



SMART &
COMFORTABLE

LOVELY PET LIFE

HEARTFUL
DESIGN

SMILE for FAMILY

FINE STORAGE

ENJOY HOBBY

第61期 株主報告書

平成23年2月1日から平成24年1月31日まで

Contents

1. 株主の皆様へ
2. 経営方針
3. 業績の概況
4. 財務の概況
5. Close Up：中京エリア愛知県名古屋市へ進出！第1号物件も着工前に即完売。
6. 今後の見通し
7. 決算の概況
8. アンケート
9. 株式の概況
10. 株主へのお願い





厳しい市場環境の中でも、安定的な事業成長を実現できる体制が整いました。来期より「次なる成長ステージ」という新たなテーマを掲げ、首都圏エリア偏重の収益ポートフォリオからの脱却を目指してまいります。

代表取締役社長兼社長執行役員 西野 弘

不確定要素を抱える市場環境の中、全社一丸となって邁進した結果、売上高は増収となりました

平成24年1月期は、東日本大震災による地震・津波・原発事故という未曾有の災害に襲われ、また欧州債券による金融危機が発生するなど、想定外の事態に不確定要素を抱えた期となりました。

このような市場環境の中、当社は「長期優良住宅」認定住宅を標準仕様にした戸建分譲住宅の供給に注力し、震災前に掲げた期初業績予想は修正せず、達成へ向けて全社一丸となって邁進してまいりました。その結果、連結売上高は前期比12.5%増加の1,029億73百万円、連結営業利益は前期比22.4%減少の70億38百万円となりました。連結売上高のうち、主力事業である戸建住宅分譲事業における売上高は、前期比181億56百万円増収の949億46百万円、販売戸数は2,906戸となり、前期と比較して621戸の増加となりました。また、期初業績予想に対する達成率は、売上高98.3%、営業利益は80.0%、経常利益は77.8%、当期純利益は76.6%となり、震災前に立案した不動産分譲事業における予定販売戸数の3,018戸に対しては3,033戸を販売し、予定販売戸数に対して100.5%の達成となりました。

第2四半期まで順調に推移していた売上高は、震災の影響により低迷していた市場の反動を受け、販売の過剰競争が起き相場が下落したことで、一時的に第3四半期の販売戸数・売上高が押し下げられました。しかしながら、早期に価格調整の幅を広げるなどの対策を講じ、在庫回転率の悪化を回避したことで、第4四半期では販売戸数・売上高が回復いたしました。

これらを背景に、価格調整などの影響を受けたことで、売上総利益率は前期の18.4%から14.8%にダウンいたしました。

また、販売費及び一般管理費は、販売戸数が前年対比で増加する一方で、売上高に対する比率は第3四半期、第4四半期ともに前年同四半期比約0.2ポイント低下し、当連結会計年度における販管比率は、前期比0.6ポイント低下の7.9%となり、効率化による改善効果が表れてきております。

金額で見ますと販売戸数増加に伴う仲介販売手数料と自社販売の増加により前期比5.7%増加の81億85百万円となっております。

営業外収支は、当社の業績回復に加え、今期においても一定の在庫回転期間を維持してきたことで、金融機関からの借り入れ条件が改善し、主に支払利息と融資手数料

が減少したことにより前期比2億80百万円良化しております。以上の要因により、経常利益は、前期比21.9%減少の62億25百万円となり、純利益については、売上総利益の低下と税務上の繰越欠損金の解消に伴う法人税の増加により28億93百万円減少の39億4百万円となりました。

資産・負債の状況については、流動資産が、前期末比63億24百万円増加の666億2百万円となりました。

現金及び預金は、今期目標に必要な在庫数および来期の販売在庫数確保のため積極的に土地仕入を行った結果、29億26百万円の減少となっております。また、不動産分譲における在庫については、今期においても月間販売能力の約6~7ヶ月分の適正な在庫水準を維持しながら、販売能力に合った成長曲線を実現させる仕入在庫数の確保に注力いたしました。その結果、販売用不動産が前期末比60億41百万円の増加、仕掛販売用不動産は34億18百万円の増加となりました。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7億76百万円の減少となって

おります。

これらを受けまして、資産合計は前期末比55億47百万円増加の797億74百万円となりました。

負債については、支払手形及び営業未払金が着工戸数の増加により11億97百万円増加し、税務上の繰越欠損金の解消に伴う未払法人税等が21億30百万円の増加、また不動産分譲事業における事業用地仕入資金として借入れた短期借入金が26億29百万円増加、1年内返済予定の長期借入金が11億17百万円減少したこと等により、負債合計は、前期末と比較して32億63百万円増加の440億94百万円となりました。

事業の安定化を維持することにより、各事業展開の拡大を加速していきます

今期における戸建住宅分譲事業では、震災の影響を受けて低迷した市場の反動により起こった過剰競争の中、当社では柔軟な価格調整を行うことで早期販売を加速い

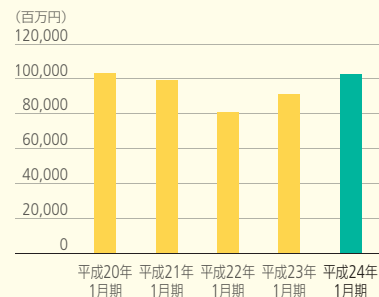
たしました。そのため、第3四半期の売上高が一時的に押し下げられ、売上総利益率の低下を牽引したものの、適正な在庫回転率の維持に注力したことで事業の安定化は維持されました。第4四半期においても売上総利益率の低迷は続くものの、事業の安定性が維持できるレンジの中で在庫水準を拡大させ、販売戸数の増加による売上の拡大が図られました。

その結果、期初に予定していた販売戸数を上回り、在庫回転期間が1.87回転、土地仕入数、着工戸数、契約数の平準化を維持しながら、安定的な拡大とともに、各指標は順調に推移いたしました。

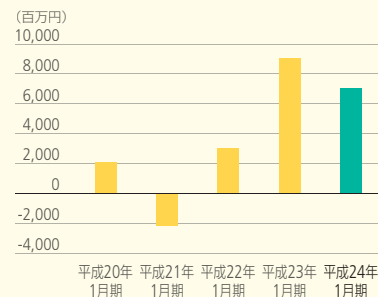
また、昨年4月の名古屋支店のオープンを機に、当社初となる中京エリアへの進出を果たしました。今期の実績からも来期の業績に寄与する確かな手ごたえを感じております。これを受け、今年1月には東海建設部を設置し供給拡大に備えた生産体制を構築しております。

建築請負事業では、個人請負受注に本格的に参入を開始した期となりました。昨年4月に、個人向け建築請負

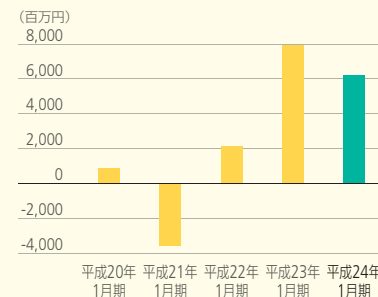
売上高



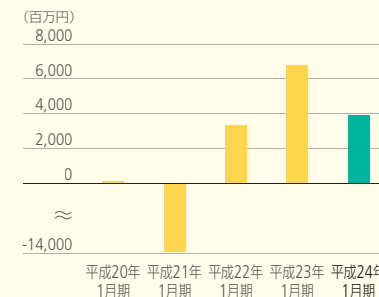
営業利益



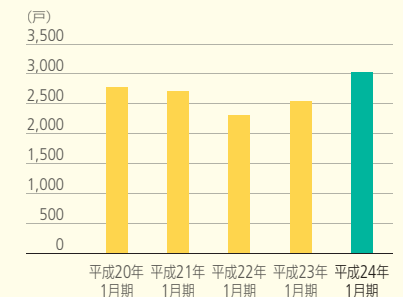
経常利益



当期純利益



販売戸数 (不動産分譲事業)



ブランドである規格型注文住宅「趣暮^{しゅくら}」の認知向上と受注拡大を目的に、東京都立川市にある総合住宅展示場ABCハウジングワールド立川に6つのコンセプトを織り込んだモデル住宅を出展いたしました。また、「WEBを利用したバーチャル展示場」を用いたシミュレーションシステムは、お客様自らシミュレーションが可能となっており、商談をサポートする新たなセールスモデルとして運用を開始しております。成約数は目標に届いていないものの、出展後の来場者数や来場者の記名数は順調に推移していることから、お客様との接点の強化やビジネスプロセスの課題を改善し歩留りの向上を図ってまいります。また、その他各部門における契約戸数も徐々に増加し、今期における建築請負事業の実績は売上高28億71百万円、前期比13.1%増加となっております。

商品価値のさらなる向上では、これまで続けてきた住宅性能表示制度全棟対応に加えて、安心・安全な住宅を積極的に供給するため、「長期優良住宅」を標準仕様とすることを決定いたしました。今年度の首都圏における

戸建分譲住宅の長期優良住宅供給数^{*}が25,005棟であるうち、当社シェアは10.7%となっております。来期においても、「長期優良住宅」認定住宅を標準仕様にし、供給戸数を増加させることでお客様だけでなく住宅市場に貢献できる住まいづくりに取り組んでまいります。

子会社のティ・ジェイ ホームサービスの事業領域となる「ストック領域」では、今後中長期での収益貢献が期待できることから、「領域ごとの強化」を目的に大きな組織改編を行いました。各部門で領域ごとの専門性を高め、知見共有とチーム全体での打ち手・実行を強化することで、行動量と受注件数の因果関係の把握や効果的な営業手法の共有が進んだ結果、エコポイントと屋根外壁受注が大幅に伸ばいたしました。この分野は来期においても受注の増加が見込まれます。また、今後当社の10年保証の対象となる入居10年目のお客様が増加してくるため、来期以降は、点検をきっかけにリフォーム事業の強化を図り拡大成長領域へと明確に位置づけ、人的投資および事業拡大を図ってまいります。

コスト削減につきましては、当社の事業が安定化したことで金融機関との強固な関係性が構築されているため、安定的な資金確保が継続されております。今期においても借入条件の交渉により資金調達コストが対前年比で25%改善する一方で、戸建住宅分譲事業における借入金を21%拡大することができました。

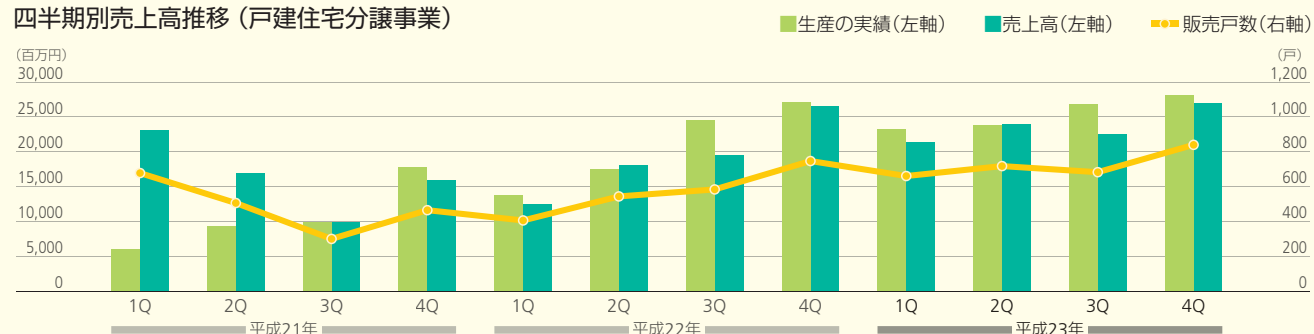
その結果、借入平均残高は、土地仕入在庫数が増加しながらも前年同期比4億98百万円減少の283億17百万円となり、平均借入利率は前期比0.67ポイントダウンの2.14%となりました。

^{*}首都圏一戸建住宅のうち、長期優良住宅技術的審査実績25,005戸
(出所：一般社団法人住宅性能評価・表示協会のサイトより)

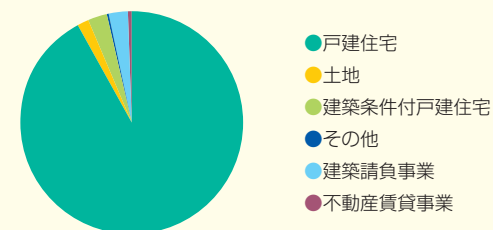
「事業の安定化」から「次なる成長ステージ」へ

当社は創業以来、「人を幸せにする住まいづくりを通して、潤いのある暮らしと豊かな社会の発展に貢献する」という経営理念のもと「安心・安全」な住まいづくりを続

四半期別売上高推移（戸建住宅分譲事業）



売上高構成比



け、全棟住宅性能表示制度対応、「長期優良住宅」認定住宅を標準仕様にするなど、品質の高い住宅を首都圏を中心に供給してまいりました。

我が国の住宅市場は、平成19年に発覚したサブプライムローン問題、平成20年のリーマンショックに端を発した世界的な金融危機が混乱を招き、当社も業績面では多大な影響を受けました。その後、平成22年1月期から3期にわたり「事業の安定化」というテーマを掲げ、戸建住宅分譲事業の安定指標となる在庫回転率を維持しながら、売上高、販売戸数の増加を実現し3期連続黒字化を達成いたしました。

今期の平成24年1月期をもって、3期にわたり掲げてきた「事業の安定化」というテーマは、ほぼ達成できたことから、平成25年1月期からは、「次なる成長ステージ」という新たなテーマを掲げ、首都圏エリア偏重の収益ポートフォリオからの脱却を目指してまいります。当社の商品品質、価格帯、アフターサービスの顧客ニーズがある地域へ事業を拡大しながら、事業の安定成長と積極

成長を兼ね備えた2つの成長戦略を組織的に実行することで事業の拡大を図るとともに、成長スピードをさらに加速させてまいります。

安定成長を担う首都圏戦略は、創業以来、地域に密着した事業を展開してきた首都圏エリアにおいて、市場のさらなる深耕を進め生産性の向上を図ることで、当社としての安定収益基盤を担ってまいります。

積極成長を担うエリア戦略では、これまでで培った経験とノウハウに加え、適正な価格帯と長期優良住宅という商品品質のバランスを強みに、地域のニーズにあう商品企画を提案してまいります。顧客に対して高付加価値を低コストで提供し、積極的なエリア開拓、店舗展開、さらには人材の現地採用を実施しながら、地域に密着して事業展開することで認知の向上を図り、事業収益の拡大と事業の成長スピードを加速してまいります。これから3年間は、主に東海・関西エリアにて事業を展開し、さらに東北地区・東南アジア圏にも視野を広げ事業展開の準備をしてまいります。

中期経営計画達成に向けてスタートします

平成25年1月期の通期業績予想における戸建住宅分譲事業での販売戸数は、土地販売を含め、前期比307戸増加の3,340戸を予定しております。連結業績では、総売上高1,138億600万円、営業利益80億100万円、経常利益73億100万円、純利益43億300万円の増収増益を予想しております。

単体業績では、総売上高1,126億200万円、営業利益79億100万円、経常利益72億300万円、純利益42億900万円を予想しております。これら予想を達成するうえで必要な在庫は、販売用不動産等のたな卸資産を前期末比102億4800万円積み増すことで確保できております。

また、来期からスタートする3年間にわたる中期経営計画(図1)では、安定成長戦略と積極成長戦略の2つの成長戦略に基づき、業績目標達成に向けて邁進してまいります。

現在の不透明な経済環境、景気動向をしっかりと見極めながらも、適正な仕入と販売のバランスを維持し中期経営計画の達成を全社一丸となって目指してまいります。今後ともご支援いただきますようお願い申し上げます。

(図1) 中期経営計画目標

| 連結 | 平成24年1月期 (実績) | 平成25年1月期 (目標) | 平成26年1月期 (目標) | 平成27年1月期 (目標) |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 売上高(億円) | 1,029 | 1,138 | 1,280 | 1,430 |
| 営業利益(億円) | 70 | 80 | 91 | 107 |
| 販売戸数(戸)〈不動産分譲事業〉 | 3,033 | 3,340 | 3,800 | 4,250 |
| (参考) 首都圏販売戸数(戸) | 2,862 | 3,100 | 3,400 | 3,700 |
| (参考) その他エリア販売戸数(戸) | 171 | 240 | 400 | 550 |

中京エリア愛知県名古屋市へ進出！ 第1号物件も着工前に即完売。



名古屋支店 所在地
〒458-0833
愛知県名古屋市緑区青山3-30 山口ビル2F
電話番号 052-629-5635
営業時間 9:30~18:30
定休日 毎週水・木曜日、他年末年始等



今回ご紹介するのは、昨年4月に新規出店した名古屋支店が手掛けた第1号物件。

名古屋市南区戸部町にある2棟現場です。

この現場は、国道1号線を境に東側は「笠寺台地」とよばれる丘陵地。

西側には「山崎川と天白川」に沿った平坦な地形で、名古屋市の南にある地域。

中でも人気の高い東側の閑静な住宅街で

非常に住環境が整った良い地域性も即完の要因のようです。

中京エリア進出の狙いと新規開拓エリアで即完売の施策やさまざまな取組みについて

各担当者からのコメントを交えながらご紹介していきます。

愛知県名古屋市への進出の狙い

支店長: 昨年4月、東栄住宅としては初めて、名古屋支店の新設をもって中京エリアへ進出しました。

愛知県名古屋市は、年間着工棟数が2万棟を超え、価格帯が低価格帯と高価格帯の二極化された市場です。そのため中価格帯層の3,000~3,500万円の供給が比較的少ないことが特徴ですが、地元の仲介販売業者様からも中価格帯の市場が存在することを確認できたことから、当社の進出余地があると判断しました。偶然に「東栄」という社名も、地名に多いため（愛知県北設楽郡東栄町、愛知県知立市東栄など）なじみやすさも追い風になるかもしれません。



愛知県名古屋市の住宅事情

支店長: 愛知県名古屋市は、建売住宅が多い地域で地元の住宅会社がとても根強い市場特性をもつ地域です。名東区・天白区などの地域の多くには地形に高低差があり、この特性を活かした建売住宅を多く見かけます。郊外ではニュータウンが多く、50棟現場などを何年もの期間にわたって販売するなど、首都圏の建売住宅市場とは異なる特徴があります。

もう一つの特徴は、隣地との境界線に設置するブロックです。関東では、1枚のブロックを隣地との境界線の中心に積むことが多いのですが、名古屋地区では境界線に沿って1軒ごとにブロックを積み、2枚のブロックの接地面で境界線を示す文化が一般的とされていて、初めはこの関東との違いに驚きました。

この地域には当社の事業モデルと同様の方法で建売住宅を販売している企業が少ないため、当社の事業モデルに合致した物件を吟味し、当社の強みである事業回転の速さを他社との差別化にして、土地仕入先の業者との信頼関係を築いていきたいと思っています。

名古屋支店第1号物件が即完売！

昨年2月に名古屋市への出店視察に来た際、大手仲介業者様にご紹介いただいた2棟現場です。南区の中でも人気の高い東側、閑静な住宅街で環境も非常に良かったため事業化に踏み切りました。



仕入担当: 最初から勝算が見込めたので、プレゼン資料を入念に作り早急に仲介業者様にお渡ししたところ、早い段階でご契約をいただくことができました。まだ名古屋支店では、販売実績や完成物件がなかったので資料には「色変更やオプションに対応可能」という文句を前面に出すなど工夫を凝らしました。

名古屋市は「敷地延長を関東よりも嫌う」と聞いていたので、それを避け細い間口にしました。結果的に、ニーズと合っていたようです。地盤の地耐力不足も見受けられたのでしっかり改良を行いました。

営業担当: 当初、「名古屋地区は、極端に低価格が高価格帯の住宅ニーズは多く、中盤の3,000~3,500万円の価格帯は販売に苦戦する」という情報があったので当社の標準仕様商品のニーズがあるのか不安もありました。しかし、名古屋支店第1号物件が即完売したことで、当初の不安が払拭され、苦戦するといわれていた中価格帯のお客様の潜在ニーズがあることを実感できました。

名古屋でも高評価！ 性能表示制度・長期優良住宅

営業担当: 当社商品の標準仕様である「長期優良住宅」は、名古屋地区では対応供給している住宅会社が少なく、高価格帯物件では対応しているものもあるので、お客様には高価格帯仕様として認知されています。そのため、仲介販売業者さんは長期優良住宅について詳しいので「長期優良住宅の認定を取得しているんですか、すごいですね！」と非常に高い評価をいただいています。さっそく「性能表示制度」と「長期優良住宅」は、販売時の最大の売り文句となっています。

「広いLDK」が名古屋スタイル！

設計担当: 名古屋支店第1号物件は、間口が狭く、縦に長い形と広いLDK、そして水回り（お風呂・洗面所）が2階にあるのが特徴です。家族皆が長い時間を過ごすLDKを住空間コンセプトの主役ととらえ、間取りを設計しました。広いLDKは見栄えの良さで開放感が最大の魅力です。1号棟は広々使えるリビングと続き間の和室、2号棟は独立和室となっています。その他にもリビングイン階段を取り入れるなど、2棟の中でも異なるライフスタイルを創造して設計しました。外観は、清潔感のあるホワイトを



ベースに濃い色のアクセントでメリハリをつけ、シンプルなものにしました。縦に長く、広いLDKを確保すると壁量が不足してしまうため、開放感を損なわずに構造壁量を確保する点でひと工夫必要でした。「東栄住宅」として名古屋市の第1号物件だったので、企画会議を入念に行い、名古屋支店全体の気合が入っていましたね。

初めての上棟

施工担当: この現場は住宅街で、近隣に密着している現場です。一見、前面道路が7.2mと広く、工事がやりやすそうな雰囲気なのですが、近隣の住宅との間隔が狭く名古屋地区ではよくある現場です。そのため、近隣の方にはご理解とご協力をいただけたおかげで工事も順調に進みました。名古屋支店の第1号となる現場だったので、とても心配で造成すら始まっていない段階でも何回も現場を見に行きました。「計画通りに基礎着工させ上棟する」ことを目標に



掲げ施工を管理してきたので、無事達成できたときは一安心しました。

重大クレーム0件を目指す

施工担当: 現在、土地仕入が順調なので、併せて施工業者様や大工さんを揃え施工基盤を整えることも施工担当の役割になっています。名古屋地区は、他社も着工に勢いがあるため、引く手あまたの関係業者様を「いかに東栄住宅の施工サイクルに引き込めるか」がポイントとなってきます。住まいに「オリジナル」を求める名古屋地区の文化には、オプション工事が建売住宅の前提となる傾向があるうえでも、関係業者様の確保や計画どおりの



施工にも最善を尽くして取り組んでいます。この戸部町2棟現場から名古屋支店の歴史が始まるので、オプション工事が多いなかでも雨漏りやライフラインに関する重大クレーム0件を目指していきます。

東海エリアから東栄住宅を盛り上げていきたい！

支店長: 供給エリアが愛知県内と広いことから、首都圏にある当社の支店よりも土地仕入れがしやすい環境にあるのかもしれませんが、ただ、土地勘がないところでの土地仕入業者様の開拓になるので、現在では相場等を調査するのにとても時間がかかっています。今後は徐々に供給エリアを拡大していきます。当社が供給する3,000~3,500万円の物件に的を絞ると、必然的に名古屋地区中心部からその近郊に物件を供給していくこととなります。名古屋地区で「出てきたな東栄！」と思ってもらえるように着工棟数を増やすことが、現在の最大目標です。建売住宅市場として十分期待できるので、東海ブロック（名古屋支店・浜松支店・三島営業所）で結束して、東海エリアから東栄住宅を盛り上げていきたいと思っています。

連結貸借対照表

(単位：百万円)

| | 当期 平成24年1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 | 12,766 | 15,692 |
| 販売用不動産 | 15,550 | 9,509 |
| 仕掛販売用不動産 | 32,334 | 28,915 |
| 未成工事支出金 | 5,066 | 4,275 |
| 原材料及び貯蔵品 | 19 | 22 |
| その他 | 864 | 1,862 |
| 流動資産合計 | 66,602 | 60,278 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 4,730 | 4,796 |
| 土地 | 8,360 | 9,036 |
| その他 | 475 | 476 |
| 減価償却累計額 | △1,708 | △1,592 |
| 有形固定資産合計 | 11,858 | 12,716 |
| 無形固定資産 | 195 | 230 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 544 | 587 |
| その他 | 603 | 438 |
| 貸倒引当金 | △30 | △24 |
| 投資その他の資産合計 | 1,117 | 1,001 |
| 固定資産合計 | 13,171 | 13,948 |
| 1 資産合計 | 79,774 | 74,226 |

(単位：百万円)

| | 当期 平成24年1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 | 11,766 | 10,569 |
| 短期借入金 | 26,836 | 24,206 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 426 | 1,543 |
| 未払法人税等 | 2,232 | 102 |
| 賞与引当金 | 53 | 65 |
| その他 | 1,192 | 1,343 |
| 流動負債合計 | 42,509 | 37,831 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 631 | 1,759 |
| 退職給付引当金 | 491 | 724 |
| 保証工事引当金 | 306 | 364 |
| その他 | 155 | 150 |
| 固定負債合計 | 1,585 | 2,999 |
| 2 負債合計 | 44,094 | 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 | 19,577 | 17,262 |
| 自己株式 | △40 | △40 |
| 株主資本合計 | 35,451 | 33,131 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 188 | 248 |
| その他の包括利益累計額合計 | 188 | 248 |
| 新株予約権 | 40 | 15 |
| 3 純資産合計 | 35,680 | 33,396 |
| 負債純資産合計 | 79,774 | 74,226 |

連結損益計算書

(単位：百万円)

| | 当期 平成23年2月1日～ 平成24年1月31日 | 前期 平成22年2月1日～ 平成23年1月31日 |
|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 4 売上高 | 102,973 | 91,535 |
| 売上原価 | 87,749 | 74,727 |
| 売上総利益 | 15,223 | 16,808 |
| 販売費及び一般管理費 | 8,185 | 7,742 |
| 4 営業利益 | 7,038 | 9,065 |
| 営業外収益 | 85 | 50 |
| 受取利息 | 1 | 3 |
| 受取配当金 | 21 | 11 |
| 受取保険金 | 38 | 8 |
| 受取家賃 | 5 | 4 |
| 補助金収入 | — | 9 |
| その他 | 19 | 12 |
| 営業外費用 | 899 | 1,144 |
| 支払利息 | 606 | 810 |
| 融資手数料 | 202 | 284 |
| その他 | 89 | 48 |
| 4 経常利益 | 6,225 | 7,971 |
| 特別利益 | 252 | 69 |
| 固定資産売却益 | 3 | 5 |
| 受取和解金 | — | 64 |
| 退職給付制度改定益 | 249 | — |
| 特別損失 | 39 | 546 |
| 固定資産売却損 | 24 | 36 |
| 減損損失 | 10 | 510 |
| 資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額 | 4 | — |
| 税金等調整前当期純利益 | 6,437 | 7,494 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 2,208 | 51 |
| 法人税等調整額 | 324 | 644 |
| 法人税等合計 | 2,533 | 696 |
| 少数株主損益調整前当期純利益 | 3,904 | — |
| 4 当期純利益 | 3,904 | 6,797 |

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

| | 当期 | 前期 |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 平成23年2月1日～ 平成24年1月31日 | 平成22年2月1日～ 平成23年1月31日 |
| 少数株主損益調整前当期純利益 | 3,904 | — |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △59 | — |
| その他の包括利益合計 | △59 | — |
| 包括利益 | 3,844 | — |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る包括利益 | 3,844 | — |
| 少数株主に係る包括利益 | — | — |

5 連結キャッシュ・フロー計算書 (要旨)

(単位：百万円)

| | 当期 | 前期 |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 平成23年2月1日～ 平成24年1月31日 | 平成22年2月1日～ 平成23年1月31日 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △1,808 | △666 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 144 | 1,476 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △1,262 | 3,048 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △2,926 | 3,857 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 15,692 | 11,835 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 12,766 | 15,692 |

配当予想

| | 1株当たり配当金 | | | | |
|----------------------|------------|------------|------------|-------|-------|
| | 第1 四半期末 | 第2 四半期末 | 第3 四半期末 | 期末 | 合計 |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 |
| 予想 (平成24年3月16日発表) | — | 19.00 | — | 19.00 | 38.00 |
| 当期実績 (平成24年1月期) | — | 19.00 | — | 19.00 | 38.00 |

記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

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55億47百万円の増加となりました。これは主に、販売用不動産等のたな卸資産が102億48百万円増加したのに対し、現金及び預金が29億26百万円減少したこと等によるものであります。

② 負債合計

前連結会計年度末比32億63百万円の増加となりました。これは主に、税務上の繰越欠損金の解消に伴い未払法人税等が21億30百万円増加したこと、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短期借入金が26億29百万円増加し、1年内返済予定の長期借入金が11億17百万円減少したこと等によるものであります。

③ 純資産合計

前連結会計年度末比22億84百万円の増加となりました。これは主に、剰余金の配当15億88百万円に対し、当期純利益39億4百万円を計上したこと等によるものであります。

連結損益計算書について

④ 売上高・営業利益・経常利益・当期純利益

当連結会計年度における売上高は1,029億73百万円（前期比12.5%増）となったものの、主に、市場の供給過剰感に対応すべく上記の在庫回転率重視の販売活動を実施した結果、利益面に影響を受けたこと、また近年の地価下落、鋼材価格の高騰等の影響を受け、かねてより事業構想、推進体制を検討していた千葉県印西市武西学園台のプロジェクト用地の評価方法を見直したこと等によってたな卸資産評価損3億71百万円を計上したことにより、営業利益は70億38百万円（前期比22.4%減）、経常利益は62億25百万円（前期比21.9%減）となり、また上記に加えて、税務上の繰越欠損金の解消に伴う法人税等25億33百万円の計上等により、当期純利益は39億4百万円（前期比42.6%減）となりました。

⑤ 連結キャッシュ・フロー計算書について

● 現金及び現金同等物の期末残高

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は営業活動による資金の使用、財務活動による資金の使用等により、期首残高に比べて29億26百万円減少し127億66百万円（前連結会計年度末比18.6%減少）となりました。

● 営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における営業活動の結果、使用した資金は、18億8百万円（前連結会計年度は6億66百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益64億37百万円の計上、仕入債務の増加額11億97百万円等があった一方で、たな卸資産の増加額98億48百万円等があったことによるものであります。

● 投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度における投資活動の結果、獲得した資金は、1億44百万円（前連結会計年度は14億76百万円の獲得）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3億37百万円等によるものであります。

● 財務活動によるキャッシュ・フロー

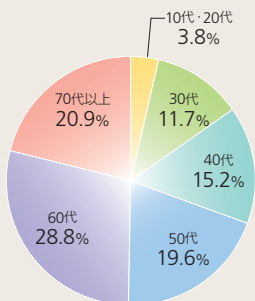
当連結会計年度における財務活動の結果、使用した資金は、12億62百万円（前連結会計年度は30億48百万円の獲得）となりました。これは主に、短期借入金の純増加額26億29百万円、長期借入金の返済による支出22億45百万円、配当金の支払額16億37百万円等によるものであります。

第61期第2四半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。

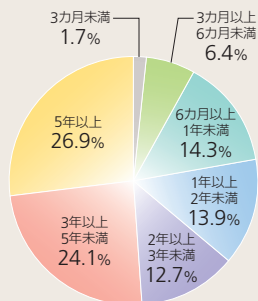
| | |
|-----------|--------------------------|
| 調査期間 | 平成23年9月30日～10月31日 |
| アンケート回答者数 | 3,056名(男性72.0%・女性28.0%)※ |
| 回答率 | 24.03% |

※無回答者除く

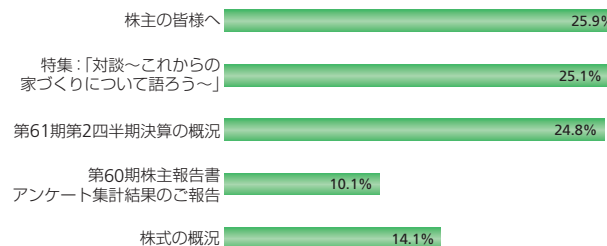
ご回答者のご年齢



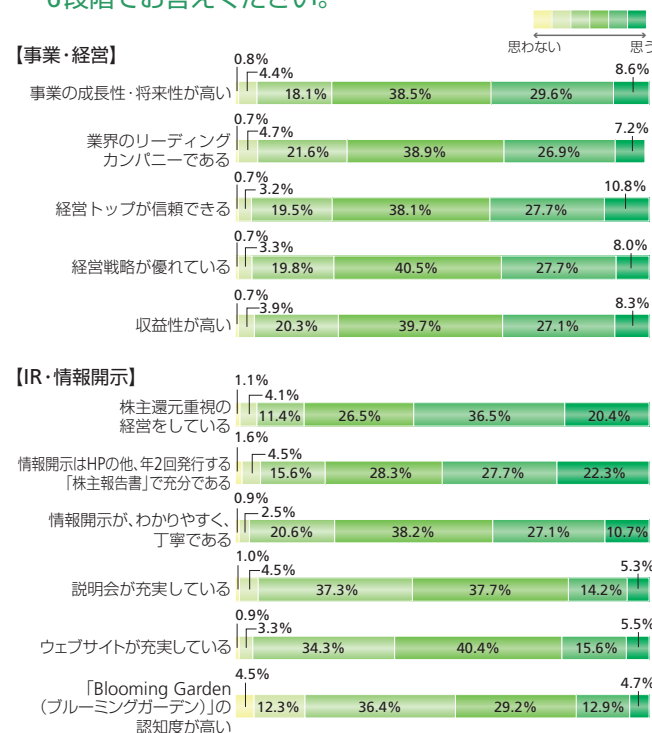
当社株式の保有期間



Q 第61期第2四半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 西日本への進出は検討していますか？

A 昨年4月、名古屋支店のオープンを機に、当社としては初となる中京エリアへの進出を果たしました。去る平成24年3月16日「東栄住宅 中期経営計画策定(2012年～2014年)についてのお知らせ」を発表させていただきました。今後は中期経営計画に則り、積極成長を方針としたエリア戦略を展開し、西日本(東海・関西)においても事業拡大、認知度向上を図ってまいります。詳細は「株主の皆様へ(p1～4)」に記載されておりますので、ご参照ください。

Q 外国人の株式保有比率が10%前後で推移していますが、外国人を対象にした媒体はあるのでしょうか？

A 昨年6月に英文IRサイトをオープンいたしました。サイト内には英訳版の決算短信、決算説明会資料、決算説明会のブリーフィングコメント、Fact Bookなどを掲載しております。

<http://www.touei.co.jp/english/ir/index.html>

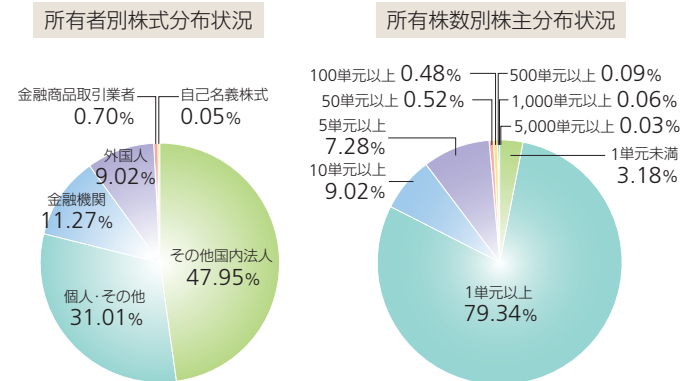


株式の状況 (平成24年1月31日現在)

- 発行可能株式総数 107,346,224株
- 発行済株式の総数 26,942,956株
- 株主数 19,297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 | 800 | 2.97 |
| 日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 722 | 2.68 |
| 東栄住宅取引先持株会 | 542 | 2.01 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 533 | 1.98 |
| 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 |
| UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT | 231 | 0.86 |
| ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー | 213 | 0.79 |

株式分布状況



役員状況 (平成24年1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 |

※平成24年4月24日開催の第61期定時株主総会において、以下のとおり役員の異動がありましたのでお知らせいたします。

取締役兼常務執行役員 柴田 英夫
任期満了により退任いたしました。なお、退任後、子会社ティ・ジェイ ホームサービス株式会社の専務取締役に就任しております。

執行役員 黒澤 虎重
取締役兼執行役員 戸建本部長兼城東ブロック長。

株主優待のご案内

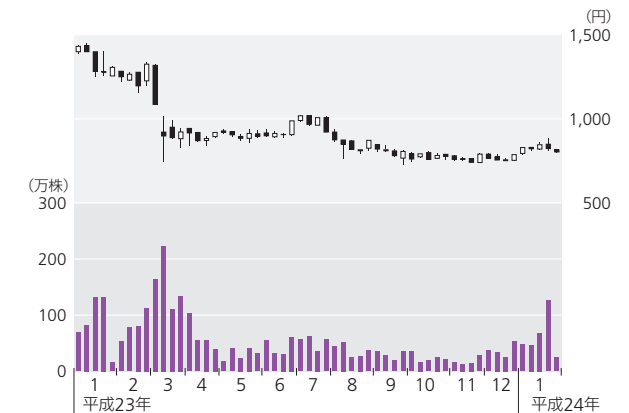
当社では、株主の皆様が全国各地でご使用いただけるJCBギフトカードを贈呈・送付させていただいております。

| 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24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 7,811,413,700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 465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
 - ・(公社)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
 - ・(公社)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
 - ・(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、
住宅オプション事業



<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ください。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>
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 みずほ銀行 本店及び全国各支店(未払配当金の支払いのみ) |