



2022年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022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 https://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 2022年6月27日 配当支払開始予定日 2022年6月28日
 有価証券報告書提出予定日 2022年6月28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. 2022年3月期の連結業績（2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	29,029	446.7	5,676	—	5,317	—	3,513	—
2021年3月期	5,309	△59.8	△690	—	△827	—	△1,059	—

(注) 包括利益 2022年3月期 3,528百万円 (—%) 2021年3月期 △1,030百万円 (—%)

	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	%	%	%
2022年3月期	412.14	—	38.0	16.3	19.6
2021年3月期	△124.77	—	△13.0	△3.3	△13.0

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 △0百万円 2021年3月期 △0百万円

(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
2022年3月期	39,386	10,925	27.7	1,281.53
2021年3月期	25,754	8,628	29.5	890.38

(参考) 自己資本 2022年3月期 10,925百万円 2021年3月期 7,591百万円

(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
2022年3月期	19,281	△4,589	△11,232	5,564
2021年3月期	△3,724	△315	1,856	2,104

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	%	%
2021年3月期	—	0.00	—	20.00	20.00	170	—	2.1
2022年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00	255	7.3	2.8
2023年3月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 2023年3月期の配当予想額は現時点で未定であります。

3. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023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	15,000	△48.3	6,500	14.5	6,500	22.2	4,000	13.8	469.17

※ 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 3社 （社名）匿名組合みょうほう、匿名組合理ょうぜん、匿名組合五条
 除外 2社 （社名）匿名組合みょうほう、匿名組合理ょうぜん

(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：有
 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

2022年3月期	8,526,200株	2021年3月期	8,526,200株
2022年3月期	572株	2021年3月期	487株
2022年3月期	8,525,668株	2021年3月期	8,493,947株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年3月期の個別業績（2021年4月1日～2022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	%
2022年3月期	6,440	550.7	3,800	—	4,433	—	3,016	—
2021年3月期	989	△70.3	△306	—	△308	—	△354	—

	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
2022年3月期	353.82	—
2021年3月期	△41.74	—

(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	
2022年3月期	16,160		10,031		62.1		1,176.67	
2021年3月期	8,911		7,186		80.6		842.87	

(参考) 自己資本 2022年3月期 10,031百万円 2021年3月期 7,186百万円

※ 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
(会計方針の変更)	16
(連結損益計算書関係)	17
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症により厳しい状況から少しずつ正常化に向かう兆しが見られました。一方で、急激な円安の進行やウクライナ情勢、原材料価格の上昇等の影響が顕在化しつつあり、今後も経済情勢や世界情勢、新型コロナウイルス感染症に対する政策については注視が必要な状況が継続していくと思われまます。

当社グループにおきましては、2021年5月にサムティ株式会社と資本・業務提携契約を締結し、2021年6月に当社の事業の方向性を示すべく、「中期経営計画2024」を公表いたしました。「中期経営計画2024」においては、以下の目標を設定しており、当連結会計年度につきましては概ね目標を達成しておりますが、引続き目標の達成に向けて努めてまいります。

「中期経営計画2024」の目標

- ①「中期経営計画2024」の期間中にJ-REIT組成を実現し、資産循環型ビジネスモデルを確立、受託資産5,000億円規模のホテルリートを目指す。
- ②プライム市場への上場を目指し、そのための体制等を具体化、時価総額3倍を目指す。

(不動産金融事業)

不動産市場におきましては、ポストコロナを見据えて、ホテルアセットに対する劣後投資家の積極的な姿勢が続いており、金融機関のホテル開発事業に対する融資姿勢につきましても、不透明感が薄まり改善していくと考える金融機関は増加傾向にあり新規融資への対応は徐々に増えていくと見込んでおります。他方で、資材価格の高騰や円安等により、今後の建設コストの増加及び利上げも懸念されております。当社グループにおきましては、2021年9月に京都東山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、2022年2月に京都東山Banyan Tree 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、2022年3月に芦ノ湖畔ホテル開発事業における不動産信託受益権の譲渡等により前連結会計年度と比較して売上高及び営業利益は大きく増加いたしました。また、物件の取得におきましても、2022年3月に匿名組合五条の劣後匿名組合出資持分を全額取得し連結子会社化したほか、2023年3月期につきましても、新規物件の取得を積極的に進めていく方針です。

(ホテル運営事業)

ホテル業界におきましては、緊急事態宣言及び蔓延防止等重点措置の発出の影響は大きく、当連結会計年度も宿泊客の大幅な回復には至りませんでした。しかしながら当社グループの運営ホテルにおきましては、緊急事態宣言の発出に伴い一部ホテルにおいて臨時休業を実施した一方で、新規開業による運営ホテルの増加、春秋の観光シーズンの宿泊客数の回復及び開発中のホテルに対するコンサルティング売上等により、前連結会計年度と比較して売上高及び営業利益は大きく増加いたしました。

開業関連におきましては、2021年6月28日に、国内で2軒目、関西地区では初進出となるマリオットインターナショナル社の「アロフト」ブランドのホテル「アロフト大阪堂島」(大阪市北区堂島浜2丁目1-31)を大阪・キタの社交場として親しまれた堂島ホテルの地に開業いたしました。「アロフト」は、流行に敏感で発信力があり、音楽やデザインを愛する次世代の旅行者を主な顧客ターゲットとしているライフスタイルホテルブランドであり、洗練かつ斬新なスタイルで、大阪のホスピタリティシーンを盛り上げてまいります。また、2022年3月18日より「京都悠洛ホテルMギャラリー」「京都悠洛ホテル二条城別邸Mギャラリー」は、リブランド(ホテル運営業務委託先の変更)を行い、新たにバンヤンツリー・グループブランドの「ダーワ」・「ギャラリー」のホテルとして、「ダーワ・悠洛 京都」(京都市東山区三条通大橋東入大橋町84)「ギャラリー・二条城 京都」(京都市中京区市之町180-1)が開業しております。

この結果、当連結会計年度は、売上高29,029,801千円(前年同期比446.7%増)、営業利益5,676,194千円(前年同期は営業損失690,704千円)、経常利益5,317,942千円(前年同期は経常損失827,845千円)、親会社株主に帰属する当期純利益3,513,770千円(前年同期は親会社株主に帰属する当期純損失1,059,822千円)となり、売上高及び各利益は過去最高となりました。

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 2020年 4月1日 至 2021年 3月31日)		当連結会計年度 (自 2021年 4月1日 至 2022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	4,583,567	82.3	27,528,465	90.2
ホテル運営事業	985,307	17.7	2,986,403	9.8
合 計	5,568,875	100.0	30,514,868	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

当連結会計年度における財政状態については、総資産39,386,089千円、負債28,460,246千円、純資産10,925,843千円となりました。

総資産については、前連結会計年度末に比べ、13,631,150千円増加となりました。これは主に、現金及び預金の増加及び新規に匿名組合五条を連結したことに伴い販売用不動産が増加したことによるものであります。

負債については、前連結会計年度末に比べ、11,333,872千円増加となりました。これは主に新規に匿名組合五条を連結したことに伴いノンリコース長期借入金が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、2,297,277千円増加となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益の計上によるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、前連結会計年度末より3,459,850千円増加し、5,564,741千円となりました。

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)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、19,281,919千円（前年同期は3,724,424千円の資金の減少）となりました。これは主に、販売用不動産が13,623,151千円減少、のれんの償却額2,646,712千円及び税金等調整前当期純利益4,998,601千円を計上したことによる増加であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、4,589,191千円（前年同期は315,542千円の資金の減少）となりました。これは主に、子会社出資金の取得に伴い6,065,014千円減少、投資有価証券の償還と取得が純額で1,540,589千円増加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)

当連結会計年度における財務活動による資金の減少は、11,232,877千円（前年同期は1,856,782千円の資金の増加）となりました。これは主に、ノンリコース借入金の返済10,487,166千円による減少であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
自己資本比率 (%)	31.5	55.9	34.8	29.5	27.7
時価ベースの 自己資本比率 (%)	59.3	97.0	26.4	45.9	50.7
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率 (%)	455.8	155.5	—	—	123.6
インタレスト・ カバレッジ・レシオ (倍)	20.1	15.1	—	—	18.7

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

2022年3月期は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けながらも過去最高益を計上いたしました。2023年3月期におきましても、引き続き2021年6月22日に公表した「中期経営計画2024」を達成すべく事業活動を進めてまいります。

2023年3月期の通期連結業績予想は下記のとおりです。

(単位：百万円)

	2022年3月期 (実績)	2023年3月期 (業績予想)	増減率 (%)
取扱高 ※1	47,686	60,000	25.8%
売上高	29,029	15,000	△48.3%
営業利益	5,676	6,500	14.5%
経常利益	5,317	6,500	22.2%
親会社株主に帰属 する当期純利益	3,513	4,000	13.8%

※1 不動産金融事業に係る取扱案件総額＋ホテル運営に係る売上高

売上高及び経常利益については、「中期経営計画2024」と同額を想定しております。

不動産金融事業においては、J-REIT創設に向けた資産循環型ビジネスモデルの確立、ウェルス・マネジメントグループが関わるホテル開発プロジェクトの推進、アセットマネジメントの受託資産の増強を進めてまいります。ホテル運営事業においては、コロナ禍に開業したホテルの運営の安定化に注力する一方で、運営効率の見直しによるコスト削減に努めてまいります。

(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、配当や株主優待、株式のキャピタルゲインも含めた「トータル・シェアホルダーズ・リターン」という指標を掲げ、株主還元に取り組んでおります。

また、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2024」初年度にあたる2022年3月期につきましては、前期に予定していた大型取引の完了に加えて当期進捗した案件の具体化により、過去最高益を実現したことから、多くの株主の皆様のご期待に応えるべく、長期安定的な経営基盤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月期比で1株当たり普通配当金を10円増配し、30円00銭とすることとし、2022年6月27日開催予定の当社第23回定時株主総会に付議する予定です。

なお、2023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拡大に伴う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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,159,660	5,695,427
売掛金	278,116	249,667
販売用不動産	19,397,919	30,778,616
未収還付法人税等	602,540	1,607
その他	1,172,605	841,317
貸倒引当金	△482	—
流動資産合計	23,610,359	37,566,636
固定資産		
有形固定資産		
建物	32,275	4,610
減価償却累計額	△21,667	△768
建物(純額)	10,607	3,841
工具、器具及び備品	123,668	91,334
減価償却累計額	△36,965	△50,270
工具、器具及び備品(純額)	86,702	41,063
有形固定資産合計	97,310	44,905
無形固定資産		
のれん	—	628,237
その他	27,411	31,994
無形固定資産合計	27,411	660,232
投資その他の資産		
投資有価証券	1,769,387	741,476
繰延税金資産	75,487	201,808
その他	174,981	171,030
投資その他の資産合計	2,019,856	1,114,315
固定資産合計	2,144,579	1,819,452
資産合計	25,754,938	39,386,089

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	11,076	54,756
短期借入金	624,000	830,046
1年内返済予定の長期借入金	408,676	98,909
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	65,151	668,181
賞与引当金	32,548	29,053
株式報酬引当金	—	146,000
株主優待引当金	24,000	26,000
その他	462,026	2,615,568
流動負債合計	1,707,478	4,548,515
固定負債		
長期借入金	3,883,909	4,445,000
ノンリコース長期借入金	11,192,055	18,293,606
繰延税金負債	—	875,281
その他	342,929	297,842
固定負債合計	15,418,894	23,911,730
負債合計	17,126,373	28,460,246
純資産の部		
株主資本		
資本金	987,243	987,243
資本剰余金	419,176	410,875
利益剰余金	6,185,289	9,528,546
自己株式	△623	△821
株主資本合計	7,591,086	10,925,843
非支配株主持分	1,037,479	—
純資産合計	8,628,565	10,925,843
負債純資産合計	25,754,938	39,386,089

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売上高	5,309,731	29,029,801
売上原価	4,443,705	19,343,008
売上総利益	866,026	9,686,793
販売費及び一般管理費	1,556,730	4,010,598
営業利益又は営業損失(△)	△690,704	5,676,194
営業外収益		
受取利息	250	24
受取配当金	—	137
雇用調整助成金	120,286	92,158
補助金収入	47,030	54,674
その他	6,027	17,808
営業外収益合計	173,595	164,803
営業外費用		
支払利息	305,573	505,754
支払手数料	2,511	15,441
持分法による投資損失	849	874
その他	1,801	985
営業外費用合計	310,735	523,055
経常利益又は経常損失(△)	△827,845	5,317,942
特別利益		
段階取得に係る差益	—	※1 543,176
特別利益合計	—	543,176
特別損失		
新型コロナウイルス感染症関連損失	※2 402,349	※2 246,768
減損損失	※3 154,549	※3 607,485
固定資産除却損	—	7,004
段階取得に係る差損	—	1,258
特別損失合計	556,898	862,516
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△1,384,743	4,998,601
法人税、住民税及び事業税	82,092	1,956,775
法人税等還付税額	△414,167	—
法人税等調整額	△21,849	△486,821
法人税等合計	△353,924	1,469,954
当期純利益又は当期純損失(△)	△1,030,819	3,528,647
非支配株主に帰属する当期純利益	29,003	14,876
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(△)	△1,059,822	3,513,770

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益又は当期純損失 (△)	△1,030,819	3,528,647
包括利益	△1,030,819	3,528,647
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△1,059,822	3,513,770
非支配株主に係る包括利益	29,003	14,876

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	987,243	419,176	6,185,289	△623	7,591,086
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			3,513,770		3,513,770
剰余金の配当			△170,514		△170,514
自己株式の取得				△197	△197
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△8,301			△8,301
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	△8,301	3,343,256	△197	3,334,757
当期末残高	987,243	410,875	9,528,546	△821	10,925,843

	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	1,037,479	8,628,565
当期変動額		
親会社株主に帰属する当期純利益		3,513,770
剰余金の配当		△170,514
自己株式の取得		△197
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△8,301
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△1,037,479	△1,037,479
当期変動額合計	△1,037,479	2,297,277
当期末残高	—	10,925,843

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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又は税金等調整前当期純損失(△)	△1,384,743	4,998,601
減価償却費	35,021	33,921
のれん償却額	39,357	2,646,712
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△340	△482
賞与引当金の増減額(△は減少)	5,605	△3,494
株式報酬引当金の増減額(△は減少)	△145,400	146,000
株主優待引当金の増減額(△は減少)	13,470	2,000
受取利息及び受取配当金	△250	△161
支払利息	305,573	505,754
支払手数料	2,511	15,441
持分法による投資損益(△は益)	849	874
段階取得に係る差損益(△は益)	—	△541,917
減損損失	154,549	607,485
固定資産除却損	—	7,004
信託預金の増減額(△は増加)	△6,249	△4,974
売上債権の増減額(△は増加)	△44,670	28,449
販売用不動産の増減額(△は増加)	△4,959,327	13,623,151
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	2,364,049	—
未収消費税等の増減額(△は増加)	△316,313	205,846
その他の資産の増減額(△は増加)	△568,818	21,265
仕入債務の増減額(△は減少)	△3,121	43,679
その他の負債の増減額(△は減少)	166,230	475,705
その他	164,739	△1,673,650
小計	△4,177,280	21,137,212
利息及び配当金の受取額	28	383
利息の支払額	△305,250	△1,029,704
法人税等の支払額	△296,998	△1,424,146
法人税等の還付額	1,055,076	598,174
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,724,424	19,281,919
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	△6,787	△6,934
無形固定資産の取得による支出	△26,027	△48,304
投資有価証券の償還による収入	866,003	2,228,589
投資有価証券の取得による支出	△1,136,003	△688,000
連結の範囲の変更を伴う子会社出資金の取得による支出	—	△6,065,014
その他	△12,726	△9,527
投資活動によるキャッシュ・フロー	△315,542	△4,589,191

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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)	△9,000	206,046
長期借入れによる収入	2,253,000	660,000
長期借入金の返済による支出	△164,576	△408,676
ノンリコース借入金の返済による支出	△187,944	△10,487,166
連結の範囲の変更を伴わない子会社出資金の追加 取得による支出	—	△1,008,456
株式の発行による収入	145,400	—
配当金の支払額	△166,138	△170,478
その他	△13,958	△24,147
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,856,782	△11,232,877
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,183,183	3,459,850
現金及び現金同等物の期首残高	4,288,074	2,104,891
現金及び現金同等物の期末残高	2,104,891	5,564,741

(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

9社

連結子会社の名称

リシェス・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

匿名組合五条 (注)

(注) 2022年3月25日付で、匿名組合五条の出資金を追加取得したことにより子会社となったため、連結の範囲に含めております。

2021年6月30日付で、持分法適用会社であった匿名組合みょうほうの出資金を追加取得したことにより子会社となったため連結の範囲に含めましたが、2021年9月28日付で、出資が返還されたため連結の範囲から除外しております。

2021年9月28日付で、持分法適用会社であった匿名組合りょうぜんの出資金を追加取得したことにより子会社となったため連結の範囲に含めましたが、2022年2月18日付で、出資が返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

3社

主要な会社等の名称

SUN RICHESSE SINGAPORE PTE. LTD.

WS PACIFIC INVESTMENT PTE. LTD.

NISEKO INVESTMENT SINGAPORE PTE. LTD. (注)

(注) 2021年6月24日付で、当社が新たに投資したNISEKO INVESTMENT SINGAPORE 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、リシェス・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、匿名組合五条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

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）

定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 5～20年

工具、器具及び備品 3～10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く、また、貸倒懸念債権等特定の債権が存在しないため、貸倒引当金を計上しておりません。

賞与引当金

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

株式報酬引当金

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

株主優待引当金

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

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社は、「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）及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日）（以下「収

益認識会計基準等」という。)を適用しており、主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は以下のとおりです。

①投資助言及びアセットマネジメント業務等に係る収益

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

②ホテル運営事業に係る収益

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

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんについては、投資効果の発現する期間において均等償却を行っております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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、主に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、翌連結会計年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行することとなります。ただし、「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。

なお、翌連結会計年度の期首から、グループ通算制度を適用する場合における法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示の取扱いを定めた「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)を適用する予定であります。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる、連結財務諸表に与える影響はありません。

(連結損益計算書関係)

※1 段階取得に係る差益

持分法適用関連会社であった匿名組合りょうぜんの出資金を追加取得した結果、連結子会社となったことに伴い発生したものです。

※2 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。

※3 減損損失

当連結会計年度において、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。

用途	場所	種類	金額
ホテル運営事業 関連設備	京都市下京区他	工具、器具及び備品 無形固定資産その他	55,806千円
本社設備	東京都港区	建物 工具、器具及び備品	16,915千円
不動産金融事業	—	のれん	534,762千円
—	—	合計	607,485千円

(1) 資産のグルーピング方法

当社グループは、原則として継続的に収支の把握を行っている管理会計上の区分を考慮し、資産のグルーピングを行っております。

(2) 減損損失の認識に至った経緯及び回収可能価額の算定方法

匿名組合りょうぜんに係るのれんについて、出資金の追加取得により完全子会社化した際に超過収益力を前提としたのれんを計上しましたが、将来の収益見通し及び回収可能性を慎重に勘案し、のれんの一部について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しております。なお、のれんの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。

ホテル運営事業関連設備の一部について、「京都悠洛ホテル」「京都悠洛ホテル二条城別邸」をアコーホテルズからバンヤンツリー・グループブランドへリブランドしたこと、および新型コロナウイルス感染症の影響から経営環境が著しく変化したことに伴い、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しております。なお、当該資産の回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローがマイナスのため、回収可能価額をゼロとして評価しております。

本社設備について、一部使用見込みがなくなった資産(内装設備、什器備品)について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しております。なお、当該資産の回収可能価額は使用価値により測定しており、回収可能価額をゼロとして評価しております。

(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であります。

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、アセットマネジメント業務、及び不動産又はファンド等に投資を行う「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。

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計方針の方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に変更しております。この結果、当連結会計年度の損益に与える影響はありません。

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 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損失(△)と調整を行っております。

当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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						
一時点で移転される財 又はサービス	93,100	1,493,157	1,586,257	1,586,257	—	1,586,257
一定の期間にわたり移 転される財又はサービ ス	269,013	—	269,013	269,013	—	269,013
顧客との契約から生じ る収益	362,113	1,493,157	1,855,271	1,855,271	—	1,855,271
その他の収益	27,166,351	8,178	27,174,530	27,174,530	—	27,174,530
外部顧客への売上高	27,528,465	1,501,336	29,029,801	29,029,801	—	29,029,801
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	1,485,066	1,485,066	1,485,066	△1,485,066	—
計	27,528,465	2,986,403	30,514,868	30,514,868	△1,485,066	29,029,801
セグメント利益	5,526,919	634,962	6,161,881	6,161,881	△485,686	5,676,194
セグメント資産	35,113,638	2,300,452	37,414,090	37,414,090	1,971,998	39,386,089
セグメント負債	24,951,422	1,484,611	26,436,034	26,436,034	2,024,211	28,460,246
その他の項目						
減価償却費	1,167	27,897	29,065	29,065	4,855	33,921
のれん償却額	2,646,712	—	2,646,712	2,646,712	—	2,646,712
持分法投資利益又は損 失(△)	△874	—	△874	△874	—	△874
持分法適用会社への投 資額	—	—	—	—	—	—
有形固定資産・無形固 定資産の増加額	628,237	68,190	696,428	696,428	804	697,232

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△485,686千円には、各報告セグメントに配分されない全社収益及び全社費用の純額△502,006千円、セグメント間取引消去16,320千円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額1,971,998千円は提出会社の現金及び預金やその他資産であります。

(3) セグメント負債の調整額2,024,211千円は、提出会社の未払金及びその他の負債であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

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

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	890円38銭	1,281円53銭
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△)	△124円77銭	412円14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いません。
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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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)	△1,059,822	3,513,770
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)	△1,059,822	3,513,770
期中平均株式数(株)	8,493,947	8,525,668

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	8,628,565	10,925,843
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	1,037,479	—
(うち非支配株主持分(千円))	(1,037,479)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	7,591,086	10,925,843
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)	8,525,713	8,525,628

(重要な後発事象)

該当事項はありません。