

Fact Book 2006

for the year ended January 31, 2006



Contents 目次



www.touei.co.jp

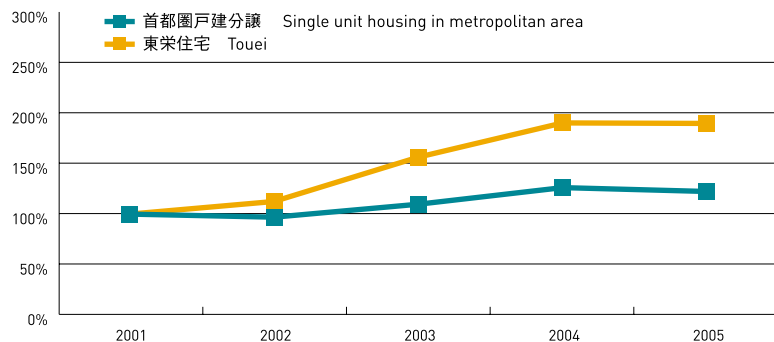
- 01 首都圏戸建分譲住宅着工棟数と当社シェアの推移
Single unit housing starts in metropolitan area and Touei's market share
- 03 業績
Operating results
- 05 収益性
Profitability
- 07 財政状態
Financial position
- 09 安定性・生産性
Stability・Productivity
- 11 現場規模の構成(05/2~06/1)
Project scale(Feb.2005 - Jan.2006)
- 13 顧客構成・広告反響数
Breakdown of customers・Number of questionnaire responses
- 15 株価収益率(PER)・株価純資産倍率(PBR)
Price earnings ratio(PER)・Price book value ratio(PBR)
- 17 会社概要
Corporate data

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。

The company does not warrant the accuracy or completeness of any information contained in this Fact Book which is not intended to be a disclosure material for the purpose of the Japanese Securities Exchange Law. The materials provided in this Fact Book are based on actual results and other information available to the company as of the date it was published. Users of this Fact Book are urged not to make their investment decisions based solely on this Fact Book. The company assumes no responsibility for any losses that may result from the use of this publication.

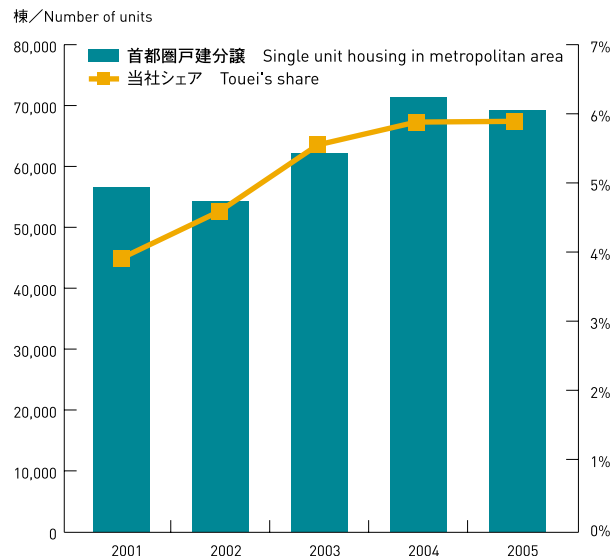
着工棟数伸び率 Growth rate of housing starts



※グラフは2001年の着工棟数を100とした指数に基づいています。
*Housing starts in Yr. 2001=100

首都圏における当社シェアの推移

Trends in Touei's market share in metropolitan area



(注) 浜松及び高崎支店の着工(105棟)分を控除して算出しております。
Note: Excludes the 105 units constructed by Hamamatsu and Takasaki branches.

出所) 国土交通省(速報ベース) Source: MLIT (preliminary base)

年度 Year ended	戸数 Number of units				
	2001	2002	2003	2004	2005
全国住宅着工戸数 Housing starts in Japan	1,173,858	1,151,016	1,160,083	1,189,049	1,236,122
全国戸建分譲住宅着工棟数 Single unit housing starts in Japan	121,381	114,176	124,157	139,242	137,829
うち東京・埼玉・神奈川・千葉の戸建分譲住宅(棟) of which, single unit housing starts in Tokyo, Saitama, Kanagawa, Chiba	56,593	54,228	62,097	71,287	69,179
東栄住宅の戸建分譲住宅着工棟数 Touei's single unit housing starts	2,213	2,488	3,449	4,194	4,183 (注2/Note 2)
首都圏における当社のシェア Touei's market share in metropolitan area	3.91%	4.59%	5.55%	5.88%	5.89% (注3/Note 3)

注1) 当社における首都圏とは、東京、埼玉、神奈川、千葉としております。

注2) 浜松及び高崎支店の着工(105棟)分が含まれております。

注3) 浜松及び高崎支店の着工(105棟)分を控除して算出しております。

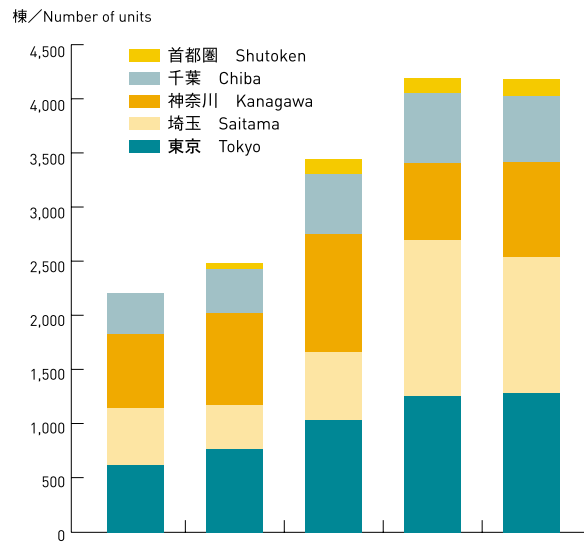
Note 1) "Shutoken" includes Tokyo Metropolis, and Saitama, Kanagawa, and Chiba prefectures.

Note 2) Includes the 105 units constructed by Hamamatsu and Takasaki branches.

Note 3) Excludes the 105 units constructed by Hamamatsu and Takasaki branches.

事業部別着工棟数の推移

Trends in housing starts by geographical business unit

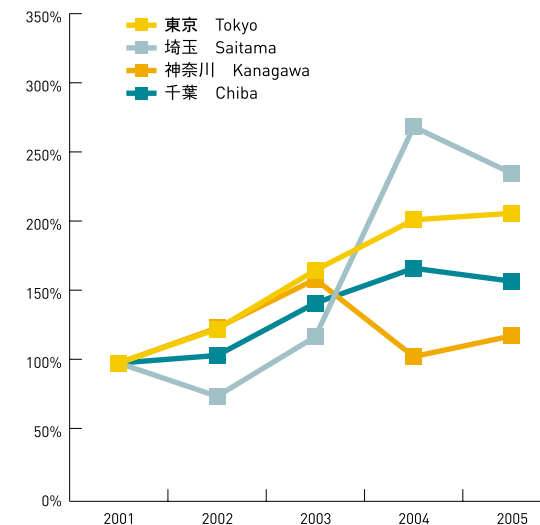


(注) 当社の事業部別区分は、行政区分(都、県)とは必ずしも一致しておりません。

Note: Our geographical business unit classification does not necessarily coincide with the administrative geographical classification.

事業部別着工棟数の伸び率

Housing starts growth by geographical business unit



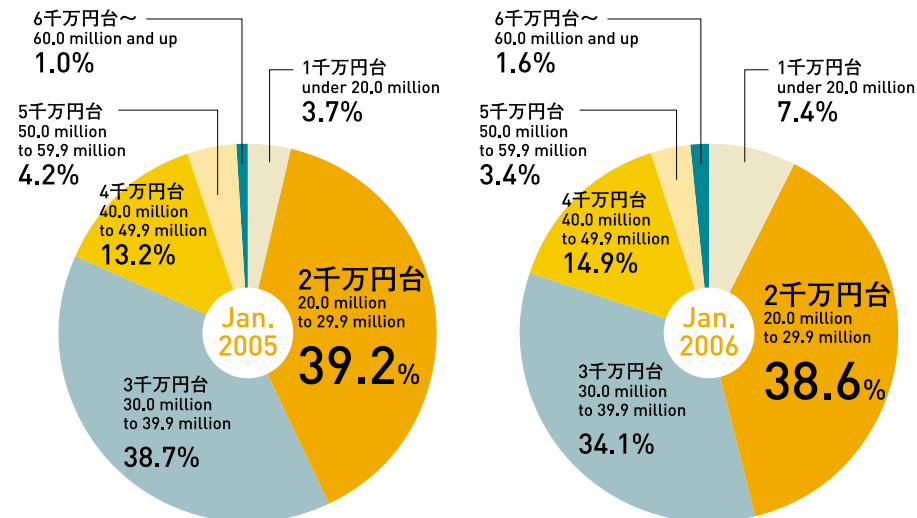
※グラフは2001年の着工棟数を100とした指数に基づいています。

*Housing starts in Yr. 2001=100

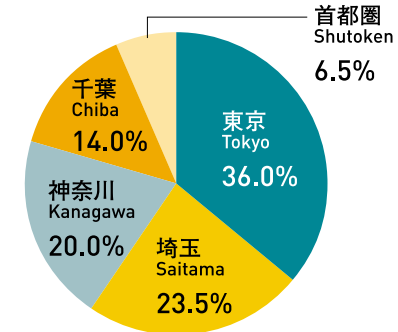
項目別売上高 Sales by business segments



戸建住宅分譲価格帯構成比 Breakdown of single unit housing sales by price range



事業部別不動産販売高構成比(06/1) Sales breakdown by geographical business unit (Jan. 2006)



※04/1月期より、連結ベースで表示しております。

* Results for the year ended January 2004 and thereafter are based on consolidated statements.

百万円/in million yen

決算期 Fiscal year ended	Jan. 2002	Jan. 2003	Jan. 2004	Jan. 2005	Jan. 2006
売上高 Net sales	86,177	91,387	128,374	140,079	136,776
不動産販売(戸建分譲) Real estate sales (Single unit housing)	77,798	78,613	113,235	120,803	118,190
不動産販売(土地分譲) Real estate sales (Land)	2,509	5,131	9,343	10,556	13,271
不動産販売(マンション分譲) Real estate sales (Condominium)	5,530	6,869	3,881	6,521	1,407
請負工事収入 Contract work income	283	643	1,569	1,851	3,547
賃貸収入 Rental income	9	19	55	123	144
その他の不動産収入 Other real estate income	45	108	290	223	215
販売戸数 Number of units sold	2,279	2,624	3,808	4,230	4,077
不動産販売(戸建分譲) Real estate sales (Single unit housing)	2,089	2,235	3,239	3,686	3,647
不動産販売(土地分譲) Real estate sales (Land)	34	163	413	263	377
不動産販売(マンション分譲) Real estate sales (Condominium)	156	226	156	281	53
事業部別不動産販売高構成比 Sales breakdown by geographical business unit	85,838	90,615	126,459	137,880	132,868
東京 Tokyo	24,665	31,249	43,705	45,498	47,777
埼玉 Saitama	20,896	22,586	32,983	33,207	31,277
神奈川 Kanagawa	22,335	15,952	20,789	25,680	26,598
千葉 Chiba	12,409	11,557	16,995	17,182	18,629
首都圏 Shutoken	5,530	9,269	11,986	16,312	8,586

注1) 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。

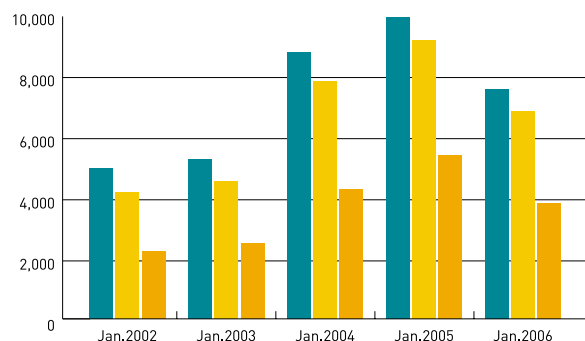
注2) 2006年1月25日付の組織改正により、首都圏事業部を廃止し、同所に新宿支店を新設いたしました。

Note 1) Sales of Shutoken Division includes condominium sales.

Note 2) As a result of the reorganization on January 25, 2006, Shutoken Division was abolished and Shinjuku Branch was newly established.

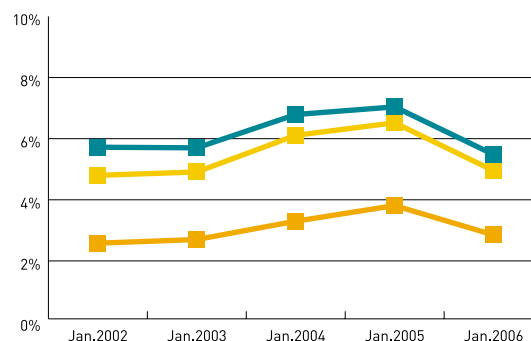
営業利益・経常利益・当期純利益 Operating income · Ordinary income · Net income

百万円/in million yen



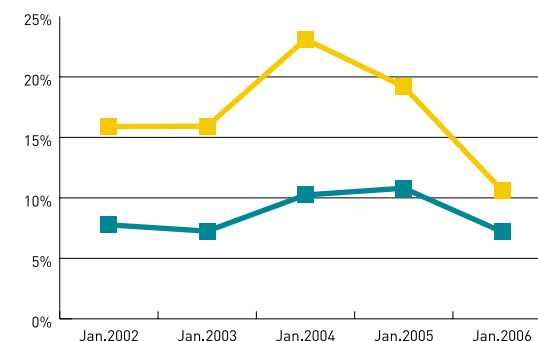
■ 営業利益 Operating income
■ 経常利益 Ordinary income
■ 当期純利益 Net income

営業利益率・経常利益率・当期純利益率 Operating income/Net Sales · Ordinary income/Net Sales · Net income/Net Sales



■ 営業利益率 Operating income/Net Sales
■ 経常利益率 Ordinary income/Net Sales
■ 当期純利益率 Net income/Net Sales

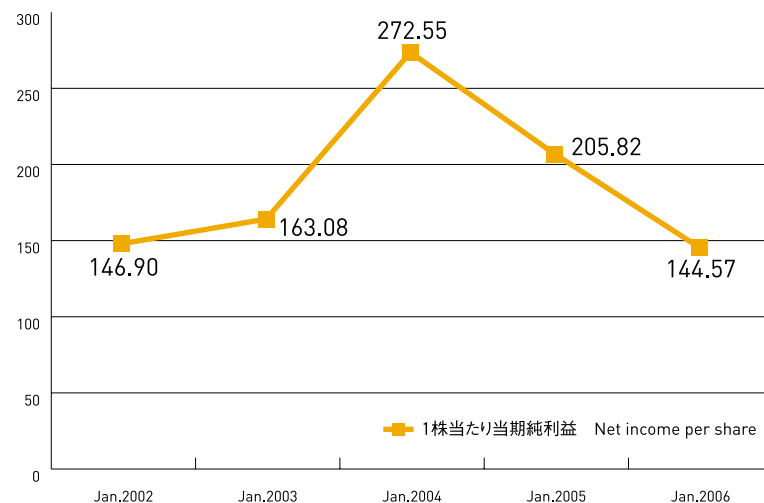
総資本経常利益率 (ROA) ・ 株主資本利益率 (ROE) Ordinary income/Total assets · Return on equity



■ 総資本経常利益率 (ROA) Ordinary income/Total assets
■ 株主資本利益率 (ROE) Return on equity

1株当たり当期純利益 Net income per share

円/¥



■ 1株当たり当期純利益 Net income per share

※04/1月期より、連結ベースで表示しております。

* Results for the year ended January 2004 and thereafter are based on consolidated statements.

百万円/in million yen

決算期 Fiscal year ended	Jan. 2002	Jan. 2003	Jan. 2004	Jan. 2005	Jan. 2006
営業利益 Operating income	4,925	5,210	8,713	9,861	7,495
経常利益 Ordinary income	4,134	4,490	7,842	9,127	6,775
当期純利益 Net income	2,220	2,465	4,242	5,342	3,899
営業利益率 Operating income/Net Sales	5.7%	5.7%	6.8%	7.0%	5.5%
経常利益率 Ordinary income/Net Sales	4.8%	4.9%	6.1%	6.5%	5.0%
当期純利益率 Net income/Net Sales	2.5%	2.7%	3.3%	3.8%	2.9%
総資本経常利益率 Ordinary income/Total assets	7.8%	7.3%	10.2%	10.8%	7.2%
株主資本利益率 Return on equity	15.9%	15.9%	23.1%	19.2%	10.6%

1株当たり当期純利益 Net income per share	146.90	163.08	272.55	205.82	144.57
---------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

注1) 総資本経常利益率 (ROA) = 経常利益 / 総資本 (期中平均)

Note 1) Ordinary income/Total assets (ROA) = Ordinary income/Total assets (average outstanding during the period)

注2) 株主資本利益率 (ROE) = 当期純利益 / 株主資本 (期中平均)

Note 2) Return on equity (ROE) = Net income/Shareholder's equity (average outstanding during the period)

注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)

Note 3) Net income per share = Net income/Number of shares issued and outstanding (average outstanding during the period)

- 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
 - ①00/11/21 600,000株
 - ②04/6/30 2,000,000株
- 第三社割当増資
 - ①04/7/28 136,700株

- 株式の分割
 - ①Mar. 17, 2000 1 : 1.4
 - ②Mar. 19, 2004 1 : 1.2
 - ③Sept. 19, 2004 1 : 1.3
- New share issuance by public offering
 - ①Nov. 21, 2000 600,000 shares
 - ②Jun. 30, 2004 2,000,000 shares
- Third party of new shares
 - ①Jul. 28, 2004 136,700 shares

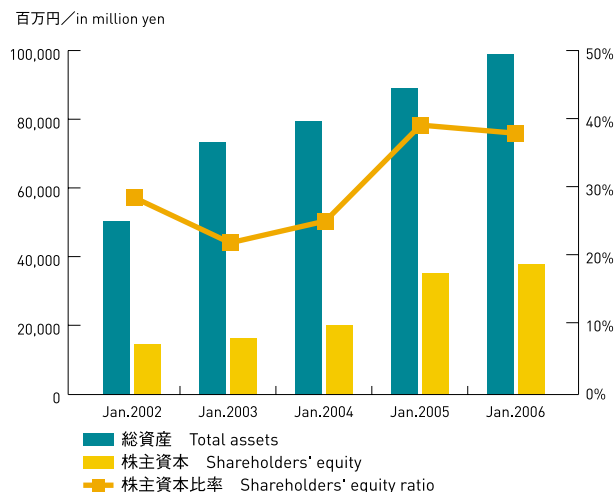
※1株当たり当期純利益の算出は、株式分割は期首に行われたものとして、増資による新株発行については、期中平均株式数で計算しております。

※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。

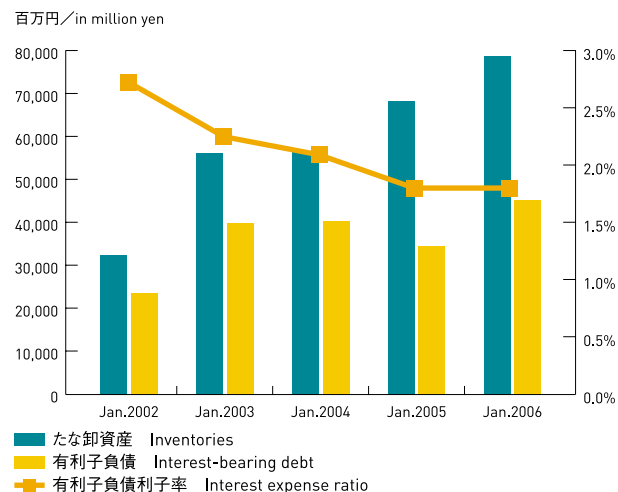
* For the purpose of computation of net income per share, stock split is assumed to have taken place at the beginning of the accounting period concerned, while the number of shares is based on the average number of shares issued and outstanding during the period concerned which takes into consideration the effect of issuance of new shares if any during the said period.

* Computation of net income per share for the period ended January 2004 and thereafter is based on the "Accounting Standard Regarding the Computation of Net Income Per Share" (Accounting Standard No. 2) and the "Guidelines for the Application of the Accounting Standard Regarding the Computation of Net Income Per Share" (Accounting Standard Guidelines No. 4).

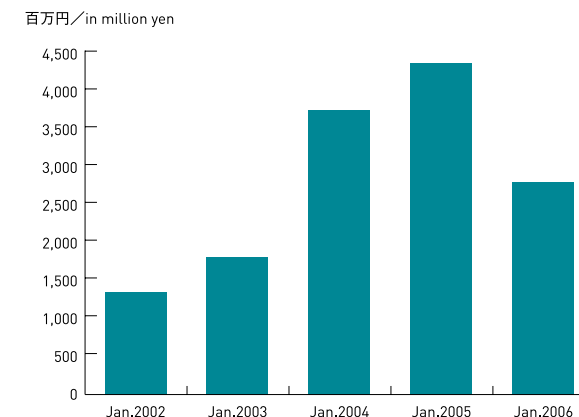
総資産・株主資本・株主資本比率 Total assets · Shareholders' equity · Shareholders' equity ratio



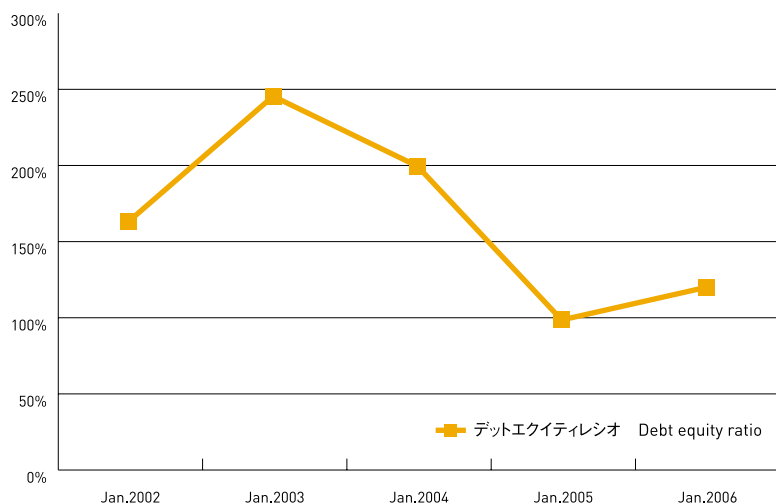
たな卸資産・有利子負債・有利子負債利率 Inventories · Interest-bearing debt · Interest expense ratio



キャッシュ・フロー Cash flow



デットエクイティレシオ Debt equity ratio



※04/1月期より、連結ベースで表示しております。

* Results for the year ended January 2004 and thereafter are based on consolidated statements.

百万円/in million yen

決算期 Fiscal year ended	Jan.2002	Jan.2003	Jan.2004	Jan.2005	Jan.2006
総資産 Total assets	50,384	73,427	79,728	89,277	99,047
株主資本 Shareholders' equity	14,584	16,393	20,313	35,374	38,038
株主資本比率 Shareholders' equity ratio	28.9%	22.3%	25.5%	39.6%	38.4%
有利子負債 Interest-bearing debt	23,670	40,067	40,332	34,484	45,235
有利子負債利率 Interest expense ratio	2.7%	2.3%	2.1%	1.8%	1.8%
デットエクイティレシオ Debt equity ratio	162.3%	244.4%	198.6%	97.5%	118.9%
キャッシュ・フロー Cash flow	1,341	1,804	3,722	4,341	2,786

注1) 有利子負債利率=金融費用/期首期末平均有利子負債×100 (%)

注2) デットエクイティレシオ=有利子負債(期末)/株主資本(期末)

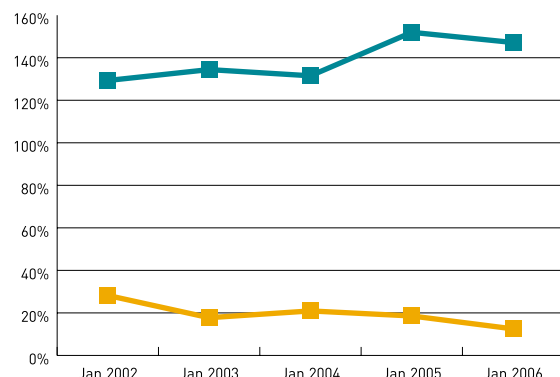
注3) キャッシュ・フロー=減価償却費+当期純利益-配当金-役員賞与

Note 1) Interest expense ratio = Interest expense/(beginning balance + ending balance of interest bearing debt)/2 × 100 (%)

Note 2) Debt equity ratio = Interest - bearing dept/(year-end)/Shareholders' equity (year-end)

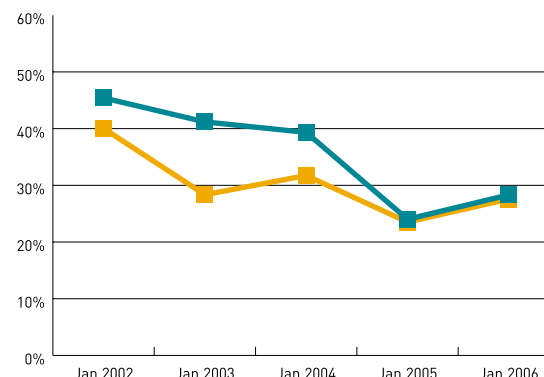
Note 3) Cash flow = Depreciation + Net income - Dividends - Directors' bonuses

流動比率・当座比率
Current ratio・Quick ratio



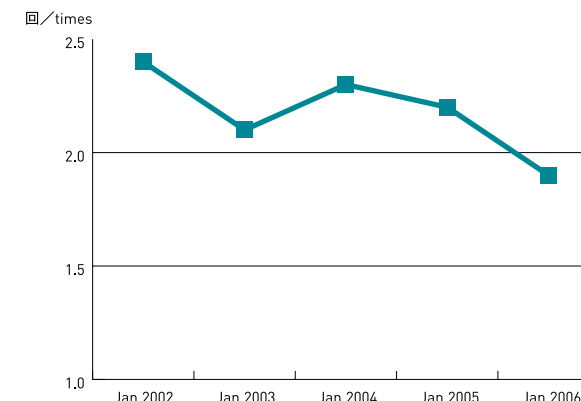
■ 流動比率 Current ratio
■ 当座比率 Quick ratio

固定比率・固定長期適合比率
Fixed assets to shareholders' equity・
Fixed assets to shareholders' equity and fixed liabilities ratio



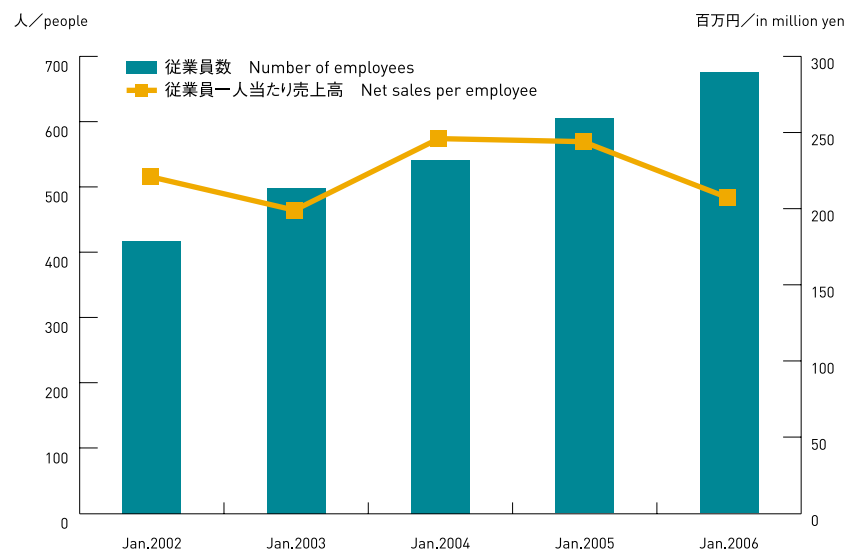
■ 固定比率 Fixed assets to shareholders' equity ratio
■ 固定長期適合比率 Fixed assets to shareholders' equity and fixed liabilities ratio

たな卸資産回転率
Inventory turnover ratio



■ たな卸資産回転率 Inventory turnover ratio

従業員一人当たり売上高
Net sales per employee



※04/1月期より、連結ベースで表示しております。

* Results for the year ended January 2004 and thereafter are based on consolidated statements.

百万円/in million yen

決算期 Fiscal year ended	Jan.2002	Jan.2003	Jan.2004	Jan.2005	Jan.2006
流動比率 Current ratio	129.3%	134.4%	131.5%	152.0%	147.2%
当座比率 Quick ratio	28.2%	17.8%	21.1%	18.6%	12.5%
固定比率 Fixed assets to shareholders' equity ratio	45.4%	41.2%	39.3%	24.0%	28.3%
固定長期適合比率 Fixed assets to shareholders' equity and fixed liabilities ratio	40.0%	28.3%	31.7%	23.5%	27.6%
従業員数:人 Number of employees	417	498	541	605	675
従業員一人当たり売上高 Net sales per employee	221	199	247	244	213
たな卸資産 Inventories	32,568	56,176	56,404	68,327	78,846
たな卸資産回転率:回 Inventory turnover ratio	2.4	2.1	2.3	2.2	1.9

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) 従業員一人当たり売上高は、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)

Note 1) Current ratio = Current assets (year-end)/Current liabilities (year-end)

Note 2) Quick ratio = (Cash and time deposits(year-end) + Accounts receivable, trade (year-end) + Marketable securities(year-end))/current liabilities (year-end)

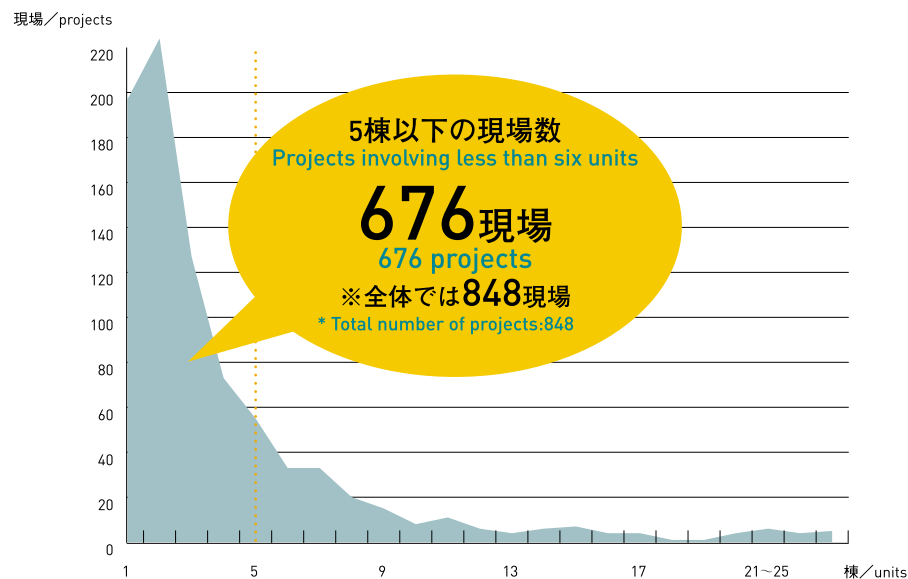
Note 3) Fixed assets to shareholders' equity ratio = Fixed assets (year-end)/Shareholders' equity (year-end)

Note 4) Fixed assets to shareholders' equity and fixed liabilities ratio = Fixed assets (year-end)/(Shareholders' equity (year-end) + Fixed liabilities (year-end))

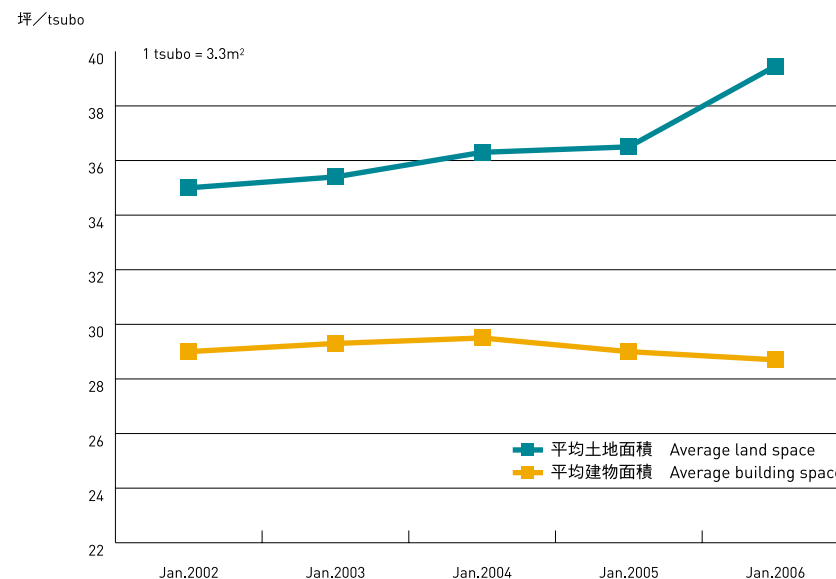
Note 5) "Per employee" sales are computed using average number of employees during the period concerned.

Note 6) Inventory turnover ratio = Net sales/Inventory (average during the period)

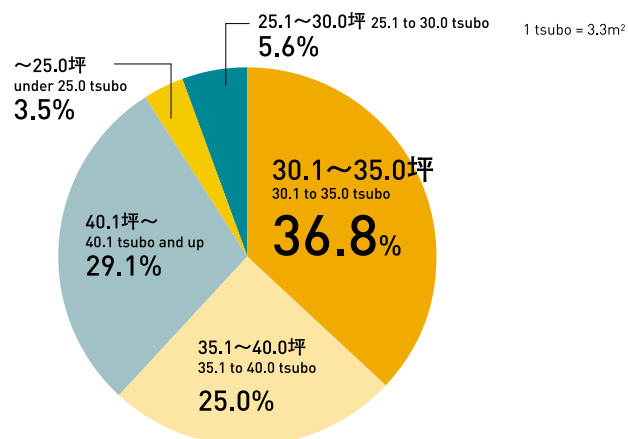
1現場当たりの平均棟数 (全店戸建分譲) Average number of units per site



戸建分譲住宅の平均土地面積と平均建物面積 Average land space · Average building space



戸建分譲住宅の土地面積の構成比 (06/1) Single unit housing sold by land space(Jan.2006)



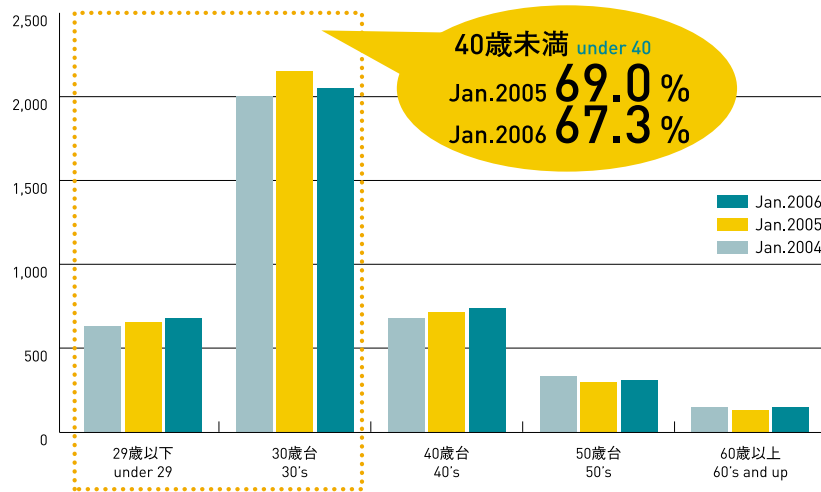
決算期 Fiscal year ended	Jan.2003	Jan.2004	Jan.2005	Jan.2006
1現場当たりの平均棟数 (全店戸建分譲) Average number of units per site	4.9	5.3	5.2	5.0

決算期 Fiscal year ended	Jan.2002	Jan.2003	Jan.2004	Jan.2005	Jan.2006
平均土地面積 (坪) Average land space	35.0	35.4	36.3	36.5	39.5
平均建物面積 (坪) Average building space	29.0	29.3	29.5	29.0	28.7

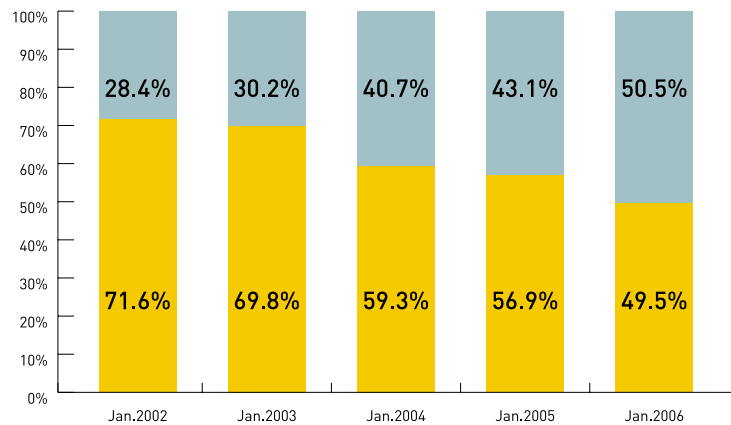
坪数 Number of tsubo	under 25.0	25.1 to 30.0	30.1 to 35.0	35.1 to 40.0	40.1 and up
戸建分譲住宅の土地面積の構成比 (06/1) Single unit housing sold by land space(Jan.2006)	3.5%	5.6%	36.8%	25.0%	29.1%

顧客構成 Breakdown of customers by age

人/Number of clients



販売経路別販売構成比 Sales breakdown by sales channel

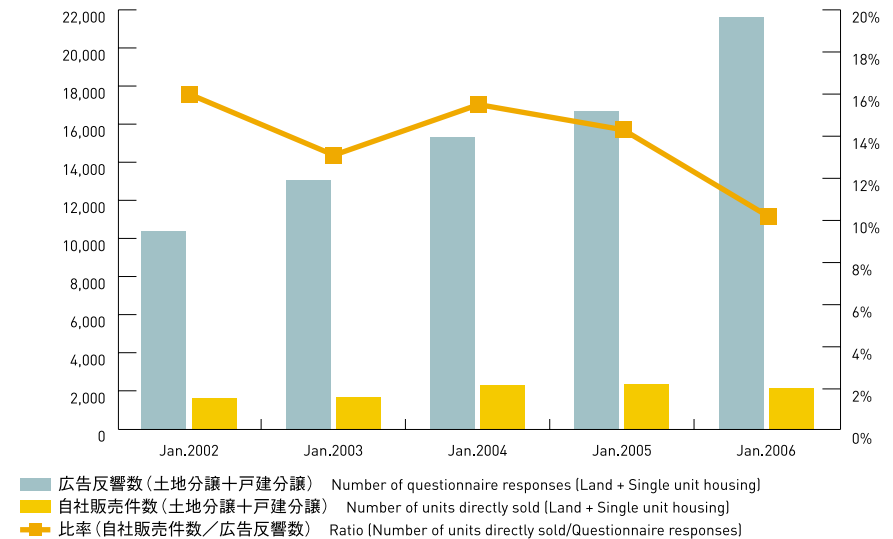


■ 当社 → 仲介業者 → 一般顧客 Touei → Sales agents → End-users
■ 当社 → 一般顧客 Touei → End-users

(注) 表は不動産販売高による構成比です。 Note: The above graph represents breakdown of real estate sales.

広告反響数と販売件数の推移 Trends in questionnaire responses and units sold

件/Number of units sold Number of questionnaire response

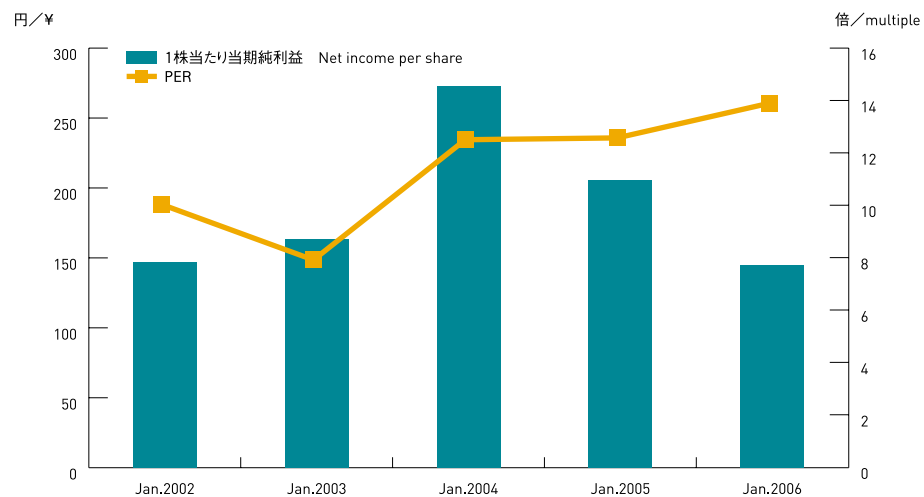


	Jan. 2002	Jan. 2003	Jan. 2004	Jan. 2005	Jan. 2006
広告反響数 (土地分譲十戸建分譲) Number of questionnaire respondents (Land + Single unit housing)	10,401	13,080	15,330	16,742	21,639
販売件数 (土地分譲十戸建分譲) Number of units sold (Land + Single unit housing)	2,123	2,398	3,652	3,949	4,024
自社販売件数 (土地分譲十戸建分譲) Number of units directly sold (Land + Single unit housing)	1,653	1,701	2,357	2,382	2,183
比率 (自社販売件数/広告反響数) Ratio (Number of units directly sold/Questionnaire respondents)	15.9%	13.0%	15.4%	14.2%	10.1%
当社 → 一般顧客 Touei → End-users	71.6%	69.8%	59.3%	56.9%	49.5%
当社 → 仲介業者 → 一般顧客 Touei → Brokers → End-users	28.4%	30.2%	40.7%	43.1%	50.5%

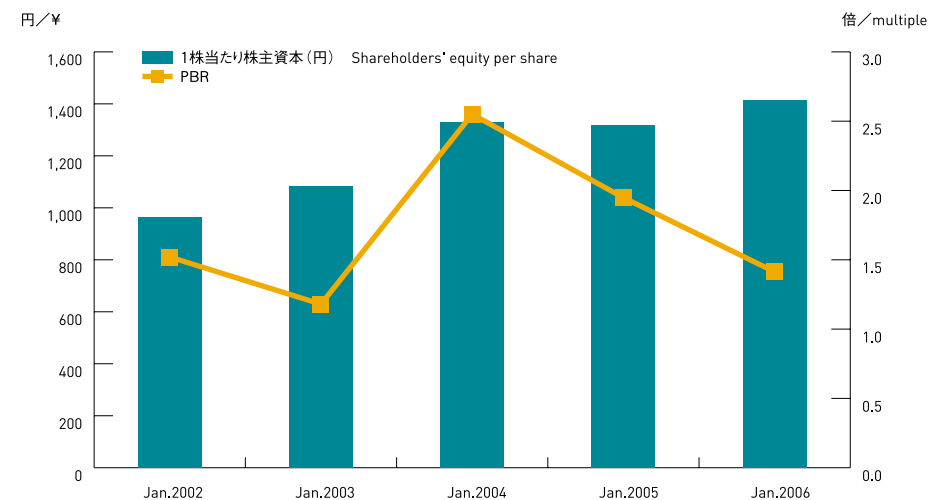
(注) 広告反響数は、当社物件広告による集客 (来場者) のうち、実際に記名いただき購入見込み客となったお客様の数です。

Note: Questionnaire respondents represents the number of persons who saw our advertisement and actually visited the site and registered their name.

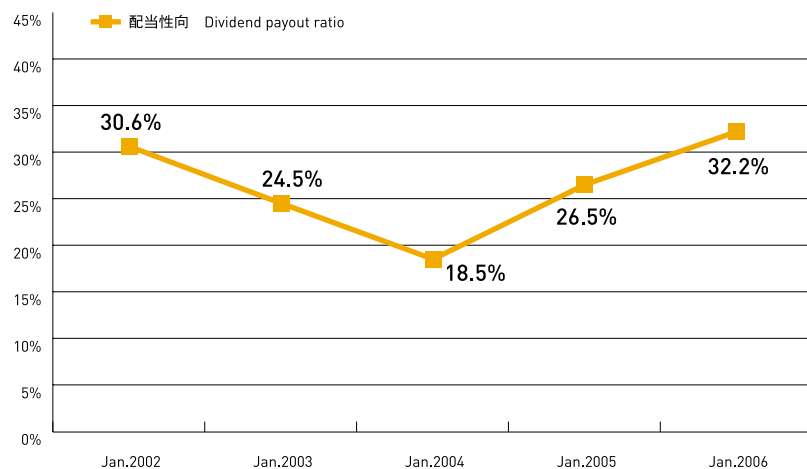
1株当たり当期純利益と株価収益率 (PER) Net income per share, Price earnings ratio (PER)



1株当たり株主資本 (円) と株価純資産倍率 (PBR) Shareholders' equity per share, Price book value ratio (PBR)



配当性向 Dividend payout ratio



※04/1月期より、連結ベースで表示しております。

* Results for the year ended January 2004 and thereafter are based on consolidated statements.

	Jan.2002	Jan.2003	Jan.2004	Jan.2005	Jan.2006
期末株価 (円) Closing stock price	1,465	1,280	3,390	2,575	1,999
1株当たり当期純利益 (円) Net income per share	146.90	163.08	272.55	205.82	144.57
株価収益率 (PER) Price earnings ratio (PER)	9.97	7.85	12.44	12.51	13.83
1株当たり株主資本 (円) Net asset per share	964.75	1,084.41	1,328.93	1,315.92	1,414.09
株価純資産倍率 (PBR) Price book value ratio (PBR)	1.52	1.18	2.55	1.96	1.41
配当性向 Dividend payout ratio	30.6%	24.5%	18.5%	26.5%	32.2%

※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。

*Computation of net income per share for the period ended January 2004 and thereafter is based on the "Accounting Standard Regarding the Computation of Net Income Per Share" (Accounting Standard No. 2) and the "Guidelines for the Application of the Accounting Standard Regarding the Computation of Net Income Per Share" (Accounting Standard Guidelines No.4).

企業メッセージ Corporate message

当社は、昭和54年より首都圏での戸建分譲事業を開始し、今日に至るまでの累積販売棟数は27,000棟を超えました。

戸建分譲住宅市場の約50%は首都圏に集中しており、今後においても非常に有望な市場です。当社では、この首都圏の第一次取得者層をメインターゲットとし、高品質で廉価な住宅を供給するとともに社会に貢献し、株主をはじめとした全てのステークホルダーの信頼を得るために経営の効率性、透明性、健全性を確保すべく、より強固な体制の確立を目指してまいります。

また、当社は株主重視の観点から安定的な利益還元を努めており、業績動向等を勘案しながら配当性向20%を目処に、株主の皆様への利益還元を継続的に実施するよう取り組んでまいります。

今後においても更なる業績向上と経営安定化に取り組みながら、地域に密着した総合住宅企業として邁進してまいります。

Touei Housing has sold 27,000 units of homes to date since 1979 when it entered the home sales market in the Tokyo Metropolitan Area. The Tokyo Metropolitan Area, accounting for roughly 50% of the home sales market in Japan, promises a huge potential for our future growth. In this growing market we are mainly targeting the first time home owners by providing high quality housing at affordable prices. We are committed to being a good corporate citizen and a trusted partner for our shareholders and other stakeholders by always endeavoring to enhance efficiency, transparency and soundness of our business operations.

Stable and sustainable payout to shareholders is also one of our top priorities. We have set 20% as our target dividend payout ratio.

As a general housing company deeply rooted in local markets, we will continue to better ourselves in terms of operating performance, financial position and the quality we offer to our customers.



ブルーミング・ガーデンについて
About "Blooming Garden"

Bloom・ing

1. 花の咲いた、花盛りの
2. <人・顔などが>若々しく美しい、青春の
3. <事業などが>隆盛の、繁盛している

緑や花に囲まれた生活・笑顔のあふれる空間・家族が幸せに暮らせること。

そんなありふれた日常を大切にしていきたいと考えています。

「暖かい日差しのおかげで、木々や花が成長していくように」

家族がゆっくりと自然に成長していける、そんな空間をめざして家作りをしています。

そして、5年、10年、20年後もずっと家族が幸せであるようにという思いを「ブルーミング・ガーデン」というこの家に込めています。

A life surrounded by trees and flowers; Smile-inducing living space; A happily united family

These seemingly mundane values are the values that we hold dear in our hearts.

Just as trees and flowers grow and bloom in the warmth of the sunlight, we would like to see families to flourish and their happiness to grow with the passage of time in a living space that we create. "Blooming Garden" symbolizes these thoughts, aspirations and values held in the minds of all of us at Touei Housing.

会社概要 (2006年1月31日現在) Corporate data (As of January 31, 2006)

商号 Name	株式会社 東栄住宅 Touei Housing Corporation
設立 Established	1951年3月10日 March 10, 1951
資本金 Capital	7,782,420,100円 ¥7,782,420,100
本社 Head office	東京都西東京市芝久保町四丁目26番3号 4-26-3, Shibakubo-cho, Nishi Tokyo City, Tokyo

役員 Officers

代表取締役社長 President	佐々野 俊彦 Toshihiko Sasano
常務取締役 Managing director	柴田 英夫 Hideo Shibata
取締役 Director	亀田 元司 Motoji Kameda
取締役 Director	武井 澄夫 Sumio Takei
取締役 Director	仲里 明 Akira Nakazato
監査役(常勤) Corporate Auditor	北川 雅章 Masaaki Kitagawa
監査役 Auditor	藤田 浩司 Kouji Fujita
監査役 Auditor	本間 周平 Shuhei Homma
監査役 Auditor	豊田 武久 Takehisa Toyoda

事業内容 Line of business

戸建住宅分譲事業
Single unit housing sales
マンション分譲事業
Condominium sales
注文住宅事業
Custom-built housing

取引金融機関 Dealing financial institutions

みずほ銀行 三井住友銀行 横浜銀行
Mizuho Bank, Ltd. Sumitomo Mitsui Banking Corporation The Bank of Yokohama, Ltd.
三菱東京UFJ銀行 商工組合中央金庫
The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd. The Shoko Chukin Bank

(子会社) [Subsidiary]

ティ・ジェイ ホーム サービス 株式会社
ブルーミング・ガーデン住宅販売株式会社