

2011年3月期
決算説明資料

2011年5月24日
株式会社タカラレーベン



39期(2011年3月) 事業内容	4P
39期決算概況	14P
40期(2012年3月) 事業内容	24P
40期トピックス	26P

当連結会計年度における日本経済は、世界経済の回復や各種政策効果等を背景に一部景気回復の兆しはあるものの、雇用情勢は依然として厳しく、景気動向は不透明な状況が続いております。さらに、本年3月11日に東日本大震災が発生し、景気への影響が懸念されており、より不透明感が増しております。不動産市況は、2007年頃まで比較的好調に推移しましたが、米国のサブプライムローン問題の影響により徐々に悪化し、リーマンショックで世界的な金融不安が広がり、世界の金融市場が一変した状況となったことから、マンションをはじめとする新築住宅の需給バランスが大きく崩れ、低迷いたしました。

当社においても、平成21年3月期末にたな卸評価損等により大幅赤字計上となりましたが、その後取り組んだ各種施策により業績は回復基調となり、積極的な新規用地の仕入、ライツ・イシューによる資金調達、仕掛プロジェクトの再開等、一定の再成長への足掛かりを築くことができたと判断し、将来を見据え、平成25年3月期までを対象とした中期経営計画を、平成22年8月に策定いたしました。

当社は自社企画新築分譲マンション「レーベンハイム」シリーズをメインブランドとして一貫したコンセプトである、「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」を常に心がけながら、「幸せを考える。幸せをつくる。」を企業ビジョンとし、また、「感動する心・誠実な姿勢・実行する力」を企業ミッションとして、最終の支援者であるお客様を重視した企業活動を推進してまいりました。

今年度は設立40周年という大きな節目であり、中期経営計画策定の2年目になります。より企業価値を高めるべく事業活動を進め、39期までの回復基調から当期は再成長の1年といたく考えております。

回復基調から再成長へ向けた1年として

- 積極的な新規用地の仕入
- ライツ・イシューによる資金調達
- 仕掛プロジェクトの再開

「再成長への足がかりの確立」

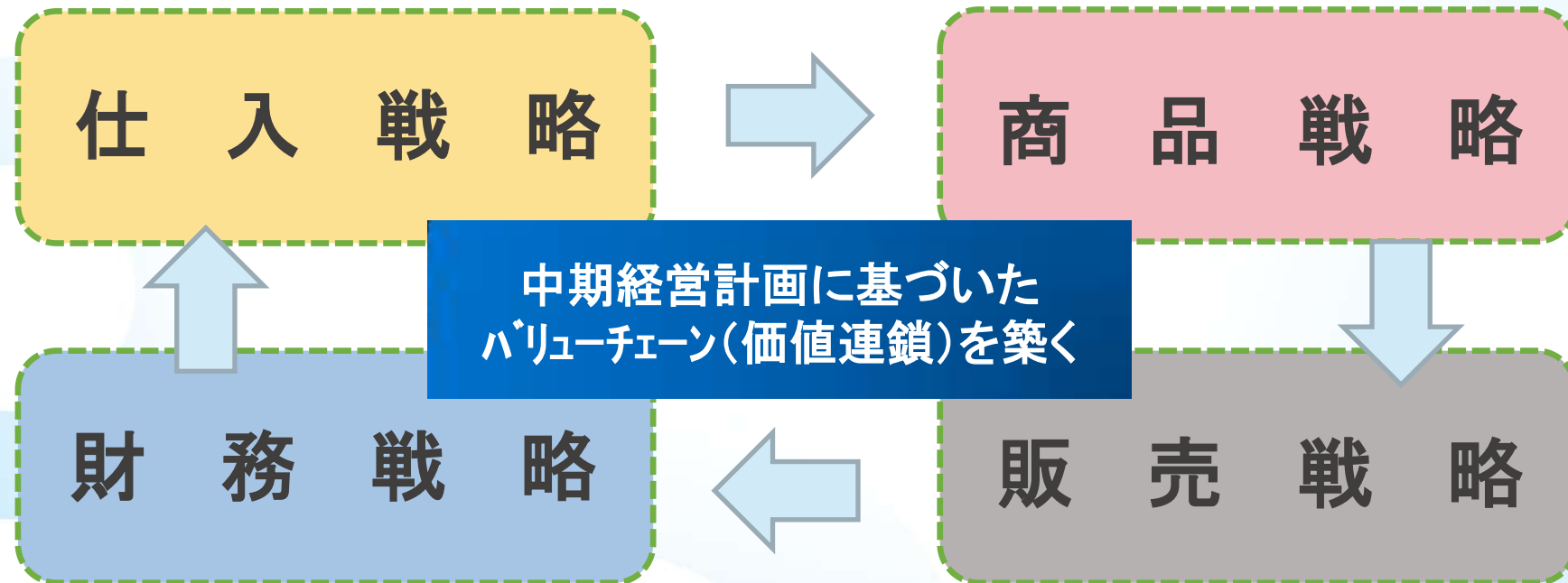
将来を見据えた中期経営計画の策定へ

<< テーマ : 再成長へ向けた戦略・戦術の再構築 >>

▶ 順調な契約推移のもと、**3度の業績上方修正** を発表

39期(2011年3月)の取組み② 中期経営計画の刷新 バリューチェーン戦略

一貫したコンセプト
「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」



企業価値を最大限に高め、絶対的収益基盤の獲得を

仕入戦略の「3つの基準」による用地の厳選

- 1

[収益基準]
粗利25%以上の収支確保
- 2

[立地基準]
駅近（ 駅徒歩10分圏内 ）
都心部へのアクセスの良さ
学校・公園の隣接
- 3

[需給基準]
徹底したエリアマーケティング
(実需をターゲットに需給バランスを意識)

利益の
確保



顧客の
獲得



的確な
仕入

販売・回収サイクルの効率化

仕入トピックス

「駅徒歩4分」2駅3路線利用可能
有名小学校通学圏内



レーベンリヴァーレ シュアレジデンス駒込



所在地	東京都豊島区駒込4丁目
交通アクセス	JR「巣鴨」駅徒歩4分 三田線「巣鴨」駅徒歩4分 JR「駒込」駅徒歩7分 南北線「駒込」駅徒歩7分

抜群の住環境



「駅徒歩5分」京王八王子まで1駅2分
「第1種低層住居専用地域」の閑静な住宅街



レーベンハイム 八王子 イーストサイドヒルズ



子育ても、
将来も、
安心して託せる街。

所在地	東京都八王子市打越町
交通アクセス	京王線 「北野」駅徒歩5分



お客様ニーズに応える商品設計

「戸別売電可能な太陽光発電」マンション



レーベンハイム光が丘公園
(販売開始より約2カ月完売)

総戸数 **110**戸



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



「全邸100㎡超のゆとりある住空間」



レーベンリヴァーレ南大沢 ヒルズ・テラス

総戸数 **120**戸



高台立地、約15,000㎡超の敷地内に佇む、
壮大なパノラマが望めます。
敷地内駐車場100%、キッチンスタジアム、シアタールーム
ゲストルーム等共用施設が充実。



効率化・コスト低減を意識した販売機能

インターネット営業

モデルルームへの誘致
資料請求及び物件紹介等
認知活動



レーベン倶楽部

住宅購入希望者を
対象にした会員制制度
情報をメールや専用HPで配
信することで顧客獲得へ



企業イントラネット

提携企業の社内情報誌に
物件情報を掲載するといった
物件情報の認知活動



モデルルーム営業

モデルルームでのご案内

インターネット営業

— 資料請求数 —

09年3月期 11,132 件 10年3月期 13,236 件 11年3月期 15,130 件

— モデルルーム来場者数 —

3,658 人 4,616 人 5,083 人

— ネット経由契約者数 —

509 人 689 人 1,029 人

レーベン倶楽部

— 会員数 —

09年3月期 33,034 人 10年3月期 46,145 人 11年3月期 61,395 人

企業イントラネット

— 法人提携企業数 —

09年3月期 146 社 10年3月期 149 社 11年3月期 157 社

— 提携先従業員数 —

423 万人 427 万人 455 万人

効率的にモデルルームへお客様を誘導

広告宣伝費の大幅抑制に寄与

徹底した財務戦略による安定した事業基盤の確立

戦略的な
仕入・販売・回収計画

少資金型モデルの推進
短期回収事業の推進

多数の金融機関と
協力関係の構築

間接金融に依存しない財務戦略
(ライツ・イシューの実施など)

▶ 「安定したキャッシュポジションの確立」

少資金型事業モデル トピックス

施工会社、商社やその他企業など、マンション事業協力会社と提携して事業を行い、その際の資金の拘束期間は約1年半-2年と長期に渡るが、事業協力者と共同スタイルを取ることで、資金の拘束期間を短縮、減額させることができ、次なる事業へ資金を有効活用が可能。

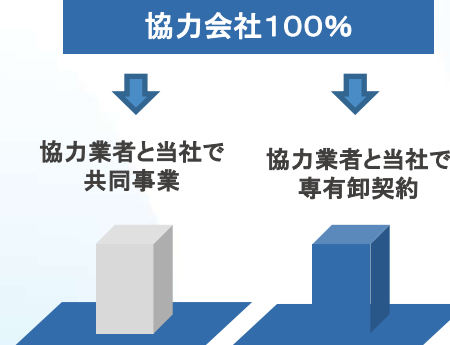
<協力業者一部取得のパターン>
協力業者とのJV事業

「土地」



<協力業者土地取得のパターン>

「土地」



(仮称)

レーベンハイム浅草



総戸数 **58** 戸

つくばエクスプレス「浅草駅」から徒歩4分の
プロジェクトに着手



短期回収事業

価格優位性の実現
(約25%価格ダウン)

安定した
施工・販売・回収
サイクル

[新築戸建の着工棟数] 効率的な事業循環により供給数の拡大が可能に!

2010年3月期

30戸

[外注モデル]

2011年3月期

147戸

[自社施工モデル]

安心の一貫体制が、お手頃価格を実現しています。

土地取得

最寄り駅やスーパー、昼と夜、平日と休日の街の様子の変化など、暮らして初めてわかる情報を事前に収集。住まいづくりのプロとして低コストの土地を取得しています。

仕入れ

使用する木材から釘一本、ビスなどあらゆる部材のコストを細部にわたって検討。一括仕入れすることでトータルコストを引き下げています。

設計・施工

タカラレーベンによる自社設計はもちろん、直接施工とパートナー企業による安心の施工体制を確立。中間マージンを大幅に削減しています。

販売

商品を熟知したタカラレーベンの営業スタッフが直接販売を行いますので、余計な経費を抑えています。

安心の10年保証

マンションだけじゃないみたい。
「たからの家」もおすすりめです。



再開発参加組合員となり、 国・県・市とタッグを組んだ地域活性化及び再開発プロジェクト



国から第1号認定を受けた、中心市街地活性化法による法定再開発。
「富山県中央市街地 中央通り一帯が新しく生まれ変わる」

LUCIDA TOWER

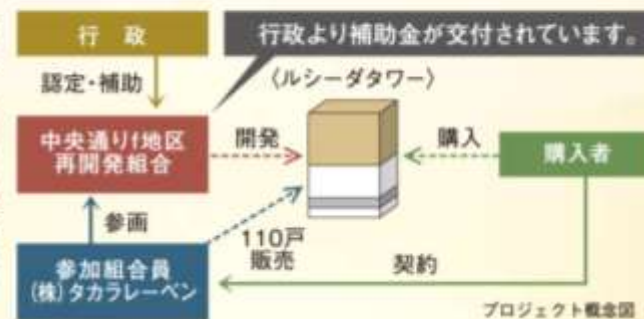
総戸数 **110戸**



完売

マンション購入者を大きくサポートする行政からの補助制度

当プロジェクトは富山市のまちなか居住推進事業により、マンションを取得される方には、富山市より補助金が交付されます。また本計画地は、富山市中心市街地活性化基本計画によって指定された地区にあたり、事業費に対し、行政より補助金が交付されています。



○ 都市計画事業として決定を受けた事業



「LUCIDA TOWER(中央通りセントラルプロジェクト)」は、市街地再開発事業(中央通り地区第一種市街地再開発事業)として都市計画決定を受けた事業です。これにより中心市街地の活性化に取り組む富山市の中心的事業として支援策の重点化が図られ、市民・事業者・行政が一体となった開発計画が策定されています。

住宅購入者に対して1戸あたり最高50万円の補助金

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。

39期(2011年3月)の成果①

<< 中期経営計画のもと >>


「**誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい**」を追求

地盤エリアでの
優位性の発揮

短期回収事業での
収益補完

事業サイクルの
再構築

ストック事業の
拡充

- 
- ▶ 販売活動において、年間契約数 **1,800戸** を達成
 - ▶ 2010年供給戸数ランキングにおいて、埼玉県で **第1位** を獲得（2年振り）
 - ▶ 戸建事業において自社施工へのシフトが進み、粗利益率 **30.8%** を達成
 - ▶ 不動産管理事業において受託管理戸数**25,651戸**
（前年比 **2,504戸** の増加 増加の内訳：当社1,103戸・当社以外1,401戸）

好調な契約推移による
業績の向上



3度の業績上方修正

ライツ・イシューによる
資金調達の成功



自己資本の拡充

< 自己資本比率 ▶ **30.1%達成** >

中期経営計画の目標数値29.2%を上回る

< 連結損益計算書 >

(単位:百万円)

売上高

46,884

・ 契約総戸数 **1,800戸** (期首目標比 **16%UP**)

(新築分譲マンション1,502戸・戸建分譲140戸・他)

営業利益

6,757

経常利益

5,525

当期純利益

5,083

< 連結貸借対照表 >

(単位:百万円)

資産合計	61,054
-------------	---------------

- ・ 流動資産:主に現金の増加により前連結会計年度末比9,043百万円の増加
- ・ 固定資産:事業用資産を棚卸資産の振り替えにより、前連結会計年度末比2,529百万円の減少

負債合計	42,692
-------------	---------------

- ・ 有利子負債が **34,349百万円へ減少**、前連結会計 **年度末比5,666百万円の減少**

純資産合計	18,361
--------------	---------------

- ・ ライツ・イシューによる新株の発行及び当期純利益の計上により
前連結会計年度末比 **9,710百万円の増加**

< 連結キャッシュ・フロー >

▶ 現金及び現金同等物は前連結会計年度末比5,673百万円増加の9,391百万円

(単位:百万円)

営業活動による キャッシュ・フロー	7,897
投資活動による キャッシュ・フロー	△1,032
財務活動による キャッシュ・フロー	△1,191

■キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2011年 3月期	2010年 3月期	2009年 3月期
自己資本比率 (%)	30.1	15.9	9.0
時価ベースの 自己資本比率 (%)	25.9	12.7	3.9
債務償還年数 (年)	4.3	3.3	7.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	6.8	11.2	5.5

自己資本比率: 自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率: 株式時価総額/総資産

インタレスト・カバレッジ・レシオ: 営業キャッシュフロー/利払い

39期(2011年3月) 連結損益計算書

(単位:百万円)

	2011年 3月期	2010年 3月期	対前年比
売上高合計	46,884	51,955	△9.8%
不動産販売事業	41,948	47,529	△11.7%
不動産賃貸事業	1,426	1,288	10.7%
不動産管理事業	2,138	1,971	8.5%
その他事業	1,370	1,166	17.5%
売上原価	33,058	41,650	△20.6%
売上総利益	13,826	10,305	34.2%
販売管理費	7,069	7,092	△0.3%
営業利益	6,757	3,212	110.3%
経常利益	5,525	2,378	132.3%
当期純利益	5,083	2,244	126.5%

39期(2011年3月)連結貸借対照表

(単位:百万円)

	2011年3月期	2010年3月期	増減率
流動資産	41,928	32,884	27.5%
現金及び預金	9,414	3,766	149.9%
たな卸資産	28,834	25,884	23.0%
販売用不動産	5,259	5,896	△10.8%
仕掛不動産	23,575	19,987	18.0%
固定資産	19,126	21,656	△11.7%
資産合計	61,054	54,540	11.9%
流動負債	28,151	29,233	△3.7%
支払手形・買掛金	3,785	2,881	31.3%
借入金(短期・一年内)	20,680	24,292	△14.9%
固定負債	14,541	16,656	△12.7%
長期借入金	13,669	15,723	△13.1%
負債合計	42,692	45,889	△7.0%
純資産	18,361	8,651	112.2%
資本金	4,819	2,442	97.3%
その他自己資本	13,541	6,208	118.1%
負債純資産合計	61,054	54,540	11.9%

39期(2011年3月)連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	2011年3月期	2010年3月期	増減額
税金等調整前当期純利益	5,295	1,820	3,475
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,897	12,218	△4,321
売上債権の増減額(△:増加)	△125	△241	115
たな卸資産の増減額(△:増加)	155	15,078	△14,922
仕入債務の増減額(△:減少)	903	△6,270	7,173
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,032	△451	△581
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,191	△11,783	10,592
現金及び現金同等物の増減額	5,673	△16	5,689
現金及び現金同等物の期首残高	3,717	3,733	△16
現金及び現金同等物の期末残高	9,391	3,717	5673

連結決算推移表

(単位:百万円)

	2011年3月期	2010年3月期	2009年3月期	2008年3月期	2007年3月期
売上高	46,884	51,955	57,652	64,778	58,007
営業利益	6,757	3,212	△8,751	7,272	6,174
経常利益	5,525	2,378	△9,787	6,205	5,626
当期純利益	5,083	2,244	△12,471	3,506	3,157
1株当たり利益 (円)	168.14	135.49	△753.20	210.34	187.70
総資産	61,054	54,540	71,486	99,842	82,635
純資産	18,361	8,651	6,420	19,318	16,577
1株当たり純資産 (円)	566.66	522.51	387.80	1,166.70	988.50

収益性関連指標（連結）

	2011年 3月期	2010年 3月期	2009年 3月期	2008年 3月期	2007年 3月期
ROE (%)	37.6	29.8	△96.9	19.5	20.6
ROA (%)	8.8	3.6	△14.6	3.8	4.3
売上総利益率 (%)	29.5	19.8	1.4	24.5	24.7
売上高営業利益率 (%)	14.4	6.2	△15.2	11.2	10.6
売上高経常利益率 (%)	11.8	4.6	△17.0	9.6	9.7
売上高当期純利益率 (%)	10.8	4.3	△21.6	5.4	5.4
総資本回転率 (回/年)	0.8	0.8	0.7	0.7	0.8

健全性関連指標（連結）

	2011年 3月期	2010年 3月期	2009年 3月期	2008年 3月期	2007年 3月期
負債比率 （倍）	2.3	5.3	10.1	4.2	4.0
流動比率 （％）	148.9	112.5	97.5	152.3	167.1
たな卸資産回転率 （回／年）	1.7	1.6	1.2	1.2	1.4

株式関連指標（連結）

	2011年 3月期	2010年 3月期	2009年 3月期	2008年 3月期	2007年 3月期
株価収益率 （倍）	2.9	3.1	△0.2	2.6	8.9
株価純資産倍率 （倍）	0.9	0.8	0.4	0.5	1.7
1株当たり利益 （円）	168.14	135.49	△753.20	210.34	187.70
1株当たり純資産 （円）	566.66	522.51	387.80	1,166.70	988.50
従業員数 （名）	351	311	333	486	417

中期経営計画の2年目として

< 経営課題の2本柱 >

安定した収益性の確保

財務体質の再構築

- マーケットを意識した販売活動
- 効率性と収益性を追求した財務基盤の確立
- シナジー効果を意識したグループ間の連携

外部環境の変化にも

自社の企業体力で乗り切れる体制を構築する

中期経営計画の達成

<< 回復期から更なる成長へ向けて >>

全体の付加価値を高め、健全で安定した企業成長を果たし、

「企業価値を最大限に」

- 事業計画 -

- ▶ 新築分譲マンション事業では、**1,441戸の引渡予定**（前年比352戸UP）
[内 既契約戸数644戸・進捗率44.7%]
- ▶ 戸建事業では、**233戸の引渡予定**（前年比145戸UP）
- ▶ 不動産賃貸事業では、最適ポートフォリオを目指し、安定的なストック事業へ
- ▶ 不動産管理事業は、**受託管理戸数28,995戸** 目標（前年比3,849戸UP）

「太陽の丘」プロジェクト

総戸数 **190** 戸の **エコタウン**

エコPJ
第**2**弾

マンション・戸建の
全住戸に個別売電・蓄電可能な太陽光パネルを採用



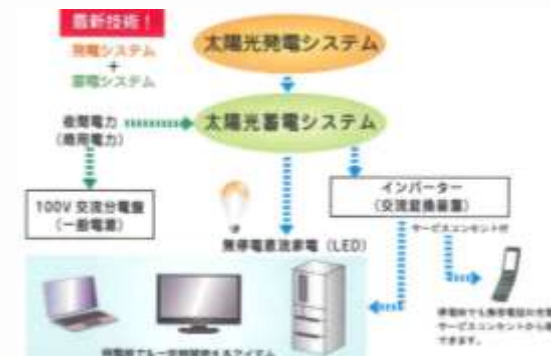
レーベンリヴァーレ横浜鶴ヶ峰ヒルズ



- 自宅が発電した電力はそのまま自宅で利用可能
- 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

<太陽光発電システム>

<太陽光蓄電システム>



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。



40期(2012年3月)新規プロジェクト②



レーベンハイム横浜汐見台 ザ・テラス



美しい緑に囲まれた汐見台の高台立地、横浜の風致地区に
平均面積100㎡超のゆとりのある住空間。



レーベンリヴァーレ エイセスモバード



5路線利用可能なJR「大船」駅最寄。
IHクッキングヒーター・床暖房
エコキュート搭載のオール電化邸宅。



自 社 施 工

光・水・空気にこだわったエコ設計

高品質 × リーズナブル

埼玉県

レーベンプラッツ和光ディアルタクラッセ



- ・有楽町線・副都心線[始発駅] 3路線利用可
- ・「池袋」へ13分・「新宿」へ18分・「東京」へ29分!
- ・オール電化・カースペース1台・食洗機 完備
- ・「フラット35S」・「エコポイント」対象住宅
- ・街並み溢れる区画計画/小学校へ徒歩6分

完 売

埼玉県

レーベンプラッツみどりが丘さくら&リゾート



- ・60坪超・2,100万円台~/エコポイント対象
- ・全部:カースペース2台付き
- ・IH・エコキュート・浄活水システム採用
- ・池袋へ直通! 東上線始発駅で座って通勤可
- ・生活利便施設が徒歩5分圏内に整う環境

注文住宅の営業開始



始めます。
「たからのオーダーハウス」

住宅展示場の営業開始

(立川住宅展示場)



40期(2012年3月) 連結業績予想

(単位:百万円)

	2012年3月期 通期予想	2011年3月期	対前年比
売上高	60,000	46,884	28.0%
営業利益	6,670	6,757	△1.3%
経常利益	5,580	5,525	1.0%
当期純利益	4,100	5,083	△19.3%

業績推移に応じた
適正な配当を安定的・継続的に実施

	第2四半期配当	期末配当	合計
39期予想 (2011年3月度)	3 円	6 円	9 円
40期予想 (2012年3月度)	4 円	9 円	13 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、2011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。