

第**42**期
第2四半期 報告書

2013年4月1日 >> 2013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

「時代の変化を捉えて」

代表取締役社長
村山 義 男



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、依然として楽観視出来るような状況ではありませんが、アベノミクスへの期待感を背景に、企業の設備投資や一部の高額商品を中心とした個人消費に回復が見られています。

そのような状況下において、当社が属する分譲マンション業界は、デフレ脱却期待から購入者マインドが徐々に上昇してきたことを背景に、高い契約率となっております。当社のメインエリアである首都圏郊外において

は、電鉄間相互乗り入れ実現による都心部へのアクセス利便性の向上に加え、財閥系の積極的な事業展開により注目を集めており、引き続き好調な需要環境が続いております。

このような事業環境の下、当社は引き続き太陽光マンションの供給を積極的に推進すると共に、今後予想されるインフレ局面を見据え、中長期プロジェクト用地の仕入や地方ゼネコンとの関係強化など、市場環境の変化に耐えうる基盤造りを他企業に先駆け行って参ります。

今後も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。」

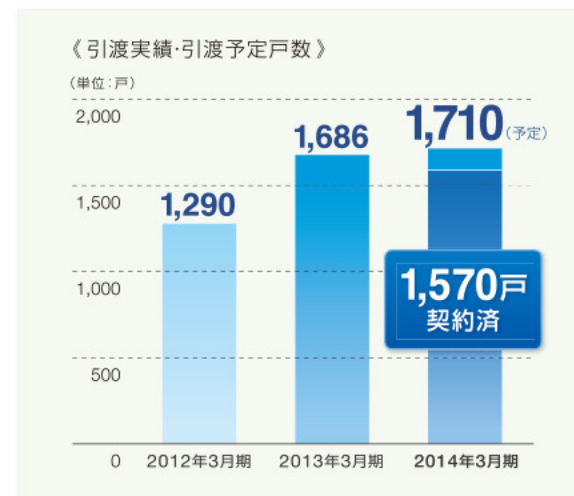
を企業ビジョン、また、「感動する心・誠実な姿勢・実行する力」を企業ミッションとし、健全で安定した企業成長を果たし、お客様、ステークホルダーの皆様、そして社会への貢献をすべく、事業を推進して参ります。

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ております。利益および内部留保を考慮しながら、最終利益の30%以上を配当または自己株式の取得に充てることを基本方針とし、株主価値の向上に努めて参ります。

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。

42期第2四半期実績

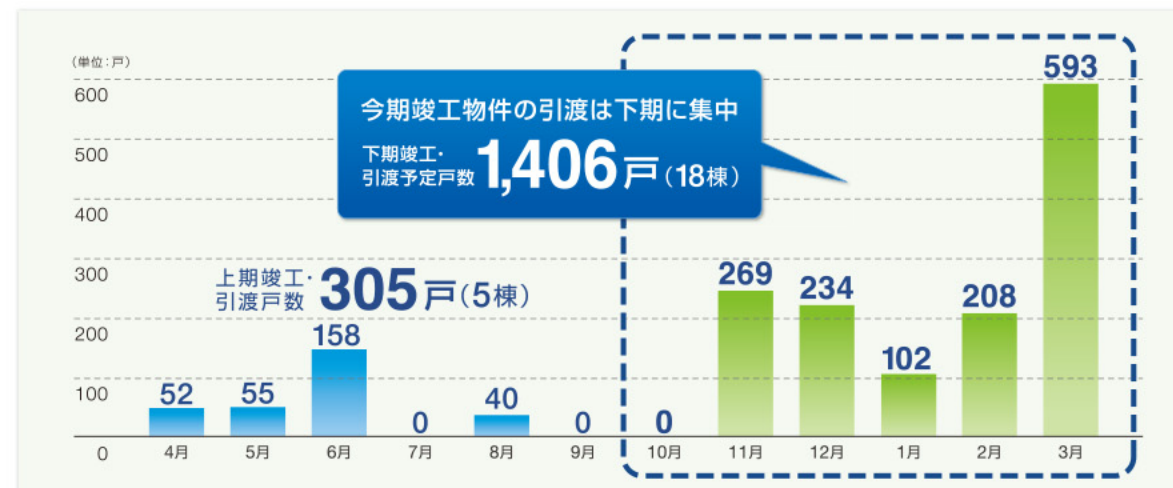
新築分譲マンション引渡・契約状況 (2013年9月30日現在)



通期引渡予定 1,710戸のうち、
1,570戸が契約済み
(契約進捗率 **91.8%**)

	引渡予定戸数	内契約戸数	進捗率
2013年3月期 (41期)	1,630	1,543	94.7%
2012年3月期 (40期)	1,342	1,114	83.0%

42期マンション竣工スケジュール



■ 連結損益計算書(要旨)

(単位:金額=百万円、比率=%)

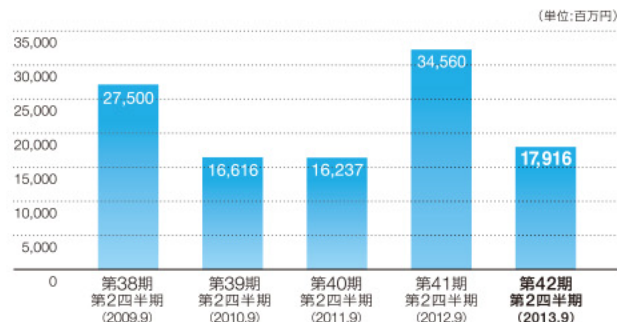
科目/期別	当第2四半期 自2013年4月1日 至2013年9月30日	前第2四半期 自2012年4月1日 至2012年9月30日	増減率
売上高合計	17,916	34,560	△ 48.2
不動産販売事業	15,172	31,788	△ 52.3
不動産賃貸事業	833	707	17.8
不動産管理事業	1,353	1,264	7.0
その他事業	557	800	△ 30.4
売上原価合計	13,605	27,505	△ 50.5
売上総利益	4,311	7,054	△ 38.9
販売費及び一般管理費	3,769	3,966	△ 5.0
営業利益	542	3,088	△ 82.4
経常利益	159	2,827	△ 94.4
四半期純利益	257	2,054	△ 87.5

■ 連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

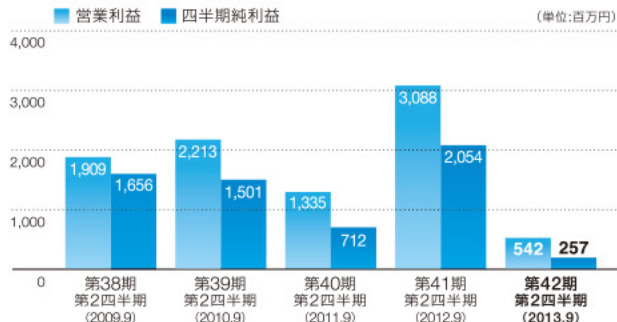
(単位:百万円)

科目/期別	当第2四半期	前第2四半期
税金等調整前四半期純利益	440	2,858
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,083	4,429
売上債権の増減額(△:増加)	5	4
たな卸資産の増減額(△:増加)	△ 2,401	2,324
仕入債務の増減額(△:減少)	△ 2,545	73
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,095	△ 135
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,312	△ 1,237
現金及び現金同等物の増減額(△:減少)	1,133	3,056
現金及び現金同等物の期首残高	17,893	17,377
現金及び現金同等物の期末残高	19,026	20,434

連結売上高推移



連結営業利益・連結四半期純利益推移

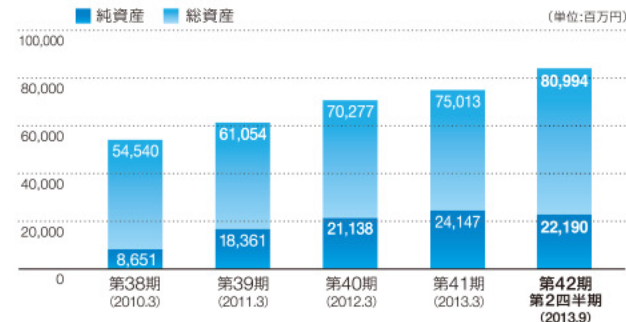


■ 連結貸借対照表(要旨)

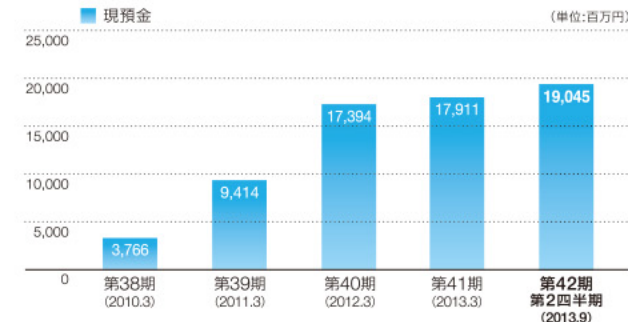
(単位:金額=百万円、比率=%)

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	60,576	55,932	8.3
現金及び預金	19,045	17,911	6.3
たな卸資産	37,852	35,376	7.0
販売用不動産	466	2,067	△ 77.5
仕掛販売用不動産	37,386	33,308	12.2
固定資産	20,418	19,081	7.0
資産合計	80,994	75,013	8.0
《負債の部》			
流動負債	32,585	29,025	12.3
支払手形・買掛金	5,374	7,920	△ 32.1
借入金(短期・一年内)	19,384	14,004	38.4
固定負債	26,219	21,840	20.0
長期借入金	25,149	20,849	20.6
負債合計	58,804	50,866	15.6
《純資産の部》			
純資産	22,190	24,147	△ 8.1
資本金	4,819	4,819	—
その他自己資本	17,370	19,328	△ 10.1
負債純資産合計	80,994	75,013	8.0

連結総資産・連結純資産推移



連結現預金推移



TOPICS 1 メガソーラー竣工

【第1号プロジェクト】レーベンソーラー塩谷発電所 発電開始! (2013年8月29日 竣工)



発電所全容



竣工式の様子(その1)



竣工式の様子(その2)

- 所在地: 栃木県塩谷郡塩谷町田所 1601-19
- パネル設置枚数: 11,949枚 (250W/枚)
- 敷地面積: 36,727.35㎡
- 年間予想発電量: 約306万kWh

メガソーラープロジェクト一覧表



プロジェクト名	所在地	発電規模	進捗状況
レーベンソーラー塩谷発電所	栃木県塩谷郡	2.98 MW	稼働中
レーベンソーラー古河女沼発電所	茨城県古河市	58.14 kW	稼働中
レーベンソーラー利根発電所	茨城県北相馬郡	162 kW	稼働中
レーベンソーラー美浦発電所	茨城県稲敷郡	1.06 MW	稼働予定
レーベンソーラー筑西発電所	茨城県筑西市	1.08 MW	稼働予定
レーベンソーラーつくば房内発電所	茨城県つくば市	2.48 MW	稼働予定
レーベンソーラー千葉匝瑛発電所	千葉県匝瑛市	2.52 MW	稼働予定

※2013年10月31日現在

総発電規模 **10.3MW** 稼働予定 (一部稼働含む)
(メガワット)

TOPICS 2 グッドデザイン受賞

タカラレーベンは
2013年度グッドデザイン賞をダブル受賞しました。

タカラレーベンは快適な暮らしを実現する一環としてご提案し続けている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』プロジェクトが2013年度グッドデザイン賞をダブル受賞しました。



「ソラパワ」プロジェクト

マンション用
次世代エネルギーシステム

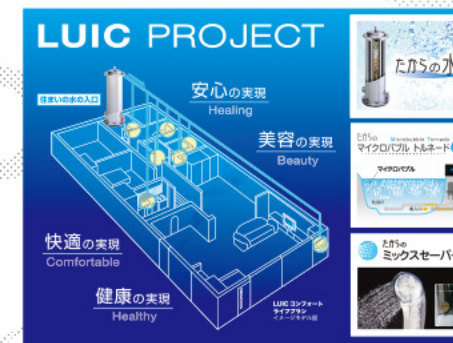
マンションでの光熱費を従来比1/2まで削減しようというプロジェクト。ユーザー視点で光熱費の掛らない住まいを提供すべく、土地購入時から太陽光発電等エネルギーシステム導入ありきで企画・設計。



「ルイック」プロジェクト

人の身体や暮らしに大きく影響する
「水」へのこだわりを住まいに取り込むプロジェクト

- 家の中のすべての蛇口から浄活水が利用できる(「たからの水」)
- 浴槽に浸かるだけで肌を刺激せずに老廃物や汚れが取れる(「たからのマイクロバブルネードO₂」)
- 節水効果を発揮する(「たからのミックスセーバー」)



新規事業への参入による子会社の設立

タカラアセットマネジメント株式会社

会社概要

- 商号 …………… タカラアセットマネジメント株式会社
- 代表者 …………… 代表取締役 島田 和一
(当社代表取締役副社長)
- 所在地 …………… 東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
- 事業の内容 …………… 投資運用業、第二種金融商品取引業、
投資助言・代理業 等
- 設立年月日 …………… 平成25年10月28日
- 決算期 …………… 3月31日
- 資本金 …………… 10,000,000円
- 株主構成及び …………… 株式会社タカラレーベン 100%
所有割合

メガソーラーファンドの
組成・運用

タカラ投資顧問株式会社

会社概要

- 商号 …………… タカラ投資顧問株式会社
- 代表者 …………… 代表取締役 島田 和一
(当社代表取締役副社長)
- 所在地 …………… 東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
- 事業の内容 …………… 不動産アセットマネジメント業 等
- 設立年月日 …………… 平成25年10月28日
- 決算期 …………… 3月31日
- 資本金 …………… 10,000,000円
- 株主構成及び …………… 株式会社タカラレーベン 100%
所有割合

太陽光賃貸マンションファンド、
官民ファンド等の運用

アセットビジネスへの新規参入

株式会社サンウッドの持分法適用関連会社化

都市型の高価格帯マンションを手がける株式会社サンウッドとの間で、新築マンション事業に関する業務資本提携の契約を締結致しました。



会社概要 (2013年9月30日現在)

- 商号 …………… 株式会社サンウッド
- 設立年月日 …………… 1997年2月27日
- 本社所在地 …………… 東京都港区虎ノ門三丁目2番2号
虎ノ門30森ビル7階
- 代表者 …………… 代表取締役社長 佐々木 義実
- 資本金 …………… 1,266,817,330円
- 従業員数 …………… 63名
- 事業内容 …………… 中高層住宅分譲、不動産の仲介、
リフォーム、土地・建物の運用、
管理 等

業務資本
提携内容

新築マンションの商品開発に際し、両社の商品企画や
用地情報についての情報交換を行うこと

新築マンションの共同開発を行い、商品開発・
販売・広告に関し、両社で協力すること

新築マンションのマーケティングに関し、
両社で協力すること

新築マンション等の開発・販売に際して、
両社で取引先の紹介や共同発注等を行うこと

新規エリアの開拓

東京都心部を中心とした成熟エリア
(港区・渋谷区・目黒区等)

新商品展開による
新たなターゲットの開拓

(高所得者・二次取得者・高齢富裕層)

連結業績予想

(単位:金額=百万円、比率=%)

	2014年3月期 通期予想*		2013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	72,250	100.0	64,907	100.0	11.3
営業利益	9,500	13.1	6,361	9.8	49.3
経常利益	8,715	12.0	5,792	8.9	50.5
当期純利益	5,380	7.4	4,074	6.2	32.1

*2013年10月28日に2014年3月期連結業績予想の修正を行っております。

配当金及び優待

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2四半期末配当	期末配当	合計
第41期 (2013年3月期)	5.0円	10.0円	15.0円
第42期予想 (2014年3月期)	1.5円 (株式分割前 6.0円)	3.0円 (株式分割前 12.0円)	4.5円 (株式分割前 18.0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に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)

会社の概要 (2013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 441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 タカラプロパティ
 株式会社 アスパートナース

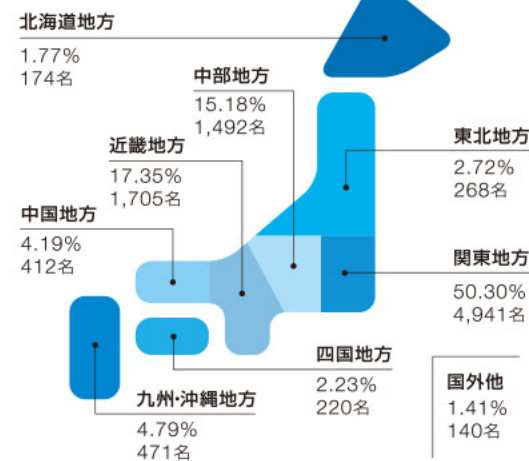
従業員の状況 (2013年9月30日現在)

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

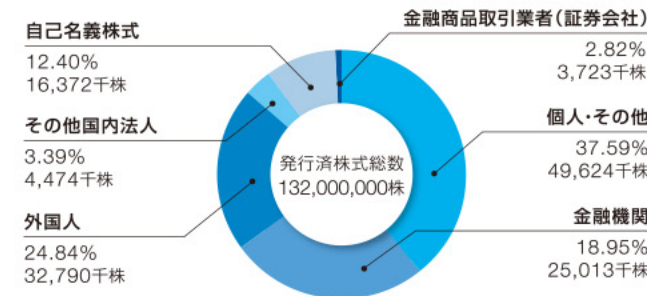
株式の状況 (2013年9月30日現在)

発行可能株式総数 248,000,000株
 発行済株式総数 132,000,000株
 自己株式数 16,372,907株
 単元株式数 100株
 株主総数 9,823名

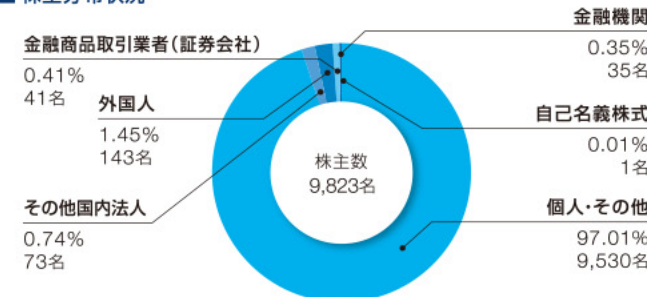
地域別所有者分布状況



株式分布状況



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・利用を通じて永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
- >> リハビリ特化型デイサービス事業

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 タカラプロパティ

- >> 賃貸不動産の管理及び仲介業務

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 (2013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



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「濡し水」を使わない水なし印刷を採用し、VOC発生を大幅に削減しています。