

第46期 報告書

2017年4月1日 >> 2018年3月31日

株式会社タカラレーベン

証券コード: 8897 [東証一部]





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。

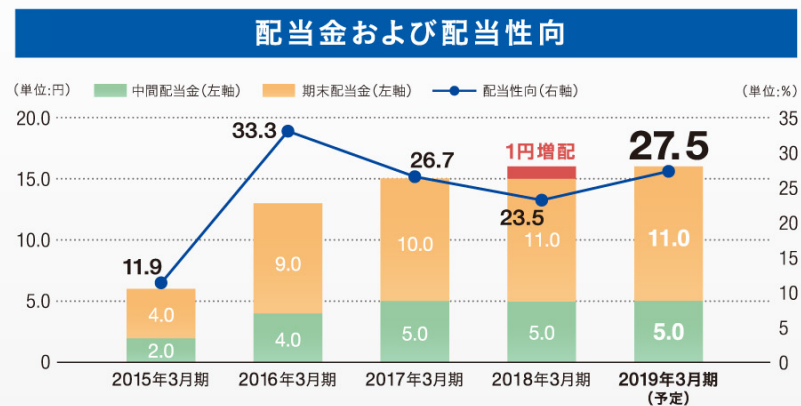
これがタカラレーベン
グループの仕事です。

株主の皆様へ

株主の皆様には、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。

当事業年度における日本経済は、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き、景気は緩やかな回復が継続いたしました。一方で、近隣国の地政学リスク、米国経済政策の動向や、国際情勢の緊張感の高まり等、国外における不透明感などから引き続き注視が必要な状況となっております。

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、価値観の変化によるライフスタイルの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の需要が増加傾向にあります。他方、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うかがえ、堅調に推移いたしております。



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7万戸台にて推移しております。当社は全国マンション供給ランキングにて5年連続トップ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。

株主様への還元につきましては、当初計画より1円増配し、2018年3月期は年間16円の配当といたしました。今後も、積極的な還元を実施してまいります。また、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様々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。還元方針につきましては、安定配当の実施を基本方針とし、配当性向で25~30%を掲げております。

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、お客様を重視した企業活動を推進してまいります。

株主の皆様におかれましては、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。

代表取締役社長

島田 和 一



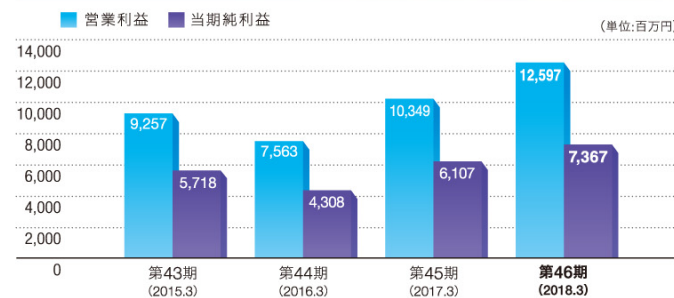
連結財務ハイライト

■ 貸借対照表 (要旨)

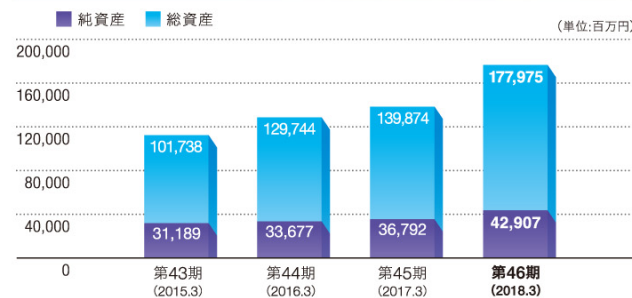
(単位:百万円)

科目/期別	第46期 2018年3月31日	第45期 2017年3月31日
〈資産の部〉		
流動資産	103,498	86,585
現金及び預金	29,223	29,780
たな卸資産	68,438	49,933
販売用不動産	20,279	9,658
販売用発電施設	4,090	7,885
仕掛販売用不動産	44,068	32,390
固定資産	74,437	53,237
資産合計	177,975	139,874
〈負債の部〉		
流動負債	56,876	50,482
支払手形及び買掛金	15,786	12,173
借入金(短期・一年内)	31,227	29,588
固定負債	78,191	52,599
長期借入金	75,015	48,439
負債合計	135,067	103,081
〈純資産の部〉		
資本金	4,819	4,819
その他自己資本	38,087	31,972
純資産合計	42,907	36,792
負債純資産合計	177,975	139,874

連結営業利益・連結当期純利益推移



連結総資産・連結純資産推移



■ 損益計算書 (要旨)

(単位:百万円)

科目/期別	第46期 自2017年4月1日 至2018年3月31日	第45期 自2016年4月1日 至2017年3月31日
売上高	110,851	103,599
不動産販売事業	79,341	79,638
不動産賃貸事業	5,472	5,056
不動産管理事業	4,000	3,665
発電事業	18,239	11,108
その他事業	3,797	4,130
売上原価	85,072	81,729
売上総利益	25,779	21,869
販売費及び一般管理費	13,182	11,520
営業利益	12,597	10,349
経常利益	11,792	9,496
税金等調整前当期純利益	10,817	8,547
当期純利益	7,367	6,107
親会社株主に帰属する当期純利益	7,367	6,107

ポイント

新築分譲マンション事業の粗利益率の改善や発電施設の追加売却、販売費及び一般管理費の削減により、2期連続で過去最高益を更新しました。

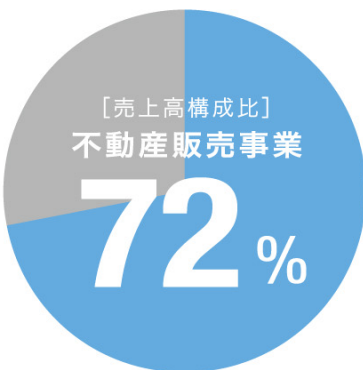
■ キャッシュ・フロー計算書 (要旨)

(単位:百万円)

科目/期別	第46期 自2017年4月1日 至2018年3月31日	第45期 自2016年4月1日 至2017年3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,869	22,644
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,463	△27,540
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,012	6,129
現金及び現金同等物の増減額(△:減少)	△581	1,233
現金及び現金同等物の期首残高	29,623	28,390
現金及び現金同等物の期末残高	29,042	29,623

不動産販売事業

新築分譲マンションの供給実績



※タカラレーベングループでの実績となります。



「NEBEL」シリーズの展開

新ブランドとして、単身者・夫婦のみ共働き世帯向けの都市型コンパクトマンションNEBELシリーズが誕生しました。当事業年度より、「蕨中央」「西巣鴨」「戸越公園」にて販売開始しております。

NEBEL

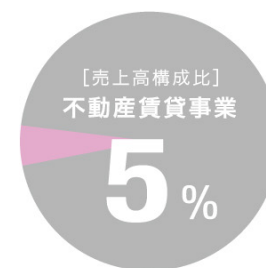


当社初の常設サロンを銀座にオープン

2018年1月にNEBELブランドを案内する常設サロンをオープンしました。



不動産賃貸事業

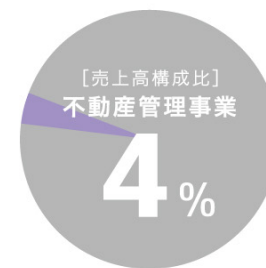


ホテル事業の展開

2017年12月、当社が開発した初のホテルとして「ドリーミン松山」を、また、賃貸マンションをゲストハウスへ用途変更したモデルの第一弾として「ホテル リジョイス ステイ 京都烏丸御池」を開業いたしました。今後もホテルとゲストハウススタイルにてプロジェクトを進行してまいります。

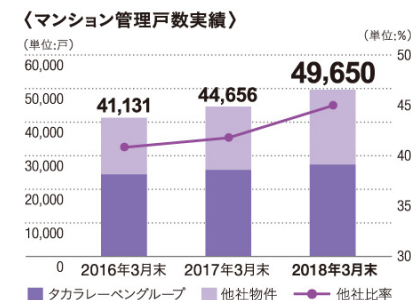


不動産管理事業

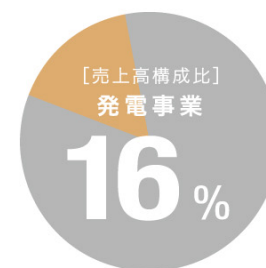


管理戸数 50,000 戸 目前

当事業年度の管理実績は1,012棟、管理受託戸数は**49,650**戸となりました。前年と比較すると4,994戸増加し、そのうち当社以外の他社からの受託戸数は3,436戸となっており、他社案件が大きく増加しております。



発電事業



資産規模の拡大へ

当事業年度はタカラレーベン・インフラ投資法人にて初のPOを実施いたしました。また、3物件を追加で売却し、売却分を含めた現在の稼働済総発電規模は**103**MWとなっております。

総発電規模 **103** MW (2018年3月末時点)
(うちタカラレーベン・インフラ投資法人売却分 **55** MW)



海外への事業展開



ベトナム・ハノイに駐在員事務所を開設

名称 ▶ 株式会社タカラレーベン ハノイ駐在員事務所
REPRESENTATIVE OFFICE OF TAKARA LEBEN CO.,LTD. IN HANOI CITY

開設日 ▶ 2018年3月20日

海外事業の第一歩としてベトナムに拠点を開設
投資領域を広げた事業展開へ

- ◆ 案件情報の収集
- ◆ マーケット分析
- ◆ パートナー企業の発掘
- ◆ 工程管理 等

タカラレーベングループの更なる事業領域の拡大

中古マンションの
リニューアル再販事業への参入

2018年度中に
REIT組成・上場を目指す

株式会社タフコ
↓
株式会社レーベンゼストック
(2018年1月 商号変更)

代表取締役社長 岡部 剛

タカラ PAG 不動産投資顧問
株式会社

(2018年1月 商号変更)

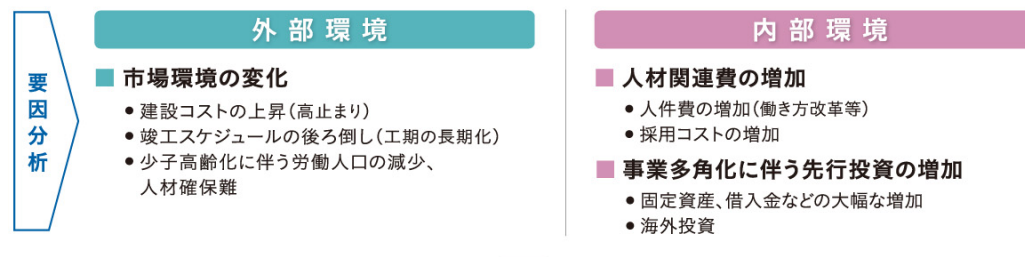
代表取締役会長 石原 雅行 | 代表取締役社長 舟本 哲夫

新中期経営計画

2015年5月に策定いたしました中期経営計画を基に、フロービジネスの多様化、ストック・フィービジネスの拡大を目指して事業活動に取り組んでまいりましたが、市場環境および内部環境に大きな変化があり、業績目標との乖離が生じてきたため、2018年5月14日に新中期経営計画を発表いたしました。

前中期経営計画「Takara Leben Next Stage 2019」レビュー

流動化事業の伸展により売上高は大幅に増加するも、約37億円(最終利益)の未達



刷新へ

新中期経営計画 (2019年3月期～2021年3月期)

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

※新中期経営計画の詳細につきましては、当社ホームページをご覧ください

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。

各グループ会社の事業紹介

Takara Leben Group



不動産販売事業

新築分譲マンション・戸建等の企画開発及び販売事業

- 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 サンウッド

不動産管理事業

マンション及びオフィス等の賃貸、総合管理事業

- 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

不動産仲介・販売住宅等の流通事業

- 株式会社 タカラレーベンリアルネット



投資運用業

発電、不動産を活用した投資運用業

- 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



不動産買取再販事業

中古マンションのリニューアル再販事業

- 株式会社 レーベンゼストック



会社概要

沿革

- 1972年 株式会社宝工務店(現 株式会社タカラレーベン)を設立
【戸建分譲事業、中古再販事業を開始】
- 1982年 【不動産賃貸事業を開始】
- 1988年 株式会社宝管理(現 レーベンコミュニティ)を設立
【不動産管理事業を開始】
- 1994年 自社分譲マンション「レーベンハイム」シリーズを発表
【分譲マンション事業を開始】
- 2000年 株式会社タカラレーベンに商号変更
- 2004年 東京証券取引所市場第一部上場
- 2010年 【自社施工による戸建分譲事業を開始】
日本初のライツ・イシューによる資本増資
- 2012年 新マンションブランド「LEBEN」「THE LEBEN」を発表
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
【賃貸管理事業を開始】
- 2013年 【メガソーラー事業を開始】第1号案件/LS塩谷発電所の稼働開始
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 北陸営業所を開設
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(現 株式会社日興タカラコーポレーション)を子会社化
- 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
「株式会社住宅情報館(現 タカラレーベン西日本)」を子会社化
- 2016年 株式会社日興プロパティを子会社化
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一号上場
- 2017年 大阪支社・札幌営業所を開設
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

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 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(本社) 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



本社(鉄鋼ビルディング)

役員情報 (2018年6月27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(社外) 遠藤 誠
 監査役(社外) 木村 俊治
 監査役(社外) 本間 朝美

株式の状況 (2018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	124,000,000 株
□ 自己株式数	15,750,907 株
□ 単元株式数	100 株
□ 株主総数	28,832 名

■ 株式分布状況

自己名義株式

12.70%
15,751千株

外国人

22.23%
27,570千株

その他国内法人

3.54%
4,385千株

金融商品取引業者 (証券会社)

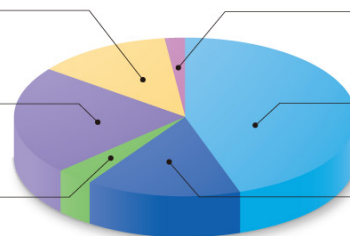
1.82%
2,260千株

個人・その他

44.88%
55,652千株

金融機関

14.82%
18,382千株



年間IRスケジュール



株式事務のお取り扱いについて (2018年3月31日現在)

事業年度	4月1日～翌年3月31日
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	http://www.leben.co.jp
株主優待	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、おこめ券を贈呈いたします。

100株以上～500株未満	おこめ券 1枚 (1kg分)
500株以上～1,000株未満	おこめ券 3枚 (3kg分)
1,000株以上	おこめ券 5枚 (5kg分)

※当社は「取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、第2四半期末配当をすることができる。」旨を定款に定めております。

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

●事務のお取り扱い所

〒168-0063 東京都杉並区泉2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・お名前に使用する文字に関してのご案内

株券電子化実施に伴い、株主様のご住所・お名前等の文字に、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 www.leben.co.jp



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「濡し水」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。