

# 2016年3月期 決算説明会

2016年5月13日

株式会社タカラレーベン



# 目次

|     |         |       |      |
|-----|---------|-------|------|
| 44期 | 業績ハイライト | ..... | P 3  |
| 44期 | トピックス   | ..... | P 9  |
| 45期 | 業績予想    | ..... | P 17 |
| 45期 | 計画      | ..... | P 19 |
|     | 配当・資本政策 | ..... | P 32 |

# 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    | 284名 ※2016年3月末                                |
| 所在地（本社） | 〒163-0226<br>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、<br>一戸建新築分譲住宅の企画・開発並びに販売等 |



レーベン五反野ルナタワー

# 沿革

|       |   |       |   |
|-------|---|-------|---|
| 1972年 | 株式会社宝工務店(現 株式会社タカラレーベン)を設立<br>【戸建分譲事業、中古再販事業を開始】                  | 2011年 | 創立40周年  |
| 1982年 | 【不動産賃貸事業を開始】  | 2012年 | 新マンションブランド「LEBEN」「THE LEBEN」を発表<br><br>横浜支社を開設  |
| 1988年 | 株式会社レーベンコミュニティ(旧 株式会社宝管理)を設立<br>【不動産管理事業を開始】                      | 2013年 | 株式会社タカラプロパティ(旧 株式会社宝ハウジング)を子会社化<br>【賃貸管理事業を開始】<br><br>【メガソーラー事業を開始】第1号案件/LS塩谷発電所の稼働開始<br><br>タカラアセットマネジメント株式会社を設立<br><br>タカラ投資顧問株式会社を設立 |
| 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<br>【分譲マンション事業を開始】                       | 2014年 | 株式会社サンウッドを持分法適用関連会社化<br><br>北陸営業所を開設<br>東北営業所を開設  |
| 2000年 | 株式会社タカラレーベンに商号変更  | 2015年 | 株式会社タカラレーベンリアルネット(旧 オアシス株式会社)を子会社化<br><br>株式会社日興建設を子会社化<br><br>株式会社タカラレーベン東北(旧 株式会社ライブネットホーム)を子会社化<br>宮城県仙台市に移転(東北営業所を廃止)               |
| 2001年 | JASDAQ上場<br>株式会社タフコ設立【融資取次事業を開始】                                  | 2016年 | 株式会社住宅情報館を子会社化<br><br>株式会社日興プロパティ子会社化<br><br>株式会社日興建設を株式会社日興タカラコーポレーションに商号変更  |
| 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<br><br>株式会社アズパートナーズを設立<br>【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<br>【債権回収事業を開始】<br><br>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<br>日本初のライツ・イシューによる資本増資                           |       |   |



レーベン小手指REVOLVE

## 44期 業績ハイライト

# 連結損益計算書

(単位:百万円)

|       | 2015年3月期<br>(第43期) | 2016年3月期<br>(第44期) | 増減率    |
|-------|--------------------|--------------------|--------|
| 売上高   | 76,956             | 76,268             | △0.9%  |
| 営業利益  | 9,257              | 7,563              | △18.3% |
| 経常利益  | 8,540              | 6,708              | △21.4% |
| 当期純利益 | 5,718              | 4,308              | △24.7% |

# 連結損益計算書

(単位:百万円)

|       | 2016年1月25日<br>(業績修正時) | 2016年3月期<br>(第44期実績) | 増減金額  |
|-------|-----------------------|----------------------|-------|
| 売上高   | 75,200                | 76,268               | 1,068 |
| 営業利益  | 7,350                 | 7,563                | 213   |
| 経常利益  | 6,340                 | 6,708                | 368   |
| 当期純利益 | 4,000                 | 4,308                | 308   |

# 連結セグメント情報(売上高)

(単位:百万円)

|         | 2015年3月期<br>(第43期) | 2016年3月期<br>(第44期) | 増減率   |
|---------|--------------------|--------------------|-------|
| 不動産販売事業 | 66,907             | 63,383             | △5.3% |
| 不動産賃貸事業 | 2,898              | 4,307              | 48.6% |
| 不動産管理事業 | 2,978              | 3,362              | 12.9% |
| その他事業   | 4,172              | 5,215              | 25.0% |



# 連結貸借対照表

(単位:百万円)

|             | 2015年3月期(第43期) | 2016年3月期(第44期) | 増減率    |
|-------------|----------------|----------------|--------|
| 流動資産        | 67,319         | 75,753         | 12.5%  |
| 現金及び預金      | 26,281         | 28,515         | 8.5%   |
| たな卸資産       | 35,345         | 40,208         | 13.8%  |
| 販売用不動産      | 4,901          | 4,073          | △16.9% |
| 仕掛不動産       | 30,444         | 36,134         | 18.7%  |
| 固定資産        | 34,400         | 53,945         | 56.8%  |
| 資産合計        | 101,738        | 129,744        | 27.5%  |
| 流動負債        | 34,800         | 42,859         | 23.2%  |
| 支払手形・買掛金    | 10,023         | 12,037         | 20.1%  |
| 借入金(短期・一年内) | 15,120         | 19,823         | 31.1%  |
| 固定負債        | 35,748         | 53,207         | 48.8%  |
| 長期借入金       | 33,235         | 50,147         | 50.9%  |
| 負債合計        | 70,549         | 96,066         | 36.2%  |
| 純資産         | 31,189         | 33,677         | 8.0%   |
| 資本金         | 4,819          | 4,819          | —      |
| その他自己資本     | 26,369         | 28,857         | 9.4%   |
| 負債純資産合計     | 101,738        | 129,744        | 27.5%  |

# 借入金増加明細

## 増加要因

投資キャッシュフロー

△19,861百万円

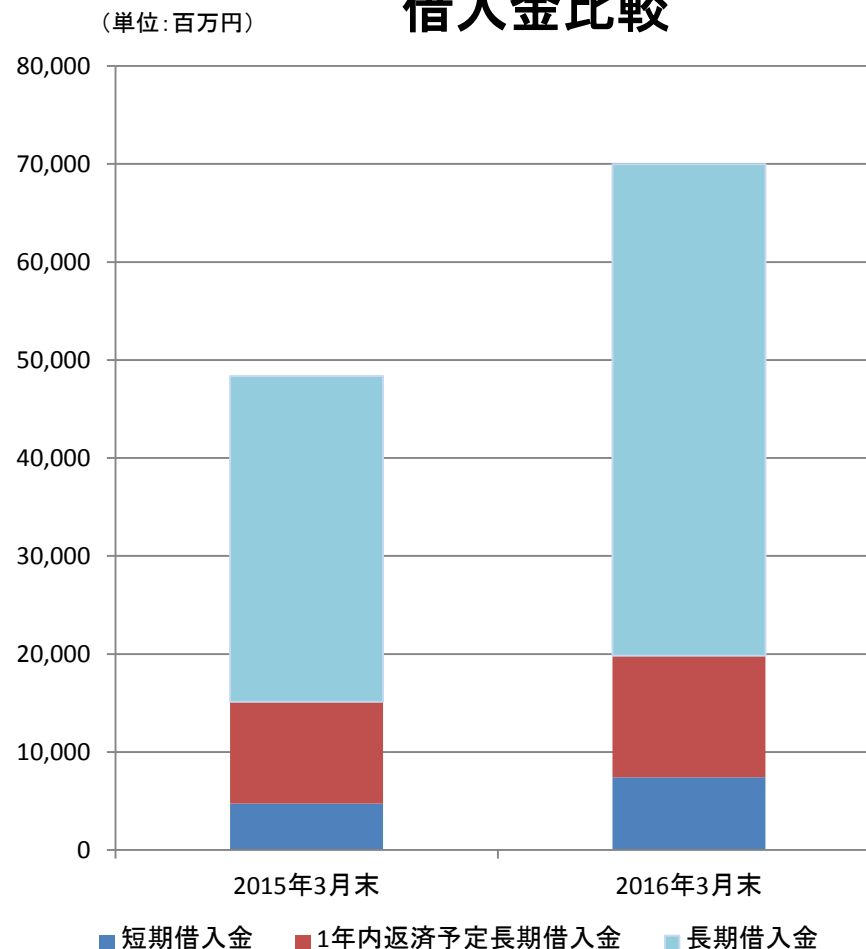
財務キャッシュフロー

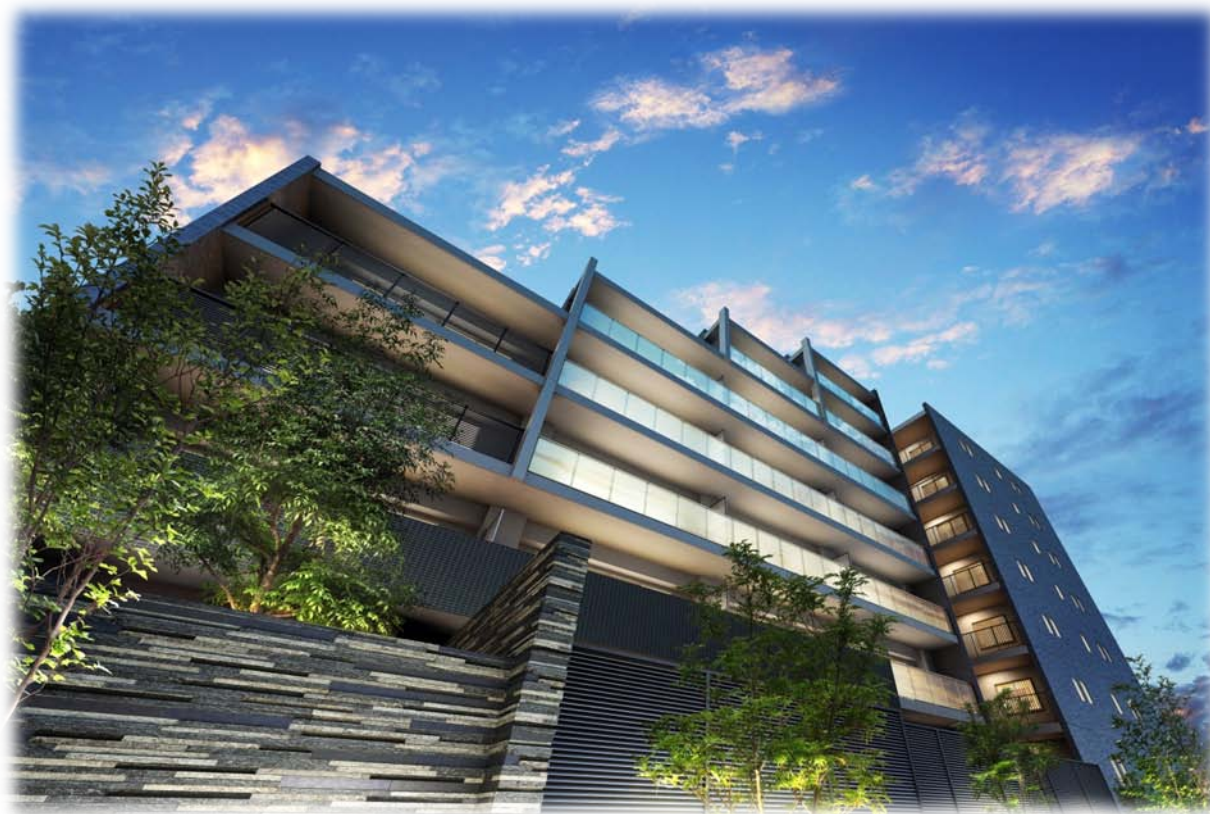
19,663百万円

固定資産購入

19,558百万円増加

## 借入金比較





レーベン浦和美園バウクラッセ

# 44期 トピックス

## 5年連続 太陽光発電マンション 供給実績全国第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)

2015年 供給戸数(単年)

657戸

2015年 供給戸数(累計)

4,367戸

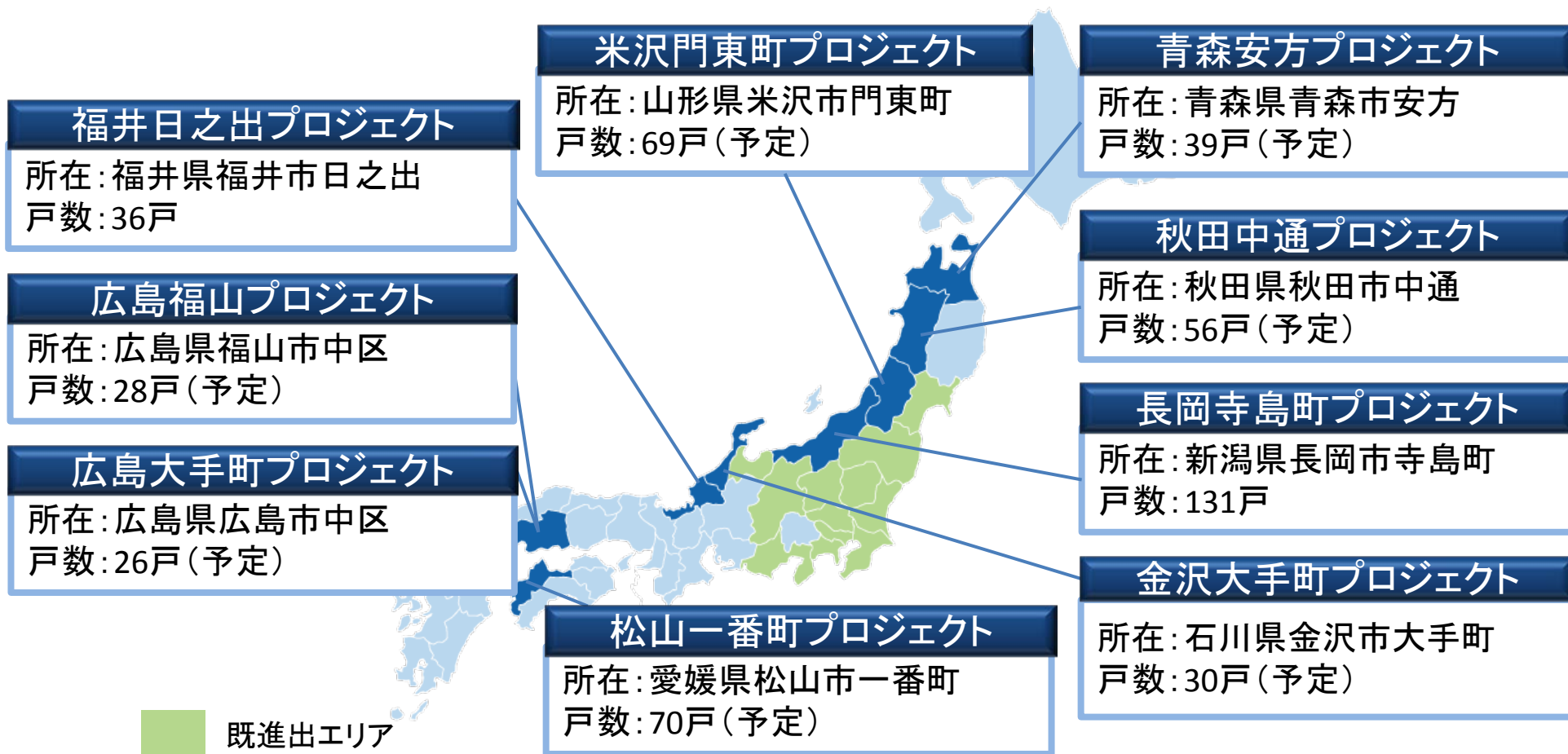


レーベン八千代緑が丘LUCE  
(2016年2月 竣工)



レーベン守谷THE BRIDGE  
(2016年3月 竣工)

## 新規進出エリア プロジェクト一覧



地方都市年間1,000戸体制に向けてエリア拡大



## 45期引渡予定 地方物件一覧

### ■レーベン郡山 PRINCIPAL TOWER



### ■レーベン長野南千歳



### ■レーベン仙台 SILVISTA



### ■レーベン福井 LEVISTA

所在地: 福井県福井市日之出  
交通: 「福井」駅徒歩5分  
総戸数: 36戸



### ■レーベン富山 VALEST TOWER

所在地: 富山県富山市牛島町  
交通: 「富山」駅徒歩3分  
総戸数: 119戸



### ■レーベン長岡寺島町 Vertalier

所在地: 新潟県長岡市寺島町  
交通: 「長岡」駅バス13分、徒歩6分  
総戸数: 131戸



順調な契約進捗

## 旧ゴルフコースを有効活用した大規模太陽光発電所

～日本初となる、特別高圧規模メガソーラーへの小型分散型パワーコンディショナーを採用～

【完成図】



### LS那須那珂川発電所 (2016年3月稼働開始)

【所在地】 栃木県那須郡那珂川町三輪

【敷地面積】 約40万 $m^2$  (121,000坪)

【パネル設置枚数】 12万枚 (165W/枚)

【発電規模】 19.8MW

稼働中発電規模 **53.1MW** (2016年3月末)

## インフラ市場への上場を目標

### 資産運用会社

- 商号  
タカラアセットマネジメント株式会社
- 所在地  
東京都千代田区大手町1-5-1
- 設立年月  
平成25年10月

### インフラ投資法人

- 商号  
タカラレーベン・インフラ投資法人
- 所在地  
東京都千代田区大手町1-5-1
- 設立年月  
平成27年8月



## 収益物件の積極的購入・開発

### ■松山ホテル計画

所在地:愛媛県松山市大街道

### ■水戸ホテル計画

所在地:茨城県水戸市南町

### ■名古屋東海通ビル

所在地:愛知県名古屋市港区東海通

### ■箱崎郵船ビル

所在地:東京都中央区日本橋箱崎

### ■フルネスサヤマ(綾瀬)

所在地:東京都足立区綾瀬



名古屋東海通ビル



松山ホテル計画



箱崎郵船ビル

## REIT参入を視野

## グループ全体で収益物件取得推進

新規物件購入 約**120**億円(グループ全体)

### タカラレーベン東北

- ・仙台日興ビル
- ・プレジデントシティビル
- ・サンヴァーリオ菜根



仙台日興ビル



サンヴァーリオ菜根



プレステージAC



カサグランデ築山

### 住宅情報館

- ・プレステージAC
- ・カサグランデリバーサイド
- ・カサグランデ築山 他5件

REIT参入を視野



レーベン北小岩DISCOVERY

# 45期 業績予想

# 連結業績予想

|                          | 2016年3月期<br>(第44期)実績 | 2017年3月期<br>(第45期)予想 | 増減率    |
|--------------------------|----------------------|----------------------|--------|
| 売上戸数<br>(新築分譲マンション+戸建分譲) | 1,642                | 1,888                | 15.0%  |
| 売上高 (百万円)                | 76,268               | 105,000              | 37.7%  |
| 営業利益 (百万円)               | 7,563                | 15,000               | 98.3%  |
| 経常利益 (百万円)               | 6,708                | 13,900               | 107.2% |
| 当期純利益 (百万円)              | 4,308                | 9,000                | 108.9% |





レーベン川崎鈴木町GRAN' NEX

# 45期 計画

# 中期経営計画 戦略全体像

グループ力を最大限に発揮

地方都市  
戦略

建替・  
再開発事業

戸建事業

土地有効  
活用事業

フロービジネスの多様化

発電事業

不動産賃貸  
事業

不動産管理  
事業

不動産流通  
事業

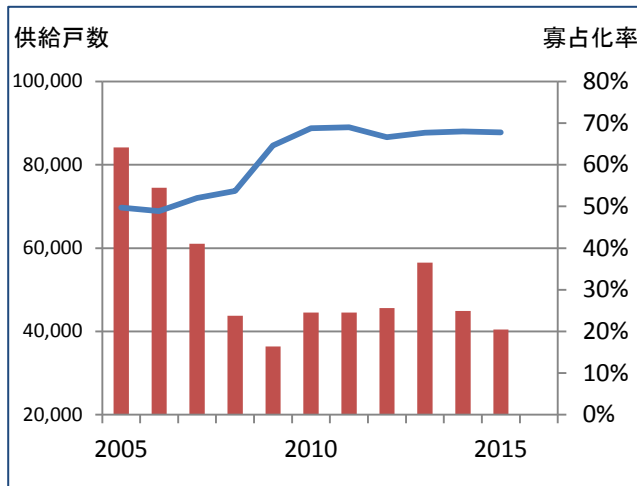
ストック・フィービジネスの拡大

新時代の幕開け

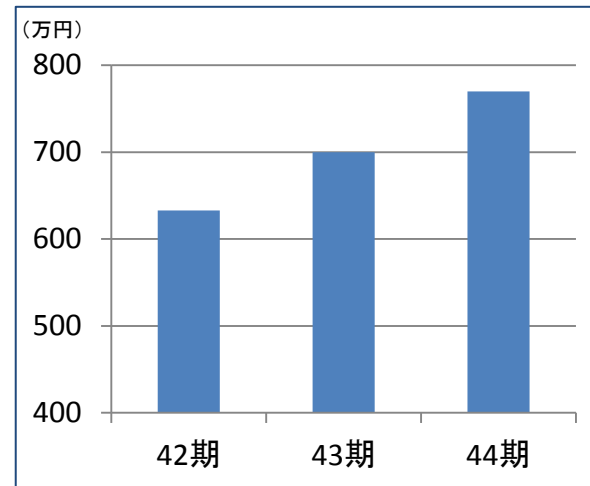
## 首都圏の新築分譲マンション市況

- 供給上位による寡占化
- 供給戸数の減少
- 顧客年収の上昇
- 販売価格の上昇

### 寡占化



### 顧客属性



### 販売価格動向

■ 44期実績・・・3,698万円

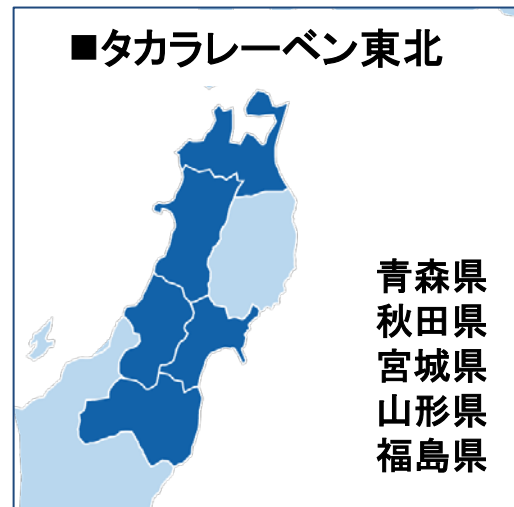
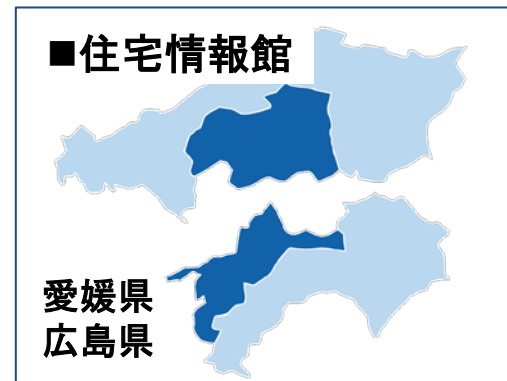
■ 45期計画・・・3,900万円

▼  
**202万円上昇**

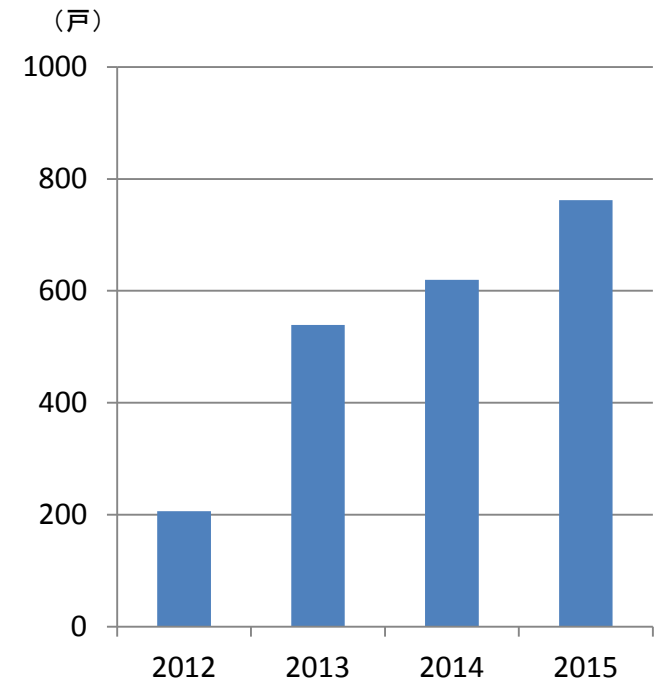
市場環境は良好な状態が継続

2019年3月期 供給目標 1,200戸

## 各拠点による仕入エリアの拡大



地方都市のマンション供給戸数



2019年3月期 供給目標 1,000戸



## 潜在的な建替・再開発案件の増加

### 区分所有



東京都八王子市松が谷など  
約1,000戸

### 築古物件



東京都台東区浅草  
東京都江東区門前仲町  
東京都品川区戸越  
東京都練馬区石神井台  
東京都板橋区板橋  
東京都世田谷区用賀  
神奈川県相模原市南区  
長野県長野市中御所 など



### 再開発

富山県富山市(分譲・ホテル・商業)  
富山県高岡市(分譲)  
愛媛県松山市(ホテル)  
約1,000戸



将来の分譲マンション・収益物件用地

大規模な建替や再開発などで中・長・超長期の事業用地の囲い込み

## 戸建事業の再構築

日興建設に戸建事業を移管 ➡ 日興タカラコーポレーションと商号変更

### 【事業統合の狙い】

- 協力会社・不動産情報の一元化(コスト競争力の向上)
- 土地有効活用の拡充・拡大
- 経営効率・スピードの向上

### 土地有効活用事業



港北区PJ



茅ヶ崎中央ビル

### 戸建事業



レーベンプラッツ辻堂東海岸



レーベンプラッツ白井シーズズガーデン

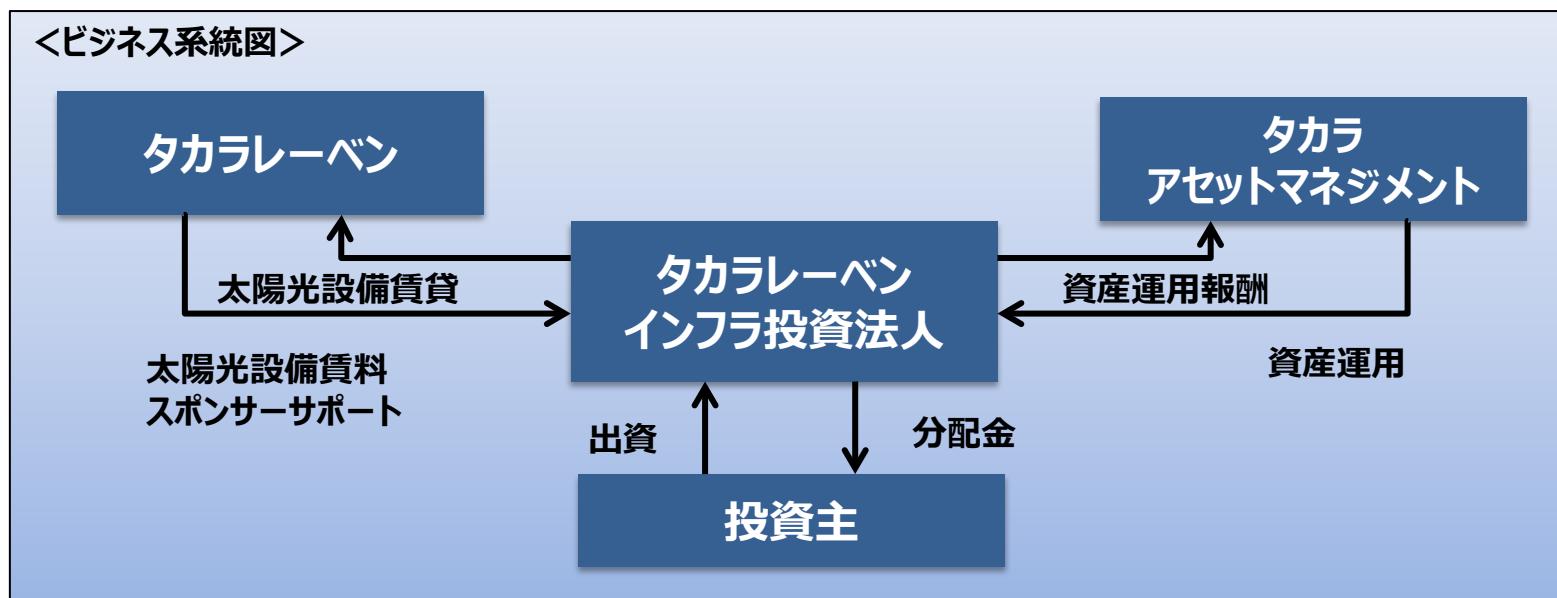
2019年3月期 供給目標 500戸

## 売電事業を拡大

2016年4月4日  
インフラファンド市場への上場承認

2016年6月2日  
上場(予定)

<ビジネス系統図>



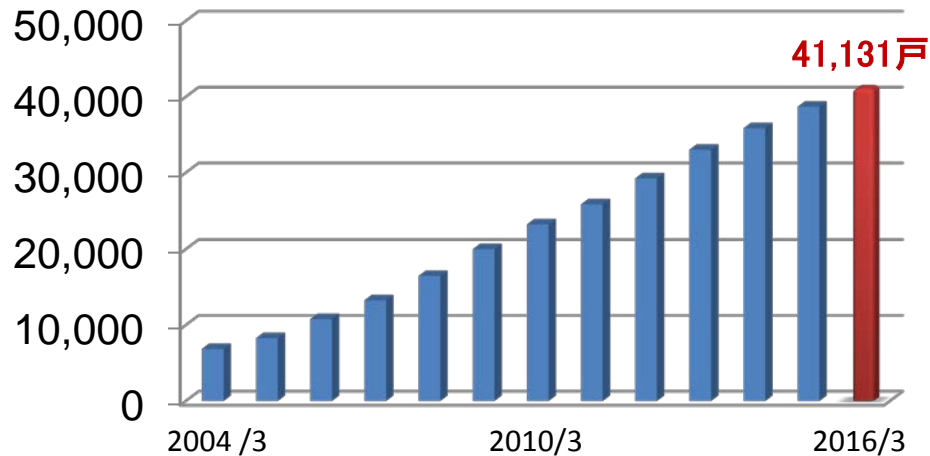
2017年3月末約 **80MW**の稼働予定

## ストックビジネスの拡大

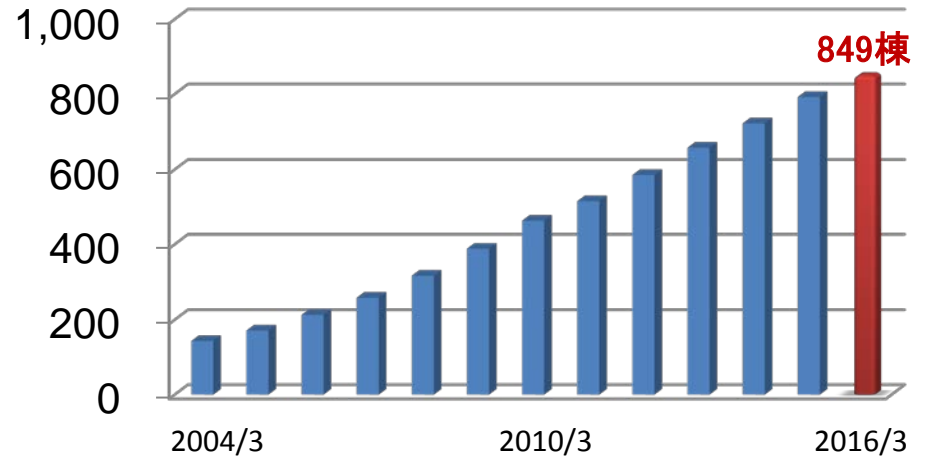
## 全国に拠点を拡大

- 全国に4営業所を開設  
東北(仙台)、北関東(宇都宮)、東関東(つくば)、北陸(富山)

管理戸数



管理棟数



2019年3月期 管理戸数目標 50,000戸

## 賃貸収入の拡大

2015年3月期 賃貸収入28億円



2016年3月期 賃貸収入43億円



2019年3月期 賃貸収入60億円目標



名古屋東海通ビル



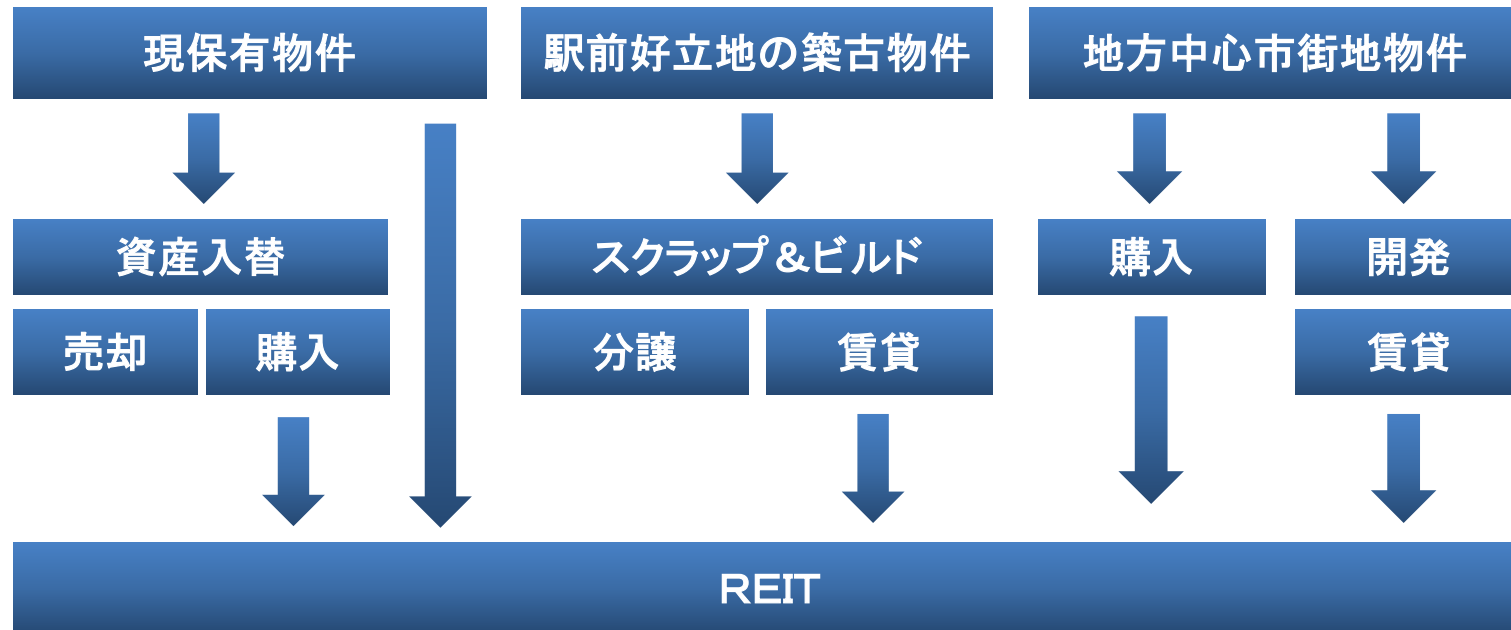
箱崎郵船ビル

自社保有物件の購入

REIT用物件の購入

2017年3月期 物件購入目標 200億円

## 中心市街地活性化ファンド



新たな価値を創造するREITの組成

2017年REIT上場を目標 タカラ投資顧問(株)を始動

## インフラ市場 第1号上場承認

### 概要

- 投資法人  
タカラレーベン・インフラ投資法人
- 管理会社  
タカラアセットマネジメント(株)
- 分配金支払投資主確定日  
11月末日及び5月末日

2016年6月2日上場予定  
10施設 17.88MW

今後稼働のメガソーラー発電施設  
+  
セカンダリーマーケットからの購入

2020年 目標200MW

+  
その他の再生可能エネルギー発電施設

太陽光発電 + 他の再生可能エネルギー ⇒ 多様性を推進

## ファンド規模

タカラアセットマネジメント(株)  
(タカラレーベン・インフラ投資法人)

タカラ投資顧問(株)  
(タカラレーベン・リート投資法人)

1,000億円

1,000億円

2020年 資産規模目標 2,000億円



## 投資事業

(仮)タカラキャピタル

年間 **5~10**億円の投資

エネルギーに関する  
技術

エネルギーに関する  
新規事業

インフラファンドの拡大

将来の収益安定



レーベン千葉ニュータウン中央THE PREMIUM

# 配当・資本政策

# 配当予想・優待

|                     | 中間配当 | 期末配当 | 合計   |
|---------------------|------|------|------|
| 44期予想<br>(2016年3月期) | 4 円  | 9 円  | 13 円 |
| 45期予想<br>(2017年3月期) | 5 円  | 10 円 | 15 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

|                           | 2015年3月期(第43期)                   | 2016年3月期(第44期)                   |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 取得期間                      | 平成 26年5月 13 日～<br>平成 27 年3月 31 日 | 平成 27年5月 12 日～<br>平成 28 年3月 31 日 |
| 買付株式数                     | 2,668,500株                       | 1,531,000株                       |
| 買付総額                      | 1,217,109,000円                   | 970,552,700円                     |
| 買付終了時(3月末時点)<br>自己株式の保有状況 | 16,531,307株                      | 15,938,307株                      |

## ■ 消却について

|                  | 2015年3月期(第43期) | 2016年3月期(第44期) |
|------------------|----------------|----------------|
| 消却日              | 平成26年12月22日    | 平成28年1月29日     |
| 消却株式数            | 2,000,000株     | 2,000,000株     |
| 発行済み株式に<br>対する割合 | 1.54%          | 1.56%          |

# 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                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1.81%)
- ◆ 株式の取得価格の総額                1,500,000,000円(上限)
- ◆ 取得期間                                平成 28 年 5 月 10 日～平成 29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

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

本資料は、2016年3月期の業績ならびに中期経営計画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2016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。