

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）

通 期	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
	8,600	2.7	365	△31.6	254	△37.5	153	△38.5	153.27

（注1）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

（注2）当社は、2020年10月29日付で普通株式1株につき10株の割合で株式分割を行っておりますが、2020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を算定しております。

※ 注記事項

（1）中間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月期中間期	1,000,000株	2020年7月期	1,000,000株
② 期末自己株式数	2021年7月期中間期	—株	2020年7月期	—株
③ 期中平均株式数（中間期）	2021年7月期中間期	1,000,000株	2020年7月期中間期	1,000,000株

（注）当社は、2020年10月29日付で普通株式1株につき10株の割合で株式分割を行っておりますが、2020年7月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して株式数を記載しております。

※ 中間決算短信は公認会計士又は監査法人の中間監査の対象外です

※ 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、その達成を当社が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。

○添付資料の目次

1. 当中間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	2
(3) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 中間財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間貸借対照表	4
(2) 中間損益計算書	6
(3) 中間株主資本等変動計算書	7
(4) 中間キャッシュ・フロー計算書	8
(5) 中間財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	9

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当中間会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による2020年前半の大幅な落ち込みの反動やGoToキャンペーン等により景況感は一旦改善したものの、国内外の感染拡大による感染症の終息時期が見通せないことも影響し、先行き不透明な状況が続いております。

住宅業界におきましては、2020年の首都圏の新築マンションの年間供給戸数は27,228戸（前年比12.8%減）と減少したものの下期以降は回復基調であり、2021年1月の供給戸数は1,325戸（前年同月比7.1%増）、2021年年間の供給戸数32,000戸と予測されております。（株不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」）

また、2020年の首都圏中古マンション成約件数は35,825件（前年比6.0%減）となったものの、10～12月期では9,789件（前年同期比11.8%増）と回復基調であり、2021年1月期においても成約件数3,480件（同29.9%増）と堅調な市況となっております。（公益財団法人東日本不動産流通機構「サマリーレポート」、「首都圏不動産流通市場の動向（2020年）」）

このような市場環境の下、当中間会計期間における当社の取扱い物件数は、区分建物買取再販が仕入戸数32戸、同販売戸数33戸、収益物件開発販売が用地の仕入数1件、販売棟数3棟となりました。

この結果、当中間会計期間における当社の業績は、売上高は4,607,930千円、営業利益は257,262千円、経常利益は217,189千円、中間純利益は135,195千円となりました。

当中間会計期間における販売実績を事業別に示すと、次のとおりであります。なお、当社は不動産の開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントのため、セグメント情報の記載を省略しております。また、当中間会計期間は中間財務諸表の作成初年度であるため、前年同中間期との比較分析は行っておりません。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、区分建物買取再販は売上高2,473,000千円、収益物件開発販売は売上高2,116,081千円となりました。その結果、当中間会計期間における同事業の売上高は4,589,081千円となりました。

(その他不動産事業)

その他不動産事業におきましては、リフォーム工事の売上高7,029千円、販売用不動産の賃貸収入等の売上高11,820千円となりました。その結果、当中間会計期間における同事業の売上高は18,849千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

(流動資産)

当中間会計期間末における流動資産の残高は、前事業年度末に比べ594,417千円減少し、5,866,433千円となりました。これは主に仕掛販売用不動産が335,178千円、未成工事支出金が26,303千円増加した一方、現金及び預金金が113,653千円、販売用不動産が855,331千円減少したことなどによるものであります。

(固定資産)

当中間会計期間末における固定資産の残高は、前事業年度末に比べ92,136千円増加し、187,885千円となりました。これは主に建物が12,265千円、土地が59,991千円増加したことなどによるものであります。

(流動負債)

当中間会計期間末における流動負債の残高は、前事業年度末に比べ526,796千円減少し、2,659,345千円となりました。これは主に短期借入金が166,100千円、1年内返済予定の長期借入金が321,379千円減少したことなどによるものであります。

(固定負債)

当中間会計期間末における固定負債の残高は、前事業年度末に比べ110,678千円減少し、1,302,489千円となりました。これは主に長期借入金が124,201千円減少したことなどによるものであります。

（純資産）

当中間会計期間末における純資産の残高は、前事業年度末に比べ135,195千円増加し、2,092,484千円となりました。これは利益剰余金が135,195千円増加したことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当中間会計期間末における現金及び現金同等物は、1,730,398千円となりました。各キャッシュ・フローの状況と主な要因は次のとおりであります。なお、当中間会計期間は中間財務諸表の作成初年度であるため、前年同期との比較分析は行っておりません。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当中間会計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、606,555千円の収入となりました。これは主に税引前中間純利益217,189千円、役員退職慰労引当金の増加額17,920千円、たな卸資産の減少額494,323千円及び法人税等の支払額102,102千円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）

当中間会計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、167,529千円の支出となりました。これは主に有形固定資産の取得による支出72,977千円及び定期預金等の増加額76,000千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）

当中間会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、625,680千円の支出となりました。これは主に短期借入金の減少額166,100千円及び長期借入金の減少額445,580千円によるものであります。

（3）今後の見通し

2021年7月期の通期の業績予想につきましては、2021年2月16日に公表した業績予想から変更はありません。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は連結財務諸表を作成していないため、日本基準及び国際会計基準による並行開示の負担等を考慮し、会計基準につきましては日本基準を適用しております。国際財務報告基準（IFRS）の適用につきましては、今後の事業展開や国内外の動向などを踏まえた上で検討を進めていく方針であります。

3. 中間財務諸表及び主な注記

(1) 中間貸借対照表

(単位:千円)

	前事業年度 (2020年7月31日)	当中間会計期間 (2021年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,118,790	2,005,137
売掛金	—	55
販売用不動産	1,174,571	319,240
仕掛販売用不動産	3,118,125	3,453,303
未成工事支出金	16,727	43,031
貯蔵品	6,881	6,406
前渡金	5,900	14,060
前払費用	18,448	14,938
その他	1,406	10,261
流動資産合計	6,460,851	5,866,433
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,557	24,823
減価償却累計額	△8,975	△9,531
建物(純額)	3,581	15,291
工具、器具及び備品	3,438	4,158
減価償却累計額	△3,057	△3,181
工具、器具及び備品(純額)	380	976
土地	—	59,991
有形固定資産合計	3,962	76,259
無形固定資産		
ソフトウェア	2,399	1,875
無形固定資産合計	2,399	1,875
投資その他の資産		
投資有価証券	3,000	3,000
出資金	22,240	22,240
長期前払費用	1,088	1,942
繰延税金資産	9,930	7,889
その他	53,240	74,791
貸倒引当金	△113	△113
投資その他の資産合計	89,386	109,750
固定資産合計	95,748	187,885
資産合計	6,556,599	6,054,319

(単位:千円)

	前事業年度 (2020年7月31日)	当中間会計期間 (2021年1月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	101,564	104,287
短期借入金	1,541,000	1,374,900
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	1,114,153	792,774
未払金	31,776	36,560
未払費用	34,404	24,334
未払法人税等	102,097	79,948
前受金	198,336	192,199
預り金	11,005	7,458
その他	31,803	26,882
流動負債合計	3,186,142	2,659,345
固定負債		
社債	70,000	60,000
長期借入金	1,141,631	1,017,430
退職給付引当金	63,081	67,150
役員退職慰労引当金	132,703	150,623
資産除去債務	4,149	4,158
その他	1,601	3,126
固定負債合計	1,413,167	1,302,489
負債合計	4,599,310	3,961,834
純資産の部		
株主資本		
資本金	50,000	50,000
利益剰余金		
利益準備金	700	700
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,906,589	2,041,784
利益剰余金合計	1,907,289	2,042,484
株主資本合計	1,957,289	2,092,484
純資産合計	1,957,289	2,092,484
負債純資産合計	6,556,599	6,054,319

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	当中間会計期間 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)
売上高	4,607,930
売上原価	3,954,904
売上総利益	653,025
販売費及び一般管理費	395,763
営業利益	257,262
営業外収益	
受取利息	29
給付金収入	6,000
解約金収入	4,500
その他	1,743
営業外収益合計	12,273
営業外費用	
支払利息	36,259
支払手数料	9,085
株式公開費用	7,000
その他	0
営業外費用合計	52,345
経常利益	217,189
税引前中間純利益	217,189
法人税、住民税及び事業税	79,953
法人税等調整額	2,041
法人税等合計	81,994
中間純利益	135,195

（3）中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益準備金	利益剰余金		株主資本 合計	
			その他利益 剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	50,000	700	1,906,589	1,907,289	1,957,289	1,957,289
当中間期変動額						
中間純利益			135,195	135,195	135,195	135,195
株主資本以外の項目 の当中間期変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—
当中間期変動額合計	—	—	135,195	135,195	135,195	135,195
当中間期末残高	50,000	700	2,041,784	2,042,484	2,092,484	2,092,484

(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当中間会計期間 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	217,189
減価償却費	1,204
退職給付引当金の増減額(△は減少)	4,068
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	17,920
受取利息及び受取配当金	△29
支払利息	36,259
株式公開費用	7,000
売上債権の増減額(△は増加)	△55
たな卸資産の増減額(△は増加)	494,323
前渡金の増減額(△は増加)	△8,160
仕入債務の増減額(△は減少)	2,723
未払又は未収消費税等の増減額	△4,920
前受金の増減額(△は減少)	△6,136
その他の資産の増減額(△は増加)	△9,013
その他の負債の増減額(△は減少)	△10,769
小計	741,604
利息及び配当金の受取額	32
利息の支払額	△32,979
法人税等の支払額	△102,102
営業活動によるキャッシュ・フロー	606,555
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	△72,977
敷金・保証金の差入による支出	△360
定期預金の預入による支出	△223,003
定期預金の払戻による収入	147,002
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△18,190
投資活動によるキャッシュ・フロー	△167,529
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	1,549,400
短期借入金の返済による支出	△1,715,500
長期借入れによる収入	543,000
長期借入金の返済による支出	△988,580
社債の償還による支出	△10,000
株式公開費用の支出	△4,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△625,680
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△186,654
現金及び現金同等物の期首残高	1,917,052
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,730,398

（5）中間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。

（セグメント情報等）

（セグメント情報）

当社は不動産の開発・仕入及び販売を主体とする不動産販売事業の単一セグメントのため、セグメント情報の記載を省略しております。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。