

2014年3月期 決算説明会

2014年5月19日

株式会社タカラレーベン



目次

42期	業績ハイライト	.....	P 3
42期	概況	.....	P 7
43期	計画	.....	P 14
43期	業績予想	.....	P 26
	配当・資本政策	.....	P 28

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	代表取締役社長 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	244名 ※2014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・開発並びに販売等

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】	2010年	自社施工による戸建分譲事業を開始 日本初のライセンス・イシューによる資本増資
1982年	【不動産賃貸事業を開始】	2011年	創立40周年
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】	2012年	新マンションブランド「LEBEN」「THE LEBEN」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
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】	2013年	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】 メガソーラー事業を開始 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
2000年	株式会社タカラレーベンに商号変更	2014年	株式会社サンウッドを持分法適用関連会社化 北陸営業所を開設 東北営業所を開設
2001年	JASDAQ上場 株式会社タフコ設立【融資取次ぎ事業を開始】 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】		



42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)	2014年3月期 (第42期)	増減率
売上高	64,907	71,963	10.9%
営業利益	6,361	9,798	54.0%
経常利益	5,792	9,181	58.5%
当期純利益	4,074	5,869	44.1%

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)	2014年3月期 (第42期)	増減率
不動産販売事業	59,310	65,757	10.9%
不動産賃貸事業	1,485	1,696	14.2%
不動産管理事業	2,582	2,739	6.1%
その他事業	1,529	1,768	15.7%

連結貸借対照表

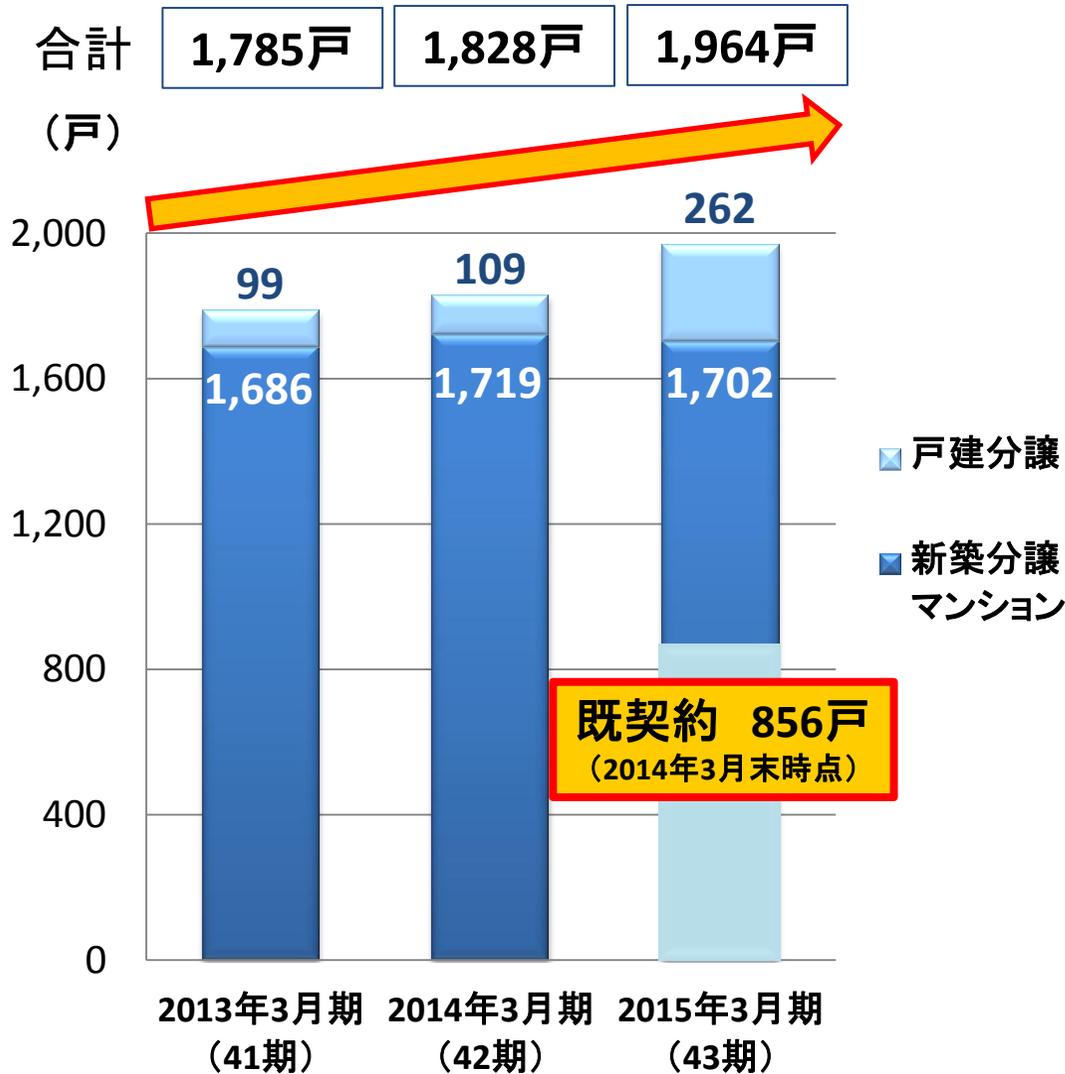
(単位:百万円)

	2013年3月期(第41期)	2014年3月期(第42期)	増減率
流動資産	55,932	72,524	29.7%
現金及び預金	17,911	35,964	100.8%
たな卸資産	35,376	33,445	△5.5%
販売用不動産	2,067	1,156	△44.1%
仕掛不動産	33,308	32,288	△3.1%
固定資産	19,081	23,366	22.5%
資産合計	75,013	95,891	27.8%
流動負債	29,025	37,711	29.9%
支払手形・買掛金	7,920	20,692	161.3%
借入金(短期・一年内)	14,004	7,692	△45.1%
固定負債	21,840	31,041	42.1%
長期借入金	20,849	29,861	43.2%
負債合計	50,866	68,752	35.2%
純資産	24,147	27,138	12.4%
資本金	4,819	4,819	—
その他自己資本	19,328	22,318	15.5%
負債純資産合計	75,013	95,891	27.8%



42期 概況

引渡実績・契約状況 (新築分譲マンション)



2014年3月期(42期)
引渡計画 1,710戸

引渡実績 1,719戸

2015年3月期(43期)
引渡計画(新築分譲マンション)
1,702戸

契約済戸数 856戸
進捗率 50.2%
(2014年3月末時点)

中期経営計画達成状況

(単位:百万円)

	中期経営計画 (2012年9月発表)		2014年3月期 実績	差異
売上戸数 (新築分譲マンション)	1,710戸	➡	1,719戸	9戸
売上高	68,400	➡	71,963	3,563
営業利益	8,000	➡	9,798	1,798
経常利益	7,200	➡	9,181	1,981

(単位:万円)

	仕入時		実績
戸当たり販売単価(税抜き)	3,242	➡	3,411

売上戸数は微増ながら、販売価格の上昇により
売上高・利益の大幅増加を達成

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

現預金 (百万円)

自己資本 (百万円)

EPS (円)

※自社株控除後、経常利益ベース

35,964

27,084

316

(分割後79円)

達成

メガソーラー事業 稼働状況

LS塩谷発電所



設置場所
栃木県塩谷郡
発電規模
2.99MW
敷地面積
36,727m²

LS利根発電所



設置場所
茨城県北相馬郡
発電規模
0.17MW
敷地面積
2,373m²

LS千葉若葉区発電所



設置場所
千葉県千葉市
発電規模
0.5MW
敷地面積
5,555m²

LS筑西発電所



設置場所
茨城県筑西市
発電規模
1.08MW
敷地面積
18,904m²

太陽光発電マンションの推進

3年連続 太陽光発電マンション
供給実績全国**1**位※

※不動産経済研究所調べ
※太陽光発電マンション(各専有部にて使用可能)



レーベン新川崎デュアリズム
(2013年12月 竣工)

レーベン東鷺宮テラス
(2014年3月 竣工)



レーベン千葉ニュータウン中央
(2013年5月 竣工)





ソラパワプロジェクト
マンション用次世代エネルギーシステム



ルイックプロジェクト
水へのこだわりを住まいに取り込む



GOOD DESIGN
AWARD 2013

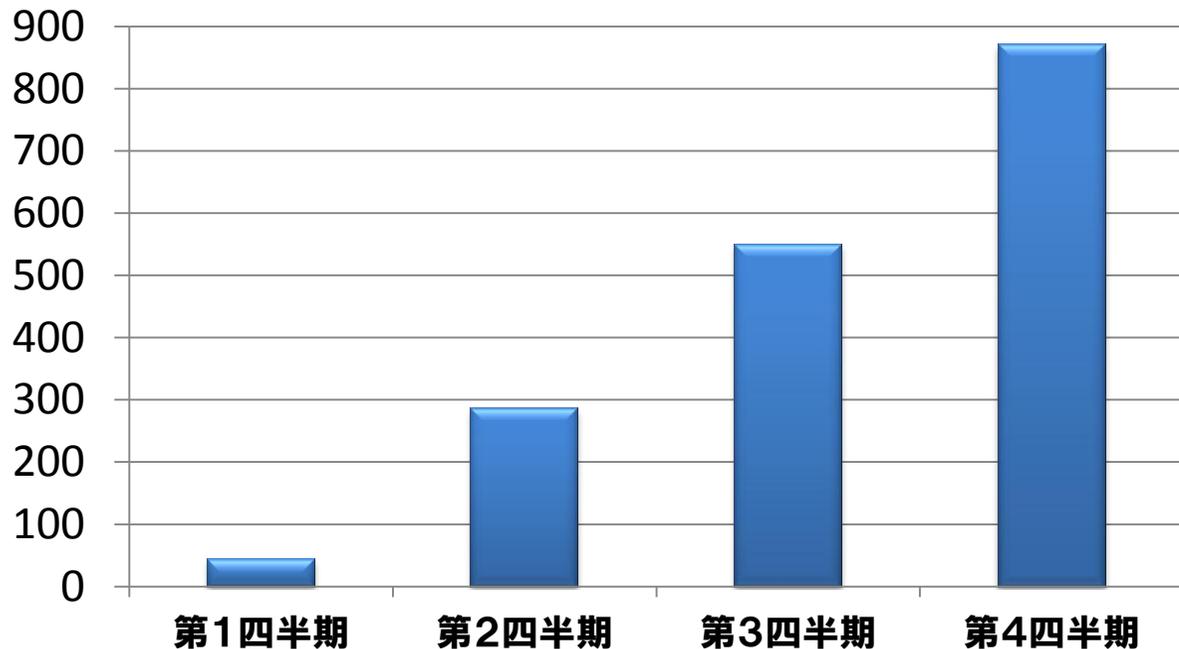




43期 計画

43期 竣工スケジュール

(単位:戸)



上期竣工予定物件
6物件 (329戸)

下期竣工予定物件
13物件 (1,420戸)

(単位:戸)

42期繰り越し在庫	49
43期竣工予定戸数	1,749
43期引渡予定戸数	1,702
43期繰り越し予定在庫	96

前期に引き続き、竣工スケジュールは下期に集中

不動産市場における顧客動向

	土地代	建築費
都市部	大幅 UP	大幅 UP
郊外 (駅前)	大幅 UP	大幅 UP
郊外 (住環境重視)	小幅 DOWN	UP

今後、都市部において販売価格の大幅上昇

- ①郊外の利便性UP
- ②年収の大幅上昇が見られない



郊外へ？

販売価格・原価 動向①(新築分譲マンション)

売上高 (総額)	仕入時 (想定)	販売価格	土地・建物 原価	売上総利益 (原価振替前)
41期	46,969	47,864	34,202	13,662
42期	55,403	58,313	39,352	18,961
43期	58,617	63,648 + α ※ (価格改定反映前)	44,654	18,994 + α ※

(単位:百万円)

※ 未販売物件は仕入時収支の為

42期引渡物件 顧客属性

42期引渡件数 1,719件

契約者 平均年収



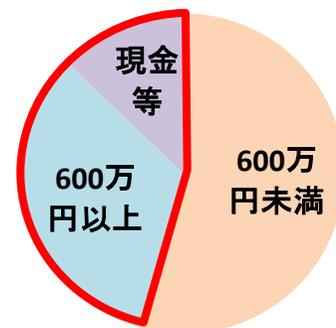
633万円※

※住宅ローンを使用した契約者の平均

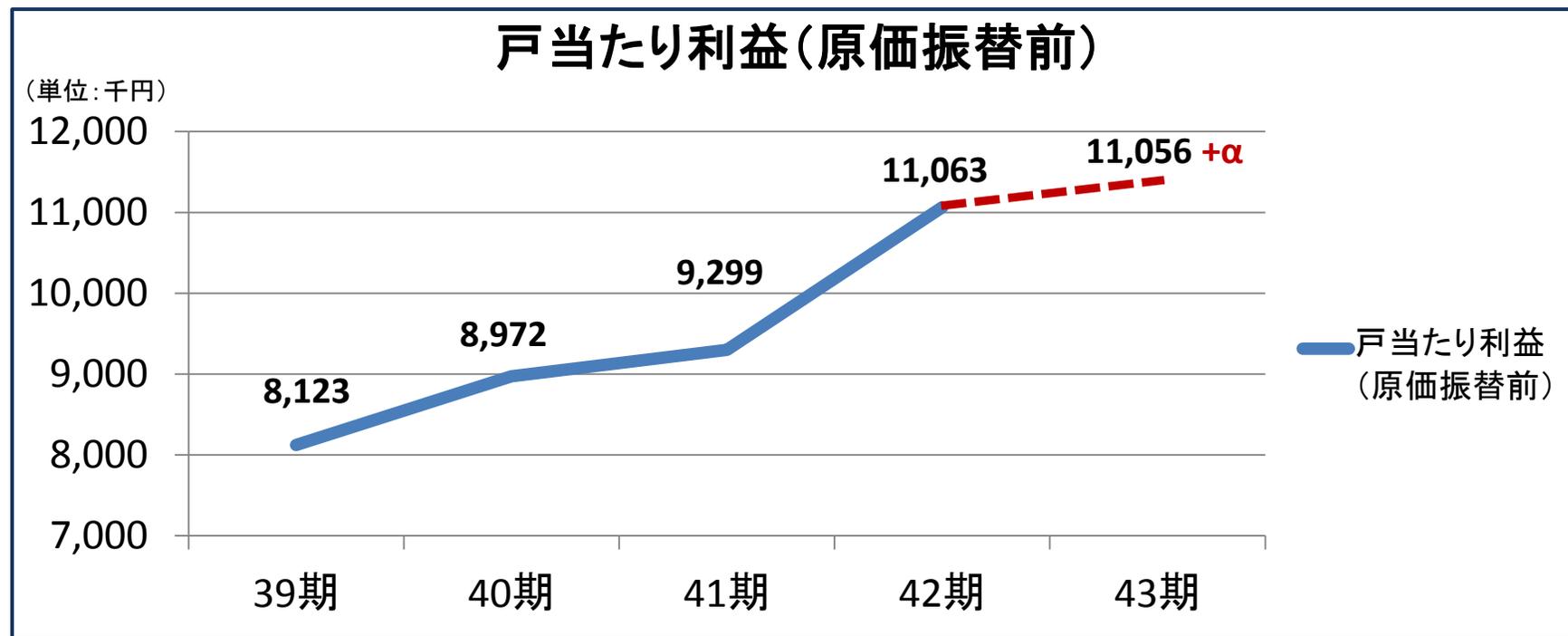
年収600万円以上 → 562件
現金等 → 221件

合計 **783件(46%)**

契約者年収割合



販売価格・原価 動向② (新築分譲マンション)



【販売価格動向】

- ① 広域からの集客
- ② 顧客年収の増加
- ③ 標準仕様アップ(太陽光等)

【土地・建物原価動向】

- ① 土地代は下落傾向
- ② 標準仕様アップ(太陽光等)
- ③ インフレ

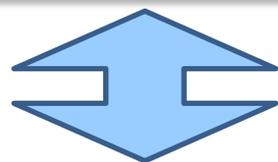
メガソーラーファンド組成に向けた取り組み①

インフラ新市場 (2015年度創設予定)



上場予定

メガソーラーファンド (投資法人)



AM契約

タカラアセットマネジメント(株)

メガソーラーファンドのインフラ新市場への上場を目指す

メガソーラーファンド組成に向けた取り組み②

メガソーラー事業 稼働予定プロジェクト

プロジェクト名	所在地	発電規模	稼働予定時期
LS美浦発電所	茨城県稲敷郡	1.06MW	2014年8月
LSつくば房内発電所	茨城県つくば市	2.48MW	2014年9月
LS匝瑳発電所	千葉県匝瑳市	1.76MW	2014年10月
LS宮城大郷発電所	宮城県黒川郡	2.48MW	2014年10月
LS神栖波崎発電所	茨城県神栖市	1.26MW	2015年1月
LS福岡嘉麻1	福岡県嘉麻市	2.20MW	2015年2月
LS福岡嘉麻2	福岡県嘉麻市	2.40MW	2015年2月
LS牛久奥原発電所	茨城県牛久市	2.03MW	2015年3月
LS那須那珂川発電所	栃木県那須郡	16.85MW	2016年3月

総発電規模 37.32MW(稼働済含む)

地方都市戦略の強化①

2013年 全国供給ランキング 10位

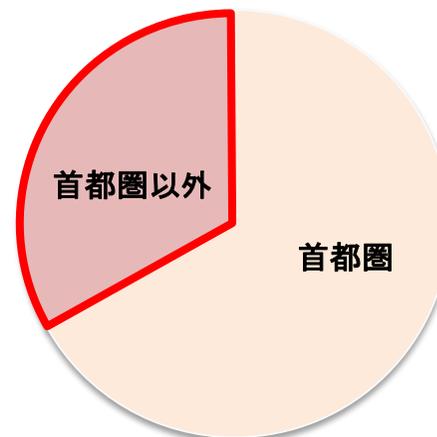
※不動産経済研究所調べ

(単位:戸)

1	三井不動産レジデンシャル	7,476
2	野村不動産	6,517
3	住友不動産	5,879
4	三菱地所レジデンス	5,599
5	大京	2,913
6	大和ハウス工業	2,905
7	プレサンスコーポレーション	2,328
8	東急不動産	2,211
9	新日鉄興和不動産	2,130
10	タカラレーベン	1,705

県別供給割合

2014年



首都圏以外比率 32.6%

地方圏における年間供給目標

中期経営計画 200~300戸

2014年以降 500戸

地方都市戦略の強化②

2014年4月1日 営業所開設

北陸営業所

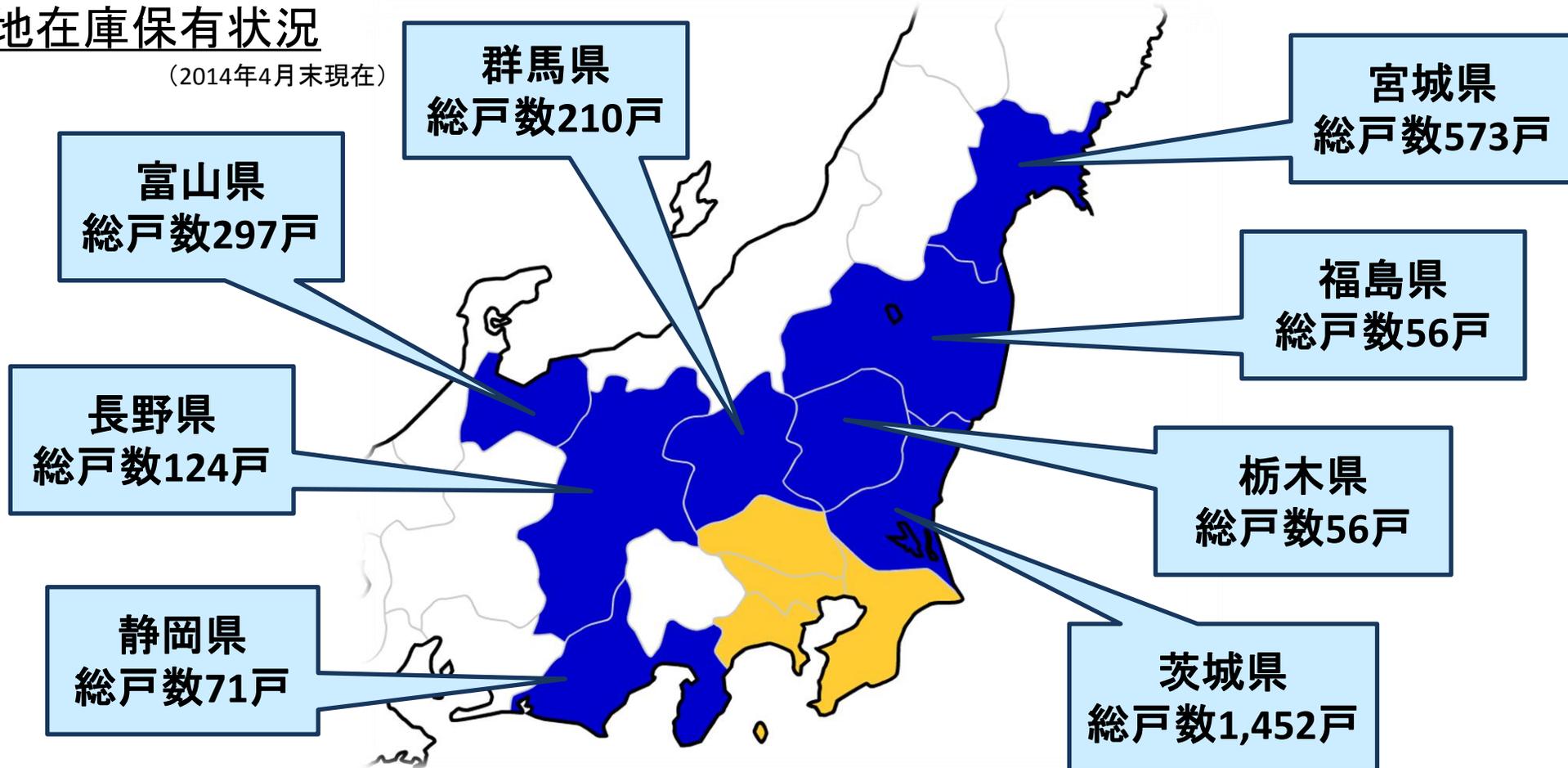
(富山県富山市)

東北営業所

(宮城県仙台市)

土地在庫保有状況

(2014年4月末現在)



再開発事業・建替事業①

富山市桜町一丁目4番地区第一種市街地再開発事業

- 交通 : JR北陸本線「富山」駅南口徒歩3分
- 敷地面積 : 約3,400m²
- 主要用途 : 住宅施設・商業施設・宿泊施設
- 総戸数 : マンション 75戸

富山駅立体交差化イメージ

富山駅舎 新築工事



2015年春の北陸新幹線開業(予定)に伴う駅舎の新築や立体交差化事業が進捗中
将来の富山市の顔となるべき再開発事業

再開発事業・建替事業②

八王子市松が谷団地建替事業

【建替円滑化法】(マンションの建替えの円滑化等に関する法律)

今後、老朽化したマンションが急増することが見込まれており、区分所有者によるマンション建替の円滑化を図り、良好な住環境を確保することを目的とする。



イメージパース

交通 : 京王相模原線・小田急線「多摩センター」駅徒歩18分
多摩モノレール「松が谷」駅徒歩8分
住所 : 東京都八王子市松が谷17

既存マンション	
築年	昭和51年 (築37年)
敷地面積	9,235.57㎡
戸数	80戸
階数/棟数	5階/3棟



再建マンション	
竣工予定	平成28年
敷地面積	9,235.57㎡
戸数	259戸
階数/棟数	5階・8階・11階/3棟

今後、円滑化法を利用した建替事業を推進

初の「ザ・レーベン」物件

ザ・レーベン 大塚山手 Hill Top Season
(2015年2月竣工予定)



THE
LEEBEN

初の(株)サンウッドとの共同事業物件

(仮称)永山 Project
(2015年3月竣工予定)




Takara
Leben




Sunwood



43期 業績予想

業績予想

	2014年3月期 (第42期)実績
売上戸数 (新築分譲マンション+戸建分譲)	1,828
売上高 (百万円)	71,963
営業利益 (百万円)	9,798
経常利益 (百万円)	9,181
当期純利益 (百万円)	5,869

中期経営計画	2015年3月期 (第43期)予想	増減率
	1,940	—
	71,900	7.1%
	8,800	17.0%
	8,000	18.7%
	—	—



配当・資本政策

配当予想・優待

	中間配当	期末配当	合計
42期予想 (2014年3月期)	1.5 円	3.5 円	5 円
43期予想 (2015年3月期)	2 円	4 円	6 円

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

自己株式の取得実績および消却

■ 取得実績

	2013年3月期(第41期)	2014年3月期(第42期)
取得期間	平成24年5月15日～ 平成25年3月31日	平成25年5月13日～ 平成26年3月31日
買付株式数	1,124,400株	5,601,900株
買付総額	792,849,400円	2,496,175,200円
買付終了時(3月末時点) 自己株式の保有状況	3,505,271株	15,974,807株

■ 消却について

	2014年3月期(第42期)	
消却日	平成25年5月15日	平成26年3月25日
消却株式数	386,070株 (分割後1,544,280株)	2,000,000株
発行済み株式に対する割合	1.2%	1.5%

目標

配当＋自社株取得

= 30%以上
※最終利益ベース

2013年3月期(41期)

30.5%

達成

2014年3月期(42期)

51.7%

達成

今期における自己株式取得枠

- ◆ 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 5,000,000株(上限)
(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合4.38%)
- ◆ 株式の取得価格の総額 1,500,000,000円(上限)
- ◆ 取得期間 平成 26 年 5 月 13 日～平成 27 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

■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: irininfo@leben.co.jp

本資料は、2014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2014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。