

2024年7月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年9月9日
東

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) 真地 辰宗	(TEL) 03-3986-3981
定時株主総会開催予定日	2024年10月29日	配当支払開始予定日	2024年10月30日
有価証券報告書提出予定日	2024年10月29日		
決算補足説明資料作成の有無	: 有		
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月期の連結業績(2023年8月1日~2024年7月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年7月期	77,790	22.2	2,785	83.2	2,518	84.9	1,840	86.3
2023年7月期	63,647	22.7	1,520	1.0	1,362	△1.9	988	3.4

(注) 包括利益 2024年7月期 1,843百万円(86.6%) 2023年7月期 987百万円(3.1%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年7月期	308.83	305.93	23.0	10.7	3.6
2023年7月期	166.09	164.28	14.8	7.7	2.4

(参考) 持分法投資損益 2024年7月期 -百万円 2023年7月期 -百万円

(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株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当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	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年7月期	27,156	8,877	32.6	1,483.03
2023年7月期	19,959	7,132	35.7	1,195.86

(参考) 自己資本 2024年7月期 8,861百万円 2023年7月期 7,117百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年7月期	△1,838	△1,042	3,810	3,423
2023年7月期	△2,391	△1,299	3,081	2,492

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2023年7月期	—	0.00	—	18.50	18.50	110	11.1	1.6
2024年7月期	—	0.00	—	30.75	30.75	183	10.0	2.3
2025年7月期(予想)	—	0.00	—	31.50	31.50		10.0	

3. 2025年7月期の連結業績予想(2024年8月1日~2025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	96,241	23.7	3,262	17.1	2,821	12.0	1,881	2.3	314.94

※ 注記事項

- (1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 有
 新規 — 社 (社名) 、 除外 1 社 (社名) 株式会社ランドネット九州
- (2) 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

(3) 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	5,975,600株	2023年7月期	5,951,800株
② 期末自己株式数	2024年7月期	20株	2023年7月期	—株
③ 期中平均株式数	2024年7月期	5,958,980株	2023年7月期	5,949,001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。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、期末発行済株式数及び期中平均株式数を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年7月期の個別業績 (2023年8月1日~2024年7月31日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年7月期	77,711	22.2	2,722	85.0	2,485	84.8	1,821	84.6
2023年7月期	63,579	22.7	1,471	1.2	1,345	△1.3	986	4.5
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
2024年7月期	305.65		302.77					
2023年7月期	165.86		164.05					

(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。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
2024年7月期	27,049	8,788	8,788	7,065	32.4	1,468.08	1,184.57	
2023年7月期	19,879	7,065	7,065	7,065	35.5	1,184.57	1,184.57	

(参考) 自己資本 2024年7月期 8,772百万円 2023年7月期 7,050百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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)4ページ「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(セグメント情報)	12
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	14

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、デフレーションからインフレーションの転換を契機とする賃上げの機運の高まりや、企業収益の堅調な推移を背景に回復傾向にありましたが、マイナス金利政策の解除や利上げなどの日銀政策の中、不安定な状況も見受けられます。

個人消費の持ち直しやインバウンドの回復による追い風要因はあるものの、世界経済の浮沈や地政学リスク等の影響については今後も注視していく必要があるものと認識しております。

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7月度の首都圏の中古マンションの成約㎡単価及び成約価格はいずれも前年同月上昇となりました。一方で、成約件数は東京都区部と神奈川県を中心に微減しており、状況を注視する必要があるものと認識しております。

このような市場環境の中、当社グループでは、既存のIT重説や媒介契約の電子契約に加え、2024年7月から不動産売買取引の電子契約サービスを開始いたしました。物件の所在地や顧客の居住地を問わないスムーズな取引の実現に向けて、不動産取引のDX化を一層推進してまいりました。また、各エリアにおける需給バランスの動向を見極めつつ、機動的な取引により市場の変動に対応しております。

また、不動産投資クラウドファンディング「LSEED」は、不動産投資を小口化することで新たな顧客層を取り込むことができ、また、資金調達手段の一つとしても有用であることから、積極的なファンド組成を行ってまいりました。

こうした状況のもと、当連結会計年度の業績は、売上高77,790百万円(前連結会計年度比22.2%増)、営業利益2,785百万円(同83.2%増)、経常利益2,518百万円(同84.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益1,840百万円(同86.3%増)となりました。

セグメント別の概況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連結会計年度における実績は、「買取販売及び買取りフォーム販売」件数が合計5,673件、「仲介」件数が1,175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」55%、「ファミリータイプ」45%となりました。同様に築年数別では、「築古」78%、「築浅」22%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47%、個人向け43%、法人向け10%となりました。

その結果、セグメント売上高は76,696百万円(前連結会計年度比22.2%増)、セグメント利益は5,952百万円(同37.9%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では、賃貸管理戸数を重要な経営管理指標として、その戸数を月次で管理しながら、通期予算の達成に向けた管理物件の受託と解約防止に向けたサービス活動を実施しております。当連結会計年度における実績は、賃貸管理総戸数が前連結会計年度末から1,151戸増加の8,430戸と好調に推移し、結果、セグメント売上高は1,094百万円(前連結会計年度比23.2%増)、セグメント利益は141百万円(同2.6%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における財政状態は、総資産27,156百万円（前連結会計年度末比36.1%増）、負債18,278百万円（同42.5%増）、純資産8,877百万円（同24.5%増）となりました。

（流動資産）

当連結会計年度末における流動資産は21,692百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,887百万円の増加となりました。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5,122百万円及び現金及び預金の増加663百万円によるものであります。

（固定資産）

当連結会計年度末における固定資産は5,463百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,308百万円の増加となりました。主な要因は、賃貸用不動産の取得による土地の増加605百万円及び建物の増加409百万円、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89百万円によるものであります。

（流動負債）

当連結会計年度末における流動負債は14,154百万円となり、前連結会計年度末に比べ4,871百万円の増加となりました。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2,388百万円、1年内返済予定の長期借入金の増加982百万円及び未払法人税等の増加499百万円であります。

（固定負債）

当連結会計年度末における固定負債は4,123百万円となり、前連結会計年度末に比べ580百万円の増加となりました。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562百万円であります。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産は8,877百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,745百万円の増加となりました。主な要因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上1,840百万円及び配当金の支払110百万円に伴う利益剰余金の増加1,730百万円によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ930百万円増加し、3,423百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により使用した資金は1,838百万円（前年同期は2,391百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益の計上2,752百万円があった一方で、販売用不動産の買取強化に伴う棚卸資産の増加4,985百万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）

投資活動により使用した資金は1,042百万円（前年同期は1,299百万円の使用）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入1,038百万円があった一方で、有形固定資産の取得による支出2,097百万円があったこと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）

財務活動により獲得した資金は3,810百万円（前年同期は3,081百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出2,622百万円があった一方で、短期借入金の純増加額2,388百万円及び長期借入れによる収入4,166百万円があったことによるものであります。

(4) 今後の見通し

わが国経済につきましては、インフレーションや円安の進行による先行き不透明な状況が続いておりますが、賃上げや企業収益の向上を受け緩やかな回復傾向にあります。また、世界的な地政学リスクやマイナス金利政策の解除等の影響につきましては、予断を許さない状況と認識しております。一方で、当社グループが属する不動産業界の中古マンション市場では、新築市場の価格高騰のほか、消費者物価指数の上昇等の影響を受け、成約件数や成約価格の上昇が続いており、市場が拡大傾向にあります。

このような事業環境の中、当社グループでは、自社開発の基幹システムであるRCP (Realestate Cloud Platform) について、既存の不動産売買事業に加え、不動産賃貸事業に係る新システムの実装を予定しており、更なる事業の効率化を図ってまいります。また、当社取扱物件の検索ページのリニューアルや、電子契約サービスの拡充などを通じ、不動産取引のDX化を進め、直販力を強化いたします。ダイレクト不動産 (= 当社の不動産データベースを活用した直接仕入・直接販売) を通じた「買取販売及び買取りフォーム販売」事業と「仲介」事業のバランスをとりながら、引き続き双方を主力の事業として行ってまいります。

不動産売買事業における業績予想の策定にあたって「買取販売及び買取りフォーム販売」は、過去1年間分の実績に基づき売上総利益率を算出し、目標とする売上総利益を当該売上総利益率で割り戻して、売上高計画としております。一方、「仲介」では、売上総利益と売上高が同義のため、目標とする売上総利益をもって売上高計画としております。

目標売上総利益は、実務経験年数や役職に応じて目標値を設定し、予想営業人員数に乗じて算出しております。したがって、不動産売買事業では、営業人員数が重要な経営管理指標となっており、2025年7月期末時点の営業人員数は461人(当連結会計年度比25.6%増)を見込んで、採用活動を行ってまいります。

また、取引件数も重要な経営管理指標と位置付けており、2025年7月期は、「買取販売及び買取りフォーム販売」6,886件(当連結会計年度比21.4%増)、「仲介」1,519件(同29.3%増)をそれぞれ件数目標としております。

不動産賃貸管理事業では、賃貸管理戸数を重要な経営管理指標と位置付けており、賃貸管理戸数の増減を月次で管理しながら、新規受託と解約防止に向けた施策を実施してまいります。目標とする賃貸管理戸数は2025年7月期末時点で9,730戸(当連結会計年度比15.4%増)と計画しております。売上高を構成するものとして、リフォーム、管理手数料、保険手数料、賃貸用不動産の家賃収入等があり、それぞれ過去1年間の実績に基づく単価を目標件数に乗じて売上高計画としております。

上記の事業展開により、2025年7月期の連結業績見通しにつきましては、売上高96,241百万円(当連結会計年度比23.7%増)、営業利益3,262百万円(同17.1%増)、経常利益2,821百万円(同12.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益1,881百万円(同2.3%増)を予想しております。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主への還元を第一として、配当原資確保のための収益力を強化し、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としております。また、剰余金の配当は、期末配当の年1回を基本的な方針としております。

当期(2024年7月期)の期末配当金につきましては、当期の業績等を勘案し1株当たり30.75円とさせていただきます予定であります。

次期(2025年7月期)の期末配当金につきましては、今後の見通し及び上記の配当方針にもとづき1株当たり31.50円とさせていただきます予定であります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。なお、今後につきましては国内の同業他社の動向等を踏まえ、国際会計基準の適用について検討を進めていく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年7月31日)	当連結会計年度 (2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,272,694	3,935,970
売掛金	29,847	62,976
販売用不動産	11,496,600	16,619,090
未成工事支出金	122,776	144,968
前渡金	637,496	695,289
前払費用	139,111	189,146
その他	106,514	50,134
貸倒引当金	—	△4,661
流動資産合計	15,805,040	21,692,915
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1,158,854	1,567,967
工具、器具及び備品(純額)	58,490	49,329
土地	1,505,379	2,111,061
リース資産(純額)	6,510	12,342
有形固定資産合計	2,729,234	3,740,700
無形固定資産		
ソフトウェア	449,683	586,611
ソフトウェア仮勘定	196,747	149,614
その他	400	400
無形固定資産合計	646,832	736,626
投資その他の資産		
長期前払費用	121,036	170,698
敷金及び保証金	473,677	567,483
繰延税金資産	155,977	226,506
その他	58,031	33,566
貸倒引当金	△30,348	△12,473
投資その他の資産合計	778,373	985,781
固定資産合計	4,154,440	5,463,109
資産合計	19,959,480	27,156,024

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年7月31日)	当連結会計年度 (2024年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	98,988	139,119
短期借入金	5,688,288	8,076,406
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	1,396,634
リース債務	2,377	4,274
未払金	852,319	1,181,825
未払法人税等	284,527	783,745
前受金	355,769	561,683
預り金	845,985	1,142,380
預り保証金	400,779	489,796
賞与引当金	88,141	104,389
その他	232,143	264,332
流動負債合計	9,283,392	14,154,589
固定負債		
社債	10,000	—
長期借入金	2,982,655	3,544,879
リース債務	4,741	9,275
退職給付に係る負債	68,468	82,604
資産除去債務	220,803	221,861
長期預り保証金	33,020	—
貸貸事業預り敷金	224,017	234,766
その他	—	30,400
固定負債合計	3,543,707	4,123,788
負債合計	12,827,099	18,278,377
純資産の部		
株主資本		
資本金	700,606	706,139
資本剰余金	600,606	606,139
利益剰余金	5,810,179	7,540,405
自己株式	—	△27
株主資本合計	7,111,391	8,852,657
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	6,842	8,697
退職給付に係る調整累計額	△687	624
その他の包括利益累計額合計	6,155	9,322
新株予約権	14,834	15,667
純資産合計	7,132,380	8,877,647
負債純資産合計	19,959,480	27,156,024

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
売上高	63,647,613	77,790,938
売上原価	54,686,467	65,914,626
売上総利益	8,961,145	11,876,312
販売費及び一般管理費	7,440,421	9,090,557
営業利益	1,520,724	2,785,754
営業外収益		
受取利息及び配当金	47	56
違約金収入	29,372	81,430
受取保険金	2,821	11,840
貸倒引当金戻入額	9,480	3,612
その他	4,796	10,461
営業外収益合計	46,517	107,401
営業外費用		
支払利息	94,379	180,845
違約金	20,856	30,190
支払手数料	75,846	148,842
支払保証料	8,963	8,691
その他	5,089	5,684
営業外費用合計	205,134	374,253
経常利益	1,362,107	2,518,901
特別利益		
固定資産売却益	132,151	241,155
新株予約権戻入益	—	1,050
特別利益合計	132,151	242,205
特別損失		
固定資産売却損	1,269	—
固定資産除却損	14,790	8,217
特別損失合計	16,060	8,217
税金等調整前当期純利益	1,478,199	2,752,889
法人税、住民税及び事業税	511,498	983,663
法人税等調整額	△21,358	△71,108
法人税等合計	490,139	912,555
当期純利益	988,060	1,840,334
親会社株主に帰属する当期純利益	988,060	1,840,334

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
当期純利益	988,060	1,840,334
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	602	1,855
退職給付に係る調整額	△783	1,311
その他の包括利益合計	△180	3,167
包括利益	987,879	1,843,501
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	987,879	1,843,501

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

(単位:千円)

	株主資本				その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	696,886	596,886	4,917,834	6,211,606	6,239	96	6,336	6,369	6,224,311
当期変動額									
新株の発行	3,720	3,720		7,440					7,440
剰余金の配当			△95,714	△95,714					△95,714
親会社株主に帰属する当期純利益			988,060	988,060					988,060
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					602	△783	△180	8,464	8,283
当期変動額合計	3,720	3,720	892,345	899,785	602	△783	△180	8,464	908,069
当期末残高	700,606	600,606	5,810,179	7,111,391	6,842	△687	6,155	14,834	7,132,380

当連結会計年度(自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)

(単位:千円)

	株主資本					その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	700,606	600,606	5,810,179	—	7,111,391	6,842	△687	6,155	14,834	7,132,380
当期変動額										
新株の発行	5,533	5,533			11,067					11,067
剰余金の配当			△110,108		△110,108					△110,108
親会社株主に帰属する当期純利益			1,840,334		1,840,334					1,840,334
自己株式の取得				△27	△27					△27
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						1,855	1,311	3,167	833	4,000
当期変動額合計	5,533	5,533	1,730,226	△27	1,741,265	1,855	1,311	3,167	833	1,745,266
当期末残高	706,139	606,139	7,540,405	△27	8,852,657	8,697	624	9,322	15,667	8,877,647

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,478,199	2,752,889
減価償却費	226,673	310,980
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2,918	△13,214
賞与引当金の増減額 (△は減少)	21,383	16,248
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	16,385	16,026
受取利息及び受取配当金	△47	△56
支払利息	94,379	180,845
固定資産除売却損益 (△は益)	△116,091	△232,937
売上債権の増減額 (△は増加)	△12,299	△33,128
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,593,943	△4,985,646
仕入債務の増減額 (△は減少)	56,455	40,131
未払金の増減額 (△は減少)	30,712	330,652
預り金の増減額 (△は減少)	150,034	296,394
匿名組合出資預り金の増減額 (△は減少)	—	64,710
未払消費税等の増減額 (△は減少)	112,220	△29,952
その他	△215,961	133,223
小計	△1,748,981	△1,152,833
利息及び配当金の受取額	45	54
利息の支払額	△94,379	△180,508
法人税等の支払額	△548,037	△504,731
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,391,352	△1,838,019
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	—	430,014
有形固定資産の取得による支出	△1,540,854	△2,097,083
有形固定資産の売却による収入	458,744	1,038,726
無形固定資産の取得による支出	△243,843	△265,454
預り保証金の返還による支出	△414,607	△434,797
預り保証金の受入による収入	463,579	490,794
敷金及び保証金の差入による支出	△42,084	△67,739
敷金及び保証金の回収による収入	31,123	24,601
資産除去債務の履行による支出	△11,160	△5,920
その他	△637	△5,311
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,299,740	△1,042,168

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7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)	2,252,532	2,388,118
長期借入れによる収入	1,946,400	4,166,800
長期借入金の返済による支出	△1,003,650	△2,622,061
社債の償還による支出	△23,000	△20,000
リース債務の返済による支出	△2,377	△3,337
新株予約権の行使による株式の発行による収入	7,440	11,067
配当金の支払額	△95,660	△110,077
その他	—	△37
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,081,684	3,810,471
現金及び現金同等物に係る換算差額	99	644
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△609,308	930,928
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期末残高	2,492,681	3,423,609

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営者が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、当社及び当社の連結子会社等を基礎とした業種別のセグメントから構成されており、「不動産売買事業」及び「不動産賃貸管理事業」の2つを報告セグメントとしております。

なお、報告セグメントの主な内容は以下の通りであります。

- (1) 不動産売買事業・・・不動産買取販売事業、不動産仲介事業、リフォーム・リノベーション事業
- (2) 不動産賃貸管理事業・・・不動産賃貸管理事業、不動産賃貸事業、家賃保証事業

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成の作成のために採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報並びに収益の分解情報
前連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸表 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	62,563,182	715,055	63,278,237	—	63,278,237
その他の収益(注) 3	195,996	173,378	369,375	—	369,375
外部顧客への売上高	62,759,178	888,434	63,647,613	—	63,647,613
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	92,186	92,186	△92,186	—
計	62,759,178	980,620	63,739,799	△92,186	63,647,613
セグメント利益	4,317,075	137,775	4,454,850	△2,934,126	1,520,724
セグメント資産	12,916,778	2,542,215	15,458,993	4,500,486	19,959,480
その他の項目					
減価償却費	99,845	56,119	155,965	70,708	226,673
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	177,810	1,508,520	1,686,331	126,943	1,813,274

(注) 1 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△2,934,126千円には、セグメント間取引消去△72,145千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,861,980千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) セグメント資産の調整額4,500,486千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額70,708千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額126,943千円は、報告セグメントに配分していない本社建物の設備投資額であります。

2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3 その他の収益は、不動産賃貸料等、収益認識基準の適用対象外の収益であります。

当連結会計年度(自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸表 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	76,419,061	799,876	77,218,937	—	77,218,937
その他の収益(注) 3	277,626	294,374	572,001	—	572,001
外部顧客への売上高	76,696,687	1,094,250	77,790,938	—	77,790,938
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	77,245	77,245	△77,245	—
計	76,696,687	1,171,496	77,868,184	△77,245	77,790,938
セグメント利益	5,952,366	141,331	6,093,697	△3,307,943	2,785,754
セグメント資産	18,294,367	3,688,789	21,983,156	5,172,868	27,156,024
その他の項目					
減価償却費	182,149	90,454	272,603	38,377	310,980
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	212,086	2,134,653	2,346,739	30,493	2,377,233

(注) 1 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△3,307,943千円には、セグメント間取引消去△52,127千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,255,815千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) セグメント資産の調整額5,172,868千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
 - (3) 減価償却費の調整額38,377千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額30,493千円は、報告セグメントに配分していない全社資産への設備投資額であります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
 - 3 その他の収益は、不動産賃貸料、滞納家賃保証料等、収益認識基準の適用対象外の収益であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
1株当たり純資産	1,195円86銭	1,483円03銭
1株当たり当期純利益	166円09銭	308円83銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	164円28銭	305円93銭

(注) 1 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。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産、1株当たり当期純利益、潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	988,060	1,840,334
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	988,060	1,840,334
普通株式の期中平均株式数(株)	5,949,001	5,958,980
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	65,624	56,633
(うち新株予約権(株))	(65,624)	(56,633)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権4種類(新株予約 権49,400)	新株予約権3種類(新株予約 権41,200株)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。