

第60期 株主報告書

平成22年2月1日から平成23年1月31日まで





代表取締役社長兼社長執行役員 西野 弘

このたびの東日本大震災により被災された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。また、被災地の皆様の無事をお祈りするとともに、犠牲になられた方ならびにご遺族の皆様に対し深くお悔み申し上げます。

当社では、当該地震により甚大な被害に見舞われた地域の被災者の皆様の救援や被災地の復興に役立てていただくため、日本赤十字社を通じて、1,000万円の災害義援金を寄贈いたしました。被災地の皆様に謹んでお見舞い申し上げますとともに、一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

平成24年1月期も基本方針を着実に実行し、経営資源を最大限活用することで、持続的かつ安定的な成長スキームの継続を目指します

■ 基本方針を徹底して事業を進めた結果、平成23年1月期は、前期を上回る増収増益を達成

2010年の不動産業界の市場環境は、住宅ローン減税の拡充、住宅取得等資金の贈与に係る贈与税の特例措置、低金利政策および住宅エコポイントなどの住宅取得促進政策や、住宅ローン融資の緩和を目的としたフラット35S制度の後押しと、適正価格での新規仕入と販売等により、顧客の不動産・住宅に対する購買意欲が喚起され、全体の着工戸数や契約率が改善し、市場は回復基調となりました。

このような環境の中、平成23年1月期は期初に掲げた「既存の経営資源を最大限に活用することで、事業シェアの拡大と収益の極大化を目指す」という基本方針を徹底し事業を進めたことで、連結売上高は前期比13.3%増加の91,535百万円、連結営業利益は前期比198.7%増加の9,065百万円、連結経常利益は前期比272.9%増加の7,971百万円、連結当期純利益は前期比101.5%増加の6,797百万円と、いずれも前期業績を上回る増収増益を達成いたしました。

基幹事業の重要指標である「戸建分譲事業における在庫回転期間」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、土地仕入決済後8ヶ月以内、建物着工後6ヶ月以内の期間を意識した早期販売を徹底してまいりました。

その結果、年間を通じた在庫のほぼ100%がこの条件下で販売でき、これが売上に大きく貢献いたしました。

また2つめの「適正粗利の確保」では、土地仕入の厳選や建物原価の抑制の継続と併せて、着工前契約が多く価格交渉が少ないことなども奏功し、高い粗利率を確保いたしました。

■ 今後の事業展開の礎を築いた、その他の成果

より安全・快適な暮らし、資産性の高い住宅を提供するため、制度開始から対応している2種類の「住宅性能評価書」の取得に加え、この制度を尺度としたさまざまな住宅性能関連制度への対応を中心に「商品力のさらなる強化」に取り組んでまいりました。

具体的には平成22年3月着工分から「住宅エコポイント」、併せて「フラット35S」に対応するスペックを全棟で標準対応にいたしました。これによりオプションや金利メリットなど購入しやすい条件が整い、顧客の購買促進につながったことで売上に貢献いたしました。

戸建分譲事業に次ぐ新たな事業領域となる請負建築事業は、前期と比較して売上・件数ともに増加いたしました。今後、当事業における営業スキーム、成功パターンを形式知化し、重要指標を徹底管理・運用することで、来期には当期以上の成果が期待できると考えております。

リフォーム事業では、当社がこれまで供給してきた40,000棟を超える新築戸建にお住まいのお客様を中心に、子会社ティ・ジェイホームサービス(株)が「より丁寧な仕事と密なコミュニケーション」に努めたことで、外壁塗装などのリフォーム工事において高い評価をいただいております。また併せて、行動量と受注件数の因果関係の把握、

効果的な営業手法の社内共有が進み、住宅ストック事業の成長に向けた重要指標がより明確になってまいりました。

「財務基盤の構築」では、当社事業の正常化により金融機関とのこれまで以上の強固な関係性が構築され、当期中に新たに2行との取引の再開と併せて、多くの既存金融機関からの調達枠増加をいただき、来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。

このように期初に掲げた基本方針に則り、大きな人員の増加もなく現有体制を維持しながら事業を推進してまいりました。その結果、一人当たりの経常利益生産性は前期比3.6倍になり、この数字がまさに当期の取り組みを象徴する成果であったと考えております。

■ 平成24年1月期は、市場に不透明感があるものの全棟「長期優良住宅」として供給を開始

2011年の新築戸建分譲分野における市場環境は、需要面では政府の打ち出した各種住宅取得支援策と緩やかな景気の回復を背景に安定的な需要が継続し、また供給面では仕入資金の調達が容易になってきたことで、各社の仕入が積極化し少しずつ土地仕入価格の上昇が起きています。一方で顧客の年収増加は期待できないため、市場全体では戸当たりの粗利益額は低下するものの、着工数、契約数では前年と同水準かそれを上回ることを予測しておりました。

しかしながら平成23年3月11日に発生しました大震災の影響を受け、今後材料調達の遅延、消費マインドの若干の冷え込みが出てくる可能性があり、これらの要素が各社の今年の着工・契約に及ぼす影響は、現時点では不透明です。

このような環境の中、当社では長期にわたる高い資産性や安全性が維持できる住宅を供給するため、従来どおり設計

および建設住宅性能評価書取得を全棟で標準にすることに加え、今年2月着工物件からは「長期優良住宅」基準に対応したスペックを全棟で標準にしております。平成24年1月期第2四半期後半から供給する全てが「長期優良住宅」として供給される予定です。

■ 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軸に、持続的な成長を目指す

このような事業環境と当社商品の進化を背景に、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軸に、前期と同様に個々の打ち手を着実に実行してまいります。

まず、基幹事業である戸建分譲事業においては、前期の4つの基本方針に加え、今期は新築戸建分譲市場が安定的に成長を続ける中京エリアへ新たに進出いたします。

また、請負事業では安定的な法人請負の確保に加え、個人請負商品「企画型注文住宅『趣暮-SHUKURA-』」の受注拡大に注力してまいります。現在、『趣暮-SHUKURA-』ブランドの認知向上と併せて、実際に特徴あるコンセプトを「見て・触れて・実感して」いただくことを目的として、東京都立川市にある「ABCハウジングワールド立川」にモデル住宅を建築しております。今年5月のゴールデンウィークにオープンを予定しております。さらに、ホームページを利用した新たなセールスモデルの構築も進めています。これらを組み合わせ、お客様にご満足いただけるような「低価格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」を今期中に実現したいと考えております。

ストック領域では、子会社ティ・ジェイ ホームサービスの定期点検・修繕・リフォームを中心に事業を進めてまいり

ます。定期点検から修繕・リフォームを受注するまでの重要指標が把握できてきたため、平成24年1月期はこの数値をもとに仮説と実態を比較しさらなる分析をかけながら、より洗練された事業モデルへと進化させる一年にしてまいります。

また、営業外費用の抑制にも注力してまいります。当社の継続的な業績良化を根拠に各金融機関様と借入条件の相談、土地仕入資金を一部自己資金で賄う割合の増加など、今期もさまざまなコスト削減に取り組んでまいります。

これらの打ち手の積み上げ、既存の経営資源を最大限に活用し事業シェア、事業領域の拡大、コスト削減を実現することで、持続的かつ安定的な成長スキームの継続を目指してまいります。

■ 平成24年1月期の見通し

通期業績予想における戸建事業での販売戸数は、土地販売を含め、前期比474戸増加の3,018戸を予定しております。連結業績では、総売上高1,048億円、営業利益88億円、経常利益80億円、純利益51億円を予想しております。個別業績では、総売上高1,040億円、営業利益87億200万円、経常利益79億300万円、純利益50億500万円を予想しております。

平成24年1月期はすでにスタートしておりますが、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、役職員一同邁進してまいります。今後ともご支援いただけますようお願い申し上げます。

数世代にわたって安心な住まいを供給するために 「長期優良住宅」全棟対応開始

※平成23年2月より着工する新築戸建分譲分より

地球温暖化問題、少子高齢化による社会状況の変化などを考えると、「作って壊す」時代から「良いものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」時代へ改めていくことが、将来の世代に貴重な資産や資源を継承することにつながっていきます。

国土交通省ではこれらの考え方を踏まえ、長期にわたり良好な状態で住宅を使用することで環境負荷を減らし、将来の世代に良質な住宅ストックを継承できるよう、平成20年に「長期優良住宅」の推進を始めました。

東栄住宅では、従来から住宅性能表示制度全棟対応や環境共生住宅などの供給に積極的に取り組んできたことで、「長期優良住宅」の基準を満たす生産体制が既にしっかり整っています。

「人を幸せにする住まいづくり」といえる長期優良住宅の供給を通して、「潤いのある暮らしと豊かな社会の発展に貢献する」ために、日々努力を重ねています。



なぜ、長期優良住宅が必要なのか

長期にわたって良好な状態で住み続けることができる長寿命住宅を普及させることを目的として、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。自然や地理的な条件などを考慮しても、日本の住宅の建て替え時期の目安は約30年となり、イギリスの約77年、アメリカの約55年と比べても短いのが実情です。しかしこれからの日本は、欧米と同様に住宅を長く使うことが求められるような市場に変わっていくことが必要とされています。これまでのように「古くなったから建て替える」住宅は、環境への負荷を考えたも、経済的な面から見ても、成熟した社会にふさわしいものではありません。「長期優良住宅」は、環境負荷の低減を図りつつ、将来にわたって資産や資源を継承し、フロー消費型社会から持続可能なストック社会へと転換していくための、大切な役割を担っています。

長期優良住宅の認定基準とは

「長期優良住宅」に認定されるためには、いくつかの要件を満たさなければなりません。戸建住宅においては、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、省エネルギー性、居住環境、住戸面積、維持保全計画、これら7つの基準を満たし、維持管理方法とともにその内容を申請することで認定を受けることができます(表①)。

当社では、算定基準となる住宅性能表示制度において、「設計」「建設」の2種類の住宅性能評価書を全棟で標準取得してまいりました。そのため、「長期優良住宅」基準を満たす各性能等級を既にほぼ全棟が標準的に取得しており、

生産体制も整っていることから、将来にわたって安定的に供給することが可能です。

長期優良住宅のメリット

「長期優良住宅」として認定されると、大きく分けて3つのメリットが得られます(表①)。

1つめは所得税や固定資産税等の税制面での優遇措置が受けられること、2つめはフラット50が利用可能など住宅ローンの優遇措置が受けられること、3つめは住宅エコポイントの対象になることです。

また数十年住み続けることができる「長期優良住宅」は、世代を受け継いで利用できるため、それぞれの世代で住居費の負担が軽くなることもメリットといえます。維持保全計画による実施記録が残るため、買い替え時に有益な情報となり、資産価値を保つ一翼を担います。もちろん住宅を

長持ちさせることで、建て替えに際して発生する産業廃棄物を削減でき、環境保全につながることはいうまでもありません。

長期優良住宅を良好に保つために

「長期優良住宅」としての本来の機能をきちんと保ち、大切な資産として守るためには、計画性をもってきちんと手入れを続けることが何よりも重要になります。「長期優良住宅」をご購入いただきましたお客様は、ご自身が長期優良住宅認定計画実施者となり、住戸の履歴情報記録の保存・活用を行う主役となります。当社は、お客様に快適な住まいを維持・継続していただき、資産価値の向上をはかるためのパートナーとして、ティ・ジェイ ホームサービス(株)による定期巡回を含め、計画的な維持管理をお手伝いしてまいります。

表①

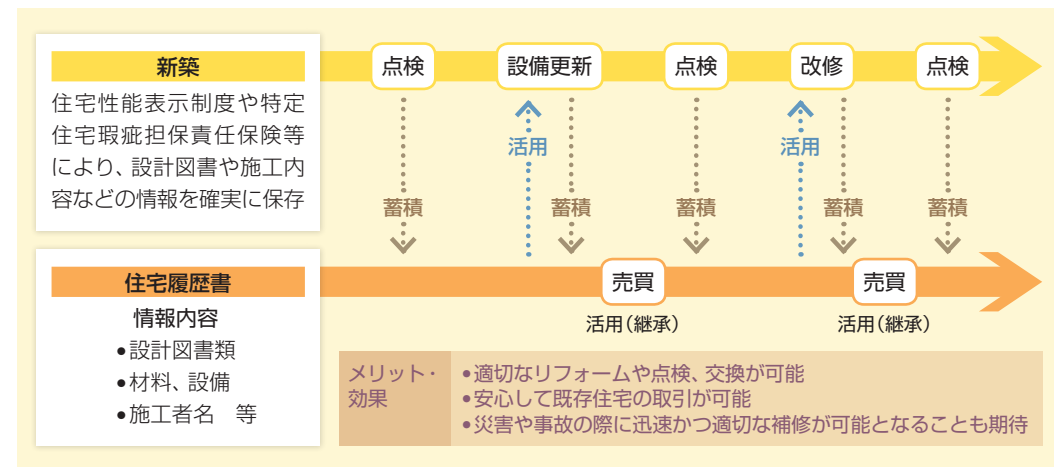
長期優良住宅要件	長期優良住宅認定基準に相当する住宅性能表示制度の等級および対応すべき条件	当社標準仕様
劣化対策	性能等級3相当に加え、床下空間に330mm以上の有効高さを確保	性能等級3 床下空間に360mm以上の高さを確保
耐震性	性能等級2以上	性能等級3
維持管理・更新の容易性	性能等級3相当	性能等級3
省エネルギー性	性能等級4相当	性能等級4
居住環境	所管行政庁ごとに基準が異なる	所管行政庁が選定・公表しているものにより現場別に対応
住戸面積	75m ² 以上 (1フロアの床面積が40m ² 以上)	床面積75m ² 以上、かつ1フロアの床面積40m ² 以上
維持保全計画	建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること	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

表②

税制面での優遇措置
●住宅ローン減税 (ローンの年末残高限度額アップ、控除率最大1.2%、最大控除可能額600万円)※1
●投資減税型特別控除 (所得税特別控除額が最大100万円)※1
●固定資産税減額期間延長※2
●登録免許引き下げ※3
●不動産取得税課税控除額増額※2
住宅ローンの優遇措置
●フラット35の金利引き下げ(フラット35S)※4
●フラット50(50年ローン)が利用可能に
住宅エコポイント
●30万ポイントの申請が可能※5

※1 平成23年12月31日までに入居した者が対象
 ※2 平成24年3月31日までに新築された住宅が対象
 ※3 平成24年3月31日までに取得した者が対象
 ※4 平成23年12月30日までに申し込みした者が対象(予算がなくなり次第終了)
 ※5 平成21年12月8日～平成23年12月31日までに建築着工した住宅が対象

長期優良住宅の履歴保存



利便性と将来性を備えた現場 万全の準備と心配りで早期完売



柏営業所 所在地

〒277-0831

千葉県柏市根戸482番地8

電話番号 0120-42-1081

営業時間 9:30~18:30

定休日 毎週水曜日、他年末年始等



今回ご紹介するのは、昨年、当社の柏支店が手掛け、早期完売した流山市東初石21棟現場です。

早期完売の背景には、陽当たりが良く、開放感のある街並みと暮らしやすい間取り。また、既存駅の利便性と人気のある新駅の将来性が備わっているながら、周辺に比べて圧倒的な値ごろ感があったこと。

そして、早期販売に向けた各担当者のお客様を第一に考えたさまざまな取り組みがありました。

土地仕入・設計・施工・販売の各担当者のコメントを交えながら、苦労やこだわりをご紹介します。



千葉県柏市北部、国道7号線沿いにある柏営業所は、主に常磐線やつくばエクスプレス (TX)、東武野田線沿線を中心に地域に密着した住まいを提供しています。昨年、好評のうちに完売した「流山市東初石21棟」現場があるのは、TXの開通にともない注目を集めているエリアです。流山市は区画整理が実施され、新しくショッピングセンターがオープンするなど、再開発計画が進み今後益々の発展が期待されています。

その注目エリアでも緑化や景観などの条例が厳しく、昔ながらの戸建住宅や高級住宅が立ち並ぶ人気地区にもかかわらず、利便性と将来性を備え、当社のターゲットである第一次取得者層にとって、値ごろ感のある価格とニーズをもとにプランニングしたことが早期完売につながりました。

希少性への好判断で、早急に購入交渉を開始



営業所長

「日頃から親しくさせて頂いている仕入業者様からお話をいただいたのですが、この物件は周辺の状況と比較しても決して安い仕入とはいえませんでした。しかし、周辺の物件にはない希少性があったので、絶対に『早期完売できる!』と判断しスピード感を持って交渉を進めました」と、営業所長。この周辺では珍しく土地の形状が良く、南からコの字型に開発道路を整備した明るく開放的な街創りが可能なことと、全棟に陽当たりが見込めたことが、希少性の高さをきわだたせていました。

その他に立地の良さもメリットでした。「TXで人気の新駅から徒歩圏の物件は、高額なりに商業施設・公共施設ともに、未だ十分な整備がなされていません。しかしこの現場は初石駅が近いので、商業施設・公共施設・病院などが充実しており、もとより利便性に優れていました。もちろん、今後隣接した新駅の

発展が期待されるため、将来が楽しみな物件といえます（仕入担当。）

このように希少性を見極め、的確な判断を下し、迅速な動きをすることが魅力ある仕入につながるポイントなのです。



仕入担当

大規模現場の特色を活かす、暮らしやすさを追求した設計

「街並みを創り上げる大規模現場は、任せられるプレッシャー以上に手掛けられる嬉しさが勝りますね」と話す設計担当。やり甲斐もプランニングの創造にかかせない一つの要素なのかもしれません。「今回の大規模現場では、高級住宅が多い周囲の街並みを考慮し、街の顔となる既存道路側の外観にはタイルを多めに施し現場全体に高級感を演出しました。また、各棟の敷地が整形地に配置できたため階段や廊下部分を調整し、広々とした対面キッチンを設け、家事動線の無駄を省くことなど工夫し『広い！ 素敵！』と感じられるプランニングを心がけました（設計担当。）」

早期段階でのご契約は、床暖房・オール電化・外壁色変更のほか、オプション工事を多く受注できるだけでなく、特に多かったトイレの壁面収納のようなタイムリーなニーズを把握する絶好の機会にもなるのです。



設計担当



挨拶と美化を徹底。協力業者にもお客様にも快適・納得な現場に

「コの字型の開発道路は2方向からの出入りができるため、お客様にとって住みやすいだけでなく、工事が進めやすい現場でした。担当者、協力業者間で綿密に打ち合わせを重ねたことで作業がスムーズに進みました。熱中症にも注意が必要な時期でしたから、施工を担当する協力業者さんには常に声掛けをし、水分や休息を十分に取ってもらうよう気を付けました。挨拶の徹底や環境の美化にも気を配り、元気で美しく、近隣の方やお客様にとっても快適な現場づくりを心がけました（施工担当。）」

「工事期間中に毎週見に来られるお客様がいらっしゃったり、現場で質問を受けることもありましたが、実際に目で見て確認されることで不安に思われる点をその場で解消していただけました。その度にお客様の住まいへの思い入れが伝わり、建てる側としても嬉しくなりました（施工担当。）」

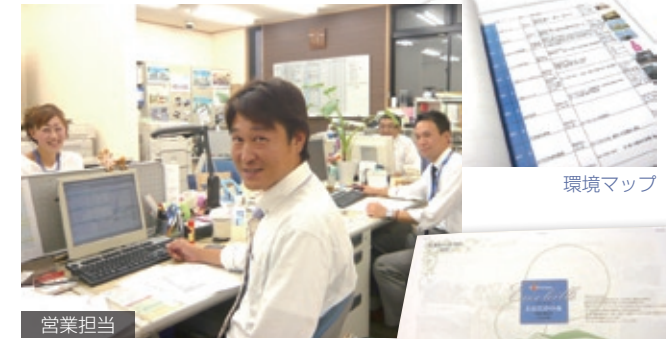
施工現場での挨拶や美化の徹底は、協力業者にとってもお客様にとっても安心・安全を届けるコミュニケーション。施工現場での心配りが早期販売にも貢献していました。



施工担当

『リブラの街』68区画の分譲経験を活かした販売活動

「もともと人気のあるエリアであったことはもちろんですが、立地と価格のバランスが良く、競合物件より1,000万円以上安く提供できたことが販売当初から契約の進捗に勢いがあった一因だと思います。上棟までに17契約、建築確認取得から3ヶ月で全棟契約という早期完売は、過去の経験が活かされた結果です」と話す営業担当。



営業担当



環境マップ



パンフレット

造成の前から営業社員全員で環境マップや現場のパンフレット、野立て看板や販売手法の準備を入念に行い、それらの反響に対しても策を講じました。現場付近のスーパーや病院、保育園など、生活に必要な施設について全営業社員で調査し、特徴や連絡先、営業時間を環境マップに掲載。販売の初期段階から、下準備をしっかりとっておいたことがお客様の獲得につながったのではないのでしょうか。

「このように販売にあわせて準備ができたのは、過去に分譲した『リブラの街』68区画の経験が活かされています。環境マップやパンフレットがお客様にとっても喜んでいただけた経験から、今回の現場でも最初から用意しようということになりました。もちろん、仕入担当者の希少性を活かした土地の区割りや、設計担当者の工夫を凝らした間取り、施工担当者の安全・安心に配慮した現場作りも、早期販売の一因だと思います（営業担当。）」

このように東栄住宅では、各担当者がお客様のことを第一に考え、満足いただける住宅の供給に思考をめぐらせ、日々、切磋琢磨しています。流山市東初石21棟現場も、その代表例といえます。

今後も東栄住宅は「顧客第一主義」を常に念頭に置き、良質で値ごろ感のある住宅を供給することで、社会の進歩発展に貢献し続けてまいります。

決算の概況

連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当期 平成23年1月31日現在	前期 平成22年1月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,692	11,835
販売用不動産	9,509	4,956
仕掛販売用不動産	28,915	23,067
未成工事支出金	4,275	2,372
原材料及び貯蔵品	22	32
その他	1,862	2,071
流動資産合計	60,278	44,335
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,796	5,562
土地	9,036	10,647
その他	476	491
減価償却累計額	△1,592	△1,583
有形固定資産合計	12,716	15,118
無形固定資産	230	293
投資その他の資産		
投資有価証券	587	472
その他	438	432
貸倒引当金	△24	△24
投資その他の資産合計	1,001	879
固定資産合計	13,948	16,291
1 資産合計	74,226	60,627

(単位：百万円)

	当期 平成23年1月31日現在	前期 平成22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	10,569	6,691
短期借入金	24,206	21,550
1年内返済予定の長期借入金	1,543	343
未払法人税等	102	43
賞与引当金	65	24
その他	1,343	1,425
流動負債合計	37,831	30,078
固定負債		
長期借入金	1,759	1,808
退職給付引当金	724	737
役員退職慰労引当金	—	96
保証工事引当金	364	462
その他	150	84
固定負債合計	2,999	3,188
2 負債合計	40,830	33,267
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	17,262	11,271
自己株式	△40	△40
株主資本合計	33,131	27,141
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	248	218
評価・換算差額等合計	248	218
新株予約権	15	—
3 純資産合計	33,396	27,360
負債純資産合計	74,226	60,627

連結損益計算書

(単位：百万円)

	当期 平成22年2月1日～ 平成23年1月31日	前期 平成21年2月1日～ 平成22年1月31日
4 売上高	91,535	80,775
売上原価	74,727	70,601
売上総利益	16,808	10,173
販売費及び一般管理費	7,742	7,139
4 営業利益	9,065	3,034
営業外収益	50	96
受取利息	3	0
受取配当金	11	3
受取保険金	8	14
受取家賃	4	4
保険返戻金	—	29
補助金収入	9	21
その他	12	22
営業外費用	1,144	993
支払利息	810	765
融資手数料	284	164
その他	48	63
4 経常利益	7,971	2,137
特別利益	69	3
固定資産売却益	5	3
受取和解金	64	—
特別損失	546	157
固定資産売却損	36	19
減損損失	510	121
投資有価証券評価損	—	15
会員権評価損	—	1
税金等調整前当期純利益	7,494	1,983
法人税、住民税及び事業税	51	39
法人税等調整額	644	△1,430
法人税等合計	696	△1,390
4 当期純利益	6,797	3,374

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:百万円)

	当期 平成22年2月1日～ 平成23年1月31日	前期 平成21年2月1日～ 平成22年1月31日
5 営業活動によるキャッシュ・フロー	△666	22,726
6 投資活動によるキャッシュ・フロー	1,476	132
7 財務活動によるキャッシュ・フロー	3,048	△14,111
現金及び現金同等物の増減額	3,857	8,746
現金及び現金同等物の期首残高	11,835	3,088
8 現金及び現金同等物の期末残高	15,692	11,835

業績予想

平成24年1月期連結業績予想

(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	49,000	3,950	3,470	2,320	86.17
対前年同四半期増減率(%)	23.8	2.8	5.4	△32.6	
通期	104,800	8,800	8,000	5,100	189.43
対前期増減率(%)	14.5	△2.9	0.4	△25.0	
(ご参考)当期実績 (平成23年1月期)	91,535	9,065	7,971	6,797	

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23年3月15日発表)	—	19.00	—	19.00	38.00
当期実績 (平成23年1月期)	—	15.00	—	40.00*	55.00*

*記念配当10.00円を含む

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135億99百万円増加の742億26百万円となりました。

これは、現金及び現金同等物が、「連結キャッシュ・フロー計算書について」に記載のとおり38億57百万円増加したこと、販売用不動産等のたな卸資産が122億93百万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75億63百万円増加の408億30百万円となりました。

これは、支払手形及び営業未払金が38億78百万円増加したこと、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38億8百万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60億35百万円増加の333億96百万円となりました。

これは主に、当期純利益67億97百万円の計上によるものであります。

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74億94百万円、仕入債務の増加額38億78百万円、たな卸資産の増加額122億2百万円等により、6億66百万円の減少となりました。前年同期と比較して、233億92百万円の減少であります。

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15億74百万円等により、14億76百万円の増加となりました。前年同期と比較して13億44百万円の増加であります。

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、主力事業である不動産分譲事業のさらなる顧客獲得を図り、仕入・着工・販売のバランス調整、コスト低減、早期販売等により、回転率及び収益率を重視した販売活動を推し進め、また住宅性能評価書の全棟取得に加え、商品のさらなるレベルアップとして、環境共生住宅システム認定取得、長期優良住宅認定取得に積極的に取り組み、他社との差別化を図りながら安全で安心な高品質の住宅を提供し、市場認知シェア拡大に取り組んでまいりました。

建築請負事業におきましても、期首に組織変更を行い、受注体制及び生産体制の強化を図ったことにより、順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きましても一定の水準を維持し、また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必要な調達枠の拡大を図ってまいりました。このように、収益率、回転率及び品質を重視しながら積極的な販売活動を推し進めたこと、また既存の経営資源を最大限活用し一人当たりの生産性を大きく向上させたこと等により当連結会計年度における売上高は915億35百万円(前年同期比13.3%増)、営業利益は90億65百万円(前年同期比198.7%増)、経常利益は79億71百万円(前年同期比272.9%増)、当期純利益は67億97百万円(前年同期比101.5%増)となり、当連結会計年度の業績予想を達成するに至りました。

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増加額47億76百万円、長期借入金の返済による支出9億68百万円、配当金の支払額7億52百万円等により、30億48百万円の増加となりました。前年同期と比較して、171億59百万円の増加であります。

⑧ 現金及び現金同等物の期末残高

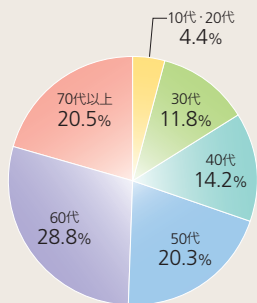
主に投資活動による資金の増加、財務活動による資金の増加等により、期首残高に比べて38億57百万円増加し156億92百万円(前連結会計年度末比32.6%増加)となりました。

第60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。

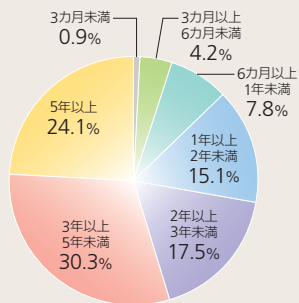
調査期間	平成22年10月16日～11月30日
アンケート回答者数	2,494名(男性70.3%・女性29.7%)※
回答率	22.17%

※無回答者除く

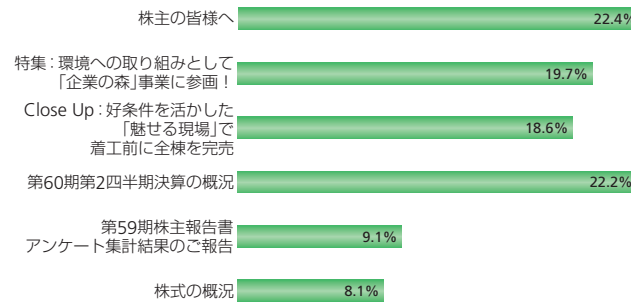
ご回答者のご年齢



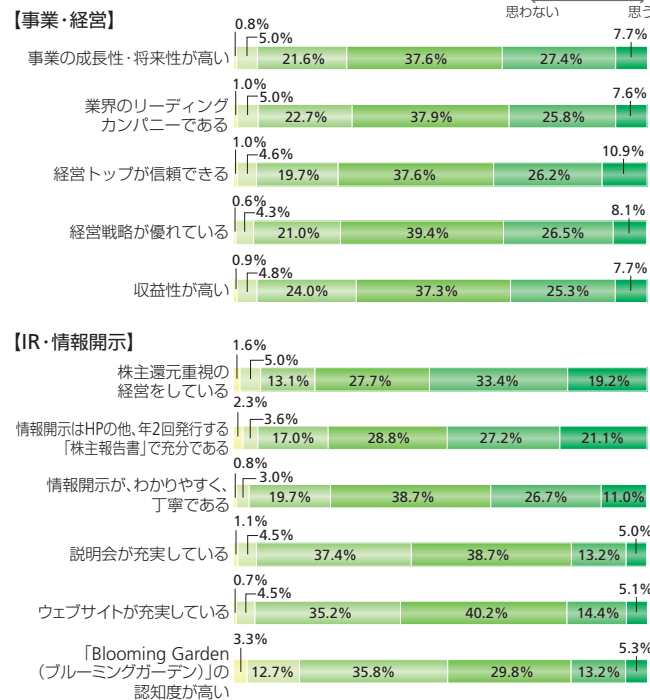
当社株式の保有期間



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

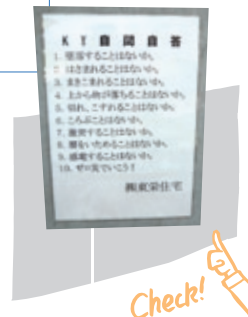
Q 第60期第2四半期株主報告書に記載されていた、「KY自問自答」とはどんなものですか？

A 「KY自問自答」の「KY」とは「危険予知 (Kiken Yochi)」の頭文字をとり「KY」としたものです。

下表に則り、作業を行う前に毎朝、朝礼などのミーティングで、施工現場にひそむ危険を短時間で話し合い、全員で指さし復唱を行うことで確認をします。事前に「これは危ない」と危険を予知することで、これに対する対策を全員で決め、一人ひとりが危険を意識し、また回避する行動を実践するための心構えです。施工監督が「KY自問自答」カードを携帯し、各現場に必ず掲示することを義務付けています。

KY自問自答

1. 墜落することはないか。
2. はさまれることはないか。
3. まきこまれることはないか。
4. 上から物が落ちることはないか。
5. 切れ、こすれることはないか。
6. ころぶことはないか。
7. 激突することはないか。
8. 腰をいためることはないか。
9. 感電することはないか。
10. ゼロ災でいこう！



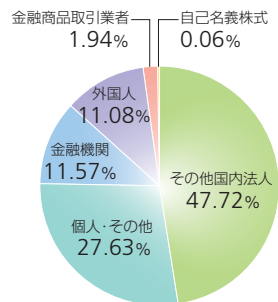
株式の状況 (平成23年1月31日現在)

- 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 13,639名
- 大株主 (上位10名)

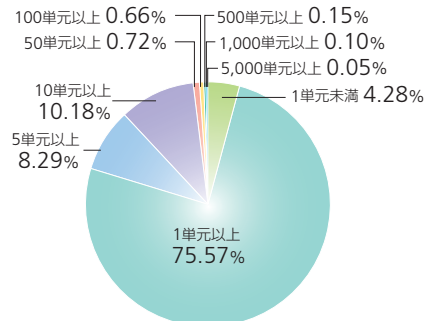
株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
株式会社バンブーフィールド	8,562	31.78
有限会社一商事	3,760	13.95
佐々野 俊彦	1,300	4.82
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	673	2.49
モルガンスタンレー アンド カンパニー インク	628	2.33
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	606	2.25
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	555	2.06
東栄住宅取引先持株会	483	1.79
飯田 一男	338	1.25
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운 ト ジェイピーアールディ アイエスジー エフイー--エイシー	293	1.08

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



役員の状況 (平成23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

株主優待のご案内

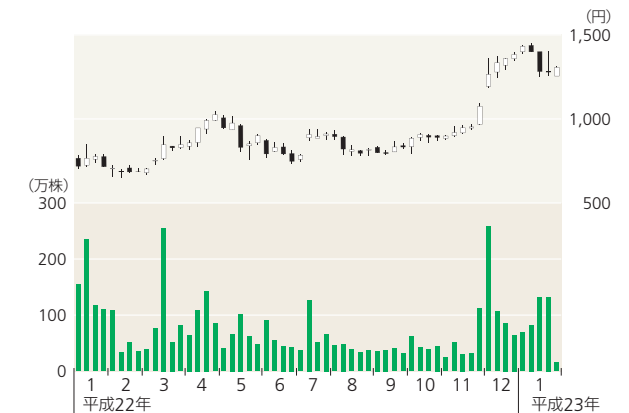
当社では、株主の皆様が全国各地でご使用いただけるJCBギフトカードを贈呈・送付させていただいております。

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** 452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
 - ・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