

平成 20 年 8 月 29 日

各 位

会 社 名 株 式 会 社 レ - 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 常務取締役 小 町 剛
 電 話 03 (5157) 8881

「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用および特別損失の発生
 ならびに平成 20 年 8 月期通期業績予想（連結・個別）の修正に関するお知らせ

当社は、平成 20 年 8 月 29 日開催の取締役会において、平成 20 年 8 月期（平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日）より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を早期に適用することを決議いたしました。これに伴い特別損失の計上を見込むこととなりましたのでお知らせいたします。

また「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用および業績の動向により、平成 20 年 1 月 18 日付の「平成 20 年 8 月期中間期および通期業績予想の修正に関するお知らせ」にて発表いたしました連結の通期業績予想、ならびに平成 20 年 6 月 27 日付の「(訂正)平成 20 年 8 月期中間決算短信および平成 20 年 8 月期業績予想の一部訂正について」にて発表いたしました個別の通期業績予想を下記のとおり修正いたしますので、併せてお知らせいたします。

記

1. 「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用について

当社の収益不動産を取り巻く環境として、昨今のサブプライム・ローン問題等に端を発した金融マーケットの混乱が持続的に進行してきている中、一部の企業における資金調達環境は極めて厳しい状況となり、また一部の不動産においては、その影響から著しい流動性の低下が生じてきております。しかし、これらの現象は、本質的には、米国発の証券化ビジネス、ファンドビジネスのあり方において一部見直しを必要とするものであって、このような状況が改善される時期については極めて不透明な状態にあることから、現在の状況は更なる悪化を伴って継続する懸念も台頭してきていると当社は見えております。

このような環境認識を踏まえ、当社においては、財務体質の健全性を更に向上させ、このような状況下であるが故に、従来にも増して、慎重且つ積極的な事業展開を可能とすべく、平成 20 年 8 月期（平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日）より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（以下、「低価法」という。）を早期に適用することを決議いたしました。

上記環境認識における低価法の適用にあたり、不動産鑑定評価額は実際の（販売）時価に対して、一定の遅れを伴うことによる乖離が生じることから、個別物件毎の不動産鑑定評価に、更に賃料の下落、修繕費の上昇、建築費の高騰ならびに空室率の上昇等をより保守的に見積もり、また物件の購入者側における資金調達環境の悪化を折り込んだ上で、全てのたな卸について個別に算出した時価を採用いたしました。この結果、低価法の適用前

後において、販売用不動産証券なども含む連結ベースの保有不動産簿価合計額約 956 億円について、約 827 億円まで評価の引き下げを行い、連結の通期業績予想においては、簿価を下回った約 129 億円に、不動産を投資対象とする投資有価証券において上記低価法の評価手法を用いて算出した評価損約 5 億円を加えた約 134 億円を特別損失に計上する見込みとなりました。

また個別の通期業績予想においては、低価法による簿価の引き下げ分約 48 億円に、上記投資有価証券の評価損約 5 億円ならびに連結子会社が保有する不動産の評価引き下げに伴う連結子会社向け貸付金の貸倒引当金繰入約 9 億円を加えた約 62 億円を特別損失に計上する見込みとなりました。

当社連結グループが所有する物件は概ね東京の都心部に集中しており、その中でも、低価法適用前において 8%台後半であった既存収益物件の簿価に対する総賃料をベースとした利回りの平均値は、低価法適用後には 11%台半ばを上回った状態となっております。これは、バブル崩壊後の 97～98 年の最安値を軒並み下回る水準となっております。

一方で、当社における今回の低価法の早期適用は、来期以降においても、更に健全にビジネスを展開することを可能とすることであり、お客様に対して安心してお取引をいただける体制づくりに寄与するものと考えております。

来期は、東京都心部の不動産賃料における良好なファンダメンタルズと流動性とのギャップにおいて、個人富裕層ならびに機関投資家の皆様に対して、より魅力的な投資機会を積極的に提供してまいります。

2. 平成 20 年 8 月期 通期連結および個別業績見通しの修正

平成 20 年 8 月期（平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日）の業績予想数値の修正

(1) 連結

（金額の単位：百万円）

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回予想 (A)	73,397	21,735	19,386	10,576
今回修正 (B)	58,000	17,000	15,000	700
増減額 (B - A)	15,397	4,735	4,386	9,876
増減率 = $\frac{B - A}{A} \times 100$ (%)	21.0	21.8	22.6	93.4

ご参考：前年同期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）の実績

前年同期実績	40,251	10,419	9,251	8,291
--------	--------	--------	-------	-------

(2) 単体

（金額の単位：百万円）

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回予想 (A)	27,713	4,672	13,522	7,985
今回修正 (B)	14,000	2,300	11,000	2,500
増減額 (B - A)	13,713	2,372	2,522	5,485
増減率 = $\frac{B - A}{A} \times 100$ (%)	49.5	50.8	18.7	68.7

ご参考：前年同期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）の実績

前年同期実績	29,363	7,067	6,430	9,898
--------	--------	-------	-------	-------

3. 修正の理由

(1) 連結

資産運用事業においては、前述の当社の収益不動産を取り巻く環境の下、主に、比較的賃料収入が安定している小規模の商品販売に注力した一方で、中規模以上で、潜在的には収益性向上余地を残している商品等については、収益性の向上を優先し、販売を来期以降に持ち越したことによって、売上高においては約 140 億円の減収、営業利益においては約 37 億円の減益となる見込みです。

証券化事業においては、前述のとおり、収益不動産を取り巻く環境の変化により、当社がアセットマネジメント業務をおこなっている一部のファンド案件において、予定されていた価格での不動産の売却に至らなかったことにより、インセンティブ・フィーの計上がなされなかったことを主な要因として、約 4 億円の減収減益となる見込みです。

プロパティマネジメント事業においては、ほぼ業績予想通りの着地となる見込みです。

サービシング事業においては、主に、利益率の高い案件に注力した結果、約 8 億円の減収となる見込みではありますが、損益については、ほぼ業績予想通りの着地となる見込みです。

投融資事業においては、主に、当初の予定よりも早期に回収となった案件があったことより、売上高はほぼ業績予想通りの着地となる見込みではありますが、当初予定しておりました投資案件からの回収を来期以降に持ち越したことによって、損益については約 5 億円の減益となる見込みです。

その他事業においては、売上は予想通りの着地となる見込みではありますが、日本プロゴルフ選手権大会の開催等による費用の増加を受け、約 1 億円の減収となる見込みです。

この結果、売上高においては約 154 億円の減収、営業利益は約 47 億円、経常利益は約 44 億円のそれぞれ減益となり、当期利益においては、前述の低価法の早期適用およびそれに伴う税効果等の影響によって約 99 億円の減益となる見込みです。

(2) 単体

売上高につきましては、主に、上記通期連結における資産運用事業ならびに証券化事業の修正と同様の理由により、約 137 億円の減収、営業利益は約 24 億円、経常利益は約 25 億円の減益となり、当期利益においては、前述の低価法の早期適用によって約 55 億円の減益となる見込みです。

4. その他

1 株あたりの期末配当予想額（500 円 00 銭）は、従来どおり変更はございません。

上記の業績予想に関する記述は、当社グループにおいて現時点で入手可能な情報に基づいて判断したものであり、実際の業績については、さまざまな要因の変化により、これらの業績予想と異なる可能性があることをご承知おきください。

以上