

2022年10月4日

各 位

会 社 名 株式会社LUMBER ONE
 (コード番号 5526 TOKYO PRO Market)
 代表者名 代表取締役社長 矢澤 俊一
 問合せ先 経営企画部長 尾中 達也
 T E L 0 4 2 - 5 2 4 - 0 0 0 3
 U R L <https://lumberoneinc.com/>

東京証券取引所 TOKYO PRO Market 上場に伴う当社決算情報等のお知らせ

当社は、本日2022年10月4日、株式会社東京証券取引所 TOKYO PRO Market に上場いたしました。引き続き変わらぬご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、2023年7月期(2022年8月1日から2023年7月31日まで)における当社の連結業績予想は以下のとおりであり、また、最近の決算情報等につきましては別紙のとおりであります。

記

【 連 結 】

(単位：百万円、%)

項目	決算期	2023年7月期 (予想)		2022年7月期 (実績)	
		対売上 高比率	対前期 増減率	対売上 高比率	
売 上 高	15,380	100.0	25.9	12,217	100.0
営 業 利 益	910	5.9	42.4	638	5.2
経 常 利 益	700	4.6	48.7	470	3.9
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	430	2.8	30.8	328	2.7
1 株 当 たり 当 期 純 利 益	215円00銭			164円35銭	
1 株 当 たり 配 当 金	43円00銭			33円00銭	

【2023年7月期業績予想の前提条件】

(1) 当社グループ全体の見通し

住宅業界におきましては、政府による住宅取得支援制度や低金利環境、また、コロナ禍におけるテレワーク等、生活スタイルの転換を背景とした住宅需要の拡大等は今後も継続すると考えております。一方で、主に住宅用の輸入木材不足の深刻化や円安による原価高騰などが懸念されております。

このような経営環境の下、前連結会計年度業績に影響を及ぼしました資材調達の遅れにつきましては、国産材へのシフトや、プレカット業者をはじめとする多様な資材調達先の確保により、ベルベデーレシリーズは安定供給できる見通しとなりました。注文住宅及び規格住宅におきましても、当連結会計年度に売上計上となる受注残の一定数以上の確保ができており、また、原価上昇分の価格転嫁も順調に進展しております。収益不動産につきましても、安定した高い稼働率が維持できております。

(2) 業績予想の前提条件

① 売上高

MY BRAND HOME 事業におきましては、2021年11月より開始となりました「こどもみらい住宅支援事業」をはじめとする住宅取得支援制度や低金利環境もあり、前期実績を上回ると見込んでおります。

ベルベデーレ事業におきましては、完成在庫や施工中物件及び当期中に施工し完成予定の区画が、首都圏の駅から徒歩10分以内を中心に多数あることから、販売実績は前期を大きく上回る見込みです。

プロパティマネジメント事業におきましては、首都圏の住居やオフィスビルを中心に、安定した稼働率で推移すると見込んでおります。

これらの結果、売上高は15,380百万円(前連結会計年度比125.9%)を見込んでおります。

② 売上原価・売上総利益

売上原価につきましては、原価高騰により上昇傾向にありますが、不動産事業者向けの規格住宅では、既に価格転嫁が進捗しております。しかしながら、注文住宅では、前期に契約し、その後に原価が上昇した物件の引渡しは当期にも続いていることから、採算の改善にはしばらく時間を要するものと見込んでおります。

また、ベルベデーレシリーズにおきましては、好立地とデザイン性に富んだ商品ラインナップが好評であることから、価格改定が円滑に進捗しております。特に当期は、採算の良いベルベデーレシリーズの引渡しを多く計画しており、グループ全体を牽引していきます。

これらの結果、売上原価は12,693百万円(前連結会計年度比126.2%)、売上総利益は2,686百万円(同124.4%)を見込んでおります。

③ 販売費及び一般管理費、営業利益

販売費及び一般管理費は、過去の実績に基づいて見積もっております。業績拡大傾向にあることから、営業部門、設計部門をはじめとした増員を計画しており、人件費の増加を見込んでおります。また、一時費用として、上場関連費用を見積もっております。

これらの結果、営業利益は 910 百万円(前連結会計年度比 142.4%)を見込んでおります。

④ 営業外損益、経常利益

営業外収益は主に保険代理店収入等を見込んでおり、営業外費用は主に借入金に対する支払利息となります。特にベルベレーデシリーズの売上拡大にともない、用地取得のための借入金は増加傾向にあります。

これらの結果、経常利益は 700 百万円(前連結会計年度比 148.7%)を見込んでおります。

⑤ 親会社株主に帰属する当期純利益

当連結会計年度におきましては、特別損益として見込んでいるものはありません。

これらの結果、親会社株主に帰属する当期純利益は、法人税等を考慮して 430 百万円(前連結会計年度比 130.8%)を見込んでおります。

以 上

本開示資料は、投資者に対する情報提供を目的として将来の事業計画等を記載したものであって、投資勧誘を目的としたものではありません。当社の事業計画に対する評価及び投資に関する決定は、投資者ご自身の判断において行われるようお願いいたします。

また、当社は、事業計画に関する業績目標その他の事項の実現・達成等に関しその蓋然性を如何なる意味においても保障するものではなく、その実現・達成等に関して一切責任を負うものではありません。

本開示資料に記載されている将来に係わる一切の記述内容（事業計画に関する業績目標も含まれますがそれらに限られません。）は、現時点で入手可能な情報から得られた当社の判断に基づくものであり、将来の経済環境の変化等を含む事業計画の前提条件に変動が生じた場合その他多様な要因の変化により、実際の事業の状態・業績等は影響を受けることが予想され、本開示資料の記載内容と大きく異なる可能性があります。

2022年7月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年10月4日

上場会社名 株式会社LUMBER ONE 上場取引所 東
 コード番号 5526 URL https://lumberoneinc.com/
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)矢澤 俊一
 問合せ先責任者 (役職名)経理部長 (氏名)松澤 孝一 (TEL)042(524)0003
 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 2022年10月31日
 発行者情報提出予定日 2022年10月28日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2022年7月期の連結業績(2021年8月1日~2022年7月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年7月期	12,217	△9.1	638	△15.6	470	△18.8	328	△14.6
2021年7月期	13,440	△5.4	756	△25.5	579	△25.6	384	△34.6

(注) 包括利益 2022年7月期 337百万円(△12.8%) 2021年7月期 387百万円(△31.4%)

	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	164.35	—	9.5	2.4	5.2
2021年7月期	192.49	—	12.1	3.1	5.6

(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

(注) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	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	20,859	3,595	17.2	1,797.27
2021年7月期	17,943	3,335	18.6	1,667.29

(参考) 自己資本 2022年7月期 3,594百万円 2021年7月期 3,334百万円

(3) 連結キャッシュ・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	△1,355	△1,135	2,554	2,733
2021年7月期	2,661	485	△2,472	2,670

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	—	—	—	39.00	39.00	78	20.3	2.4
2022年7月期	—	0.00	—	33.00	33.00	66	20.1	1.9
2023年7月期(予想)	—	0.00	—	43.00	43.00		20.0	

3. 2023年7月期の連結業績予想(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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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	15,380	25.9	910	42.4	700	48.7	430	30.8	215.00

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 - 社（社名） - 、除外 - 社（社名） -

(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 : 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13ページ「2. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 連結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。

(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)
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

2022年7月期	2,000,000株	2021年7月期	2,000,000株
2022年7月期	－株	2021年7月期	－株
2022年7月期	2,000,000株	2021年7月期	2,000,000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

(将来に関する記述等についてのご注意)

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

○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	4
(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. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(会計方針の変更)	13
(表示方法の変更)	14
(会計上の見積りの変更)	14
(追加情報)	14
(セグメント情報等)	15
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の減少傾向から経済活動の再開・回復へ期待が強まっておりますが、ロシア・ウクライナ情勢の影響により資源・原材料価格が高騰し、さらには、新たな変異株であるオミクロン株の拡大が顕著となるなど、依然として先行きは不透明さを増しております。

当社グループの属する住宅業界におきましては、政府による住宅取得支援制度や低金利環境、また、コロナ禍におけるテレワーク等、生活スタイルの転換を背景とした住宅需要の拡大等により、引き続き消費者の購買意欲は堅調に推移しております。一方では、主に米中での住宅木材の需要増加などを背景とした、いわゆる「ウッドショック」の影響が長引き、そこに半導体不足やロシア産木材の輸入禁止措置、急激な円安進行など、近年にはなかった原価上昇圧力にさらされました。

このような状況の中、当社グループにおきましては、中期経営計画「Challenge&Action 2023」(2020年8月～2023年7月)に基づき、事業部門の統合による収益構造と既存業務の効率化・最適化に努めており、住宅の完成イメージを仮想現実(VR)空間で確認できるサービスや、設計で利用する3次元CADとVRソフトを連動させる仕組みの構築、さらに、Web集客に注力してオンライン商談を活用すること等の各施策により、個人顧客向け注文住宅の受注拡大に努めてまいりました。

これらの成果もあり、注文住宅につきましては、前連結会計年度を上回る売上高を達成いたしました。原価上昇分の価格転嫁が十分には実施できず、採算は低下いたしました。主に不動産事業者からの受注が中心となる規格住宅におきましては、価格改定により一定の利益は確保できましたが、ほぼ前連結会計年度並みの売上高にとどまりました。特殊建築物につきましては、前連結会計年度のような大型の案件はありませんでした。また、分譲住宅ベルベデーシリーズの販売は好調に推移しておりましたが、建築資材や住宅設備機器等の納期遅延を考慮し、当社グループとして外部顧客向けの供給を優先したことによる工期調整を実施し、前連結会計年度の売上高を大幅に下回りました。一方で、当社グループで保有する収益ビル等の稼働率は高水準を維持できました。

これらの結果、当社グループの当連結会計年度の業績は、売上高12,217,928千円(前連結会計年度比9.1%減)、営業利益638,878千円(同15.6%減)、経常利益470,612千円(同18.8%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は328,706千円(同14.6%減)となりました。

セグメントごとの業績は、次のとおりであります。

(MY BRAND HOME事業)

MY BRAND HOME事業の連結業績は、外部顧客への売上高は6,224,746千円(同0.4%増)、セグメント損失は492千円(前連結会計年度におけるセグメント利益114,493千円)となりました。

前連結会計年度のように大型の特殊建築物の案件はありませんでしたが、好調な住宅需要を背景に、対前連結会計年度比でほぼ横ばいの売上高となりました。しかしながら、ウッドショックや半導体不足による建築資材・住宅設備機器等の高騰に対する価格転嫁が、特に注文住宅において十分に実施できなかったこともあり、セグメント利益は、対前連結会計年度比で大幅に悪化いたしました。

(ベルベデーレ事業)

ベルベデーレ事業の連結業績は、外部顧客への売上高は4,886,467千円(前連結会計年度比21.4%減)、セグメント利益は289,570千円(同40.7%増)となりました。

当事業では、デザインを一新したベルベデーレシリーズの販売は好調に推移しておりましたが、折からの建築資材・住宅設備機器等の納期遅延の影響により、工期調整を実施せざるを得ない状況となりました。そのため、対前連結会計年度比で減収となりましたが、ベルベデーレシリーズでは原価上昇分の価格転嫁ができていたことや、12月に計上となった販売用不動産土地の売却益が寄与したことから、セグメント利益は、対前連結会計年度比で増益となりました。

(プロパティマネジメント事業)

プロパティマネジメント事業の連結業績は、外部顧客への売上高は1,106,713千円(同8.4%増)、セグメント利益は508,704千円(同6.1%増)となりました。

当事業では、保有する収益ビル等において比較的高い入居率を維持することができており、また、当連結会計年度中に購入した収益ビルの売上高も寄与し始めたことから、対前連結会計年度比で増収増益となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は、前連結会計年度末に比べ2,978,793千円増加し、11,114,874千円となりました。これは主に現金及び預金が40,539千円減少した一方で、未成工事支出金や販売用不動産、仕掛販売用不動産等の棚卸資産が2,582,976千円、受取手形及び完成工事未収入金等や契約資産等が298,660千円増加したこと等によるものであります。

有形固定資産は、前連結会計年度末に比べ180,960千円減少し、9,333,854千円となりました。これは主に建物及び構築物が247,341千円増加した一方で、土地が429,442千円減少したこと等によるものであります。

無形固定資産は、前連結会計年度末に比べ13,676千円減少し、15,895千円となりました。これは主に減価償却によるものであります。

投資その他の資産は、前連結会計年度末に比べ132,111千円増加し、394,979千円となりました。これは主にその他が134,215千円増加したこと等によるものであります。

これらの結果、当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末に比べ2,916,266千円増加し、20,859,602千円となりました。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債は、前連結会計年度末に比べ1,288,418千円増加し、8,524,909千円となりました。これは主に1年内償還予定の社債が75,000千円、未払法人税等が68,156千円、その他が191,780千円減少した一方で、支払手形・工事未払金等が204,590千円、短期借入金と1年内返済予定の長期借入金の合計が1,356,226千円増加したこと等によるものであります。

固定負債は、前連結会計年度末に比べ1,367,947千円増加し8,739,441千円となりました。これは主に社債が140,000千円減少した一方で、長期借入金が1,491,780千円、長期預り敷金保証金が34,776千円増加したこと等によるものであります。

これらの結果、当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末に比べ2,656,366千円増加し、17,264,351千円となりました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、前連結会計年度末に比べ259,900千円増加し3,595,251千円となりました。これは主に親会社株主に帰属する当期純利益を328,706千円計上した他、配当金78,000千円を支払ったこと等によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末に比べ63,460千円増加し、2,733,691千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況と要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは1,355,378千円の支出となりました。(前連結会計年度は2,661,706千円の収入)これは主に税金等調整前当期純利益を470,612千円、減価償却費を168,942千円計上した一方で、棚卸資産の増加額1,430,044千円、利息の支払額177,405千円、法人税等の支払額231,688千円があったこと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)

投資活動によるキャッシュ・フローは1,135,387千円の支出となりました。(前連結会計年度は485,172千円の収入)これは主に有形固定資産の取得による支出1,122,724千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)

財務活動によるキャッシュ・フローは2,554,225千円の収入となりました。(前連結会計年度は2,472,871千円の支出)これは主に短期借入金の純増減額807,536千円による資金増加及び長期借入金による収入3,865,540千円があった一方で、長期借入金の返済による支出1,825,068千円、社債の償還による支出215,000千円のほか、配当金の支払額78,000千円等によるものであります。

(4) 今後の見通し

住宅業界におきましては、政府による住宅取得支援制度や低金利環境、また、コロナ禍におけるテレワーク等、生活スタイルの転換を背景とした住宅需要の拡大等は今後も継続すると考えております。一方で、主に住宅用の輸入木材不足の深刻化や円安による原価高騰などが懸念されております。

このような経営環境の下、前連結会計年度業績に影響を及ぼしました資材調達遅れのつきましては、国産材へのシフトや、プレカット業者をはじめとする多様な資材調達先の確保により、ベルベデーレシリーズは安定供給できる見通しとなりました。注文住宅及び規格住宅におきましても、当連結会計年度に売上計上となる受注残の一定数以上の確保ができており、また、原価上昇分の価格転嫁も順調に進展しております。収益不動産につきましても、安定した高い稼働率が維持できております。

これらの結果、2023年7月期の連結業績予想につきましては、売上高15,380,000千円(前連結会計年度比25.9%増)、営業利益910,000千円(同42.4%増)、経常利益700,000千円(同48.7%増)親会社株主に帰属する当期純利益430,000千円(同30.8%増)を見込んでおります。

なお、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果とな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、現在、日本国内において事業を展開していること等から、当面は日本基準に基づいて財務諸表を作成する方針であります。なお、IFRS(国際財務報告基準)の適用につきまして、国内外の情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年7月31日)	当連結会計年度 (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,672,430	3,631,891
受取手形及び完成工事未収入金等	999,732	411,083
契約資産	—	887,309
未成工事支出金	128,902	199,575
販売用不動産	2,430,711	2,989,181
仕掛販売用不動産	822,333	2,775,499
材料貯蔵品	1,455	2,122
その他	83,658	221,118
貸倒引当金	△3,144	△2,908
流動資産合計	8,136,080	11,114,874
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,162,138	2,409,479
土地	7,334,389	6,904,946
建設仮勘定	6,273	8,947
その他(純額)	12,014	10,479
有形固定資産合計	9,514,815	9,333,854
無形固定資産		
その他	29,571	15,895
無形固定資産合計	29,571	15,895
投資その他の資産		
繰延税金資産	113,947	114,027
その他	149,582	283,798
貸倒引当金	△662	△2,846
投資その他の資産合計	262,868	394,979
固定資産合計	9,807,255	9,744,728
資産合計	17,943,336	20,859,602

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年7月31日)	当連結会計年度 (2022年7月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	1,026,639	1,231,229
短期借入金	3,804,695	4,612,231
1年内償還予定の社債	215,000	140,000
1年内返済予定の長期借入金	1,417,959	1,966,650
未払法人税等	126,113	57,956
未成工事受入金	119,705	—
契約負債	—	182,538
賞与引当金	4,425	7,435
工事損失引当金	1,323	892
完成工事補償引当金	35,812	32,941
その他	484,816	293,035
流動負債合計	7,236,491	8,524,909
固定負債		
社債	405,000	265,000
長期借入金	6,641,031	8,132,811
長期預り敷金保証金	257,028	291,805
資産除去債務	34,451	25,571
その他	33,982	24,253
固定負債合計	7,371,493	8,739,441
負債合計	14,607,985	17,264,351
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金	3,345,704	3,596,411
株主資本合計	3,355,704	3,606,411
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△21,123	△11,864
その他の包括利益累計額合計	△21,123	△11,864
新株予約権	770	704
純資産合計	3,335,350	3,595,251
負債純資産合計	17,943,336	20,859,602

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
売上高	13,440,238	12,217,928
売上原価	11,199,134	10,058,725
売上総利益	2,241,104	2,159,203
販売費及び一般管理費	1,484,575	1,520,325
営業利益	756,528	638,878
営業外収益		
受取利息及び配当金	277	160
為替差益	1,555	22,758
受取手数料	2,388	2,730
保険金収入	2,480	1,447
その他	15,531	8,733
営業外収益合計	22,233	35,831
営業外費用		
支払利息	180,380	172,662
その他	19,129	31,434
営業外費用合計	199,510	204,096
経常利益	579,252	470,612
税金等調整前当期純利益	579,252	470,612
法人税、住民税及び事業税	210,111	146,882
法人税等調整額	△15,832	△4,976
法人税等合計	194,279	141,905
当期純利益	384,972	328,706
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	384,972	328,706

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
当期純利益	384,972	328,706
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	2,378	9,259
その他の包括利益合計	2,378	9,259
包括利益	387,351	337,966
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	387,351	337,966
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本			その他の包括利益累計額	
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益 累計額合計
当期首残高	10,000	3,048,732	3,058,732	△23,502	△23,502
当期変動額					
剰余金の配当	—	△88,000	△88,000	—	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	—	384,972	384,972	—	—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	2,378	2,378
当期変動額合計	—	296,972	296,972	2,378	2,378
当期末残高	10,000	3,345,704	3,355,704	△21,123	△21,123

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	1,012	3,036,241
当期変動額		
剰余金の配当	—	△88,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	—	384,972
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△242	2,136
当期変動額合計	△242	299,109
当期末残高	770	3,335,350

当連結会計年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

(単位:千円)

	株主資本			その他の包括利益累計額	
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益 累計額合計
当期首残高	10,000	3,345,704	3,355,704	△21,123	△21,123
当期変動額					
剰余金の配当	—	△78,000	△78,000	—	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	—	328,706	328,706	—	—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	9,259	9,259
当期変動額合計	—	250,706	250,706	9,259	9,259
当期末残高	10,000	3,596,411	3,606,411	△11,864	△11,864

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	770	3,335,350
当期変動額		
剰余金の配当	—	△78,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	—	328,706
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△66	9,193
当期変動額合計	△66	259,900
当期末残高	704	3,595,251

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (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		
税金等調整前当期純利益	579,252	470,612
減価償却費	154,243	168,942
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△7,523	1,948
賞与引当金の増減額(△は減少)	4,425	3,009
工事損失引当金の増減額(△は減少)	△19,795	△431
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	8,059	△2,871
受取利息及び受取配当金	△277	△160
支払利息	180,380	172,662
為替差損益(△は益)	△1,555	△22,758
売上債権及び契約資産の増減額(△は増加)	231,779	△298,660
棚卸資産の増減額(△は増加)	1,722,697	△1,430,044
仕入債務の増減額(△は減少)	144,374	204,590
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△17,173	—
契約負債の増減額(△は減少)	—	62,832
前受金の増減額(△は減少)	22,730	△27,781
その他	107,121	△248,334
小計	3,108,740	△946,445
利息及び配当金の受取額	277	160
利息の支払額	△180,118	△177,405
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△267,192	△231,688
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,661,706	△1,355,378
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の純増減額(△は増加)	582,500	104,000
有形固定資産の取得による支出	△35,748	△1,122,724
有形固定資産の売却による収入	249	—
無形固定資産の取得による支出	△256	△3,661
投資有価証券の取得による支出	△300	—
その他	△61,272	△113,002
投資活動によるキャッシュ・フロー	485,172	△1,135,387

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
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)	△416,560	807,536
長期借入れによる収入	1,190,800	3,865,540
長期借入金の返済による支出	△2,748,330	△1,825,068
社債の償還による支出	△410,000	△215,000
配当金の支払額	△88,000	△78,000
その他	△781	△781
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,472,871	2,554,225
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	674,007	63,460
現金及び現金同等物の期首残高	1,996,222	2,670,230
現金及び現金同等物の期末残高	2,670,230	2,733,691

(5) 連結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。)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号2021年3月26日)を当連結会計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いたしました。

これにより、工事請負契約に係る収益の計上については、連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を適用し、それ以外の工事には工事完成基準を適用しておりましたが、当連結会計年度の期首より、履行義務を充足するにつれて一定の期間にわたり収益を認識する方法に変更しております。また、履行義務を充足する期間がごく短い工事については、一定期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

不動産売買契約等に係る収益の計上については、顧客との間で締結された売買契約書等で明確にされている内容及び対価に基づき、物件の支配が顧客に移転した時点で認識しております。

なお、一部の取引について、従来は、顧客から受け取る対価の総額を収益としておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社グループの役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を計上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、当連結会計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、当連結会計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。

ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

この結果、当連結会計年度の期首の利益剰余金及び当連結会計年度の損益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、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び完成工事未収入金等」の一部を当連結会計年度の期首より「契約資産」に含めて表示し、「流動負債」に表示していた「未成工事受入金」は、当連結会計年度の期首より「契約負債」に含めて表示することといたしました。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、前連結会計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。さらに、収益認識会計基準89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記について記載しておりません。

(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。)等を当連結会計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いたしました。これによる連結財務諸表への影響はありません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「助成金収入」「違約金収入」「貸倒引当金戻入」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「営業外収益」の「その他」に含めて表示しております。また、前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「為替差益」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組み替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」に表示していた、「助成金収入」3,457千円、「違約金収入」2,870千円、「貸倒引当金戻入」3,888千円、「その他」6,871千円は、「為替差益」1,555千円、「その他」15,531千円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示しておりました「為替差損益(△は益)」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より、独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組み替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・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、「その他」105,566千円は、「為替差損益(△は益)」△1,555千円、「その他」107,121千円として組み替えを行っております。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

(保有目的の変更)

当連結会計年度において、保有目的の変更により、「建物及び構築物(純額)」「土地」及び「その他(純額)」に計上していた有形固定資産1,151,429千円を、販売用不動産1,122,370千円、仕掛販売用不動産29,058千円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。

当社は事業部門ごとに、包括的な戦略を立案し、事業活動を展開していることから、事業部門を基礎とした報告セグメントから構成されており、「MY BRAND HOME事業」、「ベルベデーレ事業」、「プロパティマネジメント事業」の3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

「MY BRAND HOME事業」は、主に、木造軸組み工法による住宅建築とリフォーム・リノベーション工事等の請負、施工を行っております。

「ベルベデーレ事業」は、主に、不動産の売買・仲介・買取再販、新築分譲住宅と分譲宅地の販売を行っております。

「プロパティマネジメント事業」は、当社グループが保有する賃貸物件や賃貸物件所有者等からの管理委託に基づく物件管理等を行っております。

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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載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。

セグメント間の売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

前連結会計年度(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
	MY BRAND HOME 事業	ベルベデーレ 事業	プロパティ マネジメント 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	6,202,570	6,217,142	1,020,525	13,440,238	—	13,440,238
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,267,237	—	24,873	1,292,110	420,680	1,712,790
計	7,469,807	6,217,142	1,045,399	14,732,349	420,680	15,153,029
セグメント利益	114,493	205,875	479,578	799,946	14,902	814,849
その他の項目						
減価償却費	2,636	221	122,114	124,972	29,271	154,243
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	269	12,569	22,500	35,339	8,799	44,138

(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、グループにおける業務受託、経営指導等の事業によるものです。

2 セグメント資産及びセグメント負債については、各セグメントに配分していないため記載しておりません。

当連結会計年度(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) 1	合計
	MY BRAND HOME 事業	ベルベデーレ 事業	プロパティ マネジメント 事業	計		
売上高						
一時点で移転される財又はサービス	246,139	4,886,467	23,373	5,155,980	—	5,155,980
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	5,978,607	—	—	5,978,607	—	5,978,607
顧客との契約から生じる収益	6,224,746	4,886,467	23,373	11,134,587	—	11,134,587
その他の収益(注) 2	—	—	1,083,340	1,083,340	—	1,083,340
外部顧客への売上高	6,224,746	4,886,467	1,106,713	12,217,928	—	12,217,928
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,038,426	—	11,170	1,049,596	483,520	1,533,116
計	7,263,173	4,886,467	1,117,883	13,267,525	483,520	13,751,045
セグメント利益又は損失(△)	△492	289,570	508,704	797,781	21,406	819,188
その他の項目						
減価償却費	2,020	694	138,299	141,014	27,928	168,942
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	3,100	52	1,119,792	1,122,945	880	1,123,826

(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、グループにおける業務受託、経営指導等の事業によるものです。

2 その他の収益の主なものは、不動産賃貸収入であります。

3 セグメント資産及びセグメント負債については、各セグメントに配分していないため記載しておりません。

4 報告セグメント合計額と連結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	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	14,732,349	13,267,525
「その他」の区分の売上高	420,680	483,520
セグメント間取引消去	△1,712,790	△1,533,116
連結財務諸表の売上高	13,440,238	12,217,928

(単位：千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	799,946	797,781
「その他」の区分の利益	14,902	21,406
セグメント間取引消去	347,456	281,802
全社費用(注)	△405,777	△462,113
連結財務諸表の営業利益	756,528	638,878

(注) 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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
1株当たり純資産額	1,667.29円	1,797.27円
1株当たり当期純利益金額	192.49円	164.35円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	384,972	328,706
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益金額(千円)	384,972	328,706
普通株式の期中平均株式数(株)	2,000,000	2,000,000
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金額の算定に含まれな かった潜在株式の概要	第2回新株予約権 新株予約権の数 27,400個 普通株式 27,400株 第3回新株予約権 新株予約権の数 70,000個 普通株式 70,000株 第4回新株予約権 新株予約権の数 26,800個 普通株式 26,800株	第2回新株予約権 新株予約権の数 26,100個 普通株式 26,100株 第3回新株予約権 新株予約権の数 64,000個 普通株式 64,000株 第4回新株予約権 新株予約権の数 25,000個 普通株式 25,000株

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	前連結会計年度 (2021年7月31日)	当連結会計年度 (2022年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	3,335,350	3,595,251
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	770	704
(うち新株予約権)(千円)	(770)	(704)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	3,334,580	3,594,547
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の 普通株式の数(株)	2,000,000	2,000,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。