



2023年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023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) 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 2023年6月27日 配当支払開始予定日 2023年6月28日
 有価証券報告書提出予定日 2023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. 2023年3月期の連結業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	14,800	△49.0	3,814	△32.8	3,925	△26.2	3,733	6.2
2022年3月期	29,029	446.7	5,676	—	5,317	—	3,513	—

(注) 包括利益 2023年3月期 3,733百万円 (5.8%) 2022年3月期 3,528百万円 (—%)

	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	%	%	%
2023年3月期	213.65	212.56	28.0	8.8	25.8
2022年3月期	206.07	—	38.0	16.3	19.6

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 1,291百万円 2022年3月期 △0百万円

(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。

(注) 前連結会計年度の「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(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
2023年3月期	49,904	15,788	31.6	868.98
2022年3月期	39,386	10,925	27.7	640.76

(参考) 自己資本 2023年3月期 15,783百万円 2022年3月期 10,925百万円

(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
2023年3月期	△3,258	△314	6,588	8,580
2022年3月期	19,281	△4,589	△11,232	5,564

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	%	%
2022年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00	255	7.3	2.8
2023年3月期	—	0.00	—	17.00	17.00	308	8.0	2.3
2024年3月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 2024年3月期の配当予想額は現時点で未定であります。

(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。2022年3月期については当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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	20,000	35.1	7,000	83.5	7,500	91.1	4,500	20.5	247.75

※ 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）匿名組合高瀬川、匿名組合強羅開発

除外 2社 （社名）山陽興業株式会社、匿名組合五条

（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）

2023年3月期	18,164,600株	2022年3月期	17,052,400株
----------	-------------	----------	-------------

② 期末自己株式数

2023年3月期	1,218株	2022年3月期	1,144株
----------	--------	----------	--------

③ 期中平均株式数

2023年3月期	17,473,959株	2022年3月期	17,051,335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. 2023年3月期の個別業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	3,289	△48.9	703	△81.5	1,154	△74.0	1,446	△52.1
2022年3月期	6,440	550.7	3,800	—	4,433	—	3,016	—

	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
2023年3月期	82.76	82.34
2022年3月期	176.91	—

（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。

（注）前事業年度の「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

（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	百万円	百万円	%	円 銭
2023年3月期	15,761	12,607	12,607	10,031	80.0	693.84
2022年3月期	16,160	10,031	10,031	—	62.1	588.34

（参考）自己資本 2023年3月期 12,602百万円 2022年3月期 10,031百万円

（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
(会計方針の変更)	16
(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、新型コロナウイルス感染症による規制が大幅に緩和される一方で、日銀による長期金利の引き上げ、急激な為替の変動やウクライナ情勢、物価高騰により景気の先行きは依然として不透明な状況となっております。

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、ホテル業界の急速な業績回復に伴い、ホテルアセットに対する劣後投資家の姿勢はより積極的となっており、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新規融資への対応は増加傾向にあります。一方で、不動産市場全体としては、物価高騰及び日銀による長期金利の実質的な引き上げにより、今後の市況については注視が必要な状況にあります。当社グループにおきましては、第3四半期連結累計期間までは営業損失でありましたが、当第4四半期連結会計期間に入り、大型の物件売却を複数件実施したことで業績は大きく進捗いたしました。

ホテル運営事業が属するホテル業界におきましては、インバウンドの大幅な増加及び政府の旅行支援策もあり、宿泊客は大幅に増加しております。日本政府観光局(JNTO)公表の訪日外客数は2022年10月から増加し、2022年12月以降は急増しております。当社グループにおきましても、第3四半期連結会計期間から営業利益に転換し当第4四半期連結会計期間においても営業利益が増加したことで、当連結会計年度通期で営業利益を確保いたしました。

この結果、当連結会計年度は、売上高14,800,539千円(前年同期比49.0%減)、営業利益3,814,810千円(前年同期比32.8%減)、経常利益3,925,178千円(前年同期比26.2%減)、親会社株主に帰属する当期純利益3,733,259千円(前年同期比6.2%増)となり、親会社株主に帰属する当期純利益は過去最高益となりました。これは、当初計画しておりました物件の売却取引の一部が未了となった一方で、ブリッジファンドへの不動産信託受益権の売却等により法人税等の負担率が減少したことによるものであります。

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 2021年 4月1日 至 2022年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年 4月1日 至 2023年 3月31日)	増減率
		金額(千円)	金額(千円)	(%)
アセットマネジメント事業	売上高	834,116	655,819	△21.4
	営業利益	250,263	26,096	△89.6
不動産事業	売上高	27,160,122	11,062,755	△59.3
	営業利益	6,693,452	4,403,070	△34.2
ホテル運営事業	売上高	1,561,336	3,570,041	128.7
	営業利益	△781,834	133,466	—

(注) 1 セグメント間取引は相殺消去しておりません。

2 3. 連結財務諸表及び主な注記(セグメント情報等)に記載のとおり第1四半期連結会計期間よりセグメントの変更を行っており、前年同四半期連結累計期間との比較・分析は、変更後のセグメント区分に基づいております。旧セグメント「不動産金融事業」及び「ホテル運営事業」は、新セグメント「アセットマネジメント事業」、「不動産事業」及び「ホテル運営事業」に変更しております。

(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におきましては、連結子会社が保有する「ファッションホテル京都」、「ギャリア・二条城 京都」及び「三重県伊勢志摩ホテル開発用地」の不動産信託受益権を譲渡したほか、保有する匿名組合出資金の償還を受けたことにより匿名組合分配益を計上いたしました。当初計画しておりました物件の売却取引の一部が当連結会計年度末までに完了しなかったため、前連結会計年度より営業利益は減少いたしました。なお、「ファッションホテル京都」の不動産信託受益権の譲渡取引は連結子会社間の取引であるため連結財務諸表上は相殺消去されております。

新規プロジェクトとしては、「長野県白馬新規ホテル開発プロジェクト」及び「三重県伊勢志摩ホテル開発プロジェクト」をスタートさせ、来期以降に向けた物件取得にも積極的に取り組んでおります。

(ホテル運営事業)

ホテル運営事業におきましては、急激なインバウンドの増加や新型コロナウイルス感染症の規制緩和により、第3四半期連結会計期間から営業利益に転換し、当第4四半期連結会計期間においても営業利益が増加したことで、当連結会計年度通期で営業利益を確保いたしました。また、新たな取り組みとして2022年6月17日より、バンヤンツリー・グループのブランド「ダーワ・悠洛 京都」(京都市東山区三条通大橋東入大橋町84)「ギャリア・二条城 京都」(京都市中京区市之町180-1)をリブランドオープンさせております。

運営ホテル売上の推移

(単位：千円)

	運営ホテル売上	対前四半期増減率
前第1四半期会計期間	141,016	-
前第2四半期会計期間	266,641	89.1%
前第3四半期会計期間	554,597	108.0%
前第4四半期会計期間	399,993	△27.9%
当第1四半期会計期間	510,370	27.6%
当第2四半期会計期間	524,569	2.8%
当第3四半期会計期間	1,121,361	113.8%
当第4四半期会計期間	1,153,695	2.9%

(注) 1 セグメント間取引は相殺消去しておりません。

2 コンサルティング売上等は含めていないため、ホテル運営事業の売上とは一致いたしません。

(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49,904,933千円、負債34,116,614千円、純資産15,788,318千円となりました。

総資産については、前連結会計年度末に比べ、10,518,843千円増加となりました。これは主に、未収還付法人税等及び繰延税金資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、5,656,368千円増加となりました。これは主に、匿名組合高瀬川において金融機関から借入を行ったことによるものです。

純資産については、前連結会計年度末に比べ、4,862,474千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3,015,268千円増加し、8,580,009千円となりました。

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減少は、3,258,026千円(前年同期は19,281,919千円の資金の増加)となりました。これは主に、法人税等の支払2,509,694千円、利息の支払862,779千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、314,782千円(前年同期は4,589,191千円の資金の減少)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85,604千円、その他投資活動による支出227,371千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増加は、6,588,077千円(前年同期は11,232,877千円の資金の減少)となりました。これは主に、長期借入れによる収入11,308,869千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

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率 (%)	55.9	34.8	29.5	27.7	31.6
時価ベースの 自己資本比率 (%)	97.0	26.4	45.9	50.7	46.4
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率 (%)	155.5	—	—	123.6	—
インタレスト・ カバレッジ・レシオ (倍)	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、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

2023年3月期は、親会社株主に帰属する当期純利益について、前期から連続して過去最高益を計上いたしました。2024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。

2024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)

	2023年3月期 (実績)	2024年3月期 (業績予想)	増減率 (%)
取扱高 ※1	33,710	100,000	196.6%
売上高	14,800	20,000	35.1%
営業利益	3,814	7,000	83.5%
経常利益	3,925	7,500	91.1%
親会社株主に帰属 する当期純利益	3,733	4,500	20.5%

※1 アセットマネジメント事業及び不動産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。

アセットマネジメント事業及び不動産事業においては、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、インバウンド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年春開業を予定しております京都東山シックスセンスの開業準備を着実に進めてまいります。

(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」の2年目にあたる2023年3月期につきましては、第4四半期連結会計期間に大型の物件売却を複数件実施したことで業績が大きく進捗したことにより、親会社株主に帰属する当期純利益については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、2022年3月期比で1株当たり普通配当金を2円増配（注）し、17円00銭とすることとし、2023年6月27日開催予定の当社第24回定時株主総会に付議する予定です。（（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。2022年3月期については当該株式分割前に30円00銭、分割後換算で15円00銭を配当しております。）

なお、2024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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,695,427	8,729,867
売掛金	249,667	746,478
販売用不動産	30,778,616	26,828,621
仕掛販売用不動産	—	8,250,412
未収還付法人税等	1,607	1,309,964
その他	841,317	1,582,497
流動資産合計	37,566,636	47,447,842
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,610	206,049
減価償却累計額	△768	△3,214
建物(純額)	3,841	202,834
工具、器具及び備品	91,334	257,448
減価償却累計額	△50,270	△40,211
工具、器具及び備品(純額)	41,063	217,237
建設仮勘定	—	2,662
有形固定資産合計	44,905	422,733
無形固定資産		
のれん	628,237	502,590
その他	31,994	35,465
無形固定資産合計	660,232	538,055
投資その他の資産		
投資有価証券	741,476	703,492
繰延税金資産	201,808	350,821
その他	171,030	441,987
投資その他の資産合計	1,114,315	1,496,301
固定資産合計	1,819,452	2,457,090
資産合計	39,386,089	49,904,933

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	54,756	99,559
短期借入金	830,046	340,000
1年内返済予定の長期借入金	98,909	637,969
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	668,181	635,804
賞与引当金	29,053	58,855
株式報酬引当金	146,000	197,474
株主優待引当金	26,000	48,000
その他	2,615,568	1,575,835
流動負債合計	4,548,515	3,673,498
固定負債		
長期借入金	4,445,000	11,721,907
ノンリコース長期借入金	18,293,606	16,857,350
株式報酬引当金	—	58,440
繰延税金負債	875,281	—
その他	297,842	1,805,417
固定負債合計	23,911,730	30,443,115
負債合計	28,460,246	34,116,614
純資産の部		
株主資本		
資本金	987,243	1,677,454
資本剰余金	410,875	1,101,086
利益剰余金	9,528,546	13,006,037
自己株式	△821	△952
株主資本合計	10,925,843	15,783,624
新株予約権	—	4,694
純資産合計	10,925,843	15,788,318
負債純資産合計	39,386,089	49,904,933

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	29,029,801	14,800,539
売上原価	19,343,008	9,266,208
売上総利益	9,686,793	5,534,331
販売費及び一般管理費	4,010,598	1,719,521
営業利益	5,676,194	3,814,810
営業外収益		
受取利息	24	42
受取配当金	137	—
持分法による投資利益	—	1,291,591
雇用調整助成金	92,158	5,279
補助金収入	54,674	2,323
その他	17,808	19,287
営業外収益合計	164,803	1,318,523
営業外費用		
支払利息	505,754	795,286
支払手数料	15,441	395,861
持分法による投資損失	874	—
その他	985	17,006
営業外費用合計	523,055	1,208,155
経常利益	5,317,942	3,925,178
特別利益		
受取補償金	—	77,000
段階取得に係る差益	543,176	—
特別利益合計	543,176	77,000
特別損失		
本社移転費用	—	60,981
固定資産除却損	7,004	115
減損損失	607,485	—
新型コロナウイルス感染症関連損失	246,768	—
段階取得に係る差損	1,258	—
特別損失合計	862,516	61,097
税金等調整前当期純利益	4,998,601	3,941,081
法人税、住民税及び事業税	1,956,775	1,232,117
法人税等調整額	△486,821	△1,024,294
法人税等合計	1,469,954	207,822
当期純利益	3,528,647	3,733,259
非支配株主に帰属する当期純利益	14,876	—
親会社株主に帰属する当期純利益	3,513,770	3,733,259

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	3,528,647	3,733,259
包括利益	3,528,647	3,733,259
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,513,770	3,733,259
非支配株主に係る包括利益	14,876	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度 (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

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	4,998,601	3,941,081
減価償却費	33,921	36,981
のれん償却額	2,646,712	125,647
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△482	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△3,494	29,801
株式報酬引当金の増減額 (△は減少)	146,000	109,915
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	2,000	22,000
受取利息及び受取配当金	△161	△42
支払利息	505,754	795,286
支払手数料	15,441	395,861
持分法による投資損益 (△は益)	874	△1,291,591
段階取得に係る差損益 (△は益)	△541,917	—
減損損失	607,485	—
固定資産除却損	7,004	115
受取補償金	—	△77,000
信託預金の増減額 (△は増加)	△4,974	△19,171
売上債権の増減額 (△は増加)	28,449	△496,811
販売用不動産の増減額 (△は増加)	13,623,151	3,949,995
仕掛販売用不動産の増減額 (△は増加)	—	△8,250,412
未収消費税等の増減額 (△は増加)	205,846	△42,205
その他の資産の増減額 (△は増加)	21,265	△641,415
仕入債務の増減額 (△は減少)	43,679	44,802
その他の負債の増減額 (△は減少)	475,705	196,121
その他	△1,673,650	1,283,837
小計	21,137,212	112,798
利息及び配当金の受取額	383	42
利息の支払額	△1,029,704	△862,779
法人税等の支払額	△1,424,146	△2,509,694
法人税等の還付額	598,174	1,607
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,281,919	△3,258,026
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	△6,934	△85,604
無形固定資産の取得による支出	△48,304	△11,807
投資有価証券の償還による収入	2,228,589	30,000
投資有価証券の取得による支出	△688,000	△20,000
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	△9,527	△227,371
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,589,191	△314,782

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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)	206,046	△490,046
長期借入れによる収入	660,000	11,308,869
長期借入金の返済による支出	△408,676	△3,492,902
ノンリコース借入れによる収入	—	6,025,000
ノンリコース借入金の返済による支出	△10,487,166	△7,461,256
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	—
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	1,279,858
新株予約権の発行による収入	—	8,756
配当金の支払額	△170,478	△255,623
その他	△24,147	△334,577
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,232,877	6,588,077
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,459,850	3,015,268
現金及び現金同等物の期首残高	2,104,891	5,564,741
現金及び現金同等物の期末残高	5,564,741	8,580,009

(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

ワールド・ブランズ・コレクションホテルズ&リゾーツ株式会社 (注)

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

匿名組合高瀬川 (注)

匿名組合強羅開発 (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高瀬川及び匿名組合強羅開発を連結の範囲に含めております。また、山陽興業株式会社については清算手続の終了に伴い、及び匿名組合五条については出資の償還に伴い、それぞれ連結の範囲から除外しております。

なお、株式会社ホテルWマネジメントは、商号をワールド・ブランズ・コレクションホテルズ&リゾーツ株式会社に変更しております。

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

2社

主要な会社等の名称

WS PACIFIC INVESTMENT PTE. LTD.

NISEKO INVESTMENT SINGAPORE PTE. LTD.

(注) 当連結会計年度において、SUN RICHESSE SINGAPORE PTE. LTD.の清算が終了したため、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&リゾーツ株式会社、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及び匿名組合強羅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、売却原価は主として移動平均法にて算定）

市場価格のない株式等

移動平均法に基づく原価法

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 5～20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

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

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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。なお、これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(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、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。

当連結会計年度より、当社グループ内における業績評価の管理区分を一部見直したことに伴い、報告セグメントを従来の「不動産金融事業」及び「ホテル運営事業」の2区分から、「アセットマネジメント事業」、「不動産事業」及び「ホテル運営事業」の3区分に変更しております。なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の区分に基づき作成したものを開示しております。

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 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
	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	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	681	27,165,670	8,178	27,174,530	27,174,530	—	27,174,530
外部顧客への売上高	362,795	27,165,670	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	471,321	△5,547	60,000	525,774	525,774	△525,774	—
計	834,116	27,160,122	1,561,336	29,555,575	29,555,575	△525,774	29,029,801
セグメント利益	250,263	6,693,452	△781,834	6,161,881	6,161,881	△485,686	5,676,194
セグメント資産	1,990,230	33,123,188	2,046,770	37,160,190	37,160,190	2,225,899	39,386,089
セグメント負債	1,255,947	23,441,793	1,484,392	26,182,133	26,182,133	2,278,112	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2,225,899千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2,278,112千円は、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 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
持分法投資利益又は損 失 (△)	—	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。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	640円76銭	868円98銭
1株当たり当期純利益	206円07銭	213円65銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—	212円56円

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後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. 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。

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。

項目	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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)	3,513,770	3,733,259
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)	3,513,770	3,733,259
普通株式の期中平均株式数(株)	17,051,335	17,473,959
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
(うち新株予約権(株))	(—)	(89,321)
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	—	—

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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	10,925,843	15,788,318
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	4,694
(うち新株予約権(千円))	(—)	(4,694)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	10,925,843	15,783,624
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)	17,051,256	18,163,382

(重要な後発事象)

該当事項はありません。