



2021年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年5月11日

上場会社名 ウェルス・マネジメント株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3772 URL <http://www.wealth-mngt.com>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員 (氏名) 千野 和俊
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員財務部長 (氏名) 小松 雅尚 TEL 03-6229-2129
 定時株主総会開催予定日 2021年6月23日 配当支払開始予定日 2021年6月24日
 有価証券報告書提出予定日 2021年6月24日
 決算補足説明資料作成の有無：無
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2021年3月期の連結業績（2020年4月1日～2021年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年3月期	5,309	△59.8	△690	—	△827	—	△1,059	—
2020年3月期	13,220	333.8	2,708	263.3	3,732	290.2	2,426	△9.5

(注) 包括利益 2021年3月期 △1,030百万円 (—%) 2020年3月期 3,153百万円 (△8.8%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2021年3月期	△124.77	—	△13.0	△3.3	△13.0
2020年3月期	291.65	—	32.3	20.6	20.5

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 △0百万円 2020年3月期 1,372百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2021年3月期	25,754	8,628	29.5	890.38
2020年3月期	24,893	9,679	34.8	1,041.55

(参考) 自己資本 2021年3月期 7,591百万円 2020年3月期 8,671百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年3月期	△3,724	△315	1,856	2,104
2020年3月期	△8,916	△1,980	12,806	4,288

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2020年3月期	—	0.00	—	20.00	20.00	166	6.9	2.2
2021年3月期	—	0.00	—	20.00	20.00	170	—	2.1
2022年3月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 2022年3月期の配当予想額は現時点で未定であります。

3. 2022年3月期の連結業績予想（2021年4月1日～2022年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	12,500	135.4	5,800	—	5,500	—	3,200	—	375.34

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有

新規 1社（社名）匿名組合ニセコ、除外 1社（社名）匿名組合ニセコ

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
 ② ①以外の会計方針の変更：無
 ③ 会計上の見積りの変更：無
 ④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

2021年3月期	8,526,200株	2020年3月期	8,326,200株
2021年3月期	487株	2020年3月期	444株
2021年3月期	8,493,947株	2020年3月期	8,321,360株

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年3月期の個別業績（2020年4月1日～2021年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年3月期	989	△70.3	△306	—	△308	—	△354	—
2020年3月期	3,331	2.9	2,224	△18.4	4,143	52.8	3,509	85.5

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2021年3月期	△41.74	—
2020年3月期	421.70	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2021年3月期	8,911	7,186	80.6	842.87
2020年3月期	8,367	7,561	90.4	908.23

(参考) 自己資本 2021年3月期 7,186百万円 2020年3月期 7,561百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に掲載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 今後の見通し	4
(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	14
(連結損益計算書関係)	16
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度（2020年4月1日～2021年3月31日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により経済活動が制限され、企業収益や雇用環境は大幅に悪化いたしました。1度目の緊急事態宣言解除後は経済活動が段階的に再開され、政府の経済対策も背景に改善の兆しが見受けられたものの、その後再び感染症が拡大し、緊急事態宣言が再発出されるなど非常に厳しい経済状況が継続しております。

不動産金融事業が属する不動産業界におきましては、金融機関の慎重な融資姿勢が継続しておりますが、コロナ終息後を見据えて積極的な投資への動きも出てきています。当社グループにおいては、東京都江東区新木場に所在する物流倉庫、北海道虻田郡倶知安町（ニセコ）に所在するホテル開発用地及び東京都中央区入船のオフィスビルの不動産信託受益権の取得と売却を行いました。一方、第4四半期連結会計期間に予定しておりました大型の取引が当連結会計年度末日までに完了しなかったため、不動産金融事業の売上高及び営業利益は前連結会計年度と比較して大きく下回る結果となりました。なお、当該大型取引については、2021年4月27日に公表した「京都東山SIX SENSESホテル開発プロジェクトにおける不動産信託受益権譲渡に関するお知らせ」にて進捗を開示しております。

ホテル運営事業が属するホテル業界におきましては、1度目の緊急事態宣言解除後に実施された「Go To トラベル」により宿泊客数は大きく回復いたしました。緊急事態宣言の再発出により、再び厳しい事業環境になっております。当社グループにおいては、2020年11月28日にオープンした「京都悠洛ホテル二条城別邸Mギャラリー」

（京都市中京区市之町180-1）及び前期に開業した「京都悠洛ホテルMギャラリー」（京都市東山区三条通大橋東入大橋町84）が秋の観光シーズンで好調な業績を確保しましたが、年が明けて2度目の緊急事態宣言の発出により運営ホテルの全館を臨時休業にするなど、通期では非常に厳しい年度となりました。このような状況下ではありましたが、2021年3月16日に開業いたしました「ファッションホテル京都」（京都市下京区河原町通松原下ル難波町406）におきましては、「FAUCHON Meets Kyoto. Feel Paris.」を食で表現したメニューをお楽しみいただけるレストランとティーサロン、また、パリ直輸入のマカロンや紅茶を数多く取り揃えたショップで予想を上回るご好評をいただくなど2022年3月期の業績への貢献が見込まれております。また、大阪・キタの社交場として親しまれた堂島ホテルの地で関西初進出となる「アロフト大阪堂島」（大阪市北区堂島浜2丁目1-31）も、まもなくの開業に向けた準備を進めております。

これらの結果、当連結会計年度においては、売上高5,309,731千円（前年同期比59.8%減）、営業損失690,704千円（前年同期は2,708,359千円の営業利益）、経常損失827,845千円（前年同期は3,732,641千円の経常利益）、親会社株主に帰属する当期純損失1,059,822千円（前年同期は2,426,930千円の親会社株主に帰属する当期純利益）となりました。

セグメントの業績におきましては、不動産金融事業の売上高は4,583,567千円（前年同期比50.0%減）、営業利益は195,077千円（前年同期比94.1%減）となり、ホテル運営事業の売上高は985,307千円（前年同期比79.5%減）、営業損失585,530千円（前年同期は268,078千円の営業損失）となりました。

なお、セグメント間取引については相殺消去しておりません。

セグメント別の売上高は、次のとおりであります。

セグメント	前連結会計年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月 31日)		当連結会計年度 (自 2020年 4月 1日 至 2021年 3月 31日)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
不動産金融事業	9,159,160	65.6	4,583,567	82.3
ホテル運営事業	4,807,161	34.4	985,307	17.7
合 計	13,966,321	100.0	5,568,875	100.0

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. セグメント間取引は相殺消去しておりません。

（2）当期の財政状態の概況

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末における財政状態については、総資産25,754,938千円、負債17,126,373千円、純資産8,628,565千円となりました。

総資産については、前連結会計年度末に比べ、861,882千円増加となりました。これは主に、京都悠洛ホテル二条城別邸Mギャラリーが竣工したこと等により、販売用不動産が4,959,327千円増加し仕掛販売用不動産が振替により2,364,049千円減少したこと及び現金及び預金が2,176,933千円減少したことによります。

負債については、前連結会計年度末に比べ、1,912,869千円増加となりました。これは主に上記販売用不動産の建設等のために借入金が増加した1,891,479千円増加したことによります。

純資産については、前連結会計年度末に比べ、1,050,987千円減少となりました。これは主に、当期純損失を1,030,819千円計上したことによります。

② キャッシュ・フローの状況

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」という。）は、前連結会計年度末より2,183,183千円減少し、2,104,891千円となりました。

当連結会計年度末における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりです。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度末における営業活動による資金の減少は、3,724,424千円（前年同期は8,916,529千円の資金の減少）となりました。これは主に税金等調整前当期純損失1,384,743千円を計上したこと及び開発中であったホテルが竣工したこと等により販売用不動産が4,959,327千円増加し、仕掛販売用不動産が2,364,049千円減少したことによります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度末における投資活動による資金の減少は、315,542千円（前年同期は1,980,898千円の資金の減少）となりました。これは主に投資有価証券の償還と取得が純額で270,000千円の支出になったことによります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度末における財務活動による資金の増加は、1,856,782千円（前年同期は12,806,137千円の資金の増加）となりました。これは主に、金融機関からの借入に伴い長期借入れによる収入が2,253,000千円増加したことによります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率 (%)	21.2	31.5	55.9	34.8	29.5
時価ベースの 自己資本比率 (%)	59.3	59.3	97.0	26.4	45.9
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率 (%)	1,182.5	455.8	155.5	—	—
インタレスト・ カバレッジ・レシオ (倍)	15.1	20.1	15.1	—	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注4) 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

(注5) 2020年3月期及び2021年3月期については営業キャッシュ・フローがマイナスであるため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率を記載しておりません。

(注6) 2020年3月期及び2021年3月期については、利払いがありますが、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため、インタレスト・カバレッジ・レシオを記載しておりません。

(3) 今後の見通し

2021年3月期は、新型コロナウイルス感染症拡大に伴うホテル運営事業の落ち込み、不動産金融事業における大型取引の完了遅延等により、2019年3月20日に発表した『中期経営計画2022』の2年目の目標数値を大きく下回りました。

2022年3月期におきましては、ワクチン接種が始まった一方で、2021年4月に3度目の緊急事態宣言が発出されたこともあり、ホテル運営事業につきましては、引き続き非常に厳しい状況が続くことを想定しております。ただし、本格的なインバウンド誘致は依然として見込めませんが、国内からの宿泊につきましては徐々に回復基調に戻ると予想しております。このような状況下においては様々なコスト削減活動及びコロナ禍の状況を見極めながら国内からの集客を中心とした施策を進めてまいります。

一方、不動産金融事業につきましては、不動産市場でコロナ終息後を見据えた動きが出始めていること、2021年4月27日に「京都東山SIX SENSESホテル開発プロジェクトにおける不動産信託受益権譲渡に関するお知らせ」にて進捗を開示済みの2021年3月期第4四半期連結会計期間に予定しておりました大型の取引が完了予定であること等から2021年3月期の連結業績を大きく上回ることを予想しております。

また、『中期経営計画2022』につきましては、計画策定時に想定し得なかった新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大がもたらした事業環境の大きな変化に伴う計数計画への影響を加味する必要があると判断し、本日公表いたしました「『中期経営計画2022』見直しに関するお知らせ」のとおり、計画を取り下げ、2022年3月期を初年度とする新しい中期経営計画を策定することといたしました。事業環境の変化を慎重に精査し、2021年6月下旬を目途にあらためて発表する予定です。

また、『中期経営計画2022』の目標として掲げている「J-REITの創設」に関しましても、パナソニック ホームズ株式会社（以下、PH社）との間で上場リート組成に向けた協議・検討を進めてまいりましたが、両社の事業環境に大きな変化があり、PH社との協議を重ねた結果、両社が歩調を合わせて上場リートの組成について検討を続けていくことは難しいとの結論に至りました。新しい中期経営計画には上場リート組成の方針についてもあらためて盛り込むべく、現在、複数の共同スポンサー候補先と今後の業務提携などについて鋭意協議を進めております。

(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元を最重要課題の一つとして位置付け、『中期経営計画2022』において、配当戦略として「利益水準に応じた安定的な配当の実施」「トータル・シェアホルダーズリターン等の指標の検討」を掲げております。配当に関しては、長期安定的な経営基盤の確立に必要な内部留保水準、事業環境や業績動向、財務体質、資本効率などを総合的に勘案し決定しております。

なお、当社の剰余金の配当は、期末配当の年1回を基本方針としており、配当の決定機関は、中間配当は定款の定めにより取締役会、期末配当は定時株主総会です。

『中期経営計画2022』の2年目にあたる2021年3月期につきましては、期中に予定していた大型取引の完了が遅れたこと等により計画していた目標数値に未達となりました。

しかし乍ら、2021年4月27日付適時開示「京都東山SIX SENSESホテル開発プロジェクトにおける不動産信託受益権譲渡に関するお知らせ」のとおり、2021年3月期に予定していた大型の取引が売買契約締結に至ったこと等を受け、当社の持続的成長をご支援いただいている多くの株主の皆様のご期待にもお応えすべく、長期安定的な経営基盤の確立に必要な内部留保水準、事業環境や業績動向、財務体質、資本効率などを総合的に勘案し、2021年3月31日を基準日とする期末配当につきましては、1株当たり20円00銭とする事といたしました。

これは、前期実績が1株当たり20円00銭であったことから、同額の配当となります。

なお、2022年3月期にかかる配当予想につきましては、引き続き新型コロナウイルスによる予算達成の進捗やキャッシュ・フローへの影響を現段階において合理的に算定することが困難であることから、現時点では未定とさせていただきます。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループの事業は現在日本国内に限定されており、海外での事業展開はありません。また、当社の株主は国内株主を中心に構成されていることから、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

なお、国際会計基準(IFRS)の適用につきましては、外国人株主比率の推移や国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,336,593	2,159,660
売掛金	233,446	278,116
販売用不動産	14,438,591	19,397,919
仕掛販売用不動産	2,364,049	—
未収還付法人税等	1,059,627	602,540
その他	396,252	1,172,605
貸倒引当金	△823	△482
流動資産合計	22,827,736	23,610,359
固定資産		
有形固定資産		
建物	35,351	32,275
減価償却累計額	△20,982	△21,667
建物(純額)	14,368	10,607
工具、器具及び備品	113,005	123,668
減価償却累計額	△48,410	△36,965
工具、器具及び備品(純額)	64,594	86,702
有形固定資産合計	78,963	97,310
無形固定資産		
のれん	127,912	—
その他	38,654	27,411
無形固定資産合計	166,567	27,411
投資その他の資産		
投資有価証券	1,680,424	1,769,387
繰延税金資産	58,998	75,487
その他	80,365	174,981
投資その他の資産合計	1,819,788	2,019,856
固定資産合計	2,065,320	2,144,579
資産合計	24,893,056	25,754,938

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	14,197	11,076
短期借入金	633,000	624,000
1年内返済予定の長期借入金	1,739,576	408,676
1年内返済予定のノンリコース長期借入金	80,000	80,000
未払法人税等	137,330	65,151
賞与引当金	26,943	32,548
株式報酬引当金	145,400	—
株主優待引当金	10,530	24,000
その他	308,499	462,026
流動負債合計	3,095,477	1,707,478
固定負債		
長期借入金	464,585	3,883,909
ノンリコース長期借入金	11,380,000	11,192,055
繰延税金負債	5,360	—
その他	268,081	342,929
固定負債合計	12,118,026	15,418,894
負債合計	15,213,504	17,126,373
純資産の部		
株主資本		
資本金	914,543	987,243
資本剰余金	346,115	419,176
利益剰余金	7,411,628	6,185,289
自己株式	△576	△623
株主資本合計	8,671,709	7,591,086
非支配株主持分	1,007,842	1,037,479
純資産合計	9,679,552	8,628,565
負債純資産合計	24,893,056	25,754,938

（2）連結損益計算書及び連結包括利益計算書
（連結損益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）	当連結会計年度 （自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）
売上高	13,220,816	5,309,731
売上原価	9,103,184	4,443,705
売上総利益	4,117,631	866,026
販売費及び一般管理費	1,409,271	1,556,730
営業利益又は営業損失（△）	2,708,359	△690,704
営業外収益		
受取利息	84	250
受取配当金	412	—
持分法による投資利益	1,372,845	—
雇用調整助成金	—	120,286
その他	36,760	53,057
営業外収益合計	1,410,102	173,595
営業外費用		
支払利息	158,543	305,573
支払手数料	215,690	2,511
持分法による投資損失	—	849
その他	11,587	1,801
営業外費用合計	385,821	310,735
経常利益又は経常損失（△）	3,732,641	△827,845
特別利益		
負ののれん発生益	1,151	—
特別利益合計	1,151	—
特別損失		
出資金清算損	1,159	—
減損損失	—	154,549
新型コロナウイルス感染症関連損失	—	※ 402,349
特別損失合計	1,159	556,898
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失（△）	3,732,632	△1,384,743
法人税、住民税及び事業税	544,448	82,092
法人税等還付税額	—	△414,167
法人税等調整額	34,984	△21,849
法人税等合計	579,433	△353,924
当期純利益又は当期純損失（△）	3,153,198	△1,030,819
非支配株主に帰属する当期純利益	726,268	29,003
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失（△）	2,426,930	△1,059,822

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益又は当期純損失(△)	3,153,198	△1,030,819
その他の包括利益		
持分法適用会社に対する持分相当額	△195	—
その他の包括利益合計	△195	—
包括利益	3,153,003	△1,030,819
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,426,734	△1,059,822
非支配株主に係る包括利益	726,268	29,003

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	880,010	311,943	5,150,135	△311	6,341,777
当期変動額					
新株の発行	34,533	34,533			69,066
親会社株主に帰属する当期純利益			2,426,930		2,426,930
剰余金の配当			△165,437		△165,437
自己株式の取得				△265	△265
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△361			△361
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	34,533	34,171	2,261,492	△265	2,329,932
当期末残高	914,543	346,115	7,411,628	△576	8,671,709

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	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	195	195	904,571	7,246,544
当期変動額				
新株の発行				69,066
親会社株主に帰属する当期純利益				2,426,930
剰余金の配当				△165,437
自己株式の取得				△265
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動				△361
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△195	△195	103,271	103,075
当期変動額合計	△195	△195	103,271	2,433,008
当期末残高	—	—	1,007,842	9,679,552

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	914,543	346,115	7,411,628	△576	8,671,709
当期変動額					
新株の発行	72,700	72,700			145,400
親会社株主に帰属する当期純損失(△)			△1,059,822		△1,059,822
剰余金の配当			△166,515		△166,515
自己株式の取得				△46	△46
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		361			361
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	72,700	73,061	△1,226,338	△46	△1,080,623
当期末残高	987,243	419,176	6,185,289	△623	7,591,086

	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	1,007,842	9,679,552
当期変動額		
新株の発行		145,400
親会社株主に帰属する当期純損失(△)		△1,059,822
剰余金の配当		△166,515
自己株式の取得		△46
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		361
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	29,636	29,636
当期変動額合計	29,636	△1,050,987
当期末残高	1,037,479	8,628,565

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	3,732,632	△1,384,743
減価償却費	59,974	35,021
負ののれん発生益	△1,151	—
出資金清算損	1,159	—
のれん償却額	39,357	39,357
貸倒引当金の増減額(△は減少)	823	△340
賞与引当金の増減額(△は減少)	△3,064	5,605
株式報酬引当金の増減額(△は減少)	76,334	△145,400
株主優待引当金の増減額(△は減少)	10,530	13,470
受取利息及び受取配当金	△496	△250
支払利息	158,543	305,573
支払手数料	215,690	2,511
持分法による投資損益(△は益)	△1,372,845	849
減損損失	—	154,549
信託預金の増減額(△は増加)	243,492	△6,249
売上債権の増減額(△は増加)	65,997	△44,670
販売用不動産の増減額(△は増加)	△10,362,911	△4,959,327
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	△695,844	2,364,049
未収消費税等の増減額(△は増加)	△66,175	△316,313
その他の資産の増減額(△は増加)	23,071	△568,818
仕入債務の増減額(△は減少)	△35,898	△3,121
その他の負債の増減額(△は減少)	1,262,840	166,230
その他	△1,116,255	164,739
小計	△7,764,197	△4,177,280
利息及び配当金の受取額	921,322	28
利息の支払額	△154,254	△305,250
法人税等の支払額	△1,953,706	△296,998
法人税等の還付額	34,305	1,055,076
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,916,529	△3,724,424
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	△13,682	△6,787
無形固定資産の取得による支出	△30,309	△26,027
投資有価証券の償還による収入	5,003,129	866,003
投資有価証券の取得による支出	△5,560,826	△1,136,003
投資有価証券の売却による収入	14,121	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	92,071	—
連結範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の売却による支出	△1,500,040	—
その他の支出	14,636	△12,726
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,980,898	△315,542

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△1,167,000	△9,000
長期借入れによる収入	2,109,000	2,253,000
ノンリコース借入れによる収入	11,500,000	—
長期借入金の返済による支出	△159,427	△164,576
ノンリコース借入金の返済による支出	—	△187,944
非支配株主からの払込みによる収入	1,000,000	—
非支配株主への払戻による支出	△300,000	—
株式の発行による収入	—	145,400
配当金の支払額	△165,183	△166,138
その他	△11,251	△13,958
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,806,137	1,856,782
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,908,709	△2,183,183
現金及び現金同等物の期首残高	2,379,364	4,288,074
現金及び現金同等物の期末残高	4,288,074	2,104,891

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数

8社

連結子会社の名称

リシエス・マネジメント株式会社

株式会社ホテルWマネジメント

合同会社二条

株式会社美松

山陽興業株式会社

匿名組合悠洛

株式会社堂島ホテルオペレーションズ

ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社(注)

(注) 2020年5月15日付で、当社が新たに設立したウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社を連結の範囲に含めております。

2020年5月20日付で、当社が新たに出資した匿名組合ニセコを連結の範囲に含めましたが、2020年9月30日付で、出資が償還されたため連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用した関連会社数

4社

主要な会社等の名称

匿名組合りょうぜん

匿名組合みょうほう

SUN RICHESSE SINGAPORE PTE. LTD.

WS PACIFIC INVESTMENT PTE. LTD. (注)

(注) 2021年3月1日付で、当社が新たに出資したWS PACIFIC INVESTMENT PTE. LTD. を持分法適用の範囲に含めております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、リシエス・マネジメント株式会社、株式会社ホテルWマネジメント、合同会社二条、株式会社美松、匿名組合悠洛、株式会社堂島ホテルオペレーションズ、ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社は連結決算日と一致しておりますが、山陽興業株式会社は6月30日となっております。

山陽興業株式会社については、連結財務諸表の作成に当たって連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法にて算定）

時価のないもの

移動平均法に基づく原価法

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産除く）

法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

2007年3月31日以前に取得したもの

償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する定額法

2007年4月1日以降に取得したもの

主に定額法

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8～23年

器具及び備品 2～20年

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

②無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

③リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、当社及び連結子会社は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勘案し、回収不能見込額を計上しております。なお、当連結会計年度は一般債権について貸倒実績がないものの、貸倒懸念債権等特定の債権については回収不能見込額が存在するため、貸倒引当金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、支給見込額に基づき当連結会計年度において負担すべき金額を計上しております。

株式報酬引当金

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

株主優待引当金

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

(4) のれんの償却方法及び償却期間

10年間の定額法により償却しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

匿名組合出資金の会計処理

匿名組合への出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用

当社及び一部の国内連結子会社は、「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日) 第3項の取扱いにより、「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 2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

(連結損益計算書関係)

※ 新型コロナウイルス感染症関連損失

新型コロナウイルス感染症拡大防止のため一部ホテルにおいて実施した臨時休業期間中に発生した固定費等であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

従って、当社グループの事業は、下記のとおり区分されます。

- ・機関投資家や富裕層による不動産の取得・管理・売却などにかかる投資助言等を行う「不動産金融事業」
- ・レベニューマネジメントや現場管理等、ホテル運営に関する様々なサービスを提供する「ホテル運営事業」

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益の数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸 表計上額 (注) 2
	不動産金融 事業	ホテル運営 事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	8,413,654	4,807,161	13,220,816	13,220,816	—	13,220,816
セグメント間の内部売上高又は振替高	745,505	—	745,505	745,505	△745,505	—
計	9,159,160	4,807,161	13,966,321	13,966,321	△745,505	13,220,816
セグメント利益又は損失(△)	3,327,886	△268,078	3,059,807	3,059,807	△351,448	2,708,359
セグメント資産	20,694,368	1,582,084	22,276,452	22,276,452	2,616,604	24,893,056
セグメント負債	17,740,736	1,030,224	18,770,961	18,770,961	△3,557,457	15,213,504
その他の項目						
減価償却費	1,335	51,785	53,121	53,121	6,853	59,974
のれん償却額	—	—	—	—	39,357	39,357
持分法投資利益又は損失(△)	1,372,845	—	1,372,845	1,372,845	—	1,372,845
持分法適用会社への投資額	1,055,424	—	1,055,424	1,055,424	—	1,055,424
有形固定資産・無形固定資産の増加額	677	43,338	44,016	44,016	5,307	49,323

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△351,448千円には、各報告セグメントに配分されないのれん償却額△39,357千円、全社収益・全社費用の純額△332,252千円及びセグメント間取引消去20,162千円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額2,616,604千円は提出会社の現金及び預金やその他資産であります。
- (3) セグメント負債の調整額△3,557,457千円は、提出会社の未払金及びその他の負債であります。

2. セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸 表計上額 (注) 2
	不動産金融 事業	ホテル運営 事業	計			
売上高						
外部顧客への売上高	4,578,423	731,307	5,309,731	5,309,731	—	5,309,731
セグメント間の内部売 上高又は振替高	5,143	254,000	259,143	259,143	△259,143	—
計	4,583,567	985,307	5,568,875	5,568,875	△259,143	5,309,731
セグメント利益又は損失 (△)	195,077	△585,530	△390,453	△390,453	△300,251	△690,704
セグメント資産	23,367,299	2,282,034	25,649,333	25,649,333	105,605	25,754,938
セグメント負債	20,851,462	1,329,339	22,180,802	22,180,802	△5,054,429	17,126,373
その他の項目						
減価償却費	1,361	26,844	28,205	28,205	6,815	35,021
のれん償却額	—	—	—	—	39,357	39,357
持分法投資利益又は損 失(△)	△849	—	△849	△849	—	△849
持分法適用会社への投 資額	875,287	—	875,287	875,287	—	875,287
有形固定資産・無形固 定資産の増加額	—	97,617	97,617	97,617	10,502	108,119

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△300,251千円には、各報告セグメントに配分されないのれん償却額△39,357千円、全社収益・全社費用の純額△223,213千円及びセグメント間取引消去△37,680千円が含まれております。
 - (2) セグメント資産の調整額105,605千円は提出会社の現金及び預金やその他資産であります。
 - (3) セグメント負債の調整額△5,054,429千円は、提出会社の未払金及びその他の負債であります。
2. セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

（1株当たり情報）

項目	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	1,041円55銭	890円38銭
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△)	291円65銭	△124円77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株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失（△）の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△)		
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株 主に帰属する当期純損失（△）（千円）	2,426,930	△1,059,822
普通株主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利 益又は親会社株主に帰属する当期純損失（△） （千円）	2,426,930	△1,059,822
期中平均株式数（株）	8,321,360	8,493,947

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
純資産の部の合計額（千円）	9,679,552	8,628,565
純資産の部の合計額から控除する金額（千円）	1,007,842	1,037,479
（うち非支配株主持分（千円））	(1,007,842)	(1,037,479)
普通株式に係る期末の純資産額（千円）	8,671,709	7,591,086
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）	8,325,756	8,525,713

（重要な後発事象）

該当事項はありません。