

2022年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年11月12日

上場会社名 株式会社レーサム 上場取引所 東
 コード番号 8890 URL <http://www.raysum.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小町 剛
 問合せ先責任者 (役職名) 上級執行役員管理本部長 (氏名) 片山 靖浩 TEL 03-5157-8881
 四半期報告書提出予定日 2021年11月12日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無：無
 四半期決算説明会開催の有無：有（機関投資家、アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2022年3月期第2四半期の連結業績（2021年4月1日～2021年9月30日）

（1）連結経営成績（累計） （％表示は、対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年3月期第2四半期	19,937	189.7	2,769	—	2,542	—	1,599	—
2021年3月期第2四半期	6,882	△61.3	△474	—	△613	—	△295	—

（注）包括利益 2022年3月期第2四半期 1,610百万円（－％） 2021年3月期第2四半期 △303百万円（－％）

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2022年3月期第2四半期	43.64	—
2021年3月期第2四半期	△8.07	—

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2022年3月期第2四半期	106,318	48,325	45.5
2021年3月期	104,861	46,861	44.7

（参考）自己資本 2022年3月期第2四半期 48,325百万円 2021年3月期 46,861百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2021年3月期	—	0.00	—	4.00	4.00
2022年3月期	—	0.00	—	—	—
2022年3月期（予想）	—	—	—	27.00	27.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2022年3月期の連結業績予想（2021年4月1日～2022年3月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	62,000	92.4	8,000	386.7	7,450	451.3	4,800	623.0	130.95

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有
新規 1社 （社名） 株式会社レーサム福岡

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料P. 9「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（4）四半期連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2022年3月期2Q	46,081,400株	2021年3月期	46,081,400株
② 期末自己株式数	2022年3月期2Q	9,426,586株	2021年3月期	9,426,586株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年3月期2Q	36,654,814株	2021年3月期2Q	36,599,255株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(会計方針の変更)	9
(セグメント情報)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高19,937百万円（前年同四半期比189.7%増）、営業利益2,769百万円（前年同四半期は474百万円の営業損失）、経常利益2,542百万円（同613百万円の経常損失）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,599百万円（同295百万円の親会社株主に帰属する四半期純損失）となりました。

なお、前連結会計年度より、事業内容を適正に表示するため、従来「資産運用事業」「プロパティマネジメント事業」「その他の事業」としていた報告セグメントの名称を、「資産価値創造事業」「資産価値向上事業」「未来価値創造事業」に変更しております。当該変更は報告セグメントの名称変更のみであり、セグメント情報に影響はありません。

各セグメントの業績は次のとおりであります。

(資産価値創造事業)

当事業では、未来の社会を構想し、そこに必要とされる不動産を生み出すという視点で、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等を行っております。物件単体のみならず、周辺コミュニティ、自治体、文化育成、環境保全といった視点も多角的に考慮し、街全体にとっても意味のある不動産資産をお客様に提供します。

当第2四半期連結累計期間の当事業の売上高は16,752百万円（前年同四半期比309.1%増）、セグメント利益は3,597百万円（同5,124.1%増）となりました。

新型コロナウイルス感染症拡大によって様々な事業活動の制約を受ける事業環境ではありましたが、個人富裕層及び内外の機関投資家からの当社の不動産を変化させる力（資産価値向上の実行力）への認知と信頼が深まってきたとの手応えを得ております。

その結果、当第2四半期連結累計期間中に、港区の「白金長者丸プレミアムレジデンス」、目黒区の「池尻大橋プロジェクト」など販売価格20億円以上となる大型物件を販売、築110年の神戸の歴史建造物「海岸ビルディング」など特徴ある地方案件を含め12件を販売済みで、年末までに販売目途をつけている複数の20億円以上クラスの大型案件も考慮すると当事業の計画は堅調に推移しているとの認識です。

また、新しい取り組みとして、当社が資産価値向上を進める20億円以上クラス案件を複数組み合わせた不動産商品群に対して、2～3億円単位で投資できるゲートウェイ型不動産投資商品の組成にも取り組んでおり、従来のオールドリッチ層に加えて、最近台頭著しい若手ニューリッチ層との取引機会を加速させてまいります。

(資産価値向上事業)

当事業では、お客様にご提供した不動産について、その価値を維持向上させるための、賃貸管理、建物管理業務等を行います。テナント入れ替わり等を機会に、将来に向けた物件価値の向上プランをご提案する等、お客様のご希望を細かくお伺いし、長期的な資産価値向上を目指します。

当第2四半期連結累計期間の当事業の売上高は2,481百万円（前年同四半期比10.7%増）、セグメント利益は628百万円（同16.1%増）となりました。

(未来価値創造事業)

当事業では主に、コミュニティホステル、超高齢化社会に必須の高度医療専門施設、増加する自然災害に備える非常用電源開発など、将来の社会課題に対応した事業を、自社事業として行っております。事業運営を通して蓄積した経験やナレッジは、将来的な資産価値創造事業、資産価値向上事業における構想力、ご提案力として活かされます。

高度専門医療の支援事業の一環として目黒に開設した「medock総合健診クリニック」では、既に多くの企業様との連携が始まっており、加えて、新型コロナ対応ワクチンの職域接種にも取り組み3万人以上の接種を行ってまいりました。

一方、再度の緊急事態宣言やまん延防止措置による外出自粛、移動制限等の影響を、(株)アセット・ホールディングス、(株)WeBaseが引き続き受けた期間でありました。その中でも、感染拡大の防止策を講じつつ事業活動を無事故で継続し、この機会をお客様と社会との繋がりを再考し強化する機会と捉え、設備の改修・業績の改善に全力で取り組んでおります。

当第2四半期連結累計期間の当事業の売上高は、703百万円（前年同四半期比28.7%増）となり、セグメント損失は、新たな宿泊施設、「江田島荘」を立ち上げたことによる初期投資もあり、1,149百万円（前年同四半期は794百万円のセグメント損失）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①財政状態の変動状況

(資産)

流動資産は、前連結会計年度末に比べて835百万円増加し、92,975百万円となりました。

これは主に、現金及び預金が1,612百万円減少して18,309百万円、販売用不動産が4,431百万円増加して45,294百万円、仕掛販売用不動産が2,613百万円減少して24,679百万円、未来価値創造事業の棚卸資産等の増加により、その他の流動資産が1,184百万円増加して3,509百万円となったことによるものであります。

固定資産は、前連結会計年度末に比べて621百万円増加し、13,342百万円となりました。これは主に、有形固定資産が取得による増加と減価償却による減少で725百万円増加、無形固定資産が27百万円減少、投資その他の資産が77百万円減少したことによるものであります。

上記の結果、当第2四半期連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べて1,456百万円増加し、106,318百万円となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて6百万円減少し、57,992百万円となりました。

これは主に、新規の資金調達と借入金の返済による差額で借入金の増加2,079百万円、物件工事等による未払金の減少592百万円、法人税等の一部納付による未払法人税等の減少922百万円、当社管理物件の預り敷金の増加603百万円、消費税等の納付による未払消費税等の減少により、その他の流動負債が1,027百万円減少して890百万円となったことが主な要因であります。

(純資産)

純資産合計は、前連結会計年度末に比べて1,463百万円増加し、48,325百万円となりました。これは利益剰余金が親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により1,599百万円増加し、剰余金の配当により146百万円減少したことが主な要因であります。

なお、当第2四半期連結会計期間末の自己資本比率は45.5%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）は、前連結会計年度末に比べて1,612百万円減少し、18,309百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの主な変動要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動による資金は、1,361百万円の減少となりました。主な増加要因は、資産価値創造事業における売上高16,752百万円に係る資金増加であり、主な減少要因は、資産価値創造事業における販売用不動産の仕入の支払額11,305百万円と仕掛販売用不動産の開発進展並びに販売用不動産の改修工事代金の支払額3,416百万円、及び販売費及び一般管理費の支出に係る資金減少であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動による資金は、2,075百万円の減少となりました。主な増加要因は、投資有価証券の売却による収入52百万円、貸付金回収による収入49百万円であり、主な減少要因は、有形固定資産の取得による支出1,697百万円、出資金の払込による支出200百万円、貸付けによる支出307百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動による資金は、1,819百万円の増加となりました。主な増加要因は、新規の資金調達と借入金の返済による差額での増加2,079百万円であり、主な減少要因は、配当金の支払額150百万円であります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、2021年5月14日の「2021年3月期 決算短信」で公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,922	18,309
営業未収入金	318	267
販売用不動産	40,862	45,294
仕掛販売用不動産	27,292	24,679
前渡金	1,033	892
未収還付法人税等	395	34
その他	2,325	3,509
貸倒引当金	△11	△11
流動資産合計	92,140	92,975
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	2,527	3,932
土地	1,412	1,517
建設仮勘定	1,181	563
その他（純額）	2,233	2,067
有形固定資産合計	7,355	8,080
無形固定資産		
その他	344	317
無形固定資産合計	344	317
投資その他の資産		
投資有価証券	2,166	1,759
繰延税金資産	653	721
出資金	145	346
長期貸付金	1,374	1,632
その他	882	808
貸倒引当金	△200	△325
投資その他の資産合計	5,021	4,944
固定資産合計	12,721	13,342
資産合計	104,861	106,318

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	1,493	1,657
未払金	1,798	1,205
未払法人税等	3,087	2,165
前受金	570	488
賞与引当金	6	4
関係会社整理損失引当金	123	123
その他	1,917	890
流動負債合計	8,997	6,534
固定負債		
長期借入金	45,437	47,353
預り敷金	2,993	3,596
その他	571	508
固定負債合計	49,001	51,458
負債合計	57,999	57,992
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	12,054	12,054
利益剰余金	47,507	48,960
自己株式	△12,853	△12,853
株主資本合計	46,809	48,262
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△19	△11
為替換算調整勘定	72	74
その他の包括利益累計額合計	52	63
純資産合計	46,861	48,325
負債純資産合計	104,861	106,318

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第2四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
売上高	6,882	19,937
売上原価	5,376	14,641
売上総利益	1,505	5,295
販売費及び一般管理費	1,980	2,526
営業利益又は営業損失(△)	△474	2,769
営業外収益		
受取利息	14	20
受取家賃	2	2
受取給付金	18	33
為替差益	—	0
その他	5	8
営業外収益合計	41	65
営業外費用		
支払利息	138	276
財務手数料	5	7
為替差損	29	—
その他	7	8
営業外費用合計	180	292
経常利益又は経常損失(△)	△613	2,542
特別利益		
事業譲渡益	2	—
関係会社清算益	—	7
投資有価証券売却益	—	9
特別利益合計	2	16
特別損失		
関係会社清算損	69	—
固定資産除却損	—	28
固定資産売却損	—	38
特別損失合計	69	66
税金等調整前四半期純利益又は 税金等調整前四半期純損失(△)	△680	2,492
法人税、住民税及び事業税	2	965
法人税等調整額	△387	△73
法人税等合計	△384	892
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△295	1,599
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△0	—
親会社株主に帰属する四半期純利益又は 親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△295	1,599

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△295	1,599
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6	8
為替換算調整勘定	△1	2
その他の包括利益合計	△8	10
四半期包括利益	△303	1,610
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△303	1,610
非支配株主に係る四半期包括利益	△0	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益又は 税金等調整前四半期純損失 (△)	△680	2,492
減価償却費	189	809
関係会社清算損益 (△は益)	69	△7
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△4	△2
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	125
流動化調整引当金の増減額 (△は減少)	△0	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△9
固定資産除却損	—	28
固定資産売却損	—	38
事業譲渡損益 (△は益)	△2	—
受取利息及び受取配当金	△14	△20
支払利息	138	276
売上債権の増減額 (△は増加)	64	51
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△15,847	△4,423
仕掛販売用不動産の増減額 (△は増加)	△5,072	2,613
前渡金の増減額 (△は増加)	△158	132
預け金の増減額 (△は増加)	△54	△452
前受金の増減額 (△は減少)	△481	△82
未払金の増減額 (△は減少)	△160	△403
未払又は未収消費税等の増減額	△379	△1,057
預り敷金の増減額 (△は減少)	△487	611
その他	167	△298
小計	△22,717	422
利息及び配当金の受取額	14	19
利息の支払額	△137	△276
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△748	△1,527
営業活動によるキャッシュ・フロー	△23,589	△1,361
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△697	△1,697
有形固定資産の売却による収入	—	28
投資有価証券の売却による収入	—	52
出資金の払込による支出	△142	△200
関係会社株式の取得による支出	△133	—
貸付けによる支出	△153	△307
貸付金の回収による収入	6	49
関係会社の清算による収入	10	10
出資金の払戻による収入	70	—
事業譲渡による支出	△56	—
その他	29	△8
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,068	△2,075
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	19,606	12,373
長期借入金の返済による支出	△2,141	△10,294
自己株式の取得による支出	△1,399	—
配当金の支払額	△1,708	△150
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△16	△110
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,340	1,819
現金及び現金同等物に係る換算差額	△13	4
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△10,330	△1,612
現金及び現金同等物の期首残高	29,325	19,922
現金及び現金同等物の四半期末残高	18,995	18,309

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。収益認識会計基準等の適用による四半期連結財務諸表に与える影響はありません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しております。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

Ⅰ. 前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント			合計	調整額	四半期連結 損益計算書 計上額
	資産価値創造 事業	資産価値向上 事業	未来価値創造 事業			
売上高						
外部顧客への売上高	4,095	2,240	546	6,882	—	6,882
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	73	26	100	△100	—
計	4,095	2,313	573	6,982	△100	6,882
セグメント利益 又は損失 (△)	68	541	△794	△183	△290	△474

(注) セグメント利益又は損失の調整額△290百万円は、各報告セグメントに配分していない、一般管理費等の全社費用△290百万円及びセグメント間取引消去0百万円であります。この調整額を差引いた後のセグメント利益の額は、四半期連結損益計算書に計上している営業損失の額△474百万円と一致しております。

Ⅱ. 当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント			合計	調整額	四半期連結 損益計算書 計上額
	資産価値創造 事業	資産価値向上 事業	未来価値創造 事業			
売上高						
顧客との契約から生 じる収益	16,752	311	632	17,696	—	17,696
その他の収益	—	2,169	71	2,240	—	2,240
外部顧客への売上高	16,752	2,481	703	19,937	—	19,937
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	72	28	101	△101	—
計	16,752	2,554	732	20,038	△101	19,937
セグメント利益 又は損失 (△)	3,597	628	△1,149	3,077	△307	2,769

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△307百万円は、各報告セグメントに配分していない、一般管理費等の全社費用△307百万円及びセグメント間取引消去0百万円であります。この調整額を差引いた後のセグメント利益の額は、四半期連結損益計算書に計上している営業利益の額2,769百万円と一致しております。

2. その他の収益の主なものは、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収入であります。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

当社グループは、前連結会計年度より、事業内容を適正に表示するため、従来「資産運用事業」「プロパティマネジメント事業」「その他の事業」としていた報告セグメントの名称を、「資産価値創造事業」「資産価値向上事業」「未来価値創造事業」に変更しております。当該変更は報告セグメント名称変更のみであり、セグメント情報に影響はありません。なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報についても、変更後の名称で記載しております。