

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 近畿財務局長

【提出日】 2018年12月14日

【四半期会計期間】 第19期第1四半期(自 2018年8月1日 至 2018年10月31日)

【会社名】 株式会社リーガル不動産

【英訳名】 LEGAL CORPORATION

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 平野 哲司

【本店の所在の場所】 大阪府大阪市北区堂山町3番3号

【電話番号】 06-6362-3355(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 管理本部長 水向 隆

【最寄りの連絡場所】 大阪府大阪市北区堂山町3番3号

【電話番号】 06-6362-3355(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 管理本部長 水向 隆

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第19期 第1四半期 累計期間	第18期
会計期間	自 2018年8月1日 至 2018年10月31日	自 2017年8月1日 至 2018年7月31日
売上高 (千円)	8,009,138	19,263,467
経常利益 (千円)	563,277	861,659
四半期(当期)純利益 (千円)	331,292	584,064
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-
資本金 (千円)	559,752	90,000
発行済株式総数 (株)	2,740,000	2,000,000
純資産額 (千円)	3,102,277	1,817,726
総資産額 (千円)	44,765,565	46,599,978
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	159.24	292.03
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	150.62	-
1株当たり配当額 (円)	-	-
自己資本比率 (%)	6.9	3.9

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 当社は第18期第1四半期累計期間については四半期財務諸表を作成していないため、第18期第1四半期累計期間に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
3. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
4. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。
5. 2017年12月15日付けで普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。第18期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。
6. 第18期の潜在株式調整後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、当社株式は第18期まで非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
7. 当社は、2018年10月23日に東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、第19期第1四半期累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益は、新規上場日から第19期第1四半期会計期間末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
8. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期会計期間の期首から適用しており、前事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2 【事業の内容】

当第1四半期累計期間において、当社において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第1四半期累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

なお、当社は前第1四半期累計期間において四半期財務諸表を作成していないため、経営成績の状況については、前年同四半期累計期間との比較・分析は行っておりません。

また、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当第1四半期会計期間の期首から適用しており、財政状態の状況については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前事業年度との比較・分析を行っております。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当第1四半期累計期間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。一方、海外経済は、アメリカの保護貿易政策の影響、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、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」にて、投資用不動産の利回りは低下が続く調査結果が出ており、不動産市場の悪化を示す兆しがあります。また2019年10月の消費税増税もあり、今後の市場動向は油断できない見通しとなっております。

しかしながら、2020年東京オリンピック・パラリンピックや2025年国際博覧会（万博）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」にあるように新規投資を積極的に行うという投資家の投資意欲は根強く、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考えられます。

このような事業環境下におきまして、当社は東京証券取引所マザーズ市場上場（2018年10月23日）による資金調達等による財務体質の改善を進め、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、当第1四半期累計期間におきましては、売上高80億9百万円、営業利益8億89百万円、経常利益5億63百万円、四半期純利益3億31百万円となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

不動産ソリューション事業

当事業セグメントにおいては、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。不動産価額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。また、受注状況につきましては売上見込みに対し概ね順調に推移し、当第1四半期累計期間総受注高は24億37百万円、当第1四半期会計期間末の受注残高は2億7百万円となりました。その結果、売上高71億95百万円、セグメント利益8億9百万円となりました。

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、当第1四半期累計期間においても保有不動産の高稼働率を維持し、売上高を伸ばしました。その結果、売上高6億57百万円、セグメント利益3億20百万円となりました。

その他事業

売上高1億56百万円、セグメント利益1百万円となりました。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等の運営であります。

(資産)

総資産は447億65百万円となり、前事業年度末に比べ18億34百万円減少しました。

流動資産は360億68百万円となり、前事業年度末に比べ18億49百万円減少しました。これは主として、上場に伴う公募による新株発行等により現金及び預金が12億14百万円増加、及び販売用不動産が34億46百万円減少したものであります。

固定資産は86億96百万円となり、前事業年度末に比べ15百万円増加しました。これは主として、繰延税金資産が68百万円増加、及び減価償却の計上により建物が46百万円減少したものであります。

(負債)

負債は416億63百万円となり、前事業年度末に比べ31億18百万円減少しました。

流動負債は144億59百万円となり、前事業年度末に比べ9億36百万円減少しました。これは主として、短期借入金金の3億38百万円減少を反映したものであります。

固定負債は272億4百万円となり、前事業年度末に比べ21億82百万円減少しました。これは主として、借入金返済等に伴い長期借入金が19億58百万円減少したものであります。

(純資産)

純資産は31億2百万円となり、前事業年度末に比べ12億84百万円増加しました。これは主として、株式上場に伴う資本金4億69百万円、資本剰余金4億69百万円の増加及び四半期純利益3億31百万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3.9%から6.9%と増加する結果となりました。

(2) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	8,000,000
計	8,000,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間 末現在発行数(株) (2018年10月31日)	提出日現在 発行数(株) (2018年12月14日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	2,740,000	2,885,200	東京証券取引所 (マザーズ)	権利内容に何ら限定のない当社における標準的な株式であり、単元株式数は100株であります。
計	2,740,000	2,885,200		

- (注) 1. 2018年10月23日をもって、当社株式は東京証券取引所マザーズ市場に上場しております。
2. 2018年11月21日を払込期日とするオーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連した第三者割当増資により、発行済株式総数が145,200株増加しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2018年10月22日 (注) 1	740,000	2,740,000	469,752	559,752	469,752	469,752

- (注) 1. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)
発行価格 1,380円
引受価額 1,269.60円
資本組入額 634.80円
2. 2018年11月21日を払込期日とする有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)により、発行済株式総数が145,200株、資本金及び資本準備金がそれぞれ92,172千円増加しております。

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2018年10月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,000,000	20,000	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	2,000,000	-	-
総株主の議決権	-	20,000	-

(注) 当第1四半期会計期間末日現在の「発行済株式」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2018年7月31日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1. 四半期財務諸表の作成方法について

当社の四半期財務諸表は、「四半期財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第63号)に基づいて作成しております。

なお、当四半期報告書は、第1四半期に係る最初に提出する四半期報告書であるため、前年同四半期との対比は行っておりません。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期会計期間(2018年8月1日から2018年10月31日まで)及び第1四半期累計期間(2018年8月1日から2018年10月31日まで)に係る四半期財務諸表について、太陽有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

3. 四半期連結財務諸表について

当社は、子会社がありませんので、四半期連結財務諸表を作成しておりません。

1 【四半期財務諸表】

(1) 【四半期貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年7月31日)	当第1四半期会計期間 (2018年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,198,678	2,413,054
営業未収入金	104,718	117,171
販売用不動産	25,753,607	22,307,015
仕掛販売用不動産	10,556,512	10,940,071
その他	307,770	294,289
貸倒引当金	2,764	2,807
流動資産合計	37,918,524	36,068,796
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	3,659,034	3,612,660
土地	4,474,603	4,474,603
その他（純額）	43,896	42,265
有形固定資産合計	8,177,535	8,129,530
無形固定資産	5,843	10,364
投資その他の資産	498,075	556,873
固定資産合計	8,681,454	8,696,769
資産合計	46,599,978	44,765,565
負債の部		
流動負債		
営業未払金	225,461	155,330
短期借入金	7,336,500	6,998,355
1年内償還予定の社債	78,000	78,000
1年内返済予定の長期借入金	5,637,384	5,831,649
未払法人税等	265,564	323,877
賞与引当金	43,481	35,705
その他	1,809,325	1,036,108
流動負債合計	15,395,717	14,459,026
固定負債		
社債	155,000	141,000
長期借入金	28,128,412	26,169,910
その他	1,103,122	893,351
固定負債合計	29,386,535	27,204,261
負債合計	44,782,252	41,663,287
純資産の部		
株主資本		
資本金	90,000	559,752
資本剰余金	-	469,752
利益剰余金	1,741,480	2,072,773
株主資本合計	1,831,480	3,102,277
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	13,754	-
評価・換算差額等合計	13,754	-
純資産合計	1,817,726	3,102,277
負債純資産合計	46,599,978	44,765,565

(2) 【四半期損益計算書】

【第1四半期累計期間】

(単位：千円)

	当第1四半期累計期間 (自2018年8月1日 至2018年10月31日)
売上高	8,009,138
売上原価	6,183,340
売上総利益	1,825,797
販売費及び一般管理費	935,986
営業利益	889,811
営業外収益	
受取利息	30
受取配当金	35
受取保険金	534
固定資産税等還付金	431
その他	702
営業外収益合計	1,733
営業外費用	
支払利息	271,150
支払手数料	40,311
その他	16,804
営業外費用合計	328,267
経常利益	563,277
税引前四半期純利益	563,277
法人税、住民税及び事業税	306,567
法人税等調整額	74,582
法人税等合計	231,985
四半期純利益	331,292

【注記事項】

(追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	当第1四半期累計期間 (自 2018年8月1日 至 2018年10月31日)
減価償却費	50,022千円

(株主資本等関係)

株主資本の著しい変動

当社は、2018年10月23日に東京証券取引所マザーズ市場に上場いたしました。2018年10月22日を払込期日とする有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)による新株式発行740,000株により、資本金及び資本準備金がそれぞれ469,752千円増加しております。

この結果、当第1四半期会計期間末において資本金が559,752千円、資本剰余金が469,752千円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第1四半期累計期間(自 2018年8月1日 至 2018年10月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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	7,195,402	657,211	7,852,614	156,524	8,009,138
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	7,195,402	657,211	7,852,614	156,524	8,009,138
セグメント利益	809,974	320,960	1,130,934	1,115	1,132,049

(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。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期損益計算書計上額との差額及び当該差額の内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	1,130,934
「その他」の区分の利益	1,115
セグメント間取引消去	-
全社費用(注)	242,238
四半期損益計算書の営業利益	889,811

(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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第1四半期累計期間 (自 2018年8月1日 至 2018年10月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益	159円24銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益(千円)	331,292
普通株主に帰属しない金額(千円)	-
普通株式に係る四半期純利益(千円)	331,292
普通株式の期中平均株式数(株)	2,080,434
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	150円62銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益調整額(千円)	-
普通株式増加数(株)	119,064
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要	

(注) 当社は、2018年10月23日に東京証券取引マザーズ市場に上場したため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益は、新規上場日から当第1四半期会計期間末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(重要な後発事象)

第三者割当による新株式の発行

当社は2018年9月18日及び2018年10月4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(貸株人から借入れる当社普通株式151,500株の売出し)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しており、2018年11月21日に払込が完了いたしました。

- (1) 発行する株式の種類及び数：当社普通株式 145,200株
- (2) 割当価格：1株につき1,269.60円
- (3) 払込金額：1株につき1,156円
- (4) 割当価額の総額：184,345千円
- (5) 払込金額の総額：167,851千円
- (6) 資本組入額の総額：92,172千円
- (7) 資金の用途：2019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。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2018年12月13日

株式会社リーガル不動産
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 荒井 巖

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 池田 哲雄

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社リーガル不動産の2018年8月1日から2019年7月31日までの第19期事業年度の第1四半期会計期間(2018年8月1日から2018年10月31日まで)及び第1四半期累計期間(2018年8月1日から2018年10月31日まで)に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して四半期財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社リーガル不動産の2018年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。