

2022年7月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)



2022年9月12日

東

上場会社名 株式会社ツクルバ 上場取引所
 コード番号 2978 URL https://tsukuruba.com/
 代表者 (役職名) 代表取締役CEO (氏名) 村上浩輝
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員CAO (氏名) 小池良平 (TEL) 03-4400-2946
 定時株主総会開催予定日 2022年10月27日 配当支払開始予定日 —
 有価証券報告書提出予定日 2022年10月27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 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2022年7月期の業績(2021年8月1日~2022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	%
2022年7月期	2,766	70.3	△773	—	△795	—	△822	—
2021年7月期	1,624	△5.5	△358	—	△358	—	△482	—

	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	%	%	%
2022年7月期	△74.37	—	△99.4	△26.9	△28.0
2021年7月期	△50.10	—	△50.5	△13.8	△22.1

(参考) 持分法投資損益 2022年7月期 一百万円 2021年7月期 一百万円

1. 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、1株当たり当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	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年7月期	2,878	909	28.4	73.67
2021年7月期	3,037	879	27.5	64.91

(参考) 自己資本 2022年7月期 818百万円 2021年7月期 835百万円

(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
2022年7月期	△1,025	△108	544	1,607
2021年7月期	△437	△105	1,221	2,197

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			
2021年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2022年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2023年7月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 2023年7月期の業績予想(2022年8月1日~2023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	4,000	45.3	△220	—	△241	—	△242	—	△21.77

(注) 詳細は添付資料P.3「1. 経営成績の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください

※ 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 | : 有 |
| 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）	2022年7月期	11,451,600 株	2021年7月期	10,126,900 株
② 期末自己株式数	2022年7月期	335,671 株	2021年7月期	335,671 株
③ 期中平均株式数	2022年7月期	11,059,227 株	2021年7月期	9,630,467 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。

（決算説明会について）

当社は、2022年9月12日（月）に機関投資家及びアナリスト向けに決算説明会を開催する予定です。この説明会で使用する決算補足説明資料はTDnetで本日開示するとともに、当社のウェブサイトにも掲載しております。

○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	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 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. 財務諸表及び主な注記	4
(1) 貸借対照表	4
(2) 損益計算書	6
(3) 株主資本等変動計算書	7
(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	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(会計方針の変更)	11
(セグメント情報等)	11
(持分法損益等)	14
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	14

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当期第4四半期においては、2022年5月から6月にかけて沈静化していた新型コロナウイルス感染症が同年7月から急激に拡大して過去最大の感染者数を記録しております。また、米国を始めとする世界的な利上げが金融市場に与える影響により、国内外の景気や経済は先行き不透明な状況が続いております。

不動産市場においては、在宅時間が増えるコロナ禍においては、「すまい意識」の高まりから、首都圏中古マンションの成約件数は高水準で推移していました。しかしながら、当期においてはコロナ需要が一段落し、当期第1四半期から第3四半期に引き続き第4四半期においても同成約件数は前年同期比で下回り、前年同期比で6.0%のマイナスとなりました。また、2020年6月以降低下していた首都圏中古マンションの市場在庫件数については、2021年7月以降徐々に改善がみられ、2022年7月には同市場在庫件数は前年同月比で11.4%増となり、需給バランスの改善が見られます。

このような経済環境のもと、当社は、主力事業であるcowcamo（カウカモ）事業のサービス改善及び組織体制の強化による事業規模拡大、システム開発への投資などの施策を中心に取り組んでまいりました。この結果、前年同期比で振るわない中古マンション市場にあつて、当社の当期の売上高は2,766,313千円（前事業年度比70.3%増）と増大しました。他方、各段階損益については、期初から掲げている先行投資を計画通り実行したため、営業損失は773,960千円（前事業年度は営業損失358,720千円）、経常損失は795,020千円（前事業年度は経常損失358,316千円）、当期純損失は822,420千円（前事業年度は当期純損失482,465千円）となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりです。

① cowcamo（カウカモ）事業

当セグメントにおきましては、主にリノベーション住宅のオンライン流通プラットフォームcowcamoの運営を通じて、中古・リノベーション住宅の仲介を行っております。当事業に係る外部環境は、新築マンションの価格の高止まりを受けた中古マンションの流通拡大およびリノベーションに対する顧客認知の高まりにより、リノベーションマンション流通市場は拡大基調にあります。

このような環境のもと、当社としては、事業のさらなる成長に向け、プロダクトの機能改善やオンラインを中心とした広告活動、物件案内を行う営業人員の拡充・教育、業務システムの開発、物件供給強化のための新サービスの開発などに取り組んでまいりました。

第4四半期における具体的なトピックとしては、株式会社丸井グループとの資本業務提携を背景に、カウカモ初の体験型ショップ「カウカモショップ丸井吉祥寺店」を2022年5月にオープンさせたこと等があります。

この結果、売上高は2,363,033千円（前事業年度比90.5%増）、セグメント損失は241,924千円（前事業年度はセグメント利益32,572千円）となりました。

② 不動産企画デザイン事業

当セグメントは、主にオフィス設計を中心とした設計・企画・空間プロデュースの受託事業およびコワーキングスペース・ワークプレイスレンタルサービスの企画・運営事業から構成されております。当事業に係る外部環境は、働き方の多様化やそれに基づく都心部におけるオフィス移転、分散、縮小の動きがみられ、当セグメントにおいては需要の拡大がみられました。

第4四半期における具体的なトピックとしては、株式会社丸井グループとの資本業務提携を背景とする2022年5月のリノベ賃貸マンション「co-coono 上北沢」の入居者募集開始などがあります。

これらの結果、売上高は403,280千円（前事業年度比5.1%増）、セグメント利益は54,451千円（前年同期比164.8%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

① 流動資産

当事業年度末における流動資産は2,561,388千円となり、前事業年度末に比べ85,495千円減少いたしました。これは主に、販売用不動産の取得等により現金及び預金が589,681千円減少したこと等によるものです。

②固定資産

当事業年度末における固定資産は317,453千円となり、前事業年度末に比べ73,542千円減少いたしました。これは主に販売用不動産への振替等があり、有形固定資産が84,957千円減少したこと等によるものです。

③流動負債

当事業年度末における流動負債は538,275千円となり、前事業年度末に比べて107,814千円増加いたしました。これは主に1年内償還予定の社債が22,000千円増加、1年内返済予定の長期借入金が19,445千円増加したこと等によるものです。

④固定負債

当事業年度末における固定負債は1,430,959千円となり、前事業年度末に比べて296,667千円減少いたしました。これは主に長期借入金が307,025千円減少したこと等によるものです。

⑤純資産

当事業年度末における純資産合計は909,607千円となり、前事業年度末に比べて29,813千円増加いたしました。これは主に、新株式の発行、欠損填補及び当期純損失の計上等により資本金が16,317千円、利益剰余金が339,954千円減少する一方、資本剰余金が542,481千円増加したことによるものです。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、販売用不動産の取得等により、前事業年度末に比べて589,682千円減少し、当事業年度末には1,607,621千円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果支出した資金は1,025,358千円（前事業年度は437,819千円の支出）となりました。これは主に、税引前当期純損失819,921千円、棚卸資産の増加377,584千円等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)

投資活動の結果支出した資金は108,781千円（前事業年度は105,924千円の支出）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86,063千円、投資有価証券の取得による支出23,000千円等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)

財務活動の結果得られた資金は544,457千円（前事業年度は1,221,159千円の獲得）となりました。これは主に、株式の発行による収入793,974千円等があったことによるものであります。

(4) 今後の見通し

2023年7月期におきましては、前期に引き続き、流通総額（GMV）及びテイクレートの向上を見込んでおります。

これにより、売上高は4,000百万円（前年同期比+45%）と予想しております。

各段階損益につきましては、前期下期より着手したコスト改善を継続することで販管費の増加を抑制し、赤字幅の縮小を図ります。これにより、営業損益は△220万円、経常損益は△241百万円、当期純利益は△242百万円を予想しております。なお、これらの損益には株式報酬費用として60百万円が含まれております。

なお、上記業績予想は、新型コロナウイルス感染症により再び大規模な経済活動の停滞等が起こる場合を想定しておりません。実際の業績等は、様々な要因により変動する可能性があります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は連結財務諸表を作成していないため、国際会計基準に基づく財務諸表を作成するための体制整備の負担等を考慮し、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

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 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,243,310	1,653,629
売掛金	30,845	—
売掛金及び契約資産	—	44,484
販売用不動産	319,106	810,602
仕掛品	176	—
前渡金	11,448	19,201
前払費用	26,272	29,973
その他	15,722	3,496
流動資産合計	2,646,884	2,561,388
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	157,624	142,992
構築物（純額）	1,538	1,418
工具、器具及び備品（純額）	24,509	34,298
土地	99,923	19,927
有形固定資産合計	283,595	198,637
投資その他の資産		
投資有価証券	2,754	22,864
関係会社株式	2,000	2,000
敷金及び保証金	95,391	89,211
長期前払費用	7,234	4,719
その他	20	20
投資その他の資産合計	107,400	118,815
固定資産合計	390,996	317,453
資産合計	3,037,880	2,878,842

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内償還予定の社債	80,000	102,000
1年内返済予定の長期借入金	111,193	130,638
未払金	118,962	137,626
未払費用	54,178	77,963
未払法人税等	690	2,495
未払消費税等	20,148	18,107
契約負債	—	8,471
前受金	4,500	—
預り金	32,597	53,675
前受収益	8,190	7,296
流動負債合計	430,460	538,275
固定負債		
社債	260,000	271,250
長期借入金	746,549	439,524
転換社債型新株予約権付社債	700,000	700,000
その他	21,077	20,185
固定負債合計	1,727,626	1,430,959
負債合計	2,158,087	1,969,234
純資産の部		
株主資本		
資本金	30,632	14,314
新株式申込証拠金	200,000	—
資本剰余金		
資本準備金	30,632	14,314
その他資本剰余金	1,119,283	1,678,082
資本剰余金合計	1,149,915	1,692,397
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△482,465	△822,420
利益剰余金合計	△482,465	△822,420
自己株式	△62,486	△62,486
株主資本合計	835,596	821,804
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	—	△2,890
評価・換算差額等合計	—	△2,890
新株予約権	44,197	90,692
純資産合計	879,793	909,607
負債純資産合計	3,037,880	2,878,842

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
売上高	1,624,420	2,766,313
売上原価	359,867	921,948
売上総利益	1,264,553	1,844,365
販売費及び一般管理費	1,623,274	2,618,325
営業損失(△)	△358,720	△773,960
営業外収益		
受取利息	21	25
受取配当金	0	0
助成金収入	22,516	—
受取保険金	—	1,182
受取手数料	—	437
その他	819	618
営業外収益合計	23,356	2,264
営業外費用		
支払利息	7,305	5,115
社債利息	4,179	4,699
社債発行費	10,017	2,100
株式交付費	—	8,025
支払手数料	1,064	2,011
その他	385	1,372
営業外費用合計	22,952	23,325
経常損失(△)	△358,316	△795,020
特別利益		
新株予約権戻入益	1,276	225
固定資産売却益	961	1,014
資産除去債務戻入益	1,895	—
特別利益合計	4,133	1,240
特別損失		
出資金清算損	3,028	—
投資有価証券評価損	12,395	—
減損損失	103,636	26,141
移転関連費用	8,531	—
特別損失合計	127,592	26,141
税引前当期純損失(△)	△481,775	△819,921
法人税、住民税及び事業税	690	2,499
法人税等合計	690	2,499
当期純損失(△)	△482,465	△822,420

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	新株式申込証拠金	資本剰余金			利益剰余金	
			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	利益剰余金合計
当期首残高	610,183	—	866,458	456,319	1,322,777	△797,006	△797,006
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	22,297		22,297		22,297		
新株式申込証拠金の払込		200,000					
減資	△601,848		△858,123	1,459,971	601,848		
欠損填補				△797,006	△797,006	797,006	797,006
当期純損失(△)						△482,465	△482,465
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	△579,550	200,000	△835,825	662,964	△172,861	314,541	314,541
当期末残高	30,632	200,000	30,632	1,119,283	1,149,915	△482,465	△482,465

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△62,421	1,073,531	1,276	1,074,807
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)		44,595		44,595
新株式申込証拠金の払込		200,000		200,000
減資		—		—
欠損填補		—		—
当期純損失(△)		△482,465		△482,465
自己株式の取得	△65	△65		△65
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			42,921	42,921
当期変動額合計	△65	△237,935	42,921	△195,014
当期末残高	△62,486	835,596	44,197	879,793

当事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	新株式申込証拠金	資本剰余金			利益剰余金	
			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	利益剰余金合計
当期首残高	30,632	200,000	30,632	1,119,283	1,149,915	△482,465	△482,465
当期変動額							
新株の発行	500,000		500,000		500,000		
新株の発行(新株予約権の行使)	4,314		4,314		4,314		
新株式申込証拠金の増減		△200,000					
減資	△520,632		△520,632	1,041,265	520,632		
欠損填補				△482,465	△482,465	482,465	482,465
当期純損失(△)						△822,420	△822,420
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	△16,317	△200,000	△16,317	558,799	542,481	△339,954	△339,954
当期末残高	14,314	—	14,314	1,678,082	1,692,397	△822,420	△822,420

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計		
当期首残高	△62,486	835,596	—	—	44,197	879,793
当期変動額						
新株の発行		1,000,000				1,000,000
新株の発行(新株予約権の行使)		8,629				8,629
新株式申込証拠金の増減		△200,000				△200,000
減資		—				—
欠損填補		—				—
当期純損失(△)		△822,420				△822,420
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			△2,890	△2,890	46,495	43,605
当期変動額合計	—	△13,791	△2,890	△2,890	46,495	29,813
当期末残高	△62,486	821,804	△2,890	△2,890	90,692	909,607

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純損失(△)	△481,775	△819,921
減価償却費	32,773	36,653
減損損失	103,636	26,141
移転関連費用	8,531	—
株式報酬費用	34,570	46,425
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△300	—
受取利息及び受取配当金	△21	△26
受取保険金	—	△1,182
助成金収入	△22,516	—
支払利息	7,305	5,115
社債利息	4,179	4,699
社債発行費	10,017	2,100
支払手数料	1,064	2,011
株式交付費	—	8,025
固定資産売却益	△961	△1,014
新株予約権戻入益	△1,276	△225
資産除去債務戻入益	△1,895	—
投資有価証券評価損	12,395	—
出資金清算損	3,028	—
売上債権の増減額(△は増加)	△9,998	△13,638
棚卸資産の増減額(△は増加)	△209,840	△377,584
未払金の増減額(△は減少)	33,661	19,162
未払消費税等の増減額(△は減少)	14,378	△2,041
契約負債の増減額(△は減少)	—	3,971
前受金の増減額(△は減少)	△450	—
その他	15,888	45,849
小計	△447,604	△1,015,478
利息及び配当金の受取額	21	26
利息の支払額	△10,402	△10,394
助成金の受取額	22,516	—
保険金の受取額	—	1,182
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△2,351	△694
営業活動によるキャッシュ・フロー	△437,819	△1,025,358

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	47,730	—
有形固定資産の取得による支出	△33,713	△86,063
有形固定資産の売却による収入	1,099	1,014
無形固定資産の取得による支出	△108,449	—
投資有価証券の取得による支出	—	△23,000
資産除去債務の履行による支出	△8,100	—
敷金及び保証金の差入による支出	△45,682	△731
敷金及び保証金の回収による収入	44,220	—
その他の支出	△3,028	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△105,924	△108,781
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	260,000	—
長期借入金の返済による支出	△120,464	△287,580
社債の発行による収入	189,982	122,149
社債の償還による支出	△60,000	△91,000
転換社債型新株予約権付社債の発行による収入	698,548	—
株式の発行による収入	—	793,974
ストックオプションの行使による収入	44,595	8,629
新株予約権の発行による収入	9,627	295
支払手数料の支払額	△1,064	△2,011
新株式申込証拠金の払込による収入	200,000	—
その他の支出	△65	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,221,159	544,457
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	677,415	△589,682
現金及び現金同等物の期首残高	1,519,889	2,197,304
現金及び現金同等物の期末残高	2,197,304	1,607,621

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取れると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

これにより、設計・空間プロデュースなどの受託事業における案件に関して、従来は、検収基準によって収益を認識しておりましたが、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積もることができないが、発生する費用を回収することが見込まれる場合は、原価回収基準にて収益を認識しています。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

収益認識会計基準等の適用による、当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。また、利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「売掛金」は、当事業年度より「売掛金及び契約資産」に含めて表示することとし、「流動負債」に表示していた「前受金」、「前受収益」の一部は、当事業年度より「契約負債」に含めて表示することといたしました。また、前事業年度のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」に表示していた「前受金の増減額(△は減少)」、「営業活動によるキャッシュ・フロー」に表示していた「その他」に含まれていた「前受収益の増減」の一部は、当事業年度より「契約負債の増減額(△は減少)」に含めて表示することとなりました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

1株当たり情報に与える影響はありません。

(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が入手可能であり、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、本社にサービス別の事業部を置き、各事業部は提供する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、当社は事業部を基礎としたサービス別セグメントから構成されており、「cowcamo(カウカモ)事業」及び「不動産企画デザイン事業」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

「cowcamo(カウカモ)事業」は、ITを活用した中古・リノベーション住宅流通プラットフォーム「cowcamo」において、オンラインメディアを通じた物件情報流通サービス及び自社エージェントによる仲介サービス、顧客ニーズや物件のデータを活用した売主・事業者向け支援サービスを主なサービスとして提供しております。

「不動産企画デザイン事業」は、リノベーションしたオフィス空間に様々なサービスを組み合わせ「働く場」をサブスクリプション型のサービスとして提供するワークスペースのシェアリングサービスを中心とした事業展開を行っております。同事業では、スタートアップ、個人事業主、クリエイターなどの“チャレンジする人・組織”を主要な顧客としたコワーキングスペース「co-ba(コーバ)」などのサービスを提供するほか、ワークスペースの仲介・設計等の受託サービスも展開しております。

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、財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。

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。

会計方針の変更に記載のとおり、当事業年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。なお、売上高及びセグメント利益又は損失に与える影響は軽微であります。

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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注1)	財務諸表計上額 (注2)
	cowcamo (カウカモ)事業	不動産企画デザ イン事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	1,240,667	383,753	1,624,420	—	1,624,420
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	1,240,667	383,753	1,624,420	—	1,624,420
セグメント利益 又は損失(△)	32,572	20,560	53,132	△411,853	△358,720
セグメント資産	342,734	298,635	641,370	2,396,510	3,037,880
その他の項目					
減価償却費	4,963	12,965	17,928	14,031	31,960
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	118,158	—	118,158	27,385	145,544

- (注) 1. セグメント利益の調整額△411,853千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用等であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。セグメント資産の調整額2,396,510千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に余資運用資金(現金及び預金等)、管理部門に係る資産等であります。減価償却費の調整額14,031千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額27,385千円は、主に管理部門等に係る資産の増加額であります。
2. セグメント利益は、損益計算書の営業損失と調整を行っております。

当事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注1)	財務諸表計上額 (注2)
	cowcamo (カウカモ)事業	不動産企画デザ イン事業	計		
売上高					
顧客との契約から生じる 収益	2,363,033	287,421	2,650,454	—	2,650,454
その他の収益(注)3	—	115,858	115,858	—	115,858
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,363,033	403,280	2,766,313	—	2,766,313
セグメント利益 又は損失(△)	△241,924	54,451	△187,473	△586,487	△773,960
セグメント資産	886,514	148,733	1,035,247	1,843,594	2,878,842
その他の項目					
減価償却費	7,338	10,105	17,443	19,209	36,653
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	12,538	—	12,538	71,027	83,565

- (注) 1. セグメント利益の調整額△586,487千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用等であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。セグメント資産の調整額1,843,594千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に余資運用資金(現金及び預金等)、管理部門に係る資産等であります。減価償却費の調整額19,209千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額71,027千円は、主に管理部門等に係る資産の増加額であります。
2. セグメント利益は、損益計算書の営業損失と調整を行っております。
3. その他の収益は、「リース会計に関する会計基準」の範囲に含まれる賃貸料収入等であります。
4. 当事業年度において、不動産企画デザイン事業の賃貸用の不動産として取得していた有形固定資産(土地、建物)の一部について保有目的を変更し、「cowcamo(カウカモ)事業」の販売用不動産に振替えております。これにより、「cowcamo(カウカモ)事業」の資産が119,503千円増加しております。

(持分法損益等)

当社は関連会社を有していないため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
1株当たり純資産額	64.91円	73.67円
1株当たり当期純損失(△)	△50.10円	△74.37円

(注) 1. 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、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
当期純損失(△)(千円)	△482,465	△822,420
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純損失(△)(千円)	△482,465	△822,420
普通株式の期中平均株式数(株)	9,630,467	11,059,227

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	879,793	909,607
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	244,197	90,692
(うち新株式申込証拠金(千円))	(200,000)	—
(うち新株予約権(千円))	(44,197)	(90,692)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	635,596	818,914
1株当たりの純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	9,791,229	11,115,929

(重要な後発事象)

(第三者割当による種類株式の発行及び定款の一部変更)

当社は、2022年9月12日開催の取締役会において、第三者割当による種類株式の発行及び発行に関する規定の新設等に係る定款の一部変更について、2022年10月27日開催予定の定時株主総会に付議することを決議致しました。

本第三者割当増資の概要

(1) 払込期日	2022年11月15日
(2) 発行新株式数	A種種類株式700株
(3) 発行価額	1株につき1,000,000円
(4) 調達資金の額	700,000,000円

(5) 募集又は割当方法	第三者割当
(6) 割当予定先	株式会社丸井グループ 700株
(7) その他	A種種類株式は、①A種優先配当金として、1,000,000円に年率1.0%を乗じて算出した額が支払われます。②法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会において議決権を有しません。③金銭を対価とする取得請求権、普通株式を対価とする取得請求権及び金銭を対価とする取得条項が付されます。

なお、当社は、A種種類株式の払込みを停止条件として、資本金及び資本準備金の額を減少し、その他資本剰余金へ振り替えを行います。

1. 資本金及び資本準備金の額の減少並びに剰余金の処分の目的

今回の資本金及び資本準備金の額の減少は、早期の財務体質の改善及び分配可能額の計上を図り、今後の機動的かつ柔軟な資本政策の展開を可能とすることにより、企業価値の向上を図ることを目的としております。

2. 資本金の額の減少の要領

(1) 減少する資本金の額

350,000,000円（ただし、本第三者割当により同時に増額する資本金の額がこれを下回る場合は、当該金額）

(2) 資本金の額の減少の内容

会社法第447条第1項の規定に基づき、発行済株式総数を変更することなく、資本金の額のみを減少し、減少額をその他資本剰余金に振り替えます。

3. 資本準備金の額の減少の要領

(1) 減少する資本準備金の額

350,000,000円（ただし、本第三者割当により同時に増額する資本金の額がこれを下回る場合は、当該金額）

(2) 資本準備金の額の減少の内容

会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金の額のみを減少し、減少額をその他資本剰余金に振り替えます。

3. 減資の日程

(1)	債権者異議申述公告日	2022年10月14日（予定）
(2)	債権者異議申述最終期日	2022年11月14日（予定）
(3)	A種種類株式払込期日	2022年10月15日（予定）
(4)	減資の効力発生日	2022年11月15日（予定）

(新株予約権の発行)

当社は、2022年9月12日開催の当社取締役会において、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、当社の取締役並びに従業員に対し、下記のとおり第15回新株予約権を発行することを決議いたしました。

I. 新株予約権の募集の目的及び理由

中長期的な当社の業績拡大及び企業価値の増大を目指すにあたり、より一層意欲及び士気を向上させ、当社の結束力をさらに高めることを目的として、当社の役員職員に対して、有償にて新株予約権を発行するものであります。

なお、本新株予約権がすべて行使された場合に増加する当社普通株式の総数は、発行済株式総数の0.84%（2022年7月末時点）に相当します。しかしながら、本新株予約権は、あらかじめ定める業績目標の達成が行使条件とされており、その目標が達成されることは、当社の企業価値・株主価値の向上に資するものと認識しております。このため、本新株予約権の発行は、当社の既存株主の皆様の利益に貢献できるものと認識しており、株式の希薄化への影響は合理的なものであると考えております。

II. 第15回新株予約権の発行要項

1. 新株予約権の数

960個

なお、本新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式の総数は、当社普通株式96,000株とし、下記3.（1）により本新株予約権にかかる付与株式数が調整された場合は、調整後付与株式数に本新株予約権の数を乗じた数とする。

2. 新株予約権と引換えに払い込む金銭

本新株予約権1個あたりの発行価額は、455円とする。なお、当該金額は、第三者評価機関である東京フィナン

シャル・アドバイザーズ株式会社が、当社の株価情報等を考慮して、一般的なオプション価格算定モデルであるモンテカルロ・シミュレーションによって算出した結果を参考に決定したものである。

3. 新株予約権の内容

(1) 新株予約権の目的である株式の種類及び数

本新株予約権1個あたりの目的である株式の数（以下、「付与株式数」という。）は、当社普通株式100株とする。

なお、付与株式数は、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割（当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。）または株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数＝調整前付与株式数×分割（または併合）の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

(2) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額または算定方法

本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、1株あたりの払込金額（以下、「行使価額」という。）に、付与株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、本新株予約権発行にかかる取締役会決議日の前取引日である2022年9月9日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引終値である金891円とする。

なお、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割（または併合）の比率}}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。）、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株あたり払込金額}}{\text{新規発行前の1株あたりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

(3) 新株予約権を行使することができる期間

本新株予約権を行使することができる期間（以下、「行使期間」という。）は、2025年11月1日から2029年10月31日までとする。

(4) 増加する資本金及び資本準備金に関する事項

① 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とする。計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

② 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記①記載の資本金等増加限度額から、上記①に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(5) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による本新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。

(6) 新株予約権の行使の条件

① 新株予約権者は2025年7月期乃至2027年7月期のいずれかの事業年度における当社の損益計算書（連結損益計算書を作成している場合には、連結損益計算書）に記載された売上総利益の額が下記の水準を満たしている場合に限り、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、当該各号に掲げる割合（以下、「行使可能割合」という。）の個数を限度として、本新株予約権を行使することができる。なお、行使可能割合の計算において、1個未満の端数が生じた場合には、1個未満の端数については切り下げるものとする。

(a) 売上総利益が33億円を超過した場合：行使可能割合 50%

(b) 売上総利益が37億円を超過した場合：行使可能割合 100%

また、当該売上総利益の判定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し、損益計算書（連結損益計算書を作成している場合には、連結損益計算書）の数値を直接参照することが適切ではないと取締役会が判定した場合には、当社は合理的な範囲内で別途参照すべき指標を当社取締役会にて定めることができるものとする。

- ② 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。また、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- ③ 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- ④ 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- ⑤ 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

4. 新株予約権の割当日

2022年11月14日

5. 新株予約権の取得に関する事項

- (1) 当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。
- (2) 新株予約権者が権利行使をする前に、上記3.（6）に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

6. 組織再編行為の際の新株予約権の取扱い

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
- (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記3.（1）に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記3.（2）で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記6.（3）に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間
上記3.（3）に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から上記3.（3）に定める行使期間の末日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
上記3.（4）に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
- (8) その他新株予約権の行使の条件
上記3.（6）に準じて決定する。
- (9) 新株予約権の取得事由及び条件
上記5に準じて決定する。
- (10) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

7. 新株予約権にかかる新株予約権証券に関する事項

当社は、本新株予約権にかかる新株予約権証券を発行しないものとする。

8. 新株予約権と引換えにする金銭の払込みの期日

2022年11月11日

9. 申込期日

2022年10月7日

10. 新株予約権の割当てを受ける者及び数

当社役職員 25名 960個

なお、上記の人数及び個数は上限数を示したものであり、本新株予約権に対する引受けの申込み状況等により、割当てを受ける人数及び個数は減少することがある。