



平成 29 年 5 月 24 日

各 位

会 社 名 LCホールディングス株式会社
代表者名 代表取締役社長 本 莊 良 一
(JASDAQ・コード 8938)
問合せ先 管理部部长 福 島 満 則
(TEL 042-565-2115)

中期経営計画策定に関するお知らせ

当社はこの度、平成 30 年 3 月期から平成 32 年 3 月期までの 3 ヶ年度における中期経営計画を策定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 今後 3 か年の中期経営計画

(1) 前事業年度（平成 29 年 3 月期）の総括

わが国の経済復興を掲げ、国民の大きな期待を負って平成 24 年 12 月に発足した自民党政権が 5 年目を迎えました。政府は日本経済を建て直すために様々な政策を打ち出してきましたが、全国的な経済の好循環には至っておらず、政府が思い描く効果は未だ達成していない状況となっております。

企業の資金需要を喚起すべく平成 28 年 1 月に日銀が実施したマイナス金利政策は、成果が出ておらず、その結果、消費税 10%への引き上げは、平成 31 年 10 月まで延期されることが決定されました。

国外に目を向けると、隣国である北朝鮮の度重なる核実験やミサイル実験は、わが国をはじめとする極東地域の安全保障に大きな緊張をもたらしております。同じく隣国である韓国では、大統領が罷免されるという異常事態が発生し、次期大統領の北朝鮮への対応に世論が分裂しております。これらの動きに対してアメリカのトランプ新大統領が、THAAD を韓国に配備し、これに対して中国が強行に反対しているなど、朝鮮半島を世界中が注視しております。一方、欧米では、イギリスのユーロ脱退表明や自国経済のために保護主義を標榜する声の一部で大きくなる傾向が見え、世界経済にも大きな影響を与える可能性を秘めております。

このように、わが国は政治、経済、外交ともに依然として懸案事項が多く、その先行きは予断を許さない状況であります。

このような環境の中、平成 28 年 10 月 1 日付で当社グループはホールディング制を発足し、当社をホールディング会社（当社）と事業会社（現株ロジコム）に分割いたしました。

当社グループが主たる事業とする不動産賃貸業（当社と子会社株ロジコムを合算したデータ）は、年間平均空床率は 1.91%（前年度 1.41%）と若干増加したものの、年度目標であった「年平均 1%台」を維持し、期末時点における空床率は 1.84%（同 1.21%）と、引

き続き高い稼働率を維持できました。

その結果、平成 29 年 3 月期の当社単体（個別）は、売上高は 3,022 百万円（前事業年度は 4,941 百万円。平成 28 年 10 月 1 日付会社分割前）となりました。なお、当社と㈱ロジコムを合算した業績は 5,019 百万円でした。

また、特別収支においては、当該事業年度にロジコムリアルエステート㈱の株式を売却し、売却益 290 百万円を計上した結果、当期純利益は 361 百万円（前事業年度 79 百万円）となりました。

当社グループにおいて、前事業年度中の主な活動は次に記載する通りです。

- (1) 平成 28 年 4 月 ホールディング制のために分割準備会社を設立
- (2) 平成 28 年 6 月 連結子会社ロジコムリアルエステート株式会社を資本業務提携先のダヴィンチグループへ売却
- (3) 平成 28 年 7 月 不動産ファンドのために設立される特別目的会社（以下、SPC）である（合）LCRF13 を連結子会社化
- (4) 平成 28 年 9 月 連結 SPC であった（合）LCRF6 及び 9 の物件を（合）PBTF1 へ譲渡し、前者（2 社）は連結から外れ、後者を連結子会社化
- (5) 平成 28 年 10 月 株式会社ロジコムが、LC ホールディングス株式会社及び分割準備会社（株式会社ロジコムに商号変更）に分割
- (6) 平成 28 年 12 月 連結 SPC であった（合）LCRF11 が連結から外れる
- (7) 平成 28 年 12 月 株式分割効力発生（発行済株式の総数が 2 倍となる）
- (8) 平成 29 年 1 月 SPC である（合）LCRF7 が物件を売却
- (9) 平成 29 年 3 月 新株予約権（ストック・オプション）を発行

※なお、上記 LCRF13 及び PBTF1 は、当社が持分を保有する所有形態ではなく、SPC のシニアローンへの債務保証をしたために連結子会社となりました。

ホールディング制を発足した結果、連結子会社は、国内事業会社 3 社（SPC を除く）、米国 1 社となりました。また、持分法適用関連会社は、国内 1 社及び米国 2 社の 3 社となりました。

株式会社 LC パートナーズ（以下、LCP 社）は、不動産ファンドのアレンジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務、アセットマネジメント業務を行っており、不動産ファンド事業の中核企業であります。前事業年度は 5 件の新規案件において AM を受注することができました。その結果、受託資産残高（AUM）は前事業年度末時点で約 294 億円となり、当初の目標であった 500 億円は達成できませんでした。この理由として、当初の目標は地方の商業施設を中心に AUM を急速に拡大していく想定でしたが、病院などのヘルスケア施設を多く組み入れていくという方向転換と準備期間があったためです。一般的に不動産ファンドは「規模が大きければ大きいほど良い」とされておりますが、昨今の J-REIT 市場では、比較的小型でも特徴のあるリートも上場しております。当社グループでは、規模を追及するか、特徴的なリートを追及するかを検討した結果、規模を追求しつつも後者の方を優先して進めていくことといたしました。特に前事業年度下期からは病院施設等（メディカル・ヘルスケア案件）を中心に取組みを始め、物件の質の転換を図っております。なお、メディカル・ヘルスケア案件であります。前事業年度末時点で数物件の取得を完了しております。

このように取得物件の方向転換を行う一方、J-REIT への上場を目指す一環として、宅建業における「取引一任代理等」の認可を国土交通省に対し申請し、本年 5 月 18 日付でその認可を受けております。この認可は、金商法上の「金融商品取引業者の兼業業務」の承認と並び、J-REIT を目指すためには必要不可欠な不動産投資法人を設立するための重要な要件となっております。

株式会社 LC レンディング（以下、LCL 社）は、主に LCP 社が手掛ける不動産ファンドにおいて、SPC が物件を購入するために受ける融資の一部（いわゆるメザニン部分）を、インターネットを通じて調達する「融資型クラウドファンディング」を目的に設立した企業です。平成 27 年 7 月、Web 上にプラットフォーム「LC レンディング」を開設し、一般投資家からの投資を募り（募集は maneo マーケット㈱が実施）、SPC に貸付を行っております。平成 29 年 3 月末の成立ローン累計は 70.2 億円（前年度末は 31.7 億円）となり、年度目標であった 50 億円を突破いたしました。クラウドファンディングにつきましては、業界自体、まだ認知度が低いのですが、その一方で今後成長が期待される分野でもあります。LCL 社では、認知度や業界の信用を深めていくことが重要と考えており、Web サイトやセミナーを通じて、一般投資家への認知度、信頼度の浸透を促進しております。

また、同じく不動産ファンド事業において、平成 28 年 3 月には株式会社ダヴィンチ・ホールディングス（現㈱DA ホールディングス。以下、DA 社）と資本・業務提携契約を締結し、同社の発行済株式の 30%弱を取得し、DA 社は当社の持分法適用関連会社となりました。DA 社は、平成 28 年 6 月には当社子会社であったロジコムリアルエステート株式会社（以下、LRE 社）の株式を取得し、不動産開発や新規事業、当社不動産ファンド事業（特に病院施設関連）に取り組んでおります。

米国子会社は 1 社（Clay Street Capital, Inc.、以下 CSC 社）ですが、主にオフィスの賃貸事業を行っております。前事業年度の年平均稼働率は 97.4%（その前年度は 98.5%）と高い稼働率を維持しております。

これらの結果、連結売上高は 6,946 百万円（前事業年度 6,885 百万円）、連結営業利益は 625 百万円（同 216 百万円）、連結経常利益は 590 百万円（同▲360 百万円）、親会社株主に帰属する当期純利益は▲284 百万円（同 1,214 百万円）となりました。

連結営業利益及び連結経常利益につきましては、不動産ファンド関連事業における営業が堅調に進捗した結果、業績予想を上回る結果となりました。

なお、親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、不動産ファンド関連事業において、当初予想していた当社連結 SPC による物件の外部売却が未実現（子会社間売買を含む）だったことが主な要因となり、284 百万円の損失を計上することとなりました。ただし、不動産ファンド関連事業については、出口戦略の実行により、前事業年度末までに累積された損失分は同額プラス計上されるため、回収可能な損失と判断しております。

このように、前事業年度は、当社グループのガバナンス形態が大きく変化したり、第 2 の核事業となるべく推進している不動産ファンド事業において方向転換があったり、急激に内部的な変化があった年度となりました。その結果、連結財務諸表における特筆すべき

大きな変化はなかったものの、全体的には将来のために種を蒔いた年度と自己評価いたしております。

(2) 課題に対する事業の進捗状況と今後の見通し等について

前述の通り、わが国の経済はまだ先行きが不透明な時期であるという認識を踏まえながらも、当社グループは、『ホールディング制元年。グループ一体となって成果を実現』をグループスローガンとして次の課題に取り組んでおります。また、その進捗状況と今後の方向性について述べておきます。

① 不動産ファンド事業における成果を出すこと

当該事業に本腰を入れて取り組み始めてから 3 年が経過いたしました。これまでは物件の取得に注力して参りましたが、次のステップである「出口戦略（いつ、いくらで、どこに売却するのかの戦略）」を実現する年度にいたします。

当社が手がける不動産ファンドの出口戦略については、最終的には J-REIT 市場への上場をターゲットにしており、そのための許認可の取得等、その準備も着々と進めております。J-REIT に上場するには、許認可の取得はもちろんのこと、その他多くのステークホルダーの方々からのご協力、経済環境、目指すリートの周辺環境等が重要になりますので、最適なタイミングを見計らいながら準備を進めてまいります。

いずれにせよ、本事業年度においては、今まで蓄積してきた物件の出口戦略を決定かつ実行することにより成果を実現する予定であります。

② サブリース事業について

当社グループの収益の過半を占める不動産賃貸関連事業のうち、当社の主力事業であるサブリース事業において、当社は前事業年度の目標であった「賃貸物件の空床率 1% 台」を達成することができました（年平均 1.91%）。

しかし、サブリース事業の将来として、分母である賃貸面積の増加がなければ空床率の高低を論じても意味がありませんので、今後は、「どのようにして賃貸面積を増やして空床率を低く保つか」が当事業の重要な課題になると認識しております。そのため、既存施設の取得や賃借も積極的に取り組んでいく所存です。

③ 不動産ファンド事業について

前述の通り、不動産ファンド事業については、当事業年度において成果を実現する予定ですが、その一方で従来から行ってきた SPC 組成等による物件の取得、管理はグループとして継続して行ってまいります。

基本的な取組みとしては、LCP 社が AM（アセットマネージャー）となり、ロジコムが PM（プロパティマネージャー）を受託し、LCL 社が物件取得のためのメザニン融資を実施する、という方法です。

平成 26 年 11 月に設立した LCL 社は、不動産ファンドにおけるメザニン融資部分を「クラウドファンディング」という手法によって実現することを目的に設立され、平成 27 年 7 月にプラットフォームをオープンいたしました。そして同社は、平成 29 年 3 月末時点の成立ローン累計額は 70 億円、登録人数は 1,900 名を突破し、順調に伸張しております。

当期以降は、当社グループが手掛ける J-REIT 又はその他不動産ファンドに組み入れる物件の取得を、安定的かつ継続的に実行可能な環境を整備していくことが、非常に重要であると考えております。

④ 持株会社制への移行について

当社グループ機能化の最終段階として、当社は平成 28 年 10 月 1 日に持株会社と事業部門を分割し、持株会社制（ホールディング制）へ移行いたしました。

これは、当社グループの収益事業とグループ全体のマネジメントを実践する部門を独立させ、各社の役割を果たすことに専念できる環境を作ることにより、組織的、機動的かつ効率的なグループ経営を実施することを目的として実施いたしました。

持株会社制への移行に伴う業務範囲の変更や新たなルール作りについては、現在も進行中ではありますが、着実に進めております。ここ 1～2 年は販売費及び一般管理費のコストは上昇が見込まれますが、当社グループの価値向上のために必要な投資と考えており、業務面及び人材育成面でも価値ある結果をもたらすことを企図しております。

(3) 中期経営計画の概要

平成 30 年 3 月期からの中期経営計画を策定するにあたり、重要な方向性を次のように定めております。

①不動産ファンド事業

平成 30 年 3 月期には出口戦略の成果を出すこと。また、同事業への取組みを継続し、第 2 の核事業としての位置づけを完了すること。

②不動産賃貸関連事業

サブリース事業を中心に、売上高は現状維持から拡大へ、空床率は現行の割合を維持すること。

(4) 当該中期経営計画の背景予想

平成 30 年 3 月期以降の 3 年につきましては、引き続き現政権による経済政策（アベノミクス）が、消費活動を活発化させることによりデフレから脱却できるか、が大きなポイントとなるだろうと考えております。特に、消費税率 10%への引き上げが消費活動にどのような影響を与えるか、が重要だと考えます。

当社グループの事業と関係の深い物流施設及び商業施設の賃貸市場においては、引き続き国内の需要は活発な状態が続くであろうと予想しております。その一方で、企業のコスト削減意識は止まることなく継続し、物流拠点の統廃合や商業施設からの撤退によるテナントの退去も予想されます。これは不動産賃貸業には不可分なリスクではありますが、テナントの売上不振による賃貸料減額要請や中途解約通知は、増えることはあれ、減少することはないと予想しております。そのため、賃貸物件における空床率が増加する可能性については予断を許さない状況であることにより変わりはなく、いち早くテナント退去を察知し、次期テナント候補をリーシングすることが重要となります。

約 3 年前から本格的に展開してきた不動産ファンド事業の市況につきましては、都心部においては高利回りの物件は既に売買され尽くした感があり、一部では過熱感も報じ

られております。そのため、大都市圏以外の都市部の物件や物流・商業・住居以外の物件にも需要が拡大しつつあります。また、投資家から見ると、J-REITを代表とする投資商品としての不動産は、他の投資商品と比較しても依然として安定した投資商品と考えられているため、今後も投資が期待できる分野だと予想しております。

米国西部における不動産売買市場は、都市部の高利回り物件の出尽くし感があり、それが中西部にまで波及してきております。物件情報数は減少してはおりませんが、利回りが10%以上の物件は皆無となり、若干高い利回りの物件でも築年数がかなり経過し、大規模な修繕が必要な状況で、良い投資物件を取得するのが困難になってきております。

2. 今期の業績予想及び今後の業績目標

前事業年度の総括、本年度以降の環境予想を踏まえ、今後3か年の連結業績に関し、次の通り予想及び目標を検討いたしました。検討した前提条件は以下の通りです。

平成30年3月期（予想）

不動産賃貸関連事業は、ほぼ前年度と同じ業績を予想しております。

不動産ファンド事業は、上期に当社連結SPCが所有する1物件、下期に同4物件の売却（計約110億円）を織込んでおります。新規物件の取得に関しては、年間約150億円（商業施設のみ）と設定し、そのうち約5%を当社連結子会社として織込んでおります。なお、医療等ヘルスケア施設に関しては保守的に見積もり、当該期の業績予想には織込んでおりません。

平成31年3月期以降の業績目標（平成31年3月期及び平成32年3月期の目標数値）

平成30年3月期に出口戦略の実現を目指している関係上、前事業年度からの業績変化が大きくなると予想しており、その次年度以降の業績目標も大きく変化すると考えております。このような状況の中、次年度以降の合理的な目標を設定することが困難であるため、記載を控えさせていただきます。

この点に関しましては、当社グループの業績が過渡期にあり、中期にわたって合理的な目標設定が可能になる時期が来たら公表するべきと考えておりますので、何卒ご理解、ご容赦のほどお願い申し上げます。

前事業年度の実績と今期の業績予想は次の通りです。

（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29年3月期 （実績）	6,946	625	590	▲284
平成30年3月期 （予想）	18,000	2,000	1,500	1,000

なお、当社グループでは、事業の進捗を理解いただく指標として、次の項目を定期的に公表しております。

(1) 不動産賃貸関連事業

①賃貸物件の面積及び空床率

(2) 不動産ファンド関連事業

①受託資産残高（AUM）：連結子会社㈱LC パートナーズが、受託契約したアセットマネジメントの累計を示す金額。

②PM 管理面積：連結子会社㈱ロジコムが受託契約しているプロパティマネジメントの管理面積。

③クラウドファンディング：連結子会社㈱LC レンディングにおける成立ローン累計額及び Web 上のプラットフォーム「LC レンディング」への登録者数

特に不動産ファンド関連事業の場合、これらの指標は、物件購入の進捗状況の指標となるため、連結財務諸表では解り辛くなっております不動産ファンド関連事業の進捗状況をご理解いただく一助になると考えております。

なお、これらの指標は、当社 Web サイトの「マンスリー・ファクト・レポート」にて毎月公表しておりますので、ご覧いただければ幸甚です。

以上