



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 第2四半期

2021年4月1日 ▶ 2021年9月30日

証券コード:8897(東証第一部)

## Top Message

### リニューアル再販事業・流動化事業が好調に推移 マンション販売では堅調な需要が継続



代表取締役 島田 和一

#### ▶▶ 第2四半期の事業概況

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月期第2四半期の事業概況は、売上高50,098百万円(前年同四半期比2.9%減)、営業利益566百万円(同69.4%減)、経常損失112百万円(同106.9%減)、親会社株主に帰属する四半期純損失252百万円(同128.3%減)となりました。

減益の主な要因といたしましては、コア事業である新築分譲マンション事業において、引渡戸数が438戸と前年同四半期に比べ229戸少なかったことがあげられます。一方、リニューアル再販事業では、中古市場における好調な需要のもとで売上戸数が増加しました。また流動化事業は、当社がスポンサーをつとめるタカラレーベン不動産投資法人への当社開発の賃貸レジデンス、ラグゼナシリーズの売却が寄与し、売上総利益は通期計画を前倒しで達成いたしました。

#### 決算のポイント

1. 新築分譲マンション事業の引渡戸数減少などにより減収減益
2. リニューアル再販事業は売上戸数増加
3. 流動化事業の売上総利益については通期計画を前倒しで達成

#### ▶▶ 業績の見通し

2022年3月期連結業績予想については、中期経営計画のもと、前期比で増収増益となる見込みでございます。新築分譲マンション事業については、JV案件を含め

## Top Message

1,800戸の引渡を予定しております。首都圏のみならず地方中心都市における供給を積極的に推進してまいります。流動化事業については収益不動産の取得と開発を積極的に行い、保有資産規模を拡大してまいります。当第2四半期時点で投資額・売却額ともに順調に進捗しています。また、エネルギー事業(旧発電事業)においては、4月に完全子会社化したレーベングリーンエナジー社開発の発電施設も加わり、太陽光発電のFIT案件のみの集計で273MWまで積み上がっております。

当期の連結業績については、売上高158,600百万円、営業利益7,900百万円、経常利益7,100百万円、親会社株主に帰属する当期純利益4,800百万円となる見込みでございます。

### ▶▶ 中期経営計画について

2021年5月に公表した中期経営計画で

は、組織体制を大きく変更し体制の強化を図るため、7本の柱を中心戦略として2025年3月期を最終年度とする4カ年計画といたしました。

主要セグメント戦略として、新築分譲マンション事業では、引き続き全国に安定的な供給体制を構築し、最終年度では2,600戸の売上計上を目標としております。

流動化事業においては、賃貸レジデンスを中心とした開発を積極的に推進し、每期300~500億円ペースでの投資を継続してまいります。

エネルギー事業では、日本国内における再生可能エネルギー需要の高まりが想定されていることから、太陽光発電施設の開発だけでなく、FIT制度に依存しない発電事業者と需要家との相対取引であるPPAモデルのビジネス構築を進めてまいります。

その結果、最終年度で売上高2,000億円、最終利益100億円を目指してまいります。

### ▶▶ 株主還元

当期の配当金については、前期と同様に中間で4円、期末で10円の年間合計14円を予定しております。配当性向については、前計画より5ポイント引き上げ30~35%としました。なお、当社は、より多くの方々に中長期的に当社株式を保有いただくことを目的として、2007年より株主優待制度を実施してまいりましたが、全ての株主さまへの公平な利益還元の観点から慎重に検討を重ねた結果、今後は配当金による利益還元を優先することとし、株主優待制度は廃止することといたしました。

今後も、株主の皆さまへの利益還元を経営の重要事項として、更なる企業価値向上に向けて努めてまいりますので、何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

今後とも、当社グループに対する一層のお力添えを賜りますようお願い申し上げます。

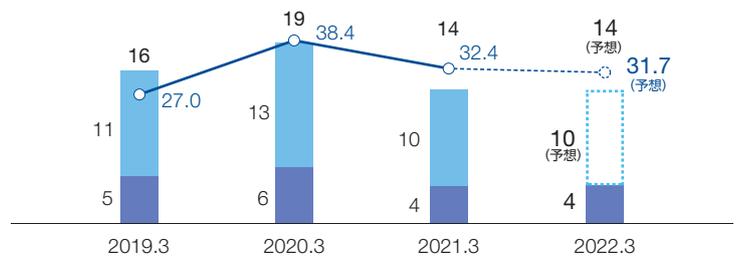
#### 通期連結業績予想

2022年3月期

売上高	158,600 百万円
売上総利益	29,100 百万円
営業利益	7,900 百万円
経常利益	7,100 百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	4,800 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 (%)



### タカラレーベングループ中期経営計画 2022年3月期 ▶ 2025年3月期

#### 中期経営計画 7本の柱

01. ● コア事業のさらなる拡大
02. ● グループシナジーの最大化
03. ● 事業ポートフォリオの最適化
04. ● 安定的な財務基盤の確立
05. ● DX推進による生産性の向上と新たなサービスの創出
06. ● ESGへの積極対応
07. ● 人材育成とやりがいのある職場環境の構築

中期経営計画の詳細な情報は <https://www.leben.co.jp/ir/midterm.html>

## 不動産販売事業

新築分譲マンション事業では、前期に比べ当期上期の竣工戸数が少ないため、売上戸数が減少しております。また、リニューアル再販事業では、好調な需要のもと、売上戸数が増加しております。そして、流動化事業では、タカラレーベン不動産投資法人への当社開発物件の売却により、売上高が増加するとともに、売上総利益は通期計画を前倒しで達成する実績となりました。



レーベン長岡南町THE CLASS (新潟県)

▶ 売上高

**35,578** 百万円

前年同四半期比

11.5% ↓

▶ 売上総利益

**7,066** 百万円

前年同四半期比

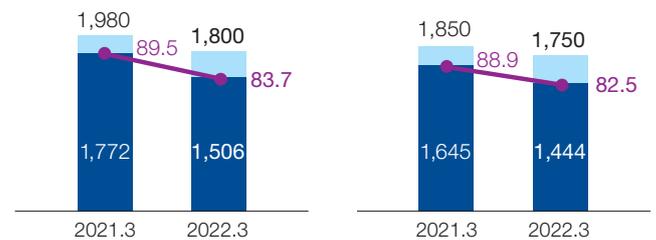
18.6% ↓

## 新築分譲マンション

通期引渡予定戸数1,800戸 (JV戸数を除くと1,750戸) に対し、9月末時点で1,506戸 (同1,444戸) が契約済みです。契約進捗率は、83.7%となっており、前年度実績に比べやや低下しておりますが、順調に進捗しています。

新築分譲マンションにおける契約状況 (2021年9月末時点)

引渡予定戸数 (戸) 引渡予定内契約戸数 (戸) 契約進捗率 (%)



JVを含めた戸数

JVを除外した戸数

※JV:他社との共同事業 (ジョイントベンチャー)

▶ 売上高

**14,549** 百万円

前年同四半期比

44.4% ↓

▶ 売上総利益

**2,839** 百万円

前年同四半期比

56.3% ↓

## 流動化

9月末時点の流動化資産の合計金額は560億円となっております。資産の内訳はレジデンスとオフィスで71%となっており、今後も、レジデンスとオフィスで70%を占めるポートフォリオの構築に努めてまいります。

▶ 売上高

**15,097** 百万円

前年同四半期比

181.6% ↑

▶ 売上総利益

**3,147** 百万円

前年同四半期比

132.1% ↑

流動化資産の内訳 (2021年9月末時点)



## 新築戸建

▶ 売上高

**2,237** 百万円

前年同四半期比

1.4% ↓

▶ 売上総利益

**325** 百万円

前年同四半期比

59.7% ↑

## リニューアル再販

▶ 売上高

**2,894** 百万円

前年同四半期比

50.7% ↑

▶ 売上総利益

**618** 百万円

前年同四半期比

110.7% ↑

## 不動産販売その他

▶ 売上高

**799** 百万円

前年同四半期比

82.2% ↓

▶ 売上総利益

**135** 百万円

前年同四半期比

59.5% ↓

## 不動産賃貸事業

売上高は2,979百万円となり、前年同四半期を上回る実績となりました。通期計画に対しては順調に進捗しています。今後も流動化事業同様、レジデンス・オフィスを中心とした開発を進め、安定的な賃貸収入の確保を進めてまいります。



L.Biz八丁堀

▶ 売上高

2,979 百万円

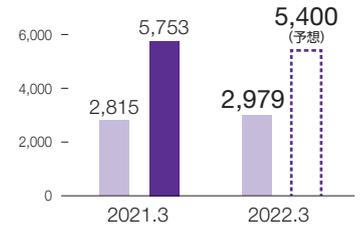
前年同四半期比 5.8% ↑

▶ 売上総利益

698 百万円

前年同四半期比 21.3% ↑

売上高 第2四半期 通期 (百万円)



## 不動産管理事業

受託管理戸数は通期目標70,000戸に対して、66,313戸まで積み上がっています。その結果、売上高・売上総利益ともに前年同四半期比で増加し、順調に進捗しております。引き続き、当社グループだけでなく、他社が手がけた物件の管理受託やリプレースの強化により、管理戸数の積み上げを図ってまいります。

▶ 売上高

2,911 百万円

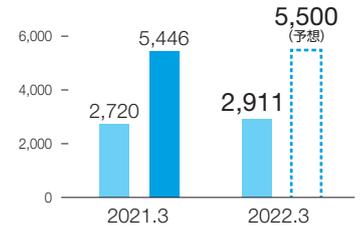
前年同四半期比 7.0% ↑

▶ 売上総利益

326 百万円

前年同四半期比 23.8% ↑

売上高 第2四半期 通期 (百万円)



## エネルギー事業

4月に連結子会社化したレーベンクリーンエナジー社開発の発電施設も加わり、売上高は増加し、売上総利益についても改善しています。発電施設の売却については、下期に予定しております。



LS千葉山武東・西発電所

稼働済発電規模(累計)

273 MW  
(売却分を含む)

▶ 売上高

5,034 百万円

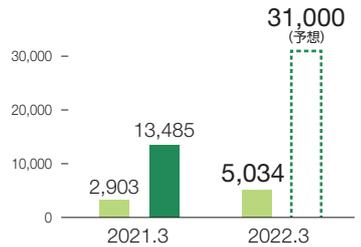
前年同四半期比 73.4% ↑

▶ 売上総利益

555 百万円

前年同四半期比 —

売上高 第2四半期 通期 (百万円)



## その他事業

他のセグメントから派生する手数料や、建設の請負工事収入、修繕工事収入などにより、売上高は3,594百万円となりました。インフラファンド・REITなどの運用報酬等の増加に伴い、前年同四半期比で増加しています。

▶ 売上高

3,594 百万円

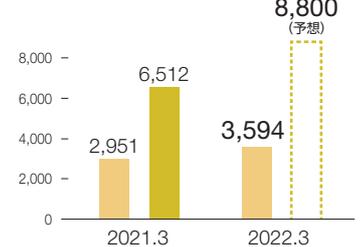
前年同四半期比 21.8% ↑

▶ 売上総利益

1,761 百万円

前年同四半期比 67.4% ↑

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
- ▶ 株式会社日興タカラコーポレーション  
不動産販売事業、建設業
- ▶ 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

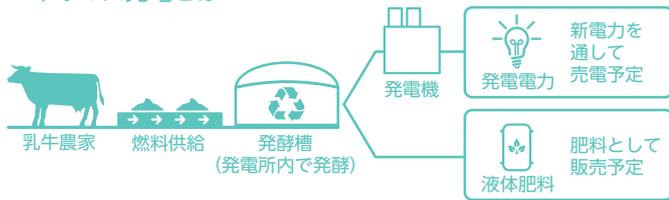
- ▶ 株式会社レーベンクリーンエナジー  
再生可能エネルギー事業
  - ▶ 合同会社レーベンファンディング  
資産運用業
  - ▶ 株式会社サンウッド  
不動産販売事業、不動産流通事業
- 海外拠点 ベトナム
- ▶ タカラレーベンハノイ駐在員事務所
  - ▶ レーベンコミュニティベトナム有限公司

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

## 当社初となるバイオマス発電事業への参入 牛ふん処理問題解決に向けた地域貢献

2021年7月より合同会社富士山朝霧Biomassへ出資を行い、牛ふんを利用したバイオマス発電事業に参入しました。バイオマス燃料を活用した発電事業は当社として初の取り組みとなり、2022年度の売電開始に向けて、10月には富士山朝霧バイオマス発電所の試験稼働を開始しています。今後、発電の際に発生する液体肥料は酪農家および地元農家へ提供し、発電した電力も地元の新電力会社を通して地域へ供給されるため、廃棄物を有効活用し牛ふんの処理問題を解決しながら、グリーンエネルギーを供給する地域循環型共生圏を構築してまいります。

バイオマス発電とは



〔関連するSDGs〕

## GRESBレーティング「4スター」を取得

当社は、GRESBインフラストラクチャー・アセット評価に3年連続で参加し、ESG課題への取組方針や目標設定、取り組みの開示が特に高く評価され、昨年を上回る総合スコアとなりました。また、グローバル相対順位により5段階で格付けされる「GRESBレーティング」においても、昨年を上回る「4スター」を取得しました。



G R E S B  
★★★★☆ 2021

## 「ESG／SDGs評価シンジケーション」に基づく資金調達を実施

当社は、三井住友銀行の「ESG／SDGs評価」に基づくシンジケート・ローンによる資金調達を実施しました。企業のESG側面の取り組みや情報開示、SDGs達成への貢献を評価し、現状分析、今後の課題、課題への取組事例などが還元される融資商品です。今回調達した資金は、当社グループのエネルギー事業の更なる強化およびSDGsの「目標7: エネルギーをみんなにそしてクリーンに」の達成に向け、レーベンクリーンエナジー社の事業展開に活用します。

### 発行物のご紹介

#### アニュアルレポート 2021の発行

当社の成長戦略、事業別施策についてご覧いただけます。



コーポレートサイト IR情報 ▶ アニュアルレポート

[https://www.leben.co.jp/pdf/ir/annual/annual\\_report\\_2021.pdf](https://www.leben.co.jp/pdf/ir/annual/annual_report_2021.pdf)

#### CSR Report 2021の発行

CSR戦略と活動実績について紹介しています。

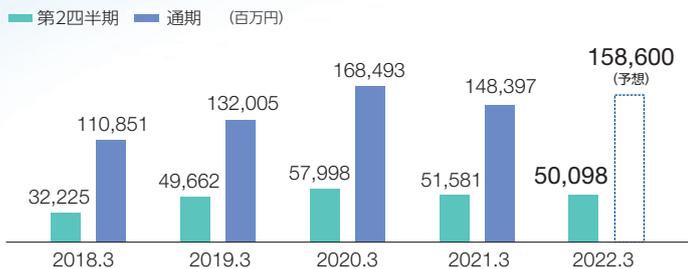


コーポレートサイト CSR ▶ CSRレポートダウンロード

<https://www.leben.co.jp/csr/assets/booklet/booklet-2021.pdf>

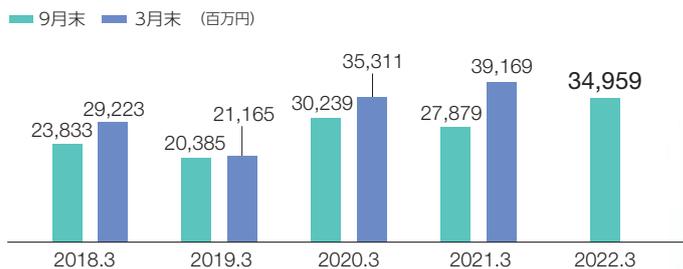
売上高

500億98百万円 前年同四半期比 2.9% ↓



現預金

349億59百万円 前期比 10.7% ↓



営業利益

5億66百万円 前年同四半期比 69.4% ↓



純資産

535億24百万円 前期比 2.0% ↓



四半期(当期)純利益

△2億52百万円 前年同四半期比 128.3% ↓



自己資本比率

22.8% 前期比 3.7pt ↓



会社概要

2021年9月30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	374名(単体) 1,224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

役員情報

2021年9月30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)	谷口 健太郎
取締役(社外)	辻 千晶
取締役(社外)	山平 恵子
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

株式の状況

2021年9月30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	12,147,207 株
単元株式数	100 株
株主総数	62,016 名