証券コード：8890

RAYSUM
+reVALUE

株式会社レーサム

第27期
定時株主総会
招集ご通知

開催概要

日　時

平成30年6月22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 …… 56



株主の皆様へ

事業牽引役としてのサービサー／事業再生の新展開

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、土地に付着する余計なものとの考え方が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、その担保不動産を流通させ、また正常な所有状態にある国有財産も、築古でテナントが付いている物件は流通しなかったため多数の国有不動産をまとめて買い取り証券化して販売するビジネスを日本で初めて実現しました。さらに国際的格付会社から不良債権処理事業の格付をいち早く取得しサービサー事業にも力を入れ、不動産担保ローンを取り扱うノンバンクの事業再生を進め、その後の大手金融機関への売却で期間7年・純益約100億円の結果となり、小さな矛盾が大きな企業価値を生み出すこと、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。その後、当社のサービサー事業の債務者約1万1千人、債権総額元本1兆7千億円の回収実績を踏まえ、今後は成長国の不良債権処理の市場開拓を進め、国内では他金融機関の債務を当社債権に統合し債務者の優良事業を復活させ、事業再生投資や事業承継問題にも対応し、M&Aも展開します。

既存事業の変革と大型事業への新たな挑戦

投資用不動産が適正な価格で流通する市場が生まれたことにより、当社は不動産ストックの質的転換にフェーズを移し、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、耐震補強に取り組みました。また時代の変化を予測し、物件の用途変更で時代に適合する新しいテナントを誘致することにも取り組みました。これらの取組みの多くは前例がないため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が、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り組み、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。評価額が50億円を上回る大型事業の分野でも従来は単独で取り組み厳しい状況を経験してきましたが、今後は思いを共にするお客様、パートナー、周囲の地権者の皆様との絆を深めながら連携し、中長期に持続可能な先進的街づくりに挑戦しております。

新規事業への挑戦

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。

当社は、不動産の利用方法を根本から見直す体験を積み重ねる中、社会が求めるサービスを既存業態で対応する限界も感じ、今後世の中で必要とされるサービスの探究も進め、当社自らが事業を創造し最適な不動産を用意することに挑戦し始めております。たとえば、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に加え、高齢化で増加する病気に対応できる高度医療専門手術センターや、地域コミュニティにしっかりと根差す飲食店舗作りを当社自らが主導し、また、日本の労働人口減少に対応し、子育て中の女性が社会でもっと生き生きと柔軟に活躍できる仕組みを事業化し始めております。

挑戦者であろう

私は「可能性を信じて、変化を追求する社員達」を当社最大の資産だと考えています。

多くの規制に縛られた「不動産投資」を「新たな付加価値を生み出す事業」として作り直す（創出する）ことは並大抵のことではありません。ユニークなアイデアと、多くの困難を越えていくガッツ、お互いを助け合うチームワークが一体となり、はじめて可能となります。

そして、新たな価値を創出した先には、大きな収益と不動産に関わる人たちの生活に新たな可能性を提供します。今の日本には先が見えないことによる停滞感が蔓延しています。だからこそ、挑戦の先にある未来と可能性を信じて最大限努力することが社員一人ひとりに、ビジョンを与え、エネルギーを与えると信じます。



私は、ここ数年レーサムの未来を担う人材を育ててきました。今現場において、既存事業を変革し、大型案件に備え、新規事業を次々と推進しているのも、このメンバー達です。これを踏まえ、事業拡大のスピードアップを図るため、新たな経営体制に権限委譲を進め、レーサムの未来を託します。

その上で私は、第2、第3の新たなレーサムを次々と生み出すグループ経営の指揮に専念します。新たな経営者を育て、相互の関係を深め、世界で活躍する内外の人材や技術との融合を図り、当社グループを強化し、新たなステージへ導いてまいります。

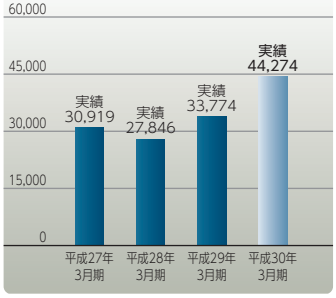
今後ともご支援賜りますよう心よりお願い申し上げます。

2018年6月

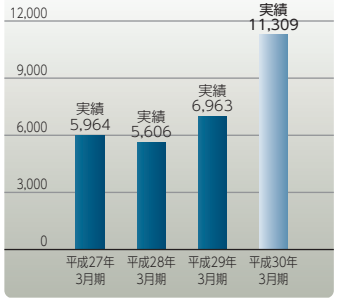
代表取締役社長 田中 剛

財務ハイライト

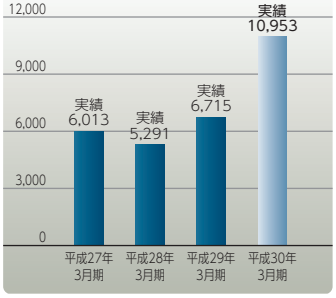
売上高



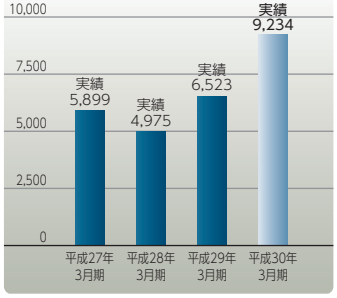
営業利益



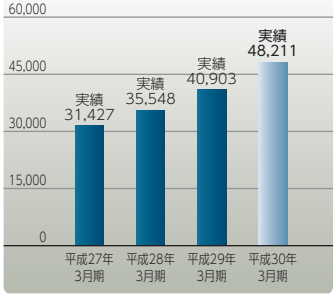
経常利益



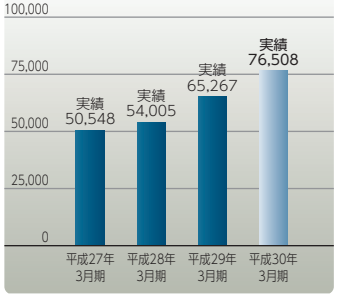
親会社株主に帰属する当期純利益



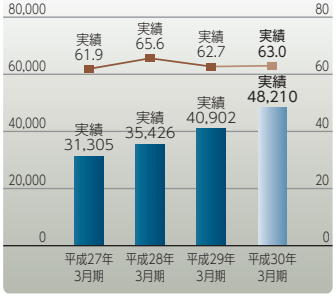
純資産



総資産



自己資本／自己資本比率



上場以降（第10期～第27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	平成30年3月期(第27期)
売上高	136	212	226	317	389	490	403	582	171	161	91	83	154	200	309	278	338	443
経常利益	28	39	48	67	79	145	93	162	△156 (注)2	8	△5	11	21	34	60	53	67	110
純資産	94	178	206	234	274	381	460	465	193	196	194	204	227	254	314	355	409	482
総資産	234	447	500	654	981	1,230	1,259	1,346	604	516	464	456	463	342	505	540	653	765
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	1,328

(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30年6月6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27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27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30年6月21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**30**年**6**月**22**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27期（平成29年4月1日から平成30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27期（平成29年4月1日から平成30年3月31日まで） 計算書類の内容報告の件
	決議事項	第1号議案　剰余金の処分の件 第2号議案　取締役6名選任の件 第3号議案　監査役1名選任の件 第4号議案　取締役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件 第5号議案　監査役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件 第6号議案　取締役に対しストックオプションとして新株予約権を発行するための報酬決定の件

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。

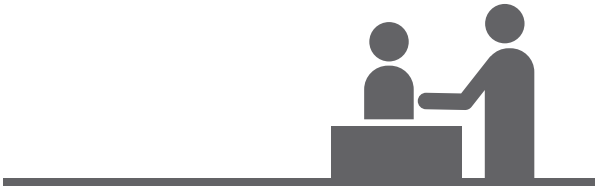
当社ウェブサイト（http://www.raysum.co.jp）

議決権行使等についてのご案内

株主総会にご出席される場合

株主総会開催日時	平成30年 6月22日（金曜日） 午前10時

議決権行使書用紙を**会場受付にご提出**ください。



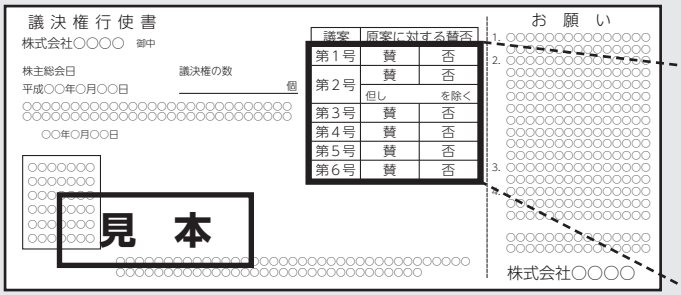
書面（郵送）で議決権を行使される場合

行使期限	平成30年 6月21日（木曜日） 午後6時まで

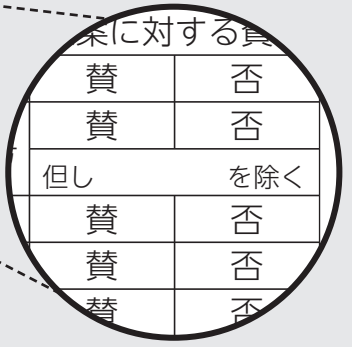
議決権行使書用紙に賛否をご表示のうえ、切手を貼らずにご投函ください。
（上記の行使期限までに到着するようご返送ください）



議決権行使書のご記入方法



こちらに各議案の賛否をご記入ください。



第２号議案について

全員賛成の場合→**賛**に○印

全員反対の場合→**否**に○印

一部候補者に反対の場合→**賛**に○印をし、反対する候補者番号を下の空欄に記入

（添付書類）

事業報告（平成29年4月1日から平成30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44,274百万円（前期比31.1％増）、営業利益11,309百万円（同62.4％増）、経常利益10,953百万円（同63.1％増）、親会社株主に帰属する当期純利益9,234百万円（同41.6％増）と、前期比で増収増益となりました。

	第26期（平成29年3月期）	第27期（平成30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	33,774	44,274	10,499増	31.1％増
営業利益	6,963	11,309	4,345増	62.4％増
経常利益	6,715	10,953	4,237増	63.1％増
親会社株主に帰属する当期純利益	6,523	9,234	2,711増	41.6％増

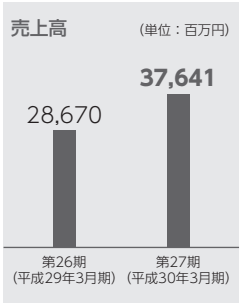
各セグメントの業績は次のとおりであります。

資産運用事業

売上高
37,641百万円
（前期比31.3%増）

当事業では、富裕層のお客様の資産内容と、事業承継や相続対策等の目的に応じ、例えばSPC（特定目的会社）や信託受益権等を活用したスキームを個々のお客様毎に考え、これに最適で将来性のある物件を提供し、お客様の目的を実現させるまで中長期にわたり価値創出を持続します。取扱商品は、商業、オフィス、マンション、宿泊施設、教育施設、医療施設等と多岐にわたり、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、中長期に安定し、希少性と流動性を兼ね備えた物件を提供する為には、「既存事業の変革」と「新規事業への挑戦」が不可欠です。



「既存事業の変革」では対象物件に唯一無二の価値を見出すテナントと直接対話を進め、最先端の大規模改修や用途変更を実施し、従来の常識を超えた価値創出を実現しております。当連結会計年度の実績としては、例えば吉祥寺・三鷹近隣の住宅地にある築44年の寄宿舎において初めてリファイニング工事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し、最先端設備を備え安心快適な約90戸の賃貸マンションとして再生させた長期安定運用資産を実現しました。また六本木近隣の高級住宅地においては約260坪の整形地にある築10年の低層建築物をフルリノベーションし、日本初進出のバスク料理三ツ星シェフを擁するレストランウェディング「ENEKO Tokyo」と超高級賃貸住宅を組合せ誘致することで標準水準を大きく上回る賃料収入が得られる類例の無い商品も実現しました。

「新規事業への挑戦」では社会的課題に応じたテナントを自ら創出する力が問われると考え、コミュニティ型ホステルや高度医療手術専門クリニック等の全国展開を進めつつ、それ以外の新たなテナントの創出にも注力しております。当連結会計年度における新たな取り組みとしては、フランス・パリのパティスリー・ブーランジェリーの世界展開1号店「リベルテ東京」を東京・吉祥寺にオープンさせ、地域コミュニティに中長期にしっかり根差すことができる飲食店舗の実現を目指しております。さらに今後、日本の労働人口減少に備え、キャリアを積んできた女性が出産後に子育てと仕事復帰を柔軟に両立できる仕組みを目指し新規事業「リブラ」を日本橋で立ち上げました。

当連結会計年度の当事業の売上高は、時間の制約に縛られることなく潜在価値を一層引き出してきた高価格帯の大型案件の販売もあり、37,641百万円（前期比31.3%増）、セグメント利益は10,513百万円（同71.7%増）となりました。

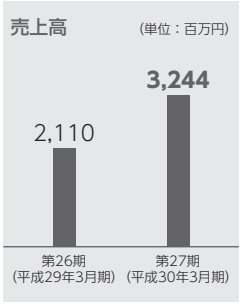
また、仕入にも注力し期末における販売可能商品在庫は販売価格ベースで約60,000百万円に達しており、次期以降の販売に着実につなげてまいります。

プロパティマネジメント事業

売上高
3,244百万円
（前期比53.8%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3,244百万円（前期比53.8%増）、セグメント利益は1,109百万円（同63.3%増）となりました。



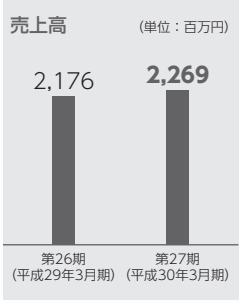
サービシング事業

売上高
2,269百万円
（前期比4.3%増）

当事業は、主に連結子会社であるグローバル債権回収㈱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2,269百万円（前期比4.3%増）、セグメント利益は234百万円（同62.2%減）となりました。

管理回収業務の質と量を高めていく対応として前連結会計年度に人員増強したこともあり、人件費等を中心に販管費が増加していますが、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います。

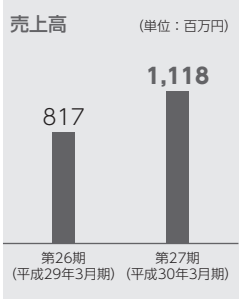


その他の事業

売上高
1,118百万円
（前期比36.7%増）

当事業では主に、連結子会社である㈱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、また新規事業では前連結会計年度より連結子会社である㈱WeBase（ウィーベース）のコミュニティ型ホステルの運営が立ち上がってきております。

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」「WeBase 博多」の運営売上も加わったことにより1,118百万円（前期比36.7%増）となり、セグメント利益は新規施設等の初期コストもあり0百万円（同97.1%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15,960百万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24期 (平成27年3月期)	第25期 (平成28年3月期)	第26期 (平成29年3月期)	第27期 (当連結会計年度) (平成30年3月期)
売上高	(百万円)	30,919	27,846	33,774	44,274
経常利益	(百万円)	6,013	5,291	6,715	10,953
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	5,899	4,975	6,523	9,234
1株当たり当期純利益	(円)	128.01	107.97	141.56	200.60
総資産	(百万円)	50,548	54,005	65,267	76,508
純資産	(百万円)	31,427	35,548	40,903	48,211

② 当社の財産及び損益の状況の推移

		第24期 (平成27年3月期)	第25期 (平成28年3月期)	第26期 (平成29年3月期)	第27期 (当期) (平成30年3月期)
売上高	(百万円)	28,503	25,981	30,795	22,907
経常利益	(百万円)	5,375	5,079	6,378	4,933
当期純利益	(百万円)	5,391	4,852	6,223	8,782
1株当たり当期純利益	(円)	117.00	105.31	135.05	190.76
総資産	(百万円)	40,137	43,423	55,195	68,801
純資産	(百万円)	26,118	30,142	35,329	42,168

(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30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30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30年3月31日現在)

使用人数	前連結会計年度末比増減
193名	17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30年3月31日現在)

借入先	借入額 (百万円)
㈱りそな銀行	6,973
三井住友信託銀行㈱	4,111
㈱東京都民銀行	2,689
㈱東日本銀行	1,952
㈱愛媛銀行	1,923

(注) 東京都民銀行は、平成30年５月１日付合併により㈱きらぼし銀行となりました。

(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

当社は、不動産の利用方法を根本から見直す体験を積み重ねる中、社会が求めるサービスを既存業態で対応する限界も感じ、今後世の中で必要とされるサービスの探究も進め、当社自らが事業を創出し最適な不動産を用意することに挑戦しております。また既存事業の変革から大型及び海外案件の強化、サービサーや新規事業の拡大のスピードアップを図るため権限委譲を進め、新たな経営体制のもと当社の成長を加速させてまいります。

更に、取締役会長に就任する前代表取締役田中剛は、各事業を担う経営者を育て相互の関係を深め、また世界で活躍する内外の人材や技術との融合を図ることで当社グループを強化し新たなステージへ導いてまいります。

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30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
取締役副社長	飯　塚　達　也	
常務取締役	小　町　　剛	社長室長 ㈱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
常務取締役	磯　貝　　清	海外事業本部長
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。
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。
3. 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	6	246
監査役	3	23
合計	9	269

（注）上表の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) 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。

(4) 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回全て、監査役会12回全て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。

3 株式に関する事項 （平成30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　9,869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	50.40
田中　剛	10,164,700	22.27
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040	334,100	0.73
株式会社SBI証券	291,681	0.63
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	287,700	0.63
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE U.S. TAX EXEMPTED PENSION FUNDS	239,500	0.52
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	237,400	0.52
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	206,400	0.45
木田　裕介	192,500	0.42
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C NON TREATY	188,900	0.41

(注) 1. 当社は、自己株式を450,063株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。
2. 当社は、平成30年２月９日開催の取締役会決議により、以下のとおり自己株式を取得いたしました。
取得した株式の種類及び数　普通株式　450,000株
取得価額の総額　679,828,300円
取得した期間　平成30年２月15日～平成30年３月６日
3. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

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	32

(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。
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27期 平成30年3月31日現在	（ご参考）第26期 平成29年3月31日現在
資産の部		
流動資産	**69,417**	**59,275**
現金及び預金	20,634	17,225
営業未収入金	261	181
営業投資有価証券	159	168
販売用不動産	36,769	21,163
仕掛販売用不動産	2,240	13,031
買取債権	5,887	4,711
前渡金	269	750
繰延税金資産	1,407	2,475
未収還付法人税等	1,198	13
その他	1,247	256
貸倒引当金	△657	△701
固定資産	**7,090**	**5,992**
有形固定資産	**2,242**	**1,909**
建物	607	653
土地	1,131	1,058
その他	502	197
無形固定資産	**516**	**376**
投資その他の資産	**4,331**	**3,706**
投資有価証券	3,495	2,984
繰延税金資産	0	423
出資金	5	10
その他	830	287
資産合計	**76,508**	**65,267**

科目	第27期 平成30年3月31日現在	（ご参考）第26期 平成29年3月31日現在
負債の部		
流動負債	**3,146**	**2,527**
短期借入金	300	300
1年内返済予定の長期借入金	1,052	514
未払法人税等	5	49
前受金	330	280
賞与引当金	15	12
関係会社整理損失引当金	123	－
その他	1,319	1,369
固定負債	**25,150**	**21,837**
社債	－	800
長期借入金	20,937	17,896
流動化調整引当金	1	1
資産除去債務	4	4
預り敷金	4,167	3,134
繰延税金負債	38	－
負債合計	**28,296**	**24,364**
純資産の部		
株主資本	**47,948**	**40,729**
資本金	100	100
資本剰余金	12,253	12,253
利益剰余金	36,275	28,376
自己株式	△679	△0
その他の包括利益累計額	**261**	**173**
その他有価証券評価差額金	179	111
為替換算調整勘定	82	61
非支配株主持分	**0**	**0**
純資産合計	**48,211**	**40,903**
負債純資産合計	**76,508**	**65,267**

（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27期 平成29年4月 1日から 平成30年3月31日まで	（ご参考）第26期 平成28年4月 1日から 平成29年3月31日まで
売上高	**44,274**	**33,774**
売上原価	**29,201**	**23,480**
売上総利益	**15,072**	**10,294**
販売費及び一般管理費	**3,763**	**3,330**
営業利益	**11,309**	**6,963**
営業外収益	**16**	**19**
受取利息	9	14
受取家賃	1	－
その他	5	5
営業外費用	**372**	**268**
支払利息	174	97
財務手数料	13	88
為替差損	167	78
その他	16	3
経常利益	**10,953**	**6,715**
特別利益	**－**	**22**
新株予約権戻入益	－	22
特別損失	**209**	**1**
関係会社整理損	74	－
関係会社整理損失引当金繰入額	123	－
その他	11	1
税金等調整前当期純利益	**10,744**	**6,736**
法人税、住民税及び事業税	**17**	**44**
法人税等調整額	**1,492**	**167**
当期純利益	**9,234**	**6,524**
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（△）	**△0**	**1**
親会社株主に帰属する当期純利益	**9,234**	**6,523**

（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27期（平成29年4月1日から平成30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	28,376	△0	40,729
当期変動額					
剰余金の配当			△1,336		△1,336
親会社株主に帰属する当期純利益			9,234		9,234
自己株式の取得				△679	△679
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	7,898	△679	7,218
当期末残高	100	12,253	36,275	△679	47,948

	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	111	61	173	－	0	40,903
当期変動額						
剰余金の配当						△1,336
親会社株主に帰属する当期純利益						9,234
自己株式の取得						△679
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	67	21	88	－	△0	88
当期変動額合計	67	21	88	－	△0	7,307
当期末残高	179	82	261	－	0	48,211

（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。

連結注記表

1．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	12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9社 当連結会計年度から、新規に設立いたしましたグローバル・インベストメント㈱、及び㈱LIBERTE JAPON等を連結の範囲に含めております。また、前連結会計年度において連結子会社でありました新宿セカンドプロパティ特定目的会社は清算したため、連結の範囲から除いております。
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

なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む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

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　関係会社整理損失引当金　　関係会社の整理に伴う損失に備えるため、当該損失見込額を計上しております。

④　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 連結納税制度の適用　連結納税制度を適用しております。

2. 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　1,438百万円

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	26,480百万円
仕掛販売用不動産	1,686百万円
買取債権	839百万円
土地	10百万円
合計	29,016百万円

（対応債務）

1年内返済予定の長期借入金	1,052百万円
長期借入金	20,937百万円
合計	21,990百万円

3. 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29年6月23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	1,336百万円	29円	平成29年3月31日	平成29年6月26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30年6月22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	1,825百万円	40円	平成30年3月31日	平成30年6月25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。

4. 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。

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30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	20,634	20,634	－
（ⅱ）買取債権	5,887		
貸倒引当金（※1）	△644		
	5,242	5,245	－
（ⅲ）短期借入金	(300)	(300)	－
（ⅳ）長期借入金（※3）	(21,990)	(21,990)	－

（※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）1年内返済予定の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）短期借入金

短期借入金は、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。

2. 営業投資有価証券（連結貸借対照表計上額159百万円）、投資有価証券（連結貸借対照表計上額3,495百万円）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4,167百万円）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。

5. 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。

6. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	1,056円52銭
1株当たり当期純利益	200円60銭

7. 重要な後発事象に関する注記

自己株式の取得

当社は、平成30年５月11日開催の取締役会において、会社法第165条第３項及び同法第156条の規定に基づき、以下のとおり自己株式の取得について決議しました。

⑴ 自己株式の取得を行う理由
将来の機動的な資本政策を可能とするため自己株式を取得するものです。

⑵ 自己株式取得に関する取締役会決議の内容

①取得する株式の種類	当社普通株式
②取得する株式の総数	450,000株（上限） （発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合0.986％）
③株式の取得価額の総額	700百万円（上限）
④取得する期間	平成30年５月14日～平成30年８月９日
⑤取得の方法	東京証券取引所における市場買付

計算書類

貸借対照表

（単位：百万円）

科目	第27期 平成30年3月31日現在	（ご参考）第26期 平成29年3月31日現在
資産の部		
流動資産	**59,158**	**39,140**
現金及び預金	17,199	13,795
営業未収入金	229	138
販売用不動産	35,720	20,160
仕掛販売用不動産	2,227	2,218
前渡金	－	100
前払費用	112	112
繰延税金資産	1,322	2,400
未収消費税等	334	－
未収還付法人税等	1,147	0
その他	877	217
貸倒引当金	△12	△2
固定資産	**9,643**	**16,054**
有形固定資産	**771**	**809**
建物	251	299
機械及び装置	2	3
車両運搬具	11	16
器具備品	53	38
土地	452	452
無形固定資産	**269**	**117**
ソフトウエア	256	104
借地権	7	7
その他	5	4
投資その他の資産	**8,602**	**15,127**
投資有価証券	1,547	831
関係会社株式	2,736	2,798
その他の関係会社有価証券	3	7,350
出資金	2	7
関係会社長期貸付金	4,205	3,657
繰延税金資産	－	422
敷金保証金	409	229
その他	16	16
貸倒引当金	△318	△186
資産合計	**68,801**	**55,195**

科目	第27期 平成30年3月31日現在	（ご参考）第26期 平成29年3月31日現在
負債の部		
流動負債	**2,462**	**1,919**
1年内返済予定の長期借入金	944	514
未払金	463	411
未払費用	113	58
未払法人税等	3	3
未払消費税等	－	209
前受金	283	234
預り金	529	488
関係会社整理損失引当金	123	—
固定負債	**24,170**	**17,946**
長期借入金	19,955	14,796
流動化調整引当金	1	1
資産除去債務	4	4
預り敷金	4,170	3,143
繰延税金負債	38	—
負債合計	**26,632**	**19,865**
純資産の部		
株主資本	**42,095**	**35,329**
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	**30,422**	**22,976**
利益準備金	20	20
その他利益剰余金	30,402	22,956
別途積立金	10,630	10,630
繰越利益剰余金	19,772	12,326
自己株式	**△679**	**△0**
評価・換算差額等	**73**	**－**
その他有価証券評価差額金	**73**	**－**
純資産合計	**42,168**	**35,329**
負債純資産合計	**68,801**	**55,195**

（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27期 平成29年4月 1日から 平成30年3月31日まで	（ご参考）第26期 平成28年4月 1日から 平成29年3月31日まで
売上高	**22,907**	**30,795**
売上原価	**14,904**	**21,701**
売上総利益	**8,002**	**9,093**
販売費及び一般管理費	**2,921**	**2,658**
営業利益	**5,080**	**6,435**
営業外収益	**126**	**124**
受取利息	125	122
その他	0	2
営業外費用	**273**	**181**
支払利息	154	95
財務手数料	10	69
為替差損	92	16
その他	16	－
経常利益	**4,933**	**6,378**
特別利益	**5,609**	**22**
新株予約権戻入益	－	22
関係会社受取配当金	5,609	－
特別損失	**274**	**81**
関係会社整理損	126	－
関係会社整理損失引当金繰入額	123	－
連結納税子会社未収金債務免除損失	17	80
その他	6	1
税引前当期純利益	**10,269**	**6,319**
法人税、住民税及び事業税	**△13**	**△76**
法人税等調整額	**1,500**	**172**
当期純利益	**8,782**	**6,223**

（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27期（平成29年4月1日から平成30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						評価・換算差額等	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			その他有価証券評価差額金	
		別途積立金	繰越利益剰余金					
当期首残高	20	10,630	12,326	22,976	△0	35,329	－	35,329
当期変動額								
剰余金の配当			△1,336	△1,336		△1,336		△1,336
当期純利益			8,782	8,782		8,782		8,782
自己株式の取得					△679	△679		△679
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							73	73
当期変動額合計	－	－	7,445	7,445	△679	6,765	73	6,839
当期末残高	20	10,630	19,772	30,422	△679	42,095	73	42,168

（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。

個別注記表

1. 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 なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。
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 関係会社整理損失引当金	関係会社の整理に伴う損失に備えるため、当該損失見込額を計上しております。
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 連結納税制度の適用	連結納税制度を適用しております。

2. 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 637百万円

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	26,480百万円
仕掛販売用不動産	1,686百万円
合計	28,166百万円

(対応債務)

1年内返済予定の長期借入金	944百万円
長期借入金	19,955百万円
合計	20,900百万円

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	285百万円
金銭債務	14百万円

⑷ 保証債務

子会社の金融機関からの借入に対し保証を行っております。

グローバル債権回収㈱	889百万円
㈱アセット・ホールディングス	200百万円
合計	1,089百万円

3. 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	286百万円
営業取引以外	122百万円

4. 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　450,063株

5. 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	1,296百万円
その他	253百万円
評価性引当額	△227百万円
繰延税金資産合計	1,322百万円

（繰延税金負債）

その他有価証券評価差額金	38百万円
繰延税金負債合計	38百万円
繰延税金資産の純額	1,283百万円

6. 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。

7. 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	グローバル債権回収㈱	100.0	債務保証	債務の保証（注2）	889	－	－
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	－	－
			債務保証	債務の保証（注3）	200	－	－
子会社	SOKNA PARTNERS CO.,LTD.	100.0	資金の貸付	資金の貸付（注1）	－	関係会社長期貸付金	819
				利息の受取	42	未収収益	118
子会社	Raysum Philippines, Inc.	100.0	資金の貸付	資金の貸付（注1）	125	関係会社長期貸付金	957
				利息の受取	51	未収収益	109

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. グローバル債権回収㈱における金融機関からの借入に対して債務保証を行っております。なお、保証料の受取は行っておりません。また、取引金額には、債務保証の期末残高を記載しております。

3. ㈱アセット・ホールディングスにおける金融機関からの借入に対して債務保証を行っております。なお、保証料の受取は行っておりません。また、取引金額には、債務保証の期末残高を記載しております。

⑵ **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。

8. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	924円12銭
1株当たり当期純利益	190円76銭

9. 重要な後発事象に関する注記

自己株式の取得

当社は、平成30年５月11日開催の取締役会において、会社法第165条第３項及び同法第156条の規定に基づき、以下のとおり自己株式の取得について決議しました。

⑴ 自己株式の取得を行う理由
将来の機動的な資本政策を可能とするため自己株式を取得するものです。

⑵ 自己株式取得に関する取締役会決議の内容

①取得する株式の種類	当社普通株式
②取得する株式の総数	450,000株（上限） （発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合0.986%）
③株式の取得価額の総額	700百万円（上限）
④取得する期間	平成30年５月14日～平成30年８月９日
⑤取得の方法	東京証券取引所における市場買付

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30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

指定社員 業務執行社員　公認会計士　**鳥居　陽**㊞
指定社員 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29年4月1日から平成30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30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

指定社員 業務執行社員　公認会計士　**鳥居　陽**㊞
指定社員 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29年4月1日から平成30年3月31日までの第27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29年4月1日から平成30年3月31日までの第27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30年5月11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

第1号議案　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　**40円** 配当総額　**1,825,253,480円**
剰余金の配当が効力を生じる日	平成30年6月25日

第2号議案　取締役6名選任の件

本総会終結の時をもって、取締役全員（6名）は任期満了となります。

つきましては、経営体制の一層の強化を図るため、社外取締役として取締役を1名増員することとし、取締役6名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

1	田中（たなか）　剛（たけし）	所有する当社の株式数	取締役在任年数
再任	昭和40年5月12日	10,164,700株	26年 ※本総会終結時



● 略歴、当社における地位及び担当

平成　4年　5月　当社設立 代表取締役社長（現任）

● 重要な兼職の状況

グローバル債権回収㈱ 代表取締役社長

● 取締役候補者とした理由

当社創業者であり、代表取締役としての長年に亘る業務執行の他、グループ全体の事業を統括し、常に新たな事業、案件の発掘、そして将来を見据えた新しい人材との人間関係構築にも、率先して取組んでまいりました。今後は、各事業を担う経営者を育て相互の関係を深め、また世界で活躍する内外の人材や技術との融合を図ることで当社グループを強化し新たなステージへ導いていくことができると考え選任をお願いするものです。

2	小町（こまち）　剛（つよし）	所有する当社の株式数	取締役在任年数
再任	昭和47年4月28日	6,800株	10年7ヵ月 ※本総会終結時



● 略歴、当社における地位及び担当

平成　8年　4月　㈱三和銀行（現㈱三菱UFJ銀行）　入行
平成17年　3月　当社 入社
平成18年　7月　当社 社長室長
平成19年11月　当社 常務取締役 経営企画ユニット長 兼 社長室長
平成21年　3月　当社 常務取締役 管理本部長
平成23年　9月　当社 常務取締役 戦略投資本部長
平成29年　4月　当社 常務取締役 社長室長（現任）

● 重要な兼職の状況

㈱レーサム・キャピタル・インベストメント 代表取締役社長

● 取締役候補者とした理由

当社グループ全体における予算策定、経理、法務等の管理部門全般を統括しており、資金調達、仕入・販売につながる外部とのリレーション構築を推進しつつ、全体の採用活動・人材育成も統括しております。長年に亘る役員経験の中で培った経営戦略に関する豊富な知識と経験を有し、今後の当社グループの経営判断・意思決定の過程で、その知識と経験に基づいた幅広い見地から、経営及び事業に関する判断を行うことができると考え選任をお願いするものです。

3 再任

飯塚 達也（いいづか たつや）

昭和34年3月15日

所有する当社の株式数	取締役在任年数
8,300株	10年7ヵ月 ※本総会終結時



● 略歴、当社における地位及び担当

平成18年 8月　当社 入社
平成19年11月　当社 常務取締役
平成20年 1月　当社 常務取締役 事業企画ユニット長
平成21年 3月　当社 常務取締役 資産運用事業本部長
平成26年 4月　当社 専務取締役
平成29年 5月　当社 取締役副社長（現任）

● 取締役候補者とした理由

資産運用事業をはじめとした事業全体を統括しており、長年に亘る役員経験の中で、業界の知見や今後の動向、経営戦略に関する豊富な知識と経験を有すると共に、昨今の新規事業であるホステル事業、高度医療事業の事業運営のみならず、これらに続く新たな事業機会の創出にも取組んでおり、事業領域の拡大に伴う、将来人材の育成においても中心的役割を果たすことが期待できると考え選任をお願いするものです。

4 再任

岡田 英明（おかだ ひであき）

昭和39年10月4日

所有する当社の株式数	取締役在任年数
1,200株	4年 ※本総会終結時



● 略歴、当社における地位及び担当

昭和62年 4月　㈱リクルート入社
平成 8年10月　㈱リクルートビルマネジメント（現ザイマックス）入社
平成12年 4月　㈱クエスト不動産投資顧問 代表取締役
平成13年 1月　㈱クエストプロパティーズ 代表取締役
平成13年 3月　㈱エリアクエスト 取締役副社長
平成13年11月　㈱エリアクエストリサーチ 代表取締役
平成15年10月　㈱マックスリーシング 代表取締役
平成18年 7月　㈱ザイマックスリーシングマネジメント（現ザイマックスサガーシア） 専務取締役
平成23年11月　グリーンパーク㈱（現ピットデザイン） 代表取締役
平成25年10月　同 取締役会長
平成26年 1月　当社 入社
平成26年 4月　当社 プロパティマネジメント部長
平成26年 6月　当社 取締役 プロパティマネジメント部長
平成28年 5月　当社 取締役 資産管理本部長
平成28年 6月　当社 常務取締役 資産管理本部長（現任）

● 取締役候補者とした理由

資産管理本部長として、商品力の向上と、お客様へのサービス向上を推進しつつ、賃貸借をベースとした新たな事業領域の開発も行っております。不動産業界における長年の経験・知見を有しており、当社グループの更なる飛躍に貢献できると考え選任をお願いするものです。

5	磯貝　清（いそがい　きよし）	所有する当社の株式数	取締役在任年数
再　任	昭和28年12月26日	2,400株	4年 ※本総会終結時



● 略歴、当社における地位及び担当

昭和53年　4月　地域振興整備公団（現都市再生機構）　入団
昭和63年10月　㈱富士銀行（現㈱みずほ銀行）入行
平成17年　4月　㈱みずほコーポレート銀行（現㈱みずほ銀行）　不動産ファイナンス営業部長
平成21年　1月　東京建物㈱入社
平成21年　3月　同 都市開発企画部長
平成23年　3月　同 都市開発事業部長
平成24年　3月　同 アセットソリューション事業部長
平成25年12月　当社 入社
平成26年　6月　当社 取締役 資産運用第二本部長
平成27年　8月　当社 取締役 資産運用本部副本部長 兼 海外事業部長
平成28年　1月　当社 取締役 経営推進室・海外事業部長
平成29年　5月　当社 常務取締役 海外事業本部長（現任）

● 取締役候補者とした理由

金融業界並びに不動産業界において長年に亘り培ってきた知見・経験に基づき、仕入・販売につながる国内の大口法人顧客との関係構築を担いつつ、海外事業本部長として、将来の海外事業の開発も行ってきており、当社グループの更なる飛躍に貢献できると考え選任をお願いするものです。

6	深井　崇史（ふかい　たかし）	所有する当社の株式数	取締役在任年数
新　任	昭和28年4月30日	ー株	ー



● 略歴、当社における地位及び担当

昭和53年　4月　大和證券㈱（現 大和証券㈱）　入社
平成14年　6月　同 執行役員 マーケティング担当、営業企画担当
平成17年　4月　同 常務取締役 管理本部長
平成19年　4月　同 専務取締役 管理本部長
平成21年　4月　同 代表取締役副社長 兼 大和証券グループ本社 取締役兼執行役副社長
平成22年　4月　㈱大和総研ホールディングス 代表取締役社長 兼 大和証券グループ本社 執行役副社長
平成28年　4月　㈱大和総研ホールディングス 特別顧問

● 社外取締役候補者とした理由

金融業界における高い見識とともに、企業経営に関する豊富な経験を活かし、経営全般についての助言をいただくこと、及び実効性のある経営の監督機能を発揮していただくことを期待して、社外取締役として選任をお願いするものです。

（注）1. 各取締役候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 深井崇史氏は、社外取締役候補者であります。また同氏の選任が承認された場合、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出る予定であります。
3. 深井崇史氏の選任が承認された場合、当社は同氏との間で、会社法第427条第1項に基づき、損害賠償責任の限度額を法令に定める額として同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。

第3号議案　監査役1名選任の件

監査役松倉信行氏は、本総会終結の時をもって辞任されますので、新たに監査役1名の選任をお願いするものであります。

なお、監査役候補者深堀哲也氏は、監査役松倉信行氏の補欠として選任されるものではなく、その任期は選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までとなります。

また、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

		所有する当社の株式数	監査役在任年数
新　任	深堀（ふかぼり）　哲也（てつや） 昭和27年3月22日	61,900株	－



● 略歴、当社における地位

昭和50年　4月　㈱富士銀行（現㈱みずほ銀行）　入行
平成12年　5月　同 不動産ファイナンス営業部長
平成14年　4月　㈱みずほコーポレート銀行（現㈱みずほ銀行）　不動産ファイナンス営業部長
平成16年　4月　みずほ証券㈱ 常務執行役員
平成19年　5月　同 取締役副社長
平成21年　5月　同 取締役副社長 兼 副社長執行役員 米州地域営業担当
平成22年　6月　当社 入社 特別顧問（常勤）
平成22年11月　当社 取締役会長（現任）

● 重要な兼職の状況

Raysum Philippines, Inc. Chairman
SOKNA PARTNERS CO., LTD. Chairman

● 監査役候補者とした理由

当社会長及び長年の金融業界における企業経営に関する豊富な経験を活かし、金融情勢・経営環境の分析、グローバルな視点での投資オポチュニティの精査をはじめ、当社グループの実効性のある監査機能を発揮していただくことを期待して、常勤監査役として選任をお願いするものです。

(注) 1. 監査役候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2, 深堀哲也氏は、常勤監査役候補者であります。

第4号議案　取締役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件

当社の取締役の報酬等の額は、平成26年6月25日開催の第23期定時株主総会において、年額5億円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与を含みません。）とご承認いただいておりますが、今般、取締役に当社グループの企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、取締役と株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、上記の報酬枠とは別枠で、当社の取締役（社外取締役を含みます。）に対し、新たに譲渡制限付株式の付与のための報酬を支給することにつきご承認をお願いするものであります。

本議案に基づき当社の取締役に対して譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬の総額は、上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として、年額4億円以内（うち社外取締役分は年額10百万円以内）と設定させていただきたく存じます。なお、各取締役への具体的な配分については、取締役会において決定することといたします。

現在の取締役は6名（うち社外取締役0名）ですが、第2号議案が原案どおり承認可決されますと、取締役は6名（うち社外取締役1名）となります。

本制度は取締役に対し、当社の取締役会決議に基づき本議案により生ずる金銭報酬債権を支給し、当該金銭報酬債権の全部を出資財産として当社に現物出資させることにより、取締役へ当社普通株式を発行又は処分し、これを保有させるものです。

また、当該株式は将来に亘る勤務継続に対する報酬の一部として付与するものですが、本制度の導入目的である当社グループの企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、取締役と株主の皆様との一層の価値共有を実現するため、後記のとおり譲渡制限期間を設定いたします。

本制度に基づき取締役へ発行又は処分をされる当社の普通株式の総数は年200,000株以内といたします。その1株当たりの払込金額は各取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）とします。また、これによる当社の普通株式の発行又は処分に当たっては、当社と取締役との間で、以下の内容を含む譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」といいます。）を締結し、当該取締役は本割当契約により交付された株式（以下「本割当株式」といいます。）について、本割当契約に定める一定の期間（以下「本譲渡制限期間」といいます。）中は、自由に譲渡、担保権の設定その他の処分（以下「譲渡等」といいます。）をすることができないものとします（以下「譲渡制限」といいます。）。

Ⅰ．本譲渡制限期間

本譲渡制限期間は、本割当株式の交付日から4年以上の、当該取締役毎に取締役会が予め定める期間とし、当該期間中、当該取締役は本割当株式について譲渡等をしてはならないものといたします。

Ⅱ．地位喪失時の取扱い

当該取締役が本譲渡制限期間の満了前に当社又は当社子会社の取締役又は監査役のいずれの地位をも喪失した場合には、その地位喪失につき、任期満了、死亡その他当社の取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、当社は本割当株式の全部を当然に無償で取得するものといたします。

Ⅲ．譲渡制限の解除等

当社は、当該取締役が本譲渡制限期間中に継続して当社又は当社子会社の取締役又は監査役のいずれかの地位にあったことを条件として、本割当株式の全部について、本譲渡制限期間が満了し、且つ当該取締役が任期満了により当社又は当社子会社の取締役又は監査役のいずれにも該当しなくなり役員を退任した時点で譲渡制限を解除するものといたします。

当該取締役が、任期満了、死亡その他当社の取締役会が正当と認める理由により、本譲渡制限期間の満了前に当社又は当社子会社の取締役又は監査役のいずれの地位をも喪失した場合には、当該いずれの地位をも喪失した直後の時点で、本割当株式について、譲渡制限を解除するものといたします。

Ⅳ．組織再編等における取扱い

当社は、本譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する事項が株主総会（ただし、当該組織再編等に関して株主総会による承認を要しない場合においては、当社の取締役会）で承認された場合には、取締役会決議により、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものといたします。

また、当社は、上記に規定する場合においては、譲渡制限が解除された直後の時点でなお譲渡制限が解除されていない本割当株式の全部を当然に無償で取得するものといたします。

Ⅴ．その他取締役会で定める事項

上記のほか、本割当契約における意思表示及び通知の方法、本割当契約の改定の方法その他取締役会で定める事項を本割当契約の内容といたします。

[ご参考]

本議案が本株主総会において承認されることを条件に、当社の子会社であるグローバル債権回収㈱の取締役に対しても、同様の譲渡制限付株式報酬制度を導入する予定です。

第5号議案　監査役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件

当社の監査役の報酬等の額は、平成11年7月29日開催の第7期定時株主総会において、年額1億円以内とご承認いただいておりますが、今般、監査役に当社グループの企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、監査役と株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、上記の報酬枠とは別枠で、当社の監査役（社外監査役を除きます。）に対し、新たに譲渡制限付株式の付与のための報酬を支給することにつきご承認をお願いするものであります。

本議案に基づき当社の監査役に対して譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬の総額は、上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として、年額80百万円以内と設定させていただきたく存じます。なお、付与対象となる監査役が2人以上ある場合における各監査役への具体的な配分については、監査役の協議によって決定することといたします。

現在の監査役は3名（うち社外監査役2名）です。

本制度は監査役に対し、当社の取締役会決議に基づき本議案により生ずる金銭報酬債権を支給し、当該金銭報酬債権の全部を出資財産として当社に現物出資させることにより、監査役へ当社普通株式を発行又は処分し、これを保有させるものです。

また、当該株式は将来に亘る勤務継続に対する報酬の一部として付与するものですが、本制度の導入目的である当社グループの企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、監査役と株主の皆様との一層の価値共有を実現するため、後記のとおり譲渡制限期間を設定いたします。

本制度に基づき監査役へ発行又は処分をされる当社の普通株式の総数は年40,000株以内といたします。その1株当たりの払込金額は各取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）とします。また、これによる当社の普通株式の発行又は処分に当たっては、当社と監査役との間で、以下の内容を含む譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」といいます。）を締結し、当該監査役は本割当契約により交付された株式（以下「本割当株式」といいます。）について、本割当契約に定める一定の期間（以下「本譲渡制限期間」といいます。）中は、自由に譲渡、担保権の設定その他の処分（以下「譲渡等」といいます。）をすることができないものとします（以下「譲渡制限」といいます。）。

Ⅰ．本譲渡制限期間

本譲渡制限期間は、本割当株式の交付日から4年以上の、当該監査役毎に取締役会が予め定める期間とし、当該期間中、当該監査役は本割当株式について譲渡等をしてはならないものといたします。

Ⅱ．地位喪失時の取扱い

当該監査役が本譲渡制限期間の満了前に当社又は当社子会社の取締役又は監査役のいずれの地位をも喪失した場合には、その地位喪失につき、任期満了、死亡その他当社の取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、当社は本割当株式の全部を当然に無償で取得するものといたします。

Ⅲ．譲渡制限の解除等

当社は、当該監査役が本譲渡制限期間中に継続して当社又は当社子会社の取締役又は監査役のいずれかの地位にあったことを条件として、本割当株式の全部について、本譲渡制限期間が満了し、且つ当該監査役が任期満了により当社又は当社子会社の取締役又は監査役のいずれにも該当しなくなり役員を退任した時点で譲渡制限を解除するものといたします。

当該監査役が、任期満了、死亡その他当社の取締役会が正当と認める理由により、本譲渡制限期間の満了前に当社又は当社子会社の取締役又は監査役のいずれの地位をも喪失した場合には、当該いずれの地位をも喪失した直後の時点で、本割当株式について、譲渡制限を解除するものといたします。

Ⅳ．組織再編等における取扱い

当社は、本譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する事項が株主総会（ただし、当該組織再編等に関して株主総会による承認を要しない場合においては、当社の取締役会）で承認された場合には、取締役会決議により、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものといたします。

また、当社は、上記に規定する場合においては、譲渡制限が解除された直後の時点でなお譲渡制限が解除されていない本割当株式の全部を当然に無償で取得するものといたします。

Ⅴ．その他取締役会で定める事項

上記のほか、本割当契約における意思表示及び通知の方法、本割当契約の改定の方法その他取締役会で定める事項を本割当契約の内容といたします。

第6号議案 取締役に対しストックオプションとして新株予約権を発行するための報酬決定の件

会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、当社及び当社子会社の取締役（社外取締役を含みます。）及び従業員に対し、下記のとおり新株予約権（以下「本新株予約権」という。）を発行するところ、会社法第361条の規定に基づき、当社の取締役に対し、報酬等として税制適格ストックオプションとしての新株予約権を年額1億円以内（うち社外取締役分は年額10百万円以内）の範囲で発行することにつき、ご承認をお願いいたします。

当社の取締役の報酬等の額は、平成26年6月25日開催の第23期定時株主総会において、年額5億円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与を含みません。）とご承認いただいておりますが、今般、取締役に当社グループの企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、取締役と株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、上記の報酬枠とは別枠で、当社の取締役に対し、新たに本新株予約権を発行することにつきご承認をお願いするものであります。

現在の取締役は6名（うち社外取締役0名）ですが、第2号議案が原案どおり承認可決されますと、取締役は6名（うち社外取締役1名）となります。

新株予約権の概要

1．新株予約権の名称

第5回新株予約権

2．新株予約権の数

1,500個を上限とし、本新株予約権1個当たりの目的たる株式の数は、当社普通株式100株とする。

本新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式の数は、当社普通株式150,000株とし、4(1)により本新株予約権にかかる付与株式数が調整された場合は、調整後付与株式数に本新株予約権の数を乗じた数とする。

3．新株予約権と引き換えに払い込む金銭

本新株予約権と引き換えに金銭を払い込むことを要しない。なお、インセンティブ報酬として付与される新株予約権であり、金銭の払込みを要しないことは有利発行には該当しない。

4．新株予約権の内容

(1)新株予約権の目的である株式の種類及び数並びにその調整

当社普通株式とし、その数（以下「付与株式数」という。）は、150,000株を上限とする。

ただし、当社が、本議案の決議日（以下「決議日」という。）後、株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数を調整するものとする。また、決議日後、当社が資本金の額の減少を行う場合等、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、資本金の額の減少等の条件等を勘案の上、合理的な範囲で付与株式数を調整する。

なお、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点において行使されていない新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の株式についてはこれを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数　＝　調整前付与株式数　×　分割・併合の比率

(2) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又は算定方法

本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当たりの払込金額（以下「行使価額」という。）に付与株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、本株主総会以降に別途開催される本新株予約権の募集事項を決定する当社取締役会決議日の前日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（以下「本終値」という。）と同額とする。ただし、本終値が割当日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（当日に終値がない場合には、割当日に先立つ直前取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値とする。以下同じ。）を下回る場合には、行使価額は、割当日の終値と同額とする。

なお、新株予約権発行後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{株式分割又は株式併合の比率}}$$

また、割当日後、行使価額を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合等、行使価額を調整することが適切な場合は、当社は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \dfrac{\text{新規発行株式数又は処分株式数} \times \text{1株当たりの払込金額又は処分株式数}}{\text{1株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数又は処分株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とする。さらに、決議日後、当社が資本金の額の減少を行う場合等、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、資本金の額の減少等の条件等を勘案の上、合理的な範囲で行使価額を調整する。

(3) 新株予約権を行使することができる期間

本株主総会以降に別途開催される本新株予約権の募集事項を決定する当社取締役会決議の日後2年を経過した日から、当該取締役会決議の日後10年を経過する日までの範囲で、当該取締役会において定めるものとする。

(4) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

本株主総会以降に別途開催される本新株予約権の募集事項を決定する当社取締役会において定めるものとする。

(5) 譲渡による新株予約権の取得の制限

新株予約権者は、新株予約権を第三者に譲渡することはできず、また、いかなる理由であれ、担保権の対象とすることはできない。

(6) 新株予約権の行使の条件

①新株予約権者は、その行使時において、当社及び当社子会社の役員、従業員又は当社が承認する社外の協力者の地位にあることを要する。ただし、定年退職、社命による他社への転籍、その他当社が認める正当な理由がある場合にはこの限りではない。

②新株予約権者が死亡した場合は、相続人がその権利を行使することができるものとする。

③新株予約権者の新株予約権の行使に係る権利行使価額の年間（1月1日から12月31日まで）の合計額は、1,200万円を超えてはならない。

④新株予約権者は、租税特別措置法第29条の2第2項第6号の規定に従い、新株予約権の行使により取得する当社の株式を当社が指定する証券業者等の営業所又は事務所に保管の委託又は管理等信託を行う。なお、かかる証券業者については、追って当社より新株予約権者に通知する。

⑤その他の条件については、新株予約権にかかる契約に定めるところによる。

5．新株予約権の割当日

本株主総会以降に別途開催される本新株予約権の募集事項を決定する当社取締役会において定めるものとする。

6．新株予約権の取得に関する事項

(1) 当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約若しくは分割計画、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会の決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。

(2) 本新株予約権の保有者が権利行使する前に、上記４(6)に定める規定により当該保有者により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権を無償で取得することができる。

7．新株予約権に係る新株予約権証券に関する事項

当社は、本新株予約権に係る新株予約権証券を発行しないものとする。

8．申込期間

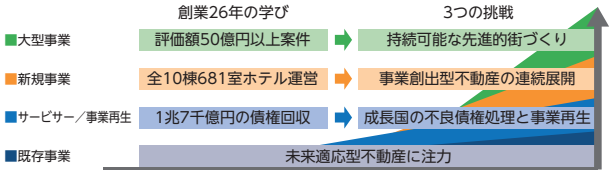
本株主総会以降に別途開催される本新株予約権の募集事項を決定する当社取締役会において定めるものとする。

以上

MEMO

MEMO

レーサム創業26年の学びと3つの分野への挑戦



会社設立

1992年05月
収益不動産の流通市場を創る使命のもと現代表田中剛が会社設立

既存事業の変革
大型事業の挑戦
新規事業の挑戦
→次頁

「サービサー／事業再生」分野

債務者1万1千人、債権総額元本1兆7千億円回収からの学び

当社創業1992年はバブル崩壊の年ですが、その頃から金融機関のバランスシートが徐々に傷み、1997年頃には担保不動産の処分を進めると引当不足が露呈するので不景気以上に不動産が動かなくなりました。そこで国が乗り出し、銀行が第三者に対し債権を売却しバランスシート改善を図るプロセスを進め始め、当社は国際的格付会社から不良債権処理事業の格付をいち早く取得し当事業に注力しました。路線価や公示地価に一定掛け目で担保評価を出す金融機関もあり、鑑定評価も市場変動に遅行する中で、当社は一つひとつの不動産の利用価値から適正時価を見極め収益機会の開拓を進めました。

また不動産担保ローンを取り扱うノンバンクが貸付債権を担保に銀行から借り入れており、その不動産評価が担保評価に強く影響を受けている点に着目しました。まず債務超過見込みのノンバンクを取得、銀行のバックファイナンスを約半分返済することで、銀行担保評価に縛られず本質的な利用可能性から担保評価を進められる会社に変え収益を回復させました。その後の大手金融機関への売却で期間7年・純益約100億円の結果となり、小さな矛盾が大きな企業価値を生み出すことを学びました。

「成長国の不良債権業務と事業再生へ」の挑戦

発展途上国の不良債権の問題には、潜在的に大きな市場を見込んでおり、1990年代から日本国内の債権回収に対応してきた当社の経験が生きます。その市場参入には外資規制と許認可の壁がありますが、当社の取り組みを誠実に説明し現地理解を得て市場開拓を進めます。

また国内では他金融機関の債務を当社債権に統合し債務者の優良事業を復活させ、事業再生投資や事業承継問題にも対応し、M&Aも展開します。

サービサー実績

●1997年03月　債権の買取り・価値評価業務を開始
担保付き不良債権のデューディリジェンス業務を開始し、米国機関投資家との共同投資事業を開始。
サービサー法の施行前で法的制限があるも、ローンパーティシペーションを活用し合法的取得を達成。

●1999年10月　グローバル債権回収を買収

●2000年09月　日本初のSPC法を活用した国有財産の証券化実現
財務省による証券化前提の国有財産（不動産）の入札で当社はマンションなど建物付き不動産8件を落札。

●2000年10月　世界的格付機関からスペシャルサービサー格付CSS3取得

事業再生の実績

●2000年09月　ノンバンクのセムコーポレーション取得
不動産担保ローン事業を開始。

●2001年04月　IPO JASDAQ上場（証券コード 8890）

●2007年01月　セムコーポレーション全株式を売却

●2003年07月　経営難に陥った群馬県のゴルフ場を取得
『レーサム ゴルフ＆スパ リゾート』として事業再生に着手。

●2008年05月　『レーサム ゴルフ＆スパ リゾート』でPGAトーナメント日本プロゴルフ選手権を開催。
天然温泉やスパ施設、ゴルフアカデミー等のサービスを提供する等、今ではゴルフ愛好家から高い評価を獲得。



サービサー／事業再生の挑戦

●2011年03月　グローバル債権回収が無借金化達成
銀行借入及び、親会社借入を自らの丁寧な回収金を原資に返済。

●2018年01月　海外の不良債権業務及び企業再生業務等を担う会社を設立
国内の債権回収の経験を生かし海外を含めて当社グループの強みを生かしていける投資機会を捉えていくために、その活動主体となる子会社を設立。

●2018年03月　グローバル債権回収がテアトル債権回収を取得
グローバル債権回収と重複が少なく、取り扱う債権の種類も異なり相乗効果が見込めるテアトル債権回収の全株式を取得。サービサーの業容拡大による当社の企業価値向上を図るものです。

←前頁

サービサー／事業再生の挑戦

会社設立

既存事業の変革
未来適応型不動産に注力

社会の変化を考察、対象物件の唯一無二の価値を評価する新テナントを誘致するため、最先端の改修、建物用途や内装と変更等を行い、中長期に時代に適合する物件として再生させます。

「大型事業」分野
評価額50億円以上の案件からの学び

日本では大企業であれば対象地を合理的な価格で取得し再開発を進め一定の事業収益を確保するでしょう。一方、独立系企業では、都心の超一等地で再開発対象地を確保することは財務的にハードルが高く、市況が大幅に下落する局面では財務面の弱さから対象地を抱えきれなくなります。

当社も再開発とまで言わずとも評価額が数百億円に及ぶ案件の取組みを単独で行い厳しい状況を経験しましたが、今後は思いを共にするお客様、パートナー、周囲の地権者の皆様と絆を深め連携し、中長期に持続可能な先進的街づくりに挑戦します。

さらにダイナミックな成長につなげていくには海外の不動産分野の事業機会の開拓も不可欠だと考えており、東アジア諸国を中心に現地ネットワークの構築を進めております。

マスターデベロッパーとして持続可能な先進的街づくりに挑戦

発展途上国では、電気・水道、治水、交通網といった基本インフラが未熟な地域があります。当社は、中長期に持続可能な基本インフラ整備から取り組み、緑豊かな住環境を中心に教育・スポーツ・健康施設を充実させ、オフィス・商業施設との繋がりも含め、人に優しい街並みを重視します。また周辺地からの円滑なアクセスを図り、老朽化した街からの住民移転と、移転で残された古い街並みの活用も考慮します。開発対象地が起点となり周辺地に波及し、都市全体に好循環をもたらす流れを作るマスターデベロッパーの立場で臨みます。

既存事業の変革




●2017年03月　リファイニング方式の初採用
吉祥寺・三鷹近隣の住宅地の1973年築の寄宿舎を安心快適に住まうことができるようリファイニング工事で改修し、長期安定運用資産を実現。

●2017年09月　六本木近隣260坪整形地フルリノベーション
日本初進出のバスク料理三ツ星シェフによる「ENEKO Tokyo」擁するレストランウェディングと超高級賃貸住宅を誘致。

大型事業の実績



●1999年10月　渋谷道玄坂入口ビル　収益力の向上
評価額約100億円。渋谷区宇田川町（敷地約150坪）の超一等地にもかかわらず、既存テナントが著しく低い賃料で入居していた為、収益力のあるテナントへ入替えを進めた案件。



●2001年05月　白金高輪ステーションビル　日本初の開発型証券化
評価額約50億円。港区白金（敷地約500坪）の土地と設計図しかない段階で、将来のキャッシュフローの現在価値を証券化して大手損害保険会社に販売。



●2002年04月　千代田区一番町一等地　国有地570坪の商品化
評価額約54億円。千代田区一番町（敷地約570坪）の国有地の公売を落札。その後、総合商社に売却、現在はホテルとなっている案件。



●2005年01月　原宿キャットストリート角地　商業施設を創出
評価額約180億円。渋谷区神宮前キャットストリート角地で商業性は高いが遵法性で課題の多い1978年築の古い建物に入居中17組のテナント様の移転を短期間で取りまとめ、原宿でも存在感ある商業施設が誕生する素地を整えた案件。



●2005年08月　原宿駅前角地一等地　複合型商業オフィスビル創出
評価額約300億円。渋谷区神宮前の原宿駅前（敷地約910坪）の一等地で、リーマンショックでも手放さず原宿を代表する商業施設実現を企図してきたが、別案件推進に必要な資金を確保するために売却することになった案件。



●2006年03月　神宮前キラー通り　デザインビルのコンヴァージョン
評価額約130億円。渋谷区神宮前のスポーツクラブ専用一棟デザインビル（敷地約550坪）を取得、その特徴を活かし外資系企業のアジア拠点オフィスへ大幅転換。



●2007年01月　新宿駅南口の甲州街道沿い　大型商業ビル商品化
評価額約370億円。新宿駅南口に近く甲州街道に面する1974年築ビル入居中の23組テナントに建物危険性をご理解いただき移転先を探し再開発用地に仕上げた案件。



●2008年01月　渋谷宇田川町　大型オフィスビル創出
評価額約400億円。渋谷区宇田川町の敷地千坪に1フロア500坪超オフィスビルを賃料水準坪4万円目指すもリーマンショックに直面し損失約200億円で売却。



●2014年01月　新宿三丁目の角地一等地　商業ビルの商品化
評価額約200億円。新宿三丁目一等地角地で、入居テナントの立退き訴訟がこじれた状態を前所有者から引き継ぎ、2017年初頭までに立ち退き訴訟も完了。



●2015年12月　千代田区高台1,000坪整形地の長期安定資産化
評価額約150億円。千代田区富士見の高台で敷地約1,000坪、延床約2,000坪の低層オフィスビルを都内最大の屋内保育園に転換した事例。

「持続可能な先進的街づくり」に挑戦

「新規事業」分野

全10棟681室のホテル運営からの学び

ホテル客室料金は好景気なら倍、悪化なら半分と変動が大きく難易度は高いものの、2003年にホテル事業に参入、札幌でビジネスホテルオーナーとして運営ノウハウを習得、沖縄那覇ではオペレーションのみ取得し数億円投資するも予定売上の5分の1にも満たず赤字続きで、一方沖縄恩納村の良好な立地のリゾートホテルも買収し追加投資も開始していたのですが、賃借ホテルの損失処理に直面しリゾートホテル売却、沖縄のホテルから撤退。その後中小ホテル群のM&A案件に取組むもリーマンショックによる借入返済で全て売却。変動が大きい室料に応じたマーケティングや、日々サービスを管理しながらゲストの満足度を引き出すホテル事業の難しさを痛感しました。

なぜコミュニティ型ホステルなのか？

過去の苦い経験から、景気変動や地政学リスクの発生で、旅行需要が急変し事業継続に支障が出る分野は避け、回数も滞在日数も伸びている世界の若者の旅行需要を研究し、これを日本の地域社会との交流体験に繋げ世界各国から繰り返し訪問いただける宿にしようとコミュニティ型ホステル「ウィーベース」（WeBase）ブランドを立ち上げました。旅行予算が少額でもなく通常ホテル数日分の宿泊代よりも、数週間ゆっくりと滞在してこそ味わえる体験価値に対価を支払うゲストに照準を合わせ、ウィーベースを地元との交流拠点として様々な体験企画を仕掛けております。その結果、地域の売上や雇用機会を創出し経済効果や人材活性を通じ日本社会に中長期の好循環をもたらす存在を目指します。

事業創出型の不動産の連続的取組み

不動産の利用方法を根本から見直し、既存業態にとらわれず今後世の中で必要とされるサービスの探究も進め、当社自らが事業を創造し最適な不動産を用意することに挑戦し始めており、これを次々と展開するのが当社の新規事業です。コミュニティ型ホステルに続き、高齢化社会で症例が急増し待機患者が増える分野に対応し「高度医療専門手術センター」を世田谷から展開。2018年からは地域コミュニティに末長く愛される店舗を追究し「リベルテ」を吉祥寺に立ち上げ、労働人口減少に対応し、子育て中の女性が社会で生き生きと柔軟に活躍できる仕組みを目指し「リブラ」という新事業を日本橋で立ち上げました。

ホテルの実績

●2003年11月　沖縄那覇市のグランドオーシャンホテル運営取得
沖縄那覇中心部で175室のホテルのオペレーションを取得（土地・建物は賃借）、費用数億円をかけるも予定売上の5分の1にも満たず赤字続き。

●2004年03月　沖縄リゾートホテルのサンマリーナホテル取得
沖縄恩納村の200室リゾートホテルを買収し追加投資を開始するも那覇市内の賃借ホテルの損失処理に直面、当案件売却で対応し沖縄ホテル事業から撤退。

●2004年04月　札幌市内ビジネスホテル ザハミルトン札幌取得
札幌中央区の104室のビジネスホテルを取得、ホテル・オペレーションを習得。



●2006年09月　レジャーホテル7棟取得
仙台、町田、岩槻、相模原、茅ヶ崎、藤沢の7棟、202室のホテル群をM&Aで取得。

新規事業の挑戦「コミュニティ型ホステル展開」

●2015年12月　コミュニティ型ホステルを足立区西新井に開設
コミュニティ形成を基盤に据えた宿泊施設としての収益不動産の第一号案件。
エンブレムホステル西新井。

●2016年09月　WeBase 鎌倉オープン　コミュニティ型ホステルの第二弾
元企業保養所の取得を進め、約8ヶ月間でコンバージョンを進め、当社自らが運営主体となるウィーベースシリーズの第一弾案件。



●2017年07月　WeBase 博多オープン
福岡市博多区の中洲川端に船舶イメージの新築ビルを用意。地元コミュニティとゲストの交流の端緒として玄関先にパブリックアート『SHIP'S CAT』を設置。



●2018年10月　WeBase 京都オープン予定
京都市中心部の四条駅最寄の「岩戸山町」に約180ベッド規模で開設予定。

新規事業の挑戦「事業創出型の連続的取組み」

●2016年09月　高度医療専門手術センターを東京世田谷区に開設
不整脈治療専門『東京ハートリズムクリニック』
高齢化進行で社会的ニーズが高まる分野に焦点を合わせて中長期安定収益を期す事業モデルを追究する中、高度医療専門病院の第一弾として着手。



●2018年03月　リベルテ東京、吉祥寺にオープン
フランス・パリのパティスリー・ブーランジェリーの世界展開1号店を東京・吉祥寺にオープン。地元コミュニティに末永く溶け込んでいける店舗作りを当社が主導。

●2018年04月　リブラ東京、日本橋にオープン
キャリアを積んできた女性が、出産後に子育てと仕事復帰を柔軟に両立できる仕組みと環境を整備することで、中長期安定資産を実現する挑戦を都心部で着手。



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。