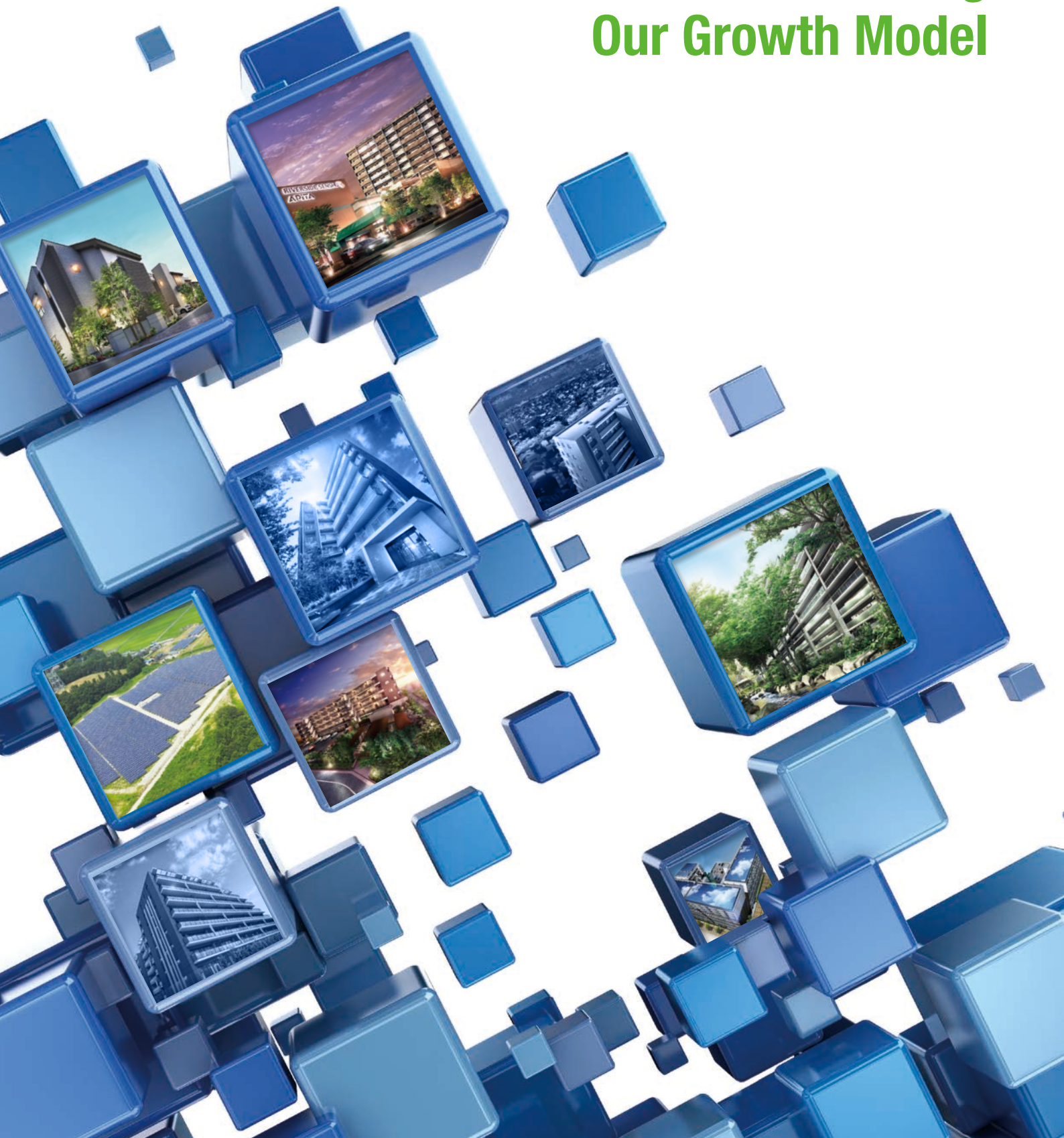


Transforming Our Growth Model



プロフィール

お客様の夢をかたちに——そんな想いで私たちが創業したのは1972年のことでした。以来、この想いを実現するために新しい事業へのチャレンジを繰り返し、絶え間なく変革を続けています。事業の基軸も、戸建て住宅から分譲マンションへシフト。更に時代に応える新しい事業も立ち上げ、2001年には株式上場を果たしました*。そして今、タカラレーベンが掲げるビジョンは「幸せを考える。幸せをつくる。」。その具現化を通じ、企業価値を一層向上させながら、ステークホルダーの皆様のご期待に応えていきます。

*2001年、JASDAQ上場。03年、東京証券取引所市場第二部上場。04年、同左第一部上場。

VISION

幸せを考える。幸せをつくる。

MISSION
共に創造する

当社グループが貸主となり、マンションやオフィスビル等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、今後は取得した物件でファンドを組成し、REIT市場への参入を目指しています。



不動産賃貸事業



不動産管理事業



不動産販売事業

当社グループ売上高の8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・開発並びに販売などで、お客様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及びリセールなども手がけています。



発電事業

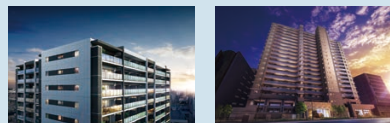
メガソーラー発電での発電電力を電力会社に売電し、安定収益を得る事業です。再生可能エネルギーを生み出すことで、社会貢献の役割を担います。今後は他の再生可能エネルギー施設の開発も視野に入れています。

物件の管理・運営を行う事業です。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。



その他事業

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。



レーベン仙台SILVISTA(宮城県) (左)、レーベン水戸THE PREMIER(茨城県) (右) など多様な地域で新築分譲マンションの販売を行っています。



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おります。事業用地仕入れも独自のマーケティングにより順調です。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。



不動産賃貸事業では賃貸物件の取得を行っています。(左:アマーレ東海通(愛知県)) 発電事業では、発電施設の開発及び稼働を進めています。(右:LSつくば房内生電所(茨城県))



ストック・フィージネス

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更なる拡大を目的に「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。同法人は2016年6月、東京証券取引所が新たに開設したインフラファンド市場に、第1号案件として上場しました。今後も更なる拡大を目指しています。

表紙について

当社グループの様々な事業が、今後より広く展開し、それぞれが拡大していくことで、更なる成長を遂げるイメージを、コーポレートカラーのブルーをベースとして表現しております。

目次

タカラレーベンの姿

- 2 タカラレーベンの“今”を知る
- 4 タカラレーベンの1年
- 5 社長メッセージ

特集：新たな成長への戦略

- 8 ビジネスアウトライン
- 10 フロービジネス戦略
- 11 スtock・フィージネス戦略

事業概況

- 12 不動産販売事業
- 13 不動産賃貸事業
- 14 不動産管理事業
- 15 発電事業・その他事業

サステナビリティ

- 16 CSR
- 17 リスク情報
- 18 コーポレート・ガバナンス
- 20 役員紹介

財務セクション/データ編

- 21 6年間の要約財務データ
- 22 連結貸借対照表
- 24 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
- 25 連結株主資本等変動計算書
- 26 連結キャッシュ・フロー計算書
- 27 会社沿革
- 28 会社概要
- 29 株主情報

その他のディスクロージャー情報

http://www.leben.co.jp/corp_ir/ir/

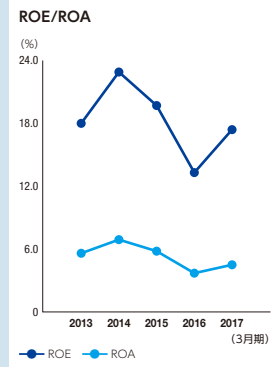
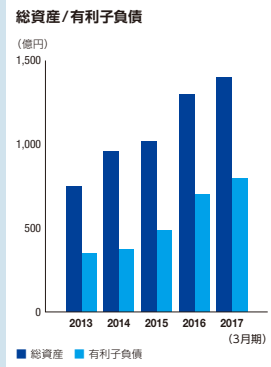
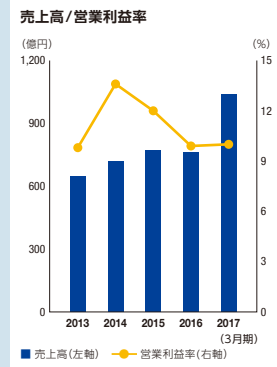
- 決算関連資料
- 有価証券報告書・四半期報告書
- 事業報告書
- 株主総会資料
- その他資料

編集方針及び見直しに関する注意事項

本レポートは2017年3月期のタカラレーベンの事業内容をステークホルダーの皆様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、2017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2017年3月末現在のデータに基づいて作成されており、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、完全性を保証したものではありません。また、今後、予告なしに変更されることがあります。

タカラレーベンの“今”を知る

	百万円			変化率 % 2016/2017
	2015	2016	2017	
会計年度：				
売上高	¥ 76,956	¥ 76,268	¥103,599	35.8%
不動産販売事業	66,907	63,383	79,638	25.6
不動産賃貸事業	2,898	4,307	5,056	17.4
不動産管理事業	2,978	3,362	3,665	9.0
発電事業	405	909	11,108	1,122.0
その他事業	3,766	4,305	4,130	-4.1
売上総利益	18,311	17,835	21,869	22.6
営業利益	9,257	7,563	10,349	36.8
経常利益	8,540	6,708	9,496	41.6
当期純利益	5,718	4,308	6,107	41.8
会計年度末：				
総資産	101,738	129,744	139,874	7.8
純資産	31,189	33,677	36,792	9.2
1株当たり情報：				
1株当たり当期純利益(円)	50.61	38.99	56.14	44.0
1株当たり純資産(円)	279.11	304.71	339.29	11.3
1株当たり配当金(円)	6.0	13.0	15.0	15.4
財務指標：				
ROE (%)	19.7	13.3	17.4	30.9
ROA (%)	5.8	3.7	4.5	22.4
自己資本比率(%)	30.6	25.8	26.2	1.5
配当性向(%)	11.9	33.3	26.7	-19.8



主要数値 (2017年3月期)

売上高

103,599 百万円

前期比35.8%増となり、過去最高の売上高を更新しております。

総資産

139,874 百万円

事業用資産を購入したことなどにより、総資産は前連結会計年度末に比べ10,130百万円増加しております。

配当性向

26.7%

2017年3月期の配当金は中間配当1株当たり5円、期末配当1株当たり10円、年間15円です。これにより連結配当性向は26.7%となっています。

その他主要数値

売上戸数

1,778 戸

※新築分譲マンション+戸建分譲
(2017年3月末時点)

太陽光発電マンション供給実績

全国 No.1

※1 不動産経済研究所調べ
※2 太陽光発電マンション(各専有部にて使用可能)
(2011年-2015年)

管理戸数

44,656 戸

※分譲マンション
(2017年3月末時点)

全国発電施設数

31 施設

(2017年3月末時点)

賃貸収入

50 億円

(2017年3月末時点)

稼働中発電規模

約 80 MW

(2017年3月末時点)

タカラレーベンの1年

4月 ゴルフ場を活用し、
小型分散型パワーコンディショナーを採用した*
LS 那須那珂川発電所(太陽光発電) 竣工

*本事業は、特別高圧規模のメガソーラーでは日本国内で初めて
小型分散型パワーコンディショナーを採用しております。



6月 タカラレーベン・インフラ投資法人
東京証券取引所インフラファンド市場第1号上場



7月 分譲マンション
レーベン守谷 THE BRIDGE (茨城県)
キッズデザイン賞受賞(保育園併設などにより)



9月 次代の住まいづくり、防災などの3プロジェクト
グッドデザイン賞 トリプル受賞



12月 JR 小岩駅前・東京都江戸川区初の
組合施行市街地再開発事業(東京都)
市街地再開発組合設立



3月 「高岡」駅前再開発事業(富山県)
施設建築物等新築工事着工

4月 株式会社タカラレーベン 大阪支社、札幌営業所
株式会社タカラレーベン西日本 福岡本社
地方都市用地取得等強化の拠点開設



社長メッセージ



Takara Leben

新時代の幕開けを迎え、
グループ力を最大限に発揮し、
更なる企業価値の向上に
努めてまいります。

代表取締役社長

島田 和 一

創業から45年変わらぬポリシーを貫く

タカラレーベンは創業以来、「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」を提供することをポリシーとしてきました。私たちは、バブル崩壊やリーマンショック等の厳しい事業環境下でも地道に土地を取得し、分譲マンション事業に一貫して取り組んできたことが、今日の発展の基盤となっています。

国内の不動産分譲市場は、人口減少等の影響で大きな成長は見込めない状況にあります。そのため、コア事業である分譲マンション事業を強化する一方、多角的な収益構造をもつ総合企業グループを目指してまいります。具体的には、これまで培ってきた用地仕入れ、開発のノウハウを活かして発電事業などの新領域へ進出しており、その成果も顕在化してまいりました。今後もグループ力を更に高めながら新たな成長市場への拡大戦略を進め、企業価値の最大化に努めてまいります。

大幅な増収・増益を達成

当社は2015年5月、新中期経営計画Takara Leben Next Stage2019を策定し、「新時代の幕開け～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、変革期を勝ち抜き事業戦略に注力しております。

当期は、首都圏における供給戸数の減少や都心部の販売価格の高騰等により、住宅購入に対する価値観が変化し、特に立地や生活利便性に対するニーズが顕著になっています。そのため、物件により好不調の二極化が進んでおります。そうした中、政府の住宅取得支援策や低金利の継続により、依然として住宅取得に対する関心は高く、特にアクティブシニア層の需要増により、市況は概ね堅調に推移しました。当社の引き渡し戸数は前期と同水準となり、不動産販売事業は増収となりました。

また、不動産賃貸事業、不動産管理事業も売上を伸ばしました。発電事業につきましては、事業の更なる拡大を目指して「タカラレーベン・インフラ投資法人」を設立し、東京証券取引所のインフラファンド市場へ第1号の上場を果たしました。同事業は、発電施設の売却収入及び売電収入により前期比で大幅な増収となりました。

以上の結果、当期の業績は、売上高103,599百万円(前期比35.8%増)、営業利益10,349百万円(同36.8%増)、当期純利益6,107百万円(同41.8%増)となり、中期経営計画の目標達成に向け、大きく前進することができました。

数値目標

ROE	ストック・フィービジネス利益比率	最終利益 (2019年3月期)
20%以上	35%以上	100億円

中期経営計画の達成に向け、ストック事業を強化

来期の不動産販売事業の計画は、新築分譲マンション事業では地方の中心市街地における供給を積極的に推進し、1,600戸の引渡を想定しています。戸建分譲事業は160戸の引渡を計画しています。リニューアル事業は今後も市場動向を的確に判断しながら、適正価格での仕入れを行い、新築分譲マンション事業を補完するビジネスに育てていく方針です。

不動産賃貸事業は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し、不動産管理事業は受託管理戸数の増加や周辺事業の更なる拡張を図ります。更に、ストック・フィービジネスの主軸となる発電事業では、自然エネルギーの活用による社会貢献を果たしながら、マンション事業のみに依存しない事業拡充を図ります。

当社は5年後の創業50周年を見据え、お客様に選ばれる企業グループとしてグループビジョンをしっかりと共有、浸透させ、新たな事業成長に全力で取り組んでいきます。前述しました「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」を常に心がけながら、「幸せを考える。幸せをつくる。」ことを企業ビジョンとし、時代背景を的確に捉えた商品企画に取り組み、お客様を重視した企業活動を推進してまいります。

これらの活動を通じて、利益割合を、フロービジネスで65%、ストック・フィービジネスで35%とすることを目指しています。更に、当社は自己資本及び現預金残高を強く意識した経営を行い、ROE20%以上を目標としております。尚、中期経営計画の最終年度である2019年3月期には、最終利益100億円を掲げております。

株主の皆様から選ばれる企業へ

当社は、株主の皆様への利益還元を経営の最重要課題の一つに位置付けています。一方で、現在当社は成長過程にあり、事業成長と経営基盤の強化に必要な成長資金を確保しつつ、業績に応じた適正な配当を安定的に続けていくことを基本方針としております。当期は、中間配当1株当たり5円に、期末配当1株当たり10円を加え、年間15円とさせていただきます。2018年3月期は引き続き、中間配当5円と期末配当10円の年間15円を予定しております。

これからも多くの株主の皆様から当社の株式を長期保有していただけますよう、より魅力ある会社、選ばれる会社として、より一層の成長を目指す決意でございます。



ビジネスアウトライン

市場環境 	タカラレーベンの強み 	ポジション 	事業戦略 	目標 
--	--	---	--	--

フロービジネス

- 首都圏のマンション価格が上昇し、首都圏郊外へ一次取得者が流出
- 分譲マンション事業者の大手による寡占率が上昇
- 低金利政策の長期化に伴い、住宅ローン金利の低水準が継続
- 政府による地方創生計画の推進に伴い、地方都市の中心部が活性化
- ライフスタイルの変化
- 建築費の高騰による供給戸数の減少

- 創業以来45年間、「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」を販売
1972年の創業から変わることなく、ライフサイクルやライフステージごとの夢やニーズに応える分譲マンション等を、全国で供給し続けています。
- 独自のマーケティングにより的確な用地仕入れを実現
長年の経験に裏打ちされたノウハウを生かし、多様な観点から諸条件、周辺環境などの土地情報を収集し、好立地で住環境に優れた用地取得を行っています。

- タカラレーベンが2016年(1~12月) 事業主別全国マンション供給ランキング 10位 1,204戸
(出典：(株)不動産経済研究所)
- タカラレーベン東北が2016年(1~12月) 東北地方マンション供給ランキング 1位
((株)建設新聞社調べ)

- 地方都市の中心部でアクティブシニア層のニーズに対応
団塊ジュニア世代のリタイアに向けて、地方都市の中心市街地で一層拡大するマンション買い替え・買い増しニーズをとらえ、販売戦略を展開しています。
- 地方都市における用地取得とマンション供給を積極推進
地方都市における販売事業の全国展開を目指し、従来の仙台・富山・松山に加え、大阪・札幌・福岡にも拠点を開設。積極的な用地取得を実施しています。
- 地方都市の再開発事業に参画
法定再開発事業の認定第1号案件を富山で獲得する等、地方都市において意欲的に再開発事業に参画。その経験やノウハウを活かし、首都圏の再開発案件の獲得に注力しています。

**新築分譲マンション事業
建替・再開発事業
新築戸建事業**

年間売上戸数
2,700戸

マンション
2,200戸

戸建
500戸

(2019年3月期)



レーベン仙台 THE GRANDE



レーベンプラッツ松戸常盤平

ストック・フィービジネス

- 東京2020オリンピック・パラリンピックまで首都圏の土地価格が上昇
- クリーンエネルギーの利用が社会で普及
- 政府によるインフラ施策の推進

- 営業エリアの拡大に伴う賃貸物件の取得推進とREIT参入の構想
全国を対象として、REIT市場参入に向けて賃貸物件を積極的に取得し、好立地・築古物件の建て替えや、現有物件の入れ替え等で資産価値を高めています。
- 管理事業で多様なニーズに適切に対応し管理戸数が安定的に増加
ISO9001の認証を取得し、独自の管理システムも構築。サービス品質をコントロールしてあらゆる層の顧客ニーズに対応。10年間で管理戸数は約4倍に増加しました。

- レーベンコミュニティが2014年 本当に頼れる管理会社ランキング 2位
(出典：週刊東洋経済 2014/12/6号)
- 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第1号案件として上場

- 管理物件、賃貸物件を各地で増やしストック・フィービジネスを拡大
タカラレーベン東北、タカラレーベン西日本、大阪支社、札幌営業所、北陸営業所の担当エリアにおいて管理物件、賃貸物件を積極的に取得し、各地でストック・フィービジネスを拡大していきます。
- インフラファンド拡大と再生可能エネルギー関連への投資を継続
賃貸物件によるREIT組成を目指す一方、メガソーラー発電以外にも再生可能エネルギー関連の技術や新規事業への投資を続け、インフラファンドによる収益の向上を目指します。

ストック・フィービジネス

利益比率
35%以上

メガソーラー発電事業
発電規模
130MW

分譲管理事業
管理戸数
50,000戸

賃貸管理事業
管理戸数
6,200戸

**不動産賃貸事業
年間売上高
60億円**

**不動産流通事業
年間売上高
10億円** (2019年3月期)



仙台日興ビル



プレステージAC

フロービジネス戦略 地方都市でアクティブシニア層をつかむ

当社グループは、首都圏でのマンション供給を安定的に継続しながら、地方都市におけるアクティブシニアの新たなニーズに応える戦略を積極的に推進しています。

近年、地方都市郊外の戸建て住宅に住むアクティブシニア層は、住宅メンテナンスの軽減化や、生活上の利便性向上を重視する傾向にあります。

また、地方都市の自治体は、中心市街地活性化法の活用により、コンパクトシティ化を推進し、行政サービスの効率化を進めています。

このようなことから生じた、人々の意識や政策の変化により、全国の地方都市では、郊外の戸建て住宅から中心市街地

のマンションに住み替えるための買い替え・買い増し需要の伸びが顕著となってきました。また今後も団塊ジュニア世代の定年退職に向け、このトレンドには更なる拍車がかかるものと予想されます。

当社グループは、こうしたニーズを先駆的につかみ、地方都市での分譲マンション供給を核としてフロービジネスの拡大を図っています。



立地と価格で優位性を発揮

当社グループは、利便性の高い中心市街地で、外観や内装等の「建築美」と暮らしやすさの「機能美」が両立し、しかも誰もが無理なく安心して購入できる住まいを実現しています。



幸せを考え、つくるブランド力

住まいで過ごす時間の価値を高め、自分たちの望むライフスタイルを叶えるためのツールとして、時代の一步先を行く住まいをタカラレーベンブランドとして実現しています。

ニーズは郊外戸建てから中心市街地マンションへ



東北・北陸を中心に地方都市におけるマンション供給を進めています。

各地方都市でマンションへの住み替えニーズが高まっており、特に東北地方や北陸地方などのような寒冷地や多雪地域で顕著に現れている傾向があります。この背景には、戸建て住宅における暖房や除雪に費やすコストと労力があります。当社グループは、暮らしやすさを実現する機能や、これから必要とされるであろう新しい機能も含め、将来ニーズを先取りしたマンションを追求し、東北地方の分譲マンション供給戸数が2年連続第1位となっております(2015年、2016年)。

(注) 建設新聞社調べ

ストック・フィービジネス戦略 ビジネスポートフォリオを拡充する

国内における人口動態の変化を踏まえ、当社グループはストック・フィービジネスの拡大にも注力し、より強固な収益構造と、より安定的なキャッシュフローの増大を実現していきます。

当社グループは、発電事業、不動産管理事業、不動産賃貸事業、不動産流通事業などストック・フィービジネスを拡大し、現在の業績のコアである新築分譲マンション事業に加え、ビジネスポートフォリオを拡充する戦略を展開しています。

中期経営計画の最終事業年度である2019年3月期までには、発電事業では発電規模を計130MWまで増やすことを目指し、分譲管理事業では管理戸数を50,000戸まで、賃貸管

理事業では6,200戸まで伸ばすこと、不動産賃貸事業では年間売上高60億円を目指します。

また収益性が高い物件の取得や、駅前好立地の築古物件のスクラップ&ビルドを進め、REITを組成するとともにファンド運営を強化することで、合計資産規模2,000億円を目指します。

これらの取り組みをもって、グループ全体でストック・フィービジネスの利益比率を35%以上に高めることが目標です。



メガソーラー発電を展開

遊休地等にソーラーパネルを多数敷設、メガソーラー発電として事業を展開し、2017年3月末時点で発電稼働中施設の規模は約80MWとなっています。



管理事業を積極的に推進

業界唯一である独自のサービス品質管理システムSQMS[®]を強みに、あらゆる顧客ニーズに対応し、管理戸数を増やしています。



流通事業の促進

マンションや戸建て住宅の販売や仲介など流通事業の活性化を促すため、紹介サイト「タカラの仲間MUSUBU」を運営しています。

1,000億円規模のインフラファンドへ

2016年には10カ所のメガソーラー発電施設をベースにタカラレーベン・インフラ投資法人を立ち上げ、東京証券取引所のインフラファンド市場に上場しました。これからは既保有の発電施設の早期稼働、セカンダリーマーケットからの購入、太陽光発電以外の再生可能エネルギー発電の模索などを進め、インフラファンド市場の認知度向上を図ります。

あわせてエネルギーに関連する技術や新規事業に年間5~10億円の投資を行うことでインフラファンドを拡大する構想も描いており、2020年3月末までにトータル資産規模は1,000億円を目指しています。

インフラファンド

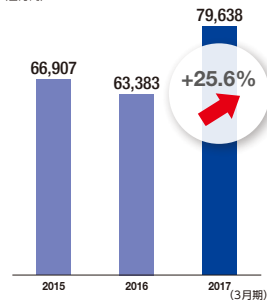
- 既保有施設の早期稼働
- セカンダリーマーケットからの購入
- 太陽光発電以外の再生可能エネルギーの模索
- インフラファンド市場の認知度向上

事業概況

不動産販売事業

当期レビューと戦略

売上高
(百万円)



都心の近さと利便性を兼ね備えた「レーベン志木エグゼクティブ」



“公園のなかに佇む邸宅”をイメージした豊かな四季を奏でる住まい「レーベン新小岩innovia」

当社グループは、首都圏郊外を中心に新築分譲マンションの企画開発と販売を行うほか、地方都市で郊外から中心市街地へ転居するアクティブシニア向けの分譲マンションにも力を入れています。更には東京都心部でも、持分法適用関連会社のサンウッドが新築分譲マンション等の企画開発と販売を手がけています。

当期は、タカラレーベン東北を東日本、タカラレーベン西日本(旧社名：住宅情報館)を西日本の拠点とし、地方の供給エリアを着実に拡大しました。

また戸建事業を一層強化するため、当社から連結子会社の日興タカラコーポレーション(旧社名：日興建設)へ移管しました。これにより同社は、首都圏を中心に従来の建築請負事業と戸建事業を展開しています。

2016年は全国のマンション発売戸数が3年連続で減少したものの、当社は4年連続でランキングトップ10入りを果たし、戸建住宅の目標契約数も順調に達成しました。その結果、当期は新築分譲マンションの売上高が52,988百万円、新築戸建分譲及び中古マンションの販売等の売上高26,650百万円となり、不動産販売事業の売上高は79,638百万円(前年比25.6%増)となりました。

今後も新築分譲マンションは、地方の中心市街地での供給を積極的に推進し、来期に1,600戸の引渡を想定しています。また戸建分譲住宅の引渡は160戸の想定です。一方、新築分譲マンション事業を補完すべく、リニューアル事業では市場動向を的確に判断し、適正価格で仕入れを行っていく考えです。

「100年栄えるまちづくり」を目指し複合市街地の誕生へ南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業



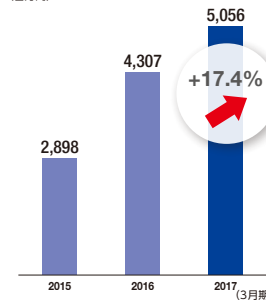
建築物のイメージパース

2016年9月、当社グループは野村不動産株式会社、清水建設株式会社とともに、東京都江戸川区JR小岩駅周辺の「南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業」に参画することが決まりました。これは同区による「100年栄えるまちづくり～笑顔輝く百年 商栄都市を目指して～」のコンセプトをふまえた、同区初の組合施行市街地再開発事業です。総計約87,050㎡の延べ床面積をもつ商業・住宅・業務用のビルなどが計画されており、当社グループは他の2社と分譲マンションを手がけ、着工は2018年8月の予定です。今後とも当社グループは、通常のマンション建設に比べ長期にわたる大規模再開発事業に積極姿勢で取り組み、不動産販売事業サイクルの多様化につなげていく考えです。

不動産賃貸事業

当期レビューと戦略

売上高
(百万円)



全国で積極的に賃貸物件の取得を進めています。



駅からの利便性に優れた愛知県の「アマーレ東海道」を取得。

当社グループは、全国でアパート、マンション、オフィス等の賃貸事業を展開しています。また、連結子会社のタカラプロパティ及び日興プロパティが賃貸管理事業を行い、賃貸物件を活用したREITの組成を目指しています。

当期は、中期経営計画のもと「ストック・フィービジネスの拡大」を実現すべく、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。対象は駅前一等地の築古物件で、REITにより一定期間、運用益を得た後は、新しく分譲マンション、あるいは運用目的の賃貸マンションに建て替えることも視野に入れています。

当期の仕入れは順調で、物件購入額は当社グループ全体で約170億円にのぼり、中期経営計画の最終目標である年間賃貸料収入60億円達成への後押しになるとともに、REIT組成の準備を促進しました。その結果、当期はアパート、マンション、オフィス等の賃貸料収入により、不動産賃貸事業の売上高は5,056百万円(前年同期比17.4%増)となりました。

今後も厳選した優良物件を仕入れることで、より安定したストック・フィービジネスの確立を目指します。立地としては、不動産販売事業と同じく首都圏と地方都市の物件をバランス良く仕入れていく方針です。またREIT組成のための将来的な仕入れ物件候補には、ホテルや商業施設等も含まれています。

タカラレーベングループをあげて優良な賃貸物件を積極的に取得



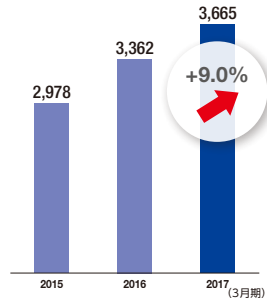
山形十日町ビル

当社グループは、新築分譲マンションの供給エリアを拡大し販売を伸ばすとともに、各社で優良な賃貸物件(マンション、オフィスビル等)の取得を積極的に推進しています。当期は、当社が「アマーレ東海道」(愛知県名古屋)や「中野第一OSビル」(東京都中野区)等を、タカラレーベン西日本が「ルスト山越」(愛媛県)や「プレスステージAC」(愛媛県)や「ルスト柳井町」(愛媛県)を、タカラレーベン東北が「山形十日町ビル」(山形県)や「サンヴァーリアオ菜根」(福島県)等を取得しました。こうした賃貸物件を活かし、中期経営計画で掲げた「ストック・フィービジネスの拡大」への取り組みのひとつとしてREITの組成も目指しています。

不動産管理事業

当期レビューと戦略

売上高
(百万円)



マンション管理業務に一貫して「品質管理」の考え方を取り入れています。



マンション管理の根幹となるSQMS* (サービス品質管理システム) では、4つのアプローチで管理組合を支援します。

当社の連結子会社であるレーベンコミュニティは、分譲マンション(当社物件及び他社からの受託物件)の総合管理事業を行っています。

当期は、東北(仙台)、北関東(宇都宮)、東関東(つくば)、北陸(富山)の4営業所を開設して事業エリアの拡大を図りました。また管理戸数を増やすには他社からの受託管理物件を増やすことが不可欠であり、そのための営業努力も重ねています。

当期末時点の管理戸数は、全国で44,656戸(前年同期比3,525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56%です。またリフォーム、物販、修繕工事等の周辺事業も着実に伸長しました。その結果、当期は管

理収入等が順調に増え、不動産管理事業の売上高は3,665百万円(前年同期比9.0%増)となりました。

中期経営計画では、管理戸数50,000戸の達成を最終年度(2019年3月期)の目標としています。来期は47,900戸の達成を目指し、大規模修繕工事をはじめ周辺事業も一層拡大していく考えです。

分譲マンション管理の事業環境は、ここ10年ほどで厳しさを増したといえます。その半面、当社グループ企業の増加に伴って、グループ内部からレーベンコミュニティに管理を委託するケースが増えることも予測できます。またグループ内のシナジーを醸成し発揮していくことにより、これまで以上に充実した管理サービスの実現を目指していきます。

お客様から本当に頼られる管理サービスを目指し
管理会社ランキング総合2位獲得



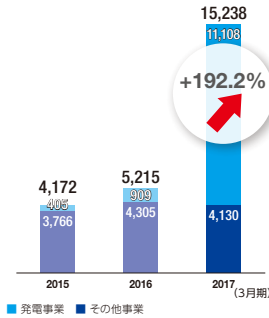
2014年12月 週刊東洋経済 「本当に頼れる管理会社ランキング」

東京・埼玉・神奈川を中心に、当社グループが分譲するマンションの管理を行いながら、総合管理事業を主軸としているのが、グループ企業である株式会社レーベンコミュニティです。同社は2006年、ISO9001の認証を取得し、常に管理サービスの品質向上を図ってきました。更に管理員が代わってもサービスの品質基準を維持することなどを目的に、ISO9001のオリジナル発展形「サービス品質管理システム(SQMS®)」を構築し、あらゆる層のお客様の信頼に応えています。2014年には「週刊東洋経済」が管理員のスキルや災害対応、管理組合へのサポート面などを検証した「本当に頼れる管理会社ランキング」で、総合2位を獲得しました。

発電事業・その他事業

当期レビューと戦略

売上高
(百万円)



メガソーラー発電事業第1号案件のLS塩谷発電所



2016年に竣工したLS桜川Ⅲ発電所

■ 発電事業 ■ その他事業

当社グループは、再生可能エネルギーを活用した発電事業を全国で行っています。このほか、連結子会社のタフコが融資回収業務を、同じくレーベンコミュニティがリハビリ特化型デイサービス事業を、同じく日興タカラコーポレーションが建設請負事業を行っています。加えて当社グループの事業には、不動産販売代理受託、投資運用業等もあります。

なかでも発電事業では、事業開始から4期目を迎えた当期、出力ベースで計約80MWのメガソーラー発電施設が稼働しています。

また2016年6月には、連結子会社のタカラアセットマネジメントが資産の運用を受託する「タカラレーベン・インフラ投資法人」が、東京証券取引所のインフラファンド市場に第1号案件として上場しました。

当期は、発電事業における売電収入が施設の増加に伴って伸びたほか、建設請負や大規模修繕工事の受注も堅調に推移しました。その結果、当期における発電事業の売上高は11,108百万円(前年同期比1,122.0%増)となりました。またその他事業の売上高は4,130百万円(前年同期比4.1%減)となりました。

今後も発電事業・その他事業においては、今日まで培ってきた知識と経験を活かしながら、当社グループのコア事業である不動産販売事業にとらわれない、多角的な収益源の構築を図っていきます。

2020年3月末 200MW稼働の目標達成に向けて
新たなメガソーラー発電施設の建設も順調に進行

メガソーラー発電施設の状況

2016年3月末	約51MW稼働済
2016年6月2日	17.88MW インフラファンドへ売却
2016年9月末	約61MW稼働済*
2017年3月末	約80MW稼働済*
2020年3月末	目標200MW稼働*

*売却分含む

当社グループは2013年よりメガソーラー発電事業に参入しています。自然エネルギーを活用した事業の更なる発展と拡大を目的とし、メガソーラー発電による発電施設を中心に投資する投資法人の設立、上場も果たしました。2016年にLS那須那珂川発電所(発電出力19.8MW)が竣工するなど、施設は着々と増え、2017年3月末現在、全国で31カ所(発電出力合計約80MW)が稼働中です。新たにLS塩谷2発電所などの建設も進んでおり、鹿児島や島根の施設の稼働を予定しています。これからも安定的な発電、低いランニングコスト、環境負荷の低減に配慮しながら、2020年3月末に発電出力合計200MWの達成が目標です。

サステナビリティ

CSR

当社グループが掲げるビジョンは「幸せを考える。幸せをつくる。」。住まいづくりを通じ、人と暮らしの幸せを追求するだけでなく、地域と社会の幸せについて考え、災害時などにも安心して暮らせる街づくりに貢献します。また明日の幸せについて考え、地球にやさしい持続的な環境づくりに貢献します。

社会貢献活動

スポーツへの協賛

プロ野球「東北楽天ゴールデンイーグルス」のスポンサーとして冠試合を開催。また、Jリーグ「カターレ富山」の公式戦ホームゲームに富山県内の小学生を無料招待しています。

地域イベントへの協賛

「会津全国煙火競演会」（福島県）や「TSK（高崎市青年商業者研究会）キッズ広場withゴム動力自動車コンテスト」（群馬県）などに協賛。地域の皆様とともにイベントを盛り上げています。

「もっとあったらいいな」プロジェクト

住まいのアイデア実現システム

住まいをもっと快適で使いやすく。一般の方々の日常にあるアイデアを集め、当社の「レーベンラボ・エシカルアクション」*でサポート。当社が製品化を図り、これからの住宅に活かしています。

「自助共助」プロジェクト

太陽光マンションによる災害時給水、給電生活支援システム

当社の太陽光発電マンションでは、その住民だけでなく周辺住民向けにも災害時の電力や生成飲料水の確保を目指す、新たな災害時共助型マンションの実現に取り組んでいます。

「個人防災キット」プロジェクト

防災意識を高める個人防災キット普及活動

おしゃれに、スマートに、いつもそばに置いておけるよう、個々のT・P・Oに合わせデザイン性を工夫した防災キットの開発・普及に取り組んでいます。

*「LEBEN LABO ETHICAL ACTION」はタカラレーベンが「社会にもっと良いこと」を提供していくために始めた当社独自の取り組みです。

環境への取り組み

メガソーラー発電

当社の発電事業は、建物の建設に向かない用地や遊休地等をメガソーラー発電で有効活用し、社会貢献の一環ともなっています。

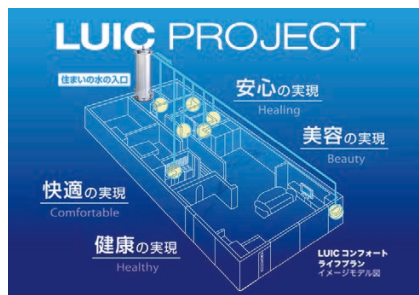
太陽光発電マンション

太陽光発電マンションはCO₂排出量削減に貢献しながら、光熱費の削減や災害緊急時の電力供給にも役立ちます。

当社の「ソラパワプロジェクト」では、光熱費を従来比1/2未満に抑えることを目的に、土地購入時から太陽光発電等のエネルギーシステム導入を前提として、分譲マンションの企画・設計・建設を進めています。

「ルイックプロジェクト」

人間の身体、そして生活のすべての基本となる“水”へのこだわりを住まいに反映し、ハード面とともにソフト面でも理想の暮らし方を追求。ウォーターシステムを健康・美容・快適さ・安心の面から工夫し、高性能浄水システムや超微細気泡温浴などを取り入れて、赤ちゃんやお年寄りなど「暮らしの中の弱者」に一層貢献しています。



「ルイックプロジェクト」はウォーターシステムから、今までにない、健やかな暮らしと環境を守る理想の住まいを提供しています。

リスク情報

当社グループの経営成績、株価及び財務状況等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、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

地震等の天災について

地震等の天災により、当社及び当社発注先の建設会社等に直接被害があった場合、建設会社において建築資材の調達が困難になった場合等、工事遅延及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ります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、金利動向等の影響を受け、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、お客様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的になった場合には、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。

競争等の影響について

当社グループは、不動産分譲事業を全国で展開しておりますが、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及び想定価格での販売が困難となる等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おりますが、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。

訴訟等の可能性について

マンション建設にあたっては、様々な観点から慎重な検討を行っておりますが、建物の取壊、土壌汚染等による訴訟の発生及びこれらに起因する建築計画の変更等が、発生する可能性があります。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。

個人情報について

当社グループは、マンション等の販売、管理に関し多量の個人情報を取り扱っております。個人情報の取り扱い及び管理については、個人情報漏洩防止ソフトの導入、規程の整備、社員向けマニュアルの作成、研修を行う等、細心の注意を払っておりますが、万一個人情報が漏洩した場合には、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。

コーポレート・ガバナンス

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、多様なステークホルダーの声を事業に反映し、企業としての責任を自覚し、健全かつ効率的で安定した企業活動を実現してまいります。

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、法令及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おります。

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継続企業の実現に結びつくものと考えております。

更に、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牽制の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

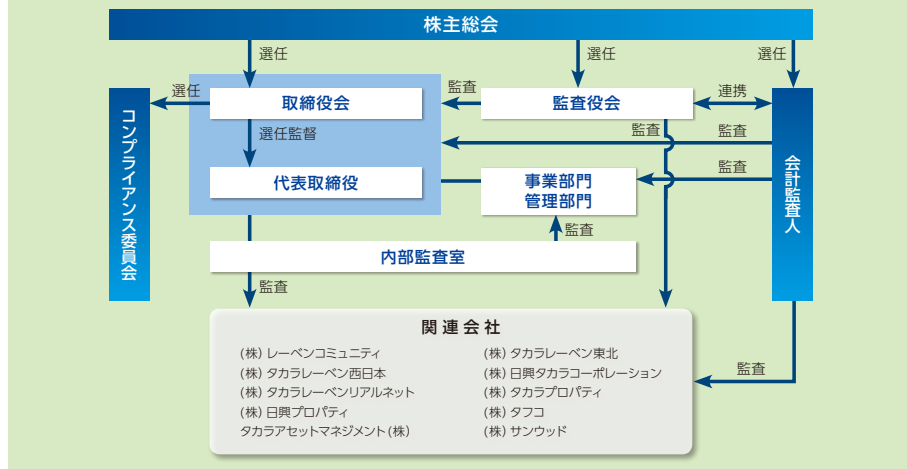
取締役会

当社の取締役は10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おります。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おります。

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・監督しております。

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おります。

コーポレート・ガバナンス体制図



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、更なる意思決定の迅速化と業務執行の強化を図っております。

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度開催しております。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ふ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おります。また、その内容は必要に応じ取締役会に上呈しております。

監査役会

当社の監査役は3名(全員が社外監査役)で、全員を独立役員に指定し、監査役会は原則として月に1回開催しております。各監査役は独立しつつも緊密な連絡・連携体制を確立しており、内部監査部門及び会計監査人とも連携を図っております。

各監査役は、監査役会が定めた監査方針、監査計画等に従い、取締役会ほか重要会議への出席、重要書類の閲覧、職務執行状況の聴取、重要拠点の監査を実施しております。また会計監査人が適正な監査を行っているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況等について、報告・説明を受け、各種計算書類等の監査を行っております。

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確かな指導・助言を受けてきたことから、選任しております。	28回/29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、選任しております。	29回/29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、選任しております。	—

*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ております。

内部監査室

当社は、専任者2名の内部監査室を独立した組織として設置しております。内部監査室は監査計画に基づき、主に内部統制システムの有効性に係る監査を実施しております。その結果を「監査報告」として取締役会で随時報告し、社内全体に周知を図るとともに、内部牽制の役割を担っております。

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おります。その限度額は年額600百万円(ただし、使用人分給とは含まない)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300百万円とすることが、株主総会で決議されております。

また監査役の報酬は、株主総会で年額60百万円以内と決議されております。

取締役および監査役の報酬等の額 (2017年3月31日現在)

地位	人数(名)	報酬額(百万円)
取締役	11	541
監査役	4	31
合計	15	573

役員紹介 (2017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)



専務取締役
岡部 剛

1998年 8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 (現任)
2017年 4月 専務取締役
兼 執行役員投資開発本部長 (現任)



常務取締役
手島 芳貴

1997年 3月 当社入社
2014年 8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
2017年 4月 常務取締役
兼 執行役員開発本部長 (現任)



常務取締役
原 忠行

2002年 8月 当社入社
2016年 4月 株式会社日興タカラコーポレーション
取締役 (現任)
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 (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 4月 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
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 (現任)



取締役
高荒 美香

2000年 1月 当社入社
2015年 4月 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 営業企画室長
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 (現任)
2017年 6月 株式会社タカラレーベン東北 取締役 (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
1997年 6月 株式会社隆栄 代表取締役
2004年 6月 ライベスト株式会社 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 財団法人日本フレシット
カンセンリグ協会 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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
百万円						
会計年度:						
売上高	¥55,191	¥64,907	¥71,963	¥76,956	¥76,268	¥103,599
売上総利益	13,490	14,378	18,199	18,311	17,835	21,869
営業利益	5,930	6,361	9,798	9,257	7,563	10,349
経常利益	5,071	5,792	9,181	8,540	6,708	9,496
当期純利益	3,681	4,074	5,869	5,718	4,308	6,107
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,464	875	22,996	△8,155	2,428	22,644
投資活動によるキャッシュ・フロー	△792	△1,590	△4,567	△7,998	△19,816	△27,540
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,685	1,229	△366	6,314	19,663	6,129
設備投資額	805	1,658	4,163	8,095	22,756	20,814
減価償却費	319	356	437	717	1,192	2,397
会計年度末:						
総資産	70,277	75,013	95,891	101,738	129,744	139,874
流動資産	50,919	55,932	72,524	67,319	75,753	86,585
現金及び預金	17,394	17,911	35,964	26,281	28,515	29,780
たな卸資産	30,294	35,376	33,445	35,345	40,208	42,048
販売用不動産	7,430	2,067	1,156	4,901	4,073	9,658
仕掛不動産	22,863	33,308	32,288	30,444	36,134	32,390
固定資産	19,357	19,081	23,366	34,400	53,945	53,237
純資産	21,138	24,147	27,138	31,189	33,677	36,792
有利子負債	32,390	35,096	37,765	48,812	70,396	79,864
1株当たり情報:						
1株当たり当期純利益 (円)	29.12	33.61	50.64	50.61	38.99	56.14
1株当たり純資産 (円)	170.83	201.90	237.53	279.11	304.71	339.29
1株当たり配当金 (円)*	13.0	15.0	5.0	6.0	13.0	15.0
経営指標 (%):						
ROE	18.6	18.0	22.9	19.7	13.3	17.4
ROA	5.6	5.6	6.9	5.8	3.7	4.5
売上高営業利益率	10.7	9.8	13.6	12.0	9.9	10.0
負債比率 (倍)	2.3	2.1	2.5	2.3	2.9	2.8
流動比率 (%)	136.3	192.7	192.3	194.6	176.7	171.5
たな卸資産回転率 (回/年)	1.9	2.0	2.1	2.2	2.0	2.5
自己資本比率	30.1	32.2	28.2	30.6	25.8	26.2
配当性向 (%)	11.2	11.2	9.9	11.9	33.3	26.7

*2012年3月期期末配当金の内訳は、普通配当7円と記念配当2円です。

※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おります。2014年3月期及び2015年3月期の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おります。それにあわせ、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おります。

連結貸借対照表

3月31日現在

	百万円	
	2016	2017
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	¥ 28,515	¥ 29,780
受取手形及び売掛金	963	1,331
販売用不動産	4,073	9,658
販売用発電施設	—	7,885
仕掛販売用不動産	36,134	32,390
未成工事支出金	116	15
繰延税金資産	62	99
その他	5,924	5,549
貸倒引当金	△38	△124
流動資産合計	75,753	86,585
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	14,725	17,742
減価償却累計額	△3,516	△3,506
建物及び構築物(純額)	11,209	14,235
機械装置及び運搬具	13,399	5,125
減価償却累計額	△996	△525
機械装置及び運搬具(純額)	12,402	4,600
工具、器具及び備品	152	148
減価償却累計額	△117	△93
工具、器具及び備品(純額)	35	55
土地	24,750	23,821
リース資産	243	231
減価償却累計額	△114	△144
リース資産(純額)	129	87
建設仮勘定	710	4,346
有形固定資産合計	49,237	47,146
無形固定資産		
のれん	1,006	889
リース資産	76	42
その他	428	459
無形固定資産合計	1,512	1,391
投資その他の資産		
投資有価証券	379	1,228
長期貸付金	49	31
繰延税金資産	60	72
その他	2,728	3,375
貸倒引当金	△22	△9
投資その他の資産合計	3,195	4,699
固定資産合計	53,945	53,237
繰延資産	45	51
資産合計	¥129,744	¥139,874

	百万円	
	2016	2017
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	¥ 12,037	¥ 12,173
短期借入金	7,412	16,490
1年内償還予定の社債	—	60
1年内返済予定の長期借入金	12,410	13,098
リース債務	93	51
未払法人税等	1,113	2,976
前受金	3,110	2,234
賞与引当金	297	323
完成工事補償引当金	330	405
繰延税金負債	786	269
その他	5,267	2,399
流動負債合計	42,859	50,482
固定負債		
長期借入金	50,147	48,439
社債	200	1,640
リース債務	131	85
役員退職慰労引当金	32	56
退職給付に係る負債	307	331
資産除去債務	21	22
繰延税金負債	555	39
その他	1,811	1,984
固定負債合計	53,207	52,599
負債合計	96,066	103,081
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,819	4,819
資本剰余金	4,817	4,817
利益剰余金	29,011	32,970
自己株式	△5,100	△5,976
株主資本合計	33,548	36,630
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金	△11	4
その他の包括利益累計額合計	△11	4
新株予約権	140	157
純資産合計	33,677	36,792
負債純資産合計	¥129,744	¥139,874

連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

	百万円	
	2016	2017
売上高	¥76,268	¥103,599
売上原価	58,433	81,729
売上総利益	17,835	21,869
販売費及び一般管理費	10,272	11,520
営業利益	7,563	10,349
営業外収益		
受取利息	3	15
受取配当金	4	27
受取手数料	93	106
持分法による投資利益	65	36
雑収入	96	65
営業外収益合計	262	252
営業外費用		
支払利息	996	1,036
雑損失	121	69
営業外費用合計	1,117	1,105
経常利益	6,708	9,496
特別利益		
新株予約権戻入益	—	13
特別利益合計	—	13
特別損失		
減損損失	—	651
工事補償損失	252	170
事務所移転費用	—	95
関係会社清算損	—	45
特別損失合計	252	963
税金等調整前当期純利益	6,456	8,547
法人税、住民税及び事業税	1,508	3,519
法人税等調整額	639	△1,080
法人税等合計	2,148	2,439
当期純利益	4,308	6,107
親会社株主に帰属する当期純利益	¥ 4,308	¥ 6,107

連結包括利益計算書

	百万円	
	2016	2017
当期純利益	¥4,308	¥6,107
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△42	16
その他の包括利益合計	△42	16
包括利益	4,266	6,124
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,266	6,124

連結株主資本等変動計算書

	百万円								
	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	¥26,251	¥△4,806	¥31,081	¥ 30	¥ 30	¥ 77	¥31,189
当期変動額									
剰余金の配当			△886		△886				△886
親会社株主に帰属する当期純利益			4,308		4,308				4,308
自己株式の取得				△970	△970				△970
自己株式の処分		55		36	92				92
自己株式の消却		△640		640	—				—
利益剰余金から資本剰余金への振替		584	△584		—				—
持分法の適用範囲の変動			△78		△78				△78
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△42	△42	63	20
当期変動額合計	—	—	2,760	△293	2,466	△42	△42	63	2,487
当期末残高	¥4,819	¥4,817	¥29,011	¥△5,100	¥33,548	¥△11	¥△11	¥140	¥33,677

	百万円								
	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		—				—
持分法の適用範囲の変動					—				—
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

連結キャッシュ・フロー計算書

	百万円	
	2016	2017
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	¥ 6,456	¥ 8,547
減価償却費	1,192	2,397
減損損失	—	651
のれん償却額	117	117
引当金の増減額(△は減少)	232	197
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	51	24
受取利息及び受取配当金	△7	△43
新株予約権戻入益	—	△13
株式報酬費用	155	291
支払利息	996	1,036
売上債権の増減額(△は増加)	△30	△367
営業貸付金の増減額(△は増加)	33	85
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,600	12,529
仕入債務の増減額(△は減少)	2,013	136
前受金の増減額(△は減少)	△1,036	△875
その他	△1,756	568
小計	5,817	25,283
利息及び配当金の受取額	7	43
利息の支払額	△1,032	△942
法人税等の支払額	△2,364	△1,739
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,428	22,644
投資活動によるキャッシュ・フロー		△202
定期預金の預入による支出	△135	—
定期預金の払戻による収入	176	171
短期貸付金の増減額(△は増加)	4	8
有形固定資産の取得による支出	△19,739	△23,860
有形固定資産の売却による収入	16	—
無形固定資産の取得による支出	△23	△62
投資有価証券の取得による支出	△200	△832
関係会社株式の売却による収入	84	—
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
その他	0	△6
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,816	△27,540
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)	2,670	9,077
長期借入れによる収入	41,201	42,456
長期借入金の返済による支出	△22,256	△43,477
社債の発行による収入	200	1,477
社債の償還による支出	△200	—
リース債務の返済による支出	△96	△118
自己株式の取得による支出	△970	△1,754
配当金の支払額	△884	△1,531
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,663	6,129
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,275	1,233
現金及び現金同等物の期首残高	26,114	28,390
現金及び現金同等物の期末残高	¥28,390	¥29,623

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
1994年	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
2001年	JASDAQ上場
2001年	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
2004年	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
2004年	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
2006年	株式会社リライブルレーベンを「株式会社タカラライブネット」に商号変更
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
2011年	「株式会社タカラライブネット」の株式譲渡に伴い非子会社化
2012年	新マンションブランド「LEBEN」発表
2012年	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	メガソーラー事業開始
2013年	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
2013年	「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
2014年	東北営業所開設
2014年	「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
2014年	「株式会社日興建設」を子会社化
2015年	東北営業所を廃止
2015年	「株式会社ライブネットホーム（現 タカラレーベン東北）」を子会社化、宮城県仙台市に移転
2015年	「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
2016年	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
2016年	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
2017年	札幌営業所開設
2017年	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
2017年	千代田区丸の内鉄鋼ビルディングに本社移転

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 (2017年3月31日現在)	4,819百万円
売上高 (2017年3月期)	103,599百万円
従業員数 (2017年3月31日現在)	265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 (2017年5月末現在)

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)
株式会社タフコ	(東京都千代田区)
タカラアセットマネジメント株式会社	(東京都千代田区)
株式会社サンウッド	(東京都港区)

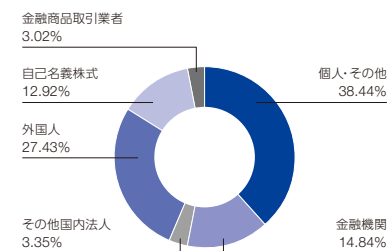
株式情報

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
発行済株式の総数 (2017年3月31日)	124,000,000株
1単元株式数	100株
株主数 (2017年3月31日)	18,284名

大株主の状況(上位10位) (2017年3月31日)

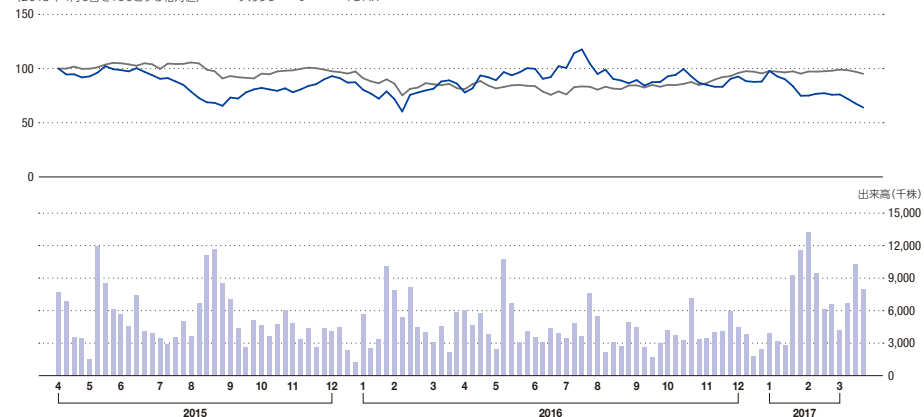
株主名	持株数 (千株)	株式保有比率 (%)
村山 義男	25,633	20.67
株式会社タカラレーベン	16,022	12.92
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,486	2.81
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,225	2.60
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR FMSF- FRANKLIN MUTUAL FINANCIAL SERVICES FUND	2,419	1.95
有限会社 村山企画	2,000	1.61
CITIBANK EUROPE PLC, UK BR-STANDARD LIFE INVESTMENTS STRATEGIC BOND FUND	1,818	1.47
THE BANK OF NEW YORK 133612	1,750	1.41
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	1,580	1.27
THE BANK OF NEW YORK 133524	1,452	1.17

所有者別株式分布状況 (2017年3月31日)



タカラレーベン株価の推移

(2015年4月6日を100とする相対値) — タカラレーベン — TOPIX





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

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