

2018年3月期 第2四半期 決算説明会

2017年10月30日
株式会社タカラレーベン



46期上期	業績ハイライト	.....	P 1
46期	トピックス	.....	P 8
46期下期	計画	.....	P 17
46期	業績見通し	.....	P 19
Appendix		.....	P 22

46期上期 業績ハイライト



レーベン青砥LICELT

- ▶ **新築分譲マンションの引渡戸数が前年に比べ減少**
 - ・竣工が第4四半期に集中のため

- ▶ **メガソーラー発電施設の年間計画達成**
 - ・6月実施のタカラレーベン・インフラ投資法人による初PO

- ▶ **売上高、各利益項目ともに計画通りに進捗**

- ▶ **新規開設拠点による、新たなエリアでの仕入実施**
 - ・札幌営業所、大阪支社、福岡本社(タカラレーベン西日本)

- ▶ **契約進捗率について（年間計画1,600戸に対する進捗率66.5%）**
 - ・例年に比べ販売開始時期が遅い物件が多数
 - ・想定粗利益率は若干上昇

不動産販売事業

- ▶ 計画通り進捗
新築分譲マンション175戸の回収
戸建分譲41戸の回収
- ▶ ライフスタイルの変化 ⇒ コンパクトニーズ増大
- ▶ 地方都市供給物件の好調な進捗
- ▶ 東北エリアのシェア拡大・ポジション確立

不動産賃貸事業

- ▶ ホテル・稼働済不動産などの購入
- ▶ 賃貸収入の増加
- ▶ 上期収益不動産購入約30億円（総事業費約110億円）
- ▶ ホテル用地等の積極的取得

不動産管理事業

- ▶ 順調に受託戸数を増加
- ▶ 順調に管理戸数を拡大
- ▶ 上期の獲得受託戸数の90%超が他社案件
- ▶ 他社大型案件のリプレイス取得(1,100戸)
- ▶ 上期新規受託契約戸数約2,300戸

発電事業

- ▶ 発電施設売却の実施
- ▶ インフラ投資法人が初のPOを実施
- ▶ 売却の通期計画は達成
- ▶ 取得案件の大型化
- ▶ セカンダリーマーケットからの購入
- ▶ インフラファンド市場のマーケット認知度の向上

連結損益計算書（ハイライト）

(単位：百万円)	2017年3月期 (第45期) 第2四半期累計	2018年3月期 (第46期) 第2四半期累計	増減率
	売上高	37,120	32,225	▲13.2%
営業利益	2,994	2,855	▲4.7%
経常利益	2,457	2,523	2.7%
四半期純利益	1,549	1,624	4.9%

➤売上高

- ・メガソーラー発電施設の売却が大きく増加したものの、新築分譲マンションの引渡戸数が減少したため、売上高は13.2%減少

➤営業利益

- ・メガソーラー発電施設の利益増加が貢献したため、前年と同程度確保

➤経常利益、四半期純利益

- ・持分法投資損益の増加により経常利益の増加

連結セグメント情報（売上高）

	2017年3月期 (第45期) 第2四半期累計	2018年3月期 (第46期) 第2四半期累計	増減率
(単位：百万円)			
不動産販売事業	22,296	11,714	▲47.5%
不動産賃貸事業	2,470	2,713	9.8%
不動産管理事業	1,814	2,001	10.3%
発電事業	9,194	14,557	58.3%
その他事業	1,344	1,238	▲7.9%
合計	37,120	32,225	▲13.2%

▶不動産販売事業

- ・新築分譲マンションの引渡戸数の減少

▶不動産賃貸・管理事業

- ・収益不動産の増加、管理戸数の増加によりそれぞれ順調に増加

▶発電事業

- ・発電施設の売却増加

連結貸借対照表

(単位：百万円)	2017年 3月期 (第45期) 期末	2018年 3月期 (第46期) 第2四半期末	増減率
流動資産	86,585	91,997	6.3%
現金及び預金	29,780	23,833	▲20.0%
たな卸資産	49,933	60,944	22.0%
販売用不動産	9,658	6,989	▲27.6%
販売用発電施設	7,885	1,596	▲79.8%
仕掛販売用不動産	32,390	52,357	61.6%
固定資産	53,237	63,749	19.7%
資産合計	139,874	155,791	11.4%

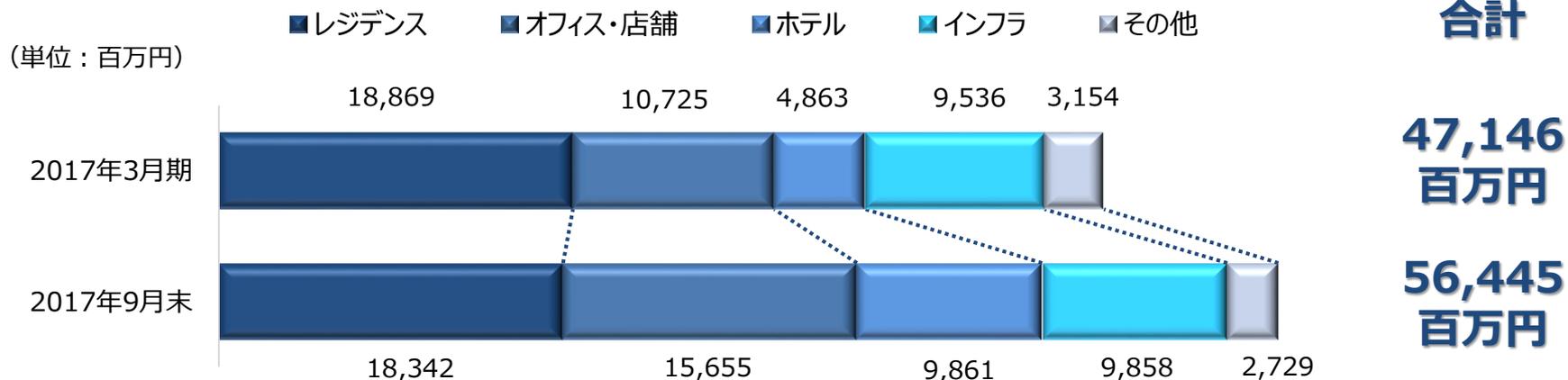
- 仕掛販売用不動産
 - ・順調な用地取得で増加
- 固定資産
 - ・収益不動産の積極的な購入

(単位：百万円)	2017年 3月期 (第45期) 期末	2018年 3月期 (第46期) 第2四半期末	増減率
流動負債	50,482	58,966	16.8%
支払手形・買掛金	12,173	4,467	▲63.3%
借入金 (短期・一年内)	29,588	45,665	54.3%
固定負債	52,599	59,372	12.9%
長期借入金	48,439	54,328	12.2%
負債合計	103,081	118,338	14.8%
純資産	36,792	37,453	1.8%
資本金	4,819	4,819	—
負債純資産合計	139,874	155,791	11.4%

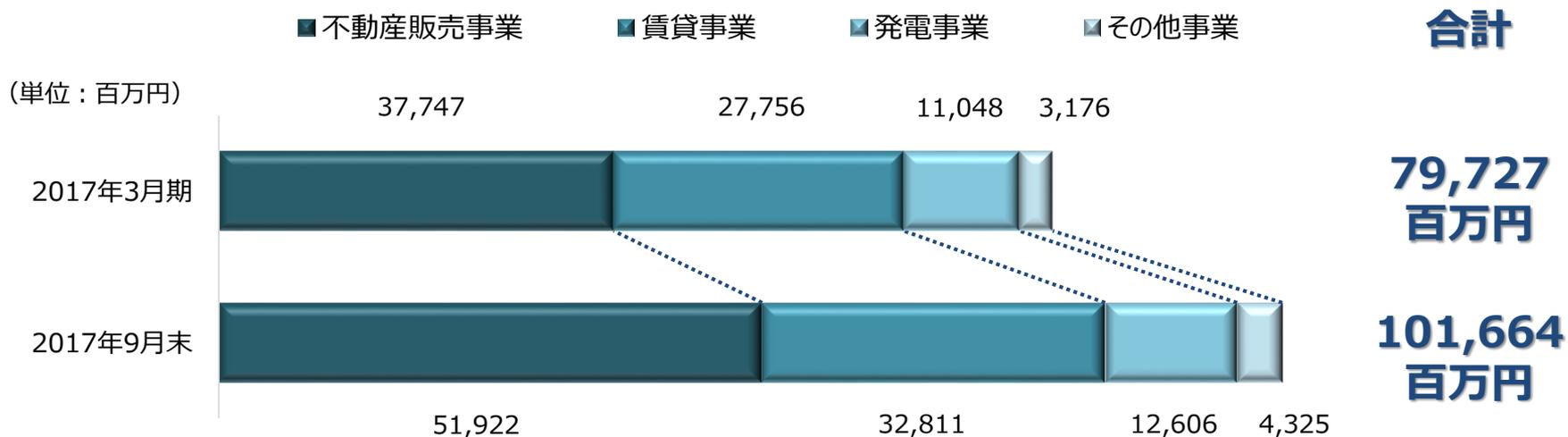
- 借入金(短期・長期)
 - ・仕入および固定資産借入の増加

連結貸借対照表（詳細）

有形固定資産内訳



借入金内訳



46期 トピックス

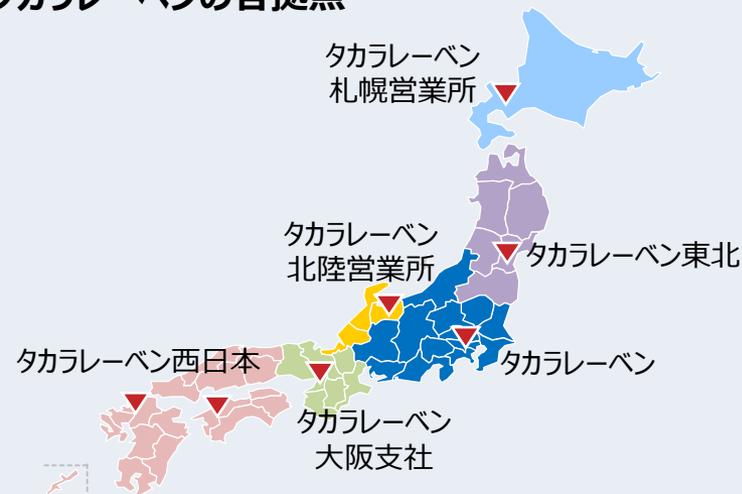


レーベン北綾瀬REVANCE

人口動態と将来推計 総務省情報通信白書参照



タカラレーベンの各拠点



■ 少子高齢化、単身、共働き世帯の増加

- 高齢化に伴う脱戸建派層の増加
- 単身、共働き世帯の増加によるコンパクトマンションの需要増加



ライフスタイルの変化に伴う マーケット需要の再発掘

▶ **新拠点開設により供給エリアを拡大**

トピックス 新拠点での仕入実績

広島

広島市西区天満町
広島市中区大手町
福山市光南町

愛媛

松山市持田町
松山市北藤原町
松山市大街道

長崎

佐世保市戸尾町

北海道

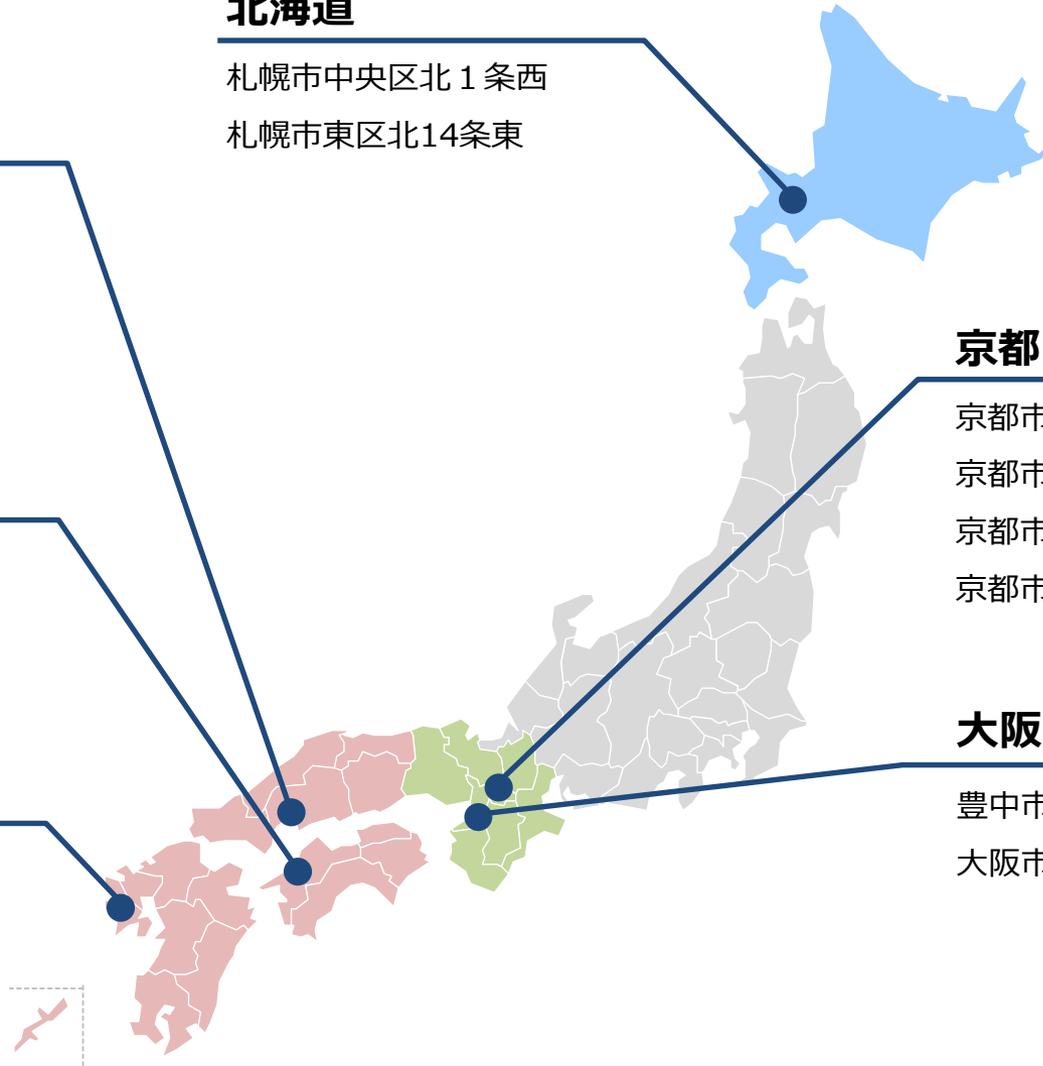
札幌市中央区北1条西
札幌市東区北14条東

京都

京都市中京区車屋町通
京都市下京区五条通堀川西
京都市東山区五条橋東
京都市下京区西七条西

大阪

豊中市永楽荘
大阪市天王寺区

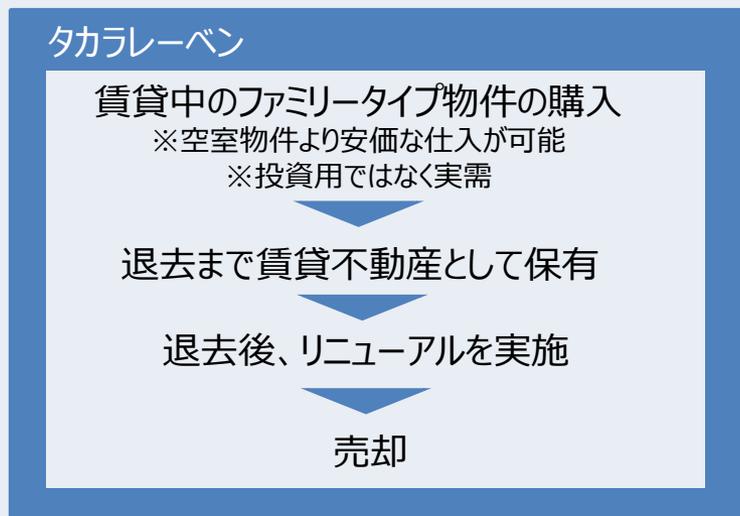


- ・新築分譲マンションの価格高騰
- ・郊外エリアの供給戸数大幅減少
- ・共働き世帯の増加



立地価値のある中古マンションマーケットの拡大
新築を上回る中古マンションの成約数
消費者意識の変化
(中古敬遠意識の変化)

ビジネスモデル



業務提携
予定

リニューアル再販事業の
豊富なノウハウを保有する企業と
業務提携予定

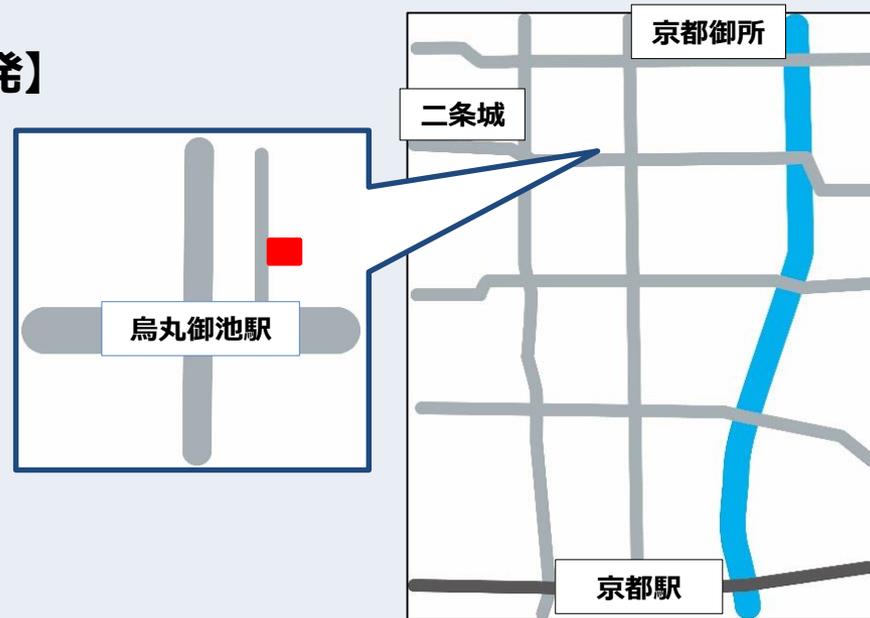
短期目標：売上高35億円

長期目標：売上高80億円

▶ ライフスタイル、価値観の変化 ⇒ 中古マーケットの需要増加

【京都市にてコンバージョンによる宿泊施設の開発】

- ・所在地
京都府京都市中京区車屋町通押小路下る塗師屋町
- ・交通
地下鉄烏丸線、地下鉄東西線「烏丸御池駅」徒歩1分
- ・概要
階数：11階 客室数：72室



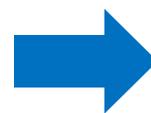
▶ 2017年12月 開業予定

■ 国家戦略特別区域法の施行

地域を限定した規制緩和や税制面の優遇

■ インバウンド需要が高まり観光客の増加

宿泊施設の慢性的不足



ビジネスチャンスの拡大

▶ 投資事業を積極的に推進

【ホテル事業の拡大】

- ・ドーミーイン松山の取得

愛媛県松山市にて
ホテル事業第1弾が下期開業予定



ドーミーイン松山

ホテル事業計画地



▶ **引き続き全国で展開予定**

【タカラレーベン・インフラ投資法人 初のPO実施】

売却施設数	7施設
売却MW数	30.94MW
売却金額	12,607百万円
1 MW当たり売上高	407百万円
粗利益額	4,670百万円
1 MW当たり粗利益額	150百万円
粗利益率	37.1%



LS銚田発電所

施設数 **18施設** 発電規模 **50MW** 取得価額 **216億円**

▶ 継続的な売却で安定的な収益と規模を拡大

【概要】

契約締結先	17金融機関
コミットメント期間	1年間
借入期間	最長36ヶ月
担保の有無	無担保・無保証
適用利率	TIBOR+0.5%(年率)



LS那須那珂川発電所

インフラ投資の積極的な展開のため**100億円**のコミットメントライン設定

▶ **資金確保** ⇒ **施設の取得及び開発の加速**

組織体制の変更

「海外事業準備室」
(社長直轄)



「海外事業推進室」



ターゲット：ベトナム

- 不動産販売事業だけでなく総合的な事業展開
- 首都ハノイに駐在所を2018年1月開設予定
- 具体的案件に着手

▶ 本格参入に向けて組織再編

46期下期 計画



レーベン八王子GRANDSAGE

不動産販売事業

- ▶ 新築分譲マンション1,425戸の回収予定
- ▶ 粗利益率の追求
 - ▶ 新規拠点による仕入強化
 - ▶ 粗利益率の向上
 - ▶ リニューアル再販事業の仕入強化
 - ▶ 戸建短期回収サイクルの構築

不動産賃貸事業

- ▶ 積極的な用地取得及び開発
- ▶ ホテル事業第1弾の下期開業予定
 - ▶ 新規拠点による仕入強化
 - ▶ アセットの入れ替えを加速
 - ▶ 出口の多様化

不動産管理事業

- ▶ 50,000戸管理に向け順調に拡大
- ▶ 賃貸管理戸数の拡大
 - ▶ 他社新築物件やリプレイスの積極的な取得
 - ▶ 管理から派生するフィー事業の拡大

発電事業

- ▶ 発電施設取得及び開発を加速
 - ▶ コミットメントラインを利用した仕入の強化
 - ▶ 他再生可能エネルギーの模索
 - ▶ セカンダリーマーケットからの取得強化
 - ▶ インフラファンド市場の認知度向上

46期 業績見通し



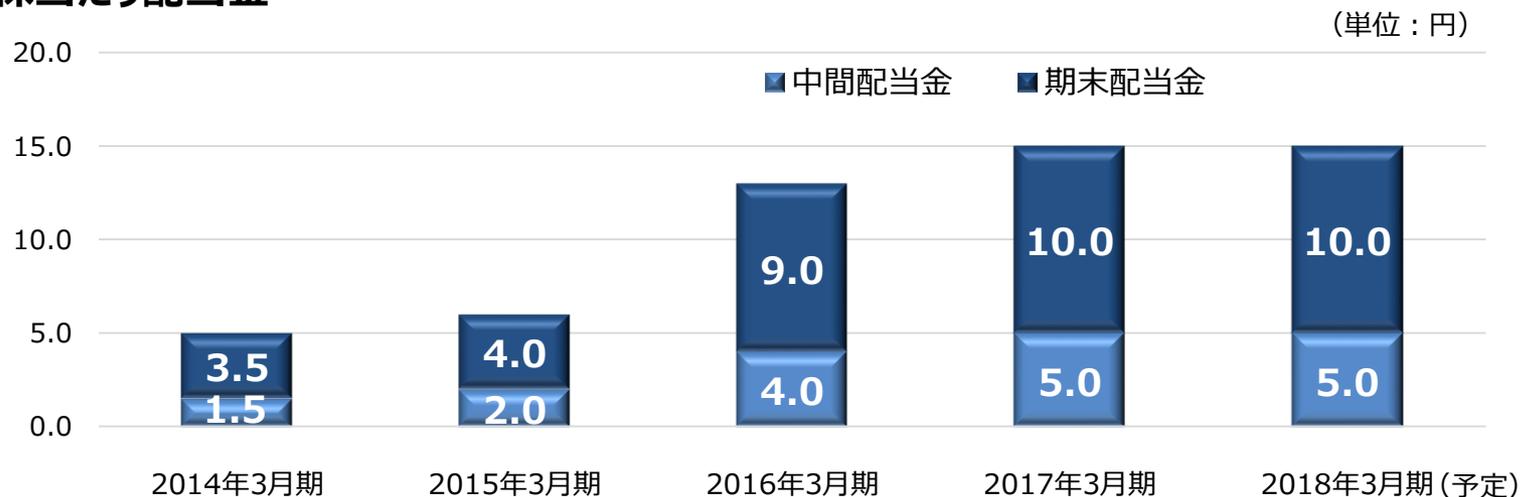
レーベン川崎小田一丁目

通期連結業績予想

(単位：百万円)	2017年3月期 (第45期) 実績	2018年3月期 (第46期) 予想	増減率
売上高	103,599	110,000	6.2%
営業利益	10,349	10,550	1.9%
経常利益	9,496	9,500	0.0%
当期純利益	6,107	6,300	3.1%

▶ 計画通り進捗し、業績予想に変更なし

1 株当たり配当金



配当性向



▶ 積極的な株主還元を継続

Appendix



L P 鶴瀬 I

主なグループ会社の動向

タカラレーベン東北

■ 2年連続東北エリア供給戸数No. 1

2015年：178戸

2016年：241戸

■ 新たな地方都市の開拓

(郡山、米沢、会津、青森等)

郡山の物件は1カ月で完売



レーベン麓山THE MASTER (郡山)

■ 収益不動産のバリューアップ



山形十日町ビル

タカラレーベン西日本

■ 福岡拠点開設による仕入強化



タカラレーベン西日本 福岡本社



タカラレーベン西日本 松山本店

■ 西日本初物件の供給

(愛媛県松山市)



レーベン松山一番町THE TOWER

■ ホテル事業の進展



ドーミーイン松山

主なグループ会社の動向

日興タカラコーポレーション

■ 首都圏の中でも、

より都心における用地仕入を強化

《販売中》

- ・練馬
- ・杉並
- ・世田谷
- ・用賀

《販売予定》

- ・世田谷
- ・吉祥寺
- ・調布 等

■ マンション分野を補う、 短期回収サイクルの構築



L P 用賀The Terrace



L P 杉並下井草

■ 土地の有効活用事業の推進

遊休地のアパートによる賃料収入など、土地のオーナーへ積極的に提案

レーベンコミュニティ

■ 管理組合との強固な関係を構築

管理業務委託契約継続率99.7%

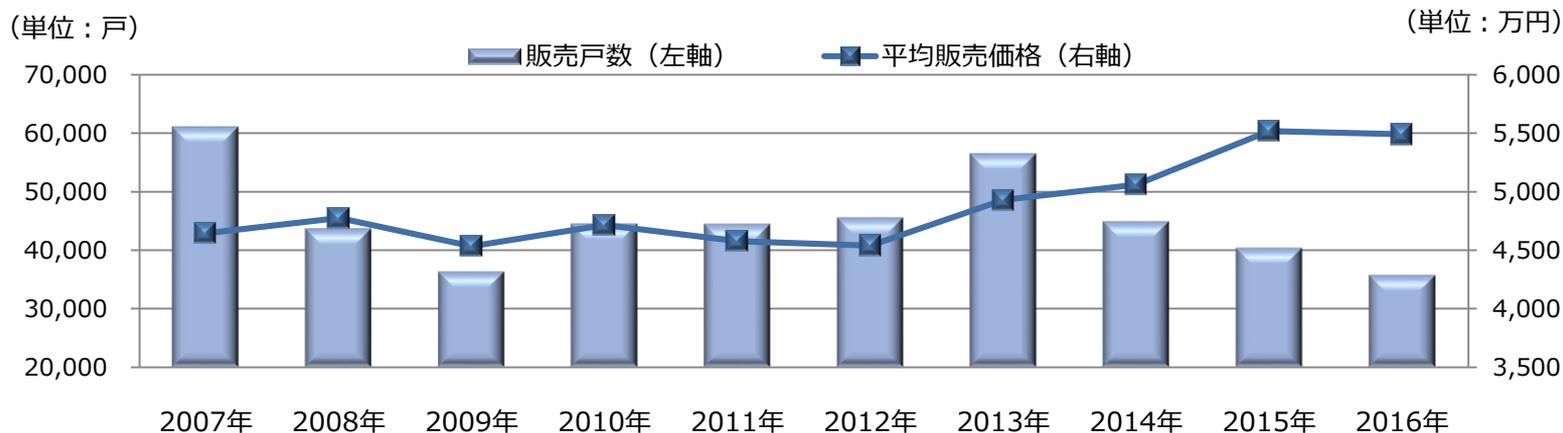
■ 他管理会社へのコンサルティング

他社分譲案件比率が上昇
43.7% (2017年9月末)

管理戸数



首都圏マンション動向 不動産経済研究所参照



市場の現状と今後の予想

「供給戸数の減少」

「建築費の上昇」

「販売価格の上昇」

「お客様目線の厳格化」

予想

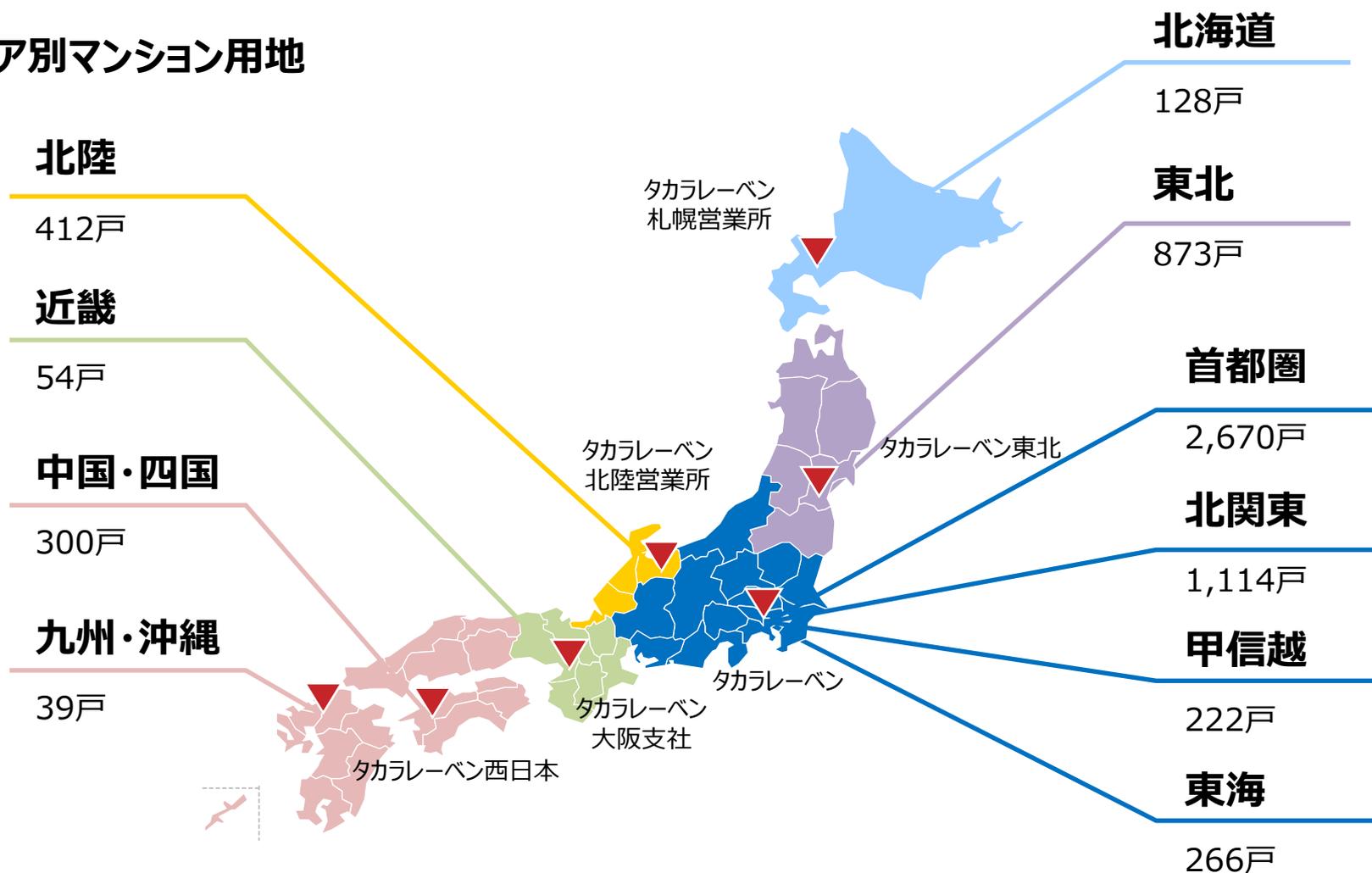
大幅な増加はない

高止まり、
落ち着いてくる

好立地⇒価格上昇
特徴ない⇒値下げ

「選択肢の多様化」

エリア別マンション用地



▶ 各エリアに約6,000戸のマンション用地を保有

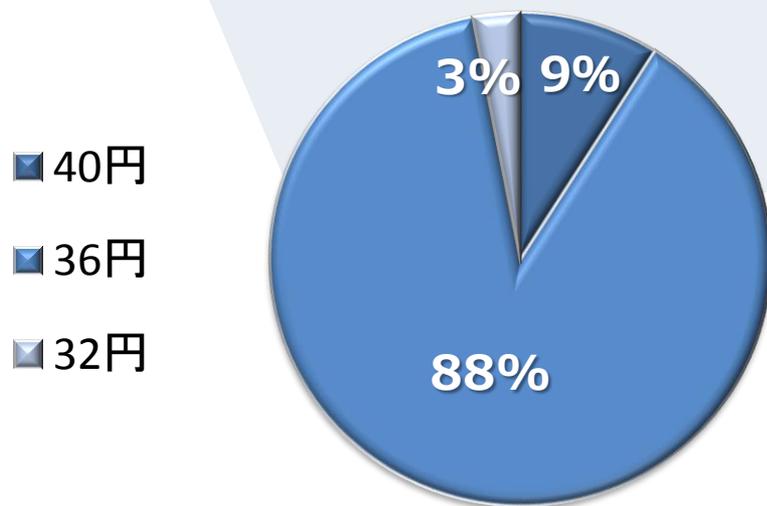
メガソーラー発電規模 進捗状況

2020年3月期目標

200MW



MW当たり FIT価格割合



- 高FITライセンスの早期確保
- コミットメントラインの確保 100億円
- 他再生可能エネルギーの模索

本資料に関する注意事項・お問い合わせ

お問い合わせ先
総合企画本部 IR室



Takara Leben

TEL : 03-6551-2130

FAX : 03-6551-2139

E-mail : irinfo@leben.co.jp

本資料は、2018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2017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。