



株式会社レーサムリサーチ 平成18年8月期決算説明会

平成18年10月24日

平成18年8月期連結決算サマリー

平成18年8月期連結決算概要および次期予想

(単位：百万円)

	平成17年8月期 (実績)	平成18年8月期 (予算)	平成18年8月期 (実績)	予算比 増加	前期比 増加率	平成19年8月期 (予算)
売上高	38,943	36,000	48,989	12,989	25.8%	45,500
営業利益	8,263	9,000	15,310	6,310	85.3%	10,000
経常利益	7,937	8,500	14,546	6,046	83.3%	9,000
当期純利益	4,189	6,650	10,381	3,731	147.8%	4,850

平成18年8月期連結決算の総括

- 資産運用事業：神宮橋ビル・神宮橋アネックスを約170億円で売却
当初販売予定価格120億円、売上・利益ともに約50億円上昇
- サービシング事業：大型再生案件、短期に回収
売上約40億円上昇
- その他の事業：上期 沖縄ホテル2件売却、下期 札幌ホテル売却
ホテル事業整理益（特別利益）32億円

連結損益計算書上の主たる変化

(単位：百万円)

	平成17年8月期	平成18年8月期	増 減	主 な 要 因
売上高	38,943	48,989	10,045	大型物件イグジット、サービシング大型短期案件
売上総利益	13,702	20,413	6,710	マーケットニュートラル + 外部要因による利益率向上
販売費及び一般管理費	5,439	5,102	-336	ホテル事業整理による減少（単体は増加）
営業利益	8,263	15,310	7,047	マーケットニュートラル + 外部要因による利益率向上
営業外収益	243	238	-5	
営業外費用	569	1,002	433	支払利息増加 447百万円 904百万円
経常利益	7,937	14,546	6,608	
特別利益	1	3,284	3,283	ホテル事業整理益
特別損失	17	3	-13	
当期純利益	4,189	10,381	6,191	

連結貸借対照表上の主たる変化

(単位：百万円)

	平成17年8月	平成18年8月	増 減	主 な 要 因
流動資産	89,609	117,221	27,612	
うち 現預金	23,226	35,476	12,249	税引前利益178億円、ホテル事業整理による収入55億円
営業貸付金	17,591	22,310	4,718	
たな卸資産	46,825	58,245	11,419	
固定資産	8,369	5,683	-2,685	
うち 建物	1,605	239	-1,365	ホテル事業整理による減少
土地	1,874	600	-1,274	
投資有価証券	2,666	3,022	355	
出資金	75	31	-44	
資産合計	98,057	123,023	24,966	
流動負債	27,111	39,139	12,028	
うち 短期借入金	15,978	23,734	7,756	有利子負債残高134億円増加(595億円 729億円)
一年以内返済予定長期借入金	2,669	2,490	-178	
一年以内償還予定社債	3,857	5,277	1,419	
固定負債	43,085	45,822	2,737	長期借入比率若干低下(62.2% 56.8%)
うち 社債	9,482	11,469	1,987	
長期借入金	27,521	29,937	2,415	
純資産*	27,391	37,498	10,107	自己資本比率の向上(27.9% 30.5%)
負債純資産合計	98,057	123,023	24,966	

*平成18年8月期から、「純資産の部」への表示に変更しております。ここでは比較のために、従来の「資本の部」の合計に相当する金額を表示しています。

セグメント別実績および予算

(単位：百万円)

	平成17年8月期 (実績) 上段：売上高 下段：営業利益	平成18年8月期 (予算) 上段：売上高 下段：営業利益	平成18年8月期 (実績) 上段：売上高 下段：営業利益	予算比 増減	前期比 増減(%)	平成19年8月期 (予算) 上段：売上高 下段：営業利益
資産運用事業	25,442 5,257	23,400 5,639	30,734 11,634	7,334 5,995	20.8% 121.3%	35,000 7,460
証券化事業	727 608	800 708	817 679	17 -29	12.4% 11.7%	650 380
プロパティマネジメント事業	2,560 518	2,550 630	2,844 943	294 313	11.1% 82.0%	2,510 650
サービス事業	4,589 1,223	4,750 1,177	9,515 1,294	4,765 117	107.3% 5.8%	3,700 720
ファイナンス事業	2,266 1,026	2,500 1,274	3,062 1,136	562 -138	35.1% 10.7%	2,910 1,230
その他の事業	3,357 82	2,000 183	2,014 205	14 22	-40.0% 150.0%	730 223
計	38,943 8,716	36,000 9,612	48,989 15,895	12,989 6,283	25.8% 82.4%	45,500 10,664
消去又は全社	- (453)	- (612)	- (584)	- 28		- (664)
売上高	38,943	36,000	48,989	12,989	25.8%	45,500
連結営業利益	8,263	9,000	15,310	6,310	85.3%	10,000

神宮橋ビル・神宮橋アネックス案件

- 当期中に120億円にて販売を予定していた物件。
- 平成17年1月、子会社(有)表参道アドバンスにて取得。当該物件は、老朽化が進み、低廉賃料(相場賃料坪7万円程度に対し平均2万5千円程度)、滞納、無断転貸など多くの問題を抱えていた。それらをすべて明け渡しもらい、更地化への準備を完全なものにしたうえで売却。



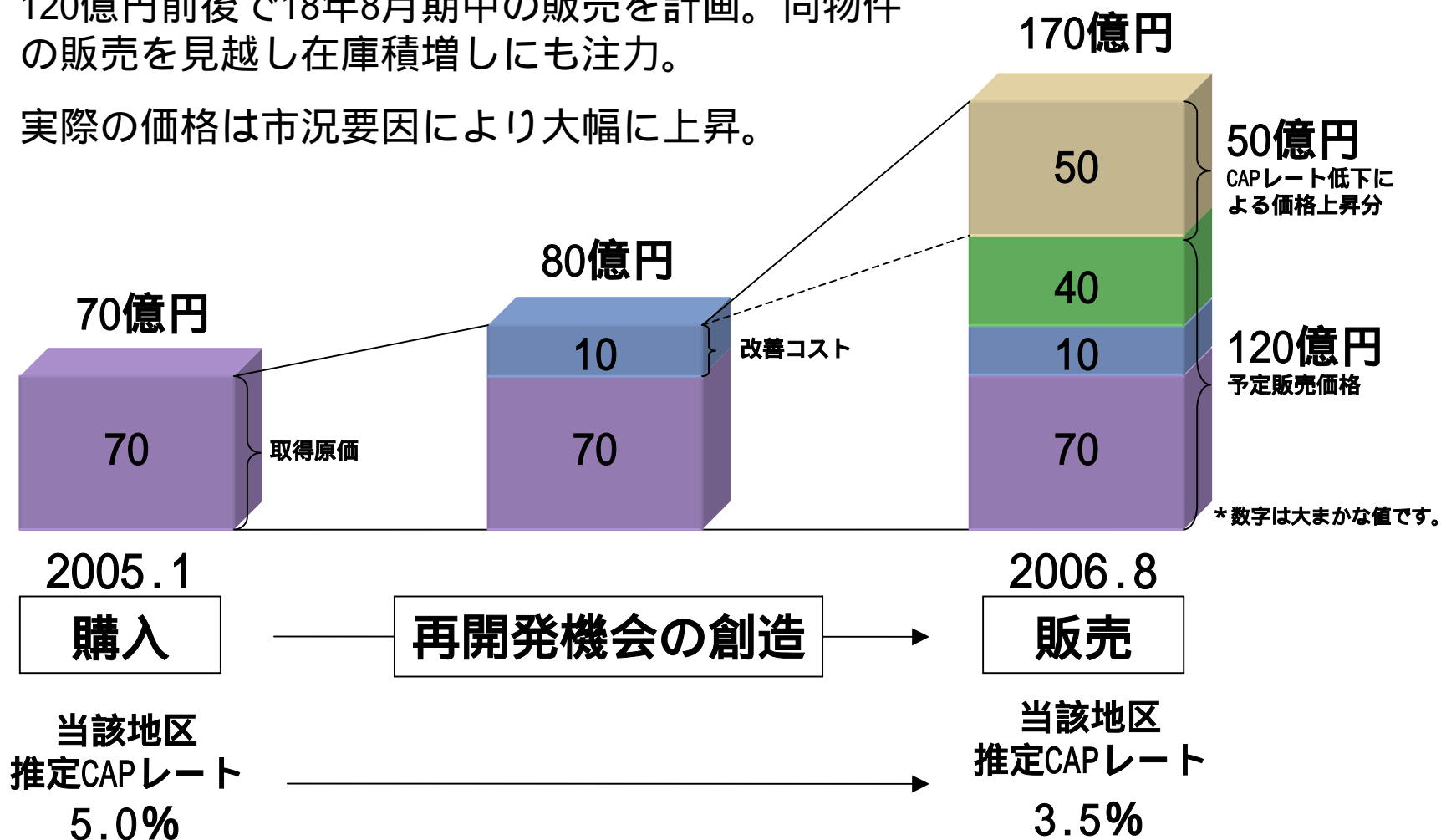
神宮橋ビル・神宮橋アネックス合計
敷地面積 約450坪、容積率 300%



キャットストリートよりの外観。手前「神宮橋アネックス」、
奥「神宮橋ビル」(平成16年当時)

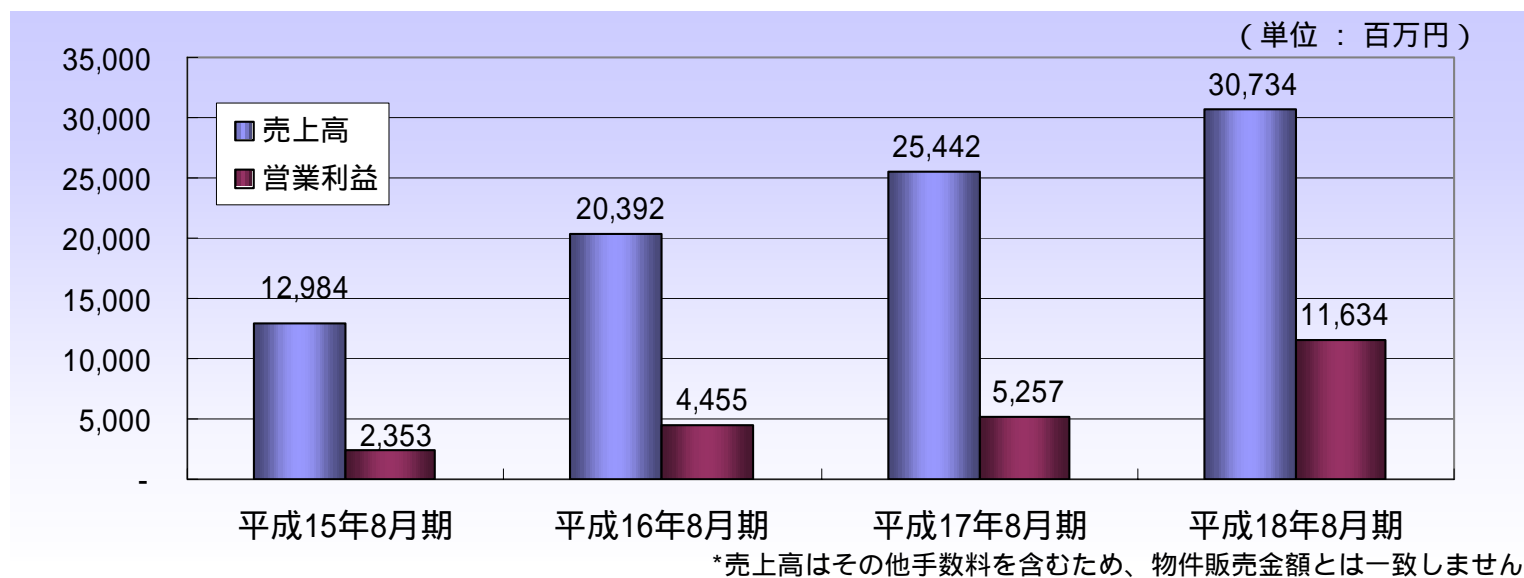
神宮橋ビル・神宮橋アネックス案件

- 120億円前後で18年8月期中の販売を計画。同物件の販売を見越し在庫積増しにも注力。
- 実際の価格は市況要因により大幅に上昇。



資産運用事業の状況

資産運用事業実績



	平成17年8月期		平成18年8月期	
個人	54件	55億円	59件	40億円
法人	36件	120億円	54件	258億円
機関投資家	7件	78億円	3件	9億円
合計	97件	253億円	116件	307億円

*上記「法人」には、実質的に個人の資産管理会社、及び個人への営業により最終的に法人にて購入されたケースが多数含まれています。なお、ファンド向け販売分については、投資家属性に応じて分類しています。そのため、件数は販売物件数より多くなっています。

資産運用事業の販売内訳

タイプ別

(単位：百万円)

	平成17年8月期		平成18年8月期	
	件数	金額	件数	金額
住居系	35	2,800	62	2,722
オフィス系	34	4,735	30	3,951
商業系	17	17,812	18	5,836
複合及び開発案件*	1		2	18,200
合計	87	25,346	112	30,708

*平成17年8月期における複合及び開発案件については、商業系と合算した金額を表示しております。

販売価格帯別

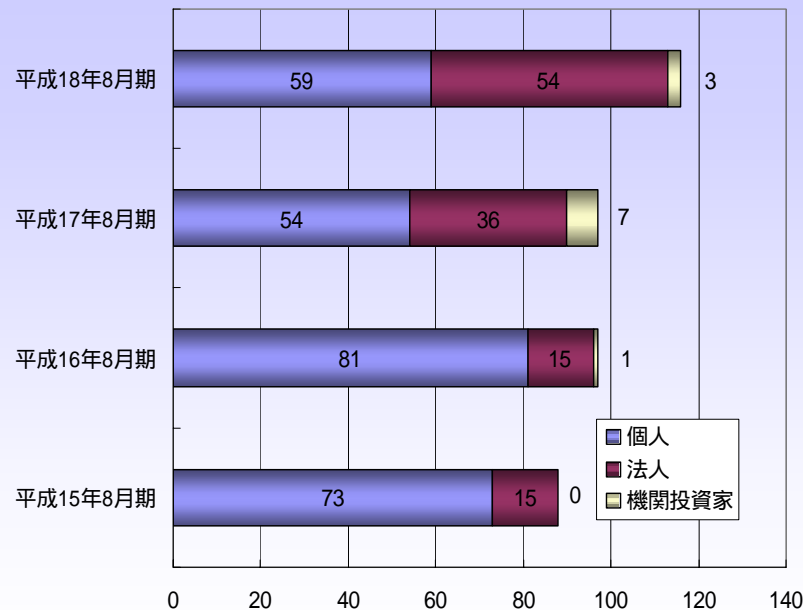
(単位：百万円)

	平成17年8月期		平成18年8月期	
	件数	金額	件数	金額
～3千万円	38	823	81	1,423
3千万円超～1億円	17	737	8	425
1億円超～5億円	16	4,588	14	2,673
5億円超～10億円	7	4,690	5	3,831
10億円超～	9	14,508	4	22,355
合計	87	25,346	112	30,708

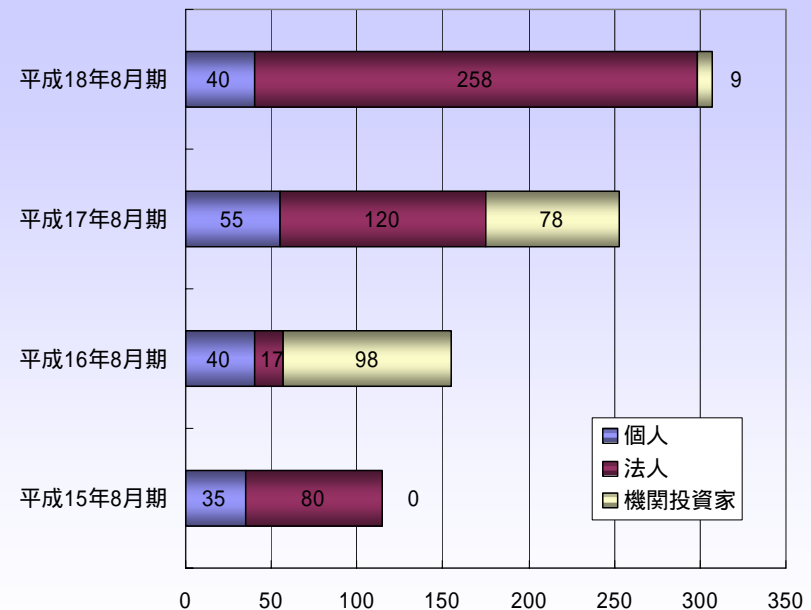
購入主体別販売トレンド

販売の中心は個人及び法人。いずれも、独自のリテール顧客基盤に基づくもの。法人の多くは、個人資産管理会社、オーナー企業。

主体別販売件数内訳（件）



主体別販売金額内訳（億円）



*上記「法人」には、実質的に個人の資産管理会社、及び個人への営業により最終的に法人にて購入されたケースが多数含まれています。なお、ファンド向け販売分については、投資家属性に応じて分類しています。そのため、件数は販売物件数より多くなっています。

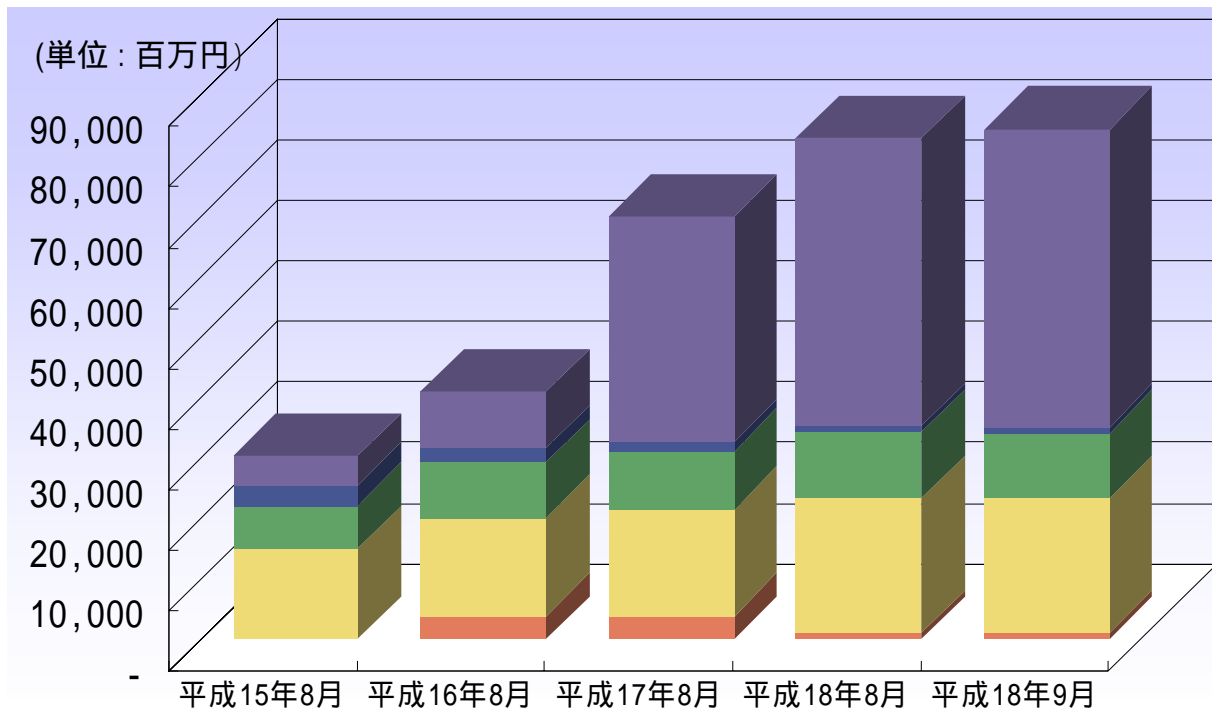
ファンドビジネスの状況

17年8月期からファンドビジネスを再開。当社リテール顧客基盤とのバランスを図りつつ、厳選した案件に絞って取組み。

ファンド	組成時期	資産規模	当社出資	運用・終了	投資家
A	H17.2	28億円	0	運用中	個人1、法人1、機関投資家4
B*	H17.5	62億円	0	運用中	個人1、法人14、機関投資家2
C	H17.8	43億円	74百万円	運用中	機関投資家1
D	H18.6	85億円	76百万円	運用中	機関投資家1
E	H18.7	41億円	0	運用中	個人1、法人3、機関投資家1
F	H16.10	56億円	280百万円	H18.6終了	機関投資家1

*ファンドBの資産規模は一部物件を売却したことにより、現在は34億円となっています。

主たる営業用資産残高の推移



	H18/8	H18/9暫定値
販売用不動産		
レサムサーチ	45,507	47,106
子会社	1,903	1,903
証券化事業資産		
レサムサーチ他	1,027	1,027
買取債権		
グローバル債権回収	7,794	8,072
SPC	3,031	2,755
営業貸付金		
セムコーポレーション	20,141	20,100
ギャラク	2,169	2,084
固定資産 (ホテル・ゴルフ場等)		
アセット・ホールディングス他	1,034	1,034

(単位：百万円)

	平成15年8月	平成16年8月	平成17年8月	平成18年8月	平成18年9月暫定
販売用不動産	4,738	9,346	37,121	47,410	49,008
証券化事業資産	3,370	2,372	1,477	1,027	1,027
買取債権	7,183	9,061	9,671	10,825	10,827
営業貸付金	14,941	16,243	17,592	22,310	22,184
固定資産	-	3,898	3,829	1,034	1,034
合計	30,232	40,920	69,690	82,606	84,080

証券化事業資産：証券化vehicleへ投下する
出資金・匿名組合出資・貸付金等

買取債権：自己ポジションで保有する債権

固定資産：ホテル・ゴルフ場等

販売用不動産の状況

タイプ別

(単位：百万円)

	平成17年8月		平成18年8月		平成18年9月暫定	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
住居系	80	2,765	11	1,722	110	2,336
オフィス系	0	-	3	682	7	1,082
商業系	2	301	16	16,759	17	17,343
複合及び開発案件	4	34,053	2	28,247	2	28,247
合計	86	37,121	32	47,410	136	49,008

販売価格帯別

(単位：百万円)

	平成17年8月		平成18年8月		平成18年9月暫定	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
～3千万円	70	923	10	59	104	492
3千万円超～1億円	3	164	3	111	9	373
1億円超～5億円	7	818	8	1,713	11	2,118
5億円超～10億円	3	1,589	3	1,645	4	2,144
10億円超～	3	33,625	8	43,881	8	43,881
合計	86	37,121	32	47,410	136	49,008

*平成18年9月末には、このほか販売用不動産証券546百万円があります。

人員の状況

- ホテル事業整理による連結従業員数減少は177人。一方で、資産運用事業の人員の強化・育成に注力。
- 新設：プロジェクト投資開発部(大型開発案件担当、平成17年10月)、アセットマネジメント部(証券化担当、同)、投資事業本部(新規投資案件担当、平成18年6月)

従業員数増減

(単位：人)

	平成17年8月	平成18年2月	平成18年8月	年間増減
連結	394	233	274	120
単体	108	130	161	+ 53
うち				
営業部門	38	49	60	+ 22
仕入部門	13	13	16	+ 3
PM部門	19	21	23	+ 4
プロジェクト投資開発部	-	6	7	+ 7
アセットマネジメント部	-	3	6	+ 6
投資事業本部	-	-	3	+ 3

顧客基盤の状況

個人富裕層を中心とするリテール顧客基盤

リテール顧客基盤ステージ1 - 「所得開示リスト」

17/8 17,571件 18/2 18,352件 18/8 **19,471件**

リテール顧客基盤ステージ2 - 「金融資産開示リスト」

18/2 2,928件

18/10現在 **3,204件** (金融資産総額約3,850億円)

金融資産開示リストについては、システムの関係上さかのぼって18年8月時点のデータが取れないため、今回10月のデータにて代用させていただきました。

* 「所得開示リスト」とは、当社に対して所得の内容と金額を開示していただいている見込み客リスト。

「金融資産開示リスト」とは、ご所有の金融資産の内容と金額を開示いただいている見込み客リスト。

資金調達の状況

1. レーサムリサーチ単体*

(単位：億円)

	平成15年8月	平成16年8月	平成17年8月	平成18年8月	コミット未使用枠
短期借入	52	68	39	132	-
長期借入	-	20	255	248	-
社債	50	80	115	145	-
合計	102	168	409	525	-

2. レーサムリサーチ連結**

(単位：億円)

	平成15年8月	平成16年8月	平成17年8月	平成18年8月	コミット未使用枠
短期借入	161	172	161	239	-
長期借入	13	43	317	325	39
社債	50	107	133	165	-
合計	224	322	612	729	39

3. 借入・社債の残存期間別分布状況（平成18年8月単体）

(単位：億円)

1年以内	1年超～2年	2年超～3年	3年超～4年	4年超～5年	5年超
173	61	101	185	5	-

* 18年8月単体の短期借入は決算数字と一致しません。ここでは、外部調達のみを記載しております。

** 連結は、各8末の実績値。子会社の決算期が異なるため連結決算の数字とは必ずしも一致しません。

サービシング事業および ファイナンス事業の状況

サービシング事業 - グローバル債権回収ほか

1. 業績ハイライト

平成18年5月期は、大型再生案件により大幅増収なるも、利益への貢献は限定的。
この影響を除くと利益率は前期とほぼ同水準。(単位：百万円)

	平成15年5月	平成16年5月	平成17年5月	平成18年5月
売上高	2,862	3,747	4,589	9,515
営業費用	2,100	2,546	3,365	8,220
営業利益	761	1,201	1,223	1,294
取扱ポートフォリオ数*	98	133	167	191

取扱ポートフォリオ数：回収受託ポートフォリオ数 + 保有ポートフォリオ数(累計)

2. サービサー業界トップティアのポジションを堅持

- グローバル債権回収(株)は、独立系サービサーとして、常にトップクラスの債権流動化実績と、利益を計上。平成12年に日本初のサービサー格付取得。
- 機関投資家との共同投資案件、及び自己投資案件の両方を取り扱うことで、フィー収入と投資利益を効率良く得て、高い利益率を達成。
- 累積取扱債権、約1兆7000億円(額面金額)。ポートフォリオ数、191。

ファイナンス事業 — セムコーポレーション

1. セムコーポレーション業績ハイライト

(単位：百万円)

	平成15年8月	平成16年8月	平成17年8月	平成18年8月
売上高	1,771	2,100	2,191	2,997
売上総利益	1,469	1,666	1,750	2,545
販管費	622	904	733	859
営業利益	846	763	1,017	1,131
経常利益	851	768	1,022	1,141
当期純利益	452	390	546	609
営業貸付金平残	11,984	14,143	14,645	17,573
ROA*	7.1%	5.4%	7.0%	6.5%

* ROA = 経常利益 / 営業貸付金平残

2. 高い審査能力を保持しつつ、営業力強化

- 首都圏において不動産担保ファイナンス事業を展開。特に、デューディリジェンスと債権保全における高い事業力が、高い収益性を支えている。
- 上期に債権の質の維持と審査の厳格性を確保した上で、下期は不動産マーケットの活況を活かし、融資残高を伸ばす。

本資料は、株式会社レーサムリサーチ（以下「当社」といいます）及び当社関係会社の事業概要、経営戦略に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の見解であり、その情報の正確性や完全性を保証し又は約束するものではなく、また今後、予告なしに変更されることがあります。

【お問い合わせ先】

株式会社レーサムリサーチ

社長室長 小町 剛

社長室 コーポレート・コミュニケーション・アドバイザー - 小林 幸輝

Tel:03-5326-3700, Fax:03-3347-0024

ykobayashi@recrm.co.jp

tkomachi@recrm.co.jp

<http://www.recrm.co.jp>