



## 環境共生住宅



## 住宅性能表示



## 第58期 中間株主報告書

平成20年2月1日から平成20年7月31日まで



# 調整期間での経営安定化努力を維持しつつ、 新たな収益回復軌道に乗せるために 力強い事業展開を推進します。

景気減速懸念により想定を超えて事業環境が低迷する中、  
当社は今期を調整期間と位置づけ、経営の安定化を進めてまいりました。  
その結果、多くの改善点を示したとはいえ厳しい経営成績となった事実を真摯に受けとめ、  
さらなる体質強化を行いながら、都心近郊部での厳選した土地の仕入強化や、  
戸建賃貸請負事業など新しい領域の開拓に向けて、基盤を築く局面を迎えております。

代表取締役社長兼社長執行役員 **西野 弘**



### 想定を超えた市況の低迷に 優先順位をつけた施策で対処

平成18年後半から始まった市場の冷え込みは、平成19年に入り供給過剰の表面化と景気の減速でさらに顕著化しました。当社においても平成19年度上期において在庫数、特に完成済みの長期在庫が急増し、併せて有利子負債増加、たな卸回転率も悪化する経営状態となりました。そこで、このアンバランスな状況を解消するために、平成19年度後半から平成20年度をバランス調整期間と位置づけ、明確な施策を立て、実行してまいりました。

まず分譲戸建においては郊外部、都心近郊部の2つに分け、それぞれ対策を実施いたしました。郊外部においては平成19年度上期より土地の仕入を抑制しながら過剰在庫を処理し、需要に合わせた適正在庫の確保に向けたバランス調整を行っております。その結果、同下期において在庫バランスはほぼ改善され、それとともに契約住戸の粗利率が

徐々に改善してきております。また都心近郊部においては、地価のミニバブルの影響を受け、高値で土地を仕入れざるを得なかった物件が長期在庫化してきたため、平成19年度下期より土地の仕入を抑制、価格調整を大幅に実施し早期販売に努めております。分譲マンションにおいては平成19年度上期の段階で、新価格が市場で通用しないことが判明したため早期に価格調整を実施し販売のスピードを上げること、また、着工前のプロジェクトについては建物コストの大幅な高騰を受け、商品企画、着工時期の見直しを行い、市場動向を見据えて慎重に対応しております。

### 在庫調整、財務体質の改善 当初計画の利益目標は未達成

当中間連結会計期間における売上高は、470億56百万円（前年同期比26億19百万円減少）、経常損益は、5億32百万円の損失（同11億81百万円減少）、中間純損益は、51億81

百万円の損失（同54億8百万円減少）となりました。

一方、たな卸資産は前期末の1,028億3百万円から868億35百万円、有利子負債は811億円から615億円へ減少、営業キャッシュ・フローがマイナス199億15百万円からプラス148億1百万円に転じるなど、一定の改善が見られました。しかし、利益面においては想定数値を下回る結果となりました。経常利益目標においては、平成20年3月頃より想定を上回る市場の冷え込みが起これ、在庫処理を優先したため、当初予定額より利益が劣化したことが主な要因です。また純利益目標においては、価格調整の実施による販売用不動産の評価減、会計方針の変更に伴う保証工事引当金の10年分一括反映、法人税等調整額の増加などの要因により、目標に対し大きく下回る結果となりました。

バランス調整期間における施策に基づいて、上期の目標を達成すべく尽力してまいりましたが、このような実績報告となったことを真摯に受けとめ、株主の皆様には心より



深くお詫び申し上げます。また、経営安定化に伴う財務体質の強化と内部留保を考慮した結果、誠に遺憾ではありますが、中間配当につきましては見送らせていただきました。

また当中間期におきまして、複数の金融機関と締結しておりましたコミットメントライン契約が財務制限条項に抵触する状態となりましたが、各金融機関より、当社販売用不動産の資産性、たな卸在庫金額、有利子負債、営業キャッシュ・フローなどに改善が見られることに対して一定の評価をいただき、借入契約の多くは借り換えによる現場毎の借入契約としていただくなどの対応により、抵触の事実は解消しております。複数行で構成されているシンジケーション契約につきましては、すでに一部金融機関において当初期限まで継続の旨をご了解をいただいております。その他金融機関には現在の改善状況を説明している段階であります。

### 都心近郊部を中心に 厳選した土地の仕入を強化

上期の想定を超える市場環境の悪化に伴い、販売物件全体の適正在庫バランスの調整は下期までかかる見通しとなっております。しかし、都心近郊部における長期在庫調整は平成20年10月までがピークとなり、それ以降は、厳選した土地仕入による物件の契約が増加する計画となっております。それにより、経常利益は若干の黒字化を目指しております。また、在庫と販売能力のバランスが整ってきたため、本格的に地価の下落局面に入ると予想される都心近郊部を中心に、バランスの維持を意識しながら厳選した土地の仕入を強化してまいります。

### 法人請負、仲介を中心に 収益強化を目指すグループ会社

グループ会社の状況ですが、ティ・ジェイ ホームサービス株式会社は、アフターサービスや定期点検業務の維持管理業務売上が減少したものの、法人請負受注の増加等によ

り、若干の経常黒字となりました。下期においても引き続き法人請負の強化を図りながら収益強化を目指してまいります。

ブルーミング・ガーデン住宅販売株式会社は、販売棟数は予定通り推移しましたが、利益劣化額が当初の想定を上回ったため経常赤字となりました。下期は、首都圏における買い替え物件の仲介を中心とし、中京圏では昨年度後半より仕入れた優良物件の販売による収益回復を目指してまいります。

### 平成21年度以降の事業展開 安定化と新たな領域への参入

平成21年度以降の事業展開につきましては、以下の方針を持って取り組んでまいります。

まず、地元密着型を基本とし、「お取引いただいてからが本当のお付き合い」という従来からのスタンスを維持し、より充実させていくこと。次に短期回転の事業サイクルを維持し、市況の影響を受けにくい安定的な収益スキームを実現すること。そして市場ニーズを創るのではなく、潜在ニーズはあるが存在しないものを形にし、ソリューションとしてご提供するスタイルを確立すること。この3つを柱として事業を展開してまいります。

具体的には、既存事業の安定性確保、事業の選択と集中、新領域への進出を実行してまいります。

まず、既存事業の安定につきましては、戸建分譲の需給バランスと販売能力を考慮し、高いたな卸回転率を維持しながら過剰在庫を絶対に抱えないスキームを確立します。販売件数は市場動向に合わせた安定的な成長を想定しております。また新築戸建購入時に発生する買い替え物件、需要の高い都心部の低額中古マンションの仲介事業を徐々に拡大していきます。在庫リスクを抱えることなく、物件情報入手、店舗立地条件などで優位性を発揮できる収益手段となるからです。さらに商品性能の高さ、管理体制の充実

度を活かし、戸建法人請負受注、供給済み物件の修繕、リフォーム受注のさらなる強化を図ってまいります。

次に、事業の選択と集中につきましては、たな卸回転率重視の事業戦略を選択していくためマンション分譲事業の縮小を決めました。竣工済みのマンションは平成21年度上期で販売終了を目指し、未着工のプロジェクトについては商品企画、着工時期の見直しをしてまいります。

最後に、新領域への進出につきましては、戸建賃貸の請負事業に本格的に参入いたします。戸建に住みたいというニーズは賃貸入居者においても常に高い数値を示しますが、首都圏においては年間の賃貸物件着工戸数のうち、戸建は1%程度しかいないため、ニーズと供給とのギャップが潜在的な市場の大きさであると考えております。また当社は戸建分譲住宅の供給を通して、多数の設計ノウハウ、安価な原材料入手ルート、顧客の嗜好性把握という点で、戸建賃貸市場においても十分に独自性、優位性を発揮できると考えております。すでに多数の商談をいただいております。本格参入に手応えを感じております。

平成21年度以降の具体的な数値目標については、市場環境を冷静に分析したうえで、改めて発表させていただきます。

平成20年度下期も中盤戦ですが、厳しさの続く市場にしっかりと適応しながら新たに掲げた目標達成に向け、従業員一同邁進してまいります。株主の皆様におかれましては、今後ともご支援くださいますようよろしくお願い申し上げます。



特集：東栄の家づくり

# 環境共生住宅

## 「Blooming Garden・Eco」

いま地球環境保全への取り組みは、社会のあらゆる領域で求められる時代です。住宅建設業界においても、企業の環境保全への対応や自然との共生への取り組みは非常に注目されています。東栄住宅はブルーミングガーデン・エコという商品ブランドで「環境共生住宅システム供給型」認定を取得しました。全棟住宅性能評価書取得に取り組むとともに、「環境共生住宅」の建設にも積極的に取り組んでいきます。



### 安心して暮らせる空間づくりを

「環境共生住宅」とは、地球環境の保全（ロー・インパクト）、周辺環境との親和性（ハイ・コンタクト）、居住環境の健康・快適性（ヘルス&アメニティ）、この3つの要素がバランスよく保たれた住宅のことです。1つの要素が満たされても、それがほかの要素を犠牲にするものであっては「環境共生住宅」とはいえません。

具体的には住宅の建設、使用、そして廃棄に至るすべての過程で、エネルギー・資源・廃棄物の負荷を軽減する配慮が必要とされています。また周辺の自然環境と親密に調和し、風土を継承して、地域の生態や人文環境を尊重する努力も求められます。さらにバリアフリーの徹底や健康素材の採用など、赤ちゃんからお年寄りまで安心して暮らせる空間づくりが必要です。

住まい手も主体的に関与しながら、健康で快適に生活できる家、それが「環境共生住宅」です。

### 「環境共生住宅」システム認定取得 環境性能を備えた家づくりへ

昨今、企業には環境保全に対する理念を唱えるだけでなく、実際に積極的に取り組む姿勢が求められています。東栄住宅では、平成19年4月に財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）より、「Blooming Garden・Eco（ブルーミングガーデン・エコ）」の商品ブランドで「環境共生住宅システム供給型」認定を取得し、「環境共生



住宅」への取り組みを開始しました(認定番号S2007-1)。これは設計・竣工時に行われる社内審査に合格すると、社内認定証が発行されるもので、この認定証をもって「環境共生住宅」であることをお客様にご確認いただけます。システム認定の取得は、「環境共生住宅」——「地球と人にやさしいものづくり」を実践するための社内体制の整備と同時に、積極的に取り組んでいくという東栄住宅の「意志」の表れでもあります。



これまで環境保全をあまり意識していなかった方でも、「環境共生住宅」で暮らすことにより環境の保全、自然との共生という活動へ貢献することができます。このことは環境保全に対して関心を持っていただけるひとつのきっかけになるのではないのでしょうか。

### ※VWP(ベンチレーション・ウォール・パネル)の特長

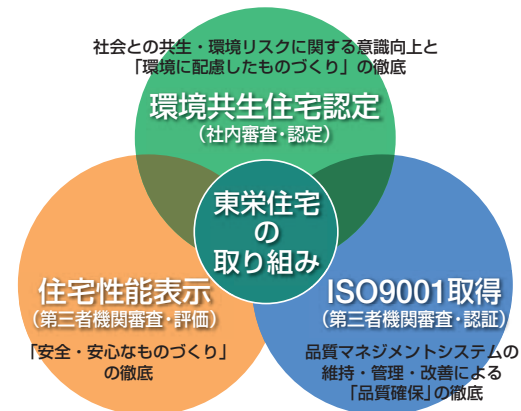
- POINT 1 軸組構造とパネル構造を組み合わせたWの強さ**  
がっちりとした柱と梁の軸組に独自のパネルをはめ込むことで構造体の強度を一気に高めました。
- POINT 2 壁の中の通気層が湿気を追い出す**  
パネルは、枠材と構造用面材、さらに断熱材を一体化したのですが、ここに厚さ15mmの通気層があり、壁の中の湿気を外に排出します。
- POINT 3 外気が壁の中を通る繊細な仕掛け**  
パネルが固定される土台や梁にも通気スリットを設けています。これにより、パネル取り付け後も、十分に空気が通ります。



### ブルーミングガーデン・エコ 今期の取得目標は350戸

ブルーミングガーデン・エコは、15%の植栽地の確保、郷土種を1本以上植えるなど、地域風土の継承や周辺自然環境との調和を図る街づくりを行います。また省資源の観点から、堅固で長持ちするVWP\*(ベンチレーション・ウォール・パネル)工法や、構造材の有効利用としてプレカットをさらに積極的に進めます。そして有害な化学物質を含まないF☆☆☆☆(フォスター)の建材や内装材を積極的に使用し、さらにリサイクル商品を活用するなど、人の健康と環境に配慮した家づくりを推進しています。

これまで東栄住宅では、全棟住宅性能評価書取得に積極的に取り組んできました。その結果、建設住宅性能評価書取得件数で4年連続全国No.1を達成(日刊木材新聞ランキング調査・平成15年度～平成18年度)し、



平成19年度においては建設住宅性能評価書取得件数で2位、設計住宅性能評価書取得件数で3位を獲得、「安心・安全・快適な家」の供給に努めてきました。

そして、「環境共生住宅」への取り組みが、CSR(企業の社会的責任)活動の一環であると同時に、「地球環境にまで配慮している企業」という新たな企業ブランドとして受け入れていただけたと考えています。

今後も東栄住宅では、全棟住宅性能評価書取得に取り組むとともに、「環境共生住宅」の建設にも積極的に取り組んでいきます。





東京都東村山市秋津町4丁目 231区画

CLOSE UP

## 「ブルーミングガーデン・グラングレーヌ」

### 花と緑に囲まれた街 — 231花族

毎日を快適に、上質に、自然を感じながら都市生活が過ごせる環境を実現。

東村山エリア最大級規模、開発面積37,095.73m<sup>2</sup>の広大な敷地に

「ブルーミングガーデン・グラングレーヌ」が誕生しました。

開放感をもたらす無電柱化、四季の花や緑に彩られたガーデンが  
周辺の豊かな緑との調和を保ちながら、印象的なシーンを演出します。



### 水と緑の中に全231家族の街 東村山エリア最大級のスケール

都市の便利さと自然のやさしさを楽しむ街「ブルーミングガーデン・グラングレーヌ」。東栄住宅がプロデュースした東村山エリア最大級の規模を誇る住宅開発地です。JR武蔵野線「新秋津」駅・西武池袋線「秋津」駅・西武池袋線・新宿線「所沢」駅の3路線が徒歩圏にある便利な立地条件。東京メトロ副都心線の開通で渋谷までダイレクトにアクセスできるようになり、ますます快適になりました。

街の北側には美しい並木で知られる柳瀬川が流れ、周辺は豊富な緑地や花木に囲まれています。戸建14ブロック、タウンハウス3ブロックの17ブロックで構成された開発面積37,000m<sup>2</sup>超のグランドスケールに、全231家族がゆったりと豊かな暮らしを実現する、新しいコミュニティの創造が始まっています。

### 景観そして安全性に配慮した街づくり

当プロジェクトの街づくりは、地域の自然環境・生活風土との調和を目指しています。宮崎駿監督が「となりのトトロ」の構想を練った場所といわれる淵の森、狭山湖に源を発し桜並木に彩られる柳瀬川など、周囲の豊かな自然環境には多くの野鳥や昆虫が生息しています。



「ブルーミングガーデン・グラングレーヌ」は、各家の庭先から街路を経て、この自然と溶け合うようにランドプランが構成されています。また、街並みは電線類を地中化することによって電柱のないすっきりした景観を実現。これにより、災害時の電柱・電線の被災を軽減して電話や電気などライフラインの安定供給を確保し、さらに電柱からの侵入防止、鳥害防止などへも配慮しております。また歩行空間のバリアフリー化など、人にやさしい街づくりが魅力です。



## 表情豊かな5つのスタイル 健康で快適な「環境共生住宅」

戸建ブロックではジャパニーズモダンスタイル、バリスタイル、ユーロシリーズの3スタイルと5種類のデザインを基本スタイルとしながら、外観や間取り、空間に個性を持たせたプランを計画・採用しており、お客様の生活スタイルや好みに合った住まいをお選びいただけます。



当プロジェクトでは、全棟が住宅性能表示制度に対応していることはもちろん、「環境共生住宅」としての環境性能も標準で備えています。「ブルーミングガーデン・グラングレーヌ」は、住まわれる方にとって「安心・安全な住宅」であるだけでなく、環境保全に参加できる「環境に配慮された住宅」をいち早く取り入れた、231花族へ贈るビッグプロジェクトです。



佐野宏一郎 課長

### プロジェクト・スタッフの声

「街びらきイベントやホームページは多くのお客様からご好評をいただいております」

今年6月に8棟のモデルハウスの公開と街びらきイベントを4日間にわたり開催し、多数のお客様をお招きしました。また当プロジェクトのホームページでは業界初のアイスピーク(動画・音声)を採用し、当社の全物件中検索アクセス数第1位となりました。

来場されたお客様からは、電柱のないすっきりした景観、タウン内の公園や植栽計画などの豊富な緑、ゆるやかなカーブを描いている広い道路といった街づくりや、それぞれに个性的で快適な住戸プランについて、高い評価をいただいております。



# 中間決算の概況

## 中間連結貸借対照表

	(単位:百万円)		
	当中間期 平成20年7月31日現在	前中間期 平成19年7月31日現在	前期 平成20年1月31日現在
<b>(資産の部)</b>			
<b>流動資産</b>	<b>90,250</b>	<b>110,715</b>	<b>112,457</b>
現金及び預金	2,656	8,086	6,822
売掛金	118	764	100
たな卸資産	86,835	96,506	102,803
その他	640	5,357	2,731
<b>固定資産</b>	<b>16,864</b>	<b>18,966</b>	<b>18,999</b>
有形固定資産	15,795	16,906	17,158
土地	10,831	11,610	11,575
その他	4,964	5,295	5,583
無形固定資産	162	163	140
投資その他の資産	906	1,895	1,699
その他	931	1,920	1,724
貸倒引当金	△24	△24	△24
<b>① 資産合計</b>	<b>107,115</b>	<b>129,681</b>	<b>131,456</b>

	(単位:百万円)		
	当中間期 平成20年7月31日現在	前中間期 平成19年7月31日現在	前期 平成20年1月31日現在
<b>(負債の部)</b>			
<b>流動負債</b>	<b>70,901</b>	<b>76,074</b>	<b>89,521</b>
支払手形及び営業未払金	10,051	12,798	9,919
短期借入金	49,681	56,076	64,735
1年内返済予定長期借入金	9,506	5,031	13,530
未払法人税等	71	477	210
賞与引当金	32	72	41
その他	1,557	1,618	1,083
<b>固定負債</b>	<b>3,966</b>	<b>14,783</b>	<b>3,926</b>
長期借入金	2,323	13,704	2,839
繰延税金負債	3	—	—
退職給付引当金	625	556	596
役員退職引当金	411	400	422
保証工事引当金	527	—	—
長期預り金	75	122	67
<b>② 負債合計</b>	<b>74,867</b>	<b>90,858</b>	<b>93,447</b>
<b>(純資産の部)</b>			
<b>株主資本</b>	<b>32,335</b>	<b>38,778</b>	<b>38,055</b>
資本金	7,809	7,809	7,809
資本剰余金	8,101	8,101	8,101
利益剰余金	16,466	22,908	22,186
自己株式	△40	△40	△40
評価・換算差額等	△88	45	△46
その他有価証券評価差額金	△88	45	△46
<b>③ 純資産合計</b>	<b>32,247</b>	<b>38,823</b>	<b>38,009</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>107,115</b>	<b>129,681</b>	<b>131,456</b>

## 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20年2月1日～平成20年7月31日)

	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20年1月31日残高	7,809	8,101	22,186	△40	38,055	△46	38,009
中間連結会計期間中の変動額							
剰余金の配当			△538		△538		△538
中間純損失(△)			△5,181		△5,181		△5,181
自己株式の取得				△0	△0		△0
自己株式の処分				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)						△41	△41
中間連結会計期間中の変動額合計	—	—	△5,719	0	△5,719	△41	△5,761
平成20年7月31日残高	7,809	8,101	16,466	△40	32,335	△88	32,247

## 中間連結貸借対照表について

### POINT

#### ① 資産合計

前期末比243億41百万円減少の1,071億15百万円となりました。これは主に、現金及び預金が前期末から41億66百万円減少したこと、また在庫の適正化を図ったことにより、たな卸資産が159億67百万円減少したことによるものです。

#### ② 負債合計

前期末比185億80百万円減少の748億67百万円となりました。これは、主に不動産分譲事業における事業用地仕入資金および建設資金として借り入れた短期借入金および長期借入金がそれぞれ前期末から150億53百万円、45億40百万円減少したこと等によるものです。

#### ③ 純資産合計

前期末比57億61百万円減少の322億47百万円となりました。これは主に、剰余金の配当5億38百万円を行ったこと、中間純損失51億81百万円を計上したことによるものです。

## 中間連結損益計算書について

### POINT

#### ④ 売上高

前年同期比26億19百万円減少の470億56百万円となりました。これは、物価高騰、団塊ジュニア層の所得の伸び悩みなどの背景から住宅の買い控え傾向が強くなり、住宅需要の低迷をもたらしたことで販売戸数が伸び悩んだこと、また販売価格の見直し等の影響によるものです。

#### ⑤ 営業利益・経常損失

営業利益は前年同期比10億29百万円減少の1億86百万円となりました。また経常損失は、前年同期比11億82百万円減少の、5億32百万円の損失となりました。在庫の適正化を図り、滞留在庫の消化によるたな卸資産および借入金の圧縮を進ませ、販売費及び一般管理費、営業外費用は抑制されましたが、売上総利益率の低下が大きく影響したことにより、前年同期から大幅に減少いたしました。

#### ⑥ 中間純損失

前年同期比54億8百万円減少の51億81百万円の損失となりました。これは主に、販売用不動産評価損32億19百万円、過年度保証工事引当金繰入額5億41百万円、減損損失2億91百万円を特別損失として計上したことによるものです。





※記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 中間連結損益計算書

(単位：百万円)

	当中間期	前中間期	前期
	平成20年2月1日～ 平成20年7月31日	平成19年2月1日～ 平成19年7月31日	平成19年2月1日～ 平成20年1月31日
<b>4</b> 売上高	47,056	49,675	103,191
売上原価	42,434	42,937	90,667
売上総利益	4,621	6,738	12,524
販売費及び一般管理費	4,434	5,522	10,442
<b>5</b> 営業利益	186	1,216	2,081
営業外収益	63	44	62
受取利息	2	5	8
受取配当金	10	10	13
受取保険金	20	11	17
受取家賃	2	2	5
保険戻戻金	13	0	—
還付消費税等	11	—	—
受取賠償金	—	7	7
その他	3	7	10
営業外費用	782	611	1,277
支払利息	558	414	967
融資手数料	151	140	196
その他	72	56	113
<b>5</b> 経常利益又は経常損失(△)	△532	649	866
特別利益	94	167	365
固定資産売却益	53	—	—
投資有価証券売却益	37	167	365
その他	3	—	—
特別損失	4,122	238	640
販売用不動産評価損	3,219	40	442
固定資産売却損	70	—	—
減損損失	291	—	—
投資有価証券評価損	—	198	198
過年度保証工事引当金繰入額	541	—	—
税金等調整前中間(当期)純利益 又は中間純損失(△)	△4,560	578	591
法人税、住民税及び事業税	50	453	628
法人税等調整額	569	△101	△80
<b>6</b> 中間(当期)純利益 又は中間純損失(△)	△5,181	227	43

## 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
	平成20年2月1日～ 平成20年7月31日	平成19年2月1日～ 平成19年7月31日	平成19年2月1日～ 平成20年1月31日
<b>7</b> 営業活動によるキャッシュ・フロー	14,801	△13,218	△19,915
<b>8</b> 投資活動によるキャッシュ・フロー	1,165	△1,392	△1,713
<b>9</b> 財務活動によるキャッシュ・フロー	△20,132	16,681	22,436
現金及び現金同等物の 増加・減少(△)額	△4,166	2,070	806
現金及び現金同等物の期首残高	6,822	6,016	6,016
<b>10</b> 現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	2,656	8,086	6,822

## 中間連結キャッシュ・フロー計算書について POINT

### 7 営業活動によるキャッシュ・フロー

前年同期比280億19百万円増加の、148億1百万円のプラスとなりました。これは主に、たな卸資産の減少額159億67百万円、その他の流動資産の減少額19億44百万円によるものです。

### 8 投資活動によるキャッシュ・フロー

前年同期比25億57百万円増加の、11億65百万円のプラスとなりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入9億43百万円、投資有価証券の売却による収入3億37百万円によるものです。

### 9 財務活動によるキャッシュ・フロー

前年同期比368億14百万円減少の、201億32百万円のマイナスとなりました。これは主に、短期借入金の純減少額150億53百万円、長期借入金の返済57億40百万円、配当金の支払5億38百万円によるものです。

### 10 現金及び現金同等物の中間期末残高

営業活動による資金の増加、財務活動による資金の減少等により、期首残高に比べ41億66百万円減少の26億56百万円(前年同期比67.2%減)となりました。

## 中間貸借対照表(要旨)

(単位：百万円)

	当中間期	前中間期
	平成20年7月31日現在	平成19年7月31日現在
(資産の部)		
流動資産	89,004	109,388
固定資産	16,507	18,287
資産合計	105,512	127,675
(負債の部)		
流動負債	69,926	74,466
固定負債	3,556	14,337
負債合計	73,482	88,804
(純資産の部)		
株主資本	32,117	38,826
評価・換算差額等	△88	45
純資産合計	32,029	38,871
負債純資産合計	105,512	127,675

## 中間損益計算書(要旨)

(単位：百万円)

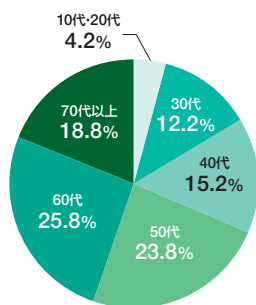
	当中間期	前中間期
	平成20年2月1日～ 平成20年7月31日	平成19年2月1日～ 平成19年7月31日
売上高	44,612	48,746
売上原価	40,271	42,202
売上総利益	4,340	6,544
販売費及び一般管理費	4,110	5,048
営業利益	229	1,495
営業外収益	76	53
営業外費用	755	600
経常利益又は経常損失(△)	△449	947
特別利益	41	167
特別損失	4,338	671
税引前中間純利益 又は中間純損失(△)	△4,745	444
法人税、住民税及び事業税	17	453
法人税等調整額	877	△267
中間純利益又は中間純損失(△)	△5,640	259

第57期株主報告書のアンケート調査には、株主の皆様からの多くのご回答・あたたかいメッセージをいただき、ありがとうございました。

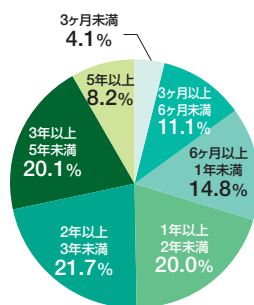
今後も皆様からのご意見に真摯に耳を傾け、当社のビジネスを一層発展させるための糧としてまいります。

調査期間：平成20年4月26日～5月31日 アンケート回答者数：2,343名(男性70.9%・女性29.1%) 回答率：19.5%

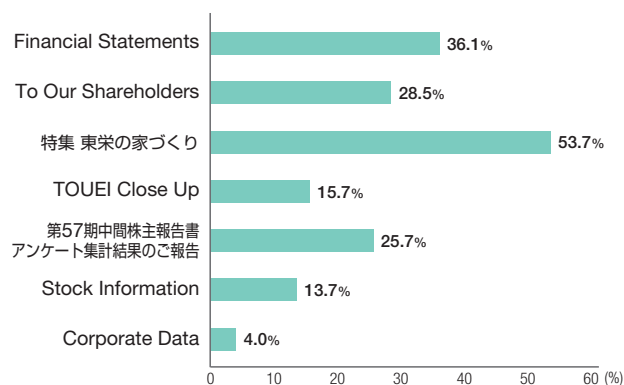
ご回答者のご年齢



当社株式の保有期間

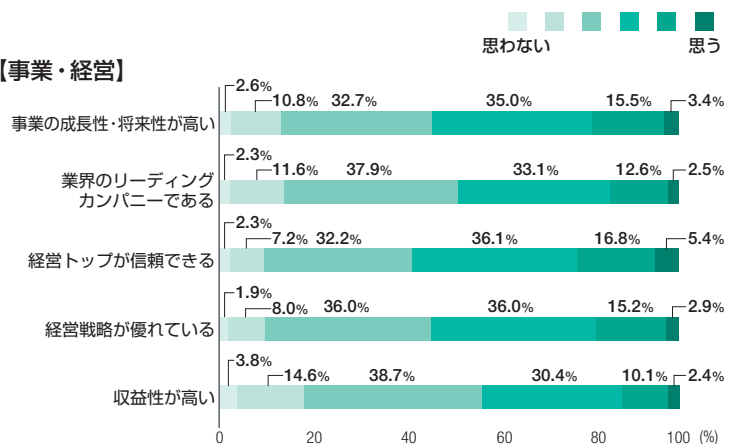


## Q 第57期株主報告書をお読みになって、ご興味を持たれた記事はどれでしょうか。

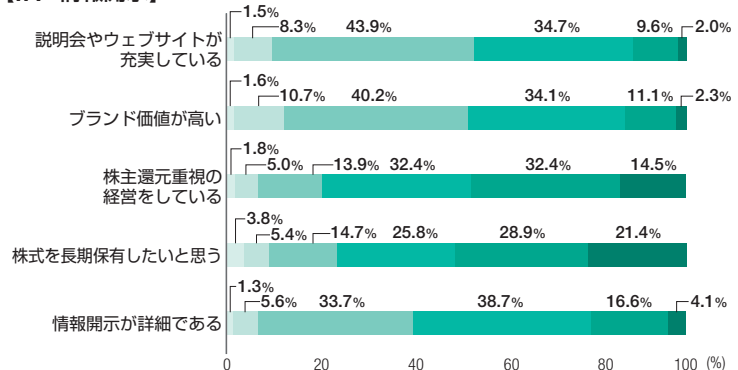


## Q 当社における現在の評価について6段階でお答えください。

### 【事業・経営】



### 【IR・情報開示】



Q 販売後のアフターサービスの取り組みに関心があります。リフォーム、リペアについての方針を教えてください。

A 当社は、お客様にとって快適な住まいの維持、その後の“家づくり”のサポートも重要な役割であると考えております。そこで、アフターサービスに特化したグループ会社ティ・ジェイ ホームサービスによる定期的な点検と長期保証制度により、品質に対する自信と責任を持って、「安心・安全」な住まいの維持を末永くサポートいたします。

また、ティ・ジェイ ホームサービスではリフォーム事業において、増改築相談員をはじめとする専門スタッフがお客様のライフスタイルに合わせたリフォームをご提案。部位ごとの定期的なお手入れから、間取りの変更、デザインリフォームまで、小さな工事からご相談いただけます。

Q 任意制度である住宅性能表示制度への対応は、顧客からの要求がなければ対応しないということなのでしょうか。

A 住宅性能表示制度とは、住宅の性能を国が定めた共通基準に従った等級や数値で明示することにより、お客様に住宅の性能をわかりやすく、また比較しやすく表示するために創設された制度です。対応は任意のため、この制度を利用し、第三者機関から住宅性能の評価を受ける「住宅性能評価書」の取得も義務づけられたものではありません。

当社は、図面・申請書類などによる設計段階での「設計住宅性能評価書」と、建築現場において4回の検査を行い、設計段階で評価を得たとおりの材料が使用され、住宅が建てられているかを審査する「建設住宅性能評価書」を全棟で取得しております。

戸建分譲住宅はお客様に完成した状態で住宅を提供するため、隠れてしまう材料や構造等の性能を明示することは最も重要であると考えております。任意制度に積極的に取り組むことも、商品に対する当社の自信の表れであるといえます。

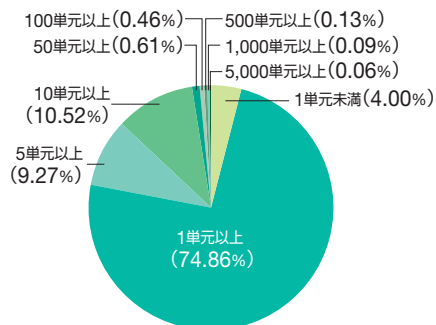
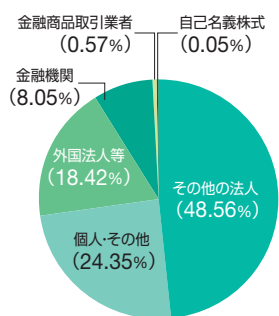


## 株式の状況 (平成20年7月31日現在)

- ◆ 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 11,441名
- ◆ 大株主(上位10名)

株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
株式会社バンブーフィールド	8,562	31.78
有限会社一商事	3,760	13.95
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー506155	1,702	6.31
佐々野 俊彦	1,300	4.82
プロスペクトジャパンファンドリミテッド	1,063	3.94
ノーザントラストカンパニーエイブイエフシー サブアカウント アメリカンクライアント	819	3.04
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	611	2.27
東栄住宅取引先持株会	361	1.34
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	349	1.29
飯田 一男	338	1.25

## ◆ 株式分布状況



## 役員状況 (平成20年7月31日現在)

### ◆ 取締役および監査役

代表取締役会長	佐々野 俊彦
代表取締役社長	西野 弘
取締役副社長	柴田 英夫
取締役	三嶋 潤一郎
常勤監査役	北川 雅章
監査役	藤田 浩司
	本間 周平
	吉野 賢治

### ◆ 執行役員

社長執行役員	西野 弘
副社長執行役員	柴田 英夫
執行役員	三嶋 潤一郎
	亀田 元司
	黒澤 虎重
	佐藤 哲生
	原田 政雪
	荒木 祐一

## 株主優待のご案内

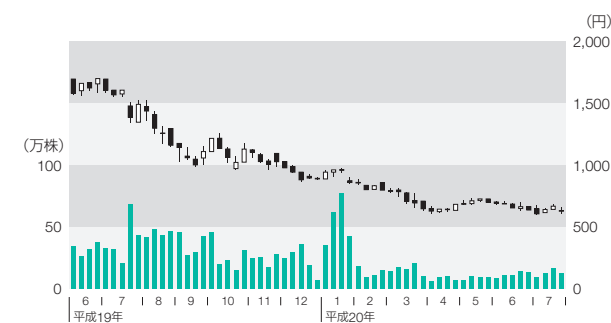
当社では、株主の皆様が全国各地でご使用いただけるJCBギフトカードを贈呈・送付させていただいております。

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



## 会社概要 (平成20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 609名(連結)
- ◆ 登録
  - ・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
  - ・戸建分譲事業
  - ・マンション分譲事業
  - ・注文住宅事業
  - ・土地分譲事業
- ◆ 主要取引金融機関  
みずほ銀行 三井住友銀行 横浜銀行  
工商組合中央金庫 農林中央金庫 千葉銀行 常陽銀行

- ◆ グループ子会社
  - 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 〒180-0003 東京都武蔵野市吉祥寺南町四丁目6番1号  
事業内容 中古再生住宅事業、戸建分譲事業



<http://www.touei.co.jp>

当社のIRに関する詳細な情報につきましては、当社ホームページの「IR情報」をご覧ください。

「IR情報」では適時開示情報や決算情報、株式情報などをご覧いただけるほか、決算説明会の動画配信など、各種IR資料を掲載しています。

## 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 全国本支店
- (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.mufj.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/about/ir/stock/koukoku.html>