



平成 30 年 6 月 28 日

各 位

上場会社名 LCホールディングス株式会社
代表者 代表取締役社長 金子 修
 (JASDAQ・コード 8938)
問合せ先 取締役管理部部長 福島 満則
 (TEL 042-565-2115)

中期経営計画の修正に関するお知らせ

1. 修正の経緯

この度の中期経営計画の修正は、平成 30 年 5 月 15 日に公表いたしました中期経営計画に基づき、平成 32 年 3 月期及び平成 33 年 3 月期に係る売上高、営業利益、経常利益の目標値の記載を追加したものであります。

平成 32 年度 3 月期以降は、物件売却による売上高等が減少する一方、フィー収入が増加し、収益構造が変換することを織込んで目標数値を追加記載いたしました。

また、当社グループが 2017 年 9 月に設立した「ポーリー・プラス投資法人」の名称が「メディカルアセット投資法人」へ変更されたため、当該修正も行いました。

修正箇所 1. 全 3 ヶ所

【修正前】 ポーリー・プラス投資法人

【修正後】 メディカルアセット投資法人

当該表記に係る箇所を修正いたしました。ただし、名称変更された本年 6 月 20 日以降にかかる表記に限っております。

修正箇所 2. 「2. 今期の業績予想及び今後の業績目標」の「平成 32 年 3 月期以降の業績目標（平成 32 年 3 月期及び平成 33 年 3 月期の目標数値）」の記載

【修正前】

平成 32 年 3 月期以降の業績目標（平成 32 年 3 月期及び平成 33 年 3 月期の目標数値）は、前事業年度からの業績変化が大きくなると予想しておりその次年度以降の業績目標も大きく変化すると考えております。このような状況の中、次年度以降の合理的な目標を設定することが困難であるため、記載を控えさせていただきます。

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

【修正後】

平成 32 年 3 月期以降の業績目標（平成 32 年 3 月期及び平成 33 年 3 月期の目標数値）は、当社グループの収益構造の変化により、その前事業年度まで大きな比率を占めていた物件売却による売上高の比率が低くなり、その一方で、利益率の高いフィー収入の比率が高まる結果、平成 32 年 3 月期は減収増益と予想しております。その次年度以降では、フィー収入が更に拡大し、売上高、利益ともに前事業年度を上回る業績になると考えております。

修正箇所 3. 同上

【修正前】

	売上高	営業利益	経常利益
平成 30 年 3 月期 (実績)	13,774	1,504	1,049
平成 31 年 3 月期 (予想)	15,000	1,700	1,200

(※以下の表記なし)

【修正後】

	売上高	営業利益	経常利益
平成 30 年 3 月期 (実績)	13,774	1,504	1,049
平成 31 年 3 月期 (予想)	15,000	1,700	1,200
<u>平成 32 年 3 月期 (目標)</u>	<u>10,000</u>	<u>2,000</u>	<u>1,500</u>
<u>平成 33 年 3 月期 (目標)</u>	<u>11,000</u>	<u>2,500</u>	<u>2,000</u>

以上

(ご参考：修正後全文)

平成 31 年 3 月期～平成 33 年 3 月期 中期経営計画

平成 30 年 6 月 28 日

各 位

会 社 名	LC ホールディングス株式会社
U R L	(http://lc-holdings.jp)
代表者名	代表取締役社長 金子 修 (JASDAQ・コード 8938)
問合せ先	取締役管理部部長 福島 満則 (TEL 042-565-2115)

1. 今後 3 か年の中期経営計画

(1) 前事業年度（平成 30 年 3 月期）の総括

わが国の経済復興を掲げ、平成 24 年 12 月に発足した自民党政権は 6 年目を迎えました
が、未だ全国的な経済の好循環には至っているとは言えず、政府が思い描く効果は未だ達成
していない状況となっております。

企業の資金需要を喚起すべく平成 28 年 1 月に日銀が実施したマイナス金利政策は 2 年以
上も継続されておりますが、期待されていた成果は得られていないと評価されております。

また、行政において、複数の省庁による公文書の改ざんや隠蔽、不透明な決裁過程等が連
続して報道され、政治と行政のあり方が大きく問われる事態となりました。

国外に目を向けると、隣国である北朝鮮の核・ミサイル開発は、わが国をはじめとする極
東地域の安全保障に過去最大級の緊張をもたらしております。その一方で、北朝鮮は韓国や
米国との対話を模索し、韓国とは首脳会談を実施し、次は米国との会談を具体的に準備して
おります。これらの対話は、今後の北朝鮮と米日韓との関係だけではなく、アジア圏の安全
保障を大きく左右するものと思われ、世界的な注目を浴びております。

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

このような環境の中、当社グループは平成 28 年 10 月 1 日のホールディング制発足後、1
事業年度を経過した初めての年度となりました。

その結果、前事業年度の連結売上高は 13,774 百万円（その前事業年度 6,946 百万円）、連
結営業利益は 1,504 百万円（同 625 百万円）、連結経常利益は 1,049 百万円（同 590 百万
円）、親会社株主に帰属する当期純利益は 263 百万円（同▲284 百万円）となりました。

連結売上高は、連結 SPC 保有の 2 物件の売却及び病院施設等の取得に伴うフィー収入の
増加の結果、100 億円を突破いたしました。連結営業利益、連結経常利益及び親会社株主に
帰属する当期純利益につきましては、その前事業年度と比較すると大きな増益となってお
りますが、平成 30 年 2 月に公表した業績予想と比較すると大きな下振れとなりました。

当社の連結子会社につきましては、国内事業会社 4 社（連結 SPC を除く）、米国 1 社となりました。また、持分法適用関連会社は、国内 1 社及び米国 2 社（うち 1 社は事業完了のため清算中）の 3 社となりました。

株式会社ロジコムが主たる事業とする不動産賃貸業は、前事業年度期末に大型倉庫物件のテナント退去が発生し、空床率が増加しましたが、当該テナント退去までは、平均空床率はよい状況にありました。

現在ではいくつかのテナント候補と具体的な協議が持たれており、早期の客付けを目指しております。

株式会社 LC パートナーズ（以下、LCP）は、アセットマネジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務、不動産ファンドのアレンジメント業務を行っており、不動産ファンド事業の中核企業であります。前事業年度は、病院施設及びその関連施設を中心に取組みを始め、医療法人と連携及び経営支援をした結果、9 医療法人 13 施設の投資を実現しました。

このように病院施設及びその関連施設を主たる投資対象に転換しつつ、これまでに蓄積してきたアセットのオフバランス化の一環として、平成 29 年 9 月にポーリー・プラス投資法人（平成 30 年 6 月 20 日「メディカルアセット投資法人」に名称変更）を設立させ、同投資法人と AM 契約を締結いたしました。平成 30 年 1 月 16 日には、同投資法人と病院施設及びその医療関連施設等 18 物件を対象とする売買契約を締結いたしましたが、その後二度にわたる決済の延期があり、前事業年度中の実現には至りませんでした。ただし、同期間中に連結 SPC が所有する 2 物件の売却が実現しております。今後も引続きアセットのオフバランス化の実現が課題となります。

株式会社 LC レンディング（以下、LCL）は、主に LCP 社が手掛ける不動産ファンドにおいて、SPC が物件を購入するために受ける融資の一部（いわゆるメザニン部分）を、インターネットを通じて調達する「融資型クラウドファンディング」を目的に設立した企業です。平成 27 年 7 月、Web 上にプラットフォーム「LC レンディング」を開設し、一般投資家からの投資を募り（募集は maneo マーケット(株)が実施）、SPC に貸付を行っております。平成 30 年 3 月末の成立ローン累計は 180.2 億円（その前年度末は 70.2 億円）となり、年度目標であった 150 億円を突破いたしました。クラウドファンディングにつきましては、業界自体の認知度は高まってきておりますが、まだ高める余地は十分にあり、今後は更に成長が見込める事業と考えております。LCL 社では、認知度や業界の信用を深めていくことが重要と考えており、Web サイトなどを通じて、投資家との対話や説明を真摯に行い、一般投資家への認知度、信頼度の浸透を促進しております。

株式会社 LC メディコム（以下、LCM）は、平成 29 年 10 月に、病院施設及びその関連施設に関する周辺業務への様々なサービスを提供するために、設立されました。同社は、前事業年度における実質的な稼働は数ヶ月でしたが、設立初年度から黒字を達成しており、今後は当社グループにおける主たる事業として発展させたいと考えております。

米国子会社は1社（Clay Street Capital, Inc.、以下 CSC）ですが、主にオフィスの賃貸事業を行っております。前事業年度の年平均稼働率は98.4%（その前事業年度は97.4%）と高い稼働率を維持しております。

なお、当社グループにおいて、前事業年度中の主な活動は次に記載する通りです。

- (1) 平成 29 年 5 月 LCP が宅建業における「取引一任代理等」の認可を取得
- (2) 平成 29 年 7 月 LCP が特定投資運用行為にかかる兼業の承認を受ける
- (3) 平成 29 年 9 月 ポーリー・プラス投資法人の設立完了
- (4) 平成 29 年 10 月 LCM の設立完了
- (5) 平成 30 年 1 月 連結 SPC とポーリー・プラス投資法人が売買契約を締結
- (6) 平成 30 年 2 月 ポーリー・プラス投資法人との売買決済日の変更
- (7) 平成 30 年 3 月 ポーリー・プラス投資法人との売買決済日の延期（時期未定）

(2) 課題に対する事業の進捗状況と今後の見通し等について

当社グループは、『Simple & Concentrate』をグループの新スローガンとして次の課題に取り組んでおります。また、その進捗状況と今後の方向性について述べておきます。

当社グループが保有する物流、商業施設については、経営資源を今後成長の見込める病院関連事業に集中するため、売却を推進していきます。

LCP は、メディカルアセット（旧ポーリー・プラス）投資法人の AM（アセットマネージャー）として、病院関連事業のうち、アセットのオフバランスを推進するため、現在準備中のメディカルアセット（旧ポーリー・プラス）投資法人の運用開始を目指します。

さらに、LCM において、病院施設及びその関連施設に関する周辺業務への様々なサービスの提供はすでに進捗しており、今後も注力していきます。

また、ロジコムが PM（プロパティマネージャー）を受託し、LCL が物件取得のためのメザニン融資を実施いたします。

(3) 中期経営計画の概要

平成 31 年 3 月期からの中期経営計画を策定するにあたり、重要な方向性を次のように定めております。

今後成長が見込める病院関連事業に特化するため、所有している物流・商業施設の外部売却を推進します。

(4) 当該中期経営計画の背景予想

平成 31 年 3 月期以降の 3 か年につきましては、引き続き現政権による経済政策（アベノミクス）が、消費活動を活発化させることによりデフレから脱却できるか、が大きなポイントとなるだろうと考えております。特に、消費税率 10%への引き上げが消費活動にどのような影響を与えるか、が重要だと考えます。

病院関連事業としては、社会的な意義がある一方で、様々な解決すべき問題を抱えて

いると思われま。特に事業承継、現在の社会的ニーズを背景とした地域包括ケアシステムの構築については、重大かつ差し迫った課題として挙げられます。また、建物の老朽化、適正な設備投資、IT化への速やかな対応が求められております。

当社グループは、病院関連事業については、医療法人によるオフバランスや病院周辺事業及び病院建物の適正な管理など、長年のノウハウを有し、社会的な役割を果たせると考えております。今後病院関連事業については、成長が見込める有望な分野であり、当社グループとしては、主たる事業として発展させたいと考えております。

2. 今期の業績予想及び今後の業績目標

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

平成31年3月期（予想）

不動産賃貸関連事業は、ほぼ前年度と同じ業績を予想しております。

当社連結SPCが所有する物件の売却については、既に平成30年3月に売却済みの1件を織込んでおります。他の3案件（6物件）の売却については時期及び価格が未定であるため、保守的に織込んでおります。なお、新規投資に関しては、病院案件に対して集中的に投資をしていきたいと考えております。

平成32年3月期以降の業績目標（平成32年3月期及び平成33年3月期の目標数値）

平成32年3月期以降の業績目標（平成32年3月期及び平成33年3月期の目標数値）は、当社グループの収益構造の変化により、その前事業年度まで大きな比率を占めていた物件売却による売上高の比率が低くなり、その一方で、利益率の高いフィー収入の比率が高まる結果、平成32年3月期は減収増益となると予想しております。その次年度以降では、フィー収入が更に拡大し、売上高、利益ともに前事業年度を上回る業績になると考えております。

前事業年度の実績と今期の業績予想は次の通りです。

（単位：百万円）

	売上高	営業利益	経常利益
平成30年3月期 （実績）	13,774	1,504	1,049
平成31年3月期 （予想）	15,000	1,700	1,200
平成32年3月期 （目標）	10,000	2,000	1,500
平成33年3月期 （目標）	11,000	2,500	2,000

なお、当社webサイトで、公表していた「マンスリー・ファクト・レポート」については、今後、その形式及び内容について、変更する予定です。

以上