証券コード：8890

RAYSUM
+reVALUE

株式会社レーサム

第26期
定時株主総会
招集ご通知

開催概要

日　時

平成29年6月23日（金曜日）
午前10時

場　所

東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
霞が関コモンゲート西館37階　霞山会館

目　次

株主の皆様へ …… 1
招集ご通知 …… 4
事業報告 …… 6
連結計算書類 …… 20
計算書類 …… 29
監査報告 …… 37
株主総会参考書類 …… 41
トピックス …… 44



株主の皆様へ

大量供給モデルからの脱出

日本では、高齢化と人口減少が加速する見通しが昔からわかっていたにもかかわらず、今なお先進国の中でも新築の不動産の供給が目立っており、不動産の余剰問題は深刻です。これら日本の不動産ストックをどう活用していけるのか。その一部は、山など自然に返さなければならないでしょう。放っておけばスクラップの山を生み、街の衰退につながり、その社会的影響もますます大きくなります。

私は大量供給モデルからの脱出を胸に、バブル崩壊の年、1992年に当社を設立しました。当時建物は、古くなったら壊し、土地に付着している余計なものという考え方が、業界においても金融の評価システムにおいても支配的であったため、まずは築古でテナントが付いている物件が正当な価格で取引される市場を創り出すことに集中しました。

特に、金融の担保評価システムを乗り越えるため、日本で初めて多数の債権（ローン）を銀行からまとめて買い取り、その担保である不動産を流通させました。また、正常な所有状態にある国有財産であっても、築古でテナントが付いている物件は流通しませんでした。私たちは多数の国有不動産をまとめて買い取り証券化して売るビジネスを日本で初めて実現しました。

このようなビジネスは当初の数年間、競合が無く大きな利益を生み出しました。そして当社はこの分野で上場した初の会社となり、収益性も高かったため注目も集めました。その後、多くの競合会社が生まれ今では築古のテナント付きの物件は「投資用不動産」という括りで一般的に流通するようになり、私たちのようなビジネスは不動産流動化ビジネスと呼ばれるようになりました。まさに設立の思いの一部分は叶ったと言えます。

不動産ストックの質的転換へ

業界の習慣や金融の評価システムは、常に時代の後から変化していくことも肌で学びましたが、取引する場が生まれたことにより、不動産ストックの質的転換にフェーズを移していきます。

私たちは、極端に古くなった都心の大型複合ビルに残る多数のテナント移転の問題解決や、最先端の技術を駆使した大規模改修、耐震補強に取組みました。同時に、時代の変化を予測し、同一物件の用途を変えて新しいテナントを誘致することにも取組みました。前例が見当たらず、私たちが取得する時点では改善にかかる時間やコストを見積もることが出来ませんでした。しかし、レーサムは「何のために」あるのかという気持ちを強く持ち、困難な案件に次々と取組みました。

都心の大型オフィスビルを屋内園庭や運動場のある大型保育園にし、銀行の支店をコンビニエンスストア、ガソリンスタンドを飲食店、ビジネスホテルをコミュニティ型ホステル、ゴルフ場に温泉を掘りリゾート化し、京町屋を高級宿泊施設へ転換するなど、その他数え切れない用途の組み替えを行ってまいりました。世の中の変化に追いつかない建物の用途や法的未整備を、真面目に1つ1つ克服しました。そのことにより物件価値が飛躍的に高まる沢山の実績を積み上げています。

中長期リスクをマネージするために

一人ひとりのお客様の立場に立ったとき、トラックレコードが十分あって予想しやすく整理された投資商品ほど、時代変化に対応できずに中長期リスクが大きくなってきます。未来に対する商品開発は、新しさゆえにリスクが高く見えますが、むしろリスクをマネージすることになると考えています。具体的には、若者が減少する日本に世界中の若者を集め地域をつなぐコミュニティ型ホステルの運営、高齢化で増加する健康問題に対応できる専門病院の開発、歴史的価値のある古い建物を観光資源として再生する事業などです。

私は「人はより良い自分になるために生きている」と信じています。だからこそ思い込みの殻から抜け出し、新しいアイデアを実現する事業を次々と生み出す存在でありたいと思います。



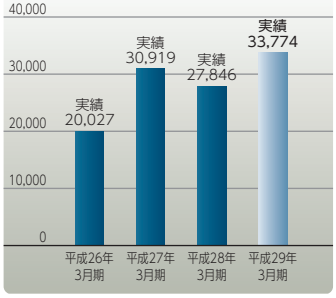
今後ともご支援賜りますよう心よりお願い申しあげます。

2017年6月

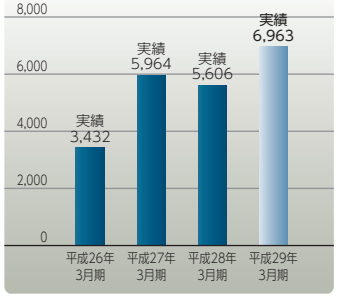
代表取締役社長 田中 剛

財務ハイライト

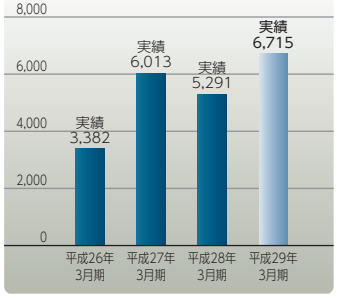
売上高



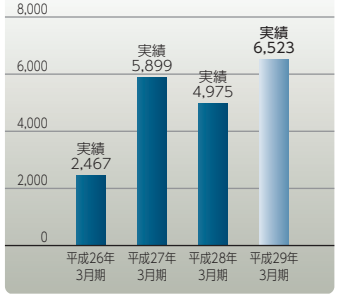
営業利益



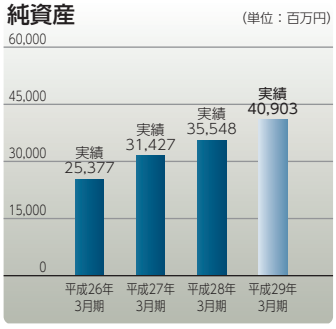
経常利益



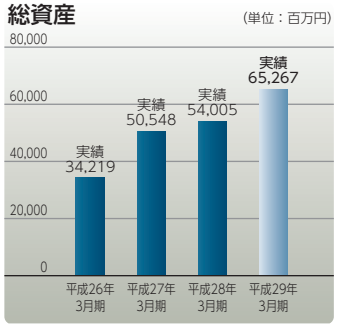
親会社株主に帰属する当期純利益



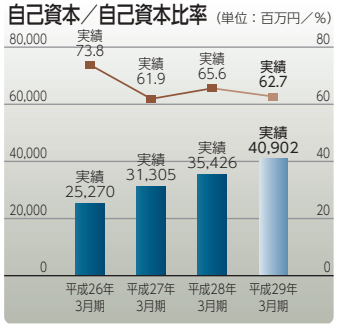
純資産



総資産



自己資本／自己資本比率



上場以降（第10期～第26期）の連結財務指標の推移

(単位：億円)

	平成13年8月期	平成14年8月期	平成15年8月期	平成16年8月期	平成17年8月期	平成18年8月期	平成19年8月期	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	平成24年3月期(7ヶ月)	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期	平成29年3月期(第26期)
売上高	136	212	226	317	389	490	403	582	171	161	91	83	154	200	309	278	338
経常利益	28	39	48	67	79	145	93	162	△156 (注)2	8	△5	11	21	34	60	53	67
純資産	94	178	206	234	274	381	460	465	193	196	194	204	227	254	314	355	409
総資産	234	447	500	654	981	1,230	1,259	1,346	604	516	464	456	463	342	505	540	653
調整後株価（円）(注)5	1,650	860 (注)1	739	1,420	1,860	1,680	922	427	240	212	105	167	1,660	1,046 (注)4	1,236	1,037	1,030

(注)1　当社は平成14年4月19日付で1株を10株に分割しております。
2　平成21年8月期は、販売用不動産の低価法による簿価引下げ額約144億円を売上原価に計上した結果、経常損失となっております。
3　平成24年3月期より、連結決算日を毎年3月31日に変更しております。
4　当社は平成26年4月1日付で1株を100株に分割し、1単元の株式数を100株とする単元株制度を採用しております。
5　株式分割の実施の前後で株価を連続的にとらえるために、分割実施前の株価を分割後の値に調整した株価（各期末日における終値）です。

株主各位

（証券コード　8890）
平成29年6月7日
東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
株式会社レーサム
代表取締役社長　**田中　剛**

第26期定時株主総会招集ご通知

拝啓　平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申しあげます。

さて、当社第26期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご案内申しあげます。

なお、当日ご出席願えない場合には、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、平成29年6月22日（木曜日）午後6時までに到着するようご返送いただきたくお願い申しあげます。

敬具

記

1 日　　時	平成**29**年**6**月**23**日（金曜日）**午前10時**	
2 場　　所	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号 **霞が関コモンゲート西館37階　霞山会館** （末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照ください）	
3 株主総会の目的事項	**報告事項**	1. 第26期（平成28年4月1日から平成29年3月31日まで） 事業報告、連結計算書類の内容並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件 2. 第26期（平成28年4月1日から平成29年3月31日まで） 計算書類の内容報告の件
	決議事項	議案　剰余金の処分の件

以上

- 当日ご出席の際には、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。
- 株主総会参考書類並びに事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイトにおいて、修正後の内容を掲載させていただきます。

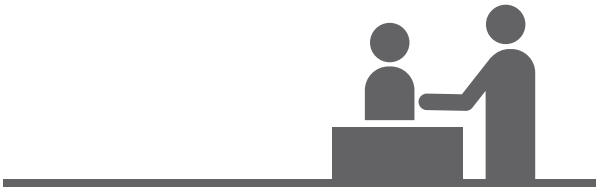
当社ウェブサイト（http://www.raysum.co.jp）

議決権行使等についてのご案内

行使期限	平成29年 6月22日（木曜日）午後6時まで

株主総会にご出席される場合

議決権行使書用紙を**会場受付にご提出**ください。

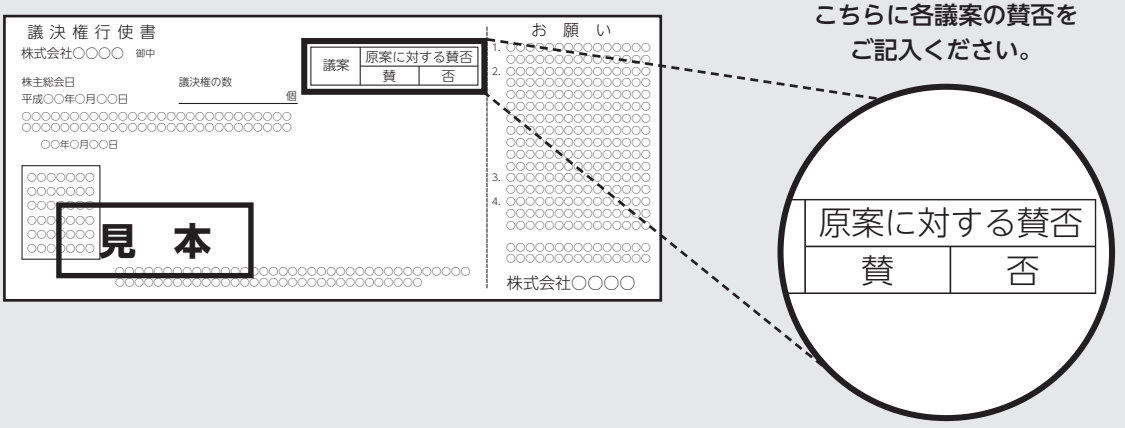


郵送で議決権を行使される場合

議決権行使書用紙に賛否をご表示のうえ、切手を貼らずにご投函ください。
（上記の行使期限までに到着するようご返送ください）



議決権行使書のご記入方法



（添付書類）

事業報告（平成28年4月1日から平成29年3月31日まで）

1 当社グループの現況に関する事項

（1）事業の経過及び成果

① 事業の状況

当連結会計年度の業績は、売上高33,774百万円（前期比21.3%増）、営業利益6,963百万円（同24.2%増）、経常利益6,715百万円（同26.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益6,523百万円（同31.1%増）と、前期比で増収増益となりました。

	第25期（平成28年3月期）	第26期（平成29年3月期）	前連結会計年度比	
	金額（百万円）	金額（百万円）	金額（百万円）	増減率
売上高	27,846	33,774	5,927増	21.3%増
営業利益	5,606	6,963	1,357増	24.2%増
経常利益	5,291	6,715	1,423増	26.9%増
親会社株主に帰属する当期純利益	4,975	6,523	1,547増	31.1%増

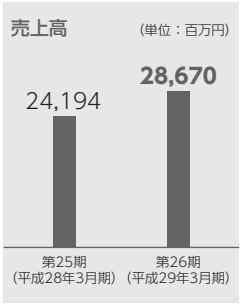
各セグメントの業績は次のとおりであります。

資産運用事業

売上高
28,670百万円
（前期比18.5%増）

当事業では、富裕層のお客様の個々の資産内容を踏まえた不動産運用の仕組みと方法を考えるにとどまらず、将来性のある物件の商品化を目指します。取扱商品は、商業、オフィス、マンション、ホテル、クリニック等と多岐にわたり、価格帯も数億円から数百億円まで幅広く提供します。

少子高齢化と人口減少に直面し建物の余剰が加速する日本社会において中長期のリスクをマネージするには、物件の潜在能力を引き出すテナントを誘致する力に加えて、今後の社会変化に対応するテナントを自ら創出する力が問われるようになると考え、新規事業にも注力しております。



当連結会計年度における販売実績は、30億円以上の大型案件を含む複数案件の提供を中心に、新規事業のコミュニティ型ホステル、高度医療クリニック等の案件も加わり、前期比で増収増益となり、また仕入面でも大型物件を中心に在庫確保が着実に進みました。

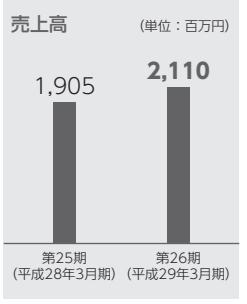
当連結会計年度の当事業の売上高は28,670百万円（前期比18.5%増）、セグメント利益は6,121百万円（同24.9%増）となりました。

プロパティマネジメント事業

売上高
2,110百万円
（前期比10.8%増）

当事業では、当社から収益不動産を購入され保有されるお客様の不動産保有目的を実現させるため、様々な用途の不動産の最有効活用を追求し、最適なテナントの誘致や各種調整を図り、きめ細かい建物賃貸・管理サービスを行っております。

当連結会計年度の当事業の売上高は2,110百万円（前期比10.8%増）、セグメント利益は679百万円（同9.4%減）となりました。



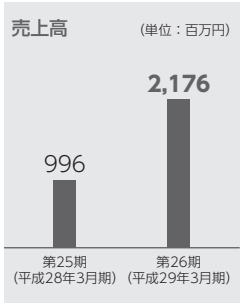
サービシング事業

売上高
2,176百万円
（前期比118.4%増）

当事業は、主に連結子会社であるグローバル債権回収株式会社が、金融機関等から、主に自己勘定にて債権を購入し、これらの債権の管理回収等の業務を行っております。

当連結会計年度の当事業の売上高は2,176百万円（前期比118.4%増）、セグメント利益は620百万円（同77.4%増）となりました。

既存保有の買取債権の丁寧な回収活動並びに新たな債権取得を着実に推進しております。

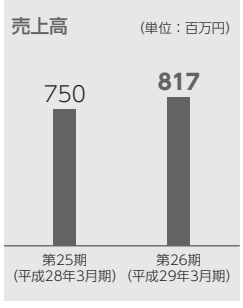


その他の事業

売上高
817百万円
（前期比9.0%増）

当事業では主に、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」の運営を行っており、また当連結会計年度より連結子会社である株式会社WeBaseがコミュニティ型ホステル「WeBase鎌倉」の運営を開始しております。

「レーサム　ゴルフ&スパ　リゾート」の運営においては、コースコンディションを常に最高の状態に保てる様にきめ細かい管理に注力しつつ、ホスピタリティ、清掃、飲食サービスなどに関しても高い水準を維持しております。予約サイト「楽天GORA」でのスタッフ接客部門では２年連続で全国ベスト３位以内に選ばれており、着実にお客様からの評価を積み上げております。



コミュニティ型ホステル「WeBase鎌倉」は、平成28年９月にオープン後、運営能力を高めつつ、鎌倉文化と自然体験を楽しめるイベントを継続的に実施し利用者と地元の交流を図りながら、鎌倉を訪れる年間２千数百万人の観光客の長期滞在需要を開拓し、当ホステルのファン層の拡大を進めております。

当連結会計年度の当事業の売上高は「レーサム　ゴルフ&スパ　リゾート」の運営売上に「WeBase鎌倉」の運営売上も加わったことにより817百万円（前期比9.0%増）となり、一方、セグメント利益は「WeBase鎌倉」の運営開始に伴う立ち上げ費用もあり30百万円（同76.0%減）となりました。

② 設備投資の状況

特筆すべき事項はありません。

③ 資金調達の状況

当連結会計年度中に、グループの所要資金として、金融機関等より長期借入金として14,059百万円の調達を行いました。

(2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

① 当社グループの財産及び損益の状況の推移

		第23期 (平成26年3月期)	第24期 (平成27年3月期)	第25期 (平成28年3月期)	第26期 (当連結会計年度) (平成29年3月期)
売上高	(百万円)	20,027	30,919	27,846	33,774
経常利益	(百万円)	3,382	6,013	5,291	6,715
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	2,467	5,899	4,975	6,523
1株当たり当期純利益	(円)	53.54	128.01	107.97	141.56
総資産	(百万円)	34,219	50,548	54,005	65,267
純資産	(百万円)	25,377	31,427	35,548	40,903

② 当社の財産及び損益の状況の推移

		第23期 (平成26年3月期)	第24期 (平成27年3月期)	第25期 (平成28年3月期)	第26期 (当期) (平成29年3月期)
売上高	(百万円)	17,905	28,503	25,981	30,795
経常利益	(百万円)	3,084	5,375	5,079	6,378
当期純利益	(百万円)	2,235	5,391	4,852	6,223
1株当たり当期純利益	(円)	48.51	117.00	105.31	135.05
総資産	(百万円)	24,509	40,137	43,423	55,195
純資産	(百万円)	20,711	26,118	30,142	35,329

(注) 当社は平成26年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っており、平成26年3月期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」を算定しております。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

会社名	資本金(百万円)	当社の議決権保有割合(%)	主要な事業内容
グローバル債権回収㈱	525	100.0	サービシング事業
㈱アセット・ホールディングス	9	88.4	その他の事業
㈱WeBase	1	100.0	その他の事業

③ 重要な企業結合等の状況

該当事項はありません。

(4) 主要な事業内容 (平成29年3月31日現在)

事業セグメント	主要な事業内容
資産運用事業	収益不動産の調達とそれらを利用した運用商品の組成・販売
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
その他の事業	ゴルフ場運営、宿泊施設運営等

(5) 主要な事業所 (平成29年3月31日現在)

名称	事業所	所在地
㈱レーサム	本社	東京都千代田区
グローバル債権回収㈱	本社	東京都港区
㈱アセット・ホールディングス	本社	群馬県安中市
㈱WeBase	本社	東京都千代田区

(6) 使用人の状況 (平成29年3月31日現在)

使用人数	前連結会計年度末比増減
176名	15名増

(注) 使用人数は就業人員であります。

(7) 主要な借入先 (平成29年3月31日現在)

借入先	借入額 (百万円)
㈱りそな銀行	6,253
三井住友信託銀行㈱	6,100
㈱東京都民銀行	3,131
㈱北陸銀行	2,184
㈱東日本銀行	1,841

(8) 会社の経営の基本方針

人口減少社会を迎えたわが国の不動産市場では、不動産ストックの余剰とインフラ維持コストの増大を抑制することは差し迫った社会的課題です。当社グループでは、不動産ストックの質的転換を進め、さらにその活用方法を進化させ、従来の不動産業を超える新しいサービスや社会的課題に貢献する事業を創出してまいります。

(9) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

トラックレコードが十分あって予想しやすく整理された投資商品は、時代の変化に対応できず中長期リスクは大きくなっていると考えております。一方、変化を先取りした商品開発は、一見リスクが高く見えますが、これからの時代においては、むしろリスクをマネージすることになると考えております。

具体的には、若者が減少する日本に世界中の若者を集め地域をつなぐコミュニティ型ホステルの運営や、高齢化で増加する健康問題に対応できる高度医療専門クリニックを誘致した商品開発、歴史的価値のある古い建物を観光資源として再生する事業などです。

当社は、このように一つひとつ事実の積み重ねを進め、これをお客様、取引先、採用分野等、各方面のご関心に応じて情報を発信し、各方面に対して当社がどのような価値を提供できるのかをしっかりと伝えていくことが、当社の中長期的な成長につながると考えております。

2 会社役員に関する事項

(1) 当社の取締役及び監査役 (平成29年3月31日現在)

地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	田　中　　剛	グローバル債権回収㈱代表取締役社長
取締役会長	深　堀　哲　也	Raysum Philippines, Inc.　Chairman SOKNA PARTNERS CO., LTD.　Chairman
専務取締役	飯　塚　達　也	
常務取締役	小　町　　剛	㈱レーサム・キャピタル・インベストメント代表取締役社長
常務取締役	岡　田　英　明	資産管理本部長
取締役	磯　貝　　清	
常勤監査役	松　倉　信　行	
監査役	松　嶋　英　機	西村あさひ法律事務所パートナー ㈱LIFULL（旧 ㈱ネクスト）社外監査役 ㈱ビジネスプランニング・フォーラム取締役 熊本電気鉄道㈱社外監査役 ㈱地域経済活性化支援機構社外取締役
監査役	中　瀬　進　一	㈱MASナカセ代表取締役 税理士法人中瀬事務所代表社員

(注1) 監査役松嶋英機氏及び監査役中瀬進一氏は、社外監査役であります。
(注2) 監査役松嶋英機氏は、弁護士として企業法務に精通しているとともに、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
　　監査役中瀬進一氏は、税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
(注3) 平成29年4月1日付で取締役の地位及び担当を以下のとおり変更しております。
　・常務取締役小町剛氏は、社長室長に就任いたしました。
　・取締役磯貝清氏は、海外事業本部長に就任いたしました。
(注4) 平成29年5月1日付で取締役の地位を以下のとおり変更しております。
　・専務取締役飯塚達也氏は、取締役副社長に就任いたしました。
　・取締役磯貝清氏は、常務取締役に就任いたしました。
(注5) 当社は、社外監査役中瀬進一氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

(2) 当社の取締役及び監査役の報酬等の総額

区分	支給人員（人）	支給額（百万円）
取締役	8	226
監査役	4	21
合計	12	247

(注1) 上記のほか、使用人兼務取締役（2名）の使用人分給与を12百万円支払っております。
(注2) 上表の取締役の報酬等の支給額のうち社外取締役の報酬等の額は社外取締役1名に対し3百万円支給しており、監査役の報酬等の支給額のうち社外監査役の報酬等の額は社外監査役2名に対し8百万円支給しております。

(3) 社外役員に関する事項

① 重要な兼職先と当社との関係

監査役松嶋英機氏は、西村あさひ法律事務所のパートナー、㈱ビジネスプランニング・フォーラムの取締役、㈱地域経済活性化支援機構の社外取締役、㈱LIFULL（旧 ㈱ネクスト）及び熊本電気鉄道㈱の社外監査役であります。当社と兼職先との間には特別の関係はありません。

監査役中瀬進一氏は、㈱MASナカセの代表取締役及び税理士法人中瀬事務所の代表社員であります。当社と兼職先との間には特別の関係はありません。

② 特定関係事業者との関係

該当事項はありません。

③ 主な活動状況

区分	氏名	主な活動状況
監査役	松嶋英機	当事業年度に開催された取締役会12回のうち11回、監査役会12回のうち11回に出席しております。 主に弁護士としての専門的見地及び知見を生かした助言・発言をいただいております。
監査役	中瀬進一	当事業年度に開催された取締役会12回全て、監査役会12回全てに出席しております。 主に税理士としての税務及び会計に関する知見を生かした助言・発言をいただいております。

④ 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外役員とは、会社法第427条第1項に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令に定める額としております。

3 株式に関する事項 （平成29年3月31日現在）

（1）発行可能株式総数　128,000,000株

（2）発行済株式の総数　46,081,400株

（3）株主数　10,496名

（4）大株主（上位10名）

株主名	持株数（株）	持株比率（%）
有限会社サムライパワー	23,000,000	49.91
田中　剛	10,160,300	22.04
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	286,800	0.62
MSCO CUSTOMER SECURITIES	234,800	0.50
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	197,800	0.42
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	181,000	0.39
クレディ・スイス証券株式会社	170,000	0.36
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	161,900	0.35
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	138,430	0.30
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	130,600	0.28

4 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

5 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称　　三優監査法人

(2) 会計監査人に対する報酬等

	報酬等の額（百万円）
① 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	27
② 当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	33

(注1) 当社と会計監査人との間の監査契約においては、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬の額を区別しておりませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計金額を記載しております。

(注2) 監査役会は、会計監査人から会計監査に係る報告聴取し、また監査立会いに加えて会計監査人との定期的な意見交換を基に、前期の監査実績の分析・評価に必要な情報収集を行い、前期の実績を踏まえた新年度の監査計画における監査時間・配員計画及び報酬見積額の相当性について、監査役会にて検討し、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(3) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、当該会計監査人の解任を検討し、解任が妥当と認められる場合には監査役全員の同意に基づき、監査役会が会計監査人を解任いたします。また、監査役会は、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認められる場合、その他必要と判断される場合には、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

(4) 会計監査人が受けた過去2年間の業務停止の内容

該当事項はありません。

(5) 当該事業年度中に辞任した会計監査人に関する事項

該当事項はありません。

6 会社の体制及び方針

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制

当社は、会社法が定める「業務の適正を確保するために必要な体制」を次のとおり決定しております。

Ⅰ．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

1. 文書管理規程に基づき、以下に列挙する職務執行に係る重要情報を文書又は電磁的記録により、関連資料とともに保存・管理する。取締役及び監査役は、これらの文書等を速やかに閲覧できるものとする。
   - ・株主総会議事録
   - ・取締役会議事録
   - ・その他各種合議体の議事録
   - ・計算書類
   - ・稟議書
   - ・官公庁その他公的機関等に提出した書類の写し
2. 前項に掲げる文書以外の文書についても、その重要度に応じて、保管期間、管理方法等については、文書管理規程で定めるところによる。
3. 取締役及び従業員に対して、文書管理規程に従って文書の保存、管理を適正に行うように指導するものとする。

Ⅱ．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

1. リスク管理方針に基づき、適切なリスク管理体制の整備を行うとともに、リスク管理方針を部・室に浸透させる。
2. 代表取締役を委員長とし、代表取締役が部長・室長から任命した委員を構成員とするリスク・コンプライアンス委員会を核とし、多種多様なリスクを全社一元的に管理するリスク管理体制を整備・維持・向上をさせる。なお、リスク・コンプライアンス委員会は、原則毎月開催する。
3. リスク管理方針を受け、リスクの種類ごとにリスク管理規程を策定する。
4. 取締役及び従業員に対して、必要な研修を実施する。また、関連する法規の制定・改正、当社及び当社に係る重大な不祥事、事故が発生した場合等においては速やかに必要な研修を実施する。
5. 不測の事態が発生した場合には、代表取締役の指揮のもと、対策本部を設置するなど危機対応のための体制を整備する。

Ⅲ．取締役の職務の執行が効率的に行われていることを確保するための体制

1. 取締役の人数を実質的な討議を可能とする最少人数にとどめる。
2. 取締役会は、取締役の職務執行が効率性を兼ねて適正に行われているかを監督する。
3. 経営執行段階の意思決定の効率化及び適正化のため、合理的な営業方針の策定、全社的な営業及び営業に付随する重要事項について協議・決定する営業会議、その他各種合議体を設置する。
4. 取締役の職務の効率性を確保するために取締役の合理的な職務分掌、チェック機能を備えた職務規程等を定める。

Ⅳ．使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

1. コンプライアンスすなわち法令等の遵守及び倫理維持・向上を業務執行上の最重要課題のひとつとして位置付け、その達成を目的としてコンプライアンス・マニュアルを制定し、従業員に遵守を求める。
2. 従業員に対して、コンプライアンスが営業活動及びその他企業活動の原点であることを徹底する。
3. 代表取締役を委員長とし、代表取締役が部長・室長から任命した委員を構成員とするリスク・コンプライアンス委員会を設置する。リスク・コンプライアンス委員会は、リスク管理体制とともにコンプライアンス体制を向上させる。
4. コンプライアンス意識を徹底・向上させるため、できる限り多くの機会を捉えて、コンプライアンス研修を整備・充実する。
5. コンプライアンス上疑義のある行為等について、従業員が直接通報を行う手段を確保するため、社外の弁護士若しくは監査役が窓口となるコンプライアンス・ホットラインを設置し、内部通報制度を運営する。
6. コンプライアンス違反者に対しては、就業規則に基づく懲戒を含め、厳正に対処する。

Ⅴ．当社グループにおける業務の適正を確保するための体制

1. 関係会社に対する適切な管理を行うための施策は次のとおりとする。
   ⑴ 関係会社の経営状況を把握し、適切な連結経営体制を構築する。
   ⑵ 関係会社の経営者が適切な社内規程等を整備・運用するよう求める。
   ⑶ 関係会社の事業報告、財務報告、監査報告などの重要事項について報告を求める。
   ⑷ 出資者として、関係会社の役員の選任、解任、利益処分などの決議事項については適切な意思表示を当該会社に対して行う。
2. 内部監査室が、主要な関係会社に対し、定期的に法令及び社内規程等の遵守状況の監査を実施する。
3. 関係会社独自の業務の適正化を図るための体制の整備について、必要な助言、支援を行う。

4. 関係会社で大規模な事故、災害、不祥事等が発生した場合には、関係会社からの要請を受け、危機対応のための助言、支援を行う。

Ⅵ. 監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

1. 監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項について
   監査役の監査の実効性を高め、かつ、監査職務が円滑に遂行されるため、監査役が指名した従業員を監査役補助者とする。監査役補助者は、監査役の指揮命令に従って、監査業務を補佐するものとする。
2. 使用人の取締役からの独立性について
   監査役補助者に関し、取締役からの独立性を確保するため、監査役補助者の異動、人事評価、懲戒等は、代表取締役が監査役の同意を得たうえで決定する。
3. 監査役への報告に関する体制について
   ⑴ 監査役は、取締役会のほか、重要な会議又は委員会に出席することができる。
   ⑵ 監査役には、社内の重要書類が回付され、又は、要請があれば直ちに関係書類・資料が提出される。
   ⑶ 監査役は、随時必要に応じ代表取締役、取締役、部長・室長等から報告を求めることができる。
   ⑷ 監査役は、必要に応じ関係会社の管理状況等の報告を求めることができる。
   ⑸ 監査役は、必要に応じ社内の書類、資料を閲覧することができる。
4. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制について
   ⑴ 監査役の職責、監査役監査の重要性・有用性を十分認識し、また、監査役監査の環境整備を行う。
   ⑵ 監査役は、内部監査部門の実施する内部監査に係る年次計画について事前に説明を受け、その修正等を求めることができる。また、内部監査の実施状況について適宜報告を受け、必要があると認めるときは、追加監査の実施、業務改善策の策定及び改善状況の報告を求めることができる。
   ⑶ 監査役が必要と認めたときは、関係各部門に対して、随時必要に応じ、監査への協力を求めることができる。
   ⑷ 監査役は、会計監査人と監査業務の品質及び効率を高めるため、情報・意見交換等の緊密な関係を保つものとする。

Ⅶ. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社は、上記に掲げた業務の適正を確保するための体制を整備しておりますが、その基本方針に基づき以下の具体的な取り組みを行っております。

⑴ 定期的に取締役会を開催し、実質的な議論のもと、経営に関する基本方針、重要な業務執行に関する事項、法令及び定款に定められた事項等を決定し、また、重要な業務の執行状況等につき報告を受けることにより、取締役の業務執行を監督しております。当事業年度は12回の取締役会が開催されております。さらに、原則として毎週常勤の取締役が参加する常務会が開催されており、事業計画と業務実績の進捗及び検証並びに重要事項に関する討議を行っております。

⑵ 当社は、関係会社管理規程に従い、管理本部を主管部署として関係会社の経営成績、財政状態について報告を受けております。また、当社取締役又は執行役員が関係会社の取締役を兼務しており、取締役会等重要な業務執行の監督が可能な体制を構築しております。

⑶ 各監査役は、取締役会等の重要な会議への出席等により取締役の職務執行について監査を行い、また監査計画に基づいて監査を行うことにより、監査の実効性の確保に努めております。また、常勤監査役は、監査役会において、独立性が高く、法律、財務及び会計に係る専門的知識を有する２名の社外監査役に職務の執行状況を報告し、必要な助言を受け、意見交換を重ね、監査の実効性を高めております。当事業年度は12回の監査役会が開催されております。

⑷ 内部監査室は、内部監査規程に則り、また監査計画に基づき業務監査を実施し、内部統制の適切性・有効性の検証を行っており、その結果は毎月開催されるリスク・コンプライアンス委員会において報告・共有されております。また、監査役に対しても内部監査の実施結果を報告し、随時意見交換を行っております。

連結計算書類

連結貸借対照表

（単位：百万円）

科目	第26期 平成29年3月31日現在	（ご参考）第25期 平成28年3月31日現在
資産の部		
流動資産	**59,275**	**49,626**
現金及び預金	17,225	12,298
営業未収入金	181	220
営業投資有価証券	168	236
販売用不動産	21,163	20,192
仕掛販売用不動産	13,031	9,597
買取債権	4,711	3,688
前渡金	750	698
繰延税金資産	2,475	2,785
未収還付法人税等	13	24
その他	256	550
貸倒引当金	△701	△666
固定資産	**5,992**	**4,379**
有形固定資産	**1,909**	**1,414**
建物	653	615
土地	1,058	656
その他	197	142
無形固定資産	**376**	**309**
投資その他の資産	**3,706**	**2,654**
投資有価証券	2,984	1,786
繰延税金資産	423	263
出資金	10	10
その他	287	594
資産合計	**65,267**	**54,005**

科目	第26期 平成29年3月31日現在	（ご参考）第25期 平成28年3月31日現在
負債の部		
流動負債	**2,527**	**2,200**
短期借入金	300	300
一年以内返済予定長期借入金	514	592
未払法人税等	49	5
前受金	280	143
賞与引当金	12	11
その他	1,369	1,147
固定負債	**21,837**	**16,256**
社債	800	800
長期借入金	17,896	12,961
流動化調整引当金	1	14
資産除去債務	4	4
預り敷金	3,134	2,476
負債合計	**24,364**	**18,457**
純資産の部		
株主資本	**40,729**	**35,220**
資本金	100	100
資本剰余金	12,253	12,253
利益剰余金	28,376	22,867
自己株式	△0	△0
その他の包括利益累計額	**173**	**206**
その他有価証券評価差額金	111	155
為替換算調整勘定	61	51
新株予約権	**－**	**22**
非支配株主持分	**0**	**99**
純資産合計	**40,903**	**35,548**
負債純資産合計	**65,267**	**54,005**

（注）記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

（単位：百万円）

科目	第26期 平成28年4月 1日から 平成29年3月31日まで	（ご参考）第25期 平成27年4月 1日から 平成28年3月31日まで
売上高	**33,774**	**27,846**
売上原価	**23,480**	**19,251**
売上総利益	**10,294**	**8,595**
販売費及び一般管理費	**3,330**	**2,988**
営業利益	**6,963**	**5,606**
営業外収益	**19**	**18**
受取利息	14	15
その他	5	3
営業外費用	**268**	**333**
支払利息	97	117
財務手数料	88	13
為替差損	78	201
その他	3	0
経常利益	**6,715**	**5,291**
特別利益	**22**	**15**
新株予約権戻入益	22	－
投資有価証券売却益	－	15
特別損失	**1**	**26**
固定資産除売却損	1	26
税金等調整前当期純利益	**6,736**	**5,280**
法人税、住民税及び事業税	**44**	**23**
法人税等調整額	**167**	**282**
当期純利益	**6,524**	**4,974**
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に帰属する当期純損失（△）	**1**	**△0**
親会社株主に帰属する当期純利益	**6,523**	**4,975**

（注）記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書

第26期（平成28年4月1日から平成29年3月31日まで）

（単位：百万円）

	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	100	12,253	22,867	△0	35,220
当期変動額					
剰余金の配当			△1,013		△1,013
親会社株主に帰属する当期純利益			6,523		6,523
自己株式の取得				−	−
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	−	−	5,509	−	5,509
当期末残高	100	12,253	28,376	△0	40,729

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	155	51	206	22	99	35,548
当期変動額						
剰余金の配当						△1,013
親会社株主に帰属する当期純利益						6,523
自己株式の取得						−
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△43	10	△33	△22	△98	△154
当期変動額合計	△43	10	△33	△22	△98	5,355
当期末残高	111	61	173	−	0	40,903

（注）記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

（ご参考）第25期（平成27年4月1日から平成28年3月31日まで）

（単位：百万円）

	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	100	12,253	18,721	－	31,074
当期変動額					
剰余金の配当			△829		△829
親会社株主に帰属する当期純利益			4,975		4,975
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	4,145	△0	4,145
当期末残高	100	12,253	22,867	△0	35,220

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	174	56	231	22	99	31,427
当期変動額						
剰余金の配当						△829
親会社株主に帰属する当期純利益						4,975
自己株式の取得						△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△19	△5	△24	－	△0	△25
当期変動額合計	△19	△5	△24	－	△0	4,120
当期末残高	155	51	206	22	99	35,548

（注）記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結注記表

1. 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

2. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

1）連結の範囲に関する事項

⑴ 連結子会社の数　10社

⑵ 主要な連結子会社の名称　グローバル債権回収㈱
㈱アセット・ホールディングス
㈱WeBase
他７社
当連結会計年度から、新規に設立いたしました日本健康食品合同会社を連結の範囲に含めております。

⑶ 主要な非連結子会社の名称　Platinum Investment Kona Inc.
㈱ウェルネス・アリーナ

（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、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2）持分法の適用に関する事項

⑴ 持分法適用の非連結子会社及び関連会社の数
該当事項はありません。

⑵ 持分法を適用しない非連結
子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称
非連結子会社及び関連会社の名称等　Platinum Investment Kona Inc.
㈱ウェルネス・アリーナ

（持分法を適用しない理由）　会社の規模が小規模であり、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るため、持分法の適用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

連結子会社のうち、SOKNA PARTNERS CO.,LTD.及びRaysum Philippines,Inc.の決算日は、12月31日であり、連結決算にあたっては、3月末現在で実施した仮決算に基づく計算書類により連結しております。

4）会計方針に関する事項

⑴　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）

時価のないもの　　移動平均法による原価法

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）

（ロ）買取債権　　個別法による原価法

⑵　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
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
ただし、建物並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

②　無形固定資産　　定額法
なお、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。

⑶　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。

③　流動化調整引当金　　顧客との不動産取引において、顧客が期待する投資利回りを調整する上で、一定期間、一定金額のリスク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。

⑷ その他連結計算書類の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。
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の持分相当額を投資有価証券及び営業損益として計上しております。
③ 支払利息の資産計上	開発の着手から完了までの期間が長期、かつ一定額以上の総事業費が見込まれる不動産開発事業に係る正常開発期間の支払利息を資産計上しております。なお、当連結会計年度末の仕掛販売用不動産に含まれている支払利息は848百万円であります。
④ 連結納税制度の適用	連結納税制度を適用しております。

3. 会計方針の変更に関する注記

（平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用）

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年６月17日）を当連結会計年度に適用し、平成28年４月１日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

4. 追加情報

（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号　平成28年３月28日）を当連結会計年度から適用しております。

5. 連結貸借対照表に関する注記

⑴ 有形固定資産の減価償却累計額	1,313百万円
⑵ 担保に供している資産及び対応債務	
（担保提供資産）	
販売用不動産	18,770百万円
仕掛販売用不動産	11,633百万円
合計	30,404百万円
（対応債務）	
一年以内返済予定長期借入金	514百万円
社債	800百万円
長期借入金	17,896百万円
合計	19,211百万円

6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

⑴ 当連結会計年度の末日における発行済株式の総数

普通株式　　46,081,400株

⑵ 当連結会計年度中に行った剰余金の配当に関する事項

平成28年6月24日開催の定時株主総会決議による配当に関するもの

株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
普通株式	1,013百万円	22円	平成28年3月31日	平成28年6月27日

⑶ 当連結会計年度の末日後に行う剰余金の配当に関する事項

平成29年6月23日開催の定時株主総会の議案として次のように付議しております。

株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
普通株式	利益剰余金	1,336百万円	29円	平成29年3月31日	平成29年6月26日

⑷ 当連結会計年度末の新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

該当事項はありません。

7. 金融商品に関する注記

⑴ 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、仕入に関わる資金調達においては、主に営業活動によるキャッシュ・フローで獲得した資金を使用しており、資産運用事業における仕入れ資金の一部については、想定される在庫期間よりも長期性の資金を銀行借入等により調達することで、流動性リスクの軽減を図っております。一時的な余剰資金については、安全性の高い預金で運用しております。現金及び預金の中には外貨預金が含まれておりますが、主に海外の収益不動産等の決済に係る為替リスクを回避するためのものであります。外貨預金は為替の変動リスクに晒されておりますが、定期的に為替差損益等を把握し、取締役会に報告されております。買取債権は、担保不動産の価値変動リスクと、債務者の方の資力変動による信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては丁寧な回収活動を行い、常に回収計画をアップデートすることでリスクの軽減を図っております。借入金及び社債は、変動金利に基づいたものであり、金利の変動リスクに晒されておりますが、対象となる商品を販売した時点で返済するものが主体であるため、リスクは限定的と考えております。また借入金及び社債は、返済期限時点の資金確保に係る流動性リスクを伴いますが、当社管理本部がグループ内の各社の資金ニーズを把握し、また適時に資金繰計画を作成・更新し、グループ会社全体の資金管理を行うことにより資金を効率的に使用するとともに、適正な手許流動性を維持することにより、流動性リスクを管理しております。なお、デリバティブ取引の利用は行っておりません。

⑵ 金融商品の時価等に関する事項

平成29年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
（ⅰ）現金及び預金	17,225	17,225	－
（ⅱ）買取債権	4,711		
貸倒引当金（※1）	△698		
	4,016	4,016	－
（ⅲ）社債	(800)	(800)	－
（ⅳ）長期借入金（※3）	(18,411)	(18,411)	－

（※1）買取債権に対応する貸倒引当金を控除しております。
（※2）負債に計上されているものについては、（ ）で示しております。
（※3）一年以内返済予定長期借入金を含めております。

（注1）金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

（ⅰ）現金及び預金

預金は短期間で決済されるため、時価は、帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

（ⅱ）買取債権

見積将来キャッシュ・フロー又は担保価値による回収見込額等に基づいて、貸倒見積高を算定しております。従って、時価は、連結決算日における連結貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額に近似していることから、当該価額をもって時価としております。

（ⅲ）社債

社債の金利の利率は、変動金利に基づいており、短期間の市場金利を反映することから、この時価は、帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

（ⅳ）長期借入金

長期借入金の借入金利の利率は、変動金利に基づいており、短期間の市場金利を反映することから、この時価は、帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

（注2）営業投資有価証券（連結貸借対照表計上額168百万円）、投資有価証券（連結貸借対照表計上額2,984百万円）については、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしておりません。

預り敷金（連結貸借対照表計上額3,134百万円）は、市場価格がなく、実質的な預託期間を算定することが困難であることから、時価開示の対象とはしておりません。

8. 賃貸等不動産に関する注記

賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

9. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	887円62銭
1株当たり当期純利益	141円56銭

10.その他の注記

該当事項はありません。

計算書類

貸借対照表

（単位：百万円）

科目	第26期 平成29年3月31日現在	（ご参考）第25期 平成28年3月31日現在
資産の部		
流動資産	**39,140**	**31,763**
現金及び預金	13,795	7,525
営業未収入金	138	192
販売用不動産	20,160	20,086
仕掛販売用不動産	2,218	570
前渡金	100	131
前払費用	112	137
繰延税金資産	2,400	2,732
未収消費税等	－	165
その他	217	224
貸倒引当金	△2	△2
固定資産	**16,054**	**11,660**
有形固定資産	**809**	**337**
建物	299	239
機械及び装置	3	1
車両運搬具	16	17
器具備品	38	29
土地	452	49
無形固定資産	**117**	**48**
ソフトウエア	104	36
借地権	7	7
その他	4	4
投資その他の資産	**15,127**	**11,275**
投資有価証券	831	432
関係会社株式	2,798	2,130
その他の関係会社有価証券	7,350	4,928
出資金	7	7
関係会社長期貸付金	3,657	3,251
繰延税金資産	422	263
敷金保証金	229	244
その他	16	16
貸倒引当金	△186	－
資産合計	**55,195**	**43,423**

科目	第26期 平成29年3月31日現在	（ご参考）第25期 平成28年3月31日現在
負債の部		
流動負債	**1,919**	**1,613**
一年以内返済予定長期借入金	514	532
未払金	411	439
未払費用	58	68
未払法人税等	3	3
未払消費税等	209	－
前受金	234	101
預り金	488	467
固定負債	**17,946**	**11,668**
長期借入金	14,796	9,861
流動化調整引当金	1	14
資産除去債務	4	4
預り敷金	3,143	1,787
負債合計	**19,865**	**13,281**
純資産の部		
株主資本	**35,329**	**30,119**
資本金	**100**	**100**
資本剰余金	**12,253**	**12,253**
資本準備金	6,899	6,899
その他資本剰余金	5,353	5,353
利益剰余金	**22,976**	**17,766**
利益準備金	20	20
その他利益剰余金	22,956	17,746
別途積立金	10,630	10,630
繰越利益剰余金	12,326	7,116
自己株式	**△0**	**△0**
新株予約権	**－**	**22**
純資産合計	**35,329**	**30,142**
負債純資産合計	**55,195**	**43,423**

（注）記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

（単位：百万円）

科目	第26期 平成28年4月 1日から 平成29年3月31日まで	（ご参考）第25期 平成27年4月 1日から 平成28年3月31日まで
売上高	**30,795**	**25,981**
売上原価	**21,701**	**18,239**
売上総利益	**9,093**	**7,742**
販売費及び一般管理費	**2,658**	**2,516**
営業利益	**6,435**	**5,225**
営業外収益	**124**	**125**
受取利息	122	123
その他	2	1
営業外費用	**181**	**271**
支払利息	95	115
財務手数料	69	13
為替差損	16	142
経常利益	**6,378**	**5,079**
特別利益	**22**	**15**
新株予約権戻入益	22	－
投資有価証券売却益	－	15
特別損失	**81**	**45**
固定資産除売却損	1	26
連結納税子会社未収金債務免除損失	80	18
税引前当期純利益	**6,319**	**5,049**
法人税、住民税及び事業税	**△76**	**△11**
法人税等調整額	**172**	**207**
当期純利益	**6,223**	**4,852**

（注）記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

第26期（平成28年4月1日から平成29年3月31日まで）

（単位：百万円）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計
当期首残高	100	6,899	5,353	12,253
当期変動額				
剰余金の配当				
当期純利益				
自己株式の取得				
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	－	－	－	－
当期末残高	100	6,899	5,353	12,253

	株主資本						新株予約権	純資産合計
	利益剰余金				自己株式	株主資本合計		
	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計				
		別途積立金	繰越利益剰余金					
当期首残高	20	10,630	7,116	17,766	△0	30,119	22	30,142
当期変動額								
剰余金の配当			△1,013	△1,013		△1,013		△1,013
当期純利益			6,223	6,223		6,223		6,223
自己株式の取得					－	－		－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							△22	△22
当期変動額合計	－	－	5,209	5,209	－	5,209	△22	5,187
当期末残高	20	10,630	12,326	22,976	△0	35,329	－	35,329

（注）記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

（ご参考）第25期（平成27年4月1日から平成28年3月31日まで）

（単位：百万円）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計
当期首残高	100	6,899	5,353	12,253
当期変動額				
剰余金の配当				
当期純利益				
自己株式の取得				
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	－	－	－	－
当期末残高	100	6,899	5,353	12,253

	株主資本						新株予約権	純資産合計
	利益剰余金				自己株式	株主資本合計		
	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計				
		別途積立金	繰越利益剰余金					
当期首残高	20	10,630	3,093	13,743	－	26,096	22	26,118
当期変動額								
剰余金の配当			△829	△829		△829		△829
当期純利益			4,852	4,852		4,852		4,852
自己株式の取得					△0	△0		△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							－	－
当期変動額合計	－	－	4,023	4,023	△0	4,023	－	4,023
当期末残高	20	10,630	7,116	17,766	△0	30,119	22	30,142

（注）記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

⑴ 資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券の評価基準及び評価方法	
（イ）子会社株式及び関連会社株式	移動平均法による原価法
（ロ）その他有価証券 時価のないもの	移動平均法による原価法
② たな卸資産の評価基準及び評価方法	
（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）

⑵ 固定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
（ロ）平成19年4月1日以後に取得したもの	定率法 ただし、建物並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。
② 無形固定資産	定額法 なお、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。

⑶ 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 流動化調整引当金	顧客との不動産取引において、顧客が期待する投資利回りを調整する上で、一定期間、一定金額のリスク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。

⑷ その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

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、全額当事業年度の費用として処理しております。

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

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の持分相当額を投資有価証券及び営業損益として計上しております。

③ 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

3. 会計方針の変更に関する注記

（平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用）

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年６月17日）を当事業年度に適用し、平成28年４月１日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

4. 追加情報

（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号　平成28年３月28日）を当事業年度から適用しております。

5. 貸借対照表に関する注記

⑴ **有形固定資産の減価償却累計額** 571百万円

⑵ **担保に供している資産及び対応債務**

（担保提供資産）

販売用不動産	18,770百万円
仕掛販売用不動産	849百万円
合計	19,620百万円

（対応債務）

1年内返済長期借入金	514百万円
長期借入金	14,796百万円
合計	15,311百万円

⑶ **関係会社に対する金銭債権債務（区分表示したものを除く）**

金銭債権	0百万円
金銭債務	18百万円

⑷ **保証債務**

子会社の金融機関からの借入及び社債に対し保証を行っております。

新宿セカンドプロパティ特定目的会社	3,900百万円

6. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高（区分表示したものを除く）

営業取引	138百万円
営業取引以外	119百万円

7. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び株式数

普通株式	33株

8. 賃貸等不動産に関する注記

賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

9. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

（繰延税金資産）	
繰越欠損金	5,094百万円
その他	131百万円
評価性引当額	△2,402百万円
繰延税金資産合計	2,823百万円
（繰延税金負債）	
繰延税金負債合計	－
繰延税金資産の純額	2,823百万円

（注）税効果会計における評価性引当額は、繰延税金資産に係る見積り計算の算定上、除外した額を示しております。

10. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 子会社及び関連会社等

属性	会社等の名称	議決権の所有割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
子会社	㈱アセット・ホールディングス	88.4	資金の貸付	資金の貸付（注1）	－	関係会社長期貸付金	1,495
				利息の受取	22	－	－
子会社	SOKNA PARTNERS CO.,LTD.	100.0	資金の貸付	資金の貸付（注1）	199	関係会社長期貸付金	864
				利息の受取	39	未収収益	81
子会社	Raysum Philippines, Inc.	100.0	資金の貸付	資金の貸付（注1）	58	関係会社長期貸付金	851
				利息の受取	44	未収収益	59
子会社	新宿セカンドプロパティ特定目的会社	－	同社の資産の管理運営に関する業務等	債務の保証（注2）	3,900	－	－
				優先出資	2,300	その他の関係会社有価証券	7,347

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注）1. 資金の貸付については、市場金利を勘案して貸付利率を決定しております。なお、当該子会社から担保は受け入れておりません。
2. 新宿セカンドプロパティ特定目的会社における金融機関からの借入及び社債に対して債務保証を行っております。なお、取引金額には、債務保証の期末残高を記載しております。

(2) 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	議決権の被所有割合（%）	事業の内容又は職業	取引の内容		取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
役員及びその近親者	中瀬進一氏の近親者2名	直接　0.0	当社監査役の近親者	営業取引	不動産の賃貸契約	12	－	－

（注）上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。不動産の賃貸契約については、市場価格を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

11. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	766円68銭
1株当たり当期純利益	135円05銭

12.その他の注記

該当事項はありません。

監査報告

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

平成29年5月11日

株式会社レーサム
取締役会　御中

三優監査法人

代表社員
業務執行社員　公認会計士　**鳥居　陽**㊞

業務執行社員　公認会計士　**坂下藤男**㊞

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社レーサムの平成28年4月1日から平成29年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レーサム及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

平成29年5月11日

株式会社レーサム
取締役会　御中

三優監査法人
代表社員
業務執行社員　公認会計士　**鳥居　陽**㊞
業務執行社員　公認会計士　**坂下藤男**㊞

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社レーサムの平成28年4月1日から平成29年3月31日までの第26期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

監査役会の監査報告

監査報告書

当監査役会は、平成28年4月1日から平成29年3月31日までの第26期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1．監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

（1）監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

（2）各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役及び内部監査室長その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。

①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社における業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査等委員等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。

②事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社からなる企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求める等により、確認及び検証いたしました。

③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

（1）事業報告等の監査結果

①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。

③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

（2）計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人三優監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

（3）連結計算書類の監査結果

会計監査人三優監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成29年5月12日

株式会社レーサム　監査役会

常勤監査役　**松　倉　信　行** ㊞

社外監査役　**松　嶋　英　機** ㊞

社外監査役　**中　瀬　進　一** ㊞

以上

株主総会参考書類

議　案　剰余金の処分の件

剰余金の処分につきましては、以下のとおりといたしたいと存じます。

期末配当に関する事項

当社は、安定配当の維持を基本としながら、連結配当性向20%以上という業績連動の考え方のもと、今後の事業展開等も勘案し配当を行うことを基本方針としております。当期の期末配当につきましては、以上の基本方針に基づき、次のとおりといたしたいと存じます。

配当財産の種類	金銭
配当財産の割当てに関する事項及びその総額	当社普通株式1株につき金 **29円** 配当総額　**1,336,359,643円**
剰余金の配当が効力を生じる日	平成29年6月26日

以上

MEMO

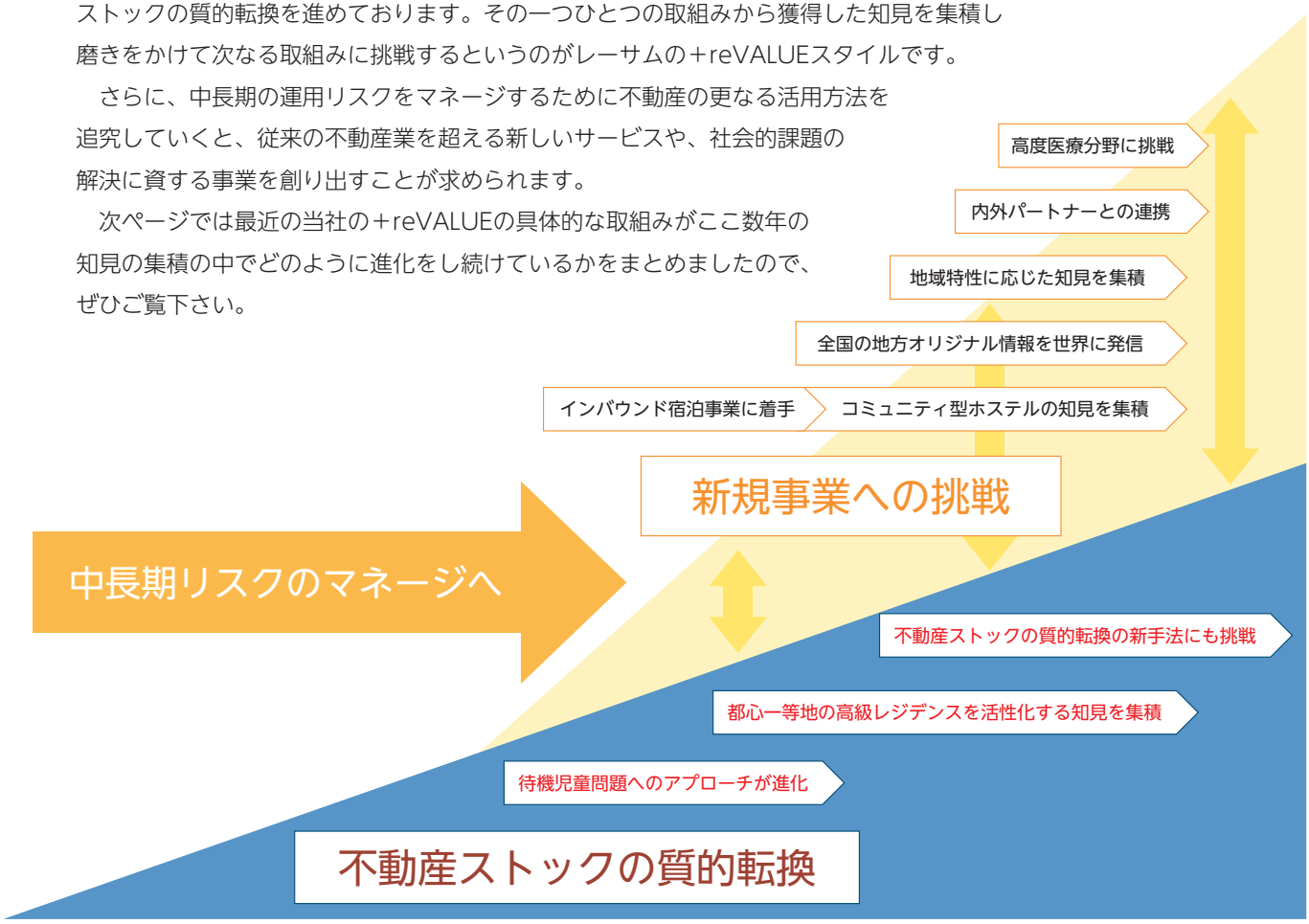
MEMO

＋reVALUEの具体的取組みと レーサムの進化

当社の資産運用事業では、来るべき時代を予測し、人々のライフスタイルの変化を考察しながら、最先端の大規模改修や耐震補強、建物の用途や内装の変更等を行った上で、時代に適合する物件として再生したり、対象物件の唯一無二の価値を評価する新しいテナントを誘致する等、不動産ストックの質的転換を進めております。その一つひとつの取組みから獲得した知見を集積し磨きをかけて次なる取組みに挑戦するというのがレーサムの＋reVALUEスタイルです。

さらに、中長期の運用リスクをマネージするために不動産の更なる活用方法を追究していくと、従来の不動産業を超える新しいサービスや、社会的課題の解決に資する事業を創り出すことが求められます。

次ページでは最近の当社の＋reVALUEの具体的な取組みがここ数年の知見の集積の中でどのように進化をし続けているかをまとめましたので、ぜひご覧下さい。



新規事業

◆インバウンド宿泊事業に着手

世界の若者を迎え各地で豊かな交流と活力を生み出すため手頃な価格で長期滞在できる宿を事業化する可能性を追究してまいりました。安かろう悪かろうではなく、安心快適で清潔！そして格好いい！空間と、人懐っこいサービスで地域交流を図る「コミュニティ型ホステル」実現への挑戦です。

その第一弾『エンブレムホステル西新井』（収容数約180名）で獲得した知見を踏まえ、第二弾『WeBase鎌倉』（収容数約160名）を2016年9月に開設しました。由比ガ浜徒歩1分に立地する元大企業保養所を、インバウンドの多様なグループ旅行のニーズに対応可能な旅の拠点として施設を一新し、運営も当社が100%担っております。



『エンブレムホステル西新井』の立上げスタッフ



『WeBase鎌倉』の外観

◆コミュニティ型ホステルの進化

『WeBase鎌倉』は鎌倉の自然と文化、地元の皆様との交流を満喫できるプログラムを豊富に用意し、スタート半年で世界20カ国の方々にご利用いただいております。近隣寺社の座禅ツアー、早朝由比ヶ浜での砂浜ランやビーチ・ヨガ、茶道や和菓子作り体験、館内レストランでは鎌倉野菜や地元の海の幸を生かした料理と共に地元アーティストによるライブ等を開催し、その様子をFacebook等のSNSで世界中に発信し、その反応が次なる出会いを生み出す好循環になりつつあります。

この2つの挑戦で集積してきた知見を糧に、コミュニティ型ホステルの第三弾『WeBase博多』（収容数約160名）を2017年7月、第四弾『WeBase京都』（収容数約200名予定）を2018年にオープンし、今後も全国各地の魅力を世界に届けてまいります。



SHIP'S CATが出迎える『WeBase博多』エントランス

◆地域と物件の特性に応じた取組みを重視

当社は、供給サイドの効率優先は中長期のリスクを高め、一方、地域事情や施設特性の一つひとつに応じた一見非効率な取組みにこそ中長期リスクをマネージするヒントがあると考えます。

たとえば、京都中心地の中京区俵屋町にある明治30年築の敷地約80坪の京町家を改修し『京都たわら庵』として2016年11月に開設しました。この建物は明治時代の施主と大工の心意気を受け継ぐ稀少な邸宅で、手間をかけ貴重部位を保存し京町家の伝統的な住機能を再生させました。その結果、古都伝統の生活スタイルを味わえる唯一無二の宿に仕上がりました。

一方、京都清水寺に続く三年坂（産寧坂）近くの小規模なマンションは、グループ旅行に最適なコンドミニアムに転換し『京都清水三年坂庵』として2017年1月に開設しました。清水寺から徒歩5分、東山エリアの四季折々を感じながらの長期滞在は、京都の私邸で過ごすような体験を提供します。



京町家の宿『京都たわら庵』



京都初コンドミニアム『京都清水三年坂庵』

◆内外パートナーとの連携強化

観光とビジネス需要が入り混じる都内では、宿泊と短時間滞在を安心清潔な仕組みで提供する（株）ナインアワーズと連携し、浅草寺隣地で『ナインアワーズ浅草』を、羽田空港アクセス便利な蒲田駅前で『ナインアワーズ蒲田』を開設します。

浅草の斬新なデザインの建物1階には北欧の人気カフェを誘致し、インバウンドの新たな情報発信スポットを目指します。

このように海外で特徴を発揮するテナント様の日本上陸を応援し当社商品力向上にもつなげる取組みを推進します。



ナインアワーズの宿泊ルーム



北欧の人気カフェ

質的転換

◆都心一等地の高級レジデンスを活性化する知見を獲得

東京都心一等地には常識的な発想が通用しない賃貸需要が存在します。当社はこの鉱脈を探る知見を集積してまいりました。2013年には表参道ヒルズ近隣で屋上庭園をもつ重厚かつハイスペックな建物を生かし『オーラ表参道』を商品化、2014年には都心の渋谷区高台の旧薩摩藩下屋敷跡地の広大な庭園の静寂と植栽を借景とする隈研吾氏設計の『ザ・スケープ』を商品化しました。

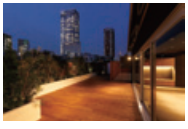


『ザ・スケープの外観』

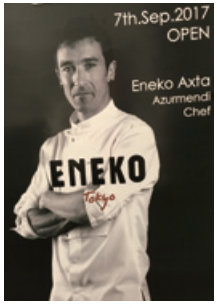
そして現在、都心六本木ヒルズ近隣の高級住宅地に位置する低層建築物を、高級賃貸レジデンスに欧州随一の三ツ星レストラン擁するハウスウェディングを組み合わせた『TOKI-ON西麻布』の商品化を進めております。旧テナント構成は、ギャラリー、住宅設備ショールーム、設計事務所等、特段の統一性や集積がありませんでした。

そこで当社は空間と立地の潜在力を最も引き出すキーテナントを探究し、全国14拠点で結婚式場やレストランを展開し、日比谷公園や東京駅、恵比寿の当社物件で一軒家レストラン「メゾン プルミエール」を展開しているテナント様の誘致を進めました。

テナント様は、ミシュラン三ツ星シェフ、エネコ・アチャ氏（*）の 日本初上陸となるレストランを中核に据えたハウスウェディングを2017年9月に開業すべく内装工事と研修を綿密に進めております。



『TOKI-ON西麻布』レジデンスのテラスより六本木ヒルズ方向の眺望



（*）スペインのバスク料理「Azurmendi（アスルメンディ）」は“The World's 50 Best Restaurants”で16位獲得

◆高齢化社会の高度医療に挑戦

日本社会の高齢化の進行を踏まえ、需要の高まる高度医療の専門手術に秀でた医師がより多くの患者の診療に集中できる専門手術センターを誘致した不動産投資のあり方を追究してまいりました。

その第一弾として、日本不整脈心電学会認定の不整脈専門医である桑原大志氏とのご縁を機に、同氏が院長となる専門手術センター『東京ハートリズムクリニック』を2016年9月、東京都世田谷区に誘致しました。

その後、院長と同院スタッフの日々ご尽力により、今では多くの患者様にご支持を頂き、地域医療に確りと根ざす存在となっております。

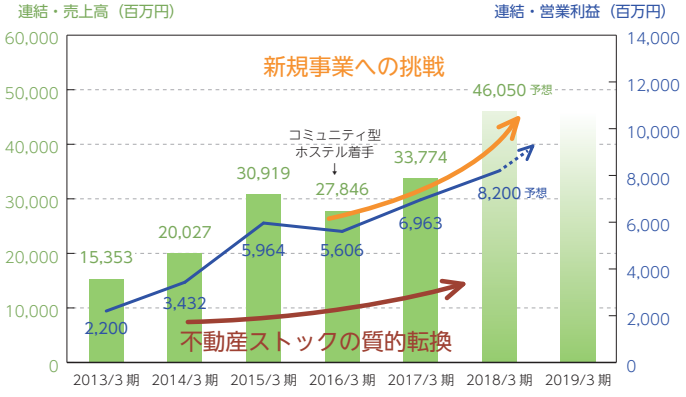




桑原院長と『東京ハートリズムクリニック』の外観



最先端の医療施設を導入したことで患者の負担も軽減



◆待機児童の社会問題解決にアプローチ

都市再開発が活発に進む江東区豊洲エリアでは若年層の人口流入で待機児童問題が深刻化しております。当社は2013年に同地の主要交通拠点である地下鉄有楽町線豊洲駅の出口前でビル丸ごと一棟を保育園に転換する『豊洲Project』を実現しました。

この取組みで獲得した知見が原動力となり、2015年には千代田区高台にある大型オフィスビルを都内最大級の保育園に転換する『飯田橋Project』を実現することができました。この商品化では保育事業者様の心意気と勇気に助けられ、ここで得た知見は次なる挑戦への大きな糧となっております。



『飯田橋Project』の屋内競技場50mトラック

◆質的転換の新たな手法に挑戦

戦後日本が高度成長期に入った1970年代、急速に建築されるようになった鉄筋コンクリートのマンションが今後続々と築50年の節目を迎えます。昨今の建築費高騰を考慮すると、従来の当たり前であった解体→新築という取組みが経済的にも環境負荷的にも立ち行かなくなる可能性があります。

当社ではこういった問題意識を持ち、（株）青木建築工房の全面的な協力を得て、三鷹市の築44年の寄宿舎の改修に「リファイニング」手法を導入し、構造躯体の信頼性と遵法性を明確にして検査済証を取得（2017年3月）、最新設備を備えた賃貸マンションに再生し、中長期運用商品『レスピール三鷹』として2017年3月に竣工させました。

今回採用したリファイニング手法は多くの事業者に注目され、施工中に開催した工事内覧会には百数十人の関係者にお集まり頂きました。ただ、検査済証を取得できる保証はなく、またその見極めも難しいこともあり、施工事例は極めて限定的です。日本の社会経済事情を踏まえると、同手法の有意性は今後高まっていくと考えられ、当社としては今回の取組みで集積した知見を踏まえて、さらなる不動産ストックの質的転換に挑戦してまいります。



『レスピール三鷹』の外観

＊リファイニングとは？

老朽建物の大部分を再利用し大胆な意匠転換や用途変更、耐震補強を可能にする建物再生技術。再生手順は、既存建築物の現状調査と復元図を作製、既存不適格を証明し、建築基準法や都市計画法、消防法などの現行法規に適合する確認申請書を提出し構造躯体の補強を行い完成後に検査済書を取得します。

株主総会会場ご案内図

会場 霞が関コモンゲート西館37階　霞山会館
東京都千代田区霞が関三丁目2番1号

当社 電話　(03) 5157−8888（代表）

交通 東京メトロ
- ○ 銀 座 線「虎ノ門」駅　11番出口から徒歩1分
- ○ 千代田線
- ○ 日比谷線「霞ヶ関」駅　A13番出口から徒歩5分
- ○ 丸ノ内線

※駐車場のご準備はいたしておりませんので、ご来場の際は、公共交通機関をご利用くださいますようお願い申しあげます。



UD FONT 見やすく読みまちがえにくい ユニバーサルデザインフォントを採用しています。