

57th TOUEI Report

株主報告書 2007.2.1—2008.1.31

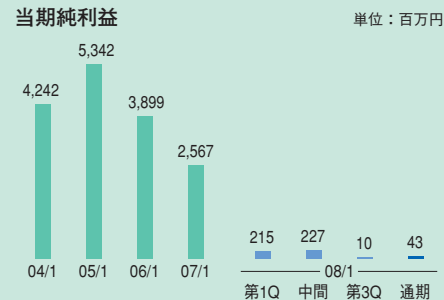
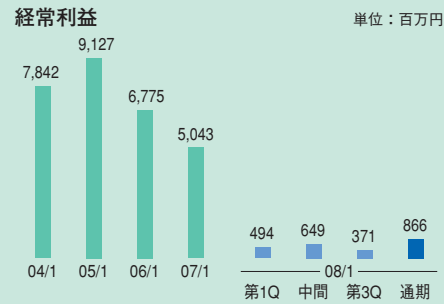
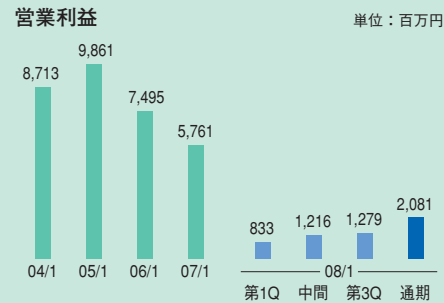
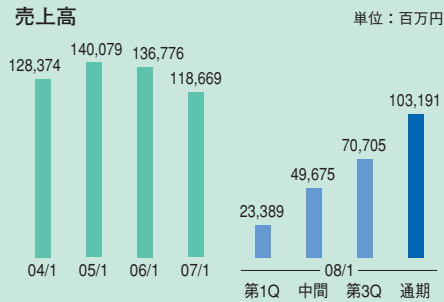
TOUEI HOUSING CORPORATION

57TH BUSINESS REPORT

 **Blooming Garden**
—ブルミングガーデン—



●連結財務ハイライト



第57期は厳しい環境の中エリア在庫バランスを調整。来期の業績回復へ向けて確かな道筋。

第57期における当社グループは、多様化するお客様のニーズに対応すべく、より地域性にあった販売を推進するためにブロック制の導入と営業所の新設を行い、需給バランスの変化に合わせたエリア在庫バランスの改善に尽力いたしました。

その結果、当期末の資産合計は1,314億56百万円となり、前期末比183億67百万円の増加となりました。これは主に、販売用不動産の増加に伴うたな卸資産の増加158億50百万円等によるものであります。

負債合計は934億47百万円となり、前期末比197億55百万円の増加となりました。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入れた短期借入金及び長期借入金が増加したことによるものであります。

純資産合計は380億9百万円となり、前期末比13億88百万円の減少となりました。これは主に、剰余金の配当11億57百万円等によるものであります。

売上高におきましては、戸建住宅は主に東京、埼玉および千葉において前期に対して販売棟数が減少したため、前期比17.7%減の864億36百万円、土地分譲は前期比29.7%減の64億87百万円、注文住宅等の請負工事収入は前期比27.6%減の26億30百万円となるなど、主力事業で減収となった一方で、マンション分譲では、前期比2,207.8%増の53億61百万円、賃貸収入は前期比143.0%増の5億円、その他不動産分譲事業の周辺業務は前期比4.5%増の2億94百万円となりました。その結果当期の経営成績は、売上高1,031億91百万円、営業利益20億81百万円、経常利益8億66百万円、当期純利益43百万円となりました。

連結貸借対照表

	当期 2008.1.31現在	前期 2007.1.31現在
■ 資産の部		
流動資産	112,457	97,395
現金及び預金	6,822	6,016
売掛金	100	29
たな卸資産	102,803	86,952
前渡金	1,804	3,825
繰延税金資産	151	36
その他	775	533
固定資産	18,999	15,694
有形固定資産	17,158	13,331
建物	5,263	4,599
土地	11,575	9,347
建設仮勘定	1,234	—
その他	530	546
減価償却累計額	△ 1,444	△ 1,163
無形固定資産	140	190
ソフトウェア	122	171
その他	17	18
投資その他の資産	1,699	2,172
投資有価証券	616	1,281
繰延税金資産	495	327
その他	612	609
貸倒引当金	△ 24	△ 46
資産合計	131,456	113,089

(単位：百万円)

	当期 2008.1.31現在	前期 2007.1.31現在
■ 負債の部		
流動負債	89,521	66,244
支払手形及び営業未払金	9,919	12,741
短期借入金	64,735	47,000
1年内返済予定長期借入金	13,530	4,014
未払法人税等	210	866
賞与引当金	41	70
その他	1,083	1,550
固定負債	3,926	7,447
長期借入金	2,839	6,517
退職給付引当金	596	533
役員退職引当金	422	397
長期預り金	67	—
負債合計	93,447	73,691
■ 純資産の部		
株主資本	38,055	39,149
資本金	7,809	7,798
資本剰余金	8,101	8,090
利益剰余金	22,186	23,300
自己株式	△ 40	△ 40
評価・換算差額等	△ 46	248
その他有価証券評価差額金	△ 46	248
純資産合計	38,009	39,397
負債・純資産合計	131,456	113,089

(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。

連結損益計算書(要旨)

(単位:百万円)

	当期 2007.2.1~2008.1.31	前期 2006.2.1~2007.1.31
売上高	103,191	118,669
売上原価	90,667	101,177
売上総利益	12,524	17,491
販売費及び一般管理費	10,442	11,730
営業利益	2,081	5,761
営業外収益	62	93
受取利息	8	—
受取配当金	13	13
受取保険金	17	15
受取家賃	5	7
保険返戻金	—	18
不動産取得税還付	—	19
受取賠償金	7	—
その他	10	18
営業外費用	1,277	811
支払利息	967	497
融資手数料	196	185
その他	113	128
経常利益	866	5,043
特別利益	365	39
固定資産売却益	—	39
投資有価証券売却益	365	—
特別損失	640	349
販売用不動産評価損	442	71
投資有価証券評価損	198	—
支払和解金等	—	277
税金等調整前当期純利益	591	4,732
法人税、住民税及び事業税	628	2,164
法人税等調整額	△ 80	0
当期純利益	43	2,567

(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 2007.2.1~2008.1.31	前期 2006.2.1~2007.1.31
営業活動によるキャッシュ・フロー	△19,915	△11,272
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,713	△ 1,244
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,436	11,089
現金及び現金同等物の増加・減少(△)額	806	△ 1,427
現金及び現金同等物の期首残高	6,016	7,443
現金及び現金同等物の期末残高	6,822	6,016

(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・フロー計算書について

● 営業活動によるキャッシュ・フロー

たな卸資産の増加や仕入債務の減少等により、199億1500万円の減少となりました。

● 投資活動によるキャッシュ・フロー

有形固定資産の取得による支出等により、17億1300万円の減少となりました。

● 財務活動によるキャッシュ・フロー

短期借入金及び長期借入金の増加等により、224億3600万円の増加となりました。

連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(平成19年2月1日~平成20年1月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					評価・換算差額等 その他有価証券 評価差額金	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計		
平成19年1月31日 残高	7,798	8,090	23,300	△ 40	39,149	248	39,397
連結会計年度中の変動額							
新株の発行(新株引受権の行使)	10	10			21		21
剰余金の配当			△ 1,157		△ 1,157		△ 1,157
当期純利益			43		43		43
自己株式の取得				△ 0	△ 0		△ 0
自己株式の処分			△ 0	0	0		0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						△ 294	△ 294
連結会計年度中の変動額合計	10	10	△ 1,114	△ 0	△ 1,093	△ 294	△ 1,388
平成20年1月31日 残高	7,809	8,101	22,186	△ 40	38,055	△ 46	38,009

(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。

単体貸借対照表(要旨)

(単位:百万円)

	当期 2008.1.31現在	前期 2007.1.31現在
■ 資産の部		
流動資産	110,284	97,222
固定資産	18,273	15,003
有形固定資産	16,107	12,241
無形固定資産	83	114
投資その他の資産	2,082	2,646
資産合計	128,558	112,225
■ 負債の部		
流動負債	86,820	65,816
固定負債	3,487	6,995
負債合計	90,307	72,811
■ 純資産の部		
株主資本	38,296	39,165
資本金	7,809	7,798
資本剰余金	8,101	8,090
利益剰余金	22,427	23,316
自己株式	△ 40	△ 40
評価・換算差額等	△ 46	248
その他有価証券評価差額金	△ 46	248
純資産合計	38,250	39,413
負債・純資産合計	128,558	112,225

(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。

単体損益計算書(要旨)

(単位:百万円)

	当期 2007.2.1~2008.1.31	前期 2006.2.1~2007.1.31
売上高	99,616	117,264
売上原価	87,680	100,089
売上総利益	11,936	17,175
販売費及び一般管理費	9,468	11,104
営業利益	2,467	6,070
営業外収益	87	112
営業外費用	1,238	789
経常利益	1,315	5,393
特別利益	365	39
特別損失	1,037	751
税引前当期純利益	644	4,680
法人税、住民税及び事業税	602	2,158
法人税等調整額	△ 226	△ 193
当期純利益	268	2,715

(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。



代表取締役社長 西野 弘

業績回復に向けて一定水準まで在庫量を調整。 厳しい中で当社の強みを実感し第58期へ。

予想を超えた下期の市場の冷え込みに、業績回復のスピードが鈍化し、皆様のご期待に沿えない結果となった第57期。

しかし、その中でエリア在庫バランスの改善、社員の意識改革等を徹底的に推進いたしました。

住宅性能表示制度の取り組みや販売力の向上など、当社の強みを再認識しながら第58期の業績回復へ向けて次なる1歩を踏み出します。

株主の皆様へ

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喜び申し上げます。ここに第57期株主報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

当期における不動産業界では、6月に施行された改正建築基準法の影響による新設住宅着工戸数の減少、また7月以降には、顕在化した米国サブプライムローン問題に端を発する世界経済の悪化や、原材料価格の高騰、為替、株価、原油価格などの急激な変動、相次ぐ建築偽装の発覚により、当初の予想をはるかに超えて市場環境が悪化しました。当社の主力である戸建分譲事業もこの影響を受け、当期の業績は期初に公表いたしました予想を大きく下回る厳しい状況で推移いたしました。

こうした結果を真摯に受けとめ、役職員一同、今後の事業の発展に向けて取り組んでまいります。

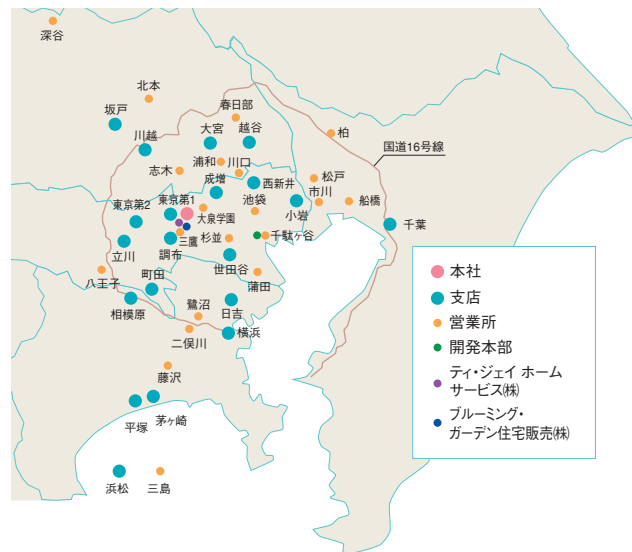
このような環境の中、当社グループでは多様化する顧客ニーズに対応すべく、より地域性にあった販売や商品企画戦略を推進するため、ブロック制の導入と営業所の新設、また需給バランスの変化に合わせた在庫バランスの改善等を進めており、徐々に成果が表れてきております。

第58期におきましても、引き続き業績回復に向けてさまざまな取り組みを実施してまいります。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。

■ 当期の業績とその評価について

当期を振り返りますと、首都圏における戸建分譲住宅着工戸数は、改正建築基準法の影響等により前年対比11.6%減少の59,131戸となりました。

このような環境の中、第57期は大きく3つの課題を抱えてスタートいたしました。第1に、郊外エリアに点在している在庫を整理し、消費者ニーズの高い都心近郊エリアの在庫に入れ替えを行うこと。第2に、多様化する消費者ニーズに対応するため、エリアごとのマーケティングを再強化すること。そして第3に、完成在庫の戸数を適正水



準まで調整することで財務的なバランスを整えること。この3つの課題の実現に向けて一丸となって取り組んでまいりました。

具体的には、多様化する顧客ニーズに対応するために、より地域性にあった販売や商品企画戦略の推進を目的としたブロック制の導入と営業所の新設、さらに需給バランスの変化に合わせた在庫バランスの改善等に尽力してまいりました。しかし、特に下半期において、消費者の買い控えが顕著になり、販売価格の競争が激化した影響を大きく受け、前期に引き続き業績予想の下方修正を余儀なくされたため、売上高、利益ともに当初計画値を下回る結果となりました。当初の事業計画に対し、非常に過少な実績報告をいたすこととなり、この結果を真摯に受けとめております。

■ 郊外部と都心近郊部の適正な在庫のエリアバランスについて

懸案となっていた郊外エリアの完成在庫は、ほぼ一定水準まで調整することができました。新たな完成物件は、お客様のニーズが高い都心近郊エリアでの比率が高まっており、適正な収益確保ができる体制に整いつつあります。

また、土地仕入におきましても、都心近郊エリアでのお客様のニーズが高い地域を中心に良質な土地を確保しておりますので、今後のプランニング・着工を経て、第58期の第2四半期以降から市場に供給され、収益に貢献してくるものと考えております。

大規模物件につきましては、市場変化に対応した計画の見直し等を行ったため着工計画がやや遅れましたが、第58期では収益に貢献すべく推進してまいります。

■ 組織改編の成果について

戸建本部内の組織改編については、仕入統括、営業統括機能の設置により、各支店、営業所の状況を本部でより細かく、把握できるようになり、店舗ごとに細かく明確な指示がタイムリーに出せるようになりました。

また、顧客ニーズが安定的に見込める都心近郊エリアの仕入強化、および需給バランスの変化に機動的に対応できるよう、上半期末より開始しました営業所の出店を加速化させ、都心近郊部に新たに1支店7営業所を出店いたしました。

また、あわせて販売員教育にも成果が出てまいりました。セールスのプロセスを大きく4つに分け、個々のプロセスにおける必要事項を確認、実行させることを管理職に徹底させました。その結果、キャリアの浅い販売員のヒアリングスキルが上がり、管理職も的確なアドバイスができるようになり契約数の増加に結びつき始めております。しかし、中堅販売員のさらなる生産性向上と、値引き合戦に陥っている市場への対応が課題として残りました。

行動量と生産性の因果関係に結びつくKPI※については、週末事前案内顧客の契約率が非常に高いことに着目し、この数値をKPIとして設定、管理を始めました。

生産本部については、新たに設置した品質管理部において、保証工事の対応を細かく分析し、対応の改善を図っていくことで、顧客サービスレベルを向上させながらも大幅なコスト削減が可能になり、すでに成果が出始めております。

※KPI：Key Performance Indicator：重要業績評価指標

■ 建設住宅性能評価書取得件数 4年連続 全国1位

当社では、住宅に対する客観的な品質保証を提示できれば、お客様にとって一番の安心・信頼の材料になると考え、住宅性能表示制度が発足した2000年から、全棟において設計住宅性能評価書および建設住宅性能評価書の取得に取り組んでおります。

なかでも建設住宅性能評価書は、その住宅が設計住宅性能評価書付の設計図面のとおり建設されているか否かについて評価するもので、着工から完成まで4回にわたる厳しい検査を行い一定基準を満たした品質の住宅であることを保証します。

当社では住宅性能表示制度発足時から、全棟取得に取組み続けてきた結果、平成18年度までに建設住宅性能評価書取得件数において4年連続全国1位※を達成することができました。

昨今、耐震強度の偽装や構造欠陥問題など、住宅の信頼性を揺るがすニュースが多く聞かれる中、当社の取り組みが多くのお客様

に高い安心感をご提供できると考えております。

住宅性能表示制度への取り組みは任意ですから、コスト面でも労力の面でも負担は少なくありません。しかし当社では、お客様に住宅性能評価書を手にとっていただくことで、「安心・安全・快適」な住宅であることを納得していただいたうえでご購入いただきたい。これが一番の想いです。今後、仮にこの制度の必要性に対する評価が変わったとしても、こういった取り組みには揺るぎない信念をもって、積極的に取り組んでまいります。

※日刊木材新聞調べ

■ 環境共生住宅システム認定取得について

当期の大きなトピックスとして、「Blooming Garden・Eco」の名称で環境共生住宅システム認定を取得いたしました。環境共生住宅とは、省エネルギー、資源の有効活用、健康快適・安心安全の各種機能を付加することにより、環境負荷の軽減に貢献できる住宅です。

これにより、当社が規定する一定要件を満たして建設された戸建住宅は、すべて環境共生住宅として認定され、確認書が交付されます。住宅性能評価書とあわせて、環境共生住宅のシステム認定も取得しているという点で、さらにお客様の住宅に対して価値を高められるようになりました。

■ 第58期の見通しおよび戦略と目標

まず、急激な市場変化への迅速な対応と、次世代経営層の育成を主眼として執行役員制度の導入に踏み切りました。取締役会の経営監視機能強化と執行部門への大幅な権限委譲を図ることで、健全かつ変化に強い経営体制を構築してまいります。

収益の基盤となる販売部門の強化策は、第57期の販売低迷を受け、引き続き販売員の教育および増員増強を図ります。販売キャリアのある仕入職を大幅に販売員へシフトすることで、自社販売契約件数の増加を図ります。教育においては、顧客の真の住宅購入検討動機を引き出すヒアリング力の向上、当社商品の信頼性をよりわかりやすくお伝えできるツールを徹底活用してまいります。

生産本部におきましては、財団法人建築環境・省エネルギー機構より取得した環境共生住宅のシステム認定を活かし、「Blooming Garden・Eco」ブランドを展開、当社の強みである「安全で安心な品質の住宅」をさらに市場にアピールしてまいります。

グループ事業では、ティ・ジェイホームサービス株式会社は、当社物件を購入されたお客様に高く評価されているアフターサービス業務の体制をアピールすることで、法人請負契約を大幅に伸張させ、収益の拡大につなげる展開を実現してまいります。

また、ブルーミング・ガーデン住宅販売株式会社は、東栄住宅経由で発生する買い替え顧客の手持ち物件の買取再生販売と一部仲介に特化し、中京地区においては、第58期中に戸建分譲事業における在庫と販売のバランスを整えてまいります。

■ 中長期的には「賃貸」分野で新事業展開

第58期以降、中長期的な事業戦略では、戸建住宅分譲だけでなく「賃貸」というスタイルで住まいを選ぶお客様との接点を作る事業展開も検討すべきだと考えております。少子高齢化や価値観の多様化、経済の先行き不透明感などにより、住まいに対して「所有」にこだわらない方々が増加傾向にあること、また賃貸住宅住まいの方が契約更新時期を機に住宅取得を決断する比率が大きいことなどから、将来の購入予備軍の囲い込み策として「賃貸」分野に大きな可能性を感じております。この分野は当社にとっては未開拓の分野であり、将来的な事業進出にあたってM&Aなども視野に入れながら、より強いビジネスモデルの確立を目指してまいります。

■ 株主様のご支援に伝える事業活動を

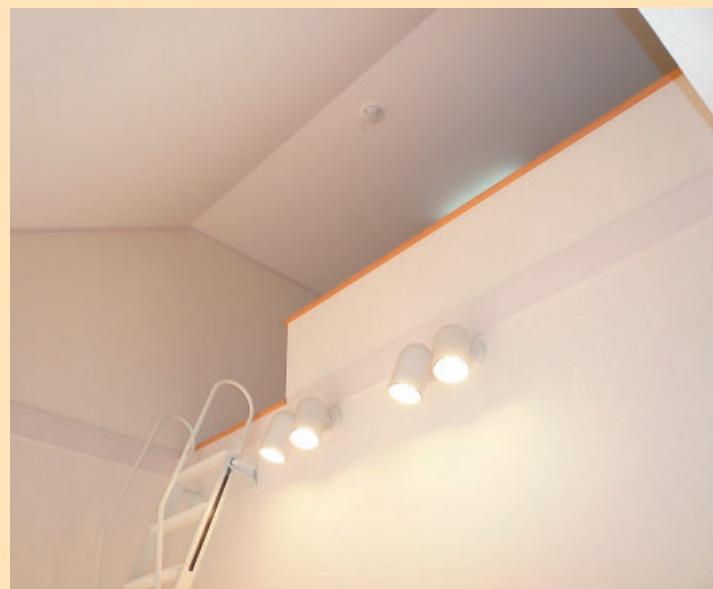
当期につきましては、目標を大きく下回り業績や株価でご心配をおかけする結果となり、株主の皆様には深くお詫び申し上げます。

しかし、こうした厳しい状況下ではありますが、当社では可能な限りの配当を維持し、株主の皆様のご支援にお応えする姿勢を堅持しております。

また市場の激しい変化に対応して行った施策は着実に成果を上げ、当期の収益には反映できなかったものの、第58期下半期以降の収益は安定拡大トレンドに変化する見通しとなっております。

今後ともご支援くださいますようよろしくお願い申し上げます。





設計・建設
共に全棟取得

建設住宅性能評価書取得件数 4年連続全国1位!

※日刊木材新聞調べ

東栄住宅では、すべてのお客様に「安心・安全・快適な家」をご提供するため、日々、高品質な住まいづくりに努めています。特に2000年に住宅性能表示制度が発足してからは、安心と品質の住まいであることをお客様に実感していただくために、住宅性能表示制度の全棟対応に積極的に取り組んでまいりました。

その結果、日刊木材新聞社の木造住宅ランキング調査において、4年連続（2003～2006年）で「建設住宅性能評価書取得件数全国No.1」「設計住宅性能評価書取得件数全国No.2」を達成いたしました。

住宅性能表示制度とは

住宅性能表示制度は、消費者が良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するために作られた制度。「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（2000年施行）に定められた性能表示基準に沿って、1棟ごとにその性能をチェックするものです。

それまで住宅の基本性能を表す共通の基準がなかったため、建物を客観的に比較することができませんでしたが、住宅性能表示制度を利用すれば、第三者機関にて住宅の性

能を客観的に審査し、「評価書」が交付されます。住宅性能評価書は、設計段階の審査に対して交付される「設計住宅性能評価書」と、建設段階での検査に対して交付される「建設住宅性能評価書」の2種類があります。

しかし住宅性能表示制度の活用は任意とされているため、当社のように全棟対応という取り組みを行っている戸建分譲企業は少なく、それだけに、すべてのお客様に「安心・安全・快適な家」をお届けしたいという当社の強い意志の表れといえます。



住宅性能評価書取得住宅を 購入するメリット

「安心と品質」を購入できる

住宅性能評価を行うのは、国土交通大臣が指定した登録住宅性能評価機関です。これは建築業者との関係がない第三者評価機関ですから、客観的に審査してもらえますし、実際に検査に当たるのは建築士の資格を持つプロの評価員です。つまり住宅とともに国が認めた「安心と品質」を購入できる…何よりもそのことが最大のメリットです。

住宅ローンや地震保険の優遇措置があります

民間金融機関による住宅ローンの優遇や、地震保険料の割引を受けられる場合があります(民間金融機関や評価のレベルによって変わることがあります)。

将来の中古販売時にもきちんと資産評価

将来、中古住宅として売却するときには、「住宅性能評価書」の交付を受けていない住宅に比べて資産評価が公正になされる場合があることや、買い手にも有利な住宅ローンを利用できる場合があるなど、信頼性の高い住宅として「評価書」が役立つと考えられています。

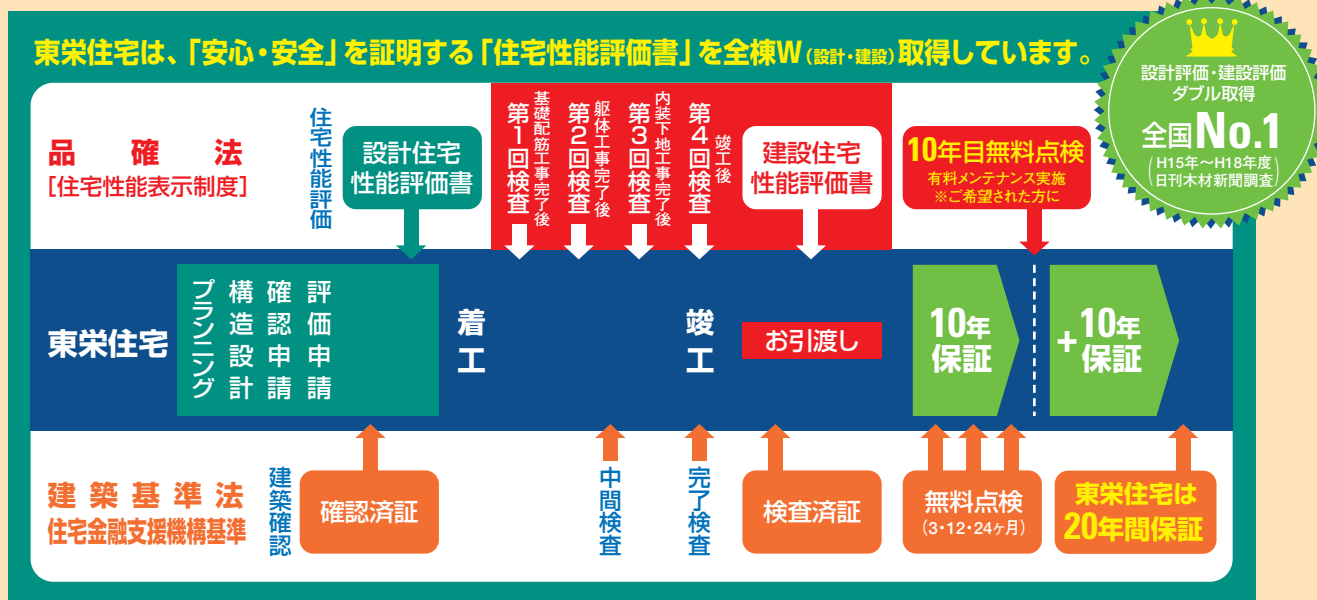
年間約3,000棟の申請・取得を行う 当社の取り組み

建設の住宅性能評価を受けるには、着工から完成までの間に4回にわたる現場での厳しい検査を受けなければなりません(下図参照)。検査項目は1棟につき必須項目が10項目あります。設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の相違点は、設計図書のみ審査にとどまらず、一棟ごとの評価であり、設計住宅性能評価書どおりに建てられたという証明である点です。また、当社では住宅性能表示制度への全棟対応を行っていますから、月間着工250~300棟、年間総数約3,000棟では約12,000回の検査が行われ、各検査に必要な申請書類や提出書類の作成、取得完了までの業務が発生することになります。



住宅性能表示制度への対応は任意です。それでもなおコスト・時間・マンパワーをかけて取り組むのは、当社がお客様の視点に立ち、安心と品質にこだわった住宅を供給する責任があると自覚しているからです。

■設計から引き渡しまでの性能評価スケジュール



TOUEI Close UP

「横濱RENAISSANCE」

ブルーミングガーデン

横浜市都筑区川和町 全22棟



2009年に開港150周年を迎える横浜。

なかでも人気の高い横浜市都筑区川和町に

「横濱RENAISSANCE 全22棟」が誕生しました。

駅から近いにもかかわらず郊外的な環境が守られているロケーション。

ガス灯のような街灯の明かりに浮かび上がるシックな外観の家々。

この街での暮らしにステータスを感じていただける街並みです。

1

古き良き横浜を感じさせる街並みづくりから

2009年に開港150周年を迎える横浜。そこで当社ではこのプロジェクトを「横浜らしさをコンセプトに、ガス灯の似合う街並み」と位置づけて企画いたしました。駅から近いにもかかわらず郊外的で伸びやかな環境が保たれていることを活かし、オープン外構でスケール感を持たせた街並みに、ガス灯風のポールライトを配置するなど、横浜らしさを随所に散りばめています。住まわれるお客様が「この



街での暮らし」に、「ステータス」を感じていただける街並みを計画いたしました。

2

住み手を限定しない空間設計

設計担当



ターゲット層(20~30代ファミリー)や地域性を考慮して、オーソドックスな4LDKをベースにし、幅広いニーズに対応できる間取りを採用いたしました。しかし、そのことで平凡で没個性な住宅に

ならないよう、吹き抜けや1階の階高を通常より200~400mm高くするなどの工夫で空間に広がりを持たせたり、オープンキッチン、ウォークインクローゼット、スキップフロアなどで快適さを追求し、お客様に魅力を感じていただける付加価値の実現に力を注ぎました。



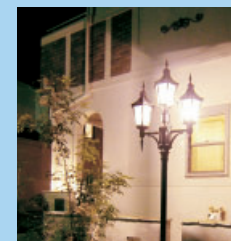
3

完成前にすでに21棟を販売

営業担当



お陰様で「横濱RENAISSANCE 全22棟」は、完成前にすでに21棟の販売を終えておりました。これはロケーションや大規模商業施設等の周辺環境の良さ、また、住宅性能評価書を取得している品質の高



さ、そして未 completion 物件であるメリットを活かして、可能な限りお客様の要望を取り入れるよう営業・設計・施工が綿密に連携しながら細やかな対応ができたことも、お客様からのご評価につながったのではないかと考えております。



「横濱RENAISSANCE」に お住まいの方にご感想をお聞きしました。

Q 実際にお住まいになられてからのご感想をお聞かせください。

● とても静かな住環境ときれいな街並みが気に入っています。
Aさん

● 床暖房がすごく快適です。庭に出やすくそのまま外出できるので、とても便利です。分譲地内に公園があるので近所の方との触れ合いもでき、横濱RENAISSANCEを選んで良かったと思います。
Bさん

Q ご購入前に気に入っていただいた点(立地、建物、環境、デザインなど)は何でしょうか。

● 新駅に近く、ニュータウン等へのアクセスが非常に便利なところが気に入りました。
Aさん

● 駅から近いという立地、整った街並み、区画内が平坦で、広々としている点などが気に入りました。
Bさん

Q ご購入後に改めて満足していただいた点、新たな発見はございますか。

● 図面でわかってはいましたが、改めてリビングの天井が高いのは開放感があって満足しています。また、日当たりが良いことも、魅力に感じています。
Aさん

● 窓から見える景色(一番後ろなので街並みが見えます)が気に入っています。前面が道路なので開放感があります。先日の雪の夜、ライトをつけると素敵な写真がとれました。また、日当たりが良いので庭に出ると冬でも暖かく感じます。
Bさん

Q お住まいをお選びになった最終的な決定理由を教えてください。

● トータルバランス(立地、広さ、環境、価格等)に納得・満足して決めました。
Aさん

● 全体的な街並み、主人の勤務先からの距離、静かな環境が特に気に入り、予定より数年早いです購入に至りました。
Bさん

4 最大のポイントは 土地仕入と地域に 合ったテーマ性

「横濱RENAISSANCE全22棟」は、市街化調整区域ながらその指定を受ける以前から住宅地であったため、開発計画の実現が可能で、周辺市街化区域より廉価な土地価格での仕入が可能でした。さらに、人気の港北ニュータウンに隣接していながらmi規制も受けなため、顧客ニーズのある広さと価格で商品企画ができました。仕上げに「横浜らしさ」のコンセプトをアピールすることで、お客様のニーズを可能な限り取り入れた、希少性の高いプロジェクトとして実現できたことが大きな成功要因であったといえます。

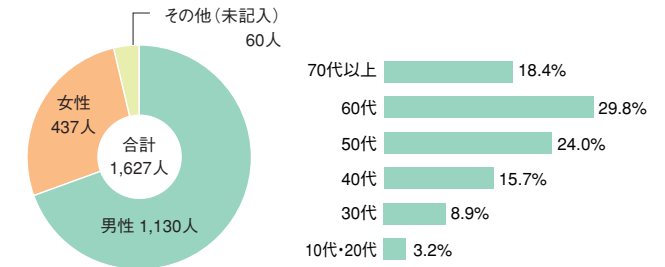


アンケートへのご協力、ありがとうございました。 第57期中間株主報告書アンケート集計結果のご報告

第57期中間株主報告書のアンケート調査には多くのご回答と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。アンケートの結果を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：2007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)

To Our Shareholders	17.3%
トピックス	9.0%
財務ハイライト	18.5%
中間決算の概況(連結・単体)	24.8%
会社概要	8.7%
株式の状況	13.1%
株式 Information	8.6%

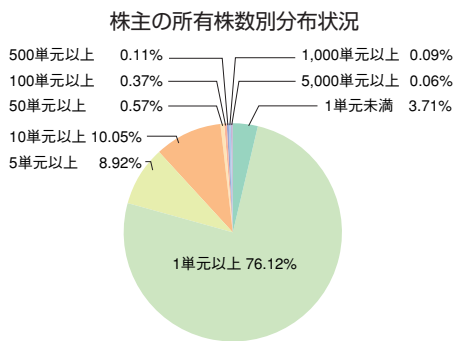
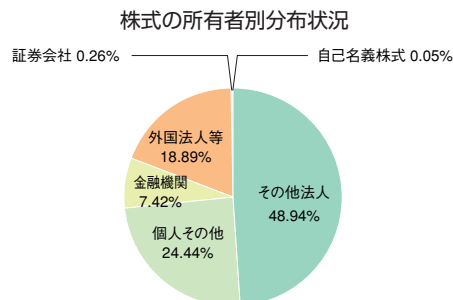
Q 当社における現在の評価について5段階でお聞かせください。

思う	説明会やウェブサイトが充実している	ブランド価値が高い	株主還元重視の経営をしている	株式を長期保有したいと思う	情報開示が詳細である
5	2.7%	2.3%	14.0%	21.6%	5.4%
4	13.6%	15.4%	44.8%	35.6%	22.2%
3	66.3%	57.3%	28.8%	29.0%	59.4%
2	14.3%	20.7%	10.3%	9.5%	10.3%
1	3.1%	4.3%	2.1%	4.3%	2.7%
思わない					

株式の状況 (2008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 12,017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	8,562,000	31.99%
有限会社一商事	3,760,322	14.04%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	1,777,400	6.64%
佐々野 俊彦	1,300,531	4.85%
ノーザントラストカンパニーエイブイエフシーノーザン トラストガンジーノントリーティークライアント	1,040,900	3.88%
ノーザントラストカンパニーエイブイエフシーサブアカウント アメリカンクライアント	830,100	3.10%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	651,900	2.43%
みずほキャピタル株式会社	400,000	1.49%
ゴールドマンサックスインターナショナル	353,264	1.31%
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	341,050	1.27%



配当金のご案内

当事業年度におきましては、期末配当金を1株当たり20円とし、中間配当金20円と合わせて、年間配当金を合計40円とさせていただきます。

1. 配当金 1株につき **20円** (年間40円)
2. 効力発生日ならびに支払開始日 平成20年4月28日(月)

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。

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。

JCBギフトカード

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。

TOUEI IR カレンダー (2009年1月期)

- 第1四半期業績発表 (5月中・下旬)
- 第3四半期業績発表 (11月中・下旬)
- 2008年1月期決算発表 (3月17日)
- 中間決算発表 (9月中・下旬)

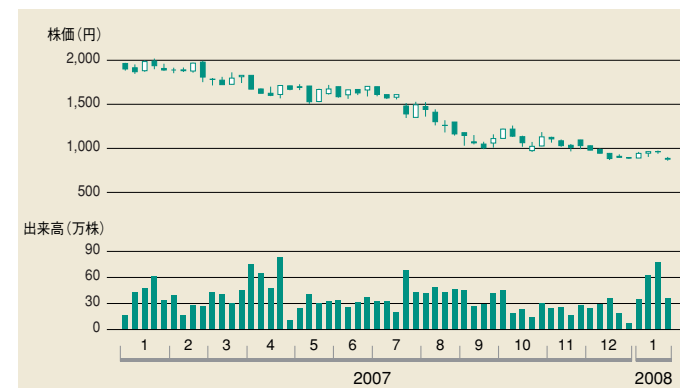
2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月

2008年

2009年

- 第57期定時株主総会 (4月25日)
- 中間決算日 (7月31日)
- 決算日 (1月31日)

株価チャート



会社概要 (2008年1月31日現在)

社名	株式会社東栄住宅	役員の状況	取締役・監査役 (2008年1月31日現在)	主要取引 金融機関	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 横浜銀行 商工組合中央金庫 農林中央金庫
設立	昭和26年3月10日		代表取締役会長 佐々野 俊彦 代表取締役社長 西野 弘 取締役副社長 柴田 英夫 取締役 亀田 元司 取締役 仲里 明 取締役 宮関 辰也 取締役 三 嵩 潤一郎 常勤監査役 北川 雅章 監査役 藤田 浩司 監査役 本間 周平 監査役 吉野 賢治	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 一丁目4番7号 事業内容 住宅の定期検査・アフターサービス、 リフォーム事業等 ブルーミング・ガーデン住宅販売 株式会社 本社 〒180-0003 東京都武蔵野市吉祥寺 南町四丁目6番1号 事業内容 中古再生住宅事業、戸建分譲事業、 住宅流通事業、損害保険代理店業
資本金	7,809,369,700円		(注) 取締役 亀田元司、仲里明、宮関辰也の3名は、 2008年4月25日付をもって取締役を退任いたしました。		
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		執行役員 (2008年4月25日現在)		
従業員数	646名 (連結)		社長執行役員 西野 弘 * 副社長執行役員 柴田 英夫 * 執行役員 三 嵩 潤一郎 * 執行役員 亀田 元司 執行役員 黒澤 虎重 執行役員 佐藤 哲生 執行役員 原田 政雪 執行役員 荒木 祐一		
登録	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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-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) 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 ・ ISO9001 JIS Q 9001 : 2000登録番号JQA-QMA13081 		(注) *印は、取締役と執行役員を兼務しております。		
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 戸建分譲事業 ・ マンション分譲事業 ・ 注文住宅事業 ・ 土地分譲事業 				



www.touei.co.jp

当社ホームページが完全リニューアル。
より見やすく使いやすくなりました。

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
株式名義書換 株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
同取次所	三菱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
(同連絡先)	〒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 電話 0120-232-711 (通話料無料)

株式関係のお手続き用紙のご請求は、次の三菱UFJ信託銀行の電話またはインターネットにて24時間承っております。

電話(通話料無料) 0120 - 244 - 479(本店証券代行部)

0120 - 684 - 479(大阪証券代行部)

インターネットホームページ <http://www.tr.mufg.jp/daikou/>

公告方法

下記のホームページアドレスにおいて電子公告いたします。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。

<http://www.pronexus.co.jp/koukoku/8875/8875.html>

<http://www.touei.co.jp/about/ir/stock/koukoku.html>