

平成27年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27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) 田中 剛  
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役管理本部長 (氏名) 松倉 信行 TEL 03-5157-8881  
 定時株主総会開催予定日 平成27年6月24日 有価証券報告書提出予定日 平成27年6月25日  
 配当支払開始予定日 平成27年6月25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. 平成27年3月期の連結業績（平成26年4月1日～平成27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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期	30,919	54.4	5,964	73.8	6,013	77.8	5,899	139.1
26年3月期	20,027	30.4	3,432	56.0	3,382	58.9	2,467	19.8

(注) 包括利益 27年3月期 6,034百万円 (132.2%) 26年3月期 2,598百万円 (16.3%)

	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	%	%	%
27年3月期	128.01	127.94	20.9	14.2	19.3
26年3月期	53.54	—	10.3	8.4	17.1

(参考) 持分法投資損益 27年3月期 一百万円 26年3月期 一百万円

(注) 当社は平成26年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(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
27年3月期	50,548	31,427	61.9	679.36
26年3月期	34,219	25,377	73.8	548.39

(参考) 自己資本 27年3月期 31,305百万円 26年3月期 25,270百万円

(注) 当社は平成26年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して「1株当たり純資産」を算定しております。

(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
27年3月期	△5,976	△632	9,678	11,449
26年3月期	△8,056	26,860	△14,741	8,318

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	%	%
26年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
27年3月期	—	0.00	—	18.00	18.00	829	14.1	2.9
28年3月期(予想)	—	0.00	—	32.00	32.00		20.5	

3. 平成28年3月期の連結業績予想（平成27年4月1日～平成28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	41,500	34.2	7,900	32.5	7,800	29.7	7,200	22.1	156.25

※ 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

27年3月期	46,081,400株	26年3月期	46,081,400株
27年3月期	一株	26年3月期	一株
27年3月期	46,081,400株	26年3月期	46,081,400株

(注) 当社は平成26年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して発行済株式数（普通株式）を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

平成27年3月期の個別業績（平成26年4月1日～平成27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	%
27年3月期	28,503	59.2	5,196	69.2	5,375	74.3	5,391	141.2
26年3月期	17,905	40.1	3,070	85.6	3,084	89.7	2,235	34.0

	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
27年3月期	117.00	116.94
26年3月期	48.51	—

(注) 当社は平成26年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(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
27年3月期	40,137	26,118	65.0	566.31
26年3月期	24,509	20,711	84.5	449.31

(参考) 自己資本 27年3月期 26,096百万円 26年3月期 20,704百万円

(注) 当社は平成26年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して「1株当たり純資産」を算定しております。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続が実施中です。

※ 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2ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析 (1) 経営成績に関する分析 ②次期の見通し」をご覧ください。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成27年5月21日（木）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、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

## 【添付資料の目次】

1. 経営成績・財政状態に関する分析 .....	2
(1) 経営成績に関する分析 .....	2
(2) 財政状態に関する分析 .....	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	7
(4) 事業等のリスク .....	7
2. 経営方針 .....	8
(1) 会社の経営の基本方針 .....	8
(2) 目標とする経営指標 .....	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略 .....	9
(4) 会社の対処すべき課題 .....	9
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	10
4. 連結財務諸表 .....	11
(1) 連結貸借対照表 .....	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	13
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	16
(継続企業の前提に関する注記) .....	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	16
(表示方法の変更) .....	18
(追加情報) .....	18
(連結貸借対照表関係) .....	18
(連結損益計算書関係) .....	19
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	21
(セグメント情報等) .....	21
(1株当たり情報) .....	23
(重要な後発事象) .....	23
5. その他 .....	24
(1) 役員の変動予定 .....	24

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

## (1) 経営成績に関する分析

## ①当期の経営成績

当連結会計年度の業績は、売上高30,919百万円（前期比54.4%増）、営業利益5,964百万円（同73.8%増）、経常利益6,013百万円（同77.8%増）、当期純利益5,899百万円（同139.1%増）と、前期比で増収増益となりました。

売上高が前期比で54.4%増加したのは、主力の資産運用事業の売上高が前期16,824百万円であったのに対して、当連結会計年度は27,295百万円に増加したことが主な要因です。営業利益及び経常利益の増加は、主に資産運用事業のセグメント利益が3,193百万円から5,372百万円に増加し、またサービシング事業のセグメント利益が422百万円から774百万円に増加したことによるものです。

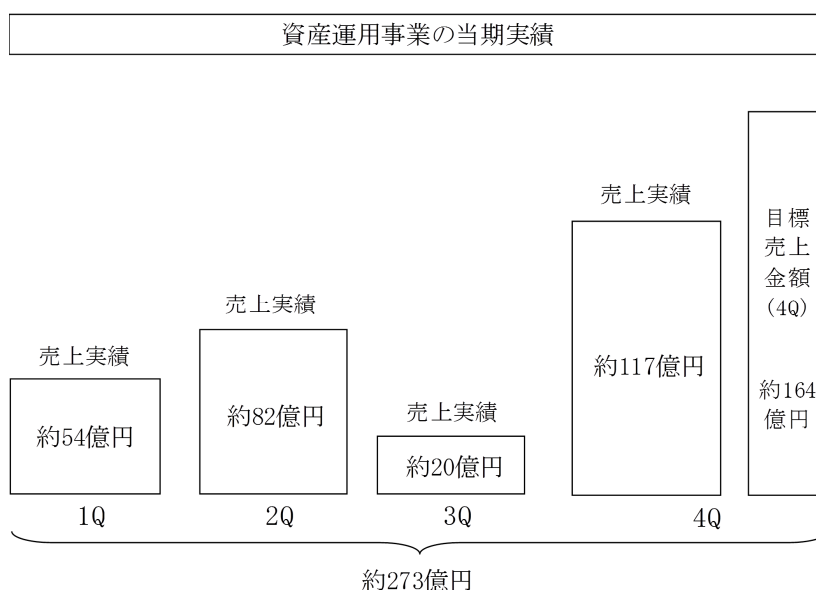
各セグメントの業績は次のとおりであります。

## (資産運用事業)

当事業では、主に日本の富裕層のお客様に対する収益不動産を活用した資産運用コンサルティングを行い、お客様の個々の資産運用ニーズに合致した具体的な収益不動産商品を組成する為に、既存物件の取得後に付加価値をつけて販売する、あるいは土地から新規に開発した物件の販売を行うことで、お客様に投資機会を提供致しております。

当連結会計年度の当事業の売上高は27,295百万円（前期比62.2%増）、セグメント利益は5,372百万円（同68.2%増）となりました。

当事業における、期初から期末に至るまでの事業の進展の状況を、四半期ごとに示したものが下記の図です。当連結会計年度の特徴として、1件当たり3,000百万円を超える大型物件及びこれに順ずる2,000百万円前後の物件の在庫確保が期初の段階から進捗したことで、これらの価格帯の商品に対してニーズの強いお客様に対する販売実績を急速に積上げることができたという点があげられます。



第4四半期に販売が集中いたしました。この期間の販売実績としては、東京都心のJR山手線主要駅に近接する商業ビルやレジデンス、東京湾岸地区で増加する寮・住宅需要に対応した寮等の既存物件に加えて、横浜湾岸の観光スポットに立地する駅近ホテルや、24時間化する羽田国際空港へのアクセス性抜群のレジデンス等の当第4四半期に竣工した新築物件の販売が、一気に進みました。

当連結会計年度の資産運用事業の売上高は27,295百万円となり、連結業績予想の目標売上金額32,000百万円には至りませんでした。その主な要因は、平成27年3月期に見込んでいた大型物件の販売が次期（平成28年3月期）に行われる見込みとなった事にあります。

## (プロパティマネジメント事業)

当事業では、主に資産運用事業において、お客様が当社から購入され保有されている収益不動産に関する賃貸管理や建物管理の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1,247百万円（前期比6.4%増）、セグメント利益は217百万円（同1.9%増）となりました。高い技術力や運用能力を必要とする物件の増大に備え、お客様のサポートの為にプロパティマネジメント事業部門の人材を充実させ、また建築と設備の専門家を増員した結果、販売費及び一般管理費が先行して増加したこと等で、セグメント利益が前年並みとなっております。

## (サービシング事業)

当事業は、主に連結子会社であるグローバル債権回収株式会社が、銀行等の金融機関から、主に自己勘定にて債権を購入し、これらの債権の管理回収等の業務を行っております。

当連結会計年度においては、保有する買取債権からのきめ細かな回収活動が進捗し、セグメント売上高は1,748百万円（前期比21.5%増）、セグメント利益は774百万円（同83.4%増）となりました。

期初に策定した当セグメントの年間利益想定値は550百万円であったため、当事業年度末は当該予想値を超える結果となりました。

## (その他の事業)

当事業においては、主に連結子会社である株式会社アセット・ホールディングスが保有するゴルフ場の「レーサム ゴルフ&スパ リゾート」を運営しております。

当連結会計年度のセグメント売上高は627百万円（前期比6.1%増）、セグメント利益は29百万円（同196.9%増）となりました。

グリーンのコンディションは一般的なゴルフ場と同等の状態になりました。ホスピタリティ、環境（植栽、景観）、清掃、飲食サービスなどに関しては、東京のハイレベルな水準に比べると、まだまだ向上余地があります。これらを時間をかけて向上させていく必要があります、これらの向上の結果がお客様の来場単価向上となったときに、当ゴルフ場は収益が向上する余地があります。

## ②次期の見通し

平成28年3月期の連結業績見通しにつきましては、売上高41,500百万円（前期比34.2%増）、営業利益7,900百万円（同32.5%増）、経常利益7,800百万円（同29.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益7,200百万円（同22.1%増）となる見込みです。

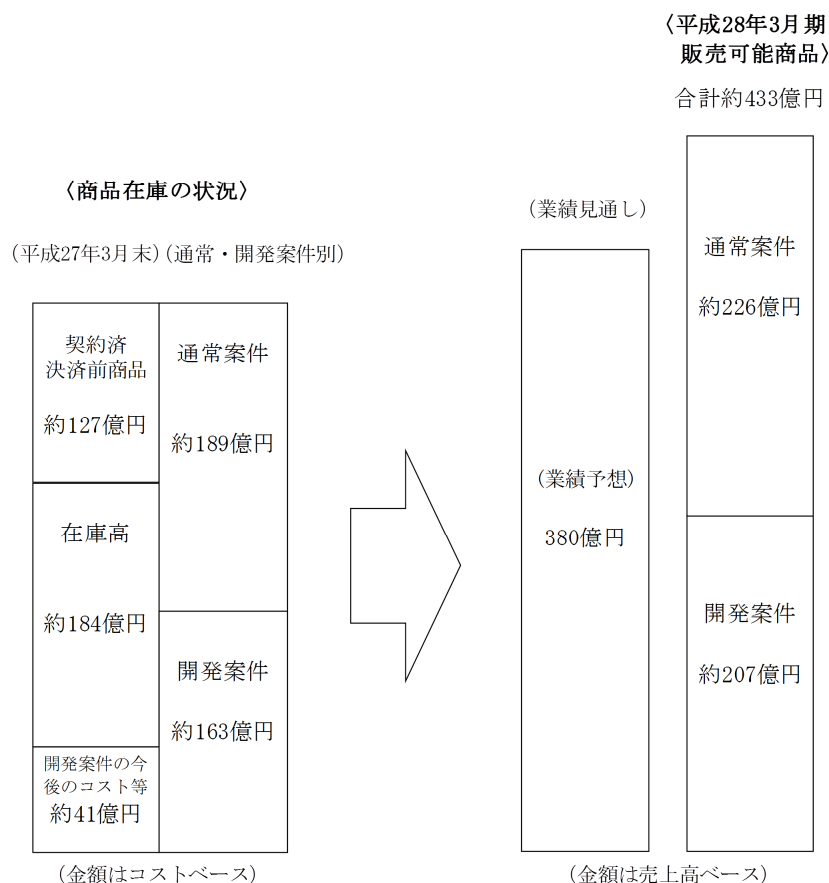
各セグメントの今後の運営方針及び業績見通しは以下のとおりです。

## (資産運用事業)

資産運用事業は、平成28年3月期において売上高38,000百万円を目指しております。平成27年3月期の売上高27,295百万円は、一件当たりの売上高が3,000百万円未満の案件による年間の売上高が24,000百万円超でありましたが、平成28年3月期においては、一件当たりの売上高が3,000百万円未満の案件での年間売上高22,000百万円を計上する見通しを立てております。さらに、3,000百万円以上の大型案件で年間16,000百万円を販売する計画とし、当セグメント売上高の合計は38,000百万円を見込んでおります。

当事業においては引き続き、1件当たり2,000百万円前後から3,000百万円を超える大型物件の在庫を早めに十分な水準まで確保した上で、お客様のご事情に応じた商品開発を進めて販売を実現していくという体制を継続しており、次期の年間売上予想値38,000百万円に対して、次期売上可能商品群が約43,300百万円確保されております。

平成27年3月期末の商品在庫の状況と、それらの販売予想との関係を下の図にてご説明いたします。



上の図で、左側の〈商品在庫の状況〉は、仕入済み及び仕入が確定している商品の在庫高を表しております。棒グラフの左側の「契約済 決済前商品」は平成28年3月期中に在庫となることが確定している商品群を、「在庫高」は平成27年3月末時点の在庫商品群を、「開発案件の今後の建築コスト等」は手持ちの開発案件が今後完成するまでにかかるコストを、それぞれ示しております。その右側は、商品在庫の、通常案件（開発案件以外のリノベーション案件など）と開発案件との別を示しております。

右側の〈平成28年3月期販売可能商品〉は、左側の商品在庫に係る次期販売可能商品の売上予想額を通常案件と開発案件ごとに表しております。

このように、業績見通し38,000百万円に対して約43,300百万円の販売可能商品を確保した状態で、次期業績予想達成に向けて、販売活動に注力してまいります。

資産運用事業において、「お客様のニーズを踏まえ最適物件を提案する」という創業当時からの一貫した姿勢に基づく努力を重ねてきた結果、上記の在庫の水準のみならず、その内容も多岐に亘っている点もお客様の多彩なニーズに対応していく上で極めて重要な点であります。

例えば、都心の超一等地に立地する商業ビルや高級レジデンス、利便性の高い都心主要駅に近接しながらも床面積が大きくコストパフォーマンスが高い建築後間もないオフィスビル、少子高齢化の社会トレンドに応えるヘルスケア関連物件、特にアジア地域との経済的なインバウンド需要者に対応できるサービスアパートメント・ホテル・寮といった多彩な用途において商品開発を進め、その所有の形態では一棟ビルから大型の区分所有権まで対応し、さらに既存物件の改良のみならず、土地取得からの開発など当社の強固な財務基盤を生かした開発手法も多様に展開してまいります。

平成27年3月期から、1件当たり2,000百万円前後から3,000百万円を超える大型物件の商品化が進んできたことで、これまで接点はあるながらも具体的なお取引を頂いていなかった方々に対して、積上げた多彩な商品力を原動力に、より具体的な提案を着実に進めております。また、上記サイズの物件をお求めになる富裕層のお客様との具体的な取引が加速してきたことで、購入資金の融資に関わる各種金融機関、会計士、税理士、弁護士、そして大手仲介会社等、外部ネットワークの皆様当社のビジネスモデルを実感して頂き、その結果がお客様との取引の密度をさらに深め、他のお客様をご紹介頂ける機会も増えており、この好循環を着実に推進してまいります。

さらに、アジア地域の富裕層を中心に、来日した海外富裕層の皆様にご当社の開発商品を個々のご事情に応じて直接ご提案させて頂き、また実際に内覧等の機会にもご案内する機会が格段に増えております。これまで直接的な関係性を構築し、一部お取引も頂くようになってきたアジア地域富裕層の場合は、お求めになる物件価格帯としては最低でも2,000百万円～3,000百万円というクラスであり、当社が積上げてきた多彩な商品をもって具体的な取引の実現を加速してまいりたいと考えております。

(プロパティマネジメント事業)

プロパティマネジメント事業は、単に物件特性に合わせた短期的な収益を追求するのではなく、当社資産運用事業を通じて収益不動産を購入されたお客様の資産保有の目的と長期的運用プラン達成の為にサポートを行う機能を担っております。

平成28年3月期は、担当スタッフの質・量の両面での強化に加え、顧客対応力を高める為の業務改善と効率化を推し進め、またシステム改革も併せて実行してまいります。

(サービシング事業)

サービシング事業では、既存保有の買取債権の丁寧な回収活動に注力し、着実に回収売上及び利益を確保していく予定です。

また、将来に備えて、調査力の向上や、不動産担保価値を高める力の強化を図ってまいります。

(その他の事業)

レーサム ゴルフ&スパ リゾートにつきましては、コースコンディションを常に最高の状態に保てる様に、芝及びコースのきめ細かい管理に注力し、また更なるサービスレベルの向上を迫及し業績向上に努めます。

以上の前提のもと、平成28年3月期の連結業績予想は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	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
平成28年3月期	41,500	7,900	7,800	7,200

上記の予想数値は、当社が平成26年5月に発表した中期3ヶ年経営計画において掲げた平成28年3月期における業績予想数値と、変更ありません。

上記連結業績予想の各セグメントの売上高及びセグメント利益の予想の内訳は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	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	合計	調整額	連結損益計算書計上額
売上高	38,000	1,400	1,300	800	41,500	(0)	41,500
セグメント利益	7,800	300	300	100	8,500	(600)	7,900

(2) 財政状態に関する分析

① 財政状態の変動状況

(資産)

流動資産は、前連結会計年度末に比べて17,167百万円(57.6%)増加し、46,978百万円となりました。これは主に、現金及び預金が3,130百万円増加して11,549百万円となり、販売用不動産が2,110百万円増加して8,145百万円となり、仕掛販売用不動産が695百万円増加して10,352百万円となり、前渡金が10,467百万円増加して10,810百万円となった一方で、買取債権が472百万円減少して3,292百万円となったことによるものであります。

現金及び預金の増加3,130百万円の内訳は、新規の資金調達と期中での債務返済の差額で9,622百万円の増加、販売用不動産の販売による27,253百万円の増加、販売用不動産の仕入並びに当社での仕入が確定している不動産を対象とした前渡金の支払いによる29,808百万円の減少、仕掛販売用不動産の開発進展に伴う工事代金の支払いによる3,616百万円の減少、サービシング事業での回収による増加1,748百万円などによるものです。

固定資産は、前連結会計年度末に比べて838百万円(19.0%)減少し、3,569百万円となりました。

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16,328百万円(47.7%)増加し、50,548百万円となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて10,278百万円(116.2%)増加し、19,120百万円となりました。これは主に商品仕入に対応して新規の資金調達を行った結果であります。

(純資産)

純資産合計は、前連結会計年度末に比べて6,050百万円(23.8%)増加し、31,427百万円となりました。これは当期純利益の計上により、利益剰余金が5,899百万円増加したことが主な要因であります。

②キャッシュ・フローの状況の分析

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3,130百万円増加し、11,449百万円となりました。

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、5,976百万円の減少となりました。主な増加要因は、資産運用事業における売上高27,295百万円とサービシング事業における債権回収高1,748百万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額並びに当社での仕入が確定している不動産を対象とした前渡金の支払額29,808百万円と仕掛販売用不動産の開発進展に伴う支出3,616百万円、サービシング事業における買取債権購入高364百万円、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、632百万円の減少となりました。主な減少要因は、事業関連での長期貸付金345百万円の増加、関係会社株式等の取得による266百万円の支出などであります。

(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、9,678百万円の増加となりました。これは、新規の借入額11,783百万円による増加と有利子負債の返済額2,161百万円による減少などの結果であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期
自己資本比率(%)	44.8	49.0	73.8	61.9
時価ベースの自己資本比率(%)	16.9	165.2	140.9	112.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	872.7	582.0	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	6.4	4.7	—	—

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。

(注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、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、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスの場合は記載しておりません。



## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

中期3ヶ年経営計画(平成26年3月期～平成28年3月期)の下、平成27年3月期までの当初2年間において、今後に向け多様なお客様のニーズに応えられる強固な財務基盤と十分な在庫を積上げることができたことで、平成28年3月期以降も収益の中長期の安定的な成長軌道に強い自信を深めたことも踏まえ、このたび、株主の皆様に対する利益還元を早期に正常化させるべく、新たな利益還元方針を以下の通り決定し、当期(平成27年3月期)末より配当を復活させることと致しました。

具体的には当期末において1株当たり18円の配当を復活させ、今後これを安定配当として継続実施します。さらに平成28年3月期より業績連動の考え方にに基づき、各年度の配当は、連結配当性向20%以上を基本とした上で、連結純利益の状況に応じて配当額の向上に努めてまいります。内部留保資金につきましては、現在の主力事業における商品開発に加えて、新たな成長事業の開拓にも注力する等、将来にわたって企業価値を向上させていくための資金として活用してまいります。

上記方針に基づき、当期の期末配当は、1株当たり18円、次期の期末配当は1株当たり32円とさせていただきます。

## (4) 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、並びに財政状態に悪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、不動産の販売・調達・賃貸借、債権のプライシング・デューディリジェンス・回収業務等、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。

## 2. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

当社は、お客様にご満足いただくことを第一義に、既成概念にとらわれず個々の不動産価値を長期的に最大化する探求をし続けることを通じて、新たなマーケットを創出し、豊かな社会の発展に寄与する事を目指し、前例の無い「不動産価値創出企業」となることを目指します。

平成4年の創業来23年間、当社は一貫して富裕層の個人の方をお客様として、それぞれに異なる考え方ををお持ちの方に対応しながら不動産を所有していただき、その不動産の運営も任されてきました。当社が頑なにこだわってきたのは、お客様が当社から購入いただく不動産はいずれもありきたりではないユニークなものであり、長期的視野でその価値について考え抜かれている商品であることです。

価格がリーズナブルであるとか、利回りがいいとか、建築デザインがいいとか、あるいは鑑定評価や周囲の取引事例から説明し易い等、そういった表面的な分かりやすさに頼るのではなく、個別の不動産自体の特徴や入居者の属性を見極め、また周辺環境や賃貸市場の現場をくまなく歩き回って調査をして行政当局にもヒアリングを行い、価値を最大化する手法を編み出し商品化に取り組んできました。既成概念にとられない商品企画、前例や慣習にとられないソリューションは、徹底した現場主義と、疑問や気付きをそのままにしない行動力、そしてあらゆる分野の深い専門知識があって初めて実現します。社内外の感度の高い人材、専門分野の人材の知恵を結集し、ひとつひとつ手作りで作り上げるのがレーサムスタイルです。

例をあげると、当社が開発を手がけた江東区豊洲のビルは豊洲駅1分の駅前立地で、常識的にはオフィスや商業ビル、マンションを計画するところですが、当社は保育施設を中核に据えた商品化を進めました。なぜなら同地に高層マンションが相次いで竣工した結果、定住人口が急増し保育施設の整備が間に合わず待機児童が非常に多く社会問題となっている地域であることに着目したからです。結果として、1棟の大部分に認可保育所を誘致することで、長期的に安定した収益を生む商品となりました。また、行政や保育関係者とも詳細打合せの上、限られた敷地の中で屋上庭園も企画する等、利用者の満足度が高い商品を完成させた事例です。

当社は取り扱う不動産の領域はあえて限定いたしません。お客様が保有することになる不動産価値を最大化するためには、用途、種類、新築や修繕の手法を柔軟に選択していくことが重要です。既存建物をリニューアルするのか、そのまま利用するのか、建て替えて新築するのがいいのか、用途は、オフィスにするのか、店舗なのか、住宅なのか、ホテルなのか、倉庫なのか、価格帯も数千万から数十億円のどの程度の規模が最適になるのか、当社ではあらゆる可能性を、まずは中立的に吟味します。

当社のお客様は個人の富裕層であり、その不動産投資の期間は10年～30年が前提です。したがって、「過去と現在」ではなく「現在から未来」にどのようなキャッシュフローが生まれるのか、その長期投資に見合うリスクリターンを見極めるため徹底的な調査を行う必要があるのです。

当社の不動産運用提案は前例や慣習にとられないものであるがゆえに、お客様に理解していただくのは容易ではなく、合理的に納得頂くまでどうしても時間がかかります。しかし、この地道な活動の積み重ねにより、当社への信頼を深めて頂き、リピーターとして再購入頂くケースや、また他のお客様をご紹介頂く機会も増えるような形で、当社のビジネスは支えられてきました。そして、この地道な繰り返しにより、当社が取り扱う不動産の用途や種別も徐々に増え、1物件あたりの価格帯の幅も拡大し、現在に至っております。

昨今、中古不動産の再生が社会的に注目されています。日本は欧米に比べ中古不動産の流通比率が低く、すぐに建て替えをするという特殊マーケットでしたが、ようやく中古不動産の価値を見直す機運が出てきました。住宅、団地、京町屋等の特定分野の中古不動産の再活性化や、政策面でバックアップする動きも出てきています。

築年数の経過した不動産の改善について、上記のような分野が注目を集めるのは分かりやすさという面で重要ではあるものの、しかし日本社会が抱える問題点のごく一部も映し出せているとは言えないのです。むしろ、都心主要駅や首都圏主要ターミナル駅(横浜駅、千葉駅、大宮駅等)の徒歩5分圏の商業地にあり、築40～50年が経ち、テナントがまばらで、用途や管理そのものが時代とミスマッチになって改革・改善を迫られている物件の方がはるかに数も規模も多いのです。

特に大量の中古不動産ストックを擁する東京圏を中心に中古不動産の価値創出を23年間追及し続け、ノウハウを蓄積してきた当社としては、この社会潮流をフォローの風とし「不動産価値創出企業」としての認知度を高めてまいる所存です。

## (2) 目標とする経営指標

外部環境に柔軟に対応しつつ、自己資本比率60%~80%のもとで、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

当社は、創業来23年間、中古不動産の価値を高める為に、膨大な時間と体力、そしてノウハウを注ぎ込み、日本の「新築神話」の常識をブレイクスルーする取組みを地道に継続してまいりましたが、ようやく今世の中が中古不動産の価値に気付き、これを生かしていこうとの社会的気運も高まり、当社としてはますます多くのお客様に最適なサービスを提供する機会が広がりつつあるとの実感を深めております。今後5~10年で価値創出能力を倍増させることを目指します。

一方で、外部環境の変化に柔軟にかつ速やかに対応することが必要であり、社外役員の登用や社外の情報感度が高い人的ネットワークとの連携を強化するとともに、借入方針を抑制的にして長期にシフトさせるなど、市場変動リスクにも備え、単なる利回りとレバレッジによる物件のトレーディング、つまり相場を追いかけるようなアプローチとは一線を画し、あくまで具体的な価値創出を伴う事業に注力します。

また、当社のお客様に海外の魅力ある投資機会を提供する為、海外事業も強化します。具体的には、ASEANを中心とした途上国については急激な経済成長に不動産のストックが追いついていかない、もしくは、建物やサービスの質が追いついていかない地域を中心に、今後5年~10年を目処に総資産の10%~30%の投資を目処として、同地域の不動産開発に挑戦してまいります。

当社の主力セグメントの資産運用事業において、平成28年3月期の予想売上高38,000百万円に対して、平成28年3月期において売上可能な商品群は約43,300百万円に達しております。これらは前述の基本方針に沿って「保守的な姿勢」で積上げてきたもので、お客様の目的に応じて商品開発を進めてきた結果、その用途はオフィスビルから商業ビル、マンション、戸建住宅、ホテルまで、形態は一棟物件から住居・商業区分所有権に至るまで、特定分野に偏ることなく中古不動産の全分野にまたがっています。

## (4) 会社の対処すべき課題

「不動産価値創出」の能力をあげるためには、価値創出の源となる「価値を創出できる人材の育成と採用」が鍵となります。まず、主力の資産運事業本部の国内要員については、中途採用を強化してまいります。なかでも極めて専門性の高い人材については積極的な採用を進めてまいります。

特に、商業テナント設置や新業態開発に優れた能力を発揮する人材、個々のお客様の立場に沿ったタックス・プランを独自に作成できる人材、仕入のパイプラインを拡大する能力や富裕層の顧客開拓の能力が高い人材、さらに法務面の専門性を持ち権利調整の能力を発揮できる人材等、より充実してまいります。

例えば、資産運用事業の仕入と販売を支える機能組織として、プロパティマネジメント（テナント管理）、プロパティエンジニアリング（社内の建築技術者）、リーシング、新築開発、法務・権利調整チームといった、当社が独自に培ってきた部隊が社内に整備されており、これら組織はオーナー目線で横串を通すように相互に結束しながら、中古及び新築不動産の商品化を進め、さらにお客様に販売後も、そのお客様の運用価値を引き出す為のサポートまでワンストップサービスを提供するという特徴をもってあります。そして、これらの各組織には、このワンストップサービスの牽引役としての中核となる人材が配置され、部下の育成にあたっていますが、この中核を担う人材の強化が課題です。

これまで大企業内で優れた技術やノウハウを培ってきたスタッフの場合、高度に分業化された大企業内でその技術やノウハウが十分生かされていないケースがあり、当社としてはこのような人材の中途採用を積極的に進め、当社内の各組織を牽引する中核スタッフとの連携育成の中で存分にその能力を開花させて頂きたいと考えております。

当社の資産運用事業におけるお客様に対するワンストップサービス体制を牽引する中核スタッフを社内育成登用と外部からの中途採用により5年間で倍増させてまいります。

また海外事業の強化に伴い、当社内における外国人社員の比率も高めてまいります。当初この新規事業は基本的には日本の富裕層のニーズを原動力に進めてきた取組みですが、今後更なる円安進行を想定するならばアジア地域の富裕層向けに当社流のこだわりをもった資産運用商品を提供する収益機会も視野に入れております。こういった方向性の中で、当社東京本社外国人社員比率は現在1割程度となってきましたが、今後これをさらに高め

て、同時に責任ある立場と権限をもった外国人のマネジメントの比率も増やし、現在台湾、香港、中国沿岸部が中心のアジア富裕層のお客様との関係性を今後数年かけて、中国本土の内陸部やASEAN地域を含むアジア全域の富裕層との顧客関係性を築いてまいりたいと考えております。上記の海外展開の加速に備えて管理面でも、会計、税務、コンプライアンス体制を強化すべく、経験豊かで、かつ経営管理能力を有する経営幹部を補強してまいります。

「不動産価値創出企業」としての成長のプロセスにおいて、以下の各分野での課題の対処にも取り組んでまいります。

- ・プロパティマネジメントに関して、お客様との接点において重要な分野と位置づけていますが、今後の量的拡大に対応するため業務の効率化と精度の向上を図るべく、より生産的なシステムに改修をしております。
- ・お客様の利回りを保全する力を強化する上で、テナントマーケティング能力を充実させてまいります。
- ・顧客開拓においては、全国の会計士、税理士、地方銀行の関係者に対して、当社の実績を十分ご理解頂く機会を図りながら、特に、地方のお客様の開拓を推進してまいります。

今まさに当社の眼前に広がるマーケットの潜在市場は極めて大きいのですが、この中から価値ある原石を見出し、多様なお客様の資産運用目的に合わせた商品化を進め、また十分な説明を尽くして販売し、その後のアフターフォローにコミットメントする人材の育成はそう簡単ではなく一定の時間と育成の仕組みが必要ですが、当社はその先行者として、より多くの経験を積んできた実績に甘んじることなく、今後、さらに多くのお客様に最適なサービスを提供すべく、お客様との丁寧なコミュニケーションを深め、技術とノウハウをさらに進化させ、これを牽引する人材育成に全力で取り組んでまいります。

### 3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で財務諸表を作成する方針であります。

## 4. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※3,※4 8,418	※3,※4 11,549
営業未収入金	73	136
営業投資有価証券	483	360
販売用不動産	※3 6,034	※3 8,145
仕掛販売用不動産	※3,※4 9,656	※3,※4 10,352
買取債権	3,764	3,292
前渡金	343	10,810
繰延税金資産	1,383	2,824
未取還付法人税等	44	0
その他	※3,※4 388	※3,※4 220
貸倒引当金	△780	△714
流動資産合計	29,811	46,978
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	741	676
土地	656	656
その他(純額)	106	123
有形固定資産合計	※1 1,503	※1 1,456
無形固定資産		
その他	280	269
無形固定資産合計	280	269
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 254	※2 733
繰延税金資産	1,995	501
出資金	9	10
その他	363	598
投資その他の資産合計	2,623	1,843
固定資産合計	4,408	3,569
資産合計	34,219	50,548

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	—	50
1年内返済予定の長期借入金	※3 120	※3, ※5 2,694
未払法人税等	4	76
前受金	97	108
賞与引当金	12	11
その他	749	1,107
流動負債合計	983	4,048
固定負債		
社債	※3, ※4 800	※3, ※4 800
長期借入金	※3, ※4 5,280	※3, ※4, ※5 12,327
流動化調整引当金	28	6
保守補償引当金	43	—
資産除去債務	4	4
預り敷金	1,701	1,933
固定負債合計	7,858	15,071
負債合計	8,842	19,120
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	12,253	12,253
利益剰余金	12,822	18,721
株主資本合計	25,175	31,074
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	94	174
為替換算調整勘定	0	56
その他の包括利益累計額合計	95	231
新株予約権	7	22
少数株主持分	99	99
純資産合計	25,377	31,427
負債純資産合計	34,219	50,548

(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 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高	20,027	30,919
売上原価	14,298	22,235
売上総利益	5,729	8,683
販売費及び一般管理費	※1 2,297	※1 2,719
営業利益	3,432	5,964
営業外収益		
受取利息	1	7
為替差益	2	119
その他	3	4
営業外収益合計	7	131
営業外費用		
支払利息	43	65
新株予約権発行費	6	8
財務手数料	6	8
その他	0	0
営業外費用合計	57	82
経常利益	3,382	6,013
特別損失		
固定資産売却損	※2 3,740	—
事務所移転費用	—	15
特別損失合計	3,740	15
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前当期純損失(△)	△358	5,997
法人税、住民税及び事業税	5	71
法人税等調整額	△2,829	27
法人税等合計	△2,824	99
少数株主損益調整前当期純利益	2,466	5,898
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△0	△0
当期純利益	2,467	5,899

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,466	5,898
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	131	80
為替換算調整勘定	0	56
その他の包括利益合計	132	136
包括利益	2,598	6,034
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,599	6,035
少数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 平成25年4月1日 至 平成26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			新株 予約権	少数株主 持分	純資産 合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	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	10,355	22,708	△37	—	△37	—	0	22,671
当期変動額										
当期純利益			2,467	2,467						2,467
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					131	0	132	7	99	238
当期変動額合計	—	—	2,467	2,467	131	0	132	7	99	2,705
当期末残高	100	12,253	12,822	25,175	94	0	95	7	99	25,377

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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			新株 予約権	少数株主 持分	純資産 合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	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	12,822	25,175	94	0	95	7	99	25,377
当期変動額										
当期純利益			5,899	5,899						5,899
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					80	56	136	15	△0	151
当期変動額合計	—	—	5,899	5,899	80	56	136	15	△0	6,050
当期末残高	100	12,253	18,721	31,074	174	56	231	22	99	31,427



## (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 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前当期純損失(△)	△358	5,997
減価償却費	120	126
賞与引当金の増減額(△は減少)	1	△0
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△320	△65
保守補償引当金の増減額(△は減少)	△1	△43
流動化調整引当金の増減額(△は減少)	4	△21
受取利息及び受取配当金	△1	△7
支払利息	43	65
固定資産売却損	3,740	—
売上債権の増減額(△は増加)	17	△63
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	269	241
販売用不動産の増減額(△は増加)	△3,899	△2,102
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	△7,732	△662
買取債権の増減額(△は増加)	981	472
前渡金の増減額(△は増加)	△340	△10,423
前受金の増減額(△は減少)	△5	6
未払金の増減額(△は減少)	33	130
未払消費税等の増減額(△は減少)	△24	164
預り敷金の増減額(△は減少)	506	250
匿名組合預り出資金の増減額(△は減少)	△506	—
匿名組合出資金の増減額(△は増加)	—	△200
その他	△288	177
小計	△7,761	△5,958
利息及び配当金の受取額	1	2
利息の支払額	△203	△58
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△93	37
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,056	△5,976
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△100	—
有形固定資産の取得による支出	△28	△79
有形固定資産の売却による収入	26,995	3
無形固定資産の取得による支出	△7	△4
投資その他の資産の取得による支出	△0	△28
投資その他の資産の解約等による収入	0	50
投資有価証券の取得による支出	—	△13
関係会社株式の取得による支出	—	△266
貸付けによる支出	△3	△345
貸付金の回収による収入	3	50
その他	1	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	26,860	△632
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△19,040	50
長期借入れによる収入	4,400	11,783
長期借入金の返済による支出	△1,002	△2,161
社債の発行による収入	800	—
少数株主からの払込みによる収入	100	—
新株予約権の発行による収入	1	7
財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,741	9,678
現金及び現金同等物に係る換算差額	6	60
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	4,069	3,130
現金及び現金同等物の期首残高	4,249	8,318
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,318	※1 11,449

## (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 9社

連結子会社の名称

グローバル債権回収(株)  
 つばめインベストメント(株)  
 (株)レーサム・キャピタル・インベストメント  
 (株)アセット・ホールディングス  
 (株)レーサムクリエイト  
 (株)霞が関フロンティア・ワン  
 SOKNA PARTNERS CO., LTD.  
 Raysum Philippines, Inc.  
 新宿セカンドプロパティ特定目的会社

## (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非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称等

非連結子会社の名称等

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 会計処理基準に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

## ① 有価証券

## (イ) その他有価証券(営業投資有価証券を含む)

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。

投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資金の会計処理について

「(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項」の「②投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資金の会計処理」に記載しております。

## ② たな卸資産

## (イ) 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。

## (ロ) 買取債権

個別法による原価法によっております。

## (ハ) 貯蔵品

最終仕入原価法(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) 平成19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) 平成19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、建物については、定額法によっております。

## ② 無形固定資産

定率法によっております。

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）に基づく定額法によっております。

## (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 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 保守補償引当金

販売不動産のメンテナンス補償条項に基づく保守補償費用の支出に備えるため、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費用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。

## (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 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資金の会計処理

匿名組合出資金（金融商品取引法第2条第2項で規定する有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の純資産及び純損益のうち当社の持分相当額を投資有価証券及び売上高として計上しております。

## ③ 支払利息の資産計上

開発の着手から完了までの期間が長期、かつ一定額以上の総事業費が見込まれる不動産開発事業に係る正常開発期間の支払利息を資産計上しております。なお、当連結会計年度末の仕掛販売用不動産に含まれている支払利息は296百万円であります。

## (7) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

## (表示方法の変更)

## (連結貸借対照表)

前連結会計年度において、「流動資産」の「その他」に含めていた「前渡金」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度から、独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「その他」に表示していた731百万円は、「前渡金」343百万円、「その他」388百万円として組替えております。

## (連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「未払金の増減額(△は減少)」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度から、独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△254百万円は、「未払金の増減額(△は減少)」33百万円、「その他」△288百万円として組替えております。

また、前連結会計年度において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「貸付けによる支出」及び「貸付金の回収による収入」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度から、独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた1百万円は、「貸付けによる支出」△3百万円、「貸付金の回収による収入」3百万円、「その他」1百万円として組替えております。

## (追加情報)

## (法人税等税率の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正)

「所得税法等の一部を改正する法律(平成27年法律第9号)」及び「地方税法等の一部を改正する法律(平成27年法律第2号)」が平成27年3月31日に公布されたことに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成27年4月1日に開始する連結会計年度に解消されるものに限る)に使用する法定実効税率は、前連結会計年度の35.6%から、回収又は支払が見込まれる期間が平成27年4月1日以降のものについては35.36%に変更されております。

この税率変更により、繰延税金資産の純額は35百万円減少し、法人税等調整額が35百万円、その他有価証券評価差額金が4百万円それぞれ増加しております。

## (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 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	1,194百万円	1,227百万円

## ※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 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
投資有価証券(株式、出資金)	253百万円	519百万円
(うち、共同支配企業に対する投資の金額)	(一百万円)	(266百万円)

## ※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 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	1,096百万円	1,074百万円
販売用不動産	1,747百万円	4,667百万円
仕掛販売用不動産	8,918百万円	9,803百万円
流動資産その他	19百万円	0百万円
計	11,782百万円	15,546百万円

## (2) 対応債務

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	120百万円	2,254百万円
社債	800百万円	800百万円
長期借入金	5,280百万円	5,803百万円
計	6,200百万円	8,858百万円

上記の他、当社の金融機関からの借入金6,963百万円について、当社で仕入れが確定している土地・建物が、当該仕入先より担保として提供されております。なお、当該「物上保証」に関して、当社は保証料を支払っておらず、別途の担保の提供を行っておりません。

## ※4 ノンリコース債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
社債	800百万円	800百万円
長期借入金	3,100百万円	3,100百万円
計	3,900百万円	3,900百万円

なお、当該ノンリコース債務に対応する資産は、当連結会計年度において現金及び預金974百万円、仕掛販売用不動産8,025百万円及び流動資産その他0百万円であります。

## ※5 財務制限条項

当連結会計年度(平成27年3月31日)

当社の借りそな銀行からの長期借入金について、以下の財務制限条項が付されております。

当初5年間における各年度の決算期末の連結財務諸表において、

- ・純資産の部の金額を100億円以上に維持すること
- ・自己資本比率を25%以上に維持すること
- ・[経常利益+減価償却費+のれん償却-(法人税・住民税・事業税)]の金額を3期連続して1億円未満としないこと

## (連結損益計算書関係)

## ※1 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 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)
広告宣伝費	17百万円	6百万円
販売促進費	81百万円	178百万円
役員報酬	259百万円	293百万円
給与手当	692百万円	810百万円
賞与	114百万円	141百万円
賞与引当金繰入額	12百万円	11百万円
法定福利費	123百万円	142百万円
地代家賃	161百万円	172百万円
支払手数料	402百万円	425百万円
貸倒引当金繰入額	△51百万円	△56百万円

## ※2 固定資産売却損の内容

	前連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)
土地	3,740百万円	－百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度の増加株式数	当連結会計年度の減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	460,814株	－株	－株	460,814株

なお、当社は平成26年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。

## 2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 新株予約権等に関する事項

新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
		当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
第1回～第3回新株予約権	普通株式	－	100,000	－	100,000	7
合計	－	－	100,000	－	100,000	7

(注) 1. 上表は提出会社におけるものであります。

2. 第1回～第3回新株予約権の当連結会計年度増加は新株予約権の発行によるものであります。

3. 目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

## 4. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

該当事項はありません。

## (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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度の増加株式数	当連結会計年度の減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式 (注)	460,814株	45,620,586株	－株	46,081,400株

(注) 当社は平成26年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。

## 2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 新株予約権等に関する事項

新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
		当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
第1回～第3回新株予約権	普通株式	10,000,000	－	－	10,000,000	7
第4回新株予約権	普通株式	－	960,000	－	960,000	15
合計	－	10,000,000	960,000	－	10,960,000	22

(注) 1. 上表は提出会社におけるものであります。

2. 第4回新株予約権の当連結会計年度増加は、新株予約権の発行によるものであります。

3. 目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

## 4. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

該当事項はありません。

## (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

平成27年6月24日開催の定時株主総会の議案として次のように提案しております。

(決議)	株式の種類	配当の総額(百万円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年6月24日定時株主総会	普通株式	829	利益剰余金	18	平成27年3月31日	平成27年6月25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 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
現金及び預金勘定	8,418百万円	11,549百万円
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	△100百万円	△100百万円
現金及び現金同等物	8,318百万円	11,449百万円

(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

報告セグメントの決定方法及び各報告セグメントに属する製品及びサービスの内容

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  
 サービシング事業 : 債権管理回収、デューデリジェンス  
 その他の事業 : ゴルフ場運営等

## 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 平成25年4月1日 至 平成26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)2
	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	16,824	1,172	1,439	591	20,027	-	20,027
セグメント間の内部売上 高又は振替高	-	-	-	22	22	△22	-
計	16,824	1,172	1,439	614	20,050	△22	20,027
セグメント利益	3,193	213	422	9	3,839	△407	3,432

(注)1 セグメント利益の調整額△407百万円は、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3,432百万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 平成26年4月1日 至 平成27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)2
	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	27,295	1,247	1,748	627	30,919	-	30,919
セグメント間の内部売上 高又は振替高	-	-	-	34	34	△34	-
計	27,295	1,247	1,748	661	30,953	△34	30,919
セグメント利益	5,372	217	774	29	6,393	△429	5,964

(注)1 セグメント利益の調整額△429百万円は、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5,964百万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 平成25年4月1日 至 平成26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」の「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 平成26年4月1日 至 平成27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」の「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

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため記載を省略しております。

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 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり純資産額	548円39銭	679円36銭
1株当たり当期純利益金額	53円54銭	128円01銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	—	127円94銭

(注) 1 平成26年4月1日付で、普通株式1株につき100株の割合をもって株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算出しております。

2 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載していません。

## 3 算定上の基礎

## (1) 1株当たり純資産額

項目	前連結会計年度末 (平成26年3月31日)	当連結会計年度末 (平成27年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	25,377	31,427
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	106	121
差額の主な内訳(百万円)		
新株予約権	7	22
少数株主持分	99	99
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	25,270	31,305
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)	46,081,400	46,081,400

## (2) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額

項目	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	2,467	5,899
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	2,467	5,899
普通株式の期中平均株式数(株)	46,081,400	46,081,400
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	—	26,328
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成25年5月24日発行の新株予約権(新株予約権の数100,000個)	平成25年5月24日発行の新株予約権(新株予約権の数100,000個)

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の変動予定

① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動

・新任取締役候補

取締役 近藤 章

(注) 近藤章氏は、社外取締役の候補者であります。

③ 就任予定日

平成27年6月24日