

# 第39期(2017年5月) 通期決算説明会資料



2017年 7月19日      リベレステ株式会社

## 第39期(2017年5月) 通期決算説明会

### ◇ 一部

#### 第39期 決算概要 報告

- ・ 売上利益及び予実績
- ・ セグメント概要及び売上実績
- ・ 棚卸資産及び事業構築状況
- ・ セグメント売上高(構成比)
- ・ 財務指標概要(B/S)
- ・ 業績推移(グラフ)
- ・ 市場動向を捉えた当社の流れ
- ・ 第40期利益計画(概要)

### ◇ 二部

#### 当社の戦略

- ・ 当社の取組みについて(1)、(2)、(3)

当事業年度における我が国経済は、企業収益や雇用等の改善傾向が続いたため、緩やかな回復基調が続いているものの、アジアにおける地政学的リスクやアメリカにおける今後の政策の動向が及ぼす経済的影響が懸念されております。

当社の属する建築・不動産業界につきましては、物件価格の高止まりにより実需が伸び悩み、横ばいで推移いたしました。

このような環境の中、当社は在庫リスクを回避しながら、相続税対策やインバンドに伴うホテルの需要に応じて、開発事業及び不動産販売事業に資源を集中してまいりました。

これらの結果といたしまして、都心開発における市場のニーズを捉えた千代田麴町の土地売買等や越谷のビジネスホテルが業績に大きく寄与しております。

常に外部環境を捉え、当社の強みである経営資源を活用して、着実に業績確保を目指し、株主様への還元はもとより皆様方への期待に応えられる様、役職員一同、一丸となって邁進する所存です。

## ◇ 売上利益及び予実績

(単位:百万円)

|       | 2017/5期計画 | 2017年5期実績 | 計画比  |          |
|-------|-----------|-----------|------|----------|
|       |           |           | 差    | 率        |
| 売上高   | 8,000     | 8,289     | 289  | (3.6%)   |
| 売上総利益 | 2,061     | 1,896     | △164 | (△8.0%)  |
| 一般管理費 | 942       | 826       | △116 | (△12.3%) |
| 営業利益  | 1,119     | 1,070     | △48  | (△4.4%)  |
| 経常利益  | 1,288     | 1,054     | △233 | (△18.2%) |
| 当期純利益 | 863       | 872       | 9    | (1.1%)   |

## ◇ セグメント概要及び売上実績

(単位:百万円)

| 事業別           | セグメント別            | 売上実績  | 構成比   |
|---------------|-------------------|-------|-------|
| 開 発 事 業       | マンション分譲及びビジネスホテル  | 1,879 | 22.7% |
| 不 動 産 販 売 事 業 | 戸建区画分譲/佐久平&桜ヶ丘    | 23    | 68.7% |
|               | マンション再販分譲/柏、高輪、外  | 1,354 |       |
|               | 不動産売買/麴町、南千住、京橋   | 4,311 |       |
| 建 築 事 業       | 建築請負/官公庁受注&民間受注   | 217   | 5.5%  |
|               | 型枠工事/(自社施工は計上外)   | 239   |       |
| そ の 他 事 業     | 管理事業/賃貸管理&サブリース案件 | 215   | 3.1%  |
|               | 仲介及びその他/本社&東京支店   | 47    |       |

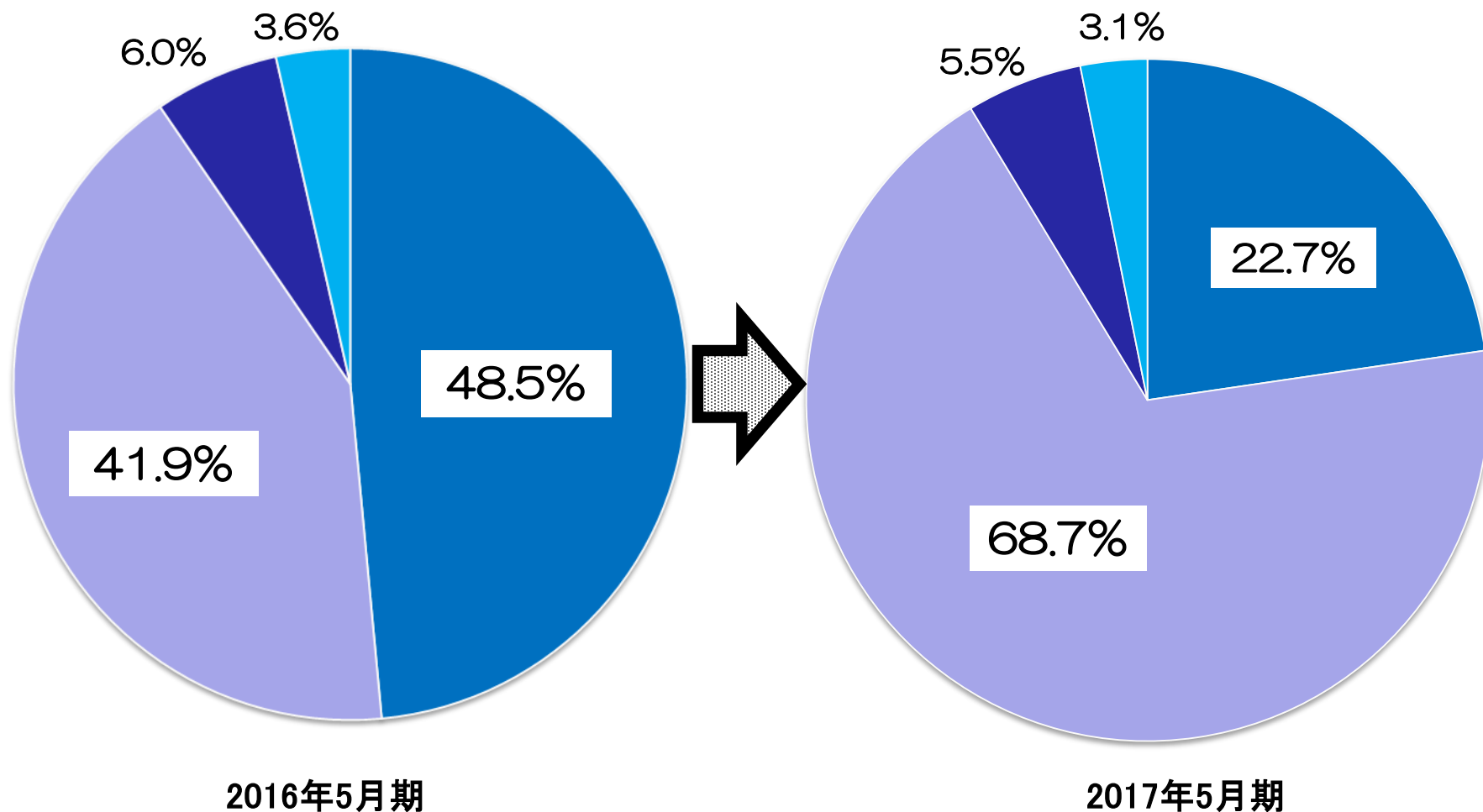
## ◇ 棚卸資産及び事業構築状況

(単位:百万円)

| 項目      | 事業構築区分               | 金額    |
|---------|----------------------|-------|
| 開発用不動産  | 開発用地(大宮区外)           | 1,045 |
|         | 開発用地(マンション及び戸建)      | 858   |
|         | 開発用地(ビジネスホテル)        | 424   |
| 一般不動産販売 | 商業ビル・ビジネスホテル(イーホテル外) | 1,456 |
|         | マンション・戸建(1棟・区分及び区画)  | 1,304 |
|         | 開発用外(土地)             | 261   |
|         | その他一般不動産(山林等)        | 14    |
| 未成工事支出金 | 建築工事出来高(一般請負&型枠請負)   | 1,252 |
| 貯蔵品     | 建設資材等(石材及び合板等、他)     | 25    |

## ◇ セグメント売上高(構成比)

- 開発事業
- 不動産販売事業
- 建築事業
- その他事業

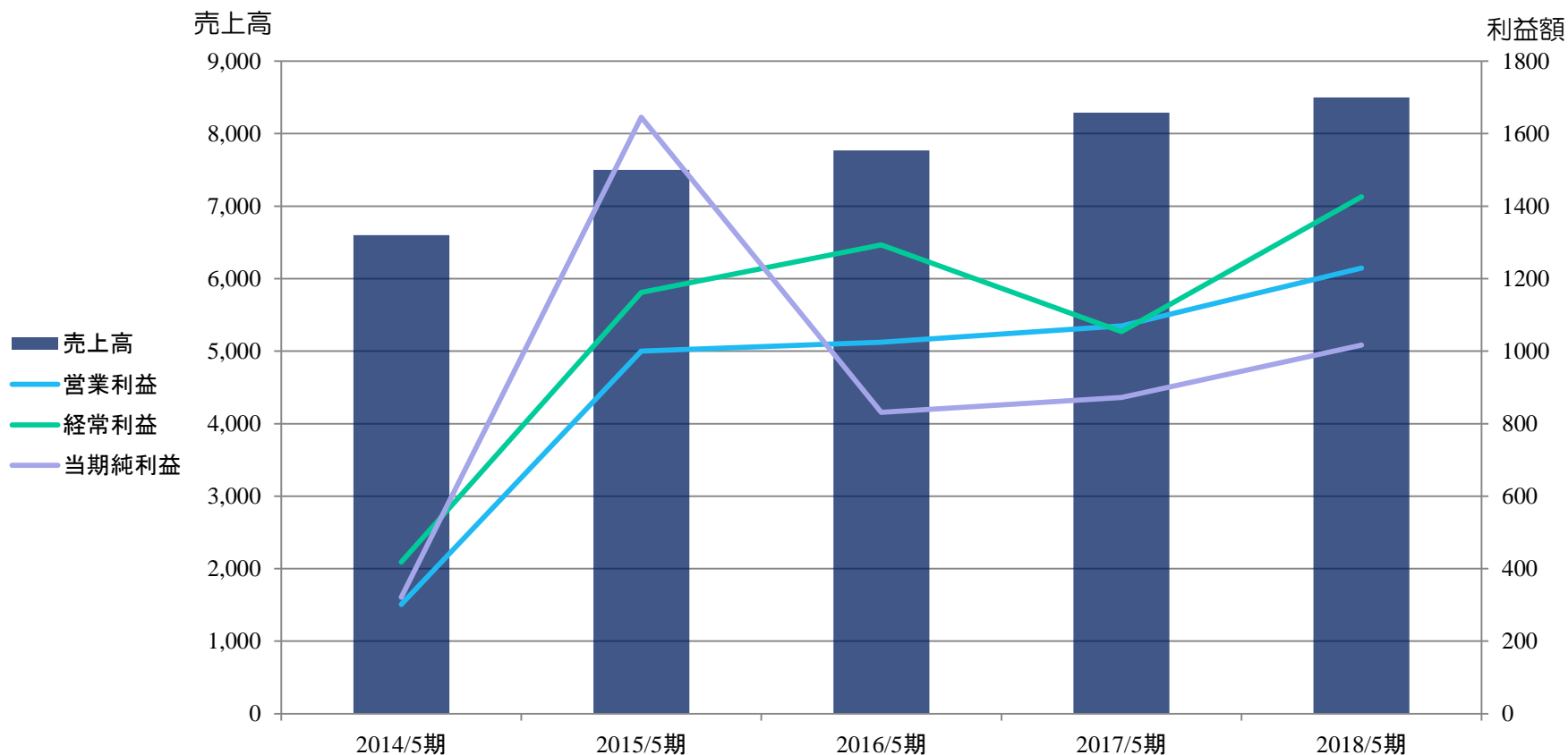


## ◇ 財務指標概要 (B/S)

(単位:百万円)

| 科 目       | 2015/5月期 | 2016/5月期 | 2017/5月期 |
|-----------|----------|----------|----------|
| 流 動 資 産   | 12,984   | 13,091   | 13,140   |
| (現 預 金)   | (5,878)  | (3,247)  | (5,353)  |
| (棚 卸 資 産) | (5,649)  | (8,614)  | (6,654)  |
| 固 定 資 産   | 3,599    | 3,504    | 3,243    |
| (有形固定資産)  | (2,780)  | (2,798)  | (2,567)  |
| 流 動 負 債   | 4,502    | 3,670    | 3,571    |
| (短期有利子負債) | (2,781)  | (3,139)  | (2,827)  |
| 固 定 負 債   | 1,389    | 2,515    | 1,999    |
| (長期有利子負債) | (769)    | (1,863)  | (1,391)  |
| 純 資 産     | 10,692   | 10,411   | 10,813   |

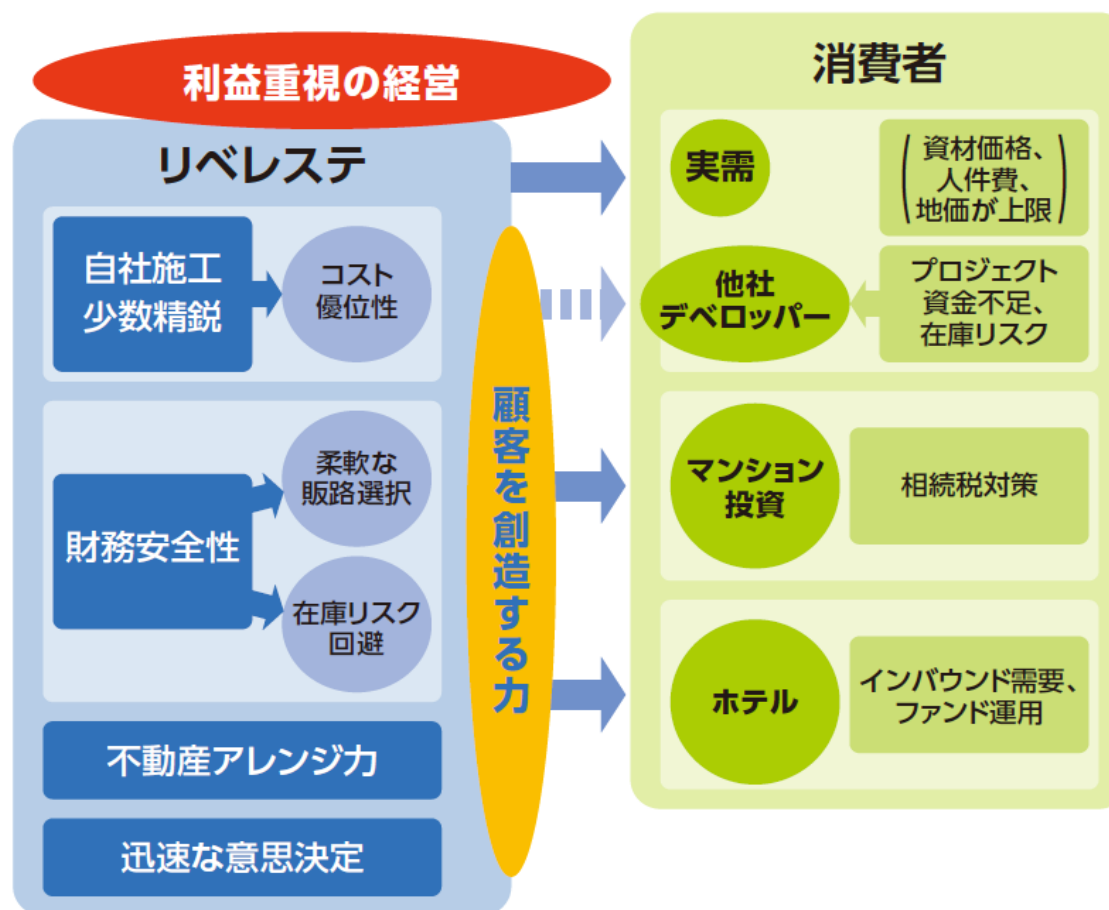




|       | 2014/5期 | 2015/5期 | 2016/6期 | 2017/5期 | 2018/5期 (計画) |
|-------|---------|---------|---------|---------|--------------|
| 売上高   | 6,601   | 7,501   | 7,767   | 8,289   | 8,500        |
| 営業利益  | 301     | 1,000   | 1,025   | 1,070   | 1,229        |
| 経常利益  | 422     | 1,162   | 1,293   | 1,054   | 1,426        |
| 当期純利益 | 321     | 1,645   | 831     | 872     | 1,017        |

## “ 環境変化に対応した、利益重視の経営 ”

創造力と感性を磨き、積極的な事業展開を 当社にはチャンス！



## ◇ 利益計画 (P/L)

(単位:百万円)

|        | 2016/5期 実績 |       | 2017/5期 実績 |       | 2018/5期 計画 |       |
|--------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| 売上高    | 7,767      |       | 8,289      |       | 8,500      |       |
| 売上総利益  | 2,024      | 26.1% | 1,896      | 22.9% | 2,113      | 24.9% |
| 一般管理費  | 998        | 12.9% | 826        | 10.0% | 884        | 10.4% |
| 営業利益   | 1,025      | 13.2% | 1,070      | 12.9% | 1,229      | 14.5% |
| 経常利益   | 1,293      | 16.6% | 1,054      | 12.7% | 1,426      | 16.8% |
| (特別損益) | △31        |       | 205        |       | 68         |       |
| 当期純利益  | 831        | 10.7% | 872        | 10.5% | 1,017      | 12.0% |

## 外部環境を踏まえて、積極的な事業構築

### 1. 外部環境－機会 (Opportunity)

#### 1) 都心不動産

##### ① 堅調な都心マンション需要

・独身、共稼ぎ世帯の増加 ・郊外居住高齢者の都心回帰 ・富裕層の相続対策

##### ② ホテル需要の増加

・ビジネス需要・インバウンド(「低価格ホテル」から「海外富裕層向け」まで)

#### 2) 郊外不動産

・ビジネスホテル需要の増加 ← 郊外ターミナル駅周辺の宿泊需要増

#### 3) 海外不動産

・成長する新興国での 商業施設の需要・マンション増

#### 4) 金融

##### ① 低金利の継続(金融緩和局面の長期化)

##### ② 海外投資資金の国内流入

当社の強み、経営資源を活用し、積極的な事業構築

## 2. 内部経営資源(Strength)

### 1) 俊敏な投資判断

- ・経営陣による即断即決（建設業及び不動産業・現場主義）

### 2) 潤沢な投資資金（利益重視の財務安全性）

### 3) 精度の高い情報の収集

- ・ 1)、2)と信用力を駆使し、優良情報が集まる仕組みを構築

### 4) 瑕疵物件等をバリューアップする能力

⇔ 大手デベロッパーに対するアドバンテージ

### 5) 建築部門の存在

- ・自社施工によるコスト削減

⇔ 不動産ファンド等に対するアドバンテージ

### 6) 柔軟な販路選定

- ・エンド向け ⇔ 業者向け一棟売り ⇔ 個人向け1棟売り(相続対策)

外部環境を踏まえ、経営資源を活用し、積極的な事業構築

## 3. ニッチな投資機会 (Opportunity) を捉える

### 1) 郊外の投資機会

#### 郊外ビジネスホテル需要の取込み

- ① ホテル事業者向け1棟売り(越谷・橋本・熊谷案件等)
- ② 富裕層の相続対策(越谷 ビジネスホテル1棟売り)

### 2) 都心の投資機会

#### ニッチな不動産運用ニーズの取込み

- ① 富裕層の相続対策(神保町 賃貸マンション1棟売り)
- ② ニッチを狙った開発 インバウンド向け格安旅館(東神田)

### 3) 海外の投資機会

#### 成長する新興国需要の取込み

- ① 観覧車、ホテル等
- ・但し、当面は国内で投資経験のある業務



越谷駅前ビジネスホテル

