



8897

タカラレーベン

取締役 総合企画本部長
山本 昌 氏

新中期経営計画 ～ライフスタイルに新常識を～

タカラレーベンについて

- **会社概要**
 - ・1972年に設立された独立系マンションディベロッパー
 - ・グループ12社の総合力でワンストップサービスを展開
 - ・昨年5月、本社を東京都丸の内「鉄鋼ビル」に移転
 - ・自社ブランドマンションの分譲を中心に不動産賃貸、管理から発電まで近年事業領域を拡大
 - ・新たに、大阪・札幌・福岡の3拠点を開設し、全国展開を加速
 - ・2017年の全国マンション供給実績は業界10位で、5年連続トップ10入りし、確固たる地位を築く
- **ファンドの上場**
 - ・2016年、インフラファンド市場第一号銘柄として「タカラレーベン・インフラ投資法人」が上場
 - ・2018年、「タカラレーベン不動産投資法人」が上場
- **2018年3月期業績(連結)**
 - ・売上高1,108億円(+7.0%)、営業利益125億円(+21.7%)で、2年連続過去最高益を更新
 - ・自己資本比率24.0%、ROE18.6%

市場環境と対応策

- **変化する人口動態**
 - ・少子高齢化が進行
 - ・総人口は減少を続け、2060年には9,000万人を割り込み、65歳以上の人口比率が高まる見込み
 - ・1995年を境に専業主婦世帯と単身、共働き世帯が逆転し、単身世帯が急速に増加
- **不動産業界の変化**
 - ・首都圏マンション動向で2005年までの約10年間ピーク時年間8万戸あった販売戸数は、減少傾向が続き、2017年は約35,900戸に半減
 - ・一方、平均販売価格は6,000万円程度まで上昇
 - ・「好立地⇒価格上昇」「特徴なし⇒値下げ」の二極化等
- **市場環境の変化に対するアプローチ**
 - ・外部環境(ライフスタイル、戸数・価格・顧客意識)と内部環境(事業領域拡大に伴う投資、費用の増加)の様々な変化に対応した中期経営計画を再策定

新中期経営計画(2019/3～2021/3期)

- **2018年5月、中期経営計画を刷新**
 - ・環境変化を踏まえ、「戦略の再整理」、「投資領域の明確化」、「新たな成長ストーリーの策定」を実施
- **持続的変革による進化～ライフスタイルに新常識を～**
 - ・テーマは、「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」
- **不動産販売事業**
 - ・新築分譲マンション事業は、コア事業として安定的かつ持続的成長をすべく展開
 - ・地方都市はコンパクトシティ化を踏まえた展開
 - ・建替・再開発事業も含め、2021/3期には売上戸数で2,200戸、売上高で845億円を計画
 - ・戸建事業は、2021/3期には売上戸数で270戸、売上高で148億円を計画
 - ・流動化事業は、REIT等への売却も視野に、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**
 - ・賃貸事業は、収益不動産を積極的に取得、ホテル分野にも展開。管理事業は、管理業務委託契約継続率99.9%の実績を強みに売上増を計画
- **発電事業**
 - ・発電施設は37施設稼働済、風力等他の再生可能エネルギーも検討し、2021/3期の売上高は212億円を計画

株主還元の取り組み

- **基本方針**
 - ・安定配当の実施、25%以上の還元
 - ・中期経営計画では配当性向25～30%を目指す
- **配当実績と予想**
 - ・2018/3期は、年間16円(前期比1円増配)
 - ・2019/3期は、年間16円を予定
- **株主優待制度**
 - ・年1回、期末に保有株式数に応じて「おこめ券」を贈呈

本資料は、フォーラム開催日の2018年8月18日現在の情報に基づいて作成されており、その後の業績動向等を反映したものではないため、明示、黙示に関わらず内容の正確性あるいは完全性について保証するものではありません。