

株式会社レーサム  
平成23年8月期 第2四半期決算説明会

平成23年4月20日

# レーサム連結 平成23年8月期 第2四半期のポイント

- 資産運用事業：  
当第2四半期までに販売を見込んでいた中型物件(複数)は、第3四半期以降へ。
- サービシング事業：  
引続き好調。当該事業は平成23年9月までには無借金状態へ。(P17参照)
- 表参道プロジェクト：  
複数の投資家から興味をいただいていたが、震災後はスローダウン。  
期限を改めて設定し、活動を継続。
- ディストレスファンドの組成(戦略投資部)：  
機関投資家との共同投資案件組成の基礎は確立。(P14参照)

# 平成23年8月期 第2四半期連結決算サマリー

# 平成23年8月期 第2四半期 連結実績および通期予想

(単位:百万円)

	H22年2月 (実績)	H22年8月 (実績)	H23年2月 (実績)	H23年8月期 (通期予算)
売上高	7,152	16,071	3,932	24,000
営業利益	420	1,434	60	1,700
経常利益	75	788	▲309	1,000
当期(四半期)純利益	154	667	▲363	850

- 売上高は、主力の資産運用事業において、期中に予定していた中型物件のうち一部の販売が契約締結に至らなかったこと、不動産調達環境が当初想定ほど改善しない中、調達する販売用不動産の仕入を厳選したことから、予算を下回った。
- 営業利益は、資産運用事業は計画を大きく下回ったが、サービシング事業およびプロパティマネジメント事業において、当初想定を上回る利益を確保し、黒字を維持。

# 平成23年8月期 第2四半期 セグメント別実績および予算

(単位:百万円)

	① H23年8月期 (通期予算)	② H23年2月 (半期実績)	差異(①-②)	
	上段:売上高 下段:営業利益	上段:売上高 下段:営業利益	上段:売上高 下段:営業利益	
資産運用事業	20,000 1,500	1,908 ▲ 127	18,092 1,627	・お客様が慎重に検討されるようになったことで、売上は低調に推移。下期においては在庫物件の販売に注力。
証券化事業	70 50	10 ▲ 8	60 58	・期初の予定どおりのアセットマネジメントフィー売上を計上。 ・下期において新規ファンドの組成を行うべく活動中。
プロパティマネジメント事業	1,130 170	733 160	397 10	・保有利回りの高い一部商品の売却時期を後ろ倒しにしたことで、想定以上の家賃収入を計上。
サービシング事業	2,250 400	1,013 237	1,237 163	・既存保有債権からの丁寧な回収活動に注力した結果、期初の予定を上回る利益を計上。
投融資事業	- -	- ▲ 2	- ▲ 2	
その他の事業	600 0	270 ▲ 34	330 34	・コースコンディションの改良工事により、予約数が減少したことで、売上は低調に推移。
合計	24,050 2,120	3,936 225	20,114 1,895	
調整額	▲ 50 ▲ 420	▲ 4 ▲ 164	▲ 46 ▲ 256	
連結売上高	24,000	3,932	20,068	
連結営業利益	1,700	60	1,640	

# 連結損益計算書上の主たる変化

(単位:億円)

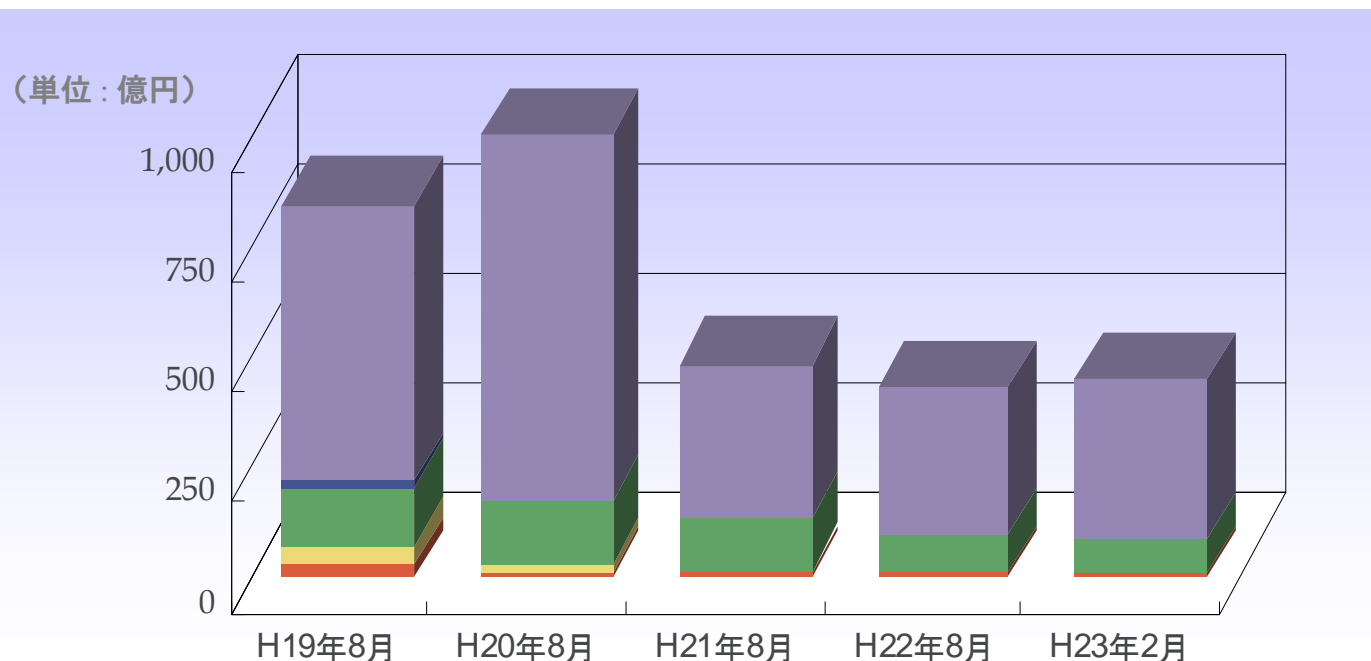
	H22年2月	H23年2月	前年同期比 増 減	主な変動要因
売上高	71.5	39.3	▲ 32.2	資産運用事業▲24.2、サービシング事業▲6.6
売上総利益	15.0	11.3	▲ 3.7	利益率に大きな変化はないが、売上高の減少に伴い、売上総利益額も減少。
販売費及び一般管理費	10.8	10.7	▲ 0.1	営業体制の強化に伴う人員の採用は積極的に行ったが、その他の販管費は引き続き抑制。
営業利益	4.2	0.6	▲ 3.6	サービシング事業、プロパティマネジメント事業において、当初想定以上の利益を確保し、営業利益ベースでは黒字を確保。
営業外収益	0.1	0.1	▲ 0.1	
営業外費用	3.6	3.8	0.2	金融費用は前年同期並みで推移。
経常利益	0.8	▲ 3.1	▲ 3.8	
特別利益	1.6	0.2	▲ 1.4	今期は特に大きな特別利益の発生は無い。
特別損失	-	0.1	0.1	
当期(四半期)純利益	1.5	▲ 3.6	▲ 5.2	

# 連結貸借対照表上の主たる変化

(単位:億円)

	(ご参考) H21年8月	H22年8月	H23年2月	前期末比 増 減	主な変動要因
<b>流動資産</b>	<b>566.8</b>	<b>488.2</b>	<b>458.0</b>	<b>▲ 30.2</b>	
うち 現 預 金	79.2	58.2	16.2	▲ 42.0	販売用不動産の純増22億円、有利子負債の減少6.6億円、源泉税納付19億円、等により減少。
販売用不動産(仕掛含む)	345.5	336.9	358.9	22.0	新たに複数の中型物件を仕入れたことにより増加。
買 取 債 権	118.2	85.6	76.5	▲ 9.1	既存保有債権の回収が進んだことによる減少。
そ の 他	23.8	7.5	6.4	▲ 1.2	
<b>固定資産</b>	<b>36.0</b>	<b>27.7</b>	<b>26.0</b>	<b>▲ 1.8</b>	
うち 有 形 ・ 無 形 固 定 資 産	22.7	20.9	20.1	▲ 0.8	
投 資 有 価 証 券	8.2	3.0	3.0	0.0	
そ の 他	5.1	3.8	2.9	▲ 0.9	
<b>資産合計</b>	<b>604.1</b>	<b>516.2</b>	<b>484.0</b>	<b>▲ 32.2</b>	
<b>流動負債</b>	<b>152.5</b>	<b>284.2</b>	<b>253.4</b>	<b>▲ 30.8</b>	
うち 短 期 借 入 金	31.6	21.5	222.2	200.7	
一年以内返済予定長期借入金	49.2	29.7	8.6	▲ 21.2	有利子負債(長期借入金を含む)については前期末から7億円を圧縮。 (詳細は9ページ)
一年以内償還予定社債	40.0	205.0	15.0	▲ 190.0	
そ の 他	31.7	28.0	7.6	▲ 20.3	源泉税納付19億円により、その他負債減少。
<b>固定負債</b>	<b>258.8</b>	<b>36.0</b>	<b>37.6</b>	<b>1.7</b>	
うち 社 債	205.0	-	-	-	
長 期 借 入 金	18.0	5.3	9.2	3.9	
そ の 他	35.8	30.7	28.4	▲ 2.2	
<b>純資産</b>	<b>192.7</b>	<b>196.0</b>	<b>193.0</b>	<b>▲ 3.0</b>	自己資本比率は 38.0% → 39.9% に上昇。
<b>負債純資産合計</b>	<b>604.1</b>	<b>516.2</b>	<b>484.0</b>	<b>▲ 32.2</b>	

# 主たる営業用資産残高の推移



(単位：百万円) H22年8月 → H23年2月

● 販売用不動産 レーサム	33,691 → 35,893
● 証券化事業資産 (注1) レーサム	19 → 19
● 買取債権 (注2) グローバル債権回収 SPC	5,173 → 4,841 3,384 → 2,813
● 営業投資有価証券 レーサム・キャピタル・インベストメント (為替による簿価洗替)	820 → 882

(単位：百万円)

	H19年8月	H20年8月	H21年8月	H22年8月	H23年2月
● 販売用不動産	62,582	82,328	34,556	33,691	35,893
● 証券化事業資産 (注1)	1,440	731	368	19	19
● 買取債権 (注2)	13,429	13,714	11,822	8,557	7,654
● 営業貸付金	4,249	2,123	74	—	—
● 営業投資有価証券	2,991	1,082	779	820	882
合計	84,691	99,978	47,599	43,087	44,448

(注1) 証券化事業運営に伴うSPC等への出資金。

(注2) グローバル債権回収(株)保有分は自己ポジションで保有する債権、SPC保有分は、外部からの出資相当分も含む債権の総額を計上。当該SPCに対するH23年2月の連結負債勘定の匿名組合預り出資金は1,597百万円。

- 資産運用事業(販売用不動産)およびサービシング事業(買取債権)に経営資源を集中。



# 資金調達状況

# 資金調達の状況

## ■ 有利子負債残高の推移(連結会計ベース)

(単位:億円)

	H21年8月	H22年8月	H23年2月	前期末との差異
有利子負債残高	344	262	255	▲ 7
現金及び預金	79	58	16	▲ 42

- 平成23年2月の有利子負債は、前期末から約7億円の減少。
- 現金及び預金は、上記の他、販売用不動産の在庫積み増し22億円、源泉税納付19億円、等により減少。

## ■ 当連結累計期間における返済額と調達額の状況

(単位:億円)

	返済額	調達額
レーサム (H22年9月～H23年2月末まで)	206	209
グローバル債権回収 (H22年6月～H22年11月末まで)	11	—
合計	216	209

※次頁参照

# 新規借入の状況

## ■ 平成23年8月期 第2四半期

(単位:億円)

借入年月	新規借入金額	区分
H22年11月	195.0	短期
H22年11月	3.8	短期
H22年12月	2.5	短期
H23年02月	8.3	長期
第2四半期累計	209.6	

※前頁に記載の調達額

## ■ 平成23年8月期 第3四半期 (ご参考)

(単位:億円)

借入年月	新規借入金額	区分
H23年3~4月	2.5	短期
H23年3~4月	5.0	短期
H23年3~4月	20.8	短期
H23年3~4月	7.0	長期
第3四半期計	35.3	
第3四半期累計	244.9	

# 資産運用事業の概況

# 資産運用事業の販売内訳(連結, P/L)

## ■タイプ別

(単位:百万円)

	H22年2月 中間期		H23年2月 中間期	
	件数	販売金額	件数	販売金額
住居系	1	1,645	5	1,132
オフィス系	2		-	-
商業系	4	1,858	5	724
複合及び開発案件	2	814	-	-
合計	9	4,317	10	1,856
取引の平均金額	-	480	-	186

## ■販売価格帯別

(単位:百万円)

	H22年2月 中間期		H23年2月 中間期	
	件数	販売金額	件数	販売金額
~3千万円	-	-	-	-
3千万円超~1億円	1	999	3	223
1億円超~5億円	4		7	1,633
5億円超~10億円	4	3,318	-	-
10億円超~	-	-	-	-
合計	9	4,317	10	1,856

(※)守秘義務により個別取引金額を明示することはできないため、1件の場合については個別に金額を記載しておりません。

- タイプ別では、住居系の需要は比較的手堅い。
- 価格帯別では、3千万円~5億円のレンジに集中。  
5億円超の物件については、H23年2月以降に販売活動継続中の物件が複数あり。

# 販売用不動産の在庫状況の推移(連結, B/S)

## ■タイプ別

(単位:百万円)

	H22年8月末		H23年2月末	
	件数	金額	件数	金額
住居系	4	553	4	2,602
オフィス系	2	2,619	2	2,619
商業系	2	998	2	1,000
複合及び開発案件	3	29,521	3	29,672
合計	11	33,691	11	35,893

## ■簿価価格帯別

(単位:百万円)

	H22年8月末		H23年2月末	
	件数	金額	件数	金額
~3千万円	1	45	1	1,459
3千万円超~1億円	1		-	
1億円超~5億円	6	1,152	5	
5億円超~10億円	1	32,494	2	1,501
10億円超~	2		3	32,933
合計	11	33,691	11	35,893

(※)守秘義務により個別取引金額を明示することはできないため、1件の場合については個別に金額を記載しておりません。

- タイプ別では、需要が手堅い住居系の在庫を積み増し。
- 価格帯別では、1~5億円、5~10億円、10億円超の各価格帯で在庫を積み増し(全て住居)。

# ディストレスファンドの組成について(戦略投資部)

- 活動状況:

主に国内の年金基金を対象に、昨年9月より、各年金コンサルティング会社および信託銀行へのアプローチを開始し、以降、個別年金基金へのマーケティング活動を継続的に実践。

- マーケット:

先進国における経済が低成長時代に入ったこと、また、日本においては団塊世代への多額の年金給付が開始されたことを背景に、伝統的4資産(国内株式と債券、外国株式と債券)への投資では、必要とされる運用リターンを確保しきれない基金が徐々に増えつつあります。

- 足元のファンド組成状況:

機関投資家より、数十億円規模のコミットメントを前提とした組成オファーを受けております。

- 投資家へのアプローチ:

各個別の年金基金へのアプローチについても、直接的なアプローチを行っております。

- ソーシング:

債権者からのアプローチに加え、同時に債務者へのアプローチを行うケースが増えており、債権者および債務者双方に対して同時に交渉している案件が複数あります。

# サービシング事業の概況



# サービシング事業 グローバル債権回収(株) 他

## ■ 業績ハイライト

(単位:百万円)

	H21年5月 (通期)	H22年5月 (通期)	H22年11月 (半期)
売上高	4,751	3,601	1,013
営業費用	3,866	2,818	776
営業利益	885	782	237
取扱ポートフォリオ数	306	309	309

(注) 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)

## ■ 特徴

- 平成23年11月期においては、期初のビジネスプランを上回る利益を計上。
- 通期の見通しについても、期初のビジネスプランを達成する見込。
- 累積取扱債権、約1兆9,956億円(額面金額)。ポートフォリオ数309件。

# 好調なサービシング事業

## ■P/L年間予算

(単位:百万円)

科目	(区分)	第1四半期	第2四半期	第2四半期累計	第3四半期	第4四半期	年間合計
売上高	(Cash) ①	470	610	1,080	570	600	2,250
売上原価	(Non Cash)	334	357	691	321	400	1,412
販管費(貸引以外)	(Cash) ②	70	73	142	73	75	289
貸倒引当金	(Non Cash)	38	38	75	38	38	150
営業利益		29	143	172	139	88	400
概算Cash Flow	③=①-②	401	538	938	498	526	1,961

## ■P/L実績:足元第3四半期までの集計(未監査)

	(区分)	第1四半期 (実績)	第2四半期 (実績)	第2四半期累計 (実績)	第3四半期 (未監査)	
売上高	(Cash) ①	387	626	1,013	880	
売上原価	(Non Cash)	241	351	592	585	
販管費(貸引以外)	(Cash) ②	65	67	132	54	第3四半期累計
貸倒引当金	(Non Cash)	0	52	52	-4	営業利益
営業利益		80	157	237	246	483
概算Cash Flow	③=①-②	322	559	881	826	

## ■借入金返済スケジュール

		第1四半期 (実績)	第2四半期 (実績)	第2四半期累計 (実績)	第3四半期 (実績)	第4四半期 (予定)	年間合計	H24年8月期 第1四半期(予定)
外部借入金	期中返済額	608	441	1,050	211	211	1,472	331
	返済後残高	1,195	753	-	542	331	-	(完済) 0
レサムからの借入金	期中返済額	518	-133	385	520	250	1,155	63
	返済後残高	700	833	-	313	63	-	(完済) 0

本資料は、株式会社レーサム(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  
管理本部

Tel:03-5157-8881

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