

第48期 報告書

2019年4月1日 – 2020年3月31日

証券コード:8897(東証第一部)



幸せを考える。幸せをつくる。

株式会社タカラレーベン

新築分譲マンションの 売上戸数の積み上げにより 過去最高の売上高を達成

代表取締役

島田 和 一

中期経営計画

(2019年3月期～2021年3月期)

持続的変革による進化

— ライフスタイルに、新常識を。 —

各セグメントからの周辺ビジネスの拡大
各分野の変化に迅速に対応し、持続的成長を目指す

基本方針

安定的かつ持続可能な成長基盤の確立

事業ポートフォリオの多様化

ESG対応

2020年3月期 連結損益計算書

(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%
売上総利益	26,886	30,516	13.5%	31,500	96.9%
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%

2020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。

世界で拡大が続く新型コロナウイルス感染症によりお亡くなりになった方々に謹んでお悔やみを申し上げますとともに、被患された皆さまに心よりお見舞い申

し上げます。

当社グループの2020年3月期の事業概況は、主に新築分譲マンションで順調に売上戸数が積み上がった結果、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)と、過去最高の売上高となりました。

連結業績予想に対する達成率につきましては、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%となりました。なお、親会社株主に帰属する当期純利益は棚卸資産の評価損に加え、減損損失2,071百万円を計上したことにより、67.0%の達成にとどまる結果となりました。

今後の方針と見通し

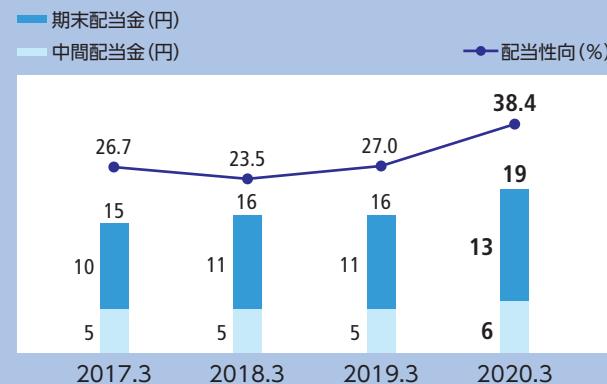
2021年3月期につきましては、新型コロナウイルス感染防止対策が当面の間、継続するものと予想されます。

当社コア事業である不動産販売事業において、主軸となる新築分譲マンションについては、緊急事態宣言

の発出に伴い、モデルルームでの販売活動の制限により、業績に影響を受ける可能性はありますが、創業以来のコンセプトである「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」のもと、景気動向や環境の変化を受けやすいとされる投資用ではない、実需向けの住宅供給を今後も続けてまいります。また、供給エリアを全国へ展開することで、特定エリアへの集中リスクの分散を図ってまいります。なお、2020年3月末時点の契約済未引渡戸数は、1,062戸まで積み上がっています。

業績予想については、日本のみならず世界的な景気減速懸念の高まりから、当社の事業活動および経営成績に与える影響について合理的に判断することが困難であるため、現時点では未定とさせていただきます。なお、予想が可能となりました時点で速やかに開示いたします。

配当金および配当性向



経営指標等

中期経営計画	2020年3月期
自己資本比率	30% (2021年3月期末) 25.9%
LTV	60%未満 (毎期3月末) 58.3%
D/Eレシオ	3倍未満 (毎期3月末) 2.2倍
ROE	15% (毎期) 10.9%*

*棚卸資産の評価損および減損損失といった特殊要因を除くと17.2%

株主還元

期末配当については、当初予想のとおり、13円とし、通期の配当は19円、配当性向は38.4%となります。なお、2021年3月期の配当につきましては現時点では未定とさせていただきますが、中期経営計画にも掲げている配当性向25%~30%を維持するとともに、引き続き株主の皆さまの利益の最大化を目指してまいります。

最後になりますが、株主の皆さまには今後とも、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。

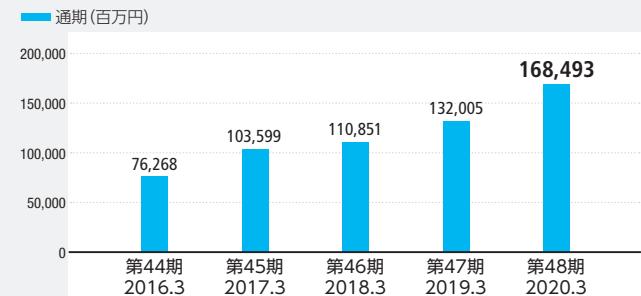
決算のポイント

1 過去最高の売上高を更新

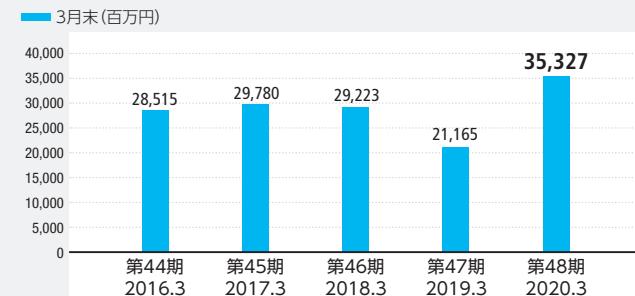
2 評価損・減損損失の計上により最終利益は減益

3 健全な財務基盤の構築を進め自己資本比率は向上

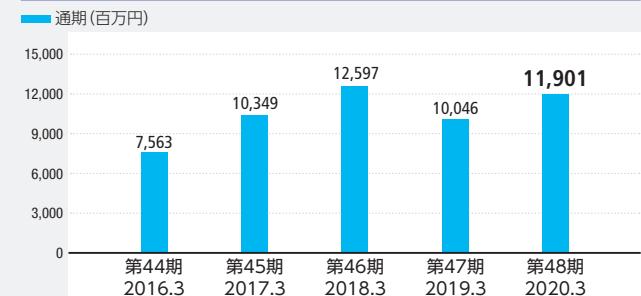
売上高 **1,684億93**百万円 前期比：27.6% ↑



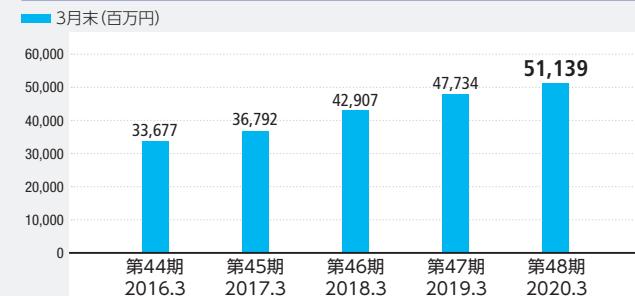
現預金 **353億27**百万円 前期比：66.9% ↑



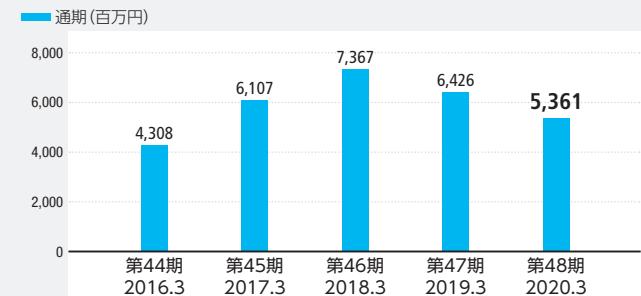
営業利益 **119億1**百万円 前期比：18.5% ↑



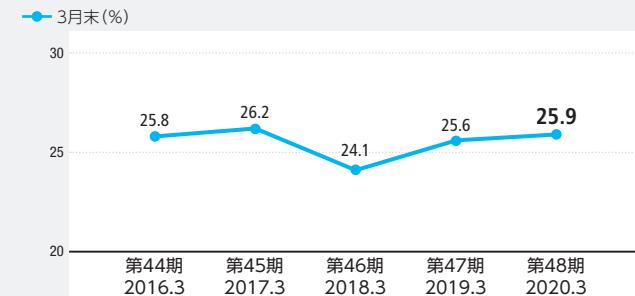
純資産 **511億39**百万円 前期比：7.1% ↑



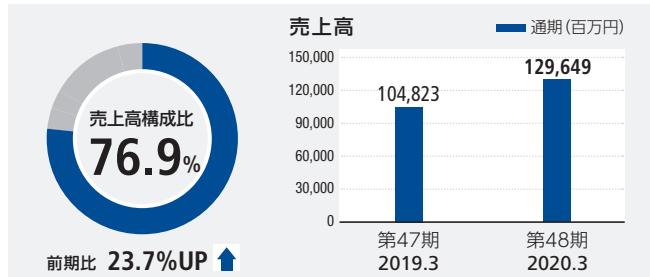
親会社株主に帰属する当期純利益 **53億61**百万円 前期比：16.6% ↓



自己資本比率 **25.9%** 前期比：0.3Pt ↑



不動産販売事業



レーベン名古屋松重町GRAND AUBE (愛知県)



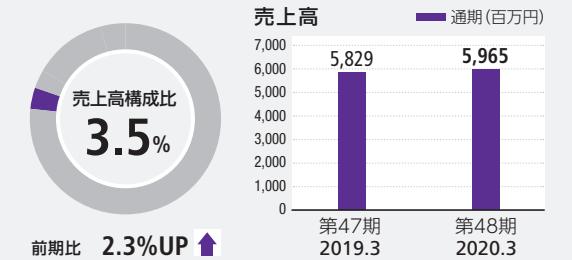
レーベンつくばCORIS (茨城県)

不動産賃貸事業

賃貸収入の積み上がりにより、売上高は5,965百万円となり、順調に進捗しております。引き続き、グループネットワークを生かした収益不動産の開発および取得を進めてまいります。



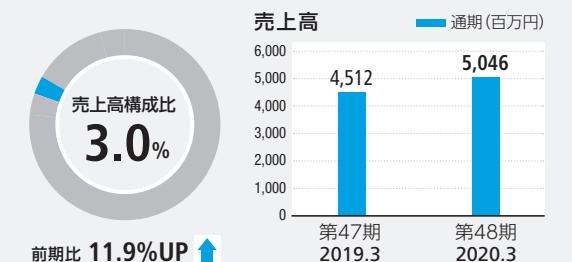
L.Biz水道橋



不動産管理事業

受託管理戸数 **59,747**戸

受託管理戸数は、他社物件のリプレイス取得を進め、前期末から5,711戸の増加となりました。その結果、売上高は11.9%の増加となる5,046百万円となりました。また、総合管理における管理業務委託契約の継続率は99.8%と高い水準を維持しております。



発電事業

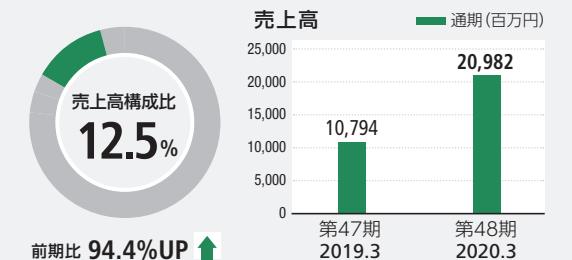
発電規模(売却分を含む) 約 **125** MW

当期は、7施設をタカラレーベン・インフラ投資法人へ売却し、開発中を含め、10施設の新規仕入を実施しました。総発電規模は全国48施設で、約125MWとなりました。



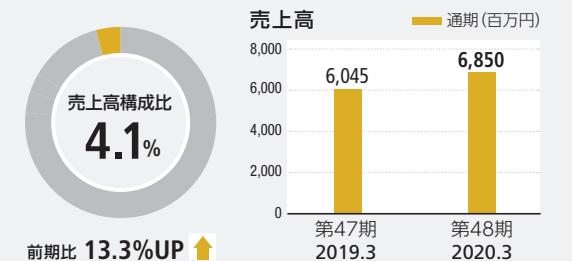
LS塩谷2発電所

(※施設数はライセンス数にて集計)



その他事業

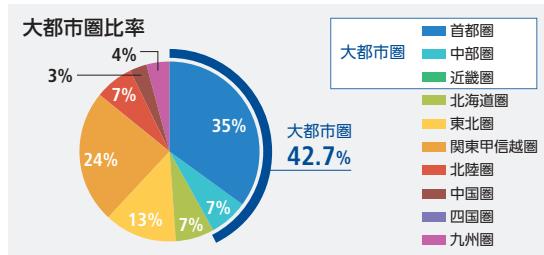
修繕・建築工事収入の積み上がりにより、売上高は6,850百万円となりました。不動産管理事業での管理戸数の増加に伴い、大規模修繕工事などの派生的な事業が積み上がっていくことが予想されますので、今後も売上高の増加を見込んでおります。



新築分譲マンション

売上高 **77,171**百万円

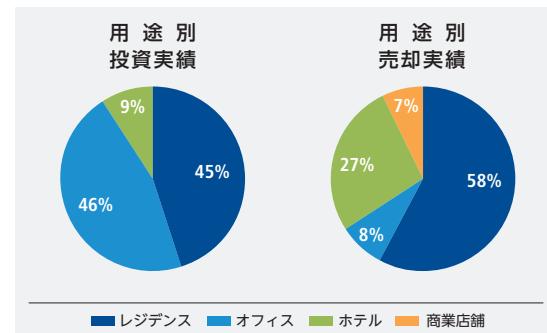
当期は、過去最高となる1,955戸の引き渡しを実施し、売上高77,171百万円となりました。また2019年の全国マンション供給戸数ランキングにおいては、2018年に引き続き第8位となり、安定した供給戸数を維持しております(不動産経済研究所調べ)。また、供給エリアについても、大都市圏のみならず、全国へと展開しております。



流動化

売上高 **37,854**百万円

投資額は30,200百万円となり、内訳としては、レジデンスとオフィスで90%以上を占めております。また、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、総額37,854百万円の売却を実施しました。



新築戸建

売上高 **7,808**百万円

リニューアル再販

売上高 **3,431**百万円

不動産販売その他

売上高 **3,382**百万円



株主さまアンケート結果のご報告

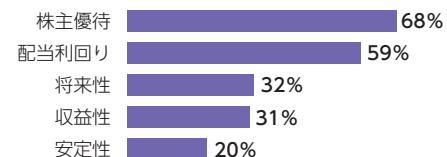
(アンケート実施期間：2019年12月2日～2020年2月10日)

当社では株主の皆さまとの双方向コミュニケーションを図るため、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。当社は今後も定期的にアンケートを実施し、株主さまからの貴重なご意見として、今後のIR活動へ反映させてまいります。

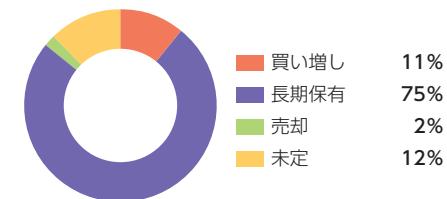
株主の皆さまからのご意見

- 株主優待を継続してほしい。株主利益を考えて、企業価値の向上に努めてほしい。
- 安心保証サービスや個人防災キットなど利用者のことを思って事業を進められている事に好感が持て、こちらの株を購入して良かったと思っています。
- 見やすい報告書でよかった。長期保有を検討しているので引き続き安定した配当還元と個人株主に対しても事業状況のわかりやすくポイントを絞った報告を続けてもらいたい。
- 「持続的変革による進化」をこれからも期待しています。

Q1 当社の株式を購入された理由は何ですか。
(いくつでも) ※上位5項目



Q2 当社の株式に対して
どのような方針をお持ちですか。



THE MINATO RESIDENCE プロジェクトの推進

当社は株式会社フジタとの共同出資による分譲マンション開発プロジェクト「THE MINATO RESIDENCE※」の取り組みを強化しています。2019年5月11日にベトナム・ハイフォン市でプロジェクト関係者約500人が出席した公表式典を開催するとともに、9月22日にモデルルームをオープンしました。また、12月27日には、当社グループの株式会社レーベンコミュニティがマンション管理事業の展開を目的とし、レーベンコミュニティベトナム有限会社を設立しました。当社グループは、今後も国際港湾都市として大きな発展が見込まれるハイフォン市の住宅ニーズに応え、ベトナム都市開発に貢献するとともに、海外事業の取り組みを進め事業ポートフォリオの多様化を図ってまいります。



【式典の様子】



【モデルルーム】

外観イメージ



 Takara Leben Group Leben Community Vietnam	
会社名	レーベンコミュニティベトナム有限会社
代表者	法的代表者兼社長 小此木 航平
所在地	416-HK11, Waterfront City project, Le Chan Dist., Hai Phong City
設立年月日	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

※「THE MINATO RESIDENCE」プロジェクトとは：ベトナム第三の人口を持つ都市ハイフォンで初のオール日系企業によ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、新市街地エリアに商業施設を備えた複合型分譲マンション（敷地面積12,635m²/地上26階/924戸規模）。



株主優待



▼100株以上～500株未満

お米券1枚(1kg分)

▼500株以上～1,000株未満

お米券3枚(3kg分)

▼1,000株以上

お米券5枚(5kg分)

当社は株主の皆さまへの利益還元を会社の最重要課題の一つと位置づけています。その原則のもと、さらに成長を継続していくうえで重要な内部留保を適切に確保しつつ、業績に応じた安定的な配当を継続していきます。また、毎年3月31日現在の株主名簿および実質株主名簿に記載または登録された当社株式1単元(100株)以上保有の株主の皆さまに、お米券を贈呈いたします。



IR情報サイト のご案内



IR情報サイトの詳しい情報は

<https://www.leben.co.jp/ir/>

当社ホームページの「IR情報」では、最新のIRニュースや株式情報などをご覧ください。

会社概要

2020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)
資本金	48億1,980万円
従業員数	334名(単体) 973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、発電事業等

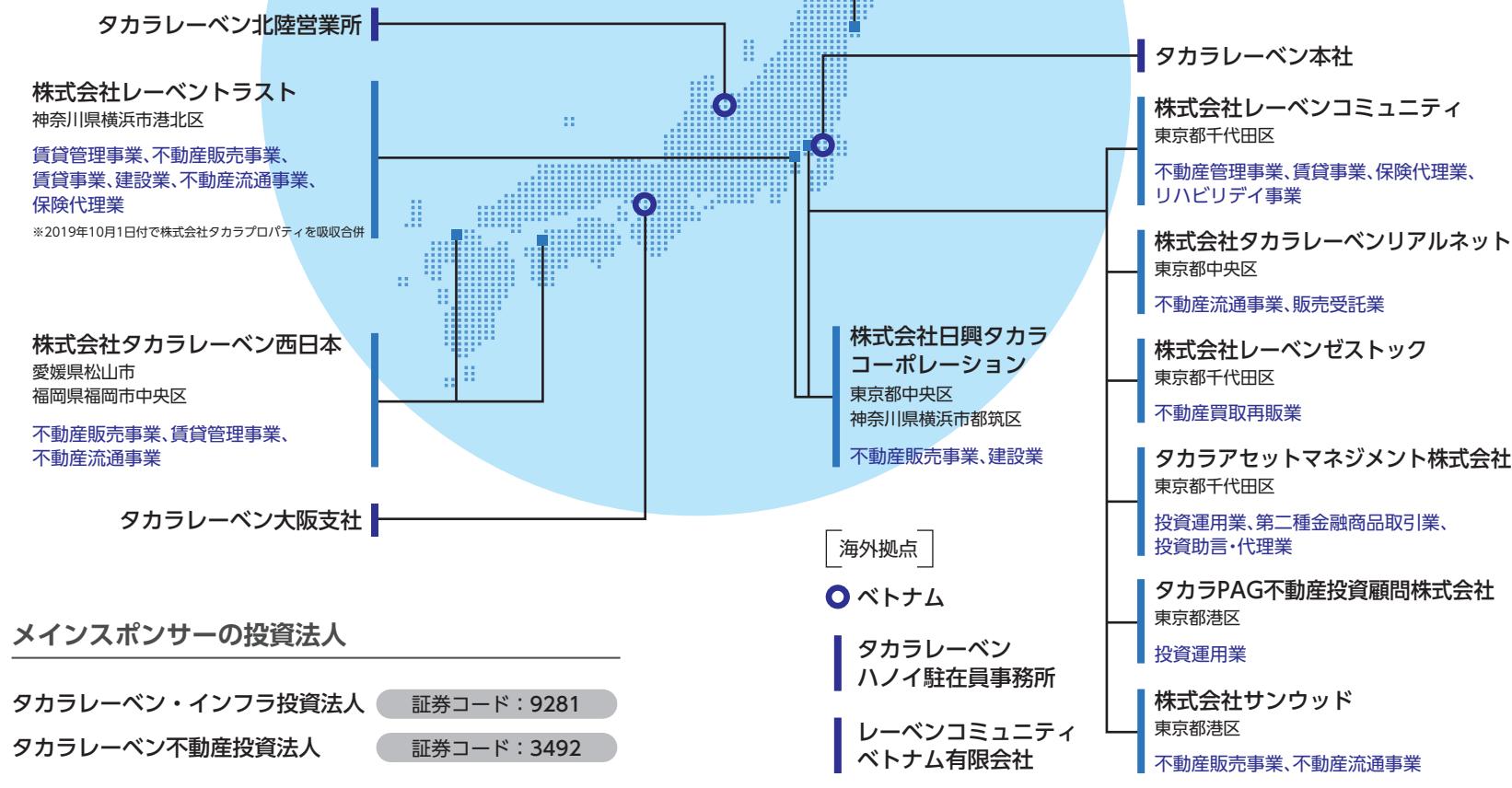
役員情報

2020年6月29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(非常勤)	手島 芳貴
取締役(社外)	信田 仁
取締役(社外)	笠原 克美
取締役(社外)	川田 憲治
取締役(社外)	谷口 健太郎
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

グループネットワーク

1972年、宝工務店として東京都板橋区で創業したタカラレーベンは、戸建分譲事業からスタートし、その後、新築分譲マンション事業へと軸足を移し、2001年に株式上場を果たしました。現在は展開エリアを全国に広げ、グループ会社11社で構成される不動産総合デベロッパーへと成長しました。2022年に迎える創業50周年に向けた新たなグループスローガンとして「ライフスタイルに、新常識を。」を掲げ、これまでの常識にとらわれない、ライフスタイルに対応した住まいやサービスをお客さまにご提案し、企業価値を高めてまいります。



メインスポンサーの投資法人

タカラレーベン・インフラ投資法人 証券コード：9281

タカラレーベン不動産投資法人 証券コード：3492

企業ビジョン



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。

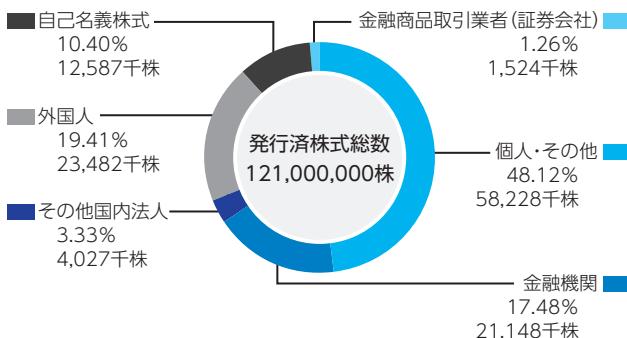
株式の状況

2020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	12,587,307 株
単元株式数	100 株
株主総数	47,085 名

所有者別株式分布状況

2020年3月31日現在



大株主

2020年3月31日現在

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
村山 義男	25,633	21.18
株式会社タカラレーベン	12,587	10.40
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	5,177	4.28
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口9)	3,843	3.18
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	2,626	2.17
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	2,408	1.99
有限会社村山企画	2,000	1.65
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口5)	1,849	1.53
JP MORGAN CHASE BANK 385151	1,380	1.14
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,337	1.11

株式事務のお取扱いについて

2020年3月31日現在

事業年度	4月1日から翌年3月31日まで	事務のお取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 フリーダイヤル:0120-782-031 (9:00~17:00)
基準日	定時株主総会の議決権:3月31日	住所変更、単元未満株式の 買取・買増等のお申出先 について	株主様の口座のある証券会社にお申し出ください。 なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました株主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申し出ください。
配当の基準日	9月30日及び3月31日	未払い配当金の支払い について	株主名簿管理人である三井住友信託銀行株式会社にお申し出ください。
定時株主総会	毎年6月	株主様のご住所・お名前に使用 する文字に関してのご案内	株券電子化実施に伴い、株主様のご住所・お名前の文字に、株式会社証券保管振替機構(ほふり)が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合は、その全部または一部をほふりが指定した文字またはカタカナに変換して、株主名簿にご登録いたしております。このため、株主様にご送付する通知物の宛先が、ほふりが指定した文字に置換えられる場合がありますのでご了承ください。株主様のご住所・お名前として登録されている文字については、お取引の証券会社等にお問い合わせください。
単元株式数	100株		
計算書類掲載HP	https://www.leben.co.jp		
株主名簿管理人	三井住友信託銀行株式会社 〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号		

株式会社タカラレーベン

〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-8-2 鉄鋼ビルディング16F
TEL 03-6551-2130 FAX 03-6551-2139

