

株式会社タカラレーベン

# 2022年3月期 決算説明会

2022年5月18日



証券コード  
8897

■	2022年3月期 業績概要	P.2
■	2023年3月期 業績予想	P.17
■	持株会社体制への移行および中期経営計画について	P.28
■	TOPICS / サステナビリティ	P.34
■	Appendix	P.41

## ■ 2022年3月期 業績概要

■ 2023年3月期 業績予想

■ 持株会社体制への移行および中期経営計画について

■ TOPICS / サステナビリティ

■ Appendix

- ◆ 2022年3月期の連結業績は、売上高162,744百万円（前期比9.7%増）、営業利益11,877百万円（前期比10.1%増）、経常利益10,258百万円（前期比3.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益6,215百万円（前期比32.4%増）と前期比で増収増益となりました。
- ◆ 新築分譲マンションについては、1,830戸（JV含む）の引渡しを行い、売上高68,912百万円（計画比1.6%減）となっておりますが、売上総利益については14,504百万円（計画比3.6%増）と計画値を大きく達成いたしました。流動化による売上高は23,571百万円（計画比7.1%増）、開発したレジデンス物件の高い収益が寄与し売上総利益は4,884百万円（計画比57.6%増）となっております。
- ◆ エネルギー事業については、当社最大規模となる「LS千葉勝浦発電所」を含めた稼働済み発電施設の売却収入25,379百万円（計画比9.1%増）、その他発電施設の売電収入により8,869百万円（計画比14.6%増）となっております。累計発電規模については、開発中及び予定案件を含め360MWとなり、2025年3月期目標を前倒しで達成いたしました。

# 2022年3月期－連結損益計算書

(百万円)	2021年3月期	2022年3月期	前期比増減	2022年3月期 予想	計画比増減
売上高	148,397	162,744	9.7%	158,600	2.6%
不動産販売事業	117,200	109,152	△6.9%	107,900	1.2%
不動産賃貸事業	5,753	5,950	3.4%	5,400	10.2%
不動産管理事業	5,446	5,856	7.5%	5,500	6.5%
エネルギー事業					
施設売却	7,688	25,379	230.1%	23,260	9.1%
売電収入	5,797	8,869	53.0%	7,740	14.6%
その他事業	6,512	7,536	15.7%	8,800	△14.4%
売上原価	118,469	129,626	9.4%	129,500	0.1%
売上総利益	29,928	33,117	10.7%	29,100	13.8%
販売費及び一般管理費	19,139	21,240	11.0%	21,200	0.2%
営業利益	10,789	11,877	10.1%	7,900	50.3%
経常利益	9,933	10,258	3.3%	7,100	44.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,693	6,215	32.4%	4,800	29.5%

※2022年3月期より、発電事業からエネルギー事業へ名称を変更

# 2022年3月期-セグメント別 売上高・売上総利益①

					2022年3月期 予想	計画比増減
(百万円)		2021年3月期	2022年3月期	前期比増減		
不動産販売事業	売上高	117,200	109,152	△6.9%	107,900	1.2%
	売上総利益	24,887	22,048	△11.4%	19,100	15.4%
新築分譲マンション	売上高	79,435	68,912	△13.2%	70,000	△1.6%
	売上総利益	17,339	14,504	△16.3%	14,000	3.6%
新築戸建分譲	売上高	5,329	8,621	61.8%	8,900	△3.1%
	売上総利益	523	1,270	142.5%	900	41.1%
リニューアル再販	売上高	3,866	5,748	48.7%	5,900	△2.6%
	売上総利益	613	1,082	76.3%	900	20.3%
流動化	売上高	22,376	23,571	5.3%	22,000	7.1%
	売上総利益	6,204	4,884	△21.3%	3,100	57.6%
その他	売上高	6,193	2,298	△62.9%	1,100	109.0%
	売上総利益	205	307	49.2%	200	53.7%

## 2022年3月期—セグメント別 売上高・売上総利益②

(百万円)		2021年3月期	2022年3月期	前期比増減	2022年3月期 予想	計画比増減
不動産賃貸事業	売上高	5,753	5,950	3.4%	5,400	10.2%
	売上総利益	1,183	1,488	25.7%	1,600	△7.0%
不動産管理事業	売上高	5,446	5,856	7.5%	5,500	6.5%
	売上総利益	518	628	21.3%	600	4.8%
エネルギー事業（施設売却）	売上高	7,688	25,379	230.1%	23,260	9.1%
	売上総利益	973	4,796	392.5%	3,940	21.7%
エネルギー事業（売電収入）	売上高	5,797	8,869	53.0%	7,740	14.6%
	売上総利益	△290	600	—	560	7.2%
その他事業	売上高	6,512	7,536	15.7%	8,800	△14.4%
	売上総利益	2,655	3,555	33.9%	3,300	7.8%
総合計	売上高	148,397	162,744	9.7%	158,600	2.6%
	売上総利益	29,928	33,117	10.7%	29,100	13.8%



# 2022年3月期－販売費及び一般管理費

◆ 販売費及び一般管理費は、前期比2,101百万円の増加

	(百万円)	2021年3月期	2022年3月期	増減額	
販売費及び一般管理費		19,139	21,240	2,101	※ 1
広報費		879	965	86	
販売経費		6,790	6,654	△135	
広告宣伝費等（物件販売）		6,209	6,291	81	
販売手数料（流動化）		580	363	△217	
人件費		6,273	7,532	1,258	※ 2
その他		5,195	6,087	891	

※ 1 レーベンクリーンエナジー子会社化に伴い、約10億円純増

※ 2 人員増加に伴う増加

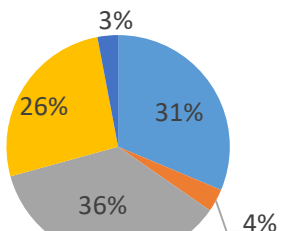


# 2022年3月期—連結貸借対照表

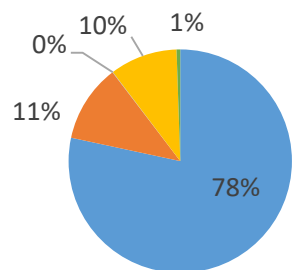
(百万円)	2021年3月末	2022年3月末	増減額	
資産	204,315	223,473	19,157	
流動資産	125,686	142,625	16,938	
現金及び預金	39,169	33,428	△5,740	
たな卸資産	72,449	91,653	19,204	
販売用不動産	28,682	32,616	3,933	
販売用発電施設	—	1,001	1,001	
仕掛販売用不動産	43,766	58,036	14,269	※ 1 順調な仕入進捗
固定資産	78,531	80,792	2,260	
負債	149,683	163,871	14,188	
流動負債	55,649	75,010	19,360	
支払手形・買掛金	13,318	15,411	2,092	
借入金（短期・一年内）	26,732	39,488	12,755	※ 2 レーバンクリーンエネルギー子会社化に伴う増加
社債（一年内）	116	2,168	2,052	
固定負債	94,033	88,860	△5,172	
長期借入金	85,721	81,923	△3,798	
社債	5,988	4,070	△1,918	
純資産	54,632	59,601	4,969	
資本金	4,819	4,819	—	
負債・純資産合計	204,315	223,473	19,157	

# 2022年3月期—連結貸借対照表（内訳）

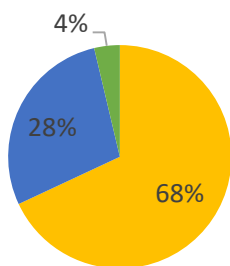
## 販売用資産



## 仕掛販売用資産



## 有形固定資産



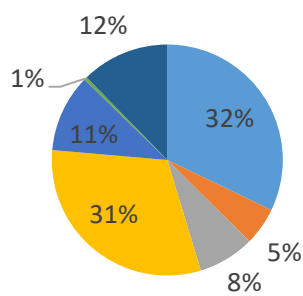
## 総資産（223,473百万円）（2022年3月末）

流動資産	142,625	負債	163,871
現金・預金	33,428	短期借入金他	39,488
たな卸資産	91,653	社債（一年内）	2,168
新築分譲マンション	56,004	長期借入金	81,923
新築戸建	7,653	社債	4,070
リニューアル再販	12,168		
流動化	14,516		
発電施設	1,001		
その他	308		
固定資産	80,792	純資産	59,601
有形固定資産	63,739	株主資本	58,575
無形固定資産	2,510	新株予約権	197
投資その他の資産	14,542	非支配株主持分	294

（百万円）

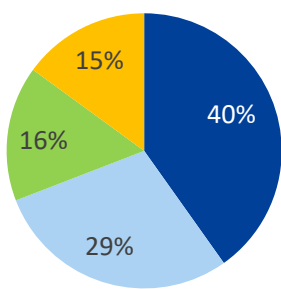
## 借入金・社債内訳

- 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・物流



## 2022年3月期—セグメント別資産、借入金・社債明細

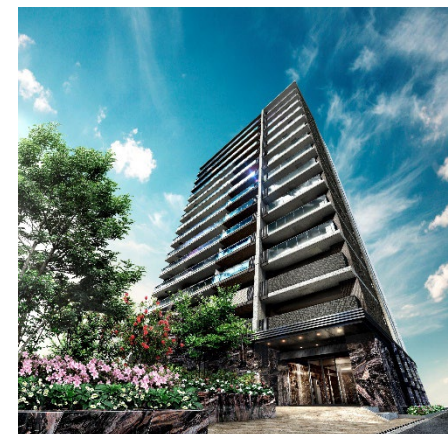
	(百万円)	販売用不動産	仕掛不動産	有形固定資産	資産合計	借入金・社債
合計		33,617	58,036	63,739	155,393	127,649
新築分譲マンション		10,529	45,475	—	56,004	41,014
新築戸建		1,120	6,533	—	7,653	6,757
リニューアル再販		12,128	39	—	12,168	10,076
流動化		8,838	5,678	43,371	57,887	39,642
発電施設		1,001	—	18,009	19,010	13,909
その他		—	308	2,358	2,667	540
資産に紐づかない借入金・社債		—	—	—	—	15,708 ※

※ 社債6,238百万円を含む

# 2022年3月期 不動産販売事業：新築分譲マンション

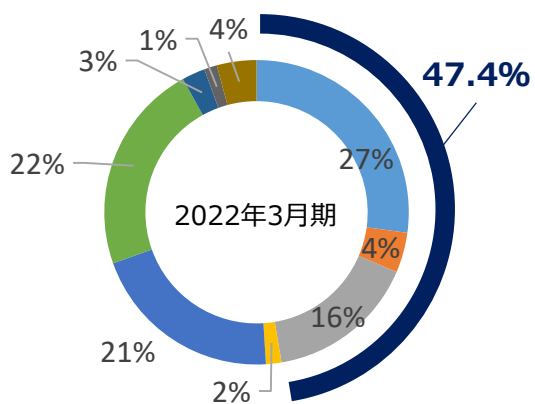
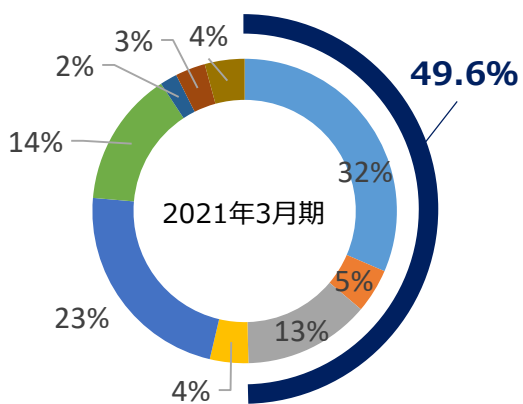
◆ 順調な契約進捗により、計画対比で粗利益率が改善

(百万円)	2021年3月期	2022年3月期	前期比増減	2022年3月期 予想	計画比増減
売上高	79,435	68,912	△13.2%	70,000	△1.6%
売上総利益	17,339	14,504	△16.3%	14,000	3.6%
粗利益率	21.8%	21.0%	△0.8P	20.0%	1.0P
売上戸数	2,129戸	1,830戸	△299戸	1,800戸	30戸
JV除外戸数	1,963戸	1,742戸	△221戸	1,750戸	△8戸



レーベン川西TIEAK RESIDENCE  
総戸数：56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



レーベン岐阜  
総戸数：42戸

# 2022年3月期 不動産販売事業：新築戸建／リニューアル再販

## 新築戸建

◆ 順調な契約進捗により、計画対比で粗利益率が大きく向上

(百万円)	2021年3月期	2022年3月期	前期比増減	2022年3月期 予想	計画比増減
売上高	5,329	8,621	61.8%	8,900	△3.1%
売上総利益	523	1,270	142.5%	900	41.4%
粗利益率	9.8%	14.7%	4.9P	10.1%	4.6P
売上戸数	110戸	180戸	70戸	170戸	10戸



レーベンプラッツ之江V

## リニューアル再販

◆ 1棟リニューアル案件などにより、高利益率を達成

※売却分 (百万円)	2021年3月期	2022年3月期	前期比増減	2022年3月期 予想	計画比増減
売上高	3,866	5,748	48.7%	5,900	△2.6%
売上総利益	613	1,082	76.3%	900	20.3%
粗利益率	15.9%	18.8%	2.9P	15.3%	3.5P
売上戸数	129戸	171戸	42戸	170戸	1戸
仕入戸数	140戸	249戸	109戸	213戸	36戸
期末保有戸数	397戸	475戸	78戸	440戸	35戸



レーベンプラッツ東浦和II

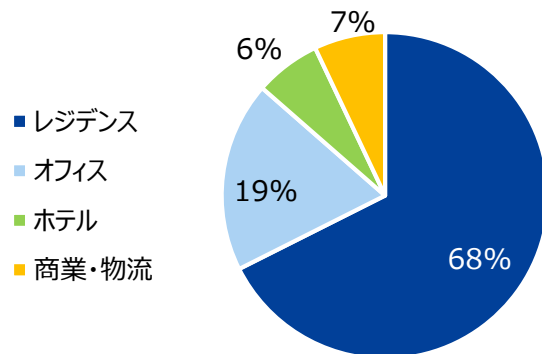
# 2022年3月期 不動産販売事業：流動化

- ◆ 自社開発レジデンスなどで高利益計上
- ◆ 新規投資も約70%をレジデンスへ実施

(百万円)	2021年3月期	2022年3月期	前期比増減	2022年3月期 予想	計画比増減
投資額	20,272	30,217	49.1%	25,000	20.9%
売却額	22,376	23,571	5.3%	22,000	7.1%
売上総利益	6,204	4,884	△21.3%	3,100	57.6%
粗利益率	27.7%	20.7%	△7.0P	14.1%	6.6P

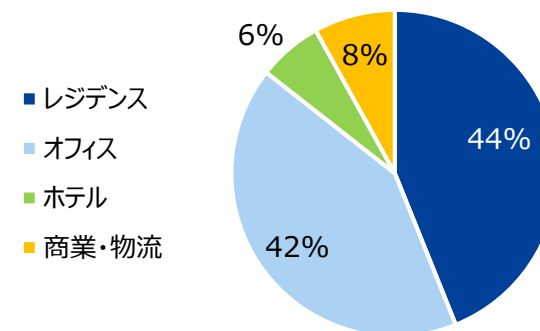
## 投資実績

合計金額 30,217百万円



## 売却実績

合計金額 23,571百万円



# 2022年3月期 不動産賃貸事業／不動産管理事業

## 不動産賃貸事業

◆ 順調な賃貸収入の積み上がり

(百万円)	2021年3月期	2022年3月期	前期比増減	2022年3月期 予想	計画比増減
売上高	5,753	5,950	3.4%	5,400	10.2%
粗利益率	20.6%	25.0%	4.4P	29.6%	△4.6P

## 不動産管理事業

◆ 利益率を意識したリプレイス活動を行った為、管理戸数は若干の未達

(百万円)	2021年3月期	2022年3月期	前期比増減	2022年3月期 予想	計画比増減
売上高	5,446	5,856	7.5%	5,500	6.5%
粗利益率	9.5%	10.7%	1.2P	10.9%	△0.2P
管理戸数	66,037戸	69,335戸	3,298戸	70,000戸	△665戸
グループ外比率	51.3%	51.8%	0.5P	52.0%	△0.2P



# 2022年3月期 エネルギー事業

- ◆ 施設売却において、想定を上回る価格にて売却
- ◆ レーベンクリーンエナジーの連結化などにより売電収入が大きく増加

(百万円)		2021年3月期	2022年3月期	前期比増減	2022年3月期 予想	計画比増減
施設売却	売上高	7,688	25,379	230.1%	23,260	9.1%
	売上総利益	973	4,796	392.5%	3,940	21.7%
	粗利益率	12.7%	18.9%	6.2P	16.9%	2.0P
売電収入	売上高	5,797	8,869	53.0%	7,740	14.6%
	売上総利益	△290	600	—	560	7.2%
	粗利益率	△5.0%	6.8%	—	7.2%	△0.4P
仕入発電規模（開発中含む）		50MW	120MW	70MW	50MW	70MW
稼働済発電規模（累計）		206MW	310MW	104MW	250MW	60MW

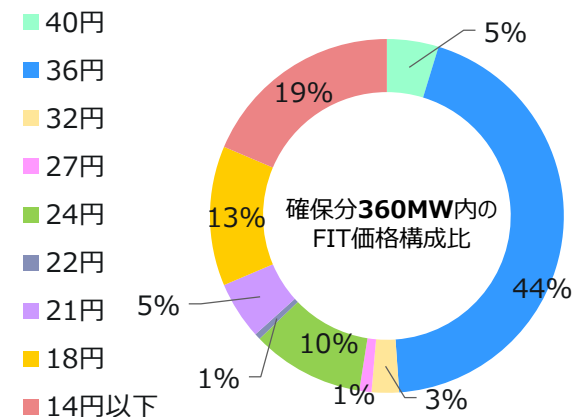
※2021年4月よりレーベンクリーンエナジーを合算

※2022年3月期仕入済120MWのうち116MWはレーベンクリーンエナジー子会社化に伴う増加

## 発電規模（累計）



※2022年3月期売却済231MWのうち23MWはレーベンクリーンエナジーの過去売却分

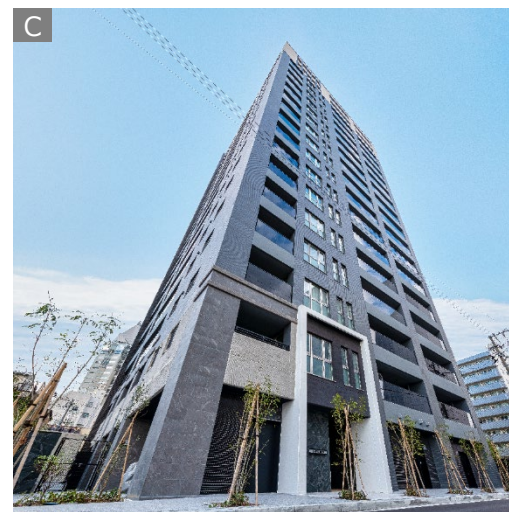
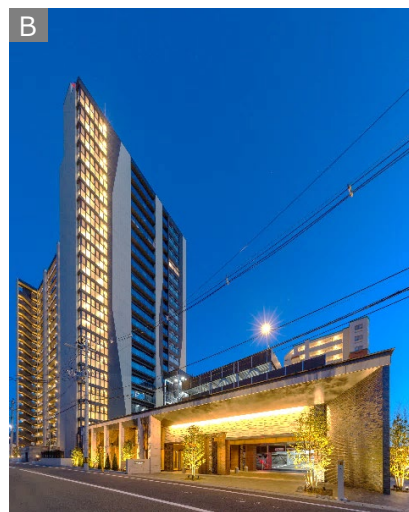


# 2022年3月期 その他事業

## その他事業

- ◆ 運用資産拡大に伴い、運用報酬の増加
- ◆ 新型コロナの影響により、修繕工事獲得営業に影響あり

(百万円)	2021年3月期	2022年3月期	前期比増減	2022年3月期 予想	計画比増減
売上高	6,512	7,536	15.7%	8,800	△14.4%
販売・仲介手数料	1,006	1,103	9.6%	1,184	△6.8%
運用報酬	865	1,315	52.1%	1,212	8.5%
修繕工事収入	1,113	1,091	△2.0%	1,678	△34.9%
建築工事収入	2,326	2,666	14.6%	3,300	△19.2%
その他	1,200	1,359	13.3%	1,426	△4.6%



- A ザ・レーベン仙台大手町  
レーベン山形十日町
- B THE MID TOWER
- C レーベン新潟  
THE TOWER MARKS



■ 2022年3月期 業績概要

■ 2023年3月期 業績予想

■ 持株会社体制への移行および中期経営計画について

■ TOPICS / サステナビリティ

■ Appendix

# 事業セグメント変更について

- ◆ セグメント毎の採算性、事業責任の明確化や経営資源の有効活用を図る観点から事業セグメントの見直しを実施
- ◆ 開示セグメントを「不動産事業」「エネルギー事業」「アセットマネジメント事業」「その他事業」の4つのセグメントに変更

【従来の事業セグメント】



不動産賃貸事業

不動産管理事業

不動産事業に統合



その他事業

販売・仲介手数料

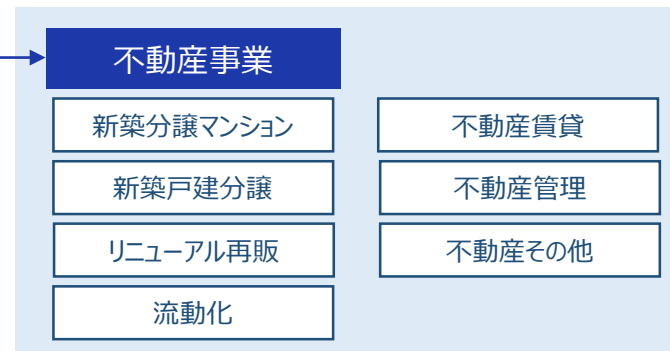
運用報酬

修繕工事収入

建築工事収入

その他

【新事業セグメント】2022年4月～



アセットマネジメント事業

その他事業

※「不動産販売事業」「不動産賃貸事業」「不動産管理事業」「その他事業」の一部を「不動産事業」へ統合し、「その他事業」のうち、運用報酬を「アセットマネジメント事業」に変更

# 2023年3月期 業績予想－連結損益計算書

(百万円)	2022年3月期 実績	2023年3月期 予想	前期比増減
売上高	162,744	173,500	6.6%
不動産事業	124,285	146,500	17.9%
エネルギー事業	34,248	21,800	△36.3%
アセットマネジメント事業	1,315	1,200	△8.8%
その他事業	2,895	4,000	38.2%
売上原価	129,626	140,400	8.3%
売上総利益	33,117	33,100	△0.1%
販売費及び一般管理費	21,240	21,200	△0.2%
営業利益	11,877	11,900	0.2%
不動産事業	7,659	9,890	29.1%
エネルギー事業	3,840	1,690	△56.0%
アセットマネジメント事業	593	270	△54.5%
その他事業	△216	50	－
経常利益	10,258	10,300	0.4%
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,215	7,000	12.6%

※2022年3月期実績は新セグメント組替後の数値

# 2023年3月期 業績予想－セグメント別 売上高・売上総利益①

		2022年3月期 実績	2023年3月期 予想	前期比増減
		(百万円)		
不動産事業	売上高	124,285	146,500	17.9%
	売上総利益	26,406	28,450	7.7%
新築分譲マンション	売上高	68,912	75,400	9.4%
	売上総利益	14,504	15,600	7.6%
新築戸建分譲	売上高	8,621	12,000	39.2%
	売上総利益	1,270	1,600	26.0%
リニューアル再販	売上高	5,748	5,200	△9.5%
	売上総利益	1,082	700	△35.3%
流動化	売上高	25,870	36,900	42.6%
	売上総利益	5,191	5,600	7.9%
不動産賃貸	売上高	5,950	6,200	4.2%
	売上総利益	1,488	1,650	10.9%
不動産管理	売上高	8,084	8,700	7.6%
	売上総利益	1,799	2,000	11.1%
不動産その他	売上高	1,097	2,100	91.3%
	売上総利益	1,070	1,300	21.5%

※2022年3月期実績は新セグメント組替後の数値

## 2023年3月期 業績予想－セグメント別 売上高・売上総利益②

		(百万円)	2022年3月期 実績	2023年3月期 予想	前期比増減
エネルギー事業	売上高		34,248	21,800	△36.3%
	売上総利益		5,396	3,350	△37.9%
施設売却	売上高		25,379	12,500	△50.7%
	売上総利益		4,796	2,700	△43.7%
売電収入	売上高		8,869	9,300	4.9%
	売上総利益		600	650	8.3%
アセットマネジメント事業	売上高		1,315	1,200	△8.8%
	売上総利益		1,223	970	△20.7%
その他事業	売上高		2,895	4,000	38.2%
	売上総利益		92	330	257.9%
総合計	売上高		162,744	173,500	6.6%
	売上総利益		33,117	33,100	△0.1%

※2022年3月期実績は新セグメント組替後の数値



# 2023年3月期 業績予想－不動産事業：新築分譲マンション①

- ◆ 引渡戸数は減少を予想しているが、単価の上昇により増収増益を予想
- ◆ 更なる利益率上昇を目指す

(百万円)	2022年3月期 実績	2023年3月期 予想	前期比増減
売上高	68,912	75,400	9.4%
売上総利益	14,504	15,600	7.6%
粗利益率	21.0%	20.7%	△0.3P
売上戸数	1,830戸	1,780戸	△50戸
JV除外戸数	1,742戸	1,630戸	△112戸

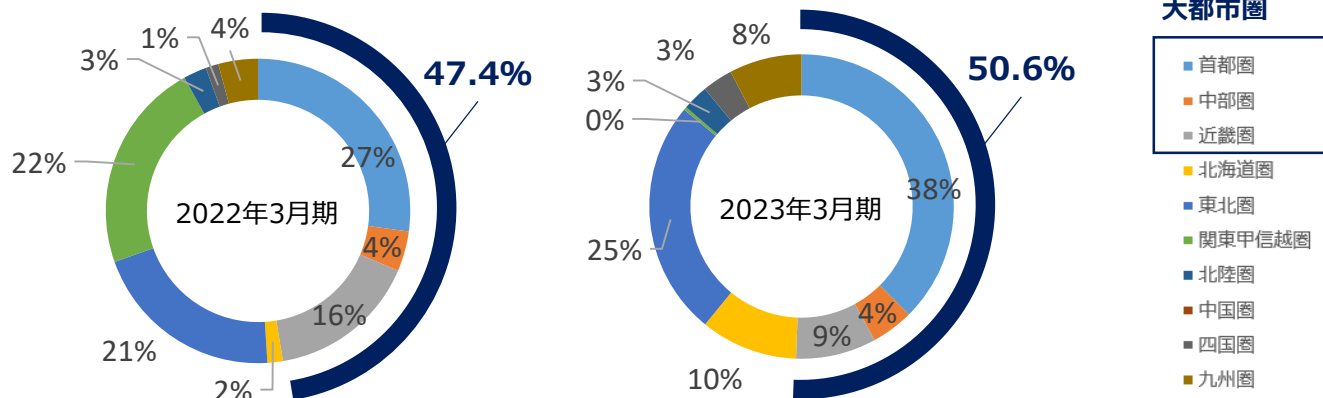


レーベン金沢WESFORT  
総戸数：53戸



レーベン千里青山台GRAN HIGH  
総戸数：109戸

## 大都市圏比率



※大都市圏：首都圏・中部圏・近畿圏

# 2023年3月期 業績予想－不動産事業：新築分譲マンション②

## 新築分譲マンション契約進捗

- ◆ 期首時点で60%の契約が締結済み
- ◆ 翌期（2024年3月期）引渡予定分も順調に進捗中

当期引渡分内訳

期	通期計画	期首時点	契約進捗率
2021年3月期	1,980戸 (1,850戸)	1,062戸 (991戸)	53.6% (53.6%)
2022年3月期	1,800戸 (1,750戸)	859戸 (835戸)	47.7% (47.7%)
2023年3月期	1,780戸 (1,630戸)	1,068戸 (956戸)	60.0% (58.7%)

翌期引渡分内訳

期	通期計画	期首時点	契約進捗率
2022年3月期	－	－	－
2023年3月期	1,500戸	32戸	2.1%
2024年3月期	2,400戸	190戸	7.9%

※()内はJV戸数を除いた戸数および契約進捗率

## 竣工スケジュール

- ◆ 下期偏重の改善

	2022年3月期	2023年3月期
売上戸数	1,830戸	1,780戸
大都市圏比率	47.4%	50.6%

※大都市圏：首都圏・中部圏・近畿圏

	2022年3月期 売上戸数	2023年3月期 竣工戸数
第1四半期	147	450
第2四半期	291	212
第3四半期	372	153
第4四半期	1,020	836
合計	1,830	1,651
大都市圏比率	47.4%	46.6%

# 2023年3月期 業績予想－不動産事業：新築戸建／リニューアル再販

## 新築戸建

- ◆ 売上戸数の増加を予想
- ◆ 利益率向上も図る

(百万円)	2022年3月期 実績	2023年3月期 予想	前期比増減
売上高	8,621	12,000	39.2%
売上総利益	1,270	1,600	26.0%
粗利益率	14.7%	13.3%	△1.4P
売上戸数	180戸	220戸	40戸



レーベンプラッツ葛西Ⅲ

## リニューアル再販

- ◆ マーケット環境を注視し、安定的な仕入れを実施

※売却分 (百万円)	2022年3月期 実績	2023年3月期 予想	前期比増減
売上高	5,748	5,200	△9.5%
売上総利益	1,082	700	△35.3%
粗利益率	18.8%	13.5%	△5.3P
売上戸数	171戸	140戸	△31戸
仕入戸数	249戸	280戸	31戸
期末保有戸数	475戸	615戸	140戸



レーベンプラッツ亀有Ⅲ

# 2023年3月期 業績予想—不動産事業：流動化

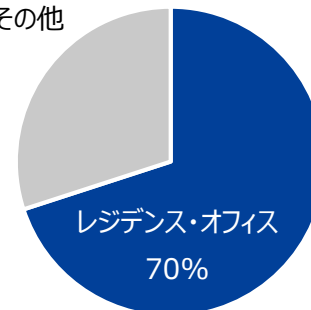
◆ 引き続き資産ポートフォリオを意識した投資を実施予定

(百万円)	2022年3月期 実績	2023年3月期 予想	前期比増減
投資額	30,217	30,000	△0.7%
売却額	25,870	36,900	42.6%
売上総利益	5,191	5,600	7.9%
粗利益率	20.1%	15.2%	△4.9P

## 資産ポートフォリオ

商業・物流等その他

30%



- A エルビズ 御茶ノ水  
※ エルビズは当社の  
オフィスブランドです
- B ラグゼナ北千住
- C ラグゼナ浄心  
※ ラグゼナは当社の  
賃貸レジデンスブランドです

# 2023年3月期 業績予想－不動産事業：不動産賃貸／不動産管理／不動産その他

		2022年3月期 実績	2023年3月期 予想	前期比増減
		(百万円)		
不動産賃貸	売上高	5,950	6,200	4.2%
	粗利益率	25.0%	26.6%	1.6P
不動産管理	売上高	8,084	8,700	7.6%
	粗利益率	22.3%	23.0%	0.7P
	管理戸数	69,335戸	73,800戸	4,465戸
	グループ外比率	51.8%	52.0%	0.2P
不動産その他	売上高	1,097	2,100	91.3%
	粗利益率	97.5%	61.9%	△35.6P



# 2023年3月期 業績予想ー

## エネルギー事業／アセットマネジメント事業／その他事業

		(百万円)	2022年3月期 実績	2023年3月期 予想	前期比増減
エネルギー事業	施設売却	売上高	25,379	12,500	△50.7%
		売上総利益	4,796	2,700	△43.7%
		粗利益率	18.9%	21.6%	2.7P
	売電収入	売上高	8,869	9,300	4.9%
		売上総利益	600	650	8.3%
		粗利益率	6.8%	7.0%	0.2P
		仕入発電規模（開発中含む）	120MW	40MW	△80MW
	稼働済発電規模（累計）	310MW	320MW	10MW	
※2021年4月よりレーベンクリーンエナジーを合算 ※2022年3月期仕入済120MWのうち116MWはレーベンクリーンエナジー子会社化に伴う増加					
アセットマネジメント事業	売上高		1,315	1,200	△8.8%
	粗利益率		93.0%	80.8%	△12.2P
その他事業	売上高		2,985	4,000	38.2%
	粗利益率		3.2%	8.3%	5.1P

■ 2022年3月期 業績概要

■ 2023年3月期 業績予想

■ 持株会社体制への移行および中期経営計画について

■ TOPICS / サステナビリティ

■ Appendix



# 持株会社体制移行の背景と目的

※2022年10月1日より

## MIRARTH (ミラース) ホールディングス 株式会社

Mirai (未来) と Earth (地球) を組み合わせて生まれました。  
「地域全般への貢献を通じ、人と地球の未来を幸せにする企業へ進化したい」という思いを込めています。

ありたい姿

### 「ナショナルブランドの確立」

空間・都市・再エネ開発のプロフェッショナルとして  
「全てのステークホルダーから信頼される企業に」

- ◆ 持続的な成長の促進、迅速かつ柔軟な経営判断ができる体制を構築、ガバナンス強化を目的として**ホールディングス化**へ着手
- ◆ 「ナショナルブランドの確立」に向けて、中期経営計画達成による段階的な成長を目指す

当社グループを  
取り巻く環境

ホールディングス化

事業セグメントの  
見直し

成長ドライバー

コア事業のさらなる  
拡大

不動産事業

DX推進による生産性  
の向上と新たなサービスの  
創出

グループシナジーの  
最大化

エネルギー事業

ESGへの積極対応

事業ポートフォリオの  
最適化

アセットマネジメント  
事業

人材育成とやりがいの  
ある職場環境の構築

その他事業

安定的な財務基盤の確立

2025年3月期  
(中計最終年度)  
**営業利益  
157億**

不動産事業  
営業利益  
146.2億

6.0億

4.3億

0.5億

ガバナンスの強化  
プライム市場の選択  
With コロナ

2022年3月期

**営業利益  
118億**

# 中期経営計画－連結損益計算書

(百万円)	2022年3月期 実績	2023年3月期 予想	2024年3月期	2025年3月期
売上高	162,744	173,500	187,100	203,700
不動産事業	124,285	146,500	167,200	179,930
エネルギー事業	34,248	21,800	15,200	19,200
アセットマネジメント事業	1,315	1,200	1,400	1,570
その他事業	2,895	4,000	3,300	3,000
売上原価	129,626	140,400	151,900	165,000
売上総利益	33,117	33,100	35,200	38,700
販売費及び一般管理費	21,240	21,200	22,000	23,000
営業利益	11,877	11,900	13,200	15,700
不動産事業	7,659	9,890	12,600	14,620
エネルギー事業	3,840	1,690	200	600
アセットマネジメント事業	593	270	350	430
その他事業	△216	50	50	50
経常利益	10,258	10,300	12,500	15,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,215	7,000	8,500	10,000

# 中期経営計画－セグメント別 売上高・売上総利益①

(百万円)		2022年3月期 実績	2023年3月期 予想	2024年3月期	2025年3月期
不動産事業	売上高	124,285	146,500	167,200	179,930
	売上総利益	26,406	28,450	32,700	35,730
新築分譲マンション	売上高	68,912	75,400	93,500	101,500
	売上総利益	14,504	15,600	19,500	21,500
新築戸建分譲	売上高	8,621	12,000	12,200	13,500
	売上総利益	1,270	1,600	1,600	1,800
リニューアル再販	売上高	5,748	5,200	7,100	8,500
	売上総利益	1,082	700	1,100	1,300
流動化	売上高	25,870	36,900	36,000	36,000
	売上総利益	5,191	5,600	5,100	5,100
不動産賃貸	売上高	5,950	6,200	6,500	7,500
	売上総利益	1,488	1,650	1,700	2,000
不動産管理	売上高	8,084	8,700	8,800	9,200
	売上総利益	1,799	2,000	2,100	2,200
不動産その他	売上高	1,097	2,100	3,100	3,730
	売上総利益	1,070	1,300	1,600	1,830

## 中期経営計画—セグメント別 売上高・売上総利益②

		(百万円)	2022年3月期 実績	2023年3月期 予想	2024年3月期	2025年3月期
エネルギー事業	売上高		34,248	21,800	15,200	19,200
	売上総利益		5,396	3,350	900	1,300
施設売却	売上高		25,379	12,500	6,000	10,000
	売上総利益		4,796	2,700	400	800
売電収入	売上高		8,869	9,300	9,200	9,200
	売上総利益		600	650	500	500
アセットマネジメント事業	売上高		1,315	1,200	1,400	1,570
	売上総利益		1,223	970	1,120	1,270
その他事業	売上高		2,895	4,000	3,300	3,000
	売上総利益		92	330	480	400
総合計	売上高		162,744	173,500	187,100	203,700
	売上総利益		33,117	33,100	35,200	38,700

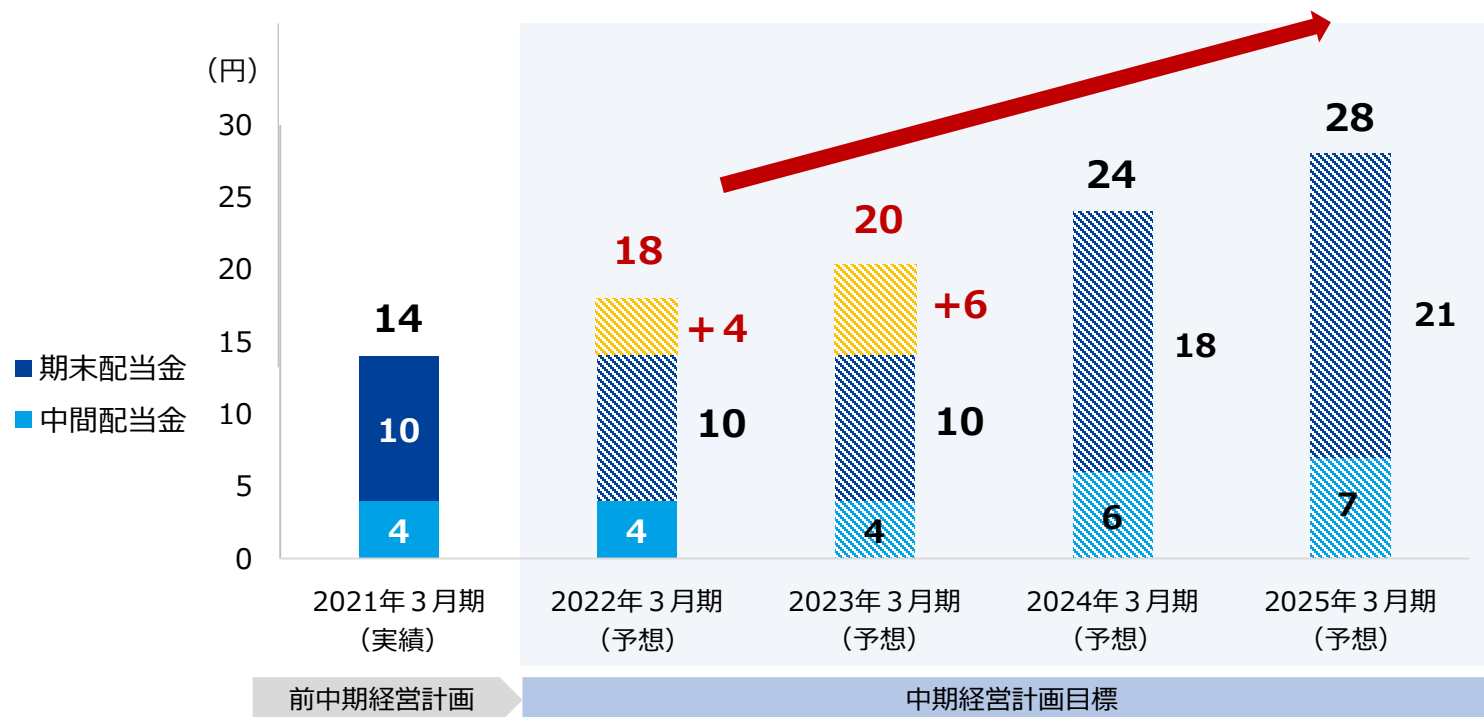
### 経営指標



# 株主還元

## 配当金の推移

- ◆ 2022年3月期は、期末配当を4円増配し1株当たり14円、年間18円で配当性向は31.5%を予定
- ◆ 2023年3月期は中期経営計画発表時より期末配当を6円増配し1株当たり年間20円、配当性向は31.2%を予定



配当性向目標	25~30%	30~35%			
配当性向 (%)	32.4	<b>31.5</b>	31.2	30.7	30.4

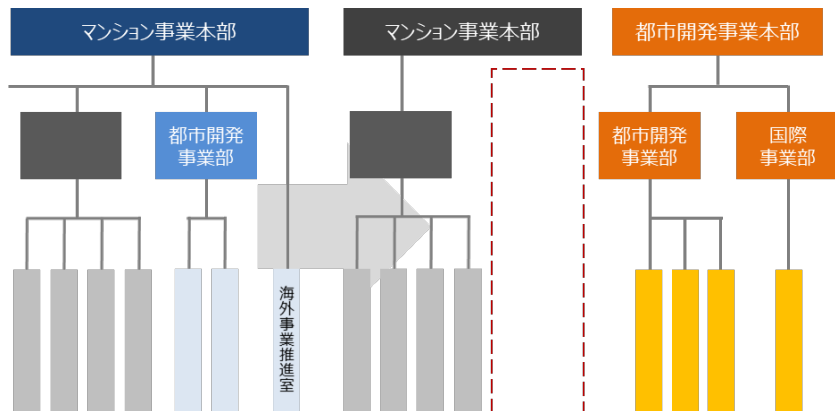
- 2022年3月期 業績概要
- 2023年3月期 業績予想
- 持株会社体制への移行および中期経営計画について

## ■ TOPICS / サステナビリティ

- Appendix

# TOPICS 組織改定① 海外事業

- ◆ 再開発案件や建替案件の増加・強化のため「都市開発事業本部」を設立
- ◆ 海外事業の拡大に伴い、海外事業推進室から「国際事業部」へ格上げ



## タイ・バンコクにおけるコンドミニアム事業参画

ASSETWISE PUBLIC COMPANY LIMITED (タイ・バンコク) と共同で、タイ・バンコクにおけるコンドミニアム事業「ATMOZ BANGNA」に参画。



タイ・バンコク都心及び近郊部を中心に  
高品質かつ洗練された  
デザインの商品を提供するデベロッパー

日本国内で培った不動産開発技術を  
有する当社グループ

## ベトナムにおけるリノベーション事業への参画



ベトナムにて、リノベーション事業を専門的に取り扱う  
現地企業のHalato社と協同し、リノベーション事業  
に参画。



カフェからオフィスへ用途変更を実施

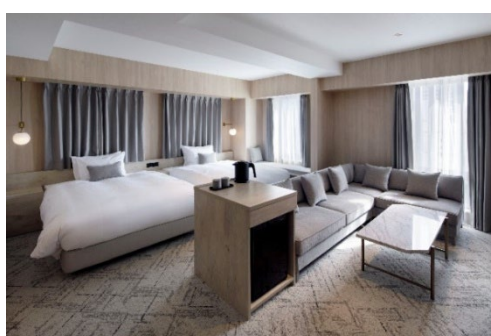
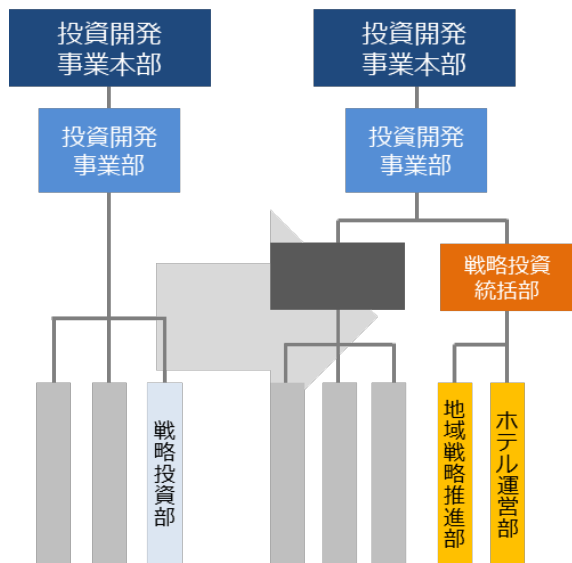
### プロジェクト概要

名称	ATMOZ BANGNA
所在地	22 Bang Na Trat Frontage Rd, Bang Na, Bangkok 10260
敷地面積	16,748㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上8階建 5棟構成
総戸数	住居1,101戸 + 商業施設2戸
竣工時期	2023年3月 (予定)



# TOPICS 組織改定② ホテル事業

- ◆ 地域戦略推進部による地方創生への取り組み促進
- ◆ ホテル運用部の設立によるWith コロナ時代のホテル経営

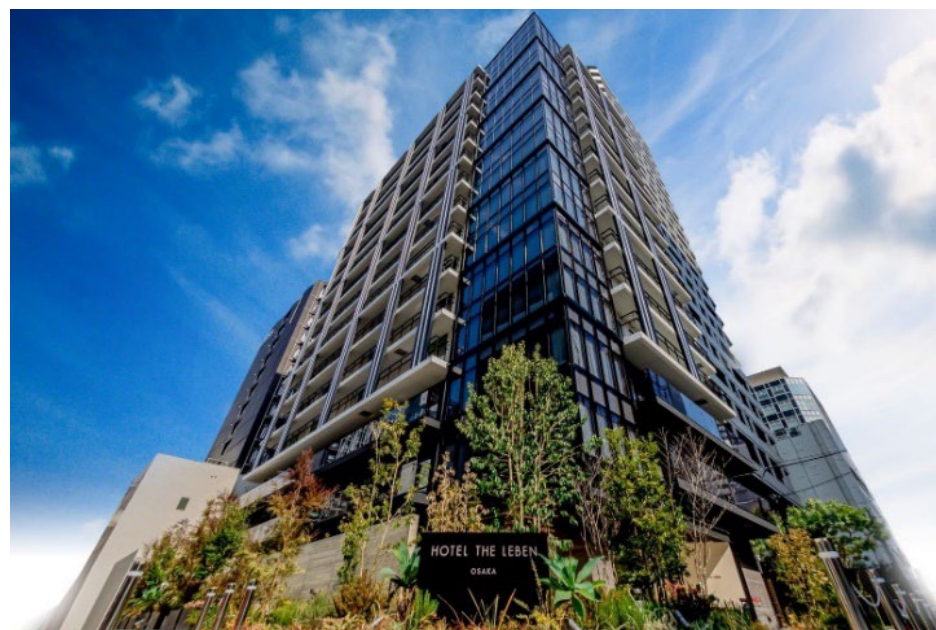


- ◆ 当社初のホテルブランド第1号プロジェクトとして2022年3月大阪府大阪市に「HOTEL THE LEBEN OSAKA」を開業

50周年記念ホテル「HOTEL THE LEBEN OSAKA」開業

## HOTEL THE LEBEN

日常のくつろぎがある、旅が広がる。



名称 : HOTEL THE LEBEN OSAKA  
所在地 : 大阪府大阪市中央区南船場2-2-15  
総客室数 : 107部屋  
IN/OUT : チェックイン15:00~/チェックアウト~11:00  
開業日 : 2022年3月24日

# TOPICS DXポリシーの策定

- ◆ 2022年5月にDXポリシーを策定
- ◆ DX推進による生産性の向上と新たなサービスの創出を目指す

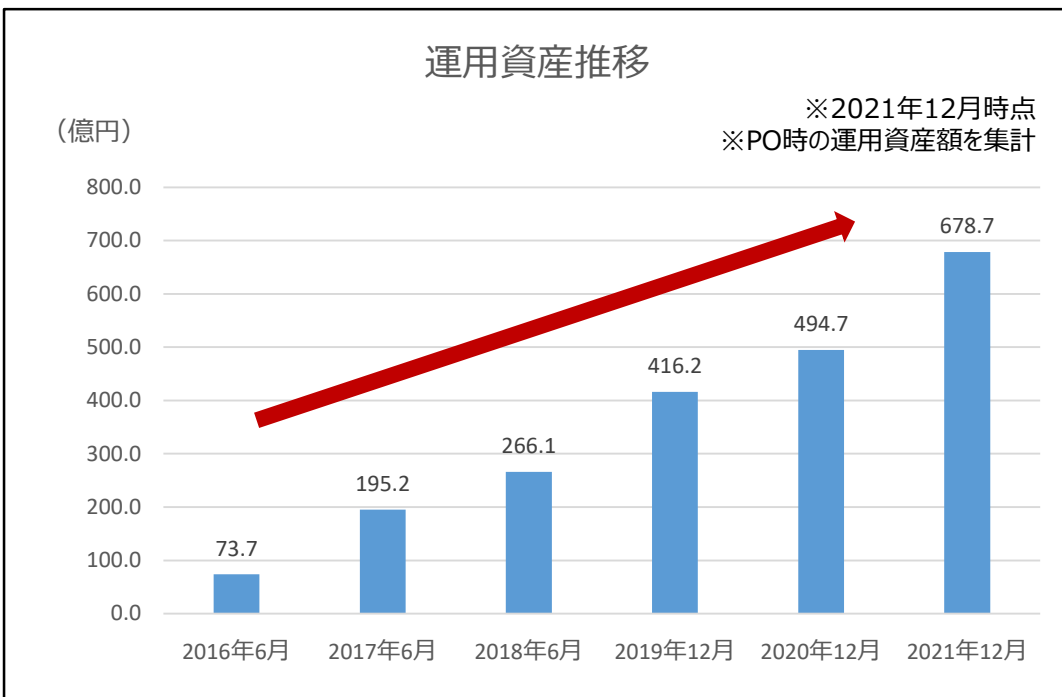
## DX基本コンセプト



# TOPICS 夕カレベンインフラ投資法人への成長サポート

- ◆ 2021年12月に公募増資を実施
- ◆ 資産規模は494.7億円から678.7億円に拡大
- ◆ パイプライン・サポートによる継続的な成長戦略

インフラ投資法人取得案件(一部)  
 A・・・L S 千葉勝浦発電所 30.6MW  
 B・・・L S 宮城大郷2発電所 2.2MW  
 C・・・L S 岡山津山発電所 6.5MW 他



ポートフォリオ状況	2016年6月	2017年6月	2018年6月	2019年12月	2020年12月	2021年12月
資産総額 (億円)	73.7	195.2	266.1	416.2	494.7	678.7
パネル出力合計 (MW)	17.8	50.0	69.5	106.6	131.0	171.5

# Environment

7 エネルギーをみんなに  
そしてクリーンに



## 「ESG経営支援ローン」に基づく資金調達の実施

(株)三菱UFJ銀行が提供する「ESG経営支援ローン」による資金調達を実施しました。  
当社に対するMUFG ESG評価結果は、「特に進んでいる」との評価であるAランクを取得しました。

## JCRグリーンローン評価結果にて「最高等級：Green1」を取得

三井住友信託銀行(株)が提供するシンジケーション方式の「グリーンローン」による資金調達を実施しました。  
本件にあたり実施された(株)日本格付研究所の「JCRグリーンローン評価」においては最高等級となる「Green1」を取得しており、  
調達資金は「レーベンソーラー岩手八幡平発電所（9.8MW）」の取得資金に充当しています。



LS岩手八幡平発電所

## 当社グループ開発の中小型太陽光発電所(82か所)への大阪ガスの出資参画

大阪ガス(株)は、当社グループ会社の(株)レーベンクリーンエナジーが全国82か所で開発した中小型太陽光発電所（合計約35.5MW）を保有・運営するレーベンエナジー1号合同会社に出資参画しました。  
今後も、大阪ガスの電力事業における事業基盤とレーベンクリーンエナジーの案件開発力とを組み合わせることで、中小型を中心としたFIT・非FIT太陽光発電所の共同開発及び共同保有に取り組んでいきます。



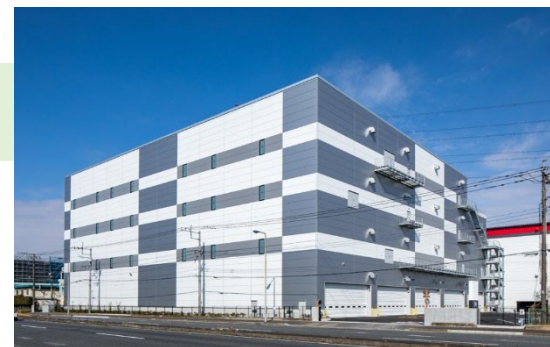
根室市花咲港太陽光発電所（北海道）



## Environment

### 当社初の物流施設「野田市中里物流施設」の竣工

2022年3月に当社初の物流施設「野田市中里物流施設」が竣工しました。  
「環境に配慮した物件開発」という方針のもと、屋上に設置した太陽光発電システムにより、本施設内で発生するエネルギーを充当し、非常用発電機も備えることでBCP対策も施しております。

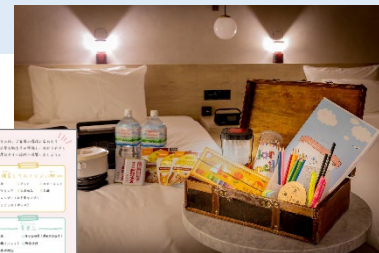


## Social

### HOTEL THE LEBEN OSAKA『防災体験Missionプラン』を開始

HOTEL THE LEBEN OSAKAにて、家族で楽しみながら防災対策について学べる『防災体験Missionプラン』を開始しました。

災害による非常時を想定した照明のつかない客室で設置された防災グッズを使用し、オリジナル防災ルールブックの作成や非常食を食べる等の体験が可能です。



## Governance

### サステナビリティ委員会を設置

2022年4月に、ESG戦略を一層の強化と、より横断的かつ機動的なサステナビリティ推進体制の構築を図ることを目的として代表取締役を委員長とした「サステナビリティ委員会」を設置しました。

- 2022年3月期 業績概要
- 2023年3月期 業績予想
- 持株会社体制への移行および中期経営計画について
- TOPICS / サステナビリティ

■ Appendix

# 連結貸借対照表（推移）

(百万円)	2020年3月末	2021年3月末	2022年3月末
販売用不動産	23,861	28,682	33,617
新築分譲マンション	4,673	9,000	10,529
新築戸建	2,740	525	1,120
リニューアル再販	8,871	9,437	12,128
流動化	7,538	9,433	8,838
発電施設	—	—	1,001
その他	37	285	—
仕掛不動産	46,102	43,766	58,036
新築分譲マンション	41,399	33,730	45,475
新築戸建	1,133	3,858	6,533
リニューアル再販	28	510	39
流動化	2,893	5,129	5,678
発電施設	—	—	—
その他	647	538	308
有形固定資産	67,220	64,070	63,739
流動化	46,674	39,198	43,371
発電施設	18,630	22,509	18,009
その他	1,914	2,362	2,358

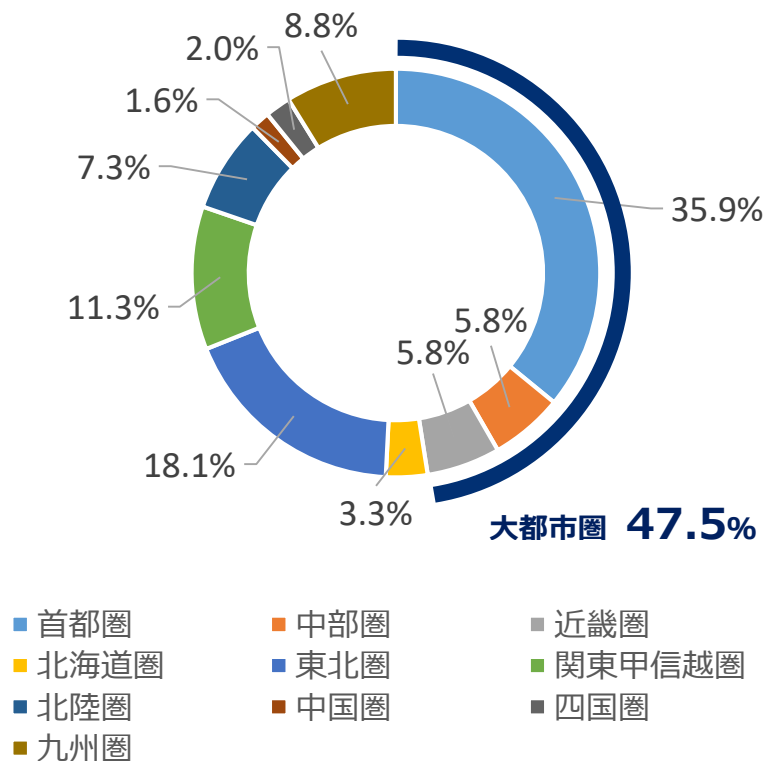
(百万円)	2020年3月末	2021年3月末	2022年3月末
流動化資産	57,106	53,760	57,887
レジデンス	16,386	17,178	23,253
オフィス	19,438	20,201	16,767
ホテル	14,293	9,547	9,199
商業・物流	6,988	6,834	8,667
借入金・社債	114,025	118,558	127,649
新築分譲マンション	36,657	30,665	41,014
新築戸建	2,237	3,880	6,757
リニューアル再販	6,857	8,033	10,076
流動化	38,131	36,176	39,642
発電施設	18,995	25,445	13,909
その他	418	684	540
資産に紐づかない借入金・社債	10,727	13,673	15,708



# 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

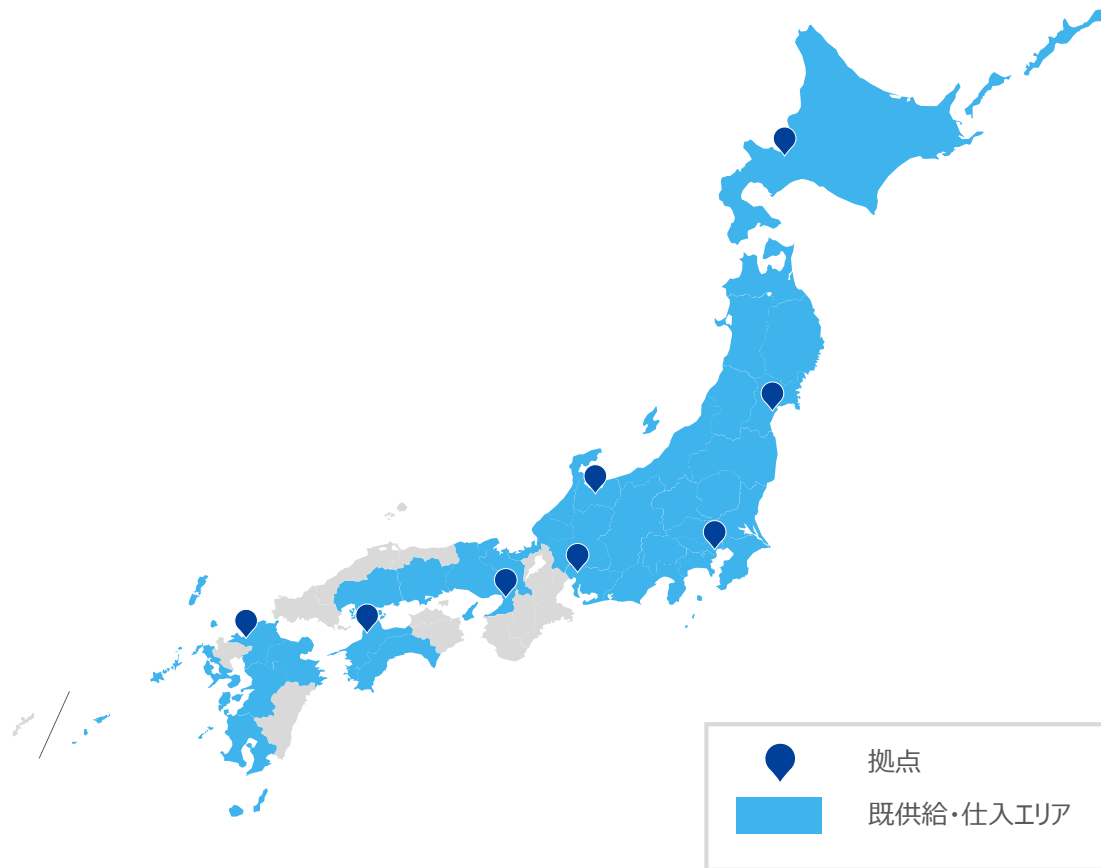
全国合計 8,062戸



※大都市圏：首都圏・中部圏・近畿圏

## マンション供給エリア

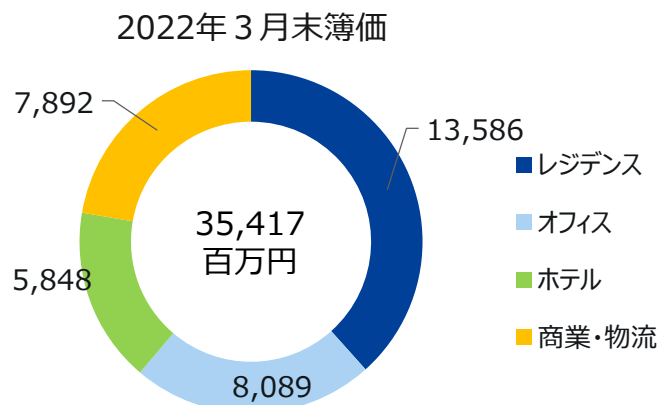
◆ 全国へエリアを展開し、**35**都道府県に進出済み



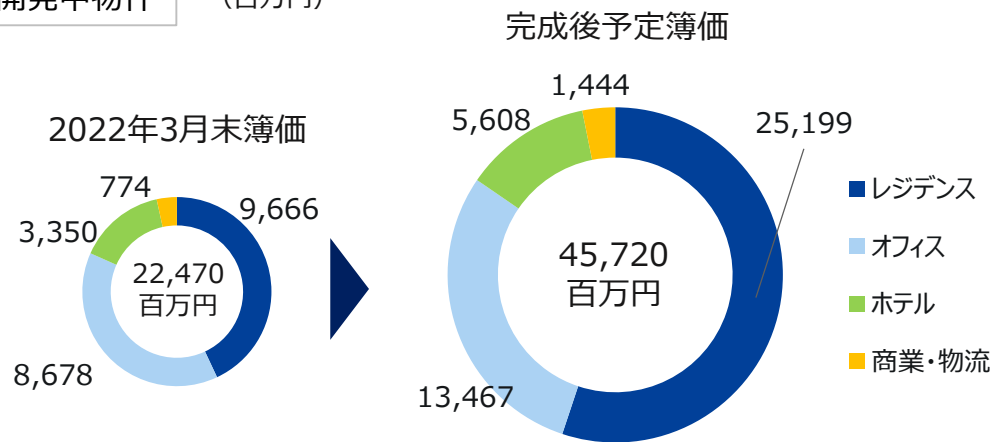
# 流動化事業：資産規模

## 流動化事業 資産規模

既存・完成物件 (百万円)

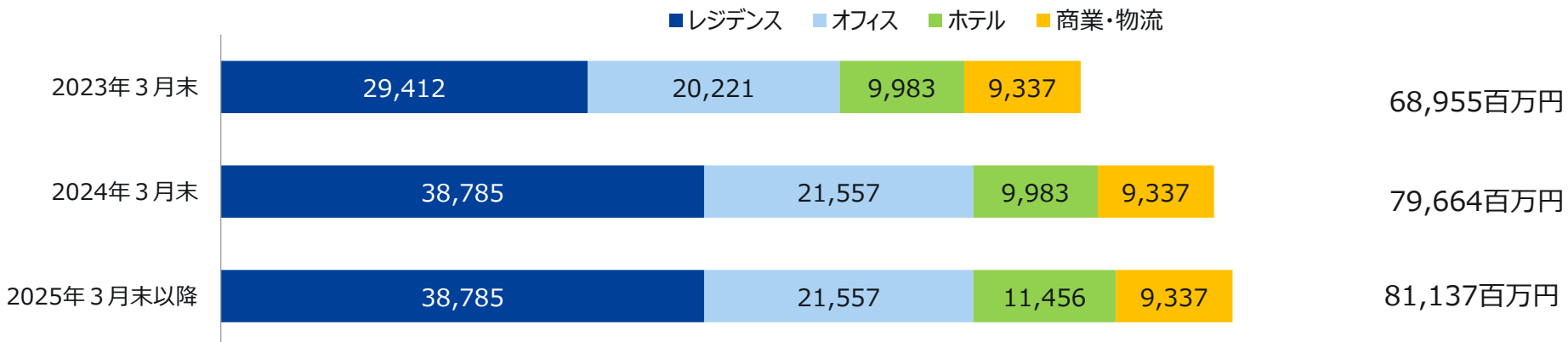


開発中物件 (百万円)



※販売用不動産に計上されている流動化資産を含む

完成後想定資産額 (百万円)

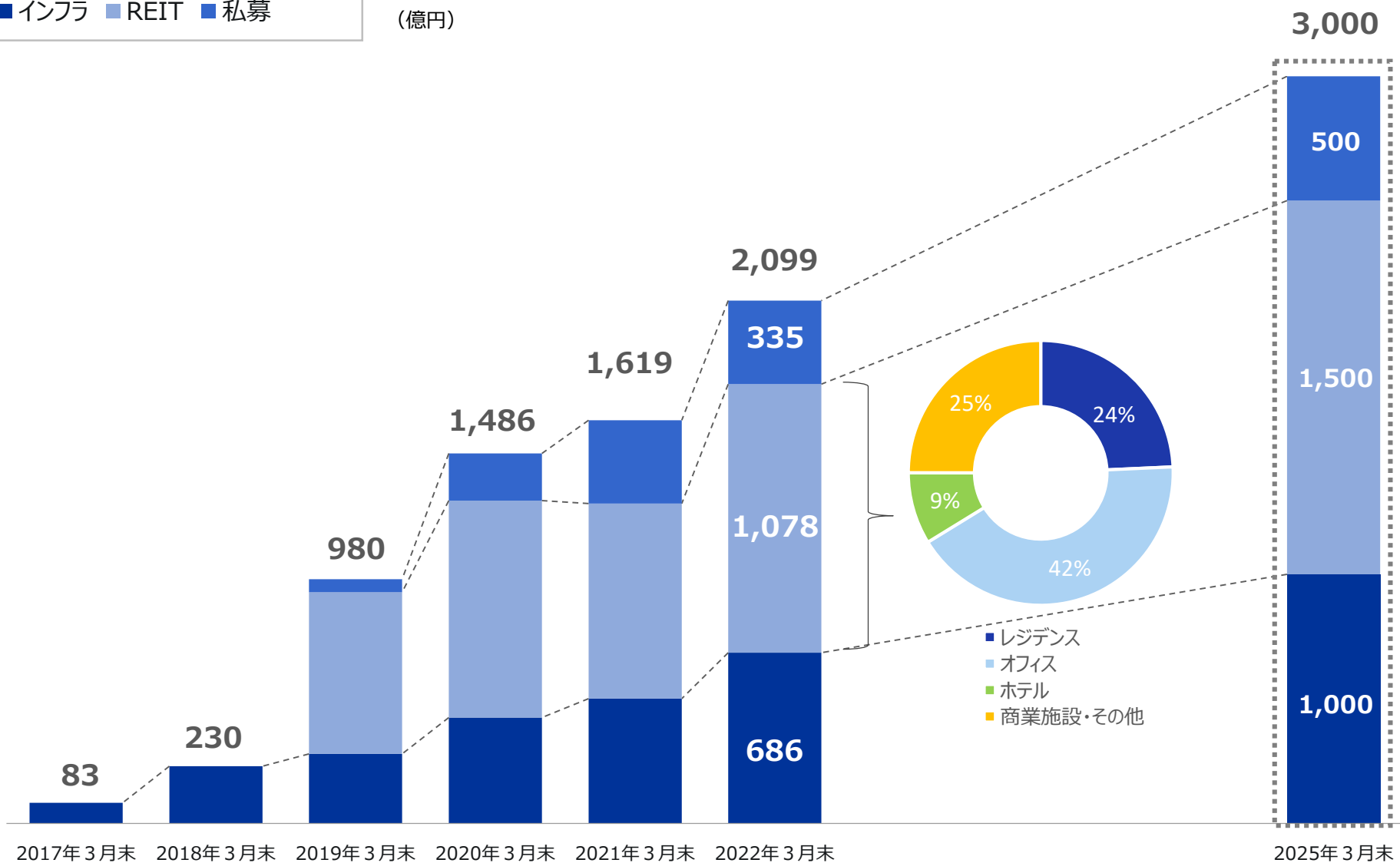


将来完成分を含めると81,137百万円の資産を確保済

# 資産運用規模

■ インフラ ■ REIT ■ 私募

(億円)



※取得価格ベースにて集計

# タカラレーベングループ50年のあゆみ

1972年に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



2022年4月に商号変更



1972 1982 1988 1994 2001 2004 2012 2013 2016 2017 2018 2022

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】

2001  
JASDAQ上場

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  
【発電事業を開始】

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

2017  
新マンションブランド「NEBEL」を発表

2018  
タカラレーベン不動産投資法人が上場  
ベトナムハノイ駐在員事務所を設立

2022  
創業50周年



## タカラレーベンは2022年に創業50周年を迎えます

### 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。

### ハーモニックサークル



結びつき、支えあいながらハーモニーを奏でるように、有機的に広がっていく3つの輪が、タカラレーベングループのシンボルマークです。家族や人のつながりを想起させるシンボルマークは、企業理念である「幸せを考える。幸せをつくる。」を実現することで、お客様一人ひとりの幸せをかたちにしていきたいという、私たちの願いを表現しています。また、3つの輪は「お客様」「パートナー」「従業員」を表し、それらと「共に創造する」タカラレーベングループ自身を表現しています。鮮やかなブルーと深いネイビーのグラデーションは、グループ全員で目指す聡明さと誠実さを表現しています。

### 50周年ロゴに込められた思い



タカラレーベン50周年ロゴは、ハーモニックサークルの輪のイメージと街並みの印象をデザインに落としました。輪は太陽のようにタカラレーベンが街に寄り添う様子です。下部の五重線は50年で培ってきたものが、街と会社の更なる飛躍に繋がることを表現しています。

### 企業ビジョン

共に創造する

感動する心で  
お客さま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

本資料は2022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。本資料に記載の計画および予測等は、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。なお、2022年3月期より「収益認識に関する会計基準」を適用しておりますが、前期実績値との比較における影響は軽微のため、考慮していません。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)