

持続的変革による進化 —ライフスタイルに、新常識を。—



Evolution through Sustainable Change

— Bringing new norms to lifestyles —

プロフィール

1972年に宝工務店として創業したタカラレーベンは、戸建分譲事業から始まり、その後、分譲マンション事業を機軸として成長してきました。

そして、2001年には株式上場を果たし*

総合不動産事業、発電事業など、あらゆる領域で、人々の理想のライフスタイルを実現するために事業展開を行い、現在では12の会社で構成されるグループとなりました。

4年後の2022年に、創業50年を迎えるタカラレーベングループは、

ライフスタイルの新常識をつくっていくことで、

人々のライフスタイルを、さらには街を、そして社会を、より良い方向へと導けるよう、歩みを進めてまいります。

今後も、ビジョンである「幸せを考える。幸せをつくる。」の具現化を通じ、

企業価値を一層向上させながら、

ステークホルダーの皆さまのご期待に応えていきます。

*2001年、JASDAQ上場。2003年、東京証券取引所市場第二部上場。2004年、同左第一部上場。

VISION

幸せを考える。幸せをつくる。



不動産販売事業

当社グループ売上高の7割以上を占める事業です。なかでもコアは新築分譲マンションの企画・開発ならびに販売などで、お客さまの多様なニーズにお応えしています。また、一戸建て住宅や、マンションのリニューアルおよびリセールなども手がけています。



不動産賃貸事業

当社グループが貸主となり、マンションやオフィスビルなどの不動産を賃貸する事業です。全国各地で積極的に賃貸物件を取得しており、ホテルやゲストハウスなども展開しています。



不動産管理事業

物件の管理・運営を行う事業です。独自のきめ細かいサービスで自社分譲物件の管理はもちろんのこと、他社が手がけた物件の管理も積極的に受託し、順調に管理戸数を伸ばしています。

フロービジネス

首都圏におけるファミリー向けや単身者向けの新築分譲マンション事業のほか、地方中核都市におけるアクティブシニア層をターゲットとする分譲マンション事業、建替・再開発事業を収益の柱としています。また地方中核都市の分譲マンションについては、全国各エリアに当社グループ企業の拠点を置き、着実に供給エリアを拡大しています。

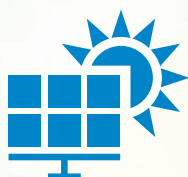


レーベン朝霞Regenes (上)、ネベル戸越公園 (下) など、ファミリーや単身世帯などの多様なニーズに合わせ新築分譲マンションの販売を行っています。

ストック・フィービジネス

不動産賃貸事業、不動産管理事業、発電事業などを展開し、事業の拡大に努めています。特に発電事業では、太陽光をはじめ再生可能エネルギーを有効活用するビジネスのさらなる拡大を目的に「タカラレーベン・インフラ投資法人」を設立し、稼働施設を着実に増やしています。また、2018年7月には、総合型REIT「タカラレーベン不動産投資法人」が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。今後もさらなる拡大を目指しています。

MISSION 共に創造する



発電事業

発電した電力を電力会社に売電し、安定収益を得る事業です。再生可能エネルギーを生み出すことで、社会貢献の役割を担います。今後は、太陽光だけでなく他の再生可能エネルギー施設の開発も視野に入れています。



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、その他の事業です。今後は、インフラファンドやREITなどの資産増加に伴い、運用報酬の拡大が見込まれます。



不動産賃貸事業では賃貸物件の取得を行っています（上：ラグゼナ流山おおたかの森）。発電事業では、発電施設の開発および稼働を進めています（下：LS静岡御前崎発電所）。

Contents

タカラレーベングループの姿

財務・非財務ハイライト	2
タカラレーベングループの1年	3
トップメッセージ	4

事業戦略

中期経営計画	8
事業概況 不動産販売事業	9
不動産賃貸事業	12
不動産管理事業	13
発電事業	14
その他事業	15

サステナビリティ

コーポレート・ガバナンス	16
コンプライアンス/リスク情報	18
CSR	19
役員紹介	22

財務セクション/データ編

6年間の要約財務データ	23
財務概況	24
連結貸借対照表	26
連結損益計算書および連結包括利益計算書	28
連結株主資本等変動計算書	29
連結キャッシュ・フロー計算書	30
会社沿革	31
会社概要	32
株式情報	33

その他のディスクロージャー情報

<https://www.leben.co.jp/ir/>

- 決算関連資料
- 有価証券報告書・四半期報告書
- 事業報告書
- 株主総会資料
- その他資料

編集方針および見通しに関する注意事項

本レポートは、2018年3月期のタカラレーベングループの事業内容をステークホルダーの皆さまにご理解いただくため、経営戦略、業績、環境、社会との関係性などを伝えるレポートとして発行いたしました。

当冊子は、2018年3月期の業績に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘するものではありません。また、本資料は基本的に2018年3月末現在のデータに基づいて作成されています。本資料に記載された意見や予測等は資料作成時点での当社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証しまたは約束するものではなく、また今後、予告なしに変更されることがあります。

財務・非財務ハイライト

財務

			百万円	変化率
	2016.3	2017.3	2018.3	2017.3/2018.3
売上高	¥ 76,268	¥103,599	¥110,851	7.0%
不動産販売事業	63,383	79,638	79,341	-0.4
不動産賃貸事業	4,307	5,056	5,472	8.2
不動産管理事業	3,362	3,665	4,000	9.1
発電事業	909	11,108	18,239	64.2
その他事業	4,305	4,130	3,797	-8.1
売上総利益	17,835	21,869	25,779	17.9
営業利益	7,563	10,349	12,597	21.7
経常利益	6,708	9,496	11,792	24.2
当期純利益	4,308	6,107	7,367	20.6
総資産	129,744	139,874	177,975	27.2
純資産	33,677	36,792	42,907	16.6
1株当たり情報：				
1株当たり当期純利益(円)	38.99	56.14	68.12	21.3
1株当たり純資産(円)	304.71	339.29	394.90	16.4
1株当たり配当金(円)	13.0	15.0	16.0	6.7
財務指標：				
ROE (%)	13.3	17.4	18.6	1.2 pt
ROA (%)	3.7	4.5	4.6	0.1
自己資本比率(%)	25.8	26.2	24.0	-2.2
配当性向(%)	33.3	26.7	23.5	-3.2

非財務

新築分譲マンション
供給累計戸数
(2018年3月末時点)

29,013戸

「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」を基本のコンセプトに、日本全国のお客さまの多様なニーズにお応えする商品をつくり続けています。

2017年
マンション供給ランキング

全国5年連続トップ10入り
第10位

((株) 不動産経済研究所調べ)

東北エリア3年連続
第1位

((株) 建設新聞社調べ)

全国に拠点を開設して積極的に地方都市へ展開し、全国マンション供給ランキングで5年連続トップ10入りを果たしています。また、東北エリアでは、3年連続で供給ランキング1位となっています。

タカラレーベングループの1年

「タカラレーベン不動産投資法人」
東京証券取引所不動産投資信託
証券市場に新規上場

7月

当社を含む4社をスポンサーとした、オフィス・住宅・ホテル
および商業施設などを中心に投資を行う総合型J-REITが新
規上場しました。



ベトナムハノイ駐在員事務所開設

3月

成長戦略の一つである、海外事業の第一歩としてベトナムに拠
点を開設しました。



初の中国地方進出
「レーベン広島中広通り
THE RESIDENCE」販売開始

2018年 2月

広島県広島市で中心街へのダイレクトアクセスが可能であり、交通利便性・生活利便性が高い
「レーベン広島中広通りTHE RESIDENCE」の販売を開始しました。



「レーベン守谷THE SQUARE」
モデルルームオープン

「レーベン守谷THE SQUARE」は、日本初^{*1}のエネファーム^{*2}と戸別売
電に対応する太陽光発電システムを採用した分譲マンションです。

*1 (株) 不動産経済研究所調べ

*2 「エネファーム」および「ENE-FARM」は、東京ガス(株)、大阪ガス(株)、
JXTGエネルギー(株)の登録商標です。

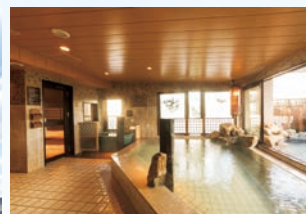


「おもてなし規格認証」『金認証』取得

「おもてなしハンドブック」や「タカラレーベンサービスハンドブック」といった当社独自の接客マニ
ュアルを用いて、お客さまに安定したサービスを提供していることが高く評価され、経済産業省が創設
した、サービス品質を「見える化」するための規格認証制度である「おもてなし規格認証」において、
『金認証』を獲得しました。

12月 「ドーミーイン松山」開業

ストックビジネスの一環として、当社グループで初のホテル案件である「ドーミーイン松山」が開業しました。



11月 「レーベン富山桜町」
販売開始

富山県富山市の「桜町一丁目4番地区第一種市街地再開発事業」の一環で、法定再開発事業としては、「中央通りf地区第一種市街地再
開発事業(LUCIDA TOWER)」に次ぐ、第2号案件となります。



2017年 7月 「LS白浜発電所」
竣工



LS白浜発電所の竣工式を行いました。2016年3月に発電を開始した「LS那須那珂川発電所」に次ぐ、関西圏初の旧ゴルフコースを有効
活用した発電所となります。

ライフスタイルの変化に適応し、
企業として進化し続けることで、
企業価値の向上を実現します。

2018年5月に新しい中期経営計画を発表いたしました。
「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、内外の環境変化に迅速に対応し、
永続的かつ安定的な成長を目指してまいります。

代表取締役社長

島田 和 一

2018年3月期の総括と前中期経営計画(2016年3月期～2019年3月期) レビュー

最終利益で約10億円の上方修正、 過去最高益を更新

当期は、コア事業である新築分譲マンション事業における粗利率の上昇や、発電施設の追加売却、販売費及び一般管理費の削減などにより、最終利益は7,367百万円と当初予想よりも約10億円増加し、2期連続で過去最高益を更新しました。

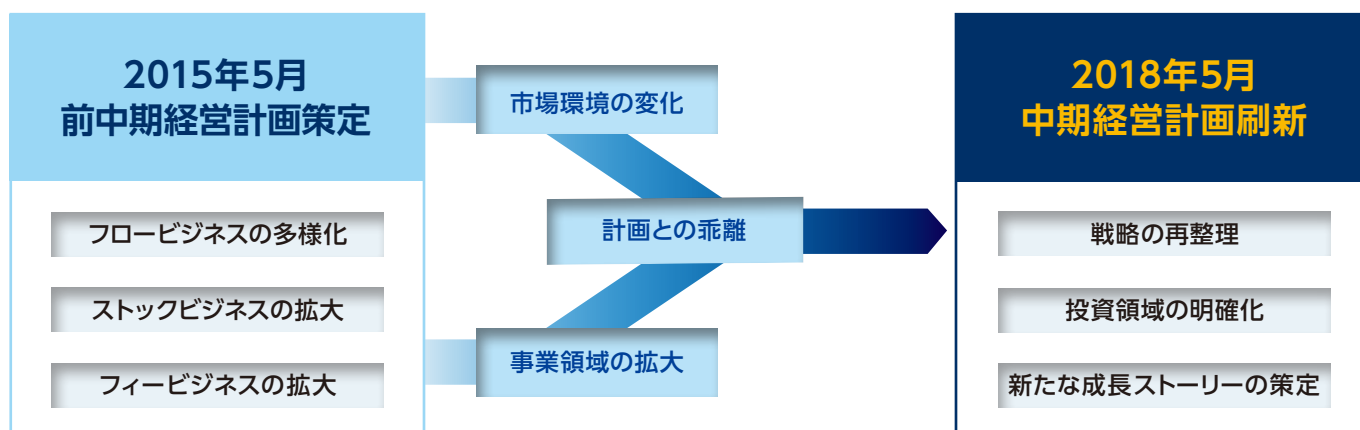
新築分譲マンション事業においては、グループ会社のタカラレーベン東北、タカラレーベン西日本に加え、タカラレーベンにおいて大阪支社と札幌営業所を新たに開設したことで、全国での事業展開に向けた体制をおおむね整えることができました。新規拠点開設の効果としては、特に関西エリアでの事業案件が積み上がっています。また、京都府や大阪府でホテル事業用地を取得するなど、新築分譲マンション事業のみならず、収益不動産への投資についても適宜実施しています。当期については、インフラファンドへの発電施設の売却も実施し、順調に投資領域拡大の成果も出てきています。今後も、安定的な事業サイクルの構築に加え、インフラ

ファンドやREITへのパイプライン供給に向けて、投資領域を拡大していきます。

前中期経営計画の振り返りと タカラレーベングループを取り巻く環境の変化

2015年5月に策定した前中期経営計画は、「フロービジネスの多様化」と「ストック・フィービジネスの拡大」をテーマに掲げ、進めてまいりました。特に、ストック・フィービジネスの柱として進めてまいりました発電事業において、「タカラレーベン・インフラ投資法人」を東京証券取引所のインフラファンド市場に第1号として上場させたことは大きな成果と考えています。また、REITの組成に向け、収益不動産の取得や開発に積極的に投資を実施するなど、投資領域の拡大に向けた準備は十分にできたと認識しています。これらの投資領域の拡大に伴い、売上高については計画数値を達成することができました。一方で、新築分譲マンション事業における売上戸数は、建設コストの上昇や要求工期の長期化などにより、おおむね3～4カ月事業サイクルが後ろ倒しになって

新中期経営計画策定の背景



トップメッセージ

いる影響で、各期とも未達となりました。また、各利益項目についても、事業領域拡大に伴う人件費などの販売費及び一般管理費のコストが当初予想よりも大きく増加しており、乖離が生じている状況でした。

そこで、このようなさまざまな内外の環境変化に迅速かつ的確に対応するため、2018年5月に中期経営計画を刷新いたしました。

新中期経営計画(2019年3月期～2021年3月期)

新しい中期経営計画は、「持続的変革による進化—ライフスタイルに、新常識を。」をテーマとしています。

- ・ 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つを基本方針として推し進める予定です。本業である不動産販売事業で安定的かつ持続可能な成長基盤の確立をより進めることに加え、不動産販売事業から派生するさまざまな周辺ビジネスの拡大、発電事業、海外事業などの事業ポートフォリオの多様化を図っていきます。また、テーマとして「ライフスタイルに、新常識を。」を設定し、従来の固定観

念にとらわれず、ライフスタイルの多様化に対応した商品企画・供給を通じて、新しい常識をつくっていくことを目指しています。

コア事業である新築分譲マンション事業では、少子高齢化や人口減少により将来性に不安を感じられる方も多いかもしれませんが、ライフスタイルの変化による新たなマンションニーズ、マーケット環境などを加味しても、まだまだ成長余地のあるマーケットであると考えています。お客さまのニーズを的確に把握し、需要にマッチした商品供給を行うことで、每期着実に供給戸数を増加させていく予定です。エリアとしては、首都圏、近畿圏や中京圏(以下、「三大都市圏」と地

中期経営計画 業績(数値) 目標

		2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
不動産販売事業	(百万円)	105,700	120,920	129,950
不動産賃貸事業	(百万円)	5,500	6,000	6,300
不動産管理事業	(百万円)	4,300	5,000	5,400
発電事業	(百万円)	10,800	21,100	21,200
その他事業	(百万円)	3,700	6,980	7,150
売上高合計	(百万円)	130,000	160,000	170,000
営業利益	(百万円)	10,700	13,000	14,500
経常利益	(百万円)	9,600	11,800	13,000
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	6,300	8,000	9,000

方都市との割合を、50対50の比率での供給を目指します。三大都市圏においては、ファミリー層や単身者・共働き世帯へ向けて、地方都市においては、アクティブシニア層に向けて、「LEBEN (レーベン)」「NEBEL (ネベル)」ブランドを展開していきます。「NEBEL (ネベル)」は、単身者、DINKs、シニア層をターゲットとしたコンパクトタイプのマンションブランドです。銀座に常設のサロンをオープンし、首都圏での一元的な集客を図っています。

不動産管理事業については、特に分譲管理の面で独自の管理システムによる差別化が図れており、管理戸数を大きく伸ばしています。自社グループからの受託管理以外にも、他社管理物件のリプレイス案件を獲得しており、当期末の管理戸数約5万戸のうち4割超が自社グループ以外の供給物件となるなど、非常に強い競争力を有していると思っています。今後も管理戸数の積み上げを行い、管理事業から派生する大規模修繕工事受注などへ広げていきたいと考えています。

不動産流動化事業では、自社グループのノウハウを最大限に活用した不動産の購入やオフィス・レジデンス・ホテルなどの開発を行い、REITや私募ファンドなどへの物件売却を進めていきます。投資と回収の適切なサイクルを構築し、新たな事業の柱として成長させていきます。

発電事業では、タカラレーベン・インフラ投資法人への発電施設売却はもちろんのこと、発電所メンテナンスなどの方面にもつなげたいと思っています。また、太陽光に限らず、



他の再生可能エネルギーについても適宜検討を進めてまいります。

海外事業については、不動産販売事業を核として、当面は東南アジアをターゲットに進めています。その第一歩として、ベトナムの首都ハノイに駐在員事務所を開設いたしました。海外での不動産販売事業においても国内と同様、投資目的ではなく実際に住まれる実需をターゲットにしていくべきであると考えています。

このような事業ポートフォリオの多様化により、各セグメントから派生する収益機会の増加が見込まれています。これらを取りこぼすことなく収益の拡大に努めてまいります。

持続可能な成長について

ESGへの取り組みは、持続的に企業を成長させていくうえで、非常に重要なものであると考えています。そのため、長期的な経営戦略の一つとして位置付け、環境・社会・ガバナンスのそれぞれの要素において、グループ全体で積極的に推進しています。

また、ステークホルダーの皆さまとのエンゲージメントや、株主還元についても重要性を認識しています。特に、株主の皆さまに対する配当金については、新中期経営計画において配当性向25%~30%と掲げていますが、各種施策を着実に実行することで、計画数値以上の業績を達成し、目標以上の還元を目指していきます。

中期経営計画

2019年3月期～2021年3月期
(47期～49期)



ライフスタイルに、新常識を。

いつの時代も、新しい常識が
人々のライフスタイルをより良い方向へと導いてきました。
どんな暮らし方を選ぶか。
それは、どんな生き方を選ぶかに近いのだと思います。

1972年にちいさな工務店としてスタートしたタカラレーベンは、
総合不動産事業を通じて、あらゆる領域で
理想の暮らしを実現するために邁進してきました。
人や街、そして社会の変化をまっすぐに見つめ、
昨日とは違う選択肢を生み出してきました。

2022年、タカラレーベングループは創業50年を迎えます。
どこにもなかったもの、誰もやったことのないサムシング。
さまざまな工夫を組み合わせ、
これまでにないインパクトで、人々のライフスタイルを変えてゆく。
そのすべてが、いつか新しい常識になる日まで
私たちは共に挑戦を続けてまいります。

中期経営計画テーマ

持続的変革による進化

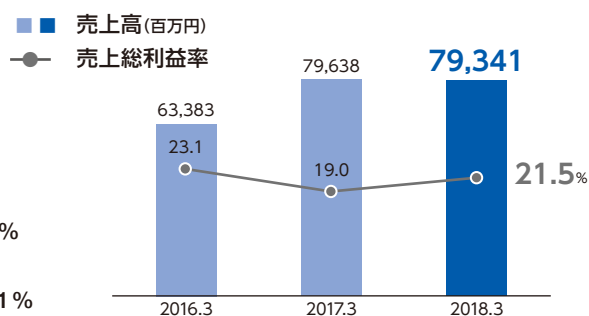
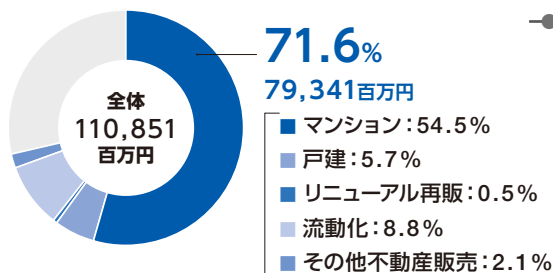
—ライフスタイルに、新常識を。—



事業概況 不動産販売事業

新築分譲マンション「レーベン」「ネベル」シリーズなどの企画開発および販売を全国で行っています。首都圏においては、ファミリー・シングル・DINKs層を、地方中心市街地においては、アクティブシニア層をメインターゲットとしています。

売上高構成比
(2018年3月期)



当期レビューと戦略

当期は、4月から新たな拠点として、大阪支社および札幌営業所を開設し、グループ会社であるタカラレーベン西日本においても、福岡に本社を開設しました。これにより、全国におけるマンション用地の取得を推進する体制が加速しました。

2017年の全国のマンション発売戸数は、4年ぶりに増加したものの、3年連続7万戸台で推移しています。当社は、全国のマンション供給ランキングにおいて5年連続でトップ10入りを果たしており*1、全国での安定した供給を続けています。また、東北エリアにおいては、3年連続で供給実績1位*2となり、シェアを拡大、確固たる地位を築いています。

当社における新築分譲マンション事業では、1,600戸の販売計画に対して1,619戸となりました。一方、戸建事業では、160戸の計画に対して116戸となりました。その結果、

当期は新築分譲マンションの売上高60,368百万円、新築戸建分譲および中古マンションの販売などの売上高18,973百万円により、当事業の売上高は79,341百万円(前期比0.4%減)となりました。また、新築分譲マンション事業の粗利益率が、原価の圧縮と、販売金額の上昇により20.6%から22.1%へ上昇しています。

今後も新築分譲マンションは、ライフスタイルや環境の変化に対応した供給を積極的に推進し、次期においては1,700戸の引渡しを計画しています。戸建分譲住宅の引渡しは190戸の計画です。新築分譲マンション事業を補完すべく、戸建事業、リニューアル再販事業、流動化事業において、市場動向に合わせた事業展開を進めていきます。



レーベン富山桜町



LP板橋sky residence

*1 (株)不動産経済研究所調べ *2 (株)建設新聞社調べ

新築分譲マンション事業

当期は、シングル・DINKsのニーズに向け、新たに都市型コンパクトマンション「NEBEL（ネベル）」シリーズを発表しました。

首都圏では、需給バランスが良好のなか、立地価値重視の傾向がより顕著になっています。ファミリーとシングル・DINKs向けの供給バランスを意識し、利便性を重視した立地で供給を進めていきます。地方都市については、コンパクトシティ化の流れを受け、中心市街地の活性化が今後、さらに加速する見通しです。そのため、これらの変化を的確に把握しながら、供給を継続していきます。

建替事業では、旧耐震基準マンション建替の予備軍が相当数あるなか、マンション建替円滑化法の改正も後押しし、需要が顕在化してくることが予想されます。

再開発事業では、中心市街地活性化法の国認定第1号プロジェクトへ参画以降、積極的に推進しています。今後も、企画提案力を強化するとともに、JVパートナーのネットワークを広げていきます。

リニューアル再販事業

近年、中古マンションマーケットの拡大が著しく、首都圏における中古マンションの成約件数は、新築分譲マンションの発売戸数を上回って推移しています。背景としては、新築分譲マンション販売価格の高騰、ライフスタイルの変化に伴う中古住宅に対する敬遠傾向の薄れがあります。このように増加傾向にある中古マンションニーズに対応すべく、リニューアル再販事業へ本格的に参入しました。ビジネスモデルは、賃貸中の物件を購入し、賃貸収益不動産として保有、賃借人の退去後にリニューアルを行い再販売するものです。このモデルは、空室物件よりも比較的安価で仕入れることができるうえ、保有期間中は賃料収入を得ることができるため、安定的な収益サイクルの構築を実現します。当期末時点では59戸の物件をストックしており、当面は在庫を積み上げ、早期の事業サイクル構築を目指します。今後、売上高についても着実な増加を見込みつつ、2021年3月期には500戸の保有を目標としています。

首都圏、地方都市における市場環境見通し

首都圏

マーケット 予測	人口減少、少子高齢化による潜在顧客の減少
	供給プレイヤーの寡占化進行
	立地重視傾向の増加
	需給バランスは良好

利便性重視傾向

ターゲット

- ・ファミリー
- ・シングル・DINKs

地方都市

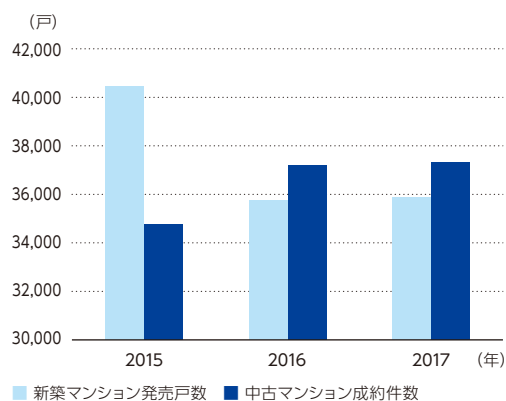
マーケット 予測	人口減少、少子高齢化による潜在顧客の減少
	コンパクトシティ化のさらなる伸展
	再開発の加速

需給バランスの的確な把握

ターゲット

アクティブシニア層

首都圏中古マンション成約件数推移



ビジネスモデル

賃貸中のファミリータイプ物件の購入

- ・空室物件より安価な仕入れが可能
- ・投資用ではなく実需

退去まで賃貸不動産として保有

- ・保有期間中は賃料収入を得ることが可能

退去後、リニューアルを実施

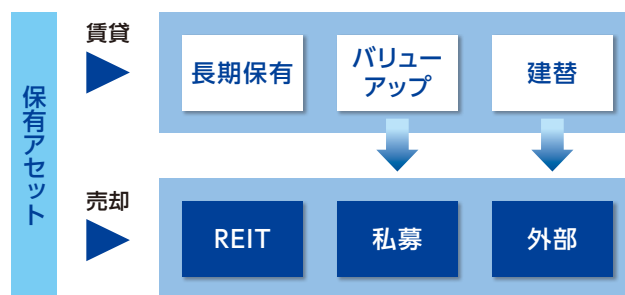
販売

流動化事業

保有不動産の長期保有だけでなく、バリューアップや建替などで資産価値を高めた後に、売却先としてREITや私募ファンド、外部など、多様な出口戦略を検討しています。投資と回収のバランスを取りながら、投資金額や案件に応じた適切な取り組みを進め、バランスシートの最適化を図っていきます。直近3年間では約500億円の投資を実施しています。

REIT組成の取り組みとしては、当社とPAG Real Estate Holding Limited、株式会社共立メンテナンス、株式会社ヤマダ電機の4社が出資するタカラPAG不動産投資顧問が資産運用を行う「タカラレーベン不動産投資法人」が、2018年7月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場しました。各社独自のビジネスモデルと不動産ネットワークを生かし、今後のREITの成長に向けて協調していきます。また、当社がこれまでに展開してきた不動産開発などのノウハウを生かし、安定した収益の確保と着実な運用資産の増加に向けて全面的にサポートしていきます。

出口の多様化



開発案件



ラグゼナ平和台

中期経営計画 業績(数値) 目標

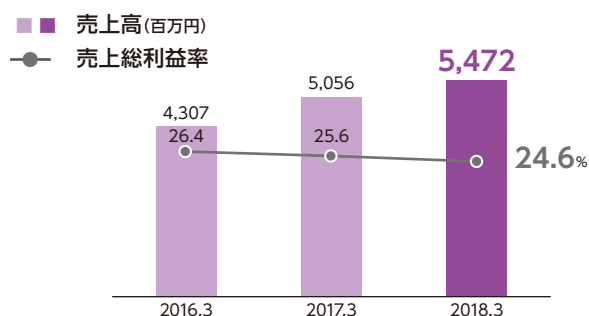
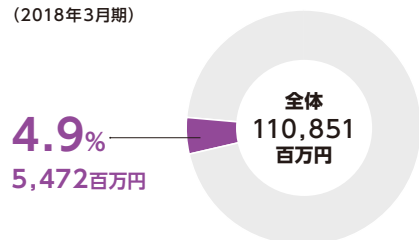
		2018年3月期 実績	2019年3月期 計画	2020年3月期 計画	2021年3月期 計画
売上戸数	マンション (戸)	1,619	1,700	1,950	2,200
	戸建 (戸)	116	190	230	270

不動産販売事業セグメント別内訳 (売上高・売上総利益)	2018年3月期 実績		2019年3月期 計画		2020年3月期 計画		2021年3月期 計画	
	売上高	売上総利益	売上高	売上総利益	売上高	売上総利益	売上高	売上総利益
新築分譲マンション事業 (百万円)	60,368	13,313	60,000	13,000	76,000	16,500	84,500	18,600
新築戸建分譲事業 (百万円)	6,335	830	12,000	1,600	13,200	1,700	14,850	1,950
リニューアル再販事業 (百万円)	588	78	1,700	220	2,720	320	3,400	400
流動化事業 (百万円)	9,707	2,322	30,000	5,500	26,000	4,700	24,000	4,400
その他事業 (百万円)	2,340	541	2,000	340	3,000	400	3,200	400
総合計 (百万円)	79,341	17,086	105,700	20,660	120,920	23,620	129,950	25,750

事業概況 不動産賃貸事業

全国でアパート、マンション、オフィスなどの賃貸事業を展開しています。積極的に賃貸物件を取得しており、REITを組成、資産規模を拡大しています。

売上高構成比
(2018年3月期)



当期レビューと戦略

当期は、賃貸料収入の増加とREITの組成に向けて、積極的に物件の仕入れを推進しました。ホテル、オフィス、レジデンスなどを購入し、賃料収入が増加しています。近年はホテル案件が増加しており、2017年12月には、当社開発の初のホテルである「ドーマーイン松山」と、賃貸マンションをゲストハウスへ用途変更した「REJOICE STAY京都烏丸御池」が開業しました。その結果、各種不動産からの賃貸収入により、当事業の売上高は5,472百万円(前期比8.2%増)となりました。

今後も、厳選した優良物件の仕入れ、開発を実施し、より安定したストックビジネスの確立を目指します。



ドーマーイン松山



REJOICE STAY京都烏丸御池

中期経営計画 業績(数値) 目標

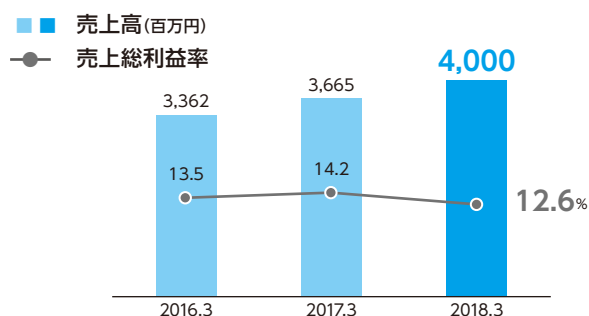
	2018年3月期 実績	2019年3月期 計画	2020年3月期 計画	2021年3月期 計画
売上高 (百万円)	5,472	5,500	6,000	6,300

事業概況 不動産管理事業

当社グループだけでなく、他社の分譲マンションの管理や、賃貸管理など、総合管理事業を行っています。

売上高構成比
(2018年3月期)

3.6%
4,000百万円



当期レビューと戦略

近年、マンション管理への意識が高まっており、管理会社の変更、いわゆるリプレイスが増加傾向にあります。そのようななかで、当社グループのレーベンコミュニティは、リプレイスを圧倒的に獲得しています。当期末時点の管理戸数は、全国で49,650戸(前期比4,994戸増)にのぼり、当期増加分のうち、他社からの受託管理戸数は約69%となりました。その結果、管理収入などが順調に増えたことにより、当事業の売上高は4,000百万円(前期比9.1%増)となりました。

今後も、管理戸数の増加に注力していくと同時に、管理から派生する大規模修繕工事などの収益機会も併せて拡大していく見通しです。

マーケット環境と当社の強み

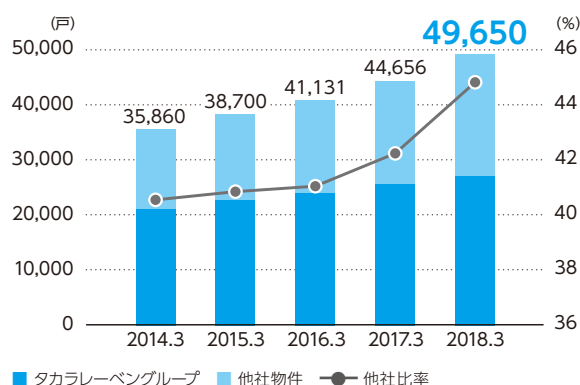
管理事業マーケット

- ・リプレイスの増加
- ・コスト競争の激化
- ・管理意識の高まり

自社グループの強み

- ・圧倒的なリプレイス取得
- ・高契約継続率(99.9%)
- ・管理会社へのコンサル業務

マンション管理戸数



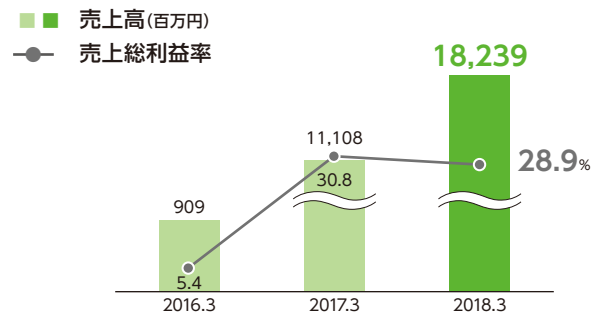
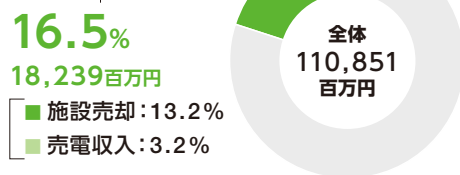
中期経営計画 業績(数値) 目標

	2018年3月期 実績	2019年3月期 計画	2020年3月期 計画	2021年3月期 計画
売上高 (百万円)	4,000	4,300	5,000	5,400
管理戸数 (戸)	49,650	53,300	57,600	61,900

事業概況 発電事業

再生可能エネルギーを活用した発電を全国で行っており、インフラファンドの資産規模拡大に向けて、積極的に施設の取得、開発を進めています。

売上高構成比
(2018年3月期)

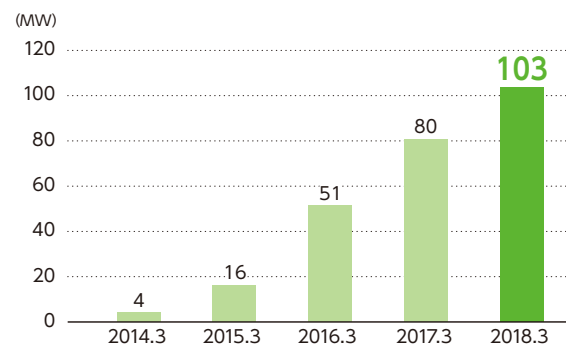


当期レビューと戦略

当期は、タカラレーベン・インフラ投資法人が初のPOを実施しました。また、3物件を追加で売却し、インフラファンドの資産規模も着実に成長しています。売却分を含めた当期末の稼働済み総発電規模は103MWとなっています。この結果、稼働済み発電施設の売却収入およびその他発電施設の売電収入により、当事業の売上高は18,239百万円(前期比64.2%増)となりました。

今後も、これまで培ってきた知識と経験を生かしながら、2021年3月期の累計発電規模250MWを目標に、発電所の開発、稼働済み発電施設の購入を進めていきます。将来的には、他の再生可能エネルギーを取り入れていくことも計画しており、風力発電所の2021年3月期までの稼働を目指しています。

メガソーラー発電規模



LS高萩発電所

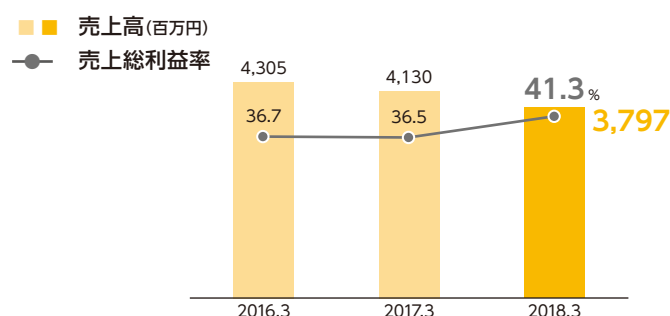
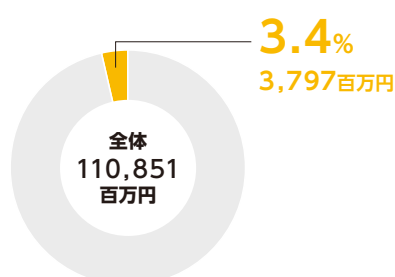
中期経営計画 業績(数値) 目標

		2018年3月期 実績	2019年3月期 計画	2020年3月期 計画	2021年3月期 計画
売上高	施設売却 (百万円)	14,687	7,000	17,000	17,000
	売電収入 (百万円)	3,552	3,800	4,100	4,200
累計発電規模 (MW)		103	147	200	250

事業概況 その他事業

他のセグメントから派生する手数料や報酬などで構成されています。また、海外への事業展開も進めています。

売上高構成比
(2018年3月期)



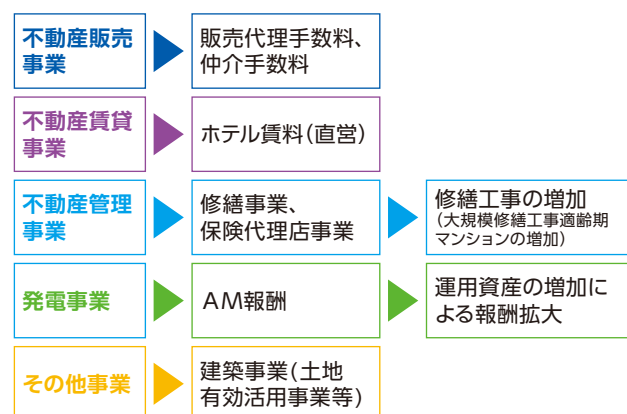
当期レビューと戦略

その他事業は、他のセグメントから派生する手数料や、大規模修繕工事、建設工事などを中心としています。当期は、建設請負工事売上が減少した結果、当事業の売上高は3,797百万円(前期比8.1%減)となりました。

今後は、特にREITなどの資産規模の拡大から得られる運用報酬や、管理物件における、適齢期を迎えるマンションの大規模修繕工事発生に伴った受注が期待できます。

また、海外事業については、国内事業の補完的な位置付けとして取り組んでいます。当面のターゲットをベトナムとし、2018年3月に首都ハノイに駐在員事務所を開設しました。不動産販売事業にとどまらない管理事業など、派生するビジネスへの投資領域を広げた事業展開を模索し、案件情報の収集やパートナー企業の発掘などを適宜進めています。

各セグメントから派生する事業の拡大



海外への展開



ベトナムの首都ハノイに駐在員事務所を開設

中期経営計画 業績(数値) 目標

	2018年3月期 実績	2019年3月期 計画	2020年3月期 計画	2021年3月期 計画
売上高 (百万円)	3,797	3,700	6,980	7,150

コーポレート・ガバナンス

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、単に利益を追求するだけでなく、法令および企業倫理を遵守し、社会の一員として責任を果たすべきであると考えています。

また当社は、株主・顧客・従業員と緊張感ある関係を保ちながら、いかに満足していただけるかを常に考えた対応に努めてまいります。加えて、多様なステークホルダーの声をいかに事業に反映させるか、そして企業は誰のために何を成すべきかを常に考えて対応することが、健全かつ効率的で安定した企業経営の実現に結びつくものと考えています。

さらに、制度による牽制機能にとどまらず、指数あるいはシステムとして根を全社に張らせることで、その機能が各人の意識とともに働くよう努めてまいります。

コーポレート・ガバナンス体制

取締役会

当社の取締役は11名（内3名が社外取締役）で、社外取締役全員を独立役員に指定しています。原則月1回開催の取締

役会と、必要に応じ開催する臨時取締役会において、慎重かつ迅速な意思決定を行うとともに、業務執行状況を取締役相互に監督しています。

取締役会には監査役が常時出席し必要に応じて意見を述べるとともに、社外取締役と綿密に連携し、取締役会の運営状況や業務執行状況を随時監査・監督しています。

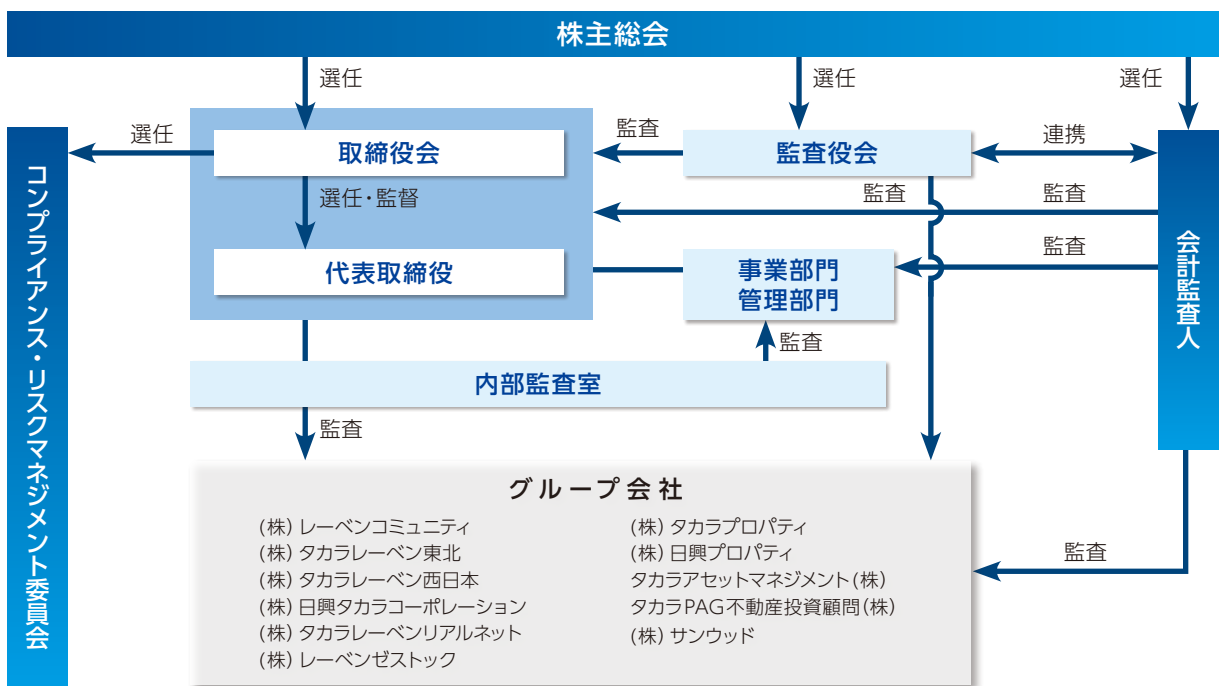
また取締役会には、内規に基づいて取締役会の要請を受けた執行役員や内部監査室長、その他の部長等も出席し、各議案や報告事項に関する意見を適宜述べています。

また当社は、「経営会議」（経営に関する議題を審議）を2週間に1度、「営業会議」（販売の進捗状況を審議）を1週間に1度開催しています。これらをはじめとする会議では、経営目標の達成状況を各部署で共有するとともに、各部署からの業績報告を踏まえ問題点や課題を抽出し、経営全般にわたる重要事項を審議しています。また、その内容は必要に応じて取締役会に上程しています。

執行役員制度

当社は、執行役員制度を導入し、取締役の経営監督責任と執行役員の業務執行責任を明確にし、さらなる意思決定の迅速化と業務執行の強化を図っています。

コーポレート・ガバナンス体制図



監査役会

当社では、意思決定の牽制制度として、監査役3名全員を社外監査役としており、いずれの監査役も客観的な判断やチェックを行うのに十分な職歴と実績と気概を有しています。また、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、補欠監査役1名も選任しています。当社の監査はもとより、グループ会社各社に対する監査についても、各社取締役会への出席ならびに取締役へのヒアリングなどが実践に移されており、緊張関係が維持されています。加えて、会計監査人とは、互いに年間のスケジュール把握・調整を行い、現場視察やモデルルーム調査などへ同行し、随時情報交換を図ることで、一層の監査の実効性と効率性の向上に努めています。

内部監査室

当社は、内部監査の充実および強化を図るため、内部監査規程を制定し、代表取締役社長直属の独立機関として内部監査室を設置しています。内部監査の計画の立案および実施に当たっては、監査役監査と会計監査人監査のスケジュールや監査内容などについて調整を十分に行い、各機能の効率的運用が図られています。監査役は内部監査室が実施する業務監査に同行し立ち会ったうえで、監査内容を確認し適宜意見聴取を行うなど、実効性と効率性のある監査体制を築くよう努めています。

社外取締役の選任理由と取締役会への出席回数

役職	氏名	選任の理由	取締役会への出席
社外取締役	信田 仁	金融機関や事業会社における経営の経験と実績が豊富で、すでに当社の顧問としての的確な指導・助言を受けてきたことから、選任しています。	25回／25回
社外取締役	笠原 克美	弁護士として豊富な経験や実績を重ねており、知識と見識は幅広く、加えて高い法令遵守の精神を有していることから、選任しています。	25回／25回
社外取締役	川田 憲治*	金融機関や事業会社において経営に携わっており、経営に関する豊富な経験や実績、幅広い知識と見識を有していることから、選任しています。	19回／19回

*川田憲治氏は、2017年6月27日の株主総会にて選任されています。

※当社の社外取締役は全て独立役員として東京証券取引所に届出しています。

役員報酬

取締役の報酬は、当社の持続的な成長に向け、業績拡大や企業価値向上に対する各役員の貢献度に基づく金額を決定しています。その限度額は年額600百万円以内（ただし、使用人分給与は含まない）とし、これとは別枠のストックオプション報酬の限度額は年額300百万円以内とすることが、株主総会で決議されています。

また、監査役の報酬の限度額は、株主総会で年額60百万円以内と決議されています。

取締役および監査役の報酬等の額（2018年3月31日現在）

地位	人数(名)	報酬額(百万円)
取締役	10	410
監査役	3	26
合計	13	437

(注) 1. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれていません。

2. 取締役の報酬限度額は、2017年6月27日開催の第45期定時株主総会において年額600百万円以内（ただし、使用人分給与は含まない。）と決議されています。また別枠で、2015年6月24日開催の第43期定時株主総会において、ストックオプション報酬額として年額300百万円以内と決議されています。

3. 監査役の報酬限度額は、1999年7月16日開催の臨時株主総会において年額60百万円以内と決議されています。

4. 上記の報酬等の総額には、ストックオプション報酬として割当てた新株予約権に係る当事業年度における費用計上額として、次の金額が含まれています。
・取締役6名 74百万円

コンプライアンス/リスク情報

コンプライアンス

コンプライアンス基本方針

当社グループでは、企業の社会的責任を果たすため、各組織ならびに役職員が、法令や社会的な規範、また別途定める倫理規程を遵守し、社会の規範となるよう定めています。

コンプライアンス推進体制

当社では、代表取締役社長を委員長とするコンプライアンス・リスクマネジメント委員会を設置し、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の協議、または決定を行い、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。また、その小委員会として事業戦略、財務、IT・事務、コンプライアンスといった、それぞれの委員会を必要に応じて設置し、個々のリスク管理に応じた積極的な提案がなされる体制を構築しています。また、各小委員会での協議内容はコンプライアンス・リスクマネジメント委員会規程に基づき、適宜コンプライアンス・リスクマネジメント委員会にて報告、検証を行い、その内容に応じて取締役会へ報告することで、リスク発生時を想定した迅速な意思決定を行う体制を構築しています。

リスク情報

当社グループの経営成績、株価および財務状況などに影響を及ぼす可能性のあるリスクには、次のようなものがあります。なお、文中の将来に関する事項は、当期末現在において当社グループが判断したものです。

地震等の天災について

地震等の天災により、当社および当社発注先の建設会社などに直接被害があった場合や、建設会社において建築資材の調達が困難になった場合など、工事遅延および当社の販売回収に影響を及ぼす可能性があります。その場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

購入者マインドの影響について

当社グループの主力事業である新築分譲マンションは、購入者マインドに左右される傾向があります。購入者マインドは景気動向、住宅税制、消費税、地価動向、金利動向などの影響を受け、購入者マインドが大きく低下する事態が生じた場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

住宅ローンの影響について

マンション等の販売において、お客さまが住宅金融支援機構や金融機関の住宅ローンを利用することが多くありますが、金融情勢の変化等により、これに関する融資姿勢が著しく消極になった場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

競合等の影響について

当社グループは、不動産分譲事業を全国で展開していますが、当該エリアにおいて、過度な価格競争が生じた場合には、販売活動期間の長期化および想定価格での販売が困難となるなどの可能性があります。その場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

外注業者について

当社グループは、マンション建築を建設業者へ発注していますが、建築資材の価格や工事労務費の高騰により、工事請負金額が上昇した場合には、利益率が低下する可能性があります。また、建築工事の発注先である建設会社が経営破綻した場合、工事遅延や請負契約の不履行等が発生する可能性があります。また、将来における建設会社が請け負うべき保証責任が履行されない場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

このほか、以下のリスクがあります。

- ・訴訟等の可能性について
- ・個人情報について 等

CSR 基本方針

タカラレーベングループは、企業ビジョンである「幸せを考える。幸せをつくる。」を実現するとともに、住宅の供給や自然エネルギーの導入など、事業を通じてCSR活動に取り組むことで社会課題の解決に貢献し、さまざまなステークホルダーや社会からの信頼を得て、永続的な発展を目指します。



CSRテーマ

当社グループでは、重要課題（マテリアリティ）の特定を進めています。

当期は、前段階として現状把握、情報整理および社内への理解推進を行いました。

今後は、自社視点での重要課題の特定とステークホルダー視点での優先順位の検討を行い、次期のレポートでの結果報告とGRIスタンダードに沿った情報開示を目指します。

- | | |
|----------------------|---|
| 1 価値ある
ライフスタイルの創造 | 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。 |
| 2 高品質で快適な
空間の提供 | 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。 |
| 3 環境・文化の醸成 | 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。 |
| 4 コミュニティの形成 | 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。 |

CSR推進体制

CSR活動をグループ会社全体の企業価値向上に結び付けていくため、各社横断の推進体制を構築するとともに、適宜経営会議にて決議・報告を行うことで、経営・事業活動と一体になった縦断的な推進体制を構築しています。

また、各社グループ役員・CSR担当者に向けた研修を開催しており、加えて、実務担当者への共有やディスカッションの機会も検討しています。

今後、従業員が当事者意識を持ち、取り組むことのできる環境づくりを進めることで新しい価値を創造し、また、重点課題の再認識をすることでさらなる活動強化に努めていきます。



取り組みの詳細については、「CSR活動報告書2018」をご覧ください。
https://www.leben.co.jp/pdf/csr/TakaraLeben_CSR2018_all.pdf



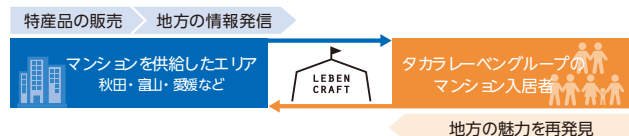
価値あるライフスタイルの創造

タカラレーベングループでは、「居住者と周辺環境の調和を最適な形で実現する」をコンセプトに、快適性・デザイン性を追求した住まいの提供を通じて、価値あるライフスタイルの創造を目指しています。

「レーベングラフト」プロジェクト

～地方と首都圏をつなぐ、地方創生プロジェクト～

「レーベングラフト」は、都市に住むマンション入居者が、スマートフォン用の「マンションコンシェルジュアプリ」を利用して、当社グループがマンションを供給した地方の特産品を購入できる仕組みです。都心のマンションに住む人と地方をつなぐことで、地方活性化に貢献しています。都心部の開発だけでなく、地方都市再生事業も行っている当社グループならではの取り組みです。



「ソラパワ」プロジェクト／「ルイック」プロジェクト

「ソラパワ」プロジェクトでは、太陽光発電などのエネルギーシステムの導入を前提として土地購入時から企画・設計・建設を実施します。これにより、光熱費を従来の半分以上に抑えることが可能です。今後は、太陽光発電に限らない新たな発電施設を設置し、より低価格な再生可能エネルギーを利用した電力の普及を目指していきます。

「ルイック」プロジェクトは、生活に欠かすことができない「水」にこだわり、今までにない水環境を取り入れた住まい提案です。家中丸ごと浄水システム「たからの水」や、肌を刺激せずに老廃物や汚れが取れるお風呂「たからのマイクロバブル トルネードO₂」などを採用しています。

高品質で快適な空間の提供

全ての人々に安心して暮らしていただくために。タカラレーベングループは、家族の幸せを支える住まいに必要な性能を追求し、デザイン性と居住性を兼ね備えた確かな品質と、いつまでも安心して暮らせる快適な空間をご提供しています。

信頼と安心の礎「マンション管理」

～サービス品質管理システム(SQMS®)～

マンションの管理業務を担うレーベコミュニティは、お客さまの大切な資産を長期にわたり管理し続けるため、独自のサービス品質管理システム(SQMS®)を採用しています。これは、品質マネジメントシステムに関する国際規格「ISO9001」から発展し、長年の経験を仕組みにフィードバックし続けることの繰り返しから生み出された、当社の礎となるオリジナルの管理ノウハウです。品質管理と業務管理を並行して実施し、コンサルタントスタッフ、管理員が代わっても提供するサービスの品質基準を維持することが可能です。



ISO9001認証取得による品質向上の取り組み

お客さまの快適な生活環境づくりの総合的なご支援の品質向上を目的として、レーベコミュニティおよび日興タカラコーポレーションでは、国際標準化機構により制定された、品質マネジメントシステムに関する国際規格「ISO9001」に準拠した品質マネジメントシステムを整備し、認証を取得しています。



高級感が漂うラウンジホール



物件ごとに最適な設備を採用

環境・文化の醸成

タカラレーベングループでは、再生可能エネルギーの導入により、環境改善はもちろん、エネルギー自給率の向上、遊休地の活用をはじめとした地域活性化に貢献しています。また、文化的・社会的活動の機会提供を通じて、人々の生活水準の向上に取り組んでいます。

太陽光発電システム搭載マンションの供給

当社グループは、発電時に温室効果ガスであるCO₂を排出しない再生可能エネルギーを最大限に活用した、太陽光発電システム搭載マンションを供給しています。マンションの屋上にソーラーパネルを設置し、そこから発電された電力は全て長期的（20年間）に電力会社に売買可能です。



レーベン守谷THE SQUARE

東北楽天ゴールデンイーグルスへの協賛

地域の方々とのコミュニケーションを深めるため、宮城県を本拠地とするプロ野球球団「東北楽天ゴールデンイーグルス」に協賛しています。2017年5月に開催された「イーグルスキッズの日」には、5,000名の子どもたちにキッズユニフォームをプレゼントしました。



「イーグルスキッズの日」に協賛



ユニフォームをプレゼント

コミュニティの形成

タカラレーベングループは、再開発や地域イベントへの参画などによる地域活性化や、お客さまや従業員、株主の皆さまとのコミュニケーションの強化に取り組んでいます。ステークホルダーの皆さまとのつながりを築き、コミュニティの形成と発展に寄与します。

レーベンコミュニティのコミュニティ活動

レーベンコミュニティは、マンション住民同士のコミュニティ形成に向けた活動を積極的に提案・支援しています。マンションは、経過年数や住民の年齢層、地域性などによって、それぞれ必要とするコミュニケーションが異なります。長年培ったあらゆる物件のノウハウを結集し、そのマンションに合ったコミュニティづくりをご提案しています。管理組合の理事会や総会運営の支援はもちろん、お祭りや防災訓練など、イベント開催のサポートを通して、あらゆる角度から良好なコミュニティづくりをサポートします。

再開発事業による地域活性化

再開発事業を通じて、人口減少や高齢化など現在の都市が抱えるさまざまな課題を解決することで、都市の機能性や居住性を向上させ、安心・安全で魅力ある街づくりを実現しています。

インフラの整備による利便性の向上や、公園や市街地の整備によるにぎわい拠点の創出、子育て支援施設の整備など、その地域らしさを出しつつ、質の高いライフスタイルを実現する再開発を計画。その土地や建物を所有する権利者の方と共に、建築規制の緩和や補助制度などを活用しつつ、行政ともタッグを組み、三者一体となって都市に活力をよみがえらせるべく取り組んでいます。



富山市「中心市街地活性化基本計画及び都市再開発法に基づく市街地再開発事業」LUCIDA TOWER

役員紹介

(2018年6月27日現在)



取締役会長
村山 義男

1972年 9月 当社設立 専務取締役
2012年 4月 代表取締役社長
兼 最高経営責任者 (CEO)
2014年 4月 代表取締役会長
2016年 6月 取締役会長 (現任)



代表取締役社長
島田 和一

1987年 5月 当社入社
2006年 6月 代表取締役副社長
兼 開発本部長
2014年 4月 代表取締役社長
兼 最高経営責任者 (CEO)
兼 最高執行責任者 (COO)
兼 最高財務責任者 (CFO) (現任)



取締役副社長
清水 一孝

2004年10月 株式会社レーベンコミュニティ 入社
2014年 5月 同社 専務取締役
2016年 5月 同社 代表取締役副社長
2018年 6月 株式会社タカラレーベン西日本
代表取締役 (現任)
兼 当社 取締役副社長 (経営企画部管掌)
(現任)



専務取締役
岡部 剛

1998年 4月 当社入社
2015年 4月 専務取締役 兼 執行役員 営業本部長
2016年 6月 株式会社住宅情報館
(現株式会社タカラレーベン西日本)
取締役
2017年 4月 専務取締役
兼 執行役員 投資開発本部長 (現任)
2018年 1月 株式会社レーベンゼストック
代表取締役 (現任)



専務取締役
手島 芳貴

1997年 3月 当社入社
2014年 6月 株式会社サンウッド 取締役 (現任)
2016年10月 常務取締役 兼 執行役員 開発本部長
兼 開発統括グループ統括部長
兼 開発部長 兼 横浜支社長
兼 エコエナジー事業部長
2018年 4月 専務取締役 兼 執行役員 開発本部長 (現任)
2018年 6月 株式会社タカラレーベン西日本取締役 (現任)



常務取締役
原 忠行

2002年 8月 当社入社
2017年 4月 常務取締役 兼 執行役員 営業本部長
兼 第一営業グループ統括部長
兼 第1営業部長
兼 第2営業部長
2018年 4月 常務取締役 兼 執行役員 営業本部長 (現任)
2018年 6月 株式会社タカラレーベン西日本取締役 (現任)



取締役
山本 昌

2016年 5月 当社入社 総合企画本部総務部長
2017年 5月 株式会社レーベンコミュニティ 取締役 (現任)
2017年 6月 取締役 兼 執行役員 総合企画本部長
兼 経営企画統括グループ統括部長
兼 人事部長 兼 経営企画部長
2018年 4月 取締役 兼 執行役員 総合企画本部長
兼 経営企画統括グループ統括部長
兼 経営企画部長 (現任)



取締役
高荒 美香

2000年 1月 当社入社
2016年 6月 取締役 兼 執行役員 営業本部 営業統括
グループ統括部長
兼 営業推進部長 兼 業務部長
2017年 6月 株式会社タカラレーベン東北 取締役 (現任)
2018年 4月 取締役 兼 執行役員 営業本部 営業統括
グループ統括部長 (現任)



取締役 (社外)
信田 仁

1961年 4月 株式会社日本相互銀行
(現株式会社三井住友銀行) 入行
1990年 6月 株式会社さくら銀行
(現株式会社三井住友銀行)
取締役赤坂支店長
1992年 6月 同銀行 常務取締役
1994年 6月 株式会社太平洋銀行
(現株式会社三井住友銀行) 頭取
1997年 6月 株式会社陽栄 代表取締役
2014年 6月 当社取締役 (現任)



取締役 (社外)
笠原 克美

1973年 5月 弁護士名簿登録 (登録番号13897)
東京弁護士会入会
1999年 5月 財団法人日本クレジット
カウンセリング協会 評議員
2013年 4月 公益財団法人日本美術刀剣保存協会
顧問弁護士・倫理委員 (現任)
2015年 6月 当社取締役 (現任)



取締役 (社外)
川田 憲治

2003年 5月 株式会社リそなホールディングス
代表取締役社長
2009年 6月 リそな総合研究所株式会社 理事長
2016年 1月 TMA KAWADA OFFICE 代表 (現任)
2016年 4月 株式会社富士通総研 顧問
2017年 6月 当社取締役 (現任)

6年間の要約財務データ

	百万円					
	2013.3	2014.3	2015.3	2016.3	2017.3	2018.3
売上高	¥64,907	¥71,963	¥76,956	¥76,268	¥103,599	¥110,851
売上総利益	14,378	18,199	18,311	17,835	21,869	25,779
営業利益	6,361	9,798	9,257	7,563	10,349	12,597
経常利益	5,792	9,181	8,540	6,708	9,496	11,792
当期純利益	4,074	5,869	5,718	4,308	6,107	7,367
営業活動によるキャッシュ・フロー	875	22,996	△8,155	2,428	22,644	9,869
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,590	△4,567	△7,998	△19,816	△27,540	△ 34,463
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,229	△366	6,314	19,663	6,129	24,012
設備投資額	1,658	4,163	8,095	22,756	20,814	30,302
減価償却費	356	437	717	1,192	2,397	1,943
総資産	75,013	95,891	101,738	129,744	139,874	177,975
流動資産	55,932	72,524	67,319	75,753	86,585	103,498
現金及び預金	17,911	35,964	26,281	28,515	29,780	29,223
たな卸資産	35,376	33,445	35,345	40,208	49,933	68,438
販売用不動産	2,067	1,156	4,901	4,073	9,658	20,279
販売用発電施設	—	—	—	—	7,885	4,090
仕掛販売用不動産	33,308	32,288	30,444	36,134	32,390	44,068
固定資産	19,081	23,366	34,400	53,945	53,237	74,437
純資産	24,147	27,138	31,189	33,677	36,792	42,907
有利子負債	35,096	37,765	48,812	70,396	79,864	106,663
1株当たり情報*：						
1株当たり当期純利益(円)	33.61	50.64	50.61	38.99	56.14	68.12
1株当たり純資産(円)	201.90	237.53	279.11	304.71	339.29	394.90
1株当たり配当金(円)	15.0	5.0	6.0	13.0	15.0	16.0
経営指標：						
ROE (%)	18.0	22.9	19.7	13.3	17.4	18.6
ROA (%)	5.6	6.9	5.8	3.7	4.5	4.6
売上高営業利益率(%)	9.8	13.6	12.0	9.9	10.0	11.4
負債比率(倍)	2.1	2.5	2.3	2.9	2.8	3.1
流動比率(%)	192.7	192.3	193.4	176.7	171.5	182.0
たな卸資産回転率(回/年)	2.0	2.1	2.2	2.0	2.3	1.9
自己資本比率(%)	32.2	28.2	30.6	25.8	26.2	24.0
配当性向(%)	11.2	9.9	11.9	33.3	26.7	23.5

*当社は、2013年7月1日付で普通株式1株につき4株の株式分割を行っています。2014年3月期以降の1株当たり配当金については、当該株式分割の影響を考慮しています。それに合わせ、過去の1株当たり純資産、1株当たり当期純利益につきましても、全て分割後の金額で記載しています。

財務概況

業績全般の概況

当期における我が国経済は、政府の各種経済政策により、企業収益や雇用・所得環境の改善が続く、景気は緩やかな回復が継続しました。当社が属する不動産分譲市場では、首都圏においては、建築コストの高騰による販売価格の上昇を受け、販売進捗の好不調の二極化が進んでいます。需要面については、単身世帯や共働き世帯の増加、価値観の変化により、ライフスタイルにも変化が見られ、立地や生活利便性に対するニーズに加えコンパクトマンション需要が増加傾向にあります。一方で、地方中核都市においては、コンパクトシティ化の流れにより、引き続きアクティブシニア層を中心に高い需要があり、堅調に推移しています。

2017年の全国マンション発売戸数は4年ぶりに増加したものの、3年連続で7万戸台で推移しています。そのようななか、当社は5年連続でランキングトップ10入りを果たし、独立系不動産総合デベロッパーとして、不動産分譲市場において安定的に供給を行う役割を担っています。

以上のような状況において、当社は、2018年5月14日に新中期経営計画を公表し、外部環境や内部環境のさまざまな変化に迅速かつ的確に対応することに加え、安定収益の確保を進めています。

損益の状況

コア事業の不動産販売事業における新築分譲マンションの販売が好調に進捗したことに加え、粗利益率も売上原価の削減などにより当初計画から大きく上昇しました。その結果、当期の連結売上高は110,851百万円(前期比7.0%増)、営業利益は12,597百万円(同21.7%増)、経常利益は11,792百万円(同24.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は7,367百万円(同20.6%増)となり、過去最高益を2期連続で更新しました。これは、発電事業における太陽光発電施設の追加売却の実施、および販売費及び一般管理費の削減が主な要因です。

営業利益

売上原価は、稼働済み発電施設を売却したことなどにより、85,072百万円と前期比4.1%の増加となりました。その結果、売上総利益は、同17.9%増の25,779百万円となり、売上総利益率は前期より2.2ポイント上昇の23.3%でした。

販売費及び一般管理費は、前期に引き続き削減策を徹底していますが、販売促進費、広告宣伝費、事業拡大に伴う人員増加などにより、13,182百万円と同14.4%の増加となりました。

以上の結果、営業利益は前期に比べ21.7%増加し12,597百万円となり、営業利益率は前期より1.4ポイント上昇し、11.4%となりました。

当期純利益

営業外収益は、持分法適用会社の利益の配分等により、393百万円と前期比55.6%の増加でした。営業外費用は、プロジェクト資金の新規借入に伴う支払利息の増加等により、1,198百万円と同8.4%の増加となっています。特別損失は、減損損失の計上等により974百万円と、同1.1%の増加となりました。

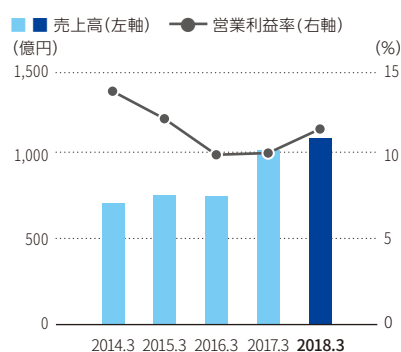
この結果、税金等調整前当期純利益は、同26.6%増の10,817百万円、法人税等は3,449百万円となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、同20.6%増の7,367百万円となり、1株当たりの当期純利益は68.12円、ROEは18.6%となりました。

配当政策

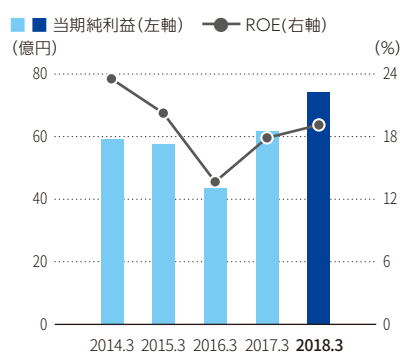
利益還元については、会社の最重要課題の一つとして位置付けており、事業展開と経営基盤の強化に必要な内部留保を確保しつつ、業績に応じた適正な配当を安定的、継続的に行うことを基本方針としています。

また、当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としています。

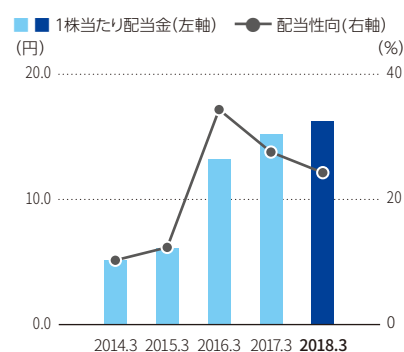
売上高/営業利益率



当期純利益/ROE



1株当たり配当金/配当性向



当期においては、外部環境の変化にも自社の企業体力で乗り切れる体制を構築すべく、「安定した収益性の確保」と「財務体質の再構築」を推し進めてまいりました。特に、収益性においては、厳格な収益性判断を前提とする事業計画および着実なコスト低減の実現により、安定した収益性を確保することができています。そのなかで、今後の再成長のための内部留保とのバランスを考えた配当を行う予定です。

今後も安定経営を根幹としながらも、さらなる成長を目指すなかで、配当についても、基本方針どおりに業績に応じた配当を行ってまいります。当期の1株当たり配当金は、年間16円(中間配当5円、期末配当11円、配当性向23.5%)となっています。

次期見通し

次期の業績見通しは、売上高130,000百万円(前期比17.3%増)、営業利益10,700百万円(同15.1%減)、経常利益9,600百万円(同18.6%減)、親会社株主に帰属する当期純利益6,300百万円(同14.5%減)を見込んでいます。

財政状態

資金需要と流動性の管理

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因としては、主にはマーケット環境などが挙げられますが、特に借入金の依存度について注視しています。コア事業である不動産販売事業においては、借入金を前提とした事業となっており、適切な自己資本を確保しつつ、安定的な事業成長のため、借入金の依存度については原則60%未満を目指しています。

当社グループの資本の財源および資金の流動性については、当社グループでは、コア事業の不動産販売事業において、用地取得および建設資金の一部を金融機関等からの借入により調達しています。また、主要取引銀行等と借入枠41,320百万円のコミットメントライン契約を締結しており、迅速な資金手当てが

可能となっています。なお、近年の事業領域の拡大や投資事業の伸展により、借入金が増加傾向にありますが、投資回収サイクルの確立を図るとともに、自己資本比率を向上させ、適切なポートフォリオを構築することで、安定した資金を確保できるものと考えています。

当期末の有利子負債は、106,663百万円(前期末の有利子負債は79,864百万円)となっており、当期末における総資産に占める有利子負債の割合は59.9%、流動比率は182.0%となっています。これにより、自己資本比率は24.0%となりました。

キャッシュ・フロー

当期末の現金及び現金同等物は、前期末に比べ581百万円減少して29,042百万円となりました。フリー・キャッシュ・フローは、24,593百万円のマイナスとなりました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動による資金の増加は9,869百万円(前期は22,644百万円の増加)となっています。これは主に仕入債務の増加によるものです。なお、減価償却費は1,943百万円(前期より454百万円の減少)となりました。

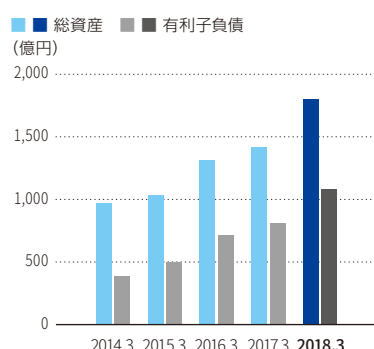
投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動による資金の減少は34,463百万円(前期は27,540百万円の減少)となっています。これは主に固定資産の取得によるものです。

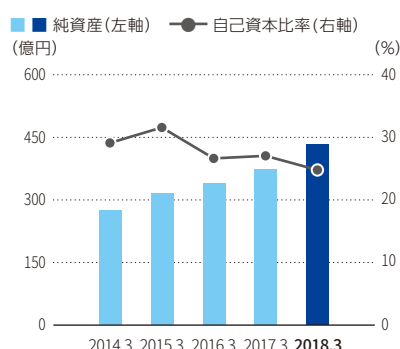
財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動による資金の増加は24,012百万円(前期は6,129百万円の増加)となっています。これは主に借入金の増加によるものです。

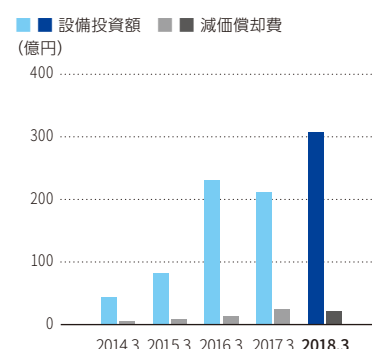
総資産/有利子負債



純資産/自己資本比率



設備投資額/減価償却費



連結貸借対照表

	百万円	
	2017.3	2018.3
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	¥ 29,780	¥ 29,223
受取手形及び売掛金	1,331	1,539
販売用不動産	9,658	20,279
販売用発電施設	7,885	4,090
仕掛販売用不動産	32,390	44,068
仕掛発電施設	—	29
未成工事支出金	15	129
繰延税金資産	99	567
その他	5,549	3,680
貸倒引当金	△124	△110
流動資産合計	86,585	103,498
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	17,742	20,866
減価償却累計額	△3,506	△2,584
建物及び構築物(純額)	14,235	18,281
機械装置及び運搬具	5,125	5,550
減価償却累計額	△525	△881
機械装置及び運搬具(純額)	4,600	4,669
工具、器具及び備品	148	291
減価償却累計額	△93	△115
工具、器具及び備品(純額)	55	176
土地	23,821	35,899
リース資産	231	273
減価償却累計額	△144	△92
リース資産(純額)	87	180
建設仮勘定	4,346	7,132
有形固定資産合計	47,146	66,340
無形固定資産		
のれん	889	1,265
リース資産	42	27
その他	459	516
無形固定資産合計	1,391	1,808
投資その他の資産		
投資有価証券	1,228	2,501
長期貸付金	31	1
繰延税金資産	72	84
その他	3,375	3,707
貸倒引当金	△9	△6
投資その他の資産合計	4,699	6,287
固定資産合計	53,237	74,437
繰延資産	51	38
資産合計	¥139,874	¥177,975

	百万円	
	2017.3	2018.3
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	¥ 12,173	¥ 15,786
短期借入金	16,490	18,389
1年内償還予定の社債	60	—
1年内返済予定の長期借入金	13,098	12,838
リース債務	51	55
未払法人税等	2,976	3,547
前受金	2,234	2,177
賞与引当金	323	363
完成工事補償引当金	405	525
繰延税金負債	269	—
その他	2,399	3,193
流動負債合計	50,482	56,876
固定負債		
長期借入金	48,439	75,015
社債	1,640	200
リース債務	85	164
役員退職慰労引当金	56	73
退職給付に係る負債	331	436
資産除去債務	22	22
繰延税金負債	39	404
その他	1,984	1,873
固定負債合計	52,599	78,191
負債合計	103,081	135,067
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,819	4,819
資本剰余金	4,817	4,823
利益剰余金	32,970	38,717
自己株式	△5,976	△5,875
株主資本合計	36,630	42,485
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4	262
その他の包括利益累計額合計	4	262
新株予約権	157	159
純資産合計	36,792	42,907
負債純資産合計	¥139,874	¥177,975

連結損益計算書および連結包括利益計算書

連結損益計算書

	百万円	
	2017.3	2018.3
売上高	¥103,599	¥110,851
売上原価	81,729	85,072
売上総利益	21,869	25,779
販売費及び一般管理費	11,520	13,182
営業利益	10,349	12,597
営業外収益		
受取利息	15	1
受取配当金	27	95
受取手数料	106	109
持分法による投資利益	36	46
雑収入	65	139
営業外収益合計	252	393
営業外費用		
支払利息	1,036	1,067
雑損失	69	131
営業外費用合計	1,105	1,198
経常利益	9,496	11,792
特別利益		
新株予約権戻入益	13	—
特別利益合計	13	—
特別損失		
固定資産除却損	—	42
固定資産売却損	—	4
減損損失	651	593
工事補償損失	170	174
事務所移転費用	95	93
関係会社清算損	45	—
債権売却損	—	66
特別損失合計	963	974
税金等調整前当期純利益	8,547	10,817
法人税、住民税及び事業税	3,519	4,501
法人税等調整額	△1,080	△1,051
法人税等合計	2,439	3,449
当期純利益	6,107	7,367
親会社株主に帰属する当期純利益	¥ 6,107	¥ 7,367

連結包括利益計算書

	百万円	
	2017.3	2018.3
当期純利益	¥6,107	¥7,367
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	16	257
その他の包括利益合計	16	257
包括利益	6,124	7,624
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,124	7,624

連結株主資本等変動計算書

百万円									
2017.3									
	株主資本					その他の包括利益累計額			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計	新株予約権	純資産合計
当期首残高	¥4,819	¥4,817	¥29,011	¥△5,100	¥33,548	¥△11	¥△11	¥140	¥33,677
当期変動額									
剰余金の配当			△1,532		△1,532				△1,532
親会社株主に帰属する 当期純利益			6,107		6,107				6,107
自己株式の取得				△1,754	△1,754				△1,754
自己株式の処分		129		132	261				261
自己株式の消却		△746		746	—				—
利益剰余金から 資本剰余金への振替		616	△616		—				—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						16	16	16	33
当期変動額合計	—	—	3,958	△875	3,082	16	16	16	3,115
当期末残高	¥4,819	¥4,817	¥32,970	¥△5,976	¥36,630	¥ 4	¥ 4	¥157	¥36,792

百万円									
2018.3									
	株主資本					その他の包括利益累計額			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計	新株予約権	純資産合計
当期首残高	¥4,819	¥4,817	¥32,970	¥△5,976	¥36,630	¥ 4	¥ 4	¥157	¥36,792
当期変動額									
剰余金の配当			△1,620		△1,620				△1,620
親会社株主に帰属する 当期純利益			7,367		7,367				7,367
自己株式の取得					—				—
自己株式の処分		6		101	108				108
自己株式の消却					—				—
利益剰余金から 資本剰余金への振替					—				—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						257	257	2	259
当期変動額合計	—	6	5,747	101	5,855	257	257	2	6,114
当期末残高	¥4,819	¥4,823	¥38,717	¥△5,875	¥42,485	¥262	¥262	¥159	¥42,907

連結キャッシュ・フロー計算書

	百万円	
	2017.3	2018.3
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	¥ 8,547	¥10,817
減価償却費	2,397	1,943
減損損失	651	593
のれん償却額	117	176
引当金の増減額(△は減少)	197	160
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	24	105
受取利息及び受取配当金	△43	△97
新株予約権戻入益	△13	—
株式報酬費用	291	110
支払利息	1,036	1,067
固定資産除却損	—	42
売上債権の増減額(△は増加)	△367	△180
営業貸付金の増減額(△は増加)	85	274
たな卸資産の増減額(△は増加)	12,529	△3,379
仕入債務の増減額(△は減少)	136	3,613
前受金の増減額(△は減少)	△875	△57
その他	568	△483
小計	25,283	14,703
利息及び配当金の受取額	43	97
利息の支払額	△942	△1,010
法人税等の支払額	△1,739	△3,922
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,644	9,869
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△202	△167
定期預金の払戻による収入	171	142
短期貸付金の増減額(△は増加)	8	4
有形固定資産の取得による支出	△23,860	△30,144
有形固定資産の売却による収入	—	9
無形固定資産の取得による支出	△62	△132
関係会社株式の取得による支出	—	△541
投資有価証券の取得による支出	△832	△929
子会社株式の売却による収入	—	70
子会社株式等の取得による支出	—	△491
連結の範囲の変更を伴う子会社株式等の取得による支出	△2,755	△2,321
その他	△6	37
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,540	△34,463
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	9,077	1,839
長期借入れによる収入	42,456	62,190
長期借入金の返済による支出	△43,477	△36,829
社債の発行による収入	1,477	—
社債の償還による支出	—	△1,500
リース債務の返済による支出	△118	△67
自己株式の取得による支出	△1,754	—
配当金の支払額	△1,531	△1,619
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,129	24,012
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,233	△581
現金及び現金同等物の期首残高	28,390	29,623
現金及び現金同等物の期末残高	¥29,623	¥29,042

会社沿革

1971～1980年

1972年	板橋区大和町に「株式会社宝工務店」を設立
1974年	板橋区中板橋に本社移転
1975年	中板橋に本社ビル「第一宝ビル」購入

1981～1990年

1982年	賃貸事業開始
1986年	販売・仲介業務拡大のため「株式会社宝住販」を設立
1988年	不動産管理会社「株式会社宝管理」を設立

1991～2000年

1994年	株式会社宝住販マンション事業部開設 自社分譲マンション「レーベンハイム」シリーズ販売開始
1996年	株式会社宝管理を「株式会社レーベンコミュニティ」に商号変更
1999年	株式会社宝住販を吸収合併
2000年	株式会社タカラレーベンに商号変更

2001～2010年

2001年	タカラレーベン本社ビル完成に伴い池袋に本社移転 JASDAQ上場 融資取次事業「株式会社タフコ」設立
2003年	東京証券取引所市場第二部に上場
2004年	東京証券取引所市場第一部に上場 不動産仲介事業「株式会社リライブルレーベン」を子会社化 介護事業「株式会社アズパートナーズ」設立
2006年	新宿住友ビルに本社移転
2008年	新タカラレーベンブランド発表
2009年	「株式会社アズパートナーズ」の株式一部売却に伴い、連結子会社から持分法適用関連会社へ異動
2010年	自社施工による戸建分譲事業を開始

2011年～現在

2011年	注文住宅の請負開始、立川住宅展示場へ出展
2012年	新マンションブランド「LEBEN」発表 賃貸管理事業「株式会社宝ハウジング（現 株式会社タカラプロパティ）」を子会社化
2013年	発電事業開始 投資運用業「タカラアセットマネジメント株式会社」を設立 株式会社サンウッドを持分法適用関連会社化
2014年	北陸営業所開設 東北営業所開設 「オアシス株式会社（現 株式会社タカラレーベンリアルネット）」を子会社化 「株式会社日興建設」を子会社化
2015年	東北営業所を廃止、「株式会社ライブネットホーム（現 株式会社タカラレーベン東北）」を子会社化、宮城県仙台市に移転 「株式会社住宅情報館」を子会社化
2016年	「株式会社日興プロパティ」を子会社化 株式会社日興建設を「株式会社日興タカラコーポレーション」に商号変更 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1号上場
2017年	横浜支社を廃止、大阪支社開設 札幌営業所開設 株式会社住宅情報館を「株式会社タカラレーベン西日本」に商号変更、福岡本社開設 千代田区丸の内鉄鋼ビルディングに本社移転
2018年	株式会社タフコを「株式会社レーベンゼストック」に商号変更 「PAG不動産投資顧問株式会社（現 タカラPAG不動産投資顧問株式会社）」を子会社化 新マンションブランド「NEBEL」発表 ベトナム・ハノイ市に駐在員事務所開設 タカラレーベン不動産投資法人が東京証券取引所不動産投資信託証券市場（REIT市場）へ上場

会社概要

社名	株式会社タカラレーベン
代表者	代表取締役社長 島田 和一
設立	1972年9月
資本金 (2018年3月31日現在)	4,819百万円
売上高 (2018年3月期)	110,851百万円
従業員数 (2018年3月31日現在)	286名
本社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-8-2 03-6551-2100(代表)

関連会社一覧 (2018年3月31日現在)

株式会社レーベンコミュニティ	(東京都千代田区)
株式会社タカラレーベン東北	(宮城県仙台市)
株式会社タカラレーベン西日本	(愛媛県松山市)
株式会社日興タカラコーポレーション	(東京都中央区)
株式会社タカラレーベンリアルネット	(東京都中央区)
株式会社レーベンゼストック	(東京都千代田区)
株式会社タカラプロパティ	(東京都豊島区)
株式会社日興プロパティ	(神奈川県横浜市)
タカラアセットマネジメント株式会社	(東京都千代田区)
タカラPAG不動産投資顧問株式会社	(東京都港区)
株式会社サンウッド	(東京都港区)

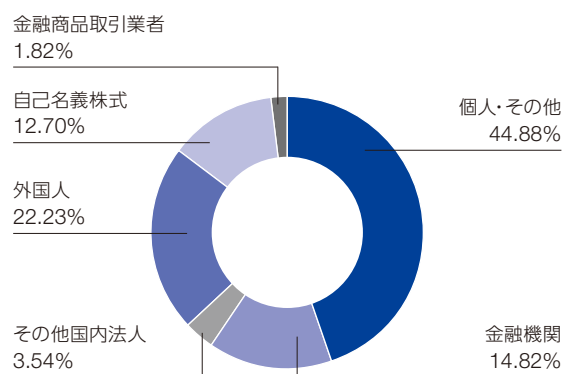
株式情報

証券コード	8897
上場証券取引所	東京証券取引所市場第一部
株主名簿管理人	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
発行済株式総数 (2018年3月31日)	124,000,000株
単元株式数	100株
株主数 (2018年3月31日)	28,832名

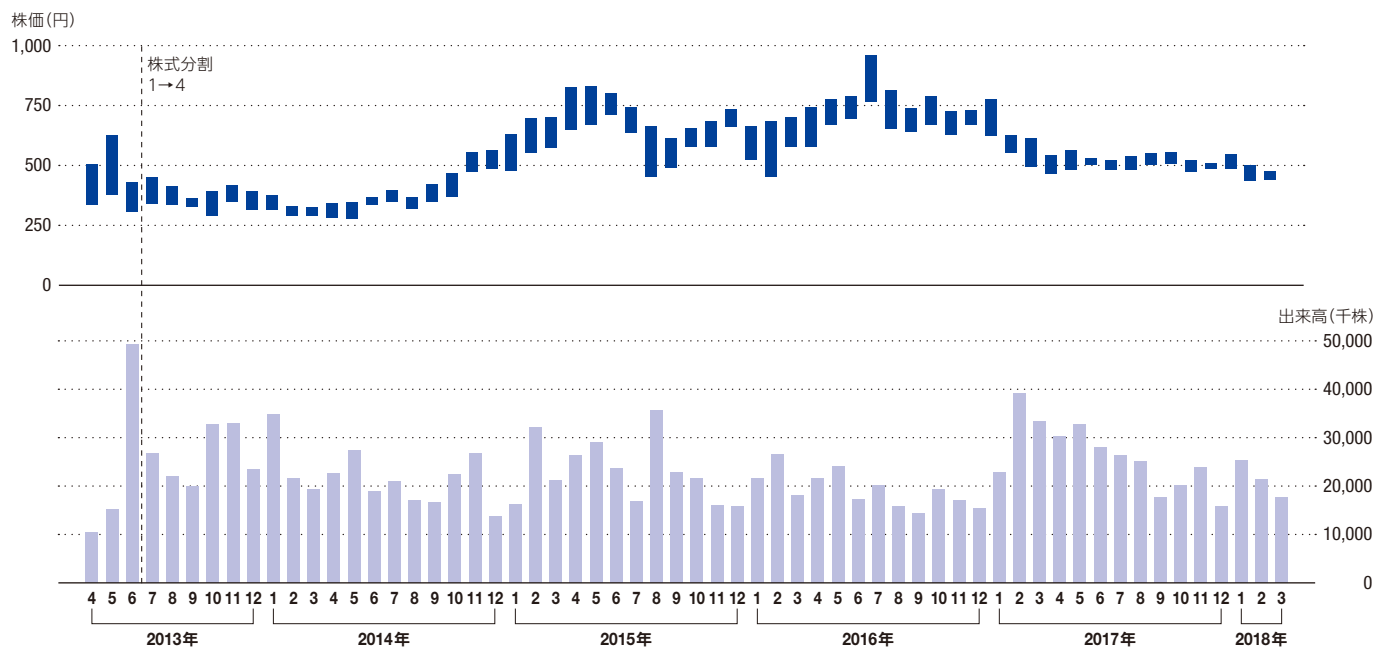
大株主の状況(上位10位) (2018年3月31日)

株主名	持株数 (千株)	株式保有比率 (%)
村山 義男	25,633	20.67
株式会社タカラレーベン	15,750	12.70
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,103	2.50
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,545	2.05
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,312	1.86
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	2,000	1.61
有限会社村山企画	2,000	1.61
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	1,765	1.42
THE BANK OF NEW YORK 133612	1,750	1.41
JP MORGAN CHASE BANK 385166	1,673	1.34

所有者別株式分布状況 (2018年3月31日)



タカラレーベン株価の推移



※当社は、2013年7月1日付で普通株式1株につき4株の株式分割を行っています。それに合わせ、過去の株価につきましても、全て分割後の株価で記載しています。



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16階
IR室

TEL : 03-6551-2130 FAX : 03-6551-2139

<https://www.leben.co.jp>