



新たな成長カーブを描くため、 既存事業の安定と新領域への進出を 積極的に展開します。

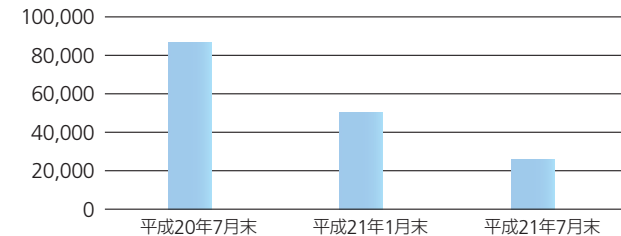
代表取締役社長兼社長執行役員 西野 弘



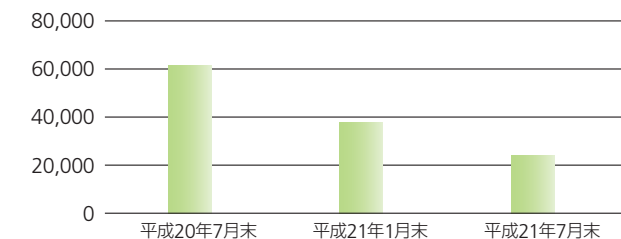
財務・資金の基盤作りを重点に、
経営の合理化によって
利益率の高い在庫の販売比率が上昇

当第2四半期累計期間におけるわが国経済は、世界的な金融市場の混乱による厳しい経済環境が続く中、持ち直しの兆しがうかがえつつあるものの、予断を許さない状況となっております。また、当社が主体とする不動産・住宅市場においても、景気不透明感に伴う購買意欲の低迷や物件価格の下落等の状況が依然として続いている状況です。このような事業環境の中、当社は前期に引き続き長期滞在在庫の消化を促進させ収益回復基盤の構築に尽力してまいりました。さらに当第1四半期（2～4月）から、購買手段の見直しや工程管理の強化などによる建築コストの低減を図りながら、これまでと同レベルの仕様および性能を維持した住宅供給に努めてまいりました。その結果、当第2四半期（5～7月）では、在庫の入れ替えの進捗に併せて利益率の高い商品の販売比率が上昇し、収益力が回復してまいりました。

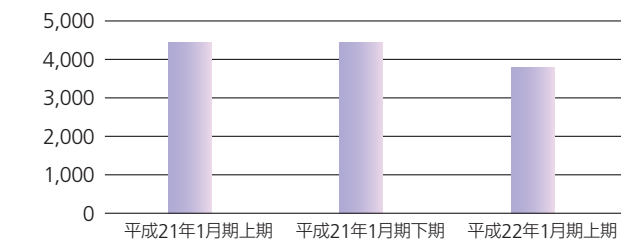
たな卸資産（百万円）



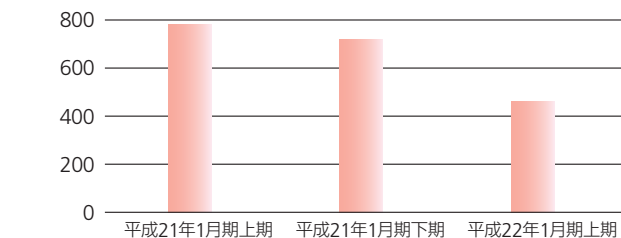
借入金（百万円）



販売費及び一般管理費（百万円）



営業外費用（百万円）



諸施策の着実な実行力により 営業利益は黒字化

これらの取り組みにより、当第2四半期における売上高は215億21百万円、営業利益は6億38百万円、経常利益は4億50百万円、四半期純利益は4億21百万円となり、四半期会計期間における最終利益は黒字化いたしました。その結果、当第2四半期業績が当第1四半期に発生した販売用不動産の一部の評価減を全て補填するまでは至らなかったものの、第2四半期累計期間における売上高は473億47百万円（前年同期比0.6%増）、営業利益は3億9百万円（前年同期比66.1%増）、経常損失は94百万円（前年同期は経常損失5億32百万円）、四半期純損失は1億30百万円（前年同期は四半期純損失51億81百万円）となり、営業利益は黒字化し、経常損失ならびに四半期純損失の損失幅も大きく減少いたしました。

また通期業績予想につきましては、前期後半から今期初めにかけて仕入を抑制した影響により、売上予想のみ期初計画値を下回る785億円になるものの、7月末現在において仕入価格、建物価格の抑制効果が想定を上回っていることから、利益ならびに期末配当予想につきましては変更しておりません。

「経営改善策」および「経営合理化策」を推進し、 継続企業の前提に関する疑義を解消 業績は回復軌道へ

前下期から戦略的に取り組んできた「経営改善策」および「経営合理化策」の成果により、当第2四半期累計期間末

において「継続企業の前提に関する疑義」を解消いたしました。

継続疑義を解消するに当たり、当社グループは前下期から、エリア戦略、販売政策、価格政策、仕入政策を柱とする「経営改善策」に取り組んでおり、特に主力事業である戸建住宅分譲事業においては、小規模区画で低価格物件の早期着工、早期販売を軸とした従来の事業モデルへの回帰に注力してまいりました。さらに中長期在庫に適正な評価減を行い、販売スピードを加速させ在庫回転期間の短縮を図った結果、在庫の入れ替えが進み新規物件の割合が増加したことで、施策目標をほぼ達成することができました。

また「経営合理化策」として、生産拠点を見直し、生産本部の組織変更によるプロジェクトの一元管理体制の強化ならびに業務効率の向上による工期短縮を行い、また希望退職制度の実施による人件体制の適正化と人件費の削減を行いました。さらに当第1四半期から、購買手段の見直しや工程管理の強化などによる建築コストの低減を図りながら、これまでと同レベルの仕様および性能を維持した住宅供給に努めてまいりました。

これらの施策の成果により収益性が改善し、営業損益は営業利益へと転じ、下期におきましても、引き続き経営改善策および経営合理化策の効果により業績回復基調の継続が見込まれることから、経常利益、純利益ともに黒字化を見込んでおります。

資金面におきましても、業績の回復により資金繰りが安定したこと、また主要な金融機関からも従来どおりの継続支援について同意をいただいていることから、今後における資金繰りについての懸念も解消しているものと判断しております。

これらの理由から、当第2四半期累計期間末において、継続企業の前提に疑義を生じさせるような事象又は状況は、全て解消しているものと判断いたしました。

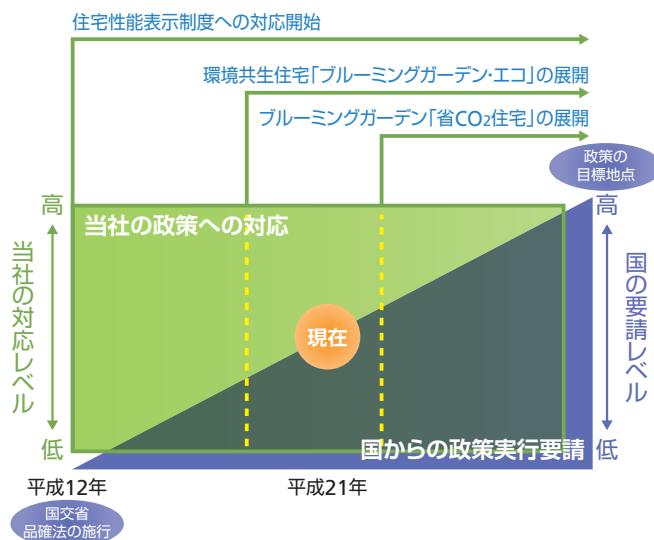
培われた事業スキームと技術力で 高い住宅性能と品質を確保

当第2四半期累計期間においても、これまでと変わらず品確法の性能表示制度における設計・建設住宅性能評価書を全棟で取得（平成15～18年度建設住宅性能評価書取得数全国1位）し、高い住宅性能・品質を確保しております。

今年5月には、当社の「ブルーミングガーデン省CO₂住宅」が国土交通省の認定する「平成21年度第1回住宅・建築物省CO₂推進モデル事業」に採択され、当社が提案した「省CO₂住宅」に対して一定の評価をいただきました。今後においては積極的に「省CO₂住宅」の供給を推進してまいります。

また今年8月、財団法人建築環境・省エネルギー機構より、2008年度全国環境共生住宅建設戸数が発表され、2007年から供給を始めている環境共生住宅（Blooming Garden・Eco）建設戸数が、戸建住宅部門全国4位、首都圏での供給シェアは22%（当社調べ）を占める結果となりました。

近年、国の住宅施策も量から質へ転換し、住宅性能に対する評価が重視されるようになっております。そのような中、当社においては約10年間にわたる住宅性能表示制度への対応やノウハウが、今では大きな強みとなっているため、良質廉価な住宅を供給できる生産体制が整っているだけではなく、昨今注目される長期優良住宅、環境共生住宅、省CO₂住宅、さらには電気自動車対応住宅などへの新たな政策に



対しても迅速な対応が可能です。今後も当社は、必要なものを適正価格で提供できるよう住宅性能向上策に向けて積極的に対応することで、これまで培われた事業スキームや技術力が、現在はもとより、今後、ますます競業他社と差別化される大きな優位性になると考えております。

戸建賃貸請負事業を拡大展開し 収益への貢献を目指す

戸建住宅分譲事業に次ぐ新事業としてスタートさせた戸建賃貸請負事業においては、今年4月に低価格ながら高利回りを実現し、狭小地からの土地活用をサポートする戸建賃貸経営システム「TOHMAS」と、趣味をテーマにした住宅「趣暮」を発表いたしました。賃貸経営については、土地活用における節税、相続など多様な要素が絡むため、商談で

はお客様にご納得いただくまで詳細にわたる説明を行っておりますが、おかげさまで仕組みと商品に高いご評価をいただき、すでに多くのお客様と商談が進んでいる状況です。この戸建賃貸請負事業は、今期後半から徐々に収益へ貢献する見込みです。

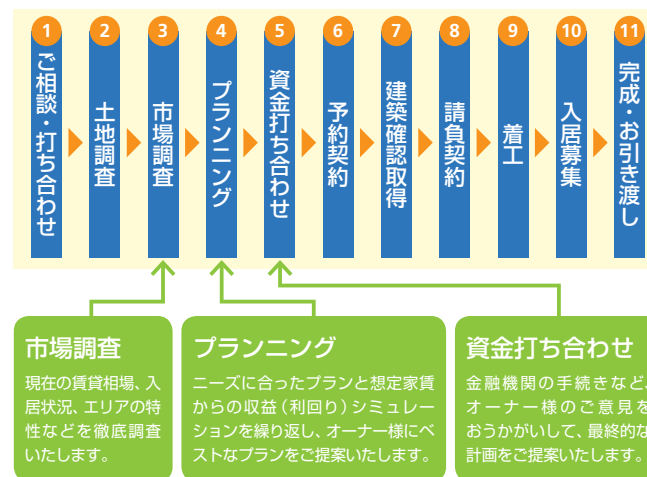
グループ子会社の抜本的な改革で 事業価値を高める

グループ会社ティ・ジェイ ホームサービスは、当社の戸建分譲住宅における契約件数減少の影響を受け、当上半

期ではアフターサービスや定期点検業務等の維持管理業務の売上が減少し、業績の低迷を余儀なくされました。しかしながら、新築請負受注の増加、経費見直しなどにより、若干の経常黒字を確保し、連結業績に貢献いたしました。当下期におきましては、基幹事業であるリフォーム事業を強化することで収益の向上を図り、併せて全体収益性と事業価値を高めるため、さらに抜本的な改革を行うことで事業の再構築を実施してまいります。



低価格ながら高利回りの戸建賃貸経営システム



趣味をテーマにした住宅

<p>House style あこがれの暮らしをかなえる 《ハウススタイル》</p>	<p>Terrace style タテに広がる暮らし提案型の 《テラススタイル》</p>	<p>Juso style 土地も暮らしも有効活用する 《重層長屋スタイル》</p>
<p>Maison style たくさんの暮らしを見守る 《メゾンスタイル》</p>	<p>Owner's style ゆとりも暮らしも手に入れる 《オーナーズスタイル》</p>	

平成21年度以降、新たな成長カーブを描くための 3つのアクション宣言

現在当社では、資本回転率と収益率を最重視項目として掲げ、持続的な安定成長を維持するため、1.安定した既存事業の構築、2.事業の選択と集中、3.新領域への進出の3つのアクションを宣言し事業に取り組んでおります。

はじめに、安定した既存事業の構築に向けたアクションとして、まず戸建住宅分譲事業における棚卸在庫数と有利子負債のバランスを、事業の安定性を重視した健全な状態へ回帰させることを目標に掲げ、現在では棚卸資産回転率が前期末の1.7回転から1.9回転へ改善いたしました。その結果、販売力に対する棚卸在庫量が若干不足となったため、市場環境を鑑みながら一定基準を定めて積極的な仕入を行う局面を迎えております。

次に収益率においては、厳選した土地仕入と建物コストの低減効果が寄与し、下半期計上予定の契約物件における平均粗利率は、18%以上を確保できているため、当面は当初計画を超えた水準の維持が見込まれます。

また販売管理費では、1契約当たり広告費が前年対比約78%まで削減され、営業社員一人当たりの生産性は前年対比約138%伸長したことで、長期在庫が一掃し利益率の高い在庫比率が高まりました。その結果、お客様にとって値ごろ感のある新商品をいち早く市場に投入することが可能となり、更地段階での集客数や契約歩留数が向上することで、値引きや追加宣伝費の抑制が図られております。

また、事業の選択と集中を進展させるアクションとしては、まず竣工済みのマンション在庫を完売することに注力いたしました。当社のマンションは、商品品質の評価が高

かったため、厳しい市場環境の中でも価格が折り合うことで順調に販売が進捗し、今年8月において全ての竣工済マンションを完売することができました。併せて主力事業の安定性を確保するため、戸建関連事業に資本を集中的に投下し、未着工のマンションプロジェクトは当面の間慎重に対応してまいります。

最後に、新たな成長カーブを描くための新領域として進出した請負事業ですが、法人請負事業では、当社の強みである高い基本性能を低価格で提供できる生産体制や、入居後のアフターサービス体制が高く評価されていることから、昨今では当社をご選択いただけるケースが増えてまいりました。

また、賃貸請負事業では、完成と同時に全戸入居し高利回りを確保した事例や、オーナー様が所有する土地の一部売却と残った土地の有効活用を併用した事例が出ており、これらは多数の戸建分譲住宅を供給した実績と、良質廉価な商品が提供できる優位性を併せ持つ、当社ならではの事業スキームといえます。

現在、賃貸経営を検討されるお客様、管理会社様などを対象に、世田谷区玉堤に建設した「趣暮」のモデルハウスの内覧をさせていただいております。そこでも商品グレードと価格設定のいずれにおいても高いご評価をいただいていることから、今後はさらに市場に対して積極的にPRしてまいります。

平成21年度下半期も間もなく中盤戦に入りますが、厳しさの続く市場にしっかりと適応しながら期初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。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。



豊かな未来を創る、東栄住宅の「エコ住宅」

ブルーミングガーデン「エコ住宅」スタート

四季がある日本における住宅の建て替え時期の目安は、欧米（アメリカ約55年、イギリス約77年）と比較し約30年と短いのが実情です。しかしながら、こういった住宅の作り方を続ければ、地球環境へ多大な負荷をかけることとなります。昨今、わが国においても地球環境問題や少子高齢化問題、廃棄物問題の深刻化等の諸問題を踏まえ「作っては壊す」フロー消費型社会から「良いものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会への転換が求められています。東栄住宅では、「潤いのある暮らしと、豊かな社会の発展に貢献する」ため、住宅の品質と真剣に向き合い、自信を持って住まいづくりに取り組んでいます。



国土交通省では、地球温暖化問題や廃棄物処理問題等の環境問題対策の一環として、住宅・建築物省CO₂推進モデルである「省CO₂住宅」と、長期にわたり良好な状態で住宅を使用すること等を目的に、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承するための対策である「長期優良住宅」を推進しています。

東栄住宅では、従来から住宅性能表示住宅／環境共生住宅／戸建CASBEE*等に積極的に取り組み続けてきたことで、これらの認定基準を基盤とする「省CO₂住宅」「長期優良住宅」の基準を満たせる生産体制が整っています。

そこで「ブルーミングガーデン」ブランドの「エコ」シリーズの集大成として、これら2つの機能を兼ね備えた高性能戸建住宅、ブルーミングガーデン「エコ住宅」を開発しました。

ブルーミングガーデン「エコ住宅」は、建売戸建住宅メーカーに求められる環境問題を十分にクリアできる高性能戸建住宅として、お客様に潤いのある暮らしを提供しなが



らも、社会に貢献する新しい住まいとして提案してまいります。

*CASBEEとは…建築物を対象とした建築物総合環境性能評価システム（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiencyの略）。平成13年に国土交通省の指導の下に開発されたもので、省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。2008年に戸建住宅基準も整備され、「戸建CASBEEすまい」がスタートしました。

「エコ住宅」による3つのメリット

お客様のメリット

- 住宅ローン減税（控除率・最大控除額優遇）
- 投資減税型特別控除（所得税特別控除）
- 固定資産税減額期間延長
- 登録免許税引き下げ
- 不動産取得税課税控除額増額
- フラット50（50年ローンが可能）
- 資産価値の向上（維持保全計画による実施記録が残る）
→ 買い換え時に有利（長期優良住宅）
- 光熱費の節減（省CO₂住宅）

当社のメリット

- すでに認定要件を満たしている項目が多く、導入しやすい（省CO₂住宅・長期優良住宅）
- 社会的責任を果たすリーディングプロジェクト参加企業としてアピール
- モデル採択事業者として国土交通省とともに省CO₂住宅の推進に参加できる（省CO₂住宅）

環境へのメリット

- 長期的な維持管理を前提とした住宅を供給することで、産業廃棄物を削減し環境保全（長期優良住宅）
- 環境に配慮した住宅を建築することで、CO₂の排出を抑える（省CO₂住宅）



省CO₂住宅（住宅・建築物省CO₂推進モデル事業）とは

家庭部門・業務部門のCO₂排出量が増加傾向にある中、住宅・建築物における省CO₂対策を推進するため、省CO₂の実現性に優れた事例となる住宅・建築プロジェクトを国が公募し、整備費等の一部を補助するものです。

平成21年度（第1回）住宅・建築物省CO₂推進モデル事業（戸建特定部門）にて、応募した34社中14社が選定され、うち建売戸建の住宅事業建築主部門では当社の「ブルーミングガーデン省CO₂住宅」を含めた9社が採択されました。

1年間に150戸以上を供給する戸建分譲業者は、平成25年度以降の各年度において新築する住宅の一次エネルギー消費量の平均値が、目標水準を上回ることが省エネ法改正により義務付けられました。当社は省CO₂住宅推進事業者として、いち早くこの取り組みに参加することになりました。



省CO₂住宅要件

住宅事業建築主の判断基準に想定される基準一次エネルギー消費量に対する当該住宅の一次エネルギー消費量の基準を100%以上達成することになっています。

建物の省エネ基準に加え、設備機器*も含めた計算基準となっています。

- *（例）
- 潜熱回収型ガス給湯器
 - UB、キッチン：節湯型水栓（シャワー）
 - 非居室照明：白熱灯以外（蛍光灯等）



長期優良住宅とは

住生活向上や環境負荷の低減につながる長寿命住宅の普及を目的として、平成21年6月4日に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されました。下記の長期優良住宅の要件を満たし、維持保全管理方法とともにその内容を申請することで「長期優良住宅」の認定を受けることができます。

認定要件となっている各性能等級は、現状当社が標準的に取得しているものが多く、一部の要件のみ新たに対応を付加します。また、当社の「長期優良住宅（エコ住宅含む）」をご購入いただきましたお客様は、長期優良住宅認定計画実施者となり、住宅の履歴情報の蓄積・活用を行う主役として、当社とともに計画的な維持管理を行ってまいります。

長期優良住宅要件

劣化対策	性能等級3（当社標準）
耐震性	性能等級3（当社標準）
維持管理・更新の容易性	性能等級3（当社標準）
省エネルギー性	性能等級4（次世代省エネ基準の新仕様）
居住環境	所管行政庁が選定・公表しているものにより現場別に対応
住戸面積	床面積合計75m ² 以上、かつ1フロアいずれかの床面積（階段部分を除く）40m ² 以上
維持保全計画	住宅の点検対象となる部分の仕様に応じた点検項目および時期を定める

第2四半期決算の概況

四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当第2四半期 平成21年7月31日現在	前期 平成21年1月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,822	3,088
販売用不動産	5,442	30,666
仕掛販売用不動産	20,510	19,733
未成工事支出金	2,215	1,861
原材料及び貯蔵品	34	39
その他	470	436
流動資産合計	39,496	55,826
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,339	5,417
土地	10,105	10,228
その他	516	485
減価償却累計額	△1,535	△1,450
有形固定資産合計	14,427	14,680
無形固定資産		
投資その他の資産	307	141
投資有価証券	344	230
その他	433	630
貸倒引当金	△24	△24
投資その他の資産合計	753	835
固定資産合計	15,487	15,657
1 資産合計	54,983	71,483

(単位：百万円)

	当第2四半期 平成21年7月31日現在	前期 平成21年1月31日現在
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	4,198	6,432
短期借入金	19,878	32,206
1年内返済予定の長期借入金	1,868	3,166
未払法人税等	34	43
賞与引当金	11	20
その他	1,642	1,794
流動負債合計	27,633	43,663
固定負債		
長期借入金	2,224	2,438
退職給付引当金	698	615
役員退職慰労引当金	94	427
保証工事引当金	478	487
その他	138	82
固定負債合計	3,635	4,052
2 負債合計	31,269	47,715
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,809	7,809
資本剰余金	8,101	8,101
利益剰余金	7,767	7,898
自己株式	△40	△40
株主資本合計	23,637	23,767
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	77	0
評価・換算差額等合計	77	0
3 純資産合計	23,714	23,768
負債純資産合計	54,983	71,483

四半期連結貸借対照表について

1 資産合計

前期末比165億円減少の549億83百万円となりました。これは、現金及び預金が77億33百万円増加したのに対し、販売活動等により販売用不動産が252億24百万円減少したこと等によるものであります。

2 負債合計

前期末比164億46百万円減少の312億69百万円となりました。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借入金が138億39百万円減少したこと等によるものであります。

3 純資産合計

前年同期比53百万円減少の237億14百万円となりました。これは、その他有価証券評価差額金76百万円の増加及び四半期純損失1億30百万円等によるものであります。

四半期連結損益計算書について

4 売上高・営業利益・経常損失・四半期純損失

第2四半期連結累計期間(2~7月)においては、「経営改善策」の推進により、期首時点で未契約であった長期滞在在庫を、第1四半期連結会計期間(2~4月)において価格調整により販売し収益率を低下させたこと、また過年度より販売を進めている一部の大型プロジェクト等に対する販売用不動産評価損3億15百万円を売上原価に計上したことで、売上総利益率が減少したものの、「経営合理化策」による在庫回転期間の短縮、人件費および建築コストの削減等の効果により各段階利益は良好いたしました。その結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は、前年同期比0.6%増の473億47百万円、営業利益は前年同期比66.0%増の3億9百万円、経常損失は94百万円(前年同期は経常損失5億32百万円)、四半期純損失は1億30百万円(前年同期は中間純損失51億81百万円)となりました。

四半期連結損益計算書

(単位:百万円)

	当第2四半期 平成21年2月1日～ 平成21年7月31日	前第2四半期 平成20年2月1日～ 平成20年7月31日
4 売上高	47,347	47,056
売上原価	43,242	42,434
売上総利益	4,105	4,621
販売費及び一般管理費	3,795	4,434
4 営業利益	309	186
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	12
受取保険金	4	20
保険返戻金	29	13
消費税差額	9	11
その他	12	5
営業外収益合計	56	63
営業外費用		
支払利息	407	558
融資手数料	—	151
その他	52	72
営業外費用合計	460	782
4 経常損失(△)	△94	△532
特別利益		
固定資産売却益	—	53
投資有価証券売却益	—	37
その他	—	3
特別利益合計	—	94
特別損失		
販売用不動産評価損	—	3,219
固定資産売却損	3	70
減損損失	0	291
投資有価証券評価損	15	—
会員権評価損	1	—
過年度保証工事引当金繰入額	—	541
特別損失合計	21	4,122
税金等調整前四半期純損失(△)	△116	△4,560
法人税、住民税及び事業税	15	50
法人税等調整額	△1	569
法人税等合計	14	620
4 四半期純損失(△)	△130	△5,181

四半期連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:百万円)

	当第2四半期 平成21年2月1日～ 平成21年7月31日	前第2四半期 平成20年2月1日～ 平成20年7月31日
5 営業活動によるキャッシュ・フロー	21,403	14,801
6 投資活動によるキャッシュ・フロー	171	1,165
7 財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,840	△20,132
現金及び現金同等物の増減額	7,733	△4,166
現金及び現金同等物の期首残高	3,088	6,822
8 現金及び現金同等物の四半期末残高	10,822	2,656

四半期連結キャッシュ・フロー計算書について

- 5 営業活動によるキャッシュ・フロー
主に販売用不動産の積極的販売によるたな卸資産減少により214億3百万円のプラスとなりました。
- 6 投資活動によるキャッシュ・フロー
主に有形固定資産の売却により1億71百万円のプラスとなりました。
- 7 財務活動によるキャッシュ・フロー
主にたな卸資産減少に伴う有利子負債の圧縮により138億40百万円のマイナスとなりました。
- 8 現金及び現金同等物の四半期末残高
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第2四半期末残高は108億22百万円となりました。

四半期貸借対照表(要旨)

(単位:百万円)

	当第2四半期 平成21年7月31日現在	前期 平成21年1月31日現在
資産の部		
流動資産	39,079	55,223
固定資産	15,050	15,219
資産合計	54,129	70,443
負債の部		
流動負債	27,345	43,254
固定負債	3,308	3,715
負債合計	30,654	46,969
純資産の部		
株主資本	23,397	23,473
評価・換算差額等	77	0
純資産合計	23,475	23,474
負債純資産合計	54,129	70,443

四半期損益計算書(要旨)

(単位:百万円)

	当第2四半期 平成21年2月1日～ 平成21年7月31日	前第2四半期 平成20年2月1日～ 平成20年7月31日
売上高	46,606	44,612
売上原価	42,555	40,271
売上総利益	4,051	4,340
販売費及び一般管理費	3,675	4,110
営業利益	376	229
営業外収益	47	76
営業外費用	454	755
経常損失(△)	△30	△449
特別利益	—	41
特別損失	35	4,338
税引前四半期純損失(△)	△65	△4,745
法人税、住民税及び事業税	10	17
法人税等調整額	—	877
四半期純損失(△)	△76	△5,640

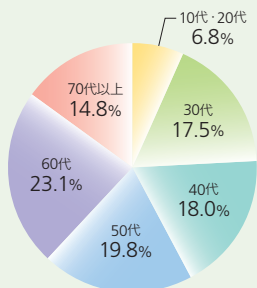
※記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

第58期株主アンケートには、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。

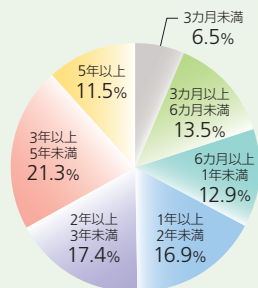
今後も皆様からのご意見に真摯に耳を傾け、当社のビジネスを一層発展させるための糧としてまいります。

調査期間	平成21年4月27日～5月31日
アンケート回答者数	3,140名(男性71.3%・女性28.7%)
回答率	21.5%

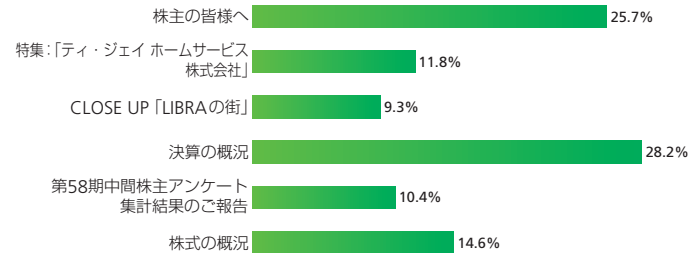
ご回答者のご年齢



当社株式の保有期間

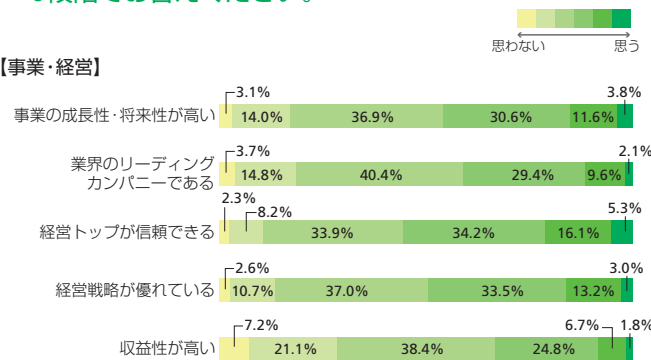


Q 第58期株主報告書をお読みになって、ご興味を持たれた記事はどれでしょうか。

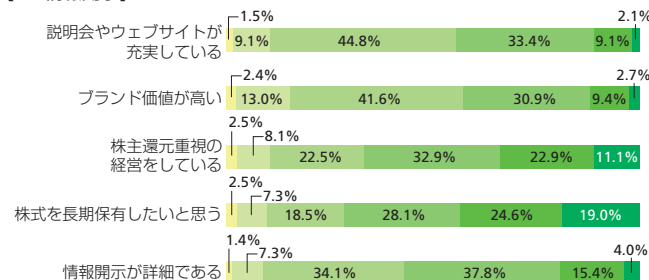


Q 当社における現在の評価について6段階でお答えください。

【事業・経営】



【IR・情報開示】



Q 住宅瑕疵担保履行法の概要と御社の対応について教えてください。

A 新築住宅を供給する事業者は、住宅の中でも特に重要な部分である「構造耐力上主要な部分」および「雨水の浸入を防止する部分」の瑕疵に対して10年間の瑕疵担保責任を負っています。住宅瑕疵担保履行法は、この瑕疵担保責任を確実に履行するための資力確保措置を講じることを事業者への義務付けとし、消費者が安心して新築住宅を取得することができるよう法整備されたもので、平成21年10月1日以降に引き渡される新築住宅を対象としてスタートしています。事業者の資力確保の方法は2つあり、「供託」か「保険」を選択することになっており、保険については国土交通大臣が指定した「住宅瑕疵担保責任保険法人」の保険に限られています。これにより、万が一、事業者が倒産した場合でも瑕疵担保責任の範囲内の保証が継続し、消費者は保護されます。

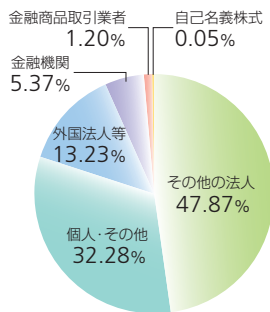
当社では、従来からの第三者機関による住宅性能表示制度の「設計評価書」「建設評価書」に加え、今回の「住宅瑕疵担保責任保険」に加入し建物引き渡し時に「保険証券付保証明書」をお渡しすることで、ご購入いただくお客様にさらなる「品質」と「安心」をご提供いたします。

株式の状況 (平成21年7月31日現在)

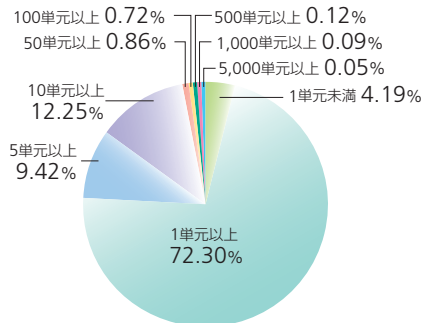
■ 発行可能株式総数	107,346,224株
■ 発行済株式の総数	26,937,356株
■ 株主数	12,831名
■ 大株主 (上位10名)	
株主名	持株数 (千株) 持株比率 (%)
株式会社バンブーフィールド	8,562 31.78
有限会社一商事	3,760 13.95
佐々野 俊彦	1,300 4.82
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカUNT ジェイピーアール ディ アイエスジー エフイーエイシー	964 3.58
東栄住宅取引先持株会	661 2.45
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	627 2.32
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口4G)	608 2.26
飯田 一男	338 1.25
佐々野 忠幸	329 1.22
日本証券金融株式会社	249 0.92

株式分布状況

所有者別株式分布状況



所有株数別株主分布状況



役員状況 (平成21年7月31日現在)

取締役および監査役

代表取締役社長	西野 弘
取締役	三浦 春治 柴田 英夫 亀田 元司 三畷 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
専務執行役員	三浦 春治
常務執行役員	柴田 英夫
執行役員	亀田 元司 三畷 潤一郎 黒澤 虎重 佐藤 哲生 原田 政雪 荒木 祐一 佐藤 千尋*

※佐藤千尋は、平成21年8月1日付をもって、執行役員に就任しております。

株主優待のご案内 (平成21年7月31日現在)

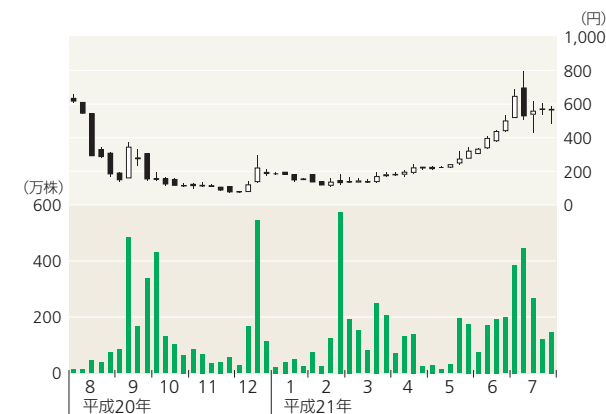
当社では、株主の皆様が全国各地でご使用いただけるJCBギフトカードを贈呈・送付させていただいております。

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 445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

- 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-21)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
- 株主名簿管理人 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
- 事務取扱場所 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
- 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。

	証券会社に口座をお持ちの場合	特別口座の場合
お手続き・お問い合わせ先	お取引のある証券会社	〒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 0120-232-711(通話料無料)
ご注意		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。

※未払配当金の支払い、支払明細等の発行に関する手続きは当社株主名簿管理人(みずほ信託銀行)が承ります。

お手続き・お問い合わせ先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-288-324(通話料無料)
お取扱店	みずほ信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店