

株式会社タカラレーベン





2020年3月期第2四半期 決算説明会

2019年10月31日



証券コード
8897

© Takara Leben Group

 業績ハイライト	P. 2
 上期トピックス	P.14
 通期業績予想 配当・資本政策	P.18
 Appendix	P.23

業績ハイライト



全体サマリー

- **新築分譲マンション事業における引渡戸数の増加**
 - ・上期670戸の引渡し（前年同四半期比251戸増）
- **新築分譲マンション竣工スケジュールの下期偏重の改善**
 - ・上期竣工戸数約700戸（前年同四半期は約300戸）
- **新築分譲マンション事業における契約戸数の増加**
 - ・上期契約戸数1,102戸（前年同四半期比181戸増）
 - ・順調な契約進捗率（今期引渡分78.9%、翌期引渡分23.0%）
- **2期連続でタカラレーベン不動産投資法人への物件売却の実施**
 - ・約100億円の売却を実施（前年同四半期は約62億円）
- **資産運用額の順調な拡大**
 - ・9月末時点で約1,334億円（前期末比約354億円増）

連結損益計算書

(百万円)	2019年3月期 第2四半期 (47期)	2020年3月期 第2四半期 (48期)	増減率
売上高	49,662	57,998	16.8%
営業利益	2,486	3,879	56.0%
経常利益	1,925	3,414	77.3%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,209	2,260	86.9%

- 新築分譲マンションの引渡戸数増加が寄与
- 流動化事業の進展

セグメント別売上高

(百万円)		2019年3月期 第2四半期 (47期)	2020年3月期 第2四半期 (48期)	増減率
不動産 販売事業	新築分譲 マンション事業	17,036	24,874	46.0%
	新築戸建 分譲事業	2,617	2,092	▲20.0%
	リニューアル 再販事業	1,629	1,578	▲3.1%
	流動化事業	12,507	16,491	31.9%
	不動産販売 その他	234	1,065	354.0%
不動産賃貸事業		2,858	2,886	1.0%
不動産管理事業		2,179	2,468	13.3%
発電事業	施設売却	5,390	383	▲92.9%
	売電収入	2,614	2,928	12.0%
その他事業		2,593	3,230	24.5%
売上高合計		49,662	57,998	16.8%

- 上期竣工戸数、引渡戸数増加に伴う新築分譲マンション事業の売上増加
- 不動産賃貸、管理事業のストックビジネスの積上げ

販売費及び一般管理費

(百万円)	2019年3月期 第2四半期 (47期)	2020年3月期 第2四半期 (48期)	増減額
広報費	517	739	222
販売経費	2,470	2,675	205
広告宣伝費等 (物件販売)	2,285	2,485	199
販売手数料 (流動化)	184	189	5
人件費	2,568	2,917	349
その他	1,851	2,279	427
合計	7,407	8,611	1,204

● 50周年に向けたブランディング活動の実施

● 販売エリア拡大、戸数増加の影響

● 人員増加、前期 7 月に実施した人事制度改定の影響

連結貸借対照表

(百万円)	2019年3月期 期末 (47期)	2020年3月期 第2四半期末 (48期)	増減率
流動資産	98,512	132,556	34.6%
現金及び預金	21,165	30,239	42.9%
たな卸資産	68,681	92,605	34.8%
販売用不動産	18,821	25,232	34.1%
販売用発電施設	—	11,942	—
仕掛販売用 不動産	49,860	55,430	11.2%
固定資産	86,286	80,085	▲7.2%
資産合計	184,893	212,721	15.1%

(百万円)	2019年3月期 期末 (47期)	2020年3月期 第2四半期末 (48期)	増減率
流動負債	58,539	77,634	32.6%
支払手形・買掛金	7,790	11,620	49.2%
借入金 (短期・一年内)	37,575	50,989	35.7%
固定負債	78,619	85,692	9.0%
長期借入金	73,882	81,218	9.9%
負債合計	137,158	163,327	19.1%
純資産	47,734	49,394	3.5%
資本金	4,819	4,819	—
負債純資産合計	184,893	212,721	15.1%

- 販売用不動産：固定資産から流動資産(販売用不動産・販売用発電施設)への振替
- 仕掛販売用不動産：好調な用地仕入に伴う増加

販売用不動産内訳

(百万円)	2018年3月期 期末 (46期)	2019年3月期 期末 (47期)	2020年3月期 第2四半期末 (48期)
新築分譲マンション	12,917	5,727	6,435
新築戸建	1,441	2,579	3,367
リニューアル再販	2,015	4,993	5,786
流動化	3,350	5,510	9,642
その他	554	10	—
合計	20,279	18,821	25,232

- **新築分譲マンション**：マンション竣工に伴う増加
- **流動化**：固定資産からの振替に伴う増加

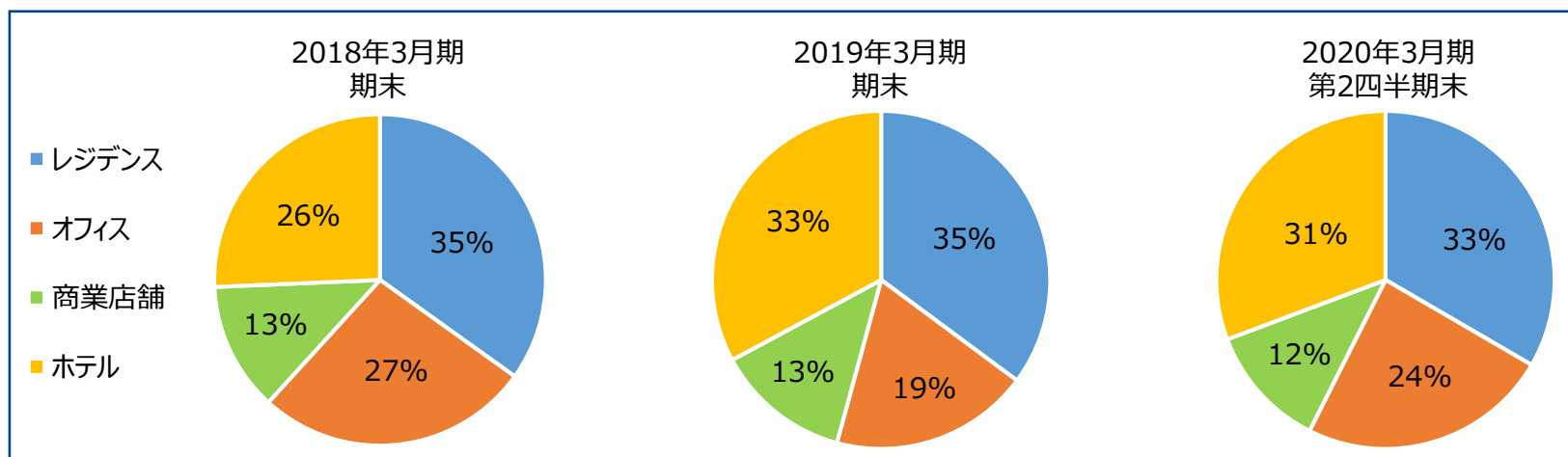
セグメント別資産・借入金明細

2020年3月期 第2四半期末（48期） （百万円）	販売用不動産・ 販売用発電施設	仕掛販売用 不動産	有形固定資産	資産合計	借入金
新築分譲マンション	6,435	49,094	－	55,530	45,492
新築戸建	3,367	3,814	－	7,181	5,803
リニューアル再販	5,786	80	－	5,866	3,741
流動化	9,642	1,604	50,582	61,829	42,884
発電施設	11,942	－	15,701	27,644	27,312
その他	－	837	2,333	3,171	－
合計	37,174	55,430	68,617	161,222	125,233 ※

※別途、上記資産に紐づかない借入金7,174百万円有り

流動化資産内訳

(百万円)	2018年3月期 期末 (46期)	2019年3月期 期末 (47期)	2020年3月期 第2四半期末 (48期)
レジデンス	20,014	20,822	20,646
オフィス	15,406	11,295	14,856
商業店舗	7,203	7,653	7,330
ホテル	14,727	19,463	18,995
合計	57,352	59,234	61,829



通期進捗状況①

	(百万円)	通期計画	第2四半期	進捗率	補足
新築分譲 マンション事業	売上高	75,000	24,874	33.2%	通期計画のうち 約79%が契約済
	売上総利益	15,500	5,780	37.3%	
新築戸建 分譲事業	売上高	10,000	2,092	20.9%	引渡が下期集中
	売上総利益	1,000	161	16.2%	
リニューアル 再販事業	売上高	2,720	1,578	58.0%	順調な進捗 退去から再販までの期 間圧縮に注力
	売上総利益	320	233	72.8%	
流動化事業	売上高	30,000	16,491	55.0%	順調な進捗 下期分契約済売上高 2,191百万円
	売上総利益	6,300	3,044	48.3%	
不動産販売 その他	売上高	3,000	1,065	35.5%	
	売上総利益	400	653	163.4%	

通期進捗状況②

	(百万円)	通期計画	第2四半期	進捗率	補足
不動産 賃貸事業	売上高	6,000	2,886	48.1%	順調な進捗
	売上総利益	1,500	753	50.2%	
不動産 管理事業	売上高	5,200	2,468	47.5%	順調な進捗
	売上総利益	750	257	34.4%	
発電事業 (施設売却)	売上高	17,000	383	2.3%	売却活動の推進
	売上総利益	2,700	172	6.4%	
発電事業 (売電収入)	売上高	4,100	2,928	71.4%	
	売上総利益	200	139	69.7%	
その他事業	売上高	6,980	3,230	46.3%	順調な進捗
	売上総利益	2,830	1,294	45.8%	
総合計	売上高	160,000	57,998	36.2%	
	売上総利益	31,500	12,490	39.7%	

新築分譲マンション契約進捗

当期引渡分内訳 (戸)

期	通期計画	第2四半期末時点	契約進捗率
2018年3月期	1,600	1,064	66.5%
2019年3月期	1,700	1,173	69.0%
2020年3月期	1,950	1,539	78.9%

翌期引渡分内訳 (戸)

期	通期計画	第2四半期末時点	契約進捗率
2019年3月期	1,700	115	6.8%
2020年3月期	1,950	299	15.3%
2021年3月期	2,200	506	23.0%

- 当期、翌期引渡分ともに、順調な契約進捗

上期トピックス



上期トピックス① タカラレーベン不動産投資法人の初PO

2019年9月
公募増資の実施

6 物件取得価格合計
223.3億円
(公募増資による調達資金131.9億円)

物件取得



ラグゼナ平和台



ラグゼナ勝どき



Almost Blue



アリエッタホテル
名古屋



家電住まいる館YAMADA
松山問屋町店



家電住まいる館YAMADA
神戸垂水店（底地）

ポートフォリオの状況

<譲渡>
TTS南青山ビル

入替

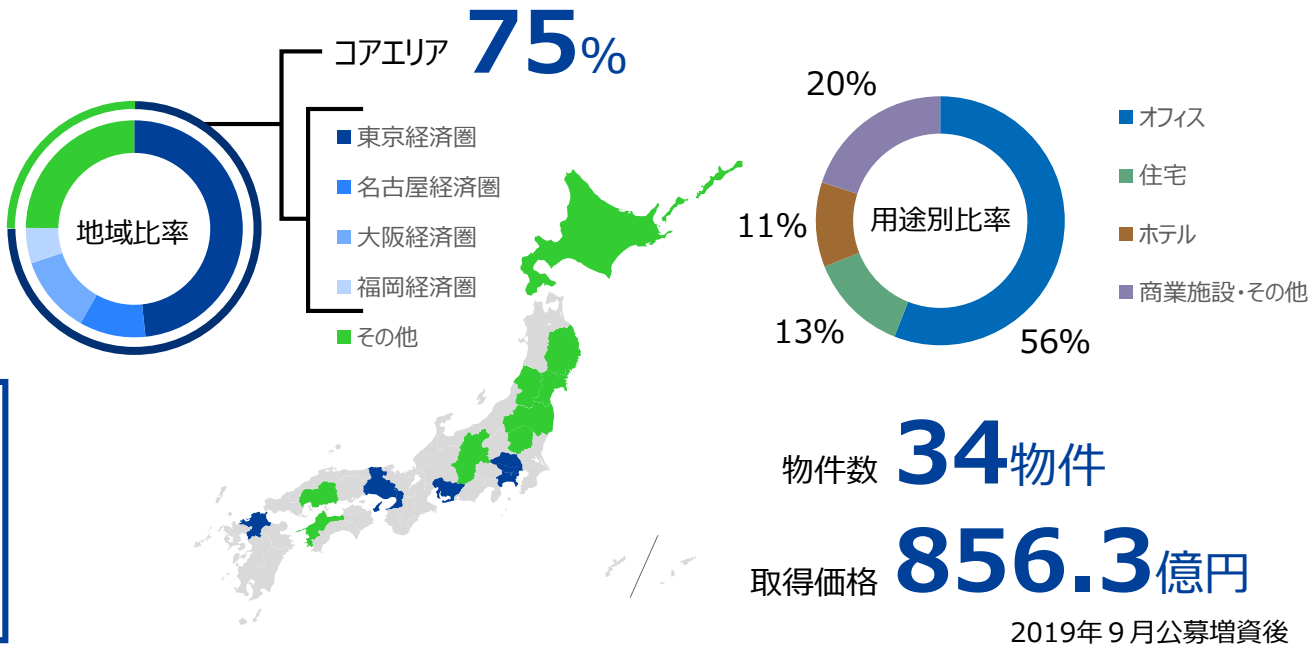
<取得>



TA湘南鵜沼海岸



ドーミーイン盛岡

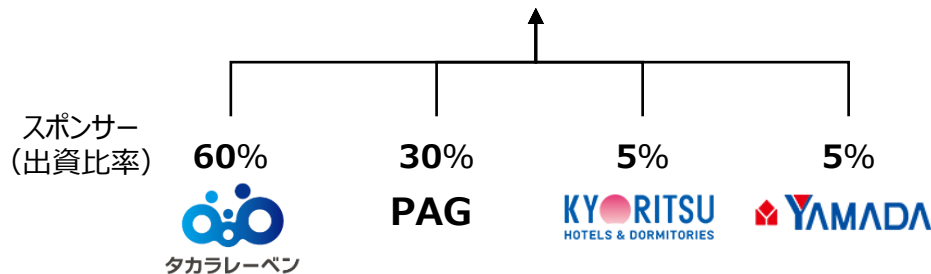


タカラレーベン不動産投資法人の概要

2018年7月27日

タカラレーベン不動産投資法人 上場

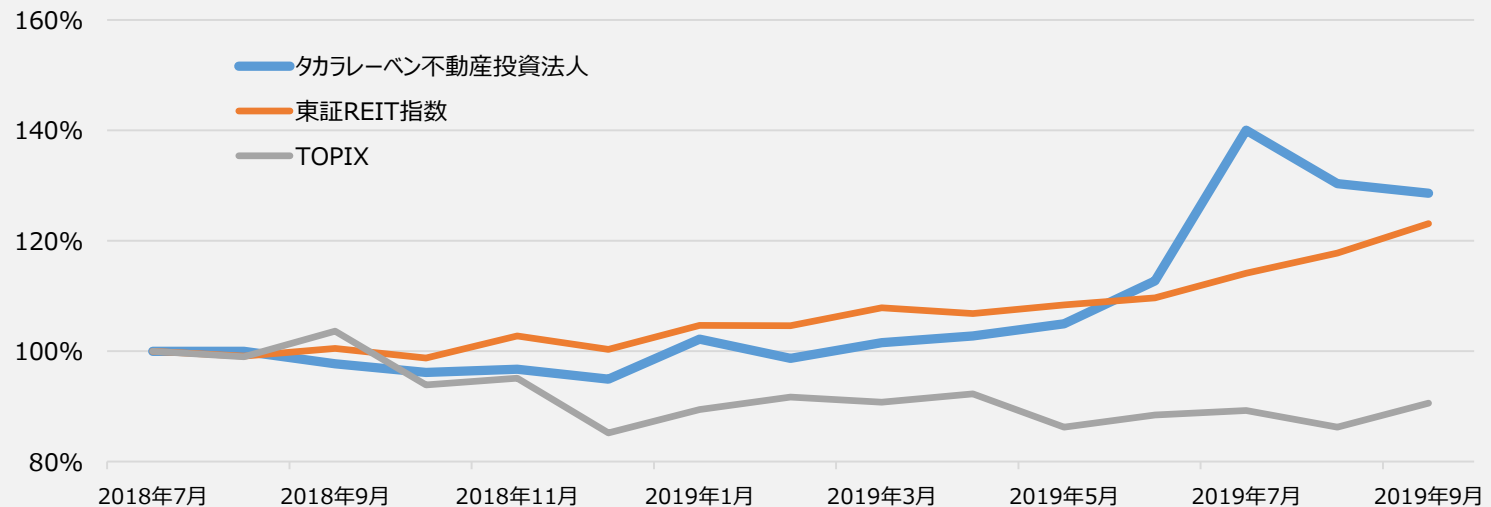
タカラPAG不動産投資顧問が運用を受託



マルチスポンサーの強み

- 不動産総合デベロッパーの開発力とファンド運用会社のソーシング力を活用した着実な外部成長
- スポンサー各社の強みを最大限に生かした総合型ポートフォリオの構築
- スポンサー各社の運用ノウハウ及びオペレーション力に支えられた安定運用及び内部成長

投資口価格・指数推移 ※2018年7月を100として指数化



上期トピックス② 海外への展開

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

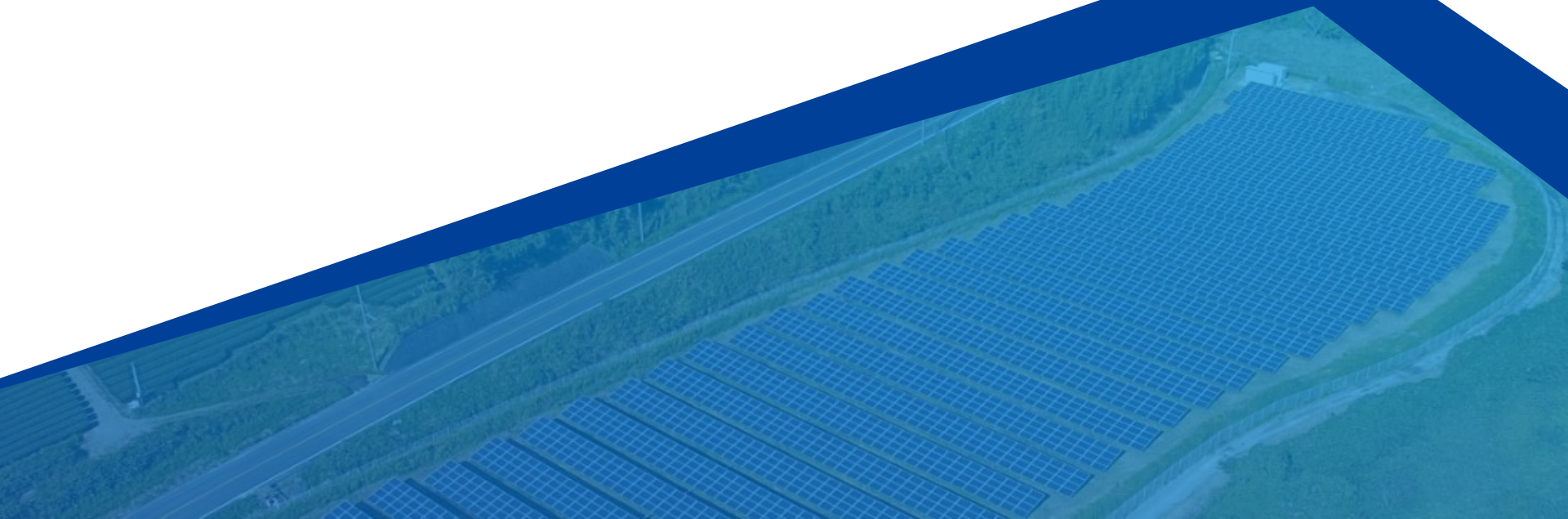
■プロジェクト概要

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

通期業績予想 配当・資本政策



通期業績予想

(百万円)	2019年3月期 (第47期) 実績	2020年3月期 (第48期) 予想	増減率
不動産販売事業	104,823	120,720	15.2%
不動産賃貸事業	5,829	6,000	2.9%
不動産管理事業	4,512	5,200	15.2%
施設売却	6,100	17,000	178.7%
発電事業			
売電収入	4,694	4,100	▲12.7%
その他事業	6,045	6,980	15.5%
売上高合計	132,005	160,000	21.2%
営業利益	10,046	13,000	29.4%
経常利益	9,027	11,800	30.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,426	8,000	24.5%

- 当初計画から変更なし

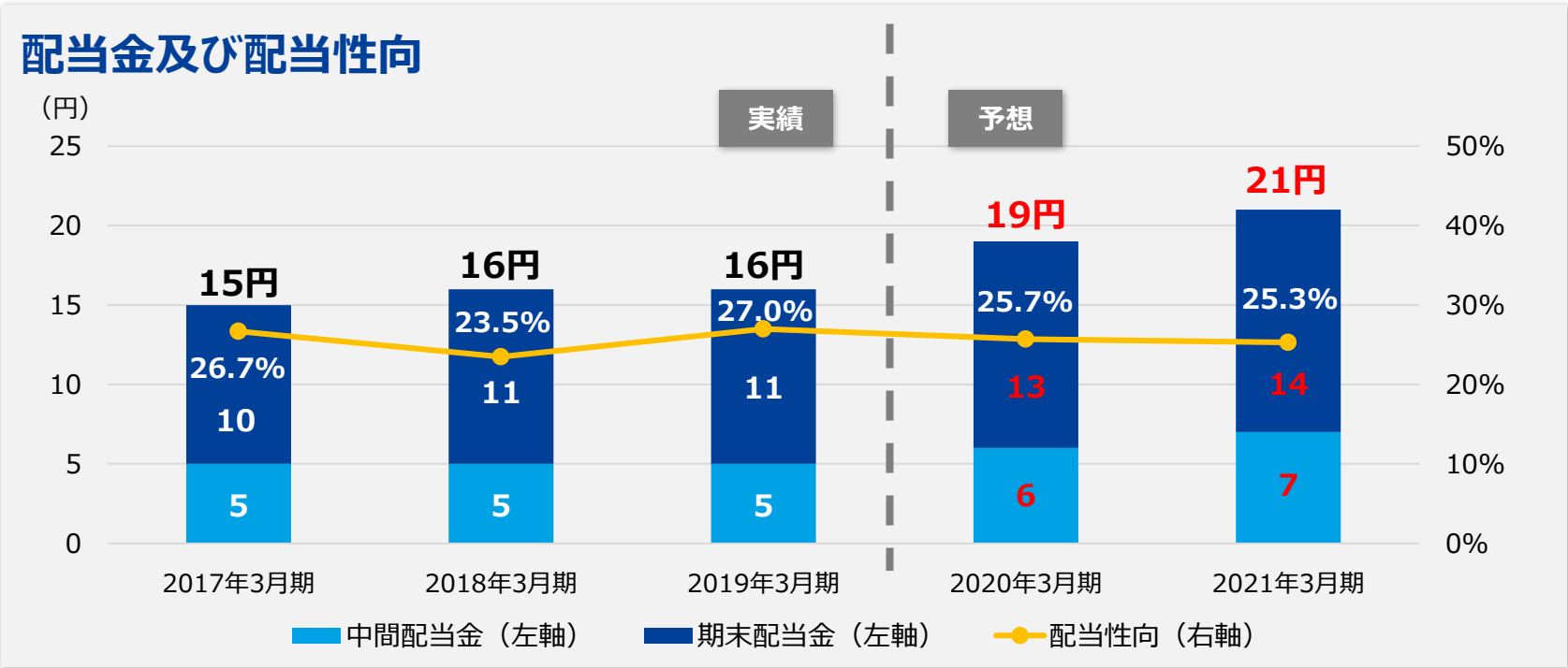
通期業績予想（売上高・売上総利益）①

	(百万円)	2019年3月期 (第47期) 実績	2020年3月期 (第48期) 予想	増減率
新築分譲 マンション事業	売上高	57,203	75,000	31.1%
	売上総利益	11,977	15,500	29.4%
新築戸建 分譲事業	売上高	8,817	10,000	13.4%
	売上総利益	701	1,000	42.6%
リニューアル 再販事業	売上高	3,305	2,720	▲17.7%
	売上総利益	537	320	▲40.5%
流動化 事業	売上高	33,502	30,000	▲10.5%
	売上総利益	7,235	6,300	▲12.9%
不動産販売 その他	売上高	1,993	3,000	50.5%
	売上総利益	608	400	▲34.2%

通期業績予想（売上高・売上総利益） ②

(百万円)		2019年3月期 (第47期) 実績	2020年3月期 (第48期) 予想	増減率
不動産 賃貸事業	売上高	5,829	6,000	2.9%
	売上総利益	1,207	1,500	24.2%
不動産 管理事業	売上高	4,512	5,200	15.2%
	売上総利益	633	750	18.4%
発電事業 (施設売却)	売上高	6,100	17,000	178.7%
	売上総利益	1,414	2,700	90.9%
発電事業 (売電収入)	売上高	4,694	4,100	▲12.7%
	売上総利益	8	200	2,276.3%
その他事業	売上高	6,045	6,980	15.5%
	売上総利益	2,561	2,830	10.5%
総合計	売上高	132,005	160,000	21.2%
	売上総利益	26,886	31,500	17.2%

配当・資本政策



配当性向 **25%～30%**

発行済株式総数	第2四半期末時点 自己株式数	
121,000,000株	12,587,307株 発行済株式総数に対する割合 10.40%	自己株保有基準 10%程度

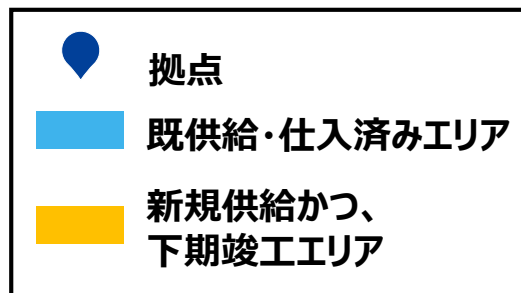
Appendix



マンション供給エリア

31都道府県に進出済み ※仕入済み含む

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



初供給エリア 上期竣工物件



北海道

レーベン環状通東
THE RESIDENCE

初供給エリア 下期竣工物件



愛知県

レーベン名古屋松重町
GRAND AUBE



大分県

レーベン東春日
ミッドオアシス

など4物件

- 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

建替・再開発プロジェクト

● 南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業



・参加組合員及び特定業務代行者

タカラレーベン、野村不動産、清水建設

・総戸数

住宅約600戸
(Ⅰ街区は商業、オフィス棟)

・竣工時期

Ⅰ街区：2020年12月

Ⅱ街区：2022年5月

Ⅲ街区：2026年1月

※総戸数、竣工時期は予定

● 小田原駅前分譲共同ビル優良建築物等整備事業（建替事業）



・事業協力者及び参加組合員

タカラレーベン

・総戸数

220戸（内 店舗4区画）

・竣工時期

2023年3月

※総戸数、竣工時期は予定

● 浦和駅西口南高砂地区第一種市街地再開発事業

・特定業務代行者

タカラレーベン、前田建設工業、斎藤工業

・竣工時期

2025年3月

※竣工時期は予定



● タカラレーベン東北

大崎市古川七日町西地区第一種市街地再開発事業

・特定業務代行者

タカラレーベン東北、橋本店、村田工務所

・竣工時期

2022年2月

※竣工時期は予定

・敷地構成

北街区1：住宅・商業棟

北街区2：駐車場棟

南街区：地域交流センター棟

東街区：業務棟

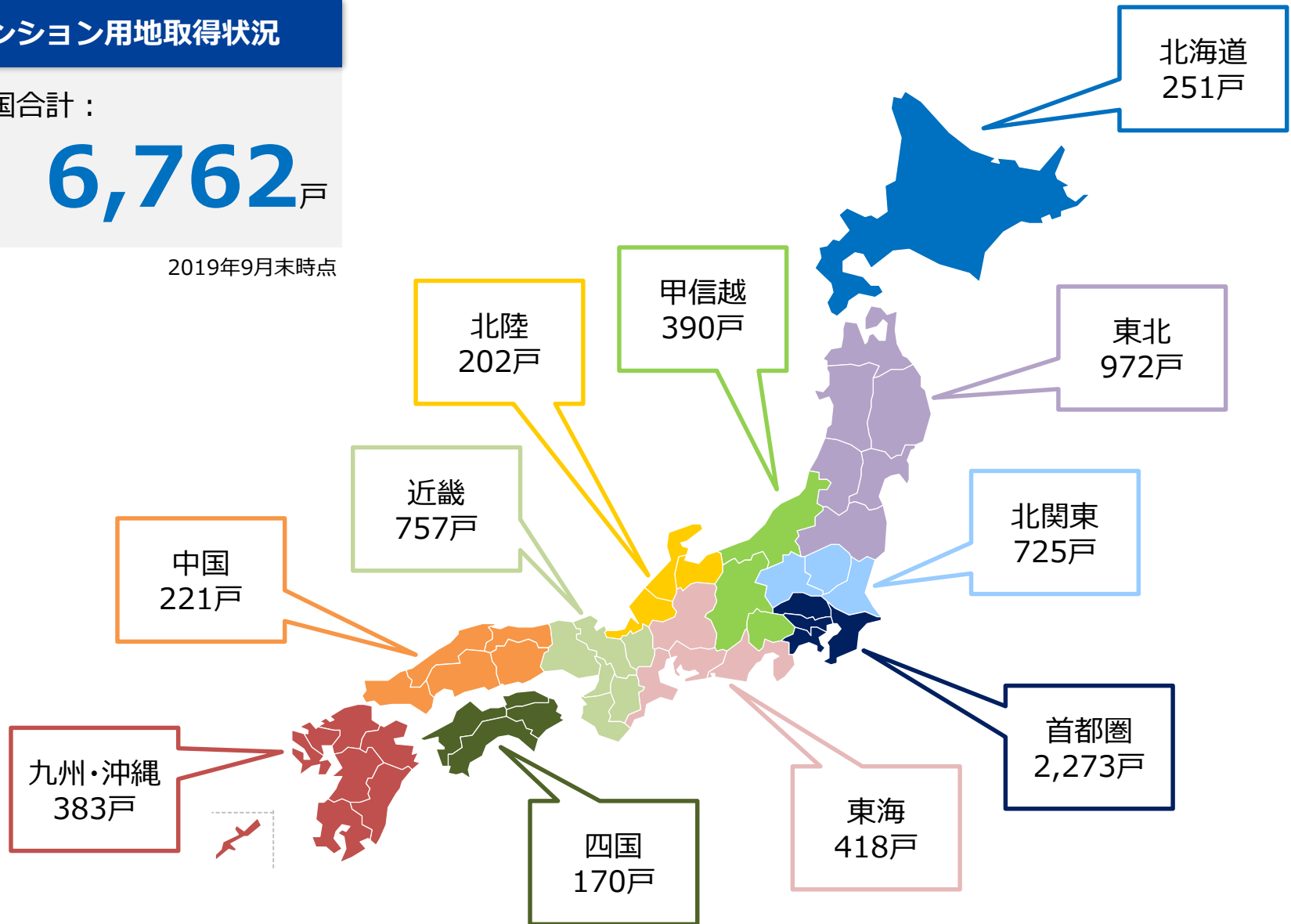
マンション用地

マンション用地取得状況

全国合計：

6,762戸

2019年9月末時点



資産運用額

- 「インフラファンド」、「J-REIT」、「私募ファンド」の3つを運用中

■ インフラ ■ REIT ■ 私募

2018年3月末



2019年3月末



2019年9月末



中期的目標



※取得価格ベース

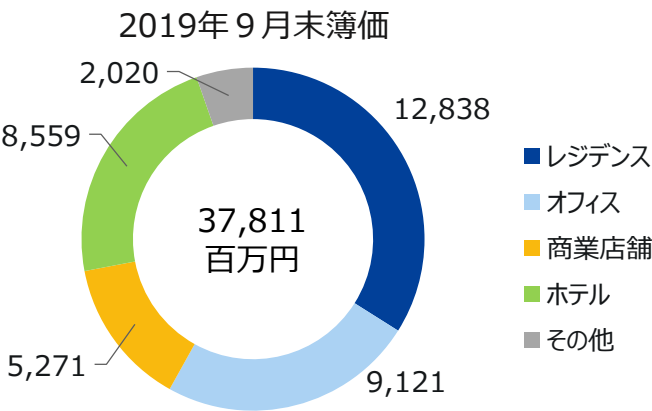
中期的運用目標

3,000億円

流動化事業の状況

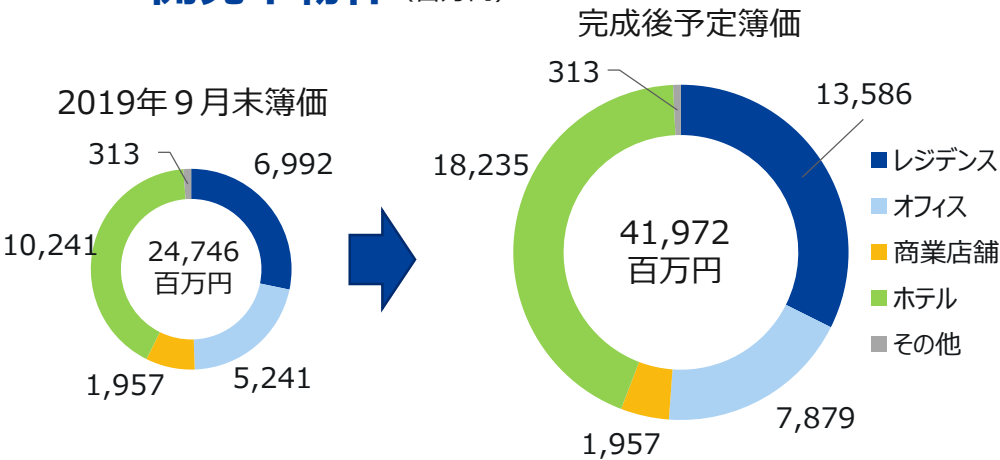
資産規模

既存・完成物件 (百万円)

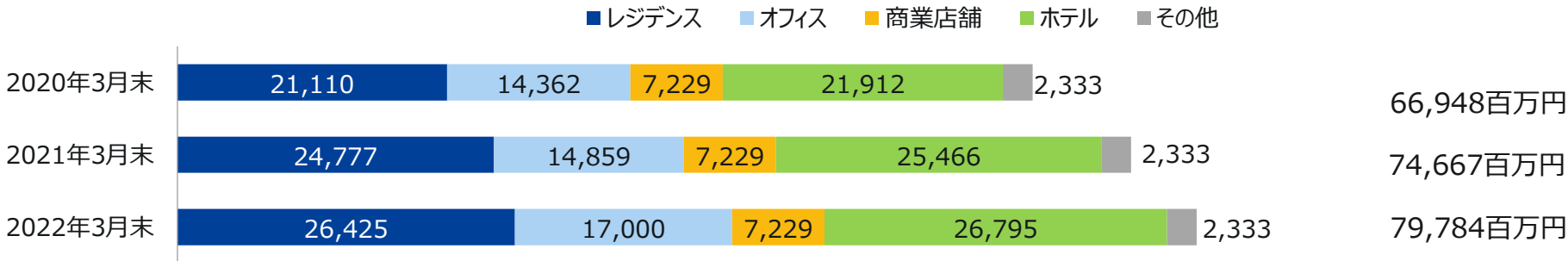


※販売用不動産に計上されている流動化資産を含む

開発中物件 (百万円)



完成後想定資産額 (百万円)



将来完成分を含めると79,784百万円の資産を確保済み

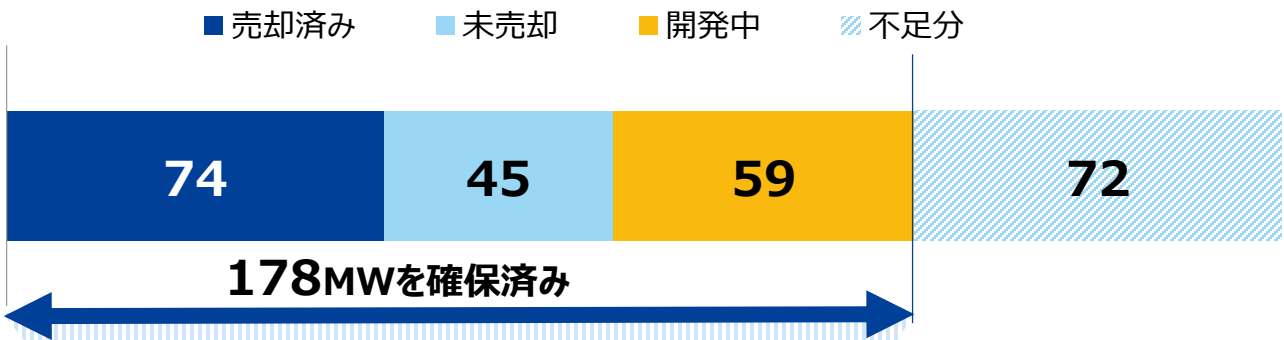
発電事業の状況

発電施設状況

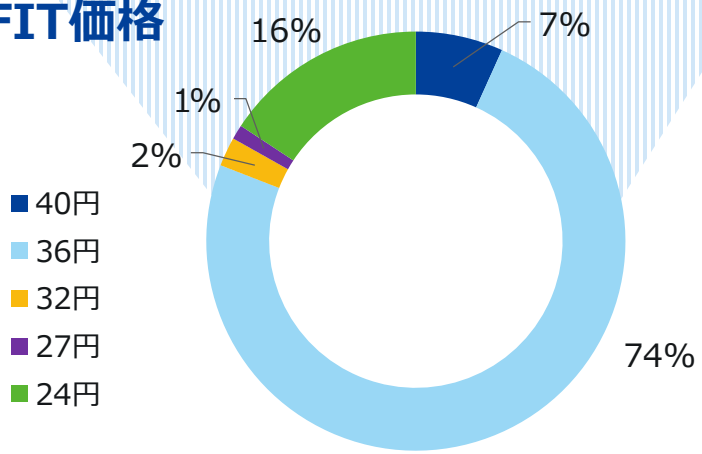
発電規模 (MW)

中期経営計画目標

250MW (2021年3月期)



発電規模別FIT価格



LS長崎諫早発電所

タカラレーベン・インフラ投資法人の概要

2016年6月2日

タカラレーベン・インフラ投資法人 上場



タカラレーベン・インフラ投資法人

発電所数 **26** 物件

パネル出力 **71.9** MW

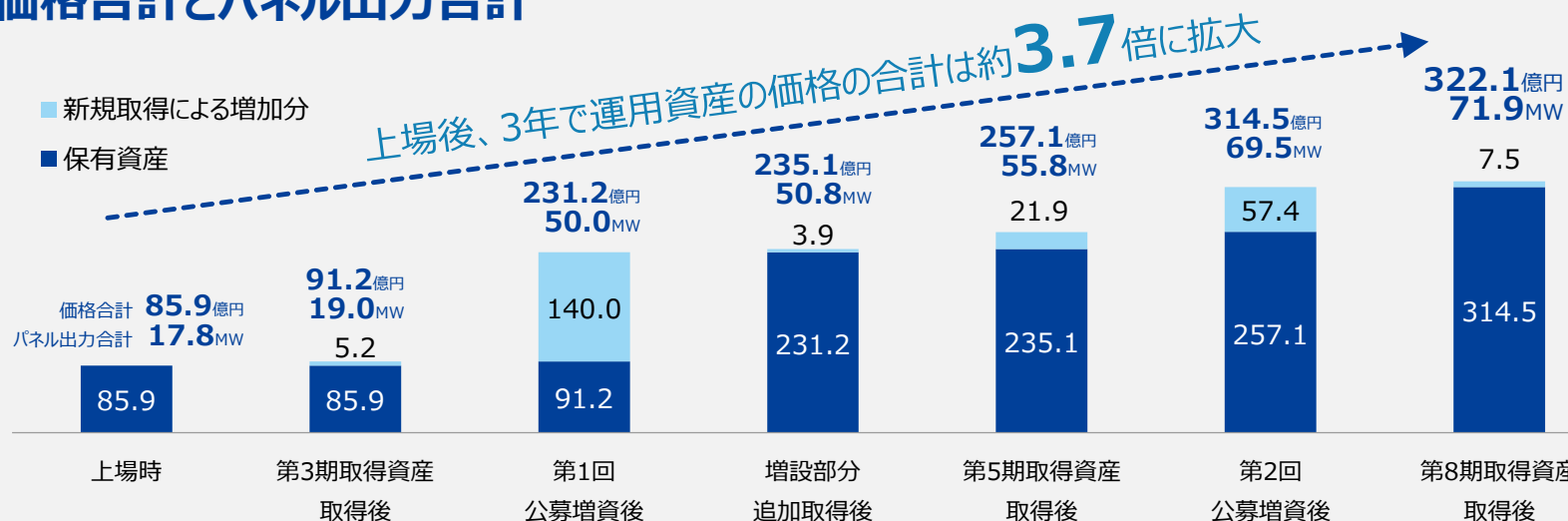
保有資産 **322.1** 億円

2019年6月28日時点



LS飯能美杉台発電所

価格合計とパネル出力合計



「価格合計」の金額は、2019年6月28日付で取得した資産を除く保有資産についてはその評価価値を、2019年6月28日付で取得した資産についてはその取得価格を記載しています。なお、評価価値とは、PwCサステナビリティ合同会社より取得した、2019年5月31日を価格時点とするバリュエーションレポートに記載の各発電所の評価価値のレンジの中から、本投資法人が規約第36条第2項第1号に従い算出した中間値をいいます。

GRESBインフラストラクチャー評価取得

タカラレーベン・インフラ投資法人が4スター評価を取得



● GRESBインフラストラクチャー評価の概要

GRESBは、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された、実物資産（不動産やインフラ施設など）ポートフォリオの環境・社会・ガバナンス（以下「ESG」）パフォーマンスを測るベンチマークおよびその運営組織の名称。2019年9月現在、運用資産計22兆米国ドル以上、100社を越える機関投資家がGRESBに加盟し投資運用プロセスにおける投資先選定や投資先との対話にGRESBデータを活用。GRESBインフラストラクチャーは2016年に創設された、インフラファンドを対象とする「ファンド評価」と、ファンドの投資先となるインフラ資産やその運営会社を対象とする「アセット評価」の2種から構成されるESGパフォーマンスを測るベンチマーク。2019年は世界各国の計107ファンド、393アセットがGRESBインフラストラクチャー評価に参加。

● 「Sector Leader」選出について

GRESBインフラストラクチャー評価において、GRESBが各地域・セクターで最も高く評価した参加者を「Sector Leader」として選出しており、タカラレーベン・インフラ投資法人は**日本のインフラファンドとして初めて「アジア地域」における「Sector Leader」に選出。**

● 評価結果について

タカラレーベン・インフラ投資法人のESG情報の開示体制や、ESG目標設定の取組みが評価された結果、ファンド総合評価においてタカラレーベン・インフラ投資法人が属する「再生可能エネルギー」ピアグループにおいてタカラレーベン・インフラ投資法人は**アジア9ファンド中1位、世界20ファンド中2位の評価を取得。**

また、GRESBインフラストラクチャー・アセット評価に参加した、タカラレーベン・インフラ投資法人が保有するインフラ資産及びオペレーターであるタカラレーベンによる「リスクと機会」及び「ステークホルダーとの関係構築」の取組みが高く評価され、**グローバル相対評価による「GRESBレーティング」において「4スター」（最高位は5スター）を取得。**

グッドデザイン賞受賞①

グッドデザイン賞ベスト100受賞

ボタニカルガーデン [アートビオトープ「水庭」]

・受賞企業

タカラレーベン、ニキシモ

・概要

栃木県那須のリゾート「ボタニカルガーデン アートビオトープ」に誕生した、緻密な計算によって配置された318本の木々と大小160のビオトープ（池）とが織り成す唯一無二の「水庭」。あらゆる垣根を越えて世界中の人々が集い、交感し、五感を研ぎ澄まして人間と自然の関わりを感じる特別なメディテーション空間である。

・審査委員の評価

極めて有機的なこの風景は、どこかで見たような「自然」な風景であるが、実は自然の状態では現れえない風景である。なぜなら、自然の状態でこれほどの複雑な水盤が現れる状況であるならば、水位は極めて高くなり高木類との共存は不可能であるからだ。同様にこの美しいぬかるみはアートビオトープであって、ビオトープでないから、きちんと管理され美しさを保っているのだ。この新しい自然な風景こそ、実は日本の庭園の中に脈々と受け継がれて来た魂そのものであり、ゆえにこの見たこともない風景なのに自然に見えるこの庭は、極めて日本らしいデザインと言えるだろう。



グッドデザイン賞受賞②

グッドデザイン賞 4年連続受賞

● 集合住宅 [Brillia 湘南 辻堂海浜公園]



● 住宅設備取扱説明書の一元電子化 [スマート取説]



● 防災拠点活用 [モデルルーム、販売センターの防災拠点活用]



● マンション共用部の設計 [可変設計マンション共用部]



● ゴミ置場のスマート化 [マンション ゴミ置場のスマート化・改善の取り組み (6Mプロジェクト)]



2018年度 トリプル受賞

- ・「ワーキングポイント」プロジェクト
- ・「ソコタク」プロジェクト
- ・「グッドワーキング」プロジェクト

2017年度 トリプル受賞

- ・「ソコポス」プロジェクト
- ・「もっとあったらいいな」プロジェクト
- ・「レーベンクラフト」プロジェクト

2016年度 トリプル受賞

- ・「もっとあったらいいな」プロジェクト
- ・「自助共助」プロジェクト
- ・「個人防災キット」プロジェクト

マイリハ～地域に根差したリハビリ特化型デイサービス～

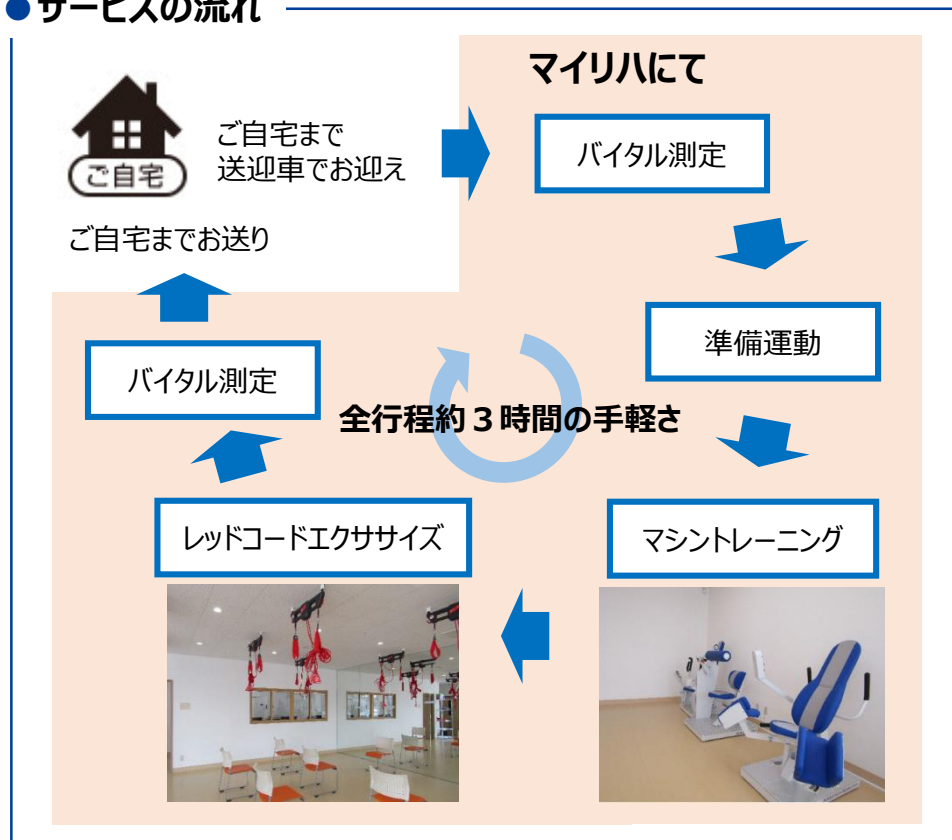
レーベンコミュニティ 「マイリハ 三郷リハビリセンター」開所



「やりたいことができる」

マイリハは、自立を支援するリハビリ特化型デイサービス

●サービスの流れ



マイリハは「やりたいこと」を実現するためのリハビリ特化型デイサービスとして、2011年7月に1号店である柳島リハビリセンターをオープン。5店舗展開しており、地域に根差した施設として、要支援・要介護認定を受けられた方のリハビリを支援。高齢化社会の進行に伴い老後の健康についての悩みや不安が多い中、利用者様の幸せは何か、マイリハとして何が出来るかを考え、レッドコードエクササイズ※を主とした豊富なプログラムと運動量を誇るリハビリ特化型デイサービスとして、健康寿命の延伸に貢献することを目標に取り組む。

※レッドコードエクササイズ・・・北欧発祥のトレーニング器械。ストレッチや筋肉を伸ばす。

- ・柳島リハビリセンター
- ・吉川リハビリセンター
- ・浦和リハビリセンター
- ・五香リハビリセンター
- ・三郷リハビリセンター

タカラレーベングループ

グループ再編



タカラプロパティ



吸収合併



レーベントラスト (旧 日興プロパティ)

●所在地/ 主管エリア

東京都豊島区池袋（本社）

神奈川県横浜市港北区（本社、港北支店）
神奈川県横浜市都筑区（都筑支店）
東京都豊島区池袋（池袋支店）

●事業内容

賃貸管理事業、不動産販売事業、
賃貸事業、不動産仲介事業、
保険代理業

賃貸管理事業、不動産販売事業、
賃貸事業、不動産仲介事業、
保険代理業、**建設事業**

●資本金

3,000万円

6,000万円

当社グループ内における経営資源の最適化と業務の効率化を図り、
より広範なエリアと事業内容をカバー

A large rounded rectangle with a blue border and eight horizontal gray lines inside, serving as a writing area.

本資料は2019年9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