

LIVE
レポート
REPORT

SMBC日興IRフォーラム2019

8897

タカラレーベン



多様化するライフスタイルに向けた事業展開

独立系デベロッパー

● **会社概要**

- 1972年 宝工務店の社名で設立
2000年 タカラレーベンに商号変更
2001年 JASDAQ上場
2004年 東証一部上場
- 自社ブランドマンション「レーベン」・「ネベル」シリーズ及び、一戸建新築分譲住宅の企画・開発・販売
- 太陽光マンションから派生した発電事業も展開

● **全国マンション供給ランキング第8位(2018年)**

- 2013年から6年連続のトップ10入り

● **REITファンドの組成**

- タカラレーベン・インフラ投資法人(2016年上場)
国内第1号の上場インフラファンド
再生可能エネルギー発電設備等に投資
- タカラレーベン不動産投資法人(2018年上場)
オフィス、住宅、ホテル、商業施設等に投資

売上高8割が不動産販売事業

● **不動産販売事業**

- 全国31都道府県に進出
10万人都市は推計280超、30%の都市に供給済
- 初の海外分譲としてベトナム第3の都市ハイフォンで商業施設を備えた複合型分譲マンションを開発
- 短期回収の戸建分譲でマンションの長期サイクルを補完
- リニューアル再販事業は2021年度売却収入34億円、期末保有戸数500戸を計画
- 流動化事業は毎期300億円の投資を継続

● **不動産賃貸事業、不動産管理事業**

- レジデンス・オフィスビル・ホテル分野等の収益不動産を取得、2021年度売上高63億円を計画
- マンション等の総合管理 タカラレーベングループ外比率4割超、2021年度売上高54億円を計画

● **再生可能エネルギーを活用した発電事業**

- 40発電施設稼働、累計発電数119メガワット
- 2021年度施設売却170億円、売電収入42億円計画

変化する生活環境に対応

● **変化する世帯構成**

- 総人口減少、65歳以上人口比率の高まり
- 単身世帯の増加
- 専業主婦世帯と共働き世帯の逆転

● **変化する市場環境**

- 総人口が減少する中、3大都市圏へは人口集中
- 各都道府県における中核都市へ人口集中
- 行政によるコンパクトシティ化推進

● **変化する不動産マーケット**

- 首都圏マンションの平均販売価格は5,900万円まで上昇
- 販売戸数は近年36,000戸～37,000戸で推移
1995年から2005年のピーク時80,000戸から半減
- 需給バランスは良好
- 今後の販売戸数概ね35,000戸～40,000戸を予測
- 駅近好立地の価格上昇、特徴なしは値下げの2極化

● **変化に対するアプローチ**

- 共働き世帯、単身世帯、シニア世帯の3つをターゲットの柱に掲げ、ライフスタイルの多様化に対応

増収・増益を計画

● **堅調な業績を予想**

- 2021年3月期計画
売上高:1,700億円 営業利益:145億円
経常利益:130億円 当期利益:90億円

● **株主還元について**

- 配当性向は25%～30%を目標に設定
- 2021年3月期予想25.3%
配当(予想)通期21円(中間7円+期末14円)
- 年1回期末に保有株式数に応じて「おこめ券」贈呈

● **ESGの取り組み**

- 重要課題に対する方針を策定 15個の重要課題に関連するSDGsの目標を紐付
- GPIFが約620万株保有(31億円程度・2019年3月末)