

第49期 第2四半期 報告書

2020年4月1日－2020年9月30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



代表取締役

島田和一

新築分譲マンション需 要は安定的で、契約進捗率は高水準で推移

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。

今般の新型コロナウイルス感染症に罹患された方々およびご家族・関係者の皆さまに、謹んでお見舞い申し上げます。また、献身的な医療活動を続けておられる医療従事者の皆さまには心より感謝申し上げます。

当社グループの2021年3月期第2四半期の事業概況は、売上高51,581百万円(前年同四半期比11.1%減)、営業利益1,853百万円(同52.2%減)、経常利益1,620百万円(同52.5%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益893百万円(同60.5%減)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おいては、4月から5月にかけての緊急事態宣言発令期間中にモデルルームを閉鎖した影響により、一時的に来場者数の落ち込みが見られましたが、通期引渡予定戸数1,980戸に対して、契約進捗率は当第2四半期末時点で89.5%と順調に進捗しました。

業績の見通し

当社は、新型コロナウイルス感染症の拡大が業績に与える影響について、適切かつ合理的に算定すること

が困難であることから2021年3月期連結業績予想を未定としておりましたが、経済活動が徐々に再開している点や当社の第1四半期における事業活動および経営成績に与えた影響を考慮し、入手可能な情報に基づき、2020年9月14日に公表しました。

当期の連結業績につきましては、前期比で減収減益となる見込みでございます。減益の主な要因といたしまして、不動産販売事業における新築分譲マンション(JV戸数を除く)の売上戸数の減少および流動化事業の売却益の減少により約2,300百万円、発電事業における発電施設の売却数の減少から約2,500百万円、そして不動産賃貸事業における物件売却による賃収の減

少により、500百万円程度の粗利益の減益を見込んでおります。

その結果、売上高136,800百万円(前期比18.8%減)、営業利益6,000百万円(同49.6%減)、親会社株主に帰属する当期純利益3,400百万円(同36.6%減)となる見込みでございます。

新型コロナウイルス感染症による影響

新築分譲マンション事業における影響は限定的であり、実需層のニーズは引き続き堅調であると認識しています。モデルルームを閉鎖していた影響で一時的に来場者数が減少しましたが、緊急事態宣言解除後には

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

順次モデルルームをオープンし、6月には前年並みまで回復しました。7月以降は、前年を上回る数のご来場をいただいております。8月には過去最多となる来場者数を記録しました。また、テレワークの増加・定着により、通勤に便利な駅近の物件だけでなく、当社の得意とする首都圏郊外エリアへも購入検討者のニーズが拡大傾向にあります。

流動化事業では、レジデンスのマーケットは安定的に推移しているものの、オフィスや商業施設については、新型コロナウイルス感染症による今後の経済活動の不透明感から、取引はやや弱含みしております。そのため、各用途のマーケット動向を注視し、売却の時期については、想定利益額の確保を優先させ、これに届かない場合は無理に売却せず、自社にて賃貸保有します。ホテルのマーケットは停滞しておりますので、引き続き

レジデンスを中心としたポートフォリオを構築してまいります。

なお、発電事業では、新型コロナウイルス感染症によるマーケットの影響は出ておりません。

株主還元

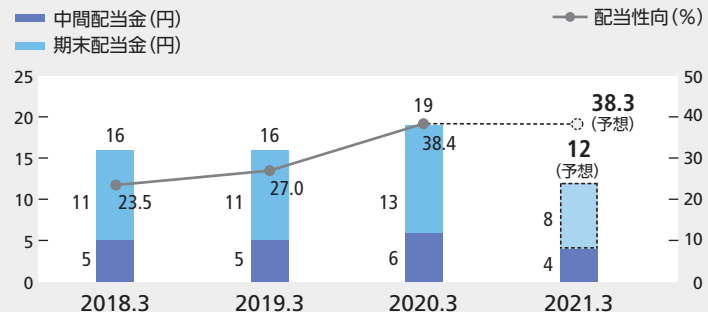
当社は株主の皆さまへの利益還元を会社の最重要課題の一つと位置づけていますが、当期は減収計画となっておりますため、配当金については中間で4円、期末で8円の合計12円を予定し、減配の計画となっております。なお、配当性向については、中期経営計画では25%~30%と掲げておりますが、前期同様、38%の還元を見込んでいます。

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、何卒よろしくお願い申し上げます。

通期連結業績予想

	2021年3月期 予想
売上高	136,800 百万円
売上総利益	24,900 百万円
営業利益	6,000 百万円
経常利益	5,000 百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	3,400 百万円

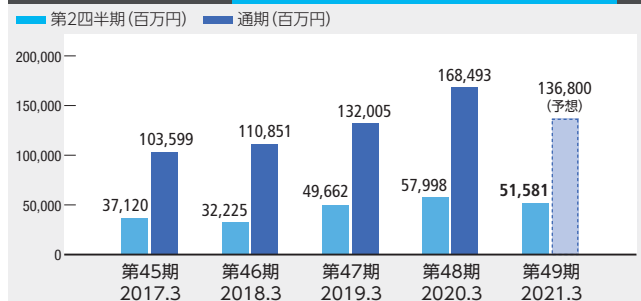
配当金および配当性向



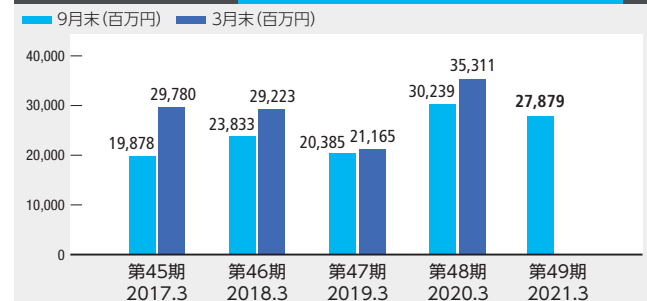
決算のポイント

1. 新型コロナウイルス感染症による企業活動の制限を受け減収減益
2. 流動化事業における収益不動産の売却時期の見極めにより減収
3. 発電施設売却による業績貢献は下期を予定

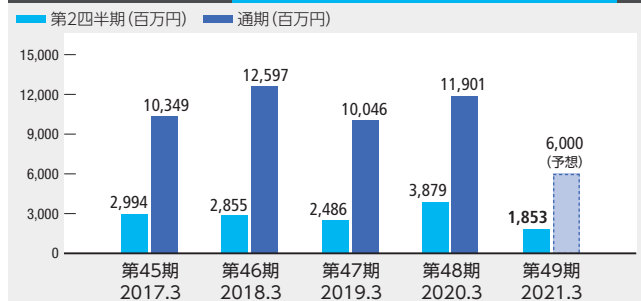
売上高 515億81百万円 前年同四半期比：11.1%



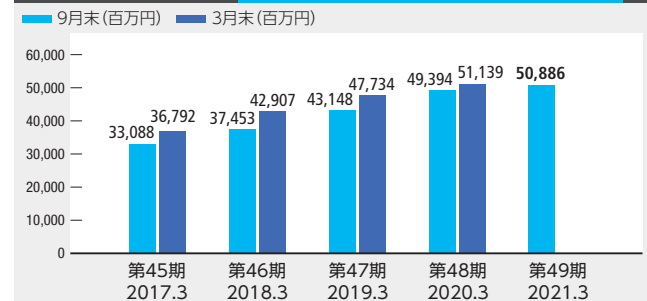
現金 278億79百万円 前期比：21.0%



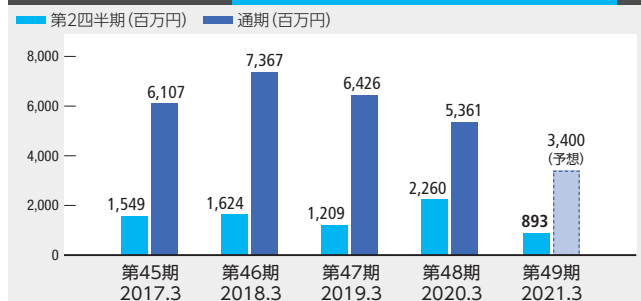
営業利益 18億53百万円 前年同四半期比：52.2%



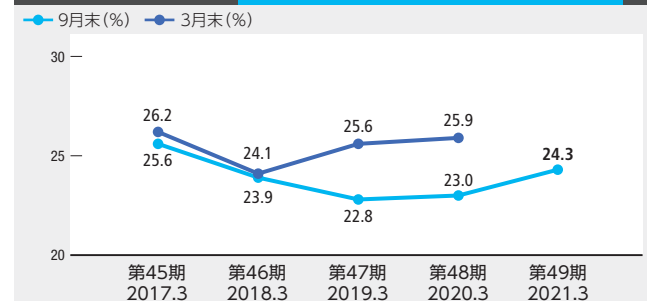
純資産 508億86百万円 前期比：0.5%



四半期(当期)純利益 8億93百万円 前年同四半期比：60.5%



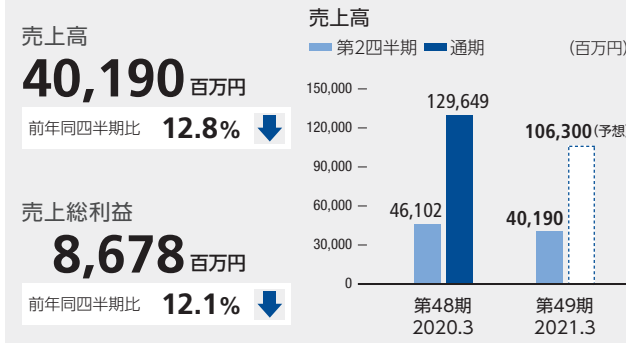
自己資本比率 24.3% 前期比：1.6pt





不動産販売事業

新築分譲マンション事業では、前年同四半期比で売上戸数は若干減少しているものの、利益率の高い物件の引渡により、売上高・売上総利益ともに増加しております。また、新築戸建事業、リニューアル再販事業では、引渡戸数が前年に比べ多かったため増加しております。一方で、流動化事業については、売却時期を慎重に見極めた結果、前年に比べ減少となっております。



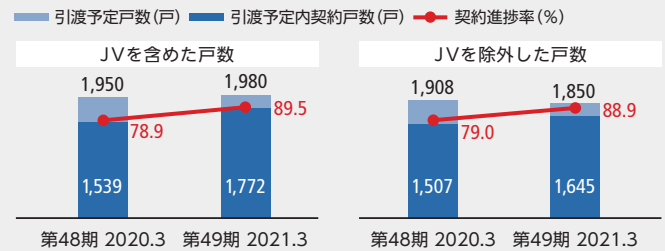
ネベル大阪上本町(大阪府)

新築分譲マンション



通期引渡予定分1,980戸(JV戸数を除くと1,850戸)に対し、9月末時点で1,772戸(同1,645戸)が契約済です。契約進捗率につきましては、89.5%(同88.9%)と、前年同四半期と比較すると10.6ポイント(同9.9ポイント)向上しています。

新築分譲マンションにおける契約状況(2020年9月末時点)



新築戸建



リニューアル再販



不動産販売その他

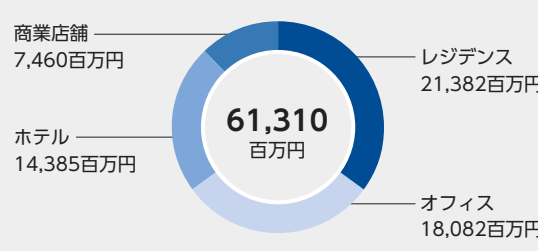


流動化



9月末時点の流動化資産の合計金額は613億円となっております。安定的な需要が見込めるレジデンスを中心としたポートフォリオを構築し、引き続き資産規模を拡大してまいります。

流動化資産の内訳(2020年9月末時点)

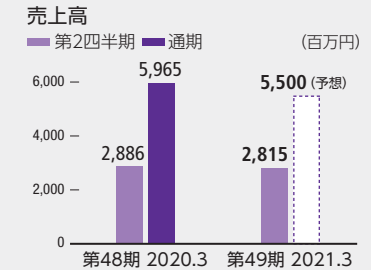
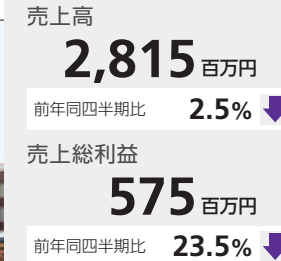


不動産賃貸事業

近年の流動化事業の進展により、アセットの売却が進んでおりますので、売上高は2,815百万円と前年同四半期比で若干の減少となっております。流動化事業同様、レジデンスの開発・取得を進めてまいります。

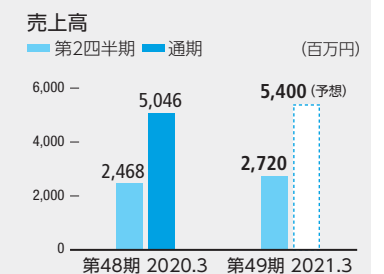
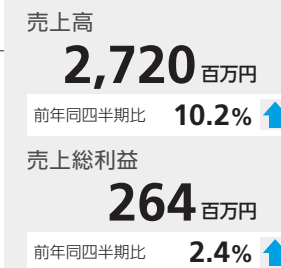


ラグゼナ門前仲町



不動産管理事業

受託管理戸数が前期末から3,113戸増加し、62,860戸まで積み上がっております。その結果、売上高・売上総利益ともに増加しております。引き続き、他社が手がけた物件管理の取り込みも含め、管理戸数の積み上げを図ってまいります。



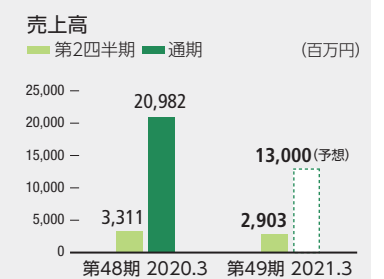
発電事業

第2四半期における業績は、発電所の日射量不足による売電収入の低下により、前年同四半期比で減少しております。なお、発電施設売却については、下期に予定をしております。



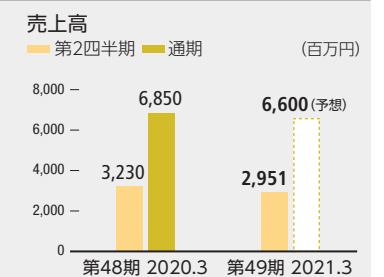
LS宮城松島発電所

稼働済発電規模 **149 MW** (売却分を含む)



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2,951百万円となりました。不動産管理事業における受託管理戸数の増加に伴う修繕関係の工事収入の増加やインフラファンド・REITなどの資産増加に伴う運用報酬のさらなる拡大を見込んでおります。



「国連グローバル・コンパクト」への参加



当社は2020年8月に持続可能な成長を実現するための世界的な枠組みである「国連グローバル・コンパクト」に署名し、参加企業として登録されるとともに、日本におけるローカルネットワークである「グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパン」に加入しました。当社グループは、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の4分野からなる国連グローバル・コンパクト10原則を支持し、グループビジョンである「幸せを考える。幸せをつくる。」を通して、持続可能な社会の構築の実現に取り組んでまいります。

「LS岡山津山1・2・3発電所」の商業運転開始

2020年7月より、「LS岡山津山1・2・3発電所」(3施設合計で6.48MWの発電規模)の商業運転を開始しました。当発電所は遊休地の活用やCO₂排出量の削減に加え、防災施設としての活用や付近の農業用用水の供給施設としての利用も見込んでおります。今後も再生可能エネルギー自給率向上をはじめとした地域活性化に貢献してまいります。



サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)採択プロジェクトの決定



当社グループの日興タカラコーポレーションは、国土交通省が公募する「令和2年度サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)※」の第1回採択事業者に選出されました。住宅設備機器による住宅IoT化に加え、コミュニケーションロボット「BOCCOemo」を導入することで、子育て関連の家事負担軽減と時間短縮を図り、住生活の質の向上につながる点が評価されました。

※IoT技術等の活用による住宅や住生活の質の向上、住生活関連の新たなビジネス市場の創出・拡大の促進に寄与する住宅・建築物のリーディングプロジェクトに支援を行う事業

株主さま向けアンケート

株主さま向けアンケートを実施いたします

当社では、株主の皆さまの声を聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。お手数ではございますが、アンケートへのご協力をお願いいたします。下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。所要時間は5分程度です。

<https://www.e-kabunushi.com>

いいかぶ 検索 アクセスコード 8897



ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝(図書カード500円)を進呈させていただきます。
アンケート実施期間は、本書がお手元に到着してから約2ヶ月間です。



※本アンケートは、株式会社 a2media(エー・ツー・メディア)の提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。(株式会社 a2mediaについての詳細 <https://www.a2media.co.jp>) ※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」
MAIL:info@e-kabunushi.com

QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。

IR情報サイトのご案内



IR情報サイトのご案内

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

当社コーポレートサイトの「IR情報」では、最新の決算資料やIRニュース、株式情報を公開しています。

発行物のご紹介

アニュアルレポート 2020の発行



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_2020.pdf

当社の成長戦略、事業別施策についてご覧いただけます。

CSR Report 2020の発行



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-2020.pdf>

CSR戦略と活動実績について紹介しています。

会社概要

2020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	363名(単体) 1,056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(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。

株式会社タカラレーベン東北

宮城県仙台市青葉区

不動産販売事業、賃貸事業、
販売受託業

株式会社レーベンコミュニティ

東京都千代田区

不動産管理事業、賃貸事業、
保険代理業、リハビリデイ事業

PICK UP

株式会社タカラレーベン
リアルネット

東京都中央区

不動産流通事業、販売受託業

株式会社レーベンゼストック

東京都千代田区

不動産買取再販業

タカラアセットマネジメント
株式会社

東京都千代田区

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

東京都港区

投資運用業

株式会社サンウッド

東京都港区

不動産販売事業、不動産流通事業

株式会社日興タカラ
コーポレーション

東京都中央区

神奈川県横浜市都筑区

不動産販売事業、建設業

株式会社レーベントラスト

神奈川県横浜市港北区

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

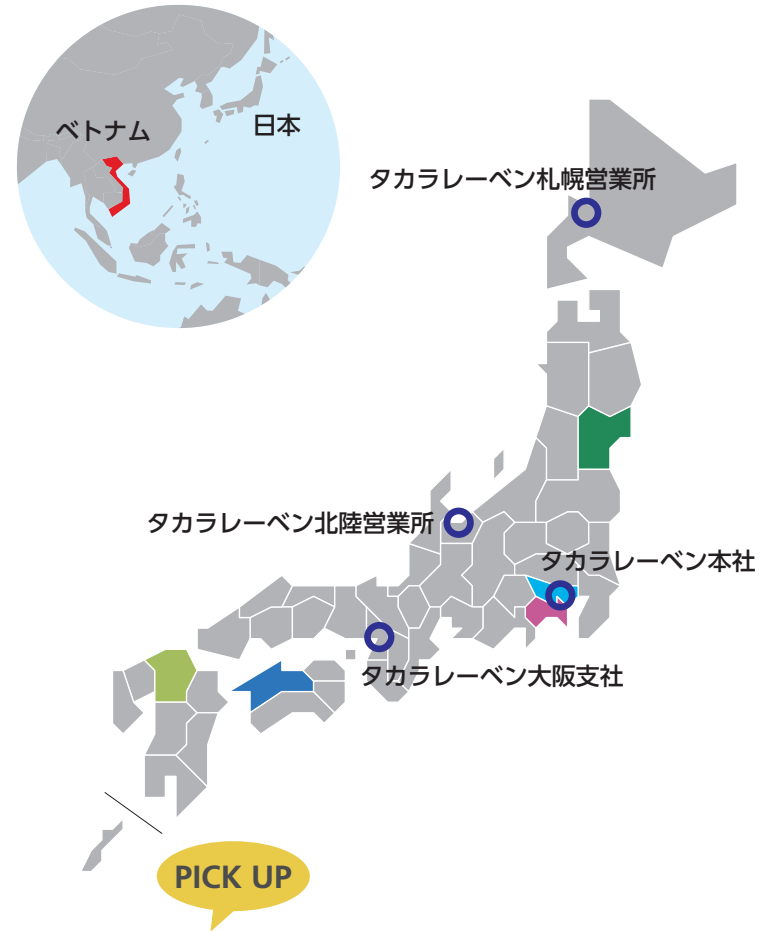
株式会社タカラレーベン西日本

愛媛県松山市

福岡県福岡市中央区

不動産販売事業、賃貸管理事業、
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
ベトナム有限会社

グループ会社紹介

レーベンコミュニティ

マンションの総合管理業務を中心に事業展開しております。居住者の皆さまに高品質で快適な空間を提供するため、品質マネジメントについての国際規格「ISO9001」をマンション管理業に適合させた独自の「サービス品質管理システム(SQMS®)」により、継続的な品質の向上に取り組んでおります。



グループビジョン

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。

Takara Leben Group

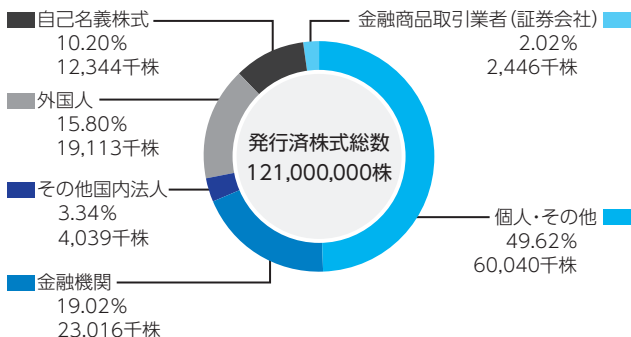
株式の状況

2020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	12,344,907 株
単元株式数	100 株
株主数	49,024 名

所有者別株式分布状況

2020年9月30日現在



大株主

2020年9月30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	12,344	10.20
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,508	4.55
株式会社日本カストディ銀行(信託口9)	3,726	3.08
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	2,914	2.41
有限会社村山企画	2,000	1.65
株式会社日本カストディ銀行(信託口5)	1,893	1.57
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	1,705	1.41
JP MORGAN CHASE BANK 385781	1,345	1.11
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,257	1.04

株式事務のお取扱いについて

2020年9月30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

