

# 第59期 株主報告書

平成21年2月1日から平成22年1月31日まで



**Blooming Garden**  
—ブルミングガーデン—

 株式会社 **東栄住宅**

厳しい市場環境の中で  
事業の優位性を発揮し、  
事業計画の達成を実現します。



代表取締役社長兼社長執行役員 西野 弘

継続的な「経営改善策」「経営合理化策」の実施  
により、成長軌道への回帰へ

当連結会計年度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き、景気の二番底が危惧されている中で、大規模な経済対策や金融安定化対策等の景気対策により、一部持ち直しの動きが見られているものの、景気の不透明感は払拭されていない状況です。

当社グループが主体とする不動産・住宅市場は、住宅ローン減税の拡充、長期優良住宅や住宅エコポイントの創設による住宅取得促進政策や融資姿勢の緩和、各社の完成在庫の圧縮などが行われました。しかしながら、依然として続いている厳しい雇用環境や収入環境に起因する、消費者の生活防衛意識に伴う購入意欲の低迷により、業界全体を取り巻く環境は多少回復の兆しは見られるものの、予断を許さぬ状況が続きました。

このような状況下、当社グループは前連結会計年度より「経営改善策」「経営合理化策」を掲げ、悪化した事業の体質を改善し、健全かつ持続的な安定成長を目指せる体制作り

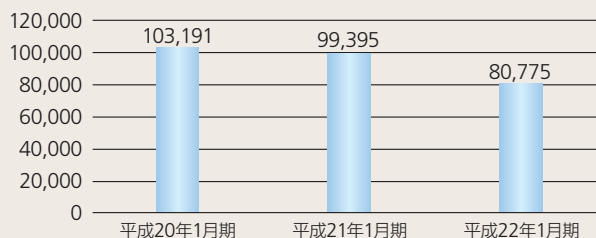
に取り組んでまいりました。

「経営改善策」では、従来の高回転型事業モデルへの回帰を促進するために、高コストの長期在庫を積極的に処理し、商品の入れ替えを急ぎました。次に、新たな在庫においては第1四半期連結会計期間の着工物件より材料購買手段の見直し、施工手順および発注区分の変更、工程管理の強化などを中心に、これまでと同様の仕様および性能を維持しながら建築コストの低減を図り、プロジェクト用地の仕入においては厳格なキャプレートを設定することで、用地コストを削減し粗利率の改善に努めました。その結果、短期間のうちに在庫回転期間の短縮と、在庫に占める新規物件シェアの増加を同時に実現することができました。

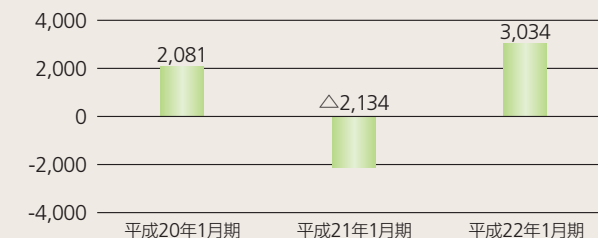
また「経営合理化策」では、利益体質へのシフトを掲げ、工期短縮や人員体制の適正化、人件費をはじめとする販売費及び一般管理費の見直し、営業拠点の統廃合、借入金の圧縮による営業外費用の圧縮などを実施した結果、販売管理費と営業外費用が大幅に削減できました。

一方、マンション在庫の完売と事業の当面凍結、戸建分野での請負事業の参入といった、事業の選択と集中を行い、新たな成長機会獲得のための準備も実施いたしました。

売上高(百万円)



営業利益(営業損失)(百万円)



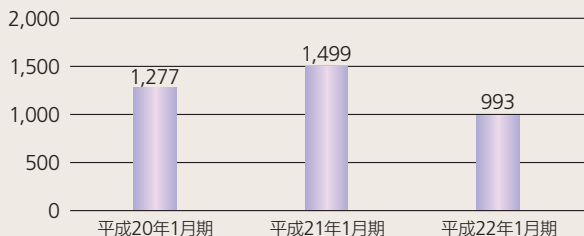
### 事業環境の変化を捉え、さらなる発展を目指す

これらの事業改善策を着実に実行したことにより、第3四半期において黒字化を達成、第4四半期には当連結会計年度の業績目標を上方修正し、復配に加え増配をさせていただきました。

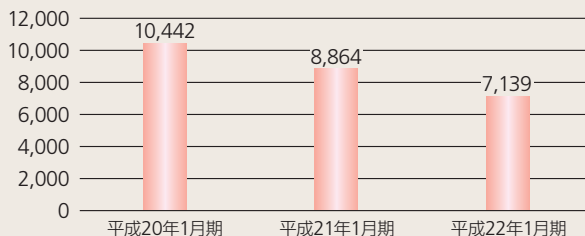
その結果、当連結会計年度における売上高は807億75百万円、営業利益は30億34百万円、経常利益は21億37百万円、当期純利益は33億74百万円となりました。

今後も私どもは、回復した適正な在庫水準、借入額、資本回転率の維持とともに、価格、快適性、資産性などあらゆる面におけるさらなる商品の進化に努め、創業からの経営理念である「良質廉価な住宅の供給」「顧客第一主義」「事業を通じての社会への貢献」に取り組み、事業環境の変化を的確に捉えながら業績の向上と事業の発展に努めてまいります。

営業外費用(百万円)



販売費及び一般管理費(百万円)



### 平成23年1月期における 新築戸建分譲住宅市場の見通し

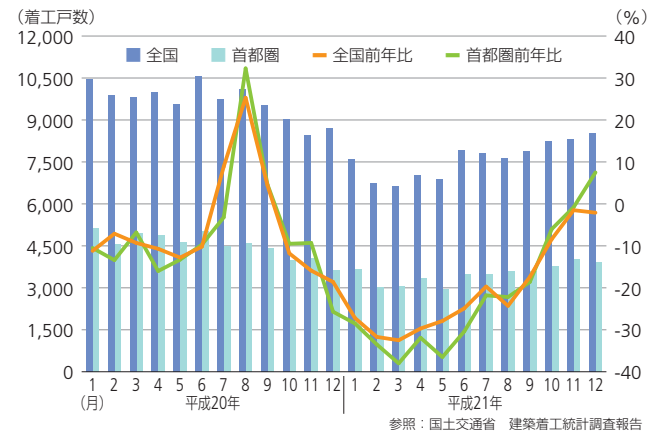
平成23年1月期事業計画の柱となる新築戸建分譲分野の市場環境ですが、首都圏における新築戸建住宅着工戸数は、世界的な金融危機などの影響を受け、平成20年8月をピークに7ヵ月連続で減少し※図1、長期にわたり低迷を続けておりました。

しかしながら、業績が急回復し資金調達が容易になった一部の企業による旺盛な仕入意欲が牽引役となり、平成21年5月を皮切りに12月までの7ヵ月間※図1、連続で前月の前年同月比を上回るペースで着工戸数が増加しており、今期もこの傾向が当面続くものと思われまます。

需要面でもこの2~3年、厳しい雇用環境や収入低下に起因する生活防衛意識の影響を受け、消費者の住宅購入意欲は消極的になり、成約物件数、成約平均販売価格の低下と、成約件数の低価格帯物件シェアが増加する傾向が見受けられました。一方で土地仕入価格の低下による販売価格の低下の影響もあり、住宅購入検討顧客にとっては、値頃感の

ある新築戸建分譲住宅市場が形成されてきており、これらの要素が平成21年中盤からの成約件数の回復につながっているといえます。すでに一部人気エリアでは土地価格の上昇が起きていますが、全体的には価格の値頃感が維持され、低位ながらも安定的な需要が続くとの見通しを持っております。

[図1] 全国・首都圏新築戸建分譲の着工戸数推移



### 品質へのこだわりと 「住宅エコポイント制度」の相乗効果により、 事業優位性を発揮

昨年から今年にかけて、住宅業界に関連するさまざまな政策が導入されました。住宅取得資金の贈与による非課税枠拡大、住宅ローン減税制度の継続による住宅取得後の減税メリットの継続、長期優良住宅に対する追加減税など、相次ぐ住宅購入促進策の拡大が図られました。

また、地球温暖化対策の促進と経済の活性化を目的として「住宅エコポイント制度」がスタートいたしました。この新制度は、一定の基準をクリアした新築エコ住宅、またはエコリフォームが対象となり、そのうち新築エコ住宅では1戸あたり30万ポイントが付与されます。今後、これらの諸施策による消費者の購入意欲の向上が期待されます。

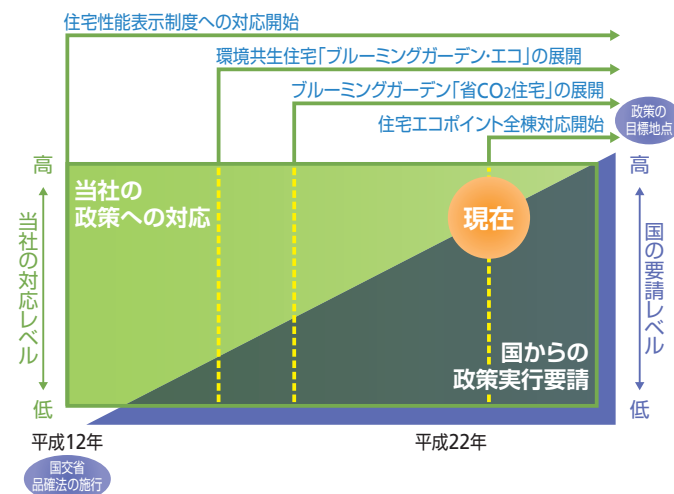
この制度の適用基準には、住宅性能表示制度における等級基準が一部採用されているため、全棟「住宅性能表示制度」に対応している当社では、技術・コスト面においても非常に採用しやすい制度といえます。当社では、3月から着工するすべての分譲住宅から、住宅エコポイント対応物件として供給しております。

これまで当社では、「全棟住宅性能表示制度への対応」、「エコ」シリーズの集大成となるブルーミングガーデン「エコ住宅」や「長期優良住宅」を供給するなど、品質の向上を図った高性能な戸建分譲住宅の供給にこだわり続け、生産体制の構築やノウハウの蓄積に努めてまいりました。

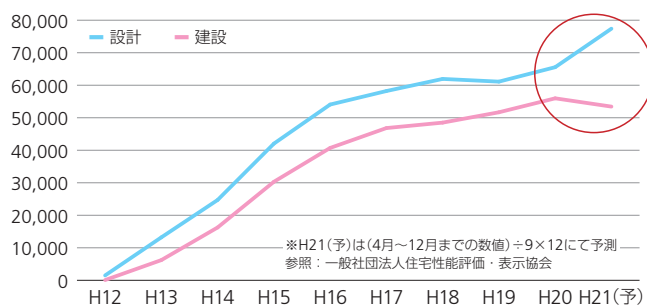
平成21年から、「長期優良住宅」や「住宅エコポイント」といった消費者の需要を喚起させることを目的に、住宅品質にかかわる分野の優遇施策が相次いで発表されたことで、当社が従前から培ってきた住宅品質へのこだわりが最大限に活かせる事業環境がいよいよ整ってまいりました。今後当社では、これらの諸施策を背景に競合他社に対するさらなる事業優位性を発揮できるものと考えております。

全国および首都圏における住宅性能評価書交付件数(図2、3)では、平成12年度から右肩上がりに推移し、品質を重視した商品需要が増えつつあることがうかがえます。当社および主要各社の住宅性能評価書取得件数(図4、5)では、当社における設計住宅性能評価書取得数が第2位、建設住

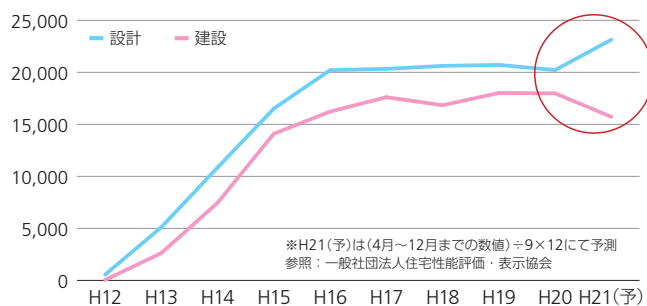
宅性能評価書取得数では第1位を獲得しており、首都圏における累計シェアは15.3%となっています。これまでの当社における品質へのこだわりは、今後より一層、新築戸建分譲市場において評価いただけるものと考えております。



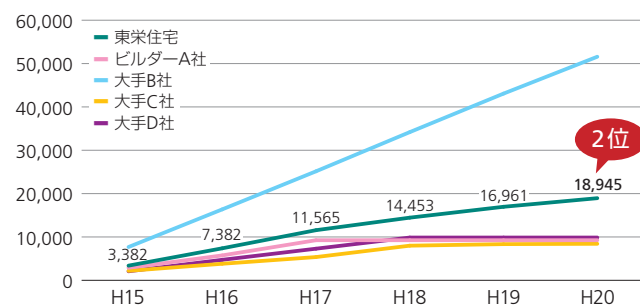
[図2] 住宅性能評価書交付物件推移(全国)



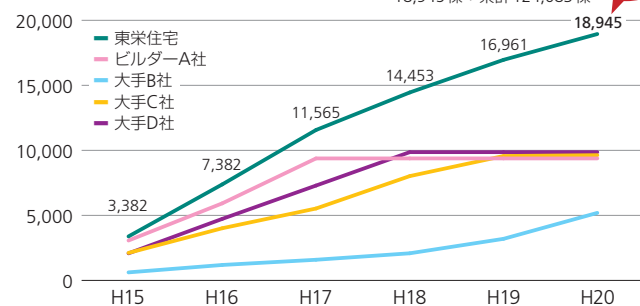
[図3] 住宅性能評価書交付物件推移(首都圏)



[図4] 設計住宅性能評価書取得数



[図5] 建設住宅性能評価書取得数



**個別戦略を着実に実行し、事業計画の達成へ**

このような事業環境を背景に、平成23年1月期では、基幹事業のシェア拡大、新規事業への取り組み、安定的な財務基盤の構築を基本戦略とし、個別戦略を着実に実行することで事業計画の達成を目指してまいります。

第一に、基幹事業である戸建分譲事業における在庫回転期間の維持継続と適正粗利益の確保を図ってまいります。

具体的には、(1) 販売と土地仕入のバランスを常に監視しながら、適正な在庫水準を構築すること、(2) 柔軟な価格調整によって早期販売を実施し、在庫を長期間保有しない体制を継続すること、(3) 仕入の厳選と建物原価の抑制を継続することで、高い戸建粗利益率を維持すること、(4) 市場需要に対応した人気商品を、柔軟かつスピーディーに開発、提供することに取り組んでまいります。また、商品力のさらなる強化を図り、従来どおり住宅性能表示制度において、全棟設計・建設の住宅性能評価書取得に加え、平成22年3月期着工分より住宅エコポイントに全棟対応してまいります。また、パネル工法に加え、木造軸組在来工法においても環境共生住宅システム認定取得に取り組む、建設住宅性能評価書取得件数と併せ、環境共生住宅供給戸数でもトップシェアを目指します。

第二に、事業領域の整理・拡大を図ってまいります。当社の事業領域を新築領域とし、戸建・土地分譲事業を安定成長領域、個人・法人向けの請負建築事業を拡大成長領域、土地オーナーへの資産運用提案を投資領域として事業を展開してまいります。また、子会社ティ・ジェイ ホームサービス株式会社の事業領域を中古領域とし、定期点検・修繕事業を

安定成長領域、エコ関連リフォームを拡大成長領域、中古仲介でのリフォーム請負を投資領域として事業を展開してまいります。

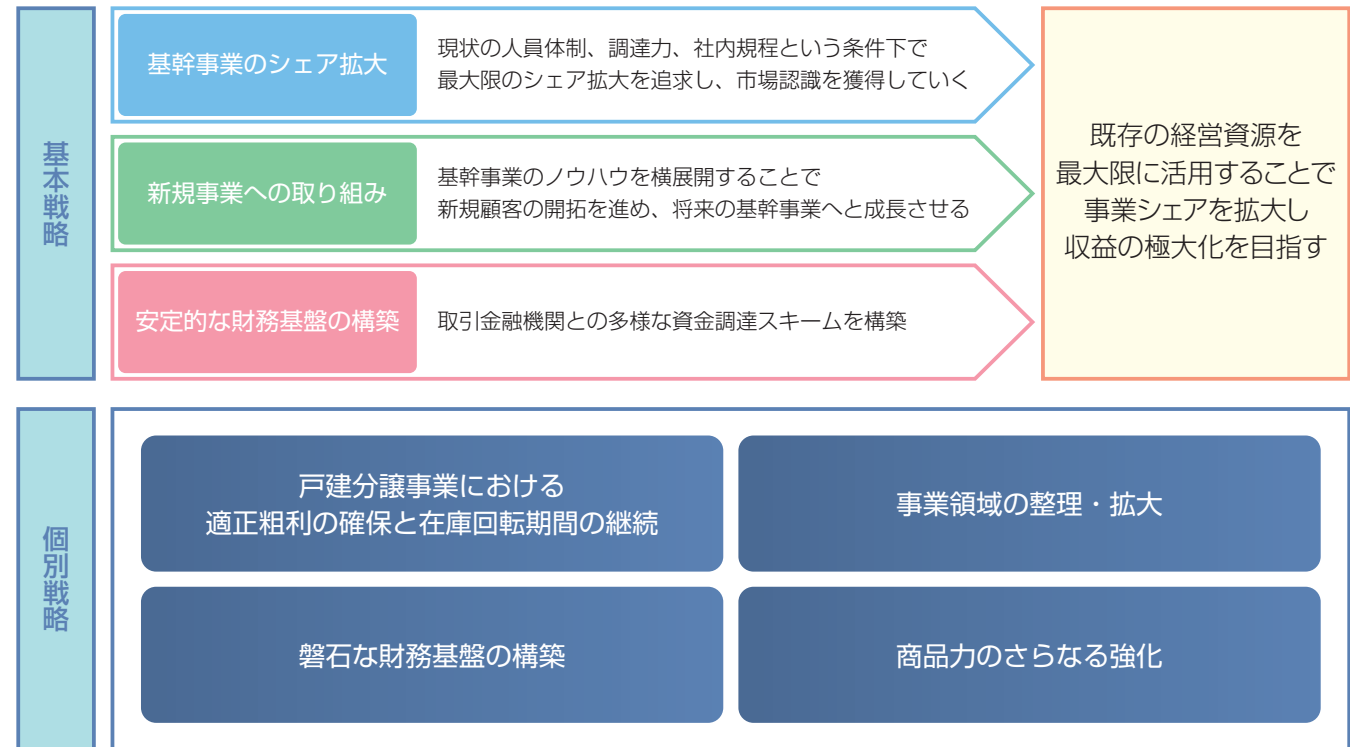
さらに、当社事業の安定正常化に伴い、より強固な金融機関との関係性構築を図ります。具体的には、新たな金融機関との取引開始や、取引金融機関とのより多様な資金調達スキーム構築に取り組んでまいります。

これらの個別戦略により、既存の経営資源を最大限に

活用し事業シェア、事業領域を拡大することで、持続的かつ安定的な成長スキームの確立を目指してまいります。

平成23年1月期はすでにスタートしておりますが、厳しさの続く市場にしっかりと適応しながら、前期末までに構築し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。

事業計画の骨子



# 東栄住宅の戸建分譲住宅ブランド「Blooming Garden (ブルーミングガーデン)」が全棟住宅エコポイント対象に!

平成22年3月より着工する新築戸建分譲住宅分より



いよいよ始まった住宅エコポイント制度。

対象期間内に「エコ住宅」の新築または「エコリフォーム」を実施すると、エコポイント\*が取得できるという制度です。

東栄住宅でも、新築戸建分譲住宅のブランド、ブルーミングガーデンが平成22年3月着工分より、標準仕様で住宅エコポイントの対象住宅となります。

お客様にメリットある住宅を早期に供給できることになったのは、これまで培ってきた住宅品質基盤や実績があるからこそなのです。

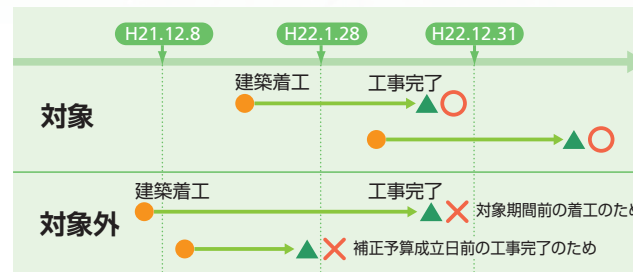
\*エコ住宅の新築は30万円相当、エコリフォームは工事内容により累計30万円相当

## 住宅エコポイントの基準を満たす木造住宅を全棟標準仕様として供給

平成22年3月8日から申請受付が開始された「住宅エコポイント」制度。これを受け東栄住宅では、主力事業である戸建分譲事業において展開する「Blooming Garden (ブルーミングガーデン)」ブランドの全棟を「住宅エコポイント」対応住宅として供給することになりました。当社では、平成22年3月より着工する新築戸建分譲住宅から「住宅エコポイント」制度における「省エネ基準を満たす木造住宅(次世

代省エネ基準を満たす外壁、窓等を有する木造住宅)」として全棟標準仕様になっております。

### ▼ポイントの発行対象となる工事の期間



## 地球温暖化対策推進と経済活性化を図る住宅エコポイント制度

住宅エコポイント制度とは、地球温暖化対策の推進と経済の活性化を図ることを目的として設けられました。エコ住宅の新築やエコリフォームをすることで一定のポイントが発行され、それを使って商品との交換や追加工事の費用に充てることができます。「エコ住宅の新築」を住宅エコポイントの対象とした場合の詳細は次の通りです。

▼「エコ住宅の新築」を住宅エコポイントの対象とした場合

●発行されるポイント

一戸あたり、一律30万ポイント。

●ポイントの使い道

- 1) 省エネ・環境配慮商品
- 2) 各都道府県の地域産品
- 3) 全国型の地域産品
- 4) 商品券・プリペイドカード
- 5) 地域型商品券
- 6) 環境寄附
- 7) 追加で実施する工事費用への充当など。

●ポイント発行対象

平成21年12月8日～平成22年12月31日に建築着工したもので、平成22年1月28日以降に工事が完了したもので、

●ポイントの申請期限

一戸建て住宅の場合、平成23年6月30日まで。

●ポイント交換期限

平成25年3月31日まで。

「エコリフォーム」につきましては、リフォーム事業を主軸としている子会社ティ・ジェイ ホームサービス(株)にお問い合わせください。また、ブルーミングガーデンの住宅エコポイント申請も、受付窓口として承っております。

新築の一戸建住宅で住宅エコポイントの対象となるのはどんな住宅？

新築一戸建の場合、1) 省エネ基準(平成11年基準)を満たす木造住宅 または2) 省エネ法に基づく住宅事業建築主の判断基準(トップランナー基準)相当の住宅が住宅エコポイント対象の条件となります。

1) は省エネ基準(平成11年基準)を満たす外壁、窓等を有する木造住宅が対象になり、ブルーミングガーデンは、この1)にあたります。

2) は外壁、窓等の断熱性能(平成11年以前の基準も可)に加え、給湯設備や暖冷房設備等の効率性(一次エネルギー消費量などを評価する)が、トップランナー基準に適合するもの。具体的には、平成20年度時点での一般的な設備のエネルギー消費量に比べて、おおむね10%削減することが求められています。

「トップランナー基準」は、下図のとおり住宅断熱性能の平成11年基準(等級4)未達成部分を住宅機器で補う方法(下図比較の中央レベル)であるため、企業側も対応がしやすいことから、「省エネ基準」ではなく「トップランナー基準」を採用することが多くなっています。

しかし東栄住宅では、お客様の安心、快適、安全を第一に考え「トップランナー基準」による住宅機器での対応ではな

く、住宅品質レベルを向上させることが本来のエコ住宅であると考え、住宅断熱性能「等級4」(平成11年基準)を標準化(下図比較の右レベル)することで対応することにしました。

今後は、住宅断熱性能「等級4」+高効率設備機器(下図比較の左レベル)の住宅を目指してまいります。

どちらも登録住宅性能評価機関等の第三者機関による証明を受ける必要があります。当社建物においては、「住宅性能表示制度による、設計住宅性能評価・建設住宅性能評価」と「フラット35S 適合証明書」をお渡しいたします。

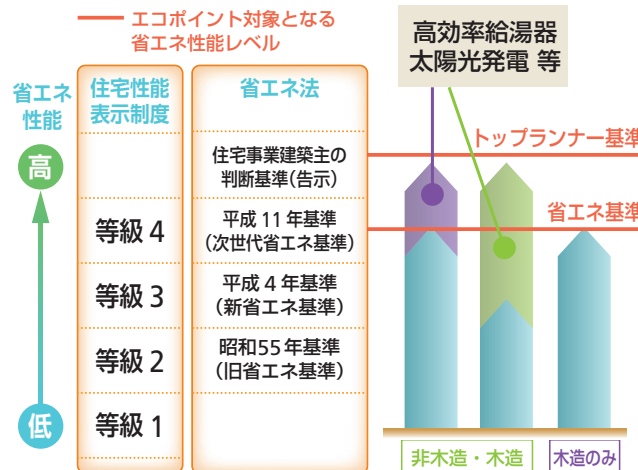
ちなみにリフォームの場合は、A) 窓の断熱改修 B) 外壁、屋根・天井または床の断熱改修 C) バリアフリー改修(※A)、B)と一体的に行う場合のみ対象)が対象となっています。

これまでの実績と住宅品質基盤により  
早期の対応が可能に

当社の戸建分譲住宅ブルーミングガーデンは、これまでも住宅品質確保促進法(品確法)に定める住宅性能表示制度(設計・建設)に全棟標準対応し、他にも「長期優良住宅」「省CO<sub>2</sub>住宅」の2つの機能を兼ね備えた高性能戸建分譲住宅、ブルーミングガーデン「エコ住宅」を供給するなど、住宅品質の向上を図った高性能な戸建分譲住宅を供給してまいりました。

このように既に当社が取得している品質等級に、断熱材仕様等を一部変更することで、住宅性能表示制度(設計・建設)における温熱(断熱)等級4を満たすことができるため、早期に全棟を住宅エコポイントの対象とすることが可能となりました。

今後も当社では、住宅品質の向上に努めるとともに、社会の進歩発展に積極的に貢献してまいります。



## 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当期 平成22年1月31日現在	前期 平成21年1月31日現在
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	11,835	3,088
販売用不動産	4,956	30,666
仕掛販売用不動産	23,067	19,733
未成工事支出金	2,372	1,861
原材料及び貯蔵品	32	39
その他	2,071	436
<b>流動資産合計</b>	<b>44,335</b>	<b>55,826</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	5,562	5,417
土地	10,647	10,228
その他	491	485
減価償却累計額	△1,583	△1,450
<b>有形固定資産合計</b>	<b>15,118</b>	<b>14,680</b>
<b>無形固定資産</b>		
投資その他の資産	293	141
投資有価証券	472	230
その他	432	630
貸倒引当金	△24	△24
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>879</b>	<b>835</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>16,291</b>	<b>15,657</b>
<b>1 資産合計</b>	<b>60,627</b>	<b>71,483</b>

(単位：百万円)

	当期 平成22年1月31日現在	前期 平成21年1月31日現在
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び営業未払金	6,691	6,432
短期借入金	21,550	32,206
1年内返済予定の長期借入金	343	3,166
未払法人税等	43	43
賞与引当金	24	20
その他	1,425	1,794
<b>流動負債合計</b>	<b>30,078</b>	<b>43,663</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1,808	2,438
退職給付引当金	737	615
役員退職慰労引当金	96	427
保証工事引当金	462	487
その他	84	82
<b>固定負債合計</b>	<b>3,188</b>	<b>4,052</b>
<b>2 負債合計</b>	<b>33,267</b>	<b>47,715</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	7,809	7,809
資本剰余金	8,101	8,101
利益剰余金	11,271	7,898
自己株式	△40	△40
<b>株主資本合計</b>	<b>27,141</b>	<b>23,767</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	218	0
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>218</b>	<b>0</b>
<b>3 純資産合計</b>	<b>27,360</b>	<b>23,768</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>60,627</b>	<b>71,483</b>

## 連結貸借対照表について

### 1 資産合計

前期末比108億56百万円減少の606億27百万円となりました。これは主に、「現金及び現金同等物」が、「⑧現金及び現金同等物の期末残高」に記載のとおり87億46百万円増加したこと、また販売活動等により販売用不動産等のたな卸資産が218億72百万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144億47百万円減少の332億67百万円となりました。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141億9百万円減少したこと等によるものであります。

### 3 純資産合計

前期末比35億91百万円増加の273億60百万円となりました。これは主に、当期純利益33億74百万円の計上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いては、前連結会計年度より取り組んでいる「経営改善策」により、従来の事業モデルへの回帰促進、在庫回転期間の短縮に努め、在庫に占める新規物件の割合が増加いたしました。また「経営合理化策」として工期短縮や人員体制の適正化、人件費をはじめとする販売費及び一般管理費の削減を行いました。さらに購買手段の見直し、施工手順および発注区分の変更、工程管理の強化等を中心に、従来と同様の仕様および性能を維持しながら建築コストの低減を図りました。また厳格な基準を設定したプロジェクト用地の仕入を行い、用地コストの削減による粗利率の改善に努めてまいりました。

その結果、当連結会計年度における売上高は前年同期比18.7%減少の807億75百万円、営業利益は30億34百万円（前年同期は営業損失21億34百万円）、経常利益は21億37百万円（前年同期は経常損失35億56百万円）、当期純利益は33億74百万円（前年同期は当期純損失137億49百万円）となりました。



## 連結損益計算書

(単位:百万円)

	当期 平成21年2月1日～ 平成22年1月31日	前期 平成20年2月1日～ 平成21年1月31日
4 売上高	80,775	99,395
売上原価	70,601	92,665
売上総利益	10,173	6,729
販売費及び一般管理費	7,139	8,864
4 営業利益又は営業損失(△)	3,034	△2,134
営業外収益	96	77
受取利息	0	2
受取配当金	3	11
受取保険金	14	20
受取家賃	4	4
保険戻戻金	29	13
補助金収入	21	—
還付消費税等	—	11
その他	22	13
営業外費用	993	1,499
支払利息	765	1,172
融資手数料	164	208
その他	63	118
4 経常利益又は経常損失(△)	2,137	△3,556
特別利益	3	121
固定資産売却益	3	78
投資有価証券売却益	—	37
その他	—	5
特別損失	157	9,687
販売用不動産評価損	—	8,128
固定資産売却損	19	77
減損損失	121	535
投資有価証券評価損	15	165
会員権評価損	1	—
過年度保証工事引当金繰入額	—	541
特別退職金	—	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 税金等調整前当期純損失(△)	1,983	△13,122
法人税、住民税及び事業税	39	69
法人税等調整額	△1,430	557
法人税等合計	△1,390	626
4 当期純利益又は当期純損失(△)	3,374	△13,749

## 連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:百万円)

	当期 平成21年2月1日～ 平成22年1月31日	前期 平成20年2月1日～ 平成21年1月31日
5 営業活動によるキャッシュ・フロー	22,726	38,214
6 投資活動によるキャッシュ・フロー	132	1,884
7 財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,111	△43,833
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,746	△3,734
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期末残高	11,835	3,088

## 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

主に税金等調整前当期純利益19億83百万円、たな卸資産の減少額207億9百万円等により、227億26百万円の増加となりました。

## 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る収入4億2百万円、無形固定資産の取得による支出2億39百万円等により、1億32百万円の増加となりました。

## 7 財務活動によるキャッシュ・フロー

主に短期借入金の純減少額106億56百万円、長期借入金の返済による支出34億53百万円等により、141億11百万円の減少となりました。

## 8 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87億46百万円増加し118億35百万円となりました。

## 貸借対照表(要旨)

(単位:百万円)

	当期 平成22年1月31日現在	前期 平成21年1月31日現在
<b>資産の部</b>		
流動資産	43,766	55,223
固定資産	15,861	15,219
資産合計	59,628	70,443
<b>負債の部</b>		
流動負債	29,644	43,254
固定負債	2,878	3,715
負債合計	32,523	46,969
<b>純資産の部</b>		
株主資本	26,886	23,473
評価・換算差額等	218	0
純資産合計	27,105	23,474
負債純資産合計	59,628	70,443

## 損益計算書(要旨)

(単位:百万円)

	当期 平成21年2月1日～ 平成22年1月31日	前期 平成20年2月1日～ 平成21年1月31日
売上高	79,218	95,085
売上原価	69,254	88,781
売上総利益	9,963	6,303
販売費及び一般管理費	6,896	8,275
営業利益又は営業損失(△)	3,067	△1,972
営業外収益	87	84
営業外費用	978	1,453
経常利益又は経常損失(△)	2,175	△3,341
特別利益	2	67
特別損失	171	10,096
税引前当期純利益 又は税引前当期純損失(△)	2,006	△13,371
法人税、住民税及び事業税	20	35
法人税等調整額	△1,426	877
当期純利益又は当期純損失(△)	3,413	△14,284

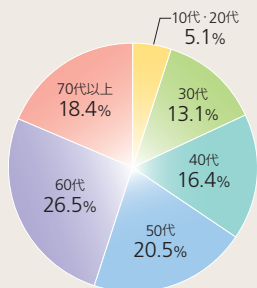
※記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

第59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。

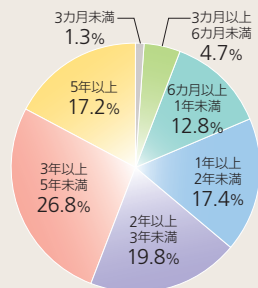
調査期間	平成21年10月23日～11月30日
アンケート回答者数	2,573名(男性68.7%・女性31.3%)※
回答率	20.9%

※無回答者除く

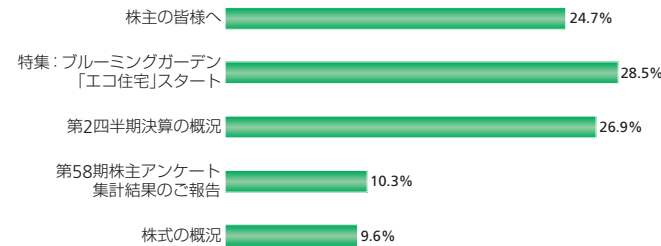
ご回答者のご年齢



当社株式の保有期間

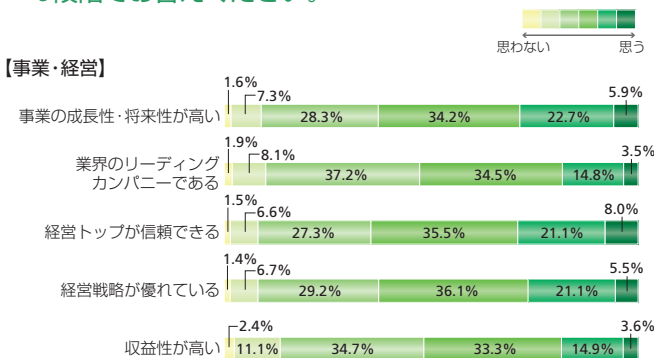


Q 第59期第2四半期株主報告書をお読みになって、ご興味を持たれた記事はどれでしょうか。

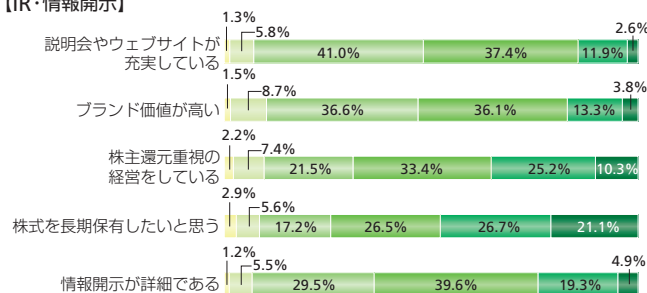


Q 当社における現在の評価について6段階でお答えください。

【事業・経営】



【IR・情報開示】



Q 決算説明会は開催していますか？

A 当社では、年に2回(第2四半期、期末)アナリスト・機関投資家を対象とした決算説明会を開催しております。今期末は、3月25日(木)に平成22年1月期決算説明会を開催いたしました。

平成22年1月期決算説明会では、平成22年1月期決算総括、業績レビュー、今後の取り組みや平成23年1月期事業計画など、代表取締役西野をはじめ、当社取締役が詳細な説明をしております。

今回は、85名のアナリスト・機関投資家等の皆様にご出席賜り、質疑応答も活発に行われ有意義な決算説明会になりました。

当社では情報の公平性の観点から、この決算説明会の模様を個人投資家および株主の皆様にもご覧いただくため、当社ホームページにて動画の配信を行っております。是非ご覧ください。

<http://www.touei.co.jp>



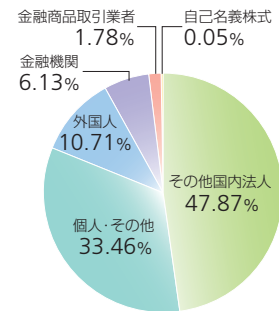
株式の状況 (平成22年1月31日現在)

- 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 14,728名
- 大株主(上位10名)

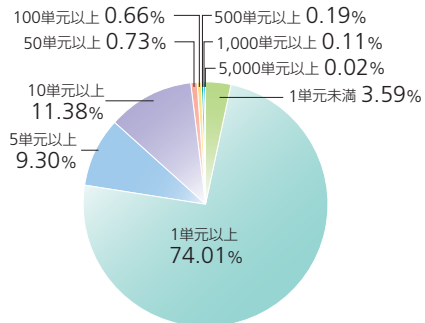
株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
株式会社バンブーフィールド	8,562	31.78
有限会社一商事	3,760	13.95
佐々野 俊彦	1,300	4.82
東栄住宅取引先持株会	570	2.11
飯田 一男	338	1.25
クレディ スイス セキュリティーズ ヨーロッパリミテッド ビービー セク イント ノン トリーティー クライアント	294	1.09
佐々野 忠幸	265	0.98
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	255	0.94
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン スペシャル アカウント ナンバー ワン	250	0.92
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	205	0.76

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



役員の内訳 (平成22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  
亀田 元司  
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.....亀田 元司  
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 (平成22年1月31日現在)

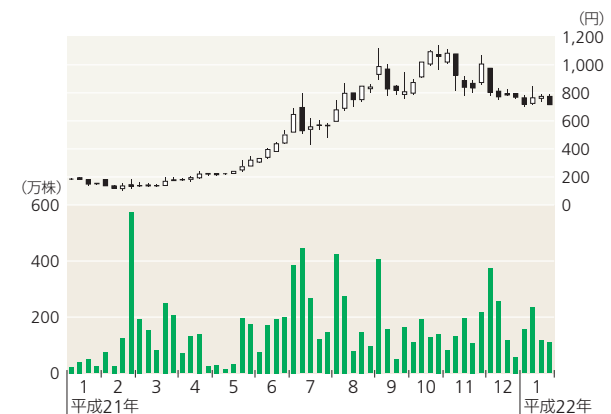
当社では、株主の皆様が全国各地でご使用いただけるJCBギフトカードを贈呈・送付させていただいております。

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22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 438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
- 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/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

- 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