2021年７月期　第１四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

2020年12月15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
四半期報告書提出予定日　2020年12月15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　：無
四半期決算説明会開催の有無　：無

(百万円未満切捨て)

１．2021年７月期第１四半期の業績（2020年８月１日～2020年10月31日）

（１）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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年７月期第１四半期	5,640	47.9	334	9.2	71	962.9	35	―
2020年７月期第１四半期	3,813	△52.4	306	△65.6	6	△98.8	△20	―

	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
2021年７月期第１四半期	11.26	11.04
2020年７月期第１四半期	△6.97	―

（注）2020年７月期第１四半期の潜在株式調整後１株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの、１株当たり四半期純損失であるため、記載しておりません。

（２）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2021年７月期第１四半期	37,797	4,028	10.7
2020年７月期	40,981	4,012	9.8

（参考）自己資本　2021年７月期第１四半期　4,028百万円　2020年７月期　4,012百万円

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
2020年７月期	―	0.00	―	6.00	6.00
2021年７月期	―				
2021年７月期(予想)		0.00	―	―	―

（注）１．直近に公表されている配当予想からの修正の有無　：無
　　２．2021年７月期の期末配当金については未定であります。

３．2021年７月期の業績予想（2020年８月１日～2021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	26,643	△0.2	1,209	△32.1	290	△53.5	141	40.9	45.81

（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）四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用　：無

（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）	2021年７月期１Ｑ	3,153,478株	2020年７月期	3,152,978株
②　期末自己株式数	2021年７月期１Ｑ	77,458株	2020年７月期	2,332株
③　期中平均株式数（四半期累計）	2021年７月期１Ｑ	3,136,027株	2020年７月期１Ｑ	2,897,259株

※　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当たっての注意事項等については、添付資料「１．当四半期決算に関する定性的情報（３）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）業績予想などの将来予測情報に関する説明 ……………………………………………………… 3
２．四半期財務諸表及び主な注記 ………………………………………………………………………… 4
（１）四半期貸借対照表 …………………………………………………………………………………… 4
（２）四半期損益計算書 …………………………………………………………………………………… 5
（３）四半期財務諸表に関する注記事項 ………………………………………………………………… 6
（継続企業の前提に関する注記） ……………………………………………………………………… 6
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） ……………………………………………… 6

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１四半期累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)による影響が続く中、緊急事態宣言の解除後は国内経済活動が徐々に再開され、緩やかな回復基調にあります。しかしながら、世界的な感染拡大や、国内での再拡大等、景気の先行きは不透明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、感染症拡大当初は経済活動の停滞が不動産取引にも影響を及ぼしましたが、住居系を主体として取引は回復傾向にあります。しかしながら、主要都市でのオフィス空室率の増加やインバウンドの減少による宿泊系施設の収益性低下など懸念材料も多く、留意が必要な状況が続いております。

このような事業環境の下、当社では経営計画に基づき、各目標数値達成に向けて取り組むとともに、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、当第１四半期累計期間におきましては、売上高56億40百万円（前年同期比47.9％増）、営業利益３億34百万円（前年同期比9.2％増）、経常利益71百万円（前年同期比962.9％増）、四半期純利益35百万円（前年同期は四半期純損失20百万円）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50億31百万円（前年同期比61.1％増）、セグメント利益５億33百万円（前年同期比52.3％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。販売用不動産の仕入に際しては、不動産価格の方向感を見定めながら、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。

販売面においては、主力商品である「LEGALAND」の販売に注力したことに加え、平均販売単価が増加した結果、当第１四半期累計期間は前年同期と比較して増収増益となりました。

受注状況につきましては売上見込みに対し概ね順調に推移し、当第１四半期累計期間総受注高は15億15百万円、当第１四半期会計期間末の受注残高は23億17百万円となりました。

②　不動産賃貸事業

売上高３億53百万円（前年同期比27.0％減）、セグメント利益１億１百万円（前年同期比54.6％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安定的な稼働率を維持しているものの、長期的な収益との引き合いの状況を考慮して販売用不動産を売却したための物件数の減少及び新型コロナウイルスによるインバウンドの減少から民泊需要が減少したことに加え、修繕費等の経費が増加した結果、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稼働率を上げるとともに、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２億56百万円（前年同期比23.6％増）、セグメント利益17百万円（前年同期比17.1％増）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は、高い入居率を維持したことに加え、新規にオープンした施設が寄与した結果、前年同期と比較して増収増益となりました

（２）財政状態に関する説明

（資産）

総資産は377億97百万円となり、前事業年度末に比べ31億84百万円減少しました。

流動資産は315億89百万円となり、前事業年度末に比べ22億６百万円減少しました。これは主として「現金及び預金」の10億34百万円減少、開発用不動産完成等に伴う「仕掛販売用不動産」の84億10百万円減少及び「販売用不動産」の73億60百万円増加によるものであります。

固定資産は62億７百万円となり、前事業年度末に比べ９億78百万円減少しました。これは主として、保有目的変更等に伴う「土地」の７億51百万円減少及び「建物」の１億77百万円減少によるものであります。

（負債）

負債は337億68百万円となり、前事業年度末に比べ32億１百万円減少しました。

流動負債は192億４百万円となり、前事業年度末に比べ16億35百万円減少しました。これは主として、売却に伴う返済等による「１年内返済予定の長期借入金」の８億73百万円減少、「短期借入金」の４億９百万円減少及び工事業者への支払に伴う「営業未払金」の３億８百万円減少によるものであります。

固定負債は145億64百万円となり、前事業年度末に比べ15億66百万円減少しました。これは主として、売却に伴う返済等による「長期借入金」の14億58百万円減少及び売却に伴う継承等による「長期預り保証金」の88百万円減少を反映したものであります。

（純資産）

純資産は40億28百万円となり、前事業年度末に比べ16百万円増加しました。これは主として、「四半期純利益」35百万円の計上及び剰余金の配当18百万円によるものであります。自己資本比率は、前事業年度末の9.8％から10.7％と増加する結果となりました。

（３）業績予想などの将来予測情報に関する説明

当社の不動産ソリューション事業の売上高は顧客への引渡時に計上しておりますため、契約締結の有無に関わらず、引渡時期の集中等により売上高及び利益が大きく変動し、過年度並びに同一事業年度における四半期ごとの業績に大きく偏りが生じる場合があります。

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大による事業活動への影響及び業績予想への影響につきましては、経済の不確実性に留意する必要は未だあるものの、2020年９月14日公表の通期業績予想は概ね計画通りに推移していることから変更はありません。

なお、今後業績予想に修正の必要が生じた場合には、速やかに開示いたします。

２．四半期財務諸表及び主な注記

（１）四半期貸借対照表

（単位：千円）

	前事業年度 (2020年７月31日)	当第１四半期会計期間 (2020年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,982,825	948,220
営業未収入金	215,835	185,725
販売用不動産	10,939,358	18,299,550
仕掛販売用不動産	20,006,201	11,595,247
その他	655,050	565,307
貸倒引当金	△3,670	△4,634
流動資産合計	33,795,601	31,589,415
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	2,960,883	2,783,067
土地	3,425,424	2,674,088
その他（純額）	31,340	24,210
有形固定資産合計	6,417,647	5,481,366
無形固定資産	35,375	32,856
投資その他の資産	733,362	693,770
固定資産合計	7,186,386	6,207,993
資産合計	40,981,987	37,797,409
負債の部		
流動負債		
営業未払金	514,613	205,754
短期借入金	5,813,636	5,403,803
1年内償還予定の社債	28,000	28,000
1年内返済予定の長期借入金	13,332,258	12,459,079
未払法人税等	99,880	50,487
賞与引当金	57,310	69,753
その他	993,999	987,702
流動負債合計	20,839,697	19,204,580
固定負債		
社債	74,000	60,000
長期借入金	15,732,643	14,274,594
その他	323,470	229,513
固定負債合計	16,130,114	14,564,108
負債合計	36,969,811	33,768,688
純資産の部		
株主資本		
資本金	790,016	790,091
資本剰余金	700,016	700,091
利益剰余金	2,522,178	2,538,573
自己株式	△36	△36
株主資本合計	4,012,175	4,028,720
純資産合計	4,012,175	4,028,720
負債純資産合計	40,981,987	37,797,409

（２）四半期損益計算書

第１四半期累計期間

（単位：千円）

	前第１四半期累計期間 （自 2019年８月１日 至 2019年10月31日）	当第１四半期累計期間 （自 2020年８月１日 至 2020年10月31日）
売上高	3,813,760	5,640,327
売上原価	2,803,462	4,633,299
売上総利益	1,010,298	1,007,027
販売費及び一般管理費	704,030	672,631
営業利益	306,268	334,396
営業外収益		
受取利息	41	20
受取配当金	151	189
補助金収入	－	2,682
違約金収入	－	4,320
保険解約返戻金	28,944	1
その他	3,061	1,552
営業外収益合計	32,197	8,767
営業外費用		
支払利息	294,452	222,222
支払手数料	34,849	17,228
その他	2,463	32,488
営業外費用合計	331,764	271,939
経常利益	6,700	71,223
特別損失		
固定資産除却損	－	896
特別損失合計	－	896
税引前四半期純利益	6,700	70,327
法人税、住民税及び事業税	118,718	39,886
法人税等調整額	△91,832	△4,858
法人税等合計	26,886	35,028
四半期純利益又は四半期純損失（△）	△20,185	35,298

（３）四半期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。

（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。