

株式会社タカラレーベン

2020年3月期 決算説明会

2020年5月26日



証券コード
8897

| | |
|--------------------|------|
| ■ 2020年3月期 業績概要 | P.2 |
| ■ セグメント別状況 | P.12 |
| ■ 株主還元 | P.20 |
| ■ 2021年3月期 業績・配当予想 | P.22 |
| ■ Appendix | P.25 |

■ 2020年3月期 業績概要

■ セグメント別状況

■ 株主還元

■ 2021年3月期 業績・配当予想

■ Appendix

- ◆ 2020年3月期の連結業績は、売上高168,493百万円（前期比27.6%増）、営業利益11,901百万円（同18.5%増）、経常利益11,201百万円（同24.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益5,361百万円（同16.6%減）で、過去最高の売上高となりました。
- ◆ 2020年3月期の連結業績予想に対する達成率は、売上高で105.3%となり予想を達成しましたが、ホテルプロジェクトの棚卸資産の評価損1,008百万円を計上したことにより、営業利益の達成率は91.5%、経常利益の達成率は94.9%、親会社株主に帰属する当期純利益の達成率は棚卸資産の評価損に加え、特別損失（減損損失）2,071百万円を計上したことにより67.0%となりました。
- ◆ 新築分譲マンション事業においては、1,955戸（前期比299戸増、JV含む）の引渡しを行い、売上高は77,171百万円（同34.9%増）となり、売上戸数と売上高ともに、過去最高を更新しました。

連結損益計算書

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

セグメント別 売上高・売上総利益①

| (百万円) | | 2019年3月期 実績 | 2020年3月期 実績 | 増減率 | 2020年3月期 予想 | 達成率 | |
|-----------|-------|----------------|----------------|--------|----------------|--------|--|
| 不動産販売事業 | 売上高 | 104,823 | 129,649 | 23.7% | 120,720 | 107.4% | |
| | 売上総利益 | 21,060 | 22,619 | 7.4% | 23,520 | 96.2% | |
| 新築分譲マンション | 売上高 | 57,203 | 77,171 | 34.9% | 75,000 | 102.9% | |
| | 売上総利益 | 11,977 | 15,650 | 30.7% | 15,500 | 101.0% | |
| 新築戸建分譲 | 売上高 | 8,817 | 7,808 | △11.4% | 10,000 | 78.1% | |
| | 売上総利益 | 701 | 720 | 2.8% | 1,000 | 72.1% | |
| リニューアル再販 | 売上高 | 3,305 | 3,431 | 3.8% | 2,720 | 126.2% | |
| | 売上総利益 | 537 | 421 | △21.6% | 320 | 131.7% | |
| 流動化 | 売上高 | 33,502 | 37,854 | 13.0% | 30,000 | 126.2% | |
| | 売上総利益 | 7,235 | 4,828 | △33.3% | 6,300 | 76.6% | |
| その他 | 売上高 | 1,993 | 3,382 | 69.7% | 3,000 | 112.8% | |
| | 売上総利益 | 608 | 997 | 64.0% | 400 | 249.4% | |

セグメント別 売上高・売上総利益②

| | | 2019年3月期 実績 | 2020年3月期 実績 | 増減率 | 2020年3月期 予想 | 達成率 |
|------------|-------|----------------|----------------|----------|----------------|--------|
| | (百万円) | | | | | |
| 不動産賃貸事業 | 売上高 | 5,829 | 5,965 | 2.3% | 6,000 | 99.4% |
| | 売上総利益 | 1,207 | 1,589 | 31.7% | 1,500 | 106.0% |
| 不動産管理事業 | 売上高 | 4,512 | 5,046 | 11.9% | 5,200 | 97.1% |
| | 売上総利益 | 633 | 576 | △9.0% | 750 | 76.9% |
| 発電事業（施設売却） | 売上高 | 6,100 | 15,983 | 162.0% | 17,000 | 94.0% |
| | 売上総利益 | 1,414 | 3,020 | 113.6% | 2,700 | 111.9% |
| 発電事業（売電収入） | 売上高 | 4,694 | 4,999 | 6.5% | 4,100 | 121.9% |
| | 売上総利益 | 8 | 116 | 1,287.3% | 200 | 58.4% |
| その他事業 | 売上高 | 6,045 | 6,850 | 13.3% | 6,980 | 98.1% |
| | 売上総利益 | 2,561 | 2,593 | 1.2% | 2,830 | 91.6% |
| 総合計 | 売上高 | 132,005 | 168,493 | 27.6% | 160,000 | 105.3% |
| | 売上総利益 | 26,886 | 30,516 | 13.5% | 31,500 | 96.9% |

販売費及び一般管理費

- ◆ 販売費及び一般管理費は前期比1,774百万円増加
- ◆ 予想比ではおおむね想定通り（予想：18,500百万円）

| (百万円) | 2019年3月期 | 2020年3月期 | 増減額 |
|--------------|----------|----------|---------|
| 販売費及び一般管理費 | 16,839 | 18,614 | 1,774 |
| 広報費 | 758 | 1,210 | 452 ※ 1 |
| 販売経費 | 6,659 | 6,799 | 139 |
| 広告宣伝費等（物件販売） | 5,849 | 6,276 | 426 ※ 2 |
| 販売手数料（流動化） | 809 | 522 | △287 |
| 人件費 | 5,288 | 5,901 | 613 ※ 3 |
| その他 | 4,133 | 4,703 | 569 |

- ※ 1 50周年に向けたブランディング活動のため
- ※ 2 販売エリアの拡大、販売戸数増加のため
- ※ 3 人員の増加と、前期7月に実施した人事制度改定のため

連結貸借対照表

- ◆ 販売用不動産の増加
- ◆ 社債の発行（3年債・5年債）

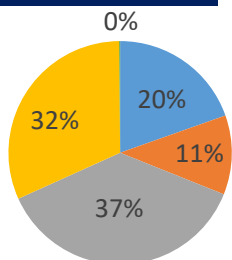
| (百万円) | 2019年3月末 | 2020年3月末 | 増減率 |
|-------------|----------|----------|----------|
| 資産 | 184,893 | 195,448 | 5.7% |
| 流動資産 | 98,512 | 115,314 | 17.1% |
| 現金及び預金 | 21,165 | 35,311 | 66.8% |
| たな卸資産 | 68,681 | 69,964 | 1.9% |
| 販売用不動産 ※ 1 | 18,821 | 23,861 | 26.8% |
| 仕掛販売用不動産 | 49,860 | 46,102 | △7.5% |
| 固定資産 | 86,286 | 79,874 | △7.4% |
| 負債 | 137,158 | 144,309 | 5.2% |
| 流動負債 | 58,539 | 65,616 | 12.1% |
| 支払手形・買掛金 | 7,790 | 11,858 | 52.2% |
| 借入金（短期・一年内） | 37,575 | 39,268 | 4.5% |
| 社債（一年内） | — | 296 | — |
| 固定負債 | 78,619 | 78,692 | 0.1% |
| 長期借入金 | 73,882 | 69,656 | △5.7% |
| 社債 ※ 2 | 200 | 4,804 | 2,302.0% |
| 純資産 | 47,734 | 51,139 | 7.1% |
| 資本金 | 4,819 | 4,819 | — |
| 負債・純資産合計 | 184,893 | 195,448 | 5.7% |

※ 1 リニューアル 1 棟物件の仕入れ

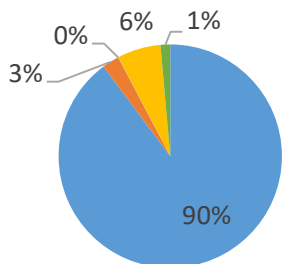
※ 2 私募債の発行による資金調達方法の多様化

連結貸借対照表 (内訳)

販売用資産

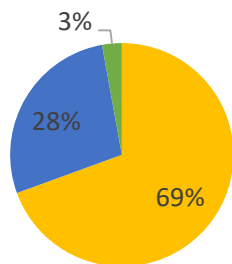


仕掛販売用資産



- 新築分譲マンション
- 新築戸建
- リニューアル再販
- 流動化
- 発電施設
- その他

有形固定資産



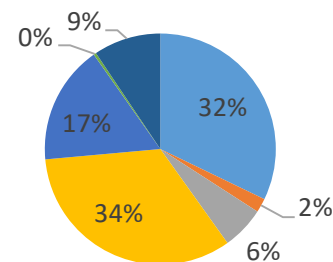
総資産 (195,448百万円) (2020年3月末)

| | | | |
|-----------|---------|----------|---------|
| 流動資産 | 115,314 | 負債 | 144,309 |
| 現金・預金 | 35,311 | 短期借入金他 | 39,268 |
| たな卸資産 | 69,964 | 社債 (一年内) | 296 |
| 新築分譲マンション | 46,073 | 長期借入金 | 69,656 |
| 新築戸建 | 3,874 | 社債 | 4,804 |
| リニューアル再販 | 8,900 | | |
| 流動化 | 10,431 | | |
| その他 | 684 | | |
| 固定資産 | 79,874 | 純資産 | 51,139 |
| 有形固定資産 | 67,220 | 株主資本 | 50,759 |
| 無形固定資産 | 1,790 | 新株予約権 | 241 |
| 投資その他の資産 | 10,863 | 非支配株主持分 | 263 |

(百万円)

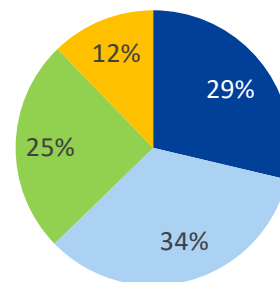
借入金・社債内訳

- 新築分譲マンション
- 新築戸建
- リニューアル再販
- 流動化
- 発電施設
- その他
- 資産に紐づかない



流動化内訳

- レジデンス
- オフィス
- ホテル
- 商業店舗



セグメント別資産、借入金・社債明細

| (百万円) | 販売用不動産 | 仕掛不動産 | 有形固定資産 | 資産合計 | 借入金・社債 |
|----------------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 合計 | 23,861 | 46,102 | 67,220 | 137,185 | 114,025 |
| 新築分譲マンション | 4,673 | 41,399 | － | 46,073 | 36,657 |
| 新築戸建 | 2,740 | 1,133 | － | 3,874 | 2,237 |
| リニューアル再販 | 8,871 | 28 | － | 8,900 | 6,857 |
| 流動化 | 7,538 | 2,893 | 46,674 | 57,106 | 38,131 |
| 発電施設 | － | － | 18,630 | 18,630 | 18,995 |
| その他 | 37 | 647 | 1,914 | 2,599 | 418 |
| 資産に紐づかない借入金・社債 | － | － | － | － | 10,727 ※ |

※ 社債5,100百万円を含む

- ◆ 利益ある持続的成長を支えるために、資本コストを意識した経営を推進
- ◆ 収益性と資本効率の改善のため、中期経営計画にてROE15%以上を目標とする

中期経営計画

2019年3月期～2021年3月期

| | |
|------------|-----------------|
| 自己資本比率 (%) | 30% (2021年3月期末) |
| LTV (%) | 60%未満 (毎期3月末) |
| D/Eレシオ (倍) | 3倍未満 (毎期3月末) |
| ROE (%) | 15% (毎期) |

中期経営計画

| | 2016年3月期 | 2017年3月期 | 2018年3月期 | 2019年3月期 | 2020年3月期 |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 自己資本比率 (%) | 25.8 | 26.2 | 24.1 | 25.6 | 25.9 |
| LTV (%) | 54.3 | 57.1 | 60.1 | 60.5 | 58.3 |
| D/Eレシオ (倍) | 2.1 | 2.2 | 2.5 | 2.3 | 2.2 |
| ROE (%) | 13.3 | 17.4 | 18.6 | 14.3 | 10.9 ※ |

※ 特殊要因を除くと17.2%

■ 2020年3月期 業績概要

■ セグメント別状況

■ 株主還元

■ 2021年3月期 業績・配当予想

■ Appendix

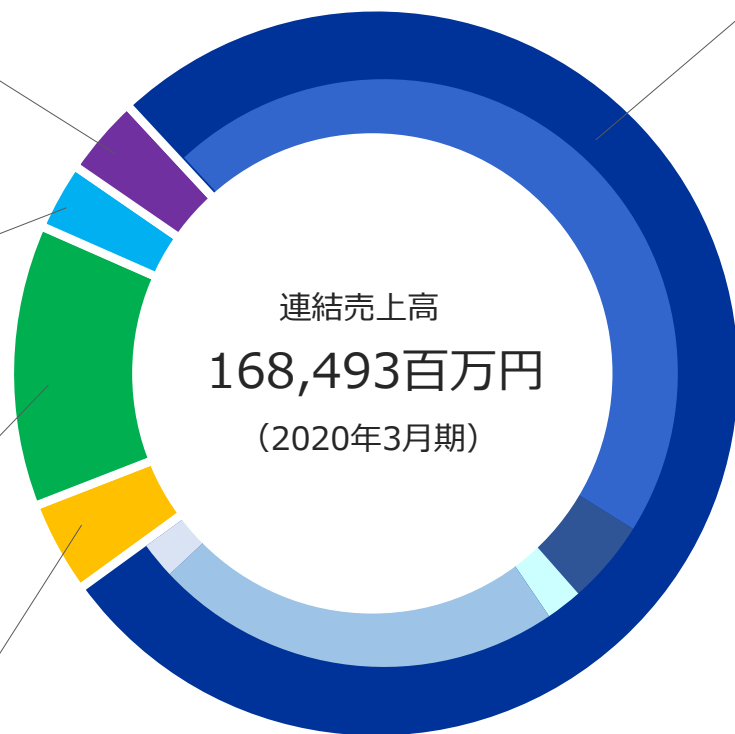
事業セグメント別売上高

不動産賃貸事業
5,965百万円 3.5%

不動産管理事業
5,046百万円 3.0%

発電事業
20,982百万円 12.5%

その他事業
6,850百万円 4.1%



不動産販売事業
129,649百万円 76.9%

新築分譲マンション

77,171百万円 45.8%

新築戸建分譲

7,808百万円 4.6%

リニューアル再販

3,431百万円 2.0%

流動化

37,854百万円 22.5%

不動産販売その他

3,382百万円 2.0%

不動産販売事業：新築分譲マンション

- ◆ 売上戸数の予想値を達成したことにより、売上高・売上総利益ともに予想値を達成
- ◆ 地方比率の増加

| (百万円) | 2019年3月期 | 2020年3月期 | 増減率 | 2020年3月期 予想 | 達成率 |
|-------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 売上高 | 57,203 | 77,171 | 34.9% | 75,000 | 102.9% |
| 売上総利益 | 11,977 | 15,650 | 30.7% | 15,500 | 101.0% |
| 粗利益率 | 20.9% (21.1%) | 20.3% (20.2%) | △0.6P (△0.9P) | 20.7% | 98.1% (97.6%) |
| 売上戸数 | 1,656戸 | 1,955戸 | 299戸 | 1,950戸 | 100.3% |

※粗利益率の()内は低価法の影響を除いた比率



レーベン名古屋松重町GRAND AUBE
(愛知県名古屋市 165戸)

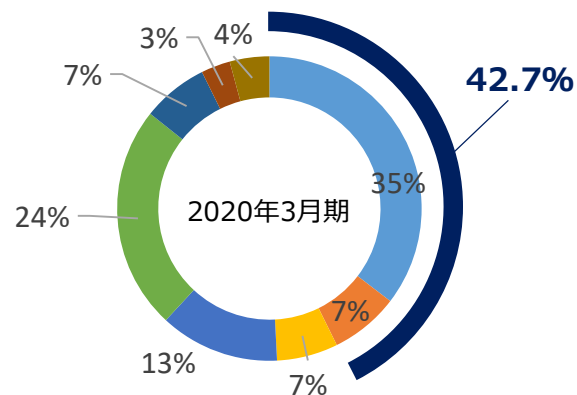
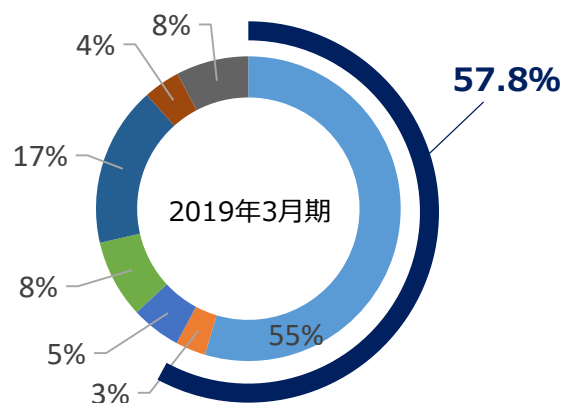


レーベン仙台THE BRIGHTAS
(宮城県仙台市 182戸)



レーベン大通公園THE CENTRAL
(北海道札幌市 98戸)

大都市圏比率



大都市圏

- 首都圏
- 中部圏
- 近畿圏
- 北海道圏
- 東北圏
- 関東甲信越圏
- 北陸圏
- 中国圏
- 四国圏
- 九州圏

※大都市圏：首都圏・中部圏・近畿圏

不動産販売事業：新築戸建／リニューアル再販

新築戸建

◆ 売上戸数154戸、粗利益率の改善

| (百万円) | 2019年3月期 | 2020年3月期 | 増減率 | 2020年3月期 予想 | 達成率 |
|-------|----------|----------|--------|----------------|-------|
| 売上高 | 8,817 | 7,808 | △11.4% | 10,000 | 78.1% |
| 売上総利益 | 701 | 720 | 2.8% | 1,000 | 72.1% |
| 粗利益率 | 8.0% | 9.2% | 1.2P | 10.0% | 92.0% |
| 売上戸数 | 131戸 | 154戸 | 23戸 | 200戸 | 77.0% |



レーベンプラッツ柏 豊四季Ⅰ・Ⅱ



レーベンプラッツ武蔵小金井
GRAN LIBERTE



レーベンプラッツ仙川ヒルトップブレイズ

リニューアル再販

◆ 保有戸数の順調な積み上がり

| ※売却分 (百万円) | 2019年3月期 | 2020年3月期 | 増減率 | 2020年3月期 予想 | 達成率 |
|---------------|----------|----------|--------|----------------|--------|
| 売上高 | 3,305 | 3,431 | 3.8% | 2,720 | 126.2% |
| 売上総利益 | 537 | 421 | △21.6% | 320 | 131.7% |
| 粗利益率 | 16.3% | 12.3% | △4.0P | 11.8% | 104.2% |
| 仕入戸数 | 257戸 | 271戸 | 14戸 | 240戸 | 112.9% |
| 期末保有戸数 | 229戸 | 386戸 | 157戸 | 389戸 | 99.2% |

不動産販売事業：流動化

◆ タカラレーベン不動産投資法人へ5物件を売却（10,755百万円）

◆ 私募ファンド、ブリッジファンドの活用

※粗利益率の()内は低価法の影響を除いた比率

| (百万円) | 2019年3月期 | 2020年3月期 | 増減率 | 2020年3月期 予想 | 達成率 |
|-------|----------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 投資額 | 34,147 | 30,200 | △11.6% | 30,000 | 100.7% |
| 売却額 | 33,502 | 37,854 | 13.0% | 30,000 | 126.2% |
| 売上総利益 | 7,235 | 4,828 | △33.3% | 6,300 | 76.6% |
| 粗利益率 | 21.6% | 12.8% (15.4%) | △8.8P (△6.2P) | 21.0% | 61.0% (73.3%) |

主な投資実績▼



主な売却実績▼

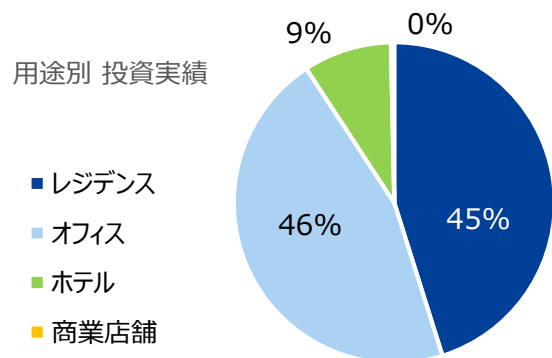


A L.Biz水道橋

B 船橋プライムスクエア

投資実績

合計金額 30,200百万円



売却実績

タカラレーベン不動産投資法人

合計金額 10,755百万円

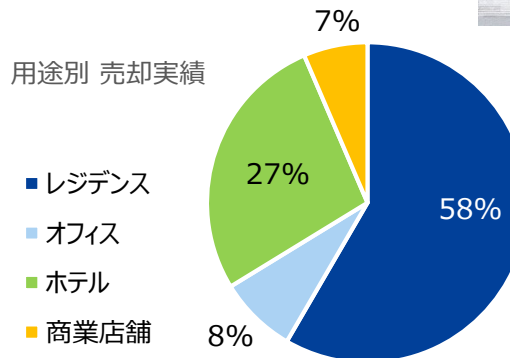
私募ファンド・ブリッジファンド

合計金額 7,768百万円

その他

合計金額 19,331百万円

用途別 売却実績



不動産賃貸事業／不動産管理事業

不動産賃貸事業

◆ 賃貸収入の積み上がり

| (百万円) | 2019年3月期 | 2020年3月期 | 増減率 | 2020年3月期 予想 | 達成率 |
|-------|----------|----------|------|----------------|--------|
| 売上高 | 5,829 | 5,965 | 2.3% | 6,000 | 99.4% |
| 粗利益率 | 20.7% | 26.7% | 6.0P | 25.0% | 106.8% |

不動産管理事業

- ◆ 前期末から管理戸数 5,711戸の増加（うち自社案件1,784戸、他社案件3,927戸）
- ◆ 管理業務委託契約継続率 99.8%（総合管理 2020年3月末実績）

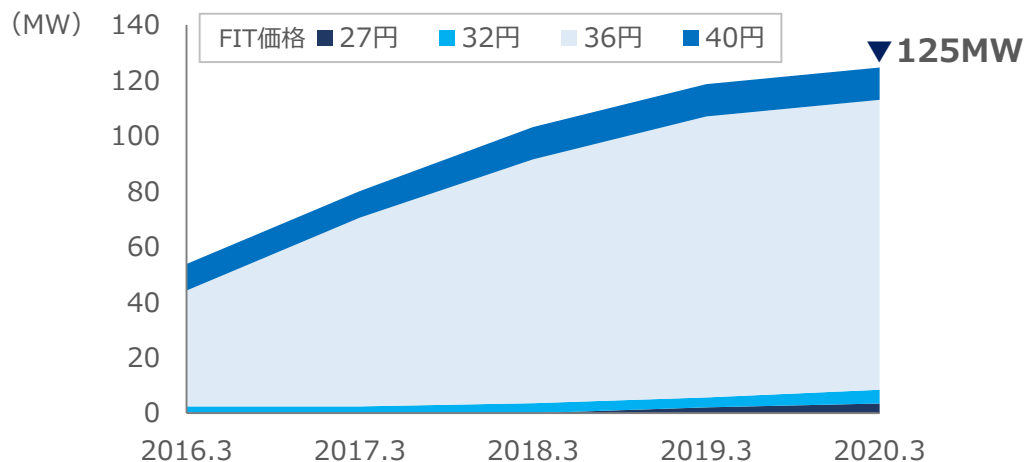
| (百万円) | 2019年3月期 | 2020年3月期 | 増減率 | 2020年3月期 予想 | 達成率 |
|---------|----------|----------|--------|----------------|--------|
| 売上高 | 4,512 | 5,046 | 11.9% | 5,200 | 97.1% |
| 粗利益率 | 14.0% | 11.4% | △2.6P | 14.4% | 79.2% |
| 管理戸数 | 54,036戸 | 59,747戸 | 5,711戸 | 58,800戸 | 101.6% |
| グループ外比率 | 47.4% | 49.5% | 2.1P | 48.5% | 102.1% |

発電事業

- ◆ タカラレーベン・インフラ投資法人へ7施設を売却（13,858百万円）
- ◆ FIT価格27円以上の10施設の仕入を実施（開発中含め 57MW） ※施設数については、ライセンスごとに集計

| | | 2019年3月期 | 2020年3月期 | 増減率 | 2020年3月期 予想 | 達成率 |
|---------------|-------|----------|----------|----------|----------------|--------|
| | | (百万円) | | | | |
| 施設売却 | 売上高 | 6,100 | 15,983 | 162.0% | 17,000 | 94.0% |
| | 売上総利益 | 1,414 | 3,020 | 113.6% | 2,700 | 111.9% |
| | 粗利益率 | 23.2% | 18.9% | △4.3P | 15.9% | 118.9% |
| 売電収入 | 売上高 | 4,694 | 4,999 | 6.5% | 4,100 | 121.9% |
| | 売上総利益 | 8 | 116 | 1,287.3% | 200 | 58.4% |
| | 粗利益率 | 0.2% | 2.3% | 2.1P | 4.9% | 46.9% |
| 仕入発電規模（開発中含む） | | 2MW | 57MW | 55MW | 50MW | 114.0% |
| 稼働済発電規模（累計） | | 119MW | 125MW | 6MW | 150MW | 83.3% |

稼働済発電規模（累計）



主な売却実績



LS千葉山武発電所

発電規模 : 5.06 MW
FIT単価 : 36円



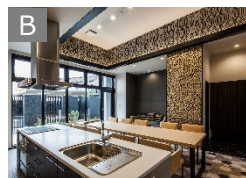
LS長崎諫早発電所

発電規模 : 2.02 MW
FIT単価 : 27円

その他事業

◆ 修繕・建築工事収入の積み上がり

| (百万円) | 2019年3月期 | 2020年3月期 | 増減率 | 2020年3月期 予想 | 達成率 |
|----------|----------|----------|--------|----------------|--------|
| 売上高 | 6,045 | 6,850 | 13.3% | 6,980 | 98.1% |
| 販売・仲介手数料 | 725 | 760 | 4.8% | 1,100 | 69.1% |
| 運用報酬 | 1,037 | 994 | △4.1% | 800 | 124.3% |
| 修繕工事収入 | 1,546 | 1,429 | △7.6% | 1,600 | 89.3% |
| 建築工事収入 | 1,597 | 2,652 | 66.0% | 2,100 | 126.3% |
| その他 | 1,138 | 1,012 | △11.1% | 1,380 | 73.4% |



- A レーベン富山総曲輪MID ARCH
- B レーベン長岡南町LEXIS
- C レーベン鶴瀬Grandrex
- D ネベル板橋



■ 2020年3月期業績概要

■ セグメント別状況

■ 株主還元

■ 2021年3月期業績・配当予想

■ Appendix

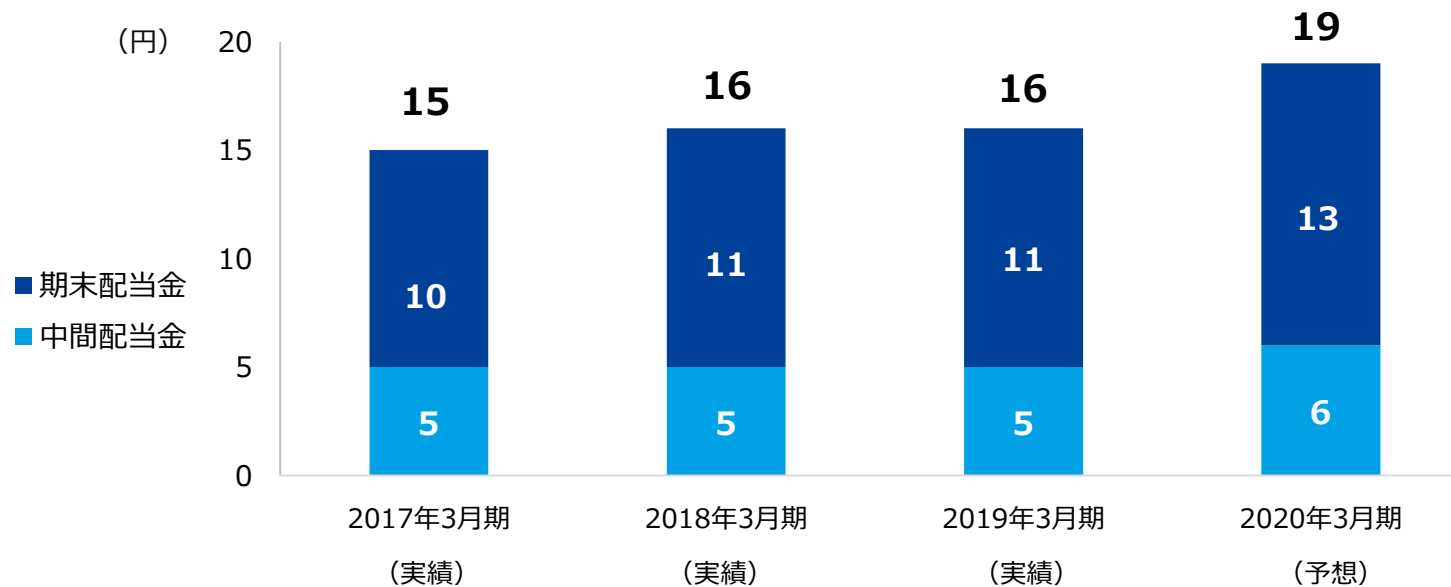
株主還元

配当金の推移

◆ 予想は未達だったものの、減損損失等の特殊要因のため、当期については、当初予想通りに配当を実施予定

配当性向

25~30%



| | | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|
| 配当性向 (%) | 26.7 | 23.5 | 27.0 | 38.4 |
| 1株当たりの 当期純利益 (円) | 56.14 | 68.12 | 59.33 | 49.45 |

■ 2020年3月期 業績概要

■ セグメント別状況

■ 株主還元

■ 2021年3月期 業績・配当予想

■ Appendix

2021年3月期業績・配当予想／基本方針

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、永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。

主な事業における方針：不動産販売事業／発電事業

不動産販売事業

新築分譲マンション

想定リスク

- ◆ 各エリアのモデルルームにおける販売活動の制限

方針

- ◆ 引き続き実需に向けた商品を供給
- ◆ 全国へのエリア展開によりリスクを分散
- ◆ VRシステムを使用した非対面営業等、多様な営業手法の開発、導入に注力

契約済戸数 **1,062** 戸 (JV戸数含む)
2020年3月末時点

流動化

想定リスク

- ◆ 収益不動産の開発・売却の見直し、計画との乖離

方針

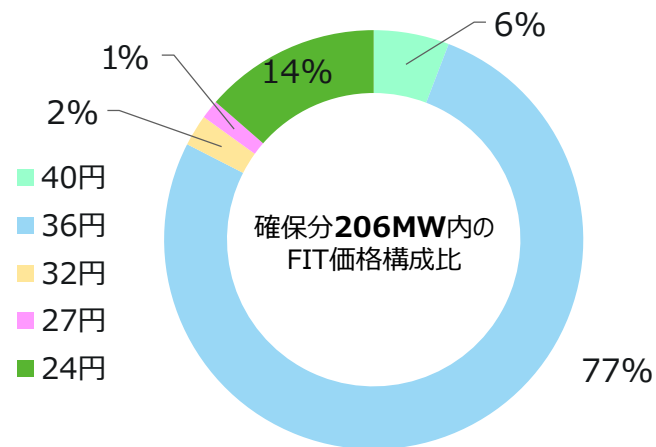
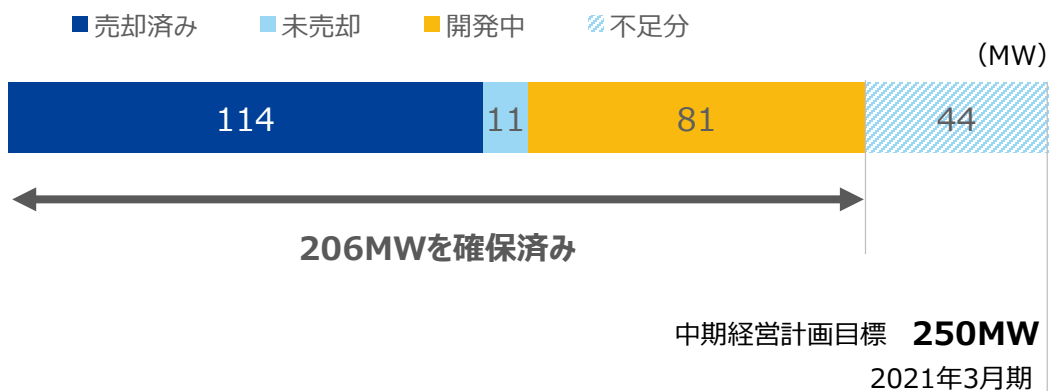
- ◆ 最適なポートフォリオの構築を図る
- ◆ マーケット動向を注視し、適切な売却時期を見定める
- ◆ 想定利益額の確保を優先し、想定利益額に届かない場合は、当面自社で賃貸保有
- ◆ 新規優良案件については、積極的に投資を継続

発電事業

- ◆ マーケット動向に左右されにくい特性があるため、継続して売却活動を実施
- ◆ 新規案件仕入については、従来通りに実施

発電規模 **206** MW (開発中含む)

【発電規模】



■ 2020年3月期 業績概要

■ セグメント別状況

■ 株主還元

■ 2021年3月期 業績・配当予想

■ Appendix

タカラレーベングループの企業理念・ビジョン



企業理念

幸せを考える。幸せをつくる。

私たちは、人と暮らしの幸せについて
誰よりも真剣に考え、ひとつひとつの夢を
かたちにした住まいを実現します。

私たちは、地域、社会の幸せについて
誰よりも深く考え、すべての人が
安心して暮らせる街づくりに貢献します。

私たちは、明日の幸せについて
誰よりも前向きに考え、
地球にやさしい持続的な環境づくりを提案します。

幸せを考える。幸せをつくる。
これがタカラレーベングループの仕事です。

企業ビジョン

共に創造する

感動する心で
お客様と感動する心を大切にし、
市場における新しい価値を共に創造する

誠実な姿勢で
パートナーへの誠実な姿勢のもとで、
人と社会の安全と安心を共に創造する

実行する力で
従業員一人ひとりの実行する力で、
未来に向け永続的な成長を共に創造する

ESGへの取り組みの推進

◆中期経営計画の基本方針の1つに**ESG対応**を掲げ、4つの重要テーマを基軸に事業を通じた社会課題の解決を推進



連結貸借対照表（推移）

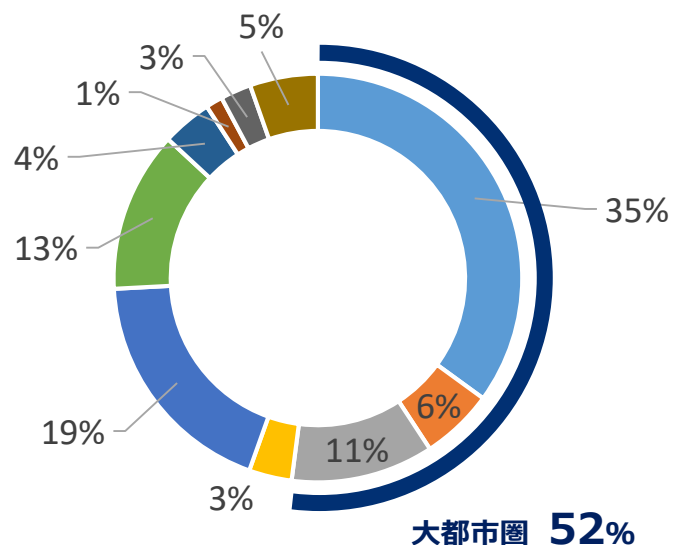
| (百万円) | 2018年3月末 | 2019年3月末 | 2020年3月末 |
|-----------|----------|----------|----------|
| 販売用不動産 | 24,370 | 18,821 | 23,861 |
| 新築分譲マンション | 12,917 | 5,727 | 4,673 |
| 新築戸建 | 1,441 | 2,579 | 2,740 |
| リニューアル再販 | 2,015 | 4,993 | 8,871 |
| 流動化 | 3,350 | 5,510 | 7,538 |
| 発電施設 | 4,090 | — | — |
| その他 | 554 | 10 | 37 |
| 仕掛不動産 | 44,068 | 49,860 | 46,102 |
| 新築分譲マンション | 34,103 | 44,379 | 41,399 |
| 新築戸建 | 6,844 | 2,560 | 1,133 |
| リニューアル再販 | 711 | 362 | 28 |
| 流動化 | 1,277 | 1,587 | 2,893 |
| 発電施設 | — | — | — |
| その他 | 1,132 | 970 | 647 |
| 有形固定資産 | 66,340 | 75,224 | 67,220 |
| 流動化 | 52,724 | 52,137 | 46,674 |
| 発電施設 | 11,067 | 20,853 | 18,630 |
| その他 | 2,549 | 2,233 | 1,914 |

| (百万円) | 2018年3月末 | 2019年3月末 | 2020年3月末 |
|----------------|----------|----------|----------|
| 流動化資産 | 57,352 | 59,234 | 57,106 |
| レジデンス | 20,014 | 20,822 | 16,386 |
| オフィス | 15,406 | 11,295 | 19,438 |
| ホテル | 14,727 | 19,463 | 14,293 |
| 商業店舗 | 7,203 | 7,653 | 6,988 |
| 借入金・社債 | 106,443 | 111,657 | 114,025 |
| 新築分譲マンション | 38,787 | 41,588 | 36,657 |
| 新築戸建 | 8,245 | 4,667 | 2,237 |
| リニューアル再販 | 2,481 | 3,055 | 6,857 |
| 流動化 | 38,258 | 38,947 | 38,131 |
| 発電施設 | 17,297 | 18,546 | 18,995 |
| その他 | — | — | 418 |
| 資産に紐づかない借入金・社債 | 1,372 | 4,851 | 10,727 |

マンション用地取得状況・供給エリア

マンション用地取得状況

全国合計 6,747戸

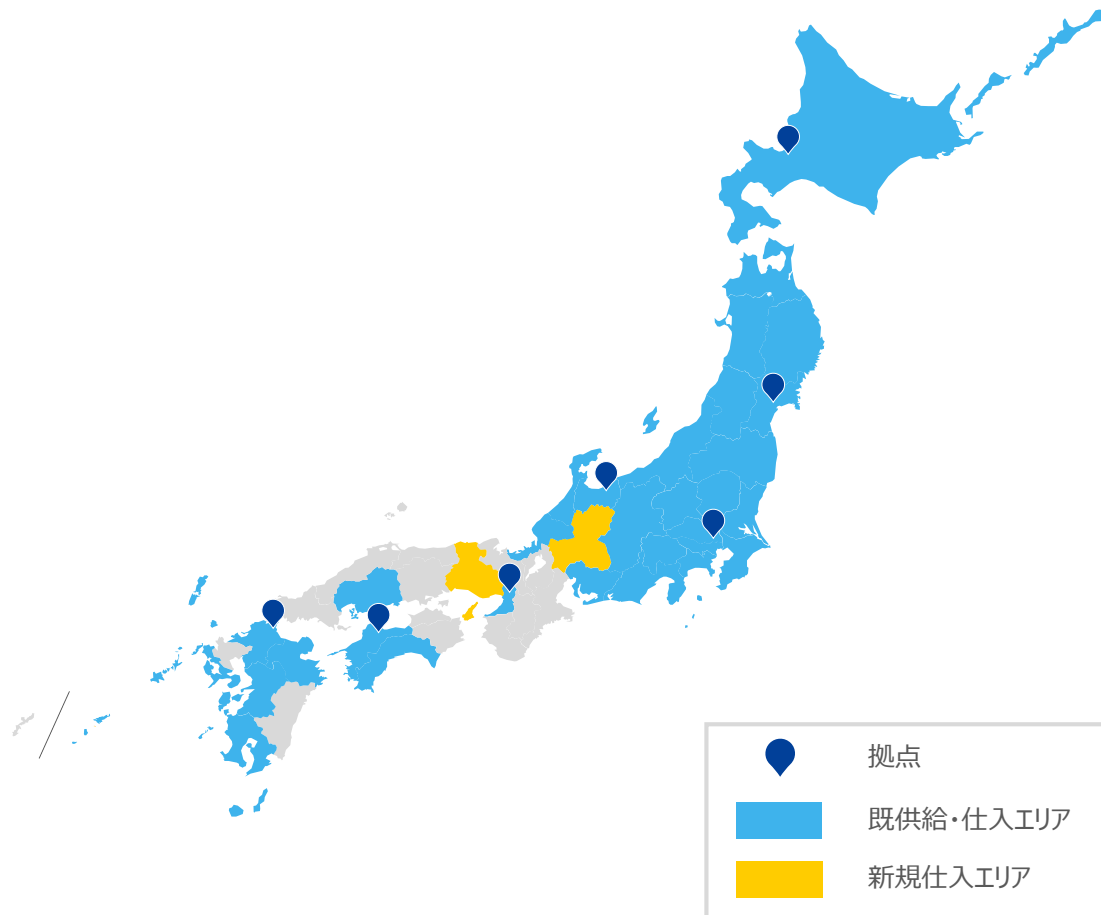


- 首都圏
- 北海道
- 北陸
- 九州
- 中部
- 東北
- 中国
- 近畿
- 関東甲信越
- 四国

※大都市圏：首都圏・中部圏・近畿圏

マンション供給エリア

- ◆ 全国へエリアを展開し、**33**都道府県に進出済み
- ◆ 岐阜県および兵庫県で新規仕入



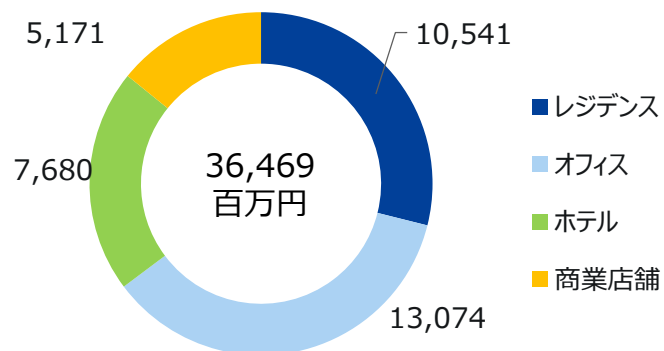
流動化事業：資産規模

流動化事業 資産規模

既存・完成物件

(百万円)

2020年3月末簿価

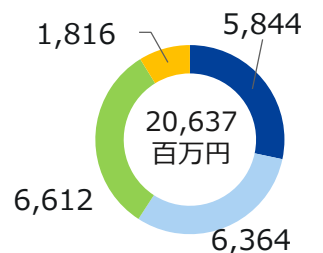


※販売用不動産に計上されている流動化資産を含む

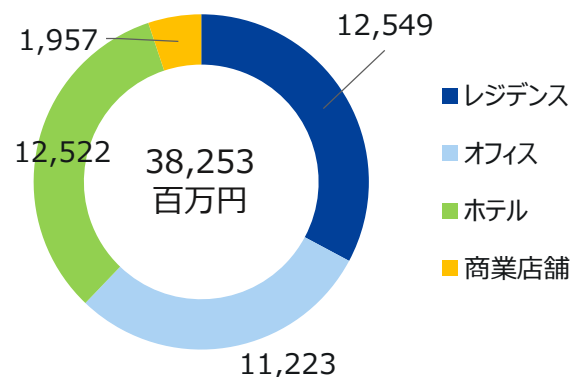
開発中物件

(百万円)

2020年3月末簿価



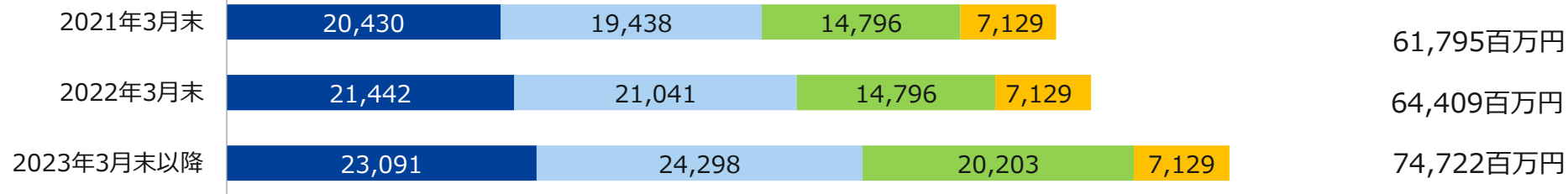
完成後予定簿価



完成後想定資産額

(百万円)

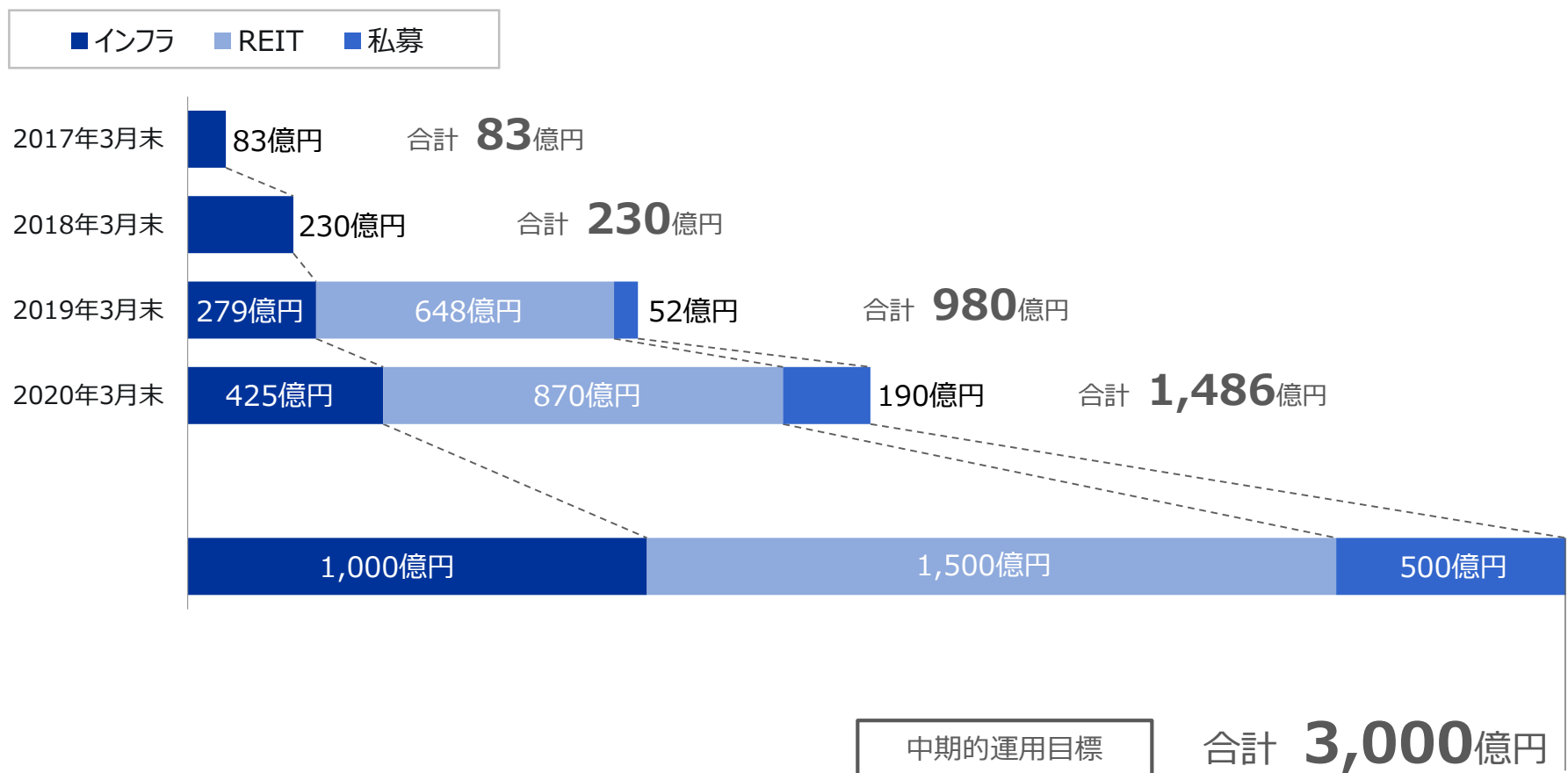
■レジデンス ■オフィス ■ホテル ■商業店舗



将来完成分を含めると74,722百万円の資産を確保済

資産運用規模

◆「インフラファンド」、「J-REIT」、「私募ファンド」の3つを運用中



※取得価格ベースにて集計

タカラレーベン・インフラ投資法人の成長

- ◆ 2016年の上場後、3回目となる公募増資を実施
- ◆ 初の参加となる2019年度GRESBインフラストラクチャーにてアジア1位、世界2位（全20ファンド中）を取得
- ◆ 株式会社日本格付研究所における格付にて「A-」を取得（2019年12月23日付）

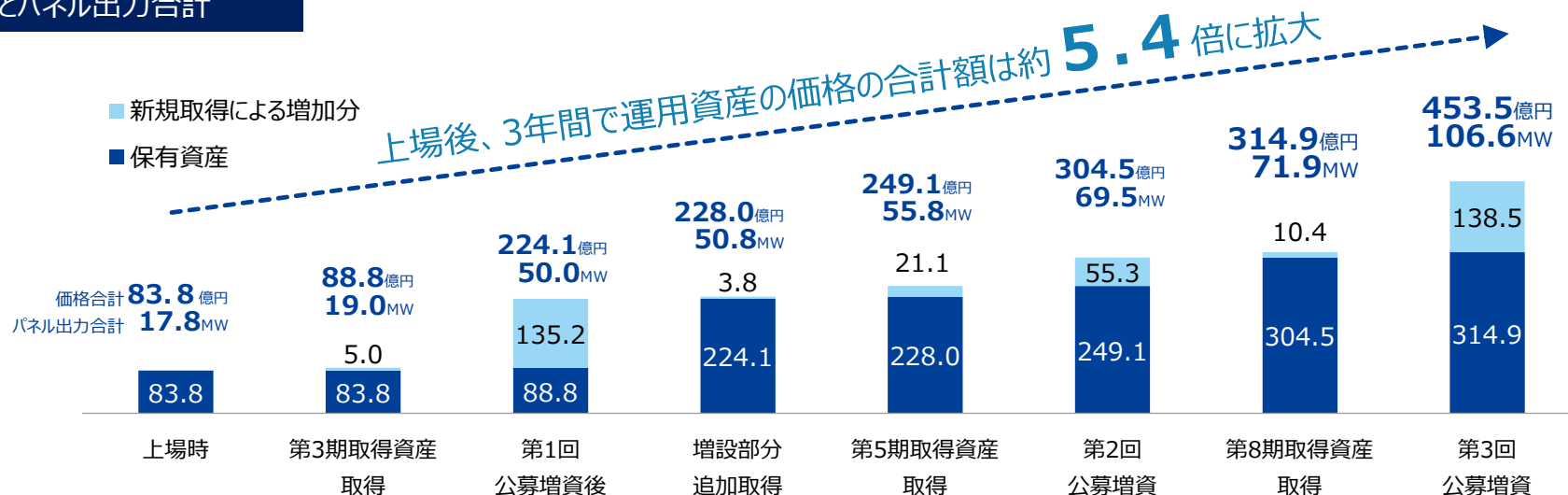
発電所数 **32物件**

パネル出力 **106.6MW**

保有資産 **453.5億円** 2019年12月2日時点



価格合計とパネル出力合計



「価格合計」の金額は、2019年12月2日付で取得した資産についてはその取得価格を、それ以外の保有資産についてはその評価価値を記載しています。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11月30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。

タカラレーベン・インフラ投資法人 2019年11月期（第8期）決算説明資料より

タカラレーベン不動産投資法人の成長

- ◆ 上場後初めての公募増資を実施し、6物件（うち3物件が当社開発物件）を取得
- ◆ 当社開発物件数の増加 2件→7件
- ◆ GRESB評価等、ESGの積極的な取り組み

【スポンサー 4社出資比率】



【不動産の取得】



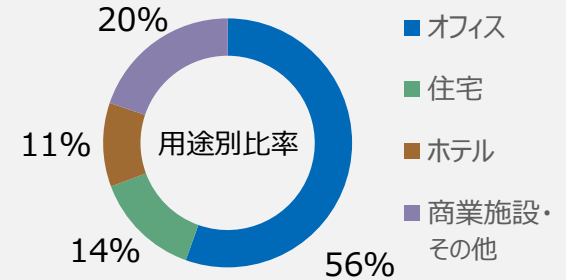
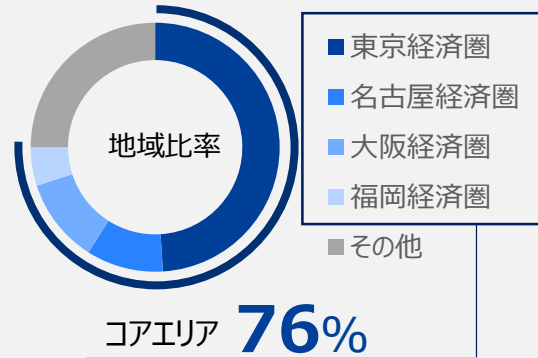
ラグゼナ本厚木（住宅）

- ◆ 2020年3月17日取得
- ◆ 当社が大規模修繕等のバリューアップを実施

【ポートフォリオ状況】

物件数 **36物件** 取得価格 **87,025百万円**

2020年3月17日時点



2020年3月17日時点

【ESGへの取り組み】



2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面にて高い評価を得たことを示す「Green Star」評価を獲得。

タカラレーベン不動産投資法人 2020年2月期 決算説明資料より

「THE MINATO RESIDENCE」プロジェクト

ベトナム第三の人口都市ハイフォンで初となるオール日系企業における大規模なマンション開発プロジェクト。「エターナルバリュー（永続的な価値）」をコンセプトに、Lach Tray（ラックチャイ）川沿いに位置する新市街地エリア「Water Front City」に商業施設を備えた複合型分譲マンションを開発。

◆プロジェクトの概要

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



【2020年3月期実績】

2019年5月11日 プロジェクト公表式典を開催

2019年9月22日 モデルルームオープン

2019年12月27日
マンション管理事業実施を目的としてレーベンコミュニティベトナム有限会社を設立



◆現地法人の概要

会社名：レーベンコミュニティベトナム有限会社

設立：2019年12月27日

事業内容：マンション管理業、不動産コンサルティング業、不動産仲介業、メンテナンス業設備管理業、清掃業 他



【外観イメージ】



【モデルルーム】



【公表式典の様子】

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