

# 2019年5月期第2四半期 決算説明会資料



2019年 1月18日      リベレステ株式会社

## 2019年5月期第2四半期 決算説明会

### ◇ 一部

#### 決算概要

- ・ はじめに
- ・ 当社の取組みについて
- ・ SWOT分析(1)－外部環境(脅威)
- ・ SWOT分析(2)－外部環境(機会)
- ・ SWOT分析(3)－内部環境(強み)
- ・ 開発物件(ビジネスホテル)
- ・ 2019年5月期 利益計画
- ・ 2019年5月期中間期 業績
- ・ 2019年5月期中間期 セグメント別売上高
- ・ 2019年5月期中間期 貸借対照表
- ・ 2019年5月期中間期 棚卸資産内訳
- ・ 業績推移

### ◇ 二部

#### 戦略

- ・ 今後の取組みについて

当第2四半期累計期間における我が国経済は、企業収益や雇用等の改善を背景に、全体として緩やかな回復基調が続いております。

当社の属する建築・不動産業界におきましては、物件価額の高止まりにより実需が伸び悩んでおり、首都圏のマンション総販売戸数も弱含んでおります。

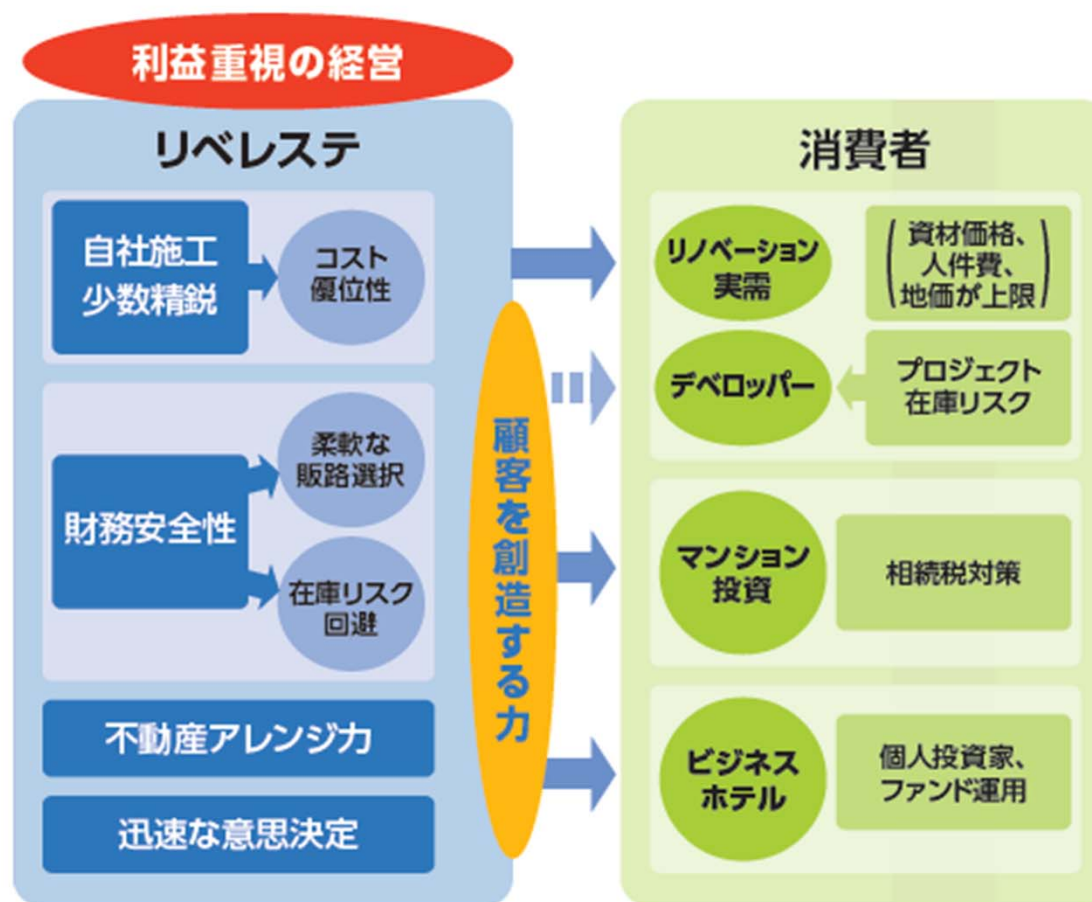
このような環境の中、当社は利益重視の経営の下、引き続き、開発事業及び不動産販売事業に資源を集中しております。特に開発事業におきましては、当社が持つ財務安全性を強みにして、収益性との両立を図っております。

当社は、市場や事業を取り巻く外部環境が大きく変化する中、市場の変化に迅速かつ的確に対応し、経営の効率化、収益力の強化を図って参ります。

株主の皆様におかれましては、今後とも、なお一層のご支援、ご協力を賜りますよう、心からお願い申し上げます。

## “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



## 外部環境を踏まえて、積極的な事業構築

### 1. マーケットの脅威(Threat)

- 1) 郊外の不動産需要低迷リスク(マンション、戸建て、ホテル)
  - ・人口の都心回帰
  - ・郊外マンションの中での選別(駅近・タワー等への人気集中)
  - ・建設費の上昇



- 2) 都心の不動産需要低迷リスク(オフィス、商業施設、マンション)
  - ・マンション、ホテル用地の仕入競争激化、高値掴み
  - ・外国人投資家の減少、需要減少

- 3) 金融市場のタイトニング 予期せぬ金利上昇

- 4) 金融危機の発生



## 外部環境を踏まえて、積極的な事業構築

### 2. ニッチな投資機会(Opportunity)を捉える

#### 1) 郊外の投資機会

- ① 郊外型ビジネスホテルの需要の取込み
  - ・ホテル事業者向け1棟売り(橋本・熊谷)
  - ・富裕層の相続対策(越谷 1棟売り)
- ② 賃貸マンション等リノベーション事業
  - ・賃貸マンション1棟を取得後、リノベ
  - ・区分にて再販

#### 2) 都心の投資機会

- ① テナントビル建築(神田神保町 古書店街)
- ② 賃貸マンション1棟売り

#### 3) 海外の投資機会

- ・観覧車(台湾台中港 三井アウトレットモール内)
  - ・マンション
- 但し、国内で投資経験のある業務

神保町古書店街テナントビル  
(モンタージュ)



台湾台中港観覧車オープン直後



## 経営資源を活用し、積極的な事業構築

### 3. 内部環境(Strength)

- 1) 俊敏な投資判断 ⇔ 大手デベロッパー
- 2) 潤沢な投資資金(銀行に頼らない経営)
- 3) 精度の高い情報の収集 1)、2)を要因とする
- 4) 未整備の物件等への対応 ⇔ (建築部門を持つことによるリスクの許容範囲)
- 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
- 6) 柔軟な販路選定  
個人(リテール)向け分譲 ⇔ 業者向け1棟売り ⇔ 個人(富裕層)向け1棟売り



## 連泊をターゲットにした法人需要の取り込み

### 郊外の投資機会

郊外型ビジネスホテルの需要の取込み(以外に高い客室稼働率)



越ヶ谷二丁目ビジネスホテル



熊谷駅前ビジネスホテル



橋本駅前ビジネスホテル



# 2019年5月期 利益計画

## ◇ 利益計画

(単位:百万円)

	18/5期 実績		19/5期 計画		増減額(率)	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
売上高	5,788	100%	9,000	100%	3,211	55.5%
売上総利益	1,726	29.8%	2,542	28.2%	816	47.3%
一般管理費	818	14.1%	920	10.2%	101	12.4%
営業利益	907	15.7%	1,622	18.0%	714	78.7%
経常利益	1,079	18.6%	1,716	19.1%	637	59.1%
当期純利益	894	15.5%	1,180	13.1%	285	31.9%

# 2019年5月期中間期 決算概要

## ◇ 損益計算書

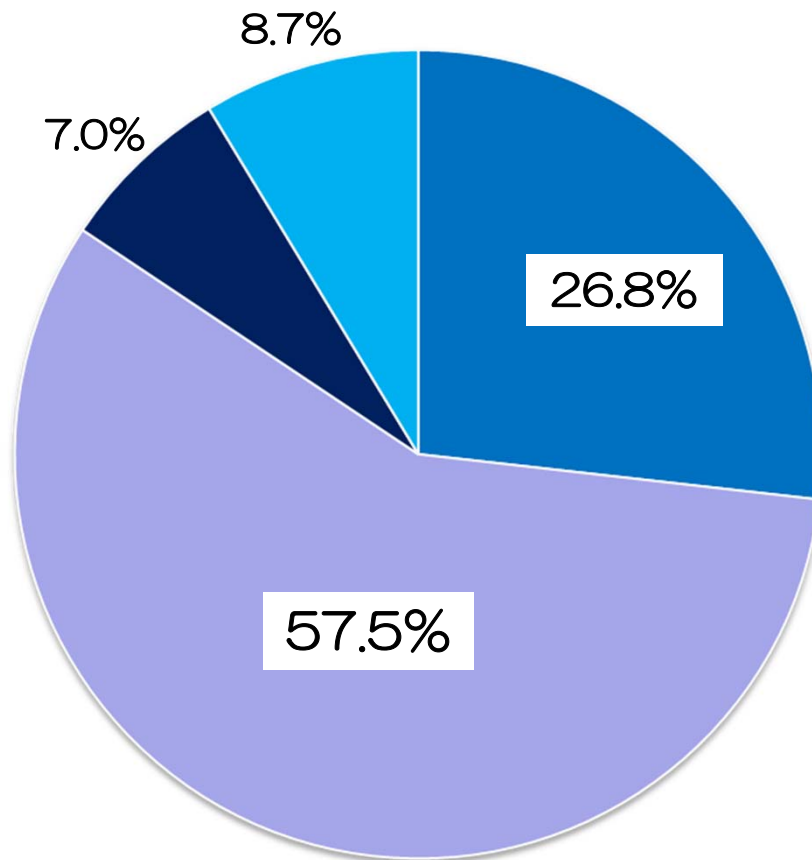
(単位:百万円)

	18/11月 中間期	19/11月 中間期	増減額	増減率
売上高	1,919	2,948	1,029	53.6%
売上総利益	673	888	214	31.9%
営業利益	281	496	215	76.6%
経常利益	359	596	236	65.9%
四半期純利益	387	423	35	9.3%

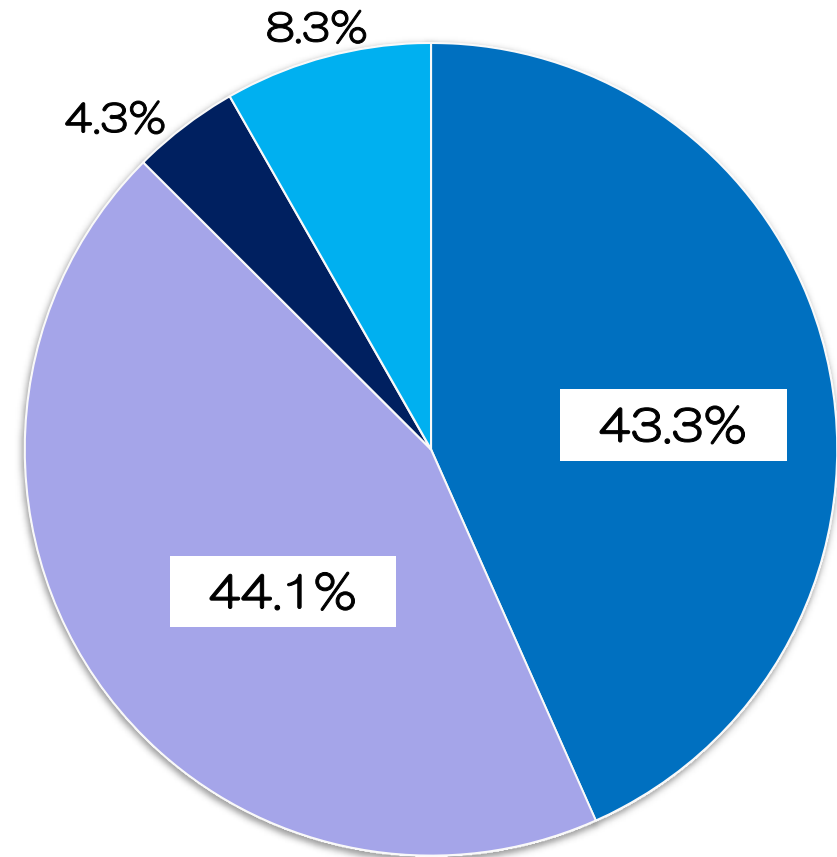
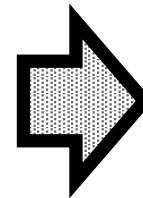
# 2019年5月期中間期 セグメント別売上高

## ◇ 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



2017年5月期



2018年11月(中間期)

# 2019年5月期中間期 貸借対照表

## ◇ 貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	18/5月期末	19/11月中間期	増減額
流 動 資 産	13,355	12,394	△960
現金及び預金	4,359	3,503	△856
棚卸資産	6,685	7,644	959
固 定 資 産	3,071	3,388	317
有形固定資産	2,033	2,413	380
投資その他の資産	1,036	973	△62
資産合計	16,426	15,783	△643
負 債	5,181	4,368	△812
有利子負債合計	3,696	2,930	△766
短期有利子負債	2,803	1,898	△904
長期有利子負債	893	1,031	138
純 資 産	11,245	11,414	169
負債純資産合計	16,426	15,783	△643

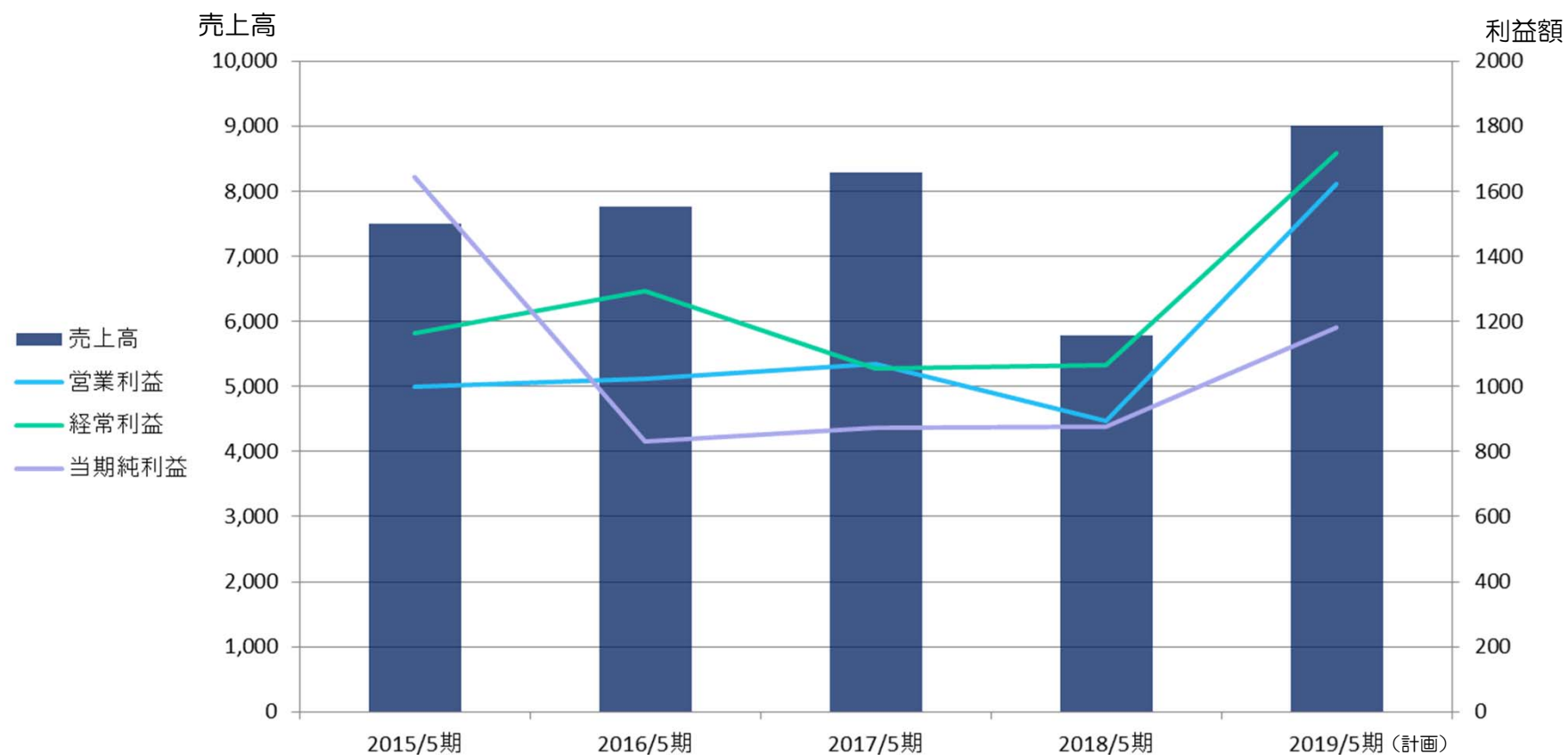
# 2019年5月期中間期 棚卸資産内訳

## ◇ 棚卸資産（内訳）

（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（ビジネスホテル）	0
	開発用地（マンション及び戸建）	298
	開発用地（その他）	1,166
販売用不動産	分譲マンション・ビジネスホテル・戸建	2,345
一般不動産	収益物件	2,212
	マンション・戸建（1棟・区分）	174
	その他の不動産（土地）	1,346
未成工事支出金	建築工事出来高（一般&型枠）	73
貯蔵品	建設資材等	25

# 業績推移



	2015/5期	2016/5期	2017/6期	2018/5期	2019/5期 (計画)
売上高	7,501	7,767	8,289	5,788	9,000
営業利益	1,000	1,025	1,070	907	1,622
経常利益	1,162	1,293	1,054	1,079	1,716
当期純利益	1,645	831	872	894	1,180