平成23年8月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年10月14日

上場会社名　株式会社 レーサム　　上場取引所　大
コード番号　8890　URL　http://www.raysum.co.jp
代表者　(役職名) 代表取締役社長　(氏名) 田中　剛
問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長　(氏名) 松倉　信行　TEL 03-5157-8881

定時株主総会開催予定日　平成23年11月25日　有価証券報告書提出予定日　平成23年11月29日
配当支払開始予定日　―
決算補足説明資料作成の有無　：　有
決算説明会開催の有無　：　有　(機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年8月期の連結業績(平成22年9月1日～平成23年8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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年8月期	9,075	△43.5	298	△79.2	△516	―	△222	―
22年8月期	16,071	△6.2	1,434	―	788	―	667	―

(注)包括利益　23年8月期　△216百万円　(―%)　22年8月期　708百万円　(―%)

	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	%	%	%
23年8月期	△482.86	―	△1.1	△1.1	3.3
22年8月期	1,448.63	―	3.5	1.4	8.9

(参考) 持分法投資損益　23年8月期　―百万円　22年8月期　―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
23年8月期	46,395	19,380	41.8	42,056.93
22年8月期	51,615	19,596	38.0	42,526.09

(参考) 自己資本　23年8月期　19,380百万円　22年8月期　19,596百万円

(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
23年8月期	△1,997	△49	△2,482	1,292
22年8月期	5,794	197	△8,231	5,822

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	%	%
22年8月期	―	0.00	―	0.00	0.00	―	―	―
23年8月期	―	0.00	―	0.00	0.00	―	―	―
24年3月期(予想)	―	0.00	―	0.00	0.00		―	

3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年9月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		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
第2四半期(累計)	―	―	―	―	―	―	―	―	―
通期	11,800	―	820	―	780	―	700	―	1,519.05

(注)平成24年3月期は決算期変更の経過期間となり、第2四半期(累計)は四半期報告書の提出がありませんので、予想数値は記載しておりません。また、通期については7ヶ月間(平成23年9月1日～平成24年3月31日)の予想数値を記載しております。このため、通期の対前期増減率については記載しておりません。

4. その他

(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) : 無
新規 ―社 (社名) 、 除外 ―社 (社名)

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更
① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有
② ①以外の変更 : 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)	23年8月期	460,814 株	22年8月期	460,814 株
② 期末自己株式数	23年8月期	― 株	22年8月期	― 株
③ 期中平均株式数	23年8月期	460,814 株	22年8月期	460,814 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成23年8月期の個別業績(平成22年9月1日～平成23年8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	%
23年8月期	5,347	△48.7	△222	―	△618	―	△250	―
22年8月期	10,416	0.7	491	―	312	―	260	―

	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
23年8月期	△543.43	―
22年8月期	566.02	―

(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
23年8月期	41,464	16,029	38.7	34,784.44
22年8月期	43,638	16,279	37.3	35,327.87

(参考) 自己資本 23年8月期 16,029百万円 22年8月期 16,279百万円

2. 平成24年3月期の個別業績予想(平成23年9月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	―	―	―	―	―	―	―
通期	―	―	―	―	―	―	―

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、本決算短信(添付資料)P. 2「1. 経営成績(1)経営成績に関する分析(次期の見通し)」をご覧ください。

○目　次

１．経営成績 ・・・・・・・・・・・・・・ 2
(1)　経営成績に関する分析 ・・・・・・・・・・・・・・ 2
(2)　財政状態に関する分析 ・・・・・・・・・・・・・・ 4
(3)　利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 ・・・・・・・・・・・・・・ 6
(4)　事業等のリスク ・・・・・・・・・・・・・・ 6
２．企業集団の状況 ・・・・・・・・・・・・・・ 8
３．経営方針 ・・・・・・・・・・・・・・ 9
(1)　会社の経営の基本方針 ・・・・・・・・・・・・・・ 9
(2)　目標とする経営指標 ・・・・・・・・・・・・・・ 9
(3)　中長期的な会社の経営戦略 ・・・・・・・・・・・・・・10
(4)　会社の対処すべき課題 ・・・・・・・・・・・・・・10
(5)　その他、会社の経営上重要な事項 ・・・・・・・・・・・・・・10
４．連結財務諸表 ・・・・・・・・・・・・・・11
(1)　連結貸借対照表 ・・・・・・・・・・・・・・11
(2)　連結損益計算書及び連結包括利益計算書 ・・・・・・・・・・・・・・13
(3)　連結株主資本等変動計算書 ・・・・・・・・・・・・・・15
(4)　連結キャッシュ・フロー計算書 ・・・・・・・・・・・・・・16
(5)　継続企業の前提に関する注記 ・・・・・・・・・・・・・・18
(6)　連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 ・・・・・・・・・・・・・・18
(7)　連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更 ・・・・・・・・・・・・・・22
(8)　連結財務諸表に関する注記事項 ・・・・・・・・・・・・・・23
（連結貸借対照表関係） ・・・・・・・・・・・・・・23
（連結損益計算書関係） ・・・・・・・・・・・・・・24
（連結包括利益計算書関係） ・・・・・・・・・・・・・・24
（連結株主資本等変動計算書関係） ・・・・・・・・・・・・・・24
（連結キャッシュ・フロー計算書関係） ・・・・・・・・・・・・・・25
（セグメント情報等） ・・・・・・・・・・・・・・26
（１株当たり情報） ・・・・・・・・・・・・・・28
（重要な後発事象） ・・・・・・・・・・・・・・28

１．経営成績

(1) 経営成績に関する分析

①当期の経営成績

当連結会計年度における当社をとりまく事業環境は、事業年度開始日以降、おだやかな回復基調にありましたが、平成23年3月11日に発生した東日本大震災が、地震及び津波による直接的な被害に加え、福島第一原子力発電所の事故を引き起こすなど各方面に甚大な被害をもたらした結果、消費マインドの低下や電力需要が逼迫したことにより国内経済は深刻な影響を受けたほか、欧州の債務危機による急激な為替変動などの影響も加わり、景気の先行きは不透明な状況に陥っております。

国内の不動産市場においても、特に東日本大震災による影響は、当社の事業において物的被害はなかったものの、不動産売買市場への影響は非常に大きく、震災直後しばらくは不動産に対する投資マインドは大きく落ち込み、当社の主力事業である資産運用事業は非常に厳しい環境下で推移しました。第４四半期においても徐々に首都圏の不動産に対する投資意欲は回復しつつありましたが震災前の状況まで持ち直すには至らず、仕入・販売ともに低調に終わったことにより資産運用事業の売上高と利益は前年対比で大きく減少する結果となりました。

一方で、サービシング事業においては、引き続き既存保有の買取債権からの丁寧な回収活動に注力した結果、期初の予定を上回る収益を計上することができました。

この結果、当連結会計年度の売上高は9,075百万円（前連結会計年度比43.5％減）、営業利益は298百万円（前連結会計年度比79.2％減）、経常損失は516百万円（前連結会計年度は経常利益788百万円）、当期純損失は222百万円（前連結会計年度は当期純利益667百万円）となりました。

各セグメントの業績は次のとおりであります。

（資産運用事業）

当事業においては、主に個人富裕層を対象として、当社にて予め把握させて頂いているお客様の不動産投資意欲に合致した不動産を確保し、これを長期の運用商品として耐えうるものに加工した上で、お客様への販売を行ってきております。

当連結会計年度については、不動産の仕入れ環境が冷え込んだことにより、お客様に充分な投資リターンをもたらす不動産の仕入れ機会が限られてしまった結果、当社が保有している商品の販売活動が主体であったこともあり、新規の仕入額と販売額は当初の目標を大きく下回りました。

この結果、売上高は3,852百万円、セグメント損失は261百万円となりました。

（証券化事業）

当事業においては、主に国内外の機関投資家及び個人富裕層向けに、運用ニーズに応じた不動産私募ファンドを組成し、これらの私募ファンドからアセットマネジメント業務を受託することにより、アセットマネジメントフィー等の収益を得ております。

当連結会計年度においては期初の計画では、新規ファンドを組成して新たなアセットマネジメントフィーを計上する予定でしたが、期中における新規投資案件がなかったことから、売上高は11百万円となり、販売費及び一般管理費の負担があり、セグメント損失は26百万円となりました。

（プロパティマネジメント事業）
当事業においては、主に当社販売後の物件における賃貸管理ならびに建物管理等の不動産投資運用サービスを提供しており、その対価としてのプロパティマネジメントフィー収入は堅調に推移しました。
当連結会計年度については、当初の計画に比べ保有物件からの賃料収入が増加したことから売上高及びセグメント利益ともに計画を上回った結果、売上高は1,561百万円、セグメント利益は388百万円となりました。

（サービシング事業）
当事業においては、主に連結子会社であるグローバル債権回収株式会社が、銀行等の金融機関から、自己勘定あるいは機関投資家との共同出資にて債権を購入し、これら債権の管理回収等を行っております。
当連結会計年度においても保有する既存の買取債権からの丁寧な回収活動に注力し、利益の向上を図ってきた結果、売上高は2,991百万円、セグメント利益は603百万円となりました。

（投融資事業）
当事業においては、当連結会計年度においても新たな投融資の実績はなく、投融資残高もなかったことから売上高の計上はありませんでしたが、オフィス賃料、販売費及び一般管理費の負担があり、セグメント損失は4百万円となりました。

（その他の事業）
当事業においては、連結子会社である株式会社アセット・ホールディングスが保有するゴルフ場、「レーサム ゴルフ＆スパ リゾート」を運営しております。
当連結会計年度においてはコースコンディションの改良工事を行っていた期間、ご来場のお客様へご不便をおかけしていたことによる収入減があったことに加え、東日本大震災以降の計画停電による影響や自粛ムードによる来場者数の減少が大きく響いた結果、売上高は666百万円、セグメント損失は72百万円となりました。

②次期の見通し

次期の見通しにつきましては、事業環境の面では、東日本大震災からの経済復興は進むものと思われますが、原発事故処理や電力供給不足の長期化懸念などのほか、円高による企業収益の圧迫などにより引き続き国内の経済環境は楽観視できない厳しい状況が続くものと予想されます。
このような環境の下、首都圏の投資不動産に対する投資マインドは徐々に戻ってきているという実感はあり、新規の仕入案件も活発化していることから、お客様のニーズを的確につかみ販売していく体制をより一層強化し、着実に業績に結びつけていきたいと考えております。
各セグメントの見通しは以下のとおりであります。

（資産運用事業）
資産運用事業においては、お客様の投資意欲に確実にお応えすべくきめ細かな営業活動を継続し、顧客ニーズに合致した物件の仕入を的確に行い、タイムリーな販売活動を行うことによってお客様の満足度を高めてまいります。また、人員の増強による営業力の強化についても積極的に取り組んでまいります。

（プロパティマネジメント事業）
プロパティマネジメント事業においては、保有物件からの賃料収入を保守的に見積もった計画としておりますが、引き続きお客様の満足度を高めていくサービス提供に努め、更なる顧客基盤の強化に努めてまいります。

（サービシング事業）
サービシング事業においては、現状では既存で保有する買取債権からの収益が大半を占めておりますが、新規の買取債権も購入しながら、引き続き債権の丁寧な回収活動に注力し、着実に回収売上及び利益を確保していく予定です。

（その他の事業）
「レーサム ゴルフ＆スパ リゾート」につきましては、コースコンディションの改良も進み、震災後の客足も戻ってきており、直近の月次ベースでは、前年同月比で前年を上回る実績も発生してきていることから、引き続きサービスレベルの向上を図りつつ、業績改善に努めてまいります。

なお、平成23年10月14日付「決算期変更と、それに伴う定款の一部変更に関するお知らせ」に記載のとおり、次期につきましては決算期の変更を予定しており、その経過期間となるため7ヶ月の事業期間となる平成24年3月期の連結業績予想は、以下のとおりであります。

（単位：百万円）

	連結売上高	連結営業利益	連結経常利益	連結当期純利益
平成24年3月期	11,800	820	780	700

また、平成24年3月期の各セグメントの売上高及びセグメント利益の予想の内訳は、以下のとおりであります。なお、証券化事業および投融資事業につきましては、売上高・セグメント利益ともに見込んでおりません。

（単位：百万円）

	資産運用事業	ﾌﾟﾛﾊﾟﾃｨﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ事業	ｻｰﾋﾞｼﾝｸﾞ事業	その他の事業	合計	調整額	損益計算書計上額
売　上　高	10,030	690	740	340	11,800	(－)	11,800
ｾｸﾞﾒﾝﾄ利益	770	150	130	0	1,050	(230)	820

(2)　財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

（イ）　資産
流動資産は、前連結会計年度末に比べて70.8%減少し、14,248百万円となりました。これは主に、仕掛販売用不動産のうち１件、金額で29,256百万円を固定資産へ振り替えたことが主な要因であります。当概資産は、通称「レーサム表参道プロジェクト」であり、当資産の最適利用法の検討を継続しております。その他の流動資産の主な減少要因は、現金及び預金が4,529百万円減少したこと、及び買取債権の減少2,726百万円の２要因です。現金及び預金が減少した主な理由は、有利子負債2,482百万円の返済による減少及び、子会社からの配当金に関わる源泉所得税を支払ったことによる未払法人税等2,041百万円の減少によるものであり、また買取債権の減少は債権回収の促進によるものです。
固定資産は、前連結会計年度末に比べて1,059.4%増加し、32,147百万円となりました。これは、上述の仕掛販売用不動産からの振り替えが主な要因であります。
この結果、当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べて10.1%減少し、46,395百万円となりました。

（ロ） 負債

流動負債は、前連結会計年度末に比べて17.1%減少し、23,560百万円となりました。これは、有利子負債2,990百万円の返済による減少及び子会社からの配当金に関わる源泉所得税を支払ったことによる未払法人税等2,041百万円の減少が主な要因であります。

固定負債は、前連結会計年度末に比べて4.0%減少し、3,454百万円となりました。これは、長期借入金は新規の資金調達に伴い508百万円増加いたしましたが、匿名組合預り出資金が639百万円減少したことが主な要因であります。

この結果、当連結会計年度末における負債合計は、前連結会計年度末に比べて15.6%減少し、27,015百万円となりました。

（ハ） 純資産

純資産合計は、前連結会計年度末に比べて1.1%減少し、19,380百万円となりました。これは当期純損失の計上により、利益剰余金が222百万円減少したことが主な要因であります。

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、前連結会計年度末に比し4,529百万円減少し、1,292百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの主な変動要因は、次のとおりであります。

（イ） 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動による資金は、1,997百万円の減少となりました。これは主として、買取債権の回収により2,726百万円の資金増加要因があったものの、販売用不動産の購入による1,614百万円の資金の減少、利息の支払い839百万円、及び法人税等の支払2,041百万円等の資金の減少要因があったことによるものであります。

（ロ） 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動による資金は、49百万円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35百万円があったことによるものであります。

（ハ） 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動による資金は、2,482百万円の減少となりました。これは、有利子負債が2,482百万円減少したこと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

	平成20年８月期	平成21年８月期	平成22年８月期	平成23年８月期
自己資本比率（%）	34.3	31.3	38.0	41.8
時価ベースの自己資本比率（%）	14.6	18.3	18.9	10.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（%）	―	443.7	451.4	―
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	―	4.7	9.7	―

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います。

（注２）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、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業活動によるキャッシュ･フローがマイナスの場合は記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主各位への安定的な利益還元に努めていくことを基本として、長期にわたる成長を維持することが重要であると考え、株主還元と成長のための投資との最適なバランスを図りながら利益配分の施策を決定してまいりたいと考えております。

具体的には、当社はバブル崩壊後の平成４年に設立して以来、不動産価格が下げ続ける環境において事業活動を継続してきた結果、そのような状況下における自己資金の重要性については、身をもって実感してまいりました。これらの経験をもとに、平成20年8月期までの株主還元については１株当たり500円の安定的な期末配当を実施しつつ、内部留保の充実も同時に図ってまいりました。そして平成20年秋以降の国際金融市場の混乱とそれに続く世界経済の急速な悪化の局面にあっても、取引金融機関からの融資は継続して実行され、事業に専念できる財務状態を維持してまいりましたが、この状態を維持することができた理由のひとつは、これまでの当社の利益配分の施策に対する一定の評価によるものであったものと受け止めております。

しかしながら、より健全に、且つお客様に選ばれるスピードと安心感を提供していく上で、着実な純資産と現預金の積み上げが必要となっております。

このような状況を踏まえ、引き続き純資産及び現預金の充実により財務体質の強化を図ってまいる期間とさせていただきたく、まことに遺憾ではございますが、現時点においては前期に引き続き、当期（平成23年8月期）の期末配当金は見送らせていただきたいと考えております。
また、次期につきましても、現在の事業の状況を踏まえて事業資金の確保を最優先と考えており、財務体質の強化を図るために内部留保資金を積み上げたいことから、現時点においては引き続き配当金は見送らせていただきたいと考えております。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、株価及び財政状態等に影響を及ぼす可能性のある主なリスクについては、以下のようなものがあります。本項における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

（経済情勢の動向）
当社グループは、投資用不動産を始めとする運用商品の組成・販売、及び投資用不動産の管理業務を主に行っておりますが、経済情勢の悪化により、資金調達環境が極端に悪化した場合や、空室率の上昇や賃料の下落といった事態が生じた場合には、当社グループの業績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

（金利上昇のリスク）
短期金利が上昇した場合には、資金調達コストが増加することにより、また中長期金利が上昇した場合には、不動産投資における期待利回りの上昇、及び不動産価格の下落等の事象が生じることにより、当社グループの業績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

（各種規制変更によるリスク）
当社グループは、現時点の規制に従って、また、規制上のリスク（法律、税制、規則、政策、実務慣行、解釈及び財政の変更の影響を含みます。）を伴って、業務を遂行しております。今後法律、税制、規則、政策、実務慣行、解釈、財政及びその他の政策の変更ならびにそれらによって発生する事態が、当社グループの業務遂行及び業績、並びに財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

（人材のリスク）

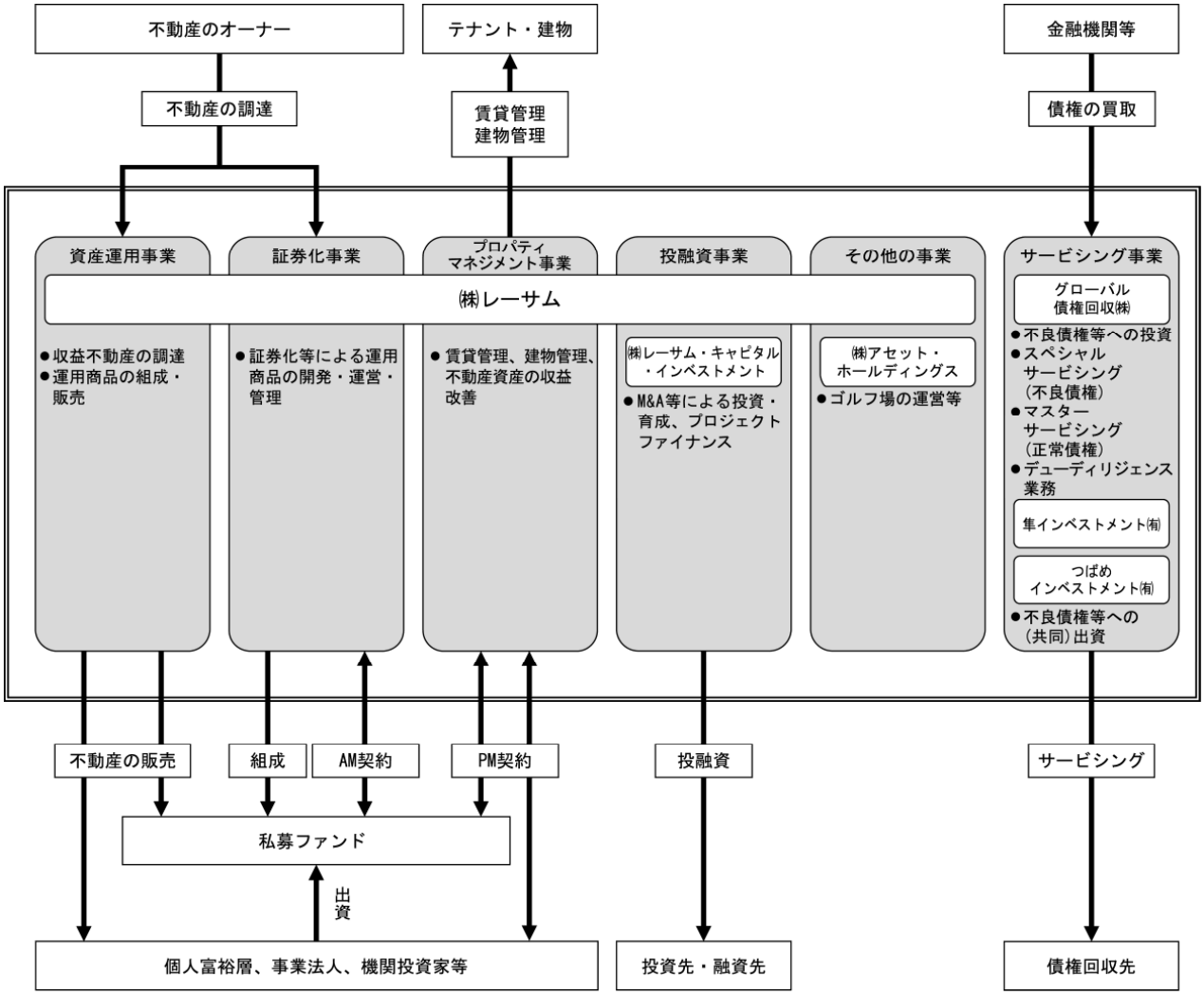
当社グループの営む各事業は、何れも人的資本により成り立っており、不動産の販売・調達・賃貸借、債権のプライシング、デューディリジェンス、回収業務等、何れの業務に関しても深い知識と経験、そして細部にわたる一つひとつの業務の積み上げが、各事業の成果を大きく左右することから、一人ひとりが自らの業務を責任もって完遂し、それを継続するという基本的な姿勢が重要となっております。従いまして、当社グループの成長速度に見合った優秀な人員の確保は重要な課題と考えておりますが、当社グループの求める人員が充分に確保できなかった場合、またはかかる人員の退職が著しく増加した場合には、当社グループの業務推進及び業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

（自然災害、人災等の発生によるリスク）

暴風雨、洪水、地震その他の自然災害、あるいは事故、火災、暴動、テロ、戦争その他の人災等が発生した場合には、当社グループの所有資産の価値が低下する可能性があり、当社グループの業務推進及び業績、並びに財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

２．企業集団の状況

当社の企業集団は(株)レーサム（当社）、国内子会社９社から構成されており、資産運用事業、証券化事業、プロパティマネジメント事業、サービシング事業、投融資事業及びその他の事業を行っております。これらの事業の主な内容と各事業における当社及び主要な関係会社の位置付け等は次のとおりであります。



(1) 資産運用事業

当社を中心に、顧客向けに運用資産としての不動産の調達、改修、開発及び販売を行っています。また、創業来、当社が蓄積した売買事例及び管理データを分析し、長期的な収益を見極めた上で、投資に係る最適な提案を顧客に行っています。

顧客層は、個人富裕層を中心として、事業法人、国内外の機関投資家まで広がっており、顧客の投資ニーズに合わせて、物件種別では住宅から、オフィス、商業ビル、複合及び開発案件まで、また価格帯も１億円程度から数十億円まで、幅広い種類、価格帯の物件を提供するとともに、自己資金を活用した再開発案件にも取り組んでおります。

創業以来、顧客層の拡大を課題に掲げ、特に個人富裕層においては高額給与所得者から会社経営者そして資産家に至るまで、また機関投資家層においては国内の事業法人、金融機関、ならびに海外機関投資家まで、それぞれ多岐に亘る顧客との取引実績を有しております。

(2) 証券化事業

当社が、国内外機関投資家及び個人富裕層向けに不動産私募ファンドの組成及び当該私募ファンドに対するアセットマネジメント業務を行ってきております。当社のアセットマネジメントは、投資リスクに十分に配慮した保守的な運用方針に基づいて運営しております。また、当社は、機関投資家との共同投資等も行ってまいりました。

(3) プロパティマネジメント事業

当社及び当社グループが、主に資産運用事業において顧客に販売した不動産、及び証券化事業においてアセットマネジメント業務を受託している不動産について、賃貸管理及び建物管理業務等を行っております。

当社のプロパティマネジメント事業の特徴は、顧客満足の向上に主軸を置いたきめ細かいアフターケアが内製化されている点にあります。自社開発した賃貸管理システムを活用し、住居系から商業系まで多岐にわたる不動産について、各種業務の効率化が図られております。

(4) サービシング事業

主に連結子会社であるグローバル債権回収株式会社が、債権の買取り、管理及び回収を行っております。具体的には、金融機関等から不良債権を購入する上でのデューディリジェンス業務、自己勘定あるいは機関投資家との共同出資での債権買取り、買取った債権の管理回収、共同投資案件における債権の管理回収業務の受託等を行っております。

債権購入後には、債務者との面談により債務者の財務状況を充分に聞き取ったうえで、案件ごとに返済計画を作成しております。債務者との間に信頼関係を構築することによって、安定的かつ継続的な回収の実現を図っております。

(5) 投融資事業

主に連結子会社である株式会社レーサム・キャピタル・インベストメントが、資産運用事業を始めとする各事業に資する事業、及び企業等への投資及び融資を行ってまいりました。

(6) その他の事業

主に連結子会社にて保有するゴルフ場「レーサム ゴルフ&スパ リゾート」にて、ゴルフコースおよび付帯する宿泊施設はもとより、コース内のヴィラ施設、ならびにスパ施設等とが融合したトータルリラクゼーション施設として、サービスレベルの向上による資産価値の増大に取り組んでおります。

3．経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、日本における投資用不動産の流通市場の創造というテーマに真っ先に取組んできた企業であり、資産運用事業を核として、不動産及び金融の分野で派生的に事業を展開することによって複数の事業基盤を築いてまいりました。全ての事業について当社グループが一貫して重視する基本方針は、「保守的なビジネスプランのもと、明確な目的に対し、やるべきことの手間をいとわず、一つひとつの事にこだわりをもって正面から取り組み、そこで得られた多種多様な経験を、当社を選んでくださった顧客に惜しみなく提供し続けていくこと」を基本方針としております。

(2) 目標とする経営指標

当社は、確実に純資産を積み上げ、持続的な企業価値の増大をはかるべく、目標の基準となる経営指標をROE（株主資本利益率）10%として、事業を展開してまいりました。これまで、市況要因による収益については、「超過収益」としてとらえ、経営としては自ら生み出した事業収益とは切り放して認識し、且つ市況要因を受けやすい大型案件については、経営資源を集中させるべく、案件数を絞った対応を行ってきた結果、平成19年8月期までこの目標値を達成しておりましたが、平成20年8月期、平成21年8月期の２期においては、市況要因の悪化による損失が過去の超過収益を超える結果となり、また、平成22年8月期及び平成23年8月期においても目標達成に至っておりませんが、バランスシートのスリム化と経営資源の選択と集中を図ってきたことにより、平成23年8月末における株主資本額は196億円、自己資本比率は41.8%となっております。平成24年8月期以降についても、個人富裕層を核とする確固たる顧客基盤の充実をはかることにより、安定的に収益を計上できる事業モデルを確立し、改めて市況要因の悪化によるリスクも吸収した上で、ROE（株主資本利益率）10%を目標の基準となる経営指標として、事業を展開してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、創業来、個人富裕層を中心とする長期の安定した資金運用ニーズに対し、投資用不動産を運用商品として組成し、提供してまいりました。商品の提供にあたっては、当社がまずは不動産を購入し、そこから生じるリスクを自らが経験した上で、投資家に提供するという手法により、自らの経験を投資家への投資運用に役立てていただくというスタンスでの販売活動を継続してまいりました。世界的な景気悪化の余波に直面している中小企業のオーナー層にあっても、寧ろ毎月の賃料という実際に確実なキャッシュフローをもたらす不動産投資に対する運用ニーズは、顕在化してきているにもかかわらず、その一方で、不動産の売買取引、ひいては賃貸借の取引における不透明感が払拭されないことによって、日本における不動産取引に対する不信感が根強く残っているのも事実であります。また日本の不動産の本質的な価値に焦点を当てた場合においては、場所、建物、空間、そこに集う人の流れに対し、その場所に最も相応しい「サービス業」を開発し、サービスレベルを高めていくことによって、長期的に価値を増大させることは可能と考えております。この不動産の本質的な価値向上を実現するためには、不動産市況や市場の変化にも左右されにくい当社の強固な財務基盤、そして何よりも、顧客と当社との強固な信頼関係が必要であり、引き続き安心して投資いただける不動産取引の積み上げにより、個人富裕層との更なる信頼関係の構築をはかってまいります。

また、国内から見た場合においては、ヨーロッパのように核家族という家族単位から、より一人ひとりがどのように暮らし、家族よりもう少し広いコミュニティーとのかかわり合いの場を不動産業としてどのように提供していくかを、発見し、実現していかなくてはなりません。

これらの２つを実現することを、中長期的な会社の経営戦略として位置付け、そのための基礎研究も進めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社は、平成４年の創業以来、長きにわたるデフレ経済のなかで、個人富裕層を中心とした顧客基盤の拡充と商品・サービスの差別化によって、不動産および金融ビジネスの分野で事業を展開してまいりました。

現在、国際金融市場の混乱とそれに続く世界経済の悪化を背景に、中堅中小企業における事業環境においては、改善の兆しが見えづらい状況にありますが、このような環境においても個人顧客及び事業会社顧客双方における、足元の安定的な収入を確保するための不動産投資商品の当社への購入意欲は底堅いものがあります。

このような中にあって、「魅力的な商品の仕入れ」及び「資産運用事業のお客様に対するサービスの徹底」の両方を最重要課題として位置づけて参ります。

従来は資産運用事業本部において、不動産の仕入れとお客様への販売の両方の業務を統括しておりましたが、平成23年9月1日付で組織変更を行い、仕入れ活動は戦略投資本部が統括し、お客様への販売は資産運用事業本部が統括する体制としました。二つの本部においてそれぞれの本部長が、仕入の課題、販売の課題をより正確に認識することで、社員の業務能力の向上、ひいては会社総合力の向上を目指しております。さらに戦略投資本部においては、不動産の仕入れに加えて債権の仕入も行うことで、より広範な仕入れルートを確保し、相乗効果のある案件の仕入れ等の機会を捉えていきます。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

４．連結財務諸表
(1) 連結貸借対照表

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成22年８月31日）	当連結会計年度 （平成23年８月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,822	1,292
営業未収入金	86	84
営業投資有価証券	820	713
販売用不動産	※3 4,170	※3 5,785
仕掛販売用不動産	※3 29,521	※3 525
買取債権	8,557	5,830
繰延税金資産	328	250
未収還付法人税等	60	233
その他	360	327
貸倒引当金	△903	△795
流動資産合計	48,824	14,248
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	859	※3 782
土地	606	※3 29,862
その他（純額）	217	※3 159
有形固定資産合計	※1 1,683	※1 30,804
無形固定資産		
その他	405	359
無形固定資産合計	405	359
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 304	※2 304
長期貸付金	471	301
繰延税金資産	11	403
出資金	22	22
その他	346	252
貸倒引当金	△471	△301
投資その他の資産合計	684	983
固定資産合計	2,772	32,147
繰延資産		
社債発行費	18	－
繰延資産合計	18	－
資産合計	51,615	46,395

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成22年８月31日）	当連結会計年度 （平成23年８月31日）
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※3 2,150	※3 21,956
1年内返済予定の長期借入金	※3 2,972	※3 676
1年内償還予定の社債	※3 20,500	－
未払法人税等	2,094	244
前受金	115	161
賞与引当金	0	4
その他	587	518
流動負債合計	28,419	23,560
固定負債		
長期借入金	※3 531	※3 1,039
流動化調整引当金	27	5
預り敷金	1,309	1,318
匿名組合預り出資金	1,730	1,091
固定負債合計	3,598	3,454
負債合計	32,018	27,015
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,453	5,453
資本剰余金	6,899	6,899
利益剰余金	7,538	7,316
株主資本合計	19,891	19,669
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△295	△289
その他の包括利益累計額合計	△295	△289
少数株主持分	－	0
純資産合計	19,596	19,380
負債純資産合計	51,615	46,395

(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：百万円）

	前連結会計年度 （自 平成21年９月１日 至 平成22年８月31日）	当連結会計年度 （自 平成22年９月１日 至 平成23年８月31日）
売上高	16,071	9,075
売上原価	12,435	6,388
売上総利益	3,635	2,686
販売費及び一般管理費	※1 2,201	※1 2,387
営業利益	1,434	298
営業外収益		
受取利息	3	0
受取手数料	3	－
還付加算金	2	1
違約金収入	4	5
物品売却益	－	1
その他	6	6
営業外収益合計	20	16
営業外費用		
支払利息	549	771
社債発行費償却	106	18
その他	9	41
営業外費用合計	666	831
経常利益又は経常損失（△）	788	△516
特別利益		
負ののれん発生益	153	－
貸倒引当金戻入額	5	0
関係会社配当金	7	－
関係会社株式売却益	－	3
特別利益合計	166	4
特別損失		
関係会社貸付金譲渡損	22	－
関係会社株式売却損	29	－
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	－	5
その他	0	－
特別損失合計	53	5
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失（△）	902	△517
法人税、住民税及び事業税	41	50
過年度法人税等戻入額	△15	△31
法人税等調整額	203	△313
法人税等合計	230	△294
少数株主損益調整前当期純損失（△）	－	△222
少数株主利益又は少数株主損失（△）	4	△0
当期純利益又は当期純損失（△）	667	△222

連結包括利益計算書

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成21年９月１日 至　平成22年８月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年９月１日 至　平成23年８月31日）
少数株主損益調整前当期純損失（△）	－	△222
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	－	6
その他の包括利益合計	－	※2 6
包括利益	－	※1 △216

(3) 連結株主資本等変動計算書

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自 平成21年９月１日 至 平成22年８月31日）	当連結会計年度 （自 平成22年９月１日 至 平成23年８月31日）
株主資本		
資本金		
前期末残高	5,453	5,453
当期末残高	5,453	5,453
資本剰余金		
前期末残高	6,899	6,899
当期末残高	6,899	6,899
利益剰余金		
前期末残高	6,871	7,538
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失（△）	667	△222
当期変動額合計	667	△222
当期末残高	7,538	7,316
株主資本合計		
前期末残高	19,224	19,891
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失（△）	667	△222
当期変動額合計	667	△222
当期末残高	19,891	19,669
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△336	△295
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	41	6
当期変動額合計	41	6
当期末残高	△295	△289
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	△336	△295
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	41	6
当期変動額合計	41	6
当期末残高	△295	△289
少数株主持分		
前期末残高	382	－
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△382	△0
当期変動額合計	△382	△0
当期末残高	－	0
純資産合計		
前期末残高	19,270	19,596
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失（△）	667	△222
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△341	6
当期変動額合計	326	△216
当期末残高	19,596	19,380

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年９月１日 至 平成22年８月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年９月１日 至 平成23年８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（△）	902	△517
減価償却費	239	220
負ののれん発生益	△153	－
賞与引当金の増減額（△は減少）	0	4
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△556	△108
流動化調整引当金の増減額（△は減少）	7	△21
機構改革損失引当金の増減額（△は減少）	△25	－
関係会社株式売却損益（△は益）	29	△3
関係会社貸付金譲渡損	22	－
受取利息及び受取配当金	△11	△0
社債発行費償却	106	18
支払利息	549	771
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	－	5
売上債権の増減額（△は増加）	19	1
営業貸付金の回収による収入	74	－
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	－	112
販売用不動産の増減額（△は増加）	1,425	△1,614
仕掛販売用不動産の増減額 （△は増加）	△560	△260
買取債権の増減額（△は増加）	3,263	2,726
前受金の増減額（△は減少）	△14	45
未払消費税等の増減額（△は減少）	△221	35
預り敷金の増減額（△は減少）	△278	87
匿名組合預り出資金の増減額（△は減少）	△240	△639
匿名組合出資金の払戻による収入	14	0
その他	△118	18
小計	4,473	882
利息及び配当金の受取額	11	0
利息の支払額	△594	△839
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	1,903	△2,041
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,794	△1,997

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成21年９月１日 至　平成22年８月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年９月１日 至　平成23年８月31日）
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	△21	△35
無形固定資産の取得による支出	△17	△18
投資その他の資産の取得による支出	△120	△0
投資その他の資産の解約等による収入	233	0
投資有価証券の売却による収入	0	－
投資有価証券の払戻による収入	341	－
子会社株式の取得による支出	△240	－
関係会社株式の取得による支出	△1	－
関係会社株式の売却による収入	0	3
関係会社の清算による収入	10	－
出資金の払戻による収入	1	－
貸付けによる支出	△0	－
貸付金の回収による収入	12	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	197	△49
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）	△1,010	19,806
長期借入れによる収入	600	1,531
長期借入金の返済による支出	△3,820	△3,319
社債の償還による支出	△4,000	△20,500
配当金の支払額	△1	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,231	△2,482
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	△0
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,239	△4,529
現金及び現金同等物の期首残高	7,924	5,822
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	137	－
現金及び現金同等物の期末残高	※1　5,822	※1　1,292

(5) 継続企業の前提に関する注記

前連結会計年度（自　平成21年９月１日　至　平成22年８月31日）及び当連結会計年度（自　平成22年９月１日　至　平成23年８月31日）

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 （自　平成21年９月１日至　平成22年８月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年９月１日至　平成23年８月31日）
１連結の範囲に関する事項	(1) 連結子会社の数　　10社 主要な連結子会社の名称 グローバル債権回収㈱ 隼インベストメント㈲ つばめインベストメント㈲ ㈱レーサム・キャピタル・インベストメント ㈱アセット・ホールディングス ジー・ワン・インベストメンツ㈱及びG2インベストメンツ㈲は、重要性が増したことにより連結の範囲に含めております。また、㈱LH岩槻は、清算結了したことにより、当連結会計年度から、連結の範囲から除外しております。 ディー・アンド・ジー・ワン㈲は、㈱レーサム・キャピタル・インベストメントによる吸収合併により解散したため、当連結会計年度から、連結の範囲から除外しております。 ㈱アセット・ホールディングスは、㈲アセット・ソリューションを吸収合併しております。またG2インベストメンツ㈲は、G2インベストメンツ㈱に組織変更し、㈲キャピタル・ジー他２社を吸収合併しております。これらの吸収合併に伴い、㈲アセット・ソリューション他３社は、解散したため、当連結会計年度から、連結の範囲から除外しております。 (2) 主要な非連結子会社の名称 ㈲テーエストゥーを営業者とする匿名組合 (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、いずれも小規模であり、総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。	(1) 連結子会社の数　　９社 主要な連結子会社の名称 グローバル債権回収㈱ 隼インベストメント㈲ つばめインベストメント㈲ ㈱レーサム・キャピタル・インベストメント ㈱アセット・ホールディングス ㈱財進は、清算結了したことにより、連結の範囲から除外しております。 (2) 主要な非連結子会社の名称 Platinum Investment Kona Inc. (連結の範囲から除いた理由) 同左

項目	前連結会計年度 （自　平成21年９月１日至　平成22年８月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年９月１日至　平成23年８月31日）
２持分法の適用に関する事項	(1) 持分法適用の非連結子会社及び関連会社の数 －社 ジー・ワン・インベストメンツ㈱及びG2インベストメンツ㈲は、重要性が増したことにより連結子会社としております。 (2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称 主要な非連結子会社の名称 ㈲テーエストゥーを営業者とする匿名組合 （持分法を適用しない理由） 連結純損益及び連結利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。	(1) 持分法適用の非連結子会社及び関連会社の数 －社 (2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称 主要な非連結子会社の名称 Platinum Investment Kona Inc. （持分法を適用しない理由） 同左
３連結子会社の事業年度等に関する事項	決算日が連結決算日と異なる場合については以下のとおりであります。 ①　５月31日現在の財務諸表を使用する。 グローバル債権回収㈱　他４社 ②　６月30日現在の財務諸表を使用する。 ㈱レーサムクリエイト ③　６月30日を仮決算日とする。 隼インベストメント㈲ つばめインベストメント㈲　他１社 なお、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。 その他の連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。	連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。 なお、グローバル債権回収㈱他７社は決算日を連結決算日に変更しております。 この変更により連結子会社５社については平成22年６月１日から平成23年８月31日までの15ヶ月決算となり、連結子会社３社については平成22年７月１日から平成23年８月31日までの14ヶ月決算となっております。
４会計処理基準に関する事項	(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ①　有価証券 (イ)その他有価証券（営業投資有価証券を含む） 時価のあるもの 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、売却原価は移動平均法により算定）によっております。 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資金の会計処理について 匿名組合出資金（金融商品取引法第２条２項で規定する有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の純資産及び純利益のうち当社及び当社の連結子会社の持分相当額を投資有価証券及び売上高として計上しております。	(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ①　有価証券 (イ)その他有価証券（営業投資有価証券を含む） 時価のあるもの 同左 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。 投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資金の会計処理について 「(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項の②投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資金の会計処理」に記載しております。

項目	前連結会計年度 （自　平成21年９月１日至　平成22年８月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年９月１日至　平成23年８月31日）
	②　たな卸資産 (イ)販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。 (ロ)買取債権 個別法による原価法によっております。 (ハ)貯蔵品 最終仕入原価法（収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっております。	②　たな卸資産 (イ)販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左 (ロ)買取債権 同左 (ハ)貯蔵品 同左
	(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 (イ)平成19年３月31日以前に取得したもの 旧定率法によっております。 ただし、一部の連結子会社における建物については、旧定額法によっております。 (ロ)平成19年４月1日以後に取得したもの 定率法によっております。 ただし、建物については、定額法によっております。 ②　無形固定資産 自社利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間(５年)に基づく定額法によっております。	(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 (イ)平成19年３月31日以前に取得したもの 同左 (ロ)平成19年４月1日以後に取得したもの 同左 ②　無形固定資産 同左
	(3) 重要な繰延資産の処理方法 ①　社債発行費 社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	(3) 重要な繰延資産の処理方法 ①　社債発行費 同左
	(4) 重要な引当金の計上基準 ①　貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、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検討し、回収不能見込額を計上しております。 ②　賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に充てるため、支給見込額基準により計上しております。	(4) 重要な引当金の計上基準 ①　貸倒引当金 同左 ②　賞与引当金 同左

項目	前連結会計年度 （自　平成21年９月１日至　平成22年８月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年９月１日至　平成23年８月31日）
	③　流動化調整引当金 特別目的会社などとの不動産に関する流動化取引に付随して、当該資産から生ずる各利害関係者の満足する適正な投資利回りを調整する上で、一定期間、一定金額を負担する契約を結ぶことがあり、当該契約に基づいて個別に勘案した将来予想される当社の負担見込額を計上しております。	③　流動化調整引当金 同左
	(5) のれんの償却方法及び償却期間 のれんは、発生日以降その効果が発現すると見積もられる期間（５年）で均等償却しております。	(5) のれんの償却方法及び償却期間 同左
	(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 手許現金、要求払預金及び取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する流動性の高い、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短期的投資を対象としております。	(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左
	(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 ①　消費税等の会計処理 税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等は全額当連結会計年度の費用として処理しております。	(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 ①　消費税等の会計処理 同左
	②　投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資金の会計処理 匿名組合出資金（金融商品取引法第２条第２項で規定する有価証券とみなされるもの）については、匿名組合の純資産及び純損益のうち当社及び当社の連結子会社の持分相当額を投資有価証券及び売上高として計上しております。	②　投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資金の会計処理 同左

(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

会計処理の変更

前連結会計年度 （自　平成21年９月１日至　平成22年８月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年９月１日至　平成23年８月31日）
（企業結合に関する会計基準等の適用） 「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号　平成20年12月26日）、「『研究開発費等に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第23号　平成20年12月26日）、「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号　平成20年12月26日）、「持分法に関する会計基準」（企業会計基準第16号　平成20年12月26日）、「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号　平成20年12月26日）が平成21年４月１日以後開始する連結会計年度において最初に実施される企業結合及び事業分離等から適用することができることになったことに伴い、当連結会計年度からこれらの会計基準等を適用しております。	――――――――――
――――――――――	（資産除去債務に関する会計基準等） 当連結会計年度から、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年３月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年３月31日）を適用しております。 これにより、当連結会計年度の営業利益は2百万円減少し、経常損失は2百万円増加し、税金等調整前当期純損失は7百万円増加しております。

表示方法の変更

前連結会計年度 （自　平成21年９月１日　至　平成22年８月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年９月１日　至　平成23年８月31日）
（連結損益計算書関係） 「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成20年12月26日）に基づき財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令（平成21年３月24日 内閣府令第５号）が平成21年４月１日以後開始する連結会計年度の期首から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度では、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しています。 前連結会計年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「違約金収入」は、営業外収益総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度では区分掲記しております。なお、前連結会計年度の営業外収益の「その他」に含まれる「違約金収入」の金額は２百万円であります。	（連結損益計算書関係） 前連結会計年度において区分掲記しておりました営業外収益の「受取手数料」（当連結会計年度0百万円）は、金額が僅少となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。

追加情報

前連結会計年度 （自　平成21年９月１日 至　平成22年８月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年９月１日 至　平成23年８月31日
――――――――	（包括利益の表示に関する会計基準の適用） 当連結会計年度から、「包括利益の表示に関する会計基準」（企業会計基準第25号 平成22年６月30日）を適用しています。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しています。
――――――――	（資産の保有目的の変更） 保有目的の変更により、当連結会計年度において、仕掛販売用不動産の一部を固定資産に振替えております。その内容は以下のとおりであります。 土地　　29,256百万円
	（連結納税制度の適用を前提とした会計処理） 当社及び当社の連結子会社の一部は、翌連結会計年度から連結納税制度の適用を受けることにつき、国税庁長官の承認を受けました。また、当連結会計年度から「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い（その１）」（実務対応報告第５号）及び「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い（その２）」（実務対応報告第７号）に基づき、連結納税制度の適用を前提とした会計処理を行っております。

(8) 連結財務諸表に関する注記事項

（連結貸借対照表関係）

前連結会計年度 （平成22年８月31日）	当連結会計年度 （平成23年８月31日）
※１　有形固定資産の減価償却累計額　750百万円	※１　有形固定資産の減価償却累計額　906百万円
※２　非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。	※２　非連結子会社に対するものは次のとおりであります。
投資有価証券（株式）　303百万円	投資有価証券（株式）　303百万円
投資有価証券（匿名組合出資）　0百万円	投資有価証券（匿名組合出資）　0百万円
※３　担保に供している資産及び対応債務	※３　担保に供している資産及び対応債務
（担保提供資産）	（担保提供資産）
販売用不動産　2,373百万円	販売用不動産　4,538百万円
仕掛販売用不動産　29,399百万円	仕掛販売用不動産　339百万円
合計　31,773百万円	建物　481百万円
	土地　29,862百万円
	その他の有形固定資産　52百万円
	合計　35,274百万円
（対応債務）	（対応債務）
短期借入金　2,150百万円	短期借入金　21,956百万円
１年内返済予定の長期借入金　1,500百万円	１年内返済予定の長期借入金　535百万円
１年内償還予定の社債　19,500百万円	長期借入金　1,039百万円
長期借入金　200百万円	合計　23,530百万円
合計　23,350百万円	

（連結損益計算書関係）

前連結会計年度 （自　平成21年９月１日至　平成22年８月31日）		当連結会計年度 （自　平成22年９月１日至　平成23年８月31日）	
※１　販売費及び一般管理費のうち、主要な費目及び金額		※１　販売費及び一般管理費のうち、主要な費目及び金額	
広告宣伝費	159百万円	広告宣伝費	93百万円
役員報酬	173百万円	役員報酬	223百万円
給与手当	756百万円	給与手当	799百万円
賞与	39百万円	賞与	3百万円
賞与引当金繰入額	0百万円	賞与引当金繰入額	4百万円
法定福利費	104百万円	法定福利費	119百万円
地代家賃	169百万円	地代家賃	166百万円
支払手数料	234百万円	支払手数料	294百万円
貸倒引当金繰入額	69百万円	貸倒引当金繰入額	232百万円

（連結包括利益計算書関係）

当連結会計年度（自　平成22年９月１日　至　平成23年８月31日）

※１　当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	708百万円
計	708百万円

※２　当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額金	41百万円
計	41百万円

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度(自　平成21年９月１日　至　平成22年８月31日)

１．発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末の株式数	当連結会計年度の増加株式数	当連結会計年度の減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	460,814株	－株	－株	460,814株
合計	460,814株	－株	－株	460,814株

２．自己株式に関する事項

該当事項はありません。

３．新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

４．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度(自　平成22年９月１日　至　平成23年８月31日)

１．発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末の株式数	当連結会計年度の増加株式数	当連結会計年度の減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	460,814株	－株	－株	460,814株
合計	460,814株	－株	－株	460,814株

２．自己株式に関する事項

該当事項はありません。

３．新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

４．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自　平成21年９月１日至　平成22年８月31日)	当連結会計年度 (自　平成22年９月１日至　平成23年８月31日)
※１　現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表上に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金勘定　5,822百万円 現金及び現金同等物　5,822百万円	※１　現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表上に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金勘定　1,292百万円 現金及び現金同等物　1,292百万円

（セグメント情報等）

１．事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自　平成21年９月１日　至　平成22年８月31日)

	資産運用事業（百万円）	証券化事業（百万円）	プロパティマネジメント事業(百万円)	サービシング事業（百万円）	投融資事業（百万円）	その他の事業（百万円）	計 百万円	消去又は全社（百万円）	連結（百万円）
Ⅰ　売上高及び営業損益									
売上高									
(1)外部顧客に対する売上高	10,197	35	1,633	3,601	0	602	16,071	－	16,071
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－	22	22	(22)	－
売上高計	10,197	35	1,633	3,601	0	624	16,093	(22)	16,071
営業費用	9,556	11	1,246	2,818	4	628	14,266	369	14,636
営業利益又は営業損失（△）	640	23	386	782	△3	△3	1,826	(391)	1,434
Ⅱ　資産、減価償却費及び資本的支出									
資産	34,271	23	191	8,700	828	1,748	45,763	5,851	51,615
減価償却費	85	1	24	19	－	82	214	25	239
資本的支出	0	0	0	25	－	13	39	0	39

（注）１　事業区分は、事業内容によって区分しております。

２　各事業区分に属する主要な内容

(1) 資産運用事業　：　収益不動産の調達、運用商品の組成・販売

(2) 証券化事業　：　運用商品の証券化、機関投資家との共同出資

(3) プロパティマネジメント事業：　賃貸管理、建物管理、不動産資産の収益改善

(4) サービシング事業　：　債権管理回収、デューディリジェンス

(5) 投融資事業　：　M&A等による投資・育成、プロジェクトファイナンス

(6) その他の事業　：　ゴルフ場運営等

３　営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた事業部門に按分することができない営業費用の金額は391百万円であり、その主なものは、当社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

４　資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は5,886百万円であり、その主なものは当社での余剰資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産であります。

２．所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自　平成21年９月１日　至　平成22年８月31日)

本邦以外の国または地域に所在する連結子会社及び在外支店はありませんので、該当事項はありません。

３．海外売上高

前連結会計年度(自　平成21年９月１日　至　平成22年８月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

【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、そのセグメントの財務情報が入手可能なもので、かつ経営陣による業績の評価及び経営資源の配分の決定において、定期的に検討を行う対象となっているものであります。報告セグメントの主要な内容は以下のとおりであります。

資産運用事業　　：　収益不動産の調達、運用商品の組成・販売
証券化事業　　：　運用商品の証券化、機関投資家との共同出資
プロパティマネジメント事業：　賃貸管理、建物管理、不動産資産の収益改善
サービシング事業　　：　債権管理回収、デューディリジェンス
投融資事業　　：　M&A等による投資・育成、プロジェクトファイナンス
その他の事業　　：　ゴルフ場運営等

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、連結財務諸表を作成するために採用した会計処理の原則及び手続と同一であります。報告セグメントの利益又は損失は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高及び振替高は市場価格等を勘案し決定しております。

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

当連結会計年度（自　平成22年９月１日　至　平成23年８月31日）

（単位：百万円）

	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
	資産運用事業	証券化事業	プロパティマネジメント事業	サービシング事業	投融資事業	その他の事業			
売上高									
外部顧客への売上高	3,852	11	1,561	2,991	－	658	9,075	－	9,075
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	0	－	8	8	△8	－
計	3,852	11	1,561	2,991	－	666	9,083	△8	9,075
セグメント利益又は損失（△）	△261	△26	388	603	△4	△72	628	△329	298
その他の項目									
減価償却費	68	3	23	22	－	83	201	18	220

（注）1　調整額の内、セグメント利益の調整額329百万円には、セグメント間取引消去7百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用321百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

2　セグメント利益又は損失は、連結損益計算書における営業利益と一致しております。

3　当社は、資産項目についてセグメントごとに配分していないため、開示しておりません。

（追加情報）

当連結会計年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号　平成21年３月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号　平成20年３月21日）を適用しております。

【関連情報】

当連結会計年度（自　平成22年９月１日　至　平成23年８月31日）

１　製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

２　地域ごとの情報

(1) 売上高

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

海外に所在する有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３　主要な顧客ごとの情報

当社グループの相手先は、不特定の法人・個人であるため、主要な顧客別の記載を省略しております。

（１株当たり情報）

項目	前連結会計年度 （自　平成21年９月１日 至　平成22年８月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年９月１日 至　平成23年８月31日）
１株当たり純資産額	42,526円09銭	42,056円93銭
１株当たり当期純利益又は １株当たり当期純損失（△）	1,448円63銭	△482円86銭

（注）1　潜在株式調整後１株当たり当期純利益は、前連結会計年度及び当連結会計年度は潜在株式が存在せず、また当連結会計年度は１株当たり当期純損失のため記載しておりません。

2　算定上の基礎

（１）１株当たり純資産額

項目	前連結会計年度末 （平成22年８月31日）	当連結会計年度末 （平成23年８月31日）
連結貸借対照表の純資産の部の合計額（百万円）	19,596	19,380
普通株式に係る純資産額（百万円）	19,596	19,380
差額の主な内訳（百万円） 　少数株主持分	－	0
普通株式の発行済株式総数（株）	460,814	460,814
１株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数（株）	460,814	460,814

（２）１株当たり当期純利益又は１株当たり当期純損失

項目	前連結会計年度 （自　平成21年９月１日 至　平成22年８月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年９月１日 至　平成23年８月31日）
連結損益計算書上の当期純利益又は当期純損失（△）（百万円）	667	△222
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失（△）（百万円）	667	△222
普通株主に帰属しない金額（百万円）	－	－
普通株式の期中平均株式数（株）	460,814	460,814

（重要な後発事象）

該当事項はありません。