

# 第20期 報告書

2019年8月1日～2020年7月31日





株主の皆様におかれましては、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

ここに当社第20期(2019年8月1日から2020年7月31日まで)における事業の概況についてご報告申し上げます。

代表取締役社長  
平野 哲司

### 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、政府・日銀による各種政策を背景として、企業業績が堅調に推移するとともに、雇用・所得環境の改善を背景に、緩やかな回復基調が続いておりました。しかしながら、消費増税による影響から個人消費も低下する傾向の中、米中貿易摩擦、更には新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の世界的な感染拡大から、景気動向の先行きは非常に留意が必要な状況が続いております。

この間、当社の属する不動産業界におきましては、政府による住宅取得支援策や低金利の住宅ローンなどにより住宅取得環境は依然として良好である一方で、地価の上昇や用地取得競争の激化、建築費の高止まりなどの影響を受けております。更には新型コロナウイルス感染症(COVID-19)

によるサプライチェーンや工期の長期化、国内外含めた移動制限や経済縮小からの購買意欲の減退などが不動産市場に大きな影響を与えることが懸念されています。

このような事業環境の下、当社では経営計画に基づき、各目標数値達成に向けて取り組むとともに、財務基盤の強化、企業価値の継続的向上及び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267億3百万円(前年同期比12.5%増)、営業利益17億80百万円(前年同期比23.2%減)、経常利益6億24百万円(前年同期比44.2%減)、当期純利益1億円(前年同期比85.5%減)となりました。

### 今後の見通し

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大が長期化の様相を呈し、先行きに不透明な状況が続いておりますが、当社は仲介・コンサルティングから土地購入・開発まで、土地活用における最適なソリューションを提供する総合不動産ディベロッパーとして、商品及びサービスを提供してまいります。今後当社といたしましては、既存の事業はもとより既存不動産事業とシナジー効果のある事業の多角化を行うため、「収縮と転換」、「多極化」及び「多角化推進」の3つの基本戦略テーマを定め、以下の施策により強固な経営基盤を築き、事業の拡大に努めてまいります。

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大の状況においても比較的市況が安定しており売却も堅調に推移している当社主力商品「LEGALAND」を含む住宅系収益不動産の開発並びに住宅系実需不動産の新規開発を推進してまいります。

また、安定的な収益であり、景気変動に対して価格の下方硬直性のある不動産賃貸事業の再強化は、経営の安全性と

効率性を実現し、リスク軽減を図るためのポートフォリオ構築に不可欠であると考え、2021年7月期及び2022年7月期につきましては、収益物件の仕入に改めて注力し、所有不動産の積み増しを実施しながら保有不動産の高稼働運用を行い、トップラインの維持と利益率改善による経常利益の増益に努めてまいります。

ただし、2021年7月期につきましては、2019年7月期及び2020年7月期において長期的な収益と引き合いの状況を考慮して物件を売却したことによる賃貸収入減少の影響から、経常利益は前年同期比で減益となる見込みであります。当期純利益につきましては、特別損失の減少により前年同期比で増益となる見込みであります。

以上の結果、当社の2021年7月期の業績は、売上高266億43百万円(前年同期比0.2%減)、営業利益12億9百万円(前年同期比32.1%減)、経常利益2億90百万円(前年同期比53.5%減)、当期純利益1億41百万円(前年同期比40.9%増)を見込んでおります。

# 財務諸表

## 貸借対照表(要旨)

(単位:百万円)

科目	第19期 (2019年7月31日現在)	第20期 (2020年7月31日現在)
資産の部		
流動資産	39,646	33,795
固定資産	8,770	7,186
資産合計	48,416	40,981
負債の部		
流動負債	12,781	20,839
固定負債	31,985	16,130
負債合計	44,766	36,969
純資産の部		
株主資本	3,649	4,012
資本金	651	790
資本剰余金	561	700
利益剰余金	2,436	2,522
純資産合計	3,649	4,012
負債・純資産合計	48,416	40,981

(注)記載金額は、それぞれ表示単位未満切捨てにより表示しております。

## 損益計算書(要旨)

(単位:百万円)

科目	第19期 (2018年8月1日から 2019年7月31日まで)	第20期 (2019年8月1日から 2020年7月31日まで)
売上高	23,727	26,703
売上総利益	5,428	4,813
販売費及び一般管理費	3,109	3,033
営業利益	2,318	1,780
営業外収益	56	71
営業外費用	1,256	1,228
経常利益	1,118	624
特別損失	—	428
税引前当期純利益	1,118	196
法人税等合計	424	95
当期純利益	694	100

## キャッシュ・フロー計算書(要旨)

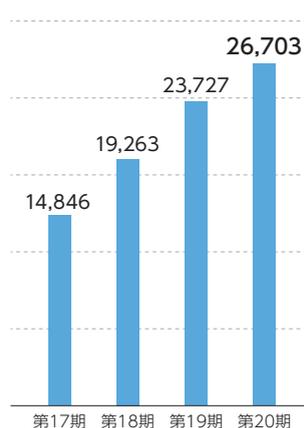
(単位:百万円)

科目	第19期 (2018年8月1日から 2019年7月31日まで)	第20期 (2019年8月1日から 2020年7月31日まで)
営業活動による キャッシュ・フロー	△1,999	9,479
投資活動による キャッシュ・フロー	△282	△787
財務活動による キャッシュ・フロー	2,296	△7,542
現金及び現金同等物の 増減額(△は減少)	13	1,149
現金及び現金同等物の 期首残高	476	489
現金及び現金同等物の 期末残高	489	1,639

## 業績の推移

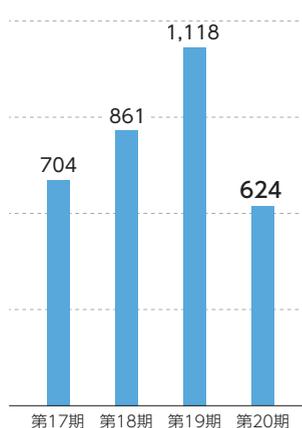
### 売上高

(単位:百万円)



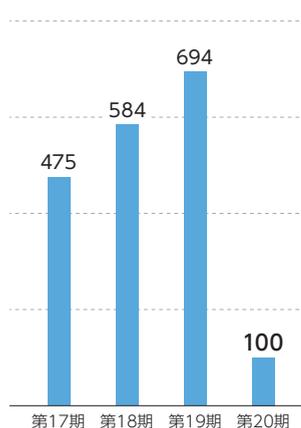
### 経常利益

(単位:百万円)



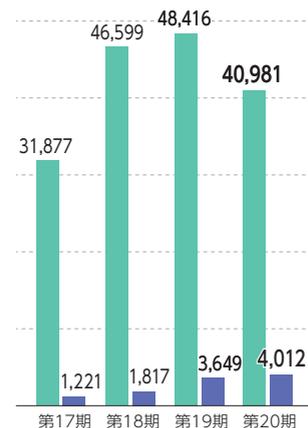
### 当期純利益

(単位:百万円)



### 総資産・純資産

(単位:百万円)



## 不動産ソリューション事業



売上高は239億89百万円(前年同期比15.3%増)、セグメント利益22億52百万円(前年同期比3.1%増)となりました。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、当社の住居系にかかる不動産取引は比較的堅調に推移していましたが、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の世界的な拡大の中、外出自粛や訪日客の入国・行動制限、商談の一時休止等により販売時期の調整を余儀なくされました。特にホテル等の開発事業においては、売買先並びに投資家の様子見等により、売却時期が翌期にずれ込んだ物件も一部あったものの、その他物件の販売実績を積み重ねたことで前年同期との比較におきましては増収増益となりました。



## 不動産賃貸事業



売上高は18億円(前年同期比19.1%減)、セグメント利益6億65百万円(前年同期比29.5%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高稼働率を維持しているものの、長期的な収益と引き合いの状況を考慮した販売用不動産の売却により、売上高、セグメント利益とも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、引き続き保有不動産の高稼働率を維持するとともに、所有不動産を積み増すことにより更なる基盤強化を図ってまいります。



## その他事業



売上高は9億13百万円(前年同期比31.5%増)、セグメント利益93百万円(前年同期比215.0%増)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並びに介護事業としての有料老人ホーム等の運営・管理、介護保険法に基づく介護予防支援、居宅介護支援事業を行っております。

当事業セグメントの介護事業において、新たに開設した2施設が順調に推移したこと、その他の施設においても高い入居率を維持したことにより、前年同期と比較して増収増益となりました。



## 「こども本の森 中之島」に協賛

この国の今後を支える子どもたちに本を通じて得られる教養が財産となり、日本のより良い未来につながるよう協賛を通じ応援。



## 伊藤忠商事株式会社と大阪ガス都市開発株式会社との3社共同開発事業

日本のビジネス界で高い実績と信頼のある両社をパートナーに、総合不動産開発企業としての当社のノウハウを合わせマンションを共同開発。



## 「YANUSY」月間50万PV、累計会員数2,000名を突破

Webメディアとして「AI自動コンテンツ生成システム」の活用や、「MP-Cloud」による個人向け、法人向けの会員機能の追加、マイページ機能の実装、外部パートナーと連携したコンテンツの集約・最適化により不動産系Webメディアとして急成長を実現。国内No.1の不動産オーナー（大家さん）向け総合メディアプラットフォームを目指す。



2019年

8月

9月

10月

11月

12月

2020年

1月

2月

3月

4月

5月

6月

7月

## YANUSY開始2ヶ月で月間10万PV

株式会社ZUUと共同運営する不動産オーナー向けWebメディア「YANUSY」が、興味深いテーマのeBook提供などのオリジナルコンテンツ充実により、開始2ヶ月という短期間で月間10万PVを突破。



## LEGALAND高円寺・中目黒が2019年度グッドデザイン賞受賞

地域性や地形を考慮した高いデザインコンセプトに加え、LEGALANDが持つ洗練されたデザイン性を評価。



## 安藤忠雄建築研究所設計による賃貸マンション「LEGALAND下北沢」竣工

「LEGALAND下北沢」は、安藤忠雄建築研究所設計による建物の魅力を存分に活かした低層賃貸マンション。閑静な住宅地環境に馴染むシンプルな建物形状であり、一層分は地下に埋め込み、周囲との隙間は緑豊かな緑地となっている。また、建物中央は地上4層を貫く吹き抜けの共用空間として、頭上のスカイライトから自然の光が落ちる設計。



## 会社概要

(2020年7月31日現在)

商号	株式会社リーガル不動産
設立	2000年9月
資本金	790百万円
従業員数	157名
主要な事業内容	不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、 不動産コンサルティング事業、 ファシリティマネジメント事業及び介護事業
本社所在地	〒530-0027 大阪市北区堂山町3番3号 日本生命梅田ビル10階 TEL:06-6362-3355
東京支社	〒105-0001 東京都港区虎ノ門一丁目2番8号 虎ノ門琴平タワー7階 TEL:03-3504-8385
神戸支店	〒651-0093 神戸市中央区二宮町一丁目4番7号 リーガル三宮東ビル2階 TEL:078-230-1515

## 株式の状況

(2020年7月31日現在)

発行可能株式総数	8,000,000株
発行済株式総数	3,152,978株
株主数	2,145名

## 大株主

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社リーガルアセット	1,120,000	35.55
平野哲司	430,000	13.65
山名孝宏	140,126	4.45
藤原寛	140,126	4.45
松井秀紀	61,000	1.94
山田隆弘	50,500	1.60
水向隆	50,126	1.59
渡辺公夫	29,400	0.93
クレディ・スイス証券株式会社	20,100	0.64
川名貴行	19,400	0.62

## 役員

(2020年10月29日現在)

代表取締役社長	平野哲司
取締役	水向隆
取締役	藤原寛
取締役	岡修司
取締役	久保田洋
取締役	今西和貴
監査役(常勤)	宇野正明
監査役	塩野隆史
監査役	喜多村晴雄
監査役	山下真

## 株主メモ

事業年度	8月1日から7月31日まで
定時株主総会	毎年10月開催
基準日	定時株主総会 7月31日 期末配当 7月31日 中間配当 1月31日 (その他必要があるときは、あらかじめ公告して定めた日)
株主名簿管理人および 特別口座の口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社
株主名簿管理人 事務取扱場所	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
(郵便物送付先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先)	電話 0120-782-031(フリーダイヤル) 受付時間 9:00~17:00(土日休日を除く)
インターネット ホームページURL	<a href="https://www.smtb.jp/personal/agency/index.html">https://www.smtb.jp/personal/agency/index.html</a>
単元株式数	100株
公告方法	電子公告とし、当社ホームページ( <a href="https://www.legal-corp.co.jp">https://www.legal-corp.co.jp</a> )に掲載いたします。 なお、やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載いたします。
上場証券取引所	東京証券取引所 マザーズ市場
証券コード	3497

## WEBサイトのご案内

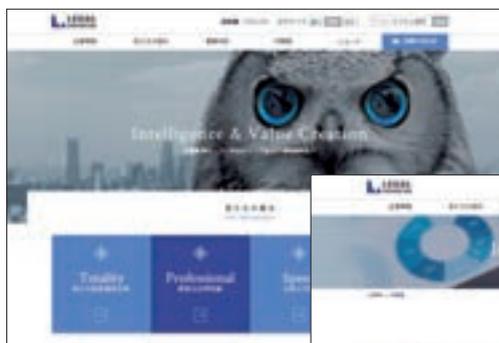
詳しいIR情報は当社ホームページにて掲載しています。

リーガル不動産

検索

ホームページ

<https://www.legal-corp.co.jp>



トップページ



IR情報