

第**47**期

第2四半期 報告書

2018年4月1日>>2018年9月30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。



株主の皆様へ

【2019年3月期第2四半期のポイント】



新築分譲マンション引渡戸数の増加

2019年3月期第2四半期の新築分譲マンション事業における引渡戸数は419戸となり、前年同四半期比244戸の増加となりました。通期においては、1,700戸の引渡を予定しており、順調に契約が進んでおります。当事業では、従来のファミリータイプである「LEBEN(レーベン)」ブランドに加え、単身者やDINKs、シニア層をターゲットとしたコンパクトタイプの「NEBEL(ネベル)」ブランドの立ち上げにより、ライフスタイルの変化に伴う新たなマンションニーズにも対応しております。「NEBEL」は、従来のファミリータイプに比べ、より都心に近く、駅近で利便性重視のユニット面積30㎡から50㎡台のコンパクトな間取りが特徴となっております。

今後も、「LEBEN」「NEBEL」ブランドの供給バランスを意識し、全国にて事業展開してまいります。

新中期経営計画(2019年3月期~2021年3月期)の発表

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。」をテーマに、
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おります。コア事業である不動産販売事業において、安定的かつ持続可能な成長基盤をより一層確立

させることに加え、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、発電事業や海外事業展開といった事業ポートフォリオの多様化を図ってまいります。また、従来の固定観念にとらわれないライフスタイルの多様化に対応した商品の企画と供給を通じて、世の中へ新しい常識を発信してまいります。

持続的な成長を目指して

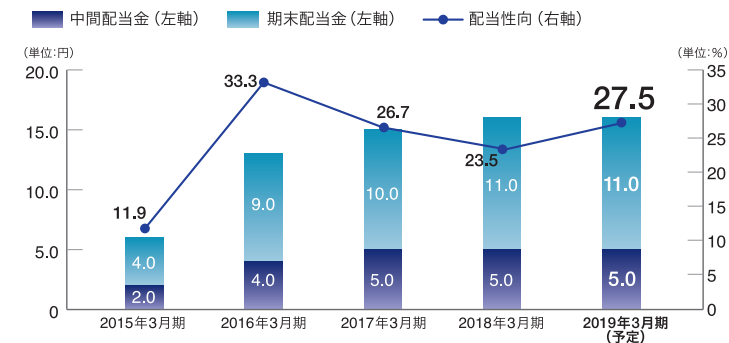
新中期経営計画のテーマの1つにESG対応を掲げております。ESGへの取り組みは、持続的に企業を成長させていくうえで必要不可欠なものであると認識し、環境・社会・ガバナンスへの各要素を重視した施策をグループ全体で積極的に推進してまいります。

最後に、株主の皆様への還元政策については、新中期経営計画において配当性向25%~30%と掲げております。配当金に關しましては、今期につきましても中間で5円、期末で11円の合計16円を予定しております。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。

代表取締役社長

島田 和 一

配当金および配当性向



企業ビジョン



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

株主の皆様へ	01	各事業報告	07
新中期経営計画	03	連結業績ハイライト	09
TOPICS	05	会社概要/株式情報	10
グループ会社紹介	06		



新中期経営計画 (2019年3月期～2021年3月期)

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まいります。

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。 —

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

各セグメントからの周辺ビジネスの拡大
各分野の変化に迅速に対応し、持続的成長を目指す

新中期経営計画 業績(数値)目標

(単位：百万円)

損益計算書計画	2019年3月期 (第47期)	2020年3月期 (第48期)	2021年3月期 (第49期)
不動産販売事業	105,700	120,920	129,950
不動産賃貸事業	5,500	6,000	6,300
不動産管理事業	4,300	5,000	5,400
発電事業	10,800	21,100	21,200
その他事業	3,700	6,980	7,150
売上高合計	130,000	160,000	170,000
営業利益	10,700	13,000	14,500
経常利益	9,600	11,800	13,000
親会社株主に帰属する当期純利益	6,300	8,000	9,000

不動産販売事業

LEBEN NEBEL

新築分譲マンション

基本方針

コア事業として安定的かつ持続的成長

主な取組み

- 首都圏では利便性重視の立地の確保
- 地方都市では、需給バランスの的確な把握

建替事業

当社の強み

- 専門部署によるトータルサポート
- 管理受託から派生する情報

売上戸数目標
2021年3月期
2,200戸

再開発事業

当社の強み

- 地方都市におけるパイオニア
- 専門部署によるトータルサポート

新築戸建

基本方針

短期回収事業として新築分譲マンションの補完的役割

売上戸数目標

2021年3月期
270戸



レーベンプラッツブランド方針

- 首都圏近郊
- 駅徒歩10分圏内
- 都心へのアクセス60分圏内
- 販売価格50～60百万円

リニューアル再販

基本方針 拡大する中古ニーズの的確な取り込み

2021年3月期

仕入目標 300戸 保有目標 500戸

仕入方針

- エリア基準：全国を対象
- 駅徒歩10分圏内(8分)
- 販売価格：30～35百万円

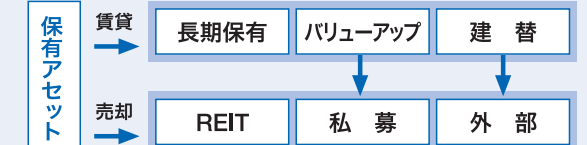
グループネットワークの活用

- グループ内情報ネットワークの活用
- 修繕工事のグループ内実施

流動化

基本方針 開発力を活かした資産の流動化

出口の多様化



2019年3月期より毎期300億円の投資を実施予定

発電事業

累計発電目標 2021年3月期 250MW

基本方針

- インフラ環境の改善、安定収益の確保

主な取組み

- 中期的に太陽光発電の規模拡大
- 施設売却後に発生するフィーの取り込み
- 他のエネルギーの検討 風力、バイオマスなど



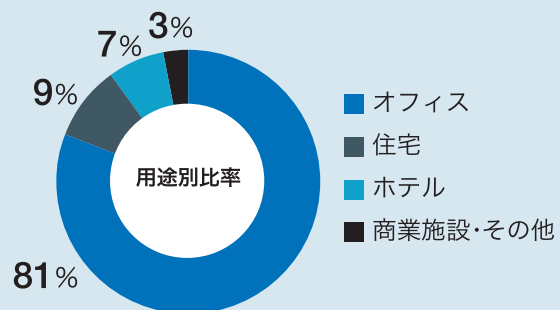
REIT 上場

タカラレーベン不動産投資法人 上場

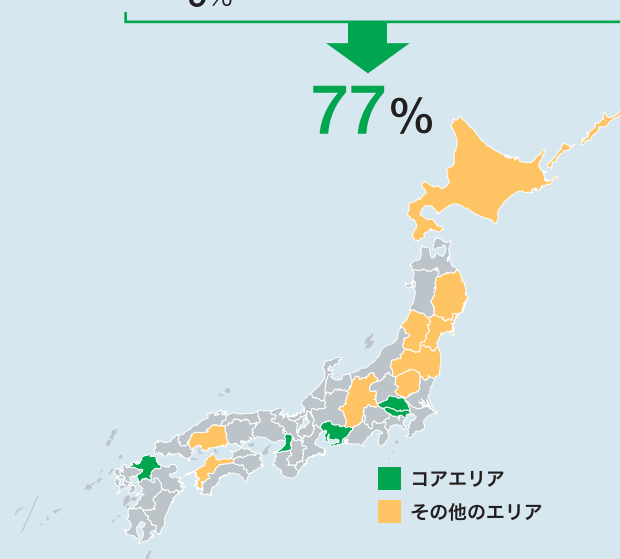
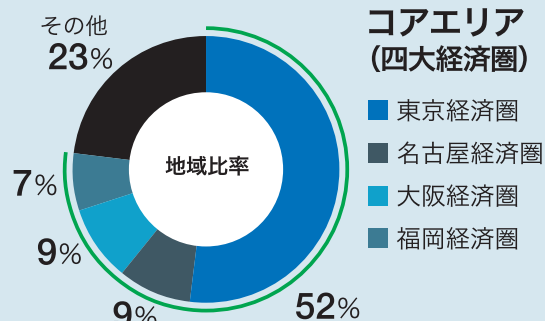
2018年7月27日、タカラPAG不動産投資顧問が資産運用を行う「タカラレーベン不動産投資法人」が、東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場しました。

タカラPAG 不動産投資顧問が運用を受託

スポンサー(出資比率)	株式会社タカラレーベン	60%
	PAG Real Estate Holding Limited	30%
	株式会社共立メンテナンス	5%
	株式会社ヤマダ電機	5%



物件数
27物件
取得価格
64,370百万円



■ マルチスポンサーの強み

- 不動産総合デベロッパーの開発力とファンド運用会社のソーシング力を活用した着実な外部成長
- スポンサー各社の強みを最大限に生かした総合型ポートフォリオの構築
- スポンサー各社の運用ノウハウ及びオペレーション力に支えられた安定運用及び内部成長

グループ会社紹介

タカラレーベングループのシンボルマーク

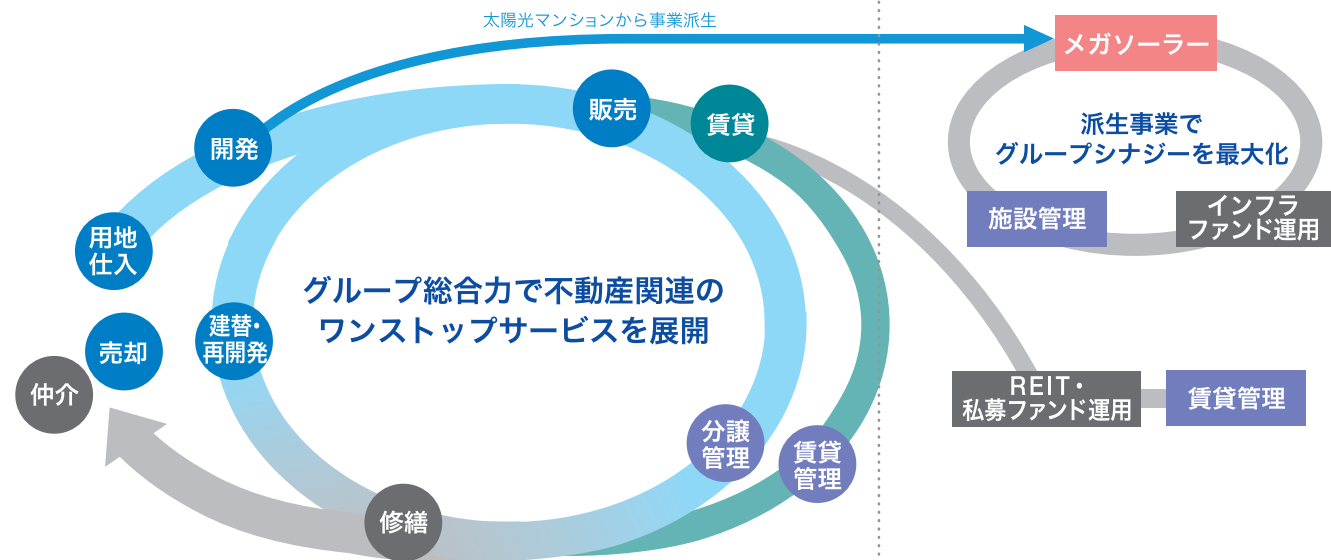


■ ハーモニックサークル

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き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。

グループシナジー

- 不動産販売事業
- 不動産管理事業
- その他事業
- 不動産賃貸事業
- 発電事業

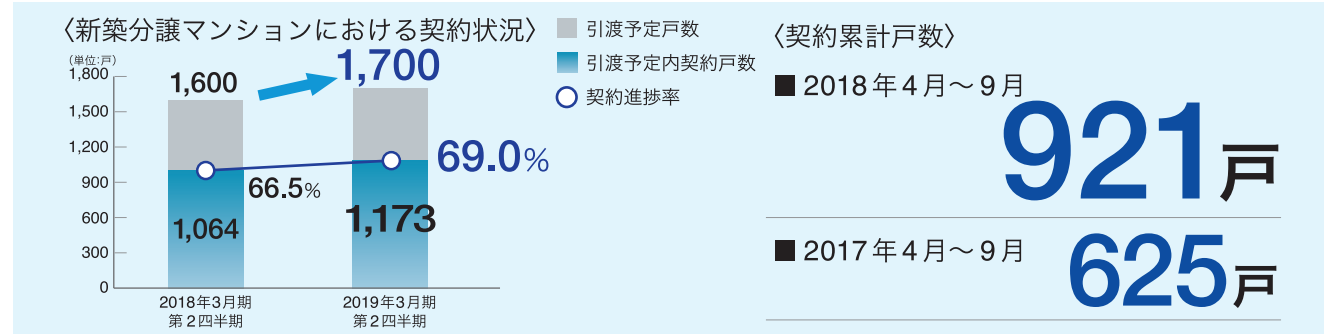


(不動産販売事業) 株式会社タカラレーベン東北 株式会社タカラレーベン西日本 株式会社日興タカラコーポレーション 株式会社レーベンゼストック 株式会社サンウッド	(不動産管理事業) 株式会社レーベンコミュニティ 株式会社タカラプロパティ 株式会社日興プロパティ	(不動産流通事業) 株式会社タカラレーベンリアルネット (投資運用業) タカラアセットマネジメント株式会社 タカラPAG 不動産投資顧問株式会社
---	--	--

各事業報告

不動産販売事業

契約進捗 (2018年9月末時点)

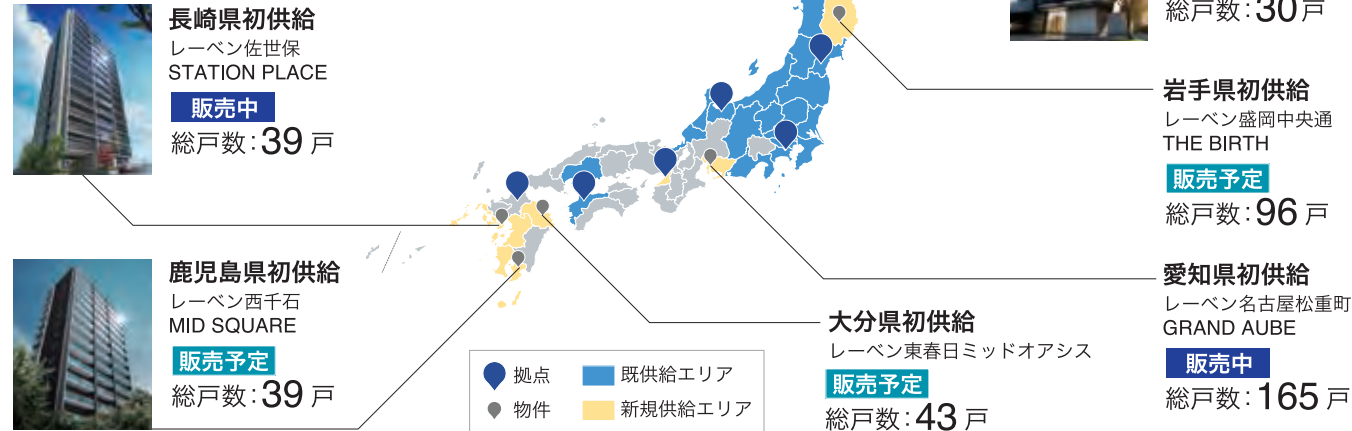


順調な契約進捗

新規エリア展開

28都道府県に進出済み

新規拠点により全国各地で用地仕入を強化し、展開エリアを拡大中。



不動産賃貸事業

京都にてゲストハウスをオープン

賃貸マンションなどをコンバージョンし、ゲストハウスとして当社でオペレーションを行う事業を推進しています。

今後も各地において需要を正確に見極め、展開してまいります。

『リジョイスステイ京都二条城南』



2018年8月1日オープン

- 世界遺産である二条城から徒歩10分の好立地
- ファミリー・団体での利用に最適な二段ベッドが完備

『リジョイスステイ京都二条月光』



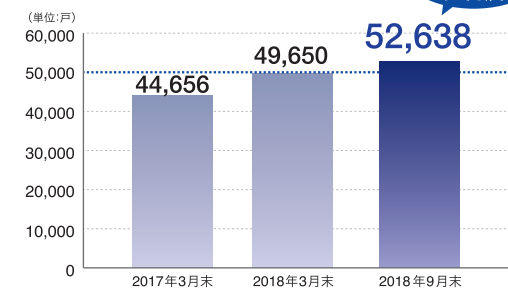
2018年9月26日オープン

- JR二条城駅から徒歩5分の観光地の中心に立地
- 日本の四季をテーマにした迫力ある壁画、暖簾や枯山水等のアートを感じる空間

不動産管理事業

マンション管理戸数は2018年3月末より2,988戸増加し2018年9月末時点で52,638戸となりました。

〈マンション管理戸数実績〉



発電事業

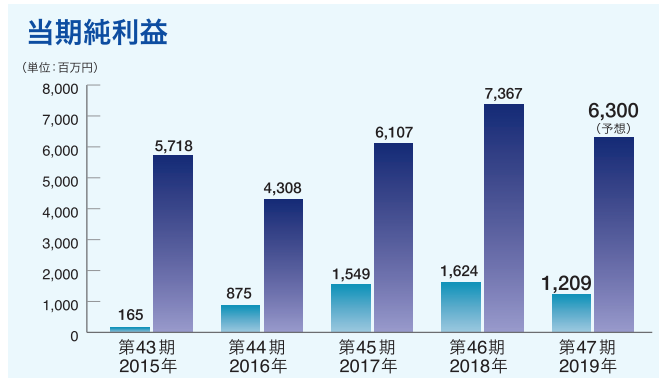
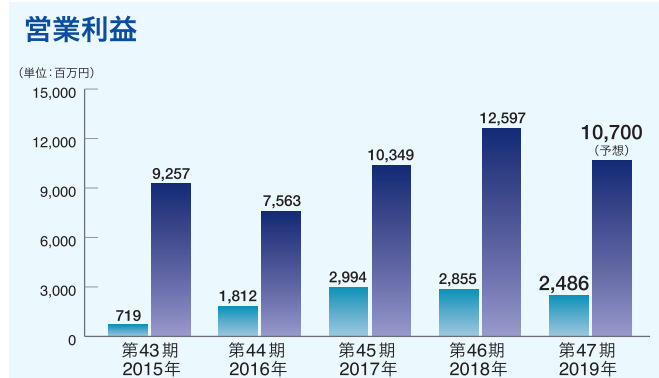
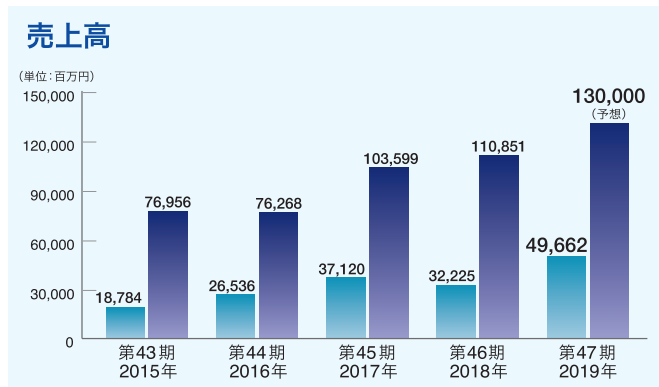
インフラファンドの成長

6月にタカラレーベン・インフラ投資法人にて2回目の公募増資実施に伴い、4施設を売却いたしました。

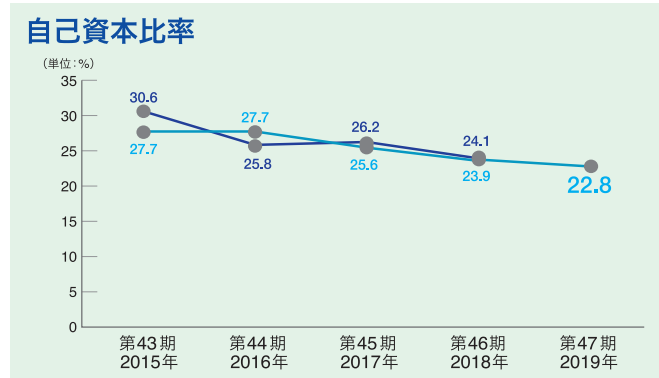
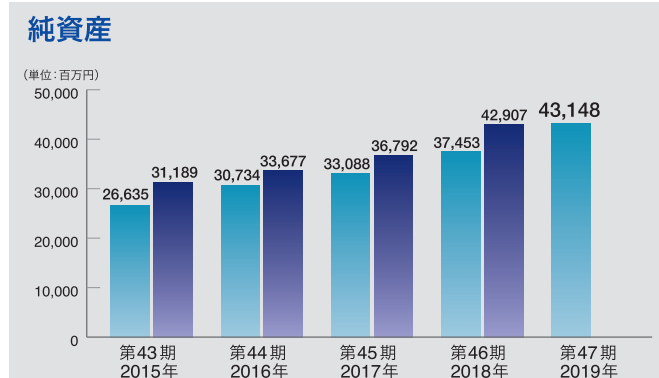
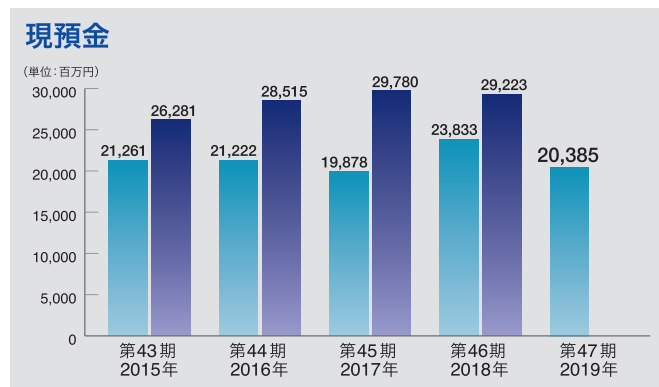


連結業績ハイライト

■ 第2四半期 ■ 通期



■ 9月末 ■ 3月末



会社概要

会社概要 (2018年9月30日現在)

会社名: 株式会社タカラレーベン
 英訳名: Takara Leben Co., Ltd.
 代表: 代表取締役社長 島田 和一
 設立: 1972年(昭和47年)9月
 株式: 東京証券取引所市場第一部 (コード: 8897)
 資本金: 48億1,980万円
 従業員数: 286名(単体) 789名(連結)

※2018年3月末時点

所在地: 東京都千代田区丸の内1丁目8番2号 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及び賃貸事業、発電事業等

役員情報 (2018年9月30日現在)

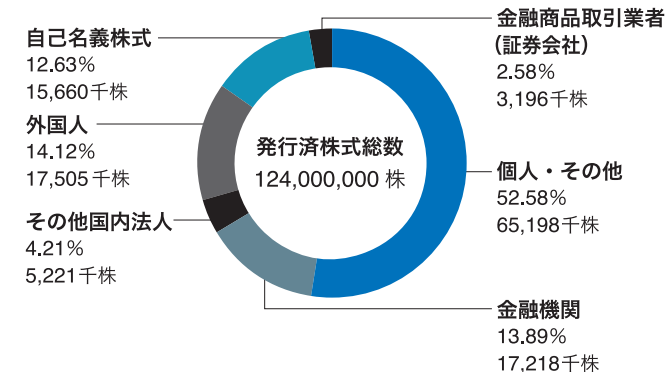
取締役会長: 村山 義男
 代表取締役社長: 島田 和一
 取締役副社長: 清水 一孝
 専務取締役: 岡部 剛
 専務取締役: 手島 芳貴
 常務取締役: 原 忠行
 取締役: 山本 昌
 取締役: 高荒 美香
 取締役(社外): 信田 仁
 取締役(社外): 笠原 克美
 取締役(社外): 川田 憲治
 常勤監査役: 遠藤 誠
 監査役: 木村 俊治
 監査役: 本間 朝美

株式情報

株式の状況 (2018年9月30日現在)

発行可能株式総数	248,000,000 株
発行済株式総数	124,000,000 株
自己株式数	15,660,507 株
単元株式数	100 株
株主総数	33,650 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	20.67
株式会社タカラレーベン	15,660	12.63
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3,193	2.58
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	2,482	2.00
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)	1,898	1.53
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口5)	1,800	1.45
PICTET AND CIE (EUROPE) SA, LUXEMBOURG REF: UCITS	1,361	1.10
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口1)	1,332	1.07
JP MORGAN CHASE BANK 385151	1,318	1.06

株主優待

当社は株主の皆様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様へ、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
個人投資家の皆様へ
IRニュースリリース

株式情報
株式基本情報
株主総会

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

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(2018年9月30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「湿し水」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。