

2023年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年5月12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) 常務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 2023年6月23日 有価証券報告書提出予定日 2023年6月26日
 配当支払開始予定日 2023年6月7日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2023年3月期の連結業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	67,906	△0.7	14,371	26.5	12,851	23.0	8,376	26.3
2022年3月期	68,402	112.3	11,363	591.3	10,445	672.9	6,630	898.7

（注）包括利益 2023年3月期 8,463百万円（26.3％） 2022年3月期 6,703百万円（897.2％）

	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	%	%	%
2023年3月期	269.72	—	15.8	11.9	21.2
2022年3月期	180.97	—	13.2	9.7	16.6

（参考）持分法投資損益 2023年3月期 ー百万円 2022年3月期 ー百万円

（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
2023年3月期	106,752	52,718	49.4	1,842.43
2022年3月期	109,847	53,433	48.6	1,459.56

（参考）自己資本 2023年3月期 52,691百万円 2022年3月期 53,422百万円

（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
2023年3月期	8,706	193	△9,666	27,511
2022年3月期	15,440	△3,243	△3,946	28,222

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	%	%
2022年3月期	—	0.00	—	37.00	37.00	1,354	20.5	2.7
2023年3月期	—	0.00	—	55.00	55.00	1,572	20.4	3.3
2024年3月期(予想)	—	0.00	—	175.00	175.00		45.5	

3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024年3月31日）

（％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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	90,000	32.5	18,000	25.2	16,800	30.7	11,000	31.3	384.63

※ 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

2023年3月期	29,081,400株	2022年3月期	37,081,400株
2023年3月期	482,711株	2022年3月期	479,586株
2023年3月期	31,055,729株	2022年3月期	36,637,529株

(参考) 個別業績の概要

2023年3月期の個別業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	64,918	△3.5	15,230	22.2	13,612	24.3	7,050	1.5
2022年3月期	67,257	114.1	12,460	339.7	10,950	318.8	6,947	140.8

	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
2023年3月期	227.03	—
2022年3月期	189.62	—

(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		
2023年3月期	105,600		53,442		50.6	1,868.69		
2022年3月期	108,647		55,497		51.1	1,516.24		

(参考) 自己資本 2023年3月期 53,442百万円 2022年3月期 55,497百万円

<個別業績の前期実績値との差異理由>

添付資料2ページ「1. 経営成績等の概況（1）当期の経営成績の概況」に記載した事項と同様の理由により、前事業年度の実績値と当事業年度の実績値との間に差異が生じております。

※ 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)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定等については、添付資料4ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、2023年5月19日（金）に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。この説明会で配布する資料については、本日、当社ウェブサイトに掲載しておりますのでご覧ください。

○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
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
(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)	11
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	11
(連結貸借対照表関係)	13
(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)	16
(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67,906百万円（前期比0.7%減）、営業利益14,371百万円（同26.5%増）、経常利益12,851百万円（同23.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益8,376百万円（同26.3%増）となりました。主力の資産価値創造事業において、高付加価値な物件販売が数多く実現し、前期比で大幅な増益を達成いたしました。

当社は2022年5月13日付で「中期経営計画の策定に関するお知らせ」を、2022年8月10日付で「配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」を開示しておりますが、当期の好調な業績を踏まえ、本日付で「中期経営計画の見直しに関するお知らせ」を開示いたしました。より一段の飛躍を果たすべく、業績目標の達成に向けて邁進してまいります。

各セグメントの業績は次のとおりであります。

(資産価値創造事業)

当事業では、お客様ひとり一人の目的に応じて個々の不動産資産の潜在価値を追求します。自らオーナーとなり用途変更や大規模改修、新たなテナント誘致等を行い、お客様にとって意味のある不動産資産を創出し提供します。当社が最も重視すべきことは、社会、経済、環境の全てが共生し、継続的な発展につながる価値の本質を考え抜き、それを実現させることであると再定義し、当事業に取り組んでおります。

当連結会計年度においては、博多駅前の新築オフィスビル、さいたま市の産婦人科新築ビル、神奈川県の高付加価値レジデンス用地、都内湾岸地区の高い潜在力を秘めた商業物流用地、渋谷区代々木の富裕層向け高級邸宅など、バラエティに富んだ多くの物件をお客様にお届けいたしました。さらに、第4四半期において、新宿靖国通りの商業施設、渋谷区神宮前の環境配慮型新築オフィスという2件の大型物件の販売を実現しました。この結果、当連結会計年度の当事業の売上高は61,419百万円（前期比0.8%減）、セグメント利益は16,653百万円（同28.5%増）となり、前期比で大幅な増益を達成いたしました。

来期以降の売上につながる大型物件の仕入も順調に進捗しております。

(資産価値向上事業)

当事業では、お客様に提供した不動産について、その価値を維持向上させるための、賃貸管理、建物管理業務等を行います。テナント入れ替わり等を機会に、将来に向けた物件価値の向上策を提案する等、お客様のご希望を細かくお伺いし、長期的な資産価値向上を目指します。

当連結会計年度の当事業の売上高は、前年同期に保有していた物件がその後順調に販売され、当該物件の受取賃料が減少したこと等により、4,416百万円（前期比11.0%減）、セグメント利益は765百万円（同30.7%減）となりました。

(未来価値創造事業)

当事業では主に、コミュニティホステル、超高齢化社会に必須の高度医療専門施設、多発する自然災害に備える非常用電源開発など、将来の社会課題に対応した事業を、自社事業として行っております。これらの事業運営を通して獲得した経験や知見は、将来の資産価値創造事業、資産価値向上事業における構想と提案に活かされます。

当連結会計年度においては、新型コロナウイルス禍の影響が徐々に収束し、前期と比較して国内人流が回復したこともあり、宿泊事業は前期比で回復基調となり、目黒の「Me d o c k総合健診クリニック」は、医師・スタッフ等の健診体制の強化と各方面の事業会社・健康保険組合との連携により、受診者の数を増加させております。また、(株)レイパワーにおいてお客様に提供した非常用ガスエンジン発電機が、災害時の停電に際して有効に能力を発揮し、導入いただいたお客様から高い評価をいただいております。

当連結会計年度の当事業の売上高は2,071百万円（前期比34.1%増）、セグメント損失は、第2四半期末に売却したゴルフ場事業の営業損失1,056百万円（2022年3月期の同事業営業損失437百万円）等もあり、2,302百万円（前年同期は2,059百万円のセグメント損失）と、前期比で増収基調にはあるものの減益となりました。

(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105百万円減少し、96,216百万円となりました。これは主に、現金及び預金が698百万円減少して27,524百万円、販売用不動産が20,593百万円増加して45,167百万円、仕掛販売用不動産が21,481百万円減少して17,079百万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2,989百万円減少し、10,535百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による増加と、株式譲渡により連結の範囲から除外した(株)アセット・ホールディングスの有形固定資産の減少、及び減価償却等による減少で3,529百万円減少、無形固定資産が44百万円減少、投資その他の資産が584百万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3,095百万円減少し、106,752百万円となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて2,380百万円減少し、54,033百万円となりました。これは主に、新規の資金調達と借入金の返済による差額で借入金の減少514百万円、未払法人税等の減少1,441百万円、物件工事等による未払金の減少561百万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714百万円減少し、52,718百万円となりました。これは利益剰余金が親会社株主に帰属する当期純利益の計上により8,376百万円増加し、剰余金の配当により1,354百万円減少したこと、自己株式の取得により7,824百万円減少したことが主な要因であります。なお、自己株式の消却により自己株式が8,000百万円減少する一方、利益剰余金が8,000百万円減少しており、純資産合計には影響ありません。

なお、当連結会計年度末の自己資本比率は49.4%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710百万円減少し、27,511百万円となりました。

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、8,706百万円の増加となりました。主な増加要因は、資産価値創造事業における売上高61,419百万円に係る資金増加であり、主な減少要因は、資産価値創造事業における販売用不動産の仕入の支払額35,171百万円、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9,402百万円、法人税等の支払額5,872百万円、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、193百万円の増加となりました。主な増加要因は、当社の連結子会社であった(株)アセット・ホールディングスの全株式及び同社に対して有する貸付債権等の譲渡による収入2,050百万円であり、主な減少要因は、有形固定資産の取得による支出599百万円、出資金の払込による支出573百万円、貸付けによる支出575百万円であります。

(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、9,666百万円の減少となりました。主な減少要因は、新規の資金調達と借入金の返済による差額での減少400百万円、自己株式の取得による支出7,824百万円、配当金の支払額1,352百万円であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率 (%)	53.6	44.7	48.6	49.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	33.2	39.6	31.3	37.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	8.9	—	2.8	4.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	12.2	—	29.6	19.0

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。

3. 2021年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため、記載しておりません。

(4) 今後の見通し

当社を取り巻く経済情勢の動向は、新型コロナウイルス感染症の収束による国内経済の持ち直し、インバウンド訪日客の本格回復、内外金利差を背景とする海外顧客の国内不動産に対する強い関心の継続が期待されます。一方で、ロシアによるウクライナ侵攻の影響を受けた地政学的リスクに起因する世界的な情勢不安、国内における緩やかな金利上昇懸念も一定期間、継続すると予測しております。

このような事業環境において、当社は、「不動産に内在する価値、すなわち社会、経済、環境の全てが共生し継続的に発展していくという価値の本質を考え抜き、それを世の中に顕在化させること」が当社の存在意義であると再認識し、事業活動に取り組んでおります。この取り組みが着実に成果として現れていることを背景に、国内富裕層との関係を深め、国内法人や機関投資家、海外富裕層との取引機会を広げ、お客様への新たな投資機会の提供を加速し、本日開示した「中期経営計画の見直しに関するお知らせ」に記載の通り、業績向上を目指します。

2024年3月期の連結業績見通しは、売上高90,000百万円（前期比32.5%増）、営業利益18,000百万円（同25.2%増）、経常利益16,800百万円（同30.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益11,000百万円（同31.3%増）を見込んでおります。各セグメントの業績見通しは以下のとおりです。

(単位：百万円)

	資産価値創造 事業	資産価値向上 事業	未来価値創造 事業	合計	調整額	連結損益計算 書計上額
売上高	82,500	4,500	3,000	90,000	(—)	90,000
セグメント利益	19,000	900	△1,000	18,900	(△900)	18,000

(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、積極的な事業投資による企業価値向上及び配当等を通じた株主への利益還元を、経営上の重要政策と位置付けております。

本日付で上方修正を発表した中期経営計画では、2024年3月期及び2025年3月期において、1株当たり配当金の下限を175円とし、連結配当性向40%を目安として、配当を行うことを基本方針としております。また、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55円とさせていただきます予定です。

(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き、期末配当金を1株当たり175円とさせていただきます予定です。

2. 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。

3. 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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,222	27,524
営業未収入金	310	377
販売用不動産	※3 24,573	※3 45,167
仕掛販売用不動産	※3 38,560	※3 17,079
原材料	835	1,426
前渡金	902	1,155
未収還付法人税等	36	35
その他	2,892	3,460
貸倒引当金	△11	△10
流動資産合計	96,322	96,216
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	※3,※4 4,643	※3,※4 2,710
土地	※3 1,616	490
建設仮勘定	98	189
その他(純額)	※3,※4 1,484	※4 924
有形固定資産合計	※1 7,843	※1 4,314
無形固定資産		
その他	259	214
無形固定資産合計	259	214
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 1,954	※2 1,915
繰延税金資産	1,153	1,365
出資金	546	1,118
長期貸付金	1,536	2,094
その他	709	1,148
貸倒引当金	△478	△1,636
投資その他の資産合計	5,421	6,005
固定資産合計	13,524	10,535
資産合計	109,847	106,752

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	※3 1,361	※3 1,359
未払金	1,610	1,048
未払法人税等	5,493	4,052
前受金	559	652
賞与引当金	4	—
関係会社整理損失引当金	123	123
その他	1,219	993
流動負債合計	10,372	8,230
固定負債		
長期借入金	※3 41,910	※3 41,397
預り敷金	3,678	4,067
その他	452	337
固定負債合計	46,041	45,803
負債合計	56,413	54,033
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	6,899	6,899
利益剰余金	46,942	45,964
自己株式	△649	△473
株主資本合計	53,292	52,490
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	57	130
為替換算調整勘定	72	70
その他の包括利益累計額合計	129	200
非支配株主持分	11	27
純資産合計	53,433	52,718
負債純資産合計	109,847	106,752

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	※7 68,402	※7 67,906
売上原価	※1 51,958	47,538
売上総利益	16,444	20,368
販売費及び一般管理費	※2 5,080	※2 5,996
営業利益	11,363	14,371
営業外収益		
受取利息	43	11
受取家賃	5	5
受取給付金	83	38
為替差益	150	138
その他	9	11
営業外収益合計	292	206
営業外費用		
支払利息	523	456
財務手数料	62	76
貸倒引当金繰入額	478	1,158
貸倒損失	126	—
その他	20	34
営業外費用合計	1,211	1,726
経常利益	10,445	12,851
特別利益		
固定資産売却益	8	0
関係会社清算益	※5 8	—
投資有価証券売却益	9	—
関係会社株式売却益	—	5
関係会社出資金売却益	—	9
特別利益合計	26	14
特別損失		
固定資産除却損	※3 29	※3 28
固定資産売却損	※4 38	※4 0
事業撤退損	—	※6 242
特別損失合計	67	271
税金等調整前当期純利益	10,403	12,594
法人税、住民税及び事業税	4,318	4,433
法人税等調整額	△540	△232
法人税等合計	3,777	4,201
当期純利益	6,626	8,393
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(△)	△3	16
親会社株主に帰属する当期純利益	6,630	8,376

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	6,626	8,393
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	76	72
為替換算調整勘定	0	△2
その他の包括利益合計	77	70
包括利益	6,703	8,463
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,707	8,446
非支配株主に係る包括利益	△3	16

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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	12,054	47,507	△12,853	46,809	△19	72	52	—	46,861
当期変動額										
剰余金の配当			△146		△146					△146
親会社株主に 帰属する 当期純利益			6,630		6,630					6,630
自己株式の取得					—					—
自己株式の消却		△5,155	△7,048	12,204	—					—
株主資本以外の 項目の当期変動 額(純額)						76	0	77	11	88
当期変動額合計	—	△5,155	△565	12,204	6,483	76	0	77	11	6,572
当期末残高	100	6,899	46,942	△649	53,292	57	72	129	11	53,433

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	6,899	46,942	△649	53,292	57	72	129	11	53,433
当期変動額										
剰余金の配当			△1,354		△1,354					△1,354
親会社株主に 帰属する 当期純利益			8,376		8,376					8,376
自己株式の取得				△7,824	△7,824					△7,824
自己株式の消却			△8,000	8,000	—					—
株主資本以外の 項目の当期変動 額(純額)						72	△2	70	16	87
当期変動額合計	—	—	△977	175	△802	72	△2	70	16	△714
当期末残高	100	6,899	45,964	△473	52,490	130	70	200	27	52,718

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	10,403	12,594
減価償却費	1,647	568
関係会社清算損益(△は益)	△8	—
賞与引当金の増減額(△は減少)	△2	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	278	1,156
投資有価証券売却損益(△は益)	△9	—
固定資産売却益	△8	△0
固定資産除却損	29	28
固定資産売却損	38	0
事業撤退損	—	242
関係会社株式売却損益(△は益)	—	△5
関係会社出資金売却損益(△は益)	—	△9
受取利息及び受取配当金	△43	△11
支払利息	523	456
売上債権の増減額(△は増加)	8	△100
販売用不動産の増減額(△は増加)	16,371	△20,512
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	△11,267	21,481
前渡金の増減額(△は増加)	138	△242
預け金の増減額(△は増加)	2	△126
前受金の増減額(△は減少)	△10	129
未払金の増減額(△は減少)	31	△117
未払又は未収消費税等の増減額	△532	△855
預り敷金の増減額(△は減少)	704	389
その他	△824	△39
小計	17,472	15,026
利息及び配当金の受取額	42	10
利息の支払額	△521	△457
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△1,551	△5,872
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,440	8,706
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	△2,293	△599
有形固定資産の売却による収入	28	0
無形固定資産の取得による支出	△25	△193
投資有価証券の売却による収入	52	100
投資有価証券の取得による支出	△100	—
関係会社株式の売却による収入	—	33
出資金の払込による支出	△400	△573
ゴルフ場事業撤退による収入	—	2,050
貸付けによる支出	△536	△575
貸付金の回収による収入	51	19
関係会社の清算による収入	10	—
その他	△28	△69
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,243	193
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	33,432	37,335
長期借入金の返済による支出	△37,092	△37,735
自己株式の取得による支出	—	△7,824
配当金の支払額	△148	△1,352
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△154	△89
非支配株主からの払込みによる収入	15	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,946	△9,666
現金及び現金同等物に係る換算差額	49	56
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	8,300	△710
現金及び現金同等物の期首残高	19,922	28,222
現金及び現金同等物の期末残高	※1 28,222	※1 27,511

(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)WeBase

(株)レイパワー

(株)LIBERTE JAPON

(株)ベストメディカル

(株)レーサム福岡

SOKNA PARTNERS CO.,LTD.

Raysum Philippines,Inc.

他5社

当連結会計年度において、連結子会社であった(株)アセット・ホールディングスの全株式を譲渡したことに伴い、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

Platinum Investment Kona Inc.

(連結の範囲から除いた理由)

会社の規模が小規模であり、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.

(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

市場価格のない株式等以外のもの

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。

市場価格のない株式等

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 棚卸資産

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。

(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 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) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点は以下のとおりであります。

① 資産価値創造事業

資産価値創造事業においては、主にオフィスビルや商業施設ビル等を取得し、必要な改修、テナント誘致等を行った不動産を投資家、自己利用目的の事業法人等に販売する事業や、取得した土地のエリア・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、販売する事業を行っております。当該事業は顧客との不動産売買契約等に基づき物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、引渡時点において収益を認識しております。取引価格は不動産売買契約等により決定され、物件引渡時に代金の支払を受けております。なお、契約締結時に売買代金の一部を手付金として受領し、物件引渡時に残代金の支払を受ける場合もあります。

② 資産価値向上事業

資産価値向上事業においては、主にオフィスビルや店舗等をエンドユーザー等に賃貸する事業であり、顧客との賃貸借契約や管理業務委託契約等に基づき賃貸管理や建物管理等のサービスを提供する義務を負っております。当該履行義務は一定期間にわたり充足されるものであり、主に契約に基づいた金額を月次で収益認識しております。取引価格は契約により決定され、代金は主に当月分を当月末に支払を受けております。

(5) 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。

(6) 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りリスクしか負わない短期的投資を対象としております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

① 控除対象外消費税等の会計処理

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 グループ通算制度の適用

グループ通算制度を適用しております。

③ グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱いの適用

当社及び一部の国内連結子会社は、当連結会計年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日。以下「実務対応報告第42号」といいます。)に従っております。また、実務対応報告第42号第32項(1)に基づき、実務対応報告第42号の適用に伴う会計方針の変更による影響はないものとみなしております。

(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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	3,773百万円	3,121百万円

※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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
投資有価証券(株式、出資金)	959百万円	1,504百万円
(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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
販売用不動産	21,827百万円	42,132百万円
仕掛販売用不動産	37,612百万円	16,874百万円
建物	1,866百万円	1,136百万円
土地	10百万円	－百万円
その他(有形固定資産)	26百万円	－百万円
計	61,343百万円	60,143百万円

(2) 対応債務

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,279百万円	1,294百万円
長期借入金	41,401百万円	41,057百万円
計	42,680百万円	42,351百万円

※4 補助金により、有形固定資産の取得価額から控除している圧縮記帳額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
建物	466百万円	466百万円
その他(有形固定資産)	33百万円	33百万円
計	500百万円	500百万円

5 非連結子会社の金融機関からの借入に対し保証を行っております。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
(同)よかところ五島	600百万円	600百万円
計	600百万円	600百万円

6 コミットメントライン契約

販売用不動産の仕入資金ニーズに対し機動的かつ安定的な資金調達を行うため、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
借入極度額	－百万円	11,500百万円
借入実行残高	－百万円	5,127百万円
差引額	－百万円	6,373百万円

(連結損益計算書関係)

※1 売上原価に含まれる棚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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
	111百万円	－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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
広告宣伝費	108百万円	46百万円
販売促進費	399百万円	399百万円
役員報酬	442百万円	415百万円
給与手当	1,346百万円	1,322百万円
賞与	207百万円	117百万円
賞与引当金繰入額	3百万円	4百万円
法定福利費	237百万円	220百万円
地代家賃	255百万円	269百万円
支払手数料	617百万円	739百万円
貸倒引当金繰入額	0百万円	0百万円

※3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
建物	8百万円	14百万円
建物附属設備	13百万円	5百万円
構築物	1百万円	0百万円
機械装置	0百万円	－百万円
車両運搬具	0百万円	－百万円
工具、器具及び備品	0百万円	8百万円
解体撤去費用	4百万円	－百万円
計	29百万円	28百万円

※4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
建物附属設備	－百万円	0百万円
工具、器具及び備品	38百万円	－百万円
計	38百万円	0百万円

※5 関係会社清算益

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

当社非連結子会社であった株式会社海岸ビルディングの清算に伴い発生したものであります。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

※6 事業撤退損

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

当社連結子会社であった株式会社アセット・ホールディングスの全株式等の譲渡に伴い発生したものであります。

※7 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、「(5) 連結財務諸表に関する注記事項(セグメント情報等) 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及び収益の分解情報」に記載しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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 (注)1	46,081,400株	－株	9,000,000株	37,081,400株
自己株式 普通株式 (注)2・3	9,426,586株	53,000株	9,000,000株	479,586株

- (注)1. 普通株式の発行済株式の減少9,000,000株は、自己株式の消却によるものであります。
2. 普通株式の自己株式の増加53,000株は、譲渡制限付株式の無償取得によるものであります。
3. 普通株式の自己株式の減少9,000,000株は、自己株式の消却によるものであります。

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
2021年6月23日 定時株主総会	普通株式	146百万円	4円	2021年3月31日	2021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
2022年6月23日 定時株主総会	普通株式	1,354百万円	利益剰余金	37円	2022年3月31日	2022年6月24日

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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 (注)1	37,081,400株	－株	8,000,000株	29,081,400株
自己株式 普通株式 (注)2・3	479,586株	8,003,125株	8,000,000株	482,711株

- (注)1. 普通株式の発行済株式の減少8,000,000株は、自己株式の消却によるものであります。
2. 普通株式の自己株式の増加は、2022年6月1日開催の取締役会決議に基づく自己株式の取得による増加8,000,000株、譲渡制限付株式の無償取得3,000株、単元未満株式の買取りによる増加125株であります。
3. 普通株式の自己株式の減少8,000,000株は、自己株式の消却によるものであります。

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
2022年6月23日 定時株主総会	普通株式	1,354百万円	37円	2022年3月31日	2022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
2023年5月12日 取締役会	普通株式	1,572百万円	利益剰余金	55円	2023年3月31日	2023年6月7日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
現金及び預金勘定	28,222百万円	27,524百万円
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	－百万円	12百万円
現金及び現金同等物	28,222百万円	27,511百万円

(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。

資産価値創造事業：不動産の調達とそれらを利用した運用商品の組成・開発・販売

資産価値向上事業：賃貸管理、建物管理、不動産の収益改善

未来価値創造事業：宿泊施設運営、パン及び菓子等の製造・販売、ガスエンジン発電機の開発・製造・販売、高度医療の支援事業等

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及び収益の分解情報

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022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
	資産価値創造 事業	資産価値向上 事業	未来価値創造 事業			
売上高						
顧客との契約から生 じる収益	61,893	627	1,384	63,905	－	63,905
その他の収益	－	4,336	160	4,497	－	4,497
外部顧客への売上高	61,893	4,964	1,544	68,402	－	68,402
セグメント間の内部 売上高又は振替高	－	118	58	176	△176	－
計	61,893	5,082	1,602	68,578	△176	68,402
セグメント利益 又は損失(△)	12,955	1,104	△2,059	12,000	△636	11,363

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額△636百万円は、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△636百万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11,363百万円と一致しております。

2. その他の収益の主なもの、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収入であります。

3. 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 2022年4月1日 至 2023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
	資産価値創造 事業	資産価値向上 事業	未来価値創造 事業			
売上高						
顧客との契約から生 じる収益	61,419	661	1,875	63,956	—	63,956
その他の収益	—	3,754	195	3,950	—	3,950
外部顧客への売上高	61,419	4,416	2,071	67,906	—	67,906
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	89	16	105	△105	—
計	61,419	4,505	2,087	68,012	△105	67,906
セグメント利益 又は損失(△)	16,653	765	△2,302	15,116	△745	14,371

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額△745百万円は、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△745百万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14,371百万円と一致しております。

2. その他の収益の主なもの、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収入であります。

3. 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 2021年4月1日 至 2022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及び収益の分解情報」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 2022年4月1日 至 2023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及び収益の分解情報」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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	1,459円56銭	1,842円43銭
1株当たり当期純利益	180円97銭	269円72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 (2022年3月31日)	当連結会計年度末 (2023年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	53,433	52,718
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	11	27
差額の主な内訳(百万円) 非支配株主持分	11	27
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	53,422	52,691
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)	36,601,814	28,598,689

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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	6,630	8,376
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)	6,630	8,376
普通株式の期中平均株式数(株)	36,637,529	31,055,729

(重要な後発事象)

該当事項はありません。