

第 **43** 期
第2四半期 報告書

2014年4月1日 >> 2014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

「次期中期経営計画を見据えて」

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。また平素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、4月に消費税増税が実施されたものの、雇用と所得環境に改善が見られる等、緩やかな回復基調が続いております。

そのような中、当社が属する分譲マンション業界では、デフレ脱却期待や2020年の東京オリンピック・パラリンピックの開催決定等を背景に、東京都心部における新規供給物件の販売価格が大幅に上昇していることをうけ、従来、都心部で購入を検討していたお客様の関心が首都圏郊外へと広がってきております。このこ

とから、当社物件におきましても、販売価格が上昇する等、前期を上回る好調な環境が続いております。

また当社では、地方都市におけるシニア層の住み替え需要に着目し、地方中核都市での事業拡大を図っております。4月に新設した東北営業所および北陸営業所に加え、北海道や中国・四国、九州地方等、全国各地への拠点進出を目指し、供給エリアの拡大に取り組んで参ります。

そして、2012年7月より新規事業として立ち上げたメガソーラー事業におきましても、稼働施設は着実に増加しており、東京証券取引所の新市場への上場に向けて、歩んでおります。

今後は、タカラレーベングループ一体となった事業展開を推進して参

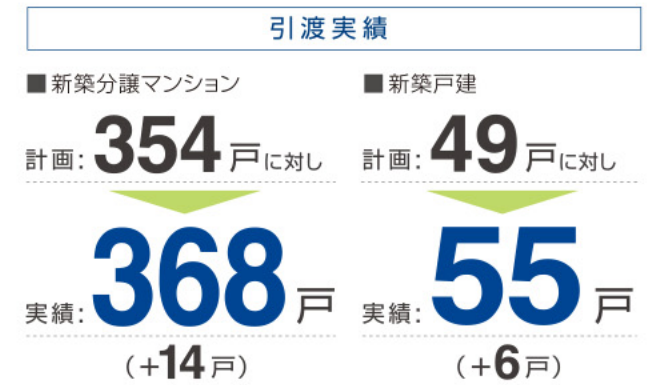
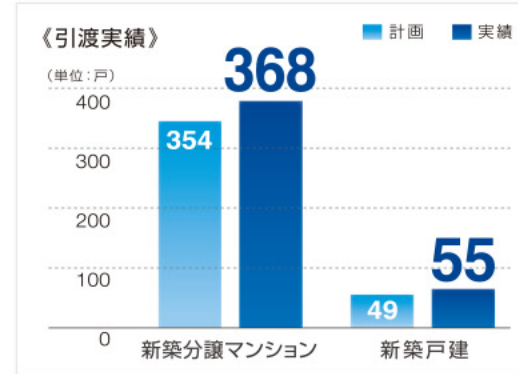
ります。当社の主軸である分譲マンション販売事業の他に、賃貸管理事業や不動産仲介事業等をグループ各社で内製化し、それぞれが自立した事業基盤を確立する事で、更なるグループ総合力の発展に努めて参ります。

当社の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、お客様を重視した企業活動を推進して参ります。

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お願い申し上げます。

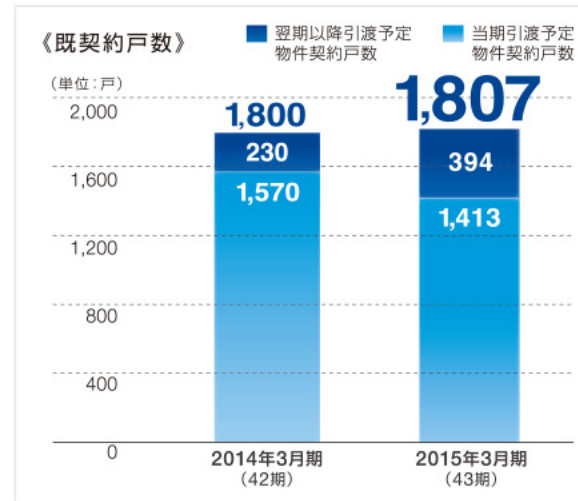
43期第2四半期実績

2015年3月期第2四半期 引渡実績



順調な契約により、当初計画を上回る引渡実績

既契約戸数状況比較



既契約戸数は前期を上回る水準

■ 連結損益計算書(要旨)

(単位:金額=百万円,比率=%)

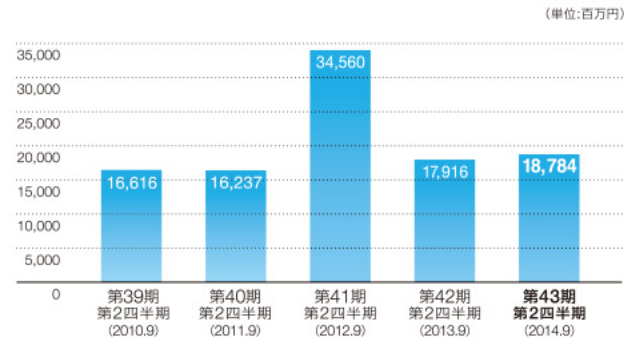
科目/期別	当第2四半期 自2014年4月1日 至2014年9月30日	前第2四半期 自2013年4月1日 至2013年9月30日	増減率
売上高合計	18,784	17,916	4.8
不動産販売事業	15,431	15,172	1.7
不動産賃貸事業	896	833	7.6
不動産管理事業	1,449	1,353	7.1
その他事業	1,007	557	80.9
売上原価合計	14,073	13,605	3.4
売上総利益	4,711	4,311	9.3
販売費及び一般管理費	3,992	3,769	5.9
営業利益	719	542	32.6
経常利益	243	159	52.9
四半期純利益	165	257	△35.5

■ 連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

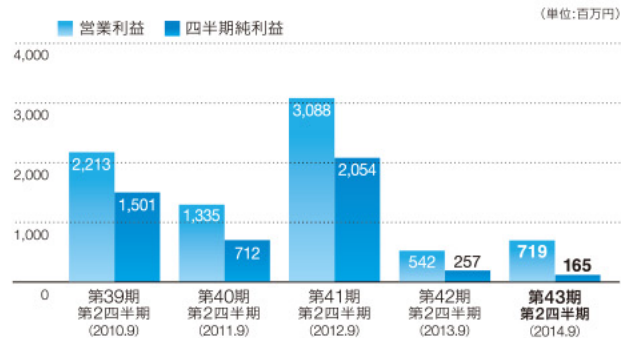
(単位:百万円)

科目/期別	当第2四半期 自2014年4月1日 至2014年9月30日	前第2四半期 自2013年4月1日 至2013年9月30日
税金等調整前四半期純利益	332	440
営業活動によるキャッシュ・フロー	△22,044	△5,083
売上債権の増減額(△:増加)	6	5
たな卸資産の増減額(△:増加)	△8,552	△2,401
仕入債務の増減額(△:減少)	△11,423	△2,545
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,140	△1,095
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,480	7,312
現金及び現金同等物の増減額(△:減少)	△14,704	1,133
現金及び現金同等物の期首残高	35,954	17,893
現金及び現金同等物の期末残高	21,250	19,026

連結売上高推移



連結営業利益・連結四半期純利益推移

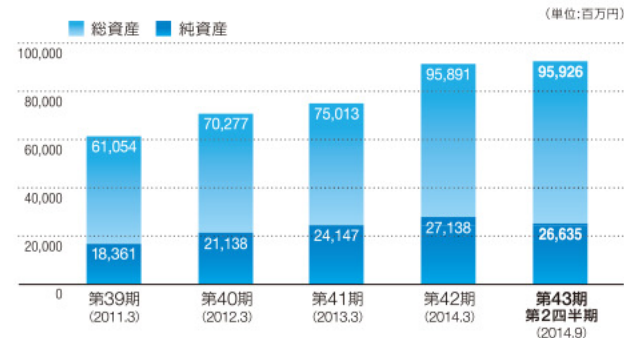


■ 連結貸借対照表(要旨)

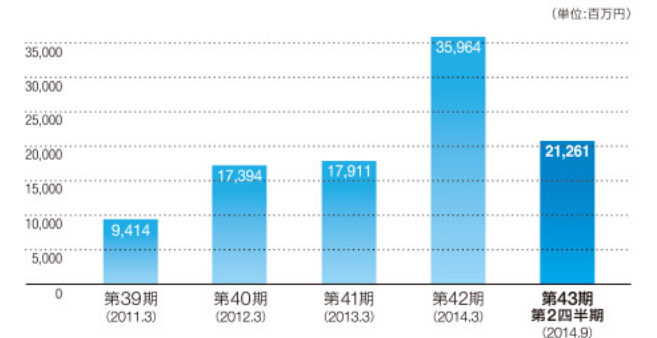
(単位:金額=百万円,比率=%)

科目/期別	当第2四半期末	前期末	増減率
《資産の部》			
流動資産	69,271	72,524	△4.5
現金及び預金	21,261	35,964	△40.9
たな卸資産	42,718	33,445	27.7
販売用不動産	242	1,156	△79.1
仕掛販売用不動産	42,476	32,288	31.6
固定資産	26,654	23,366	14.1
資産合計	95,926	95,891	0.0
《負債の部》			
流動負債	36,042	37,711	△4.4
支払手形・買掛金	9,269	20,692	△55.2
借入金(短期・一年内)	18,695	7,692	143.0
固定負債	33,247	31,041	7.1
長期借入金	31,318	29,861	4.9
負債合計	69,290	68,752	0.8
《純資産の部》			
純資産	26,635	27,138	△1.9
資本金	4,819	4,819	—
その他自己資本	21,816	22,318	△2.2
負債純資産合計	95,926	95,891	0.0

連結総資産・連結純資産推移



連結現預金推移



建替・再開発事業の推進

建替事業

八王子市松が谷団地建替事業



松が谷団地建替事業 イメージパース

【物件概要】八王子市松が谷団地

- 所在地／東京都八王子市松が谷17
- 交通／京王相模原線・小田急多摩線「多摩センター」駅 徒歩18分、多摩都市モノレール線「松が谷」駅 徒歩8分

既存マンション	
築年	昭和51年(築38年)
敷地面積	9,231,56㎡
戸数	80戸
階数/棟数	5階/3棟

再建マンション(予定)	
竣工予定	平成28年
敷地面積	9,231,56㎡
戸数	239戸
階数/棟数	5階・8階・11階/3棟

立川市富士見町団地建替事業

既存マンション	
築年	昭和42年(築47年)
戸数	876戸

再建マンション(予定)	
竣工予定	平成31年度
戸数	各種協議等を基に策定

【物件概要】立川市富士見町団地

- 所在地／東京都立川市富士見町6丁目
- 交通／JR中央線「立川」駅 バス15分、JR青梅線「西立川」駅 徒歩15分

事業協力者として建替事業に参画が決定

再開発事業

中心市街地活性化基本計画に基づく法定再開発事業

桜町一丁目4番地区市街地再開発事業

富山県 商業施設・宿泊施設・住宅施設 複合プロジェクト

- 所在地／富山市桜町
- 交通／JR北陸本線「富山」駅 徒歩3分
- 総戸数／75戸(予定)



「富山」駅 南口駅前 CGパース

地方都市戦略

地方中心市街地事業 アクティブシニア向け事業



【レーベン高崎フレッシュ】(2015年2月 竣工・引渡予定)

物件概要	所在地	階数	敷地面積	戸数	交通
	群馬県高崎市旭町62-10(地番)	15階	1,399㎡	70戸	JR高崎・八高・吾妻・両毛・信越本線「高崎」駅 徒歩5分

地方都市物件では
アクティブシニアがメインターゲット

1 富山市桜町一丁目再開発プロジェクト

- 所在地／富山市桜町
- 交通／JR北陸本線「富山」駅 徒歩3分
- 総戸数／75戸(予定)
- ※商業施設・宿泊施設・住宅施設の複合再開発プロジェクト

2 富山市牛島町プロジェクト

- 所在地／富山市牛島町
- 交通／JR北陸本線「富山」駅 徒歩3分
- 総戸数／115戸(予定)

3 つくば市プロジェクト

- 物件名／レーベンTHE TSUKUBA
- 所在地／茨城県つくば市竹園1丁目
- 交通／つくばエクスプレス線「つくば」駅 徒歩8分
- 総戸数／322戸

4 仙台市小田原プロジェクト

- 所在地／仙台市宮城野区小田原
- 交通／JR仙石線「仙台」駅 徒歩16分
- 総戸数／430戸(予定)

5 仙台市鉄砲町プロジェクト

- 所在地／仙台市宮城野区鉄砲町東
- 交通／JR東北本線「仙台」駅 徒歩16分
- 総戸数／144戸(予定)

6 松本市プロジェクト

- 物件名／レーベン松本アルタス
- 所在地／長野県松本市本庄1丁目
- 交通／JR篠ノ井線・大糸線・松本電鉄上高地線「松本」駅 徒歩9分
- 総戸数／80戸

仙台初



地方中心市街地で約2,800戸分のプロジェクト用地を保有

メガソーラー事業

上期稼働開始施設

LSつくば房内発電所



- ▶所在地 茨城県つくば市房内
- ▶敷地面積 約26,905㎡
- ▶パネル設置枚数 10,080枚
- 発電規模 **2.48** MW

LS美浦発電所



- ▶所在地 茨城県稲敷郡美浦村
- ▶敷地面積 約14,592㎡
- ▶パネル設置枚数 3,880枚
- 発電規模 **1.06** MW

※LS=レーベンソーラー

発電所用地 関東エリアを中心に、約10MW稼働中



沖縄県宮古島



- ・LS宮古島仲宗根発電所
- ・LS宮古島城辺発電所
- ・LS宮古島西原田原発電所

九州



- 鹿児島県
- ・LS霧島分発電所

青森県

- ・LS青森津軽平内発電所

宮城県

- ・LS宮城大郷発電所

福島県

- ・LS福島矢祭発電所

栃木県

- ・LS塩谷発電所
- ・LS那須那珂川発電所
- ・LS栃木藤岡発電所
- ・LS那須塩原細竹発電所

千葉県

- ・LS千葉若葉区発電所
- ・LS匝瑳発電所

茨城県

- ・LS古河女沼発電所
- ・LS利根発電所
- ・LS筑西発電所
- ・LSつくば房内発電所
- ・LS美浦発電所
- ・LS神栖波崎発電所
- ・LS水戸高田発電所
- ・LS利根布川発電所
- ・LS稲敷荒沼Ⅰ発電所
- ・LS稲敷荒沼Ⅱ発電所
- ・LS桜川Ⅰ発電所
- ・LS桜川Ⅱ発電所
- ・LS桜川Ⅲ発電所
- ・LS鉾田上釜発電所
- ・LS龍ヶ崎高作発電所
- ・LS取手新川発電所
- ・LS東茨城発電所

2019年3月期に**100** MWの稼働を目標

拠点を全国に拡大

地方中心市街地における
アクティブシニア向けマンションの供給エリアを拡大 (地域活性化)

各エリアで年間**200** 戸の供給を目標



地方都市において、年間供給**1,000** 戸体制の確立へ

業績予想(連結)

(単位:金額=百万円、比率=%)

	2015年3月期 通期予想		2014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	77,150	100.0	71,963	100.0	7.2
営業利益	10,500	13.6	9,798	13.6	7.2
経常利益	9,700	12.6	9,181	12.8	5.6
当期純利益	6,000	7.8	5,869	8.2	2.2

*2014年10月27日に2015年3月期連結業績予想の修正を行っております。

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42期	1.5円	3.5円	5.0円
第43期 (予想)	2.0円	4.0円	6.0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 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)
------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

会社の概要(2014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 482名(連結)

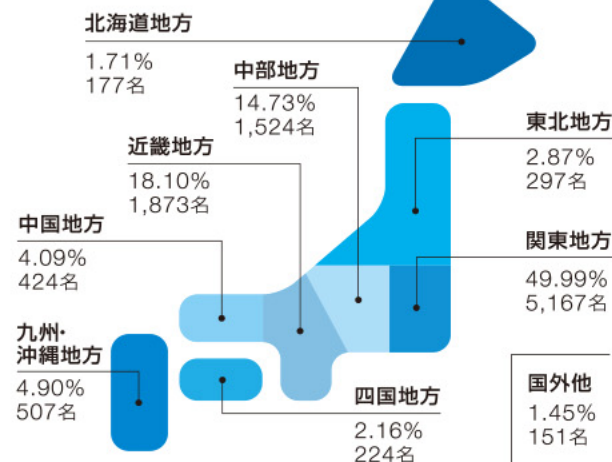
役員状況(2014年9月30日現在)

代表取締役会長 村山 義男
 代表取締役社長 島田 和一
 常務取締役 舟本 哲夫
 常務取締役 岡部 剛
 取締役 長谷川 隆彦
 取締役 手島 芳貴
 取締役 北川 智哉
 取締役 原 忠行
 取締役(社外) 信田 仁
 常勤監査役(社外) 小林 邦雄
 監査役(社外) 細川 高穂
 監査役(社外) 太田 孝昭

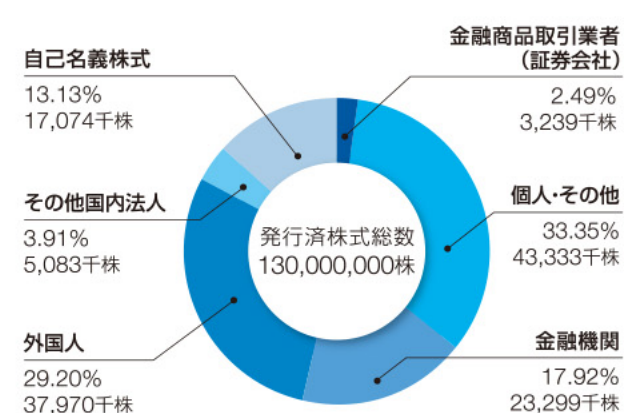
株式の状況(2014年9月30日現在)

発行可能株式総数 248,000,000株
 発行済株式総数 130,000,000株
 自己株式数 17,074,107株
 単元株式数 100株
 株主総数 10,344名

地域別所有者分布状況



株式分布状況



タカラレーベングループの力を結集し、総合的なサービスの提供・利用を通じて永続的なお付き合いを目指しております。

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 タカラレーベンリアルネット

- >> 不動産流通事業
- >> 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

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

タカラアセットマネジメント 株式会社

- >> 不動産アセットマネジメント業

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

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 アズパートナーズ

- >> 有料老人ホームを中心とした介護施設の運営
- >> 介護に付帯する一連業務
- >> 高齢者向けサービス全般

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



株式事務のお取り扱いについて (2014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	http://www.leben.co.jp
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2四半期末配当を行うことができる。」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、証券会社にて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するご案内
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

〒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



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(インプロピルアルコール)などの有害物質を含む「溜し水」を扱わない氷なし印刷を採用し、VOC発生を大幅に削減しています。