




# 2014年3月期 第2四半期 決算説明会











2013年11月6日

株式会社タカラレーベン



42期上期 業績ハイライト	.....	P 4
42期上期 トピックス	.....	P 10
オリンピックおよびインフレ局面に向けた 当社の見解と対策	.....	P 14
42期 業績予想・配当	.....	P 27

- 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]
- 2013年  メガソーラー事業への参入

アベノミクス期待

日銀による金融緩和

過度な円高是正 ・ 株価上昇 ・ 企業マインドの上昇

設備投資の増加 ・ 賃金の一部上昇

将来的に民需へ波及できるか・・・

電鉄間相互乗り入れ実現

郊外エリアの利便性向上

首都圏郊外エリアにおける財閥系の積極的な展開

	タカラレーベン	財閥系
ターゲット	<ul style="list-style-type: none"><li>■狭域</li><li>■エリア需給</li><li>■年収400～600万円台</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■広域</li><li>■東京都市部からの集客</li><li>■年収600～1,200万円</li></ul>
立地	<ul style="list-style-type: none"><li>■住環境重視 (エリアにおける人気小学校・公園などに隣接)</li><li>■駅から10分～15分程度</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■駅前立地</li><li>■4コーナー(大通り沿い)</li></ul>

東京都心部の客層流入により高い契約率を獲得



レーベン東鷺宮テラス

## 42期上期 業績ハイライト

# 連結損益計算書

(単位: 百万円)

	2013年3月期(第41期) 第2四半期累計	2014年3月期(第42期) 第2四半期累計	増減率
売上高	34,560	17,916	△48.2%
営業利益	3,088	542	△82.4%
経常利益	2,827	159	△94.4%
四半期純利益	2,054	257	△87.5%

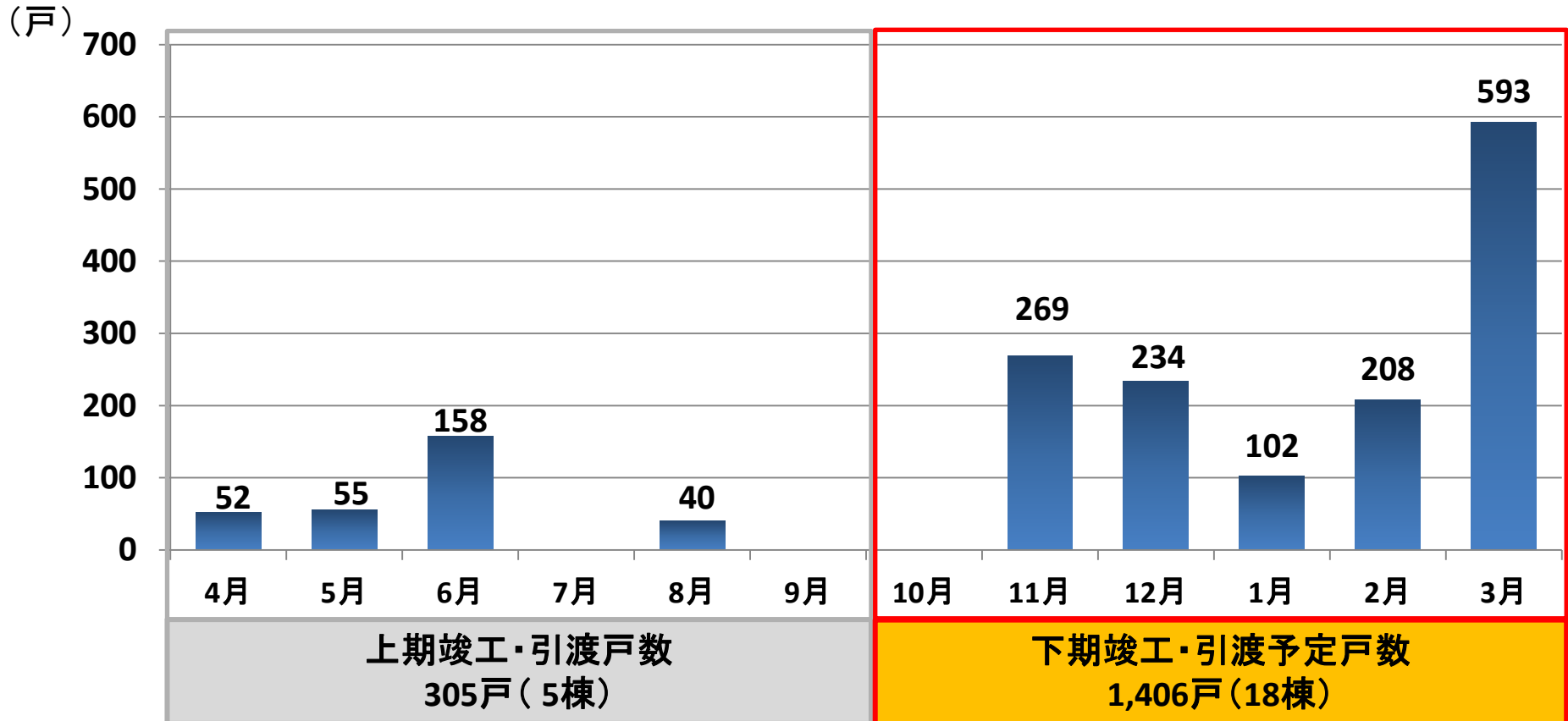
# 連結セグメント情報(売上高)

(単位:百万円)

	2013年3月期 (第41期) 第2四半期累計	構成比	2014年3月期 (第42期) 第2四半期累計	構成比
不動産販売事業	31,788	92.0%	15,172	84.7%
不動産賃貸事業	707	2.0%	833	4.7%
不動産管理事業	1,264	3.7%	1,353	7.6%
その他事業	800	2.3%	557	3.1%
合計	34,560	100%	17,916	100%

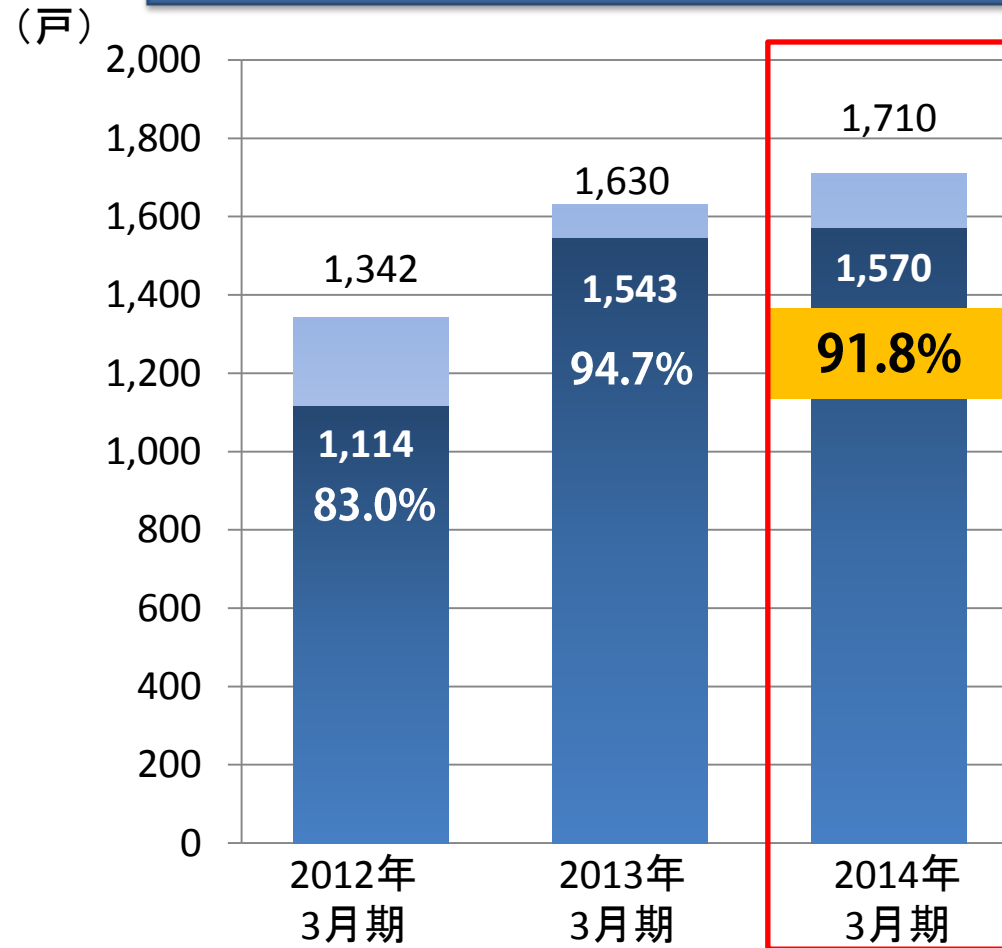


## 2014年3月期竣工・引渡スケジュール



今期竣工物件の回収は下期に集中

## 契約進捗 (2013年9月末時点)



### 2014年3月期(42期)契約進捗

引渡予定戸数1,710戸

に対し

既契約戸数1,570戸

進捗率91.8%

(2013年9月末時点)

### 【参考】

2013年3月期(41期)第2四半期 契約進捗  
契約1,543戸 進捗率94.7%  
(41期引渡計画戸数1,630戸)

2012年3月期(40期)第2四半期 契約進捗  
契約1,114戸 進捗率83.0%  
(40期引渡計画戸数1,342戸)

## 順調な契約進捗

# 連結貸借対照表

	2013年3月期(第41期) 期末	2014年3月期(第42期) 第2四半期	増減率
流動資産	55,932	60,576	8.3%
現金及び預金	17,911	19,045	6.3%
たな卸資産	35,376	37,825	7.0%
販売用不動産	2,067	466	△77.5%
仕掛不動産	33,308	37,386	12.2%
固定資産	19,081	20,418	7.0%
資産合計	75,013	80,994	8.0%
流動負債	29,025	32,585	12.3%
支払手形・買掛金	7,920	5,374	△32.1%
借入金(短期・一年内)	14,004	19,384	38.4%
固定負債	21,840	26,219	20.0%
長期借入金	20,849	25,149	20.6%
負債合計	50,866	58,804	15.6%
純資産	24,147	22,190	△8.1%
資本金	4,819	4,819	—
その他自己資本	19,328	17,370	△10.1%
負債純資産合計	75,013	80,994	8.0%

(単位:百万円)



レーベン新川崎デュアリズム

## 42期上期 トピックス



## 2013年8月29日竣工・発電開始

- 所在地: 栃木県塩谷郡塩谷町田所1601-19
- パネル設置枚数: 11,949枚(250W/枚)

- 敷地面積: 36,727.35m<sup>2</sup>
- 年間予想発電量: 約306万kWh

マンション用次世代エネルギーシステム

## 『ソラパワ』プロジェクト



2011・2012年連続  
太陽光発電マンション  
供給実績

**全国1位** ※



**GOOD DESIGN  
AWARD 2013**

**グッドデザイン賞受賞**

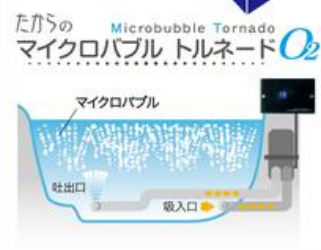
人間の身体、そして生活のすべての基本となる“水”を変えることで『理想的な生活』を実現

## すべての住まいに取り入れた タカラレーベンオリジナルシステム『ルイックプロジェクト』

# LUIC PROJECT



人間の身体、  
そして生活のすべての基本となる  
“水”へのこだわりを住まいに取り込む



## GOOD DESIGN AWARD 2013

### グッドデザイン賞受賞



レーベンリヴァーレ横濱鶴ヶ峰ヒルズ

# オリンピックおよびインフレ局面に向けた 当社の見解と対策



2013年以前 デフレ状況の継続



2013年～ インフレ期待・消費者マインド上昇



2020年 東京オリンピック開催

## 土地仕入代金について

オリンピック事業による東京都心部の再開発  
→ 直近では都心部の土地代金がさらに上昇すると予想

## 建築費について

オリンピック事業による「ヒト」・「モノ」の流動  
→ 直近では資材および労務費が上昇に転じると予想

## 不動産販売価格について

インフレ期待によるマインドの上昇、政府の施策による所得の増加  
→ タイムラグがあるものの販売価格の上昇を予想

## 金融動向について

日銀による大量供給 → 低金利の持続を予想

## 中期経営計画 中心施策

【2013年3月期～2016年3月期】

2012年9月策定

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

中期経営計画を柱としつつ、時代の流れに柔軟に対応

1. 仕入・建築費のコストコントロール

2. 地方中心市街地事業の強化

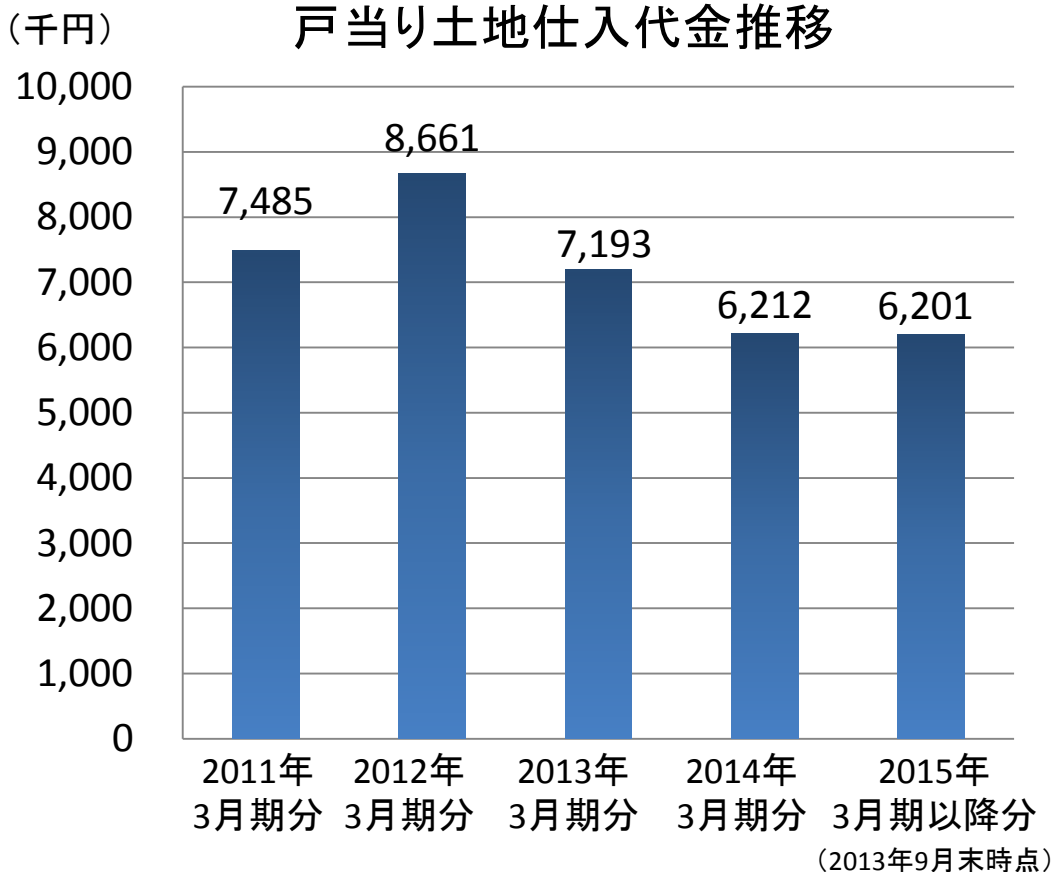
3. 東京都心部エリアでの高価格商品の供給

4. リニューアル物件の強化

5. ファンド事業への参入

## 土地仕入について

### 戸当り土地仕入代金推移



### 競合状況の変化

メインエリアの首都圏郊外では  
競合他社が減少



急激な上昇はないと予想

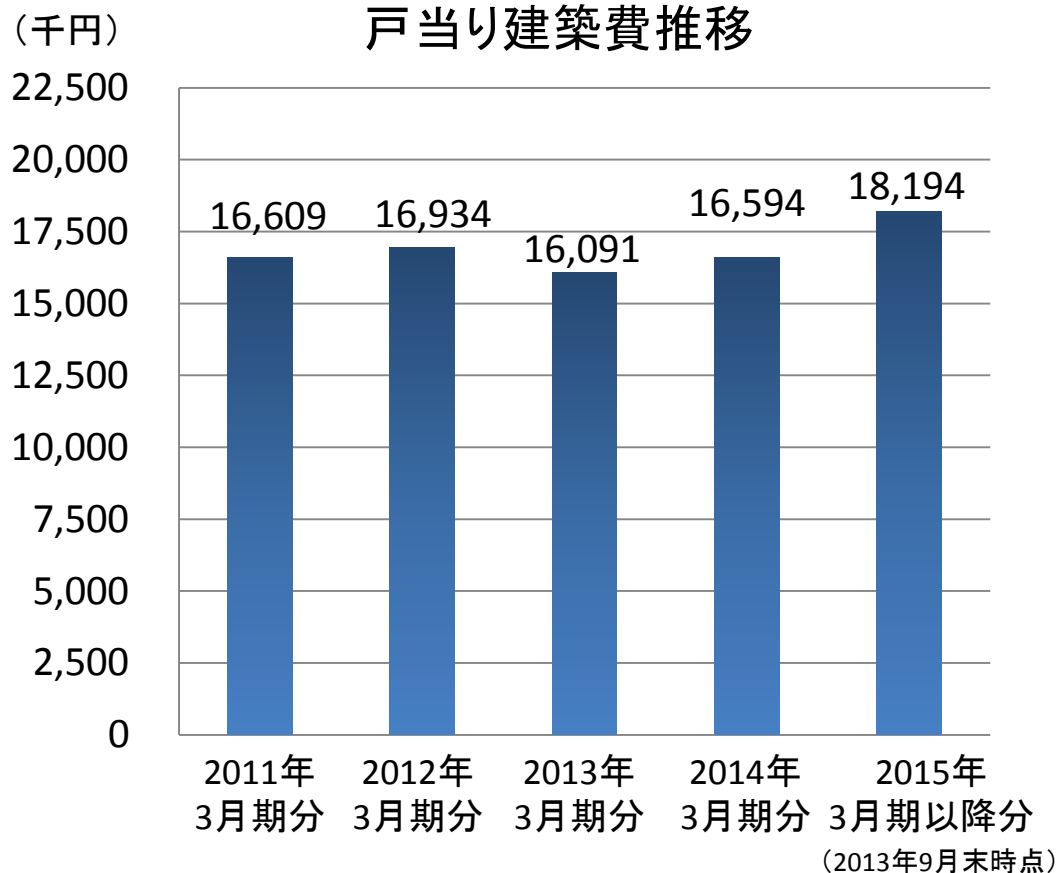
### 中長期プロジェクト用地の取得

- つくば研究学園  
： 総戸数 200戸程度
- 千葉ニュータウン中央  
： 総戸数 300戸程度
- 仙台市  
： 総戸数 400戸程度

エリア価格での仕入・将来を見据えた中長期PJ用地を取得

## 建築費について

戸当り建築費推移



### 収支組みについて

建築費高騰を見込み、仕入時から戸当り単価1,850万円で収支を作成  
粗利益率24~25%を維持

### 地方ゼネコンの活用

地銀とのネットワークを活用し、  
地方ゼネコンの開拓・活用



コストコントロール

徹底した収支組み・コストコントロールにより粗利益率を維持

## 地方都市における用地取得の強化



宮城県仙台市  
総戸数400戸程度

茨城県水戸市  
総戸数150戸程度

### 年間供給戸数の引き上げ

- ・地方中心市街地における仕入強化
- ・供給戸数(年間目標)  
中期経営計画 200~300戸  
↓  
2017年3月期目標 500戸

## 新たな供給エリアの開拓

## 株式会社サンウッドのグループ化



集合住宅から「集戸」住宅へ



称号	: 株式会社サンウッド
設立	: 1997年2月27日
本社所在地	: 東京都港区虎ノ門三丁目2番2号 虎ノ門30森ビル7階
代表者	: 代表取締役社長 佐々木 義実
資本金	: 1,266百万円
従業員数	: 52名
事業内容	: 中高層住宅分譲、 不動産の仲介、リフォーム、 土地・建物の運用、管理 等

エリア

東京都心部を中心とした成熟したエリア  
(港区・渋谷区・目黒区等)

ターゲット

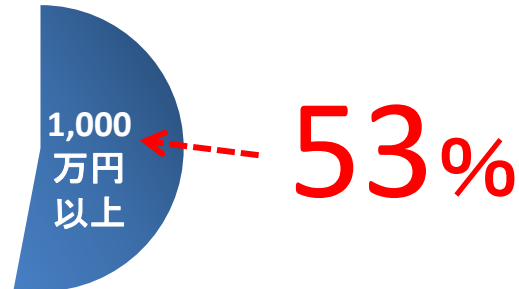
高所得者・二次取得者  
高齢富裕層

## 新たなターゲットの開拓



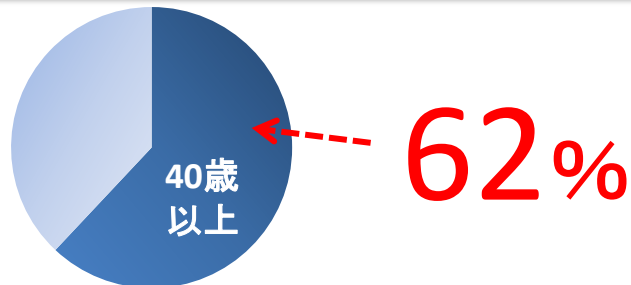
## 株式会社サンウッド分譲物件購入者の特徴

【 年収 】 年収1,000万円以上の比率



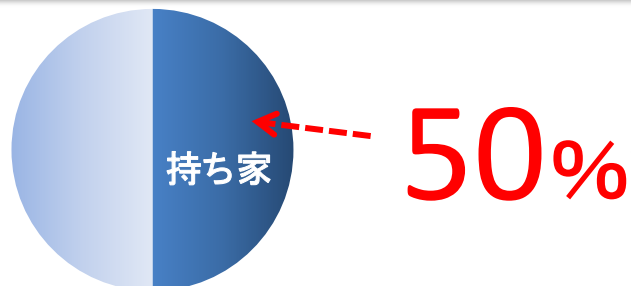
高所得者層

【 年齢 】 40歳以上の比率



中・高齢者層

【 居住形態 】 持ち家の比率



二次取得者層

## 都心部・郊外駅前における「ル・アール」ブランドの強化 資産価値の高いエリアでの展開



良質な住まいの価値を  
新たに創造 ル・アール

Refresh、Reborn、Relax、Relianceの4つのRを  
コンセプトに、想像以上のリニューアルを実現します。

良質な既存の建物を全面的にリニューアルし、  
新しい価値を創造するプラスnewの新発想マンションです。

### エリアについて

東京都心部および郊外駅前エリアの  
仕入強化



高所得者・高齢者ニーズを捉えた  
リニューアル物件の提供

## 高齢化社会への対応

## タカラアセットマネジメント株式会社

【事業の内容】 投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業等  
【設立年月日】 平成25年10月28日

投資法人設立（メガソーラーファンド）

J-REIT or インフラ新市場への上場を目指す

## タカラ投資顧問株式会社

【事業の内容】 投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業等  
【設立年月日】 平成25年10月28日

官民ファンド等の運用

## メガソーラープロジェクト一覧

プロジェクト名	所在地	発電規模	進捗
レーベンソーラー塩谷発電所	栃木県塩谷郡	2.98MW	稼働中
レーベンソーラー古河女沼発電所	茨城県古河市	58.14kW	稼働中
レーベンソーラー利根発電所	茨城県北相馬郡	162kW	稼働中
レーベンソーラー美浦発電所	茨城県稲敷郡	1.06MW	稼働予定
レーベンソーラー筑西発電所	茨城県筑西市	1.08MW	稼働予定
レーベンソーラーつくば房内発電所	茨城県つくば市	2.48MW	稼働予定
レーベンソーラー千葉匝瑳発電所	千葉県匝瑳市	2.52MW	稼働予定

**総発電規模 約10.3MW 稼働予定** (一部稼働含む)



レーベン北池袋

## 42期 業績予想・配当

# 連結業績予想

	2013年3月期 (第41期) 実績	2014年3月期 (第42期) 予想	2014年3月期 (第42期) 業績予想修正	増減率
<b>売上戸数</b> (新築分譲マンション+戸建分譲)	1,786	1,860	1,860	—
<b>売上高</b> (百万円)	64,907	71,650	72,250	0.8%
<b>営業利益</b> (百万円)	6,361	9,300	9,500	2.2%
<b>経常利益</b> (百万円)	5,792	8,515	8,715	2.3%
<b>当期純利益</b> (百万円)	4,074	5,030	5,380	7.0%

# 配当予想・優待

	中間配当	期末配当	合計
41期実績 (2013年3月期)	5 円	10 円	15 円
42期予想※ (2014年3月期)	1.5 円 (株式分割前 6 円)	3 円 (株式分割前 12 円)	4.5 円 (株式分割前 18 円)

※2013年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき4株の割合で株式分割いたしました。  
2014年3月期(予想)の年間配当金については、当該株式分割の影響を考慮して記載しております。

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	8,000,000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
◆ 取得状況 (10月末時点累計)	4,000,000株※ / 2,000,000,000円

※2013年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき4株の割合で株式分割いたしました。  
記載の株式数については、当該株式分割の影響を考慮して記載しております。



## 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](mailto:irinfo@leben.co.jp)

本資料は、2014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2013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。