

**株式会社タカラレーベン**

**2018年3月期  
決算説明会**

**2018年5月18日**



■ 46期業績ハイライト	P.2
■ 46期トピックス	P.9
■ 47期業績予想	P.17
■ 配当・資本政策	P.23
■ Appendix	P.25

## 46期業績ハイライト



レーベン朝霞Regenes

## 最終利益で約10億円の上方修正、過去最高益の更新

- マンション粗利益率の改善
- 発電施設の追加売却
- 販売費及び一般管理費の削減

## 新築分譲マンション事業における引渡し計画達成

- 売上高は計画対比で若干減少したものの、売上原価の削減努力により粗利益率の大幅な改善

## 投資領域の拡大

- 積極的な収益不動産及び発電施設の取得  
(インフラファンド・REIT・私募向け、長期保有目的など)

## 不動産販売事業

### 粗利益率の改善

新築分譲マンション 20.6%→**22.1%**

新築分譲マンション

1,600戸計画に対し1,619戸の回収

戸建分譲

160戸の計画に対し116戸の回収

- ライフスタイルの変化⇒コンパクト、中古ニーズの増加
- 東北での供給ポジショニング確立（3年連続供給1位）
- 収益不動産の入替え実施

## 不動産賃貸事業

### ホテル・オフィス・レジデンスなどの購入 賃貸収入の増加

- REIT組成に向け、積極的な投資を実施
- ホテル案件の増加

## 不動産管理事業

### 順調に受託戸数を増加（49,650戸）

- 前中期経営計画目標50,000戸は1年前倒しで概ね達成  
（前期比4,994戸増加、内他社案件3,436戸）
- 他社管理の大規模リプレイス（1,100戸）の獲得
- タワーマンションの管理受託見込み

## 発電事業

### 追加売却を実施

- インフラ投資法人 初のPO実施
- 3施設追加売却
- セカンダリー案件のMIXにより粗利益率は若干低下
- 発電規模の増加により売電収入の増加

		2017年3月期 (45期)	2018年3月期 (46期)	増減率
売上高	(百万円)	103,599	<b>110,851</b>	7.0%
営業利益	(百万円)	10,349	<b>12,597</b>	21.7%
経常利益	(百万円)	9,496	<b>11,792</b>	24.2%
当期純利益	(百万円)	6,107	<b>7,367</b>	20.6%

		当初計画	2018年3月期 (46期)	増減率
売上高	(百万円)	110,000	<b>110,851</b>	0.8%
営業利益	(百万円)	10,550	<b>12,597</b>	19.4%
経常利益	(百万円)	9,500	<b>11,792</b>	24.1%
当期純利益	(百万円)	6,300	<b>7,367</b>	17.0%

- 過去最高益の更新
- 上方修正および増配の実施
- 利益率の向上、販売費及び一般管理費の削減効果により各利益項目が上昇

		2017年3月期 (45期)	2018年3月期 (46期)	増減率
不動産販売事業	(百万円)	79,638	79,341	▲0.4%
不動産賃貸事業	(百万円)	5,056	5,472	8.2%
不動産管理事業	(百万円)	3,665	4,000	9.1%
発電事業	(百万円)	11,108	18,239	64.2%
その他事業	(百万円)	4,130	3,797	▲8.1%
<b>売上高合計</b>	<b>(百万円)</b>	<b>103,599</b>	<b>110,851</b>	<b>7.0%</b>

- 不動産販売事業 : 戸建事業の未達などにより若干のマイナス
- 不動産賃貸事業 : 固定資産の増加
- 不動産管理事業 : 管理戸数の大幅増加
- 発電事業 : 発電施設売却規模の増加
- その他事業 : 建設請負工事売上の減少

	2017年 3月期 (45期)	2018年 3月期 (46期)	増減率
(百万円)			
<b>流動資産</b>	86,585	103,498	19.5%
現金及び預金	29,780	29,223	▲1.9%
たな卸資産	49,933	68,438	37.1%
販売用 不動産	9,658	20,279	110.0%
販売用 発電施設	7,885	4,090	▲48.1%
仕掛販売用 不動産	32,390	44,068	36.1%
<b>固定資産</b>	53,237	74,437	39.8%
<b>資産合計</b>	139,874	177,975	27.2%

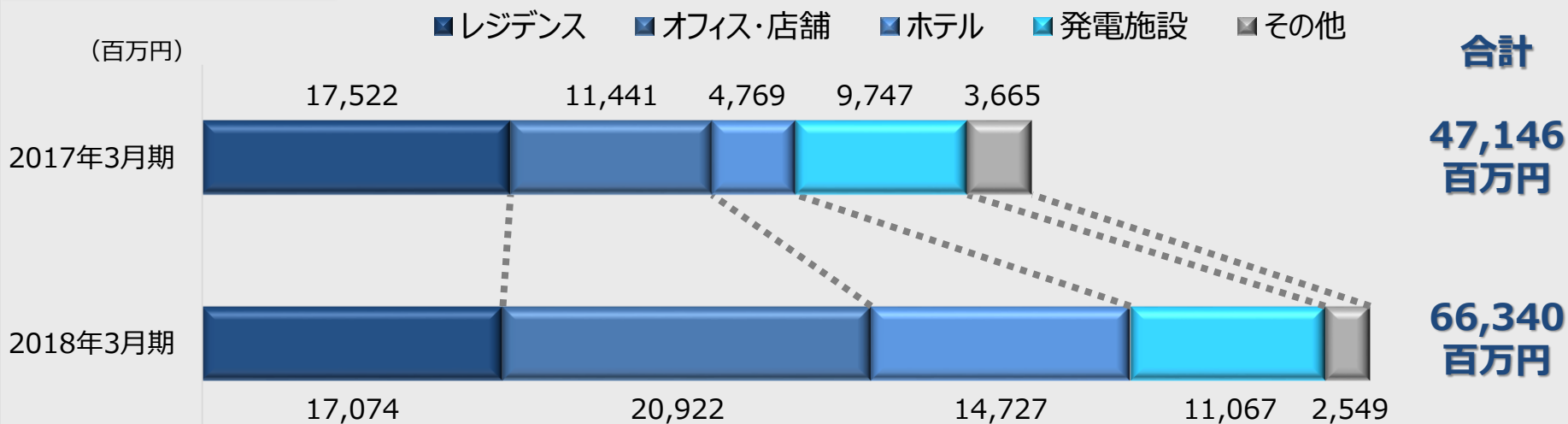
- 販売用不動産 : 戦略的に完成在庫の繰越
- 仕掛販売用不動産 : 順調な仕入進捗
- 固定資産 : 投資領域の拡大

	2017年 3月期 (45期)	2018年 3月期 (46期)	増減率
(百万円)			
<b>流動負債</b>	50,482	56,876	12.7%
支払手形・ 買掛金	12,173	15,786	29.7%
借入金 (短期・一年内)	29,588	31,227	5.5%
<b>固定負債</b>	52,599	78,191	48.7%
長期借入金	48,439	75,015	54.9%
<b>負債合計</b>	103,081	135,067	31.0%
<b>純資産</b>	36,792	42,907	16.6%
資本金	4,819	4,819	—
<b>負債純資産合計</b>	139,874	177,975	27.2%

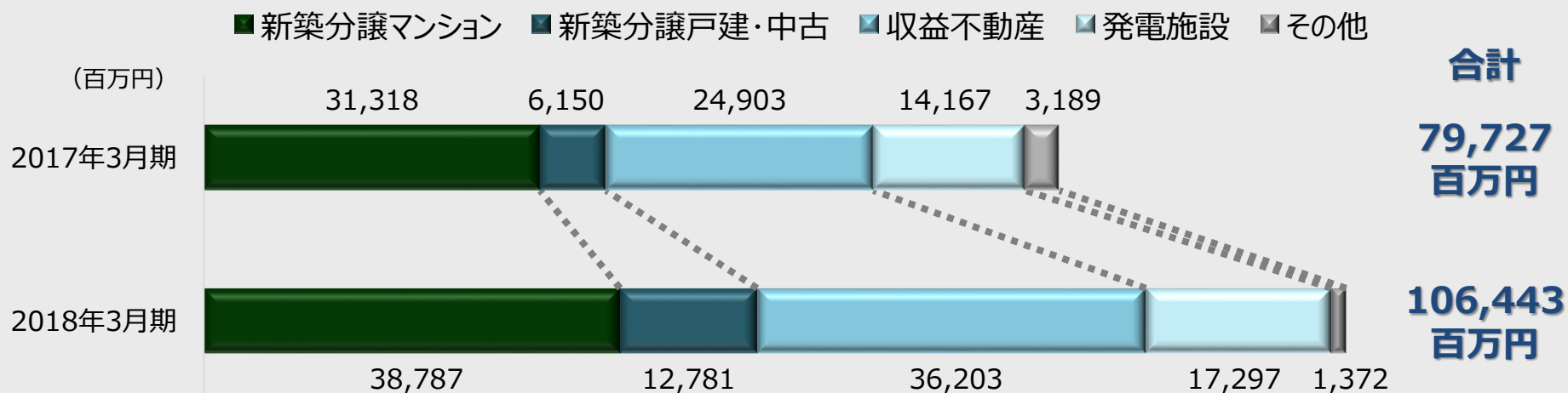
- 借入金の増加 : 収益不動産の積極的取得
- 自己資本比率 : 24.0%
- ROE : 18.6%



## 有形固定資産内訳



## 借入金内訳

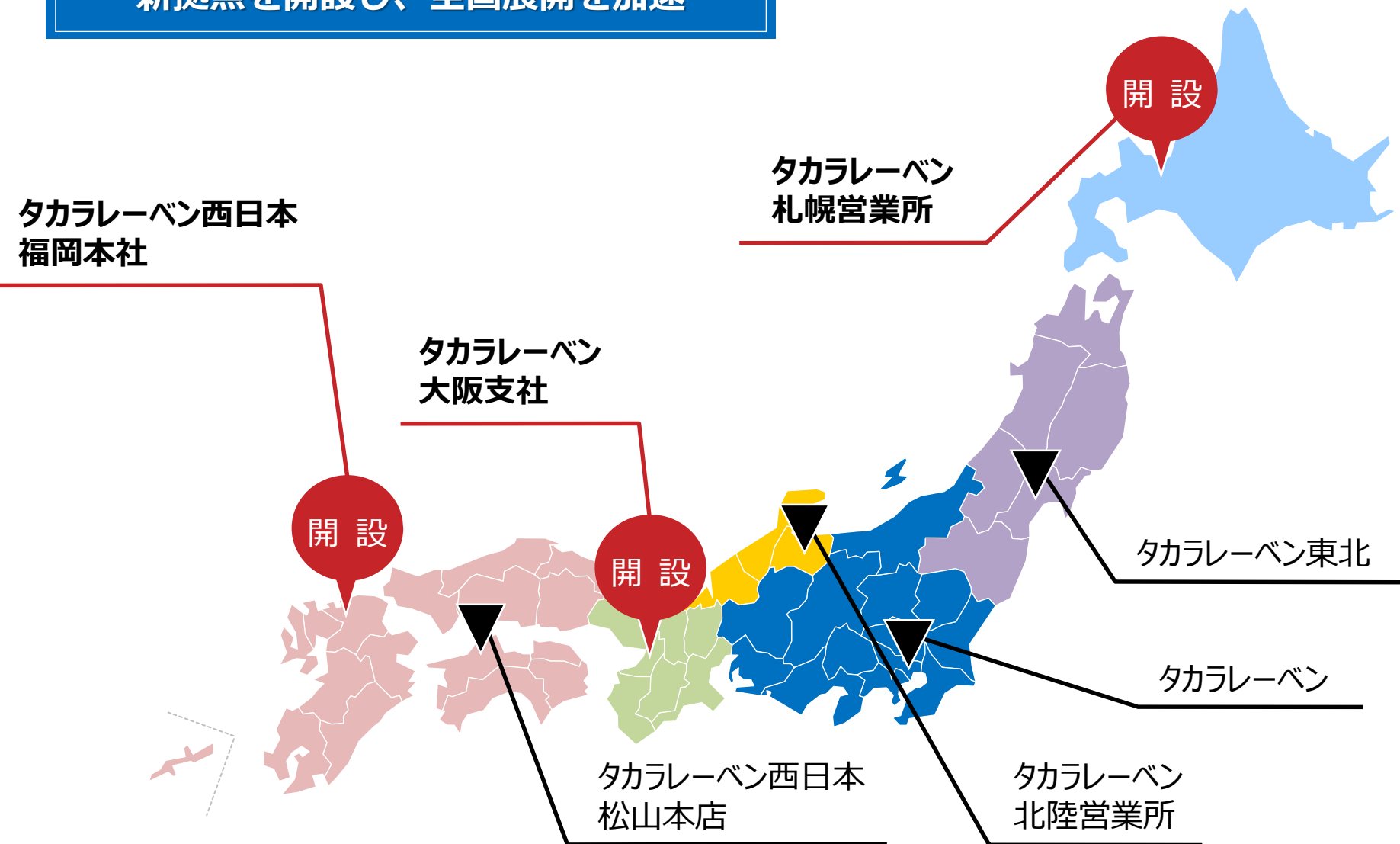


# 46期トピックス



レーベン守谷ひがし野THE PRESIUS

## 新拠点を開設し、全国展開を加速



単身者・DINKS向けの都市型コンパクトマンション  
「NEBEL」シリーズの誕生

## NEBEL

- 販売開始済：「蕨中央」「巣鴨」「戸越公園」
- 販売予定：「滝野川」「勝どき」「広尾一丁目」「八丁堀」



ネベル戸越公園

ネベル巣鴨

常設サロンを銀座にオープン

### SALON DE NEBEL

東京都中央区銀座8丁目8-5  
陽栄銀座ビル4階



SALON DE NEBEL サロン内



## ホテル

2017年12月8日：『ドーマーイン松山』開業



ドーマーイン松山

『ドーマーイン』シリーズ

開業予定：水戸・盛岡など

- ホテル用地の取得・開発を積極的に展開
- その他 名古屋・京都・大阪・福岡にて計10棟のホテル事業推進中

## ゲストハウス

2017年12月26日：『リジョイスステイ烏丸御池』開業

賃貸マンションを  
ゲストハウスへ用途変更

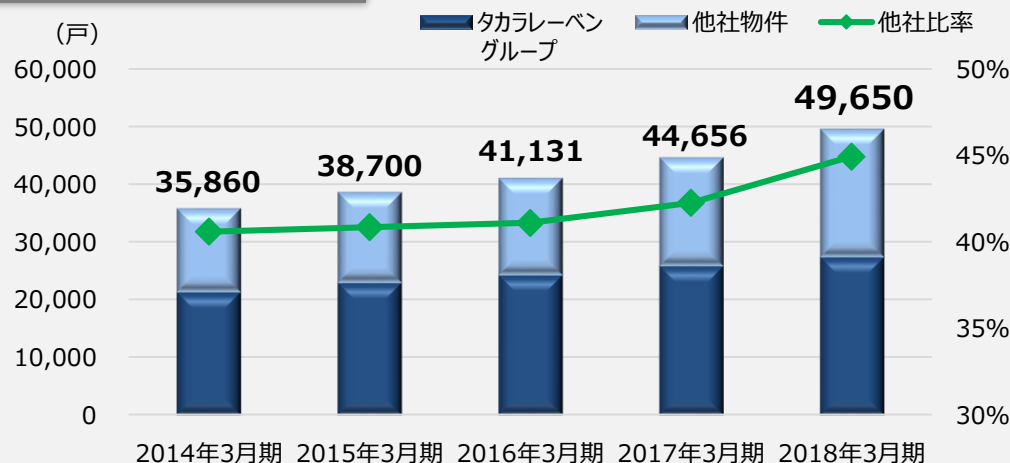


REJOICE STAY烏丸御池

- その他 京都・大阪・東京にてゲストハウススタイルのホテルプロジェクト計8棟 進行中

## 管理戸数の大幅な増加

### マンション管理戸数



管理業務委託契約継続率

**99.9%**

(2018年3月末)

- リプレイスの着実な取込み
- 4,994戸の増加  
内自社案件1,558戸  
他社案件3,436戸

### 分譲管理市況感

- 管理意識の高まり
- リプレイスの増加
- コスト競争の激化



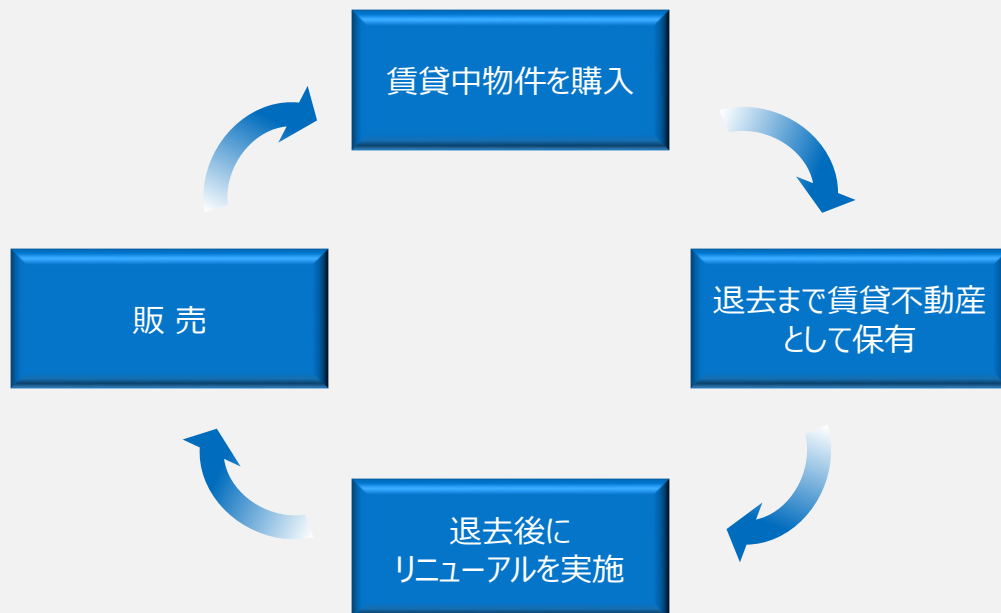
### 管理戸数の増加 管理から派生する収益機会

- 大規模修繕
- 保険代理業
- 管理会社コンサル など

## リニューアル再販事業への参入

- 新築の価格高騰により中古の活性化
- ライフスタイルの変化
- 中古マンションへの抵抗の薄れ
- 中古マンションマーケットの成長

### ビジネスモデル

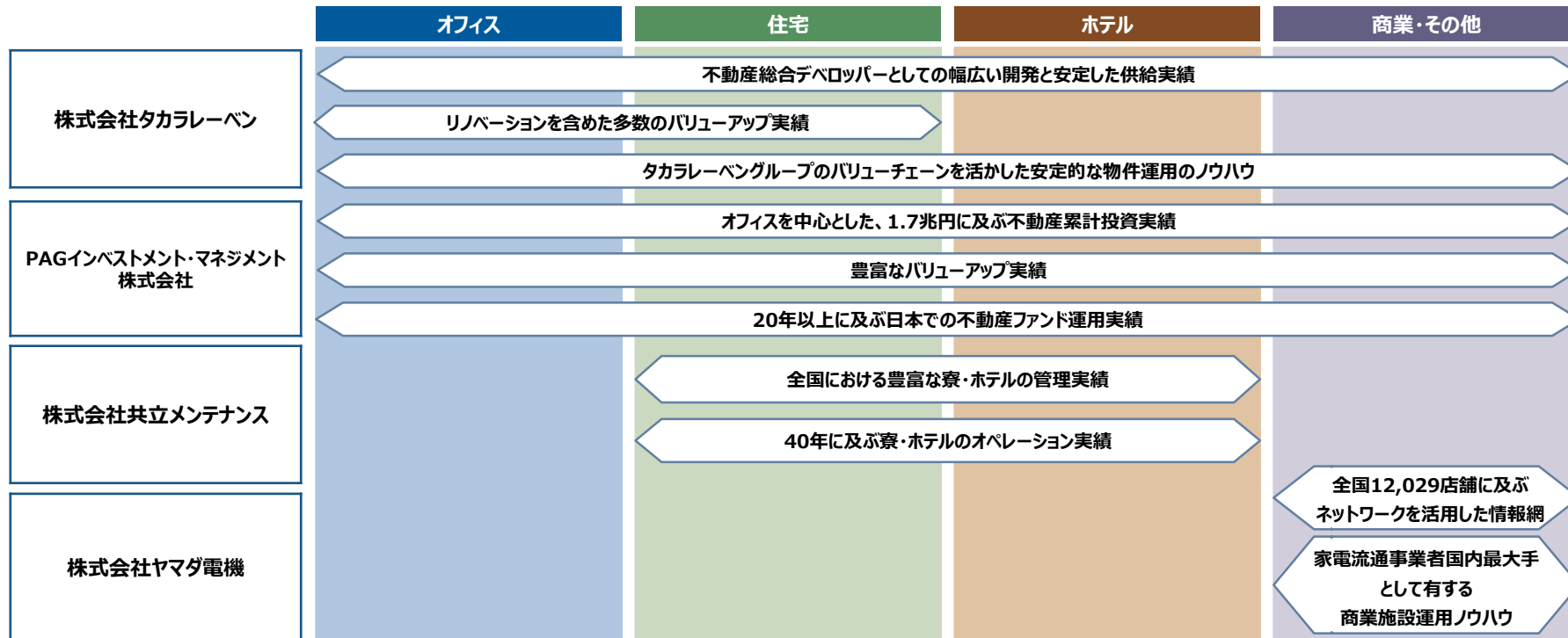


- 空室物件より安価で仕入れることが可能
- 退去時まで賃料収入を得ることが可能

保有在庫からの賃料収入により  
固定費をまかなうモデルを構築

2018年3月末時点で約60戸保有

2021年3月末までに500戸の保有を目指す



各社独自のビジネスモデル・不動産ネットワークを生かした  
4社共同による総合型REIT

2018年度中のREIT組成・上場を目指す



## 海外事業の展開



### ベトナムの首都ハノイに駐在所を開設

名称：株式会社タカラレーベン ハノイ駐在員事務所  
REPRESENTATIVE OFFICE OF TAKARA LEBEN CO.,LTD.IN HANOI CITY

- 案件情報収集
- パートナー企業の発掘
- マーケット分析
- 工程管理 等

不動産販売事業にとどまらない  
投資領域を広げた事業展開



具体的案件に着手済み

# 47期業績予想



レーバン幕張本郷THE RESIDENCE

		2018年3月期 (46期)実績	2019年3月期 (47期)予想	増減
売上戸数 (戸) (新築分譲マンション+戸建分譲)		1,619 (JV除く単独戸数1,612)	1,700 (JV除く単独戸数1,500)	81 (JV除く単独戸数▲112)
		116	190	74
売上高	(百万円)	110,851	130,000	17.3%
営業利益	(百万円)	12,597	10,700	▲15.1%
経常利益	(百万円)	11,792	9,600	▲18.6%
当期純利益	(百万円)	7,367	6,300	▲14.5%

- 売上高 : 流動化事業の伸展により増加を見込む
- 営業利益 : 発電施設売却の利益額が減少  
: 販売費及び一般管理費の増加（人件費、グループ会社の拡大など）により減少

「ポートフォリオの再構築期」として新たな長期成長戦略基盤の構築を目指す

セグメント別内訳 (売上高・売上総利益)		2018年3月期 (46期) 実績		2019年3月期 (47期) 予想	
		売上高	売上総利益	売上高	売上総利益
<b>不動産販売事業</b>	<b>(百万円)</b>	<b>79,341</b>	<b>17,086</b>	<b>105,700</b>	<b>20,660</b>
マンション	(百万円)	60,368	13,313	60,000	13,000
戸建	(百万円)	6,335	830	12,000	1,600
リニューアル再販	(百万円)	588	78	1,700	220
流動化	(百万円)	9,707	2,322	30,000	5,500
その他	(百万円)	2,340	541	2,000	340
<b>不動産賃貸事業</b>	<b>(百万円)</b>	<b>5,472</b>	<b>1,346</b>	<b>5,500</b>	<b>1,400</b>
<b>不動産管理事業</b>	<b>(百万円)</b>	<b>4,000</b>	<b>504</b>	<b>4,300</b>	<b>590</b>
<b>発電事業</b>	<b>(百万円)</b>	<b>18,239</b>	<b>5,273</b>	<b>10,800</b>	<b>1,630</b>
施設売却	(百万円)	14,687	5,068	7,000	1,430
売電収入	(百万円)	3,552	204	3,800	200
<b>その他事業</b>	<b>(百万円)</b>	<b>3,797</b>	<b>1,568</b>	<b>3,700</b>	<b>2,120</b>
<b>総合計</b>	<b>(百万円)</b>	<b>110,851</b>	<b>25,779</b>	<b>130,000</b>	<b>26,400</b>

## 不動産販売事業

### 新築分譲マンション1,700戸の回収予定

(JV除く単独戸数1,500戸)

### 収益不動産売却の実施

- 新規拠点による仕入強化
- リニューアル再販事業の仕入強化
- 戸建短期回収サイクルの構築

## 不動産賃貸事業

### 出口を意識した収益不動産の取得及び開発 ホテル案件の安定稼働

- 新規拠点による仕入強化
- アセットの入れ替えを加速
- 出口の多様化

## 不動産管理事業

### 50,000戸管理の達成・更なる積み増し

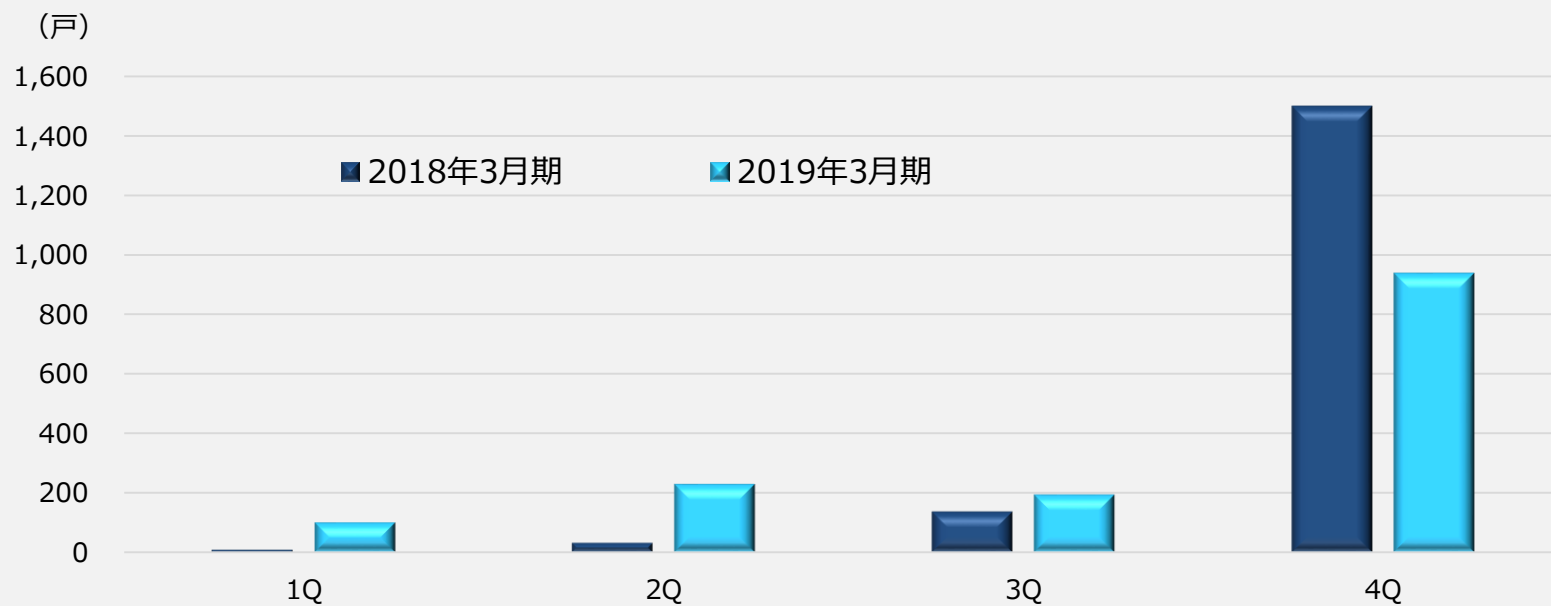
- 他社新築物件やリプレースの積極的な取得
- タワーマンションの管理体制強化
- コスト削減施策の実行
- 管理から派生するフィー事業の拡大

## 発電事業

### 発電施設売却利益率の低下 発電施設取得及び開発を加速

- コミットメントラインを利用した仕入の強化
- セカンダリーマーケットからの取得強化
- 安定的なパイプラインの確保
- 他再生可能エネルギーの模索

## マンション竣工スケジュール



極端な第4四半期偏重の改善

## インフラファンド・REITへの物件供給に向けて

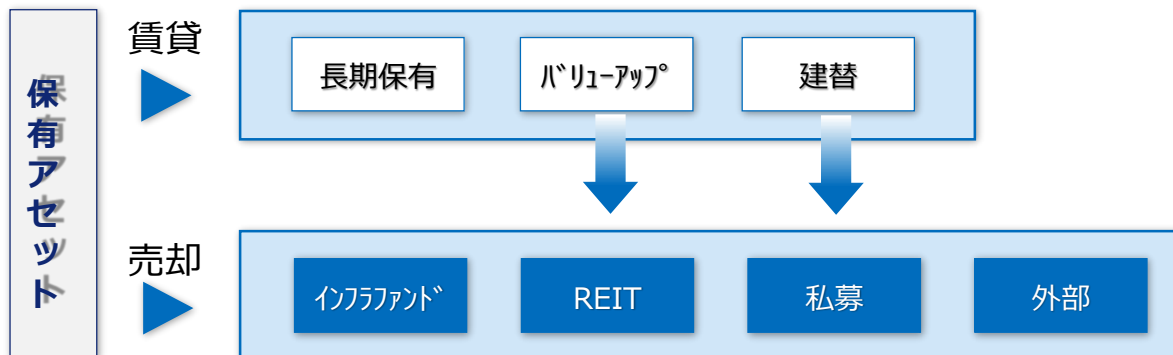
### 開発実績

- 約500億円の投資を実施  
(2015年4月～2018年3月)



(仮称) ラグゼナ平和台

### 出口の多様化



### 投資・回収計画

- 回収サイクルの構築を目指す
- スポンサーとして、パイプラインの確保
- バランスシートの最適化
- 投資基準の明確化
- 売却後に発生するフィーの取込み

収益不動産	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
投資額	30,000	30,000	30,000
売却額	30,000	26,000	24,000
インフラ資産	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
投資額	20,000	20,000	20,000
売却額	7,000	17,000	17,000

(百万円)

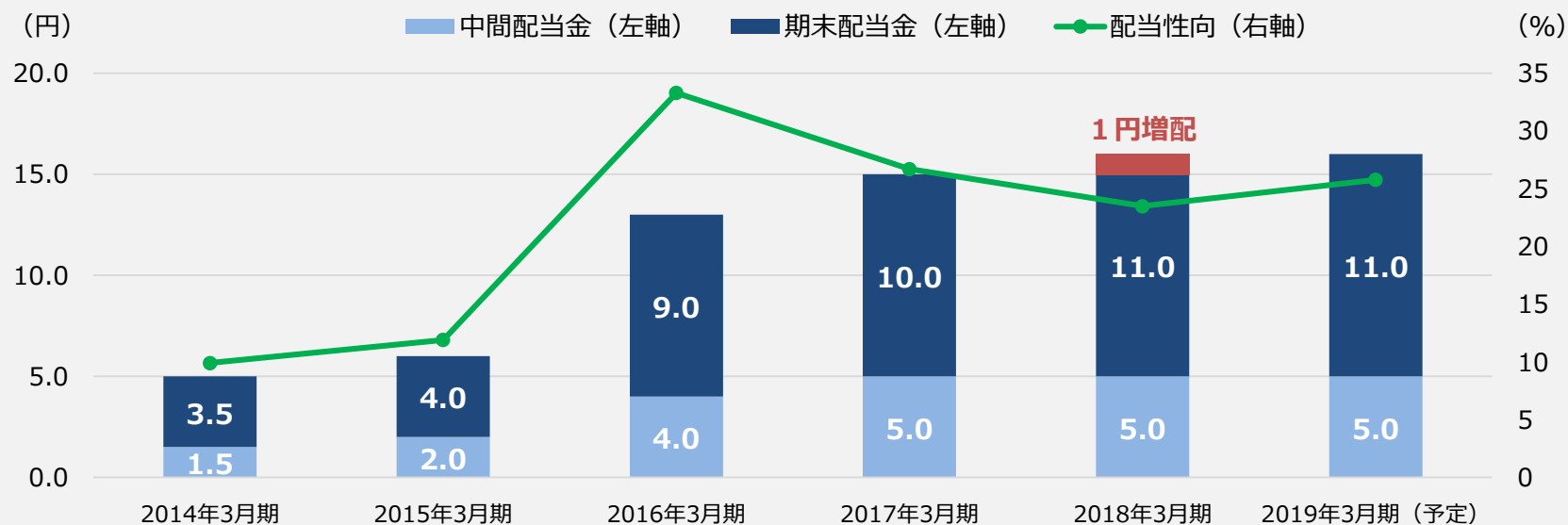
## 配当・資本政策



レーベン仙台大和町embrace



## 配当金および配当性向



積極的な株主還元を継続

# Appendix



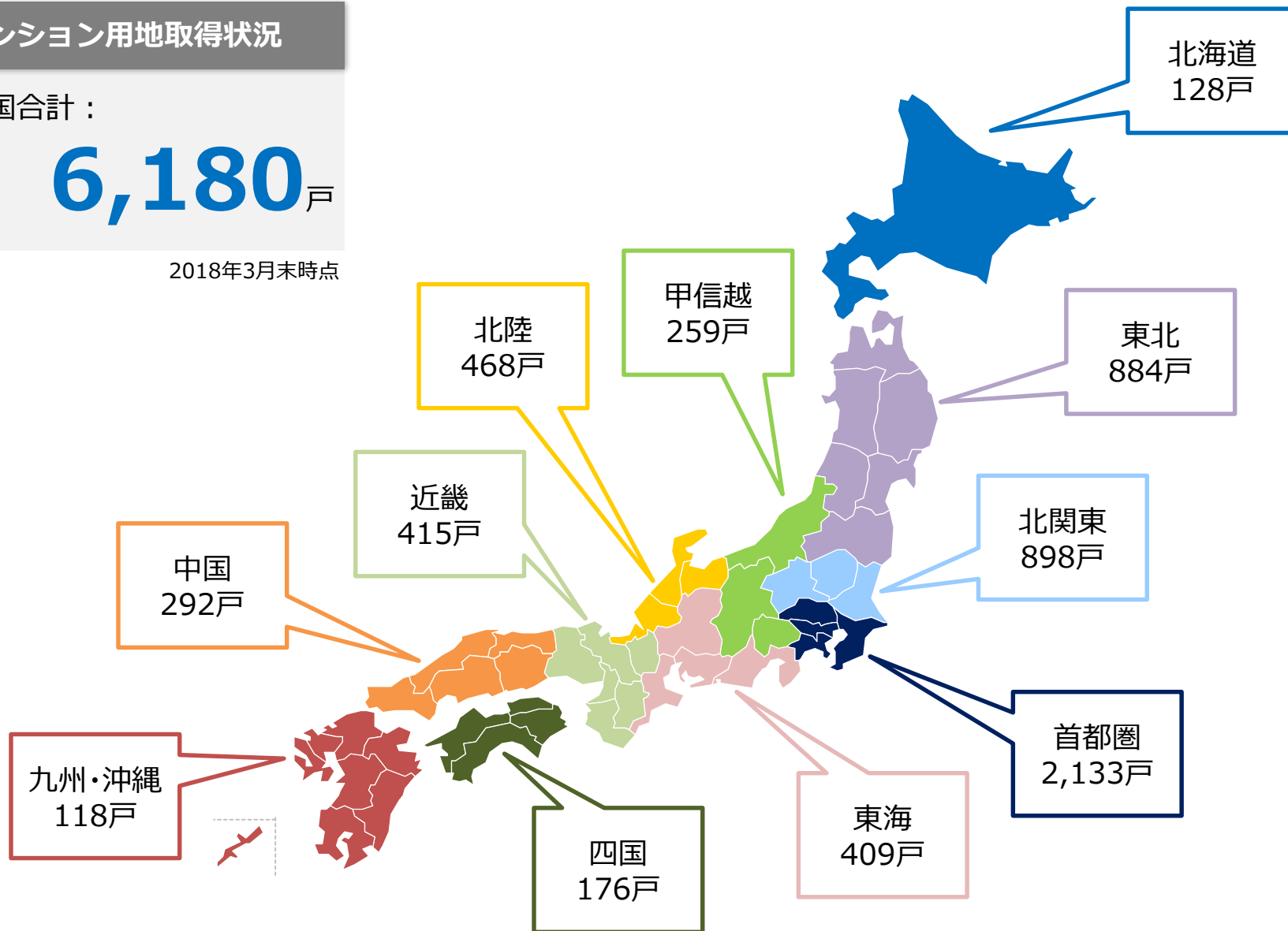
L P 板橋sky residence

## マンション用地取得状況

全国合計：

**6,180**戸

2018年3月末時点



## メガソーラー発電規模 進捗状況

2020年3月期目標

**200MW**

■ 売却済み ■ 未売却 ■ 開発中 ■ 今後の仕入

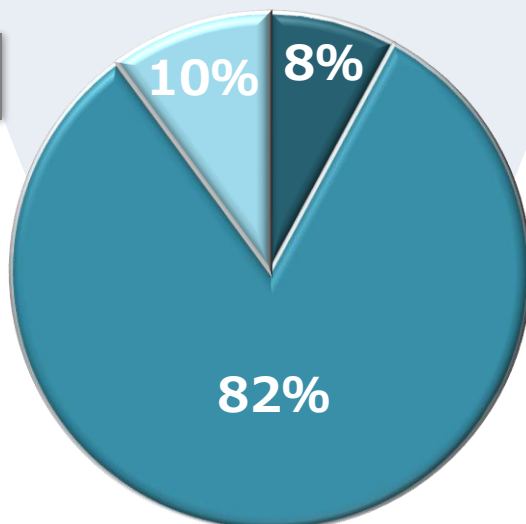
発電規模  
(MW)



**147MW**  
(開発済み+パイプライン)

## KWあたりFIT価格

- 40円
- 36円
- 32円



- 高FITライセンスの早期確保
- コミットメントラインの確保 100億円
- 他再生可能エネルギーの模索

## 主要な保有及び開発案件

# 28棟

関連会社含む



ドミーイン松山



(仮称) ラグゼナ平和台



(仮称) ラグゼナ流山おおたかの森

種別	物件名称 (仮称)	所在地	物件区分
オフィス	山形十日町ビル	山形県山形市	既存
	中野第一OSビル	東京都中野区	既存
	(仮称) L.Biz水道橋	東京都千代田区	開発
	渋谷宇田川町PJ	東京都渋谷区	開発
	MB小田急ビル	宮城県仙台市	既存
ホテル	水戸南町ホテルPJ	茨城県水戸市	開発
	大阪市中央区南船場PJ	大阪府大阪市	開発
	盛岡ホテルPJ	岩手県盛岡市	開発
	博多ホテルPJ	福岡県福岡市	開発
	京都五条堀川ホテルPJ	京都府京都市	開発
	名古屋東桜ホテルPJ	愛知県名古屋市	開発
	京都堀川通丸太町PJ	京都府京都市	開発
	尾道PJ	広島県尾道市	開発
	ドミーイン松山	愛媛県松山市	既存

種別	物件名称 (仮称)	所在地	物件区分
住宅	(仮称) ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	開発
	(仮称) ラグゼナ平和台	東京都練馬区	開発
	フルネスサヤマ	東京都足立区	既存
	(仮称) ラグゼナ用賀	東京都世田谷区	開発
	(仮称) ラグゼナ東神奈川	神奈川県横浜市	開発
	(仮称) ラグゼナ門前仲町	東京都江東区	開発
	メゾン・ド・クレイン	東京都練馬区	既存
	サンヴァーリオ菜根	福島県郡山市	既存
	ソフィアコート南荻窪	東京都杉並区	既存
	RUSSE石川台	東京都大田区	既存
商業・その他	ドミー浮間舟渡	東京都板橋区	既存
	御器所PJ	愛知県名古屋市	開発
	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	既存
	TA湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢市	既存

本資料は2018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。

お問い合わせ先  
総合企画本部 IR室

TEL 03-6551-2130

FAX 03-6551-2139

E-mail [irinfo@leben.co.jp](mailto:irinfo@leben.co.jp)

