

## 2023年7月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)



2023年9月14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CFO (氏名) 門間賢都 (TEL) 03-4400-2946  
 定時株主総会開催予定日 2023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 2023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. 2023年7月期の業績(2022年8月1日~2023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	%
2023年7月期	4,152	50.1	△132	—	△150	—	△165	—
2022年7月期	2,766	70.3	△773	—	△795	—	△822	—

  

	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	%	%	%
2023年7月期	△14.83	—	△15.0	△5.1	△3.2
2022年7月期	△74.37	—	△99.4	△26.9	△28.0

(参考) 持分法投資損益 2023年7月期 一百万円 2022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
2023年7月期	3,064	1,512	45.3	60.82
2022年7月期	2,878	909	28.4	73.67

(参考) 自己資本 2023年7月期 1,388百万円 2022年7月期 818百万円

## (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
2023年7月期	△85	△59	263	1,725
2022年7月期	△1,025	△108	544	1,607

## 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	%	%
2022年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2023年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2024年7月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況です。当社が発行する普通株式と権利関係の異なる種類株式(非上場)の配当の状況については、後述の「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

3. 2024年7月期の業績予想（2023年8月1日～2024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	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（注）当社は、2024年7月期より連結決算に移行いたします。連結決算移行に伴う連結業績予想の公表につきましては、P.3「1. 経営成績の概況（4）今後の見通し」及び本日開示いたしました「連結決算への移行に伴う連結業績予想の公表に関するお知らせ」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 : 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）	2023年7月期	11,569,500 株	2022年7月期	11,451,600 株
② 期末自己株式数	2023年7月期	335,709 株	2022年7月期	335,671 株
③ 期中平均株式数	2023年7月期	11,163,789 株	2022年7月期	11,059,227 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、2023年9月14日（木）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。

種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳は以下のとおりです。

A種種類株式	年間配当金				
	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
2022年7月期	-	-	-	-	-
2023年7月期	-	0.00	-	7,095.90	7,095.90
2024年7月期(予想)	-	0.00	-	10,000.00	10,000.00

(注) 1. 当社は2022年11月15日を払込期日として、A種種類株式を700株発行しており、2023年7月期の年間配当は1株当たり10,000円を日割り換算しております。なお、配当支払開始予定日は2023年10月31日であります。

2. 2023年7月期におけるA種種類株式の期末配当金は資本剰余金を配当原資としております。詳細は、後述の「資本剰余金を配当原資とする配当金の内訳」をご覧ください。

資本剰余金を配当原資とする配当金の内訳

2023年7月期のA種種類株式の配当のうち、資本剰余金を配当原資とする配当金の内訳は、以下のとおりです。

基準日	期末	合計
1株当たり配当金	7,095円90銭	7,095円90銭
配当金総額	4,967千円	4,967千円

(注) 純資産減少割合0.020 (小数点以下第3位未満切り上げ)

## ○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 .....	3
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 .....	10
(5) 財務諸表に関する注記事項 .....	12
(継続企業の前提に関する注記) .....	12
(セグメント情報等) .....	12
(持分法損益等) .....	15
(1株当たり情報) .....	15
(重要な後発事象) .....	16

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当第4四半期会計期間においては、新型コロナウイルス感染症が2023年5月8日付で季節性インフルエンザなどと同じ「5類感染症」に移行し、経済社会活動の正常化が進行しました。景気の先行きとしては、雇用・所得環境が改善する中で、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が期待されます。他方、世界的な金融引き締めや中国経済の先行き懸念など海外経済の下振れが景気を下押しするリスクもあり、物価上昇や金融資本市場の変動などと併せて注視していく必要があります。

当社がターゲットとする中古マンション市場においては、在宅時間の増加や「すまい意識」の高まりによるコロナ需要が一巡し、2022年8月から2023年1月の上半期は毎月の成約件数が前年同月比で減少しました。足元においては、景気の緩やかな回復も後押しし、成約件数が上昇に転じており、2023年7月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,236件（前年同月比4.3%増）でした。同月の成約㎡単価は71.92万円（同5.0%増）と39カ月連続、成約価格は4,563万円（同4.9%増）と38カ月連続でそれぞれ前年同月を上回って推移しました。また、首都圏中古マンションの在庫件数は2021年6月（33,641件）以降復調傾向にあり、2023年7月は46,235件となり、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準に戻ったと言えます。

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）事業において、新サービスの提供も含めたサービス改善及び組織体制の強化による事業規模拡大を中心に組み立てまいりました。この結果、当期の売上高は4,152,638千円（前年比50.1%増）、営業損失は132,468千円（前年度は営業損失773,960千円）、経常損失は150,798千円（前年度は経常損失795,020千円）、当期純損失は165,523千円（前年度は当期純損失822,420千円）となりました。なお、第4四半期会計期間においては、2022年2月から取り組みを開始したコストマネジメントの順調な進捗により、営業利益、経常利益および当期純利益が黒字化しております。

セグメントの業績を示すと、次のとおりです。

なお、当事業年度より、報告セグメントごとの業績をより適切に反映させるために、全社費用の配賦方法を見直し、報告セグメントの利益又は損失の測定方法の変更を行っております。前年比較については、前年度の数値を変更後の算定方法に基づき組み替えて比較しております。

#### ① cowcamo（カウカモ）事業

当セグメントにおいては、主に中古・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、新築マンション価格の高止まりを受けた中古マンション流通の拡大及びリノベーションに対する顧客認知の高まりにより、継続的な拡大基調にあります。

このような環境のもと、事業のさらなる成長に向け、プロダクトの機能改善やデジタルマーケティングを中心とした広告活動、物件案内を行う営業人員の採用・教育、業務システムの開発などに取り組んでまいりました。

この結果、当期の売上高は3,797,255千円（前年比60.7%増）、セグメント利益は628,589千円（前年度はセグメント損失16,049千円）となりました。

#### ② 不動産企画デザイン事業

当セグメントにおいては、主にオフィス設計を中心とした設計・空間プロデュースの受託事業及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、働き方の多様化に伴い、都心部におけるオフィス移転、分散、縮小の動きが見られました。

この結果、当期の売上高は355,383千円（前年比11.9%減）、セグメント利益は38,064千円（前年比36.6%減）となりました。

なお、2023年7月18日付「会社分割（簡易新設分割）及び新設会社の株式譲渡に関する基本方針決定のお知らせ」及び同年9月14日付「会社分割（簡易新設分割）、新設会社の株式譲渡の詳細決定及び特別利益計上に関するお知らせ」において公表いたしましたとおり、同年11月1日付で当事業を当社の取締役・共同創業者である中村真広氏に譲渡することが決定しております。

## (2) 当期の財政状態の概況

### ①流動資産

当期末における流動資産は2,728,933千円となり、前年度末に比べ167,544千円の増加となりました。これは主に、販売用不動産の売却などにより現金及び預金が118,281千円増加したことによります。

### ②固定資産

当期末における固定資産は335,410千円となり、前年度末に比べ17,957千円の増加となりました。これは主に減価償却により有形固定資産が減少した一方、敷金及び保証金が29,431千円増加したことなどによります。

### ③流動負債

当期末における流動負債は803,094千円となり、前年度末に比べ264,819千円の増加となりました。これは主に短期借入金や1年内償還予定の社債・長期借入金が総額216,415千円増加したことによります。

### ④固定負債

当期末における固定負債は748,671千円となり、前年度末に比べ682,287千円の減少となりました。これは主に転換社債型新株予約権付社債が700,000千円減少したことによります。

### ⑤純資産

当期末における純資産合計は1,512,577千円となり、前年度末に比べ602,970千円の増加となりました。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などにより資本剰余金が105,099千円減少する一方、利益剰余金が656,896千円増加したことなどによります。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当期末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、販売用不動産の売却などにより、前年度末に比べ118,280千円増加し、当期末には1,725,902千円となりました。

当期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85,476千円（前年度は1,025,358千円の支出）となりました。これは主に、税引前当期純損失158,603千円、棚卸資産の増加48,756千円などによります。

### (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59,257千円（前年度は108,781千円の支出）となりました。これは主に、敷金及び保証金の差入による支出47,504千円などによります。

### (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263,015千円（前年度は544,457千円の獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入450,000千円などによります。

## (4) 今後の見通し

2024年7月期におきましては、営業利益の確実な創出に注力してまいります。売上高は、前期に引き続きカウカモ事業の流通総額（GMV）拡大及びテイクレート向上がけん引する事を見込んでおります。これにより、当社グループの売上高は5,200百万円（前年同期比+25%）と予想しております。各段階利益につきましては、前期奏功したコストマネジメントの継続に加え、全社生産性の向上に最注力することにより、通期黒字化を見込みます。これにより、当社グループの営業利益は150百万円、経常利益は130百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は125百万円を予想しております。これらの利益には株式報酬費用として88百万円が含まれております。なお、実際の業績などは、様々な要因により

変動する可能性があります。

なお、当社は、2023年9月14日付「特定子会社の異動に関するお知らせ」において公表いたしましたとおり、株式会社ツクルバボックスの連結子会社化に伴い、2024年7月期第1四半期より連結決算へ移行いたします。2024年7月期の連結業績に関しては、同日付の「連結決算への移行に伴う連結業績予想の公表に関するお知らせ」もご参照ください。

## 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 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,653,629	1,771,911
売掛金及び契約資産	44,484	73,516
販売用不動産	810,602	840,373
前渡金	19,201	4,913
前払費用	29,973	32,338
その他	3,496	5,880
流動資産合計	2,561,388	2,728,933
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	142,992	127,866
構築物（純額）	1,418	1,297
工具、器具及び備品（純額）	34,298	23,038
土地	19,927	19,927
有形固定資産合計	198,637	172,129
投資その他の資産		
投資有価証券	22,864	34,710
関係会社株式	2,000	2,000
敷金及び保証金	89,211	118,643
長期前払費用	4,719	7,906
その他	20	20
投資その他の資産合計	118,815	163,280
固定資産合計	317,453	335,410
資産合計	2,878,842	3,064,344

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	—	73,000
1年内償還予定の社債	102,000	108,250
1年内返済予定の長期借入金	130,638	267,803
未払金	137,626	160,166
未払費用	77,963	47,599
未払法人税等	2,495	4,860
未払消費税等	18,107	84,919
契約負債	8,471	16,642
預り金	53,675	38,701
前受収益	7,296	1,152
流動負債合計	538,275	803,094
固定負債		
社債	271,250	163,000
長期借入金	439,524	575,882
転換社債型新株予約権付社債	700,000	—
その他	20,185	9,789
固定負債合計	1,430,959	748,671
負債合計	1,969,234	1,551,766
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	14,314	31,635
資本剰余金		
資本準備金	14,314	31,635
その他資本剰余金	1,678,082	1,555,662
資本剰余金合計	1,692,397	1,587,297
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△822,420	△165,523
利益剰余金合計	△822,420	△165,523
自己株式	△62,486	△62,516
株主資本合計	821,804	1,390,892
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△2,890	△2,644
評価・換算差額等合計	△2,890	△2,644
新株予約権	90,692	124,329
純資産合計	909,607	1,512,577
負債純資産合計	2,878,842	3,064,344

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
売上高	2,766,313	4,152,638
売上原価	921,948	1,630,305
売上総利益	1,844,365	2,522,333
販売費及び一般管理費	2,618,325	2,654,801
営業損失(△)	△773,960	△132,468
営業外収益		
受取利息	25	16
受取配当金	0	0
助成金収入	—	475
受取保険金	1,182	—
受取手数料	437	2,598
その他	618	826
営業外収益合計	2,264	3,916
営業外費用		
支払利息	5,115	7,275
社債利息	4,699	1,898
社債発行費	2,100	—
株式交付費	8,025	3,069
支払手数料	2,011	8,091
その他	1,372	1,910
営業外費用合計	23,325	22,246
経常損失(△)	△795,020	△150,798
特別利益		
新株予約権戻入益	225	2,923
固定資産売却益	1,014	857
特別利益合計	1,240	3,781
特別損失		
減損損失	26,141	11,586
特別損失合計	26,141	11,586
税引前当期純損失(△)	△819,921	△158,603
法人税、住民税及び事業税	2,499	6,920
法人税等合計	2,499	6,920
当期純損失(△)	△822,420	△165,523

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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

当事業年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	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	14,314	14,314	1,678,082	1,692,397	△822,420	△822,420
当期変動額						
新株の発行	350,000	350,000		350,000		
新株の発行(新株予約権の行使)	17,320	17,320		17,320		
減資	△350,000	△350,000	700,000	350,000		
欠損填補			△822,420	△822,420	822,420	822,420
当期純損失(△)					△165,523	△165,523
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	17,320	17,320	△122,420	△105,099	656,896	656,896
当期末残高	31,635	31,635	1,555,662	1,587,297	△165,523	△165,523

	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	821,804	△2,890	△2,890	90,692	909,607
当期変動額						
新株の発行		700,000				700,000
新株の発行(新株予約権の行使)		34,641				34,641
減資		—				—
欠損填補		—				—
当期純損失(△)		△165,523				△165,523
自己株式の取得	△29	△29				△29
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			246	246	33,636	33,882
当期変動額合計	△29	569,087	246	246	33,636	602,970
当期末残高	△62,516	1,390,892	△2,644	△2,644	124,329	1,512,577

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023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(△)	△819,921	△158,603
減価償却費	36,653	38,297
減損損失	26,141	11,586
株式報酬費用	46,425	39,517
棚卸資産評価損	—	8,218
受取利息及び受取配当金	△26	△16
受取保険金	△1,182	—
助成金収入	—	△475
支払利息	5,115	7,275
社債利息	4,699	1,898
社債発行費	2,100	—
支払手数料	2,011	8,091
株式交付費	8,025	3,069
固定資産売却益	△1,014	△857
新株予約権戻入益	△225	△2,923
売上債権の増減額(△は増加)	△13,638	△29,031
棚卸資産の増減額(△は増加)	△377,584	△48,756
未払金の増減額(△は減少)	19,162	22,312
未払消費税等の増減額(△は減少)	△2,041	66,812
契約負債の増減額(△は減少)	3,971	8,170
その他	45,849	△46,254
小計	△1,015,478	△71,667
利息及び配当金の受取額	26	16
利息の支払額	△10,394	△9,745
助成金の受取額	—	475
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)	△694	△4,555
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,025,358	△85,476

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
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	△86,063	△8,859
有形固定資産の売却による収入	1,014	888
投資有価証券の取得による支出	△23,000	△11,600
資産除去債務の履行による支出	—	△14,324
敷金及び保証金の差入による支出	△731	△47,504
敷金及び保証金の回収による収入	—	22,142
その他の支出	△1	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△108,781	△59,257
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)	—	73,000
長期借入れによる収入	—	450,000
長期借入金の返済による支出	△287,580	△176,477
社債の発行による収入	122,149	—
社債の償還による支出	△91,000	△102,000
転換社債型新株予約権付社債の買入消却による支出	—	△700,000
株式の発行による収入	793,974	694,930
ストックオプションの行使による収入	8,629	31,378
新株予約権の発行による収入	295	305
支払手数料の支払額	△2,011	△8,091
その他の支出	—	△29
財務活動によるキャッシュ・フロー	544,457	263,015
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△589,682	118,280
現金及び現金同等物の期首残高	2,197,304	1,607,621
現金及び現金同等物の期末残高	1,607,621	1,725,902

(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。

(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た「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。

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及び収益の分解情報  
前事業年度(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
外部顧客への売上高	2,363,033	403,280	2,766,313	—	2,766,313
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(△)	△16,049	60,040	43,991	△817,951	△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	3,245	10,105	13,351	23,301	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△817,951千円は、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23,301千円は、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。

当事業年度(自 2022年8月1日 至 2023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	3,797,255	310,915	4,108,170	—	4,108,170
その他の収益(注)3	—	44,468	44,468	—	44,468
外部顧客への売上高	3,797,255	355,383	4,152,638	—	4,152,638
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	3,797,255	355,383	4,152,638	—	4,152,638
セグメント利益 又は損失(△)	628,589	38,064	666,654	△799,123	△132,468
セグメント資産	918,368	156,510	1,074,879	1,989,465	3,064,344
その他の項目					
減価償却費	12,475	6,128	18,603	19,694	38,297
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,188	4,056	5,244	5,411	10,656

- (注) 1. セグメント利益の調整額△799,123千円は、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1,989,465千円は、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19,694千円は、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5,411千円は、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. 報告セグメントの変更等に関する情報

(報告セグメントの利益又は損失の測定方法の変更)

当事業年度より、報告セグメントごとの業績をより適切に反映させるために、全社費用の配賦方法を見直し、報告セグメントの利益又は損失の測定方法の変更を行っております。なお、前事業年度のセグメント情報は、変更後の測定方法に基づき作成したものを開示しております。

## (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 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
1株当たり純資産額	73.67円	60.82円
1株当たり当期純損失(△)	△74.37円	△14.83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 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
当期純損失(△)(千円)	△822,420	△165,523
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
(うち優先配当額(千円))	(—)	(—)
普通株式に係る当期純損失(△)(千円)	△822,420	△165,523
普通株式の期中平均株式数(株)	11,059,227	11,163,789

(注) 当事業年度において、優先配当の配当原資はその他資本剰余金としているため、普通株主に帰属する金額は、優先配当額を控除せずに算定しております。

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 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	909,607	1,512,577
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	90,692	829,296
(うち新株予約権(千円))	(90,692)	(124,329)
(うち優先株式(千円))	(—)	(700,000)
(うち優先配当額(千円))	(—)	(4,967)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	818,914	683,281
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)	11,115,929	11,233,791

## (重要な後発事象)

## (会社分割及び新設会社の株式譲渡)

当社は、2023年9月14日開催の取締役会において、当社の「不動産企画デザイン」事業（以下、「本事業」という）を会社分割（簡易新設分割）により新設会社に承継させたいと、新設会社の株式の全てを当社の取締役・共同創業者である中村真広氏（以下、「中村氏」という）に譲渡することを決議しました。

## 1. 会社分割及び株式譲渡の目的

当社は、一人でも多くの人に安心・手軽に住まいを楽しめるサービスを提供し、住まいの流通に必要な存在となることを中長期方針として掲げ、中古・リノベーション住宅の流通プラットフォームを運営する「cowcamo（カウカモ）」事業を中心とした企業規模の拡大にまい進しております。カウカモ事業は高成長を実現し、2023年7月期では全社の売上総利益の96%を占めるに至っております。

一方、本事業は当社の創業以来の祖業であり、不動産領域における新たな価値創造をミッションとして、シェアードワークプレイス「co-ba」等の運営やオフィス設計を中心とした空間プロデュースの受託を行っています。

両事業は、事業領域が異なり事業間のシナジー創出が限定的である中、主力事業であるカウカモ事業に経営資源を集中することが当社の中長期的な企業価値向上のために最適な選択であると判断し、本事業を譲渡することといたしました。

本事業の譲渡においては、取締役会において十分に審議を尽くしたうえで、中村氏への譲渡が株主価値に最も寄与するものと判断しました。中村氏と合意を形成できたことから、本会社分割及び新設会社の株式の全てを中村氏に譲渡する旨を決定いたしました。

## 2. 会社分割の要旨

## (1) 会社分割の方式

当社を分割会社とし、新設会社を本事業の承継会社とする新設分割（簡易分割）方式であります。

## (2) 会社分割に係る割当の内容

新設会社は、本会社分割に際して普通株式1,000株を発行し、その全てを当社に割当交付いたします。

## (3) 会社分割にともなう新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

当社が発行済の新株予約権について本件分割による取扱いの変更はありません。また当社は新株予約権付社債を発行していません。

## (4) 会社分割により増減する資本金

本会社分割による当社資本金の増減はありません。

## (5) 新設会社が承継する権利義務

新設会社は、当社から、効力発生日における本事業にかかる資産、負債その他の権利義務について、2023年9月14日付の新設分割計画書に定めたものを承継いたします。

## (6) 債務履行の見込み

当社及び新設会社は、本会社分割の効力発生日以降における負担すべき債務について、履行の見込があるものと判断しております。

## 3. 分割当事会社の概要

新設会社 (2023年11月1日)	
(1) 名称	バ・アンド・コー株式会社
(2) 所在地	東京都渋谷区猿樂町4-1006代官山1階
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 中村 真広
(4) 事業内容	不動産企画デザイン事業 シェアードワークプレイス「co-ba」等の運営、空間プロデュース（企画・デザイン・設計）を軸とした事業企画・開発
(5) 資本金	1百万円
(6) 設立年月日	2023年11月1日（予定）
(7) 発行済株式総数	1,000株
(8) 決算期	10月
(9) 大株主及び持ち株比率	株式会社ツクルバ 100%
(10) 当事会社間関係	
資本関係	新設分割効力発生日に、当社が新設会社の発行済株式の100%を保有しますが、同日付で当該株式をすべて中村氏に譲渡いたします。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	該当事項はありません。

## 4. 分割する事業部門の概要

## (1) 分割する事業の内容

- ・シェアードワークプレイス「co-ba」等の運営
- ・空間プロデュース（企画・デザイン・設計）を軸とした事業企画・開発

## (2) 分割する事業の経営成績（2023年7月期）

売上高 348百万円

## (3) 分割する資産、負債の項目及び帳簿価額（2023年7月31日現在）

流動資産	52百万円	流動負債	36百万円
固定資産	74百万円	固定負債	9百万円
資産合計	127百万円	負債合計	46百万円

(注) 上記金額に効力発生日までの増減を加減して確定します。

## 5. 会社分割後の状況

本件会社分割後の当社及び新設会社の名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金及び決算期については、「3. 分割当事会社の概要」をご参照ください。また、当社は、本件分割後の効力発生日をもって、新設会社の株式の全てを中村氏へ譲渡する予定です。

## 6. 新設会社の株式譲渡（子会社の異動）について

## (1) 異動の理由

「1. 会社分割及び株式譲渡の目的」をご参照ください。

## (2) 異動の方法

2023年11月1日付で、当社が保有する当該子会社の発行済株式の全てを中村氏に譲渡いたします。

## (3) 異動する子会社の概要

「3. 分割当事会社の概要」をご参照ください。

## (4) 株式譲渡の相手先の概要

(1) 氏名	中村 真広
(2) 住所	神奈川県相模原市
(3) 上場会社と当該個人の関係	当社の取締役・共同創業者（2023年10月27日に開催予定の第12期定時株主総会にて任期満了をもって退任予定）、当社の大株主

## 7. 特別利益の計上について

本件会社分割及び株式譲渡実施により、当社の2024年7月期決算において特別利益として関係会社株式売却益46百万円（勘定科目名は未確定）が発生する見込みであります。

なお、この数値は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき算定したものであり、実際の業績は様々な要因により予想数値と異なる可能性があります。

(子会社の増資)

当社は、2023年7月18日開催の取締役会において、財務基盤を強化するために、当社子会社である株式会社ツクルバボックス（旧社名株式会社マチニワ）への増資引受を決議し、2023年9月14日付で払込を完了しております。

増資の概要

- |             |            |
|-------------|------------|
| (1) 増資金額    | 180,000千円  |
| (2) 払込日     | 2023年9月14日 |
| (3) 増資後資本金  | 92,000千円   |
| (4) 増資後出資比率 | 100%       |

(新株予約権の発行)

当社は、2023年9月14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、当社の役職員に対し、新株予約権を発行することを決議いたしました。

詳細につきましては本日開示しております「ストック・オプション（新株予約権）の発行に関するお知らせ」をご参照下さい。