

第 **44** 期  
第2四半期 報告書

2015年4月1日 >> 2015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]





## トップメッセージ

# 「中期経営計画への第一歩を踏み出して」

代表取締役社長 島田 和 一

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、中国経済の先行き不透明感からくる市場の混乱等、外的要因による国内経済の下押しリスクがあるものの、政府による継続的な各種経済政策により、企業収益は堅調に推移し、雇用及び所得環境が改善傾向にあることから、緩やかな回復基調にあると考えられます。

そのような中、当社グループが属する新築分譲マンション市場では、東京都心部のみならず当社が展開する首都圏郊外においても、供給戸数の減少に伴う販売価格の上昇が見られますが、安定的なマンション需要は依然として強く、良好な市場環境が続いております。また、

地方中核都市におけるアクティブシニアをターゲットとした新築分譲マンション事業や建替・再開発事業におきましても、事業用地の仕入・販売ともに順調に進んでおり、「フロービジネスの多様化」へ向け、着実に歩んでおります。

一方、ストック・フィービジネスにおきましては、分譲管理事業や賃貸事業等の事業拡大をグループ全体で進めております。特にメガソーラー発電事業におきましては、平成27年8月にタカラレーベン・インフラ投資法人を設立し、(株)東京証券取引所に新設されましたインフラ市場への上場を目指し、準備を進めております。

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。」

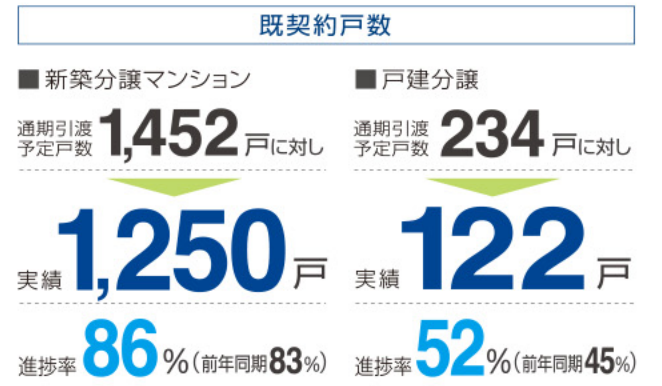
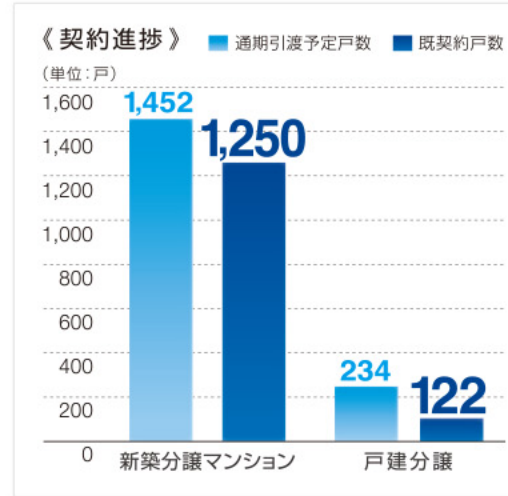
を企業ビジョン、また、「感動する心・誠実な姿勢・実行する力」を企業ミッションとし、健全で安定した企業成長を果たし、お客様、ステークホルダーの皆様、そして社会への貢献をすべく、事業を推進して参ります。

最後に、株主の皆様への利益還元につきましては、最重要課題の一つとして考えております。中期経営計画で掲げております最終利益の35%以上を配当または自己株式の取得に充てることを基本方針とし、今後もより一層株主価値の向上に努めて参ります。

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。

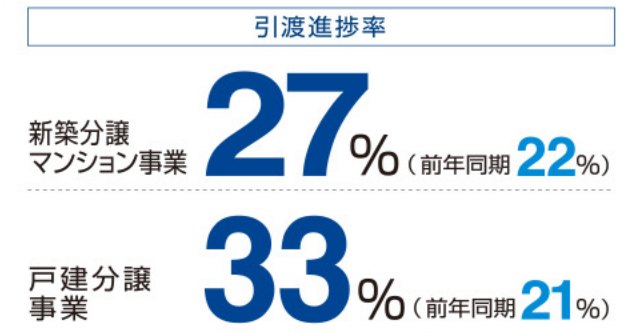
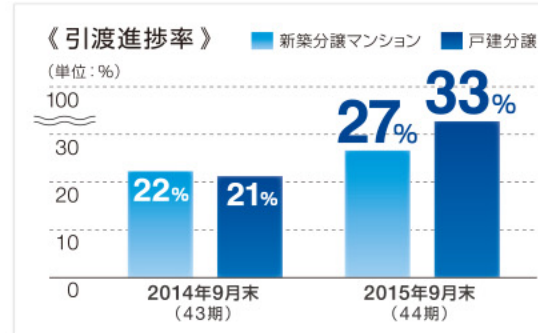
## 44期第2四半期実績

### 契約進捗 (2015年9月末日時点)



前期同様、順調な契約進捗

### 引渡実績 (2015年9月末日時点)



前期と同等の進捗率・第4四半期に引渡が集中する見込み

■ 連結損益計算書(要旨)

(単位:金額=百万円,比率=%)

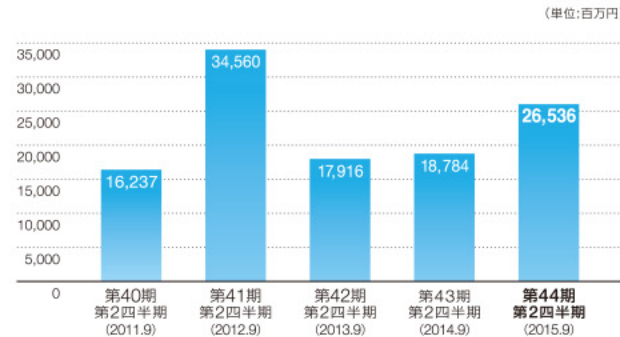
科目/期別	当第2四半期 自2015年4月1日至2015年9月30日	前第2四半期 自2014年4月1日至2014年9月30日	増減率
売上高合計	26,536	18,784	41.3
不動産販売事業	20,541	15,431	33.1
不動産賃貸事業	2,107	896	135.1
不動産管理事業	1,660	1,449	14.6
その他事業	2,226	1,007	120.9
売上原価合計	19,980	14,073	42.0
売上総利益	6,555	4,711	39.1
販売費及び一般管理費	4,743	3,992	18.8
営業利益	1,812	719	152.1
経常利益	1,461	243	499.6
四半期純利益	875	165	427.4

■ 連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

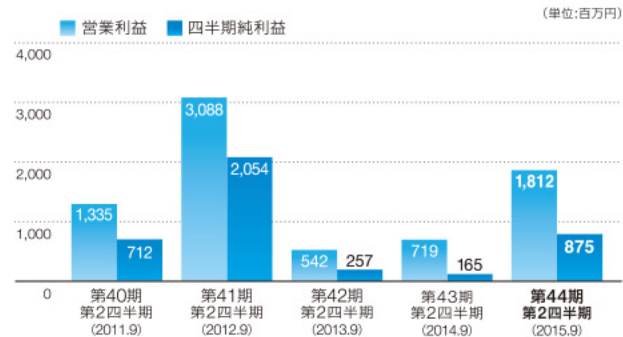
(単位:百万円)

科目/期別	当第2四半期 自2015年4月1日至2015年9月30日	前第2四半期 自2014年4月1日至2014年9月30日
税金等調整前四半期純利益	1,359	332
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,265	△22,044
売上債権の増減額(△:増加)	231	6
たな卸資産の増減額(△:増加)	△4,963	△8,552
仕入債務の増減額(△:減少)	△3,774	△11,423
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,492	△4,140
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,755	11,480
現金及び現金同等物の増減額(△:減少)	△5,001	△14,704
現金及び現金同等物の期首残高	26,114	35,954
現金及び現金同等物の期末残高	21,112	21,250

連結売上高推移



連結営業利益・連結四半期純利益推移

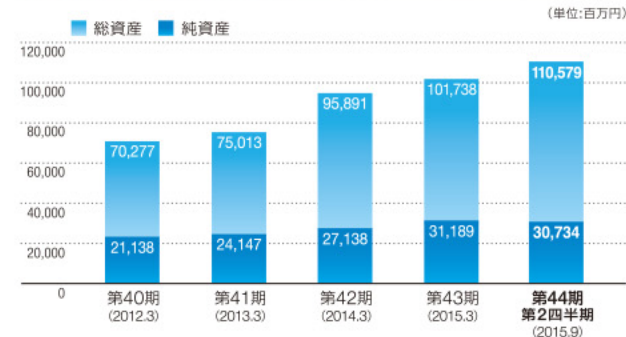


■ 連結貸借対照表(要旨)

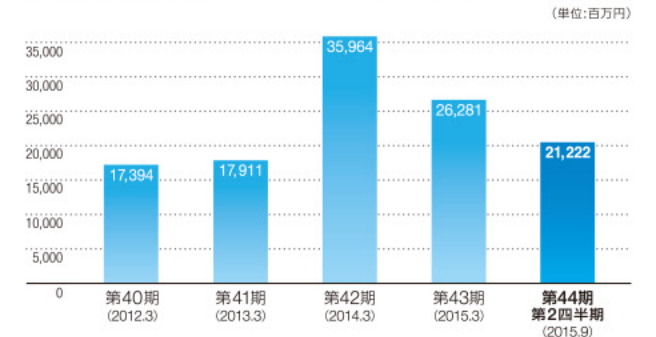
(単位:金額=百万円,比率=%)

科目/期別	当第2四半期末	前期末	増減率
<b>《資産の部》</b>			
流動資産	68,776	67,319	2.2
現金及び預金	21,222	26,281	△19.2
たな卸資産	42,121	35,345	19.2
販売用不動産	3,710	4,901	△24.3
仕掛販売用不動産	38,411	30,444	26.2
固定資産	41,770	34,400	21.4
資産合計	110,579	101,738	8.7
<b>《負債の部》</b>			
流動負債	35,330	34,800	1.5
支払手形・買掛金	6,249	10,023	△37.7
借入金(短期・一年内)	20,850	15,120	37.9
固定負債	44,514	35,748	24.5
長期借入金	41,722	33,235	25.5
負債合計	79,845	70,549	13.2
<b>《純資産の部》</b>			
純資産	30,734	31,189	△1.5
資本金	4,819	4,819	—
その他自己資本	25,914	26,369	△1.7
負債純資産合計	110,579	101,738	8.7

連結総資産・連結純資産推移



連結現預金推移



第44期 新規進出エリア 仕入物件



地方都市 年間1,000戸体制の確立に向けて順調にエリアを拡大

第44期 新規販売開始 地方物件

LEBEN郡山PRINCIPAL TOWER

- 所在地: 福島県郡山市堤下町33-1(地番)
- 交通: JR東北本線「郡山」駅徒歩14分
- 総戸数: 71戸



レーベン富山 VALEST TOWER

- 所在地: 富山県富山市牛島町134他(地番)
- 交通: JR北陸新幹線 あいの風とやま鉄道「富山」駅徒歩3分
- 総戸数: 119戸

レーベン長野南千歳

- 所在地: 長野県長野市南千歳2-21-1他(地番)
- 交通: JR北陸新幹線・しなの鉄道北しなの線・JR信越本線「長野」駅徒歩7分
- 総戸数: 42戸



レーベン水戸 THE PREMIERE

- 所在地: 茨城県水戸市南町2-5(地番)
- 交通: JR常磐線「水戸」駅徒歩8分
- 総戸数: 158戸

各物件において、順調な契約進捗

インフラ投資法人の設立

資産運用会社

タカラアセットマネジメント株式会社

■所在地／東京都千代田区大手町1-5-1  
■設立年月／平成25年10月

インフラ投資法人

タカラレーベン・インフラ投資法人

■所在地／東京都千代田区大手町1-5-1  
■設立年月／平成27年8月

上場による効果

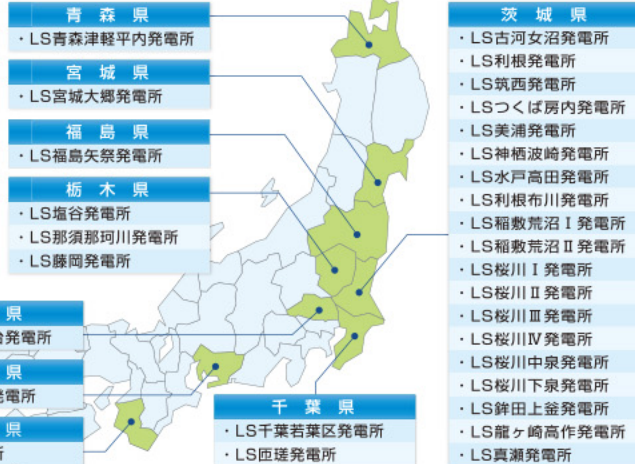
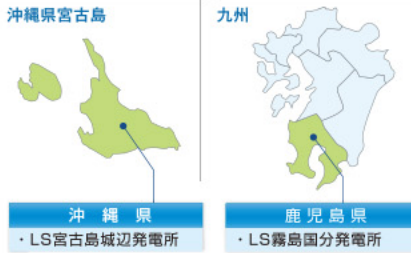
- ▶ストックビジネスの拡充
- ▶自然エネルギーの活用による社会貢献

早期上場に向けて、  
着実に準備を進めている

メガソーラー発電施設



※LS=レーベンソーラー



約18MW稼働中・総発電規模102MWの見込み  
130MWへ向けて順調な進捗

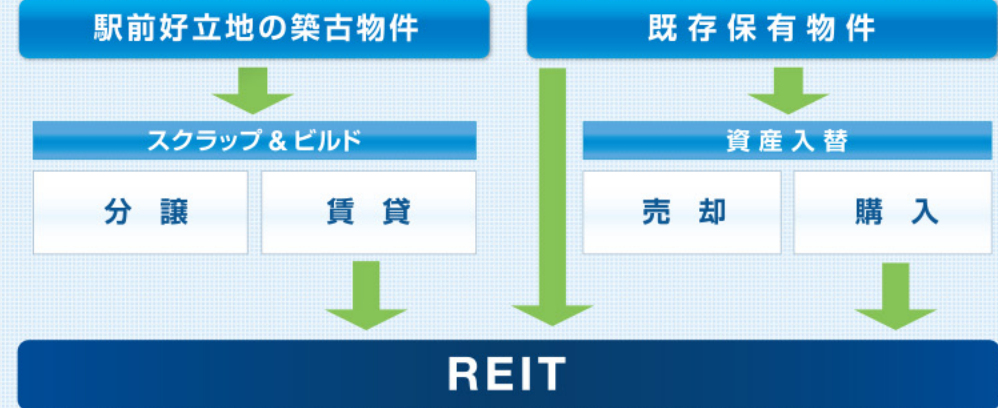
REIT市場への参入

概要

タカラ投資顧問株式会社

■所在地／東京都新宿区西新宿2-6-1  
■設立年／平成25年10月  
■事業内容／アセットマネジメント業

今後の事業展開



2017年REIT上場を目指し、タカラ投資顧問(株)を始動

業績予想(連結)

(単位:金額=百万円、比率=%)

	2016年3月期 通期予想		2015年3月期 通期実績		対前年比
	金額	構成比	金額	構成比	増減率
売上高	93,800	100.0	76,956	100.0	21.9
営業利益	13,350	14.2	9,257	12.0	44.2
経常利益	12,400	13.2	8,540	11.1	45.2
当期純利益	8,150	8.7	5,718	7.4	42.5

配当金・優待

事業展開および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・継続的に実施

	第2四半期配当	期末配当	合計
第43期	2.0円	4.0円	6.0円
第44期 (予想)	4.0円	6.0円	10.0円

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へ、おこめ券を贈呈いたします。

100株以上～500株未満	500株以上～1,000株未満	1,000株以上
おこめ券 1枚 (1kg分)	おこめ券 3枚 (3kg分)	おこめ券 5枚 (5kg分)

会社の概要(2015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.  
 本社 ..... 東京都新宿区西新宿二丁目6番1号  
 新宿住友ビル26階  
 資本金 ..... 48億1,980万円  
 設立年月日 ..... 1972年9月21日  
 従業員数 ..... 286名(単体)

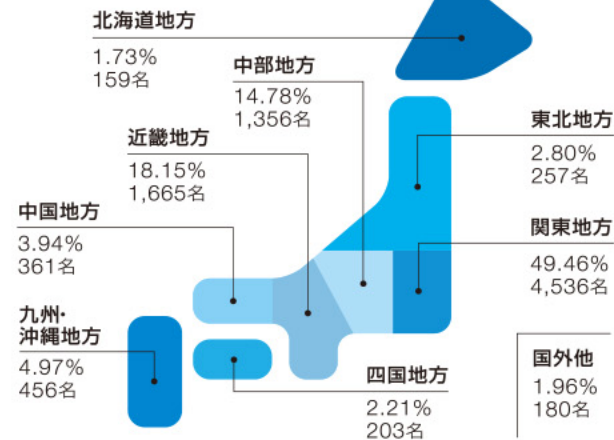
役員の状況(2015年9月30日現在)

代表取締役会長 ..... 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 ..... 舟本 哲夫  
 常務取締役 ..... 手島 芳貴  
 取締役 ..... 長谷川 隆彦  
 取締役 ..... 北川 智哉  
 取締役 ..... 原 忠行  
 取締役(社外) ..... 信田 仁  
 取締役(社外) ..... 笠原 克美  
 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) ..... 太田 孝昭

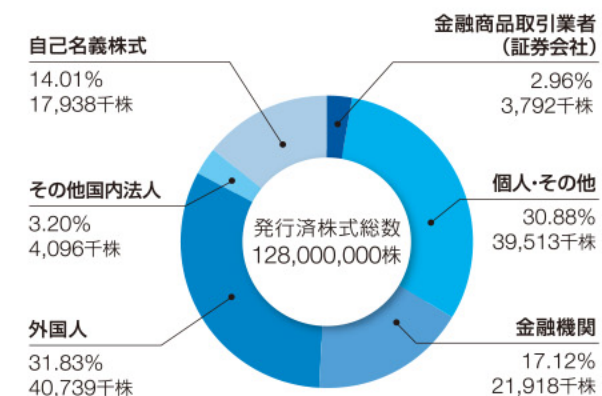
株式の状況(2015年9月30日現在)

発行可能株式総数 ..... 248,000,000株  
 発行済株式総数 ..... 128,000,000株  
 自己株式数 ..... 17,938,307株  
 単元株式数 ..... 100株  
 株主総数 ..... 9,173名

地域別所有者分布状況



株式分布状況



グループ力を最大限に発揮し、タカラレーベングループの一層の価値向上を目指してまいります。

## 株式会社 レーベンコミュニティ

- >> マンション総合管理
- >> 不動産の売買・仲介
- >> リフォーム工事・物販等
- >> 損害保険代理店、生命保険の募集に関する業務
- >> リハビリ特化型デイサービス事業

## 株式会社 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

## 株式会社 タカラレーベンリアルネット

- >> 流通事業
- >> リノベーション事業
- >> 新築受託販売事業
- >> 損害保険代理店業

## タカラアセットマネジメント 株式会社

- >> アセットマネジメント業

## 株式会社 タカラプロパティ

- >> 賃貸不動産の管理及び仲介業務

## タカラ投資顧問 株式会社

- >> 不動産アセットマネジメント業

## 株式会社 タフコ

- >> 融資回収業務

## 株式会社 日興建設

- >> 建設業
- >> 賃貸事業
- >> 賃貸管理事業

## 株式会社 住宅情報館

- >> 分譲・賃貸管理事業
- >> 不動産分譲事業
- >> 流通事業

## 丸の内債権回収 株式会社

- >> 債権管理回収業
- >> 事業再生コンサルティング業務
- >> 債務者及び担保物件に係る調査業務

## 株式会社 サンウッド

- >> 中高層住宅分譲
- >> 不動産の仲介
- >> 土地・建物の運用・管理
- >> 中高層住宅の開発企画 他



レベベ

## 株式事務のお取り扱いについて (2015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 <sup>※</sup> 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へ、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 東京都杉並区和泉二丁目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・買増等のお申出先について

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・お名前に変更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

〒163-0226 東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル26F  
TEL 03-5324-8720 FAX 03-5324-8722 [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)などの有害物質を含む「湿水」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。