

株式会社タカラレーベン

2019年3月期第2四半期 決算説明会

2018年11月1日



証券コード
8897

●	業績ハイライト	-----	P. 1
●	上期トピックス	-----	P.12
●	通期業績予想	-----	P.16
●	中期経営計画進捗状況 (不動産販売事業) 及び指標設定	-----	P.18
●	Appendix	-----	P.22

業績ハイライト



- **新築分譲マンション事業における引渡戸数の増加**
 - ・419戸の引渡し（前年対比244戸増）
- **新規上場のタカラレーベン不動産投資法人への物件売却の実施**
- **リニューアル再販事業の展開加速**
 - ・売上総利益の通期計画を達成
- **発電施設売却の減少**
 - ・前年対比で大幅な減少だが、通期計画に対しては計画通りに進捗
- **新築分譲マンション事業契約戸数の増加**
 - ・上期契約戸数921戸（前年対比296戸増）
 - ・翌期引渡し分含め順調に進捗

(単位：百万円)	2018年3月期 (第46期) 第2四半期累計	2019年3月期 (第47期) 第2四半期累計	増減率
売上高	32,225	49,662	54.1%
営業利益	2,855	2,486	▲12.9%
経常利益	2,523	1,925	▲23.7%
四半期純利益	1,624	1,209	▲25.6%

- 新築分譲マンション事業における引渡戸数の増加
- 発電施設売却の減少（ただし、当初計画通り）
- 人件費関連費用や販売経費の増加などによる販売費及び一般管理費の増加

(単位：百万円)	2018年3月期 (第46期) 第2四半期累計	2019年3月期 (第47期) 第2四半期累計	増減率
不動産販売事業	11,714	34,025	190.5%
不動産賃貸事業	2,713	2,858	5.3%
不動産管理事業	2,001	2,179	8.9%
発電事業(売電分)	1,950	2,614	34.1%
発電事業(施設売却分)	12,607	5,390	▲57.2%
その他事業	1,238	2,593	109.4%
合計	32,225	49,662	54.1%

- 新築分譲マンション事業における引渡戸数の増加
- 発電施設売却の減少（ただし、当初計画通り）

連結セグメント別情報（売上総利益）

(単位：百万円)	2018年3月期 (第46期) 第2四半期累計	2019年3月期 (第47期) 第2四半期累計	増減率
不動産販売事業	2,048	6,276	206.4%
不動産賃貸事業	678	663	▲2.2%
不動産管理事業	314	313	▲0.6%
発電事業(売電分)	227	221	▲2.7%
発電事業(施設売却分)	4,670	1,044	▲77.6%
その他事業	632	1,374	117.2%
合計	8,573	9,893	15.4%

- 新築分譲マンション事業における引渡戸数の増加（175戸⇒419戸）
- 発電施設売却の減少（ただし、当初計画通り）
- 修繕工事関連（その他事業）の増加

連結貸借対照表（要旨）

単位：百万円	2018年3月期 (第46期) 期末	2019年3月期 (第47期) 第2四半期末	増減率
流動資産	102,931	110,286	7.1%
現金及び預金	29,223	20,385	▲30.2%
たな卸資産	68,438	81,658	19.3%
販売用不動産	20,279	25,885	27.6%
販売用発電施設	4,090	—	—
仕掛販売用不動産	44,068	55,773	26.6%
固定資産	74,618	76,663	2.7%
資産合計	177,588	187,057	5.3%

単位：百万円	2018年3月期 (第46期) 期末	2019年3月期 (第47期) 第2四半期末	増減率
流動負債	56,876	65,432	15.0%
支払手形・買掛金	15,786	5,438	▲65.5%
借入金 (短期・一年内)	31,227	51,042	63.5%
固定負債	77,804	78,476	0.9%
長期借入金	75,015	75,324	0.4%
負債合計	134,681	143,908	6.9%
純資産	42,907	43,148	0.6%
資本金	4,819	4,819	—
負債純資産合計	177,588	187,057	5.3%

- 用地仕入れの進捗により仕掛販売用不動産が増加
- 投資事業の拡大に伴う借入金の増加

連結貸借対照表（販売用不動産内訳）

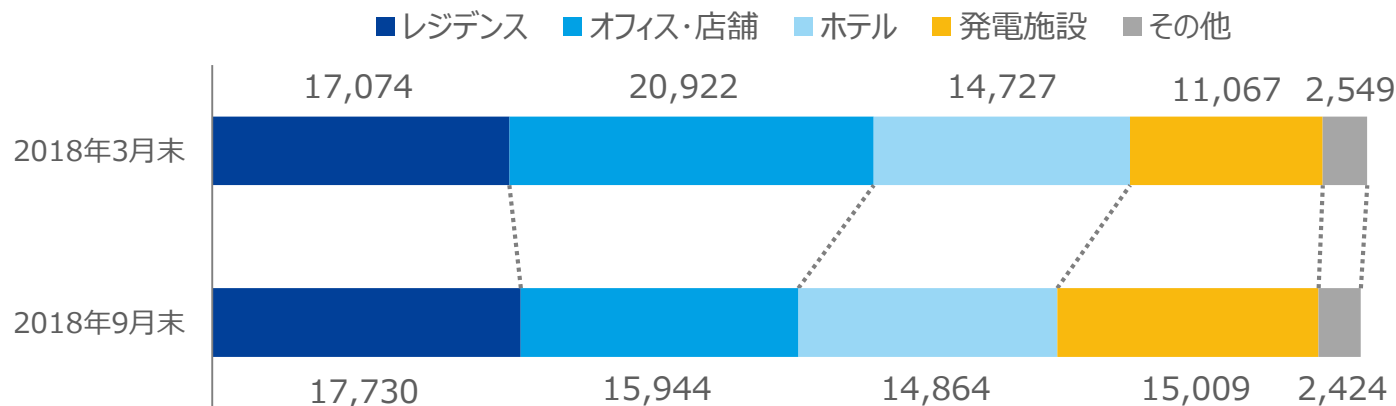
(単位：百万円)	2018年3月期 (第46期) 期末	2019年3月期 (第47期) 第2四半期末	増減率
新築分譲マンション	12,917	9,950	▲23.0%
戸建分譲	1,441	2,590	79.8%
リニューアル再販	2,015	2,355	16.9%
流動化	3,350	10,390	210.1%
その他	554	598	8.1%
合計	20,279	25,885	27.6%

- 新築分譲マンションは、完成在庫の引渡しにより減少
- 流動化では、売却が確定したものを固定資産から振替処理を実施

※収益不動産のうち、売却が確定したものは固定資産から販売用不動産へ振替を行っております

有形固定資産内訳

単位：百万円



合計

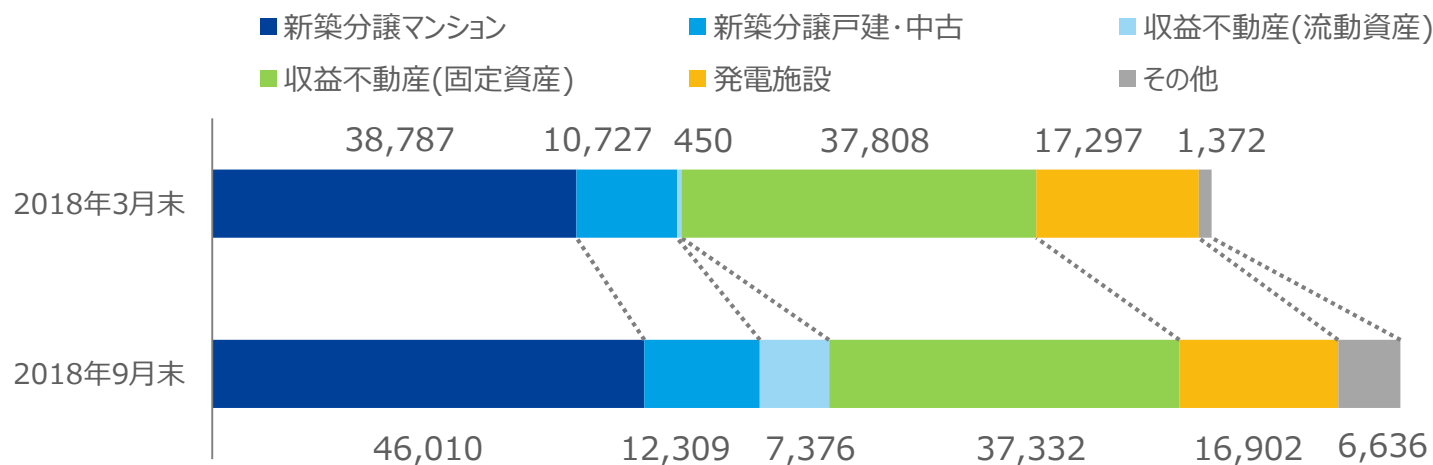
66,340百万円

65,973百万円

※別途、販売用不動産に10,390百万円を固定資産から振り替えています

借入金内訳

単位：百万円



合計

106,443百万円

126,567百万円

通期事業計画に対する進捗状況-1

単位：百万円		通期計画	2Q実績	進捗率	補足
新築分譲 マンション	売上高	60,000	17,036	28.4%	順調に進捗 通期計画のうち 約69%契約済
	売上総利益	13,000	3,737	28.7%	
新築戸建 分譲	売上高	12,000	2,617	21.8%	引渡が下期集中
	売上総利益	1,600	34	2.2%	
リニューアル再販 事業	売上高	1,700	1,629	95.9%	計画達成 積み増しの実施
	売上総利益	220	250	114.0%	
流動化 事業	売上高	30,000	12,507	41.7%	契約済み (4,207百万円)
	売上総利益	5,500	2,208	40.2%	
その他	売上高	2,000	234	11.7%	
	売上総利益	340	44	13.1%	

通期事業計画に対する進捗状況-2

単位：百万円		通期計画	2Q実績	進捗率	補足
不動産 賃貸事業	売上高	5,500	2,858	52.0%	順調な進捗
	売上総利益	1,400	663	47.4%	
不動産 管理事業	売上高	4,300	2,179	50.7%	
	売上総利益	590	313	53.1%	
発電事業 (売電分)	売上高	3,800	2,614	68.8%	
	売上総利益	200	221	110.9%	
発電事業 (施設売却分)	売上高	7,000	5,390	77.0%	
	売上総利益	1,430	1,044	73.1%	
その他事業	売上高	3,700	2,593	70.1%	
	売上総利益	2,120	1,374	64.8%	
総合計	売上高	130,000	49,662	38.2%	
	売上総利益	26,400	9,893	37.5%	

当期引渡分内訳 単位：戸

期	通期計画	期首時点	当期契約	第2四半期末	契約進捗率
2017年3月期	1,600	714	555	1,269	79.3%
2018年3月期	1,600	526	538	1,064	66.5%
2019年3月期	1,700	528	645	1,173	69.0%

- 2018年3月期に比べ、契約進捗率の向上
- 当期契約戸数の増加

翌期引渡分内訳 単位：戸

期	通期計画	期首時点	当期契約	第2四半期末	契約進捗率
2018年3月期	1,600	88	115	203	12.7%
2019年3月期	1,700	28	87	115	6.8%
2020年3月期	1,950	23	276	299	15.3%

- 翌期引渡分が例年に比べ大きく進捗
- 当期契約戸数も増加し、順調に進捗

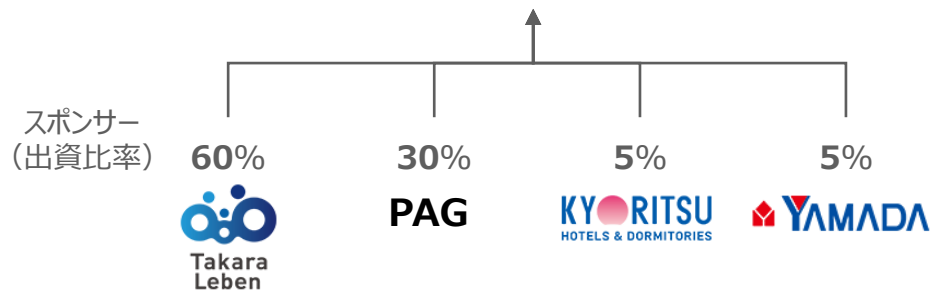
上期トピックス



2018年7月27日

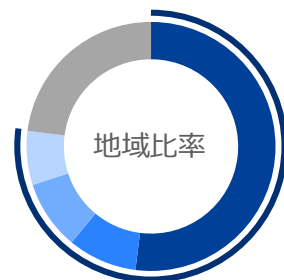
タカラレーベン不動産投資法人 上場

タカラPAG不動産投資顧問が運用を受託

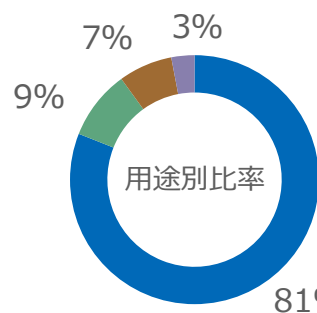
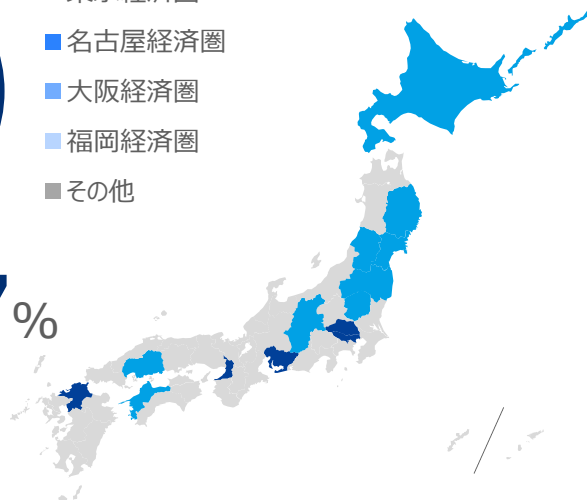


マルチスポンサーの強み

- 不動産総合デベロッパーの開発力とファンド運用会社のソーシング力を活用した着実な外部成長
- スポンサー各社の強みを最大限に生かした総合型ポートフォリオの構築
- スポンサー各社の運用ノウハウ及びオペレーション力に支えられた安定運用及び内部成長



- 東京経済圏
- 名古屋経済圏
- 大阪経済圏
- 福岡経済圏
- その他



- オフィス
- 住宅
- ホテル
- 商業施設・その他

物件数 **27** 物件

取得価格 **64,370** 百万円

28都道府県に進出済み

新規拠点により全国各地で用地仕入を強化
展開エリアを拡大中

📍 拠点 📍 物件

■ 既供給エリア

■ 新規供給エリア



長崎県初供給
レーベン佐世保STATION PLACE

販売中
総戸数:39戸



北海道初供給
レーベン環状通東THE RESIDENCE

販売中
総戸数:30戸



岩手県初供給
レーベン盛岡中央通THE BIRTH

販売予定
総戸数:96戸



鹿児島県初供給
レーベン西千石MID SQUARE

販売予定
総戸数:39戸



大分県初供給
レーベン東春日ミッドオアシス

販売予定
総戸数:43戸



愛知県初供給
レーベン名古屋松重町GRAND AUBE

販売中
総戸数:165戸

6月に2回目の公募増資を実施

4物件（合計パネル出力13.72MW、取得価格49.3億円）を取得



LS三重四日市発電所
 パネル出力：1.98MW
 FIT価格：40円/kWh



LS桜川中泉発電所
 パネル出力：2.70MW
 FIT価格：36円/kWh



LS白浜発電所
 パネル出力：7.84MW
 FIT価格：36円/kWh

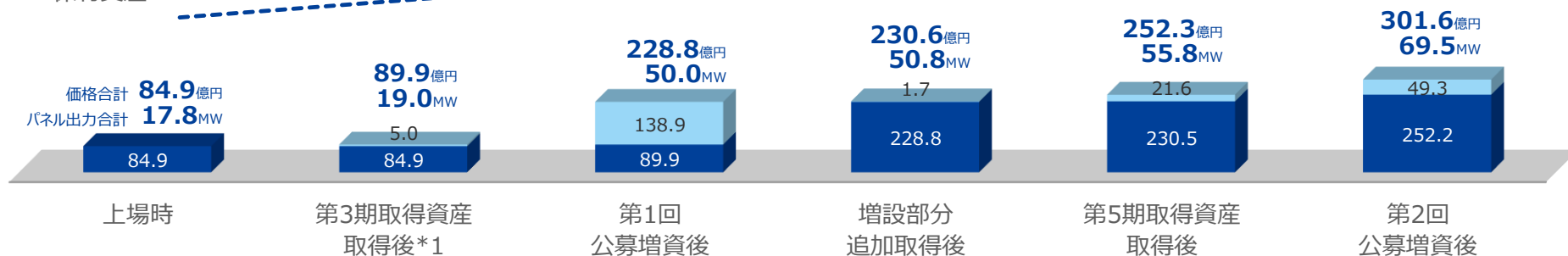


LS高萩発電所
 パネル出力：1.19MW
 FIT価格：32円/kWh

価格合計とパネル出力合計

- 新規取得による増加分
- 保有資産

上場後、2年間で運用資産の価格の合計は約**3.6**倍に拡大



*1：上記「価格合計」は、平成30年5月31日時点の保有資産については平成30年5月31日現在の評価価格を記載し、第6期の取得資産につきましては取得価格を記載しております。

通期業績予想



- 上期順調に進捗
- 通期計画の変更はなし

(単位：百万円)	2018年3月期 (第46期) 実績	2019年3月期 (第47期) 予想	増減率
売上高	110,851	130,000	17.3%
営業利益	12,597	10,700	▲15.1%
経常利益	11,792	9,600	▲18.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	7,367	6,300	▲14.5%

中期経営計画進捗状況（不動産販売事業） 及び指標設定



新築分譲マンション事業

中期経営計画	2019年3月期
売上戸数	1,700
首都圏・近畿圏比率	55.5%

2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期以降
1,950	2,200	未定
50%	50%	未定



2018年9月末時点

	2019年3月期
	売上戸数
第1四半期	144
第2四半期	275
第3四半期	250
第4四半期	1,031
合計	1,700
首都圏・近畿圏比率	55.5%

2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期以降 ※スケジュール未定分含む
竣工戸数		
26	224	—
697	469	—
187	182	—
1,064	564	—
1,974	1,439	1,883
45.2%	—	—

- 順調な仕入進捗
- 竣工スケジュールの平準化徹底

リニューアル再販事業

中期経営計画	2019年3月期	2018年4月~9月
期首保有戸数	59	59
仕入戸数	150	158
引渡戸数	49	40
期末保有戸数	160	177

- 順調な仕入進捗
- 1棟リニューアル(41戸)物件購入
- 事業拡大体制構築

流動化事業

中期経営計画	2019年3月期	2018年4月~9月
投資額(百万円)	30,000	13,100
売却額(百万円)	30,000	12,507

- 順調な投資進捗
- 売却契約済分を含めると16,714百万円まで確定

- 投資領域の拡大に対応できる、適正なバランスシートを維持

自己資本比率

30%

(2021年3月期末)

LTV

60%未満

(每期3月末)

D/Eレシオ

3倍未満

(每期3月末)

ROE

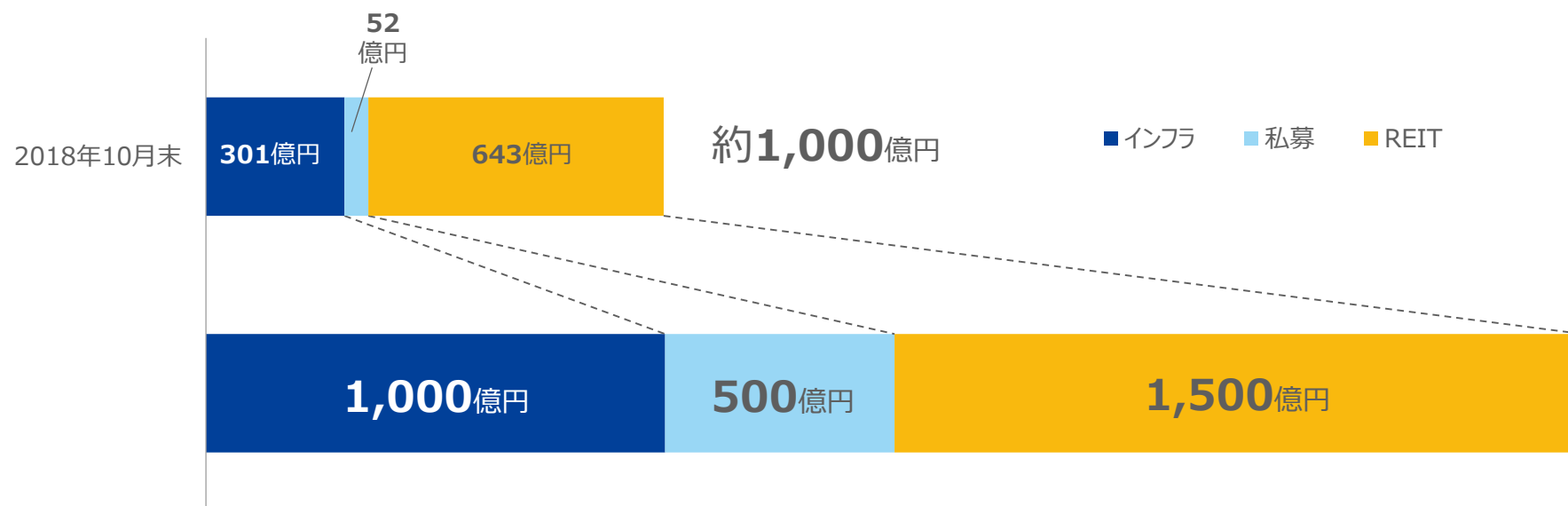
15%

(每期)

Appendix



- 「インフラファンド」、「私募ファンド」、「J-REIT」の3つを運用中



- パイプラインの確保及び開発を加速

中期的運用目標

3,000億円

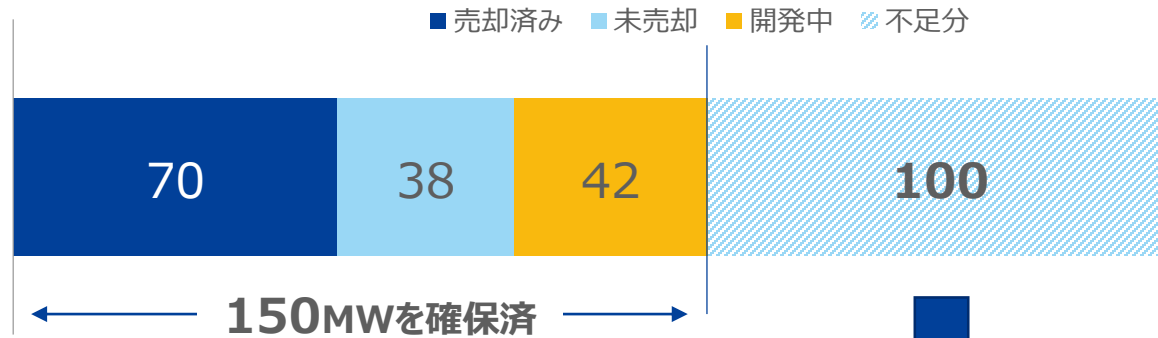
発電規模

単位：MW

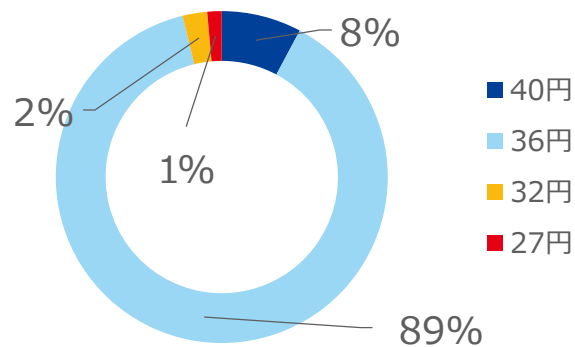
中期経営計画目標

250MW

2021年3月期



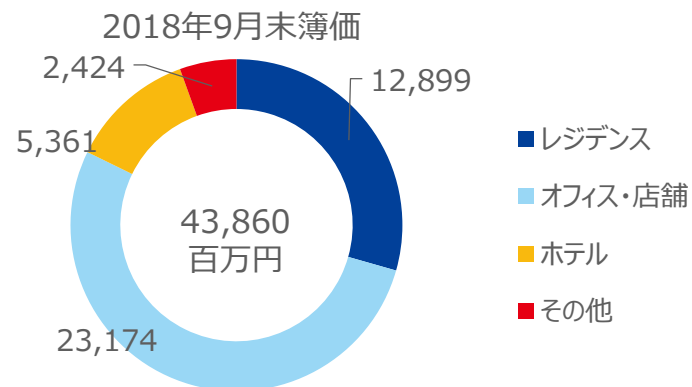
発電規模別FIT価格



- セカンダリー取得の強化
- 風力、バイオガスの検討

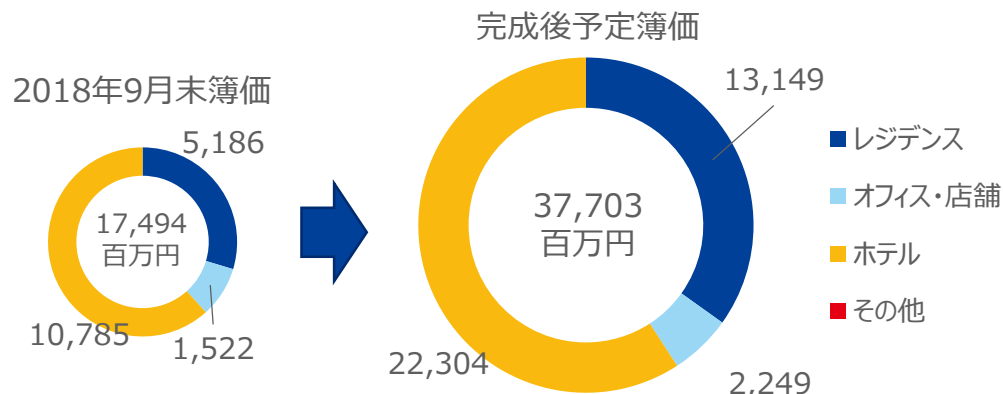


既存・完成物件 単位：百万円

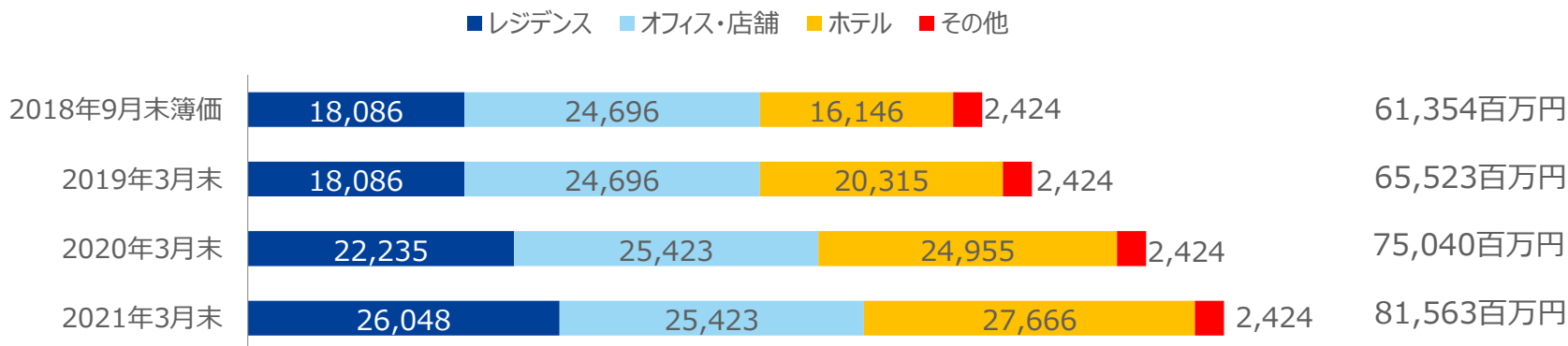


※販売用不動産に計上されている流動化資産を含む

開発中物件 単位：百万円



完成後想定資産額 単位：百万円



将来完成分を含めると81,563百万円の資産を確保済

本資料は2018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。

お問い合わせ先

株式会社タカラレーベン
総合企画本部 IR室

TEL

03-6551-2130

FAX

03-6551-2139

E-mail

irinfo@leben.co.jp