LEGAL CORPORATION

第19期 報告書

2018年8月1日～2019年7月31日

証券コード | 3497

株式会社リーガル不動産

トップメッセージ

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19期(2018年8月1日から2019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、雇用情勢や所得環境の改善による個人消費の持ち直しなど、緩やかな回復基調が続いている中、中国経済の減速や米中貿易摩擦の長期化、欧州政局不安などによる世界経済の動向と政策に関する不確実性並びに金融資本市場の変動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、一部の金融機関による投資用住宅資金の不適切な融資に関する問題で業界全体に対する不信感等により、今後の市場動向に関して楽観視できない状況にあります。その一方で、2020年に開催される東京オリンピック・パラリンピックや2025年に開催が決定した日本国際博覧会(大阪・関西万博)に向けた不動産市場の活性化や金融緩和策による低金利を背景に不動産投資に対する投資意欲が期待されることから、今後数年間において、不動産市場は堅調に推移するものと考えております。

このような事業環境の下、財務体質の改善とさらなる発展を目指して、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するとともに、経営計画に基づき、各目標数値達成並びに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237億27百万円(前年同期比23.1%増)、営業利益23億18百万円(前年同期比22.9%増)、経常利益11億18百万円(前年同期比29.8%増)、当期純利益6億94百万円(前年同期比18.9%増)となりました。

今後の見通し

当社は、一部の金融機関による投資用住宅資金の不適切な融資に関する問題で業界全体に対する不信感等、不動産市況へ悪影響を及ぼす懸念事項は諸々ありますが、2020年の東京オリンピック・パラリンピックや2025年に開催が決定した日本国際博覧会(大阪・関西万博)に向けた不動産市場の活性化、依然として旺盛なインバウンド需要並びに金融緩和政策による低金利等から、選別は明確となるものの、不動産投資に対する投資意欲は依然として活発であり、この傾向は継続するとの見通しをもっております。

このような状況の下、当社は来るべき大相続時代に向けて、当社主力商品であります「LEGALAND」の積極開発の推進を行っていく計画であります。

また、大阪における旺盛なインバウンド需要のもと、自社ホテルブランド「LEGASTA」を始めとするホテル開発、自社民泊マンションブランド「LEGALIE」を始めとする民泊事業を一層推進するとともに、東京・大阪の両拠点におけるオフィス需要に対応すべくセットアップオフィス事業等のオフィスビル開発についても推進し、さらに様々なプレイヤーのナレッジを集約した協業事業を積極的に展開するなど、当社は市場環境や社会情勢に留意し、優位なポジションでの事業展開を進めていけるように努めてまいります。

以上の結果、当社の2020年7月期の業績は、売上高341億63百万円(前年同期比43.9%増)、営業利益25億4百万円(前年同期比8.0%増)、経常利益11億52百万円(前年同期比3.0%増)、当期純利益7億66百万円(前年同期比10.3%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18期（2018年7月31日現在）	第19期（2019年7月31日現在）
資産の部		
流動資産	37,918	39,646
固定資産	8,681	8,770
資産合計	46,599	48,416
負債の部		
流動負債	15,395	12,781
固定負債	29,386	31,985
負債合計	44,782	44,766
純資産の部		
株主資本	1,831	3,649
資本金	90	651
資本剰余金	—	561
利益剰余金	1,741	2,436
評価・換算差額等	△ 13	—
繰延ヘッジ損益	△ 13	—
純資産合計	1,817	3,649
負債･純資産合計	46,599	48,416

（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18期（2017年８月１日から2018年７月31日まで）	第19期（2018年８月１日から2019年７月31日まで）
売上高	19,263	23,727
売上総利益	4,399	5,428
販売費及び一般管理費	2,514	3,109
営業利益	1,885	2,318
営業外収益	24	56
営業外費用	1,048	1,256
経常利益	861	1,118
特別損失	5	—
税引前当期純利益	855	1,118
法人税等合計	271	424
当期純利益	584	694

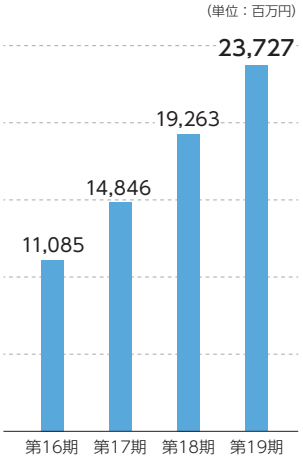
キャッシュ･フロー計算書（要旨）

（単位:百万円）

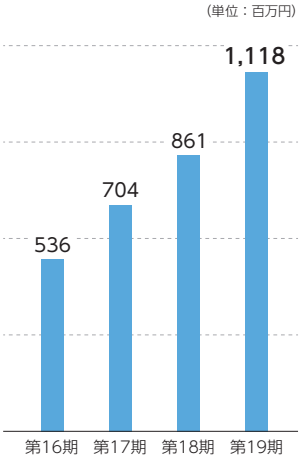
科　目	第18期（2017年８月１日から2018年７月31日まで）	第19期（2018年８月１日から2019年７月31日まで）
営業活動によるキャッシュ･フロー	△ 7,798	△ 1,999
投資活動によるキャッシュ･フロー	△ 5,285	△ 282
財務活動によるキャッシュ･フロー	12,826	2,296
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 258	13
現金及び現金同等物の期首残高	734	476
現金及び現金同等物の期末残高	476	489

業績の推移

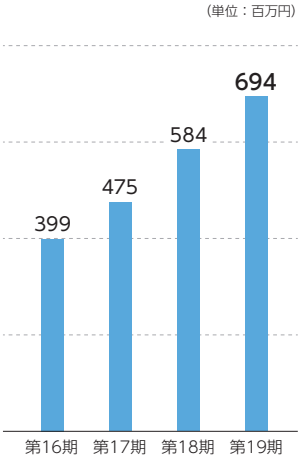
売上高



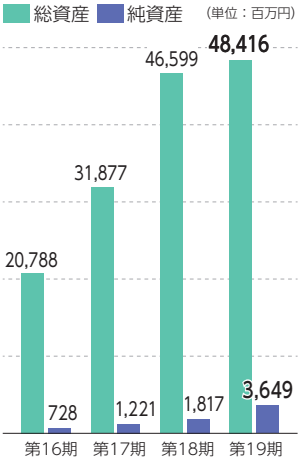
経常利益



当期純利益

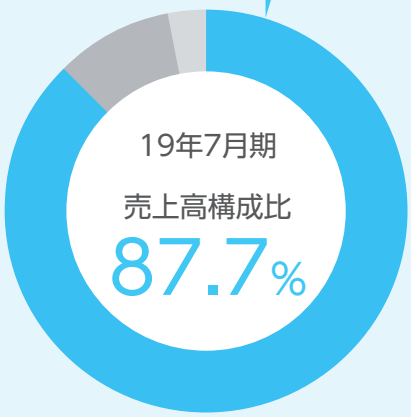


総資産・純資産



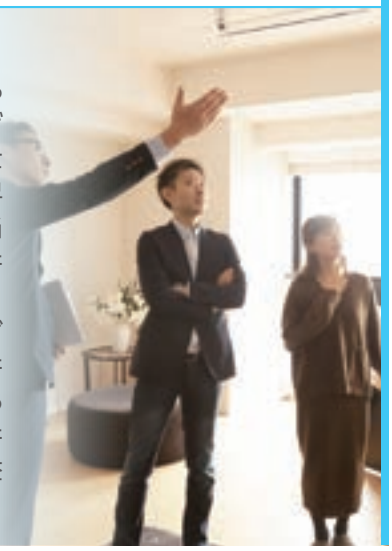
事業別概況

不動産ソリューション事業

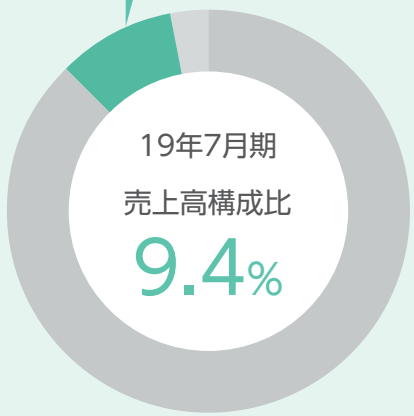


売上高は208億6百万円(前年同期比27.4%増)、セグメント利益21億84百万円(前年同期比54.8%増)となりました。当事業セグメントは、期初に掲げた経営計画に基づき、積極的に販売用不動産の仕入及び販売活動を行いました。不動産価格が上昇基調にある中、販売用不動産の仕入に際しては、当社の目利き力やノウハウを最大限活用し、駅近物件等の希少性の高い物件の選定に注力しました。

一方、販売面においては、売却時期が翌期にずれ込んだ物件も一部ありましたが、当社販売物件に対する強い引き合いから販売実績を積み重ねるとともに、売却価格が想定を上回った高収益案件等が寄与した結果、前年同期と比較して増収増益となりました。



不動産賃貸事業



売上高は22億26百万円(前年同期比1.6%減)、セグメント利益9億44百万円(前年同期比9.3%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さらなる基盤強化を図ってまいります。

その他事業

売上高は6億95百万円(前年同期比2.5%増)、セグメント利益29百万円(前年同期比78.2%減)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1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ましたが、不動産コンサルティング事業において、前年同期に利益率の高い大型スポット仲介取引が含まれていたことにより、前年同期と比較して増収減益となりました。

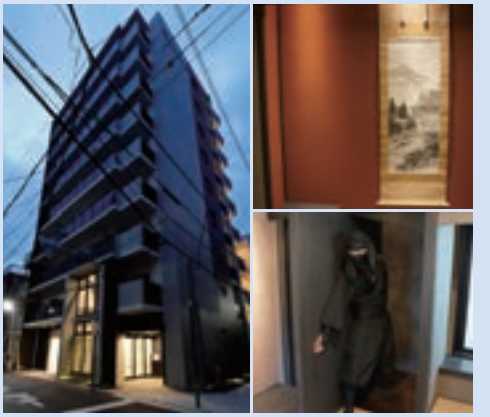
1 勢いづく大阪と加速するホテル・民泊開発

観光立国に向けた様々な振興策の中で、2005年に672万人であった訪日外国人旅行者数は2018年には3,119万人と大幅な拡大を続けています。また、2011年以降訪日外国人の都道府県別訪問地において概ね大阪は東京に次いでおり、その訪問率においても2011年から2017年にかけて東京都（50.6%から46.2%）に対して大阪（25.2%から38.7%）は益々勢いを増しています。さらに、大阪では2025年の万博開催が決定するとともに、統合型リゾートの誘致が期待されるなどインバウンド需要を中心とした幅広い不動産ニーズが期待されております。

このような大阪における旺盛なインバウンド需要のもと、民泊事業、ホテル開発の一層の進展を狙い、当社は民泊マンションブランド「LEGALIE」と自社ホテルブランド「LEGASTA」を開発いたしました。

LEGALIE（レガリエ）という名前の語源は「LEGAL（リーガル）+IE（家）」です。「家」には、本来の民泊の意味である家を貸すということと、日本語を取り入れて日本の文化や日本らしさを感じてもらいたいという願いを込めております。そして、LEGASTA（レガスタ）という名前の語源は「LEGAL（リーガル）+STAY（ステイ）」です。当社の社名と、宿泊するという意味の「STAY」を複合した名称となっており、「LEGASTA」の「STA」には「START」という意味合いも込めております。

第一弾となる民泊マンション「LEGALIE日本橋東」は忍者屋敷をモチーフに、自社ホテルブランド「LEGASTA祇園白川」は古都京都に溶け込む和モダンをコンセプトとしております。



LEGALIE 日本橋東

LEGASTA 祇園白川

2 多様化・複雑化する社会に不動産とITを融合

社会の多様化・複雑化に合わせ、既存業界に最新のデジタル技術やICTといったテクノロジーを組み合わせ活用する流れが急速に進展しています。この新しい価値を提供するような流れは、「〇〇×Technology」として表現され、総称して「X-Tech（クロステック）」と呼ばれています。

このような流れは、「産業や業種を超えて、テクノロジーを活用したソリューションを提供することで、新しい価値や仕組を提供する動き」と捉えることができ、既存の産業構造や競争原理を破壊・再定義するものと考えられています。当社が属する不動産業界は保守的な傾向が強い業界として、日本だけではなく世界でもIT化があまり進んでいないと言われております。そのため「不動産テック（Real Estate Tech）」が起こす革命は他業界と比べても大きなインパクトがあると考えられます。

そこで、当社は不動産総合開発企業としてのノウハウを不動産テック分野で活用するために、「ZUU online」等の様々なWEBサービスを運営する株式会社ZUUと共同事業を開始いたしました。そして、共同事業の第一弾として、不動産オーナー向けのWEBメディア「YANUSY（ヤヌシー）」の提供を開始しております。今後、不動産テック分野での共同事業開発、共同研究を進め、これまでにない新たな不動産プラットフォームの構築に向け、取り組みを進めてまいります。

LEGAL CORPORATION × ZUU

YANUSY YANUSY

会社概要

(2019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	651百万円
従業員数	158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

(2019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	2,885,200株
株主数	2,040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	38.81
平野 哲司	430,000	14.90
山名 孝宏	90,000	3.11
藤原 寛	90,000	3.11
松井 秀紀	63,000	2.18
山下 良久	54,600	1.89
カブドットコム証券株式会社	49,700	1.72
中村 剛	42,200	1.46
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	38,100	1.32
小川 潤之	34,400	1.19

役員

(2019年10月30日現在)

代表取締役社長	平野哲司
取締役	水向隆
取締役	山名孝宏
取締役	藤原寛
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	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 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)	0120-782-031
(ホームページURL)	https://www.smtb.jp/personal/agency/index.html
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(https://www.legal-corp.co.jp)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

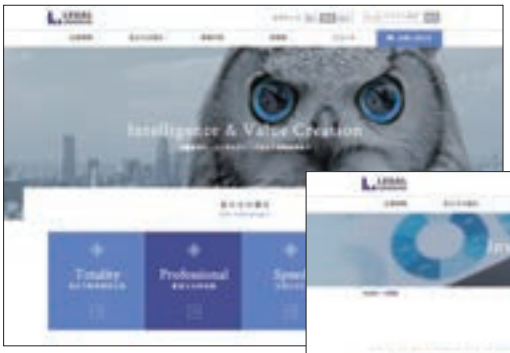
WEBサイトのご案内

詳しいIR情報は当社ホームページにて掲載しています。

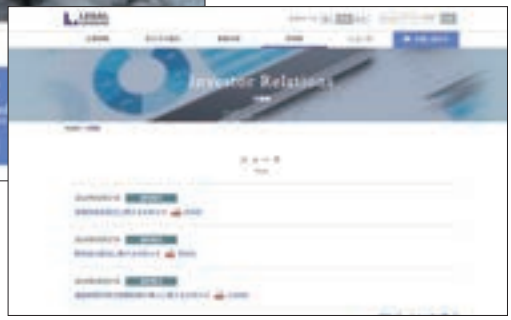
リーガル不動産　検索

ホームページ

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



トップページ



IR情報

株式会社リーガル不動産