平成 23 年 10 月 7 日

各 位

会 社 名 株式会社 **レーサム**
代表者名 代表取締役社長 田中 剛
JASDAQ コード 8890
問合せ先 取締役管理本部長 松倉 信行
電 話 03（5157）8881

平成 23 年 8 月期 通期連結業績予想の修正に関するお知らせ

本日開催の取締役会において、平成 22 年 10 月 15 日に公表した平成 23 年 8 月期（平成 22 年 9 月 1 日～平成 23 年 8 月 31 日）の通期連結業績予想を、下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 23 年 8 月期 通期連結業績予想の修正

平成 23 年 8 月期（平成 22 年 9 月 1 日～平成 23 年 8 月 31 日）の業績予想数値の修正

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1 株当たり当期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円	円 銭
前回予想（A）	24,000	1,700	1,000	850	1,844.56
今回修正（B）	9,075	298	△ 516	△ 222	△ 481.76
増減額（B－A）	△ 14,925	△ 1,402	△ 1,516	△ 1,072	－
増減率= $\frac{B-A}{A}$ ×100（%）	△ 62.2	△ 82.5	－	－	－

ご参考：前期（平成 21 年 9 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日）の実績

平成 22 年 8 月期実績	16,071	1,434	788	667	1,448.63

上記業績予想の修正に伴い、平成 23 年 8 月期における各セグメントの業績につきましても、次のとおりとなる見込みです。

前回予想の各セグメントの業績（平成 22 年 9 月 1 日～平成 23 年 8 月 31 日）

（単位：百万円）

	資産運用事業	証券化事業	ﾌﾟﾛﾊﾟﾃｨﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ事業	ｻｰﾋﾞｼﾝｸﾞ事業	投融資事業	その他の事業	合計	調整額	損益計算書計上額
売上高	20,000	70	1,130	2,250	－	600	24,050	(50)	24,000
セグメント利益	1,500	50	170	400	－	0	2,120	(420)	1,700

今回修正の各セグメントの業績（平成 22 年 9 月 1 日～平成 23 年 8 月 31 日）

（単位：百万円）

	資産運用事業	証券化事業	ﾌﾟﾛﾊﾟﾃｨﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ事業	ｻｰﾋﾞｼﾝｸﾞ事業	投融資事業	その他の事業	合計	調整額	損益計算書計上額
売上高	3,852	11	1,561	2,991	－	666	9,083	(8)	9,075
セグメント利益又は損失(△)	△ 261	△ 26	388	603	△ 4	△ 72	628	(329)	298

2. 平成 23 年 8 月期 通期連結業績予想の修正理由

当社は東日本大震災以降、国内不動産をとりまく環境を慎重に見極めると同時に、お客様の投資スタンスの確認と、さらなるリレーションの構築に注力してまいりました。本年の夏以降は不動産投資環境の活性化とお客様の投資スタンスの積極化もみられ、当社の販売は 9 月に良好な実績を上げております。しかしながら平成 23 年 8 月で終了した当期の連結業績予想については、資産運用事業における不動産の販売実績が当初予想比で大きく下回ったことが原因で、当初の連結予想を売上高、営業利益、経常利益、当期純利益ともに大きく下回る見込みです。

下記に、セグメント毎の具体的状況を説明いたします。

＜資産運用事業＞

当事業においては、商品化した際にお客様にとって充分な投資リターンをもたらす魅力的な不動産の仕入れが充分に出来ず、当社が保有している物件の販売が主体となったため、期中の仕入額、販売額は目標を大きく下回りました。平成 23 年 9 月になってからはその状況が改善されてきており、仕入れ対象物件が段階的に増加してきております。

当事業における平成 23 年 8 月期の総括として、当社は、収益不動産に関して、利回り、ロケーション、土地・建物の特性、税務面での優位性、といった一般的な指標を中心として、不動産の仕入れ活動と販売活動を進めていた側面もあり、これが当事業の業績が芳しくない結果となった一因であると捉えております。

この状態から一歩踏み出していくにあたって、以下のように認識しております。

当社は、不動産を仕入れる際に、その不動産の過去及び現状について詳細に精査する能力については、ほぼ充分な力を有していると認識しております。しかしながら、当社の資産運用事業のお客様は個人が主体であり、そ

の所有する不動産の運用期間は10年から20年というのが一般的です。そのため、商品の仕入れ段階においても、10年から20年後にその不動産がどうなっているのかについて、地域経済・特性の変化、産業構造の変化、テナントの変化など、将来像に対する深い分析力と洞察力、また将来の時点での建て替え・改修プランについての提案力が必要であり、これらの能力を上げることが必要と考えております。

また、お客様への販売活動においても、不動産の利回り、立地、土地・建物の特性、税務面での優位性といった、一般的な指標を元にしたお客様への投資提案レベルにとどまらず、さらに一歩お客様に寄り添った提案、すなわちお客様の置かれている状況や今後の人生設計、相続、趣味・嗜好など、お客様固有の背景を踏まえた、個別性のある提案を行う力を磨き、新規顧客の創出と、既存顧客からのご紹介による顧客増加を図ることが重要であると考えております。

上記に述べた、仕入れと販売に関する総括に対応する為に、下記の様な組織変更を行っております。

従来は資産運用事業本部において、不動産の仕入れとお客様への販売の両方の業務を統括しておりましたが、平成23年9月1日付で組織変更を行い、仕入れ活動は戦略投資本部が統括し、お客様への販売は資産運用事業本部が統括する体制としました。二つの本部においてそれぞれの本部長が、仕入の課題、販売の課題をより正確に認識することで、社員の業務能力の向上、ひいては会社総合力の向上を目指しております。さらに戦略投資本部においては、不動産の仕入れに加えて債権の仕入も行うことで、より広範な仕入れルートを確保し、相乗効果のある案件の仕入れ等の機会を捉えてゆきます。

＜証券化事業＞

当期における当事業の売上高・セグメント利益は、ともに予想を下回る見込みです。

平成21年後半のリーマンショック以降、短期間のハイレバレッジ（高借入比率）の不動産投資はリスクが高いことを市場が示しておりますが、長期間のローレバレッジ（低借入比率）の不動産ファンドの投資環境は、まだ市場環境が充分に整っていないと当社はみております。

このような時期に、大量の資金を使って、大量のボリュームの不動産を仕入れようとしても、まだ借入資金がつきづらい為に、投資家に良好な投資リターンを提供することができません。従って、現段階では当社の預り資産を無理して増やすことはせず、投資の時期をきちんと見定めたうえで、証券化事業を再開する考えであります。

＜プロパティマネジメント事業＞

当事業においては売上高・利益ともに予算値を達成見込みですが、この主な要因は、自社保有不動産の賃貸収入が、当初の想定を上回ったことにあります。

当事業で目指すべき目標は、お客様に選んでいただけるレベルのサービスを提供することにあると認識しております。お客様が当社からの営業提案に基づいて不動産を購入し、管理を委託されるにあたり、お客様が当社に期待された内容をよく理解し、永きにわたりお客様にご満足いただけるサービスを提供することが大切であり、お客様本位のサービスを提供するレーサムという位置づけをより明確に築く必要があります。

これは当社の経営の意思であるため、従来はプロパティマネジメント事業の事業部長は役員ではありませんでしたが、平成23年9月1日付の組織変更において、当事業部長に取締役を就任させ、お客様に選んでいただけるサービスを提供するという経営の意図を明確化しております。

＜サービシング事業＞

当事業においては、当社グループで取得済の債権からの丁寧な回収により、予定以上の売上高と利益を達成見込みです。

なお、サービシング事業の中核であるグローバル債権回収㈱は、平成 23 年 5 月まで 5 月決算期でありましたが、平成 23 年 8 月から決算期を 8 月に変更致しました。この目的は、平成 24 年 8 月期から連結納税制度を導入し、100%資本のグループ会社全体での包括的な税務申告を可能にすること、及びグループ会社間の決算期のずれをなくすことで、今までよりもわかりやすい業績開示をする事にあります。この変更に伴いレーサムの当連結会計年度においては、サービシング事業は平成 22 年 6 月から同 23 年 5 月までの 12 ヶ月間に加え、平成 23 年 6 月から 8 月までの 3 ヶ月間を加えた、15 ヶ月分の業績が織り込まれており、その営業利益は 603 百万円となる見込みです。なお 3 ヶ月が加算されたことで増加した営業利益は、そのうちの約 70 百万円であります。

当社グループのサービシング事業は、丁寧な回収により、高い売上高利益率を達成しておりますが、今後の不良債権の取得については、仕入れ機会が以前に比べて限られている市況環境にあります。このため、今後はさらに回収能力、調査能力を磨いて、効率を上げにくい作業であっても丁寧に仕事をした上で生産性をあげていく必要があると認識しており、また担保不動産の価値を向上させるノウハウをサービシング事業に提供すべく、レーサムの戦略投資本部との連携をより強化しております。

＜投融資事業＞

現在、新規の投融資事業は行っておらず、セグメント利益が小額マイナス予想であるのは、主に当概事業部門の事務所賃料負担によるものです。

＜その他の事業＞

レーサムゴルフ＆スパリゾートは、今決算年度は 3 月の東日本大震災後の計画停電の影響も受け、当初予定よりも低いセグメント利益見込みとなりました。

現時点では計画停電の影響はなくなりましたが、今後はコースコンディションの改良につとめ、安定的にきれいなコースをお客様に堪能していただけるようにすることが優先の課題です。これに加え、より長期的な目標としては、サービスレベルの向上を行い、滞在を楽しんでいただけるリゾート化を進めることを目指しております。

以上

上記の業績予想等に関する記述は、当社グループにおいて本資料発表日現在で入手可能な情報に基づいて判断したものであります。実際の業績については、今後様々な要因の変化によって、上記の業績予想と異なる結果となる可能性があることをご承知おきください。