

第**39**期
期末 報告書

2010年4月1日 >> 2011年3月31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

「再成長の歩みを 確固たるものにする一年へ」

代表取締役社長
村山 義男



当連結会計年度における日本経済は、世界経済の回復や各種政策効果等を背景に一部景気回復の兆しはあるものの、雇用情勢は依然として厳しく、景気動向は不透明な状況が続いております。さらに、本年3月11日に東日本大震災が発生し、景気への影響が懸念されており、より不透明感が増しております。

こうした中、当業界においては各種政策の効果および在庫の一巡感等から、新築分譲マンションの供給戸数が前年対比増加に転じ、回復基調にあります。

このような状況下において、当社は自社企画新築分譲マンション「レーベンハイム」シリーズをメインブランドとし、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。」を企業ビジョンとし、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、最終の支援者であるお客様を重視した企業活動を推進してまいりました。

その結果、積極的な新規用地の仕入、ライツ・イシューによる資金調達、仕掛プロジェクトの再開等、一定の再成長への足掛かりを築くことができたと判断し、将来を見据え、平成25年3月期までを対象とした中期経営計画である「Takara Leben Building Action 2011」を策定するまでに至りました。

平成23年9月には、当社は設立40周年を迎えます。また、新中期経営計画の2年目として、再成長の歩みを確固たるものにするための節目の年であると考えております。

当社グループは付加価値を更に高めながら、健全で安定した企業成長を果たし、お客様、株主の皆様をはじめとした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。

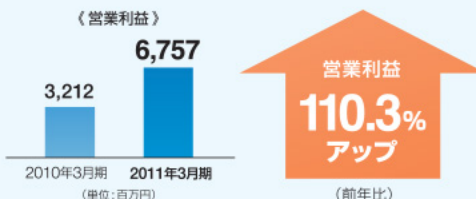
また、利益還元につきましては、会社の最重要課題の一つとして位置付けており、特定の配当性向のみの指標に偏ることなく、総合的な評価の上、適正な配当を安定的、継続的に行うことを基本方針としております。多くの株主の皆様へ、長期で保有していただけるよう、より魅力のある会社にしていきたいと考えております。

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、よろしくお願い申し上げます。

新中期経営計画の一年目として、年度目標を上回る大きな成果をあげ、新たなステージへの確実な一步を刻んだ一年となりました。

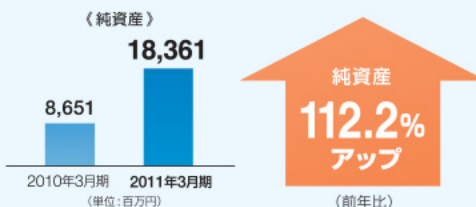
営業利益の大幅増加

好調な販売のもと、
3度にわたる業績予想の上方修正を行い
前年比3,544百万円の増加。



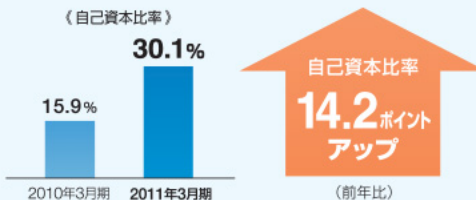
純資産の大幅増加

「ライセンス・イシュー」の成功および
「当期純利益の計上」により、
前年比9,710百万円の増加。



自己資本比率アップ

「純資産の増加」「有利子負債の減少」により、
自己資本比率は30.1%となり、
中期経営計画の目標を上回る。



中期経営計画の背景

再成長へ向けた1年として

積極的な新規用地の仕入

+

ライツ・イシューによる資金調達

+

仕掛プロジェクトの再開

将来を見据えた中期経営計画

平成25年3月期までを対象とした

「Takara Leben Building
Action 2011」の策定

取組み

一貫したコンセプト「誰もがが

4つの戦略

仕入戦略

商品戦略

販売戦略

財務戦略

無理なく安心して購入できる理想の住まい」を実現するための4つの戦略

戦略の概要

「3つの基準」による用地の厳選

- 【収益基準】粗利25%以上の収支確保
- 【立地基準】都心部を始め、駅・生活利便施設への好アクセス
- 【需給基準】徹底したエリアマーケティング

具体的な取組み

レーベンリヴァーレ シュアレジデンス駒込
《抜群の住環境》

レーベンハイム八王子イーストサイドヒルズ
《子育ても、将来も、安心して託せる街》

お客様のニーズに応える商品設計

～「光・水・空気」にこだわった商品をお客様へ～

戸別売電可能な太陽光発電マンション

レーベンハイム光が丘公園

全邸100㎡超のゆとりある住空間

レーベンリヴァーレ南大沢ヒルズ・テラス

全戸「たからの水」標準装備

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

企業イントラネット

レーベン倶楽部

モデルルーム営業

インターネット営業 (2011年3月期)

資料請求数 15,130件 ↑

モデルルーム
来場数 5,083人 ↑

ネット経由
契約数 1,029件 ↑

レーベン倶楽部 (2011年3月期)

企業イントラネット (2011年3月期)

レーベン
倶楽部会員数 61,395人 ↑

法人提携企業数 157社

提携先従業員数 455万人

- 間接金融に依存しない財務戦略
- 少資金型事業モデルの推進

「ライツ・イシュー」の成功による47億円の調達

建設会社とのJV(ジョイントベンチャー)事業

《(例)レーベンリヴァーレ中板橋ヴィーナスタワー》

連結損益計算書(要旨)

(単位:金額=百万円、比率=%)

科目/期別	第39期 自2010年4月1日 至2011年3月31日	第38期 自2009年4月1日 至2010年3月31日	増減率
売上高合計	46,884	51,955	△ 9.8
不動産販売事業	41,948	47,529	△11.7
不動産賃貸事業	1,426	1,288	10.7
不動産管理事業	2,138	1,971	8.5
その他事業	1,370	1,166	17.5
売上原価合計	33,058	41,650	△ 20.6
売上総利益	13,826	10,305	34.2
販売管理費	7,069	7,092	△ 0.3
営業利益	6,757	3,212	110.3
経常利益	5,525	2,378	132.3
当期純利益	5,083	2,244	126.5

1 売上高

新築分譲マンションは前年を上回るものの、リセール/リニューアルの減少により、前年比**9.8%**減。

2 営業利益

好調な契約進捗および販売管理費削減の徹底などにより、前年比**110.3%**増。

3 営業活動によるキャッシュ・フロー

税金等調整前当期純利益および前受金の増加などにより、**7,897**百万円のプラス。

4 投資活動によるキャッシュ・フロー

主に収益物件の取得により、**1,032**百万円のマイナス。

5 財務活動によるキャッシュ・フロー

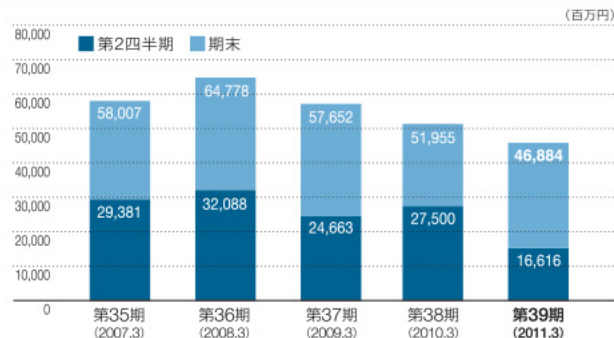
有利子負債が大幅減となるものの、ライツ・イシューによる資金調達などにより、**1,191**百万円のマイナス。

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

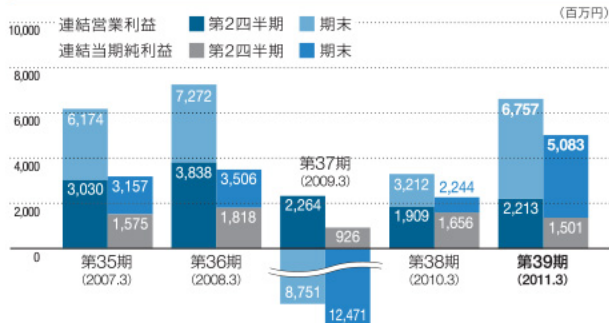
(単位:百万円)

科目/期別	第39期	第38期	増減額
税金等調整前当期純利益	5,295	1,820	3,475
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,897	12,218	△4,321
売上債権の増減額(△:増加)	△125	△241	115
たな卸資産の増減額(△:増加)	155	15,078	△14,922
仕入債務の増減額(△:減少)	903	△6,270	7,173
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,032	△451	△581
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,191	△11,783	10,592
現金及び現金同等物の増減額	5,673	△16	5,689
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	9,391	3,717	5,673

連結売上高



連結営業利益・連結当期純利益



連結貸借対照表(要旨)

(単位:金額=百万円,比率=%)

科目/期別	第39期	第38期	増減率
《資産の部》			
流動資産	41,928	32,884	27.5
現金及び預金	9,414	3,766	149.9
たな卸資産	28,834	25,884	11.4
販売用不動産	5,259	5,896	△10.8
仕掛用不動産	23,575	19,987	17.9
固定資産	19,126	21,656	△11.7
資産合計	61,054	54,540	11.9
《負債の部》			
流動負債	28,151	29,233	△3.7
支払手形・買掛金	3,785	2,881	31.3
借入金(短期・一年内)	20,680	24,292	△14.9
固定負債	14,541	16,656	△12.7
長期借入金	13,669	15,723	△13.1
負債合計	42,692	45,889	△7.0
《純資産の部》			
純資産	18,361	8,651	112.2
資本金	4,819	2,442	97.3
その他自己資本	13,541	6,208	118.1
負債純資産合計	61,054	54,540	11.9

1 流動資産

主に現金及び預金の増加により、前年比**27.5%**増。

2 負債合計

主に借入金の返済により、前年比**7.0%**減。

3 純資産

ライツ・イシューによる新株予約権の権利行使および当期純利益の計上により、前年比**112.2%**増。

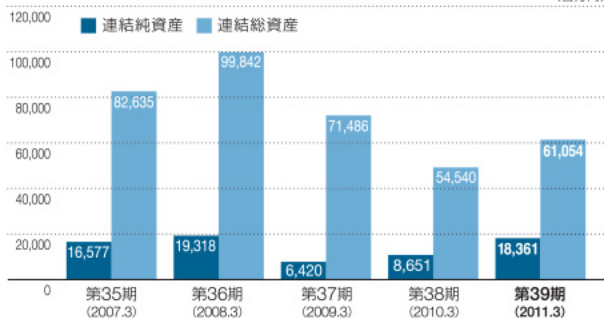
自己資本比率

15.9%から**30.1%**へ

中期経営計画の目標値
29.2%を上回る

連結純資産・連結総資産

(百万円)



配当金

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38期	—	2円	2円
第39期	3円	6円	9円
第40期 (予想)	4円	9円(※)	13円

※記念配2円含む

TOPICS 1

お客様のニーズに応える商品設計

「太陽の丘」プロジェクト

マンション・戸建ての全住戸に、
戸別売電可能な太陽光発電システムを採用

総戸数**190**戸のエコタウン
(予定)



レーベンリヴァーレ横濱鶴ヶ峰ヒルズ(第1期99戸) 1戸あたり6枚のソーラーパネル



レーベンリヴァーレ横濱鶴ヶ峰ヒルズ

物件概要(予定) ●名称/レーベンリヴァーレ横濱鶴ヶ峰ヒルズ ●所在地/神奈川県横浜市旭区白根8丁目720-42、-44(地面) ●交通/相模鉄道線「鶴ヶ峰」駅徒歩27分 ●地目/宅地 ●地域・地区/第1種中高層住居専用地域 ●建ぺい率/60% ●容積率/150% ●敷地面積/5,702.61㎡ ●建築面積/2,543.63㎡ ●建築延床面積/9,330.91㎡ ●構造/規模/鉄筋コンクリート造、地上5階地下1階 ●総戸数/105戸(販売住戸99戸+規約共用部分6戸) ●販売戸数/未定 ●予定販売価格/2,500万円台~3,800万円台 ●予定最多数階層/3,300万円台 ●間取り/3LDK~4LDK ●住戸専有面積/66.50㎡~84.23㎡ ●バルコニー面積/10.66㎡~23.97㎡ ●駐車場/102台(平置21台、機械式81台)(使用料/480円~6,000円(予定)) ●バイク置場/19台(バイク9台/ミニバイク10台)(使用料/未定) ●駐輪場/198台(使用料/未定) ●分譲後の権利形態/敷地/区分所有金庫の専有権者割合による所有権の共有、建物/専有部分は区分所有権、共用部分は専有権者割合による所有権の共有 ●管理形態/入居後、管理組合を結成していただき、管理会社(株式会社レーベンコミュニティ)との間で管理委託契約を締結していただきます(追加管理) ●管理会社/株式会社レーベンコミュニティ ●管理費及び修繕積立金等の費用/未定 ●手付金等の保全機関/住宅産業信用保証株式会社 ●竣工予定/平成24年2月下旬 ●入居予定/平成24年3月下旬 ●建築確認番号/第H22第2種敷地00263号(平成23年3月1日付) ●主主(事業主)/株式会社タカラレーベン ●設計・監理/株式会社ヨモプランニング ●施工/大和小田倉建設株式会社 ●販売予定時期/平成23年6月中旬 ●販売戸数、期分け、販売価格については本広告時にお知らせいたします。 ※現在記載しております、販売開始時期及び建物完成予定、入居予定は現時点での予定であり、東北地方太平洋沖地震の影響により、工期に大幅な遅れが生じる場合がございます。建物完成予定及び入居予定が変更になる場合は改めて訂正させていただきます。

ブランド紹介



レーベンハイム
LEBEN HEIM



レーベンハイム 多摩聖ヶ丘

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。



レーベンスクエア
LEBEN SQUARE



レーベンスクエア 東陽宮ライオンアーク

暮らしの楽しみを大切に、200戸以上の大規模マンション。



レーベンリヴァーレ
LEBEN REVALE



レーベンリヴァーレリバーサイド

居住性とデザイン性を高度に融合したデザイナーズマンション。



レーベンシティオ
LEBEN CITIO

単身者やDINKSに向け

TOPICS 2

富山市における再開発プロジェクト



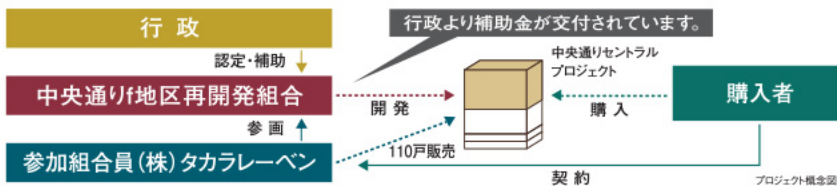
LUCIDA TOWER(中央通りセントラルプロジェクト)

再開発参加組合員となり国、富山県、富山市と一体で
取り組んだ「まちなか居住」推進事業

総戸数 110 戸 完売

マンション購入者を
大きくサポートする
行政からの補助制度

「中心市街地活性化法」の
国の認定第一号



TOPICS 3

戸建事業の拡充

自社設計・施工による
戸建住宅の販売

誰もが無理なく安心して
購入できる理想の住まいを
戸建でも実現。



レーベンプラッツみどり丘さくら&リゾート(小川町)

新たな
取り組み

注文住宅の販売開始

暮らしのシーンに「光」
「水」「空気」を感じる
空間をテーマに。

総合住宅展示場
「ハウジングワールド立川」に
モデルルームを7月に
オープン予定



立川住宅展示場



レーベンシティオ 川口レラマステージ

た都市型ライフスタイル。



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 ゲストビル



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 シーズナルガーデン



ル・アール
Lé Art

住まいの価値を新発想で創造するリニューアルマンション。



ル・アール 蘇我 プレミアムヒルズ

(単位:金額=百万円、比率=%)

	2012年3月期 通期予想		2011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	60,000	100.0	46,884	100.0	28.0
営業利益	6,670	11.1	6,757	14.4	△1.3
経常利益	5,580	9.3	5,525	11.8	1.0
当期純利益	4,100	6.8	5,083	10.8	△19.4

事業計画

《新築分譲マンション事業》

1,441戸の引渡予定(前年比352戸アップ)

《不動産賃貸事業》

最適ポートフォリオを目指し、安定的なストック事業を展開

《戸建事業》

233戸の引渡予定(前年比145戸アップ)

《不動産管理事業》

受託戸数28,995戸目標(前年比3,344戸アップ)

再成長の歩みを確固たるものにする一年へ

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	351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	

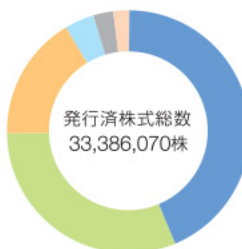
役員の状況

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 (2011年3月31日現在)

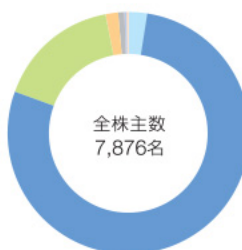
発行可能株式総数	62,000,000株
発行済株式総数	33,386,070株
自己株式数	982,771株
単元株式数	100株
株主総数	7,876名

所有者別株式分布状況



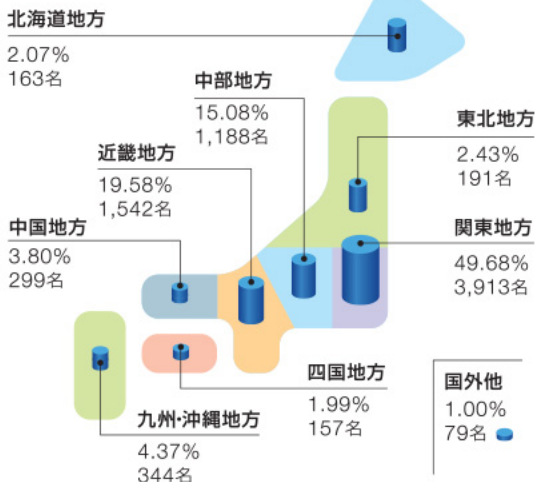
	株式数比率 (%)	株式数 (千株)
個人・その他	43.65	14,574
外国人	31.08	10,378
金融機関	16.75	5,591
その他国内法人	3.85	1,285
自己名義株式	2.94	982
金融商品取引業者(証券会社)	1.72	574

所有数別株主分布状況



	株式数比率 (%)	株主数 (名)
1単元未満	2.01	158
1単元以上9単元	82.17	6,472
10単元以上99単元	13.51	1,064
100単元以上499単元	1.38	109
500単元以上999単元	0.30	24
1000単元以上	0.61	48
自己名義株式	0.01	1

地域別所有者分布状況



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

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

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 タフコ

- >> 融資回収業務

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 (2011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に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、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 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。