



第52期中間期決算説明会 (2002/7)
株式会社 東栄住宅(8875)
TOUEI HOUSING CORP.

2002年9月20日



このパースは図面を基に描き起こされており、実際とは多少異なる場合がございます



このパースは図面を基に描き起こされており、実際とは多少異なる場合がございます

決算ハイライト 第52期中間期 (P/L)

(単位:百万円)

損益計算書(P/L)	02/7	01/7	前年同期比増減
営業収益	42,707	39,238	+ 8.8%
営業総利益	6,398	5,532	+ 15.6%
販売費及び一般管理費	3,921	3,197	+ 22.6%
営業利益	2,476	2,334	+ 6.1%
経常利益	2,162	1,918	+ 12.7%
中間純利益	1,200	1,000	+ 20.0%
1株当たり中間純利益	79.40円	66.15円	+ 13.25円
営業収益営業総利益率	15.0%	14.1%	+ 0.9
営業収益経常利益率	5.0%	4.8%	+ 0.2

営業収益は前年同期比8.8%増加致しました。営業収益、営業利益、経常利益、中間純利益等において前年同期実績を上回ることができました。

決算レビュー 各指標の推移

	第52期 中間期	第51期 中間期	前年同期比 増減	備 考
首都圏戸建分譲着工	25,840戸	28,527戸	9.4%	1月～6月
着工棟数	918棟	1,164棟	21.1%	1月～6月の戸建分譲
着工棟数シェア	3.55%	4.08%	0.53%	当社戸建の首都圏におけるシェア
現場規模平均棟数	4.4棟	6.6棟	2.2棟	第52期1月～6月・第51期1月～12月
平均土地面積	116.79㎡	114.89㎡	1.9㎡	2月～7月の戸建分譲
平均建物面積	96.99㎡	94.05㎡	2.94㎡	2月～7月の戸建分譲
広告反響数	6,272件	4,478件	+40.0%	中間決算期間の戸建分譲
販売件数実績	1,199件	1,034件	+16.0%	中間決算期間の戸建及びマンション
Web経由契約率	10.2%	11.3%	-	中間決算期間のWeb経由契約率
自社販売比率	74.3%	74.6%	0.3	中間決算期間の不動産分譲
平均販売価格	3,587万円	3,839万円	6.6%	中間決算期間の戸建分譲、税抜き
40歳未満顧客層	62.9%	63.0%	0.1	1月～6月の構成比

決算ハイライト 第52期中間期 (P/L)

● **営業収益** 427億7百万円 (前年同期比 8.8%増)

・ **戸建分譲** 387億95百万円 (前年同期比 3.7%増)

販売棟数 前年同期比 105棟増加 (10.8%増)

・ **マンション分譲** 35億99百万円 (前年同期比 107.6%増)

完成引渡し・戸数の増加 前中間期 59戸 当中間期 119戸

戸建分譲の事業部別 販売棟数 (棟)

	第52期中間期	第51期中間期	前年同期比
東京事業部	331	237	39.7%
神奈川事業部	228	262	13.0%
埼玉事業部	353	298	18.5%
千葉事業部	168	178	5.6%
戸建分譲計	1,080	975	10.8%

戸建分譲の事業部別 平均販売価格 (万円)

	第52期中間期	第51期中間期	前年同期比
東京事業部	4,529	4,310	5.1%
神奈川事業部	3,585	4,081	12.2%
埼玉事業部	2,945	3,464	15.0%
千葉事業部	3,113	3,463	10.1%
全店平均	3,592	3,835	6.3%

決算ハイライト 第52期中間期 (P/L)

● **営業総利益** 8億66百万円増加 (前年同期比15.6%増)

- ・ 営業総利益率
 - 戸建住宅 0.36%増加 原価管理の徹底
 - 中高層住宅 5.05%増加 横浜関内の引渡し

(単位:百万円)

	第52期中間期		第51期中間期	
	平成14年 2月~4月 1Q	平成14年 5月~7月 2Q	平成13年 2月~4月 1Q	平成13年 5月~7月 2Q
販売実績	528棟	671棟	348棟	686棟
営業収益	19,565	23,142	13,539	25,699
営業総利益	2,757	3,641	1,936	3,596
営業利益	885	1,591	418	1,916
経常利益	743	1,419	217	1,701
営業収益総利益率	14.1%	15.7%	14.3%	14.0%

決算ハイライト 第52期中間期 (P/L)

● 販売費及び一般管理費

・ 販管費 39億21百万円 7億23百万円増加 (前年同期比22.6%増)

人件費 2億76百万円増加

(施工管理・検査管理 51名増、営業 27名増)

広告宣伝費 1億76百万円増加

主な内訳 折込広告等 121百万円

モデルルーム費用 30百万円

キャンペーン費用等 24百万円

性能表示取得費等 85百万円増加

● 営業外損益

・ 支払利息 3億2百万円 (前年同期1億8百万円減少)

借入金平均残高82億18百万円の減少等により支払利息が減少

決算ハイライト 第52期中間期 (B/S)

(単位:百万円)

貸借対照表(B/S)	02/ 7	02/ 1	前期末比
流動資産	51,480	43,762	7,717
現金及び預金	9,446	9,191	255
売掛金	-	246	246
棚卸資産	40,128	32,568	7,560
その他流動資産	1,904	1,755	149
固定資産	6,657	6,622	35
総資産	58,137	50,384	7,753
流動負債	39,502	33,846	5,655
支払手形	2,884	4,716	1,832
営業未払金	6,120	4,514	1,606
短期借入、1年以内返済(長)	28,032	22,313	5,719
未払法人税等	964	1,052	88
その他流動負債	1,500	1,249	250
固定負債	3,206	1,952	1,253
株主資本	15,428	14,584	843
負債・資本合計	58,137	50,384	7,753
自己資本比率	26.5%	28.9%	2.4ポイント

7

決算ハイライト 第52期中間期 (B/S)

● 流動資産

・ 棚卸資産 前期末比 75億 60百万円増加

主な内訳

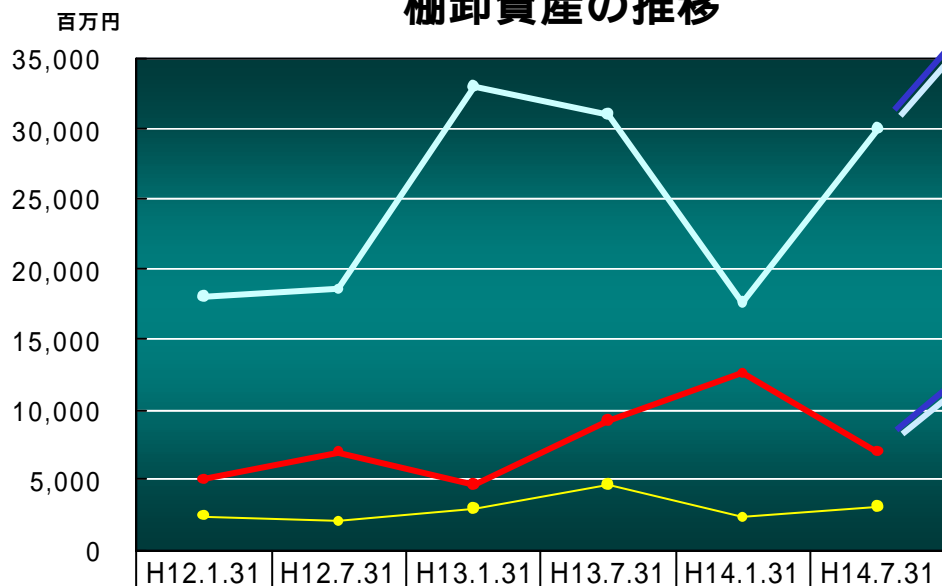
販売用不動産

55億 66百万円減少

仕掛販売用不動産

123億 73百万円増加

棚卸資産の推移



仕掛販売用不動産

下期完成引渡し及び翌期以降の
営業収益に寄与する用地の取得
による増加

販売用不動産

下期平均販売予定棟数の
1.0ヶ月分に相当

販売用不動産	5,063	7,024	4,649	9,225	12,576	7,009
未成工事支出金	2,440	2,134	2,960	4,722	2,383	3,148
仕掛販売用不動産	18,011	18,541	32,927	30,982	17,572	29,946

決算ハイライト 第52期中間期 (B/S)

● 固定資産

- ・ 有形固定資産の主な増加要因について

分譲マンションモデルルーム (3件) 65百万円

新規支店の備品等 11百万円



エストグランディール保谷
パルシア21



エストグランディール立川
ヴェールガーデン



エストグランディール杉田

決算ハイライト 第52期中間期 (B/S)

● 流動負債

- ・ 支払手形の主な減少要因 → 戸建 着工棟数の減少 297棟 15億 17百万円減
マンション 振出手形の減少 3億 15百万円減
- ・ 営業未払金の主な増加要因 → 戸建 着工棟数の増加 171棟 6億 92百万円増
マンション 工事代金の増加 9億 14百万円増
- ・ 短期借入金の主な増加要因 → 戸建 仕掛販売用不動産の増加 98億円増

● 固定負債

- ・ 長期借入金 27億 29百万円減少

主な内訳	新規マンション、大型用地仕入	25億 57百万円増加
	完成引渡しに伴う返済	51億 71百万円減少
	設備資金の返済	1億 15百万円減少

● キャッシュフロー計算書 (要旨)

・営業活動によるキャッシュフロー

63億 42百万円

・投資活動によるキャッシュフロー

12億 39百万円

・財務活動によるキャッシュフロー

67億 30百万円

・現金及び現金同等物の中間期末残高

94億 46百万円

ピックアップ

● 組織改革の実施

事業部制開始

(組織内の意思決定の迅速化)

● 店舗展開

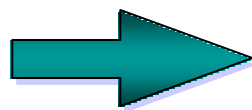
相模原支店 (神奈川県相模原市)

調布支店 (東京都調布市)

久米川支店 (東京都東村山市)

成増支店 (東京都板橋区)

海老名支店 (神奈川県海老名市)



更なる
事業拡大の礎

ピックアップ

● 木造住宅合理化システム

「ベンチレーション・ウォール・パネル工法」

- ・ 効率性と安全性の向上により工期短縮 75日 60日を目標
- ・ 壁体内結露による構造躯体の劣化を軽減する工法



● 構造用接合金物

特許出願中

● 間仕軽ウォール (Magical Wall)

- ・ 多彩なライフスタイルに対応できる自由設計の壁
- ・ 施工が容易



13

今後の取り組み

下期の主な取り組み

■ 浦安支店開設 (千葉県浦安市)

2002/8 ~ 2003/1

■ 土地分譲と建築条件付売地

幅広い顧客ニーズへの対応

上期 → 建築条件付売地 35区画
土地分譲 15区画

下期 → 建築条件付売地
土地分譲 →

更に供給拡大

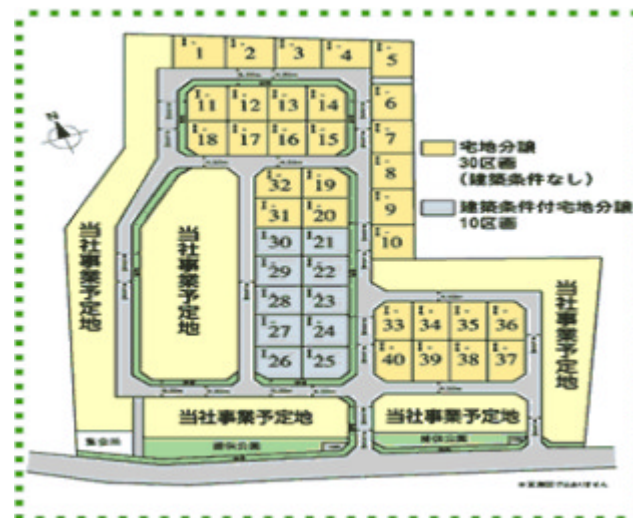
下期の主な物件



(神奈川県高座郡寒川町宮前 総区画数 85区画)

売建第一期 40区画

建築条件付売地 10区画
土地分譲 30区画



15

第52期の業績見通し (P/L)

損益計算書(P/L)	(単位:百万円)		
	年度予算	上期実績	下期予算
営業収益	96,000	42,707	53,293
内訳 戸建分譲	83,305	37,441	45,864
土地分譲	5,000	1,354	3,646
請 負	625	262	363
マンション分譲	7,000	3,599	3,401
その他	70	49	21
営業総利益	14,400	6,398	8,002
販売費及び一般管理費	8,070	3,921	4,149
営業利益	6,340	2,476	3,864
経常利益	5,600	2,162	3,438
当期純利益	3,000	1,200	1,800
1株当たり当期純利益	198.45円	79.40円	119.05円
営業収益営業総利益率	15.0%	15.0%	15.0%
営業収益経常利益率	5.8%	5.0%	6.5%

本資料には、将来の業績に関する記述が含まれております。こうした記述は将来の業績を保証するものではなく、リスクと不確実性を内包するものであります。将来の業績は、経営環境等の変化に伴い、目標対比変化し得ることにご留意ください。

直近の状況

2002/8 ~ 2003/1

■ 下期計画の根拠

営業総利益 (下期予算)

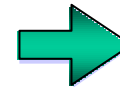
8,002百万円

直近契約済 (9/1週迄)

3,114百万円

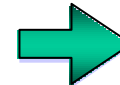
(内訳)

戸建分譲



459棟 2,689百万円

マンション分譲



72戸 425百万円

残りの契約・決済での売上総利益

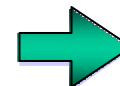
4,888百万円

未契約着工在庫

7,944百万円

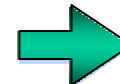
(内訳)

戸建分譲



1,124棟 7,421百万円

マンション分譲



68戸 523百万円

10月着工分は計画値となっております。

17

質 疑 応 答