



2009年12月期第2四半期決算

(平成21年12月期)

補足説明資料

FACT SHEETS

2009年7月31日



東京建物株式会社

<http://www.tatemono.com>

目次

| | |
|---------------------------------------|------|
| ・2009年(平成21年)12月期第2四半期決算(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 |
| ・2009年(平成21年)12月期第2四半期決算(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 |
| ・2009年12月期第2四半期累計実績／2008年12月期中間期実績比較表 | P. 7 |
| ・2009年12月期通期予想／2008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。

※この資料には、東京建物グループの現在の計画、確信およびその業績に関する将来の見通しが含まれています。これらの見通しは、将来の業績を完全に見通したものであるとは限らず、将来の業績に影響を与えるリスクや不確実な要素が含まれています。実際の業績は、さまざまな要素により、これらの見通しとは異なることがあります。

2009年12月期（平成21年12月期） 第2四半期（累計）連結決算資料

| 【損益計算書】 | 2005/12 | 2006/12 | 2007/12 | 2008/12 | | 2009/12 | |
|-------------|----------|----------|----------|----------|---------|-----------|---------|
| | (H17/12) | (H18/12) | (H19/12) | (H20/12) | | (H21/12) | |
| | | | | (中間) | | (第2四半期累計) | (通期予想) |
| 単位:百万円 | | | | | | | |
| 営業収益 | 176,468 | 234,340 | 213,218 | 91,654 | 199,811 | 147,740 | 270,000 |
| (連単倍率) | 1.25 | 1.22 | 1.30 | 1.35 | 1.34 | 1.23 | 1.25 |
| 売上総利益 | 52,210 | 64,294 | 77,123 | 31,866 | 63,114 | 36,084 | 65,000 |
| (粗利益率) | 29.6% | 27.4% | 36.2% | 34.8% | 31.6% | 24.4% | 24.1% |
| 販管費 | 22,740 | 29,833 | 31,700 | 16,568 | 35,403 | 20,362 | 35,000 |
| 売上高販管費率 | 12.9% | 12.7% | 14.9% | 18.1% | 17.7% | 13.8% | 13.0% |
| 営業利益 | 29,470 | 34,461 | 45,423 | 15,297 | 27,710 | 15,721 | 30,000 |
| (連単倍率) | 1.17 | 1.16 | 1.18 | 1.13 | 1.15 | 0.98 | 1.03 |
| 営業外収益 | 962 | 2,201 | 1,861 | 948 | 1,963 | 1,169 | 1,500 |
| 受取利息・配当金 | 587 | 634 | 609 | 465 | 1,261 | 441 | - |
| その他 | 374 | 1,567 | 1,251 | 483 | 701 | 727 | - |
| 営業外費用 | 5,988 | 5,374 | 7,796 | 4,296 | 9,173 | 5,778 | 11,500 |
| 支払利息 | 5,464 | 4,629 | 6,212 | 3,624 | 7,592 | 4,272 | - |
| その他 | 524 | 745 | 1,584 | 672 | 1,581 | 1,506 | - |
| (金融収支) | △ 4,876 | △ 3,994 | △ 5,603 | △ 3,158 | △ 6,330 | △ 3,830 | - |
| 経常利益 | 24,444 | 31,289 | 39,487 | 11,950 | 20,500 | 11,111 | 20,000 |
| (連単倍率) | 1.19 | 1.20 | 1.21 | 1.11 | 1.13 | 0.93 | 1.00 |
| 特別利益 | 1,371 | 5,173 | 3,237 | 78 | 730 | 102 | 200 |
| 固定資産売却益 | 932 | 262 | 2,651 | 60 | 689 | 33 | - |
| その他 | 438 | 4,911 | 586 | 17 | 41 | 68 | - |
| 特別損失 | 4,857 | 4,814 | 687 | 5,371 | 8,145 | 9,318 | 11,500 |
| 固定資産売却除却損 | 187 | 269 | 633 | 13 | 85 | 39 | - |
| 投資有価証券評価損 | - | 101 | 7 | 4,951 | 7,043 | 3,174 | - |
| その他 | 4,670 | 4,443 | 46 | 406 | 1,016 | 6,104 | - |
| 税金等調整前当期純利益 | 20,958 | 31,648 | 42,038 | 6,658 | 13,085 | 1,895 | 8,700 |
| 当期純利益 | 11,684 | 17,406 | 21,744 | 7,044 | 10,101 | 2,160 | 6,000 |
| (連単倍率) | 1.04 | 1.13 | 1.16 | 1.02 | 1.08 | 0.60 | 0.80 |

| | 2005/12 | 2006/12 | 2007/12 | 2008/12 |
|----------|----------|----------|----------|----------|
| | (H17/12) | (H18/12) | (H19/12) | (H20/12) |
| 連結子会社数 | 28 | 31 | 32 | 43 |
| 持分法適用会社数 | 4 | 5 | 5 | 6 |

【セグメント情報】

| 単位: 百万円 | 2005/12 | 2006/12 | 2007/12 | 2008/12 | | 2009/12 | |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|---------|-----------|----------|
| | (H17/12) | (H18/12) | (H19/12) | (H20/12) | | (H21/12) | (H21/12) |
| | | | | (中間) | | (第2四半期累計) | (通期予想) |
| 営業収益 | 176,468 | 234,340 | 213,218 | 91,654 | 199,811 | 147,740 | 270,000 |
| 賃 貸 | 42,162 | 43,505 | 53,513 | 27,340 | 58,595 | 30,045 | 68,000 |
| 土地賃貸 | 457 | 439 | 657 | 393 | 847 | 457 | 800 |
| 建物賃貸 | 30,484 | 32,404 | 35,503 | 19,572 | 40,695 | 22,483 | 46,200 |
| ビル運営管理受託等 | 11,221 | 10,660 | 17,353 | 7,373 | 17,052 | 7,105 | 21,000 |
| (うち配当収益) | 5,370 | 5,123 | 10,285 | 3,994 | 9,902 | 2,492 | 12,000 |
| 分 譲 | 100,142 | 155,494 | 105,556 | 39,366 | 92,657 | 98,158 | 163,000 |
| マンション | 87,361 | 94,165 | 89,309 | 34,572 | 80,453 | 77,046 | 118,000 |
| (うち配当収益) | - | - | 491 | - | 3,014 | - | - |
| 戸建・戸建用宅地 | 5,165 | 4,117 | 7,168 | 2,357 | 4,388 | 972 | 2,400 |
| 宅地等 | 4,793 | 53,919 | 5,433 | 433 | 3,722 | 17,872 | 38,000 |
| 住宅管理業務受託 | 2,822 | 3,291 | 3,644 | 2,003 | 4,092 | 2,266 | 4,600 |
| その他 | 34,162 | 35,341 | 54,148 | 24,948 | 48,558 | 19,537 | 39,000 |
| 不動産流通事業 | 6,305 | 6,472 | 8,192 | 3,182 | 5,454 | 1,897 | 3,500 |
| リゾート・レジャー・ホテル事業 | 4,269 | 7,035 | 7,712 | 4,719 | 11,215 | 5,044 | 11,300 |
| リフォーム事業 | 6,665 | 6,786 | 7,379 | 2,854 | 6,631 | 2,996 | 6,600 |
| 飲食事業 | 1,538 | 1,617 | 1,260 | 598 | 1,186 | 536 | 1,100 |
| メディアコンプレックス事業 | 5,149 | 5,431 | 6,430 | 3,162 | 6,524 | 3,101 | 6,300 |
| 温浴事業 | 2,047 | 2,196 | 2,886 | 1,440 | 2,987 | 1,639 | 3,200 |
| その他 | 8,187 | 5,802 | 20,285 | 8,990 | 14,558 | 4,320 | 7,000 |
| (うち配当収益) | 2,318 | 1,701 | 8,475 | 6,260 | 7,850 | 1,073 | 1,700 |
| 営業利益 | 29,470 | 34,461 | 45,423 | 15,297 | 27,710 | 15,721 | 30,000 |
| 賃 貸 | 18,170 | 19,193 | 27,772 | 12,884 | 26,176 | 10,874 | 28,500 |
| 分 譲 | 8,349 | 18,351 | 9,562 | 229 | 1,262 | 9,188 | 9,000 |
| その他 | 8,332 | 3,945 | 16,673 | 6,102 | 8,081 | △ 993 | △ 500 |
| 消去又は全社 | △ 5,381 | △ 7,028 | △ 8,584 | △ 3,917 | △ 7,809 | △ 3,348 | △ 7,000 |
| 営業利益率 | 16.7% | 14.7% | 21.3% | 16.7% | 13.9% | 10.6% | 11.1% |
| 賃 貸 | 43.1% | 44.1% | 51.9% | 47.1% | 44.7% | 36.2% | 41.9% |
| 分 譲 | 8.3% | 11.8% | 9.1% | 0.6% | 1.4% | 9.4% | 5.5% |
| その他 | 24.4% | 11.2% | 30.8% | 24.5% | 16.6% | -5.1% | -1.3% |
| 減価償却費 | 3,719 | 4,188 | 4,833 | 2,789 | 6,568 | 3,767 | 8,500 |
| 賃 貸 | 3,113 | 3,263 | 3,669 | 2,108 | 5,006 | 2,960 | - |
| 分 譲 | 14 | 13 | 11 | 4 | 11 | 10 | - |
| その他 | 535 | 880 | 1,093 | 649 | 1,491 | 761 | - |
| 消去又は全社 | 56 | 31 | 58 | 27 | 59 | 35 | - |
| 償却前営業利益 | 33,190 | 38,649 | 50,256 | 18,087 | 34,279 | 19,488 | 38,500 |
| 賃 貸 | 21,283 | 22,456 | 31,441 | 14,992 | 31,182 | 13,834 | - |
| 分 譲 | 8,363 | 18,364 | 9,573 | 233 | 1,273 | 9,199 | - |
| その他 | 8,868 | 4,825 | 17,766 | 6,752 | 9,573 | △ 231 | - |
| 消去又は全社 | △ 5,325 | △ 6,997 | △ 8,525 | △ 3,890 | △ 7,750 | △ 3,313 | - |
| 資本的支出 | 26,793 | 35,257 | 28,788 | 47,766 | 68,144 | 13,492 | 19,000 |
| 賃 貸 | 8,124 | 30,493 | 21,128 | - | 50,385 | - | - |
| 分 譲 | 24 | 46 | 18 | - | 142 | - | - |
| その他 | 18,668 | 4,357 | 7,577 | - | 17,527 | - | - |
| 消去又は全社 | △ 24 | 360 | 63 | - | 88 | - | - |
| 資産 | 614,307 | 675,267 | 833,536 | 933,305 | 964,030 | 972,841 | N/A |
| 賃 貸 | 368,220 | 419,921 | 486,585 | - | 557,041 | - | - |
| 分 譲 | 126,140 | 144,482 | 193,165 | - | 231,077 | - | - |
| その他 | 77,161 | 73,317 | 103,959 | - | 124,459 | - | - |
| 消去又は全社 | 42,784 | 37,546 | 49,827 | - | 51,451 | - | - |

【キャッシュフロー】

| 単位: 百万円 | 2005/12 (H17/12) | 2006/12 (H18/12) | 2007/12 (H19/12) | 2008/12 (H20/12) | | 2009/12 (H21/12) | |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| | | | | (中間) | | (第2四半期累計) | (通期予想) |
| 税金等調整前当期純利益 | 20,958 | 31,648 | 42,038 | 6,658 | 13,085 | 1,895 | |
| 減価償却費 | 3,719 | 4,188 | 4,833 | 2,789 | 6,568 | 3,767 | |
| 固定資産売却益 | △ 932 | △ 262 | △ 2,651 | △ 60 | △ 689 | △ 33 | |
| 固定資産売却除却損 | 187 | 269 | 633 | 13 | 85 | 39 | |
| 減損損失 | 2,258 | 324 | 10 | 109 | 116 | 75 | |
| 売上債権の増減額 | △ 4,162 | △ 1,006 | △ 577 | △ 2,342 | △ 4,400 | 8,545 | |
| 仕入債務の増減額 | 500 | △ 678 | 364 | △ 631 | △ 297 | △ 810 | |
| 預り金の増減額 | 20,477 | △ 16,463 | 367 | 11,449 | 555 | 5,562 | |
| 棚卸資産の増減額 | △ 34,529 | △ 16,833 | △ 49,161 | △ 19,922 | △ 31,840 | 3,558 | |
| 法人税等の支払額 | △ 6,748 | △ 10,812 | △ 16,503 | △ 10,799 | △ 14,470 | △ 4,487 | |
| その他 | △ 2,669 | 5,643 | 3,419 | 1,113 | 14,532 | 10,950 | |
| 営業活動によるキャッシュフロー | △ 941 | △ 3,983 | △ 17,227 | △ 11,622 | △ 16,753 | 29,064 | 70,000 |
| 投資有価証券の売却または償還による収入 | 1,486 | 17,592 | 26,181 | 24 | 5,961 | 732 | |
| 投資有価証券の取得による支出 | △ 16,029 | △ 38,131 | △ 102,295 | △ 28,569 | △ 37,954 | △ 17,767 | |
| 匿名組合への出資による支出 | △ 13,679 | △ 6,302 | △ 15,853 | △ 1,701 | △ 3,985 | △ 14,783 | |
| 匿名組合への出資の払戻 | 3,056 | 929 | 8,823 | 3,124 | 6,296 | 148 | |
| 固定資産の売却による収入 | 4,948 | 3,872 | 9,009 | 530 | 2,231 | 129 | |
| 固定資産の取得による支出 | △ 14,982 | △ 34,175 | △ 23,818 | △ 16,294 | △ 36,525 | △ 12,774 | |
| 不動産特定共同事業出資受入金の増減額 | 4,427 | 9,094 | 16,128 | 17,256 | 20,114 | 7,466 | |
| その他 | △ 11,369 | 4,421 | △ 2,227 | △ 31,454 | △ 32,899 | 1,571 | |
| 投資活動によるキャッシュフロー | △ 42,141 | △ 42,699 | △ 84,054 | △ 57,083 | △ 76,761 | △ 35,276 | △ 45,000 |
| 短期借入金の増減額 | △ 11,030 | 3,500 | 6,700 | 14,300 | 71,400 | △ 30,000 | |
| CPの増減額 | 400 | 9,900 | 3,000 | 8,000 | 7,300 | 8,600 | |
| 長期借入金の増減額 | 5,422 | 31,839 | 41,669 | 48,787 | 24,706 | 26,171 | |
| 社債の純増減 | - | - | 60,000 | - | - | - | |
| 配当金の支払額 | △ 2,054 | △ 3,494 | △ 4,125 | △ 2,220 | △ 4,759 | △ 2,537 | |
| その他 | 51,431 | 3,250 | △ 2,750 | 196 | 1,529 | △ 405 | |
| 財務活動によるキャッシュフロー | 44,170 | 44,994 | 104,494 | 69,064 | 100,176 | 1,829 | △ 25,000 |

※当第2四半期(累計)のキャッシュフローについては四半期報告書提出時(本年8月14日予定)に追って開示いたします。

【財務の状況】

| 単位: 百万円 | 2005/12 (H17/12) | 2006/12 (H18/12) | 2007/12 (H19/12) | 2008/12 (H20/12) | | 2009/12 (H21/12) | |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|---------------------|------------|
| | | | | (中間) | | (第2四半期累計) | (通期予想) |
| 総資産 | 614,307 | 675,267 | 833,536 | 933,305 | 964,030 | 972,841 | N/A |
| 資本金 | 77,181 | 77,181 | 77,181 | 77,181 | 77,181 | 77,181 | N/A |
| 自己資本 | 201,638 | 211,985 | 225,631 | 226,638 | 224,057 | 225,245 | N/A |
| 自己資本比率 | 32.8% | 31.4% | 27.1% | 24.3% | 23.2% | 23.2% | N/A |

単位: 百万円

| | | | | | | | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 有利子負債 | 273,983 | 319,222 | 430,799 | 507,287 | 539,606 | 544,377 | 510,000 |
| 長期比率 | 98% | 94% | 93% | 89% | 79% | 83% | N/A |
| D/Eレシオ | 1.36 | 1.51 | 1.91 | 2.24 | 2.41 | 2.42 | 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)÷自己資本

【主要財務指標】

| | 2005/12 (H17/12) | 2006/12 (H18/12) | 2007/12 (H19/12) | 2008/12 (H20/12) |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| ROE | 7.0% | 8.4% | 9.9% | 4.5% |
| ROA | 5.3% | 5.4% | 6.1% | 3.2% |
| インフレタカハレレシオ(ICR) | 5.5倍 | 7.58倍 | 7.41倍 | 3.82倍 |

ROE=当期純利益÷自己資本(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)

インフレタカハレレシオ(ICR)=(営業利益+受取利息・配当金)÷支払利息等

2009年12月期（平成21年12月期） 単体決算資料

【損益計算書】

| | 2005/12 (H17/12) | | 2006/12 (H18/12) | | 2007/12 (H19/12) | | 2008/12 (H20/12) | | 2009/12 (H21/12) | |
|-----------------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|---------|
| | (中間) | | (中間) | | (中間) | | (中間) | | (第2四半期累計) | (通期予想) |
| 単位:百万円 | | | | | | | | | | |
| 営業収益 | 54,337 | 140,989 | 133,859 | 191,283 | 80,358 | 163,787 | 67,735 | 148,410 | 119,895 | 215,000 |
| 賃貸事業 | 18,796 | 36,896 | 18,203 | 36,624 | 22,563 | 46,615 | 23,018 | 48,885 | 24,809 | 58,000 |
| 分譲事業 | 32,448 | 94,998 | 113,376 | 149,653 | 46,351 | 98,702 | 37,207 | 88,354 | 92,813 | 153,000 |
| その他の事業 | 3,091 | 9,094 | 2,279 | 5,005 | 11,444 | 18,468 | 7,508 | 11,170 | 2,272 | 4,000 |
| 売上総利益 | 15,163 | 39,595 | 31,251 | 47,335 | 29,448 | 57,718 | 23,213 | 45,038 | 29,625 | 53,000 |
| 賃貸事業 | 8,040 | 15,112 | 8,336 | 16,210 | 11,800 | 24,044 | 10,714 | 21,608 | 8,716 | 24,500 |
| 分譲事業 | 5,117 | 17,898 | 22,331 | 29,640 | 10,071 | 21,296 | 6,605 | 15,467 | 21,935 | 29,000 |
| その他の事業 | 2,005 | 6,585 | 584 | 1,484 | 7,576 | 12,377 | 5,893 | 7,963 | △ 1,026 | △ 500 |
| 粗利益率 | 27.9% | 28.1% | 23.3% | 24.7% | 36.6% | 35.2% | 34.3% | 30.3% | 24.7% | 24.7% |
| 賃貸事業 | 42.8% | 41.0% | 45.8% | 44.3% | 52.3% | 51.6% | 46.5% | 44.2% | 35.1% | 42.2% |
| 分譲事業 | 15.8% | 18.8% | 19.7% | 19.8% | 21.7% | 21.6% | 17.8% | 17.5% | 23.6% | 19.0% |
| その他の事業 | 64.9% | 72.4% | 25.6% | 29.7% | 66.2% | 67.0% | 78.5% | 71.3% | -45.1% | -12.5% |
| 販管費 | 5,816 | 14,555 | 9,486 | 17,763 | 9,003 | 19,261 | 9,688 | 20,960 | 13,600 | 24,000 |
| (売上高販管費率) | 10.7% | 10.3% | 7.1% | 9.3% | 11.2% | 11.8% | 14.3% | 14.1% | 11.3% | 11.2% |
| 営業利益 | 9,347 | 25,040 | 21,764 | 29,572 | 20,445 | 38,456 | 13,524 | 24,078 | 16,024 | 29,000 |
| 営業外収益 | 608 | 829 | 802 | 2,122 | 1,082 | 2,277 | 1,527 | 2,932 | 1,371 | 2,000 |
| 受取利息・配当金 | 454 | 569 | 717 | 1,088 | 924 | 1,391 | 1,284 | 2,635 | 1,123 | - |
| その他 | 154 | 259 | 84 | 1,034 | 157 | 886 | 243 | 297 | 248 | - |
| 営業外費用 | 2,635 | 5,462 | 2,483 | 5,777 | 3,525 | 8,296 | 4,340 | 8,899 | 5,570 | 11,000 |
| 支払利息 | 2,567 | 5,006 | 2,224 | 4,459 | 2,765 | 6,031 | 3,519 | 7,290 | 4,054 | - |
| その他 | 67 | 456 | 258 | 1,318 | 759 | 2,264 | 821 | 1,608 | 1,515 | - |
| (金融収支) | △ 2,113 | △ 4,436 | △ 1,506 | △ 3,370 | △ 1,840 | △ 4,639 | △ 2,235 | △ 4,655 | △ 2,930 | - |
| 経常利益 | 7,320 | 20,407 | 20,083 | 25,917 | 18,002 | 32,438 | 10,710 | 18,111 | 11,826 | 20,000 |
| 特別利益 | 376 | 366 | 183 | 4,078 | 1,336 | 3,457 | 88 | 736 | 77 | 200 |
| 固定資産売却益 | 53 | 53 | 119 | 131 | 1,160 | 2,534 | 60 | 688 | 30 | - |
| その他 | 322 | 313 | 63 | 3,947 | 175 | 922 | 27 | 47 | 47 | - |
| 特別損失 | 908 | 1,533 | 104 | 2,915 | 307 | 653 | 5,184 | 7,834 | 7,976 | 10,000 |
| 固定資産売却除却損 | 30 | 165 | 24 | 82 | 272 | 609 | 5 | 51 | 11 | - |
| 投資有価証券評価損 | - | - | 22 | 101 | - | 7 | 4,881 | 6,897 | 3,107 | - |
| その他 | 878 | 1,367 | 58 | 2,731 | 35 | 36 | - | 884 | 4,856 | - |
| 税引前当期純利益 | 6,788 | 19,240 | 20,162 | 27,081 | 19,031 | 35,242 | 5,614 | 11,013 | 3,926 | 10,200 |
| 当期純利益 | 3,777 | 11,189 | 12,154 | 15,310 | 9,312 | 18,698 | 6,894 | 9,319 | 3,594 | 7,500 |

【事業の概況】

1. 賃貸事業部門

| | 2005/12 (H17/12) | | 2006/12 (H18/12) | | 2007/12 (H19/12) | | 2008/12 (H20/12) | | 2009/12 (H21/12) | |
|---------------|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|-------|---------------------|-------|---------------------|--------|
| | (中間) | | (中間) | | (中間) | | (中間) | | (第2四半期累計) | (通期予想) |
| 保 オフィスビル棟数 | 34 | 33 | 34 | 34 | 33 | 33 | 31 | 31 | 33 | 33 |
| 期末賃貸面積 (千㎡) | 182 | 181 | 183 | 190 | 188 | 188 | 182 | 180 | 195 | 195 |
| 有 期末空室率 | 2.1% | 1.7% | 2.4% | 1.5% | 2.5% | 1.9% | 2.2% | 2.8% | 7.3% | 7.5% |
| 転 オフィスビル棟数 | 31 | 31 | 30 | 30 | 36 | 36 | 36 | 36 | 37 | 37 |
| 期末賃貸面積 (千㎡) | 120 | 120 | 113 | 113 | 123 | 129 | 128 | 127 | 153 | 153 |
| 貸 期末空室率 | 2.2% | 4.6% | 10.3% | 3.0% | 7.3% | 12.3% | 12.9% | 10.3% | 11.8% | 7.0% |
| 合 オフィスビル棟数 | 65 | 64 | 64 | 64 | 69 | 69 | 67 | 67 | 70 | 70 |
| 期末賃貸面積 (千㎡) | 302 | 301 | 296 | 303 | 311 | 317 | 310 | 308 | 349 | 349 |
| 計 期末空室率 | 2.1% | 2.8% | 5.4% | 2.1% | 4.4% | 6.1% | 6.6% | 5.9% | 9.3% | 7.3% |
| 管 管理棟数 | 87 | 96 | 100 | 112 | 116 | 118 | 125 | 125 | 125 | N/A |
| 理 期末管理面積 (千㎡) | 605 | 689 | 796 | 860 | 880 | 909 | 936 | 967 | 974 | N/A |

| | | | | | | | | | | |
|---------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|
| 保 賃貸マンション棟数 | 11 | 12 | 18 | 21 | 27 | 30 | 39 | 43 | 43 | N/A |
| 有 期末賃貸面積 (千㎡) | 43 | 45 | 53 | 61 | 81 | 82 | 127 | 134 | 134 | N/A |

2. 分譲事業部門

| | 2005/12 (H17/12) | | 2006/12 (H18/12) | | 2007/12 (H19/12) | | 2008/12 (H20/12) | | 2009/12 (H21/12) | |
|-------------|---------------------|--------|---------------------|---------|---------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|---------|
| | (中間) | | (中間) | | (中間) | | (中間) | | (第2四半期累計) | (通期予想) |
| 売上高 | 32,448 | 94,998 | 113,376 | 149,653 | 46,351 | 98,702 | 37,207 | 88,354 | 92,813 | 153,000 |
| マンション | 28,699 | 86,988 | 63,711 | 94,165 | 43,852 | 89,309 | 34,572 | 80,453 | 75,258 | 114,000 |
| 戸建・戸建用宅地 | 1,530 | 5,033 | 591 | 4,117 | 2,370 | 7,168 | 2,357 | 4,388 | 972 | 2,400 |
| 宅地等 | 2,219 | 2,976 | 49,073 | 51,370 | 128 | 2,225 | 277 | 3,512 | 16,582 | 36,600 |
| 計上戸数 | 639 | 1,934 | 1,360 | 2,158 | 1,032 | 2,144 | 928 | 1,939 | 1,666 | 2,770 |
| マンション | 596 | 1,821 | 1,344 | 2,070 | 991 | 2,000 | 877 | 1,837 | 1,635 | 2,700 |
| 戸建・戸建用宅地 | 35 | 92 | 10 | 71 | 36 | 120 | 44 | 88 | 28 | 50 |
| 宅地等 | 8 | 21 | 6 | 17 | 5 | 25 | 8 | 14 | 3 | 20 |
| マンション新規供給戸数 | 935 | 1,831 | 1,074 | 1,822 | 953 | 2,313 | 1,161 | 2,398 | 546 | 1,580 |
| マンション期末完成在庫 | 35 | 76 | 22 | 57 | 66 | 132 | 288 | 446 | 532 | N/A |

| | 前期末(2008/12)契約済 | 当第2四半期累計(2009/12)契約 | 契約累計 | 売上計上 | 当第2四半期末(2009/12)契約済 |
|-----------|-----------------|---------------------|-------|-------|---------------------|
| マンション契約戸数 | 1,596 | 928 | 2,524 | 1,635 | 889 |

【財務の状況】

| | 2005/12 (H17/12) | | 2006/12 (H18/12) | | 2007/12 (H19/12) | | 2008/12 (H20/12) | | 2009/12 (H21/12) |
|--------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|
| | (中間) | | (中間) | | (中間) | | (中間) | | (通期予想) |
| 単位:百万円 | | | | | | | | | |
| 総資産 | 536,775 | 584,353 | 607,565 | 647,553 | 772,718 | 796,203 | 875,158 | 900,272 | N/A |
| 資本金 | 54,430 | 77,181 | 77,181 | 77,181 | 77,181 | 77,181 | 77,181 | 77,181 | N/A |
| 自己資本 | 136,680 | 194,870 | 201,556 | 203,584 | 212,096 | 214,501 | 215,730 | 213,894 | N/A |
| 自己資本比率 | 25.5% | 33.3% | 33.2% | 31.4% | 27.4% | 26.9% | 24.7% | 23.8% | N/A |

単位:百万円

| | | | | | | | | | |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 販売用不動産投資額 | 53,920 | 110,929 | 86,622 | 134,080 | 69,729 | 121,418 | 46,523 | 97,777 | 95,000 |
| 資本的支出 | 6,900 | 10,733 | 6,522 | 31,497 | 15,025 | 24,647 | 15,078 | 32,182 | 18,000 |
| 減価償却費 | 1,353 | 2,764 | 1,440 | 3,003 | 1,744 | 3,581 | 1,942 | 4,650 | 6,200 |
| 有利子負債 | 293,745 | 283,842 | 285,238 | 316,776 | 417,665 | 426,394 | 499,059 | 518,672 | 495,000 |
| 長期比率 | 90% | 91% | 89% | 92% | 94% | 93% | 88% | 79% | N/A |
| D/Eレシオ | 2.15 | 1.46 | 1.42 | 1.56 | 1.97 | 1.99 | 2.31 | 2.42 | 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)÷自己資本

【棚卸資産回転率】

| | 2005/12 (H17/12) | 2006/12 (H18/12) | 2007/12 (H19/12) | 2008/12 (H20/12) |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 単位:百万円 | | | | |
| 不動産分譲事業収益 | 94,998 | 149,653 | 98,702 | 88,354 |
| 棚卸資産 | 103,960 | 110,090 | 141,792 | 162,789 |
| 棚卸資産回転率 | 0.91 | 1.36 | 0.70 | 0.54 |

【主要財務指標】

| | 2005/12 (H17/12) | 2006/12 (H18/12) | 2007/12 (H19/12) | 2008/12 (H20/12) |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| ROE | 7.0% | 7.7% | 8.9% | 4.4% |
| ROA | 4.8% | 5.0% | 5.5% | 3.1% |
| インテレストカバレッジレシオ(ICR) | 5.12倍 | 6.88倍 | 6.61倍 | 3.66倍 |

ROE=当期純利益÷自己資本(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)

インテ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

2009/12(H21/12)第2四半期(累計)実績・2008/12(H20/12)中間期実績比較表

(連 結)

(単位:百万円)

| | 2009年12月 ① 第2四半期(累計) (実績) | | 2008年12月 ② 中間期 (実績) | | ③ 増 減 増減率 ④ — ⑤ | |
|-----------------|---------------------------------|--------|---------------------------|--------|--------------------|---------|
| | | | | | | |
| 営業収益 | 147,740 | 100.0% | 91,654 | 100.0% | 56,086 | 61.2% |
| 貸 貸 事 業 | 30,045 | 20.3% | 27,340 | 29.8% | 2,705 | 9.9% |
| 分 譲 事 業 | 98,158 | 66.4% | 39,366 | 43.0% | 58,792 | 149.3% |
| そ の 他 | 19,537 | 13.2% | 24,948 | 27.2% | △ 5,410 | -21.7% |
| 営業利益(営業利益率) | 15,721 | 10.6% | 15,297 | 16.7% | 423 | 2.8% |
| 貸 貸 事 業 | 10,874 | 36.2% | 12,884 | 47.1% | △ 2,010 | -15.6% |
| 分 譲 事 業 | 9,188 | 9.4% | 229 | 0.6% | 8,959 | 3911.4% |
| そ の 他 | △ 993 | -5.1% | 6,102 | 24.5% | △ 7,095 | -116.3% |
| 消 去 又 は 全 社 | △ 3,348 | | △ 3,917 | | 569 | |
| 営業外収益 | 1,169 | | 948 | | 221 | |
| 受 取 利 息 ・ 配 当 金 | 441 | | 465 | | △ 23 | |
| そ の 他 | 727 | | 483 | | 244 | |
| 営業外費用 | 5,778 | | 4,296 | | 1,482 | |
| 支 払 利 息 | 4,272 | | 3,624 | | 648 | |
| そ の 他 | 1,506 | | 672 | | 834 | |
| (金融収支) | △ 3,830 | | △ 3,158 | | △ 671 | |
| 経常利益 | 11,111 | | 11,950 | | △ 838 | -7.0% |
| 特別利益 | 102 | | 78 | | 23 | |
| 特別損失 | 9,318 | | 5,371 | | 3,947 | |
| 固定資産売却除却損 | 39 | | 13 | | 26 | |
| 投資有価証券評価損 | 3,174 | | 4,951 | | △ 1,776 | |
| そ の 他 | 6,104 | | 406 | | 5,697 | |
| 税金等調整前中間純利益 | 1,895 | | 6,658 | | △ 4,762 | |
| 中間純利益 | 2,160 | | 7,044 | | △ 4,884 | -69.3% |

(単 体)

(単位:百万円)

| | 2009年12月 ① 第2四半期(累計) (実績) | | 2008年12月 ② 前中間期 (実績) | | ③ 増 減 増減率 ④ — ⑤ | |
|-----------------|---------------------------------|--------|----------------------------|--------|--------------------|---------|
| | | | | | | |
| 営業収益 | 119,895 | 100.0% | 67,735 | 100.0% | 52,160 | 77.0% |
| 貸 貸 事 業 | 24,809 | 20.7% | 23,018 | 34.0% | 1,790 | 7.8% |
| 分 譲 事 業 | 92,813 | 77.4% | 37,207 | 54.9% | 55,606 | 149.5% |
| そ の 他 | 2,272 | 1.9% | 7,508 | 11.1% | △ 5,236 | -69.7% |
| 総利益(粗利率) | 29,625 | 24.7% | 23,213 | 34.3% | 6,412 | 27.6% |
| 貸 貸 事 業 | 8,716 | 35.1% | 10,714 | 46.5% | △ 1,998 | -18.7% |
| 分 譲 事 業 | 21,935 | 23.6% | 6,605 | 17.8% | 15,329 | 232.1% |
| そ の 他 | △ 1,026 | -45.1% | 5,893 | 78.5% | △ 6,919 | -117.4% |
| 販 管 費 | 13,600 | | 9,688 | | 3,912 | |
| 売上高販管比率 | 11.3% | | 14.3% | | | |
| 営業利益(営業利益率) | 16,024 | 13.4% | 13,524 | 20.0% | 2,500 | 18.5% |
| 営業外収益 | 1,371 | | 1,527 | | △ 155 | |
| 受 取 利 息 ・ 配 当 金 | 1,123 | | 1,284 | | △ 160 | |
| そ の 他 | 248 | | 243 | | 5 | |
| 営業外費用 | 5,570 | | 4,340 | | 1,229 | |
| 支 払 利 息 | 4,054 | | 3,519 | | 535 | |
| そ の 他 | 1,515 | | 821 | | 693 | |
| (金融収支) | △ 2,930 | | △ 2,235 | | △ 695 | |
| 経常利益 | 11,826 | | 10,710 | | 1,115 | 10.4% |
| 特別利益 | 77 | | 88 | | △ 10 | |
| 特別損失 | 7,976 | | 5,184 | | 2,792 | |
| 固定資産売却除却損 | 11 | | 5 | | 6 | |
| 投資有価証券評価損 | 3,107 | | 4,881 | | △ 1,773 | |
| そ の 他 | 4,856 | | 297 | | 4,559 | |
| 税引前中間純利益 | 3,926 | | 5,614 | | △ 1,687 | |
| 中間純利益 | 3,594 | | 6,894 | | △ 3,300 | -47.9% |

2009/12(H21/12)通期予想・2008/12(H20/12)実績比較表

(連 結)

(単位:百万円)

| | Ⓐ 2009年12月 H21/12 (通期予想) | | Ⓑ 2008年12月 H20/12 (実 績) | | Ⓒ 増 減 増減率 Ⓐ — Ⓑ | |
|-------------------|--------------------------------|---------|-------------------------------|---------|--------------------|---------|
| | 営 業 収 益 | 270,000 | 100.0% | 199,811 | 100.0% | 70,188 |
| 貸 貸 事 業 | 68,000 | 25.2% | 58,595 | 29.3% | 9,404 | 16.1% |
| 分 譲 事 業 | 163,000 | 60.4% | 92,657 | 46.4% | 70,342 | 75.9% |
| そ の 他 | 39,000 | 14.4% | 48,558 | 24.3% | △ 9,558 | -19.7% |
| 営業利益(営業利益率) | 30,000 | 11.1% | 27,710 | 13.9% | 2,289 | 8.3% |
| 貸 貸 事 業 | 28,500 | 41.9% | 26,176 | 44.7% | 2,323 | 8.9% |
| 分 譲 事 業 | 9,000 | 5.5% | 1,262 | 1.4% | 7,737 | 613.1% |
| そ の 他 | △ 500 | -1.3% | 8,081 | 16.6% | △ 8,581 | -106.2% |
| 消 去 又 は 全 社 | △ 7,000 | | △ 7,809 | | 809 | |
| 営 業 外 収 益 | 1,500 | | 1,963 | | △ 463 | |
| 受 取 利 息 ・ 配 当 金 | — | | 1,261 | | — | |
| そ の 他 | — | | 701 | | — | |
| 営 業 外 費 用 | 11,500 | | 9,173 | | 2,326 | |
| 支 払 利 息 | — | | 7,592 | | — | |
| そ の 他 | — | | 1,581 | | — | |
| (金 融 収 支) | — | | △ 6,330 | | — | |
| 経 常 利 益 | 20,000 | | 20,500 | | △ 500 | -2.4% |
| 特 別 利 益 | 200 | | 730 | | △ 530 | |
| 特 別 損 失 | 11,500 | | 8,145 | | 3,354 | |
| 固 定 資 産 売 却 除 却 損 | — | | 85 | | — | |
| 投 資 有 価 証 券 評 価 損 | — | | 7,043 | | — | |
| そ の 他 | — | | 1,016 | | — | |
| 税金等調整前当期純利益 | 8,700 | | 13,085 | | △ 4,385 | |
| 当 期 純 利 益 | 6,000 | | 10,101 | | △ 4,101 | -40.6% |

(単 体)

(単位:百万円)

| | Ⓐ 2009年12月 H21/12 (通期予想) | | Ⓑ 2008年12月 H20/12 (実 績) | | Ⓒ 増 減 増減率 Ⓐ — Ⓑ | |
|-------------------|--------------------------------|---------|-------------------------------|---------|--------------------|---------|
| | 営 業 収 益 | 215,000 | 100.0% | 148,410 | 100.0% | 66,589 |
| 貸 貸 事 業 | 58,000 | 27.0% | 48,885 | 32.9% | 9,114 | 18.6% |
| 分 譲 事 業 | 153,000 | 71.2% | 88,354 | 59.5% | 64,645 | 73.2% |
| そ の 他 | 4,000 | 1.9% | 11,170 | 7.5% | △ 7,170 | -64.2% |
| 総 利 益 (粗 利 率) | 53,000 | 24.7% | 45,038 | 30.3% | 7,961 | 17.7% |
| 貸 貸 事 業 | 24,500 | 42.2% | 21,608 | 44.2% | 2,891 | 13.4% |
| 分 譲 事 業 | 29,000 | 19.0% | 15,467 | 17.5% | 13,532 | 87.5% |
| そ の 他 | △ 500 | -12.5% | 7,963 | 71.3% | △ 8,463 | -106.3% |
| 販 管 費 | 24,000 | | 20,960 | | 3,039 | |
| 売 上 高 販 管 比 率 | | 11.2% | | 14.1% | | |
| 営業利益(営業利益率) | 29,000 | 13.5% | 24,078 | 16.2% | 4,921 | 20.4% |
| 営 業 外 収 益 | 2,000 | | 2,932 | | △ 932 | |
| 受 取 利 息 ・ 配 当 金 | — | | 2,635 | | — | |
| そ の 他 | — | | 297 | | — | |
| 営 業 外 費 用 | 11,000 | | 8,899 | | 2,100 | |
| 支 払 利 息 | — | | 7,290 | | — | |
| そ の 他 | — | | 1,608 | | — | |
| (金 融 収 支) | — | | △ 4,655 | | — | |
| 経 常 利 益 | 20,000 | | 18,111 | | 1,888 | 10.4% |
| 特 別 利 益 | 200 | | 736 | | △ 536 | |
| 特 別 損 失 | 10,000 | | 7,834 | | 2,165 | |
| 固 定 資 産 売 却 除 却 損 | — | | 51 | | — | |
| 投 資 有 価 証 券 評 価 損 | — | | 6,897 | | — | |
| そ の 他 | — | | 884 | | — | |
| 税引前当期純利益 | 10,200 | | 11,013 | | △ 813 | |
| 当 期 純 利 益 | 7,500 | | 9,319 | | △ 1,819 | -19.5% |