

2022年7月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)



2022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 2022年10月28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. 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	18,202	△4.5	△3,232	—	△3,957	—	△4,688	—
2021年7月期	19,057	△28.6	1,223	△31.3	281	△54.8	609	506.7

	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	△1,470.04	—	△198.6	△15.1	△17.8
2021年7月期	196.05	192.32	14.1	0.8	6.4

(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

(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	18,823	65	0.3	20.30
2021年7月期	33,564	4,655	13.9	1,491.99

(参考) 自己資本 2022年7月期 65百万円 2021年7月期 4,655百万円

(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	6,263	2,004	△8,969	496
2021年7月期	7,505	516	△8,463	1,197

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	百万円	%	%
2021年7月期	—	0.00	—	7.00	7.00	21	3.6	0.5
2022年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2023年7月期(予想)	—	0.00	—	—	—	—	—	—

(注) 1. 2022年7月期の期末配当金については、本日(2022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. 2023年7月期の期末配当金については未定であります。

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	19,943	9.6	1,013	—	330	—	279	—	86.33

(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 | : 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 |

(注) 詳細は、添付資料「3. 財務諸表及び主な注記 (5)財務諸表に関する注記事項 (会計方針の変更)」をご覧ください。

(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	3,295,138 株	2021年7月期	3,162,178 株
② 期末自己株式数	2022年7月期	55,708 株	2021年7月期	41,908 株
③ 期中平均株式数	2022年7月期	3,189,057 株	2021年7月期	3,109,691 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、2023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2022年9月15日(木)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
(5) 継続企業の前提に関する重要事項	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 財務諸表及び主な注記	6
(1) 貸借対照表	6
(2) 損益計算書	8
(3) 株主資本等変動計算書	9
(4) キャッシュ・フロー計算書	10
(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
(追加情報)	11
(セグメント情報等)	12
(持分法損益等)	14
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15

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「中期経営計画(2022年7月期-2024年7月期)」に基づき、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した。

当社は2022年2月16日開示の「棚卸資産の評価減の計上に関するお知らせ」のとおり、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)による市場減少の大きな影響を受けたインバウンド需要向け大型開発案件の売却を行い、28億36百万円の売却損が発生いたしました。その結果、当事業年度におきましては、売上高182億2百万円(前年同期比4.5%減)、営業損失32億32百万円(前年同期は営業利益12億23百万円)、経常損失39億57百万円(前年同期は経常利益2億81百万円)、当期純損失46億88百万円(前年同期は当期純利益6億9百万円)となりました。

なお、2022年3月17日開示の「繰延税金資産の取崩しに関するお知らせ」のとおり、将来の課税所得を見積もることができないため、保守的に繰延税金資産の全額を取崩し、法人税等調整額として5億21百万円を計上しております。

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170億75百万円(前年同期比1.6%増)、セグメント損失24億41百万円(前年同期はセグメント利益20億36百万円)となりました。

当事業セグメントにおいては、経営計画に基づき不動産価格の方向感を見定めながら、仕入面におい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販売用不動産の選定に注力しております。販売面においては、当社の主力商品「LEGALAND」が堅調な売上を計上するとともに、報酬制度・業務委託費の見直し等により経費削減に取り組んだものの、インバウンド需要向け大型開発案件による多額の売却損が発生したことから、前年同期と比較して増収減益となりました。

② 不動産賃貸事業

売上高は11億20百万円(前年同期比15.5%減)、セグメント利益1億72百万円(前年同期比42.2%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感染症(COVID-19)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7百万円(前年同期比99.2%減)、セグメント損失7百万円(前年同期はセグメント利益61百万円)となりました。

前事業年度まで介護事業及び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を行ってまいりましたが、前事業年度末に売上高の大半を占める介護事業を事業譲渡したことにより、前年同期と比較して減収減益となりました。

(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188億23百万円となり、前事業年度末に比べ147億40百万円減少しました。

流動資産は180億43百万円となり、前事業年度末に比べ92億92百万円減少しました。これは主として、「現金及び預金」の7億74百万円減少及び「販売用不動産」の63億80百万円減少並びに開発用不動産完成等に伴う「仕掛販売用不動産」の15億51百万円減少によるものであります。

固定資産は7億80百万円となり、前事業年度末に比べ54億48百万円減少しました。これは主として、保有目的変更等に伴う「土地」の25億8百万円減少、「建物」の24億67百万円減少及び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5億20百万円減少によるものであります。

② 負債

負債は187億57百万円となり、前事業年度末に比べ101億51百万円減少しました。

流動負債は118億22百万円となり、前事業年度末に比べ55億98百万円減少しました。これは主として、「短期借入金」の28億26百万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72億76百万円減少、販売用不動産の引渡に伴う「前受金」の4億34百万円減少並びに「未払法人税等」の4億89百万円減少によるものであります。

固定負債は69億35百万円となり、前事業年度末に比べ45億52百万円減少しました。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44億64百万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65百万円となり、前事業年度末に比べ45億89百万円減少しました。これは主として、「当期純損失」46億88百万円の計上及び剰余金の配当21百万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13.9%から0.3%と減少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7億1百万円減少し、4億96百万円となりました。

(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62億63百万円(前事業年度は75億5百万円の増加)となりました。主な増加要因は、「たな卸資産の減少額」107億25百万円であります。主な減少要因は「税引前当期純損失」41億45百万円及び「前受金の減少額」4億34百万円並びに「利息の支払額」6億29百万円であります。

(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20億4百万円(前事業年度は5億16百万円の増加)となりました。主な増加要因は、「有形固定資産の売却による収入」19億29百万円であります。主な減少要因は、「定期預金の預入による支出」1億19百万円であります。

(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89億69百万円(前事業年度は84億63百万円の減少)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」159億40百万円であります。主な増加要因は、「短期借入金の増加額」28億26百万円及び「長期借入れによる収入」41億99百万円であります。

(4) 今後の見通し

2022年7月期については新型コロナウイルス感染症(COVID-19)を発端とする大型開発案件の売却損及び開発ボリュームのコントロール等の影響により業績を大きく落とすことになりましたが、財務基盤の強化を進め、開発用地の取得を加速させることで業績回復を達成してまいります。

当社は2022年8月29日公表の「資本業務提携契約の締結、第三者割当による普通株式及び種類株式の発行、定款の一部変更、主要株主及び主要株主である筆頭株主並びにその他の関係会社の異動に関するお知らせ」のとおり、株式会社キーストーン・パートナーズ（以下「キーストーン・パートナーズ」）との間で資本業務提携契約を締結しております。これにより、キーストーン・パートナーズが管理・運営するファンドが匿名組合出資を行っている合同会社エメラルドが100%出資する株式会社エルティエーに対し、第三者割当増資の方法により総額約10億円の普通株式を発行すること及び総額20億円のA種類株式を発行（以下「本第三者割当増資」）することで、総額約30億円の資金調達を行う予定としております。※本第三者割当増資は2022年9月26日開催予定の臨時株主総会において本第三者割当増資に係る議案の承認を得られることを条件としております。

本第三者割当増資による調達資金については主に不動産ソリューション事業における不動産開発資金として充当し、特に堅調な販売実績を上げている「LEGALAND」を中心とした物件開発を加速させることで、早期に業績を回復させてまいります。また、資本業務提携契約に定める、キーストーン・パートナーズとの不動産アセットに対する共同投資、デッドサービスの提供による金融取引の安定化等により収益性の高い事業基盤の確立を進めると共に、不動産DX各種サービスの事業化によって更なる当社独自の強みを創造してまいります。

上記の事業を進め、2023年7月期については、売上高199億43百万円（前年同期比9.6%増）、営業利益10億13百万円（前年同期は営業損失32億32百万円）、経常利益3億30百万円（前年同期は経常損失39億57百万円）、当期純利益2億79百万円（前年同期は当期純損失46億88百万円）を見込んでおります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社は、インバウンド需要向け大型開発案件の売却を行い、28億36百万円の売却損が発生したことにより、当事業年度において営業損失32億32百万円となりました。

旺盛なインバウンド需要を前提に2019年5月に大型開発案件に関する用地取得を行い、開発のための既存物件の解体等を進めておりましたが、その後新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の発生・拡大により市場環境に大きな変動があり、当該物件の対象市場となるインバウンド需要についても極めて大きな影響を受けることとなりました。

インバウンド需要の回復を見据えて当該物件の売却に注力してまいりましたが、変異株の拡大等により未だ新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の収束が見えない状況を鑑み、当該物件を保有し続けることは今後の事業運営の大きな足かせとなっているため、当該物件について損失を生じさせてでも早期に売却処分を進めることこそが経営体質を身軽にし、他の物件の開発を加速させ、会社利益の最大化を図ることができる最良の手段であると判断いたしました。当初想定の高い引き合い価格ではないものの、購入の意向をいただいた相手先と協議を進め、2022年2月16日に信託受益権譲渡契約を締結し、2022年2月17日に当該物件を引渡しております。

その結果、大型開発案件の当初想定価格による譲渡でなかったことにより当社の財政状態が悪化したため、今後の事業運営のための十分な資金確保が懸念され、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しております。

このような状況を解消すべく、当社は以下の対応策を講じることにより、財務基盤の安定及び業績回復に取り組んでおります。

① 借入による資金調達

正常な事業運営への立て直しを図るため借入による資金調達を行っており、事業継続のための運転資金が確保できております。

② 自己資本の増強

毀損した自己資本を補填すべく、資本政策による資金調達予定であり、これにより財務基盤の回復を図ってまいります。

③ 主力商品である「LEGALAND」を中心とした物件開発の加速による業績回復

2022年2月4日公表の「販売用不動産の売却に関するお知らせ」のとおり、「LEGALAND」は新型コロナウイルス感染症(COVID-19)禍においても堅調な販売実績を上げており、「LEGALAND」を中心とした物件開発を加速させております。

④ 物件仕入リスク基準の明確化によるリスクコントロール及びリスク分散

物件仕入のリスク基準を明確にし、適切なリスクコントロールを行ったうえで仕入を行うことを原則とし、これまでよりも一段厳しい基準でのリスクヘッジ対策を行っております。

仕入段階で物件の種類及び物件規模によってリスク評価を行い、安全性に注視したリスク分析により安全性の高いポートフォリオを構築しております。また、仕入の規模をコントロールしながら中小規模の物件仕入を複数行うことによるリスク分散を行っております。

⑤ 報酬制度や業務委託内容の見直しによる経費削減

販売費及び一般管理費において、報酬制度や業務委託内容の見直しに取り組み、経費削減を実施しております。

上記施策は既に順次対応し一定の効果を出しており、上記②については「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」に記載のとおり、資本政策が実行できるものと考えており、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められないと判断しております。

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 (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	1,544,650	770,611
営業未収入金	84,591	80,477
販売用不動産	17,247,986	10,867,754
仕掛販売用不動産	7,290,813	5,739,635
前渡金	109,905	53,682
前払費用	79,654	129,942
その他	983,818	405,547
貸倒引当金	△5,206	△4,230
流動資産合計	27,336,214	18,043,421
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	2,639,587	172,575
機械及び装置（純額）	3,447	2,989
工具、器具及び備品（純額）	11,493	7,684
土地	2,581,481	72,930
リース資産（純額）	4,755	664
有形固定資産合計	5,240,765	256,845
無形固定資産		
ソフトウェア	25,831	21,457
その他	1,407	1,277
無形固定資産合計	27,238	22,734
投資その他の資産		
出資金	139,431	139,431
長期前払費用	65,727	135,575
繰延税金資産	520,208	—
その他	234,868	225,592
投資その他の資産合計	960,236	500,598
固定資産合計	6,228,240	780,178
資産合計	33,564,455	18,823,600

(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		
営業未払金	82,445	215,581
短期借入金	2,799,542	5,625,870
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	12,380,361	5,104,142
リース債務	4,867	905
未払金	63,554	53,810
未払費用	339,984	230,869
未払法人税等	498,021	8,064
前受金	766,389	331,570
預り金	317,721	179,155
前受収益	21,851	20,681
賞与引当金	24,937	23,707
その他	93,113	—
流動負債合計	17,420,789	11,822,359
固定負債		
社債	46,000	18,000
長期借入金	11,287,160	6,822,298
退職給付引当金	—	9,657
リース債務	905	—
繰延税金負債	—	822
その他	154,197	84,687
固定負債合計	11,488,263	6,935,465
負債合計	28,909,053	18,757,825
純資産の部		
株主資本		
資本金	791,396	851,517
資本剰余金		
資本準備金	701,396	761,517
その他資本剰余金	49,732	49,732
資本剰余金合計	751,129	811,249
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,112,925	△1,596,943
利益剰余金合計	3,112,925	△1,596,943
自己株式	△48	△48
株主資本合計	4,655,402	65,774
純資産合計	4,655,402	65,774
負債純資産合計	33,564,455	18,823,600

(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		
不動産売上高	16,813,889	17,075,463
賃貸収入	959,746	780,078
その他の売上高	1,283,990	347,444
売上高合計	19,057,626	18,202,986
売上原価		
不動産売上原価	13,563,117	18,672,331
賃貸原価	591,734	562,898
その他の原価	1,055,328	270,139
売上原価合計	15,210,180	19,505,369
売上総利益又は売上総損失 (△)	3,847,446	△1,302,383
販売費及び一般管理費	2,624,389	1,930,046
営業利益又は営業損失 (△)	1,223,056	△3,232,430
営業外収益		
受取利息	54	50
受取配当金	868	834
補助金収入	10,643	2,369
違約金収入	6,161	—
保険解約返戻金	81	1,918
その他	6,354	8,354
営業外収益合計	24,164	13,527
営業外費用		
支払利息	856,670	634,676
支払手数料	61,410	94,331
その他	47,240	9,269
営業外費用合計	965,321	738,277
経常利益又は経常損失 (△)	281,899	△3,957,179
特別利益		
受取和解金	—	39,689
固定資産売却益	—	30,272
関係会社株式売却益	657,025	—
特別利益合計	657,025	69,961
特別損失		
過年度消費税等	—	52,789
固定資産除却損	1,205	206
減損損失	—	205,370
特別損失合計	1,205	258,366
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	937,720	△4,145,584
法人税、住民税及び事業税	597,039	21,410
法人税等調整額	△268,969	521,031
法人税等合計	328,069	542,441
当期純利益又は当期純損失 (△)	609,650	△4,688,026

(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							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

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							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	791,396	701,396	49,732	751,129	3,112,925	△48	4,655,402	4,655,402
当期変動額								
新株の発行	60,120	60,120		60,120			120,241	120,241
剰余金の配当					△21,841		△21,841	△21,841
当期純損失(△)					△4,688,026		△4,688,026	△4,688,026
自己株式の取得							—	—
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	60,120	60,120	—	60,120	△4,709,868	—	△4,589,627	△4,589,627
当期末残高	851,517	761,517	49,732	811,249	△1,596,943	△48	65,774	65,774

(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		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	937,720	△4,145,584
減価償却費	160,839	101,737
減損損失	—	205,370
株式報酬費用	152,776	82,797
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,535	△975
受取利息及び受取配当金	△922	△884
支払利息	856,670	634,676
支払手数料	61,410	94,331
固定資産売却損益 (△は益)	—	△30,272
固定資産除却損	1,205	206
売上債権の増減額 (△は増加)	22,447	4,114
棚卸資産の増減額 (△は増加)	7,563,962	10,725,075
仕入債務の増減額 (△は減少)	△409,093	133,135
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)	△11,707	△97,796
預り保証金の増減額 (△は減少)	△143,279	△69,509
前受金の増減額 (△は減少)	756,441	△434,818
未払金の増減額 (△は減少)	△46,333	△9,743
未払費用の増減額 (△は減少)	△80,397	△105,145
その他	△632,960	289,026
小計	8,533,289	7,375,740
利息及び配当金の受取額	922	884
利息の支払額	△822,537	△629,596
法人税等の支払額	△206,271	△483,404
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,505,403	6,263,624
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	△209,881	△6,577
有形固定資産の売却による収入	—	1,929,707
定期預金の預入による支出	△67,150	△119,000
定期預金の払戻による収入	48,813	233,852
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	—
その他	△29,730	△33,521
投資活動によるキャッシュ・フロー	516,052	2,004,460
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)	△3,014,094	2,826,328
長期借入れによる収入	3,777,162	4,199,700
長期借入金の返済による支出	△9,174,542	△15,940,781
社債の償還による支出	△28,000	△28,000
ストックオプションの行使による収入	2,760	240
自己株式の取得による支出	△35	—
配当金の支払額	△18,826	△21,799
リース債務の返済による支出	△7,658	△4,867
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,463,234	△8,969,179
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△441,778	△701,094
現金及び現金同等物の期首残高	1,639,713	1,197,935
現金及び現金同等物の期末残高	1,197,935	496,840

(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。

(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ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

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繰越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が、当該期首残高に与える影響はありません。

この結果、当事業年度の売上高は26,518千円減少しておりますが、売上原価も同額減少しているため、営業損失、経常損失及び税引前当期純損失に与える影響はありません。

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る組替えを行っておりません。

(表示方法の変更)

時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取り扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、時価をもって貸借対照表価額とする金融商品を保有しておらず、財務諸表に与える影響はありません。

(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2,793,568千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

当事業では、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

当事業では、当社の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、自社の保有物件から発生する収益だけでなく、当社が売却した物件を含めてお客様の保有物件の物件管理業務を受託するプロパティマネジメント事業を行っているほか、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・原状回復工事に特化したサービスを提供するファシリティマネジメント事業を行っております。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、当社の保有物件の退去者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。

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、事業セグメントの売上高及び利益又は損失の測定方法を同様に變更しております。

当該変更により、従来の方法と比べて、当事業年度の不動産ソリューション事業の売上高が26,518千円減少しております。なお、売上原価も同額減少しているため、セグメント利益に与える影響はありません。

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			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」を構成している介護事業を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。

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			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	17,075,463	1,120,356	18,195,819	7,166	18,202,986
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	17,075,463	1,120,356	18,195,819	7,166	18,202,986
セグメント利益又は損失(△)	△2,441,610	172,394	△2,269,215	△7,378	△2,276,594
経常損失	—	—	△2,933,132	△7,378	△2,940,511
セグメント資産	—	—	17,582,797	66	17,582,863
その他の項目					
減価償却費	—	—	84,403	—	84,403
減損損失	—	—	205,370	—	205,370
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	5,858	—	5,858

(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であります。

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	18,139,921	18,195,819
「その他」の区分の売上高	917,705	7,166
セグメント間取引消去	—	—
財務諸表の売上高	19,057,626	18,202,986

(単位：千円)

利益	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	2,334,235	△2,269,215
「その他」の区分の利益又は損失(△)	61,912	△7,378
セグメント間取引消去	—	—
全社費用(注)1、2	△1,173,091	△955,835
財務諸表の営業利益又は損失(△)	1,223,056	△3,232,430

(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、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	31,070,946	17,582,797
「その他」の区分の資産	137	66
全社資産(注)	2,493,371	1,240,737
財務諸表の資産合計	33,564,455	18,823,600

(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	141,085	84,403	387	—	19,366	17,334	160,839	101,737
減損損失	—	205,370	—	—	—	—	—	205,370
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	131,635	5,858	—	—	6,982	6,035	138,617	11,893

(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 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	1,491.99円	20.30円
1株当たり当期純利益又は1株 当たり当期純損失(△)	196.05円	△1,470.04円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	192.32円	－円

(注) 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失並びに潜在株式調整後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 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株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失(△)		
当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	609,650	△4,688,026
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又は当期純損失(△)(千円)	609,650	△4,688,026
普通株式の期中平均株式数(株)	3,109,691	3,189,057
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)	60,315	－
(うち新株予約権(株))	(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		－

(注) 当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、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

(重要な後発事象)

当社は、2022年8月29日開催の取締役会において、株式会社キーストーン・パートナーズ（以下「キーストーン・パートナーズ」といいます。）との間で、資本業務提携契約（以下「本資本業務提携」といいます。）を締結すること並びに第三者割当増資の方法により総額約10億円の普通株式を発行すること及び総額20億円のA種種類株式を発行することについて、2022年9月26日開催予定の臨時株主総会に付議することを決議し、同日付で本資本業務提携に関する契約を締結いたしました。

1. 本資本業務提携の目的・理由

当社の中核事業は、堅調な販売実績を上げている「LEGALAND」を中心とした不動産ソリューション事業となっており、「LEGALAND」を中心とした物件開発を加速させ、業績を回復させることが必要と考え、資本増強による資金繰り・財務状況の抜本的な改善及び金融機関に対する与信向上が必要と判断し、エクイティ・ファイナンスによる資金調達を行うこととしました。

今回、資本業務提携先であるキーストーン・パートナーズは、以前から当社へ不動産開発資金の融資を実施しており、当社事業及び財務状況に関する理解が高く、エクイティ出資を伴う事業再生に関し経験が豊富、また当社のビジネスを再拡大していただくの知見・ノウハウを有している会社であり、資金調達だけではなく様々な支援を受けることが可能と考えました。

そのため、当社の資金需要に合わせた、迅速な資金調達が可能であったキーストーン・パートナーズと資本業務提携契約を締結することとしました。

2. 本資本業務提携の内容

(1) 業務提携の内容

当社とキーストーン・パートナーズは、両社の事業の発展及び企業価値向上のため、以下の各項目について業務提携を行います。業務提携の具体的な内容については、当社及びキーストーン・パートナーズの間で今後協議のうえ、個別契約を取り交わす予定です。

- ① キーストーン・パートナーズによる当社への投資案件情報の紹介、共有、優先交渉権の付与等
- ② キーストーン・パートナーズ又は当社による当社又はキーストーン・パートナーズへの共同投資の機会の付与
- ③ 当社の組成する投資案件へのキーストーン・パートナーズグループのファイナンス
- ④ 投資家・金融機関の紹介

(2) 資本提携の内容

キーストーン・パートナーズが管理・運営するファンド（日本リバイバルスポンサーファンド四号投資事業有限責任組合、2019年5月7日組成。）が匿名組合出資を行っている合同会社エメラルドが100%出資する株式会社エルティエーに対して、第三者割当の方式により、当社普通株式及びA種種類株式を割り当てます。株式会社エルティエーは、当社普通株式1,548,000株（本第三者割当増資後の総議決権に対する議決権保有割合32.34%）及び種類株式2,000株を引き受ける予定です。なお、種類株式については、株主総会における議決権がありませんが、普通株式を対価とする取得請求権の行使により、種類株式の全部について転換価額にて普通株式を対価とする取得請求権が行使されたと仮定すると、最大で議決権数57,142個の普通株式が交付されることになり、種類株式の普通株式転換後の議決権保有割合については、69.16%となる予定です。

本第三者割当増資の募集の概要は以下の通りです。

募集株式の種類	普通株式	A種種類株式
①発行のスケジュール	臨時株主総会決議：2022年9月26日 払込期日：2022年9月30日	臨時株主総会決議：2022年9月26日 払込期日：2022年9月30日
②発行新株式数	1,548,000株	2,000株
③発行価額	1株につき646円	1株につき1,000,000円
④発行価額の総額	1,000,008,000円	2,000,000,000円
⑤募集又は割当方法（割当予定先）	第三者割当の方法により、株式会社エルティーにすべての株式を割り当てます。	第三者割当の方法により、株式会社エルティーにすべての株式を割り当てます。
⑥増加する資本金及び準備金の額	増加する資本金の額 500,004,000円 増加する準備金の額 500,004,000円	増加する資本金の額 1,000,000,000円 増加する準備金の額 1,000,000,000円
⑦資金の使途	i. 物件の取得及び開発費用 1,923百万円 （支出予定時期 2022年9月～2023年7月） ii. 既存の借入金の返済 1,000百万円 （支出予定時期 2022年9月）	
⑧その他の重要な事項	金融商品取引法に基づく届出の効力発生並びに2022年9月26日開催予定の当社臨時株主総会において本第三者割当増資及び普通株式発行に係る定款変更に係る各議案の承認が得られることを条件としております。 i. A種種類株式の優先配当率は、3.0%で設定されており、A種種類株主は普通株主に先立って配当を受けることができます。ある事業年度において、A種種類株主への優先配当金が不足した場合、当該不足額は翌事業年度以降に累積します。A種種類株主は、当該優先配当を超えて、当社の剰余金の配当を受けることはできません。 ii. A種種類株式には、株主総会について議決権が付されておりません。 iii. A種種類株式には、金銭を対価とする取得請求権が付されており、A種種類株主は、2022年9月30日以降いつでも行使できるとされております。 iv. A種種類株式には、普通株式を対価とする取得請求権が付されており、A種種類株主は、2022年9月30日以降いつでも行使できるとされております。 v. A種種類株式には、金銭を対価とする取得条項が付されており、2024年3月31日以降いつでも、当社の取締役会が別途定める日が到来することをもって、行使できるとされております。 なお、A種優先株式の発行は、金融商品取引法に基づく届出の効力発生並びに2022年9月26日開催予定の当社臨時株主総会において本第三者割当増資及びA種優先株式発行に係る定款変更に係る各議案の承認が得られることを条件としております。	