

個人投資家様向け会社説明会

証券コード：8897



タカラレーベン

○	タカラレーベンについて	-----	P. 1
○	当社を取り巻く市場環境	-----	P. 6
○	事業セグメント詳細	-----	P.11
○	財務概況	-----	P.24
○	株主還元・ESGへの取り組み	-----	P.27

タカラレーベンについて



会社名	株式会社タカラレーベン (Takara Leben Co.,Ltd.)
代表者	代表取締役 島田 和一
設立	1972年 (昭和47年) 9月
市場	東京証券取引所市場第一部 (コード : 8897)
資本金	48億1,980万円 (2019年3月末)
従業員数	296名 (単体) 892名 (連結) (2019年3月末)
所在地 (本社)	〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目8番2号 鉄鋼ビルディング16階
事業内容	自社ブランドマンション及び新築戸建住宅の企画、開発、販売、 賃貸事業、発電事業等

戸建分譲事業から始まり、分譲マンション事業を機軸に事業を展開



1972
株式会社宝工務店
(現 株式会社タカラレーベン) を設立
【戸建分譲事業、中古再販事業を開始】



1982
【不動産賃貸事業を開始】

1988
株式会社レーベンコミュニティ
(旧 株式会社宝管理) を設立
【不動産管理事業を開始】



1994
自社分譲マンション
「レーベンハイム」シリーズを発表
【分譲マンション事業を開始】

2004
東京証券取引所市場第一部上場



2012
新マンションブランド「LEBEN」
「THE LEBEN」を発表



2013
第一号案件LS塩谷発電所の稼働開始
【メガソーラー事業を開始】

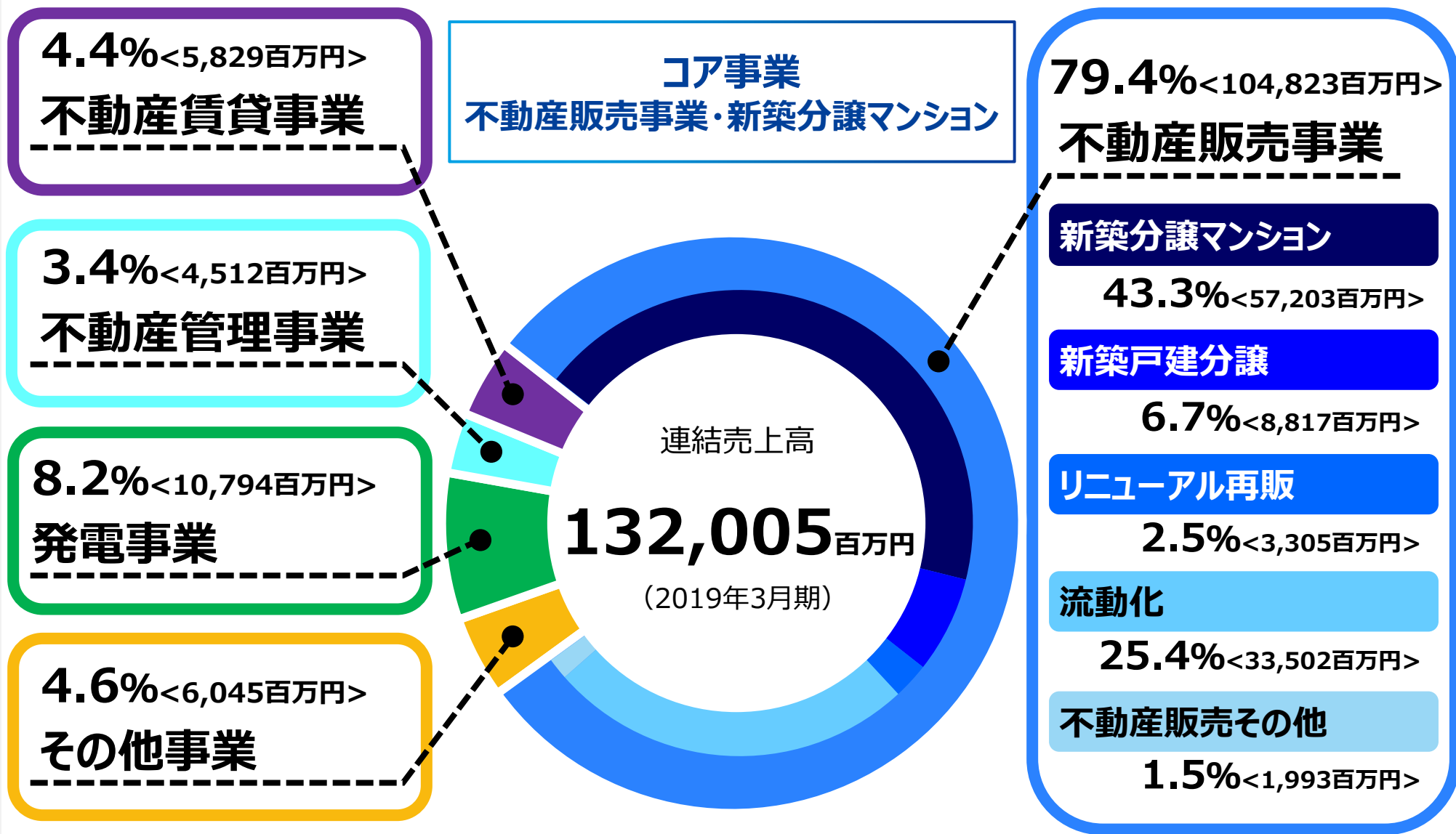
2016
タカラレーベン・インフラ投資法人が
インフラファンド市場に第一号上場



2018
ベトナムハノイ駐在員事務所を設立
新マンションブランド「NEBEL」を発表



タカラレーベン不動産投資法人が上場



全国マンション供給ランキング

全国マンション供給ランキング 6年連続トップ10入り 全国に拠点を開設し、積極的に地方へ展開中

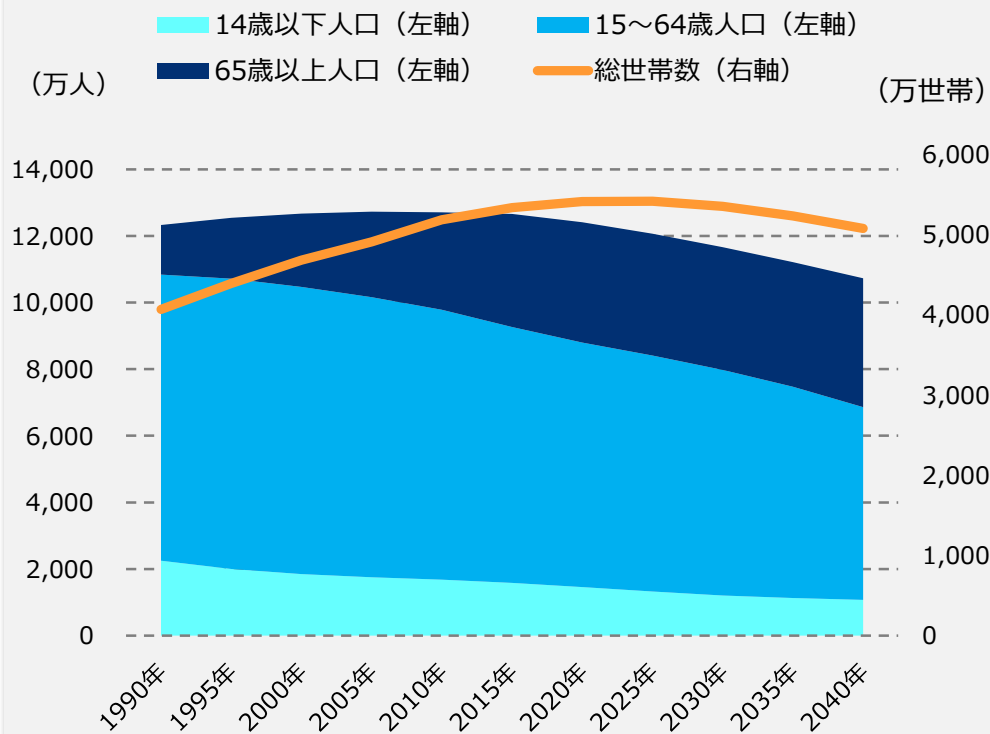
不動産経済研究所より

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	(戸)
1	三井不動産 レジデンシャル	住友不動産	住友不動産	住友不動産	住友不動産	住友不動産	7,377
2	野村不動産	三菱地所 レジデンス	野村不動産	三井不動産 レジデンシャル	プレサンス コーポレーション	プレサンス コーポレーション	5,267
3	住友不動産	野村不動産	三井不動産 レジデンシャル	野村不動産	野村不動産	野村不動産	5,224
4	三菱地所 レジデンス	三井不動産 レジデンシャル	三菱地所 レジデンス	プレサンス コーポレーション	三井不動産 レジデンシャル	三菱地所 レジデンス	3,614
5	大京	東急不動産	大和ハウス工業	三菱地所 レジデンス	三菱地所 レジデンス	三井不動産 レジデンシャル	3,198
6	大和ハウス工業	大和ハウス工業	プレサンス コーポレーション	大和ハウス工業	大和ハウス工業	あなぶき興産	2,450
7	プレサンス コーポレーション	プレサンス コーポレーション	東急不動産	あなぶき興産	日本エスリード	日本エスリード	2,401
8	東急不動産	大京	東京建物	東急不動産	あなぶき興産	タカラレーベン	1,873
9	新日鉄興和 不動産	タカラレーベン	大京	日本エスリード	積水ハウス	大和ハウス工業	1,627
10	タカラレーベン	名鉄不動産	タカラレーベン	タカラレーベン	タカラレーベン	新日鉄興和 不動産	1,539

当社を取り巻く市場環境



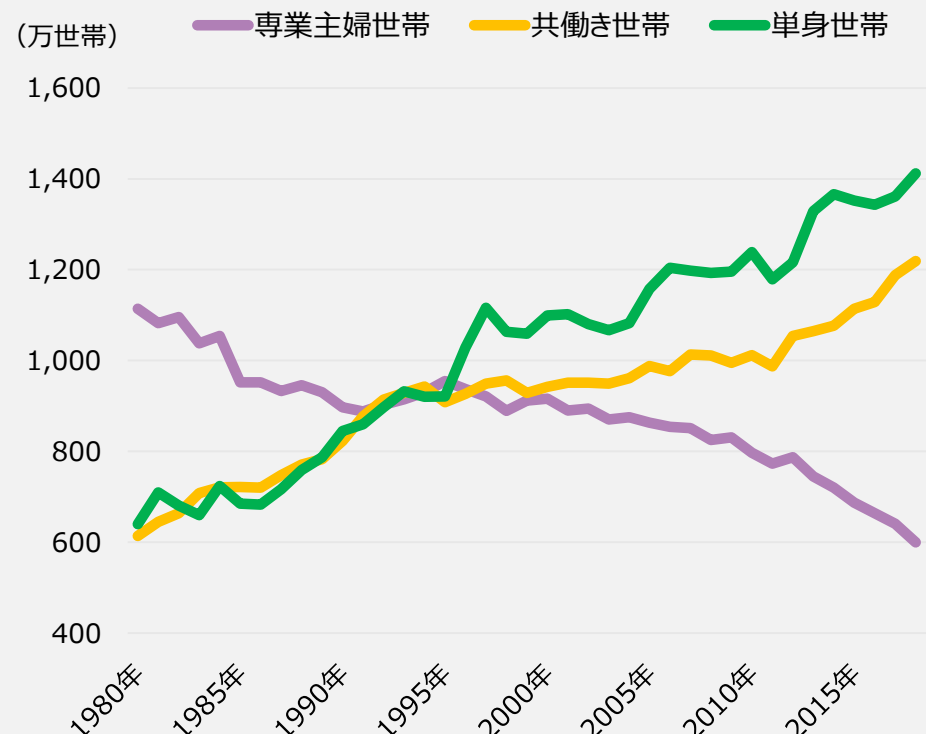
総人口と総世帯数推移



総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計」より

- 人口の減少
- 少子高齢化の進展
- 人口減に比べて、緩やかな世帯数の減少
- 単身世帯の増加
- 専業主婦世帯と共働き世帯の逆転

各世帯数推移



厚生労働省「厚生労働白書」、総務省「労働力調査」より

シニア層、単身世帯の需要拡大
世帯所得の増加
「1世帯1住宅」=住宅需要は顕在

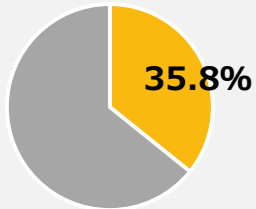
人口集中度

総務省「国勢調査」、国土交通省「国土の長期展望」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計」より

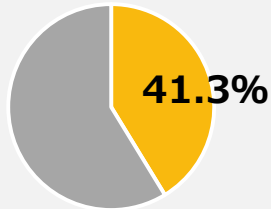
総人口に占める首都圏・大阪府・愛知県人口

■ 首都圏人口

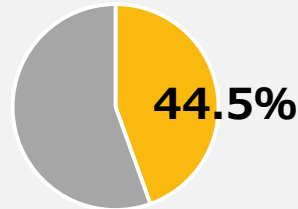
1970年



2015年

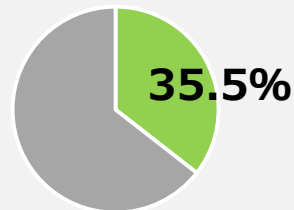
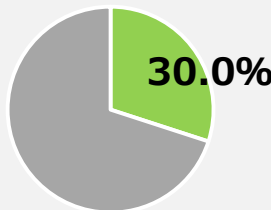
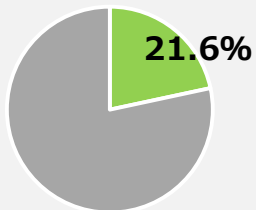


2040年



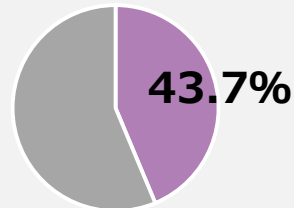
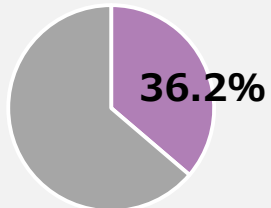
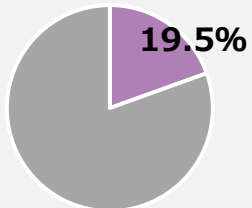
福岡県に占める福岡市人口

■ 福岡市人口



北海道に占める札幌市人口

■ 札幌市人口

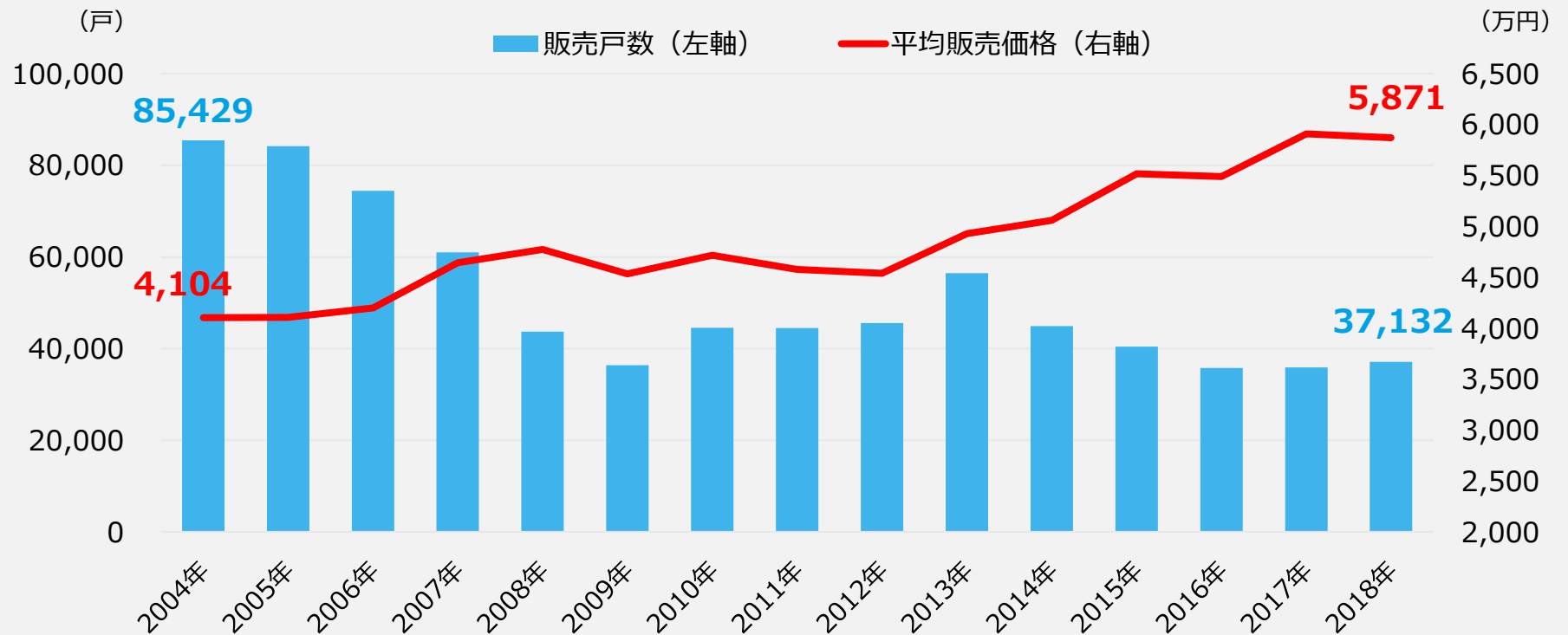


- 行政によるコンパクトシティ化の推進
- 主要都市圏への人口集中
- 各都道府県内における中核都市への人口集中



全国的な
中心部への集中が進行

首都圏マンション動向 不動産経済研究所より



- 販売価格の高止まり
- 販売戸数減少の底打ち



需給バランスは良好

- 販売価格の上昇
- 販売戸数の減少
- 少子高齢化の進行
- 世帯構成の変化



- 顧客目線の厳格化
- 需給バランスは良好
- シニア層の需要拡大
- 世帯変化に合わせた展開



- 販売期間の長期化
- 販売進捗の好調、不調の2極化
- 地方中心市街地の需要拡大
- コンパクトマンションの伸展



共働き世帯



ライフスタイルの多様化—新たな3つの柱—



単身世帯

シニア世帯

ライフスタイルに、新常識を。

事業セグメント詳細



【コア事業】
マンションの分譲

~~投資~~ではなく、**実需**に向けた供給

「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」

ターゲット層

- ファミリー、共働き世帯
- 単身世帯
- シニア世帯

マンションタイプ

- ファミリータイプ
3LDK、70㎡
- コンパクトタイプ
1LDK～2LDK
30㎡～50㎡

供給エリア

- 首都圏郊外
- 地方中心市街地

LEBEN THE LEBEN

全国累計供給戸数

31,180戸

(2019年3月末)

- 変化に対応した商品企画
- コア事業として安定的かつ持続的成長



レーベン浦和常盤 THE TOWER



レーベン横濱片倉町

コンパクトマンション

NEBEL

- 共働き・単身世帯が増加しライフスタイルが変化、
駅近の立地でコンパクトな間取りの「ネベル」シリーズを発売



ネベル板橋

販売中

- 恵比寿
- 浦和 など

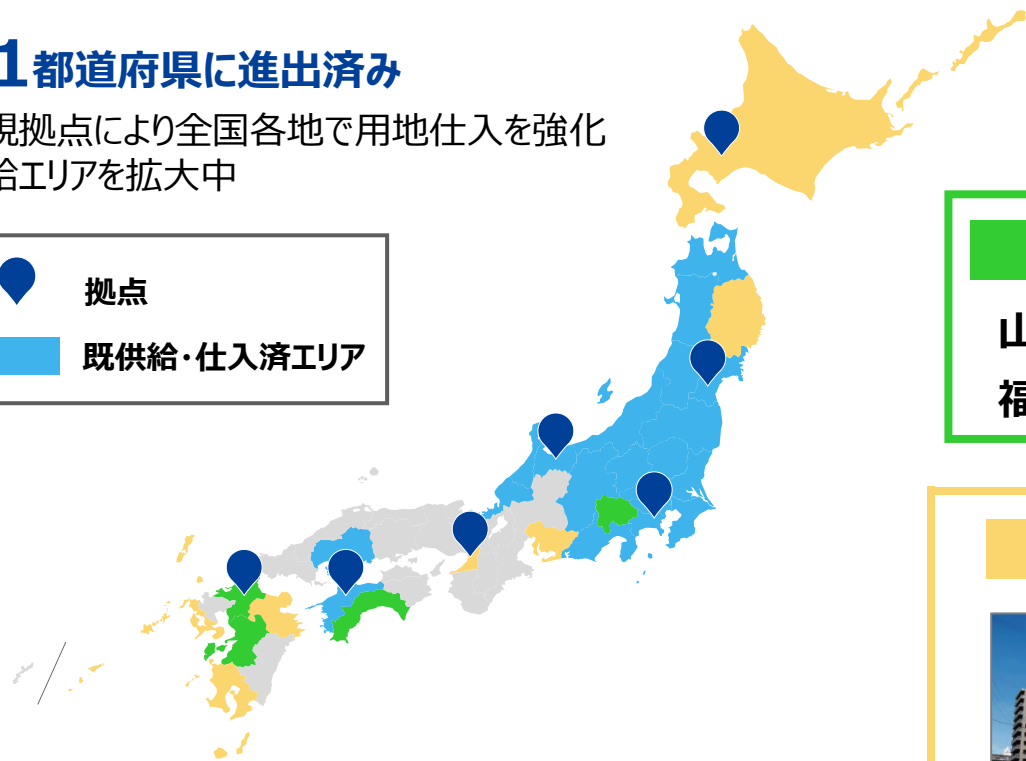
販売予定

- 三鷹
- 浅草橋 など

31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
供給エリアを拡大中

● 拠点
■ 既供給・仕入済エリア



- 280超の10万人都市のうち、供給済み都市は約30%

潜在的供給可能エリア多数

新規仕入エリア

山梨県 高知県
福岡県 熊本県

新規供給エリア



長崎県

レーベン佐世保
STATION PLACE



鹿児島県

レーベン西千石
MID SQUARE



北海道

レーベン環状通東
THE RESIDENCE



岩手県

レーベン盛岡中央通
THE BIRTH



愛知県

レーベン名古屋松重町
GRAND AUBE



大阪府

ネベル大阪上本町

竣工スケジュール

- 第4四半期に竣工が多数 ▶ 売上高も第4四半期に偏り

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
2018年3月期 (売上戸数)	80	95	141	1,303	1,619
2019年3月期 (売上戸数)	144	275	233	1,004	1,656
2020年3月期 (竣工戸数)	0	697	154	1,092	1,943

	2018年3月期 (実績)	2019年3月期 (実績)	2020年3月期 (予想)	2021年3月期 (計画)
売上戸数 (戸)	1,619	1,656	1,950	2,200
売上高 (百万円)	60,368	57,203	75,000	84,500
粗利益率	22.1%	20.9%	20.7%	22.0%
大都市圏比率※	48.7%	54.5%	47.3%	50.0%

※首都圏、近畿圏、中京圏、福岡、札幌

- 売上戸数の増加
- コンパクトシリーズの拡大
- 地方都市比率の拡大
- 供給エリアの拡大

初の海外分譲マンション開発



【ベトナム社会主義共和国】

ハイフォン



【マンションロゴ】

【外観イメージ】



● 「THE MINATO RESIDENCE」プロジェクト

⇒タカラレーベンとフジタの共同事業

商業施設を備えた複合型分譲マンションで、ベトナム第3の人口都市ハイフォンで初のオール日系企業による分譲マンション開発

■ プロジェクト概要

事業：分譲マンション開発

所在地：ベトナム社会主義共和国 ハイフォン市 Le Chan 区

規模：敷地面積12,760㎡／地上26階／924戸

戸建住宅の分譲

販売中の主な物件



LP上池台Hills scene（東京都大田区） LP久我山Precious Garden（東京都杉並区）

一般的な事業スケジュール



	2018年3月期 (実績)	2019年3月期 (実績)	2020年3月期 (予想)	2021年3月期 (計画)
売上戸数 (戸)	116	131	200	270
売上高 (百万円)	6,335	8,817	10,000	14,850
粗利益率	13.1%	8.0%	10.0%	13.1%

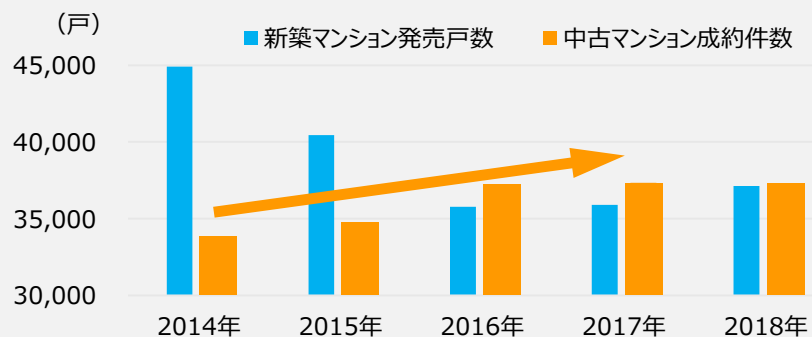
- 短期回収サイクルの徹底
- 厳選した用地仕入
- 利益率の改善

中古・リノベーションマンションの再販

立地価値のある中古マンションマーケットの拡大
2016年以来、3年連続で中古マンション成約数が
新築マンション発売戸数を上回る

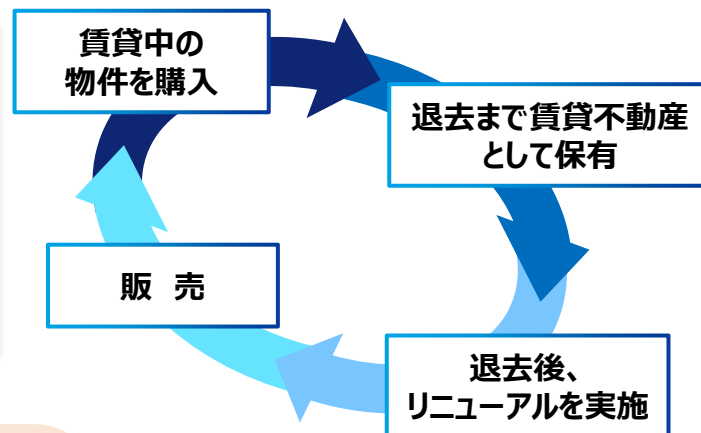
首都圏マンション動向

不動産経済研究所
東日本不動産流通機構より



ビジネスモデル

- 空室物件より安価な仕入れが可能
- 退去まで賃料収入を得ることが可能

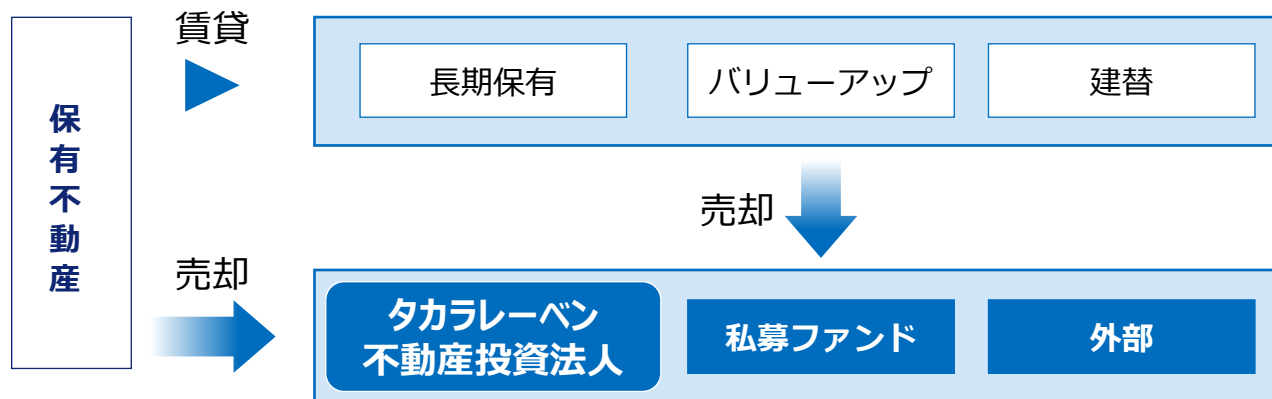


- 積極的な仕入継続
- 保有戸数の積上げ
- 退去から再販までの期間圧縮
- 修繕工事のグループ内製化

	2018年3月期 (実績)	2019年3月期 (実績)	2020年3月期 (予想)	2021年3月期 (計画)
仕入戸数 (戸)	75	257	240	300
期末保有戸数 (戸)	59	229	389	500
売上高 (百万円) (売却収入)	588	3,305	2,720	3,400
粗利益率 (売却分)	13.4%	16.3%	11.8%	11.8%

開発した収益不動産 などの売却

- 長期保有だけではない出口の多様化



主な売却実績



中野第一OSビル



ドーミーイン松山

主な投資実績



ラグゼナ平和台



ドーミーイン盛岡

収益不動産	2018年3月期 (実績)	2019年3月期 (実績)	2020年3月期 (予想)	2021年3月期 (計画)
投資額 (百万円)	27,000	34,147	30,000	30,000
売却額 (百万円)	9,707	33,502	30,000	24,000
粗利益率	23.9%	21.6%	21.0%	18.3%

- 安定的な投資回収サイクルの継続
- 厳選した投資の実施
- レジデンス開発の積極化

レジデンスやオフィスビル などのレンタル事業

- 収益不動産を積極的に取得



中目黒ハイツ



TA湘南鵠沼海岸



L.Bizつくば

- ホテル分野の展開



アリエッタホテル博多

- コンバージョンによる宿泊施設の開発



REJOICE STAY京都二条月光

	2018年3月期 (実績)	2019年3月期 (実績)	2020年3月期 (予想)	2021年3月期 (計画)
売上高 (百万円)	5,472	5,829	6,000	6,300
粗利益率	24.6%	20.7%	25.0%	25.0%

- 安定的なストックビジネス
- リニューアル再販事業における
賃貸収入の積上げ

マンションなどの総合管理

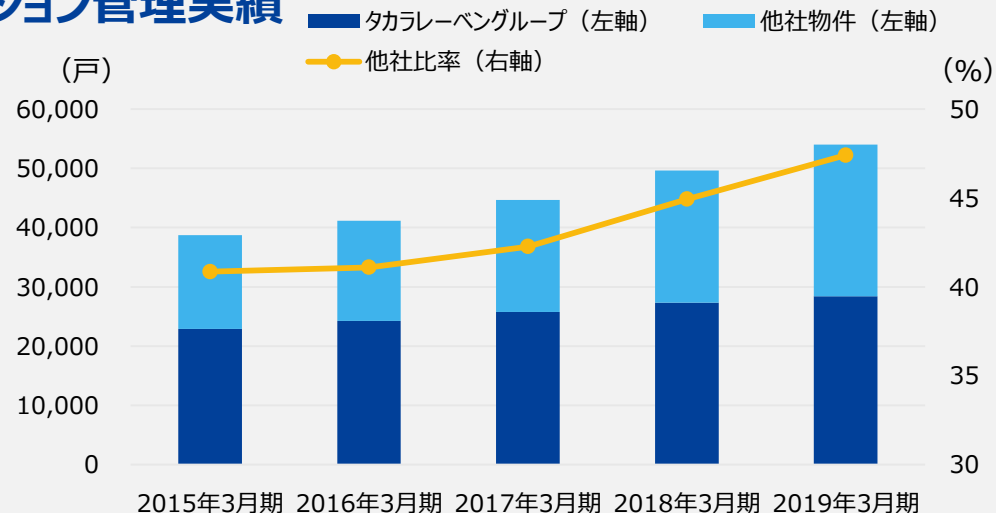
独自のサービス品質管理システムSQMSを採用、
リプレイス獲得により他社物件比率が上昇



国際品質基準【ISO9001】のオリジナル発展形

業務、品質を管理することで、コンサルタントスタッフ、管理員が代わっても提供
するサービス品質基準が維持される独自のサービス品質管理システム

マンション管理実績



管理業務委託
契約継続率

99.6% (2019年3月末)

	2018年3月期 (実績)	2019年3月期 (実績)	2020年3月期 (予想)	2021年3月期 (計画)
管理戸数 (戸)	49,650	54,036	58,800	61,900
グループ外比率	44.9%	47.4%	48.5%	49.3%
売上高 (百万円)	4,000	4,512	5,200	5,400
粗利益率	12.6%	14.0%	14.4%	13.0%

- リプレイスの獲得活動を継続
- 管理から派生するフィービジネスの拡大

太陽光マンションから派生した再生可能エネルギー発電事業

- 売電収入のほか、「タカラレーベン・インフラ投資法人」への発電施設の売却

売却後の収益基盤

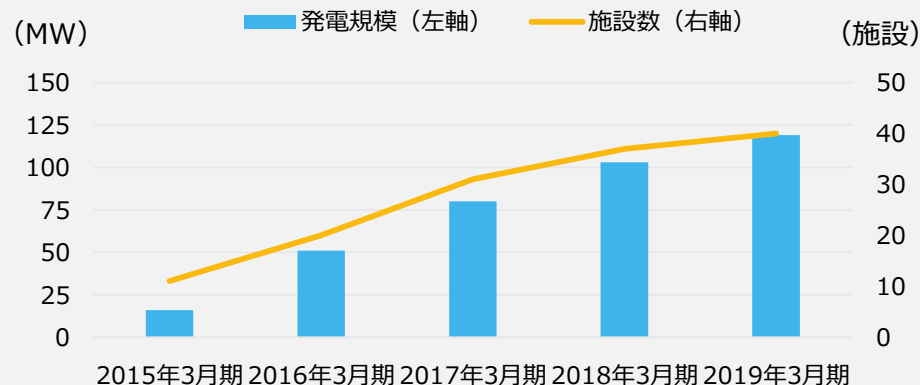
- ・売電収入 - 最低保証賃料
- ・AM報酬
- ・施設管理収入
- ・OP報酬
- ・分配金収入

累計発電数

約 **119** MW

(2019年3月末、売却分含む)

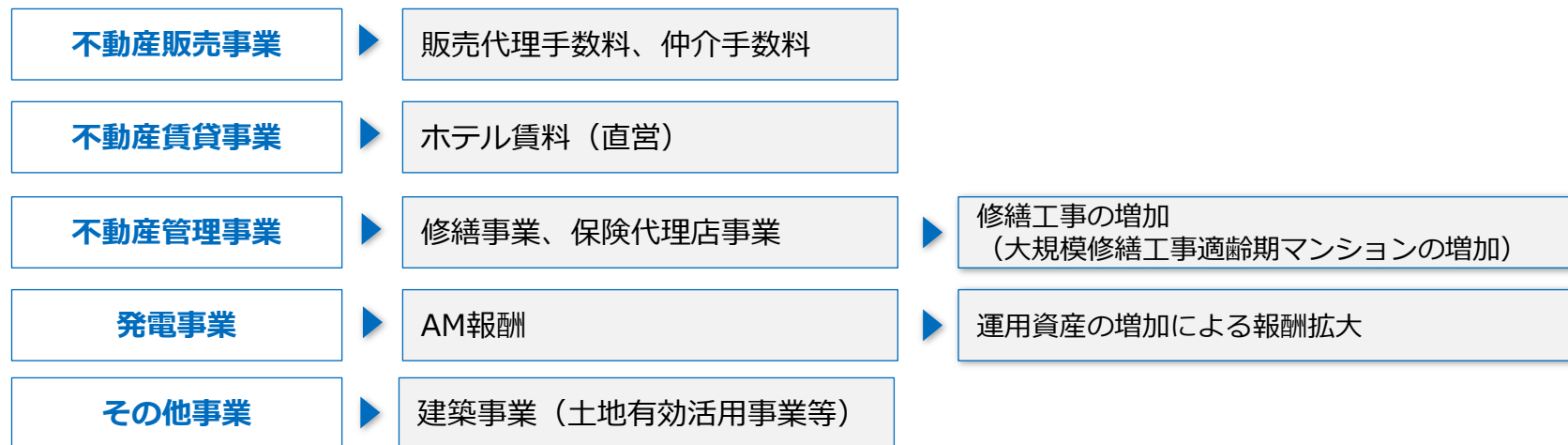
発電所規模



		2018年3月期 (実績)	2019年3月期 (実績)	2020年3月期 (予想)	2021年3月期 (計画)
施設 売却	累計発電数 (MW)	103	119	150	250
	売上高 (百万円)	14,687	6,100	17,000	17,000
	粗利益率	34.5%	23.2%	15.9%	15.9%
売電 収入	売上高 (百万円)	3,552	4,694	4,100	4,200
	粗利益率	5.7%	0.2%	4.9%	5.0%

- FIT制度改定により、事業化可能案件の減少
 - ・案件の大型化
 - ・M&Aによる取得の積極化
- ライセンス取得価格の高騰による利益率の低下
- 他の再生可能エネルギーの導入検討
 - ・風力、バイオマス等

各セグメントから派生する事業



売上高（百万円）	2018年3月期 （実績）	2019年3月期 （実績）	2020年3月期 （予想）	2021年3月期 （計画）
販売・仲介手数料	436	725	1,100	1,200
運用報酬	262	1,037	800	1,000
修繕工事収入	718	1,546	1,600	2,000
建築工事収入	1,394	1,597	2,100	2,600

- 安定的なフィービジネスの確立
- 修繕工事案件の増加
- 建築工事売上の増加

財務概況



連結貸借対照表

(百万円)	2018年3月末 (46期)	2019年3月末 (47期)	増減率
流動資産	102,931	98,512	▲4.3%
現金及び預金	29,223	21,165	▲27.6%
たな卸資産	68,438	68,681	0.4%
販売用不動産	20,279	18,821	▲7.2%
販売用発電施設	4,090	—	—
仕掛販売用 不動産	44,068	49,860	13.1%
固定資産	74,618	86,286	15.6%
資産合計	177,588	184,893	4.1%

(百万円)	2018年3月末 (46期)	2019年3月末 (47期)	増減率
流動負債	56,876	58,539	2.9%
支払手形・買掛金	15,786	7,790	▲50.6%
借入金 (短期・一年内)	31,227	37,575	20.3%
固定負債	77,804	78,619	1.0%
長期借入金	75,015	73,882	▲1.5%
負債合計	134,681	137,158	1.8%
純資産	42,907	47,734	11.3%
資本金	4,819	4,819	—
負債純資産合計	177,588	184,893	4.1%

自己資本比率

25.6%

ROE

14.3%

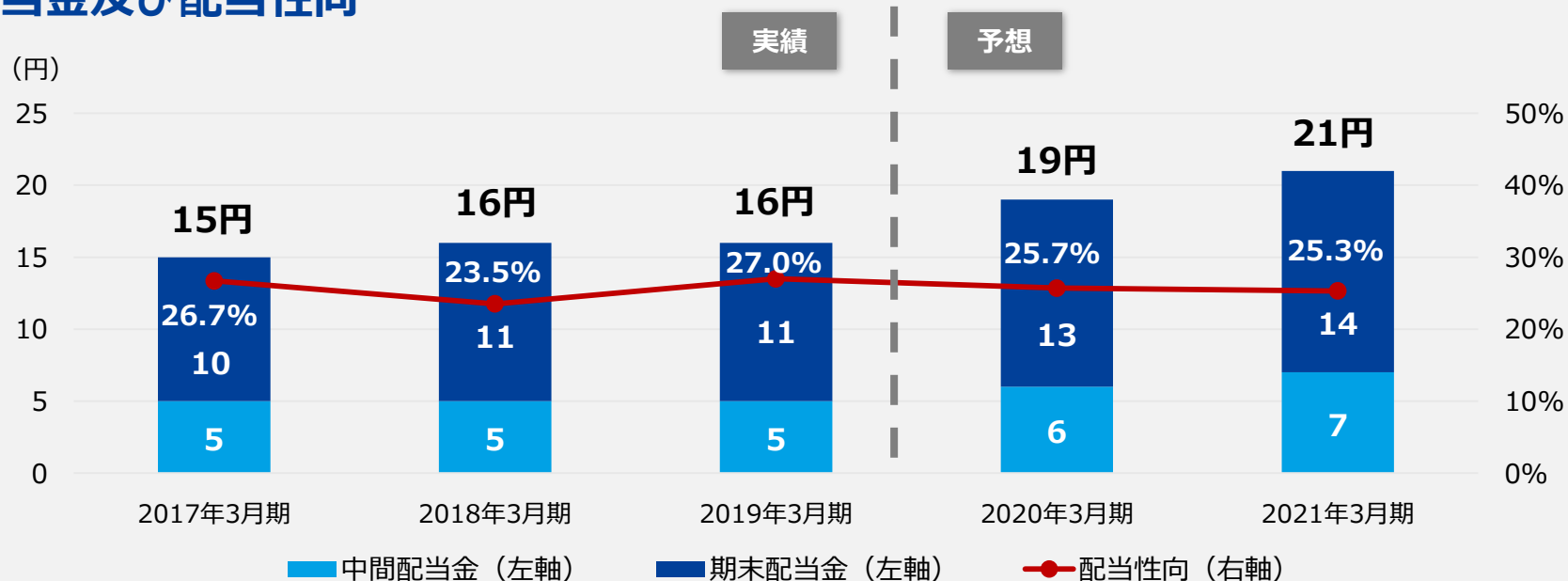
中期経営計画目標達成に向け、グループ一丸となり事業を推進

(百万円)	2018年3月期 (第46期) 実績	2019年3月期 (第47期) 実績	2020年3月期 (第48期) 予想	2021年3月期 (第49期) 計画
売上高	110,851	132,005	160,000	170,000
営業利益	12,597	10,046	13,000	14,500
経常利益	11,792	9,027	11,800	13,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	7,367	6,426	8,000	9,000

株主還元・ESGへの取り組み



配当金及び配当性向



保有株数	おこめ券
100株以上500株未満	1枚 (1kg 相当)
500株以上1,000株未満	3枚 (3kg 相当)
1,000株以上	5枚 (5kg 相当)

配当性向 **25%~30%**

CSR重要テーマ	重要課題	関連するSDGs目標	方針
価値あるライフスタイルの創造 新たな価値の創造により、人々の暮らしの豊かさの向上に貢献します。	<ul style="list-style-type: none"> ●生活の多様化・グローバル化への対応 ●少子高齢化・人口減少に伴うビジネスモデルの変化への対応 		<ul style="list-style-type: none"> ●社会課題やニーズの変化に対応した商品・サービスの提供。 ●「LEBEN」「NEBEL」ブランド等、居住者と周辺環境の調和したライフスタイルの提供。
コミュニティの形成 地域社会・取引先・従業員など、ステークホルダーとのコミュニティを形成し、皆さまと共に発展します。	<ul style="list-style-type: none"> ●都市開発・街づくり ●コーポレートガバナンス体制の構築と維持 ●コンプライアンスの推進 ●従業員の健康管理 ●多様な人材の活躍推進 		<ul style="list-style-type: none"> ●地方都市再生事業を通じた都心と地方を繋いだ地方活性化への貢献。 ●リスク評価・管理の徹底によるリスク対応能力の向上。 ●多様な人材が生き活きと働ける機会・環境の提供。 ●ステークホルダーとの対話を重視した、社会ニーズに応える企業活動。
高品質で快適な空間の提供 お客さま満足度の高い商品の提供を通じて、お客さまの快適で安全な生活を支えます。	<ul style="list-style-type: none"> ●安心・安全な製品とサービスの提供 ●お客さま満足度の向上 ●建物価値の向上 		<ul style="list-style-type: none"> ●独自サービス品質管理システム(SQM S)活用によるお客さま満足度の向上。 ●住まいに必要な性能を追求した、デザイン性と居住性を兼ね備えた住まいづくり。 ●建物の快適性・機能性・安全性を向上させる定期修繕やリノベーションを通じた建物価値の向上。
環境・文化の醸成 環境問題に積極的に取り組むことで持続可能な社会へ貢献するとともに、学問・芸術などの精神活動の機会提供を通じて、生活水準の向上に貢献します。	<ul style="list-style-type: none"> ●環境・文化に配慮した建物と空間の提供 ●地球温暖化への対応 ●再生可能エネルギーへの取り組み ●資源の有効活用 ●災害への対応 		<ul style="list-style-type: none"> ●再生可能エネルギー発電事業や環境性能の高い住宅供給を通じた温室効果ガス排出の削減。 ●耐震性・防火性を備えた自然災害に強い住宅の提供。 ●ステークホルダーへの文化的活動の機会提供。

本資料は2019年3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
社長室

TEL 03-6551-2130

FAX 03-6551-2139

E-mail ir.info@leben.co.jp