

証券コード：8875

株式会社 **東栄住宅**

第61期 第2四半期 株主報告書

平成23年2月1日から平成23年7月31日まで



MY
STYLING
HOUSE

SHUKURA
TOUET HOUSING



代表取締役社長
兼社長執行役員
西野 弘

■ 着実な計画遂行により増収増益の目標を達成

平成24年1月期上半期連結業績は、3月の震災の影響もある中、震災前に計画した業績予想に対して、ほぼ計画通り進捗し売上高494億76百万円、前期比25%の増収、営業利益39億49百万円、前期比2.8%の増益となりました。

主力事業である戸建分譲住宅の売上高、販売戸数、生産の実績は、適正期間内での在庫の入れ替えを行いながら当上半期においても順調に推移しております。その結果、当第2四半期連結会計期間の売上高は、239億88百万円となり前年同四半期比で32.1%増加となりました。

販売費及び一般管理費については、売上高に対する比率が徐々に低下しております。前年同四半期比では0.4ポイント低下の8.0%となりました。金額で見ますと当上期は前期比12.4%増加の40億30百万円となりましたが、これは主に販売戸数増加に伴う仲介販売による支払手数料と自社販売での広告宣伝費の増加によるものです。

営業外収支については、当社の業績回復に伴い金融機関との借入れ条件が改善したことで、主に支払利息と融資手数料が減少し前期比96百万円良化いたしました。その結果、経常利益については前期比6.2%増加の34億96百万円となりました。

純利益については、税務上の繰越欠損金の解消に伴う法人税支払額の増加により前期比27%減少の25億14百万円となりました。

■ 安定成長を実現するための在庫数を確保

資産状況につきましては、流動資産は前期末比35億80百万円増加の638億58百万円となりました。

現金及び預金については、今期計画の達成に必要な在庫数確保のため積極的に土地仕入を行った結果、約32億円減少しております。また、販売用不動産が前期末比約10億円の増加、仕掛販売用不動産は約63億円の増加となりました。この増加は、月間販売能力の約6~7ヶ月分の適正な在庫水準を維持し、販売能力に合った安定的な成長を実現するための仕入在庫数の増加によるものです。この結果、当上半期末現在では、すでに期初に掲げた3,018戸の販売に必要な在庫数を確保しております。

固定資産については、有形固定資産の一部を仕掛販売用不動産に目的変更したことなどの影響により約4億円の減少となっております。

これらを受け、資産合計は前期末比31億61百万円増加の773億88百万円となりました。

負債については、主に不動産分譲事業における事業用地仕入資金用途の借入金が、14億30百万円増加したことなどにより、前期末比17億55百万円増加の425億86百万円となりました。

純資産については、剰余金の配当10億76百万円、四半期純利益25億14百万円等により、前期末比14億6百万円増加の348億2百万円となりました。

■ 厳しい環境でもお客様数が伸長、成長領域を将来の布石に

当上半期は、土地仕入・着工・販売ともに期初から良い状態でスタートしていました。ところが3月の東日本大震災により、

1ヶ月ほど現場への来場者数が通常の7割程度まで落ち込みました。しかし、震災直後にもかかわらず来場する方は住宅の購入をほぼ決めている、もしくは決めようとしている方が多かったため、3月・4月の契約については計画に対し2割程度の落ち込みにとどまりました。5月には通常の来場者数に戻り、購入マインドの緩やかな回復を背景に、早いタイミングでの多少の価格調整や調整幅の拡大で契約数を伸ばすことができたため、第2四半期累計期間の契約数は期初予定を若干上回る結果となりました。

資材の面では、一部の部材に調達遅延が起きるなどの影響を受けました。しかし、新たな関西方面からの資材調達ラインの確保や、建物着工のスケジュールの調整などにより、着工ペースはほぼ正常な状態にまで回復いたしました。また資材調達価格が、合板をはじめとする一部の資材において震災前に想定していた価格よりも上昇いたしました。しかしながら、年初に取引先と交渉を重ねコストを下げることができている資材の下落分と同程度の上昇であったため、原価総額ではほぼ影響はありませんでした。

■ 基幹事業に確かな歩み

戸建分譲事業では、土地仕入数と戸建販売数のバランスを常に監視しながら適正な在庫水準と仕入価格、建物原価を維持し早期販売を徹底した結果、在庫販売期間は5.9ヶ月、粗利率では15.0%となりました。事業における重要指標である「在庫回転期間の継続と適正粗利の確保」を維持しながら売上、利益ともに安定的に拡大することができております。その結果、主力事業である戸建分譲事業の上半期売上高は、前期比146億24百万円増加の453億50百万円、販売戸数では前期比429戸増加の1,381戸となりました。

また、今期より新築戸建分譲市場が安定的に成長を続けている中京エリアへ進出しております。現在はほぼ希望通りのエリア、

価格、規模での仕入が進み、すでに青田の段階での契約もあるなど、来期以降には本格的な収益貢献が期待できます。

建築請負事業では安定的な法人請負の確保に加え、法人請負に比べ市場が大きく収益性も高い個人請負領域での受注拡大に力を入れております。今年4月に、規格型注文住宅ブランド「趣暮^{しゆくら}」の認知向上を目的に、東京都立川市の総合住宅展示場内に6つの暮らしコンセプトを織り込んだモデル住宅をオープンいたしました。5月の同展示場内での来場件数トップの企業が150件、そのうち記名率が33%であったのに対して、当社は来場件数83件のうち記名率が64%と半数以上の方に記名をいただけたことから、来場者の「趣暮」に対する興味・関心がうかがえます。また併せて、WEBを利用した新たなセールスモデルの構築を進めており、これらを組み合わせお客様にご満足いただけるような「ローコストでわかりやすい価格体系、かつ手作り感を味わえる仕組み」を今期中に充実させたいと考えております。

今後中長期での収益貢献が期待される「ストック領域」では、当社がこれまで供給してきた42,000棟を超える新築戸建ストックを活かすため、子会社のティ・ジェイ ホームサービスにおいて期初に大きな組織改編を行い「より丁寧な仕事と密なコミュニケーション」がとれる体制を整備いたしました。すでに修繕、リフォーム工事の受注における上半期計画値に対して、110.8%達成するなど成果が表れ始めております。また、組織改編による領域ごとの専門性強化により、行動量と受注件数との因果関係の把握や効果的な営業手法が共有されたことで、さらなる組織強化についてもイメージがついてきました。今後は修繕、リフォームのタイミングとなるご入居後10年、20年を迎えるストックの急速な増加に備え、当下半年を投資の時期とし、来期以降は拡大成長領域として明確に位置付けていく予定です。

「財務基盤の構築・経費の抑制」については、より強固な金融機関との関係性が構築され、既存の取引金融機関から調達枠

増加のお申し出を多くいただいたことで、下期の販売に必要な土地仕入資金枠は、現在、安定的に確保できております。

また、営業外費用の抑制、具体的には、当社の継続的な業績良化を根拠とする金融機関との借入条件の相談や、手元資金の充実に伴う自己資金での仕入件数増加などを中心に、今期もさまざまなコスト削減に取り組んでおります。当上半期における借入平均残高は、仕入在庫数は増加しながらも前年同期比95百万円減少の274億39百万円となり、平均借入利率は前年同期比0.65ポイントダウンの2.31%となっております。

■ 住宅事業のあるべき姿を追求し続けることで「選ばれる存在」に

これまで当社では、安心・安全の裏付けとなる各種住宅政策に対応した住宅を供給してまいりました。今年2月からは、着工する全棟を「長期優良住宅」として供給しております。当上半期に集計した当社住宅購入顧客アンケートでは、回答者の82%が「長期優良住宅」であることに最もメリットを感じていることがわかりました。

また、フラット35S・住宅性能表示制度・住宅エコポイント・長期優良住宅の4つの住宅政策に対して、最もメリットを感じる住宅政策は、1位が「フラット35S」、次いで「長期優良住宅」「住宅性能表示制度」「住宅エコポイント」の順となり、そのうち「住宅エコポイント」を除く3つの政策に対して、実に80%以上の方がメリットを感じると回答しています。

これらの結果から、従来当社が対応してきた各種住宅制度は、顧客から高い評価を受けていることが改めて認識できたとともに、震災後の住宅市場においては、以前にも増して重要な役割を担うことが想像されます。

今後も、当社が強みとする「安心・安全な住宅を適正価格で提供する」を軸に、人を幸せにする住まいづくりを通じて、潤いのある暮らしと豊かな社会の発展に貢献してまいります。

■ 事業環境を見極め、柔軟な対応力で収益性の向上を目指す

今期の通期業績見通しにつきましては、第2四半期連結会計期間末現在の年間計画値に対する進捗率は、売上高494億76百万円、年間計画1,048億円に対して47.2%の進捗となり、上期計画値に対しては約5億、1.0%の上振れ、営業利益は39億49百万円、年間計画88億円に対し44.9%の進捗で、上期計画値に対してほぼイーブンと、ほぼ期初計画通りの順調なペースで販売が進捗している状況です。

下期においては、住宅取得促進政策が一部終了予定であること、景気回復の不透明感などが、販売に若干の影響を及ぼすと考えております。住宅取得促進政策の一部終了による駆け込み需要が期待できる一方、景気回復の不透明感による集客の減少が予想されるなど、プラス要因とマイナス要因をしっかりと見極め、適正な仕入と販売のバランスを維持しながら今期計画の達成を目指してまいります。また、3月の震災直後、2ヶ月余り競業の一部が仕入を控える中、当社は若干条件をシビアにしながらもほぼ通常のペースで仕入を行ってまいりました。この時期に仕入れた物件の一部は競合が少ないこともあり、当社の希望価格、エリア、規模に近い条件で確保することができました。これらの仕入れた物件が売上に反映されるのは、主に今期の第4四半期からと推測されます。市場の販売状況が安定的であれば、今後収益率の回復に少なからず貢献してくると考えております。

通期業績の見通しについては、まだ先の見えない政局、景気動向、今後の住宅取得促進政策の状況を踏まえ、期初予想据置きとさせていただきます。

平成24年1月期も営業月数は残り4ヶ月となりましたが、ここまで構築してきた筋肉質の事業体質をしっかりと維持し、期初に掲げた業績目標達成に向け、役員一同邁進してまいります。今後ともよろしくお願いたします。

特集

対

これからの家づくりについて語ろう

東栄住宅 代表取締役社長

東京都市大学 教授

西野 弘 × 坊垣 和明 さん

談

心の豊かさを育む家ってどんな家？

「消費電力15%削減」を合言葉に、エアコン+扇風機、スダレ、緑のカーテンなど、節電への取り組みが行われている。そこで再評価されたのが、かつての日本の住まい（民家）がもっていた、そもそもエネルギーを使わないようにする知恵と工夫だ。「ローエネルギーで快適な暮らし」の極みは民家。東京都市大学教授・坊垣和明氏と東栄住宅社長・西野弘氏の対談から、明日の日本の住まい像が浮かび上がってきた。

出典：フリーペーパー『スーモマガジン』平成23年8月10日発刊号

■良い住まいの3つの条件。①安全・安心 ②健康 ③豊かで健全な心を育む

西野弘 (以下西野) 坊垣先生は建設省(現国土交通省)の研究所に長年勤められ、シックハウス症候群に対する法規制づくりや住宅性能表示制度のバックグラウンドとなる研究を行われてきました。言い換えると、今日の住宅の方向性を定める重要な役割を果たされてきたわけですが、さらにこの先の日本の住まいを考えると、「いい家」の条件とは何だとお考えでしょうか。

坊垣和明 (以下坊垣) 僕は環境工学を専門とし、住まいの快適性や省エネルギー性を研究の主要テーマとしてきました。おたずねの件ですが、「いい家」をつくる上で欠かせない要素は3つあると思います。一つは「安心・安全」であること。二つ目は「健康」であること。そして三番目が一番大事だと思うのですが、心に関わる部分です。「豊かで健全な心を育む」家ということですね。

■東栄住宅は、2011年2月の着工から全棟、長期優良住宅の認定を目指す

坊垣 2000年に品確法が制定され、10分野のモノサシで住まいの性能を目に見えるものにしようというのが「住宅性能表示制度」の意図です。例えば、構造の安定や劣化の軽減、火災時の安全などのほか、ホルムアルデヒドの発散度合いを示す空気環境、省エネルギーの温熱環境などに等級を設け、第三者機関によるチェックと品質確保を約束しました。さらに紛争処理の仕組みを設けたことも画期的な点だと言えます。

西野 わが社は主に建売住宅を手掛けていますが、「住宅性能表示」の趣旨に共鳴し、発足直後から全棟で住宅性能評価書を取得しています。しかし、事はスナナリと進んだわけではありません。建設の評価書を取得するのに、4回の検査対応やそれに掛かるコストといった問題など、事業の収益面に及ぼすマイナスの影響を懸念する声もありました。ですが、当時の社長であった佐々野(現相談役)が、「消費者のことを考えて、多少のコストと手間がかかっても全棟対応しよ

う」と決断したことで始まったのです。

坊垣 そうですか。評価すべきは建売住宅の全棟に採用されていることです。建築に携わるプロの視点で様々なプランや仕様が提案された建売住宅に、さらにそうした性能保証が付くことで、日本の良質な住宅の裾野が広がっていくことは大きな意味があると思います。とはいえ、住宅性能表示制度に対応する住宅の比率はやっと2割に達したところで、思いのほか普及の歩みは遅いですね。

西野 当社にとっては、10年間住宅性能評価書を取得し続けてきたことが、大きな財産となっています。2009年に「長期優良住宅」の認定制度が施行されましたが、これまでの蓄積があったお陰で、長期優良住宅認定の条件をほぼ今までの仕様でクリアすることができ、コストアップはほとんどありませんでした。今年の2月から着工している物件について、対応可能なものは全て**長期優良住宅の認定**を受けています。



立川展示場にて行われた対談

POINT 長期優良住宅とは？

孫子の代まで安心して暮らせる家を認定。住宅ローン減税や金利面での優遇措置もあります。

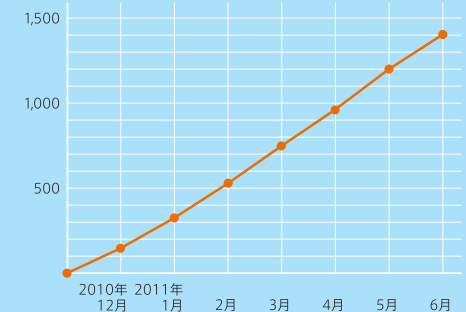


- 安全性の保証
- 快適性の保証
- 省エネルギー性の保証
- 耐久性の保証
- 将来性の保証

東栄住宅では長期優良住宅物件にマークを入れています。



POINT 東栄住宅の長期優良住宅認定棟数推移(累計)



東栄住宅 代表取締役社長
西野 弘

慶應義塾大学経済学部卒業。リクルート入社後、2006年、(株)東栄住宅入社。取締役人材開発室室長、取締役企画本部長兼人材開発室長を経て、2007年に代表取締役社長に就任。



■省エネ、CO₂排出量の削減になる長期優良住宅

坊垣 「長期優良住宅」が目指すのは永く住み継がれる住まいです。日本の住宅寿命は約30年。一方、アメリカでは約55年、イギリスでは約77年と言われます。高耐久の家になることで、住宅の建設や解体の時にかかる環境への負荷を軽減できます。

西野 中でも、長期優良住宅が大きく期待されるポイントは、省CO₂や省エネルギーへの貢献ではないでしょうか。

坊垣 その通りですね。わが国のCO₂排出量の総量に対して、住宅は13%を占めており、まだまだ削減する余地があります。

西野 住宅で消費されるエネルギーでは、新築時が6%~7%、最後の解体も同じぐらい。とい

うことは、住宅のエネルギーの約8割が居住しているときに消費されているのです。

坊垣 その居住時の省エネのために、高効率な先進の設備に頼る傾向が見受けられます。しかし、どんなに高性能のエアコンを使っても、建物の断熱・気密性がダメだと省エネ効果は半減してしまいます。

西野 当社の住宅の場合、構造躯体そのもので「長期優良住宅」の省エネ等級をクリアする……これがモットーです。**その結果、当社従来仕様比で、CO₂および光熱費は約10%の削減効果があります。**しかし、それだけで省資源、省CO₂への取り組みが十分かと言えばそうではありません。性能の良い住宅を建てるのに並行して、従来の省エネ基準で建築供給された住宅をリユースしていくことも重要です。スクラップ&ビルドではなく、リフォームして省エネ性能を上げていくことも視野に入れながら、環境への配慮を進めていきたいと考えています。

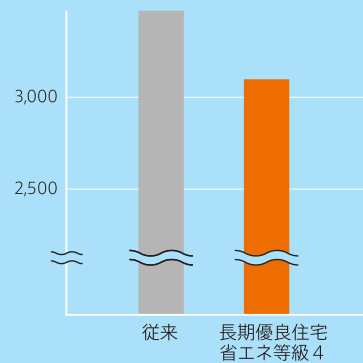
坊垣 その通り、大量のストックの性能向上は極めて重要です。日本の民家にはライフスタイルや家族構成が変わっても住み続けられる工夫が施されていました。それが上屋と下屋という考えです。上屋は不変の構造部分であり、下屋は時代とともに適宜、変わる部分です。子どもが自立した後のことも考えて住宅を選ぶべきで、そこには、上屋と下屋の観点につながる長期優良住宅が相応しいものといえます。

西野 興味あるデータがあります。一般住宅で排出される年間のCO₂が4100kgだとすると、高



立川展示場を見学された坊垣氏と西野氏

POINT 長期優良住宅によるCO₂削減効果



※一次エネルギー換算係数：電気 9.97(MJ/kWh) 都市ガス 44.8(MJ/m³) [出典：エネルギーの使用の合理化に関する法律施行規則別表第1] (1GJ=1000MJ) ※二酸化炭素換算係数：電気 0.555(kg-CO₂/kWh) 都市ガス 2.23(kg-CO₂/m³) [出典：特定排出者の事業活動に伴う温室効果ガスの排出量の算定に関する省令] 給湯設備機器は「都市ガス」、その他の設備機器は全て「電気」にて算出

断熱の長期優良住宅では3600kg程度に減ります。その差は500kgですが、これを自動車に換算すると走行距離は3470km。これは日本縦断の距離で、いかに省エネかよく分かります。もちろん、光熱費も大幅に節減されますし、地球環境にもお財布にもやさしい住まいといえます。

■本当に快適で安心して暮らせる家づくりに、これからも邁進

坊垣 省エネルギーのために一番有効なのはエネルギーを使わないことです。太陽光や太陽熱といった再生可能エネルギーを活用した、パッシブな考え方です。未曾有の大震災をきっかけとし、エアコンではなく扇風機やスダレ、緑のカーテンなどのローテクで省エネをしながら快適に暮らすという新しいエコ意識が生まれています。それはかつての民家に象徴される、先人の知恵と工夫に通じるものです。それらを現代の暮らしに再構築することで、エネルギー消費の低減は十分可能だと思います。

西野 機能の部分では、我々事業者が長期優良住宅への対応や、再生可能エネルギーを取り込む仕組みを導入。暮らし方の部分では、消費者の皆さんがローエネルギーで快適に暮らす工夫を取り入れられること。これらを組み合わせることで、大きな消費エネルギー低減効果が得られると思います。エネルギー以外の観点で、欧米では家づくりに関して、「親が頑丈な家を建てると、子どもは別荘を建て、孫はヨットを買う」という考え方があるそうですね。

坊垣 そうですね。30年ごとに建て替えて、新たにローンを組むというのではなく、自分の趣味や余暇の楽しみにそのお金を使うようになると、日本の住まいや暮らしも変わってくるでしょうね。

西野 まったく同感です。住宅購入検討者の検討項目の上位に長期優良住宅が入るようになればいいですね。この住宅を購入することが、環境貢献、あるいはエネルギーの抑制につながる

だけでなく、将来、後に続く子どもたちに大きなゆとりを提供することにつながるのだということに対して、強く共感してもらえたら最高です。

坊垣 長期優良住宅が日本の住まいの一つの軸となるのは間違いないですね。

西野 今回の震災や電力問題などで、消費者が当たり前と感じていた安全・安心・快適が実は当たり前ではなかった、ということが浮き彫りになってきたのは、もっと謙虚になって、与えられた資源を工夫して大切に使いなさいという、自然からの人間に対するメッセージだと思うの

です。そういう意味で、長期優良住宅の普及の意義は非常に大きいと考えます。当社はこれからもお客さまと環境への配慮を第一に考えた家づくりに邁進していく所存です。なお、今回、坊垣先生とお話をさせていただいているこの空間は、わが社のモデルハウスです。ここは長期優良住宅の仕様であるだけでなく、暮らし方の提案も色々と盛り込まれています。読者の皆さまもぜひ、お子さまと一緒に遊びに来ていただきたいと思います。本日はどうもありがとうございました。

立川展示場で「暮らし方提案」を見学しよう

家族のつながりを大切にしたい一体感のある空間、家事効率を考えた動線、いつもきれいに暮らせるたっぷりの収納、玄関ベンチなどの体にやさしい提案、ペットと共に暮らすための提案、趣味を楽しむ空間など、家づくりの参考になる暮らし方提案が満載。ぜひご家族で足を運んでみよう。



交通: JR立川駅北口よりバス3・4番にて「立川サンシャインパーク前」バス停下車、徒歩約1分。多摩都市モノレール「立飛」駅より徒歩約5分
営業時間: 10:00AM~6:00PM(水曜定休) 電話: 0120-633-108

東京都市大学 教授
坊垣 和明

北海道大学工学部建築工学科卒業、博士(工学)。建設省建築研究所第五研究部長の後、独立行政法人建築研究所研究調整官、研究総括監、首席研究員を歴任。シックハウス問題に取り組むほか、住宅・建築における居住性向上や省エネルギーに関する各種プロジェクトに参画、主導。現東京都市大学都市生活学部教授。著書には「寿命を縮める家」(共著)(講談社ブルーバックス)、「民家のしくみ」(学芸出版社)など多数。



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23年7月31日現在	前期 平成23年1月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,416	15,692
販売用不動産	10,509	9,509
仕掛販売用不動産	35,238	28,915
未成工事支出金	4,628	4,275
原材料及び貯蔵品	31	22
その他	1,036	1,864
貸倒引当金	△2	△2
流動資産合計	63,858	60,278
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,775	4,796
土地	8,503	9,036
その他	475	476
減価償却累計額	△1,641	△1,592
有形固定資産合計	12,112	12,716
無形固定資産	234	230
投資その他の資産		
投資有価証券	571	587
その他	634	438
貸倒引当金	△24	△24
投資その他の資産合計	1,181	1,001
固定資産合計	13,529	13,948
1 資産合計	77,388	74,226

(単位：百万円)

	当第2四半期 平成23年7月31日現在	前期 平成23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	10,258	10,569
短期借入金	26,890	24,206
1年内返済予定の長期借入金	1,247	1,543
未払法人税等	838	102
賞与引当金	64	65
その他	1,492	1,343
流動負債合計	40,792	37,831
固定負債		
長期借入金	802	1,759
退職給付引当金	483	724
保証工事引当金	339	364
その他	168	150
固定負債合計	1,793	2,999
2 負債合計	42,586	40,830
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,811	7,809
資本剰余金	8,103	8,101
利益剰余金	18,700	17,262
自己株式	△40	△40
株主資本合計	34,573	33,131
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	203	248
評価・換算差額等合計	203	248
新株予約権	24	15
3 純資産合計	34,802	33,396
負債純資産合計	77,388	74,226

四半期連結損益計算書

(単位：百万円)

	当第2四半期 平成23年2月1日～ 平成23年7月31日	前第2四半期 平成22年2月1日～ 平成22年7月31日
4 売上高	49,476	39,591
売上原価	41,495	32,161
売上総利益	7,980	7,429
販売費及び一般管理費	4,030	3,585
4 営業利益	3,949	3,843
営業外収益	53	31
受取利息及び配当金	18	9
受取保険金	19	3
保険戻戻金	—	0
還付加算金	6	—
補助金収入	—	8
その他	9	7
営業外費用	507	581
支払利息	314	405
融資手数料	118	138
その他	74	37
4 経常利益	3,496	3,293
特別利益	251	57
固定資産売却益	1	2
受取和解金	—	55
退職給付制度改定益	249	—
特別損失	19	100
固定資産売却損	14	23
減損損失	—	76
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	4	—
税金等調整前四半期純利益	3,728	3,251
法人税、住民税及び事業税	798	39
法人税等調整額	414	△232
法人税等合計	1,213	△193
少数株主損益調整前四半期純利益	2,514	—
4 四半期純利益	2,514	3,444

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23年2月1日～ 平成23年7月31日	前第2四半期 平成22年2月1日～ 平成22年7月31日
5 営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,618	△5,550
6 投資活動によるキャッシュ・フロー	41	307
7 財務活動によるキャッシュ・フロー	299	6,361
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,276	1,118
現金及び現金同等物の期首残高	15,692	11,835
8 現金及び現金同等物の四半期末残高	12,416	12,953

業績予想

平成24年1月期連結業績予想と達成率および進捗率
(平成23年2月1日～平成24年1月31日)

	売上高	営業利益	経常利益	当期 純利益	1株当たり 当期 純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円	円
第2四半期連結累計期間 (期初予想)	49,000	3,950	3,470	2,320	86.16
第2四半期連結累計期間 (実績)	49,476	3,949	3,496	2,514	93.40
第2四半期業績 達成率(%)	101.0	100.0	100.8	108.4	108.4
通期 (期初予想)	104,800	8,800	8,000	5,100	189.41
第2四半期連結累計期間 (実績)	49,476	3,949	3,496	2,514	93.40
第2四半期業績 進捗率(%)	47.2	44.9	43.7	49.3	49.3

記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

四半期連結貸借対照表について

1 資産合計

前連結会計年度末比で31億61百万円増加の773億88百万円となりました。

これは主に、下記「四半期連結キャッシュ・フロー計算書について」に記載のとおり、現金及び預金が32億76百万円減少したのに対し、土地仕入の強化等により仕掛販売用不動産が63億22百万円増加したこと等によるものであります。

2 負債合計

前連結会計年度末比で17億55百万円増加の425億86百万円となりました。

これは、主に不動産分譲事業における事業用地仕入資金として借り入れた借入金が14億30百万円増加したこと等によるものであります。

3 純資産合計

前連結会計年度末比で14億6百万円増加の348億2百万円となりました。

これは主に、剰余金の配当10億76百万円に対し、四半期純利益25億14百万円を計上したこと等によるものであります。

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

税金等調整前四半期純利益37億28百万円、たな卸資産の増加額72億85百万円等により36億18百万円の減少となりました。

6 投資活動によるキャッシュ・フロー

有形固定資産の売却による収入等により41百万円の増加となりました。

四半期連結損益計算書について

4 売上高・営業利益・経常利益・四半期純利益

当第2四半期連結累計期間(2月～7月)においては、「市況に左右されない社内体制の強化」を目標として「健全な事業成長モデルの維持」「商品価値の更なる向上」「更なるコスト削減」を掲げ、住宅性能評価書全棟取得、環境共生住宅システム認定取得、長期優良住宅認定取得を推進してまいりました。

主力である戸建分譲事業においては、震災の影響による契約の落ち込み懸念から、仕入・着工・販売のバランス維持のため早期販売等による在庫回転率重視の販売活動を実施した結果、収益面において影響は出たものの、仕入・着工・販売のバランス、在庫回転率においては適正な水準が維持できております。

建築請負事業におきましては、法人からの請負工事に対する受注体制および生産体制の強化に注力したことにより、堅調に収益拡大傾向を見せております。

また販売費及び一般管理費においては、ほぼ想定通りの水準を維持し、財務面においても最適資金調達の基本方針に沿って、積極的な土地仕入に十分対応できるだけの調達枠を確保できております。

その結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は494億76百万円となったものの、上記の在庫回転率重視の販売活動による収益面の影響を受け、営業利益は39億49百万円、経常利益は34億96百万円となり、また、税務上の繰越欠損金の解消に伴う法人税等の増加により、四半期純利益は25億14百万円となりました。

7 財務活動によるキャッシュ・フロー

短期借入金の純増加額26億83百万円、長期借入金の返済による支出12億52百万円等により2億99百万円の増加となりました。

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減少、財務活動による資金の増加等により、期首残高に比べて32億76百万円減少し、124億16百万円となりました。

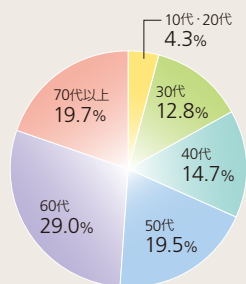
第60期株主報告書のアンケートには、株主の皆様からの多くのご回答・あたたかいメッセージをいただき、ありがとうございました。

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。

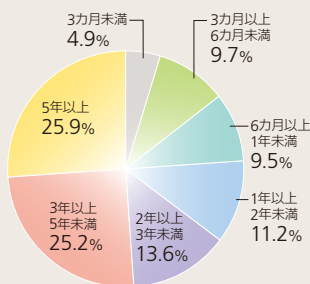
調査期間	平成23年4月27日～5月31日
アンケート回答者数	3,076名（男性72.1%・女性27.9%）*
回答率	23.65%

*無回答者除く

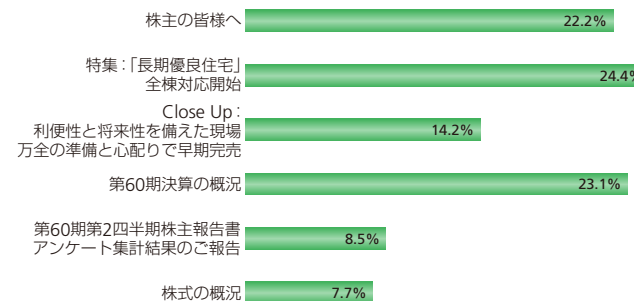
ご回答者のご年齢



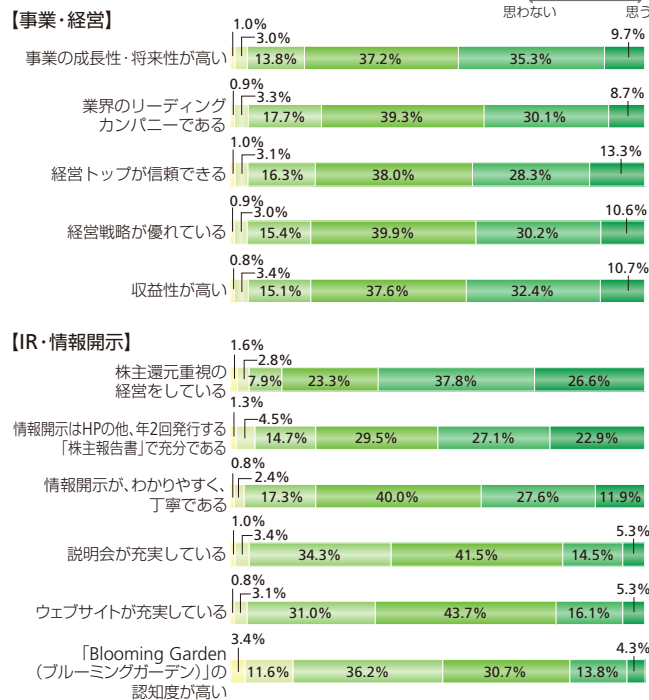
当社株式の保有期間



Q 第60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。



株主様からのご質問

Q 東栄住宅では、注文住宅の供給はしていないのでしょうか？

A 完全な注文住宅ではありませんが、「規格型注文住宅」の「趣暮」を供給しています。

「趣暮」では、当社がこれまで培ってきた知識と経験を活かし、6つのコンセプトをベースにした162パターンのプランをご用意いたしました。お客様には、お客様の生活の中にある「趣味」と「暮らし」からピッタリのプランを選んでいただき、お客様だけの家をスタイリングいたします。当報告書に特集いたしておりますが、東京都立川市にある住宅展示場ABCハウジングワールド立川に6つのコンセプトを1棟で体験できるモデルハウスをオープンしております。ぜひ、お誘いあわせの上、ご来場ください。



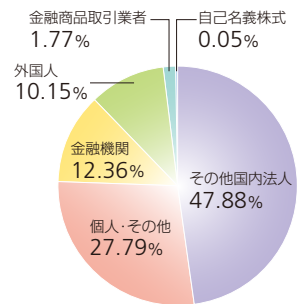
株式の状況 (平成23年7月31日現在)

- 発行可能株式総数 107,346,224株
- 発行済株式の総数 26,942,956株
- 株主数 13,278名
- 大株主 (上位10名)

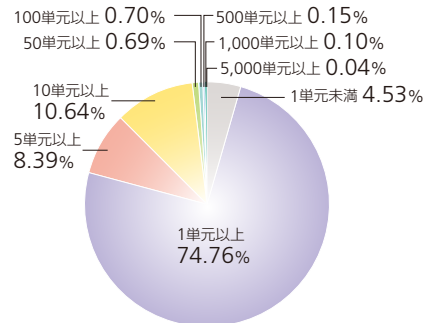
株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
株式会社バンブーフィールド	8,562	31.77
有限会社一商事	3,760	13.95
佐々野 俊彦	1,300	4.82
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	811	3.01
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	684	2.54
東栄住宅取引先持株会	509	1.89
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	398	1.47
飯田 一男	338	1.25
モルガンスタンレー アンド カンパニー インターナショナルピーエルシー	229	0.85
UBS AG LONDON A/C IPB SE GREGATED CLIENT ACCOUNT	220	0.81

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23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 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
専務執行役員	三浦 春治
常務執行役員	柴田 英夫
執行役員	三嶋 潤一郎 黒澤 虎重 佐藤 哲生 原田 政雪 荒木 祐一 佐藤 千尋

株主優待のご案内

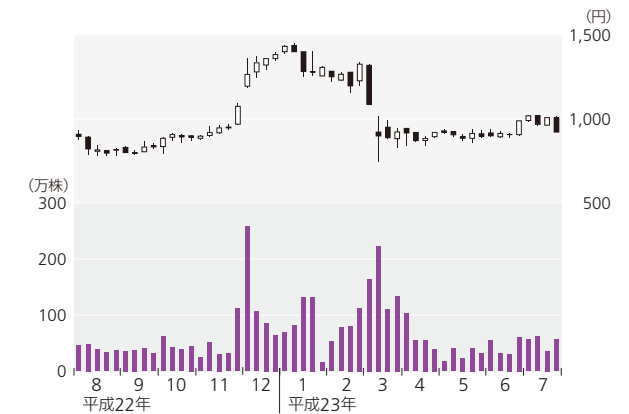
当社では、株主の皆様が全国各地でご使用いただけるJCBギフトカードを贈呈・送付させていただいております。

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23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** 7,811,413,700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** 458名(連結)
- **事業内容**
 - ・戸建住宅分譲事業
 - ・マンション分譲事業
 - ・建築請負事業
 - ・不動産賃貸事業
- **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 中央三井信託銀行
 - 常陽銀行

- **登録**
 - ・宅地建物取引業者登録/国土交通大臣(7)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/事業者届出番号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 加盟者
 - ・(財)東日本不動産流通機構 会員
 - ・(財)日本賃貸住宅管理協会 会員
 - ・ISO9001 JIS Q 9001: 2000登録番号JQA-QMA13081
 - ・ISO14001 JIS Q 14001: 2004登録番号JQA-EM6673

- **グループ会社**
 - 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三丁目1番1号
 - 事業内容 住宅メンテナンス事業、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行う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 みずほ銀行 本店及び全国各支店