



幸せを考える。幸せをつくる。

Takara Leben



50年の感謝を込めて

株式会社タカラレーベン

# 株主通信

第50期

2021年4月1日 ▶ 2022年3月31日

証券コード:8897(東証第一部)

## Top Message

### エネルギー事業が寄与し、増収増益 新体制移行でさらなる企業価値向上へ



代表取締役 島田 和一

#### ▶▶ 2022年3月期の事業概況

株主の皆さまには日頃より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当社グループの2022年3月期の事業概況は、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。

コア事業である新築分譲マンション事業については、引き続き需給バランスが良好なことに加え、コロナ禍でリモートワークが普及したことで住宅に求める要件に一定の変化があったものの、依然としてお客様の購入マインドに大きな低下はみられず、当初予定よりも好調に販売活動は進捗いたしました。その結果、売上高は予想に対してはやや未達となりましたが、売上総利益は予想を上回りました。一方、流動化事業は、REITへの当社開発物件の売却が寄与し、売上高、売上総利益ともに予想

#### 決算のポイント

1. 2022年3月期の連結業績は前期比で増収増益
2. 新築分譲マンションは売上総利益が計画値を上回る
3. エネルギー事業の累計発電規模は2025年3月期目標を前倒しで達成

を上回りました。

特筆すべき点としては、エネルギー事業において、当社最大規模の発電施設を売却したことにより、売上高、売上総利益ともに前期に比べ大幅な増加となりました。また、売電収入に関しても、レーベックリー

## Top Message

ンエナジーの子会社化に伴い、前期比で増加しました。

### ▶▶ 中期経営計画と 持株会社体制への移行について

当社は2022年3月期～2025年3月期を対象とした、4か年の中期経営計画に取り組んでいます。利益拡大のみにとどまらず、事業を通じたCSR活動に取り組むことで社会課題の解決とSDGs推進に貢献し、すべてのステークホルダーの皆さまや社会からの信頼を得ながら持続的な発展を目指していきます。

1期目である2022年3月期の業績については、売上高、各利益の目標値をすべて達成いたしました。そして、2023年3月期については当初計画値を上回る計画としています。

また、当社グループはこのたび会社分割方式による持株会社体制への移行を予定しております。近年、新築分譲マンション事業をコア事業としつつ、エネルギー事業、流動化事業、海外事業など、事業の多角化を積極的に進めてきました。こうした中で、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の構築とガバナンスの強化を図るため、ホールディングス化を検討してまいりました。

その結果、会社分割方式により持株会社体制へ移行し、合わせてホールディングスの社名を「MIRARTH(ミラース)ホールディングス株式会社」へと変更することを決定いたしました。新社名はMirai(未来)とEarth(地球)を組み合わせたもので、「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」という思いを込めました。

今後、各種手続きと承認を経たのち、2022年10月1日から新体制へと移行する予定です。

### ▶▶ 株主還元

配当については、2022年3月期は中間配当金が4円、期末配当金が当初予想から4円増配の14円とし、通期の配当は18円、配当性向は31.5%となりました。なお、中期経営計画では、配当性向30～35%を目標に掲げております。

これからも株主の皆さまへの利益還元を経営の重要事項の1つとして、さらなる企業価値向上に努めてまいります。今後とも、当社グループに対する一層のご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

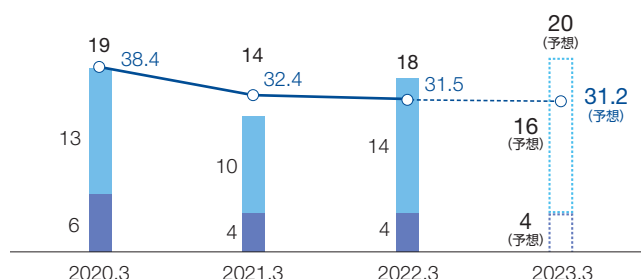
#### 連結業績予想

2023年3月期

売上高	173,500 百万円
売上総利益	33,100 百万円
営業利益	11,900 百万円
経常利益	10,300 百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	7,000 百万円

#### 配当金および配当性向

■ 中間配当金 ■ 期末配当金 (円) ○ 配当性向 (%)



### 持株会社体制への移行を発表

## ミラース MIRARTHホールディングス株式会社

Mirai(未来)とEarth(地球)を組み合わせで生まれました。

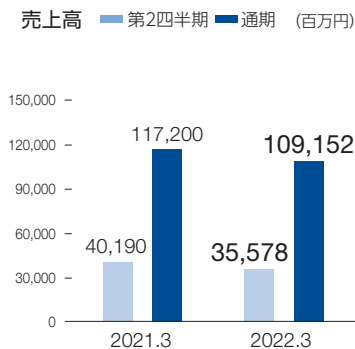
「地域全般への貢献を通じ、人と地球の未来を幸せにする企業へ進化したい」という思いを込めています。

※2022年10月1日より持株会社体制へ移行し、商号変更を実施予定

## セグメント概況

### 不動産販売事業

不動産販売事業においては、コア事業である新築分譲マンションの販売ラインナップの影響で引渡戸数が減少したことにより、売上高、売上総利益ともに前期比で減少しています。一方で、計画対比では予想を上回りました。



レーベン岐阜

#### ▶ 売上高

109,152 百万円

前期比

6.9% ↓

#### ▶ 売上総利益

22,048 百万円

前期比

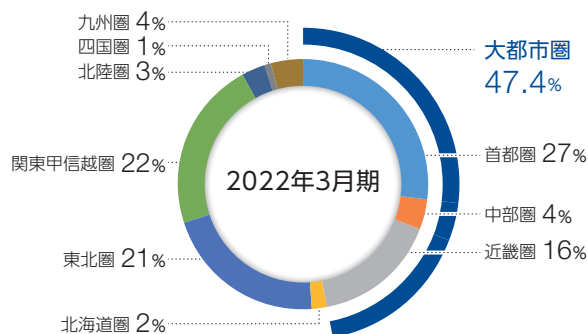
11.4% ↓

### 新築分譲マンション

コロナ禍においても引き続き良好な需給バランスと、お客さまの購入マインドに大きな低下は見られなかったことから、当初予定より好調に販売活動は進捗しました。引渡戸数はJV案件を含め1,830戸となり、供給エリアが地方都市へ拡大しているため、大都市圏比率は47.4%となりました。

※JV: 他社との共同事業(ジョイントベンチャー)

#### 大都市圏比率



※大都市圏: 首都圏・中部圏・近畿圏

#### ▶ 売上高

68,912 百万円

前期比

13.2% ↓

#### ▶ 売上総利益

14,504 百万円

前期比

16.3% ↓

### 流動化

当期は投資額30,217百万円、そのうち68%をレジデンスへ実施しました。一方、売却実績については、当社がメインスポンサーであるタカラレーベン不動産投資法人等へレジデンスとオフィスを中心に23,571百万円の売却を実施しました。

### 新築戸建

#### ▶ 売上高

8,621 百万円

前期比

61.8% ↑

#### ▶ 売上総利益

1,270 百万円

前期比

142.5% ↑

#### ▶ 売上高

23,571 百万円

前期比

5.3% ↑

#### ▶ 売上総利益

4,884 百万円

前期比

21.3% ↓

### リニューアル再販

#### ▶ 売上高

5,748 百万円

前期比

48.7% ↑

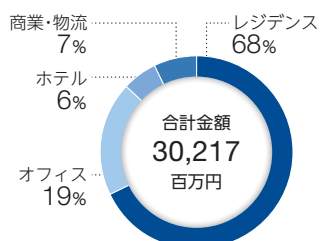
#### ▶ 売上総利益

1,082 百万円

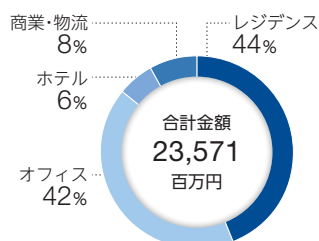
前期比

76.3% ↑

#### 投資実績



#### 売却実績



### 不動産販売その他

#### ▶ 売上高

2,298 百万円

前期比

62.9% ↓

#### ▶ 売上総利益

307 百万円

前期比

49.2% ↑

## セグメント概況

### 不動産賃貸事業

売上高は5,950百万円、売上総利益は1,488百万円となり、ほぼ前期比並みに順調に進捗しました。引き続き、収益不動産の開発を進め、安定的な賃貸収入の積み上げを図ってまいります。



野田市中里物流施設

#### ▶ 売上高

5,950 百万円

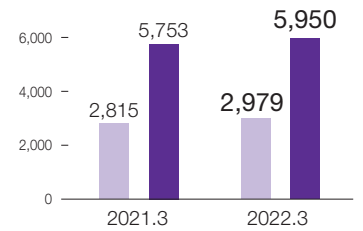
前期比 3.4% ↑

#### ▶ 売上総利益

1,488 百万円

前期比 25.7% ↑

売上高 第2四半期 通期 (百万円)



### 不動産管理事業

受託管理戸数は69,335戸と、予想の70,000戸には若干の未達となりましたが、売上高、売上総利益ともに前期比で増加しました。リプレスを獲得し、グループ外比率は51.8%となりました。今後は、IT化による生産性の向上を図り、利益率の改善を目指してまいります。

管理戸数

69,335 戸

#### ▶ 売上高

5,856 百万円

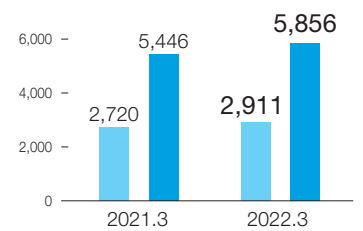
前期比 7.5% ↑

#### ▶ 売上総利益

628 百万円

前期比 21.3% ↑

売上高 第2四半期 通期 (百万円)



### エネルギー事業

施設売却については、当社最大規模となる「LS千葉勝浦発電所」の売却が寄与し、売上高、売上総利益ともに大幅な増加となりました。4月に連結子会社化したレーベンクリーンエネルギー開発の発電施設も加わり、稼働済発電規模については310MWとなりました。



稼働済発電規模(累計)

310 MW  
(売却分を含む)

#### ▶ 売上高

34,248 百万円

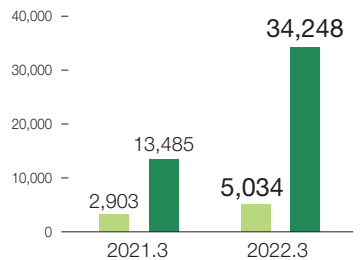
前期比 154.0% ↑

#### ▶ 売上総利益

5,396 百万円

前期比 689.5% ↑

売上高 第2四半期 通期 (百万円)



### その他事業

インフラファンド・REITなどの運用資産拡大に伴う運用報酬の増加や、建設の請負、大規模修繕工事の受注、各種手数料収入等により、売上高7,536百万円と前期比で増加しております。今後も資産規模拡大による運用報酬の積み上げを図ってまいります。

#### ▶ 売上高

7,536 百万円

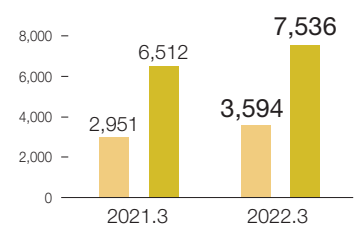
前期比 15.7% ↑

#### ▶ 売上総利益

3,555 百万円

前期比 33.9% ↑

売上高 第2四半期 通期 (百万円)



### グループネットワーク

- ▶ 株式会社レーベンコミュニティ  
不動産管理事業、賃貸事業、保険代理業、リハビリデイ事業
- ▶ 株式会社タカラレーベン東北  
不動産販売事業、賃貸事業、販売受託業
- ▶ 株式会社タカラレーベン西日本  
不動産販売事業、賃貸事業、不動産流通事業
- ▶ 株式会社レーベンホームビルド  
不動産販売事業、建設業  
※2022年4月より商号変更
- ▶ 株式会社タカラレーベンリアルネット  
不動産流通事業、賃貸事業

- ▶ 株式会社レーベンゼストック  
不動産買取再販業
- ▶ 株式会社レーベントラスト  
賃貸管理事業、不動産販売事業、賃貸事業、建設業、不動産流通事業、保険代理業
- ▶ タカラアセットマネジメント株式会社  
投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業
- ▶ タカラPAG不動産投資顧問株式会社  
投資運用業

- ▶ 株式会社レーベンクリーンエネルギー  
再生可能エネルギー事業
- ▶ 合同会社レーベンファンディング  
資産運用業

海外拠点 ベトナム

- ▶ タカラレーベンハノイ駐在員事務所
- ▶ レーベンコミュニティベトナム有限会社

グループ会社の詳しい情報は <https://www.leben.co.jp/corporate/group.html>

## 家族で“楽しむ・学ぶ・話し合う”防災の宿泊体験 HOTEL THE LEBEN OSAKA 「防災体験Missionプラン」開始

当社初のホテルブランド1号店として、グループ創業50周年記念ホテル「HOTEL THE LEBEN OSAKA」を3月に開業しました。そして、防災対策の重要性の高まりから、家族で自然災害について正しく学び、楽しみながら考え、話し合いの体験ができる『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1日を過ごし、設置された防災グッズを使用し、非常食を食べるなどの体験を通じて、家族で楽しみながら防災対策について学べる内容となっています。

イメージ写真



HOTEL THE LEBEN OSAKA  
外観

## JCRグリーンローン評価結果にて 「最高等級:Green1」を取得

当社は、三井住友信託銀行が提供する、ローン・マーケット・アソシエーション等が定めた「グリーンローン原則」および環境省が定めた「グリーンローンおよびサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」に即した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。また、本件にあたり実施された日本格付研究所の「JCRグリーンローン評価」において、最高等級となる「Green1」を取得しています。今回の資金は、太陽光発電施設「レーベンソーラー岩手八幡平発電所」の取得資金に充当しています。



LS岩手八幡平発電所

## 「ESG経営支援ローン」による 資金調達を実施


当社は、三菱UFJ銀行が提供する企業のESGの取り組みを支援・サポートするESG評価型融資商品「ESG経営支援ローン」による資金調達を実施しました。ESGに関する独自のチェック項目において一定以上の評価結果を得た企業が対象となる融資商品で、当社は「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。今後もESGを意識した事業運営と企業価値向上に取り組んでまいります。




## 株主さまアンケート結果のご報告 (アンケート実施期間:2021年12月3日~2022年2月10日)

前回の第2四半期報告書発行時にアンケートを実施いたしました。ご回答いただきました株主の皆さま、ご協力ありがとうございました。今回は、その結果の一部をご紹介します。株主の皆さまからいただきました貴重なご意見は当社の今後のIR活動へ反映させていただきます。


### 株主の皆さまからのご意見



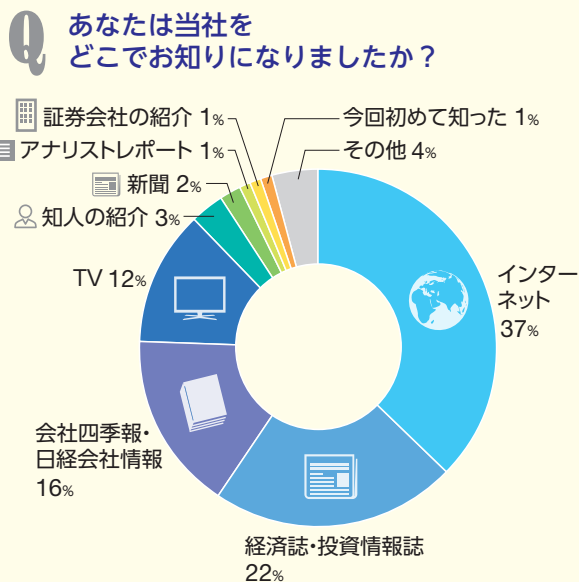
タカラレーベンのドラマ的なコマーシャルが大好きです。毎朝、見ます。是非、IR活動を活発にやってほしいです。これからも応援しています。



事業報告書のweb公開は大変良いと思った。今後も弛まさない改善をお願いします。

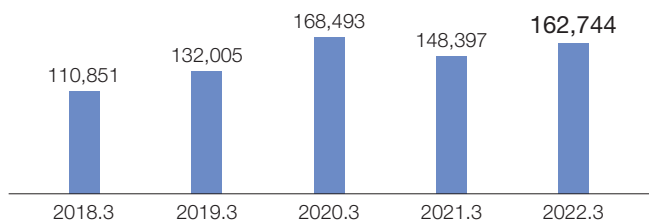


再生可能エネルギーに関する事業は非常に良いと思う。もっと積極的に展開してほしい。



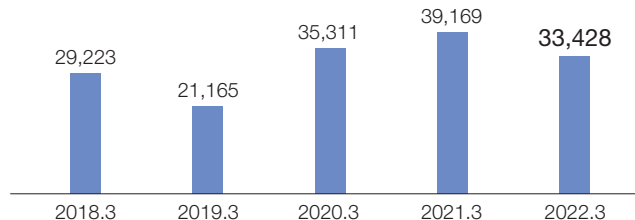
売上高 **1,627億44百万円** 前期比 9.7% ↑

(百万円)



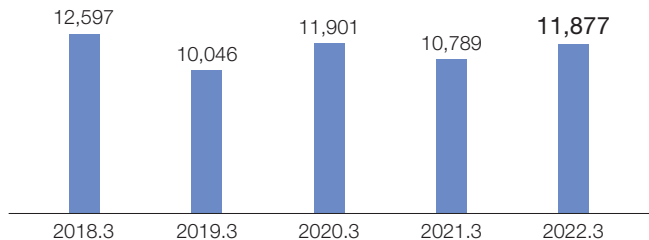
現預金 **334億28百万円** 前期比 14.7% ↓

(百万円)



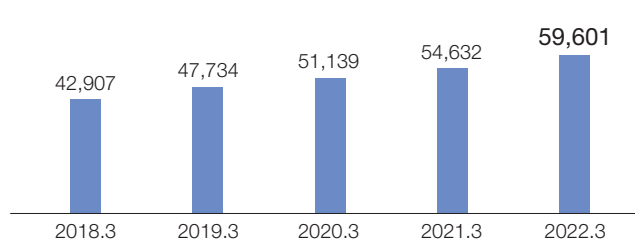
営業利益 **118億77百万円** 前期比 10.1% ↑

(百万円)



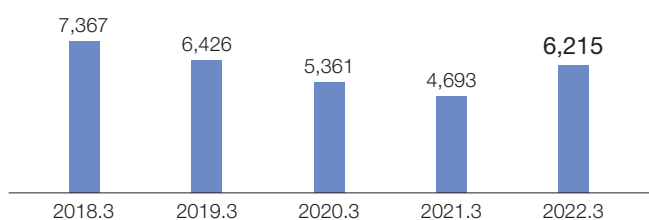
純資産 **596億1百万円** 前期比 9.1% ↑

(百万円)



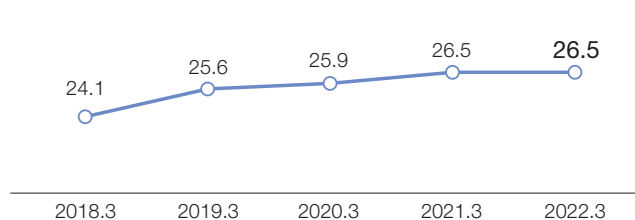
親会社株主に帰属する当期純利益 **62億15百万円** 前期比 32.4% ↑

(百万円)



自己資本比率 **26.5%** 前期比 —

(%)



## 会社概要

2022年3月31日現在

会社名	株式会社タカラレーベン
英訳名	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
上場市場	東京証券取引所市場第一部(コード:8897) ※2022年4月よりプライム市場へ
資本金	48億1,980万円
従業員数	343名(単体) 1,200名(連結)
所在地	東京都千代田区丸の内1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分譲及び賃貸事業、エネルギー事業等

## 株式の状況

2022年3月31日現在

発行可能株式総数	248,000,000株
発行済株式総数	121,000,000株
自己株式数	11,948,807株
単元株式数	100株
株主総数	60,364名

## 役員情報

2022年6月24日現在

取締役会長	村山 義男
代表取締役 兼 CEO 兼 社長執行役員	島田 和一
取締役 兼 COO 兼 副社長執行役員	清水 一孝
取締役 兼 CFO 兼 常務執行役員	山本 昌
取締役 兼 常務執行役員	吉田 正広
取締役 兼 常務執行役員	秋澤 昭一
取締役 兼 執行役員	岩本 大志
取締役 兼 執行役員	高荒 美香
取締役(社外)	川田 憲治
取締役(社外)	辻 千晶
取締役(社外)	山平 恵子
取締役(社外)	山岸 直人
常勤監査役(社外)	遠藤 誠
常勤監査役(社外)	本間 朝美
常勤監査役(社外)	三浦 由布子