

RAYSUM
+reVALUE

2021年3月期 通期 決算説明会

株式会社レーサム
2021年5月20日



2021年5月

本資料は、株式会社レーサム及び当社関係会社の事業概要、経営戦略に関する情報提供を目的としたもので、当社発行の有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。株式銘柄の選択、投資の最終決定はご自身の判断でなさるようお願いいたします。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。

事業説明

2021年5月

本資料は、株式会社レーサム及び当社関係会社の事業概要、経営戦略に関する情報提供を目的としたもので、当社発行の有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。株式銘柄の選択、投資の最終決定はご自身の判断でなさるようお願いいたします。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。

レーサム代表取締役社長の小町です。

本日は決算説明会へご参加いただき、誠にありがとうございます。

それでは、当社主力事業の「資産価値創造事業」について、

前期の振り返りをさせていただき、そのあとに、

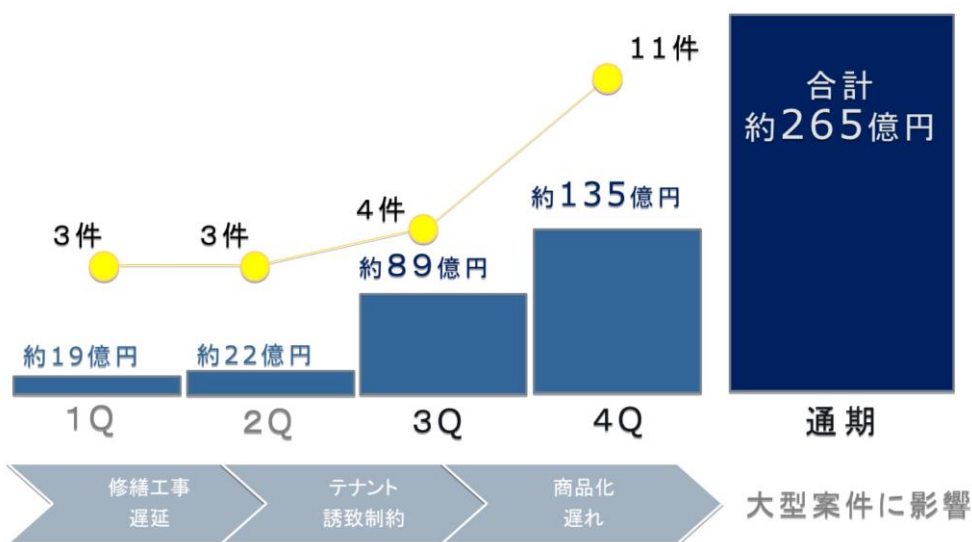
足元の状況を踏まえて、今期の見通しについて、ご説明申し上げます。

なお「資産価値創造事業」は、従来の「資産運用事業」から名称を変更したものです。

潜在力のある不動産を自ら買い取り、用途変更や大規模改修、新たなテナント誘致などによって、周辺社会や街にとって意味のある不動産をお客様に提供する、当社の主力事業です。

資産価値創造事業の販売結果

RAYSUM
2011.01.01



2021年5月
本資料は、株式会社レーサム及び当社関係会社の事業概要、経営戦略に関する情報提供を目的としたもので、当社発行の有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。株式銘柄の選択、投資の最終決定はご自身の判断でなさるようお願いいたします。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。

2021年3月期は、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う事業活動の制約で、資産価値創造事業における上期の販売が大幅に落ち込み、下期に入り、挽回をはかりましたが、当事業の通期売上高は、265億円（*1）と、前年水準（*2）を大幅に下回る結果となりました。

（*1）連結売上高322億円の82%

（*2）連結売上高549億円、資産価値創造事業売上高476億

その主な要因として、商品面においては、上期における大規模改修工事の遅延や、その後のテナント誘致における制約がございました。そして営業面においては、お客様や金融機関との面談が制約されたことでもあります。それ以上に、従来からの当社の強みである個人富裕層の方々の不動産市況に対する状況の見極めが慎重になられ、また一方で、資金運用ニーズ旺盛な機関投資家などへの対応も遅れてしまったことがございました。

資産価値創造事業の収益トレンド

RAYSUM
2014.03.01

価値創造事業 (資産運用事業)	2018年3月期 実績	2019年3月期 実績	2020年3月期 実績	2021年3月期 実績	2022年3月期 予想
売上高 (億円)	376	519	476	265	550
営業利益 (億円)	105	107	122	31	93.5
販売物件 総数 (件)	14	25	22	21	25
件数内訳					
20億円以上	3	7	7	4	10
100億円以上	1	0	0	0	-

- ・ 前期は、20億円以上が4件
- ・ 今期は、20億円以上が10件見込み
- ・ お客様の投資意欲も復調

2021年5月

本資料は、株式会社レーサム及び当社関係会社の事業概要、経営戦略に関する情報提供を目的としたもので、当社発行の有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。株式銘柄の選択、投資の最終決定はご自身の判断でなさるようお願いいたします。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ありません。また今後、予告なしに変更されることがあります。

以上の結果、前期の場合、特に20億円以上の大型案件ほど、お客様に提供可能な商品化のタイミングが遅れてしまい、期末までの販売決済に間に合わせる事ができた大型案件は4件にとどまりました。

ただし、下期以降は、改修工事とテナント誘致活動の遅れを急速に取り戻し、現在(期初段階)では十分な競争力をもった商品を整えております。

当年度の資産価値創造事業では、売上高550億円、営業利益93.5億円を予想します。一方、足元では、新型コロナ感染拡大の終息を見込んで、機関投資家のみならず、個人富裕層のお客様においても、投資意欲の復調がみられていることから、今期の予算の内容としては、20億円以上の大型案件10件を含め、全体で25件の販売件数を積み上げ、従来水準を上回る業績回復への軌道をつくってまいります。

それでは、次に具体的な事例でご説明を申し上げます。



2021年5月

本資料は、株式会社レーサム及び当社関係会社の事業概要、経営戦略に関する情報提供を目的としたもので、当社発行の有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。株式銘柄の選択、投資の最終決定はご自身の判断でなさるようお願いいたします。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。

5

こちらは、目黒と広尾の間の小高い丘、白金長者丸のてっぺんにたたずむ高級賃貸レジデンスの取り組みです。そこは緑豊かな、国立自然教育園に隣接し、かつては、広大な庭園を擁する大名屋敷が点在した格式ある都心の高台です。

この立地の潜在力を引き出すために、全17戸、一戸当たり平均約100㎡の新築マンションを取得し、昨秋から年明けにかけて大規模改修を実施しました。



2021年5月

本資料は、株式会社レーサム及び当社関係会社の事業概要、経営戦略に関する情報提供を目的としたもので、当社発行の有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。株式銘柄の選択、投資の最終決定はご自身の判断でなさるようお願いいたします。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。

6

住戸間の壁を撤去、自然の樹木と石材を用いた内装に一新、最終的には全7戸、一戸当たり平均300㎡の高級賃貸レジデンスを実現しました。

改修終了後の2月、3月には、多くの内覧者とのご縁をいただき、特に20～30歳台の富裕層の方々に月額数百万円の家賃でご契約をいただき、商品性は格段に向上しております。



また、当社では2021年4月28日（水）に暗号通貨での家賃支払いを可能にするサービス『CryptoResidence』の提供を開始し、特設サイトを稼働させております。本案件は、このサービスの第1号案件となっております。

現在の日本の不動産業界は、賃貸物件の家賃支払いは日本円の銀行振込以外受け付けないのが常識です。このことは、海外から帰国して間もない方や、外国人の方にとっては利便性が低く、住居探しの障害となることも少なくありません。「資産があるのに使えない」「住みたいのに住めない」という状況は、借り手にとっても、貸し手にとっても、機会の損失となっております。

当社の『CryptoResidence』は、こうした現状を打破し、日本の不動産市場を活性化させたいという思いから生まれ、またこういった取引形態になじみのある富裕層の皆さまと親和性の高い案件として「プレミアムレジデンス白金長者丸」を採用しました。

Webサイト (<https://crypt.raysum.co.jp>)



2021年5月

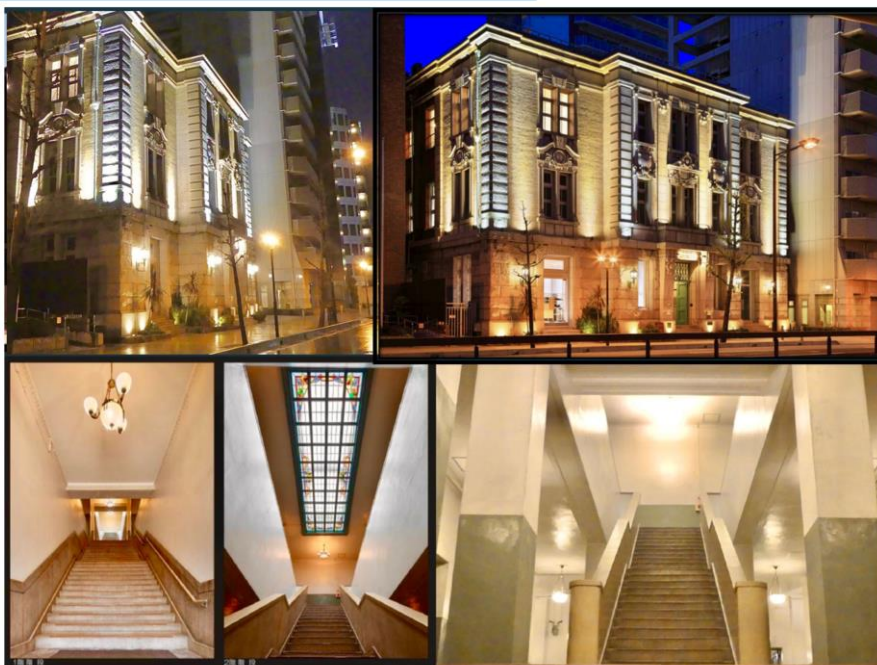
本資料は、株式会社レーサム及び当社関係会社の事業概要、経営戦略に関する情報提供を目的としたもので、当社発行の有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。株式銘柄の選択、投資の最終決定はご自身の判断でなさるようお願いいたします。本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の見解であり、その情報の正確性や完全性を保証し又は約束するものではなく、また今後、予告なしに変更されることがあります。

8

こちらは、神戸の「海岸ビルヂング」です。

安易なスクラップ&ビルドは、その地で数十年、場合によっては百年以上かけて、営々と育まれてきた生活様式、文化、人々の思い、それらすべてを経済効率を理由に、はかなくも無にしてしまう。この状況に歯止めをかけ、地域の人々に愛され続けてきた歴史的建造物の底力を新しい時代に合わせて引き出したいと、考えております。

本物件は神戸市中心部、海運隆盛の面影を残すエリアに立地します。明治時代に羊毛貿易で時代を築いた総合商社のレンガ造の本社ビルでしたが、神戸大空襲や阪神淡路大震災を生き抜き、築110年の歴史を刻んだ国の有形登録文化財です。



2021年5月

本資料は、株式会社レーサム及び当社関係会社の事業概要、経営戦略に関する情報提供を目的としたもので、当社発行の有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。株式銘柄の選択、投資の最終決定はご自身の判断でなさるようお願いいたします。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。

9

当社はこの建築物が今後数十年に渡る新たな歴史を歩めるよう大規模改修工事に着手しました。屋上、外壁、窓枠の補修、ビル設備の電気系統や排水管、居室の内装や空調の刷新に加え、共有部のステンドグラスのLED化による節電のほか、神戸市と調整しながらビル正面のライトアップも更新しました。

これら大規模改修工事と並行して、当社マーケティングチームがテナント誘致活動を開始しました。その結果、当初空室が半分だった同ビルがほぼ満室稼働となり、入居に至らなかったテナント様には将来の空室をお待ちいただくような状況ともなり、新たに活気に満ちた歴史を歩み始めました。



2021年5月

本資料は、株式会社レイサム及び当社関係会社の事業概要、経営戦略に関する情報提供を目的としたもので、当社発行の有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。株式銘柄の選択、投資の最終決定はご自身の判断でなされるようお願いいたします。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。

10

こちらは、京都中心部の四条烏丸の築30年の中規模オフィスビルです。

改修工事終了後の既存テナントとの交渉で、家賃水準をほぼ2割～5割アップで更新し、また空室区画の新規テナント募集では従前家賃のほぼ倍の水準で契約を獲得するなど、主要地方都市における商品力の強化を進めております。



2021年5月

本資料は、株式会社レーサム及び当社関係会社の事業概要、経営戦略に関する情報提供を目的としたもので、当社発行の有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。株式銘柄の選択、投資の最終決定はご自身の判断でなされるようお願いいたします。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。

11

こちらは、医療プロジェクトの事案です。

お客様にとって長期に安定し、社会においても輝きを放つ意味のある投資とは何か？この問いから、高齢化社会に必要とされる、未来の不動産資産を創出しようという試みが「高度医療専門施設プロジェクト」です。

その一環で本年5月、東京の目黒に「medock 総合健診クリニック」を立ち上げました。

近年、健康でいることの大切さを実感し、精度の高い健診の重要性が再認識される時代を迎えているとの認識に立ち、心臓外科医として活躍されてきた須磨久善先生を院長に迎え、心筋梗塞、脳梗塞等の元となる循環器と心臓分野に強みをもつ健診クリニックとしました。本案件の建物は、当初礼拝堂として築50年のビルの躯体を生かす再生建築工法のリファイニングによって新築同様のビルに蘇生させました。既に多くの経営者の方々を皮切りに、初年度から数千人のご予約をいただいております。

なお、2021年3月期 財務ハイライト、2022年3月期 連結業績予想、経営指標及び利益配分の方針は、この後の添付資料をご覧ください。

このたび、皆様にお示しした今期の予算は、前期の落ち込みを取り戻すことにもならない数字ではありますが、まずはこの予算を達成し、来期以降の業績回復、そしてさらなる向上の軌道に乗せていく期としてまいります。

2021年3月期 財務ハイライト

2021年5月

本資料は、株式会社レーサム及び当社関係会社の事業概要、経営戦略に関する情報提供を目的としたもので、当社発行の有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。株式銘柄の選択、投資の最終決定はご自身の判断でなさるようお願いいたします。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。

連結P/L実績推移

(単位:百万円)

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	
	実績	実績	実績	対前期比
売上高	58,547	54,938	32,219	△ 22,719
営業利益	10,990	12,242	1,643	△ 10,599
(売上高営業利益率)	(18.8%)	(22.3%)	(5.1%)	(△17.2%)
経常利益	10,904	11,962	1,351	△ 10,611
親会社株主に帰属する 当期純利益	7,894	7,939	663	△ 7,276

- コロナによる各種制限の影響を受け、工事の遅延、内覧の延期、面談制約などがあり、お客様に提供可能な商品化のタイミングが遅れたことで、前期水準を大幅に下回る結果となった。

セグメント別 P/L実績推移

(単位:百万円)

		2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	
		実績	実績	実績	対前期比
資産価値創造事業 (旧 資産運用事業)	売上高	51,884	47,621	26,520	△ 21,101
	営業利益	10,791	12,221	3,152	△ 9,069
資産価値向上事業 (旧 プロパティマネジメント事業)	売上高	4,570	5,041	4,482	△ 559
	営業利益	1,144	1,250	1,032	△ 218
未来価値創造事業 (旧 その他の事業)	売上高	* 2,092	2,275	1,215	△ 1,060
	営業利益	* △ 334	△ 645	△ 1,971	△ 1,326
合計	売上高	58,547	54,938	32,219	△ 22,719
	営業利益	11,601	12,826	2,213	△ 10,613
全社調整額	売上高	-	-	-	-
	営業利益	△ 610	△ 583	△ 569	14
連結	売上高	58,547	54,938	32,219	△ 22,719
	営業利益	10,990	12,242	1,643	△ 10,599

* 売上高内訳(サービシング事業:381百万円、旧その他事業:1,711百万円)

* 営業利益内訳(サービシング事業:2百万円、旧その他事業:△336百万円)

2021年5月

本資料は、株式会社レーサム及び当社関係会社の事業概要、経営戦略に関する情報提供を目的としたもので、当社発行の有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。株式銘柄の選択、投資の最終決定はご自身の判断でなさるようお願いいたします。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。

4

連結B/S実績推移

(単位:百万円)

	2019年3月	2020年3月	2021年3月	対前期比
流動資産	66,669	81,207	92,140	10,932
現金及び預金	22,075	29,325	19,922	△ 9,403
販売用不動産 (仕掛含む)	41,688	48,390	68,155	19,764 ※1
前渡金	1,201	1,171	1,033	△ 138
上記以外の流動資産	1,705	2,321	3,030	709
固定資産	9,729	10,294	12,721	2,427
有形・無形固定資産 (土地、ソフトウェア資産など)	4,430	4,895	7,699	2,804
投資その他の資産 (投資有価証券など)	5,298	5,399	5,021	△ 378
資産合計	76,398	91,502	104,861	13,359

- ※1 19,760百万円増
 ・販売による減少 約21,750百万円
 ・仕入・追加投資による増加 約41,510百万円
- ※2 借入金合計約46,930百万円(約15,750百万円増)
 ・借入返済 約14,250百万円減
 ・新規借入 約30,000百万円増

	2019年3月	2020年3月	2021年3月	対前期比
流動負債	6,743	8,346	8,997	651
短期借入金 (1年内返済予定の 長期借入金を含む)	2,084	1,071	1,493	422 ※2
未払金・預り金等	4,659	7,275	7,504	229
固定負債	26,333	34,115	49,001	14,886
長期借入金	21,420	30,106	45,437	15,331 ※2
預り敷金	4,781	3,915	2,993	△ 922
上記以外の固定負債	132	94	571	477
純資産	43,322	49,040	46,861	△ 2,179 ※3
負債純資産合計	76,398	91,502	104,861	13,359
自己資本比率	56.7%	53.6%	44.7%	△ 8.9%

- ※3 約2,180百万円減
 ・当期純利益 約660百万円増
 ・支払配当金 約1,710百万円減
 ・自己株式取得 約1,400百万円減
 ・自己株式処分 約260百万円増

2022年3月期 連結業績予想

2021年5月

本資料は、株式会社レーサム及び当社関係会社の事業概要、経営戦略に関する情報提供を目的としたもので、当社発行の有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。株式銘柄の選択、投資の最終決定はご自身の判断でなさるようお願いいたします。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。

2022年3月期 連結業績予想

(単位:百万円)

	2020年3月期 実績	2021年3月期 実績	2022年3月期	
			業績予想	対前期比
売上高	54,938	32,219	62,000	29,781
資産価値創造事業	47,621	26,520	55,000	28,480
資産価値向上事業	5,041	4,482	4,000	△ 482
未来価値創造事業	2,275	1,215	3,000	1,785
営業利益	12,242	1,643	8,000	6,357
資産価値創造事業	12,221	3,152	9,350	6,198
資産価値向上事業	1,250	1,032	540	△ 492
未来価値創造事業	△ 645	△ 1,971	△ 1,290	681
全社調整額	△ 583	△ 569	△ 600	△ 31
経常利益	11,962	1,351	7,450	6,099
親会社株主に帰属する 当期純利益	7,939	663	4,800	4,137

1. 市況が変化しても価値創出にかかわるリスクを取り続けられる様、
 - ・自己資本比率50%以上
 - ・ROE10%～20%
 を目指します。
2. 各年度配当は、連結配当性向20%以上を目指す。

	2020年3月期 実績	2021年3月期 実績	2022年3月期 予想
1株当たり配当金	45円	4円	27円
1株当たり当期純利益	207円89銭	18円12銭	130円95銭
配当性向(連結)	21.7%	22.1%	20.6%
配当金総額	1,709百万円	146百万円	-

2021年5月

本資料は、株式会社レーサム及び当社関係会社の事業概要、経営戦略に関する情報提供を目的としたもので、当社発行の有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。株式銘柄の選択、投資の最終決定はご自身の判断でなさるようお願いいたします。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。

8

RAYSUM
+reVALUE

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・広報室

Tel:03-5157-8881
<http://www.raysum.co.jp>