

株主メモ

事業年度	毎年2月1日から翌年1月31日まで
定時株主総会	毎年4月
配当金	期末配当金受領株主確定日 1月31日 中間配当金受領株主確定日 7月31日

株式名義書換

株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店 野村證券株式会社 全国本店
(同連絡先)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-232-711 (通話料無料)

株式関係のお手続き用紙のご請求は、次の三菱UFJ信託銀行の電話またはインターネットにて24時間承っております。

電話 (通話料無料) 0120 - 244 - 479 (本店証券代行部)
0120 - 684 - 479 (大阪証券代行部)

インターネットホームページ <http://www.tr.mufg.jp/daikou/>

公告方法

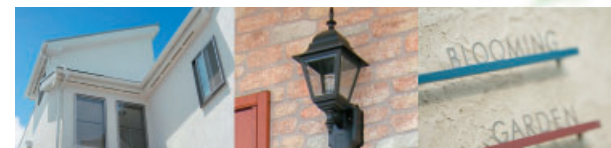
下記のホームページアドレスにおいて電子公告いたします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。

<http://www.pronexus.co.jp/koukoku/8875/8875.html>
http://www.touei.co.jp/ir/ir_kokoku.html



www.touei.co.jp

当社はホームページにおいても最新のトピックスをはじめ、決算情報・財務データや企業情報など、さまざまな情報をご案内しております。



TOUEI HOUSING CORPORATION 57TH INTERIM BUSINESS REPORT

第57期 中間株主報告書

平成19年2月1日から平成19年7月31日まで

 株式会社 **東栄住宅**
www.touei.co.jp

厳しい市場環境のもと、長期 在庫の早期解消と経営体制の強化で業績回復へ



代表取締役社長
西野 弘

代表取締役会長
佐々野 俊彦

株主の皆様へ

代表取締役会長 佐々野 俊彦

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。ここに第57期中間株主報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当中間期における不動産業界では地価上昇や金利先高観による不透明感等が需要動向に影響を与え、当社主力事業である戸建分譲住宅の市場では販売価格と顧客獲得競争が一層激しさを増し、当社の業績は、期初に公表した予想業績を下回る厳しいものとなりました。

こうした状況の中、平成19年8月26日付にて新たに代表取締役社長を選定し、今後私は、代表取締役会長として、経営体制の強化を図り、業績回復を目指してまいります。株主の皆様におかれましては、今後とも何卒一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

社長就任のご挨拶

代表取締役社長 西野 弘

この度、平成19年8月26日付にて代表取締役社長に選定され、就任いたしましたので、ここにご挨拶申し上げます。

日本経済全体の回復感がなかなか個人消費に結びつきにくい状況下で、当社グループが主体とする不動産業界でも、各社とも厳しい企業間競争にさらされております。こうした中で代表取締役社長として、その責務の重大さに身の引き締まる思いでございます。

先人が築いた企業風土と偉大な実績を支えとし、今後は組織力の強化や人材の育成に努め、お客様のみならず社員一人ひとりの誇りと幸福を創造できる企業として、役職員一同一致協力し、業績回復とさらなる飛躍に向けて邁進してまいります。皆様のご支援・ご指導を賜りますようお願い申し上げます。

佐々野会長から当中間期の事業のご報告

原油高や米国サブプライムローン問題など懸念材料がある中、わが国経済は緩やかに回復を続けております。当社グループが主体とする不動産業界では、首都圏の戸建分譲住宅着工戸数が前年を下回って推移し、地価上昇や金利先高観等で先行き不透明感が見受けられます。依然として厳しい事業環境の中、当社グループはより地域性にあった販売・商品企画戦略を推進するために8ブロック制を導入し、事業活動を積極的に展開いたしました。



当中間期の業績とその評価について お聞かせください。

当中間連結会計期間における売上高は496億75百万円（前年同期比28.2%減）、営業利益は12億16百万円（前年同期比64.4%減）、経常利益は6億49百万円（前年同期比79.2%減）、中間純利益は2億27百万円（前年同期比85.8%減）となりました。

期初公表の業績予想を下回る結果となり、株主の皆様のご期待に沿えなかったことを心よりお詫び申し上げます。

この結果の要因にはどのようなことが 考えられますか。

売上高減少の要因としては、地価上昇等の影響により、厳選した土地の仕入に注力したことで一部エリアにおいて、土地の仕入や着工戸数のボリュームが減少したこと、

前期までに先行して仕入れた土地が在庫化しているものがあることによる影響等があげられます。いかに有益な土地を仕入れユーザーの求める商品として企画できるかが当社事業の要であり、今後、現場担当者の的確で迅速な判断による土地仕入を実践すべく努力してまいります。

また販売が伸び悩んだ要因としては、地域ユーザーのニーズに対応した分譲住宅の提供が徹底できなかった点があげられます。現在、商品企画とコストバランスの見直し、また各支店の販売力強化に向けて、社員のスキルアップを推進しております。

7月に行った組織変更の背景と目的は何ですか。

急激に変化する市場やニーズに対応して、社内組織や支店機能も早めの切替えが必要と判断いたしました。

具体的には従来の支店を見直し、営業実績やエリア特性に応じて、支店から営業所に切り替え、機能を変えて

機動力を持たせました。営業所には当事業の根幹にも関わる土地仕入機能を集中させ、建築・販売については支店で補完する。つまり営業所と支店がそれぞれの機能を分担し、補完しあいながら、効率よく的確に事業を推進することが狙いです。

業績や必要性に応じて営業所から支店への昇格や、反対に市場環境を見て支店から営業所に機能変更するなど、柔軟に対応することで経営効率を高め、さらに社員のモチベーションの向上も担うと考えております。

■ 注力している高付加価値住宅についてお聞かせください。

前々期から高付加価値住宅の供給に力を入れておりますが、現状での取り組みはまだ十分とはいえない状況です。付加価値とコストのバランスが、ユーザー評価にしっかりとつながらず、一棟あたりの収益性に結びつきにくくなっております。そこでマーケティングをきめ細かく行って、コスト意識・売価意識をより強くし、市場価格

に応じた高付加価値住宅を創出すべく努力しております。

また今後は環境や省エネルギーに配慮した住宅が求められます。当社ではこのテーマにいち早く取り組み、(財)建築環境・省エネルギー機構の環境共生住宅システム認定を取得いたしました。

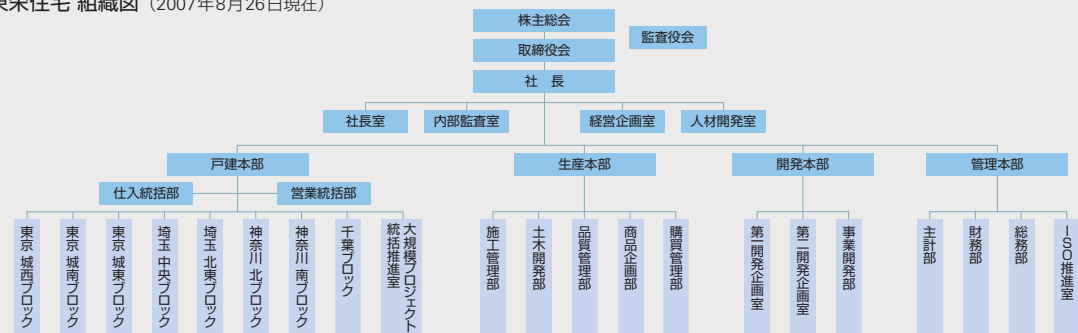
今後、「ブルーミングガーデン・エコ」ブランドを展開し、社会との共生、環境リスクに関する意識向上と、環境に配慮したものづくりにより、さらに価値を高めた戸建分譲住宅を提案してまいります。

■ 株主の皆様へのメッセージをお願いします。

業績を回復し、下期に向けていかに利益を確保できるかが、当社の最大の命題だと認識しております。

現在、組織改革を迅速に遂行し、通期目標を達成すべく販売強化に取り組んでおりますので、株主の皆様におかれましては、その点をご評価いただき、今後とも変わらぬご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

■ 東栄住宅 組織図 (2007年8月26日現在)



■ 西野弘新社長が語る抱負と今後

これまでの東栄住宅のビジネスモデルは、非常に強い成長モデルであり、成長が長期にわたって続いてきました。直近2期の業績低迷を経験した当社で、私がなすべきは、過去の成長モデルを礎として新たな成長モデルを育て、次世代に引き継ぐこと。そのために一意専心で邁進する所存です。

■ まずは社長就任の抱負とミッションについてお聞かせください。

これまで当社事業モデルは非常に強い成長モデルでしたが、直近の2期にわたって業績が思うように回復しない状況を経験しております。

私は1年半前、当社の可能性や経営理念に強く共感して入社し、今でもその気持ちは変わりません。急激な市場変化に適応するために、社内に積極的に変化を取り入れる風土を作ること、社員一人ひとりが自らの責任を果たし、その集合体として社会に貢献する企業であること… これらをスピーディーに実現していくことが私のミッションだと考えます。

■ 当社業績をどう分析されますか。

当中間期は過剰感が目立ってきた長期在庫、とくに郊外部の完成済在庫を早期に解消することを第一の命題としておりました。

これはエリアの需給バランス悪化を解消するとともに、完成物件の長期間未入居に伴う品質劣化リスクを避

■ 代表取締役の異動 (平成19年8月26日付)

代表取締役会長 佐々野 俊彦 旧役職:代表取締役社長
代表取締役社長 西野 弘 旧役職:取締役企画本部長兼人材開発室長

■ 役付取締役の選定 (平成19年8月26日付)

取締役副社長兼管理本部長 柴田 英夫 旧役職:常務取締役管理本部長兼財務部長

■ 代表取締役社長 西野 弘 <プロフィール>

1964年3月14日生まれ 東京都出身
慶應義塾大学経済学部 卒業
1988年4月 株式会社リクルート入社
2006年4月 当社入社
人材開発室 室長
取締役就任 (現任)
2006年9月 企画本部長兼人材開発室長
2007年8月 代表取締役社長就任

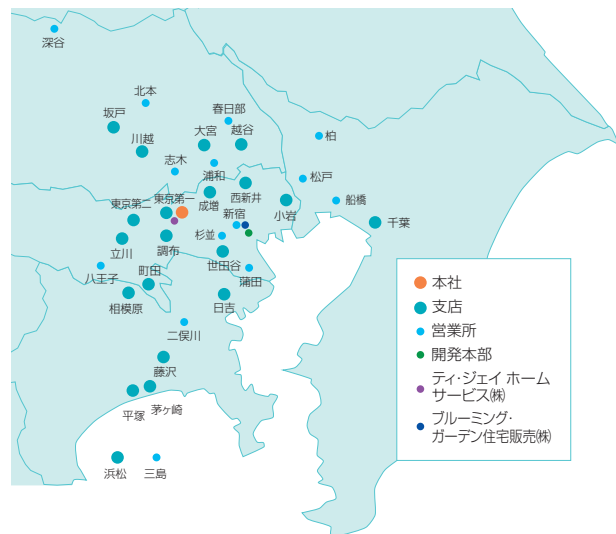
けることが狙いでした。そこで早期処理で回収した資金を顧客ニーズの高い都心近郊エリアに再投資し、下期から来期にかけての収益性を改善する方針を採りました。

結果、上半期の販売棟数、収益性は予定より若干悪化したものの、郊外の一部エリアを除き長期在庫をほぼ一掃して下期を迎えることができました。現在は鮮度のある商品をいち早くご案内して完成前にご成約いただける状態にあり、下期での収益性改善には自信を持っております。

■ 現在、どのような施策をお考えですか。

当上半期の販売低迷を受け、販売員の一層の教育及び増員増強を図ってまいります。

とくに教育においては、生産性の向上が図れていない販売員に対し、セールスのプロセスを大きく4つに分け、個々のプロセスにおける必要事項を確認、実行させることを管理職に徹底し、OJTを通じて正しいセールスフローをスキルとして身につけさせてまいります。



セールスの技術を暗黙知ではなく形式知化すること、行動量と生産性の因果関係がわかるKPI*を監視することに注力し、販売員の平均レベルの底上げを一気に実現してまいります。

■ その他、下期に向けた具体的な施策をお聞かせください。

戸建本部内の組織の改編を行いました。

当上半期において4事業部制から8ブロック制へと変更いたしました。ブロック間における人員数や在庫物件のアンバランス、全社レベルでの仕入、営業、支店経営の教育の必要性を鑑み、仕入、営業、事業マネジメントの3つの統括機能を設けました。

各分野の個々人の能力を強化するとともに、ブロックの枠組みを超えた人員数と在庫数の最適化を図ってまいります。ブロック内においては従来通りブロックにおける最適化、収益性向上のための施策を実行してまいります。指示系統においては今回設置された統括機能が上位となります。

また顧客ニーズを安定的に見定める都心部近郊エリアの仕入強化、及び需給バランスの変化に機動的に対応できるよう、営業所の出店を継続的に実施し、優良な仕入在庫の安定的確保に努めてまいります。

生産本部におきましても組織の変更を行いました。

生産本部内に新たに品質管理部を設置し、組織の充実を図りました。

このことで、仕入／造成に関する土木開発部、企画設計に関する商品企画部、業者管理／積算発注に関する購買管理部、施工全般に関する施工管理部、品質／アフ

※ Key Performance Indicator / 重要業績管理指標

ターに関する品質管理部と、全ての業務形態の中で戸建本部の技術的バックアップ体制が構築されました。良質廉価、高性能を実現してきた当社の取り組みが一層強化されることとなります。

■ このような市場環境の中で、どのような商品を提供していこうとお考えですか。

よりエリアごとの特性を反映させた高付加価値で、顧客満足度の高い住宅をご提供いたします。ただ、間取りや住宅設備、インテリアなど、お客様の要望をすべて満たすという発想を転換して、たとえばお客様が手を加える余地を残した住宅、3年、5年、10年後に住まい方を変える住宅も考えられるでしょう。

また今後日本の世帯構造が大きく変化してくると予想されますので、従来の戸建分譲住宅にこだわらず、たとえば賃貸住宅や収益型の物件など、市場に求められるものを市場に受け入れられる金額でご提供していくことも考えております。

当社のノウハウをいかせる分野で、市場の変化にもっと柔軟に対応していけば大きな可能性があるはずです。

■ 今後の経営方針や中長期的な展望をお聞かせください。

日本の社会は、すでに人口数の減少が始まり、やがて世帯数も減少していくと考えております。ただ首都圏では今後もしばらく世帯数の伸びが見られ、戸建分譲住宅の着工戸数も当面は6万戸台の水準で推移すると思われます。

効率性、市場規模などを考えますとまだ首都圏は有望



ですし、その中で当社がシェアを拡大することは、取り組み次第で十分可能です。また、世帯構造の変化と収入の二極化が加速進行していくことを考慮すると、我々がご提供する商品を分譲住宅だけに絞るべきではないと考えております。

■ 株主の皆様へのメッセージをお願いします。

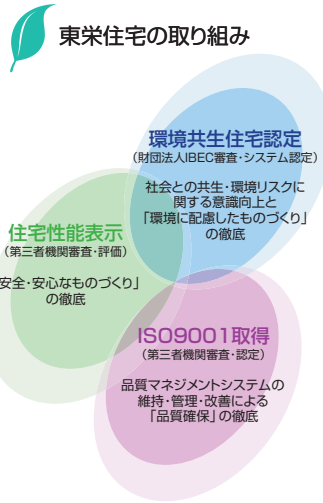
私は当社ではまだ1年半のキャリアですが、前職を通じて住宅業界に長年関わっており、とくに消費者が住宅に望むもの、住宅購入の不満や不安などについて、数多くの情報を得ております。それらを商品企画や販売手法に反映させ、お客様に受け入れられ続ける、変化に強い体質の企業へと舵を切ってまいります。

また当社は株主の皆様に対して、数値的な業績報告だけでなく、年次事業戦略や市場動向などを含めた、きめ細かなアナウンスを心がけてまいります。

どうぞ、今後の当社の事業活動にご期待をいただき、変わらぬご支援をお願い申し上げます。

高付加価値住宅のカタチ **Blooming Garden・Eco**

当社は環境共生住宅システム認定を取得いたしました。



近年、地球温暖化、オゾン層の破壊、廃棄物問題など、さまざまな環境問題が大きく取り上げられております。そこで当社では、この度環境負荷の低減に貢献することを目的として、住宅分野の環境負荷低減・省エネルギー対策を推進している(財)建築環境・省エネルギー機構 (IBEC) より『環境共生住宅システム認定』を取得いたしました。環境共生住宅は、
①地球環境の保全
②周辺環境との親和性
③居住環境の健康・快適性
に關しての取り組みがバランスよくなされた住宅をめざしたものです。認定を受けたシステムのなかでも、当社

が取り組む【ローエミッション化】は、
(1) 当社オリジナルのVWP工法やプレカットの構造材を採用することによる、建設現場での産業廃棄物の削減
(2) 建設廃棄物の分別及び廃プラスチック(PPバンド等)の積極的な再資源化・再利用
に關してとくに高い評価をいただいております。また、バリアフリーの徹底や雨水利用設備導入にも積極的に取り組んでおります。このように当社では、環境問題に積極的に取り組む姿勢をひとつの『付加価値』として位置づけ、『環境共生住宅』を展開し、さらなる良質廉価な住宅をより多く社会へ供給してまいります。

Blooming Garden 7月1日(日)よりテレビ朝日「サンデープロジェクト」にて
新TVCM 「期待以上の人生」編を放映開始

当社では7月1日(日)より、当社提供番組のテレビ朝日「サンデープロジェクト」(関東)にて戸建分譲住宅ブランド「Blooming Garden」の新TVCM「期待以上の人生」編の放映を開始いたしました。主人公は、1ヵ月前に念願の一戸建てマイホームに越してきたファミリーで、「期待以上の我が家」ブルーミングガーデンで家中のいたるところを愛でる日常を描きながら、幸せオーラに満ち溢れる家族の「期待以上の人生」を表現したストーリーです。この新TVCMでは、お客様の「豊かな暮らし」への思いを実現する当社の家づくりへの取り組みを表現しております。



新TVCM「期待以上の人生」編はこちらからご覧いただけます。
<http://www.touei.co.jp/kitai/>

■ 売上高

単体	上半期	通期	連結	上半期	通期
'04/1	61,661	128,235	61,703	128,374	
'05/1	69,295	139,303	69,603	140,079	
'06/1	68,489	135,701	68,886	136,776	
'07/1	68,417	117,264	69,164	118,669	
'08/1 (中間期)	48,746	49,675			

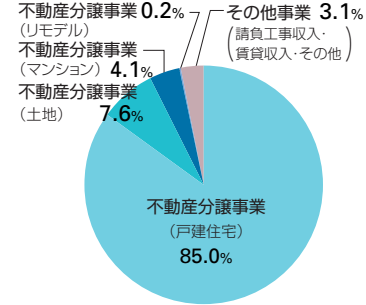
■ 純資産

単体	連結
'04/1	20,285 / 20,313
'05/1	35,288 / 35,374
'06/1	37,906 / 38,038
'07/1	39,413 / 39,397
'08/1 (中間期)	38,871 / 38,823

■ 中間(当期)純利益

単体	上半期	通期	連結	上半期	通期
'04/1	1,759	4,213	1,765	4,242	
'05/1	3,098	5,283	3,118	5,342	
'06/1	1,783	3,854	1,813	3,899	
'07/1	1,666	2,715	1,597	2,567	
'08/1 (中間期)	259	227			

■ 事業別連結売上高構成比



■ 営業利益

単体	上半期	通期	連結	上半期	通期
'04/1	3,746	8,640	3,768	8,713	
'05/1	5,436	9,749	5,482	9,861	
'06/1	3,376	7,393	3,431	7,495	
'07/1	3,525	6,070	3,415	5,761	
'08/1 (中間期)	1,495	1,216			

■ 1株当たり純資産

単体	上半期	通期	連結	上半期	通期
'04/1	1,180.00	1,327.06	1,180.36	1,328.93	
'05/1	1,312.70	1,639.24	1,315.92	1,641.59	
'06/1	1,354.32	1,409.19	1,358.65	1,414.09	
'07/1	1,448.02	1,464.71	1,450.34	1,464.11	
'08/1 (中間期)	1,443.75	1,441.96			

■ 総資産

単体	連結
'04/1	78,965 / 79,728
'05/1	88,925 / 89,277
'06/1	98,371 / 99,047
'07/1	112,225 / 113,089
'08/1 (中間期)	127,675 / 129,681

■ 経常利益

単体	上半期	通期	連結	上半期	通期
'04/1	3,295	7,786	3,306	7,842	
'05/1	5,005	9,023	5,039	9,127	
'06/1	3,081	6,700	3,125	6,775	
'07/1	3,229	5,393	3,118	5,043	
'08/1 (中間期)	947	649			

■ 1株当たり中間(当期)純利益

単体	上半期	通期	連結	上半期	通期
'04/1	116.38	270.66	116.76	272.55	
'05/1	165.23	203.55	166.30	205.82	
'06/1	66.45	142.88	67.56	144.57	
'07/1	61.98	100.95	59.41	95.46	
'08/1 (中間期)	9.63	8.43			

中間連結決算の概況

中間連結貸借対照表

	当中間期	前中間期	前期
	2007.7.31現在	2006.7.31現在	2007.1.31現在
■ 資産の部			
流動資産	110,715	82,214	97,395
現金及び預金	8,086	11,141	6,016
売掛金	764	58	29
たな卸資産	96,506	67,199	86,952
その他	5,357	3,814	4,396
固定資産	18,966	12,469	15,694
有形固定資産	16,906	10,157	13,331
土地	11,610	7,405	9,347
その他	5,295	2,752	3,983
無形固定資産	163	207	190
投資その他の資産	1,895	2,105	2,172
その他	1,920	2,153	2,218
貸倒引当金	△ 24	△ 48	△ 46
① 資産合計	129,681	94,683	113,089

(単位：百万円)

	当中間期	前中間期	前期
	2007.7.31現在	2006.7.31現在	2007.1.31現在
■ 負債の部			
流動負債	76,074	53,627	66,244
支払手形及び営業未払金	12,798	10,912	12,741
短期借入金	56,076	38,049	47,000
1年内返済予定長期借入金	5,031	846	4,014
未払法人税等	477	1,473	866
賞与引当金	72	76	70
役員賞与引当金	—	15	—
その他	1,618	2,253	1,550
固定負債	14,783	2,031	7,447
長期借入金	13,704	1,176	6,517
退職給付引当金	556	479	533
役員退職引当金	400	375	397
長期預り金	122	—	—
② 負債合計	90,858	55,658	73,691
■ 純資産の部			
株主資本	38,778	38,796	39,149
資本金	7,809	7,797	7,798
資本剰余金	8,101	8,089	8,090
利益剰余金	22,908	22,949	23,300
自己株式	△ 40	△ 39	△ 40
評価・換算差額等	45	228	248
その他有価証券評価差額金	45	228	248
純資産合計	38,823	39,025	39,397
負債・純資産合計	129,681	94,683	113,089

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

POINT

① 資産の部

資産合計は、下期以降の売上高に寄与するたな卸資産及びシルバー事業用賃貸資産の購入等による、有形固定資産の増加により、前期末比165億92百万円増加の1,296億81百万円となりました。

② 負債の部

負債合計は、武西学園台プロジェクトの土地取得等、たな卸資産の増加に伴う借入金の増加により前期末比171億66百万円増の908億58百万円となりました。

③ 売上高

売上高においては、主に東京エリアの販売棟数の減少により前年同期比194億89百万円減の496億75百万円となりました。

中間連結損益計算書(要旨)

(単位：百万円)

	当中間期	前中間期	前期
	2007.2.1~2007.7.31	2006.2.1~2006.7.31	2006.2.1~2007.1.31
③ 売上高	49,675	69,164	118,669
売上原価	42,937	59,423	101,177
売上総利益	6,738	9,741	17,491
販売費及び一般管理費	5,522	6,325	11,730
営業利益	1,216	3,415	5,761
営業外収益	44	73	93
営業外費用	611	370	811
経常利益	649	3,118	5,043
特別利益	167	39	39
固定資産売却益	—	39	39
投資有価証券売却益	167	—	—
特別損失	238	340	349
販売用不動産評価損	40	62	71
支払和解金等	—	277	277
投資有価証券評価損	198	—	—
税金等調整前中間(当期)純利益	578	2,816	4,732
法人税、住民税及び事業税	453	1,412	2,164
法人税等調整額	△ 101	△ 193	0
中間(当期)純利益	227	1,597	2,567

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

中間連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位：百万円)

	当中間期	前中間期	前期
	2007.2.1~2007.7.31	2006.2.1~2006.7.31	2006.2.1~2007.1.31
① 営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,218	9,262	△ 11,272
② 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,392	187	△ 1,244
③ 財務活動によるキャッシュ・フロー	16,681	△ 5,752	11,089
現金及び現金同等物の増加・減少(△)額	2,070	3,697	△ 1,427
現金及び現金同等物の期首残高	6,016	7,443	7,443
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	8,086	11,141	6,016

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

POINT

- ① 下期以降の売上高に寄与するたな卸資産の増加等により132億18百万円減少いたしました。
- ② 主に有形固定資産の取得として、シルバー事業用賃貸資産の購入等により13億92百万円減少いたしました。
- ③ マンション等大型現場取得による長期借入金及び短期借入金の増加等により166億81百万円増加いたしました。

中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間(平成19年2月1日~平成19年7月31日)

(単位：百万円)

	株主資本					評価・換算差額等 その他有価証券 評価差額金	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
平成19年1月31日 残高	7,798	8,090	23,300	△ 40	39,149	248	39,397
中間連結会計期間中の変動額							
新株の発行(新株引受権の行使)	10	10			21		21
剰余金の配当			△ 618		△ 618		△ 618
中間純利益			227		227		227
自己株式の取得				△ 0	△ 0		△ 0
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)						△ 202	△ 202
中間連結会計期間中の変動額合計	10	10	△ 391	△ 0	△ 371	△ 202	△ 574
平成19年7月31日 残高	7,809	8,101	22,908	△ 40	38,778	45	38,823

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

中間単体決算の概況

中間単体貸借対照表(要旨)

(単位:百万円)

	当中間期
	2007.7.31現在
■ 資産の部	
流動資産	109,388
現金及び預金	7,965
売掛金	709
たな卸資産	94,660
その他	6,836
貸倒引当金	△ 782
固定資産	18,287
有形固定資産	15,854
無形固定資産	99
投資その他の資産	2,332
資産合計	127,675
■ 負債の部	
流動負債	74,466
支払手形	5,918
営業未払金	6,436
短期借入金	55,094
1年内返済予定長期借入金	4,988
未払法人税等	476
賞与引当金	57
その他	1,494
固定負債	14,337
長期借入金	13,376
退職給付引当金	465
役員退職引当金	379
長期預り金	116
負債合計	88,804
■ 純資産の部	
株主資本	38,826
評価・換算差額等	45
純資産合計	38,871
負債・純資産合計	127,675

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

中間単体損益計算書(要旨)

(単位:百万円)

	当中間期
	2007.2.1~2007.7.31
売上高	48,746
売上原価	42,202
売上総利益	6,544
販売費及び一般管理費	5,048
営業利益	1,495
営業外収益	53
営業外費用	600
経常利益	947
特別利益	167
特別損失	671
税引前中間純利益	444
法人税、住民税及び事業税	453
法人税等調整額	△ 267
中間純利益	259

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

会社概要 (2007年7月31日現在)

社名	株式会社東栄住宅
設立	昭和26年3月10日
資本金	7,809,369,700円
本社所在地	〒188-0014 東京都西東京市芝久保町四丁目26番3号
従業員数	671名(連結)
登録	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業者登録/国土交通大臣(6)第3564号 ・建設業者登録/国土交通大臣許可(特-16)第18352号 ・一級建築士事務所/東京都知事第33876号 ・(財)住宅保証機構/登録番号10021599 ・(社)全日本不動産協会 会員 ・(社)不動産保証協会 会員 ・(社)東京都不動産関連業協会 会員 ・(社)日本住宅建設産業協会 会員 ・(社)不動産流通経営協会 会員 ・(社)日本ツーバイフォー建築協会 会員 ・(社)首都圏不動産公正取引協議会 加盟業者 ・(財)東日本不動産流通機構 会員 ・ISO9001 JIS Q 9001:2000登録番号JQA-QMA13081
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建分譲事業 ・マンション分譲事業 ・注文住宅事業

役員	(2007年8月26日付) 代表取締役会長 佐々野 俊彦 代表取締役社長 西野 弘弘 取締役副社長 柴田 英夫 取締役 亀田 元司 取締役 仲里 明也 取締役 宮関 辰也 取締役 三嶋 潤一郎 常勤監査役 北川 雅章 監査役 藤田 浩司 監査役 本間 周平 監査役 本吉 野賢治
主要取引金融機関	みずほ銀行、三井住友銀行、横浜銀行、農林中央金庫、千葉銀行、商工組合中央金庫
子会社	ティ・ジェイ ホーム サービス 株式会社 本社 〒187-0002 東京都小平市花小金井一丁目4番7号 事業内容 住宅の定期検査・アフターサービス、リフォーム事業等 ブルーミング・ガーデン住宅販売 株式会社 本社 〒160-0023 東京都新宿区西新宿一丁目7番1号 松岡セントラルビル5階 事業内容 中古再生住宅事業、戸建分譲事業、住宅流通事業、損害保険代理店業

(注) 代表取締役社長 佐々野俊彦は、2007年8月26日付をもって、代表取締役会長に就任いたしました。
 取締役 西野弘は、2007年8月26日付をもって、代表取締役社長に就任いたしました。
 常務取締役 柴田英夫は、2007年8月26日付をもって、取締役副社長に就任いたしました。

TOUEI IR カレンダー (2008年1月期)

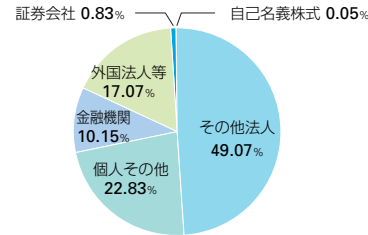


株式の状況 (2007年7月31日現在)

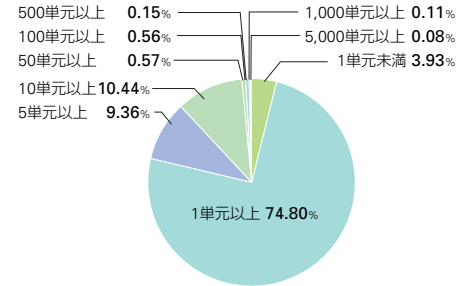
- 発行可能株式総数 107,346,224株
- 発行済株式の総数 26,937,356株
- 株主数 10,197名
- 大株主

株主名	持株数	議決権比率
株式会社パンプフィールド	8,562,000株	31.99%
有限会社一商事	3,760,322	14.05
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	1,602,300	5.98
佐々野 俊彦	1,300,531	4.85
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	1,092,917	4.08
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	783,600	2.92
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	675,700	2.52
エイチエスピーシーバンクピーエルシー	614,300	2.29
みずほキャピタル株式会社	425,700	1.59
飯田 一男	338,582	1.26

● 株式の所有者別分布状況



● 株主の所有株数別分布状況

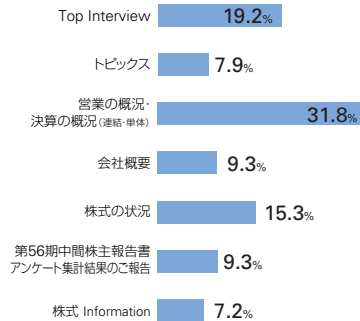


アンケートへの協力、
ありがとうございました。

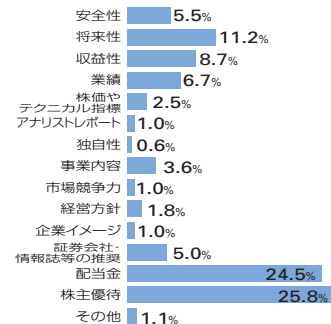
第56期株主報告書アンケート 集計結果のご報告

第56期株主報告書のアンケート調査には多くのご回答と温かいメッセージをいただき、ありがとうございました。アンケートの結果を掲載させていただきましたのでご参照ください。今後も株主の皆様からのご意見に真摯に耳を傾け、当社のビジネスを一層発展させるための糧としてまいります。

● ご興味のある記事はどれでしょうか。 (複数回答可)



● 当社株式を買い付けされた理由は何でしょうか。(複数回答可)



株式Information (2007年7月31日現在)

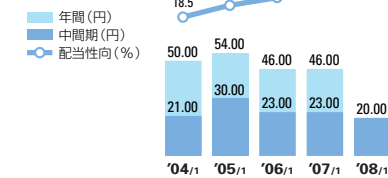
● 中間配当金のご案内

平成19年9月14日開催の当社取締役会におきまして、第57期(平成19年2月1日から平成20年1月31日まで)の中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

1. 中間配当金 1株につき **20**円
2. 効力発生日ならびに支払開始日 平成19年10月16日(火)

当社は、今後も株主の皆様への安定した利益還元に努めてまいります。

● 配当金・配当性向の推移



● 株主優待のご案内

当社では、株主の皆様が全国各地でご使用いただけるJCBギフトカードを贈呈・送付させていただいております。

JCBギフトカード

当社保有株式数	優待金額
100株以上500株未満	2,000円相当
500株以上1,000株未満	3,000円相当
1,000株以上	5,000円相当

毎年1月末日現在の株主の皆様を対象に、4月の定時株主総会後にお送りいたします。



● 株価チャート(週足)

