




株式会社タカラレーベン

2021年3月期 決算説明会

2021年5月19日



証券コード
8897

 2021年3月期 業績概要	P. 2
 2022年3月期 業績予想	P.19
 Appendix	P.32

■ 2021年3月期 業績概要

■ 2022年3月期 業績予想

■ Appendix

- ◆ 2021年3月期の連結業績は、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。減益の要因といたしましては、ゲストハウス型ホテルアセットの用途変更等による特別損失（減損損失）2,589百万円を計上したことによるものです。
- ◆ 新築分譲マンション事業においては、緊急事態宣言の発出に伴い、一時的にモデルルームを閉鎖し、同期間中における来場者数は減少したものの、再開後には前年度以上の来場者数を記録しました。契約進捗につきましては、計画を大きく上回る進捗となり、過去最高の引渡戸数を達成、ならびに売上高・売上総利益につきましても、過去最高の実績となりました。
- ◆ 流動化事業においては、開発したレジデンス物件の高い収益率が寄与し、粗利益率は向上しております。

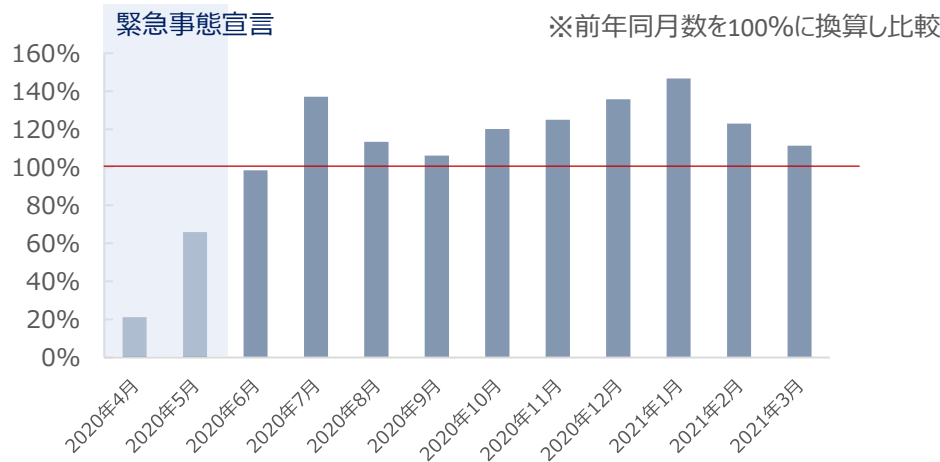
新型コロナウイルス感染症拡大による影響（新築分譲マンション/流動化）

新築分譲マンション

- ◆ 緊急事態宣言発出による来場者の落ち込みは一時的なもので、マンション購入者マインドに大きな減退は見られなかった
- ◆ 購入者の検討エリアについては、首都圏郊外へも拡大傾向

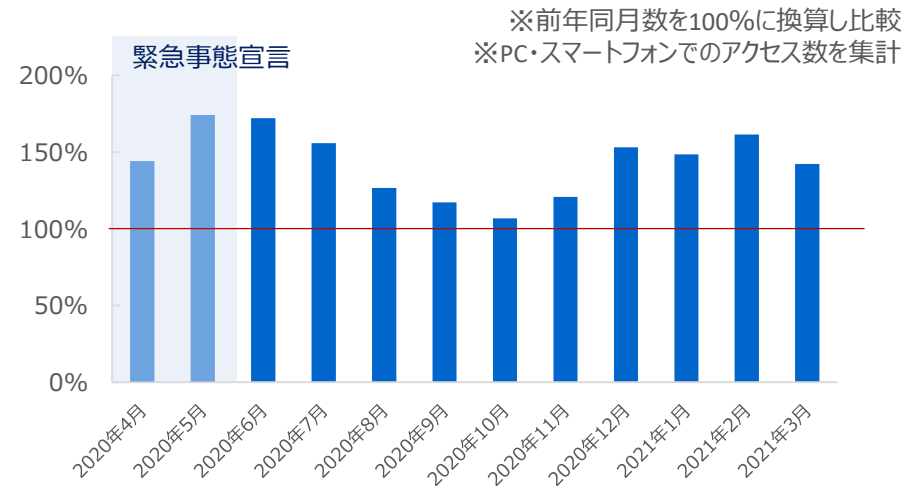
A 【戸当たり来場者数（前年同月比）】

- ◆ 来場者数は、前年同月比で一時的に落ち込みはあったものの7月以降前年同月比を上回る来場を記録



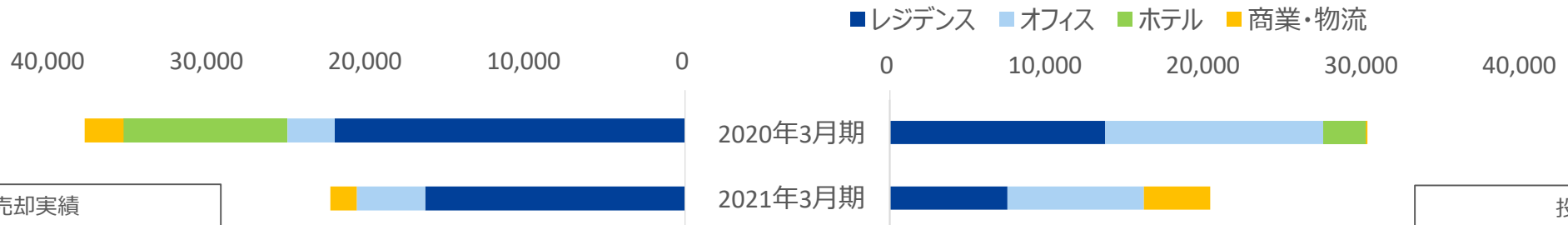
B 【物件サイト訪問者数（前年同月比）】

- ◆ 物件サイトへの訪問者数は通年を通して、前年同月比を上回る



流動化

- ◆ 新型コロナウイルス感染症拡大による影響からマーケットは縮小し投資額は減少、売却時期見極めを行った結果、売却額は減少
- ◆ レジデンスを中心としたポートフォリオの構築



(百万円)	2020年3月期	2021年3月期	前期比増減	2021年3月期 当初計画	計画比増減
売上高	168,493	148,397	△11.9%	136,800	8.5%
不動産販売事業	129,649	117,200	△9.6%	106,300	10.3%
不動産賃貸事業	5,965	5,753	△3.5%	5,500	4.6%
不動産管理事業	5,046	5,446	7.9%	5,400	0.9%
発電事業	15,983	7,688	△51.9%	7,550	1.8%
施設売却					
売電収入	4,999	5,797	16.0%	5,450	6.4%
その他事業	6,850	6,512	△4.9%	6,600	△1.3%
売上原価	137,977	118,469	△14.1%	111,900	5.9%
売上総利益	30,516	29,928	△1.9%	24,900	20.2%
販売費及び一般管理費	18,614	19,139	2.8%	18,900	1.3%
営業利益	11,901	10,789	△9.3%	6,000	79.8%
経常利益	11,201	9,933	△11.3%	5,000	98.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	5,361	4,693	△12.5%	3,400	38.0%

※2020年10月30日公表

2021年3月期 セグメント別 売上高・売上総利益①

					2021年3月期 当初計画	計画比増減
(百万円)		2020年3月期	2021年3月期	前期比増減		
不動産販売事業	売上高	129,649	117,200	△9.6%	106,300	10.3%
	売上総利益	22,619	24,887	10.0%	20,300	22.6%
新築分譲マンション	売上高	77,171	79,435	2.9%	74,000	7.3%
	売上総利益	15,650	17,339	10.8%	15,000	15.6%
新築戸建分譲	売上高	7,808	5,329	△31.7%	5,900	△9.7%
	売上総利益	720	523	△27.3%	500	4.7%
リニューアル再販	売上高	3,431	3,866	12.7%	4,200	△7.9%
	売上総利益	421	613	45.7%	700	△12.3%
流動化	売上高	37,854	22,376	△40.9%	20,000	11.9%
	売上総利益	4,828	6,204	28.5%	4,000	55.1%
その他	売上高	3,382	6,193	83.1%	2,200	181.5%
	売上総利益	997	205	△79.4%	100	106.0%

※2020年10月30日公表

2021年3月期 セグメント別 売上高・売上総利益②

		2020年3月期	2021年3月期	前期比増減	2021年3月期 当初計画	計画比増減
	(百万円)					
不動産賃貸事業	売上高	5,965	5,753	△3.5%	5,500	4.6%
	売上総利益	1,589	1,183	△25.5%	1,100	7.6%
不動産管理事業	売上高	5,046	5,446	7.9%	5,400	0.9%
	売上総利益	576	518	△10.1%	600	△13.6%
発電事業（施設売却）	売上高	15,983	7,688	△51.9%	7,550	1.8%
	売上総利益	3,020	973	△67.8%	540	80.4%
発電事業（売電収入）	売上高	4,999	5,797	16.0%	5,450	6.4%
	売上総利益	116	△290	△348.7%	60	△584.0%
その他事業	売上高	6,850	6,512	△4.9%	6,600	△1.3%
	売上総利益	2,593	2,655	2.4%	2,300	15.5%
総合計	売上高	168,493	148,397	△11.9%	136,800	8.5%
	売上総利益	30,516	29,928	△1.9%	24,900	20.2%

※2020年10月30日公表

- ◆ 販売費及び一般管理費は、前期比524百万円の増加

	(百万円)	2020年3月期	2021年3月期	増減額
販売費及び一般管理費		18,614	19,139	524
広報費		1,210	879	△331 ※ 1
販売経費		6,799	6,790	△8
広告宣伝費等（物件販売）		6,276	6,209	△67
販売手数料（流動化）		522	580	58
人件費		5,901	6,273	371 ※ 2
その他		4,703	5,195	492 ※ 3

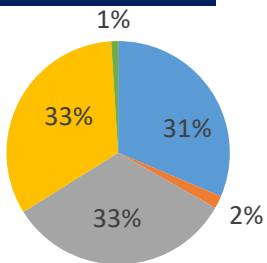
- ※ 1 新型コロナウイルス感染症拡大に伴うイベント等の中止による減額
 ※ 2 人員増加に伴う増加
 ※ 3 消費税改定に伴う増加

2021年3月期 連結貸借対照表

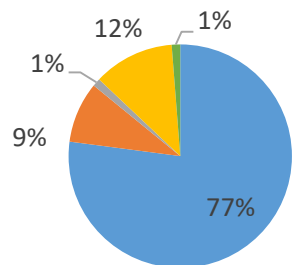
(百万円)	2020年3月末	2021年3月末	増減率
資産	195,448	204,315	4.5%
流動資産	115,314	125,686	9.0%
現金及び預金	35,311	39,169	10.9%
たな卸資産	69,964	72,449	3.6%
販売用不動産 ※ 1	23,861	28,682	20.2%
仕掛販売用不動産	46,102	43,766	△5.1%
固定資産	79,874	78,531	△1.7%
負債	144,309	149,683	3.7%
流動負債	65,616	55,649	△15.2%
支払手形・買掛金	11,858	13,318	12.3%
借入金（短期・一年内）	39,268	26,732	△31.9%
社債（一年内）	296	116	△60.8%
固定負債	78,692	94,033	19.5%
長期借入金	69,656	85,721	23.1%
社債	4,804	5,988	24.6%
純資産	51,139	54,632	6.8%
資本金	4,819	4,819	—
負債・純資産合計	195,448	204,315	4.5%

※ 1 完成在庫増加に伴うもの

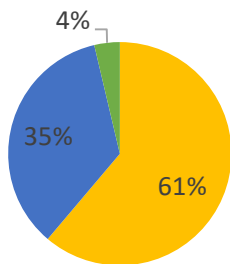
販売用資産



仕掛販売用資産



有形固定資産



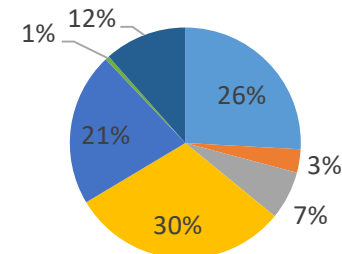
総資産 (204,315百万円) (2021年3月末)

流動資産	125,686	負債	149,683
現金・預金	39,169	短期借入金他	26,732
たな卸資産	72,449	社債 (一年内)	116
新築分譲マンション	42,731	長期借入金	85,721
新築戸建	4,383	社債	5,988
リニューアル再販	9,948		
流動化	14,562		
その他	823		
固定資産	78,531	純資産	54,632
有形固定資産	64,070	株主資本	53,682
無形固定資産	1,599	新株予約権	199
投資その他の資産	12,861	非支配株主持分	237

(百万円)

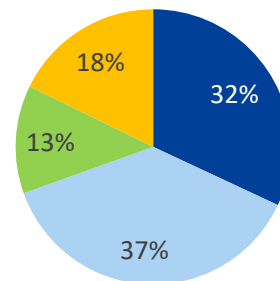
借入金・社債内訳

- 新築分譲マンション
- 新築戸建
- リニューアル再販
- 流動化
- 発電施設
- その他
- 資産に紐づかない



流動化内訳

- レジデンス
- オフィス
- ホテル
- 商業・物流



(百万円)	販売用不動産	仕掛不動産	有形固定資産	資産合計	借入金・社債
合計	28,682	43,766	64,070	136,519	118,558
新築分譲マンション	9,000	33,730	—	42,731	30,665
新築戸建	525	3,858	—	4,383	3,880
リニューアル再販	9,437	510	—	9,948	8,033
流動化	9,433	5,129	39,198	53,760	36,176
発電施設	—	—	22,509	22,509	25,445
その他	285	538	2,362	3,185	684
資産に紐づかない借入金・社債	—	—	—	—	13,673 ※

※ 社債6,104百万円を含む

- ◆ 利益ある持続的成長を支えるために、資本コストを意識した経営を推進
- ◆ 収益性と資本効率の改善のため、中期経営計画にてROE15%以上を目標とする

中期経営計画

2019年3月期～2021年3月期

自己資本比率 (%)	30% (2021年3月期末)
LTV (%)	60%未満 (毎期3月末)
D/Eレシオ (倍)	3倍未満 (毎期3月末)
ROE (%)	15% (毎期)

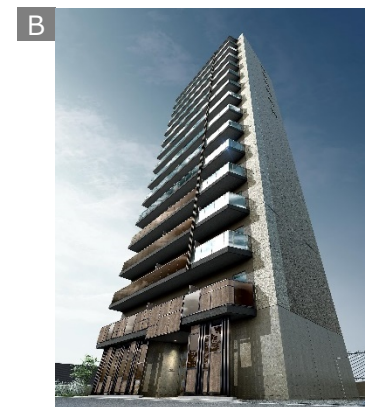
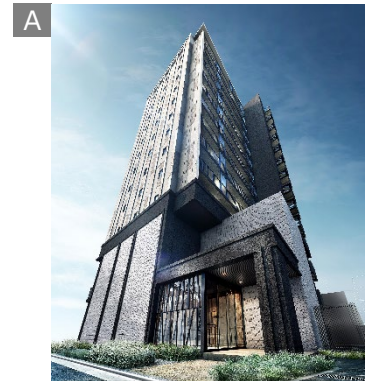
	中期経営計画				
	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率 (%)	26.2	24.1	25.6	25.9	26.5
LTV (%)	57.1	60.1	60.5	58.3	58.0
D/Eレシオ (倍)	2.2	2.5	2.3	2.2	2.2
ROE (%)	17.4	18.6	14.3	10.9 (17.2)	9.0 (13.9)

※ ROEの()内は棚卸資産の評価損および特別損失（減損損失）等の特殊要因を除いた数値

- ◆ 実需層のニーズは堅調に推移し、過去最高となる2,129戸の引渡を実施
- ◆ 売上高・売上総利益ともに過去最高額を更新し、粗利益率は向上

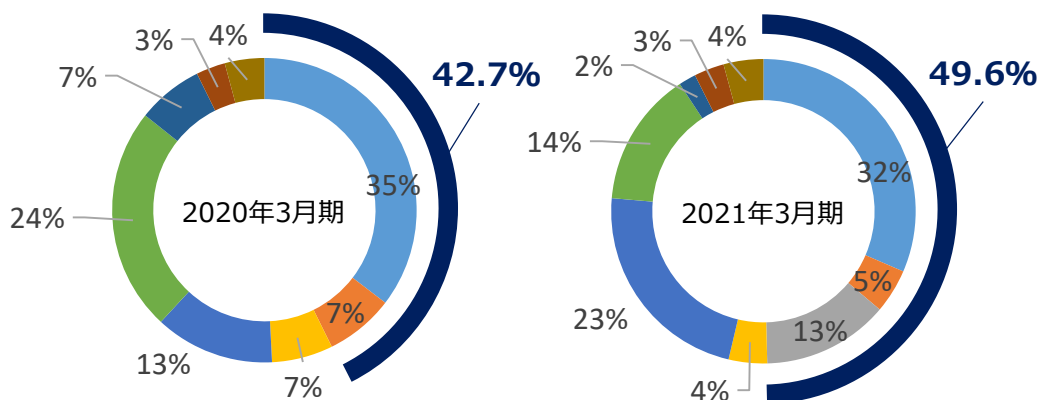
(百万円)	2020年3月期	2021年3月期	前期比増減	2021年3月期 当初計画	計画比増減
売上高	77,171	79,435	2.9%	74,000	7.3%
売上総利益	15,650	17,339	10.8%	15,000	15.6%
粗利益率	20.3% (20.2%)	21.8% (21.8%)	1.5P (1.6P)	20.3%	1.5P
売上戸数	1,955戸	2,129戸	174戸	1,980戸	149戸
JV除外戸数	1,913戸	1,963戸	50戸	1,850戸	113戸

※粗利益率の()内は低価法の影響を除いた比率



- A レーベン川口GRAN ART
総戸数：36戸
- B ネベル浅草橋
総戸数：36戸
- C ザ・レーベン仙台大手町
総戸数：134戸

大都市圏比率



大都市圏

- 首都圏
- 中部圏
- 近畿圏
- 北海道圏
- 東北圏
- 北陸圏
- 中国圏
- 四国圏
- 九州圏

※大都市圏：首都圏・中部圏・近畿圏

新築戸建

◆ 仕入基準の見直しによる粗利益率の改善

(百万円)	2020年3月期	2021年3月期	前期比増減	2021年3月期 当初計画	計画比増減
売上高	7,808	5,329	△31.7%	5,900	△9.7%
売上総利益	720	523	△27.3%	500	4.7%
粗利益率	9.2%	9.8%	0.6P	8.5%	1.3P
売上戸数	154戸	110戸	△44戸	126戸	△16戸



レーベンプラッツ町田

リニューアル再販

- ◆ 新型コロナウイルス感染拡大の影響によるマーケットの鈍化から仕入戸数は減少
- ◆ 売上戸数増加に伴い、売上高・売上総利益は増加

※売却分 (百万円)	2020年3月期	2021年3月期	前期比増減	2021年3月期 当初計画	計画比増減
売上高	3,431	3,866	12.7%	4,200	△7.9%
売上総利益	421	613	45.7%	700	△12.3%
粗利益率	12.3%	15.9%	3.6P	16.7%	△0.8P
売上戸数	114戸	129戸	15戸	125戸	4戸
仕入戸数	271戸	140戸	△131戸	110戸	30戸
期末保有戸数	386戸	397戸	11戸	371戸	26戸



レーベンプラッツ船堀ELFIS

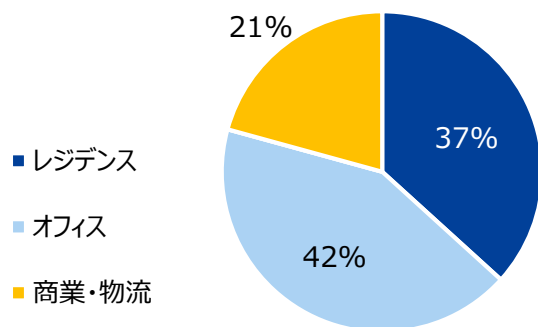
- ◆ 投資額・売却額ともに減少、安定的な需要が見込めるレジデンスを中心としたポートフォリオを構成
- ◆ 自社開発レジデンス物件の高い収益率が寄与

(百万円)	2020年3月期	2021年3月期	前期比増減	2021年3月期 当初計画	計画比増減
投資額	30,200	20,272	△32.9%	30,000	△32.4%
売却額	37,854	22,376	△40.9%	20,000	11.9%
売上総利益	4,828	6,204	28.5%	4,000	55.1%
粗利益率	12.8% (15.4%)	27.7% (27.7%)	14.9P (12.3P)	20.0%	7.7P

※粗利益率の()内は低価法の影響を除いた比率

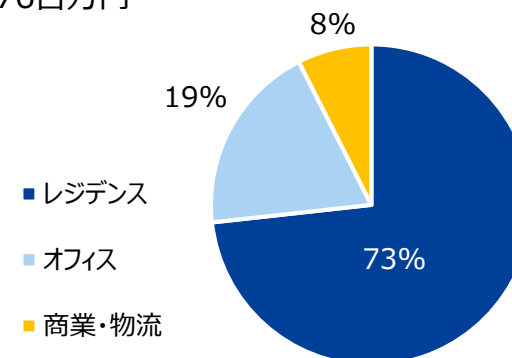
投資実績

合計金額 20,272百万円



売却実績

合計金額 22,376百万円



不動産賃貸事業

- ◆ 初期コスト発生に伴い、粗利益率が低下するも、概ね計画通りの進捗

(百万円)	2020年3月期	2021年3月期	前期比増減	2021年3月期 当初計画	計画比増減
売上高	5,965	5,753	△3.5%	5,500	4.6%
粗利益率	26.7%	20.6%	△6.1P	20.0%	0.6P

不動産管理事業

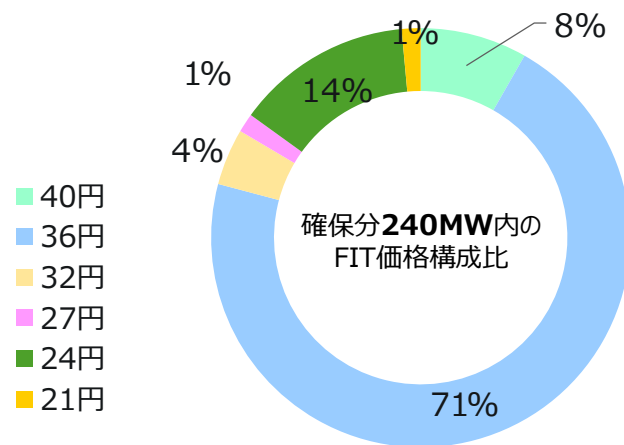
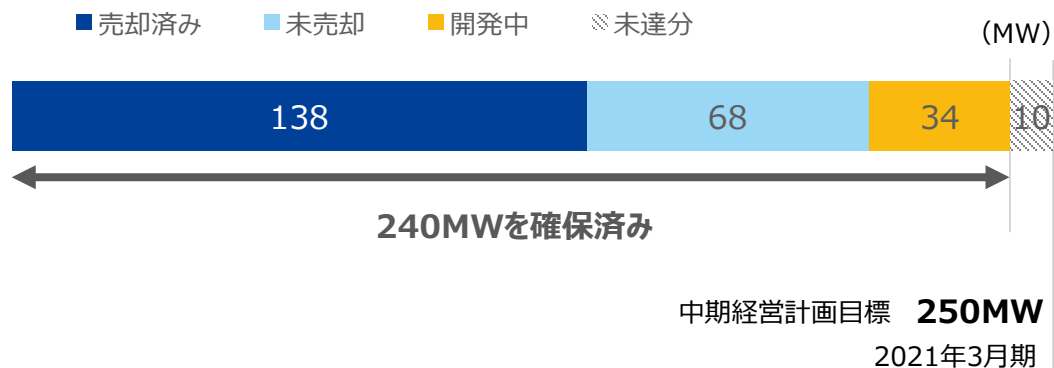
- ◆ 前期末から管理戸数 6,290戸の増加（うち自社案件1,977戸、他社案件4,313戸）
- ◆ リプレイス案件増加に伴い、グループ外比率は上昇

(百万円)	2020年3月期	2021年3月期	前期比増減	2021年3月期 当初計画	計画比増減
売上高	5,046	5,446	7.9%	5,400	0.9%
粗利益率	11.4%	9.5%	△1.9P	11.1%	△1.6P
管理戸数	59,747戸	66,037戸	6,290戸	64,200戸	1,837戸
グループ外比率	49.5%	51.3%	1.8P	50.0%	1.3P

- ◆ タカラレーベン・インフラ投資法人へ5物件を売却 ※施設数については、ライセンスごとに集計
- ◆ 日射量不足、大規模案件竣工に伴う減価償却費の増加により売上総利益の低下

(百万円)		2020年3月期	2021年3月期	前期比増減	2021年3月期 当初計画	計画比増減
施設売却	売上高	15,983	7,688	△51.9%	7,550	1.8%
	売上総利益	3,020	973	△67.8%	540	80.4%
	粗利益率	18.9%	12.7%	△6.2P	7.2%	5.5P
売電収入	売上高	4,999	5,797	16.0%	5,450	6.4%
	売上総利益	116	△290	△348.7%	60	△584.0%
	粗利益率	2.3%	△5.0%	△7.3P	1.1%	△6.1P
仕入発電規模（開発中含む）		57MW	50MW	△7MW	62MW	△12MW
稼働済発電規模（累計）		125MW	206MW	81MW	197MW	9MW

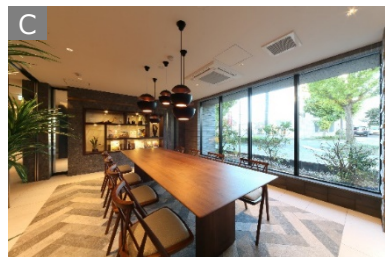
発電規模（累計）



その他事業

◆ 修繕工事を一部翌期へ見送り

(百万円)	2020年3月期	2021年3月期	前期比増減	2021年3月期 当初計画	計画比増減
売上高	6,850	6,512	△4.9%	6,600	△1.3%
販売・仲介手数料	760	1,006	32.4%	500	101.3%
運用報酬	994	865	△13.0%	830	4.2%
修繕工事収入	1,429	1,113	△22.1%	1,640	△32.1%
建築工事収入	2,652	2,326	△12.3%	2,610	△10.9%
その他	1,012	1,200	18.5%	1,020	17.7%



- A レーベン盛岡中央通 THE BIRTH
- B ネベル川口芝 CORTE
- C レーベン福井 THE GRAND MARKS



■ 2021年3月期 業績概要

■ 2022年3月期 業績予想

■ Appendix

◆ 2022年3月期～2025年3月期を対象とした「新中期経営計画」を策定

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「全てのステークホルダーから信頼される企業に」

新中期経営計画 - 7本の柱 -

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

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

計画	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
自己資本比率 (%)	30%以上 (2025年3月期末)			
LTV (%)	60%未満 (毎期3月末)			
D/Eレシオ (倍)	2.5倍未満 (毎期3月末)			
ROE (%)	13%以上 (2024年3月期以降)			

(百万円)

※詳細は中期経営計画資料をご参照下さい



タカラレーベングループ
中期経営計画

(百万円)	2021年3月期 実績	2022年3月期 予想	前期比増減
売上高	148,397	158,600	6.9%
不動産販売事業	117,200	107,900	△7.9%
不動産賃貸事業	5,753	5,400	△6.1%
不動産管理事業	5,446	5,500	1.0%
エネルギー事業	7,688	23,260	202.5%
施設売却	7,688	23,260	202.5%
売電収入	5,797	7,740	33.5%
その他事業	6,512	8,800	35.1%
売上原価	118,469	129,500	9.3%
売上総利益	29,928	29,100	△2.8%
販売費及び一般管理費	19,139	21,200	10.8%
営業利益	10,789	7,900	△26.8%
経常利益	9,933	7,100	△28.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,693	4,800	2.3%

		2021年3月期 実績	2022年3月期 予想	前期比増減
(百万円)				
不動産販売事業	売上高	117,200	107,900	△7.9%
	売上総利益	24,887	19,100	△23.3%
新築分譲マンション	売上高	79,435	70,000	△11.9%
	売上総利益	17,339	14,000	△19.3%
新築戸建分譲	売上高	5,329	8,900	67.0%
	売上総利益	523	900	71.8%
リニューアル再販	売上高	3,866	5,900	52.6%
	売上総利益	613	900	46.6%
流動化	売上高	22,376	22,000	△1.7%
	売上総利益	6,204	3,100	△50.0%
その他	売上高	6,193	1,100	△82.2%
	売上総利益	205	200	△2.9%

		2021年3月期 実績	2022年3月期 予想	前期比増減
	(百万円)			
不動産賃貸事業	売上高	5,753	5,400	△6.1%
	売上総利益	1,183	1,600	35.2%
不動産管理事業	売上高	5,446	5,500	1.0%
	売上総利益	518	600	15.8%
エネルギー事業（施設売却）	売上高	7,688	23,260	202.5%
	売上総利益	973	3,940	304.6%
エネルギー事業（売電収入）	売上高	5,797	7,740	33.5%
	売上総利益	△290	560	△292.8%
その他事業	売上高	6,512	8,800	35.1%
	売上総利益	2,655	3,300	24.3%
総合計	売上高	148,397	158,600	6.9%
	売上総利益	29,928	29,100	△2.8%

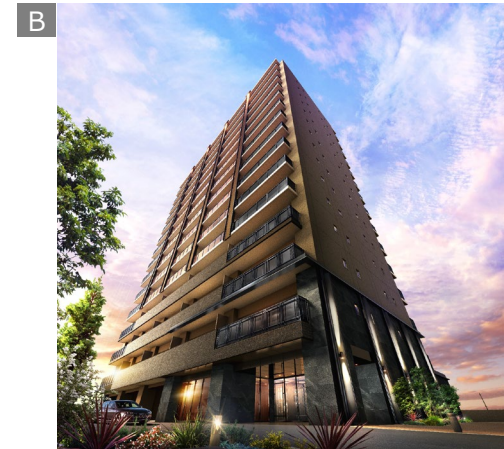
◆ 引渡戸数の減少に伴い、減収減益を予想

(百万円)	2021年3月期 実績	2022年3月期 予想	前期比増減
売上高	79,435	70,000	△11.9%
売上総利益	17,339	14,000	△19.3%
粗利益率	21.8% (21.8%)	20.0%	△1.8P
売上戸数	2,129戸	1,800戸	△329戸
JV除外戸数	1,963戸	1,750戸	△213戸

※粗利益率の()内は低価格の影響を除いた比率

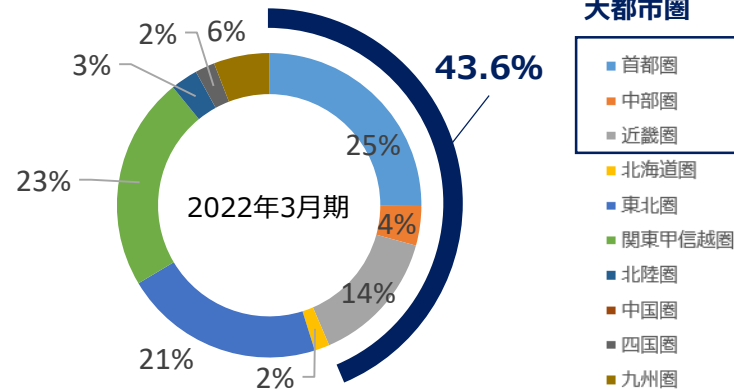
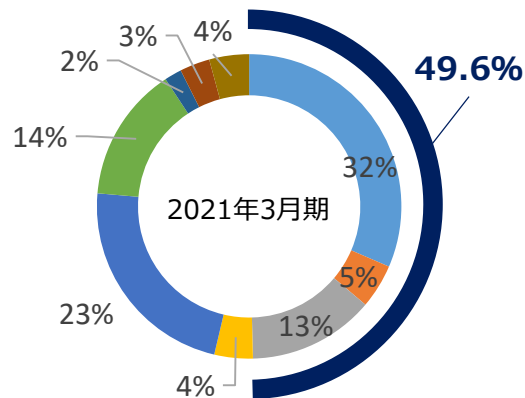


レーベン北戸田LUMINOUS
総戸数：33戸



レーベン甲府中央
総戸数：70戸

大都市圏比率



※大都市圏：首都圏・中部圏・近畿圏

新築分譲マンション契約進捗

◆ 2022年3月期引渡物件の販売開始スケジュールの後ろ倒し

当期引渡分内訳

期	通期計画	期首時点	契約進捗率
2020年3月期	1,950戸 (1,908戸)	792戸 (787戸)	40.6% (41.2%)
2021年3月期	1,980戸 (1,850戸)	1,062戸 (991戸)	53.6% (53.6%)
2022年3月期	1,800戸 (1,750戸)	859戸 (835戸)	47.7% (47.7%)

翌期引渡分内訳

期	通期計画	期首時点	契約進捗率
2021年3月期	1,980戸 (1,850戸)	151戸 (151戸)	7.6% (8.2%)
2022年3月期	－	－	－
2023年3月期	1,500戸	32戸	2.1%

※()内はJV戸数を除いた戸数および契約進捗率

竣工スケジュール

- ◆ 仕入エリアの拡大に伴い、大都市圏比率は減少
- ◆ 竣工スケジュールは第4四半期に偏重傾向

当初計画

	2021年3月期	2022年3月期
売上戸数	1,980戸	1,800戸
大都市圏比率	50.0%	43.6%

※大都市圏：首都圏・中部圏・近畿圏

	2021年3月期 売上戸数	2022年3月期 竣工戸数
第1四半期	126	66
第2四半期	541	239
第3四半期	233	398
第4四半期	1,229	1,029
合計	2,129	1,732
大都市圏比率	49.6%	41.4%

新築戸建

◆ エリアマーケティング強化による売上戸数の増加

(百万円)	2021年3月期 実績	2022年3月期 予想	前期比増減
売上高	5,329	8,900	67.0%
売上総利益	523	900	71.8%
粗利益率	9.8%	10.1%	0.3P
売上戸数	110戸	170戸	60戸



A レーベンプラッツ葛西

リニューアル再販

◆ 保有戸数の積み上げ、安定した事業サイクルの構築を目指す

※売却分 (百万円)	2021年3月期 実績	2022年3月期 予想	前期比増減
売上高	3,866	5,900	52.6%
売上総利益	613	900	46.6%
粗利益率	15.9%	15.3%	△0.6P
売上戸数	129戸	170戸	41戸
仕入戸数	140戸	213戸	73戸
期末保有戸数	397戸	440戸	43戸



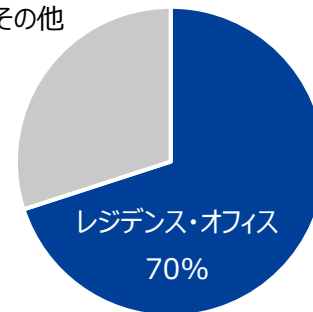
B レーベンプラッツ瑞江

◆ レジデンス・オフィスを中心としたポートフォリオを構築

資産ポートフォリオ

(百万円)	2021年3月期 実績	2022年3月期 予想	前期比増減
投資額	20,272	25,000	23.3%
売却額	22,376	22,000	△1.7%
売上総利益	6,204	3,100	△50.0%
粗利益率	27.7%	14.1%	△13.6P

商業・物流等その他
30%



- A 野田物流倉庫
- B エルビズつくば
※エルビズは当社の
オフィスブランドです。
- C ラグゼナ門真
※ラグゼナは当社の賃貸
レジデンスブランドです。

不動産賃貸事業

- ◆ 厳選した仕入を行うことで、より安定したストック事業の確立を目指す

(百万円)	2021年3月期 実績	2022年3月期 予想	前期比増減
売上高	5,753	5,400	△6.1%
粗利益率	20.6%	29.6%	9.0P

不動産管理事業

- ◆ 大規模修繕工事等の周辺事業の取得を見据えたリプレイス案件の取得を推進

(百万円)	2021年3月期 実績	2022年3月期 予想	前期比増減
売上高	5,446	5,500	1.0%
粗利益率	9.5%	10.9%	1.4P
管理戸数	66,037戸	70,000戸	3,963戸
グループ外比率	51.3%	52.0%	0.7P

- ◆ 脱FITに向けたビジネスモデルを構築するため、電力の相対取引への参入を視野にセグメント名を【エネルギー事業】へ変更
- ◆ 大規模太陽光発電所の開発およびPPA※のビジネス構築を視野

※PPA：発電事業者と電力の需要家との間で直接締結する電力購入契約

		2021年3月期 実績	2022年3月期 予想	前期比増減
	(百万円)			
施設売却	売上高	7,688	23,260	202.5%
	売上総利益	973	3,940	304.6%
	粗利益率	12.7%	16.9%	4.2P
売電収入	売上高	5,797	7,740	33.5%
	売上総利益	△290	560	△292.8%
	粗利益率	△5.0%	7.2%	△12.2P
仕入発電規模（開発中含む）		50MW	50MW	－
稼働済発電規模（累計）		206MW	250MW	44MW

稼働済発電施設



LS宮城仙台A・B発電所

発電規模 : 4.4MW
FIT単価 : 36円



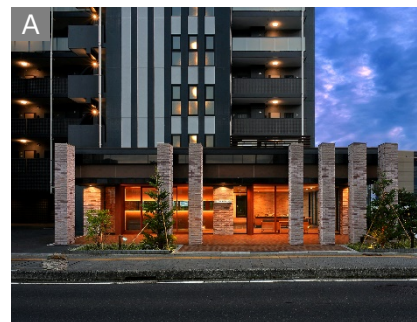
LS長野塩尻発電所

発電規模 : 1.0MW
FIT単価 : 36円

その他事業

◆ AMフィーの積み上げ、修繕工事収入の増加

(百万円)	2021年3月期 実績	2022年3月期 予想	前期比増減
売上高	6,512	8,800	35.1%
販売・仲介手数料	1,006	1,184	17.7%
運用報酬	865	1,212	40.1%
修繕工事収入	1,113	1,678	50.7%
建築工事収入	2,326	3,300	41.8%
その他	1,200	1,426	18.8%



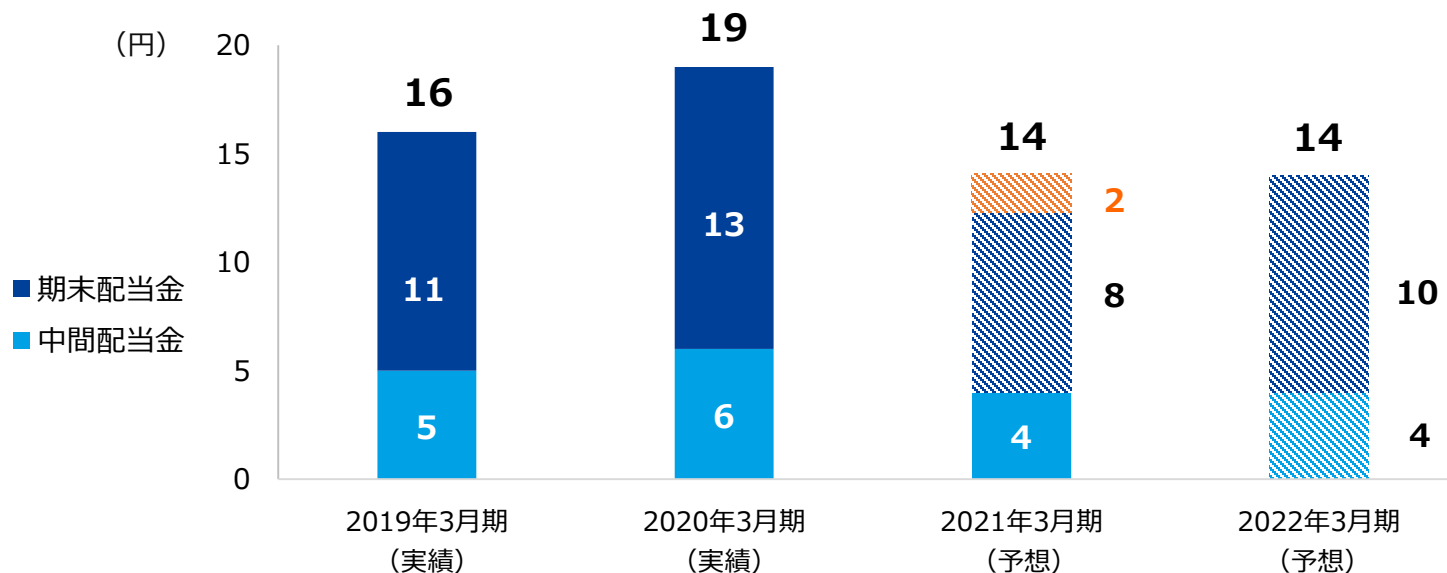
A レーベン長野 THE MID TOWER

B レーベン西千石 MID SQUARE



配当金の推移

- ◆ 事業展開と経営基盤の強化に必要な内部留保の確保に努める
- ◆ 2021年3月期は、期末配当予想を修正し、前回予想の1株当たり8円から2円増配し、10円を予定



前中期経営計画

新中期経営計画

配当性向目標	25～30%		30～35%
配当性向 (%)	27.0	38.4	32.4
1株当たりの 当期純利益 (円)	59.33	49.45	43.22
			44.18

■ 2021年3月期 業績概要

■ 2022年3月期 業績予想

■ Appendix

◆ 2021年4月に「ACAクリーンエナジー(株)」を連結子会社化

企業概要

社名	ACAクリーンエナジー(株)
住所	東京都中央区晴海1-8-8 晴海アイランドトリトンスクエア
代表者	足利 恵吾
資本金	655,000,000円

M&Aの目的

- ◆ 発電事業の更なる拡大
- ◆ 脱FITモデルの確立（PPA・マイクログリッドなど）
- ◆ ESG対応（CO2排出削減）

事業モデル

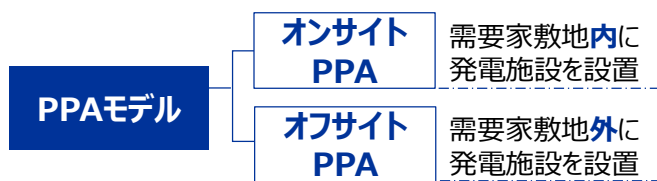
- 低FIT環境下での高圧発電所開発
 - ・FIT 10円台での事業化

今後の展開

- オンサイトPPAによる売電事業
 - ・自治体、民間企業への積極的営業の展開
- オフサイトPPAによる売電事業
 - ・制度が整い次第、参入予定
- 地域マイクログリッド
 - ・将来的には地域マイクログリッド向け発電所の開発および提供

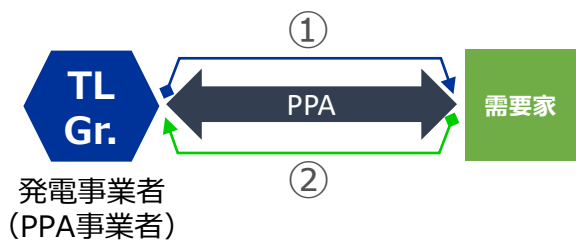
オンサイトPPAの次のステップとして、地域マイクログリッド構想の実現を視野に入れ、電力の地産地消による地域創生とエネルギーシステムの自立運用を推進。

PPAモデルの概略



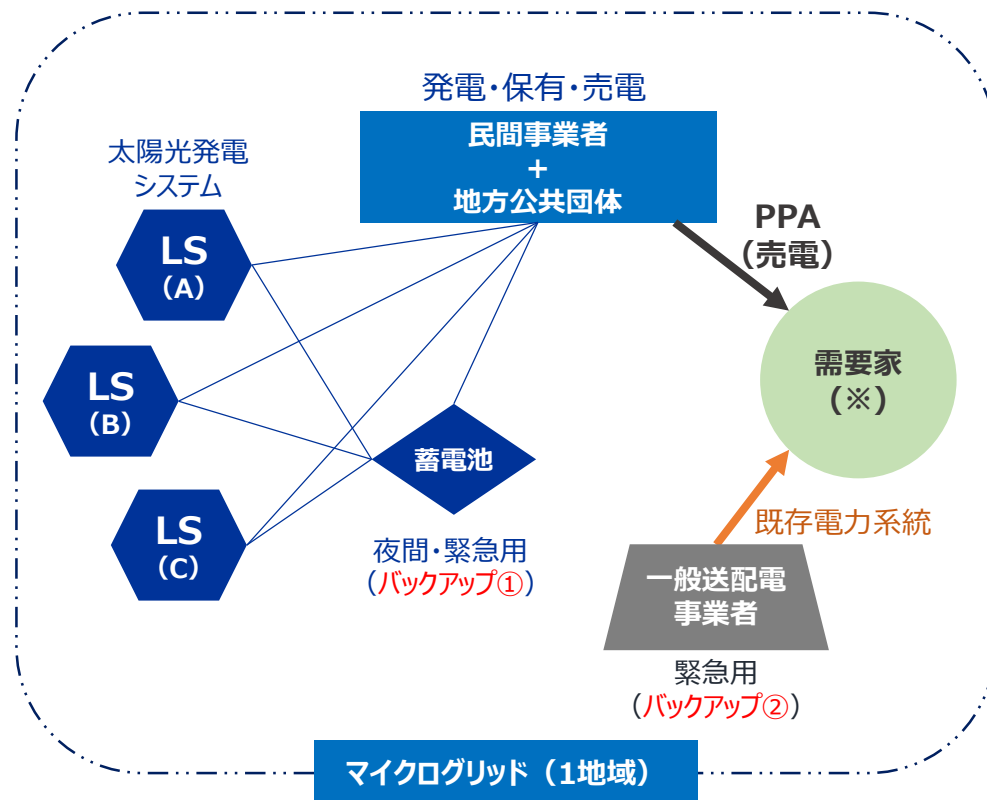
FIT売電に依らず、発電事業者と需要家との間で電力の相対取引が行われる。

オンサイトPPAの一例



- ① 再生可能エネルギー発電装置の設置、運用、保守
- ② 電気利用料の支払い

マイクログリッド構想の一例



※簡略化の為、需要家を1つのみ図示していますが、実際は複数の需要家が想定されます。

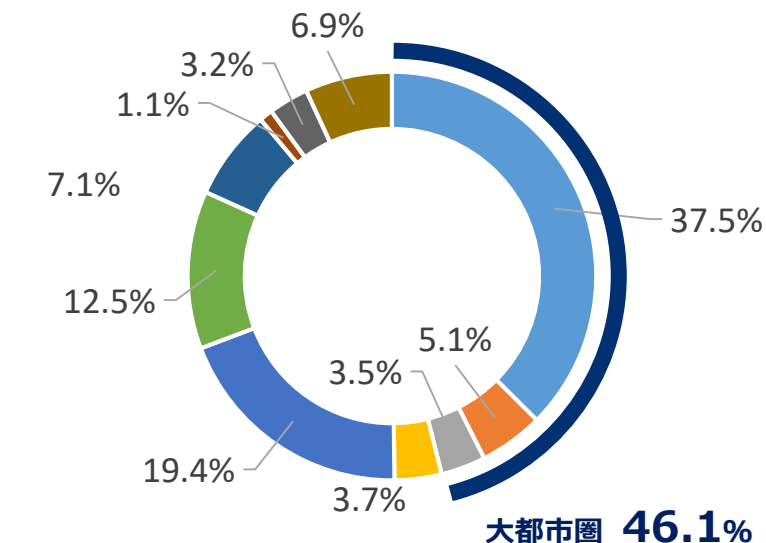
連結貸借対照表（推移）

(百万円)	2019年3月末	2020年3月末	2021年3月末
販売用不動産	18,821	23,861	28,682
新築分譲マンション	5,727	4,673	9,000
新築戸建	2,579	2,740	525
リニューアル再販	4,993	8,871	9,437
流動化	5,510	7,538	9,433
発電施設	—	—	—
その他	10	37	285
仕掛不動産	49,860	46,102	43,766
新築分譲マンション	44,379	41,399	33,730
新築戸建	2,560	1,133	3,858
リニューアル再販	362	28	510
流動化	1,587	2,893	5,129
発電施設	—	—	—
その他	970	647	538
有形固定資産	75,224	67,220	64,070
流動化	52,137	46,674	39,198
発電施設	20,853	18,630	22,509
その他	2,233	1,914	2,362

(百万円)	2019年3月末	2020年3月末	2021年3月末
流動化資産	59,234	57,106	53,760
レジデンス	20,822	16,386	17,178
オフィス	11,295	19,438	20,201
ホテル	19,463	14,293	9,547
商業・物流	7,653	6,988	6,834
借入金・社債	111,657	114,025	118,558
新築分譲マンション	41,588	36,657	30,665
新築戸建	4,667	2,237	3,880
リニューアル再販	3,055	6,857	8,033
流動化	38,947	38,131	36,176
発電施設	18,546	18,995	25,445
その他	—	418	684
資産に紐づかない借入金・社債	4,851	10,727	13,673

マンション用地取得状況

全国合計 6,536戸

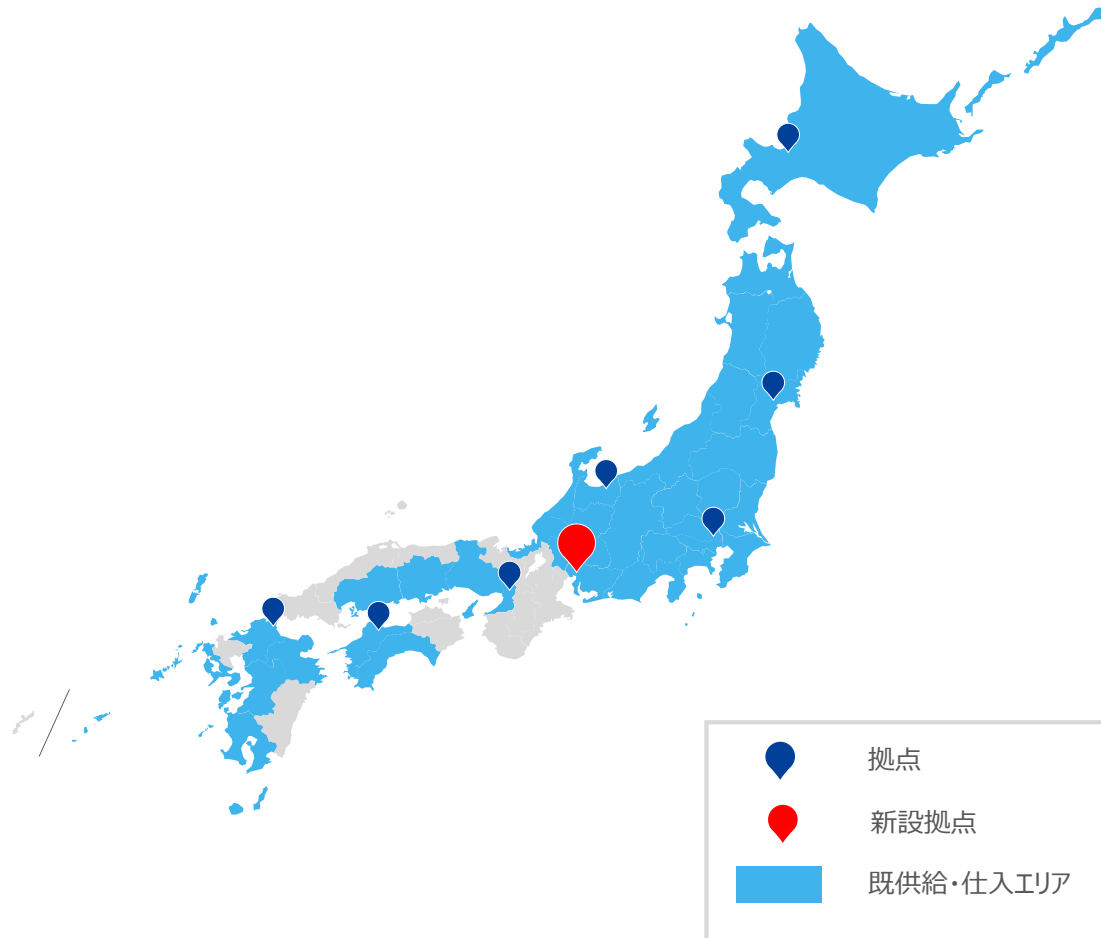


- 首都圏
- 中部圏
- 近畿圏
- 北海道圏
- 東北圏
- 関東甲信越圏
- 北陸圏
- 中国圏
- 四国圏
- 九州圏

※大都市圏：首都圏・中部圏・近畿圏

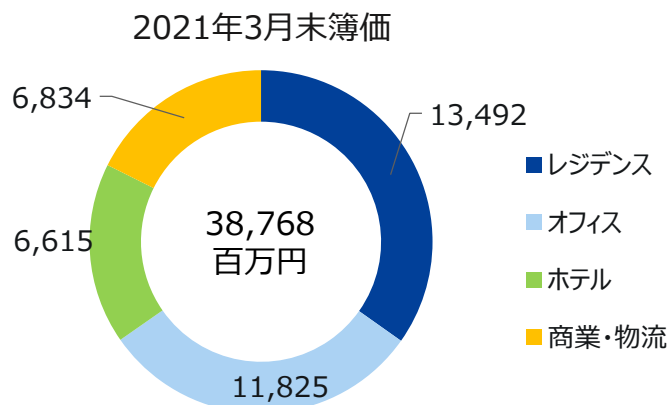
マンション供給エリア

- ◆ 全国へエリアを展開し、**34**都道府県に進出済み
- ◆ 新設拠点として**名古屋営業所**を設立

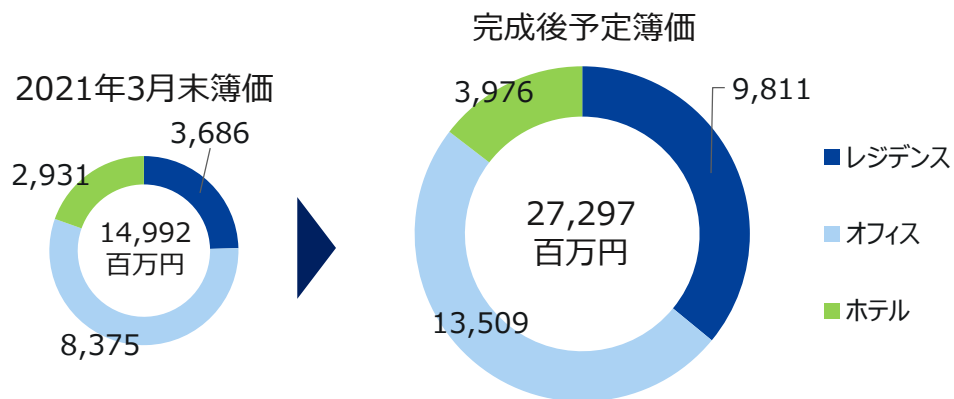


流動化事業 資産規模

既存・完成物件 (百万円)

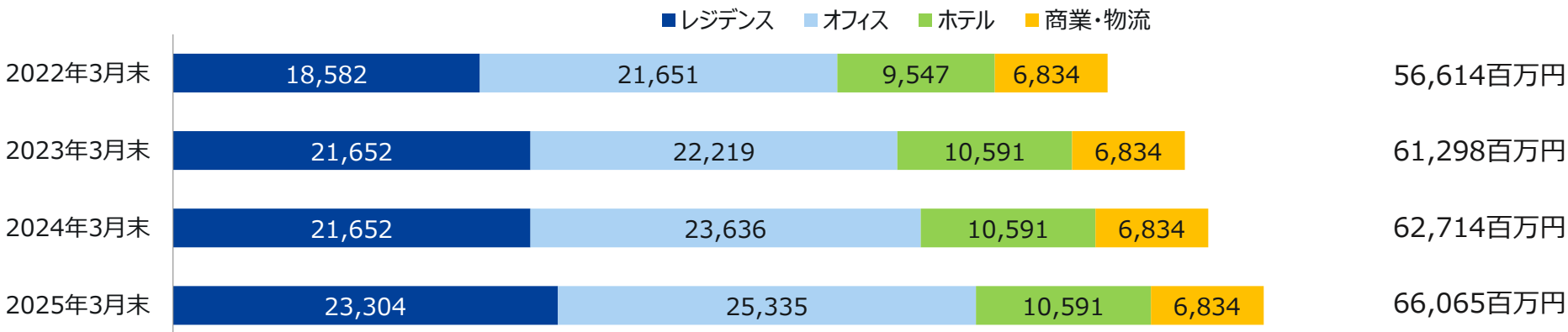


開発中物件 (百万円)



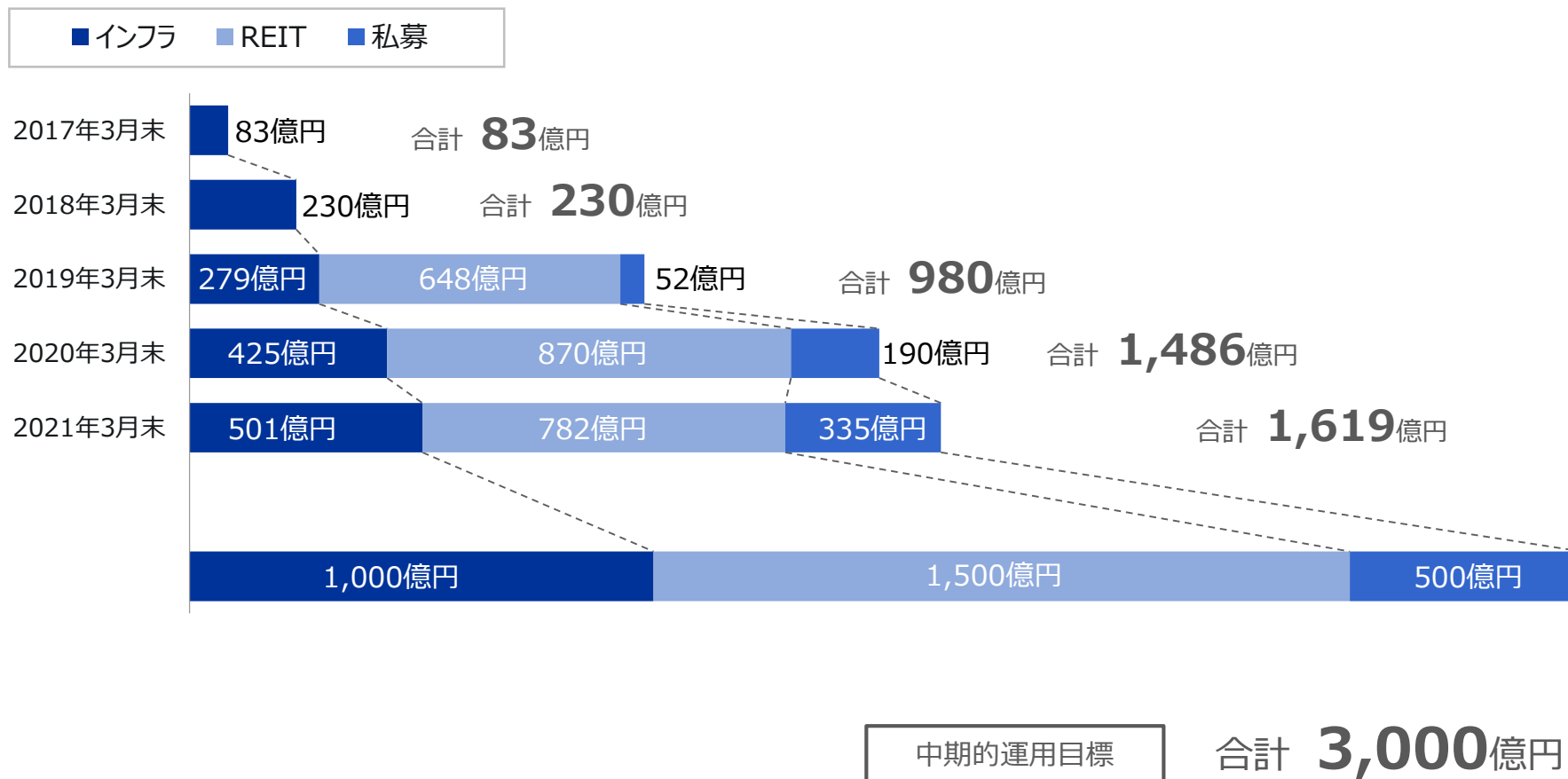
※販売用不動産に計上されている流動化資産を含む

完成後想定資産額 (百万円)



将来完成分を含めると66,065百万円の資産を確保済

◆「インフラファンド」、「J-REIT」、「私募ファンド」の3つを運用中



※取得価格ベースにて集計

◆ 当社物件初となる「ZEH-M Oriented※1」認証取得～レーベン長野中御所 THE PEERLESS～

「レーベン長野中御所 THE PEERLESS」で、環境省の集合住宅の新築集合住宅・既存住宅における省CO2化促進事業「ZEH-M Oriented（ゼッチ・マンション・オリエンテッド）」の認証を取得。当社物件及び長野県内のマンション※2における本認証の取得は初めてとなる。2022年3月期より、年間1棟のZEHマンション認証を取得したマンションの供給をKPIと設定。



※1 ZEH-M Oriented（ゼッチ・マンション・オリエンテッド）とは、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※3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。

※2 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

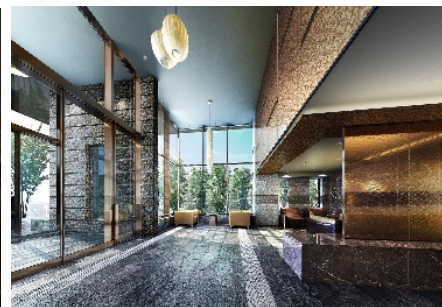
※3 2016年省エネ基準による「暖房」「冷房」「換気」「照明」「給湯」の基準一次エネルギー消費量との比較



物件概要

名称：レーベン長野中御所 THE PEERLESS
 所在地：長野県長野市中御所1丁目37-1、37-2、39-1（地番）
 総戸数：47戸
 特徴：光熱費を削減し、優れた環境性能を実現

- 1 IoTデマンドレスポンス
- 2 専有部オール電化一括受電
- 3 再エネECOプラン



◆ 当社最大規模となる「LS千葉勝浦発電所」竣工

2021年3月に千葉県勝浦市にて「LS勝浦発電所」の竣工式を実施。
本発電所の発電規模は約30MWとなり、当社が携わる太陽光発電所で最大規模のもの。
引き続き、再生可能エネルギーへの投資を通じた温室効果ガスの削減への取り組みを推進。

概要

- 所在地 : 千葉県勝浦市
- 面積 : 約52ha
- 発電規模 : 約30MW
- FIT単価 : 36円

特徴

・ 地域への貢献

事業用地の多くを勝浦市から賃借して発電所用地として利用

・ 地域住民の生活利便性の向上

工事中に整備した進入道路を工事後も生活道路として利用



◆ レーベンファンディングの設立と「タカラレーベン サステナビリティファンド」の運用



2021年1月、クラウドファンディングによる資産運用を目的としてレーベンファンディングを設立。
「タカラレーベン サステナビリティファンド # 1」を公開し、当社が展開する再生可能エネルギー事業の事業資金およびCSR活動における活動資金を調達。
今後も、資金調達チャネルの多様化を図り、投資家とのコミュニケーションの強化を目指す。

◆ 外部評価の取得



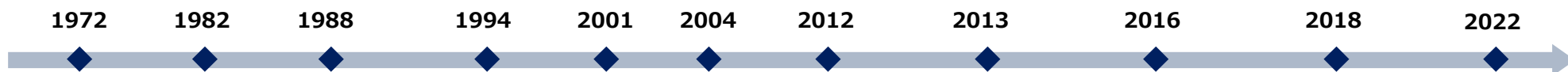
G R E S B
★ ★ ★ ★ ★ 2020

GRESBインフラストラクチャー
3スター取得



国連グローバル・コンパクト署名

1972年に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
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】

1982
 【不動産賃貸事業を開始】

1988
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】

1994
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】

2001
JASDAQ 上場

2004
 東京証券取引所市場第一部上場

2012
新マンションブランド「LEBEN」
「THE LEBEN」を発表

2013
 第一号案件LS塩谷発電所の稼働開始
【発電事業を開始】

2016
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

2018
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

2022
 創業50周年



タカラレーベンは2022年に創業50周年を迎えます

企業理念

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。

企業ビジョン

共に創造する

感動する心で
お客さまと感動する心を大切にし、
市場における新しい価値を共に創造する

誠実な姿勢で
パートナーへの誠実な姿勢のもとで、
人と社会の安全と安心を共に創造する

実行する力で
従業員一人ひとりの実行する力で、
未来に向け永続的な成長を共に創造する



ハーモニックサークル

結びつき、支えあ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3つの輪が、タカラレーベングループのシンボルマークです。家族や人のつながりを想起させるシンボルマークは、企業理念である「幸せを考える。幸せをつくる。」を実現することで、お客様一人ひとりの幸せをかたちにしていきたいという、私たちの願いを表現しています。

また、3つの輪は「お客様」「パートナー」「従業員」を表し、それらと「共に創造する」タカラレーベングループ自身を表現しています。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思い

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、街と会社の更なる飛躍に繋がることを表現しています。



本資料は2021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。本資料に記載の計画および予測等は、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。なお、2022年3月期より「収益認識に関する会計基準」を適用しておりますが、前期実績値との比較における影響は軽微のため、考慮していません。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