

2015年3月期 第2四半期 決算説明会

2014年11月5日

株式会社タカラレーベン



43期上期 業績ハイライト	.....	P 3
首都圏マンション市場動向	.....	P 11
43期トピックス	.....	P 13
今後の重要戦略	.....	P 26
43期 業績予想・配当	.....	P 31

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 株式会社宝管理(現 株式会社レーベンコミュニティ)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

日本初のライセンス・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

株式会社宝ハウジング(現 株式会社タカラプロパティ)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

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

オアシス株式会社
(現 株式会社タカラレーベンリアルネット)を子会社化

株式会社日興建設を子会社化



レーベン和光ソラレア

43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)

	2014年3月期(第42期) 第2四半期累計	2015年3月期(第43期) 第2四半期累計	増減率
売上高	17,916	18,784	4.8%
営業利益	542	719	32.6%
経常利益	159	243	52.9%
四半期純利益	257	165	△35.5%

連結セグメント情報(売上高)

(単位:百万円)

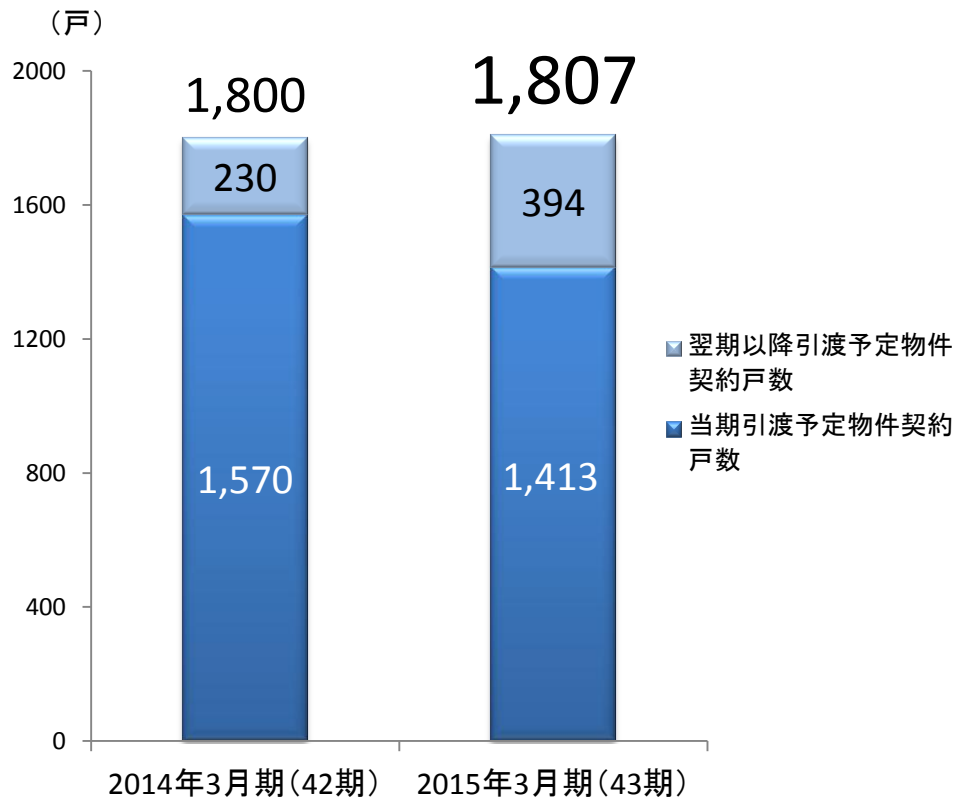
	2014年3月期 (第42期) 第2四半期累計	構成比	2015年3月期 (第43期) 第2四半期累計	構成比
不動産販売事業	15,172	84.7%	15,431	82.1%
不動産賃貸事業	833	4.7%	896	4.8%
不動産管理事業	1,353	7.6%	1,449	7.7%
その他事業	557	3.1%	1,007 (売電収入:163)	5.4%
合計	17,916	100%	18,784	100%

連結貸借対照表

(単位:百万円)

	2014年3月期(第42期) 期末	2015年3月期(第43期) 第2四半期	増減率
流動資産	72,524	69,271	△4.5%
現金及び預金	35,964	21,261	△40.9%
たな卸資産	33,445	42,718	27.7%
販売用不動産	1,156	242	△79.1%
仕掛不動産	32,288	42,476	31.6%
固定資産	23,366	26,654	14.1%
資産合計	95,891	95,926	0.0%
流動負債	37,711	36,042	△4.4%
支払手形・買掛金	20,692	9,269	△55.2%
借入金(短期・一年内)	7,692	18,695	143.0%
固定負債	31,041	33,247	7.1%
長期借入金	29,861	31,318	4.9%
負債合計	68,752	69,290	0.8%
純資産	27,138	26,635	△1.9%
資本金	4,819	4,819	—
その他自己資本	22,318	21,816	△2.2%
負債純資産合計	95,891	95,926	0.0%

既契約戸数状況比較



※9月末時点。
販売代理含む。

既契約戸数(新築分譲マンション)

■ 2013年9月末時点 既契約戸数

1,800戸

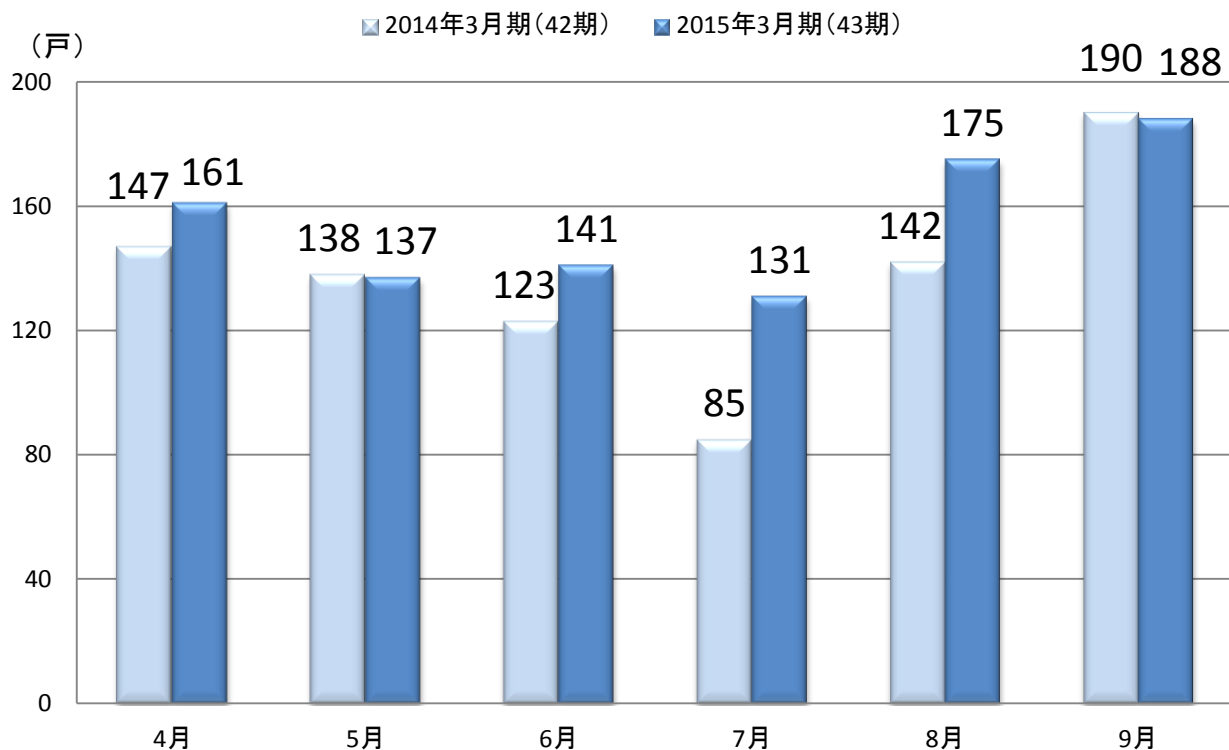
■ 2014年9月末時点 既契約戸数

1,807戸



既契約戸数は前期を上回る水準

月別契約戸数推移



※販売代理含む。

上期契約戸数比較

■ 2013年4月～9月 契約総戸数

825戸

■ 2014年4月～9月 契約総戸数

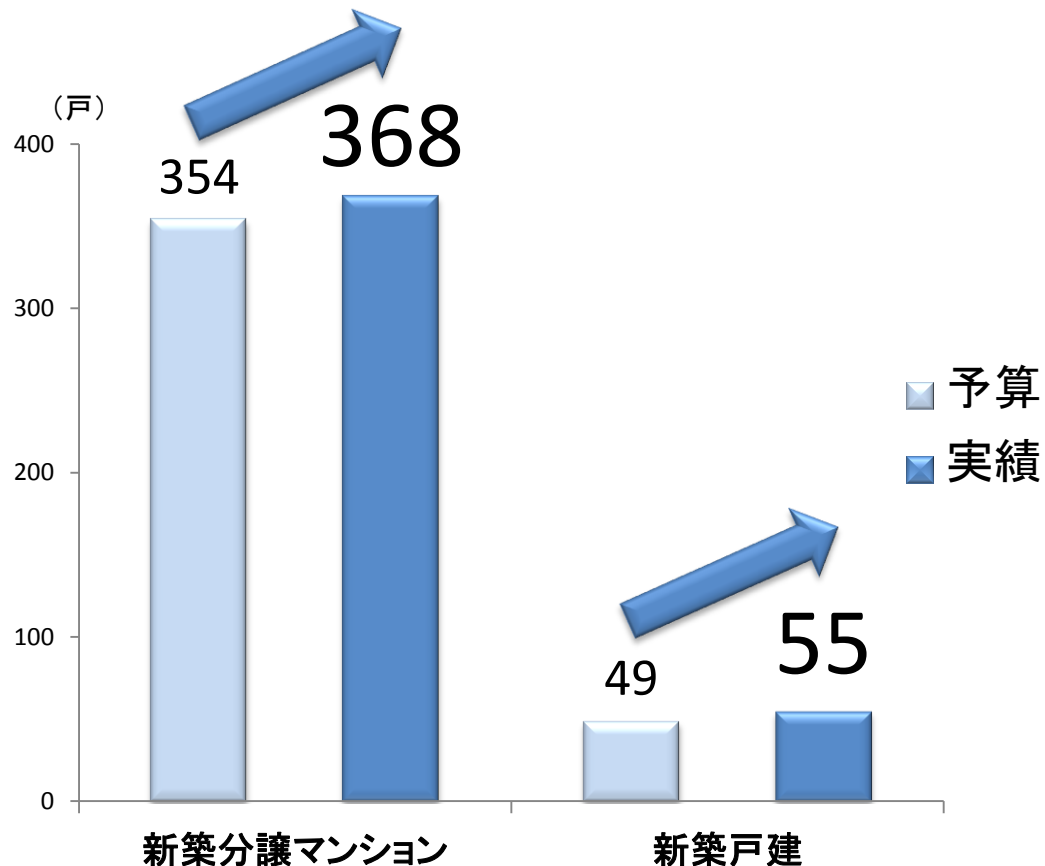
933戸



上期契約戸数は
前期を大幅に上回る

消費税増税の影響はなく、契約は前期を大幅に上回る水準

2015年3月期上期 引渡実績



引渡実績

■ 新築分譲マンション

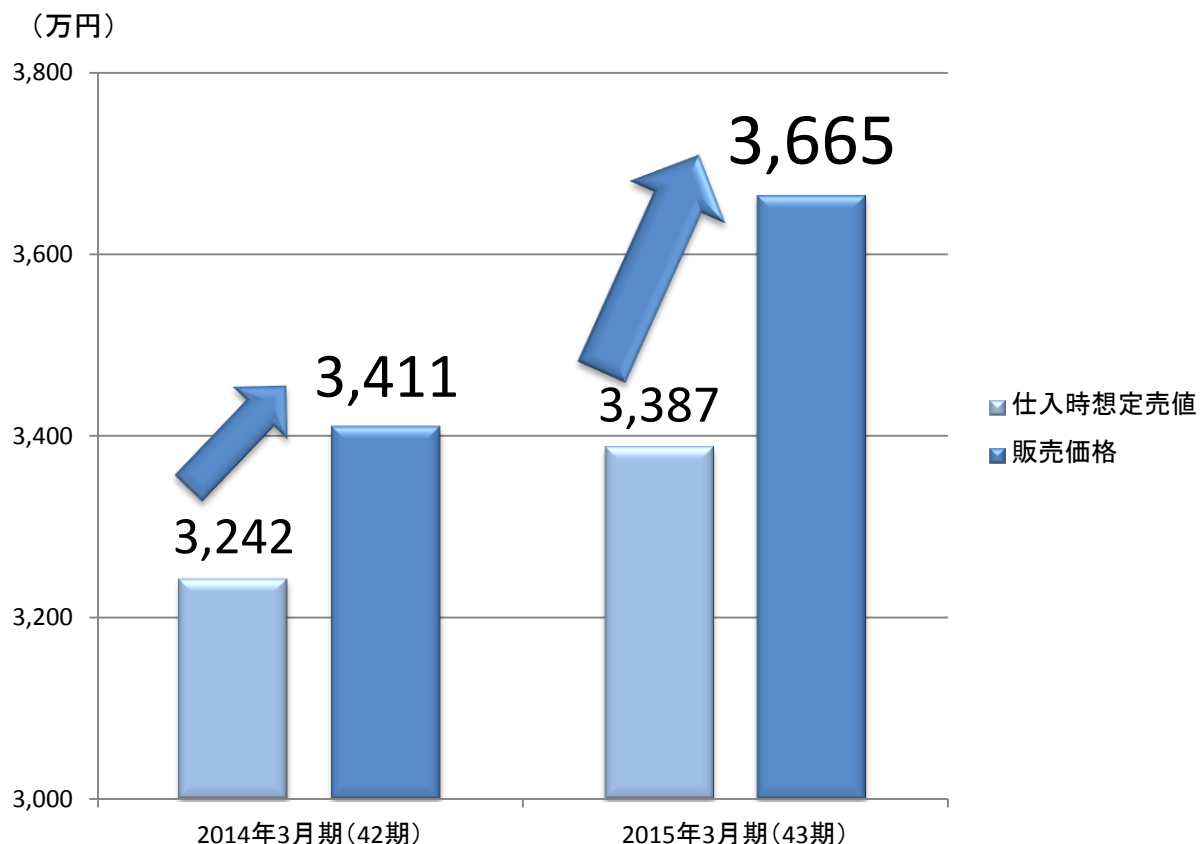
予算 354戸 に対し、
実績 **368戸** (+14戸)

■ 新築戸建

予算 49戸 に対し、
実績 **55戸** (+6戸)

順調な契約により、当初計画を上回る引渡実績

戸当たり販売価格比較



販売価格

■ 2014年3月期
3,242万円 ⇒ 3,411万円

169万円上昇

■ 2015年上期
3,387万円 ⇒ 3,665万円

278万円上昇

前期以上に販売価格は好調



レーベンふじみ野ソラヒルズ

首都圏マンション市場動向

オリンピック開催決定

郊外エリアの利便性向上

都心エリアの急激な価格上昇

財閥系の郊外エリア進出

都心エリアから郊外エリアへ高属性顧客流出

販売価格の上昇、順調な契約進捗



レーベン柏クリスタルアイル

43期トピックス

フロービジネス

一次取得者向け事業

アクティブシニア向け事業

建替・再開発事業

土地有効活用事業

ストックビジネス

分譲管理事業

賃貸事業

賃貸管理事業

メガソーラー事業

フィービジネス

不動産流通事業

フロービジネスの多様化と
ストックビジネス・フィービジネスの拡充を図る

3年連続 太陽光発電マンション供給実績全国第1位

※不動産経済研究所調べ
※太陽光発電マンション（各専有部にて使用可能）



レーベン和光ソラレア



レーベンプラッツ柏Bright Hill

- 626枚の太陽光発電パネル
- 光熱費約52%OFF

- 太陽光発電システム全戸搭載
- 光熱費約55%OFF

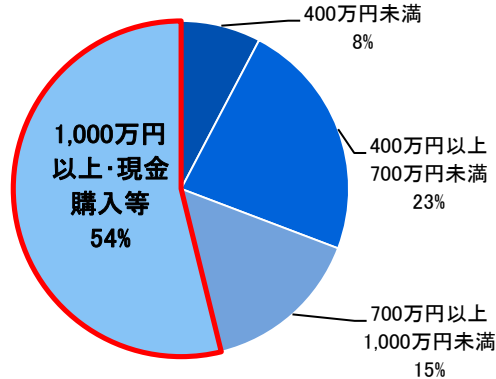
自然エネルギーを活用した物件を継続供給

地方都市物件 契約者分析

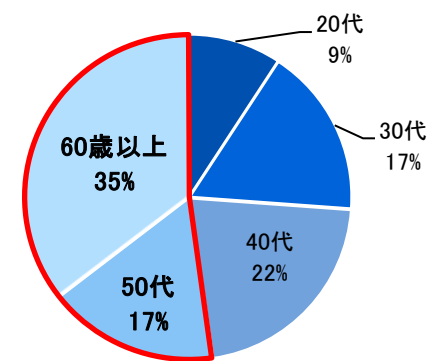


レーベン富山THE PLATINUM
2014年7月 竣工・引渡

レーベン富山THE PLATINUM
契約者年収

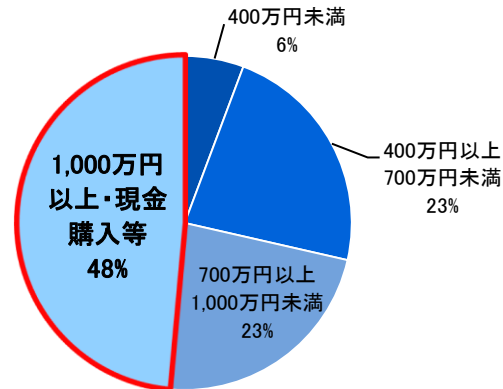


レーベン富山THE PLATINUM
契約者年齢

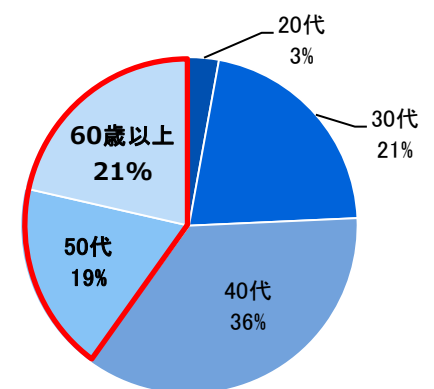


レーベン高崎フレンチア
2015年2月 竣工・引渡予定

レーベン高崎フレンチア
契約者年収



レーベン高崎フレンチア
契約者年齢



地方都市物件ではアクティブシニアがメインターゲット

地方中心市街地事業



富山市桜町一丁目再開発プロジェクト

富山市桜町一丁目再開発プロジェクト

所在地: 富山市桜町

交通: JR北陸本線「富山」駅 徒歩3分

総戸数: 75戸(予定)

※商業施設・宿泊施設・住宅施設の複合再開発プロジェクト

富山市牛島町プロジェクト

所在地: 富山市牛島町

交通: JR北陸本線「富山」駅 徒歩3分

総戸数: 115戸(予定)

仙台市小田原プロジェクト

所在地: 仙台市宮城野区小田原

交通: JR仙石線「仙台」駅 徒歩16分

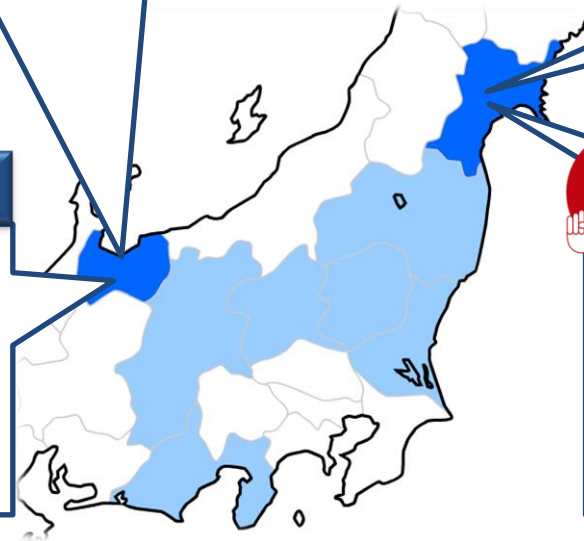
総戸数: 436戸(予定)

初 仙台市鉄砲町プロジェクト

所在地: 仙台市宮城野区鉄砲町東

交通: JR東北本線「仙台」駅 徒歩16分

総戸数: 144戸(予定)



地方中心市街地で約2,800戸分のプロジェクト用地を保有

首都圏駅近物件の仕入れ強化

首都圏駅近物件概要

- 板橋区物件 … 都営三田線「新板橋」駅 徒歩1分 総戸数68戸
- 門前仲町物件 … 東京メトロ東西線「門前仲町」駅 徒歩1分 総戸数28戸
- 浅草物件 … つくばエクスプレス線「浅草」駅 徒歩4分 総戸数52戸
- 相模原物件 … 小田急小田原線「小田急相模原」駅 徒歩4分 総戸数48戸 など

定期借家契約へ巻き替え、3～5年後に事業化

アクティブシニア向けマンションへ

八王子市松が谷団地建替事業



松が谷団地建替事業 イメージパース

既存マンション

築年	昭和51年 (築38年)
敷地面積	9,235.57㎡
戸数	80戸
階数/棟数	5階/3棟

再建マンション(予定)

竣工予定	平成28年
敷地面積	9,235.57㎡
戸数	259戸
階数/棟数	5階・8階・11階/3棟

物件概要

- 交通 : 京王相模原線・小田急線「多摩センター」駅 徒歩18分
多摩モノレール「松が谷」駅 徒歩8分
- 所在地 : 東京都八王子市松が谷17

立川市富士見町団地建替事業



現行団地写真

既存マンション

築年	昭和42年 (築47年)
戸数	876戸

再建マンション(予定)

竣工予定	平成31年度
戸数	各種協議等を 基に策定

物件概要

- 交通 : JR中央線「立川」駅 バス15分
JR青梅線「西立川」駅 徒歩15分
- 所在地 : 東京都立川市富士見町16

【事業の目標】

- 多様な世代が安心して暮らせる街
- 良好な環境が再生された街
- 高齢者にやさしく安全な街
- 利便性が高く、資産価値が保てる街

事業協力者として建替事業に参画が決定

土地有効活用事業

株式会社日興建設を連結子会社化

概要

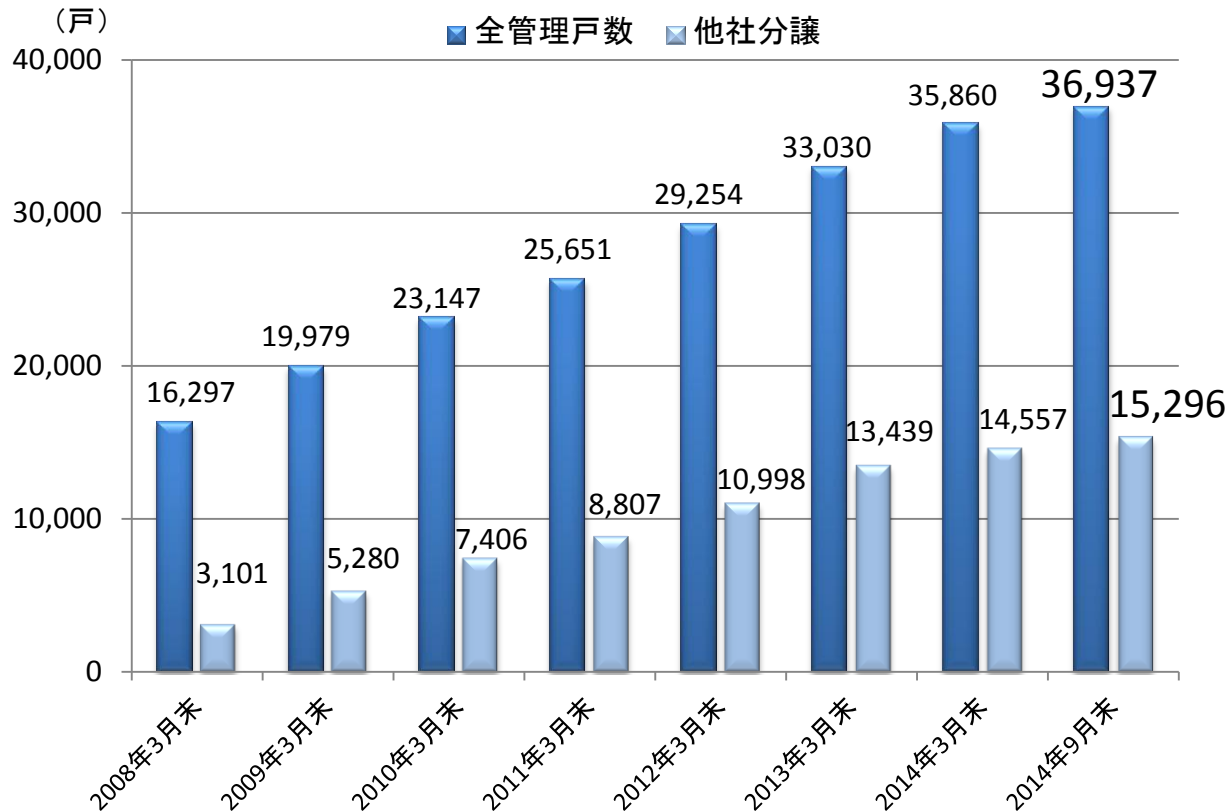
- 商号
株式会社日興建設
- 所在地
神奈川県横浜市都筑区
- 事業内容
総合建設業、不動産業



- 横浜エリアにおける情報ネットワークの強化
- 土地の有効活用事業など、新たな事業ポートフォリオの拡充
- 約3,000戸の管理物件を保有 ⇒ スtockビジネスの強化

横浜エリアの強化と土地有効活用事業の拡充

管理物件戸数推移



管理戸数

■ 2014年9月末 管理戸数

36,937戸

■ うち、他社分譲物件戸数

15,296戸 (約40%)



他社分譲物件管理戸数
についても順調に増加

更なる他社物件の管理戸数増加を目指す

賃貸事業

アセットの入替を推進

- 200億円のアセットから約17億円の賃料収入
- 築古物件を築浅物件へ入替推進

賃貸管理事業

自社保有物件の賃貸管理

- 商号
株式会社タカラプロパティ
- 所在地
東京都豊島区池袋2-14-4
- 事業内容
賃貸・管理マネジメント業



他社保有物件の賃貸管理

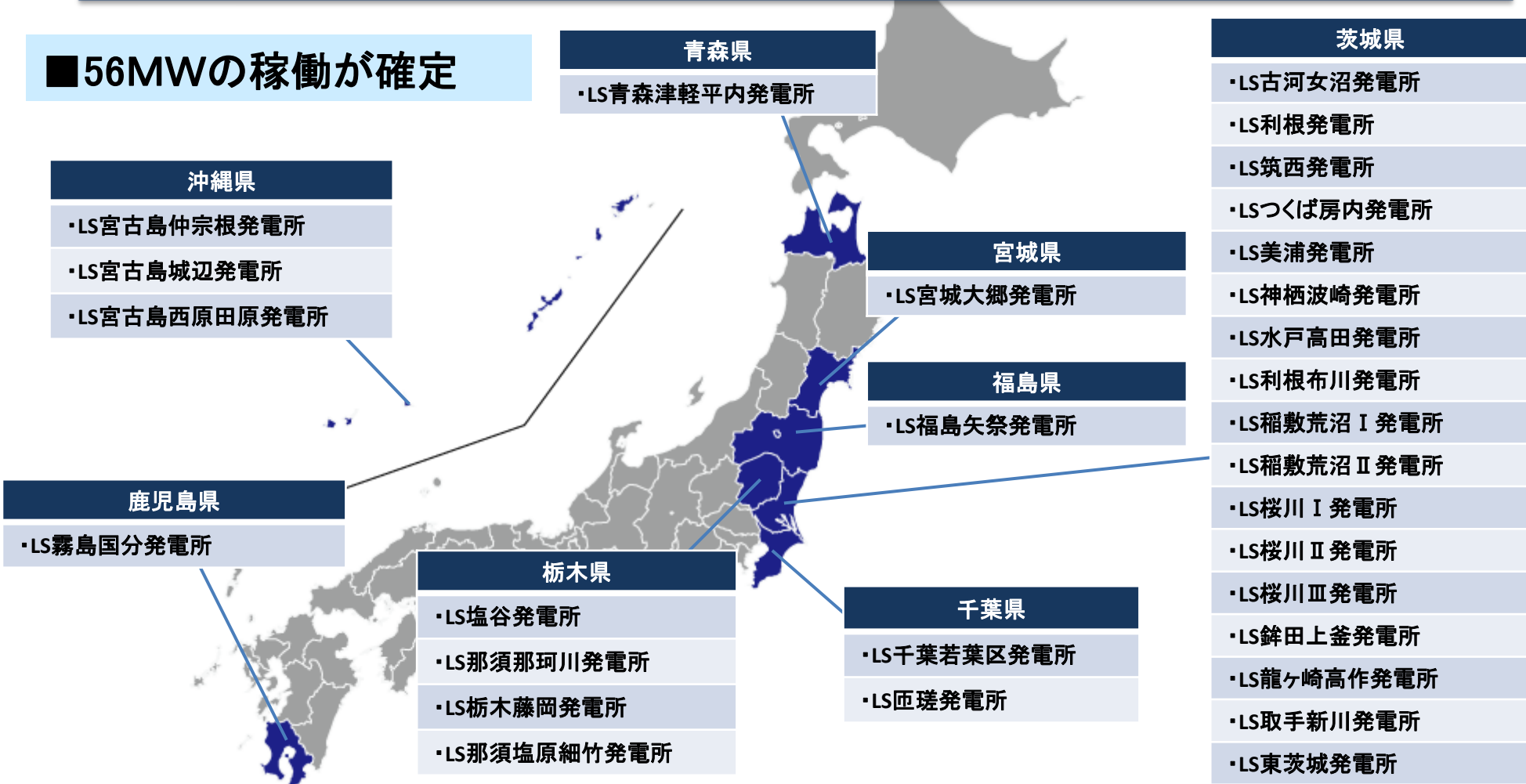
株式会社日興建設を連結子会社化



他社保有物件の管理強化

関東エリアを中心に、約10MW稼働中

■ 56MWの稼働が確定



2019年3月期に100MWの稼働を目標

株式会社タカラレーベンリアルネットを連結子会社化

概要

- 商号
株式会社タカラレーベンリアルネット
(オアシス株式会社より商号変更)
- 所在地
東京都新宿区西新宿2-6-1
- 事業内容
不動産流通事業



Takara Leben Realnet

- 不動産の販売及び仲介管理など、不動産流通事業の強化

不動産流通事業の更なる強化



レーベンTHE TSUKUBA

今後の重要戦略

拠点を全国に拡大

■地方中心市街地におけるアクティブシニア向けマンションの供給エリアを拡大(地域活性化)

■各エリアで年間**200戸**の供給を目標

【北海道地方】
進出準備中

【北陸地方】
北陸営業所

【東北地方】
東北営業所

【九州・中国地方】
進出準備中

【四国地方】
進出準備中

地方都市において、年間供給1,000戸体制の確立へ

都市再生課の新設

- 建替事業・再開発事業等に特化した専門部署
- 常時20プロジェクト程度の参画を検討

建替事業

再開発事業

スクラップ&ビルド

- 100万戸以上の潜在的建替需要
- 100%の同意で建替
⇒ 80%の同意で可能

- 中心市街地活性化基本計画
- 都市再開発法

- 駅近築古物件
(ビル、マンションなど)
- アクティブシニア予備軍

年間300戸程度の安定供給を目指す

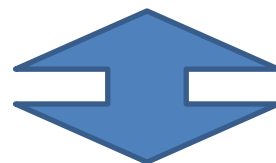
インフラ新市場への上場

インフラ新市場(2015年度創設予定)



上場予定

メガソーラーファンド(投資法人)



AM契約

タカラアセットマネジメント(株)



各社の役割を明確にし、グループ力の強化を図る



レーベン江北ブロードスクエア

43期 業績予想・配当

連結業績予想

	2014年3月期 (第42期) 実績	2015年3月期 (第43期) 予想	2015年3月期 (第43期) 業績予想修正	増減率
売上高 (百万円)	71,963	77,050	77,150	0.1%
営業利益 (百万円)	9,798	10,300	10,500	1.9%
経常利益 (百万円)	9,181	9,500	9,700	2.1%
当期純利益 (百万円)	5,869	5,900	6,000	1.7%

配当予想・優待

	中間配当	期末配当	合計
42期実績 (2014年3月期)	1.5 円	3.5 円	5.0 円
43期予想 (2015年3月期)	2.0 円	4.0 円	6.0 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	5,000,000株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合4.38%)
◆ 株式の取得価格の総額	1,500,000,000円(上限)
◆ 取得期間	平成26年5月13日～平成27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)	1,197,300株 / 428,448,900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、2015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2014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。