

# 2012年3月期 第2四半期 決算説明会資料



2011年11月9日

株式会社タカラレーベン



40期 第2四半期 決算概況	.....	P2
40期 上期 トピックス	.....	P8
40期 下期 トピックス	.....	P14
40期 業績予想・配当	.....	P20

## 40年の信頼を、次の期待へ。

タカラレーベンは、1972年の創立以来ずっと、「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」をテーマにかかげ、首都圏を中心としたお客様に19,000戸を超える住まいをご提供し、成長してまいりました。40周年を迎える今、これまでのご愛顧に感謝するとともに、これからの10年、20年に向けて、一步ずつ歩み続けていきます。





## 40期 第2四半期 決算ハイライト

## ハイライト: 連結損益計算書(前年同期比)

(単位: 百万円)

	2011.3月期 第2四半期累計	2012.3月期 第2四半期累計	前年比
売上高	16,616	16,237	△2.3%
営業利益	2,213	1,335	△39.7%
経常利益	1,530	910	△40.5%
四半期純利益	1,501	712	△52.5%

## 連結セグメント情報(売上高)

(単位:百万円)

	2011.3月期 第2四半期累計	2012.3月期 第2四半期累計	前年比
不動産販売事業	14,309	13,785	△3.7%
不動産賃貸事業	717	707	△1.4%
不動産管理事業	1,048	1,111	6.0%
その他	540	632	17.0%

# ハイライト: 連結貸借対照表(前期末比)

(単位:百万円)

	2011.3月期 期末	2012.3月期 第2四半期	増減率
流動資産	41,928	45,137	7.7%
現金及び預金	9,414	8,415	△10.6%
たな卸資産	28,834	33,079	14.7%
販売用不動産	5,259	4,605	△12.4%
仕掛不動産	23,575	28,474	20.8%
固定資産	19,126	19,424	1.6%
資産合計	61,054	64,562	5.7%
流動負債	28,151	31,533	12.0%
支払手形・買掛金	3,785	4,188	10.7%
借入金(短期・一年内)	20,680	22,166	7.2%
固定負債	14,541	14,548	0.0%
長期借入金	13,669	13,660	△0.1%
負債合計	42,692	46,081	7.9%
純資産	18,361	18,480	0.6%
資本金	4,819	4,819	—
その他自己資本	13,541	13,660	0.9%
負債純資産合計	61,054	64,562	5.7%

# ハイライト: 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

	2011.3月期 第2四半期累計	2012.3月期 第2四半期累計
税引前当期純利益	1,544	852
営業活動によるキャッシュ・フロー	81	△1,574
投資活動によるキャッシュ・フロー	△894	△565
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,093	1,148
現金及び現金同等物の増減額	1,280	△991
現金及び現金同等物の期首残高	3,717	9,391
現金及び現金同等物の期末残高	4,998	8,399



# 40期(2012年3月期)第2四半期連結決算推移表

(単位:百万円)

	2010.3月期 第2四半期累計 (前年同期比)	2011.3月期 第2四半期累計 (前年同期比)	2012.3月期 第2四半期累計 (前年同期比)
売上高	27,500 (11.5)	16,616 (△39.6)	16,237 (△2.3)
営業利益	1,909 (△15.7)	2,213 (15.9)	1,335 (△39.7)
経常利益	1,532 (△8.8)	1,530 (△0.1)	910 (△40.5)
四半期純利益	1,656 (78.8)	1,501 (△9.4)	712 (△52.5)
1株当たり 四半期純利益(円)	100.05 (78.8)	53.46 (△46.6)	22.15 (△58.6)
総資産	61,444 (△33.9)	58,226 (△5.2)	64,562 (10.9)
純資産	8,061 (△59.7)	14,870 (84.5)	18,480 (24.3)
1株当たり 純資産(円)	486.86 (△59.7)	458.92 (△5.7)	587.23 (28.0)



## 40期 上期トピックス



# 首都圏初「戸別売電可能な太陽光発電マンション」 の企画開発・販売！

2011年7月竣工

## レーベンハイム光が丘公園

総戸数 **110戸** (販売開始より約2カ月完売)



**1戸あたり6枚のソーラーパネル**

マンションの屋上には1戸あたり6枚のソーラーパネルが設置され、1.26kWの太陽光発電による電力が直接各家庭に供給されます、また余剰の電力は電力会社に売電することが可能です。

- 余った電力を売電できるので **経済的**
- 太陽光のエネルギーを有効に活用するので **環境に優しい**
- 複雑な操作は一切ありません **簡単・安心**

### 【光熱費約61%OFF】





# 日本初「戸別蓄電付き売電可能太陽光マンション」 の企画開発・販売

※実用新案登録申請中

## 蓄電システムの主な特徴

- ①蓄電池の使用を「非常時」に限定することで、売電と蓄電の両立可能
- ②一時停電時、自動的に蓄電池からの電力供給に変化
- ③停電時、太陽光発電から蓄電池に直接充電可能

「戸別売電」・「蓄電」搭載物件



レーベンリヴァーレ横濱鶴ヶ峰ヒルズ



総戸数 約200戸のエコタウン

マンション99戸(第1棟)  
マンション59戸(第2棟)  
戸建約40戸の複合プラン!





## 注文住宅「LIBO」(2011年7月より本格的にスタート)

「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」を注文住宅でも実現

### タカラレーベン注文住宅の特徴

- ◆「光・水・空気」にこだわったエコ仕様
- ◆大手ハウスメーカーと同仕様でも安心価格
- ◆防災を意識した安全安心設計

#### 【標準仕様】

- ①売電可能な太陽光発電システム
- ②蓄電池システム
- ③全館空調システム
- ④たからの水・マイクロバブルシステム
- ⑤制震ダンパー 他

※上記フルスペックでも坪60万円前

### 住宅展示場での営業開始

(立川住宅展示場)



## 不動産市場の変化

### 需要の変化

- 「安心」、「安全」への意識が向上
  - ・湾岸高層から内陸低層へニーズ変化(湾岸埋立地、液状化地域の需要減少)
  - ・災害時への備えに対する意識の変化(蓄電池など)
  - ・新エネルギーの台頭 (太陽光発電など)

### 需要の変化にマッチする当社の強み

- ・根強い一次取得者需要(ライフサイクルニーズは衰えていない)
- ・内陸低層物件中心(強固な地盤、小学校へ隣接)
- ・戸別太陽光発電マンションの積極展開  
(当社は、**首都圏**で初めて戸別売電可能な太陽光発電マンションを供給)
- ・戸別太陽光＋蓄電 (日本初「戸別蓄電付き売電可能太陽光システム」の導入)

## 建築費・材料費など

### 市場への懸念材料

- ・材料費などの価格高騰懸念
- ・復興需要で資材・人材不足の懸念

### 当社の認識

- ・東北地方の住宅需要は、いまだ発生せず。
  - ①価格の高騰はなし
  - ②資材、人材不足もなし (需要に対応できる供給体制の存在)⇒むしろ過剰気味



## 40期 下期トピックス



# タカラレーベン地方都市活性化事業第1弾(富山)「LUCIDA TOWER」

国×富山県×富山市×再開発組合×タカラレーベン 共同で住居空間を創造

2012年3月竣工！ 「LUCIDA TOWER」

総戸数110戸

「中心市街地活性化法」認定第一号

「まちなか居住」推進事業

—富山県中央市街地 中央通り—帯に賑わいを取り戻す—

国から  
第1号  
認定



売売



富山市まちなか居住  
推進事業

富山市では、都心部での定住人口増加を目的に進められる「まちなか居住推進事業」の一環として、街中で分譲住宅を取得される方に対し、1戸あたり最高50万円までを補助金として交付しています。



■(参考)販売中物件

地方都市活性化事業第2弾(長野)  
「レーベンハイム 長野ザ・タワー」

総戸数87戸



2012年12月竣工

「免震タワー」  
×  
「JR長野駅徒歩11分」

## 下期トピックス(下期竣工物件)②



### レーベンハイム 横浜汐見台ザ・テラス

2012年2月竣工！

総戸数 **47** 戸



横浜の風致地区に  
平均100㎡超の住空間



### レーベンリヴァーレ シュアレジデンス駒込

2012年2月竣工！

総戸数 **42** 戸

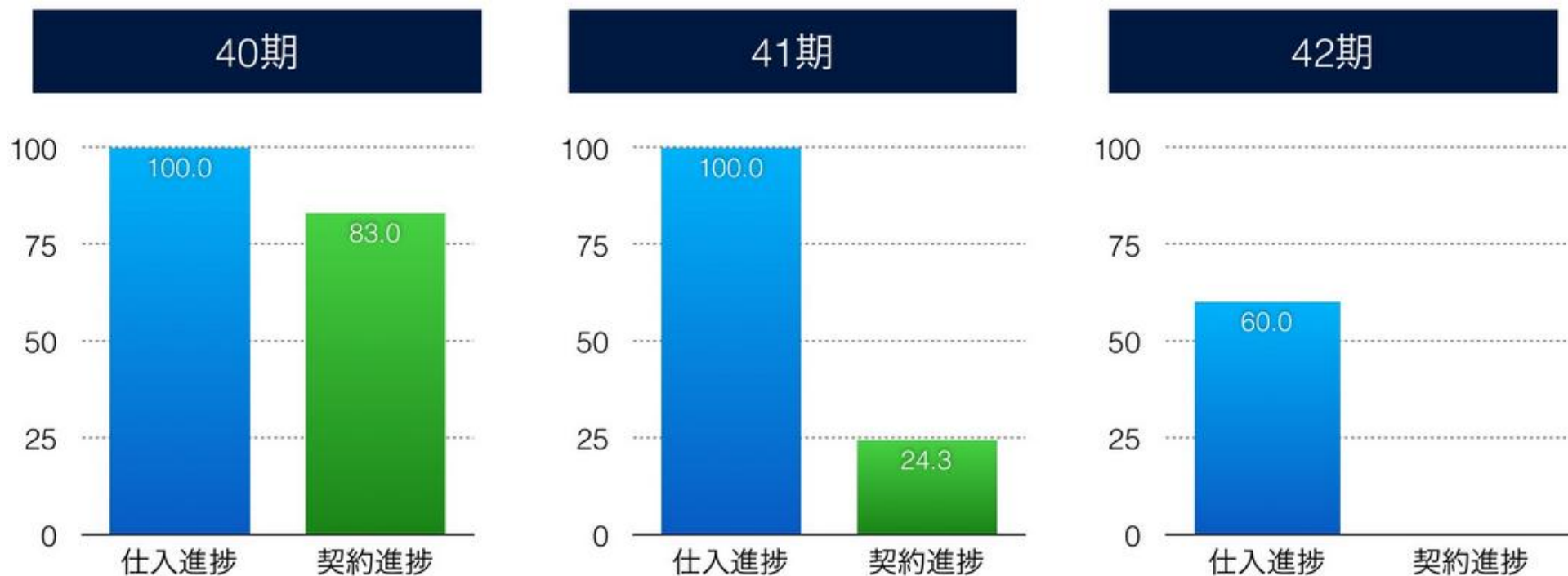


都心でありながら  
凄然とした場所  
巣鴨駅 徒歩4分  
「駒込アドレス」





# 仕入・契約進捗(2011年9月末時点)



売上計画：1,342戸

事業用地**100%**仕入済

契約進捗率：**83.0%**

売上計画：1,553戸

事業用地**100%**仕入済

契約進捗率：**24.3%**

売上計画：1,600戸程度

事業用地約**6割**仕入済

未販売

## 四半期ごとの竣工・売上計上戸数(新築分譲マンション)

(単位:戸)

	第1四半期	第2四半期	第3四半期 (予定)	第4四半期 (予定)	通期 (予定)
竣工戸数	0	298	362	696	1,356
売上計上 戸数	47	269	382	644	1,342

※期首繰越在庫207戸

- ・今期売上計画の約77%が、下期。  
⇒(過剰在庫へのリスクヘッジのため)
- ・うち、83%が9末時点で契約済み。
- ・通期にて、引渡戸数前年比23.2%UP。



## レーベンリヴァーレ南大沢 テラス/ヒルズ

人気の多摩エリアに、全室100㎡超  
テラス棟とヒルズ棟の2棟



総戸数 **120**戸



## レーベンリヴァーレ川越連雀町



総戸数 **30**戸



西武新宿線本川越駅まで徒歩6



## 40期 業績予想・配当

## 2012年3月期(通期) 連結業績予想

(単位:百万円)

	2011年3月期 通期実績	2012年3月期 通期予想	対前年比
売上高	46,884	57,150	21.9%
営業利益	6,757	6,170	△8.7%
経常利益	5,525	5,160	△6.6%
当期純利益	5,083	3,600	△29.2%

※平成23年7月25日発表

## 自社株取得について

■ <u>取得対象株式の種類</u>	当社普通株式
■ <u>取得し得る株式の総数</u>	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6.17%)
■ <u>株式の取得価格の総額</u>	1,000,000,000円(上限)
■ <u>取得期間</u>	平成23年7月26日から平成24年3月31日まで
■ <u>取得方法</u>	東京証券取引所における市場買付
■ <u>取得状況(10月末時点累計)</u>	1,346,900株 / 540,112,800円



配当・優待について

	中間配当	期末配当	合計
39期実績 (2011年3月期)	3 円	6 円	9 円
40期予想 (2012年3月期)	4 円	9 円	13 円 ※記念配2円含む

	100株以上1,000株未満	1,000株以上
優待(年間) おこめ券	2kg 相当	5kg 相当

## □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](mailto:irinfo@leben.co.jp)

本資料は、2012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の投資を勧誘することを目的としたものではありません。また、本資料は2011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。