



平成 30 年 10 月 23 日

各 位

会 社 名 株 式 会 社 リ ー ガ ル 不 動 産

代 表 者 名 代 表 取 締 役 社 長 平 野 哲 司
(コード番号：3497 東証マザーズ)

問 合 せ 先 取 締 役 管 理 本 部 長 水 向 隆
TEL. 06-6362-3355

東京証券取引所マザーズへの上場に伴う当社決算情報等のお知らせ

当社は、本日、平成 30 年 10 月 23 日に東京証券取引所マザーズに上場いたしました。今後とも、なお一層の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。

平成 31 年 7 月期（平成 30 年 8 月 1 日から平成 31 年 7 月 31 日）における当社の業績予想は、次のとおりであり、また、最近の決算情報等につきましては別添のとおりであります。

(単位：百万円、%)

項 目	平成 31 年 7 月期 (予想)			平成 31 年 7 月期 第 2 四半期累計期間 (予想)		平成 30 年 7 月期 (実績)			平成 29 年 7 月期 (実績)	
	対売上 高比率	対前期 増減率		対売上 高比率		対売上 高比率	対前期 増減率		対売上 高比率	
売 上 高	25,253	100.0	31.0	15,935	100.0	19,263	100.0	29.7	14,846	100.0
営 業 利 益	2,103	8.3	11.5	1,317	8.2	1,885	9.7	35.4	1,392	9.3
経 常 利 益	943	3.7	9.5	746	4.6	861	4.4	22.3	704	4.7
当期(四半期)純利益	655	2.6	12.2	529	3.3	584	3.0	22.8	475	3.2
1 株 当 たり 当 期 (四 半 期) 純 利 益	255 円 14 銭			218 円 54 銭		292 円 03 銭			237 円 76 銭	
1 株 当 たり 配 当 金	—			0 円 00 銭		—			—	

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりません。
2. 平成 29 年 7 月期（実績）及び平成 30 年 7 月期（実績）の 1 株当たり当期純利益は期中平均発行済株式数により算出しております。
3. 平成 31 年 7 月期（予想）及び平成 31 年 7 月期第 2 四半期累計期間（予想）の 1 株当たり当期（四半期）純利益は、公募株式数（740,000 株）を含めた予定期中平均発行済株式数により算出し、オーバーアロットメントによる売出しに関連する第三者割当増資分（最大 151,500 株）は含まれておりません。
4. 当社は、平成 29 年 12 月 15 日付で株式 1 株につき 100 株の分割を行っております。そのため、上記では、平成 29 年 7 月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1 株当たり当期（四半期）純利益を算定しております。
5. 平成 31 年 7 月期の配当予想額は未定であります。
6. 平成 30 年 9 月 14 日開催の取締役会において承認された平成 30 年 7 月期の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和 38 年大蔵省令第 59 号）に基づいて作成しておりますが、金融商品取引法第 193 条の 2 第 1 項の規定に基づく監査は未了であり、監査報告書は受領しておりません。

【平成31年7月期業績予想の前提条件】

1. 当社全体の見通し

当社は不動産の開発、賃貸、分譲、リフォーム、介護サービスなど多角化を志向する総合不動産業を目指し、「不動産ソリューション事業」、「不動産賃貸事業」及び「その他事業」を展開しております。

当社を取り巻く経営環境としましては、一般財団法人日本不動産研究所が公表した「第38回不動産投資家調査」の調査結果において、投資用不動産の利回り動向は、緩和的な金融環境のもと、全体として0.1%~0.3%程度の「低下」が続く結果が出ており、不動産市場の悪化を示す兆しがあります。

また、平成31年10月の消費税増税についても不動産市況へ悪影響を及ぼす要因であり、今後の市場動向について油断できない見通しとなっております。

しかしながら、当社では不動産市場への悪影響も鑑み、市場動向を慎重に検討しておりますが、平成32年の東京オリンピックに向けた不動産市場の活性化や、上記「第38回不動産投資家調査」において、新規投資を積極的に行うという投資家の投資意欲が根強いという調査結果を受け、今後数年間不動産市場は活発であり、この傾向は継続するとの判断のもと利益計画を策定しております。

このような状況のもと、当社が展開する各事業の概要は下記のとおりであります。

「不動産ソリューション事業」においては、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、資産価値を高めた上で、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則した物件を販売しております。特に当社主力商品であります「LEGALAND」は、富裕層をターゲットにした賃貸マンションシリーズとして、外観・ディテールにこだわるとともに、徹底的なコストダウンと増加する単身・少人数世帯向けの明確な仕入戦略に基づき、富裕層の投資経験にこだわらない商品開発を行っております。

「不動産賃貸事業」においては、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの販売用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。収益物件取得時にターゲットを明確化し大都市エリア、ターミナル駅近郊といった重点エリアの物件を積極的に購入し、収益安定性に繋げております。

「その他事業」においては、任意売却を中心とする不動産の調査や価格査定、権利譲渡、リーシング、入札、場合によっては当社での買い取りなど、顧客のニーズに合わせた不動産仲介サービスの提供及び有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームの設置、運営、管理、介護保険法に基づく介護予防支援、居宅介護支援を営む介護サービスを提供しております。

このように、当社の事業は、土地開発、ビル、店舗、マンション開発、転売、収益物件投資等といったあらゆる不動産メニューを対象とし、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す。

以上の結果、当社の平成31年7月期の業績は、売上高25,253百万円（前期比31.0%増）、営業利益2,103百万円（前期比11.5%増）、経常利益943百万円（前期比9.5%増）、当期純利益655百万円（前期比12.2%増）を見込んでおります。

2. 業績予想の前提条件

(1) 売上高

当社の売上高は、「不動産ソリューション事業」、「不動産賃貸事業」及び「その他事業」により構成されております。

① 不動産ソリューション事業

不動産ソリューション事業において取り扱っている不動産は、規模や立地等の個性が強く、またマーケット市況の影響を受けやすいものであるため、一つ一つの案件に対して個別の検討・見積りが必要であると考えております。そのため不動産ソリューション事業においては、個々の販売用不動産ごとに物件の近隣価格情報等から売上高の見積計算を行い、年間の販売予定物件を積み上げることにより算出を行っております。

販売予定物件に係る計画策定については、まず売却契約済の物件、LEGALANDの期内竣工予定物件、売却先の目途がついている短期転売物件の選定を行い決定しております。次に、計画予算の達成に向けて、保有収益物件のうち、築年数、収益性、利益率、規模等を鑑み、売却物件の選定を行っております。

販売予定物件の販売価格については、前面路線価の価格、近隣物件の公示地価の価格、販売予定物件の土地評価額又は固定資産税路線価の価格等に基づき個々の物件に係る適正な売却計画の策定を行っております。

この結果、平成 31 年 7 月期の販売件数は 36 件（対前期増減率 14.3%減）、売上高は 22,500 百万円（対前期増減率 37.8%増）を見込んでおります。

② 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業において取り扱っている不動産についても、不動産ソリューション事業と同様に、規模や立地等の個性が強く、またマーケット市況の影響を受けやすいものであるため、一つ一つの案件に対して個別の検討・見積りが必要であると考えております。そのため不動産賃貸事業においても、個々の収益不動産ごとに物件の近隣賃料情報や稼働率等から売上高の見積計算を行い、年間の賃貸予定物件を積み上げることにより算出を行っております。

また、収益不動産に係る賃貸収入額については、既存物件は実績数値を基に、新規取得予定の物件については、最寄駅を中心とする賃料成約データ、賃貸募集データ及び近隣収益物件の取引事例等を基に計画策定物件の利回りを決定した後、賃料を算出し、売上計画の策定を行っております。

この結果、平成 31 年 7 月期の売上高は 2,058 百万円（対前期増減率 9.0%減）を見込んでおります。

③ その他事業

不動産コンサルティング事業につきましては、過去の仲介実績を基に物件 1 件当たりの仲介手数料を算出し、仲介物件の取扱予定物件数等から売上高の見積計算を行い算出しており、平成 31 年 7 月期の売上高は 48 百万円（対前期増減率 83.2%減）を見込んでおります。なお、平成 30 年 7 月期は大型スポット案件の売上高 255 百万円を計上しております。

介護事業につきましては、現在開設している施設並びに新たに開設が予定されている 1 施設について、類似施設の賃料実績や入居率等を基に想定賃料等を算出しており、平成 31 年 7 月期の売上高は 646 百万円（対前期増減率 65.1%増）を見込んでおります。

以上の結果により、平成 31 年 7 月期の売上高は、25,253 百万円（対前期増減率 31.0%増）を見込んでおります。

(2) 売上原価、売上総利益

不動産ソリューション事業につきましては、個々の販売用不動産ごとに物件の近隣価格情報等から売上原価の見積計算を行い、年間の販売予定物件を積み上げることにより算出を行っております。

販売予定物件に係る売上原価計画については、既存物件の場合は、取得価額実績により算出を行っております。また、新規取得予定物件については、物件の前面路線価の価格、近隣物件の公示地価の価格に基づき購入価格の算出を行い、購入時登録免許税及び不動産取得税については、物件の土地評価額又は固定資産税路線価の価格を基に算出を行っております。また、工事を行う物件については、ゼネコンからの工事費用の見積り又は類似物件の過去事例を基に工事費用を算出すると同時に、周辺のボーリングデータを確認し、工事費のうち杭費用を算出しております。

この結果、平成 31 年 7 月期の売上原価は 18,221 百万円（対前期増減率 34.9%増）を見込んでおります。

不動産賃貸事業につきましても、個々の収益不動産ごとに売上原価の見積計算を行い、年間の賃貸予定物件を積み上げることにより算出を行っております。

収益不動産の売上原価計画については、既存物件は実績数値を基に、新規取得予定の物件については、物件の前面路線価の価格、近隣物件の公示地価の価格に基づき購入価格の算出を行い、当該購入価格に基づき、減価償却費の算出を行っております。また、購入時登録免許税、固定資産税については、物件の土地評価額又は固定資産税路線価の価格を基に算出しております。また、水道光熱費及び衛生管理費については、物件所有者の収支の実績の報告や類似物件の過去事例等を基に算出しております。

この結果、平成 31 年 7 月期の売上原価は 959 百万円（対前期増減率 1.9%減）を見込んでおります。

その他事業の不動産コンサルティング事業につきましては、売上高の主な内容が仲介手数料であるため、売上原価の発生は見込んでおりません。

また、その他事業の介護事業につきましては、各施設で発生する賃借料・食費・介護用品による雑費等の管理費及び人件費が主な内容であることから当該費用を実績数値を基に見積計算を行い、算出しております。

この結果、平成 31 年 7 月期の売上原価は 592 百万円（対前期増減率 53.8%増）を見込んでおります。

以上の結果により、平成31年7月期の売上原価は、19,772百万円（対前期増減率33.0%増）、平成31年7月期の売上総利益は、5,480百万円（対前期増減率24.5%増）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につきましては、部門別の実績に基づき継続して発生が見込まれる費用及び将来追加で発生が見込まれる費用を積み上げて算出しております。

販売費及び一般管理費の主な項目につきましては、人件費、支払手数料及び租税公課で構成されております。

人件費につきましては、各部門の中途採用等の人員計画に基づく人員増減、昇給・昇格、物件売却に伴うインセンティブ報酬の見積額を加味して算出しており、1,814百万円（対前期増減率23.7%増）を見込んでおります。

支払手数料につきましては、物件売却時の仲介手数料及び上場関連費用などを見込んでおり、仲介手数料は物件の売却計画に基づき、過年度の実績に基づく売上高に対する仲介手数料を基に算出しております。また、上場関連費用については、年間上場料を始めとする上場維持費用の見積額に基づき算出しており、837百万円（対前期増減率76.2%増）を見込んでおります。

租税公課につきましては、物件取得時の不動産取得税を物件の土地評価額又は固定資産税路線価の価格を基に算出しており、控除対象外消費税については、過年度に発生した繰延消費税額の費用化見込額及び物件の購入計画に基づく発生見込額を基に算出を行っており、349百万円（対前期増減率15.6%増）を見込んでおります。

以上の結果により、平成31年7月期の販売費及び一般管理費は、3,377百万円（対前期増減率34.3%増）、平成31年7月期の営業利益は、2,103百万円（対前期増減率11.5%増）を見込んでおります。

(4) 営業外損益、経常利益

営業外収益につきましては、過年度の実績に基づく受取利息及び受取配当金などにより、7百万円（対前期増減率71.1%減）を見込んでおります。

営業外費用につきましては、借入金に係る支払利息等の金融費用について、金利動向データを基に適用金利を判断し、個々の物件ごとに借入期間に対する金利額を算出しており、1,166百万円（対前期増減率11.2%増）を見込んでおります。

以上の結果により、平成31年7月期の経常利益は、943百万円（対前期増減率9.5%増）を見込んでおります。

(5) 特別損益、当期純利益

平成31年7月期につきましては特別損益を見込んでおりません。

以上の結果により、平成31年7月期の当期純利益は、655百万円（対前期増減率12.2%増）を見込んでおります。

【業績予想に関するご留意事項】

本資料に記載されている業績予想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、実際の業績は様々な要因によって異なる場合があります。

以上

平成30年7月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成30年10月23日

上場会社名 株式会社リーガル不動産 上場取引所 東
 コード番号 3497 URL https://www.legal-corp.co.jp/
 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 平成30年10月30日 配当支払開始予定日 —
 有価証券報告書提出予定日 平成30年10月31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. 平成30年7月期の業績(平成29年8月1日～平成30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	%
30年7月期	19,263	29.7	1,885	35.4	861	22.3	584	22.8
29年7月期	14,846	33.9	1,392	43.8	704	31.1	475	18.9

	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	%	%	%
30年7月期	292.03	—	38.4	2.1	9.7
29年7月期	237.76	—	48.7	2.6	9.3

(参考) 持分法投資損益 30年7月期 ー百万円 29年7月期 ー百万円

- (注) 1. 潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場のため、平成29年7月期及び平成30年7月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益の記載をしております。
 2. 当社は、平成29年12月15日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。

(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	円 銭	百万円	円 銭	%	円 銭	円 銭
30年7月期	46,648	—	1,817	—	3.8	908.86	—
29年7月期	31,877	—	1,221	—	3.8	610.94	—

(参考) 自己資本 30年7月期 1,817百万円 29年7月期 1,221百万円

(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
30年7月期	△7,798	△5,285	12,826	476
29年7月期	△5,192	△4,565	10,082	734

2. 配当の状況

	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
29年7月期	—	—	0.00	—	—	0.00	—	0.00
30年7月期	—	—	0.00	—	—	0.00	—	0.00
31年7月期(予想)	—	—	0.00	—	—	—	—	—

- (注) 1. 平成31年7月期の期末配当金については未定であります。
 2. 当社は、平成29年12月15日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。

3. 平成31年7月期の業績予想(平成30年8月1日～平成31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	25,253	31.0	2,103	11.5	943	9.5	655	12.2	327.76

- (注) 当社は、平成29年12月15日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。1株当たり当期純利益については株式分割後の1株当たりの当期純利益を記載しております。

※ 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

30年7月期	2,000,000株	29年7月期	2,000,000株
30年7月期	－株	29年7月期	－株
30年7月期	2,000,000株	29年7月期	2,000,000株

(注) 当社は、平成29年12月15日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数(普通株式)を算定しております。

※ 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あ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。

○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
(セグメント情報等)	10
(1株当たり情報)	13
(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

当事業年度よりマンション・ビルの修繕・原状回復工事に特化したリフォームを主な内容とするファシリティマネジメント事業をその他事業セグメントより不動産賃貸事業セグメントへ区分を変更しており、以下の前年同期比較については、前年同期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

当事業年度におけるわが国経済は、引き続き好調な世界経済や、政府、日銀による各種政策の効果を背景に、緩やかな回復が続きました。海外経済でも、景気回復が続くことが期待されるものの、アメリカの金融政策正常化の影響、中国を始めアジア新興国等の経済の動向による影響、金融資本市場の変動の影響等について留意する必要があります。

当社の属する不動産業界におきましては、銀行による不動産業向けの新規貸し出しや融資残高が過去最高を更新する中、マイナス金利政策の影響により不動産市場への資金流入が更に加速し、市況は堅調に推移しました。また、不動産投資市場におきましても、相続税制改正や低金利政策に伴うイールドスプレッド（利回り格差）の拡大、インバウンド増加によるホテル需要の急増等により、投資対象となる不動産への期待値が高まりました。これらの影響により、取引価格や建築コストが上昇し、利回りは低下基調となりましたが、投資意欲は極めて底堅く、マンション・オフィスビル・商業店舗・ホテル・物流施設等、ほぼ全てのセクターにおいて活発な取引が継続いたしました。一方で、大都市圏における地価上昇や建築コストの高止まり等に加え、首都圏中古マンションの在庫件数も増加傾向にあり、リテール市場は活況ながらも慎重な見方が始まっており、先行きは不透明といえます。

このような事業環境下におきまして、当社は、中長期経営計画に則り、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。

その結果、当事業年度におきましては、売上高192億63百万円（前年同期比29.7%増）、営業利益18億85百万円（前年同期比35.4%増）、経常利益8億61百万円（前年同期比22.3%増）、当期純利益5億84百万円（前年同期比22.8%増）となりました。

また、当事業年度末における財政状態については、総資産466億48百万円（前年同期比46.3%増）、負債448億30百万円（前年同期比46.2%増）、純資産18億17百万円（前年同期比48.7%増）となり、自己資本比率は前年と同じ3.8%となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

① 不動産ソリューション事業

当事業セグメントは、期初に掲げた経営計画に基づき、積極的に販売用不動産の仕入及び販売活動を行いました。不動産価格が上昇基調にある中、販売用不動産の仕入に際しては、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物件の選定に注力しました。

一方、販売面においては、当社販売物件の収益性に対する顧客の信頼は引き続き高く、順調に販売数を伸ばすことができました。その結果、売上高は163億22百万円（前年同期比27.2%増）、セグメント利益14億11百万円（前年同期比22.5%増）となりました。

② 不動産賃貸事業

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、当事業年度においても保有不動産残高を順調に積み上げることができ、売上高を伸ばしました。その結果、売上高は22億63百万円（前年同期比18.9%増）、セグメント利益10億41百万円（前年同期比32.1%増）となりました。

③ その他事業

売上高は6億78百万円（前年同期比461.2%増）、セグメント利益1億36百万円（前期末のセグメント利益は7百万円）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及び介護事業としての有料老人ホームの運営であります。

(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466億48百万円となり、前事業年度末に比べ147億70百万円増加しました。

流動資産は380億50百万円となり、前事業年度末に比べ143億97百万円増加しました。これは主として、不動産仕入の増加による販売用不動産の112億80百万円の増加を反映したものであります。

固定資産は85億97百万円となり、前事業年度末に比べ3億73百万円増加しました。これは主として、長期保有目的の収益不動産の取得等による有形固定資産の4億61百万円の増加を反映したものであります。

② 負債

負債は448億30百万円となり、前事業年度末に比べ141億74百万円増加しました。

流動負債は153億95百万円となり、前事業年度末に比べ50億11百万円増加しました。これは主として、不動産仕入に対する短期借入金の16億75百万円の増加及び1年内返済予定の長期借入金の20億65百万円の増加を反映したものであります。

固定負債は294億34百万円となり、前事業年度末に比べ91億63百万円増加しました。これは主として、不動産仕入に対する長期借入金の90億48百万円の増加を反映したものであります。

③ 純資産

純資産は18億17百万円となり、前事業年度末に比べ5億95百万円増加しました。これは主として、当期純利益5億84百万円を計上したためであります。自己資本比率は、前事業年度末の3.8%と同じ結果となりました。

(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2億58百万円減少し、4億76百万円となりました。

また、当事業年度中における各キャッシュ・フローの状況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、減少した資金は77億98百万円(前事業年度は51億92百万円の減少)となりました。主な増加要因は、税引前当期純利益8億55百万円及び非資金取引である減価償却費2億55百万円であります。主な減少要因は、たな卸資産の増加99億78百万円、利息の支払額8億78百万円及び法人税等の支払額2億70百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、減少した資金は52億85百万円(前事業年度は45億65百万円の減少)となりました。主な減少要因は、有形固定資産(主として賃貸用不動産)の取得による支出48億95百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、増加した資金は128億26百万円(前事業年度は100億82百万円の増加)となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入172億1百万円、短期借入金の増加16億75百万円であります。主な減少要因は、長期借入金の返済による支出60億87百万円であります。

(4) 今後の見通し

今後のわが国経済の見通しは、引き続き好調な世界経済や、政府、日銀による各種政策の効果を背景に、緩やかな回復が継続するものと考えており、海外経済においても景気回復が続くことが期待されるものの、アメリカの金融政策正常化の影響、中国を始めアジア新興国等の経済の動向による影響、金融資本市場の変動の影響等について留意する必要があります。

当社を取り巻く事業環境としましては、一般財団法人日本不動産研究所が公表した「第38回不動産投資家調査」の調査結果において、投資用不動産の利回り動向は、緩和的な金融環境のもと、全体として0.1%~0.3%程度の「低下」が続く結果が出ており、不動産市場の悪化を示す兆しがあります。

また、平成31年10月の消費税増税についても不動産市況へ悪影響を及ぼす要因であり、今後の市場動向について油断できない見通しとなっております。

そのような中、当社は不動産の開発、賃貸、分譲、リフォーム、介護サービスなど多角化を志向する総合不動産業を目指し、「不動産ソリューション事業」、「不動産賃貸事業」及び「その他事業」を展開しております。

しかしながら、当社では不動産市場への悪影響も鑑み、市場動向を慎重に検討しておりますが、平成32年の東京オリンピックに向けた不動産市場の活性化や、上記「第38回不動産投資家調査」において、新規投資を積極的に行うという投資家の投資意欲が根強いという調査結果を受け、今後数年間不動産市場は活発であり、この傾向は継続するとの判断のもと利益計画を策定しております。

このような状況のもと、当社が展開する各事業の概要は下記のとおりであります。

「不動産ソリューション事業」においては、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、資産価値を高めた上で、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則した物件を販売しております。特に当社主力商品であります「LEGALAND」は、富裕層をターゲットにした賃貸マンションシリーズとして、外観・ディテールにこだわるとともに、徹底的なコストダウンと増加する単身・少人数世帯向けの明確な仕入戦略に基づき、富裕層の投資経験にこだわらない商品開発を行っております。

「不動産賃貸事業」においては、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの販売用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。収益物件取得時にターゲットを明確化し大都市エリア、ターミナル駅近郊といった重点エリアの物件を積極的に購入し、収益安定性に繋げております。

「その他事業」においては、任意売却を中心とする不動産の調査や価格査定、権利譲渡、リーシング、入札、場合によっては当社での買い取りなど、顧客のニーズに合わせた不動産仲介サービスの提供及び有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームの設置、運営、管理、介護保険法に基づく介護予防支援、居宅介護支援を営む介護サービスを提供しております。

このように、当社の事業は、土地開発、ビル、店舗、マンション開発、転売、収益物件投資等といったあらゆる不動産メニューを対象とし、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す。

以上の結果、平成31年7月期の業績の見通しにつきましては平成30年10月23日に発表しました業績予想のとおり、売上高25,253百万円（前期比31.0%増）、営業利益2,103百万円（前期比11.5%増）、経常利益943百万円（前期比9.5%増）、当期純利益655百万円（前期比12.2%増）を見込んでおります。

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 (平成29年7月31日)	当事業年度 (平成30年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,071,103	1,198,678
営業未収入金	46,312	104,718
販売用不動産	14,473,329	25,753,607
仕掛販売用不動産	7,668,696	10,556,512
前渡金	91,687	60,615
前払費用	49,728	84,485
繰延税金資産	1,742	131,909
その他	250,622	162,670
貸倒引当金	△320	△2,764
流動資産合計	23,652,902	38,050,433
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	3,719,393	3,659,034
機械及び装置（純額）	6,101	5,290
工具、器具及び備品（純額）	4,015	4,526
土地	3,958,444	4,474,603
リース資産（純額）	27,638	34,079
有形固定資産合計	7,715,592	8,177,535
無形固定資産		
ソフトウェア	5,761	5,675
その他	168	168
無形固定資産合計	5,929	5,843
投資その他の資産		
出資金	35,561	39,671
長期前払費用	236,471	251,028
その他	231,023	123,697
投資その他の資産合計	503,056	414,397
固定資産合計	8,224,578	8,597,776
資産合計	31,877,481	46,648,210

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年7月31日)	当事業年度 (平成30年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	363,949	225,461
短期借入金	5,661,002	7,336,500
1年内返済予定の長期借入金	3,572,185	5,637,384
1年内償還予定の社債	28,000	78,000
リース債務	7,192	10,579
未払金	19,833	40,791
未払費用	255,033	372,241
未払法人税等	133,817	265,564
前受金	211,757	1,131,585
預り金	15,555	157,172
前受収益	103,990	96,954
賞与引当金	10,442	43,481
その他	1,387	—
流動負債合計	10,384,146	15,395,717
固定負債		
社債	158,000	155,000
長期借入金	19,080,121	28,128,412
リース債務	23,413	27,187
繰延税金負債	43,283	48,231
その他	966,632	1,075,935
固定負債合計	20,271,450	29,434,766
負債合計	30,655,597	44,830,484
純資産の部		
株主資本		
資本金	90,000	90,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,157,416	1,741,480
利益剰余金合計	1,157,416	1,741,480
株主資本合計	1,247,416	1,831,480
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△25,532	△13,754
評価・換算差額等合計	△25,532	△13,754
純資産合計	1,221,884	1,817,726
負債純資産合計	31,877,481	46,648,210

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当事業年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
売上高		
不動産売上高	12,822,685	16,322,254
賃貸収入	1,809,700	2,176,286
その他の売上高	213,641	764,926
売上高合計	14,846,027	19,263,467
売上原価		
不動産売上原価	10,303,890	13,500,620
賃貸原価	895,770	912,499
その他の原価	144,164	450,365
売上原価合計	11,343,825	14,863,485
売上総利益	3,502,201	4,399,981
販売費及び一般管理費	2,110,050	2,514,333
営業利益	1,392,151	1,885,648
営業外収益		
受取利息	1,049	95
受取配当金	571	816
匿名組合投資利益	2,005	—
保険解約返戻金	4,709	1,360
受取和解金	—	16,817
その他	3,342	5,165
営業外収益合計	11,679	24,254
営業外費用		
支払利息	485,428	869,938
支払手数料	204,682	170,638
その他	9,508	7,666
営業外費用合計	699,619	1,048,243
経常利益	704,211	861,659
特別利益		
固定資産売却益	293	—
特別利益合計	293	—
特別損失		
固定資産除却損	—	4,735
減損損失	—	1,196
投資有価証券売却損	955	—
抱合せ株式消滅差損	14,030	—
特別損失合計	14,986	5,931
税引前当期純利益	689,518	855,727
法人税、住民税及び事業税	210,841	402,070
法人税等調整額	3,156	△130,406
法人税等合計	213,997	271,663
当期純利益	475,520	584,064

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本			株主資本 合計	評価・換算差額等			純資産合計
	資本金	利益剰余金			その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		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	90,000	681,895	681,895	771,895	△1,656	△42,206	△43,863	728,032
会計方針の変更を反映した当期首残高	90,000	681,895	681,895	771,895	△1,656	△42,206	△43,863	728,032
当期変動額								
当期純利益		475,520	475,520	475,520				475,520
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					1,656	16,674	18,330	18,330
当期変動額合計	—	475,520	475,520	475,520	1,656	16,674	18,330	493,851
当期末残高	90,000	1,157,416	1,157,416	1,247,416	—	△25,532	△25,532	1,221,884

当事業年度(自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本			株主資本 合計	評価・換算差額等			純資産合計
	資本金	利益剰余金			その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		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	90,000	1,157,416	1,157,416	1,247,416	—	△25,532	△25,532	1,221,884
会計方針の変更を反映した当期首残高	90,000	1,157,416	1,157,416	1,247,416	—	△25,532	△25,532	1,221,884
当期変動額								
当期純利益		584,064	584,064	584,064				584,064
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—	11,777	11,777	11,777
当期変動額合計	—	584,064	584,064	584,064	—	11,777	11,777	595,842
当期末残高	90,000	1,741,480	1,741,480	1,831,480	—	△13,754	△13,754	1,817,726

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当事業年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30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	689,518	855,727
減価償却費	278,361	255,774
減損損失	—	1,196
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	320	2,443
受取利息及び受取配当金	△1,621	△911
支払利息	485,428	869,938
支払手数料	204,682	170,638
売上債権の増減額 (△は増加)	△12,889	△58,405
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△6,150,452	△9,978,354
仕入債務の増減額 (△は減少)	350,473	△138,488
抱合せ株式消滅差損益 (△は益)	14,030	—
匿名組合投資損益 (△は益)	△2,005	—
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△28,041	△14,557
預り保証金の増減額 (△は減少)	227,126	126,268
前受金の増減額 (△は減少)	△95,228	919,828
未払金の増減額 (△は減少)	△179,239	20,958
未払費用の増減額 (△は減少)	138,423	117,181
その他	△475,890	200,269
小計	△4,557,003	△6,650,492
利息及び配当金の受取額	1,569	911
利息の支払額	△507,402	△878,967
法人税等の支払額	△129,757	△270,323
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,192,594	△7,798,872
投資活動によるキャッシュ・フロー		
匿名組合出資金の払戻による収入	35,245	—
有形固定資産の取得による支出	△4,467,642	△4,895,131
投資有価証券の売却による収入	21,716	—
貸付けによる支出	△31,800	—
貸付金の回収による収入	3,000	—
定期預金の預入による支出	△191,852	△471,119
定期預金の払戻による収入	85,953	108,607
出資金の払込による支出	△13,968	△4,110
その他	△6,452	△23,755
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,565,799	△5,285,509
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)	3,473,339	1,675,498
長期借入れによる収入	12,736,700	17,201,024
長期借入金の返済による支出	△6,302,174	△6,087,533
社債の発行による収入	200,000	100,000
社債の償還による支出	△14,000	△53,000
リース債務の返済による支出	△11,029	△9,644
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,082,834	12,826,344
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	324,440	△258,037
現金及び現金同等物の期首残高	396,249	734,053
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	13,363	—
現金及び現金同等物の期末残高	734,053	476,016

(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上で、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則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、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。

(3) 報告セグメントの変更等に関する事項

当事業年度より、ファシリティマネジメント事業で賃貸管理事業を開始したことに伴い管理区分の見直しを行い、従来「その他」に含まれていたファシリティマネジメント事業を報告セグメントである「不動産賃貸事業」に含めております。前事業年度について、変更後の区分方法により作成した報告セグメント毎の売上高及び利益の金額に関する情報は「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」に記載しております。

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。

たな卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ前の価額で評価しております。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。セグメント間の内部収益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、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 平成28年8月1日 至 平成29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	12,822,685	1,902,526	14,725,211	120,815	14,846,027
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	12,822,685	1,902,526	14,725,211	120,815	14,846,027
セグメント利益	1,151,813	787,878	1,939,691	7,071	1,946,763
経常利益	—	—	1,281,490	7,071	1,288,561
セグメント資産	—	—	30,092,053	29,737	30,121,791
その他の項目					
減価償却費	—	—	271,971	—	271,971
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	5,376,692	—	5,376,692

(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及び介護事業を含んでおります。

当事業年度(自 平成29年8月1日 至 平成30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	16,322,254	2,263,103	18,585,358	678,108	19,263,467
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	16,322,254	2,263,103	18,585,358	678,108	19,263,467
セグメント利益	1,411,038	1,041,013	2,452,052	136,158	2,588,211
経常利益	—	—	1,461,823	136,278	1,598,101
セグメント資産	—	—	44,776,013	60,236	44,836,249
その他の項目					
減価償却費	—	—	242,621	—	242,621
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	4,895,843	—	4,895,843

(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及び介護事業を含んでおります。

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	14,725,211	18,585,358
「その他」の区分の売上高	120,815	678,108
セグメント間取引消去	—	—
財務諸表の売上高	14,846,027	19,263,467

(単位：千円)

利益	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	1,939,691	2,452,052
「その他」の区分の利益	7,071	136,158
セグメント間取引消去	—	—
全社費用(注)	△554,611	△702,563
財務諸表の営業利益	1,392,151	1,885,648

(注) 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。

(単位：千円)

資産	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	30,092,053	44,776,013
「その他」の区分の資産	29,737	60,236
全社資産(注)	1,755,690	1,811,960
財務諸表の資産合計	31,877,481	46,648,210

(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	271,971	242,621	—	—	6,390	13,153	278,361	255,774
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	5,376,692	4,895,843	—	—	29,405	17,604	5,406,097	4,913,447

(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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当事業年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
1株当たり純資産額	610.94円	908.86円
1株当たり当期純利益金額	237.76円	292.03円

- (注) 1. 当社は、平成29年12月15日付で普通株式1株につき普通株式100株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
2. 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るため期中平均株価を把握できませんので記載しておりません。
3. 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	前事業年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当事業年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	475,520	584,064
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)	475,520	584,064
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めなかった潜在株式の概要	新株予約権2種類(株式数に換算した新株予約権の数147,500株)	新株予約権2種類(株式数に換算した新株予約権の数147,500株)

(重要な後発事象)

公募による株式の発行

当社は、平成30年10月23日をもって東京証券取引所マザーズに上場いたしました。上場にあたり、平成30年9月18日及び平成30年10月4日開催の取締役会において、以下のとおり新株式の発行を決議し、平成30年10月22日に払込が完了いたしました。

この結果、資本金は559,752千円、発行済株式総数は2,740,000株となっております。

- (1) 募集方法：一般募集（ブックビルディング方式による募集）
- (2) 募集株式の種類及び数：普通株式 740,000株
- (3) 発行価格：1株につき 1,380円

一般募集はこの価格にて行いました。

- (4) 引受価額：1株につき 1,269.60円

この価額は当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受取った金額であります。

なお、発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

- (5) 払込金額：1株につき 1,156円

この価額は、会社法上の払込金額であり、平成30年10月4日開催の取締役会において決定された金額であります。

- (6) 資本組入額：1株につき 634.80円

- (7) 発行価額の総額：855,440千円 会社法上の払込金額の総額であります。

- (8) 引受価額の総額：939,504千円

- (9) 資本組入額の総額：469,752千円

- (10) 払込期日：平成30年10月22日

- (11) 資金の使途：全額を平成31年7月期における営業用不動産の購入資金の一部として充当する予定であります。

第三者割当による新株式の発行

当社は平成30年10月5日及び平成30年10月15日開催の取締役会において、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C日興証券株式会社が当社株主である平野哲司より借り入れる当社普通株式の返還に必要な株式を取得させるため、同社を割当先とする第三者割当増資による新株式発行を下記のとおり決議いたしました。

- (1) 募集方法：第三者割当（オーバーアロットメントによる売出し）
- (2) 発行する株式の種類及び数：当社普通株式 151,500株（上限）
- (3) 発行価格：1株につき1,380円
- (4) 割当価格：1株につき1,269.60円
- (5) 払込金額：1株につき1,156円
- (6) 発行価額の総額：175,134千円
- (7) 割当価額の総額：192,344千円
- (8) 資本組入額の総額：96,172千円
- (9) 払込期日：平成30年11月21日
- (10) 割当先：SMB C日興証券株式会社