

第**40**期
第2四半期 報告書

2011年4月1日 >> 2011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]



40年の信頼を
次の期待へ。



40年の信頼を次の期待へ。

タカラレーベンは、1972年の創立以来ずっと「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」を企業テーマにかかげ、首都圏を中心としたお客さまに19,117戸(2011年9月現在)の住まいをご提供し、成長してまいりました。40周年をむかえた今、これまでのご愛顧に感謝するとともに、これからの10年、20年に向けてみなさまにご期待いただけるよう、すでに様々な新しい取り組みがはじまっています。首都圏初の「戸別太陽光発電システム」を採用したマンションや、富山市で実施している「官民一体の街づくりプロジェクト」などは、そんな取り組みがかたちとなった証です。これから「誰か」の幸せではなく、「あなたの」幸せを考えた住まいづくりを目指して。タカラレーベンはこれからも一歩ずつ歩み続けていきます。



トップメッセージ

「創立40周年を機に、再成長の歩みを確固たるものへ」

代表取締役社長
村山 義男



2011年9月21日、当社は創立40周年を迎えました。これもひとえにステークホルダーの皆様方のご支援ご厚情の賜物と、全社員、役員を代表し、心から感謝申し上げます。

1972年の創立以来、私たちは「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」を、できる限り多くのお客さまにご提供できるよう、事業を営んでまいりました。

今後も「幸せを考える。幸せをつくる。」という企業ビジョンを常に心に留め、最終支援者であるお客さまと向き合い、企業活動に取り組んでまいります。

近年、特に震災以降には不動産市場を取り巻く環境は大きく変化し、「安全、安心」がクローズアップ

されるなど、求められる商品も多様化しております。これらの市場ニーズを着実に捉えながら、入居された皆様が心からご満足いただける住まいをお届けしていくことで、皆様からのご期待にお応えしたいと考えております。

今回の40周年記念ロゴは、「次の10年へ向けて」をテーマとし、作成いたしました。「育ち、育てる」未来を表現しており、第40期であるこの年を、再成長の歩みを確固たるものにするための節目の年と位置付けております。

リーマンショック後の回復期から、再成長のステージへ。ステークホルダーの皆様方、そして社会への貢献を通じ、より魅力ある企業を目指します。

最後に、当社は、株主の皆様への利益還元を会社の最重要課題の一つと位置付けております。今期は通常配当に加え、40周年記念配当を予定しております。今後も、利益及び内部留保を考慮しながら、適正な配当を安定的、継続的に行うことを基本方針とし、多くの株主の皆様へ、長期で保有していただけるよう、取り組んでまいります。

新しいステージへ向かうタカラレーベングループにどうかご期待下さい。そして、一層のご支援を賜りますよう、何卒お願い申し上げます。



連結損益計算書(要旨)

(単位:金額=百万円,比率=%)

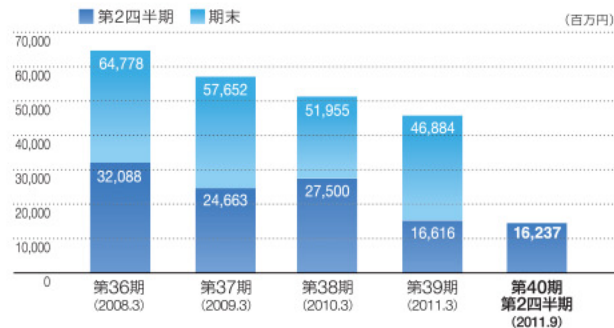
科目/期別	当第2四半期 自2011年4月1日 至2011年9月30日	前第2四半期 自2010年4月1日 至2010年9月30日	増減率
売上高合計	16,237	16,616	△2.3
不動産販売事業	13,785	14,309	△3.7
不動産賃貸事業	707	717	△1.4
不動産管理事業	1,111	1,048	6.0
その他事業	632	540	17.0
売上原価合計	11,269	11,292	△0.2
売上総利益	4,967	5,323	△6.7
販売費及び一般管理費	3,632	3,110	16.8
営業利益	1,335	2,213	△39.7
経常利益	910	1,530	△40.5
四半期純利益	712	1,501	△52.5

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

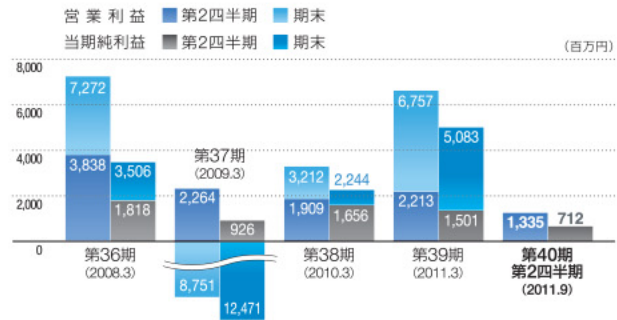
(単位:百万円)

科目/期別	当第2四半期	前第2四半期	前々第2四半期
税金等調整前四半期純利益	852	1,544	1,748
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,574	81	9,680
売上債権の増減額(△:増加)	23	35	25
たな卸資産の増減額(△:増加)	△4,342	△1,731	8,518
仕入債務の増減額(△:減少)	403	△614	△1,411
投資活動によるキャッシュ・フロー	△565	△894	632
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,148	2,093	△9,781
現金及び現金同等物の増減額(△:減少)	△991	1,280	531
現金及び現金同等物の期首残高	9,391	3,717	3,733
現金及び現金同等物の期末残高	8,399	4,998	4,264

連結売上高



連結営業利益・連結当期純利益

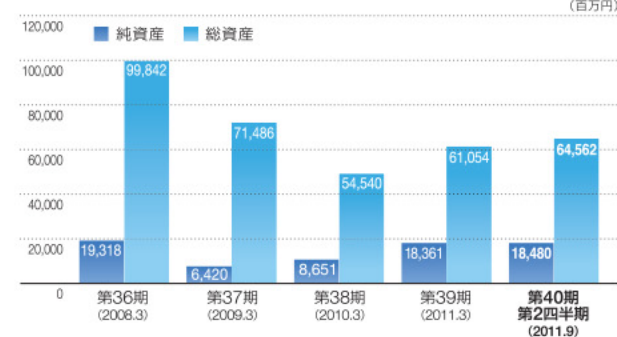


連結貸借対照表(要旨)

(単位:金額=百万円,比率=%)

科目/期別	当第2四半期末	前期末	増減率
《資産の部》			
流動資産	45,137	41,928	7.7
現金及び預金	8,415	9,414	△10.6
たな卸資産	33,079	28,834	14.7
販売用不動産	4,605	5,259	△12.4
仕掛用不動産	28,474	23,575	20.8
固定資産	19,424	19,126	1.6
資産合計	64,562	61,054	5.7
《負債の部》			
流動負債	31,533	28,151	12.0
支払手形・買掛金	4,188	3,785	10.7
借入金(短期・一年内)	22,166	20,680	7.2
固定負債	14,548	14,541	0.0
長期借入金	13,660	13,669	△0.1
負債合計	46,081	42,692	7.9
《純資産の部》			
純資産	18,480	18,361	0.6
資本金	4,819	4,819	—
その他自己資本	13,660	13,541	0.9
負債純資産合計	64,562	61,054	5.7

連結純資産・連結総資産



配当金

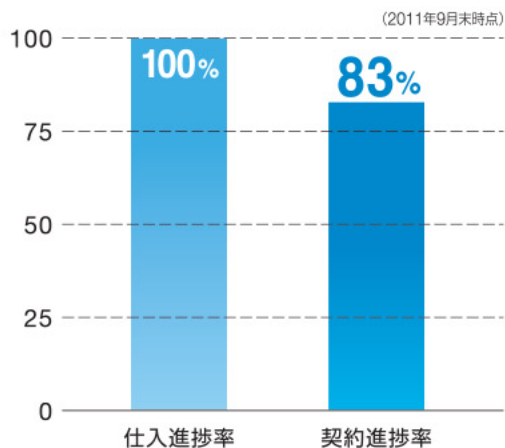
事業展開および経営基盤の強化に必要な内部留保を確保しつつ
適正な配当を安定的・継続的に実施

	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	4円	予想 9円(※)	予想 13円

※記念配2円付付

第40期 仕入・契約進捗率状況

通期売上計画に対して、第2四半期終了時点での達成状況と今後の予定



通期引渡予定 1,342 戸のうち、
1,114 戸 (83.0%) が 契約済み

前年同期 874 戸に対して **240 戸UP**

竣工・売上計上戸数(新築分譲マンション事業)

(単位: 戸)

	第1四半期	第2四半期	第3四半期 (予定)	第4四半期 (予定)	通 期 (予定)
竣工戸数	0	298	362	696	1,356
売上計上戸数	47	269	382	644	1,342

中期経営計画の策定

2010年8月策定

「Takara Leben Building Action 2011」

対象期間：2011年3月期～2013年3月期

取組み 一貫したコンセプト「誰もが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

4つの戦略	戦略の概要	具体的な取組み
仕入戦略	「3つの基準」による用地の厳選 【収益基準】粗利25%前後の収支確保 【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	レーベンリヴァーレ坂戸リッツ 《駅徒歩3分/全127邸南向きの好環境物件》 レーベンリヴァーレ竹園レジデンス 《有名小学校至近、公共施設隣接の人気エリア》
商品戦略	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
販売戦略	効率化・コスト低減を意識した販売チャネル 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 ↑
財務戦略	・地方金融機関の重視 ・間接金融に依存しない資金調達 ・少資金型事業モデル・短期回収事業の推進	戸建事業の推進 共同事業者とのJV(ジョイントベンチャー)事業 《(株)レーベンリヴァーレ 浅草エヴァープライド》

TOPICS 1 首都圏初「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」

《2011年7月竣工》総戸数110戸 販売開始より約2ヶ月で完売

1戸あたり6枚のソーラーパネル

- 「経済的」余った電力を売電できる
- 「環境に優しい」太陽光のエネルギーを有効に活用
- 「簡単・安心」複雑な操作は不要

太陽光発電+オール電化システム

【光熱費】約61%OFF

*ガス・電気併用住宅との光熱費比較

TOPICS 2 タカラレーベン地方都市活性化事業 — 第1弾 富山県 —

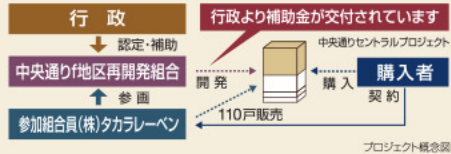


「LUCIDA TOWER」《2012年3月竣工予定》総戸数110戸完売
国×富山県×富山市×再開発組合×タカラレーベン 共同で住居空間を創造

国の認定第1号

「まちなか居住」推進事業
中心市街地活性化法

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



TOPICS 3 【日本初*】戸別蓄電付き売電可能太陽光マンション

*株式会社不動産経済研究所調べ
【実用新案登録済】登録番号：3171633号

蓄電システムの主な特徴

- 蓄電池の使用を「非常時」に限定することで、売電と蓄電の両立が可能
- 一時停電時、自動的に蓄電池からの電力供給に変化
- 停電時、太陽光発電から蓄電池に直接充電が可能

第1弾 レーベンリヴァーレ 横濱鶴ヶ峰ヒルズ

第1棟99戸+第2棟59戸
戸建て約40棟の複合プラン



第2弾 レーベンハイム 戸田ソラリエ

総戸数175戸(2012年10月竣工予定)



TOPICS 4 注文住宅「LIBO」始動



住宅展示場での営業開始 (2011年7月) 立川住宅展示場
「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」を注文住宅で実現

タカラレーベン注文住宅「LIBO」の特徴

- 「光・水・空気」にこだわったエコ仕様住宅
- 高品質な設備・建具が標準装備
- 徹底的なコスト管理で低価格を実現

標準仕様

- 売電可能な太陽光発電システム
- 蓄電池システム
- 全館空調システム
- たからの水・マイクロバブルシステム
- 制震ダンパー他

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。



レーベンスクエア
LEBEN SQUARE
暮らしの愉しみを大切にした、200戸以上の大規模マンション。



レーベリヴァーレ
LEBEN REVALE
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。



レーベシティオ
LEBEN CITIO
単身者やDINKSに向けた都市型ライフスタイル。



レーベリゾシア
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。



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。



LIBO ORDER HOUSE
LIBO ORDER HOUSE
誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まいを注文住宅で実現。

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 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

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

株式事務のお取り扱いについて (2011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中央三井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中央三井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



含有する石油系溶剤を
植物油溶剤に100%置
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「濡れ水」を使わない水
し印刷を採用し、VOC発生
を大幅に削減しています。