

【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】 2019年6月14日

【四半期会計期間】 第19期第3四半期(自 2019年2月1日 至 2019年4月30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18期 第3四半期 累計期間	第19期 第3四半期 累計期間	第18期
会計期間	自 2017年8月1日 至 2018年4月30日	自 2018年8月1日 至 2019年4月30日	自 2017年8月1日 至 2018年7月31日
売上高 (千円)	16,258,573	17,959,415	19,263,467
経常利益 (千円)	1,246,157	869,181	861,659
四半期(当期)純利益 (千円)	789,205	536,527	584,064
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-
資本金 (千円)	90,000	651,924	90,000
発行済株式総数 (株)	2,000,000	2,885,200	2,000,000
純資産額 (千円)	2,018,848	3,491,858	1,817,726
総資産額 (千円)	43,945,922	43,125,990	46,599,978
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	394.60	206.09	292.03
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	-	197.63	-
1株当たり配当額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	4.5	8.0	3.9

回次	第18期 第3四半期 会計期間	第19期 第3四半期 会計期間
会計期間	自 2018年2月1日 至 2018年4月30日	自 2019年2月1日 至 2019年4月30日
1株当たり四半期純利益 又は1株当たり四半期純損失() (円)	39.77	29.53

(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. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 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。
4. 2017年12月15日付で普通株式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株当たり四半期(当期)純利益を算定しております。
5. 第18期第3四半期累計期間及び第18期の潜在株式調整後1株当たり四半期(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。
6. 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3四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3四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。
7. 「『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)等を第1四半期会計期間の期首から適用しており、前第3四半期累計期間及び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3四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3四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、「『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3四半期累計期間におけるわが国経済は、各種政策の効果もあって、雇用・所得環境の改善が続き、緩やかな回復が続いているものの、アメリカと中国の両国間における通商問題が世界経済に与える影響や、中国経済の先行きなどの海外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すべき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も投資用住宅資金の不正融資に端を発した業界に対する不信感や2019年10月の消費税増税による懸念材料もあり、今後の市場動向に関して予断を許さない見通しとなっております。

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政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ため、今後数年間は市場が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、当社は東京証券取引所マザーズ市場への上場（2018年10月23日）による資金調達等によって財務体質の改善を進めるとともに、経営計画に基づき、各目標数値達成に向けて取り組んでまいりました。

その結果、当第3四半期累計期間におきましては、売上高179億59百万円（前年同期比10.4%増）、営業利益17億30百万円（前年同期比12.5%減）、経常利益8億69百万円（前年同期比30.2%減）、四半期純利益5億36百万円（前年同期比32.0%減）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

売上高157億12百万円（前年同期比11.8%増）、セグメント利益15億64百万円（前年同期比3.5%増）となりました。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、当社販売物件に対する強い引き合いから販売実績を積み重ね、売却時期を当第2四半期会計期間から下半期に変更した大型案件につきましても当第3四半期会計期間に売却しました。

受注状況は売上見込みに対し概ね順調に推移し、当第3四半期累計期間総受注高は126億17百万円、当第3四半期会計期間末の受注残高は16億91百万円となりました。

不動産賃貸事業

売上高17億45百万円（前年同期比4.5%増）、セグメント利益7億76百万円（前年同期比7.5%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収益不動産からの賃貸収入を収益の柱とし、当第3四半期累計期間におきましても引き続き高稼働率を維持していることから、売上高を伸ばしました。今後も引き続き保有不動産の高稼働率の維持と物件数の増加による更なる基盤強化を図ってまいります。

その他事業

売上高 5 億 1 百万円（前年同期比7.7%減）、セグメント利益12百万円（前年同期比90.9%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及び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、居宅介護保険事業を行っております。

当事業セグメントは、前年同期と比較して減収減益となっております。これは、当事業セグメントの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ます。

（資産）

総資産は431億25百万円となり、前事業年度末に比べ34億73百万円減少しました。

流動資産は346億35百万円となり、前事業年度末に比べ32億83百万円減少しました。これは主として、上場に伴う公募による新株の発行、第三者割当増資等により現金及び預金が 2 億91百万円増加、及び販売用不動産が37億 3 百万円減少したものであります。

固定資産は84億90百万円となり、前事業年度末に比べ 1 億90百万円減少しました。これは主として、土地が 1 億33百万円増加、及び建物が 2 億54百万円減少したものであります。

（負債）

負債は396億34百万円となり、前事業年度末に比べ51億48百万円減少しました。

流動負債は139億34百万円となり、前事業年度末に比べ14億60百万円減少しました。これは主として、短期借入金の 9 億95百万円増加、及び不動産の売却により販売用不動産が減少し、それに伴い借入金を返済したため、 1 年内返済予定の長期借入金の20億23百万円減少を反映したものであります。

固定負債は256億99百万円となり、前事業年度末に比べ36億87百万円減少しました。これは主として、 1 年内返済予定の長期借入金と同様に、借入金返済等に伴い長期借入金が31億53百万円減少したものであります。

（純資産）

純資産は34億91百万円となり、前事業年度末に比べ16億74百万円増加しました。これは主として、増資により資本金 5 億61百万円、資本剰余金 5 億61百万円の増加、及び四半期純利益 5 億36百万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8.0%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 3 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3四半期会計期間 末現在発行数(株) (2019年4月30日)	提出日現在 発行数(株) (2019年6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	2,885,200	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	2,885,200	2,885,200		

(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)
2019年4月30日		2,885,200		651,924		561,924

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四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】

2019年4月30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 2,884,700	28,847	-
単元未満株式	普通株式 500	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	2,885,200	-	-
総株主の議決権	-	28,847	-

(注) 当第3四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(2019年1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。

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3四半期会計期間(2019年2月1日から2019年4月30日まで)及び第3四半期累計期間(2018年8月1日から2019年4月30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3四半期会計期間 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,198,678	1,489,982
営業未収入金	104,718	121,866
販売用不動産	25,753,607	22,049,708
仕掛販売用不動産	10,556,512	9,889,521
その他	307,770	1,087,499
貸倒引当金	2,764	3,137
流動資産合計	37,918,524	34,635,441
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	3,659,034	3,404,671
土地	4,474,603	4,608,045
その他(純額)	43,896	35,116
有形固定資産合計	8,177,535	8,047,833
無形固定資産	5,843	11,453
投資その他の資産	498,075	431,261
固定資産合計	8,681,454	8,490,548
資産合計	46,599,978	43,125,990
負債の部		
流動負債		
営業未払金	225,461	359,266
短期借入金	7,336,500	8,331,798
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	3,613,460
未払法人税等	265,564	144,329
賞与引当金	43,481	155,520
その他	1,809,325	1,252,444
流動負債合計	15,395,717	13,934,820
固定負債		
社債	155,000	102,000
長期借入金	28,128,412	24,975,111
その他	1,103,122	622,200
固定負債合計	29,386,535	25,699,311
負債合計	44,782,252	39,634,132
純資産の部		
株主資本		
資本金	90,000	651,924
資本剰余金	-	561,924
利益剰余金	1,741,480	2,278,008
株主資本合計	1,831,480	3,491,858
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	3,491,858
負債純資産合計	46,599,978	43,125,990

(2) 【四半期損益計算書】

【第3四半期累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自2017年8月1日 至2018年4月30日)	当第3四半期累計期間 (自2018年8月1日 至2019年4月30日)
売上高	16,258,573	17,959,415
売上原価	12,340,133	13,886,886
売上総利益	3,918,439	4,072,528
販売費及び一般管理費	1,940,959	2,342,337
営業利益	1,977,480	1,730,190
営業外収益		
受取利息	75	356
受取配当金	-	35
受取保険金	221	7,905
受取和解金	16,817	-
固定資産税等還付金	-	581
その他	5,281	3,418
営業外収益合計	22,396	12,297
営業外費用		
支払利息	618,101	770,047
支払手数料	129,146	81,994
その他	6,471	21,264
営業外費用合計	753,718	873,306
経常利益	1,246,157	869,181
特別損失		
固定資産除却損	4,392	-
特別損失合計	4,392	-
税引前四半期純利益	1,241,765	869,181
法人税、住民税及び事業税	525,200	302,562
法人税等調整額	72,640	30,090
法人税等合計	452,559	332,653
四半期純利益	789,205	536,527

【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3四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3四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。

	前第3四半期累計期間 (自 2017年8月1日 至 2018年4月30日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年8月1日 至 2019年4月30日)
減価償却費	190,096千円	150,156千円

(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。

また、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売出しに関連した第三者割当145,200株により、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。

この結果、当第3四半期会計期間末において資本金が651,924千円、資本剰余金が561,924千円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期累計期間(自 2017年8月1日 至 2018年4月30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	14,045,999	1,668,575	15,714,575	543,998	16,258,573
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	14,045,999	1,668,575	15,714,575	543,998	16,258,573
セグメント利益	1,510,877	840,446	2,351,324	133,959	2,485,283

(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主な内容(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	2,351,324
「その他」の区分の利益	133,959
セグメント間取引消去	-
全社費用(注)	507,802
四半期損益計算書の営業利益	1,977,480

(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。

当第3四半期累計期間(自 2018年8月1日 至 2019年4月30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	15,712,726	1,745,092	17,457,819	501,596	17,959,415
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	15,712,726	1,745,092	17,457,819	501,596	17,959,415
セグメント利益	1,564,792	776,818	2,341,610	12,070	2,353,680

(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主な内容(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	2,341,610
「その他」の区分の利益	12,070
セグメント間取引消去	-
全社費用(注)	623,490
四半期損益計算書の営業利益	1,730,190

(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。

	前第3四半期累計期間 (自 2017年8月1日 至 2018年4月30日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年8月1日 至 2019年4月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	394円60銭	206円09銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益(千円)	789,205	536,527
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)	789,205	536,527
普通株式の期中平均株式数(株)	2,000,000	2,603,359
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	- 銭	197円63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)	-	111,384
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) 1. 2017年12月15日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。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株当たり四半期純利益を算定しております。
2. 前第3四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。
3. 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、当第3四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、新規上場日から当第3四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)

資金の借入

当社は、2019年5月13日開催の取締役会において、以下の販売用不動産取得の資金調達を行うことを決議し、借入を実行いたしました。

1. 販売用不動産の概要

所在地 : 大阪市中央区
構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造
総延床面積 : 8,516.69㎡ (2,576.29坪)
地積 : 2,001.46㎡ (605.44坪)

2. 借入の内容

借入先	借入金額	借入実行日	借入期間	返済方法	担保提供資産の有無
近畿産業信用組合	3,000百万円	2019年5月15日	17ヵ月	期日一括返済	販売用不動産物件
株式会社香川銀行	1,500百万円	2019年5月15日	14ヵ月		
大阪厚生信用金庫	1,000百万円	2019年5月15日	18ヵ月		
株式会社鳥取銀行	1,000百万円	2019年5月15日	17ヵ月		
枚方信用金庫	1,000百万円	2019年5月15日	17ヵ月		
播州信用金庫	200百万円	2019年5月15日	14ヵ月		
株式会社福邦銀行	200百万円	2019年5月15日	15ヵ月		

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

2019年6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3四半期会計期間(2019年2月1日から2019年4月30日まで)及び第3四半期累計期間(2018年8月1日から2019年4月30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2019年4月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四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。