

平成 21 年 4 月 3 日

各 位

会 社 名 株 式 会 社 レ ー サ ム
代 表 者 名 代表取締役社長 田 中 剛
JASDAQ コード 8890
問 合 せ 先 常務取締役 小 町 剛
電 話 03 (5157) 8881

特別損失の計上、平成 21 年 8 月期第 2 四半期連結業績予想の修正及び
平成 21 年 8 月期通期連結業績予想、並びに配当予想の修正に関するお知らせ

当社は、平成 21 年 4 月 3 日開催の取締役会において、平成 21 年 8 月期（平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 8 月 31 日）第 2 四半期連結会計期間において、たな卸資産の評価引き下げの実施、ならびにその他投融資資産の評価の見直し等による特別損失の計上について決議をいたしました。

これに伴い、平成 20 年 10 月 17 日に公表いたしました平成 21 年 8 月期第 2 四半期連結累計期間及び通期の連結業績予想を修正し、併せて、配当予想を修正いたしますので下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 背景

当社は、昨年 8 月の前期末において、「棚卸資産の評価に関する会計基準（以下、「低価法」という。）」の早期適用を実施し、個人富裕層のお客様を中心に魅力的な投資機会を提供すべく、きめ細やかに事業を展開して参りました。一方、外部環境においては、昨今の生産財・消費財を問わない全世界的な景気の悪化は、我が国においても生産の調整にとどまらず、所得及び雇用の調整へと波及してきており、前期末の当社の想定を超える実体経済への影響が顕在化してきております。当社は、このような状況は更なる悪化を伴って継続していくものと考えております。

国内の不動産市場においても、不動産ファンド等に見られた金融機関から数年間の借入を行って不動産を取得し、その後のキャップレートの低下を期待して次の不動産ファンドに売却することを前提に行われていた取引は、不動産市場への資金流入の減少により激減しております。一方で、金融機関からの借入を必要とせず、堅実な長期投資を行うお客様や、相続などの資産の承継を前提とする不動産取引では、これまで投資活動を控えていた新たな層のお客様の動きがではじめております。特に、本年 2 月から 3 月にかけては、個人投資家も十分に納得できる期待利回りでの取引が、当社のみならずマーケットでも散見されるようになり、当社が培ってきた個人富裕層との取引深耕の経験を活かしやすい環境が整ってきております。

一方当社においては、取引金融機関からの新規融資も継続的に実行され、平成 21 年 8 月期第 2 四半期末での連結現預金残高は 137 億円となり、これまで停止していた仕入活動は本年 4 月より再開してまいります。

以上を踏まえ、当社がお客様に対し、よりスピーディ且つ適格な投資物件を提供し、安心して不動産の運用をお任せいただけるパートナーとしての地位を確固たるものとすべく、平成 21 年 8 月期第 2 四半期会計期間にお

いては、更なるバランスシートの健全化を図ることを決定いたしました。具体的には、保有する全てのたな卸資産について、早期資金化が可能となる水準まで評価額を見直し、不動産等を投資対象とするその他の投融資資産についても、保守的な評価額まで改めて見直しをいたしました。

今般の保有資産の全面的な評価見直しについては、昨年9月以降の不動産市況ならびに景気の先行きに対する見極めが不十分であり、それに伴って徹底した方針転換で遅れをとったことを深く反省しております。その結果として、常勤役員の報酬について、代表取締役の月額報酬は50%の減額を行い、その他役員についても最大40%の月額報酬の減額を既に実施しております。

また組織体制としては、当社の経営資源を、個人富裕層との新たな接点の開拓と深い信頼関係の構築に最大限に集約すべく、人的資源の集約と再配置を既に実施しております。先ず営業部門に対し、従前は他部門に配属されていた相応の経験と知識を備え持つ役職員の投入を行い、お客様とのファーストコンタクトの重要性を高めること等により、部門長を始めとする全営業部員がお客様との接点を開拓し、お互いの経験を共有・蓄積・発展させる活動を高く評価する体制といたしました。また管理部門においては、各個人が複数の役割をこなすことにより、情報の集約化を図り、各個人の能力が発揮しやすく、より効率的に社内外との連携を活用しやすい体制へと移行いたしました。

2. 特別損失の計上を含む保有資産の評価見直しについて

保有資産の評価見直しの結果は、以下の見込みとなっております。

| 評価見直し項目 | 勘定科目 | 金額 |
|------------------|--------------|----------|
| たな卸資産（評価引下げ） | 売上原価（資産運用事業） | 144.7 億円 |
| 営業貸付に係る貸倒引当金（繰入） | 販売管理費（投融資事業） | 0.8 億円 |
| 関係会社株式（評価損） | 特別損失 | 2.7 億円 |
| 貸倒引当金（繰入） | | 3.8 億円 |
| 減損損失 | | 28.6 億円 |
| 機構改革損失 | | 12.8 億円 |
| 特別損失 合計 | | 47.9 億円 |
| 繰延税金資産（取崩し） | 法人税等調整額 | 59.4 億円 |
| 合計 | | 252.8 億円 |

たな卸資産については、前期末に実施した評価減128.7億円を上回る、約144.7億円の評価減を売上原価に計上する見込みです。時価を算定すること自体が極めて難しい環境下、今回の不動産評価の見直しにあたっては、当社グループが本年1月以降に行った販売実績におけるもっとも保守的な価格での事例をベースとし、立地、築年数、用途、建物及び賃貸の状況等に、更なるマーケットの悪化を折り込んだ、買い手の期待利回り水準を想定した評価額を算出いたしました。今般の2回に亘る評価引き下げにより、第2四半期末の連結ベースでのたな卸資産の総額は、前期末の低価法早期適用では約891億円から約779億円に低下し、今回の評価見直しでは更に約640億円まで低下しております。

不動産私募ファンドへの出資を含む不動産等を投資対象とした関係会社株式については、評価減として約 2.7 億円、貸付金については貸倒引当金繰入額として約 3.8 億円の特別損失の計上を見込んでおります。これにより不動産私募ファンドへの投資額については全額の評価減が完了いたします。更に、その他の事業におけるゴルフ場以外の固定資産（不動産）の減損損失として約 28.6 億円の計上を見込んでおります。

また、前述の人的資源の集約に伴って退職した社員への退職一時金、及びオフィススペースを縮小することによる固定資産の除却並びに移転関連費用等により、機構改革損失として約 12.8 億円の計上を見込んでおります。

繰延税金資産につきましては、外部環境の変化による将来の不確実性が高く、個別事業への今後の影響の見極めが非常に難しいことから、最も保守的な評価として、サービシング事業以外の事業についての繰延税金資産の全額の取り崩しを含む、約 59.4 億円の計上を見込んでおります。

3. 平成 21 年 8 月期 第 2 四半期累計期間 連結業績見通しの修正

平成 21 年 8 月期 第 2 四半期累計期間（平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 2 月 28 日）の業績予想数値の修正

（金額の単位：百万円）

| | 売上高 | 営業利益 | 経常利益 | 四半期純利益 |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| 前回予想（A） | 47,300 | 3,300 | 2,700 | 1,400 |
| 今回修正（B） | 10,510 | △ 14,256 | △ 15,027 | △ 25,988 |
| 増減額（B－A） | △ 36,790 | △ 17,556 | △ 17,727 | △ 27,388 |
| 増減率= $\frac{B-A}{A} \times 100$ （%） | △ 78.0 | — | — | — |

ご参考：前年同期（平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 日）の実績

| | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|
| 前年同期実績 | 49,909 | 18,320 | 17,124 | 10,044 |
|--------|--------|--------|--------|--------|

4. 平成 21 年 8 月期 第 2 四半期累計期間 連結業績見通しとの差異が生じた理由

売上高は、資産運用事業において、本年 1 月より資金化を優先したたな卸資産の販売活動を展開してきておりますが、期初に想定しておりました大型物件である表参道プロジェクト若しくは宇田川プロジェクトのいずれか一方の売却について、いずれも見送ったことを主な要因として、473 億円から約 105 億円へと約 368 億円の大幅な減収を見込んでおります。

営業利益について、資産運用事業においては、前述のとおり資金化を優先した販売活動を行ってきたこと、低価格法の再実施により売上原価に約 144.7 億円を計上見込であること、及び前述の一部大型物件の売却を見送ったこと等により、約 153 億円の営業損失を見込んでおります。一方、プロパティマネジメント事業においては、保有物件からの家賃収入等の増加により約 4.3 億円の計上を、サービシング事業においては、一部の案件において、当初のビジネスプラン対比、早期での債権回収が実現したこと等により、約 8 億円の計上を見込んでおります。なお、販売費及び一般管理費においては機構改革等により期初予算比約 3.5 億円の削減を見込んでおり、これらの結果、営業利益については、当初予想 33 億円から約 143 億円の損失となり、約 176 億円の大幅な減益を見込んでおります。

また当第 2 四半期における累計の純利益は、特別損失約 47.9 億円、及び法人税等調整額における繰延税金資産の取崩し約 59.4 億円を主な要因として、当初予想 14 億円に対して約 260 億円の損失となり、約 274 億円の大幅な減益を見込んでおります。

5. 平成 21 年 8 月期 通期連結業績見通しの修正

平成 21 年 8 月期（平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 8 月 31 日）の業績予想数値の修正

（金額の単位：百万円）

| | 売上高 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| 前 回 予 想 (A) | 63,160 | 5,100 | 3,500 | 2,000 |
| 今 回 修 正 (B) | 23,310 | △ 14,600 | △ 16,300 | △ 27,600 |
| 増 減 額 (B - A) | △ 39,850 | △ 19,700 | △ 19,800 | △ 29,600 |
| 増減率= $\frac{B-A}{A} \times 100$ (%) | △ 63.0 | — | — | — |

ご参考：前年同期（平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日）の実績

| | | | | |
|-------------|--------|--------|--------|-----|
| 前 年 同 期 実 績 | 58,216 | 18,319 | 16,204 | 844 |
|-------------|--------|--------|--------|-----|

上記見直しへの修正により、平成 21 年 8 月期におけるセグメント別内訳につきましても、以下のとおり修正いたします。

前回予想のセグメント別内訳（平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 8 月 31 日）

（単位：百万円）

| | 資産運用 事業 | 証券化 事業 | プロパティマネ ジメント事業 | サージング 事業 | 投融資 事業 | その他の 事業 | 計 | 消去 又は全社 | 連結 |
|---------|------------|-----------|-------------------|-------------|-----------|------------|--------|------------|--------|
| 売 上 高 | 54,500 | 140 | 1,700 | 5,000 | 20 | 1,800 | 63,160 | — | 63,160 |
| 営 業 利 益 | 4,810 | 100 | 150 | 800 | 0 | 80 | 5,940 | (840) | 5,100 |

今回修正のセグメント別内訳（平成 20 年 9 月 1 日～平成 21 年 8 月 31 日）

（単位：百万円）

| | 資産運用 事業 | 証券化 事業 | プロパティマネ ジメント事業 | サージング 事業 | 投融資 事業 | その他の 事業 | 計 | 消去 又は全社 | 連結 |
|--------------------------|------------|-----------|-------------------|-------------|-----------|------------|---------|------------|---------|
| 売 上 高 | 15,000 | 90 | 1,800 | 5,000 | 20 | 1,400 | 23,310 | — | 23,310 |
| 営 業 利 益 又は 営業損失(△) | △15,500 | 50 | 430 | 900 | △ 80 | 80 | △14,120 | (480) | △14,600 |

6. 平成 21 年 8 月期 通期 連結業績見直しとの差異が生じた理由

<資産運用事業>

売上高については、低価格法の再実施により販売予定価格を引下げたこと、及び当初予想において組み込んでいた大型物件について、今回の予想には組み込まなかったことを主な要因として、545 億円から 150 億円に修正することにより、395 億円の減収を見込んでおります。営業損益については、低価格法により売上原価に約 144.7 億円を計上する見込であり、その結果、48 億円から 155 億円の損失へと約 203 億円の減益を見込んでおります。

<証券化事業>

売上高、営業利益ともに、当社がアセットマネジメント業務を受託している一部の SPC において、予定して

いた期間での預かり資産（不動産）の売却が確実ではなくなったことにより、当該案件におけるアセットマネジメントフィーの計上が見込めなくなったことから、0.5億円の減収減益となる見込です。

<プロパティマネジメント事業>

売上高、営業利益ともに、当第2四半期連結累計期間での寄与分として、通期においても、1億円の増収、及び2.8億円の増益を見込んでおります。

<サービシング事業>

第2四半期までに一部前倒しでの債権の回収があったことから、下期予想を見直した結果、営業利益において、1億円の増益を見込んでおります。

<投融資事業>

売上高については、第2四半期までに営業貸付金にかかる貸倒引当金を計上した影響により、営業損益において、0.8億円の損失を見込んでおります。

<その他の事業>

群馬県のゴルフ場、レーサム・ゴルフ・アンド・スパリゾート以外の固定資産（不動産）について、今期中の売却を見込んでいることから、売上高において約4億円の減収を見込んでおります。なお、ゴルフ場については、期初の通期業績見通しを据え置いております。

販売費及び一般管理費においては、機構改革等により当初予想比、約11億円の削減を上記各セグメントの営業損益に折り込んでおります。

平成21年8月期通期連結業績見直しにおける連結営業損益は、第2四半期連結累計期間の約142.5億円の損失に対し、通期業績見直しでは約146億円の損失と、下期においても約3.5億円の営業損失となっております。これは、主に、資産運用事業において下期初に保有するたな卸資産の販売予定価格を、今般の評価引下げ後の価格と同額に設定していることによるものであります。前述のとおり、個人投資家にとっても十分に納得できるキャップレートでの取引も可能となってきた現在の環境を好機ととらえ、当下期の機構改革後の営業活動の活性化により更なる収益の積み上げを図ってまいります。

7. 平成21年8月期配当予想の修正

(1) 修正の内容

| (基準日) | 1株当たり配当金 | | | | |
|-------------------------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 年間 |
| 前回予想 (平成20年10月17日発表) | 円 銭 — | 円 銭 — | 円 銭 — | 円 銭 500.00 | 円 銭 500.00 |
| 今回修正予想 | — | — | — | 0.00 | 0.00 |
| 当期実績 | — | — | — | — | — |
| (参考) 前期実績 (平成20年8月期) | — | — | — | 500.00 | 500.00 |

(2) 修正の理由

当社は、株主の皆様への安定的な利益還元を行うためには、長期に亘る成長を維持することが重要であると考
え、株主還元と成長のための投資との最適なバランスを図りながら利益配分の施策を決定してまいりました。

具体的には、当社はバブル崩壊直後の平成4年に設立して以来、不動産価格が下げ続ける過程で事業活動を
開始してきた結果、そのような状況下での自己資金の重要性については、身をもって体感してきており、利益還
元については1株当たり500円の安定的な期末配当を実施しつつ、内部留保の充実も同時に図ってきております。

当社の当初想定を超える不動産市況の悪化ならびに全世界的な経済のファンダメンタルズへの影響が急速に
顕在化してきた昨今においても、取引金融機関からの新規融資は継続して実行され、事業に専念できる財務状態
を維持できている理由のひとつが、これまでの当社の利益配分の施策に対する株主の方々のご理解とご支援を取
引金融機関にも評価いただけたことであり、株主の皆様にはこころより感謝いたしております。

平成21年8月期第2四半期末での連結現預金残高は137億円であり、安定的に300億円台の現預金水準を維
持しておりました従前の状態にはほど遠く、より健全に、且つお客様に選ばれるスピードと安心感を提供してま
いるためにも、着実な純資産と現預金の積み上げが改めて必要となっております。

従いまして、平成21年8月期の期末配当につきましては、誠に遺憾ではございますが、見送りとさせていた
だきたく存じます。株主の皆様におかれましては、引き続きのご支援とご理解をよろしくお願い申し上げます。

以上

上記の業績予想等に関する記述は、当社グループにおいて現時点で入手可能な情報に基づいて判断したもの
であり、実際の業績については、さまざまな要因の変化により、これらの業績予想と異なる可能性があること
をご承知おきください。