

Fact Book 2005/1

For the year ended January 31, 2005



当資料取扱いのご注意

本資料は、証券取引法上のディスクロージャー資料ではなく、その情報の正確性、完全性を保証するものではありません。また、提示された情報は、過去の実績及びファクトブック作成時点で入手された情報に基づくものです。従いまして、本資料のみに依拠して投資判断されますことはお控えくださいますようお願い致します。本資料利用の結果生じたいかなる損害についても、当社は一切責任を負いません。

 株式会社 東栄住宅
www.touei.co.jp

会社概要

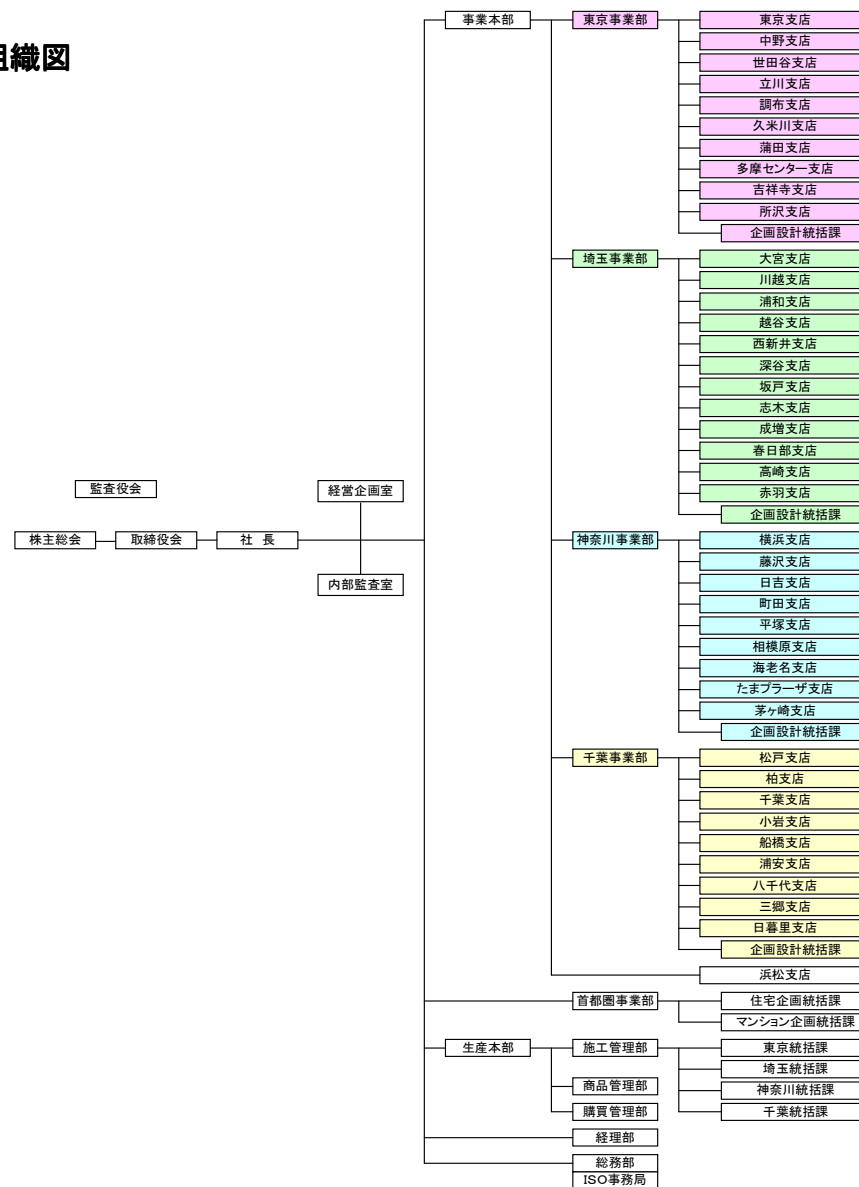
商号 : 株式会社 東栄住宅
設立 : 1951年3月10日
資本金 : 7,740,422,500円(平成17年1月末日)
本社 : 東京都西東京市芝久保町四丁目26番3号
役員 : 代表取締役社長 : 佐々野 俊彦
 専務取締役 : 三浦 春治
 常務取締役 : 高田 和幸
 取締役 : 亀田 元司
 取締役 : 柴田 英夫
 取締役 : 武井 澄夫
 取締役 : 仲里 明
 監査役 : 北川 雅章
 監査役 : 藤田 浩司
 監査役 : 本間 周平

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

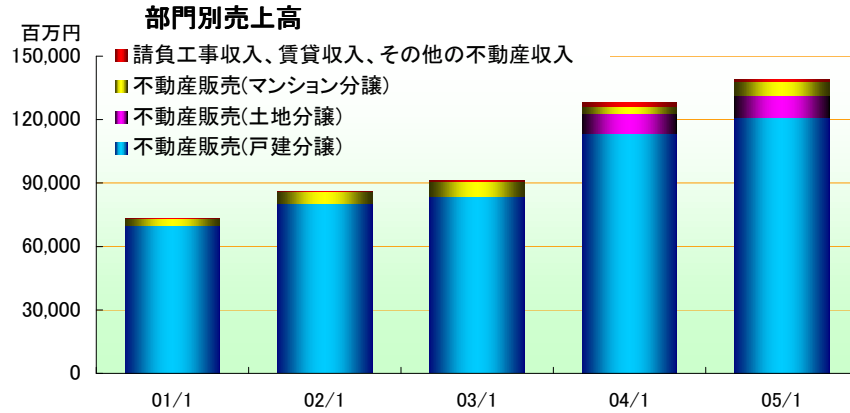
取引金融機関 : みずほ銀行 三井住友銀行
 横浜銀行 東京三菱銀行
 UFJ銀行 商工組合中央金庫

(子会社) : ティ・ジェイホーム サービス 株式会社

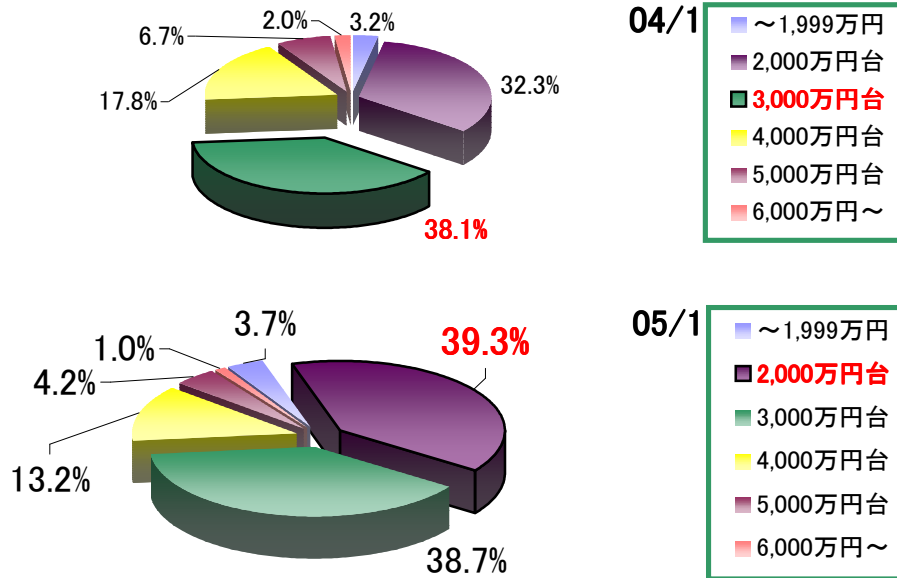
組織図



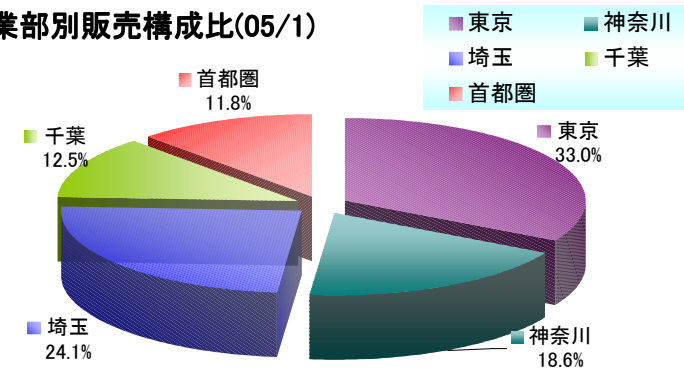
業績



戸建住宅分譲価格帯構成比



事業部別販売構成比(05/1)



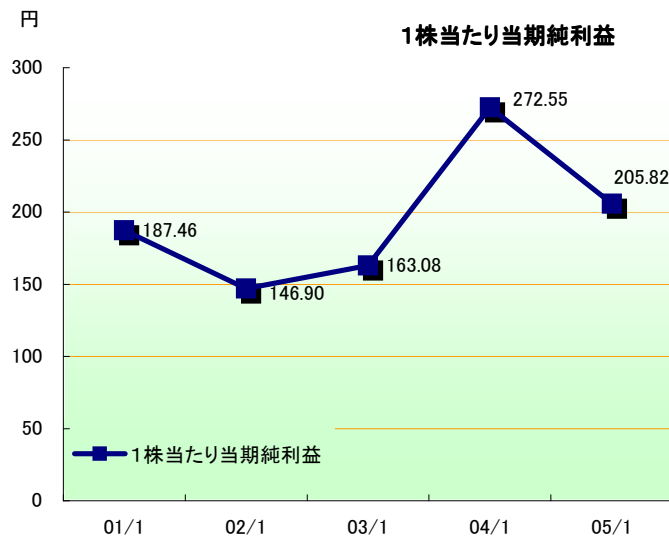
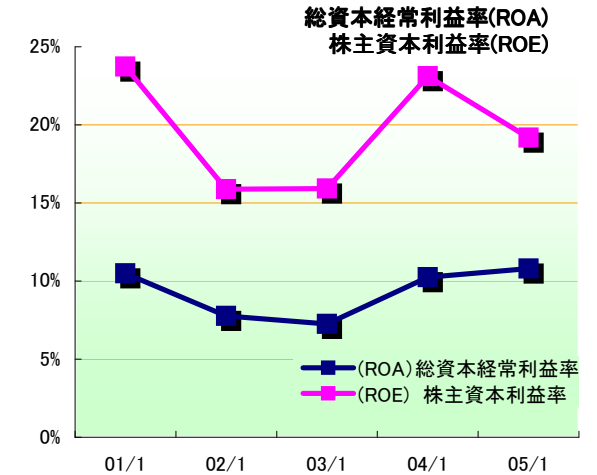
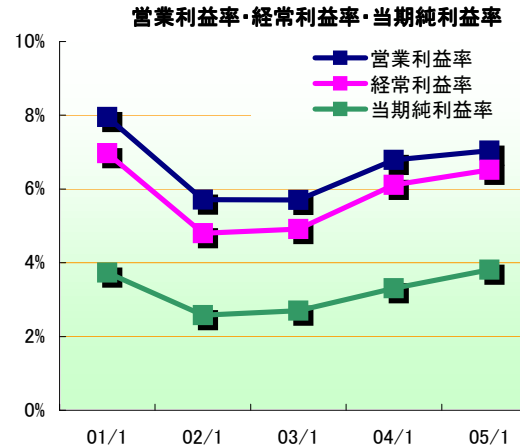
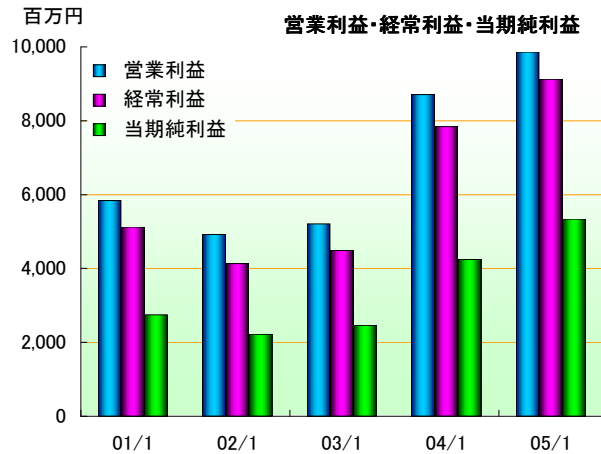
※04/1月期より、連結ベースで表示しております。

(単位:百万円)

売上高	01/1	02/1	03/1	04/1	05/1
不動産販売(戸建分譲)	69,683	80,308	78,613	113,235	120,803
不動産販売(土地分譲)	-	-	5,131	9,343	10,556
不動産販売(マンション分譲)	3,393	5,530	6,869	3,881	6,521
請負工事収入	287	283	643	1,569	1,851
賃貸収入	11	9	19	55	123
その他の不動産収入	83	45	108	290	223
販売戸数	1,853	2,279	2,624	3,808	4,230
不動産販売(戸建分譲)	1,736	2,123	2,235	3,239	3,686
不動産販売(土地分譲)	-	-	163	413	263
不動産販売(マンション分譲)	117	156	226	156	281
決算期	01/1	02/1	03/1	04/1	05/1
事業部別不動産販売高	73,077	85,838	90,615	126,459	137,880
東京	23,519	24,665	31,249	43,705	45,498
神奈川	18,994	22,335	15,952	20,789	25,680
埼玉	16,131	20,896	22,586	32,983	33,207
千葉	11,038	12,409	11,557	16,995	17,182
首都圏	3,393	5,530	9,269	11,986	16,312

(注) 首都圏事業部の不動産販売高には、マンションの販売高も含まれております。
※百万円未満は切り捨てております。

収益性



※04/1月期より、連結ベースで表示しております。

(単位:百万円)

決算期	01/1	02/1	03/1	04/1	05/1
営業利益	5,840	4,925	5,210	8,713	9,861
経常利益	5,121	4,134	4,490	7,842	9,127
当期純利益	2,743	2,220	2,465	4,242	5,342
営業利益率	8.0%	5.7%	5.7%	6.8%	7.0%
経常利益率	7.0%	4.8%	4.9%	6.1%	6.5%
当期純利益率	3.8%	2.5%	2.7%	3.3%	3.8%
総資本経常利益率	10.5%	7.8%	7.3%	10.2%	10.8%
株主資本利益率	23.7%	15.9%	15.9%	23.1%	19.2%

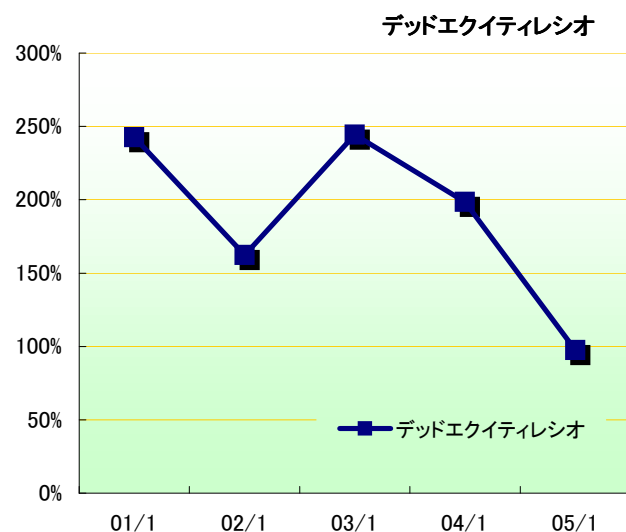
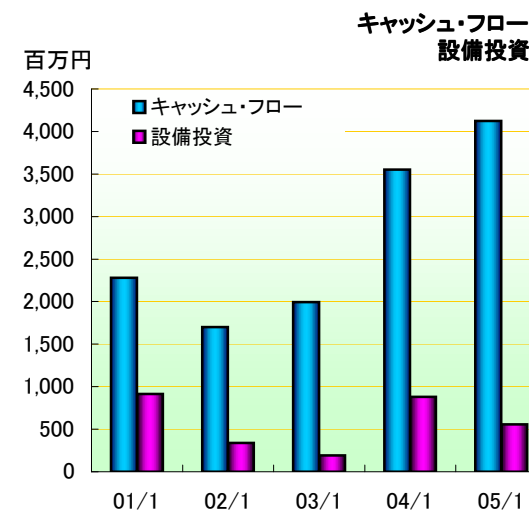
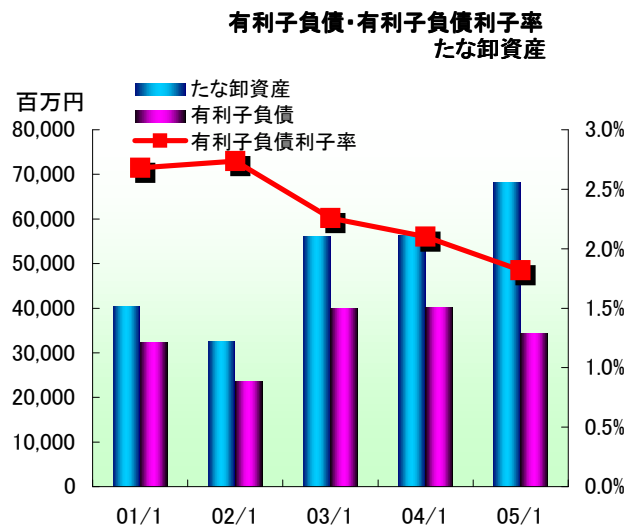
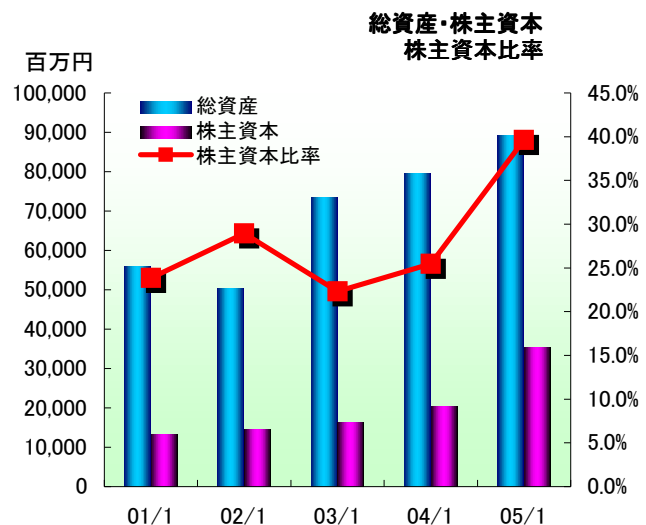
1株当たり当期純利益	187.46	146.9	163.08	272.55	205.82
------------	--------	-------	--------	--------	--------

- 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 ①00/3/17 1:1.4 ②04/3/19 1:1.2 ③04/9/16 1:1.3
- ・公募新株発行 ①00/11/21 60万株 ②04/6/30 200万株
- ・第三社割当増資 ①04/7/28 13.6万株

※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。
 ※04/1月期会計期間から「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、連結ベースで表示しております。

(単位:百万円)

決算期	01/1	02/1	03/1	04/1	05/1
総資産	56,019	50,384	73,427	79,728	89,277
株主資本	13,371	14,584	16,393	20,313	35,374
株主資本比率	23.9%	28.9%	22.3%	25.5%	39.6%
有利子負債	32,440	23,670	40,067	40,332	34,484
有利子負債利率	2.7%	2.7%	2.3%	2.1%	1.8%
デッドエクイティレシオ	242.6%	162.3%	244.4%	198.5%	97.5%
キャッシュ・フロー	2,280	1,702	1,995	3,550	4,185
設備投資	914	339	192	922	556

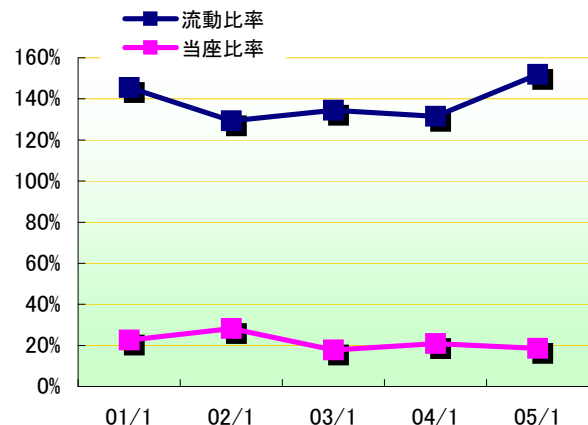
注1) 有利子負債利率=支払利息及び割引料/有利子負債(期中平均)

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)

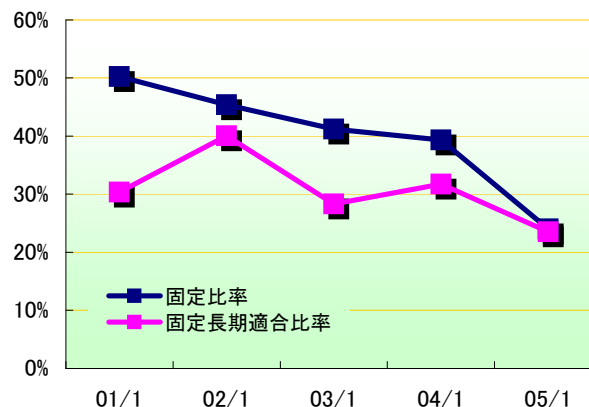
注3) キャッシュ・フロー=減価償却費+当期純利益-配当金-役員賞与

安定性・生産性

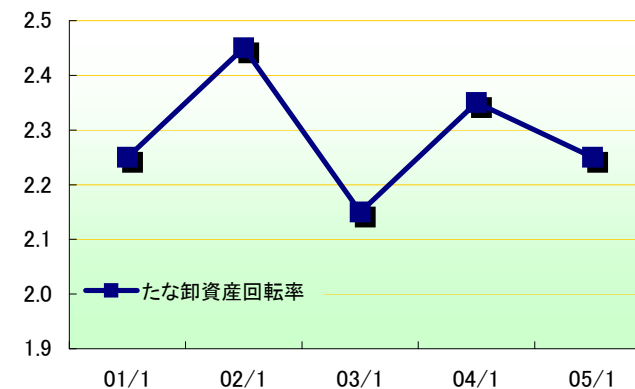
流動比率・当座比率



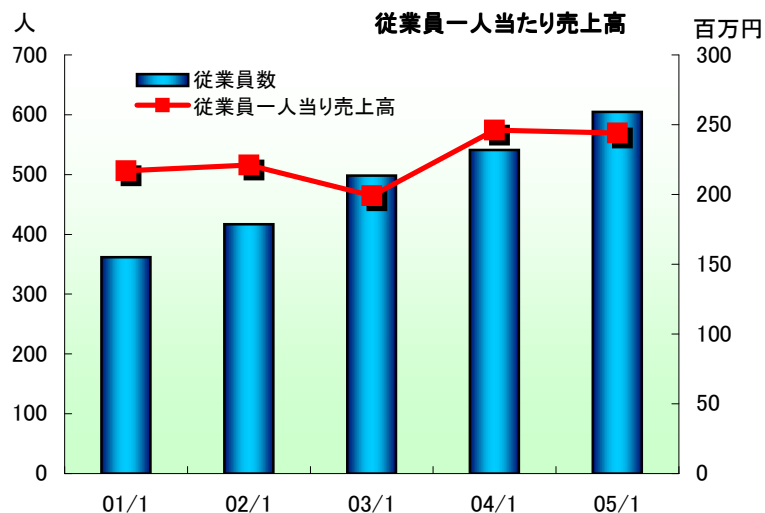
固定比率・固定長期適合比率



たな卸資産回転率



従業員一人当たり売上高



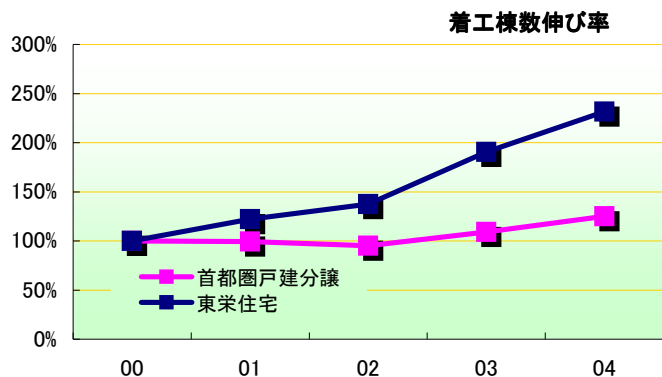
※04/1月期より、連結ベースで表示しております。

(単位:百万円)

決算期	01/1	02/1	03/1	04/1	05/1
流動比率	145.5%	129.3%	134.4%	131.5%	151.9%
当座比率	22.6%	28.2%	17.7%	20.9%	18.6%
固定比率	50.2%	45.4%	41.2%	39.3%	24.0%
固定長期適合比率	30.3%	40.0%	28.3%	31.7%	23.5%
従業員数:人	362	417	498	541	605
従業員一人当たり売上高	217	221	199	246	244
たな卸資産	40,565	32,568	56,176	56,404	68,327
たな卸資産回転率:回	2.2	2.4	2.1	2.3	2.2

- 注1) 流動比率=流動資産(期末)÷流動負債(期末)
 注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)
 注3) 固定比率=固定資産(期末)÷株主資本(期末)
 注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))
 注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。
 注6) たな卸資産回転率=売上高÷たな卸資産(期中平均)

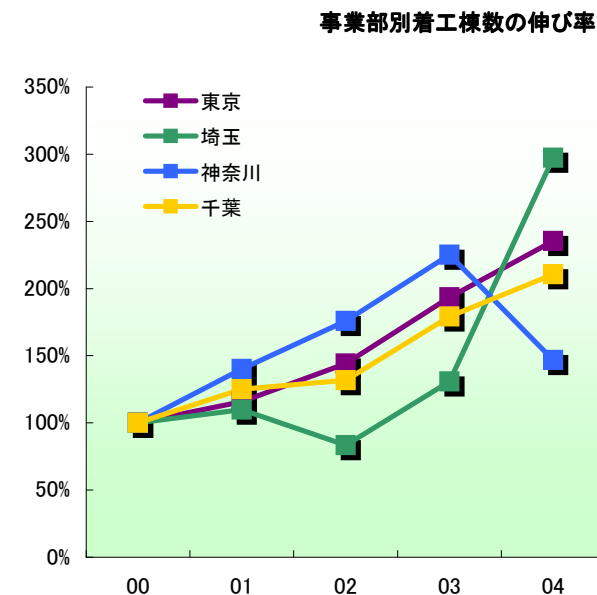
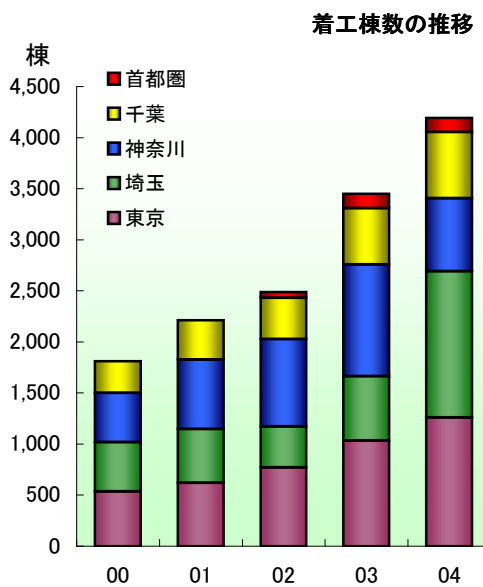
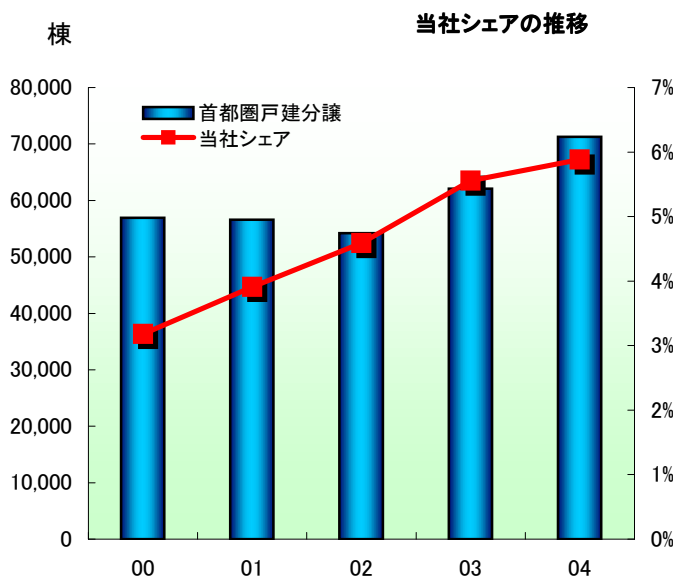
首都圏戸建分譲住宅着工棟数と当社着工棟数及び当社シェアの推移



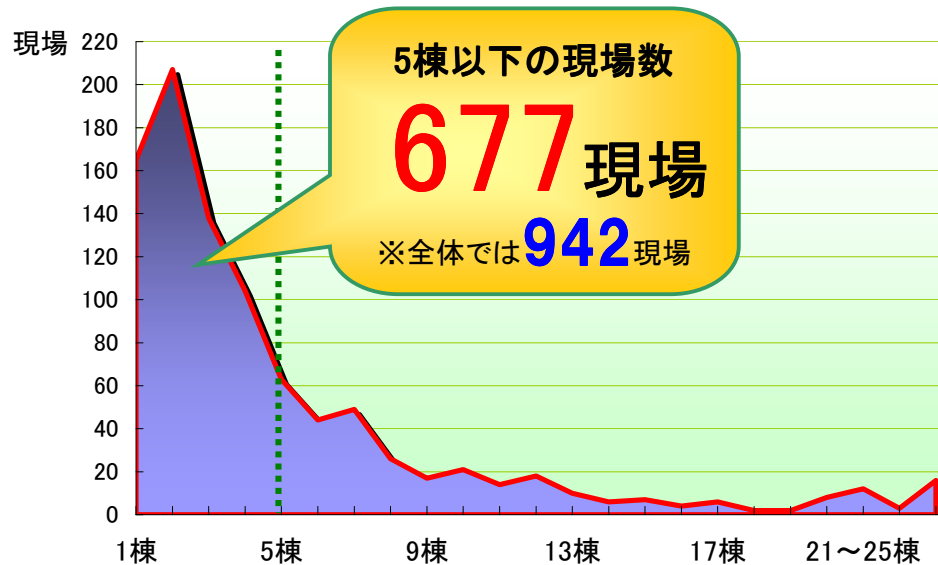
※グラフは2000年の着工棟数を100とした指数に基づいています。

年 度	戸 数				
	00	01	02	03	04
全国住宅着工戸数	1,229,843	1,173,858	1,151,016	1,160,083	1,189,049
全国戸建分譲住宅着工棟数	125,261	121,381	114,176	124,157	139,242
うち東京・埼玉・神奈川・千葉の戸建分譲住宅(棟)	56,942	56,593	54,228	62,097	71,287
東栄住宅の戸建分譲住宅着工棟数	1,810	2,213	2,488	3,449	4,194
首都圏における当社のシェア	3.18%	3.91%	4.59%	5.55%	5.88%

出所)国土交通省(速報ベース)



現場規模の構成 (04/2~05/1)

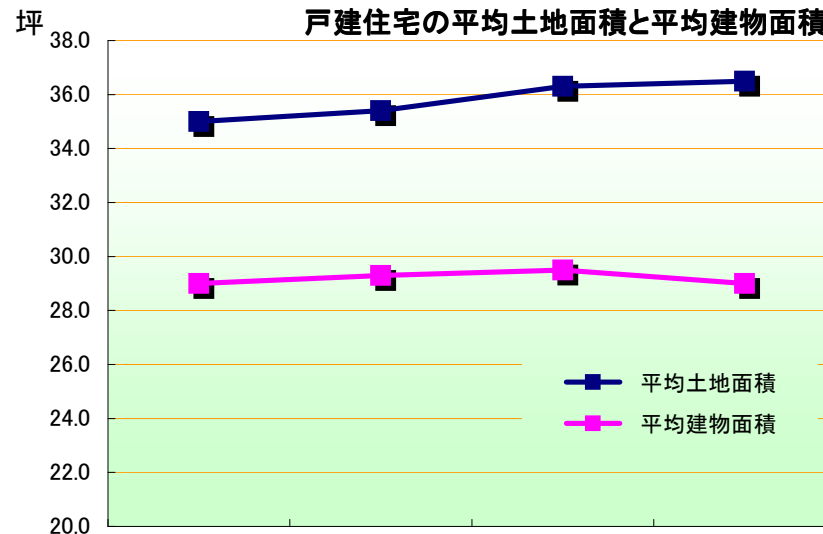


年度	03/1	04/1	05/1
1現場当たりの平均棟数(全店戸建分譲)	4.9	5.3	5.2

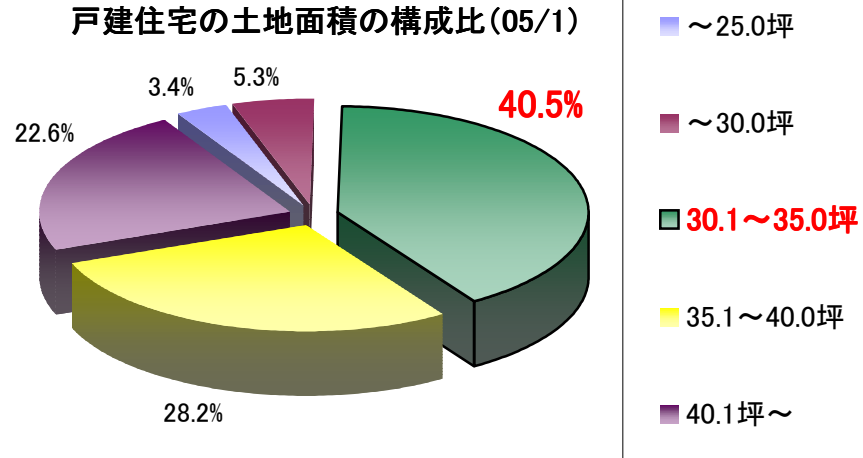
年度	02/1	03/1	04/1	05/1
平均土地面積 (坪)	35.0	35.4	36.3	36.5
平均建物面積 (坪)	29.0	29.3	29.5	29.0

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(05/1)	3.4%	5.3%	40.5%	28.2%	22.6%

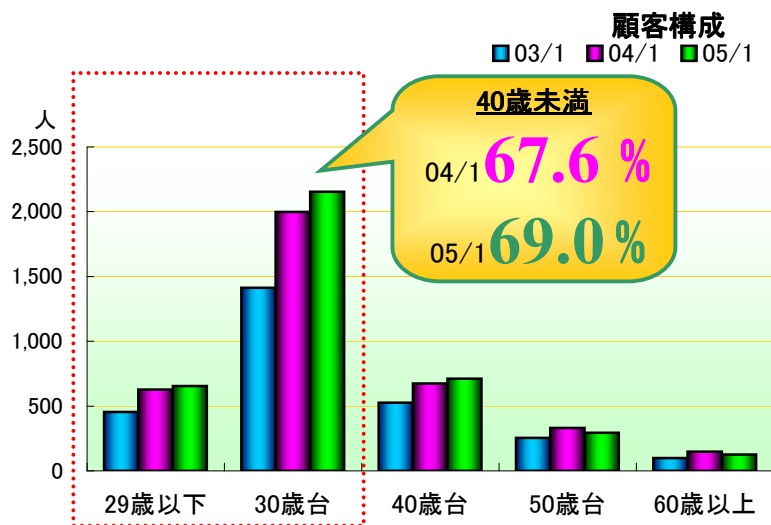
坪 戸建住宅の平均土地面積と平均建物面積



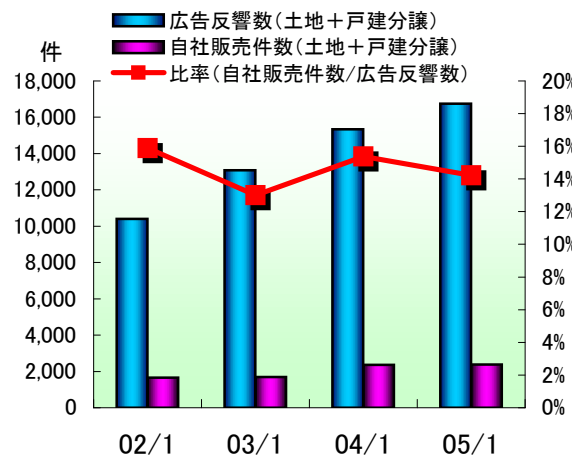
戸建住宅の土地面積の構成比(05/1)



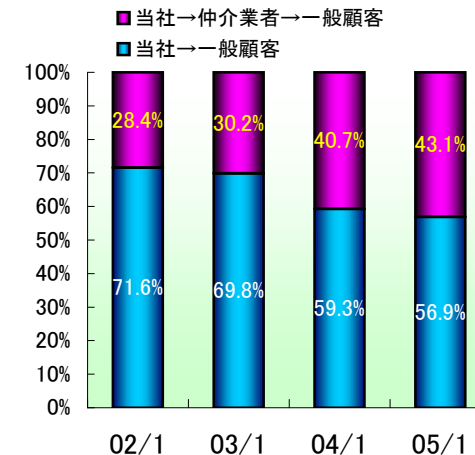
顧客構成、広告反響効果



広告反響数と販売件数の推移

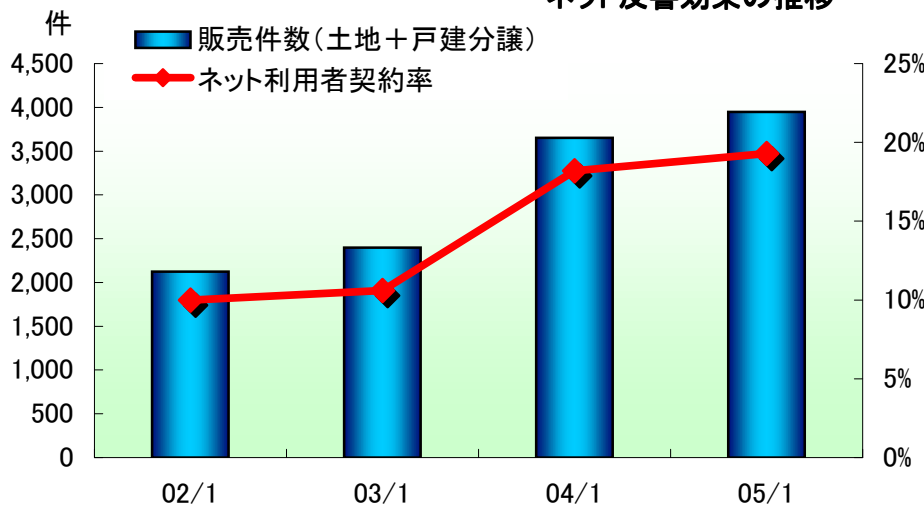


販売経路別販売構成比



注: 表は不動産販売高による構成比です。

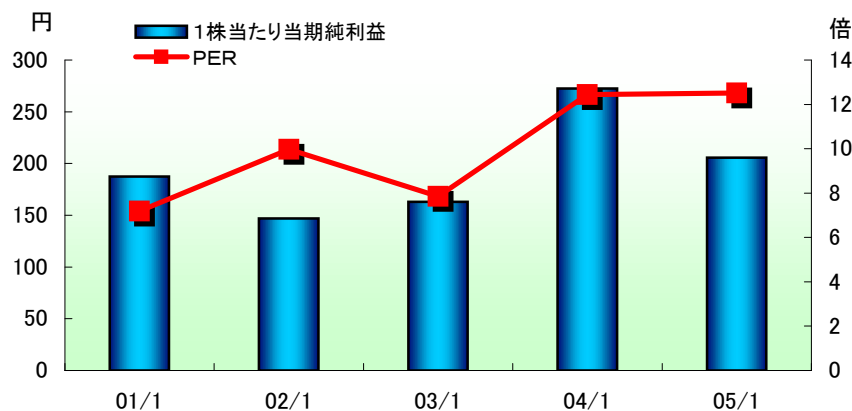
ネット反響効果の推移



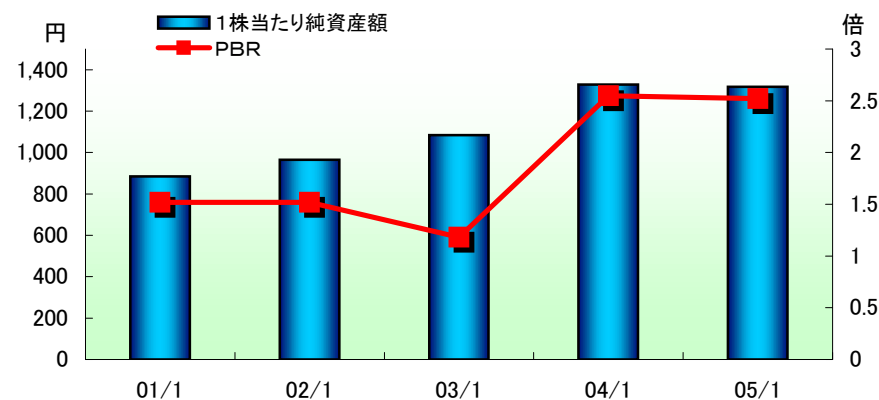
	02/1	03/1	04/1	05/1
広告反響数(土地+戸建分譲)	10,401	13,080	15,330	16,742
販売件数(土地+戸建分譲)	2,123	2,398	3,652	3,949
自社販売件数(土地+戸建分譲)	1,653	1,701	2,357	2,382
比率(自社販売件数/広告反響数)	15.9%	13.0%	15.4%	14.2%
当社 → 一般顧客	71.6%	69.8%	59.3%	56.9%
当社 → 仲介業者 → 一般顧客	28.4%	30.2%	40.7%	43.1%
自社販売件数のうち ネット利用者の契約数	213	255	664	763
ネット利用者契約率	10.0%	10.6%	18.2%	19.3%

■ 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

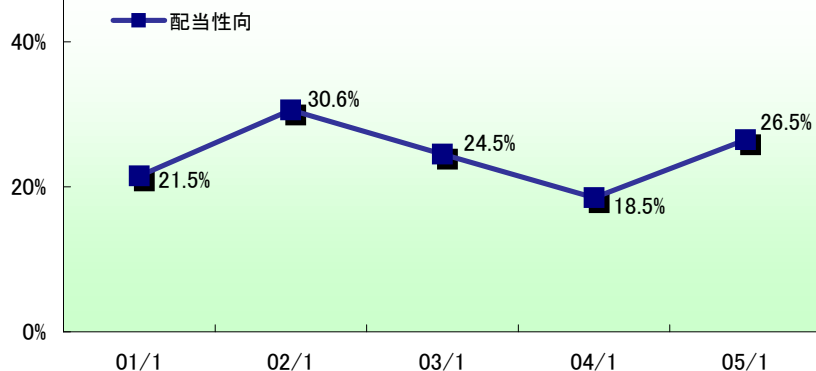


1株当たり株主資本とPBR



■ 配当性向

配当性向の推移



※04/1月期より、連結ベースで表示しております。

	01/1	02/1	03/1	04/1	05/1
期末株価(円)	1,348	1,465	1,280	3,390	2,575
1株当たり当期純利益(円)	187.46	146.9	163.08	272.55	205.82
PER(倍)	7.19	9.97	7.85	12.44	12.51
1株当たり株主資本(円)	884.52	964.75	1,084.41	1,328.93	1,315.92
PBR(倍)	1.52	1.52	1.18	2.55	2.52
配当性向	21.5%	30.6%	24.5%	18.5%	26.5%

※04/1月期会計期間から「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。