



タカラレーベングループ

CSR Report 2018

幸せを考える。 幸せをつくる。

THINK HAPPINESS
AND MAKE THE HAPPINESS

お客さまの夢をかたちにする—— そんな想いで私たちが創業したのは1972年のことでした。

以来、この想いを実現するために新しい事業へのチャレンジを繰り返し、絶え間なく変革を続けています。

事業の基軸も、戸建て住宅から新築マンションの分譲へシフト。さらに時代に応える新しい事業も立ち上げ、

2001年には株式上場を果たしました。

そして今、タカラレーベングループが掲げるビジョンは「幸せを考える。幸せをつくる。」。

その具現化を通じ、企業価値を一層向上させながら、ステークホルダーの皆さまのご期待に応えていきます。

編集方針

本レポートは、持続可能な社会の構築のため当社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います。

当社グループでは、CSRの取り組みを深化させ、より具体的に社会への価値提供につなげるため、中長期にわたって取り組むべき4つのCSRテーマを策定しました。これに基づき、さまざまな社会課題の解決に向け、事業活動を通じた新たな価値を創造していきます。

今後もタイムリーかつ透明性の高い情報開示に努めていきます。ぜひ、皆さまからのご意見・ご感想をお寄せいただければ幸いです。

免責事項

本レポートは、2018年3月時点のデータに基づいて作成されています。本レポートに記載された意見や予測などは資料作成時点での当社の判断であり、その情報の正確性・完全性について保証を約束するものではありません。

Contents

Top Message



「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」の提供を通じて
人々が安心して暮らせる居場所をつくり続けます

03

グループ企業理念 06

会社概要 07

財務ハイライト 08

数字で見るタカラレーベングループ 09

タカラレーベングループのCSR 10

コーポレート・ガバナンス 11

Life Style 価値あるライフスタイルの創造 13

Quality & Comfort 高品質で快適な空間の提供 17

Environment & Culture 環境・文化の醸成 21

Community コミュニティの形成 25

第三者意見・編集後記 32

対象期間

2017年度(2017年4月1日～2018年3月31日)を報告対象期間としていますが、一部当該年度以外の内容も記載しています。

対象範囲

タカラレーベングループ12社

発行時期

2018年6月

お問い合わせ先

〒100-0005

東京都千代田区丸の内1-8-2 鉄鋼ビルディング16階

株式会社タカラレーベン

経営企画部

03-6551-2130



株式会社タカラレーベン
代表取締役社長

島田 和一

「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」の提供を通じて
人々が安心して暮らせる居場所をつくり続けます

人の暮らしの礎となる住まい、人生の「宝」となる住まいをつくりたい

皆さまには、ますます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。

私たちタカラレーベングループの歩みは1972年、「宝工務店」と名付けた小さな不動産会社から始まりました。人の暮らしの礎となる住まい、笑顔があふれる、温かな、人生の「宝」となる住まいを提供したい。その想いを社名の「宝」に込めました。以降、「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」をコンセプトに掲げ、初めて住まいを購入されるお客さまをメインターゲットに、一戸建ての販売やリフォーム事業を推進。1994年からは自社分譲マンション「レーベンハイム」シリーズの販売を開始し、現在は新築分譲マンション事業を中心として、再開発事業、土地活用の総合プロデュース、管理事業、発電事業など、不動産業にとどまらず幅広い事業を展開しております。

近年の不動産市況は、政権交代以降のアベノミクス景気、そして東京オリンピック開催決定による世の中での明るい空気や期待感に伴って、おおむね好調に推移していましたが、2017年度は建築コスト上昇によりマンション販売価格が高止まりを見せた影響で、お客さまの住宅購入に対する目線が厳しくなり、売り出しから成約に至るまでの期間が長期化する傾向が見られました。また、ライフスタイルの変化に伴って、お客さまの住宅選びに表れていた変化がより一層顕著になった年でもありました。特に、単身・デINKス・シニア層のコンパクトマンション需要は首都圏のみならず地方都市でも高く、今後もこの傾向は進むとされます。

そのような、目まぐるしく変化する時代にあって、当社グループが常にお客さまから選ばれ続ける存在であるためには、時代の変化やニーズを機敏に察知し、従来のやり方や業界の常識にとらわれることなく、企業として進化し続けることが必要です。そして社会やお客さまから何を求められ、それに私たちはどう応えていけるのか、私たちの事業を通じ社会にどんな価値を提供できるかを考え、CSR活動に取り組むことが重要だと考えます。

企業がサステナブルに存続していくためには、CSR活動への取り組みが不可欠

1994～2002年、バブル崩壊後の長期にわたる地価下落と人口の都心回帰現象の発生などによって生じた、第6次マンションブーム。空前のマンション大量供給が続く中、私は「不動産業界はこのままではいけない」「利益を追求するだけでなく、社会的責任を持つ企業として、私たちは変化・進化しなければならぬ」という危機感を覚えていました。2005年に浮上したマンションの耐震偽装問題は、その危機感を確信へと変えた出来事だったといえます。

会社を変革すべく、私たちは2000年に社名を現在の「タカラレーベン」へと変更。2008年に「幸せを考える。幸せをつくる。」を企業ビジョンに、「共に創造する」を企業ミッションにそれぞれ制定し、会社として進むべき方向を明確に示しました。この十数年前の危機感から始まった流れが今、CSRレポートというかたちに結び付き、ステークホルダーの皆さまにお届けすることとなりました。

しかし、当社グループのCSRの取り組みはまだこれからです。企業がサステナブルに存続していくためにはCSRの取り組みが不可欠であることを当社グループの従業員一人ひとりが真に理解し、それぞれの役割の中で日々の行動にそれを落とし込み、ステークホルダーの皆さまにお伝えしていかなければなりません。そして何より、これらの活動を継続していくことが重要となります。



社会に新しい価値の提供を、人々に安心して暮らせる居場所を

私たちの事業はお客さまあってこそ。お客さまの存在があって、はじめて当社グループは存続できます。企業ビジョンに「幸せを考える。幸せをつくる。」と定めている通り、お客さまに喜んでもらえること、お客さまに幸せになってもらうことが、私たちタカラレーベングループの存在意義であり、目指すCSRだといえます。

それでは、お客さまに幸せになってもらうために、住宅を供給する企業として私たちにできることは何か。一つは、独自の戦略と付加価値の提供を通じて、お客さまの夢をかたちにし、人々が安心して暮らせる居場所、すなわち人生の「宝」となる住まいをつくり続けること。そしてもう一つは、時代の変化やお客さま・社会のニーズを見極め、皆さまに新しいライフスタイルを提案し、社会に新しい価値を提供していくことです。私たちはこれを「ライフスタイルに、新常識を。」という言葉で表現し、創業50周年に向けたスローガンに設定しております。

タカラレーベングループはこれからも、お客さまをはじめ、株主・取引先・従業員などステークホルダーの皆さまにサポートしていただけるよう、健全で安定した企業成長を果たし、社会に貢献してまいります。今後とも、当社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。

2018年6月

株式会社タカラレーベン 代表取締役社長

島田 和 一

Vision

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。

Mission

共に創造する

- 感動する心で**
お客さまと感動する心を大切に、市場における新しい価値を共に創造する
- 誠実な姿勢で**
パートナーへの誠実な姿勢のもとで、人と社会の安全と安心を共に創造する
- 実行する力で**
従業員一人ひとりの実行する力で、未来に向け持続的な成長を共に創造する



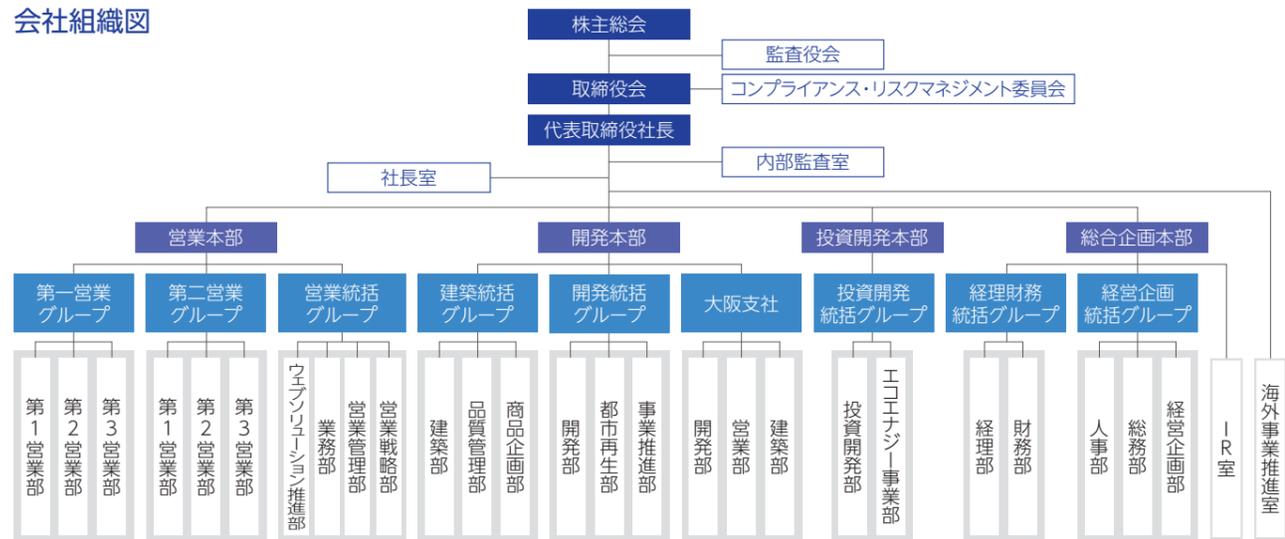
ハーモニックサークル
[Harmonic Circle]

結びつき、支えあ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3つの輪が、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」です。家族や人のつながりを想起させるシンボルマークは、ビジョンである「幸せを考える。幸せをつくる。」を実現することで、お客さま一人ひとりの幸せをかたちにしていきたいという、私たちの願いを表現しています。また、3つの輪は「お客さま」「パートナー」「従業員」を表し、それらと「共に創造する」タカラレーベングループ自身を表現しています。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

社名	株式会社タカラレーベン Takara Leben Co.,Ltd.	本社所在地	東京都千代田区丸の内 1-8-2 鉄鋼ビルディング 16階
代表者	代表取締役社長 島田 和一	グループ会社	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 株式会社日興プロパティ 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
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		
売上高	110,851百万円(2018年3月期連結実績)		
従業員数	286名(男:213名/女:73名)		
平均年齢	34.1歳(男:35.1歳/女:31.4歳)		

会社組織図



事業内容

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、REIT市場への参入を目指しています。

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7割以上を占めています。また戸建て住宅や、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。

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。

不動産管理事業

物件の管理・運営を行う事業。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。

フロービジネス

全国におけるファミリー・シングル・デINKス・アクティブシニア層向け新築分譲マンション事業、建替・再開発事業を収益の柱としています。

ストック・フィービジネス

不動産賃貸事業、不動産管理事業、発電事業などを展開。特に発電事業では、再生可能エネルギーを有効活用する事業の拡大を目的に「タカラレーベン・インフラ投資法人」を設立し、稼働施設を増やしています。

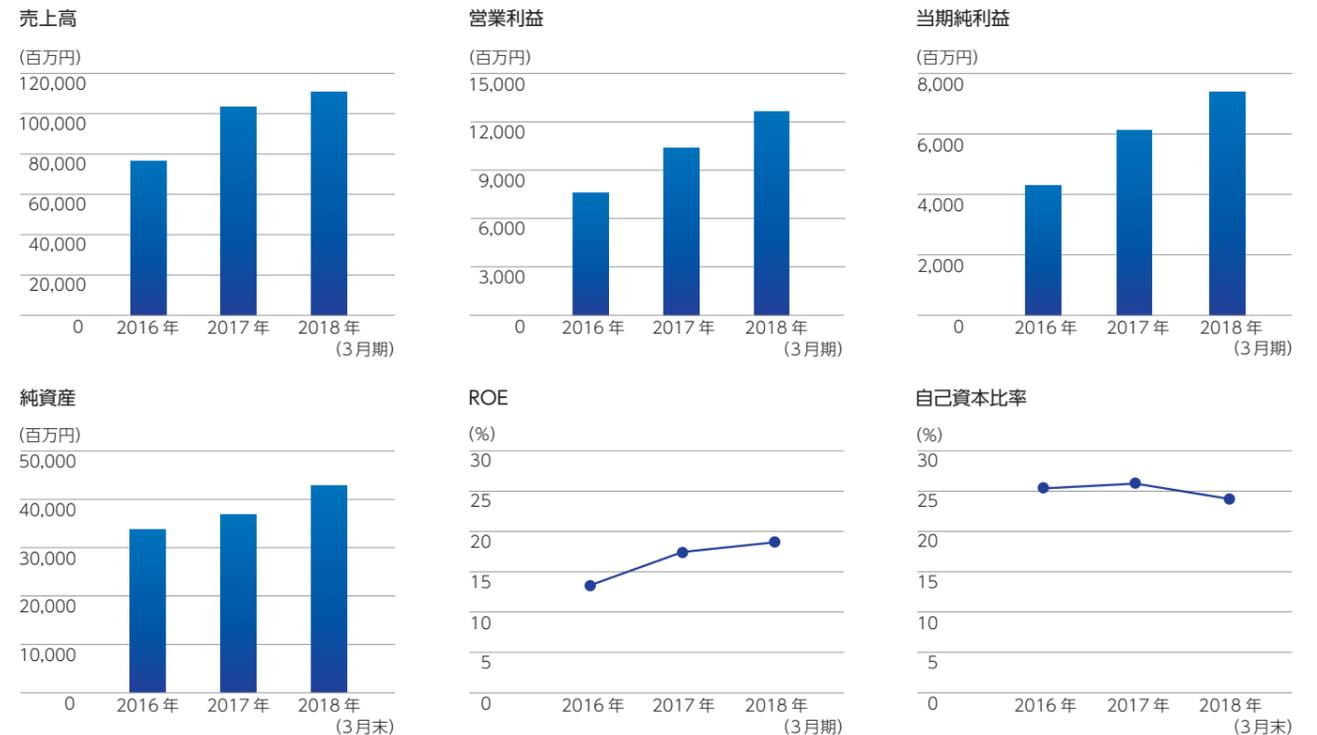
	2016年	2017年	2018年	増減率 2017年/2018年
売上高	¥76,268	¥103,599	¥110,851	7.0%
不動産販売事業	63,383	79,638	79,341	△0.4
不動産賃貸事業	4,307	5,056	5,472	8.2
不動産管理事業	3,362	3,665	4,000	9.1
発電事業	909	11,108	18,239	64.2
その他事業	4,305	4,130	3,797	△8.1
売上総利益	17,835	21,869	25,779	17.9
営業利益	7,563	10,349	12,597	21.7
経常利益	6,708	9,496	11,792	24.2
当期純利益	4,308	6,107	7,367	20.6

	2016年	2017年	2018年	増減率 2017年/2018年
総資産	¥129,744	¥139,874	¥177,975	27.2%
純資産	33,677	36,792	42,907	16.6

	2016年	2017年	2018年	増減率 2017年/2018年
1株当たり当期純利益	¥38.99	¥56.14	¥68.12	21.3%
1株当たり純資産	304.71	339.29	394.90	16.4
1株当たり配当金	13.0	15.0	16.0	6.7

	2016年	2017年	2018年	増減ポイント 2017年/2018年
ROE	13.3%	17.4%	18.6%	1.2pt
ROA	3.7	4.5	4.6	0.1
自己資本比率	25.8	26.2	24.0	△2.2
配当性向	33.3	26.7	23.5	△3.2

タカラレーベングループの業績ハイライト(連結)





CSR基本方針

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、事業を通じてCSR活動に取り組むことで社会課題の解決に貢献し、さまざまなステークホルダーや社会からの信頼を得て、持続的な発展を目指します。



CSRテーマ

当社グループでは、重要課題(マテリアリティ)の特定を進めています。2017年度は、前段階として現状把握、情報整理および社内への理解推進を行いました。今後は、自社視点での重要課題の特定とステークホルダー視点での優先順位の検討を行い、2018年度のレポートでの結果報告とGRIスタンダードに沿った情報開示を目指します。

1 価値ある ライフスタイル の創造	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。	2 高品質で 快適な 空間の提供	お客様満足度の高い商品の提供を通じて、お客様の快適で安全な生活を支えます。
3 環境・文化の 醸成	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。	4 コミュニティの 形成	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。

CSR推進体制

CSR活動をグループ会社全体の企業価値向上に結び付けていくため、各社横断の推進体制を構築するとともに、適宜経営会議にて決議・報告を行うことで、経営・事業活動と一体になった縦断的な推進体制を構築しています。また、各社グループ役員・CSR担当者に向けた研修を開催しており、加えて、実務担当者への共有やディスカッションの機会も検討しています。今後、従業員が当事者意識を持ち、取り組むことのできる環境づくりを進めることで新しい価値を創造し、また、重点課題の再認識をすることでさらなる活動強化に努めていきます。



CSR担当役員のメッセージ



取締役 総合企画本部長
山本 昌

タカラレーベングループでは、「幸せを考える。幸せをつくる。」を企業ビジョンとしています。このビジョンを体現するためには、まず従業員自身が幸せでなければ、周りの幸せを考え、つくっていくことはできません。従業員に幸せを感じてもらえることのできる組織や環境の構築が、CSR活動を実施していく上で重要であると考えています。従業員一人ひとりが常に「幸せを考える。幸せをつくる。」を実現するとともに、より確実で効率的なCSRの実践のため、当社グループの経営層だけではなく、内外のステークホルダーとの対話を通して、重点的に取り組む課題を的確に把握し、経営の優先順位付けを行うことが重要と考えています。

また、近年、中長期視点の機関投資家の企業評価において、ESGが重視されています。当社グループ一丸となって、今後のさらなる企業価値向上には必要不可欠なものであると認識し、ESG対応に積極的に注力していきます。

企業の社会的責任を常に意識した企業経営により経営の質を高め、企業価値の持続的な向上に取り組んでまいります。引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

基本的な考え方

タカラレーベンは、単に利益を追求するだけでなく、法令および企業倫理を遵守し、社会の一員として社会的責任を果たすべきであると考えています。

また、株主・顧客・従業員といった基本的なステークホルダーとの緊張感ある関係を保ちながら、いかに満足していただけるかを常に考え対応していきます。

加えて、その他多様なステークホルダーの声をいかに事業に反映させ、企業は誰のために何を成すべきかを常に考え対応することが、結果として健全かつ効率的で安定した企業経営へと結び付いていくものと考えています。

さらに、制度的な牽制機能にとどまらず、指数あるいはシステムとして根を張らせることにより、全社的な牽制作用が各人の意識とともに機能するよう努めていきます。

取締役会

当社の取締役は10名(うち3名が社外取締役)で、社外取締役全員を独立役員に指定しています。原則月1回開催の取締役会と、必要に応じ開催する臨時取締役会において、慎重かつ迅速な意思決定を行うとともに、業務執行状況を取締役相互に監督しています。

取締役会には監査役が常時出席し必要に応じて意見を述べるとともに、社外取締役と綿密に連携し、取締役会の運営状況や業務執行状況を随時監査・監督しています。また取締役会には、内規に基づいて取締役会の要請を受けた執行役員や内部監査室長、その他の部室長等も出席し、各議案や報告事項に関する意見を適宜述べています。

また当社は、「経営会議」(経営に関する議題を審議)を2週間に1度、「営業会議」(販売の進捗状況を審議)を1週間に1度開催しています。これらをはじめとする会議では、経営目標の達成状況を各部署で共有するとともに、各部署からの業績報告を踏まえて問題点や課題を抽出し、経営全般にわたる重要事項を審議しています。また、その内容は必要に応じ取締役会に上程しています。

役員報酬

取締役の報酬は、当社の持続的な成長に向け、業績拡大や企業価値向上に対する各役員の貢献度に基づく金額を決定しています。その限度額は年額600百万円(ただし、使用人分給とは含まない)とし、これとは別枠のストックオプション報酬の限度額は年額300百万円とすることが、株主総会で決議されています。

また監査役の報酬は、株主総会で年額60百万円以内と決議されています。

監査役会

当社では、意思決定の牽制制度として、監査役3名全員を社外監査役としており、いずれの監査役も客観的な判断やチェックを行うのに十分な職歴と実績と気概を有しています。また、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、補欠監査役1名も選任しています。当社の監査はもとより、グループ会社各社に対する監査についても、各社取締役会への出席ならびに取締役へのヒアリングなどが実践に移されており、緊張関係が維持されています。加えて、会計監査人とは、互いに年間のスケジュール把握・調整を行い、現場視察やモデルルーム調査などへ同行し、随時情報交換を図ることで、一層の監査の実効性と効率性の向上に努めています。

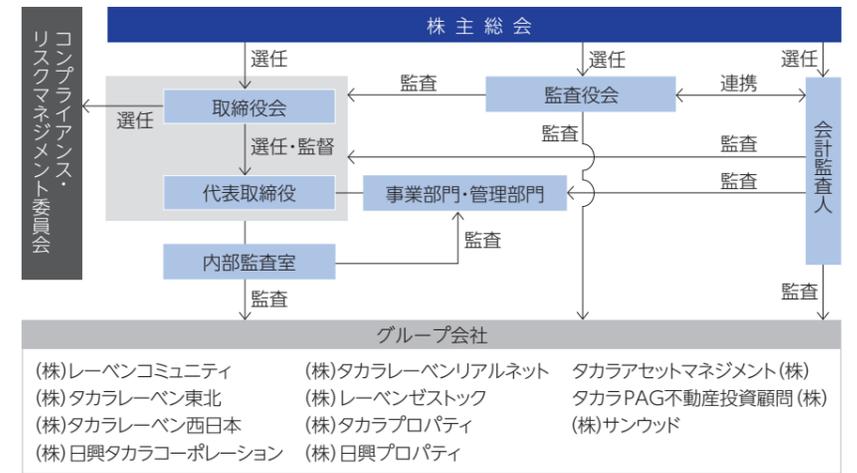
また当社は、内部監査の充実および強化を図るため、内部監査規程を制定し、代表取締役社長直属の独立機関として内部監査室を設置しています。内部監査の計画の立案および実施に当たっては、監査役監査と会計監査人監査のスケジュールや監査内容などについて調整を十分に行い、各機能の効率的運用が図られています。監査役は内部監査室が実施する業務監査に同行し立ち会った上で、監査内容を確認し適宜意見聴取を行うなど、実効性と効率性のある監査体制を築くよう努めています。

執行役員制度

当社は、執行役員制度を導入し、取締役の経営監督責任と執行役員の業務執行責任を明確にし、さらなる意思決定の迅速化と業務執行の強化を図っております。

コーポレート・ガバナンス体制

当社は、取締役会による慎重かつ迅速な意思決定を行うとともに、取締役相互による業務執行状況の適切な監督、監査役による取締役の業務執行状況の監査・監督を行うなど、経営の適正性が確保される体制を構築しています。



コンプライアンス

コンプライアンス基本方針

当社グループでは、企業の社会的責任を果たすため、各組織ならびに役職員が、法令や社会的な規範、また別途定める倫理規程を遵守し、社会の規範となるよう定めています。

コンプライアンス推進体制

当社では、代表取締役社長を委員長とするコンプライアンス・リスクマネジメント委員会を設置し、経営全般に係るあらゆるリスクの検証と報告や、リスク回避・低減のための施策や管理についての協議、または決定を行い、内部統制強化と不祥事やコンプライアンス欠如などの防止を徹底しています。また、その小委員会として事業戦略、財務、IT・事務、コンプライアンスといった、それぞれの委員会を必要に応じて設置。個々のリスク管理に応じた積極的な提案がなされる体制を構築しています。また、各小委員会での協議内容は「コンプライアンス・リスクマネジメント委員会規程」に基づき、適宜「コンプライアンス・リスクマネジメント委員会」にて報告、検証を行い、その内容に応じて取締役会へ報告することで、リスク発生時を想定した迅速な意思決定を行う体制を構築しています。

研修の実施

当社グループは、新入社員研修などさまざまな機会を通じ、従業員のコンプライアンス意識の向上を目指しています。

2017年度は、当社グループの役員や管理職を中心にコンプライアンス研修・ハラスメント研修を実施しました。専門の弁護士を講師として招き、具体的な訴訟などの事例を交えた内容の研修で、理解を深めました。

ストレスチェックの実施

当社グループでは、安心して働ける環境、活力ある個人と組織づくりを目指しています。ストレスの少ない、またはストレスに強い職場づくりを行うため、全従業員を対象にストレスチェックを実施し経営会議にて報告を行っています。

内部通報制度

当社グループは、コンプライアンスに関する連絡・相談の手段として、「コンプライアンス(ほっとライン窓口)」を設置し、受け付けた連絡・相談の内容に応じて調査や事実確認を行っています。

また、「公益通報者保護規程」を設け、従業員などからの組織的または個人的な法令違反行為に関する相談や通報の適正な処理の仕組みを定めることにより、不正行為などの早期発見と是正によるコンプライアンス経営の強化に努めています。

なお2017年度は、当社グループの事業や地域社会に大きな影響を与えるような通報はありませんでした。

反社会的勢力への対応

当社グループは、反社会的勢力に対し、断固とした姿勢で対応することを基本方針としています。顧問弁護士士の指導の下暴力団排除活動に積極的に参加するほか、所轄警察署や顧問弁護士などの外部専門機関と連携し、反社会的勢力に対する体制を整備しています。

取引先などに対しても「反社会的勢力との絶縁に関する覚書」の取り交わしや各種契約書類への「反社会的勢力排除条項」の記載などを行い、反社会的勢力排除に向けた対策を徹底して実践しています。

Life Style

価値あるライフスタイルの創造

タカラレーベングループでは、「居住者と周辺環境の調和を最適な形で実現する」をコンセプトに、快適性・デザイン性を追求した住まいの提供を通じて、価値あるライフスタイルの創造を目指しています。そのためさまざまな取り組みは数々のグッドデザイン賞を受賞するなど、多くの方々から評価されています。

GOOD DESIGN AWARD 2013

「ルイック」プロジェクト
「ソラパワ」プロジェクト

2013年度ダブル受賞

GOOD DESIGN AWARD 2016

「自助共助」プロジェクト
「個人防災キット」プロジェクト
「もっとあったらいいな」プロジェクト

2016年度トリプル受賞

GOOD DESIGN AWARD 2017

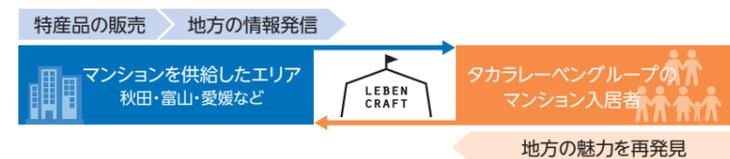
「もっとあったらいいな」プロジェクト
「ソコパス」プロジェクト
「レーベングラフト」プロジェクト

2017年度トリプル受賞

「レーベングラフト」プロジェクト

地方と首都圏をつなぐ、地方創生プロジェクト

「レーベングラフト」は、都市に住むマンション入居者が、スマートフォン用の「マンションコンシェルジュアプリ」を利用して、当社グループがマンションを供給した地方の特産品を購入できる仕組みです。都心のマンションに住む人と地方をつなぐことで、地方活性化に貢献しています。数あるデベロッパーの中でも、都心部の開発だけでなく地方都市再生事業も行っている当社グループならではの取り組みです。



VOICE



地方活性化へ貢献するに当たって、単なる寄付ではなく、都心と地方とのつながりを生み、それがビジネスとしても成り立つ仕組みを目指しました。地方都市再生事業を通してつながった現地の人々の想いや情報を生かし、できるだけその地方以外では流通していない特産品を選定して販売しています。2018年3月には生産者によるマンションへの出張マルシェを行いました。さらに、入居者の地方への食育体験ツアーなども企画しており、モノの行き来だけでなく、ヒトの行き来も生み出していくよう計画しています。

開発本部 建築統括グループ 商品企画部 商品企画課*
鈴木 宏明

*現在は海外事業推進室に異動

「ソラパワ」プロジェクト

マンション用次世代エネルギーシステム

不動産デベロッパーとしてのノウハウを太陽光発電システムの設置や運営に生かし、マンションや戸建て住宅に効率的な発電システムを搭載しているほか、遊休地などを利用したメガソーラー発電所の建設を進め、CO₂削減など環境問題の解決にも取り組んでいます。

一般的なマンションは土地購入後にその面積や形状に合わせてエネルギーシステムを導入しますが、「ソラパワ」プロジェクトでは、太陽光発電などのエネルギーシステムの導入を前提として土地購入時から企画・設計・建設を実施。これにより、光熱費を従来の半分に抑えることが可能です。

今後は、太陽光発電に限らない新たな発電施設を設置し、より低価格な再生可能エネルギーを利用した電力の普及を目指していきます。

■ 最適なエネルギーシステムを検討する「エネルギー管理 ソラパワ会議」



■ 「ソラパワ」6つの効果

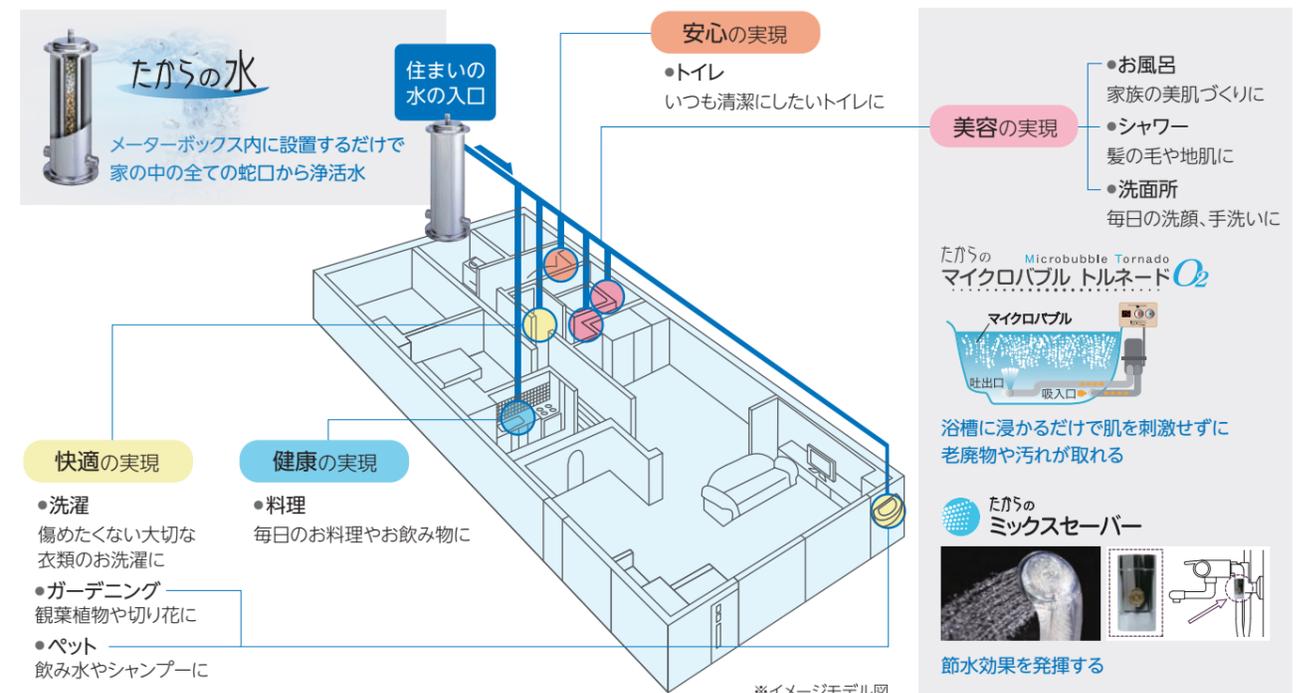
Secure	Down	Eco
操作やメンテナンスの負担が少ない エネルギー確保	光熱費の 大幅削減	エネルギー消費削減による エコ効果
災害時の 最低維持電源確保	建築時導入による コスト削減	景観による エコ意識の啓発 (屋上一面に広がるパネル)

「ルイック」プロジェクト

今までにない「水環境」を取り入れた住まい

「ルイック」プロジェクトは、生活に欠かすことができない「水」にこだわり、今までにない水環境を取り入れた住まい提案です。家中の全ての蛇口から浄活水を利用できる家中丸ごと浄活水システム「たからの水」、浴槽に浸かるだけで肌を刺激せずに老廃

物や汚れが取れるお風呂「たからのマイクロバブル トルネード O₂」、水の勢いを変えずに節水効果を発揮する節水型空気混合水生成器「たからのミックスセーバー」を採用。快適性だけでなく、心身の在り方からも理想の暮らしを追求しています。





LEBEN LABO ETHICAL ACTION
レーベンラボ・エシカルアクション

「レーベンラボ・エシカルアクション」は、「社会にもっと良いことをしよう」をテーマに、お客さまのさまざまな声を実現するために発足した社内組織です。このレーベンラボ・エシカルアクションから、「自助共助」プロジェクト、「個人防災キット」プロジェクト、「もっとあったらいいな」プロジェクト、「ソコポス」プロジェクトが生まれ、それぞれグッドデザイン賞を受賞しました。



VOICE



「レーベンラボ・エシカルアクション」は「幸せを考える。幸せをつくる。」という企業ビジョンを実践する取り組みの一つだといえます。活動のテーマは一言でいえば「社会貢献」ということとなりますが、「レーベンラボ・エシカルアクション」から生まれ、グッドデザイン賞を受賞したプロジェクトはいずれも、知財の活用や物流、防災、地域共同体といった現代社会の課題を高い視点から見据えながら、消費者一人ひとりが日常生活の中で実感することができる利便や安心、満足を大切にしています。これが私たちの考える「エシカル」の在り方であり、これからは社会と個人を「幸せ」で貫くような施策をさまざまに創出し、活発に発信してまいります。

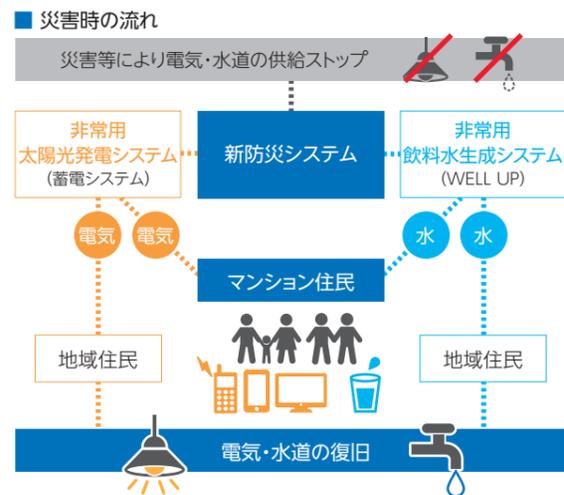
LEBEN LABO 事務局
(写真左から) 横田 新哉・高荒 美香・岩元 里江

「自助共助」プロジェクト

太陽光発電システム搭載マンションによる、災害時の給水・給電生活支援システム

東日本大震災以後、住まいの防災対策が重視される中、公共の支援だけに頼らず、住民同士が共に助け合い、自分たちでできることをするという自助共助の発想が必要となってきています。災害時も活用可能な太陽光発電システムを搭載したマンションを提供するタカラレーベンには、太陽光発電システム搭載マンションの利用価値を広げ、非常時に配慮した新たな防災のカタチとして災害時共助型マンション、住戸住民と地域への貢献を兼ね備えたマンションの新たな取り組みを展開しています。

「自助共助」プロジェクトは、太陽光発電システム搭載マンションによる、災害時の給水・給電生活支援システムです。太陽光発電システム搭載マンションである「レーベン小岩」に導入しているシステム「アンシン水・アンシン電気」は、電力と保管貯水槽の水量を増やすことによって、災害時にマンション住民だけでなく地域住民へも電力と水を提供し、共に助け合う環境づくりに寄与することを目指しています。ほかにも防災設備（かまどベンチ、マンホールトイレ、多数の防犯カメラ）の充実、敷地内広場を開放した防災訓練の実施など、社会のインフラの一部としてのマンション設備の在り方を新視点で提示しています。



レーベン小岩・非常時災害ブック



マンション住民と地域の人々が非常時に助け合えるよう情報を共有しています。

「個人防災キット」プロジェクト

防災意識を高める個人防災キット普及活動

「個人防災キット」プロジェクトは、防災キットをおしゃれに、スマートに、いつもそばに置いておけるよう、デザイン性を工夫し、職場や外出先でも関心を高め、日常から防災意識への注目を喚起する防災キットを開発・普及する取り組みです。

マンションや戸建て住宅の耐震化などの構造面の対策は強固に見直され、防災倉庫の備え、家庭内の防災品の装備も進んできました。しかし、家庭外での災害に備える個人防災の在り方はまだ不十分です。当社グループは、災害に耐える建物づくりや住まいの中の安心・安全への対策を強化するだけでなく、さらにそこに暮らす人々が家の外で行動し、帰宅するまでの安心・安全もサポートするという視点から、「風呂敷防災キット・アンシン・カンシン」を考案しました。もっとおしゃれにスマートに防災キットが広がれば、あらゆる場面での防災意識の向上・普及に寄与すると考えています。

「もっとあったらいいな」プロジェクト

住まいのアイデア実現システム

住まいをもっと快適で使いやすくするため、一般の方々からアイデアを募集し、そのアイデアを当社グループが実際に製品化し、これからの住宅に反映させる取り組みです。このアイデア実現システムの目的は、専門家と一般人が共に住まいや住宅設備を創出する場をつくることで、住宅業界への関心の向上を図り、専門家任せの現在の状況を見直す機会をつくることです。次代の住まいづくりに生かしていくために、住まい手の満足や欲求をダイレクトに満たす、ユーザーファーストの新価値を生み出します。

「ソコポス」プロジェクト

マンション内私設郵便ポスト付き宅配ロッカー

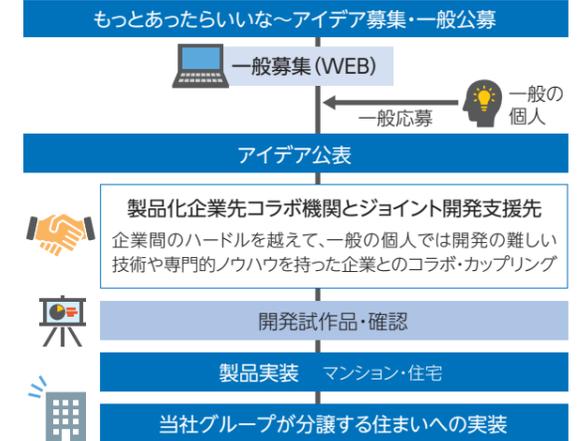
「ソコポス」は、まるで郵便局の機能が自宅マンションに備わったかのような、郵便局とのコラボレーション設備です。私設郵便ポストを宅配ロッカーに内蔵。書留郵便の受け取り機能や、ゆうパックの発送自動受付機能を搭載し、マンション内での郵便物の集配を可能にするほか、食品受け取り専用ボックスなど、暮らしを便利にするさまざまな機能を「ソコポス」を介して利用することが可能です。

社会問題となっている総合物流・配達物の急増により、宅配業者側のシステム改善が必然となる中、宅配荷物や郵便物の取り扱いについて業者側だけに一方的に改善を要求するのではなく、受益側・利用者側のインフラ改善も行い、社会での共存バランスを保ちたいと考えています。

風呂敷防災キット・アンシン・カンシン



あったらいいなチャート図



「ソコポス」の仕組み



Quality & Comfort

高品質で快適な空間の提供

全ての人々に安心して暮らしていただくために。タカラレーベングループは、家族の幸せを支える住まいに必要な性能を追求し、デザイン性と居住性を兼ね備えた確かな品質と、いつまでも安心して暮らせる快適な空間をご提供しています。

住宅性能評価書を取得

住宅の性能を一定の基準で表示・評価する「住宅性能表示制度」に基づき、設計段階の評価である「設計住宅性能評価書」と、建物が建つプロセスと完成段階を評価する「建設住宅性能評価書」を取得しています。



建設住宅性能評価のマーク



設計住宅性能評価のマーク

より確かな品質を ～タカラレーベングループのクオリティ～

信頼と安心の礎「マンション管理」、サービス品質管理システム (SQMS®)



マンションの管理業務を担うレーベンコミュニティは、お客さまの大切な資産を長期にわたり管理し続けるため、独自のサービス品質管理システム (SQMS®) を採用しています。これは、品質マネジメントシステムに関する国際規格「ISO9001」から発展し、長年の経験を仕組みにフィードバックし続けることの繰り返しから生み出された、当社の礎となるオリジナルの管理ノウハウです。マンション管理を4区分で捉え、管理支援サービス

をご提供します。品質管理と業務管理を並行して実施し、コンサルタントスタッフ、管理員が代わっても提供するサービスの品質基準を維持することが可能です。

レーベンコミュニティは、このサービス品質管理システム (SQMS®) を「信頼と安心の礎」として、現場も含め全社一丸となって、品質レベルの向上に努めています。

VOICE



レーベンコミュニティでは、マンション管理業務を100%サービス業であると位置付け、サービス品質管理システム (SQMS®) の概念を体現すべく、「迅速」「安心」「誠実」の品質方針の下、品質改善に取り組んでいます。お客さまとの末永いお付き合いの実現に向け、品質基準に基づく管理支援サービスを提供することでマンション管理に関する品質の重要性が認知されることと確信しております。国としてサービス品質に規格化が検討され始めたこともその証といえます。100年住むことができるマンションには100年間の質の高い管理が必要です。お客さまとの絆が長い年月を経て深まるごとに、私たちのマンション管理も深化してまいります。何卒、100年のご愛顧をお願い申し上げます。

株式会社レーベンコミュニティ S.Q.M.S.推進 Unit S.Q.M.S.品質管理室
倉持 正彦

ISO9001 認証取得による品質向上の取り組み

お客さまの快適な生活環境づくりの総合的なご支援の品質向上を目的として、レーベンコミュニティおよび日興タカラコーポレーションでは、国際標準化機構により制定された品質マネジメントシステムに関する国際規格「ISO9001」に準拠した品質マネジメントシステムを整備し、認証を取得しています。



■ レーベンコミュニティの取り組み内容

マンションの総合管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ● 事務管理業務 ● 組合会計業務 ● 建物・設備の管理および修繕業務 ● 管理員業務
マンション修繕工事業務	<ul style="list-style-type: none"> ● マンション共用部修繕業務 ● 住居内装リフォーム管理業務

■ 日興タカラコーポレーションの取り組み内容

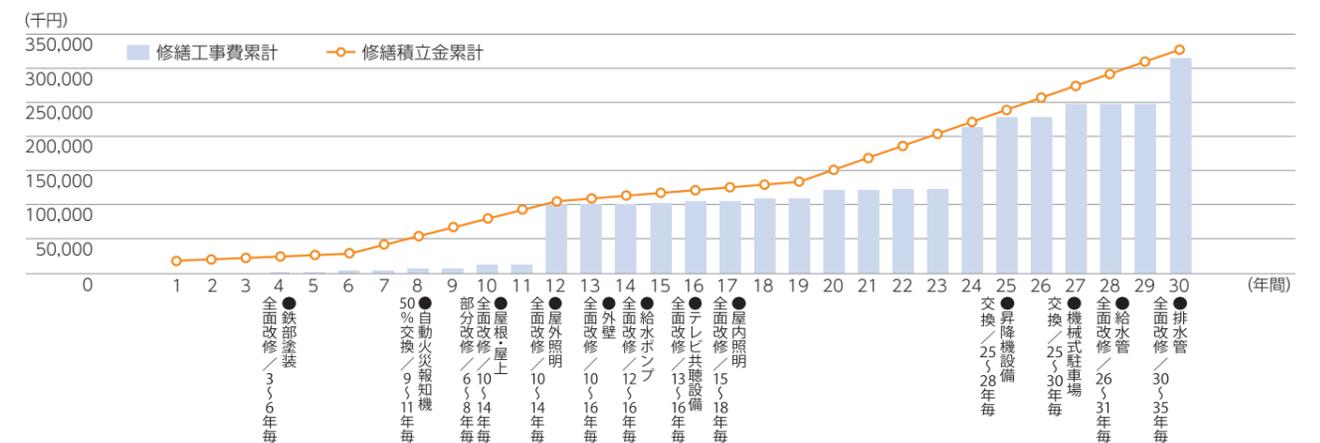
- 法令要求事項を明確にし、守るべきプロセスの適合性を検証する
- 顧客満足度を向上させる能力に、影響を与えるリスクおよび機会を明確にし、対処する
- 利害関係者の要求事項に、PDCAの実施を促進する

いつまでも快適に暮らすために～長期修繕計画～

マンションの寿命を長く保持し、新築のような快適な状態を維持するための備えが「長期修繕計画」です。屋上の防水や鉄部塗装、外壁の改修、給排水設備のメンテナンスなどのほか、たくさんの項目が修繕の対象となります。それぞれの項目について修繕時期を細かく設定し、計画通り修繕を実施していくこ

とがマンションの維持には欠かせません。当社グループでは、修繕に必要な資金も計画に合わせて計算し、随時見直しを行いながら、修繕積立金の積み立て支援を行い、お客さまの快適な暮らしを支えています。

■ 修繕積立金計画グラフ



※上記表は、長期修繕計画の一般的な目安を表しています

資産としてのマンション管理を担う、レーベンコミュニティ

マンションの管理業務を担うレーベンコミュニティは、長年にわたるマンション管理で培った建物の保守・修繕のノウハウを生かした長期修繕計画を提案しています。安心・安全・資産維持に向けた適切な建物点検の実績はもちろん、日常の管理活動をしっかりとサポートし、皆さまに充実したサービスを提供しています。

事務管理業務

- マンションの会計・出納
- 建物の維持または修繕についての企画・調整、総会・理事会の支援

清掃業務

管理員・清掃員による日常清掃、ポリッシャーなどの機械による定期清掃の実施など

管理員業務

マンションの規模に応じて人員を派遣し、設備・施設の日常維持管理業務に当たります

建物・設備の維持管理業務

マンションの設備（消防設備・給排水設備・電気設備など）の保守メンテナンス・点検の実施など

居住性の追求

住まう方々の誇りを育む、色あせない「美」を追求

単に建築デザインという意味にはとどまらず、機能美ともいうべき日々の暮らしやすさや、地球環境への配慮にまで行き渡る。それが当社グループのデザイン思想です。外観の意匠だけでなく、共用、専有空間にも徹底的にこだわり、住む方々が心から満足でき、誇りに思えるデザインを追求しています。

例えばラウンジホールをただ通り過ぎるだけの空間ではなく、ゲストを迎えるおもてなしの空間と捉え、壁や床のマテリアル、配されるテーブルやソファも吟味しています。厳選されたモダン・インテリアが生み出す、落ち着いた雰囲気のあるラウンジホールを創出し、住まう方々に洗練された暮らしの喜びを感じていただける空間をご提供しています。



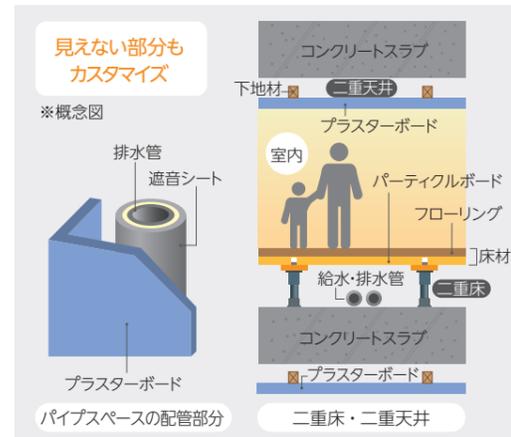
高級感が漂うラウンジホール

その土地やお客さまに合わせたカスタマイズ

床や扉、水回りなどの内装だけでなく、二重床・二重天井、パイプスペースの配管部分など建物内部の構造に至るまで、その土地、そこに住まうお客さまに合わせて、物件ごとに仕様を変え、最適な構造・設備を組み合わせています。



物件ごとに最適な設備を導入



品質管理の徹底

安心して長く住める住まいを提供するために、タカラレーベングループでは、工事段階でも厳しいチェックを行っています。定期的に担当者が現場で躯体検査や隠蔽部・下地・仕上げなどについて工程内チェックを行い、徹底した品質管理に努めています。



工事段階での現場管理

VOICE



建築部では、着工からお引渡しまで担当者が定期的に現場へ行き、商品企画部が進めてきた物件の仕様・材料・工法・出来型を工程ごとに確認しています。

物件の定期検査では、建築部・品質管理部にて分担し、物件全体の品質向上と建物の安全性の確保を目指し、検査をしています。

私たちの最大の喜びは、お客さまにお越しいただいた内覧会で、「入居が楽しみ」と言ってくること、タカラレーベンとしてカスタマイズした仕様と工夫に対し、入居したお客さまから「使いやすいな」と思ってもらえること。それが、私たち建築部としての「幸せを考える。幸せをつくる。」です。

開発本部 建築統括グループ 建築部 建築課
 (写真左から) 三上 健見・保坂 健志・鈴木 大介・市野川 秀明・福原 和昭・小瀬戸 貴子

耐震・免震構造、耐火性能

快適で安全な家族の暮らしを守るために。当社グループでは、提供する全ての住まいに、耐震・耐火性能を備えています。

堅牢な構造と耐震性能

マンション施工においては、地中の支持層まで強固な杭を直接打ち込む「杭基礎」や、直接強固な地盤に支持させる「直接基礎」など、地盤の性状や支持力に最適な工法を採用することにより、建物をしっかりと支えます。また、地震のエネルギーを分散し、大きく長い揺れを低減する免震装置も採用しています。

戸建て住宅では、建物を支える床面全体に鉄筋コンクリートを敷き詰めた「ベタ基礎」方式を採用するとともに、柱には地震の揺れのエネルギーを吸収するオイルダンパー（制震システム）を取り付け、建物内の人や家具にかかる振動を3分の1に軽減しています。

地震や台風などの衝撃から住まいを守る優れた構造強度は、当社グループがこれまで取得した数々の住宅性能評価書でも証明されています。

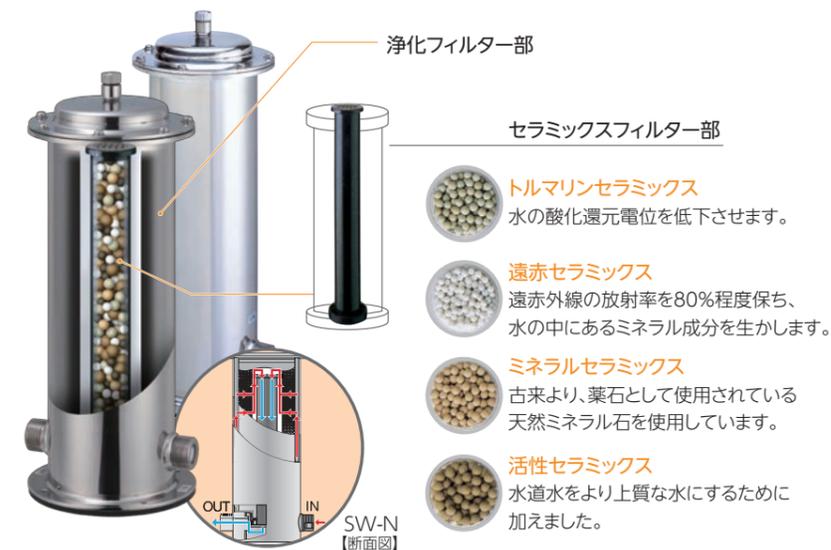
耐火性能

当社グループが提供する全ての住まいにおいて、厳しい基準の下に高度な耐火性能を追求しています。例えば、戸建て住宅では、火に強く煙やガスを発生させない外壁用建材ALC（軽量気泡コンクリート）を採用しています。

たからの水

「たからの水」は家庭内で使う全ての水をおいしく安全な水にするウォーターシステムです。当社グループでは、家の中の全ての蛇口から浄活水を使用できる「たからの水」を設備の一部として取り入れ、気軽に浄活水をご使用いただける住まいを実現し、お客さまの健康を暮らしの水からサポートしています。

一般の浄水器に比べ500トン（2リットルのペットボトル25万本分）と処理能力が高いため、いつでも心置きなく使うことができ、飲み水としてだけでなく、ご飯・コーヒー・スープなどの調理や、洗顔や洗髪、入浴時などにも気軽にご使用いただけます。また、ミネラルウォーターなどを購入した場合に生じるペットボトルなどのゴミの削減にもつながります。



※有料でカートリッジ交換が必要です。
 ※装置は水道法で定められた基準値内で浄活水されます。
 ※効果効能には個人差があります。

たからの水



各種フィルターを通ることで残留塩素だけでなく、水中に含まれるカビなどの異臭原因物質や有機物まで除去できます。塩素の刺激が抑えられるだけで肌や髪への刺激も少なくなり、もともと肌が弱い方や赤ちゃん、アトピー性皮膚炎の方、高齢者、美容に気をつけている方などにも安心してご利用いただける優しい水になります。

Environment & Culture

環境・文化の醸成

タカラレーベングループでは、再生可能エネルギーの導入により、環境改善はもちろん、エネルギー自給率の向上、遊休地の活用をはじめとした地域活性化に貢献しています。また、文化的・社会的活動の機会提供を通じて、人々の生活水準の向上に取り組んでいます。



総発電規模 約 **103** MW
2020年3月期までに200MWの稼働を目標

再生可能エネルギー「太陽光発電」

太陽光発電システム搭載マンションの供給

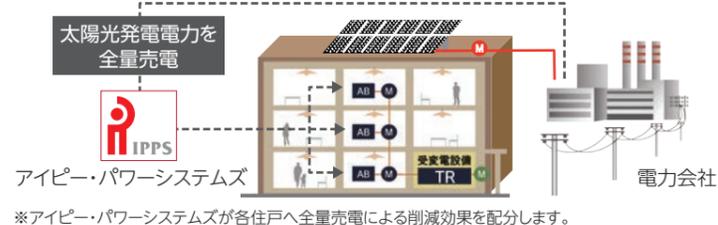
当社グループは、発電時に温室効果ガスであるCO₂を排出しない再生可能エネルギーを最大限に活用した、太陽光発電システム搭載マンションを供給しています。マンションの屋上にソーラーパネルを設置し、そこから発電された電力は全て長期的（20年間）に電力会社に売電可能です。なお、オール電化マンションではお得な電気料金プランも採用されます。



太陽光発電全量売電で電気料金を削減

Case レーベン新小岩 innovia

太陽光発電システムからの発電電力を管理組合が電力会社へ全量売電し、各住戸の専有面積割合に準じて還元。電気料金を大幅に削減することが可能です。



発電事業

当社グループでは、遊休地などにメガソーラー発電所を設置し、大規模な太陽光発電を行っています。この発電事業に参入した2013年以降、関東エリアを中心に数多くのメガソーラー発電施設の開発を手掛け、現在、37施設が稼働中です。総発電規模は約103MW、2020年3月期までに200MWの稼働を目標にしています。

再生可能エネルギー発電設備などの導入は、CO₂排出量削減やエネルギー自給率の向上などの役割も担い、日本のエネルギー政策における課題解決に貢献することが大きく期待されています。

当社グループは今後も、再生可能エネルギーを活用した発電事業を積極的に展開していきます。

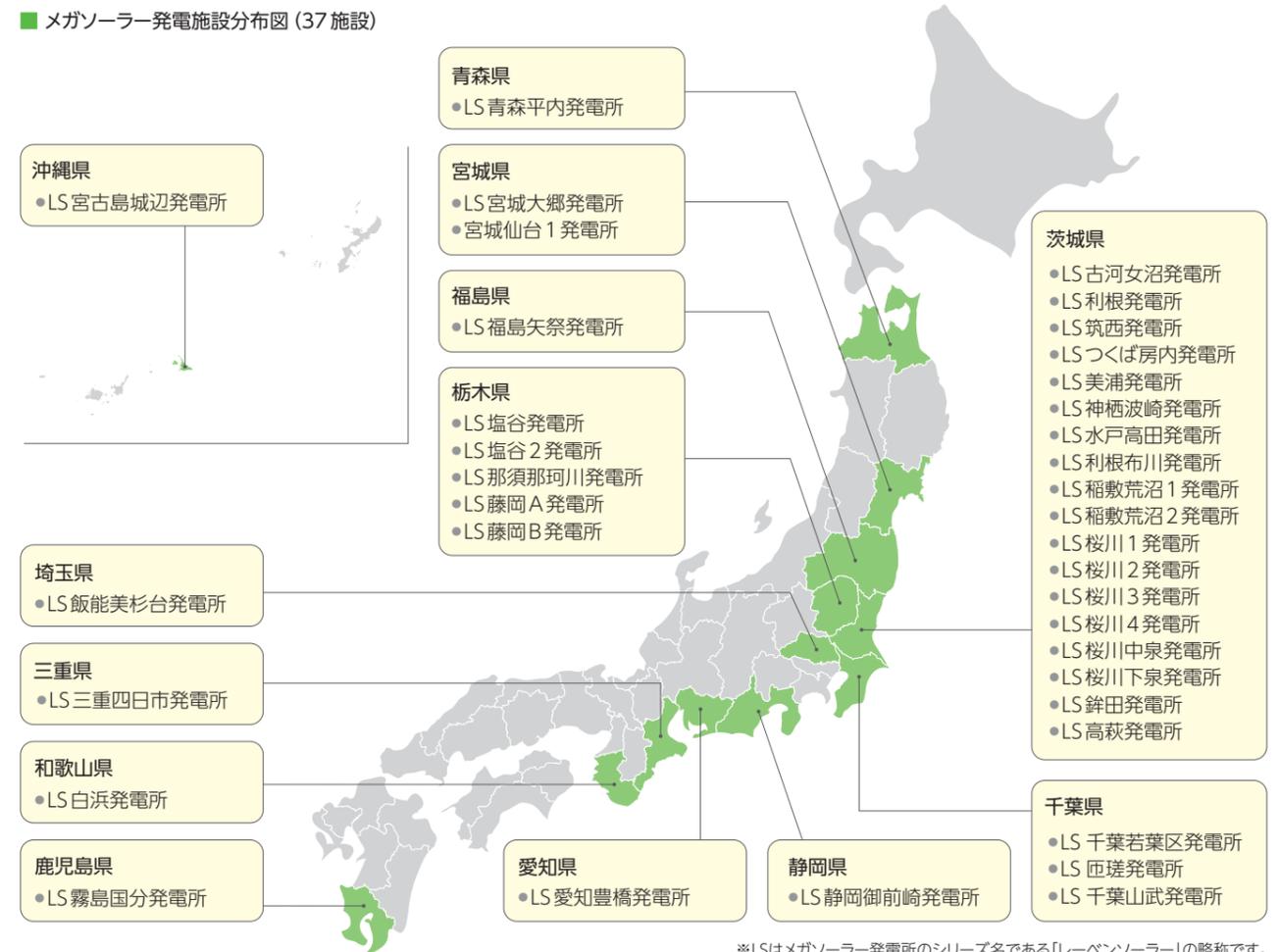
■ 発電事業のメリット

- 1 | CO₂ 排出ゼロで環境に優しい
- 2 | 安定収益で経営ビジョンが広がる
- 3 | 遊休地の有効活用にも最適

■ 発電事業の仕組み



■ メガソーラー発電施設分布図 (37 施設)



ボタニカルガーデン アートビオトープ

自然とアートが融合した新しい形のリゾート施設

タカラレーベン創業50周年に向けた象徴的な事業の一つとして、「ボタニカルガーデン アートビオトープ」プロジェクトを株式会社 nikissimo と共同で進めています。

「ボタニカルガーデン アートビオトープ」は、美しい木々と清らかな水に恵まれた、那須山麓・横沢の地の豊かな自然環境の中で、人間と自然との新しい関係を提案する、新しい形のリゾート施設です。広大なファームガーデン「水庭」のほか、地元で採れる新鮮な野菜を使ったファームレストラン、林にひっそりと佇むコテージ、ギャラリーカフェ、陶芸・ガラス工房などを有し、自然とアートが融合した、成長するリゾートとして未来のリゾートビジネスの形を提案しています。

自然との調和はもちろん、地産地消によるレストランの運営や「アーティスト・イン・レジデンス」プログラムを通じた芸術家の育成支援など、社会的・文化的活動のプラットフォームとしての役割を果たすことも目指しています。

当社グループは引き続き、環境に配慮する企業として、これからのリゾートやビジネスモデルの提案にもつながっていく活動を推進していきます。



2018年6月にオープンしたボタニカルガーデン「水庭」



豊かな自然環境と調和したリゾート施設

那須山麓の自然を生かしたファームガーデン「水庭」

当施設を象徴する「水庭」は、横沢の自然環境を生かした、樹木、水、苔の要素が重なったランドアートです。そのデザインには、人と自然とを結ぶ庭として自然と共に生き、共に学ぶという共生のビジョンを込めました。

農業としての効率性を優先する従来の農園とは異なり、訪れた人々がまるで庭園で過ごしているかのように時の流れを感じ、コミュニケーションできる場所を目指しています。

この水庭のデザインは、日本建築学会賞、第12回ベネチア・ビエンナーレ国際建築展金獅子賞など、数々の賞を受賞している建築家の石上純也氏が担当しました。



施設概要

総称名：ボタニカルガーデン アートビオトープ
 開発施設：「アート・ビオトープ那須」(運営中)
 ファームガーデン「水庭」(2018年6月オープン)
 コテージ「天と地」(仮称/2020年オープン予定)
 ファームレストラン(2020年オープン予定)



VOICE



ボタニカルガーデン アートビオトープは敷地全体を「一つのアート」として構想しております。牧草地として切り開かれたまま放置されていた遊休地に、隣地から320本にも及ぶ木を移植し160もの池と苔でデザインした水庭。大自然の中で本格的な創作体験ができるガラスと陶芸のスタジオ。自然と建物が一体化したレストラン。美しい緑に囲まれた空間でプライベートな時間を過ごすことができるコテージ。

企業ビジョンの「幸せを考える。幸せをつくる。」この想いをのせて、自然と共生する未来のリゾート空間として誕生いたします。

開発本部 建築統括グループ 商品企画部 商品企画課
 網島 星子

ISO14001 の取得

日興タカラコーポレーションでは、環境問題への積極的な取り組みが経営上の重要課題であると考え、2008年に環境マネジメントシステムに関する国際規格「ISO14001」の認証を取得しました。

当社におけるISOの運用は「マネジメントマニュアル」に沿って行われ、また年に1回、外部機関による運用管理確認が行われています。2018年度は5月に外部機関による実地監査が行われ、現状の認可を更新しました。

■ 日興タカラコーポレーションの取り組み内容

- 建築現場でのゴミを分別し、リサイクルを促進する
- 事業所単位での排出ゴミの分別と減量を行なう
- 社有車を環境配慮型・小型化への促進を行なう
- 省エネルギー化に向けた、企画・設計・提案を採用する

VOICE



ISOへの取り組みは、当社の前身でもある「日興建設」時代より継続しており、ISO9001*とISO14001を取得しております。当初は横浜本店のみ認証取得対象でしたが、2017年10月に東京本社も認証取得し、全社的な取り組みへと移行しました。現在、品質目標といたしまして、①法規制の遵守(遵守率:100%)、②顧客満足度の向上(当社指標のA評価:65%以上)、環境目標といたしましては、①オフィス事業系一般ゴミの削減(前年比:5%以上)、②作業所産業廃棄物の削減(分別率:68%以上)、と、各二つの目標を掲げております。ISO認証は、公共事業の入札や横浜型地域貢献企業の認可の際にも評価項目の一つとなっており、社内の取り組みが社会貢献につながるよう、日々の業務に生かしております。

株式会社日興タカラコーポレーション 常務取締役
 加門 秀文

※18ページ参照

祭り・イベントへの協賛

東北楽天ゴールデンイーグルスへの協賛

地域の方々とのコミュニケーションを深めるため、宮城県を本拠地とするプロ野球球団「東北楽天ゴールデンイーグルス」に協賛しています。2017年5月に開催された「イーグルススキズの日」には、5,000名の子どもたちにキッズユニフォームをプレゼントしました。



ユニフォームをプレゼント

南小岩盆踊り大会、小岩チャリティー・パフォーマンス・フェスタ

JR小岩駅南口の南小岩6丁目地区で江戸川区初の組合施行市街地再開発事業に参画している当社は、祭りなどの地域イベントへの協賛を通じて、小岩エリアの地域活性化に貢献しています。

2017年9月には、2日間かけて行われた南小岩の盆踊り大会に参加したほか、2018年3月に行われた「第1回小岩チャリティー・パフォーマンス・フェスタ」に協賛しました。チャリティー・パフォーマンス・フェスタでは、会場内に「小岩地区再開発事業紹介ブース」を設置。再開発事業の特定業務代行者の清水建設株式会社、野村不動産株式会社と共に、来場者の方々に未来の小岩の姿についてご説明しました。なお、本イベントで集まった募金は、「小岩地区の住環境整備のため」と使用用途を指定した上で、江戸川区へ寄付しました。



上：小岩チャリティー・パフォーマンス・フェスタ
 下：南小岩の盆踊り大会

VOICE



再開発事業は、権利者の方々だけではなく、その地元の方々の街に対する生の声に触れ、直に触れ合い、思い入れを共有しながらその街の歴史文化や魅力を次世代に伝えていく事業だと思っております。現在携わっている南小岩の再開発事業を通じて感じたことは、小岩のエリアは年間を通じてさまざまな地域イベントがあり、活力のある街であるということです。地元の方々と交流し、小岩の再開発事業に関して、さまざまなご意見やご要望をお伺いできる機会があることは、事業を推進していく中で非常に重要なことだと思っております。権利者の皆さまや地元の方々の皆さん、事業関係者の方々と一緒に進めていくことで絆が深まり、皆さんで完成したときの喜びを分かち合えるよう頑張っていきます。

開発本部 開発統括グループ 都市再生部 再開発課
 平田 修

Community

コミュニティの形成

タカラレーベングループは、再開発や地域イベントへの参画などによる地域活性化や、お客さまや従業員、株主とのコミュニケーションの強化に取り組んでいます。ステークホルダーの皆さまとのつながりを築き、コミュニティの形成と発展に寄与します。

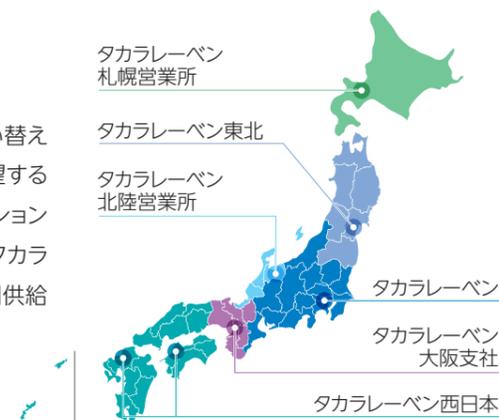


おもてなし規格認証「★(金認証)」取得
 経済産業省が創設した「おもてなし規格認証制度」の中で、「お客さまの期待を超えるサービスを提供し、設備面や非属人的サービスにおいて一定品質を保つ事業者」に付与される第三者認証です。

地域社会と共に

地方都市戦略

タカラレーベングループは、郊外の戸建てから中心市街地のマンションへ買い替えや買い増しを希望する全国のアクティブシニア層や、コンパクトマンションを希望する単身・共働き世帯の需要にお応えするため、地方都市における用地取得やマンション供給を積極的に進めています。地方都市の用地取得は、タカラレーベン東北、タカラレーベン西日本など、グループ会社が丸となって実施。今後も、地方都市年間供給1,100戸に向け、積極的に用地取得を行っていきます。



レーベンコミュニティのコミュニティ活動

レーベンコミュニティは、マンション住民同士のコミュニティ形成に向けた活動を積極的に提案・支援しています。マンションは、経過年数や住民の年齢層、地域性などによって、それぞれ必要とするコミュニケーションは異なります。レーベンコミュニティは長年培ったあらゆる物件のノウハウを結集し、そのマン

ションに合ったコミュニティ作りをご提案しています。管理組合の理事会や総会運営の支援はもちろん、お祭りや防災訓練など、イベント開催のサポートを通して、あらゆる角度から良好なコミュニティづくりをサポートします。

再開発事業による地域活性化

再開発事業を通じて、人口減少や高齢化など現在の都市が抱えるさまざまな課題を解決し、都市の機能性や居住性を向上させ、安心・安全で魅力ある街づくりを実現しています。

インフラの整備による利便性の向上、公園や市街地の整備によるにぎわい拠点の創出、子育て支援施設の整備など、その地域らしさを出しつつ、質の高いライフスタイルを実現する再開発を計画。その土地や建物を所有する権利者の方と共に、建築規制の緩和や補助制度などを活用しつつ、行政ともタッグを組み、三者一体となって都市に活力をよみがえらせるべく取り組んでいます。

現在、中心市街地活性化法に基づく開発事業の全国認定第1号案件となった富山市の「中心市街地活性化基本計画及び都市再開発法に基づく市街地再開発事業」を皮切りに、4件の再開発事業を手掛けています。

今後も全国の主要都市における再開発案件に積極的に参画し、快適さと利便性の向上と暮らしのにぎわい再生に向け、地域の人々と共生する再開発事業に取り組んでいきます。



Case 富山市「中心市街地活性化基本計画及び都市再開発法に基づく市街地再開発事業」LUCIDA TOWER



Case 高岡市「末広西地区暮らし・にぎわい再生事業」レーベン高岡MID RISE TOWER

建替事業

築年数が相当程度経過した、または老朽化したマンションや団地などの集合住宅の建て替えを行っています。建て替えることにより、災害時の安心感、地域の活性化、若い世帯の流入につなげています。また、当社グループは、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づき、マンション建替事業を円滑に実施。さらに豊かなライフステージとして再生し、街を、人をさらに輝かせる、未来のための環境を創造しています。

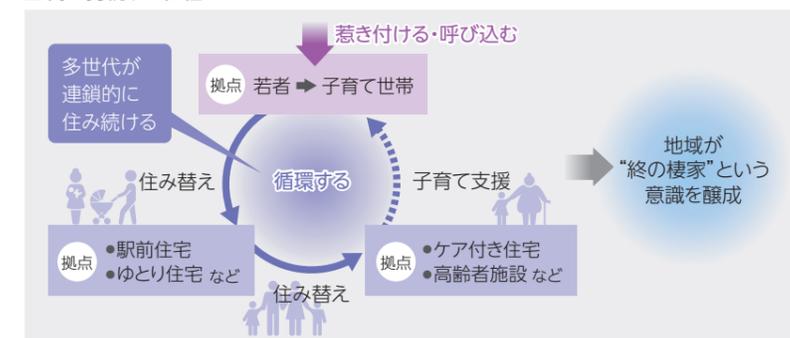


Case レーベン多摩センター Beaut

■ 建替事業の狙い

- 災害時の安心感** 新耐震基準、新住宅設備により、災害に強い住宅にする
- 地域の活性化** 人と環境に優しい都市基盤・拠点構造へ再編する
- 若い世帯の流入** 惹き付けられ、住み続けられる街を実現する

■ 街が持続する仕組み



VOICE



現在、都市再生部では、主に行政から補助金の交付を受けながら地権者さまと一緒に推進する事業や、老朽化の進んだ共同住宅の建替・等価交換事業等を手がけています。

事業手法はいろいろありますが、地権者さまのご意向のみならず、地域ごとに策定されたまちづくりマスタープランに基づいて各自治体との連携による、その地域にふさわしい施設計画プランを立てることが基本となります。計画段階に時間を費やしますが、その経緯の中で地権者さまとの交流を深めその地域に密着することでその街を知り、より良い計画を立て実行することが醍醐味となります。

また、当社の地方都市戦略の中で都市再生部の役割は、街の再生を急務とする地域への貢献であり、当社が地方都市再生の礎となることにあると考えます。

開発本部 開発統括グループ 都市再生部
 寒河江 章

お客さまと共に

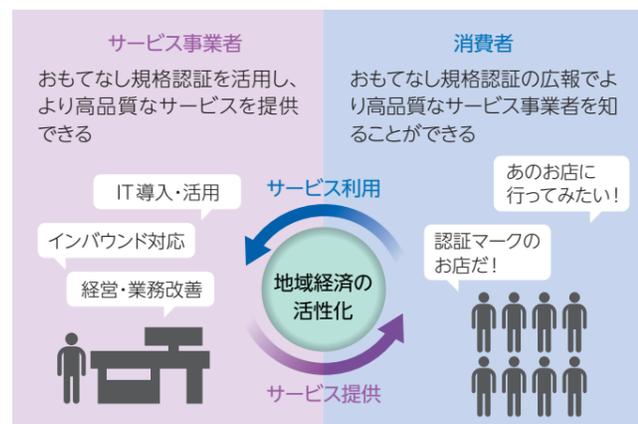
おもてなし規格

タカラレーベンは2017年、経済産業省が創設した「おもてなし規格認証制度」において、お客さまの期待を超えるサービスを提供し、設備面や非属人的サービスにおいて一定品質を保つ事業者に付与される「金認証」を取得しました。

「おもてなし規格認証制度」とは、顧客・従業員・地域社会の満足度を高めるために必要な設備や仕組みづくりなど、さまざまな項目をクリアした国内のサービス事業者に認証マークを付与し、認証とその色によってサービス品質を「見える化」する仕組みです。当社は、30項目のうち19項目をクリア。日常のお客さまへの思いや心配りが各項目に行き届き、「心からのおもてなし」を感じ取ることができたという評価を頂きました。

「おもてなし規格認証」の取得をきっかけに、従業員へのおもてなしの意識の浸透を図り、顧客満足度の向上に努めています。

■ おもてなし規格認証制度



CLUB LEBEN

タカラレーベン友の会会員組織「CLUB LEBEN」では、お客さまが楽しみながら住まい探しができるよう、Webサイトやメールマガジン、会報誌などを通じ、LEBENブランドの竣工物件の写真集やシーズンスポット情報など、さまざまなコンテンツをご提供しています。



会報誌「It's POOL」

&Leben

取引先や、法人提携を結び福利厚生として住宅支援などを実施している金融機関・官公庁・大手企業などに向けて、毎月1回、分譲マンション情報誌「&Leben」(発行部数：4,000部)を配布しています。当社グループに関する情報や、路線図や地図と共に販売物件を掲載し、ステークホルダーの皆さまの当社グループへの認知度向上を図るとともに、いつか住まいを購入したいとお考えの皆さまの住まい探しを応援しています。



分譲マンション情報誌「&Leben」

VOICE



タカラレーベンでは大手企業・官公庁などに対して福利厚生の一環として持ち家促進の提携を行っております。

近年、少子高齢化による人手不足の影響で、優秀な人材の確保のために福利厚生の充実を図る企業は増加傾向にあります。中でも住宅に関する要望は強く、持ち家促進の提携においても導入する企業は増えている状況です。日々の業務としては、提携企業の社内イントラネットや回覧などを通して周辺物件の告知を中心に行っておりますが、大手企業が開催する住宅フェアなどにも出展し、企業認知とブランド認知の向上にも努めております。提携業務は、競合他社も行ってまいりますので、自社の物件をより魅力的に伝えられるよう見せ方などを工夫したPRを心掛けています。

営業本部 営業統括グループ ウェブソリューション推進部 法人営業課
(写真左から) 佐野 秀和・加藤 剛治

従業員と共に

各種研修制度

従業員個々人の成長と組織としての総合力の向上を目指し、さまざまな研修を実施しています。

- 新入社員研修
「3カ年育成プラン」の通り、入社後の3年間、定期的に研修を実施しています。
- 全従業員向け研修
半期に1度の研修受講を必須としています。講義内容は選択可能で、希望すれば何度でも受講できます。
- 女性従業員向け研修
女性の活躍を支援するため、女性管理職育成を目的とする研修を実施しています。
- 役員向け研修
コンサルタントを講師とする個別研修のほか、役員の結束力強化を目的に役員合宿研修を実施しています。
- コンプライアンス研修・ハラスメント研修
各研修とも年1回、役員や管理職を対象として実施しています。コンプライアンス研修では企業経営におけるコンプライアンスの重要性などを、ハラスメント研修では各種ハラスメントの事例や予防法などをそれぞれ学び、企業倫理に関する認識を深めています。

従業員とのコミュニケーションの強化

より良い職場環境の実現を目指し、従業員の声と向き合うため、当社グループ全従業員を対象にアンケートを実施しています。2017年度は、自社の企業イメージやグループビジョンの浸透度などについて調査しました。

また、個々の意識を高め、グループ内のつながりを一層強化できるよう、社章を全社で統一するとともに、ブランドブック『Our Brand』を作成。当社グループが目指す姿を示し、従業員の意識醸成に努めています。



ブランドブック「Our Brand」

従業員の健康管理

従業員の健康保持・増進に向け、健康診断の徹底や、ストレスチェックによるセルフ管理体制の整備に取り組んでいます。

- 健康診断
法令にのっとり健康診断の受診を促し、健康診断の受診漏れをなくすため、人事部から従業員へ積極的に働き掛けを行い、事業所ごとに従業員が受診しやすい環境を整えています。各種疾患の早期発見のため、30歳以上は生活習慣病予防健診、女性は婦人科検診、35歳以上では人間ドックの受診が可能です。
- ストレスチェック
従業員のメンタルヘルス不調を未然に防ぐストレス・マネジメントとして、ストレスチェックを実施。検査結果を経営会議で共有し、職場環境の改善につなげています。また、ストレスチェックの結果を受けて、会社とは独立した第三者機関で無料でカウンセリングが受けられる体制を構築しています。なお、カウンセリングは、従業員だけでなく、二親等までの利用が可能です。



従業員と共に

人事制度の見直し

企業の持続的な成長には、優秀な人材の確保が欠かせません。タカラレーベンでは、経営計画達成に必要な人材を安定的に生み出すため、人事制度の改定を進めています。

新制度では、当社の「プロミス」を体現するために必要な12の行動に基づいて、等級・職種別に評価項目を設定したほか、適正かつ公平性・透明性の高い評価・処遇を行うため、行動評

価については評価会議によって評価基準の目線合わせを行うなどの改定を行いました。これにより、従業員に対してより納得性の高いフィードバックを実現し、また、評価制度における定義や評価基準の理解を促進することで管理職の評価能力を向上させることを目指しています。

■ 人事制度基本方針

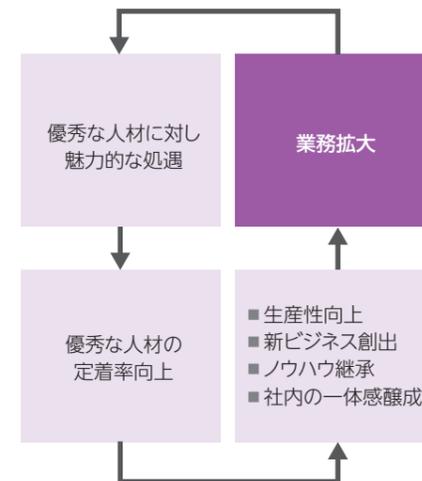
経営計画達成に必要な人材を安定的に生み出す人事制度

- 会社が求める人材像を明確に打ち出し、社員がキャリアビジョンを描ける仕組みの構築
- 人件費配分を見直し、優秀な人材の獲得・定着とモチベーション向上
- 優秀な管理職人材を生み出すための教育と選抜の実施
- 公平性・透明性の高い評価・処遇を行い、社員の納得感を醸成し成長意欲を向上

■ 「プロミス」12の行動

- 1 本気で仕事に取り組もう
- 2 心から仕事を楽しもう
- 3 本音で語り合おう
- 4 一つひとつの仕事に真摯でいよう
- 5 互いを尊重しよう
- 6 正しいことを追求しよう
- 7 気持ちに耳を傾けよう
- 8 すぐに行動しよう
- 9 自ら提案、行動し続けよう
- 10 チームワークを大切にしよう
- 11 既存の壁を取り払って行動しよう
- 12 最後まで諦めずに取り組もう

■ 人事制度改定の効果



Takara Note

Takara Noteは、グループ会社全従業員同士で「投票」を行うイントラサイトです。「チームワークを大切にしよう」「すぐに行動しよう」など、当社グループが掲げる12の「プロミス」を実行している従業員への投票を通じて、「ビジョン」「ミッション」「プロミス」の浸透を図るとともに、グループ各社の横断的なコミュニケーションを促進し、従業員の一体感の醸成や、当社グループの一員であることを誇りに思ってもらえるような環境づくりに努めています。



カフェスペースの設置

ランチミーティングをしたり他部署とのコミュニケーションを図れる場所が欲しいという従業員の意見を取り入れ、いつでも、誰でも使用できるカフェスペースをオフィス内に設けています。情報収集や勉強目的で使用できるよう、アンニュアルレポートなどの会社関連の冊子や、建築関連の雑誌などを置いているほか、本格ドリップコーヒーとスープが楽しめる自動販売機や置き菓子サービスも設置。リラックスできる空間を提供し、従業員のリフレッシュや社内コミュニケーションの促進を図っています。



従業員と共に

社内サークル活動 1 タカラRUN部

当社グループには、タカラレーベン本社にとどまらず、グループ会社横断的なサークル活動があります。その一つが「タカラRUN部」です。運動で健康増進することを目的に、2016年10月に発足。2017年4月にサークルとして正式に結成し、現在、約10名で活動しています。週1回、皇居周辺を走り、日頃の運動不足を解消するとともに、グループ会社や部署を越えたコミュニケーションの場にもなっています。



初めての大会参加！
FMヨコハママラソン2017
リレー部門にエントリー



アンカーハイタッチ！
42.195kmをみんなでバトンをつなぎ、
走り切りました！

VOICE



「タカラRUN部」は、「日頃の運動不足を解消したい！体を動かしたい！」という仲間が集まり皇居ランを開始したのが始まりです。2016年10月の活動開始当時は不定期開催、有志参加でしたが、2017年4月にサークルとして正式に発足してからは、徐々にメンバーも増えました。毎回走って消費した以上のカロリーを摂取して帰ることになるのですが……。チームでリレーマラソン大会への参加や、忘年会などのサークルならではの活動も行っています。当初の目的は運動で健康増進することでしたが、それ以上にグループ会社間、部署間のコミュニケーションの場として、リフレッシュできる貴重な時間になっています。

営業本部 営業統括グループ 営業戦略部 ウェブマーケティング課
和田 裕子

社内サークル活動 2 おタカラ物件調査し隊

「おタカラ物件調査し隊」は、各グループ会社従業員などが集まり、自社・他社物件について情報交換をするとともに親睦を深めることを目的としたサークル活動です。

普段、現場に足を向ける機会の少ない従業員を中心に、約50名のメンバーが活動し、当社グループが扱う物件を実際に見に行くことで、自社物件に対する理解を深めています。

第1回は2017年9月に当社保有の東京都江東区門前仲町の物件を見学、同年12月に開催した第2回は、東京都中央区八丁堀の「ネベル八丁堀」建設予定地を見学しました。

当社グループは、このような従業員同士の活動を積極的にサポートし、グループ間の連携や一体感の醸成を強化していきます。

VOICE



新しく入った人が増え、人間関係の希薄化が進む中、部署の垣根を越えた人と人とのつながりを構築することで、相談しやすく風通しの良い職場環境づくり、人の定着、業務効率の向上につなげていきたいと思っています。

会社の成長は、人の成長なくしては成り立ちません。これからも会社の事業を知ること、横のつながりをつくることで、愛社精神を高め、タカラのわ(輪・和・話)を広げていきたいと思っています。このおタカラ物件調査し隊は、そんな一石三・四鳥を目指して立ち上げたサークルです。

総合企画本部 経理財務統括グループ
浜岡 佑次

株主と共に

配当に関する方針と実績

配当に関する基本的な判断については、配当性向のみの指標に偏ることなく、株主資本配当率(DOE)や配当利回りなど、総合的に考えています。短期でなく長期的に、かつ安定して保有していただけるよう、また株価の変動にも左右されず長く保有されている株主の皆さまのためにも魅力ある会社づくりを目指していきたいと考えています。



株主優待制度

利益還元については、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、適正な配当を安定的・継続的に行うことを基本方針としています。また、毎年3月31日時点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、おこめ券を贈呈しています。



- 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)

ディスクロージャーポリシー

タカラレーベンでは、以下のディスクロージャーポリシーに基づき皆さまに情報を開示しています。

1 情報開示の基準

当社は、会社法、金融商品取引法その他諸法令ならびに東京証券取引所の「有価証券上場規程」に定める会社情報の適時開示に関する規定(以下、「適時開示規則」)に従って情報開示を行います。また、適時開示規則に該当しない場合でも、ステークホルダーの皆さまに当社を理解いただくために重要あるいは有益であると判断した情報につきましては積極的に開示します。

2 情報開示の方法

当社は、法令開示情報については原則として、東京証券取引所の定める「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則」に従い、同取引所が運営する「適時開示情報伝達システム(TDnet)」において開示し、そのうえで遅滞なく報道機関への発表及びその他法令・諸規則の定める開示手続きを行います。なお、当該情報は、開示後速やかに当社ホームページに掲載します。

3 情報開示の制限

当社は、情報開示について特定の第三者のみへの経営関連情報の開示を原則として禁じています。未公表の重要な情報を特定の者のみに開示することはせず、報道機関、投資家、証券アナリスト等の皆さまに対しても公正性を確保するため、個別ミーティングでは、原則として過去の歴史的事実、公表済みの事実等の限られた情報に限り言及します。

4 沈黙期間

当社は、ステークホルダーの皆さまへの公平性を確保するため、各四半期の期末日の翌日から各決算発表日までを沈黙期間としています。この期間中は、決算・業績見通しに関する質問への回答やコメントを差し控えています。ただし、沈黙期間中に業績予想と大きく変動する見込みが出てきた場合には、適時開示規則に従い公表いたします。なお、沈黙期間中も、すでに公表済みの情報に関する範囲のご質問等につきましては対応いたします。

5 インサイダー取引の未然防止

当社は、重要情報を適切に管理しインサイダー取引の未然防止を図るための社内規程を定め、グループ社員全体への周知徹底と理解啓蒙を促進しています。

6 第三者による情報・風説の流布について

当社は、当社グループに関する第三者によるいかなる予想、コメントなどについては一切責任を負いません。また、風説の流布に対する問い合わせについても、原則としてコメントいたしません。但し、風説の流布等を放置した場合に当社に重大な影響があると判断される場合は、速やかにその原因を特定し、必要に応じて適切に対処いたします。

第三者意見



社外取締役
川田 憲治

タカラレーベングループは、今、CSR活動を企業活動そのものと位置付け動き出しています。今回のCSRレポートの発刊はまさに企業トップ、取締役会、CSR部門、従業員がCSR活動のベクトルを合わせそれぞれの考え方を一致させるためのものです。

当社グループは、持続的な経営改革を進めており、今まさに発展途上にあります。

CSR活動については、四つのCSRテーマをタカラレーベングループの企業活動の中核に位置付けています。そしてこのCSRテーマは、タカラレーベングループが企業を取り巻く顧客、従業員、地域社会、投資家といった各ステークホルダーからの期待やニーズに応えていくために企業戦略として社会に対して高らかに宣言したクレドです。

1 価値あるライフスタイルの創造

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。

2 高品質で快適な空間の提供

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。

3 環境・文化の醸成

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。

4 コミュニティの形成

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。

タカラレーベングループの企業ビジョンである「幸せを考える。幸せをつくる。」を実現するためには、稲盛イズムである「人間として何が正しいか」を判断基準に置き、最もプリミティブなコンプライアンスである「嘘をつかない!人を騙すな!正直であれ!」からスタートすべきであろうと考えています。

このCSRレポートを継続的に開示することによって、タカラレーベングループはグローバル企業への第一歩を踏み出したものと捉えています。

社外取締役として各ステークホルダーに対しコンプライアンスを遵守した透明度の高い企業情報の開示をお約束し、タカラレーベングループの持続的な発展に貢献すべく行動していきます。

編集後記



今回、タカラレーベングループとして初めてのCSRレポートの発行となります。

表紙は、幾何学模様やラインなどを使用し、当社グループの得意とする商品企画の原点となる「設計図」「図面」をイメージしています。また、シンボルマークである「ハーモニックサークル」により、さまざまな結び付きを通じて企業ビジョンである「幸せを考える。幸せをつくる。」を表現しています。

今後も、当社グループのCSRの取り組みの方向性や成果をご報告するとともに、ステークホルダーの皆さまからご意見を頂戴いたしながら、CSR活動を積極的に行っていきたいと考えております。多くの皆さまから忌憚のないご意見、ご感想を頂戴し、今後の参考とさせていただきます。幸いです。

CSR推進チーム長
鈴木 健介

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 16階

TEL:03-6551-2100(代表) FAX:03-6551-2109

<https://www.leben.co.jp>