

第**39**期
第2四半期 報告書

2010年4月1日 >> 2010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

「回復の1年から再成長戦略へ向けて」

代表取締役社長
村山 義男



タカラレーベンは、1972年の設立以来、『誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい』の提供をテーマに、首都圏を中心とした多くのお客様に心からご満足いただける住まいをお届けし、成長してまいりました。

私たちは、価格が高く豪華なプランのマンションをつくることが重要なファクターであるとは考えていません。大切なのは、住宅をはじめご購入するお客様にも余計な負担のかからない、堅実なマンションを提供していく。これがタカラレーベンの核となる事業領域です。また、建物などのハード面だけではなく、暮らしやすい住生活を創造し、お客様にご提案していくことで、広く社会に対して私たちの存在価値を確立していきたいと考えています。経営環境は、再成長へ向けてスタートできる環境へ変化してまいりました。

そうした中で、ライツ・イシューによる増資を株主の皆様のご多大なるご理解とご賛同により成功することができ、資本

の増強という1つの課題を乗り越えることができました。

よって、この度2011年3月期からの3ヶ年の新中期経営計画「TAKARA LEBEN BUILDING ACTION 2011」を策定いたしました。タカラレーベンには、38年という長い歴史のなかで、バブル崩壊などの幾多の厳しい局面を乗り越えてきた経験と実績があります。この経験と実績を礎に、この度、さらなる企業価値の向上を目指し、株主の皆様、お客様、社員をはじめとしたステークホルダーとのコミュニケーションを大切に、新中期経営計画の目標を達成するための施策を実行することが私たちタカラレーベングループの社会的責任であると認識しています。

新中期経営計画における施策においては、すでに積極的な新規用地の仕入、仕掛プロジェクトを再開するなど、着実に進捗ができております。私たちタカラレーベングループの一貫したポジショニングである、『誰もが無理なく安心して

購入できる理想の住まい』を基に4つの戦略「仕入戦略」「商品戦略」「販売戦略」「財務戦略」によるバリューチェーン（価値連鎖）で企業価値を最大限に高めたいと考えております。

また、利益還元については、会社の最重要課題の一つとして位置付けており、事業展開と経営基盤の強化に必要な内部留保を確保しつつ、業績に応じた適正な配当を安定的、継続的に行うことを基本方針としており、特定の配当性向のみの指標に偏ることなく株主資本配当率や配当利回り等の総合的な評価の中で考えながら、短期でなく長期に安定的に保有していただけるよう、また株価の変動に関わらず長く保有されている株主のためにも魅力ある会社創りを目指して参りたいと思っております。

今後とも、タカラレーベングループに対するご理解とご支援を賜りますよう、よろしくごお願い申し上げます。

日本初の「ライツ・イシュー」による資本増資を実施

名称 新株予約権無償割当て「ライツ・イシュー」
(ノンコミットメント型)

ライツ・イシューとは、既存株主へ優先的に新株を割り当てる株主割当増資。公募増資と異なり、既存株主の利益の希薄化を回避できる手法として欧州などで実施されており、昨年より東京証券取引所が日本での普及を目指していた。

目的 機動的な手元資金により
用地仕入れの迅速化を図るため!

結果 調達額 約 **47** 億円 / 行使率 **95.7** %

発行済株式数 17,540,333 株 → **33,386,070** 株

資本金の額 2,442 百万円 → **4,819** 百万円

ご挨拶

謹啓

時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素より、格別のご厚情を賜り、厚く御礼申し上げます。

サブプライムローン問題やリーマンショックの影響から、関係各所の皆様方のご支援・ご協力のもと、ようやく脱しつある今日、先般実施致しましたライツ・イシューによる資金調達も多くの株主様にご賛同頂いた結果、成功裏に終わることができました。その資金は、プレスリリースにてご報告させていただいております通り、将来を見据えた新中期経営計画の遂行へ向け、十分に活用させていただきます。

今後も株主の皆様へのご期待に添えますよう、日々精進して参りたいと考えておりますので引き続きのご指導賜りますよう、よろしく御願ひ申し上げます。

敬白

代表取締役社長 村山義男

首都圏初の「戸別売電可能な太陽光発電」を採用したマンション!

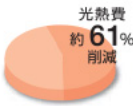
【レーベンハイム光が丘公園】総戸数110戸



各住戸が太陽光発電所に、固定価格買取制度に応じて電力会社による余剰電力の買取を受けることができます。

光熱費は通常の約61%削減

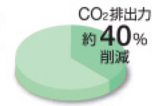
ガス電気併用に対して
オール電化+
太陽光発電



※メーカー基準による

CO₂排出量は通常の約40%削減

ガス電気併用に対して
オール電化+
太陽光発電



※メーカー基準による

戸建自社施工による事業体制の本格稼働

マンションだけじゃないみたい。
たからの家始めました。



短期回収事業の
強化の一環として、
効率的な供給体制のため
人員を増員!



レーベンプラッツ みどりが丘さくら&リゾート

基本コンセプト

前中期経営計画の骨子

「TAKARA LEBEN-BUILDING 2010」

(2008年度 - 2010年度)

確固たる長期安定成長路線の継続を基調とし、**企業価値の向上**を目指す
真のパブリックカンパニーとしてタカラレーベングループの**永続的發展**を目指す

戦略

マンション事業安定供給体制の構築

ブランドの浸透とその効果の享受

戦略的企業活動による財務体質の改善

組織のフラット化・透明性の推進

グループ全体でのシナジー効果

成果

絶対的収益基盤の獲得とブランドの浸透

「顧客ロイヤリティ=顧客満足」の獲得
+
「企業ロイヤリティ=社員満足」の獲得

企業価値の向上

永続的發展の実現

継続

TAKARA LEBEN-BUILDING 2010

2008年度

2009年度

2010年度

新中期経営計画の基本コンセプト

前中計の“骨子”は
長期的な“指針”へ

昨今の環境変化を踏まえた、
“中期目標”として…

中期的な課題の洗い出し

再成長戦略の追加施策

新しい3ヶ年計画の策定

新中期経営計画のロードマップ

テーマ

「回復」と「再成長」をかけた
軌道修正の1年

「再成長」へ向けた戦略・戦術の再構築

年度

第38期(2010年3月期)

第39期(2011年3月期)

第40期(2012年3月期)

第41期(2013年3月期)

アジェンダ

収益力の回復

財務バランスの改善

アクション
プラン

リセール事業による収益補完

コスト低減(販管費の削減)

在庫圧縮による財務改善

次期に向けた仕入の積極化

経営成績

当期純利益 △124億 ⇒ 22億

粗利益率 1.4% ⇒ 19.8%

販管費率 16.5% ⇒ 13.7%

自己資本比率 9.0% ⇒ 15.9%

アクション
プラン

仕入
戦略

「3つの基準」による仕入れの厳選

商品
戦略

短期回収事業の推進による収益基盤の向上

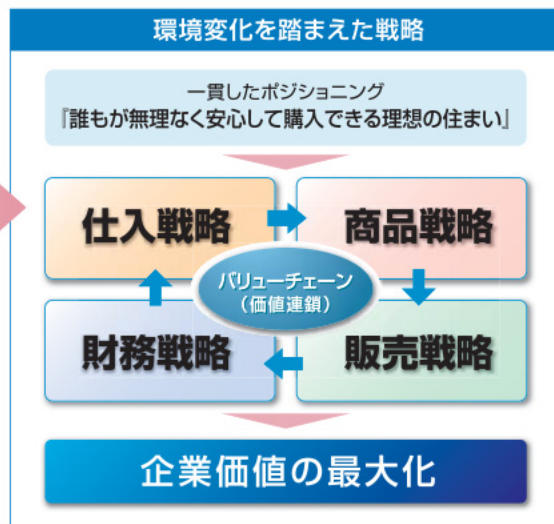
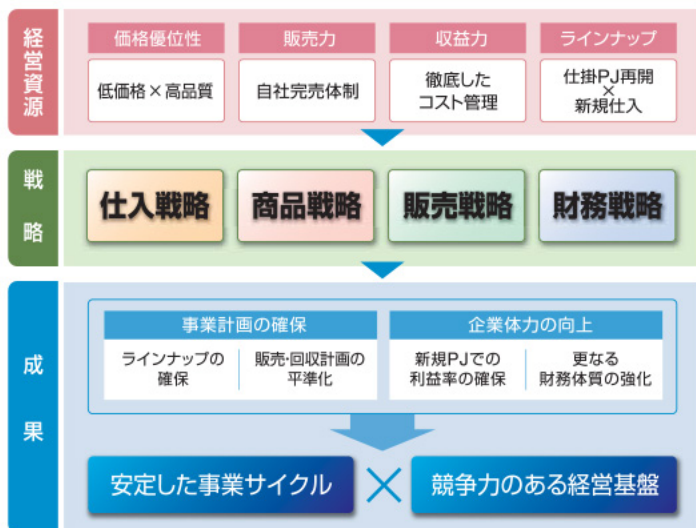
販売
戦略

安定した事業計画と強固な収益体質の確保

財務
戦略

徹底した財務戦略による安定した事業基盤の確立

戦略フレーム



数値目標

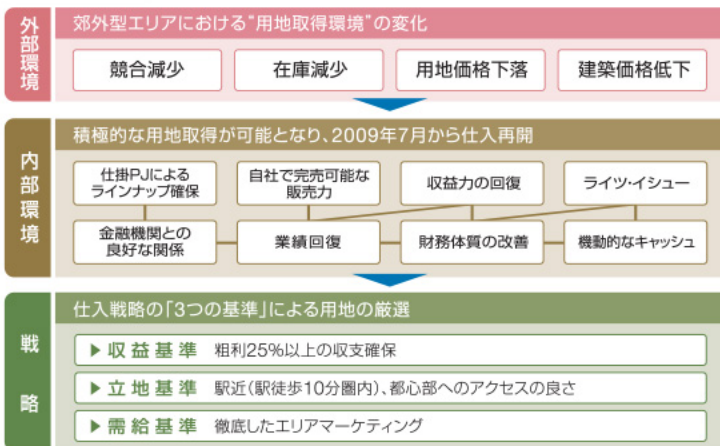
(単位:金額=百万円、比率=%)

	第39期 予想	第40期 予想	第41期 予想
売上高	47,760	56,220	60,190
営業利益	5,550	6,210	7,955
経常利益	4,345	5,090	6,830
当期純利益	4,000	4,315	4,260
自己資本比率	29.2	31.1	32.8

個別戦略 1

仕入戦略

競争力を生み出す仕入戦略



個別戦略 2

商品戦略

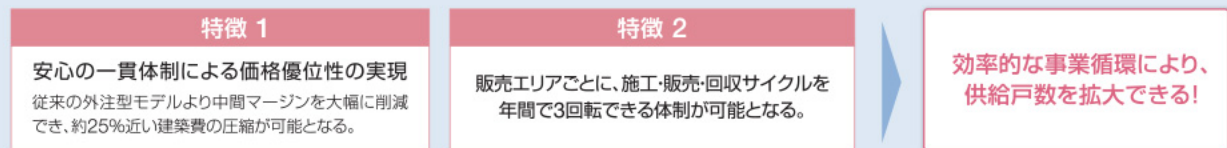
短期回収事業の推進による収益補完

タカラレーベンの短期回収事業



推進

自社施工体制による戸建事業



個別戦略 3

販売戦略

効率化・コスト低減を意識した販売機能

インターネット営業

モデルルームへの誘致、資料請求及び物件紹介などの認知活動

企業イントラネット

提携企業の社内情報誌などに物件情報を掲載するなどの認知活動

レーベン倶楽部

住宅購入希望者を対象にした会員制の制度であり、会員の希望する情報をメール、専用HPで配信することで顧客獲得

モデルルーム営業

モデルルームでのモデルハウスのご案内や資金計算などの親身な接客により顧客獲得

様々な活動を軸に当社物件の認知及び販売活動を行うことで、高品質で低価格の住宅を多くのお客様に販売することが可能。

「モデルルーム営業」39年間の経験に基づいた、自社で完売する強力な営業力

インターネット営業・企業イントラネット営業・レーベン倶楽部

インターネット営業

08年3月期 09年3月期 10年3月期

資料請求者数	8,813人	↑ 11,132人	↑ 13,236人
MR来場者数	2,737人	↑ 3,658人	↑ 4,616人
ネット経由契約者数	492人	↑ 509人	↑ 689人

レーベン倶楽部

08年3月期 09年3月期 10年3月期

レーベン倶楽部会員数	13,603人	↑ 33,034人	↑ 46,145人
------------	---------	-----------	-----------

企業イントラネット

08年3月期 09年3月期 10年3月期

法人提携企業数	132社	↑ 146社	↑ 149社
提携先従業員数	392万人	↑ 423万人	↑ 427万人

個別戦略 4

財務戦略

安定した財務バランスとキャッシュ・ポジションの確立

戦略的な仕入・販売・回収計画

少資金型事業モデルの推進

限界キャッシュ・フロー戦略による収益とキャッシュの安定

間接金融に依存しない財務戦略（ライツ・イシューの実施など）

多数の金融機関との協力関係の構築

自己資本比率
30%台へ

+

安定したキャッシュ・
ポジション

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2010年4月1日 至2010年9月30日	前第2四半期 自2009年4月1日 至2009年9月30日	増減率	
売上高合計	16,616	27,500	△39.6	1
不動産販売事業	14,309	25,333	△43.5	
不動産賃貸事業	717	649	10.5	
不動産管理事業	1,048	952	10.1	
その他事業	540	564	△4.2	
売上原価合計	11,292	21,917	△48.5	
売上総利益	5,323	5,582	△4.6	
販売管理費	3,110	3,673	△15.3	
営業利益	2,213	1,909	15.9	2
経常利益	1,530	1,532	△0.1	
当期純利益	1,501	1,656	△9.4	

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	前第2四半期	増減額	
税金等調整前当期純利益	1,544	1,748	△204	
営業活動によるキャッシュ・フロー	81	9,680	△9,598	3
売上債権の増減額(△:増加)	35	25	9	
たな卸資産の増減額(△:増加)	△1,731	8,518	△10,249	
仕入債務の増減額(△:減少)	△614	△1,411	796	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△894	632	△1,526	4
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,093	△9,781	11,874	5
現金及び現金同等物の増減額	1,280	531	749	
現金及び現金同等物の期首残高	3,717	3,733	△16	
現金及び現金同等物の期末残高	4,998	4,264	733	

1 売上高合計

マンション364戸、不動産管理23,897戸などの収入により売上高16,616百万円

2 営業利益

マンションの好調な販売により前年同期比15.9%増の2,213百万円

3 営業活動によるキャッシュ・フロー

税金等調整前四半期純利益及び契約進捗による前受金の増加により81百万円増加

4 投資活動によるキャッシュ・フロー

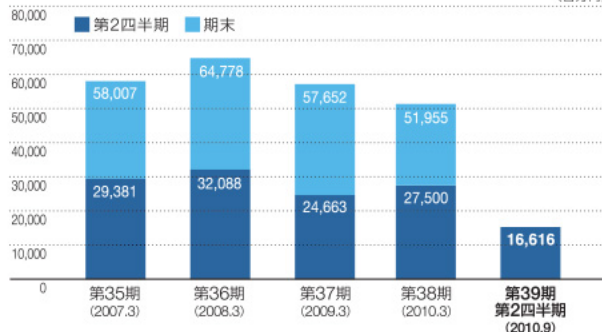
固定資産の取得により894百万円減少

5 財務活動によるキャッシュ・フロー

新株予約権の権利行使による現預金の増加により2,093百万円増加

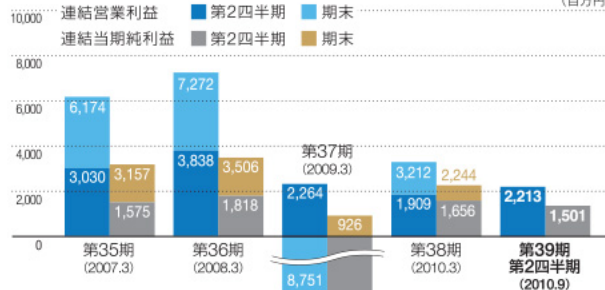
連結売上高

(百万円)



連結営業利益・連結当期純利益

(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	前第2四半期	増減率
(資産の部)			
流動資産	36,478	39,023	△ 6.5 1
現金及び預金	5,023	4,298	16.9
たな卸資産	28,220	32,306	△12.6
販売用不動産	4,121	12,617	△67.3
仕掛用不動産	24,099	19,688	22.4
固定資産	21,747	22,421	△ 3.0
資産合計	58,226	61,444	△ 5.2
(負債の部)			
流動負債	26,112	39,890	△ 34.5 2
支払手形・買掛金	2,267	7,991	△ 71.6
借入金(短期・一年内)	21,115	29,429	△ 28.3
固定負債	17,243	13,492	27.8
長期借入金	16,284	12,588	29.4
負債合計	43,355	53,383	△18.8
(純資産の部)			
純資産	14,870	8,061	84.5 3
資本金	4,819	2,442	97.3
その他自己資本	10,050	5,618	78.9
負債純資産合計	58,226	61,444	△ 5.2

1 流動資産

新株予約権の権利行使による現預金の増加や、新規仕入によるたな卸資産の増加等により36,478百万円

2 流動負債

契約進捗による前受金の増加がありましたが、借入金の返済等により26,112百万円

3 純資産

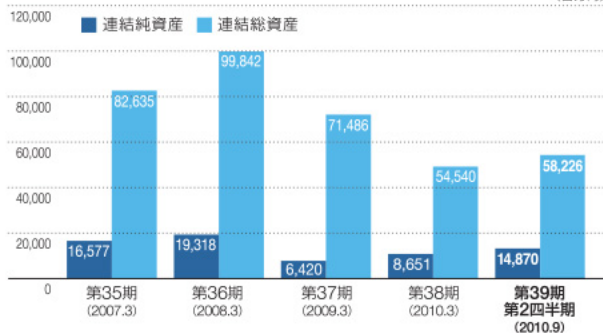
新株予約権の権利行使による資本金及び資本剰余金の増加や四半期純利益の計上により14,870百万円

自己資本比率

13.1%から25.5%へ
12.4ポイント改善

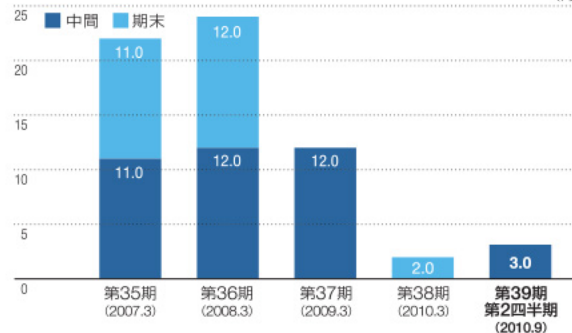
連結純資産・連結総資産

(百万円)



配当金

(円)



(単位:金額=百万円,比率=%)

	2011年3月期 通期予想		2010年3月期		対前年比
	金額	構成比	金額	構成比	増減率
売上高	47,760	100.0	51,955	100.0	△3.6
営業利益	5,550	11.6	3,212	6.2	34.8
経常利益	4,345	9.1	2,378	4.6	25.5
当期純利益	4,000	8.4	2,244	4.3	12.7

ブランド紹介

レーベンハイム LEBEN HEIM
 家族のライフスタイルを徹底して考えたメインブランド

for Family
 家族みんなが、永い間安心して暮らせる高品質+低価格マンション

レーベンハイム 多摩聖ヶ丘

レーベンスクエア LEBEN SQUARE
 住まう街から暮らしをエンジョイする街へ

レーベンスクエア 東葛宮平ライトアリーナ

レーベンリヴァーレ LEBEN REVALE
 想像力を刺激するデザイナーズマンション

レーベンリヴァーレリバーサイト

レーベンシティオ LEBEN CITIO
 単身者やDINKSのための都市型ライフスタイル

レーベンシティオ 川口/シラマスターズ

レーベンリゾシア LEBEN RESORSIA
 遊びと暮らしを融合させる新発想のリゾートマンション

レーベンリゾシア ウェスティブル

レーベンプラッツ LEBEN PLATZ
 真の落ち着きとうるおいを追求する戸建住宅

レーベンプラッツ みどりが丘さくら&リゾート

ル・アール Lé Art
 住まいの価値をプラスnewのリニューアルで創造

ル・アール蘇我 プレミアムヒルズ

会社の概況

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	335名(連結)	
関連会社	株式会社 レーベンコミュニティ	丸の内債権回収 株式会社
	株式会社 タフコ	株式会社 アズパートナーズ
	株式会社 タカラライブネット	

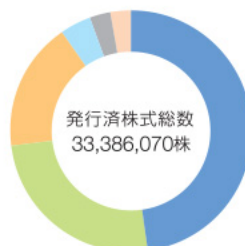
役員の状況

代表取締役社長	村山 義男
代表取締役副社長	島田 和一
常務取締役	舟本 哲夫
取締役	岡部 剛
取締役	長谷川 隆彦
常勤監査役	小林 邦雄
監査役	加藤 重光
監査役	笠井 秀樹
監査役	青木 茂男

株式の状況 (2010年3月31日現在)

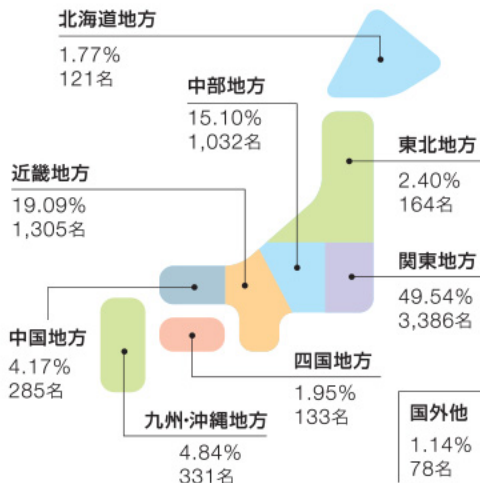
発行可能株式総数	62,000,000株
発行済株式総数	33,386,070株
自己株式数	982,771株
単元株式数	100株
株主総数	6,835名

所有者別株式分布状況

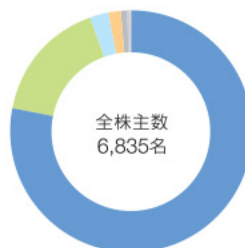


個人・その他	47.50%	15,859,485株
金融機関	17.67%	5,900,700株
その他国内法人	3.97%	1,325,401株
外国人	25.37%	8,470,732株
自己名義株式	2.94%	982,771株
金融商品取引業者(証券会社)	2.54%	846,981株

地域別所有者分布状況



所有数別株主分布状況



1単元未満	2.50%	171名
1単元以上9単元	78.33%	5,354名
10単元以上99単元	16.33%	1,116名
100単元以上499単元	1.70%	116名
500単元以上999単元	0.38%	26名
1000単元以上	0.75%	51名
自己名義株式	0.01%	1名

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・利用を通じて持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

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 タカラライブネット

- >> 分譲マンション、戸建住宅等の販売受託
- >> 不動産の売買・仲介
- >> 中古住宅の買取・再販

株式会社 タフコ

- >> 融資取次業務

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

株式事務のお取り扱いについて (2010年3月31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、お米券を贈呈いたします。

100株以上、1,000株未満	お米券2枚(2kg分)
1,000株以上	お米券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、中間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 中央三井信託銀行株式会社 〒105-8574 東京都港区芝三丁目33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
中央三井信託銀行株式会社
証券代行部 証券代行事務センター
フリーダイヤル: 0120-78-2031(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中央三井信託銀行株式会社にお申出ください。
- 未払い配当金の支払いについて
株主名簿管理人である中央三井信託銀行株式会社にお申出ください。
- 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、株主名簿にご登録いたします。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



この冊子は環境に配慮した植物性大豆インキを使用しています。