

FACTBOOK 2004 / 1

For the year ended January 31, 2004



 株式会社 東栄住宅
www.touei.co.jp

会社概要

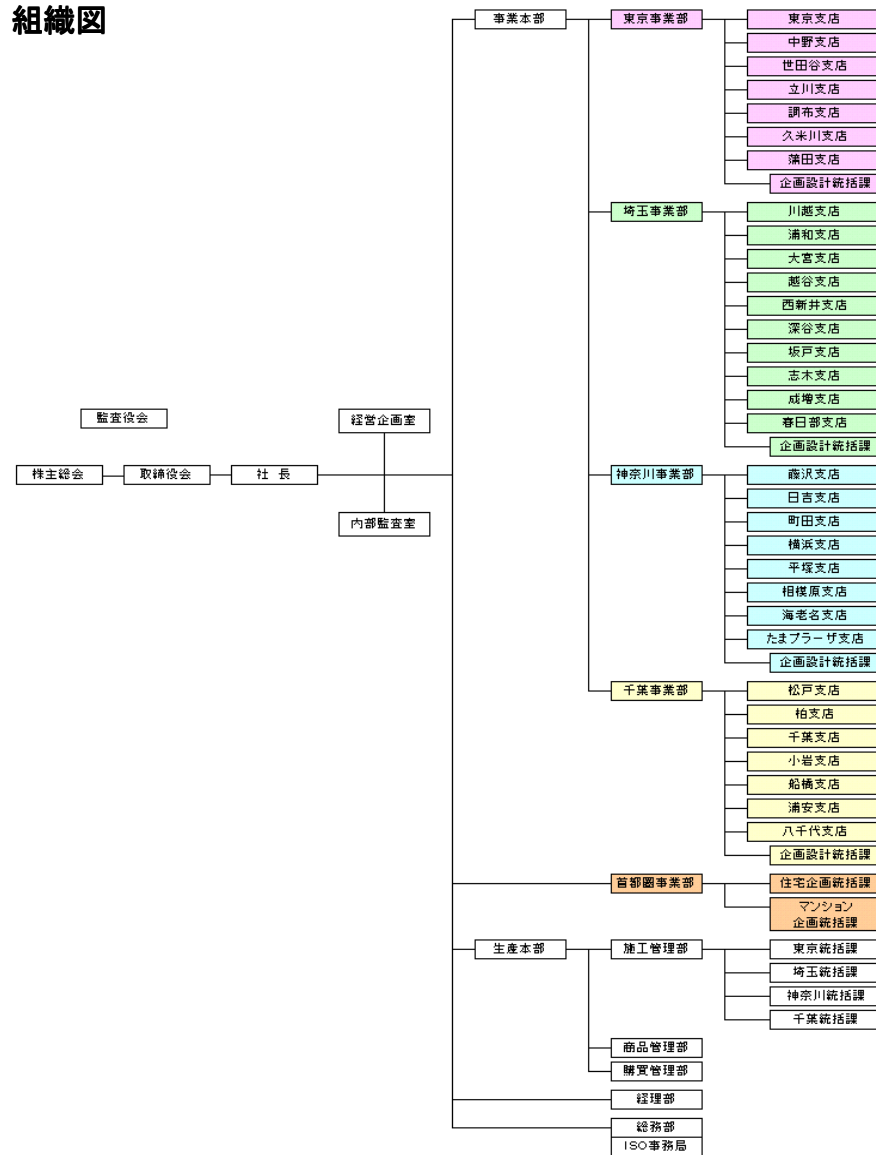
商号 : 株式会社 東栄住宅
設立 : 1951年3月10日
資本金 : 2,291,226,000円
本社 : 東京都西東京市芝久保町四丁目26番3号
役員 : 代表取締役社長 : 佐々野 俊彦
 専務取締役 : 相馬 茂俊
 常務取締役 : 三浦 春治
 取締役 : 高田 和幸
 取締役 : 亀田 元司
 取締役 : 柴田 英夫
 取締役 : 武井 澄夫
 常勤監査役 : 北川 雅章
 監査役 : 鈴木 隆
 監査役 : 藤田 浩司

事業内容: 戸建住宅分譲事業
 マンション分譲事業
 注文住宅事業
 リフォーム事業

取引金融機関 : みずほ銀行 商工組合中央金庫
 東京三菱銀行 SMBCファイナンスサービス
 横浜銀行 三井住友銀行

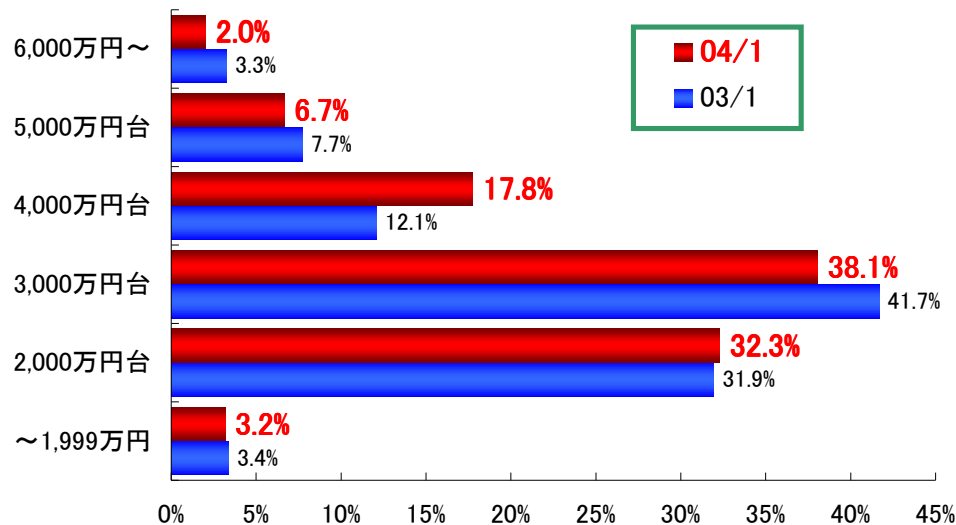
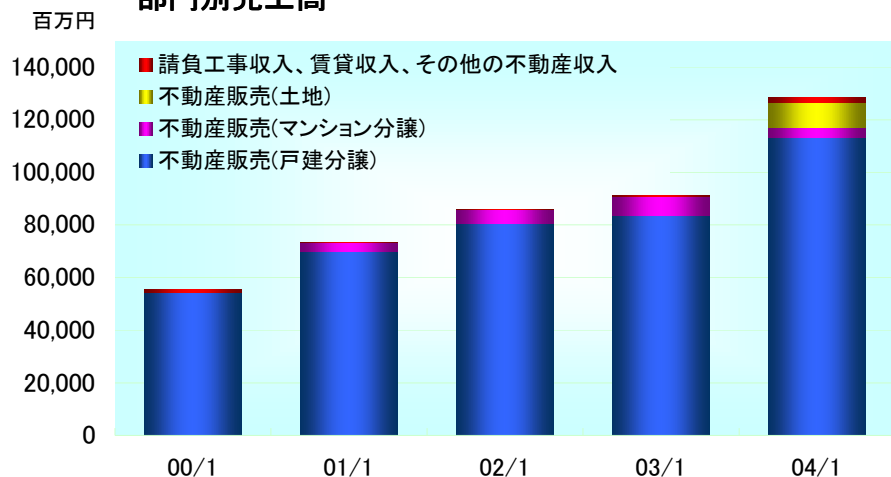
(子 会 社) : ティ・ジェイホーム サービス 株式会社

組織図

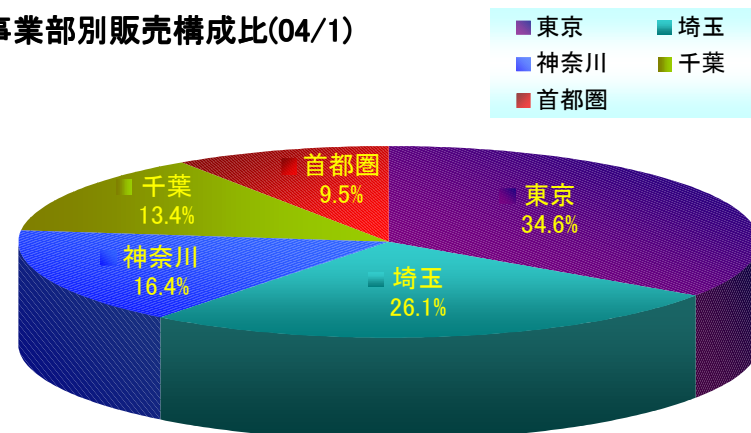


業績

部門別売上高



事業部別販売構成比(04/1)

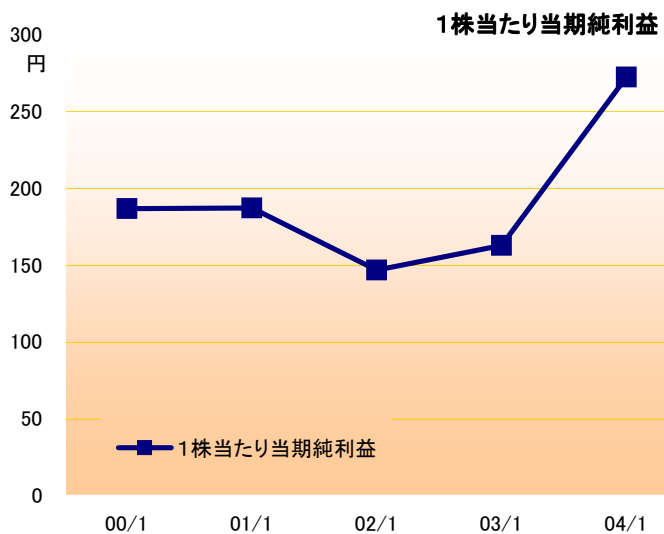
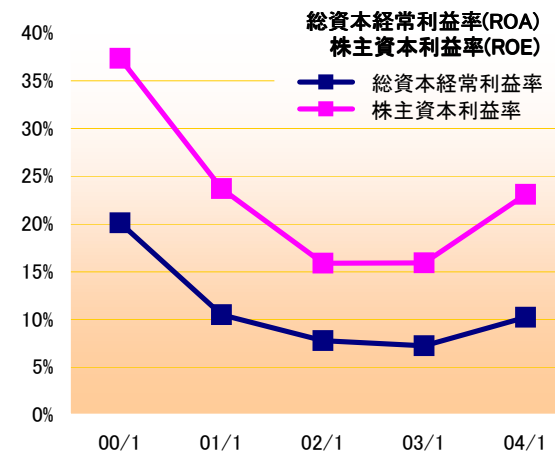
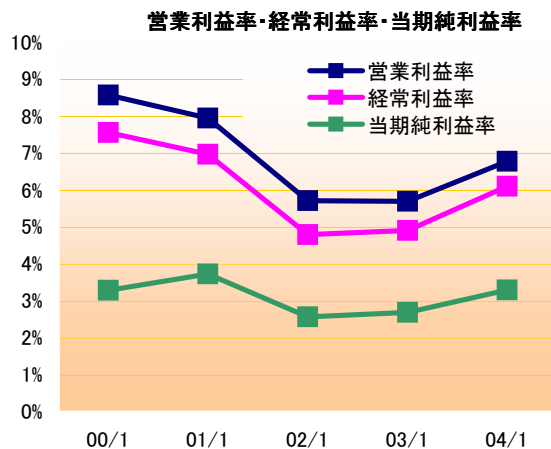
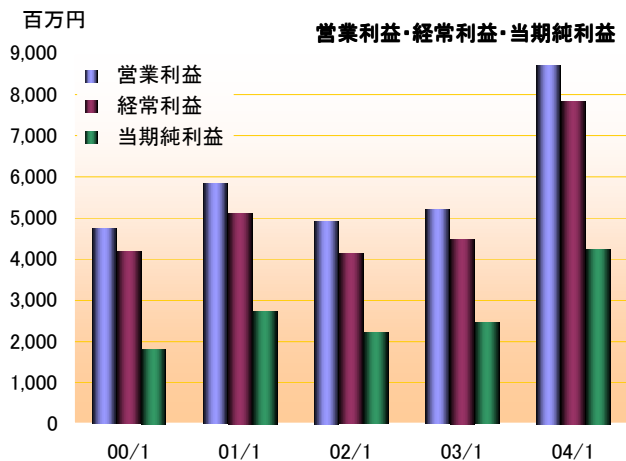


※04/1月期より、「ティ・ジェイホームサービス」との連結決算 (単位:百万円)

決算期	00/1	01/1	02/1	03/1	04/1
売上高	55,403	73,460	86,177	91,387	128,374
不動産販売(戸建分譲)	54,113	69,683	80,308	78,613	113,235
不動産販売(土地分譲)	-	-	-	5,131	9,343
不動産販売(マンション分譲)	-	3,393	5,530	6,869	3,881
請負工事収入	1,220	287	283	643	1,569
賃貸収入	10	11	9	19	55
その他の不動産収入	59	83	45	108	290
販売戸数	1,295	1,853	2,279	2,624	3,808
不動産販売(戸建分譲)	1,295	1,736	2,123	2,235	3,239
不動産販売(土地分譲)	-	-	-	163	413
不動産販売(マンション分譲)	-	117	156	226	156
決算期	00/1	01/1	02/1	03/1	04/1
事業部別不動産販売高	54,113	73,077	85,838	90,615	126,459
東京	16,007	(26,913)	(30,196)	31,249	43,705
神奈川	16,504	18,994	22,335	15,952	20,789
埼玉	10,937	16,131	20,896	22,586	32,983
千葉	10,663	11,038	12,409	11,557	16,995
首都圏	-	(3,393)	(5,530)	9,269	11,986

(注) マンションの不動産販売高については、01/1及び02/1月期は東京事業部内、03/1月期以降は首都圏事業部に含まれております。

収益性



※04/1月期より、「ティ・ジェイホームサービス」との連結決算 (単位: 百万円)

決算期	00/1	01/1	02/1	03/1	04/1
営業利益	4,752	5,840	4,925	5,210	8,713
経常利益	4,189	5,121	4,134	4,490	7,842
当期純利益	1,822	2,743	2,220	2,465	4,242
営業利益率	8.6%	8.0%	5.7%	5.7%	6.8%
経常利益率	7.6%	7.0%	4.8%	4.9%	6.1%
当期純利益率	3.3%	3.7%	2.6%	2.7%	3.3%
総資本経常利益率	20.1%	10.5%	7.8%	7.3%	10.2%
株主資本利益率	37.3%	23.7%	15.9%	15.9%	23.1%

(単位: 円)

1株当たり当期純利益	187.05	187.46	146.90	163.08	272.55
------------	--------	--------	--------	--------	--------

注1) 総資本経常利益率(ROA)=経常利益/総資本(期中平均)

2) 株主資本利益率(ROE)=当期純利益/株主資本(期中平均)

3) 1株当たり当期純利益=当期純利益/発行済株式総数(期中平均)

・株式の分割 ①99/1/26 1:2 ・公募新株発行 99/9/17 100万株

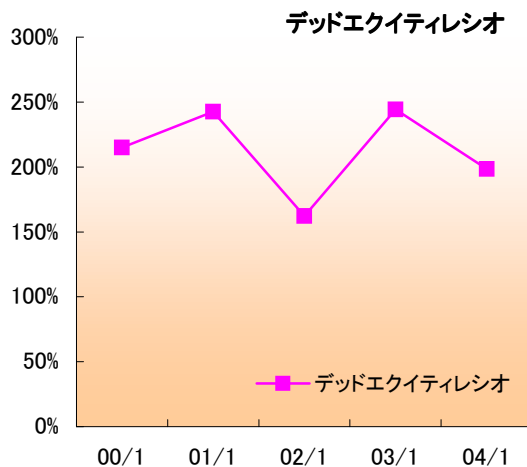
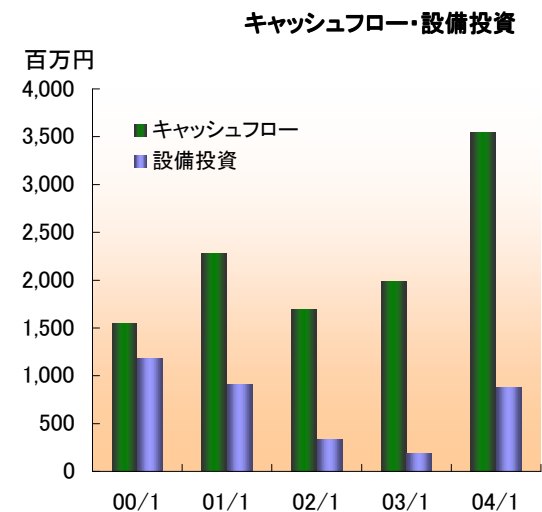
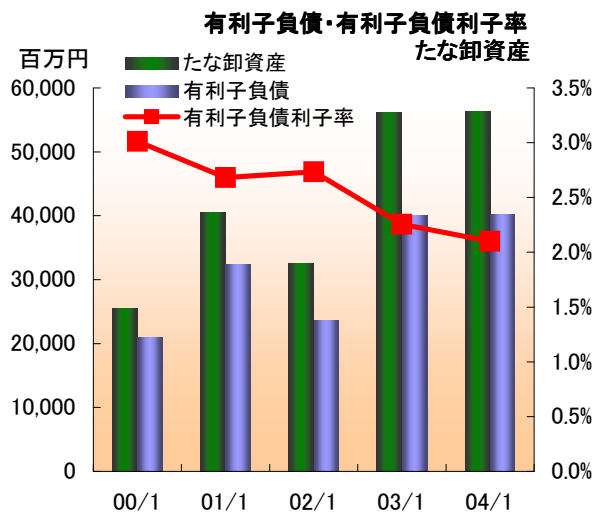
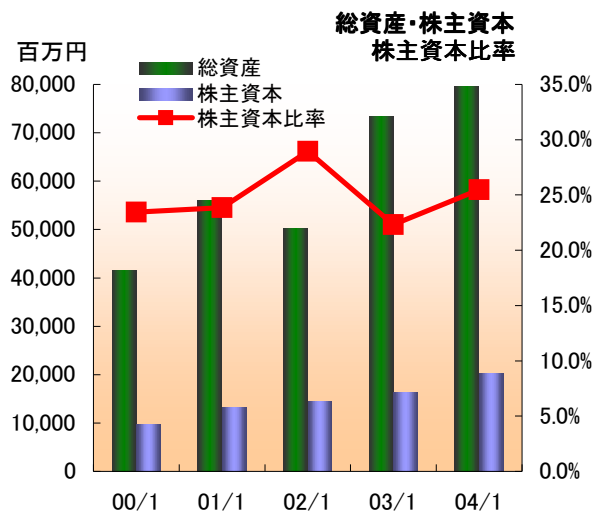
②00/3/17 1:1.4 00/11/21 60万株

※1株当たり当期純利益の算出は、株式分割は期首に行われたものとして、増資による新株発行については、期中平均株式数で計算しております。

※当会計期間から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び、

「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

財務状態



※04/1月期より、「ティ・ジェイ ホームサービス」との連結決算

(単位:百万円)

決算期	00/1	01/1	02/1	03/1	04/1
総資産	41,626	56,019	50,384	73,427	79,728
株主資本	9,761	13,371	14,584	16,393	20,313
株主資本比率	23.5%	23.9%	28.9%	22.3%	25.5%
有利子負債	20,979	32,440	23,670	40,067	40,332
有利子負債利率	3.01%	2.68%	2.74%	2.26%	2.1%
デッドエクイティレシオ	214.9%	242.6%	162.3%	244.4%	198.5%
キャッシュフロー	1,553	2,280	1,702	1,995	3,550
設備投資	1,184	915	339	192	882

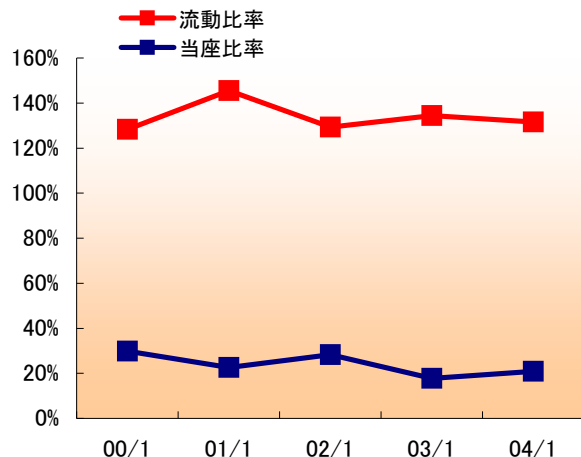
注1) 有利子負債利率=支払利息及び割引料/有利子負債(期中平均)

注2) デッドエクイティ レシオ=有利子負債(期末)/株主資本(期末)

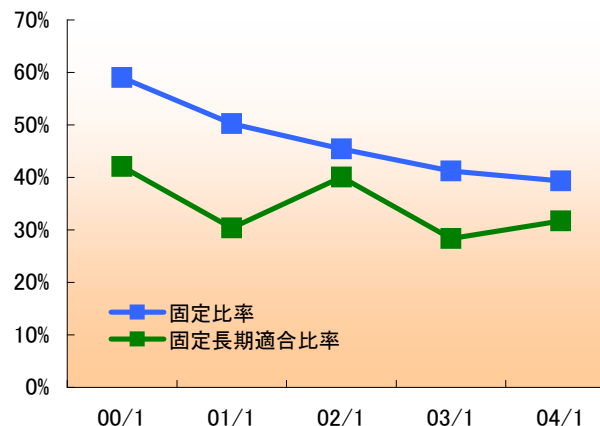
注3) キャッシュフロー=減価償却費+当期純利益-配当金-役員賞与

安定性・生産性

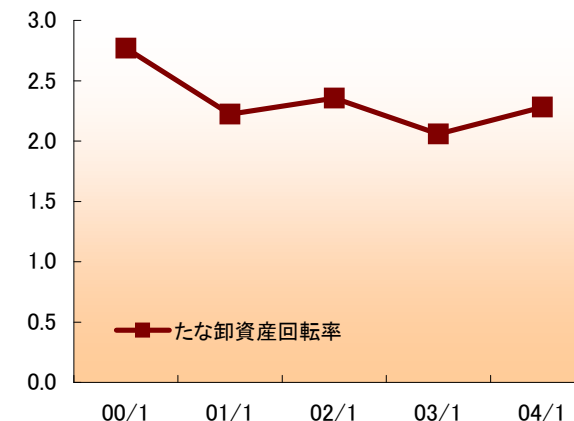
流動比率・当座比率



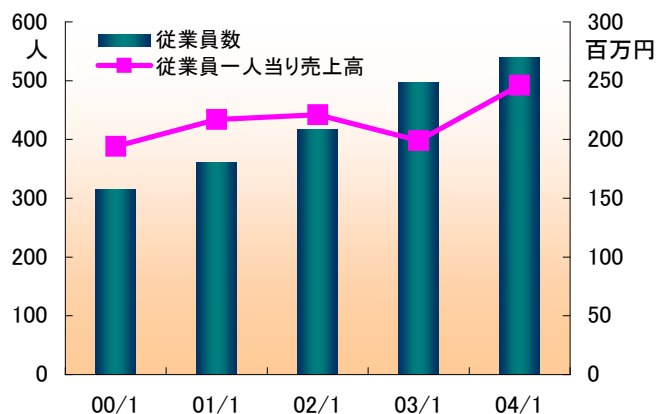
固定比率・固定長期適合比率



たな卸資産回転率



従業員一人当たり売上高



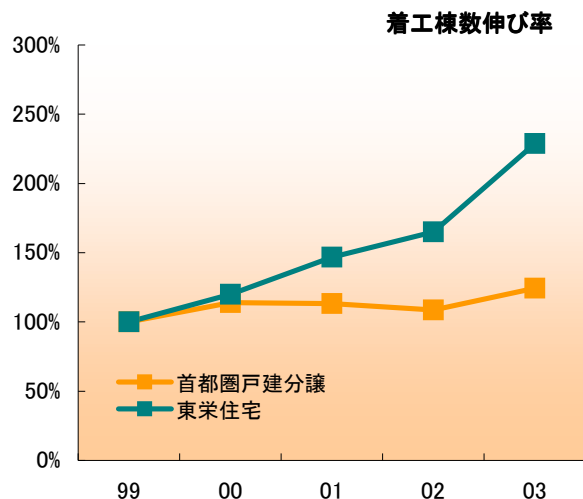
※04/1月期より、「ティ・ジェイ ホームサービス」との連結決算

(単位:百万円)

決算期	00/1	01/1	02/1	03/1	04/1
流動比率	128.3%	145.5%	129.3%	134.4%	131.5%
当座比率	29.9%	22.6%	28.2%	17.7%	20.9%
固定比率	59.0%	50.2%	45.4%	41.2%	39.3%
固定長期適合比率	42.1%	30.3%	40.0%	28.3%	31.7%
従業員数:人	315	362	417	498	540
従業員一人当たり売上高	194	217	221	199	246
たな卸資産	25,530	40,565	32,568	56,176	56,404
たな卸資産回転率:回	2.8	2.2	2.4	2.1	2.3

- 注1) 流動比率=流動資産(期末)÷流動負債(期末)
 2) 当座比率=(現金及び預金(期末)+売上債権(期末)+有価証券(期末))÷流動負債(期末)
 3) 固定比率=固定資産(期末)÷株主資本(期末)
 4) 固定長期適合比率=固定資産(期末)÷(株主資本(期末)+固定負債(期末))
 5) 従業員一人当たり指標は、従業員数の期中平均を用いて計算しています。
 6) たな卸資産回転率=売上高÷たな卸資産(期中平均)

首都圏戸建分譲住宅着工棟数と当社着工棟数及び当社シェアの推移

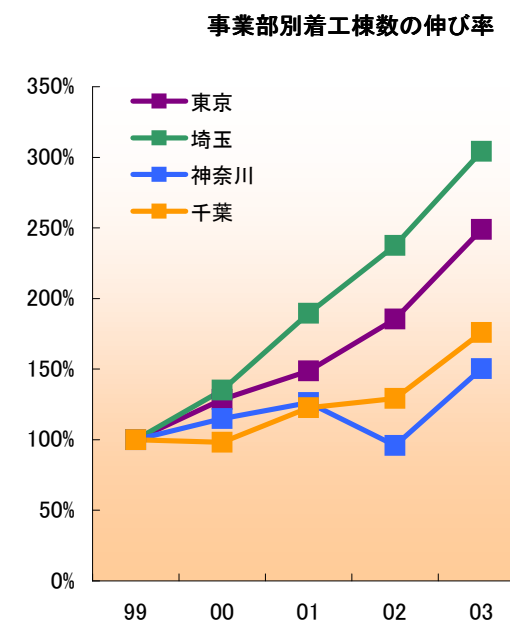
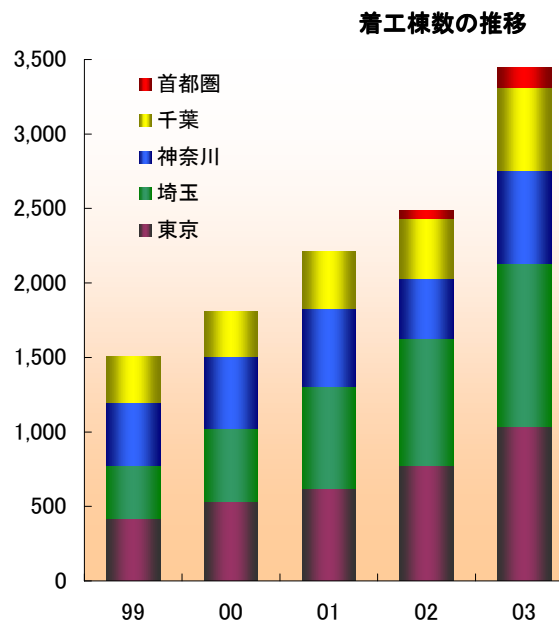
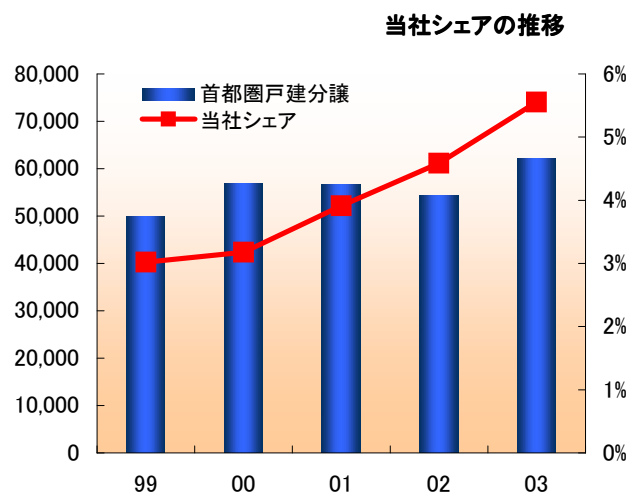


年 度	戸 数				
	99	00	01	02	03
全国住宅着工戸数	1,214,601	1,229,843	1,173,858	1,150,923	1,160,083
全国戸建分譲住宅着工棟数	115,469	125,261	121,381	114,176	124,157
うち東京・埼玉・神奈川・千葉の戸建分譲住宅(棟)	49,948	56,942	56,593	54,228	62,097
東栄住宅の戸建分譲住宅着工棟数	1,508	1,810	2,213	2,488	3,449
首都圏における当社のシェア	3.02%	3.18%	3.91%	4.59%	5.55%

出所)国土交通省(速報ベース)

着工棟数の推移と事業部別着工棟数の伸び率

※グラフは99年の着工棟数を100とした指数に基づいています。



現場規模の構成 (03/1~12)



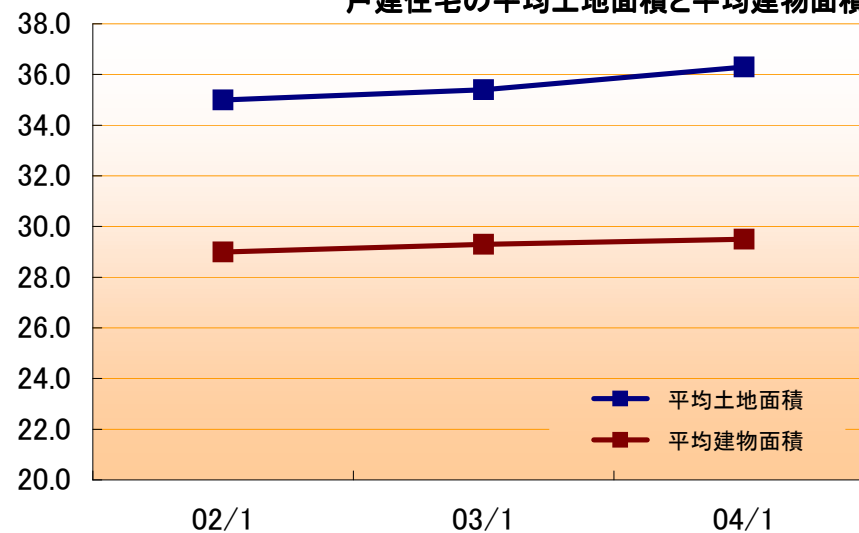
※1月～12月の現場でカウントしています。

	年度	03/1	04/1
1現場当たりの平均棟数(全店戸建分譲)		4.9	5.3
20棟以下の平均棟数		4.5	4.8

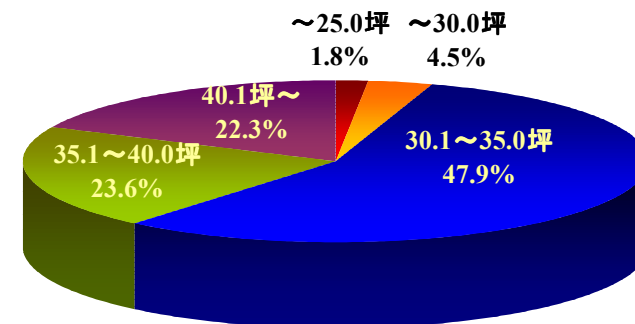
	年度	02/1	03/1	04/1
平均土地面積(坪)		35.0	35.4	36.3
平均建物面積(坪)		29.0	29.3	29.5

坪数	~25.0	~30.0	30.1~35.0	35.1~40.0	40.1~
戸建住宅の土地面積の構成比(04/1)	1.8%	4.5%	47.9%	23.6%	22.3%

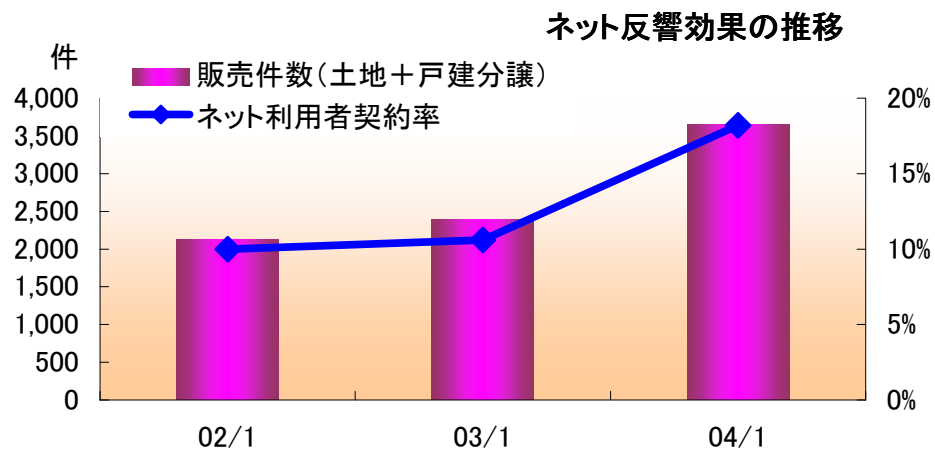
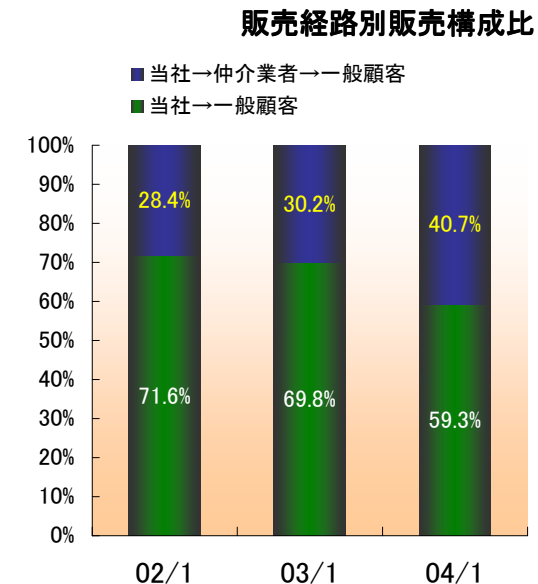
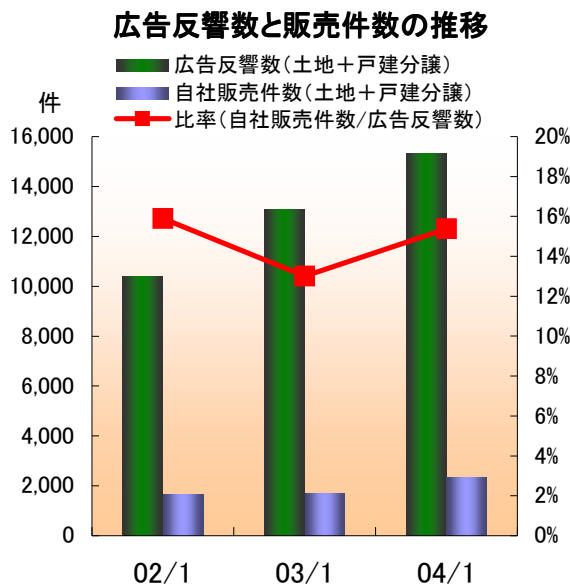
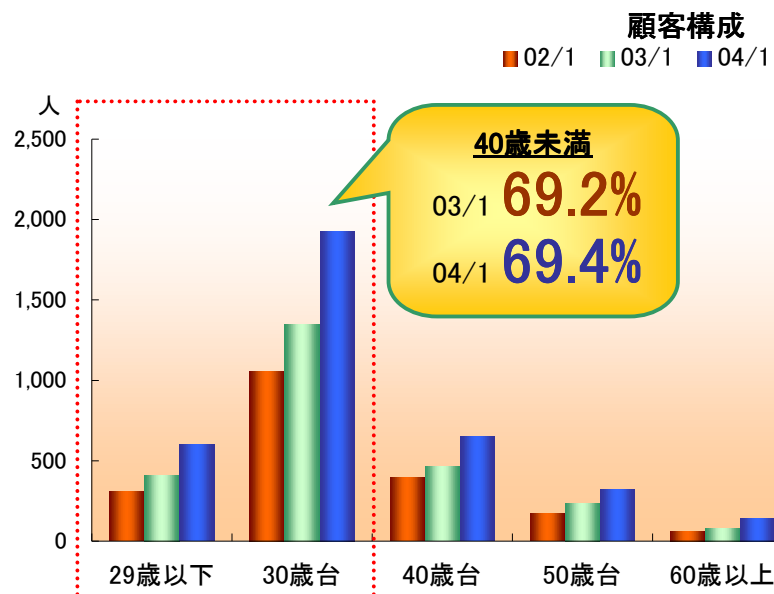
戸建住宅の平均土地面積と平均建物面積



戸建住宅の土地面積の構成比(04/1)



顧客構成、反響効果と販売件数の推移 及び 販売経路別販売構成比

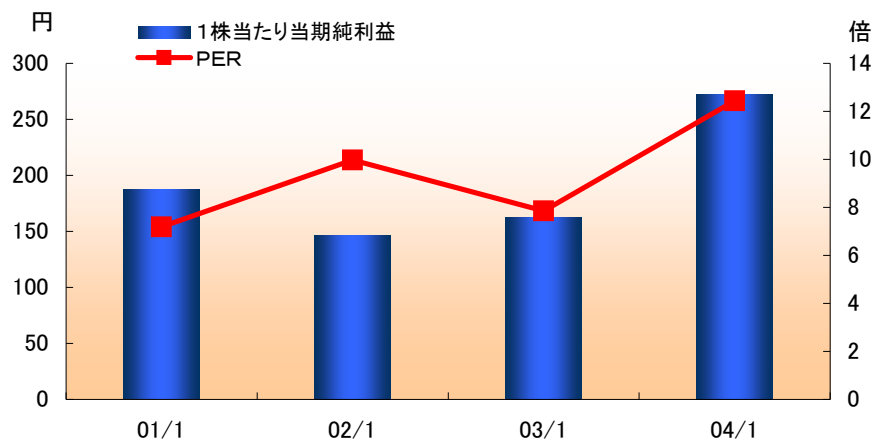


	02/1	03/1	04/1
広告反響数(土地+戸建分譲)	10,401	13,080	15,330
販売件数(土地+戸建分譲)	2,123	2,398	3,652
自社販売件数(土地+戸建分譲)	1,653	1,701	2,357
比率(自社販売件数/広告反響数)	15.9%	13.0%	15.4%
当社→一般顧客	71.6%	69.8%	59.3%
当社→仲介業者→一般顧客	28.4%	30.2%	40.7%

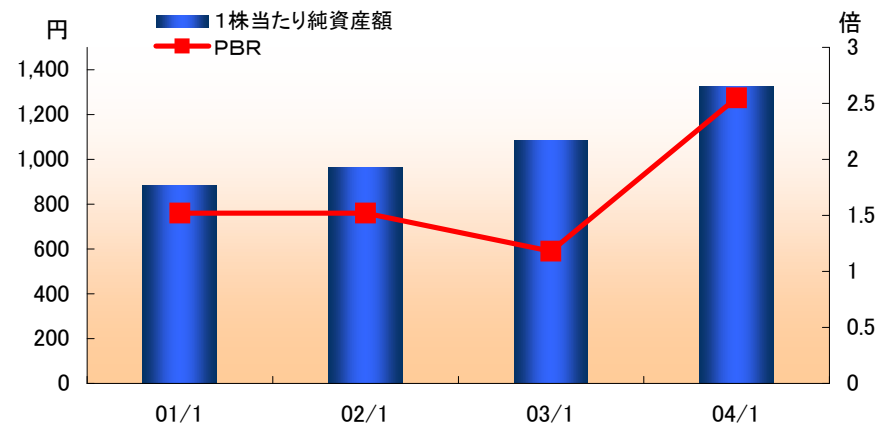
うち、ネット利用者の契約数	213	255	664
ネット利用者契約率	10.0%	10.6%	18.2%

株価収益率(PER)、株価純資産倍率(PBR)

1株当たり当期純利益とPER

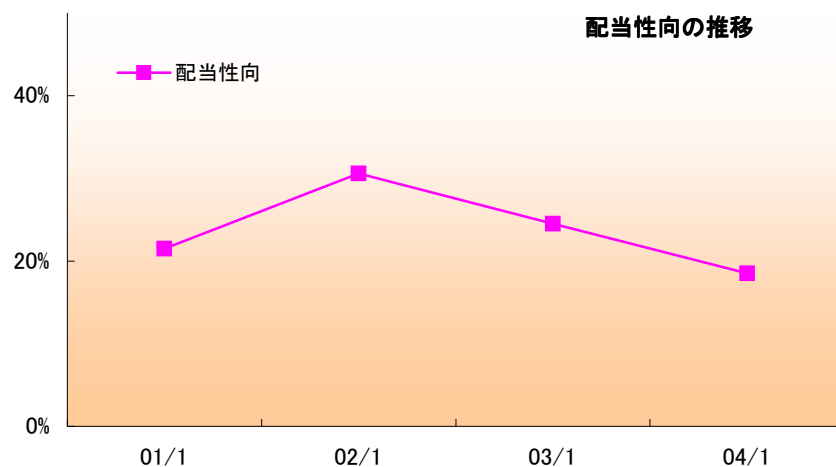


1株当たり株主資本とPBR



配当性向

配当性向の推移



	01/1	02/1	03/1	04/1
期末株価(円)	1,348	1,465	1,280	3,390
1株当たり当期純利益(円)	187.46	146.90	163.08	272.55
PER(倍)	7.19	9.97	7.85	12.44
1株当たり株主資本(円)	884.52	964.75	1,084.41	1,328.93
PBR(倍)	1.52	1.52	1.18	2.55
配当性向	21.5%	30.6%	24.5%	18.5%

※当会計期間から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。