

株 主 各 位

東京都西東京市芝久保町四丁目26番3号

株式会社 東栄住宅

代表取締役社長 西 野 弘

第60期定時株主総会招集ご通知

拝啓 日頃より格別のご高配を賜り厚く御礼申しあげます。

さて、当社第60期定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合には、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、平成23年4月25日（月曜日）午後6時までに到着するようご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 平成23年4月26日（火曜日）午前10時
 2. 場 所 東京都西東京市芝久保町四丁目26番3号
当社本社 3階会議室
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。)
 3. 目的事項
報 告 事 項
 1. 第60期（平成22年2月1日から平成23年1月31日まで）事業報告、連結計算書類ならびに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
 2. 第60期（平成22年2月1日から平成23年1月31日まで）計算書類報告の件
- 決 議 事 項
- | | |
|-------|-----------|
| 第1号議案 | 剰余金の処分の件 |
| 第2号議案 | 定款一部変更の件 |
| 第3号議案 | 取締役1名選任の件 |
| 第4号議案 | 監査役1名選任の件 |

以 上

(追伸)

本年3月の東北地方太平洋沖地震により、被災されました皆様にご心からお見舞い申し上げます。

当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

なお、株主総会参考書類ならびに事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス <http://www.touei.co.jp/>）に掲載させていただきます。

(提供書面)

事業報告

(平成22年2月1日から
平成23年1月31日まで)

1. 企業集団の現況

(1) 当連結会計年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、各国政府による経済対策や、好調なアジア諸国の経済環境に支えられ、世界経済の悪化に底打ち感が現われ、緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、依然として続く不安定な為替水準、デフレの長期化等により、所得・雇用情勢は厳しく、また消費を促進する各種政策も一巡し、景気は踊り場の局面を迎え、今後も予断を許さない状況となっております。

当社グループが主体とする不動産業界においては、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、低金利政策及び住宅エコポイント等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の改善が見受けられることから、市場は回復基調にあることが窺えます。

このような事業環境のなか当社グループは、主力事業である不動産分譲事業の更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、商品の更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。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

1) 不動産分譲事業

戸建住宅におきましては、前連結会計年度に対して332戸増加し、戸建住宅に係る不動産販売高は767億89百万円（前年同期比16.3%増）となりました。また土地分譲、建築条件付売地につきましては、前連結会計年度に対して36戸増加し、土地に係る不動産販売高は88億61百万円（前年同期比32.7%増）となりました。中高層住宅（マンション）については、完成物件を前連結会計年度までに完売し、当連結会計年度における販売実績はなく、結果として不動産分譲事業全体の売上高は856億51百万円（前年同期比11.4%増）となりました。

2) 建築請負事業

建築請負事業におきましては、請負工事収入52億23百万円（前年同期比59.0%増）となりました。

3) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、賃貸収入4億10百万円（前年同期比1.6%減）となりました。

4) その他事業

その他事業におきましては、不動産分譲事業等の周辺業務2億49百万円（前年同期比30.1%増）となりました。

② 設備投資の状況

当連結会計年度における設備投資の総額は33百万円であり、主なものは基幹システムに係るソフトウェア等であります。

③ 資金調達の状況

シンジケートローン契約及び当座貸越契約197億19百万円を締結しております。

(2) 財産及び損益の状況の推移

企業集団の財産及び損益の状況の推移

区 分	第 57 期 平成20年1月期	第 58 期 平成21年1月期	第 59 期 平成22年1月期	第 60 期 (当連結会計年度) 平成23年1月期
売 上 高 (百万円)	103,191	99,395	80,775	91,535
当 期 純 利 益 (百万円)	43	△13,749	3,374	6,797
1株当たり当期純利益 (円)	1.60	△510.67	125.32	252.49
総 資 産 額 (百万円)	131,456	71,483	60,627	74,226
純 資 産 額 (百万円)	38,009	23,768	27,360	33,396
1株当たり純資産額 (円)	1,411.72	882.81	1,016.23	1,239.85

(注) 1. 第60期(当連結会計年度)の状況につきましては、「(1) 当連結会計年度の事業の状況」に記載のとおりであります。

2. △印は、損失を示しております。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社との関係

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

会 社 名	資 本 金	議決権比率	主 要 な 事 業 内 容
ティ・ジェイホームサービス株式会社	50百万円	100.0%	住宅の定期検査・アフターサービス、リフォーム業等

(4) 会社の対処すべき課題

当社が主体とする不動産・住宅市場では、各種税制措置を始め「長期優良住宅」や「住宅エコポイント」「フラット35S」といった消費者の需要を喚起するための住宅関連政策が取られ、マンション着工が金融危機前の約半分と供給過少であることなどから、新築戸建分譲住宅の市況は堅調に推移しております。これは当社が従前から培ってきた住宅品質基盤を最大限に活かせる事業環境であり、競合他社に対する優位性が伸張できるものと考えております。

一方、政府の住宅政策や需給環境により足元は堅調であるものの、市況の回復に伴う競合激化も予想され、今年以降の住宅政策の如何や堅調な市場環境が継続するかは不透明な状況であり、市場環境に左右されない事業基盤の強化が必要と考えております。

そのような環境下、「市況に左右されない社内体制の強化」を基本戦略として「健全な事業成長モデルの維持」「商品価値の更なる向上」「更なるコスト削減」を推進し、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、収益極大化を図るため、以下の戦略を骨子とした事業を推進してまいります。

① 基本方針

デフレ局面において、より強い推進力を発揮する事業ドメインを基に、自社一貫体制による高回転事業モデルを活かし、中所得者層をメインターゲットに低廉かつ良質な戸建分譲住宅を供給することで、適正な在庫バランスと健全な財務体質を実現し、全社体制で収益力の向上を図ってまいります。

② 商品コンセプト

当社の強みである高品質な性能表示住宅をベースにした長期優良住宅「安全で安心な品質の住宅」に加え、暮らし方の多様化を意識した多彩な商品企画により「生活満足度の更なる向上」を実現してまいります。また、「住宅性能評価書の全棟取得」「長期優良住宅の標準導入」「環境共生住宅システム認定」「入居後のアフターメンテナンス体制」の強みを最大限に高めることにより、「Blooming Garden」ブランドの認知度向上に努め「東栄住宅」の知名度向上、更なる差別化を図ってまいります。

③ エリア戦略

人口流入が多く、新築住宅着工戸数が全国の約50%を占める首都圏（東京・埼玉・神奈川・千葉）において潜在主力顧客である第一次取得者層のニーズが高い国道16号線を中心とした都市近郊部エリアにおいて地域密着型の店舗展開による事業を展開し、同エリアでの販売数量の拡大を図ってまいります。また中期的成長戦略を検討するため、有望と思われる他エリアへの進出を図ってまいります。

④ 仕入戦略

在庫回転期間を最重視し、小ロット区画を中心とした物件に注力、併せて用地選定の一層の厳格化を図り、従来以上に客観的な市場価格データを活用した審査をする等、厳選した用地仕入を実践してまいります。

⑤ 原価戦略

原材料費の変動に対しては、当社の強みである分離発注によるスケールメリットを活かした集中購買、施工基準・技術基準・設計基準の見直しや工期短縮などによる徹底したコストダウンにより、高い品質を維持しながら継続的な原価削減を図り、商品に更なる価格競争力を持たせ、収益性向上に努めてまいります。

⑥ 販売戦略

着工日までの期間短縮や、一定期間を経過した場合の価格調整を柔軟に行うことで早期での販売完了を実現し、在庫回転期間の短縮を継続してまいります。

また、競合他社に先駆けて「長期優良住宅の標準導入」を決定し、平成23年2月より着工する新築戸建分譲住宅において「長期優良住宅」の認定を受けて供給するとともに、当社戸建住宅の性能、デザインを最大限訴求することで競争力を高め、積極的に需要を喚起してまいります。

⑦ 資金調達の確保

当社が主体とする不動産事業を推進するに当たり、資金調達力の強化は重要な課題であると認識しております。当社の資金調達は事業用地等の取得に係るプロジェクト資金であり機動的かつ安定的に行う必要があります。現在、円滑な金融機関取引体制が整ったことで資金調達の安定化が図られ、現預金残高も一定水準を確保しており、今後も事業計画と事業環境に応じた資金確保を図ってまいります。

⑧ 新規事業への取り組み

住宅市場を取り巻く環境の変化に対応するため、基幹事業のノウハウを活かした建築請負事業を推進し、新規顧客の開拓を進め将来の基幹事業へと育成してまいります。

狭小地の活用、税金、物件管理、アフターサービスなどの不動産オーナーが抱える様々な悩みを解消し、安定的なリターンが実現できる万能型の土地活用をご提案する戸建賃貸経営システム「トーマス TOHMAS」と、様々なライフスタイルを持つ居住者のニーズに応えるための「趣味と暮らし」をコンセプトにした新スタイルの戸建注文企画型住宅「趣暮 SHUKURA」シリーズを積極展開してまいります。

また、平成23年5月には総合住宅展示場（立川市）へモデルハウスを出店し、個人注文住宅受注を強化してまいります。

⑨ グループ戦略及び事業領域の整理・拡大

効率的な事業展開を図るため、多様化する事業を「新築領域」「中古領域」とに大別し、その中でさらに「安定領域」「成長領域」「投資領域」とに区分し、事業領域の明確化を行います。それにより事業サイクルの効率化を図り、事業間及びグループ間のシナジーを最大限に発揮してまいります。

連結子会社ティ・ジェイホームサービス株式会社は、アフターメンテナン스의拡充を行うとともに、住宅のリフォーム等によるストック事業の拡大に注力してまいります。

株主の皆様には、これまでのご支援に感謝を申しあげるとともに、これまでと変わらず当社グループに対する注目とご理解を賜りたくお願い申し上げます。

(5) 主要な事業内容（平成23年1月31日現在）

- ① 建築・土木工事設計施工
- ② 不動産の売買ならびに仲介
- ③ 住宅の保守、管理、検査及びリフォーム業
- ④ 不動産の賃貸及び管理
- ⑤ 損害保険代理店業

(6) 主要な事業所（平成23年1月31日現在）

当社

本 社 : 東京都西東京市芝久保町四丁目26番3号

支 店 :	東京第1	(東京都)	東京第2	(東京都)
	町田	(東京都)	小岩	(東京都)
	立川	(東京都)	西新井	(東京都)
	調布	(東京都)	成増	(東京都)
	坂戸	(埼玉県)	川越	(埼玉県)
	越谷	(埼玉県)	平塚	(神奈川県)
	相模原	(神奈川県)	茅ヶ崎	(神奈川県)
	千葉	(千葉県)	浜松	(静岡県)
営 業 所 :	世田谷	(東京都)	杉並	(東京都)
	深谷	(埼玉県)	大宮	(埼玉県)
	志木	(埼玉県)	春日部	(埼玉県)
	浦和	(埼玉県)	藤沢	(神奈川県)
	日吉	(神奈川県)	横浜	(神奈川県)
	柏	(千葉県)	松戸	(千葉県)
	船橋	(千葉県)	三島	(静岡県)

ティ・ジェイホームサービス株式会社

本 店 : 東京都小平市花小金井一丁目4番7号

事 業 所 :	東京	(東京都)	埼玉	(埼玉県)
	神奈川	(神奈川県)	千葉	(千葉県)

カスタマーセンター :	小平カスタマーセンター	(東京都)
	浦和カスタマーセンター	(埼玉県)
	横浜カスタマーセンター	(神奈川県)
	船橋カスタマーセンター	(千葉県)

(7) 使用人の状況（平成23年1月31日現在）

① 企業集団の使用人の状況

使用人数	前連結会計年度末比増減
452名	14名増

(注) 使用人数には、臨時使用人3名及び人材会社からの派遣社員29名は含まれておりません。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
404名	24名増	36.7歳	7.0年

(注) 使用人数には、人材会社からの派遣社員28名は含まれておりません。

(8) 主要な借入先の状況（平成23年1月31日現在）

借入先	借入額
株式会社みずほ銀行	13,514百万円
株式会社商工組合中央金庫	2,550
株式会社横浜銀行	1,834
株式会社三井住友銀行	1,616
中央三井信託銀行株式会社	1,543

(注) 土地仕入資金等を株式会社商工組合中央金庫から借入れる場合には、当社が組合員になっている住宅新興事業協同組合から転貸融資を受けております。

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2. 会社の株式に関する事項（平成23年1月31日現在）

- (1) 発行可能株式総数 107,346,224株
 (2) 発行済株式の総数 26,937,356株
 (3) 株主数 13,639名
 (4) 単元株式数 100株
 (5) 大株主（上位10名）

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
	千株	%
株 式 会 社 バ ン プ ー フ ィ ー ル ド	8,562	31.80
有 限 会 社 一 商 事	3,760	13.97
佐 々 野 俊 彦	1,300	4.83
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	673	2.50
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	1.80
飯 田 一 男	338	1.26
バンクオブニューヨークジーシーエムク ライアントアカウントジェイピーアール ディアアイエスジーエフイー・エイシー	293	1.09

（注）持株比率は自己株式（14,311株）を控除して計算しております。

3. 新株予約権等の状況（平成23年1月31日現在）

当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

発 行 決 議 日	平成22年5月11日
新 株 予 約 権 の 数	286個
新 株 予 約 権 の 目 的 と なる 株 式 の 種 類 と 数	普通株式28,600株 (新株予約権1個につき 100株)
新 株 予 約 権 の 払 込 金 額 (新 株 予 約 権 1 個 当 た り)	72,900円
新 株 予 約 権 の 行 使 に 際 し て 出 資 さ れ る 財 産 の 価 額	各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、新株予約権を行使することにより交付を受けることのできる株式1株当たりの払込金額を1円とし、これに付与株式数を乗じた金額とします。
権 利 行 使 期 間	平成22年5月31日から 平成72年5月30日まで
行 使 の 条 件	当社又は子会社の取締役の地位に基づき割当てを受けた新株予約権につき、当該会社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り行使することができる。
役 員 の 取 締 役 保 有 状 況 (社 外 取 締 役 を 除 く)	新株予約権の数：244個 目的となる株式の数：24,400株 保有者数：5人

当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況

発 行 決 議 日	平成22年5月11日	
新 株 予 約 権 の 数	286個	
新 株 予 約 権 の 目 的 と な る 株 式 の 種 類 と 数	普通株式28,600株 (新株予約権1個につき 100株)	
新 株 予 約 権 の 払 込 金 額 (新 株 予 約 権 1 個 当 た り)	72,900円	
新 株 予 約 権 の 行 使 に 際 し て 出 資 さ れ る 財 産 の 価 額	各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、新株予約権を行使することにより交付を受けることのできる株式1株当たりの払込金額を1円とし、これに付与株式数を乗じた金額とします。	
権 利 行 使 期 間	平成22年5月31日から 平成72年5月30日まで	
行 使 の 条 件	当社又は子会社の取締役の地位に基づき割当てを受けた新株予約権につき、当該会社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り行使することができる。	
使 用 人 等 へ の 交 付 状 況	子 会 社 の 役 員	新株予約権の数：42個 目的となる株式の数：4,200株 保有者数：2人

4. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況（平成23年1月31日現在）

会社における地位	氏 名	担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況
代表取締役社長	西 野 弘	社長執行役員 ティ・ジェイホームサービス株式会社代表取締役社長
取 締 役	三 浦 春 治	専務執行役員 ティ・ジェイホームサービス株式会社取締役
取 締 役	柴 田 英 夫	常務執行役員 ティ・ジェイホームサービス株式会社取締役
取 締 役	亀 田 元 司	執行役員 内部監査室長
取 締 役	三 嶌 潤 一 郎	執行役員 生産本部長 ティ・ジェイホームサービス株式会社取締役
常 勤 監 査 役	北 川 雅 章	ティ・ジェイホームサービス株式会社監査役
監 査 役	藤 田 浩 司	弁護士
監 査 役	本 間 周 平	有限会社ベストアカウンタツ代表取締役 プラス会計事務所代表 共立パートナーズ株式会社代表取締役 公認会計士・税理士
監 査 役	吉 野 賢 治	公認会計士

- (注) 1. 監査役藤田浩司、本間周平、吉野賢治の各氏は社外監査役であります。
2. 常勤監査役北川雅章氏は、総務経理部長等の豊富な経験を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
3. 監査役藤田浩司氏は、弁護士の資格と会社再建や企業法務に係る豊富な経験を有しており、また財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
4. 監査役本間周平氏は、公認会計士及び税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
5. 監査役吉野賢治氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
6. 当社は、監査役本間周平氏、吉野賢治氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

(2) 当事業年度中に退任した取締役及び監査役

該当事項はありません。

(3) 取締役及び監査役の報酬等の額

区 分	支給人数	支給額	株式報酬型 ストック・オプション
取締役	5名	111百万円	13百万円
監査役 (うち社外監査役分)	4 (3)	29 (10)	— (—)
合計	9	141	13

- (注) 1. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 取締役の報酬限度額は、平成19年4月24日開催の第56期定時株主総会において年額450百万円以内（但し、使用人分給与は含まない）と決議いただいております。また、別枠として平成22年4月27日開催の第59期定時株主総会において、株式報酬型ストック・オプションとしての新株予約権に関する報酬の限度額を75百万円以内と決議いただいております。
3. 監査役の報酬限度額は、平成22年4月27日開催の第59期定時株主総会において年額60百万円以内（株式報酬型ストック・オプション制度の対象外）と決議いただいております。
4. 株式報酬型ストック・オプションにつきましては、平成22年4月27日開催の第59期定時株主総会の決議に基づき、平成22年5月11日開催の取締役会において発行が決議され、同年5月31日に付与された新株予約権の公正な評価額の総計であります。
5. 平成22年4月27日開催の第59回定時株主総会決議に基づく役員退職慰労金制度の廃止に伴う打切り支給として、取締役5名に対し43百万円、監査役1名に対し27百万円を各人の退任時に支給することとしております。

(4) 社外役員に関する事項

- ① 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係
- ・ 監査役藤田浩司氏は奥野総合法律事務所の弁護士を兼務しております。なお、奥野総合法律事務所は当社と顧問契約を結んでおります。
 - ・ 上記のほか「(1) 取締役及び監査役の状況」に記載の重要な兼職先と当社との間には特別な関係はありません。

② 当事業年度における主な活動状況

氏 名	活 動 状 況
監査役 藤田 浩司	当事業年度に開催された取締役会22回のうち13回に出席し、監査役会12回のうち11回に出席いたしました。主に弁護士としての専門的見地から、議案の審議に必要な発言を適宜行っております。
監査役 本間 周平	当事業年度に開催された取締役会22回のうち13回に出席し、監査役会12回のうちすべてに出席いたしました。公認会計士及び税理士としての専門的見地から、議案の審議に必要な発言を適宜行っております。
監査役 吉野 賢治	当事業年度に開催された取締役会22回のうち10回に出席し、監査役会12回のうち11回に出席いたしました。公認会計士としての専門的見地から、議案の審議に必要な発言を適宜行っております。

③ 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外監査役は、会社法第427条第1項及び定款第43条の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める額の合計額としております。

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称 新日本有限責任監査法人

(2) 当連結会計年度に係る会計監査人の報酬等の額

報酬等の額	58百万円
当社及び当社子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	64百万円

(注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、当事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

(3) 非監査業務の内容

当社は、会計監査人に対して、国際財務報告基準（IFRS）導入支援業務を委託しております。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意を得て、監査役会が会計監査人を解任します。

また、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認められる場合には、監査役会の同意又は請求を得て、取締役会が会計監査人の解任又は不再任に関する議案を株主総会に提出します。

6. 業務の適正を確保するための体制

当社が、会社法及び会社法施行規則に基づき、業務の適正を確保するための体制の整備について、取締役会で決議した内容の概要は以下のとおりであります。

(1) 取締役・使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ① コンプライアンス体制の基礎として、企業行動憲章及びコンプライアンス基本規程を定め、総務部がコンプライアンス体制の構築、維持、向上を推進しております。また、内部監査室はコンプライアンス体制の調査、法令、定款、社内規程等に適合しているかを調査し、取締役会に報告しております。
- ② 取締役は、当社における重大な法令違反その他コンプライアンスに関する重要な事実を発見した場合には、直ちに監査役に報告するものとし、遅滞なく取締役会においても報告することとしております。
- ③ 法令違反その他のコンプライアンスに関する事実についての社内報告体制として、社外の弁護士又は内部監査室を直接の情報受領者とする社内通報システムを整備し、社内通報規程に基づきその運用を行うこととしております。
- ④ 監査役は、当社の法令遵守体制及び内部者通報システムの運用に問題があると認めるときは、意見を述べるとともに改善策の策定を求めるとしてしております。

(2) 取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務執行に係る情報については、文書又は電磁的媒体に記録・保存し、文書管理規程に基づき適切かつ確実に検索性の高い状態で保存・管理することとし、必要に応じて10年間は取締役又は監査役から要請があった場合は、常時閲覧可能な状態を維持することとしております。

(3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ① 当社は、当社の業務執行に係るリスクとして、「市場リスク」、「品質・安全リスク」、「建材資材等の調達リスク」、「財務リスク」、「リーガルリスク」、「情報の流出リスク」、「事務リスク」を認識し、個々のリスクについてその把握と管理のための体制を整えております。また、新たなリスクを認識したときは、内部監査室が速やかに適切な体制を構築する

こととしております。

- ② リスク管理体制の基礎として、リスク管理規程により、個々のリスクについての管理責任部署及び責任者を定めるとともに、全社横断的にリスクに対処するための組織として統括責任部署を内部監査室としております。また、内部監査室は、当該リスク管理規程により各部署のリスク管理の状況を継続的に監査し、その結果を定期的に取り締役に報告しております。また、複数の法律事務所と顧問契約を締結し、企業経営及び日常業務に関する経営上の判断の参考とするために、必要に応じて指導・助言を受けられる体制を構築しております。なお、不測の事態が発生した場合には、危機管理規程に基づき、社長を本部長とする対策本部を設置し、情報連絡チーム及び顧問弁護士等を含む外部アドバイザリーチームを組織し迅速な対応を行い、損害の拡大を防止し、これを最小限に止める体制を整えることとしております。

(4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ① 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制の基礎として、取締役会を月1回定時に開催するほか、必要に応じて適宜開催し、経営目標、経営戦略等の決定及び管理等の効率性を確保するとともに、会社の重要事項等の決定・報告及び取締役の職務執行の監督機能を果たしております。取締役会において決定された事項のうち伝達が必要な事項については、部門長会議にて報告がなされ、情報の共有化が図られることにより迅速に実行に移す体制となっております。
- ② 取締役会の決定に基づく業務執行については、組織規程、職務分掌規程においてそれぞれの責任者及びその責任範囲、執行手続の詳細等について定めております。
- ③ 「経営の意思決定・業務執行の監督」と「業務執行」の機能を明確に分け、双方の機能を強化し、経営の効率化及び意思決定の迅速化を図り、経営組織体制を強化するため、執行役員制度を導入しております。全執行役員は取締役会の決議によるもののほか、社内規程に従い業務を執行、統制しており、原則月1回開催する執行役員会にて業務執行状況の確認等、情報の共有を図っております。

(5) 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- ① グループ会社における業務の適正を確保するため、当社のグループ企業行動憲章を基礎としてグループ各社で諸規程を定め、経営管理については連結子会社の取締役会及び当社取締役会を月1回開催し、連結子会社を兼務する当社取締役が連結子会社における重要事項の決定・報告を当社取締役会で報告することによる子会社経営の管理を行うものとし、必要に応じてモニタリングを行っております。取締役は、グループ会社において法令違反及びその他コンプライアンスに関する重要な事項を発見した場合には、監査役に報告することとしております。
- ② 子会社が当社からの経営管理、経営指導内容が法令に違反し、その他コンプライアンス上問題があると認めた場合には、グループ会社の取締役会に報告し、直ちに監査役に報告を行うこととしております。監査役は意見を述べるとともに改善策の策定を求めることができます。

(6) 監査役職務を補助すべき使用人に関する体制と当該使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役職務を補助すべき使用人を置く場合は、監査役職務を補助すべき使用人として、当社の使用人から監査役補助者を任命することとしております。監査役補助者の評価は監査役が行い、監査役補助者の任命、解任、人事異動、賃金等の改定については監査役会の同意を得た上で取締役会が決定することとし、取締役からの独立性を確保することとしております。また、監査役補助者は業務の執行に係る役職を兼務しない旨定めております。

(7) 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制及び監査役監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ① 当社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実を発見した場合、取締役は直ちに監査役及び監査役会に報告することとしております。
- ② 監査役は、必要に応じて取締役及び使用人に対して報告を求めることができることとし、社外監査役には、法律・会計の専門家に就任いただき、独立性の保持及び的確な監査が行える体制を確保しております。また、監査役会は代表取締役社長ならびに会計監査人と定期的にそれぞれ意見交換会を開催することとしております。

- ③ 監査役は、取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べることができ、社内の稟議書・議事録等一定の重要文書については監査役に回付されております。
- ④ 社内通報に関する規程を定め、その適切な運用を維持することにより法令違反及びその他コンプライアンス上の問題について監査役への適切な報告体制を確保することとしております。
- (8) 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況**
- 当社は、「反社会的勢力には、断固として屈しない決意をもって対応する。」ことを基本方針としております。また、反社会的勢力による不当要求の発生時には、総務部を対応統括部署とし、警察等関連機関とも連携し対応いたします。
- (9) 財務報告の信頼性を確保するための体制**
- 財務報告の信頼性を確保するため、「財務報告に係る内部統制に関する基本的計画及び方針」を定め、これに基づき内部統制システムを整備することとしております。

~~~~~

(注) 本事業報告中の記載金額は、表示単位未満の端数を切り捨て、比率については四捨五入して表示しております。

# 連結貸借対照表

(平成23年1月31日現在)

(単位：百万円)

| 資 産 の 部  |        | 負 債 の 部       |        |
|----------|--------|---------------|--------|
| 科 目      | 金 額    | 科 目           | 金 額    |
| 流動資産     | 60,278 | 流動負債          | 37,831 |
| 現金及び預金   | 15,692 | 支払手形及び営業未払金   | 10,569 |
| 売掛金      | 168    | 短期借入金         | 24,206 |
| 販売用不動産   | 9,509  | 1年内返済予定の長期借入金 | 1,543  |
| 仕掛販売用不動産 | 28,915 | 未払法人税等        | 102    |
| 未成工事支出金  | 4,275  | 賞与引当金         | 65     |
| 原材料及び貯蔵品 | 22     | その他           | 1,343  |
| 前渡金      | 551    | 固定負債          | 2,999  |
| 繰延税金資産   | 698    | 長期借入金         | 1,759  |
| その他      | 446    | 退職給付引当金       | 724    |
| 貸倒引当金    | △2     | 保証工事引当金       | 364    |
| 固定資産     | 13,948 | その他           | 150    |
| 有形固定資産   | 12,716 | 負債合計          | 40,830 |
| 建物       | 3,586  | 純資産の部         |        |
| 土地       | 9,036  | 株主資本          | 33,131 |
| その他      | 93     | 資本金           | 7,809  |
| 無形固定資産   | 230    | 資本剰余金         | 8,101  |
| ソフトウェア   | 210    | 利益剰余金         | 17,262 |
| その他      | 19     | 自己株式          | △40    |
| 投資その他の資産 | 1,001  | 評価・換算差額等      | 248    |
| 投資有価証券   | 587    | その他有価証券評価差額金  | 248    |
| 繰延税金資産   | 86     | 新株予約権         | 15     |
| その他      | 352    | 純資産合計         | 33,396 |
| 貸倒引当金    | △24    | 負債・純資産合計      | 74,226 |
| 資産合計     | 74,226 |               |        |

# 連 結 損 益 計 算 書

( 平成22年 2月 1日 から  
平成23年 1月 31日 まで )

(単位：百万円)

| 科 目                   | 金 額 |        |
|-----------------------|-----|--------|
| 売 上 高                 |     | 91,535 |
| 売 上 原 価               |     | 74,727 |
| 売 上 総 利 益             |     | 16,808 |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費   |     | 7,742  |
| 営 業 利 益               |     | 9,065  |
| 営 業 外 収 益             |     |        |
| 受 取 利 息               | 3   |        |
| 受 取 配 当 金             | 11  |        |
| 受 取 保 険 金             | 8   |        |
| 受 取 家 賃 入             | 4   |        |
| 補 助 金 収 入             | 9   |        |
| そ の 他                 | 12  | 50     |
| 営 業 外 費 用             |     |        |
| 支 払 利 息               | 810 |        |
| 融 資 手 数 料             | 284 |        |
| そ の 他                 | 48  | 1,144  |
| 経 常 利 益               |     | 7,971  |
| 特 別 利 益               |     |        |
| 固 定 資 産 売 却 益         | 5   |        |
| 受 取 和 解 金             | 64  | 69     |
| 特 別 損 失               |     |        |
| 固 定 資 産 売 却 損         | 36  |        |
| 減 損 損 失               | 510 | 546    |
| 税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益 |     | 7,494  |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税 | 51  |        |
| 法 人 税 等 調 整 額         | 644 | 696    |
| 当 期 純 利 益             |     | 6,797  |

## 連結株主資本等変動計算書

（平成22年2月1日から  
平成23年1月31日まで）

（単位：百万円）

|                                   | 株主資本  |       |        |      |        | 評価・換算差額等     | 新株予約権 | 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 | その他有価証券評価差額金 |       |        |
| 平成22年1月31日<br>残高                  | 7,809 | 8,101 | 11,271 | △40  | 27,141 | 218          | —     | 27,360 |
| 連結会計年度中の<br>変動額                   |       |       |        |      |        |              |       |        |
| 剰余金の配当                            |       |       | △807   |      | △807   |              |       | △807   |
| 当期純利益                             |       |       | 6,797  |      | 6,797  |              |       | 6,797  |
| 自己株式の取得                           |       |       |        | △0   | △0     |              |       | △0     |
| 株主資本以外の項目の<br>連結会計年度中の<br>変動額(純額) |       |       |        |      |        | 30           | 15    | 45     |
| 連結会計年度中の<br>変動額合計                 | —     | —     | 5,990  | △0   | 5,990  | 30           | 15    | 6,035  |
| 平成23年1月31日<br>残高                  | 7,809 | 8,101 | 17,262 | △40  | 33,131 | 248          | 15    | 33,396 |

## 連結注記表

### 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記

#### 1. 連結の範囲に関する事項

##### (1) 連結子会社の状況

連結子会社の数 : 1社

連結子会社の名称 : ティ・ジェイホームサービス株式会社

##### (2) 非連結子会社の状況

該当事項はありません。

#### 2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用していない関連会社の状況

会社の名称 : 住宅新興事業協同組合

持分法を適用していない関連会社（住宅新興事業協同組合）は、当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

#### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

#### 4. 会計処理基準に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### ① 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの : 連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの : 移動平均法による原価法

② たな卸資産の評価基準及び評価方法

通常の販売目的で保有するたな卸資産

原価法（連結貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）により評価しております。

販売用不動産、

仕掛販売用不動産

及び未成工事支出金：個別法

原材料：総平均法

貯蔵品：最終仕入原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産：定率法

(リース資産除く) 但し、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物3～50年

② 無形固定資産：定額法

(リース資産除く) 但し、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

③ リース資産：定額法

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産はリース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成21年1月31日以前のリース取引については通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

④ 長期前払費用：定額法

### (3) 重要な引当金の計上基準

- ① 貸倒引当金 : 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- ② 賞与引当金 : 従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。
- ③ 退職給付引当金 : 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき当連結会計年度において発生していると認められる額を計上しております。  
数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（7年）による定額法により、翌連結会計年度から費用処理することとしております。  
(会計方針の変更)  
当連結会計年度から「「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）」（企業会計基準第19号 平成20年7月31日）を適用しております。  
数理計算上の差異を翌連結会計年度から費用処理するため、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。また、本会計基準の適用に伴い発生する退職給付債務の未処理残高は90百万円であります。
- ④ 役員退職慰労引当金 : 当社及び連結子会社は従来、役員の退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上しておりましたが、当連結会計年度における取締役会において役員退職慰労金制度の廃止を決議しました。また、平成22年4月27日開催の当社定時株主総会及び連結子会社の臨時株主総会において、同制度の廃止に伴い、当該株主総会終結時までの在任期間に対する役員退職慰労金を、当社の定める一定の基準に基づき、相当額の範囲内において打切り支給することが決議されました。  
これにより、打切り支給額の未払分を、固定負債の「その他」に振り替えております。
- ⑤ 保証工事引当金 : 保証工事に係る費用に備えるため、過去の実績を基礎として見積算出額を計上しております。

#### (4) 重要な収益及び費用の計上基準

##### 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

工期のごく短い工事契約については工事完成基準を適用し、その他の工事で当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を適用しております。

##### （会計方針の変更）

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を当連結会計年度より適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、工期のごく短いもの等については工事完成基準を適用し、その他の工事で当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を適用しております。

なお、当連結会計年度末においては工事進行基準を適用している工事がいないため、これによる売上高、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。

#### (5) 消費税等の会計処理

- ① 税抜方式を採用しております。
- ② 控除対象外消費税等のうち、固定資産に係るものは投資その他の資産のその他に計上し、5年間で均等償却を行っており、それ以外は発生連結会計年度の期間費用としております。

#### 5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

#### 6. 表示方法の変更

##### （連結貸借対照表関係）

前連結会計年度において、区分掲記しておりました固定負債の「長期預り金」は、重要性が乏しいため、固定負債の「その他」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度の固定負債の「その他」に含まれる「長期預り金」は38百万円であります。

##### （連結損益計算書関係）

前連結会計年度において、区分掲記しておりました営業外収益の「保険返戻金」は、重要性が乏しいため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度の営業外収益の「その他」に含まれる「保険返戻金」は3百万円であります。

## 連結貸借対照表に関する注記

1. 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 1,592百万円

3. 担保に供している資産

|                      |          |
|----------------------|----------|
| 販売用不動産               | 5,546百万円 |
| 仕掛販売用不動産             | 26,640   |
| 建物                   | 3,215    |
| 土地                   | 8,233    |
| 構築物等（有形固定資産「その他」に含む） | 19       |

計 43,656百万円

上記のほか、担保権の設定が留保されている販売用不動産（建物）が2,503百万円あります。

上記に対応する債務

短期借入金 24,206百万円

1年内返済予定の長期借入金 1,543

長期借入金 1,759

計 27,509百万円

4. コミットメント契約及び当座貸越契約

借入金に関し、コミットメント契約14,219百万円及び当座貸越契約5,500百万円を締結しております。これらの契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

コミットメント 14,219百万円

当座貸越 5,500

借入実行残高 13,688

借入未実行残高 6,031百万円

5. 偶発債務

（債務保証）

当社顧客の住宅ローン利用者に対し1百万円の債務保証を行っております。

この債務保証は、住宅ローン利用者の金融機関に対する借入金の連帯保証債務であります。

6. 有形固定資産の保有目的の変更

有形固定資産（土地91百万円）を、保有目的の変更により、仕掛販売用不動産に振り替えました。

## 連結損益計算書に関する注記

- 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。
- 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損（△は戻入額）が売上原価に含まれております。

たな卸資産評価損

△305百万円

### 3. 減損損失

当連結会計年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しております。

| 用途   | 場所                          | 種類 | 減損損失   |
|------|-----------------------------|----|--------|
| 賃貸資産 | 東京都三鷹市<br>神奈川県平塚市<br>千葉県松戸市 | 土地 | 230百万円 |
|      |                             | 建物 | 110百万円 |
|      |                             | 計  | 341百万円 |
| 共用資産 | 東京都清瀬市                      | 土地 | 24百万円  |
|      |                             | 建物 | 5百万円   |
|      |                             | 計  | 30百万円  |
| 遊休資産 | 東京都清瀬市<br>東京都渋谷区            | 土地 | 78百万円  |
|      |                             | 建物 | 59百万円  |
|      |                             | 計  | 138百万円 |

当社はキャッシュ・フローを生み出す最小単位として、不動産賃貸事業については物件又は管理会計上の区分を、不動産賃貸事業以外の事業については支店、営業所を基本単位としてグルーピングしております。また、共用資産及び遊休資産については個々の物件単位又は管理会計上の区分でグルーピングしております。

当該グルーピングに基づき減損損失の判定を行った結果、賃貸資産、共用資産及び遊休資産について、使用範囲又は方法についての変化による回収可能価額の低下により、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

回収可能価額については、正味売却価額により測定しており、売却見込額又は不動産鑑定評価基準に基づく評価額によっております。

## 連結株主資本等変動計算書に関する注記

1. 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

### 2. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

|       | 前連結会計年度末<br>株式数 (株) | 当連結会計年度<br>増加株式数 (株) | 当連結会計年度<br>減少株式数 (株) | 当連結会計年度末<br>株式数 (株) |
|-------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 発行済株式 |                     |                      |                      |                     |
| 普通株式  | 26,937,356          | —                    | —                    | 26,937,356          |
| 合計    | 26,937,356          | —                    | —                    | 26,937,356          |

### 3. 剰余金の配当に関する事項

#### (1) 配当金支払額

平成22年4月27日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しました。

- ・株式の種類 普通株式
- ・配当金の総額 403百万円
- ・1株当たり配当額 15円
- ・基準日 平成22年1月31日
- ・効力発生日 平成22年4月28日

平成22年9月3日開催の取締役会において、次のとおり決議しました。

- ・株式の種類 普通株式
- ・配当金の総額 403百万円
- ・1株当たり配当額 15円
- ・基準日 平成22年7月31日
- ・効力発生日 平成22年10月18日

#### (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

平成23年4月26日開催予定の第60期定時株主総会において次のとおり付議いたします。

- ・株式の種類 普通株式
- ・配当金の総額 1,076百万円
- ・1株当たり配当額 40円
- ・配当の原資 利益剰余金
- ・基準日 平成23年1月31日
- ・効力発生日 平成23年4月27日

(注) 1株当たり配当額40円には、創立60周年に伴う記念配当10円が含まれております。

4. 当連結会計年度の末日において発行している新株予約権の目的となる株式の数  
普通株式 28,600株

## 金融商品に関する注記

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に不動産分譲事業を行うための資金及び運転資金等の必要な資金を銀行借入によって調達しております。また、資金運用については預金に限定しております。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資有価証券は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、主に業務上の関係を有する企業の株式又は出資であり、定期的に時価の把握を行う体制としております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、1年以内での支払期日であります。

短期借入金は、主に不動産分譲事業を行うための銀行借入による資金調達であります。

また、借入金は、各事業部門からの報告に基づき財務部が資金繰計画を作成、更新するとともに、手許流動性の維持などにより、流動性リスクを管理しております。

#### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては、変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年1月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表に含めておりません。（注）2. 参照）

|                 | 連結貸借対照表計上額<br>(百万円) | 時価<br>(百万円) | 差額<br>(百万円) |
|-----------------|---------------------|-------------|-------------|
| (1) 現金及び預金      | 15,692              | 15,692      | —           |
| (2) 投資有価証券      | 371                 | 371         | —           |
| 資産計             | 16,064              | 16,064      | —           |
| (1) 支払手形及び営業未払金 | 10,569              | 10,569      | —           |
| (2) 短期借入金       | 24,206              | 24,206      | —           |
| 負債計             | 34,776              | 34,776      | —           |

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券の取引に関する事項

#### 資 産

(1) 現金及び預金は、すべて短期であり、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 投資有価証券は、すべて上場株式であり、時価は取引所の価格によっております。

## 負債

- (1) 支払手形及び営業未払金は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。
- (2) 短期借入金は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

### 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

| 区 分     | 連結貸借対照表計上額（百万円） |
|---------|-----------------|
| 非上場株式   | 215             |
| 出資金     | 5               |
| 関係会社出資金 | 102             |

これらについては、市場価格がなく、時価を把握するのが極めて困難と認められることから、上表には含めておりません。

### 3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

|        | 1年内<br>(百万円) | 1年超<br>(百万円) | 5年超<br>(百万円) | 10年超<br>(百万円) |
|--------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 現金及び預金 | 15,692       | —            | —            | —             |
| 合 計    | 15,692       | —            | —            | —             |

(追加情報)

当連結会計年度より「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。

## 賃貸等不動産に関する注記

当社では、東京都などの首都圏において、賃貸住宅等（土地を含む）を所有しております。

これらの賃貸等不動産に関する連結貸借対照表計上額、当連結会計年度の増減額及び時価は、次のとおりであります。

|        | 連結貸借対照表計上額（百万円） |                |                | 当連結会計<br>年度末の時価<br>（百万円） |
|--------|-----------------|----------------|----------------|--------------------------|
|        | 前連結会計<br>年度末残高  | 当連結会計<br>年度増減額 | 当連結会計<br>年度末残高 |                          |
| 賃貸等不動産 | 8,648           | △1,863         | 6,785          | 5,553                    |

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な減少額は不動産売却1,608百万円であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額をもって時価としております。

また、賃貸等不動産に関する平成23年1月期における損益は、次のとおりであります。

|        | 賃貸収益<br>（百万円） | 賃貸費用<br>（百万円） | 差額<br>（百万円） | その他<br>（売却損益等）<br>（百万円） |
|--------|---------------|---------------|-------------|-------------------------|
| 賃貸等不動産 | 410           | 145           | 265         | △510                    |

- (注) 賃貸収益及び賃貸費用は、それぞれ「売上高」及び「売上原価」に計上されております。  
(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しております。

## 1株当たり情報に関する注記

1. 1株当たり純資産額 1,239円85銭
2. 1株当たり当期純利益 252円49銭

## 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

# 貸借対照表

(平成23年1月31日現在)

(単位：百万円)

| 資 産 の 部            |        | 負 債 の 部                |        |
|--------------------|--------|------------------------|--------|
| 科 目                | 金 額    | 科 目                    | 金 額    |
| <b>流 動 資 産</b>     | 59,960 | <b>流 動 負 債</b>         | 37,664 |
| 現金及び預金             | 15,419 | 支払手形                   | 5,387  |
| 販売用不動産             | 9,509  | 営業未払金                  | 5,092  |
| 仕掛販売用不動産           | 28,915 | 短期借入金                  | 24,206 |
| 未成工事支出金            | 4,271  | 1年内返済予定の長期借入金          | 1,500  |
| 原材料及び貯蔵品           | 20     | 未払金                    | 420    |
| 前渡金                | 551    | 未払費用                   | 81     |
| 前払費用               | 113    | 未払法人税等                 | 83     |
| 繰延税金資産             | 695    | 前受金                    | 716    |
| その他の               | 463    | 預り金                    | 39     |
| <b>固 定 資 産</b>     | 13,538 | 賞与引当金                  | 60     |
| <b>有 形 固 定 資 産</b> | 12,341 | その他の                   | 76     |
| 建物                 | 3,408  | <b>固 定 負 債</b>         | 2,737  |
| 構築物                | 9      | 長期借入金                  | 1,583  |
| 機械及び装置             | 5      | 退職給付引当金                | 664    |
| 車両運搬具              | 2      | 保証工事引当金                | 364    |
| 工具、器具及び備品          | 46     | その他の                   | 124    |
| 土地                 | 8,849  | <b>負 債 合 計</b>         | 40,401 |
| その他の               | 20     | <b>純 資 産 の 部</b>       |        |
| <b>無 形 固 定 資 産</b> | 219    | <b>株 主 資 本</b>         | 32,833 |
| ソフトウェア             | 201    | 資本金                    | 7,809  |
| 電話加入権              | 15     | 資本剰余金                  | 8,101  |
| その他の               | 2      | 資本準備金                  | 8,101  |
| <b>投資その他の資産</b>    | 977    | 利益剰余金                  | 16,963 |
| 投資有価証券             | 587    | 利益準備金                  | 179    |
| 関係会社株式             | 50     | その他利益剰余金               | 16,784 |
| 出資金                | 5      | 特別償却準備金                | 42     |
| 関係会社出資金            | 102    | 別途積立金                  | 6,500  |
| 固定化債権              | 1      | 繰越利益剰余金                | 10,241 |
| 長期前払費用             | 8      | <b>自 己 株 式</b>         | △40    |
| 差入敷金保証金            | 104    | 評価・換算差額等               | 248    |
| 繰延税金資産             | 30     | その他有価証券評価差額金           | 248    |
| その他の               | 113    | <b>新 株 予 約 権</b>       | 15     |
| 貸倒引当金              | △24    | <b>純 資 産 合 計</b>       | 33,097 |
| <b>資 産 合 計</b>     | 73,498 | <b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b> | 73,498 |

# 損 益 計 算 書

（平成22年2月1日から  
平成23年1月31日まで）

（単位：百万円）

| 科 目                 | 金 額    |
|---------------------|--------|
| 売 上 高               | 85,651 |
| 不 動 産 販 売 高         | 3,866  |
| 請 負 工 事 収 入         | 417    |
| 賃 貸 の 収 入           | 229    |
| そ の 他               | 90,164 |
| 売 上 原 価             | 70,770 |
| 不 動 産 販 売 原 価       | 2,750  |
| 請 負 工 事 原 価         | 159    |
| 賃 貸 の 原 価           | 1      |
| そ の 他               | 73,681 |
| 売 上 総 利 益           | 16,482 |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費 | 7,494  |
| 営 業 外 収 入           | 8,987  |
| 受 取 利 息             | 3      |
| 受 取 配 当 金           | 11     |
| 受 取 保 険 金           | 7      |
| 受 補 助 金 収 入         | 4      |
| そ の 他               | 9      |
| 営 業 外 費 用           | 46     |
| 支 払 利 息             | 804    |
| 融 資 手 数 料           | 284    |
| そ の 他               | 47     |
| 経 常 利 益             | 1,136  |
| 特 別 利 益             | 7,898  |
| 固 定 資 産 販 却 益       | 4      |
| 受 取 和 解 金           | 64     |
| 特 別 損 失             | 68     |
| 固 定 資 産 販 却 損       | 37     |
| 減 損 損 失             | 510    |
| 税 引 前 当 期 純 利 益     | 548    |
| 法 人 税 及 び 事 業 税     | 7,418  |
| 法 人 税               | 20     |
| 人 住 民 税 等 調 整 額     | 643    |
| 当 期 純 利 益           | 664    |
|                     | 6,754  |

# 株主資本等変動計算書

(平成22年2月1日から  
平成23年1月31日まで)

(単位：百万円)

|                         | 株主資本  |       |         |       |          |       |         |         |      |        | 評価・換算差額等 | 新株予約権 | 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 |          |       |        |
|                         |       | 資本準備金 | 資本剰余金合計 | 利益準備金 | その他利益剰余金 |       |         | 利益剰余金合計 |      |        |          |       |        |
|                         |       |       |         |       | 特別償却準備金  | 別途積立金 | 繰越利益剰余金 |         |      |        |          |       |        |
| 平成22年1月31日 残高           | 7,809 | 8,101 | 8,101   | 179   | 56       | 6,500 | 4,281   | 11,017  | △40  | 26,886 | 218      | -     | 27,105 |
| 事業年度中の変動額               |       |       |         |       |          |       |         |         |      |        |          |       |        |
| 特別償却準備金の取崩              |       |       |         |       | △14      |       | 14      |         |      |        |          |       | -      |
| 剰余金の配当                  |       |       |         |       |          |       | △807    | △807    |      | △807   |          |       | △807   |
| 当期純利益                   |       |       |         |       |          |       | 6,754   | 6,754   |      | 6,754  |          |       | 6,754  |
| 自己株式の取得                 |       |       |         |       |          |       |         |         | △0   | △0     |          |       | △0     |
| 株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額) |       |       |         |       |          |       |         |         |      |        | 30       | 15    | 45     |
| 事業年度中の変動額合計             | -     | -     | -       | -     | △14      | -     | 5,960   | 5,946   | △0   | 5,946  | 30       | 15    | 5,992  |
| 平成23年1月31日 残高           | 7,809 | 8,101 | 8,101   | 179   | 42       | 6,500 | 10,241  | 16,963  | △40  | 32,833 | 248      | 15    | 33,097 |

## 個別注記表

### 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### 1. 有価証券の評価基準及び評価方法

- (1) 子会社株式 : 移動平均法による原価法
- (2) その他有価証券
  - 時価のあるもの : 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
  - 時価のないもの : 移動平均法による原価法

#### 2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

通常の販売目的で保有するたな卸資産

原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）により評価しております。

- (1) 販売用不動産、  
仕掛販売用不動産  
及び未成工事支出金 : 個別法
- (2) 原材料 : 総平均法
- (3) 貯蔵品 : 最終仕入原価法

#### 3. 固定資産の減価償却の方法

- (1) 有形固定資産 : 定率法  
(リース資産除く) 但し、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。  
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。  
建物 3～50年
- (2) 無形固定資産 : 定額法  
(リース資産除く) 但し、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

(3) リース資産 : 定額法

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産はリース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成21年1月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(4) 長期前払費用 : 定額法

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金 : 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金 : 従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

(3) 退職給付引当金 : 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末日における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき当事業年度において発生していると認められる額を計上しております。

数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（7年）の定額法により、翌事業年度から費用処理することとしております。

（会計方針の変更）

当事業年度から「「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）」（企業会計基準第19号 平成20年7月31日）を適用しております。

数理計算上の差異を翌事業年度から費用処理するため、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。また、本会計基準の適用に伴い発生する退職給付債務の未処理残高は82百万円であります。

- (4) 役員退職慰労引当金 : 当社は従来、役員退職慰労金の支給に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上しておりましたが、当事業年度における取締役会において役員退職慰労金制度の廃止を決議しました。また、平成22年4月27日開催の当社定時株主総会において、同制度の廃止に伴い、当該総会終結時までの在任期間に対する役員退職慰労金を、当社の定める一定の基準に基づき、相当額の範囲内において打切り支給することが決議されました。
- これにより、打切り支給額の未払分を、固定負債の「その他」に振り替えております。
- (5) 保証工事引当金 : 保証工事に係る費用に備えるため、過去の実績を基礎として見積算出額を計上しております。

## 5. 収益及び費用の計上基準

### 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

工期のごく短い工事契約については工事完成基準を適用し、その他の工事当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を適用しております。

#### （会計方針の変更）

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を当事業年度より適用し、当事業年度に着手した工事契約から、工期のごく短いもの等については工事完成基準を適用し、その他の工事当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を適用しております。

なお、当事業年度末においては工事進行基準を適用している工事がいないため、これによる売上高、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益への影響はありません。

## 6. 消費税等の会計処理

(1) 税抜方式によっております。

(2) 控除対象外消費税等のうち、固定資産に係るものは、投資その他の資産のその他に計上し、5年間で均等償却を行っており、それ以外は発生事業年度の期間費用としております。

## 7. 表示方法の変更

(貸借対照表)

前事業年度において、区分掲記しておりました固定負債の「長期預り金」は、重要性が乏しいため、固定負債の「その他」に含めて表示しております。なお、当事業年度の固定負債の「その他」に含まれる「長期預り金」は38百万円であります。

(損益計算書)

前事業年度において、区分掲記しておりました営業外収益の「保険返戻金」は、重要性が乏しいため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。

なお、当事業年度の営業外費用の「その他」に含まれる「保険返戻金」は0百万円であります。

## 貸借対照表に関する注記

1. 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 1,524百万円

3. 担保に供している資産

|          |           |
|----------|-----------|
| 販売用不動産   | 5,546百万円  |
| 仕掛販売用不動産 | 26,640    |
| 建物       | 3,032     |
| 構築物      | 8         |
| 機械及び装置   | 5         |
| 土地       | 8,045     |
| 計        | 43,279百万円 |

上記のほか、担保権の設定が留保されている販売用不動産（建物）が2,503百万円あります。  
上記に対応する債務

|               |           |
|---------------|-----------|
| 短期借入金         | 24,206百万円 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 1,500     |
| 長期借入金         | 1,583     |
| 計             | 27,289百万円 |

4. 固定化債権は、破産債権、再生債権、更生債権その他これらに準ずる債権であります。

5. コミットメント契約及び当座貸越契約

借入金に関し、コミットメント契約14,219百万円及び当座貸越契約5,500百万円を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

|         |           |
|---------|-----------|
| コミットメント | 14,219百万円 |
| 当座貸越    | 5,500     |
| 借入実行残高  | 13,688    |
| 借入未実行残高 | 6,031百万円  |

## 6. 偶発債務

(債務保証)

当社顧客の住宅ローン利用者に対し1百万円の債務保証を行っております。

この債務保証は、住宅ローン利用者の金融機関に対する借入金の連帯保証債務であります。

## 7. 関係会社に対する金銭債権、債務は次のとおりであります。

|            |       |
|------------|-------|
| (1) 短期金銭債権 | 28百万円 |
| (2) 短期金銭債務 | 79百万円 |

## 8. 有形固定資産の保有目的の変更

有形固定資産（土地91百万円）を、保有目的の変更により、仕掛販売用不動産に振り替えました。

## 損益計算書に関する注記

1. 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

2. 関係会社との取引高は次のとおりであります。

営業取引

|          |        |
|----------|--------|
| (1) 売上高  | 12百万円  |
| (2) 仕入高等 | 415百万円 |

3. 売上原価には次の項目が含まれております。

期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損（△は戻入額）が売上原価に含まれております。

|          |         |
|----------|---------|
| たな卸資産評価損 | △305百万円 |
|----------|---------|

#### 4. 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しております。

| 用途   | 場所                          | 種類 | 減損損失   |
|------|-----------------------------|----|--------|
| 賃貸資産 | 東京都三鷹市<br>神奈川県平塚市<br>千葉県松戸市 | 土地 | 230百万円 |
|      |                             | 建物 | 110百万円 |
|      |                             | 計  | 341百万円 |
| 共用資産 | 東京都清瀬市                      | 土地 | 24百万円  |
|      |                             | 建物 | 5百万円   |
|      |                             | 計  | 30百万円  |
| 遊休資産 | 東京都清瀬市<br>東京都渋谷区            | 土地 | 78百万円  |
|      |                             | 建物 | 59百万円  |
|      |                             | 計  | 138百万円 |

当社はキャッシュ・フローを生み出す最小単位として、不動産賃貸事業については物件又は管理会計上の区分を、不動産賃貸事業以外の事業については支店、営業所を基本単位としてグルーピングしております。また、共用資産及び遊休資産については個々の物件単位又は管理会計上の区分でグルーピングしております。

当該グルーピングに基づき減損損失の判定を行った結果、賃貸資産、共用資産及び遊休資産について、使用範囲又は方法についての変化による回収可能価額の低下により、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

回収可能価額については、正味売却価額により測定しており、売却見込額又は不動産鑑定評価基準に基づく評価額によっております。

#### 株主資本等変動計算書に関する注記

1. 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

#### 2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

|               | 前事業年度末<br>株式数 (株) | 当事業年度<br>増加株式数 (株) | 当事業年度<br>減少株式数 (株) | 当事業年度末<br>株式数 (株) |
|---------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| 普通株式 (注) 1, 2 | 14,109            | 202                | －                  | 14,311            |
| 合計            | 14,109            | 202                | －                  | 14,311            |

(注) 1. 普通株式の自己株式数の増加202株は単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 株主名簿上は当社名義となっておりますが、実質的に所有していない株式の560株は含まれておりません。

## 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

|               |        |
|---------------|--------|
| 繰延税金資産(流動)    |        |
| たな卸資産評価損      | 935百万円 |
| 原価算入調整額       | 45     |
| 未払事業税         | 25     |
| 未払固定資産税       | 17     |
| 賞与引当金         | 24     |
| 繰越欠損金         | 576    |
| その他           | 20     |
| 小計            | 1,646  |
| 評価性引当額        | △950   |
| 合計            | 695    |
| 繰延税金負債(流動)    |        |
| その他           | △0     |
| 合計            | △0     |
| 繰延税金資産(流動)の純額 | 695    |

|               |       |
|---------------|-------|
| 繰延税金資産(固定)    |       |
| 減価償却費         | 37百万円 |
| 減損損失          | 345   |
| 投資有価証券評価損     | 6     |
| 退職給付引当金       | 269   |
| 株式報酬費用        | 5     |
| 長期未払金         | 28    |
| 保証工事引当金       | 148   |
| その他           | 17    |
| 小計            | 858   |
| 評価性引当額        | △741  |
| 合計            | 117   |
| 繰延税金負債(固定)    |       |
| 特別償却準備金       | △29   |
| その他有価証券評価差額金  | △58   |
| 合計            | △87   |
| 繰延税金資産(固定)の純額 | 30    |

## リースにより使用する固定資産に関する注記

### 1. ファイナンス・リース取引（借主側）

#### 所有権移転外ファイナンス・リース取引

##### ①リース資産の内容

###### ・有形固定資産

主として不動産分譲事業における情報システム機器（工具、器具及び備品）及び本社における車両（車両運搬具）であります。

###### ・無形固定資産

ソフトウェアであります。

##### ②リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針に係る事項に関する注記「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成21年1月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

#### (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

|           | 取得価額相当額<br>(百万円) | 減価償却累計額相当額<br>(百万円) | 期末残高相当額<br>(百万円) |
|-----------|------------------|---------------------|------------------|
| 工具、器具及び備品 | 11               | 6                   | 4                |
| 車両運搬具     | 10               | 9                   | 1                |
| ソフトウェア    | 31               | 27                  | 3                |
| 合計        | 53               | 43                  | 9                |

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。

#### (2) 未経過リース料期末残高相当額

|     |      |
|-----|------|
| 1年内 | 6百万円 |
| 1年超 | 3    |
| 合計  | 9百万円 |

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。

|                      |       |
|----------------------|-------|
| (3) 支払リース料及び減価償却費相当額 |       |
| 支払リース料               | 10百万円 |
| 減価償却費相当額             | 10百万円 |

- (4) 減価償却費相当額の算定方法  
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

2. オペレーティング・リース取引（貸主側）

|         |        |
|---------|--------|
| 未経過リース料 |        |
| 1年内     | 112百万円 |
| 1年超     | 37     |
| 合計      | 149百万円 |

**関連当事者との取引に関する注記**

該当事項はありません。

**1株当たり情報に関する注記**

|               |           |
|---------------|-----------|
| 1. 1株当たり純資産額  | 1,228円75銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 250円87銭   |

**重要な後発事象に関する注記**

該当事項はありません。

## 連結計算書類に係る会計監査報告

### 独立監査人の監査報告書

平成23年3月25日

株式会社東栄住宅  
取締役会 御中

#### 新日本有限責任監査法人

|                    |       |    |      |
|--------------------|-------|----|------|
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 齋藤 | 博道 ㊞ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 井村 | 順子 ㊞ |

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社東栄住宅の平成22年2月1日から平成23年1月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。この連結計算書類の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試算を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社東栄住宅及び連結子会社から成る企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

# 計算書類に係る会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

平成23年3月25日

株式会社東栄住宅  
取締役会 御中

### 新日本有限責任監査法人

|                    |       |    |      |
|--------------------|-------|----|------|
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 齋藤 | 博道 ㊞ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 井村 | 順子 ㊞ |

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社東栄住宅の平成22年2月1日から平成23年1月31日までの第60期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。この計算書類及びその附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

## 監査役会の監査報告

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、平成22年2月1日から平成23年1月31日までの第60期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- 三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成23年4月1日

|          |      |
|----------|------|
| 株式会社東栄住宅 | 監査役会 |
| 常勤監査役 北川 | 雅章 ⑩ |
| 社外監査役 藤田 | 浩司 ⑩ |
| 社外監査役 本間 | 周平 ⑩ |
| 社外監査役 吉野 | 賢治 ⑩ |

以上

## 株主総会参考書類

### 第1号議案 剰余金の処分の件

#### 提案の理由

当社は、株主の皆様を重視した安定的な利益還元を経営の重要課題として位置づけ、将来の事業展開に備え内部留保の充実にも留意しながら業績動向等を勘案し、積極的な配当を基本としております。

第60期の期末配当につきましては、平成22年3月10日に創立60周年を迎え、株主の皆様の日頃のご支援に感謝の意を表するため、記念配当を加え、以下のとおりといたしたいと存じます。

#### 期末配当に関する事項

##### ① 配当財産の種類

金銭といたします。

##### ② 配当財産の割当てに関する事項及びその総額

当社普通株式1株につき金30円に記念配当10円を加え、合計40円といたしたいと存じます。

なお、この場合の配当総額は1,076,921,800円となります。

##### ③ 剰余金の配当が効力を生じる日

平成23年4月27日といたしたいと存じます。

## 第2号議案 定款一部変更の件

### 1. 提案の理由

#### (1) 取締役会の決議の省略に関する変更

機動的な意思決定をなすべき必要に備えて、会社法第370条の規定に基づいて、取締役が提案した取締役会決議事項について、当該事項について議決に加わることができる取締役全員が同意し、監査役が異議を述べない場合には、取締役会を開催せずに書面又は電磁的方法により取締役会の決議があったものとみなす規定を定款第29条として新設するものであります。

#### (2) 取締役及び監査役の責任免除に関する変更

取締役及び監査役の職務執行が過度に萎縮することを防止し、それぞれが期待された役割を十分に発揮できるようにするとともに、今後とも多様な人材を役員として登用することを可能にするために、会社法第426条第1項の規定に基づいて、定款第34条として取締役会決議による取締役の責任免除の規定を、定款第46条として取締役会決議による監査役の責任免除の規定をそれぞれ新設するものであります。

なお、定款第34条の規定の新設に関しましては、各監査役の同意を得ております。

#### (3) 社外取締役の責任限定契約に関する変更

社外取締役の招聘に当たり、社外の優れた人材に対し、社外取締役の重責を求めるために、社外監査役に限定されている現行定款第43条（社外監査役の責任限定契約）の規定と同様に、会社法第427条の規定に基づき、社外取締役との間に責任限定契約を締結することを可能とする規定を定款第35条として新設するものであります。

なお、定款第35条の規定の新設に関しましては、各監査役の同意を得ております。

#### (4) 上記変更に伴う条数の変更等、所要の変更を行うものであります。

## 2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

(下線は変更箇所を示します。)

| 現行定款             | 変更案                                                                                                                                                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第1条～第28条 (条文省略)  | 第1条～第28条 (現行どおり)                                                                                                                                                                                    |
| (新設)             | <p>(取締役会の決議の省略)</p> <p><u>第29条</u> 当社は、取締役が取締役会の決議の目的である事項について提案をした場合において、当該事項について議決に加わることができる取締役の全員が書面又は電磁的記録により提案に同意する意思表示をしたときは、当該提案を可決する取締役会の決議があったものとみなす。但し、監査役が当該提案について異議を述べたときはこの限りではない。</p> |
| 第29条～第32条 (条文省略) | 第30条～第33条 (現行第29条～第32条のとおり)                                                                                                                                                                         |
| (新設)             | <p>(取締役の責任免除)</p> <p><u>第34条</u> 当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役(取締役であった者を含む。)が任務を怠ったことにより当会社に対して負担する賠償責任を、法令に基づいて免除することができる金額を限度として、取締役会の決議によって免除することができる。</p>                                           |
| (新設)             | <p>(社外取締役の責任限定契約)</p> <p><u>第35条</u> 当社は、社外取締役との間で、会社法第423条第1項の賠償責任について法令に定める要件に該当する場合には、賠償責任を限定する契約を締結することができる。但し、当該契約に基づく賠償責任の限度額は法令の定める額とする。</p>                                                 |
| 第33条～第42条 (条文省略) | 第36条～第45条 (現行第33条～第42条のとおり)                                                                                                                                                                         |
| (新設)             | <p>(監査役の責任免除)</p> <p><u>第46条</u> 当社は、会社法第426条第1項の規定により、監査役(監査役であった者を含む。)が任務を怠ったことにより当会社に対して負担する賠償責任を、法令に基づいて免除することができる金額を限度として、取締役会の決議によって免除することができる。</p>                                           |
| 第43条～第51条 (条文省略) | 第47条～第55条 (現行第43条～第51条のとおり)                                                                                                                                                                         |

### 第3号議案 取締役1名選任の件

#### 提案の理由

取締役 三浦 春治氏、亀田 元司氏の2名は、本総会終結の時をもって任期満了となり、また、取締役 亀田 元司氏が退任されますので、取締役1名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

| 氏名<br>(生年月日)           | 略歴、当社における地位及び担当<br>(重要な兼職の状況)                                                                                                                                                                                                        | 所有する当社の株式数 |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 三浦 春治<br>(昭和25年4月17日生) | 昭和58年7月 当社入社<br>昭和62年4月 当社浦和支店長<br>平成8年10月 当社取締役<br>当社管理本部長<br>平成14年4月 当社常務取締役<br>平成15年12月 当社生産本部長<br>平成16年4月 当社専務取締役<br>平成18年1月 ティ・ジェイ ホームサービス<br>株式会社代表取締役社長<br>平成21年4月 当社取締役(現任)<br>当社専務執行役員(現任)<br>ティ・ジェイ ホームサービス<br>株式会社取締役(現任) | 87,860株    |

- (注) 1. 取締役候補者三浦春治氏は、ティ・ジェイ ホームサービス株式会社の取締役であり、同社は当社の子会社であります。
2. 取締役候補者三浦春治氏と当社との間には特別の利害関係はありません。

#### 第4号議案 監査役1名選任の件

##### 提案の理由

監査役 北川 雅章氏は、本総会終結の時をもって任期満了となりますので、監査役1名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

| 氏名<br>(生年月日)           | 略歴、当社における地位<br>(重要な兼職の状況)                                                                                     | 所有する当社の株式数 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 北川 雅章<br>(昭和28年7月22日生) | 昭和61年8月 当社入社<br>昭和63年5月 当社柏支店長<br>平成7年1月 当社総務経理部長<br>平成9年11月 当社常勤監査役(現任)<br>平成15年1月 ティ・ジェイ ホームサービス株式会社監査役(現任) | 32,760株    |

(注) 監査役候補者北川雅章氏と当社との間には特別の利害関係はありません。

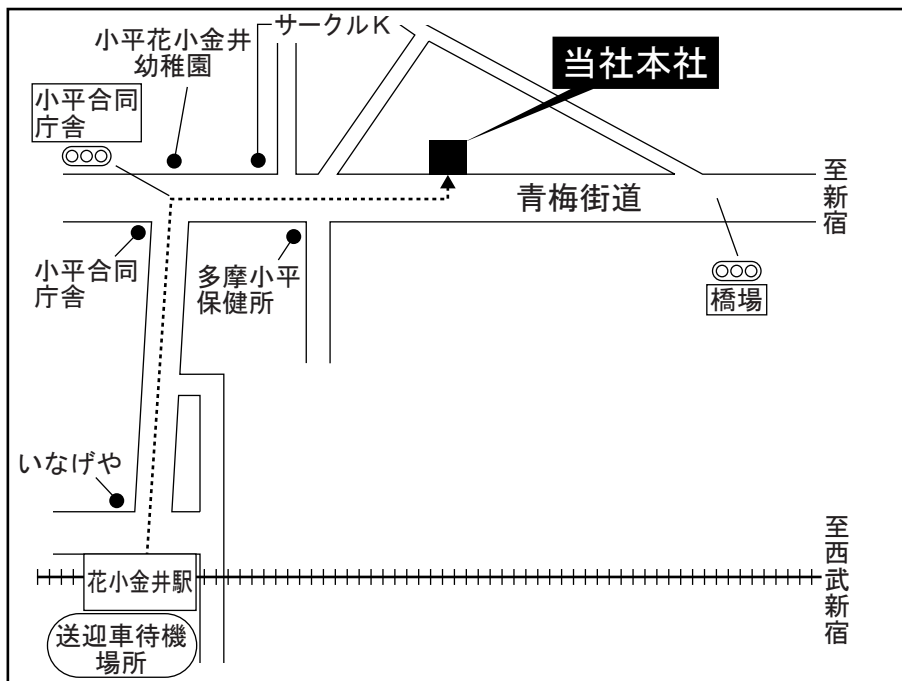
以上

## 定時株主総会会場ご案内図

会 場：東京都西東京市芝久保町四丁目26番3号

当社本社3階会議室

T E L：042-463-0220



### ●交通のご案内

西武新宿線「花小金井駅」北口より徒歩約10分  
送迎車をご利用の方は、南口バスロータリーに  
お越してください。

(お願い) 駐車場はございませんので、お車でのご来場は  
ご遠慮くださいますようお願い申し上げます。