



株式会社タカラレーベン

# 個人投資家様向け会社説明会

証券コード：8897

## トップメッセージ

# 「ストック・フィー事業の強化」

株式会社 タカラレーベン  
代表取締役 島田 和一



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、及び日銀による金融緩和政策を下支えとして、企業業績や雇用情勢の改善傾向が続く中、緩やかな回復基調で推移いたしました。そして、当グループが属する不動産市場では、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、お客様の住宅購入に対する価値観の変化が見られ始めており、特に、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。また、住宅取得支援策や低金利が継続していることにより、依然として住宅取得に対する関心は高い状況が続いており、市況は概ね堅調に推移いたしました。

そのような中、当社は2015年5月に中期経営計画「Takara Leben Next Stage 2019」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～」を掲げて、その推進に注力しております。

フロービジネスに関しましては、首都圏のみならず、地方中心都市にも物件を供給しております。また、戸建事業につきましては、連結子会社である「(株)日興建設」を「(株)日興タカラコーポレーション」に社名変更し、戸建住宅に一層注力しております。

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、事業の更なる拡大を目的として「タカラレーベン・インフラ投資法人」を設立し、(株)東京証券取引所のインフラファンド市場へ、第1号として2016年6月2日に上場を果たしました。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、本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参ります。

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、健全で安定した企業成長を果たし、お客様、ステークホルダーの皆様、そして社会への貢献をすべく、事業を推進してまいります。

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。



レーベン千葉ニュータウン  
中央THE PREMIUM

会社紹介	1
業績推移	6
セグメント別概況	11
配当・資本政策	28



LEBEN郡山PRINCIPAL TOWER

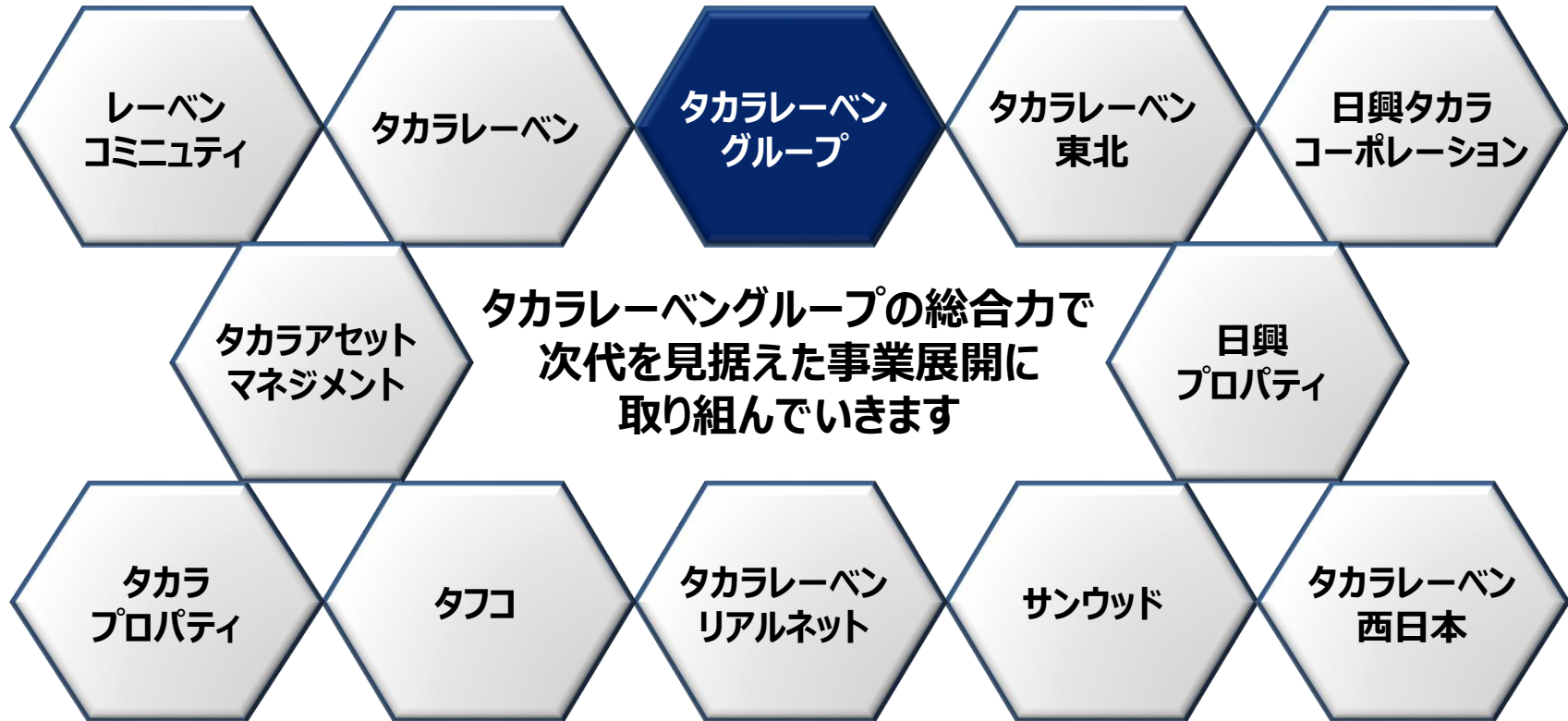
# [ 会社紹介 ]

会社名	株式会社タカラレーベン
英文表記	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
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）	〒100-0005 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）

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】	2011年	設立40周年
1982年	【不動産賃貸事業を開始】	2012年	新マンションブランド「LEBEN」「THE LEBEN」を発表 横浜支社を開設 株式会社タカラプロパティ（旧 株式会社宝ハウジング）を子会社化 【賃貸管理事業を開始】
1988年	株式会社レーベンコミュニティ（旧 株式会社宝管理）を設立 【不動産管理事業を開始】	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 タカラ投資顧問株式会社を設立 株式会社サンウッドを持分法適用関連会社化
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】	2014年	北陸営業所を開設 東北営業所を開設 株式会社タカラレーベンリアルネット（旧 オアシス株式会社）を子会社化 株式会社日興建設を子会社化
2000年	株式会社タカラレーベンに商号変更	2015年	株式会社タカラレーベン東北（旧 株式会社ライブネットホーム）を子会社化 宮城県仙台市に移転（東北営業所を廃止） 株式会社住宅情報館を子会社化
2001年	JASDAQ上場 株式会社タフコ設立【融資取次事業を開始】	2016年	設立45周年 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
2003年	東京証券取引所市場第二部上場	2017年	大阪支社を開設 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、福岡本社設置 東京都千代田区丸の内に本社移転
2004年	東京証券取引所市場第一部上場  株式会社アズパートナーズを設立 【不動産販売受託事業・高齢者向け介護事業を開始】		
2008年	丸の内債権回収株式会社を子会社化 【債権回収事業を開始】  新タカラレーベンブランドを発表		
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		



マンションディベロッパーから  
不動産総合ディベロッパーへ

## 2016年 全国マンション供給ランキング

順位	社名	戸数
1	住友不動産	6,034
2	三井不動産レジデンシャル	4,320
3	野村不動産	4,056
4	プレサンスコーポレーション	3,225
5	三菱地所レジデンス	3,215

順位	社名	戸数
6	大和ハウス工業	2,185
7	あなぶき興産	1,619
8	東急不動産	1,551
9	日本エスリード	1,476
<b>10</b>	<b>タカラレーベン</b>	<b>1,204</b>

**4年連続トップ10入り**を果たし業界において確固たる地位を確保





LP越谷レイクタウンエルフィス

# [ 業績推移 ]

# 連結業績ハイライト（前期比）

（単位：百万円）

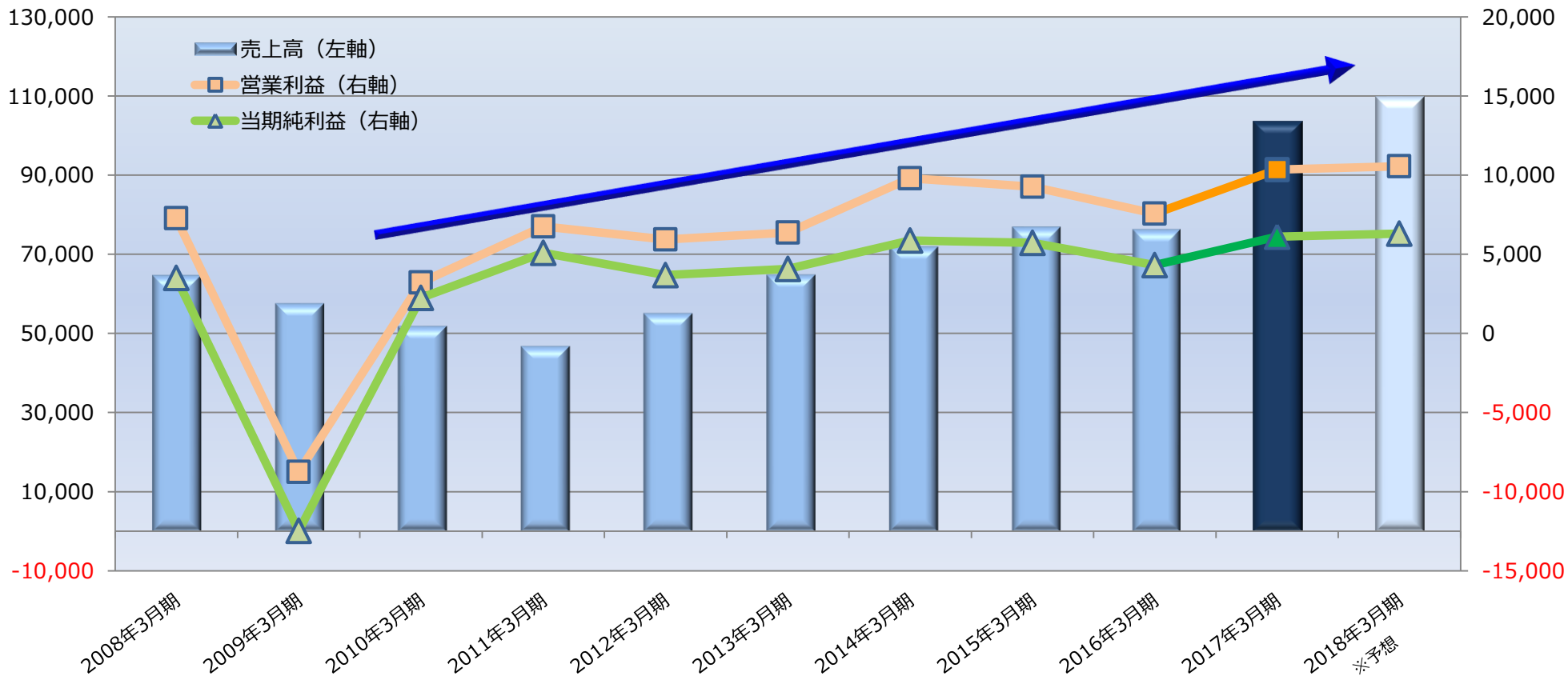
	2016年3月期 （第44期）	2017年3月期 （第45期）	増減率
売上高	76,268	103,599	35.8%
営業利益	7,563	10,349	36.8%
経常利益	6,708	9,496	41.6%
当期純利益	4,308	6,107	41.8%

連結売上高は**1,000億円**を超え、**過去最高**を更新

# 連結業績推移

単位：百万円

単位：百万円



## 2017年3月期（45期）実績

売上高

**1,035.9億円**

営業利益

**103.4億円**

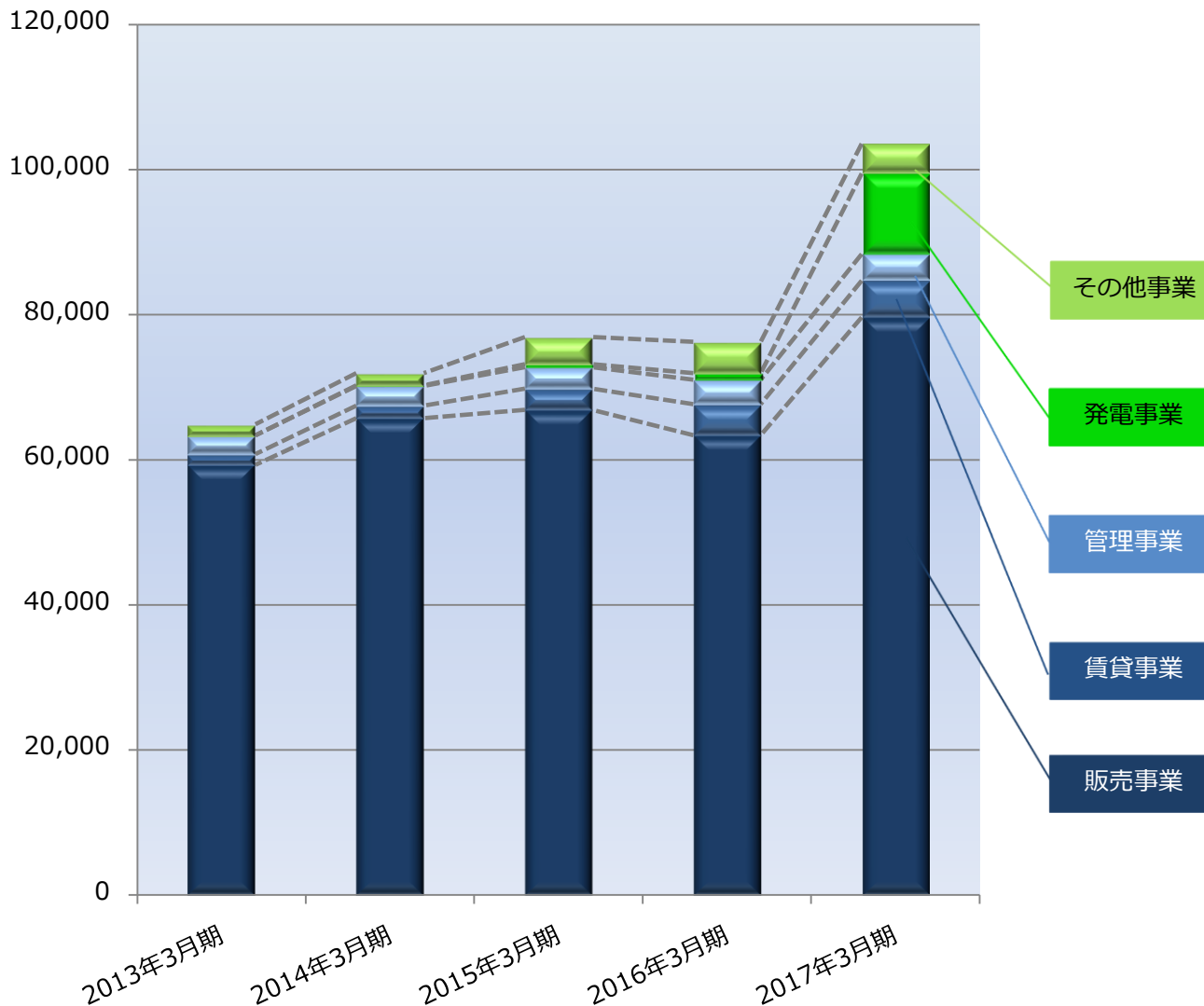
当期純利益

**61.0億円**

# 連結業績推移 セグメント別

単位：百万円

## 連結売上高



不動産販売事業  
796.3億円 (前期比+25.6%)

不動産賃貸事業  
50.5億円 (前期比+17.4%)

不動産管理事業  
36.6億円 (前期比+9.0%)

発電事業  
111.0億円 (前期比+1,120.9%)

その他事業  
41.3億円 (前期比▲4.1%)

# 財務諸表（連結）

## 貸借対照表

単位：百万円

	2016年3月期	2017年3月期	前期比
資産の部			
流動資産	75,753	86,585	14.3%
現金及び預金	28,515	29,780	4.4%
たな卸資産	40,208	42,048	4.6%
販売用不動産	4,073	9,658	137.1%
仕掛不動産	36,134	32,390	▲10.4%
固定資産	53,945	53,237	▲1.3%
資産合計	129,744	139,874	7.8%
負債の部			
流動負債	42,859	50,482	17.8%
支払手形及び買掛金	12,037	12,173	1.1%
短期借入金	7,412	16,490	122.4%
1年以内返済予定長期借入金	12,410	13,098	5.5%
固定負債	53,207	52,599	▲1.1%
長期借入金	50,147	48,439	▲3.4%
負債合計	96,066	103,081	7.3%
純資産の部			
資本金	4,819	4,819	-
その他自己資本	28,857	31,972	10.8%
純資産合計	33,677	36,792	9.3%
負債純資産合計	129,744	139,874	7.8%

## 損益計算書

単位：百万円

	2016年3月期	2017年3月期	前期比
売上高	76,268	103,599	35.8%
売上原価	58,433	81,729	39.9%
売上総利益	17,835	21,869	22.6%
販売費及び一般管理費	10,272	11,520	12.2%
営業利益	7,563	10,349	36.8%
経常利益	6,708	9,496	41.6%
税金等調整前当期純利益	6,456	8,547	32.4%
当期純利益	4,308	6,107	41.8%

過去最高の売上、利益を達成

ROE  
17.4%

自己資本比率  
26.2%



LS塩谷発電所

# [ セグメント別概況 ]

## 不動産販売事業



売上構成比  
約**77%**

新築分譲マンション、新築一戸建住宅、リニューアル・リセール等

## 不動産賃貸事業



売上構成比  
約**5%**

レジデンス、商業施設、事務所、駐車場等

## 不動産管理事業



売上構成比  
約**4%**

自社ブランドマンションの管理、他社分譲マンションの管理、テナントビル管理等

## 発電・その他事業



売上構成比  
約**14%**

太陽光施設の開発、賃貸インフラファンド市場での運用建設請負事業等

### 不動産販売事業（各事業内容）

#### マンション

マンションブランドレーベンシリーズ

タカラレーベンのコア事業である新築分譲マンション事業「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」をコンセプトに、多くの方に快適な住空間を届けるため、デザイナーズ、大規模、コンパクト、リゾート等のブランドを展開し、お客様の多様なライフスタイルやライフステージにお応えしております。



#### 一戸建て

タカラレーベンだけのオリジナル住宅

マンションのタカラレーベンによる自社設計志向の戸建住宅。これまで積み上げてきたマンション作りのノウハウを有効に活かし、マンションの快適性を兼ね備え「光・水・空気」にこだわった住空間をお届けしています。



#### リニューアル・リセール

コア事業の補完的役割から新たな付加価値の創造へ

コア事業である新築分譲マンション事業を補完するため、市場環境を的確にとらえながら、不動産販売事業において、リニューアル及びリセール事業等のビジネス展開を行っております。



#### 注文及び請負住宅

高品質で低価格な注文住宅

自社設計志向の戸建住宅のノウハウを活かし、「光・水・空気」にこだわった高品質な注文住宅、誰もが無理なく安心して購入できる価格にてお届けしております。



## 首都圏マンション市況

- ・供給戸数の減少
- ・共働き世帯の増加
- ・販売価格の高止まり
- ・親等からの住宅購入補助
- ・建築費の高止まり
- ・コンパクトのニーズ増加



同エリアにおける好不調の二極化

## 今後の予想

- ・新規供給の微増
- ・不調物件在庫の割引販売
- ・販売価格の高止まり



マーケットに大きな変動は無いと予想



## 販売コンセプト

「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」の提供

メインターゲット：一次取得者層が中心

- ◆首都圏郊外エリア中心
- ◆都心部への良好なアクセス
- ◆住環境を重視した立地  
(学校・公園・商業施設等に隣接)

- ◆エリアニーズに合わせた、広さ・価格・仕様
- \* 基本3LDK/70㎡以上
- \* 平均3,000万円台

*place*  
*price*      **4つのP**      *product*  
*promotion*

- ◆たからの水・マイクロバブルシステム
- ◆戸別売電可能な太陽光発電・蓄電システム

- ◆各物件の営業責任者自らが、物件企画段階から参画現場のノウハウ・お客様の生の声をマンション企画に活かす体制を構築

# 不動産販売事業－マンション②

	2016年3月期 (第44期)	2017年3月期 (第45期)	計画 2018年3月期 (第46期)	中期経営計画目標 2019年3月期 (第47期)
売上戸数	1,448戸	1,503戸	1,600戸	2,200戸

【マンション販売単価】



平均販売価格 3,750万円

共働き世帯の増加  
+  
親等からの資金援助



価格上昇基調

## 地方都市戦略

### ■ 行政の動き

- ・ 行政サービスの効率化
- ・ コンパクトシティ化の推進

### ■ アクティブシニア層の傾向

- ・ 住宅メンテナンスの軽減
- ・ 生活利便性の向上



中心市街地マンションへの  
買替・買増ニーズの増加

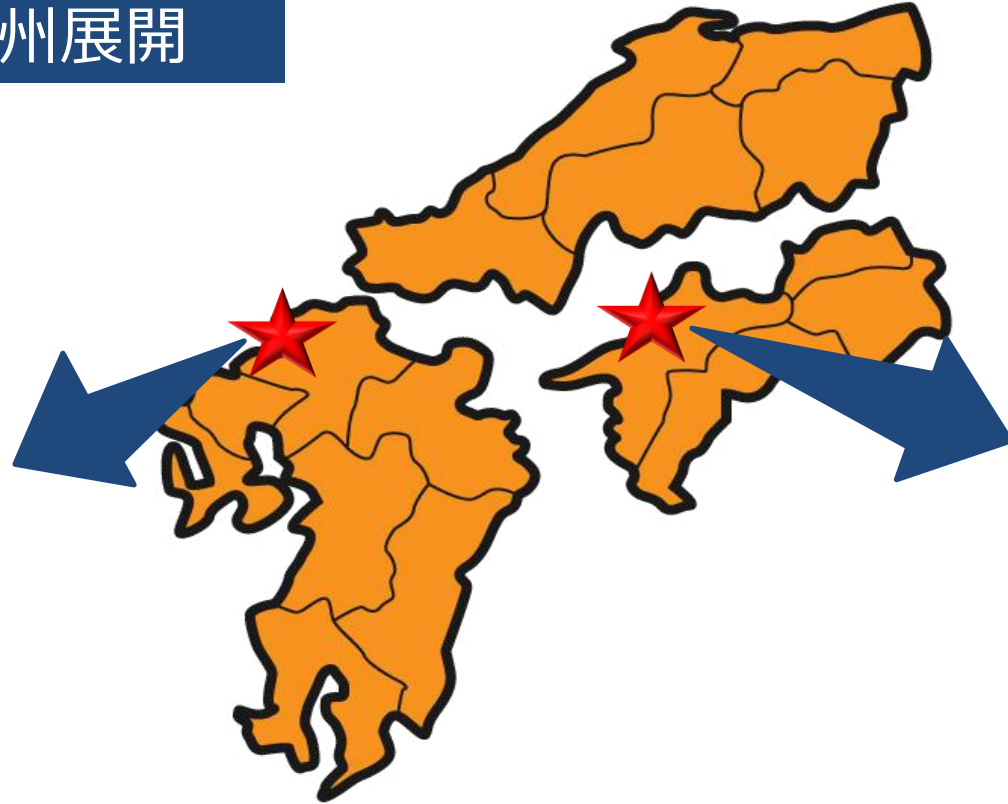


地方都市年間供給戸数目標  
**1,000戸**

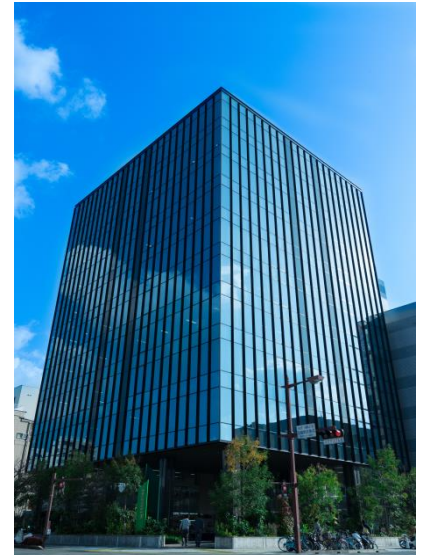


全国各地に拠点を展開

## 中国・四国・九州展開



タカラレーベン西日本  
福岡本社



タカラレーベン西日本  
松山本店

2 拠点体制でエリア展開を加速

## 建替

マンション建替え円滑化法の改正



8割以上の賛成で建替えが可能



1981年以前に建設された旧耐震基準のマンション  
**100万戸以上**の潜在的需要



レーベン多摩センターBeaut(松が谷)

## スクラップ&ビルド

駅近築古物件の購入  
賃貸不動産として保有



神馬ビル(門前仲町)

スクラップ&ビルド

- 分譲マンション
- 賃貸マンション
- オフィス
- ホテルなど

出口の多様化

## 再開発

### ■ 地方都市再開発事例

富山県富山市  
『中央通り f 地区第一種  
市街地再開発事業』



LUCIDA TOWER

富山県富山市  
『富山駅前桜町再開発事業』

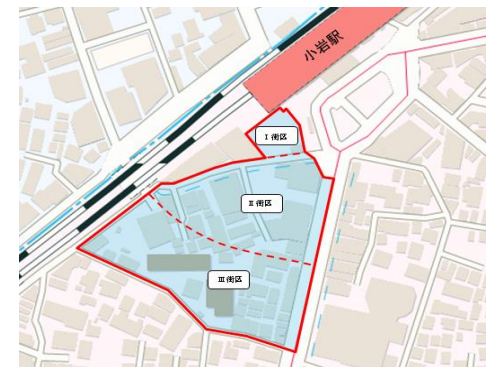
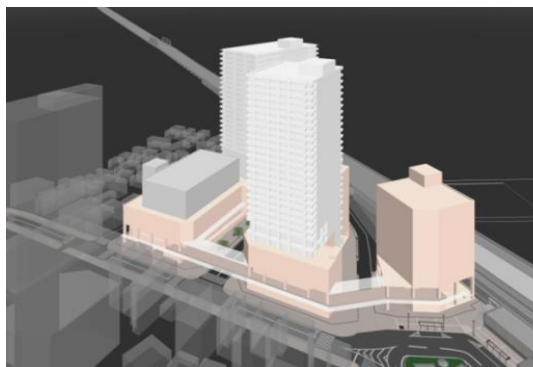


富山県高岡市  
『末広西地区暮らし・  
にぎわい再生事業』



### ■ 首都圏再開発事例

江戸川区南小岩  
『南小岩六丁目地区  
第一種市街地再開発事業』



地方での再開発事業に加え首都圏再開発事業への参画

	2016年3月期 (第44期)	2017年3月期 (第45期)	計画 2018年3月期 (第46期)	中期経営計画目標 2019年3月期 (第47期)
売上戸数	205戸	275戸	160戸	500戸

## ■ 主な特徴

- ・ターゲット⇒1都3県（都内がメイン）
- ・駅徒歩⇒都内15分以内、都内以外10分以内
- ・商品性⇒スタイリッシュ、多種多様なデザイン  
自社施工



戸建事業を日興タカラコーポレーションに統合

- 日興建設に当社戸建事業部門を移管
- 社内カンパニー制を導入し組織を再編

権限委譲



リソース集中

戸建住宅の販売強化

	2016年3月期 (第44期)	2017年3月期 (第45期)	計画 2018年3月期 (第46期)	中期経営計画目標 2019年3月期 (第47期)
売上高	43.0億円	50.5億円	47.5億円	60.0億円

【賃貸事業売上高】



■ REITについて

- ・ 資産規模の上積み
- ・ 開発案件の組み入れ
- ・ パイプラインの確保
- ・ 成長戦略の明確化

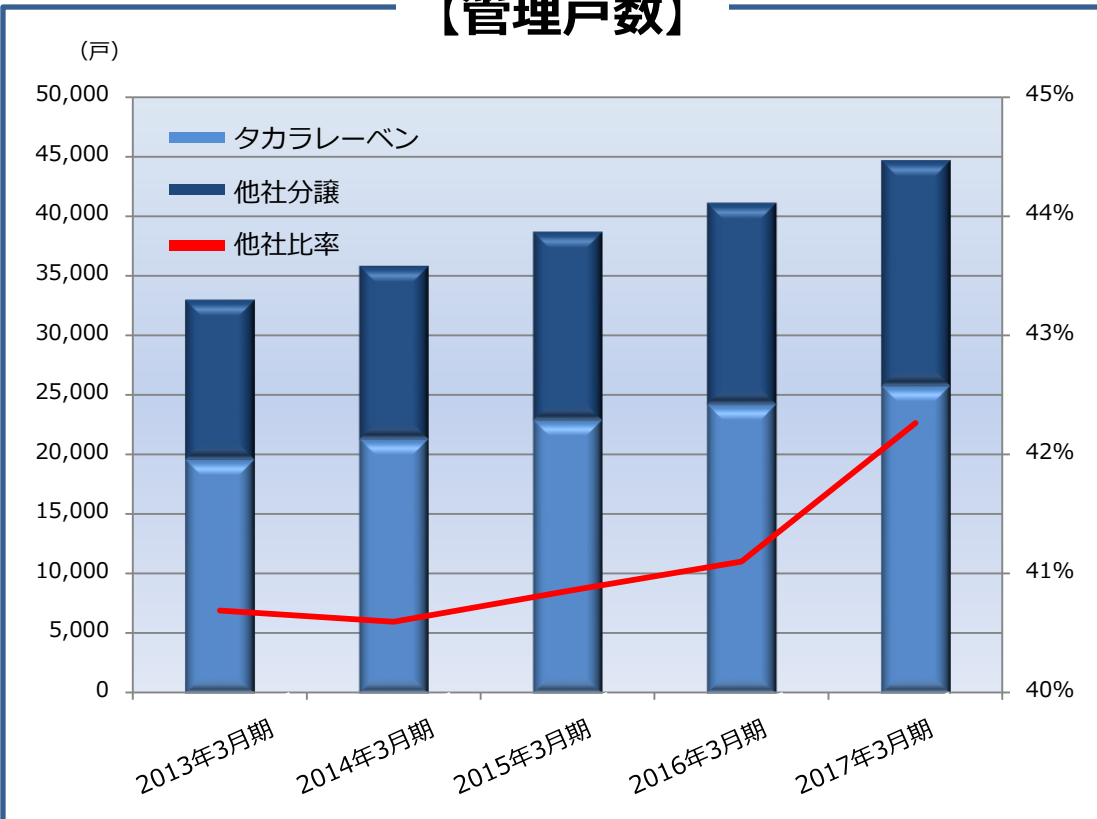


REIT組成に向け計画進行中



	2016年3月期 (第44期)	2017年3月期 (第45期)	計画 2018年3月期 (第46期)	中期経営計画目標 2019年3月期 (第47期)
管理戸数	41,131戸	44,656戸	47,989戸	50,000戸

【管理戸数】



## 営業エリアの拡大とサービス力向上

- 全国 4 営業所を開設
  - 東北 (仙台)、北関東 (宇都宮)
  - 東関東 (つくば)、北陸 (富山)

管理業務委託契約継続率 **99.7%**  
お客様より高い支持を獲得

	2016年3月期 (第44期)	2017年3月期 (第45期)	計画 2018年3月期 (第46期)	中期経営計画目標 2019年3月期 (第47期)
発電規模	51MW	80MW	90MW	130MW

2013年  
2月

・メガソーラー発電事業への参入を発表

2013年  
8月

・栃木県塩谷郡塩谷町においてメガソーラー発電所が竣工、発電及び売電を開始

2013年  
10月

・日本初「戸別蓄電付き売電可能太陽光システム」の完成・導入  
・タカラアセットマネジメント(株)を設立  
・ファンド事業に本格参入

2016年  
4月

・日本初となる、特別高圧規模メガソーラーへの小型分散型パワーコンディショナーを採用した LS那須那珂川発電所を竣工  
・タカラレーベン・インフラ投資法人の、株式会社東京証券取引所のインフラファンド市場への上場承認獲得

2016年  
6月

・タカラレーベン・インフラ投資法人 第一号上場

## ■ 市場環境

- ・ 上場による認知度向上
- ・ 持ち込み案件数の増加
- ・ F I T 価格の下落



太陽光発電以外の再生エネルギーを検討

- 投資事業拡大のため、専業となる本部を新設し組織体制を強化

## 投資開発本部

### 【エコエナジー事業部】

### 【投資開発部】

#### ■ 太陽光



#### ■ 風力



#### ■ バイオマス



#### ■ REIT・私募



#### ■ バリュースアップ



#### ■ 長期保有



様々な領域への投資を強化

# 数値目標

(連結) (単位：百万円)

計画

	2017年3月期 (第45期)	2018年3月期 (第46期)	増減率
売上高	103,599	110,000	6.2%
営業利益	10,349	10,550	1.9%
経常利益	9,496	9,500	0.0%
当期純利益	6,107	6,300	3.1%

ROE

**20%**以上

ストック・フィービジネス利益比率

**35%**以上

# グループ各社の役割

会社名	フロービジネス	ストックビジネス	フィービジネス
(株)タカラレーベン	不動産分譲事業	賃貸事業 発電事業	—
(株)レーベンコミュニティ	—	分譲管理 賃貸事業	保険代理業 リハビリデイ事業
(株)タカラレーベン東北	不動産分譲事業	賃貸事業	販売受託 流通事業
(株)タカラレーベン西日本	不動産分譲事業	分譲・賃貸管理	流通事業
(株)日興タカラコーポレーション	不動産販売事業 建設業	賃貸事業 賃貸管理	—
(株)タカラレーベンリアルネット	不動産分譲事業	賃貸事業	流通事業
(株)タカラプロパティ	—	賃貸事業 賃貸管理	流通事業
(株)日興プロパティ	—	賃貸事業 賃貸管理	流通事業
(株)タフコ	—	債権管理	—
タカラアセットマネジメント(株)	—	—	投資運用業
(株)サンウッド	不動産分譲事業	—	流通事業

グループ総合力でワンストップサービスを展開

## 海外事業について

- 分譲・賃貸事業
- 不動産周辺事業
- 発電事業



東南アジアを中心に事業参入を検討

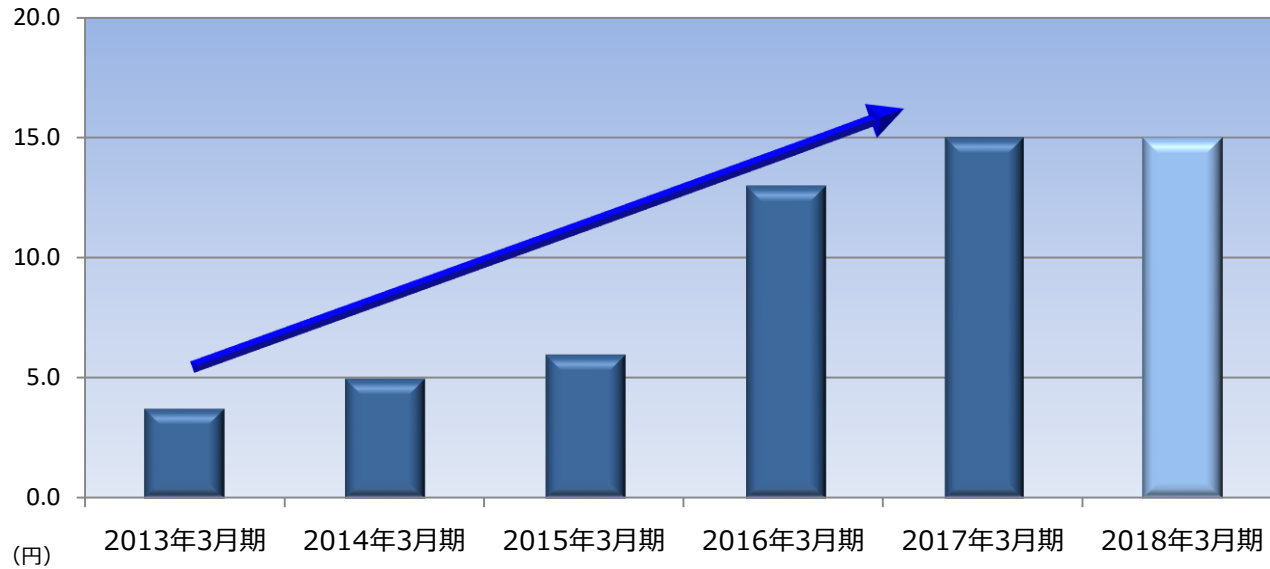
海外事業参入に向け、社長直下にプロジェクトチームの設置



LEBEN仙台SILVISTA

# [ 配当・資本政策 ]

## ■ 配当実績及び予想



2018年3月期  
配当予定

中間配当：5円  
期末配当：10円

※予定

※2013年7月1日を効力発生日として普通株式1株につき4株の割合で株式分割を実施  
2014年3月期以前の配当金額については、当該株式分割の影響を考慮して記載しております

## ■ 株主優待について

優待 (年間)	おこめ券
100株以上500株未満	1kg 相当
500株以上1,000株未満	3kg 相当
1,000株以上	5kg 相当





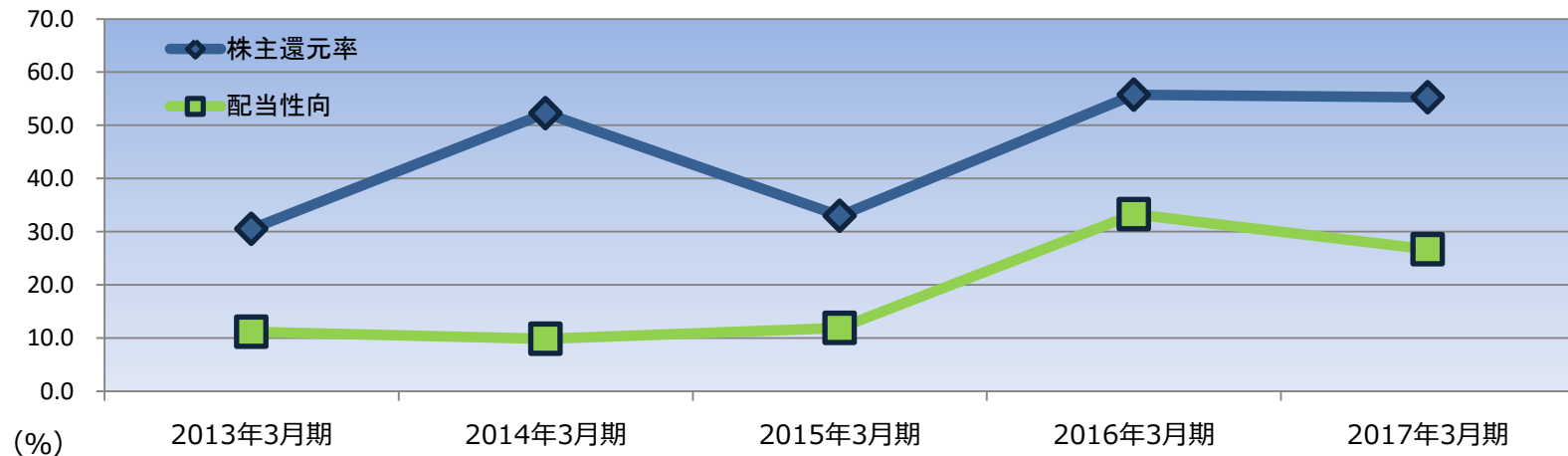
## 株主還元の基本方針

配当+自社株取得

# 35%以上

※最終利益ベース

### ■株主還元率実績



## 不動産総合ディベロッパーへの進化

グループ11社で不動産事業のあらゆる機能を保持  
事業領域を拡大し、不動産総合ディベロッパー化を推進

## 地方中心市街地への展開

首都圏だけでなく、地方中心市街地へも積極的に進出  
全国に拠点展開し、バランスの良いアロケーションを構築

## ストック・フィービジネスの強化

本業の不動産販売以外のストック・フィービジネスを拡大  
景気動向に影響を受けにくい安定的な収益体制を構築

## 再生可能エネルギーへの投資

全国に発電施設を保有し、既に80MW以上を発電  
今後も再生可能エネルギー分野に注力

## ファンド市場への展開

インフラファンド市場、REIT市場を積極的に活用  
資産規模2,000億円を目指す

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



□ **本資料に関する注意事項・お問い合わせ**

お問い合わせ先  
総合企画本部 IR室

**TEL : 03-6551-2130**

**FAX : 03-6551-2139**

**E-mail : [irinfo@leben.co.jp](mailto:irinfo@leben.co.jp)**

本資料は2017年3月末日現在のデータに基づいて作成されております。  
本資料の計画、予測等は、資料作成時点の当社の判断であり、その実現・達成を保証、  
約束するものではなく、また、その情報の正確性、完全性を保証し又は約束するものではありません。  
本資料に記載された内容は、予告なしに変更されることがあります。