

# 第47期 報告書

2018年4月1日>>2019年3月31日

株式会社タカラレーベン

証券コード：8897（東証第一部）



幸せを考える。幸せをつくる。



## ライフスタイルの変化に対応し、常識にとらわれない提案を実行

皆さまには、益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。また日頃より格別のご支援とご厚情を賜り、誠にありがとうございます。

当社が属する不動産分譲市場では、マンション建築コストの高騰による販売価格の高止まりにより、販売進捗の好不調の二極化が進んでおります。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、エンドユーザーのライフスタイル毎に変化が見られており、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。地方中核都市においては、コンパクトシティ化の流れもあり、引き続きアクティブシニア層を中心に高い需要があり、堅調に推移いたしております。このような多様化する様々なライフスタイルに対して、当社は「ライフスタイルに、新常識を。」をスローガンに掲げ、これまでの常識にとらわれない、変化するライフスタイルニーズに適合するマンションを新常識としてお客さまに提案してまいります。

## 安定収益の確保を推進

2018年の全国マンション発売戸数は、首都圏での発売戸数が若干増加した影響で、4年ぶりに8万戸台となりました。そのような中、当社は事業主別発売戸数ランキングで8位となり、過去最高順位を記録するとともに、6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おります。

このような状況下におきまして、当社は、2018年5月14日に中期経営計画を刷新しました。中期経営計画の初年度にあたる当事業年度は、不動産販売事業の一つである流動化事業において、投資額・売却額ともに計画を上回る結果となり、当事業年度の業績に大きく貢献するだけでなく、投資と回収サイクルの良い流れを構築することができました。

引き続き、外部環境や内部環境の様々な変化に迅速かつ的確に対応することにより、安定収益の確保を進めてまいります。

## 時代背景を的確にとらえたお客さま重視の経営を目指して

株主の皆さまへの還元につきましては、配当性向で25～30%と掲げ、2020年3月期における配当金は、年間19円を計画しております。

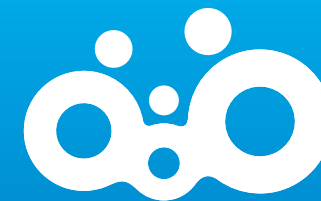
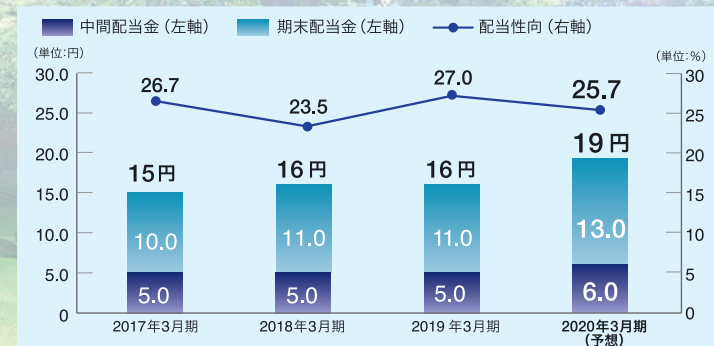
今後も一貫したコンセプトである「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」を常に心がけながら、「幸せを考える。幸せをつくる。」を企業ビジョン、また、「感動する心・誠実な姿勢・実行する力」を企業ミッションとし、時代背景を的確にとらえた商品企画に取り組み、お客さまを重視した企業活動を推進してまいります。

株主の皆さまにおかれましては、今後とも、タカラレーベングループに対する一層のご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

代表取締役

島田 和 一

## 配当金および配当性向



## 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。

## CONTENTS

株主の皆さまへ	01	TOPICS	07
連結財務ハイライト	03	グループ会社紹介	09
各事業報告	05	会社概要/株式情報	10
第48期(2020年3月期)の計画	06		

# 連結財務ハイライト

(単位：百万円)

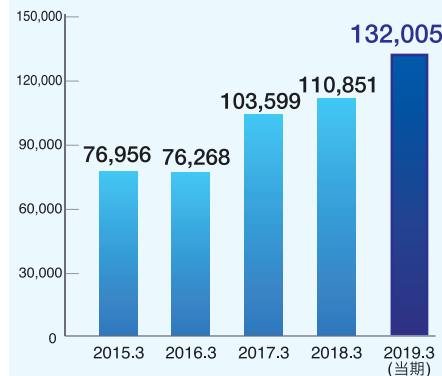
	2018年3月期	2019年3月期	増減率
売上高	110,851	132,005	19.1%
不動産販売事業	79,341	104,823	32.1%
不動産賃貸事業	5,472	5,829	6.5%
不動産管理事業	4,000	4,512	12.8%
発電事業	18,239	10,794	△40.8%
その他事業	3,797	6,045	59.2%
売上原価	85,072	105,119	23.6%
売上総利益	25,779	26,886	4.3%
販売費及び一般管理費	13,182	16,839	27.7%
営業利益	12,597	10,046	△20.3%
経常利益	11,792	9,027	△23.4%
親会社株主に帰属する当期純利益	7,367	6,426	△12.8%

## ▶ 決算のポイント

- 流動化事業の進展により、売上高は増加しております
- 販売費及び一般管理費の増加により、減益となりました  
(販売戸数増加に伴う販売経費の増加、働き方改革に伴う人事制度改定で人件費が増加)

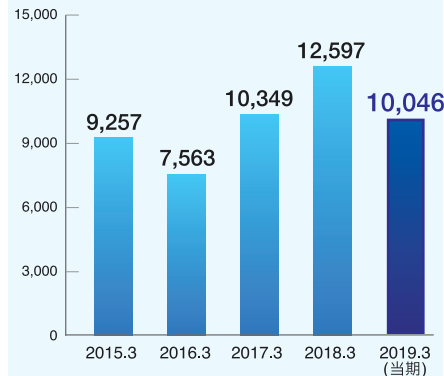
## 売上高

(単位：百万円)



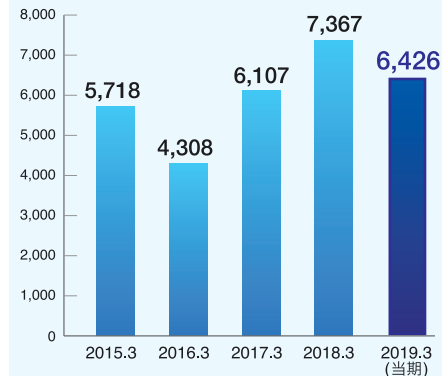
## 営業利益

(単位：百万円)



## 親会社株主に帰属する当期純利益

(単位：百万円)



(単位：百万円)

	2018年3月末	2019年3月末	増減率
流動資産	102,931	98,512	△4.3%
現金及び預金	29,223	21,165	△27.6%
たな卸資産	68,438	68,681	0.4%
販売用不動産	20,279	18,821	△7.2%
販売用発電施設	4,090	—	—
仕掛販売用不動産	44,068	49,860	13.1%
固定資産	74,618	86,286	15.6%
資産合計	177,588	184,893	4.1%
流動負債	56,876	58,539	2.9%
支払手形及び買掛金	15,786	7,790	△50.6%
借入金(短期・一年内)	31,227	37,575	20.3%
固定負債	77,804	78,619	1.0%
長期借入金	75,015	73,882	△1.5%
負債合計	134,681	137,158	1.8%
純資産	42,907	47,734	11.3%
資本金	4,819	4,819	—
負債純資産合計	177,588	184,893	4.1%

## ▶ 決算のポイント

- 順調な販売進捗による完成在庫の減少により、販売用不動産が減少しております
- 用地仕入れが順調に進んでいるため、仕掛販売用不動産は増加しております

(単位：百万円)

	2018年3月期	2019年3月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,869	22,428
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,463	△34,347
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,012	3,427
現金及び現金同等物の期末残高	29,042	20,642

# 各事業報告

## 不動産販売事業



### 新築分譲マンション

新築分譲マンション事業において、前期比37戸の増加となる1,656戸の引渡しを行いました。  
また、翌期引渡し分の期初時点の契約戸数は792戸となり、前期比264戸と、大幅な増加となりました。



レーベン米沢 THE MID SQUARE      レーベン松山一番町 THE TOWER

引渡戸数 **1,656**戸      売上高 **57,203**百万円

### 2018年 全国マンション供給戸数ランキング

過去最高順位となる **第8位**

6年連続のランキングトップ10入り  
(株式会社不動産経済研究所調べ)

### 新築戸建

引渡戸数 **131**戸      売上高 **8,817**百万円

### リニューアル再販

総戸数41戸の1棟リニューアル案件を仕入れるなど仕入活動が順調に進捗いたしました。

仕入戸数 **257**戸      売上高(売却収入) **3,305**百万円

### 流動化

投資額、売却額ともに計画を上回る結果となり、投資と回収サイクルの良い流れを構築しております。特に、売却実績につきましては、当期の業績に大きく貢献いたしました。

投資額 **34,147**百万円

売却額 **33,502**百万円



中目黒ハイツ

## 不動産賃貸事業

リニューアル再販、流動化事業の順調な仕入れに伴う、賃貸収入の積み上がりにより、売上高は5,829百万円となりました。  
引き続き、全国的な収益不動産の開発、取得を進めてまいります。



## 発電事業

3期連続となるタカラレーベン・インフラ投資法人への施設売却を実施いたしました。2019年2月にLS広島三原発電所が発電を開始し、累計発電規模は約119MWとなっております。



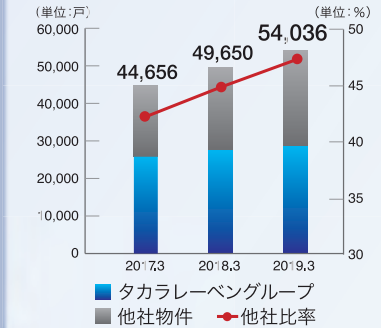
稼働済施設数 **40**施設      発電規模 **約119**MW  
※売却分を含む



LS広島三原発電所

## 不動産管理事業

### マンション管理戸数実績



管理戸数が54,036戸と、順調に増加しており、グループ外の比率も上昇しております。当期は初のタワーマンションの大型リプレースを受託いたしました。

## その他事業

その他事業は、フィービジネスや、工事収入などが中心となっております。運用資産残高の積み上がりによる運用報酬の増加や、リニューアル再販事業における1棟物件の工事収入が大きく増加をしております。



## 第48期(2020年3月期)の計画

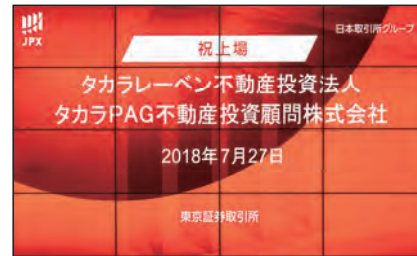
	2019年3月期 実績	2020年3月期 計画	増減率
売上高	132,005	160,000	21.2%
売上総利益	26,886	31,500	17.2%
営業利益	10,046	13,000	29.4%
経常利益	9,027	11,800	30.7%
親会社株主に帰属する当期純利益	6,426	8,000	24.5%

# TOPICS

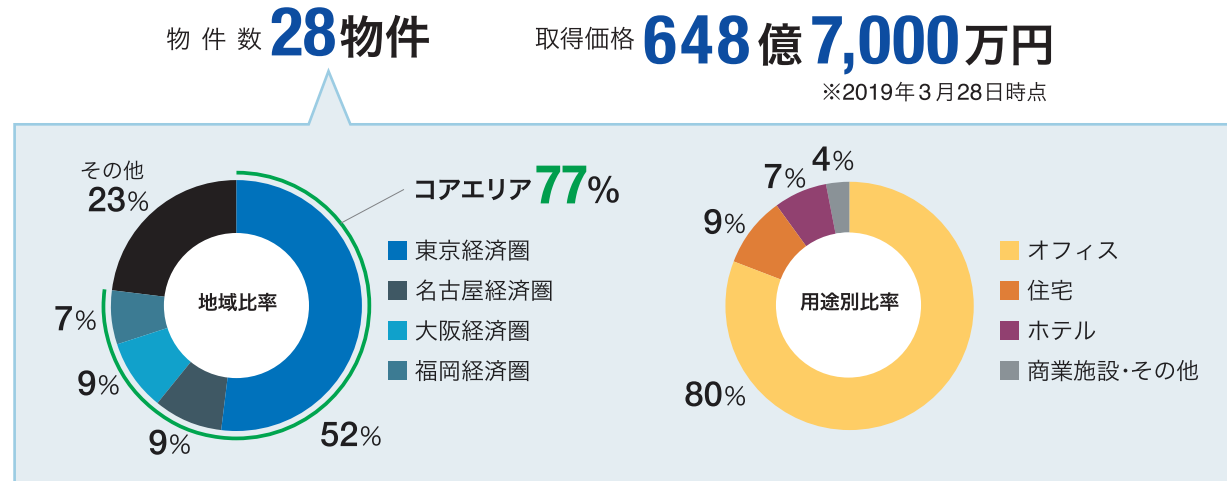
## タカラレーベン不動産投資法人 上場

2018年7月、REIT市場に総合型REITとなる「タカラレーベン不動産投資法人」が上場いたしました。

現在は、オフィスの割合が一時的に多くなっておりますが、今後、当社が開発したレジデンスやホテル等の売却を計画しております。



### ■ポートフォリオサマリー



### ■資産運用額

「タカラレーベン不動産投資法人」が上場したことを受け、当社グループでは、「インフラファンド」、「J-REIT」、「私募ファンド」の3つを運用しております。

中期的運用目標として、3,000億円を掲げ、流動化事業を伸展させつつ、資産規模を拡大してまいります。



## CSR活動への取り組み

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、事業を通じたCSR活動に取り組むことで社会課題の解決と持続可能な開発目標（SDGs）達成に貢献し、持続的な発展を目指します。

### ■CSR重要テーマと重要課題

CSR重要テーマ	重要課題	関連するSDGs
<b>価値あるライフスタイルの創造</b> 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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●生活の多様化・グローバル化への対応</li> <li>●少子高齢化・人口減少に伴うビジネスモデルの変化への対応</li> </ul>	
<b>コミュニティの形成</b> 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、皆さまと共に発展します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市開発・街づくり</li> <li>●コーポレートガバナンス体制の構築と維持</li> <li>●コンプライアンスの推進</li> <li>●従業員の健康管理</li> <li>●多様な人材の活躍推進</li> </ul>	
<b>高品質で快適な空間の提供</b> 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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●安心・安全な製品とサービスの提供</li> <li>●お客さま満足度の向上</li> <li>●建物価値の向上</li> </ul>	
<b>環境・文化の醸成</b> 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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●環境・文化に配慮した建物と空間の提供</li> <li>●地球温暖化への対応</li> <li>●再生可能エネルギーへの取り組み</li> <li>●資源の有効活用</li> <li>●災害への対応</li> </ul>	

### ■タカラレーベングループ CSRレポートの発行

持続可能な社会の構築のため、タカラレーベングループが果たすべき責任・取り組みについて、ステークホルダーの皆さまにご理解いただくとともに、社内外とのコミュニケーションを図ることを目的としてCSRレポートを発行しています。



### ■コーポレートサイト CSRページの刷新

2019年3月にはコーポレートサイト内のCSRページを刷新しました。今後は情報量を増やし、さらに充実させていく予定です。



## グループ会社紹介



### 不動産販売事業

新築分譲マンションの企画・開発・販売などをコアとする事業で、当社グループ売上高の約8割を占めています。また戸建分譲や、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。全国各地で取得した賃貸物件でファンドを組成し、2018年7月にはREIT市場への上場を果たしました。

### 不動産管理事業

不動産の管理・運営を行う事業。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、他社が手がけた物件の管理も積極的に受託しています。

### 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、安定収入を得る事業。再生可能エネルギーを利用して電気を生み出すことで、社会貢献の役割を担っています。

### その他事業

建設の請負、大規模修繕工事の受注やファンドの運用などを行っています。

株式会社レーベンコミュニティ  
株式会社タカラレーベン東北  
株式会社タカラレーベン西日本  
株式会社日興タカラコーポレーション

株式会社タカラレーベンリアルネット  
株式会社レーベンゼストック  
株式会社タカラプロパティ  
株式会社レーベントラスト\*

※2019年6月に株式会社日興プロパティから商号変更を行いました。

タカラアセットマネジメント株式会社  
タカラPAG不動産投資顧問株式会社  
株式会社サンウッド

## タカラレーベングループのシンボルマーク



### ■ ハーモニックサークル

タカラレーベングループのシンボルマーク「ハーモニックサークル」は、「お客さま」「パートナー」「従業員」を表す3つの輪が、お互いに結びつき、支え合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様子を示しています。3つの輪が共鳴し合い、「幸せを考える。幸せをつくる。」というビジョンを実現したいという想いの表れでもあります。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。

## 会社概要

### 会社概要

会社名：株式会社タカラレーベン  
英訳名：Takara Leben Co., Ltd.  
代表者：代表取締役 島田 和一  
設立：1972年(昭和47年)9月  
上場市場：東京証券取引所市場第一部  
(コード：8897)

資本金：4,819百万円

従業員数：296名(単体)  
892名(連結)

※2019年3月31日現在

所在地：東京都千代田区丸の内1丁目8番2号  
(本社) 鉄鋼ビルディング16階

事業内容：自社ブランドマンション分譲事業及び賃貸事業、発電事業等

### 役員情報 (2019年6月26日現在)

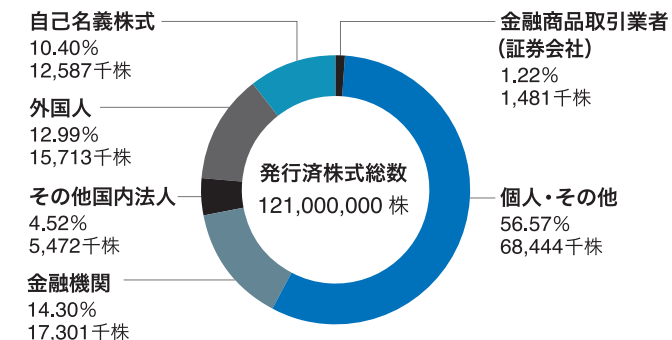
取締役会長：村山 義男  
代表取締役兼CEO兼社長執行役員：島田 和一  
取締役兼COO兼副社長執行役員：清水 一孝  
取締役兼専務執行役員：手島 芳貴  
取締役兼常務執行役員：吉田 正広  
取締役兼CFO兼執行役員：山本 昌  
取締役兼執行役員：秋澤 昭一  
取締役兼執行役員：高荒 美香  
取締役(非常勤)：岡部 剛  
取締役(非常勤)：原 忠行  
取締役(社外)：信田 仁  
取締役(社外)：笠原 克美  
取締役(社外)：川田 憲治  
常勤監査役(社外)：遠藤 誠  
常勤監査役(社外)：本間 朝美  
監査役(社外)：木村 俊治

## 株式情報

### 株式の状況 (2019年3月31日現在)

発行可能株式総数	248,000,000 株
発行済株式総数	121,000,000 株
自己株式数	12,587,307 株
単元株式数	100 株
株主総数	44,450 名

### 所有者別株式分布状況



### 大株主

株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
村山 義男	25,633	21.18
株式会社タカラレーベン	12,587	10.40
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,806	3.97
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	2,482	2.05
有限会社村山企画	2,000	1.65
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	1,807	1.49
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,688	1.40
JP MORGAN CHASE BANK 385151	1,318	1.09
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,260	1.04
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口1)	1,229	1.02

## 株主優待

当社は株主の皆さまへの利益還元を会社の最重要課題の一つと位置づけています。その原則のもと、さらに成長を継続していくうえで重要な内部留保を適切に確保しつつ、業績に応じた安定的な配当を継続していきます。また、毎年3月31日現在の株主名簿および実質株主名簿に記載または登録された当社株式1単元（100株）以上保有の株主の皆さまに、お米券を贈呈いたします。



100株以上～500株未満  
お米券1枚（1kg分）

500株以上～1,000株未満  
お米券3枚（3kg分）

1,000株以上  
お米券5枚（5kg分）

## IR情報サイトのご案内

当社ホームページの「IR情報」では、最新のIRニュースや株式情報などをご覧いただけます。

IR情報 <https://www.leben.co.jp/ir/>

### 主な内容

中期経営計画  
個人投資家の皆さまへ  
IRニュースリリース

### IRライブラリ

決算短信  
決算説明資料  
報告書  
有価証券報告書  
ファクトブック  
アニュアルレポート

### 株式情報

株式基本情報  
株主総会

### 業績ハイライト

IRスケジュール  
コーポレート・ガバナンス  
情報開示方針  
電子公告  
株価情報 など



## 株式事務のお取り扱いについて（2019年3月31日現在）

事業年度： 4月1日から翌年3月31日まで

基準日： 定時株主総会の議決権：3月31日

配当の基準日： 9月30日及び3月31日

定時株主総会： 毎年6月

単元株式数： 100株

計算書類掲載HP： <https://www.leben.co.jp>

株主名簿管理人： 三井住友信託銀行株式会社  
〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

●事務のお取扱所  
〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号  
三井住友信託銀行株式会社  
証券代行部  
フリーダイヤル：0120-782-031（9:00～17:00）

●住所変更、単元未満株式の買取・買増等のお申出先について  
株主様の口座のある証券会社にお申し出ください。  
なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました株主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申し出ください。

●未払い配当金の支払いについて  
株主名簿管理人である三井住友信託銀行株式会社にお申し出ください。

●株主様のご住所・お名前に関する文字について  
株券電子化実施に伴い、株主様のご住所・お名前の文字に、株式会社証券保管振替機構（ほふり）が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合は、その全部または一部をほふりが指定した文字またはカタカナに変換して、株主名簿にご登録いたしております。このため、株主様にご送付する通知物の宛先が、ほふりが指定した文字に置換えられる場合がありますのでご了承ください。株主様のご住所・お名前として登録されている文字については、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

## 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16F

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



含有する石油系溶剤を植物油溶剤に100%置き換えたNON-VOC（揮発性有機化合物ゼロ）インキを使用しています。



IPA（イソプロピルアルコール）などの有害物質を含む「湿水」を使わない水なし印刷を採用し、VOC発生を大幅に削減しています。