

第**42**期  
期末 報告書

2013年4月1日 >> 2014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

# 「新代表挨拶」

代表取締役社長 島田 和 一

お取引先様ならびに投資家の皆様には、益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。また平素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。

この度、代表取締役社長に就任致しました、島田和一でございます。

当社は、1972年の創業以来、自社企画新築分譲マンション「レーベン」シリーズをメインブランドとして、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、「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。

現在のマンション市況は、オリンピック開催に伴う建築費の高騰や消費税増税など、依然として楽観視出来るような状況ではありませんが、景気の先行きが不安感から期待感へと転じ、購入者マインドの上昇が見られ、明るい兆しが見え始めております。

このような事業環境のもと、今後当社は、首都圏でのマンション供給を主軸としながらも、地方におけるシニア層の住み替えニーズに着目し、東北・中部・北陸など東日本の中核都市で事業拡大を図るべく、取り組んでおります。

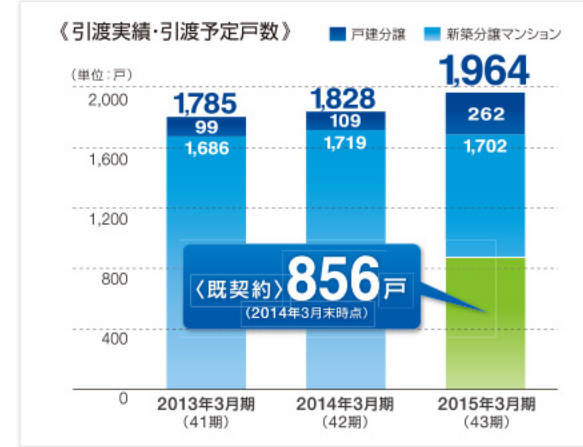
また、当社がこれまで積極的に取り組んで参りました太陽光マンションの供給に関しましては、2011年から2013年の3年間連続で供給実績全

国1位であることが、株式会社不動産経済研究所により認定されており、今後も引き続き推進すると共に、その発展的延長線上の位置付けとして、メガソーラー事業の展開にも注力しており、2014年度中に東京証券取引所における新市場への上場を目指してまいります。

人々のライフスタイルや価値観の多様化が進む中で、常に市場ニーズを的確に捉え、時代を先取りしながら、社会への貢献という基本姿勢を忘れず、住まいの理想を提案するタカラレーベングループの取り組みに、今後も変わらぬご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願ひ申し上げます。

## 42期実績

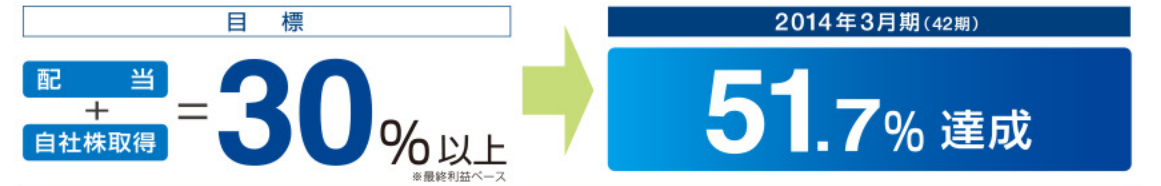
### 新築分譲マンション・一戸建て引渡実績・引渡予定戸数 (2014年3月31日現在)



### 新中期経営計画 進捗状況



2016年3月期目標は早期達成が視野に



2年連続で30%以上を達成

■ 連結損益計算書(要旨)

(単位:金額=百万円,比率=%)

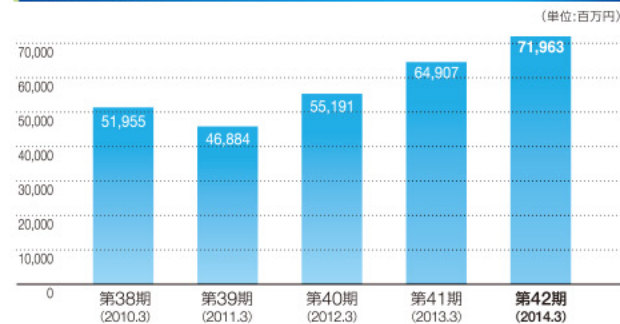
科目/期別	第42期 自2013年4月1日 至2014年3月31日	第41期 自2012年4月1日 至2013年3月31日	増減率
売上高合計	71,963	64,907	10.9
不動産販売事業	65,757	59,310	10.9
不動産賃貸事業	1,696	1,485	14.2
不動産管理事業	2,739	2,582	6.1
その他事業	1,768	1,529	15.7
売上原価合計	53,763	50,528	6.4
売上総利益	18,199	14,378	26.6
販売費及び一般管理費	8,400	8,017	4.8
営業利益	9,798	6,361	54.0
経常利益	9,181	5,792	58.5
当期純利益	5,869	4,074	44.1

■ 連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

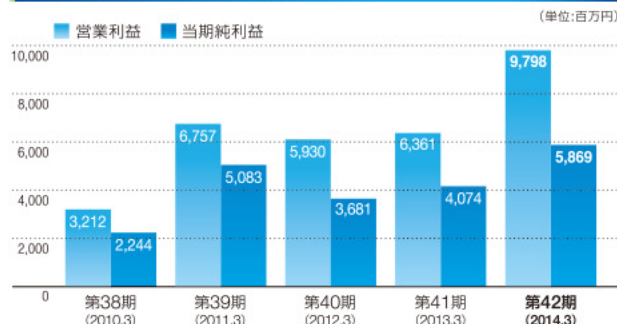
(単位:百万円)

科目/期別	第42期 自2013年4月1日 至2014年3月31日	第41期 自2012年4月1日 至2013年3月31日
税金等調整前当期純利益	9,444	5,869
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,996	875
売上債権の増減額(△:増加)	△ 81	54
たな卸資産の増減額(△:増加)	2,051	△ 3,294
仕入債務の増減額(△:減少)	12,772	△ 2,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,568	△ 1,590
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 366	1,229
現金及び現金同等物の増減額(△:減少)	18,061	515
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	35,954	17,893

連結売上高推移



連結営業利益・連結当期純利益推移

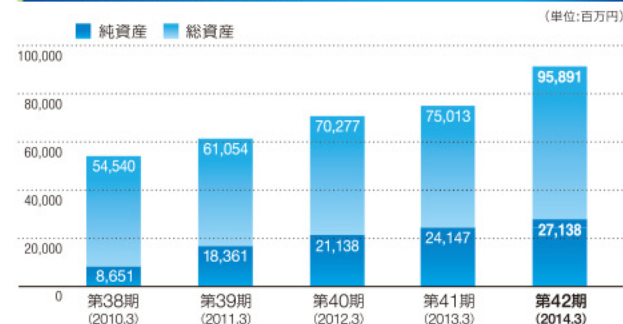


■ 連結貸借対照表(要旨)

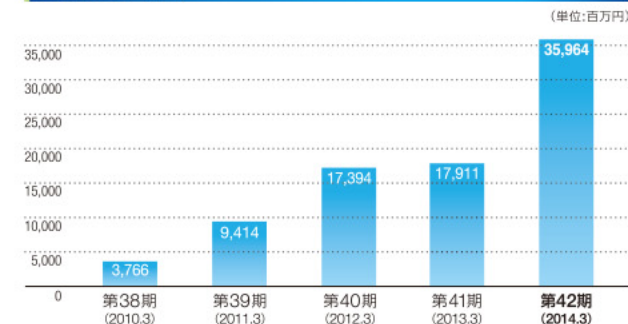
(単位:金額=百万円,比率=%)

科目/期別	第42期	第41期	増減率
<b>《資産の部》</b>			
流動資産	72,524	55,932	29.7
現金及び預金	35,964	17,911	100.8
たな卸資産	33,445	35,376	△ 5.5
販売用不動産	1,156	2,067	△ 44.1
仕掛販売用不動産	32,288	33,308	△ 3.1
固定資産	23,366	19,081	22.5
資産合計	95,891	75,013	27.8
<b>《負債の部》</b>			
流動負債	37,711	29,025	29.9
支払手形・買掛金	20,692	7,920	161.3
借入金(短期・一年内)	7,692	14,004	△ 45.1
固定負債	31,041	21,840	42.1
長期借入金	29,861	20,849	43.2
負債合計	68,752	50,866	35.2
<b>《純資産の部》</b>			
純資産	27,138	24,147	12.4
資本金	4,819	4,819	—
その他自己資本	22,318	19,328	15.5
負債純資産合計	95,891	75,013	27.8

連結総資産・連結純資産推移



連結現預金推移



TOPICS 1 メガソーラー事業参入

レーベンソーラーの本格稼働を開始

LS塩谷発電所



設置場所	発電規模	敷地面積
栃木県塩谷郡	2.99 MW	36,727㎡

LS筑西発電所



設置場所	発電規模	敷地面積
茨城県筑西市	1.08 MW	18,904㎡

タカラアセットマネジメント(株)

AM 契約

メガソーラーファンド(投資法人)



メガソーラーファンドのインフラ新市場への上場を目指す

TOPICS 2 供給ランキング・グッドデザイン

2013年 全国マンション供給戸数ランキング 第10位

全国マンション供給戸数ランキングで第10位に入りました。首都圏だけでなく、長野県や富山県など供給エリアもどんどん広がっています。今後もさらにエリアを広げ展開していく予定です。ますます、大きくなるタカラレーベンにご期待ください。

2013年全国事業主別発売戸数

順位	会社名	戸数
1	三井不動産レジデンシャル(株)	7,476
2	野村不動産(株)	6,517
3	住友不動産(株)	5,879
4	三菱地所レジデンス(株)	5,599
5	(株)大京	2,913
6	大和ハウス工業(株)	2,905
7	(株)プレサンスコーポレーション	2,328
8	東急不動産(株)	2,211
9	新日鉄興和不動産(株)	2,130
10	(株)タカラレーベン	1,705
11	東京建物(株)	1,665
12	エヌ・ティ・ティ都市開発(株)	1,633

※調査にあたっては首都圏のみファミリータイプとし、投資用物件は除外している。近畿圏およびその他エリアは投資用物件も含んでいる。※ランキング対象には定期借地権マンション等は含まれない。※調査にあたっては非協力会社の数値は反映されない。※不動産経済研究所調べ

2013年度  
グッドデザイン賞を  
ダブル受賞



「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



タカラレーベンでは、環境破壊や地球の温暖化、震災など、暮らしを取り巻く環境問題がクローズアップされる中、マンションデベロッパーとして、「つねに安心して快適な暮らしを続けることができる住まい」とは何かを考えてきました。そのひとつが、集合住宅の特性を活かした新しい試みとして立ち上げた「ソラパワ」プロジェクト。太陽光発電エネルギーシステムを取り入れ、マンションでの光熱費を従来の1/2まで削減しようというプロジェクトです。

「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



ルイックプロジェクトは、私たちの生活に欠かすことができない「水」にこだわり、暮らしの質を高めることを目的とした住まい提案のプロジェクトです。住まいというハード面が着目されることが多い中、ソフト面からも理想の住まいを実現したいという考えから、人の身体を掌る「水」に着目。今までにない「水環境」を取り入れた住まい提案です。タカラレーベンでは、企画するすべての住まいにこのシステムを取り入れています。

TOPICS 3 太陽光発電マンション



※不動産経済研究所調べ ※太陽光発電マンション(各専有部にて使用可能)

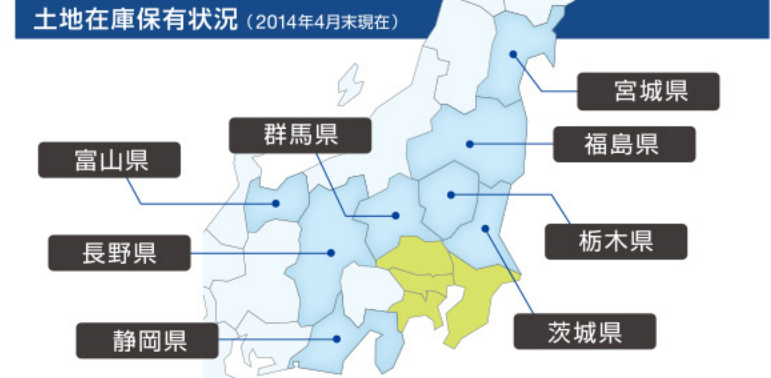
42期竣工 太陽光物件一覧		
1	レーベン 千葉ニュータウン中央	55戸
2	レーベンリヴァーレ 町田ルージュアタワー	111戸
3	レーベン つくば研究学園	73戸
4	レーベン八潮	77戸
5	レーベン 新川崎デュアリズム	122戸
6	レーベン 流山おおたかの森 Luminia	65戸
7	レーベン 吉川美南サンプレッジ	102戸
8	レーベン武蔵浦和	52戸
9	レーベン東鷲宮テラス	200戸



※掲載の絵図は図面を基に描き起こしたもので、実際とは異なる場合がございます。

地方都市戦略の強化

- 2014年4月1日 営業所開設
- 北陸営業所 (富山県富山市)
- 東北営業所 (宮城県仙台市)



地方中心市街地におけるマンション供給の積極化

43期 販売開始物件

ザ・レーベン 大塚山手 Hill Top Season (2015年3月竣工予定)

THE LEBEN 初の「ザ・レーベン」物件

●所在地/東京都豊島区南大塚一丁目1535番1他(地番) ●交通/東京メトロ丸の内線「新大塚」駅徒歩9分、JR山手線「大塚」駅徒歩11分、JR山手線「都立三田線」駅徒歩12分、都立三田線「千石」駅徒歩14分、JR山手線、東京メトロ丸の内線、JR湘南新線(宇都宮線・横須賀線)、JR埼京線、東武東上線、西武池袋線、東武東横線、東京メトロ有楽町線、東京メトロ副都心線「池袋」駅徒歩31分 ●総戸数/43戸(管理事務室1戸含む) ●間取り/3LDK~4LDK ●専有面積/58.68㎡~80.15㎡

(仮称) 永山 Project (2015年2月竣工予定)

Takara Leben × Sunwood (株)サンウッドと初の共同事業物件

●所在地/東京都多摩市南引沢1-8-5他(地番) ●交通/京王相模原線「京王永山」駅徒歩10分、小田急多摩線「小田急永山」駅徒歩11分 ●総戸数/78戸(他、管理事務室1戸、集会室1戸) ●間取り/2LDK+S~4LDK ●専有面積/64.18㎡~86.15㎡

※掲載の絵図は図面を基に描き起こしたもので、実際とは異なる場合がございます。

業績予想(連結)

(単位:金額=百万円、比率=%)

	2015年3月期 通期予想		2014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	77,050	100.0	71,963	100.0	7.1
営業利益	10,300	13.4	9,798	13.6	5.1
経常利益	9,500	12.3	9,181	12.8	3.5
当期純利益	5,900	7.7	5,869	8.2	0.5

配当金・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2四半期配当	期末配当	合計
第42期	1.5円	3.5円	5.0円
第43期 (予想)	2.0円	4.0円	6.0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 (2014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 ..... 244名(連結)

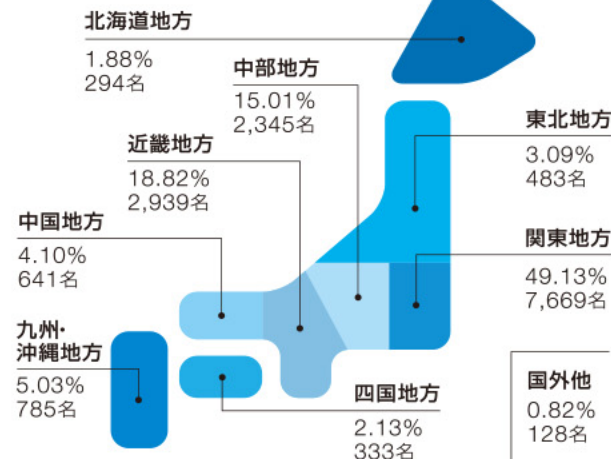
グループ会社一覧 (2014年3月31日現在)

- 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 タカラプロパティ
- タカラアセットマネジメント 株式会社
- タカラ投資顧問 株式会社
- 株式会社 アズパートナーズ
- 株式会社 サンウッド

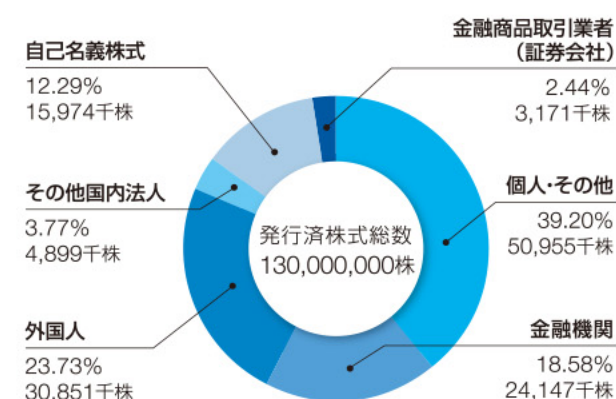
株式の状況 (2014年3月31日現在)

- 発行可能株式総数 ..... 248,000,000 株
- 発行済株式総数 ..... 130,000,000 株
- 自己株式数 ..... 15,974,807 株
- 単元株式数 ..... 100 株
- 株主総数 ..... 15,618 名

地域別所有者分布状況



株式分布状況



## 第42期定時株主総会決議ご通知

- 【報告事項】 1. 第42期(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
2. 第42期(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)計算書類報告の件

————— 本件は、上記の内容を報告いたしました。 —————

- 【決議事項】 >> 第1号議案 ……………《剰余金の処分の件》  
本件は、原案のとおり承認可決され、期末配当金は1株につき3.5円(中間配当金を含めた当期の年間配当金は、1株につき5.0円)と決定されました。
- >> 第2号議案 ……………《定款一部変更の件》  
本件は、原案のとおり承認可決されました。
- >> 第3号議案 ……………《取締役8名選任の件》  
本件は、原案のとおり承認可決されました。
- >> 第4号議案 ……………《監査役2名選任の件》  
本件は、原案のとおり承認可決されました。

### 株式事務のお取り扱いについて (2014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 …………… <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: 0120-782-031(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」を使わない水なし印刷を採用し、VOC発生を大幅に削減しています。