



# Business Story

第25期 報告書 2023年8月1日 → 2024年7月31日

株式会社ランドネット

証券コード：2991

企業理念

最新のテクノロジーと独自のデータベースを活用し、  
不動産を流通・再生・運用し、世界を変える。

企業目標

お客様のライフプランを実現する  
不動産運用顧問(Private Realtor)でありたい。

- ①不動産オーナーに寄り添い、潜在的なニーズに応える。
- ②不動産を住まいと、暮らしを支える資産(もう一つの収入源)と考える。
- ③不動産の資産価値を維持・拡大し、相続まで提案する。

2024年10月

株式会社ランドネット  
代表取締役社長

榮 章博



「経常利益が前期比+84.9%の伸びを記録 取扱物件種別の拡大が寄与  
中古不動産の流通・再生・運用の世界でのリーディングカンパニーを目指して」

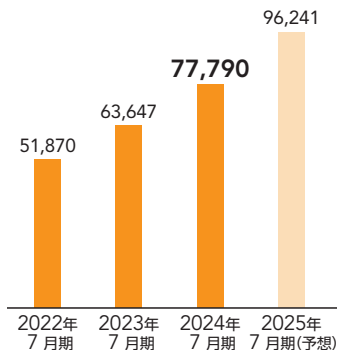
2024年7月期の日本経済は、デフレーションからインフレーションの転換を契機とする賃上げの機運の高まりや企業収益の堅調な推移を背景に、経済の回復へ歩みを進めた1年となりました。

当社グループが所属する中古マンション市場においても、2020年5月から52か月連続(2024年8月末時点)で成約価格が上昇し続けており、その好機を逃さず、当社では

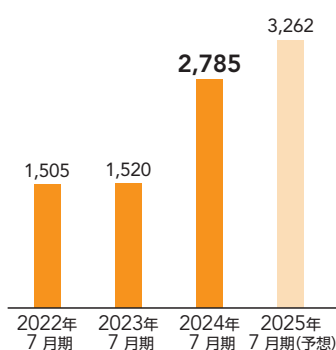
過去最高の業績を上げることができました。

当社の売上高の98.5%を売買事業が占めておりますが、売上高は前期比122.2%、経常利益は前期比184.9%と伸びております。経常利益は、①システム開発の効率化、②システムによる業務の効率化、③売上目標達成に必要な商品の仕入効率化、この3点の効率化を図る努力の中で実現しました。

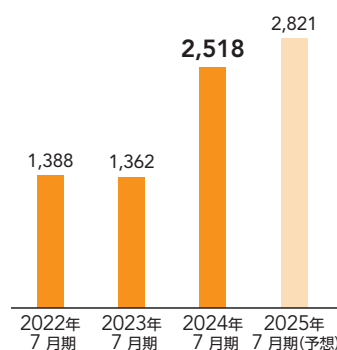
売上高 (百万円)



営業利益 (百万円)



経常利益 (百万円)





当期決算の  
ポイント

- ▶ 前期比 + 80% 超の経常利益
- ▶ 取扱物件種別の拡大
- ▶ クラウドファンディング「LSEED」をリリース

取扱物件種別の拡大を目指す中で、アパートや一棟ビル・一棟マンションの取り扱いが増えており、中古不動産の取り扱いに自信を深めています。

また、中古不動産の購入に際し、3年を保証期間として契約不適合責任や設備の半額保証<sup>※1</sup>、家賃滞納保証を設け、買主様にとって安心できる取引も提供しています。

そして、売上高の1.5%を占める賃貸管理事業ですが、賃貸管理戸数は7,279戸から、8,430戸と前期比115%の伸びをみせております。今後、賃貸管理事業のシステム開発をしっかりとすすめて、事業の効率を上げ、拡大していきます。

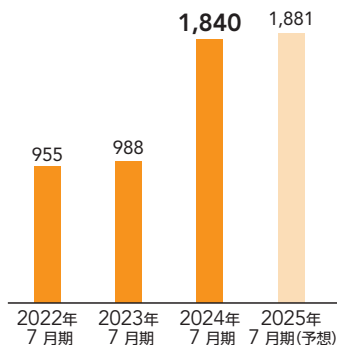
不動産クラウドファンディングは、2024年の1月に再度始めました。#1号ファンドこそ苦勞しましたが、その後は順調に販売できております。

お客様と対話しながら、配当利回りや運用期間、紹介制度等、サービスの質を上げる努力をしております。将来的には当社の資金調達の一つの手段となるまで育てたいと考えております。

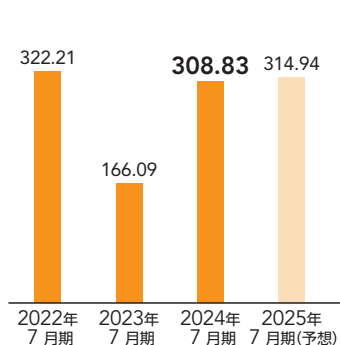
中古不動産流通・再生・運用の業界でのリーディングカンパニーを目指していきます。

※1 各設備保証には上限を設けております。

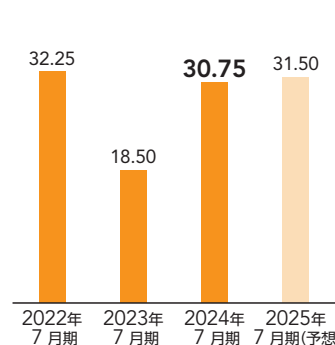
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)



1株当たり当期純利益 (円)



1株当たり配当金 (円)

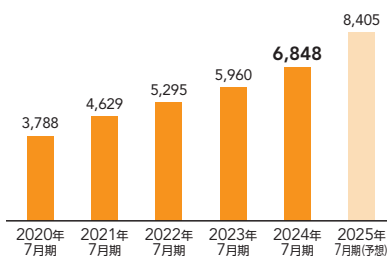


※ 当社は、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2022年7月期の配当金については、当該株式分割が行われる前の金額を記載しており、2023年7月期の配当金については、当該株式分割を考慮した金額を記載しております。

## 不動産売買事業

売上高構成比 **98.5%**売上高 **76,696**百万円 前 期 比 **22.2%** ↑営業利益 **5,952**百万円 前 期 比 **37.9%** ↑

取引件数 (件)



## ■ 事業概況

- 売上高においては前期比+22.2%、営業利益においては前期比+37.9%の増収増益。
- 2022年4月のRCP本格稼働から継続的に機能の拡充を図ることで、より一層収益性の高い不動産取引を実現しております。
- 「あんしん保証サービス」による、お客様へのサポート内容を拡充しました。

## ■ 今後の戦略

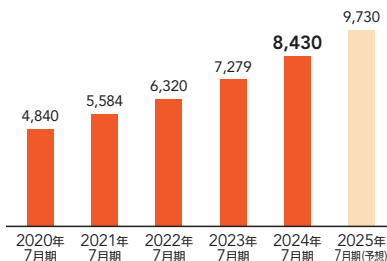
- 戸建やアパート、一棟ビル・一棟マンションの取扱いを拡大します。
- クラウドファンディングの積極的な組成により、新たな顧客層の獲得も目指します。
- 研修の充実や宅地建物取引士の上位資格である不動産コンサルティングマスターの取得を推進します。
- 物件情報(間取り、画像等)の充実を図るとともに、LSEED不動産投資アプリの開発などによって販売活動のDX化を促進します。
- リフォーム・リノベーションの効率化を図ります。



## 不動産賃貸管理事業

売上高構成比 **1.5%**売上高 **1,094**百万円 前 期 比 **23.2%** ↑営業利益 **141**百万円 前 期 比 **2.6%** ↑

管理戸数 (戸)



## ■ 事業概況

- 管理戸数の増加に伴い、堅調に売上高が拡大しました。
- 事業部間の連携により安定的に管理を獲得しながらも、デジタルマーケティング施策等の強化により新規獲得戸数は前期比で+15.8%となりました。
- アパート、一棟ビル・一棟マンションの取り扱い増加も管理戸数増加に寄与しています。

## ■ 今後の戦略

- 賃貸事業のDX化を促進し、マイページ上にて家賃入金状況やリフォーム情報など、全ての運用情報を管理することで業務効率が向上するとともに、顧客サービス提供価値と顧客満足度向上を目指します。



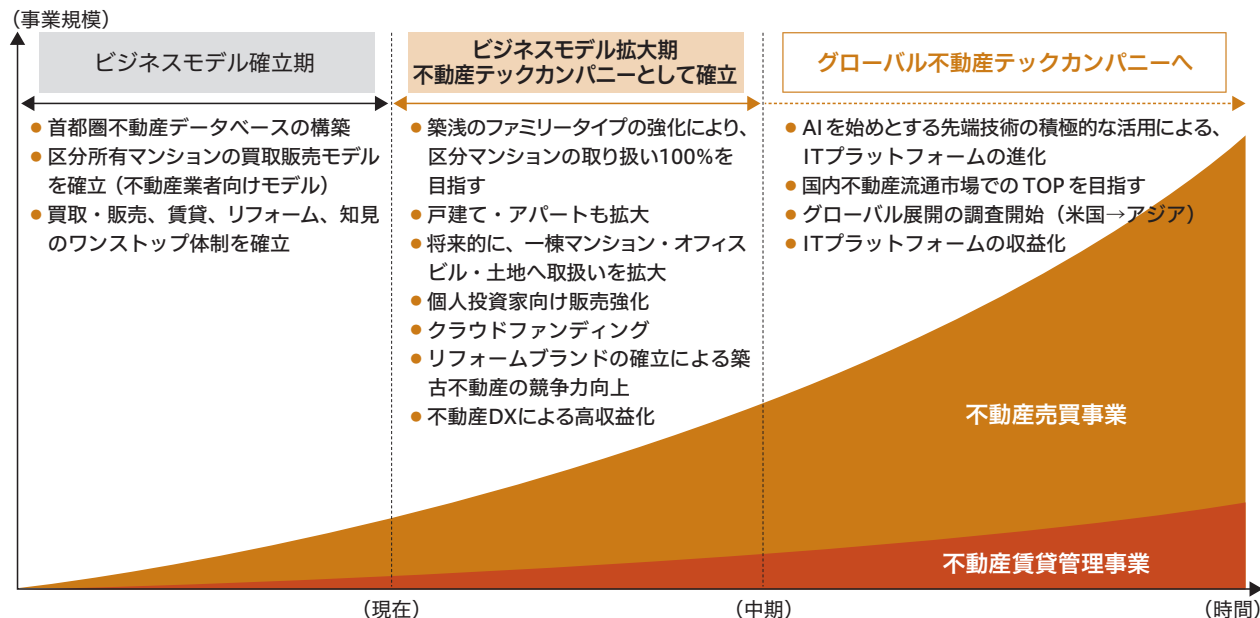


当社グループは創業以来、日本全国の区分マンションを中心とした取引データを収集・蓄積し、内製化されたシステムを活用することで効率的な事業活動を行ってまいりました。

昨今加速するDX化により行動様式が変容し、従来アナログとされていた不動産業界においても、より高度で汎用的な取引の電子化及び自動化が求められております。当社グループといたしましては、こうした潮流に合わせ、これまで培ってきたデータベースを駆使したシステムを中心として、顧客の所有物件についてのマイペー

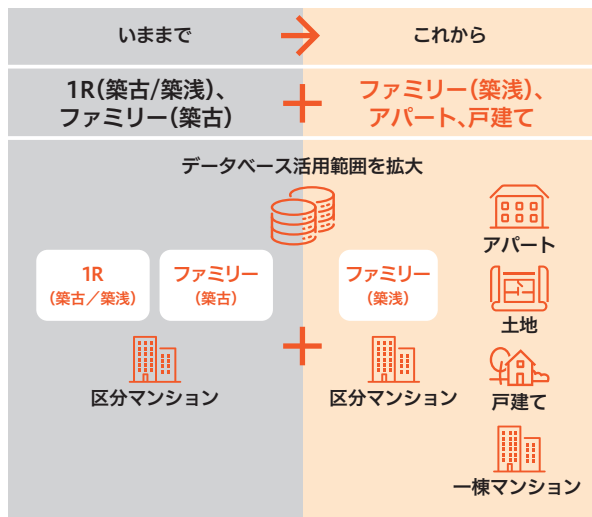
ジの提供や電子契約の導入などのDX推進を行い、日本全国の全ての区分マンションの取扱いや取扱種別(戸建て・アパート)の拡大、クラウドファンディングの拡充、法令改正やコンプライアンスへの対応も積極的にシステムに取り入れて開発し、事業の拡大とともに業界を革新する企業となるべく日々取り組んでまいります。

ITプラットフォームの構築による成長スピードの加速を図りつつ、中期的には中古不動産流通・再生・運用の業界でのリーディングカンパニーを目指すべく一層の努力をしてまいります。



## 取扱物件を 区分マンションから拡大

取扱物件を区分マンションから戸建て、アパート等へと拡大することで、不動産流通市場全域での事業機会を創出。区分マンションの売買を通じて多様な不動産案件に携わった経験を活かし、取扱種別を拡大いたします。2025年7月期は一棟ビル・一棟マンションの拡大に力を入れる予定です。



## もっと賢く、不動産を買える ダイレクト不動産

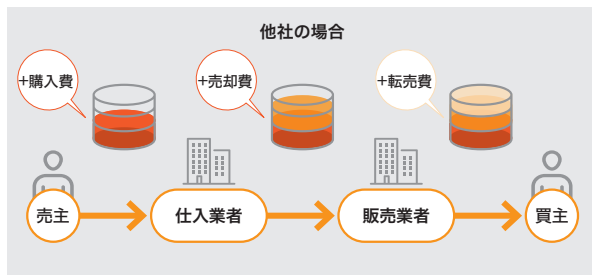
創業以来蓄積してきた不動産データベースで、直接買取・直接販売の「ダイレクト不動産」を実現しております。

販売に関しては、不動産会社と協力しながら適正な不動産をお客様にお届けいたします。買取件数の比率はダイレクト※が73%となっており、新規物件を仕入れた上で、顧客に優先してご紹介しております。権利関係が複雑な案件（相続等）にも、当社が直接丁寧にコンサルティングしております。

※当社売主仲介を含む

不動産戦略メディア「Redia」は  
こちらからご覧ください。

<https://landnet.co.jp/redia/>



## ランドネット独自の手厚い保証サービス

### 売主様向け保証サービス

- 契約不適合責任の免責

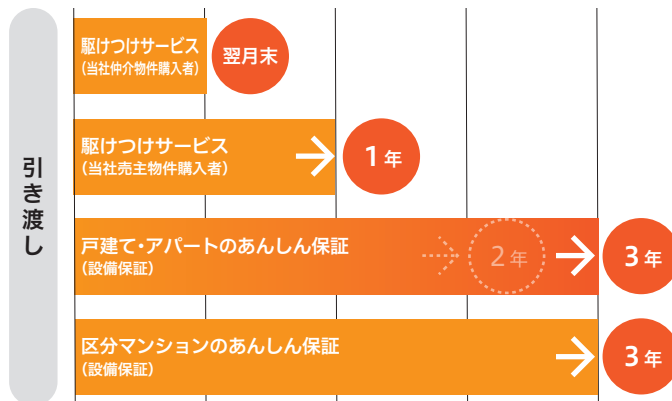
### 買主様向け保証サービス

- 駆けつけサービス
- 3年設備保証

### 保証期間

当社が買主様に負う各サービスの保証期間は「物件の引渡日」から起算します。『駆けつけサービス』における保証期間は、仲介の場合は物件の引渡日の翌月末まで、当社より購入の場合は1年後の月末までとなります。

『あんしん保証サービス』では、当社仲介による購入の場合は30日、当社売主物件を直接購入の場合は、引渡日から3年間を保証期間としています。



2024年4月、区分マンションに加え、戸建て・アパート・棟ビル・棟マンションも同期間に延長いたしました。

## 中古不動産の再生 ランドネットのリノベーション

不動産運用顧問としての豊富な経験と実績を基に、総合的なワンストップサービスを提供します。お客様のご要望に合わせ、幅広いご提案が可能です。ショールームを池袋本社に開設しております。

### 施工実績



白山 文京区 築36年 11階 約43㎡ 2DK



下北沢 世田谷区 築41年 1階 約60㎡ 3DK

 No.1

10年連続 **98%超**

### コンパクトタイプマンションの 不動産直接仕入件数No.1

「コンパクトタイプマンションの不動産直接仕入件数」で3年連続No.1を獲得しました。2024年7月期の取扱実績は6,848件と、前年度より888件増え、売上高は777億円と順調に伸びております。今後もIT重説や契約書の電子化など、不動産DXを積極的に取り入れたシステム開発により業務の効率化を図り、一層の業容拡大に努めてまいります。

※東京商工リサーチ調べ(2023年12月時点)

### 10年連続入居率98%超

賃貸管理物件のうち、築年数が20年以上経過した物件が69.7%となる中で(2024年7月末時点)、近畿圏や地方都市の取り扱いも増やししながら、10年連続で98%超の入居率を維持しております。

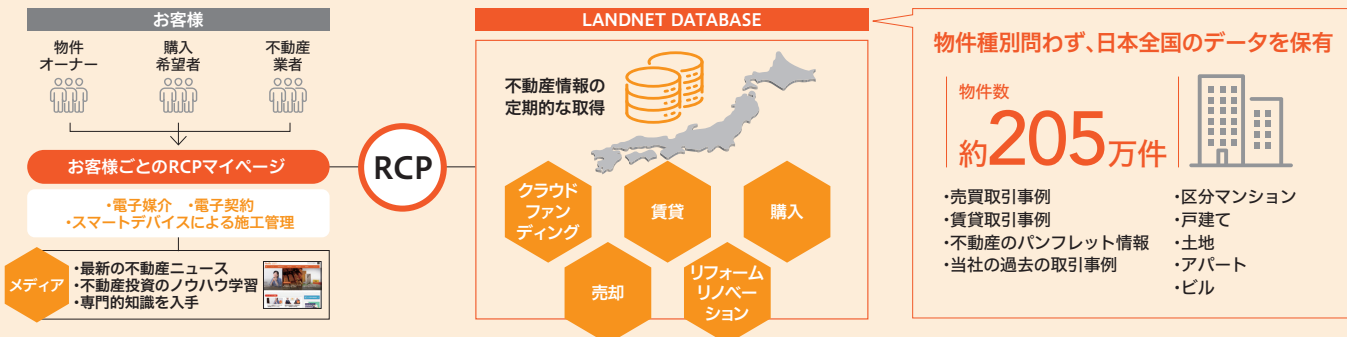
全国の賃貸仲介会社とのネットワークを活かし、管理物件の空室を解消することに特化した運営体制が高い入居率を実現させており、今後もこうした連携関係を強めてまいります。

おしえて!ランドネット



### 売買・賃貸・リフォームを取り扱うRCPを活用

不動産データベースを中心にして、売買・賃貸・リフォームを取り扱うRCP(Real estate Cloud Platform)を活用することで、網羅的な拠点を持つことなく、全国の不動産を取り扱います。





8,400戸以上

### 賃貸管理戸数8,400戸以上

投資用不動産のダイレクト販売の増加により管理紹介件数も増加した結果、2024年7月末時点での賃貸管理戸数は8,430戸となりました。

現状では賃貸管理エリアの構成が首都圏で74.8%を占めておりますが、引き続き首都圏以外の管理獲得も一層強化し、全国のお客様に当社のサービスを提供してまいります。

また、東京(池袋)・大阪・福岡の各拠点に賃貸事業部を設置し、賃貸管理取扱いエリアの拡充に取り組んでおります。

2,800件以上

### IT重説実施件数2,800件以上

当社では国土交通省による「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験」に初期より参画し、積極的にオンライン取引を推進しております。

なお、2024年7月末時点でIT重説実施件数は累計2,800件を突破しました。本格運用から少しずつIT重説の活用が進んだ上、地方物件の取引件数の増加の影響もあり、実施件数も増加し続けております。当社では今後もこうした個人投資家様のニーズにお応えし、利便性の一層の向上を図ってまいります。

## インハウスによるシステム開発を支える従業員構成

従業員の20%が情報システムの構築・開発に従事

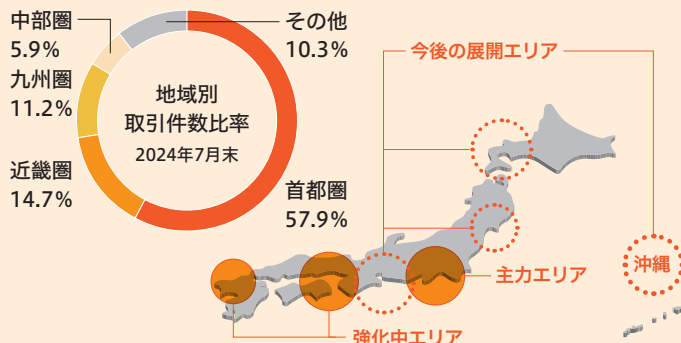
2024年7月末時点で、2割がシステムエンジニア&データ開発に従事しており、事務職とバランスを取りながら従業員数を増加させています。



※正社員、契約社員その他アルバイト等を含む

## RCPで日本全国の事業展開を加速

データベースの拡充と拠点の拡大により取引件数も増加しております。首都圏でのノウハウと圧倒的な情報量で、取引シェアを伸ばしつつ、その他地域の拡大にも取り組んでいます。



## 「あんしん保証サービス」、内容拡充

～売主様・買主様が抱える取引後の不安解消を目指す～

2024年4月1日より「あんしん保証サービス」の内容を拡充いたしました。

中古不動産の取引において、売主の契約不適合責任に該当しない設備の不具合は買主にとって負担になり、心理的・金銭的不安が生じかねません。そんな不安を「安心」に変えるため、ランドネットでは当社を通じて売買を行った売主様・買主様に対し、「あんしん保証サービス」を提供しております。本サービスは、建物の種別・専有面積を問わず、設備故障時の修理費用や家賃滞納を保証する当社独自のサービスです。2024年4月1日引渡し分から、対象者や保証期間を拡充し、より手厚いサービスにアップグレードいたしました。



## 2年連続「働きがいのある会社」として認定されました

Great Place To Work® Institute Japanが実施する2024年版「働きがいのある会社」認定において、「働きがい認定企業」として認定されました。参加初年度から2年連続での認定となります。

当社の経営理念では「全従業員の心物両面の幸福を追求すると同時に、人類・社会の進歩発展に貢献する」ことを掲げております。

引き続き、テクノロジーで不動産を流通・再生・運用し、社会課題に取り組む中で、社員一人一人が成長や誇り、そして働きがいを感じられるような環境の創出に努めてまいります。

## 「LANDNET Funding」をリブランディングし 「LSEED」として再始動

現在当社では、取引物件種別拡大を目指していく中で、ワンルームマンションだけでなく、ファミリータイプマンションや、アパート、一棟ビル、一棟マンションといった物件の取り扱いが少しずつ増えてきています。

そのような状況により、不動産クラウドファンディングでも多様な物件やサービスの提供をできる準備が整ったため、ブランド名を「LSEED」とあらためた上で2024年1月より再始動いたしました。

「お客様に安心して投資していただき、安定的に配当を受け取っていただけるような体制を整えて提供していく」という部分は「LANDNET Funding」から一貫して変わらない部分です。

また、現状は3カ月程度の案件を多く用意しておりますが、将来的にはその一歩先である6カ月や1年という期間で運用できる商品を提供していくこと検討しております。

常にお客様と対話を重ねながら、サービス全体の質向上を目指してまいります。

**L SEED**  
エルシード

2024年1月19日  
「LSEED」として  
再始動しました!



## 「日本が好きになる！歴史授業」の活動を支援しています

不動産はその名のとおりに動かすことができないものであり、国や地域を基盤とした資産です。古くは農地から、現代では住居や施設にとどまらず「住まいと暮らしを支えるもう一つの手段」に至るまで、姿形を変容・発展させながらも絶え間なく人々の生活を見守り、寄り添ってきました。

そのような「歴史を物語る資産」である不動産を取り扱う当社において、自国の歴史を知り理解を深める場を提供することは、社会の利益に資するとともに日本企業として重要な役割であると考え、このような支援を行っております。昨今の日本経済の低迷や国際情勢の不安により、わが国の史観が問い直される今、本授業が子どもも大人も、あらためて日本史を学ぶ契機になればと考えております。



# 会社情報 / 株式情報

## 会社概要 (2024年7月31日現在)

商号 株式会社ランドネット  
(LANDNET Inc.)  
設立年月日 1999年9月29日  
資本金 7億613万9,500円  
株式 東京証券取引所スタンダード市場  
本社 〒171-0022  
東京都豊島区南池袋一丁目16番15号  
ダイヤゲート池袋 7階

従業員数 799名\*  
※正社員、契約社員の他アルバイト等を含む

グループ会社 株式会社ランドインシュア  
日昇房屋有限公司  
日商朗透房屋股份有限公司

## 役員 (2024年10月29日現在)

代表取締役社長	榮 章博	常勤監査役	柳 久之
取締役	浦 好之	社外監査役	東 浩
取締役	伊藤 康史	社外監査役	森居 達郎
社外取締役	藤川 和之	執行役員	徳永 光泰
社外取締役	高木 友博	執行役員	辰宗 将也
		執行役員	平田 将也
		執行役員	萬代 茂明
		執行役員	高橋 寛文

## 株式の状況 (2024年7月31日現在)

発行可能株式総数 23,743,200株  
発行済株式の総数 5,975,600株 (自己株式20株を含む)  
(注) 当事業年度中の発行済株式の増加は次のとおりであります。  
新株予約権の行使による増加 23,800株

株主数 944名

## 所有者別株式分布状況



## 大株主の状況 (2024年7月31日現在)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社ブレインネット	2,288,000	38.29
榮 章博	1,996,000	33.40
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	226,200	3.79
ファーストヴィレッジ株式会社	160,000	2.68
芥 好夫	120,000	2.01
ランドネット従業員持株会	116,819	1.95
中村 剛	104,100	1.74
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPPB)	90,200	1.51
猪俣 崇	82,400	1.38
上田八木短資株式会社	50,000	0.84

(注) 持株比率は、自己株式(20株)を控除して算出し、小数第3位を四捨五入して表示しております。

## 株主メモ

事業年度 毎年8月1日から翌年7月31日まで  
定時株主総会 毎年10月  
基準日 毎年7月31日  
剰余金の配当の基準日 毎年1月31日、毎年7月31日  
1単元の株式数 100株  
取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号  
三井住友信託銀行株式会社  
証券代行部

株主名簿 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号  
管理人 三井住友信託銀行株式会社  
取次所 三井住友信託銀行株式会社全国各支店  
公告掲載方法 当社の公告方法は、電子公告としております。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載しております。当社の公告掲載URLは次のとおりであります。https://landnet.co.jp/



〒171-0022 東京都豊島区南池袋一丁目16番15号  
TEL : 03-3986-3981 (代表) <https://landnet.co.jp/>

