

第 **43** 期
期末 報告書

2014年4月1日 >> 2015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

「新時代の幕開け」

代表取締役社長 島田 和 一

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。

当事業年度におけるわが国経済は、政府による各種経済政策の実施や日本銀行による追加金融緩和を背景として、設備投資や輸出が回復傾向にあります。それに伴い、企業業績や雇用情勢に改善が見られる等、デフレ脱却に向けた政府の成長戦略は一定の成果を出しており、緩やかな回復基調で推移しております。不動産分譲市場においては、都心部での販売価格の高騰が続いており、都心部から郊外への一次取得者の流出が続いております。このような状況下において、当社は、首都圏郊外において40年以上の実績を基に一定のポジションを確立し、独自のマーケティングによる用地仕入れを行っております。

その様な中で当社は、前中期経営計画で掲げた中心施策を、着実に実行してきました結果、業績目標を前倒しで達成いたしました。また、メガソーラー発電事業の進展やM&Aによるグループ会社の増加等により、グループ内の利益構造に大きな変化が見込まれることから、この度、新たな中期経営計画「Takara Leben Next Stage 2019」を発表いたしました。

新中期経営計画では、フロービジネスの多様化、ストック・フィービジネスの拡大を中心施策に掲げ、利益の35%をストック・フィービジネスとする事を目標としております。フロービジネスでは、従来の首都圏におけるファミリー向け新築分譲マンション事業の他、地方中核都市におけるアクティブシニア層をターゲットとする分譲マンション事業、及び建替・再開発事業を収益の柱とすべく取り組んでおりま

す。ストック・フィービジネスでは、賃貸事業、メガソーラー事業など、事業の拡大に努めて参ります。特にメガソーラー事業におきましては、稼働施設が着実に増加しており、東京証券取引所のインフラ市場への上場に向けて準備を進めております。

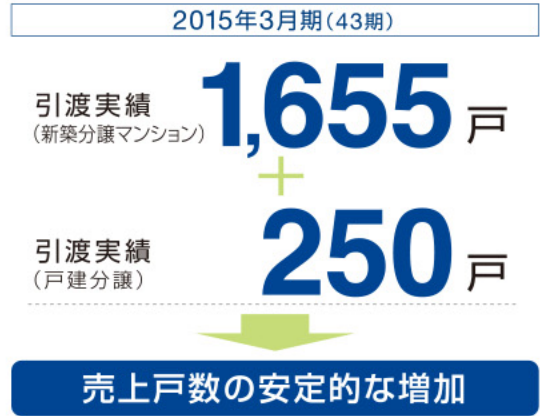
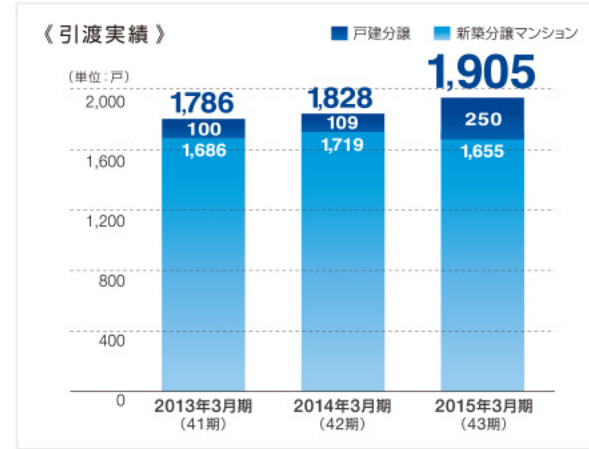
今後も、タカラレーベングループ各社が、それぞれ自立した事業基盤を確立し、グループ力を最大限に発揮することで、更なる企業価値の向上に努めてまいります。

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35%以上を配当または自己株式の取得に充てることを掲げており、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。

43期実績

新築分譲マンション・戸建分譲 引渡実績 (2015年3月31日現在)



前中期経営計画(2013年3月期~2016年3月期) 実績



最終年度において達成可能な水準



3期連続で30%以上を達成

■ 連結損益計算書(要旨)

(単位:金額=百万円,比率=%)

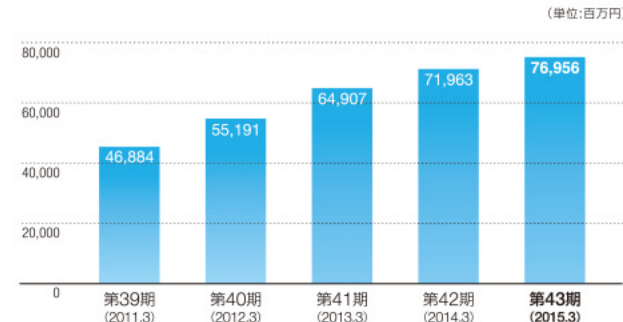
科目/期別	第43期 自2014年4月1日 至2015年3月31日	第42期 自2013年4月1日 至2014年3月31日	増減率
売上高合計	76,956	71,963	6.9
不動産販売事業	66,907	65,757	1.7
不動産賃貸事業	2,898	1,696	70.8
不動産管理事業	2,978	2,739	8.7
その他事業	4,172	1,768	135.9
売上原価合計	58,645	53,763	9.1
売上総利益	18,311	18,199	0.6
販売費及び一般管理費	9,053	8,400	7.8
営業利益	9,257	9,798	△ 5.5
経常利益	8,540	9,181	△ 7.0
当期純利益	5,718	5,869	△ 2.6

■ 連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

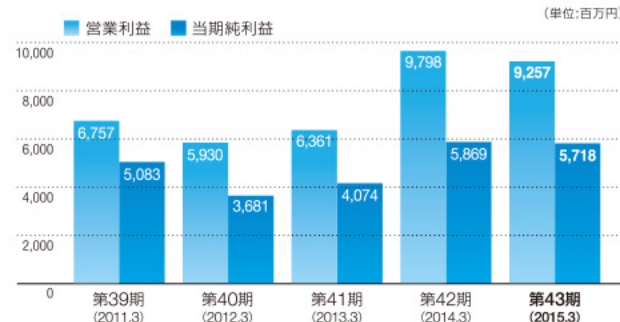
(単位:百万円)

科目/期別	第43期 自2014年4月1日 至2015年3月31日	第42期 自2013年4月1日 至2014年3月31日
税金等調整前当期純利益	8,577	9,444
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,155	22,996
売上債権の増減額(△:増加)	△ 484	△ 81
たな卸資産の増減額(△:増加)	△ 911	2,051
仕入債務の増減額(△:減少)	△ 10,717	12,772
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,998	△ 4,568
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,314	△ 366
現金及び現金同等物の増減額(△:減少)	△ 9,840	18,061
現金及び現金同等物の期首残高	35,954	17,893
現金及び現金同等物の期末残高	26,114	35,954

連結売上高推移



連結営業利益・連結当期純利益推移

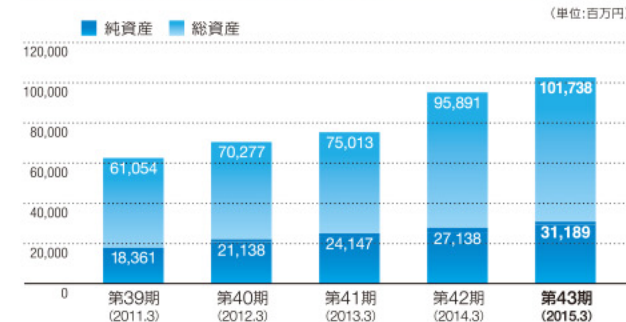


■ 連結貸借対照表(要旨)

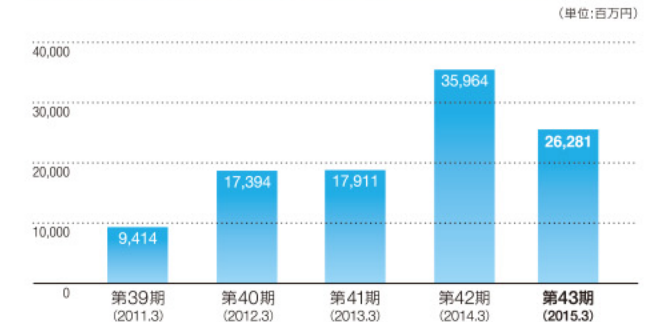
(単位:金額=百万円,比率=%)

科目/期別	第43期	第42期	増減率
《資産の部》			
流動資産	67,319	72,524	△ 7.2
現金及び預金	26,281	35,964	△ 26.9
たな卸資産	35,345	33,445	5.7
販売用不動産	4,901	1,156	323.8
仕掛販売用不動産	30,444	32,288	△ 5.7
固定資産	34,400	23,366	47.2
資産合計	101,738	95,891	6.1
《負債の部》			
流動負債	34,600	37,711	△ 8.2
支払手形・買掛金	10,023	20,692	△ 51.6
借入金(短期・一年内)	15,120	7,692	96.6
固定負債	35,948	31,041	15.8
長期借入金	33,235	29,861	11.3
負債合計	70,549	68,752	2.6
《純資産の部》			
純資産	31,189	27,138	14.9
資本金	4,819	4,819	—
その他自己資本	26,369	22,318	18.2
負債純資産合計	101,738	95,891	6.1

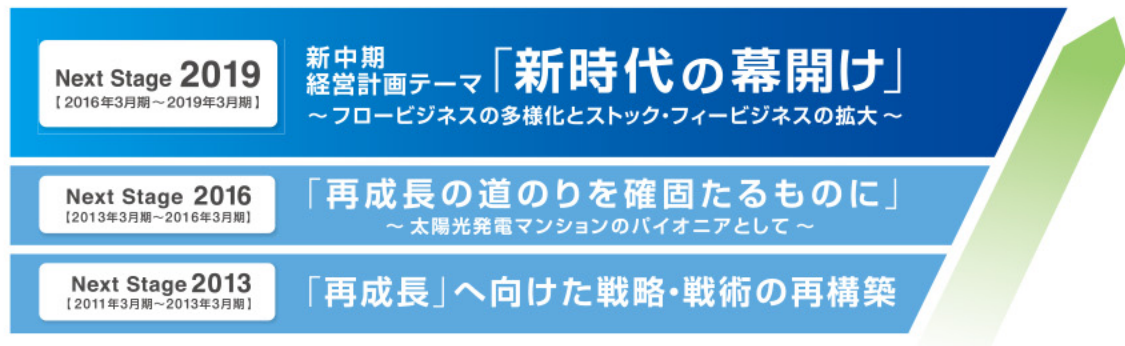
連結総資産・連結純資産推移



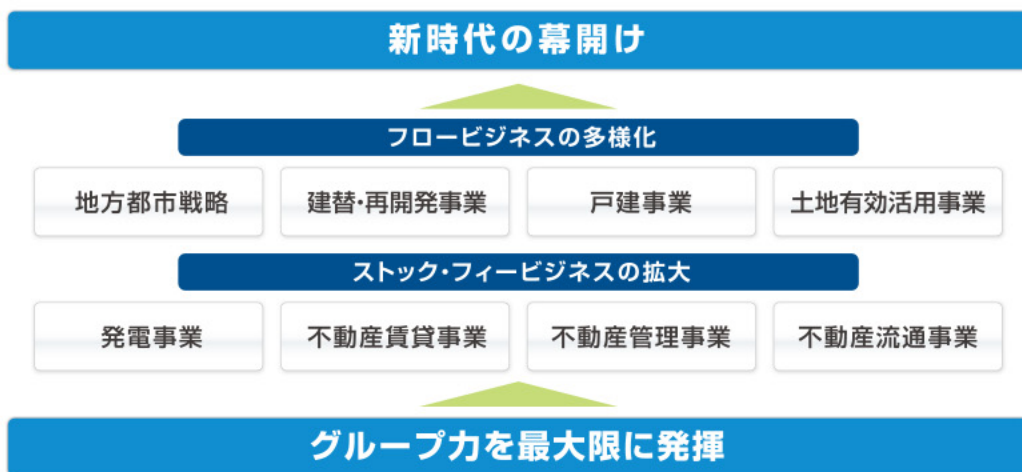
連結現預金推移



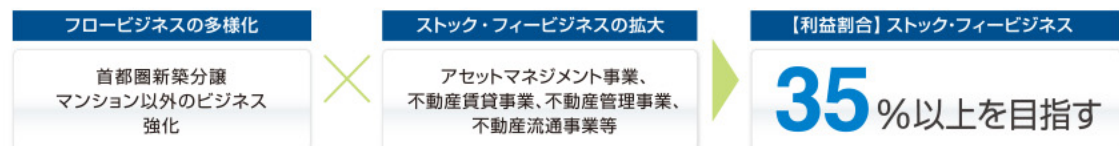
テーマ



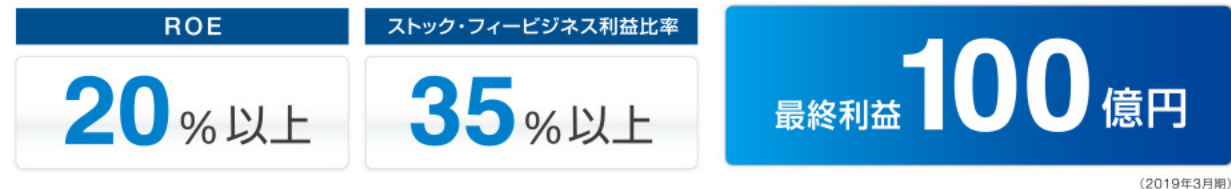
戦略全体像



中心施策



■ 数値目標



■ 配当・資本政策



■ 業績目標

	2016年3月期 (44期)	2017年3月期 (45期)	2018年3月期 (46期)	2019年3月期 (47期)
売上戸数 <small>[新築分譲マンション+戸建分譲]</small>	1,686	1,950	2,250	2,700
発電規模 <small>[MW]</small>	35	70	100	130
売上高 <small>[百万円]</small>	93,800	96,300	103,400	112,750
営業利益 <small>[百万円]</small>	13,350	14,900	15,900	17,300
経常利益 <small>[百万円]</small>	12,400	13,900	14,900	16,300
当期純利益 <small>[百万円]</small>	8,150	8,300	8,900	10,000

TOPICS 1 フロービジネスの多様化

新築分譲マンション事業

首都圏

東京都心部

急激な価格上昇
好立地(駅前)の収益物件の取得
今後上昇見込み
将来のマンション用地

首都圏郊外

今後も都心部からの流入が増大傾向
好立地に高仕様(高スペック+太陽光)の物件を適正価格で供給
好立地・高仕様のニーズが顕著になる

地方都市

アクティブシニア

利便性の向上
・戸建住宅のメンテナンス
・自動車運転の問題

行政

コンパクトシティ化の推進
・中心市街地活性化
・行政サービスの効率化

アクティブシニア層をメインターゲットに展開

郊外戸建から中心市街地マンションへの買増・買替
将来、団塊Jr世代のリタイアにむけて中心市街地のマンションニーズが拡大

2020年以降、人口減少が見込まれるものの、安定的な需要は存在

年間 **1,200** 戸の供給体制

各地方都市で需要の増加が見込まれる

年間 **1,000** 戸へ拡大

建替事業 × 再開発事業 × スクラップ&ビルド

年間 **300** 戸程度の安定供給を目指す



松が谷 建替事業

戸建事業

年間供給戸数 約 **500** 戸を目指す

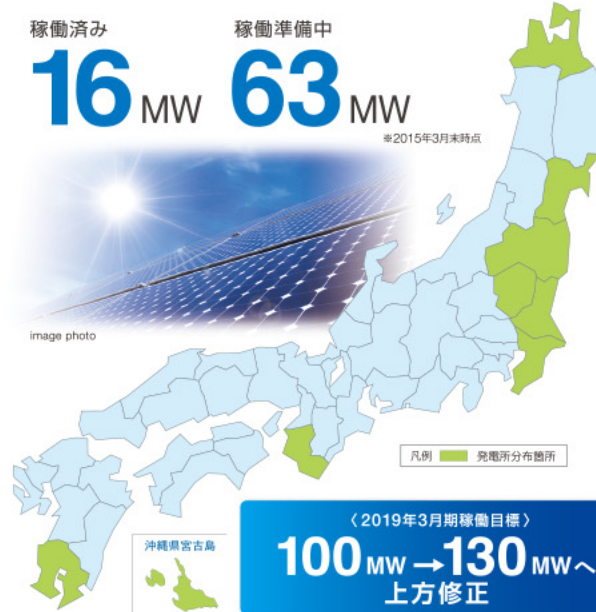


レーベンブラッツ ふじみ野ソラレジデンス

TOPICS 2 スtock・フィービジネスの拡大

メガソーラーによる発電事業

稼働済み **16** MW
稼働準備中 **63** MW
※2015年3月末時点



不動産賃貸事業

駅前築古物件の積極的取得

約 **1,000** 戸分の
将来マンション用地を保有



LUXENA 東高円寺

230億円の資産から約29億円の収入
※2015年3月期
(サブリース含む)

年間売上 **60** 億円を目指す

分譲管理事業

他社分譲の管理業務取得を積極的に推進



管理戸数 **50,000** 戸を目標

賃貸管理事業

店舗・住居など賃貸管理戸数

約 **4,500** 戸
(2015年3月末時点)

管理戸数
6,200 戸を目標

不動産流通事業

グループ内資源の有効活用

分譲事業

分譲管理

賃貸管理

不動産売買・流通事業の強化

今後増加が予想されるアクティブシニア層の買い替えニーズにも対応

年間売上高 **10** 億円を目指す

業績予想(連結)

(単位:金額=百万円、比率=%)

	2016年3月期 通期予想		2015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	93,800	100.0	76,956	100.0	21.9
営業利益	13,350	14.2	9,257	12.0	44.2
経常利益	12,400	13.2	8,540	11.1	45.2
当期純利益	8,150	8.7	5,718	7.4	42.5

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43期	2.0円	4.0円	6.0円
第44期 (予想)	4.0円	6.0円	10.0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	500株以上～1,000株未満	1,000株以上
おこめ券 1枚 (1kg分)	おこめ券 3枚 (3kg分)	おこめ券 5枚 (5kg分)

会社の概要(2015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 262名(単体)

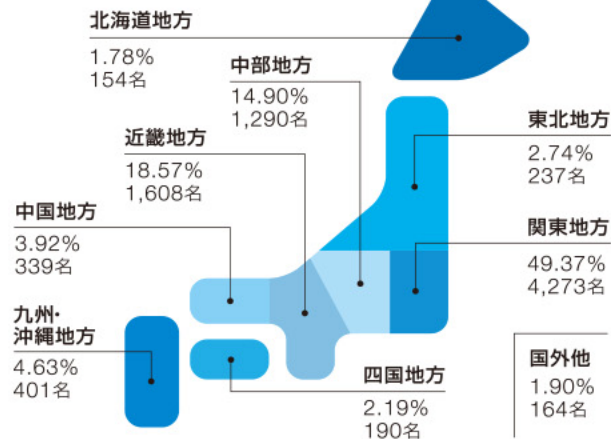
グループ会社一覧(2015年3月31日現在)

- 株式会社 レーベンコミュニティ
- 株式会社 タカラレーベン東北
- 株式会社 タカラレーベンリアルネット
- タカラアセットマネジメント 株式会社
- 株式会社 タカラプロパティ
- タカラ投資顧問 株式会社
- 株式会社 タフコ
- 株式会社 日興建設
- 株式会社 住宅情報館
- 丸ノ内債権回収 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(2015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 128,000,000株
- 自己株式数 16,531,307株
- 単元株式数 100株
- 株主総数 8,657名

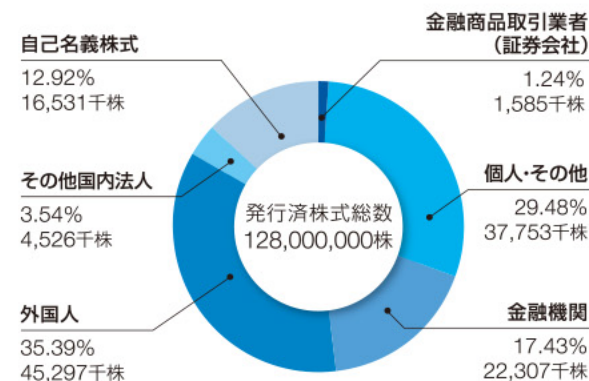
地域別所有者分布状況



役員状況(2015年6月24日現在)

- 代表取締役会長 村山 義男
- 代表取締役社長 島田 和一
- 専務取締役 岡部 剛
- 常務取締役 舟本 哲夫
- 常務取締役 手島 芳貴
- 取締役 長谷川 隆彦
- 取締役 北川 智哉
- 取締役 原 忠行
- 取締役(社外) 信田 仁
- 取締役(社外) 笠原 克美
- 常勤監査役(社外) 小林 邦雄
- 監査役(社外) 細川 高稔
- 監査役(社外) 太田 孝昭

株式分布状況



第43期定時株主総会決議ご通知

【報告事項】

1. 第43期(平成26年4月1日から平成27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43期(平成26年4月1日から平成27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4.0円(中間配当金を含めた当期の年間配当金は、1株につき6.0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2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 …………… 《 取締役に対する株式報酬型ストックオプション報酬額及び内容改定の件 》
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 (2015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(イン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。