



2004年12月期中間決算

(平成16年12月期)

補足説明資料

FACT SHEETS

2004年8月23日



東京建物株式会社

<http://www.tatemono.com>

目次

| | |
|------------------------------------|-----|
| 2004年(平成16年)12月期中間決算(連結) | |
| 損益計算書 | P.1 |
| セグメント情報 | P.2 |
| キャッシュフロー計算書 | P.3 |
| 財務の状況 | P.3 |
| 主要財務指標 | P.3 |
| 主要子会社実績及び業績予想 | P.3 |
| 2004年(平成16年)12月期中間決算(単体) | |
| 損益計算書 | P.4 |
| 事業の概況 | P.5 |
| 財務の状況 | P.6 |
| 棚卸資産回転率 | P.6 |
| 主要財務指標 | P.6 |
| 2004年12月期中間期実績 / 2003年12月期中間期実績比較表 | P.7 |
| 2004年12月期通期予想 / 2003年12月期実績比較表 | P.8 |

本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

2004年12月期(平成16年12月期) 連結中間決算資料

| 【損益計算書】 | 2000/12 | 2001/12 | 2002/12 | 2003/12 | | 2004/12 | |
|-------------|----------|----------|----------|----------|---------|----------|---------|
| | (H12/12) | (H13/12) | (H14/12) | (H15/12) | | (H16/12) | (通期予想) |
| 単位:百万円 | | | | (中間) | | (中間) | |
| 営業収益 | 122,681 | 105,515 | 122,404 | 54,475 | 129,130 | 72,656 | 160,000 |
| (連単倍率) | 1.15 | 1.24 | 1.25 | 1.27 | 1.23 | 1.22 | 1.20 |
| 売上総利益 | 29,919 | 31,167 | 33,544 | 16,030 | 37,070 | 18,934 | 39,000 |
| (粗利益率) | 24.4% | 29.5% | 27.4% | 29.4% | 28.7% | 26.1% | 24.4% |
| 販管費 | 15,840 | 16,464 | 15,851 | 7,826 | 17,436 | 7,408 | 16,500 |
| 売上高販管費率 | 12.9% | 15.6% | 12.9% | 14.4% | 13.5% | 10.2% | 10.3% |
| 営業利益 | 14,078 | 14,702 | 17,693 | 8,204 | 19,633 | 11,525 | 22,500 |
| (連単倍率) | 1.22 | 1.26 | 1.30 | 1.19 | 1.21 | 1.17 | 1.16 |
| 営業外収益 | 2,112 | 1,983 | 635 | 1,076 | 1,519 | 678 | 1,100 |
| 受取利息 配当金 | 432 | 1,517 | 335 | 397 | 466 | 363 | - |
| 有価証券売却益 | 924 | - | - | - | - | - | - |
| その他 | 754 | 466 | 300 | 679 | 1,052 | 314 | - |
| 営業外費用 | 9,386 | 7,618 | 7,120 | 3,531 | 6,944 | 3,508 | 6,600 |
| 支払利息 | 9,003 | 7,392 | 6,974 | 3,381 | 6,723 | 3,349 | - |
| 有価証券評価損 | 140 | - | - | - | - | - | - |
| その他 | 243 | 226 | 145 | 149 | 221 | 159 | - |
| (金融収支) | 8,570 | 5,874 | 6,639 | 2,984 | 6,256 | 2,985 | - |
| 経常利益 | 6,804 | 9,067 | 11,208 | 5,749 | 14,208 | 8,695 | 17,000 |
| (連単倍率) | 1.59 | 1.40 | 1.47 | 1.24 | 1.26 | 1.15 | 1.14 |
| 特別利益 | 45,837 | 1,173 | 838 | 84 | 170 | 1,411 | 1,900 |
| 固定資産売却益 | 45,783 | 966 | 17 | 22 | 111 | 11 | - |
| その他 | 53 | 206 | 821 | 62 | 59 | 1,399 | - |
| 特別損失 | 48,368 | 4,337 | 2,308 | 1,529 | 2,022 | 683 | 2,400 |
| 固定資産売却除却損 | 6,381 | 397 | 936 | 631 | 726 | 479 | - |
| 有価証券評価損 | 829 | 1,392 | 499 | 9 | 42 | - | - |
| 貸倒引当金繰入額 | 1,667 | - | - | - | - | - | - |
| その他 | 39,489 | 2,546 | 872 | 888 | 1,253 | 204 | - |
| 税金等調整前当期純利益 | 4,273 | 5,904 | 9,739 | 4,304 | 12,356 | 9,423 | 16,500 |
| 当期純利益 | 11,127 | 3,753 | 6,422 | 2,467 | 7,864 | 6,072 | 10,200 |
| (連単倍率) | 2.88 | 1.97 | 1.59 | 1.50 | 1.43 | 1.14 | 1.14 |

| | 2000/12 | 2001/12 | 2002/12 | 2003/12 | 2004/12中間 |
|----------|----------|----------|----------|----------|------------|
| | (H12/12) | (H13/12) | (H14/12) | (H15/12) | (H16/12中間) |
| 連結子会社数 | 14 | 15 | 16 | 16 | 16 |
| 持分法適用会社数 | 4 | 4 | 5 | 5 | 5 |

【セグメント情報】

| 単位:百万円 | 2000/12 (H12/12) | 2001/12 (H13/12) | 2002/12 (H14/12) | 2003/12 (H15/12) | | 2004/12 (H16/12) | |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------|---------------------|---------|
| | | | | (中間) | | (中間) | (通期予想) |
| 営業収益 | 122,681 | 105,515 | 122,404 | 54,475 | 129,130 | 72,656 | 160,000 |
| 賃貸 | 40,346 | 38,294 | 38,608 | 18,976 | 39,276 | 20,832 | 41,400 |
| 土地賃貸 | 418 | 402 | 356 | 217 | 441 | 231 | - |
| 建物賃貸 | 37,112 | 34,684 | 34,052 | 16,478 | 32,641 | 15,949 | - |
| ビル運営管理受託等 | 2,815 | 3,207 | 4,199 | 2,280 | 6,192 | 4,651 | - |
| (うち配当収益) | - | - | 207 | 183 | 695 | 1,202 | - |
| 分譲 | 70,635 | 51,651 | 65,953 | 26,443 | 66,485 | 40,987 | 96,000 |
| マンション | 64,371 | 44,872 | 60,206 | 23,161 | 59,141 | 36,921 | - |
| 戸建・戸建用宅地 | 3,314 | 2,133 | 2,319 | 645 | 2,629 | 1,795 | - |
| 宅地等 | 966 | 2,486 | 988 | 1,315 | 2,004 | 861 | - |
| 住宅管理業務受託 | 1,983 | 2,158 | 2,438 | 1,320 | 2,709 | 1,409 | - |
| その他 | 14,007 | 18,731 | 20,242 | 10,247 | 26,166 | 12,118 | 25,400 |
| 不動産流通事業 | 2,511 | 3,441 | 4,253 | 2,442 | 4,300 | 2,194 | - |
| リゾート開発及びリゾートホテル事業 | 1,918 | 2,146 | 1,940 | 647 | 1,573 | 629 | - |
| リフォーム事業 | 4,456 | 6,583 | 4,766 | 2,244 | 6,055 | 2,994 | - |
| 飲食事業 | 1,322 | 1,183 | 1,177 | 643 | 1,350 | 712 | - |
| メディアコンプレックス事業 | 2,309 | 2,649 | 3,648 | 1,832 | 3,884 | 2,243 | - |
| 温浴事業 | 478 | 742 | 1,087 | 821 | 1,669 | 857 | - |
| 海外事業 | - | 321 | 1,489 | - | - | - | - |
| その他 | 1,010 | 1,663 | 1,878 | 1,616 | 7,333 | 2,485 | - |
| (うち配当収益) | - | - | 381 | 384 | 1,057 | 705 | - |
| 消去 | 2,308 | 3,161 | 2,400 | 1,191 | 2,798 | 1,282 | 2,800 |
| 営業利益 | 14,078 | 14,702 | 17,693 | 8,204 | 19,633 | 11,525 | 22,500 |
| 賃貸 | 16,079 | 14,134 | 13,414 | 6,618 | 14,231 | 8,714 | 16,300 |
| 分譲 | 1,723 | 2,351 | 4,934 | 2,648 | 3,635 | 3,705 | 7,600 |
| その他 | 1,572 | 2,988 | 3,535 | 1,283 | 6,327 | 1,747 | 3,500 |
| 消去又は全社 | 5,297 | 4,770 | 4,191 | 2,346 | 4,561 | 2,642 | 4,900 |
| 営業利益率 | 11.5% | 13.9% | 14.5% | 15.1% | 15.2% | 15.9% | 14.1% |
| 賃貸 | 39.9% | 36.9% | 34.7% | 34.9% | 36.2% | 41.8% | 39.4% |
| 分譲 | 2.4% | 4.6% | 7.5% | 10.0% | 5.5% | 9.0% | 7.9% |
| その他 | 11.2% | 16.0% | 17.5% | 12.5% | 24.2% | 14.4% | 13.8% |
| 減価償却費 | 3,815 | 3,557 | 3,420 | 1,725 | 3,414 | 1,659 | 3,300 |
| 賃貸 | 3,487 | 3,229 | 3,052 | 1,514 | 3,000 | 1,476 | - |
| 分譲 | 17 | 18 | 20 | 6 | 12 | 5 | - |
| その他 | 180 | 197 | 233 | 146 | 304 | 147 | - |
| 消去又は全社 | 130 | 112 | 113 | 57 | 95 | 30 | - |
| 償却前営業利益 | 17,893 | 18,259 | 21,113 | 9,929 | 23,047 | 13,184 | 25,800 |
| 賃貸 | 19,566 | 17,363 | 16,466 | 8,132 | 17,231 | 10,190 | - |
| 分譲 | 1,740 | 2,369 | 4,954 | 2,654 | 3,647 | 3,711 | - |
| その他 | 1,752 | 3,185 | 3,768 | 1,430 | 6,631 | 1,894 | - |
| 消去又は全社 | 5,167 | 4,658 | 4,078 | 2,288 | 4,466 | 2,612 | - |
| 資本的支出 | 2,933 | 4,847 | 5,344 | 2,474 | 3,601 | 1,205 | 3,300 |
| 賃貸 | 2,013 | 3,556 | 4,777 | - | 2,421 | - | - |
| 分譲 | 59 | 67 | 1 | - | 5 | - | - |
| その他 | 738 | 1,194 | 487 | - | 1,157 | - | - |
| 消去又は全社 | 121 | 28 | 77 | - | 18 | - | - |
| 資産 | 472,135 | 477,232 | 484,007 | 483,933 | 484,237 | 528,056 | N/A |
| 賃貸 | 348,110 | 337,317 | 333,873 | - | 330,565 | - | - |
| 分譲 | 73,579 | 80,559 | 88,314 | - | 82,225 | - | - |
| その他 | 13,150 | 29,094 | 31,459 | - | 40,137 | - | - |
| 消去又は全社 | 37,295 | 30,261 | 30,360 | - | 31,309 | - | - |

【キャッシュフロー】

| | 2000/12 (H12/12) | 2001/12 (H13/12) | 2002/12 (H14/12) | 2003/12 (H15/12) | | 2004/12 (H16/12) | |
|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------|---------------------|--------|
| | | | | (中間) | | (中間) | (通期予想) |
| 単位:百万円 | | | | | | | |
| 営業活動によるキャッシュフロー | 12,592 | 2,844 | 9,467 | 5,560 | 25,663 | 7,226 | 20,000 |
| 投資活動によるキャッシュフロー | 51,813 | 2,120 | 2,681 | 7,418 | 11,409 | 23,646 | 25,000 |
| 財務活動によるキャッシュフロー | 65,442 | 3,915 | 2,646 | 2,694 | 17,317 | 19,213 | 5,000 |

【財務の状況】

| | 2000/12 (H12/12) | 2001/12 (H13/12) | 2002/12 (H14/12) | 2003/12 (H15/12) | | 2004/12 (H16/12) | |
|--------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------|---------------------|--------|
| | | | | (中間) | | (中間) | (通期予想) |
| 単位:百万円 | | | | | | | |
| 総資産 | 472,135 | 477,232 | 484,007 | 483,933 | 484,237 | 528,056 | N/A |
| 資本金 | 45,623 | 45,623 | 45,623 | 45,623 | 45,623 | 51,629 | N/A |
| 株主資本 | 83,376 | 89,605 | 91,628 | 92,152 | 99,485 | 127,913 | N/A |
| 株主資本比率 | 17.7% | 18.8% | 18.9% | 19.0% | 20.5% | 24.2% | N/A |

単位:百万円

| | 2000/12 | 2001/12 | 2002/12 | 2003/12 | 2004/12 | 2005/12 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 有利子負債 | 309,730 | 306,540 | 307,554 | 308,442 | 294,610 | 293,834 |
| 長期比率 | 85% | 88% | 88% | 90% | 94% | 95% |
| D/ Eレシオ | 3.71 | 3.42 | 3.36 | 3.35 | 2.96 | 2.30 |

長期比率 = 期間1年超の借入金(約定ベース) ÷ 有利子負債(期末)

D/ Eレシオ = 有利子負債(期末) ÷ 株主資本

【主要財務指標】

| | 2000/12 (H12/12) | 2001/12 (H13/12) | 2002/12 (H14/12) | 2003/12 (H15/12) |
|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| ROE | 13.3% | 4.3% | 7.1% | 8.2% |
| ROA | 3.0% | 3.4% | 3.8% | 4.2% |
| インフラストラクチャレシオ(ICR) | 1.61倍 | 2.19倍 | 2.58倍 | 2.99倍 |

ROE = 当期利益 ÷ 株主資本(期首期末平均)

ROA = (営業利益 + 受取利息 + 配当金) ÷ 総資産(期首期末平均)

インフラストラクチャレシオ(ICR) = (営業利益 + 受取利息 + 配当金) ÷ 支払利息等

【主要子会社実績及び業績予想】

| 単位:百万円 | | 東京建物 | 東京建物 不動産販売 | 東建インテ ナショナルビル | 東京建物 テックビルド | 東京建物アメリ サポート | 東建 ビルディング | その他(連結消 去含む) | 合計 |
|--------|-------------|---------|---------------|------------------|----------------|-----------------|--------------|-----------------|---------|
| 持株比率 | | | 100.00% | 100.00% | 74.52% | 48.00% | 40.26% | | |
| 営業収益 | 2003年12月 実績 | 104,496 | 7,874 | 1,910 | 6,058 | 4,527 | 1,683 | 2,579 | 129,130 |
| | (中間) | 59,453 | 4,259 | 1,032 | 2,996 | 2,273 | 847 | 1,792 | 72,656 |
| | 2004年(通期予想) | 133,000 | 8,280 | 2,070 | 7,070 | 4,550 | 1,620 | 3,410 | 160,000 |
| 営業利益 | 2003年12月 実績 | 16,209 | 300 | 400 | 195 | 597 | 1,255 | 675 | 19,633 |
| | (中間) | 9,815 | 567 | 251 | 133 | 293 | 643 | 179 | 11,525 |
| | 2004年(通期予想) | 19,300 | 620 | 490 | 180 | 580 | 1,190 | 140 | 22,500 |
| 経常利益 | 2003年12月 実績 | 11,219 | 285 | 288 | 214 | 577 | 599 | 1,023 | 14,208 |
| | (中間) | 7,501 | 543 | 207 | 139 | 464 | 320 | 482 | 8,695 |
| | 2004年(通期予想) | 14,800 | 600 | 380 | 190 | 920 | 530 | 420 | 17,000 |
| 当期純利益 | 2003年12月 実績 | 5,474 | 464 | 155 | 120 | 343 | 598 | 708 | 7,864 |
| | (中間) | 5,320 | 490 | 146 | 80 | 297 | 320 | 583 | 6,072 |
| | 2004年(通期予想) | 8,900 | 500 | 250 | 110 | 520 | 530 | 610 | 10,200 |

2004年12月期(平成16年12月期) 単体中間決算資料

| 損益計算書】 | 2000/12 | | 2001/12 | | 2002/12 | | 2003/12 | | 2004/12 | |
|----------------|----------|---------|----------|--------|----------|--------|----------|---------|----------|---------|
| | (H12/12) | | (H13/12) | | (H14/12) | | (H15/12) | | (H16/12) | |
| | (中間) | | (中間) | | (中間) | | (中間) | | (中間) | (通期予想) |
| 単位:百万円 | | | | | | | | | | |
| 営業収益 | 58,343 | 105,950 | 42,492 | 84,935 | 37,596 | 97,818 | 42,697 | 104,496 | 59,453 | 133,000 |
| 賃貸事業 | 17,706 | 35,590 | 16,663 | 33,340 | 16,412 | 33,295 | 16,766 | 34,733 | 18,323 | 36,700 |
| 分譲事業 | 39,586 | 68,612 | 25,044 | 48,928 | 19,438 | 61,228 | 24,191 | 62,623 | 39,255 | 92,300 |
| その他の事業 | 1,050 | 1,747 | 784 | 2,667 | 1,745 | 3,294 | 1,740 | 7,139 | 1,874 | 4,000 |
| 売上総利益 | 11,765 | 23,390 | 11,756 | 22,799 | 9,344 | 24,211 | 12,516 | 29,840 | 14,893 | 30,900 |
| 賃貸事業 | 6,916 | 13,816 | 6,245 | 11,846 | 5,780 | 11,062 | 5,437 | 11,799 | 7,379 | 13,900 |
| 分譲事業 | 4,542 | 9,419 | 5,437 | 9,965 | 2,788 | 11,694 | 6,202 | 12,632 | 6,494 | 15,000 |
| その他の事業 | 306 | 154 | 73 | 986 | 774 | 1,454 | 875 | 5,408 | 1,019 | 2,000 |
| 粗利益率 | 20.2% | 22.1% | 27.7% | 26.8% | 24.9% | 24.8% | 29.3% | 28.6% | 25.1% | 23.2% |
| 賃貸事業 | 39.1% | 38.8% | 37.5% | 35.5% | 35.2% | 33.2% | 32.4% | 34.0% | 40.3% | 37.9% |
| 分譲事業 | 11.5% | 13.7% | 21.7% | 20.4% | 14.3% | 19.1% | 25.6% | 20.2% | 16.5% | 16.3% |
| (一般分譲マンション) | 11.2% | 14.2% | 22.7% | 21.3% | 16.4% | 21.4% | 27.2% | 20.4% | 17.2% | 16.2% |
| その他の事業 | 29.2% | 8.8% | 9.4% | 37.0% | 44.4% | 44.2% | 50.3% | 75.8% | 54.4% | 50.0% |
| 販管費 | 5,742 | 11,862 | 6,101 | 11,201 | 4,978 | 10,678 | 5,666 | 13,631 | 5,077 | 11,600 |
| (売上高販管費率) | 9.8% | 11.2% | 14.4% | 13.2% | 13.2% | 10.9% | 13.3% | 13.0% | 8.5% | 8.7% |
| 営業利益 | 6,023 | 11,528 | 5,655 | 11,597 | 4,365 | 13,532 | 6,850 | 16,209 | 9,815 | 19,300 |
| 営業外収益 | 495 | 878 | 360 | 1,597 | 292 | 435 | 894 | 1,204 | 815 | 1,300 |
| 受取利息 配当金 | 253 | 348 | 271 | 1,460 | 233 | 299 | 409 | 478 | 665 | - |
| 有価証券売却益 | - | 154 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| その他 | 241 | 376 | 88 | 136 | 58 | 136 | 485 | 726 | 149 | - |
| 営業外費用 | 4,116 | 8,147 | 3,399 | 6,721 | 3,213 | 6,362 | 3,136 | 6,194 | 3,129 | 5,800 |
| 支払利息 | 4,030 | 7,798 | 3,332 | 6,574 | 3,197 | 6,314 | 3,045 | 6,060 | 3,026 | - |
| 有価証券評価損 | - | 140 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| その他 | 86 | 209 | 66 | 147 | 16 | 48 | 91 | 134 | 102 | - |
| (金融収支) | 3,776 | 7,450 | 3,060 | 5,113 | 2,963 | 6,015 | 2,635 | 5,581 | 2,360 | - |
| 経常利益 | 2,402 | 4,259 | 2,616 | 6,472 | 1,445 | 7,605 | 4,608 | 11,219 | 7,501 | 14,800 |
| 特別利益 | - | 45,685 | 144 | 1,250 | 205 | 612 | 80 | 85 | 1,342 | 1,800 |
| 固定資産売却益 | - | 45,685 | - | 966 | - | 15 | 22 | 44 | - | - |
| その他 | - | - | 144 | 283 | 205 | 596 | 57 | 41 | 1,342 | - |
| 特別損失 | 128 | 51,015 | 401 | 4,287 | 349 | 2,326 | 1,515 | 1,671 | 686 | 2,600 |
| 固定資産売却除却損 | 110 | 3,278 | 16 | 265 | 27 | 921 | 627 | 703 | 473 | - |
| 有価証券評価損 | - | 808 | 58 | 1,371 | 25 | 428 | 9 | 42 | - | - |
| 関係会社株式評価損 | - | 27,947 | - | - | - | - | 17 | 17 | - | - |
| 貸倒引当金繰入額 | - | 8,290 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| その他 | 18 | 10,690 | 326 | 2,650 | 296 | 975 | 860 | 908 | 213 | - |
| 税引前当期利益 | 2,273 | 1,070 | 2,359 | 3,435 | 1,301 | 5,891 | 3,173 | 9,633 | 8,157 | 14,000 |
| 当期利益 | 1,242 | 3,861 | 1,804 | 1,899 | 823 | 4,022 | 1,640 | 5,474 | 5,320 | 8,900 |

【事業の概況】

1. 賃貸事業部門

| | 2000/12 (H12/12) | | 2001/12 (H13/12) | | 2002/12 (H14/12) | | 2003/12 (H15/12) | | 2004/12 (H16/12) | |
|-------------|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|--------|
| | (中間) | | (中間) | | (中間) | | (中間) | | (中間) | (通期予想) |
| 保 | | | | | | | | | | |
| オフィスビル棟数 | 45 | 44 | 44 | 40 | 39 | 37 | 36 | 36 | 36 | 34 |
| 期末賃貸面積 (千㎡) | 268 | 225 | 225 | 204 | 202 | 193 | 188 | 188 | 188 | 182 |
| 有 | | | | | | | | | | |
| 期末空室率 | 1.8% | 2.5% | 1.9% | 4.6% | 4.3% | 4.6% | 5.5% | 3.6% | 2.9% | 3.6% |
| 転 | | | | | | | | | | |
| オフィスビル棟数 | 38 | 37 | 38 | 38 | 42 | 41 | 42 | 39 | 38 | 33 |
| 期末賃貸面積 (千㎡) | 128 | 128 | 132 | 129 | 155 | 152 | 165 | 157 | 149 | 128 |
| 貸 | | | | | | | | | | |
| 期末空室率 | 2.3% | 2.1% | 4.8% | 3.8% | 3.9% | 3.6% | 4.5% | 4.6% | 4.9% | 3.5% |
| 合 | | | | | | | | | | |
| オフィスビル棟数 | 83 | 81 | 82 | 78 | 81 | 78 | 78 | 75 | 74 | 67 |
| 期末賃貸面積 (千㎡) | 396 | 353 | 357 | 333 | 356 | 344 | 353 | 345 | 337 | 310 |
| 計 | | | | | | | | | | |
| 期末空室率 | 2.0% | 2.3% | 2.9% | 4.3% | 4.1% | 4.1% | 5.0% | 4.1% | 3.8% | 3.6% |
| 管 | | | | | | | | | | |
| 管理棟数 | 20 | 23 | 102 | 104 | 98 | 87 | 81 | 76 | 78 | N/A |
| 理 | | | | | | | | | | |
| 期末管理面積 (千㎡) | 63 | 106 | 279 | 309 | 320 | 341 | 368 | 386 | 463 | N/A |

2. 分譲事業部門

| 単位: 百万円、戸 | 2000/12 (H12/12) | | 2001/12 (H13/12) | | 2002/12 (H14/12) | | 2003/12 (H15/12) | | 2004/12 (H16/12) | |
|-------------|---------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|--------|
| | (中間) | | (中間) | | (中間) | | (中間) | | (中間) | (通期予想) |
| 売上高 | 39,586 | 68,612 | 25,044 | 48,928 | 19,438 | 61,228 | 24,191 | 62,623 | 39,255 | 92,300 |
| マンション | 37,395 | 64,371 | 23,613 | 44,555 | 17,705 | 58,281 | 23,141 | 59,009 | 36,598 | 85,500 |
| 戸建・戸建用宅地 | 1,638 | 3,274 | 1,173 | 2,133 | 1,256 | 2,319 | 645 | 2,629 | 1,795 | 4,000 |
| 宅地等 | 551 | 966 | 257 | 2,238 | 475 | 627 | 404 | 984 | 861 | 2,800 |
| 計上戸数 | 939 | 1,666 | 623 | 1,116 | 514 | 1,400 | 405 | 1,496 | 974 | 2,266 |
| マンション | 894 | 1,585 | 593 | 1,060 | 486 | 1,341 | 376 | 1,393 | 913 | 2,125 |
| 戸建・戸建用宅地 | 40 | 69 | 20 | 37 | 26 | 50 | 21 | 87 | 53 | 128 |
| 宅地等 | 5 | 12 | 10 | 19 | 2 | 10 | 8 | 16 | 8 | 13 |
| マンション新規販売戸数 | 608 | 1,512 | 682 | 1,181 | 744 | 1,184 | 919 | 2,000 | 1,788 | 3,003 |
| マンション期末完成在庫 | 57 | 58 | 74 | 79 | 28 | 50 | 26 | 112 | 157 | N/A |

| | 前期末 2003/12 契約済 | 当中間期契約 | 契約累計 | 売上計上 | 当中間期末契約済 |
|-----------|-----------------|--------|-------|------|----------|
| マンション契約戸数 | 1,286 | 1,654 | 2,940 | 913 | 2,027 |

H14年度以降のマンションには信託受益権にて一括売却した戸数が含まれております。

【財務の状況】

| 単位:百万円 | 2000/12 (H12/12) | | 2001/12 (H13/12) | | 2002/12 (H14/12) | | 2003/12 (H15/12) | | 2004/12 (H16/12) | |
|--------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|--------|
| | (中間) | | (中間) | | (中間) | | (中間) | | (中間) | (通期予想) |
| 総資産 | 469,766 | 430,529 | 466,586 | 441,921 | 454,440 | 447,612 | 446,854 | 445,276 | 485,957 | N/A |
| 資本金 | 45,623 | 45,623 | 45,623 | 45,623 | 45,623 | 45,623 | 45,623 | 45,623 | 51,629 | N/A |
| 株主資本 | 90,504 | 87,344 | 92,839 | 91,331 | 89,960 | 91,585 | 91,142 | 96,892 | 124,285 | N/A |
| 株主資本比率 | 19.3% | 20.3% | 19.9% | 20.7% | 19.8% | 20.5% | 20.4% | 21.8% | 25.6% | N/A |

単位:百万円

| | | | | | | | | | | |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 販売用不動産投資額 | 27,300 | 51,400 | 30,900 | 53,567 | 25,260 | 53,906 | 23,744 | 42,608 | 32,201 | 80,000 |
| 資本的支出 | 1,100 | 1,700 | 1,700 | 4,060 | 738 | 2,913 | 1,544 | 2,592 | 601 | 2,100 |
| 減価償却費 | 1,533 | 3,053 | 1,424 | 2,866 | 1,343 | 2,698 | 1,335 | 2,629 | 1,279 | 2,500 |
| 有利子負債 | 317,578 | 274,248 | 301,645 | 283,072 | 295,497 | 285,364 | 284,209 | 271,884 | 269,503 | 260,000 |
| 長期比率 | 80% | 84% | 79% | 86% | 81% | 85% | 88% | 92% | 94% | N/A |
| D/Eレシオ | 3.51 | 3.14 | 3.25 | 3.10 | 3.28 | 3.12 | 3.12 | 2.81 | 2.17 | N/A |

長期比率 = 期間1年超の借入金(約定ベース) ÷ 有利子負債(期末)

D/Eレシオ = 有利子負債(期末) ÷ 株主資本

【棚卸資産回転率】

| 単位:百万円 | 2000/12 (H12/12) | 2001/12 (H13/12) | 2002/12 (H14/12) | 2003/12 (H15/12) |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 不動産分譲事業収益 | 68,612 | 48,928 | 61,228 | 62,623 |
| 棚卸資産 | 62,137 | 70,050 | 75,080 | 67,367 |
| 棚卸資産回転率 | 1.10 | 0.70 | 0.82 | 0.93 |

【主要財務指標】

| | 2000/12 (H12/12) | 2001/12 (H13/12) | 2002/12 (H14/12) | 2003/12 (H15/12) |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| ROE | -4.5% | 2.1% | 4.4% | 5.8% |
| ROA | 2.6% | 3.0% | 3.1% | 3.7% |
| インタレストカバレッジレシオ(ICR) | 1.52倍 | 1.99倍 | 2.19倍 | 2.75倍 |

ROE = 当期利益 ÷ 株主資本(期首期末平均)

ROA = (営業利益 + 受取利息 + 配当金) ÷ 総資産(期首期末平均)

インタレストカバレッジレシオ(ICR) = (営業利益 + 受取利息 + 配当金) ÷ 支払利息等

2004/12(H16/12)中間期実績・2003/12(H15/12)中間期実績比較表

(連 結)

(単位:百万円)

| | ① 2004年12月 当中間期 (実績) | | ② 2003年12月 前中間期 (実績) | | ③ 増 減 増減率 ④—⑤ | |
|-------------|----------------------------|--------|----------------------------|--------|------------------|--------|
| | | | | | | |
| 営業収益 | 72,656 | 100.0% | 54,475 | 100.0% | 18,181 | 33.4% |
| 貸 貸 事 業 | 20,832 | 28.7% | 18,976 | 34.8% | 1,855 | 9.8% |
| 分 譲 事 業 | 40,987 | 56.4% | 26,443 | 48.5% | 14,544 | 55.0% |
| そ の 他 | 12,118 | 16.7% | 10,247 | 18.8% | 1,871 | 18.3% |
| 消 去 | 1,282 | -1.8% | 1,191 | -2.2% | 90 | |
| 営業利益(営業利益率) | 11,525 | 15.9% | 8,204 | 15.1% | 3,321 | 40.5% |
| 貸 貸 事 業 | 8,714 | 41.8% | 6,618 | 34.9% | 2,095 | 31.7% |
| 分 譲 事 業 | 3,705 | 9.0% | 2,648 | 10.0% | 1,057 | 39.9% |
| そ の 他 | 1,747 | 14.4% | 1,283 | 12.5% | 463 | 36.1% |
| 消 去 又 は 全 社 | 2,642 | | 2,346 | | 296 | |
| 営業外収益 | 678 | | 1,076 | | 398 | |
| 受取利息・配当金 | 363 | | 397 | | 34 | |
| そ の 他 | 314 | | 679 | | 364 | |
| 営業外費用 | 3,508 | | 3,531 | | 22 | |
| 支払利息 | 3,349 | | 3,381 | | 32 | |
| そ の 他 | 159 | | 149 | | 10 | |
| (金融収支) | 2,985 | | 2,984 | | 1 | |
| 経常利益 | 8,695 | | 5,749 | | 2,945 | 51.2% |
| 特別利益 | 1,411 | | 84 | | 1,326 | |
| 特別損失 | 683 | | 1,529 | | 846 | |
| 固定資産売却除却損 | 479 | | 631 | | 152 | |
| 有価証券評価損 | | | 9 | | 9 | |
| そ の 他 | 204 | | 888 | | 684 | |
| 税金等調整前当期利益 | 9,423 | | 4,304 | | 5,118 | |
| 当期利益 | 6,072 | | 2,467 | | 3,605 | 146.1% |

(単 体)

(単位:百万円)

| | ① 2004年12月 当中間期 (実績) | | ② 2003年12月 前中間期 (実績) | | ③ 増 減 増減率 ④—⑤ | |
|-------------|----------------------------|--------|----------------------------|--------|------------------|--------|
| | | | | | | |
| 営業収益 | 59,453 | 100.0% | 42,697 | 100.0% | 16,755 | 39.2% |
| 貸 貸 事 業 | 18,323 | 30.8% | 16,766 | 39.3% | 1,557 | 9.3% |
| 分 譲 事 業 | 39,255 | 66.0% | 24,191 | 56.7% | 15,064 | 62.3% |
| そ の 他 | 1,874 | 3.2% | 1,740 | 4.1% | 133 | 7.7% |
| 総利益(粗利率) | 14,893 | 25.1% | 12,516 | 29.3% | 2,377 | 19.0% |
| 貸 貸 事 業 | 7,379 | 40.3% | 5,437 | 32.4% | 1,941 | 35.7% |
| 分 譲 事 業 | 6,494 | 16.5% | 6,202 | 25.6% | 292 | 4.7% |
| そ の 他 | 1,019 | 54.4% | 875 | 50.3% | 143 | 16.4% |
| 販 管 費 | 5,077 | | 5,666 | | 588 | |
| 売上高販管比率 | | 8.5% | | 13.3% | | |
| 営業利益(営業利益率) | 9,815 | 16.5% | 6,850 | 16.0% | 2,965 | 43.3% |
| 営業外収益 | 815 | | 894 | | 79 | |
| 受取利息・配当金 | 665 | | 409 | | 256 | |
| そ の 他 | 149 | | 485 | | 336 | |
| 営業外費用 | 3,129 | | 3,136 | | 7 | |
| 支払利息 | 3,026 | | 3,045 | | 18 | |
| そ の 他 | 102 | | 91 | | 11 | |
| (金融収支) | 2,360 | | 2,635 | | 275 | |
| 経常利益 | 7,501 | | 4,608 | | 2,893 | 62.8% |
| 特別利益 | 1,342 | | 80 | | 1,261 | |
| 特別損失 | 686 | | 1,515 | | 828 | |
| 固定資産売却除却損 | 473 | | 627 | | 154 | |
| 有価証券評価損 | | | 26 | | 26 | |
| そ の 他 | 213 | | 860 | | 647 | |
| 税引前当期利益 | 8,157 | | 3,173 | | 4,983 | |
| 当期利益 | 5,320 | | 1,640 | | 3,680 | 224.4% |

2004/12(H16/12)通期予想・2003/12(H15/12)実績比較表

(連結)

(単位:百万円)

| | ① 2004年12月 H16/12 (通期予想) | | ② 2003年12月 H15/12 (実績) | | ③ 増減 ④—⑤ 増減率 | |
|-------------|--------------------------------|--------|------------------------------|--------|-----------------|--------|
| | | | | | | |
| 営業収益 | 160,000 | 100.0% | 129,130 | 100.0% | 30,869 | 23.9% |
| 貸貨事業 | 41,400 | 25.9% | 39,276 | 30.4% | 2,123 | 5.4% |
| 分譲事業 | 96,000 | 60.0% | 66,485 | 51.5% | 29,514 | 44.4% |
| その他 | 25,400 | 15.9% | 26,166 | 20.3% | 766 | -2.9% |
| 消去 | 2,800 | -1.8% | 2,798 | -2.2% | 1 | |
| 営業利益(営業利益率) | 22,500 | 14.1% | 19,633 | 15.2% | 2,866 | 14.6% |
| 貸貨事業 | 16,300 | 39.4% | 14,231 | 36.2% | 2,068 | 14.5% |
| 分譲事業 | 7,600 | 7.9% | 3,635 | 5.5% | 3,964 | 109.0% |
| その他 | 3,500 | 13.8% | 6,327 | 24.2% | 2,827 | -44.7% |
| 消去又は全社 | 4,900 | | 4,561 | | 338 | |
| 営業外収益 | 1,100 | | 1,519 | | 419 | |
| 受取利息・配当金 | | | 466 | | | |
| その他 | | | 1,052 | | | |
| 営業外費用 | 6,600 | | 6,944 | | 344 | |
| 支払利息 | | | 6,723 | | | |
| その他 | | | 221 | | | |
| (金融収支) | | | 6,256 | | | |
| 経常利益 | 17,000 | | 14,208 | | 2,791 | 19.6% |
| 特別利益 | 1,900 | | 170 | | 1,729 | |
| 特別損失 | 2,400 | | 2,022 | | 377 | |
| 固定資産売却除却損 | | | 726 | | | |
| 有価証券評価損 | | | 42 | | | |
| その他 | | | 1,253 | | | |
| 税金等調整前当期利益 | 16,500 | | 12,356 | | 4,143 | |
| 当期利益 | 10,200 | | 7,864 | | 2,335 | 29.7% |

(単体)

(単位:百万円)

| | ① 2004年12月 H16/12 (通期予想) | | ② 2003年12月 H15/12 (実績) | | ③ 増減 ④—⑤ 増減率 | |
|-------------|--------------------------------|--------|------------------------------|--------|-----------------|--------|
| | | | | | | |
| 営業収益 | 133,000 | 100.0% | 104,496 | 100.0% | 28,503 | 27.3% |
| 貸貨事業 | 36,700 | 27.6% | 34,733 | 33.2% | 1,966 | 5.7% |
| 分譲事業 | 92,300 | 69.4% | 62,623 | 59.9% | 29,676 | 47.4% |
| その他 | 4,000 | 3.0% | 7,139 | 6.8% | 3,139 | -44.0% |
| 総利益(粗利率) | 30,900 | 23.2% | 29,840 | 28.6% | 1,059 | 3.6% |
| 貸貨事業 | 13,900 | 37.9% | 11,799 | 34.0% | 2,100 | 17.8% |
| 分譲事業 | 15,000 | 16.3% | 12,632 | 20.2% | 2,367 | 18.7% |
| その他 | 2,000 | 50.0% | 5,408 | 75.8% | 3,408 | -63.0% |
| 販管費 | 11,600 | | 13,631 | | 2,031 | |
| 売上高販管比率 | | 8.7% | | 13.0% | | |
| 営業利益(営業利益率) | 19,300 | 14.5% | 16,209 | 15.5% | 3,090 | 19.1% |
| 営業外収益 | 1,300 | | 1,204 | | 95 | |
| 受取利息・配当金 | | | 478 | | | |
| その他 | | | 726 | | | |
| 営業外費用 | 5,800 | | 6,194 | | 394 | |
| 支払利息 | | | 6,060 | | | |
| その他 | | | 134 | | | |
| (金融収支) | | | 5,581 | | | |
| 経常利益 | 14,800 | | 11,219 | | 3,580 | 31.9% |
| 特別利益 | 1,800 | | 85 | | 1,714 | |
| 特別損失 | 2,600 | | 1,671 | | 928 | |
| 固定資産売却除却損 | | | 703 | | | |
| 有価証券評価損 | | | 60 | | | |
| その他 | | | 908 | | | |
| 税引前当期利益 | 14,000 | | 9,633 | | 4,366 | |
| 当期利益 | 8,900 | | 5,474 | | 3,425 | 62.6% |