

2016年3月期 第2四半期 決算説明会

2015年11月6日

株式会社タカラレーベン



44期上期 業績ハイライト	.....	P 2
首都圏不動産市場動向	.....	P 6
44期上期 事業進捗	.....	P 8
44期トピックス・今後の戦略	.....	P 17
44期 業績予想・配当	.....	P 21

1972年 株式会社宝工務店(現 株式会社タカラレーベン)を設立
【戸建分譲事業、中古再販事業を開始】

1982年 【不動産賃貸事業を開始】

1988年 株式会社レーベンコミュニティ(旧 株式会社宝管理)を設立
【不動産管理事業を開始】

1994年 自社分譲マンション「レーベンハイム」シリーズを発表
【分譲マンション事業を開始】

2000年 株式会社タカラレーベンに商号変更

2001年 JASDAQ上場
株式会社タフコ設立【融資取次事業を開始】

2003年 東京証券取引所市場第二部上場

2004年 東京証券取引所市場第一部上場

株式会社アズパートナーズを設立
【不動産販売受託事業・高齢者向け介護事業を開始】

2008年 丸の内債権回収株式会社を子会社化
【債権回収事業を開始】

新タカラレーベンブランドを発表

2010年 自社施工による戸建分譲事業を開始
日本初のライツ・イシューによる資本増資

2011年 創立40周年

2012年 新マンションブランド「LEBEN」「THE LEBEN」を発表

コーポレートキャラクター「れ〜べ〜」を発表

横浜支社を開設

株式会社タカラプロパティ(旧 株式会社宝ハウジング)を子会社化
【賃貸管理事業を開始】

2013年 【メガソーラー事業を開始】第1号案件/LS塩谷発電所の稼働開始

タカラアセットマネジメント株式会社を設立
タカラ投資顧問株式会社を設立

株式会社サンウッドを持分法適用関連会社化

2014年 北陸営業所を開設
東北営業所を開設

株式会社タカラレーベンリアルネット
(旧 オアシス株式会社)を子会社化

株式会社日興建設を子会社化

2015年 株式会社タカラレーベン東北(旧 株式会社ライブネットホーム)を子会社化
宮城県仙台市に移転(東北営業所を廃止)

株式会社住宅情報館を子会社化



レーベン小手指REVOLVE

44期上期 業績ハイライト

連結損益計算書(ハイライト)

(単位:百万円)

	2015年3月期(第43期) 第2四半期累計	2016年3月期(第44期) 第2四半期累計	増減率
売上高	18,784	26,536	41.3%
営業利益	719	1,812	152.1%
経常利益	243	1,461	499.6%
四半期純利益	165	875	427.4%

連結セグメント情報(売上高)

(単位:百万円)

	2015年3月期 (第43期) 第2四半期累計	構成比	2016年3月期 (第44期) 第2四半期累計	構成比
不動産販売事業	15,431	82.1%	20,541	77.4%
不動産賃貸事業	896	4.8%	2,107	7.9%
不動産管理事業	1,449	7.7%	1,660	6.3%
その他事業	1,007 (売電収入:163)	5.4%	2,226 (売電収入:429)	8.4%
合計	18,784	100%	26,536	100%

連結貸借対照表

	2015年3月期(第43期) 期末	2016年3月期(第44期) 第2四半期	増減率
流動資産	67,319	68,776	2.2%
現金及び預金	26,281	21,222	△19.2%
たな卸資産	35,345	42,121	19.2%
販売用不動産	4,901	3,710	△24.3%
仕掛不動産	30,444	38,411	26.2%
固定資産	34,400	41,770	21.4%
資産合計	101,738	110,579	8.7%
流動負債	34,800	35,330	1.5%
支払手形・買掛金	10,023	6,249	△37.7%
借入金(短期・一年内)	15,120	20,850	37.9%
固定負債	35,748	44,514	24.5%
長期借入金	33,235	41,722	25.5%
負債合計	70,549	79,845	13.2%
純資産	31,189	30,734	△1.5%
資本金	4,819	4,819	—
その他自己資本	26,369	25,914	△1.7%
負債純資産合計	101,738	110,579	8.7%

(単位:百万円)



レーベン守谷THE BRIDGE

首都圏不動産市場動向

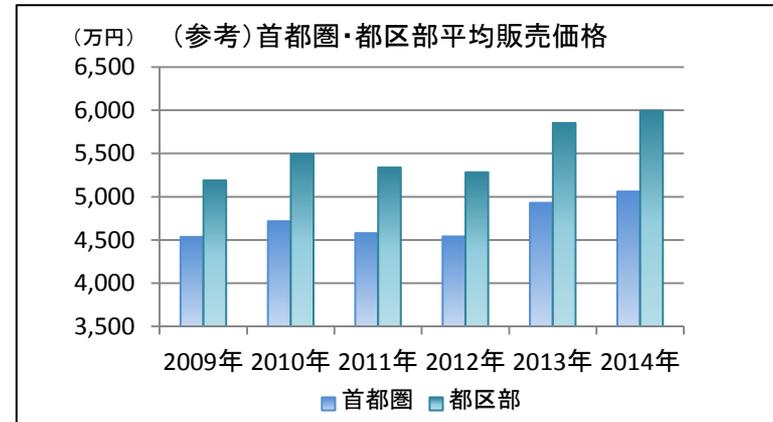
都心部 市場動向

■背景

- ・オリンピック・パラリンピックの開催決定
- ・アベノミクスによるデフレ脱却期待

販売価格が上昇

都心部から首都圏郊外へ
一次取得者が流出



(出典: 不動産経済研究所「全国マンション市場動向」)

首都圏郊外 市場動向

■背景・・・リーマンショック後のデベロッパーの減少・供給戸数の減少

マンション需要は強く、良好な市場環境

【現在の郊外分譲マンション供給事業者タイプ】

- ① 駅近・利便性重視型
- ② 駅から10分程度・住環境重視型
- ③ 駅遠・価格重視(低価格供給)型

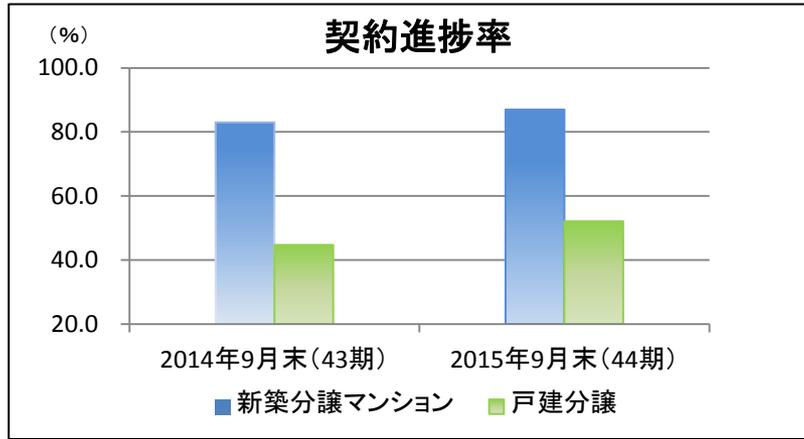
好立地・高仕様の物件供給＝他社との差別化
⇒ 順調な契約進捗



LEBEN THE TSUKUBA

44期上期 事業進捗

契約進捗



■ 契約進捗率

◆ 2015年9月末時点(44期)

分譲マンション事業 ⇒ **86%** (前期83%)

戸建分譲事業 ⇒ **52%** (前期45%)

前期同様、順調な契約進捗

引渡実績

■ 引渡進捗率

◆ 分譲マンション事業

2014年9月末時点(43期) ⇒ 22%

2015年9月末時点(44期) ⇒ **27%**

◆ 戸建分譲事業

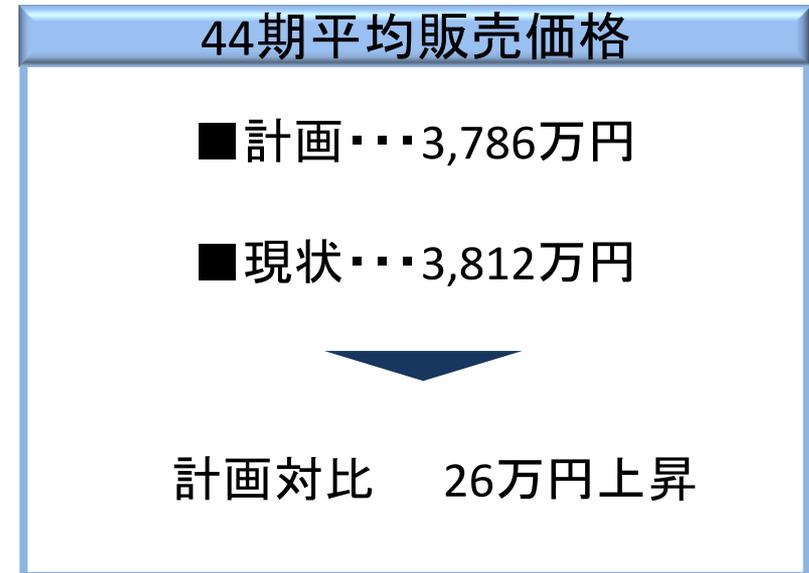
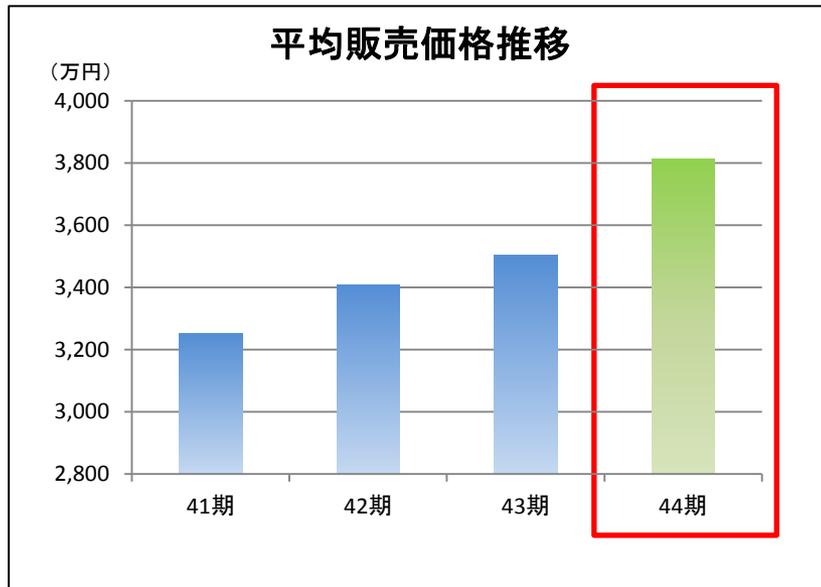
2014年9月末時点(43期) ⇒ 21%

2015年9月末時点(44期) ⇒ **33%**

前期と同等の進捗率・第4四半期に引渡が集中する見込み

販売価格動向

- 都心部における販売価格の上昇により、一次取得者層の郊外への流入が増加
- 郊外駅近における財閥系の高価格物件との価格ギャップ



市場動向を見極め、適正な価格内で高値を追求

新規進出エリア プロジェクト

■金沢大手町プロジェクト

所在:石川県金沢市大手町
戸数:18戸(予定)

■青森安方プロジェクト

所在:青森県青森市安方
戸数:39戸(予定)

■福井日之出プロジェクト

所在:福井県福井市日之出
戸数:36戸(予定)

■秋田中通プロジェクト

所在:秋田県秋田市中通
戸数:56戸(予定)

■広島大手町プロジェクト

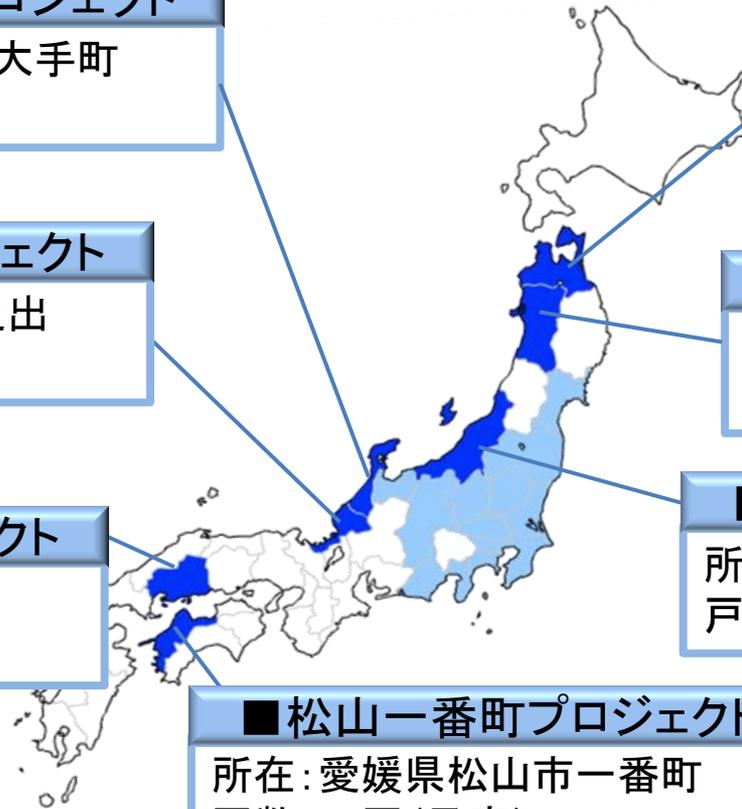
所在:広島県広島市中区
戸数:26戸(予定)

■長岡寺島町プロジェクト

所在:新潟県長岡市寺島町
戸数:130戸(予定)

■松山一番町プロジェクト

所在:愛媛県松山市一番町
戸数:70戸(予定)



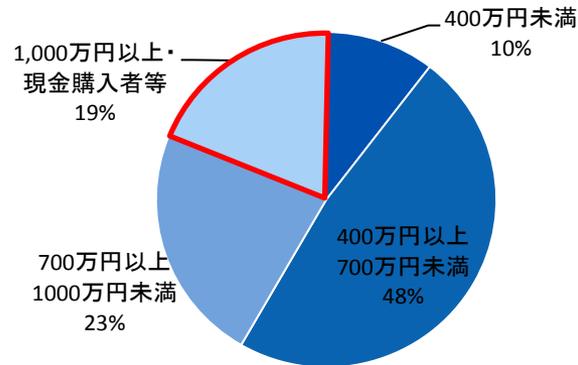
地方都市年間1,000戸体制の確立に向けて順調にエリアを拡大

顧客属性比較 ～首都圏物件vs地方都市物件～

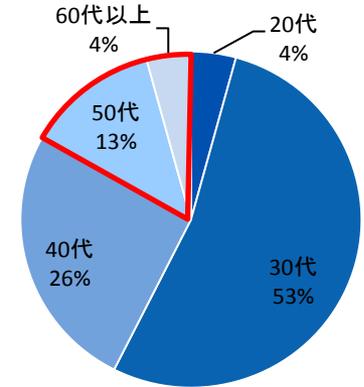
レーベン五反野ルナタワー



レーベン五反野ルナタワー
契約者年収



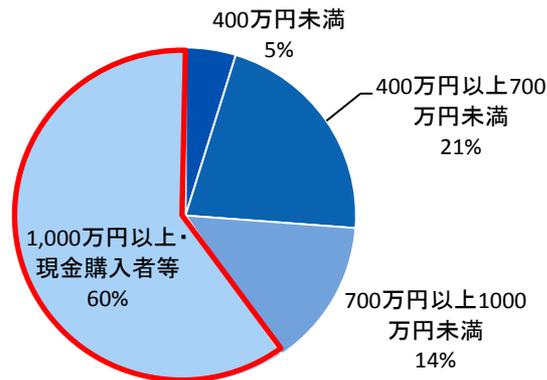
レーベン五反野ルナタワー
契約者年齢



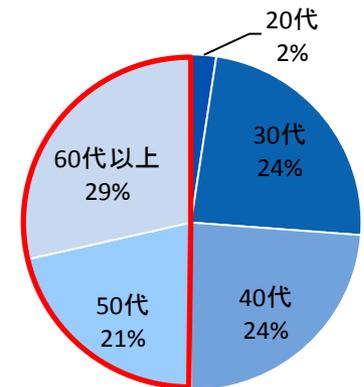
レーベン富山総曲輪レジデンス



レーベン富山総曲輪レジデンス
契約者年収



レーベン富山総曲輪レジデンス
契約者年齢



地方都市はアクティブシニアが主要なターゲット層

新規販売開始 地方物件

■LEBEN 郡山 PRINCIPAL TOWER

所在地:福島県郡山市堤下町33-1 (地番)

交通:JR東北本線「郡山駅」徒歩14分

総戸数:71戸



■レーベン富山VALEST TOWER

所在地:富山県富山市牛島町134他 (地番)

交通:JR北陸新幹線・あいの風とやま鉄道
「富山駅」徒歩3分

総戸数:119戸



■レーベン長野南千歳

所在地:長野県長野市南千歳2-21-1他 (地番)

交通:JR北陸新幹線・しなの鉄道北しなの線・
JR信越本線「長野駅」徒歩7分

総戸数:42戸



■レーベン水戸THE PREMIERE

所在地:茨城県水戸市南町2-5 (地番)

交通:JR常磐線「水戸駅」徒歩8分

総戸数:158戸



各物件において、順調な契約進捗

首都圏駅近の築古物件

- 板橋区物件 … 都営三田線「新板橋駅」 徒歩1分
- 門前仲町物件 … 東京メトロ東西線「門前仲町駅」 徒歩1分
- 浅草物件 … つくばエクスプレス線「浅草駅」 徒歩7分
- 相模原物件 … 小田急小田原線「小田急相模原駅」 徒歩4分
- 戸越物件 … 東急大井線「戸越公園駅」 徒歩3分
- 用賀物件 … 東急田園都市線「用賀駅」 徒歩1分

⇒数年後にスクラップ&ビルド

賃貸事業(オフィス・マンション等)・分譲マンション事業へ

メガソーラー発電施設

- ・LS塩谷発電所
- ・LS古河女沼発電所
- ・LS利根発電所
- ・LS筑西発電所
- ・LS千葉若葉区発電所
- ・LSつくば房内発電所
- ・LS美浦発電所
- ・LS霧島国分発電所
- ・LS匝瑳発電所
- ・LS水戸高田発電所
- ・LS宮城大郷発電所
- ・LS青森津軽平内発電所

- ・LS利根布川発電所
- ・LS宮古島城辺発電所
- ・LS稲敷荒沼Ⅰ発電所
- ・LS稲敷荒沼Ⅱ発電所
- ・LS神栖波崎発電所
- ・LS那須那珂川発電所
- ・LS藤岡発電所
- ・LS桜川Ⅰ発電所
- ・LS桜川Ⅱ発電所
- ・LS桜川Ⅲ発電所
- ・LS飯能美杉台発電所
- ・LS愛知豊橋発電所

- ・LS鉾田上釜発電所
- ・LS福島矢祭発電所
- ・LS白浜発電所
- ・LS桜川Ⅳ発電所
- ・LS桜川中泉発電所
- ・LS桜川下泉発電所
- ・LS龍ヶ崎高作発電所
- ・LS真瀬発電所

総発電規模
約102MW



※LS=レーベンソーラー

約18MW稼働中・総発電規模102MWの見込み
130MWへ向けて順調な進捗

今期仕入収益物件

■ 仙台日興ビル

所在地：宮城県仙台市青葉区中央

交通：JR東北新幹線「仙台駅」徒歩6分
地下鉄南北線「仙台駅」徒歩1分

■ ジョイフル高円寺

所在地：東京都杉並区高円寺

交通：JR中央線「高円寺駅」徒歩5分

■ プレジデントシティビル

所在地：宮城県仙台市泉中央

交通：地下鉄南北線「泉中央駅」徒歩5分



仙台日興ビル

計画達成に向けて、順調な仕入進捗



レーベン仙台SILVISTA

44期トピックス・今後の戦略

インフラ投資法人の設立

資産運用会社

- 商号
タカラアセットマネジメント株式会社
- 所在地
東京都千代田区大手町1-5-1
- 設立年月
平成25年10月

インフラ投資法人

- 商号
タカラレーベン・インフラ投資法人
- 所在地
東京都千代田区大手町1-5-1
- 設立年月
平成27年8月

上場による効果

- スtockビジネスの拡充
- 自然エネルギーの活用による社会貢献

早期上場に向けて、着実に準備を進めている

中期経営計画 中心施策・事業目標

フロービジネスの多様化

新築分譲マンション事業

建替・再開発事業

新築戸建事業

年間売上戸数
2,020戸

(前中期経営計画最終目標)

年間売上戸数
2,700戸
マンション 2,200戸
戸建 500戸

(2019年3月期)

ストック・フィービジネスの拡大

メガソーラー発電事業

分譲管理事業

賃貸管理事業

不動産賃貸事業

不動産流通事業

発電規模16MW

管理戸数38,700戸

管理戸数4,500戸

年間売上高29億円

年間売上高4億円

(2015年3月期実績)

発電規模130MW

管理戸数50,000戸

管理戸数6,200戸

年間売上高60億円

年間売上高10億円

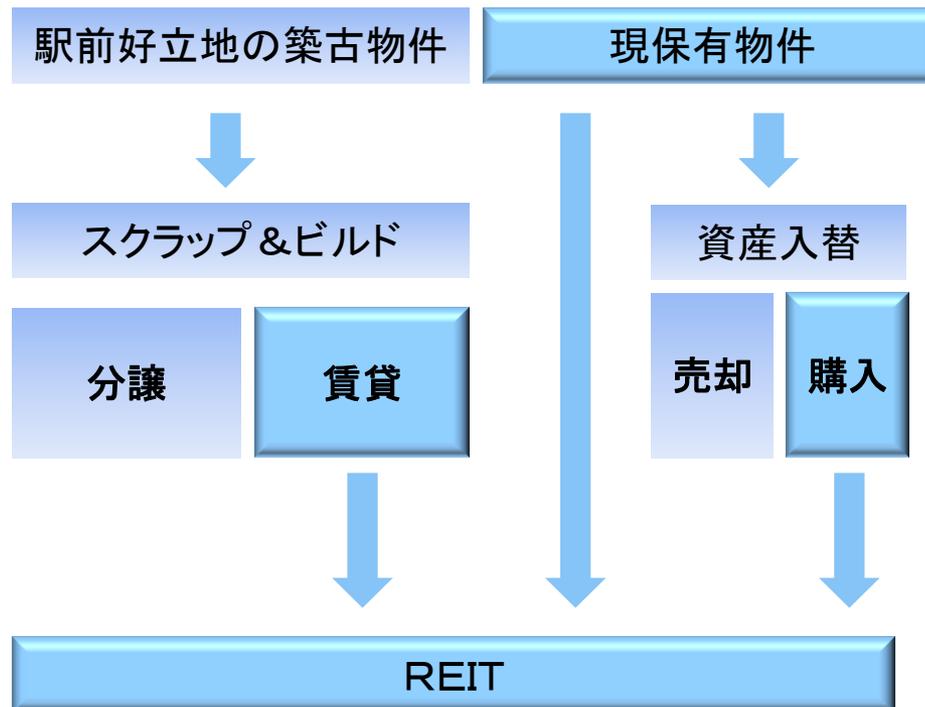
(2019年3月期)

REIT市場への参入

概要

- 商号
タカラ投資顧問株式会社
- 所在地
東京都新宿区西新宿2-6-1
- 設立年
平成25年10月
- 事業内容
アセットマネジメント業

今後の事業展開



2017年REIT上場を目指し、タカラ投資顧問(株)を始動



レーベン研究学園NEXIO

44期 業績予想・配当

連結業績予想

(単位:百万円)

	2015年3月期 (第43期)実績	2016年3月期 (第44期)予想	増減率
売上戸数 (新築分譲マンション+戸建分譲)	1,905	1,686	△9.8%
売上高 (百万円)	76,956	93,800	21.9%
営業利益 (百万円)	9,257	13,350	44.2%
経常利益 (百万円)	8,540	12,400	45.2%
当期純利益 (百万円)	5,718	8,150	42.5%

配当予想・優待

	中間配当	期末配当	合計
43期実績 (2015年3月期)	2.0 円	4.0 円	6.0 円
44期予想 (2016年3月期)	4.0 円	6.0 円	10.0 円

優待(年間)	おこめ券
100株以上500株未満	1kg 相当
500株以上1,000株未満	3kg 相当
1,000株以上	5kg 相当

- ◆ 取得対象株式の種類 当社普通株式
- ◆ 取得し得る株式の総数 2,000,000株(上限)
(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.79%)
- ◆ 株式の取得価格の総額 1,500,000,000円(上限)
- ◆ 取得期間 平成27年5月12日～平成28年3月31日迄
- ◆ 取得方法 東京証券取引所における市場買付
- ◆ 取得状況 (10月末時点累計) 1,531,000株 / 970,552,700円

本資料に関する注意事項・お問い合わせ

お問い合わせ先
経営企画室



Takara Leben

TEL: 03-5324-8720

FAX: 03-5324-8722

E-mail: irinfo@leben.co.jp

本資料は、2016年3月期第2四半期の業績に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券への投資勧誘を目的としたものではありません。また、本資料は2015年9月末日現在のデータに基づいて作成されております。本資料および引き続き行われる質疑応答の際の回答、計画、予測等は、資料作成時点の当社の判断であり、その実現・達成を保証、約束するものではなく、また、その情報の正確性、完全性を保証し又は約束するものではありません。本資料に記載された内容は、予告なしに変更されることがあります。