

 株式会社 **東栄住宅**  
Touei Housing Corporation  
(証券コード: 8875)



**2009年1月期  
中間決算説明会**

**2008年9月30日**

## I はじめに

(代表取締役社長 兼 社長執行役員 西野 弘)

## II 2009年1月期中間決算レビュー

(取締役副社長 兼 副社長執行役員 経営企画室長 柴田 英夫)

- 各指標の推移
- 2009年1月期 中間期業績の概況
- 足元の状況

## III 今後の取り組み

(代表取締役社長 兼 社長執行役員 西野 弘)

- 中期5カ年計画

# ■ はじめに ■

( 代表取締役社長 兼 社長執行役員 西野 弘 )

## 経済状況

- ・住宅ローンの金利上げ
- ・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
- ・個人消費の伸び悩み
- ・大手金融機関の倒産
- ・原材料価格の高騰
- ・為替、株価、原油価格などの急激な変動

## 不動産業界

- ・供給過多
- ・改正建築基準法の影響による新設住宅着工戸数の減少
- ・大量完成在庫発生に伴う値下げ競争の激化
- ・消費者の買い控えの進行
- ・金融機関の不動産関連融資姿勢の厳格化
- ・相次ぐ企業破綻

## 当上期業績(連結)

売上高	47,056百万円
経常利益	▲532百万円
当期純利益	▲4,699百万円
中間配当	無配

アンバランス発生の要因

2006年後半 耐震偽装問題から市場の冷え込みが始まる

2007年前半 供給過剰と景気の減速でさらに顕在化

→当社においては

⇒販売能力と仕入戸数の乖離、設定価格と販売価格の乖離が表面化

⇒在庫数増加、特に完成済みの長期在庫急増

⇒有利子負債増加、棚卸資産回転率悪化

アンバランスな状態の解消が必要

2007年度後半から2008年度を  
バランス調整期間と位置づけ、優先順位を決めて打ち手を実行

# ◆事業戦略の総括(バランス調整シナリオ)

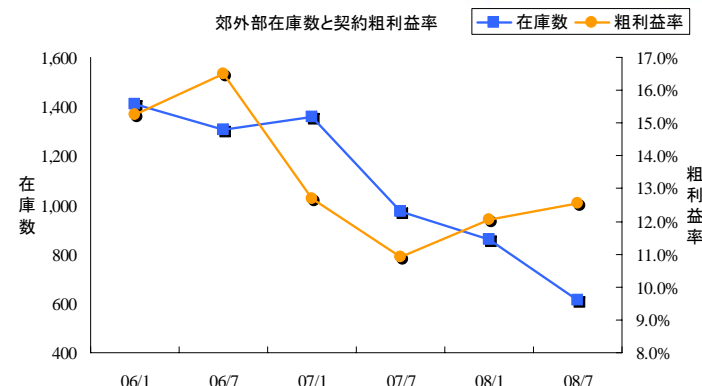
## 郊外部戸建(湘南エリアを除くR16ライン外)

2007年上期より仕入調整、在庫処理加速

→ 需要に合わせた適正な在庫バランスに調整

2007年下期には、ほぼ想定通りに処理は完了

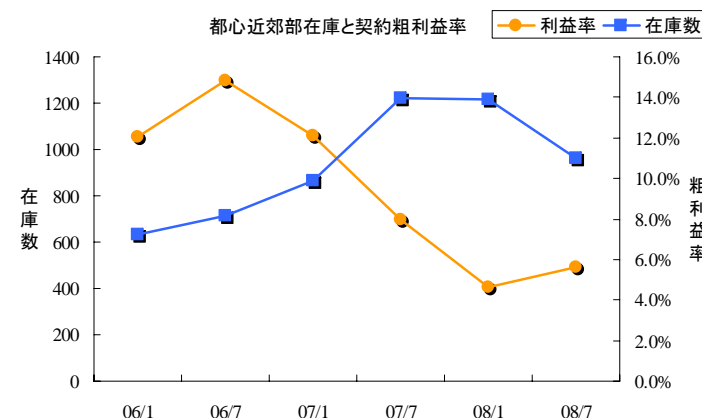
→ バランス改善ほぼ実現、粗利益率回復基調



## 都市近郊部戸建(東京区部、市部)

土地のミニバブルの影響を受け、高額在庫増加

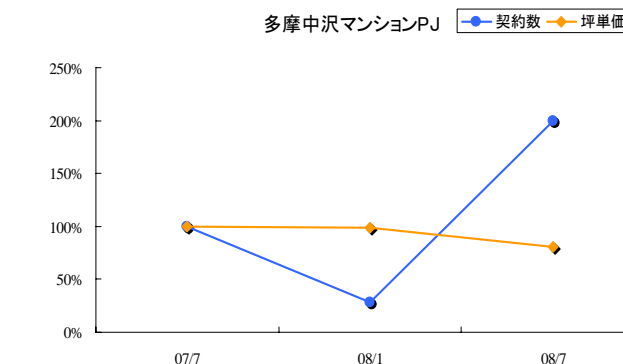
→ 2007年下期より仕入調整、在庫処理加速



## 着工済みマンション

当初設定していた「新価格」での販売が低調

→ 販売価格の調整により、在庫処理を加速



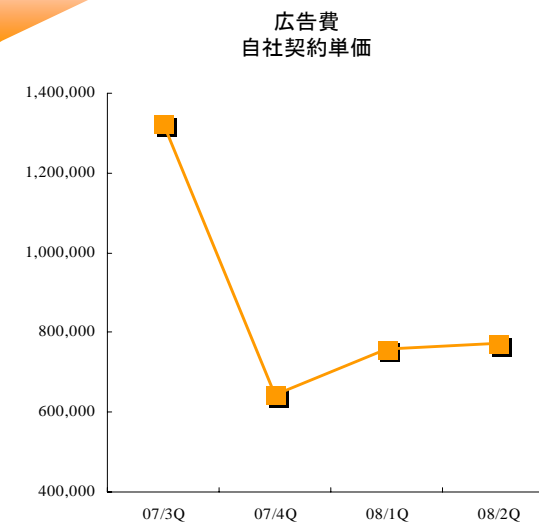
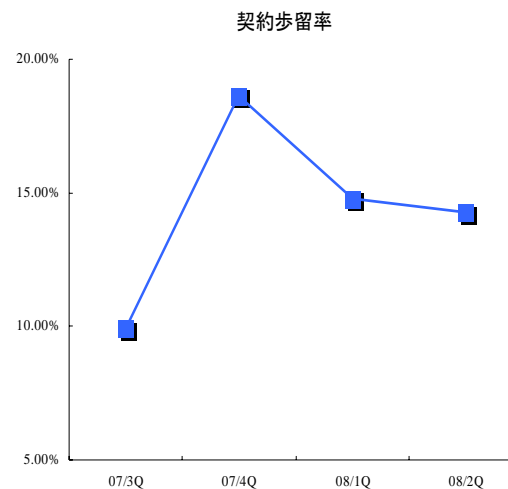
\* 07年7月を100とした場合の推移

上期のテーマ

- ・過大となっている棚卸在庫、有利子負債の削減  
(特に収益の出にくい長期在庫削減)
  - ・キャッシュフローのバランス改善
  - ・販管費効率の改善
- 上期中に、在庫・負債バランスを適正にし、若干の利益を確保
- 下期は、昨年後半より仕入厳選した優良在庫中心の収益構造に転換を図る



	08年1月	08年7月
棚卸資産	1,028億	872億
有利子負債	811億	615億
営業CF	△176億	155億
未契約在庫数	3,012戸	2,263戸



経常損益修正の要因

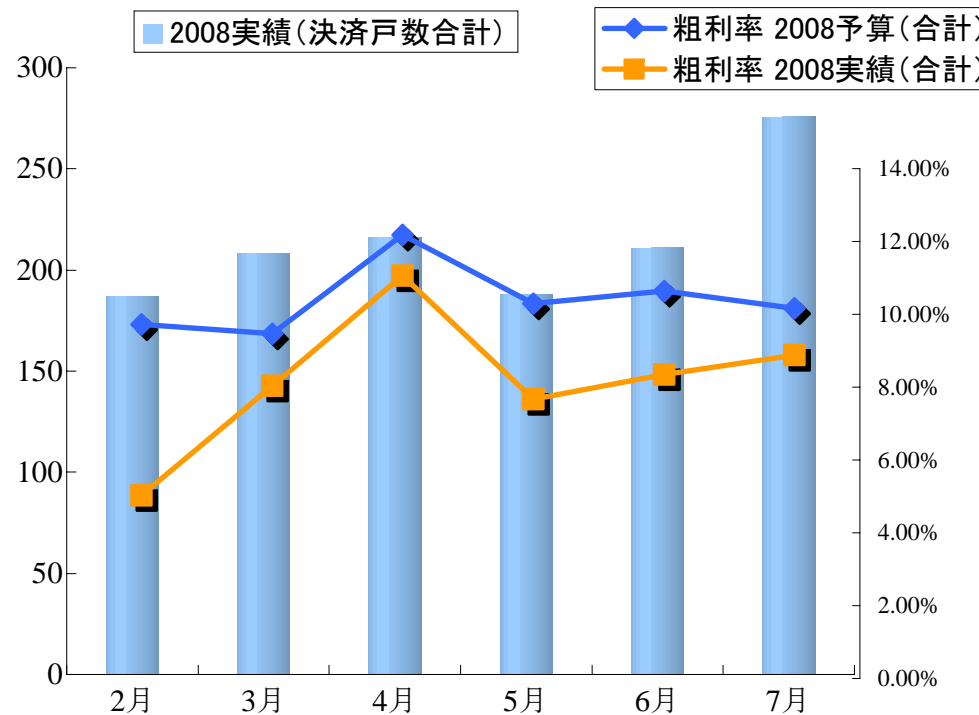
2008年3月頃より

戸建分譲(特に都心近郊部)、マンション分譲共に

想定を超える幅で市場価格下落、需要減速

→ 当初より価格調整の幅を広げたことで6月より在庫処理は進行

→ 但し上期利益は想定よりも劣化



### 販売用不動産評価減

- ・戸建及びマンション完成在庫の評価減
- ・未着工の大型マンションプロジェクト  
建物の原価高騰による劣化分を時価で評価

### 保証工事引当金

- ・会計方針変更に伴う  
過去10年分の保証工事費引き当て

### 税効果会計

収益の劣化に伴う繰り延べ税金資産の回収可能性の見直し  
先々の繰り延べ分が取れなくなったのが  
法人税等調整額増加の主な要因



継続企業の前提についての件

上半期決算において

金融機関と締結していた融資契約継続条件である

財務制限条項に抵触（MS含む在庫月数、利益）



商品自体の資産性、収益改善シナリオ妥当性

棚卸在庫、有利子負債の改善状況について一定の評価



単独金融機関との契約

物件毎の担保設定により借換することで

抵触の事実は解消

借入先金融機関の融資は継続



シンジケーション契約

主力金融機関の融資継続の了解は得られる

他参加金融機関と協議中



### 上期実績を受けて下期修正

上期は利益は期待せず、下期に積み上げる計画

→上期は想定を超える市場減速に伴い

予想よりも利益が劣化、在庫処理は下期までかかる

都心近郊部の長期在庫処理は3Qまでがピーク  
4Qより厳選した仕入での高収益契約が増加

### 収益構造への転換

上期の経常赤字を

主に4Q中の経常収益で解消

期初予測を大きく下回るものの

通期では経常ベースで黒字の組立て

### 在庫回転率の改善～仕入強化

適正値に到達した在庫数と

改善してきた在庫回転率維持を前提に

本格的土地価格下落局面に入る

都心近郊部の仕入を強化

原価改善～優良在庫比率増加

2007年後半より仕入れた物件は平均原価がピークよりも400万ほど低下

→現在と同様の平均販売価格でも原価低下分がそのまま利益として残る

→契約物件におけるこうした優良在庫の比率が4Qより増加する



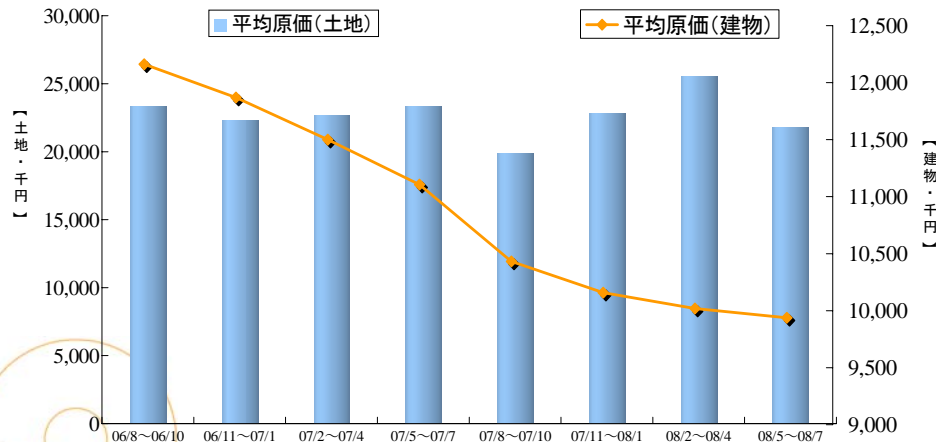
9月末時点での戸建在庫数、在庫回転率

在庫2,100、在庫回転率1.2

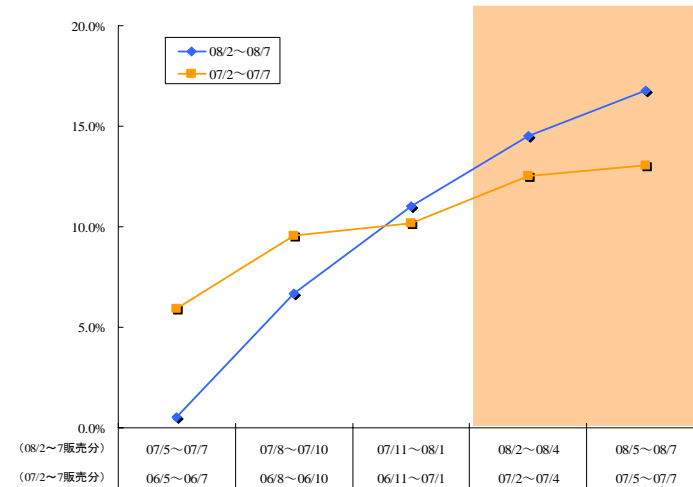
平均販売棟数とのバランスは○

【完成期間別粗利益】

土地仕入時期別土地・建物原価の推移



販売期間:07/2~7・08/2~7



完成期間

12

### ティ・ジェイホームサービス(株)

#### アフターサービス事業

- ・東栄住宅の契約件数減少の影響を受け、
  - ⇒ アフターサービスや 定期点検業務の維持管理業務が大幅減少
  - ⇒ 厳しい事業環境ながら、法人請負受注の増加、経費の見直し等により利益を計上

### ブルーミング・ガーデン住宅販売(株)

#### 中古再生住宅事業・戸建分譲事業(中京地区)

- ・首都圏エリアにおける中古再生住宅事業
  - ⇒ 長期化した在庫の処理優先、収益率が当初予定より大幅減少
  - ⇒ 下期は買い替え物件の仲介を中心に展開
- ・戸建分譲事業(中京地区)
  - ⇒ 拠点の統廃合など経費圧縮、在庫処理に注力
  - ⇒ 販売戸数は当初計画どおり推移するものの劣化額が当初想定を上回る
  - ⇒ 下期は在庫処理に目途、昨年後半より仕入れた優良在庫により収益回復

## II 2009年1月期 中間決算レビュー

( 取締役副社長 兼 副社長執行役員 経営企画室長 柴田 英夫 )

- 各指標の推移
- 2009年1月期 中間期業績の概況
- 足元の状況

# ■事業の概況◆各指標の推移

	07/7	08/7	前期比増減	備考	
全国住宅着工戸数	686,261戸	640,799戸	-45,462戸	国土交通省 建築着工統計調査報告より	(08/1~7)
首都圏戸建分譲住宅着工戸数	37,653戸	33,658戸	-3,995戸	国土交通省 建築着工統計調査報告より	(08/1~7)
首都圏マンション分譲住宅着工戸数	66,164戸	63,262戸	-2,902戸	国土交通省 建築着工統計調査報告より	(08/1~7)
当社戸建住宅の着工戸数	1,529戸	1,371戸	-158戸		(08/1~7)
首都圏着工棟数シェア	3.7%	3.7%	0P		(08/1~7)
現場規模平均戸数	4.2戸	4.4戸	0.2戸		(08/1~7)
平均土地面積	43.6坪	42.0坪	-1.6坪		(08/2~7)
平均建物面積	32.0坪	30.8坪	-1.2坪		(08/2~7)
自社販売比率	57.4%	46.7%	-10.7P		(08/2~7)
販売件数実績(戸建)	1,198戸	1,142戸	-56戸	埼玉エリアの減少	(08/2~7)
平均販売価格(戸建)	3,523万円	3,619万円	95万円	神奈川エリア218万円の増加	(08/2~7)
販売件数実績(土地)	117区画	74区画	-43区画	埼玉エリアの減少	(08/2~7)
平均販売価格(土地)	3,226万円	2,586万円	-639万円	前期マンション用地分譲	(08/2~7)
販売件数実績(マンション)	66戸	52戸	-14戸		(08/2~7)
平均販売価格(マンション)	3,105万円	2,867万円	-238万円		(08/2~7)
40歳未満顧客層	74.0%	70.7%	-3.3P		(08/2~7)

# 業績の概況 ◆ P/L

	07/7 (連結)		08/7 (連結)		増減率 (%)
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	49,675	100.0%	47,056	100.0%	-5.3
売上総利益	6,738	13.6%	4,621	9.8%	-31.4
販売費及び一般管理費	5,522	11.1%	4,434	9.4%	-19.7
営業利益	1,216	2.5%	186	0.4%	-84.7
経常利益	649	1.4%	-532	-1.1%	-
中間純利益	227	0.5%	-4,699	-10.0%	-

(単位:百万円)

08/7 (単体)	
金額	構成比
44,612	100.0%
4,340	9.7%
4,110	9.2%
229	0.5%
-449	-1.0%
-5,158	-11.6%

1株当たり中間純利益 EPS(円)	8.43	-	-174.55	-
自己資本中間純利益率 ROE(%)	0.6	-	-13.3	-

-191.61	-
-14.6	-

(単位:百万円)

	期首計画	実績	差異
売上高	58,680	47,056	-11,623
経常利益	180	-532	-712
中間純利益	90	-4,699	-4,789

(単位:百万円)

	修正計画	実績	達成率(%)
売上高	47,045	47,056	100.0%
経常利益	-465	-532	-
中間純利益	-1,489	-4,699	-

	期首計画	実績	達成率(%)
戸建住宅(戸)	1,366	1,142	83.6%
マンション分譲(戸)	117	52	44.4%
売上総利益率(%)	10.1	8.8	87.1%

計画値との差 ▲約110億円

顧客の買い控えやマンション販売の不振が大きく影響

配当の状況

中間配当金 0円 00銭  
 期末配当金 0円 00銭(予定)

# ◆事業別販売実績

(連結ベース比較)

\* ( )カッコ内は売上総利益率

		07/7				08/7				増減			
		件数	金額 (百万円)	売上 総利益	売上総 利益率	件数	金額 (百万円)	売上 総利益	売上総 利益率	件数	金額 (百万円)	売上 総利益	売上総 利益率
不動産 分譲事業	戸建住宅	1,198	42,214	4,858	11.5%	1,142	41,330	3,701	9.0%	-56	-883	-1,157	-2.5P
	土地	117	3,774	1,002	26.6%	74	1,914	341	17.8%	-43	-1,860	-661	-8.8P
	(土地分譲)	(102)	(3,265)	(921)	(28.2%)	(59)	(1,504)	(278)	(18.5%)	-43	-1,760	-642	-9.7P
	(建築条件付売地)	(15)	(509)	(80)	(15.9%)	(15)	(410)	(62)	(15.2%)	0	-99	-18	-0.7P
	マンション	66	2,049	359	17.5%	52	1,490	68	4.6%	-14	-558	-291	-12.9P
	中古再生住宅	5	106	16	15.5%	29	736	43	6.0%	24	629	27	-9.5P
	小計	1,386	48,144	6,237	13.0%	1,297	45,472	4,154	9.1%	-89	-2,672	-2,083	-3.9P
その他 事業	請負工事収入		1,166				1,202				36		
	賃貸収入		243				243				0		
	その他		120				137				17		
	合計		49,675				47,056				-2,619		

**戸建住宅** ▲883百万円(▲2.5P)  
販売棟数が前年同期比56棟減少の1,142棟により、当上半期では883百万円減少の41,330百万円(9.0%)

**累積販売棟数 34,000棟達成**

**マンション** ▲558百万円(▲12.9P)  
ブルーミングレジデンス千葉ニュータウン中央(24戸)  
ブルーミングレジデンス南流山(10戸)  
ブルーミングレジデンス多摩中沢(14戸)  
エストグランディール海浜幕張(4戸)

の販売により、当上半期では1,490百万(4.6%)

**中古再生住宅** +629百万円(▲9.5P)  
首都圏における中古再生住宅(29戸)の販売により、当上半期では736百万円(6.0%)

**総売上高** 47,056百万円(対前年増減比 ▲5.3%)  
減少の主な要因は、戸建住宅販売棟数の減少

**売上総利益率**

戸建住宅	9.0% (-2.5P)	} 不動産分譲事業 9.1%(▲3.9P)
土地分譲	17.8% (-8.8P)	
マンション分譲	4.6% (-12.9P)	
中古再生住宅	6.0% (-9.5P)	

\* ( )カッコ内は対前年増減比

**請負工事収入** +36百万円(▲27.6%)

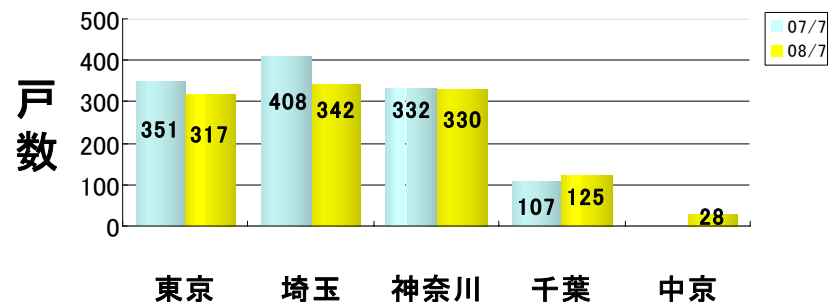
# ◆エリア別考察(戸建住宅)①

## 販売戸数

(単位:戸)

	07/7	08/7	増減	増減率(%)
東京	351	317	-34	-9.7
埼玉	408	342	-66	-16.2
神奈川	332	330	-2	-0.6
千葉	107	125	+18	+16.8
中京	-	28	+28	-
合計	1,198	1,142	-56	-4.7

## 販売戸数

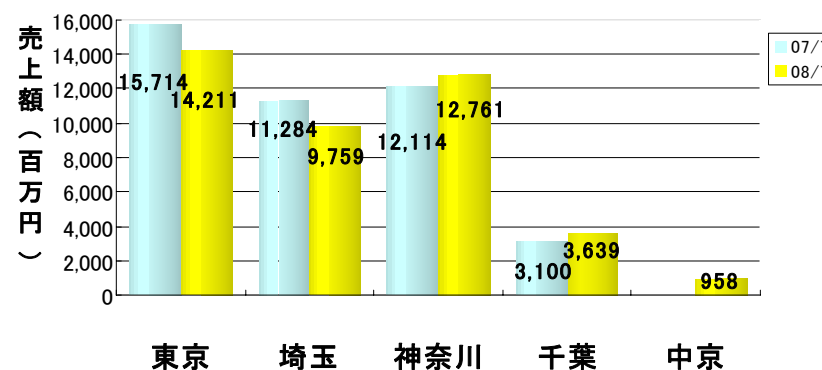


## エリア別売上

(単位:百万円)

	07/7	08/7	増減
東京	15,714	14,211	-1,502
埼玉	11,284	9,759	-1,525
神奈川	12,114	12,761	+646
千葉	3,100	3,639	+538
中京	-	958	+958
合計	42,214	41,330	-883

## エリア別売上



**販売棟数** ▲56棟(対前期増減比▲4.7%)

**売上高** ▲883百万円(対前期増減比▲2.1%)

東京エリアにおいて市場価格の下落  
埼玉エリアにおいて住宅ローン審査の厳格化による、埼玉エリア北部地域の低価格体の販売不振

# ◆エリア別考察(戸建住宅)②

## 平均販売価格

(単位:万円)

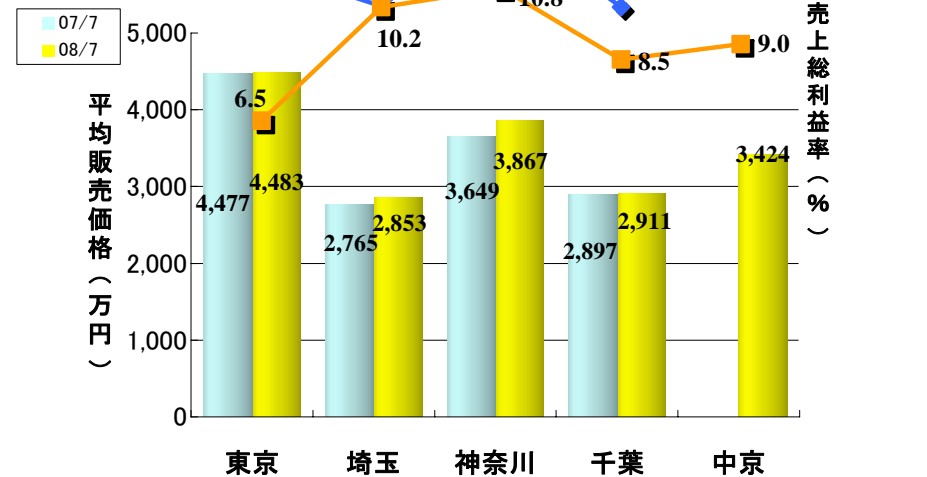
	07/7	08/7	増減
東 京	4,477	4,483	+6
埼 玉	2,765	2,853	+87
神 奈 川	3,649	3,867	+218
千 葉	2,897	2,911	+13
中 京	-	3,424	-
合 計	3,523	3,619	+95

## 売上総利益(率)

(単位:百万円)

	07/7	08/7	増減
東 京	1,803 11.5%	927 6.5%	-875 -5.0P
埼 玉	1,155 10.2%	999 10.2%	-156 0.0P
神 奈 川	1,581 13.1%	1,378 10.8%	-203 -2.3P
千 葉	316 10.2%	308 8.5%	-7 -1.7P
中 京	- -	86 9.0%	+86 -
合 計	4,858 11.5%	3,701 9.0%	-1,156 -2.5P

平均販売価格  
売上総利益率



**平均販売価格** 3,619万円(前年同期比+95万円)  
 東京・埼玉・千葉エリアではほぼ横倍  
 神奈川エリア 3,867万円(前年同期比+218万円)

**売上総利益(率)** 3,701百万円(前年同期比▲1,156百万円)  
 神奈川エリア 10.8%(前年同期比▲2.3P)

## 直近3カ年の推移

	06/7	07/7	08/7
販売戸数	1,771	1,198	1,142
土地仕入から 販売までの期間(日)	328	353	388
赤字物件戸数	146	109	124
赤字物件の割合	8.2%	9.1%	10.9%
赤字額(百万円)	187	143	175
売上総利益率	12.7%	11.5%	9.0%

### 販売戸数

完成後3ヶ月以内	424戸(前期下半期比 ▲18.3%)
完成4ヶ月～6ヶ月	288戸(前期下半期比 ▲26.9%)
完成後6ヶ月超	430戸(前期下半期比 +75.5%)

## 完成後の販売状況と売上利益率

(単位:戸)

	07/7		08/1		08/7	
	販売戸数	粗利益率	販売戸数	粗利益率	販売戸数	粗利益率
完成3ヶ月以内	623	13.8%	519	15.2%	424	13.2%
完成4ヶ月～6ヶ月	398	9.6%	394	8.1%	288	9.1%
完成6ヶ月超	177	5.4%	245	3.0%	430	4.1%
合計	1,198	11.5%	1,158	10.4%	1,142	9.0%

\* 全て、半期分の数値を記載しております。

# ◆販売費及び一般管理費

(単位:百万円)

	(連結)				増減		(単体)		増減	
	07/7	構成比 (%)	08/7	構成比 (%)	金額	率 (%)	07/7	08/7	金額	率 (%)
販売費及び一般管理費	5,522	100.0	4,434	100.0	-1,087	-19.7	5,048	4,110	-937	-18.6
支払手数料	777	14.1	779	17.6	+1	+0.2	814	717	-96	-11.9
広告宣伝費	1,514	27.4	771	17.4	-743	-49.1	1,426	758	-667	-46.8
人件費	1,676	30.4	1,561	35.2	-114	-6.9	1,284	1,318	+34	+2.7
その他	1,552	28.1	1,321	29.8	-231	-14.9	1,523	1,316	-207	-13.6

## 販売費及び一般管理費の減少

▲10億87百万円 (▲19.7%)

支払手数料の増加	+ 1百万円
広告宣伝費の減少 (販促物等)	▲743百万円
(TVCM費用)	▲376百万円
	▲184百万円
人件費等の減少	▲114百万円
その他経費の減少	▲231百万円

# ◆営業外損益

(単位:百万円)

	(連結)		増減		(単体)		
	07/7	08/7	金額	率 (%)	07/7	08/7	増減率 (%)
営業外収益	44	63	+18	+40.6	53	76	+43.3
営業外費用	611	782	+170	+27.9	600	755	+25.6
支払利息	414	558	+143	+34.7	407	538	+32.1
融資手数料	140	151	+10	+7.8	140	151	+7.8
その他	56	72	+15	+27.8	52	65	+23.3

**営業外費用の増加** 170百万(+27.9%)

- ・借入平均残高(当上半期)  
75,807百万円(前年同期比 +5,232百万円)
- ・平均借入利息率  
1.47%(前年同期比 +0.29P) \* 前期(1.18%)
- ・コミットメントライン手数料を含む借入利率  
1.87% \* 前期(1.58%)

**経常利益**  
▲532百万円

**特別利益**

- ・固定資産売却益 53百万円
- ・投資有価証券売却益 37百万円

**特別損失**

- ・販売用不動産評価損 2,819百万円
- ・過年度保証工事引当金 541百万円
- ・減損損失 209百万円
- ・固定資産売却損 70百万円

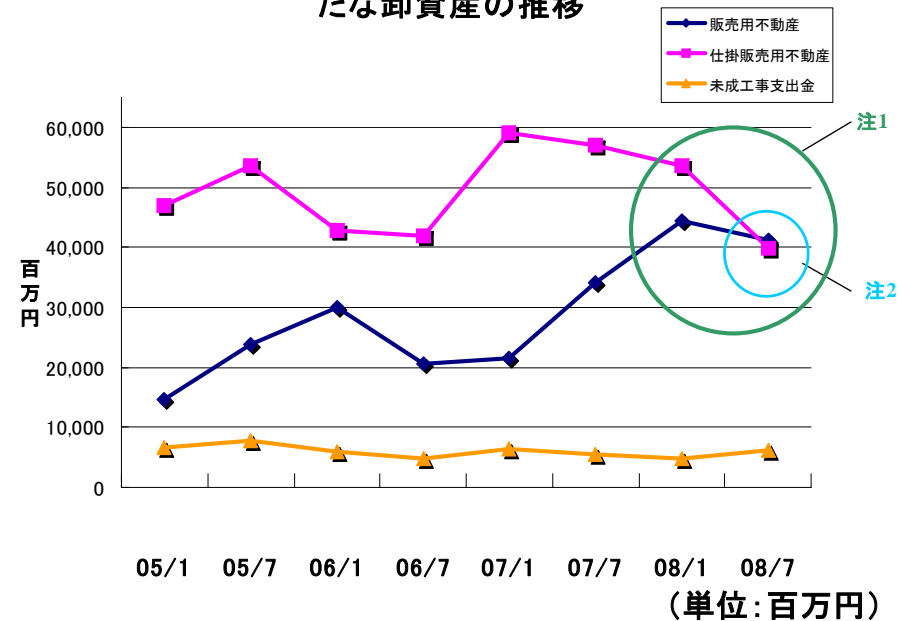
**中間純利益**  
▲4,699百万円

# ◆たな卸資産の推移

半期毎の期末在庫状況 (単位:戸)

		07/1	07/7	08/1	08/7
販売用不動産	戸建	678	943	1,016	932
	マンション	76	94	287	235
	中古再生住宅	-	3	24	10
	合計	754	1,040	1,327	1,177
仕掛販売用不動産	戸建	2,677	2,440	2,284	1,653
	マンション	1,144	919	601	601
	中古再生住宅	-	33	15	2
	合計	3,821	3,392	2,900	2,256
合計	戸建	3,355	3,383	3,300	2,585
	マンション	1,220	1,013	888	836
	中古再生住宅	-	36	39	12
	合計	4,575	4,432	4,227	3,433

たな卸資産の推移



	05/1	05/7	06/1	06/7	07/1	07/7	08/1	08/7
販売用不動産	14,629	23,885	30,080	20,556	21,444	34,011	44,362	41,255
仕掛販売用不動産	46,992	53,626	42,810	41,859	59,078	56,913	53,564	39,844
未成工事支出金	6,675	7,757	5,887	4,742	6,360	5,522	4,823	6,083

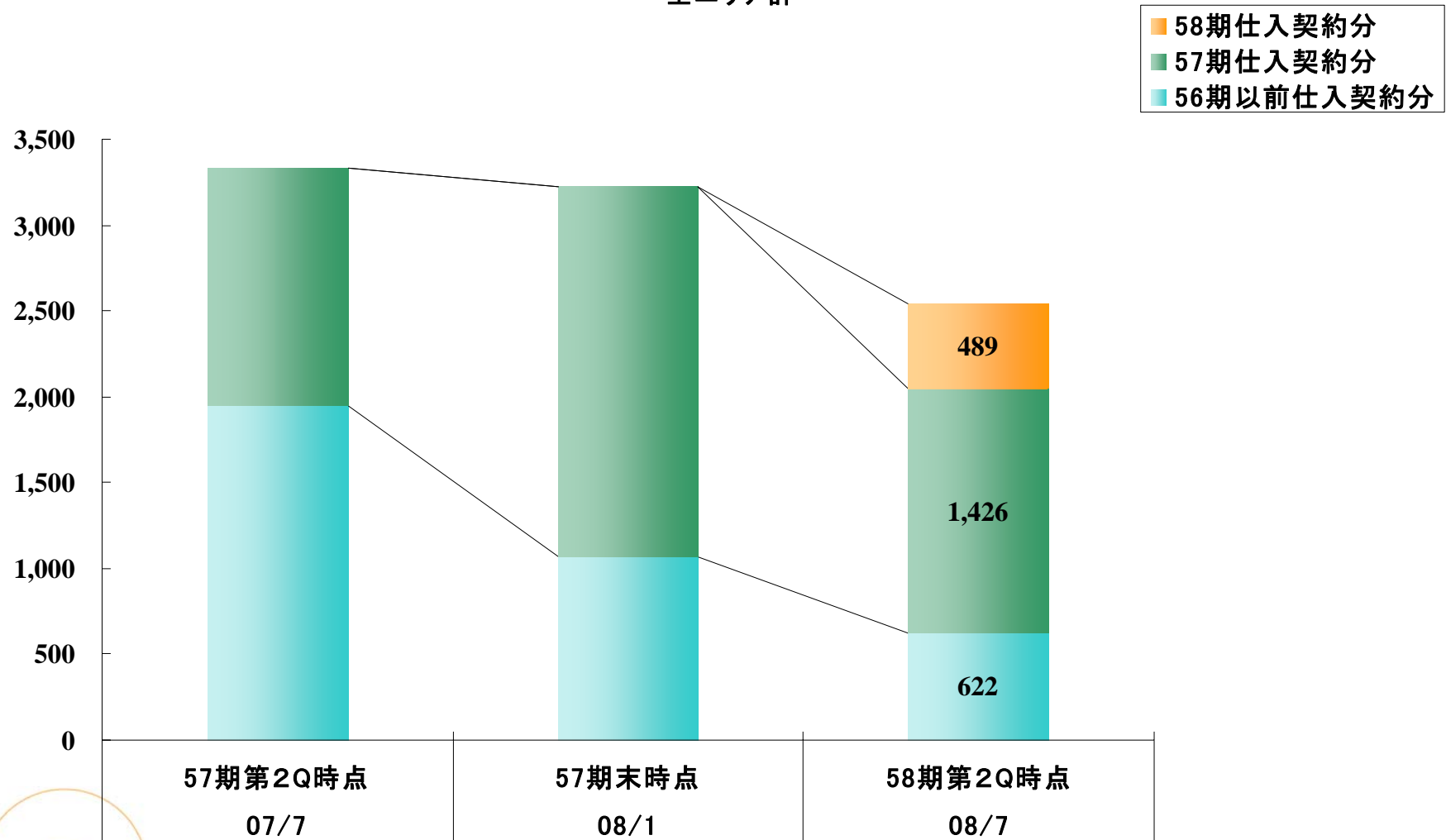
**販売用不動産** 1,177戸(前期末比▲150戸)  
41,255百万円(前期末比▲3,107百万円)

**仕掛販売用不動産** 2,256戸(前期末比▲644戸)  
39,844百万円(前期末比▲13,720百万円)

注1:仕入抑制による仕掛販売用不動産の戸数減少  
注2:前期末完成在庫増による着工調整

# ◆仕入契約時期別 在庫推移(全エリア)

全エリア計



# ◆エリア別在庫数(戸建)

販売用不動産

(単位:戸)

	07/7	08/1	08/7	前期末比
東 京	293	340	416	+76
埼 玉	371	387	234	-153
神 奈 川	143	171	203	+32
千 葉	136	118	79	-39
中 京	-	-	-	-
合 計	943	1,016	932	-84

販売用不動産及び仕掛販売用不動産 (単位:戸)

	07/7	08/1	08/7	前期末比
東 京	1,285	1,270	1,085	-185
埼 玉	1,012	904	638	-266
神 奈 川	726	721	569	-152
千 葉	305	324	245	-79
中 京	55	81	48	-33
合 計	3,383	3,300	2,585	-715

仕掛販売用不動産

(単位:戸)

	07/7	08/1	08/7	前期末比
東 京	992	930	669	-261
埼 玉	641	517	404	-113
神 奈 川	583	550	366	-184
千 葉	169	206	166	-40
中 京	55	81	48	-33
合 計	2,440	2,284	1,653	-631

58期第2Q時点エリア別在庫数

(単位:戸)

	56期以前 仕入契約分	57期仕入 契約分	58期仕入 契約分
東 京	327	609	149
埼 玉	175	363	100
神 奈 川	41	339	189
千 葉	79	115	51
中 京	0	48	0
合 計	622	1,474	489

## 総資産に占める有利子負債の割合

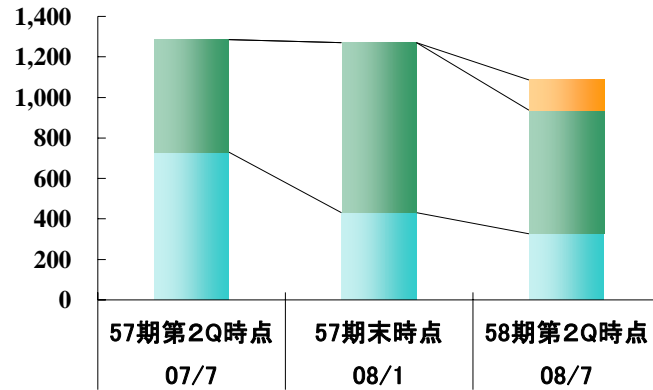
前期末 61.7%  
当上半期 57.2%

## 56期以前仕入中 大規模物件の在庫数

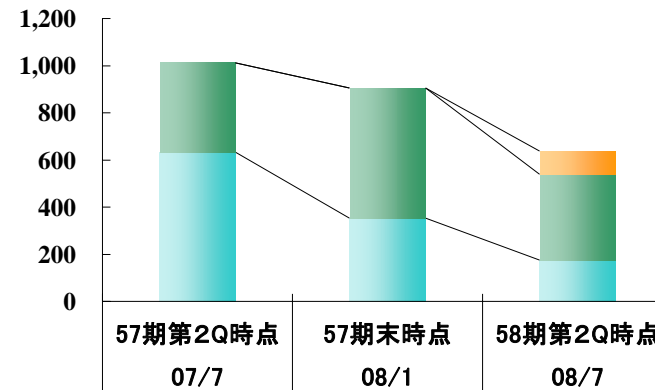
東京 275戸(84.1%)  
埼玉 143戸(81.7%)  
千葉 67戸(84.8%)

# ◆エリア別在庫数推移(戸建)

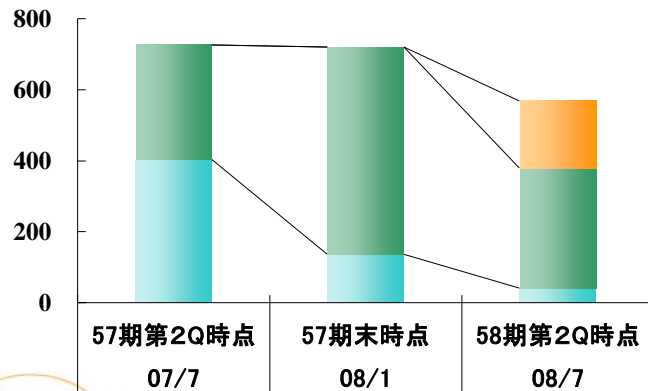
東京エリア



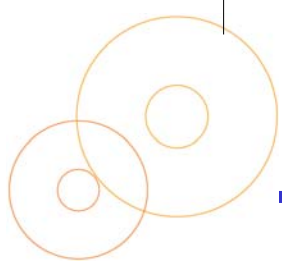
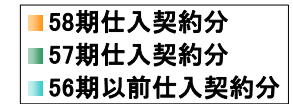
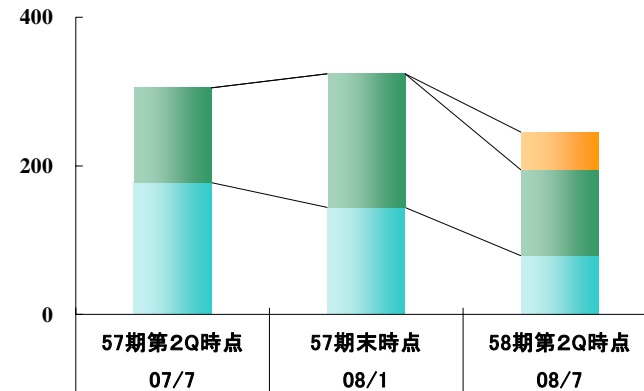
埼玉エリア



神奈川エリア



千葉エリア



# ◆大規模分譲物件状況(引渡しベース)

## 大規模プロジェクト

プロジェクト名	所在地	区画数	販売戸数		総販売
			前期	今期	
ブルーミングガーデン “グラングレース”	東京都東村山市秋津町	231	-	7戸	7戸
ブルーミングガーデン 多摩市中沢	東京都多摩市中沢	66	6戸	9戸	15戸
月桂の杜	埼玉県北葛飾郡鷺宮町	114	71戸	33戸	104戸
ブルーミングガーデン 目白台2丁目	埼玉県毛呂山町目白台	191	145戸	20戸	165戸
ブルーミングガーデン 伊勢崎市保泉広瀬	群馬県伊勢崎市保泉	120	59戸	22戸	81戸
ブルーミングガーデン “Eco 野木”	栃木県下都賀郡野木町	175	101区画	6区画	107区画
ブルーミングガーデン リブラの街 千葉ニュータウン	千葉県印西市武西学園台	68	-	1戸	1戸

総戸数	<u>965戸</u>
販売済戸数	<u>480戸</u>
進捗率	<u>49.7%</u>
売上高	<u>9,584百万</u>
売上総利益	<u>1,524百万</u>
売上総利益率	<u>15.9%</u>

## マンションプロジェクト

プロジェクト名	所在地	総戸数	販売戸数		総販売
			前期	今期	
南流山プロジェクト	千葉県流山市西平井	84	57戸	10戸	67戸
海浜幕張プロジェクト	千葉県千葉市美浜区	37	9戸	4戸	13戸
多摩中沢プロジェクト	東京都多摩市中沢	148	15戸	14戸	29戸
千葉ニュータウン小倉台 プロジェクト	千葉県印西市小倉台	120	21戸	24戸	45戸
相武台前プロジェクト	神奈川県座間市緑ヶ丘	76	76戸		完売

総区戸数	<u>465戸</u>
販売済戸数	<u>230戸</u>
進捗率	<u>49.5%</u>
売上高	<u>6,852百万</u>
売上総利益	<u>714百万</u>
売上総利益率	<u>10.4%</u>

## ◆B/S要旨(連結)

科目	08/1	08/7	増減
流動資産	112,457	90,650	-21,807
現金及び預金	6,822	2,656	-4,166
販売用不動産	44,362	41,255	-3,106
仕掛販売用不動産	53,564	39,844	-13,720
未成工事支出金	4,823	6,083	+1260
前渡金	1,804	456	-1,348
その他	1,080	354	-725
固定資産	18,999	16,946	-2,052
有形固定資産	17,158	15,877	-1,281
無形固定資産	140	162	+21
投資その他の資産	1,699	906	-793
資産合計	131,456	107,596	-23,860

### 総資産

たな卸資産と長短借入金の減少により、▲23,860百万円

### 自己資本比率

30.4%(前期末比 +1.5P)

(単位:百万円)

科目	08/1	08/7	増減
流動負債	89,521	70,901	-18,620
支払手形及び営業未払金	9,919	10,051	+132
短期借入金(注1)	78,265	59,188	-19,077
未払法人税等	210	71	-139
その他	1,125	1,590	+464
固定負債	3,926	3,966	+39
負債合計	93,447	74,867	-18,580

科目	08/1	08/7	増減
資本金	7,809	7,809	0
資本剰余金	8,101	8,101	0
利益剰余金	22,186	16,947	-5,238
その他(注2)	-87	-128	-41
純資産合計	38,009	32,729	-5,279
負債・純資産合計	131,456	107,596	-23,860

自己資本比率	28.9%	30.4%	+1.5P
--------	-------	-------	-------

(注1) 短期借入金には1年内返済予定長期借入金が含まれております。

(注2) 自己株式と評価・換算差額等はその他に含めて表示しております。

# ◆ キャッシュ・フロー

(単位:百万円)

	07/7	08/7	増減
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 13,218</b>	<b>14,801</b>	<b>28,019</b>
税金等調整前中間純利益又は中間純損失(△)	578	△ 4,079	△ 4,657
売上債権の増加(△)額	△ 734	△ 17	716
たな卸資産の増加(△)・減少額	△ 11,083	15,567	26,651
その他の流動負債の増加・減少(△)額	146	437	290
仕入債務の増加・減少(△)額	56	132	75
その他	△ 2,182	2,759	4,942
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 1,392</b>	<b>1,165</b>	<b>2,557</b>
有形固定資産の取得による支出	△ 1,560	△ 91	1,469
有形固定資産の売却による収入	-	943	943
無形固定資産の取得による支出	△ 4	△ 25	△ 20
投資有価証券の売却による収入	172	337	164
その他	-	0	0
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>16,681</b>	<b>△ 20,132</b>	<b>△ 36,814</b>
短期借入金の純増加・減少(△)額	9,075	△ 15,053	△ 24,129
長期借入金の借入による収入	9,350	1,200	△ 8,150
長期借入金の返済による支出	△ 1,145	△ 5,740	△ 4,595
その他	△ 598	△ 538	59
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少(△)額</b>	<b>2,070</b>	<b>△ 4,166</b>	<b>△ 6,236</b>
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>6,016</b>	<b>6,822</b>	<b>806</b>
<b>VI 現金及び現金同等物の中間期末残高</b>	<b>8,086</b>	<b>2,656</b>	<b>△ 5,430</b>

# ◆足元の状況と2009年1月期業績見通し

(単体)					(連結)				
	(単位:百万円)					(単位:百万円)			
	修正予算	上期実績	下期予想	当初予算		修正予算	上期実績	下期予想	当初予算
売上高	103,804	44,612	59,192	116,940	売上高	107,951	47,056	60,895	125,210
売上原価	93,526	40,271	53,255	103,260	売上原価	97,265	42,434	54,831	110,210
売上総利益	10,277	4,340	5,937	13,680	売上総利益	10,685	4,621	6,064	15,000
販売費及び一般管理費	8,627	4,110	4,517	9,170	販売費及び一般管理費	9,200	4,434	4,766	10,110
営業利益	1,649	229	1,420	4,510	営業利益	1,484	186	1,298	4,900
営業外損益	-1,378	-678	-700	-1,720	営業外損益	-1,467	-718	-749	-1,830
経常利益	270	-449	720	2,800	経常利益	16	-532	548	3,070
当期純利益	-4,861	-5,158	297	1,620	当期純利益	-4,610	-4,699	89	1,800
戸建住宅(戸)	2,600	1,182	1,384	2,836					
マンション分譲(戸)	148	52	96	206					
売上総利益率(%)		9.7	10.0	11.7					

## 足元の状況

(単体ベース 平成20年7月末在庫中 9月29日現在)

**戸建**  
 契約件数 627  
 売上(百万円) 23,395

**マンション**  
 契約件数 54  
 売上(百万円) 1,576

## 内 今期仕入契約分(戸建)

契約件数 60戸  
 予想粗利率 18.4%

## Ⅲ 今後の取り組み

(代表取締役社長 兼 社長執行役員 西野 弘)

### ■中期5カ年計画

目指すべき事業の姿 ⇒ 事業ドメインの再定義

中所得者向け

良質廉価な戸建住宅

グループ一貫体制

地元密着の事業スタイルにこだわり  
「お取引いただいてからが本当のお付き合い」  
の継続的な実践をより充実化

短期回転の事業サイクルを維持することにより  
市況の影響を受けにくい安定的な収益スキームを実現

市場ニーズを創るのではなく  
市場ニーズがある(が存在しない)ものを形にして  
ソリューションとして提供する事業スタイル

持続的、安定的成長のための重視項目

こだわり

1.資本回転率

2.グロス利益

3.収益率

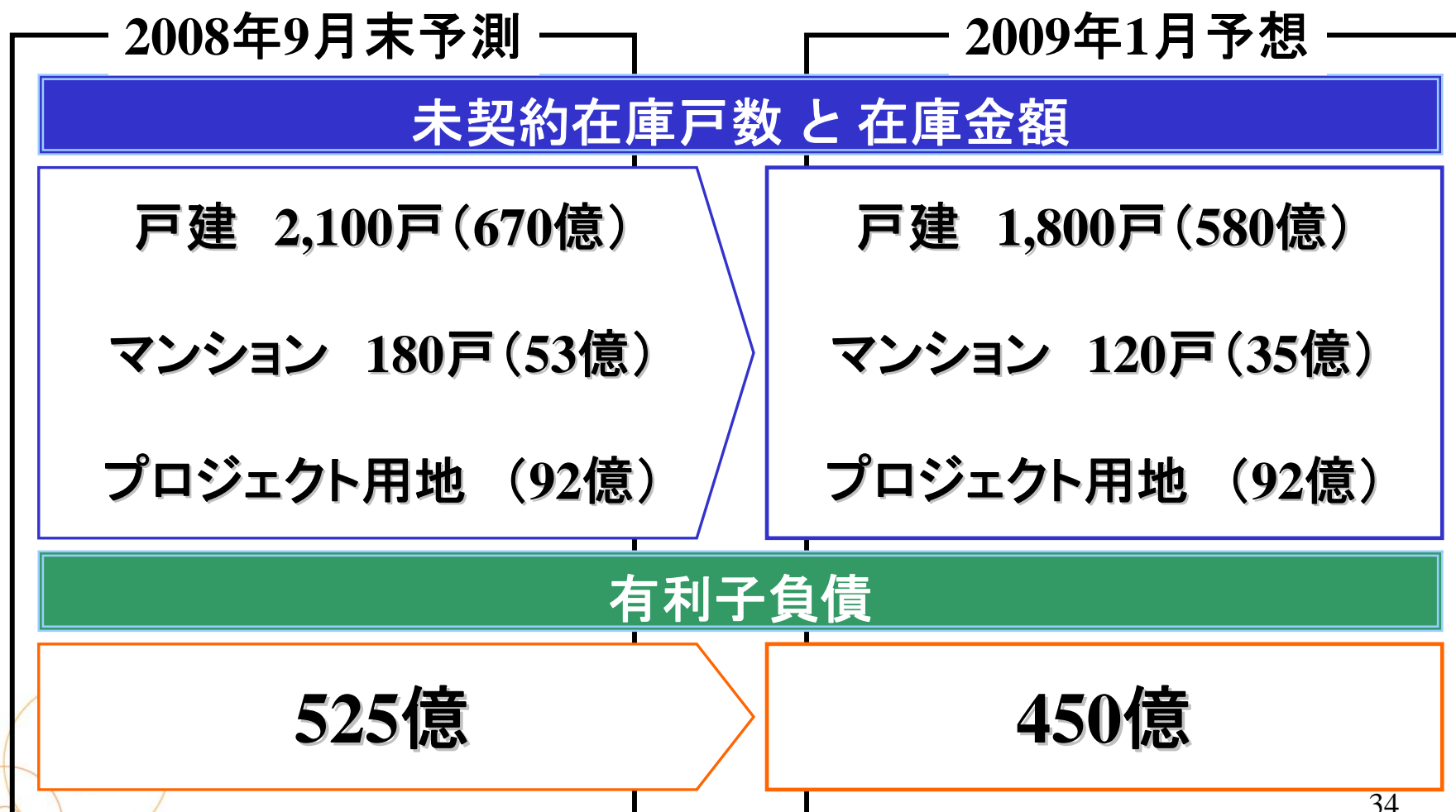
既存事業の安定性確保

事業の選択と集中

新たな成長カーブ

↓  
新領域

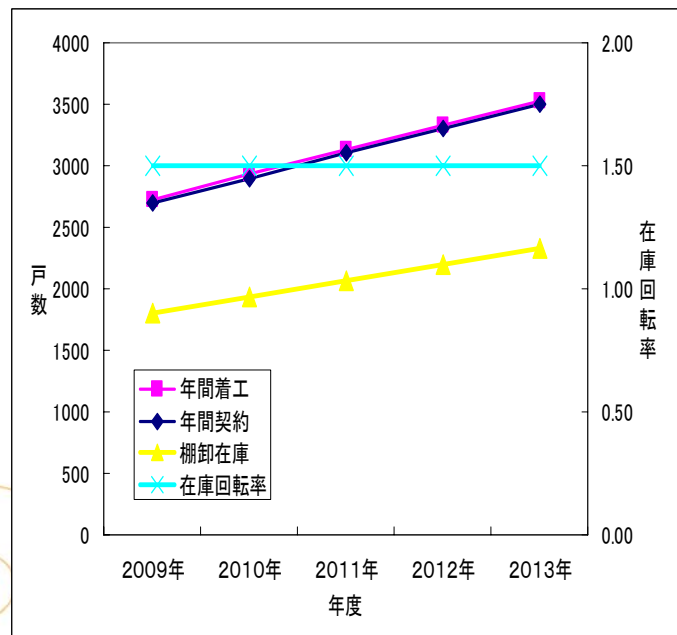
過度な在庫、有利子負債を持たず厳しい市場環境下においても  
安定的な事業を推進できる体制を固める



既存事業の安定性確保需給バランスと販売能力を考慮した  
資本回転率の高い戸建分譲計画

販売能力、回転率(1.5)  
に合わせて仕入、着工を設計

過剰在庫を絶対に抱えない  
スキームを確立



好不況の波に対応できる  
販売管理費の流動性を  
高められる組織作りも必要

戸建分譲購入で発生する買い替え物件仲介  
需要の高い都心部低額中古マンションの仲介

在庫リスクを抱えない安定収益の手段

当社新築購入顧客手持物件

都心部低額  
中古マンション

中古物件仲介

買替物件発生  
手数料獲得  
当社新築契約促進

手数料獲得  
契約後、交渉により  
リフォーム獲得

性能の高さ、管理体制の充実度を活かし戸建の法人請負受注強化  
当社供給物件の修繕、リフォーム受注の強化

更なる受注強化

法人請負  
当社物件  
修繕・リフォーム

2009年1月期～

法人請負

当社物件

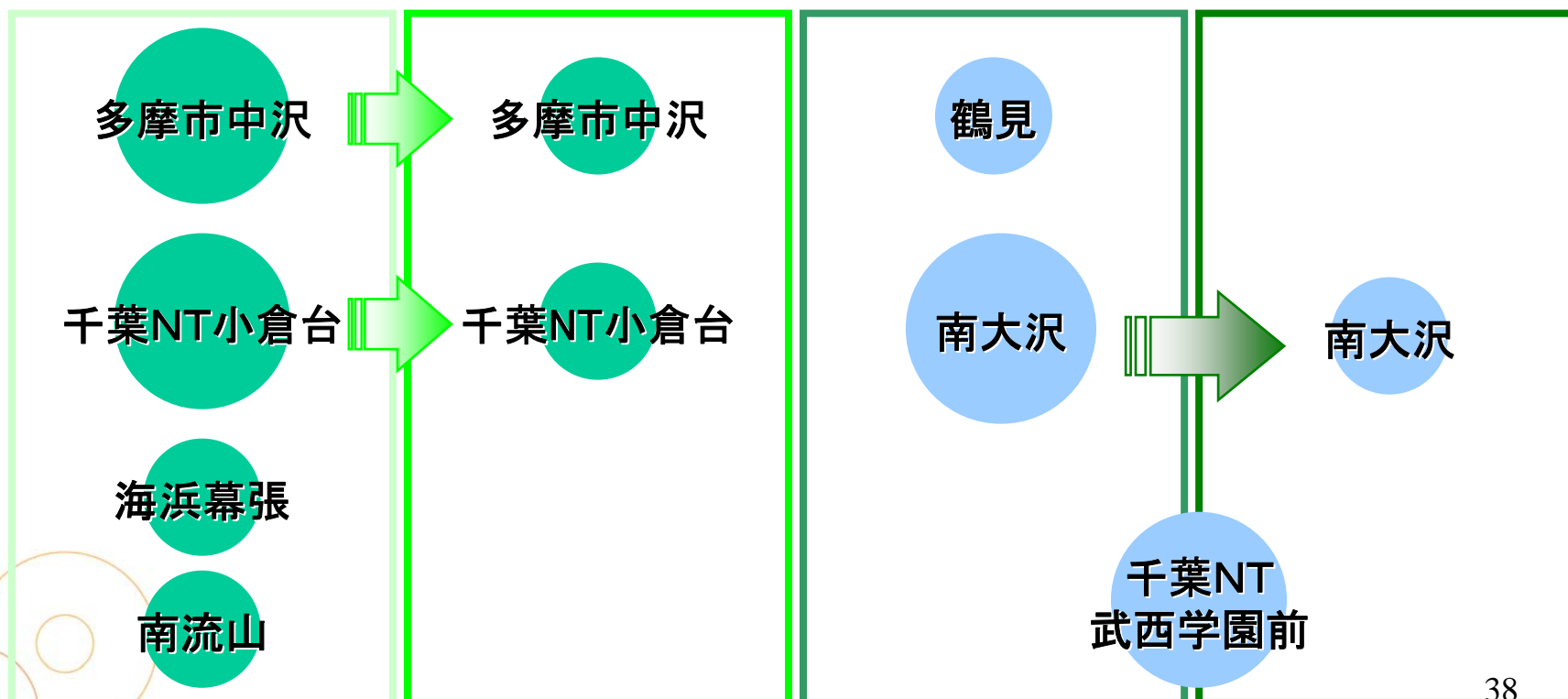
修繕・リフォーム



37

## ◆中長期(事業の選択と集中)

回転率重視の事業戦略に合わないマンション分譲事業の縮小  
竣工済みMSは2009年上半期で終了未着エプロジェクトは  
着手時期、商品企画を慎重に検討



# ◆中長期(新領域へのトライ)～戸建賃貸事業

事業の社会的意義  
(ほしいけどないもの=潜在ニーズ)

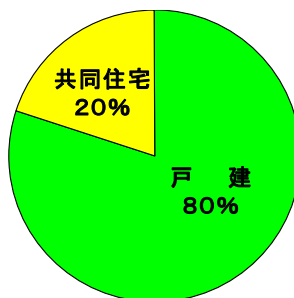
ニーズと供給とのギャップがそのまま潜在的な市場

「住まいの望ましい形態」

戸建…80%

共同住宅…20%

(H17年 国交省 土地白書より)



都 県	賃貸総着工戸数	うち戸建	シェア
東 京	55,861	329	0.6%
神奈川	29,906	344	1.2%
埼 玉	20,900	215	1.0%
千 葉	20,814	214	1.0%
合 計	127,481	1,102	0.9%

(平成19年度利用関係別着工戸数)

当社が取り組むことの意義(競合優位性・独自性)

戸建分譲住宅の供給を通じて

- ⇒多数の設計ノウハウ
- ⇒安価な原材料入手ルート確立
- ⇒顧客の嗜好性把握