

2021年7月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)



2021年9月14日

上場会社名 株式会社 L e T e c h 上場取引所 東
 コード番号 3497 URL https://www.letech-corp.net/
 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 2021年10月28日 配当支払開始予定日 2021年10月29日
 有価証券報告書提出予定日 2021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 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年7月期の業績 (2020年8月1日~2021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	%
2021年7月期	19,057	△28.6	1,223	△31.3	281	△54.8	609	506.7
2020年7月期	26,703	12.5	1,780	△23.2	624	△44.2	100	△85.5

	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	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	%	%	%
2021年7月期	196.05	192.32	14.1	0.8	6.4
2020年7月期	33.07	32.35	2.6	1.4	6.7

(参考) 持分法投資損益 2021年7月期 一百万円 2020年7月期 一百万円

(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
2021年7月期	33,564	4,655	13.9	1,491.99
2020年7月期	40,981	4,012	9.8	1,273.45

(参考) 自己資本 2021年7月期 4,655百万円 2020年7月期 4,012百万円

(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
2021年7月期	7,505	516	△8,463	1,197
2020年7月期	9,479	△787	△7,542	1,639

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	%	%
2020年7月期	—	0.00	—	6.00	6.00	18	18.1	0.5
2021年7月期	—	0.00	—	7.00	7.00	21	3.6	0.5
2022年7月期(予想)	—	0.00	—	—	—	—	—	—

(注) 1. 2021年7月期の期末配当金については、本日(2021年9月14日)公表いたしました「配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

2. 2022年7月期の期末配当金については未定であります。

3. 2022年7月期の業績予想 (2021年8月1日~2022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	18,634	△2.2	△653	—	△1,476	—	△1,477	—	△514.28

(注) 当社は年次での業績管理を行っているため、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）	2021年7月期	3,162,178 株	2020年7月期	3,152,978 株
② 期末自己株式数	2021年7月期	41,908 株	2020年7月期	2,332 株
③ 期中平均株式数	2021年7月期	3,109,691 株	2020年7月期	3,038,500 株

※ 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当たっての注意事項等については、添付資料「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

なお、2022年7月期の業績予想における1株当たり当期純利益は、譲渡制限付株式の無償取得による影響を考慮し算出しております。

また、当社は2021年9月14日（火）にオンラインでのアナリスト向け決算説明会を開催いたします。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
(追加情報)	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、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の影響により、経済・社会活動は大きな制限を受け依然として厳しい状況にあります。景気動向の先行きについては、ワクチン接種の促進に伴う感染拡大の防止策が促進される中、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されておりますが、度重なる緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発出される状況下において、観光業や飲食業は継続して影響を受ける等、景気は依然として不透明な状況にあります。

当社の属する不動産業界におきましては、住宅取得環境は依然として良好であり、同時に住居系不動産を中心とする不動産投資も過熱する状況にある一方で、需要拡大に供給が追いつかず品薄感も強まっており、地価の高止まりや用地取得競争の激化等のもと、事業環境としては厳しいものとなっております。

このような事業環境のもと、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財務基盤の強化、企業価値の継続的向上及び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が、市場の不透明さから不動産販売計画が先送りになる等、当事業年度の市況は厳しい状況にありました。

その結果、当事業年度におきましては、売上高190億57百万円（前年同期比28.6%減）、営業利益12億23百万円（前年同期比31.3%減）、経常利益2億81百万円（前年同期比54.8%減）、当期純利益6億9百万円（前年同期比506.7%増）となりました。売上高の減少により営業利益、及び経常利益については前年同期と比較して減益となりましたが、当事業年度において介護事業の譲渡による特別利益を計上したこと、及び前年は特別損失に計上した解約違約金があったことから、当期純利益については前年同期と比較して増益となりました。

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168億13百万円（前年同期比29.9%減）、セグメント利益20億36百万円（前年同期比9.6%減）となりました。

当社の主力とする住居系不動産であるLEGALANDの不動産取引については堅調に推移し、収益性の高い物件の販売実績の積み重ねが利益の下支えになったものの、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大による市場の不透明さから大型開発案件を含む販売計画が先送りになった物件の影響もあり、前年同期との比較におきましては減収減益となりました。

② 不動産賃貸事業

売上高は13億26百万円（前年同期比26.3%減）、セグメント利益2億98百万円（前年同期比55.2%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より、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、市場の状況に注視しながら物件の選定、及び保有不動産の稼働維持・向上を図ってまいります。

③ その他事業

売上高は9億17百万円（前年同期比0.4%増）、セグメント利益61百万円（前年同期比33.6%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。

なお、介護事業については、当事業年度において当社が展開している不動産ソリューション事業並びに情報通信技術からなる中核事業とのシナジーが見込みづらいことから、施設利用者への安定的なサービス供給を第一義として、対象事業をさらに成長させ得る企業への譲渡を行っております。

(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335億64百万円となり、前事業年度末に比べ74億17百万円減少しました。

流動資産は273億36百万円となり、前事業年度末に比べ64億59百万円減少しました。これは主として、開発用不動産完成等に伴う「仕掛販売用不動産」の127億15百万円減少及び「販売用不動産」の63億8百万円増加によるものであります。

固定資産は62億28百万円となり、前事業年度末に比べ9億58百万円減少しました。これは主として、保有目的変更等に伴う「土地」の8億43百万円減少、「建物」の3億21百万円減少及び固定資産に係る控除対象外消費税等の償却等に伴う「長期前払費用」の90百万円減少並びに税効果会計における一時差異の増加に伴う「繰延税金資産」の2億68百万円増加によるものであります。

② 負債

負債は289億9百万円となり、前事業年度末に比べ80億60百万円減少しました。

流動負債は174億20百万円となり、前事業年度末に比べ34億18百万円減少しました。これは主として、売却に伴う返済等による「短期借入金」の30億14百万円減少、「1年内返済予定の長期借入金」の9億51百万円減少及び「前受金」の7億56百万円増加によるものであります。

固定負債は114億88百万円となり、前事業年度末に比べ46億41百万円減少しました。これは主として、「1年内返済予定の長期借入金」への振替や売却に伴う返済等により「長期借入金」が44億45百万円減少したことによるものであります。

③ 純資産

純資産は46億55百万円となり、前事業年度末に比べ6億43百万円増加しました。これは主として、「当期純利益」6億9百万円の計上、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による「その他資本剰余金」の49百万円増加及び剰余金の配当18百万円により減少したものであります。自己資本比率は、前事業年度末の9.8%から13.9%と増加する結果となりました。

(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4億41百万円減少し、11億97百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、増加した資金は75億5百万円(前事業年度は94億79百万円の増加)となりました。主な増加要因は、「たな卸資産の減少額」75億63百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、増加した資金は5億16百万円(前事業年度は7億87百万円の減少)となりました。主な増加要因は、「関係会社株式の売却による収入」7億75百万円であります。主な減少要因は、「有形固定資産の取得による支出」(主として賃貸用不動産)2億9百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、減少した資金は84億63百万円(前事業年度は75億42百万円の減少)となりました。主な減少要因は、「長期借入金の返済による支出」91億74百万円及び「短期借入金の減少額」30億14百万円であります。主な増加要因は、「長期借入れによる収入」37億77百万円であります。

(4) 今後の見通し

今後のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大の収束には未だ不透明感があるものの、国内外のワクチン接種の普及拡大とともに経済活動は徐々に回復していくものと見込まれます。しかしながら、変異型ウイルスの拡大や国内における感染者数の増加等の懸念もあり、予断を許さない状況にあります。

当社の属する不動産業界におきましては、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大による新しい生活様式により、住宅への関心も高まりニューノーマル社会における住宅需要も高まっております。なお、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大に大きな影響を受けたインバウンド減退によるホテル関連市場の回復については、ワクチンの普及と共に徐々に回復するものと見込まれますが、渡航制限の解除、及び規制緩和の実現が課題であり、短期的には急激な回復は難しい状況にあります。

このような状況のもと、当社は「中期経営計画(2022年7月期-2024年7月期)」を策定し、経営基盤の強化、企業価値の向上及び不動産テック企業としての地位の確立を目指し、事業を推進してまいります。

中期経営計画の初年度となる2022年7月期については、売上高186億34百万円(前年同期比2.2%減)、営業損失6億53百万円(前年同期は営業利益12億23百万円)、経常損失14億76百万円(前年同期は経常利益2億81百万円)、当期純損失14億77百万円(前年同期は当期純利益6億9百万円)を見込んでおります。

2022年7月期については、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)を発端とした経済全体の不透明な状況により、2020年7月期、及び2021年7月期に継続的な事業運営の安定性を鑑み仕入量をコントロールしたことや、市場回復を待ってのホテル物件等の売却時期変更により売却不動産数が減少するほか、コロナ禍で市場が不透明なことから、予算上は大型開発案件の売却益を当初計画より大幅に下方修正したことにより、減収減益となる見込みです。そのため、当社は2022年7月期より、パイプライン契約をはじめとした出口戦略の強化、協業先との連携により事業効率の向上を図るとともに、役員報酬を含めた報酬制度見直しによる大幅な経費削減、業務委託内容の見直し等に取り組み、販売費及び一般管理費においても改善を図ってまいります。

2022年7月期については新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大の影響もあり、上記のとおり厳しい見通しですが、3ヵ年においては新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の影響が2022年末頃には穏やかになるとの想定のもと、現状下においても好調な住居系不動産である「LEGALAND」を中心に調達・開発を加速し、3ヵ年累計開発実績50棟を目指してまいります。また、出口戦略の強化と経費削減への継続的な取り組みによる経営効率の向上、DX活用による経営資源の最適化にも合わせて着手することで経営基盤の確立と業績回復を達成してまいります。

(注)中期経営計画の概要については2021年9月14日公表の「中期経営計画策定のお知らせ」をご参照ください。

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 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,982,825	1,544,650
営業未収入金	215,835	84,591
販売用不動産	10,939,358	17,247,986
仕掛販売用不動産	20,006,201	7,290,813
前渡金	19,629	109,905
前払費用	197,591	79,654
その他	437,828	983,818
貸倒引当金	△3,670	△5,206
流動資産合計	33,795,601	27,336,214
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	2,960,883	2,639,587
機械及び装置（純額）	3,976	3,447
工具、器具及び備品（純額）	11,442	11,493
土地	3,425,424	2,581,481
リース資産（純額）	15,920	4,755
有形固定資産合計	6,417,647	5,240,765
無形固定資産		
ソフトウェア	33,838	25,831
その他	1,537	1,407
無形固定資産合計	35,375	27,238
投資その他の資産		
出資金	139,431	139,431
長期前払費用	156,088	65,727
繰延税金資産	251,239	520,208
その他	186,604	234,868
投資その他の資産合計	733,362	960,236
固定資産合計	7,186,386	6,228,240
資産合計	40,981,987	33,564,455

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	514,613	82,445
短期借入金	5,813,636	2,799,542
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	12,380,361
リース債務	8,522	4,867
未払金	111,003	63,554
未払費用	470,628	339,984
未払法人税等	99,880	498,021
前受金	9,947	766,389
預り金	197,495	317,721
前受収益	58,867	21,851
賞与引当金	57,310	24,937
その他	137,533	93,113
流動負債合計	20,839,697	17,420,789
固定負債		
社債	74,000	46,000
長期借入金	15,732,643	11,287,160
リース債務	9,593	905
その他	313,876	154,197
固定負債合計	16,130,114	11,488,263
負債合計	36,969,811	28,909,053
純資産の部		
株主資本		
資本金	790,016	791,396
資本剰余金		
資本準備金	700,016	701,396
その他資本剰余金	—	49,732
資本剰余金合計	700,016	751,129
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,522,178	3,112,925
利益剰余金合計	2,522,178	3,112,925
自己株式	△36	△48
株主資本合計	4,012,175	4,655,402
純資産合計	4,012,175	4,655,402
負債純資産合計	40,981,987	33,564,455

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
売上高		
不動産売上高	23,974,334	16,813,889
賃貸収入	1,541,072	959,746
その他の売上高	1,188,300	1,283,990
売上高合計	26,703,707	19,057,626
売上原価		
不動産売上原価	20,217,082	13,563,117
賃貸原価	735,281	591,734
その他の原価	937,548	1,055,328
売上原価合計	21,889,912	15,210,180
売上総利益	4,813,795	3,847,446
販売費及び一般管理費	3,033,332	2,624,389
営業利益	1,780,463	1,223,056
営業外収益		
受取利息	111	54
受取配当金	882	868
補助金収入	5,308	10,643
違約金収入	—	6,161
保険解約返戻金	53,536	81
その他	12,085	6,354
営業外収益合計	71,924	24,164
営業外費用		
支払利息	1,097,754	856,670
支払手数料	107,731	61,410
その他	22,562	47,240
営業外費用合計	1,228,048	965,321
経常利益	624,339	281,899
特別利益		
関係会社株式売却益	—	657,025
特別利益合計	—	657,025
特別損失		
解約違約金	410,000	—
固定資産除却損	18,143	1,205
特別損失合計	428,143	1,205
税引前当期純利益	196,196	937,720
法人税、住民税及び事業税	279,235	597,039
法人税等調整額	△183,518	△268,969
法人税等合計	95,717	328,069
当期純利益	100,479	609,650

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本						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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金			
当期首残高	651,924	561,924	—	561,924	2,436,125	—	3,649,975	3,649,975
当期変動額								
新株の発行	138,091	138,091		138,091			276,183	276,183
剰余金の配当					△14,426		△14,426	△14,426
当期純利益					100,479		100,479	100,479
自己株式の取得						△36	△36	△36
自己株式の処分							—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								—
当期変動額合計	138,091	138,091	—	138,091	86,053	△36	362,200	362,200
当期末残高	790,016	700,016	—	700,016	2,522,178	△36	4,012,175	4,012,175

当事業年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本						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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金			
当期首残高	790,016	700,016	—	700,016	2,522,178	△36	4,012,175	4,012,175
当期変動額								
新株の発行	1,380	1,380		1,380			2,760	2,760
剰余金の配当					△18,903		△18,903	△18,903
当期純利益					609,650		609,650	609,650
自己株式の取得						△35	△35	△35
自己株式の処分			49,732	49,732		22	49,755	49,755
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								—
当期変動額合計	1,380	1,380	49,732	51,112	590,746	△12	643,226	643,226
当期末残高	791,396	701,396	49,732	751,129	3,112,925	△48	4,655,402	4,655,402

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021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	196,196	937,720
減価償却費	201,156	160,839
株式報酬費用	112,401	152,776
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	989	1,535
受取利息及び受取配当金	△994	△922
支払利息	1,097,754	856,670
支払手数料	107,731	61,410
解約違約金	410,000	—
固定資産除却損	18,143	1,205
売上債権の増減額 (△は増加)	△86,535	22,447
たな卸資産の増減額 (△は増加)	9,661,942	7,563,962
仕入債務の増減額 (△は減少)	244,377	△409,093
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△657,025
長期前払費用の増減額 (△は増加)	149,970	△11,707
預り保証金の増減額 (△は減少)	△271,210	△143,279
前受金の増減額 (△は減少)	△2,092	756,441
未払金の増減額 (△は減少)	48,212	△46,333
未払費用の増減額 (△は減少)	△270,248	△80,397
その他	△253,208	△632,960
小計	11,364,585	8,533,289
利息及び配当金の受取額	995	922
利息の支払額	△1,098,670	△822,537
解約違約金の支払額	△310,000	—
法人税等の支払額	△477,483	△206,271
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,479,427	7,505,403
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	△966,902	△209,881
定期預金の預入による支出	△302,500	△67,150
定期預金の払戻による収入	381,267	48,813
関係会社株式の取得による支出	—	△1,000
関係会社株式の売却による収入	—	775,000
出資金の払込による支出	△100,000	—
その他	200,760	△29,730
投資活動によるキャッシュ・フロー	△787,373	516,052
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)	△2,380,233	△3,014,094
長期借入れによる収入	7,503,000	3,777,162
長期借入金の返済による支出	△12,606,124	△9,174,542
社債の償還による支出	△53,000	△28,000
ストックオプションの行使による収入	16,050	2,760
自己株式の取得による支出	△36	△35
配当金の支払額	△12,454	△18,826
リース債務の返済による支出	△9,496	△7,658
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,542,295	△8,463,234
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,149,758	△441,778
現金及び現金同等物の期首残高	489,955	1,639,713
現金及び現金同等物の期末残高	1,639,713	1,197,935

(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。

(追加情報)

資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部1,151,769千円を販売用不動産へ振替えております。

(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即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。また、不動産管理会社と入居者をより良い形で繋ぎ、建物をサポートするマンション・ビルの修繕・原状回復工事を主としたファシリティマネジメント事業を合わせて行っております。ファシリティマネジメント事業においては、不動産賃貸事業における賃料の増収や稼働率の向上をテーマとして、当社保有物件の退去時の立会い業務や原状回復工事、リノベーション工事、補修工事なども行っております。

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 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計
	不動産 ソリューション事業 (注) 2	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	23,989,336	1,800,442	25,789,779	913,928	26,703,707
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	23,989,336	1,800,442	25,789,779	913,928	26,703,707
セグメント利益	2,252,383	665,374	2,917,757	93,223	3,010,981
経常利益	—	—	1,843,961	89,939	1,933,900
セグメント資産	—	—	38,120,991	107,172	38,228,164
その他の項目					
減価償却費	—	—	180,282	296	180,579
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	3,758,996	958	3,759,954

(注) 1. 「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。

2. 報告セグメントの不動産ソリューション事業において、営業戦略及び経営体制の強化を図るため人員配置を変更した結果、販売費及び一般管理費が減少しております。

当事業年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計
	不動産 ソリューション事業 (注) 2	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	16,813,889	1,326,031	18,139,921	917,705	19,057,626
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	16,813,889	1,326,031	18,139,921	917,705	19,057,626
セグメント利益	2,036,203	298,032	2,334,235	61,912	2,396,147
経常利益	—	—	1,520,065	71,035	1,591,101
セグメント資産	—	—	31,070,946	137	31,071,083
その他の項目					
減価償却費	—	—	141,085	387	141,472
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	131,635	—	131,635

(注) 1. 「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。

なお、「その他」を構成していた介護事業を2021年7月1日付で会社分割及び株式譲渡したことにより、譲渡した事業の業績は2021年6月末日までを含んでおります。

2. 報告セグメントの不動産ソリューション事業において、意思決定の迅速化と経営活動の更なる効率化を図るため人員配置を変更した結果、販売費及び一般管理費が一部増加しております。

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	25,789,779	18,139,921
「その他」の区分の売上高	913,928	917,705
セグメント間取引消去	—	—
財務諸表の売上高	26,703,707	19,057,626

(単位：千円)

利益	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	2,917,757	2,334,235
「その他」の区分の利益	93,223	61,912
セグメント間取引消去	—	—
全社費用(注) 1、2	△1,230,518	△1,173,091
財務諸表の営業利益	1,780,463	1,223,056

(注) 1. 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。

2. 前事業年度の全社費用において、営業戦略及び経営体質の強化を図るため人員配置を変更した結果、販売費及び一般管理費が増加しております。

当事業年度の全社費用において、意思決定の迅速化と経営活動の更なる効率化を図るため人員配置を変更した結果、販売費及び一般管理費が減少しております。

(単位：千円)

資産	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	38,120,991	31,070,946
「その他」の区分の資産	107,172	137
全社資産(注)	2,753,823	2,493,371
財務諸表の資産合計	40,981,987	33,564,455

(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	180,282	141,085	296	387	20,576	19,366	201,156	160,839
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	3,758,996	131,635	958	—	7,300	6,982	3,767,255	138,617

(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 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
1株当たり純資産額	1,273.45円	1,491.99円
1株当たり当期純利益	33.07円	196.05円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	32.35円	192.32円

(注) 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 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	100,479	609,650
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)	100,479	609,650
普通株式の期中平均株式数(株)	3,038,500	3,109,691
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
普通株式増加数(株)	67,822	60,315
(うち新株予約権(株))	(67,822)	(60,315)
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		—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。