



www.touei.co.jp

当社はホームページにおいても最新のトピックスをはじめ、業績報告や会社情報など、さまざまな情報をご案内しております。



東京都西東京市芝久保町四丁目26番3号
Tel. 0424-63-8845 (総務部株式課直通)



第54期 事業報告書

平成16年2月1日から平成17年1月31日まで

株主の皆様へ

競争力を強化し、可能性を追求しながら 総合住宅企業として成長し続けます。

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。ここに第54期事業報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当期は企業間の価格競争の激化等により、市場環境は厳しいものとなりました。その様な環境下においても、低金利や住宅ローン減税の下支え等により、住宅需要は堅調に推移し、引き続き増収増益を確保することができました。今後も常に高い目標を設定し、それを着実に達成しながら、総合住宅企業として成長するとともに、事業のさらなる可能性を拓いていく所存でございます。

株主の皆様におかれましては、何卒一層のご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

厳しい市場環境下で増収増益を維持。 “首都圏シェア目標10%”のその先へ。

現状には満足せず、つねに高い目標値を設定し、達成することで成長を続ける東栄住宅。当期の業績と評価、そして総合住宅企業としての競争力強化に向けた取組みや、来期への意欲などを佐々野社長に伺いました。



代表取締役社長 佐々野 俊彦

まず、第54期の概況とその評価について お聞かせください。

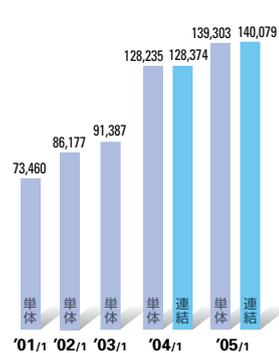
当社では毎年、前年対比120%という高い業績目標を掲げ、これを達成していくことを経営方針とし事業を展開しております。当期（第54期）についても、期初に高い目標を掲げ事業に取り組んでまいりました。ところが、上期の業績が比較的好調に推移したのに対し、下期においては例年にない天候不順や価格競争の更なる激化等の要因により、第3四半期（8～10月）の業績が低迷し、結果的に通期実績は当初計画値に対し若干の未達となりました。結果について100%満足してはおりませんが、前期対比では引き続き増収増益を確保しております。来期についても、同様に高い目標を掲げ、これを達成すべく事業に取り組む所存であります。

当期は9支店開設で1都3県42拠点体制が 確立しました。出店を加速した背景と効果、 今後の展開について伺います。

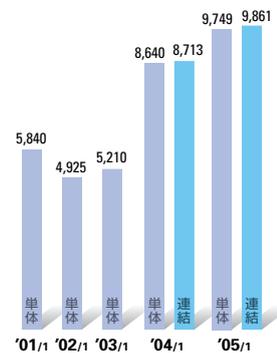
当期は、初の地方中核都市となる静岡県浜松への出店を含む、9支店（高崎・多摩センター・吉祥寺・所沢・赤羽・茅ヶ崎・三郷・日暮里）を開設いたしました。これにより、競合各社に対する市場での優位性を確立するとともに、当社支店間における競争意識の促進、更には今後の事業拡大を視野に入れた、良質な土地仕入及び販売体制の確立をはかれるものと考えております。これらの新規支店は、遅くとも来期（第55期）下期には業績に貢献する見通しであり、併せて全社的な販売力の強化をはかることが重要であると考えております。来期（第55期）においても更なる業績拡大を目指し、積極的な支店展開を検討してまいります。

財務ハイライト

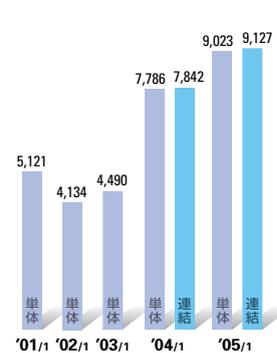
売上高 (単位: 百万円)



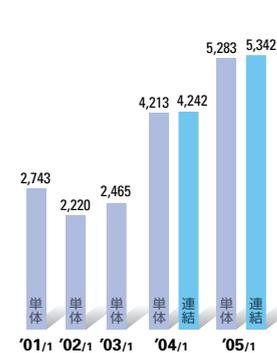
営業利益 (単位: 百万円)



経常利益 (単位: 百万円)



当期純利益 (単位: 百万円)





今後の地方都市への出店は
どのようにお考えですか。

高崎支店は首都圏エリアの延長線上として位置付けておりますので、実質的な地方圏進出の第1歩は浜松支店の開設といえます。静岡県は住宅供給数に占める戸建分譲の比率が小さく、今後、供給エリアの拡大が期待できます。なかでも浜松は優良企業も多く消費者の高い購買力が見込めると判断し、支店を開設いたしました。

しかし、あくまでもテストケースであり、1年程度動向を見守った上で結果を検証する必要があります。よって本格的な地方圏進出についてはそれらの検証後だと考えております。

今期のテーマのひとつ「収益性向上」への取組みは
いかがでしょうか。

当期においても引き続き「収益性向上」に注力してまいりました。事業規模を拡大しつつ収益の改善を追求することは、今後ますます激しさを増す企業間競争を生き抜く上で必須のテーマであると考えております。一方、市場シェア拡大をはかるには価格競争を避けて通れません。当社はこだわりのある個性豊かな家づくりをポリシーとしており、高品質と建築コストの削減を両立すべく努力を重ねております。当社では生産性の高いパネル工法の開発・改良に注力しております。ベンチレーション・ウォール・パネル工法は、今期において891棟に導入し、来期は3,000棟導入を計画しております。更に、スチール製パネルを用いたSPS新型パネル工法については本年2月に生産ラインが完成し、既に試作段階にあります。SPS新型パネル工法では、機械生産ラインでの大量生産が可能であり、更に棟数増加が見込まれる平成19年1月期には、本格導入と、建築コスト削減による収益性向上に寄与する見通しであります。

マンション事業の進捗状況はいかがですか。

現在、都心部の地価は上昇傾向にあり、マンションディベロッパー各社は良質な土地の取得が大変困難な状況です。都市型マンション分譲は、今後価格的に厳しい環境になるのではないかと考えられます。またファミリー型マンション市場についても昨今、供給過剰感が出てきており、安易な事業化の推進はリスクを伴います。

現在当社の取組みとして、新規優良地の取得と、より高い付加価値で商品力のある企画に取り組むべく、準備をしているところです。

グループ子会社「ティ・ジェイ ホーム サービス株式会社」
の業績と事業展開についてはいかがですか。

ティ・ジェイ ホーム サービスは設立から丸2年が経過し、当社の分譲住宅のメンテナンスやアフターサービス、定期点検業務など、主たる事業では確実に実績を伸ばしております。現在、当社の分譲住宅のリフォームや附帯工事だけでなく、ティ・ジェイ ホーム サービス独自の事業領域を広げる取組みの準備をしております。

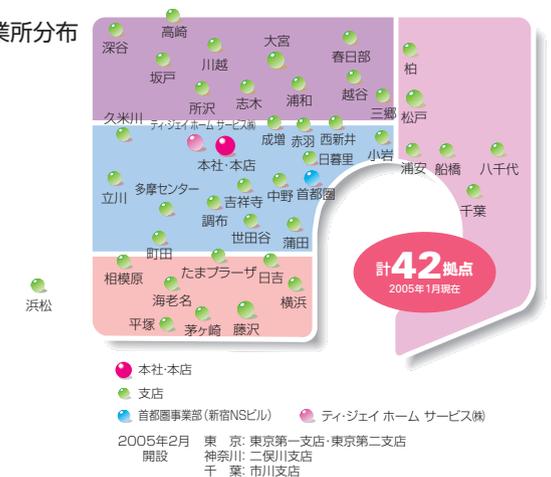
来期については具体的にどのような目標を設定して
おられますか。

着工計画については5,000棟、業績予想は連結ベースで売上高1,664億円、経常利益113億円を計画しております。これらの計画値を達成すべく、役職員一丸となって取組んでまいりたいと考えております。

最後に株主の皆様へメッセージをお願いします。

首都圏戸建住宅分譲業界には依然として十分な市場開拓余地があると考えております。当社は、今後も引き続き目標を高く掲げ、これを達成することで株主の皆様のご期待にお応えするといった経営姿勢で事業に邁進してまいります。今後とも変わらぬご支援のほど、お願い申し上げます。

●事業所分布





ハックベリー [光の街]・[風の街]



戸建住宅分譲事業

こだわりあふれる街並み計画とゆとりある敷地。

1000年を生きるといわれる「榎」の大樹を残した〈ハックベリー〉は、モダンスタイル、南欧スタイル、ナチュラルスタイルの3スタイルプランをコンセプトに、「光の街」「風の街」で構成される全150区画のホームタウン。優れた防犯システムとお客様のライフスタイルやセンスを活かした自由設計により、多彩で充実した機能と空間を実現しました。安心と寛ぎと、美しさが調和する時間を、ハックベリーがお届けします。

2005年1月期中に当社が購入させていただきました

土地面積の合計は、**約743,000m²!!** (実測値)

これは東京ドーム (46,755m²) の面積のおよそ**16倍**に相当。

今後の事業拡大に向けてより多くの土地情報を必要としております。

株主の皆様からの土地情報をお待ち申し上げております。

土地情報に関するお問い合わせは…本社総務部株式課 (0424-63-8845)

※ご連絡の際は当社株主である旨をお申し出下さい。

当期の営業概況

当期におけるわが国経済は、米国、中国を中心とした輸出の増加や企業収益の改善による設備投資の増加等により景気回復の動きも見受けられましたが、夏季以降は、原油価格の高騰や円高に加え、個人消費の落ち込み等により、景気は踊り場局面となり、先行きに不透明感を残す結果となりました。

当社グループが主体とする不動産業界では、低金利や住宅減税の下支えに加え、住宅一次取得者層が団塊ジュニア世代に差し掛かっていることもあり、需要は堅調となりましたが、毎月の住宅ローンの支払いが家賃の支払いと同程度となる低価格物件に引き合いが強くなり、企業間の価格競争は激しさを増しました。

このような事業環境のなか、当社グループは積極的に良質な土地仕入を行い、土地分譲、建築条件付売地の販売等、顧客のニーズを捉え、柔軟に対応するとともに顧客志向の商品企画、土地、建物原価管理の徹底に尽力いたしました。

また、平成15年1月に子会社ティ・ジェイ ホームサービス株式会社の設立、同年12月に当社生産本部を設置し、生産性の向上及び引渡後の管理や土地建物の品質管理の一層の向上に注力してまいりました。

他方、営業面では、来期以降の不動産分譲事業のより一層の土地仕入及び販売体制の強化をはかるため、多摩センター、高崎、浜松、吉祥寺、所沢、三郷、茅ヶ崎、赤羽、日暮里支店を開設いたしました。

その結果、当期における売上高は1,400億79百万円

(前期比9.1%増)、経常利益は91億27百万円(前期比16.4%増)、当期純利益は53億42百万円(前期比25.9%増)となりました。

〈連結〉	当期	前期比
売上高	1,400億79百万円	9.1%増
経常利益	91億27百万円	16.4%増
当期純利益	53億42百万円	25.9%増

次期の見通し

今後の見通しといたしましては、低金利や住宅ローン減税等の下支えに加え団塊ジュニア世代層が住宅一次取得時期にあり、販売は底堅く推移するものと思われれますが、景気は完全に回復したとはいえず、年金問題、企業リストラ等による個人消費の落ち込みや原油価格の高騰による建築資材の上昇懸念等、当社グループを取り巻く環境は、刻々と変化しており予断を許さぬ状況であります。こうした中、当社グループは強みである自社一貫体制(用地仕入、企画設計、施工、販売及び検査・アフターサービス)の下、良質な土地仕入を強化し、建物着工、販売の平均化や建物原価管理の徹底による一層の経営効率化をはかる所存であります。

〈連結〉	次期見通し	当期比
売上高	1,664億20百万円	18.8%増
経常利益	113億95百万円	24.8%増
当期純利益	61億57百万円	15.3%増

連結決算の概況

連結貸借対照表(要旨)

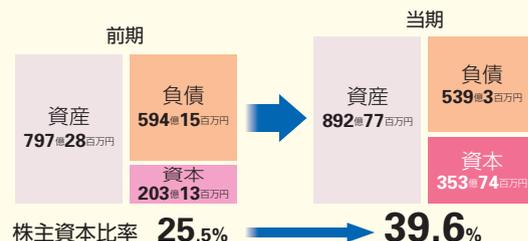
(単位：百万円)

	当 期	前 期	当 期	前 期
	2005.1.31 現在	2004.1.31 現在	2005.1.31 現在	2004.1.31 現在
■ 資産の部			■ 負債の部	
流動資産	80,784	71,739	流動負債	53,166
現金及び預金	9,824	11,407	支払手形及び営業未払金	14,518
売掛金	41	9	短期借入金	34,484
たな卸資産	68,327	56,404	未払法人税等	2,696
前渡金	1,978	3,317	賞与引当金	87
繰延税金資産	339	317	その他	1,378
その他	273	295	固定負債	736
貸倒引当金	—	△ 12	長期借入金	—
固定資産	8,492	7,989	退職給付引当金	345
有形固定資産	6,892	6,624	役員退職引当金	390
建物	2,437	2,166		
土地	4,943	4,887		
建設仮勘定	34	39		
その他	317	228		
減価償却累計額	△ 840	△ 698	2 負債合計	53,903
無形固定資産	105	75	■ 資本の部	
ソフトウェア	86	59	資本金	7,740
その他	18	16	資本剰余金	8,032
投資その他の資産	1,495	1,290	利益剰余金	19,423
投資有価証券	807	711	其他有価証券評価差額金	212
繰延税金資産	228	163	自己株式	△ 33
その他	507	440	2 資本合計	20,313
貸倒引当金	△ 48	△ 25	2 負債・資本合計	79,728
1 資産合計	89,277	79,728		

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本について

株主資本の増加は、主に公募増資及び利益の増加等によるものであり、株主資本比率は39.6%となりました。



連結損益計算書(要旨)

(単位：百万円)

	当 期	前 期
	2004.2.1～ 2005.1.31	2003.2.1～ 2004.1.31
3 売上高	140,079	128,374
売上原価	119,435	110,159
売上総利益	20,643	18,214
販売費及び一般管理費	10,781	9,501
営業利益	9,861	8,713
営業外収益	70	28
営業外費用	804	899
支払利息	680	844
新株発行費	68	—
その他	56	55
4 経常利益	9,127	7,842
特別利益	752	—
特別損失	99	7
税金等調整前当期純利益	9,780	7,835
法人税、住民税及び事業税	4,551	3,754
法人税等調整額	△ 112	△ 161
4 当期純利益	5,342	4,242

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結決算のPOINT

1 資産の部

資産の部においては、主に来期以降の売上高に寄与するたな卸資産が順調に取得された結果、総資産が前期末に比べ95億48百万円増加いたしました。

2 負債・資本の部

負債の部においては、前期末に比べて主に長期借入金の返済により、55億12百万円減少し、資本の部においては、前期末に比べて主に公募増資等により150億60百万円増加いたしました。

3 売上高

主に前期開設新規店の春日部、たまプラーザ支店等、既存店では日吉、久米川支店が順調に販売した結果、前期に比べて117億4百万円増加いたしました。



4 経常利益・当期純利益

前期に比べて経常利益は12億85百万円、当期純利益は10億99百万円それぞれ増加いたしました。

単体決算の概況

連結剰余金計算書(要旨)

(単位：百万円)

	当 期	前 期
	2004.2.1～ 2005.1.31	2003.2.1～ 2004.1.31
■資本剰余金の部		
資本剰余金期首残高	2,586	2,503
資本剰余金増加高	5,445	83
資本剰余金期末残高	8,032	2,586
■利益剰余金の部		
利益剰余金期首残高	15,260	11,688
利益剰余金増加高	5,342	4,242
当期純利益	5,342	4,242
利益剰余金減少高	1,179	670
配当金	1,059	619
役員賞与	120	50
連結子会社増加による利益剰余金減少高	—	0
自己株式処分差損	0	—
利益剰余金期末残高	19,423	15,260

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位：百万円)

	当 期	前 期
	2004.2.1～ 2005.1.31	2003.2.1～ 2004.1.31
1 営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,123	3,889
2 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 344	△ 1,100
3 財務活動によるキャッシュ・フロー	3,885	△ 187
現金及び現金同等物の増加・減少(△)額	△ 1,582	2,600
現金及び現金同等物の期首残高	11,407	8,756
新規連結子会社の現金及び現金同等物の期首残高	—	49
現金及び現金同等物の期末残高	9,824	11,407

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

貸借対照表(要旨)

(単位：百万円)

	当 期	前 期
	2005.1.31 現在	2004.1.31 現在
■資産の部		
流動資産	80,546	71,607
固定資産	8,378	7,357
有形固定資産	6,170	5,942
無形固定資産	97	75
投資その他の資産	2,110	1,339
資産合計	88,925	78,965
■負債の部		
流動負債	52,927	54,450
固定負債	709	4,228
負債合計	53,636	58,679
■資本の部		
資本金	7,740	2,291
資本剰余金	8,032	2,586
利益剰余金	19,337	15,232
その他有価証券評価差額金	212	175
自己株式	△ 33	—
資本合計	35,288	20,285
負債・資本合計	88,925	78,965

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

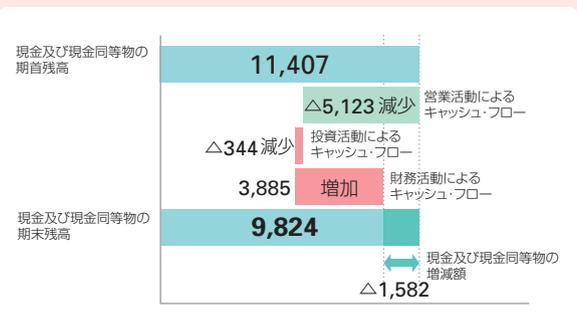
損益計算書(要旨)

(単位：百万円)

	当 期	前 期
	2004.2.1～ 2005.1.31	2003.2.1～ 2004.1.31
売上高	139,303	128,235
売上原価	118,887	110,073
売上総利益	20,416	18,161
販売費及び一般管理費	10,666	9,520
営業利益	9,749	8,640
営業外収益	71	41
営業外費用	797	895
経常利益	9,023	7,786
特別利益	752	—
特別損失	99	7
税引前当期純利益	9,676	7,779
法人税、住民税及び事業税	4,489	3,722
法人税等調整額	△ 97	△ 157
当期純利益	5,283	4,213
前期繰越利益	7,990	4,653
自己株式処分差損	0	—
中間配当額	618	317
当期末処分利益	12,655	8,549

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結キャッシュ・フロー計算書の POINT



1 営業活動によるキャッシュ・フロー

主に翌連結会計年度以降の売上高に寄与するたな卸資産が順調に取得された結果、51億23百万円減少いたしました。

2 投資活動によるキャッシュ・フロー

主に賃貸用資産の取得により3億44百万円減少いたしました。

3 財務活動によるキャッシュ・フロー

主に長期借入金返済による減少がございましたが、公募増資等による増加により38億85百万円増加いたしました。

単体決算の POINT

当期は、公募増資等により取得した資金で、主に来期以降の売上高に寄与するたな卸資産を取得し、前期に比べ総資産が99億59百万円増加いたしました。一方、当期の経営成績は、対前期比売上高8.6%、経常利益15.9%、当期純利益25.4%とそれぞれ増加し、増収増益となりました。

利益処分

(単位：百万円)

	当 期	前 期
当期末処分利益	12,655	8,549
任意積立金取崩額		
特別償却準備金取崩額	0	0
合計	12,655	8,550
利益処分額		
配当金	643	440
役員賞与金	73	120
(うち監査役賞与金)	(7)	(10)
次期繰越利益	11,939	7,990

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

● 会社概要 (2005年1月31日現在)

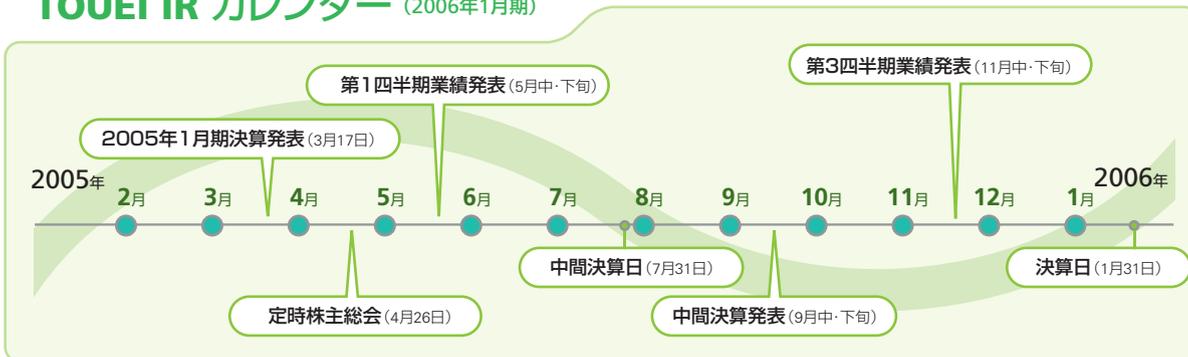
社名	株式会社東米住宅
設立	昭和26年3月10日
資本金	7,740,422,500円
代表者	代表取締役社長 佐々野俊彦
本社所在地	〒188-0014 東京都西東京市芝久保町四丁目26番3号
従業員数	605名(連結)
登録	<ul style="list-style-type: none"> 宅地建物取引業者登録/国土交通大臣(5)第3564号 建設業者登録/国土交通大臣許可(特-16)第18352号 一級建築士事務所/東京都知事第33876号 (財)住宅保証機構/登録番号10021599 (社)全日本不動産協会 会員 (社)不動産保証協会 会員 (社)東京都不動産関連業協会 会員 (社)日本住宅建設産業協会 会員 (社)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 JSAQ1322
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅分譲事業 マンション分譲事業 注文住宅事業 リフォーム事業

役員	代表取締役社長	佐々野 俊彦
	専務取締役	三浦 春治
	常務取締役	高田 和幸
	取締役	亀田 元司
	取締役	柴田 英夫
	取締役	武井 澄夫
	取締役	仲里 明
	常勤監査役	北川 雅章
	監査役	藤田 浩司
	監査役	本間 周平

主要取引銀行 みずほ銀行、三井住友銀行、横浜銀行、東京三菱銀行、UFJ銀行、商工組合中央金庫

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三丁目1番1号
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の定期検査業務、アフターサービス業務及びリフォーム事業 不動産賃貸業

TOUEI IR カレンダー (2006年1月期)

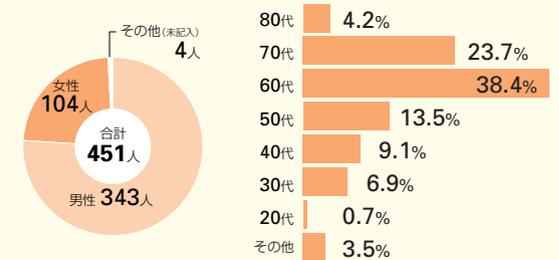


アンケートへのご協力、ありがとうございました。

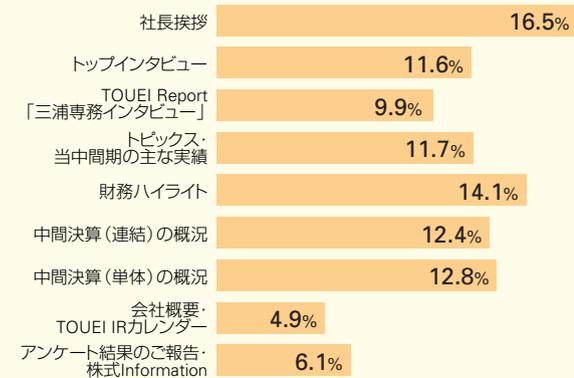
第54期中間事業報告書アンケート 集計結果のご報告

第54期中間事業報告書のアンケート調査には多くのご回答と温かいメッセージをいただき、ありがとうございました。
アンケートの結果を下記に掲載させていただきましたのでご参照ください。
今後も株主の皆様からのご意見には真摯に耳を傾け、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。

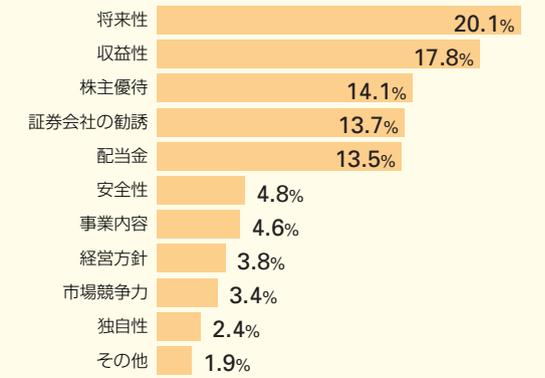
- 集計期間：平成16年10月15日～11月30日
- ご回答者の性別と年齢の内訳



Q ご興味のある記事はどれでしょうか。(複数回答可)



Q 当社株式を買い付けされた理由は何でしょうか。(複数回答可)



株式Information

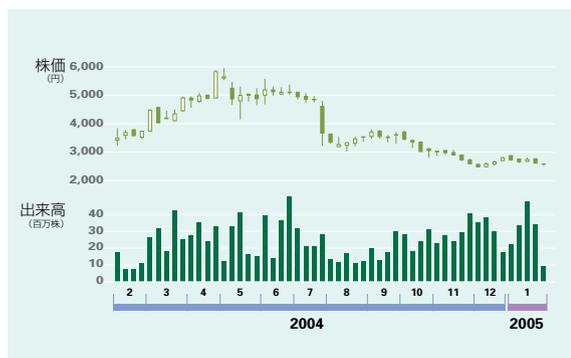
● 株式の状況 (2005年1月31日現在)

- 会社が発行する株式の総数 37,478,400株
- 発行済株式の総数 26,836,556株
- 株主数 7,373名

■ 大株主

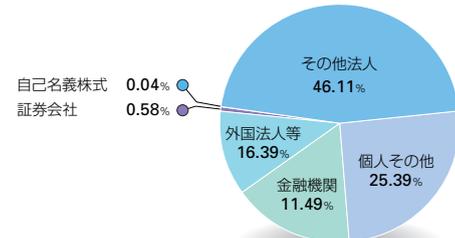
株主名	持株数	議決権比率
株式会社バンブーフィールド	7,488,000株	28.13%
有限会社一商事	3,760,322	14.12
佐々野 俊彦	2,374,531	8.92
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	1,063,909	3.99
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	871,300	3.27
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	851,500	3.19
みずほキャピタル株式会社	560,924	2.10
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	558,000	2.09
バンク オブ バミューダガンジースペシャル アカウント エクススクルーシブ ベネフィット クライアーツ	462,056	1.73
飯田 一男	338,582	1.27

■ 株価チャート (週足)

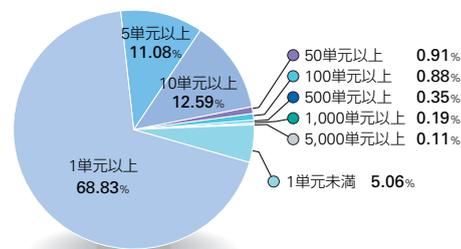


(注) 2004年7月末において、1:1.3の株式分割を実施しております。

■ 株式の所有者別分布状況



■ 株主の所有株数別分布状況



● 株式買取・買増請求について

当社は単元未満株式の買取、買増請求制度を採用いたしております。
買取請求制度は、単元未満株式の買取を当社に対して請求できる制度です。また、買増請求制度は、単元未満株式が単元株式となるよう不足分株式の買増を当社に対して請求できる制度です。各種お手続きの詳細は、名義書換代理人（UFJ信託銀行証券代行部）へお問い合わせ下さい。

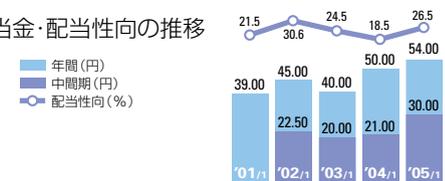
● 配当金のご案内

当事業年度におきましては、期末の利益配当金を1株当たり24円とし、中間配当金30円と合わせて、年間配当金を合計54円とさせていただきます。

1. 配当金 1株につき **54円**
2. 支払請求権効力発生日
ならびに支払開始日 平成17年4月27日(水)

当社は、今後も株主の皆様への安定した利益還元に努めてまいります。

配当金・配当性向の推移



● 株主メモ

決算期	毎年1月31日
定時株主総会	毎決算期の翌日から3ヵ月以内
配当金	利益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	
名義書換代理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
(お問合せ先)	0120-232-711
(各種手続用紙のご請求)	0120-244-479

● 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全国百貨店共通商品券を贈呈・送付させていただいております。今後も皆様のご支援にお応えできるよう、積極的な株主還元を実施してまいります。

全国百貨店共通商品券

当社保有株式数	優待金額
100株以上	2,000円分
1,000株以上	3,000円分

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。



名義書換取次所	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
公告の方法	日本経済新聞に掲載

貸借対照表及び損益計算書に係る情報につきましては、下記のホームページでご覧いただけます。

<http://www.aspir.co.jp/kessan/8875/8875.html>

