



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年5月10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) 企画部長 (氏名) 村松 慎太郎 TEL 03-6229-2129
定時株主総会開催予定日 2024年6月25日 配当支払開始予定日 2024年6月26日
有価証券報告書提出予定日 2024年6月26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. 2024年3月期の連結業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	28,625	93.4	3,028	△20.6	2,638	△32.8	1,824	△51.1
2023年3月期	14,800	△49.0	3,814	△32.8	3,925	△26.2	3,733	6.2

(注) 包括利益 2024年3月期 1,824百万円 (△51.1%) 2023年3月期 3,733百万円 (5.8%)

	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	%	%	%
2024年3月期	96.87	96.57	10.6	5.0	10.6
2023年3月期	213.65	212.56	28.0	8.8	25.8

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 637百万円 2023年3月期 1,291百万円

(注) 当社は、2022年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(2) 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
2024年3月期	55,230	18,545	33.6	972.38
2023年3月期	49,904	15,788	31.6	868.98

(参考) 自己資本 2024年3月期 18,544百万円 2023年3月期 15,783百万円

(注) 当社は、2022年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

(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
2024年3月期	7,030	△457	△1,228	13,924
2023年3月期	△3,258	△314	6,588	8,580

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	%	%
2023年3月期	—	0.00	—	17.00	17.00	308	8.0	2.3
2024年3月期	—	0.00	—	19.00	19.00	362	19.6	2.1
2025年3月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 2025年3月期の配当予想額は現時点で未定であります。

3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025年3月31日）

2025年3月期の通期業績予想につきましては公表を控えさせていただいております。詳細につきましては、本日公表いたしました「2025年3月期通期連結業績予想（未定）に関するお知らせ」をご参照ください。

※ 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 2社 （社名）匿名組合新札、匿名組合ヒラフ開発
 除外 -社 （社名） -

- (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

2024年3月期	19,072,300株	2023年3月期	18,164,600株
2024年3月期	1,252株	2023年3月期	1,218株
2024年3月期	18,833,328株	2023年3月期	17,473,959株

(注) 当社は、2022年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数（普通株式）を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年3月期の個別業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	3,117	△5.2	△37	-	531	△54.0	498	△65.5
2023年3月期	3,289	△48.9	703	△81.5	1,154	△74.0	1,446	△52.1

	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
2024年3月期	26.48	26.40
2023年3月期	82.76	82.34

(注) 当社は、2022年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(2) 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
2024年3月期	17,887	14,030	78.4	735.63
2023年3月期	15,761	12,607	80.0	693.84

(参考) 自己資本 2024年3月期 14,029百万円 2023年3月期 12,602百万円

(注) 当社は、2022年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

※ 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
(セグメント情報等)	17
(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、物価高騰による不動産及び建築コストの増加、不安定な中国不動産市場等の懸念材料はあるものの、訪日外客の消費拡大、様々な業界における賃上げの広がり等の好材料もでてきております。

当社グループにおきましては、好調なホテル業界の影響により運営ホテルの業績及びホテル不動産の販売は、堅調に推移し、売上高は前連結会計年度を上回りましたが、運営ホテルの人件費等のコスト及びホテルの開発費用等の上昇を吸収するまでには至らず利益は減少いたしました。

この結果、当連結会計年度は、売上高28,625,382千円（前年同期比93.4%増）、営業利益3,028,623千円（前年同期比20.6%減）、経常利益2,638,810千円（前年同期比32.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,824,465千円（前年同期比51.1%減）となりました。

セグメント別の経営成績は、次のとおりであります。

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

(注) セグメント間取引は相殺消去しておりません。

(ホテル運営事業)

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

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

運営ホテル売上高の推移

(単位：千円)

		運営ホテル売上高	対前年同期増減率
前第1四半期 会計期間	(自2022年4月1日～ 至2022年6月30日)	510,370	261.9%
前第2四半期 会計期間	(自2022年7月1日～ 至2022年9月30日)	524,569	96.7%
前第3四半期 会計期間	(自2022年10月1日～ 至2022年12月31日)	1,121,361	102.2%
前第4四半期 会計期間	(自2023年1月1日～ 至2023年3月31日)	1,153,695	188.4%
当第1四半期 会計期間	(自2023年4月1日～ 至2023年6月30日)	1,499,800	193.9%
当第2四半期 会計期間	(自2023年7月1日～ 至2023年9月30日)	1,396,944	166.3%
当第3四半期 会計期間	(自2023年10月1日～ 至2023年12月31日)	1,798,723	60.4%
当第4四半期 会計期間	(自2024年1月1日～ 至2024年3月31日)	1,464,995	27.0%

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

(アセットマネジメント事業、不動産事業)

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

このような状況下で、当社グループにおける主な活動は以下の通りとなりました。

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

(2) 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55,230,248千円、負債36,684,453千円、純資産18,545,794千円となりました。

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

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

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

② キャッシュ・フローの状況

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

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

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

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

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

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

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2020年3月期	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 (%)	34.8	29.5	27.7	31.6	33.6
時価ベースの 自己資本比率 (%)	26.4	45.9	50.7	46.4	35.4
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率 (%)	—	—	123.6	—	425.1
インタレスト・ カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	18.7	—	10.0

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、2021年3月期及び2023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、2021年3月期及び2023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

アセットマネジメント事業及び不動産事業が属する不動産市場におきましては、金利上昇リスク、建設業の2024年問題、物価上昇によるコスト増の懸念はあるものの、不動産に対する不動産会社及び投資家等の積極的な投資意欲は継続的に推移するものと想定しております。当社グループにおきまして、J-R E I T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。

ホテル運営事業が属するホテル業界は、ホテル業界の人手不足やコスト増による影響はあるものの、円安を背景にした訪日外客数の増加、海外富裕層による消費拡大等のインバウンド需要の継続的な増加を見込んでおります。当社グループにおきまして、インバウンド観光客によるホテル需要の拡大を確実に業績に取り込んでいくほか、2024年4月23日にグランドオープンいたしました「シックスセンス 京都」に続き、「バンヤンツリー 東山 京都」（2024年夏開業予定）の開業準備を着実に進めてまいります。

また、2024年3月期より開始いたしました不動産S T O及び宿泊契約締結の申込ができる権利が表章されたN F Tの販売といったWeb3.0分野での新たな切り口による事業も継続して推進してまいります。

なお、2025年3月期の通期業績予想につきましては公表を控えさせていただいております。詳細につきましては、本日公表いたしました「2025年3月期通期連結業績予想（未定）に関するお知らせ」をご参照ください。

(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」の最終年度にあたる2024年3月期につきましては、好調なホテル業界の影響により運営ホテルの業績及びホテル不動産の販売が堅調に推移し、売上高は前連結会計年度を上回りましたが、運営ホテルの人件費等のコスト及びホテルの開発費用等の上昇を吸収するまでには至らず、利益は減少致しました。しかしながら、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、2023年3月期比で1株当たり普通配当金を2円00銭増配し、19円00銭とすることとし、2024年6月25日開催予定の当社第25回定時株主総会に付議する予定です。

なお、2025年3月期にかかる配当予想につきましては、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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,729,867	16,391,447
売掛金	746,478	728,927
販売用不動産	26,828,621	17,096,462
仕掛販売用不動産	8,250,412	14,872,226
未収還付法人税等	1,309,964	848,577
その他	1,582,497	1,720,862
流動資産合計	47,447,842	51,658,504
固定資産		
有形固定資産		
建物	206,049	275,866
減価償却累計額	△3,214	△26,151
建物(純額)	202,834	249,715
工具、器具及び備品	257,448	302,236
減価償却累計額	△40,211	△72,478
工具、器具及び備品(純額)	217,237	229,758
建設仮勘定	2,662	6,179
有形固定資産合計	422,733	485,653
無形固定資産		
のれん	502,590	376,942
その他	35,465	37,642
無形固定資産合計	538,055	414,584
投資その他の資産		
投資有価証券	703,492	836,011
繰延税金資産	350,821	398,629
その他	441,987	1,436,865
投資その他の資産合計	1,496,301	2,671,505
固定資産合計	2,457,090	3,571,743
資産合計	49,904,933	55,230,248

(単位：千円)

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

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

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

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

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:千円)

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

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

当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：千円)

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

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

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

(単位：千円)

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

(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

10社

連結子会社の名称

リシェス・マネジメント株式会社

ワールド・ブランズ・コレクションホテルズ&リゾート株式会社

株式会社美松

匿名組合悠洛

株式会社堂島ホテルオペレーションズ

ウェルス・リアルティ・マネジメント株式会社

匿名組合高瀬川

匿名組合強羅開発

匿名組合新札 (注)

匿名組合ヒラフ開発 (注)

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

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用した関連会社数

1社

主要な会社等の名称

NISEKO INVESTMENT SINGAPORE PTE. LTD.

(注) 当連結会計年度において、WS PACIFIC INVESTMENT PTE. LTD. の清算が結了したため、持分法適用の範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

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

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等

移動平均法に基づく原価法

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

棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

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 5～18年

工具、器具及び備品 2～15年

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

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

賞与引当金

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

株式報酬引当金

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

株主優待引当金

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

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

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

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。

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

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんについては、投資効果の発現する期間において均等償却を行っております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

グループ通算制度の適用

グループ通算制度を適用しております。

(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。

各事業の概要は、下記のとおりであります。

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

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益の数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

(単位：千円)

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

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△747,822千円には、各報告セグメントに配分されない全社収益及び全社費用の純額△610,717千円、セグメント間取引消去△137,104千円が含まれております。
 - (2) セグメント資産の調整額4,408,951千円は提出会社の現金及び預金やその他資産であります。
 - (3) セグメント負債の調整額1,410,494千円は、提出会社の未払金及びその他の負債であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡等が含まれております。

当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：千円)

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

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

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

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

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

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

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

(1株当たり情報)

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

(注) 1. 2022年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産額」、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	3,733,259	1,824,465
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	3,733,259	1,824,465
普通株式の期中平均株式数(株)	17,473,959	18,833,328
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	89,321	59,135
(うち新株予約権(株))	(89,321)	(59,135)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。