

2019年7月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)



2019年9月13日

上場会社名 株式会社リーガル不動産 上場取引所 東
 コード番号 3497 URL <https://www.legal-corp.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 平野 哲司
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長 (氏名) 水向 隆 (TEL) 06-6362-3355
 定時株主総会開催予定日 2019年10月30日 配当支払開始予定日 2019年10月31日
 有価証券報告書提出予定日 2019年10月31日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 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. 2019年7月期の業績 (2018年8月1日～2019年7月31日)

(1) 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	%
2019年7月期	23,727	23.1	2,318	22.9	1,118	29.8	694	18.9
2018年7月期	19,263	29.7	1,885	35.4	861	22.3	584	22.8

	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	%	%	%
2019年7月期	259.74	249.32	25.4	2.3	9.7
2018年7月期	292.03	—	38.4	2.1	9.7

(参考) 持分法投資損益 2019年7月期 一百万円 2018年7月期 一百万円

- (注) 1. 2017年12月15日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。2018年7月期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を算定しております。
 2. 当社は、2018年10月23日に東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、2019年7月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から2019年7月期末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
 3. 2018年7月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載していません。

(2) 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
2019年7月期	48,416	3,649	7.5	1,265.07
2018年7月期	46,599	1,817	3.9	908.86

(参考) 自己資本 2019年7月期 3,649百万円 2018年7月期 1,817百万円

(3) 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
2019年7月期	△1,999	△282	2,296	489
2018年7月期	△7,798	△5,285	12,826	476

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	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	%	%
2018年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2019年7月期	—	0.00	—	5.00	5.00	14	1.9	0.5
2020年7月期(予想)	—	0.00	—	—	—	—	—	—

(注) 2020年7月期の期末配当金については未定であります。

3. 2020年7月期の業績予想 (2019年8月1日～2020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		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	34,163	43.9	2,504	8.0	1,152	3.0	766	10.3	264.96

(注) 当社は年次での業績管理を行っているため、2020年7月期より通期のみの開示としております。

※ 注記事項

(1) 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

(2) 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）	2019年7月期	2,885,200 株	2018年7月期	2,000,000 株
② 期末自己株式数	2019年7月期	－ 株	2018年7月期	－ 株
③ 期中平均株式数	2019年7月期	2,674,398 株	2018年7月期	2,000,000 株

(注) 2017年12月15日付で普通株式1株につき100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て発行済株式数を算定しております。

※ 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等については、添付資料「1. 経営成績の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

なお、2020年7月期の業績予想における1株当たり当期純利益は、新株予約権の行使による影響を考慮し算出しております。

また、当社は2019年9月18日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。当日使用する決算説明会資料は、開催後速やかに当社ウェブサイトに掲載いたします。

○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
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 財務諸表及び主な注記	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	7
(3) 株主資本等変動計算書	8
(4) キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 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
(表示方法の変更)	10
(セグメント情報等)	10
(持分法損益等)	13
(1株当たり情報)	13
(重要な後発事象)	13

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国経済は、政府・日銀による各種政策を背景として、雇用情勢や所得環境の改善による個人消費の持ち直しなど、緩やかな回復基調が続いている中、中国経済の減速や米中貿易摩擦の長期化、欧州政局不安などによる世界経済の動向と政策に関する不確実性並びに金融資本市場の変動に留意が必要な状況が続いております。

この間、当社の属する不動産業界におきましては、一部の金融機関による投資用住宅資金の不適切な融資に関する問題で業界全体に対する不信感等により、今後の市場動向に関して楽観視できない状況にあります。その一方で、2020年に開催される東京オリンピック・パラリンピックや2025年に開催が決定した日本国際博覧会（大阪・関西万博）に向けた不動産市場の活性化や金融緩和策による低金利を背景に不動産投資に対する投資意欲が期待されることから、今後数年間において、不動産市場は堅調に推移するものと考えております。

このような事業環境の下、財務体質の改善とさらなる発展を目指して、当社は、2018年10月23日に東京証券取引所マザーズ市場に上場するとともに、経営計画に基づき、各目標数値達成並びに総合不動産会社としての地位の確立を目指し、事業を推進してまいりました。

その結果、当事業年度におきましては、売上高237億27百万円（前年同期比23.1%増）、営業利益23億18百万円（前年同期比22.9%増）、経常利益11億18百万円（前年同期比29.8%増）、当期純利益6億94百万円（前年同期比18.9%増）となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

① 不動産ソリューション事業

売上高は208億6百万円（前年同期比27.4%増）、セグメント利益21億84百万円（前年同期比54.8%増）となりました。当事業セグメントは、期初に掲げた経営計画に基づき、積極的に販売用不動産の仕入及び販売活動を行いました。不動産価格が上昇基調にある中、販売用不動産の仕入に際しては、当社の目利き力やノウハウを最大限活用し、駅近物件等の希少性の高い物件の選定に注力しました。

一方、販売面においては、売却時期が翌期にずれ込んだ物件も一部ありましたが、当社販売物件に対する強い引き合いから販売実績を積み重ねるとともに、売却価格が想定を上回った高収益案件等が寄与した結果、前年同期と比較して増収増益となりました。

② 不動産賃貸事業

売上高は22億26百万円（前年同期比1.6%減）、セグメント利益9億44百万円（前年同期比9.3%減）となりました。当事業セグメントは、当社の安定的な収益基盤の指標となるセグメントであり、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの所有不動産からの賃貸収入を収益の柱としております。当事業年度におきましても引き続き高稼働率を維持しているものの、長期的な収益と引き合いの状況を考慮した販売用不動産の売却により、売上高、セグメント利益とも前年同期と比較して減収減益となりました。今後においては、引き続き保有不動産の高稼働率を維持するとともに、所有不動産を積み増すことにより更なる基盤強化を図ってまいります。

③ その他事業

売上高は6億95百万円（前年同期比2.5%増）、セグメント利益29百万円（前年同期比78.2%減）となりました。主な内容としては、不動産コンサルティング事業における任意売却を中心とした不動産仲介並びに介護事業としての有料老人ホーム等の運営・管理、介護保険法に基づく介護予防支援、居宅介護支援事業を行っております。

当事業セグメントの介護事業において、新たに開設した1施設が順調に推移したこと、その他の施設においても高い入居率を維持しましたが、不動産コンサルティング事業において、前年同期に利益率の高い大型スポット仲介取引が含まれていたことにより、前年同期と比較して増収減益となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

① 資産

当事業年度末における総資産は484億16百万円となり、前事業年度末に比べ18億16百万円増加しました。

流動資産は396億46百万円となり、前事業年度末に比べ17億27百万円増加しました。これは主として、開発用不動産仕入の増加等による仕掛販売用不動産の89億54百万円増加、及び不動産売却等による販売用不動産の72億66百万円減少したものであります。

固定資産は87億70百万円となり、前事業年度末に比べ88百万円増加しました。これは主として、新規購入や保有目的の変更による販売用不動産からの振替で土地5億5百万円及び建物2億80百万円の増加、並びに保有目的の変更による販売用不動産への振替等で建物4億60百万円及び土地2億30百万円の減少したものであります。

② 負債

負債は447億66百万円となり、前事業年度末に比べ15百万円減少しました。

流動負債は127億81百万円となり、前事業年度末に比べ26億14百万円減少しました。これは主として、短期借入金の8億57百万円増加、及び売却に伴う販売用不動産減少による借入金返済のため、1年内返済予定の長期借入金の27億44百万円減少、販売用不動産の引渡に伴う前受金の11億19百万円減少を反映したものであります。

固定負債は319億85百万円となり、前事業年度末に比べ25億99百万円増加しました。これは主として、不動産仕入に対する長期借入金の31億46百万円増加を反映したものであります。

③ 純資産

純資産は36億49百万円となり、前事業年度末に比べ18億32百万円増加しました。これは主として、上場に伴う公募による新株の発行並びに第三者割当増資により、資本金5億61百万円、資本剰余金5億61百万円の増加、及び当期純利益6億94百万円を計上したためであります。自己資本比率は、前事業年度末の3.9%から7.5%と増加する結果となりました。

なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当事業年度の期首から適用しており、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前事業年度との比較・分析を行っております。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末と比較して13百万円増加し、4億89百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、減少した資金は19億99百万円(前事業年度は77億98百万円の減少)となりました。主な増加要因は、税引前当期純利益11億18百万円であります。主な減少要因は、たな卸資産の増加額16億17百万円及び前受金の減少額11億19百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、減少した資金は2億82百万円(前事業年度は52億85百万円の減少)となりました。主な増加要因は、定期預金の払戻による収入3億69百万円であります。主な減少要因は、有形固定資産(主として賃貸用不動産)の取得による支出3億47百万円及び定期預金の預入による支出75百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、増加した資金は22億96百万円(前事業年度は128億26百万円の増加)となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入137億78百万円及び株式の発行による収入11億23百万円であります。主な減少要因は、長期借入金の返済による支出133億76百万円であります。

(4) 今後の見通し

当社は、一部の金融機関による投資用住宅資金の不適切な融資に関する問題で業界全体に対する不信感等、不動産市況へ悪影響を及ぼす懸念事項は諸々ありますが、2020年の東京オリンピック・パラリンピックや2025年に開催が決定した日本国際博覧会（大阪・関西万博）に向けた不動産市場の活性化、依然として旺盛なインバウンド需要並びに金融緩和政策による低金利等から、選別は明確となるものの、不動産投資に対する投資意欲は依然として活発であり、この傾向は継続するとの見通しをもっております。

このような状況のもと、当社は来るべき大相続時代に向けて、東京都内を中心とした当社主力商品であります「LEGALAND」の積極開発の推進を主として関西における住宅開発についても推進していく計画であります。

また、大阪における旺盛なインバウンド需要のもと、自社ホテルブランド「LEGASTA」を始めとするホテル開発、自社民泊マンションブランド「LEGALIE」を始めとする民泊事業を一層推進するとともに、東京・大阪の両拠点におけるオフィス需要に対応すべくセットアップオフィス事業等のオフィスビル開発についても推進し、更に様々なプレイヤーのナレッジを集約した協業事業を積極的に展開するなど、当社は市場環境や社会情勢に留意し、優位なポジションでの事業展開を進めていけるように努めてまいります。

以上の結果、当社の2020年7月期の業績は、売上高341億63百万円（前年同期比43.9%増）、営業利益25億4百万円（前年同期比8.0%増）、経常利益11億52百万円（前年同期比3.0%増）、当期純利益7億66百万円（前年同期比10.3%増）を見込んでおります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、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、現状は日本基準を適用しております。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,198,678	1,054,026
営業未収入金	104,718	129,300
販売用不動産	25,753,607	18,486,617
仕掛販売用不動産	10,556,512	19,511,235
前渡金	60,615	306,104
前払費用	84,485	155,888
その他	162,670	5,846
貸倒引当金	△2,764	△2,681
流動資産合計	37,918,524	39,646,337
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	3,659,034	3,463,792
機械及び装置(純額)	5,290	4,586
工具、器具及び備品(純額)	4,526	10,232
土地	4,474,603	4,749,132
リース資産(純額)	34,079	24,776
有形固定資産合計	8,177,535	8,252,521
無形固定資産		
ソフトウェア	5,675	40,501
その他	168	1,667
無形固定資産合計	5,843	42,168
投資その他の資産		
出資金	39,671	39,431
長期前払費用	251,028	175,145
繰延税金資産	83,677	67,720
その他	123,697	193,466
投資その他の資産合計	498,075	475,763
固定資産合計	8,681,454	8,770,453
資産合計	46,599,978	48,416,791

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	225,461	270,235
短期借入金	7,336,500	8,193,869
1年内償還予定の社債	78,000	53,000
1年内返済予定の長期借入金	5,637,384	2,893,037
リース債務	10,579	9,539
未払金	40,791	62,791
未払費用	372,241	650,233
未払法人税等	265,564	273,293
前受金	1,131,585	12,040
預り金	157,172	86,967
前受収益	96,954	49,222
賞与引当金	43,481	32,672
その他	—	194,346
流動負債合計	15,395,717	12,781,250
固定負債		
社債	155,000	102,000
長期借入金	28,128,412	31,274,989
リース債務	27,187	18,073
その他	1,075,935	590,502
固定負債合計	29,386,535	31,985,565
負債合計	44,782,252	44,766,816
純資産の部		
株主資本		
資本金	90,000	651,924
資本剰余金		
資本準備金	—	561,924
資本剰余金合計	—	561,924
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,741,480	2,436,125
利益剰余金合計	1,741,480	2,436,125
株主資本合計	1,831,480	3,649,975
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△13,754	—
評価・換算差額等合計	△13,754	—
純資産合計	1,817,726	3,649,975
負債純資産合計	46,599,978	48,416,791

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
売上高		
不動産売上高	16,322,254	20,805,813
賃貸収入	2,176,286	2,124,931
その他の売上高	764,926	797,218
売上高	19,263,467	23,727,964
売上原価		
不動産売上原価	13,500,620	16,664,677
賃貸原価	912,499	953,904
その他の原価	450,365	680,842
売上原価合計	14,863,485	18,299,424
売上総利益	4,399,981	5,428,539
販売費及び一般管理費	2,514,333	3,109,941
営業利益	1,885,648	2,318,597
営業外収益		
受取利息	95	396
受取配当金	816	908
受取保険金	911	11,398
保険解約返戻金	1,360	37,211
受取和解金	16,817	—
その他	4,253	6,926
営業外収益合計	24,254	56,841
営業外費用		
支払利息	869,938	1,053,230
支払手数料	170,638	180,043
その他	7,666	23,361
営業外費用合計	1,048,243	1,256,635
経常利益	861,659	1,118,803
特別損失		
固定資産除却損	4,735	—
減損損失	1,196	—
特別損失合計	5,931	—
税引前当期純利益	855,727	1,118,803
法人税、住民税及び事業税	402,070	414,261
法人税等調整額	△130,406	9,898
法人税等合計	271,663	424,159
当期純利益	584,064	694,644

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本 合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
		資本準備金	その他 利益剰余金 繰越 利益剰余金				
当期首残高	90,000	—	1,157,416	1,247,416	△25,532	△25,532	1,221,884
当期変動額							
新株の発行				—			—
当期純利益			584,064	584,064			584,064
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)					11,777	11,777	11,777
当期変動額合計	—	—	584,064	584,064	11,777	11,777	595,842
当期末残高	90,000	—	1,741,480	1,831,480	△13,754	△13,754	1,817,726

当事業年度(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本 合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
		資本準備金	その他 利益剰余金 繰越 利益剰余金				
当期首残高	90,000	—	1,741,480	1,831,480	△13,754	△13,754	1,817,726
当期変動額							
新株の発行	561,924	561,924		1,123,849			1,123,849
当期純利益			694,644	694,644			694,644
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)					13,754	13,754	13,754
当期変動額合計	561,924	561,924	694,644	1,818,494	13,754	13,754	1,832,249
当期末残高	651,924	561,924	2,436,125	3,649,975	—	—	3,649,975

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	855,727	1,118,803
減価償却費	255,774	201,180
減損損失	1,196	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2,443	△82
受取利息及び受取配当金	△911	△1,305
支払利息	869,938	1,053,230
支払手数料	170,638	180,043
売上債権の増減額 (△は増加)	△58,405	△24,581
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△9,978,354	△1,617,205
仕入債務の増減額 (△は減少)	△138,488	44,773
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△14,557	75,883
預り保証金の増減額 (△は減少)	126,268	△471,035
前受金の増減額 (△は減少)	919,828	△1,119,544
未払金の増減額 (△は減少)	20,958	22,000
未払費用の増減額 (△は減少)	117,181	271,127
その他	200,269	△219,697
小計	△6,650,492	△486,409
利息及び配当金の受取額	911	1,304
利息の支払額	△878,967	△1,051,215
法人税等の支払額	△270,323	△462,973
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,798,872	△1,999,293
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△4,895,131	△347,056
定期預金の預入による支出	△471,119	△75,000
定期預金の払戻による収入	108,607	369,009
出資金の払込による支出	△4,110	△2,310
その他	△23,755	△227,490
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,285,509	△282,847
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)	1,675,498	857,369
長期借入れによる収入	17,201,024	13,778,600
長期借入金の返済による支出	△6,087,533	△13,376,369
社債の発行による収入	100,000	—
社債の償還による支出	△53,000	△78,000
株式の発行による収入	—	1,123,849
リース債務の返済による支出	△9,644	△9,368
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,826,344	2,296,080
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△258,037	13,938
現金及び現金同等物の期首残高	734,053	476,016
現金及び現金同等物の期末残高	476,016	489,955

(5) 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。

(表示方法の変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」131,909千円は、「固定負債」の「繰延税金負債」48,231千円と相殺して、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」83,677千円として表示しております。

損益計算書関係

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取保険金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた5,165千円は、「受取保険金」911千円、「その他」4,253千円として組み替えております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報入手が可能であり、取締役会が、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。

当社は、事業部門ごとに取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は事業領域を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており「不動産ソリューション事業」及び「不動産賃貸事業」の2つを報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

不動産ソリューション事業

当事業におきましては、様々なソースの物件情報から不動産を仕入れ、最適なバリューアップを施し資産価値を高めたうえで、主に個人富裕層及び資産保有を目的とした事業法人に対して、各々の顧客ニーズに則した物件を販売しております。販売する収益不動産は、独自の営業ルートにより仕入れた物件を建物管理状態の改善、用途変更、テナントの入れ替え、大規模修繕等を施すことにより資産価値の向上を図っております。主な内容としては、土地有効活用、住宅(マンション)開発、オフィス・ホテル・民泊施設等の商業開発、コンバージョン・リノベーション等による不動産販売であります。

不動産賃貸事業

当事業におきましては、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの収益不動産からの賃料収入の確保を収益の柱としております。

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、財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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
前事業年度(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	不動産ソリューション事業	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	16,322,254	2,263,103	18,585,358	678,108	19,263,467
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	16,322,254	2,263,103	18,585,358	678,108	19,263,467
セグメント利益	1,411,038	1,041,013	2,452,052	136,158	2,588,211
経常利益	—	—	1,461,823	136,278	1,598,101
セグメント資産	—	—	44,776,013	60,236	44,836,249
その他の項目					
減価償却費	—	—	242,621	—	242,621
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	4,895,843	—	4,895,843

(注) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産コンサルティング事業及び介護事業を含んでおります。

当事業年度(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	不動産ソリューション事業	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	20,806,473	2,226,344	23,032,818	695,146	23,727,964
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	20,806,473	2,226,344	23,032,818	695,146	23,727,964
セグメント利益	2,184,421	944,189	3,128,610	29,596	3,158,207
経常利益	—	—	2,008,084	31,150	2,039,235
セグメント資産	—	—	46,733,374	85,967	46,819,342
その他の項目					
減価償却費	—	—	187,737	107	187,844
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	789,731	867	790,599

(注) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産コンサルティング事業及び介護事業を含んでおります。

4. 報告セグメント合計額と財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

売上高	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	18,585,358	23,032,818
「その他」の区分の売上高	678,108	695,146
セグメント間取引消去	—	—
財務諸表の売上高	19,263,467	23,727,964

(単位:千円)

利益	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	2,452,052	3,128,610
「その他」の区分の利益	136,158	29,596
セグメント間取引消去	—	—
全社費用(注)	△702,563	△839,609
財務諸表の営業利益	1,885,648	2,318,597

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社費用であります。

(単位:千円)

資産	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	44,776,013	46,733,374
「その他」の区分の資産	60,236	85,967
全社資産(注)	1,763,728	1,597,448
財務諸表の資産合計	46,599,978	48,416,791

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない資産であります。

(単位:千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額(注)		財務諸表計上額	
	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度
減価償却費	242,621	187,737	—	107	13,153	13,335	255,774	201,180
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	4,895,843	789,731	—	867	17,604	50,515	4,913,447	841,114

(注) 調整額は、主に報告セグメントに帰属しない本社費用及び資産であります。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
1株当たり純資産額	908.86円	1,265.07円
1株当たり当期純利益	292.03円	259.74円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	－円	249.32円

- (注) 1. 2017年12月15日付で普通株式1株につき普通株式100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株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
2. 前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
3. 当社は、2018年10月23日に東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、当事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から当事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
4. 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。

	前事業年度 (自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	584,064	694,644
普通株主に帰属しない金額(千円)	－	－
普通株式に係る当期純利益(千円)	584,064	694,644
普通株式の期中平均株式数(株)	2,000,000	2,674,398
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	－	－
普通株式増加数(株)	－	111,807
(うち新株予約権(株))	(－)	(111,807)
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の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権2種類 (株式数に換算した新株予約権の数147,500株)	－

(重要な後発事象)

該当事項はありません。