

2024年7月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年3月8日

上場会社名 株式会社ランドネット 上場取引所 東
 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3月8日 配当支払開始予定日 ー
 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 (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2四半期の連結業績 (2023年8月1日~2024年1月31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2四半期	36,370	18.1	1,029	6.7	884	△2.2	573	2.0
2023年7月期第2四半期	30,784	30.9	965	57.5	904	63.8	561	59.1

(注) 包括利益 2024年7月期第2四半期 575百万円(2.6%) 2023年7月期第2四半期 560百万円(58.1%)

	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
2024年7月期第2四半期	円 銭 96.31	円 銭 95.34
2023年7月期第2四半期	94.50	93.48

(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
2024年7月期第2四半期	百万円 23,095	百万円 7,600	% 32.8
2023年7月期	19,959	7,132	35.7

(参考) 自己資本 2024年7月期第2四半期 7,583百万円 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
2023年7月期	円 銭 ー	円 銭 0.00	円 銭 ー	円 銭 18.50	円 銭 18.50
2024年7月期	ー	0.00			
2024年7月期(予想)			ー	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2Q	5,953,800株	2023年7月期	5,951,800株
② 期末自己株式数	2024年7月期2Q	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2Q	5,952,017株	2023年7月期2Q	5,946,875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) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報)	11

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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、社会経済活動が徐々に正常化する傾向にある一方で、未だ円安傾向からの回復が見込まれず、物価上昇の傾向は継続しております。また、世界的な地政学リスクや金融引き締めの影響についても慎重な判断を要する状況です。しかしながら、30年ぶりとなる賃上げの機運も高まりつつあり、「賃金と物価の好循環」を土台にデフレーションからの脱却を目指すフェーズにあります。

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1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を上回りました。中でも、成約㎡単価は前年同月比で11.2%増、45か月連続の上昇、地域別でみても首都圏全域で上昇と堅調ぶりを見せております。

一方で、2024年1月度の首都圏の中古マンションの新規登録状況に係る指標は、件数及び㎡単価のいずれも前年同月を下回ったことから、加熱する市場動向の行方については継続的に注視する方針であります。

また、中古戸建の新規登録件数及び在庫件数はいずれも前年同月比で大幅な増加傾向が継続しており、既存住宅の流通への関心度の高まりと市場の動きを感じられる状況となっております。

このような市場環境の中、当社グループでは、独自のデータベースの充実を図るとともに、電子契約やIT重説の活用を通じ、不動産取引のDX化を推進してまいりました。また、周辺エリアのニーズを受け、2023年12月に福岡支店の増床移転を行いました。

採用や拠点の拡大による土台の強化に加え、物件種別やその所在地、顧客の居住地を問わないスムーズな取引の実現に向けたシステムの構築と、営業活動の効率化に努めております。

こうした状況のもと、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高36,370百万円(前年同期比18.1%増)、営業利益1,029百万円(同6.7%増)となりました。経常利益は、在庫仕入のための資金調達に伴う支払利息を主とした営業外費用が増加したことにより884百万円(同2.2%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は573百万円(同2.0%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)

不動産売買事業の当第2四半期連結累計期間における実績は、「買取販売及び買取りフォーム販売」件数が合計2,770件、「仲介」件数が563件となりました。これら取引件数の構成比率を取扱い不動産の種別でみると、「ワンルームタイプ」59%、「ファミリータイプ」41%となりました。同様に築年数別では、「築古」76%、「築浅」24%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51%、個人向け40%、法人向け9%となりました。

その結果、セグメント売上高は35,867百万円(前年同期比18.1%増)、セグメント利益は2,533百万円(同13.1%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)

不動産賃貸管理事業の当第2四半期連結累計期間における実績は、管理戸数が前連結会計年度末から500件増加し、管理総戸数は7,779戸となりました。

その結果、セグメント売上高は503百万円(前年同期比23.9%増)、セグメント利益は74百万円(同16.9%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

当第2四半期連結会計期間末における財政状態は、総資産23,095百万円（前連結会計年度末比15.7%増）、負債15,495百万円（同20.8%増）、純資産7,600百万円（同6.6%増）となりました。

当第2四半期連結会計期間末における流動資産は18,235百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,430百万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1,762百万円、現金及び預金の増加719百万円によるものであります。

当第2四半期連結会計期間末における固定資産は4,860百万円となり、前連結会計年度末に比べ705百万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331百万円及び建物の増加228百万円、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73百万円によるものであります。

当第2四半期連結会計期間末における流動負債は11,247百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,964百万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よる短期借入金の増加1,541百万円、1年内返済予定の長期借入金の増加360百万円によるものであります。

当第2四半期連結会計期間末における固定負債は4,247百万円となり、前連結会計年度末に比べ703百万円増加しております。主な要因は、賃貸用不動産の取得等を目的とした資金調達による長期借入金の増加731百万円によるものであります。

当第2四半期連結会計期間末における純資産は7,600百万円となり、前連結会計年度末に比べ468百万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573百万円及び配当金の支払110百万円に伴う利益剰余金の増加463百万円によるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末と比べ679百万円増加し、3,172百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動による資金の減少は1,027百万円となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益の計上906百万円があった一方で、販売用不動産の仕入強化に伴う棚卸資産の増加1,750百万円及び法人税等の支払額251百万円があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動による資金の減少は806百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出678百万円及び無形固定資産の取得による支出151百万円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動による資金の増加は2,513百万円となりました。これは主に、短期借入金の純増加額1,541百万円及び長期借入れによる収入1,744百万円があった一方で、長期借入金の返済による支出652百万円、配当金の支払額110百万円があったこと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2四半期連結会計期間 (2024年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,272,694	3,992,492
売掛金	29,847	38,897
販売用不動産	11,496,600	13,258,826
未成工事支出金	122,776	108,699
前渡金	637,496	486,373
前払費用	139,111	156,368
その他	106,514	193,740
流動資産合計	15,805,040	18,235,398
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1,158,854	1,387,065
工具、器具及び備品（純額）	58,490	52,502
土地	1,505,379	1,837,007
リース資産（純額）	6,510	9,346
有形固定資産合計	2,729,234	3,285,921
無形固定資産		
ソフトウェア	449,683	652,707
ソフトウェア仮勘定	196,747	67,486
その他	400	400
無形固定資産合計	646,832	720,595
投資その他の資産		
長期前払費用	121,036	141,238
敷金及び保証金	473,677	531,176
繰延税金資産	155,977	152,284
その他	58,031	57,511
貸倒引当金	△30,348	△28,548
投資その他の資産合計	778,373	853,662
固定資産合計	4,154,440	4,860,179
資産合計	19,959,480	23,095,577

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年7月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年1月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	98,988	79,731
短期借入金	5,688,288	7,229,958
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
1年内返済予定の長期借入金	414,072	774,990
リース債務	2,377	3,255
未払金	852,319	747,820
未払法人税等	284,527	365,990
前受金	355,769	412,345
預り金	845,985	953,484
預り保証金	400,779	479,920
賞与引当金	88,141	45,397
その他	232,143	134,632
流動負債合計	9,283,392	11,247,525
固定負債		
社債	10,000	—
長期借入金	2,982,655	3,713,803
リース債務	4,741	6,991
退職給付に係る負債	68,468	78,275
資産除去債務	220,803	221,711
長期預り保証金	33,020	—
賃貸事業預り敷金	224,017	226,858
固定負債合計	3,543,707	4,247,639
負債合計	12,827,099	15,495,165
純資産の部		
株主資本		
資本金	700,606	701,071
資本剰余金	600,606	601,071
利益剰余金	5,810,179	6,273,334
株主資本合計	7,111,391	7,575,476
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	6,842	8,895
退職給付に係る調整累計額	△687	△677
その他の包括利益累計額合計	6,155	8,218
新株予約権	14,834	16,718
純資産合計	7,132,380	7,600,412
負債純資産合計	19,959,480	23,095,577

(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2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
売上高	30,784,783	36,370,366
売上原価	26,299,396	31,151,405
売上総利益	4,485,386	5,218,960
販売費及び一般管理費	3,520,265	4,189,226
営業利益	965,121	1,029,734
営業外収益		
受取利息	23	24
違約金収入	15,980	30,720
貸倒引当金戻入額	8,880	1,800
その他	2,546	1,845
営業外収益合計	27,429	34,389
営業外費用		
支払利息	40,535	89,605
違約金	4,350	21,040
支払手数料	36,114	61,158
支払保証料	4,705	4,051
その他	2,241	3,933
営業外費用合計	87,947	179,788
経常利益	904,603	884,335
特別利益		
固定資産売却益	—	29,642
特別利益合計	—	29,642
特別損失		
固定資産売却損	1,269	—
固定資産除却損	11,219	7,530
特別損失合計	12,489	7,530
税金等調整前四半期純利益	892,114	906,448
法人税、住民税及び事業税	328,547	329,496
法人税等調整額	1,611	3,688
法人税等合計	330,158	333,184
四半期純利益	561,955	573,263
親会社株主に帰属する四半期純利益	561,955	573,263

四半期連結包括利益計算書

第2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
四半期純利益	561,955	573,263
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△1,299	2,053
退職給付に係る調整額	△57	9
その他の包括利益合計	△1,356	2,062
四半期包括利益	560,599	575,326
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	560,599	575,326

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	892,114	906,448
減価償却費	103,632	149,440
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△8,880	△1,800
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△31,103	△42,744
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	8,776	9,819
受取利息	△23	△24
支払利息	40,441	89,546
社債利息	94	59
固定資産除売却損益 (△は益)	12,489	△22,112
売上債権の増減額 (△は増加)	△22,044	△9,049
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△279,543	△1,750,118
仕入債務の増減額 (△は減少)	60,444	△19,257
未払消費税等の増減額 (△は減少)	100,476	△59,388
その他	△223,277	63,002
小計	653,597	△686,178
利息の受取額	22	23
利息の支払額	△40,535	△89,605
法人税等の支払額	△294,316	△251,943
営業活動によるキャッシュ・フロー	318,767	△1,027,704
投資活動によるキャッシュ・フロー		
担保預金の預入による支出	—	△150,000
担保預金の払戻による収入	—	110,000
有形固定資産の取得による支出	△568,534	△678,760
有形固定資産の売却による収入	290	81,471
無形固定資産の取得による支出	△125,621	△151,260
長期預り保証金の返還による支出	△750	△1,125
長期預り保証金の受入による収入	36,022	—
預り保証金の返還による支出	△22,543	△86,884
預り保証金の受入による収入	80,630	134,131
敷金及び保証金の差入による支出	△42,084	△58,003
敷金及び保証金の回収による収入	15,705	—
資産除去債務の履行による支出	△11,160	△5,920
その他	△74	△560
投資活動によるキャッシュ・フロー	△638,118	△806,912

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	189,480	1,541,670
長期借入れによる収入	624,500	1,744,600
長期借入金の返済による支出	△603,854	△652,581
社債の償還による支出	△13,000	△10,000
新株予約権の行使による株式の発行による収入	6,696	930
配当金の支払額	△95,640	△110,007
リース債務の返済による支出	△1,188	△1,188
財務活動によるキャッシュ・フロー	106,992	2,513,421
現金及び現金同等物に係る換算差額	△652	992
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△213,011	679,797
現金及び現金同等物の期首残高	3,101,990	2,492,681
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,888,979	3,172,479

(4) 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、当第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2四半期連結累計期間(自 2022年8月1日 至 2023年1月31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	30,289,987	328,955	30,618,943	—	30,618,943
その他の収益	88,546	77,293	165,840	—	165,840
外部顧客への売上高	30,378,534	406,248	30,784,783	—	30,784,783
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	50,891	50,891	△50,891	—
計	30,378,534	457,140	30,835,675	△50,891	30,784,783
セグメント利益	2,240,462	64,041	2,304,504	△1,339,382	965,121

(注) 1 セグメント利益の調整額△1,339,382千円には、セグメント間取引消去△38,144千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,301,238千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。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年8月1日 至 2024年1月31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	35,731,073	406,091	36,137,164	—	36,137,164
その他の収益	136,109	97,092	233,202	—	233,202
外部顧客への売上高	35,867,182	503,184	36,370,366	—	36,370,366
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	42,525	42,525	△42,525	—
計	35,867,182	545,709	36,412,892	△42,525	36,370,366
セグメント利益	2,533,802	74,839	2,608,642	△1,578,907	1,029,734

(注) 1 セグメント利益の調整額△1,578,907千円には、セグメント間取引消去△28,135千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,550,771千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、当第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おります。