

第58期 株主報告書

平成20年2月1日から平成21年1月31日まで



Blooming Garden
ブルーミングガーデン

 株式会社 **東栄住宅**

事業計画の達成に向け、安定した経営基盤の構築、 事業の選択と集中を積極的に展開します。

代表取締役社長兼社長執行役員 西野 弘



安定的な財務・資金面の基盤作りを最優先に 経営合理化を推進

平成20年度は米国サブプライムローン問題に端を発する世界的な金融不安が深刻さを増し、景気後退が急速に進みました。

不動産業界においても、不動産関連融資の急速な縮小に伴う事業資金調達困難、雇用情勢の悪化や個人所得の伸び悩み等による消費者の住宅購入意欲の減退、購入の手控え等が鮮明となり、極めて厳しい状況にて推移いたしました。

このような中、当社グループは、当初下期を収益率改善予定時期として位置づけておりましたが、期初の予測を上回る市場の急激な悪化に対応すべく、安定的な財務および資金面の基盤作りを喫緊の課題として対応することを優先いたしました。具体的には、たな卸資産ならびに借入金のより一層の圧縮、および固定資産の売却等による総資産の圧縮と併せて、役員報酬・従業員賞与の減額等により販売費及び一般管理費を抑制しました。また、取引金融機関との協力体制を確立・維持し、資金調達基盤の構築に努めてまいりました。さらに、将来における安定した経営基盤を構築するため、さらなる経営の合理化、財政状

態の健全化および経営成績の改善を図ることを目的として、拠点の統廃合、生産本部の組織変更、希望退職制度の実施、子会社の解散決議などを行いました。

売上高・利益はともに未達成 さまざまな諸施策により、財務体質は大きく改善

当連結会計年度における売上高は993億95百万円、営業損失は21億34百万円、経常損失は35億56百万円となりました。また、たな卸資産の評価の見直しによる販売用不動産評価損、固定資産の減損損失、過年度保証工事引当金を計上したこと等により、当期純損失は137億49百万円となりました。

当初の事業計画に対し、売上高・利益ともに下回り、非常に過少な実績報告をいたすこととなり、大変申し訳なくこの結果を真摯に受けとめております。

一方、たな卸資産は前期末の1,028億円から523億円へ、有利子負債は811億円から378億円へ、販売管理費は前期104億円から88億円へそれぞれ減少し、営業キャッシュ・フローはマイナス199億円からプラス382億円となり、在庫回転率が1.16から1.71へ転じるなど大幅に改善いたしました。

在庫バランスの再調整による在庫の減少 収益性の回復時期を新たに設定

急増した長期在庫、有利子負債および販売管理費の改善、ならびに悪化した資本回転率と収益性の回復を図るため、平成19年度下期から事業再生計画をスタートさせております。

在庫のエリアバランスについては、平成20年度期初において郊外部における在庫数がほぼ目標値に達し、併せて契約住戸の売上総利益率も改善してきております。都心近郊部では、高値で仕入れざるを得なかった在庫が増加し、販売までの期間が長期化したため、平成20年度より仕入の抑制ならびに大幅な価格調整による早期販売に努めました。しかし、同年夏ごろよりさらなる需要減退、不動産価格の下落が起こったことにより、下期においても引き続き販売価格および在庫数の再調整を余儀なくされました。一方、平成21年明けからの住宅取得需要活発化に伴い多くの長期在庫が販売できた結果、現在では在庫数および新たな在庫の収益性、ならびに在庫回転月数もほぼ改善しております。

さらにこれらの状況を受け、資金面でのコントロールも意識

し、当初は平成20年度下期より積極展開する予定だった土地仕入は抑制を継続し、平成21年度に入ってから、積極的な取得活動を実施しております。

たな卸在庫の減少、有利子負債および販売管理費の削減は、平成20年度上期までに一定の目処をつける予定でしたが、市場の状況に鑑み下期においても市場悪化への対応策を継続することで、安定的な財務および資金面の基盤作りに努めました。販売管理費については、引き続き平成21年度におきましても契約数への影響を検討しながら、さらなる抑制を継続してまいります。

また、収益性の回復時期を平成20年度下期に予定しておりましたが、市場の急激な悪化の影響による諸施策の遅延に伴い、本格的な回復時期を新たに平成21年度下期と位置づけました。

平成21年度も引き続き、土地仕入原価、建物原価のより一層の抑制に努め、財務力の強化および収益性の改善を図ってまいります。

複数の金融機関と締結しておりましたコミットメント契約の財務制限条項の抵触につきましては、借入金の返済、あるいは期限の利益の喪失を解消し、借り換えに応じ、物件の売却が進んだことにより、期末時点では一部の金融機関に対する借入金、約5億円を除き解消しております。この約5億円につきましても継続しての借入金を了承いただいております。当該物件の契約も進み現在では2億円を下回り、間もなく返済が完了いたします。複数行で構成されている未着工プロジェクト等のシンジケーション契約は平成21年1月をもって解消し、残金につきましてはメインの金融機関単独での借入りに変更となり、当面の継続の旨了解をいただいております。今後は金融機関からの継続支援をいただく中で、事業計画どおりに収益性を改善し、事業の継続性について疑義を解消していく所存です。

グループ子会社の状況

グループ子会社の状況ですが、ティ・ジェイ ホームサービス株式会社は、当社の戸建分譲住宅における契約件数が減少した

影響を受け、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大きくダウンしたものの、法人請負受注の増加および経費見直しなどにより、若干の経常黒字となりました。

また、ブルーミング・ガーデン住宅販売株式会社は、上期の在庫処理は計画どおり推移しましたが、劣化額が当初の想定を上回った結果経常赤字となりました。下期に入り新たな仕入による収益の回復を計画しておりましたが、中京圏の市場が一気に悪化し当面回復の見通しが立たないこと、また首都圏の中古市場において、新築物件の価格破壊の影響による需要の不透明感が増したことなどにより、残りわずかとなった長期在庫の処理に目処をつけ、収益的な傷が浅い今年度中に事業を解散する決議を行い、その経営資源を首都圏の新築戸建事業に集中させる選択をいたしました。

平成21年度以降の事業展開 安定的な収益スキームと請負事業への進出

平成21年度以降の事業展開につきましては、次のことに取り組んでまいります。

まず地元密着の事業展開で、「お取引いただいておりますが本当のお付き合い」という従前からのスタンスを継続しながら、より一層の充実を図り、短期回転の事業サイクルを維持させ、市況の影響を受けにくい安定的な収益スキームを構築してまいります。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て、ソリューションとしてご提供する事業スタイルを確立してまいります。

そのためにはまず、主力事業である戸建分譲事業において需給バランスと販売能力を考慮した高い資本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の確立が必要であると考えております。このスキームを維持することで、完成在庫の減少、さらには販売に伴う宣伝費も大幅に抑制されます。

次に、マンション分譲事業を縮小することで、回転率重視の事業戦略を実行し、事業の選択と集中に取り組んでまいります。

竣工済みのマンションは平成21年度上期までに完売を目指し、未着工のプロジェクトについては、マンション市場の状況に鑑み商品企画、着手時期を改めて慎重に検討してまいります。また、中京圏の新築戸建分譲、首都圏での中古買取再販事業は一時撤退し、その経営資源を首都圏の新築戸建事業に集中させてまいります。

そして、今年度は不動産オーナー向けの戸建賃貸にとどまらず、法人向けおよび個人向けまで請負事業を拡大展開してまいります。戸建賃貸は需給ギャップが大きいと、潜在的な需要は商品の投入により顕在化されると考えております。すでに当社でも供給実績があり、完成とともに全戸入居に加え、高利回りであることから、オーナー様には大変ご満足いただいております。平成21年度は新たにオーナー向けの賃貸経営システムと特徴ある戸建、長屋商品の提供を開始いたします。また、戸建分譲住宅の供給を通じて蓄積された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、きちんとしたアフターメンテナンスの実施等が評価され、大手デベロッパーからの請負建築相談も増えてまいりました。個人向けには、シンプルで安価なパッケージ商品の投入とカラーおよび仕様セレクトにより「予算の範囲で自分で組める戸建作り」を実現し、分譲事業を通じて入手できる豊富な土地情報の提供を合わせることで「土地なし注文住宅希望者」の獲得を目指してまいります。

平成21年度の計画数値は、連結売上高892億円、経常利益12億円、当期純利益11億円を予定しております。

平成21年度上期も間もなく中盤戦に入りますが、厳しい環境のときこそ事業の力を高められることをしっかりと認識し、新たに掲げた目標達成に向け、役職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お願い申し上げます。

特集 ティ・ジェイ ホームサービス株式会社

住まいの寿命は メンテナンスで変わります

東栄住宅では、住宅を購入したお客様に快適で充実した暮らしを実現していただくために、100%出資子会社である「ティ・ジェイホームサービス株式会社」により、住まいのメンテナンスや入居後の充実したサービス、一貫したサポートを提供しています。

■4事業で暮らしをサポート

定期点検やアフターサービスなどのメンテナンスをはじめ、インテリア・エクステリアのご提案、リフォーム工事、戸建住宅を中心とする建築請負まで、首都圏3万棟以上の豊富な実績をもとに、住まいのトータルサポートを実現する4事業を展開しています。



■アフターサービス

ティ・ジェイ ホームサービスは、東栄住宅の「ブルームिंगガーデン」に入居されたお客様のアフターサービスやメンテナンスを、豊富な知識と確かな技術力でサポートしています。快適に末永くお住まいいただくために、お客様のさまざまな不安を取り除き、安心・安全な生活をご提供します。

他社ではアフターサービスを施工部署が兼任することも多い中、東栄住宅では100%出資子会社であるティ・ジェイホームサービスに委託し、専門のスタッフが責任を持って対応に当たっています。住宅の品質を長期にわたって維持するための定期点検や住宅性能20年保証、適切な対応を迅速に行うための顧客管理システムを柱に、オプション工事、リフォーム工事の提案やメンテナンスに関するアドバイスが記載された「住まいのお手入れBOOK」の配布など、お客様に満足いただけるサービスや体制づくりに努めています。

定期点検・定期訪問の実施

入居後3カ月・12カ月・24カ月目に無料定期点検を実施しています。点検のもとになるのは、対象部位や保証内容が構造躯体（長期保証）・構造躯体以外（短期保証）別に細かく取り決められた「東栄住宅・アフターサービス基準書」。この基準書をもとに作成した「定期点検チェックリスト」に沿って、建物の内部・外部・床下・屋根裏などをお客様と一緒に確認していきます。万が一不具合がある場合には、その場で迅速に対応するほか、状況に応じて設備交換等のアドバイスやメーカーへの手配などを行います。定期点検以外でも、すぐに対応できる体制を整えています。

長期にわたって安心できる20年保証

東栄住宅独自のアフターサービス基準に則り、10年間にわたり住宅の品質を保証しています。それに加え、10年目の点検時に「20年保証」対象になるための無料点検の実施、必須である「防蟻処理工事」とティ・ジェイ ホームサービスが必要と認められた有料メンテナンス工事をすべて同社にて

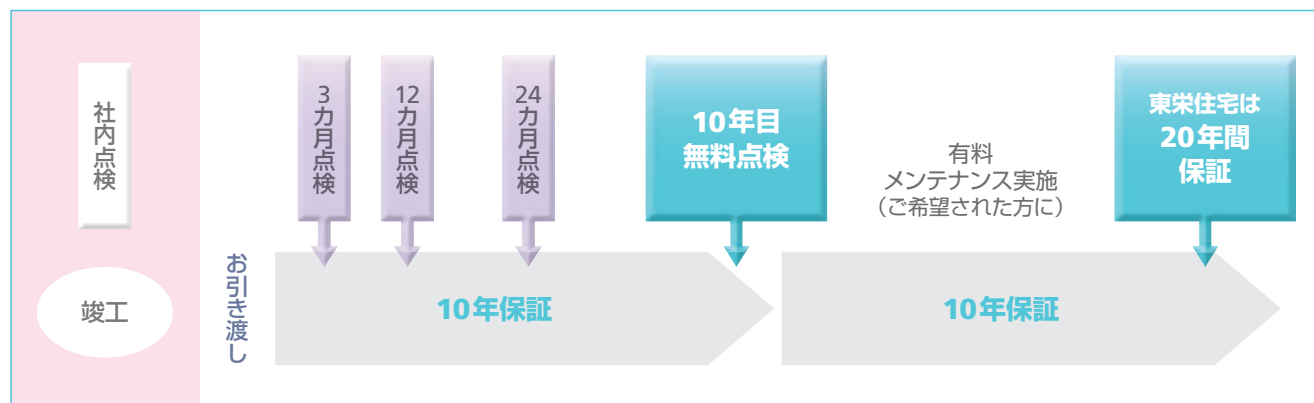
行っていただいた場合に、構造躯体などの長期保証部位についてさらに10年間の保証期間を延長しています。

顧客管理システムで適切な対応を可能に

現在、ティ・ジェイ ホームサービスの登録顧客管理数は約3万件。アフターサービスが発生したときの原因や要因、対応内容などを顧客管理システムに詳細に記録しています。お客様への対応の履歴がカルテのように蓄積されているので、問い合わせにもスムーズに対応でき、スピーディーで的確なアドバイスやサービスを行うことができます。

今後も、東栄住宅とティ・ジェイ ホームサービスの連携を強化し、お客様にとってより快適かつ安心な暮らしの実現のために、さらなるサービスの充実を図ってまいります。

住宅性能20年保証



●メンテナンスのタイミングとポイント

いつまでも素敵なお家がであるためには、こまめなケアやメンテナンスが大切です。より長く快適にお住まいいただくためのメンテナンスの一例をご紹介します。

	1年目 ↓ 防犯対策、外回り	<ul style="list-style-type: none"> フィルムで防犯対策 カーポートを整備して、雨の日も快適な乗り降り
	2~4年目 ↓ ドア・サッシ、クロスや排水回り	<ul style="list-style-type: none"> サッシの溝掃除で開閉がスムーズに 排水口の掃除で悪臭なし
	5年目 ↓ シロアリ対策	<ul style="list-style-type: none"> 殺虫剤の散布などでシロアリ害予防
	6年目 ↓ エアコン、レンジフードなど	<ul style="list-style-type: none"> レンジフードやエアコンのフィルター掃除で快適、経済的
	7~8年目 ↓ 給湯器	<ul style="list-style-type: none"> 給湯器回りのチェックで、ガス漏れや不完全燃焼なし
	9~10年目以降 ↓ 外壁・屋根	<ul style="list-style-type: none"> カビやコケをきれいにし、下地の劣化、雨漏りを防ぐ

“いっしょに一生”をテーマに

当社は、住宅購入後のお客様へのメンテナンスやアフターサービスを通じて、快適で充実した住まいのために“住まいのアドバイザー”として、時には“住まいのホームドクター”として、現在では1万棟以上もの品質の維持管理を担っています。また、ライフスタイルの変化に伴うリフォームから、将来の建て替えまでをサポートし、住まいのことなら何でも気軽に相談できる、“いっしょに一生”お役に立てるトータルアドバイザーとして顧客満足度を追求してまいります。

今後も、東栄住宅とともにさらなる企業価値向上に努めてまいります。

ティ・ジェイ ホームサービス株式会社 取締役管理部長 土居 秀一



AVENUE OF LIBRA X CHIBA NEW TOWN



5つの
バランス

バランスthe “プロジェクト”

業界初の東栄住宅と主婦との協奏による、家族のための街・家づくり

バランスthe “環境”

印西の自然と都市ライフを融合させた緑豊かな田園都市計画

バランスthe “コミュニティ”

個と街並みの協調を実現する計画建築（建売）

バランスthe “アクセス”

成田と羽田、2つの国際空港に直結する利便性

バランスthe “ヘルシーライフ”

自然の恵みと、家族の健康配慮を同時解決する設計・施工

千葉ニュータウンに誕生した『リブラの街』。
 リブラ (LIBRA) とはラテン語でてんびん座の意。
 人と住まいのバランスを、もう一度見つめ直すことからスタートした、
 わたしたちのプロジェクトを象徴する名前です。
 「家族みんなが本当に暮らしやすい住まいとは何か」
 「何十年後も暮らしてよかったと思える街はどんな街なのか」…。
 わたしたちは、家族みんながいつまでも心地よさを実感する暮らしであり、
 季節を美しく感じる街でなければならないと考えています。
 「リブラの街」は、住まう人と東栄住宅が叡智を結集させ、
 「いつまでもキラキラと輝く住まい・街＝リブラ」を開発コンセプトに、
 バランスのとれた新しい街を創造する全68区画の大規模プロジェクトです。

20年後の未来が楽しみになる街づくり

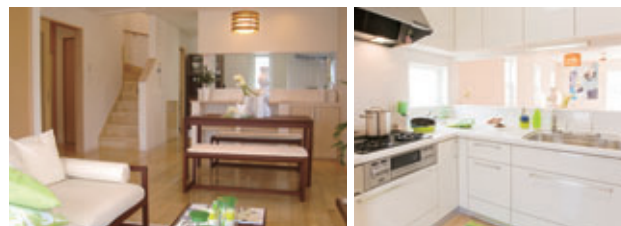


理想の住まいを求めて 住まう人と創り手が叡智を結集

住まう人と創り手が、より豊かな住まいを目指すための共同プロジェクト、「千葉ニュータウン住まいづくり主婦会議」(T-SEVEN)は、「住まいとは、豊かな生活のための確かな礎でなければならない」という理念を実現するために、東栄住宅が始めた新しい取り組みです。理想の住まいについて「もっと広く深く」話し合うために、年代・ライフスタイルの違う3つのチームで、2007年夏にプロジェクトがスタートしました。何度も会議を重ねる中、「ベテラン主婦



チーム(40代後半~50代)は子どもが巣立ち、リタイアした後も夫婦ふ



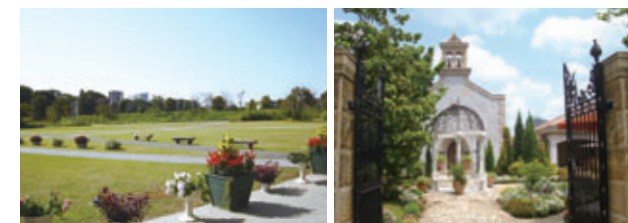
たりでゆっくりと時を謳歌できる住まいについて、「子育てママチーム(30代~40代前半)」は家族のコミュニケーションを重視し、家事の合理化も図れる住まいについて、「若ママチーム(20代~30代前半)」は小さな子どもが安心して暮らせ、健やかな成長ができる住まいについて、それぞれ活発に意見を出し合いました。

キッチンなど水回りの仕様から、生活動線、居室レイアウト、収納、外観や庭の植栽にいたるまでのさまざまな提案を実現するために、創り手側である設計者が具体的な図面にし、会議で互いに検討、修正を加え、「本当に住みたい家」をプランニングしました。例えば「子育てには見守る視線が必要。母親が長時間滞在する場所からの広い視界を確保したい」という課題には、リビングから上がる階段と視界の広い対面式キッチンを組み合わせる間取りを提案。「夫が在宅中でも気兼ねせず友人を招きたい」という課題には、来客動線と家族動線を分けることなどで解決を図っています。そんないくつかの試みが「子育て期にぴったりの住まいと住まい方」(子育てママの大満足住宅)と「リタイアを視野に入れ始め、心豊かに壮年セカンドステージを過ごしたいと願う人々にぴったりの住まいと住まい方」(ベテラン主婦のアクティブシニア住宅)という2つのプランに

結実しました。住まう人と創り手が満足するまで話し合って知恵を結集し、20年後の未来が楽しみになるような街を、一緒に新しく創り上げる…。T-SEVENはそんな理想を実現するプロジェクトの第一弾です。

自然豊かな環境と快適な生活環境が 理想の住まいをより充実させる

あふれる陽光と爽やかな風、大きな空を抱く北総台地は今後の発展が楽しみな土地。印旛沼、手賀沼、利根川などの美しい自然にも囲まれています。そんな緑豊かな環境にある千葉ニュータウンは、東京都心と成田国際空港の中間に位置し、都心へのアクセスも快適。最寄駅である「千葉ニュータウン中央駅」周辺は、車道と歩道を分離させたターミナルや幹線道路などの安心設計で計画的に整備されており、洗練された街並みが広がっています。LIBRAの街からは小中学校、保育園、幼稚園のほか、ショッピングセンターなどの商業施設、医療施設も徒歩圏内。家族みんなにとって豊かで快適な生活環境が実現します。またニュータウン周辺には公園も多く、春の桜、夏の蛍、秋のコスモスや冬の白鳥など四季の移ろいを肌で感じとることができます。



主婦が考えた間取り



決算の概況

連結貸借対照表

	(単位：百万円)	
	当期 平成21年1月31日現在	前期 平成20年1月31日現在
資産の部		
流動資産	55,826	112,457
現金及び預金	3,088	6,822
売掛金	68	100
たな卸資産	52,301	102,803
その他	367	2,731
固定資産	15,657	18,999
有形固定資産	14,680	17,158
土地	10,228	11,575
その他	4,452	5,583
無形固定資産	141	140
投資その他の資産	835	1,699
その他	860	1,724
貸倒引当金	△24	△24
1 資産合計	71,483	131,456

	(単位：百万円)	
	当期 平成21年1月31日現在	前期 平成20年1月31日現在
負債の部		
流動負債	43,663	89,521
支払手形及び営業未払金	6,432	9,919
短期借入金	32,206	64,735
1年内返済予定長期借入金	3,166	13,530
未払法人税等	43	210
賞与引当金	20	41
その他	1,794	1,083
固定負債	4,052	3,926
長期借入金	2,438	2,839
繰延税金負債	0	—
退職給付引当金	615	596
役員退職引当金	427	422
保証工事引当金	487	—
長期預り金	82	67
2 負債合計	47,715	93,447
純資産の部		
株主資本	23,767	38,055
資本金	7,809	7,809
資本剰余金	8,101	8,101
利益剰余金	7,898	22,186
自己株式	△40	△40
評価・換算差額等	0	△46
その他有価証券評価差額金	0	△46
3 純資産合計	23,768	38,009
負債純資産合計	71,483	131,456

連結株主資本等変動計算書 当期(平成20年2月1日～平成21年1月31日)

	(単位：百万円)					純資産合計
	株主資本					
	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	38,009
連結会計年度中の変動額						
剰余金の配当			△538		△538	△538
当期純損失(△)			△13,749		△13,749	△13,749
自己株式の取得				△0	△0	△0
自己株式の処分			△0	0	0	0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						46
連結会計年度中の変動額合計	—	—	△14,287	0	△14,287	△14,240
平成21年1月31日残高	7,809	8,101	7,898	△40	23,767	23,768

連結貸借対照表について

1 資産合計

前期末比599億72百万円減少の714億83百万円となりました。

これは、現金及び預金が37億34百万円減少したこと、販売活動および販売用不動産評価損の計上等によりたな卸資産が505億1百万円減少したこと、賃貸用不動産の売却および減損損失の計上等により有形固定資産が24億78百万円減少したこと等によるものです。

2 負債合計

前期末比457億32百万円減少の477億15百万円となりました。

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325億29百万円、107億65百万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142億40百万円減少の237億68百万円となりました。

これは主に、当期純損失137億49百万円の計上によるものです。

連結損益計算書について

4 売上高・営業損失・経常損失

市場環境の急激な変化、雇用情勢の悪化および個人所得の伸び悩み等による住宅購入意欲の減退、価格下落期待による購入の手控え等が影響し、経営成績において売上高および売上総利益率ともに低下した結果、売上高は前期比3.7%減の993億95百万円、営業損失は21億34百万円(前期は営業利益20億81百万円)、経常損失は35億56百万円(前期は経常利益8億66百万円)となりました。

5 当期純損失

上記の売上高および売上総利益率の低下に加え、たな卸資産の評価の見直しによる販売用不動産評価損、固定資産の減損損失、希望退職制度の実施に伴う特別退職金等の特別損失を計上したこと等により、当期純損失は137億49百万円(前期は当期純利益43百万円)となりました。

連結損益計算書

(単位:百万円)

	当期 平成20年2月1日～ 平成21年1月31日	前期 平成19年2月1日～ 平成20年1月31日
4 売上高	99,395	103,191
売上原価	92,665	90,667
売上総利益	6,729	12,524
販売費及び一般管理費	8,864	10,442
4 営業利益又は営業損失(△)	△2,134	2,081
営業外収益	77	62
受取利息	2	8
受取配当金	11	13
受取保険金	20	17
受取家賃	4	5
保険戻戻金	13	—
還付消費税等	11	—
受取賠償金	—	7
その他	13	10
営業外費用	1,499	1,277
支払利息	1,172	967
融資手数料	208	196
その他	118	113
4 経常利益又は経常損失(△)	△3,556	866
特別利益	121	365
固定資産売却益	78	—
投資有価証券売却益	37	365
その他	5	—
特別損失	9,687	640
販売用不動産評価損	8,128	442
固定資産売却損	77	—
減損損失	535	—
投資有価証券評価損	165	198
過年度保証工事引当金繰入額	541	—
特別退職金等	158	—
過年度従業員給与手当等	81	—
税金等調整前当期純利益 又は当期純損失(△)	△13,122	591
法人税、住民税及び事業税	69	628
法人税等調整額	557	△80
5 当期純利益又は当期純損失(△)	△13,749	43

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:百万円)

	当期 平成20年2月1日～ 平成21年1月31日	前期 平成19年2月1日～ 平成20年1月31日
6 営業活動によるキャッシュ・フロー	38,214	△19,915
7 投資活動によるキャッシュ・フロー	1,884	△1,713
8 財務活動によるキャッシュ・フロー	△43,833	22,436
現金及び現金同等物の 増加・減少(△)額	△3,734	806
現金及び現金同等物の期首残高	6,822	6,016
9 現金及び現金同等物の期末残高	3,088	6,822

連結キャッシュ・フロー計算書について

6 営業活動によるキャッシュ・フロー

前期比581億30百万円増加の、382億14百万円のプラスとなりました。

これは主に、税金等調整前当期純損失による131億22百万円のマイナスと、たな卸資産の減少額505億1百万円のプラスによるものです。

7 投資活動によるキャッシュ・フロー

前期比35億98百万円増加の、18億84百万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17億25百万円によるものです。

8 財務活動によるキャッシュ・フロー

前期比662億69百万円減少の、438億33百万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321億2百万円、長期借入金の返済による支出123億92百万円によるものです。

9 現金及び現金同等物の期末残高

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、期首残高に比べて37億34百万円減少の、30億88百万円(前期比54.7%減)となりました。

貸借対照表(要旨)

(単位:百万円)

	当期 平成21年1月31日現在	前期 平成20年1月31日現在
資産の部		
流動資産	55,223	110,284
固定資産	15,219	18,273
資産合計	70,443	128,558
負債の部		
流動負債	43,254	86,820
固定負債	3,715	3,487
負債合計	46,969	90,307
純資産の部		
株主資本	23,473	38,296
評価・換算差額等	0	△46
純資産合計	23,474	38,250
負債純資産合計	70,443	128,558

損益計算書(要旨)

(単位:百万円)

	当期 平成20年2月1日～ 平成21年1月31日	前期 平成19年2月1日～ 平成20年1月31日
売上高	95,085	99,616
売上原価	88,781	87,680
売上総利益	6,303	11,936
販売費及び一般管理費	8,275	9,468
営業利益又は営業損失(△)	△1,972	2,467
営業外収益	84	87
営業外費用	1,453	1,238
経常利益又は経常損失(△)	△3,341	1,315
特別利益	67	365
特別損失	10,096	1,037
税引前当期純利益 又は当期純損失(△)	△13,371	644
法人税、住民税及び事業税	35	602
法人税等調整額	877	△226
当期純利益又は当期純損失(△)	△14,284	268

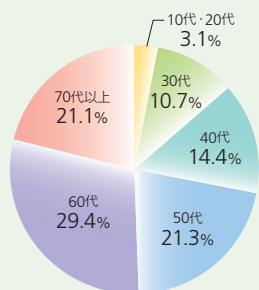
※記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

第58期中間株主報告書のアンケートには、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す。

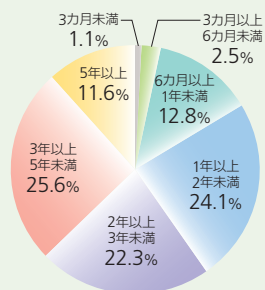
今後も皆様からのご意見に真摯に耳を傾け、当社のビジネスを一層発展させるための糧としてまいります。

調査期間	平成20年11月8日～11月30日
アンケート回答者数	1,770名(男性70.9%・女性29.1%)
回答率	15.5%

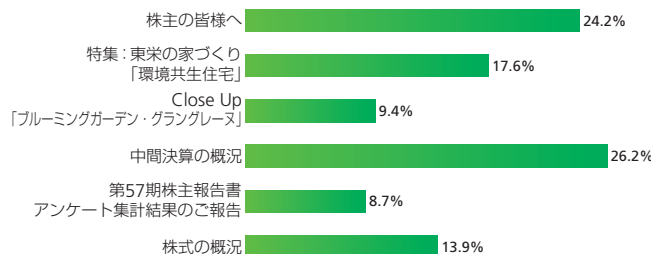
ご回答者のご年齢



当社株式の保有期間

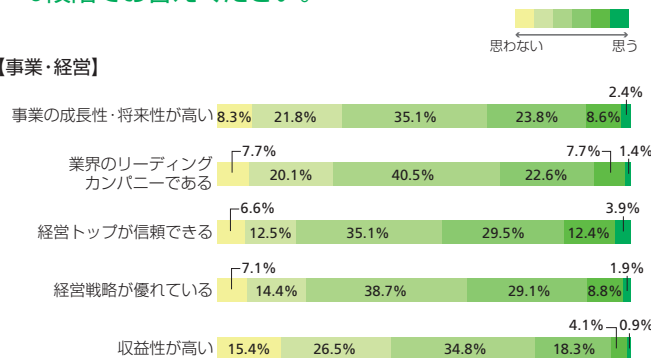


Q 第58期中間株主報告書をお読みになって、ご興味を持たれた記事はどれでしょうか。

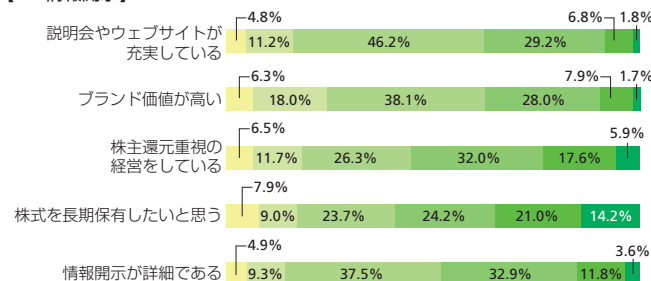


Q 当社における現在の評価について6段階でお答えください。

【事業・経営】



【IR・情報開示】



Q 新規事業について教えてください。

A 第58期から準備を始めてまいりました戸建賃貸請負事業に、第59期より本格的に参入してまいります。

住まいの望ましい形態として、共同住宅と戸建住宅のうち「戸建住宅」と考えている人は、全体の約80%^{※1}であるにもかかわらず、首都圏における賃貸総着工戸数のうち戸建賃貸住宅着工戸数は約0.9%^{※2}にとどまり、この大きな需給ギャップを潜在需要ととらえ、戸建賃貸商品が市場へ投入されることにより顕在化していくものと考えております。

当社は戸建賃貸請負事業へ本格参入するに当たり、戸建賃貸経営システム「トーマス TOHMAS^{※3}」を立ち上げ、同時に戸建賃貸住宅ブランド「趣暮 SHUKURA」の商品展開を開始いたしました。

「トーマス TOHMAS」は、当社の強みを最大限に機能化した戸建賃貸経営システムとなっています。当社分譲住宅供給戸数35,000棟の実績から培われた、設計・施工管理ノウハウを活かした建築請負を軸に、狭小地の活用、税金、物件管理といった土地オーナーが抱えるさまざまな悩みを解消し、専門スタッフとともにサポートしてまいります。

また、戸建賃貸住宅「趣暮 SHUKURA」では、さまざまなライフスタイルを持つ賃貸居住者のニーズに応え、「趣味と暮らせる、趣味と遊べる。住む人の住みたい住宅。」をコンセプトに展開し、居住者の満足度を高めることで入居率UPと適正な賃料設定を実現していきます。

今後、首都圏を中心に積極展開し、分譲事業とのシナジーを活かしながら収益拡大に取り組み、新築戸建住宅分譲事業に次ぐ事業の柱として、さらなる育成に努めてまいります。

※1 平成17年 国土交通省 土地白書

※2 平成19年度利用関係別着工戸数

※3 TOUEI HOUSING MANAGEMENT ADVICE SERVICE

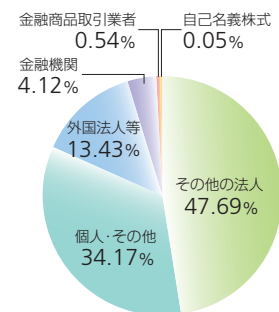
株式の状況 (平成21年1月31日現在)

- 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 15,094名
- 大株主 (上位10名)

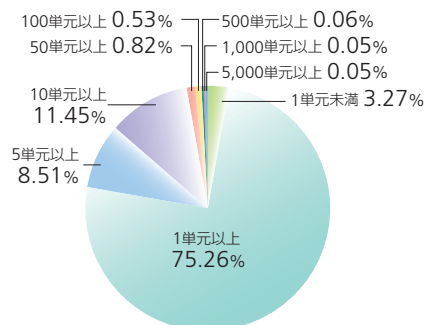
株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
株式会社バンブーフィールド	8,562	31.78
有限会社一商事	3,760	13.95
佐々野 俊彦	1,300	4.82
プロスペクトジャパンファンドリミテッド	1,255	4.66
ステートストリートバンクアンドトラスト カンパニー506155	843	3.13
東栄住宅取引先持株会	571	2.12
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口4G)	517	1.91
シティグループ・グローバル・マーケット・インク	471	1.74
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	462	1.71
飯田 一男	338	1.25

株式分布状況

所有者別株式分布状況



所有株数別分布状況



役員の状況 (平成21年1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

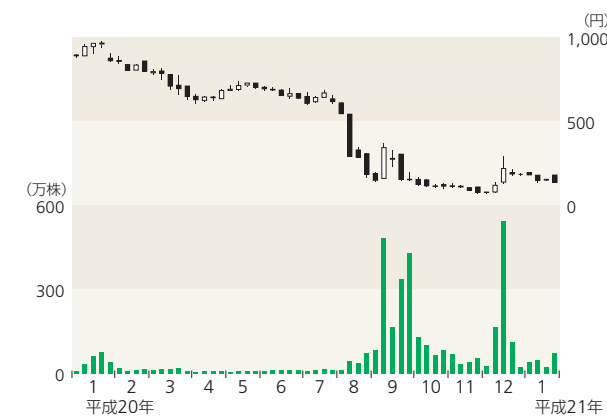
当社では、株主の皆様が全国各地でご使用いただけるJCBギフトカードを贈呈・送付させていただいております。

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21年1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 553名(連結)
- 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
 - 商工組合中央金庫 常陽銀行
 - 中央三井信託銀行 千葉銀行

- 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

- グループ子会社
 - ティ・ジェイ ホームサービス株式会社
 - 本社所在地 〒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



<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

公告方法

電子公告(下記ホームページ)

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

<http://www.touei.co.jp/about/ir/stock/koukoku.html>

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。

株主名簿管理人

	証券会社に口座をお持ちの場合	特別口座の場合
郵便物送付先	お取引の証券会社になります。	〒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
電話お問い合わせ先		0120-232-711(通話料無料)
ご注意	未払配当金の支払、支払明細発行については、右の「特別口座の場合」の郵便物送付先・電話お問い合わせ先をご利用ください。	株式売買はできません。 電子化前に名義書換を失念してお手元に他人名義の株券がある場合は至急ご連絡ください。