

株式会社タカラレーベン

# 2019年3月期 決算説明会

2019年5月17日



証券コード  
8897

■ 47期業績概要	P. 2
■ セグメント別対計画状況	P.11
■ 業績予想	P.19
■ 株主還元・ESGへの取り組み	P.36
■ Appendix	P.41

# 47期業績概要



# 全体サマリー

- **新築分譲マンション事業における引渡戸数の増加**
  - ・1,656戸の引渡し（前期比37戸増）
- **新築分譲マンション契約戸数の増加**
  - ・翌期（48期）引渡し分の期初時点契約戸数792戸（前期比264戸増）
- **新規上場のタカラレーベン不動産投資法人への物件売却の実施**
  - ・5物件、6,723百万円で売却
- **リニューアル再販事業の展開加速**
  - ・1棟リニューアル物件購入（41戸）
- **発電施設売却の減少**
  - ・前期比で大幅な減少だが、通期計画に対しては計画通りに進捗

# 連結損益計算書

(百万円)	2018年3月期 (46期) 実績	2019年3月期 (47期) 中期経営計画	2019年3月期 (47期) 実績	前期比 増減率	計画比 増減率
不動産販売事業	79,341	105,700	104,823	32.1%	▲0.8%
不動産賃貸事業	5,472	5,500	5,829	6.5%	6.0%
不動産管理事業	4,000	4,300	4,512	12.8%	4.9%
施設売却 発電事業	14,687	7,000	6,100	▲58.5%	▲12.9%
売電収入	3,552	3,800	4,694	32.1%	23.5%
その他事業	3,797	3,700	6,045	59.2%	63.4%
<b>売上高合計</b>	<b>110,851</b>	<b>130,000</b>	<b>132,005</b>	<b>19.1%</b>	<b>1.5%</b>
<b>営業利益</b>	<b>12,597</b>	<b>10,700</b>	<b>10,046</b>	<b>▲20.3%</b>	<b>▲6.1%</b>
<b>経常利益</b>	<b>11,792</b>	<b>9,600</b>	<b>9,027</b>	<b>▲23.4%</b>	<b>▲6.0%</b>
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>7,367</b>	<b>6,300</b>	<b>6,426</b>	<b>▲12.8%</b>	<b>2.0%</b>

- 売上高、当期純利益は計画達成
- 販管費の計画超過により、営業利益、経常利益は未達成

# 売上高・売上総利益（対計画）①

		2019年3月期 中期経営計画	2019年3月期 実績	増減率
(百万円)				
新築分譲 マンション	売上高	60,000	<b>57,203</b>	▲4.7%
	売上総利益	13,000	<b>11,977</b>	▲7.9%
新築戸建 分譲	売上高	12,000	<b>8,817</b>	▲26.5%
	売上総利益	1,600	<b>701</b>	▲56.2%
リニューアル再販 事業	売上高	1,700	<b>3,305</b>	94.5%
	売上総利益	220	<b>537</b>	144.4%
流動化 事業	売上高	30,000	<b>33,502</b>	11.7%
	売上総利益	5,500	<b>7,235</b>	31.5%
その他	売上高	2,000	<b>1,993</b>	▲0.3%
	売上総利益	340	<b>608</b>	78.9%

# 売上高・売上総利益（対計画）②

		2019年3月期 中期経営計画	2019年3月期 実績	増減率
		(百万円)		
不動産 賃貸事業	売上高	5,500	5,829	6.0%
	売上総利益	1,400	1,207	▲13.8%
不動産 管理事業	売上高	4,300	4,512	4.9%
	売上総利益	590	633	7.4%
発電事業 (施設売却)	売上高	7,000	6,100	▲12.9%
	売上総利益	1,430	1,414	▲1.1%
発電事業 (売電収入)	売上高	3,800	4,694	23.5%
	売上総利益	200	8	▲95.8%
その他事業	売上高	3,700	6,045	63.4%
	売上総利益	2,120	2,561	20.8%
総合計	売上高	130,000	132,005	1.5%
	売上総利益	26,400	26,886	1.8%

# 販売費及び一般管理費

## 販管費 科目別内訳

(百万円)	2018年3月期 (46期)	2019年3月期 (47期)	増減額
広報費	502	758	256
販売経費	4,867	6,659	1,792
広告宣伝費等 (物件販売)	4,627	5,849	1,222
販売手数料 (流動化)	239	809	569
人件費	4,386	5,288	902
その他	3,426	4,133	707
合計	13,182	16,839	3,657

- 供給エリア、戸数増加に伴う販売経費増加
- 流動化事業における、不動産等売却に伴う仲介手数料の増加
- 働き方改革に伴う人事制度改定（5.6%の賃上げなど）や、人員増に伴う人件費の増加
- 採用関連費用の増加

# 連結貸借対照表

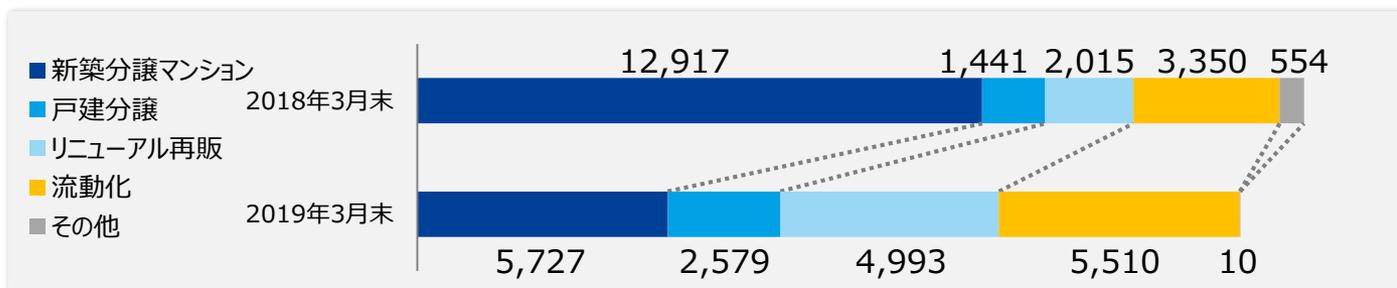
(百万円)	2018年3月末 (46期)	2019年3月末 (47期)	増減率
<b>流動資産</b>	102,931	<b>98,512</b>	▲4.3%
現金及び預金	29,223	<b>21,165</b>	▲27.6%
たな卸資産	68,438	<b>68,681</b>	0.4%
販売用不動産	20,279	<b>18,821</b>	▲7.2%
販売用発電施設	4,090	—	—
仕掛販売用 不動産	44,068	<b>49,860</b>	13.1%
<b>固定資産</b>	74,618	<b>86,286</b>	15.6%
<b>資産合計</b>	177,588	<b>184,893</b>	4.1%

(百万円)	2018年3月末 (46期)	2019年3月末 (47期)	増減率
<b>流動負債</b>	56,876	<b>58,539</b>	2.9%
支払手形・買掛金	15,786	<b>7,790</b>	▲50.6%
借入金 (短期・一年内)	31,227	<b>37,575</b>	20.3%
<b>固定負債</b>	77,804	<b>78,619</b>	1.0%
長期借入金	75,015	<b>73,882</b>	▲1.5%
<b>負債合計</b>	134,681	<b>137,158</b>	1.8%
<b>純資産</b>	42,907	<b>47,734</b>	11.3%
資本金	4,819	<b>4,819</b>	—
<b>負債純資産合計</b>	177,588	<b>184,893</b>	4.1%

- 販売用不動産の減少・・・順調な販売進捗による完成在庫の減少
- 仕掛販売用不動産の増加・・・順調な用地仕入れ進捗

# 連結貸借対照表 (詳細)

## 販売用不動産内訳 (百万円)

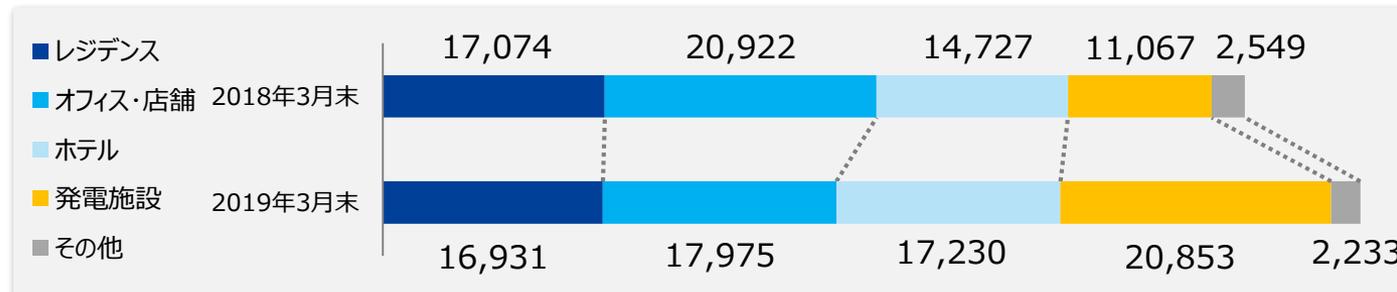


合計

20,279百万円

18,821百万円

## 有形固定資産内訳 (百万円)

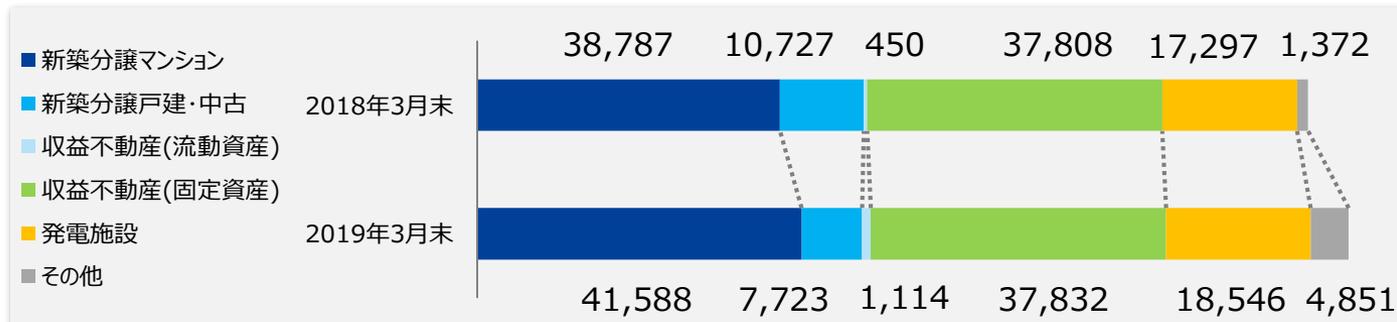


合計

66,340百万円

75,224百万円

## 借入金内訳 (百万円)



合計

106,443百万円

111,657百万円

# 経営指標

	2018年3月期 (46期)	2019年3月期 (47期)	中期経営計画
自己資本比率 (%)	24.1	<b>25.6</b>	30% (2021年3月期末)
LTV (%)	60.1	<b>60.5</b>	60%未満 (每期3月末)
D/Eレシオ (倍)	2.5	<b>2.3</b>	3倍未満 (每期3月末)
ROE (%)	18.6	<b>14.3</b>	15% (每期)

# セグメント別対計画状況



# 不動産販売事業／新築分譲マンション

	2018年3月期	2019年3月期 (中期経営計画)		2019年3月期 (実績)	計画比増減
売上戸数 (戸)	1,619	<b>1,700</b>		<b>1,656</b>	▲44戸
売上高 (百万円)	60,368	<b>60,000</b>		<b>57,203</b>	▲4.7%
売上総利益 (百万円)	13,313	<b>13,000</b>	▶	<b>11,977</b>	▲7.9%
粗利益率	22.1%	<b>21.7%</b>		20.9% (低価法除く) <b>21.1%</b>	▲0.8P ▲0.6P
大都市圏比率	48.7%	<b>55.5%</b>		<b>54.5%</b>	▲1.0P

※首都圏、近畿圏、中京圏、福岡、札幌

- 完成在庫圧縮に注力したため、若干の利益率低下

⇒前期384戸から199戸へ減少

- リニューアルマンション販売へ営業人員を配置

⇒若干の売上戸数未達



レーベン幕張本郷THE COURT



レーベン松山一番町THE TOWER

# 不動産販売事業／新築戸建

	2018年3月期	2019年3月期 (中期経営計画)		2019年3月期 (実績)	計画比増減
売上戸数 (戸)	116	<b>190</b>		<b>131</b>	▲59戸
売上高 (百万円)	6,335	<b>12,000</b>	▶	<b>8,817</b>	▲26.5%
売上総利益 (百万円)	830	<b>1,600</b>		<b>701</b>	▲56.2%
粗利益率	13.1%	<b>13.3%</b>		<b>8.0%</b>	▲5.3P

LP光が丘公園ALVA



LP上池台Hills scene

- 当初計画の回収サイクルから遅延
- 在庫圧縮により利益率低下

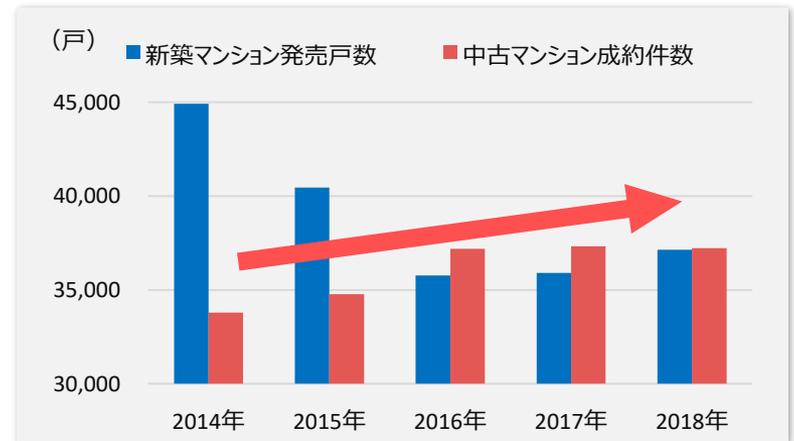
# 不動産販売事業／リニューアル再販

	2018年3月期	2019年3月期 (中期経営計画)	2019年3月期 (実績)	計画比増減
仕入戸数 (戸)	75	<b>150</b>	<b>257</b>	107戸
期末保有戸数 (戸)	59	<b>160</b>	<b>229</b>	69戸
売上高 (百万円) (売却収入)	588	<b>1,700</b>	<b>3,305</b>	94.5%
売上総利益 (百万円) (売却分)	78	<b>220</b>	<b>537</b>	144.4%
粗利益率 (売却分)	13.4%	<b>12.9%</b>	<b>16.3%</b>	3.4P

- 1棟案件の仕入、売却
- 区分所有毎の順調な仕入進捗
- 引き続き活発なマーケット



## 中古マンション成約件数推移



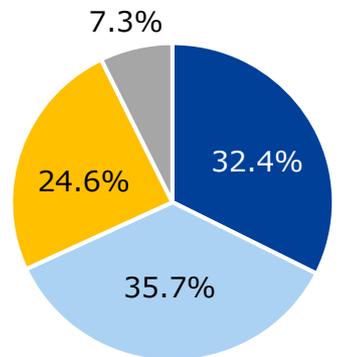
# 不動産販売事業／流動化

収益不動産	2018年3月期	2019年3月期 (中期経営計画)	2019年3月期 (実績)	計画比増減
投資額 (百万円)	27,000	<b>30,000</b>	<b>34,147</b>	13.8%
売却額 (百万円)	9,707	<b>30,000</b>	<b>33,502</b>	11.7%
売上総利益 (百万円)	2,322	<b>5,500</b>	<b>7,235</b>	31.5%
粗利益率	23.9%	<b>18.3%</b>	<b>21.6%</b>	3.3P

- 投資と回収のバランス構築
- タカラレーベン不動産投資法人への売却実施

## 用途別投資実績

■ レジデンス ■ オフィス・店舗 ■ ホテル ■ その他



## 主な売却実績



ドーマーイン松山



中目黒ハイツ

## 主な投資実績



ラグゼナ平和台



ドーマーイン盛岡

# 不動産賃貸事業・不動産管理事業

## 不動産賃貸事業

	2018年3月期	2019年3月期 (中期経営計画)		2019年3月期 (実績)	計画比増減
売上高 (百万円)	5,472	5,500	▶	5,829	6.0%
粗利益率	24.6%	25.5%		20.7%	▲4.8P

- 新規仕入案件増加に伴う初期コスト発生の影響で、粗利益率は一時的に低下

## 不動産管理事業

	2018年3月期	2019年3月期 (中期経営計画)		2019年3月期 (実績)	計画比増減
管理戸数 (戸)	49,650	53,300	▶	54,036	736戸
グループ外比率	44.9%	46.7%		47.4%	0.7P
売上高 (百万円)	4,000	4,300		4,512	4.9%
粗利益率	12.6%	13.7%		14.0%	0.3P

- 管理戸数は順調に増加 (前期比4,386戸増加)
- 大型案件の受託 (初のタワーマンションリプレイス受託)

# 発電事業

		2018年3月期	2019年3月期 (中期経営計画)	2019年3月期 (実績)	計画比増減
施設売却	累計発電数 (MW)	103	<b>147</b>	<b>119</b>	▲28MW
	売上高 (百万円)	14,687	<b>7,000</b>	<b>6,100</b>	▲12.9%
	売上総利益 (百万円)	5,068	<b>1,430</b>	<b>1,414</b>	▲1.1%
	粗利益率	34.5%	<b>20.4%</b>	<b>23.2%</b>	2.8P
売電収入	売上高 (百万円)	3,552	<b>3,800</b>	<b>4,694</b>	23.5%
	売上総利益 (百万円)	204	<b>200</b>	<b>8</b>	▲95.8%
	粗利益率	5.7%	<b>5.3%</b>	<b>0.2%</b>	▲5.1P

- 3期連続、インフラ投資法人へ施設売却の実施
- FIT制度改定（2018年12月）のため、仕入抑制  
⇒改定後、仕入を再開

LS藤岡A発電所

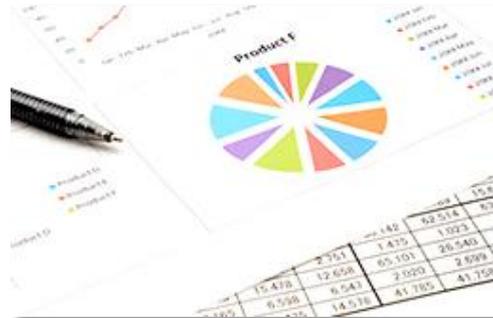


LS鉾田発電所

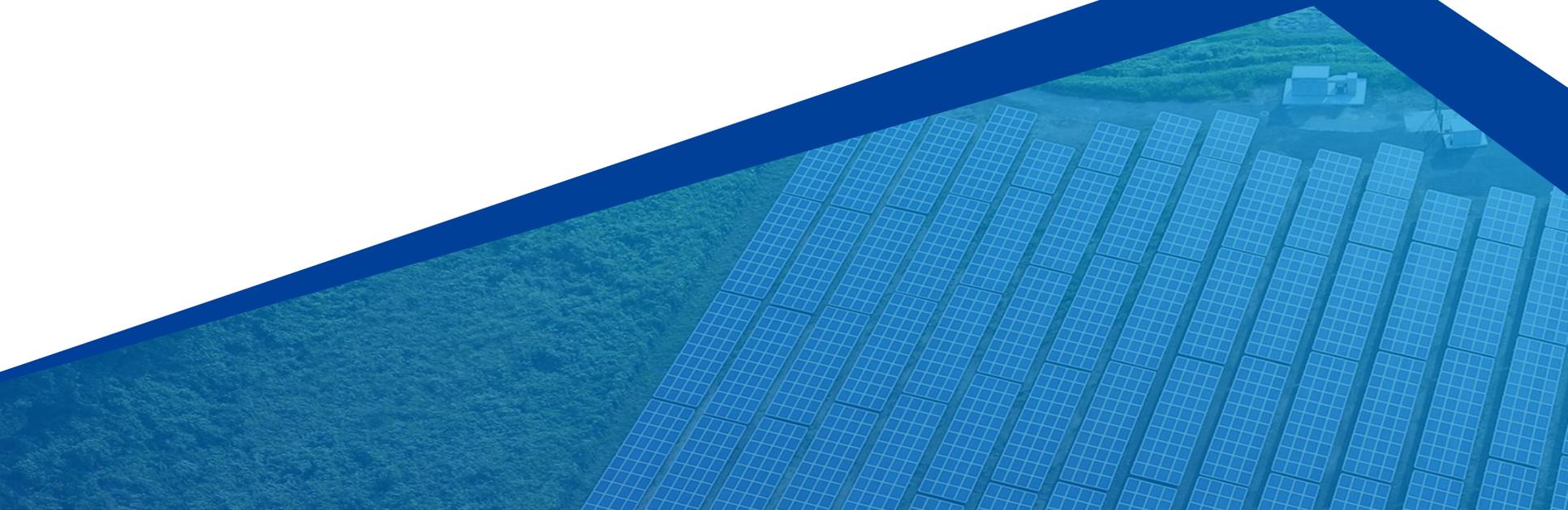
# その他事業

売上高（百万円）	2018年3月期	2019年3月期 (中期経営計画)	2019年3月期 (実績)	計画比増減
販売・仲介 手数料	436	<b>800</b>	<b>725</b>	▲9.3%
運用報酬	262	<b>600</b>	<b>1,037</b>	72.9%
修繕工事収入	718	<b>1,000</b>	<b>1,546</b>	54.6%
建築工事収入	1,394	<b>1,500</b>	<b>1,597</b>	6.5%

- 運用資産残高の積み上がりにより、運用報酬の増加
- リニューアル再販事業における1棟物件の工事等により、修繕工事収入の上振れ



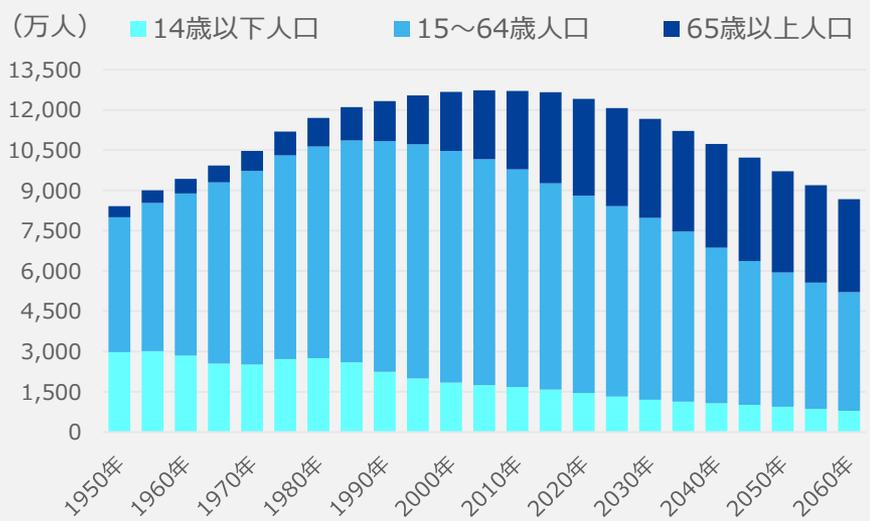
# 業績予想



# 市場環境①

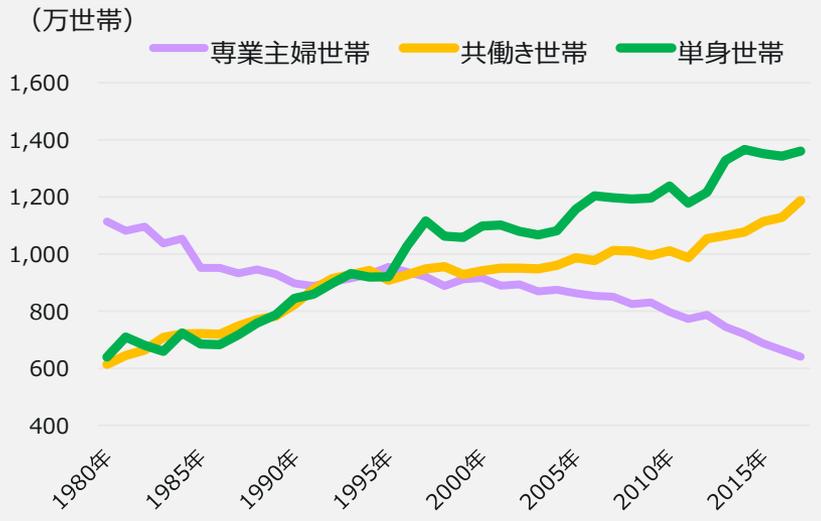
## 人口動態と将来推計

総務省「情報通信白書」より



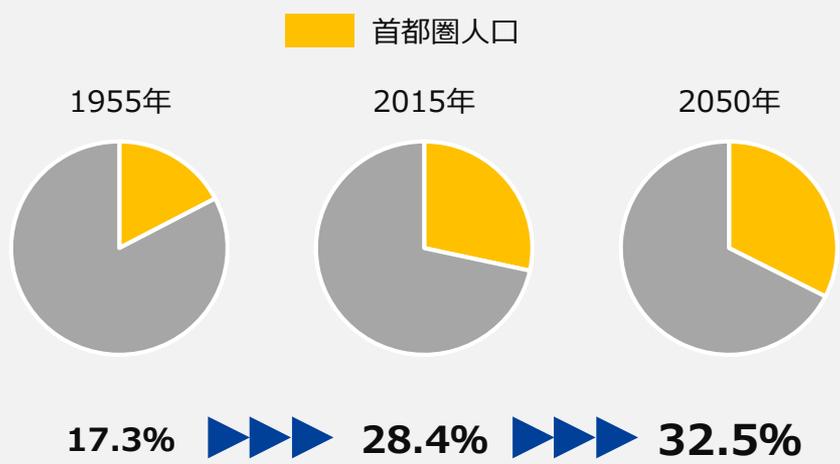
## 各世帯数推移

厚生労働省「厚生労働白書」、総務省「労働力調査」より



## 首都圏人口比率

総務省「国勢調査」、国土交通省「国土の長期展望」より



## 首都圏マンション動向

不動産経済研究所より



# 市場環境②

- 販売価格の上昇
- 販売戸数の減少
- 少子高齢化の進行
- 世帯構成の変化

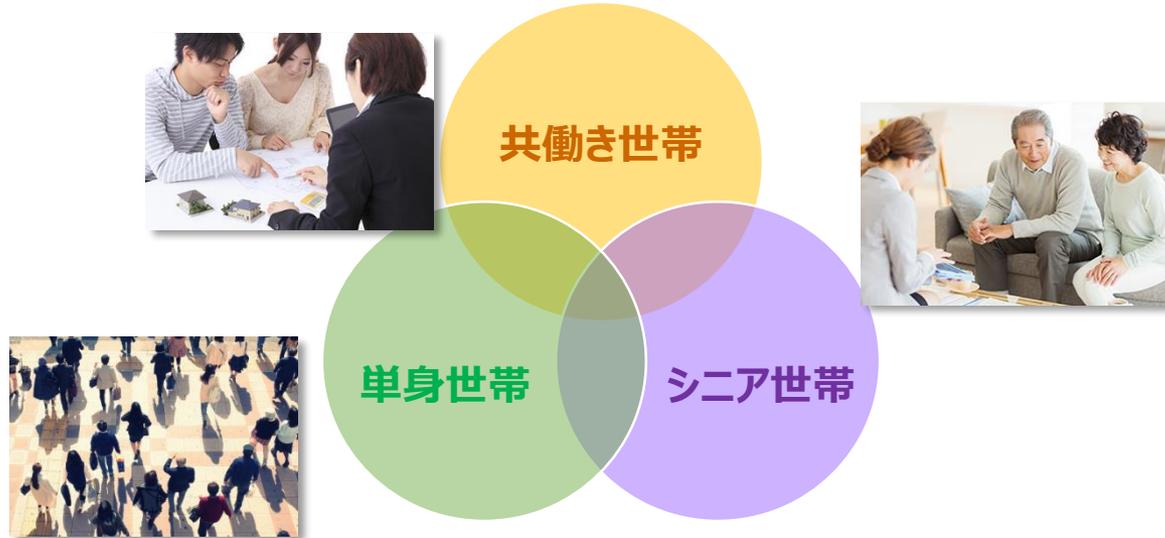


- 顧客目線の厳格化
- 需給バランスは良好
- シニア層の需要拡大
- 世帯変化に合わせた展開



- 販売期間の長期化
- 販売進捗の好調、不調の2極化
- 地方中心市街地の需要拡大
- コンパクトマンションの伸展

## ライフスタイルの多様化



ライフスタイルに、新常識を。

# 不動産販売事業／新築分譲マンション①

	2019年3月期	2020年3月期 (予想)	前期比増減
売上戸数 (戸)	1,656	1,950	294戸
売上高 (百万円)	57,203	75,000	31.1%
売上総利益 (百万円)	11,977	15,500	29.4%
粗利益率	20.9%	20.7%	▲0.2P
大都市圏比率	54.5%	47.3%	▲7.2P

	2020年3月期 (中期経営計画)	計画比増減
	1,950	—
	76,000	▲1.3%
	16,500	▲6.1%
	21.7%	▲1.0P
	50%	▲2.7P

※首都圏、近畿圏、中京圏、福岡、札幌

- 売上戸数の増加
- コンパクトシリーズの拡大
  - ・若干の粗利益率低下を見込み
- 地方都市比率の拡大
- 初の札幌、名古屋物件の竣工



ネベル板橋



レーベン上尾GRAN MAJESTA

## 契約進捗

### 当期引渡分内訳 (戸)

期	通期計画	期首時点	契約進捗率
2018年3月期	1,600	526	32.9%
2019年3月期	1,700	528	31.1%
<b>2020年3月期</b>	<b>1,950</b>	<b>792</b>	<b>40.6%</b>

### 翌期引渡分内訳 (戸)

期	通期計画	期首時点	契約進捗率
2019年3月期	1,700	28	1.6%
2020年3月期	1,950	23	1.2%
<b>2021年3月期</b>	<b>2,200</b>	<b>151</b>	<b>6.9%</b>

- 期初時点の契約率は順調に進捗

# 不動産販売事業／新築分譲マンション③

## 竣工スケジュール

中期経営計画	2019年3月期	2020年3月期
売上戸数	1,700	1,950
大都市圏比率	55.5%	50%

※首都圏、近畿圏、中京圏、福岡、札幌



	2019年3月期	2020年3月期
	売上戸数	竣工戸数
第1四半期	144	0
第2四半期	275	697
第3四半期	233	154
第4四半期	1,004	1,092
<b>合計</b>	<b>1,656</b>	<b>1,943</b>
大都市圏比率	54.5%	47.3%

※首都圏、近畿圏、中京圏、福岡、札幌

- 下期偏重の改善
- 地方都市比率の増加

# 不動産販売事業／新築戸建

	2019年3月期	2020年3月期 (予想)	前期比増減
売上戸数 (戸)	131	200	69戸
売上高 (百万円)	8,817	10,000	13.4%
売上総利益 (百万円)	701	1,000	42.6%
粗利益率	8.0%	10.0%	2.0P

	2020年3月期 (中期経営計画)	計画比増減
	230	▲30戸
	13,200	▲24.2%
	1,700	▲41.2%
	12.9%	▲2.9P

- 短期回収サイクルの徹底
- 厳選した用地仕入
- 利益率の改善

LP花小金井PRIMA CITY



LP西船橋グライズ

# 不動産販売事業／リニューアル再販

	2019年3月期	2020年3月期 (予想)	前期比増減
仕入戸数 (戸)	257	240	▲17戸
期末保有戸数 (戸)	229	389	160戸
売上高 (百万円) (売却収入)	3,305	2,720	▲17.7%
売上総利益 (百万円) (売却分)	537	320	▲40.5%
粗利益率 (売却分)	16.3%	11.8%	▲4.5P

	2020年3月期 (中期経営計画)	計画比増減
	240	—
	320	69戸
	2,720	—
	320	—
	11.8%	—

- 積極的な仕入継続
- 退去から再販までの期間圧縮
- 修繕工事のグループ内製化

## ビジネスモデル

- 賃貸中物件の購入**
- ・安価な仕入れ値
  - ・賃貸中の賃貸収入



# 不動産販売事業／流動化①

収益不動産	2019年3月期	2020年3月期 (予想)	前期比増減	2020年3月期 (中期経営計画)	計画比増減
投資額 (百万円)	34,147	30,000	▲12.1%	30,000	—
売却額 (百万円)	33,502	30,000	▲10.5%	26,000	15.4%
売上総利益 (百万円)	7,235	6,300	▲12.9%	4,700	34.0%
粗利益率	21.6%	21.0%	▲0.6P	18.1%	2.9P

- 安定的な投資回収サイクルの継続
- 厳選した投資の実施
- レジデンス開発の積極化

## 進捗中案件



ラグゼナ勝どき

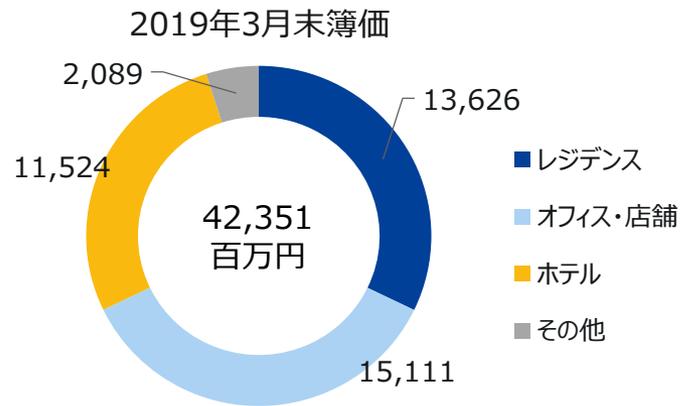


ラグゼナ流山おおたかの森

# 不動産販売事業／流動化②

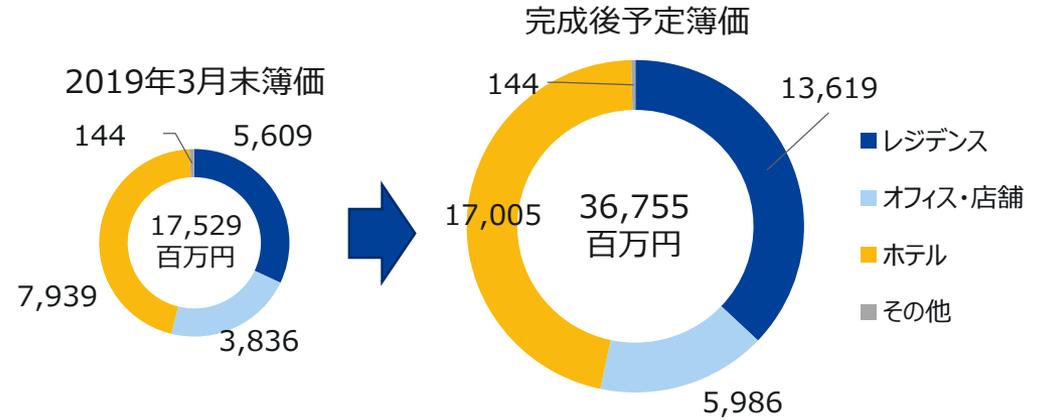
## 資産規模

### 既存・完成物件 (百万円)

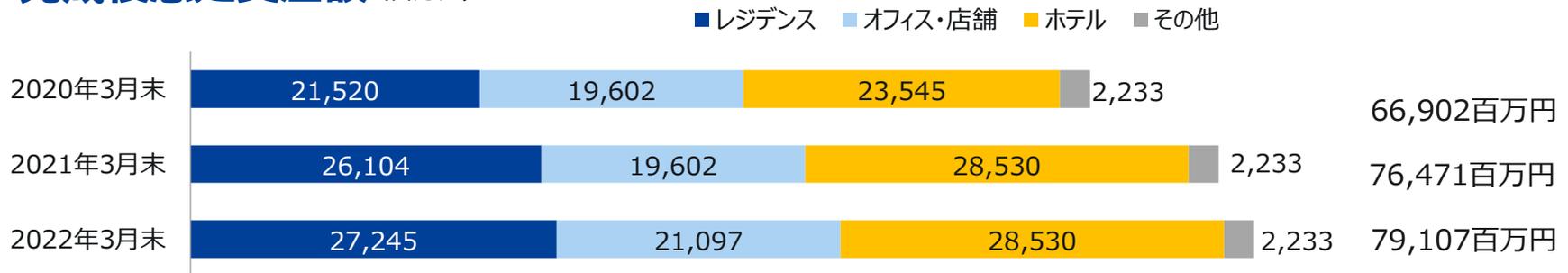


※販売用不動産に計上されている流動化資産を含む

### 開発中物件 (百万円)



### 完成後想定資産額 (百万円)



将来完成分を含めると79,107百万円の資産を確保済

# 不動産賃貸事業・不動産管理事業

## 不動産賃貸事業

	2019年3月期	2020年3月期 (予想)	前期比増減
売上高 (百万円)	5,829	6,000	2.9%
粗利益率	20.7%	25.0%	4.3P

2020年3月期 (中期経営計画)	計画比増減
6,000	—
25.0%	—

- リニューアル再販事業における賃貸収入の積上げ

## 不動産管理事業

	2019年3月期	2020年3月期 (予想)	前期比増減
管理戸数 (戸)	54,036	58,800	4,764戸
グループ外比率	47.4%	48.5%	1.1P
売上高 (百万円)	4,512	5,200	15.2%
粗利益率	14.0%	14.4%	0.4P

2020年3月期 (中期経営計画)	計画比増減
57,600	1,200戸
48.1%	0.4P
5,000	4.0%
13.0%	1.4P

- リプレイスの獲得活動を継続
- 管理から派生するフィービジネスの拡大

# 発電事業①

		2019年3月期	2020年3月期 (予想)	前期比増減	2020年3月期 (中期経営計画)	計画比増減
	累計発電数 (MW)	119	150	31MW	200	▲50MW
施設売却	売上高 (百万円)	6,100	17,000	178.7%	17,000	—
	売上総利益 (百万円)	1,414	2,700	90.9%	2,700	—
	粗利益率	23.2%	15.9%	▲7.3P	15.9%	—
売電収入	売上高 (百万円)	4,694	4,100	▲12.7%	4,100	—
	売上総利益 (百万円)	8	200	2,276.3%	200	—
	粗利益率	0.2%	4.9%	4.7P	4.9%	—

- FIT制度改定により、事業化可能案件の減少
  - ・案件の大型化
  - ・M&Aによる取得の積極化
- ライセンス取得価格の高騰による利益率の低下
- 他の再生可能エネルギーの導入検討
  - ・風力、バイオマス等



LS青森平内発電所

# 発電事業②

## 発電施設状況

### 発電規模

単位：MW

中期経営計画目標

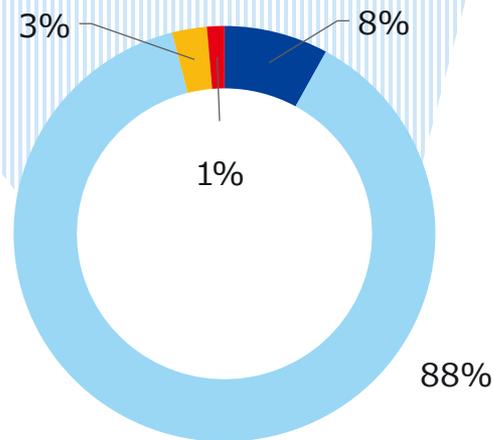
250MW (2021年3月期)

■ 売却済み    ■ 未売却    ■ 開発中    ■ 不足分



### 発電規模別FIT価格

■ 40円  
■ 36円  
■ 32円  
■ 27円



LS長崎諫早発電所

# その他事業

売上高（百万円）	2019年3月期	2020年3月期 （予想）	前期比増減
販売・仲介 手数料	725	1,100	51.6%
運用報酬	1,037	800	▲22.9%
修繕工事収入	1,546	1,600	3.5%
建築工事収入	1,597	2,100	31.4%

2020年3月期 （中期経営計画）	計画比増減
1,100	—
800	—
1,600	—
2,100	—

- 安定的なフィービジネスの確立
- 修繕工事案件の増加
- 建築工事売上の増加



# 通期業績予想

(百万円)	2019年3月期 (第47期) 実績	2020年3月期 (第48期) 予想	前期比 増減率	2020年3月期 (第48期) 中期経営計画	計画比 増減率
	不動産販売事業	104,823	120,720	15.2%	120,920
不動産賃貸事業	5,829	6,000	2.9%	6,000	—
不動産管理事業	4,512	5,200	15.2%	5,000	4.0%
施設売却	6,100	17,000	178.7%	17,000	—
発電事業					
売電収入	4,694	4,100	▲12.7%	4,100	—
その他事業	6,045	6,980	15.5%	6,980	—
売上高合計	132,005	160,000	21.2%	160,000	—
営業利益	10,046	13,000	29.4%	13,000	—
経常利益	9,027	11,800	30.7%	11,800	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,426	8,000	24.5%	8,000	—

- 前期比で大幅な増益計画

# 通期業績予想 (売上高・売上総利益) ①

(百万円)		2019年3月期 (第47期) 実績	2020年3月期 (第48期) 予想	前期比 増減率	2020年3月期 (第48期) 中期経営計画	計画比 増減率
新築分譲 マンション	売上高	57,203	<b>75,000</b>	31.1%	76,000	▲1.3%
	売上総利益	11,977	<b>15,500</b>	29.4%	16,500	▲6.1%
新築戸建 分譲	売上高	8,817	<b>10,000</b>	13.4%	13,200	▲24.2%
	売上総利益	701	<b>1,000</b>	42.6%	1,700	▲41.2%
リニューアル再販 事業	売上高	3,305	<b>2,720</b>	▲17.7%	2,720	—
	売上総利益	537	<b>320</b>	▲40.5%	320	—
流動化 事業	売上高	33,502	<b>30,000</b>	▲10.5%	26,000	15.4%
	売上総利益	7,235	<b>6,300</b>	▲12.9%	4,700	34.0%
その他	売上高	1,993	<b>3,000</b>	50.5%	3,000	—
	売上総利益	608	<b>400</b>	▲34.2%	400	—

# 通期業績予想 (売上高・売上総利益) ②

(百万円)		2019年3月期 (第47期) 実績	2020年3月期 (第48期) 予想	前期比 増減率	2020年3月期 (第48期) 中期経営計画	計画比 増減率
不動産 賃貸事業	売上高	5,829	6,000	2.9%	6,000	—
	売上総利益	1,207	1,500	24.2%	1,500	—
不動産 管理事業	売上高	4,512	5,200	15.2%	5,000	4.0%
	売上総利益	633	750	18.4%	650	15.4%
発電事業 (施設売却)	売上高	6,100	17,000	178.7%	17,000	—
	売上総利益	1,414	2,700	90.9%	2,700	—
発電事業 (売電収入)	売上高	4,694	4,100	▲12.7%	4,100	—
	売上総利益	8	200	2,276.3%	200	—
その他事業	売上高	6,045	6,980	15.5%	6,980	—
	売上総利益	2,561	2,830	10.5%	2,830	—
総合計	売上高	132,005	160,000	21.2%	160,000	—
	売上総利益	26,886	31,500	17.2%	31,500	—

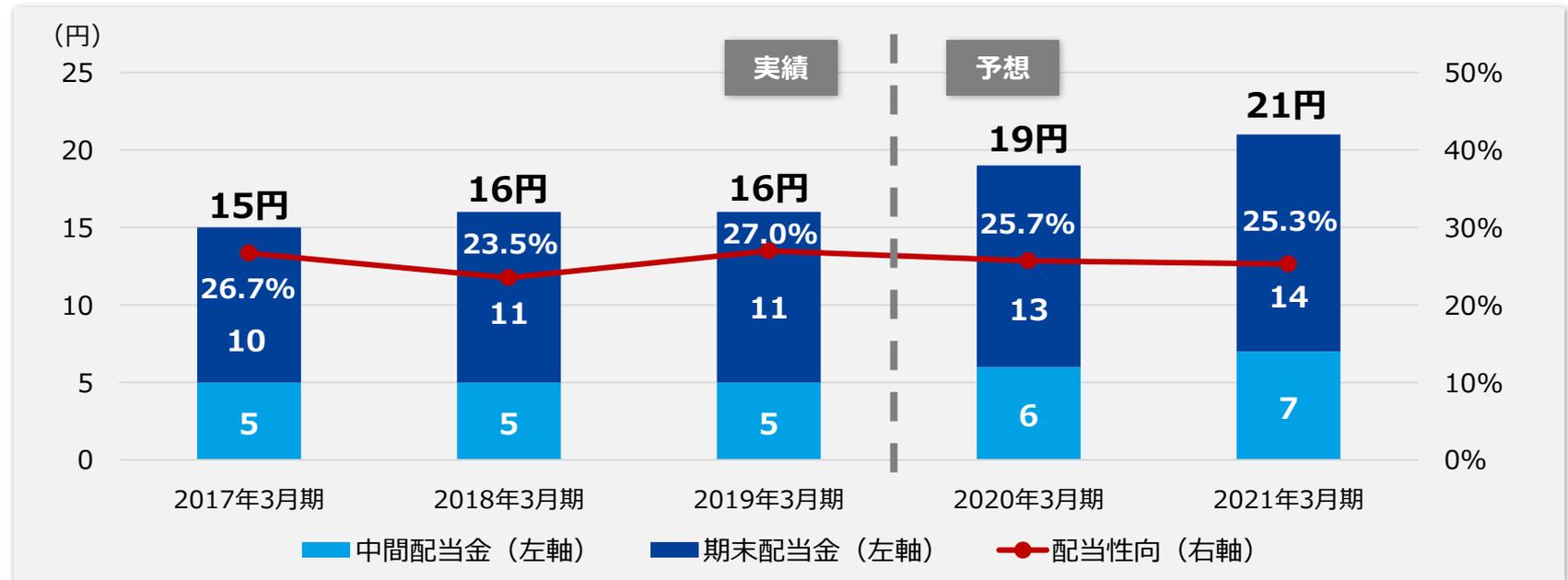
# 株主還元・ESGへの取り組み



# 配当・資本政策

配当性向

25%~30%



## 自己株式消却

自己株保有基準 10%程度

消却株式数

**3,000,000株**

消却前の発行済株式総数に対する割合  
**2.42%**

消却後の発行済株式総数

**121,000,000株**

期末自己株式数

**12,587,307株**

消却後の発行済株式総数に対する割合  
**10.40%**

# ESGへの取り組み①

## STEP 1

### 社会課題の把握と整理

持続可能な開発目標(SDGs)などの国際的ガイドラインやステークホルダーからの要請事項や経営理念、中期経営計画などを元に事業環境を取り巻く31項目の課題を抽出

## STEP 2

### タカラレーベンの視点から重要性を評価

管理職や役員を含む従業員へのアンケート調査、経営理念や事業と関連性を整理し優先順位付けを実施

## STEP 3

### ステークホルダーの視点から重要性を評価

株主・投資家、お客様、取引先様へのアンケート調査、GRI、SDGsなど国際的ガイドラインからの要請事項を整理し優先順位付けを実施

## STEP 4

### 重要課題の特定

タカラレーベンとステークホルダーの視点で優先順位を再検討し、経営者レビューを実施したのち重要課題を特定

- ### 特定された15の課題
- 生活の多様化・グローバル化への対応
  - 少子高齢化・人口減少に伴うビジネスモデルの変化への対応
  - 都市開発・街づくり
  - コーポレートガバナンス体制の構築と維持
  - コンプライアンスの推進
  - 従業員の健康管理
  - 多様な人材の活躍推進
  - 安心・安全な製品とサービスの提供
  - お客様満足の上昇
  - 建物価値の向上
  - 環境・文化に配慮した建物と空間の提供
  - 地球温暖化への対応
  - 再生可能エネルギーへの取り組み
  - 資源の有効活用
  - 災害への対応

## STEP 5

### CSR重要テーマの方針設定

4つのCSR重要テーマについて、方針設定を実施

# ESGへの取り組み②

CSR重要テーマ	重要課題	関連するSDGs目標	方針
<p><b>価値あるライフスタイルの創造</b></p> <p>新たな価値の創造により、人々の暮らしの豊かさの向上に貢献します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●生活の多様化・グローバル化への対応</li> <li>●少子高齢化・人口減少に伴うビジネスモデルの変化への対応</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●社会課題やニーズの変化に対応した商品・サービスの提供。</li> <li>●「LEBEN」「NEBEL」ブランド等、居住者と周辺環境の調和したライフスタイルの提供。</li> </ul>
<p><b>コミュニティの形成</b></p> <p>地域社会・取引先・従業員など、ステークホルダーとのコミュニティを形成し、皆さまで共に発展します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市開発・街づくり</li> <li>●コーポレートガバナンス体制の構築と維持</li> <li>●コンプライアンスの推進</li> <li>●従業員の健康管理</li> <li>●多様な人材の活躍推進</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●地方都市再生事業を通じた都心と地方を繋いだ地方活性化への貢献。</li> <li>●リスク評価・管理の徹底によるリスク対応能力の向上。</li> <li>●多様な人材が活き活きと働ける機会・環境の提供。</li> <li>●ステークホルダーとの対話を重視した、社会ニーズに応える企業活動。</li> </ul>
<p><b>高品質で快適な空間の提供</b></p> <p>お客さま満足度の高い商品の提供を通じて、お客さまの快適で安全な生活を支えます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●安心・安全な製品とサービスの提供</li> <li>●お客さま満足度の向上</li> <li>●建物価値の向上</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●独自サービス品質管理システム(SQM S)活用によるお客さま満足度の向上。</li> <li>●住まいに必要な性能を追求した、デザイン性と居住性を兼ね備えた住まいづくり。</li> <li>●建物の快適性・機能性・安全性を向上させる定期修繕やリノベーションを通じた建物価値の向上。</li> </ul>
<p><b>環境・文化の醸成</b></p> <p>環境問題に積極的に取り組むことで持続可能な社会へ貢献するとともに、学問・芸術などの精神活動の機会提供を通じて、生活水準の向上に貢献します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●環境・文化に配慮した建物と空間の提供</li> <li>●地球温暖化への対応</li> <li>●再生可能エネルギーへの取り組み</li> <li>●資源の有効活用</li> <li>●災害への対応</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●再生可能エネルギー発電事業や環境性能の高い住宅供給を通じた温室効果ガス排出の削減。</li> <li>●耐震性・防火性を備えた自然災害に強い住宅の提供。</li> <li>●ステークホルダーへの文化的活動の機会提供。</li> </ul>

# ESGへの取り組み③

2019年3月

## 指名委員会・報酬委員会を設置

- **取締役会の任意の諮問機関として、指名委員会および報酬委員会を設置**

社外取締役の関与・助言の機会を適切に確保することで、取締役などの人事や報酬などに関する決定プロセスの客観性および透明性を高め、コーポレートガバナンス体制の一層の充実・強化を図っています。

## コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

- **代表取締役社長を委員長とする任意のコンプライアンス・リスクマネジメント委員会**

経営全般に係るあらゆるリスクの検証と報告や、リスク回避・低減のための施策や管理について協議、決定を行い、内部統制強化と不祥事やコンプライアンス欠如などの防止を徹底しています。

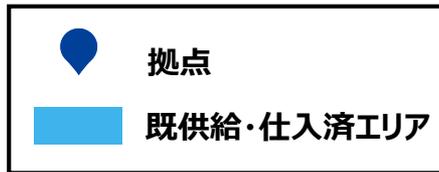
# Appendix



# マンション供給エリア

## 31都道府県に進出済み

新規拠点により全国各地で用地仕入を強化  
供給エリアを拡大中



**新規仕入エリア**

山梨県 高知県  
福岡県 熊本県



### 新規供給エリア



#### 北海道

レーベン環状通東  
THE RESIDENCE



#### 岩手県

レーベン盛岡中央通  
THE BIRTH



#### 愛知県

レーベン名古屋松重町  
GRAND AUBE



#### 長崎県

レーベン佐世保  
STATION PLACE



#### 鹿児島県

レーベン西千石  
MID SQUARE



#### 大阪府

ネベル大阪上本町

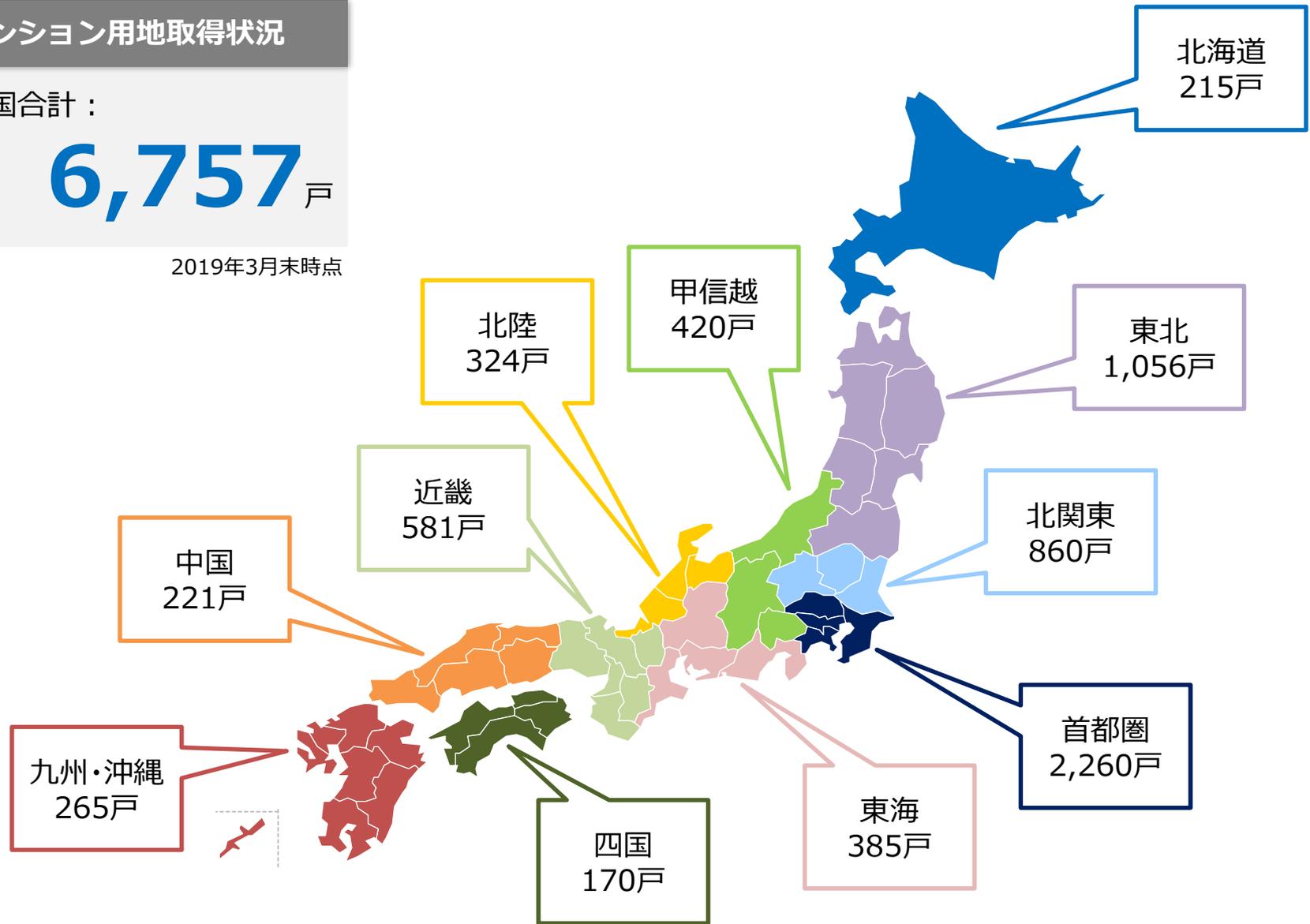
# マンション用地

## マンション用地取得状況

全国合計：

**6,757** 戸

2019年3月末時点

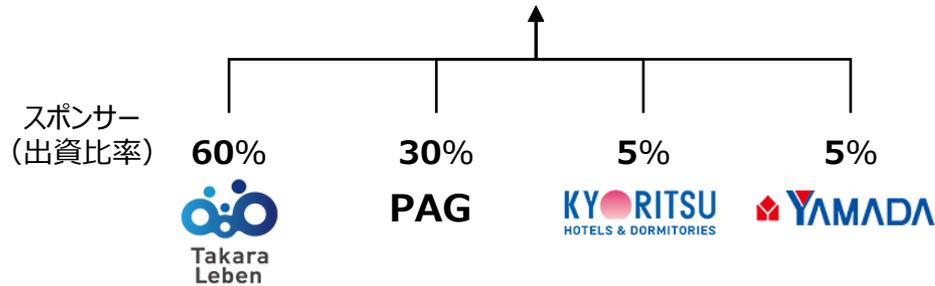


# リート上場

2018年7月27日

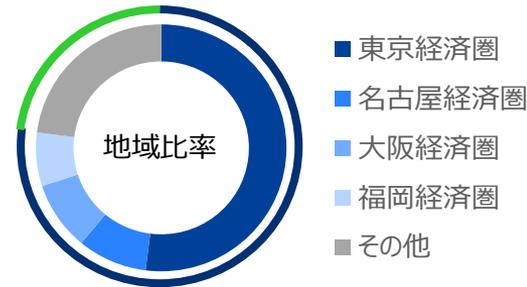
## タカラレーベン不動産投資法人 上場

### タカラPAG不動産投資顧問が運用を受託

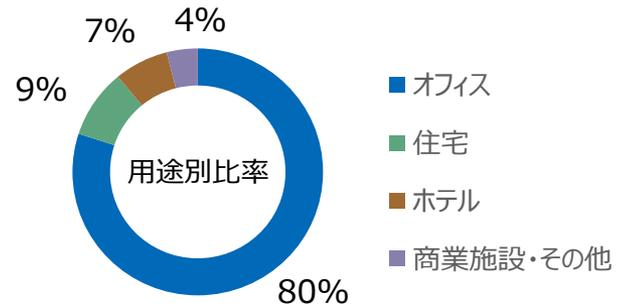
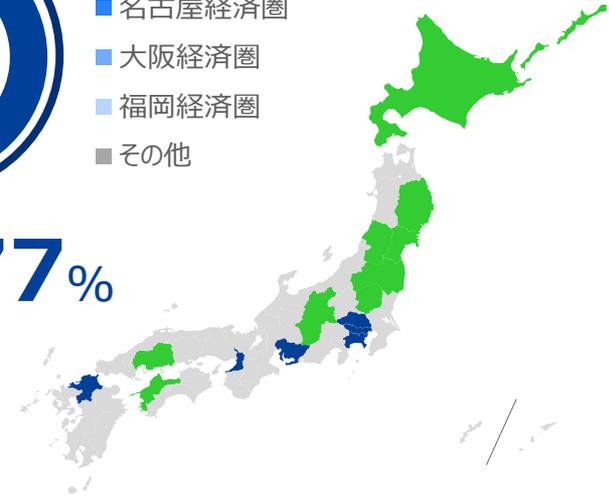


### マルチスポンサーの強み

- 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



コアエリア **77%**



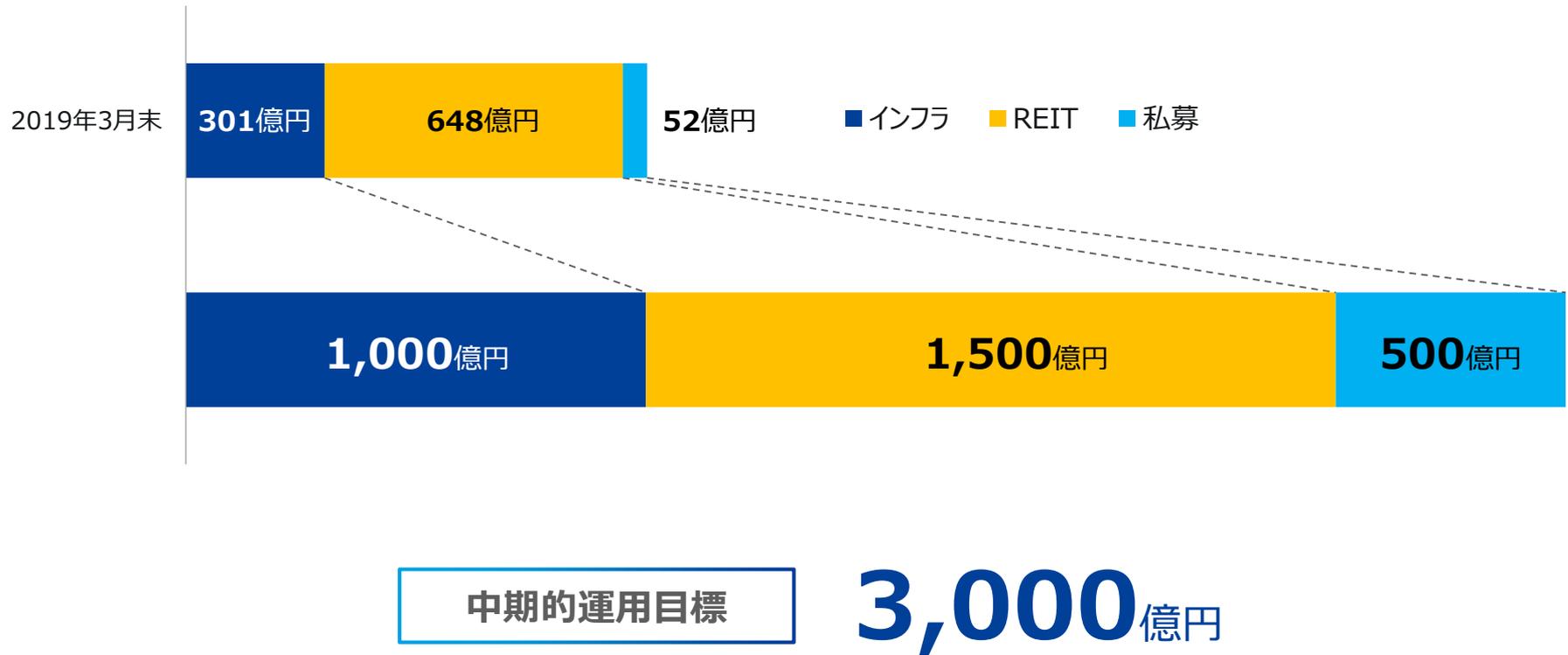
物件数 **28**物件

取得価格 **64,870**百万円

2019年3月28日時点

# 資産運用額

- 「インフラファンド」、「J-REIT」、「私募ファンド」の3つを運用中



# 海外事業の展開

## 初の海外分譲マンション開発



【ベトナム社会主義共和国】

ハイフォン



【マンションロゴ】



【外観イメージ】

### ● 「THE MINATO RESIDENCE」プロジェクト

⇒タカラレーベンとフジタの共同事業

商業施設を備えた複合型分譲マンションで、ベトナム第3の人口都市ハイフォンで初のオール日系企業による分譲マンション開発

#### ■ プロジェクト概要

事業：分譲マンション開発

所在地：ベトナム社会主義共和国 ハイフォン市 Le Chan 区

規模：敷地面積12,760㎡/地上26階/924戸

本資料は2019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**  
社長室

TEL

03-6551-2130

FAX

03-6551-2139

E-mail

[ir.info@leben.co.jp](mailto:ir.info@leben.co.jp)