

株式会社タカラレーベン 会社説明会資料

証券コード：8897



タカラレーベン

○	タカラレーベンについて	-----	P. 1
○	市場環境と対応策	-----	P. 6
○	財務概況	-----	P.24
○	株主還元	-----	P.29
○	Appendix	-----	P.31

タカラレーベンについて



会社名	株式会社タカラレーベン (Takara Leben Co.,Ltd.)
代表者	代表取締役社長 島田 和一
設立	1972年 (昭和47年) 9月
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 (2018年3月末)
従業員数	286名 (単体) 789名 (連結) (2018年3月末)
所在地 (本社)	〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目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及び新築戸建住宅の企画、開発、販売、 賃貸事業、発電事業等

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

1972	1982	1988	1994	2004	2012	2013	2016	2018
<p>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】</p> 	<p>【不動産賃貸事業を開始】</p>	<p>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】</p> 	<p>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】</p>	<p>東京証券取引所市場第一部上場</p>	<p>新マンションブランド「LEBEN」 「THE LEBEN」を発表</p> 	<p>第1号案件LS塩谷発電所の稼働開始 【メガソーラー事業を開始】</p> 	<p>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</p> 	<p>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 新マンションブランド「NEBEL」を発表</p> 

全国マンション供給ランキング

全国マンション供給ランキング 5年連続トップ10入り
全国に拠点を開設し、積極的に地方へ展開中

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	(戸)
1	三井不動産 レジデンシャル	住友不動産	住友不動産	住友不動産	住友不動産	7,177
2	野村不動産	三菱地所 レジデンス	野村不動産	三井不動産 レジデンシャル	プレサンス コーポレーション	5,267
3	住友不動産	野村不動産	三井不動産 レジデンシャル	野村不動産	野村不動産	5,158
4	三菱地所 レジデンス	三井不動産 レジデンシャル	三菱地所 レジデンス	プレサンス コーポレーション	三井不動産 レジデンシャル	3,787
5	大京	東急不動産	大和ハウス工業	三菱地所 レジデンス	三菱地所 レジデンス	3,101
6	大和ハウス工業	大和ハウス工業	プレサンス コーポレーション	大和ハウス工業	大和ハウス工業	2,098
7	プレサンス コーポレーション	プレサンス コーポレーション	東急不動産	あなぶき興産	日本エスリード	2,017
8	東急不動産	大京	東京建物	東急不動産	あなぶき興産	1,798
9	新日鉄興和 不動産	タカラレーベン	大京	日本エスリード	積水ハウス	1,503
10	タカラレーベン	名鉄不動産	タカラレーベン	タカラレーベン	タカラレーベン	1,467

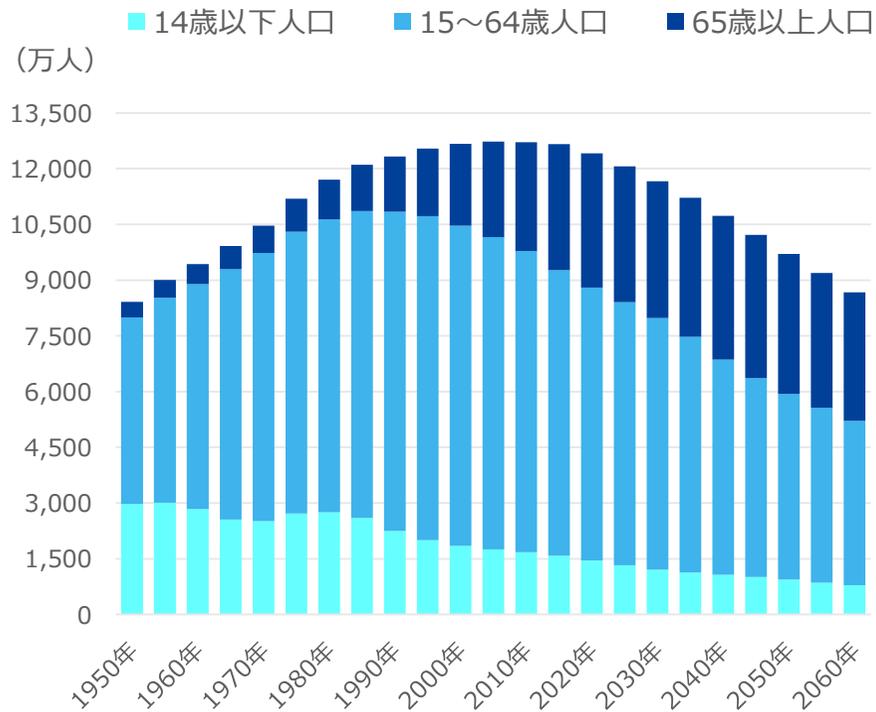
さまざまな事業分野をカバーする不動産総合デベロッパー

会社名	フロービジネス	ストックビジネス	フィービジネス
(株)タカラレーベン	不動産分譲事業	賃貸事業 発電事業	—
(株)レーベンコミュニティ	—	分譲管理 賃貸事業	保険代理業 リハビリデイ事業
(株)タカラレーベン東北	不動産分譲事業	賃貸事業	販売受託 流通事業
(株)タカラレーベン西日本	不動産分譲事業	分譲・賃貸管理	流通事業
(株)日興タカラコーポレーション	不動産販売事業 建設業	賃貸事業 賃貸管理	—
(株)タカラレーベンリアルネット	不動産分譲事業	賃貸事業	流通事業
(株)レーベンゼストック	リニューアル再販事業	—	—
(株)タカラプロパティ	—	賃貸事業 賃貸管理	流通事業
(株)日興プロパティ	—	賃貸事業 賃貸管理	流通事業
タカラアセットマネジメント(株)	—	—	資産運用業
タカラPAG不動産投資顧問(株)	—	—	資産運用業
(株)サンウッド	不動産分譲事業	—	流通事業

市場環境と対応策



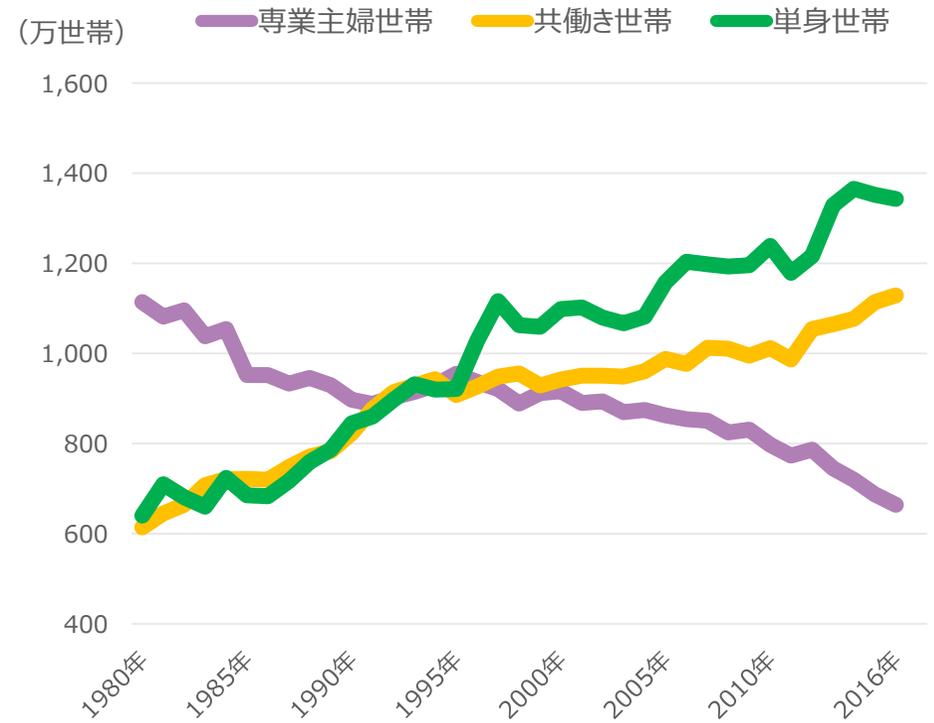
人口動態と将来推計



総務省「情報通信白書」より

- 人口減少
- 少子高齢化

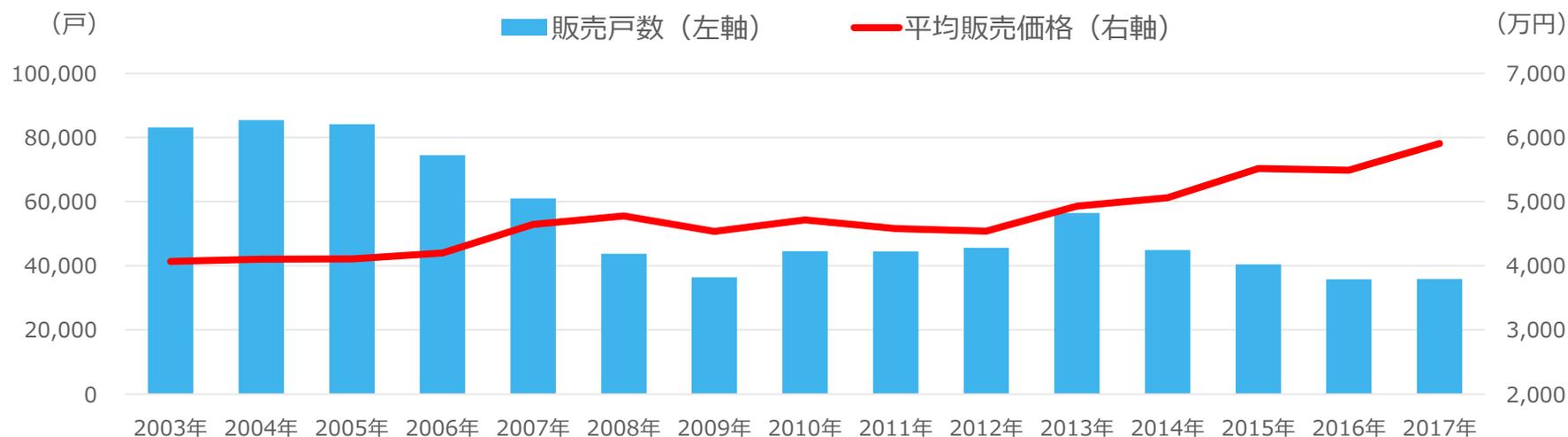
各世帯数推移



厚生労働省「厚生労働白書」、総務省「労働力調査」より

- 共働き・単身世帯増加

首都圏マンション動向



不動産経済研究所より

今後の市場動向予想

● 供給戸数の減少



大幅な増加はない

● 建築費の上昇



高止まり、
落ち着いてくる

● 販売価格の上昇



好立地⇒価格上昇
特徴ない⇒値下げ
の2極化の傾向

● お客様目線の厳格化



選択肢の多様化

- **ライフスタイルの変化**

- ・日本における人口、世帯構成の変化



戦略の再整理

- **不動産業界の変化**

- ・戸数・価格・お客様の意識の変化



投資領域の明確化

- **内部環境の変化**

- ・事業領域の拡大に伴う投資、費用の増加



新たな成長ストーリーの策定

外部環境、内部環境の変化に対応した計画を再策定

新中期経営計画 テーマ

持続的変革による進化
—— ライフスタイルに、新常識を。 ——

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

累計供給戸数

29,013戸

(2018年3月末)

- 変化に対応した商品企画
- コア事業として安定的かつ持続的成長



レーベン浦和常盤 THE TOWER



レーベン横濱片倉町

コンパクトマンション

- 共働き・単身世帯が増加しライフスタイルが変化、駅近の立地でコンパクトな間取りの「ネベル」シリーズを発売



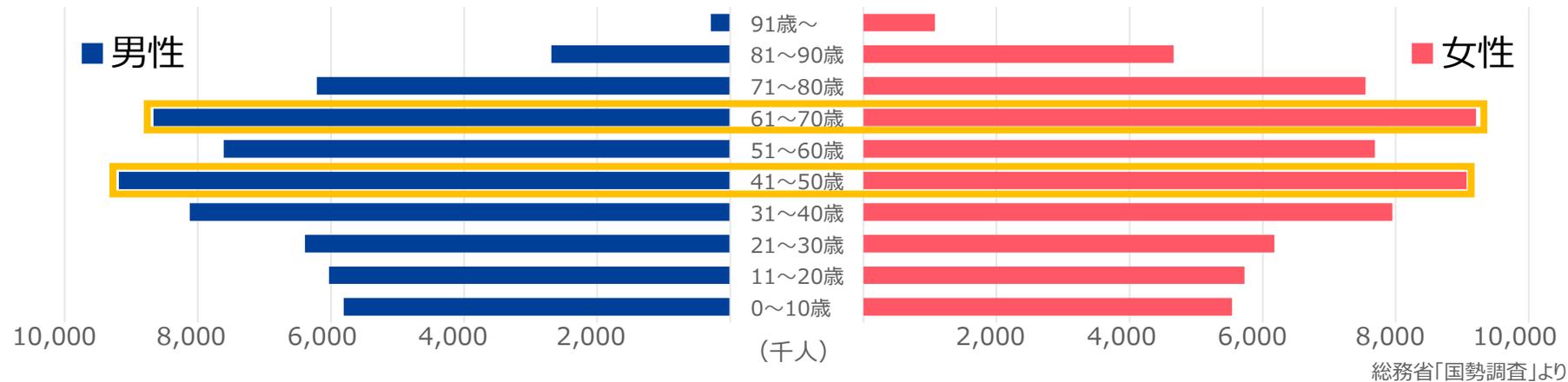
ネベル板橋

常設サロンを銀座にオープン

販売予定

- 勝どき
- 恵比寿
- 八丁堀 など

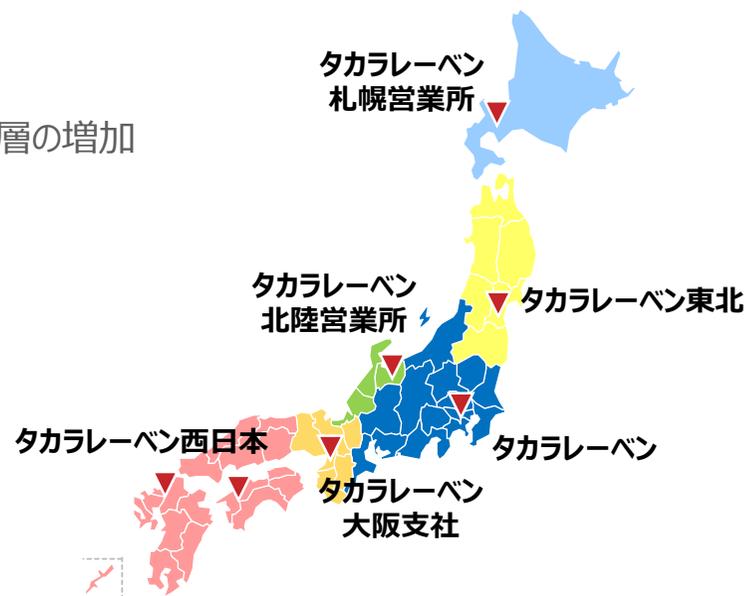
日本の人口ピラミッド



- シニア世代の住宅メンテナンスの負担軽減意識の高まりに伴う脱戸建派層の増加
- 行政サービスをより効率化するため中心市街地活性化法の改正



- 地方中心市街地におけるマンション需要の増加
- 新拠点開設により供給エリアを順次拡大



建替

- マンション建替え円滑化法の改正により、8割以上の賛成で建替が可能に
- 1981年以前に建設された旧耐震基準のマンション100万戸以上の潜在的需要が存在



レーベン多摩センター-Beaut

再開発

- 土地の利用転換や、現代の市民生活に適応した都市域を形成するため、地域を一体的に開発する行政の動きが活発化
- 行政などと連携し、地方都市だけでなく首都圏の案件も手掛ける



レーベン富山桜町
富山県富山市
『桜町一丁目4番地区
第一種市街地再開発事業』



江戸川区南小岩
『南小岩六丁目地区
第一種市街地再開発事業』

	2017年3月期 (実績)	2018年3月期 (実績)	2019年3月期 (計画)	2020年3月期 (計画)	2021年3月期 (計画)
売上戸数 (戸)	1,503	1,619	1,700	1,950	2,200
売上高 (百万円)	52,988	60,368	60,000	76,000	84,500
粗利益率	20.6%	22.1%	21.7%	21.7%	22.0%
首都圏・ 近畿圏比率	52.8%	48.7%	55.5%	50%	50%

一般的な 事業スケジュール



マンション



戸建

用地
取得



- マンションの長期サイクルを補う、短期回収サイクルの構築

販売中の主な物件



LP上池台Hills scene
東京都大田区



LP赤堤The Refined
東京都世田谷区



LP辻堂海浜公園
神奈川県藤沢市



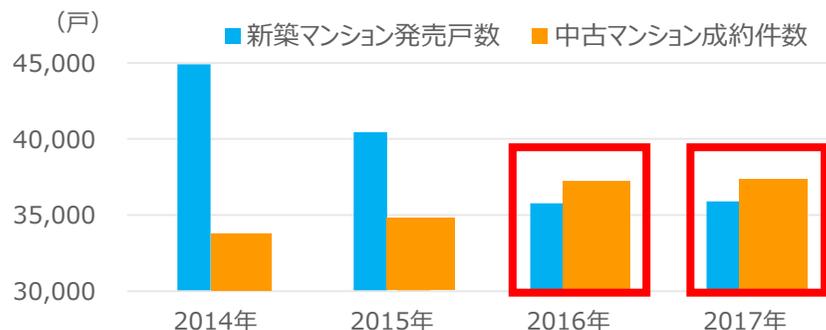
LP西船橋
千葉県船橋市

	2017年3月期 (実績)	2018年3月期 (実績)	2019年3月期 (計画)	2020年3月期 (計画)	2021年3月期 (計画)
売上戸数 (戸)	275	116	190	230	270
売上高 (百万円)	11,237	6,335	12,000	13,200	14,850
粗利益率	15.1%	13.1%	13.3%	12.9%	13.1%

- 新築分譲マンションの価格高騰
 - 郊外エリアの供給戸数大幅減少
 - ライフスタイルの変化
- ▶
- 立地価値のある中古マンションマーケットの拡大
 - 2016年、初めて中古マンションの成約数が新築マンション発売戸数を上回る

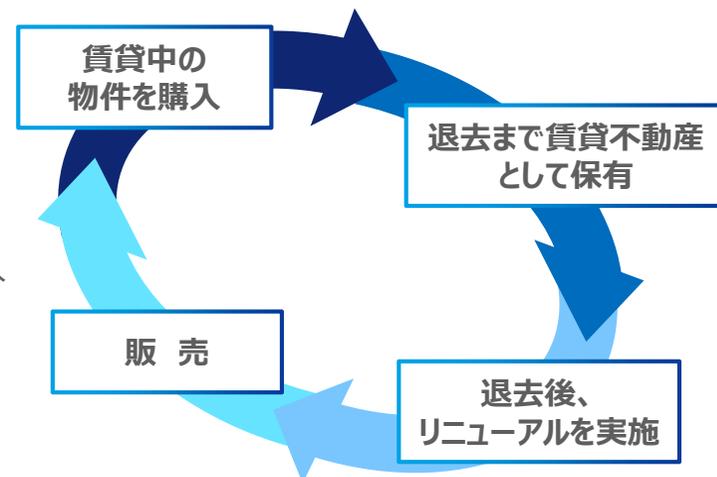
首都圏マンション動向

不動産経済研究所
東日本不動産流通機構より



ビジネスモデル

- 空室物件より安価な仕入れが可能
- 退去まで賃料収入を得ることが可能



	2017年3月期 (実績)	2018年3月期 (実績)	2019年3月期 (計画)	2020年3月期 (計画)	2021年3月期 (計画)
仕入戸数 (戸)	18	75	150	240	300
保有戸数 (戸)	-	59	160	320	500
売上高 (百万円) (売却収入)	468	588	1,700	2,720	3,400
粗利益率 (売却分)	28.0%	13.4%	12.9%	11.8%	11.8%

- 約500億円の投資を実施
(2015年4月～2018年3月)



REIT組成、投資から回収期へ

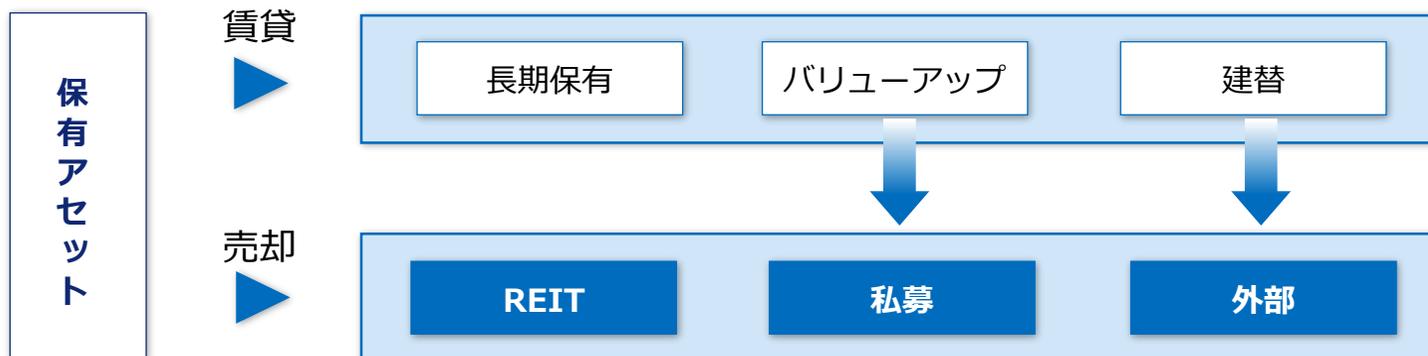


ラグゼナ平和台



ラグゼナ流山おおたかの森

出口の多様化

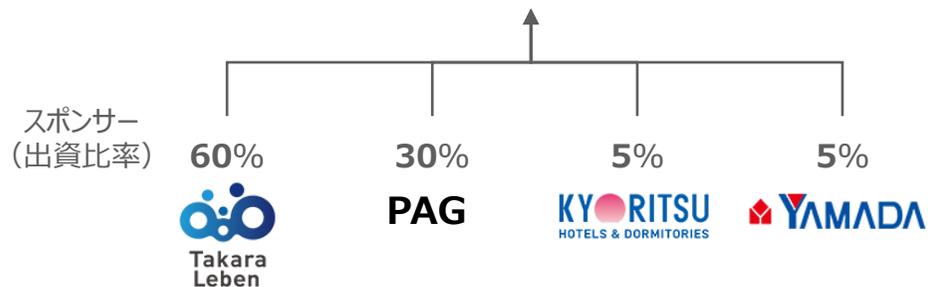


収益不動産	2017年3月期 (実績)	2018年3月期 (実績)	2019年3月期 (計画)	2020年3月期 (計画)	2021年3月期 (計画)
投資額 (百万円)	17,000	27,000	30,000	30,000	30,000
売却額 (百万円)	11,830	9,707	30,000	26,000	24,000

2018年7月27日

タカラレーベン不動産投資法人 上場

タカラPAG不動産投資顧問が運用を受託

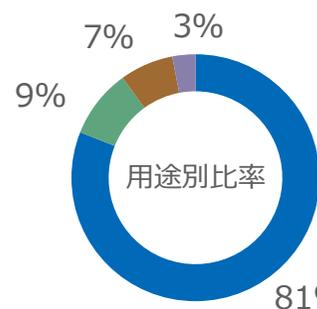


マルチスポンサーの強み

- 不動産総合デベロッパーの開発力とファンド運用会社のソーシング力を活用した着実な外部成長
- スポンサー各社の強みを最大限に生かした総合型ポートフォリオの構築
- スポンサー各社の運用ノウハウ及びオペレーション力に支えられた安定運用及び内部成長



- 東京経済圏
- 名古屋経済圏
- 大阪経済圏
- 福岡経済圏
- その他



- オフィス
- 住宅
- ホテル
- 商業施設・その他

物件数 **27** 物件

取得価格 **64,370** 百万円

- 収益不動産を積極的に取得



フルネスサヤマ



中目黒ハイツ



中野第一OSビル

- ホテル分野の展開



ドームイン松山

ホテル事業計画地

岩手県盛岡市 茨城県水戸市
 京都府京都市 愛知県名古屋市
 福岡県福岡市 大阪府大阪市

- コンバージョンによる宿泊施設の開発



REJOICE STAY 京都烏丸御池

	2017年3月期 (実績)	2018年3月期 (実績)	2019年3月期 (計画)	2020年3月期 (計画)	2021年3月期 (計画)
売上高 (百万円)	5,056	5,472	5,500	6,000	6,300
粗利益率	25.6%	24.6%	25.5%	25.0%	25.0%

- 管理に対する意識の高まり
- 管理会社の乗り換え案件の増加



- レーベンコミュニティ独自のサービス品質管理システム SQMSを採用
- 自社物件のみでなく、他社物件比率も上昇
- 大規模修繕や管理会社コンサルティングなど、管理から派生する収益機会の増加



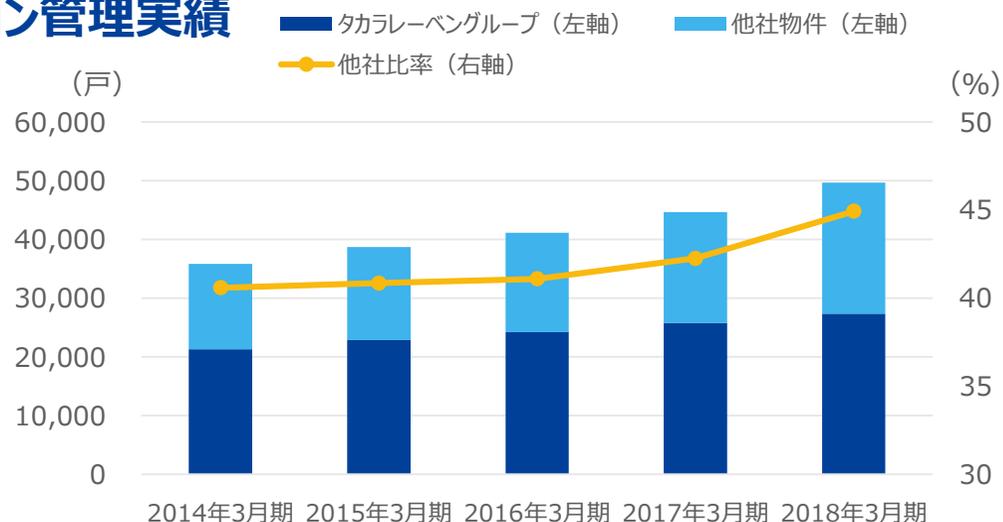
国際品質基準【ISO9001】のオリジナル発展形

業務、品質を管理することで、コンサルタントスタッフ、管理員が代わっても提供するサービス品質基準が維持される独自の

サービス品質管理システム

	2017年3月期 (実績)	2018年3月期 (実績)	2019年3月期 (計画)	2020年3月期 (計画)	2021年3月期 (計画)
管理戸数 (戸)	44,656	49,650	53,300	57,600	61,900
(グループ外比率)	42.3%	44.9%	46.7%	48.1%	49.3%
売上高 (百万円)	3,665	4,000	4,300	5,000	5,400
粗利益率	14.2%	12.6%	13.7%	13.0%	13.0%

マンション管理実績



管理業務委託
契約継続率

99.9% (2018年3月末)

2018年3月期
4,994戸の増加
内、他社案件は3,436戸



- FIT価格の下落
- インフラ市場規模の拡大
- セカンダリーの増加



- 中期的に太陽光発電の規模拡大
- 他の再生可能エネルギーの検討
- 施設売却後に発生するフィーの取り込み

売却後の収益基盤

- ・発電収入 - 最低保証賃料
- ・AM報酬
- ・施設管理収入
- ・OP報酬
- ・分配金収入

稼働済み発電施設数

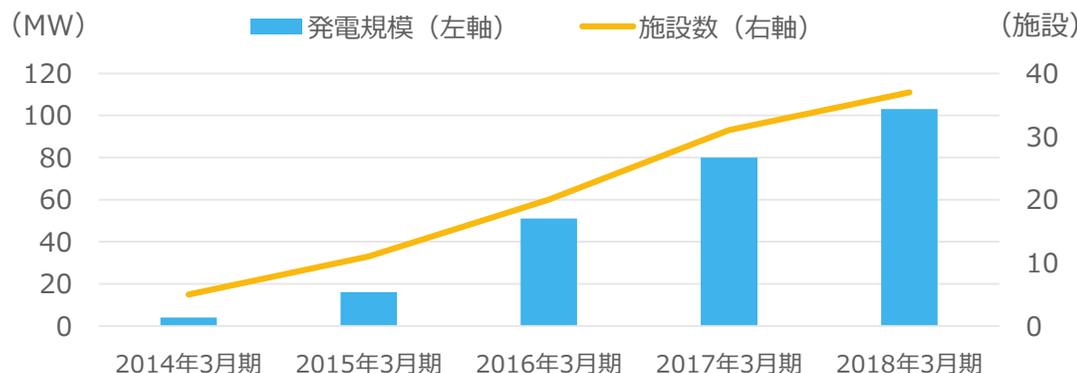
37 施設

(2018年3月末)

LS高萩発電所

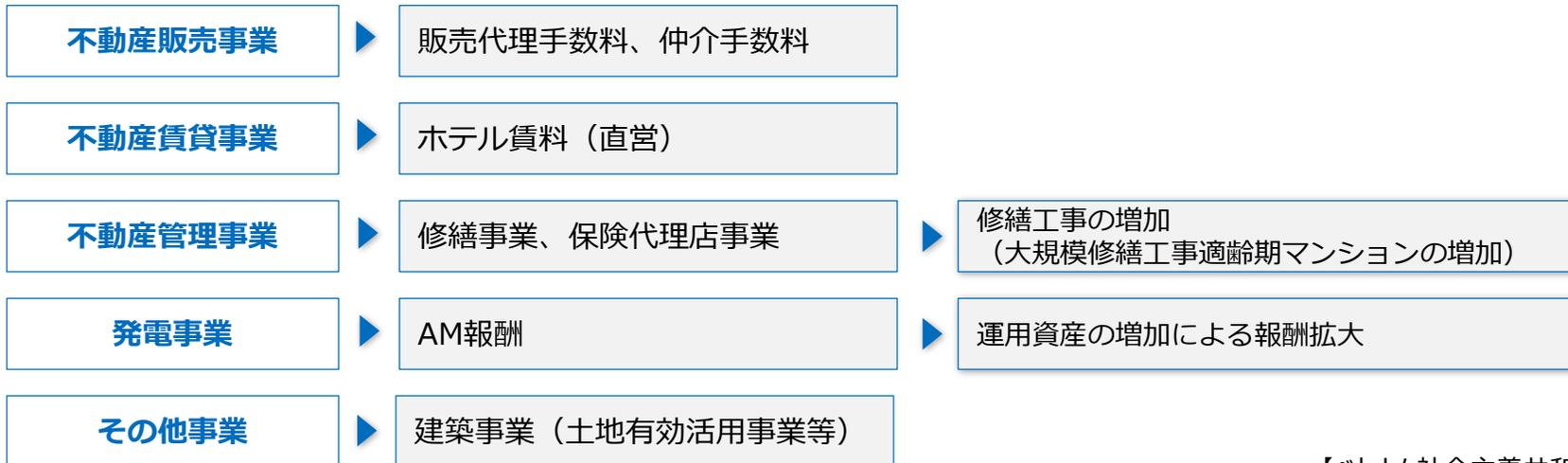


発電所規模



	2017年3月期 (実績)	2018年3月期 (実績)	2019年3月期 (計画)	2020年3月期 (計画)	2021年3月期 (計画)	
累計発電数 (MW)	80	103	147	200	250	
施設売却	売上高 (百万円)	8,405	14,687	7,000	17,000	17,000
	粗利益率	39.0%	34.5%	20.4%	15.9%	15.9%
売電収入	売上高 (百万円)	2,703	3,552	3,800	4,100	4,200
	粗利益率	5.9%	5.7%	5.3%	5.0%	5.0%

各セグメントから派生する
事業の拡大



海外事業の展開

- 当面のターゲットはベトナムに設定、
首都ハノイに駐在所を開設

- ・パートナー企業の発掘
- ・案件情報収集
- ・マーケット分析
- ・工程管理 等



不動産販売事業にとどまらない
管理事業など派生するビジネスへの
投資領域を広げた事業展開

【ベトナム社会主義共和国】



グループ総合力で不動産関連の ワンストップサービスを展開

太陽光マンションから事業派生



不動産販売事業

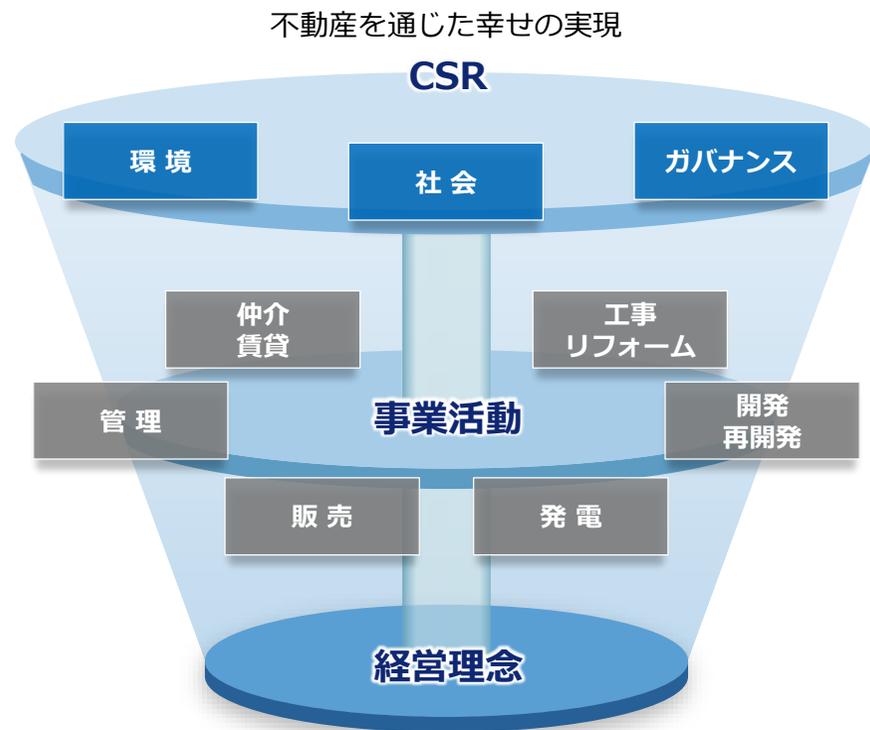
不動産賃貸事業

不動産管理事業

発電事業

その他事業

環境 (Environment)	再生エネルギーへの取り組み (継) メガソーラー、太陽光発電を通じた地球環境対策
	自然環境保全への取り組み (新) 人と自然が共生する新たな成長リゾートの展開 ※森と水の創造によるCO2削減、地球温暖化対策
社会 (Social)	女性活躍促進・働き方改革の整備 (継) 産休・育休・時短・フレックスタイムの導入 (新) 週37.5時間労働制・在宅勤務制度の導入 (新) モデルルームにおける一時子供預かり等の二次活用 (新) 全社約5%賃上げによる優秀な人材の確保
	地方創生・地域活性化への協力 (新) 震災エリアへ向けた継続的な復興支援
ガバナンス (Governance)	コーポレートガバナンスの強化 (新) 危機管理体制の見直しと構築 ※コンプライアンス・リスクマネジメント委員会
	投資家とのコミュニケーション強化 (新) 投資家向けCSRレポートの提供



「幸せを考える。幸せをつくる。」

財務概況

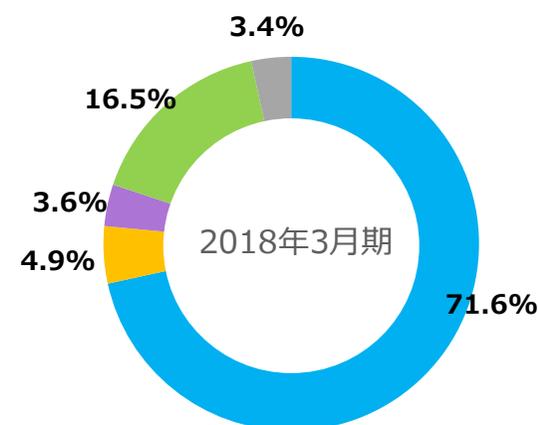
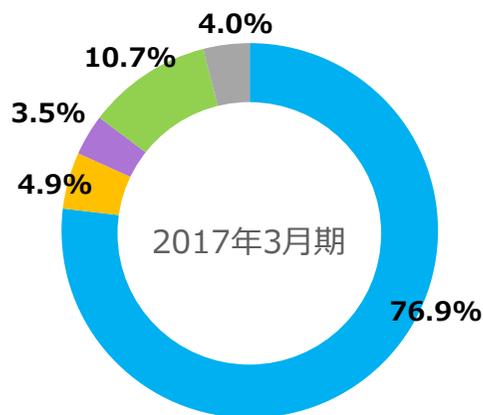


当初予想を上回り、過去最高売上・利益を更新

(百万円)	2017年3月期 (第45期)	2018年3月期 (第46期)	増減率
売上高	103,599	 110,851	7.0%
営業利益	10,349	 12,597	21.7%
経常利益	9,496	 11,792	24.2%
当期純利益	6,107	 7,367	20.6%

セグメント別売上高比率

- 不動産販売事業
- 不動産賃貸事業
- 不動産管理事業
- 発電事業
- その他事業



(百万円)	2017年3月期 (第45期)	2018年3月期 (第46期)	増減率
不動産販売事業	79,638	79,341	▲0.4%
不動産賃貸事業	5,056	5,472	8.2%
不動産管理事業	3,665	4,000	9.1%
発電事業	11,108	18,239	64.2%
その他事業	4,130	3,797	▲8.1%
合計	103,599	110,851	7.0%

連結貸借対照表

(百万円)	2017年3月期 (第45期)	2018年3月期 (第46期)	増減率
流動資産	86,585	103,498	19.5%
現金及び預金	29,780	29,223	▲1.9%
たな卸資産	49,933	68,438	37.1%
販売用不動産	9,658	20,279	110.0%
販売用発電施設	7,885	4,090	▲48.1%
仕掛販売用不動産	32,390	44,068	36.1%
固定資産	53,237	74,437	39.8%
資産合計	139,874	177,975	27.2%

(百万円)	2017年3月期 (第45期)	2018年3月期 (第46期)	増減率
流動負債	50,482	56,876	12.7%
支払手形・買掛金	12,173	15,786	29.7%
借入金 (短期・一年内)	29,588	31,227	5.5%
固定負債	52,599	78,191	48.7%
長期借入金	48,439	75,015	54.9%
負債合計	103,081	135,067	31.0%
純資産	36,792	42,907	16.6%
資本金	4,819	4,819	—
負債純資産合計	139,874	177,975	27.2%

自己資本比率

24.0%

ROE

18.6%

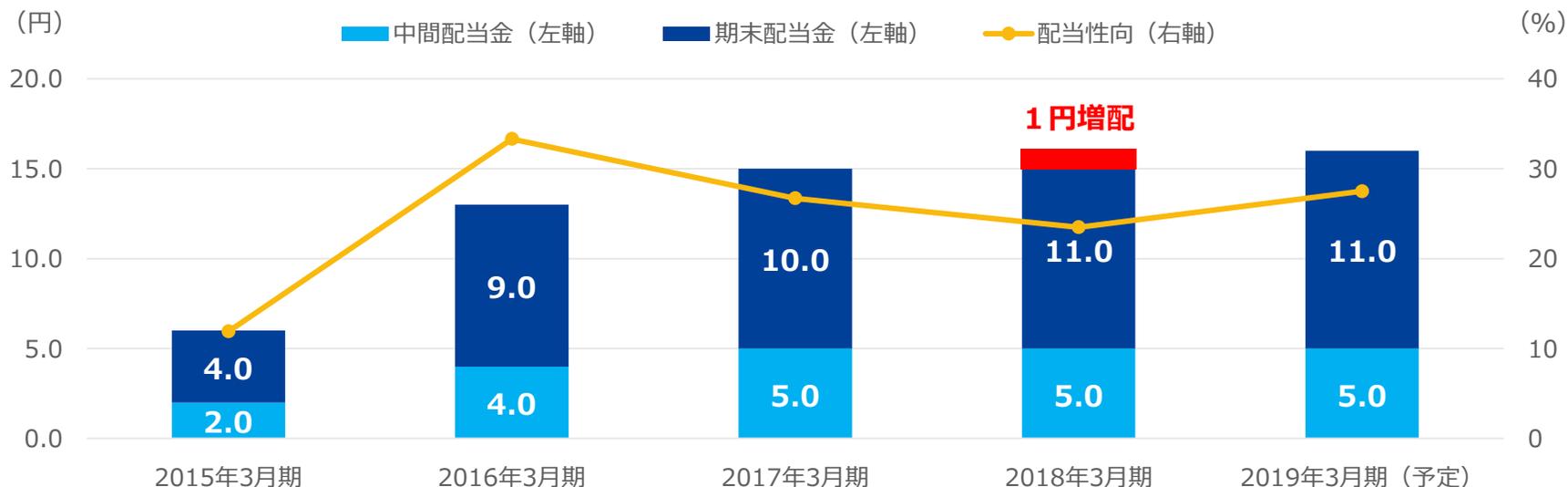
中期経営計画目標達成に向け、グループ一丸となり事業を推進

(百万円)	2018年3月期 (第46期) 実績	2019年3月期 (第47期) 予想	2020年3月期 (第48期) 予想	2021年3月期 (第49期) 予想
売上高	110,851	130,000	160,000	170,000
営業利益	12,597	10,700	13,000	14,500
経常利益	11,792	9,600	11,800	13,000
当期純利益	7,367	6,300	8,000	9,000

株主還元



配当金及び配当性向



保有株数	おこめ券
100株以上500株未満	1枚 (1kg 相当)
500株以上1,000株未満	3枚 (3kg 相当)
1,000株以上	5枚 (5kg 相当)

配当性向

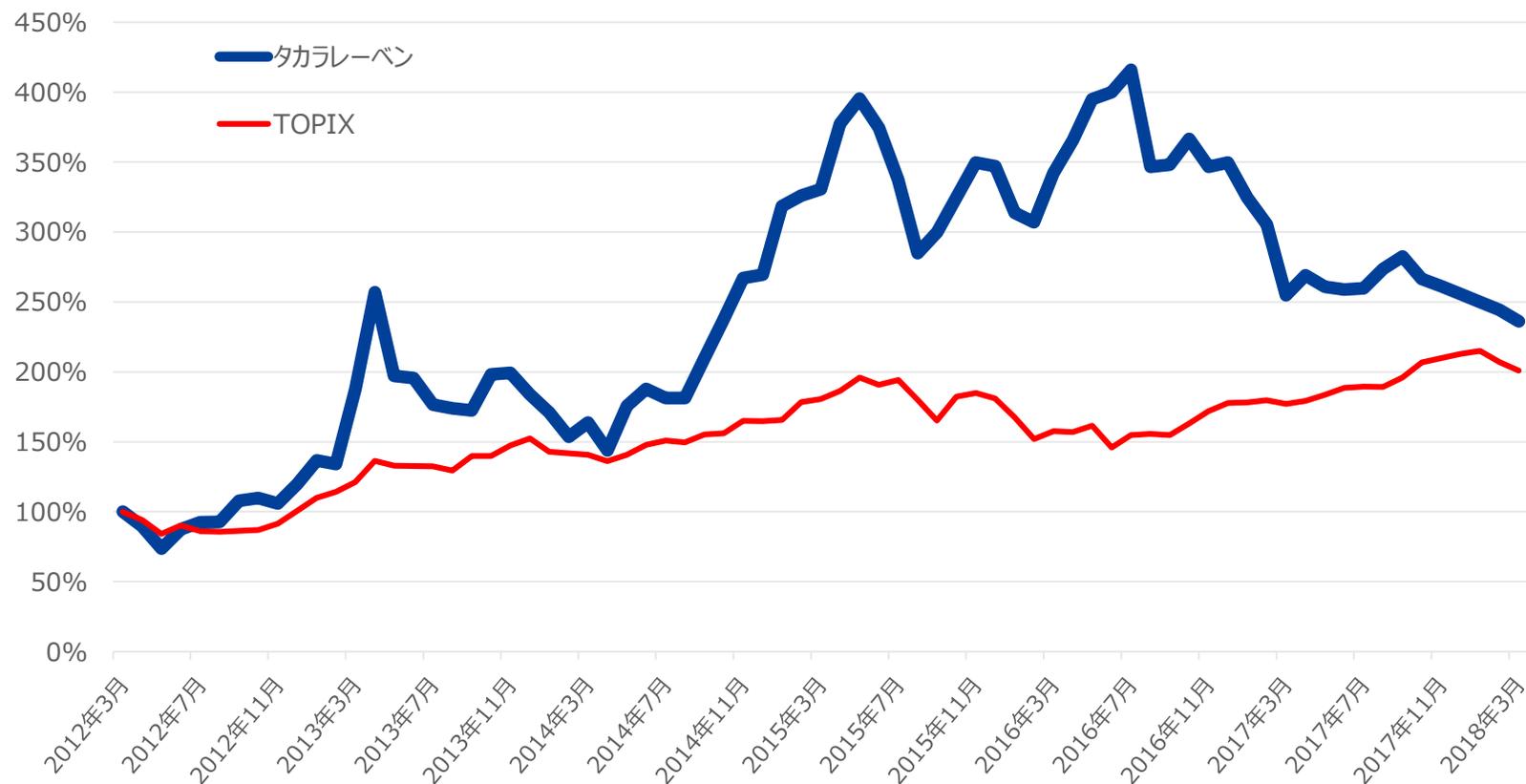
25%~30%

25%以上の還元、安定配当の実施

Appendix



株価推移

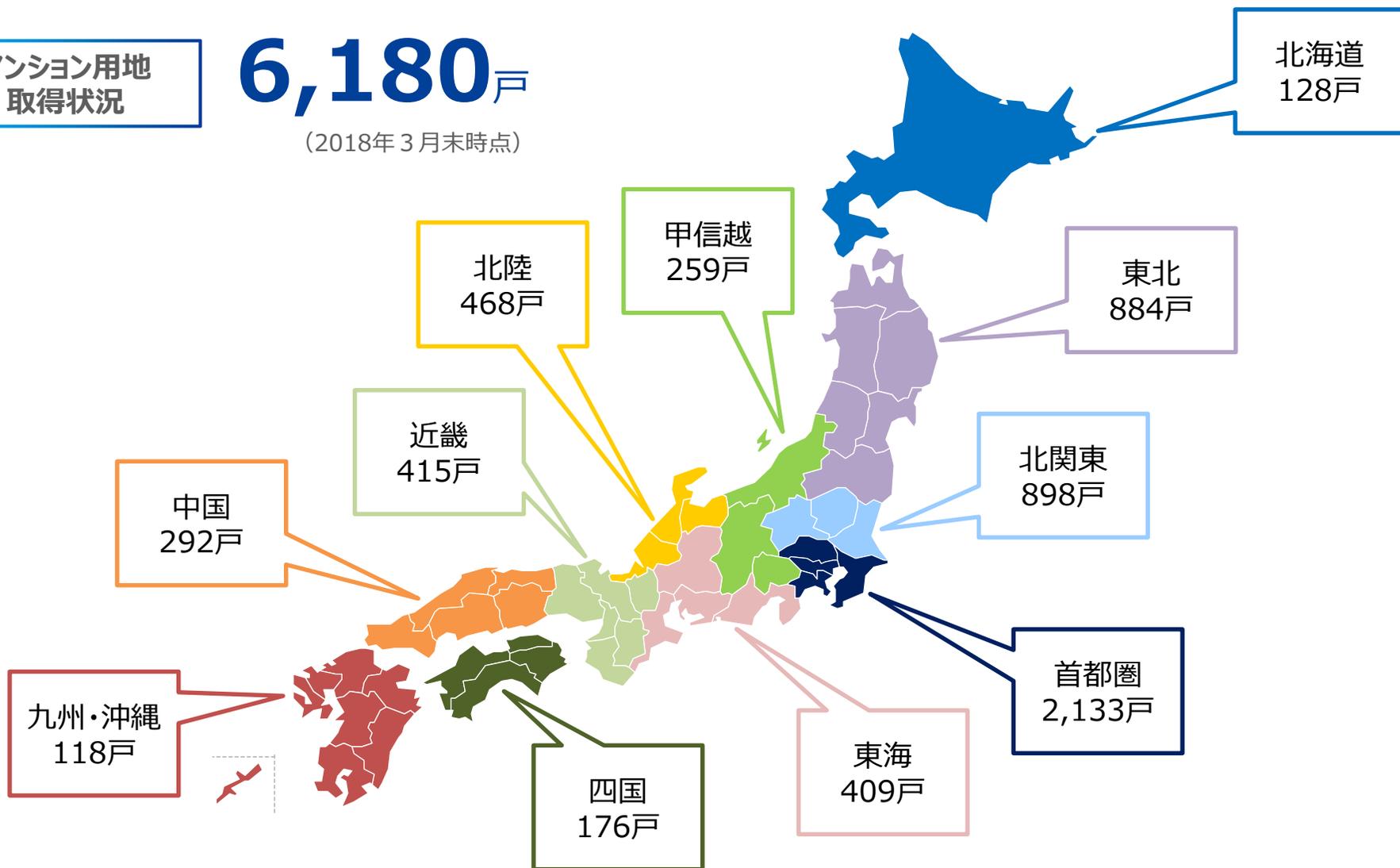


※当社は2013年6月に1株につき4株の割合で株式分割を行っております。それにあわせ、過去の株価につきましても、全て分割後の金額で記載しております
 ※2012年3月末時点をもとに100%として指数化（2012年3月末 = 195円）

マンション用地
取得状況

6,180戸

(2018年3月末時点)



本資料は2018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
総合企画本部 IR室

TEL

03-6551-2130

FAX

03-6551-2139

E-mail

ir.info@leben.co.jp