

第49期 報告書

2020年4月1日－2021年3月31日

証券コード：8897(東証第一部)



50年の感謝を込めて

株式会社タカラレーベン



前期比で減収減益となるも、 新築分譲マンションの引渡戸数、 売上高、売上総利益は 過去最高を更新

代表取締役 島田 和 一

2021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。

新型コロナウイルス感染症により影響を受けた皆さまに謹んでお見舞い申し上げます。

当社グループの2021年3月期の事業概況は、売上高148,397百万円(前期比11.9%減)、営業利益10,789百万円(同9.3%減)、経常利益9,933百万円(同11.3%減)、親会社株主に帰属する当期純利益4,693百万円(同12.5%減)となりました。なお、減益の主な要因としてはゲストハウス型ホテルアセットの用途変更等による減損損失を2,589百万円計上したことによるものです。

当社のコア事業である新築分譲マンション事業にお

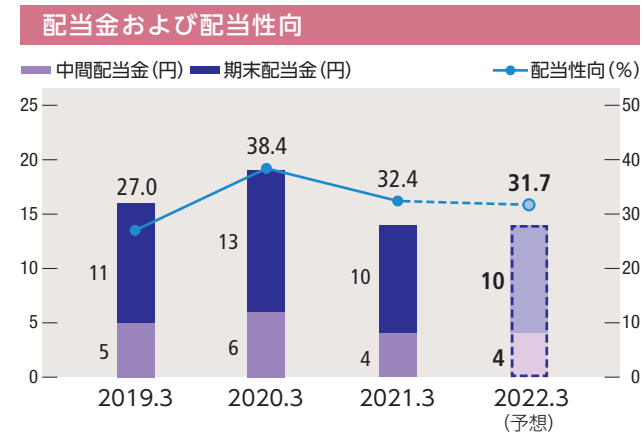
いては、2020年4月から5月にかけての緊急事態宣言発出期間中は原則モデルルームを閉鎖した影響により、一時的に来場者数の落ち込みが見られたものの、宣言解除後の7月以降には前年を上回る数のご来場をいただきました。また、外出を控えたことで、家で過ごす時間が増加したこともあり、物件サイトへの訪問者数は、すべての月において、前年同月を上回る実績となりました。テレワークの増加・定着により、通勤に便利な駅近の物件だけでなく、当社の得意とする首都圏郊外エリアへも購入検討者のニーズが拡大しております。このように、マンション購入者に大きなマインドの低下は見られず、実需層のニーズが引き続き堅調に推移した結果、新築分譲マンションの引渡戸数、売上高、売上総利益は過去最高を更新しました。

株主還元

期末配当については、当初予想から2円増配して10円とし、通期の配当は14円、配当性向は32.4%となりました。なお、2022年3月期は、中間配当金4円、期末配当金10円の年間配当金14円を予定しております。配当性向につきましては、31.7%となる予定です。なお、新中期経営計画では、配当性向で30~35%を目標に掲げております。

新中期経営計画の策定

2019年3月期~2021年3月期を対象とした前中期経営計画は「持続的変革による進化—ライフスタイルに、新常識を。」をテーマに、永続的かつ安定的な成長を目指してまいりました。概ね計画通りに進捗してまいりましたが、新型コロナウイルス拡大に伴う営業活動の自粛等も影響し、計画未達となりました。現時点では、



新型コロナウイルスの収束時期は不透明ではあるものの、実需層のニーズは底堅いと考えております。生活様式の変化やニーズの多様化により誕生した新たな価値観に対応した事業機会が存在すると考え、2022年3月期~2025年3月期を対象として、7本の柱を掲げた新たな中期経営計画を策定することといたしました。なお、本中期経営計画は、新型コロナウイルスの影響が残っていることに加え、組織体制を大きく変更し、体制の強化を図るため、4ヵ年を対象としております。

2023年3月期までは、新型コロナウイルスの影響が残ることを想定しておりますが、2024年3月期以降は、経済活動が正常な状態に戻っていると仮定し、最終年度である2025年3月期では、売上高2,037億円、最終利益100億円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。

経営指標		
中期経営計画 (2019年3月期~2021年3月期)	2021年3月期	
自己資本比率	30% (2021年3月期末)	26.5%
LTV	60%未満 (毎期3月末)	58.0%
D/Eレシオ	3倍未満 (毎期3月末)	2.2倍
ROE	15% (毎期)	9.0%*

*減損損失等の特殊要因を除くと13.9%

当社グループでは、グループビジョンである「幸せを考える。幸せをつくる。」を基に、次の10年を見据えた長期ビジョン、そして2022年3月期を初年度とする新中期経営計画を策定しました。

長期ビジョン

ナショナルブランドの確立

空間・都市・再エネ開発のプロフェッショナルとして
「すべてのステークホルダーから信頼される企業に」

コア事業の
さらなる拡大

グループシナジー
の最大化

事業ポートフォリオ
の最適化

新中期経営計画
— 7本の柱 —

安定的な
財務基盤の確立

DX推進による
生産性の向上と
新たなサービスの創出

ESGへの積極対応

人材育成と
やりがいのある
職場環境の構築

業績目標 (百万円)	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
売上高	158,600	155,200	187,100	203,700
売上総利益	29,100	28,400	35,200	38,700
営業利益	7,900	8,000	13,200	15,700
経常利益	7,100	7,400	12,500	15,000
親会社株主に帰属する当期純利益	4,800	5,000	8,500	10,000

経営指標	自己資本比率	LTV	D/ELレシオ	ROE
	30%以上	60%未満	2.5倍未満	13%以上
	2025年3月期末		2024年3月期以降	

決算の
ポイント

1

新築分譲マンション事業では、引渡戸数、売上高、売上総利益で過去最高を更新

2

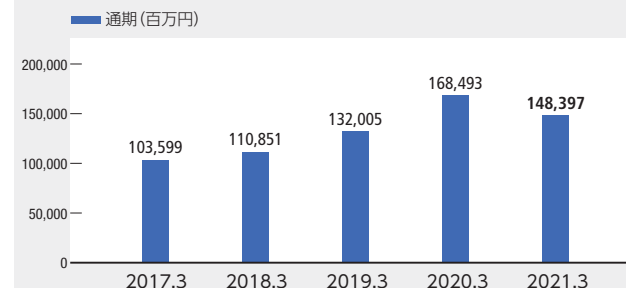
自社開発したレジデンス物件が寄与し、流動化事業の粗利益率が向上

3

ホテルアセットの用途変更等による減損損失を計上した影響等により減益

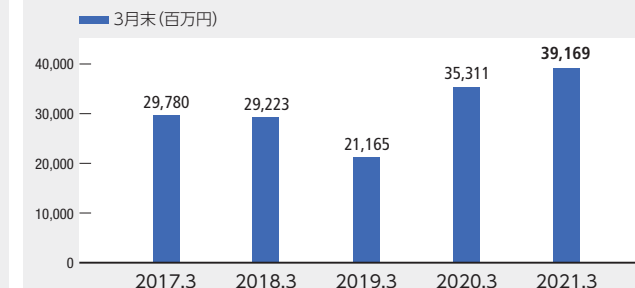
売上高

1,483億97百万円 前期比：11.9% ↓



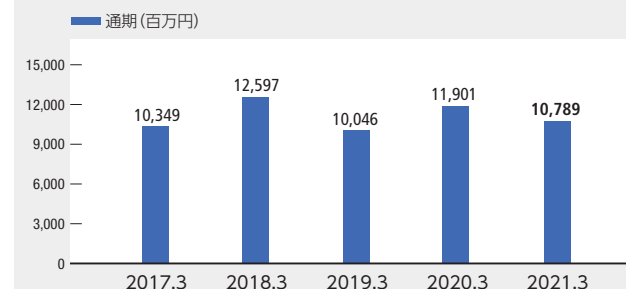
現預金

391億69百万円 前期比：10.9% ↑



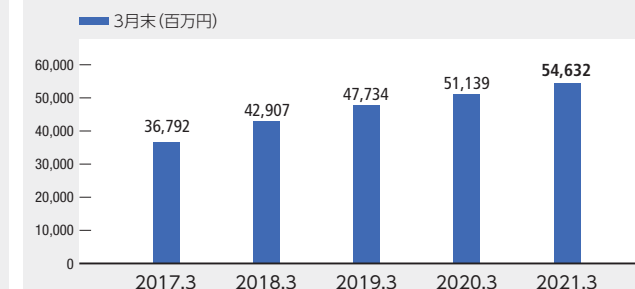
営業利益

107億89百万円 前期比：9.3% ↓



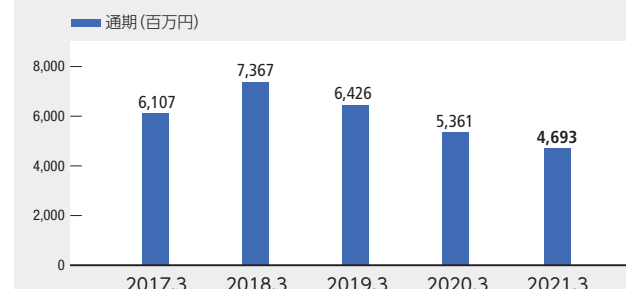
純資産

546億32百万円 前期比：6.8% ↑



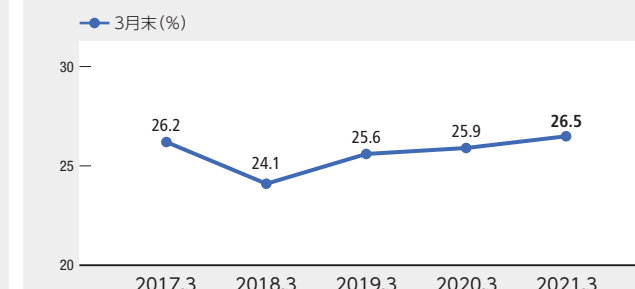
親会社株主に帰属する当期純利益

46億93百万円 前期比：12.5% ↓

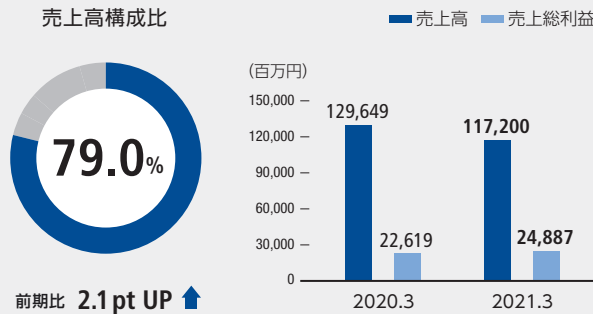


自己資本比率

26.5% 前期比：0.6pt ↑



不動産販売事業



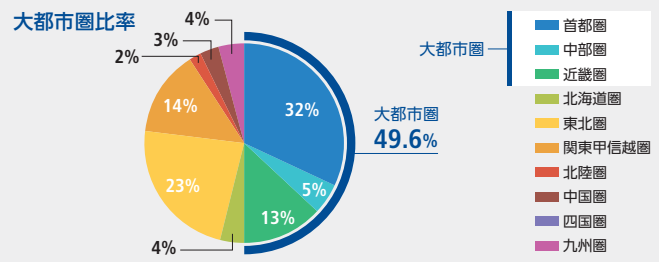
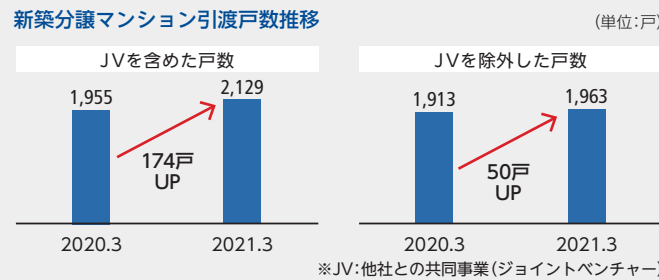
ザ・レーベン仙台大手町(宮城県)

レーベン川口GRAN ART(埼玉県)

新築分譲マンション



コロナ禍においても、お客さまの購入マインドに大きな低下は見られず、当初計画よりも好調に販売活動は進捗いたしました。その結果、当期は過去最高となる2,129戸の引渡を行い、売上高で794億円、売上総利益で173億円を計上し、ともに過去最高を更新しております。エリアについては、大都市圏で約半数を売上げております。



流動化



新築戸建



リニューアル再販

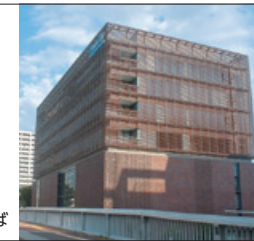


不動産販売その他

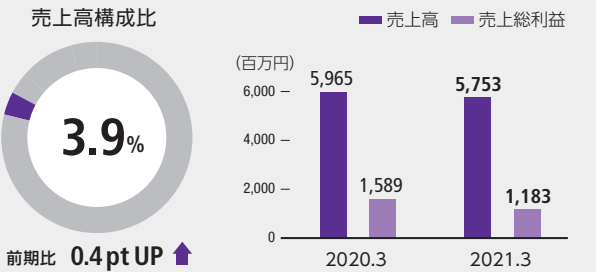


不動産賃貸事業

収益不動産の売却が進んだため、賃貸売上高は前期比3.5%減少の5,753百万円となりました。引き続き、レジデンスを中心とした収益不動産の開発と取得を進めてまいります。

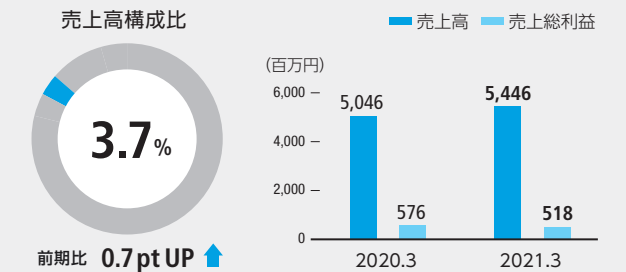


L.bizつくば



不動産管理事業

受託管理戸数は前期末から6,290戸増加し、66,037戸まで積み上がっています。売上高は5,446百万円と前期比で7.9%の増加となりました。当社グループ物件の管理に加え、他社管理物件の管理会社変更が進んでいるため、総管理戸数の当社グループ外比率は半数以上に伸びております。



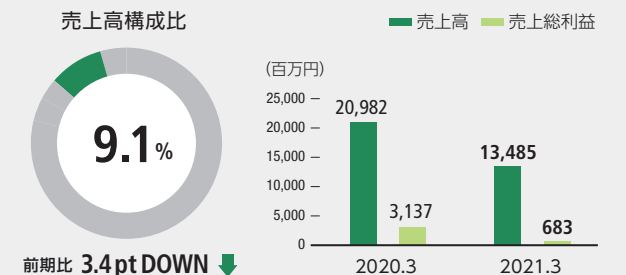
発電事業

当期は、前期比で売却施設数が少なかったため、売上高は大きく減少いたしました。引き続き、発電施設の開発を進めるとともに、新中期経営計画にて掲げております固定価格買取制度に依存しない事業モデルを構築してまいります。



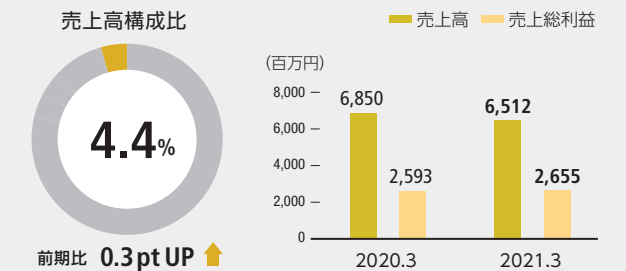
LS宮城大郷2発電所

稼働済発電規模 (累計) 206 MW (売却分を含む)



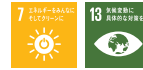
その他事業

他のセグメントから派生する手数料収入や、建設の請負、大規模修繕工事の受注などにより、売上高は6,512百万円となりました。一部、計画が翌期へずれてしまった修繕工事が影響し、前期比で4.9%減少となりました。



「LS千葉勝浦発電所」竣工式の実施

千葉県勝浦市で「LS千葉勝浦発電所」の竣工式を実施しました。本発電所の発電容量は約30MWとなっており、当社が携わる太陽光発電所としては、最大規模の発電所です。当事業は、事業用地の多くを勝浦市から賃借し、発電所用地として利用することで、地域貢献に資する事業となっております。また、工事中に整備した進入道路を工事後も地域住民の方の生活道路として利用していただくことで、地域住民の生活利便性向上にも努めております。当社は自然エネルギーを活用した事業を積極的に推進しており、今後も再生可能エネルギーへの投資を積極的に行ってまいります。



当社物件初となる「ZEH-M Oriented」認証取得

当社は、「レーベン長野中御所 THE PEERLESS」において、当社物件および長野県内のマンションで初となる「ZEH-M Oriented (ゼッチ・マンション・オリエンテッド)」の認証を取得しました※1。当物件では、優れた断熱性能と高効率の設備システムの採用により、一年を通じて快適かつ省エネで光熱費を削減できます。また、住まいで使用するすべてのエネルギーを安心してクリーンな電気でまかなう「オール電化住宅」であり、マンション全体の電力契約をまとめて一本化した高圧一括受電の採用により、光熱費の大幅削減を実現しております。

ZEH-M Oriented: 住まいの断熱性能を向上させるとともに、高効率な設備・システムを導入し、快適な室内環境を維持しながらも、共用部も含めたマンション全体で一次エネルギー消費量※2を20%以上削減し、年間の一次エネルギー収支を「ゼロ」とすることを目指したマンションです。



※1 出典元：一般社団法人環境共創イニシアチブ公表のZEH-M支援事業・交付決定事業一覧より
 ※2 2016年省エネ基準による「暖房」「冷房」「換気」「照明」「給湯」の基準一次エネルギー消費量との比較

自然環境保護への取り組み

当社では、第49期報告書の印刷の際に発生するCO₂排出量を算出し、それに相当する料金を環境負荷軽減アクション支援サービス「PROJECT-With the Earth」(PRO-WE)を通じて、森林を守る活動に充てることでオフセット(相殺)をしています。



株主さまアンケート結果のご報告

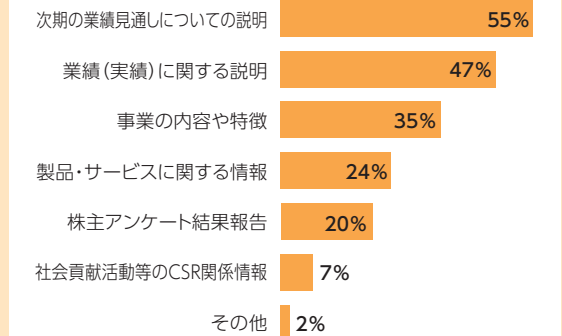
(アンケート実施期間：2020年12月4日～2021年2月10日)

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様、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。株主の皆様からいただきました貴重なご意見は当社の今後のIR活動へ反映させてまいります。

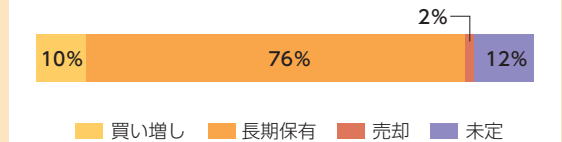
株主の皆様からのご意見

- 応援しています。岡山津山の発電所について今回の報告書で知りました。防災施設や農業用水の供給施設などの機能も併せ持つということで社会への還元としてもとても貢献している事がとても嬉しく感じました。
- 近年SDGsが必須の取り組みとなっているので、株主に対し説明があるのが良かった。
- 今回のコロナによる業績の低下は金融危機ではないですが、リーマンショック後の復活があったように、今回も強く乗り越えて頂ければと思います。

Q1 今後、充実を希望する情報をお選びください (3つまで)。



Q2 当社の株式に対してどのような方針をお持ちですか。



事業報告書変更のお知らせ

これまで事業報告書を紙媒体にてお届けしてまいりましたが、次回より、自然環境保護の観点から、紙媒体での郵送を取りやめ、WEBサイトを通じた電子媒体にてご提供することといたしました。株主の皆様におかれましては大変ご不便をおかけいたしますが、何卒ご理解を賜りますとともに、今後につきましては、当社ホームページよりご覧くださいますようお願い申し上げます。



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

IR情報サイトのご案内

当社ホームページの「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。



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

会社概要 2021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	365名(単体) 1,061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 2021年6月25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

グループネットワーク 2021年4月30日現在

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13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 PICK UP

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

ACAクリーンエネルギー
株式会社
再生可能エネルギー事業 2021年4月
連結子会社化

合同会社レーベン
ファンディング
資産運用業 2021年1月
設立

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
ベトナム有限会社



ハーモニックサークル

タカラレーベングループのシンボルマーク「ハーモニックサークル」は、「お客さま」「パートナー」「従業員」を表す3つの輪が、お互いに結びつき、支え合いながらハーモニーを奏でるように有機的に広がっていく様子を示しています。3つの輪が共鳴し合い、「幸せを考える。幸せをつくる。」というビジョンを実現したいという想いの表れでもあります。鮮やかなブルーと深いネイビーのグラデーションは、グループ全員で目指す聡明さと誠実さを表現しています。

50周年ロゴに込められた想い

タカラレーベン50周年ロゴは、ハーモニックサークルの輪のイメージと街並みの印象をデザインに落とし込みました。輪は太陽のようにタカラレーベンが街に寄り添う様子です。下部の五重線は50年で培ってきたものが、街と会社のさらなる飛躍に繋がることを表現しています。



東北6県にて新築分譲マンション事業を展開しております。2020年の東北エリアでのマンション供給戸数ランキングでは、5度目となる第1位を獲得しました(株式会社建設新聞社調べ)。今後も、デザイン性と快適性・安全性を追求した住まいを提供することにより、東北エリアの街づくりに貢献してまいります。

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。



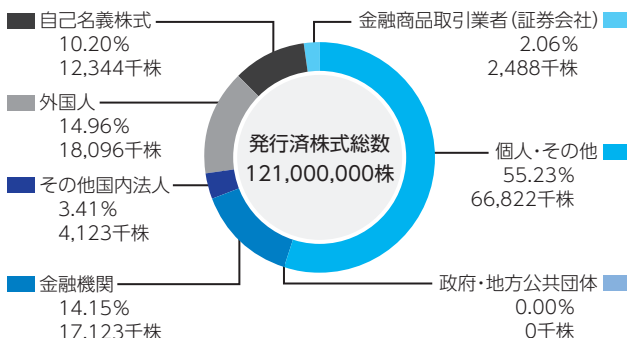
株式の状況

2021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	12,344,907 株
単元株式数	100 株
株主総数	71,969 名

所有者別株式分布状況

2021年3月31日現在



株式事務のお取扱いについて

2021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		

大株主

2021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	12,344	10.20
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,784	4.78
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)	1,592	1.32
株式会社日本カストディ銀行(信託口5)	1,267	1.05
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1,211	1.00
株式会社三井住友銀行	1,184	0.98
タカラレーベン取引先持株会	1,164	0.96
株式会社日本カストディ銀行(信託口6)	1,123	0.93

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



PROJECT-
With the Earth
この冊子の印刷・製本に係るCO2は
PROJECT- With the Earth を
通じてオフセット(相殺)しています。