

2017年3月期 決算説明会

2017年5月29日

株式会社タカラレーベン



45期	トピックス	・ ・ ・	P 3
45期	業績ハイライト	・ ・ ・	P 7
46期	事業進捗	・ ・ ・	P 16
46期	トピックス	・ ・ ・	P 27
46期	業績予想・配当および還元方針	・ ・ ・	P 31

会社名	株式会社タカラレーベン
英文表記	Takara Leben CO.,LTD.
代表者	代表取締役 島田 和一
設立	1972年（昭和47年）9月
株式	東京証券取引所市場第一部（コード：8897）
資本金	48億1,980万円
従業員数	265名（単体）690名（連結） ※2017年3月末時点
所在地 （本社）	〒100-0005 東京都千代田区丸の内1丁目8番2号 鉄鋼ビルディング16階
事業内容	自社ブランドマンション分譲及び 賃貸事業、発電事業等



本社（鉄鋼ビルディング）

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 設立40周年

2012 年 新マンションブランド「LEBEN」「THE LEBEN」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

2016 年 設立45周年
株式会社日興プロパティを子会社化
株式会社日興建設を株式会社日興タカラコーポレーションに商号変更
タカラレーベン・インフラ投資法人がインフラファンド市場に第一号上場

2017 年 大阪支社を開設
札幌営業所を開設
株式会社住宅情報館を株式会社タカラレーベン西日本に商号変更
千代田区丸の内に本社移転



レーベン志木エグゼクティア

45期 トピックス

タカラレーベン・インフラ投資法人 第一号上場

概要

商号	タカラレーベン・インフラ投資法人
代表者	執行役員 菊池 正英
所在地	東京都千代田区大手町二丁目1-1 大手町野村ビル16階
運用会社	タカラアセットマネジメント株式会社
決算期	5月/11月

沿革

- 平成27年8月3日 設立企画人（タカラアセットマネジメント株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
- 平成27年8月5日 投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
- 平成27年8月14日 投信法第188条に基づく登録の申請
- 平成27年9月2日 投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(関東財務局長 第105号)
- 平成28年4月4日 東京証券取引所インフラファンド市場への上場承認



平成28年6月2日 インフラファンド市場へ第1号として上場

地方での再開発事業に加え首都圏再開発事業への参画

● 地方都市再開発事例

富山県富山市
『中央通りf地区第一種
市街地再開発事業』



LUCIDA TOWER

富山県富山市
『富山駅前桜町再開発事業』



富山県高岡市
『末広西地区暮らし・
にぎわい再生事業』



● 首都圏再開発事例

江戸川区南小岩
『南小岩六丁目地区
第一種市街地再開発事業』



全国において再開発事業を仕掛中

投資事業の積極展開

メガソーラー発電施設



事業規模約51億案件取得

収益不動産



約170億円購入



レーベン水戸THE PREMIERE

45期 業績ハイライト

連結損益計算書 (計画対比)

(単位：百万円)

	2017年3月期 (第45期) 当初計画	2017年3月期 (第45期) 実績	増減率
売上高	105,000	103,599	▲1.3%
営業利益	15,000	10,349	▲31.0%
経常利益	13,900	9,496	▲31.7%
当期純利益	9,000	6,107	▲32.1%

連結損益計算書（計画対比）

業績修正の主な要因

発電事業

要因	売上高	売上総利益
下期予定していた 発電施設売却の期ズレ	▲130億円	▲52億円

不動産販売事業

要因	売上高	売上総利益
新築分譲マンション1棟64戸の 事業計画変更（分譲→賃貸）	▲34億円	▲8億円
計画未達37戸		
資産入替に伴う固定資産の売却	115億円	12億円

連結損益計算書（前期対比）

（単位：百万円）

	2016年3月期 （第44期）	2017年3月期 （第45期）	増減率
売上高	76,268	103,599	35.8%
営業利益	7,563	10,349	36.8%
経常利益	6,708	9,496	41.6%
当期純利益	4,308	6,107	41.8%

過去最高益を更新

連結セグメント情報 (売上高)

(単位：百万円)

	2016年3月期 (第44期)	構成比	2017年3月期 (第45期)	構成比
不動産販売事業	63,383	83.1%	79,638	76.9%
不動産賃貸事業	4,307	5.6%	5,056	4.9%
不動産管理事業	3,362	4.4%	3,665	3.5%
発電事業 (うち売却分)	909 (-)	1.2%	11,108 (8,405)	10.7% (-)
その他事業	4,305	5.6%	4,130	4.0%
合計	76,268	100%	103,599	100%

連結セグメント情報（粗利益）

(単位：百万円)

	2016年3月期 (第44期)	構成比	2017年3月期 (第45期)	構成比
不動産販売事業	14,614	81.9%	15,126	69.2%
不動産賃貸事業	1,137	6.4%	1,296	5.9%
不動産管理事業	453	2.5%	520	2.4%
発電事業 (うち売却分)	49 (-)	0.2%	3,419 (3,271)	15.6%
その他事業	1,580	8.9%	1,507	6.9%
合計	17,835	100%	21,869	100%

連結貸借対照表

	2016年3月期 (第44期)	2017年3月期 (第45期)	増減率
流動資産	75,753	86,585	14.3%
現金及び預金	28,515	29,780	4.4%
たな卸資産	40,208	42,048	4.6%
販売用不動産	4,073	9,658	137.1%
仕掛不動産	36,134	32,390	▲10.4%
固定資産	53,945	53,237	▲1.3%
資産合計	129,744	139,874	7.8%
流動負債	42,859	50,482	17.8%
支払手形・買掛金	12,037	12,173	0.8%
借入金 (短期・一年内)	19,823	29,588	49.3%
固定負債	53,207	52,599	▲1.1%
長期借入金	50,147	48,439	▲3.4%
負債合計	96,066	103,081	7.3%
純資産	33,677	36,792	9.3%
資本金	4,819	4,819	—
その他自己資本	28,857	31,972	10.8%
負債純資産合計	129,744	139,874	7.8%

株主還元（配当予想・優待）

	中間配当	期末配当	合計
44期実績 (2016年3月期)	4 円	9 円	13 円
45期予想 (2017年3月期)	5 円	10 円	15 円

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

株主還元率



株主還元率



積極的な株主還元を継続して実施

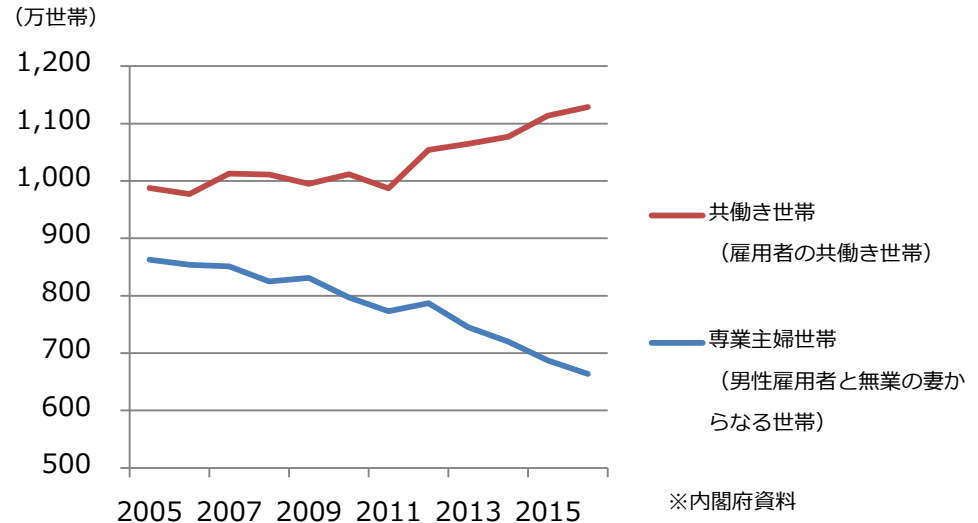


レーベン仙台THE GRANDE

46期 事業進捗

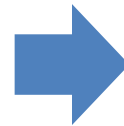
首都圏マンション市況

- ・ 供給戸数の減少
- ・ 販売価格の上昇から高止まり
- ・ 建築費の高止まり
- ・ 共働き世帯の増加
- ・ 親等からの住宅購入補助
- ・ コンパクトのニーズ増加



購入者の属性変化

選択基準の上昇



同エリアにおける
好不調の二極化

今後の予想

- ・ 新規供給の微増
- ・ 不調物件在庫の割引販売
- ・ 販売価格の高止まり

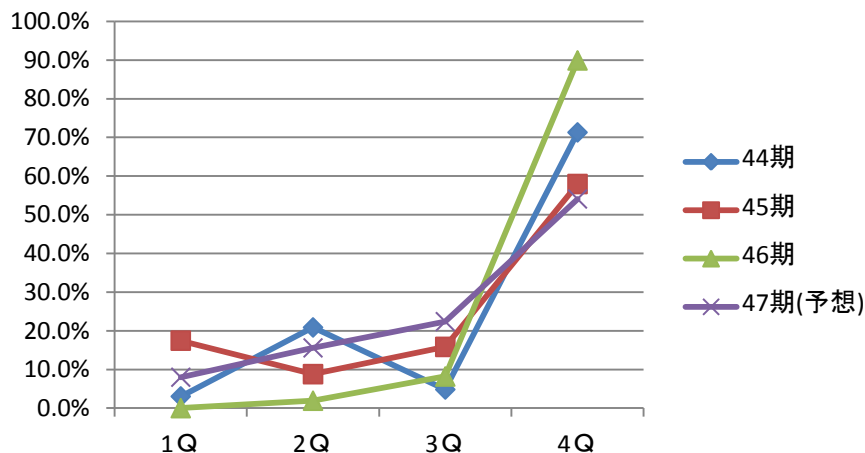


マーケットに大きな
変動は無いと予想

マンション契約進捗-1

竣工スケジュール及びマンション契約進捗率

竣工
スケジュール



約90%が
第4四半期に
集中

近年で一番の
下期偏重の
竣工スケジュール

契約進捗率

回収戸数	契約済戸数	期首進捗率	期	竣工戸数	期首時点販売戸数	販売開始率
1,452	829	57.1%	2016年3月期	1,390	1,155	83.1%
1,600	714	44.6%	2017年3月期	1,731	1,124	64.9%
1,600	526	32.9%	2018年3月期	1,674	735	43.9%

進捗率の低下要因

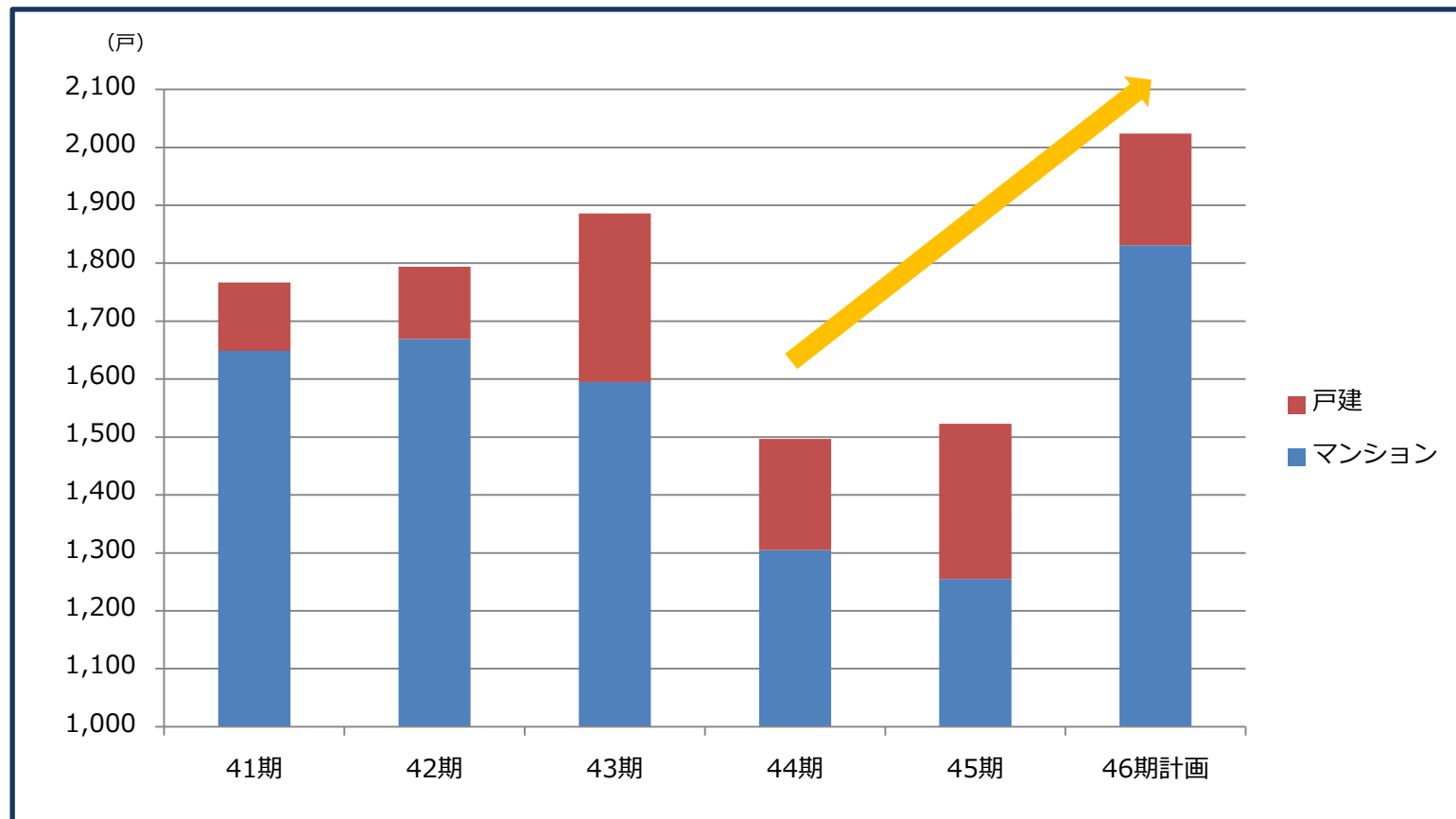


竣工スケジュールの下期偏重により
販売開始時期が例年より遅い



上期に販売開始集中

マンション契約戸数の増加見込み

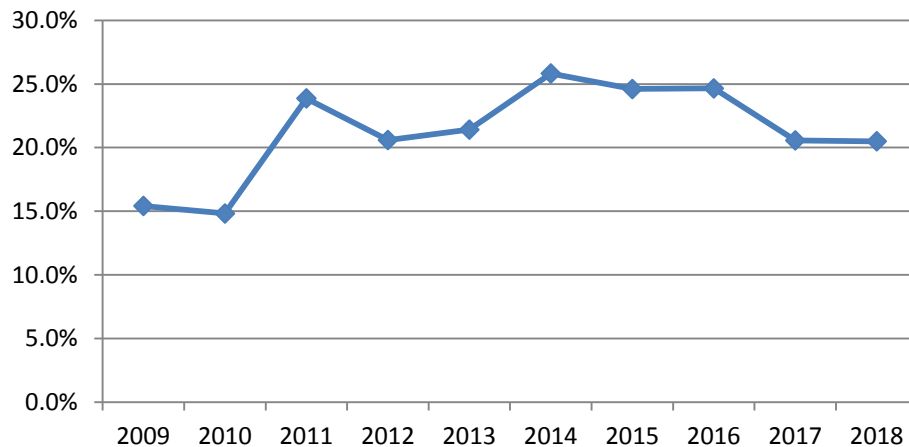


前期に比べ大幅な増加を予想



翌期以降の契約数増加見込み

粗利益率について



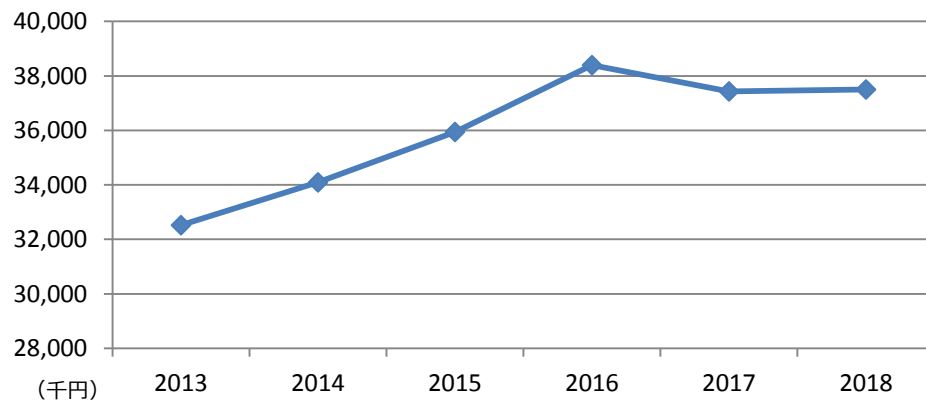
今期想定粗利益率：20.5%

販売価格の上昇高止まり
+
建築費の高止まり



今後のターゲット：20～21%

販売単価について



平均販売価格 3,750万円

共働き世帯の増加
+
親等からの資金援助



価格上昇基調

全国に展開中

北海道・関西エリアにも初進出

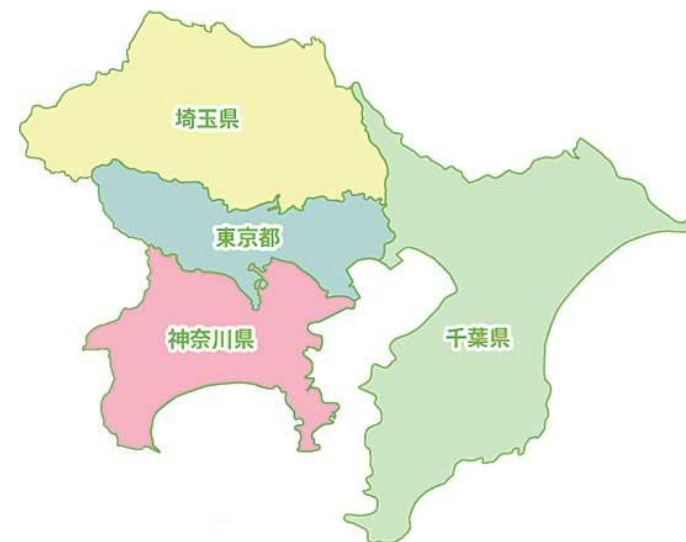


シングル・DINKsターゲットの
コンパクトからファミリー・
富裕層向けの100㎡超えまで
多岐にわたるラインナップ

約5,000戸の事業用地を確保済

主な特徴

- ・ターゲット⇒1都3県（都内がメイン）
- ・駅徒歩⇒都内15分以内、都内以外10分以内
- ・商品性⇒スタイリッシュ、多種多様なデザイン
自社施工



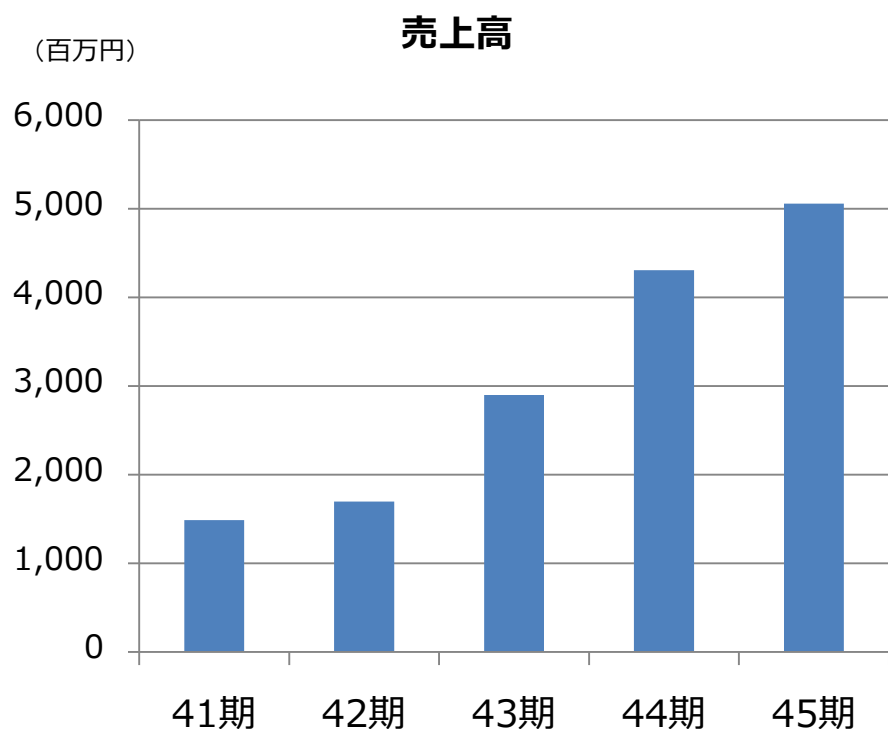
売上戸数・販売単価について

	2017年3月期 (第45期)	2018年3月期 (第46期)
戸数	275戸 (実績)	160戸 (計画)
販売価格	約3,800万円	約6,100万円

パワービルダーとは一線を画す戦略

収益不動産の積極的な取得及び資産の入替加速

賃貸事業の拡大



REITについて

～2017年3月まで

- ・稼働物件取得
- ・開発案件進捗
- ・資産の入替(築古物件の売却)



2017年4月～

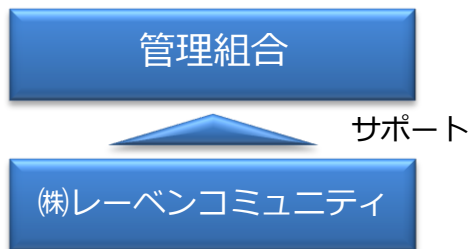
- ・アセット規模の上積み
- ・開発案件の組み入れ
- ・パイプラインの確保
- ・成長戦略の明確化



REIT組成 当初目標2017年 ⇒ 延期

管理戸数の順調な増加

■当社管理事業の特徴



財務管理支援サービス

- 会計業務
- 出納業務
- 督促業務
- 税務相談

運営管理支援サービス

- 理事会支援業務
- 総会支援業務
- 組合情報管理業務
- 情報収集、分析、フィードバック

現場管理支援サービス

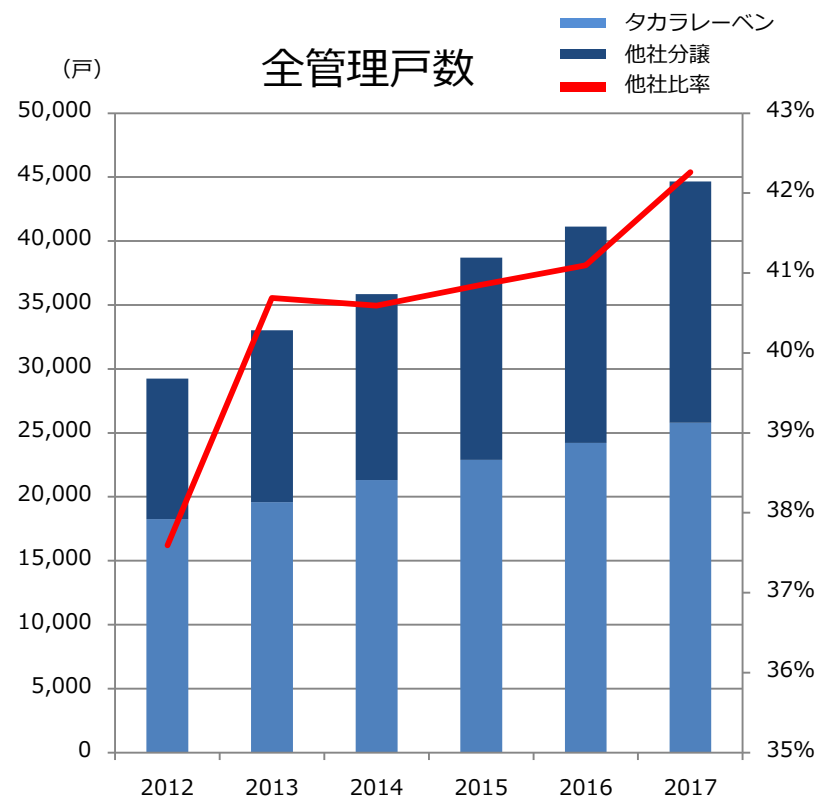
- 管理員業務
- フロントサービス業務
- 日常清掃業務
- 定期清掃業

資産管理支援サービス

- 長期修繕計画案作成業務
- 点検業務
- 遠隔監視および緊急対応業務
- スマイルックス24コールセンター業務



■管理戸数と他社物件比率



管理業務委託契約継続率 99.7%
お客様より高い支持を獲得

主なトピックス

- 2016年3月末 約51MW稼働済
- 2016年6月2日 17.88MWインフラファンドへ売却
- 2017年3月末 約80MW稼働済
- 2017年6月1日 30.94MWインフラファンドへ売却予定
- 2020年3月末 目標200MW稼働



市場環境

- 上場による認知度向上
- 持ち込み案件数の増加（セカンダリー・大規模）

当面のパイプラインは充実

F I T 価格の下落

太陽光発電以外の再生エネルギーを模索・検討

海外事業について

分譲・賃貸事業

不動産周辺事業

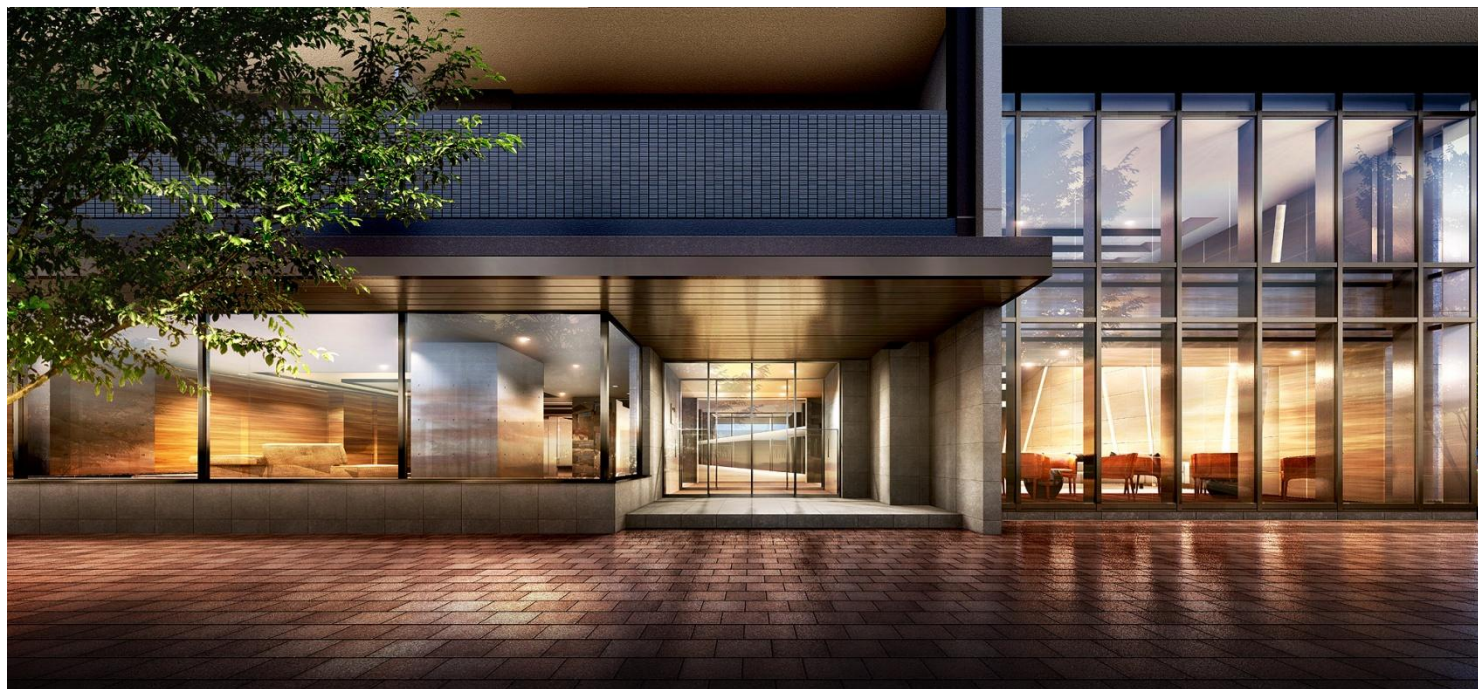
発電事業



東南アジアを中心に事業参入を検討



海外事業参入に向け、社長直下にプロジェクトチームの設置



レーベン長岡Vertalier

46期 トピックス

組織体制の強化

投資事業の拡大強化のため、専業となる本部を新設

投資開発本部

【投資開発部】

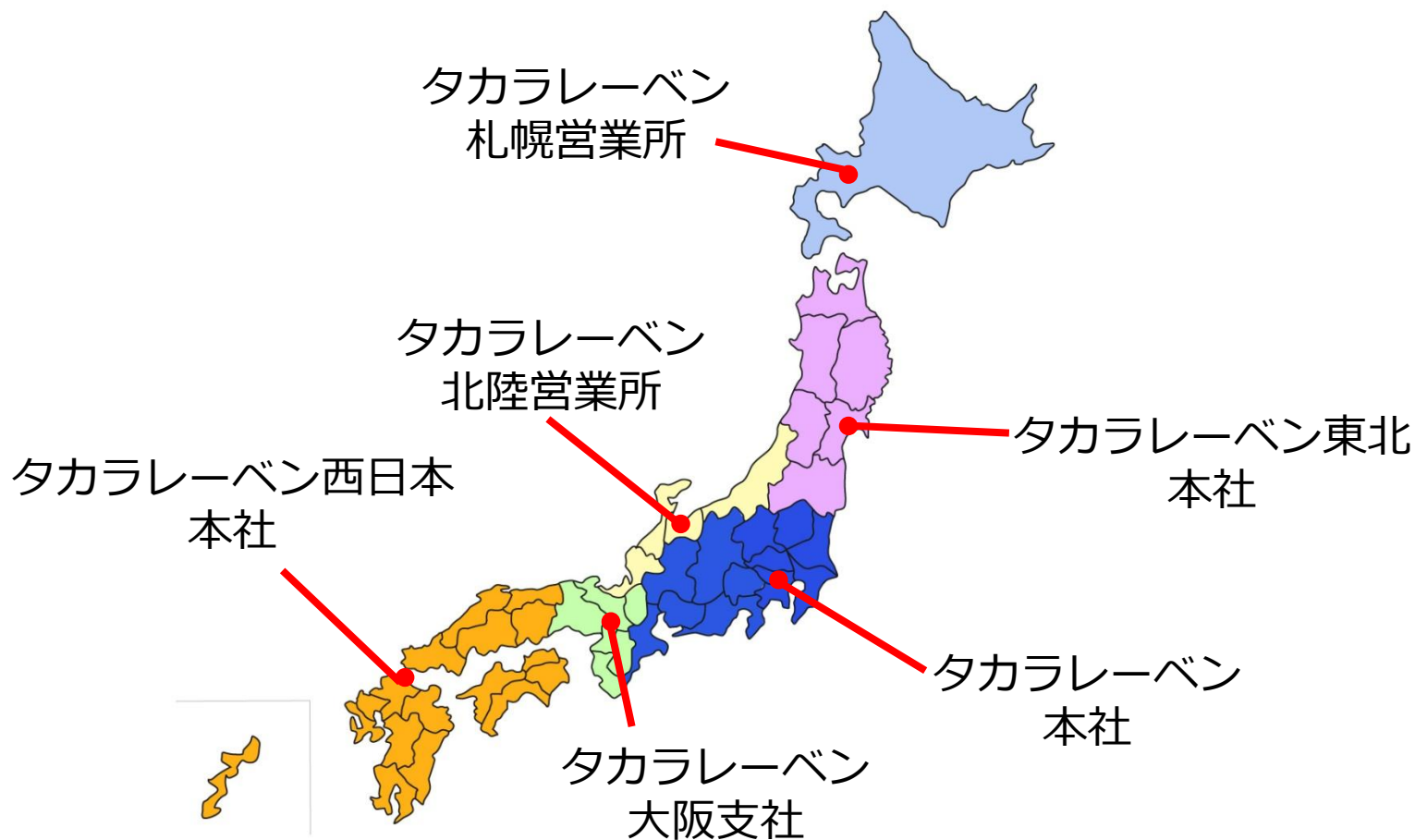
REIT向け資産の購入

【エコエナジー事業部】

インフラファンド向け資産の購入

投資領域に特化 ⇒ アセット規模拡大を目指す

拠点開設による全国展開の加速



供給エリアの分散化、地方都市の供給増加

メガソーラー発電施設の売却

	2016年6月 I P O	2017年6月 P O
売却施設数	10施設	7施設
売却規模	17.88MW	30.94MW
売却金額	7,870百万円	12,607百万円
利益額	3,136百万円	4,670百万円
利益率	39.9%	37.1%



レーベン川崎鈴木町GRAN'NEX

46期 業績予想・配当および還元方針

連結業績予想

(単位：百万円)

	2017年3月期 (第45期) 実績	2018年3月期 (第46期) 予想	増減率
分譲マンション (戸) 戸建分譲 (戸)	1,503 275	1,600 160	6.5% ▲41.8%
売上高 (百万円)	103,599	110,000	6.2%
営業利益 (百万円)	10,349	10,550	1.9%
経常利益 (百万円)	9,496	9,500	0.0%
当期純利益 (百万円)	6,107	6,300	3.2%

セグメント別 業績予想

(単位：百万円)

	2017年3月期 (第45期) 実績		2018年3月期 (第46期) 予想	
	売上高	売上 総利益	売上高	売上 総利益
不動産販売事業 (マンション)	79,638	15,126	78,972	15,025
(戸建)	52,988	10,925	60,400	12,380
(その他)	11,237	1,701	9,307	1,177
	15,413	2,499	9,265	1,468
不動産賃貸事業	5,056	1,296	4,755	1,167
不動産管理事業	3,665	520	4,296	652
発電事業 (うち売却分)	11,108 (8,405)	3,419 (3,271)	15,987 (12,607)	4,806 (4,671)
その他事業	4,130	1,507	5,990	2,900
合計	103,599	21,869	110,000	24,550

販売費及び一般管理費の主な増加要因

◆契約戸数の増加

前期に比べ500戸増加予定

◆新規拠点開設に伴う固定費の増加

大阪支社、札幌営業所、福岡本社

◆人員増に伴う人件費の増加

主に、インフラ・REITに関連する人材

今後の成長に向けての先行投資（転換期）

中期経営計画について

	2018年3月期 (中期計画)	2018年3月期 (第46期) 予想	差異
分譲マンション (戸) 戸建分譲 (戸)	1,850 400	1,600 160	▲250 ▲240
売上高 (百万円)	103,400	110,000	6,600
営業利益 (百万円)	15,900	10,550	▲5,350
経常利益 (百万円)	14,900	9,500	▲5,400
当期純利益 (百万円)	8,900	6,300	▲2,600



修正または刷新の検討中

配当予想・優待

	中間配当	期末配当	合計
45期予想 (2017年3月期)	5 円	10 円	15 円
46期予想 (2018年3月期)	5 円	10 円	15 円

優待 (年間)	おこめ券
100株以上500株未満	1 kg 相当
500株以上1,000株未満	3 kg 相当
1,000株以上	5 kg 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
総合企画本部 IR室



Takara Leben

TEL : 03-6551-2130

FAX : 03-6551-2139

E-mail : irinfo@leben.co.jp

本資料は、2017年3月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2017年3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。