

# 個人投資家様向け会社説明会



タカラレーベン

証券コード：8897

○	タカラレーベンについて	-----	P. 1
○	事業セグメント詳細	-----	P. 3
○	財務概況	-----	P.21
○	株主還元・ESGへの取り組み	-----	P.25

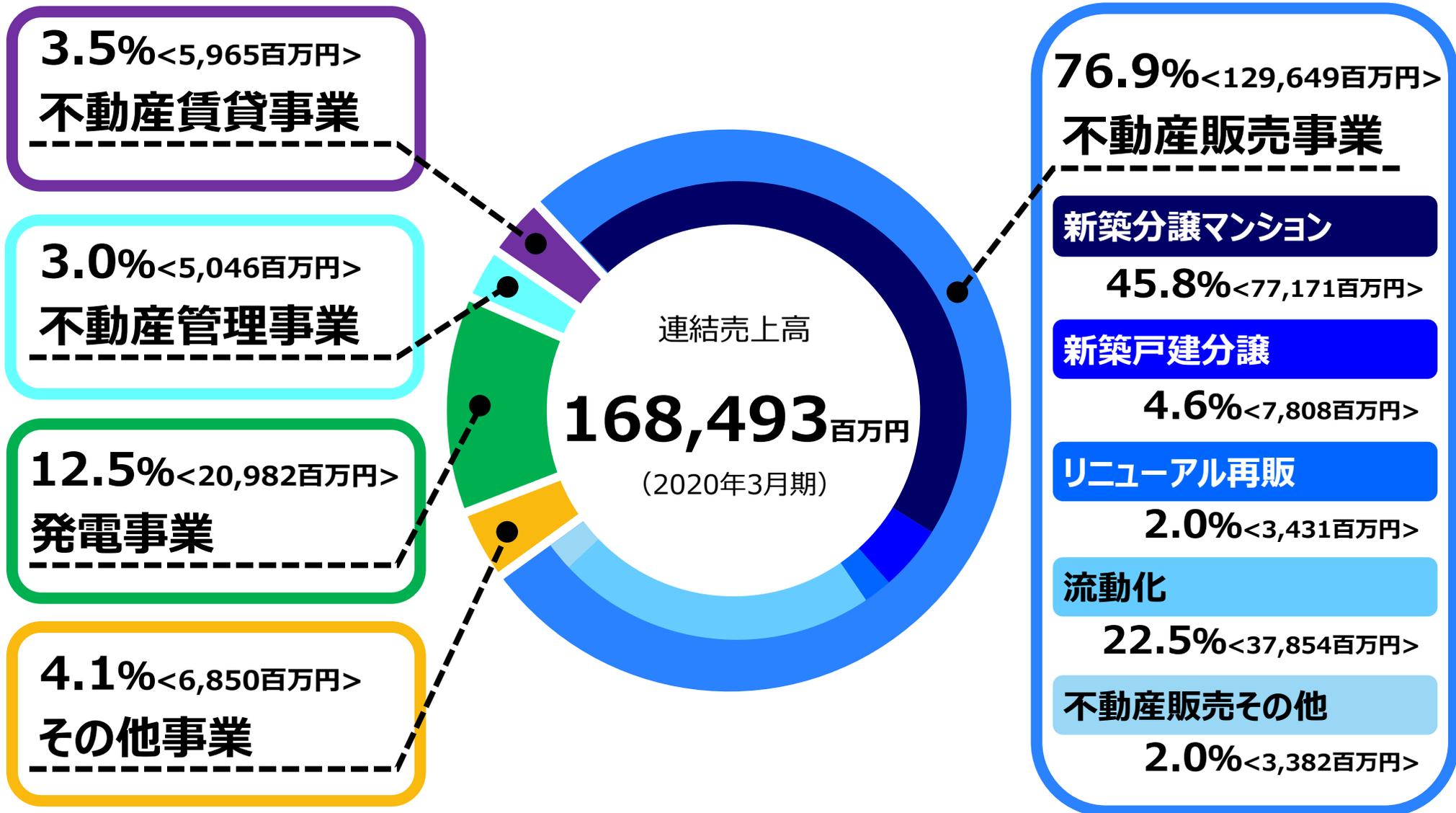
# タカラレーベンについて



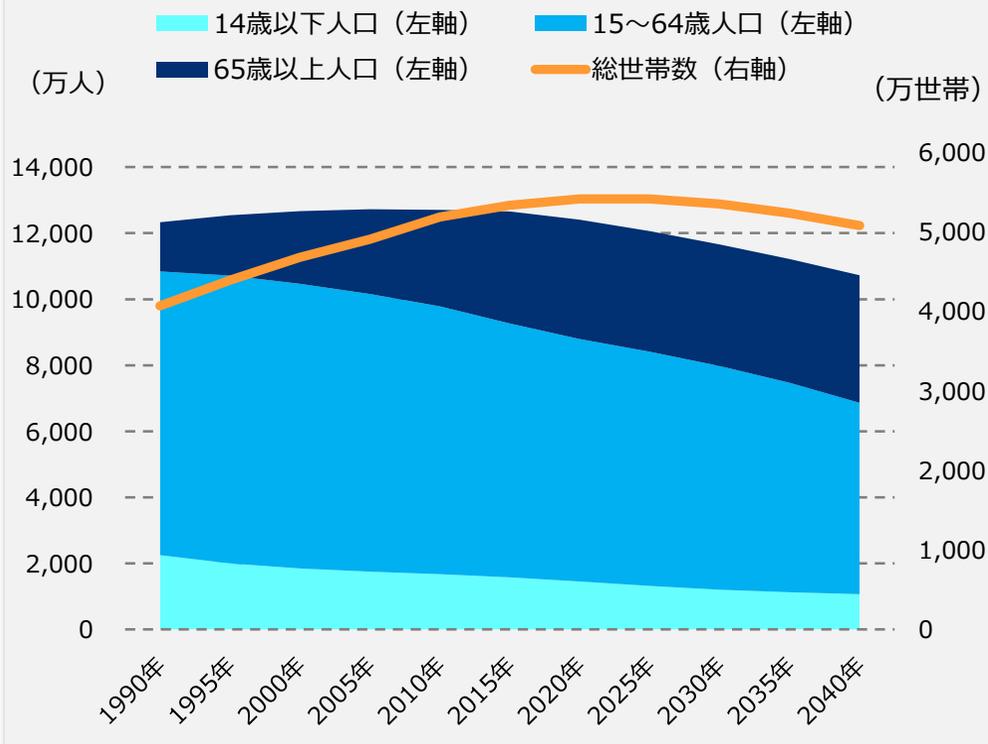
<b>会社名</b>	株式会社タカラレーベン (Takara Leben Co.,Ltd.)
<b>代表者</b>	代表取締役 島田 和一
<b>設立</b>	1972年 (昭和47年) 9月
<b>上場市場</b>	東京証券取引所市場第一部 (コード : 8897)
<b>資本金</b>	48億1,980万円 (2020年3月末)
<b>従業員数</b>	334名 (単体) 973名 (連結) (2020年3月末)
<b>所在地 (本社)</b>	〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目8番2号 鉄鋼ビルディング16階
<b>事業内容</b>	自社ブランドマンション及び新築戸建住宅の企画、開発、販売、 賃貸事業、発電事業等

# 事業セグメント詳細



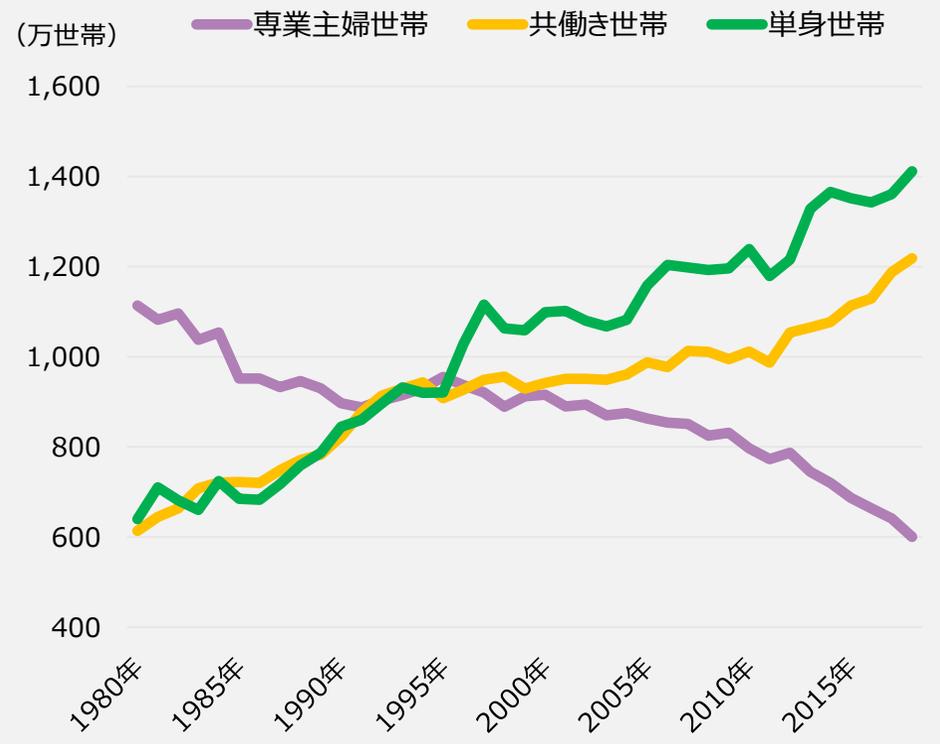


## 総人口と総世帯数推移



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

## 各世帯数推移



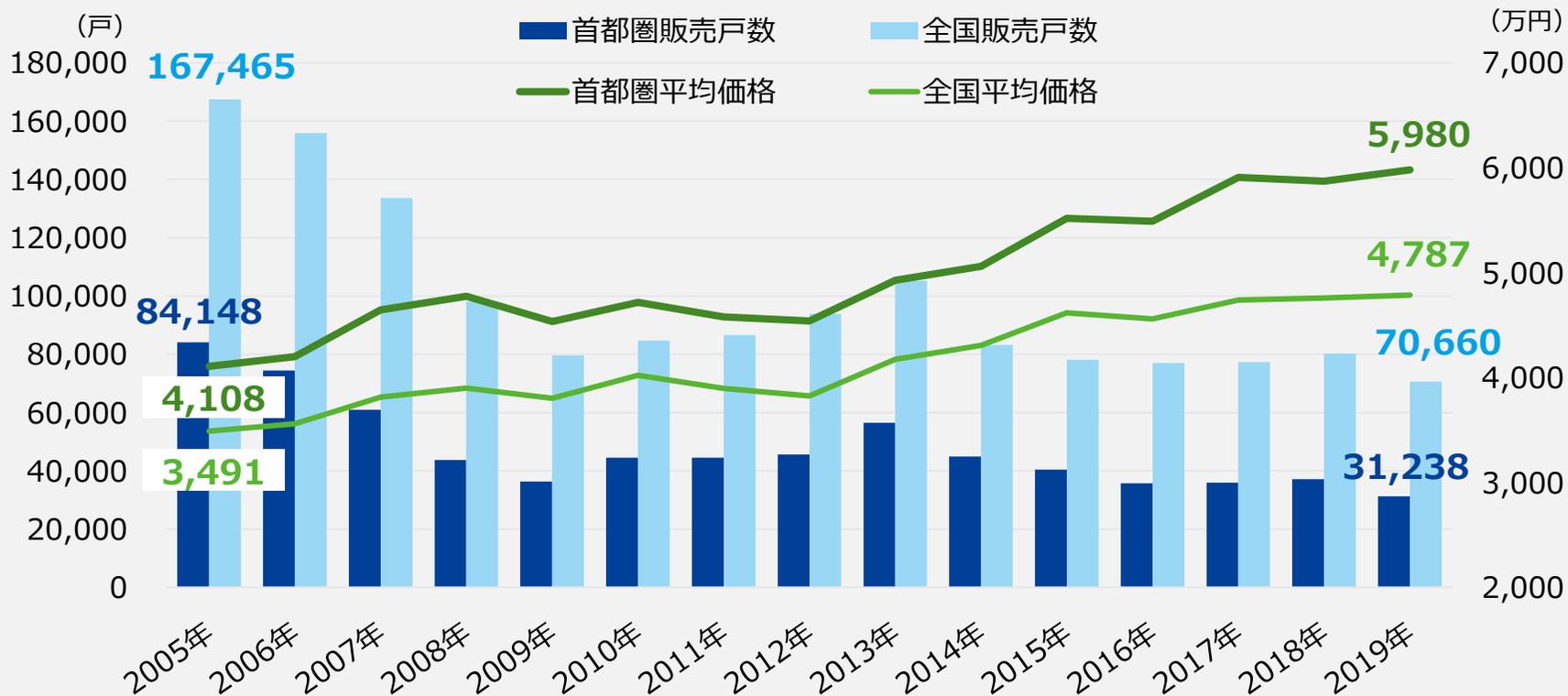
厚生労働省「厚生労働白書」、総務省「労働力調査」より

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



**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**

## 全国マンション動向 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。

【コア事業】  
新築マンションの分譲

コア事業として安定的かつ持続的成長

~~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、75㎡平均
- コンパクトタイプ  
1LDK～2LDK  
30㎡～50㎡

### 供給エリア

- 首都圏郊外及び中部、近畿
- 地方中心市街地



## LUIC PROJECT

TAKARA WATER SYSTEM

「水」は暮らしの基盤とも呼べるほど大切な存在です  
この「水」を変えることで、暮らしを大きく変えることができると考え生まれたのが、  
タカラレーベングループのオリジナルウォーターシステム<ルイックプロジェクト>です

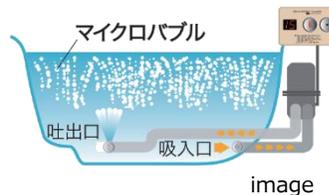
### たからの水

● 家の中のすべての蛇口から浄活水が利用できるウォーターシステム



### たからの マイクロバブル トルネードO<sub>2</sub>

● 浴槽内のお湯に、浴槽に浸かるだけで肌を刺激せずに老廃物や汚れが取れるマイクロバブルを発生させるシステム



### たからのミラブル —ウルトラファインミスト—

● 特殊な水流機構によりシャワーから出る水流に、洗浄や節水効果を持ったウルトラファインバブルを含ませることができるシステム



image

#### 新機能

#### アクティブマイクロウェーバー

● 低温プラズマ発生体をマイクロバブル化させることで、様々な物質との高い反応性を持たせ、それにより、浴槽内の汚れなどの分解・殺菌・脱臭効果が期待できます

#### 新機能

#### 浴室テレビ+リモコン

● 防水加工テレビリモコン付きの浴室テレビを標準装備、お風呂に入ったまま、地上デジタル放送に加え、新たにB S・C S放送の視聴が可能になりました  
テレビのリモコンで、マイクロバブルの運転操作も可能です

## 安心保証サービス「10 for All」

物件引渡し後、10年間に渡って、住まいの不具合について  
無償修理を実施するなど、お客様の安心な暮らしをサポートします

1	<b>住宅設備機器の延長保証&lt;10年間&gt;</b> 保証期間中に発生した保証対象となる故障・不具合について、何度でも無償修理を実施
2	<b>24時間緊急対応 + メンテナンスサポート</b> 水漏れ・カギ・ガラスに関する緊急トラブルへの駆けつけ・一次対応に加え、建具や玄関ドア・サッシなどの不具合にも出張対応を実施
3	<b>専有部点検 + 補修サービス&lt;5年目・10年目&gt;</b> 専門スタッフがお客さま宅を訪問し、ヒアリング・点検を実施、その場で可能な補修・リペアを行う（引渡し5年目・10年目に実施）

# LEBEN THE LEBEN NEBEL

全国累計供給戸数

**32,743**戸

(2020年3月末)

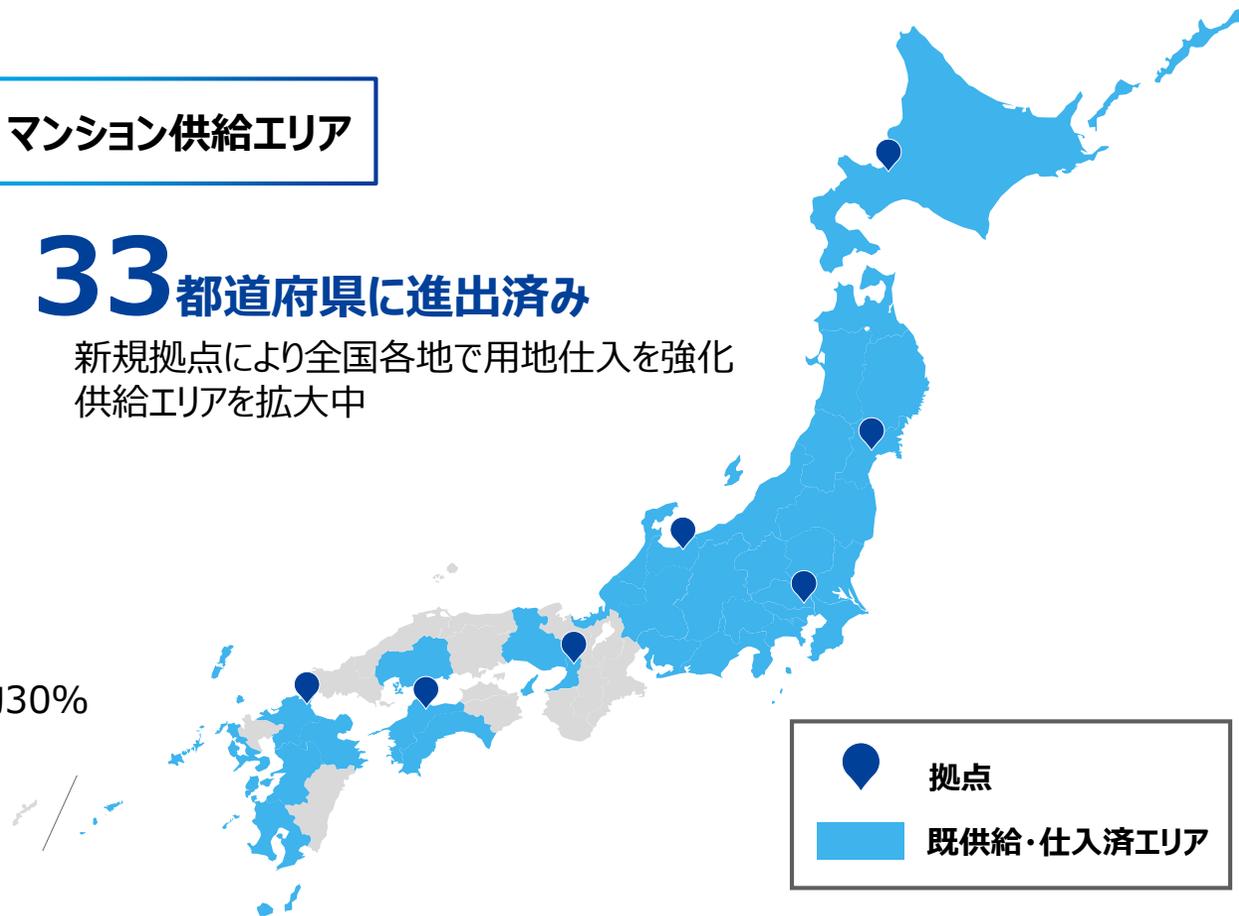
マンション供給エリア

**33**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

- 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



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 **7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

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	(戸)
1	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	5,690
2	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	プレサンス コーポレーション	5,305
3	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	野村不動産	3,941
4	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	三菱地所 レジデンス	3,365
5	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	三井不動産 レジデンシャル	2,365
6	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	エスリード	2,121
7	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	東急不動産	1,812
8	東京建物	東急不動産	あなぶき興産	<b>タカラレーベン</b>	<b>タカラレーベン</b>	<b>1,765</b>
9	大京	日本エスリード	積水ハウス	大和ハウス工業	大和ハウス工業	1,702
10	<b>タカラレーベン</b>	<b>タカラレーベン</b>	<b>タカラレーベン</b>	新日鉄興和 不動産	あなぶき興産	1,599

- 第4四半期に竣工が集中
  - 売上高も第4四半期に偏り
- ▶
- 四半期毎に契約進捗率を確認

## 売上戸数実績

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
2019年3月期	144	275	233	1,004	1,656
2020年3月期	53	617	196	1,089	1,955

## 契約済引渡可能戸数

1,176戸 (2019年6月末)

1,335戸 (2020年6月末)

(百万円)	2019年3月期	2020年3月期	増減
売上高	57,203	77,171	34.9%
粗利益率	20.9% (21.1%)	20.3% (20.2%)	△0.6P (△0.9P)
売上戸数	1,656戸	1,955戸	299戸
大都市圏比率※	57.8%	42.7%	△15.1P

- 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

※首都圏、中部、近畿

※粗利益率の( )内は低価格の影響を除いた比率

## 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



### ● 「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ツインタワーマンションで、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12,635㎡／地上26階／2棟建／924戸

竣工予定：1棟目2021年12月／2棟目2022年6月

予約状況：1棟目462戸に対し、200戸以上の予約

⇒マンション管理事業実施を目的として

現地法人「レーベンコミュニティベトナム有限会社」を設立

戸建住宅の分譲

マンションの長期サイクルを補う、短期回収サイクルの構築

一般的な事業スケジュール



(百万円)	2019年3月期	2020年3月期	増減
売上高	8,817	<b>7,808</b>	△11.4%
粗利益率	8.0%	<b>9.2%</b>	1.2P
売上戸数	131戸	<b>154戸</b>	23戸

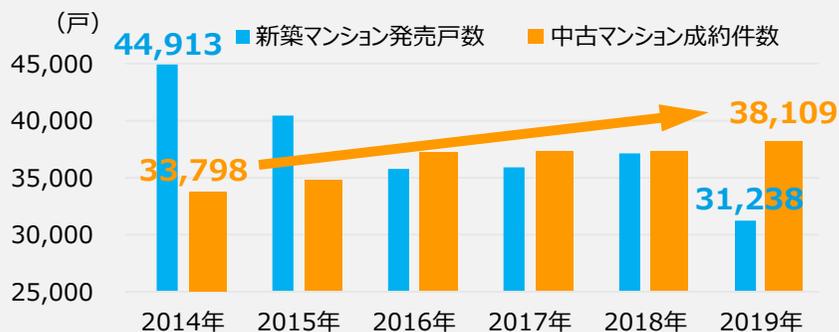
- 短期回収サイクルの徹底
- 厳選した用地仕入
- 利益率の改善

## 中古・リノベーションマンションの再販

## 拡大する中古マンションニーズの取り込み

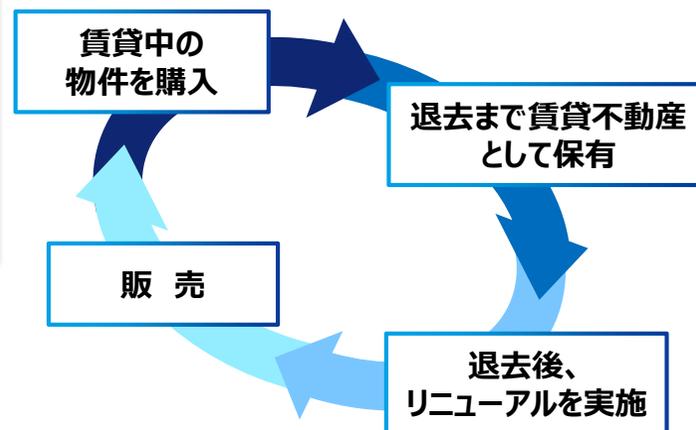
### 首都圏マンション動向

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



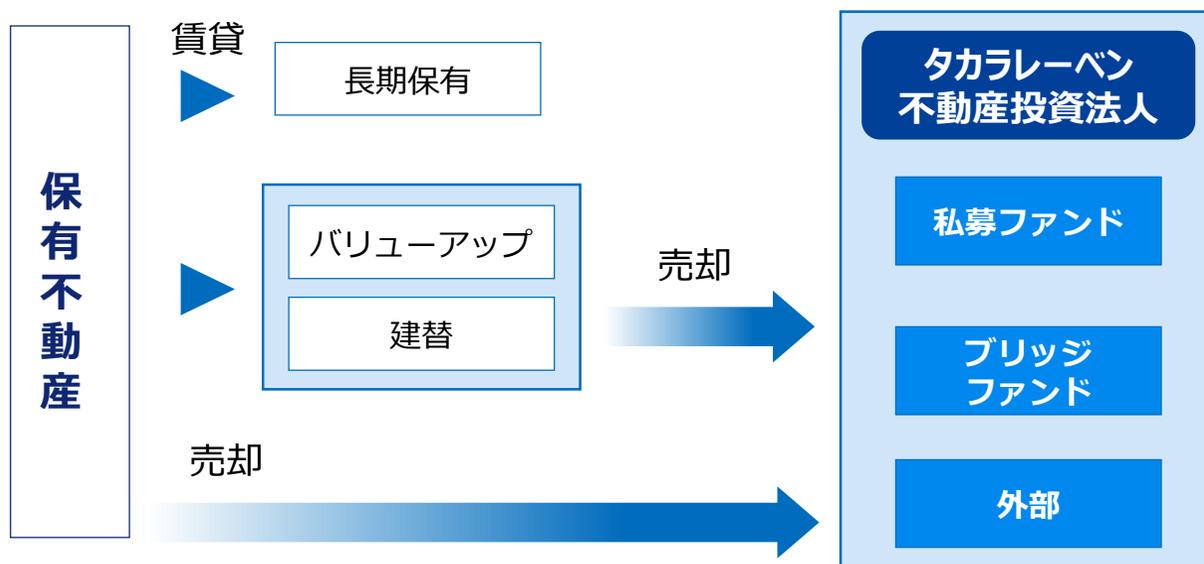
(百万円)	2019年3月期	2020年3月期	増減
売上高	3,305	<b>3,431</b>	3.8%
粗利益率	16.3%	<b>12.3%</b>	△4.0P
仕入戸数	257戸	<b>271戸</b>	14戸
期末保有戸数	229戸	<b>386戸</b>	157戸

※売却分

- 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

開発した収益不動産  
などの売却

## 長期保有だけではない売却出口の多様化



### 主な投資実績



L.Biz水道橋

### 主な売却実績



船橋プライムスクエア

(百万円)	2019年3月期	2020年3月期	増減
投資額	34,147	<b>30,200</b>	△11.6%
売却額	33,502	<b>37,854</b>	13.0%
粗利益率	21.6%	<b>12.8%</b> <b>(15.4%)</b>	△8.8P (△6.2P)

※粗利益率の( )内は低価法の影響を除いた比率

- 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

## 賃貸収入による安定的なストックビジネスの積上げ

- 景気動向に左右されにくく、安定的な需要が見込まれるレジデンス（居住用）中心の開発、仕入れ



ラグゼナ平和台



ラグゼナ流山おおたかの森



ラグゼナ大鳥居

(百万円)	2019年3月期	2020年3月期	増減
売上高	5,829	<b>5,965</b>	2.3%
粗利益率	20.7%	<b>26.7%</b>	6.0P

- 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

## 自社物件だけでなく、他社物件リプレイスによる管理戸数の積上げ

- 高いサービス品質管理システムの提供による、他社物件リプレイスの獲得、高い管理業務委託契約継続率の維持

### 独自のサービス品質管理システムSQMS®



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

### 管理業務委託契約継続率

**99.8%** (総合管理 2020年3月末)

(百万円)	2019年3月期	2020年3月期	増減
売上高	4,512	<b>5,046</b>	11.9%
粗利益率	14.0%	<b>11.4%</b>	△2.6P
管理戸数	54,036戸	<b>59,747戸</b>	5,711戸
グループ外比率	47.4%	<b>49.5%</b>	2.1P

- 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

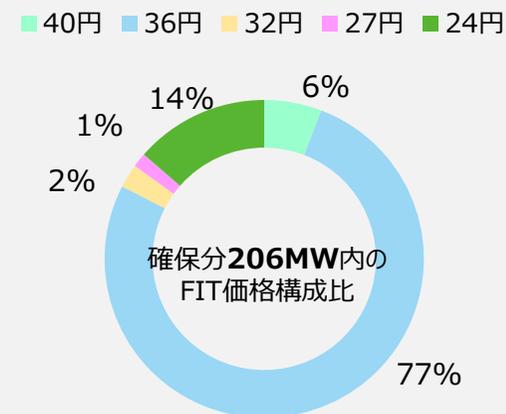
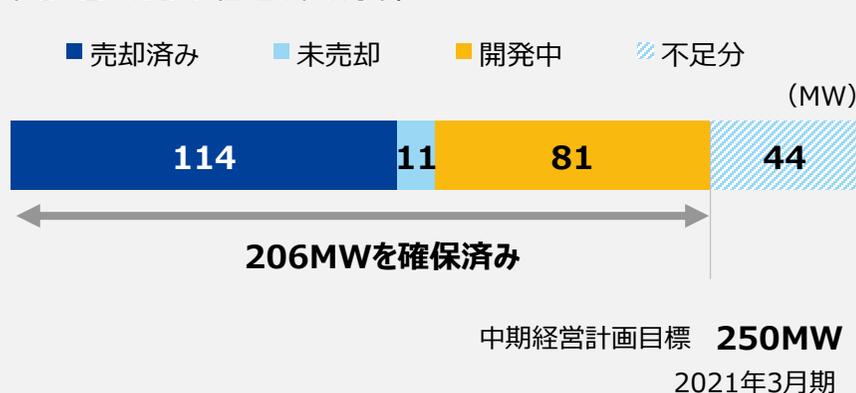
## 発電施設の継続的な開発、仕入れ

- 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
- ・OP報酬
- ・施設管理収入
- ・分配金収入

### 発電規模 (2020年3月末)



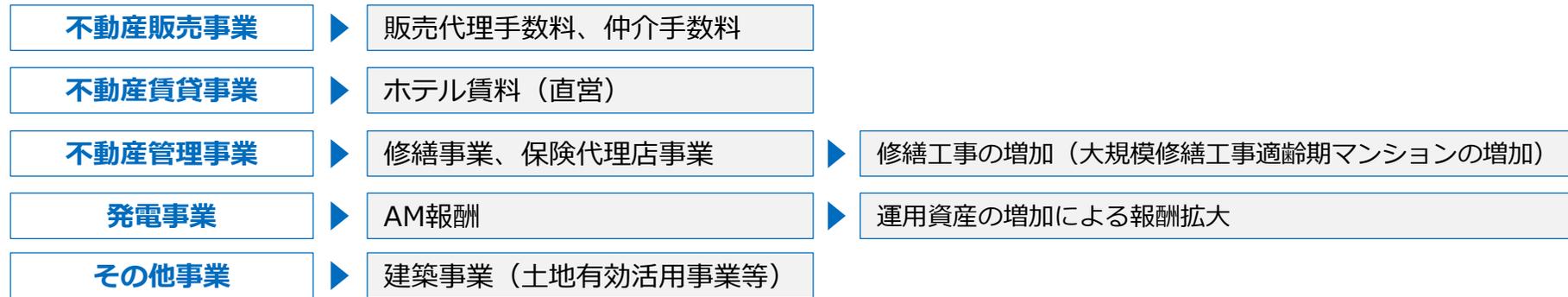
(百万円)		2019年3月期	2020年3月期	増減
施設売却	売上高	6,100	<b>15,983</b>	162.0%
	粗利益率	23.2%	<b>18.9%</b>	△4.3P
売電収入	売上高	4,694	<b>4,999</b>	6.5%
	粗利益率	0.2%	<b>2.3%</b>	2.1P
仕入発電規模 (開発中含む)		2MW	<b>57MW</b>	55MW
稼働済発電規模 (累計)		119MW	<b>125MW</b>	6MW

- 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

## マンション受託管理戸数の増加による、 将来の大規模修繕工事案件の積上がり

- マンション受託管理戸数の増加による、将来の大規模修繕工事案件の積上がり



（百万円）	2019年3月期	2020年3月期	増減
販売・仲介手数料	725	<b>760</b>	4.8%
運用報酬	1,037	<b>994</b>	△4.1%
修繕工事収入	1,546	<b>1,429</b>	△7.6%
建築工事収入	1,597	<b>2,652</b>	66.0%
その他	1,138	<b>1,012</b>	△11.1%
その他事業売上高合計	6,045	<b>6,850</b>	13.3%
粗利益率	42.4%	<b>37.9%</b>	△4.5P

- 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



- 予想を上回り、過去最高の売上高を達成
- ※特殊要因（ホテル資産に関して、1,008百万円の低価法、2,071百万円の減損損失を計上）を除くと、概ね予想値を達成

	(百万円)	2019年3月期	2020年3月期	増減	2020年3月期	達成率
		実績	実績		予想	
売上高		132,005	<b>168,493</b>	27.6%	160,000	105.3%
不動産販売事業		104,823	<b>129,649</b>	23.7%	120,720	107.4%
不動産賃貸事業		5,829	<b>5,965</b>	2.3%	6,000	99.4%
不動産管理事業		4,512	<b>5,046</b>	11.9%	5,200	97.1%
発電事業						
施設売却		6,100	<b>15,983</b>	162.0%	17,000	94.0%
売電収入		4,694	<b>4,999</b>	6.5%	4,100	121.9%
その他事業		6,045	<b>6,850</b>	13.3%	6,980	98.1%
売上原価		105,119	<b>137,977</b>	31.3%	128,500	107.4%
売上総利益		26,886	<b>30,516</b>	13.5%	31,500	96.9%
販売費及び一般管理費		16,839	<b>18,614</b>	10.5%	18,500	100.6%
営業利益		10,046	<b>11,901</b>	18.5%	13,000	91.5%
経常利益		9,027	<b>11,201</b>	24.1%	11,800	94.9%
親会社株主に帰属する当期純利益		6,426	<b>※5,361</b>	△16.6%	8,000	67.0%

(百万円) 2020年3月末

資産	195,448
流動資産	115,314
現金及び預金	35,311
たな卸資産	69,964
販売用不動産	23,861
仕掛販売用不動産	46,102
固定資産	79,874
負債	144,309
流動負債	65,616
支払手形・買掛金	11,858
借入金（短期・一年内）	39,268
社債（一年内）	296
固定負債	78,692
長期借入金	69,656
社債	4,804
純資産	51,139
資本金	4,819
負債・純資産合計	195,448

自己資本比率

25.9%

LTV

58.3%

D/Eレシオ

2.2倍

ROE

10.9%

※低価法、減損損失計上の影響を除くと 17.2%

## 業績・配当予想

- 新型コロナウイルスの感染拡大による経済・社会活動への影響は今後も更に深刻化していく可能性があり、日本のみならず、世界的に経済の減速懸念が高まっていくことが予測される
- 事業活動及び経営成績に与える影響について合理的に見積ることが困難であることから、2021年3月期の連結業績予想は、現時点では「未定」とする
- 今後、合理的に見積ることが可能となった段階で速やかに公表する
- 2021年3月期の配当予想についても、「未定」とするが、中期経営計画にて掲げる配当性向25%～30%を維持する

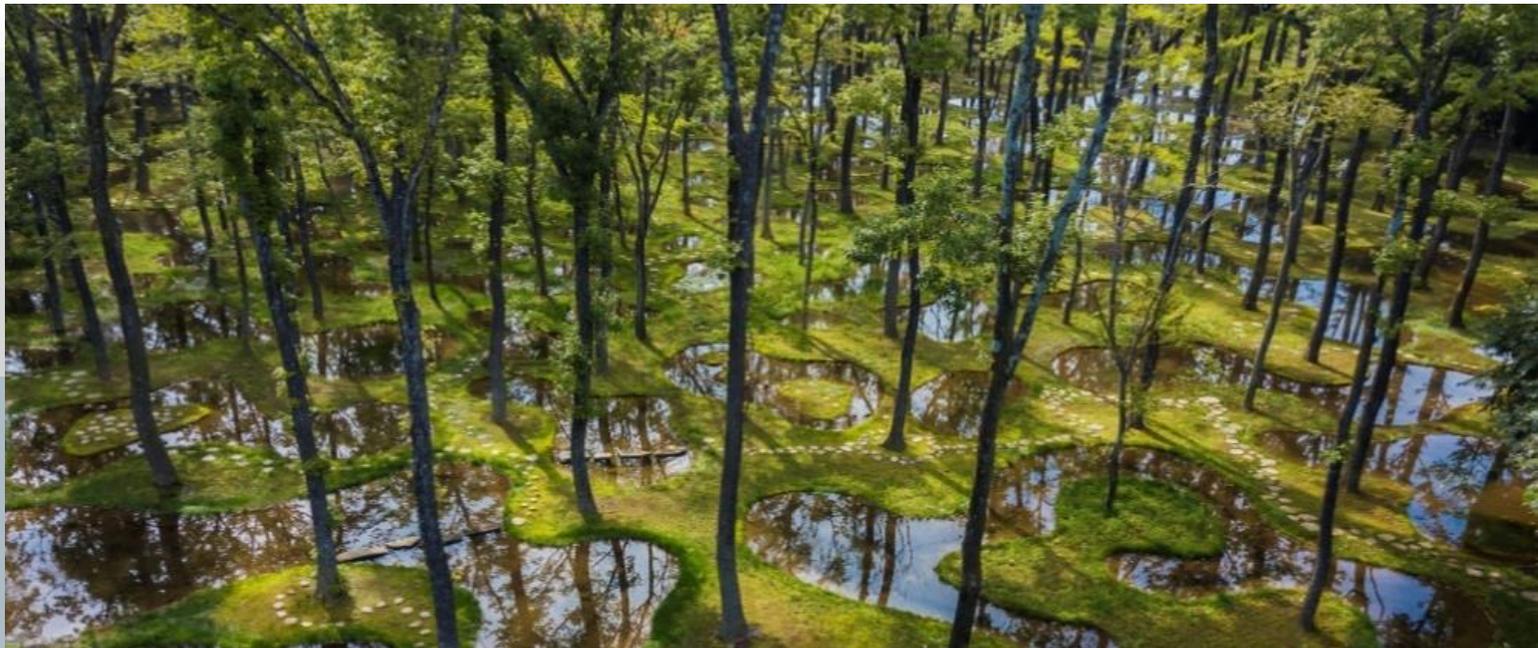
## 基本方針

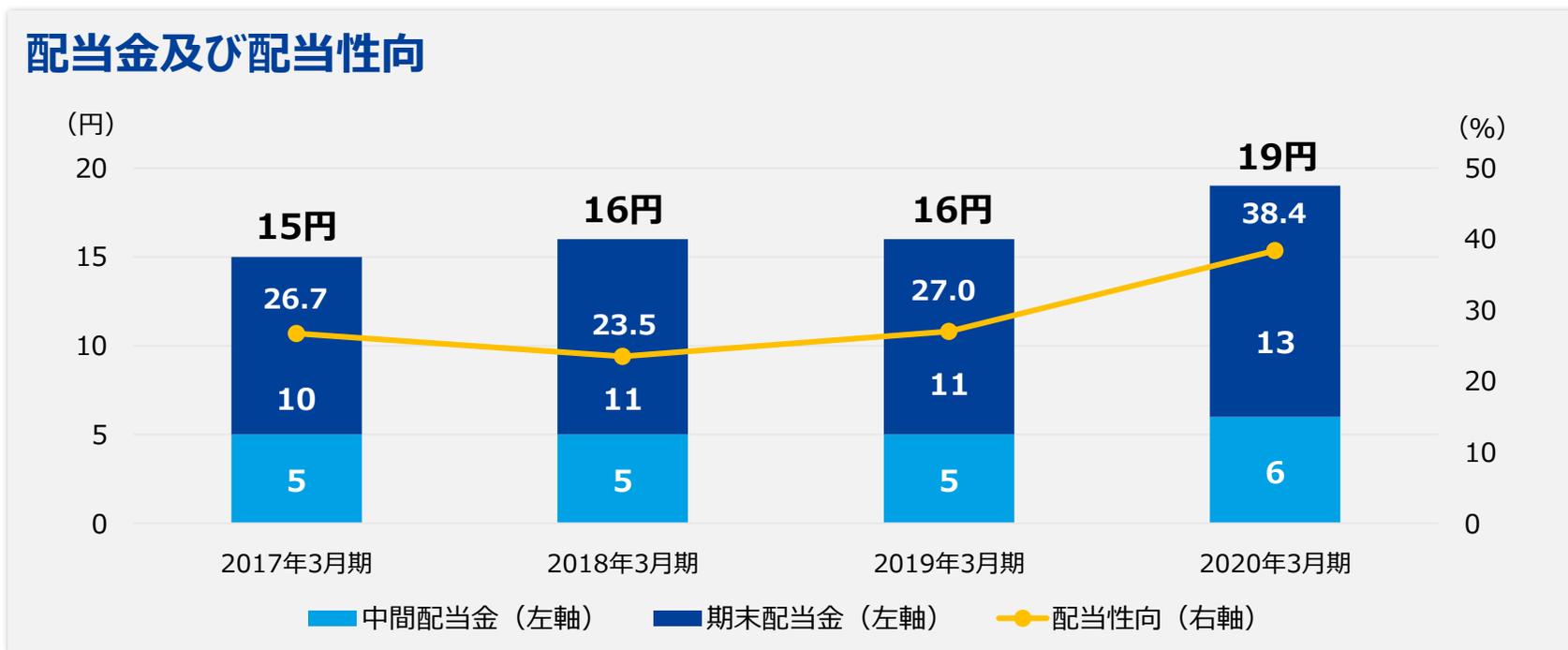
- タカラレーベングループは、企業理念である「幸せを考える。幸せをつくる。」を実現するとともに、さまざまなステークホルダーや社会からの信頼を得て、持続的な発展を目指す
- 緊急事態宣言の発令を受けた環境の変化に対応するため、基本方針を策定

- 1 都道府県知事の要請を遵守することに加え、感染防止対策を徹底の上、お客様、取引先様や従業員の安全を最優先として企業活動を行う
- 2 引き続き、安全性の高い強固な財務基盤を構築
- 3 様々な外部環境を適切かつ迅速に把握し、各種施策を機動的に実施

幸せを考える。幸せをつくる。これがタカラレーベンの仕事です。

# 株主還元・ESGへの取り組み



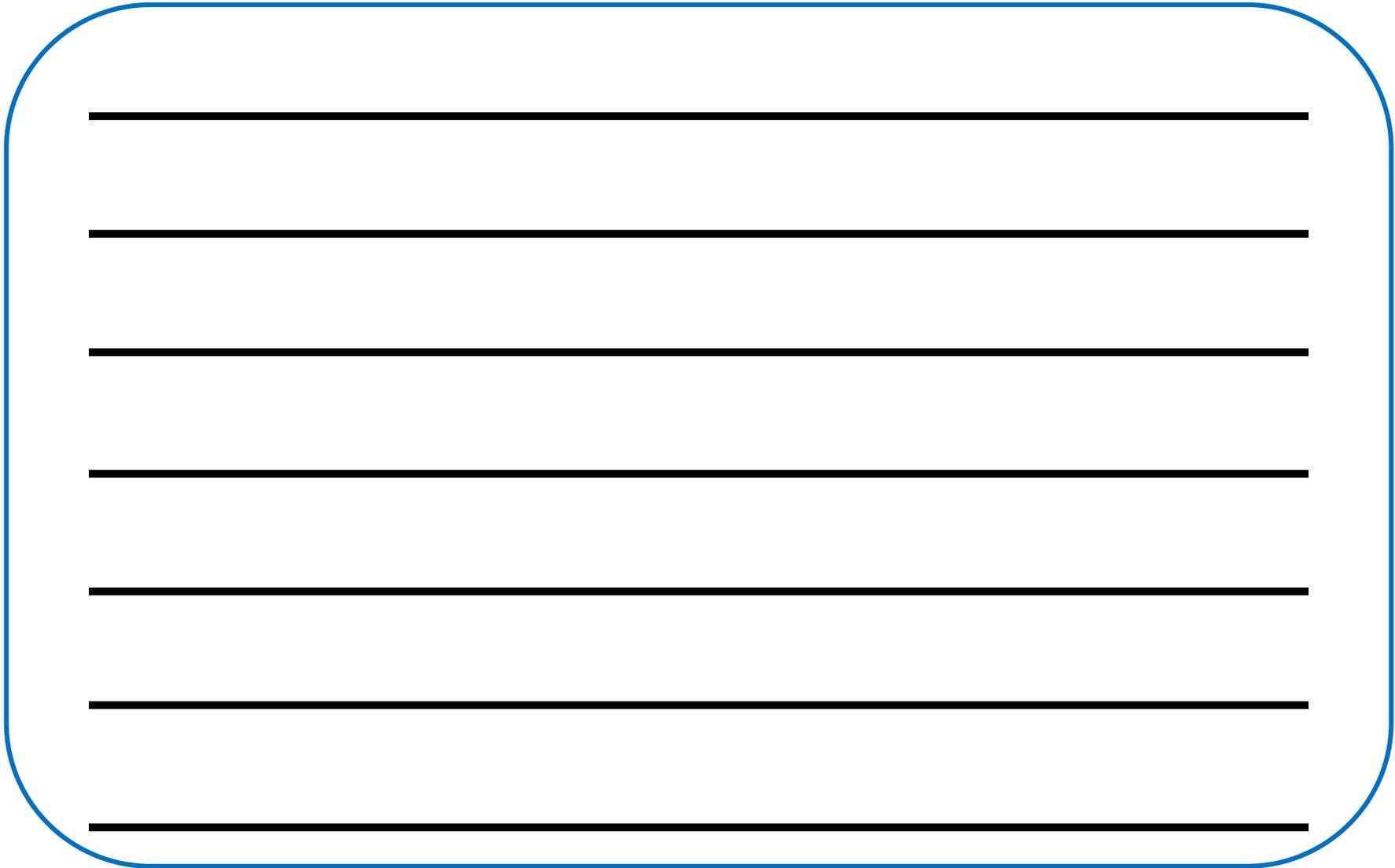


保有株数	おこめ券
100株以上500株未満	1枚 (1kg 相当)
500株以上1,000株未満	3枚 (3kg 相当)
1,000株以上	5枚 (5kg 相当)

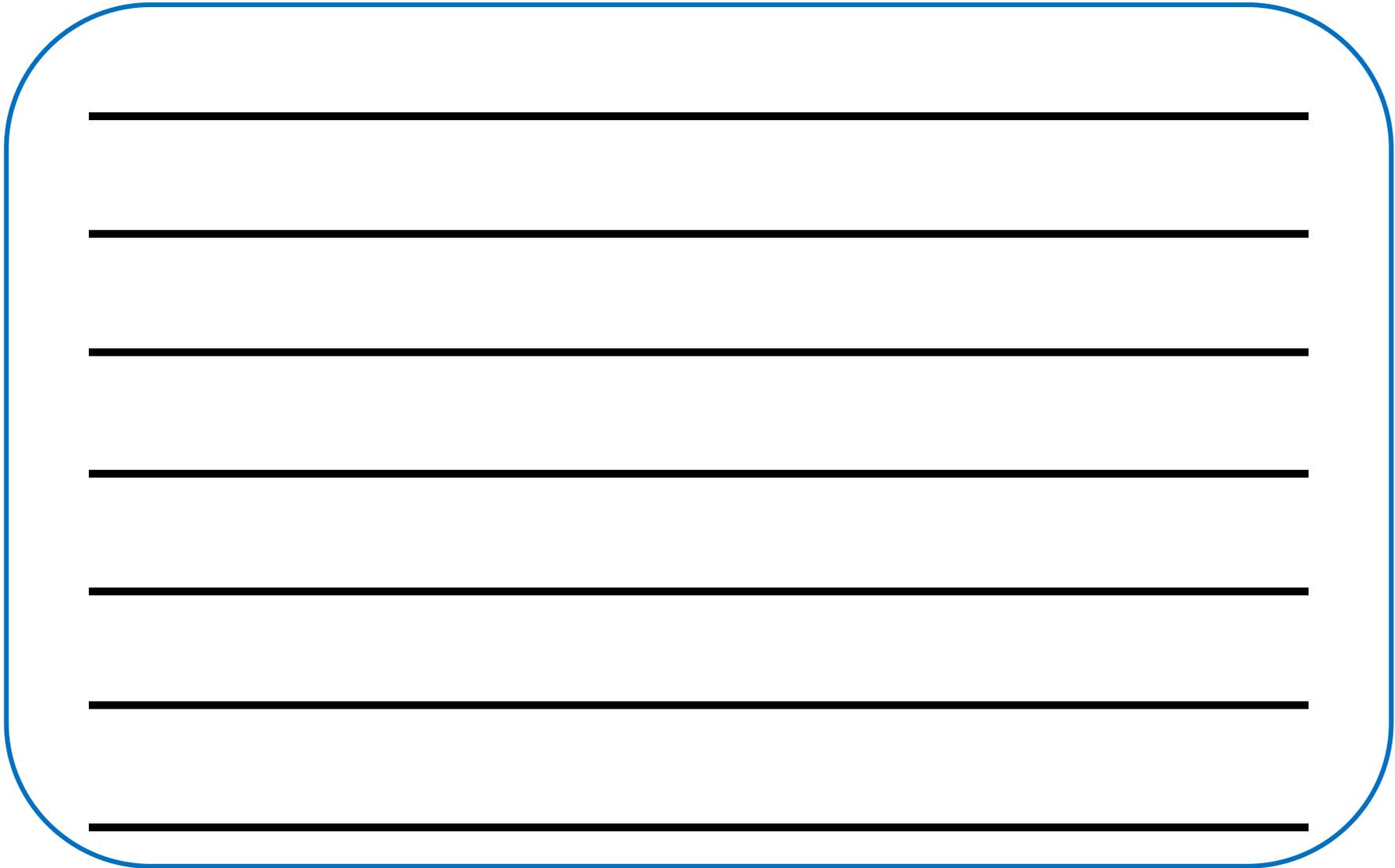
配当性向

25%~30%

CSR重要テーマ	重要課題	関連するSDGs目標	方針
<h2>価値あるライフスタイルの創造</h2> <p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●生活の多様化・グローバル化への対応</li> <li>●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</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> <li>●「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。</li> </ul>
<h2>コミュニティの形成</h2> <p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市開発・街づくり</li> <li>●コーポレートガバナンス体制の構築と維持</li> <li>●コンプライアンスの推進</li> <li>●従業員の健康管理</li> <li>●多様な人材の活躍推進</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> <li>●リスク評価・管理の徹底によるリスク対応能力の向上。</li> <li>●多様な人材が生き活きと働ける機会・環境の提供。</li> <li>●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。</li> </ul>
<h2>高品質で快適な空間の提供</h2> <p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●安心・安全な製品とサービスの提供</li> <li>●お客さま満足度の向上</li> <li>●建物価値の向上</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> <li>●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。</li> <li>●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。</li> </ul>
<h2>環境・文化の醸成</h2> <p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●環境・文化に配慮した建物と空間の提供</li> <li>●地球温暖化への対応</li> <li>●再生可能エネルギーへの取り組み</li> <li>●資源の有効活用</li> <li>●災害への対応</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> <li>●耐震性・防火性を備えた自然災害に強い住宅の提供。</li> <li>●ステークホルダーへの文化的活動の機会提供。</li> </ul>



A large rounded rectangular box with a blue border, containing seven horizontal black lines for writing.



A large rounded rectangular box with a blue border, containing seven horizontal black lines for writing.

本資料は2020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](mailto:ir.info@leben.co.jp)