

# 2019年3月期 決算説明会

株式会社レーサム

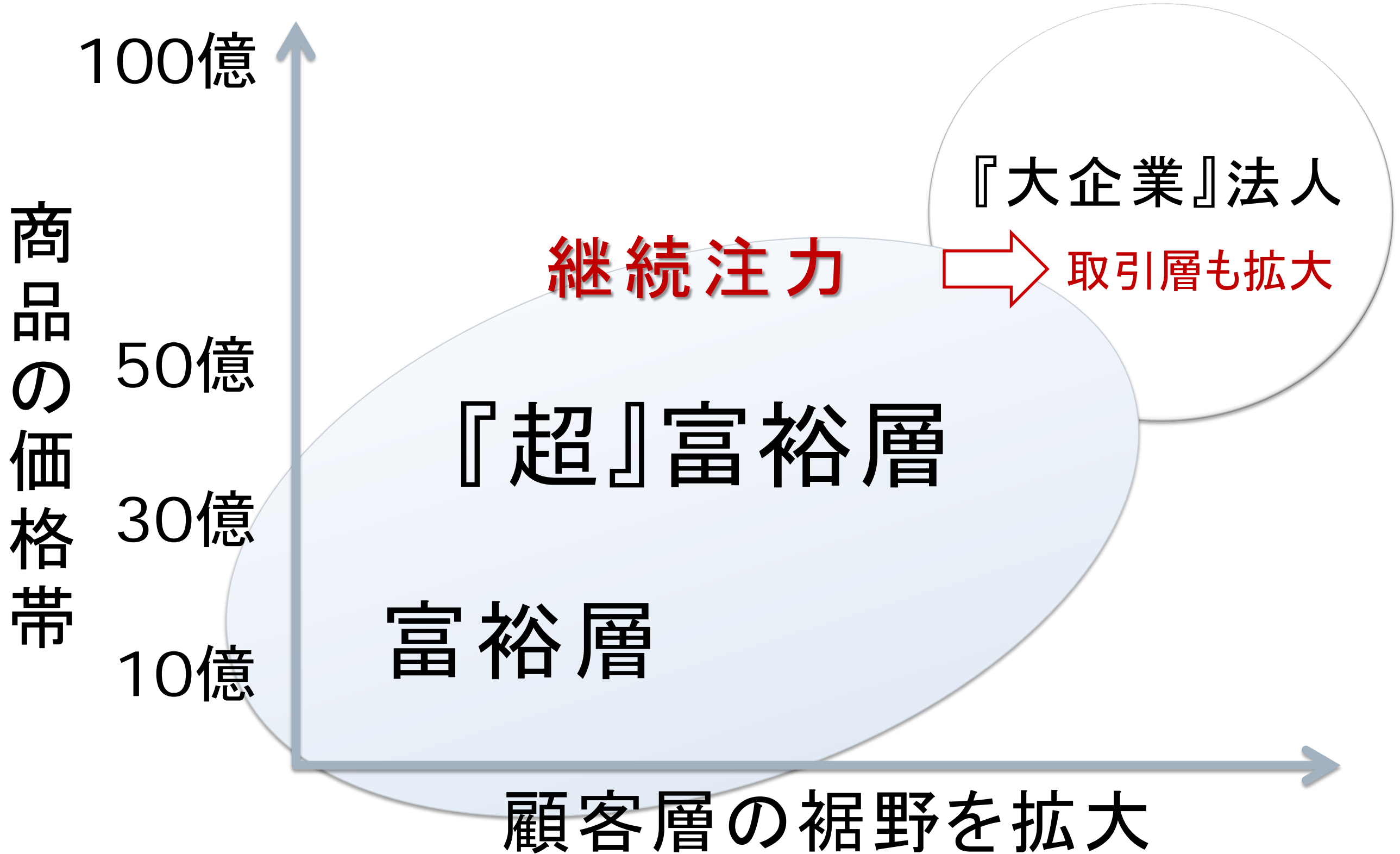
2019年5月17日

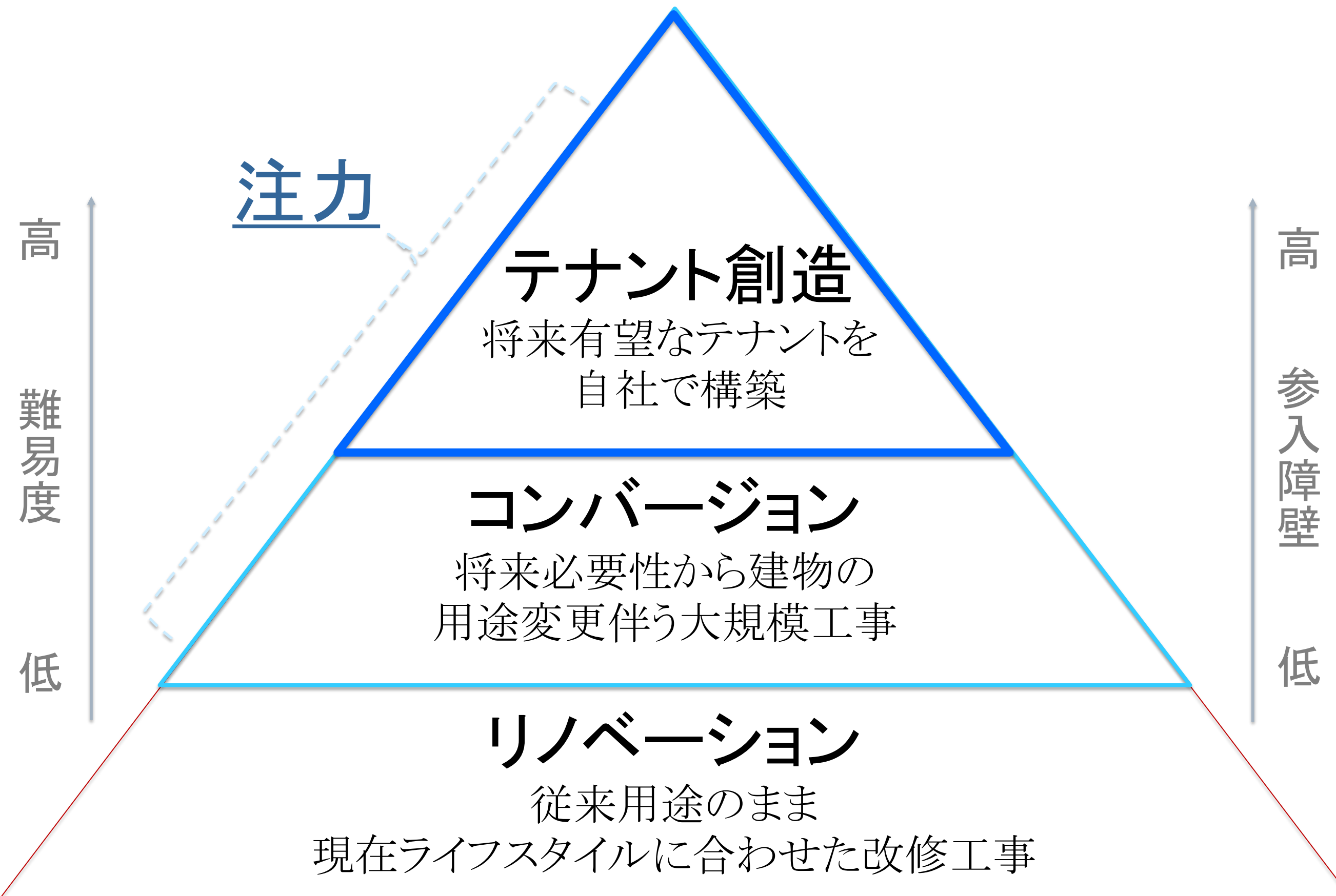


# 経営の基本方針

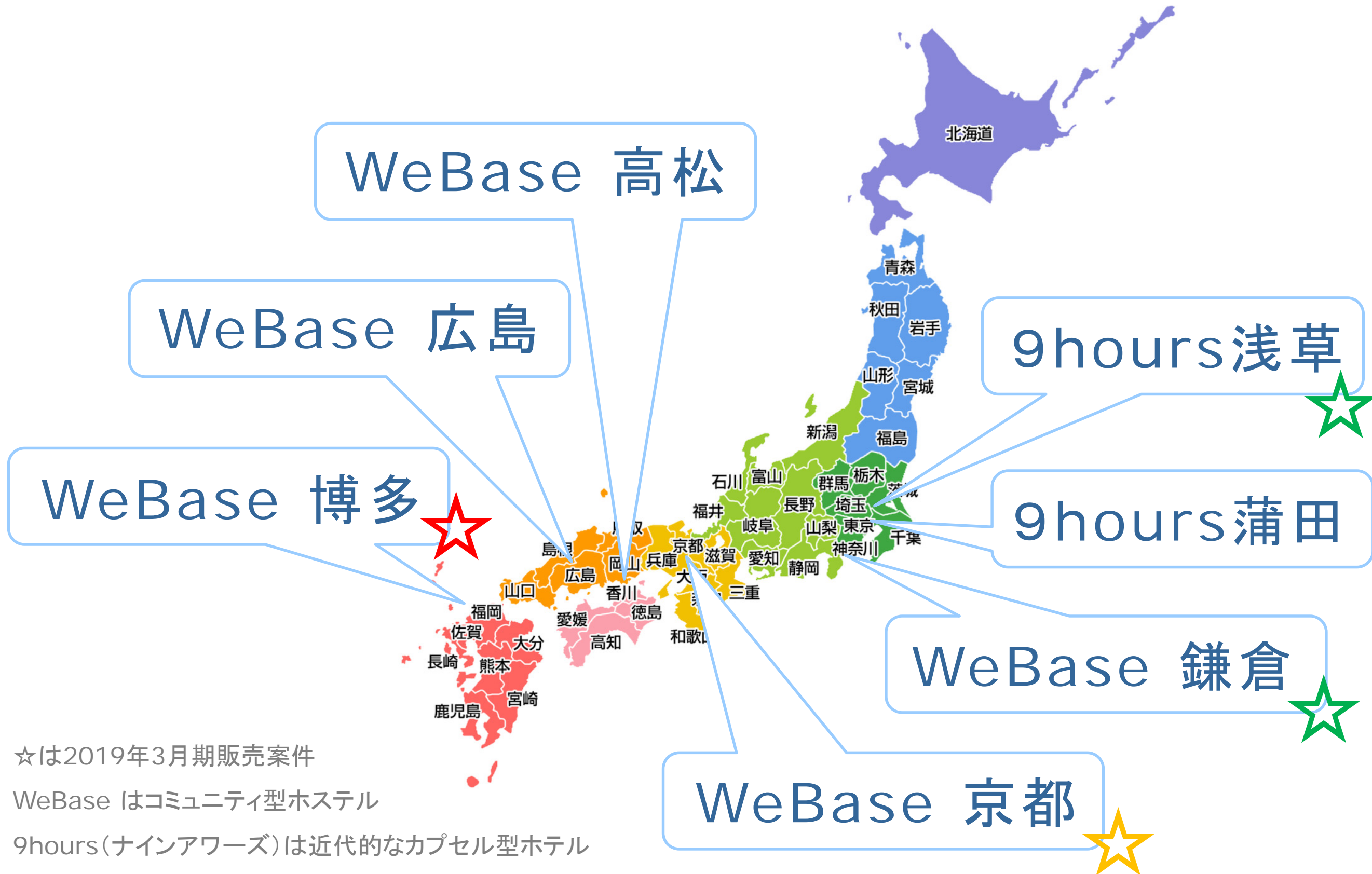
## 成長戦略

- 顧客の裾野拡大を加速させる
- 個別不動産の価値創出を進化させる
- 新規事業への取り組みを進める





# テナント創造の事例(その1)



☆は2019年3月期販売案件

WeBase はコミュニティ型ホテル

9hours(ナインアワーズ)は近代的なカプセル型ホテル



# テナント創造の事例（その2）

## 地元定着型店舗：リベルテ東京 → リベルテ京都

リベルテは、パリのパティスリー・ブーランジェリーの店舗運営事業



## 高度医療手術センター：世田谷区（不整脈） → 目黒区（網膜剥離）





## 京都市の登録有形文化財の商品化

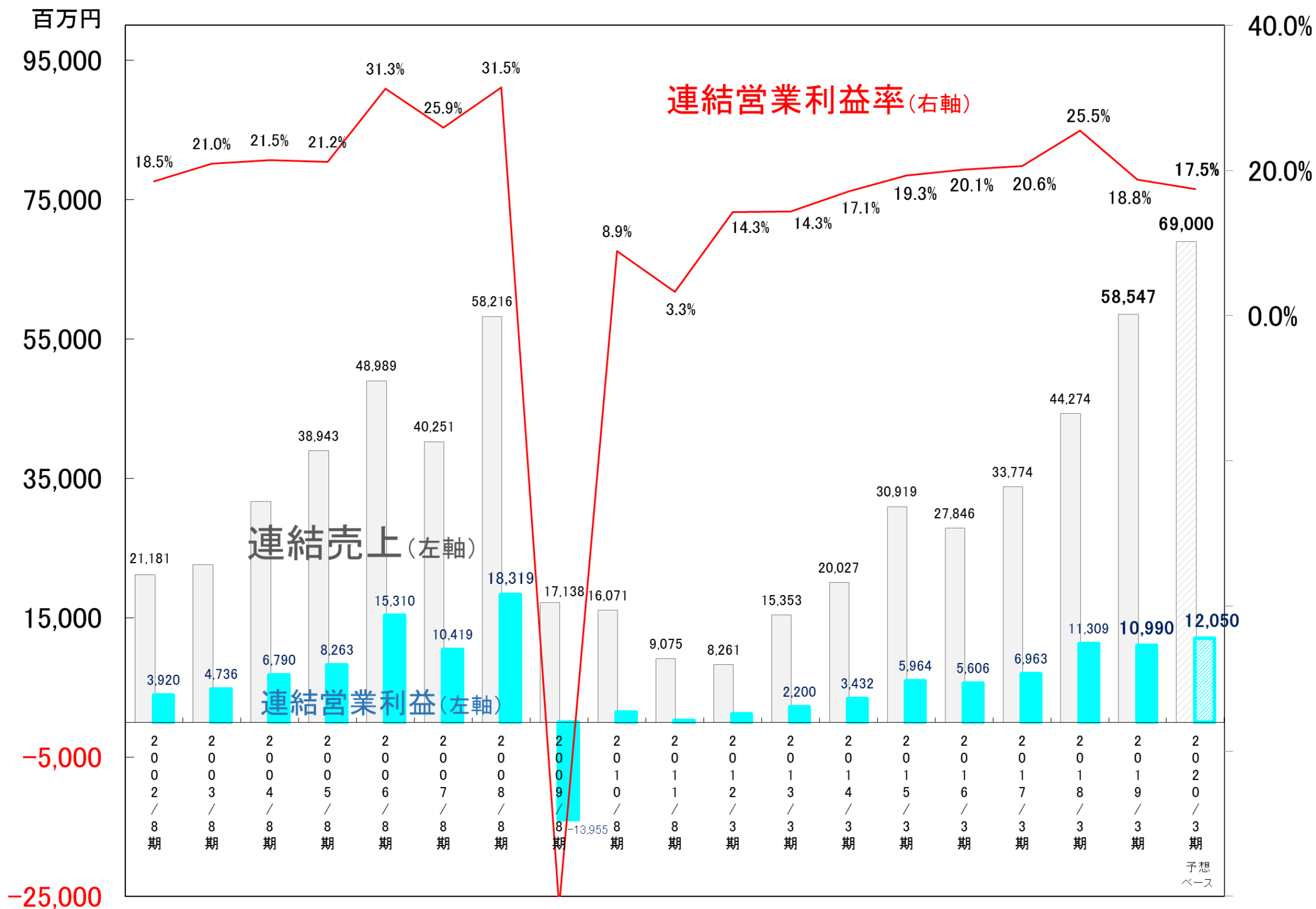


行列は当社が誘致した1階テナントの店舗及び飲食店に並ぶ人々



- 高度医療の支援事業
- 環境エネルギー事業

# 営業利益率の推移





## 財務戦略

- 取るべきリスクをとれる健全財務
- 株主価値を意識した経営

- 自己資本比率50%以上、ROE10%～20%を堅持
- 超長期での資金調達の徹底
- 安定的な株主還元



# 2019年3月期 フィナンシャル・ハイライト

RAYSUM  
+reVALUE

(単位:百万円)

	2017年3月期 実績	2018年3月期 実績	2019年3月期	
			実績	対前期比
売上高	33,774	44,274	58,547	14,273
営業利益	6,963	11,309	10,990	△ 319
(売上高営業利益率)	(20.6%)	(25.5%)	(18.8%)	(△6.7%)
経常利益	6,715	10,953	10,904	△ 49
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,523	9,234	7,894	△ 1,340

(ポイント)

1) 対前期比 増収減益

- ・減益要因・・・前期の営業利益率は高付加価値大型物件の販売により、底上げされたことによるもの

2) 税負担増加

- ・税務上の繰越欠損金の解消により2020年3月期からは通常の税負担に近づいてまいります



# セグメント別 P/L実績推移

(単位:百万円)

		2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	
		実績	実績	実績	対前期比
資産運用事業	売上高	28,670	37,641	51,884	14,243
	営業利益	6,121	10,513	10,791	278
プロパティ マネジメント事業	売上高	2,110	3,244	4,570	1,326
	営業利益	679	1,109	1,144	35
サービシング事業	売上高	2,176	2,269	381	△ 1,888
	営業利益	620	234	2	△ 232
その他の事業	売上高	817	1,118	1,711	593
	営業利益	30	0	△ 336	△ 336
合計	売上高	33,774	44,274	58,547	14,273
	営業利益	7,451	11,857	11,601	△ 256
全社調整額	売上高	-	-	-	-
	営業利益	△ 488	△ 548	△ 610	△ 62
連結	売上高	33,774	44,274	58,547	14,273
	営業利益	6,963	11,309	10,990	△ 319

	2017年3月	2018年3月	2019年3月	対前期比
流動資産	59,275	68,009	66,669	△ 1,340
現金及び預金	17,225	20,634	22,075	1,441
販売用不動産 (仕掛含む)	34,194	39,009	41,688	2,679 ※1
買取債権	4,711	5,887	-	△ 5,887 ※2
前渡金	750	269	1,201	932
上記以外の流動資産	2,393	2,210	1,705	△ 505
固定資産	5,992	8,459	9,729	1,270
有形・無形固定資産 (土地、ソフトウェア資産など)	2,286	2,758	4,430	1,672
投資その他の資産 (投資有価証券など)	3,706	5,700	5,298	△ 402
資産合計	65,267	76,469	76,398	△ 71

※1 約2,680百万円増  
 ・販売による減少 約2,430百万円  
 ・仕入・追加投資による増加 約5,110百万円

※2 約5,890百万円減  
 ・サービシング事業廃止に伴う減少

(単位:百万円)

	2017年3月	2018年3月	2019年3月	対前期比
流動負債	2,527	3,128	6,743	3,615
短期借入金 (1年内返済予定の 長期借入金を含む)	814	1,352	2,084	732 ※3
未払金・預り金等	1,712	1,776	4,659	2,883 ※4
固定負債	21,837	25,129	26,333	1,204
社債	800	-	-	-
長期借入金	17,896	20,937	21,420	483 ※3
預り敷金	3,134	4,167	4,781	614
上記以外の固定負債	5	25	132	107
純資産	40,903	48,211	43,322	△ 4,889 ※5
負債純資産合計	65,267	76,469	76,398	△ 71
自己資本比率	62.7%	63.0%	56.7%	△ 6.3%

※3 借入金合計約23,500百万円(1,220百万円増)  
 ・借入返済 約22,270百万円減  
 ・新規借入 約23,500百万円増

※4 約2,880百万円増  
 ・未払法人税等 約2,550百万円増

※5 約4,890百万円減  
 ・当期純利益 約7,890百万円増  
 ・支払配当金 約1,820百万円減  
 ・自己株式取得 約10,700百万円減



# 2020年3月期 連結業績予想

RAYSUM  
+reVALUE

# 2020年3月期 連結業績予想

(単位:百万円)

	2018年3月期 実績	2019年3月期 実績	2020年3月期	
			業績予想	対前期比
売上高	44,274	58,547	69,000	10,453
資産運用事業	37,641	51,884	60,000	8,116
プロパティマネジメント事業	3,244	4,570	5,000	430
サービシング事業	2,269	381	—	△ 381
その他の事業	1,118	1,711	4,000	2,289
営業利益	11,309	10,990	12,050	1,060
資産運用事業	10,513	10,791	12,000	1,209
プロパティマネジメント事業	1,109	1,144	1,000	△ 144
サービシング事業	234	2	—	△ 2
その他の事業	0	△ 336	△ 250	86
全社調整額	△ 548	△ 610	△ 700	△ 90
経常利益	10,953	10,904	11,850	946
親会社株主に帰属する 当期純利益	9,234	7,894	7,700	△ 194

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に、自己資本比率50%以上、ROE10%～20%を目指す。
2. 各年度配当は、連結配当性向20%以上を目指す。

	2018年3月期 実績	2019年3月期		2020年3月期 予想
		予想	実績	
1株当たり配当金	40円	45円	45円	45円
1株当たり当期純利益	200円60銭	219円15銭	188円09銭	200円30銭
配当性向(連結)	19.9%	20.5%	23.9%	22.4%
配当金総額	1,825百万円	—	1,730百万円	—



# 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>