

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年6月26日
【事業年度】	第25期（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）
【会社名】	ウェルス・マネジメント株式会社
【英訳名】	Wealth Management, Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長執行役員 千野 和俊
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目12番32号
【電話番号】	03-6229-2129
【事務連絡者氏名】	企画部長 村松 慎太郎
【最寄りの連絡場所】	東京都港区赤坂一丁目12番32号
【電話番号】	03-6229-2129
【事務連絡者氏名】	企画部長 村松 慎太郎
【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】

(1) 連結経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
売上高 (千円)	13,220,816	5,309,731	29,029,801	14,800,539	28,625,382
経常利益又は経常損失 () (千円)	3,732,641	827,845	5,317,942	3,925,178	2,638,810
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失 () (千円)	2,426,930	1,059,822	3,513,770	3,733,259	1,824,465
包括利益 (千円)	3,153,003	1,030,819	3,528,647	3,733,259	1,824,465
純資産額 (千円)	9,679,552	8,628,565	10,925,843	15,788,318	18,545,794
総資産額 (千円)	24,893,056	25,754,938	39,386,089	49,904,933	55,230,248
1株当たり純資産額 (円)	520.78	445.19	640.76	868.98	972.38
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 () (円)	145.83	62.39	206.07	213.65	96.87
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	212.56	96.57
自己資本比率 (%)	34.8	29.5	27.7	31.6	33.6
自己資本利益率 (%)	32.3	13.0	38.0	28.0	10.6
株価収益率 (倍)	2.7	-	5.7	6.0	10.6
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	8,916,529	3,724,424	19,281,919	3,258,026	7,030,484
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,980,898	315,542	4,589,191	314,782	457,441
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	12,806,137	1,856,782	11,232,877	6,588,077	1,228,635
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	4,288,074	2,104,891	5,564,741	8,580,009	13,924,417
従業員数 (名)	116	204	202	235	344
〔外、平均臨時雇用者数〕	〔46〕	〔51〕	〔42〕	〔59〕	〔106〕

(注) 1. 第21期から第23期までの潜在株式調整後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. 第22期の株価収益率については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

3. 従業員数欄の〔 〕は、平均臨時従業員数であります。

4. 臨時従業員には、パートタイマー及び嘱託契約の従業員を含んでおります。

5. 2022年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第21期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失()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。

6. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第23期の期首から適用しており、第23期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2020年 3月	2021年 3月	2022年 3月	2023年 3月	2024年 3月
営業収益 (千円)	3,331,104	989,840	6,440,610	3,289,295	3,117,755
経常利益又は経常損失 () (千円)	4,143,191	308,662	4,433,527	1,154,550	531,225
当期純利益又は 当期純損失 () (千円)	3,509,152	354,510	3,016,534	1,446,133	498,700
資本金 (千円)	914,543	987,243	987,243	1,677,454	2,295,873
発行済株式総数 (株)	8,326,200	8,526,200	8,526,200	18,164,600	19,072,300
純資産額 (千円)	7,561,713	7,186,041	10,031,863	12,607,212	14,030,644
総資産額 (千円)	8,367,073	8,911,187	16,160,315	15,761,701	17,887,466
1株当たり純資産額 (円)	454.12	421.44	588.34	693.84	735.63
1株当たり配当額 (内、1株当たり 中間配当額) (円)	20.00 (-)	20.00 (-)	30.00 (-)	17.00 (-)	19.00 (-)
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失 () (円)	210.85	20.87	176.91	82.76	26.48
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	82.34	26.40
自己資本比率 (%)	90.4	80.6	62.1	80.0	78.4
自己資本利益率 (%)	59.9	4.8	35.0	12.8	3.7
株価収益率 (倍)	1.9	-	6.6	15.4	38.7
配当性向 (%)	4.7	-	8.5	20.5	71.8
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	11 〔2〕	12 〔6〕	14 〔4〕	15 〔4〕	21 〔7〕
株主総利回り (%) (比較指標: TOPIX) (%)	60.9 (88.2)	107.3 (122.8)	181.6 (122.3)	199.8 (125.9)	165.1 (173.9)
最高株価 (円)	2,656	2,100	3,875	1,673 (3,735)	1,708
最低株価 (円)	641	625	1,110	1,176 (1,967)	809

(注) 1. 第21期から第23期までの潜在株式調整後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いません。

2. 第22期の株価収益率及び配当性向については、1株当たり当期純損失であるため記載していません。

3. 従業員数欄の〔 〕は平均臨時従業員数であり、パートタイマー及び嘱託契約の従業員を含んでおります。

4. 第23期の総資産額の大幅な増加は、主に匿名組合五条へ出資したことにより、その他の関係会社有価証券が6,407,411千円増加したことによるものであります。

5. 2022年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第21期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失()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。発行済株式総数については、上記株式分割に伴う調整を行っておりません。

6. 最高・最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、それ以前については東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

7. 2022年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第24期の最高・最低株価については、無印は株式分割による権利落ち後の株価であり、()内は株式分割による権利落ち前の株価であります。

8. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第23期の期首から適用しており、第23期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

年月	概要
1999年12月	個人投資家向け金融証券市場関連の情報の提供を目的として、東京都港区赤坂一丁目9番2号に資本金35,000千円をもってドリームバイザー・ドット・コム株式会社を設立。
2000年4月	金融証券市場ニュース及び投資支援アプリケーションの提供事業の開始。
2000年10月	動画コンテンツの制作、提供事業の開始。
2000年12月	A S Pサービスによる金融証券市場ニュース及び投資支援アプリケーションの提供事業の開始。
2001年6月	株式会社CSK(注1)に対して金融証券市場ニュース及び投資支援アプリケーションのライセンス供与を開始。
2001年8月	新事業創出促進法に基づく経済産業大臣の認可を取得。
2002年8月	社団法人投資信託協会より投資信託評価機関の認定を取得。投資信託評価事業の開始。
2005年6月	当社株式が東京証券取引所マザーズ市場に上場。
2005年11月	本店事務所を東京都港区から東京都千代田区に移転。
2007年1月	株式会社日本証券新聞社を連結子会社化。
2008年7月	当社の情報配信事業を会社分割により、連結子会社である株式会社日本証券新聞社に承継させ、当社は持株会社へ移行。当社商号をドリームバイザー・ホールディングス株式会社へ変更。ドリームバイザー・ファイナンシャル株式会社(連結子会社)を設立。
2009年5月	連結子会社であるドリームバイザー・ファイナンシャル株式会社が、第一種金融商品取引業者として登録。
2009年7月	連結子会社であるドリームバイザー・ファイナンシャル株式会社が、FX(外国為替保証金取引)事業及びCFD(差金決済取引)事業を開始。
2011年1月	連結子会社であるドリームバイザー・ファイナンシャル株式会社が、FX事業及びCFD事業(金融商品取引業)を廃止。
2012年4月	あかつきフィナンシャルグループ株式会社(注2)による当社株式に対する公開買付が成立。当社は、同社のその他関係会社となる。
2012年5月	あかつきフィナンシャルグループ株式会社と業務提携契約を締結。
2012年6月	連結子会社であるドリームバイザー・ファイナンシャル株式会社が解散。
2012年9月	あかつきフィナンシャルグループ株式会社が、当社の親会社となる。本店事務所を東京都千代田区から東京都中央区に移転。
2013年7月	リシェス・マネジメント株式会社(旧会社名 ウェルス・マネジメント株式会社)を株式交換により連結子会社化。当該株式交換に伴い、同子会社であるグローバル インベストメント マネジメント株式会社が孫会社となる。
2014年3月	連結子会社である株式会社日本証券新聞社が、投資支援アプリケーションの提供事業を会社分割(吸収分割)により株式会社シーエムディーラボに承継。
2014年10月	当社商号をウェルス・マネジメント株式会社へ、連結子会社であるウェルス・マネジメント株式会社の商号をリシェス・マネジメント株式会社へ変更。連結子会社である株式会社日本証券新聞社がIR支援事業、広告代理事業、レポート事業を新設分割により設立した株式会社日本証券新聞リサーチに承継。当社は、株式会社日本証券新聞リサーチの株式を全て取得し、株式会社日本証券新聞リサーチを連結子会社化。
2015年1月	あかつきフィナンシャルグループ株式会社が同子会社であるキャピタル・エンジン株式会社(注3)に当社株式を譲渡。当社親会社は、支配力基準により、あかつきフィナンシャルグループ株式会社、キャピタル・エンジン株式会社の計2社となる。
2015年3月	当社は連結子会社である株式会社日本証券新聞リサーチの株式49.0%を当社親会社であるあかつきフィナンシャルグループ株式会社へ譲渡。連結子会社であるリシェス・マネジメント株式会社が、同子会社であったグローバル インベストメント マネジメント株式会社の株式をNKグローバル株式会社へ全て売却し、グローバル インベストメント マネジメント株式会社は連結除外となる。
2015年7月	本店事務所を東京都中央区から東京都港区に移転。

年月	概要
2015年 9月	連結子会社である株式会社日本証券新聞社及び株式会社日本証券新聞リサーチの株式を株式会社ジャパンインベストメントアドバイザーに譲渡し、株式会社日本証券新聞社及び株式会社日本証券新聞リサーチは連結除外となり、新聞・出版事業及び広告・ＩＲ事業から撤退。 株式会社ホテルWマネジメント（旧会社名 株式会社ホテルWマネジメント大阪ミナミ）（連結子会社）を設立。
2016年 7月	匿名組合メトロ（連結子会社）への匿名組合出資を実施。
2016年 8月	東京証券取引所マザーズ上場後10年を経過した上場会社による上場市場の選択（有価証券上場規程第316条）に基づき、東京証券取引所市場第二部へ市場変更。
2016年10月	支配力基準により当社の親会社だった株式会社あかつき本社とキャピタル・エンジン株式会社が支配力基準を満たす当社親会社に該当しないこととなる。
2016年12月	株式会社あかつき本社及びキャピタル・エンジン株式会社が当社株式をASK HOLDINGS株式会社に譲渡。同社は当社の、その他関係会社となる。
2018年 3月	合同会社二条（連結子会社）を設立。
2018年 6月	株式会社キーストーン・パートナーズとの間で、資本業務提携契約を締結。（注４）
2018年 6月	ASK HOLDINGS株式会社が当社株式を株式会社KAGITOMI HOLDINGSに譲渡。同社は当社の、その他関係会社となる。
2019年 2月	株式会社美松の全株式を取得し、同社を連結子会社の範囲に含める。
2019年 4月	山陽興業株式会社の全株式を取得し、同社を連結子会社の範囲に含める。
2019年 9月	匿名組合悠洛（連結子会社）を設立。
2019年12月	株式会社堂島ホテルオペレーションズ（連結子会社）を設立。
2020年 1月	株式会社KAGITOMI HOLDINGSが100%親会社である合同会社アクアマリンに吸収合併され当社株式が継承される。同合同会社は当社のその他の関係会社となる。
2020年 2月	パナソニック ホームズ株式会社との間で、上場リート組成に向けた基本合意書を締結。（注５）
2020年 5月	ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社（連結子会社）を設立。
2020年 5月	匿名組合ニセコに出資し、同社を連結子会社の範囲に含める。
2020年 9月	匿名組合ニセコに対する出資が償還され、同社が連結子会社の範囲から外れる。
2021年 5月	サムティ株式会社との間で、資本業務提携契約を締結。（注６） 合同会社アクアマリンが当社株式をサムティ株式会社に譲渡。同社は当社の、その他関係会社となる。
2021年 6月	持分法適用会社であった匿名組合みょうほうの出資金を追加取得し同社を連結子会社の範囲に含める。
2021年 9月	匿名組合みょうほうに対する出資が償還され、同社が連結子会社の範囲から外れる。 持分法適用会社であった匿名組合りょうぜんの出資金を追加取得し同社を連結子会社の範囲に含める。
2022年 2月	匿名組合りょうぜんに対する出資が償還され、同社が連結子会社の範囲から外れる。
2022年 3月	匿名組合五条の出資金を取得したことにより、同社を連結子会社の範囲に含める。
2022年 4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより東京証券取引所の市場第二部からスタンダード市場に移行
2022年 9月	匿名組合高瀬川に出資し、同社を連結子会社の範囲に含める。
2022年10月	連結子会社である株式会社ホテルWマネジメントの社名を「ワールド・ブランズ・コレクション ホテルズ&リゾート株式会社」に変更。 山陽興業株式会社の清算結了に伴い、同社が連結子会社の範囲から外れる。
2022年11月	匿名組合五条に対する出資が償還され、同社が連結子会社の範囲から外れる。
2023年 3月	匿名組合強羅開発に出資し、同社を連結子会社の範囲に含める。
2023年 8月	匿名組合新札に出資し、同社を連結子会社の範囲に含める。
2024年 3月	匿名組合ヒラフ開発に出資し、同社を連結子会社の範囲に含める。

（注）１．株式会社C S Kは、2010年10月に株式会社C S Kホールディングスを存続会社としてグループ数社と合併し、株式会社C S Kに商号変更しました。その後、同社は、2011年10月に住商情報システム株式会社を存続会社として合併し、S C S K株式会社に商号変更しました。なお、S C S K株式会社の金融市場情報配信サービス事業は、2013年6月に、トムソン・ロイター・マーケティング株式会社に譲渡されております。

２．あかつきフィナンシャルグループ株式会社は、2016年7月1日に株式会社あかつき本社に商号変更しました。

３．キャピタル・エンジン株式会社は、2016年12月17日に株式会社あかつき本社を存続会社とする吸収合併により消滅会社となっております。

４．株式会社キーストーン・パートナーズとの間で締結した資本業務提携契約については、2021年5月25日付で新たにサムティ株式会社との間で資本業務提携契約を締結したことにより、資本提携については解消され、業務提携のみ継続しております。

５．パナソニック ホームズ株式会社との間で締結した上場リート組成に向けた基本合意書については、両社の事業環境に大きな変化があったことを主因に、慎重に協議を重ねた結果、円満に解消するに至ったことを2021年5月11日付で発表しております。

6. サムティ株式会社との間で締結した資本業務提携契約については、2023年11月27日付で業務提携を解消しております。

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社10社及び関連会社1社により構成されております。

当連結会計年度末現在、当社を持株会社として、連結子会社は、リセス・マネジメント株式会社、ワールド・ブランズ・コレクションホテルズ&リゾート株式会社、株式会社美松、匿名組合悠洛、株式会社堂島ホテルオペレーションズ、ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社、匿名組合高瀬川、匿名組合強羅開発、匿名組合新札、匿名組合ヒラフ開発の計10社であります。

なお、次の事業内容は「5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

事業内容	連結子会社
(1) アセットマネジメント事業	リセス・マネジメント株式会社 ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社
(2) 不動産事業	匿名組合悠洛 匿名組合高瀬川 匿名組合強羅開発 匿名組合新札(注) 匿名組合ヒラフ開発(注)
(3) ホテル運営事業	ワールド・ブランズ・コレクションホテルズ&リゾート株式会社 株式会社美松 株式会社堂島ホテルオペレーションズ

(注) 当連結会計年度において、当社が新たに出資した匿名組合新札及び匿名組合ヒラフ開発を連結の範囲に含めております。

(1) アセットマネジメント事業

リセス・マネジメント株式会社では、アドバイザーサービス(投資案件の発掘からデューディリジェンス、取得、売却までのトータルアドバイスの提供)、アセットマネジメントサービス(不動産投資の入口から出口までをワンストップでサポートするプラットフォームの提供)を行っております。

ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社では宅地建物取引業、不動産業を行っております。

(2) 不動産事業

匿名組合悠洛、匿名組合高瀬川、匿名組合強羅開発、匿名組合新札及び匿名組合ヒラフ開発では、ホテル開発用不動産の信託受益権の取得、保有を行っております。

(3) ホテル運営事業

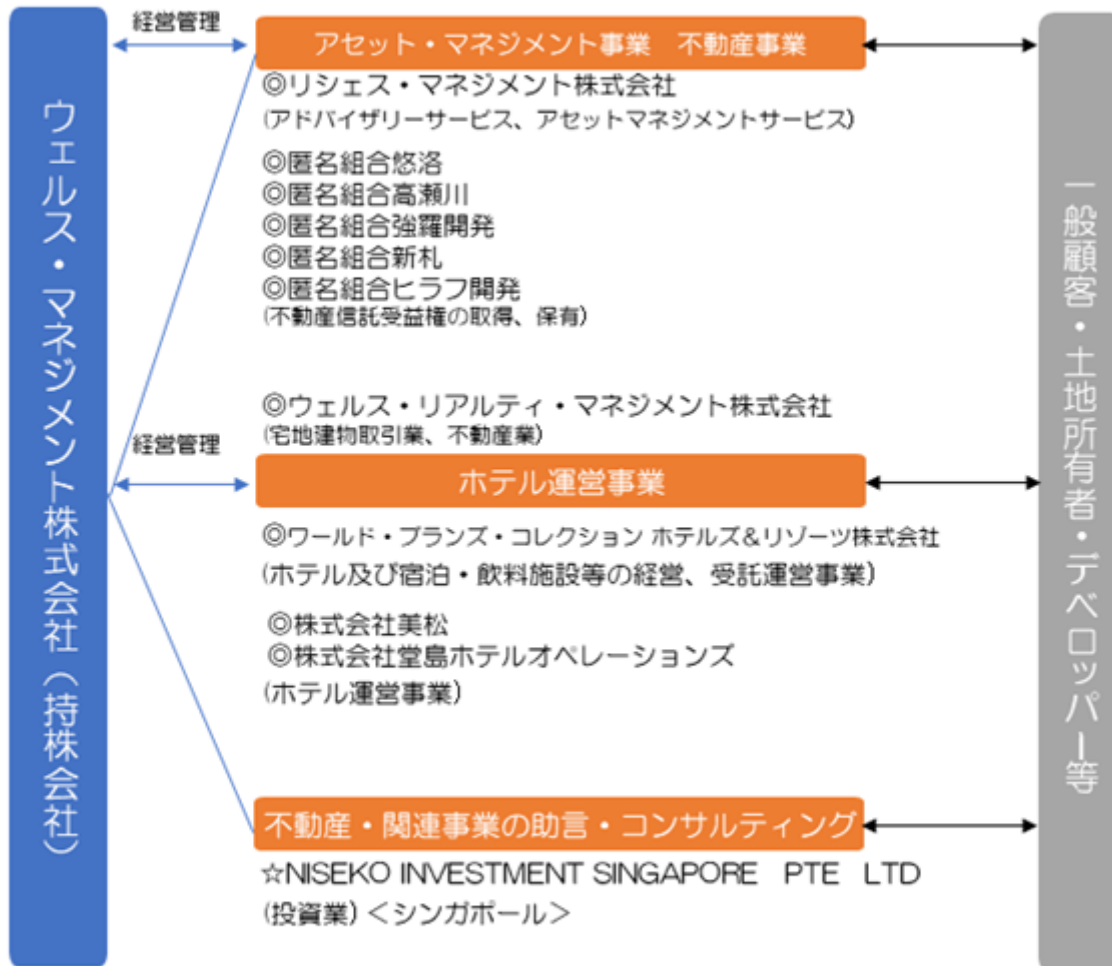
ワールド・ブランズ・コレクションホテルズ&リゾート株式会社では、ホテル及び宿泊・飲料施設等の経営、受託運営事業を行っております。

株式会社美松及び株式会社堂島ホテルオペレーションズではホテル運営業務を行っております。

[事業系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。

事業系統図（2024年3月31日現在）



(注)◎連結子会社

☆関連会社で持分法適用会社

会社名は主要なものを記載しております。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (注)7	主要な事業の内容 (注)1	議決権の所有 (被所有)割合 又は出資割合 (%) (注)2	関係内容
(連結子会社) リセス・マネジメント 株式会社 (注)3、4	東京都港区	63,000 千円	アセット マネジメント事業	(所有) 100.0	役員の兼任 資金の貸付 経営管理
ワールド・ブランズ・コ レクションホテルズ&リ ゾーツ株式会社 (注)3、4	東京都港区	100,000 千円	ホテル運営事業	(所有) 100.0	役員の兼任 経営管理
株式会社美松	京都市下京区	90,000 千円	ホテル運営事業	(所有) 100.0	役員の兼任
匿名組合悠洛 (注)4、5、7	東京都 千代田区	10,000 千円	不動産事業	(出資) 100.0	-
株式会社堂島ホテルオペ レーションズ	東京都港区	50,000 千円	ホテル運営事業	(所有) 100.0	役員の兼任
ウェルス・リアルティ・ マネジメント株式会社	東京都港区	50,000 千円	アセット マネジメント事業	(所有) 100.0	役員の兼任
匿名組合高瀬川 (注)3、5、7	大阪市 北区	1,250,000 千円	不動産事業	(所有) 100.0	-
匿名組合強羅開発 (注)3、5、7	東京都 千代田区	2,731,700 千円	不動産事業	(所有) 100.0	-
匿名組合新札 (注)3、5、6、7	東京都 千代田区	500,000 千円	不動産事業	(所有) 100.0	-
匿名組合ヒラフ開発 (注)3、5、6、7	東京都 千代田区	4,094,000 千円	不動産事業	(所有) 100.0	-
(持分法適用関連会社) NISEKO INVESTMENT SINGAPORE PTE. LTD.	シンガポール	30 千シンガ ポールドル	不動産及び関連事業 の助言及びコンサル ティング	(所有) 35.0 [-]	-
(その他の関係会社) サムティ株式会社	大阪市 淀川区	20,725 百万円	不動産業 ホテル賃貸・運営事 業	(被所有) 28.6 [-]	-

(注)1. 「主要な事業の内容」欄の内、連結子会社についてはセグメント情報の名称を記載しております。

2. 「議決権の所有(被所有)割合」欄の[内書]は間接所有であり、割合については、小数点第2位を四捨五入し、小数点第1位まで表示しております。

3. 特定子会社であります。

4. 連結子会社であるリセス・マネジメント株式会社、ワールド・ブランズ・コレクションホテルズ&リゾート株式会社及び匿名組合悠洛における売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く）の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

リセス・マネジメント株式会社

売上高	6,443,072千円
経常利益	2,038,298千円
当期純利益	1,339,714千円
純資産額	4,423,659千円
総資産額	6,739,109千円

ワールド・ブランズ・コレクションホテルズ&リゾート株式会社

売上高	5,267,044千円
経常利益	73,490千円
当期純利益	35,195千円
純資産額	901,181千円
総資産額	3,925,550千円

匿名組合悠洛

売上高	16,262,640千円
経常利益	- 千円
当期純利益	- 千円
純資産額	- 千円
総資産額	709,218千円

5. 当社が投資家と共に行った匿名出資契約に基づき設立した匿名組合（商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含み、以下「商法」という。）第535条に定める匿名組合）であり、劣後出資金（匿名組合出資）の総額、ウェルス・マネジメント株式会社による出資割合をそれぞれ記載しております。この組合事業は営業者によって運営されており、当社はその議決権を有しておりません。しかしながら、匿名組合出資全体に占める当社による出資比率や取引状況を総合的に勘案し、同匿名組合を連結の範囲に含めております。
6. 当連結会計年度において出資金を取得したことにより連結子会社となったため、連結の範囲に含めております。
7. 匿名組合については、匿名組合出資契約に基づく劣後出資の総額を記載しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)	
不動産事業	11	[0]
アセットマネジメント事業	13	[2]
ホテル運営事業	299	[97]
全社	21	[7]
合計	344	[106]

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
 2. 従業員数欄の〔〕は平均臨時従業員数であり、外数で記載しております。
 3. 臨時従業員には、パートタイマー及び嘱託契約の従業員を含んでおります。
 4. 全社として記載されている従業員数は、提出会社並びに連結子会社の管理部門に所属する従業員数であります。
 5. 前連結会計年度末比増減(合計)は109名増〔47名増〕であり、組織強化の為の中途採用や新卒定期採用の開始に伴い、前年比増加しております。

(2) 提出会社の状況

2024年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
21 [7]	37.2	1.4	7,191

- (注) 1. 従業員数は、当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む就業人員数であります。
 2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 3. 従業員数欄の〔〕は平均臨時従業員数であり、外数で記載しております。

セグメントの名称	従業員数(名)	
全社	21	[7]

- (注) 1. 従業員数は、当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む就業人員数であります。
 2. 従業員数欄の〔〕は平均臨時従業員数であり、外数で記載しております。

(3) 労働組合の状況

現在、当社グループにおいて労働組合は結成されておりませんが、特記すべき事項はありません。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、有給休暇取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社

当事業年度				
管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
12.5	-	53.6	52.6	50.9

- (注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。
 2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

連結子会社

当事業年度

名称	管理職に占める 女性労働者の割合(%) (注)1	男性労働者の育 児休業取得率 (%) (注)2	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1		
			全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
リシエス・マネジメント株式会社	-	-	40.0	40.0	-
ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社	-	-	-	-	-
ワールド・ブランズ・コレクションホテルズ&リゾート株式会社	22.5	100.0	67.1	72.0	89.8
堂島ホテルオペレーションズ	57.1	-	77.2	75.7	41.1

- (注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき主要な課題等は以下のとおりであります。

なお、文中の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。

(アセットマネジメント事業及び不動産事業におけるビジネスモデルの確立)

これまで培った当社グループのノウハウにより、バリューアップが完了した投資物件を、当社が組成するリートへ組み込み、それにより得た資金を次のプロジェクトに充てていくという資産循環型ビジネスのサイクルを実現させることが、引き続き重要な戦略であります。これによりグループの受託資産の積み上げとリートの成長を図りつつ、相応規模の収益を計画的に実現することが可能になると考えております。

(ホテルの事業力強化)

ホテルというオペレーショナルアセットは、オフィスビルやレジデンスなどに比べて、運用の巧拙が収益力を大きく左右します。当社グループは世界で展開するグローバルなラグジュアリーブランドのホテルオペレーターから運営ノウハウを得て、自前のホテル運営を展開できる強みがあります。また、大きな事業環境の変化へ対応していくため、ホテルのコスト構造を見直していくことを進め、より安定した収益の獲得を可能にすることを目指してまいります。

これらの基本戦略を通じて、ホテル運営事業の安定収益をベースに、資産循環型ビジネスの中で得られる利益を計画的に加え、「経営基盤の安定化」を図ってまいります。それらを着実に具体化させていくことにより、プライム市場を目指してまいりたいと考えております。

優先的に対応すべき重点施策は以下のとおりです。

事業戦略

(a) 資産循環型ビジネスの構築によるアセットマネジメント事業及び不動産金融事業の進化・拡充

取得した資産をバリューアップし、当社が組成するリートへ組み込むサイクルを実現させることにより、資産循環型のビジネスモデルを確立させてまいります。その戦略の核となるリート上場については、その他の関係会社であるサムティ株式会社との業務提携解消に伴い遅延致しましたが、資産循環型のビジネスモデルの出口を確保する意味において、リート上場は引き続き当社の最重要課題の一つであることには変わりはありません。今後、上場リートへの拠出物件のパイプライン約3,000億円を基本に、リート上場の時期や規模について、今後の経済環境、市場環境等を勘案して決定してまいりますとともに、新規事業である不動産STO等、出口戦略の拡充にも努めてまいります。

また、当社グループの事業モデルは、ホテル開発プロジェクトにおいて竣工前の開発過程にも複数の収益機会があり、それらをプロジェクトごとに調整して収益につなげてまいります。現時点で、開発中のプロジェクトが6件進行中です。

(b) 新規運営受託獲得活動の本格展開と既存ホテル運営事業の収益力強化

日本の観光都市にはまだまだラグジュアリーホテルが少なく、その成長余地は大きいと考えています。ホテル自体をエクスクルーシブな環境として創造し、五感で満足していただけるサービスやデザインを散りばめた開発を行うことにより、競争力の強化につなげたいと考えております。

ホテル運営事業については、インバウンドによるホテル需要の拡大を確実に業績に取り込んでいくほか、2024年4月23日にグランドオープンいたしました「シックスセンス 京都」(京都市東山区妙法院前側町431)に続き、「パンヤンツリー 東山 京都」(2024年夏開業予定)の開業準備を着実に進めてまいります。

今後新たに具体化をさせていくホテル開発プロジェクトも、それぞれが特徴的で魅力のある立地において、最良のパートナーと最適なプランニングを行ってまいります。

(c) ホテル以外のアセットタイプの積極的な取得

当社グループはこれまでオフィスや商業施設を取り扱ってきた実績があります。不動産事業のパイプラインの拡充に向けて、ホテル以外のアセットについても積極的に物件取得を進めてまいります。

(d) コストの増加への対応

物価上昇、円安及び実質金利の引き上げにより、物件取得費用、開発コスト及びホテル運営費用等は急激に増加しており、当面は継続して上昇することが見込まれております。コストの増加につきましては、物件の売却価格及び宿泊価格への適切な反映、徹底したコスト管理及び資金調達が多様化によって対応してまいります。

(e) 外注工事への対応

当社グループのホテル建設においては、建築工事をゼネコンに外注しております。外注先の建設業界では、現状の人手不足に加えて2024年問題、急激なコスト増を抱えており、工事請負契約の締結遅れ、工期の遅延が懸念されております。契約締結や工期の遅れは、当社グループの資金調達、業績に大きな影響を与えることから、ゼネコン業者との連携を強化し、速やかな契約締結及び徹底した工期・コスト管理に進めてまいります。

(f) 新規事業への取り組み

当連結会計年度より開始いたしました不動産STO及び宿泊契約締結の申込ができる権利が表章されたNFTの販売といったWeb3.0分野での新たな切り口による事業も継続して推進してまいります。また、幹細胞を用いた再生医療を軸とするメディカル事業、ラグジュアリーホテルで取り扱う高級食材や食料品の販売事業等の新規事業への取り組みを継続して検討してまいります。

財務戦略

(a) 資金調達力の強化と流動資金の拡充

成長に必要な投資資金は、自己資金の充当をベースとしながらも、場合によっては金融機関からの借入及びエクイティファイナンス等も含めた多様な資金調達の検討を行ってまいります。また、金利上昇や金融不安による金融機関の慎重な融資姿勢にも備えて、資金の早期回収、費用や投資の柔軟な見直しなどを進めることにより、流動資金の拡充を進めてまいります。

(b) 財務レバレッジをフル活用した不動産投資の実施

今後自己資本が積み上がっていくことにより、金融機関からの資金調達力が向上するものと期待しております。投資効率や採算を高めるため、可能な限りデットでの資金調達によりレバレッジをかけてまいりたいと考えております。

資本戦略

(a) 戦略的資本提携先の開拓を通じた適正な株主構成の構築

当社グループの事業戦略を早期に具体化し、事業競争力を一層向上させていくため、適切な株主構成の構築を実現させてまいります。

(b) 株式の流動性向上を目指す施策の検討・実施

当社の株主構成は特定株主の保有比率が高く、安定をしております。株式の流動性は株式分割や新株予約権の発行等の施策を通じて徐々に高まっておりますが、プライム市場への上場に向けては未だ十分な水準とは言えない状況であると認識しております。特定株主の保有株については、今後、新たな戦略的資本提携先や業務提携先の開拓により、新たな株主構成を考えるとともに、市場の状況等も見つつ、株式の流動性を高めていく対策を講じてまいりたいと考えております。

配当戦略

(a) 利益水準に応じた安定的な配当の実施

(b) トータル・シェアホルダーズリターン（TSR*）等の指標の検討

* 株主総利回り（一定期間における株価上昇率+配当率）

当社グループは、株主の皆様へ安定的な配当を行ってまいりたいと考えておりますが、未だ発展途上にあり、利益は更なる成長のための再投資に利用させて頂くことも必要なため、「TSR」を経営指標に位置づけ、株価上昇につながる施策も含めて検討しております。

当連結会計年度は、前連結会計年度比で1株当たり普通配当金を2円増配し、19円00銭とすることとしました。

人事戦略

(a) 「働き甲斐があり、働きやすい職場」と「成果に報いる人事制度」の構築

(b) 人材確保と人事制度の構築

当社グループの事業を支えるのは人材です。当社グループの事業は、不動産の開発、不動産金融といった専門性の高い業務、運営ホテルはバジェットからラグジュアリータイプまでと様々であり、多様な人材確保が必要となっております。そのためには社員のモチベーション向上が極めて重要と認識しており、それを支える制度の構築、施策の展開を積極的に行ってまいりたいと考えております。

給与水準については、労働市場を注視しながら、継続した給与水準の引き上げに努めております。また、各種研修の充実や諸手当の拡充を含めた福利厚生制度の充実に向けた取り組みも進めており、バランスの良い就業環境を目指してまいります。

(経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等)

事業の成長、収益性を重視した経営を行うべく、「売上高」、「経常利益」を重要な経営指標として位置づけております。また、アセット・マネジメント事業及び不動産事業においては、グループで取り扱う不動産の評価額の増加に努めております。ホテル運営事業においては、ADR（客室平均単価）、OCC（稼働率）及びRevPAR（販売可能な客室1室当たりの収益）に注視しており、状況に応じて各指標の改善に努めております。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方は次のとおりです。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度において当社グループが判断したものです。

当社グループは、事業活動を通じて、持続可能な不動産市場と社会の発展のために、サステナビリティに関する様々な社会・環境課題への取組みを推進しております。

(1) サステナビリティに関するガバナンス及びリスク管理

ガバナンス

当社グループは、マーケット環境やビジネスチャンスを把握し、適切に事業活動を実施するため、取締役会を通じて管理・監督を行っております。また、当社は外部有識者に参加いただく投資委員会、コンプライアンス委員会での審議結果を取締役会での判断基準としている他、定期的な進捗管理を経営会議にて行うことにより、管理・監督の実効性を確保しております。

当社グループのガバナンスについての詳細は、「4.コーポレート・ガバナンスの状況等」をご参照ください。

リスク管理

当社グループは、様々なリスクについて適切に管理を行うために「リスク管理方針」を定めており、全社的な管理体制を整えております。

リスク管理については、総務部が所管し、機能組織ごとに事業への影響の有無によって識別した上で、影響度合いの大きさによって検証をすることとしております。また、リスク管理の状況については、リスクが発生する業務を所管する部門に報告の上、総務部及び内部監査室にてモニタリングを行っております。

当社グループのリスクについての詳細は、「3.事業等のリスク」をご参照ください。

(2) 重要なサステナビリティ項目と指標、目標並びに戦略

重要なサステナビリティ項目

当社グループは、『快適な時間と空間づくりを通して、日本の魅力と文化を、「体験価値」として提供し、あらゆるお客様に感動と安定的な繁栄をお届けする』という企業理念のもと、直接的・間接的に環境・社会課題への解決に貢献することを目指しております。

社会課題の中で当社グループが強く意識し、その解決に貢献できる事項として、日本政府が目指す観光立国の実現があげられます。そのため日本の観光事業を世界にむけた輸出産業と位置付け、日本各所の観光地を持続可能で魅力あふれる場所にしていくことが必要不可欠であると認識しております。

本課題解決のため、当社グループでは、地域の自然環境や文化、伝統等を守りながら、地域資源を持続的に保つことができるような旅行や観光業の取り組みである「サステナブルツーリズム」に注目し、「サステナビリティと自然環境・地域社会との共生」を理念とするホテルブランド「シックスセンス 京都」を開業いたしました。世界の旅行者の約71%がサステナブルな旅行に興味・関心を向け、地球環境に配慮し旅行を推進していくことがクローズアップされておりますので、今後も時代の一步先を行くウェルネスをベースにしたホスピタリティで、お客様の滞在価値の向上に努めてまいります。

指標及び目標

当社グループでは、ラグジュアリーホテル開発において、出資やAM受託をすることでリスクの極小化を実現いたします。また、サステナビリティや自然環境を重視したホテルブランドとマネジメントコントラクト契約を締結することにより、日本の自然環境や文化、伝統等を守りながら、観光地の魅力を最大化することを、今後も継続して行っております。

下記記載のとおり、2026年から2027年に3ホテルの開業をめざしております。また、新規ホテルの開発PJにも取り組んでまいります。



戦略

サステナビリティに関する指標に対し、目標達成のために多くの施策に取り組んでおります。これらの施策のうち、現在重点的に取り組んでいるものの一例は以下のとおりであります。

a) 日本各地へのホテル展開

日本各所の観光地を持続可能で魅力あふれる場所にしていくために、ホテルの取得等拡大を行ってまいります。今後も日本各地へ事業を展開していくべく、用地確保やホテルの取得を実施する予定であります。

b) 医療ツーリズムへの貢献

当社グループでは、日本政府の掲げる「新成長戦略」における医療ツーリズムを促進いたします。ホテルでの再生医療、美容、エイジングケア等を提供することにより、お客様の「体験価値」を高めるとともに、幹細胞を用いた安心・安全な治療を受けられる環境を目指します。

また、「シックスセンス 京都」では、例えばアスリートを対象とした湯治、食事、体力増強、リハビリテーションサービス等の提供プログラムを揃えております。

(3) 各事業部門での取り組み
 ホテル事業部門

ホテル事業の主な取り組み



脱プラスチック・環境負荷削減に向けた取り組み

レストラン、ティーサロン、客室などホテルでお客様をお迎えするあらゆるシーンにおいて、脱プラスチックを推進するため、自然素材や繰り返し利用できる素材に置き換えていくサービスに取り組んでいます。





食の未来に向けた取り組み

ホテルで提供する様々な食材については、有機野菜などの食材や、漁業や農家等の生産者の方々との繋がりを大切に、地産地消を推進しています。

また、食品ロス削減に向けて食材を余すことなく利用するメニュー開発を行ったり、子供たちがシェフと一緒に食を学べる食育イベントを実施するなど、美味しさとサステナビリティの共存に取り組んでいます。





誰もが健康で活躍できる職場づくりの取り組み

顧客サービスの向上は従業員満足度の向上なくしては実現できないと捉え、子育て、介護と仕事の両立を支援し、従業員の生活の質の向上を図り、誰もが健康でやりがいを感じられる職場づくりに取り組んでいます。



[具体的な施策]

a) 脱プラスチック・環境負荷削減に向けた取り組み

シックスセンス 京都では、アメニティについては「プラスチック・フリー」をコンセプトに掲げており、客室にて提供している水もペットボトルではなく、再利用可能なビンにて提供を行っております。

また、フォションホテル京都では良質な地下水をくみ上げ、京都の美味しい水をお客様に味わっていただくとともに、適切な地下水の使用によりSDGsに貢献する取り組みを始めております。

b) 食の未来に向けた取り組み

ダーワ・悠洛 京都では、ホテルシェフから学ぶキッズクッキングクラスを実施し、クッキングクラス終了後にはシェフと一緒に作った食事を、人気のウェルビーイングビュッフェとともに楽しめるイベントを企画しております。また、ディナーに際しては、サステナブルやウェルビーイングを意識した自然派ワインのBioワインのフリーフローの提供も行っております。

c) 誰もが健康で活躍できる職場づくりの取り組み

アロフト大阪堂島では、国際女性デーを祝福したキャンペーンやLGBTQ+の権利等について啓発を促すイベントを開催し、ダイバーシティの実現を進めております。

また、シックスセンス 京都では毎月ウェルネスミッションとして、ヨガ等のアクティビティを実施しております。

不動産事業部門

不動産事業においては、時代を担い役割を終えた旅館・施設を再生し、ラグジュアリーホテルに生まれ変わらせる等、地方創生や地域活性、そして住み続けられる街づくりへの貢献を目指して事業を推進しております。

そしてこれらの開発においては、『快適な時間と空間づくりを通して、日本の魅力と文化を、「体験価値」として提供し、あらゆるお客様に感動と安定的な繁栄をお届けする』という企業理念を込めて、新たな経験や価値の創造というビジョンの実現とステークホルダーの皆様へのご提供をめざしております。

(4) 人的資本についての取り組み

人材育成方針

当社グループでは、4つのクレドの中の1つに『「やりがい」と「成長」という企業文化』を掲げております。具体的な取り組みとして、従業員の経験や意欲に応じて人材の適切な配置を行っている他、従業員満足度調査を反映し、従業員が安心して長期的に就業可能な環境を整備するための人事施策を立案、持続的な会社の成長と企業文化の継承を目的としたグループ一括での新卒定期採用の開始(2022年度より)後は、若年層の早期戦力化と定着を図るべく各種教育研修とフォローアップ体制の整備を通じてクレドの実現に取り組んでおります。

社内環境整備方針

人材育成方針に沿って以下の取り組みを行っております。

(給与・評価制度・人員体制に関する取り組み)

a) 給与

- ・市場実勢も考慮した給与水準の見直しを実施
- ・生涯収入引き上げ

b) 評価制度

- ・定量評価の実施(成果の積み上げを評価基準に導入)
- ・アカウントビリティの強化

c) 人員体制

- ・採用力強化の為、リファラル採用制度(紹介制度)を導入

(教育・研修に関する取り組み)

a) 新卒入社者向け研修

- ・集合研修、及びOJTを2か月間実施

b) キャリア向け研修

- ・階層別の研修の実施
- ・資格試験の取得支援

(従業員のライフステージの変化に応じた取り組み)

- ・フルフレックス制度の導入
- ・育児・介護期間中の従業員の経済的補助
- ・短縮時間勤務の延長、在宅勤務等、柔軟な働き方を許容

指標、目標及び実績

人材育成・社内環境整備に関する指標、目標及び実績について、現在準備中ではありますが、今後可能な範囲で任意的な開示を進めてまいります。

3【事業等のリスク】

本項では、当社グループ（当社及び連結子会社）の事業展開上のリスク要因となりうる事項を記載しております。なお、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項でも、投資者の投資判断において当社が重要であると考えられる事項については、積極的に開示しております。

当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項の記載事項及び本項以外の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えます。本項における記載は当社グループの事業又は当社株式への投資に関するリスクをすべて網羅するものではありませんので、ご注意ください。

文中の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。

事業内容に関するリスクについて

(a) アセットマネジメント事業及び不動産事業の収益構造について

当社子会社であるリセス・マネジメント株式会社では不動産及び不動産関連金融商品への投資に関するアセットマネジメント業務(投資助言・代理)を行っており、当該事業で得られる主な収益は、受託資産（不動産）に係る管理報酬からなるアセットマネジメント収益と仲介手数料や成功報酬等からなるリアルエステートアドバイザー収益であります。しかしながら、安定した収益源であるアセットマネジメント契約が解約または終了する場合には、当社グループの業績等に影響を与えることが考えられます。また、当社及びリセス・マネジメント株式会社の収益の中では、一時的な収益であるリアルエステートアドバイザー収益及び不動産等の売却収入の占める割合が高いことから、不動産市場の環境悪化等により当該一時的な収益が著しく減少した場合、当社グループの業績等に影響を与える可能性があります。

(b) ホテル運営事業の収益構造について

当社子会社であるワールド・ブランズ・コレクションホテルズ&リゾーツ株式会社及び株式会社堂島ホテルオペレーションズではホテル運営の受託を行っており、当該事業から得られるホテル運営事業収益が景気動向・経済情勢の変動、感染症の蔓延、競合他社の動向、自然災害・事故等により変動することを通じて、当社グループの業績等に影響を与える可能性があります。

(c) 金融及び不動産市場の情勢、景気動向の影響について

当社グループでは、不動産への投資、外部投資家との共同投資や不動産投資に関連する助言の提供及び不動産の管理等を行っておりますが、景気動向、金融情勢（金利動向を含む）や不動産に係る地価や需給動向等の影響を受けやすい傾向にあります。

国内外の金融・政治等に起因する経済情勢の変化に伴い、景気の悪化や大幅な金利上昇、建設コストの大幅な増加、不動産への投資意欲の低下、不動産価格の下落、空室率の上昇や賃料の下落といったような様々な形で金融及び不動産市況が低迷、開発中の建設コスト及び資金調達コストの増加に伴う追加の資金拠出等により、当社グループの業績等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(d) 外部委託について

当社グループは、情報管理等に使用するサーバー、システムの運用・保守、不動産や会計税務に係る調査や鑑定等について、外部委託しております。このため、当社グループの事業運営においては、これらの外部委託先との連携と適切な取引関係の継続が不可欠であります。何らかの事由により、外部委託先において業務運営に重大なトラブルが発生し長期化したとき、又は外部委託先との取引関係の継続が困難となったとき、当社グループがその代替策をすみやかに実施できない事態となった場合は、当社グループの事業運営及び業績等に影響を与える可能性があります。

(e) 外注工事について

当社グループのホテル建設においては、建築工事をゼネコンに外注しております。外注先の建設業界では、現状の人手不足に加えて2024年問題、急激なコスト増といった課題を抱えており、工事請負契約の締結遅れや工期の遅延が懸念されております。当社グループにおきましては、ゼネコン業者との連携を強化し、速やかな契約締結及び徹底した工期・コスト管理に努めてまいります。工事請負契約の締結や工期の遅れが発生した場合は、当社グループの資金調達、事業運営及び業績等に影響を与える可能性があります。

(f) 競合関係について

アセットマネジメント事業では、金融機関系の投資助言会社、不動産投資顧問会社、不動産投資ファンド、その他不動産や有価証券への投資に関する助言を行う会社等と競合関係にあり、ホテル運営事業では他のホテル運営会社と競合関係にあると認識しております。また、市場への参入者の増加や法的規制が強化された場合は、当社グループの事業運営及び業績等に影響を与える可能性があります。

(g) 不動産市場の流動性について

当社グループでは、単独及び外部投資家との共同で不動産への投資を行っておりますが、経済環境や不動産市場が不安定な場合は、不動産の流動性が低下する可能性があり、投資対象の不動産を当社グループの希望する条件で売却できなくなる可能性があります。このような場合、当社グループの業績等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(h) 投資不動産に係るマスターリース契約について

当社グループが共同投資を行っているホテルを用途とする不動産について、当社及び当社子会社は当該ホテルの法的所有者である信託銀行等とマスターリース契約を締結し、一定期間、固定賃料を支払うことを約す一方で、ホテル運営会社との間で賃貸借契約を締結しております。今後、経済環境の変化、感染症の影響及びホテル運営会社の営業の巧拙等によりホテルの稼働が想定を超えて悪化した場合には、賃貸借契約による賃料がマスターリース契約の賃料を下回り収支が逆鞘になることで、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(i) ホテル運営会社及びテナントとの賃貸借契約について

当社グループが共同投資を行っているホテルに係るホテル運営会社（当社グループ外の運営会社に委託した場合）及びテナントとの賃貸借契約の期間満了時に契約が更改される保証はないこと、またホテル運営会社（当社グループ外の運営会社に委託した場合）及びテナントが一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合もあるため、賃貸借契約の解約が増加した場合、後継テナントが見つかるまでの間、賃貸収入が減少する等、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。一方、当社グループが外部の不動産所有者と締結した賃貸借契約又は運営委託契約が解約された場合も、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(j) 特定の不動産取引に対する依存度について

当社グループの業績は、特定の不動産取引に対する依存度が高いと考えられます。当連結会計年度におきましても、数件の取引が売上の大部分を占めており、特定の不動産取引の成否が当社グループの業績等に大きな影響を及ぼしております。今後につきましても、同様の状況が続くことが予想されますが、取引件数の増加、ホテル運営事業の売上の増加により、特定の不動産取引に偏らない収益構造の構築に努めてまいります。

(k) 不動産の価値の毀損リスク及び瑕疵等に関するリスクについて

当社グループでは、リセス・マネジメント株式会社がアセットマネジメントを受託している一部の不動産または信託受益権について共同投資を行っているため、当該不動産に地震、戦争、テロ、火災等の災害が発生した場合には、当該不動産の価値が毀損する可能性があり、当社グループの業績等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、リセス・マネジメント株式会社では、当該不動産の取得前に十分なデューディリジェンスを実施しておりますが、当該不動産の取得後に構造計算書偽装や瑕疵等の存在が判明し、顧客である投資家においてこれを治癒するための想定外の費用負担が発生した場合、リセス・マネジメント株式会社においても費用負担が生じる可能性があるため、当社グループの業績等に影響を与える可能性があります。

(l) 借入金の財務制限条項について

当社グループが取引金融機関と締結しております一部の借入契約には、財務制限条項が付されており、当社グループは事業活動をするうえでこれらを遵守する必要があります。

なお、今後万一財務制限条項に抵触することとなった場合には、借入先金融機関からの請求により、当該借入についての期限の利益を喪失する可能性があり、当社グループの業績等に影響を与える可能性があります。

(m) M & A、資本提携等について

当社グループは、アセットマネジメント受託残高の拡大や投資対象不動産の多様化に結び付き、また当社グループ間のシナジー効果が認められる場合には、M & Aや資本提携等も事業拡大の有力な手段と位置付けております。M & Aや資本提携を実行する場合には、事前に十分な調査を実施し、各種リスクの低減に努める所存ですが、これらを実施した後に、偶発債務等が発見される等、相手先及び当社グループが期待通りの成果を上げられない可能性があり、この場合には当社グループの業績等に影響を与える可能性があります。

(n) 連結の範囲決定に関する事項について

当社子会社であるリセス・マネジメント株式会社がアセットマネジメント契約を締結している特別目的会社の一部は、匿名組合契約を用いたストラクチャーによっており、この匿名組合の営業者の社員持分は一般社団法人が保有する形で倒産隔離を図っております。リセス・マネジメント株式会社が属する不動産ファンド業界においては、連結の範囲決定に関して、当該ストラクチャーにおけるアセットマネジメント契約等に対する支配力

及び影響力の判定について、未だ会計方法が定まっていない状態であると認識しております。当社では、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準委員会企業会計基準第22号）、並びに「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会実務対応報告第20号）にしたがい、現状、特別目的会社ごとに、アセットマネジメント契約や匿名組合契約、その他関連契約等を考慮し、個別に支配力及び影響力の有無を判定した上で、子会社及び関連会社を判定し、連結の範囲を決定しております。今後、新たな会計基準の施行や、実務指針等の公表により、特別目的会社に関する連結範囲の決定方針について、当社が採用している方針と大きく異なるルールが確立された場合には、当社の連結範囲決定方針においても大きな変更が生じ、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(o) 情報管理について

当社グループの事業運営上、厳正な情報管理が重要であります。当社グループは、個人情報及び取引先との間で守秘義務を負う取引先の情報について、厳格な情報管理を継続的に行う体制の構築・維持に努めております。また、当社グループ各社の営業活動を通して上場会社のインサイダー情報に該当する情報を知り得る機会があることから、インサイダー情報の不適切な伝達や不公正な利用が行われないう、法令・社規の遵守について役員への周知・徹底に努めております。また、当社子会社においてもテナントなどの個人情報の取り扱いがあり、その重大性を十分に認識しており適切な方法により保管しております。

しかしながら、管理体制の構築・維持にもかかわらず、これらの情報の流出、不適切な伝達、又は不公正な利用が発生した場合、当社グループに法的責任が及ぶこと、当社グループの信用の低下及びブランド力の劣化等、当社グループの事業運営及び業績等に影響を与える可能性があります。

(p) 法的規制について

現在、当社グループの事業を推進する上で、当社子会社であるリセス・マネジメント株式会社は、宅地建物取引業法、金融商品取引法（第二種金融商品取引業、投資助言業・代理業）、貸金業法等のライセンスを、株式会社ワールド・プランズ・コレクションホテルズ&リゾート株式会社及び堂島ホテルオペレーションズでは旅館業法等のライセンスを有するため、これらの関係法令による法的規制を受けることとなります。現時点の各種規制に従って、また、規制上のリスクを伴って業務を遂行しておりますが、将来において各種規制が変更された場合には、当社グループの事業推進に悪影響を及ぼす可能性があります。

その他、今後、現行法令の解釈の変更や改正並びに新法令の制定等、現時点で法的規制の対象となっていない当社グループの事業が新たに法的規制の対象となる可能性、もしくは今後の当社グループの事業展開において新たな事業分野への進出に伴い法的規制の対象となる可能性があります。そうした場合に、当該規制に対応するための新たな費用等が発生することにより、当社グループの業績等に影響を与える可能性があります。

(q) 自然災害や感染症の流行について

不動産事業においては、自然災害や感染症の流行に伴う景気低迷により、不動産に対する投資マインドの低下、金融機関の融資の引き締め、当社グループが保有又はマスターリースする物件で多額の賃料減額等が発生した場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

ホテル運営事業においては、自然災害や感染症の流行に伴う景気低迷又は移動制限及び移動の自粛等により宿泊客の著しい減少が発生した場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループにおいては、感染の予防対策を徹底しておりますが、万が一当社グループの従業員が感染した場合、健康被害や施設の一時的な閉鎖等により営業活動に支障が生じ、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(r) 訴訟等について

当連結会計年度末において、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性のある訴訟事件等はありません。しかし、当社グループが事業活動を行う上で、取引先または顧客等から何らかの要因により訴訟等を提起された場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(s) 会計上の見積りについて

連結財務諸表及び財務諸表の作成において、会計上の見積りを行っておりますが、見積り特有の不確実性があるため、見積り金額の変更等により当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。なお、重要な会計上の見積りにつきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（重要な会計上の見積り）」及び「第5 経理の状況 2 財務諸表等（1）財務諸表 注記事項（重要な会計上の見積り）」に記載しております。

(t) コスト増加について

物価上昇、円安及び実質金利の引き上げにより、物件取得費用、開発コスト及びホテル運営費用等は急激に増加しており、当面は継続して上昇することが見込まれております。コストの増加につきましては、物件の売却価格及び宿泊価格への適切な反映、徹底したコスト管理及び資金調達が多様化によって対応してまいります。コストの増加がコスト削減を上回る場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(u) 新規事業について

不動産のデジタル証券化による資金調達（STO）やホテル宿泊権のトークン化（NFT）による客室販売の多様化といったブロックチェーンを活用した事業、幹細胞を用いた再生医療を軸とするメディカル事業、ラグジュアリーホテルで取り扱う高級食材や食料品の販売事業等の新規事業に取り組んでおります。事業性の可否については慎重に検討してまいります。不確実性も高いため、新規事業の状況によっては、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。また、検討している新規事業については、関連する法令、会計・税務処理が未整備の部分も多く、今後の法令等の整備状況によっては、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

経営体制に関するリスクについて

(a) 業務運営体制の適正性の確保について

当社グループは、当社と連結子会社及び関連会社とともに事業活動を行っております。

グループ内でアセットマネジメント事業、不動産事業及びホテル運営事業を営む上で、徹底した管理体制を維持する必要があると認識しております。しかしながら、今後予測し得ない事態や何らかの理由により、当社グループの業務運営体制及び内部統制が有効に機能しない状況となった場合、当社グループの信用の低下を招き、事業運営、業績及び財政状態に重要な影響を与える可能性があります。

(b) 人材の確保について

アセットマネジメント事業及び全社セグメントは、小規模な組織体制で各業務を遂行しており、役職員一人一人が担う業務の質及び貢献度は相応に高くなっております。現在、一時的な不在・欠員が生じて、業務手順の共有や代行体制等により業務遂行に支障がないよう努めておりますが、何らかの理由により大量の欠員が同時に生じた場合や新型コロナウイルス感染症の罹患等により役職員に就業が困難な事態が生じた場合には、業務遂行に著しい支障を来す可能性があります。

当社グループの事業上、不動産の投資、投資助言・代理及び媒介及び管理部門に必要なスキルを有する優秀な人材の確保が必要不可欠であります。とりわけ不動産投資に関しては金融取引、不動産取引、税務会計等における高度な知識と経験に基づく競争力のあるサービスを提供していくことが重要であります。また、管理においても、上場会社として、適切かつ十分な財務報告や情報開示を行う体制を構築する必要があります。現状、当該職種の転職市場は需要過多の状況であり、人材の採用遅れ及び人材流出のリスクは高い状況にあります。当社グループにおきましては、積極的な採用及び賃金の引き上げ等の対応をすすめておりますが、何らかの理由により、急激な人材の流出が生じ、補充が困難となった場合は、当社グループの提供する情報その他のサービスの質の維持、経営管理、財務報告や情報開示の機能に重大な支障が生じる可能性があり、当社グループの事業運営及び業績等に重要な影響を与える可能性があります。

ホテル運営事業においてもホテル業界の人手不足は深刻であります。今後、賃金の上昇による運営コストの増加または人手不足によるホテルの売上の逸失により、当社グループの事業運営及び業績等に重要な影響を与える可能性があります。

4【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】

業績等の概要

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症による規制が大幅に緩和される一方で、日銀による長期金利の引き上げ、急激な為替の変動やウクライナ情勢、物価高騰により景気の先行きは依然として不透明な状況となっております。

アセットマネジメント事業及び不動産事業が属する不動産市場におきましては、ホテル業界の急速な業績回復に伴い、ホテルアセットに対する劣後投資家の姿勢はより積極的となっており、金融機関のホテル開発事業に対する融資姿勢につきましても新規融資への対応は増加傾向にあります。一方で、不動産市場全体としては、物価高騰及び日銀による長期金利の実質的な引き上げにより、今後の市況については注視が必要な状況にあります。当社グループにおきましては、第3四半期連結累計期間までは営業損失でありましたが、第4四半期連結会計期間に入り、大型の物件売却を複数件実施したことで業績は大きく進捗いたしました。

ホテル運営事業が属するホテル業界におきましては、インバウンドの大幅な増加及び政府の旅行支援策もあり、宿泊客は大幅に増加しております。日本政府観光局(JNTO)公表の訪日外客数は2022年10月から増加し、2022年12月以降は急増しております。当社グループにおきましても、第3四半期連結会計期間から営業利益に転換し第4四半期連結会計期間においても営業利益が増加したことで、当連結会計年度通期で営業利益を確保いたしました。

この結果、当連結会計年度は、売上高28,625,382千円(前期比93.4%増)、営業利益3,028,623千円(前期比20.6%減)、経常利益2,638,810千円(前期比32.8%減)、親会社株主に帰属する当期純利益1,824,465千円(前期比51.1%減)となりました。これは、当初計画しておりました物件の売却取引の一部が未了となった一方で、ブリッジファンドへの不動産信託受益権の売却等により法人税等の負担率が減少したことによるものであります。

セグメント別の経営成績は、次のとおりであります。

セグメント		前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)	増減率
		金額(千円)	金額(千円)	(%)
ホテル運営 事業	売上高	3,570,041	6,166,824	72.7
	営業利益	133,466	1,437,984	977.4
アセットマネ ジメント事業	売上高	655,819	784,868	19.7
	営業利益	26,096	45,158	73.0
不動産事業	売上高	11,062,755	21,897,280	97.9
	営業利益	4,403,070	2,463,807	44.0

(注) セグメント間取引は相殺消去しておりません。

(ホテル運営事業)

ホテル運営事業が属するホテル業界におきましては、インバウンド需要は活況であり、日本政府観光局(JNTO)公表の訪日外客数は継続して増加傾向にありますが、人手不足及び様々なコストの増加といった課題にも直面しております。当社グループにおきましても、客室稼働率及び一日当たりの平均客室単価はいずれも上昇しており、売上高の増加傾向は継続しておりますが、人件費を中心としたコストの増加の影響を受けており、収益性の確保といった課題に継続的に取り組んでおります。

また、開業準備関連におきましては、2024年4月23日にグランドオープンいたしました「シックスセンス 京都」の開業後の運営及び「バンヤンツリー 東山 京都」(2024年夏開業予定)の開業準備は順調に進んでおり、今後の業績拡大に寄与するものと考えております。

運営ホテル売上高の推移

(単位：千円)

	運営ホテル売上高	対前年同期増減率
前第1四半期会計期間	510,370	261.9%
前第2四半期会計期間	524,569	96.7%
前第3四半期会計期間	1,121,361	102.2%
前第4四半期会計期間	1,153,695	188.4%
当第1四半期会計期間	1,499,800	193.9%
当第2四半期会計期間	1,396,944	166.3%
当第3四半期会計期間	1,798,723	60.4%
当第4四半期会計期間	1,464,995	27.0%

- (注) 1. 運営ホテル売上高は、当社グループが運営しているホテルの管理会計上の売上高を合算したものであり、ホテル運営事業の売上高とは一致いたしません。
 2. セグメント間取引は相殺消去しておりません。

(アセットマネジメント事業、不動産事業)

アセットマネジメント事業及び不動産事業が属する不動産市場におきましては、物価高騰、建設業の2024年問題及び金利の上昇等の先行きの不透明感はあるものの、ホテル業界の急速な業績の伸びに伴い、ホテルアセットに対する投資家及び金融機関のホテル開発事業に対する投資や融資について積極的な姿勢は継続しております。

このような状況下で、当社グループにおける主な活動は以下の通りとなりました。

- (1) 当社の連結子会社匿名組合新札が北海道札幌市に所在する「ホテルエミシア札幌」を取得し、当社連結子会社のリセス・マネジメント株式会社が本物件のアセットマネジメント契約を受託いたしました。
- (2) 白馬ホテル開発プロジェクトにおいては、開発用地を取得した後、プロジェクトの開発フェーズの進捗に伴い、同開発用地の信託受益権を開発SPCへ譲渡し、リセス・マネジメント株式会社が本物件のアセットマネジメント契約を受託いたしました。
- (3) ダーク・悠洛 京都を不動産STO(不動産価値をデジタル証券化して取引を行うもの)による個人・機関投資家への販売を前提として組成される外部のSPCに不動産信託受益権を譲渡し、リセス・マネジメント株式会社が本物件のサブ・アセットマネジメント契約を受託いたしました。
- (4) 北海道ニセコ シックスセンス プロジェクトの開発フェーズの進捗に伴い、当社の連結子会社匿名組合ヒラフ開発が開発用地の信託受益権を取得し、リセス・マネジメント株式会社がアセットマネジメント業務を受託いたしました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、前連結会計年度末より5,344,407千円増加し、13,924,417千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、7,030,484千円(前年同期は3,258,026千円の資金の減少)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益2,607,201千円の計上、販売用不動産の増減額9,717,285千円、仕掛販売用不動産の増減額 6,621,814千円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、457,441千円(前年同期は314,782千円の資金の減少)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出302,525千円、投資有価証券の取得による支出228,000千円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の減少は、1,228,635千円(前年同期は6,588,077千円の資金の増加)となりました。これは主に、新株予約権の行使による株式の発行による収入1,101,914千円、担保に供した預金の増減額 2,000,000千円によるものであります。

(3)重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表及び財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」及び「第5 経理の状況 2 財務諸表等 (1)財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

生産、受注及び販売の実績

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注実績

該当事項はありません。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売高(千円)	前年同期比(%)
ホテル運営事業	6,163,224	86.0
アセットマネジメント事業	564,863	30.0
不動産事業	21,897,280	98.1
合計	28,625,368	93.4

(注) 1. セグメント間取引を相殺消去しております。

2. 当連結会計年度において、販売実績に著しい変動がありました。不動産事業においては、前連結会計年度と比して大型の取引が成約したことにより販売実績が増加いたしました。ホテル運営事業においては、新型コロナウイルス感染症の規制緩和が通期で寄与したこと、インバウンドの大幅な増加により運営ホテルの売上が増加したことにより販売実績は増加いたしました。

3. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
ニッセイプライベート リート投資法人	5,420,000	36.6%	-	-
合同会社伊勢	3,700,263	25.0%	-	-
匿名組合強羅	1,960,542	13.2%	-	-
合同会社京都悠洛	-	-	15,844,842	55.4%
合同会社白馬	-	-	5,085,262	17.8%

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

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・検討内容は当社グループ（当社及び連結子会社）の財務諸表に基づいて分析した内容です。文中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（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。連結財務諸表の作成に際しては、連結決算日における資産・負債及び連結会計年度における収益・費用の報告数値に影響を与える会計上の見積り及び仮定設定を行う必要があり、過去の実績やそれぞれの状況に応じて合理的と考えられる仮定設定に基づいて、継続して判断・評価及び見積りを行っておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。

なお、重要な会計上の見積りにつきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（重要な会計上の見積り）」に記載しております。

(2) 当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析

経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析

経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析につきましては「4 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 業績等の概要 (1)業績 (2)キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

財政状態の分析

当連結会計年度における財政状態については、総資産55,230,248千円、負債36,684,453千円、純資産18,545,794千円となりました。

（資産）

総資産については、前連結会計年度末に比べ、5,325,315千円増加となりました。これは主に、現金及び預金及び仕掛販売用不動産が増加した一方で、販売用不動産が減少したことによるものであります。

（負債）

負債については、前連結会計年度末に比べ、2,567,839千円増加となりました。これは主に、外部投資家の匿名組合出資金等を含む固定負債その他の増加によるものであります。

（純資産）

純資産については、前連結会計年度末に比べ、2,757,476千円増加となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益の計上及び新株予約権の行使等による株式発行により資本金及び資本剰余金が増加したことによるものであります。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因につきましては2（事業等のリスク）に記載しております。

(4) 経営戦略の現状と見通し

経営戦略の現状と見通しにつきましては1（経営方針、経営環境及び対処すべき課題等）に記載しております。

(5) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループの事業活動における資金需要の主なもの、不動産事業におけるプロジェクト向け投融資資金・運転資金、ホテル運営事業における開業・運営に必要な設備資金・運転資金等であります。

不動産事業におけるプロジェクト向け投融資資金・運転資金の調達、自己資金や他の投資家との共同投資に加え、金融機関等からの借入による資金調達を行っております。

ホテル運営事業における開業・運営に必要な設備資金・運転資金は、自己資金をベースに必要なに応じて金融機関等からの借入による資金調達を行っております。

(6) 経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成を判断するための客観的な指標等

当社グループの経営指標については、「第2 事業の状況」の「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」における「(経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等)」に記載のとおりであります。

当社グループは、2022年3月期から2024年3月までの「中期経営計画2024」により経営上の目標の達成を判断するための客観的な指標を定めており、各年度の推移は以下の通りであります。なお、有価証券報告書提出日において新たな経営上の目標の達成を判断するための客観的な指標は定めておりません。

中期経営計画2024進捗

	計画	実績	達成率 (%)
2022年3月期			
取扱高(百万円)(注1)	40,000	47,686	119.2
売上高(百万円)	12,500	29,029	232.2
経常利益(百万円)	5,500	5,317	96.7
EBITDA(百万円)(注2)	6,500	8,521	131.1
2023年3月期			
取扱高(百万円)(注1)	60,000	33,710	56.2
売上高(百万円)	15,000	14,800	98.7
経常利益(百万円)	6,500	3,925	60.4
EBITDA(百万円)(注2)	7,500	5,295	70.6
2024年3月期			
取扱高(百万円)(注1)	100,000	40,089	40.1
売上高(百万円)	20,000	28,625	143.1
経常利益(百万円)	7,500	2,638	35.2
EBITDA(百万円)(注2)	8,500	3,892	45.8
累計			
取扱高(百万円)(注1)	200,000	121,486	60.7
売上高(百万円)	47,500	72,455	152.5
経常利益(百万円)	19,500	11,881	60.9
EBITDA(百万円)(注2)	22,500	17,710	78.7

(注) 1 アセットマネジメント事業及び不動産事業に係る取扱案件総額 + ホテル運営に係る売上高

2 経常利益 + 減価償却費 + のれん償却費 + 支払利息等

5【経営上の重要な契約等】

相手方の名称	契約の名称	契約内容	契約期間
匿名組合悠洛	匿名組合出資契約	営業者に対して金銭出資を行い営業者の事業から生じる利益及び損失を分配する契約	2019年9月20日から本契約に規定する損益の分配等が完了するまで
匿名組合高瀬川	匿名組合出資契約	営業者に対して金銭出資を行い営業者の事業から生じる利益及び損失を分配する契約	2022年9月27日から本契約に規定する損益の分配等が完了するまで
匿名組合強羅開発	匿名組合出資契約	営業者に対して金銭出資を行い営業者の事業から生じる利益及び損失を分配する契約	2023年3月28日から本契約に規定する損益の分配等が完了するまで
匿名組合新札	匿名組合出資契約	営業者に対して金銭出資を行い営業者の事業から生じる利益及び損失を分配する契約	2023年8月18日から本契約に規定する損益の分配等が完了するまで
匿名組合ヒラフ開発	匿名組合出資契約	営業者に対して金銭出資を行い営業者の事業から生じる利益及び損失を分配する契約	2024年3月27日から本契約に規定する損益の分配等が完了するまで

6【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度に実施した設備投資の総額は151,071千円であり、主にワールド・ブランズ・コレクションホテルズ&リゾート株式会社によるホテル関連設備等の取得によるものであります。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物	工具、器 具及び備 品	ソフト ウェア	合計	
本社 (東京都港区)	全社	本社機能	184,001	132,352	265	316,618	21 〔7〕

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備等はありません。
 2. 上記の金額は、帳簿価額にて記載しております。
 3. 従業員数の〔 〕は平均臨時従業員数であり、外数で記載しております。

(2) 国内子会社

2024年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
				建物	工具、器 具及び備 品	無形固定 資産 (その他)	合計	
ワールド・ブランズ・コレクションホテルズ&リゾート株式会社	ホテル (京都市 下京区他)	ホテル運営 事業	ホテル 設備等	63,716	78,420	26,470	168,607	261 〔89〕
株式会社堂島ホテルオペレーションズ	ホテル (大阪市 北区)	ホテル運営 事業	ホテル 設備等	1,997	16,134	10,461	28,593	38 〔8〕

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備等はありません。
 2. 上記の金額は、帳簿価額にて記載しております。
 3. 従業員数の〔 〕は平均臨時従業員数であり、外数で記載しております。
 4. 上記の他、連結会社以外から賃借している主要な設備としてホテル設備等(土地及び建物等)を賃借しており、一部はホテル運営会社と他の連結グループ会社との間で賃貸借契約を締結した上で他の連結グループ会社から連結会社以外に賃料を支払っております。(当社グループから連結会社以外に支払っているホテル設備等の賃料は2,113,098千円であります)

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

第4【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	64,000,000
計	64,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2024年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年6月26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	19,072,300	19,179,800	東京証券取引所 (スタンダード市場)	単元株式数は100 株であります。
計	19,072,300	19,179,800	-	-

- (注) 1. 発行済株式の内40,000株は、現物出資(有価証券 5百万円)によるものであります。
 2. 発行済株式の内678,200株は、現物出資(金銭報酬債権 477百万円)によるものであります。
 3. 「提出日現在発行数」欄には2024年6月1日から本有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(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。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

当社は2022年8月10日開催の取締役会において、以下のとおり、第三者割当による第6回新株予約権(行使価額修正条項付)(以下、「本新株予約権」といいます。)の発行を決議し、2022年9月1日に発行しております。

決議年月日	2022年8月10日
新株予約権の数(個)	1,784
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 356,800
新株予約権行使時の払込金額(円)	当初行使価額 2,754
新株予約権の行使期間	自 2022年9月2日 至 2025年9月8日

<p>新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）</p>	<p>当初行使価額 2,754（発行決議日の直前取引日の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における当社普通株式の普通取引の終値に相当する金額） 上限行使価額はありませぬ。 資本組入額 1,377 上限行使価額はありませぬ。 下限行使価額 2,204（発行決議日の直前取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の80%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額）（発行要項第13項による規定を準用して調整されます。以下「下限行使価額」といいます。） 行使価額は、本新株予約権の各行使請求の効力発生日（以下「修正日」といいます。）に、修正日の直前取引日（同日に終値がない場合には、その直前の終値のある取引日をいいます。）の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の92%に相当する金額（円位未満小数第2位まで算出し、その小数第2位を切り上げるものとしませぬ。以下「修正後行使価額」といいます。）に修正されます。ただし、修正後行使価額が下限行使価額を下回ることとなる場合には、修正後行使価額は下限行使価額としませぬ。</p>
<p>新株予約権の行使条件</p>	<p>各本新株予約権の一部行使はできないものとする。</p>
<p>新株予約権の譲渡に関する事項</p>	<p>本新株予約権買取契約に基づき、割当予定先は、当社取締役会の事前の承認を得ることなく、当社以外の第三者に本新株予約権を譲渡することはできません。</p>
<p>組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項</p>	<p>該当ありませぬ。</p>

（注） 本新株予約権は行使価額修正条項付新株予約権であります。当該行使価額修正条項付新株予約権の特質等は以下のとおりであります。

- （1） 本新株予約権の行使価額が修正又は調整された場合には、資金調達額は増加又は減少し、本新株予約権の行使期間内に行使が行われない場合、及び当社が取得した本新株予約権を消却した場合には、資金調達額は減少します。
- （2） 行使価額の修正の基準及び頻度
 修正の基準：修正の直前取引日における東京証券取引所の終値の92%
 修正の頻度：本新株予約権の各行使請求の効力発生日ごと
- （3） 行使価額の下限 2,204円
- （4） 本新株予約権が全て行使された場合の資金調達の下限（（注）（3）に記載の行使価額の下限にて本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額）：2,424,400,000円（ただし、本新株予約権の一部は行使されない可能性があります。）
- （5） 本新株予約権には、当社の決定により本新株予約権の全部又は一部の取得を可能とする条項が設けられております。
- （6） 権利の行使に関する事項についての割当先との間の取決めの内容

当社は、東京証券取引所の定める有価証券上場規程第434条第1項及び同施行規則第436条第1項乃至第5項まで並びに日本証券業協会の定める「第三者割当増資等の取扱いに関する規則」の定めに基づき、割当予定先と締結する本新株予約権買取契約において、原則として、単一暦月中にMSCB等（同規則に定める意味を有します。）の買受人の行使により取得される株式数が、MSCB等の払込日時点における上場株式数の10%を超える場合には、当該10%を超える部分に係る転換又は行使を制限するよう措置（割当予定先が本新株予約権を第三者に売却する場合及びその後本新株予約権がさらに転売された場合であっても、当社が、転売先となる者との間で、当該10%を超える部分に係る転換又は行使を制限する内容を約する旨定めることを含みます。）を講じております。

(7) 当社は2022年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。これにより、本新株予約権の目的となる株式の総数は2,200,000株(1個当たり200株)に、また、本新株予約権の当初行使価額は1,377円に、下限行使価額は1,102円にそれぞれ調整されております。

(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】

当該期間において、行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る新株予約権が次のとおり行使されております。

	第4四半期会計期間 (2024年1月1日から 2024年3月31日まで)	第25期 (2023年4月1日から 2024年3月31日まで)
当該期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)	-	4,113
当該期間の権利行使に係る交付株式数(株)	-	822,600
当該期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	-	1,339.6
当該期間の権利行使に係る資金調達額(千円)	-	1,101,914
当該期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)	-	9,216
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)	-	1,843,200
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)	-	1,292.2
当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(千円)	-	2,381,772

(注) 当社は、2022年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っていますが、上記の数値は株式分割後の情報を記載しております。

(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(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1日 (注)1	4,136,100	8,272,200	-	88,010	-	311,943
2019年5月31日 (注)2	54,000	8,326,200	34,533	914,543	34,533	346,476
2020年5月29日 (注)3	200,000	8,526,200	72,700	987,243	72,700	419,176
2022年5月31日 (注)4	45,800	8,572,000	48,250	1,035,493	48,250	467,427
2022年9月2日～ 2022年9月30日 (注)5	122,300	8,694,300	170,321	1,205,815	170,321	637,748
2022年10月1日 (注)6	8,694,300	17,388,600	-	1,205,815	-	637,748
2022年10月1日～ 2023年3月31日 (注)7	776,000	18,164,600	471,638	1,677,454	471,638	1,109,387
2023年4月1日～ 2023年5月31日 (注)8	334,200	18,498,800	225,851	1,903,306	225,851	1,335,239
2023年5月31日 (注)9	85,100	18,583,900	65,824	1,969,130	65,824	1,401,064
2023年6月1日～ 2023年11月30日 (注)10	488,400	19,072,300	326,742	2,295,873	326,742	1,727,806

- (注)1 . 2019年2月28日開催の取締役会決議により、2019年4月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で株式分割をいたしました。これにより株式数は4,136,100株増加し、発行株式数は8,272,200株となりました。
- 2 . 2019年5月13日開催の取締役会において、2019年5月31日を払込期日として、発行価格1,279円で役員に対する業績連動交付型の譲渡制限付株式報酬としての新株発行を決議し、発行済株式総数が54,000株、資本金が34,533千円、資本準備金が34,533千円各々増加しております。
- 3 . 2020年4月23日開催の取締役会において、2020年5月29日を払込期日として、発行価格727円で役員に対する業績連動交付型の譲渡制限付株式報酬としての新株発行を決議し、発行済株式総数が200,000株、資本金が72,700千円、資本準備金が72,700千円各々増加しております。
- 4 . 2022年4月26日開催の取締役会において、2022年5月31日を払込期日として、発行価格2,107円で役員に対する業績連動交付型の譲渡制限付株式報酬としての新株発行を決議し、発行済株式総数が45,800株、資本金が48,250,300円、資本準備金が48,250,300円各々増加しております。
- 5 . 当社は2022年8月10日開催の取締役会において、第三者割当による第6回新株予約権(行使価額修正条項付)の発行を決議し、2022年9月1日に発行しております。本新株予約権の権利行使により2022年9月2日～2022年9月30日の間に発行済株式総数が122,300株、資本金が170,321,714円、資本準備金が170,321,714円各々増加しております。
- 6 . 2022年8月10日開催の取締役会決議により、2022年10月1日付けで普通株式1株につき2株の割合で株式分割をいたしました。これにより株式数は8,694,300株増加し、発行株式数は17,388,600株となりました。
- 7 . 当社は2022年8月10日開催の取締役会において、第三者割当による第6回新株予約権(行使価額修正条項付)の発行を決議し、2022年9月1日に発行しております。本新株予約権の権利行使により2022年10月1日～2023年3月31日の間に発行済株式総数が776,000株、資本金が471,638,670円、資本準備金が471,638,670円各々増加しております。
- 8 . 当社は2022年8月10日開催の取締役会において、第三者割当による第6回新株予約権(行使価額修正条項付)の発行を決議し、2022年9月1日に発行しております。本新株予約権の権利行使により2023年4月1日～2023年5月31日の間に発行済株式総数が334,200株、資本金が225,851,928円、資本準備金が225,851,928円各々増加しております。

- 9 . 2023年4月25日開催の取締役会において、2023年5月31日を払込期日として、発行価格1,547円で役員に対する業績連動交付型の譲渡制限付株式報酬としての新株発行を決議し、発行済株式総数が85,100株、資本金が65,824,850円、資本準備金が65,824,850円各々増加しております。
- 10 . 当社は2022年8月10日開催の取締役会において、第三者割当による第6回新株予約権（行使価額修正条項付）の発行を決議し、2022年9月1日に発行しております。本新株予約権の権利行使により2023年6月1日～2023年11月30日の間に発行済株式総数が488,400株、資本金が326,742,176円、資本準備金が326,742,176円各々増加しております。
- 11 . 2024年5月10日開催の取締役会において、2024年5月31日を払込期日として、発行価格1,126円で役員に対する業績連動交付型の譲渡制限付株式報酬としての新株発行を決議し、発行済株式総数が107,500株、資本金が60,522,500円、資本準備金が60,522,500円各々増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2024年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	4	22	46	29	26	3,483	3,610	-
所有株式数(単元)	-	1,862	7,056	62,084	1,289	238	118,156	190,685	3,800
所有株式数の割合(%)	-	0.98	3.70	32.56	0.68	0.12	61.96	100	-

(注) 自己名義株式1,252株は、「個人その他」に12単元及び「単元未満株式の状況」に52株を含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2024年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
サムティ株式会社	大阪府大阪市淀川区西宮原1丁目8番39号	5,459,200	28.63
赤坂社中有限責任事業組合	東京都港区赤坂1丁目12-32	3,356,400	17.60
千野 和俊	兵庫県宝塚市	1,583,500	8.30
目時 伴雄	埼玉県さいたま市北区	502,300	2.63
東京短資株式会社	東京都中央区日本橋室町4丁目4-10	340,300	1.78
小島 秀明	愛知県名古屋市瑞穂区	270,800	1.42
a u カブコム証券株式会社	東京都千代田区霞が関3丁目2番5号	248,000	1.30
麻布社中有限責任事業組合	東京都港区赤坂1丁目12-32	248,000	1.30
谷口 譲	滋賀県湖南市	247,500	1.30
株式会社ワイワン	埼玉県ふじみ野市ふじみ野2丁目25番29号	158,000	0.83
計	-	12,414,000	65.09

(7) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

2024年3月31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)	普通株式 1,200	-	権利内容に何ら限定のない 当社における標準となる株 式
完全議決権株式(その他)	普通株式 19,067,300	190,673	同上
単元未満株式	普通株式 3,800	-	-
発行済株式総数	19,072,300	-	-
総株主の議決権	-	190,673	-

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式52株が含まれています。

【自己株式等】

2024年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
ウェルス・マネジメント 株式会社	東京都港区赤坂一丁目 12番32号	1,200	-	1,200	0.00
計	-	1,200	-	1,200	0.00

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	34	53
当期間における取得自己株式	-	-

(注)当期間における取得自己株式には、2024年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	1,252	-	1,252	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2024年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様に対する利益還元を最重要課題の一つとして位置付け、『中期経営計画2022』において、配当戦略として「利益水準に応じた安定的な配当の実施」「トータル・シェアホルダーズリターン等の指標の検討」を掲げております。

配当に関しては、長期安定的な経営基盤の確立に必要な内部留保水準、事業環境や業績動向、財務体質、資本効率などを総合的に勘案し決定しております。なお、当社の剰余金の配当は、期末配当の年1回を基本方針としており、配当の決定機関は、中間配当は定款の定めにより取締役会、期末配当は定時株主総会です。

2024年3月期の業績については、『中期経営計画2024』の最終年度の目標として掲げた計数計画のうち幾つかが未達となりましたが、好調なホテル業界の影響により運営ホテルの業績及びホテル不動産の販売が堅調に推移し、売上高は前連結会計年度を上回りました。一方、運営ホテルの人件費等のコスト及びホテルの開発費用等の上昇を吸収するまでには至らず、利益は減少致しました。しかしながら、当社の持続的成長をご支援いただく多くの株主の皆様のご期待にもお応えすべく、長期安定的な経営基盤の確立に必要な内部留保水準、事業環境や業績動向、財務体質、資本効率などを総合的に勘案し、2024年3月31日を基準日とする期末配当については、前期比増配の1株当たり19円00銭とする事といたしました。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日:2024年6月25日 定時株主総会決議
 配当金の総額:362百万円
 1株当たり配当額:19円00銭

なお、2025年3月期にかかる配当予想につきましては、予算達成の進捗やキャッシュ・フローの状況等も考慮する必要があるため、現時点では未定とさせていただきます。

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、株主、投資家及び事業パートナーをはじめとするステークホルダー（利害関係者）の信頼を得て事業を推進し、企業価値を継続的に高めていくためには、コーポレート・ガバナンスの充実が不可欠であると認識しております。この認識に立ち、経営上の意思決定や業務活動が適切に行われる体制を整備するとともに、内部監査及び監査等委員会監査による監視機能を確保しております。また、株主に対する説明責任を果たすべく、迅速かつ適切な情報開示の実施と意思決定における透明性及び公平性の確保に努めております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

(a) 企業統治の体制の概要

当社は、2022年6月27日開催の第23回定時株主総会での承認をもって、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行いたしました。取締役の職務執行の監査等を担う監査等委員を取締役会における議決権を有する構成員とすることにより、取締役会の監督機能を強化し、更なる監視体制の強化を通じてより一層のコーポレート・ガバナンスの充実を図ることを目的としております。

当社は、会社の機関として取締役会、経営会議、監査等委員会並びに会計監査人を設置しております。

当社は定款で取締役の員数を12名以内と定めており、当社の取締役会は取締役7名（うち、監査等委員である取締役が3名）で構成され、2名（うち、監査等委員である取締役が2名）を社外から選任しております。

当社は、当社及び連結子会社の取締役等で構成される経営会議を毎月上旬に、取締役会を毎月下旬に、必要に応じて随時開催しております。主に、月次・四半期・年次の決算等に関する報告を行うほか、経営に関する意思決定機関として法令及び定款に定められた事項のほか経営に関する重要な事項について決定しております。このほか、取締役会は、経営全般を監視する機能も果たしております。また、当社及び当社グループの不動産投資取引等については、当該取引実行の前に、社外の不動産有識者にも参加いただく投資委員会にて、投資の妥当性について審議をするほか、外部有識者（弁護士）にも参加いただくコンプライアンス委員会にて、コンプライアンスや利益相反等についても審議し、承認を経た上で、取締役会に付議する仕組みを有しております。なお、上記不動産投資取引等に該当しない場合であっても、当該取引が利害関係人取引に該当する場合は、コンプライアンス委員会にて審議、承認を経た上で、取締役会に付議する規定となっております。

代表取締役は、経営戦略の意思決定、業務執行の統括並びに監督を行っております。

監査等委員会は、監査等委員会規程に基づき、監査方針を決定し、監査意見を形成しております。また、監査等委員会は、専門的かつ客観的な視点から監査を行い、適切に経営を監視する体制を確保しております。

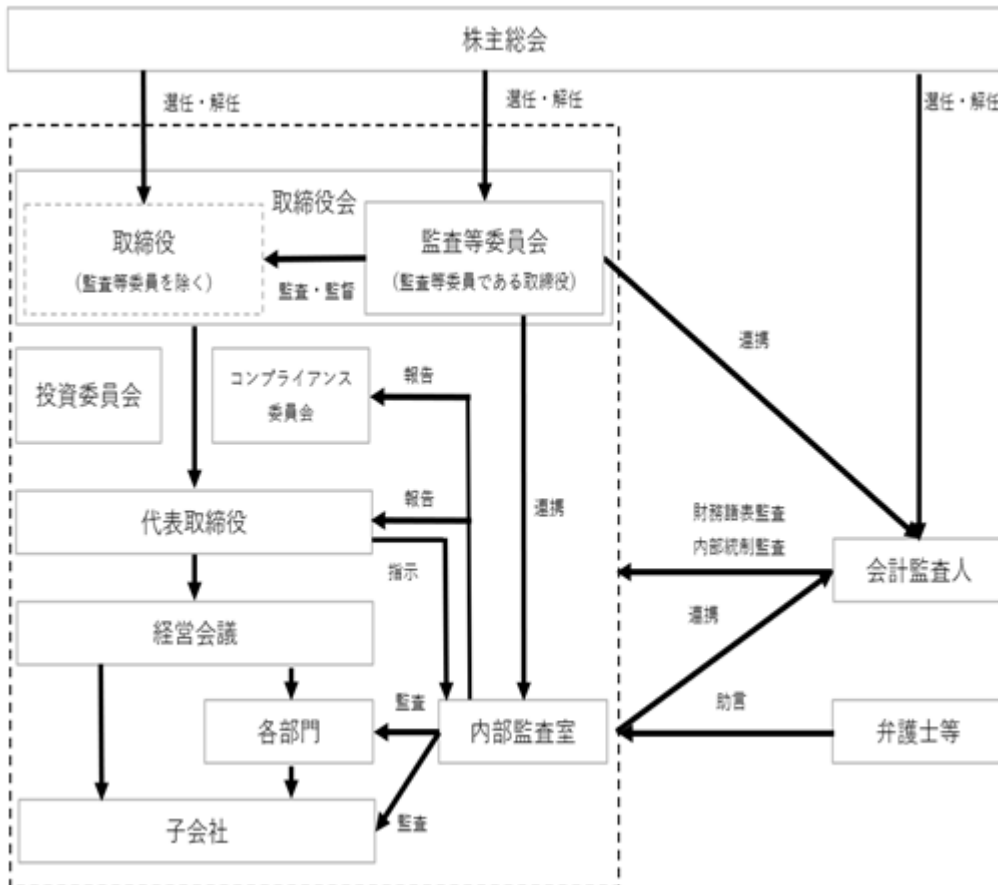
当社は会計監査人と監査契約を締結し、財務諸表監査や内部統制監査（会計監査）を受けております。

このほか、当社は内部監査制度を活用し、当社及び連結子会社の各部門におけるリスクの把握や定期的なモニタリングを行っております。

各機関毎の構成員は次のとおりであります。(は議長、委員長を指す。)

役職名	氏名	取締役会	経営会議	監査等委員会	投資委員会	コンプライアンス委員会
代表取締役社長 執行役員	千野 和俊				○	○
取締役専務執行 役員	矢治 健一郎	○	○		○	
取締役常務執行 役員	三原 大介	○	○			
取締役執行役員	門田 守人	○	○		○	
取締役常勤監査 等委員	近持 淳	○				
社外取締役監査 等委員	山田 庸男	○		○		
社外取締役監査 等委員	太田 将	○		○		
執行役員	小松 雅尚		○		○	
執行役員	平本 健		○		○	

当社の機関及び内部統制システムの概要図は以下のとおりであります。



(b) 当該体制を採用する理由

当社は、株主、投資家及び事業パートナーをはじめとするステークホルダー（利害関係者）の信頼を得て事業を推進し、企業価値を継続的に高めていくためには、コーポレート・ガバナンスの充実が不可欠と考えております。環境の変化に柔軟かつ的確に対応しつつ経営の意思決定及び業務執行を迅速かつ効率的に行うとともに、健全な倫理観に基づくコンプライアンスを確立し、客観的な立場からの意見や幅広い意見を得て経営の公正性を確保し、適切な情報開示を行っていくことが、重要であると考え、上記の体制を採用しております。

企業統治に関するその他の事項

(a) 内部統制システムの整備状況

当社は、内部統制システムの基本方針として「業務の適正を確保するための体制」を定め、当社及び連結子会社の業務全般に係る社内規程を整備し、コンプライアンスの徹底、各部門の業務の権限と責任の明確化、並びに業務の効率化に取り組んでおります。また、法令諸規則の改正、業容や組織の規模の変化に対応し、随時必要に応じて内部統制システムの見直しを行い、充実を図っていくことが重要であると認識しております。

(b) リスク管理体制の整備の状況

当社は、リスクの所在の認識と対策を適正に行うため「リスク管理方針」を定め、各部門におけるリスク管理の状況を総務部長が検証し、代表取締役様に報告する体制をとっております。また、リスク管理の一環として、情報の伝達・管理を適切に行い、必要に応じて顧問弁護士や社外の有識者、その他の外部機関の助言を得られる体制を確保しております。

(c) 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社グループにおいては、関係会社管理規程に基づき、当社の取締役会が子会社の経営管理及び業務執行の監督を行っております。また、子会社に対し、当社の内部監査室による業務監査及び内部統制監査を実施しております。加えて、業務の適正を確保する観点から、子会社における社内規程の整備を推進しております。

(d) 責任限定契約の内容の概要

当社は、定款において、会社法第427条第1項に基づき、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約（以下、「責任限定契約」）を締結できる旨、定めており、本有価証券報告書提出日現在において、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間において、責任限定契約を締結致しております。

(e) 役員等賠償責任保険契約の概要

当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結し、保険料は全額当社が負担しております。

当該保険契約の概要は、子会社役員を含む全役員を被保険者とし、その業務に伴う行為、不作為に起因して、保険期間中に株主、投資家、従業員、その他第三者から損害賠償請求を提起された場合において、被保険者が負う損害賠償金、訴訟費用等の損害を当該保険契約により補填することとしております。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

取締役に関する事項

(a) 取締役の定数

当社は、当社の取締役は12名以内とし、そのうち監査等委員である取締役は4名以内とする旨定款に定めております。

(b) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を原則月1回、書面によるものをのぞき計14回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
千野 和俊	14回	14回
矢治 健一郎（注1）	12回	11回
今田 昭博	14回	14回
近持 淳（注2）	2回	2回
三原 大介	14回	14回
増田 典宏	14回	14回
寺内 孝春（注3）	8回	7回
奥山 泰	14回	14回
山田 庸男	14回	14回
増田 洋介（注4）	8回	7回
太田 将	14回	14回

（注1）矢治 健一郎は、2023年6月27日に取締役専務執行役員に就任しております。

（注2）近持 淳は、2023年6月27日に任期満了により取締役専務執行役員を退任しております。

（注3）寺内 孝春は、2023年11月27日に社外取締役を辞任しております。

（注4）増田 洋介は、2023年11月27日に社外取締役監査等委員を辞任しております。

取締役会における具体的な検討事項として、業務執行に関する重要事項（経営方針に関する事項、株式に関する事項、株主に関する事項、決算に関する事項、役員に関する事項、人事・組織に関する事項、事業に関する事項、資産に関する事項、資金に関する事項、サステナビリティに関する事項、その他の事項）の決定、取締役の職務執行の監督等があります。

当事業年度において取締役会の審議内容及び審議回数は以下のとおりであります。

事業内容	取締役会での審議回数	
	決議事項	報告事項
経営戦略・事業関係	27回	22回
サステナビリティ関係	1回	0回
コーポレート・ガバナンス関係	18回	2回
決算・IR・財務関係	20回	28回
コンプライアンス・内部統制関係	2回	5回
役員関係	9回	0回
その他	10回	4回

株主総会決議に関する事項

(a) 取締役会で決議できる株主総会決議事項

・自己株式の取得

当社は、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨、定款で定めております。

・中間配当

当社は、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

・取締役等の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役であった者の当社に対する損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役がその期待される役割を十分に発揮できることを目的とするものであります。

(b) 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【 役員の状況】

役員一覧

男性 7名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長執行役員	千野 和俊	1957年12月7日	2001年4月 三菱地所投資顧問(株) 投資営業部長 2003年4月 同社取締役 2006年4月 ウェルス・マネジメント(株)(現:リシエ ス・マネジメント(株))設立 同社代表取締役社長(現任) 2013年6月 当社代表取締役社長 2017年4月 当社代表取締役兼社長執行役員(現任) 2024年4月 ワールド・プランズ・コレクション ホテル ズ&リゾート(株) 取締役会長(現任)	(注) 1	1,610,300
取締役 専務執行役員	矢治 健一郎	1962年1月11日	1985年4月 三菱地所住宅販売(株)(現:三菱地所リアル エステートサービス(株)) 2010年4月 三菱地所リアルエステートサービス(株) 執 行役員 2016年4月 同社常務執行役員 2023年4月 当社専務執行役員(現任) 2023年6月 リシエス・マネジメント(株) 専務取締役 当社取締役(現任) 2024年4月 リシエス・マネジメント(株) 代表取締役社 長(現任)	(注) 1	11,300
取締役 常務執行役員	三原 大介	1973年3月5日	1998年10月 (株)谷澤総合鑑定所 2006年6月 ユニファイド・パートナーズ(株) 融資部門 2011年5月 ウェルス・マネジメント(株)(現:リシエ ス・マネジメント(株)) 不動産営業部門 2015年9月 (株)ホテルWマネジメント大阪ミナミ(現 ワールド・プランズ・コレクション ホテル ズ&リゾート(株)) 取締役 2017年4月 当社執行役員 リシエス・マネジメント(株) 取締役 2019年6月 当社取締役(現任) 2021年4月 当社常務執行役員(現任) リシエス・マネジメント(株) 常務取締役 2024年4月 リシエス・マネジメント(株) 専務取締役 (現任)	(注) 1	142,100

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 執行役員	門田 守人	1965年10月10日	1988年4月 (株)三和銀行(現:(株)三菱UFJ銀行) 2008年6月 (株)じぶん銀行(現:(株)auじぶん銀行) 執行役員業務開発本部長 2009年9月 (株)三菱東京UFJ銀行(現:(株)三菱UFJ銀行) 銀座支店長 2011年10月 同行目黒支店長 2013年10月 同行成城支店長 2016年10月 同行虎ノ門支店長 2018年10月 当社人事部長 兼 総務部長 2022年4月 当社執行役員人事部長 兼 総務部長 2023年2月 ワールド・ブランド・コレクション ホテルズ&リゾート(株) 取締役(現任) (株)堂島ホテルオペレーションズ 取締役(現任) 2023年4月 当社執行役員管理本部長 兼 人事部長 2024年6月 当社取締役執行役員管理本部長 兼 人事部長(現任)	(注) 1	20,100
取締役 常勤監査等委員	近持 淳	1958年7月24日	1981年4月 (株)三和銀行(現:(株)三菱UFJ銀行) 2005年4月 リーマン・ブラザーズ証券(株) 資本市場部部長(シニアヴァイスプレジデント) 2006年6月 イオン総合金融準備(株)(現:(株)イオン銀行) 2007年10月 (株)イオン銀行 取締役 兼 執行役員財務部長 2013年9月 (株)ミカサ・アセット・マネジメント 執行役員経営管理部長 2015年3月 (株)マルハン 財務経理本部担当 2016年9月 当社財務部 2016年10月 当社財務部長 兼 法務室長 2017年4月 当社執行役員経営企画部長 兼 財務部長 2018年10月 当社執行役員経営企画部長 (株)ホテルWマネジメント(現:ワールド・ブランド・コレクション ホテルズ&リゾート(株)) 代表取締役 (株)美松 取締役 2018年11月 山陽興業(株) 代表取締役 2019年4月 当社常務執行役員経営企画部長 2020年12月 (株)堂島ホテルオペレーションズ 代表取締役 2021年4月 当社専務執行役員経営企画部長 2021年6月 当社取締役専務執行役員経営企画部長 2022年4月 当社取締役専務執行役員 2023年4月 当社取締役 ウェルス・リアルティ・マネジメント(株) 専務取締役 2023年6月 当社グループ執行役員 2024年4月 ワールド・ブランド・コレクション ホテルズ&リゾート(株) 取締役 2024年6月 当社取締役常勤監査等委員(現任)	(注) 2	85,300

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
社外取締役 監査等委員	山田 庸男	1943年12月15日	1970年4月 弁護士登録(大阪弁護士会) 1994年4月 大阪弁護士会 副会長 1997年7月 日本弁護士連合会民事介入暴力対策委員会 委員長 1999年8月 なみはや銀行 金融整理管財人 2004年4月 国立大学法人奈良先端科学技術大学院大学 非常勤監事 2005年4月 日本弁護士連合会 常務理事 2007年4月 大阪弁護士会 会長 2007年4月 日本弁護士連合会 副会長 2008年4月 C S R普及協会 近畿支部長 2013年10月 一般財団法人梅ヶ枝中央きずな基金(現公益財団法人梅ヶ枝中央きずな基金) 代表理事 2019年6月 当社社外取締役 2021年2月 シンエナジー(株) 社外監査役(現任) 2022年6月 当社社外取締役監査等委員(現任)	(注) 2	-
社外取締役 監査等委員	太田 将	1966年6月8日	1991年10月 青山監査法人入社 1997年2月 PwCコンサルティング(株)入社 1997年4月 公認会計士登録 2001年3月 三和キャピタル(株)(現(株)三菱UFJキャピタル)入社 2002年12月 フェニックス・キャピタル(株)入社 2003年3月 同社取締役 2006年4月 (株)アセントパートナーズ設立 代表取締役社長(現任) 2015年6月 (株)モリタホールディングス 社外監査役(現任) 2017年6月 当社社外監査役 2019年12月 シミックホールディングス(株) 監査役 2022年6月 当社社外取締役監査等委員(現任) 2022年12月 シミックホールディングス(株) 社外取締役(現任)	(注) 2	-
計					1,869,100

- (注) 1 . 2024年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から、1年以内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会終結のときまでであります。
- 2 . 2024年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から、2年以内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会終結のときまでであります。
- 3 . 取締役山田庸男、及び太田将は社外取締役であります。
- 4 . 当社では、業務執行における責任の所在を明確にするとともに、事業環境の急激な変化にも適切かつ迅速に対応できる機動的な経営体制を構築することを目的に、執行役員制度を導入しております。なお、2024年6月26日現在、執行役員は6名(うち取締役兼務者4名)であります。

社外取締役の状況

(a) 社外取締役の員数

当社の社外取締役は2名であります。

氏名	山田 庸男 (注) 1、2、3	太田 将 (注) 1、4、5
(b) 提出会社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他利害関係	(人的関係、資本的関係、取引関係等) 同氏は、当社普通株式を保有しておらず、同氏と当社並びに当社連結子会社との間に特別の利害関係はありません。	(人的関係、資本的関係、取引関係等) 同氏は、当社普通株式を保有しておらず、同氏と当社並びに当社連結子会社との間に特別の利害関係はありません。
(c) 提出会社の企業等において果たす機能及び役割	弁護士の資格を有し長年にわたる法律に関する専門的な知識と経験を有することから、当社の事業に対しても有益なアドバイスをいただいております。	公認会計士として会計及び企業の内部統制に関する高い見識と幅広い経験を有しており、それらを当社の監査体制強化に活かしていただいております。
(d) 選任するための提出会社からの独立性に関する基準又は方針の内容	当社においては、社外取締役の選任にあたり金融商品取引所が定める社外役員の独立性に関する基準と同一のものを当社の基準として遵守しております。	
(e) 社外取締役の選任状況に関する考え方	前記「(c) 提出会社の企業等において果たす機能及び役割」に記載のとおりであります。	

- (注) 1. 当社の社外取締役は当社との間に特別な利害関係はなく、社外取締役が当該機能・役割を果たす上で必要な独立性は確保されており、適切な選任状況と考えております。なお、社外取締役による当社株式の保有は、「役員一覧」の「所有株式数」欄に記載のとおりです。
2. 社外取締役 山田庸男は、2019年6月27日開催の当社第20回定時株主総会終結の時より、当社社外取締役に就任しております。
3. 社外取締役 山田庸男は、東京証券取引所が各上場会社に選定・届出を求めている当社の独立役員として選任しております。
4. 社外取締役 太田将は、2022年6月27日開催の当社第23回定時株主総会終結の時より、当社社外取締役に就任しております。
5. 社外取締役 太田将は、東京証券取引所が各上場会社に選定・届出を求めている当社の独立役員として選任しております。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会による監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社は、内部監査を行う独立した部署として内部監査室(1名)を設置しております。内部監査室は、内部監査規程に基づき、当社及び連結子会社の業務活動全般に関して、内部統制の有効性、業務遂行の適正性及び効率性、法令遵守状況等について、計画的に内部監査を実施しております。内部監査の実施結果は、代表取締役 に報

告されております。当社及び連結子会社の業務運営等に改善措置が必要と認められた場合には、代表取締役の指示の下、内部監査室から助言や勧告が行われる体制としております。

監査等委員会は、会計帳簿及び重要な決裁書類等を閲覧し、監査等委員会に取締役及び内部監査責任者の出席を求め報告を聴取する等、当社及び当社連結子会社の業務活動の適正性等について監査を実施しております。また、取締役会に出席し必要があると認めるときには意見を表明するほか、代表取締役及び各取締役と定期的に意見交換を行い、経営の意思決定の妥当性について監査を実施しております。

当社では、内部監査、監査等委員会監査及び会計監査が連携して有効に行われるよう、監査等委員会と内部監査室は随時情報の共有化を図り、会計監査人とも定期的に意見交換を行っております。

常勤監査等委員である近持淳氏は、当社の取締役経験者であり、長年に亘り当社の経営に携わった経験を有しております。

監査等委員である社外取締役の太田将氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社における監査等委員会は、常勤の監査等委員である取締役1名及び非常勤の監査等委員である社外取締役2名の計3名で構成されております。

常勤の監査等委員である取締役近持淳氏は、当社の子会社代表取締役経験者であり、長年に亘り当社の経営に携わった経験を有しております。

非常勤の監査等委員である社外取締役山田庸男氏は、弁護士の資格を有しており、法律に関する相当程度の知見を有するものであります。

非常勤の監査等委員である社外取締役太田将氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

監査等員である取締役は、監査の方針及び監査計画に基づき、当社の内部統制が適切に構築及び運用されているかを確認し、内部監査担当者による監査実施状況について報告を受ける体制を整えるとともに、監査等委員会において情報の共有を行っております。

また、監査等委員である取締役は、取締役会等への出席を通じ、業務執行状況について報告を受け、またそれらに対して意見を述べることにより、その適法性及び妥当性について監査・監督を行い、適正な業務執行状況の確保を図っております。

当社の監査等委員会は、原則として月1回開催され、必要に応じて臨時開催することとしております。監査等委員会では、監査等に関する重要な事項について報告、協議または決議を行うほか、情報の共有を図っております。監査等委員会における具体的な検討内容としては、監査方針・監査計画の策定、監査報告書の作成、会計監査の相当性、会計監査人の評価・再任の適否、関係監査人報酬等に関する同意判断、内部統制システムの整備・運用状況、株主総会への付議議案等の適法性確認、利益相反取引の承認、常勤監査等委員による活動報告等があります。

監査等委員会監査については、毎期策定される監査計画に基づき、常勤の監査等委員が、日常監査業務を行い、毎月開催される監査等委員会で重要事項の審議、監査等委員間の情報共有及び意見交換を行い、各監査等委員は、取締役の職務執行の監査を行っております。具体的な常勤の監査等委員の活動としては、監査等委員会取締役会のほか経営会議、グループ連絡会議、コンプライアンス委員会等の重要な会議への出席、取締役等からの職務執行状況の聴取、重要な決議書類等の閲覧、子会社や子会社が運営に関わるホテル等の営業拠点への往査等を通じ、サステナビリティに関する取り組みも含めて業務執行全般に対する監査を行っております。

さらに、内部監査室との連携を密にするため、必要に応じて監査等委員会への出席と定期的な報告を求めて情報共有を図っております。また、会計監査人とは、常勤の監査等委員が随時の情報交換を行うほか、監査等委員会として四半期毎に定期的な報告・情報共有・意見交換会を開催し、必要に応じて臨時の情報共有・意見交換会の実施も行っております。

当事業年度において当社は監査等委員会を12回開催しており、個々の監査等委員の出席状況については次のとおりであります。また、1回あたりの平均所要時間は、1時間程度であります。

氏名	開催回数	出席回数
奥山 泰	12回	12回
山田 庸男	12回	12回
増田 洋介	7回	7回
太田 将	12回	12回

(注) 2023年11月27日付で、非常勤の監査等委員である増田洋介氏は辞任いたしました。また、2024年6月25日開催の定時株主総会日をもって、常勤の監査等委員である奥山泰氏は退任し、常勤の監査等委員である近持淳氏が就任いたしました。

内部監査の状況

当社は、業務執行に係る部署から独立して内部監査を行う部署として取締役会の下に内部監査室(1名)を設置しております。内部監査室は、内部監査規程に基づき、当社及び連結子会社の業務活動全般に関して、内部統制の有効性、業務遂行の適正性及び効率性、法令遵守状況等について、計画的に内部監査を実施しております。

内部監査計画は取締役会の決議を受け決定されております。また、内部監査の実施結果は、代表取締役、取締役会並びに監査等委員会に対して直接報告する仕組みを構築し実行しております。

当社及び連結子会社の業務運営等に改善措置が必要と認められた場合には、代表取締役の指示の下、内部監査室から助言や勧告が行われる体制としております。

なお、当社では、内部監査、監査等委員会監査及び会計監査が連携して有効に行われるよう、内部監査室長の監査等委員会へのオブザーバー出席等により随時情報の共有化を図るとともに、会計監査人とも定期的に意見交換を行っております。

会計監査の状況

(a) 監査法人の名称

東陽監査法人

(b) 継続監査期間

17年間

(c) 業務を執行した公認会計士の氏名

指定社員 業務執行社員 早崎 信 氏

指定社員 業務執行社員 大橋 睦 氏

(注) いずれの指定社員・業務執行社員も継続監査期間は7年以内であります。

(d) 会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 6名

会計士試験合格者等 6名

その他 4名

(e) 監査法人の選定方針と理由

当社は会計監査人の選定に際し、監査法人の概要、規模、監査の実施体制、監査費用等を総合的に判断しております。

(f) 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査等委員会設置会社移行前の当社の監査役及び監査役会は会計監査人に対して、監査役会が定めた基準（妥当性、独立性、適格性等）に基づき評価・審議した結果、会計監査人の職務執行に問題がないことを確認しております。

監査報酬の内容等

(a) 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	41,000	-	37,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	41,000	-	37,000	-

(b) 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬

該当事項はありません。

(c) その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

(d) 監査報酬の決定方針

特に方針は定めておりませんが、前連結会計年度の監査実績、業務の内容、リスクの所在、金額の妥当性等を総合的に勘案して決定しております。

(e) 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

2022年6月27日開催の定時株主総会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬限度額は年額500百万円以内（うち社外取締役は50百万円以内。決議日時点における取締役の員数は6名（うち社外取締役1名））、監査等委員である取締役の報酬限度額は年額50百万円以内（決議日時点における監査等委員である取締役の員数は4名）と決議されております。また、別枠で、同株主総会において、業務執行取締役に対する業績連動交付型株式制度に係る報酬等として、譲渡制限付株式の割当てのために支給する金銭報酬債権の総額を年額150百万円以内、発行又は処分される当社の普通株式の総数を1事業年度につき300,000株以内とした上で、取締役に付与するポイント総数の上限は1事業年度当たり150,000ポイントと決議されております。株価連動金銭報酬の総額の上限は、1事業年度当たり、150,000株に譲渡制限解除時株価を乗じた金額となります。ただし、当社普通株式の株式分割又は株式併合が行われた場合、その他これらの場合に準じて割り当てる譲渡制限付株式の総数の調整を必要とする場合には、発行する普通株式の総数を合理的に調整するものとします。当社は、2022年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。本制度の対象となるのは業務執行取締役であるところ、現在の業務執行取締役は4名であります（決議日時点における取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。）の員数は4名）。

当社は2022年6月27日の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針等について、決議しております。

また、取締役会は当事業年度にかかる取締役の個人別の報酬等について、報酬の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであるものと判断しております。

取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針は以下のとおりです。

a、基本報酬に関する方針

取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬等の額は、株主総会で決議された報酬枠である年額500百万円以内（内、社外取締役分は50百万円以内）で、役員の職位や職務執行に対する評価、会社業績等を総合的に勘案し、事業年度毎に取締役会の委任を受けた代表取締役が外部専門機関の調査データ等を参考として客観的なベンチマークを行い、個人別の報酬の額を決定いたします。

b、業績連動報酬等に関する方針

当社は取締役（監査等委員である取締役及び非業務執行取締役を除く。）に対する業績連動報酬として業績連動交付型の譲渡制限付株式報酬制度を導入しております。

1、業績指標の内容

経常利益額の水準・事業計画達成度

2、業績連動報酬等の額または数の算定方法の決定に関する方針

ア、業績連動報酬等の額

原則として事業年度毎に前事業年度の経常利益の一定割合を原資として、各取締役に交付する譲渡制限付株式数に0.5を乗じた数のポイントを各取締役に付与し、譲渡制限解除時において、各取締役の在任期間中の累積ポイント数に譲渡制限解除時株価を乗じた額の金銭報酬を支給。

上限として、譲渡制限付株式の割当てのために支給する金銭報酬債権の総額を年額150百万円以内、発行又は処分される当社の普通株式の総数を1事業年度につき300,000株以内とした上で、取締役に付与するポイント総数の上限は1事業年度当たり150,000ポイント（すなわち、株価連動金銭報酬の総額の上限は、1事業年度当たり、150,000株に譲渡制限解除時株価を乗じた金額）といたします。

イ、算定方法の決定に関する方針

各対象取締役の報酬額は、取締役会の委任を受けた代表取締役が外部専門機関の調査データ等を参考として客観的なベンチマークを行い、当社全体の業績を勘案しつつ各取締役の担当部分について評価を行うに適した経常利益及び事業計画達成への貢献度に応じて決定いたします。

c、非金銭報酬等に関する方針

該当事項はありません。

d、報酬等の割合に関する方針

役員報酬に占める各報酬の割合は定めておりませんが、基本報酬については職務執行に対する評価を基に安定的に、業績連動報酬については会社業績（予算達成時）及び経常利益への貢献度に応じて決定いたします。

e. 報酬等の付与時期や条件に関する方針

基本報酬は毎年6月に決定。業績連動報酬については、毎年4月の取締役会にて決定いたします。

f. 報酬等の決定の委任に関する事項

委任を受ける者の氏名等：代表取締役 千野 和俊

委任する権限の内容：取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等の内容の決定の全部

委任した理由：当社全体の業績を勘案しつつ各取締役（監査等委員である取締役を除く。）の担当部分について評価を行うには代表取締役が適していると判断したためです。

権限が適切に行使されるようにするための措置：外部専門機関の調査データ等を参考として客観的なベンチマークを行います。

g. 上記のほか報酬等の決定に関する事項

該当事項はありません。

h. 当事業年度における役員の報酬等の額の決定過程における取締役会の活動内容

取締役会は報酬等の額の決定過程において外部専門機関の調査データ等を参考として客観的なベンチマークが適切に行われているか等の審議を行っております。

提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）における取締役及び監査役に対する役員報酬は以下のとおりであります。

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	左記のうち、 非金銭報酬	
取締役（監査等委員及び社 外取締役を除く）	261,262	156,900	104,362	-	-	6
取締役（監査等委員） （社外取締役を除く）	4,200	4,200	-	-	-	1
社外役員	6,600	6,600	-	-	-	2

(注) 1. 千円未満は切り捨てて表示しております。

2. 業績連動報酬は、当事業年度に係る株式報酬引当金繰入額を記載しております。

3. 無報酬の取締役2名につきましては、上記に含めておりません。

4. 監査等委員会設置会社移行前の取締役の報酬限度額は、1999年12月6日開催の創立総会において、年額300百万円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は3名です。

また、別枠で2006年9月27日開催の第7回定時株主総会において、ストックオプション報酬額として年額300百万円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は5名（うち、社外取締役は2名）です。

また、別枠で2017年6月28日開催の第18回定時株主総会において、譲渡制限付株式報酬として年額200百万円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は7名（うち、社外取締役は2名）です。

また、2020年6月29日開催の株主総会において、譲渡制限期間を長期化することで取締役と株主の皆様との価値共有をより一層促進するため、譲渡制限期間を譲渡制限付株式の払込期日から当社の取締役、執行役員又はグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日以後の当社取締役会が予め定める日までの間に変更することについて決議いただいております。

当該株主総会終結時点の取締役の員数は5名（うち、社外取締役は1名）です。

また、2021年6月23日開催の株主総会において、事業年度毎に、各取締役に交付する譲渡制限付株式数に0.5を乗じた数のポイントを各取締役に付与し、譲渡制限解除時において、各取締役の在任期間中の累積ポイント数に譲渡制限解除時株価を乗じた額の金銭報酬を支給すること。上限として、譲渡制限付株式の割当てのために支給する金銭報酬債権の総額を年額150百万円以内、発行

又は処分される当社の普通株式の総数を1事業年度につき300,000株以内とした上で、取締役が付与するポイント総数の上限は1事業年度当たり150,000ポイント（すなわち、株価連動金銭報酬の総額の上限は、1事業年度当たり、150,000株に譲渡制限解除時株価を乗じた金額）とする変更を行うことを決議いただいております。

（ただし、当社普通株式の株式分割又は株式併合が行われた場合、その他これらの場合に準じて割り当てる譲渡制限付株式と取締役に付与するポイントの総数の調整を必要とする場合には、発行する普通株式の総数を合理的に調整するものとします。（注）当社は、2022年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。）

当該株主総会終結時点の取締役の員数は8名（うち、社外取締役は3名）です。

5. 監査等委員会設置会社移行前の監査役の報酬限度額は1999年12月6日開催の創立総会において、年額500万円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の監査役の員数は1名です。また、別枠で2006年9月27日開催の第7回定時株主総会において、ストックオプション報酬額として年額200万円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の監査役の員数は3名（うち、社外監査役は2名）です。

6. 監査等委員会設置会社移行後の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬限度額は、2022年6月27日開催の第23回定時株主総会において、年額500万円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の員数は6名（うち、社外取締役は1名）です。

また、別枠で2022年6月27日開催の第23回定時株主総会において、取締役（監査等委員である取締役及び非業務執行取締役を除く。）の譲渡制限付株式報酬として年額150万円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役（監査等委員である取締役及び非業務執行取締役を除く。）の員数は5名（うち、社外取締役は0名）です。

7. 監査等委員会設置会社移行後の監査等委員である取締役の報酬限度額は、2022年6月27日開催の第23回定時株主総会において、年額500万円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の監査等委員である取締役の員数は4名（うち、社外取締役は3名）です。

提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

代表取締役 千野和俊は、2023年度において、連結報酬等の総額が10,237万円となりました。

内訳は以下の通りです。

基本報酬：5,700万円

株式報酬：4,537万円

（注）上記の株式報酬の額は、当事業年度に係る株式報酬引当金繰入額を記載しております。

使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

（5）【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的の株式及び純投資目的以外の目的の株式のいずれも保有していません。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下、「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

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、連結会計年度(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の財務諸表について、東陽監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、会計制度の動向や会計基準等の変更等に関する情報を入手しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,729,867	16,391,447
売掛金	746,478	728,927
販売用不動産	26,828,621	17,096,462
仕掛販売用不動産	8,250,412	14,872,226
未収還付法人税等	1,309,964	848,577
その他	1,582,497	1,720,862
流動資産合計	47,447,842	51,658,504
固定資産		
有形固定資産		
建物	206,049	275,866
減価償却累計額	3,214	26,151
建物(純額)	202,834	249,715
工具、器具及び備品	257,448	302,236
減価償却累計額	40,211	72,478
工具、器具及び備品(純額)	217,237	229,758
建設仮勘定	2,662	6,179
有形固定資産合計	422,733	485,653
無形固定資産		
のれん	502,590	376,942
その他	35,465	37,642
無形固定資産合計	538,055	414,584
投資その他の資産		
投資有価証券	703,492	836,011
繰延税金資産	350,821	398,629
その他	441,987	1,436,865
投資その他の資産合計	1,496,301	2,671,505
固定資産合計	2,457,090	3,571,743
資産合計	49,904,933	55,230,248

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	99,559	61,273
短期借入金	340,000	4,700,000
1年内返済予定の長期借入金	637,969	2,069,747
1年内返済予定のノンリコース長期借入金	80,000	376,000
未払法人税等	635,804	799,654
賞与引当金	58,855	98,005
株式報酬引当金	197,474	181,500
株主優待引当金	48,000	40,000
その他	1,575,835	2,328,294
流動負債合計	3,673,498	10,654,474
固定負債		
長期借入金	11,721,907	19,648,188
ノンリコース長期借入金	16,857,350	3,000,000
株式報酬引当金	58,440	90,647
その他	1,805,417	3,291,143
固定負債合計	30,443,115	26,029,979
負債合計	34,116,614	36,684,453
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,677,454	2,295,873
資本剰余金	1,101,086	1,727,783
利益剰余金	13,006,037	14,521,724
自己株式	952	1,006
株主資本合計	15,783,624	18,544,374
新株予約権	4,694	1,420
純資産合計	15,788,318	18,545,794
負債純資産合計	49,904,933	55,230,248

【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：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)
売上高	1 14,800,539	1 28,625,382
売上原価	9,266,208	23,335,106
売上総利益	5,534,331	5,290,276
販売費及び一般管理費	2 1,719,521	2 2,261,652
営業利益	3,814,810	3,028,623
営業外収益		
受取利息	42	157
受取配当金	-	40
持分法による投資利益	1,291,591	637,934
その他	26,889	14,209
営業外収益合計	1,318,523	652,341
営業外費用		
支払利息	795,286	718,431
支払手数料	395,861	283,387
その他	17,006	40,334
営業外費用合計	1,208,155	1,042,154
経常利益	3,925,178	2,638,810
特別利益		
受取補償金	77,000	-
特別利益合計	77,000	-
特別損失		
事務所移転費用	-	21,308
店舗閉鎖損失	-	10,301
本社移転費用	60,981	-
固定資産除却損	115	-
特別損失合計	61,097	31,609
税金等調整前当期純利益	3,941,081	2,607,201
法人税、住民税及び事業税	1,232,117	830,543
法人税等調整額	1,024,294	47,807
法人税等合計	207,822	782,736
当期純利益	3,733,259	1,824,465
親会社株主に帰属する当期純利益	3,733,259	1,824,465

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	3,733,259	1,824,465
包括利益	3,733,259	1,824,465
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,733,259	1,824,465
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	987,243	410,875	9,528,546	821	10,925,843
当期変動額					
新株の発行	690,210	690,210			1,380,421
親会社株主に帰属する当期純利益			3,733,259		3,733,259
剰余金の配当			255,768		255,768
自己株式の取得				131	131
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	690,210	690,210	3,477,490	131	4,857,780
当期末残高	1,677,454	1,101,086	13,006,037	952	15,783,624

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	-	10,925,843
当期変動額		
新株の発行		1,380,421
親会社株主に帰属する当期純利益		3,733,259
剰余金の配当		255,768
自己株式の取得		131
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,694	4,694
当期変動額合計	4,694	4,862,474
当期末残高	4,694	15,788,318

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,677,454	1,101,086	13,006,037	952	15,783,624
当期変動額					
新株の発行	618,418	618,418			1,236,837
親会社株主に帰属する当期純利益			1,824,465		1,824,465
剰余金の配当			308,777		308,777
自己株式の取得				53	53
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		8,278			8,278
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	618,418	626,697	1,515,687	53	2,760,750
当期末残高	2,295,873	1,727,783	14,521,724	1,006	18,544,374

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	4,694	15,788,318
当期変動額		
新株の発行		1,236,837
親会社株主に帰属する当期純利益		1,824,465
剰余金の配当		308,777
自己株式の取得		53
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		8,278
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,273	3,273
当期変動額合計	3,273	2,757,476
当期末残高	1,420	18,545,794

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	3,941,081	2,607,201
減価償却費	36,981	85,975
のれん償却額	125,647	125,647
賞与引当金の増減額(は減少)	29,801	39,149
株式報酬引当金の増減額(は減少)	109,915	16,231
株主優待引当金の増減額(は減少)	22,000	8,000
受取利息及び受取配当金	42	197
支払利息	795,286	718,431
支払手数料	395,861	283,387
持分法による投資損益(は益)	1,291,591	637,934
固定資産除却損	115	-
受取補償金	77,000	-
信託預金の増減額(は増加)	19,171	317,172
売上債権の増減額(は増加)	496,811	17,551
販売用不動産の増減額(は増加)	3,949,995	9,717,285
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	8,250,412	6,621,814
未収消費税等の増減額(は増加)	42,205	117,881
その他の資産の増減額(は増加)	641,415	1,360,721
仕入債務の増減額(は減少)	44,802	38,285
その他の負債の増減額(は減少)	196,121	1,773,984
その他	1,283,837	1,440,519
小計	112,798	7,959,122
利息及び配当金の受取額	42	197
利息の支払額	862,779	703,880
法人税等の支払額	2,509,694	1,606,840
法人税等の還付額	1,607	1,381,885
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,258,026	7,030,484
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	85,604	302,525
無形固定資産の取得による支出	11,807	12,581
投資有価証券の償還による収入	30,000	80,000
投資有価証券の取得による支出	20,000	228,000
その他	227,371	5,666
投資活動によるキャッシュ・フロー	314,782	457,441

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	490,046	4,360,000
長期借入れによる収入	11,308,869	6,049,998
長期借入金の返済による支出	3,492,902	2,692,754
ノンリコース借入れによる収入	6,025,000	3,376,000
ノンリコース借入金の返済による支出	7,461,256	10,936,534
新株予約権の行使による株式の発行による収入	1,279,858	1,101,914
新株予約権の発行による収入	8,756	-
配当金の支払額	255,623	308,929
担保に供した預金の増減額(は増加)	-	2,000,000
その他	334,577	178,329
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,588,077	1,228,635
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	3,015,268	5,344,407
現金及び現金同等物の期首残高	5,564,741	8,580,009
現金及び現金同等物の期末残高	8,580,009	13,924,417

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

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

連結子会社の数

10社

連結子会社の名称

リシェス・マネジメント株式会社

ワールド・ブランズ・コレクションホテルズ&リゾート株式会社

株式会社美松

匿名組合悠洛

株式会社堂島ホテルオペレーションズ

ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社

匿名組合高瀬川

匿名組合強羅開発

匿名組合新札 (注)

匿名組合ヒラフ開発 (注)

(注) 当連結会計年度において、当社が新たに出資した匿名組合新札及び匿名組合ヒラフ開発を連結の範囲に含めております。また、合同会社二条については清算手続の結了に伴い、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用した関連会社数

1社

主要な会社等の名称

NISEKO INVESTMENT SINGAPORE PTE. LTD.

(注) 当連結会計年度において、WS PACIFIC INVESTMENT PTE. LTD.の清算が結了したため、持分法適用の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

連結子会社の事業年度の末日は、リシェス・マネジメント株式会社、ワールド・ブランズ・コレクションホテルズ&リゾート株式会社、株式会社美松、匿名組合悠洛、株式会社堂島ホテルオペレーションズ、ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社、匿名組合強羅開発、匿名組合新札及び匿名組合ヒラフ開発は連結決算日と一致しておりますが、匿名組合高瀬川は10月31日となっております。

匿名組合高瀬川については、連結財務諸表の作成に当たって連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

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

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等

移動平均法に基づく原価法

なお、匿名組合出資金については、入手可能な最近の決算書を基礎として持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。

棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産除く）

定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 5～18年

工具、器具及び備品 2～15年

取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間均等償却によっております。

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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。

リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度において負担すべき金額を計上しております。

株式報酬引当金

業務執行取締役及び執行役員ならびにグループ執行役員を対象とした業績連動型株式報酬制度による当社株式の交付に備えるため、当連結会計年度末における株式等の交付見込額に基づき計上しております。

株主優待引当金

株主優待制度に伴う費用に備えるため、当連結会計年度末における将来利用見込額に基づき計上しております。

(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主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は以下のとおりです。

投資助言及びアセットマネジメント業務等に係る収益

投資助言及びアセットマネジメント業務等に係る収益は、主に顧客との業務委託契約に基づき、顧客が保有する資産の運用・管理又は資産の取得・売却等に関して当社グループが提供する業務を履行義務として識別しております。これらは、資産の取得・売却のように一時点で契約上の条件が履行される場合においては、当該履行義務が充足された時点で収益を認識しております。また、資産の運用・管理のように契約上の履行義務が一定期間にわたり充足されると判断される場合は、一定の期間にわたり収益を認識しております。

ホテル運営事業に係る収益

ホテル運営事業に係る収益は、主にホテルに宿泊したお客様へのサービス提供を履行義務として識別しています。これらは、サービス提供終了時点で履行義務が充足されることから、当該履行義務が充足された時点で収益を認識しております。

なお、特定目的会社への不動産売却については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）に従い収益を認識しております。また、匿名組合分配益については、入手可能な最近の決算書を基礎として認識しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんについては、投資効果の発現する期間において均等償却を行っております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び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取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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。

(重要な会計上の見積り)

1. 棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	26,828,621	17,096,462
仕掛販売用不動産	8,250,412	14,872,226

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

当社グループは、販売用不動産及び仕掛販売用不動産を保有しており、主にホテルを用途とする不動産で構成されております。評価においては、不動産鑑定会社による外部評価額を使用して見積りを行っており、将来キャッシュ・フローの見積り及び割引率等について一定の仮定を設定しております。

主要な仮定

将来キャッシュ・フローの見積もり等については、主として稼働率、宿泊客単価及び地価動向等の見込みに基づき仮定しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

これらの見積り及び仮定については、将来の不確実な経営環境の変動等により想定と異なった場合には、翌連結会計年度の連結財務諸表において、評価損を計上する可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」)が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

税効果会計関係注記において、前連結会計年度まで「繰延税金資産」の「その他」に含めていた「未払賃料」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度において「その他」に表示していた127,461千円は、「未払賃料」10,401千円、「その他」117,059千円として組み替えております。

また、収益認識関係注記において、前連結会計年度まで省略していた契約負債の残高は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より新たに記載することとしています。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度についても注記を行っております。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

担保資産及び担保付債務
 担保に供している資産

	前連結会計年度 (2023年 3月31日)	当連結会計年度 (2024年 3月31日)
現金及び預金	418,710千円	2,758,714千円
販売用不動産	23,907,723千円	17,088,496千円
仕掛販売用不動産	8,250,412千円	14,872,226千円
その他(流動資産)	314,421千円	2,824千円
その他(固定資産)	5,000千円	51,800千円
計	32,896,267千円	34,774,062千円

(注) ノンリコースローンを計上している会社については全資産を記載しております。また、連結財務諸表上、相殺消去されているその他の関係会社有価証券4,088,323千円を担保に供しております。

担保付債務

	前連結会計年度 (2023年 3月31日)	当連結会計年度 (2024年 3月31日)
短期借入金	- 千円	4,500,000千円
1年内返済予定のノンリコース長期借入金	80,000千円	376,000千円
長期借入金	10,000,000千円	17,400,815千円
ノンリコース長期借入金	16,857,350千円	3,000,000千円
計	26,937,350千円	25,276,815千円

(注) 1 . 財務制限条項

前連結会計年度、当連結会計年度ともに、1年内返済予定の長期借入金、1年内返済予定のノンリコース長期借入金、長期借入金及びノンリコース長期借入金に財務制限条項が付されております。

- 2 . 上記の担保に供している資産の他、前連結会計年度、当連結会計年度ともに、連結財務諸表上相殺消去されている関係会社株式(子会社株式)100,000千円を担保に供しております。

ノンリコース債務に対応する資産

	前連結会計年度 (2023年 3月31日)	当連結会計年度 (2024年 3月31日)
現金及び預金	418,710千円	758,714千円
販売用不動産	14,338,302千円	4,640,425千円
仕掛販売用不動産	8,250,412千円	- 千円
その他(流動資産)	314,421千円	2,824千円
その他(固定資産)	5,000千円	51,800千円
計	23,326,846千円	5,453,763千円

(注) 1 . 担保に供している資産に含まれております。

- 2 . ノンリコースローンを計上している会社の全資産を記載しております。

(連結損益計算書関係)

1 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、連結財務諸表「注記事項(セグメント情報等)」に記載しております。

2 販売費及び一般管理費のうち主要なものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
役員報酬	157,680千円	186,900千円
給与諸手当・賞与	294,724千円	541,168千円
賞与引当金繰入額	78,849千円	111,649千円
株式報酬引当金繰入額	206,415千円	147,881千円
株主優待引当金繰入額	22,000千円	8,000千円
退職給付費用	3,980千円	5,476千円
支払報酬	141,316千円	167,562千円
のれん償却額	125,647千円	125,647千円

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1, 2	8,526,200	9,638,400	-	18,164,600
合計	8,526,200	9,638,400	-	18,164,600
自己株式				
普通株式 (注) 1, 3	572	646	-	1,218
合計	572	646	-	1,218

(注) 1. 2022年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

2. 普通株式の発行済株式総数の増加9,638,400株は、株式分割による増加8,694,300株、新株予約権の権利行使による増加898,300株、役員に対する業績連動交付型の譲渡制限付株式報酬として新株発行したことによる増加45,800株によるものであります。

3. 自己株式の普通株式数の増加646株は、株式分割による増加609株、単元未満株式の買取りによる増加37株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	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 (千円)
			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	
提出会社 (親会社)	第三者割当による行使価額 修正条項付第6回新株予約権 (2022年9月発行)	普通株式	-	2,200,000	1,020,600	1,179,400	4,694
	合計	-	-	2,200,000	1,020,600	1,179,400	4,694

(変動事由の概要)

第三者割当による行使価額修正条項付第6回新株予約権の発行による増加 2,200,000株
 第三者割当による行使価額修正条項付第6回新株予約権の権利行使による減少 1,020,600株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	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27日 定時株主総会	普通株式	255,768千円	利益剰余金	30円	2022年 3月31日	2022年 6月28日

(注) 2022年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期末配当につきましては、配当基準日が2022年3月31日となりますので、当該株式分割実施前の株式数を基準として配当を実施しております。

(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	配当金の総額	配当の原資	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2023年 6月27日 定時株主総会	普通株式	308,777千円	利益剰余金	17円	2023年 3月31日	2023年 6月28日

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1	18,164,600	907,700	-	19,072,300
合計	18,164,600	907,700	-	19,072,300
自己株式				
普通株式 (注) 2	1,218	34	-	1,252
合計	1,218	34	-	1,252

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加907,700株は、新株予約権の権利行使による増加822,600株、役員に対する業績連動交付型の譲渡制限付株式報酬として新株発行したことによる増加85,100株によるものであります。

2. 自己株式の普通株式数の増加34株は、単元未満株式の買取請求によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	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 (千円)
			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	
提出会社 (親会社)	第三者割当による行使価額 修正条項付第6回新株予約権 (2022年9月発行)	普通株式	1,179,400	-	822,600	356,800	1,420
	合計	-	1,179,400	-	822,600	356,800	1,420

(変動事由の概要)

第三者割当による行使価額修正条項付第6回新株予約権の権利行使による減少 822,600株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2023年 6月27日 定時株主総会	普通株式	308,777千円	利益剰余金	17円	2023年 3月31日	2023年 6月28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	配当金の総額	配当の原資	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2024年 6月25日 定時株主総会	普通株式	362,349千円	利益剰余金	19円	2024年 3月31日	2024年 6月26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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金	8,729,867千円	16,391,447千円
信託預金	149,858千円	467,030千円
担保に供している預金	- 千円	2,000,000千円
現金及び現金同等物	8,580,009千円	13,924,417千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引がありますが、金額的重要性に乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引がありますが、金額的重要性に乏しいため、記載を省略しております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	1,425,540	2,516,508
1年超	9,959,793	27,813,287
合計	11,385,334	30,329,796

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	-	360,000
1年超	-	660,000
合計	-	1,020,000

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取り組み方針

当社グループでは、資産運用については安全かつ流動性の高い預金等に限定しております。資金調達については事業計画等に基づき必要な資金を調達することとしており、主に金融機関からの借入により行っております。一時的な余資については、預金及び安全性の高い金融資産で運用しております。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク及びリスク管理体制

営業債権である売掛金や未収入金は、取引先の信用リスクに晒されており、管理部門において定期的に債権残高の確認及び回収期日の管理を行い、取引先の信用状況の把握に努めております。

投資有価証券は、主に匿名組合出資金であり投資先の信用リスクに晒されております。各事業部門及び管理部門において、投資先の財務状況等を検討することにより、信用リスクを管理しております。

営業債務である買掛金や未払金は、そのほとんどが1年以内に支払期日が到来するものであります。当社グループ各社において、各部門からの報告に基づき、各社管理部門が資金繰りを検討することにより、流動性リスクを管理しております。

借入金は、主に特定のプロジェクトや事業を推進する上で必要な資金調達を目的としたものであり、返済日は決算日後1年～13年以内であります。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。「現金及び預金」、「売掛金」、「未収還付法人税等」、「買掛金」、「短期借入金」及び「未払法人税等」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

前連結会計年度(2023年3月31日)

	連結貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	12,359,876	12,329,662	30,213
ノンリコース長期借入金 (1年内返済予定のノンリコース長期借入金含む)	16,937,350	16,937,350	-
負債計	29,297,226	29,267,012	30,213

(1) 匿名組合出資金は、金融商品時価開示適用指針第24-16項の取扱いを適用し、上表には含めておりません。匿名組合出資金の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額(千円)
匿名組合出資金	703,492
合計	703,492

当連結会計年度（2024年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	21,717,936	21,666,100	51,836
ノンリコース長期借入金 (1年内返済予定のノンリコース長期借入金含む)	3,376,000	3,376,000	-
負債計	25,093,936	25,042,100	51,836

(1) 匿名組合出資金は、金融商品時価開示適用指針第24-16項の取扱いを適用し、上表には含めておりません。匿名組合出資金の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額（千円）
匿名組合出資金	833,223
合計	833,223

(注) 1 . 長期借入金の決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2023年3月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)
長期借入金	637,969	331,348	4,676,239	5,705,244	212,244
ノンリコース長期借入金	80,000	10,832,350	-	115,000	5,910,000
合計	717,969	11,163,698	4,676,239	5,820,244	6,122,244

当連結会計年度（2024年3月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)
長期借入金	2,069,747	857,701	11,822,005	6,137,052	155,052
ノンリコース長期借入金	376,000	-	-	-	3,000,000
合計	2,445,747	857,701	11,822,005	6,137,052	3,155,052

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
 前連結会計年度（2023年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	12,329,662	-	12,329,662
ノンリコース長期借入金	-	16,937,350	-	16,937,350
負債計	-	29,267,012	-	29,267,012

当連結会計年度（2024年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	21,666,100	-	21,666,100
ノンリコース長期借入金	-	3,376,000	-	3,376,000
負債計	-	25,042,100	-	25,042,100

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

長期借入金及びノンリコース長期借入金

変動金利による借入については、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は借入実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額に近似すると考えられるため、当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

また、固定金利によるものの時価は、一定の期間ごとに区分した借入の元利金の合計額を同様の借入において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

取引の時価等に関する事項

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

取引の時価等に関する事項

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、確定拠出制度を採用しております。

2 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度3,980千円、当連結会計年度5,476千円
であります。

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金 (注)	43,766千円	36,447千円
未払事業税	64,620千円	80,244千円
資産除去債務	194千円	2,527千円
賞与引当金	19,969千円	33,185千円
ゴルフ会員権評価損	1,048千円	2,273千円
匿名組合分配損益	97,844千円	7,717千円
棚卸資産未実現利益	71,459千円	38,135千円
未払賃料	10,401千円	122,059千円
その他	117,059千円	137,140千円
繰延税金資産小計	426,364千円	459,731千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)	17,153千円	15,523千円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	47,398千円	45,578千円
評価性引当額小計	64,552千円	61,102千円
繰延税金負債との相殺額	10,991千円	- 千円
繰延税金資産の純額	350,821千円	398,629千円
繰延税金負債		
未収事業税	10,991千円	- 千円
繰延税金負債合計	10,991千円	- 千円
繰延税金資産との相殺額	10,991千円	- 千円
繰延税金負債の純額	- 千円	- 千円

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額
 前連結会計年度(2023年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠 損金 (2)	-	-	-	-	-	43,766	43,766
評価性引当額	-	-	-	-	-	17,153	17,153
繰延税金資産	-	-	-	-	-	26,612	(3) 26,612

(2) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(3) 税務上の繰越欠損金43,766千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産26,612千円を計上しております。当該繰延税金資産を計上した税務上の繰越欠損金は、将来の課税所得の見込みにより回収可能と判断し、評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度(2024年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠 損金 (2)	-	-	-	-	-	36,447	36,447
評価性引当額	-	-	-	-	-	15,523	15,523
繰延税金資産	-	-	-	-	-	20,923	(3) 20,923

(2) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(3) 税務上の繰越欠損金36,447千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産20,923千円を計上しております。当該繰延税金資産を計上した税務上の繰越欠損金は、将来の課税所得の見込みにより回収可能と判断し、評価性引当額を認識しておりません。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
法定実効税率	30.6%	-%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7%	-%
住民税均等割	0.1%	-%
株式報酬費用	1.6%	-%
評価性引当額の増減	2.2%	-%
持分法による投資損益	9.5%	-%
連結修正による影響額	19.6%	-%
親会社と子会社との税率差異	2.4%	-%
その他	1.1%	-%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	5.3%	-%

(注) 当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社及び一部の国内連結子会社は、グループ通算制度を適用しており、「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)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度末(2023年3月31日)

当社グループは、本社オフィスの不動産賃貸借契約に基づき、退去時における原状回復に係る債務を資産除去債務として認識しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関する敷金の中から回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

当連結会計年度末(2024年3月31日)

当社グループは、本社オフィスの不動産賃貸借契約に基づき、退去時における原状回復に係る債務を資産除去債務として認識しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関する敷金の中から回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)4. 会計方針に関する事項(4)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前連結会計年度	当連結会計年度
契約負債(期首残高)	3,315千円	70,480千円
契約負債(期末残高)	70,480千円	120,939千円

契約負債は、主にホテル事業における顧客から対価の一部を履行義務の充足前に受領した前受金に係るもので、連結貸借対照表上、「流動負債 その他」に含まれております。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩され、残存履行義務については、履行義務の充足につれて1年内に収益を認識することを見込んでおります。なお、契約資産の残高はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格については、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(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、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

各事業の概要は、下記のとおりであります。

- (1) アセットマネジメント事業：不動産等の運用、管理及び不動産等の取得、売却、管理に関する投資助言等
- (2) 不動産事業：不動産等の取得、開発、保有、売却及び賃貸(マスターリース)等
- (3) ホテル運営事業：レベニューマネジメント、ホテルの現場管理及びホテルの開業・運営に係るコンサル等のホテル運営に関する様々なサービスの提供

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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益の数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:千円)

	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
	アセットマ ネジメント 事業	不動産事業	ホテル運営 事業	計			
売上高							
一時点で移転される財 又はサービス	95,000	-	3,309,997	3,404,997	3,404,997	-	3,404,997
一定の期間にわたり移 転される財又はサービ ス	338,559	-	-	338,559	338,559	-	338,559
顧客との契約から生じ る収益	433,559	-	3,309,997	3,743,556	3,743,556	-	3,743,556
その他の収益	821	11,053,401	2,760	11,056,983	11,056,983	-	11,056,983
外部顧客への売上高	434,381	11,053,401	3,312,757	14,800,539	14,800,539	-	14,800,539
セグメント間の内部売 上高又は振替高	221,438	9,353	257,284	488,076	488,076	488,076	-
計	655,819	11,062,755	3,570,041	15,288,616	15,288,616	488,076	14,800,539
セグメント利益	26,096	4,403,070	133,466	4,562,632	4,562,632	747,822	3,814,810
セグメント資産	5,024,278	38,015,007	2,456,695	45,495,981	45,495,981	4,408,951	49,904,933
セグメント負債	1,956,161	28,868,800	1,881,159	32,706,120	32,706,120	1,410,494	34,116,614
その他の項目							
減価償却費	370	-	27,937	28,307	28,307	8,673	36,981
のれん償却額	-	125,647	-	125,647	125,647	-	125,647
持分法投資利益	-	1,291,591	-	1,291,591	1,291,591	-	1,291,591
持分法適用会社への投 資額	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産・無形固 定資産の増加額	3,747	-	60,352	64,100	64,100	270,641	334,742

(注)1. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 747,822千円には、各報告セグメントに配分されない全社収益及び全社費用の
 純額 610,717千円、セグメント間取引消去 137,104千円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額4,408,951千円は提出会社の現金及び預金やその他資産であります。

(3) セグメント負債の調整額1,410,494千円は、提出会社の未払金及びその他の負債であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入及び「特
 別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第
 15号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡等が含まれております。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：千円）

	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
	アセットマ ネジメント 事業	不動産事業	ホテル運営 事業	計			
売上高							
一時点で移転される財 又はサービス	192,905	-	6,160,464	6,353,370	6,353,370	-	6,353,370
一定の期間にわたり移 転される財又はサービ ス	371,103	-	-	371,103	371,103	-	371,103
顧客との契約から生じ る収益	564,008	-	6,160,464	6,724,473	6,724,473	-	6,724,473
その他の収益	855	21,897,280	2,760	21,900,895	21,900,895	13	21,900,909
外部顧客への売上高	564,863	21,897,280	6,163,224	28,625,368	28,625,368	13	28,625,382
セグメント間の内部売 上高又は振替高	220,005	-	3,600	223,605	223,605	223,605	-
計	784,868	21,897,280	6,166,824	28,848,973	28,848,973	223,591	28,625,382
セグメント利益	45,158	2,463,807	1,437,984	3,946,950	3,946,950	918,326	3,028,623
セグメント資産	6,740,727	38,302,388	3,997,732	49,040,848	49,040,848	6,189,399	55,230,248
セグメント負債	1,930,859	28,822,934	3,156,485	33,910,279	33,910,279	2,774,174	36,684,453
その他の項目							
減価償却費	868	-	40,217	41,085	41,085	44,889	85,975
のれん償却額	-	125,647	-	125,647	125,647	-	125,647
持分法投資利益	-	637,934	-	637,934	637,934	-	637,934
持分法適用会社への投 資額	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産・無形固 定資産の増加額	1,430	-	128,112	129,542	129,542	21,529	151,071

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 918,326千円には、各報告セグメントに配分されない全社収益及び全社費用の純額 845,576千円、セグメント間取引消去 72,750千円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額6,189,399千円は提出会社の現金及び預金やその他資産であります。

(3) セグメント負債の調整額2,774,174千円は、提出会社の未払金及びその他の負債であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡等が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（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

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、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

本邦以外に所在してい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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
ニッセイプライベートリート投資法人	5,420,000	不動産事業
合同会社伊勢	3,700,263	不動産事業 アセットマネジメント事業
匿名組合強羅	1,960,542	不動産事業 アセットマネジメント事業

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、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

本邦以外に所在してい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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社京都悠洛	15,844,842	不動産事業 アセットマネジメント事業
合同会社白馬	5,085,262	不動産事業 アセットマネジメント事業

【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】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

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】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			その他	合計	全社・消去	合計
	不動産事業	ホテル運営事業	計				
当期償却額	125,647	-	125,647	-	125,647	-	125,647
当期末残高	502,590	-	502,590	-	502,590	-	502,590

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			その他	合計	全社・消去	合計
	不動産事業	ホテル運営事業	計				
当期償却額	125,647	-	125,647	-	125,647	-	125,647
当期末残高	376,942	-	376,942	-	376,942	-	376,942

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
関連会社	WS PACIFIC INVESTMENT PTE. LTD.	シンガポール	30千シンガポールドル	不動産及び関連事業の助言及びコンサルティング	(所有) 直接 35.0	役員の兼任	出資持分の譲受(注)1	4,250,000	-	-
関連会社の子会社	匿名組合強羅	東京都千代田区	-	不動産事業	(所有) 間接 35.0	匿名組合出資先	匿名組合分配益	1,960,542	-	-
							匿名組合出資の償還(注)2	4,280,000	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注)1. 匿名組合強羅の出資金を譲り受けたものであります。取引金額は当社が算定した対価に基づき交渉のうえ決定しております。

2. 匿名組合出資の償還額は、合理的に決定した契約によっております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

当連結会計年度において、重要な関連会社はWS PACIFIC INVESTMENT PTE. LTD.であり、その要約財務情報は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	WS PACIFIC INVESTMENT PTE. LTD.
流動資産合計	11,180
固定資産合計	-
流動負債合計	1,233
固定負債合計	-
純資産合計	9,947
売上高	-
税引前当期純利益金額	2,107,132
当期純利益金額	2,107,132

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
関連会社	NISEKO INVESTMENT SINGAPORE PTE. LTD.	シンガ ポール	30千 シンガポール ドル	不動産及び 関連事業の 助言及び コンサル ティング	(所有) 直接 35.0	役員の 兼任	出資持分 の譲受 (注) 1	4,600,000	-	-
関連会社 の子会社	匿名組合 ヒラフ (注) 2	-	-	不動産事業	-	匿名組合 出資先	匿名組合出 資の償還 (注) 3	4,620,000	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 匿名組合ヒラフの出資金を譲り受けたものであります。取引金額は当社が算定した対価に基づき交渉のうえ決定しております。
2. 匿名組合ヒラフについては出資の償還に伴い、関連当事者ではなくなりました。上記の取引金額は、関連当事者であった期間の取引を記載しており、所在地、資本金又は出資金、議決権等の所有割合については記載を省略しております。
3. 匿名組合出資の償還価額は、合理的に決定した契約によっております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
関係会社 の子会社	匿名組合 ヒラフ (注) 4	-	-	不動産事業	-	匿名組合 出資先	仕掛販売用 不動産の取 得(注) 5	6,427,167	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 4. 匿名組合ヒラフについては出資の償還に伴い、関連当事者ではなくなりました。上記の取引金額は、関連当事者であった期間の取引を記載しており、所在地、資本金又は出資金、議決権等の所有割合については記載を省略しております。
5. 取引金額については、当事者間において協議の上、不動産鑑定評価額を勘案して決定しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

当連結会計年度において、重要な関連会社はNISEKO INVESTMENT SINGAPORE PTE. LTD.であり、その要約財務情報は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	NISEKO INVESTMENT SINGAPORE PTE. LTD.
流動資産合計	11,014
固定資産合計	-
流動負債合計	3,050
固定負債合計	-
純資産合計	7,964
売上高	-
税引前当期純利益金額	2,122,951
当期純利益金額	2,122,951

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	868円98銭	972円38銭
1株当たり当期純利益	213円65銭	96円87銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	212円56銭	96円57銭

(注) 1. 2022年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で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株当たり純資産額」、「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. 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。

項目	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	3,733,259	1,824,465
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	3,733,259	1,824,465
普通株式の期中平均株式数(株)	17,473,959	18,833,328
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	89,321	59,135
(うち新株予約権(株))	(89,321)	(59,135)
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	-	-

3. 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。

項目	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	15,788,318	18,545,794
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	4,694	1,420
(うち新株予約権(千円))	(4,694)	(1,420)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	15,783,624	18,544,374
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)	18,163,382	19,071,048

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	340,000	4,700,000	13.69	-
1年以内に返済予定の長期借入金	637,969	2,069,747	1.65	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	80,000	376,000	1.08	-
1年以内に返済予定のリース債務	29,814	38,607	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	11,721,907	19,648,188	2.43	2025年4月～ 2036年8月
ノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	16,857,350	3,000,000	1.58	2028年3月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	65,505	52,218	-	2025年4月～ 2028年3月
その他有利子負債 長期未払金	42,136	202,457	2.90	2026年10月
合計	29,774,684	30,087,219	-	-

- (注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. 1年以内に返済予定のリース債務及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)は、それぞれ連結貸借対照表の流動負債「その他」及び固定負債「その他」に含まれております。
3. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。
4. 長期借入金、ノンリコース長期借入金、リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)及び長期未払金の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	857,701	11,822,005	6,137,052	155,052
ノンリコース長期借入金	-	-	-	3,000,000
リース債務	35,245	13,716	3,257	-
長期未払金	-	202,457	-	-

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

(当連結会計年度における四半期情報等)

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	1,588,442	3,120,630	5,123,839	28,625,382
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前四半期純損失 () (千円)	613,122	1,284,992	1,728,545	2,607,201
親会社株主に帰属する当期純 利益又は親会社株主に帰属す る四半期純損失 () (千 円)	444,927	916,287	1,226,664	1,824,465
1 株当たり当期純利益又は 1 株当たり四半期純損失 () (円)	24.13	49.21	65.41	96.87

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
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)	24.13	25.08	16.32	159.99

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,231,380	4,198,457
未収入金	1,488,572	1,336,134
未収還付法人税等	1,294,651	848,577
その他	1,257,708	1,299,487
流動資産合計	5,272,313	5,682,657
固定資産		
有形固定資産		
建物	201,439	203,893
減価償却累計額	1,524	19,892
建物(純額)	199,914	184,001
工具、器具及び備品	146,956	154,506
減価償却累計額	7,601	22,154
工具、器具及び備品(純額)	139,355	132,352
建設仮勘定	2,662	1,952
有形固定資産合計	341,931	318,306
無形固定資産		
ソフトウェア	-	265
無形固定資産合計	-	265
投資その他の資産		
投資有価証券	703,492	833,223
その他の関係会社有価証券	7,554,942	2,802,912
関係会社株式	2,146,626	2,153,777
関係会社出資金	12,100	14,000
繰延税金資産	108,895	157,023
その他	307,400	1,313,091
投資その他の資産合計	10,147,456	11,886,238
固定資産合計	10,489,388	12,204,809
資産合計	15,761,701	17,887,466

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	140,000	1,190,000
1年内返済予定の長期借入金	611,149	1,104,659
未払金	1,708,283	1,154,739
未払法人税等	-	56,731
賞与引当金	9,788	18,000
株式報酬引当金	197,474	181,500
株主優待引当金	48,000	40,000
その他	115,530	1,457,663
流動負債合計	1,830,225	2,203,293
固定負債		
長期借入金	1,126,727	1,558,071
株式報酬引当金	58,440	90,647
その他	3,095	4,810
固定負債合計	1,324,263	1,653,528
負債合計	3,154,489	3,856,821
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,677,454	2,295,873
資本剰余金		
資本準備金	1,109,387	1,727,806
資本剰余金合計	1,109,387	1,727,806
利益剰余金		
利益準備金	2,897	2,897
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	9,813,732	10,003,654
利益剰余金合計	9,816,629	10,006,552
自己株式	952	1,006
株主資本合計	12,602,518	14,029,224
新株予約権	4,694	1,420
純資産合計	12,607,212	14,030,644
負債純資産合計	15,761,701	17,887,466

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	2 3,289,295	2 3,117,755
営業費用	1, 2 2,585,646	1, 2 3,154,826
営業利益又は営業損失()	703,649	37,071
営業外収益		
受取利息	2 6,811	35
受取配当金	2 635,600	2 632,694
その他	8,539	9,067
営業外収益合計	650,950	641,797
営業外費用		
支払利息	2 176,694	2 45,074
支払手数料	13,367	21,095
その他	9,986	7,331
営業外費用合計	200,049	73,500
経常利益	1,154,550	531,225
特別利益		
受取補償金	77,000	-
関係会社清算益	2 560,597	2 1,603
特別利益合計	637,597	1,603
特別損失		
本社移転費用	60,981	-
固定資産除却損	115	-
特別損失合計	61,097	-
税引前当期純利益	1,731,051	532,828
法人税、住民税及び事業税	296,464	82,256
法人税等調整額	11,546	48,128
法人税等合計	284,917	34,128
当期純利益	1,446,133	498,700

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本		
	資本金	資本剰余金	
		資本準備金	資本剰余金合計
当期首残高	987,243	419,176	419,176
当期変動額			
新株の発行	690,210	690,210	690,210
当期純利益			
剰余金の配当			
自己株式の取得			
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			
当期変動額合計	690,210	690,210	690,210
当期末残高	1,677,454	1,109,387	1,109,387

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	利益剰余金			自己株式	株主資本合計		
	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計				
当期首残高	2,897	8,623,367	8,626,265	821	10,031,863	-	10,031,863
当期変動額							
新株の発行					1,380,421		1,380,421
当期純利益		1,446,133	1,446,133		1,446,133		1,446,133
剰余金の配当		255,768	255,768		255,768		255,768
自己株式の取得				131	131		131
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						4,694	4,694
当期変動額合計	-	1,190,364	1,190,364	131	2,570,654	4,694	2,575,348
当期末残高	2,897	9,813,732	9,816,629	952	12,602,518	4,694	12,607,212

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本		
	資本金	資本剰余金	
		資本準備金	資本剰余金合計
当期首残高	1,677,454	1,109,387	1,109,387
当期変動額			
新株の発行	618,418	618,418	618,418
当期純利益			
剰余金の配当			
自己株式の取得			
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			
当期変動額合計	618,418	618,418	618,418
当期末残高	2,295,873	1,727,806	1,727,806

	株主資本				新株予約権	純資産合計	
	利益剰余金			自己株式			株主資本合計
	利益準備金	その他利益剰余金					
		繰越利益剰余金	利益剰余金合計				
当期首残高	2,897	9,813,732	9,816,629	952	12,602,518	4,694	12,607,212
当期変動額							
新株の発行					1,236,837		1,236,837
当期純利益		498,700	498,700		498,700		498,700
剰余金の配当		308,777	308,777		308,777		308,777
自己株式の取得				53	53		53
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						3,273	3,273
当期変動額合計	-	189,922	189,922	53	1,426,706	3,273	1,423,432
当期末残高	2,897	10,003,654	10,006,552	1,006	14,029,224	1,420	14,030,644

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

有価証券の評価基準及び評価方法

有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法に基づく原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等

移動平均法に基づく原価法

なお、匿名組合出資金については、入手可能な最近の決算書を基礎として持分相当額を「投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」として計上しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産除く）

定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8～18年

工具、器具及び備品 3～15年

取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については3年間均等償却によっております。

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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。

リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度において負担すべき金額を計上しております。

株式報酬引当金

業務執行取締役及び執行役員ならびにグループ執行役員を対象とした業績連動型株式報酬制度による当社株式の交付に備えるため、当事業年度末における株式等の交付見込額に基づき計上しております。

株主優待引当金

株主優待制度に伴う費用に備えるため、当事業年度末における将来利用見込額に基づき計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

当社の主な収益は、子会社からの経営管理料等、匿名組合分配益及び不動産賃料であります。

経営管理料等については、連結子会社等との業務委託契約に基づき当社が提供する業務を履行義務として識別しております。これらは、主に契約上の履行義務が一定期間にわたり充足されると判断されるため、一定の期間にわたり収益を認識しております。

匿名組合分配益については、入手可能な最近の決算書を基礎として認識しております。

不動産賃料については、賃貸借契約に基づく賃貸料発生時に収益として認識しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

グループ通算制度の利用

グループ通算制度を適用しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
関係会社株式	1,460,626	1,539,777
その他の関係会社有価証券	7,554,942	8,029,122

2. 識別した項目に関する重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1) 算出方法

当社が保有する上記の市場価格のない株式等については、実質価額が著しく下落している場合において、必要な評価減を行っております。

関係会社株式の評価においては、実質価額が取得原価に比して50%程度以上下回った場合、過去の実績及び翌事業年度以降の事業計画等を考慮して見積っております。

その他の関係会社有価証券の評価においては、投資先が保有している販売用不動産の収益性の状況を考慮して見積っております。

(2) 主要な仮定

関係会社株式の投資先の会社は、主として不動産及びホテル業界に属しております。関係会社株式の実質価額の評価に際しては、当該会社の決算数値を基礎とし、不動産市場及びホテル業界の市況、ホテルの稼働状況等を総合的に勘案して判断しております。不動産市場は物価高騰等の懸念はあるものの比較的安定しており、ホテル業界はインバウンドの増加により好調であるとの判断の上、当面は安定した状況が継続すると仮定しております。

その他の関係会社有価証券の投資先の主たる資産は、販売用不動産又は仕掛販売用不動産等であり、その他の関係会社有価証券の実質価額の評価に際しては、当該投資先の決算数値を基礎とし、不動産鑑定評価書及び開発の進捗状況等を総合的に勘案して判断しております。開発コストの上昇等は発生しているものの、不動産価格も上昇しており、安定した状況が継続すると仮定しております。

(3) 翌事業年度の財務諸表に与える影響

これらの見積り及び仮定については、将来の不確実な経営環境の変動等により想定と異なった場合には、翌事業年度の財務諸表において、評価損を計上する可能性があります。

(表示方法の変更)

税効果会計関係注記において、前事業年度まで「繰延税金資産」の「その他」に含めていた「未払賞与」は、金額の重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしております。

この表示方法を反映させるため、前事業年度において、「その他」に表示していた4,297千円は、「未払賞与」3,494千円、「その他」802千円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
未収入金	325,487千円	300,973千円
その他(未収賃料)	55,857千円	130,633千円
短期借入金	-千円	190,000千円
未払金	457,015千円	18,635千円
その他(未払賃料)	-千円	274,988千円
長期借入金	200,000千円	-千円

2 担保に供している資産及び担保に係る債務

出資先の債務に対して担保に供している資産

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
関係会社株式	100,000千円	100,000千円
その他の関係会社有価証券(注)	-千円	4,088,323千円
計	100,000千円	4,188,323千円

(注) 担保に係る債務は、子会社である匿名組合ヒラフ開発の短期借入金4,500,000千円であります。

3 保証債務

下記関係会社の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
ワールド・ブランズ・コレクションホテル ズ&リゾート株式会社	265,293千円	465,581千円
株式会社堂島ホテルオペレーションズ	22,065千円	14,762千円
リシェス・マネジメント株式会社	41,763千円	204,893千円
匿名組合高瀬川	10,000,000千円	11,400,000千円
匿名組合強羅開発	-千円	6,000,815千円
匿名組合悠洛(注)	10,912,350千円	-千円
計	21,241,472千円	18,086,052千円

(注) 匿名組合悠洛への支払賃料について保証をしております。期末時点で支払賃料の保証に係る残高はありませんが、同組合における金融機関からの借入金残高を記載しております。

(損益計算書関係)

- 1 営業費用については、業務委託費及び支払賃料以外はほぼすべてが一般管理費であります。なお、主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
業務委託費	337,485千円	- 千円
支払賃料	1,233,842千円	1,883,915千円
役員報酬	157,680千円	167,700千円
給与諸手当・賞与	133,411千円	241,327千円
支払報酬	93,708千円	92,560千円
賞与引当金繰入額	26,426千円	38,476千円
退職給付費用	2,836千円	3,001千円
株式報酬引当金繰入額	206,415千円	147,881千円
株主優待引当金繰入額	22,000千円	8,000千円
減価償却費	8,673千円	44,889千円

- 2 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業取引高(収入分)	3,316,538千円	3,124,345千円
営業取引高(支出分)	1,682,967千円	1,609,047千円
営業取引以外の取引高(収入分)	1,202,985千円	634,329千円
営業取引以外の取引高(支出分)	4,263,190千円	4,602,860千円

(有価証券関係)

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 投資有価証券703,492千円、その他の関係会社有価証券7,554,942千円、関係会社株式1,460,626千円)は市場価格がない株式等のため、記載しておりません。

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 投資有価証券833,223千円、その他の関係会社有価証券8,029,122千円、関係会社株式1,539,777千円)は市場価格がない株式等のため、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1 . 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年 3月31日)	当事業年度 (2024年 3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	- 千円	12,957千円
賞与引当金	2,997千円	5,511千円
ゴルフ会員権評価損	1,048千円	2,273千円
匿名組合分配損益	121,711千円	7,717千円
未払賃料	10,401千円	122,059千円
未払賞与	3,494千円	5,218千円
その他	802千円	3,557千円
繰延税金資産小計	140,456千円	159,296千円
評価性引当額	22,176千円	2,273千円
繰延税金資産合計	118,279千円	157,023千円
繰延税金負債		
未収事業税	9,384千円	- 千円
繰延税金負債合計	9,384千円	- 千円
繰延税金資産の総額	108,895千円	157,023千円

2 . 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2023年 3月31日)	当事業年度 (2024年 3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.4%	5.3%
受取配当金等永久に益金に配当されない 項目	20.5%	34.6%
住民税均等割	0.1%	0.5%
株式報酬費用	3.7%	8.5%
税額控除	-	2.9%
その他	1.2%	0.9%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	16.5%	6.4%

3 . 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社は、グループ通算制度を適用しており、「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) に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、財務諸表「注記事項(重要な会計方針)

4. 収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期償却額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却 累計額 (千円)
有形固定資産						
建物	199,914	2,454	-	18,367	184,001	19,892
工具、器具及び備品	139,355	19,484	-	26,486	132,352	22,154
建設仮勘定	2,662	1,045	1,754	-	1,952	-
有形固定資産計	341,931	22,983	1,754	44,854	318,306	42,046
無形固定資産						
ソフトウェア	-	300	-	35	265	-
無形固定資産計	-	300	-	35	265	-

【引当金明細表】

科目	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)
賞与引当金	9,788	18,000	9,788	18,000
株式報酬引当金	255,915	181,500	165,268	272,147
株主優待引当金	48,000	40,000	48,000	40,000

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当基準日	3月31日 9月30日（中間配当）
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	（特別口座） 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 （特別口座） 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 - -
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。なお、電子公告は下記の当社ホームページに掲載する。 ホームページアドレス https://www.wealth-mngt.com/
株主に対する特典	毎年6月末、9月末、12月末日現在の株主名簿に記載又は記録された株主を対象として、保有株式数に応じ、下記の通り当社グループ運営ホテル等で利用可能な株主優待券を贈呈する。 200株以上600株未満保有 2,500円分の株主優待券を贈呈 600株以上1,000株未満保有 7,500円分の株主優待券を贈呈 1,000株以上2,000株未満保有 15,000円分の株主優待券を贈呈 2,000株以上6,000株未満保有 30,000円分の株主優待券を贈呈 6,000株以上保有 60,000円分の株主優待券を贈呈

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等の会社名
該当事項はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

第24期（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日） 2023年6月28日関東財務局長に提出

(2) 有価証券報告書の訂正報告書並びに確認書

2023年7月14日関東財務局に提出

第24期（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書並びに確認書であります。

2023年8月18日関東財務局に提出

第22期（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）、第23期（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）および第24期（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書並びに確認書であります。

(3) 内部統制報告書及びその添付書類

2023年6月28日関東財務局長に提出

(4) 四半期報告書及びその確認書

第25期第1四半期（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日） 2023年8月10日関東財務局長に提出

第25期第2四半期（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日） 2023年11月10日関東財務局長に提出

第25期第3四半期（自 2023年10月1日 至 2023年12月31日） 2024年2月9日関東財務局長に提出

(5) 臨時報告書

2023年6月29日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書

2023年9月6日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（特定子会社の異動）に基づく臨時報告書

2024年4月1日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（特定子会社の異動）に基づく臨時報告書

2024年4月19日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（特定子会社の異動）に基づく臨時報告書

2024年5月10日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（譲渡制限付株式報酬制度に基づく新株式の発行）に基づく臨時報告書

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。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2024年6月26日

ウェルス・マネジメント株式会社
取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人
東京事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 早 崎 信

指定社員
業務執行社員 公認会計士 大 橋 睦

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているウェルス・マネジメント株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ウェルス・マネジメント株式会社及び連結子会社の2024年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産等の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、2024年3月31日現在、連結貸借対照表上、販売用不動産を17,096,462千円、仕掛販売用不動産を14,872,226千円計上しており、総資産の57.9%を占める。販売用不動産及び仕掛販売用不動産（以下、販売用不動産等）は主にホテルを用途とする不動産により構成されている。</p> <p>注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）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に記載のとおり、会社は販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価基準及び評価方法について、個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）としている。</p> <p>販売用不動産については、将来の市況の変化等により収益性が低下するリスクが存在する。仕掛販売用不動産については、支出が多額となり、開発が長期にわたることから、その回収の不確実性が高くなる。また、開発計画の変更等により、支出した資金の回収ができないリスクが存在する。</p> <p>また、連結財務諸表の注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、販売用不動産等の評価において、不動産鑑定会社による外部評価額を使用して見積りを行っている。</p> <p>この不動産鑑定会社による外部評価額の基礎となる販売用不動産等の将来キャッシュ・フローの見積り及び割引率等の決定は一定の判断や仮定を伴うものであるが、特に将来キャッシュ・フローの見積りは、主として稼働率や宿泊客単価等の見込みに大きな影響を受ける。</p> <p>販売用不動産等の将来キャッシュ・フローの見積り及び割引率等の決定には不確実性を伴い、経営者の判断や仮定が必要であるため、当監査法人は、当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価の基礎となる将来キャッシュ・フローの見積り及び割引率等の合理性を検証するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <p>（販売用不動産）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経営者が利用した外部の不動産鑑定会社の適性、能力及び客観性を評価した。 ・運営収益の構成内容、稼働率、宿泊客単価の見積り及び割引率等について、利用可能な外部データとの比較を行うとともに、外部の不動産鑑定会社への質問を行い、その合理性を評価した。 ・評価に影響する事象を把握するため、取締役会等の議事録の閲覧、経営者への質問及び物件の視察を実施した。 <p>（仕掛販売用不動産）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経営者が利用した外部の不動産鑑定会社の適性、能力及び客観性を評価した。 ・運営収益の構成内容、稼働率、宿泊客単価の見積り及び割引率等について、利用可能な外部データとの比較を行うとともに、外部の不動産鑑定会社への質問を行い、その合理性を評価した。 ・開発計画の実現可能性について、事業責任者へのヒアリングを実施した。 ・物件の視察を行い、開発計画等との整合性の検討を行った。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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企業会計の基準に準拠して連結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連結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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ウェルス・マネジメント株式会社の2024年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、ウェルス・マネジメント株式会社が2024年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社及び連結子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

1. 上記は監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

2024年6月26日

ウェルス・マネジメント株式会社
取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人
東京事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 早 崎 信

指定社員
業務執行社員 公認会計士 大 橋 睦

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているウェルス・マネジメント株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの第25期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ウェルス・マネジメント株式会社の2024年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

その他の関係会社有価証券の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、2024年3月31日現在、貸借対照表上、その他の関係会社有価証券を8,029,122千円計上しており、総資産の44.9%を占める。その他の関係会社有価証券は全て連結子会社である匿名組合に対するものであり市場価格のない株式等である。当該匿名組合は主にホテルを用途とする販売用不動産及び仕掛販売用不動産（以下、販売用不動産等）を保有している。</p> <p>販売用不動産については、将来の市況の変化等により収益性が低下するリスクが存在する。仕掛販売用不動産については、支出が多額となり、開発が長期にわたることから、その回収の不確実性が高くなる。また、開発計画の変更等により、支出した資金の回収ができないリスクが存在する。</p> <p>販売用不動産等の評価において、不動産鑑定会社による外部評価額を使用して見積りを行っているが、財務諸表の注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、販売用不動産等の収益性が低下し、実質価額が著しく下落した場合には、相当の減額処理を行う必要がある。</p> <p>この不動産鑑定会社による外部評価額の基礎となる販売用不動産等の将来キャッシュ・フローの見積り及び割引率等の決定は一定の判断や仮定を伴うものであるが、特に将来キャッシュ・フローの見積りは、主として稼働率や宿泊客単価、地価動向の見込み等に大きな影響を受ける。</p> <p>その他の関係会社有価証券は財務諸表における金額的重要性が高く、販売用不動産等の評価における経営者の判断や仮定に影響を受ける。また、実質価額の著しい下落により減損処理が行われた場合、財務諸表全体に与える影響が大きいため、当監査法人は、当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>その他の関係会社有価証券の評価は、連結財務諸表上の販売用不動産等の評価に影響を受ける。当監査法人は、主に、連結財務諸表に係る監査報告書における監査上の主要な検討事項「販売用不動産等の評価」に記載の監査上の対応を実施した。</p>

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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企業会計の基準に準拠して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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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

-
1. 上記は監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
 2. XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。