

# 第48期 第2四半期 報告書

2019年4月1日－2019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

# 新築分譲マンション事業における引渡戸数の増加と流動化事業の進展



代表取締役

島田 和 一

## 第2四半期の事業概況

当社グループの当第2四半期の事業概況は、コア事業である新築分譲マンション事業において、前年同四半期比で251戸増加となる670戸の引渡しを行いました。また、約700戸が竣工（前年同四半期は約300戸）し、従来下期偏重の傾向が強まっていた竣工スケジュールが、やや改善しております。なお、契約戸数は、前年同四半期比で181戸増加となる1,102戸、契約進捗率は当期引渡分が約79%、翌期引渡分が23%となり、順調に進捗

しています。流動化事業においては、昨年7月に上場したREIT、タカラレーベン不動産投資法人へ、2期連続の物件売却となる約100億円の売却を実施しました。また、ストックビジネスである不動産管理事業では、前期末から2,281戸受託管理戸数を積み増し、9月末で56,317戸となりました。当社グループの競争力のあるサービスで、他社からのリプレースを獲得しています。

これらの結果、当第2四半期の業績につきましては、売上高57,998百万円（前年同四半期比16.8%増）、営業利益3,879百万円（同56.0%増）、経常利益3,414百万円（同77.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益

2,260百万円（同86.9%増）となりました。

## 中期経営計画の達成に向けた取り組み

共働き・単身世帯の増加によるライフスタイルの変化など、社会環境の変化に迅速に対応し持続的成長を目指すため、2021年3月期を最終年度とする中期経営計画を進めています。「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、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対応の3点を基本方針に掲げています。事業エリア

## 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

## 第2四半期サマリー

- ▶ 新築分譲マンション事業における引渡戸数の増加 ..... 上期670戸の引渡し（前年同四半期比251戸増）
- ▶ 新築分譲マンション竣工スケジュールの下期偏重の改善 ..... 上期竣工戸数約700戸（前年同四半期は約300戸）
- ▶ 新築分譲マンション事業における契約戸数の増加 ..... 上期契約戸数1,102戸（前年同四半期比181戸増）  
..... 順調な契約進捗率（今期引渡分78.9%、翌期引渡分23.0%）
- ▶ 2期連続でタカラレーベン不動産投資法人への物件売却を実施 ..... 約100億円の売却を実施（前年同四半期は約62億円）
- ▶ 不動産管理事業における受託管理戸数の順調な積上げ ..... 9月末時点で56,317戸（前期末比2,281戸増）

も日本全国から海外へと広げ、ベトナムにおいて初の海外分譲マンション開発「THE MINATO RESIDENCE」プロジェクトを展開し、事業ポートフォリオの多様化を図るとともに、発電施設・ファンドの運用などグループシナジーの最大化を図っています。ESG関連では、グループ会社が資産運用を行っておりますタカラレーベン・インフラ投資法人がGRESBレーティングで「4スター」を取得。また、4年連続となるグッドデザイン賞を6賞受賞しました。当第2四半期終了が中期経営計画の折り返しとなりますが、現時点では概ね計画通りに進捗しているものと認識しています。

継続的な利益還元と今期の増配予定

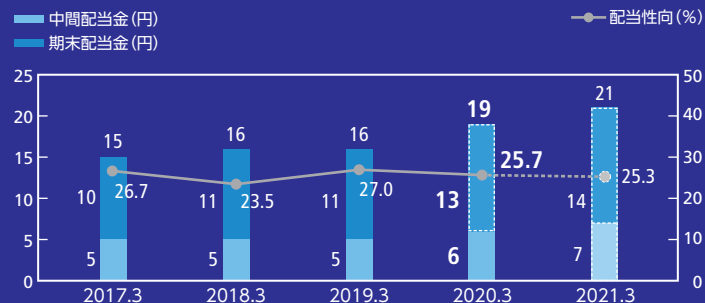
当社は株主の皆さまへの利益還元を会社の最重要課題の一つと位置づけています。配当性向は25~30%を目標とし、今期の配当金につきましては中間で6円、期末で13

円の合計19円(前期は中間5円、期末11円の合計16円)となる増配を予定しています。なお、通期の連結業績に関しては当初予想からの変更はございません。

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。



配当金および配当性向



通期業績予想

2020年3月期 計画

売上高	160,000 百万円
売上総利益	31,500 百万円
営業利益	13,000 百万円
経常利益	11,800 百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	8,000 百万円

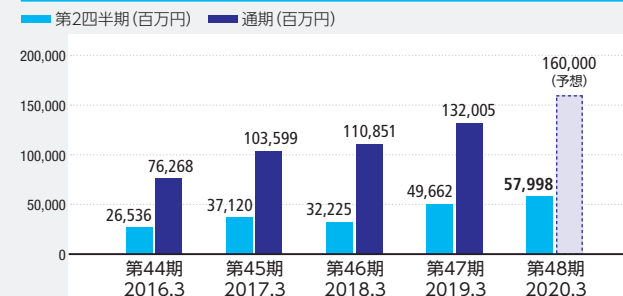
決算のポイント

1 新築分譲マンションの引渡戸数の増加により増収

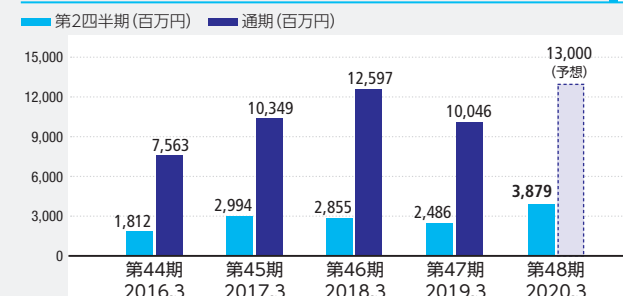
2 収益不動産の流動化が増益に大きく寄与

3 ストックビジネス積上げによる売上高への貢献

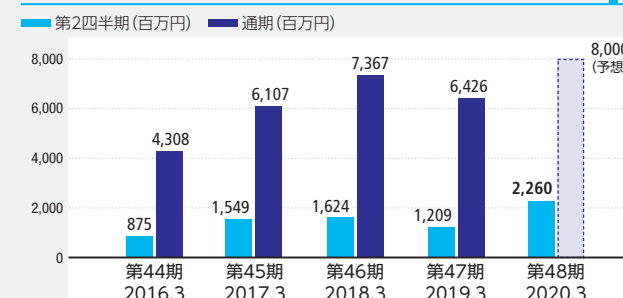
売上高 579億98百万円 前年同四半期比: 16.8% ↑



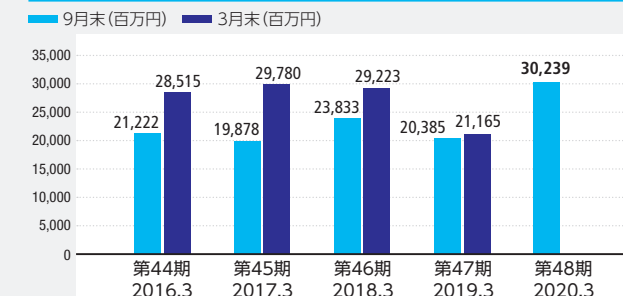
営業利益 38億79百万円 前年同四半期比: 56.0% ↑



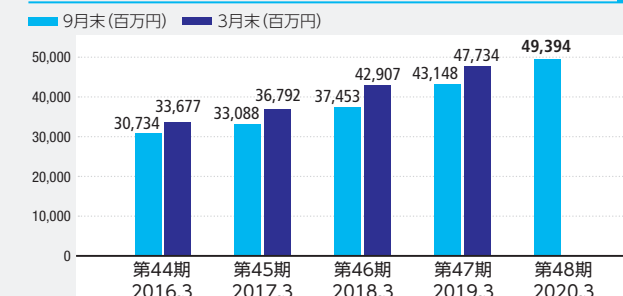
四半期(当期)純利益 22億60百万円 前年同四半期比: 86.9% ↑



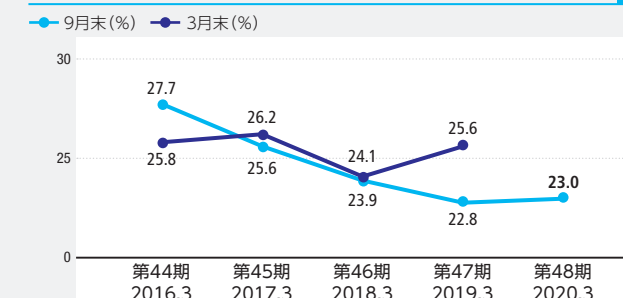
現預金 302億39百万円 前期比: 42.9% ↑



純資産 493億94百万円 前期比: 3.5% ↑



自己資本比率 23.0% 前期比: 2.6Pt ↓

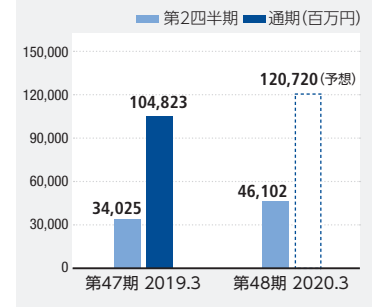




レーベン環状通東 THE RESIDENCE (北海道)

## 不動産販売事業

新築分譲マンション事業では、引渡戸数の増加に伴い、前年同四半期と比較して売上高が46%増加、また、流動化事業では、REIT向けに約100億円の物件売却の実施により、前年同四半期と比較し、売上高は約32%増加しています。

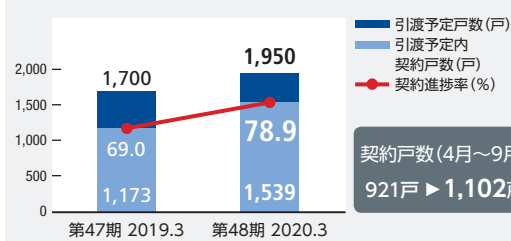


### 新築分譲マンション



通期引渡予定分1,950戸に対し1,539戸が契約済みで、契約の進捗率は約79%と順調に進捗、前年同四半期と比較すると10ポイント程度向上しています。

新築分譲マンションにおける契約状況 (2019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

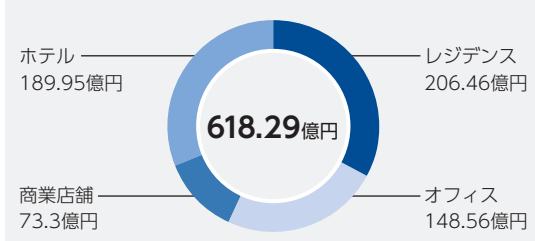


### 流動化



9月末時点の流動化資産の合計金額は約618億円となっています。資産規模は増加しており、良好な投資・回収サイクルが構築できています。

流動化資産の内訳 (2019年9月末時点)

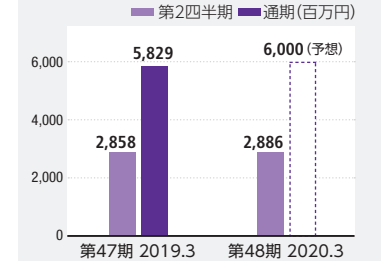
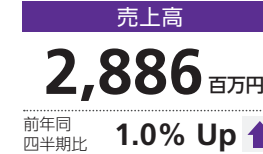


## 不動産賃貸事業



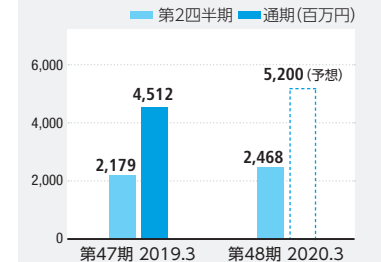
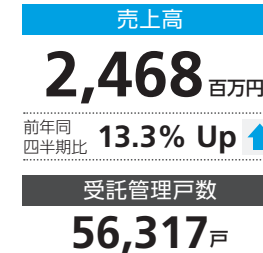
L.Bizつくば

売上高は2,886百万円となり、順調に進捗しています。引き続きグループの不動産情報ネットワークを最大限に活用し、全国各地で積極的に賃貸物件の取得を進めています。



## 不動産管理事業

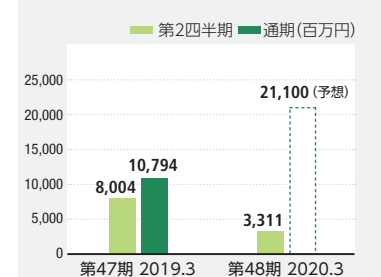
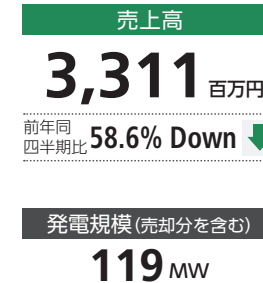
受託管理戸数は前期末から2,281戸増加し、56,317戸まで積み上がっています。前年同四半期と比較すると、売上高は約13%の増加となりました。今後も、自社物件の管理だけでなく、他社が手掛けた物件の管理も積極的に推進していきます。



## 発電事業

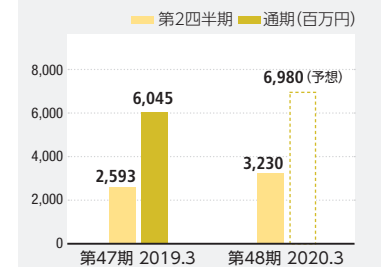
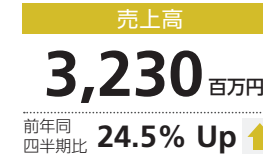


トピックスとして2019年5月に、3ヶ所の防災調整池を備え、高い防災性を持つLS広島三原発電所の竣工式を実施いたしました。施設売却実績については、1施設のための、前年同四半期比でマイナスとなっていますが、通期計画にて下期の施設売却を予定しています。



## 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、大規模修繕工事の受注などにより、売上高は3,230百万円となりました。インフラファンドやREITなどの資産増加に伴い、運用報酬のさらなる拡大を見込んでいます。



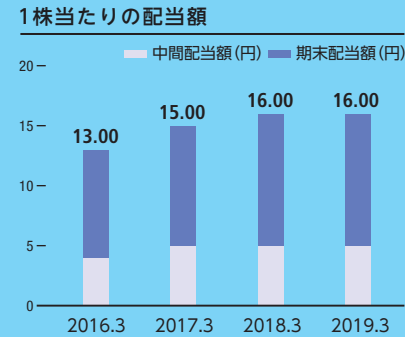
株主優待



- 100株以上～500株未満  
お米券1枚(1kg分)
- 500株以上～1,000株未満  
お米券3枚(3kg分)
- 1,000株以上  
お米券5枚(5kg分)

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。その原則のもと、さらに成長を継続していくうえで重要な内部留保を適切に確保しつつ、業績に応じた安定的な配当を継続していきます。また、毎年3月31日現在の株主名簿および実質株主名簿に記載または登録された当社株式1単元(100株)以上保有の株主の皆さまに、お米券を贈呈いたします。

配当方針と実績



配当に関しての基本的な判断については、配当性向のみの指標に偏ることなく、株主資本配当率(DOE)や配当利回りなど、総合的に考えています。短期でなく長期的に、かつ安定して保有していただけるよう、また株価の変動にも左右されず長く保有されている株主の皆さまのためにも魅力ある会社づくりを目指していきます。

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IRニュースや株式情報などをご覧いただけます。

▼ IR情報サイトの詳しい情報は  
<https://www.leben.co.jp/ir/>

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お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>

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」  
TEL: 03-6779-9487(平日 10:00~17:30) MAIL: info@e-kabunushi.com

QRコードは株式会社デンソーウェアの登録商標です。

1 GRESB レーティング「4スター」評価の取得

当社グループのタカラアセットマネジメント株式会社を資産運用会社とするタカラレーベン・インフラ投資法人は、GRESB インフラストラクチャー・アセット評価に参加。アセット評価とファンド評価の両方でグローバル相対評価による「GRESB レーティング」において「4スター」(最高位は5スター)の評価を取得し、日本のインフラファンドとして初めて「アジア地域」における「Sector Leader」に選出されました。なお、「再生可能エネルギー」ピアグループにおいてアジア9ファンド中1位、世界20ファンド中2位の評価を取得しました。



GRESBとは-----責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された、実物資産(不動産やインフラ施設など)ポートフォリオの環境・社会・ガバナンス(ESG)パフォーマンスを測るベンチマークおよびその運営組織の名称

2 安心保証サービス『10 for All』、個人防災キット『KIT+』提供開始

当社物件に新たに入居されるお客さまに、物件引渡し後10年間にわたる安心保証サービスや日常から防災への意識を促すための個人防災キットを提供。お客さまの安心・安全な暮らしをサポートします。

安心保証サービス『10 for All』  
3つのサポート

- 1 住宅設備機器の延長保証(10年間)
- 2 24時間緊急対応 + メンテナンスサポート
- 3 専有部点検 + 補修サービス(5年目・10年目)

個人防災キット『KIT+』イメージ  
2016年グッドデザイン賞受賞



3 「ツール・ド・東北 2019」の協賛・参加

当社グループの株式会社タカラレーベン東北は、9月14日、15日に開催された東日本大震災の復興支援、震災の記憶を未来に残していくことを目的とした自転車イベント「ツール・ド・東北」に昨年に引き続き協賛・参加しました。当社グループは今後も、東北地方の復興と発展に貢献してまいります。



## 企業ビジョン



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。

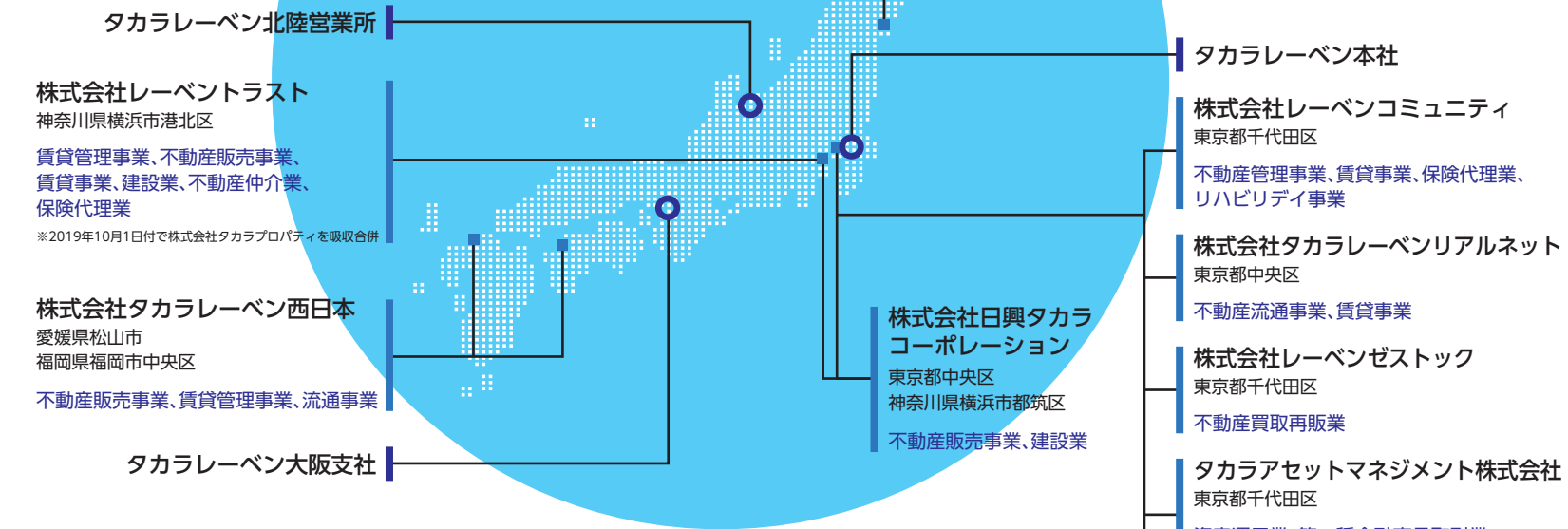
私たちは、明日の幸せについて  
誰よりも前向きに考え、  
地球にやさしい持続的な環境づくりを提案します。

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。

## 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周年に向けた新たな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。



### 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。

海外拠点

ベトナム

タカラレーベン  
ハノイ駐在員事務所

## 会社概要

2019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	296名(単体) ※2019年3月31日時点 892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

2019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 専務執行役員	手島 芳貴
取締役 兼 常務執行役員	吉田 正広
取締役 兼 CFO 兼 執行役員	山本 昌
取締役 兼 執行役員	秋澤 昭一
取締役 兼 執行役員	高荒 美香
取締役(非常勤)	岡部 剛
取締役(非常勤)	原 忠行
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
常勤監査役(社外)	遠藤 誠
常勤監査役(社外)	本間 朝美
監査役(社外)	木村 俊治

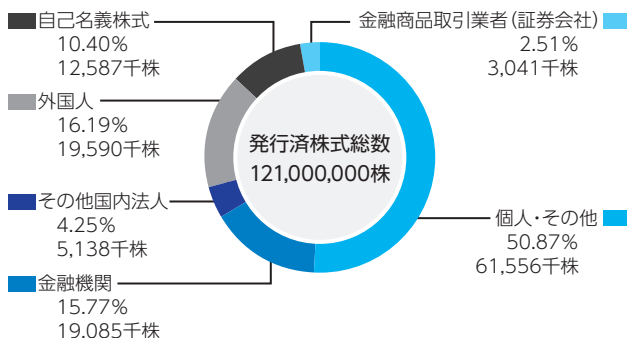
## 株式の状況

2019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	12,587,307 株
単元株式数	100 株
株主総数	38,422 名

## 所有者別株式分布状況

2019年9月30日現在



## 大株主

2019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	12,587	10.40
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	4,672	3.86
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	2,482	2.05
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	2,155	1.78
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口9)	2,067	1.71
有限会社村山企画	2,000	1.65
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口5)	1,829	1.51
JP MORGAN CHASE BANK 385151	1,380	1.14
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口1)	1,241	1.03

## 株式事務のお取扱いについて

2019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	<a href="https://www.leben.co.jp">https://www.leben.co.jp</a>		
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

