



東誠不動産株式会社

# FACT BOOK 2004

## 財務ハイライト Financial Highlights

百万円 (¥ million)	2000	2001	2002	2003	2004
<b>売上高</b> Net sales	7,171	7,955	6,181	9,455	14,514
不動産流動化事業 Real Estate Revitalization Business	475	996	846	2,504	12,203
開発分譲事業 Residential Development Business	5,492	5,351	4,162	5,594	809
賃貸事業 Real Estate Rental Business	477	996	1,172	1,357	1,501
管理事業 Management Business	727	612	—	—	—
<b>営業利益</b> Operating income	621	693	707	1,206	2,093
<b>経常利益</b> Ordinary income	552	364	365	870	1,515
<b>当期純利益</b> Net income	216	181	227	441	793
<b>総資産</b> Total assets	8,971	16,428	17,402	19,143	29,438
<b>株主資本</b> Shareholders' equity	1,172	1,338	1,591	2,046	6,658

※本書における年表示は11月30日に終了した会計年度です。

All years in graphs and charts in this publication represent fiscal years ended November 30.

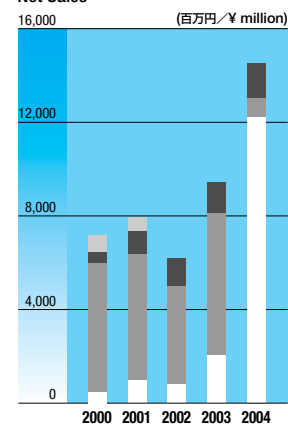
※2001年度及び2002年度は、連結の数値を記載しております。

Figures for 2001 and 2002 are consolidated.

※2001年度に管理事業を会社分割した為、管理事業の売上計上はございません。

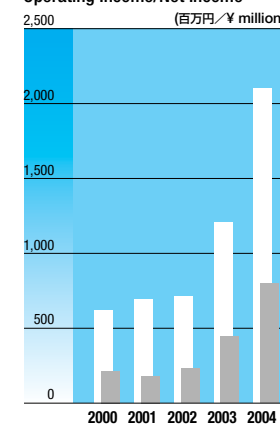
Net sales of the Management Business are not presented following its separation in 2001.

**売上高**  
Net Sales



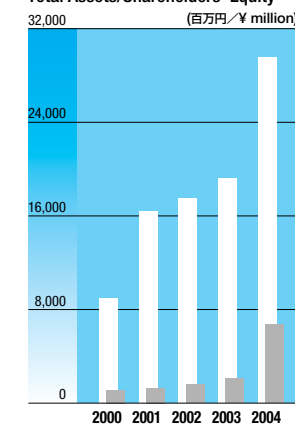
- 不動産流動化事業  
Real Estate Revitalization Business
- 開発分譲事業  
Residential Development Business
- 賃貸事業  
Real Estate Rental business
- 管理事業  
Management Business

**営業利益・当期純利益**  
Operating Income/Net Income



- 営業利益  
Operating Income
- 当期純利益  
Net Income

**総資産・株主資本**  
Total Assets/Shareholders' Equity



- 総資産  
Total Assets
- 株主資本  
Shareholders' Equity

## 財務資料 Financial Data and Performance Indicators

	2000	2001	2002	2003	2004
<b>経営指標</b>					
<b>Performance Indicators</b>					
売上高営業利益率 (%)	8.7	8.7	11.5	12.8	14.4
Operating income ratio (%)					
売上高経常利益率 (%)	7.7	4.6	5.9	9.3	10.4
Ordinary income ratio (%)					
売上高当期純利益率 (%)	3.0	2.3	3.7	4.7	5.5
Return on sales (%)					
株主資本利益率 (ROE) (%)	20.4	14.5	15.6	24.4	18.2
Return on equity (ROE) (%)					
総資本利益率 (ROA) (%)	2.4	1.1	1.3	2.3	2.7
Return on total assets (ROA) (%)					
株主資本比率 (%)	13.1	8.2	9.1	10.7	22.6
Shareholders' equity ratio (%)					

※2001年度及び2002年度は、連結の数値を記載しております。

Figures for 2001 and 2002 are consolidated.

※ROE=当期純利益÷期中平均株主資本

ROE=Net income/Average shareholders' equity

※ROA=当期純利益÷期末総資本

ROA=Net income/Ending total assets

## 一株当たり指標及びその他指標など Per Share and Other Indicators

	2000	2001	2002	2003	2004
一株当たり当期純利益 (EPS) (円)	1,084.63	907.52	1,133.29	2,149.41	2,833.01
Earnings per share (EPS) (¥)					
一株当たり株主資本 (BPS) (円)	5,862.60	6,691.92	7,762.26	9,943.36	19,829.73
Book value per share (BPS) (¥)					
発行済み株式総数 (株)	1,000,000	1,000,000	1,025,000	20,580	335,800
Number of shares issued (shares)					
一人当たり売上高 (百万円)	135	227	158	242	322
Net sales per employee (¥ million)					
一人当たり経常利益 (百万円)	10	10	9	22	33
Net ordinary income per employee (¥ million)					
従業員数 (人)	53	35	39	39	45
Number of employees					

※2001年度及び2002年度は、連結の数値を記載しております。

Figures for 2001 and 2002 are consolidated.

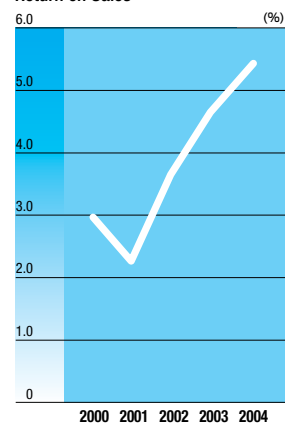
※2003年度に50株を1株に併合、2004年度に1株につき2株及び1株につき5株の株式分割を行っております。そのため、一株

当たり当期純利益及び一株当たり株主資本につきましては、遡求修正後の数値を記載しております。

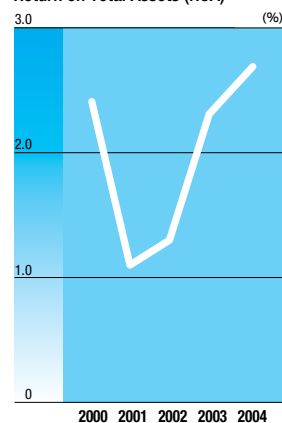
Earnings per share and book value per share have been retroactively adjusted to reflect a one-for-fifty reverse stock split in 2003 and

two-for-one and five-for-one stock splits in 2004.

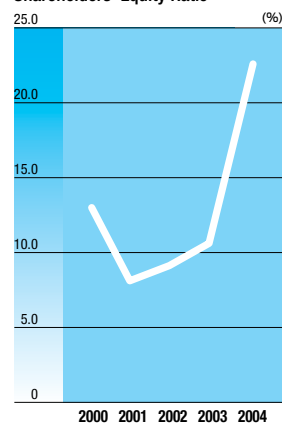
売上高当期純利益率  
Return on Sales



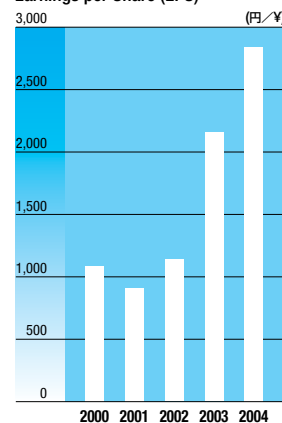
総資本利益率  
Return on Total Assets (ROA)



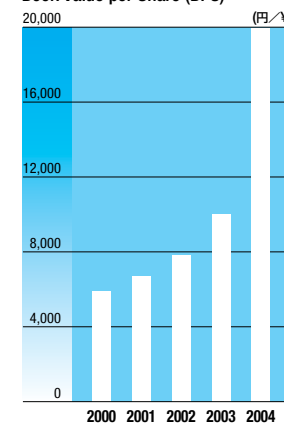
株主資本比率  
Shareholders' Equity Ratio



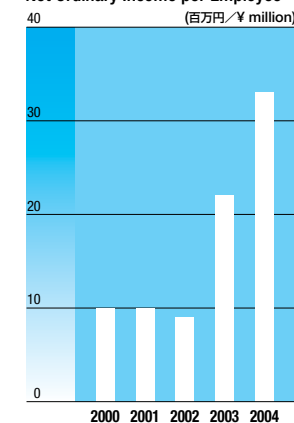
一株当たり当期純利益 (EPS)  
Earnings per Share (EPS)



一株当たり株主資本 (BPS)  
Book Value per Share (BPS)



一人当たり経常利益  
Net Ordinary Income per Employee



## 貸借対照表 Balance Sheets

百万円 (¥ million)	2003	2004
<b>資産の部 Assets</b>		
<b>流動資産 Current assets</b>		
現金及び預金 Cash and deposits	2,541	2,785
受取手形及び売掛金 Notes and accounts receivable	8	13
有価証券 Marketable securities	40	10
棚卸資産 Inventories	11,005	18,416
繰延税金資産 Deferred tax assets	85	82
その他流動資産 Other current assets	54	270
<b>流動資産合計 Total current assets</b>	<b>13,735</b>	<b>21,579</b>
<b>固定資産 Fixed assets</b>		
建物及び構築物 Buildings and structures	1,411	2,138
車両・工具器具備品 Vehicles, tools and fixtures	13	6
土地 Land	3,691	5,011
<b>有形固定資産合計 Property, plant and equipment, net</b>	<b>5,115</b>	<b>7,156</b>
<b>無形固定資産合計 Total intangible assets</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
<b>投資その他の資産 Investments and other assets</b>		
投資有価証券 Investment securities	16	29
出資金 Investments	149	456
繰延税金資産 Deferred tax assets	52	62
その他投資 Other investments	68	137
<b>投資その他の資産合計 Total investments and other assets</b>	<b>287</b>	<b>686</b>
<b>固定資産合計 Total fixed assets</b>	<b>5,407</b>	<b>7,846</b>
<b>繰延資産 Deferred assets</b>	<b>—</b>	<b>13</b>
<b>資産合計 Total assets</b>	<b>19,143</b>	<b>29,438</b>
<b>負債・資本の部 Liabilities and Shareholders' Equity</b>		
<b>流動負債 Current liabilities</b>		
支払手形・買掛金 Notes and accounts payable	823	1,372
短期借入金 Short-term debt	3,092	3,300
1年以内返済予定長期借入金 Current portion of long-term debt	3,091	4,595
1年以内償還予定社債 Bonds redeemable within one year	—	24
未払法人税等 Accrued income tax	380	518
未払費用 Accrued expenses	51	63
未払金 Accounts payable	44	9
前受金 Advance payments received	195	836
賞与引当金 Reserve for bonuses	4	5
その他流動負債 Other current liabilities	93	135
<b>流動負債合計 Total current liabilities</b>	<b>7,778</b>	<b>10,860</b>
<b>固定負債 Long-term liabilities</b>		
社債 Bonds	—	516
長期借入金 Long-term debt	8,314	10,159
預り敷金保証金 Security on deposits	884	1,099
退職給付引当金 Employees' retirement benefits	7	16
役員退職慰労引当金 Directors' retirement bonuses	112	128
<b>固定負債合計 Total long-term liabilities</b>	<b>9,318</b>	<b>11,919</b>
<b>負債合計 Total liabilities</b>	<b>17,097</b>	<b>22,779</b>
<b>株主資本 Shareholders' equity</b>		
資本金 Common stock	72	1,927
資本剰余金 Additional paid-in capital	27	2,011
利益剰余金 Retained earnings	1,946	2,718
その他有価証券評価差額金 Net unrealized holding gains (losses) on securities	0	1
<b>株主資本合計 Total shareholders' equity</b>	<b>2,046</b>	<b>6,658</b>
<b>負債・資本合計 Total liabilities and shareholders' equity</b>	<b>19,143</b>	<b>29,438</b>

## 損益計算書 Statements of Income

百万円 (¥ million)	2003	2004
売上高 Net sales	9,455	14,514
売上原価 Cost of sales	7,634	11,596
売上総利益 Gross profit	1,820	2,917
販売費及び一般管理費 Selling, general and administrative expenses	613	824
<b>営業利益 Operating income</b>	<b>1,206</b>	<b>2,093</b>
営業外収益 Non-operating income	24	17
営業外費用 Non-operating loss	360	594
<b>経常利益 Ordinary income</b>	<b>870</b>	<b>1,515</b>
特別利益 Extraordinary income	7	—
特別損失 Extraordinary loss	14	7
<b>税引前当期純利益 Income before income taxes</b>	<b>863</b>	<b>1,507</b>
法人税等 Income taxes	500	721
法人税等調整額 Deferred income taxes	(77)	(6)
<b>当期純利益 Net income</b>	<b>441</b>	<b>793</b>

## キャッシュフロー計算書 Statements of Cash Flows

百万円 (¥ million)	2003	2004
<b>営業活動によるキャッシュフロー Cash Flows from Operating Activities</b>		
税引前当期純利益 Income before income taxes	863	1,507
減価償却費 Depreciation and amortization	122	169
各種引当金 Reserves	18	25
受取利息及び受取配当金 Interest and dividend income	(2)	(1)
支払利息及び社債利息 Accrued interest and bond expense	357	537
固定資産売却損益 Gain (loss) on disposal of fixed assets	(0)	3
その他収益・費用の非資金分 Unfunded portion of other earnings and expenses	(1)	(4)
<b>資産及び負債の増減額 Net increase (decrease) in assets and liabilities</b>	<b>(787)</b>	<b>(6,488)</b>
小計 Subtotal	570	(4,250)
利息及び配当金の受取額 Cash receipts of interest and dividend income	6	8
利息の支払額 Cash payments of interest expense	(357)	(549)
法人税等の支払額 Income taxes paid	(232)	(583)
<b>営業活動によるキャッシュフロー Net cash provided by operating activities</b>	<b>(12)</b>	<b>(5,374)</b>
<b>投資活動によるキャッシュフロー Cash Flows from Investing Activities</b>		
有形固定資産取得による支出 Payments for purchase of tangible fixed assets	(30)	(1,860)
有形固定資産売却による収入 Proceeds from sales of tangible fixed assets	62	2
出資金の取得による支出 Payments for purchase of investments	(45)	(645)
その他 Other	(171)	544
<b>投資活動によるキャッシュフロー Net cash used in investing activities</b>	<b>(184)</b>	<b>(1,959)</b>
<b>財務活動によるキャッシュフロー Cash Flows from Financing Activities</b>		
短期借入金の増減額 Increase (decrease) in short-term debt	801	207
長期借入金による収入 Proceeds from long-term debt	3,818	12,807
長期借入金返済による支出 Repayment of long-term debt	(3,930)	(9,457)
社債の発行による収入 Proceeds from bonds	—	520
社債の償還による支出 Repayment of bonds	(150)	—
配当金の支払額 Cash dividends paid	(5)	(20)
株式発行による収入 Proceeds from stock issue	6	3,787
<b>財務活動によるキャッシュフロー Net cash used in financing activities</b>	<b>540</b>	<b>7,843</b>
<b>現金及び現金同等物の増加額 Net increase in cash and cash equivalents</b>	<b>343</b>	<b>509</b>
現金及び現金同等物の期首残高 Cash and cash equivalents at beginning of year	1,473	2,091
分割による現金及び現金同等物の減少高 Net decrease in cash and cash equivalents	274	—
<b>現金及び現金同等物の期末残高 Cash and cash equivalents at end of year</b>	<b>2,091</b>	<b>2,600</b>

## 事業別売上高内訳 Breakdown of Sales by Business

百万円(¥ million)	2000	2001	2002	2003	2004
<b>不動産流動化事業</b> Real Estate Revitalization Business					
開発型 Development	—	—	—	465	3,400
バリューアップ型 Renewal	440	994	834	2,020	8,631
フィー Fees	34	2	11	18	171
売上合計 Total	475	996	846	2,504	12,203
<b>開発分譲事業</b> Residential Development Business					
マンション Condominiums	5,113	4,552	3,930	4,991	809
戸建 Houses	378	798	232	602	—
売上合計 Total	5,492	5,351	4,162	5,594	809
<b>賃貸事業</b> Rental Business					
住居用 Residential	198	218	170	131	225
事務所店舗等 Commercial	278	777	1,002	1,225	1,275
売上合計 Total	477	996	1,172	1,357	1,501

※2001年度及び2002年度は、連結の数値を記載しております。  
Figures for 2001 and 2002 are consolidated.

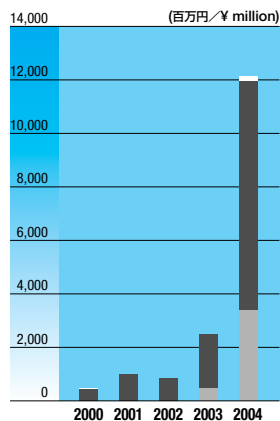
## 事業別販売面積及び賃貸面積 Sales and Rental Area by Business

	2000	2001	2002	2003	2004
<b>不動産流動化事業(販売面積)</b> Real Estate Revitalization Business (Sales Area)					
土地面積(坪) Land area (tsubo*)	167.28	1,493.14	268.52	583.76	6,266.34
建物面積(坪) Building area (tsubo*)	0.00	294.28	234.35	1,113.12	5,159.55
ファンド出資残高(百万円) Total asset value of funds (¥ million)	—	—	—	150	450
ファンド規模(百万円) Scale of funds (¥ million)	—	—	—	1,282	4,991
<b>開発分譲事業(販売面積)</b> Residential Development Business (Sales Area)					
土地面積(坪) Land area (tsubo*)	882.85	1,096.04	685.33	1,171.77	195.36
建物面積(坪) Building area (tsubo*)	3,399.16	3,445.41	2,534.27	3,545.44	545.43
<b>賃貸事業(賃貸面積)</b> Rental Business (Rent Area)					
住居延床面積(坪) Residential floor area (tsubo*)	2,019.25	2,339.98	1,650.70	1,438.86	4,081.69
事業所店舗延床面積(坪) Commercial floor area (tsubo*)	1,608.66	6,009.18	7,241.88	7,483.35	9,011.11

※2001年度及び2002年度は、連結の数値を記載しております。  
Figures for 2001 and 2002 are consolidated.

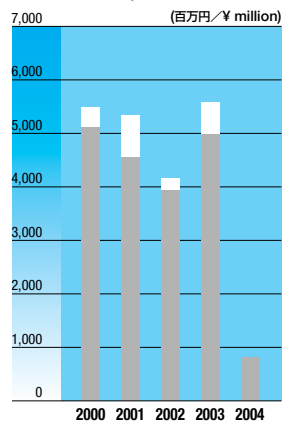
\*1tsubo=3.3m<sup>2</sup>

不動産流動化事業売上高  
Real Estate Revitalization Business Net Sales



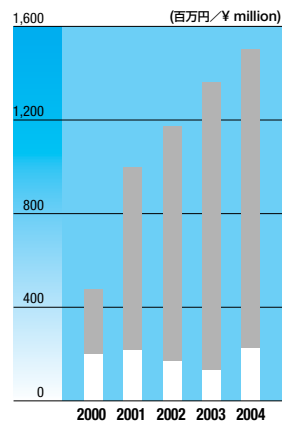
■ 開発型 Development  
■ バリューアップ型 Renewal  
□ フィー Fees

開発分譲事業売上高  
Residential Development Business Net Sales



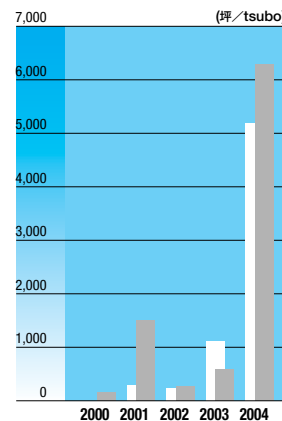
■ マンション Condominiums  
□ 戸建 Houses

賃貸事業売上高  
Rental Business Net Sales



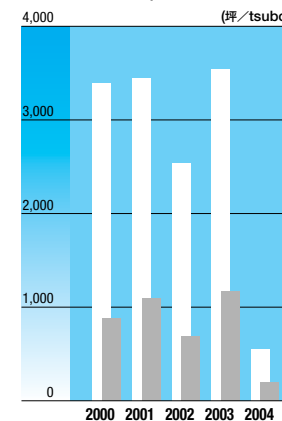
□ 住居用 Residential  
■ 事務所店舗等 Commercial

不動産流動化事業販売面積  
Real Estate Revitalization Business Area



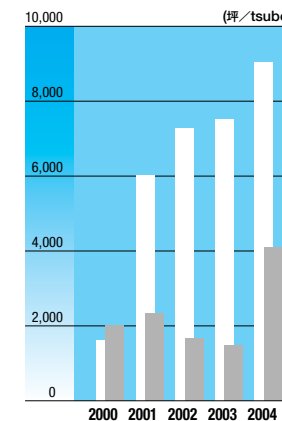
■ 土地面積 Land Area  
□ 建物面積 Building Area

開発分譲事業販売面積  
Residential Development Business Area



■ 土地面積 Land Area  
□ 建物面積 Building Area

賃貸事業販売面積  
Rental Business Area



■ 住居賃貸面積 Residential Area  
□ 事務所店舗賃貸面積 Commercial Rental Area