

第**40**期  
期末 報告書

2011年4月1日 >> 2012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]



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約20,000戸（2012年3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年に向けても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、そんな取り組みがカタチとなった証です。これからも「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

### 「新たなステージの幕開け」

代表取締役社長  
村山 義男



平素より皆様のご支援とご厚情を賜わり、誠にありがとうございます。お陰様で、当社は、2011年9月21日に創立40周年を迎えました。

当連結会計年度における日本経済は、2011年3月に発生した東日本大震災による影響から徐々に回復基調にあります。一方、不動産市況については、震災の影響を一部では受けたものの、当社の得意とする内陸郊外エリアにおいては安定的かつ根強い住宅需要が持続しております。

当社におきましては、日々変化していく時代背景を的確に捉え、「幸せを考える。幸せをつくる。」という企業ビジョン、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、お客様に心からご満足いただけるような商品企画、企業活動を推進してまいりました。そのような取り組みの結果、業績の回復とともに、再成長に耐えうる財務体質を構築することができたと考えております。

さらに、40周年を機に、ブランド力の向上を目的としたマンションブランドの刷新、お客様により親しみを感じていただけるような企業キャラクターの策定を行っております。今後も、企業価値を最大限に高めると共に、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。

最後に、当社では、株主の皆様への利益還元を最重要課題の一つとして

位置付け、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て、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を目指してまいります。

第41期目となる2013年3月期は、新たなステージの第一歩として、企業価値の更なる向上を図り、引き続き皆様のご期待に応えられるよう、身を引締めした事業活動を推進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。



連結損益計算書(要旨)

(単位:金額=百万円、比率=%)

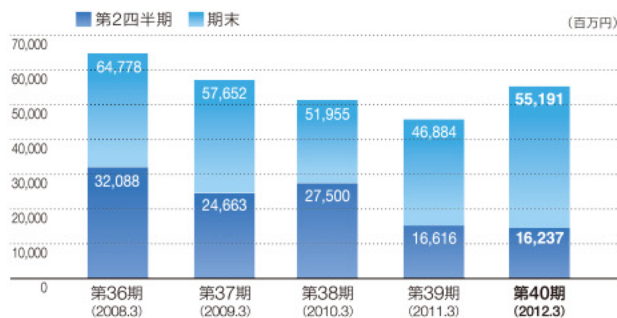
| 科目/期別      | 第40期<br>自2011年4月1日 至2012年3月31日 | 第39期<br>自2010年4月1日 至2011年3月31日 | 増減率   |
|------------|--------------------------------|--------------------------------|-------|
| 売上高合計      | 55,191                         | 46,884                         | 17.7  |
| 不動産販売事業    | 50,281                         | 41,948                         | 19.9  |
| 不動産賃貸事業    | 1,419                          | 1,426                          | △0.5  |
| 不動産管理事業    | 2,282                          | 2,138                          | 6.7   |
| その他事業      | 1,206                          | 1,370                          | △11.9 |
| 売上原価合計     | 41,700                         | 33,058                         | 26.1  |
| 売上総利益      | 13,490                         | 13,826                         | △2.4  |
| 販売費及び一般管理費 | 7,560                          | 7,069                          | 6.9   |
| 営業利益       | 5,930                          | 6,757                          | △12.2 |
| 経常利益       | 5,071                          | 5,525                          | △8.2  |
| 当期純利益      | 3,681                          | 5,083                          | △27.6 |

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

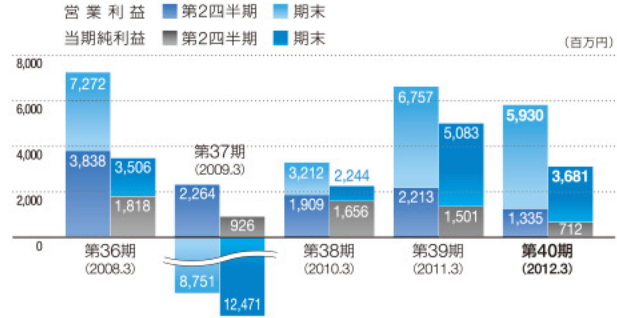
(単位:百万円)

| 科目/期別               | 第40期   | 第39期   |
|---------------------|--------|--------|
| 税金等調整前当期純利益         | 4,695  | 5,295  |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    | 11,464 | 7,897  |
| 売上債権の増減額(△:増加)      | 38     | △125   |
| たな卸資産の増減額(△:増加)     | △1,577 | 155    |
| 仕入債務の増減額(△:減少)      | 6,380  | 903    |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    | △792   | △1,032 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    | △2,685 | △1,191 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△:減少) | 7,986  | 5,673  |
| 現金及び現金同等物の期首残高      | 9,391  | 3,717  |
| 現金及び現金同等物の期末残高      | 17,377 | 9,391  |

連結売上高



連結営業利益・連結当期純利益

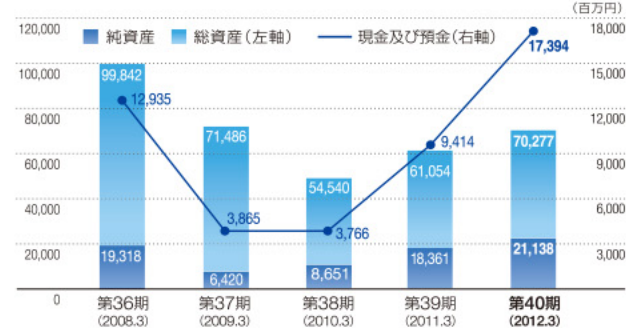


連結貸借対照表(要旨)

(単位:金額=百万円、比率=%)

| 科目/期別          | 第40期   | 第39期   | 増減率   |
|----------------|--------|--------|-------|
| <b>《資産の部》</b>  |        |        |       |
| 流動資産           | 50,919 | 41,928 | 21.4  |
| 現金及び預金         | 17,394 | 9,414  | 84.8  |
| たな卸資産          | 30,294 | 28,834 | 5.1   |
| 販売用不動産         | 7,430  | 5,259  | 41.3  |
| 仕掛用不動産         | 22,863 | 23,575 | △3.0  |
| 固定資産           | 19,357 | 19,126 | 1.2   |
| 資産合計           | 70,277 | 61,054 | 15.1  |
| <b>《負債の部》</b>  |        |        |       |
| 流動負債           | 37,372 | 28,151 | 32.8  |
| 支払手形・買掛金       | 10,165 | 3,785  | 168.6 |
| 借入金(短期・一年内)    | 21,381 | 20,680 | 3.4   |
| 固定負債           | 11,765 | 14,541 | △19.1 |
| 長期借入金          | 10,774 | 13,669 | △21.2 |
| 負債合計           | 49,138 | 42,692 | 15.1  |
| <b>《純資産の部》</b> |        |        |       |
| 純資産            | 21,138 | 18,361 | 15.1  |
| 資本金            | 4,819  | 4,819  | —     |
| その他自己資本        | 16,318 | 13,541 | 20.5  |
| 負債純資産合計        | 70,277 | 61,054 | 15.1  |

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40期     | 4円      | 9円   | 13円 |
| 第41期(予想) | 5円      | 10円  | 15円 |

純資産・現金及び預金が過去最高額へ



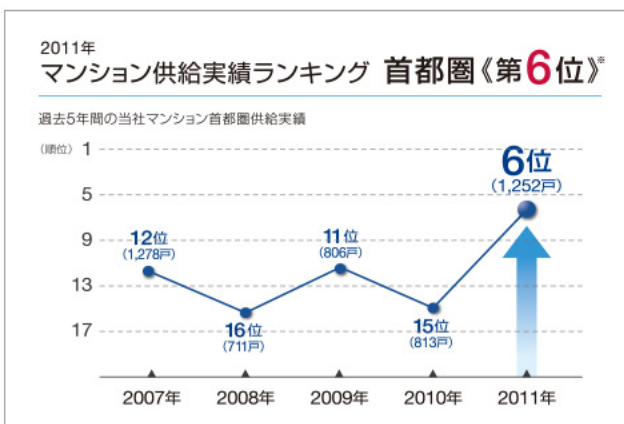
リーマンショック以前の最高益となった2008年3月期と比べ、総資産、借入金が大幅に圧縮されたと共に、純資産は過去最高の21,138百万円となる。

|             | 2008年3月期 | 2012年3月期 | 増減額      |
|-------------|----------|----------|----------|
| 総資産         | 99,842   | 70,277   | 29,565 減 |
| 借入金 (有利子負債) | 63,425   | 32,156   | 31,269 減 |
| 純資産         | 19,318   | 21,138   | 1,820 増  |

現金及び預金についても過去最高額へ

|       | 2008年3月期 | 2012年3月期 | 増減額     |
|-------|----------|----------|---------|
| 現金・預金 | 12,935   | 17,394   | 4,459 増 |

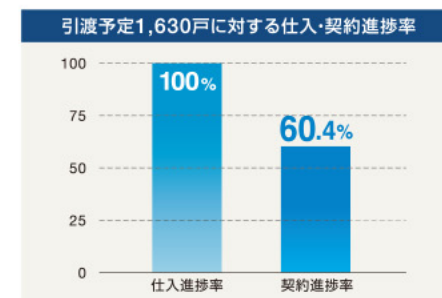
2011年 マンション供給ランキング



\*株式会社不動産経済研究所調べ

TOPICS 1 第41期 仕入・契約進捗率 (2012年3月末時点)

通期売上計画に対する、期初時点での達成状況



通期引渡予定 1,630戸のうち、  
**984戸(60.4%)**が  
**契約済み**

TOPICS 2 当社の今後の展望(新中期経営計画)

■ 2010年8月策定 「Takara Leben-Building Action 2011」

4つの戦略・概要

| 仕入戦略   | 商品戦略                                     | 販売戦略   | 財務戦略  |
|--|--|--|---|
| 「3つの基準」による用地の厳選<br>【収益基準】 粗利25%前後の取支確保<br>【立地基準】 都心部を始め、駅・生活利便施設への好アクセス<br>【需給基準】 徹底したエリアマーケティング | お客様のニーズに応える商品設計<br>「光・水・空気」にこだわった商品をお客様へ | 効率化・コスト低減を意識した販売チャンネル<br>・インターネット営業 ・企業イントラネット<br>・レーベン倶楽部 ・モデルルーム営業 | ・地方金融機関の重視<br>・間接金融に依存しない資金調達<br>・少資金型事業モデル・短期回収事業の推進 |

再成長へ向けた戦略・戦術の再構築に向け、各種施策を実施  
**【業績の回復】 現預金残高および純資産が過去最高水準に**

■ 2012年秋頃 新中期経営計画の策定を予定

2013年3月期中に、一年前倒しで新たな中期経営計画を策定予定

TOPICS 3 第41期上期竣工物件

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 2012年4月竣工

レーベンリヴァール 横濱鶴ヶ峰ヒルズ

マンション99戸(第1棟)、マンション59戸(第2棟)、戸建約40戸の複合プラン。

日本初戸別蓄電システムを搭載

- 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可能



屋上に1住居あたり6枚の太陽光パネルを設置



「全邸100㎡超のゆとりある住空間」 2012年6月竣工

レーベンリヴァール 南大沢ヒルズ・テラス

壮大なパノラマが望める高台立地、約15,000㎡超の敷地。総戸数120戸のプラン。

充実した共用施設

- 敷地内駐車場 100%
- キッチンスタジオ
- シアタールーム
- ゲストルーム etc.



TOPICS 4 マンションブランド刷新

お客様に私どものマンションであることをご理解いただきやすいように、また、お客様の「人生=Leben(独語)」を考えていく企業姿勢に基づいて、「Lebenシリーズ」として展開していきます。スタイリッシュでありながらもファミリーの住空間を意識したマンションブランドです。

既存マンションブランド

5つのブランドを統合

新マンションブランド

新ブランド物件



レーベン和光本町



レーベン千葉ニュータウン中央

■「レーベン和光本町」予自物件概要●予定販売価格/未定●交通/東武東上線、東京メトロ有楽町線、東京メトロ副都心線「和光市」駅 徒歩7分●住居専有面積/65.49㎡~75.08㎡●階数/2LDK+S 3LDK●所在地/埼玉県和光市本町443番1(地番)●敷地面積/917.03㎡●構造/規模/鉄筋コンクリート造地上12階建て/47戸(管理事務室1戸含む)●予定販売戸数/未定●管理費(月額)/未定●修繕積立金(月額)/未定●販売組合設立準備金(引込額一括)/未定●建築工事予定/平成25年1月末日●入居予定/平成25年2月末日●施工会社/埼玉建築株式会社●設計/監理/株式会社設計室 京●分譲後の権利形態/敷地:専有面積割合による所有権の共有、建物:専有部分は区分所有権、共用部分は共有面積割合による所有権の共有●管理形態/管理組合設立後、管理会社に委託●建築確認番号/第H23第及協会00142号(平成23年10月21日)●売主・販売/株式会社タカレーベン 〒163-0226 東京都新大塚西新大塚2-6-1 新大塚ビル26階 TEL.03-5324-8700(代表) 宅地建物取引業免許/国土交通大臣(3)第5924号(一社)不動産協会会員(一社)日本住宅建設産業協会会員(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟●管理会社/株式会社レーベンユニティ●販売開始予定時期/平成24年6月下旬●予自広告>当物件は販売を開始するまで、契約または予約の申し込みは出来ません。予めご了承ください。販売戸数が未定の場合は予定販売戸数を一括して販売するの範囲に分けて販売するの範囲で確定しております。開取/面積等は今後の予定販売戸数を対象として記載しております。その場合、販売戸数は本広告内にお知らせいたします。

■「レーベン千葉ニュータウン中央」予自物件概要●予定販売価格/2,400万円台~3,700万円台●予定販売戸数/2,800戸●交通/北総線、成田スカイアクセス線「千葉ニュータウン中央」駅 徒歩4分●住居専有面積/85.36㎡~105.60㎡●階数/4LDK●所在地/千葉県印西市中央1丁目9(地番)●敷地面積/1,507.78㎡●構造/規模/鉄筋コンクリート造地上15階建て●階数/57戸(自設定、管理事務室1戸含む)●予定販売戸数/未定●管理費(月額)/未定●修繕積立金(月額)/未定●販売組合設立準備金(引込額一括)/未定●建築工事予定/平成25年4月末日●入居予定/平成25年5月末日●施工会社/埼玉建築株式会社●設計/監理/株式会社千葉建築設計事務所●分譲後の権利形態/土地:住居専有面積割合による所有権の共有、建物:専有部分は区分所有権、共用部分は共有面積割合による所有権の共有●管理形態/管理組合設立後、管理会社に委託●建築確認番号/第EPI11040198号(平成23年10月31日付)●売主・販売/株式会社タカレーベン 〒163-0226 東京都新大塚西新大塚2-6-1 新大塚ビル26階 TEL.03-5324-8700(代表) 宅地建物取引業免許/国土交通大臣(3)第5924号(一社)不動産協会会員(一社)日本住宅建設産業協会会員(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟●管理会社/株式会社レーベンユニティ●販売開始予定時期/平成24年6月下旬●予自広告>当物件は販売を開始するまで、契約または予約の申し込みは出来ません。予めご了承ください。販売戸数が未定の場合は予定販売戸数を一括して販売するの範囲に分けて販売するの範囲で確定しております。開取/面積等は今後の予定販売戸数を対象として記載しております。その場合、販売戸数は本広告内にお知らせいたします。

TOPICS 5 コーポレートキャラクター「れ〜べ〜」誕生



れ〜べ〜

ABOUT LEBE 「れ〜べ〜」とは?

「ざしきわらし」のように、幸せな家庭があるところにすみついてしまう、やさしいオバケ。子どもが好きで一緒に遊んでくれたりするが、物をこっそり隠したり、勝手にお風呂に入っちゃったり、楽しくも困ってしまう一面もある。おうちを守ってくれる守り神なだけでなく、子ども達は面白い友達くらいにしか思っていない。

「れ〜べ〜」のプロフィール

名前 れ〜べ〜

性別 男

身長 50cmくらい (ちっこいけど、大きくもたれるらしい)

体重 なし (オバケなので)

【性格】

オバケだけど子どもなので、家族を笑わせたくて小さないたずらをしてしまう。住んでいる一番狭いところを知っていて、そこで寝るもしたりしている。お風呂が好きで、動物が苦手。

(単位:金額=百万円、比率=%)

|       | 2013年3月期 通期予想 |       | 2012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   | 63,950        | 100.0 | 55,191        | 100.0 | 15.9 |
| 営業利益  | 7,000         | 10.9  | 5,930         | 10.7  | 18.0 |
| 経常利益  | 6,100         | 9.5   | 5,071         | 9.2   | 20.3 |
| 当期純利益 | 3,800         | 5.9   | 3,681         | 6.7   | 3.2  |

事業計画

新築分譲マンション事業

1,630戸の引渡予定(前年比340戸アップ)

不動産賃貸事業

より安定したストック事業の確立を目指す

戸建事業

132戸の引渡予定

不動産管理事業

受託管理戸数 32,500戸目標

新たなステージの幕開け

会社の概要 (2012年3月31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 ..... 351名(連結)  
 関連会社 ..... 株式会社 レーベンコミュニティ  
                   株式会社 タフコ  
                   丸の内債権回収 株式会社  
                   株式会社 アズパートナーズ

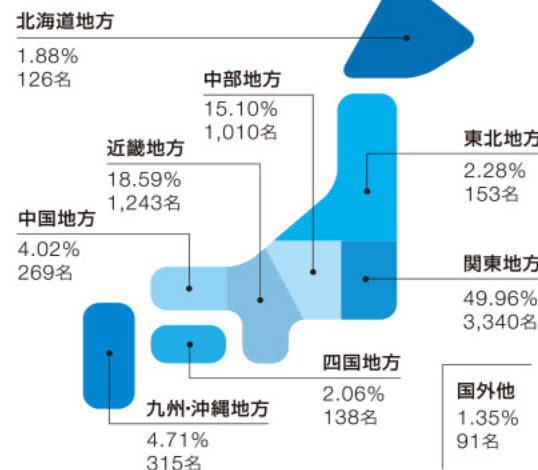
役員の状況 (2012年6月22日現在)

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  
 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  
 常勤監査役 ..... 小林 邦雄  
 監査役 ..... 笠井 秀樹  
 監査役 ..... 太田 孝昭

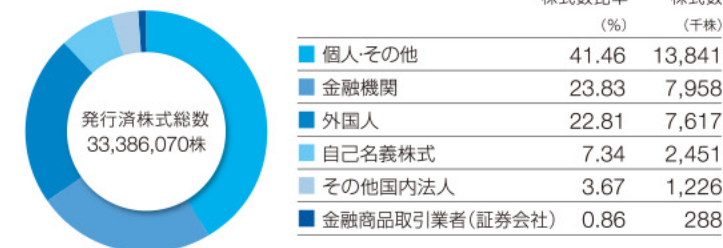
株式の状況 (2012年3月31日現在)

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 ..... 2,451,871株  
 単元株式数 ..... 100株  
 株主総数 ..... 6,685名

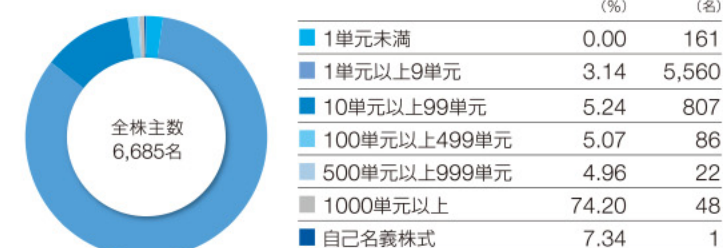
地域別所有者分布状況



所有者別株式分布状況



所有数別株主分布状況



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 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 (2012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 <sup>※</sup> 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 | <a href="http://www.leben.co.jp/">http://www.leben.co.jp/</a>          |
| 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……………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: 0120-78-2031(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してのご案内  
株主電子化実施に伴い、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](http://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(イソプロピルアルコール)などの有害物質を含む「湿し水」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。