

2013年3月期 決算説明会

2013年5月21日

株式会社タカラレーベン



目次

41期 決算概況	7P
トピックス	15P
業績予想・配当	37P

会社概要

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 村山 義男
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	219名 ※2013年3月末
所在地（本社）	〒163-0226 東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル26階
事業内容	自社ブランドマンション「レーベン」及び、 一戸建新築分譲住宅の企画・開発並びに販売



沿革

1972年

- 株式会社宝工務店(現タカラレーベン)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」シリーズを販売開始
[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 [融資取次ぎ事業を開始]

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

- 住宅展示場に出展し、注文住宅販売開始

- 創立40周年

2012年

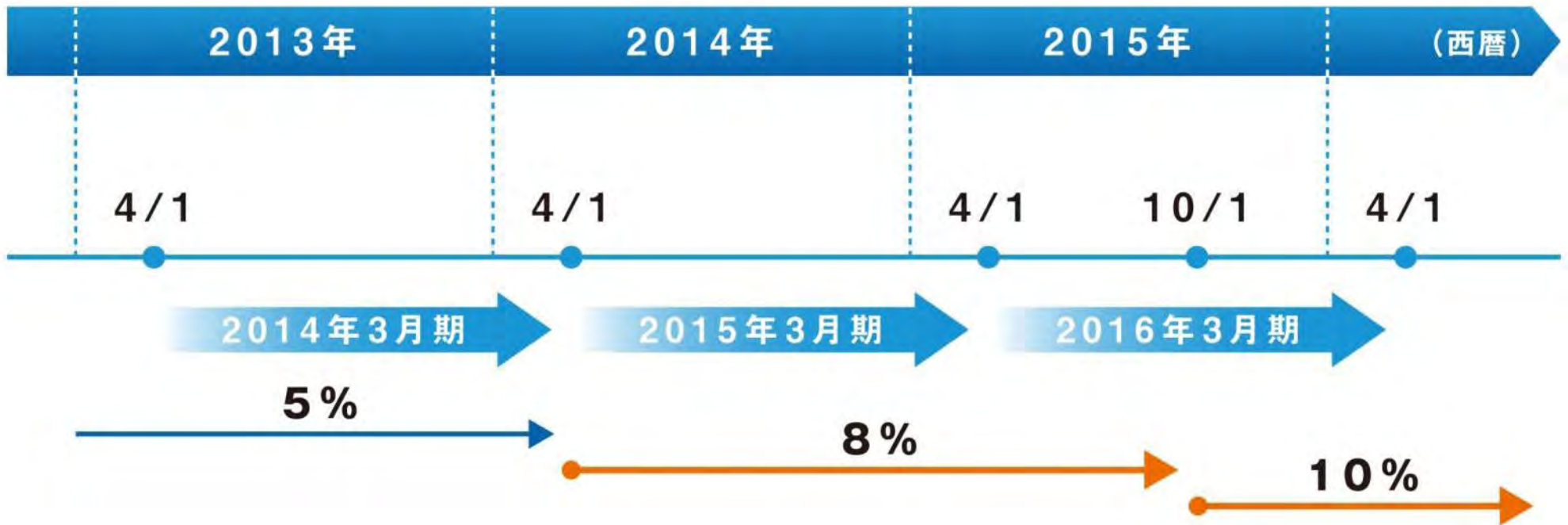
- 新マンションブランドを発表

- コーポレートキャラクターを発表

- 横浜支社を設立

- 株式会社宝ハウジング(現タカラプロパティ)を子会社化
[賃貸管理事業を開始]

消費税増税



2012年8月10日

「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法等の一部を改正する法律」が可決・成立

消費税増税対応

購入タイミングの柔軟性について

- ①購入動機がライフサイクルのため、購入タイミングの柔軟性が低い
- ②顧客ターゲットの属性上、柔軟性に制限がある



業界内では影響が少ない

価格弾力性について

顧客ターゲットの属性上、価格弾力性は大きい



エリア価格での供給を維持

用地仕入れの段階から
消費税10%想定での仕入を実施

アベノミクス及び日銀による金融緩和の影響

アベノミクス

金融政策
財務政策
成長戦略



日銀による
異次元金融緩和

過度な円高是正 ・ 株価の上昇

デフレ脱却・景気回復の期待感

不動産業界への影響と当社の見解

不動産販売価格について

郊外エリアにおいて、上昇傾向
エリア価格を注視しつつ、販売価格の引上げ

土地仕入代金について

将来的には上昇に転じると予想
現在、仕入を積極化

建築費について

将来的には上昇可能性
鉄鋼市況の悪化等もあり、早期の値上がりはないと予想

金融動向について

銀行の貸出増加・低金利の持続を予想



41期 決算概況

連結損益計算書

(単位:百万円)

	2012年3月期 (第40期)	2013年3月期 (第41期)	増減率
売上高	55,191	64,907	17.6%
営業利益	5,930	6,361	7.3%
経常利益	5,071	5,792	14.2%
当期純利益	3,681	4,074	10.7%

連結セグメント情報(売上高)

(単位:百万円)

	2012年3月期 (第40期)	2013年3月期 (第41期)	増減率
不動産販売事業	50,281	59,310	18.0%
不動産賃貸事業	1,419	1,485	4.6%
不動産管理事業	2,282	2,582	13.1%
その他	1,206	1,529	26.7%

連結貸借対照表

(単位:百万円)

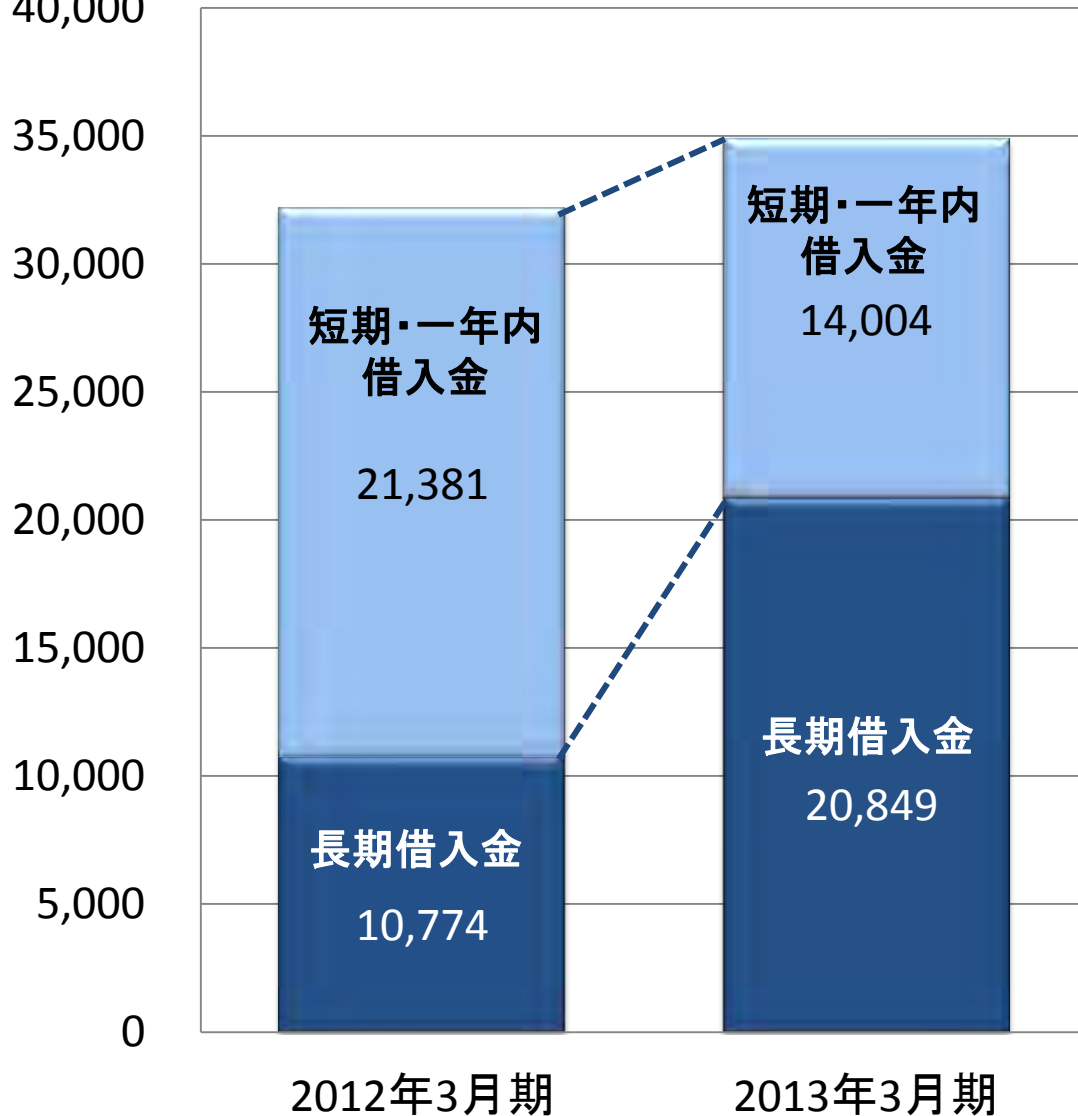
	2012年3月期(第40期)	2013年3月期(第41期)	増減率
流動資産	50,919	55,932	9.8%
現金及び預金	17,394	17,911	3.0%
たな卸資産	30,294	35,376	16.8%
販売用不動産	7,430	2,067	△72.2%
仕掛不動産	22,863	33,308	45.7%
固定資産	19,357	19,081	△1.4%
資産合計	70,277	75,013	6.7%
流動負債	37,372	29,025	△22.3%
支払手形・買掛金	10,165	7,920	△22.1%
借入金(短期・一年内)	21,381	14,004	△34.5%
固定負債	11,765	21,840	85.6%
長期借入金	10,774	20,849	93.5%
負債合計	49,138	50,866	3.5%
純資産	21,138	24,147	14.2%
資本金	4,819	4,819	—
その他自己資本	16,318	19,328	18.4%
負債純資産合計	70,277	75,013	6.7%

株式関連指標(連結)

	2011.3月期 (第39期)	2012.3月期 (第40期)	2013.3月期 (第41期)
1株当たり 当期純利益(円)	168.14	116.49	134.45
1株当たり 純資産(円)	566.66	683.33	807.58
期中平均株式数(株)	30,236,227	31,607,112	30,302,354

財務トピックス①

(百万円)



➤ 長期借入金
2012年3月期 10,774百万円
2013年3月期 20,849百万円
(93.5%増)

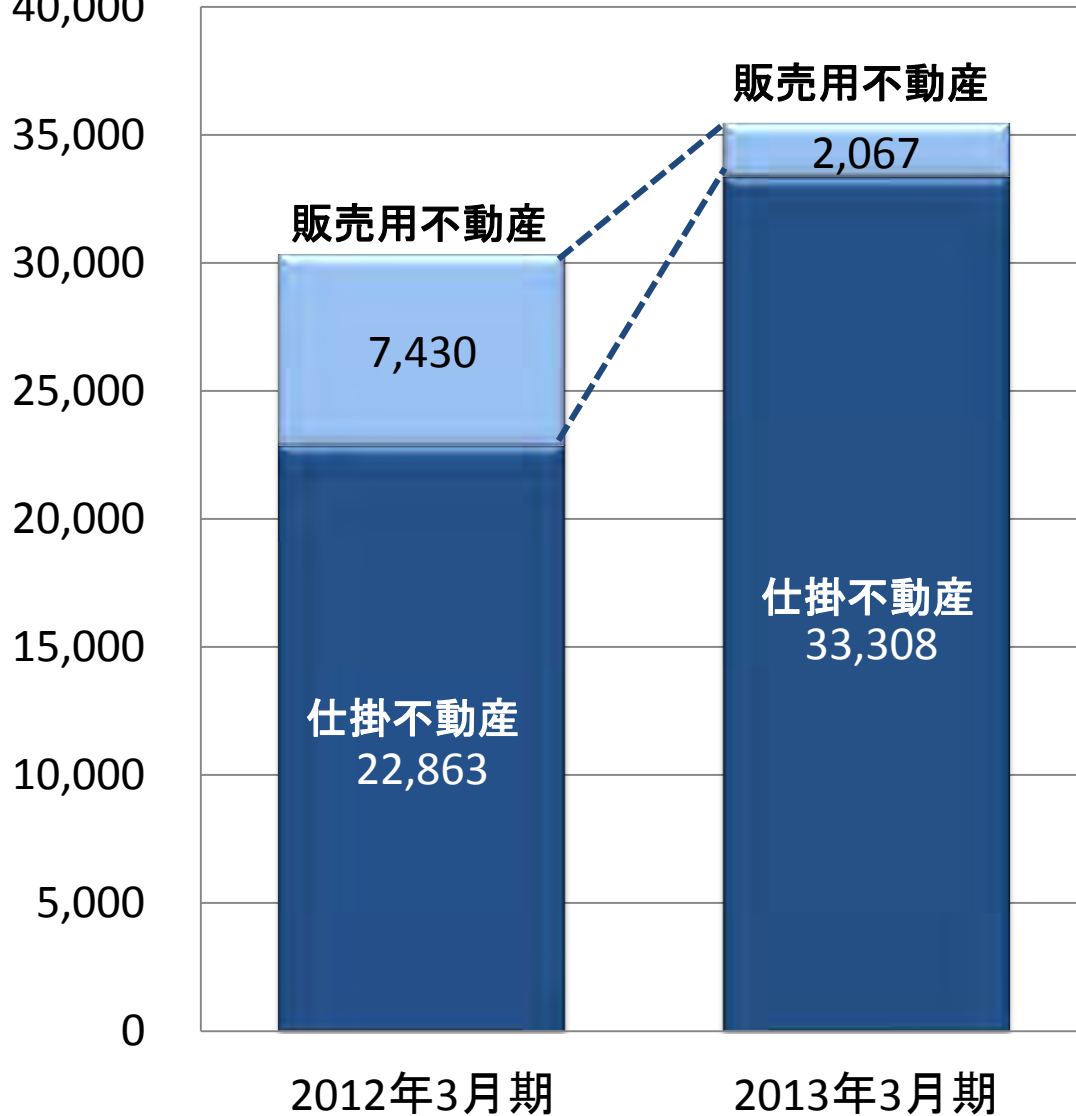
➤ 借入金(短期・一年内)
2012年3月期 21,381百万円
2013年3月期 14,004百万円
(34.5%減)

長期借入金増加の一方、
短期・一年内返済予定長期借入金の圧縮

順調な事業サイクルへ

財務トピックス②

(百万円)
40,000



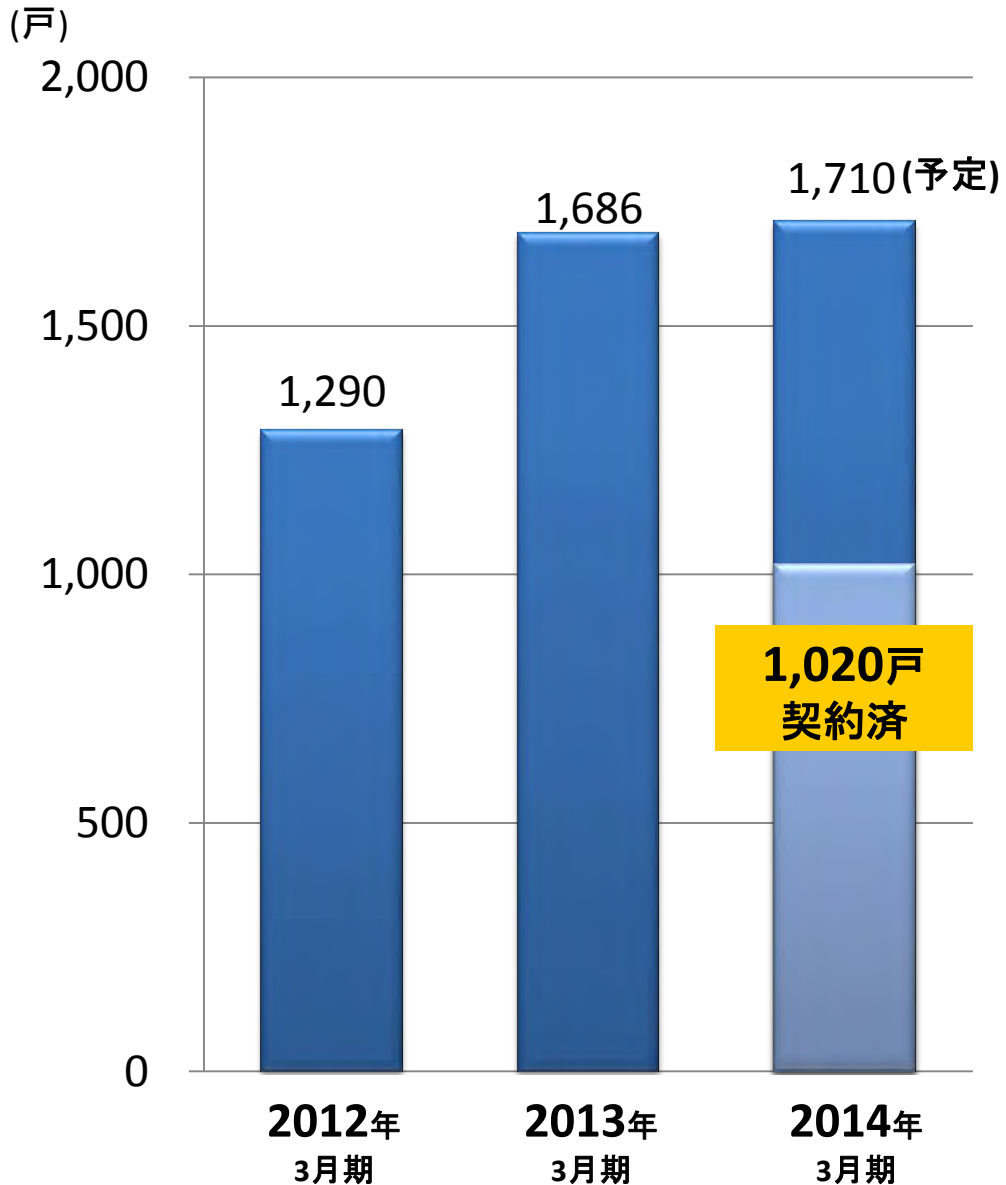
➤ 仕掛不動産金額
2012年3月期 22,863百万円
2013年3月期 33,308百万円
(45.7%増)

➤ 販売用不動産
2012年3月期 7,430百万円
2013年3月期 2,067百万円
(72.2%減)

■ 順調な仕入状況
41期新築分譲マンション竣工 1,469戸
対して、仕掛不動産金額の増加
※42期・43期 事業用地100%仕入済
(42期計画1,710戸、43期計画1,740戸)

■ 順調な販売状況
販売用不動産の減少

引渡・契約状況 (新築分譲マンション)



引渡実績と42期引渡予定戸数

- 2013年3月期(41期)引渡実績

1,686戸

※41期竣工引渡物件19棟(1,469戸)
全戸契約・引渡済

- 2014年3月期(42期)引渡予定戸数

1,710戸

※既契約戸数1,020戸・進捗率59.6 %
(2013年3月末時点)



トピックス



トピックス①

新中期経営計画の策定

Takara Leben Next Stage 2016

「再成長の道のりを確固たるものに」

～太陽光発電マンションのパイオニアとして～

Takara Leben Next Stage 2016

「再成長」へ向けた戦略・戦術の再構築

[2011年3月期～2013年3月期]

新中期経営計画 テーマ

「再成長の道のりを確固たるものに」 ～太陽光発電マンションのパイオニアとして～

[2013年3月期～2016年3月期]

新たな成長戦略による飛躍

[2017年3月期～2019年3月期]

中心施策

- 1 売上戸数の安定的な増加
- 2 太陽光発電マンションの推進
- 3 メガソーラー事業の新規展開
- 4 地方中心市街地におけるマンション供給の安定化
- 5 戸建事業の再構築

大幅な組織変更を伴わない着実な安定成長を目指す

新中期経営計画 戦略全体像

安定成長 / 将来への布石

Domain2

戸建事業

(戸建分譲/注文住宅)

Domain1

新築分譲マンション事業

Domain3

その他

(リニューアル/賃貸/管理/メガソーラー)

基本
方針

差別化商品の確立

現行戦略の維持・発展

「誰もが無理なく安心して
購入できる理想の住まい」の実現

**ストック事業として
安定収益の増強**

重点
施策

再構築

分譲:250戸体制へ再整備
注文:高品質帯へシフト

安定的増加

太陽光マンション推進/地方中心市街地物件/
横浜エリア強化/中長期プロジェクト保有

新規参入

メガソーラー事業参入

経営資源の強化

財務戦略 / 組織戦略

ターゲット

一貫したポジショニング

「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」→エリア価格・エリア需要の厳守

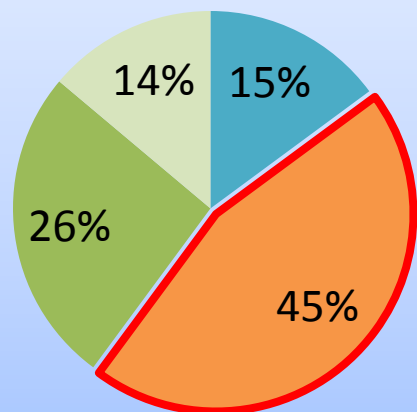
ライフサイクルニーズに対する供給

エリア	首都圏郊外エリア
商品	3LDK/70㎡台のファミリーマンション
価格	3,000万円前後
ターゲット	ボリュームゾーン (年収400万円～600万円台の一次取得者層)

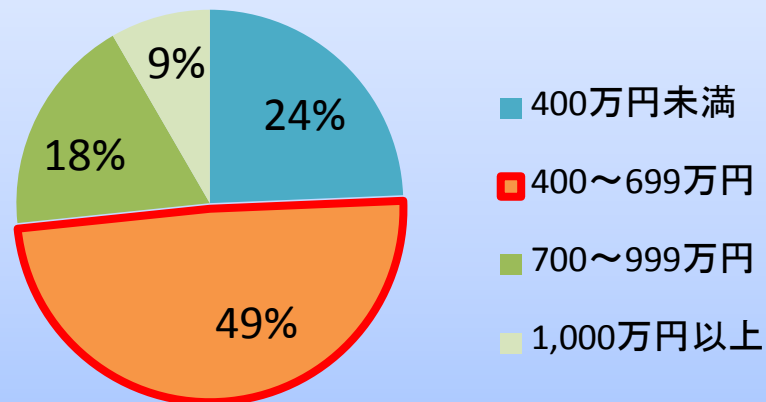
分譲マンション用地取得3基準

立地基準	住環境を重視 (学校・生活利便施設・公園隣接等)
収益基準	粗利益率25%前後を基準
需給基準	エリアマーケティングを徹底 原則としてエリアニーズ以上の供給は行わず、 中広域ニーズをメインターゲットとはしない

勤労者世帯(二人以上の世帯)年収分布



勤労者賃貸世帯(二人以上の世帯)年収分布





トピックス②

太陽光発電マンションの推進

太陽光発電マンションの推進

自然にも家計にもやさしい

太陽光発電マンション



太陽光発電マンションを棟数ベースで年間50%以上へ

太陽の丘プロジェクト

日本
初

戸別蓄電付き売電可能太陽光マンション・戸建複合街作りプラン

※株式会社不動産経済研究所調べ



戸別太陽光発電マンション2棟約160戸※、戸建約40戸の総戸数約200戸規模の複合街作りプラン

(※1棟目：レーベンリヴァーレ横濱鶴ヶ峰ヒルズ99戸 2棟目：レーベン横濱鶴ヶ峰テラス59戸)

42期引渡予定の太陽光発電マンション

物件名	所在地	戸数
レーベン千葉ニュータウン中央	千葉県	55戸
レーベンリヴァーレ町田ルージャタワー	東京都	111戸
レーベン八潮	埼玉県	77戸
レーベンつくば研究学園	茨城県	73戸
レーベン新川崎デュアリズム	神奈川県	122戸
レーベン流山おおたかの森	千葉県	65戸
レーベン武蔵浦和	埼玉県	52戸
レーベン吉川美南サンプレッジ	埼玉県	102戸
レーベン東鷲宮テラス	埼玉県	200戸

42期引渡予定23棟中9棟(約40%)に太陽光発電を採用



トピックス③

メガソーラー事業の新規展開

メガソーラー事業の新規展開

エコエナジー事業部の新設 メガソーラー事業参入

【 第1号プロジェクト 】

設置場所 : 栃木県塩谷郡
敷地面積 : 36,727.35m²
発電規模 : 約3メガワット
想定発電量 : 約300万kWh/年
(一般家庭 850 世帯分)
稼働見込 : 2013年8月

【 協議中プロジェクト 】

茨城県古河市女沼
茨城県稲敷郡美浦村
茨城県北相馬郡利根町

2016年3月期稼働目標 : 10MW以上



トピックス④

地方中心市街地における展開

地方中心市街地における展開

LEBEN 富山 THE PLATINUM

LEBEN TOYAMA THE PLATINUM

LUCIDA TOWER
2012年全戸引渡済

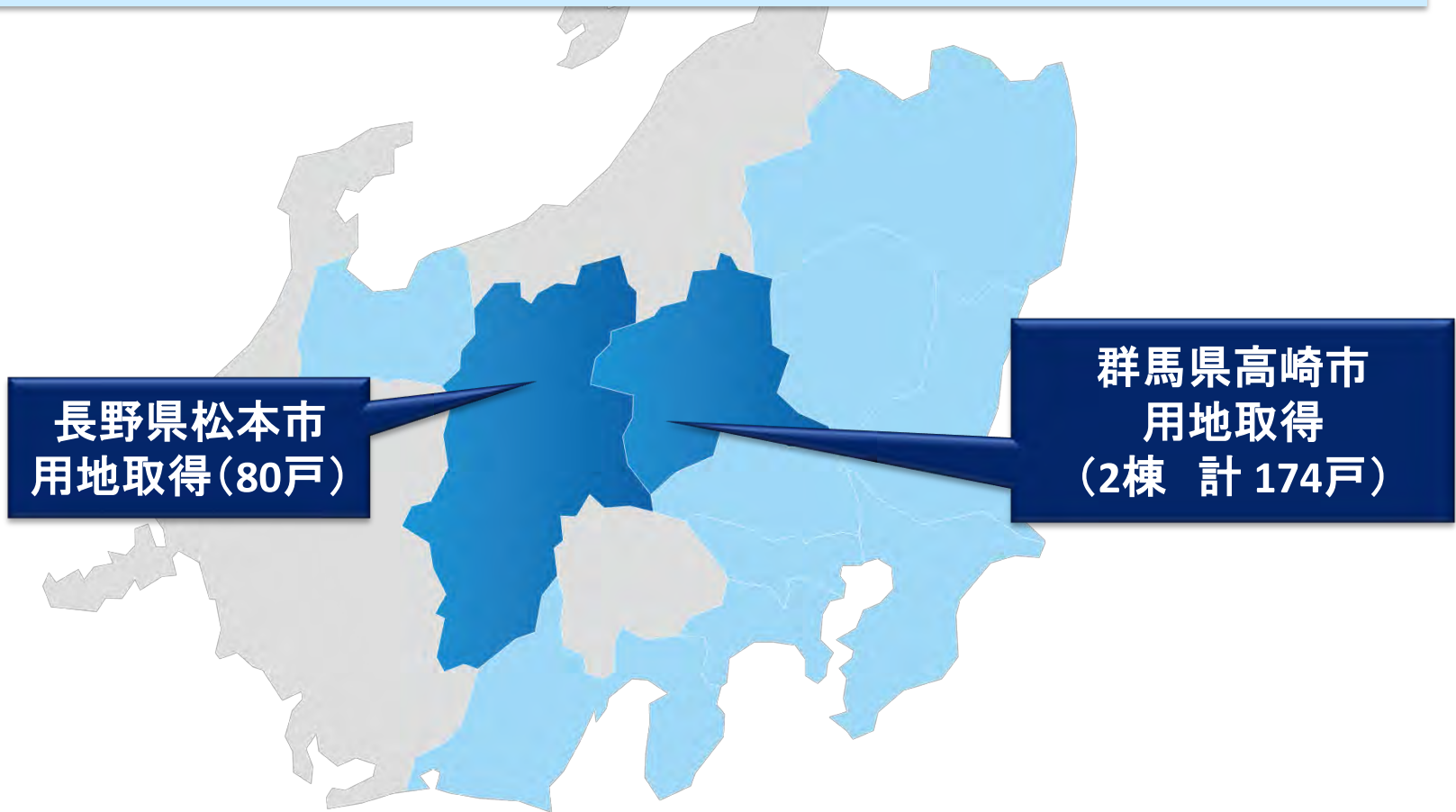
LEBEN HEIM TOYAMA
SHIROGANECHO
2009年全戸引渡済



総戸数65戸 2013年4月販売開始

地方中心市街地事業用地仕入状況

各地方中心市街地において事業用地仕入を実施



年間200戸以上の安定的な供給を目指す



トピックス⑤

戸建事業の再構築

戸建用地取得体制の強化



専門仕入チーム発足

戸建本部に仕入チームを発足

仕入状況

中規模用地の仕入

27区画仕入済 (大泉学園)

マンション戸建複合プラン

マンション164戸・戸建125戸
複合プラン計画中 (上福岡)

42期 計画 150戸

戸建事業 注文住宅

注文住宅 差別化商品の投入



SERIES LIBO **GENEO**

LIBOの機能を引き継ぎ、
自分らしさを表現できるスタイリッシュで個性的な
デザイナーズ住宅が新登場。



SERIES LIBO **LIBO**

人が生活する上で大切な
「光」「水」「空気」を暮らしのシーンにデザインし
「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい。」

マンションテイストを取り入れた戸建プランの提供



トピックス⑥

数値目標の進捗状況

数値目標の進捗状況

■ 目標

現預金 (億円)

自己資本 (億円)

EPS (円)

※自社株控除後、経常利益ベース

330

■ 実績

2013年3月期

現預金 (億円)

自己資本 (億円)

EPS (円)

※自社株控除後、経常利益ベース

179

241

194

配当/資本政策

■ 目標

配当+自社株取得

= 30%以上

※最終利益ベース

■ 実績

2013年3月期

配当+自社株取得

= 30.5%



業績予想・配当

業績予想

	2013年3月期 (第41期)実績	2014年3月期 (第42期)予想	増減率
売上戸数 (新築分譲マンション+戸建分譲)	1,786	1,860	—
売上高 (百万円)	64,907	71,650	10.4%
営業利益 (百万円)	6,361	9,300	46.2%
経常利益 (百万円)	5,792	8,515	47.0%
当期純利益 (百万円)	4,074	5,030	23.5%

配当予想・優待

	中間配当	期末配当	合計
41期予想 (2013年3月期)	5 円	10 円	15 円
42期予想 (2014年3月期)	6 円	12 円	18 円

	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

自己株式の取得実績および消却

■ 取得実績

	2012年3月期(第40期)	2013年3月期(第41期)
取得期間	平成 23 年7月 26 日～ 平成 24年3月 31 日	平成 24 年5月 15 日～ 平成 25 年3月 31 日
買付株式数	1,469,100株	1,124,400株
買付総額	595,523,700円	792,849,400円
買付終了時(3月末時点) 自己株式の保有状況	2,451,871株	3,505,271株

■ 消却について

- ◆ 消却する株式の種類 当社普通株式
- ◆ 消却する株式の総数 **386,070株**
(消却前の発行済株式総数に対する割合 **1.2%**)
- ◆ 消却日 平成 25 年 5 月 15 日
- 消却後の発行済株式総数 33,000,000株
消却後の自己株式数 3,119,201株(消却後の発行済株式総数に対する割合 9.5%)

今期における自己株式取得

- ◆ 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 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6.7%)
- ◆ 株式の取得価格の総額 4,000,000,000円(上限)
- ◆ 取得期間 平成25年5月13日～平成26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
自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)による買付

株式分割

◆ 株式分割の目的

株式分割を行い、投資単位当たりの金額を引き下げることにより、当社株式の流動性の向上と投資家層の更なる拡大を目的とするものです。

◆ 分割の方法

平成25年6月30日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を、1株につき4株の割合をもって分割いたします。

◆ 分割により増加する株式数

① 株式の分割前の発行済株式総数	33,000,000株
② 株式の分割により増加する株式数	99,000,000株
③ 株式の分割後の発行済株式総数	132,000,000株
④ 株式の分割後の発行可能株式総数	248,000,000株

◆ 分割の日程

① 基準日公告日	平成 25 年 6 月 13 日(木曜日)
② 基準日	平成 25 年 6 月 30 日(日曜日) ※実質的な基準日は平成25年6月28日(金曜日)
③ 効力発生日	平成 25 年 7 月 1 日(月曜日)

■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、2013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2013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。