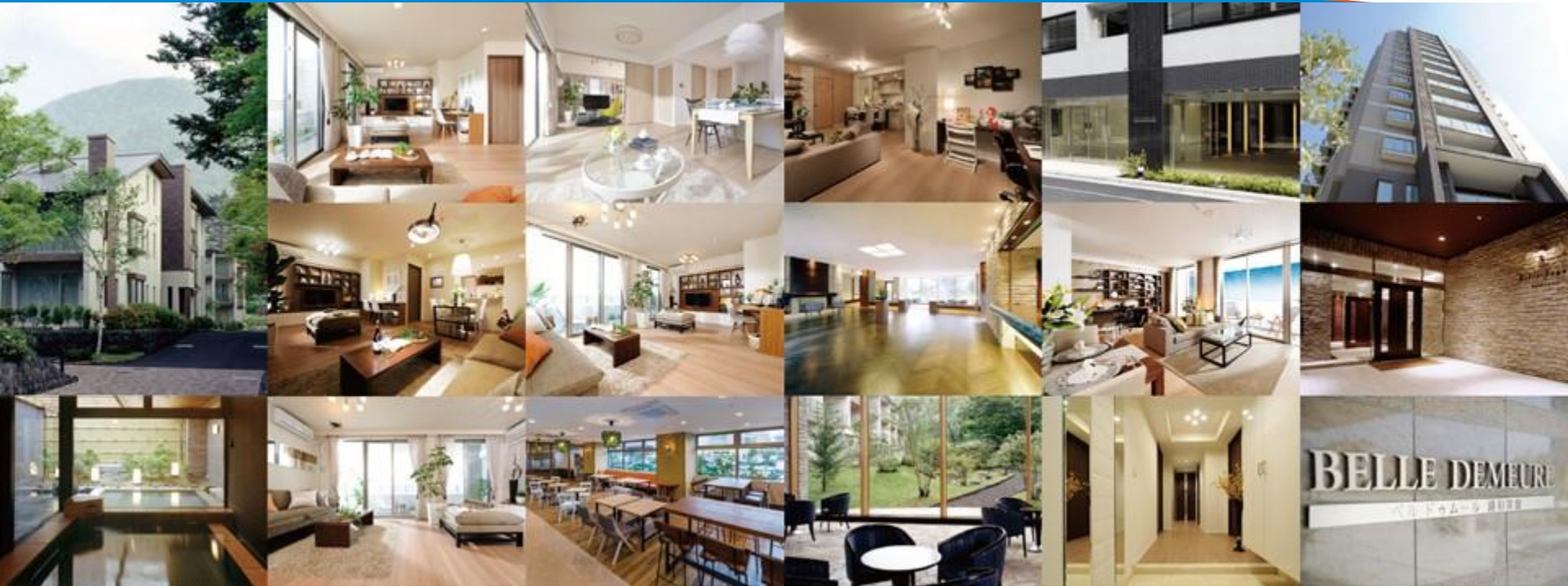


2024年5月期(第1四半期) 決算説明会資料

2023年 10月 20日
リベステ株式会社





Brand Vision

『すべての人に住みやすさを』

当社は1970年に創業し、1984年には分譲マンション事業をスタートしました。

「全ての人に住みやすさを」をブランドビジョンに掲げ、お客様のニーズにお応えしながら、より多くの方により良いサービスを取り入れる企業としてチャレンジして参りました。

リベステの原点 『モノづくり』

リベステの原点は「モノづくり」です。当社事業の骨格であり、今日の礎となっています。

時代にあった住宅やビル等を建築するうえで大切なのは、つくり手自身が創造し、成長・進化を遂げ、現状に満足することなく当事者が日々進化することです。

社会情勢を読み、時代のニーズに合ったモノづくり

私達を取り巻く環境は、日々変化しています。

人口減少と高齢化による地域経済の縮小、地政学的な懸念、資源価格や金利の上昇、急激なインフレリスク等、厳しい環境が重なっています。

建築系デベロッパーとしての経験を活かし、つくり手の想いが伝わりお客様に喜んでいただける提案をいたします。

期待を超えて感動を与えられる企業を目指して

私達は、時代にあった多様性や未来を創造し続けることで、“モノ”に「付加価値」を追加し、お客様の期待を超えて感動を与えられる企業を目指します。

リベレステの事業モデル【基本形】



当社は建築系デベロッパーの強みとして設計部門・建築部門を有しています。外部に委託することなく、一貫した事業をスピーディーに行えることが大きな強みです。この総合力を生かした事業を展開していきます。

APPEAL POINT

①一気通貫

幅広い業務を社内(自社スタッフ)で対応可能

②個別対応

顧客のニーズに合わせて適材適所のご提案が可能

③M&A事業

事業資産を継承し、開発事業につなげる

① 一貫通貫

土地仕入れ・設計・施工・販売・建物管理まで、全てをご提案

市場分析・デューデリジェンス

土地仕入

企画・基本設計

施工・監理

販売(資産運用提案含む)

建物管理(サブリース含む)

顧客提案



▲ベルジュール越谷 2022年11月完成 RC造 8階建 総戸数26戸
コンパクト系賃貸マンション(サブリース)

➡土地仕入から資産運用の提案まで一貫した事業を展開

① 一貫通貫

土地仕入れ・設計・施工・販売・建物管理まで、全てをご提案

市場分析・デューデリジェンス

土地仕入

基本設計

企画提案

建築(外注のため施工管理)・監理

販売 (エンドユーザー様向け)



▲ベルドウムール秋田千秋公園 2022年11月完成
RC造 14階建て 総戸数52戸 分譲マンション

➡土地仕入から個別分譲まで一貫した事業を展開

②個別対応

顧客のニーズに合わせて適材適所でのご提案が可能

市場分析・デューデリジェンス

土地仕入

企画・ボリューム設計

顧客提案

土地の売却

建築受注活動



▲
当社建築現場

➡ニーズに合わせた提案や建築受注が可能

②個別対応

顧客のニーズに合わせて適材適所でのご提案が可能

市場分析・デューデリジェンス

役所協議

立替承諾の確認

企画・ボリューム設計

土地仕入(市街化調整区域)

顧客提案

建築受注活動



バリエーションを
複数提案できる

- ・倉庫利用
- ・新築開発利用

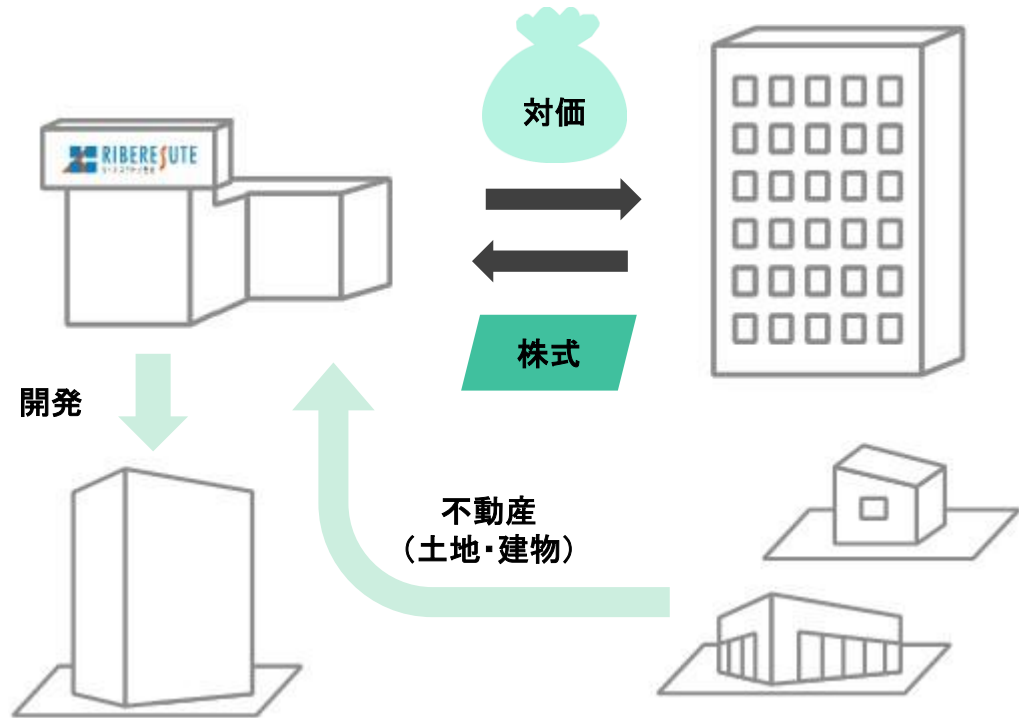


(仮称)越谷市砂原計画 ボリューム図 S造 2階建

➡埋もれていた不動産評価を向上

③M&A事業

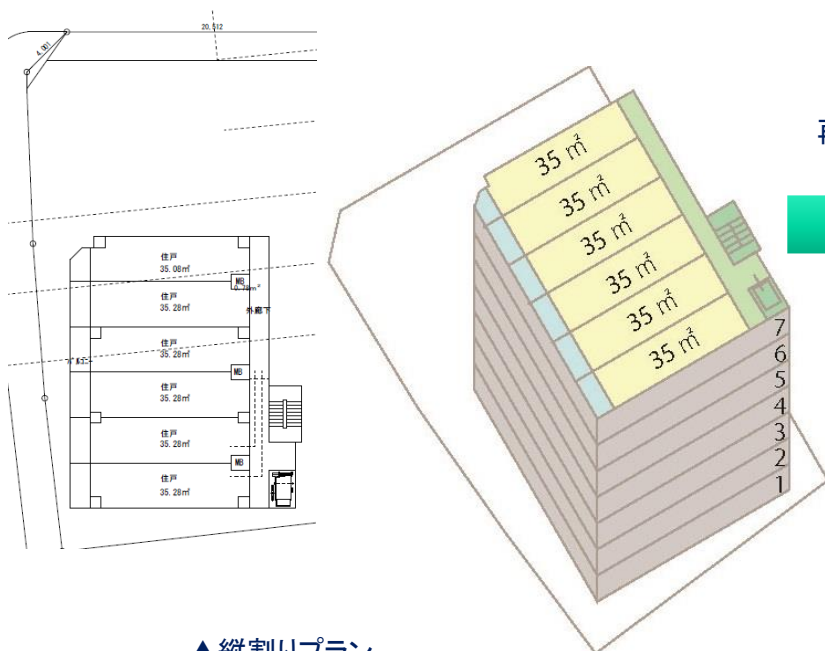
M&Aにより事業資産を継承し、開発事業につなげる



➡新たな事業モデル(すでに取り組中の案件あり)

自社スタッフで複数の企画を提案、付加価値を高めたプランを選定

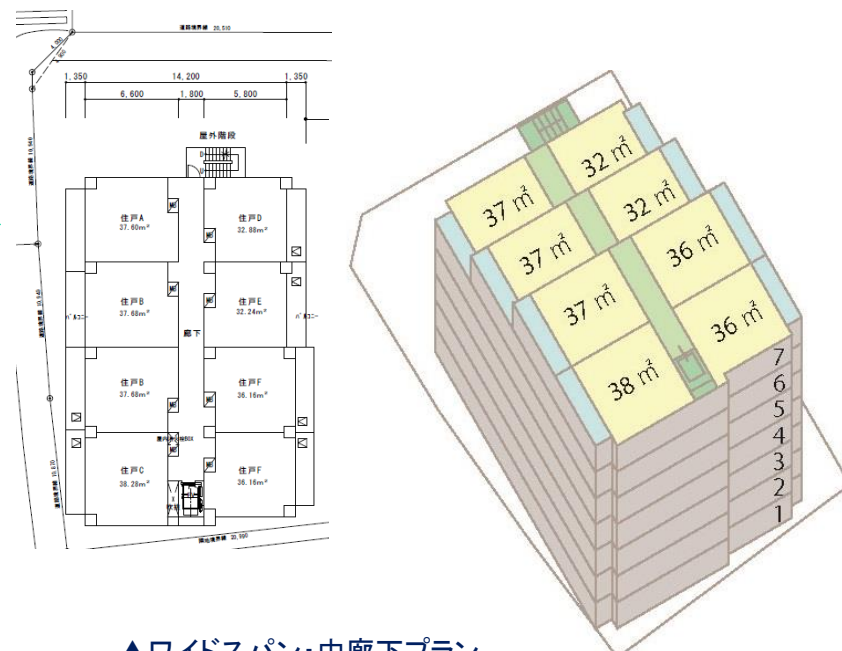
仕入時ボリューム



- ▲縦割りプラン
RC造 7階建て ワンルームプラン
間口が狭く人気が低い

プラン見直し

再検討



- ▲ワイドスパン・中廊下プラン
RC造 7階建て セットバック ディンクスプラン
間口が広く、人気が高い

→自社スタッフで短時間にプランを見直し、迅速に事業を進める

Lowコストで、省エネ・SDGsを重視した住まいづくり

住宅産業をとりまく環境

エネルギー高騰、働き方改革や労働者の高齢化に伴い、建築コストの上昇は避けられません。また、お住まいいただくお客様にとっても省エネは家選びの大事なファクターです。

快適性という付加価値の追加

当社はより長く快適に住み続けるために、Lowコストで、省エネ・SDGsな住まいづくりを進めます。

当社にて企画・販売する住宅(新築・中古共)には、以下の仕様・設備をパッケージ化し、付加価値を向上させた商品を提案していきます。

- ①断熱性能の向上(開口部の断熱強、断熱等級のグレードアップ)
- ②熱交換器の設置
- ③市販エアコンを想定した全館空調システムの採用



グレードアップ



(仮称)板橋区坂下二丁目計画



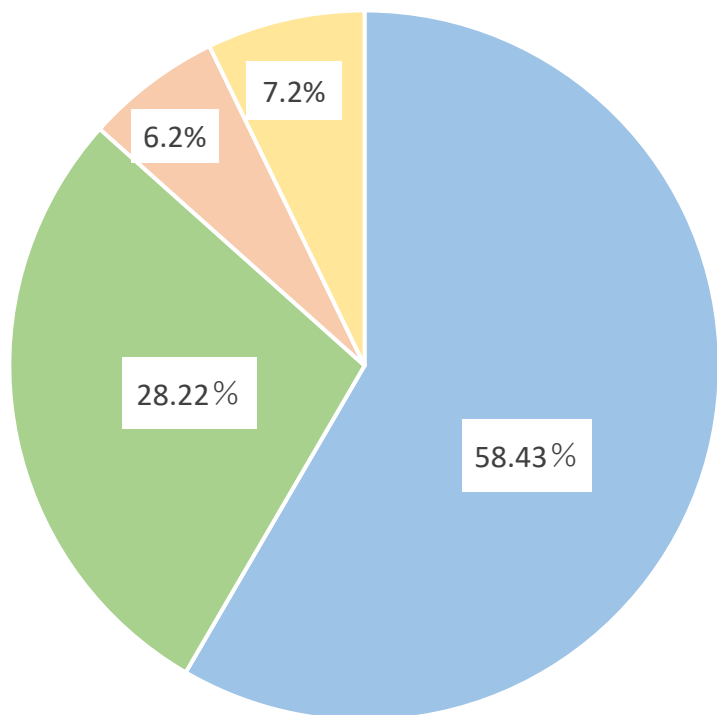
▲2024年5月完成(予定) RC造 7階建 総戸数42戸 コンパクト系マンション

● 売上利益計画

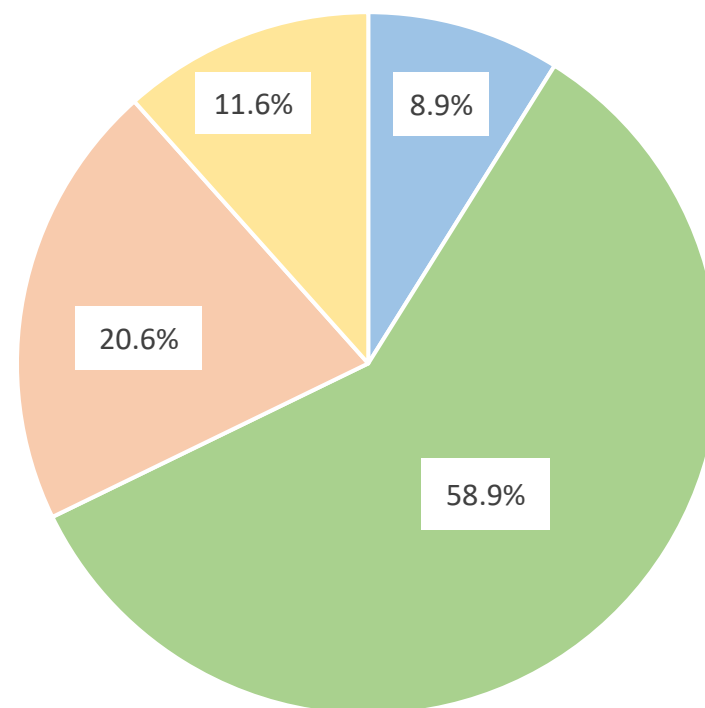
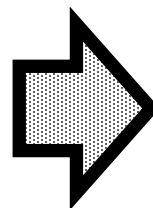
(単位:百万円)

	23/5月期 実績		24/5月期 計画		増減額(率)	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
売上高	7,444	100%	4,700	100%	△ 2,744	△36.9%
売上総利益	1,868	25.1%	1,300	27.7%	△ 568	△30.4%
一般管理費	785	10.5%	620	13.2%	△ 165	△21.0%
営業利益	1,083	14.5%	680	14.5%	△ 403	△37.2%
経常利益	1,081	14.5%	684	14.6%	△ 397	△36.7%
当期純利益	765	10.3%	476	10.1%	△ 289	△37.8%

● セグメント売上高(構成比)



2023年5月(通期)



2024年5月(通期 予想)

● 貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	23/5月実績	24/5月(第1Q)実績	増減額
流 動 資 産	13,400	10,817	△ 2,583
うち現金及び預金	7,990	5,435	△ 2,554
うち棚卸資産	4,969	5,097	127
固 定 資 産	3,836	5,086	1,249
うち有形固定資産	1,990	1,921	△ 68
うち投資その他の資産	1,842	3,164	1,321
資産合計	17,237	15,906	△ 1,330
負 債	5,790	4,664	△ 1,126
うち有利子負債合計	3,091	2,727	△ 363
短期有利子負債	1,015	815	△ 200
長期有利子負債	2,076	1,912	△ 163
純 資 産	11,446	11,242	△ 204
負債純資産合計	17,237	15,906	△ 1,330

● 棚卸資産 (内訳)

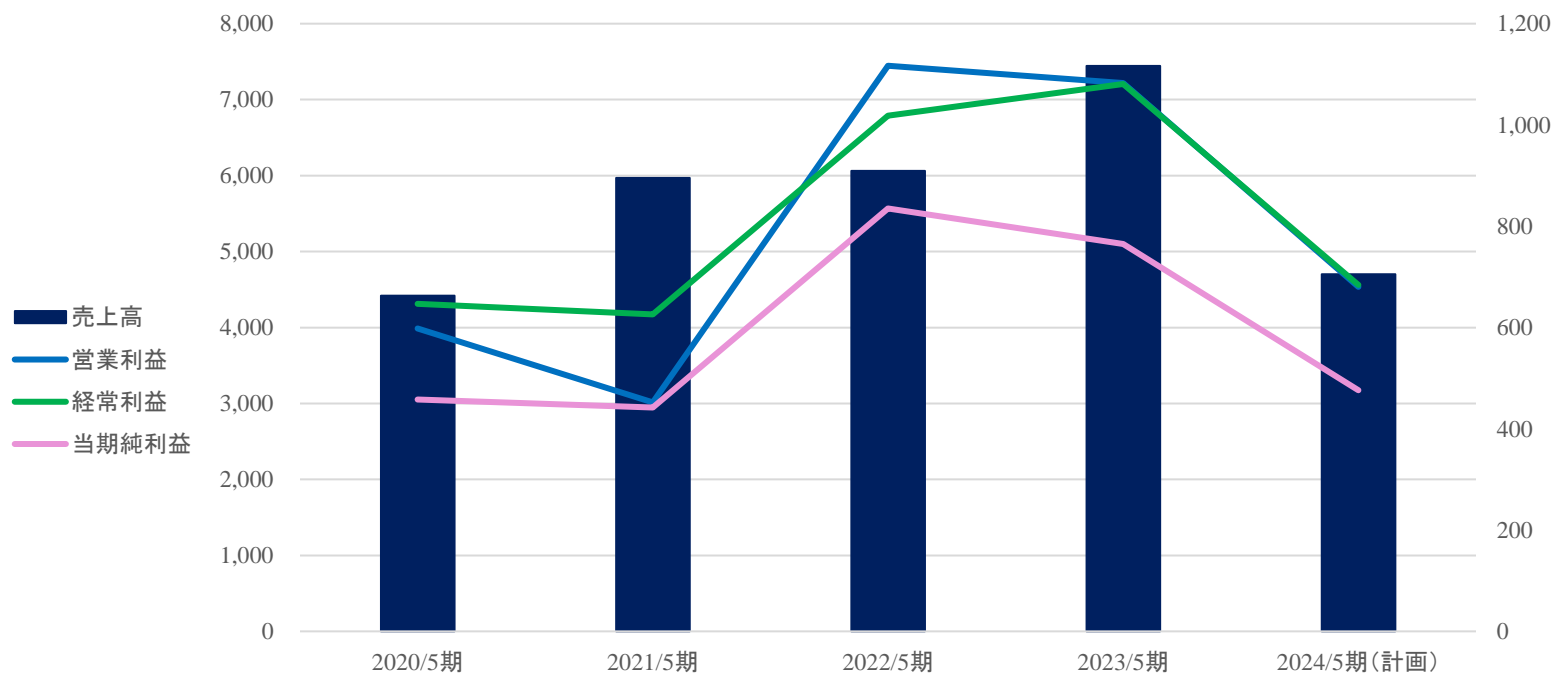
(単位:百万円)

科 目	事業構築区分	金額
開発用不動産	開発用地(レジデンシャル)	1,833
	開発用地(その他)	1,005
販売用不動産	マンション	82
一般不動産	収益物件	1,287
	その他の不動産(土地)	865
未成工事支出金	建築工事出来高(一般&型枠)	0
貯蔵品	建設資材等	25

(単位:百万円)

売上高

利益額



(単位:百万円)

	2020/5期	2021/5期	2022/5期	2023/5期	2024/5期(計画)
売上高	4,419	5,970	6,064	7,444	4,700
営業利益	598	452	1,117	1,083	680
経常利益	647	626	1,018	1,081	684
当期純利益	458	442	835	765	476