

【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33期（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）
【会社名】	株式会社レーサム
【英訳名】	Raysum Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小町 剛
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
【電話番号】	03(5157)8881
【事務連絡者氏名】	上級執行役員管理本部長 沖野 総司
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
【電話番号】	03(5157)8881
【事務連絡者氏名】	上級執行役員管理本部長 沖野 総司
【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29期	第30期	第31期	第32期	第33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 (百万円)	54,938	32,219	68,402	67,906	94,265
経常利益 (百万円)	11,962	1,351	10,445	12,851	21,878
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	7,939	663	6,630	8,376	11,513
包括利益 (百万円)	7,978	672	6,703	8,463	11,647
純資産額 (百万円)	49,040	46,861	53,433	52,718	62,452
総資産額 (百万円)	91,502	104,861	109,847	106,752	130,513
1株当たり純資産額 (円)	1,291.22	1,278.46	1,459.56	1,842.43	2,173.73
1株当たり当期純利益 (円)	207.89	18.12	180.97	269.72	406.28
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	53.6	44.7	48.6	49.4	47.8
自己資本利益率 (%)	17.2	1.4	13.2	15.8	20.0
株価収益率 (倍)	3.2	49.8	5.1	5.1	8.8
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	3,516	19,103	15,440	8,706	1,490
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	1,575	3,164	3,243	193	2,623
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	5,210	12,857	3,946	9,666	9,227
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	29,325	19,922	28,222	27,511	35,710
従業員数 (名)	208	220	222	188	214

- (注)1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 「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31期の期首から適用しており、第31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29期	第30期	第31期	第32期	第33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 (百万円)	51,674	31,417	67,257	64,918	92,478
経常利益 (百万円)	10,399	2,615	10,950	13,612	17,990
当期純利益 (百万円)	6,891	2,885	6,947	7,050	10,521
資本金 (百万円)	100	100	100	100	4,242
発行済株式総数 (百株)	460,814	460,814	370,814	290,814	290,814
純資産額 (百万円)	48,573	48,619	55,497	53,442	62,136
総資産額 (百万円)	89,375	103,115	108,647	105,600	127,430
1株当たり純資産額 (円)	1,278.93	1,326.42	1,516.24	1,868.69	2,164.93
1株当たり配当額 (円)	45.00	4.00	37.00	55.00	175.00
1株当たり当期純利益 (円)	180.46	78.78	189.62	227.03	371.30
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	54.4	47.2	51.1	50.6	48.8
自己資本利益率 (%)	14.9	5.9	13.3	12.9	18.2
株価収益率 (倍)	3.7	11.4	4.9	6.0	9.7
配当性向 (%)	24.9	5.1	19.5	24.2	47.1
従業員数 (名)	113	116	107	110	122
株主総利回り (%)	69.3	93.4	99.6	147.8	384.2
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(90.5)	(128.6)	(131.2)	(138.8)	(196.2)
最高株価 (円)	1,174	1,058	998	1,701	3,930
最低株価 (円)	573	760	545	882	1,284

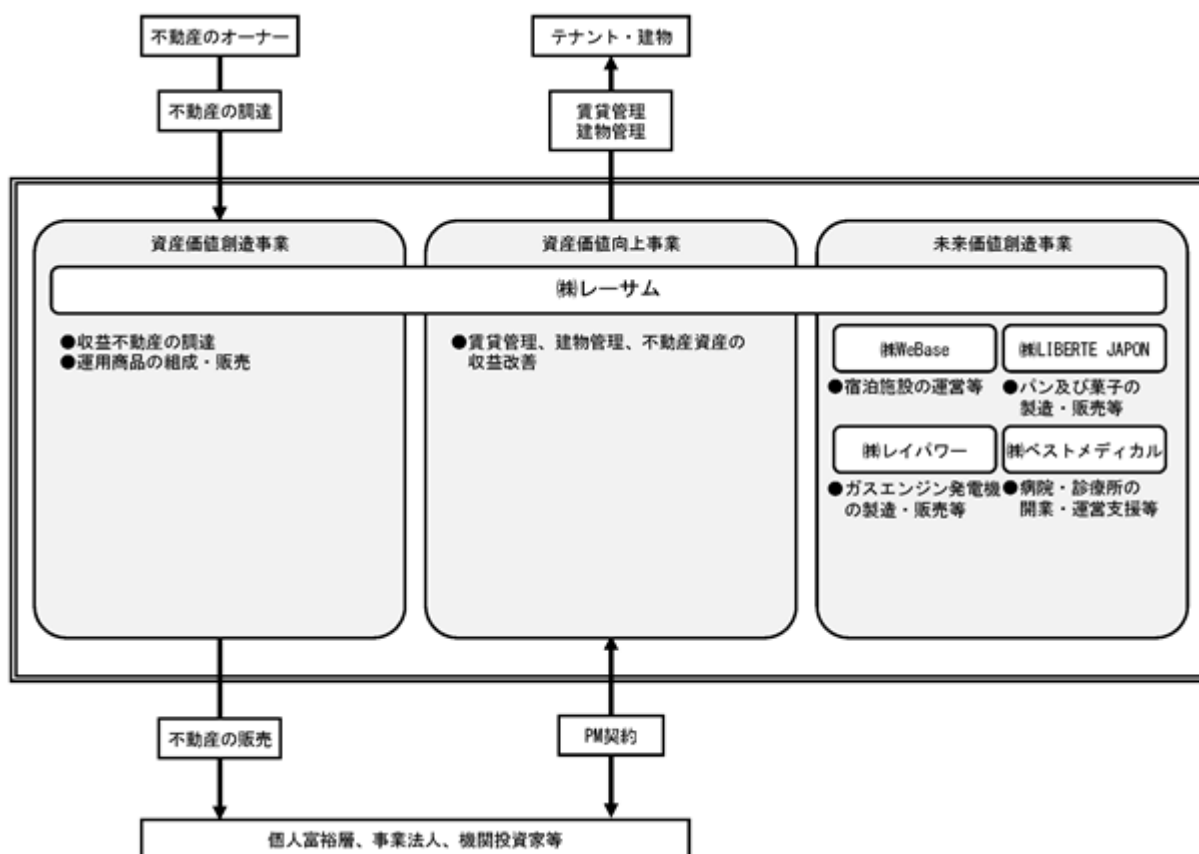
- (注)1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、2022年4月3日以前は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第31期の期首から適用しており、第31期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

年月	沿革
1992年5月	主として収益不動産による資産運用及び資産形成コンサルティングを目的として、東京都新宿区新宿一丁目に㈱レーサムリサーチを設立。
1992年8月	宅地建物取引業の免許取得。
1993年3月	本社を東京都新宿区新宿六丁目に移転。
1997年3月	大手都銀の担保付き不良債権を買取るにあたり、デューデリジェンス業務を開始。
1998年11月	本社を東京都新宿区西新宿二丁目6番1号に移転。
1999年10月	グローバル債権回収㈱を買収し、100%子会社化。
2000年9月	証券化を条件とした国有不動産の入札が初めて実施され、当社が落札。日本で初めてとなる国有財産（不動産）証券化。
2000年9月	㈱セムコーポレーションの発行済株式の90%を取得し、子会社化。
2000年10月	グローバル債権回収㈱が格付機関フィッチIBCA社から商業用不動産担保ローンに係るスペシャルサービサーとして格付け「CSS3」を取得。
2001年4月	日本証券業協会に店頭売買有価証券として登録。
2003年7月	(有)アセット・ホールディングスを設立。群馬県安中市のゴルフ場、プレスカントリークラブを取得。
2004年12月	日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場。
2005年9月	信託受益権販売業登録。
2007年1月	株式会社セムコーポレーションの全株式を譲渡。
2007年5月	投資顧問業者登録。
2007年9月	第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業に登録。
2007年12月	(有)アセット・ホールディングスを㈱アセット・ホールディングスに商号変更。
2008年1月	当社商号を㈱レーサムリサーチから㈱レーサムへ変更すると共に、本社を東京都千代田区霞が関三丁目2番1号（現在地）に移転。
2010年10月	大阪証券取引所JASDAQ市場、同取引所ヘラクレス市場及び同取引所NEO市場の各市場の統合に伴い、「大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）」に上場。
2013年4月	SOKNA PARTNERS CO.,LTD.を設立。
2013年7月	東京証券取引所と大阪証券取引所の統合に伴い、「東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）」に上場。
2013年12月	Raysum Philippines, Inc.を設立。
2016年5月	㈱霞が関フロンティア・ワンを㈱WeBaseに商号変更。
2017年9月	㈱レイパワーを設立。
2018年1月	㈱LIBERTE JAPONを設立。
2018年5月	㈱ベストメディカルを設立。
2019年1月	グローバル債権回収㈱をグローバル㈱に商号変更。
2019年3月	当社がグローバル㈱を2019年3月31日に吸収合併。
2020年10月	㈱レーサム・キャピタルを設立。
2021年9月	㈱レーサム福岡を設立。
2022年4月	東京証券取引所の市場区分見直しにより、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）市場からスタンダード市場に移行。
2022年10月	㈱アセット・ホールディングスの全株式を譲渡。
2022年11月	Rays Company (Hong Kong) Limitedが、当社普通株式に対する公開買付けにより当社株式を取得し、当社の親会社となる。
2023年12月	公募増資及び第三者割当増資により資本金を4,242百万円に増資。

3【事業の内容】

当社グループは当社及び連結子会社15社から構成されており、資産価値創造事業、資産価値向上事業及び未来価値創造事業を行っております。これらの事業の主な内容と各事業における当社及び主要な関係会社の位置付け等は次のとおりであります。



(1) 資産価値創造事業

当事業では、お客様ひとり一人の目的に応じて個々の不動産資産の潜在価値を追求します。自らオーナーとなり用途変更や大規模改修、新たなテナント誘致等を行い、お客様にとって意味のある不動産資産を創出し提供します。お客様にとって価値ある優良資産とは、長期的に収益が安定し、高い流動性を有し、希少な不動産資産であると再定義し、当事業に取り組んでおります。取扱商品は、商業、オフィス、マンション、宿泊施設、教育施設、医療施設等と多岐にわたり、価格帯は数億円から百億円を超える規模に及びます。さらに、将来の社会的課題に応じ家賃負担能力を高められる事業を自ら創り出すオペレーション型の商品開発にも取り組み、コミュニティホステル、高度医療手術センター、地元定着型の飲食店などを立ち上げ、これらを組み込んだ商品を提供しております。創業以来、顧客層の拡大を課題に掲げ、特に個人富裕層においては高額給与所得者から会社経営者そして資産家に至るまで、また機関投資家層においては国内の事業法人、金融機関、並びに海外機関投資家まで、それぞれ多岐に亘る顧客との取引実績を有しております。

(2) 資産価値向上事業

当事業では、お客様に提供した不動産について、その価値を維持向上させるための、賃貸管理、建物管理業務等を行います。テナント入れ替わり等を機会に、将来に向けた物件価値の向上策を提案する等、お客様のご希望を細かくお伺いし、長期的な資産価値向上を目指します。当社の資産価値向上事業の特徴は、顧客満足の向上に主軸を置いたきめ細かいアフターケアが内製化されている点にあります。自社開発した賃貸管理システムを活用し、住居系から商業系まで多岐に亘る不動産について、各種業務の効率化が図られております。

(3) 未来価値創造事業

当事業では、連結子会社である株式会社WeBaseがコミュニティ型ホステル「WeBase」シリーズの運営等を、連結子会社である株式会社LIBERTE JAPONがフランス・パリのパティスリー・ブーランジェリーの日本での店舗の運営等を、連結子会社である株式会社レイパワーがガスエンジン発電機の製造及び販売等を、連結子会社である株式会社ベストメディカルが病院及び診療所の開業支援及び運営支援等を、それぞれ行っております。これらの事業運営を通して獲得した経験や知見は、将来の資産価値創造事業、資産価値向上事業における構想と提案に活かされます。

4【関係会社の状況】

2024年3月31日現在

名称	住所	資本金又は 出資金	主要な 事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(親会社)					
Oasis Management Company Ltd. (注)2	ケイマン諸島 グランドケイマン	50千 米ドル	投資運用業	被所有 64.0 (64.0)	-
RS Company Ltd. (注)2	ケイマン諸島 グランドケイマン	50千 米ドル	投資業	被所有 64.0 (64.0)	-
Rays Company (Hong Kong) Limited	中華人民共和国 香港特別行政区	100千 香港ドル	投資業	被所有 64.0	-
(連結子会社)					
(株)WeBase	東京都千代田区	1百万円	未来価値創造 事業	100.0	役員の兼任1名 当社が資金貸付 及び債務保証
(株)レイパワー	東京都千代田区	1百万円	未来価値創造 事業	100.0	役員の兼任1名 当社が資金貸付 及び債務保証
(株)LIBERTE JAPON	東京都千代田区	1百万円	未来価値創造 事業	100.0	役員の兼任1名 当社が資金貸付 及び債務保証
(株)ベストメディカル	東京都千代田区	65百万円	未来価値創造 事業	100.0	役員の兼任1名 当社が資金貸付 及び債務保証
(株)レーサム・キャピタル	東京都千代田区	30百万円	未来価値創造 事業	100.0	役員の兼任1名
(株)レーサム福岡	福岡県福岡市 中央区	100百万円	資産価値創造 事業	85.0	役員の兼任1名 当社が資金貸付 及び債務保証
その他9社					

(注)1. 連結子会社の「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

2. 議決権の被所有割合の()内は間接被所有割合であり、内数であります。

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)
資産価値創造事業	78
資産価値向上事業	19
未来価値創造事業	95
全社(共通)	22
合計	214

- (注)1. 従業員数は、就業人員数であります。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している者であります。

(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)
122	43.9	5.6	12,572

セグメントの名称	従業員数(名)
資産価値創造事業	73
資産価値向上事業	19
未来価値創造事業	8
全社(共通)	22
合計	122

- (注)1. 従業員数は、就業人員数であります。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している者であります。

(3) 労働組合の状況

連結会社及び提出会社においては、労働組合は結成されておりませんが、いずれも労使関係は良好であります。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業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)2.		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
23.9	-	-	-	-

- (注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(2015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. 男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異につきましては、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(2015年法律第64号)及び「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」(1991年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

連結子会社

「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(2015年法律第64号)及び「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」(1991年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

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】

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。

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、創業以来一貫して「お客様にとっての価値創造」に取り組み、お客様と社会の課題解決に取り組んでまいりました。お客様にとって価値ある優良資産とは、長期的に収益性が安定していること、高い流動性を有していること、そして稀有な不動産資産であること、と改めて定義をして事業に取り組んでおります。

当社グループは、お客様一人ひとりの想い・目的に応じて、一つひとつの不動産資産の潜在価値を追求し、これを社会に有用な形として実現すべく、価値共創による投資を先導し、活力ある未来社会の扉をひらく存在となることを目指します。

(2) 目標とする経営指標

市況が変化しても価値創出にかかわるリスクを取り続けることができるよう、自己資本比率40%以上、また、ROEにつきましては15%～20%を目指してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略と優先的に対処すべき課題

当社は、目先の相場動向に左右されることなく、個々の不動産の権利関係や課題を丁寧に解決し、不動産に内在する価値を顕在化させる、「不動産を変えるチカラ」を磨きながら、一貫してお客様にとっての価値創造と、その結果としての社会の課題解決に取り組んでまいりました。

現在、東京都心部では築古の中規模物件数が年々急ピッチで膨らみ、一方で安易なスクラップアンドビルドが許されない環境において、既存建物を活性化する「不動産を変えるチカラ」がますます問われる時代に突入しております。これまで多種多様な物件に挑戦し、潜在価値を引き出してきた当社の知見が最も発揮できる市場が、大きく広がっております。今後も、国内富裕層との取引深耕、国内法人や機関投資家、そして海外富裕層との取引機会の拡大により、お客様への新たな投資機会の提供を加速し、業績向上を目指します。

財務戦略としては、常に機動的な物件の取得を可能とすべく、引き続き自己資本比率40%以上、個別の借入においては、期限の利益喪失にかかる財務制限条項のない借入期間10年での資金調達をベースといたします。強固な財務基盤を確保したうえで、着実に積み上げる営業キャッシュフローを、成長投資と積極的な株主還元へとバランス良く配分してまいります。また、上記の事業戦略と財務戦略による成長の基盤として、ガバナンスの強化を一層進めてまいります。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社は、社会、経済、環境の全てが共生し、継続的な発展につながる不動産資産の提供を目指しております。真に社会に有用な不動産資産を創出し、お客さまに提供するために、中核となるのは人材の力です。まず、事業の継続性を担保するガバナンス、リスク管理体制を構築し、その基盤のもと、多様な人材を育成し、力を引き出すことが、当社のサステナビリティにおける最重要課題であると考えております。

(1) ガバナンス

当社では、取締役会を経営の基本方針や重要課題並びに法令で定められた重要事項を決定するための最高意思決定機関と位置づけ、原則、月1回開催しております。これに加えて、スピーディーな情報共有と意思決定、柔軟な組織対応を可能とするため、取締役のみならず各部門の責任者が出席する会議体を、原則、毎週開催しております。

監査体制としては、2022年6月の定時株主総会の承認を得て、監査等委員会設置会社に移行しております。監査等委員は取締役会に出席し、業務執行状況、法令、定款の遵守状況、業務活動の適正性及び有効性を確認しております。原則、毎月開催される監査等委員会には管理本部長と内部監査室長がオブザーバーとして陪席し、監査等委員と緊密な情報交換を行っております。また、内部監査室を設置し、監査結果を定期的に代表取締役社長に報告し、監査の指摘事項を適宜各部門にフィードバックすることで、業務改善に役立てております。

(2) リスク管理

当社は、事業の継続性を担保するために、多種多様なリスクを全社一元的に管理することが重要であるとの考えから、リスク・コンプライアンス委員会を設置しております。同委員会は、代表取締役社長を委員長とし、管理本部長、内部監査室長、法務部長、常勤監査等委員、その他委員長が任命した委員で構成され、原則、月1回開催しております。法令及び社内規程の遵守状況の確認、重要業務フローである不動産仕入決裁手続きのチェック、訴訟・係争案件のモニタリング、その他社会の変化に対応したリスクの抽出と対処を実施しております。

また、四半期毎にグループ経営会議を開催し、グループ会社の業績、経営状況及びリスクを把握、確認するとともに、グループ各社に必要な指示、監督を行っております。

(3) 戦略、指標及び目標

築年数20年以上の古い不動産物件が大宗を占める日本の不動産市場において、地球環境負荷の軽減が重視されるなか、安易なスクラップアンドビルドは許されず、社会変化に応じて既存建物を活性化する「不動産を変えるチカラ」が問われる時代に突入しています。一つひとつユニークな不動産資産の潜在価値を引き出すには、自らの足で確かめ、現場で考え抜き、不動産価値の本質を追求することのできる人材が、最も重要となります。

人材育成の手法として、社会的資本として不動産を捉える視点や、自発的かつ能動的に考える視点を学ぶ場として、外部有識者を招いての勉強会、成功・失敗事例の共有やアクティビティを通じたチーム作りを図るオフサイトミーティングなど、様々な研修や教育の機会を設けております。

また、多面的な視点に基づき社会に有用なサービスを提供し続けるためには、多様性も極めて重要になります。当社では、2023年6月の定時株主総会の決議により、社外取締役比率3分の1を確保しつつ、40歳前後の取締役3名、女性の社外取締役2名を選任し、取締役会の若返りとダイバーシティ強化を図っております。さらに、2023年4月より女性執行役員の登用を開始しております。人的資本に関する定量指標としては「第1 企業の概況 5 . 従業員の状況」において管理職に占める女性労働者の割合を開示しており、この割合を維持・向上させてまいります。

加えて、国籍に囚われない新卒採用、中途採用を進めており、各分野で多様な人材が能力を発揮し活躍できる環境を整えてまいります。

3【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、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。

(1) 経済情勢の動向

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

(2) 金利上昇のリスク

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

(3) 各種規制変更によるリスク

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

(4) 人材のリスク

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

(5) 自然災害、人災等の発生によるリスク

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

(6) 感染症等によるリスク

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

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

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

未来価値創造事業においては、海外からの渡航者の入国制限や国内消費者の外出自粛が続くことにより、宿泊施設の利用が減少すること等により、業績が低迷する可能性があります。

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

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】

(1) 財政状態の状況

(資産)

流動資産は、前連結会計年度末に比べて22,325百万円増加し、118,542百万円となりました。これは主に、現金及び預金が8,204百万円増加して35,728百万円、販売用不動産が7,047百万円増加して52,214百万円、仕掛販売用不動産が12,157百万円増加して29,237百万円となったことによるものであります。

固定資産は、前連結会計年度末に比べて1,434百万円増加し、11,970百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による増加と減価償却及び減損損失計上による減少で282百万円減少、無形固定資産が4百万円減少、投資その他の資産が1,721百万円増加したことによるものであります。

上記の結果、当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べて23,760百万円増加し、130,513百万円となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて14,027百万円増加し、68,060百万円となりました。これは主に、新規の資金調達と借入金の返済による差額で借入金の増加12,061百万円、未払法人税等の増加170百万円、当社管理物件の預り敷金の増加1,245百万円、賞与引当金及び役員賞与引当金の増加408百万円が主な要因であります。

(純資産)

純資産合計は、前連結会計年度末に比べて9,733百万円増加し、62,452百万円となりました。これは利益剰余金が親会社株主に帰属する当期純利益の計上により11,513百万円増加し、剰余金の配当により1,572百万円減少したこと、自己株式の取得により純資産が8,983百万円減少したこと、公募増資及び第三者割当増資により資本金、資本準備金がそれぞれ4,142百万円増加したことが主な要因であります。また、自己株式の消却により自己株式が8,252百万円減少する一方、資本剰余金、利益剰余金がそれぞれ220百万円、8,031百万円減少しており、純資産合計には影響はありません。

なお、当連結会計年度末の自己資本比率は47.8%となりました。

(2) 経営成績の状況

当連結会計年度の業績は、売上高94,265百万円（前期比38.8%増）、営業利益22,824百万円（同58.8%増）、経常利益21,878百万円（同70.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益11,513百万円（同37.4%増）となりました。主力事業の資産価値創造事業などで順調に売上高、利益を積み重ね、前期比で大幅な増収増益を達成いたしました。2024年5月10日にお知らせした通り、非常用ガスエンジン発電機事業、宿泊事業等の構造改革費用としての特別損失を保守的に計上しましたが、結果として、連結売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の全てにおいて、1992年5月の当社設立以来、過去最高の業績を達成することができました。

各セグメントの状況

(資産価値創造事業)

当事業では、お客様ひとり一人の目的に応じて個々の不動産資産の潜在価値を追求します。自らオーナーとなり用途変更や大規模改修、新たなテナント誘致等を行い、お客様にとって価値のある不動産資産を創出し提供します。お客様にとって価値ある優良資産とは、長期的に収益性が安定し、高い流動性を有し、稀有な不動産資産であると再定義し、当事業に取り組んでおります。

当連結会計年度においては、京都市の大型商業・オフィス複合ビル、千葉県の物流施設、広島県の宿泊施設、京都市屈指の観光地に所在する商業施設、吉祥寺駅及び浦和駅至近の商業ビル、武蔵浦和駅前の大型商業・オフィスビル、下北沢駅近くの新築オフィスビル、港区青山の新築商業ビル、渋谷区のオフィスビル、新横浜駅至近の大型新築オフィスビル、上野駅近くの繁華街の商業用地など、バラエティに富んだ物件をお客様にお届けすることができました。

当連結会計年度の当事業の売上高は86,841百万円（前期比41.4%増）、セグメント利益は23,938百万円（同43.7%増）となり、前期比で大幅な増収増益となりました。複数の大型物件を組み合わせた100億円規模の運用資産に数千万円単位から投資できる不動産投資商品の第二弾は当期で完売となり、第三弾の販売が順調に進捗しております。必要な改修工事、用途変更準備、テナントリーシングや営業活動を鋭意進めているほか、来期以降の売上につながる物件の仕入も順調に進捗しております。

(資産価値向上事業)

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

当連結会計年度の当事業の売上高は、前年同期と比較して保有物件の賃料収入が多かったことにより、5,223百万円(前期比18.3%増)、セグメント利益は1,427百万円(同86.6%増)となりました。

(未来価値創造事業)

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

当連結会計年度の当事業の業績は、前年と比較して国内人流が回復していることもあり、宿泊事業は前期比で増収増益となりましたが、前期に売却したゴルフ場事業(前期の売上高323百万円)の連結除外の影響もあり、売上高2,201百万円(前期比6.3%増)、セグメント損失は1,485百万円(前期は2,302百万円のセグメント損失)となりました。

経営上の目標の達成状況

当社グループは、市況が変化しても価値創出にかかわるリスクを取り続けられる様に、自己資本比率40%以上、ROE15%~20%を目標とする経営指標としております。当連結会計年度における自己資本比率は47.8%(前期比1.6ポイント減少)、ROEは20.0%(前期比4.2ポイント増加)となりました。

仕入及び販売の実績

a. 仕入実績

当連結会計年度における仕入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	金額(百万円)	前期比(%) は減少)
資産価値創造事業	77,893	88.5
合計	77,893	88.5

b. 販売実績

当連結会計年度における売上高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	金額(百万円)	前期比(%)
資産価値創造事業	86,841	41.4
資産価値向上事業	5,223	18.3
未来価値創造事業	2,201	6.3
合計	94,265	38.8

(注)1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合については、当社グループの相手先は、不特定の法人・個人であるため、主要な顧客別(相手先別)の記載を省略しております。

(3) キャッシュ・フローの状況

キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）は、前連結会計年度末に比べて8,199百万円増加し、35,710百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの主な変動要因は、次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動による資金は、1,490百万円の増加となりました。主な増加要因は、資産価値創造事業における売上高86,841百万円に係る資金増加であり、主な減少要因は、資産価値創造事業における販売用不動産の仕入の支払額67,059百万円、仕掛販売用不動産の開発進展並びに販売用不動産の改修工事代金の支払額10,942百万円、法人税等の支払額6,270百万円、及び販売費及び一般管理費の支出に係る資金減少であります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動による資金は、2,623百万円の減少となりました。主な増加要因は、関係会社株式の有償減資による収入259百万円であり、主な減少要因は、関係会社株式の取得による支出1,082百万円、有形固定資産の取得による支出556百万円、連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出601百万円、貸付けによる支出398百万円であります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動による資金は、9,227百万円の増加となりました。主な増加要因は、新規の資金調達と借入金の返済による差額での増加11,586百万円、株式の発行による収入8,285百万円であり、主な減少要因は、自己株式の取得による支出8,983百万円、配当金の支払額1,570百万円であります。

（キャッシュ・フロー関連指標の推移）

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率（％）	44.7	48.6	49.4	47.8
時価ベースの自己資本比率（％）	39.6	31.3	37.2	80.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（％）	-	2.8	4.9	36.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	-	29.6	19.0	2.5

資本の財源及び資金の流動性

当社グループは、仕入に関わる資金調達においては、主に営業活動によるキャッシュ・フローで獲得した資金を使用しており、資産価値創造事業における仕入資金の一部については、想定される在庫期間よりも長期性の資金を銀行借入等により調達することで、流動性リスクの軽減を図っております。

(4) 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたっては、当連結会計年度末時点における資産・負債及び当連結会計年度における収益・費用に影響を与える見積りを必要とします。これらの見積りについては、過去の実績や現在の状況に応じて合理的と考えられる方法により判断を行っておりますが、見積りには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。

当社グループの連結財務諸表で採用している重要な会計方針については、「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（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）」に記載しております。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

記載すべき重要な研究開発活動はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

特記すべき事項はありません。また、重要な設備の除却、売却等もありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

2024年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員 (名)
			建物	工具、器具 及び備品	その他	土地 (面積㎡)	合計	
本社 (東京都千代田区)	資産価値創造事業、資産価値向上 事業、未来価値創造事業	建物附属設備及び 情報通信機器他	213	157	6	-	376	122

- (注)1. 帳簿価額のうち「その他」は車両運搬具であります。
2. 上記には、賃貸用投資不動産の金額は含まれておりません。
3. 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

事業所名(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (百万円)
本社(東京都千代田区)	資産価値創造事業、資産価値向上事業、未来価値創造事業	事務所	289

(2) 国内子会社

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

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	128,000,000
計	128,000,000

【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	29,081,400	29,081,400	東京証券取引所 スタンダード市場	(注)
計	29,081,400	29,081,400	-	-

(注)単元株式数は100株であります。

(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】

該当事項はありません。

(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】

該当事項はありません。

(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 増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額(百万円)	資本準備金 残高(百万円)
2022年3月31日 (注)1	9,000,000	37,081,400	-	100	-	6,899
2022年7月29日 (注)1	8,000,000	29,081,400	-	100	-	6,899
2023年11月16日 (注)1	2,841,700	26,239,700	-	100	-	6,899
2023年12月4日 (注)2	2,471,100	28,710,800	3,602	3,702	3,602	10,501
2023年12月22日 (注)3	370,600	29,081,400	540	4,242	540	11,041

(注)1. 自己株式の消却による減少であります。

2. 有償一般募集

発行価格 3,076円
発行価額 2,915.75円
資本組入額 1,457.875円
払込金総額 7,205百万円

3. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 2,915.75円
資本組入額 1,457.875円
割当先 (株)SBI証券

(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)	-	5	26	130	120	28	12,922	13,231	-
所有株式数 (単元)	-	1,947	7,438	3,938	210,879	177	66,219	290,598	21,600
所有株式数の 割合(%)	-	0.67	2.56	1.36	72.57	0.06	22.79	100	-

- (注)1. 自己株式379,744株は、「個人その他」に3,797単元、「単元未満株式の状況」に44株含まれております。
2. 「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が11単元含まれております。
3. 所有株式数の割合は、小数点位以下第3位を切り捨てております。

(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 (%)
RAYS COMPANY (HONG KONG) LIMITED (常任代理人 河村 明雄)	25/F LHT TOWER 31 QUEEN'S ROAD CENTRAL HONG KONG (東京都杉並区)	18,364,300	63.98
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U.K. (東京都港区六本木6-10-1)	291,000	1.01
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1-13-1	276,722	0.96
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	ONE CHURCHILL PLACE, LONDON, E14 5HP UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2-7-1)	218,545	0.76
安野 清	埼玉県上尾市	177,100	0.61
飯塚 達也	東京都武蔵野市	158,300	0.55
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1-6-1	154,539	0.53
JP MORGAN CHASE BANK 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南2-15-1)	143,100	0.49
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A (東京都港区港南2-15-1)	136,487	0.47
昔農 千春	京都府相楽郡精華町	126,800	0.44
計	-	20,046,893	69.84

- (注)1. 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は、小数点位以下第3位を切り捨てて
おります。
2. 前事業年度末において主要株主であった日本投資株式会社は、当事業年度末現在では主要株主ではなくな
りました。

(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 379,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 28,680,100	286,801	-
単元未満株式	普通株式 21,600	-	-
発行済株式総数	29,081,400	-	-
総株主の議決権	-	286,801	-

(注)1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,100株(議決権11個)含まれております。

2. 単元未満株式には当社所有の自己株式が44株含まれております。

【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(%)
株式会社レーサム	東京都千代田区霞が関3-2-1	379,700	-	379,700	1.30
計	-	379,700	-	379,700	1.30

(注)発行済株式総数に対する所有株式数の割合は、小数位以下第3位を切り捨てております。

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3号、会社法第155条第7号及び会社法第155条第13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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2023年9月19日)での決議状況 (取得期間 2023年9月20日~2023年11月30日)	2,841,800	8,982,929,800
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	2,841,768	8,982,828,648
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

(注)1. 2023年9月19日開催の取締役会において、公開買付けによる自己株式の取得を決議しており、その公開買付けの概要は下記のとおりです。

なお、2023年10月27日開催の取締役会において、取得する株式総数上限を2,841,700株から2,841,800株に、取得価額の総額を8,982,613,700円から8,982,929,800円に変更する決議を行っております。

買付け等の期間： 2023年9月20日から2023年10月18日まで

買付け等の価格： 普通株式1株につき、金3,161円

買付け予定数： 2,841,700株

決済の開始日： 2023年11月10日

2. 有価証券報告書提出日までに取得が完了しているため、提出日現在の未行使割合は記載しておりません。

(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（円）
当事業年度における取得自己株式	5,665	534,990
当期間における取得自己株式	-	-

- (注)1. 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及び売渡による株式は含まれておりません。
2. 当事業年度における取得自己株式のうち5,500株は、譲渡制限付株式の無償取得によるものであります。

(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（円）	株式数（株）	処分価額の総額（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	2,841,700	8,252,296,800	-	-
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 （譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分）	108,700	326,643,500	-	-
保有自己株式数	379,744	-	379,744	-

- (注)1. 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及び売渡による株式は含まれておりません。
2. 当事業年度における消却の処分を行った取得自己株式は、2023年11月10日開催の取締役会決議に基づき、2023年11月16日付で消却を実施した自己株式であります。

3 【配当政策】

当社は、積極的な事業投資による企業価値向上及び配当等を通じた株主への利益還元を、経営上の重要政策と位置付けております。2024年3月期及び2025年3月期において、1株当たり配当金の下限を175円とし、連結配当性向40%を目安として、配当を行うことを基本方針としております。

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、提出日現在の配当の決定機関は取締役会です。当社は、2022年6月23日開催の第31期定時株主総会の決議により監査等委員会設置会社に移行し、監査等委員でない取締役の任期が1年になったことにより、株主総会決議によらず取締役会決議により剰余金の配当を行うことができる旨を定款に定めており、株主各位への機動的な利益還元を行える体制を整備しております。

また、当社は、取締役会決議により毎年9月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

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	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
2024年5月10日取締役会決議	5,022	175

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

当社グループにおきましては、コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方として、経営責任を明確にするうえで、取締役の役割分担に応じて権限と責任を明確にし、それに沿って各部門の収益増大につながる施策を実行いたします。また、日々の業務遂行において、取締役会ではリスク管理に意を払い、法令等の遵守はもとより、業績等の進捗状況及び効率的な経営の推進を絶えずチェックしながらスピード感ある企業運営の仕組みづくりを目指しております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は監査等委員会設置会社であり、コーポレート・ガバナンス体制の主たる機関として取締役会、監査等委員会及び会計監査人を設置し、その補完機関としてリスク・コンプライアンス委員会などを設置しております。

取締役会は、代表取締役社長 小町剛が議長を務め、代表取締役副社長 飯塚達也、専務取締役 磯貝清、染谷太郎、常務取締役 堀江和久、取締役 金井健太郎、篠原雄治、井上大輔及び小澤信幸、常勤監査等委員である取締役 岡田英明、監査等委員である社外取締役 深井崇史、中瀬進一、三木昌樹、小部春美及び安藤真由美の15名で構成され、毎月定例的に開催するほか、必要に応じて随時開催しております。取締役会では経営戦略の決定、重要事項の付議のほか、業績の進捗状況及び執行状況が報告され、各取締役の業務執行の状況を監督しております。

監査等委員会は、常勤監査等委員である取締役 岡田英明を委員長とし、監査等委員である社外取締役5名とで構成され、毎月定例的に開催するほか、必要に応じて随時開催しております。常勤監査等委員は、取締役会のほか、リスク・コンプライアンス委員会等の重要な会議に出席し、必要に応じて意見陳述を行う等、常に取締役の業務執行を監視できる体制となっております。また、内部監査室及び会計監査人と随時情報交換や意見交換を行うほか、定期的に三者によるミーティングを行う等連携を密にし、監査機能の向上を図っております。

リスク・コンプライアンス委員会は、代表取締役社長 小町剛を委員長とし、内部監査室長、管理本部長、法務戦略本部長、常勤監査等委員、その他委員長が任命した委員で構成されており、毎月定例的に開催し、当社グループのコンプライアンスやリスク管理等を統括しております。

当社グループにおいては、事業規模及び事業分野の拡大と進展に対応すべく、スピーディーな経営判断と機動的な業務執行のために柔軟な組織編成を行い、権限の委譲と責任の明確化を図っており、各取締役は相互に監視監督に努めております。また、取締役会に対する十分な監視機能を発揮するため、監査等委員6名中の5名を社外取締役としております。各社外取締役は企業経営に対する豊富な経験と幅広い知見を有するとともにそれぞれ高い専門性を有し、独立した立場としてその専門的見地からの確かな経営監視を行っております。以上から現体制で、コーポレート・ガバナンス体制が十分機能していると判断しております。

企業統治に関するその他の事項

内部統制システムの整備の状況

当社は、会社法が定める「業務の適正を確保するために必要な体制」を次のとおり決定しております。

- ・取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
 - イ．文書管理規程に基づき、以下に列挙する職務執行に係る重要情報を文書又は電磁的記録により、関連資料とともに保存・管理する。取締役は、これらの文書等を速やかに閲覧できるものとする。
 - ・株主総会議事録、取締役会議事録、その他各種合議体の議事録
 - ・計算書類等
 - ・稟議書
 - ・官公庁その他公的機関等に提出した書類の写し
 - ロ．前項に掲げる文書以外の文書についても、その重要度に応じて、保管期間、管理方法等については、文書管理規程で定めるところによる。
- 八．取締役及び従業員に対して、文書管理規程に従って文書の保存、管理を適正に行うよう指導するものとする。
- ・損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - イ．リスク管理方針に基づき、適切なリスク管理体制の整備を行うとともに、リスク管理方針を部・室に浸透させる。
 - ロ．代表取締役社長を委員長とし、代表取締役社長が部長・室長から任命した委員を構成員とするリスク・コンプライアンス委員会を核とし、多種多様なリスクを全社一元的に管理するリスク管理体制を整備・維持・向上させる。なお、リスク・コンプライアンス委員会は、原則毎月開催する。
 - ハ．リスク管理方針を受け、リスクの種類ごとにリスク管理規程を策定する。

- 二．取締役及び従業員に対して、必要な研修を実施する。また、関連する法規の制定・改正、当社及び当社に係る重大な不祥事、事故が発生した場合等においては速やかに必要な研修を実施する。
- ホ．不測の事態が発生した場合には、代表取締役社長の指揮のもと、対策本部を設置するなど危機対応のための体制を整備する。
- ・取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - イ．取締役の人数を実質的な討議を可能とする最少人数にとどめる。
 - ロ．取締役会は、取締役の職務執行が効率性を兼ねて適正に行われているかを監督する。
 - ハ．経営執行段階の意思決定の効率化及び適正化のため、合理的な営業方針の策定、全社的な営業及び営業に付随する重要事項について協議・決定する営業会議、その他各種合議体を設置する。
 - ニ．取締役の職務の効率性を確保するために取締役の合理的な職務分掌、チェック機能を備えた職務規程等を定める。
- ・取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
 - イ．コンプライアンス、すなわち法令等の遵守及び倫理維持・向上を業務執行上の最重要課題のひとつとして位置付け、その達成を目的としてコンプライアンス・マニュアルを制定し、取締役及び従業員に遵守を求める。
 - ロ．取締役及び従業員に対して、コンプライアンスが営業活動及びその他企業活動の原点であることを徹底する。
 - ハ．代表取締役社長を委員長とし、代表取締役社長が部長・室長から任命した委員を構成員とするリスク・コンプライアンス委員会を設置する。リスク・コンプライアンス委員会は、リスク管理体制とともにコンプライアンス体制を向上させる。
 - ニ．コンプライアンス意識を徹底・向上させるため、できる限り多くの機会を捉えて、コンプライアンス研修を整備・充実する。
 - ホ．コンプライアンス上疑義のある行為等について、取締役（監査等委員である取締役を除く）及び従業員が直接通報を行う手段を確保するため、社外の弁護士若しくは常勤監査等委員が窓口となるコンプライアンス・ホットラインを設置し、内部通報制度を運営する。
 - ヘ．コンプライアンス違反者に対しては、就業規則に基づく懲戒を含め、厳正に対処する。
- ・当社グループにおける業務の適正を確保するための体制
 - イ．当社グループに属する各社（以下「関係会社」という）に対する適切な管理を行うための施策は次のとおりとする。
 - (1) 関係会社の経営状況を把握し、適切な連結経営体制を構築する。
 - (2) 関係会社の経営者が適切な社内規程等を整備・運用するよう求める。
 - (3) 関係会社の事業報告、財務報告、監査報告などの重要事項について報告を求める。
 - (4) 出資者として、関係会社の役員の選任、解任、利益処分などの決議事項については適切な意思表示を当該会社に対して行う。
 - ロ．内部監査室が、主要な関係会社に対し、定期的に法令及び社内規程等の遵守状況の監査を実施する。
 - ハ．関係会社独自の業務の適正化を図るための体制の整備について、必要な助言、支援を行う。
 - ニ．関係会社で大規模な事故、災害、不祥事等が発生した場合には、関係会社からの要請を受け、危機対応のための助言、支援を行う。
- ・監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
 - イ．監査等委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項について
監査等委員会の監査の実効性を高め、かつ、監査職務が円滑に遂行されるため、監査等委員会が指名した従業員を監査等委員会補助者とする。監査等委員会補助者は、監査等委員の指揮命令に従って、監査業務を補佐するものとする。
 - ロ．使用人の取締役（監査等委員である取締役を除く）からの独立性について
監査等委員会補助者に関し、監査等委員でない取締役からの独立性を確保するため、監査等委員会補助者の異動、人事評価、懲戒等は、代表取締役が監査等委員会の同意を得たうえで決定する。
 - ハ．監査等委員会への報告に関する体制について
 - (1) 監査等委員は、取締役会のほか、重要な会議又は委員会に出席することができる。
 - (2) 監査等委員には社内の重要書類が回付され、又は要請があれば直ちに関係書類・資料が提出される。
 - (3) 監査等委員は、随時必要に応じ代表取締役、取締役、部長・室長等から報告を求めることができる。
 - (4) 監査等委員は、必要に応じ関係会社の管理状況等の報告を求めることができる。
 - (5) 監査等委員は、必要に応じ社内の書類、資料を閲覧することができる。

(6) 当社グループのすべての取締役（監査等委員である取締役を除く）及び従業員は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実等を発見したとき、その他法令定款違反等の事実を発見したときは、速やかに監査等委員会に報告する。なお、当該報告を行った取締役及び従業員に対し、当該報告を行ったことを理由として不利益な取扱いを行うことを禁止し、その旨を周知徹底する

二．監査等委員の職務の執行について生じる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

監査等委員の職務の執行に必要な認められる費用などについては、当該監査等委員の求めに応じて、これを処理するものとする。

ホ．その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制について

- (1) 監査等委員会の職責、監査等委員会監査の重要性・有用性を十分認識し、また、監査等委員会監査の環境整備を行う。
- (2) 監査等委員は、内部監査部門の実施する内部監査に係る年次計画について事前に説明を受け、その修正等を求めることができる。また、内部監査の実施状況について適宜報告を受け、必要があると認めるときは、追加監査の実施、業務改善策の策定及び改善状況の報告を求めることができる。
- (3) 監査等委員が必要と認めるときは、関係各部門に対して、随時必要に応じ、監査への協力を求めることができる。
- (4) 監査等委員は、会計監査人と監査業務の品質及び効率を高めるため、情報・意見交換等の緊密な関係を保つものとする。

責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令に定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

役員等を被保険者として締結している役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、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保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社及び当社が議決権過半を有する子会社の取締役、監査役、執行役員であり、被保険者は保険料を負担しておりません。填補の対象は、会社訴訟、第三者訴訟、株主代表訴訟等により、被保険者が負担することとなった争訟費用及び損害賠償金等としております。

取締役の定数

当社は、監査等委員でない取締役は10名以内、監査等委員である取締役は6名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任及び解任の決議要件

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、出席した当該株主の議決権の過半数をもって行う旨、定款に定めております。また、取締役の選任決議は、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。

取締役会で決議できる株主総会決議事項

・自己の株式の取得

当社は、自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して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、定款に定めております。

・剰余金の配当、中間配当

当社は、取締役会の決議によって、会社法第459条第1項各号の規定による剰余金の配当等（会社法第454条第5項の規定による中間配当を含む）を行うことができる旨、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。

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決議は、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。

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17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
小町 剛	17	17
飯塚 達也	17	16
磯貝 清	17	17
染谷 太郎	17	17
金井 健太郎	17	17
篠原 雄治	17	17
井上 大輔	13	13
小澤 信幸	13	12
堀江 和久	13	12
岡田 英明	17	17
深井 崇史	17	17
中瀬 進一	17	15
三木 昌樹	17	17
小部 春美	13	13
安藤 真由美	13	13

取締役会における具体的な検討事項として、株主総会に関する事項、当社の業務執行に関する事項、株式に関する事項、財務及び決算に関する事項、役員等に関する事項、基本方針の制定・改廃及び重要な規程の制定に関する事項、重要な規程の改廃に関する事項、取締役の職務の執行が適正を確保するために必要な体制の整備に関する事項及び連結経営に関する事項に関する意思決定をするとともに、取締役の職務執行の監督を行っております。

指名・報酬委員会の活動状況

当事業年度において当社は指名・報酬委員会を3回開催しており、個々の委員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
小町 剛	3	3
飯塚 達也	3	3
金井 健太郎	3	3
深井 崇史	3	3
中瀬 進一	3	3
三木 昌樹	3	3

指名・報酬委員会における具体的な検討事項として、役員候補者の指名に関する事項、取締役の報酬に関する事項、執行役員の選任・解任及び昇給・昇格に関する事項について、その適正性及び妥当性の確認を行っております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性13名 女性2名 (役員のうち女性の比率13.3%)

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	小町 剛	1972年4月28日	1996年4月 ㈱三和銀行(現㈱三菱UFJ銀行) 入行 2005年3月 当社 入社 2006年7月 当社 社長室長 2007年11月 当社 常務取締役 経営企画ユニット長 兼 社長室長 2009年3月 当社 常務取締役 管理本部長 2011年9月 当社 常務取締役 戦略投資本部長 2017年4月 当社 常務取締役 社長室長 2018年6月 当社 代表取締役社長(現任)	(注)2	93,500
代表取締役副社長	飯塚 達也	1959年3月15日	2006年8月 当社 入社 2007年11月 当社 常務取締役 2008年1月 当社 常務取締役 事業企画ユニット長 2009年3月 当社 常務取締役 資産運用事業本部長 2014年4月 当社 専務取締役 2017年5月 当社 取締役副社長 2017年9月 ㈱レイパワー 取締役(現任) 2018年1月 ㈱LIBERTE JAPON 代表取締役(現任) 2018年5月 ㈱ベストメディカル 代表取締役(現任) 2018年6月 当社 代表取締役副社長(現任) 2019年3月 ㈱WeBase 代表取締役 2021年9月 ㈱レーサム福岡 取締役(現任)	(注)2	158,300
専務取締役	磯貝 清	1953年12月26日	1978年4月 地域振興整備公団(現都市再生機構) 入団 1988年10月 ㈱富士銀行(現㈱みずほ銀行) 入行 2005年4月 ㈱みずほコーポレート銀行(現㈱みずほ銀行) 不動産ファイナンス営業部長 2009年1月 東京建物㈱ 入社 2009年3月 同 都市開発企画部長 2011年3月 同 都市開発事業部長 2012年3月 同 アセットソリューション事業部長 2013年12月 当社 入社 2014年6月 当社 取締役 資産運用第二本部長 2015年8月 当社 取締役 資産運用本部副部長 兼 海外事業部長 2016年1月 当社 取締役 経営推進室・海外事業部長 2017年5月 当社 常務取締役 海外事業本部長 2022年4月 当社 常務取締役 営業第二本部長 2022年6月 当社 専務取締役 営業第二本部長 2023年4月 当社 専務取締役 営業本部長 2024年3月 当社 専務取締役(現任)	(注)2	81,500
専務取締役 不動産本部長	染谷 太郎	1973年10月18日	2004年12月 当社 入社 2013年10月 当社 執行役員 戦略投資本部 プロジェクト開発部長 2016年1月 当社 執行役員 資産運用本部 不動産本部長 2018年5月 当社 上級執行役員 不動産本部長 2021年6月 当社 取締役 不動産本部長 2022年6月 当社 常務取締役 不動産本部長(現任)	(注)2	21,400
常務取締役 投資本部長	堀江 和久	1983年3月28日	2005年4月 ㈱八千代銀行(現㈱きらぼし銀行) 入行 2007年8月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有) 入社 2019年9月 ゴールドマン・サックス証券㈱ 転籍 アセット・マネジメント部門 ヴァイス・プレジデント 2023年4月 当社 入社 不動産本部 副本部長 2023年6月 当社 取締役 不動産本部 副本部長 2024年3月 当社 取締役 投資本部長(現任)	(注)2	10,800
取締役	金井 健太郎	1991年4月15日	2015年4月 ゴールドマン・サックス証券㈱ 入社 2018年10月 Oasis Management (Hong Kong) 入社 2020年3月 Oasis Management Japan Ltd. 日本における代表者(現任) 2023年1月 当社 取締役(現任)	(注)2	-
取締役	篠原 雄治	1991年12月5日	2015年4月 ゴールドマン・サックス証券㈱ 入社 2020年9月 Oasis Management Japan Ltd. 入社シニア・アナリスト(現任) 2023年1月 当社 取締役(現任)	(注)2	-
取締役 不動産本部 不動産部長	井上 大輔	1982年10月10日	2006年4月 明和地所㈱ 入社 2008年1月 当社 入社 2017年4月 当社 不動産本部 部長 2021年10月 当社 執行役員 不動産本部 不動産部長 2022年4月 当社 上級執行役員 不動産本部 不動産部長 2023年6月 当社 取締役 不動産本部 不動産部長(現任)	(注)2	4,500
取締役 法務戦略本部長 兼 不動産法務部長	小澤 信幸	1984年9月27日	2007年4月 当社 入社 2014年4月 当社 法務部長 2019年4月 当社 執行役員 法務部長 2020年10月 ㈱レーサム・キャピタル 代表取締役(現任) 2021年12月 当社 執行役員 法務部長 兼 法務ストラクチャリング室長 2023年6月 当社 取締役 法務部長 兼 法務ストラクチャリング室長 2024年4月 当社 取締役 法務戦略本部長 兼 不動産法務部長(現任)	(注)2	12,300

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (常勤監査等委員)	岡田 英明	1964年10月4日	1987年4月 ㈱リクルート 入社 1996年10月 ㈱リクルートビルマネジメント(現ザイマックス) 入社 2000年4月 ㈱クエスト不動産投資顧問 代表取締役 2001年1月 ㈱クエストプロパティーズ 代表取締役 2001年3月 ㈱エリアクエスト 取締役副社長 2001年11月 ㈱エリアクエストリサーチ 代表取締役 2003年10月 ㈱マックスリーシング 代表取締役 2006年7月 ㈱ザイマックスリーシングマネジメント(現ザイマックス サガージャ) 専務取締役 グリーンパーク㈱(現ビットデザイン) 代表取締役 2011年11月 同 取締役会長 2013年10月 同 取締役会長 2014年1月 当社 入社 2014年4月 当社 プロパティマネジメント部長 2014年6月 当社 取締役 プロパティマネジメント部長 2016年5月 当社 取締役 資産管理本部長 2016年6月 当社 常務取締役 資産管理本部長 2018年6月 当社 常務取締役 市場開発室長 2019年4月 当社 常務取締役 資産管理本部長 2022年6月 当社 取締役(常勤監査等委員)(現任)	(注)3	63,500
社外取締役 (監査等委員)	深井 崇史	1953年4月30日	1978年4月 大和証券㈱(現大和証券㈱) 入社 2002年6月 同 執行役員 マーケティング担当、営業企画担当 2005年4月 同 常務取締役 管理本部長 2007年4月 同 専務取締役 管理本部長 2009年4月 同 代表取締役副社長 兼 大和証券グループ本社 取締役 兼執行役員副社長 2010年4月 ㈱大和総研ホールディングス 代表取締役社長 兼 大和証券 グループ本社 執行役員副社長 2016年4月 ㈱大和総研ホールディングス 特別顧問 2018年6月 当社 社外取締役 2022年6月 当社 社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)3	20,000
社外取締役 (監査等委員)	中瀬 進一	1971年3月8日	1998年1月 ㈱MASナカセ取締役 2008年6月 同 代表取締役(現任) 2009年9月 税理士法人中瀬事務所設立代表社員(現任) 2011年11月 当社 社外監査役 2022年6月 当社 社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)3	5,000
社外取締役 (監査等委員)	三木 昌樹	1944年6月1日	1967年4月 三菱油化㈱(現三菱化学㈱) 入社 1985年4月 弁護士登録 1995年4月 ひかり総合法律事務所設立 パートナー(現任) 2022年6月 当社 社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)3	-
社外取締役 (監査等委員)	小部 春美	1962年4月6日	1985年4月 大蔵省(現財務省) 入省 1991年7月 名古屋国税局 掛川税務署長 2000年5月 欧州連合 日本政府代表部 一等書記官(2002年1月より 参事官) 兼 在ベルギー日本国大使館 2003年7月 財務省 大臣官房企画官(国際局国際機構課) 2005年7月 東京国税局 課税第一部長 2006年7月 国税庁 課税部 酒税課長 2008年7月 同庁 調査査察部調査課長 2009年10月 財務省 関税局 業務課長 2010年7月 国税庁 長官官房企画課長 2011年7月 同庁 長官官房会計課長 2013年6月 広島国税局長 2014年7月 財務省 大臣官房審議官(関税局担当) 2016年6月 同省 大臣官房サイバーセキュリティ・情報化審議官 2018年7月 同省 大臣官房審議官(大臣官房担当) 兼 財務総合政策 研究所 副所長 2019年7月 国立大学法人政策研究大学院 大学教授(政策研究科) 2021年7月 財務省 退職 2021年11月 あいおいニッセイ同和損害保険㈱ 顧問(現任) 2022年6月 ㈱アマダ 社外取締役(現任) 2023年6月 当社 社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)4	-
社外取締役 (監査等委員)	安藤 真由美	1971年11月30日	1995年4月 ケミカルバンク(現JPモルガン・チェース銀行)東京支 店 入行 1999年9月 モルガン・スタンレー証券株式会社 入社 2001年2月 株式会社格付投資情報センター 入社 2007年4月 東京海上アセットマネジメント株式会社 入社 2021年8月 一般社団法人ジェンダー総合研究所 設立 共同代表(現 任) 2023年6月 当社 社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)4	-
計					470,800

(注)1. 取締役深井崇史氏、中瀬進一氏、三木昌樹氏、小部春美氏及び安藤真由美氏は、監査等委員である社外取締役であります。
2. 2024年3月期に係る定時株主総会終結の時から2025年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
3. 2024年3月期に係る定時株主総会終結の時から2026年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4. 2023年3月期に係る定時株主総会終結の時から2025年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

社外役員の状況

当社の社外取締役は、監査等委員である社外取締役5名であります。

深井崇史氏は当社株式20,000株を、中瀬進一氏は当社株式5,000株を保有しておりますが、それ以外に社外取締役と当社との間に特別な利害関係はありません。

当社は、社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣からの独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。

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

監査等委員である社外取締役は、取締役会等の重要な会議に出席し、重要な業務執行に関する事項等及び各監査結果の報告を受けることにより、取締役の業務執行を監督しております。各社外取締役は企業経営に対する豊富な経験と幅広い知見を有するとともにそれぞれ高い専門性を有し、独立した立場としてその専門的見地からの確な経営監視を行っております。

常勤監査等委員は、取締役会等の重要な会議に出席して取締役の業務執行について監査を行い、また監査計画に基づいて監査を行うことにより、監査の実効性の確保に努めております。内部監査室及び会計監査人との連携状況等については、監査等委員会にて常勤監査等委員から報告を受け、問題点等について協議し、監査の実効性と効率性の向上を目指しております。また、この体制を効率的かつ円滑に進行させるため、常勤監査等委員が内部監査室及び会計監査人と密に連携及び意見交換を行い、十分な情報収集を行っております。

(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監査は、常勤監査等委員1名、監査等委員である社外取締役5名、監査等委員補助者1名の体制で、監査等委員会が定めた監査計画、監査の方針、業務分担などに従い、取締役会等の重要な会議への出席等により、取締役の職務の執行を監査しております。常勤監査等委員1名は、取締役会のほか、リスク・コンプライアンス委員会等の重要な会議に出席し、必要に応じて意見陳述を行う等、常に取締役の業務執行を監視できる体制となっており、監査等委員会において社外取締役にコーポレート・ガバナンスの状況を報告し、必要な助言を受ける体制が構築されております。

なお、常勤監査等委員 岡田英明は、当社の取締役を10年務めており、また不動産業界において長年に亘り培ってきた知見・経験、並びに企業経営に関する豊富な経験を有しており、当社グループの実効性のある監査機能及び役割を果たしていると考えております。社外取締役 深井崇史氏は、金融業界における高い見識とともに企業経営に関する豊富な経験を有しており、社外取締役 中瀬進一氏は、税理士として財務及び会計に関する豊富な知見を有するとともに企業経営の経験を有しており、社外取締役 三木昌樹氏は、弁護士として企業法務やコンプライアンスに精通しているとともに企業経営の経験を有しております。社外取締役 小部春美氏は、中央官庁における豊富な経験と高度な専門知識を有しており、社外取締役 安藤真由美氏は、金融機関等における多種多様な経験から企業経営に関する幅広い見識を有しております。その経歴等から5氏は監査等委員である社外取締役として、監査体制の独立性及び中立性を一層高めるとともに、社外における会社経営に関する経験・知識や法律・会計等の専門的な知見等に基づき、第三者の立場から客観的に監査意見を表明し、また、取締役会に対して忌憚のない質問や意見の具申及び有用な情報提供等を行うという機能及び役割を果たしていると考えております。

当事業年度において、監査等委員会は原則月1回開催しており、当事業年度における個々の監査等委員の出席状況は次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
岡田 英明	12	12
深井 崇史	12	12
中瀬 進一	12	12
三木 昌樹	12	10
小部 春美	10	10
安藤 真由美	10	9

(注)小部春美氏及び安藤真由美氏は2023年6月23日に就任しており、開催回数及び出席回数は、就任後の回数であります。

当事業年度において、監査等委員会においては、監査報告の作成、常勤監査等委員の選定及び解職、監査の方針・業務及び財産の状況の調査の方法その他監査等委員の職務の執行に関する事項の決定、取締役会議題の事前確認、取締役の選任についての意見の決定などを検討事項とし、また、会計監査人の選解任又は不再任に関する事項や、会計監査人の報酬等に対する同意等、監査等委員会の決議による事項について検討を行っております。

内部監査の状況

当社における内部監査は、内部監査機能を担う独立の部門として代表取締役直属で設置している内部監査室(人員2名)が、内部監査規程に則り、監査計画に基づき業務監査を実施し、内部統制の適切性・有効性の検証を行っております。その結果は毎月開催されるリスク・コンプライアンス委員会において報告・共有されております。また、常勤監査等委員に対しても内部監査の実施結果を報告し、随時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

三優監査法人

b. 継続監査期間

1999年以降

c. 業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員 山本 公太

指定社員 業務執行社員 玉井 信彦

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士9名、その他9名であります。

e. 監査法人の選定方法と理由

当社は、会計監査人の選定及び評価に際しては、当社の広範な業務内容に対応して効率的な監査業務を実施することができる一定の規模と世界的なネットワークを持つこと、審査体制が整備されていること、監査日数、監査期間及び具体的な監査実施要領並びに監査費用が合理的かつ妥当であること、さらに監査実績などにより、総合的に判断いたします。また、日本公認会計士協会の定める「独立性に関する指針」に基づき独立性を有することを確認すると共に、必要な専門性を有することについて検証し、確認いたします。

監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定し、取締役会は当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出します。

また、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

f. 監査等委員会による監査法人の評価

当社の監査等委員会は、会計監査人に対して評価を行っております。この評価については、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証すると共に、会計監査人からその職務の執行状況についての報告、「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に」関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。その結果、会計監査人の職務執行に問題はないと評価し、三優監査法人の再任を決議いたしました。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

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	非監査業務に基づく報酬	監査証明業務に基づく報酬	非監査業務に基づく報酬
提出会社	31百万円	- 百万円	36百万円	2百万円
連結子会社	- 百万円	- 百万円	- 百万円	- 百万円
計	31百万円	- 百万円	36百万円	2百万円

当連結会計年度における非監査業務に基づく報酬は、コンフォートレター作成業務であります。

b. 監査公認会計士と同一のネットワーク（BD0）に対する報酬（a. を除く）

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

当社は、監査公認会計士等に対する監査報酬を決定するにあたり、監査法人より、監査対象事業年度の監査予定時間を基礎として計算した見積報酬額の提示及び説明を受けた後、報酬の妥当性を協議・検討し、最終的に経営者が決定しております。

なお、監査報酬の決定については、会社法第399条に基づき監査等委員会の同意を得ております。

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、会計監査人から会計監査に係る報告を聴取し、また監査立会いに加えて会計監査人との定期的な意見交換を基に、前連結会計年度の監査実績の分析・評価に必要な情報収集を行い、当該実績を踏まえた新年度の監査計画における監査時間・配員計画及び報酬見積額の相当性について検討し、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

当社は、2023年3月24日開催の取締役会において、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にかかる決定方針を決議しております。また、取締役会は、当事業年度に係る取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等について、報酬等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と判断しております。

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にかかる決定方針の内容は次のとおりです。

a. 基本方針

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。以下「取締役」とする。）の報酬は、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するよう株主利益と連動した報酬体系とし、あわせて優秀な経営人材を確保できる水準とする。個々の取締役の報酬の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針とする。具体的には、金銭報酬としての月例の固定報酬である「基本報酬」と単年度業績と連動する「業績連動報酬」及び非金銭報酬としての「株式報酬」により構成するものとする。

b. 金銭報酬としての「基本報酬」「業績連動報酬」の個人別の報酬等の額の決定に関する方針（報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む。）

当社の取締役の「基本報酬」は、株主総会決議により決定された限度額の範囲内で、その透明性・客観性を確保するために半数以上を社外取締役で構成する任意の指名・報酬委員会が各取締役の役位、職責、在任年数等に応じて、当社の業績、貢献度等を総合的に勘案し審議のうえ取締役会に答申し、毎年、事業年度末より3ヶ月以内に決定するものとする。

「業績連動報酬」は、基本報酬と共に株主総会決議により決定された限度額の範囲内で、単年度の「連結営業利益」の前年比増益率に応じて、指名・報酬委員会が各取締役の業績評価を勘案し審議のうえ取締役会に答申し、取締役会にて決定のうえ、一時金として毎年一定の時期に事業年度ごとに支給するものとする。

この方針による「業績連動報酬」は翌事業年度の支給とする。

c. 「株式報酬」の内容及び額又は数の算定方法の決定に関する方針（報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む。）

「株式報酬」は、譲渡制限付株式の交付及び税制適格ストックオプションとしての新株予約権の交付とする。中長期的な業績や株価向上へのインセンティブにつなげるため、譲渡制限付株式は交付日から一定の譲渡制限期間を設けたうえで退任時に譲渡制限を解除するものとし、ストックオプションは一定の行使制限期間を設けるものとする。具体的な株式数は、役位、職責、在任年数、貢献度等を総合的に勘案して決定するものとする。「株式報酬」の交付及び交付内容の決定は、指名・報酬委員会が各取締役の業績評価を勘案し審議のうえ取締役会に答申し、原則として株主総会日に開催される取締役会において行うものとする。

d. 金銭報酬の額又は非金銭報酬等の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針

当社の取締役報酬制度を構成する金銭報酬（基本報酬及び業績連動報酬）と非金銭報酬（譲渡制限株式及び税制適格ストックオプション）との報酬構成割合及び役位ごとの報酬額については、その透明性・客観性を確保するために、指名・報酬委員会が各取締役の業績評価を勘案し審議のうえ取締役会に答申し、当社の財務状況等を踏まえたうえで設定するものとする。

e. 個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬額については取締役会決議に基づき代表取締役社長がその具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、各取締役の担当事業の業績を踏まえた取締役の金銭報酬の額とする。当該権限が代表取締役社長によって適切に行使されるよう、指名・報酬委員会が各取締役の業績評価を勘案し審議のうえ取締役会に答申するものとし、上記の委任を受けた代表取締役社長は、当該答申の内容に従って決定をしなければならないこととする。

なお、株式報酬は、指名・報酬委員会の答申の内容を踏まえ、取締役会で取締役個人別の割当株式数等を決議する。

取締役の報酬の額等は、2023年6月23日開催の第32期定時株主総会での決議により、以下のとおりとしております。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9名、監査等委員である取締役の員数は6名（うち社外取締役5名）です。

取締役（監査等委員である取締役を除く。）

1. 基本報酬：年額10億円以内（うち社外取締役分は年額60百万円以内）

2. 非金銭報酬

譲渡制限付株式報酬

・ 譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬の総額：

年額4億円以内（うち社外取締役分は年額10百万円以内）

・ 本制度に基づき発行又は処分をされる当社の普通株式の総数：年200,000株以内
ストックオプション報酬

・ 税制適格ストックオプションとしての新株予約権の発行：

年額1億円以内（うち社外取締役分は年額10百万円以内）

・ 本新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式の数：
当社普通株式150,000株以内

監査等委員である取締役

1. 基本報酬：年額2億円以内（うち社外取締役分は年額1億円以内）

2. 非金銭報酬

譲渡制限付株式報酬

・ 譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬の総額：

年額80百万円以内（うち社外取締役分は年額40百万円以内）

・ 本制度に基づき発行又は処分をされる当社の普通株式の総数：年40,000株以内
ストックオプション報酬

・ 税制適格ストックオプションとしての新株予約権の発行：

年額20百万円以内（うち社外取締役分は年額10百万円以内）

・ 本新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式の数：
当社普通株式30,000株以内

なお、当事業年度に係る取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の基本報酬額は、社長、副社長及び社外取締役による協議を経て、取締役会にて授権を受けた代表取締役社長 小町 剛が決定しております。各監査等委員である取締役の基本報酬額は、監査等委員である取締役の協議により決定しております。

また、当事業年度においては、2023年6月23日開催の取締役会での決議に基づき、取締役（監査等委員である取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式の付与を実施いたしました。ストックオプションの付与は行っておりません。

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

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる役員の員数(名)
		基本報酬	業績連動報酬	非金銭報酬	
取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）	760	306	298	154	9
取締役（監査等委員） （社外取締役を除く）	38	30	-	8	1
社外役員	47	44	-	3	5

(注)1. 非金銭報酬等の内容は、全て譲渡制限付株式報酬であります。

2. 取締役の個人別の金銭報酬の額は、取締役会決議に基づき代表取締役社長 小町剛がその具体的内容の決定を委任されております。取締役会が当該権限を委任した理由は、各取締役の担当事業の業績を踏まえ評価を行うには代表取締役社長が適していると判断したためであり、委任された内容の決定にあたっては、指名・報酬委員会の答申の内容に従っております。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	報酬等の総額 (百万円)	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の総額(百万円)		
				基本報酬	業績連動報酬	非金銭報酬等
小町 剛	158	取締役	提出会社	68	61	29
飯塚 達也	207	取締役	提出会社	75	61	71
磯貝 清	140	取締役	提出会社	48	61	30
染谷 太郎	116	取締役	提出会社	48	61	7

(注) 非金銭報酬等の内容は、全て譲渡制限付株式報酬であります。

(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、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的として保有する株式を「保有目的が純投資目的である投資株式」とし、それ以外の目的で保有する株式を「保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式」と区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

- a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

上場株式を保有していないため、省略しております。

- b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

- c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

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

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	2	1,416	2	1,266
非上場株式以外の株式	-	-	-	-

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(百万円)	売却損益の 合計額(百万円)	評価損益の 合計額(百万円)
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したものの
該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したものの
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。以下「連結財務諸表規則」という。)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。

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、三優監査法人による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し、会計基準等の変更等についての的確に対応できる体制を整備するため、積極的な専門知識の蓄積並びに情報収集活動に努めております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	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	27,524	35,728
営業未収入金	377	306
販売用不動産	3 45,167	3 52,214
仕掛販売用不動産	3 17,079	3 29,237
原材料	1,426	13
前渡金	1,155	169
未収還付法人税等	35	31
その他	3,460	985
貸倒引当金	10	145
流動資産合計	96,216	118,542
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	3, 4 2,710	3, 4 2,668
土地	490	840
建設仮勘定	189	-
その他（純額）	4 924	4 523
有形固定資産合計	1 4,314	1 4,032
無形固定資産		
その他	214	210
無形固定資産合計	214	210
投資その他の資産		
投資有価証券	2 1,915	2 2,728
繰延税金資産	1,365	1,583
出資金	1,118	1,119
長期貸付金	2,094	2,401
その他	1,148	1,623
貸倒引当金	1,636	1,729
投資その他の資産合計	6,005	7,727
固定資産合計	10,535	11,970
資産合計	106,752	130,513

(単位：百万円)

	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		
短期借入金	-	990
1年内返済予定の長期借入金	3,613,359	3,614,475
未払金	1,048	1,051
未払法人税等	4,052	4,222
前受金	652	672
役員賞与引当金	-	298
賞与引当金	-	109
関係会社整理損失引当金	123	-
その他	993	1,111
流動負債合計	8,230	9,932
固定負債		
長期借入金	3,641,397	3,652,353
繰延税金負債	-	238
その他	4,405	5,535
固定負債合計	45,803	58,127
負債合計	54,033	68,060
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	4,242
資本剰余金	6,899	11,041
利益剰余金	45,964	47,873
自己株式	473	1,098
株主資本合計	52,490	62,059
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金	130	246
為替換算調整勘定	70	82
その他の包括利益累計額合計	200	329
非支配株主持分	27	63
純資産合計	52,718	62,452
負債純資産合計	106,752	130,513

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 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	10 67,906	10 94,265
売上原価	47,538	1 64,535
売上総利益	20,368	29,730
販売費及び一般管理費	2 5,996	2 6,906
営業利益	14,371	22,824
営業外収益		
受取利息	11	33
受取家賃	5	5
受取給付金	38	2
為替差益	138	263
その他	11	20
営業外収益合計	206	325
営業外費用		
支払利息	456	594
財務手数料	76	298
貸倒引当金繰入額	1,158	238
その他	34	139
営業外費用合計	1,726	1,271
経常利益	12,851	21,878
特別利益		
固定資産売却益	0	-
関係会社株式売却益	5	-
関係会社出資金売却益	9	-
関係会社整理損失引当金戻入額	-	3 123
関係会社有償減資払戻差益	-	4 67
特別利益合計	14	190
特別損失		
固定資産除却損	5 28	5 0
固定資産売却損	0	-
事業撤退損	6 242	-
関係会社株式評価損	-	7 182
関係会社事業再構築損失	-	8 3,049
減損損失	-	9 1,538
特別損失合計	271	4,771
税金等調整前当期純利益	12,594	17,298
法人税、住民税及び事業税	4,433	6,059
法人税等調整額	232	279
法人税等合計	4,201	5,780
当期純利益	8,393	11,518
非支配株主に帰属する当期純利益	16	5
親会社株主に帰属する当期純利益	8,376	11,513

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	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	8,393	11,518
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	72	116
為替換算調整勘定	2	12
その他の包括利益合計	170	129
包括利益	8,463	11,647
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	8,446	11,642
非支配株主に係る包括利益	16	5

【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：百万円）

	株主資本					その他の包括利益累計額			非支配株 主持分	純資産 合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他有 価証券評 価差額金	為替換算 調整勘定	その他の包 括利益累計 額合計		
当期首残高	100	6,899	46,942	649	53,292	57	72	129	11	53,433
当期変動額										
剰余金の配当			1,354		1,354					1,354
親会社株主に 帰属する 当期純利益			8,376		8,376					8,376
新株の発行										
自己株式の取得				7,824	7,824					7,824
自己株式の処分										
自己株式の消却			8,000	8,000	-					-
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）						72	2	70	16	87
当期変動額合計	-	-	977	175	802	72	2	70	16	714
当期末残高	100	6,899	45,964	473	52,490	130	70	200	27	52,718

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本					その他の包括利益累計額			非支配株 主持分	純資産 合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他有 価証券評 価差額金	為替換算 調整勘定	その他の包 括利益累計 額合計		
当期首残高	100	6,899	45,964	473	52,490	130	70	200	27	52,718
当期変動額										
剰余金の配当			1,572		1,572					1,572
親会社株主に 帰属する 当期純利益			11,513		11,513					11,513
新株の発行	4,142	4,142			8,285					8,285
自己株式の取得				8,983	8,983					8,983
自己株式の処分		220		105	326					326
自己株式の消却		220	8,031	8,252	-					-
株主資本以外の 項目の当期変動 額（純額）						116	12	129	35	164
当期変動額合計	4,142	4,142	1,908	625	9,569	116	12	129	35	9,733
当期末残高	4,242	11,041	47,873	1,098	62,059	246	82	329	63	62,452

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 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	12,594	17,298
減価償却費	568	491
減損損失	-	1,538
関係会社株式評価損	-	182
賞与引当金の増減額(は減少)	-	109
役員賞与引当金の増減額(は減少)	-	298
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,156	228
関係会社整理損失引当金の増減額(は減少)	-	123
固定資産売却益	0	-
固定資産除却損	28	0
固定資産売却損	0	-
事業撤退損	242	-
関係会社事業再構築損失	-	3,049
関係会社株式売却損益(は益)	5	-
関係会社出資金売却損益(は益)	9	-
関係会社有償減資払戻差益	-	67
受取利息及び受取配当金	11	33
支払利息	456	594
売上債権の増減額(は増加)	100	70
販売用不動産の増減額(は増加)	20,512	6,760
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	21,481	12,157
前渡金の増減額(は増加)	242	986
預け金の増減額(は増加)	126	115
前受金の増減額(は減少)	129	20
未払金の増減額(は減少)	117	253
未払又は未収消費税等の増減額	855	628
預り敷金の増減額(は減少)	389	1,202
その他	39	389
小計	15,026	8,316
利息及び配当金の受取額	10	31
利息の支払額	457	587
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	5,872	6,270
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,706	1,490
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	599	556
有形固定資産の売却による収入	0	-
無形固定資産の取得による支出	193	30
投資有価証券の売却による収入	100	-
関係会社株式の取得による支出	-	1,082
関係会社株式の売却による収入	33	-
関係会社株式の有償減資による収入	-	259
出資金の払込による支出	573	1
ゴルフ場事業撤退による収入	2,050	-
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	601
貸付けによる支出	575	398
貸付金の回収による収入	19	11
その他	69	225
投資活動によるキャッシュ・フロー	193	2,623
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)	-	990
長期借入れによる収入	37,335	53,186
長期借入金の返済による支出	37,735	42,589
株式の発行による収入	-	8,285
自己株式の取得による支出	7,824	8,983
配当金の支払額	1,352	1,570
ファイナンス・リース債務の返済による支出	89	90

財務活動によるキャッシュ・フロー	9,666	9,227
現金及び現金同等物に係る換算差額	56	104
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	710	8,199
現金及び現金同等物の期首残高	28,222	27,511
現金及び現金同等物の期末残高	1 27,511	1 35,710

【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

(1) 連結子会社の数 15社

主要な連結子会社の名称

(株)WeBase

(株)レイパワー

(株)LIBERTE JAPON

(株)ベストメディカル

(株)レーサム福岡

SOKNA PARTNERS CO.,LTD.

Raysum Philippines, Inc.

他 8 社

当連結会計年度から、ネイチャーイン大瀬館(株)及び(株)軽井沢追分リゾートは新規設立したことにより、その他 1 社は株式を新規取得したことにより連結の範囲に含めております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

Platinum Investment Kona Inc.

(連結の範囲から除いた理由)

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の非連結子会社及び関連会社の数 - 社

(2) 持分法を適用しない主要な非連結子会社及び関連会社の名称等

非連結子会社及び関連会社の名称等

Platinum Investment Kona Inc.

(持分法を適用しない理由)

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）によっております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法によっております。

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

棚卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

(イ) 2007年3月31日以前に取得したもの

旧定率法によっております。

(ロ) 2007年4月1日以後に取得したもの

定率法によっております。ただし、建物並びに2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

無形固定資産

定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

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、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。

関係会社整理損失引当金

関係会社の整理に伴う損失に備えるため、当該損失見込額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

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

資産価値創造事業

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

資産価値向上事業

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

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

在外子会社等の資産及び負債、収益及び費用は連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における「為替換算調整勘定」に含めております。

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない短期的投資を対象としております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、全額当連結会計年度の費用として処理しております。

グループ通算制度の適用

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ます。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	45,167百万円	52,214百万円
仕掛販売用不動産	17,079百万円	29,237百万円
棚卸資産評価損	- 百万円	27百万円

(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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

主要な仮定

正味売却価額は、販売見込額から販売経費等見込額を控除した金額であります。将来の経済情勢の悪化等による影響を受ける可能性があります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

将来の経済情勢の悪化等により前提とした状況が変化した場合、正味売却価額の算定結果が異なる可能性があります。

2. 固定資産の減損損失

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	4,314百万円	4,032百万円
無形固定資産	214百万円	210百万円
減損損失	- 百万円	1,538百万円

(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

当社グループでは、継続的に収支の把握がなされている、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグルーピングを行っております。減損の兆候が認められる資産グループについては、当該グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を下回る場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上することとしています。

主要な仮定

割引前将来キャッシュ・フローの算出に用いる主要な仮定は、過去の実績データ、統計や将来の市場データ、業界の動向等を織り込んだ営業収益予想等です。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

上述の見積りや仮定には不確実性があり、事業計画や市場環境の変化により、見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、翌連結会計年度以降の連結財務諸表に重要な影響を与え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)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、「固定負債」の「預り敷金」として掲記していた4,067百万円は、表示科目の見直しを行った結果、当連結会計年度より「固定負債」の「その他」として掲記する方法に変更しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において「固定負債」の「その他」に表示していた337百万円は4,405百万円として組替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 有形固定資産に対する減価償却累計額

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	3,121百万円	3,557百万円

2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
投資有価証券(株式、出資金)	1,504百万円	2,213百万円
(うち、共同支配企業に対する投資の金額)	(191百万円)	(0百万円)

3 担保に供している資産及び対応債務

(1) 担保提供資産

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	42,132百万円	45,800百万円
仕掛販売用不動産	16,874百万円	23,605百万円
建物	1,136百万円	1,088百万円
計	60,143百万円	70,494百万円

(2) 対応債務

	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)
1年内返済予定の長期借入金	1,294百万円	1,376百万円
長期借入金	41,057百万円	51,631百万円
計	42,351百万円	53,008百万円

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

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
建物	466百万円	466百万円
その他(有形固定資産)	33百万円	33百万円
計	500百万円	500百万円

5 非連結子会社の金融機関からの借入に対し保証を行っております。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
(同)よかところ五島	600百万円	581百万円
計	600百万円	581百万円

6 コミットメントライン契約

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

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
借入極度額	11,500百万円	12,400百万円
借入実行残高	5,127百万円	2,380百万円
差引額	6,373百万円	10,019百万円

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 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)
	- 百万円	27百万円

- 2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額

	前連結会計年度 (自 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)
広告宣伝費	46百万円	50百万円
販売促進費	399百万円	608百万円
役員報酬	415百万円	581百万円
給与手当	1,322百万円	1,433百万円
賞与	117百万円	232百万円
賞与引当金繰入額	4百万円	109百万円
役員賞与引当金繰入額	- 百万円	298百万円
法定福利費	220百万円	254百万円
地代家賃	269百万円	319百万円
租税公課	305百万円	797百万円
支払手数料	739百万円	985百万円
貸倒引当金繰入額	0百万円	0百万円
修繕引当金繰入額	967百万円	- 百万円

- 3 関係会社整理損失引当金戻入額

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)

当社の非連結子会社の整理に伴う損失に備えるための引当金の戻入額であります。

- 4 関係会社有償減資払戻差益

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)

当社の非連結子会社の有償減資による出資の払戻に伴い計上したものであります。

- 5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 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)
建物	14百万円	- 百万円
建物附属設備	5百万円	- 百万円
構築物	0百万円	- 百万円
工具、器具及び備品	8百万円	0百万円
計	28百万円	0百万円

- 6 事業撤退損

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

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

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。

7 関係会社株式評価損

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）

当社の非連結子会社株式に係る評価損であります。

8 関係会社事業再構築損失

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）

当社の子会社である株式会社レイパワーにおいて、現在の体制を抜本的に刷新し、新たな生産・販売体制の再構築が必要となったことから計上したものであります。

9 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

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）

場所	用途	種類	減損損失
香川県	宿泊事業	建物、その他有形固定資産	479百万円
神奈川県	宿泊事業	建物、その他有形固定資産	317百万円
京都府	宿泊事業	建物、その他有形固定資産	79百万円
福岡県	宿泊事業	建物、その他有形固定資産	38百万円
東京都	サウナ事業	建物、その他有形固定資産、無形固定資産	415百万円
東京都他	ガスエンジン発電機事業	建物、その他有形固定資産、無形固定資産	209百万円

当社グループでは、継続的に収支の把握がなされている、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグルーピングを行っております。割引前将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を下回った資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。その内訳は建物1,142百万円、その他有形固定資産333百万円、無形固定資産62百万円です。なお、回収可能価額は正味売却価額または使用価値により測定しており、正味売却価額は処分見込額等合理的な見積りにより評価し、使用価値については将来キャッシュ・フローに基づき算定しておりますが、割引前将来キャッシュ・フローがマイナスと見込まれるため、回収可能価額を零として評価しております。

10 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、連結財務諸表の注記事項「（セグメント情報等）セグメント情報 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報」に記載しております。

（連結包括利益計算書関係）

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	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）
その他の有価証券評価差額金：		
当期発生額	111百万円	178百万円
組替調整額	- 百万円	- 百万円
税効果調整前	111百万円	178百万円
税効果額	38百万円	61百万円
その他の有価証券評価差額金	72百万円	116百万円
為替換算調整勘定：		
当期発生額	2百万円	12百万円
その他の包括利益合計	70百万円	129百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度末 株式数
発行済株式 (注)1 普通株式	37,081,400株	-株	8,000,000株	29,081,400株
自己株式 (注)2・3 普通株式	479,586株	8,003,125株	8,000,000株	482,711株

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

2. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2022年6月23日 定時株主総会	普通株式	1,354百万円	37円	2022年3月31日	2022年6月24日

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

(決議)	株式の種類	配当の総額	配当の原資	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2023年5月12日 取締役会	普通株式	1,572百万円	利益剰余金	55円	2023年3月31日	2023年6月7日

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	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度末 株式数
発行済株式 (注)1・2 普通株式	29,081,400株	2,841,700株	2,841,700株	29,081,400株
自己株式 (注)3・4 普通株式	482,711株	2,847,433株	2,950,400株	379,744株

- (注)1. 普通株式の発行済株式の増加2,841,700株は、有償一般募集による増加2,471,100株、有償第三者割当による増加370,600株であります。
2. 普通株式の発行済株式の減少2,841,700株は、自己株式の消却によるものであります。
3. 普通株式の自己株式の増加は、2023年9月19日及び2023年10月27日開催の取締役会決議に基づく自己株式の取得による増加2,841,768株、譲渡制限付株式の無償取得5,500株、単元未満株式の買取りによる増加165株であります。
4. 普通株式の自己株式の減少は、自己株式の消却による減少2,841,700株、取締役会決議による当社役員及び従業員に対する譲渡制限付株式報酬による自己株式の処分108,700株であります。

2. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2023年5月12日 取締役会	普通株式	1,572百万円	55円	2023年3月31日	2023年6月7日

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

(決議)	株式の種類	配当の総額	配当の原資	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2024年5月10日 取締役会	普通株式	5,022百万円	利益剰余金	175円	2024年3月31日	2024年6月10日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 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)
現金及び預金勘定	27,524百万円	35,728百万円
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	12百万円	18百万円
現金及び現金同等物	27,511百万円	35,710百万円

2 現金及び現金同等物を対価とする事業の譲渡に係る資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

ゴルフ場事業撤退に伴う資産及び負債の内訳並びに事業の譲渡価額は、次のとおりであります。

流動資産	262百万円
固定資産	3,783百万円
流動負債	1,527百万円
固定負債	4,508百万円
譲渡債権	4,415百万円
事業撤退損	242百万円
その他	0百万円
当該会社の株式及び債権の売却額 (事業の譲渡価額)	2,181百万円
当該会社の現金及び現金同等物	131百万円
ゴルフ場事業撤退による収入	2,050百万円

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。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

重要性が乏しいため、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

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

(借主側)

	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	2,210百万円	2,800百万円
1年超	9,077百万円	16,243百万円
合計	11,287百万円	19,043百万円

(貸主側)

	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	1,330百万円	2,442百万円
1年超	2,558百万円	5,401百万円
合計	3,889百万円	7,843百万円

(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組方針

当社グループは、仕入に関わる資金調達においては、主に営業活動によるキャッシュ・フローで獲得した資金を使用しており、資産価値創造事業における仕入資金の一部については、想定される在庫期間よりも長期性の資金を銀行借入等により調達することで、流動性リスクの軽減を図っております。一時的な余剰資金については、安全性の高い預金で運用しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、そのほとんどが変動金利に基づいたものであり、金利の変動リスクに晒されておりますが、対象となる商品を販売した時点で返済するものが主体であるため、リスクは限定的と考えております。また借入金は、返済期限時点の資金確保に係る流動性リスクを伴いますが、当社管理本部がグループ内の各社の資金ニーズを把握し、また適時に資金繰計画を作成・更新し、グループ会社全体の資金管理を行うことにより資金を効率的に使用するとともに、適正な手許流動性を維持することにより、流動性リスクを管理しております。なお、デリバティブ取引の利用は行っておりません。

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。なお、市場価格のない株式等については、次表には含めておりません(注)1.をご参照ください。)

(単位：百万円)

	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)		
	連結貸借対照表 計上額	時価	差額	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 長期借入金(*1)	42,757	42,744	13	53,829	53,825	4
負債計	42,757	42,744	13	53,829	53,825	4

(*1) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(*2) 現金及び預金については、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。

(注)1. 市場価格のない株式等の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

	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)
投資有価証券	1,915	2,728

1. 投資有価証券(連結貸借対照表価額は前連結会計年度649百万円、当連結会計年度1,312百万円)は、市場価格のない株式等であることから、時価開示の対象とはしておりません。

2. 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当出資の連結貸借対照表計上額は前連結会計年度1,266百万円、当連結会計年度1,416百万円であります。

2. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	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年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	27,524	-	-	-	35,728	-	-	-
合計	27,524	-	-	-	35,728	-	-	-

3. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2023年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	1,359	1,767	1,767	1,767	1,717	34,376

当連結会計年度(2024年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	1,475	4,102	1,864	1,938	13,363	31,084

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。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

該当事項はありません。

(2) 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（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	42,744	-	42,744

当連結会計年度（2024年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	53,825	-	53,825

(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

借入金

長期借入金の時価については、変動金利によるものは、短期間の市場金利を反映することから、この時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、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（2023年3月31日）及び当連結会計年度（2024年3月31日）

該当事項はありません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（2023年3月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度（2024年3月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2024年3月31日）

当連結会計年度において、有価証券について182百万円（関係会社株式182百万円）減損処理を行っております。なお、関係会社株式については、当該株式の発行会社の財政状態等を勘案した上で、回復可能性を検討し、回復可能性のないものについては、実質価額まで減損処理を行っております。

(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的主要原因別の内訳

	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	403百万円	835百万円
販売用不動産	18百万円	31百万円
建物	150百万円	458百万円
貸倒引当金	569百万円	641百万円
未払事業税	367百万円	192百万円
投資有価証券評価損	136百万円	56百万円
長期前払費用	108百万円	82百万円
株式報酬費用	103百万円	144百万円
その他	213百万円	343百万円
繰延税金資産小計	1,969百万円	2,786百万円
評価性引当額	535百万円	1,072百万円
繰延税金資産合計	1,434百万円	1,713百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	68百万円	130百万円
全面時価評価法による土地評価差額	- 百万円	238百万円
繰延税金負債合計	68百万円	369百万円
繰延税金資産の純額	1,365百万円	1,344百万円

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	34.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1%	0.6%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.0%	0.0%
評価性引当額増減	4.2%	3.1%
グループ通算制度による影響	0.3%	0.5%
税率変更による影響	- %	0.7%
関係会社株式売却損益調整	5.5%	- %
その他	0.2%	1.1%
税効果会計適用後の法人税等負担率	33.4%	33.4%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

当社は公募増資及び第三者割当増資による資本金増加により、法人事業税の外形標準課税が適用となりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は34.6%から30.6%に変更しております。この税率変更により当連結会計年度の繰延税金資産の金額は154百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

4. 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。

(資産除去債務関係)

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。

(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)及び当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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
「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
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	150百万円	188百万円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	188百万円	207百万円
契約負債(期首残高)	90百万円	243百万円
契約負債(期末残高)	243百万円	252百万円

顧客との契約から生じた債権は、連結貸借対照表において「営業未収入金」に含まれており、契約負債は「前受金」及び流動負債の「その他」に含まれております。なお、契約資産残高はありません。

契約負債は、主に顧客からの前受金に関するものであります。当該前受金は主として不動産の販売において契約締結時に顧客から受け取る手付金及び不動産の賃貸において、顧客から受領する翌月分以降の建物管理料等であります。当連結会計年度の契約負債の重要な変動は主に不動産の販売において契約締結時に顧客から受け取る前受金の増加によるものであります。

なお、当連結会計年度に認識された収益のうち、期首現在の契約負債残高が含まれている金額に重要性はありません。また、当連結会計年度において、過去の期間に充足(又は部分的に充足)した履行義務から認識した収益の額には重要性はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社において、個別の契約が1年を超える重要な取引はないため注記を省略しております。また、顧客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、そのセグメントの財務情報が入手可能なもので、かつ、経営陣による業績の評価及び経営資源の配分の決定において、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

報告セグメントの主要な内容は以下のとおりであります。

資産価値創造事業：不動産の調達とそれらを利用した運用商品の組成・開発・販売

資産価値向上事業：賃貸管理、建物管理、不動産の収益改善

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

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

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

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注)1	連結財務諸表計上額 (注)1
	資産価値創造 事業	資産価値向上 事業	未来価値創造 事業			
売上高						
顧客との契約から生 じる収益	61,419	661	1,875	63,956	-	63,956
その他の収益	-	3,754	195	3,950	-	3,950
外部顧客への売上高	61,419	4,416	2,071	67,906	-	67,906
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	89	16	105	105	-
計	61,419	4,505	2,087	68,012	105	67,906
セグメント利益 又は損失()	16,653	765	2,302	15,116	745	14,371

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額 745百万円は、各報告セグメントに配分していない一般管理費等の全社費用 745百万円及びセグメント間取引消去 0百万円であります。この調整額を差引いた後のセグメント利益の額は、連結損益計算書に計上している営業利益の額14,371百万円と一致しております。

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

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

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注)1	連結財務諸表計上額 (注)1
	資産価値創造 事業	資産価値向上 事業	未来価値創造 事業			
売上高						
顧客との契約から生 じる収益	86,841	833	2,005	89,680	-	89,680
その他の収益	-	4,389	195	4,585	-	4,585
外部顧客への売上高	86,841	5,223	2,201	94,265	-	94,265
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	88	7	95	95	-
計	86,841	5,311	2,208	94,361	95	94,265
セグメント利益 又は損失()	23,938	1,427	1,485	23,880	1,056	22,824

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額 1,056百万円は、各報告セグメントに配分していない一般管理費等の全社費用 1,056百万円であります。この調整額を差引いた後のセグメント利益の額は、連結損益計算書に計上している営業利益の額22,824百万円と一致しております。

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

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

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報」に同様の記載をしているため記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

海外に所在する有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

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

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報」に同様の記載をしているため記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

海外に所在する有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

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）

（単位：百万円）

	資産価値創造事業	資産価値向上事業	未来価値創造事業	合計
減損損失	-	-	1,538	1,538

【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）

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）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

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親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

種類	氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 被所有割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
主要株主	日本投資(株) (旧社名 Power One (株))	東京都 千代田区	3	投資業	直接 12.38%	自己株式の 取得等	自己株式の取得 (注)1	7,824	-	-
							株式、債権等の譲渡 (注)2	2,547	-	-

(注)1. 自己株式の取得につきましては、2022年6月1日開催の取締役会決議に基づき、公開買付けの方法により、買付価格を普通株式1株につき978円にて行っております。

2. 株式、債権等の譲渡につきましては、当社連結子会社であった(株)アセット・ホールディングスの全株式等を(株)Right Now (日本投資(株)に吸収合併)へ譲渡したものであります。取引金額は(株)アセット・ホールディングスの2022年9月末時点の簿価純資産価額を基準に決定しております。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

種類	氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	職業	議決権等の 被所有割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及びその近親者	中瀬進一氏 及びその 近親者	-	-	当社取締役 (監査等委員)及びその 近親者	直接 0.01%	営業取引	不動産の賃貸契約 (注)	12	-	-

(注)不動産の賃貸契約については、市場価格を勘案して一般取引と同様に決定しております。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

種類	氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	職業	議決権等の 被所有割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	小町 剛	-	-	当社 代表取締役	直接 0.32%	-	金銭報酬債権の現物 出資に伴う自己株式 の処分 (注)1	50	-	-
役員	飯塚 達也	-	-	当社 代表取締役	直接 0.55%	-	金銭報酬債権の現物 出資に伴う自己株式 の処分 (注)1	150	-	-
役員	磯貝 清	-	-	当社 専務取締役	直接 0.28%	-	金銭報酬債権の現物 出資に伴う自己株式 の処分 (注)1	60	-	-
役員	染谷 太郎	-	-	当社 常務取締役	直接 0.07%	-	金銭報酬債権の現物 出資に伴う自己株式 の処分 (注)1	20	-	-
役員	堀江 和久	-	-	当社取締役	直接 0.03%	-	金銭報酬債権の現物 出資に伴う自己株式 の処分 (注)1	32	-	-
役員及びその近親者	中瀬進一氏 及びその 近親者	-	-	当社取締役 (監査等委員)及びその 近親者	直接 0.01%	営業取引	不動産の賃貸契約 (注)2	12	-	-

(注)1. 譲渡制限付株式報酬制度に伴う、金銭報酬債権の現物出資によるものであります。

2. 不動産の賃貸契約については、市場価格を勘案して一般取引と同様に決定しております。

(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

Oasis Management Company Ltd. (非上場)

RS Company Ltd. (非上場)

Rays Company (Hong Kong) Limited (非上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 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	1,842円43銭	2,173円73銭
1株当たり当期純利益	269円72銭	406円28銭

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

	前連結会計年度末 (2023年3月31日)	当連結会計年度末 (2024年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	52,718	62,452
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	27	63
差額の主な内訳(百万円) 非支配株主持分	27	63
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	52,691	62,389
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)	28,598,689	28,701,656

3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 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)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	8,376	11,513
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	8,376	11,513
普通株式の期中平均株式数(株)	31,055,729	28,337,661

(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 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	990	1.5	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,359	1,475	1.2	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く)	41,397	52,353	1.2	2025年4月～ 2035年12月
合計	42,757	54,819	-	-

(注)1. 平均利率の算定は、当期末の残高に対する加重平均利率によっております。利率は年利で表示しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における1年ごと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 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	4,102	1,864	1,938	13,363

3. リース債務は金額が僅少であり、重要性が乏しいため記載を省略しております。

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(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 (百万円)	15,663	38,828	53,250	94,265
税金等調整前四半期(当期)純利益 (百万円)	3,806	9,631	11,029	17,298
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (百万円)	2,467	6,212	7,047	11,513
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	86.28	216.87	249.76	406.28

(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 (円)	86.28	130.52	30.52	155.58

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	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	26,714	35,087
営業未収入金	¹ 1,903	161
販売用不動産	² 44,176	² 49,367
仕掛販売用不動産	² 16,848	² 28,108
前渡金	984	151
前払費用	423	478
未収消費税等	632	-
その他	930	509
貸倒引当金	854	10
流動資産合計	91,758	113,853
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,193	2,355
減価償却累計額	648	783
建物（純額）	1,545	1,571
機械及び装置	76	24
減価償却累計額	14	24
機械及び装置（純額）	61	0
車両運搬具	16	16
減価償却累計額	6	9
車両運搬具（純額）	9	6
工具、器具及び備品	591	670
減価償却累計額	432	508
工具、器具及び備品（純額）	159	161
土地	452	802
建設仮勘定	189	-
有形固定資産合計	2,418	2,542
無形固定資産		
ソフトウェア	190	97
借地権	7	7
その他	4	4
無形固定資産合計	202	109
投資その他の資産		
投資有価証券	1,524	1,675
関係会社株式	653	1,336
その他の関係会社有価証券	1,113	1,113
出資金	2	3
関係会社長期貸付金	9,139	10,587
繰延税金資産	987	1,036
敷金及び保証金	744	1,032
その他	394	¹ 2,950
貸倒引当金	3,340	8,811
投資その他の資産合計	11,220	10,924
固定資産合計	13,841	13,576
資産合計	105,600	127,430

(単位：百万円)

	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	-	990
1年内返済予定の長期借入金	2,412,339	2,413,330
未払金	1,699	793
未払費用	95	123
未払法人税等	3,997	4,212
未払消費税等	-	32
前受金	646	629
預り金	667	750
役員賞与引当金	-	298
賞与引当金	-	109
関係会社整理損失引当金	123	-
その他	0	71
流動負債合計	8,468	9,342
固定負債		
長期借入金	2,439,634	2,449,320
債務保証損失引当金	-	42
関係会社事業損失引当金	-	210
その他	4,055	6,377
固定負債合計	43,689	55,950
負債合計	52,157	65,293
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	4,242
資本剰余金		
資本準備金	6,899	11,041
資本剰余金合計	6,899	11,041
利益剰余金		
利益準備金	20	20
その他利益剰余金		
別途積立金	10,630	10,630
繰越利益剰余金	36,136	37,053
利益剰余金合計	46,786	47,703
自己株式	473	1,098
株主資本合計	53,312	61,890
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	130	246
評価・換算差額等合計	130	246
純資産合計	53,442	62,136
負債純資産合計	105,600	127,430

【損益計算書】

(単位：百万円)

	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)
売上高		
資産価値創造事業収入	59,869	86,225
資産価値向上事業収入	4,340	5,181
未来価値創造事業収入	708	1,071
売上高合計	64,918	92,478
売上原価		
資産価値創造事業原価	41,217	58,594
資産価値向上事業原価	3,368	3,361
未来価値創造事業原価	1,183	1,533
売上原価合計	45,769	63,490
売上総利益	19,149	28,987
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	36	38
販売促進費	383	599
役員報酬	356	547
給料	927	1,106
賞与	114	230
法定福利費	147	192
旅費及び交通費	129	145
通信費	37	47
地代家賃	256	294
消耗品費	30	25
租税公課	289	781
支払手数料	613	856
減価償却費	120	104
貸倒引当金繰入額	357	304
その他	116	552
販売費及び一般管理費合計	3,919	5,828
営業利益	15,230	23,158
営業外収益		
受取利息	1,109	1,99
為替差益	136	265
その他	10	12
営業外収益合計	256	377
営業外費用		
支払利息	424	566
財務手数料	75	298
貸倒引当金繰入額	1,339	4,641
その他	34	38
営業外費用合計	1,874	5,544
経常利益	13,612	17,990
特別利益		
関係会社株式売却益	5	-
関係会社整理損失引当金戻入額	-	2,123
関係会社有償減資払戻差益	-	3,67
特別利益合計	5	190
特別損失		
債権譲渡損	4,233	-
固定資産除却損	5,22	5,0
関係会社株式評価損	-	6,182
関係会社出資金清算損	0	-
債務保証損失引当金繰入額	-	7,42
関係会社事業損失引当金繰入額	-	8,210
減損損失	-	1,324
特別損失合計	2,256	1,759
税引前当期純利益	11,361	16,422
法人税、住民税及び事業税	4,332	6,012
法人税等調整額	21	111
法人税等合計	4,310	5,900
当期純利益	7,050	10,521

【売上原価明細書】

(1) 資産価値創造事業原価明細書

区分	注記 番号	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)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
販売用不動産期首棚卸高		23,703		44,176	
当期販売用不動産仕入高		28,813		43,989	
仕掛販売用不動産からの振替高		32,846		21,016	
合計		85,363		109,182	
有形固定資産への振替高		-		1,249	
販売用不動産期末棚卸高		44,176		49,395	
差引販売不動産原価		41,186	99.9	58,537	99.9
その他		30	0.1	29	0.1
棚卸資産評価損		-	-	27	0.0
合計		41,217	100.0	58,594	100.0

(2) 資産価値向上事業原価明細書

区分	注記 番号	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)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
支払賃借料		2,048	60.8	1,790	53.3
管理諸費		1,319	39.2	1,571	46.7
合計		3,368	100.0	3,361	100.0

(3) 未来価値創造事業原価明細書

区分	注記 番号	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)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
支払賃借料		602	50.9	687	44.8
外注費		394	33.4	607	39.6
減価償却費		73	6.2	118	7.7
その他		112	9.5	120	7.8
合計		1,183	100.0	1,533	100.0

【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：百万円）

	株主資本										評価・換算差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金						
					別途積立金	繰越利益剰余金						
当期首残高	100	6,899	-	6,899	20	10,630	38,440	49,090	649	55,440	57	55,497
当期変動額												
剰余金の配当							1,354	1,354		1,354		1,354
当期純利益							7,050	7,050		7,050		7,050
新株の発行												
自己株式の取得									7,824	7,824		7,824
自己株式の処分										-		-
自己株式の消却							8,000	8,000	8,000	-		-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）											72	72
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	2,303	2,303	175	2,127	72	2,055
当期末残高	100	6,899	-	6,899	20	10,630	36,136	46,786	473	53,312	130	53,442

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本										評価・換算差額等	純資産合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金						
					別途積立金	繰越利益剰余金						
当期首残高	100	6,899	-	6,899	20	10,630	36,136	46,786	473	53,312	130	53,442
当期変動額												
剰余金の配当							1,572	1,572		1,572		1,572
当期純利益							10,521	10,521		10,521		10,521
新株の発行	4,142	4,142		4,142				-		8,285		8,285
自己株式の取得									8,983	8,983		8,983
自己株式の処分			220	220				-	105	326		326
自己株式の消却			220	220			8,031	8,031	8,252	-		-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）											116	116
当期変動額合計	4,142	4,142	-	4,142	-	-	917	917	625	8,577	116	8,694
当期末残高	4,242	11,041	-	11,041	20	10,630	37,053	47,703	1,098	61,890	246	62,136

【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

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法によっております。

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）によっております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法によっております。

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

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

2007年3月31日以前に取得したもの

旧定率法によっております。

2007年4月1日以後に取得したもの

定率法によっております。ただし、建物並びに2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

(2) 無形固定資産

定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えて、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。

(4) 関係会社整理損失引当金

関係会社の整理に伴う損失に備えるため、当該損失見込額を計上しております。

(5) 債務保証損失引当金

債務保証に伴う損失に備えるため、当該損失見込額を計上しております。

(6) 関係会社事業損失引当金

関係会社の債務超過額に対して、損失負担見込額を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

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

(1) 資産価値創造事業

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

(2) 資産価値向上事業

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

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、全額当事業年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	44,176百万円	49,367百万円
仕掛販売用不動産	16,848百万円	28,108百万円
棚卸資産評価損	-百万円	27百万円

(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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

主要な仮定

正味売却価額は、販売見込額から販売経費等見込額を控除した金額であります。将来の経済情勢の悪化等による影響を受ける可能性があります。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

将来の経済情勢の悪化等により前提とした状況が変化した場合、正味売却価額の算定結果が異なる可能性があります。

2. 固定資産の減損損失

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	2,418百万円	2,542百万円
無形固定資産	202百万円	109百万円
減損損失	- 百万円	1,324百万円

(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

当社グループでは、継続的に収支の把握がなされている、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグルーピングを行っております。減損の兆候が認められる資産グループについては、当該グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を下回る場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上することとしています。

主要な仮定

割引前将来キャッシュ・フローの算出に用いる主要な仮定は、過去の実績データ、統計や将来の市場データ、業界の動向等を織り込んだ営業収益予想等です。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

上述の見積りや仮定には不確実性があり、事業計画や市場環境の変化により、見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、翌事業年度以降の財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

3. 関係会社投融資の評価損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
営業未収入金	1,651百万円	- 百万円
関係会社株式	653百万円	1,336百万円
その他の関係会社有価証券	1,113百万円	1,113百万円
関係会社長期貸付金	9,139百万円	10,587百万円
投資その他の資産（その他）	- 百万円	2,438百万円
上記に係る貸倒引当金	4,009百万円	8,637百万円
上記に係る債務保証損失引当金	- 百万円	42百万円
上記に係る関係会社事業損失引当金	- 百万円	210百万円

(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

関係会社株式及びその他の関係会社有価証券については、その実質価格が帳簿価額を著しく下回った場合には、個別に回収不能額を検討し、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられている場合を除いて、回収不能見込額を見積り評価損を計上しております。関係会社長期貸付金、投資その他の資産（その他）については、関係会社の財政状態及び経営成績等を考慮し、対象会社の債務超過額等を勘案したうえで、当該回収不能見込額を貸倒引当金として計上しております。

一部の関係会社の借入金に対して債務保証を行っており、当該債務保証に係る損失に備えるため、当該関係会社の財政状態等を個別に勘案して、損失負担見込額を債務保証損失引当金として計上しております。

また、関係会社が債務超過の状況にあり、かつ当該債務超過の額が債権の帳簿価額を超える場合には、貸倒引当金及び債務保証損失引当金の計上額を考慮したうえで、関係会社事業損失引当金を計上しております。

主要な仮定

関係会社の投融資の評価に用いた主要な仮定は、各関係会社の将来の事業計画等を基礎としております。これらは、過去の実績及び将来の市場環境等を勘案して合理的に見積もっております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

上記の見積りや仮定については、将来の経営環境の変化、経済情勢、金融情勢の変動等により前提条件が変更された場合には、翌事業年度の財務諸表における上記の関係会社投融資の評価に影響を与える可能性があります。

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

前事業年度において、「固定負債」の「預り敷金」として掲記していた4,055百万円は、表示科目の見直しを行った結果、当事業年度より「固定負債」の「その他」として掲記する方法に変更しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において「固定負債」の「預り敷金」に表示していた4,055百万円は「固定負債」の「その他」として組替えております。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する金銭債権

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)
営業未収入金	1,669百万円	-百万円
投資その他の資産 (「その他」のうち営業未収入金)	-百万円	2,253百万円

2 担保に供している資産及び対応債務

(1) 担保提供資産

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	42,132百万円	45,800百万円
仕掛販売用不動産	16,672百万円	22,476百万円
計	58,805百万円	68,276百万円

(2) 対応債務

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,239百万円	1,330百万円
長期借入金	39,634百万円	49,320百万円
計	40,873百万円	50,650百万円

3 債務保証

子会社の金融機関からの借入、リース債務、及び未払債務に対し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)
(株)海風	1,318百万円	1,271百万円
(同)よかところ五島	600百万円	581百万円
(株)ベストメディカル	280百万円	203百万円
(株)レイパワー	170百万円	133百万円
(株)レーサム福岡	160百万円	1,086百万円
(株)WeBase	50百万円	-百万円
計	2,580百万円	3,276百万円

(注) (株)WeBaseの債務保証については、債務保証額から債務保証損失引当金42百万円を控除した金額を記載しております。

4 コミットメントライン契約

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

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
借入極度額	11,500百万円	12,400百万円
借入実行残高	5,127百万円	2,380百万円
差引額	6,373百万円	10,019百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社に対する事項

	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)
受取利息	108百万円	80百万円

2 関係会社整理損失引当金戻入額

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

当社の非連結子会社の整理に伴う損失に備えるための引当金の戻入額であります。

3 関係会社有償減資払戻差益

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

当社の非連結子会社の有償減資による出資の払戻に伴い計上したものであります。

4 債権譲渡損

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

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

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

5 固定資産除却損の内容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)
建物	19百万円	- 百万円
工具、器具及び備品	2百万円	0百万円
計	22百万円	0百万円

6 関係会社株式評価損

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

当社の非連結子会社株式に係る評価損であります。

7 債務保証損失引当金繰入額

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

債務保証に伴う損失に備えるため、当該損失見込額を計上したものであります。

8 関係会社事業損失引当金繰入額

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

関係会社の債務超過額に対して損失見込額を計上したものであります。

(有価証券関係)

子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券は、市場価格のない株式等であるため、時価を記載しておりません。

(注)市場価格のない株式等である子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券の貸借対照表計上額
(単位：百万円)

区分	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
子会社株式	461	1,336
関連会社株式	191	0
その他の関係会社有価証券	1,113	1,113
合計	1,767	2,450

(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		
販売用不動産	18百万円	31百万円
建物	150百万円	458百万円
貸倒引当金	1,451百万円	2,701百万円
未払事業税	363百万円	192百万円
株式報酬費用	103百万円	144百万円
その他	287百万円	451百万円
繰延税金資産小計	2,374百万円	3,979百万円
評価性引当額	1,318百万円	2,812百万円
繰延税金資産合計	1,055百万円	1,167百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	68百万円	130百万円
繰延税金負債合計	68百万円	130百万円
繰延税金資産の純額	987百万円	1,036百万円

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	34.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2%	0.7%
受取配当金等永久に益金に算入されない金額	0.0%	0.0%
評価性引当額増減	4.6%	10.0%
グループ通算制度による影響	1.8%	5.9%
税率変更による影響	- %	0.7%
その他	0.3%	0.2%
税効果会計適用後の法人税等負担率	37.9%	35.9%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

当社は公募増資及び第三者割当増資による資本金増加により、法人事業税の外形標準課税が適用となりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は34.6%から30.6%に変更しております。この税率変更により当事業年度の繰延税金資産の金額は151百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

4. 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。

(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、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」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 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	2,193	1,285	1,124 (1,124)	2,355	783	134	1,571
機械及び装置	76	-	52 (52)	24	24	9	0
車両運搬具	16	-	0 (0)	16	9	3	6
工具、器具及び備品	591	167	88 (85)	670	508	79	161
土地	452	350	-	802	-	-	802
建設仮勘定	189	225	414	-	-	-	-
有形固定資産計	3,519	2,028	1,679 (1,261)	3,868	1,326	227	2,542
無形固定資産							
ソフトウェア	779	22	62 (62)	739	641	52	97
借地権	7	-	-	7	-	-	7
その他	5	-	-	5	1	0	4
無形固定資産計	793	22	62 (62)	752	643	53	109

(注)1. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 建物の主な増加額は、保有目的の変更により販売用不動産を有形固定資産へ振り替えたことによるものであります。

3. 建物の当期減少額は、減損損失の計上によるものであります。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金(流動)	854	1	0	844	10
貸倒引当金(固定)	3,340	5,789	318	-	8,811
役員賞与引当金	-	298	-	-	298
賞与引当金	-	109	-	-	109
関係会社整理損失引当金	123	-	-	123	-
債務保証損失引当金	-	42	-	-	42
関係会社事業損失引当金	-	210	-	-	210

(注)1. 貸倒引当金(流動)の「当期減少額(その他)」は、洗替による戻入等、及び貸倒引当金(固定)への振替であります。

2. 関係会社整理損失引当金の「当期減少額(その他)」は、損失負担見込額の減少による取崩しであります。

(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
剰余金の配当の基準日	9月30日及び3月31日
1単元の株式数	100株
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注)当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利以外の権利を有しておりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社の金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等は、Rays Company (Hong Kong) Limited、RS Company Ltd.及びOasis Management Company Ltd.であります。

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、次の書類を関東財務局長に提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第32期（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）を2023年6月26日に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2023年6月26日に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第33期第1四半期（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日）を2023年8月10日に提出

第33期第2四半期（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日）を2023年11月10日に提出

第33期第3四半期（自 2023年10月1日 至 2023年12月31日）を2024年2月14日に提出

(4) 臨時報告書

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）の規定に基づく臨時報告書を2023年6月26日に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書を2023年7月21日に提出

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）の規定に基づく臨時報告書を2023年11月10日に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第1号（本邦以外の地域における有価証券の募集又は売出し）の規定に基づく臨時報告書を2023年11月17日に提出

(5) 臨時報告書の訂正報告書

2023年11月28日に提出

2023年11月17日提出の臨時報告書（本邦以外の地域における有価証券の募集又は売出し）に係る訂正報告書

(6) 有価証券届出書及びその添付書類

一般募集による新株式の発行及びオーバーアロットメント方式による新株式売出しに係る有価証券届出書を2023年11月17日に提出

譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に係る有価証券届出書を2024年6月25日に提出

(7) 有価証券届出書の訂正届出書

2023年11月28日に提出

2023年11月17日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書

(8) 自己株券買付状況報告書

報告期間(自 2023年9月1日 至 2023年9月30日)を2023年10月13日に提出

報告期間(自 2023年10月1日 至 2023年10月31日)を2023年11月10日に提出

報告期間(自 2023年11月1日 至 2023年11月30日)を2023年12月13日に提出

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25日

株式会社 レーサム

取締役会 御中

三 優 監 査 法 人

東京事務所

指 定 社 員 公認会計士 山本 公太
業務執行社員

指 定 社 員 公認会計士 玉井 信彦
業務執行社員

< 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」に掲げられている株式会社レーサムの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、株式会社レーサム及び連結子会社の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。

不動産譲渡後に継続的関与がある場合の不動産売却に係る収益認識	
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、資産価値創造事業において、個人富裕層、事業法人、機関投資家等（以下、「顧客」という。）に対して不動産の売却を行っている。</p> <p>取り扱われる不動産の種類は多岐にわたり、価格帯は数億円から百億円を超える規模に及んでおり、取引の個性が高い。特に、一部の不動産売却取引においては、顧客の不動産保有目的を実現させるために、不動産譲渡後も、管理業務の受託、リースバック、アセットマネジメント、持分の一部保有等を通じて、当該不動産に継続的に関与することがあり、譲渡不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが他の者に移転しているか否かの判断について、経営者による判断を必要とする。</p> <p>以上から、当監査法人は、不動産譲渡後に継続的関与がある場合の不動産売却取引に係る収益認識が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産譲渡後に継続的関与がある場合の不動産売却取引に係る収益認識を検討するため、主に以下の手続きを実施した。</p> <ul style="list-style-type: none">取引目的、取引相手先、取引条件及び継続的関与契約を含む取引全体のスキームを理解するために、契約内容報告書、不動産売買契約書、その他譲渡不動産に関連する一切の契約書を査閲し、管理本部長に対して質問を実施した。不動産引き渡しの事実を確認するために、引渡証、入金証憑、登記簿謄本等を査閲した。資産に対する支配を顧客に移転した時点を決定するに当たり、経営者による、顧客が資産の所有に伴う重大なリスクを負い、経済価値を享受しているか否かについての判断結果を検討した。

連結子会社（株式会社レイパワー）における関係会社事業再構築損失及び減損損失の計上に関する判断	
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>会社による2024年5月10日の適時開示「通期連結業績予想と実績の差異（上方修正）及び特別損失の計上に関するお知らせ 3.特別損失の計上について」及び連結財務諸表の【注記事項】（連結損益計算書関係）に記載のとおり、当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている「関係会社事業再構築損失」3,049百万円及び「減損損失」のうち209百万円を計上している。これは、連結子会社（株式会社レイパワー）（以下、「当該連結子会社」という）のガスエンジン発電機事業において、今後の安定的な生産、保守と本格的な販売拡大に取り組むためには、現在の体制を抜本的に刷新し、新たな生産・販売体制の再構築が必要となったことに伴い、当事業における全ての棚卸資産、固定資産を対象として損失計上したものである。</p> <p>上記の当該連結子会社における事業再構築が必要となったことに伴う損失計上は非経常的な取引であり、金額的にも重要性が高く、連結財務諸表に重要な影響を及ぼすことから、当監査法人は、当該連結子会社における関係会社事業再構築損失及び減損損失の計上に関する判断が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「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、当該連結子会社における事業再構築が必要となったことに伴う損失計上について検討するために、主に以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業再構築が必要となった経緯及び事実関係について把握するとともに損失処理の妥当性を評価するため、経営者及び適切な役職者等へ質問を行い、取締役会議事録及び関連資料等の閲覧を実施した。 ・事業再構築が必要となった原因が当該連結子会社の事業に及ぼす影響及び範囲を評価するため、関連資料等を閲覧した。 ・会社の作成した損失処理に関する資料を閲覧し、会社の損失計上に係る会計処理が網羅的かつ適切に行われているか検討した。

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を検討すること、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、株式会社レーサムの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、株式会社レーサムが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

(注)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いません。

独立監査人の監査報告書

2024年6月25日

株式会社 レーサム

取締役会 御中

三 優 監 査 法 人

東京事務所

指 定 社 員 公 認 会 計 士 山 本 公 太
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公 認 会 計 士 玉 井 信 彦
業 務 執 行 社 員

< 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」に掲げられている株式会社レーサムの2023年4月1日から2024年3月31日までの第33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、株式会社レーサムの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。

不動産譲渡後に継続的関与がある場合の不動産売却に係る収益認識

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（不動産譲渡後に継続的関与がある場合の不動産売却に係る収益認識）と同一内容であるため、記載を省略している。

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、継続企業の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

-
- (注)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いません。