

2020年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年5月15日

上場会社名 株式会社レーサム 上場取引所 東
 コード番号 8890 URL <http://www.raysum.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小町 剛
 問合せ先責任者 (役職名) 上級執行役員管理本部長 (氏名) 片山 靖浩 TEL 03-5157-8881
 定時株主総会開催予定日 2020年6月23日 有価証券報告書提出予定日 2020年6月24日
 配当支払開始予定日 2020年6月24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. 2020年3月期の連結業績（2019年4月1日～2020年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年3月期	54,938	△6.2	12,242	11.4	11,962	9.7	7,939	0.6
2019年3月期	58,547	32.2	10,990	△2.8	10,904	△0.4	7,894	△14.5

(注) 包括利益 2020年3月期 7,978百万円 (4.5%) 2019年3月期 7,637百万円 (△18.1%)

	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	%	%	%
2020年3月期	207.89	—	17.2	14.3	22.3
2019年3月期	188.09	—	17.3	14.3	18.8

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 一百万円 2019年3月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2020年3月期	91,502	49,040	53.6	1,291.22
2019年3月期	76,398	43,322	56.7	1,126.72

(参考) 自己資本 2020年3月期 49,040百万円 2019年3月期 43,322百万円

(3) 連結キャッシュ・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
2020年3月期	3,516	△1,575	5,210	29,325
2019年3月期	9,710	2,977	△11,318	22,075

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	円 銭	百万円	%	%
2019年3月期	—	0.00	—	45.00	45.00	1,730	23.9	4.1
2020年3月期	—	0.00	—	45.00	45.00	1,709	21.7	3.7
2021年3月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 2021年3月期の第2四半期及び期末の配当については、現時点で合理的な業績予想の算定が困難なため、記載しておりません。

3. 2021年3月期の連結業績予想（2020年4月1日～2021年3月31日）

連結業績予想につきましては、現時点で新型コロナウイルス感染症の拡大が事業活動及び経営成績に与える影響を合理的に見積ることが困難であることから、未定としております。今後、合理的に見積ることが可能となった時点で速やかに公表いたします。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 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

(3) 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

2020年3月期	46,081,400株	2019年3月期	46,081,400株
2020年3月期	8,101,586株	2019年3月期	7,631,514株
2020年3月期	38,189,658株	2019年3月期	41,969,662株

(参考) 個別業績の概要

2020年3月期の個別業績（2019年4月1日～2020年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%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	%
2020年3月期	51,674	△9.4	10,588	△4.6	10,399	△5.9	6,891	△52.2
2019年3月期	57,053	149.1	11,099	118.5	11,054	124.1	14,403	64.0

	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
	円 銭	円 銭
2020年3月期	180.46	—
2019年3月期	343.19	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%		円 銭	
2020年3月期	89,375		48,573		54.4		1,278.93	
2019年3月期	75,636		43,922		58.1		1,142.33	

(参考) 自己資本 2020年3月期 48,573百万円 2019年3月期 43,922百万円

<個別業績の前期実績値との差異理由>

当社は、前事業年度において100%連結子会社であるグローバル株式会社(旧 グローバル債権回収株式会社)を吸収合併し、当社個別決算において特別利益(抱合せ株式消滅差益)を6,082百万円計上しております。

これにより、前事業年度の当期純利益実績値と当事業年度の当期純利益実績値との間に差異が生じておりますが、100%連結子会社の合併に伴うものであり連結業績には影響ありません。

※ 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

(将来に関する記述等についてのご注意)

業績予想を合理的に見積ることが困難であることから、2021年3月期の連結業績予想を未定としております。なお、今後合理的に見積ることが可能となった時点で速やかに公表いたします。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	
(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
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(6) 事業等のリスク	4
2. 経営方針	
(1) 会社の経営の基本方針	5
(2) 目標とする経営指標	5
(3) 中長期的な会社の経営戦略と会社の対処すべき課題	5
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
4. 連結財務諸表及び主な注記	
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結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)	12
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	12
(連結貸借対照表関係)	14
(連結損益計算書関係)	14
(連結株主資本等変動計算書関係)	15
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	15
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	18

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度の業績は、売上高54,938百万円（前期比6.2%減）、営業利益12,242百万円（同11.4%増）、経常利益11,962百万円（同9.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益7,939百万円（同0.6%増）となりました。

なお、前連結会計年度と比較して売上高営業利益率が18.8%から22.3%に増加しておりますが、この増加要因は、前連結会計年度における主力の資産運用事業のセグメント利益率は20.8%でありましたが、当連結会計年度のセグメント利益率は25.7%と当初想定よりも高い利益率での物件売却が実現したことによるものです。

また、前連結会計年度におけるサービシング事業からの事業撤退により、当社グループの報告セグメントは、当連結会計年度より、資産運用事業、プロパティマネジメント事業、その他の事業の3区分となりました。

各セグメントの業績は次のとおりであります。

(資産運用事業)

当事業では、富裕層のお客様の資産内容や事業承継及び相続対策等の目的に沿ったスキームを、個々のお客様ごとに考え、これに対応する将来性のある物件を提供します。取扱商品は、商業、オフィス、マンション、宿泊施設、教育施設、医療施設等と多岐にわたり、価格帯は数億円から百億円を超える規模に及びます。

さらに、将来の社会的課題に応じ家賃負担能力を高められる事業を自ら創り出すオペレーション型の商品開発にも取り組み、コミュニティホテル、高度医療手術センター、地元定着型の飲食店などを立ち上げ、これらを組み込んだ商品を提供しております。

ここ数年の傾向として、富裕層向け商品の価格帯が10億円を大幅に超えてきた結果、当社の取組みに興味をもつ大企業法人との大型の取引事例も増え始めており、顧客の裾野は広がりを実感できるようになってきております。

当連結会計年度の当事業の売上高は、前述したオペレーション型の商品販売や大企業法人との高価格帯の大型取引もあり、47,621百万円（前期比8.2%減）、セグメント利益は12,221百万円（同13.3%増）となりました。

(プロパティマネジメント事業)

当事業では、当社から収益不動産を購入され保有されるお客様の不動産保有目的を実現させるため、様々な用途の不動産の最有効活用を追求し、最適なテナントの誘致や各種調整を図り、きめ細かい建物賃貸・管理サービスを行っております。

当連結会計年度の当事業の売上高は5,041百万円（前期比10.3%増）、セグメント利益は1,250百万円（同9.2%増）となりました。

(その他の事業)

当事業では主に、連結子会社である(株)アセット・ホールディングスが「レーサム ゴルフ&スパ リゾート」の運営を、(株)WeBaseがコミュニティ型ホテルの運営を、(株)LIBERTE JAPONがフランス・パリのパティスリー・ブーランジェリーの日本での店舗の運営を行っております。

また、当連結会計年度より、環境エネルギー事業としてガスエンジン発電機を開発、製造、販売する(株)レイパワーが販売を開始し、高度医療の支援事業を担う(株)ベストメディカルが支援先クリニックの立ち上げ支援のスタートを切っております。

当連結会計年度の当事業の売上高は2,275百万円（前期比33.0%増）となり、セグメント損失は、新規施設等の初期コストもあり645百万円（前年同期336百万円のセグメント損失）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

流動資産は、前連結会計年度末に比べて14,538百万円増加し、81,207百万円となりました。これは主に、現金及び預金が7,250百万円増加して29,325百万円となり、販売用不動産が3,845百万円減少して30,496百万円、仕掛販売用不動産が10,548百万円増加して17,894百万円となったことによるものであります。

固定資産は、前連結会計年度末に比べて565百万円増加し、10,294百万円となりました。これは主に、有形固定資産が取得による増加と減価償却並びに除却等による減少で514百万円増加、無形固定資産が減価償却により50百万円減少、投資その他の資産が100百万円増加したことによるものであります。

上記の結果、当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べて15,103百万円増加し、91,502百万円となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて9,385百万円増加し、42,461百万円となりました。これは主に、未払法人税等の増加1,158百万円、物件販売の契約手付金等による前受金の増加495百万円、物件工事費等による未払金の増加166百万円、新規の資金調達と借入金の返済による差額で借入金の増加7,672百万円、当社管理物件の管理契約変更に伴う預り敷金の減少866百万円が主な要因であります。

(純資産)

純資産合計は、前連結会計年度末に比べて5,718百万円増加し、49,040百万円となりました。これは親会社株主に帰属する当期純利益の計上により、利益剰余金が7,939百万円増加した一方、剰余金の配当により1,730百万円減少、当社役員および従業員に対する譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分により170百万円の増加、自己株式の取得により700百万円減少したことが主な要因であります。

なお、当連結会計年度末の自己資本比率は53.6%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）は、前連結会計年度末に比べて7,250百万円増加し、29,325百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの主な変動要因は、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)

営業活動による資金は、3,516百万円の増加となりました。主な増加要因は、資産運用事業における売上高47,621百万円に係る資金増加であり、主な減少要因は、資産運用事業における販売用不動産の仕入の支払額36,088百万円と仕掛販売用不動産の開発進展並びに販売用不動産の改修工事代金の支払額3,082百万円、法人税等の支払額3,295百万円、及び販売費及び一般管理費の支出に係る資金減少であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動による資金は、1,575百万円の減少となりました。主な増加要因は、投資有価証券の売却による収入500百万円であり、主な減少要因は、有形固定資産の取得による支出922百万円、貸付けによる支出376百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動による資金は、5,210百万円の増加となりました。主な増加要因は、新規の資金調達と借入金の返済による差額での増加7,672百万円であり、主な減少要因は、自己株式の取得による支出700百万円、及び配当金の支払額1,729百万円であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率 (%)	62.7	63.0	56.7	53.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	72.7	80.0	61.4	33.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	9.3	5.1	2.4	8.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	20.9	25.1	48.8	12.2

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

2. キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを利用しております。

(4) 今後の見通し

今後の我が国経済は、通商問題を巡る海外経済の動向や、金融資本市場の変動の影響、さらには新型コロナウイルス感染症の拡大により、先行き不透明な状況で推移すると予測しております。とりわけ、新型コロナウイルス感染症は世界規模での急速な拡大により各国で緊急的な対応に追われており、我が国経済のみならず世界経済への深刻かつ長期的な影響が懸念されており、当社グループの事業領域全般にわたり、業績に大きな影響を及ぼすことが想定されます。また、感染拡大が収束する時期を見通すことは難しく、感染拡大による消費活動の停滞や、業績への影響額を現時点において客観的に見積もることは困難であると判断いたしました。従いまして、2021年3月期の連結業績予想は、現時点では未定とさせていただき、合理的な算定が可能となった時点で速やかに公表いたします。

当社はあらゆる市場変動リスクに対して柔軟に対応できるよう、財務健全性を維持し、自己資本を充実させ、価値創出を継続してまいります。

(5) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

(利益分配に関する基本方針)

当社は、安定配当の維持を基本としながら、連結配当性向20%以上という業績連動の考え方のもと、今後の事業展開等も勘案し配当を行うことを基本方針としております。当社の剰余金の配当は、期末配当の年一回を基本方針としております。

(当期の剰余金の配当)

当期の剰余金の配当については、期末配当金を1株当たり45円とさせていただき予定で

(次期の剰余金の配当)

次期の剰余金の配当については、前述の利益分配に関する基本方針に基づくものの、現時点では業績の予想が困難なため未定とさせていただき、合理的な算定が可能となった時点で速やかに公表いたします。

(6) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、財政状態及び株価等に影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。本項における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(経済情勢の動向)

当社グループは、投資用不動産を始めとする運用商品の組成・販売、及び投資用不動産の管理業務を主に行っておりますが、経済情勢の悪化により、資金調達環境が極端に悪化した場合や、空室率の上昇や賃料の下落といった事態が生じた場合には、当社グループの業績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

(金利上昇のリスク)

短期金利が上昇した場合には、資金調達コストが増加することにより、また中長期金利が上昇した場合には、不動産投資における期待利回りの上昇、及び不動産価格の下落等の事象が生じることにより、当社グループの業績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

(各種規制変更によるリスク)

当社グループは、現時点の規制に従って、また、規制上のリスク（法律、税制、規則、政策、実務慣行、解釈及び財政の変更の影響を含みます。）を伴って、業務を遂行しております。今後、法律、税制、規則、政策、実務慣行、解釈、財政及びその他の政策の変更並びにそれらによって発生する事態が、当社グループの業務遂行及び業績、並びに財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(人材のリスク)

当社グループの営む各事業は、いずれも人的資本によって成り立っており、不動産の調達・建築・販売・管理などのいずれの業務に関しても深い知識と経験、そして細部に亘る一つひとつの業務の積み上げが、各事業の成果を大きく左右することから、一人ひとりが自らの責任をもって完遂し、それを継続する、という基本的な姿勢が重要となっております。従いまして、当社グループの成長速度に見合った優秀な人員の確保は重要な課題と考えておりますが、当社グループの求める人員が十分に確保できなかった場合、又はかかる人員の退職が著しく増加した場合には、当社グループの業務推進及び業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

(自然災害、人災等の発生によるリスク)

暴風雨、洪水、地震、その他の自然災害、あるいは事故、火災、暴動、テロ、戦争その他の人災等が発生した場合には、当社グループの所有資産の価値が低下する可能性があり、当社グループの業務推進及び業績、並びに財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

(感染症等によるリスク)

新型コロナウイルスの感染が世界中で急拡大するなか、当社グループの各事業セグメントにおいて次のような影響が懸念され、感染拡大による問題の長期化は、当社グループの業務推進及び業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

資産運用事業においては、開発物件や大規模改修物件の工事において人員や資材の確保が困難になり、商品化時期の著しい遅延や工事コストが大幅に増加する場合や、エンドテナントの家賃負担能力の低下による不動産の収益力の低下により想定販売価格の低下がありえること、さらには景気が低迷し株式市場などの乱高下による顧客の保有運用資産の棄損による投資意欲の減退により、販売が低迷する可能性があります。

プロパティマネジメント事業においては、当社が保有・管理している物件の賃貸先に、宿泊業、飲食店やサービス業など緊急事態宣言・措置により休業を余儀なくされている店舗や、休業していないものの需要の大幅な減少に見舞われている店舗が数多くあり、賃貸先の財政状態の悪化等による賃料引下げ要望及び賃料延滞の発生、空室率上昇等により、業績が低迷する可能性があります。

その他の事業においては、中国をはじめとした海外からの渡航者の入国制限や国内消費者の外出自粛により、宿泊施設やゴルフ場の予約キャンセルや予約控えが増加していること等により、業績が低迷する可能性があります。

また、従業員が感染した場合、健康被害や、事業場の閉鎖などによる営業活動に支障が生じ、当社グループの業績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

人口減少社会を迎えたわが国の不動産市場では、不動産ストックの余剰とインフラ維持コストの増大を抑制することは差し迫った社会的課題です。一方、不動産の価値の源泉である「人」については、生活や仕事のスタイル、お金の使い方、価値観、そして期待の対象も大きく変貌し、立地とテナント、使われ方のミスマッチが目立っています。当社グループは、このミスマッチの解消のみならず、一步先の社会のあり方を考え、お客様の資産形成に資する未来ストーリー型の商品をご提供すべく、従来の不動産業を超える新しいサービスや社会的課題に貢献する事業を創出してまいります。

(2) 目標とする経営指標

市況が変化しても価値創出にかかわるリスクを取り続けられる様に、自己資本比率50%以上、ROE10%~20%を目指してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略と会社の対処すべき課題

当社グループの成長戦略は、顧客の裾野拡大の加速と、個別不動産の価値創出の進化にあります。ここ数年、当社の商品価格帯が10億円を大幅に超える水準へと変化してきた結果、個人富裕層でも総資産で数百億円クラスを保有する公開企業オーナー、大地主、老舗企業ファミリーとの取引実績が積み上がってきており、これら富裕層との取引実績をさらに拡大させてまいります。さらに、30億円を上回る商品価格帯では、富裕層取引を基本戦略としつつ、当社独自の商品性に興味を示す大企業法人への販売対応力も強化しつつ、新規事業の拡大のスピードアップも図ってまいります。

財務戦略では、当社が富裕層のお客様向けに商品化対象となる不動産を機動的に取得し、また前例のない大胆な改修投資や新たな業態・事業の開発を、どのような局面でも持続させることができるよう保守的な自己資本比率を堅持しながらROE10~20%を目指してまいります。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

4. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,075	29,325
営業未収入金	299	335
販売用不動産	※3 34,342	※3 30,496
仕掛販売用不動産	※3 7,346	※3 17,894
前渡金	1,201	1,171
未収還付法人税等	58	48
その他	1,359	1,947
貸倒引当金	△13	△13
流動資産合計	66,669	81,207
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	※3 2,106	※3 1,973
土地	※3 1,131	※3 1,176
その他(純額)	※3 730	※3 1,333
有形固定資産合計	※1 3,968	※1 4,483
無形固定資産		
その他	462	411
無形固定資産合計	462	411
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 3,306	※2 2,469
繰延税金資産	723	1,116
出資金	13	80
長期貸付金	622	988
その他	632	744
投資その他の資産合計	5,298	5,399
固定資産合計	9,729	10,294
資産合計	76,398	91,502

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,000	—
1年内返済予定の長期借入金	1,084	1,071
未払金	990	1,156
未払法人税等	2,255	3,414
前受金	443	939
賞与引当金	9	10
関係会社整理損失引当金	123	123
その他	835	1,632
流動負債合計	6,743	8,346
固定負債		
長期借入金	21,420	30,106
流動化調整引当金	0	0
資産除去債務	4	—
預り敷金	4,781	3,915
その他	126	93
固定負債合計	26,333	34,115
負債合計	33,076	42,461
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	12,253	12,160
利益剰余金	42,344	48,553
自己株式	△11,379	△11,817
株主資本合計	43,317	48,996
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△51	△31
為替換算調整勘定	56	75
その他の包括利益累計額合計	5	44
非支配株主持分	—	0
純資産合計	43,322	49,040
負債純資産合計	76,398	91,502

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高	58,547	54,938
売上原価	42,868	※ ₁ 38,190
売上総利益	15,679	16,747
販売費及び一般管理費	※ ₂ 4,688	※ ₂ 4,504
営業利益	10,990	12,242
営業外収益		
受取利息	20	22
為替差益	111	—
受取家賃	5	5
資産除去債務戻入益	—	4
その他	8	10
営業外収益合計	145	43
営業外費用		
支払利息	201	285
財務手数料	6	8
為替差損	—	13
その他	24	16
営業外費用合計	231	323
経常利益	10,904	11,962
特別利益		
関係会社株式売却益	208	—
投資有価証券売却益	10	127
事業譲渡益	—	116
特別利益合計	218	244
特別損失		
事業撤退損	※ ₃ 40	—
固定資産除却損	—	27
投資有価証券評価損	—	56
出資金評価損	—	123
特別損失合計	40	206
税金等調整前当期純利益	11,083	12,000
法人税、住民税及び事業税	2,443	4,464
法人税等調整額	746	△403
法人税等合計	3,189	4,061
当期純利益	7,894	7,939
非支配株主に帰属する当期純利益又は 非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△0	0
親会社株主に帰属する当期純利益	7,894	7,939

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	7,894	7,939
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△230	19
為替換算調整勘定	△26	19
その他の包括利益合計	△256	38
包括利益	7,637	7,978
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	7,637	7,978
非支配株主に係る包括利益	△0	0

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額			非支配株 主持分	純資産 合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他有 価証券評 価差額金	為替換算 調整勘定	その他の包 括利益累計 額合計		
当期首残高	100	12,253	36,275	△679	47,948	179	82	261	0	48,211
当期変動額										
剰余金の配当			△1,825		△1,825					△1,825
親会社株主に 帰属する 当期純利益			7,894		7,894					7,894
自己株式の取得				△10,700	△10,700					△10,700
株主資本以外の 項目の当期変動 額(純額)						△230	△26	△256	△0	△257
当期変動額合計	—	—	6,069	△10,700	△4,631	△230	△26	△256	△0	△4,888
当期末残高	100	12,253	42,344	△11,379	43,317	△51	56	5	—	43,322

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額			非支配株 主持分	純資産 合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他有 価証券評 価差額金	為替換算 調整勘定	その他の包 括利益累計 額合計		
当期首残高	100	12,253	42,344	△11,379	43,317	△51	56	5	—	43,322
当期変動額										
剰余金の配当			△1,730		△1,730					△1,730
親会社株主に 帰属する 当期純利益			7,939		7,939					7,939
自己株式の取得				△700	△700					△700
自己株式の処分		△92		262	170					170
株主資本以外の 項目の当期変動 額(純額)						19	19	38	0	38
当期変動額合計	—	△92	6,208	△437	5,679	19	19	38	0	5,718
当期末残高	100	12,160	48,553	△11,817	48,996	△31	75	44	0	49,040

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	11,083	12,000
減価償却費	266	388
投資有価証券評価損益(△は益)	—	56
賞与引当金の増減額(△は減少)	△5	△2
貸倒引当金の増減額(△は減少)	5	△0
流動化調整引当金の増減額(△は減少)	△0	0
固定資産除却損	—	27
出資金評価損	—	123
投資有価証券売却損益(△は益)	△10	△127
事業譲渡損益(△は益)	—	△116
受取利息及び受取配当金	△20	△22
支払利息	201	285
関係会社株式売却損益(△は益)	△208	—
事業撤退損	40	—
売上債権の増減額(△は増加)	△38	56
販売用不動産の増減額(△は増加)	2,028	5,050
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	△5,105	△10,548
買取債権の増減額(△は増加)	△266	—
前渡金の増減額(△は増加)	△922	35
預け金の増減額(△は増加)	200	△111
前受金の増減額(△は減少)	112	490
未払金の増減額(△は減少)	549	21
未払又は未収消費税等の増減額	△14	1,040
預り敷金の増減額(△は減少)	660	△782
匿名組合出資金の増減額(△は増加)	679	—
その他	△292	△786
小計	8,940	7,078
利息及び配当金の受取額	20	22
利息の支払額	△198	△289
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	949	△3,295
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,710	3,516
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,856	△922
無形固定資産の取得による支出	△0	△48
投資有価証券の取得による支出	△1,136	—
投資有価証券の売却による収入	23	500
出資金の払込による支出	△8	△165
関係会社株式の取得による支出	△1,856	△582
関係会社株式の売却による収入	1,710	—
サービシング事業撤退による収入	6,583	—
事業譲渡による収入	—	39
貸付けによる支出	△389	△376
貸付金の回収による収入	121	11
その他	△214	△32
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,977	△1,575

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額 (△は減少)	700	△1,000
長期借入れによる収入	22,787	27,002
長期借入金の返済による支出	△22,271	△18,329
自己株式の取得による支出	△10,700	△700
配当金の支払額	△1,823	△1,729
その他	△9	△31
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,318	5,210
現金及び現金同等物に係る換算差額	71	△5
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,441	7,146
現金及び現金同等物の期首残高	20,634	22,075
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	104
現金及び現金同等物の期末残高	※ 22,075	※ 29,325

(5) 連結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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 12社

主要な連結子会社の名称

(株)アセット・ホールディングス

(株)WeBase

(株)レイパワー

(株)LIBERTE JAPON

(株)ベストメディカル

他7社

当連結会計年度から、新規に設立しました(株)ミャンマーアセットマネジメント、(株)海風、及び重要性が増した(株)サアラ麻布を連結の範囲に含めております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

Platinum Investment Kona Inc.

(株)ウェルネス・アリーナ

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社はいずれも小規模であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の非連結子会社及び関連会社の数 1社

(2) 持分法を適用しない主要な非連結子会社及び関連会社の名称等

非連結子会社及び関連会社の名称等

Platinum Investment Kona Inc.

(株)ウェルネス・アリーナ

(持分法を適用しない理由)

会社の規模が小規模であり、連結純損益及び連結利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であるため、持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、SOKNA PARTNERS CO.,LTD.及びRaysum Philippines,Inc.の決算日は12月31日であり、連結決算にあたっては、3月末現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)によっております。

時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

② たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)によっております。

- (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法
- ① 有形固定資産
 - (イ) 2007年3月31日以前に取得したもの
旧定率法によっております。ただし、一部の連結子会社における建物については、旧定額法によっております。
 - (ロ) 2007年4月1日以後に取得したもの
定率法によっております。ただし、建物並びに2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。
 - ② 無形固定資産
定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。
- (3) 重要な引当金の計上基準
- ① 貸倒引当金
債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
 - ② 賞与引当金
従業員に対する賞与の支給に充てるため、支給見込額基準により計上しております。
 - ③ 関係会社整理損失引当金
関係会社の整理に伴う損失に備えるため、当該損失見込額を計上しております。
 - ④ 流動化調整引当金
顧客との不動産取引において、顧客が期待する投資利回りを調整する上で、一定期間、一定金額のリスクを負担する契約を結ぶことがあり、当該契約に基づいて個別に勘案した将来予想される当社の負担見込額を計上しております。
- (4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準
- 在外子会社等の資産及び負債、収益及び費用は連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における「為替換算調整勘定」に含めております。
- 外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。
- (5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲
- 手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的投資を対象としております。
- (6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項
- ① 消費税等の会計処理
税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等は、全額当連結会計年度の費用として処理しております。
 - ② 連結納税制度の適用
連結納税制度を適用しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 有形固定資産に対する減価償却累計額

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	1,668百万円	2,053百万円

※2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
投資有価証券(株式、出資金)	1,571百万円	1,095百万円
(うち、共同支配企業に対する投資の金額)	(191百万円)	(191百万円)

※3 担保に供している資産及び対応債務

(1) 担保提供資産

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
販売用不動産	20,693百万円	27,025百万円
仕掛販売用不動産	6,669百万円	14,809百万円
建物	781百万円	745百万円
土地	10百万円	10百万円
その他	30百万円	29百万円
計	28,185百万円	42,620百万円

(2) 対応債務

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
短期借入金	1,000百万円	—百万円
1年内返済予定の長期借入金	1,084百万円	1,071百万円
長期借入金	21,420百万円	30,106百万円
計	23,505百万円	31,177百万円

(連結損益計算書関係)

※1 売上原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
	—百万円	1,126百万円

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
広告宣伝費	117百万円	54百万円
販売促進費	482百万円	280百万円
役員報酬	302百万円	345百万円
給与手当	1,259百万円	1,259百万円
賞与	183百万円	182百万円
賞与引当金繰入額	9百万円	10百万円
法定福利費	206百万円	220百万円
地代家賃	307百万円	300百万円
支払手数料	689百万円	577百万円
貸倒引当金繰入額	5百万円	△0百万円

※3 事業撤退損

前連結会計年度において計上した事業撤退損は、サービシング事業からの撤退に伴う損失であります。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度末 株式数
発行済株式 普通株式	46,081,400株	一株	一株	46,081,400株
自己株式 普通株式	450,063株	7,181,451株	一株	7,631,514株

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加7,181,451株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加7,181,400株、単元未満株式の買取りによる増加51株であります。

2. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2018年6月22日 定時株主総会	普通株式	1,825百万円	40円	2018年3月31日	2018年6月25日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当の総額	配当の原資	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2019年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,730百万円	利益剰余金	45円	2019年3月31日	2019年6月24日

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度末 株式数
発行済株式 普通株式	46,081,400株	一株	一株	46,081,400株
自己株式 普通株式	7,631,514株	646,072株	176,000株	8,101,586株

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加646,072株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加646,000株、単元未満株式の買取りによる増加72株であり、減少176,000株は取締役会決議による当社役員及び社員に対する譲渡制限付株式報酬による自己株式の処分であります。

2. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2019年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,730百万円	45円	2019年3月31日	2019年6月24日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当の総額	配当の原資	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2020年6月23日 定時株主総会	普通株式	1,709百万円	利益剰余金	45円	2020年3月31日	2020年6月24日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表上に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
現金及び預金勘定	22,075百万円	29,325百万円
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	一百万円	一百万円
現金及び現金同等物	22,075百万円	29,325百万円

(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

当社グループの報告セグメントは、そのセグメントの財務情報が入手可能なもので、かつ、経営陣による業績の評価及び経営資源の配分の決定において、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

報告セグメントの主要な内容は以下のとおりであります。

- 資産運用事業 : 収益不動産の調達とそれらを利用した運用商品の組成・販売
 プロパティマネジメント事業 : 賃貸管理、建物管理、不動産資産の収益改善
 その他の事業 : ゴルフ場運営、宿泊施設運営等

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、連結財務諸表を作成するために採用した会計処理の原則及び手続と同一であります。報告セグメントの利益又は損失は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高及び振替高は市場価格等を勘案し決定しております。

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
前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				合計	調整額 (注) 1	連結財務諸 表計上額 (注) 1
	資産運用事業	プロパティマネ ジメント事業	サービシング 事業	その他の事業			
売上高							
外部顧客への売上高	51,884	4,570	381	1,711	58,547	—	58,547
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	36	—	24	60	△60	—
計	51,884	4,606	381	1,735	58,607	△60	58,547
セグメント利益	10,791	1,144	2	△336	11,601	△610	10,990

(注)1. セグメント利益の調整額△610百万円は、各報告セグメントに配分していない、一般管理費等の全社費用△610百万円及びセグメント間取引消去0百万円であります。この調整額を差引いた後のセグメント利益の額は、連結損益計算書に計上している営業利益の額10,990百万円と一致しております。

2. 当社は、連結貸借対照表上の全資産項目と全負債項目についてのセグメント配分は行っていないため、「報告セグメントごとの資産、負債の金額」の開示をしておりません。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表計上 額 (注) 1
	資産運用事業	プロパティマネ ジメント事業	その他の事業			
売上高						
外部顧客への売上高	47,621	5,041	2,275	54,938	—	54,938
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	99	32	132	△132	—
計	47,621	5,141	2,308	55,071	△132	54,938
セグメント利益	12,221	1,250	△645	12,826	△583	12,242

(注)1. セグメント利益の調整額△583百万円は、各報告セグメントに配分していない、一般管理費等の全社費用△583百万円及びセグメント間取引消去0百万円であります。この調整額を差引いた後のセグメント利益の額は、連結損益計算書に計上している営業利益の額12,242百万円と一致しております。

2. 当社は、連結貸借対照表上の全資産項目と全負債項目についてのセグメント配分は行っていないため、「報告セグメントごとの資産、負債の金額」の開示をしておりません。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報 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」に同様の記載をしているため記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

海外に所在する有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

当社グループの相手先は不特定の法人・個人であるため、主要な顧客別の記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報 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」に同様の記載をしているため記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

海外に所在する有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

当社グループの相手先は不特定の法人・個人であるため、主要な顧客別の記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	1,126円72銭	1,291円22銭
1株当たり当期純利益	188円09銭	207円89銭

(注)1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 (2019年3月31日)	当連結会計年度末 (2020年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	43,322	49,040
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—	0
差額の主な内訳(百万円) 非支配株主持分	—	0
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	43,322	49,040
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の 普通株式の数(株)	38,449,886	37,979,814

3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	7,894	7,939
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	7,894	7,939
普通株式の期中平均株式数(株)	41,969,662	38,189,658
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の算定に含めなかった潜在 株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

当社は、2020年3月31日開催の取締役会において、会社法第165条第3項及び同法第156条の規定に基づき、以下のとおり自己株式の取得について決議し、取得を実施しました。

(1)自己株式の取得を行う理由

昨今の株式市場や当社株価の動向等を総合的に勘案し、資本効率の向上及び株主還元の実現を図るため、自己株式を取得するものです。

(2)自己株式取得に関する取締役会決議の内容

- ①取得する株式の種類 当社普通株式
- ②取得する株式の総数 3,000,000株(上限)
(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合7.9%)
- ③株式の取得価額の総額 1,400百万円(上限)
- ④取得する期間 2020年4月1日～2020年4月30日
- ⑤取得の方法 東京証券取引所における市場買付

(3)自己株式の取得結果

上記市場買付による取得の結果、2020年4月2日から2020年4月21日までの間に、当社普通株式1,592,000株(取得価額1,399百万円)を取得しました。