

2017年3月期 第2四半期 決算説明会

2016年10月31日

株式会社タカラレーベン



| | | |
|-----------------|-------|------|
| 45期上期 業績ハイライト | | P 2 |
| 首都圏不動産市場動向 | | P 6 |
| 45期上期 事業進捗 | | P 8 |
| 45期 トピックス・今後の戦略 | | P 15 |
| 45期 業績予想・配当 | | P 22 |

| | | | |
|-------|---|-------|---|
| 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 【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 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 【不動産管理事業を開始】 | | 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 【賃貸管理事業を開始】 |
| 1994年 | 自社分譲マンション「レーベンハイム」シリーズを発表 【分譲マンション事業を開始】 | 2013年 | 【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 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 | | 株式会社サンウッドを持分法適用関連会社化 |
| 2001年 | JASDAQ上場 株式会社タフコ設立【融資取次事業を開始】 | 2014年 | 北陸営業所を開設 東北営業所を開設 |
| 2003年 | 東京証券取引所市場第二部上場 | | 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 |
| 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】 | 2015年 | 株式会社日興建設を子会社化 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 宮城県仙台市に移転（東北営業所を廃止） |
| 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 | | 株式会社住宅情報館を子会社化 |
| 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 | 2016年 | 株式会社日興プロパティ子会社化 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 タカラレーベン・インフラ投資法人がインフラファンド市場に第一号上場 |



レーベン志木エグゼクティア

45期上期 業績ハイライト

連結損益計算書(ハイライト)

(単位:百万円)

| | 2016年3月期 (第44期) 第2四半期累計 | 2017年3月期 (第45期) 第2四半期累計 | 増減率 |
|--------|-------------------------------|-------------------------------|-------|
| 売上高 | 26,536 | 37,120 | 39.9% |
| 営業利益 | 1,812 | 2,994 | 65.2% |
| 経常利益 | 1,461 | 2,457 | 68.1% |
| 四半期純利益 | 875 | 1,549 | 77.0% |

連結セグメント情報(売上高)

(単位:百万円)

| | 2016年3月期 (第44期) 第2四半期累計 | 構成比 | 2017年3月期 (第45期) 第2四半期累計 | 構成比 |
|---------|-------------------------------|-------|-------------------------------|-------|
| 不動産販売事業 | 20,541 | 77.4% | 22,296 | 60.1% |
| 不動産賃貸事業 | 2,107 | 7.9% | 2,470 | 6.7% |
| 不動産管理事業 | 1,660 | 6.3% | 1,814 | 4.9% |
| 発電事業 | 429 | 1.6% | 9,194 | 24.8% |
| その他事業 | 1,797 | 6.8% | 1,344 | 3.6% |
| 合計 | 26,536 | 100% | 37,120 | 100% |

連結貸借対照表

| | 2016年3月期 (第44期)期末 | 2017年3月期 (第45期)第2四半期末 | 増減率 |
|-------------|----------------------|--------------------------|--------|
| 流動資産 | 75,753 | 73,085 | △3.5% |
| 現金及び預金 | 28,515 | 19,878 | △30.3% |
| たな卸資産 | 40,208 | 47,262 | 17.5% |
| 販売用不動産 | 4,073 | 6,181 | 51.7% |
| 仕掛不動産 | 36,134 | 41,081 | 13.7% |
| 固定資産 | 53,945 | 55,173 | 2.3% |
| 資産合計 | 129,744 | 128,325 | △1.1% |
| 流動負債 | 42,859 | 41,676 | △2.8% |
| 支払手形・買掛金 | 12,037 | 2,012 | △83.3% |
| 借入金(短期・一年内) | 19,823 | 30,203 | 52.4% |
| 固定負債 | 53,207 | 53,560 | 0.7% |
| 長期借入金 | 50,147 | 50,434 | 0.6% |
| 負債合計 | 96,066 | 95,237 | △0.9% |
| 純資産 | 33,677 | 33,088 | △1.7% |
| 資本金 | 4,819 | 4,819 | — |
| その他自己資本 | 28,857 | 28,268 | △2.0% |
| 負債純資産合計 | 129,744 | 128,325 | △1.1% |

(単位:百万円)



レーベン水戸THE PREMIERE

首都圏不動産市場動向

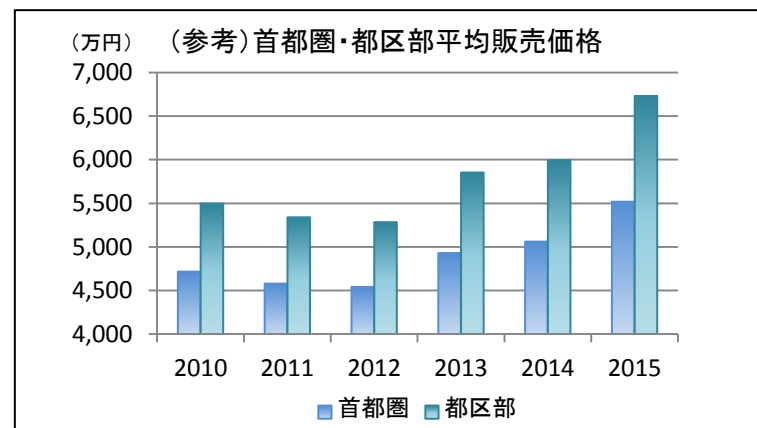
都心部 市場動向

■背景

- ・オリンピック・パラリンピックの開催決定
- ・アベノミクスによるデフレ脱却期待

販売価格が上昇

都心部から首都圏郊外へ
一次取得者が流出



(出典:不動産経済研究所「全国マンション市場動向」)

首都圏郊外 市場動向

- ### ■背景・・・リーマンショック後のデベロッパーの減少・供給戸数の減少

マンション需要は強く、良好な市場環境

【現在の郊外分譲マンション供給事業者タイプ】

- ① 駅近・利便性重視型
- ② 駅から10分程度・住環境重視型
- ③ 駅遠・価格重視(低価格供給)型

好立地・高仕様の物件供給＝他社との差別化
⇒ 順調な契約進捗



レーベン新小岩innovia

45期上期 事業進捗

契約進捗・粗利益率推移

契約進捗

■ 契約進捗率(9月末時点)

分譲マンション事業 ⇒ 79.3% (前期86.1%)

戸建分譲事業 ⇒ 87.0% (前期52.1%)

■ 契約数(マンション+戸建)

2015年4月～9月契約累計戸数: 745戸

2016年4月～9月契約累計戸数: 811戸

順調な契約進捗

売上戸数と粗利益率

■ 売上戸数

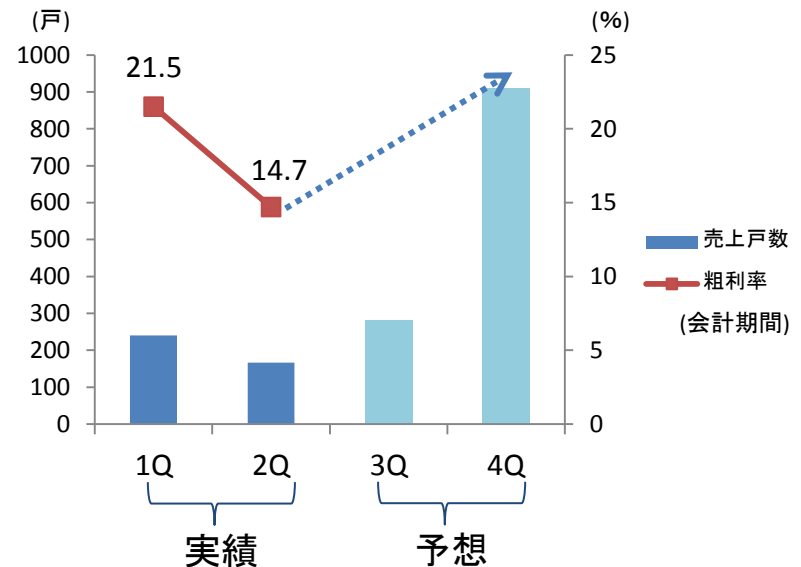
例年通り、竣工が下期に集中

第4四半期に売上集中

■ 粗利益率

上期: JV案件・占有卸案件多数 ⇒ 低粗利益率
下期: 単独案件が多数 ⇒ 高粗利益率

通期粗利益率: 約22%を予定



新規進出エリア プロジェクト

■金沢大手町プロジェクト

所在:石川県金沢市大手町
戸数:18戸(予定)

■米沢門東町プロジェクト

所在:山形県米沢市門東町
戸数:54戸(予定)

■福山光南町プロジェクト

所在:広島県福山市光南町
戸数:28戸(予定)

■盛岡中央通プロジェクト

所在:岩手県盛岡市中央通
戸数:96戸(予定)

■広島天満町プロジェクト

所在:広島県広島市西区天満町
戸数:70戸(予定)

■仙台大和町プロジェクト

所在:宮城県仙台市若林区大和町
戸数:27戸(予定)

■松山北藤原町プロジェクト

所在:愛媛県松山市北藤原
戸数:40戸(予定)

地方都市年間1,000戸体制の確立に向けて順調にエリアを拡大

アクティブシニア層に対する展開推進

アクティブシニア層の傾向

利便性の向上

- ・戸建住宅のメンテナンス
- ・自動車運転の問題

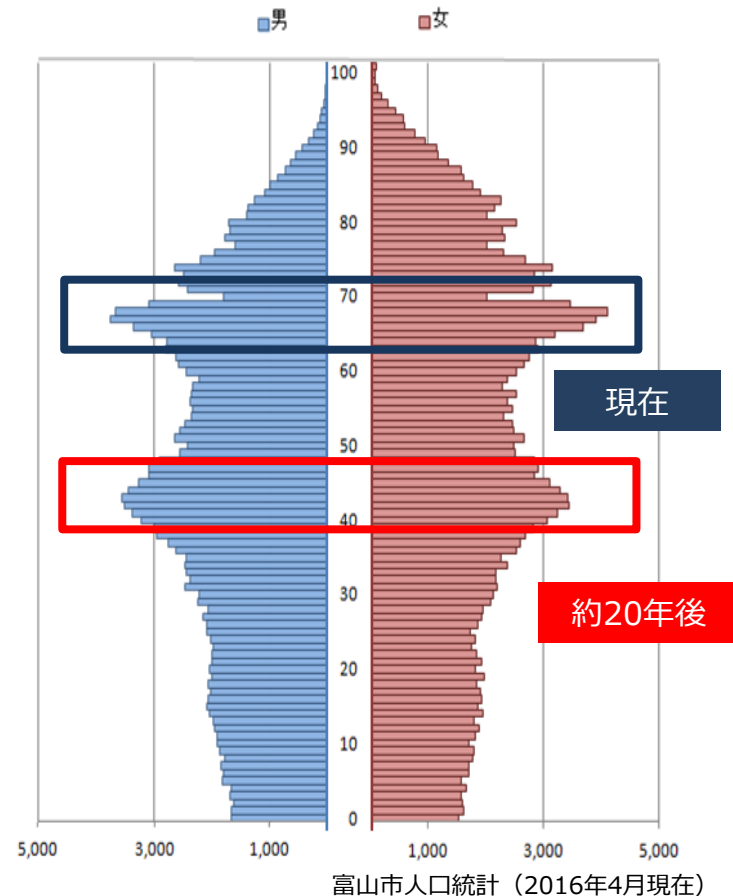
行政の動き

コンパクトシティ化の推進

- ・中心市街地活性化法の施行
- ・行政サービスの効率化推進



郊外戸建から中心市街地マンションへの買増・買替
同様の都市が全国に70都市以上存在



団塊Jr世代のリタイアにむけて中心市街地のマンションニーズが拡大

年間供給戸数目標 1,000戸

新規販売開始 東北地方

■ LEBEN長岡寺島町Vertalier

所在地:新潟県長岡市寺島町308番11
交通:上越新幹線「長岡」駅 バス13分
総戸数:131戸



■ LEBEN 秋田THE MID TOWER

所在地:秋田県秋田市中通3丁目114
交通:東北新幹線「秋田」駅 徒歩13分
総戸数:55戸



■ LEBEN仙台THE GRANDE

所在地:宮城県仙台市宮城野区小田原1丁目414
交通:JR東北本線・仙石線「仙台」駅 徒歩17分
総戸数:234戸



■ LEBEN北六番丁AUTHORS

所在地:宮城県仙台市青葉区梅田町251-1
交通:JR仙山線「東照宮」駅 徒歩9分
総戸数:32戸



各物件において、順調な契約進捗

メガソーラー発電施設の状況

- 2016年3月末 約51MW稼働済
- 2016年6月2日 17.88MWインフラファンドへ売却
- 2016年9月末 約61MW稼働済(売却分含む)
- 2017年3月末 約80MW稼働予定
- 2020年3月末 目標200MW稼働
(稼働済・未稼働と検討中案件含め約170MW)



目標達成に向けて順調な進捗

今期仕入収益物件

REIT組成に向け、積極的な物件取得の推進

【主な取得物件】

■アマーレ東海通

所在地: 愛知県名古屋市港区
交通: 名古屋市名港線
東海通駅 徒歩3分



アマーレ東海通

■中野第一OSビル

所在地: 東京都中野区中野2-19-2
交通: JR総武線中野駅 徒歩5分



中野第一OSビル

計画達成に向けて、順調な仕入進捗



レーベン仙台THE GRANDE

45期 トピックス・今後の戦略

タカラレーベン・インフラ投資法人の第1号上場

東京証券取引所インフラファンド市場に第一号上場

初値: 109,900円 利回り5.3%(最終利益ベース)
高値: 145,000円 利回り4.0%(最終利益ベース)

上場による当社グループへの効果

- 利益構造の大幅な変化
- 認知度の向上による持ち込み案件の増加
- 常に新しい事にチャレンジする会社というイメージの定着

中期経営計画 中心施策・事業目標

フロービジネスの多様化

新築分譲マンション事業

建替・再開発事業

新築戸建事業

年間売上戸数

2,020戸

(前中期経営計画最終目標)

年間売上戸数
2,700戸

マンション 2,200戸
戸建 500戸

(2019年3月期)

ストック・フィービジネスの拡大

メガソーラー発電事業

分譲管理事業

賃貸管理事業

不動産賃貸事業

不動産流通事業

発電規模16MW

管理戸数38,700戸

管理戸数4,500戸

年間売上高29億円

年間売上高4億円

(2015年3月期実績)

発電規模200MW
(2020年3月期)

管理戸数50,000戸

管理戸数6,200戸

年間売上高60億円

年間売上高10億円

(2019年3月期)

ファンド事業の拡大

インフラファンド

既保有施設の早期稼働

セカンダリーマーケットからの購入

太陽光発電以外のエネルギーの模索

インフラファンド市場の認知度向上



資産規模1,000億円を目指す

REIT

グループでの積極的な物件購入

地方都市におけるホテル開発等の加速

タカラアセットマネジメント(株)内に
プロジェクト室を設置



2017年REIT上場を目指す

2020年 資産規模2,000億円を目指す

大規模再開発事業への参画

南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業

【計画概要】

- 施行地区
東京都江戸川区南小岩六丁目 ほか
- 施行者名称
南小岩六丁目地区市街地再開発組合(予定)
- 交通
JR総武線「小岩」駅徒歩1分
- 特定業務代行者
タカラレーベン・野村不動産・清水建設



不動産販売事業の事業サイクルの多様化

海外事業の模索

東南アジアにおける住宅供給

資本提携・業務提携・JV 等
マンション



戸建住宅



東南アジアにおけるエネルギー関連事業

東南アジアにおける電力供給問題

人口増加と発電施設の不足により
慢性的な電力不足



安定的な電力供給需要



ビジネスチャンス

投資事業

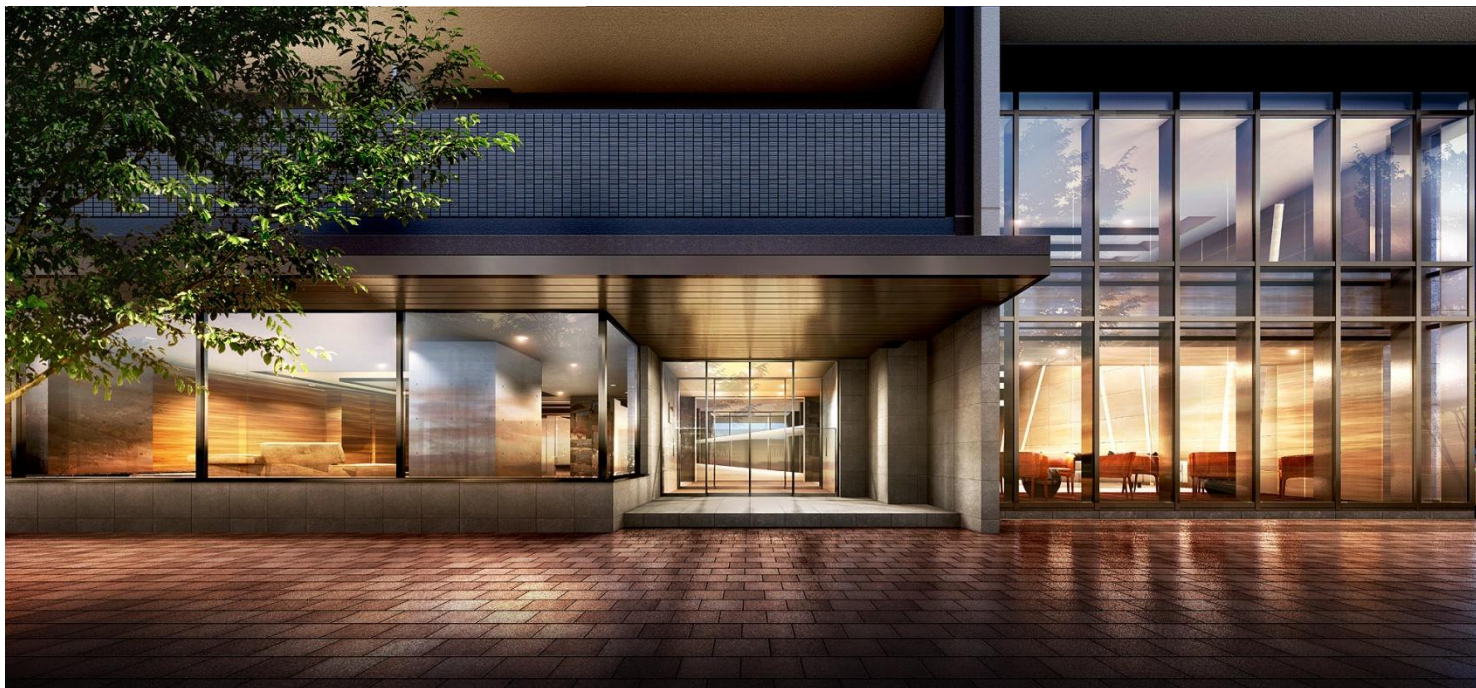
年間 5~10億円の投資

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



レーベン長岡Vertalier

45期 業績予想・配当

連結業績予想

(単位:百万円)

| | 2016年3月期 (第44期) 実績 | 2017年3月期 (第45期) 予想 | 増減率 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------|
| 売上戸数 (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% |

配当予想・優待

| | 中間配当 | 期末配当 | 合計 |
|---------------------|------|------|------|
| 44期実績 (2016年3月期) | 4 円 | 9 円 | 13 円 |
| 45期予想 (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 |

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 |
| ◆ 取得状況(9月末時点累計) | 1,996,500株 / 1,467,866,000円 |



| | |
|--------------|---|
| ◆ 取得対象株式の種類 | 当社普通株式 (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.38%) |
| ◆ 取得し得る株式の総数 | 1,500,000株(上限) |
| ◆ 株式の取得価格の総額 | 1,000,000,000円(上限) |
| ◆ 取得期間 | 平成28年9月2日～平成29年3月31日迄 |

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、2017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。