

第 **45** 期
第2四半期 報告書

2016年4月1日 >> 2016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
「利益構造の変化」

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、新興国経済の成長鈍化による景気不振リスク、英国のEU離脱問題等により一部では先行きが不透明な状況が見られましたが、日本政府によるデフレ脱却を目指した財政政策の効果等により設備投資の持ち直しや雇用の改善がみられ、企業業績は緩やかではありますが回復基調が続きました。

そして、当社グループが属する不動産市場では、価格の高騰により契約率の減少がみられ、供給戸数は前年対比で減少を続けておりますが、日本銀行のマイナス金利政策による住宅ローン金利の低下等の影響もあり、東京都心部及び首都圏郊外の需要は底堅く推移しております。

そのような中、当社は中期経営計画にて「フロービジネスの多様化」と「ストック・フィービジネスの拡大」を掲げ、その推進に注力しております。

フロービジネスに関しましては、太陽光発電マンションの販売を軸に据え、同マンションの販売が5年連続供給実績全国1位を獲得するなど一次取得者より高い評価をいただきました。また、用地仕入れに関しましては、独自のマーケティングにより順調な取得状況となっております。そして、地方中心市街地においては、当社グループ会社である(株)タカラレーベン東北及び(株)住宅情報館をそれぞれ東日本・西日本の拠点とし、着実に供給エリアを拡大しております。

ストック・フィービジネスに関しましては、分譲管理事業や賃貸事業等の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、自然エネルギーを有効活用した事業の

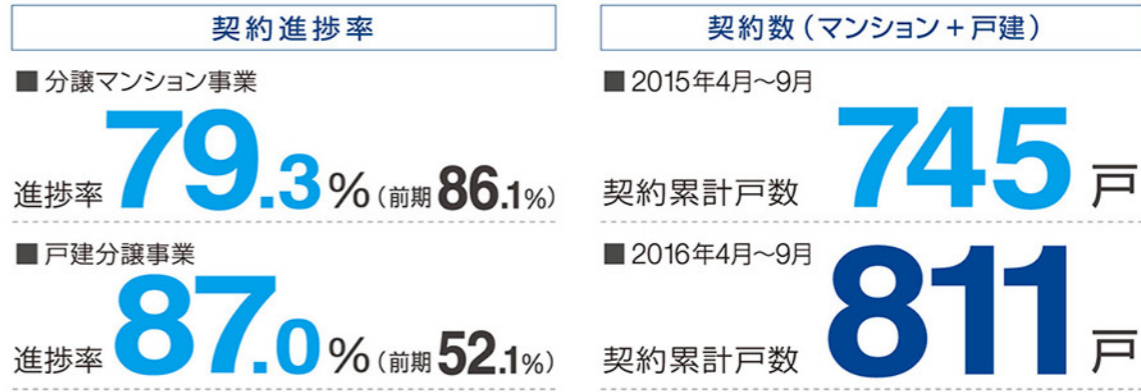
更なる拡大を目的として「タカラレーベン・インフラ投資法人」を設立、平成28年6月2日付で(株)東京証券取引所のインフラファンド市場に第1号として上場いたしました。このようにマンション事業のみに依存しない企業体制の構築を図ってまいります。

当社は今年、創業45周年を迎えました。今後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て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まいります。

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。

第45期第2四半期実績

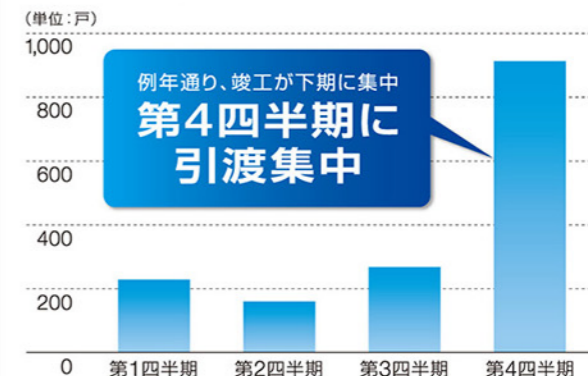
契約進捗 (2016年9月末日時点)


順調な契約進捗

引渡状況 (分譲マンション)



《第45期引渡予定戸数》



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2016年4月1日 至2016年9月30日	前第2四半期 自2015年4月1日 至2015年9月30日	増減率
売上高合計	37,120	26,536	39.9
不動産販売事業	22,296	20,541	8.5
不動産賃貸事業	2,470	2,107	17.3
不動産管理事業	1,814	1,660	9.3
発電事業	9,194	429	2,043.0
その他事業	1,344	1,797	△25.2
売上原価合計	28,431	19,980	42.3
売上総利益	8,689	6,555	32.5
販売費及び一般管理費	5,694	4,743	20.1
営業利益	2,994	1,812	65.2
経常利益	2,457	1,461	68.1
四半期純利益	1,549	875	77.0

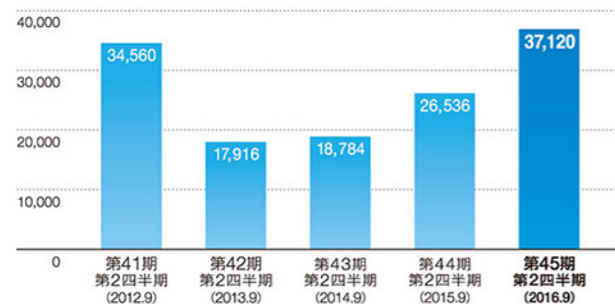
連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:百万円)

科目/期別	当第2四半期 自2016年4月1日 至2016年9月30日	前第2四半期 自2015年4月1日 至2015年9月30日
税金等調整前四半期純利益	2,457	1,359
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,199	△8,265
売上債権の増減額(△:増加)	82	231
たな卸資産の増減額(△:増加)	1,046	△4,963
仕入債務の増減額(△:減少)	△10,024	△3,774
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,631	△9,492
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,156	12,755
現金及び現金同等物の増減額(△:減少)	△8,674	△5,001
現金及び現金同等物の期首残高	28,390	26,114
現金及び現金同等物の期末残高	19,715	21,112

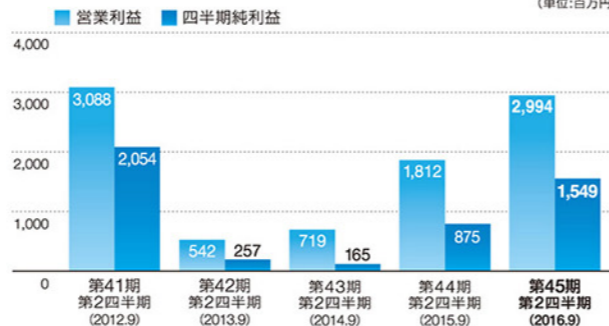
連結売上高推移

(単位:百万円)



連結営業利益・連結四半期純利益推移

(単位:百万円)



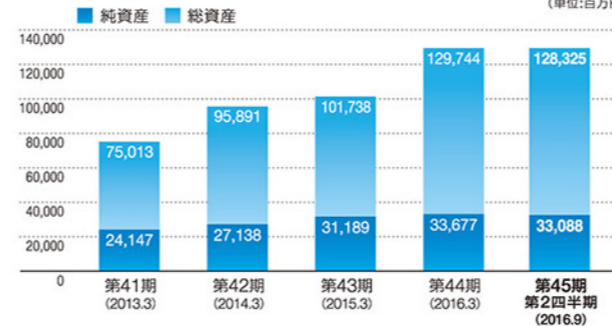
連結貸借対照表(要旨)

(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	73,085	75,753	△3.5
現金及び預金	19,878	28,515	△30.3
たな卸資産	47,262	40,208	17.5
販売用不動産	6,181	4,073	51.7
仕掛販売用不動産	41,081	36,134	13.7
固定資産	55,173	53,945	2.3
資産合計	128,325	129,744	△1.1
《負債の部》			
流動負債	41,676	42,859	△2.8
支払手形・買掛金	2,012	12,037	△83.3
借入金(短期・一年内)	30,203	19,823	52.4
固定負債	53,560	53,207	0.7
長期借入金	50,434	50,147	0.6
負債合計	95,237	96,066	△0.9
《純資産の部》			
純資産	33,088	33,677	△1.8
資本金	4,819	4,819	—
その他自己資本	28,268	28,857	△2.0
負債純資産合計	128,325	129,744	△1.1

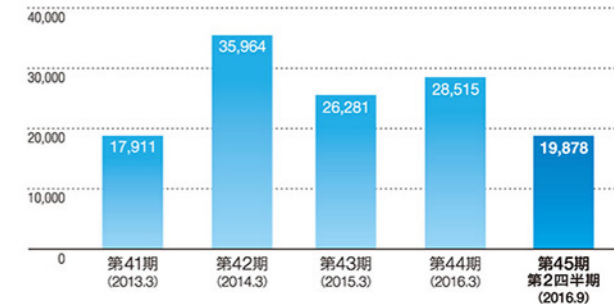
連結総資産・連結純資産推移

(単位:百万円)



連結現預金推移

(単位:百万円)



新規進出エリア

1 盛岡中央通プロジェクト

所在地: 岩手県盛岡市中央通
戸数: 96戸(予定)

4 金沢大手町プロジェクト

所在地: 石川県金沢市大手町
戸数: 18戸(予定)

7 松山北藤原町プロジェクト

所在地: 愛媛県松山市北藤原
戸数: 40戸(予定)

2 米沢門東町プロジェクト

所在地: 山形県米沢市門東町
戸数: 54戸(予定)

5 福山光南町プロジェクト

所在地: 広島県福山市光南町
戸数: 28戸(予定)

3 仙台大和町プロジェクト

所在地: 宮城県仙台市若林区大和町
戸数: 27戸(予定)

6 広島天満町プロジェクト

所在地: 広島県広島市西区天満町
戸数: 70戸(予定)



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

新規販売物件 [東日本エリア]



LEBEN長岡寺島町
Vertalier

所在地: 新潟県長岡市寺島町308番11
交通: 上越新幹線「長岡」駅 / 徒歩13分
総戸数: 131戸



LEBEN仙台
THE GRANDE

所在地: 宮城県仙台市宮城野区小田原1丁目414
交通: JR東北本線「仙台」駅 徒歩17分
総戸数: 234戸



LEBEN秋田
THE MID TOWER

所在地: 秋田県秋田市中通3丁目114
交通: 東北新幹線「秋田」駅 徒歩13分
総戸数: 55戸



LEBEN北六番丁
AUTHORS

所在地: 宮城県仙台市青葉区梅田町251-1
交通: JR仙山線「東照宮」駅 徒歩9分
総戸数: 32戸

江戸川区初の組合施行市街地再開発事業への参画

2009年1月江戸川区により「100年栄えるまちづくり～笑顔輝く百年 商栄都市を目指して～」というコンセプトをもとに「JR小岩駅周辺地区まちづくり基本構想」が策定されました。そして、本年12月に南小岩六丁目地区市街地再開発組合設立予定となっております。
大規模再開発は、通常のマンション事業に比べ長期間となり、事業サイクルの多様化につながると考えております。



施行地区



計画概要

- 施行地区
東京都江戸川区南小岩六丁目 他
- 事業名称
南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業
- 交通
JR総武線「小岩」駅徒歩1分
- 特定業務代行者
(株)タカラレーベン・野村不動産(株)・清水建設(株)

不動産販売事業サイクルの多様化

メガソーラー発電施設の状況



2016年 3月末	約 51 MW 稼働済
2016年 6月2日	17.88 MW インフラファンドへ売却
2016年 9月末	約 61 MW 稼働済 [※]
2017年 3月末	約 80 MW 稼働予定 [※]
2020年 3月末	目標 200 MW 稼働 [※]

※売却分含む

目標達成に向けて順調な進捗

タカラレーベン・インフラ投資法人の第1号上場

2016年6月2日、タカラアセットマネジメント株式会社が資産運用を受託する「タカラレーベン・インフラ投資法人」が、(株)東京証券取引所のインフラファンド市場に第1号案件として上場いたしました。



- 上場による当社グループへの効果
- 利益構造の大幅な変化
- 認知度の向上による持ち込み案件の増加
- 「常に新しい事にチャレンジする会社」というイメージの定着

自然エネルギーの活用を通じた価値の創造

セグメント目標

フロービジネスの多様化		
新築分譲マンション事業	年間売上戸数 (前中期経営計画最終目標)	2,020 戸
建替・再開発事業		
新築戸建事業		
年間売上戸数 (2019年3月期) 2,700 戸 <small>[内訳] □マンション/2,200戸 □戸建/500戸</small>		
ストック・フィービジネスの拡大		
メガソーラー発電事業	発電規模 16 MW	発電規模 (2020年3月期) 200 MW 管理戸数 50,000 戸 管理戸数 6,200 戸 年間売上高 60 億円 年間売上高 10 億円 <small>(2019年3月期)</small>
分譲管理事業	管理戸数 38,700 戸	
賃貸管理事業	管理戸数 4,500 戸	
不動産賃貸事業	年間売上高 29 億円	
不動産流通事業	年間売上高 4 億円	
	(2015年3月期実績)	

数値目標

ROE	ストック・フィービジネス利益比率	最終利益
20%以上	35%以上	100億円

業績予想(連結)

(単位:金額=百万円、比率=%)

	第45期(2017年3月期) 通期予想		第44期(2016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	105,000	100.0	76,268	100.0	37.7
営業利益	15,000	14.3	7,563	9.9	98.3
経常利益	13,900	13.2	6,708	8.8	107.2
当期純利益	9,000	8.6	4,308	5.6	108.9

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44期	4.0 円	9.0 円	13.0 円
第45期 (予想)	5.0 円	10.0 円	15.0 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 (2016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 249名(単体)

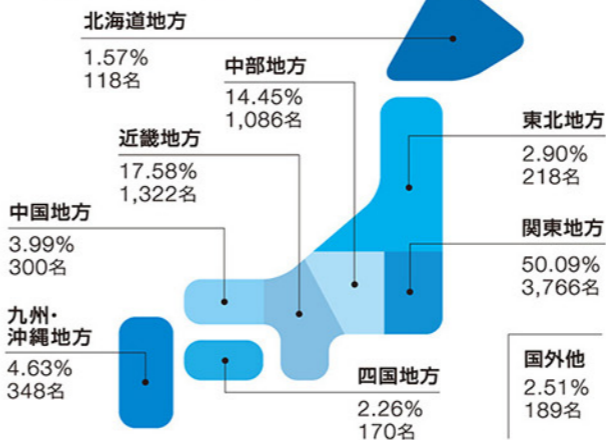
グループ会社一覧 (2016年9月30日現在)

- 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 タカラレーベンリアルネット
- タカラアセットマネジメント 株式会社
- 株式会社 タカラプロパティ
- タカラ投資顧問 株式会社
- 株式会社 タフコ
- 株式会社 日興タカラコーポレーション
- 株式会社 日興プロパティ
- 株式会社 住宅情報館
- 丸の内債権回収 株式会社
- 株式会社 サンウッド

株式の状況 (2016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 126,000,000 株
- 自己株式数 17,553,207 株
- 単元株式数 100 株
- 株主総数 7,518 名

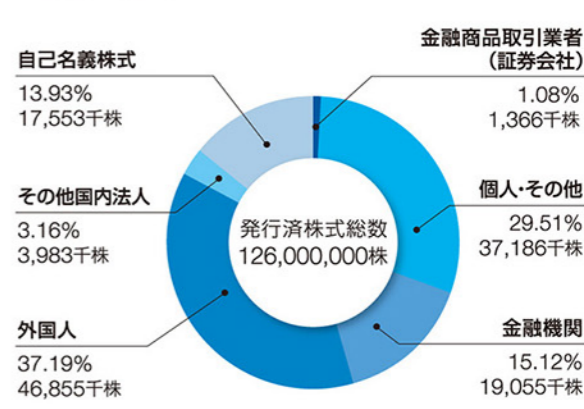
地域別所有者分布状況



役員状況 (2016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
- 取締役 長谷川 隆彦
- 取締役 北川 智哉
- 取締役 原 忠行
- 取締役 高荒 美香
- 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) 木村 俊治

株式分布状況





2016年度 トリプル受賞
「もっとあったらいいな」プロジェクト
「自助共助」プロジェクト
「個人防災キット」プロジェクト

グッドデザイン賞 受賞

2013年度の太陽光発電搭載マンション「ソラパワ」プロジェクトと水で暮らしを変える「ルイック」プロジェクトのダブル受賞に引き続き、2016年度グッドデザイン賞をトリプル受賞しました。

■「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

太陽光発電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

キッズデザイン賞 受賞



KIDS DESIGN
AWARD 2016

キッズデザイン賞 受賞

地域の子育ての力になれる新築分譲マンション「レーベン守谷 THE BRIDGE」が、2016年度キッズデザイン賞を受賞しました。

マンション内に
保育園を誘致

保育士による子育て
相談を受付(予約制)

入居者同士の
コミュニティ形成支援

お子様連れでも利用しやすい
共用施設の設置

保育園や行政と連携した
子育てイベントを開催

地域コミュニティとの
交流支援



株式事務のお取り扱いについて (2016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

〒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「溜し水」を使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。