

第45期 報告書

2016年4月1日 >> 2017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の仕事です。



Q1 2017年度の不動産市況とタカラレーベンの業績について教えてください。

A 不動産分譲市場では、首都圏の供給戸数減少や販売価格の高騰等により、お客様の立地や生活利便性に対するニーズが顕著になっておりますが、住宅取得支援策や低金利の継続により、依然として高い関心が続いております。特にアクティブシニア層における需要は高まっていて、市況は概ね堅調に推移いたしました。

当社は2016年全国マンション発売戸数で4年連続ランキングトップ10入りを果たすと同時に、ストック・フィービジネスに関しましては、主軸となる発電事業において「タカラレーベン・インフラ投資法人」を設立し、2016年6月2日にインフラファンド市場へ第1号として上場を果たしました。当事業年度の業績は、売上高103,599百万円(前年同期比35.8%増)、当期純利益6,107百万円(前年同期比41.8%増)を達成いたしました。

Q2 来期の見通しについて教えてください。

A 不動産販売事業における新築分譲マンション事業においては地方中心市街地において、アクティブシニア層をメインターゲットとして事業を展開し1,600戸の引渡、戸建分譲事業においては160戸の引渡を想定しております。

ストック・フィービジネスに関しましては、再生可能エネルギーを活用した発電事業を主軸とし、不動産賃貸事業、管理事業やその他の事業につきましても、グループ全体の相乗効果を発揮し、より安定したストック事業の確立を目指します。

これらの取り組みにより、2017年度は売上高110,000百万円(前年対比6.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益6,300百万円(前年対比3.1%増)を見込んでおります。

Q3 株主の皆様へメッセージをお願いします。

A 当社は利益還元について、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かつ継続的に行うことを基本方針としております。

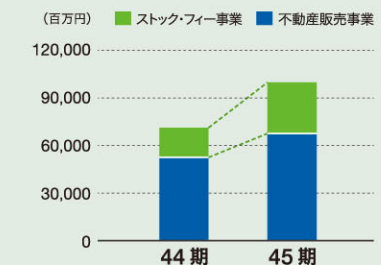
今後も、自社企画新築分譲マンション「レーベン」シリーズをメインブランドとし、一貫したコンセプトである「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」を常に心がけながら、「幸せを考える。幸せをつくる。」を企業ミッションとし、時代背景を的確に捉えた商品企画に取り組み、お客様を重視した企業活動を推進して参ります。株主の皆様におかれましては今後とも末長いご支援を賜りますよう、よろしくごお願い申し上げます。

売上高推移



42期末	71,963	百万円
43期末	76,956	百万円
44期末	76,268	百万円
45期末	103,599	百万円

ストック・フィー構成比(売上高中)



44期 16.9%
(不動産販売事業 83.1%)

45期 23.1%
(不動産販売事業 76.9%)

財務ハイライト

■ 連結損益計算書 (要旨)

(単位:金額=百万円、比率=%)

科目/期別	第45期 自2016年4月1日 至2017年3月31日	第44期 自2015年4月1日 至2016年3月31日	増減率
売上高合計	103,599	76,268	35.8
不動産販売事業	79,638	63,383	25.6
不動産賃貸事業	5,056	4,307	17.4
不動産管理事業	3,665	3,362	9.0
発電事業	11,108	909	1122.0
その他事業	4,130	4,305	△4.1
売上原価合計	81,729	58,433	39.9
売上総利益	21,869	17,835	22.6
販売費及び一般管理費	11,520	10,272	12.1
営業利益	10,349	7,563	36.8
経常利益	9,496	6,708	41.6
当期純利益	6,107	4,308	41.8

ポイント

当初計画の数字には未達となったものの、発電事業においてメガソーラー発電施設の売却等が寄与した結果、過去最高益を更新いたしました。

■ 連結キャッシュ・フロー計算書 (要旨)

(単位:百万円)

科目/期別	第45期 自2016年4月1日 至2017年3月31日	第44期 自2015年4月1日 至2016年3月31日
税金等調整前当期純利益	8,547	6,456
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,644	2,428
売上債権の増減額(△:増加)	△367	△30
たな卸資産の増減額(△:増加)	12,529	△2,600
仕入債務の増減額(△:減少)	136	2,013
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,540	△19,816
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,129	19,663
現金及び現金同等物の増減額(△:減少)	1,233	2,275
現金及び現金同等物の期首残高	28,390	26,114
現金及び現金同等物の期末残高	29,623	28,390

■ 連結貸借対照表 (要旨)

(単位:金額=百万円、比率=%)

科目/期別	第45期 自2016年4月1日 至2017年3月31日	第44期 自2015年4月1日 至2016年3月31日	増減率
〈資産の部〉			
流動資産	86,585	75,753	14.3
現金及び預金	29,780	28,515	4.4
たな卸資産	42,048	40,208	4.6
販売用不動産	9,658	4,073	137.1
仕掛販売用不動産	32,390	36,134	△10.4
固定資産	53,237	53,945	△1.3
資産合計	139,874	129,744	7.8
〈負債の部〉			
流動負債	50,482	42,859	17.8
支払手形・買掛金	12,173	12,037	1.1
借入金(短期・一年内)	29,588	19,823	49.3
固定負債	52,599	53,207	△1.1
長期借入金	48,439	50,147	△3.4
負債合計	103,081	96,066	7.3
〈純資産の部〉			
純資産	36,792	33,677	9.2
資本金	4,819	4,819	0.0
その他自己資本	31,972	28,857	10.8
負債純資産合計	139,874	129,744	7.8

回収戸数

分譲マンション
1,503戸
(前期1,448戸)

戸建
275戸
(前期194戸)



レーベン新小岩innovia



レーベンプラッツ柏増尾



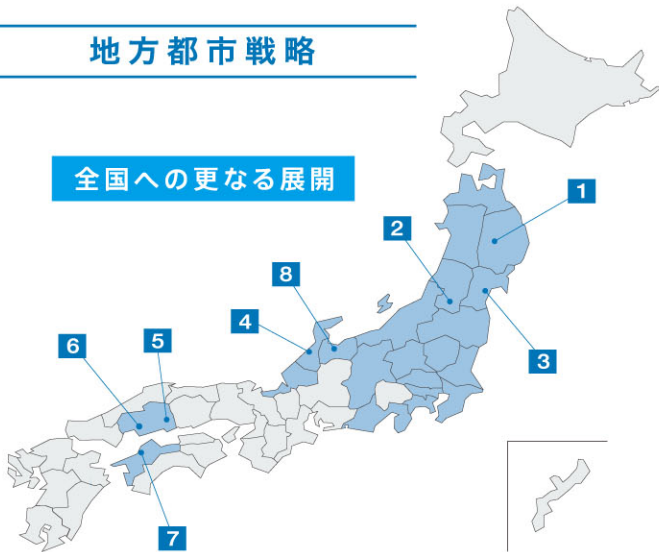
レーベン川崎鈴木町GRAN'NEX



レーベンプラッツ柏常盤台

地方都市戦略

全国への更なる展開



新規進出エリア

1 盛岡中央通プロジェクト

□ 所在地: 岩手県盛岡市中央通
□ 戸数: 96戸(予定)

2 米沢門東町プロジェクト

□ 所在地: 山形県米沢市門東町
□ 戸数: 54戸(予定)

3 仙台大和町プロジェクト

□ 所在地: 宮城県仙台市若林区大和町
□ 戸数: 27戸(予定)

4 金沢大手町プロジェクト

□ 所在地: 石川県金沢市大手町
□ 戸数: 30戸(予定)

5 福山光南町プロジェクト

□ 所在地: 広島県福山市光南町
□ 戸数: 28戸(予定)

6 広島天満町プロジェクト

□ 所在地: 広島県広島市西区天満町
□ 戸数: 70戸(予定)

7 松山北藤原町プロジェクト

□ 所在地: 愛媛県松山市北藤原
□ 戸数: 40戸(予定)

8 富山神通本町プロジェクト

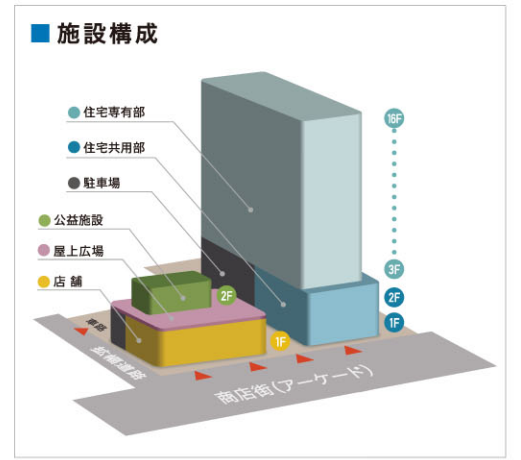
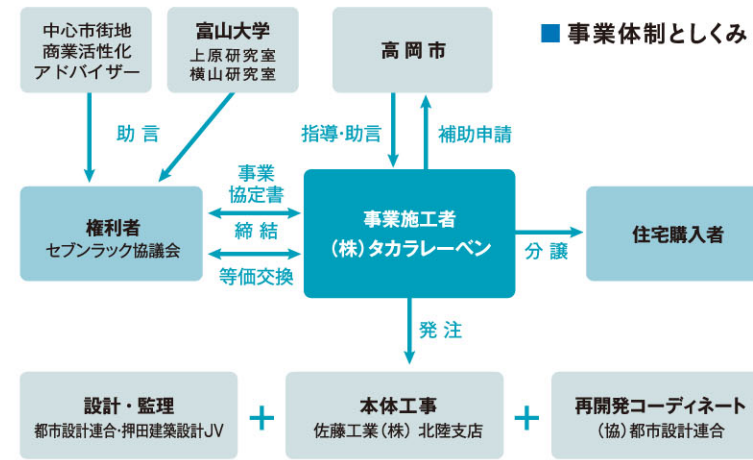
□ 所在地: 富山県神通本町
□ 戸数: 91戸(予定)

再開発事業 地方都市・首都圏の再開発案件を積極的に推進

富山県

末広西地区暮らし・にぎわい再生事業 (H31.3竣工予定)

商業施設や住宅に加え、地域交流につながる公益施設も備えた一体的な整備を行い、定住人口増加と集客の場を創設することで街全体が活性化することを目的としています。地区周辺には日本三大仏と称される高岡大仏、国宝・瑞龍寺など歴史ある街並みが共存している環境にあります。



東京都

南小岩六丁目地区 第一種市街地再開発事業

野村不動産株式会社及び清水建設株式会社の2社とともに計画を推進中の「南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業」(東京都江戸川区)が、12月15日に市街地再開発組合の設立について東京都知事の認可を受けました。「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～」というコンセプトをもとに推進中の本事業をあらゆる分野から協力・支援してまいります。



不動産賃貸事業

REIT組成への物件取得

当事業売上高

5,056
百万円

(前年同期比17.4%増)

全国においてアパート、マンション及びオフィス等の賃貸事業を行っております。当該事業年度におきましては、グループ全体で約170億円の物件取得を行いました。当事業売上高は5,056百万円(前年同期比17.4%増)となっております。

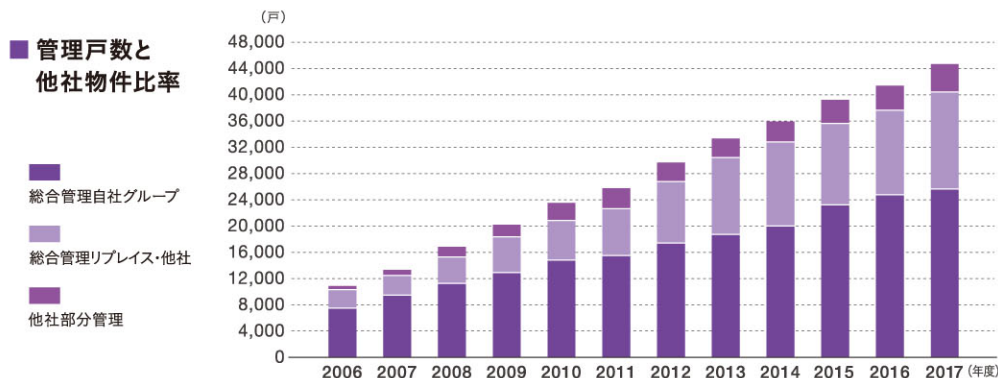


LUXENA 東高円寺

不動産管理事業

確かな管理サービスの提供

当該事業においては、グループ会社であるレーベンコミュニティが世界標準のマネジメントシステムであるISO9001とSQMS®を導入し、管理組合様に確かなサービスを提供しております。タカラレーベンが開発・分譲するマンションの管理を一手に引き受けながら、近年は他社物件以外も増え、管理会社変更の受託件数の割合が大きくなっているとともに、契約継続率で99.7%と非常に高い水準を維持しており、管理組合様に対して高い満足度を提供できている成果だと考えております。



独自のサービス品質管理システム

国際品質基準【ISO9001】のオリジナル発展形。業務品質を管理することで、人が代わっても提供するサービスの品質基準が維持される独自のサービス品質管理システムです。

発電事業

タカラレーベン・インフラ投資法人 第一号上場

2013年から事業を開始したメガソーラー事業につきましては、2017年3月末(前期末)で約80MWの稼働をしております。現在、インフラファンドの更なる拡大に向け発電事業への投資を積極的に進めており、当期において事業規模で約50億円以上のメガソーラー発電を取得しております。昨年6月には「タカラレーベン・インフラ投資法人」を新規に創設されたインフラファンド市場に第1号として上場いたしました。



メガソーラー 総発電規模

約 **80** MW

(2017年3月末時点)

商号	タカラレーベン・インフラ投資法人
代表	執行役員 菊池 正英
所在地	東京都千代田区大手町二丁目1-1 大手町野村ビル16階
資産運用会社	タカラアセットマネジメント株式会社
決算期	5月・11月

メガソーラー発電所用地 (一部掲載)

自然エネルギーの活用を通じた価値の創造



LS宮古島城辺発電所(沖縄県宮古島市)



LS愛知豊橋発電所(愛知県豊橋市)



LS桜川III発電所(茨城県桜川市上野原新田)



LS桜川中泉発電所(茨城県桜川市中泉)



不動産販売事業

新築分譲マンション「レーベン」シリーズ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



選ばれ続ける会社へ、
そしてもっと愛されるグループへ



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

再生エネルギーを活用した発電等の投資運用業

- タカラアセットマネジメント 株式会社



融資回収事業

融資回収及び手数料業務の事業

- 株式会社 タフコ

沿革

- 1972年 株式会社宝工務店(現 株式会社タカラレーベン)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
- 2001年 JASDAQ上場
株式会社タフコ設立
【融資回収事業を開始】
- 2003年 東京証券取引所市場第二部上場
- 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
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 株式会社タカラレーベン東北を子会社化
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一号上場
- 2017年 大阪支社・札幌営業所を開設
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
千代田区丸の内に本社移転

会社概要 (2017年6月27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 265名(単体)
 690名(連結)
 ※2017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)

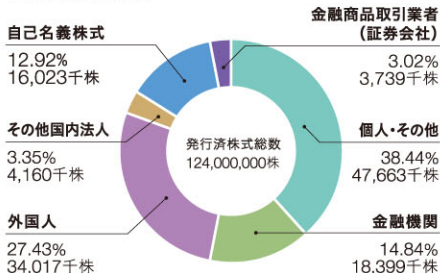
役員情報 (2017年6月27日現在)

取締役会長 村山 義男
 代表取締役社長 島田 和一
 専務取締役 岡部 剛
 常務取締役 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) 小林 邦雄
 監査役(社外) 細川 高稔
 監査役(社外) 木村 俊治

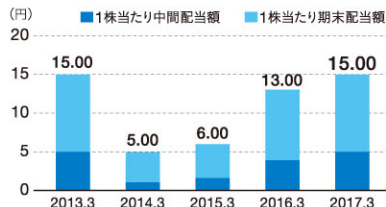
株式の状況 (2017年3月31日現在)

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	16,022,507 株
単元株式数	100 株
株主総数	18,284 名

■ 株式分布状況

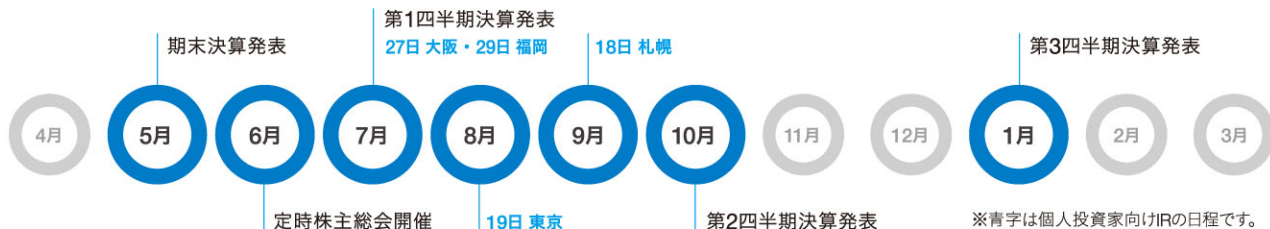


■ 1株当たり配当額



※2014年以降の配当に関しては、株式分割後の配当額を示しております。

年間IRスケジュール (個人投資家向けIRスケジュール)



株式事務のお取り扱いについて (2017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に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・買増等のお申し出について

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

株主電子化実施に伴い、株主様のご住所・お名前が文字に、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揮発油溶剤に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「溜し水」を使わない氷なし印刷を採用し、VOC発生を大幅に削減しています。