

# RAYSUM

+reVALUE

## 2024年3月期第1四半期決算説明資料

# 連結業績ハイライト

PL	2023年3月期 第1四半期実績	2024年3月期 第1四半期実績	前年 同期差	前年 同期比	2024年3月期 期初計画	進捗率
(単位：100万円)						
売上高	6,959	15,663	+8,703	+125.0%	90,000	17.4%
売上総利益	1,945	5,224	+3,279	+168.5%	NA	NA
売上総利益率	28.0%	33.4%	-	+5.4%	NA	NA
営業利益	736	3,812	+3,076	+417.9%	18,000	21.2%
営業利益率	10.6%	24.3%	-	+13.8%	20.0%	NA
経常利益	841	3,806	+2,964	+352.1%	16,800	22.7%
経常利益率	12.1%	24.3%	-	+12.2%	18.7%	NA
当期純利益	506	2,467	+1,960	+386.8%	11,000	22.4%
当期純利益率	7.3%	15.8%	-	+8.5%	12.2%	NA

## 業績ハイライトのポイント

複数の大型物件の販売があり、通期業績予想の達成に向けて順調なスタートを切った。

当社の売上・利益は、下期偏重の傾向があるものの（詳細は6Pご参照）、非常に順調な第1四半期の業績となったことから、

第1四半期としては上場来、  
過去最高の業績を達成

通期計画の達成に向けて、  
更に自信を深めている状況

# 連結セグメント別業績ハイライト

	2023年3月期 第1四半期実績	2024年3月期 第1四半期実績	前年 同期差	前年 同期比	2024年3月期 期初計画	進捗率
PL (単位：100万円)						
売上高	6,959	15,663	+8,703	+125.0%	90,000	17.4%
資産価値創造事業	5,338	14,058	+8,719	+163.3%	82,500	17.0%
資産価値向上事業	1,100	1,165	+64	+5.8%	4,500	25.9%
未来価値創造事業	520	439	-80	-15.5%	3,000	14.7%
営業利益	736	3,812	+3,076	+417.9%	18,000	21.2%
資産価値創造事業	1,116	4,125	+3,008	+269.4%	19,000	21.7%
資産価値向上事業	206	270	+63	+31.0%	900	30.0%
未来価値創造事業	-374	-331	+43	NM	-1,000	NM
本社経費	-211	-251	-39	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7Pご参照）

主力の資産価値創造事業において、2023年6月22日付の「販売用不動産の販売に関するお知らせ」でご案内した京都市の物件を含む、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  
減収、赤字幅は縮小

2023年8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1四半期実績	前期末差	主なコメント
バランスシート (単位: 100万円)				
<b>流動資産</b>	<b>96,216</b>	<b>101,072</b>	+4,856	
現金及び預金	27,524	15,196	-12,327	仕入れ、未払法人税の支払い、配当の支払い等で減少
販売用不動産	45,167	47,936	+2,769	順調に仕入れが推移
仕掛販売用不動産	17,079	31,628	+14,549	
<b>固定資産</b>	<b>10,535</b>	<b>10,681</b>	+145	
<b>資産合計</b>	<b>106,752</b>	<b>111,754</b>	+5,002	
<b>流動負債</b>	<b>8,230</b>	<b>5,342</b>	-2,888	
1年内返済予定の長期借入金	1,359	1,559	+199	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	1,098	-2,953	
<b>固定負債</b>	<b>45,803</b>	<b>52,717</b>	+6,914	
長期借入金	41,397	47,569	+6,171	
預り敷金	4,067	4,839	+771	
<b>負債合計</b>	<b>54,033</b>	<b>58,059</b>	+4,026	
<b>純資産合計</b>	<b>52,718</b>	<b>53,694</b>	+975	当期純利益が約25億円あったものの、約16億円の配当金の支払い
<b>負債純資産合計</b>	<b>106,752</b>	<b>111,754</b>	+5,002	

2023年8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1四半期実績	2024年3月期 第1四半期実績	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	-1,286	-16,557	-15,271	資産価値創造事業での売上高約141億円、不動産の仕入の支払額約238億円、改修工事代金の支払額約27億円等
投資活動によるキャッシュ・フロー	-838	-662	+175	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1億円等
財務活動によるキャッシュ・フロー	-2,410	4,791	+7,201	新規の資金調達と借入金の返済の差額での増加が約64億円、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	76	100		
現金及び現金同等物の増減額	-4,459	-12,329		
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	23,763	15,182		



# 各四半期の営業利益額の進捗率の推移

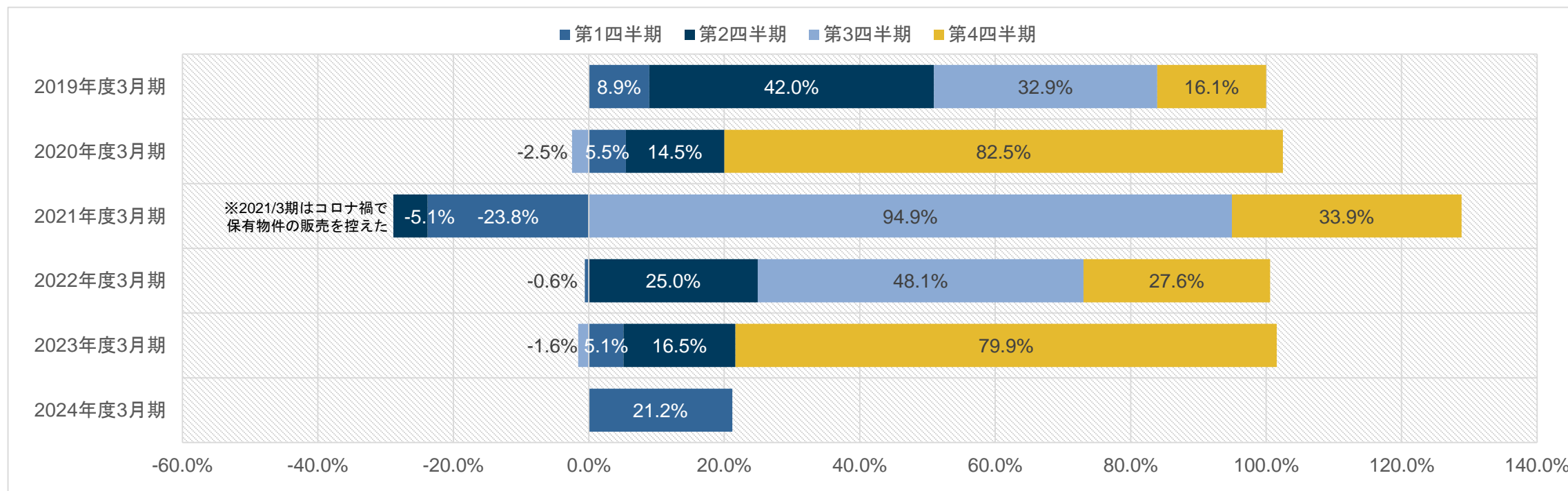


2019年3月期から2023年3月期までの直近5年間に於いて、第1四半期の営業利益額の通期に占める進捗率の平均値は-1.0%、中央値は5.1%であった。今期の通期業績予想に対する、第1四半期の進捗率は**21.2%**であった



当社の売上及び利益は、下期偏重の傾向があるものの、非常に順調な第1四半期の業績となったことから、通期営業利益目標額の180億円達成の、**自信を更に深めている状況**

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。

2023年8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	<b>不動産売買事業</b> ✓ 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> ✓ 上記の難易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イヤーである ✓ 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	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	61,419 90.4%
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									
	<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> ✓ 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	オフィス	40%	商業	32%	レジデンス	13%							
オフィス	40%	商業	32%	レジデンス	13%									
資産価値 向上事業	<b>不動産の賃貸・建物管理事業</b> ✓ 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 <b>約180物件・1,800部屋</b> の管理を行っている	4,416 6.5%	765 17.3%											
未来価値 創造事業	<b>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</b> ✓ 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 3.1%	-2,302 (NM)											



## 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)

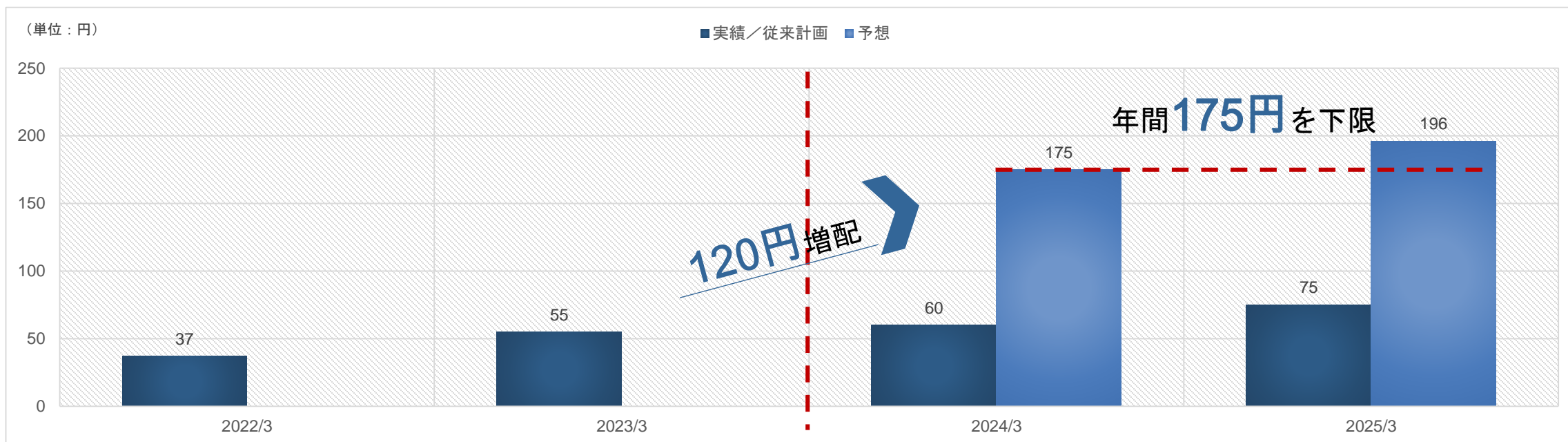
## 2023/3 一株当たり配当金

- 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>