

個人投資家様向け会社説明会

証券コード：8897



タカラレーベン

1	タカラレーベンについて	P 1
2	市場環境と対応策	P 6
3	財務概況	P 20
4	株主還元	P 26
5	Appendix	P 28

タカラレーベンについて



レーベン青砥LICELT

会社名	株式会社タカラレーベン (Takara Leben CO.,LTD.)
代表者	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 (2017年3月末時点)
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

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】



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】

第1号案件
LS塩谷発電所の稼働開始
【メガソーラー事業を開始】



東京都千代田区
丸の内に本社移転



1972 1982 1988 1994 2004 2012 2013 2016 2017

【不動産賃貸事業を開始】

東京証券取引所
市場第一部上場

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

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】

新マンションブランド
「LEBEN」「THE LEBEN」を発表



➤ 戸建分譲事業から始まり、分譲マンション事業を機軸に事業を展開

業界における当社のポジショニング

全国マンション供給ランキング（2016年）

（単位：戸）

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
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
10	タカラレーベン	1,204

不動産経済研究所より

■ タカラレーベンの主要ターゲット層

首都圏借家世帯数 624万世帯

内、年収400～
700万円世帯数 **161万世帯**

首都圏おける一次取得者層

首都圏借家世帯の**約25%**

総務省「住宅・土地統計調査」より

■ 太陽光発電システム導入マンション



首都圏で初の
戸別太陽光発電システム
導入物件

レーベンハイム光が丘公園

➤ 首都圏エリアをメインとし、マンション供給ランキング4年連続トップ10入り

➤ 近年、全国に拠点を開設し積極的に地方へ展開中

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)レーベンゼストック	リニューアル再販事業	—	—
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

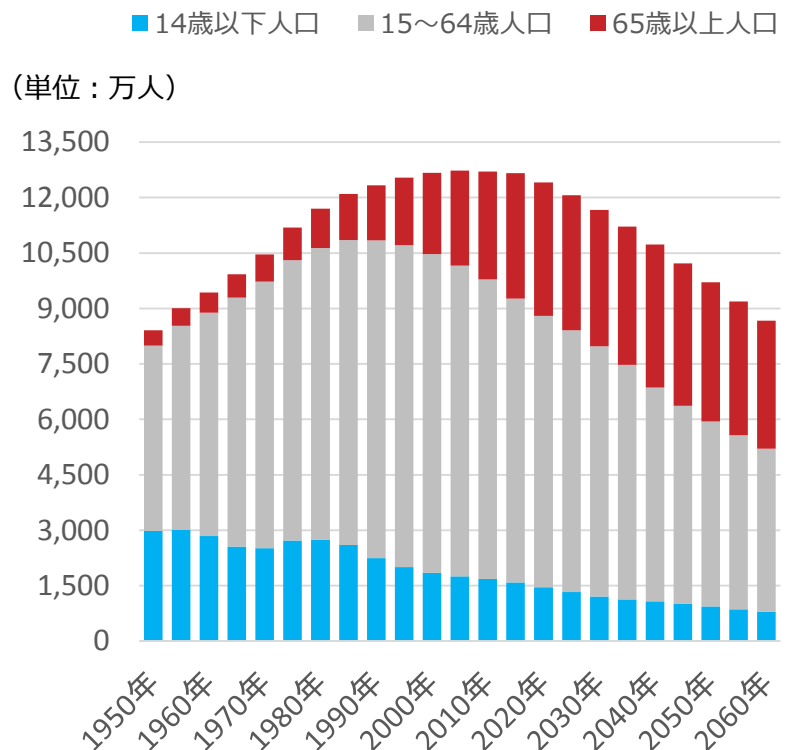
▶ ささまざまな事業分野をカバーする不動産総合ディベロッパー

市場環境と対応策



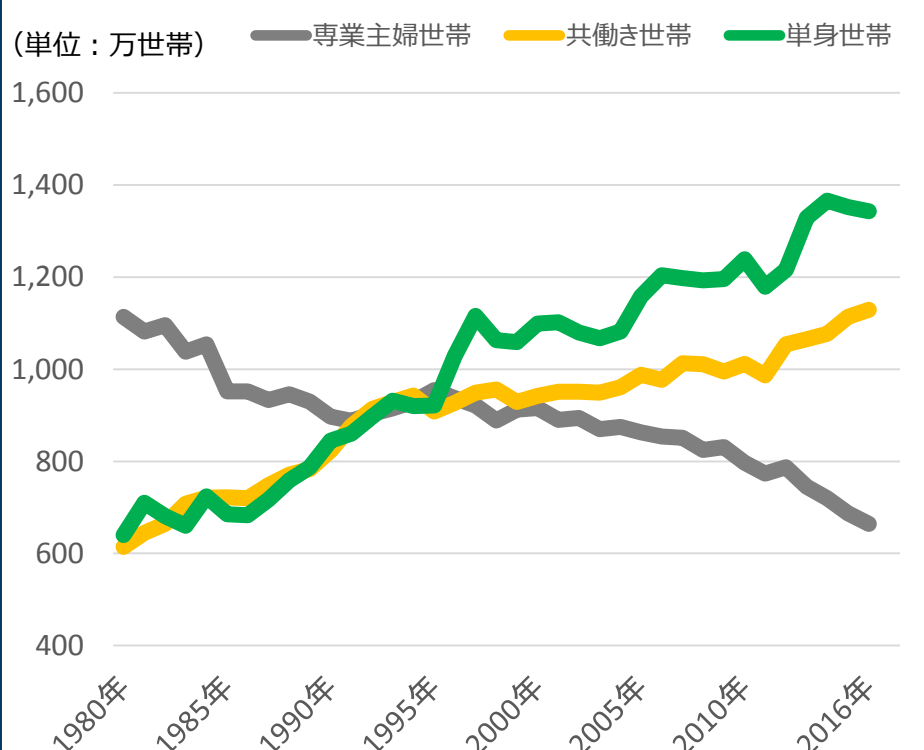
レーベン北綾瀬REVANCE

人口動態と将来推計



総務省「情報通信白書」より

各世帯数推移



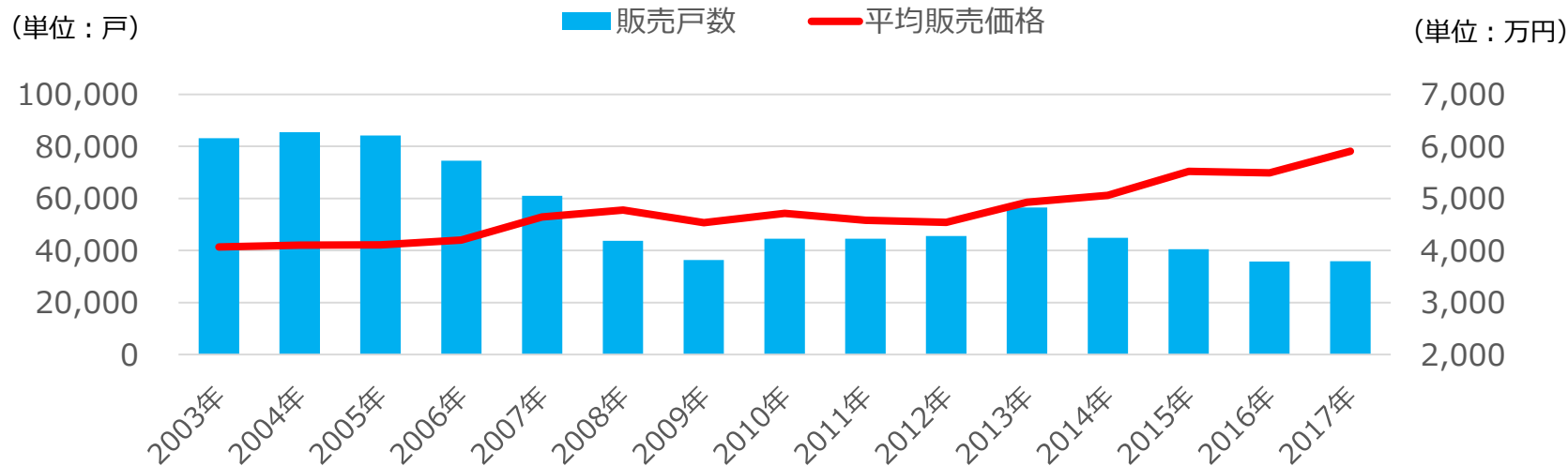
厚生労働省「厚生労働白書」、総務省「労働力調査」より

人口減少

少子高齢化

共働き・単身世帯増加

首都圏マンション動向



不動産経済研究所より

今後の市場動向予想

「供給戸数の減少」

「建築費の上昇」

「販売価格の上昇」

「お客様目線の厳格化」

大幅な増加はない

高止まり、
落ち着いてくる

好立地⇒価格上昇
特徴ない⇒値下げ
の2極化の傾向

選択肢の多様化

市場動向/背景

ライフスタイルの変化

日本における人口、
世帯構成の変化

不動産業界の変化

戸数・価格・お客様の
意識の変化など

変化に対応した
事業展開

タカラレーベンのアプローチ

1

収益構造の多様化

地方都市展開、建替・再開発、
コンパクトマンション、戸建、
リニューアル再販

2

安定収益の確保

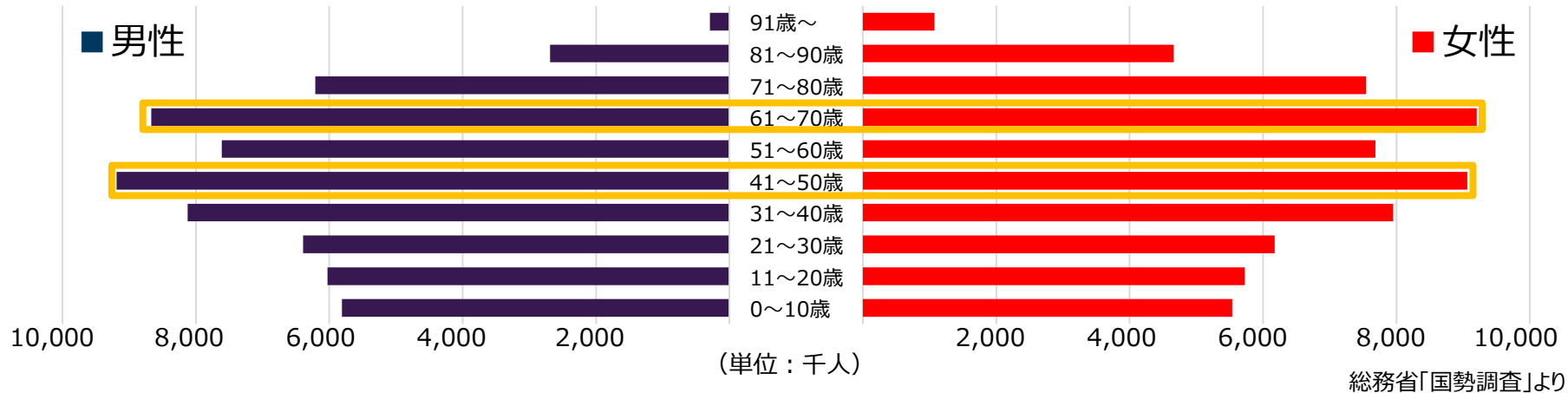
管理事業、賃貸事業、流通事業

3

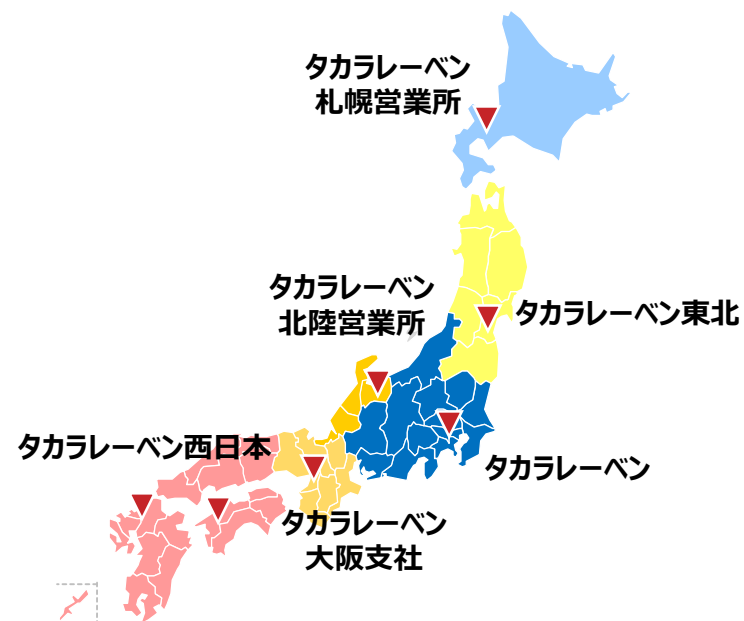
成長事業の創出

発電事業、投資事業、海外事業

日本の人口ピラミッド



- シニア世代の住宅メンテナンスの負担軽減意識の高まりに伴う脱戸建派層の増加
 - 行政サービスをより効率化するため中心市街地活性化法の改正
- ↓
- **地方中心市街地**におけるマンション需要の増加
 - **新拠点開設**により供給エリアを順次拡大



建替

- マンション建替え円滑化法の改正により、8割以上の賛成で建替えが可能に

- 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が存在



レーベン多摩センターBeaut(松が谷)

再開発

- 土地の利用転換や、現代の市民生活に適応した都市域を形成するため、地域を一体的に開発する行政の動きが活発化

- 行政などと連携し、地方都市だけでなく首都圏の案件も手掛ける

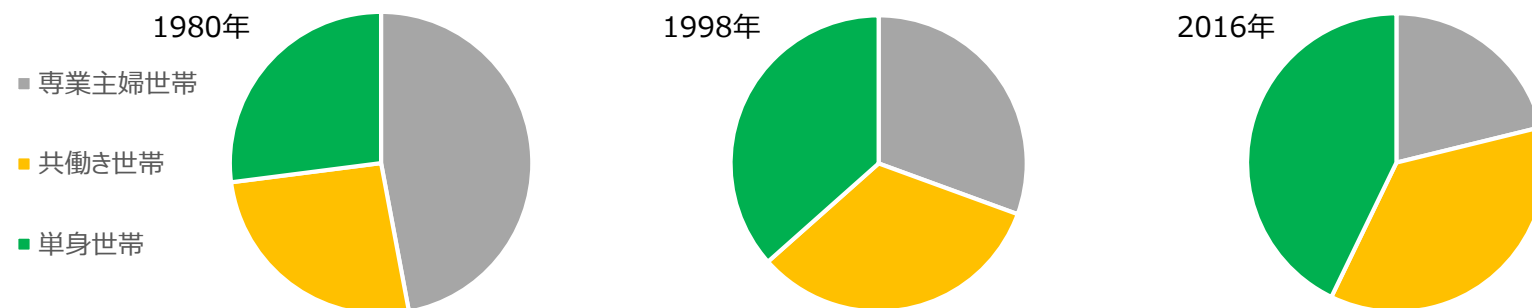


LUCIDA TOWER
富山県富山市『中央通り地区
第一種市街地再開発事業』



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』

専業主婦世帯、共働き世帯、単身世帯の合計を100とした場合の各世帯比率



厚生労働省「厚生労働白書」、総務省「労働力調査」より

- **共働き・単身世帯が増加しライフスタイルが変化、広さよりも、都心に近く駅に近い利便性の高い物件への需要が高まる**
- **ライフスタイルの変化に対応し、駅近の立地で共働き・単身世帯向けにコンパクトな間取りの「ネベル」シリーズを発売**



ネベル蕨中央（蕨駅徒歩5分）



ネベル巣鴨（西巣鴨駅徒歩6分）



(仮称)ネベル戸越公園（戸越公園駅徒歩3分）

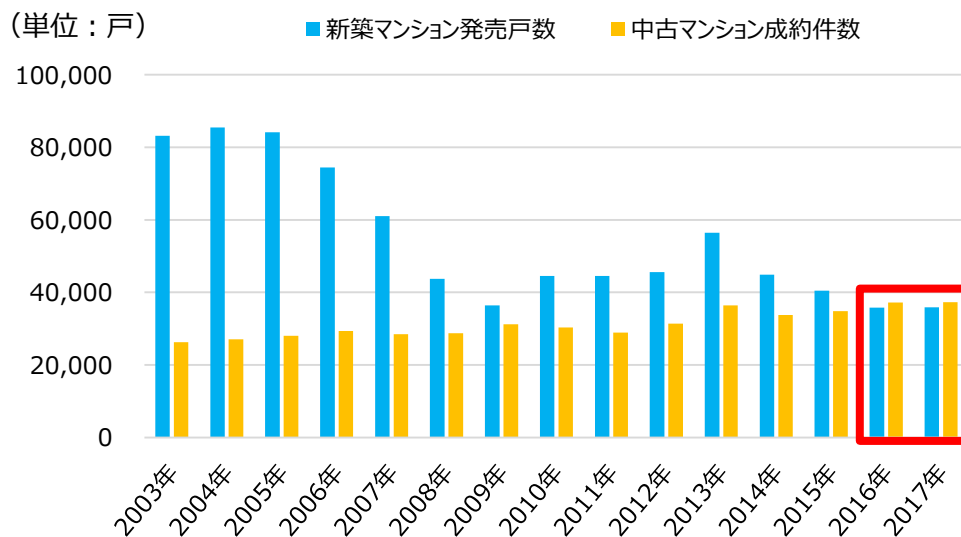
市場動向/背景

- 新築分譲マンションの価格高騰
- 郊外エリアの供給戸数大幅減少
- 世帯構成の変化



- 立地価値のある中古マンションマーケットの拡大
- 2016年、始めて中古マンションの成約数が新築マンション発売戸数を上回る

首都圏マンション動向



不動産経済研究所、東日本不動産流通機構より

タカラレーベンのビジネスモデル

賃貸中のファミリータイプ物件の購入
 ※空室物件より安価な仕入が可能
 ※投資用ではなく実需

退去まで賃貸不動産として保有

退去後、リニューアルを実施

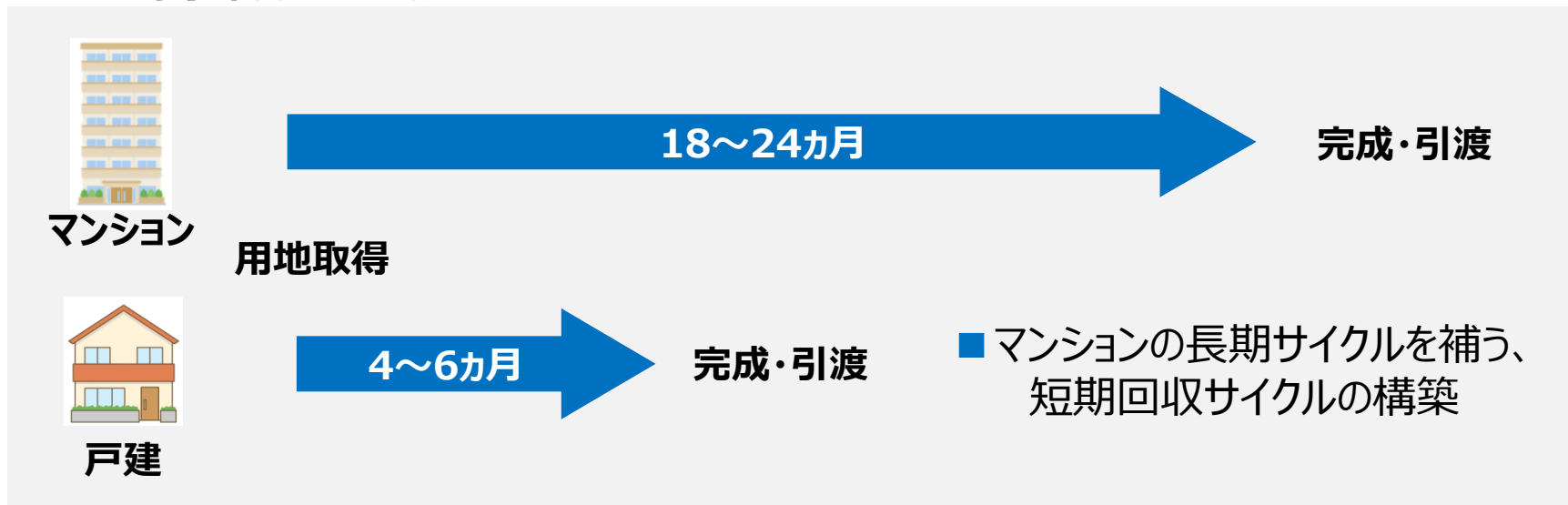
売却

リニューアル再販事業の
 豊富なノウハウを保有する企業と
 業務提携

短期目標：売上高35億円

長期目標：売上高80億円

一般的な事業スケジュール



主な販売中の物件



LP杉並下井草
杉並区



LP用賀The Terrace
世田谷区



LP経堂The Garden
世田谷区



LP板橋sky residence
板橋区

- マンションの普及が進んだことに伴い、**マンション管理に対する意識が高まり、高品質が求められるようになる**
- マンション管理会社の**乗り換え案件の増加**



- **レーベンコミュニティ独自のサービス品質管理システムSQMSを採用**
- **管理組合との強固な関係を構築**
- **管理に定評があり自社物件のみでなく、他社物件比率も年々上昇**
- **他管理会社へのコンサルティング**

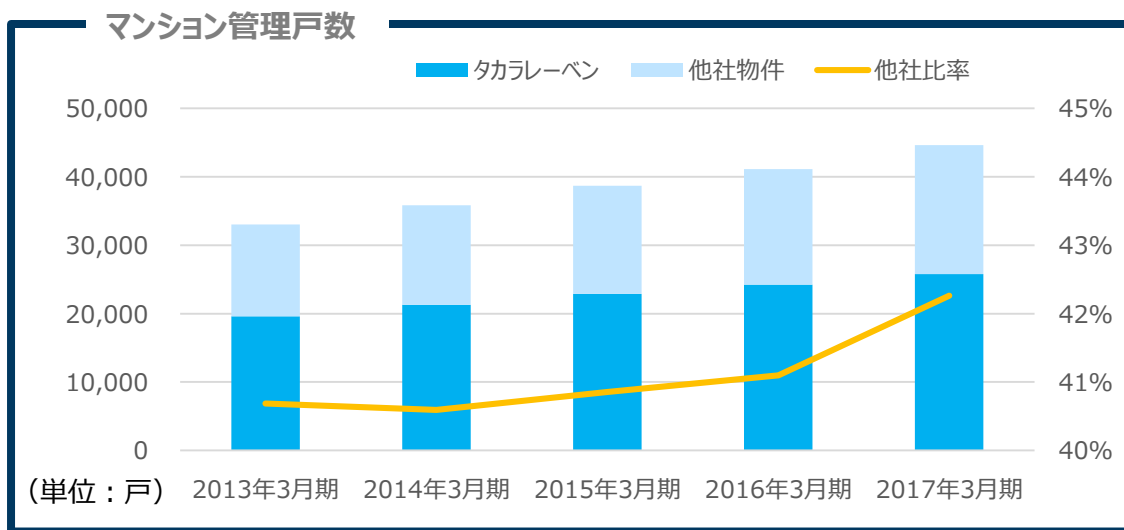


SQMS®
SERVICE QUALITY
MANAGEMENT SYSTEM

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

管理業務委託契約継続率 **99.9%**

(2017年3月期)



- 収益不動産を積極的に取得
- 長期保有に限らず出口戦略の多様化



- ◆スクラップ&ビルド
(分譲マンション・賃貸マンション・
ホテル・オフィス等)
- ◆REITへ売却
- ◆私募ファンドへ売却



LUXENA東高円寺

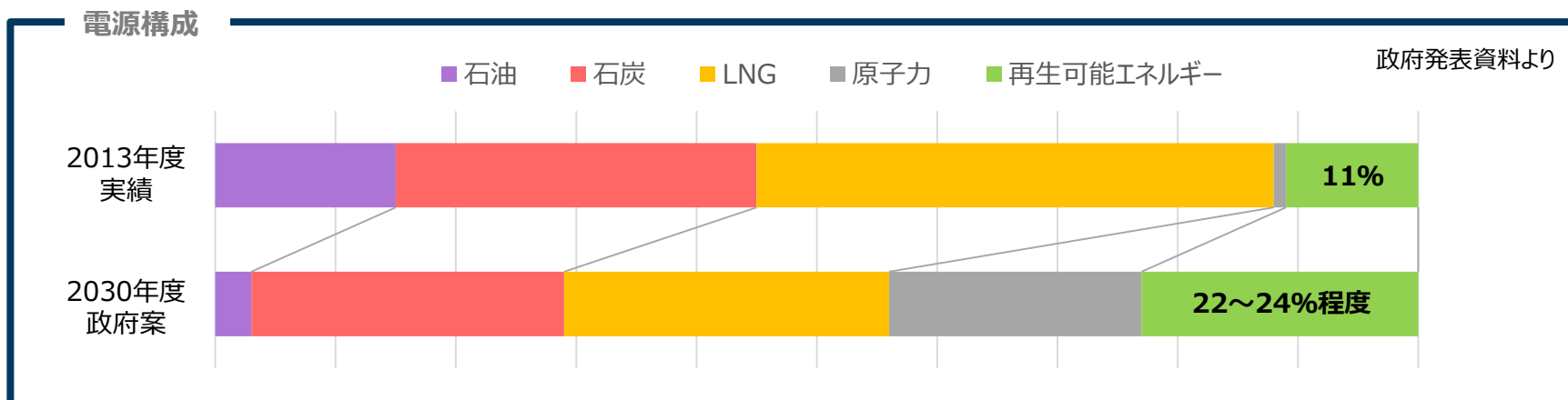


山形十日町ビル



アマレ東海通

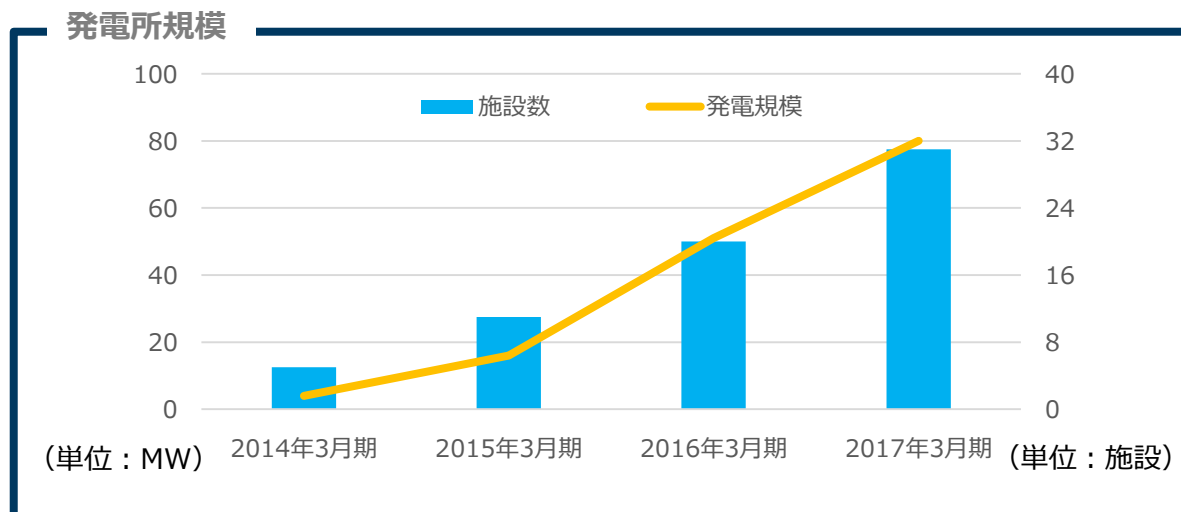
➤ REIT組成を視野に、資産規模を拡大中



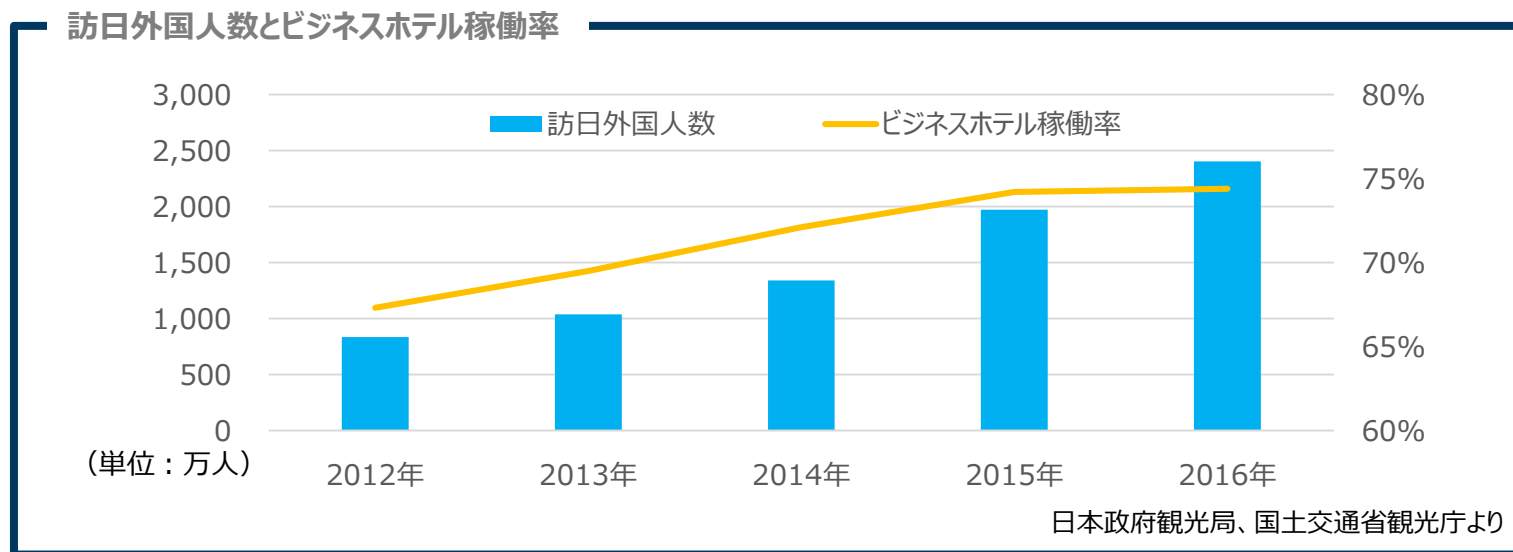
- **再生可能エネルギーの比率上昇は安倍政権での推進政策**
- **太陽光マンションから派生した発電事業は、社会貢献の意味合いも含め発展し、タカラレーベン・インフラ投資法人を第1号として上場させるまで拡大**



LS銚田発電所



- 不動産のノウハウを活かした、新たな事業分野の創出
- その中でも増加傾向である訪日外国人数、ビジネスホテル稼働率に着目



■ ホテル分野の展開



ドームイン松山

ホテル事業計画地

- | | |
|--------|---------|
| 岩手県盛岡市 | 茨城県水戸市 |
| 京都府京都市 | 愛知県名古屋市 |
| 福岡県福岡市 | 大阪府大阪市 |

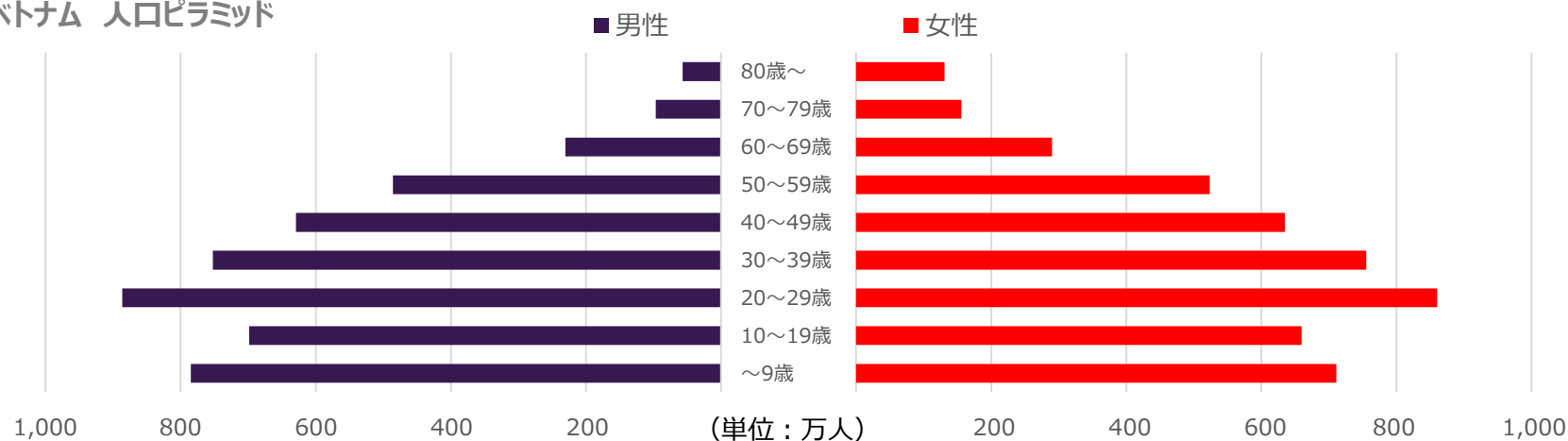
■ コンバージョンによる宿泊施設の開発



REJOICE STAY 烏丸御池

- 若年層人口が多く、中間所得層・富裕層の増加が期待される海外へ着目
- 当面のターゲットはベトナムに設定
- 2018年1月にハノイに駐在所を開設
- 不動産販売事業だけでなく総合的な事業展開

ベトナム 人口ピラミッド



ベトナム 所得別人口比率

	2009年	2015年	2020年
低所得層	79.8%	57.4%	37.7%
ローワーミドル	18.0%	36.0%	46.2%
アッパーミドル	1.5%	5.2%	13.2%
富裕層	0.7%	1.4%	2.9%

※年間世帯可処分所得

低所得層 5,000米ドル以下

ローワーミドル 5,000～15,000米ドル以下

アッパーミドル 15,000～35,000米ドル以下

富裕層 35,000米ドル～

JETRO調査レポートより

財務概況

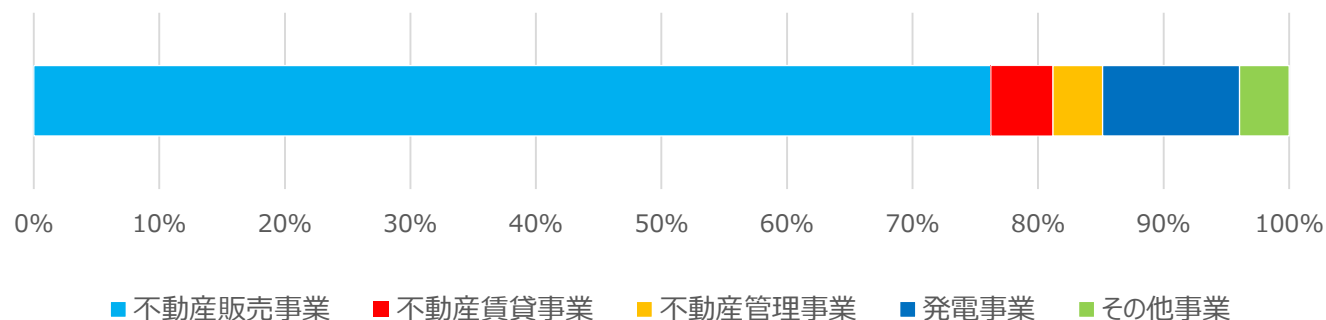


レーベン八王子GRANDSAGE

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%

➤ 売上高1,000億円突破、過去最高売上・利益更新

セグメント売上高比率



百万円	2016年3月期 (第44期)	2017年3月期 (第45期)	増減率
不動産販売事業	63,383	79,638	25.6%
不動産賃貸事業	4,307	5,056	17.4%
不動産管理事業	3,362	3,665	9.0%
発電事業	909	11,108	1,120.9%
その他事業	4,305	4,130	▲4.1%
合計	76,268	103,599	35.8%

百万円	2016年 3月期 (第44期)	2017年 3月期 (第45期)	増減率
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	49,933	24.2%
販売用 不動産	4,073	9,658	137.1%
販売用 発電施設	—	7,885	—
仕掛販売用 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%

百万円	2016年 3月期 (第44期)	2017年 3月期 (第45期)	増減率
流動負債	42,859	50,482	17.8%
支払手形・ 買掛金	12,037	12,173	1.1%
借入金 (短期・一年内)	19,823	29,588	49.3%
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	33,677	36,792	9.3%
資本金	4,819	4,819	—
負債純資産合計	129,744	139,874	7.8%

自己資本比率
26.2%

ROE
17.4%

百万円	2017年3月期 (第45期) 実績	2018年3月期 (第46期) 予想	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%

➤ 計画通り進捗し、業績予想に変更無し

1 フロービジネスの多様化

2 スtock・フィービジネスの拡大

2019年3月期 数値目標

ROE

20%以上

ストック・フィービジネス利益比率

35%以上

最終利益

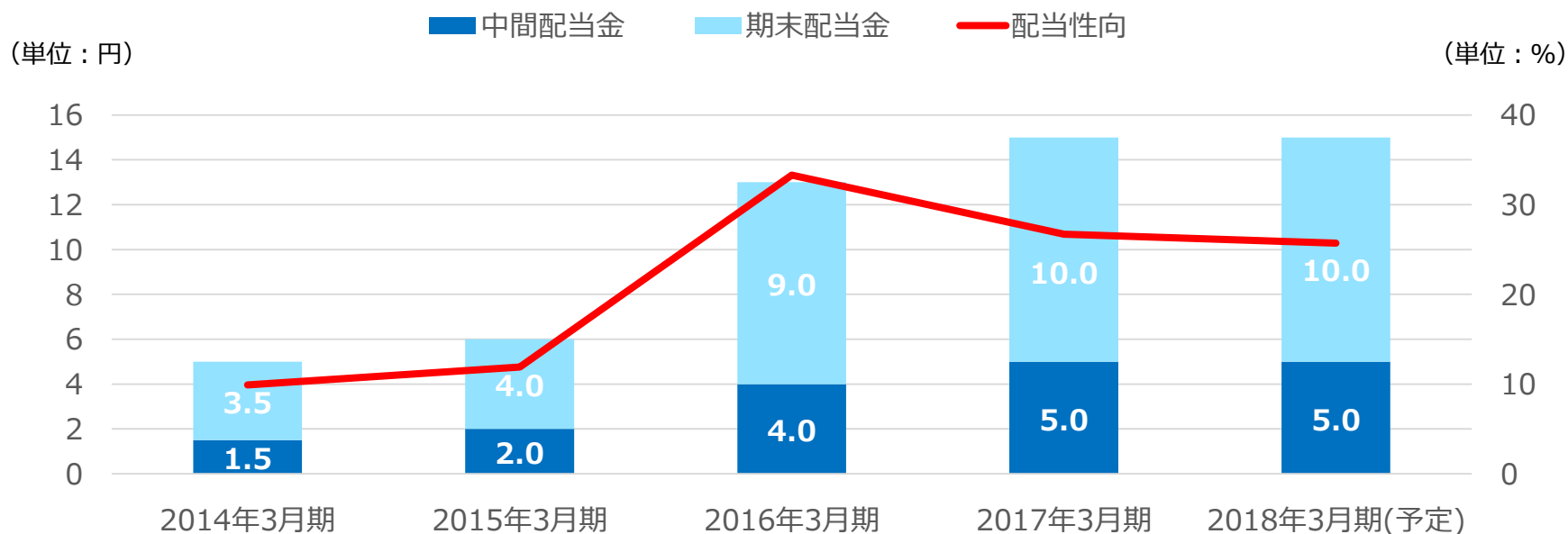
100億円

株主還元



レーベン川崎小田一丁目

配当金および配当性向



株主優待

保有株数	おこめ券
100株以上500株未満	1枚 (1kg 相当)
500株以上1,000株未満	3枚 (3kg 相当)
1,000株以上	5枚 (5kg 相当)

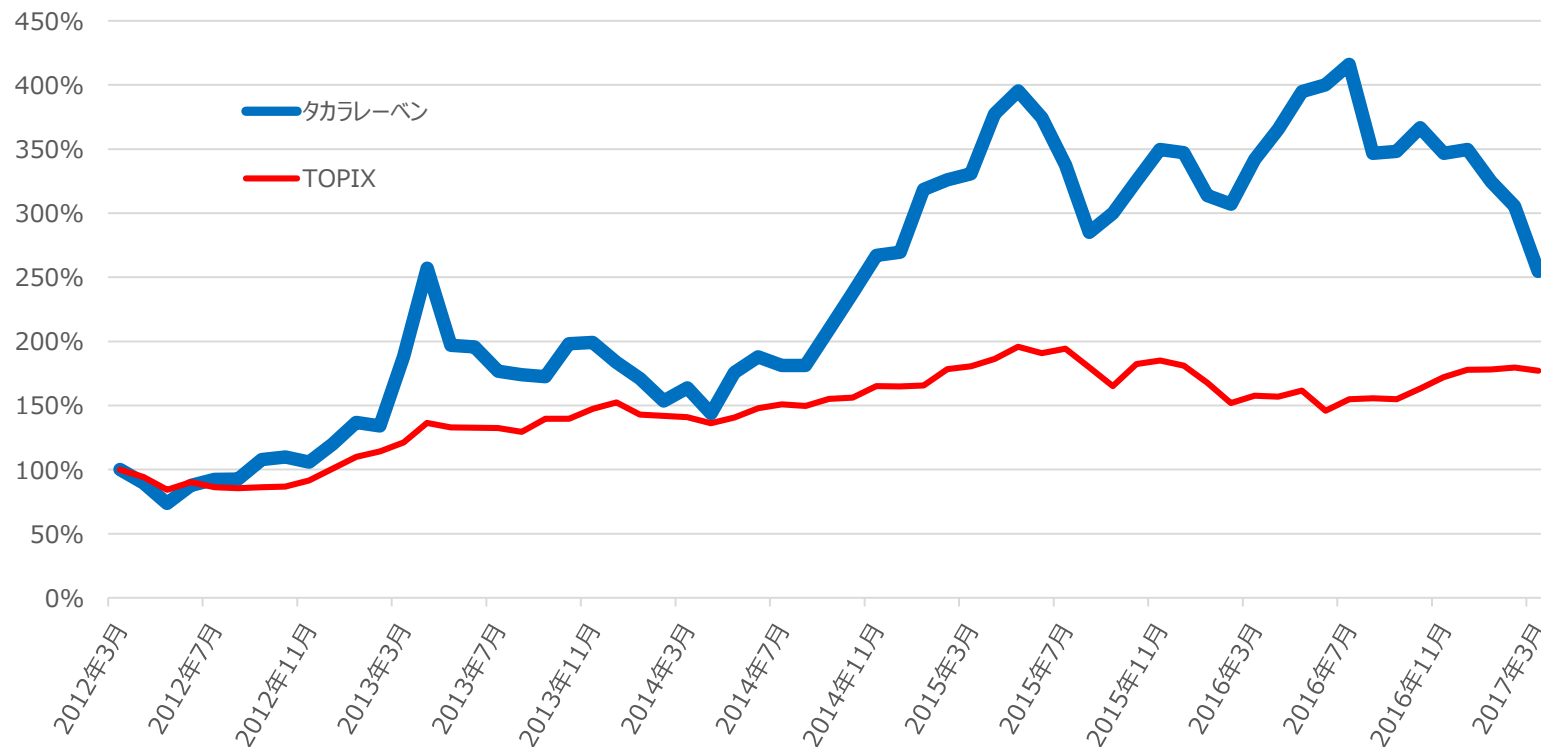


Appendix



L P 鶴瀨 I

株価推移



※当社は2013年6月に1株につき4株の割合で株式分割を行っております。それにあわせ、過去の株価につきましても、全て分割後の金額で記載しております
 ※2012年3月末時点をもとに100%として指数化（2012年3月末 = 195円）

TOPICS I

GOOD
DESIGN

2016

タカラレーベンがグッドデザイン賞を2年連続トリプル受賞しました。

- 2017

LEBEN LABO ETHICAL ACTION

「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に、一般の方々の思いを集め、タカラレーベンが実際に製品化を図り、自社のマンションに実装化して参りました。このアイデア募集企画を2015年より継続して行っています。これからも社会に眠るアイデアを発掘、選定、開発支援から製品化までをサポートし「社会貢献＝社会にもっと良いことをしよう」という取り組みです。

「ソコポス」プロジェクト

マンション内私設郵便ポスト付宅配ロッカー



このシステムの導入により集合住宅内の専用郵便コーナーで郵便物の集配が可能になりました。集合住宅で初めて導入される試みです。これは回収業務と配達業務という異なる業務の効率を少しでも高め、発送利用者と配達業者の二者の伝達流通手段のどちらにも効率化をもたらし、配達業務の負担を軽減するとともに、双方の利便性を高める取り組みです。

「レーベングラフト」プロジェクト

地方活性化への取り組み



「LEBEN CRAFT」はタカラレーベンがマンションを供給した地方の特産品を、マンション入居者がスマホ用のマンションコンシェルジュアプリを利用して購入できる仕組み。都心のマンションに住む人と地方をつなぐことで、地方活性化への貢献を行っていく。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を行っているタカラレーベンならではの取り組み。

「もっとあったらいいな」プロジェクト

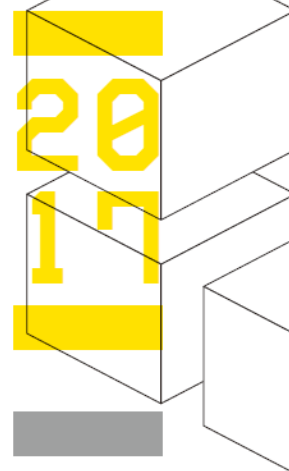
住まいのアイデア実現システム

「自助共助」プロジェクト

太陽光マンションによる災害時給水、
給電生活支援システム

「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



2016

■「LEBEN LABO ETHICAL ACTION」

CSR活動の一環として、「社会にもっと良いことをしよう」という思いから始まった、当社独自の取り組みです

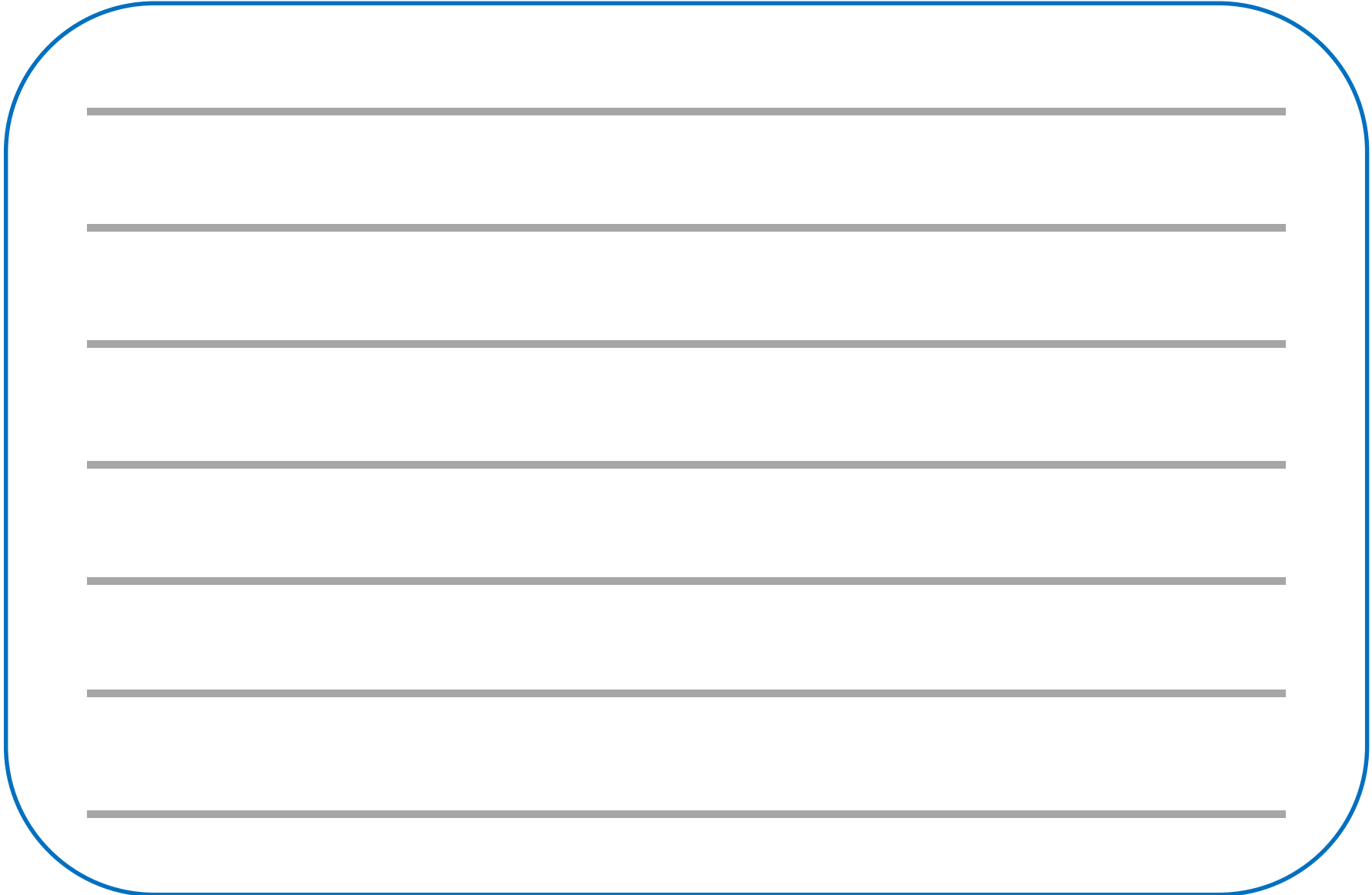
TOPICS

モデルルーム20拠点以上
(グループ会社含む)にて
「おもてなし規格認証」
『金認証』取得

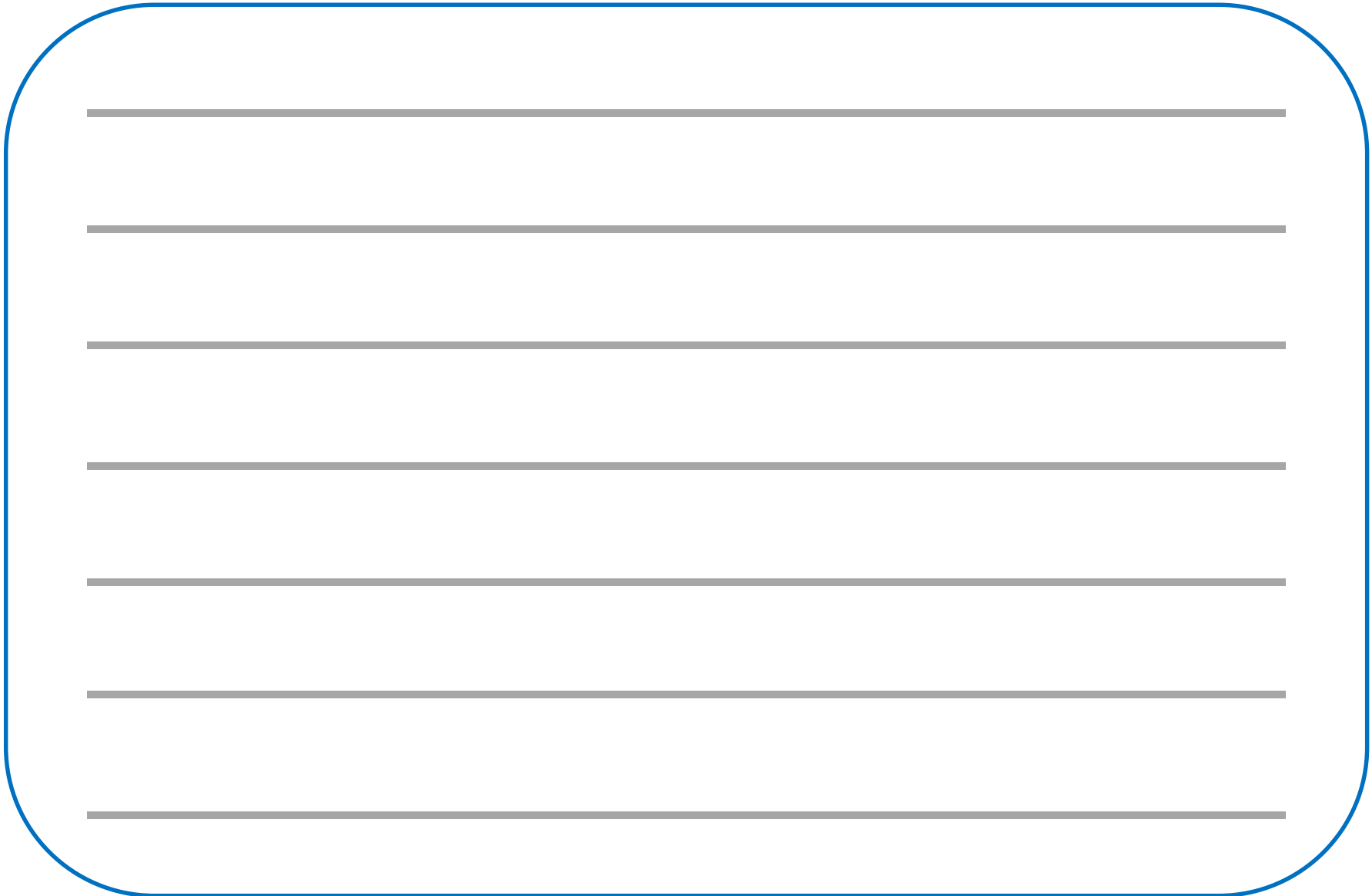


■「おもてなし規格認証」

経済産業省が創設した認証制度で、日本らしいサービスの品質の規格化を行い、サービス事業者のサービス品質を認証＝「見える化」する認証



A large rounded rectangular box with a blue border, containing seven horizontal grey lines for writing.



A large rounded rectangular area with a blue border, containing seven horizontal grey lines for writing.

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



Takara Leben

TEL : 03-6551-2130
FAX : 03-6551-2139
E-mail : 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。
本資料および引き続き行われる質疑応答の際の回答、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、約束するものではありません。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。