平成25年1月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成24年9月3日

上場会社名　株式会社 東栄住宅　　上場取引所　東

コード番号　8875　ＵＲＬ　http://www.touei.co.jp

代表者　（役職名）代表取締役社長　（氏名）西野 弘

問合せ先責任者　（役職名）執行役員総務部長　（氏名）佐藤 千尋　ＴＥＬ　042-463-8845

四半期報告書提出予定日　平成24年9月11日

配当支払開始予定日　平成24年9月28日

四半期決算補足説明資料作成の有無：有

四半期決算説明会開催の有無　：有　（アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成25年1月期第2四半期の連結業績（平成24年2月1日～平成24年7月31日）

(1)連結経営成績（累計）　（%表示は、対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年1月期第2四半期	59,666	20.6	3,514	△11.0	3,231	△7.6	1,882	△25.1
24年1月期第2四半期	49,476	25.0	3,949	2.8	3,496	6.2	2,514	△27.0

（注）包括利益 25年1月期第2四半期　1,924百万円　（△22.1%）　24年1月期第2四半期　2,469百万円　（－%）

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
25年1月期第2四半期	69.89	69.67
24年1月期第2四半期	93.40	93.27

(2)連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
25年1月期第2四半期	75,978	37,107	48.8
24年1月期	79,774	35,680	44.7

（参考）自己資本　25年1月期第2四半期　37,066百万円　24年1月期　35,640百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
24年1月期	－	19.00	－	19.00	38.00
25年1月期	－	19.00			
25年1月期（予想）			－	19.00	38.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 平成25年1月期の連結業績予想（平成24年2月1日～平成25年1月31日）

（%表示は、対前期増減率）

	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 銭
通期	113,860	10.6	8,010	13.8	7,310	17.4	4,330	10.9	160.72

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

4.その他

(1)当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：　無

新規　－社　（社名）　、除外　－社　（社名）

(2)四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：　無

(3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：有

② ①以外の会計方針の変更　：無

③ 会計上の見積りの変更　：無

④ 修正再表示　：無

(4)発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	25年1月期2Q	26,965,956株	24年1月期	26,942,956株
② 期末自己株式数	25年1月期2Q	14,455株	24年1月期	14,339株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	25年1月期2Q	26,940,904株	24年1月期2Q	26,926,205株

※　四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基く四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了しておりません。

※　業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○添付資料の目次

１．当四半期決算に関する定性的情報 …… 2
（１）連結経営成績に関する定性的情報 …… 2
（２）連結財政状態に関する定性的情報 …… 2
（３）連結業績予想に関する定性的情報 …… 3
２．サマリー情報（その他）に関する事項 …… 3
（１）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 …… 3
（２）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 …… 3
（３）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 …… 3
（４）追加情報 …… 3
３．四半期連結財務諸表 …… 4
（１）四半期連結貸借対照表 …… 4
（２）四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 …… 6
四半期連結損益計算書
第２四半期連結累計期間 …… 6
四半期連結包括利益計算書
第２四半期連結累計期間 …… 7
（３）四半期連結キャッシュ・フロー計算書 …… 8
（４）継続企業の前提に関する注記 …… 9
（５）株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 …… 9
（６）セグメント情報等 …… 9
（７）重要な後発事象 …… 9
４．補足情報 …… 10
生産、契約及び販売の状況 …… 10

１．当四半期決算に関する定性的情報

（１）連結経営成績に関する定性的情報

当第２四半期連結累計期間におけるわが国経済は、東日本大震災による影響が残る中、復興需要等を背景に、生産、企業収益等に持ち直しの動きが見られ、個人消費も緩やかな増加に転じるなど、景気回復の動きが現れているものの、欧州政府債務危機を巡る海外景気の減速感の広がりや、電力供給の制約、デフレの影響等により景気が下押しされるリスクも存在しており、また今後においては各種の増税政策や保険料負担の増加等の動向により、消費の先行きの不透明感が残る状況にあります。

当社グループが主体とする不動産業界においては、震災の影響がありながらも、住宅エコポイント制度や低金利政策等の各種の住宅取得促進政策を背景に、新設住宅着工戸数が持ち直し、また地価下落傾向の底打ち感が現れておりますが、その一方で供給過剰感が出始めており、在庫リスクが強まってきております。

このような市場環境に鑑み、当社グループの主力である戸建住宅においては、適正な在庫回転率及び在庫水準維持のための仕入・着工・販売のバランスの平準化、「長期優良住宅」認定住宅の標準仕様化、住宅性能評価書全棟取得、東海及び関西地方へのエリア展開等を通じ、安定的な事業基盤の構築及び事業の拡大を図りました。

その結果、売上高については想定以上に伸長することができましたが、土地仕入競争の激化並びに供給過剰気味な市場の影響を受け、粗利益率は前年同期と比べ低下しました。

販売費及び一般管理費においてはほぼ想定通りの水準を維持し、財務面においても最適資金調達の基本方針に沿った財務活動を実施することにより、金融費用の低減を図ることができております。

なお、前事業年度において繰越欠損金が解消されたことにより、税金費用が前年同期と比べて増加した結果、四半期純利益は前年同期と比べ減少しました。

以上の事由により、当第２四半期連結累計期間における売上高は596億66百万円（前年同期比20.6％増）、営業利益は35億14百万円（前年同期比11.0％減）、経常利益は32億31百万円（前年同期比7.6％減）、四半期純利益は18億82百万円（前年同期比25.1％減）となりました。

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

戸建住宅においては、前年同期と比較して販売戸数が353戸増加したこと等により、戸建住宅に係る売上高は566億51百万円（前年同期比24.9％増）となりました。土地に係る売上高は７億16百万円（前年同期比21.3％増）、建築条件付戸建住宅に係る売上高は６億67百万円（前年同期比64.4％減）、不動産分譲事業の周辺業務に係る売上高は１億15百万円（前年同期比1.3％減）となりました。これらにより、不動産分譲事業全体の売上高は581億51百万円（前年同期比21.3％増）となりました。

②建築請負事業

建築請負事業に係る売上高は、13億42百万円（前年同期比2.3％減）となりました。

③不動産賃貸事業

不動産賃貸事業に係る売上高は、１億71百万円（前年同期比3.8％増）となりました。

（２）連結財政状態に関する定性的情報

当第２四半期連結会計期間末の資産合計は759億78百万円となり、前連結会計年度末比で37億96百万円の減少となりました。これは主に、販売用不動産等のたな卸資産が37億55百万円減少したこと等によるものであります。

当第２四半期連結会計期間末の負債合計は388億70百万円となり、前連結会計年度末比で52億23百万円の減少となりました。これは、主に不動産分譲事業における事業用地仕入資金として借り入れた借入金が32億34百万円減少したこと、未払法人税等が９億42百万円減少したこと等によるものであります。

当第２四半期連結会計期間末の純資産合計は371億７百万円となり、前連結会計年度末比で14億27百万円の増加となりました。これは主に、前期の期末配当金５億11百万円に対し、四半期純利益18億82百万円を計上したこと等によるものであります。

当第２四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は営業活動による資金の増加、財務活動による資金の減少等により、期首残高に比べて２億96百万円減少し124億70百万円となりました。当第２四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況と主な要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前四半期純利益32億24百万円、たな卸資産の減少額37億55百万円、法人税等の支払額21億97百万円、仕入債務の減少額12億42百万円等により、34億52百万円の増加となりました。前年同期と比較して、70億71百万円の増加であります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の売却による収入１億29百万円等により１百万円の増加となりました。前年同期と比較して、40百万円の減少であります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の純減少額29億79百万円、配当金の支払額５億10百万円等により37億49百万円の減少となりました。前年同期と比較して、40億49百万円の減少であります。

（３）連結業績予想に関する定性的情報

平成25年１月期の連結業績予想につきましては、現時点では、平成24年３月16日公表の業績予想に変更はございません。

２．サマリー情報（その他）に関する事項

（１）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

（２）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

（３）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

（１株当たり当期純利益に関する会計基準等の適用）

第１四半期連結会計期間より、「１株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第２号　平成22年６月30日）、「１株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第４号　平成22年６月30日）及び「１株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第９号　平成22年６月30日）を適用しております。

この適用により潜在株式調整後１株当たり四半期純利益金額については、ストック・オプションの権利行使により払い込まれた場合の入金額に、ストック・オプションの公正な評価額のうち、将来企業に提供されるサービスに係る分を含めて算定しております。

また、前第２四半期連結累計期間の潜在株式調整後１株当たり四半期純利益金額の数値は、当該会計方針の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しております。

これらの会計基準等を適用しなかった場合の、前第２四半期連結累計期間の潜在株式調整後１株当たり四半期純利益金額は、93円24銭になります。

（４）追加情報

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用）

第１四半期連結会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号　平成21年12月４日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号　平成21年12月４日）を適用しております。

４．四半期連結財務諸表

（１）四半期連結貸借対照表

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成24年１月31日）	当第２四半期連結会計期間 （平成24年７月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,766	12,470
販売用不動産	15,550	13,174
仕掛販売用不動産	32,334	31,690
未成工事支出金	5,066	4,330
その他	886	1,209
貸倒引当金	△1	－
流動資産合計	66,602	62,875
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,730	4,779
土地	8,360	8,250
その他	475	513
減価償却累計額	△1,708	△1,773
有形固定資産合計	11,858	11,771
無形固定資産	195	164
投資その他の資産		
投資有価証券	544	608
その他	603	588
貸倒引当金	△30	△30
投資その他の資産合計	1,117	1,167
固定資産合計	13,171	13,103
資産合計	79,774	75,978

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成24年１月31日）	当第２四半期連結会計期間 （平成24年７月31日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	11,766	10,524
短期借入金	26,836	23,856
1年内返済予定の長期借入金	426	343
未払法人税等	2,232	1,290
賞与引当金	53	72
その他	1,192	1,372
流動負債合計	42,509	37,459
固定負債		
長期借入金	631	459
退職給付引当金	491	517
保証工事引当金	306	305
その他	155	129
固定負債合計	1,585	1,411
負債合計	44,094	38,870
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,811	7,818
資本剰余金	8,103	8,109
利益剰余金	19,577	20,948
自己株式	△40	△41
株主資本合計	35,451	36,835
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	188	230
その他の包括利益累計額合計	188	230
新株予約権	40	41
純資産合計	35,680	37,107
負債純資産合計	79,774	75,978

（２）四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
（四半期連結損益計算書）
（第２四半期連結累計期間）

（単位：百万円）

	前第２四半期連結累計期間 （自　平成23年２月１日 至　平成23年７月31日）	当第２四半期連結累計期間 （自　平成24年２月１日 至　平成24年７月31日）
売上高	49,476	59,666
売上原価	41,495	51,704
売上総利益	7,980	7,961
販売費及び一般管理費	4,030	4,447
営業利益	3,949	3,514
営業外収益		
受取利息及び配当金	18	20
受取保険金	19	7
還付加算金	6	－
その他	9	7
営業外収益合計	53	35
営業外費用		
支払利息	314	221
融資手数料	118	71
その他	74	25
営業外費用合計	507	318
経常利益	3,496	3,231
特別利益		
固定資産売却益	1	0
退職給付制度改定益	249	－
特別利益合計	251	0
特別損失		
固定資産売却損	14	6
減損損失	－	0
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	4	－
特別損失合計	19	7
税金等調整前四半期純利益	3,728	3,224
法人税、住民税及び事業税	798	1,256
法人税等調整額	414	84
法人税等合計	1,213	1,341
少数株主損益調整前四半期純利益	2,514	1,882
四半期純利益	2,514	1,882

（四半期連結包括利益計算書）
（第２四半期連結累計期間）

（単位：百万円）

	前第２四半期連結累計期間 （自　平成23年２月１日 至　平成23年７月31日）	当第２四半期連結累計期間 （自　平成24年２月１日 至　平成24年７月31日）
少数株主損益調整前四半期純利益	2,514	1,882
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△45	41
その他の包括利益合計	△45	41
四半期包括利益	2,469	1,924
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,469	1,924
少数株主に係る四半期包括利益	－	－

（３）四半期連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前第２四半期連結累計期間 （自　平成23年２月１日 至　平成23年７月31日）	当第２四半期連結累計期間 （自　平成24年２月１日 至　平成24年７月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	3,728	3,224
減価償却費	129	129
引当金の増減額（△は減少）	△267	41
受取利息及び受取配当金	△18	△20
支払利息	314	221
たな卸資産の増減額（△は増加）	△7,285	3,755
仕入債務の増減額（△は減少）	△311	△1,242
その他	431	△260
小計	△3,278	5,847
利息及び配当金の受取額	18	20
利息の支払額	△317	△218
法人税等の支払額	△39	△2,197
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,618	3,452
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	166	129
その他	△125	△128
投資活動によるキャッシュ・フロー	41	1
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	2,683	△2,979
長期借入金の返済による支出	△1,252	△254
配当金の支払額	△1,126	△510
その他	△4	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	299	△3,749
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,276	△296
現金及び現金同等物の期首残高	15,692	12,766
現金及び現金同等物の四半期末残高	12,416	12,470

（４）継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

（５）株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記
該当事項はありません。

（６）セグメント情報等
Ⅰ　前第２四半期連結累計期間（自　平成23年２月１日　至　平成23年７月31日）
報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額（注）１	四半期連結損益計算書計上額（注）２
	不動産分譲事業	建築請負事業	不動産賃貸事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	47,935	1,374	165	49,476	－	49,476
セグメント間の内部売上高又は振替高	6	171	－	178	△178	－
計	47,942	1,546	165	49,654	△178	49,476
セグメント利益	4,874	11	71	4,957	△1,007	3,949

（注）１．セグメント利益の調整額△1,007百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門等に係る一般管理費等であります。
２．セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

Ⅱ　当第２四半期連結累計期間（自　平成24年２月１日　至　平成24年７月31日）
報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額（注）１	四半期連結損益計算書計上額（注）２
	不動産分譲事業	建築請負事業	不動産賃貸事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	58,151	1,342	171	59,666	－	59,666
セグメント間の内部売上高又は振替高	4	105	－	109	△109	－
計	58,156	1,448	171	59,776	△109	59,666
セグメント利益	4,460	12	77	4,550	△1,036	3,514

（注）１．セグメント利益の調整額△1,036百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門等に係る一般管理費等であります。
２．セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

（７）重要な後発事象
該当事項はありません。

４．補足情報

生産、契約及び販売の状況

(1) 生産の実績

セグメントの名称	項目	前第２四半期連結累計期間 （自　平成23年２月１日 至　平成23年７月31日）		当第２四半期連結累計期間 （自　平成24年２月１日 至　平成24年７月31日）	
		金額（百万円）	前年同期比（%）	金額（百万円）	前年同期比（%）
不動産分譲事業	戸建住宅	47,044	+50.3	55,207	+17.4
	土地	591	△73.9	716	+21.3
	建築条件付戸建住宅	1,896	△62.6	678	△64.2
	小計	49,531	+28.2	56,602	+14.3
建築請負事業	建築請負工事	1,002	+51.7	929	△7.4
	その他建築請負工事（リフォーム等）	378	△32.6	406	+7.4
	小計	1,381	+13.0	1,335	△3.3
合計		50,913	+27.7	57,938	+13.8

（注）１．セグメント間の取引については、相殺消去しております。
２．金額は販売価額により表示しております。
３．上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 契約の状況

セグメントの名称	項目	前第２四半期連結累計期間 （自　平成23年２月１日 至　平成23年７月31日）							
		契約高				前第２四半期連結会計期間末 契約残高			
		件数	前年同期比（%）	金額（百万円）	前年同期比（%）	件数	前年同期末比（%）	金額（百万円）	前年同期末比（%）
不動産分譲事業	戸建住宅	1,364	+20.5	44,704	+18.3	369	△13.4	12,661	△16.9
	土地	31	△26.2	811	△65.7	15	+87.5	378	+27.8
	建築条件付戸建住宅	32	△66.3	1,433	△61.4	23	△68.5	948	△68.4
	小計	1,427	+12.5	46,949	+7.0	407	△19.7	13,987	△24.5
建築請負事業	建築請負工事	78	△8.2	1,103	△3.2	96	+7.9	1,327	+10.1
	その他建築請負工事（リフォーム等）	－	－	465	△19.4	－	－	143	+46.1
	小計	78	△8.2	1,569	△8.6	96	+7.9	1,470	+12.8
合計		1,505	+11.2	48,518	+6.4	503	△15.6	15,458	△22.1

セグメントの名称	項目	当第２四半期連結累計期間 （自　平成24年２月１日 至　平成24年７月31日）							
		契約高				当第２四半期連結会計期間末 契約残高			
		件数	前年同期比（%）	金額（百万円）	前年同期比（%）	件数	前年同期末比（%）	金額（百万円）	前年同期末比（%）
不動産分譲事業	戸建住宅	1,700	+24.6	55,350	+23.8	351	△4.9	11,902	△6.0
	土地	23	△25.8	744	△8.3	5	△66.7	100	△73.6
	建築条件付戸建住宅	15	△53.1	604	△57.8	9	△60.9	344	△63.6
	小計	1,738	+21.8	56,699	+20.8	365	△10.3	12,346	△11.7
建築請負事業	建築請負工事	65	△16.7	1,077	△2.4	82	△14.6	1,320	△0.5
	その他建築請負工事（リフォーム等）	－	－	476	+2.4	－	－	130	△8.8
	小計	65	△16.7	1,554	△0.9	82	△14.6	1,451	△1.3
合計		1,803	+19.8	58,254	+20.1	447	△11.1	13,797	△10.7

（注）１．セグメント間の取引については、相殺消去しております。
２．金額は販売価額により表示しております。
３．件数については、戸建住宅は戸数、土地は区画数、建築条件付戸建住宅は土地の区画数を表示しております。また、建築請負事業のその他建築請負工事の件数は省略しております。
４．上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 販売の実績

セグメントの名称	項目	前第２四半期連結累計期間 （自　平成23年２月１日 至　平成23年７月31日）				当第２四半期連結累計期間 （自　平成24年２月１日 至　平成24年７月31日）			
		件数	前年同期比 (%)	金額 (百万円)	前年同期比 (%)	件数	前年同期比 (%)	金額 (百万円)	前年同期比 (%)
不動産分譲事業	戸建住宅	1,381	+45.1	45,350	+47.6	1,734	+25.6	56,651	+24.9
	土地	20	△51.2	591	△73.9	23	+15.0	716	+21.3
	建築条件付戸建住宅	40	△64.0	1,877	△63.3	13	△67.5	667	△64.4
	その他	－	－	116	+52.5	－	－	115	△1.3
	小計	1,441	+30.5	47,935	+25.6	1,770	+22.8	58,151	+21.3
建築請負事業	建築請負工事	66	+69.2	989	+56.4	65	△1.5	915	△7.5
	その他建築請負工事 （リフォーム等）	－	－	385	△29.8	－	－	427	+10.9
	小計	66	+69.2	1,374	+16.4	65	△1.5	1,342	△2.3
不動産賃貸事業		－	－	165	△28.3	－	－	171	+3.8
合計		1,507	+31.8	49,476	+25.0	1,835	+21.8	59,666	+20.6

（注）１．セグメント間の取引については、相殺消去しております。
２．件数については、戸建住宅は戸数、土地は区画数、建築条件付戸建住宅は土地の区画数を表示しております。また、不動産分譲事業のその他、建築請負事業のその他建築請負工事及び不動産賃貸事業の件数は省略しております。
３．上記の金額には、消費税等は含まれておりません。