

RAYSUM

+reVALUE

2022年3月期 第2四半期 決算説明会

株式会社レーサム

2021年11月19日



2021年11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11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。

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、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、
上期の振り返りをさせていただき、そのあとに下期足元の状況を
踏まえて、今期通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」を、今期
から名称変更したものです。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収益トレンド

RAYSUM
2011.11.11

価値創造事業 (旧「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	2022年3月期 上期(実績)
売上高 (億円)	376	519	476	265	550	168
営業利益 (億円)	105	107	122	31	93.5	36
販売物件 総数(件)	14	25	25	21	25	12
件数内訳						
20億円以上	3	7	7	4	10	5
100億円以上	1	0	0	0	-	-

- 前期は、20億円以上案件が4件
- 今期は、20億円以上案件が10件見込み
- 今上期までに20億円以上案件を5件販売済み

2021年11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。

主な事業環境としては、引き続き、個人富裕層及び、内外の機関投資家の投資意欲は復調してきていると実感しております。

5月の決算説明会において、今期の資産価値創造事業の通期予想の根拠としてお示した販売価格20億円クラス以上については「通期目標10件」とさせていただきました。

今上期中においては、この販売価格20億円クラス以上案件は、すでに5件販売済みとなっております。上期全体の販売件数は12件と通期予想25件のほぼ半分が実現しており、資産価値創造事業は順調に推移しています。



2021年11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

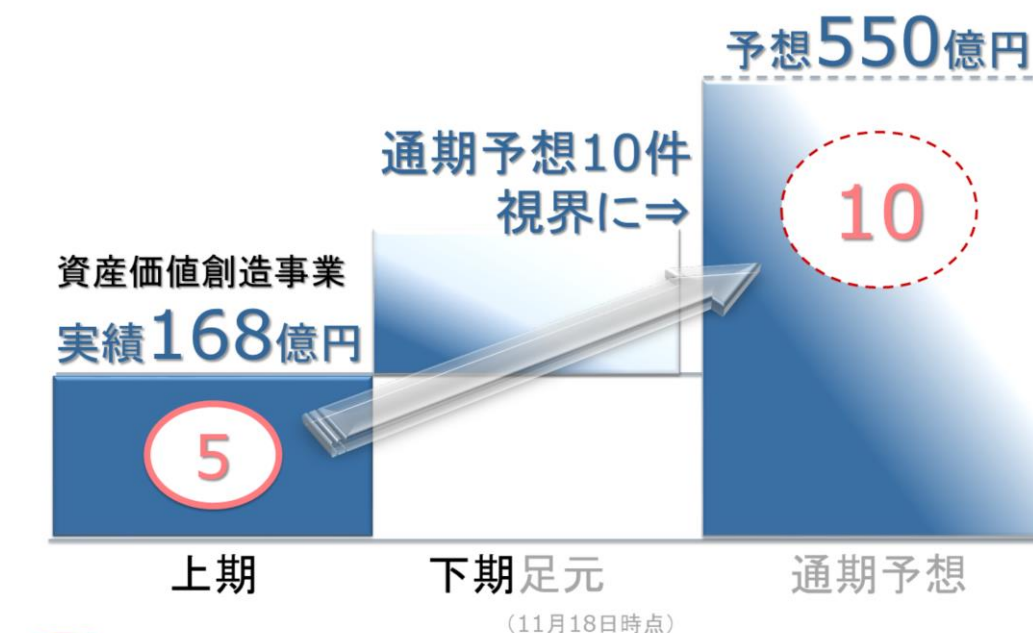
今上期における、販売価格20億円クラス以上の案件の事例をお示しします。

左上は、都営三田線、大手町から3駅目の春日駅直結の大型再開発マンションの「3階部分1フロア約400坪の医療モール」です。

右上は、JR目黒駅最寄りの高台「白金長者丸の高級レジデンス」案件、

左下は「京都三条通り沿いのオフィス」、

右下は東京目黒の「池尻大橋に当社が新築したオフィス」となります。



数字 20億円クラス以上案件の販売件数

2021年11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

下期に入ってから、現在までの約1ヶ月半の足元の販売状況としても、すでに契約・決済となっている案件を含め、引き続き20億円クラス以上案件の販売も、順調に推移しております。

期初の通期予想は保守的に設定しましたが、販売価格20億円クラス以上案件の通期販売件数10件という水準が視界に入ってきていることもあり、通期予想の達成への自信を深めております。

またあわせて、仕入活動も販売価格20億円クラス以上の案件を含め、物件の取得も順調に推移しております。今後、年末から年明けにかけては、来期以降の商品の準備に注力し、来期以降の収益の弾道に勢いをつけてまいります。

1年半に及ぶコロナ禍を通じて

時、来たり！

機関投資家及び個人富裕層の変化

2021年11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

このところの、1年半に及ぶコロナ禍は、当社の取り組みに対して、お客様からの注目がむしろ集まるきっかけになったとの手応えを得ております。

様々な制約を受ける事業環境でしたが、当社は活動の手を緩めることなく、価値創出に邁進してまいりました。

その結果、NOIを継続的に向上させていくことなど、当社が資産価値を持続的に向上させていく取り組みの事実に対して、これまで対話を深めてきた個人富裕層に加え、内外の機関投資家様の理解も進み、実際の投資行動としての結果につながってまいりました。



一例として、有力な海外機関投資家様に販売した案件を、ご紹介します。

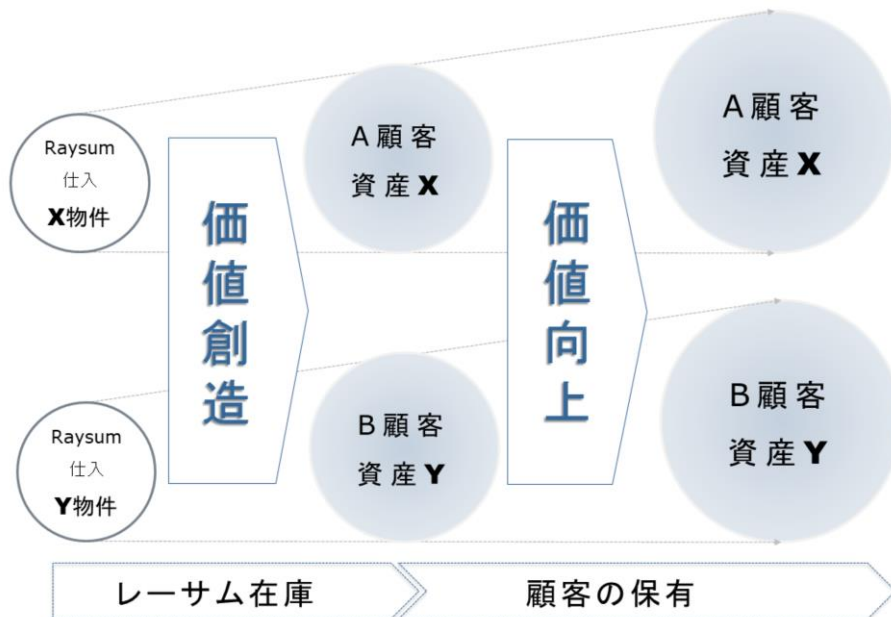
こちらは、不動産投資に精通しているプロフェッショナルな機関投資家様に今上期にご取得いただいた案件です。このお客様は、前期に当案件の検討を進めましたが、同社の「満室稼働」の投資基準を満たさないということで取得を見送られました。今期に入り再度のご検討の結果、「満室稼働」ではない状況でも、ご取得に至りました。

目黒区の池尻大橋は、渋谷駅から一駅、いわゆるオフィス街とはいえません。当社は、高層オフィスビルが林立できない立地と、駒場にかけての斜面地を生かし、「開放的な低層三層」、かつ「緑豊かな屋上庭園」付きとすることで、希少性を高め、更には2棟構成で新築しそのうちの1棟には、この特徴を高く評価するテナント様に、ご入居いただきました。

「対象地に内在する、潜在的な価値を顕在化させること」

これは創業来、当社が個人富裕層向けに、中長期の資産価値向上を目指して、取り組み続けてきたことです。これまで、不動産投資に精通する国内の生命保険会社、大手不動産会社にもご評価をいただけてきましたが、今回のコロナ禍でも粘り強く活動を続けた結果、グローバル資金を運用する海外の有力機関投資家様にも当社の強みを評価いただけるという強い手ごたえを得ることができた事例です。

従来 One-on-one 個別対応型



2021年11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

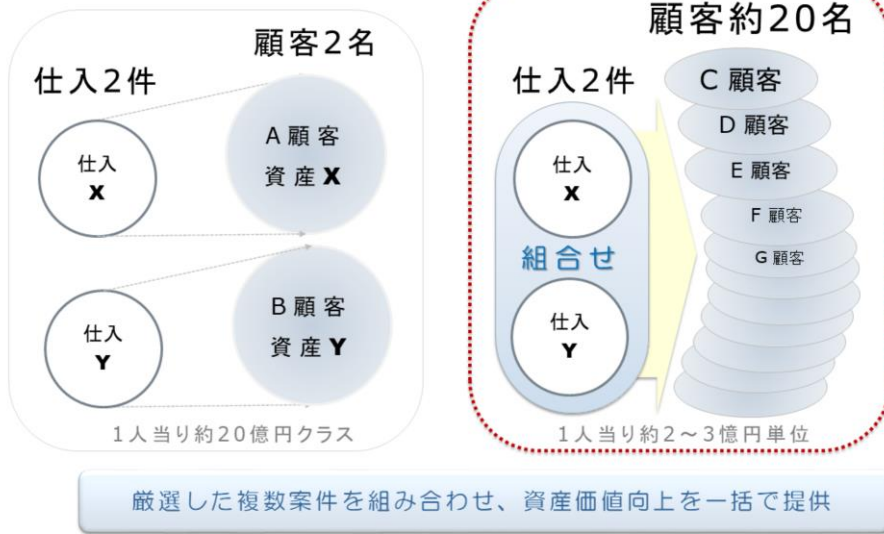
次に、個人富裕層の投資意欲復調に合わせて、従来のオールドリッチ層に加え、20代、30代のニューリッチ層との取引の裾野を拡大し、資産価値創造事業の売上加速を図るべく新たな布石も打っておりますので、ご紹介させていただきます。

当社の個人富裕層向けの、従来のビジネスモデルは、一人ひとりのお客様の目的に応じて、一つひとつの物件をご提供し、さらに販売後も、お客様とご相談しながら不動産資産の価値向上を図っていく、個別対応型の、One-on-Oneのスタイルです。

ここ数年、販売価格帯も20億円クラス以上へと大型化が進み、それ自体が当社の事業成長の原動力となってまいりました。その一方で、個々のお客様の資産規模が大きくなったことで、個々のお客様のご事情に応じてスキームを構成し、ご購入に至るまでには、お客様の顧問税理士や弁護士、取引先の金融機関との調整など、従前以上に時間が必要になってきたことも否めません。

ゆえに経営的には、個別案件に対応できる人材育成のスピードアップと、各商品の在庫期間の更なる短縮化がここ数年の大きな課題でありましたが、今般、その突破口の一つとなる商品の開発に至りました。

従来の個別対応型 → 今回の商品開発



2021年11月

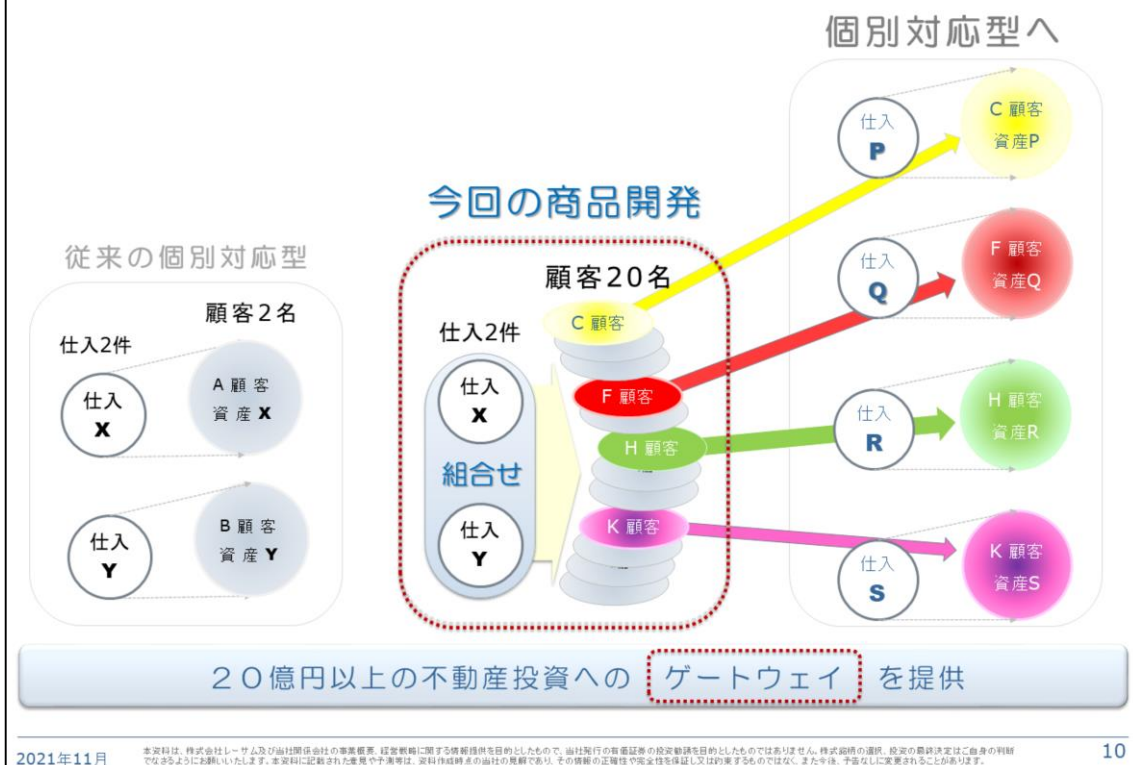
本資料は、株式会社レーサム及び当社関係会社の事業概要、経営戦略に関する情報提供を目的としたもので、当社発行の有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。株式銘柄の選択、投資の最終決定はご自身の判断でなさるようお願いいたします。本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の見解であり、その情報の正確性や完全性を保証し又は約束するものではなく、また今後、予告なしに変更されることがあります。

9

この図は左側の従来の個別対応スタイルに加えて、右側にかけて今回の商品開発が加わった様子を示しております。

20億円クラス以上の案件(図ではX、Y)を、複数組み合わせた不動産資産に対し、一人当たり約2億~3億円単位で、20人程度のお客様に投資いただきます。この商品には、お客様に提供する段階で、すでに超長期での借入が組み込まれていることから、ご自身での借入を要せずして、レバレッジ効果が得られる不動産商品です。

従来の不動産案件では、建物の修繕やテナントとの賃貸借契約の締結など、管理面で様々な判断が必要です。今回の商品では、当社が、20億円クラス以上の複数案件を、ここが重要なのですが、あらかじめ出口での売却価格を見据えた価格とし、借入から、賃料向上、用途変更、権利変換など、資産価値向上のすべてを当社が担うため、お客様は上記の負担から解放されます。そして、なおかつ金融商品でありながら、税務上も通常の不動産投資と同等の取り扱いを受けることができるものです。



当社の基本方針としてのお客様のターゲットは、これまでの通り、販売価格20億円クラス以上の物件を検討されているお客様です。今回の商品は、当社の資産価値向上に取り組む不動産投資の特性をご理解いただきながら、今後の20億円クラス以上の不動産投資への「ゲートウェイ」となる商品と位置づけています。特に、これから社会的に活躍が見込まれる20代、30代のニューリッチ層に対して20億円クラス以上の不動産投資への門戸解放ともなり、取引拡大の起爆剤になっていくものです。

この商品の開発には1年以上の歳月をかけてきましたが、この商品の提供によって、当社が長年、経営課題としてきた分野に光がみえてまいりました。当社の従来からの強みである、数億円の商品の販売は極めて短期間で実現してきていることから、今回の商品により当社の在庫全体の回転率も安定的に高まってまいります。また、本商品組成のパートナー企業とは、本件を継続的に取り組んでいくことを前提に推進してきていることから、案件組成のスピードと機会は確実に拡大します。

これは、すなわち、当社の長年の課題である人材育成の速度を早めることにつながっていくことを意味します。その結果、更に多様なお客様の事情、目的に対応できる余地も増え、資産価値創造事業自体が、拡大加速の好循環に入っていく実感を得ています。

また一方で、海外顧客との関係においては、外国政府系の機関投資家への直接的なコンタクトも増えてきております。特にアジア圏における、機関投資家は、ファミリーマネーであることも多いことから、これまで当社が培ってきたNOI改善力が発揮できるフィールドを、より海外の富裕層へと広げていくことにもつながってまいります。

トピックス

2021年11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。

「高度医療」の受け皿を「再生建築」で創出

RAYSUM
RENEWAL

高度医療
アクセス改善



専門医が総合検査
異常部位の早期発見
最適ドクターをご紹介

medock

総合健診クリニック



コロナワクチン
集団接種に緊急対応



2021年6月末より、いち早く
様々な企業の職域集団接種
約3万人に対応

再生建築技術
リファイニング採用



建築資材の廃材量を約4割削減、CO2排出量も約8割削減

(出所：青木建築工房)

2021年11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。

12

上期のトピックスとして、今年5月、東京目黒で立ち上げた「medock 総合健診クリニック」について、ご紹介させていただきます。このクリニックは、心臓外科医として第一人者である須磨先生を院長として迎え、最先端の検査機器と専門医によって、異常部位を早期に発見し、最適なドクターをご紹介することを目指す総合健診クリニックです。

開設のタイミングが本年5月というもあり、ワクチン接種の加速が喫緊の課題となる中、各方面からワクチン接種の要請をいただきました。これを受け、全ドクター、全職員の総力戦で6月以降、約3万人への職域接種に対応いたしました。

お客様及び関係企業トップの皆様からは「こんなに早く接種することができ、本当に助かりました」と、多くの感謝と応援メッセージをいただきました。開設間もないスタッフ一同にとっても自らの社会的な存在意義を深く認識する機会となりました。そして、接種を受けていただいた多くの企業様からは、もちろん本業である企業健診のご契約をちょうだいする機会にもつながっています。

なお、この施設は、再生建築技術リファイニング工法の第一人者である、青木建築工房の青木茂先生のお力添えによって、築50年にも及ぶ礼拝堂として建築された建物を、基本構造を極力生かしながら、新築同様のクリニックに生まれ変わらせた建物です。

青木先生によれば、リファイニング工法は、解体して新築する場合に比べて、廃材量は約4割、二酸化炭素排出量は約8割が削減され、建築資材の「生産」と「輸送」に関わる二酸化炭素の発生は、ほぼゼロと算定できる効果が大いということです。

潜在価値の顕在化

フル・リノベーション

リファイニング

歴史建築物再生

生活文化と人のつながり形成

用途変更

過去5年、再生案件は44件
2017/3期～2021/3期 10億以上案件

ここで当社の資産価値創造事業のあり方を、改めて振り返ってみます。

こちらの図の左上は、時代の変化に応じた「用途変更」の取り組みを示しており、図の中央上の「フル・リノベーション」は、用途変更をしないまでも数億円規模の改修投資に取り組んだ事例です。さらに図右側にあります、先ほどご説明した「リファイニング」の2つの事例に至り、図右側の通り、様々なパートナーのご協力を得て、築100年の歴史的な建築物の再生を進めた事例です。

以上の代表例のように、当社が直近5年間(2017年3月期～2021年3月期)に組成した10億円以上の案件は50件に及び、うち既存不動産を再生させた案件の構成比は88%、約9割にも及びます。先ほどのリファイニングと同様に、私どもの建築再生の取り組みは、新たな建築資材の生産や輸送に伴う環境負荷を、結果的には大幅に回避する事業活動となっています。

当社は1992年の設立以来、「スクラップ&ビルド」による経済発展に疑問を呈し、既存不動産の流通市場を創ることで社会変革を主導することを目指してきました。そして、一つひとつ事実を積み上げてきたことで、当初の理想に近づいてきたとの認識を深めております。当社事業そのものが、最近の「SDGs」としての取り組みにも結果として十分に資するものとなっているゆえんです。

不動産に内在している潜在的な価値を
顕在化させる作業である。

これからの未来社会を展望したとき、
当社の事業の進化を実現するのは「人」につきる。

不動産は周囲の社会と結びついた社会資本であり、
不動産を舞台として活動する「人」が主役である。



2021年11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。

14

2021年11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。

今年創立30周年、当社ではこれを機会に、
改めて、創業の理念と30年間の歩みを、年賀状と暑中見舞いなどを通じて総括させていただきました。その中で創業の理念として再確認したこととして、当社の事業の本質は
「不動産に内在している潜在的な価値を顕在化させる作業である」
ということです。

さらに、この30周年の対談の末尾において明示させていただいたことは、
「これからの未来社会を展望したとき、当社の事業の進化を実現するのは『人』に尽きる」
と決意させていただきました。

不動産というと、日本ではどうしても土地や建物としてのハードの存在に気をとられがちですが、
私どもレーサムメンバー一同の立ち位置は、

「不動産は周囲の社会と結びついた社会資本であり、
不動産を舞台として活動する『人』が主役である」
というものです。

ぜひお時間ございましたら、お手元の冊子を、ご一読いただければ幸いです。
これからも、皆様のご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

財務ハイライト

2021年11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。

連結P/L実績推移

(単位:百万円)

	2020年3月期 実績	2021年3月期 実績	2022年3月期	
			通期予想	実績(6ヶ月)
売上高	54,938	32,219	62,000	19,937
営業利益	12,242	1,643	8,000	2,769
(売上高営業利益率)	(22.3%)	(5.1%)	(12.9%)	(13.9%)
経常利益	11,962	1,351	7,450	2,542
親会社株主に帰属する 当期純利益	7,939	663	4,800	1,599

(単位:百万円)

		2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	
		実績	実績	通期予想	実績(6ヶ月)
資産価値創造事業 (旧 資産運用事業)	売上高	47,621	26,520	55,000	16,752
	営業利益	12,221	3,152	9,350	3,597
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	5,041	4,482	4,000	2,481
	営業利益	1,250	1,032	540	628
未来価値創造事業 (旧 その他の事業)	売上高	2,275	1,215	3,000	703
	営業利益	△ 645	△ 1,971	△ 1,290	△ 1,149
合計	売上高	54,938	32,219	62,000	19,937
	営業利益	12,826	2,213	8,600	3,077
全社調整額	売上高	-	-	-	-
	営業利益	△ 583	△ 569	△ 600	△ 307
連結	売上高	54,938	32,219	62,000	19,937
	営業利益	12,242	1,643	8,000	2,769

2021年11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。

4

連結B/S実績推移

(単位:百万円)

	2020年3月	2021年3月	2021年9月
流動資産	81,207	92,140	92,975
現金及び預金	29,325	19,922	18,309
販売用不動産 (仕掛含む)	48,390	68,155	69,973 ※1
前渡金	1,171	1,033	892
上記以外の流動資産	2,321	3,030	3,800
固定資産	10,294	12,721	13,342
有形・無形固定資産 (土地、ソフトウェア資産など)	4,895	7,699	8,398
投資その他の資産 (投資有価証券など)	5,399	5,021	4,944
資産合計	91,502	104,861	106,318

	2020年3月	2021年3月	2021年9月
流動負債	8,346	8,997	6,534
短期借入金 (1年内返済予定の 長期借入金を含む)	1,071	1,493	1,657 ※2
未払金・預り金等	7,275	7,504	4,877 ※3
固定負債	34,115	49,001	51,458
長期借入金	30,106	45,437	47,353 ※2
預り敷金	3,915	2,993	3,596
上記以外の固定負債	94	571	508
純資産	49,040	46,861	48,325 ※4
負債純資産合計	91,502	104,861	106,318
自己資本比率	53.6%	44.7%	45.5%

※1 約1,810百万円増
 ・販売による減少 約12,040百万円
 ・仕入・追加投資による増加 約13,850百万円

※2 借入金合計約49,010百万円(2,080百万円増)
 ・借入返済 約10,290百万円減
 ・新規借入 約12,370百万円増

※3 約2,620百万円減
 ・未払法人税等 約920百万円減
 ・未払消費税等 約1,050百万円減

※4 約1,460百万円増
 ・当期純利益 約1,600百万円増
 ・支払配当金 約140百万円減

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>