

RAYSUM

+reVALUE

2024年3月期第3四半期決算説明資料

2024年2月9日

連結業績ハイライト

PL	2023年3月期 第3四半期実績	2024年3月期 第3四半期実績	前年 同期差	前年 増減率	2024年3月期 期初計画	進捗率
(単位：100万円)						
売上高	23,361	53,250	+29,888	+127.9%	90,000	59.2%
売上総利益	7,381	16,127	+8,745	+118.5%	NA	NA
売上総利益率	31.6%	30.3%	-	-1.3%	NA	NA
営業利益	2,889	11,597	+8,708	+301.4%	18,000	64.4%
営業利益率	12.4%	21.8%	-	+9.4%	20.0%	NA
経常利益	2,685	10,838	+8,152	+303.6%	16,800	64.5%
経常利益率	11.5%	20.4%	-	+8.9%	18.7%	NA
当期純利益	1,872	7,047	+5,175	+276.4%	11,000	64.1%
当期純利益率	8.0%	13.2%	-	+5.2%	12.2%	NA

業績ハイライトのポイント

第3四半期においても、複数の大型物件の販売があり、第3四半期末時点で、通期業績予想の進捗率が営業利益ベースで64.4%、当期純利益で64.1%を記録。昨年と同様に、第4四半期に複数の大型物件販売を予定していることから、

売上総利益が前年同期比約+119%となった一方で、営業利益は前年同期比約+301%となっており、

通期業績予想の達成に向けて、
順調なペースを継続

売上高が拡大する中、一層オペレーティング・
レバレッジが効いている好循環

連結セグメント別業績ハイライト

	2023年3月期 第3四半期実績	2024年3月期 第3四半期実績	前年 同期差	前年 増減率	2024年3月期 期初計画	進捗率
PL (単位: 100万円)						
売上高	23,361	53,250	+29,888	+127.9%	90,000	59.2%
資産価値創造事業	18,541	47,831	+29,289	+158.0%	82,500	58.0%
資産価値向上事業	3,209	3,792	+582	+18.2%	4,500	84.3%
未来価値創造事業	1,609	1,625	+15	+1.0%	3,000	54.2%
営業利益	2,889	11,597	+8,708	+301.4%	18,000	64.4%
資産価値創造事業	4,886	12,349	+7,463	+152.7%	19,000	65.0%
資産価値向上事業	508	1,034	+525	+103.3%	900	115.0%
未来価値創造事業	-1,941	-1,038	+903	NM	-1,000	NM
本社経費	-564	-747	-183	NM	-900	NM

セグメント別ハイライトのポイント (セグメント別の事業内容は8Pご参照)

主力の資産価値創造事業において、上期のトレンドが継続し、第3四半期においても、複数の大型物件の販売が実現したことから、売上・営業利益共に、

資産価値向上事業においては、資産価値創造事業における収益不動産の取得が進んだことにより、期中賃料が上昇。結果として、

未来価値創造事業においては、前期に売却したゴルフ場事業の連結除外の影響もあったものの、それぞれの事業が拡大を見せており、

資産価値創造事業が
全体の業績を牽引

資産価値向上事業は
増収・増益に

未来価値創造事業は
増収、赤字幅は縮小

2024年2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。

連結貸借対照表

	2023年3月期 実績	2024年3月期 第3四半期実績	前期末差	主なコメント
バランスシート (単位: 100万円)				
流動資産	96,216	110,348	+14,131	
現金及び預金	27,524	26,862	-661	
販売用不動産	45,167	40,476	-4,691	順調に仕入れが推移
仕掛販売用不動産	17,079	36,849	+19,770	
固定資産	10,535	11,650	+1,114	
資産合計	106,752	121,998	+15,245	
流動負債	8,230	6,433	-1,797	
1年内返済予定の長期借入金	1,359	1,640	+280	借入条件は、期間10年・返済ピッチ20~30年が原則
未払法人税等	4,052	1,604	-2,448	
固定負債	45,803	57,691	+11,888	
長期借入金	41,397	52,368	+10,970	在庫水準が拡大していることから、借入金も増加
預り敷金	4,067	5,072	+1,005	
負債合計	54,033	64,124	+10,091	
純資産合計	52,718	57,873	+5,154	当期純利益で約70億円の増加、配当金支払いにより約16億円の減少、自己株式取得により約90億円の減少、公募増資等により約83億円の増加等
負債純資産合計	106,752	121,998	+15,245	

2024年2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。

連結キャッシュ・フロー計算書

	2023年3月期 第3四半期実績	2024年3月期 第3四半期実績	前年 同期差	主なコメント
キャッシュ・フロー（単位：100万円）				
営業活動によるキャッシュ・フロー	-10,291	-7,880	+2,410	資産価値創造事業での売上高約478億円、不動産の仕入の支払額約403億円、改修工事代金の支払額約78億円、販管費や法人税等の支払等
投資活動によるキャッシュ・フロー	313	-1,705	-2,019	関係会社株式の有償減資による収入約3億円、関係会社株式の取得による支出約11億円、有形固定資産の取得による支出約5億円、貸付けによる支出約3億円等
財務活動によるキャッシュ・フロー	-8,972	8,914	+17,887	新規の資金調達と借入金の返済の差額での増加が約112億円、株式発行による収入約83億円、自己株式の取得による支出約90億円、配当金の支払約16億円等
現金及び現金同等物に係る換算差額	41	5		
現金及び現金同等物の増減額	-18,908	-665		
現金及び現金同等物の期首残高	28,222	27,511		
現金及び現金同等物の期末残高	9,313	26,845		

各四半期の営業利益額の進捗率の推移

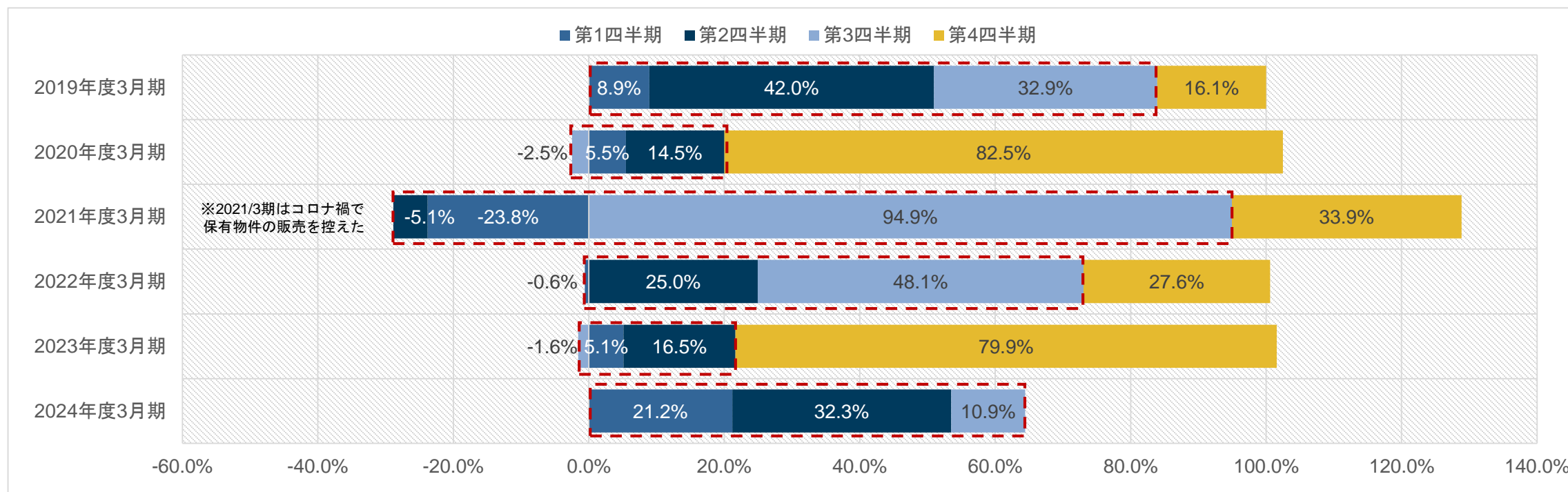


2019年3月期から2023年3月期までの直近5年間に於いて、第3四半期末の営業利益額の通期に占める進捗率の平均値は52.0%、中央値は66.1%であった。今期の通期業績予想に対する、第3四半期末の進捗率は**64.4%**であった



第3四半期末時点で進捗率は75%を下回っているものの、当社の売上及び利益は、通常は下期偏重の傾向があり、今期も第4四半期に大型の物件販売が複数控えている状況。通期営業利益目標額の180億円達成に向けて、**順調に推移しており、来期以降の売上拡大に向けた仕入・販売活動に一層取り組んでいる状況**

過去5年間の各四半期の営業利益額の進捗率と今期の比較



注：2019年3月期から2023年3月期は、通期の営業利益額を分母として計算。2024年3月期は、通期の目標営業利益額である180億円を分母として計算。

自己株TOB及び公募増資を組み合わせた、一連のコーポレートアクションを通じて、流通株式比率は大きく改善

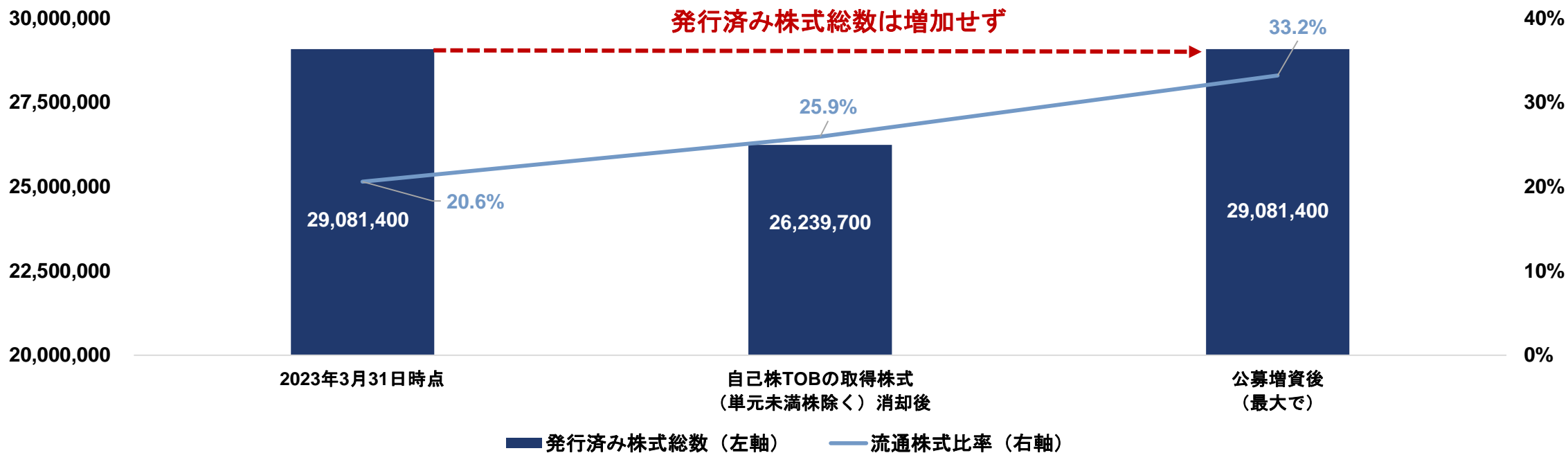


第3四半期期間中に、自己株TOB、公募増資を実施。当社の第2位株主だった日本投資株式会社から自己株TOBで株式を取得し消却、その後公募増資を行なったことから、**流通株式比率は大きく向上**



自己株TOBを通じて取得した株数と同規模の公募増資しか実施していないため、一連のコーポレートアクションを通じて、**株式の希薄化は一切生じていない**

自己株TOB及び公募増資後の発行済み株式総数と流通株式比率 (注)



注: 2023年6月~7月に日本投資株式会社が知る前計画書に基づき市場内で売却した700,000株が全て流通株式になったと仮定。
また、公募増資の発行株式数(自己株TOBで取得し消却した株数と同数)の2,841,700株の内、自己株TOB後に日本投資株式会社に残った1,000株を除く、2,840,700株が全て流通株式になった前提で計算。

レーサムのビジネスセグメント

(2023年5月開示資料より再掲)

	内容	23/3期売上高 (全体に占める割合)	23/3期営業利益 (営業利益率)																		
資産価値 創造事業	<p>不動産売買事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 当社にとって一番の根幹事業 ✓ NOIを上げることを中心に、下記のバリューアップ手法を強みとする。下記件数は2023年3月期までの過去5年間の販売案件101件の内、用いた手法の件数を示す(手法の重複やいずれにも属さない案件も存在) <table border="1"> <tr> <td>NOI向上</td> <td>用途変更・ 容積率向上</td> <td>大規模 リノベーション</td> <td>開発土地 創出</td> <td>新築開発</td> <td>権利関係 調整・整備</td> </tr> <tr> <td>62件</td> <td>8件</td> <td>33件</td> <td>16件</td> <td>14件</td> <td>23件</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 上記の難度が高い手法を含めて、幅広い選択肢から最適解の手法を選ぶことができる、上場企業でも数少ないプレーヤーである ✓ ほぼ全てのアセットクラスを対象としており、2023年5月期までの5年間では、金額ベースで下記の通り <table border="1"> <tr> <td>オフィス</td> <td>40%</td> <td>商業</td> <td>32%</td> <td>レジデンス</td> <td>13%</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 地域別では主要都市での案件が大部分を占め、金額ベースで、東京都が約7割を占める ✓ 2021年末より複数の不動産を小口商品化し、個人投資家に投資口を販売するスキームも始動 	NOI向上	用途変更・ 容積率向上	大規模 リノベーション	開発土地 創出	新築開発	権利関係 調整・整備	62件	8件	33件	16件	14件	23件	オフィス	40%	商業	32%	レジデンス	13%	61,419百万円 90.4%	16,653百万円 27.1%
	NOI向上	用途変更・ 容積率向上	大規模 リノベーション	開発土地 創出	新築開発	権利関係 調整・整備															
62件	8件	33件	16件	14件	23件																
オフィス	40%	商業	32%	レジデンス	13%																
資産価値 向上事業	<p>不動産の賃貸・建物管理事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 資産価値創造事業で保有する物件から生まれる賃料収入・管理費等を計上 ✓ 資産価値創造事業にて当社から不動産を購入した顧客に対して、不動産の管理を行う事業 ✓ 2023年3月末時点では 約180物件・1,800部屋 の管理を行っている 	4,416百万円 6.5%	765百万円 17.3%																		
未来価値 創造事業	<p>不動産で得た知見を活かした様々な事業のオペレーション展開</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 宿泊施設運営、パン及び菓子等の製造・販売、ガスエンジン発電機の開発・製造・販売、高度医療の支援事業等、事業が多岐に亘る ✓ 現状は赤字だが、赤字額の縮小、将来の黒字化に向けて自信を深めている 	2,071百万円 3.1%	-2,302百万円 (-)																		



レーサムは仕入れから販売に至る各段階において独自の強みを有している

仕入れ

- 他社を圧倒するスピード感
- 幅広いアセット・クラスへの対応
- 当社が手掛ける案件の紹介者の大半が、リピーター（難しい案件もレーサムなら出来るのではないかという信頼感）
- 築古など通常ファイナンスが難しい案件でも、ファイナンスを得ることができる金融機関との信頼関係

- 難しい案件にも積極的にチャレンジできる社風と社員の存在

バリューアップ

- 低廉賃料の引き上げによる賃料上昇
- 既存の用途・賃料相場等に囚われない柔軟な発想
- 築古物件のリノベーション・建て替えに関する豊富な知見
- 新たなニーズを補足するクリエイティブなリーシング
- 期中コストの見直し

販売

- 機関投資家/国内富裕層/海外投資家との強い関係性を有する
- 物件毎によって最適な投資家を見つける力を有する
- 直近では一口5,000万円の小口商品も販売することで、新たな投資家層も開拓

株主還元の方針

(2023年5月開示資料より再掲)

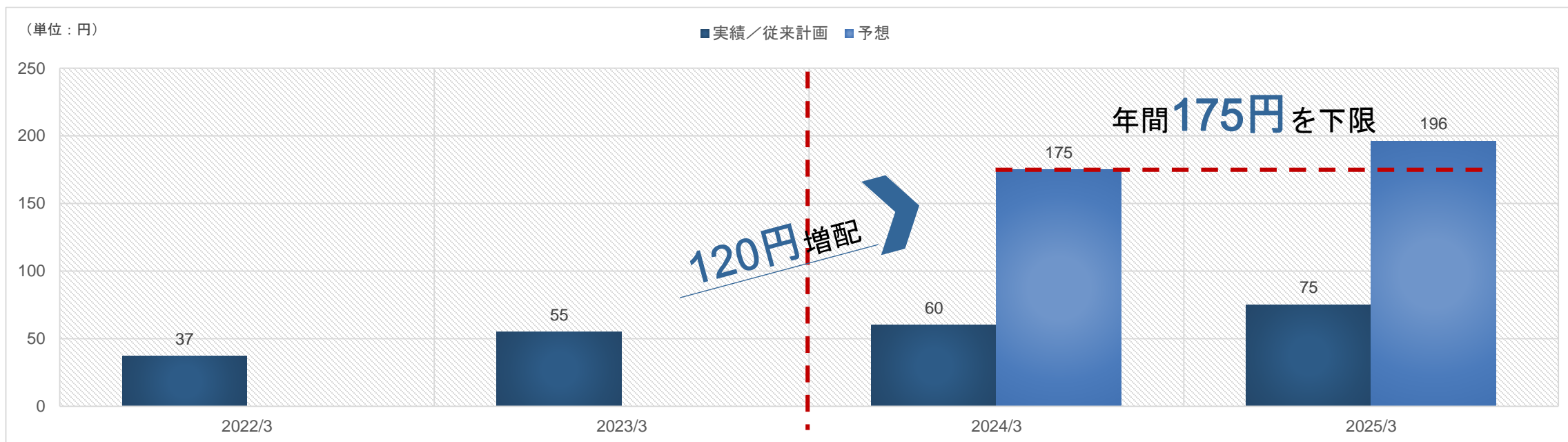
2023/3 一株当たり配当金

- 1株当たり配当金は前期対比18円増額の**55円に増配**

2024/3 ~ 2025/3 株主還元の方針

- 1株当たり配当金は**年間175円**を下限とする
- 2024/3期、2025/3期は配当性向**40%**を目安とする

一株当たり配当金



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。



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>