

第 **46** 期  
第2四半期 報告書

2017年4月1日 >> 2017年9月30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。

当第2四半期連結累計期間における日本経済は、さまざまな海外情勢の影響から、依然として不透明な状況が続いているものの、企業収益や雇用情勢の改善が続いており、緩やかな回復基調をみせております。

そして、当社グループが属する新築分譲マンション市場では、マーケットへの新規物件の供給が今後も大幅に増加することはなく、供給過多とはならない程度で安定的に推移するものと予想しております。建築コストにつきましては、高止まりをみせておりますが、今後はオリンピックにかかる建築工事の完成に伴い、沈静化していくことと思われます。また、建築コストの影響を受け、販売価格は上昇しており、供給戸数は低調となっているものの、住宅ローン金利が最低水準で変遷している影響もあり、マンション需要は底堅く推移しております。

このような事業環境のもと、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高32,225百万円(前年同四半期比13.2%減)、営業利益2,855百万円(前年同四半期比4.7%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益1,624百万円(前年同四半期比4.9%増)となりました。セグメント別における概要といたしまして、不動産管理事業における管理戸数45,784戸(前期末より1,128戸増)からの管理収入により、当事業売上高は2,001百万円(前年同四半期比10.3%増)となっております。発電事業につきましては、稼働済み7施設の売却収入、その他発電施設の売電収入によ

り、当事業売上高は14,557百万円(前年同四半期比58.3%増)を計上し、当第2四半期における業績に大きく寄与いたしました。

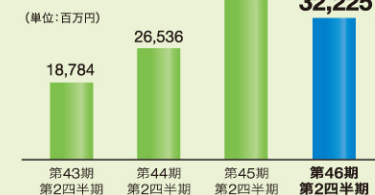
また、4月より、新たな拠点として大阪支社および札幌営業所を開設し、グループ会社であるタカラレーベン西日本においても、福岡に本社を開設いたしました。今後は全国においてマンション用地の取得に加えて投資用不動産の取得を積極的に推進し、不動産販売事業ならびに不動産賃貸事業の更なる拡充を図ってまいります。

なお、2018年3月期における連結業績予想は売上高110,000百万円(前年同期比6.2%増)、営業利益は10,550百万円(前年同期比1.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は6,300百万円(前年同期比3.1%増)を見込んでおります。

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

売上高推移



第43期 第2四半期	18,784	百万円
第44期 第2四半期	26,536	百万円
第45期 第2四半期	37,120	百万円
第46期 第2四半期	32,225	百万円

配当性向



2014年 3月期	9.9%
2015年 3月期	11.9%
2016年 3月期	33.3%
2017年 3月期	26.7%
2018年 3月期 (予想)	25.7%

# 連結財務ハイライト

## ■ 損益計算書 (要旨)

(単位:百万円)

科目/期別	当第2四半期 自2017年4月1日 至2017年9月30日	前第2四半期 自2016年4月1日 至2016年9月30日
売上高合計	32,225	37,120
不動産販売事業	11,714	22,296
不動産賃貸事業	2,713	2,470
不動産管理事業	2,001	1,814
発電事業	14,557	9,194
その他事業	1,238	1,344
売上原価合計	23,652	28,431
売上総利益	8,573	8,689
販売費及び一般管理費	5,717	5,694
営業利益	2,855	2,994
経常利益	2,523	2,457
四半期純利益	1,624	1,549

### ポイント

メガソーラー発電施設の売却が大きく増加したものの、新築分譲マンションの引渡戸数が減少したため、売上高は13.2%の減少となっております。

## ■ キャッシュ・フロー計算書 (要旨)

(単位:百万円)

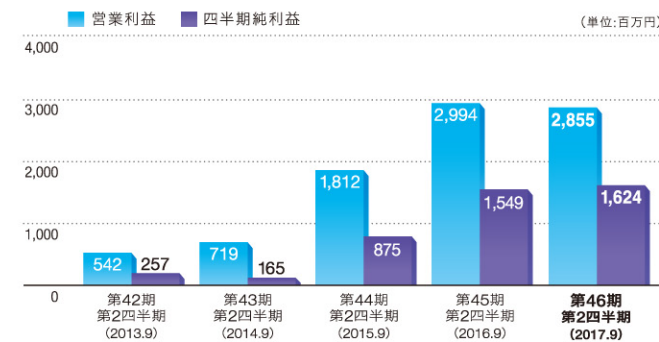
科目/期別	当第2四半期 自2017年4月1日 至2017年9月30日	前第2四半期 自2016年4月1日 至2016年9月30日
税金等調整前四半期純利益	2,418	2,457
営業活動によるキャッシュ・フロー	△12,389	△3,199
売上債権の増減額(△:増加)	156	82
たな卸資産の増減額(△:増加)	△8,429	1,046
仕入債務の増減額(△:減少)	△7,705	△10,024
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,419	△13,631
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,861	8,156
現金及び現金同等物の増減額(△:減少)	△5,947	△8,674
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	23,675	19,715

## ■ 貸借対照表 (要旨)

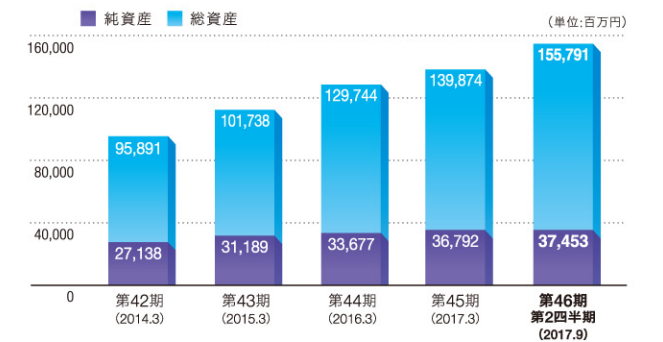
(単位:百万円)

科目/期別	当第2四半期末	前期末
<b>《資産の部》</b>		
流動資産	91,997	86,585
現金及び預金	23,833	29,780
たな卸資産	60,944	49,933
販売用不動産	6,989	9,658
販売用発電施設	1,596	7,885
仕掛販売用不動産	52,357	32,390
固定資産	63,749	53,237
<b>資産合計</b>	<b>155,791</b>	<b>139,874</b>
<b>《負債の部》</b>		
流動負債	58,966	50,482
支払手形・買掛金	4,467	12,173
借入金(短期・一年内)	45,664	29,588
固定負債	59,372	52,599
長期借入金	54,328	48,439
<b>負債合計</b>	<b>118,338</b>	<b>103,081</b>
<b>《純資産の部》</b>		
純資産	37,453	36,792
資本金	4,819	4,819
その他自己資本	32,633	31,972
<b>負債純資産合計</b>	<b>155,791</b>	<b>139,874</b>

連結営業利益・連結四半期純利益推移



連結総資産・連結純資産推移



特集1 フロービジネスの多様化

リニューアル再販事業への参入

近年、中古マンションマーケットの拡大が著しく、首都圏における中古マンションの成約数は新規分譲マンションを上回るまでになっております。こうした背景を受け、リニューアル再販事業に豊富なノウハウを有する企業と業務提携し、積極的に展開してまいります。

■ ビジネスモデル



ライフスタイル、価値観の変化 ⇒ 中古マーケットの需要増加

特集2 投資事業の展開

ホテル事業用地の取得・開発

ホテル事業用地の取得、開発を順次進めております。岩手県盛岡市、茨城県水戸市、愛知県名古屋市、京都府京都市、福岡県福岡市にて現在開発を進めております。当社ホテル事業の第1号案件として、愛媛県松山市にて共立メンテナンス運営でのビジネスホテル「ドリーミン松山」を下期に開業を予定しております。

■ 現在プロジェクト進行中のホテル事業計画地

- 岩手県盛岡市
- 京都府京都市
- 茨城県水戸市
- 愛媛県松山市
- 愛知県名古屋市
- 福岡県福岡市



物件紹介

グループ会社であるタカラレーベン東北は東北エリアにてシェアを拡大し、2年連続で供給実績第1位※を獲得するなど、確固たる地位を築いております。

福島県郡山市の30戸の物件が1ヶ月で完売、6年ぶりの供給となった秋田県秋田市の55戸の物件が早期に完売するなど、好調に進捗しております。

※株式会社建設新聞社調べ



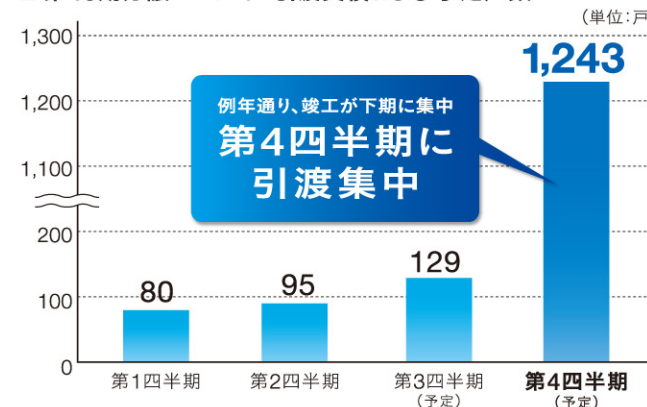
回収戸数

■ 引渡戸数 (第46期第2四半期)

分譲マンション **175** 戸 / 戸建 **41** 戸

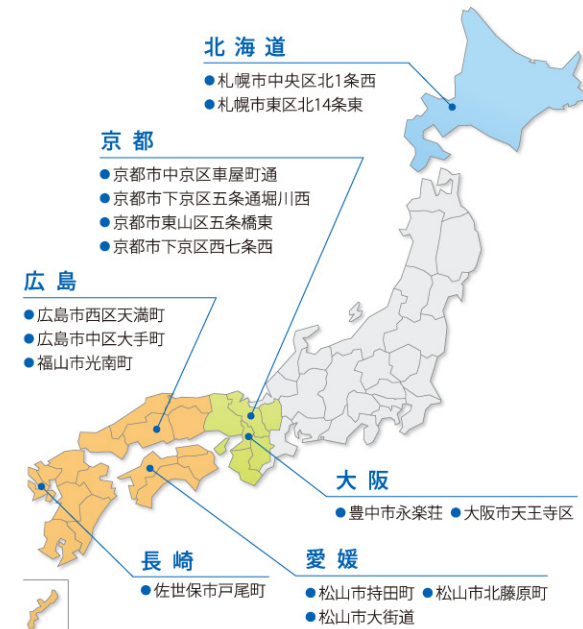
通期引渡予定戸数 (分譲マンション)	うち契約済戸数 (分譲マンション)	契約進捗率 (分譲マンション)
<b>1,600</b> 戸	<b>1,064</b> 戸	<b>66.5%</b>

■ 第46期分譲マンション引渡実績および予定戸数



新拠点仕入実績

4月より、大阪支社、札幌営業所、タカラレーベン西日本福岡本社の各拠点を開設いたしました。全国において、マンション用地の取得のみならず、ホテル等の投資用不動産の積極的な取得を進めております。



## 不動産賃貸事業



### ホテル事業の取り組み強化 投資用賃貸マンションからゲストハウスへの転用

8月に、京都市中京区の烏丸御池にて投資用不動産を取得いたしました。日本を代表する観光都市である京都市は、インバウンド需要の高まりに伴う宿泊施設の不足から、旅館業法の緩和等の法整備が進められております。本物件は、従来投資用賃貸マンションとして活用されておりましたが、ゲストハウスへ転用を行うことで、より高い収益性の確保が見込まれます。

今後も、全国の拠点において既存収益不動産のバリューアップ投資等、より一層投資事業の推進に努めてまいります。

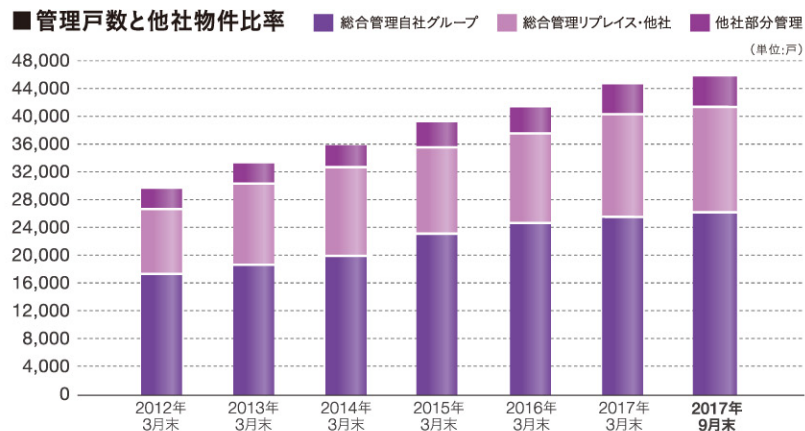


- 所在地 / 京都府京都市中京区車屋町通押小路下る塗師屋町345番地
- 概要 / ● 階数 / 11階建
- 交通 / 地下鉄烏丸線、地下鉄東西線「烏丸御池」駅 徒歩1分
- 客室数 / 72室

## 不動産管理事業

レーベンコミュニティによる不動産管理戸数は年々順調に戸数を伸ばしており、現在の管理戸数は約45,000戸まで伸びております。上期の獲得受託戸数のうち90%以上が他社案件の受託となっており、管理業務委託契約継続率も99.7%と非常に高い数字を保っております。

また、上期において、総戸数1,100戸の大型リプレース案件を取得するなど、累計で約2,300戸の新規管理案件を受託いたしました。



## 発電事業



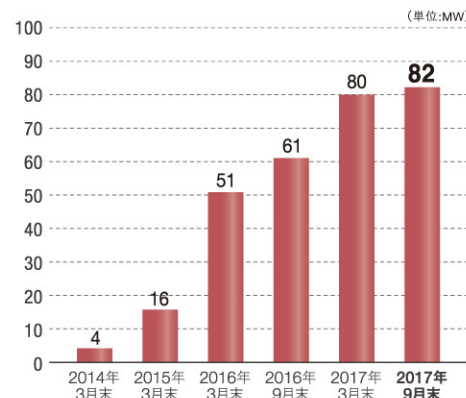
6月にタカラレーベン・インフラ投資法人が初のPOを実施し、7施設、約31MWを売却いたしました。これにより、売上高約126億円、売上総利益約46億円を計上いたしました。

上期のトピックスとして、7月に和歌山県西牟婁郡上富田町に位置するLS白浜発電所の竣工式を実施いたしました。本発電所はLS那須那珂川発電所(約20MW)に次ぐ、関西圏初の旧ゴルフコースを有効活用したものになります。

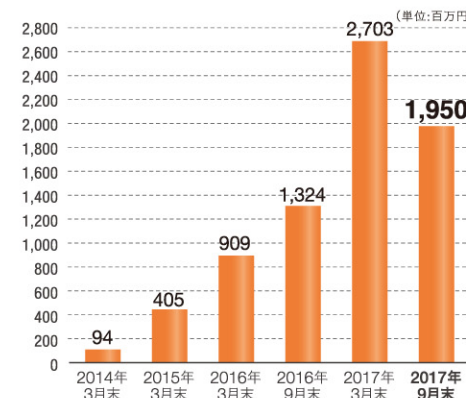
こうした積極的な事業推進により、現在、当社が開発したメガソーラー発電所は累計33施設、総発電規模は既売却分を含め、82MWとなりました。発電施設の取得においても、初めてセカンダリーマーケットから取得するなど、2020年3月期までに200MW稼働の目標達成に向けて取得を進めております。



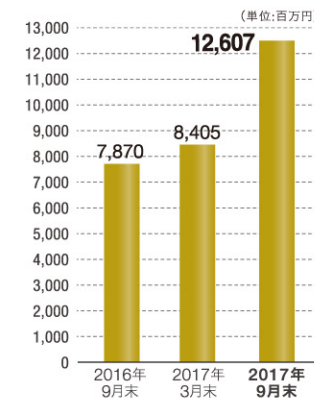
### メガソーラー稼働状況推移



### 自社発電分売上高



### 施設売却分売上高



## 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



### 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 日興タカラコーポレーション
- 株式会社 タカラレーベン西日本
- 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

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

手数料業務及び融資回収事業

- 株式会社 タフコ

## 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)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9月30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)

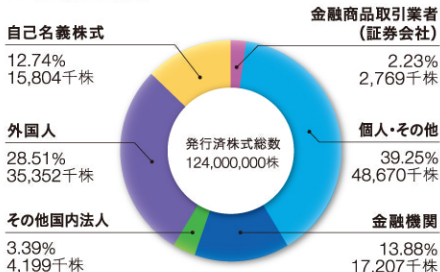
### 役員情報 (2017年9月30日現在)

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

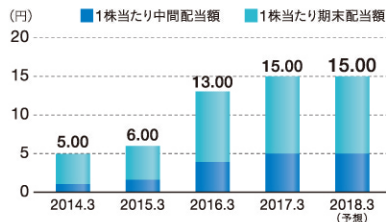
## 株式の状況 (2017年9月30日現在)

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	15,803,707 株
単元株式数	100 株
株主総数	16,788 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)



※青字は個人投資家向けIRの日程です。12月以降は開催予定を記載しております。

## 株式事務のお取り扱いについて (2017年9月30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	<a href="http://www.leben.co.jp">http://www.leben.co.jp</a>
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

株券電子化実施に伴い、株主様のご住所・お名前の文字に、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](http://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)などの有毒物質を含む「溜し水」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。