



2019年2月28日

各位

上場会社名 LCホールディングス株式会社
 代表者 代表取締役社長 金子 修
 (JASDAQ・コード 8938)
 問合せ先 取締役管理部部长 福島 満則
 (TEL 03-5545-8101)

中期経営計画の修正に関するお知らせ

当社は、2019年2月7日に発表いたしました2019年3月期に係る業績予想の修正に伴い、下記の通り中期経営計画を修正いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 修正の経緯

この度の中期経営計画の修正は、2019年2月7日に適時開示いたしました『業績予想の修正に関するお知らせ』に基づき、2019年3月期に係る売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の予想を修正したものであります。

通期業績予想は、病院関連事業における不動産のオフバランス化の遅れによる影響があるものの、連結SPCが保有する商業施設の売却、子会社株式の譲渡等による利益計上があったため、新たに算出いたしました。

2. 2019年3月期の連結業績予想等に関する修正

「2. 今期の業績予想及び今後の業績目標」

【修正前】

2019年3月期（予想）

不動産賃貸関連事業は、ほぼ前年度と同じ業績を予想しております。

当社連結SPCが所有する物件の売却については、既に2018年3月に売却済みの1件を織込んでおります。他の3案件（6物件）の売却については時期及び価格が未定であるため、保守的に織込んでおります。なお、新規投資に関しては、病院案件に対して集中的に投資をしていきたいと考えております。

2020年3月期以降の業績目標（2020年3月期及び2021年3月期の目標数値）

（省略）

前事業年度の実績と今期の業績予想は次の通りです。

（単位：百万円）

	売上高	営業利益	経常利益
2018年3月期(実績)	13,774	1,504	1,049
2019年3月期(予想)	15,000	1,700	1,200
2020年3月期(目標)	10,000	2,000	1,500
2021年3月期(目標)	11,000	2,500	2,000

【修正後】（修正箇所は下線を引いております）

2019年3月期（予想）

病院関連事業につきましては、業務受託した累計が2,200床を超え、順調な進展を遂げております。また、病院アセットのオフバランス化につきましては慎重に準備しており、本事業年度から次期にかけて実現できるよう準備しております。



不動産賃貸関連事業につきましては、当社を含むグループ企業が保有資産の売却を積極的に進めております。2018年12月20日にはマスターリース事業を主とする子会社(株)ロジコムの株式譲渡を行いました。2019年1月31日には当社が保有する倉庫を1棟売却いたしました。当社連結SPCが所有する商業施設物件の売却については、本事業年度に1物件を売却し、他の3案件(6物件)の売却については次事業年度以降とする予定です。

その結果、新たに算定いたしました本事業年度の業績予想は、売上高15,000百万円(前回予想15,000百万円)、営業利益1,300百万円(同1,700百万円)、経常利益1,600百万円(同1,200百万円)、親会社に帰属する当期純利益1,000百万円(同350百万円)となりました。

今後も当社は病院関連事業に経営資源を集中するため、当社及び当社グループが保有する不動産等につきまして、継続的かつ積極的に売却をしていく所存です。

2020年3月期以降の業績目標(2020年3月期及び2021年3月期の目標数値)

(省略)

前事業年度の実績と今期の業績予想は次の通りです。

(単位：百万円)

	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
2018年3月期(実績)	13,774	1,504	1,049	350
2019年3月期(予想)	15,000	1,300	1,600	1,000
2020年3月期(目標)	10,000	2,000	1,500	—
2021年3月期(目標)	11,000	2,500	2,000	—

※上記の予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、その達成を約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績は、今後のさまざまな要因によって予想数値と異なる可能性があります。また、文中の日付ですが和暦表示を西暦表示に修正しております。

以上

(ご参考：修正後全文)
2019年3月期～2021年3月期 中期経営計画

2019年2月28日

各 位

会 社 名 LCホールディングス株式会社
代表者名 代表取締役社長 金子 修
(JASDAQ・コード 8938)
問合せ先 取締役会管理部部長 福島 満則
(TEL 03-4451-8101)

1. 今後3か年の中期経営計画

(1) 前事業年度(2018年3月期)の総括

わが国の経済復興を掲げ、2012年12月に発足した自民党政権は6年目を迎えましたが、未だ全国的な経済の好循環には至っているとは言えず、政府が思い描く効果は未だ達成していない状況となっております。

企業の資金需要を喚起すべく2016年1月に日銀が実施したマイナス金利政策は2年以上も継続されておりますが、期待されていた成果は得られていないと評価されております。

また、行政において、複数の省庁による公文書の改ざんや隠蔽、不透明な決裁過程等が連続して報道され、政治と行政のあり方が大きく問われる事態となりました。

国外に目を向けると、隣国である北朝鮮の核・ミサイル開発は、わが国をはじめとする極東地域の安全保障に過去最大級の緊張をもたらしております。その一方で、北朝鮮は韓国や米国との対話を模索し、韓国とは首脳会談を実施し、次は米国との会談を具体的に準備しております。これらの対話は、今後の北朝鮮と米日韓との関係だけではなく、アジア圏の安全保障を大きく左右するものと思われ、世界的な注目を浴びております。

このように、わが国は政治、経済、外交ともに依然として懸案事項が多く、その先行きは予断を許さない状況であります。

このような環境の中、当社グループは2016年10月1日のホールディング制発足後、1事業年度を経過した初めての年度となりました。

その結果、前事業年度の連結売上高は13,774百万円(その前事業年度6,946百万円)、連結営業利益は1,504百万円(同625百万円)、連結経常利益は1,049百万円(同590百万円)、親会社株主に帰属する当期純利益は263百万円(同▲284百万円)となりました。

連結売上高は、連結SPC保有の2物件の売却及び病院施設等の取得に伴うフィー収入の増加の結果、100億円を突破いたしました。連結営業利益、連結経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、その前事業年度と比較すると大きな増益となっておりますが、2018年2月に公表した業績予想と比較すると大きな下振れとなりました。

当社の連結子会社につきましては、国内事業会社 4 社（連結 SPC を除く）、米国 1 社となりました。また、持分法適用関連会社は、国内 1 社及び米国 2 社（うち 1 社は事業完了のため清算中）の 3 社となりました。

株式会社ロジコムが主たる事業とする不動産賃貸業は、前事業年度期末に大型倉庫物件のテナント退去が発生し、空床率が増加しましたが、当該テナント退去までは、平均空床率はよい状況にありました。

現在ではいくつかのテナント候補と具体的な協議が持たれており、早期の客付けを目指しております。

株式会社 LC パートナーズ（以下、LCP）は、アセットマネジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務、不動産ファンドのアレンジメント業務を行っており、不動産ファンド事業の中核企業であります。前事業年度は、病院施設及びその関連施設を中心に取組みを始め、医療法人と連携及び経営支援をした結果、9 医療法人 13 施設の投資を実現しました。

このように病院施設及びその関連施設を主たる投資対象に転換しつつ、これまでに蓄積してきたアセットのオフバランス化の一環として、2017 年 9 月にポーリー・プラス投資法人（2018 年 6 月 20 日「メディカルアセット投資法人」に名称変更）を設立させ、同投資法人と AM 契約を締結いたしました。2018 年 1 月 16 日には、同投資法人と病院施設及びその医療関連施設等 18 物件を対象とする売買契約を締結いたしましたが、その後二度にわたる決済の延期があり、前事業年度中の実現には至りませんでした。ただし、同期間中に連結 SPC が所有する 2 物件の売却が実現しております。今後も引続きアセットのオフバランス化の実現が課題となります。

株式会社 LC レンディング（以下、LCL）は、主に LCP 社が手掛ける不動産ファンドにおいて、SPC が物件を購入するために受ける融資の一部（いわゆるメザニン部分）を、インターネットを通じて調達する「融資型クラウドファンディング」を目的に設立した企業です。2015 年 7 月、Web 上にプラットフォーム「LC レンディング」を開設し、一般投資家からの投資を募り（募集は maneo マーケット(株)が実施）、SPC に貸付を行っております。2018 年 3 月末の成立ローン累計は 180.2 億円（その前年度末は 70.2 億円）となり、年度目標であった 150 億円を突破いたしました。クラウドファンディングにつきましては、業界自体の認知度は高まってきておりますが、まだ高める余地は十分にあり、今後は更に成長が見込める事業と考えております。LCL 社では、認知度や業界の信用を深めていくことが重要と考えており、Web サイトなどを通じて、投資家との対話や説明を真摯に行い、一般投資家への認知度、信頼度の浸透を促進しております。

株式会社 LC メディコム（以下、LCM）は、2017 年 10 月に、病院施設及びその関連施設に関する周辺業務への様々なサービスを提供するために、設立されました。同社は、前事業年度における実質的な稼働は数ヶ月でしたが、設立初年度から黒字を達成しており、今後は当社グループにおける主たる事業として発展させたいと考えております。

米国子会社は1社（Clay Street Capital, Inc.、以下 CSC）ですが、主にオフィスの賃貸事業を行っております。前事業年度の年平均稼働率は98.4%（その前事業年度は97.4%）と高い稼働率を維持しております。

なお、当社グループにおいて、前事業年度中の主な活動は次に記載する通りです。

- (1) 2017年5月 LCP が宅建業における「取引一任代理等」の認可を取得
- (2) 2017年7月 LCP が特定投資運用行為にかかる兼業の承認を受ける
- (3) 2017年9月 ポーリー・プラス投資法人の設立完了
- (4) 2017年10月 LCM の設立完了
- (5) 2018年1月 連結SPC とポーリー・プラス投資法人が売買契約を締結
- (6) 2018年2月 ポーリー・プラス投資法人との売買決済日の変更
- (7) 2018年3月 ポーリー・プラス投資法人との売買決済日の延期（時期未定）

(2) 課題に対する事業の進捗状況と今後の見通し等について

当社グループは、『Simple & Concentrate』をグループの新スローガンとして次の課題に取り組んでおります。また、その進捗状況と今後の方向性について述べておきます。

当社グループが保有する物流、商業施設については、経営資源を今後成長の見込める病院関連事業に集中するため、売却を推進してまいります。

LCP は、メディカルアセット（旧ポーリー・プラス）投資法人のAM（アセットマネージャー）として、病院関連事業のうち、アセットのオフバランスを推進するため、現在準備中のメディカルアセット（旧ポーリー・プラス）投資法人の運用開始を目指します。

さらに、LCM において、病院施設及びその関連施設に関する周辺業務への様々なサービスの提供はすでに進捗しており、今後も注力してまいります。

また、ロジコムがPM（プロパティマネージャー）を受託し、LCL が物件取得のためのメザニン融資を実施いたします。

(3) 中期経営計画の概要

2019年3月期からの中期経営計画を策定するにあたり、重要な方向性を次のように定めております。

今後成長が見込める病院関連事業に特化するため、所有している物流・商業施設の外部売却を推進します。

(4) 当該中期経営計画の背景予想

2019年3月期以降の3か年につきましては、引き続き現政権による経済政策（アベノミクス）が、消費活動を活発化させることによりデフレから脱却できるか、が大きなポイントとなるだろうと考えております。特に、消費税率10%への引き上げが消費活動にどのような影響を与えるか、が重要だと考えます。

病院関連事業としては、社会的な意義がある一方で、様々な解決すべき問題を抱えていると思われまます。特に事業承継、現在の社会的ニーズを背景とした地域包括ケアシステムの構築については、重大かつ差し迫った課題として挙げられます。また、建物の老朽化、適正な設備投資、IT化への速やかな対応が求められております。

当社グループは、病院関連事業については、医療法人によるオフバランスや病院周辺事業及び病院建物の適正な管理など、長年のノウハウを有し、社会的な役割を果たせると考えております。今後病院関連事業については、成長が見込める有望な分野であり、当社グループとしては、主たる事業として発展させたいと考えております。

2. 今期の業績予想及び今後の業績目標

前事業年度の総括、本年度以降の環境予想を踏まえ、今後3か年の連結業績に関し、次の通り予想及び目標を検討いたしました。検討した前提条件は以下の通りです。

2019年3月期（予想）

病院関連事業につきましては、業務受託した累計が2,200床を超え、順調な進展を遂げております。また、病院アセットのオフバランス化につきましては慎重に準備しており、本事業年度から次期にかけて実現できるよう準備しております。

不動産賃貸関連事業につきましては、当社を含むグループ企業が保有資産の売却を積極的に進めております。2018年12月20日にはマスターリース事業を主とする子会社(株)ロジコム株式譲渡を行いました。2019年1月31日には当社が保有する倉庫を1棟売却いたしました。当社連結SPCが所有する商業施設物件の売却については、本事業年度に1物件を売却し、他の3案件（6物件）の売却については次事業年度以降とする予定です。

その結果、新たに算定いたしました本事業年度の業績予想は、売上高15,000百万円（前回予想15,000百万円）、営業利益1,300百万円（同1,700百万円）、経常利益1,600百万円（同1,200百万円）、親会社に帰属する当期純利益1,000百万円（同350百万円）となりました。

今後も当社は病院関連事業に経営資源を集中するため、当社及び当社グループが保有する不動産等につきまして、継続的かつ積極的に売却をしていく所存です。

2020年3月期以降の業績目標（2020年3月期及び2021年3月期の目標数値）

2020年3月期以降の業績目標（2020年3月期及び2021年3月期の目標数値）は、当社グループの収益構造の変化により、その前事業年度まで大きな比率を占めていた物件売却による売上高の比率が低くなり、その一方で、利益率の高いフィー収入の比率が高まる結果、2020年3月期は減収増益となると予想しております。その次年度以降では、フィー収入が更に拡大し、売上高、利益ともに前事業年度を上回る業績になると考えております。

前事業年度の実績と今期の業績予想は次の通りです。

(単位：百万円)

	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
2018年3月期(実績)	13,774	1,504	1,049	350
2019年3月期(予想)	15,000	1,300	1,600	1,000
2020年3月期(目標)	10,000	2,000	1,500	—
2021年3月期(目標)	11,000	2,500	2,000	—

なお、当社 web サイトで、公表していた「マンスリー・ファクト・レポート」については、今後、その形式及び内容について、変更する予定です。

以上