

RAYSUM

+reVALUE

2025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	2024年3月期 第1四半期実績	2025年3月期 第1四半期実績	前年 同期差	前年 同期比	2025年3月期 期初計画	進捗率
(単位：100万円)						
売上高	15,663	15,615	-47	-0.3%	115,000	13.6%
売上総利益	5,224	3,973	-1,250	-23.9%	NA	NA
売上総利益率	33.4%	25.4%	-	-7.9%	NA	NA
営業利益	3,812	1,437	-2,374	-62.3%	23,000	6.3%
営業利益率	24.3%	9.2%	-	-15.1%	20.0%	NA
経常利益	3,806	1,335	-2,470	-64.9%	21,500	6.2%
経常利益率	24.3%	8.6%	-	-15.7%	18.7%	NA
当期純利益	2,467	885	-1,582	-64.1%	14,000	6.3%
当期純利益率	15.8%	5.7%	-	-10.1%	12.2%	NA

業績ハイライトのポイント

当初から第1四半期に予定していた大型物件の販売はなかった。第1四半期は複数の物件販売があり、通期業績予想の達成に向けた進捗率は低いものの、

当社の売上・利益は、下期偏重の傾向があり、第1四半期の進捗率が低いことは過去にも存在(6Pご参照)。加えて、着実に仕入が進んでおり(7Pご参照)、第2四半期以降に大型物件の販売も控えていることから、

第2四半期以降に通期業績予想の達成に向けて、
進捗率を着実に高めていく見通し

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

PL	2024年3月期 第1四半期実績	2025年3月期 第1四半期実績	前年 同期差	前年 同期比	2025年3月期 期初計画	進捗率
(単位：100万円)						
売上高	15,663	15,615	-47	-0.3%	115,000	13.6%
資産価値創造事業	14,058	13,572	-485	-3.5%	106,600	12.7%
資産価値向上事業	1,165	1,453	+288	+24.8%	5,400	26.9%
未来価値創造事業	439	589	+149	+33.9%	3,000	19.6%
営業利益	3,812	1,437	-2,374	-62.3%	23,000	6.3%
資産価値創造事業	4,125	1,934	-2,190	-53.1%	23,500	8.2%
資産価値向上事業	270	310	+39	+14.8%	1,500	20.7%
未来価値創造事業	-331	-382	-50	NM	-900	NM
本社経費	-251	-425	-174	NM	-1,100	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9Pご参照）

主力の資産価値創造事業において、複数の物件販売を実施。一方で、昨年同期と比較して大型物件の販売がなく、利益率も昨年のハードルが非常に高かったことから、

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、インバウンド需要の本格回復等により宿泊事業が昨年同期対比増収増益となった一方で、将来性を見込む非常用ガスエンジン発電機事業における人員強化等の費用が増加した結果、

資産価値創造事業が全体の業績を牽引した一方、昨年同期対比の減益要因の大半を占めた

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、赤字幅は僅かに拡大

連結貸借対照表

	2024年3月期 実績	2025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)				
流動資産	118,542	130,232	+11,690	
現金及び預金	35,728	29,907	-5,820	仕入れ、配当の支払い等で減少
販売用不動産	52,214	66,852	+14,638	順調に仕入れが推移
仕掛販売用不動産	29,237	30,611	+1,373	
固定資産	11,970	12,092	+122	
資産合計	130,513	142,325	+11,812	
流動負債	9,932	18,942	+9,009	
短期借入金及び 1年内返済予定の長期借入金	2,465	10,573	+8,107	仕入れが順調に推移したことで、借入金も増加
未払法人税等	4,222	4,761	+538	
固定負債	58,127	64,988	+6,860	
長期借入金	52,353	59,552	+7,199	借入条件は、期間10年・返済ピッチ20~30年が原則
負債合計	68,060	83,930	+15,870	
純資産合計	62,452	58,394	-4,058	当期純利益が約9億円あったものの、約50億円の配当金の支払い
負債純資産合計	130,513	142,325	+11,812	

2024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

	2024年3月期 第1四半期実績	2025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	-16,557	-15,949	+608	資産価値創造事業での売上高約136億円、不動産の仕入の支払額約270億円、改修工事代金の支払額約10億円等
投資活動によるキャッシュ・フロー	-662	-285	+376	投資有価証券の取得による支出約2億円、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	4,791	10,326	+5,535	新規の資金調達と借入金の返済の差額での増加が約153億円、配当金の支払約50億円等
現金及び現金同等物に係る換算差額	100	86		
現金及び現金同等物の増減額	-12,329	-5,822		
現金及び現金同等物の期首残高	27,511	35,710		
現金及び現金同等物の期末残高	15,182	29,888		

各四半期の営業利益額の進捗率の推移

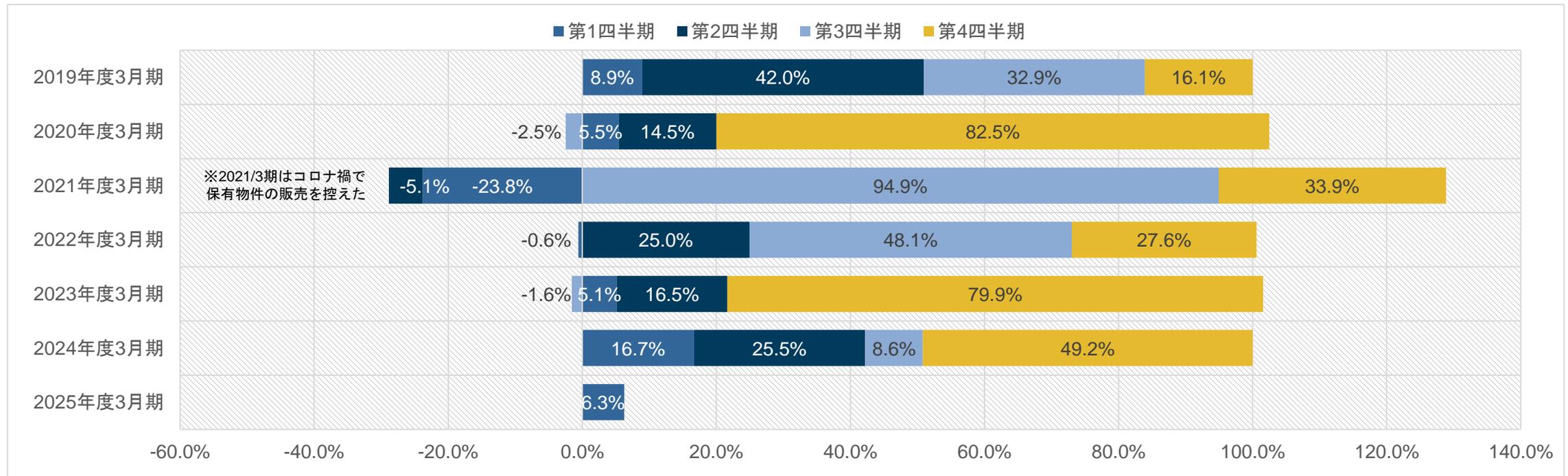


2019年3月期から2024年3月期までの直近6年間に於いて、第1四半期の営業利益額の通期に占める進捗率の平均値は2.0%、中央値は5.3%であった。今期の通期業績予想に対する、第1四半期の進捗率は6.3%で、過去の傾向と同様



当社の売上及び利益は、下期偏重の傾向がある。今期は第2四半期以降に大型物件の販売も続々と控えており、通期営業利益目標額の230億円達成の、**自信を更に深めている状況**

過去6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2024年3月期は、通期の営業利益額を分母として計算。2025年3月期は、通期の目標営業利益額である230億円を分母として計算。

2024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。

着実な在庫の積み上がり

想定確保済み売上高は第1四半期に大幅に増加

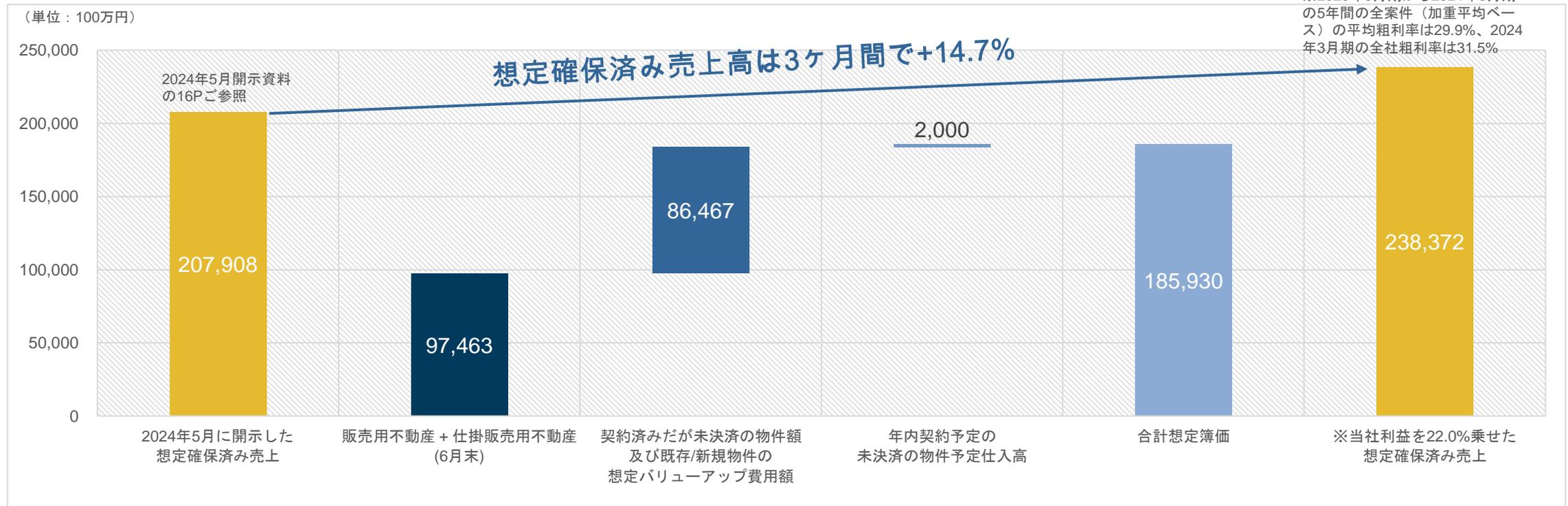


資産価値創造事業において、2025年3月期第1四半期は約136億円の売上があったにも関わらず、2024年5月時点では約2,079億円であった想定確保済み売上高は、3ヶ月間で**約2,384億円**まで増加（**約3ヶ月間で約+305億円、+15%**）



2025年3月期の資産価値創造事業における会社計画の売上高は1,066億円であり、残りの9か月間で約930億円の売上を達成する必要がある。現時点で想定確保済み売上高は約2,384億円に達しており、且つ、過去の実績値に対して保守的な粗利率を計画値では想定していることから、十分に会社計画の売上・利益を達成できる水準の仕入進捗

足許の在庫状況に鑑みた、想定確保済み売上高



販管費の大幅な上昇は一時的要因



第1四半期決算において、販売費及び一般管理費は、約14億円から約25億円と大幅に増加。増加した約11億円の内、約9億円が租税公課の上昇。これは下記に説明する一時的要因であり、継続的なものではない



残りの約2億円の上昇の大半は、人件費、及び、業務委託費の増加に起因する。当社の不動産を変えるチカラは、当社の人財がいて初めて成り立つものであり、足許のインフレ下において、人財を確保する観点からやや人件費は上昇傾向。業務委託費も案件の性質が更に拡大していることから、同様に上昇傾向

販売費及び一般管理費の項目

昨年同期対比

租税公課の内容・費用が増加した理由



租税公課

✓ 約9億円の上昇（約1億円から約10億円に）

- ✓ 居住用建物（レジデンス）に係る消費税に関しては、仕入れ時に仕入税額控除を受けられない為、租税公課として計上する必要がある（オフィスや商業不動産は仕入税額控除を受けられる）
- ✓ 当第1四半期に大型のレジデンス物件を含む、複数のレジデンス物件を仕入れたことから、仕入税額控除を受けられない金額が昨年同期対比大幅に増加
- ✓ 尚、レジデンス物件は仕入れた翌々期の期末までに売却すれば、売却時点で仕入税額を控除することが出来る為、中長期的には租税公課の上昇は打ち消すことが出来る見込み（売却した場合、仕入税控除分を租税公課から引くことが出来る）

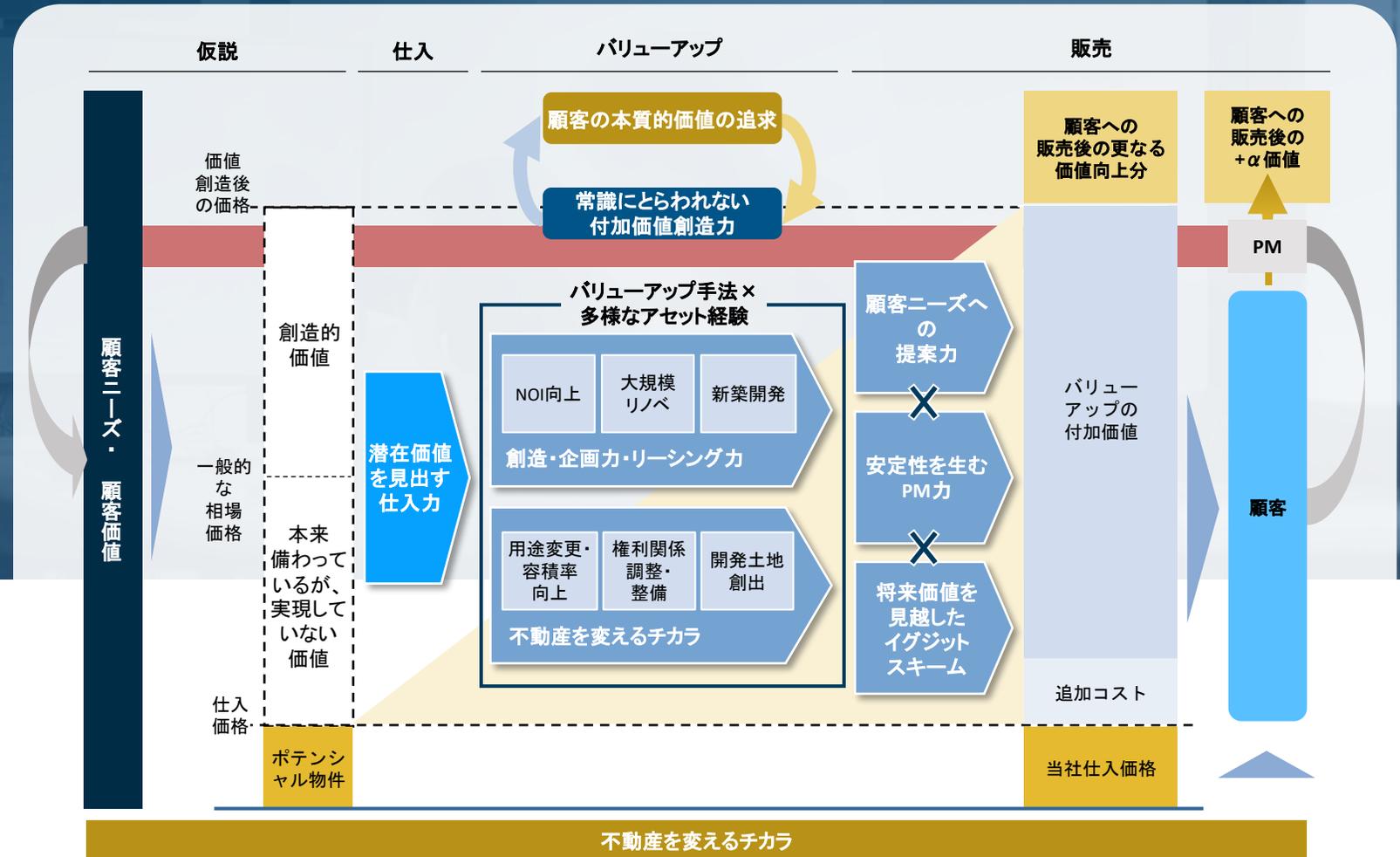
レーサムのビジネスセグメント

(2024年5月開示資料より再掲)

	内容	24/3期売上高 (全体に占める割合%)	24/3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。下記件数は過去5年の販売案件106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>59件</td> <td>6件</td> <td>26件</td> <td>19件</td> <td>20件</td> <td>23件</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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、下記5年間では、金額ベースで下記の通り <table border="1"> <tr> <td>商業</td> <td>45%</td> <td>オフィス</td> <td>28%</td> <td>レジデンス</td> <td>14%</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6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	59件	6件	26件	19件	20件	23件	商業	45%	オフィス	28%	レジデンス	14%	86,841 92.1%	23,938 27.6%
	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															
59件	6件	26件	19件	20件	23件																
商業	45%	オフィス	28%	レジデンス	14%																
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 ✓ 2024年3月末時点では 182物件・1,960室 の管理を行っている 	5,223 5.5%	1,427 27.3%																		
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、足許で事業は改善傾向にあり、今後の減損リスクも極めて限定的。2025年3月期は赤字幅を縮小する見通し 	2,201 2.3%	-1,485 (NM)																		

レーサムのビジネスモデル（資産価値創造事業／資産価値向上事業） (2024年5月開示資料より再掲)

顧客・テナントのニーズから逆算して、様々なバリューアップ手法を駆使して自由自在に「不動産を変えるチカラ」を有する



株主還元の方針

(2024年5月開示資料より再掲)

🔄 今期の会社計画の当期純利益140億円、及び、配当性向40%を前提にした場合、**今期の予想配当金は一株当たり196円**

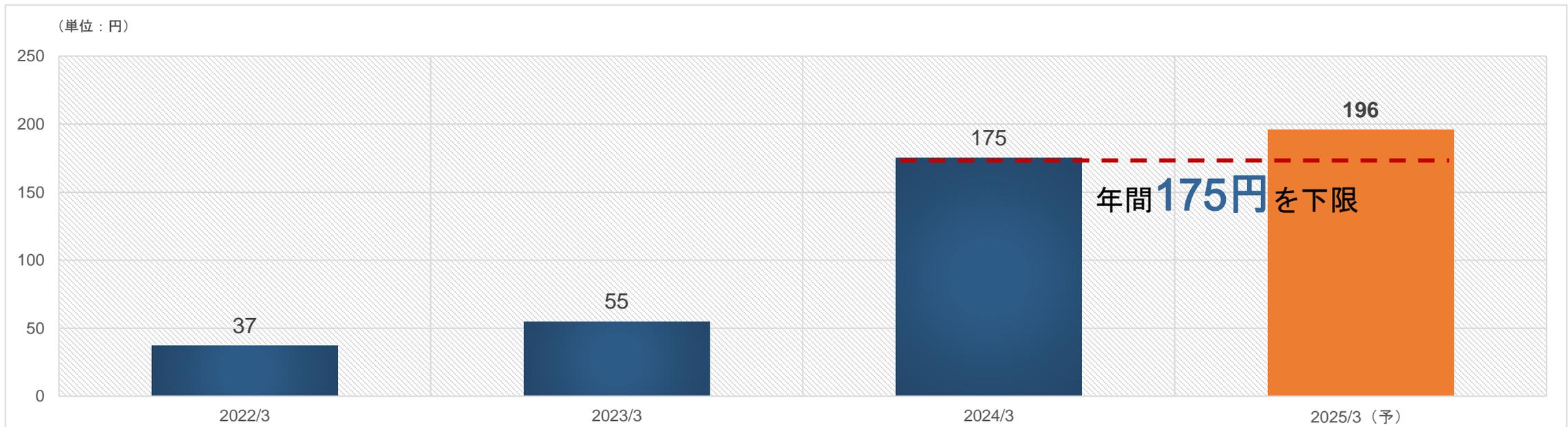
2024/3 株主還元の方 向性

- 1株当たり配当金は**年間175円**を下限とし、前期対比120円増額の**175円に増配**
- 配当性向**40%**を目安とし、配当性向の着地は**43.1%**

2025/3 株主還元の方 向性

- 1株当たり配当金は**年間175円**を下限とし、今期配当予想は前期対比21円増額の**196円に増配**
- 配当性向**40%**を目安とする

一株当たり配当金



2024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。

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>