

2024年7月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年6月7日
東

上場会社名 株式会社ランドネット 上場取引所
 コード番号 2991 URL <https://landnet.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 榮 章博
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経理部長 (氏名) 眞地 辰宗 (TEL) 03-3986-3981
 四半期報告書提出予定日 2024年6月7日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (個人投資家・機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年7月期第3四半期の連結業績 (2023年8月1日~2024年4月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年7月期第3四半期	55,212	19.1	1,546	37.4	1,331	29.9	872	26.9
2023年7月期第3四半期	46,353	23.8	1,126	1.2	1,024	0.3	687	2.2

(注) 包括利益 2024年7月期第3四半期 875百万円 (27.6%) 2023年7月期第3四半期 686百万円 (1.6%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2024年7月期第3四半期	146.49	145.06
2023年7月期第3四半期	115.55	114.30

(注) 当社は、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2023年7月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年7月期第3四半期	24,274	7,905	32.5
2023年7月期	19,959	7,132	35.7

(参考) 自己資本 2024年7月期第3四半期 7,889百万円 2023年7月期 7,117百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2023年7月期	—	0.00	—	18.50	18.50
2024年7月期	—	0.00	—		
2024年7月期(予想)				18.50	18.50

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2024年7月期の連結業績予想 (2023年8月1日~2024年7月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	73,857	16.0	1,794	18.0	1,565	14.9	1,044	5.7	175.42

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)	2024年7月期3Q	5,965,400株	2023年7月期	5,951,800株
② 期末自己株式数	2024年7月期3Q	一株	2023年7月期	一株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2024年7月期3Q	5,953,804株	2023年7月期3Q	5,948,058株

(注) 当社は、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2023年7月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数 (普通株式) を算定しております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、(添付資料)3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、インバウンド需要の回復や円安に起因する日経平均株価の上昇等を追い風に、上向きつつあります。また、賃上げの機運の高まりに加え、少額投資非課税制度（新NISA）をはじめとして、資産形成を通じた所得の引上げにも注目が集まりました。引き続き世界経済における需給の変動状況や、地政学リスクの動向を注視しながらも、中長期的な経済成長に向けた取組みが進められております。

当社グループが所属する不動産業界の中古マンション市場では、公益財団法人東日本不動産流通機構によると、2024年4月度の首都圏の中古マンションの成約件数、成約㎡単価及び成約価格はいずれも前年同月比上昇となりました。堅調な需要があることが見込まれる一方で、中古マンションの新規登録件数や新規登録㎡単価については前年同月比横ばいの状況が続いております。一方、中古戸建市場においては、新規登録件数が前年同月比増加となっており、相続登記の義務化に関する法改正等の影響もあり、市場の拡大が見込まれる状況となっております。

当社グループでは、首都圏に限らず全国の需給状況を見極めつつ、電子契約やIT重説を用いた機動的な仕入・販売を行ってまいりました。また、2024年1月には「リスクを抑えつつ、未来に向けて資産運用の“種”を蒔きたい」という想いから、新たに不動産投資クラウドファンディング「LSEED」を始動いたしました。このような取組みを通じ、従来不動産投資に触れたことのない顧客層も積極的に取り込みながら、事業拡大に向けて邁進しております。

また、今後の事業拡大に向けて積極的な採用活動を行った結果、当第3四半期連結会計期間末における従業員数は、前連結会計年度末比101名増の682名となりました。

これら経済状況及び当社グループの取組みの結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は55,212百万円（前年同期比19.1%増）、営業利益は1,546百万円（同37.4%増）、経常利益は1,331百万円（同29.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は872百万円（同26.9%増）となりました。

各セグメント別の概略は以下のとおりであります。

(不動産売買事業)

当第3四半期連結累計期間における不動産売買事業の実績は、「買取販売及び買取りフォーム販売」件数が合計4,115件、「仲介」件数が850件となりました。これら取引件数の構成比率を取扱不動産の種別でみると、「ワンルームタイプ」57%、「ファミリータイプ」43%となりました。同様に築年数別では、「築古」77%、「築浅」23%となりました。また、売上高の構成比率を販売先の属性別でみると、不動産業者向け49%、個人向け42%、法人向け9%となりました。

その結果、セグメント売上高は54,415百万円（前年同期比19.1%増）、セグメント利益は3,857百万円（同22.7%増）となりました。

※ 当社グループは、中古マンションを直接仕入れ、販売を行うケースを「買取販売及び買取りフォーム販売」とし、当社グループが仲介会社となるケースを「仲介」に区別しております。さらに取扱不動産の種別を床面積（30㎡未満：「ワンルームタイプ」、30㎡以上：「ファミリータイプ」）、築年数（築20年以内：「築浅」、築20年超：「築古」）の区分で管理しております。

(不動産賃貸管理事業)

当第3四半期連結累計期間における不動産賃貸管理事業の実績は、管理戸数が前連結会計年度末から842件増加し、管理総戸数は8,121戸となりました。

その結果、セグメント売上高は797百万円（前年同期比21.2%増）、セグメント利益は113百万円（同5.2%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末における財政状態は、総資産24,274百万円（前連結会計年度末比21.6%増）、負債16,368百万円（同27.6%増）、純資産7,905百万円（同10.8%増）となりました。

(流動資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は18,772百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,967百万円増加しております。主な要因は、取扱い物件の仕入れ強化に伴う販売用不動産の増加3,255百万円及び現金及び預金の減少323百万円によるものであります。

(固定資産)

当第3四半期連結会計期間末における固定資産は5,501百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,347百万円増加しております。主な要因は、賃貸用不動産の取得による土地の増加685百万円及び建物の増加499百万円、新システム構築によるソフトウェア（ソフトウェア仮勘定を含む）の増加78百万円によるものであります。

(流動負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は12,434百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,151百万円増加しております。主な要因は、販売用不動産の仕入を目的とした資金調達に伴う短期借入金の増加2,234百万円、1年内返済予定の長期借入金の増加677百万円によるものであります。

(固定負債)

当第3四半期連結会計期間末における固定負債は3,933百万円となり、前連結会計年度末に比べ390百万円増加しております。主な要因は、賃貸用不動産の取得を目的とした資金調達による長期借入金の増加363百万円であります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は7,905百万円となり、前連結会計年度末に比べ773百万円増加しております。主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上872百万円及び配当金の支払110百万円に伴う利益剰余金の増加762百万円によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

現時点において、2023年9月8日付「2023年7月期 決算短信〔日本基準〕(連結)」で公表いたしました、通期の連結業績予想に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,272,694	2,948,763
売掛金	29,847	52,361
販売用不動産	11,496,600	14,752,073
未成工事支出金	122,776	120,032
前渡金	637,496	635,325
前払費用	139,111	162,468
その他	106,514	101,182
流動資産合計	15,805,040	18,772,207
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1,158,854	1,657,924
工具、器具及び備品（純額）	58,490	49,608
土地	1,505,379	2,191,053
リース資産（純額）	6,510	13,330
有形固定資産合計	2,729,234	3,911,917
無形固定資産		
ソフトウェア	449,683	612,779
ソフトウェア仮勘定	196,747	112,472
その他	400	400
無形固定資産合計	646,832	725,652
投資その他の資産		
長期前払費用	121,036	161,408
敷金及び保証金	473,677	516,921
繰延税金資産	155,977	156,932
その他	58,031	56,667
貸倒引当金	△30,348	△27,648
投資その他の資産合計	778,373	864,280
固定資産合計	4,154,440	5,501,850
資産合計	19,959,480	24,274,058

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年4月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	98,988	136,812
短期借入金	5,688,288	7,922,872
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
1年内返済予定の長期借入金	414,072	1,091,388
リース債務	2,377	4,330
未払金	852,319	704,467
未払法人税等	284,527	284,740
前受金	355,769	510,476
預り金	845,985	1,063,217
預り保証金	400,779	510,366
賞与引当金	88,141	24,220
その他	232,143	171,744
流動負債合計	9,283,392	12,434,639
固定負債		
社債	10,000	—
長期借入金	2,982,655	3,346,417
リース債務	4,741	10,301
退職給付に係る負債	68,468	81,026
資産除去債務	220,803	221,786
長期預り保証金	33,020	—
貸貸事業預り敷金	224,017	234,286
その他	—	39,900
固定負債合計	3,543,707	3,933,717
負債合計	12,827,099	16,368,357
純資産の部		
株主資本		
資本金	700,606	703,768
資本剰余金	600,606	603,768
利益剰余金	5,810,179	6,572,257
株主資本合計	7,111,391	7,879,793
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	6,842	10,387
退職給付に係る調整累計額	△687	△672
その他の包括利益累計額合計	6,155	9,714
新株予約権	14,834	16,193
純資産合計	7,132,380	7,905,701
負債純資産合計	19,959,480	24,274,058

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年4月30日)
売上高	46,353,231	55,212,776
売上原価	39,793,646	47,134,480
売上総利益	6,559,584	8,078,296
販売費及び一般管理費	5,433,560	6,531,627
営業利益	1,126,023	1,546,669
営業外収益		
受取利息	42	39
違約金収入	23,990	56,501
貸倒引当金戻入額	9,180	2,700
その他	4,264	8,349
営業外収益合計	37,477	67,590
営業外費用		
支払利息	62,034	132,535
違約金	13,826	28,610
支払手数料	53,073	110,017
支払保証料	5,991	6,182
その他	3,715	5,902
営業外費用合計	138,641	283,247
経常利益	1,024,859	1,331,012
特別利益		
固定資産売却益	70,086	57,251
特別利益合計	70,086	57,251
特別損失		
固定資産売却損	1,269	—
固定資産除却損	14,790	7,530
特別損失合計	16,060	7,530
税金等調整前四半期純利益	1,078,885	1,380,733
法人税、住民税及び事業税	375,247	509,508
法人税等調整額	16,339	△961
法人税等合計	391,586	508,547
四半期純利益	687,298	872,186
親会社株主に帰属する四半期純利益	687,298	872,186

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年4月30日)
四半期純利益	687,298	872,186
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△828	3,545
退職給付に係る調整額	△86	14
その他の包括利益合計	△914	3,559
四半期包括利益	686,384	875,745
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	686,384	875,745

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

連結子会社であった株式会社ランドネット九州は、2024年1月29日付で清算終了したため、第2四半期連結会計期間より連結の範囲から除外しております。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

前第3四半期連結累計期間(自 2022年8月1日 至 2023年4月30日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	四半期連結損益計 算書計上額 (注) 2
	不動産 売買事業	不動産 賃貸管理事業	計		
売上高					
顧客との契約から 生じる収益	45,553,546	533,018	46,086,565	—	46,086,565
その他の収益	141,882	124,783	266,665	—	266,665
外部顧客への売上高	45,695,428	657,802	46,353,231	—	46,353,231
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	73,317	73,317	△73,317	—
計	45,695,428	731,119	46,426,548	△73,317	46,353,231
セグメント利益	3,144,017	107,615	3,251,632	△2,125,608	1,126,023

(注) 1 セグメント利益の調整額△2,125,608千円には、セグメント間取引消去△56,857千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,068,750千円が含まれております。全社費用は主に管理部門の一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当第3四半期連結累計期間(自 2023年8月1日 至 2024年4月30日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	四半期連結損益計 算書計上額 (注) 2
	不動産 売買事業	不動産 賃貸管理事業	計		
売上高					
顧客との契約から 生じる収益	54,214,159	643,594	54,857,754	—	54,857,754
その他の収益	201,310	153,712	355,022	—	355,022
外部顧客への売上高	54,415,469	797,307	55,212,776	—	55,212,776
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	59,394	59,394	△59,394	—
計	54,415,469	856,702	55,272,171	△59,394	55,212,776
セグメント利益	3,857,332	113,233	3,970,565	△2,423,896	1,546,669

(注) 1 セグメント利益の調整額△2,423,896千円には、セグメント間取引消去△39,657千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,384,238千円が含まれております。全社費用は主に管理部門の一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3 報告セグメントの「不動産売買事業」及び「不動産賃貸管理事業」に含まれていた株式会社ランドネット九州は、第2四半期連結会計期間において清算終了しており、清算終了までの損益計算書を連結していません。