

2009年10月期 第2四半期(中間)決算説明会

東日本ハウス株式会社



代表取締役社長 成田 和幸

2009年7月14日

ジャスダック 1873

# 会社概要

# 会社概要 2009年4月30日現在

- 社名 東日本ハウス株式会社
- 所在地 (盛岡本社)岩手県盛岡市長田町2番20号  
(東京本社)東京都千代田区飯田橋4丁目3番8
- 創業 昭和44年2月13日
- 株式 昭和63年8月 店頭登録(現ジャスダック上場)コード1873
- 資本金 38億7,337万円
- 決算期 10月31日
- 連結子会社6社 非連結子会社2社
- 連結従業員数 1,751名
  - ・東日本ハウス 1,357名
  - ・東日本ウッドワークス中部 32名
  - ・東日本ハウスサービス 1名
  - ・ホテル東日本 295名
  - ・東京工務店 3名
  - ・東日本ウッドワークス北海道 36名
  - ・東日本沢内総合開発 27名
- 弊社店舗数 支店・営業所79カ所、モデルハウス121カ所

# 会社概要(各事業部体制)

戸建販売

木造注文住宅の

東日本ハウス事業部



木造提案住宅の

J・エポックホーム事業部



リフォーム事業

安心・快適の

住・リフォーム事業部



不動産事業

建売・マンション分譲の

不動産事業部



# 会社概要(連結子会社)

(単位:百万円)

会社名	事業内容	資本金	決算期
ホテル東日本	ホテル・レジャー 施設の運営管理	83	9月
東日本ウッドワークス北海道	木材のプレカット・ パネル加工	300	8月
東日本ウッドワークス中部	木材のプレカット・ パネル加工	80	8月
東京工務店	定期借地権付分譲住宅販売、管理	10	9月
東日本沢内総合開発	銀河高原ビールの製造・販売等	50	9月

※銀河高原ビールは清算終了・東日本ハウスサービスは清算手続き中です。

# 2009年10月期第2四半期(中間)決算実績

# 2009年10月期第2四半期(中間) 連結業績

## 上半期の事業環境

昨年秋以降、サブプライムローンの破綻から世界的な金融危機が発生  
大幅な需給調整が行われ世界同時不況に突入  
急激な企業業績の悪化が、派遣切りなど更なる雇用不安を招き、消費低迷

### ■売上高

前年同期比29億円減収(住宅事業▲27億円、ホテル事業▲5億円、その他+3億円)

- ・住宅事業は期首受注残24億円減少でスタートしたため
- ・ホテル事業は、国内景気低迷を受け、利用客数減少により宿泊部門、婚礼部門など総じて減収

### ■営業利益

原価低減、経費削減のコスト改善は期初予定どおりに進捗したものの、清算中の東日本ハウスサービスの営業利益2億円減少の為、前年同期比 営業損益は2億円悪化

(単位:百万円)	09年10月期 第2四半期実績	09年10月期 第2四半期当初計画	計画差額	08年10月期 第2四半期実績	前年同期差額
売上高	20,166	21,590	▲ 1,424	23,100	▲ 2,934
営業利益	▲ 1,321	▲ 2,180	859	▲ 1,063	▲ 258
経常利益	▲ 1,751	▲ 2,640	889	▲ 1,629	▲ 122
当期純利益	▲ 1,995	▲ 2,930	935	▲ 1,695	▲ 300

# 2009年10月期 第2四半期(中間) 単体業績

## ■建物受注高

上半期は前年同期比30%(金額ベース74億円)減少。

(事業部別の内訳)

東日本ハウス事業部	▲53億円、	J・エポックホーム事業部	▲7億円
住・リフォーム事業部	▲3億円、	不動産事業部	▲11億円

※国内新設着工戸数の推移と同様に、急激な景気低迷と金融不安が特に注文住宅の東日本ハウス事業部の受注を直撃

※東村山プロジェクトの販売が終了し、不動産事業部の受注が大幅に減少

### 東日本ハウス㈱単体 の 建物受注実績 と 国内新設住宅着工戸数の推移

	08/11月	08/12月	09/1月	09/2月	09/3月	09/4月	上半期計
受注金額(百万円)	1,756	2,409	2,120	2,458	3,163	5,444	17,349
前年同月比	30.3%	-33.6%	-48.6%	-21.3%	-31.0%	-31.9%	-30.0%
新設住宅着工戸数(戸)	44,017	43,301	38,491	37,836	37,206	37,162	238,013
前年同月比	-2.4%	-7.4%	-19.0%	-23.2%	-28.4%	-36.3%	-20.4%

※新設住宅着工戸数は持家+分譲住宅の戸数

# 2009年10月期 第2四半期(中間) 単体実績①

## ■売上高

前年同期比16億円減少～ 期首受注残24億円減少でスタートしたため

## ■営業利益

前期同期比3億円改善～ 原価低減、販売費および一般管理費が4億円減少

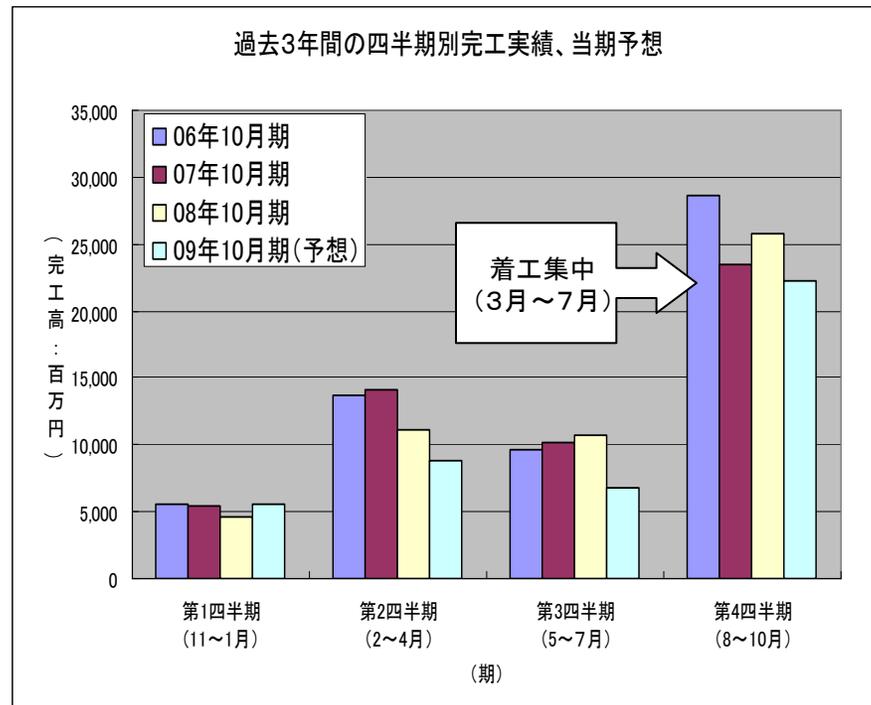
(単位:百万円)	09年10月期 第2四半期実績	09年10月期 第2四半期当初計画	計画差額	08年10月期 第2四半期実績	前年同期差額
売上高	15,707	16,800	▲ 1,093	17,383	▲ 1,676
営業利益	▲ 1,240	▲ 2,310	1,070	▲ 1,535	295
経常利益	▲ 1,715	▲ 2,750	1,035	▲ 2,058	343
当期純利益	▲ 1,900	▲ 2,970	1,070	▲ 2,349	449
受注棟数	591	870	▲ 279	862	▲ 271

## 2009年10月期 第2四半期(中間) 単体実績②

- 上半期の赤字について～決算期(10月期)に起因する、売上高の下期偏重について  
積雪のある北海道、東北地区の売上高シェア(社内シェア約40%)が高く、春先に着工するため  
売上高は下期に集中(工事完成は、着工後3～4ヶ月後)  
過去の下期完工割合:06年67%、07年63%、08年70%、(09年予想67%)

### ※過去3年間の半期別業績と当期業績予想(単体)

(単位:百万円)		完工高	営業利益
'06.10期	中間(上半期)	18,682	▲ 1,957
	(下半期)	37,325	5,345
	期末(通期)	56,007	3,388
'07.10期	中間(上半期)	18,918	▲ 1,264
	(下半期)	32,442	3,880
	期末(通期)	51,360	2,616
'08.10期	中間(上半期)	14,985	▲ 1,535
	(下半期)	35,333	4,950
	期末(通期)	50,318	3,415
'09.10期 予想	中間(上半期)	14,364	▲ 1,240
	(下半期)	29,066	4,140
	期末(通期)	43,430	2,900



事業環境と  
2009年10月期決算予想

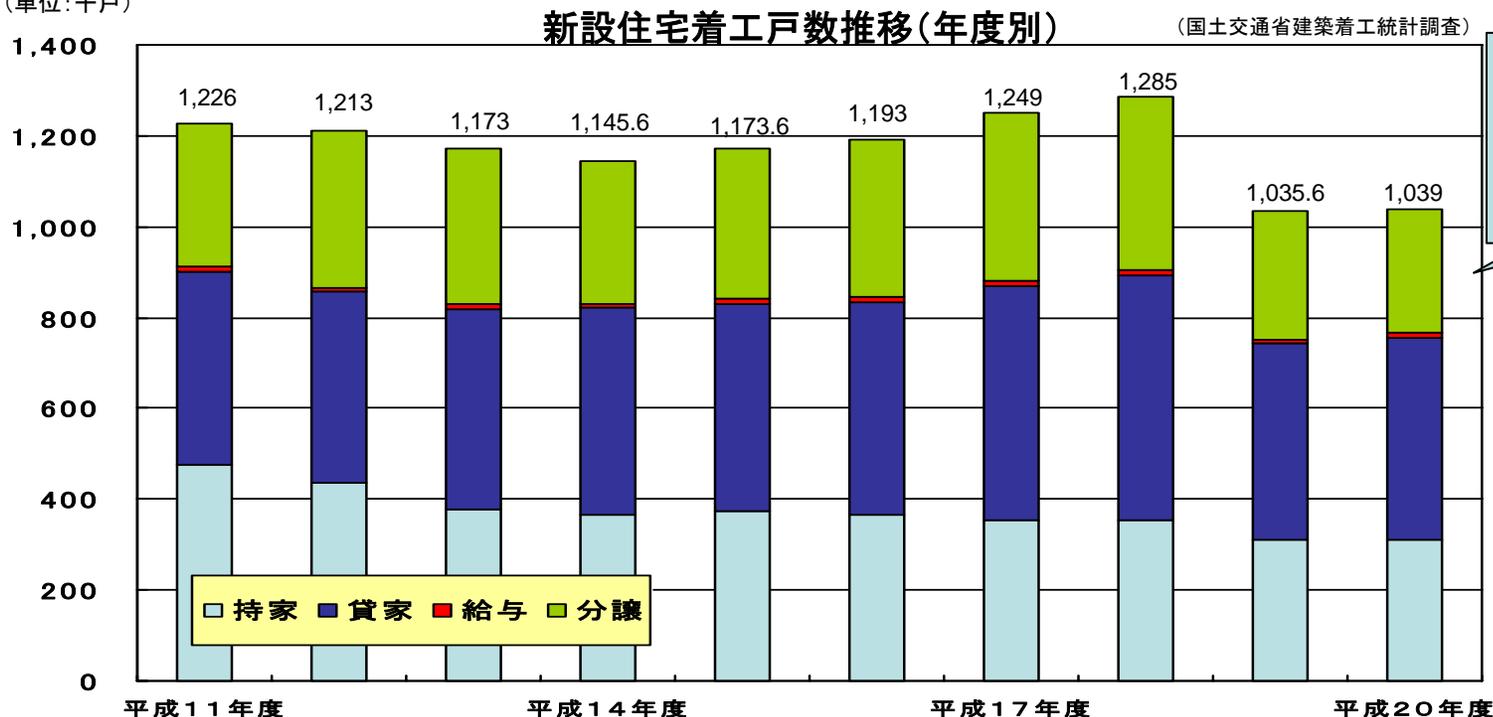
# 事業環境の変化について

景気は底入れの局面だが、当面低空飛行が続くものとする  
企業業績の低迷から雇用・所得の回復には未だ時間を要する  
住宅産業は、今年度100万戸割れの可能性が高い

非常に厳しい事業環境が継続

(最近3ヶ月の住宅着工戸数※持家+分譲住宅) 09/03月37,206戸、09/04月37,162戸、09/05月36,205戸

(単位:千戸)



平成21年度は100万戸割れも予測される

期末受注残200億円確保

ブランド力強化

## ■店長の戦闘力強化

## ■思想営業の徹底

- ・会社、社長の考え方を売れ
- ・支店、自分を売れ
- ・商品に対する考え方、思想を売れ

## ■商品戦略・・・ブランド力営業に磨きをかける

- ・「近代和風 やまと」
- ・檜、骨太柱(4寸・4寸5分)
- ・構造・・・新木造ストロング工法  
メーターモジュール、高天井  
=高耐久住宅

究極のエコ住宅  
ライフサイクルコストが適正

## ■不動産事業・・・マンション建設(09年7月 第1号工事着手)

(概要)建築場所:東京都東村山市(むさしのiタウンの最終事業)

名称:ワザック(WAZAC)東村山

戸数:総戸数51戸(2棟:タクミコート&ミヤビコート)

竣工予定:平成22年7月完成

## ■収益対策・・・次年度に向け09度当初比 目標30億円のコストダウン

- ・原価低減:外注先の集約化、仕入資材のさらなるコストダウン
- ・経費削減:人員生産性の向上(現在1380名⇒次年度1250名体制)

# 実大振動実験

6月3・4日 つくば市にある独立行政法人 土木研究所で実大振動実験を実施しました。  
4日には社員、関連メーカー・業者410名の参加で見学会を行いました。

- 目的は
1. 新木造ストロング工法の性能確認
  2. 内外装を施工したより現実的な建物での性能確認
  3. 新たに導入する制震パネルの性能確認
  4. 社員が実際に見ることでの耐震性の意識



## 実験の成果(実証)

- ① 阪神淡路大地震の約2倍の振動に耐える。
- ② 繰り返しの地震にも耐える。  
(大地震波7回、中地震波4回の実験)

マンションプロジェクト 第1号 「ワザック東村山」  
2010年7月竣工予定



*Miyabi Court*

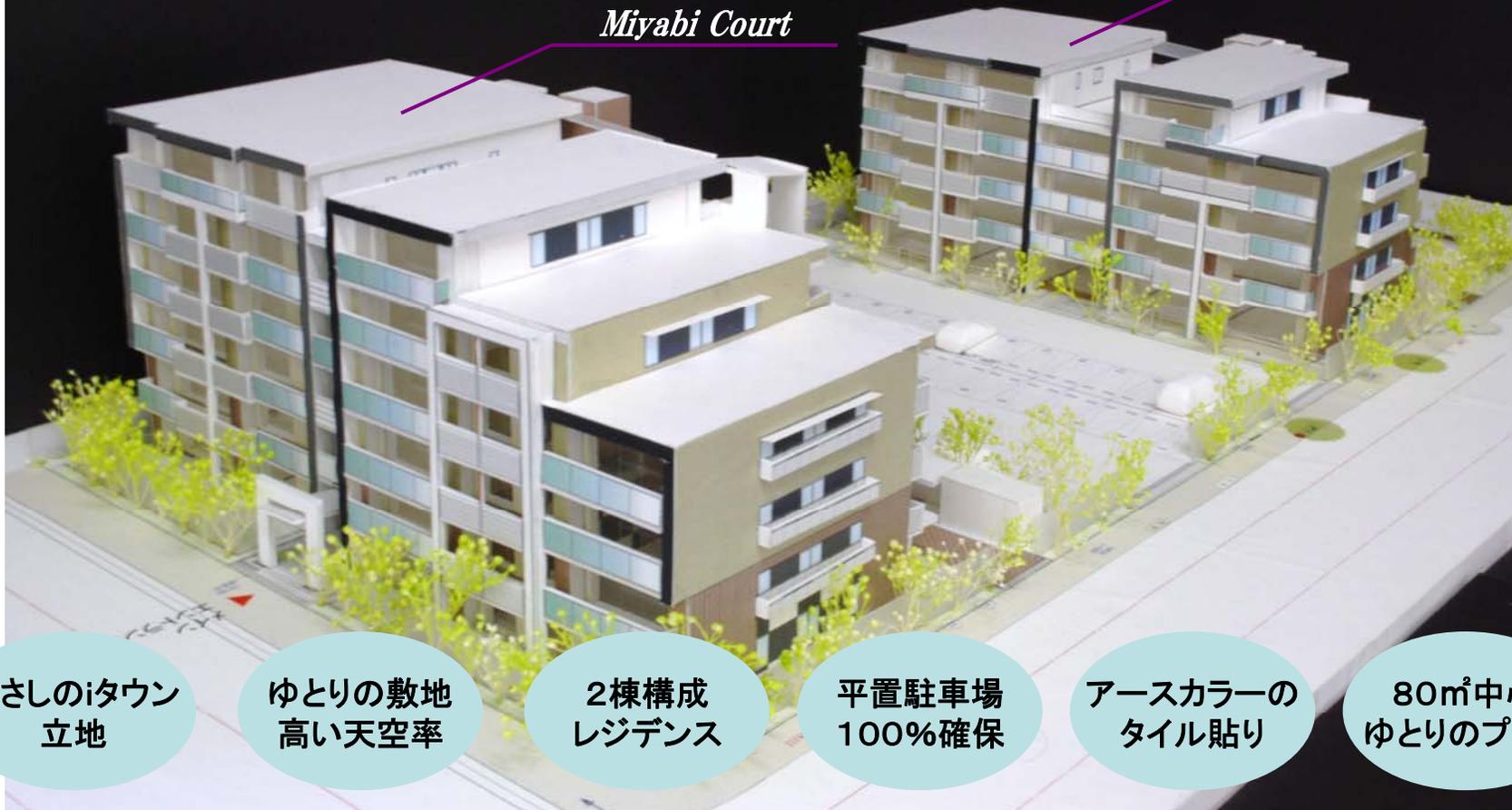
# 東日本ハウス マンション分譲事業スタート

70年定期借地権付分譲マンション「ワザック東村山」

むさしのiタウン内に2棟(総戸数51戸)建設

*Takumi Court*

*Miyabi Court*



むさしのiタウン  
立地

ゆとりの敷地  
高い天空率

2棟構成  
レジデンス

平置駐車場  
100%確保

アースカラーの  
タイル貼り

80㎡中心  
ゆとりのプラン

# 東日本ハウス マンション分譲事業スタート

東日本ハウス 分譲マンション

ブランド名=WAZAC(ワザック)

住宅造りの精神を受け継ぐ、匠みの技。



ワザック東村山

Miyabi Court

Miyabi Court

ミヤビコート

Takumi Court

Takumi Court

タクミコート

# 2009年10月期 連結業績予想

## ■住宅事業

- ・売上高: 前期58,141百万円→当期予想48,450百万円  
営業利益 同4,685百万円→同3,561百万円
- ・下期期首受注残275億円をベースに売上高を下期売上高計画323億円

## ■ホテル事業

- ・売上高 8,190百万円→7,460百万円 営業利益 418百万円→460百万円
- ・厳しい経済情勢が続くことが予想されるため、売上高は9%近い減少を見込んでおります。

## ■その他事業

- ・売上高 84百万円→890百万円 営業利益 63百万円→10百万円
- ・東日本沢内総合開発を連結対象に加えたため、売上高は大幅に増加する見込みです。

(単位:百万円)	09年10月期 予想(修正後)	09年10月期 予想(当初)	当初予想対比		08年10月期 実績	前年対比	
			金額	%		金額	%
売上高	56,800	62,040	▲ 5,240	-8.4%	66,416	▲ 9,616	-14.5%
営業利益	3,240	4,450	▲ 1,210	-27.2%	4,393	▲ 1,153	-26.2%
経常利益	2,360	3,590	▲ 1,230	-34.3%	3,378	▲ 1,018	-30.1%
当期純利益	1,820	2,910	▲ 1,090	-37.5%	2,697	▲ 877	-32.5%

## 2009年10月期 単体業績予想

### ■売上高

下期期首受注残275億円確保済み。15億円を下期積み増し、下期完成工事高290億円。

### ■売上総利益

下期期首受注残の現場別原価見積り済み。

### ■販売費及び一般管理費

上期は前年同期比4億円削減済み。科目別に見積り済み、下期を含め10億円削減予定。

### ■その他

08年10月期 年金資産運用悪化による予算外の退職給付債務費用負担発生。

今期の年金運用は順調。グループ関連の過去の負の遺産処理は終了。

その他大幅な減損、評価損の予定なし。

(単位:百万円)	09年10月期 予想(修正後)	09年10月期 予想(当初)	計画対比		08年10月期 実績	計画対比	
			金額	%		金額	%
売上高	47,000	52,430	▲ 5,430	-10.4%	55,942	▲ 8,942	-16.0%
営業利益	2,900	3,690	▲ 790	-21.4%	3,415	▲ 515	-15.1%
経常利益	2,080	2,860	▲ 780	-27.3%	2,400	▲ 320	-13.3%
当期純利益	1,710	2,490	▲ 780	-31.3%	1,885	▲ 175	-9.3%
受注棟数	1,400	1,770	▲ 370	-20.9%	1,735	▲ 335	-19.3%
完工棟数	1,540	1,760	▲ 220	-12.5%	1,814	▲ 274	-15.1%

# 事業健全化への歩み

## 事業目標

•営業利益率7%の確保

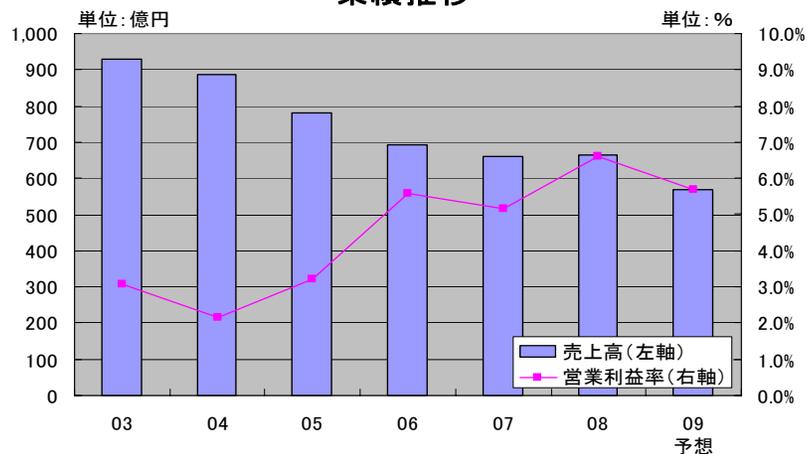
•ネット有利子負債ゼロへ

【ご参考】  
主要ハウスメーカー  
との財務比較

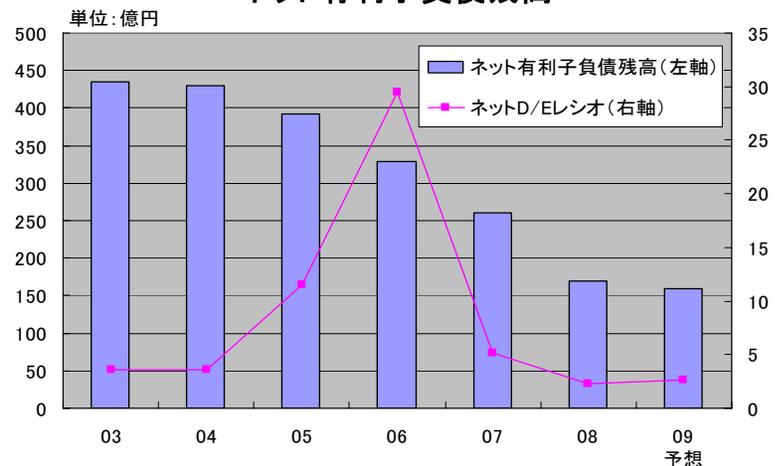
単位: 百万円

CODE	社名	市場	決算期	売上高	営業利益	営業利益率	ネットD/Eレシオ
1873	東日本ハウス	JASDAQ	(09/10予想)	56,800	3,240	5.70%	2.25
1928	積水ハウス	東証1部,大証1部,名証1部	(09/01実績)	1,514,172	73,960	4.88%	0.17
1925	大和ハウス工業	東証1部,大証1部	(09/03実績)	1,690,956	73,580	4.35%	0.39
8880	飯田産業	東証1部	(09/04実績)	104,103	2,679	2.57%	0.70
1924	パナホーム	東証1部,大証1部	(09/03実績)	284,625	9,492	3.33%	-0.20
1868	三井ホーム	東証1部	(09/03実績)	234,779	4,617	1.97%	-0.20
8875	東栄住宅	東証1部	(09/01実績)	99,395	-2,134	-2.15%	1.46
1722	ミサワホーム	東証1部,大証1部,名証1部	(09/03実績)	401,204	8,680	2.16%	1.71

### 業績推移



### ネット有利子負債残高



# 株主還元、資本政策

## ■株主配当：普通株2円(09年10月期予想)の継続

## ■B種優先株式

当初発行40億円(07年2月 1日発行 4,000,000株、1株1,000円)

発行残高30億円(09年7月14日現在 3,000,000株)

09年1月30日 5億円(500,000株)取得・消却

09年6月 9日 5億円(500,000株)取得・消却

## ※今後の方針

09年6月までに合計2回10億円を消却いたしました。

09年10月期以降も 株主配当を継続し、また自己資本の充実を図りつつ  
早期にB種優先株式を取得・消却して参ります。

# 2009年10月期 第2四半期(中間)決算資料

セグメント別業績・・・22ページ

バランスシート(資産の部)・・・23ページ

バランスシート(負債の部、純資産の部)・・・24ページ

連結キャッシュフロー計算書・・・25ページ

## 2009年10月期第2四半期(中間) セグメント別業績

(単位:百万円)	09年10月期 第2四半期実績		08年10月期 第2四半期実績		前年同期比		(参考)08年10月期 実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
住宅事業	16,106	▲ 1,071	18,883	▲ 913	-14.7%	-	58,141	4,685
ホテル事業	3,665	176	4,180	162	-12.3%	8.6%	8,200	418
その他	417	▲ 38	40	25	942.5%	-	84	63
消去又は全社	▲ 23	▲ 388	▲ 4	▲ 337	-	-	▲ 10	▲ 774
合計	20,166	▲ 1,321	23,100	▲ 1,063	-12.7%	-	66,416	4,393

## 2009年10月期第2四半期(中間) バランスシート(資産の部)

(単位:百万円)	09年10月期 第2四半期実績	08年10月期 第2四半期実績	前年同期比	(参考)08年10月期 実績
流動資産	13,161	15,514	▲ 2,353	16,625
現預金	2,865	2,524	341	6,222
受取手形及び 完成工事未収入金	855	1,264	▲ 409	1,893
未成工事支出金	2,938	4,339	▲ 1,401	2,387
その他棚卸資産	4,556	4,914	▲ 358	4,103
固定資産	33,418	34,187	▲ 769	33,405
有形固定資産	30,480	30,389	91	30,451
無形固定資産	841	757	84	834
投資その他の資産	2,096	3,039	▲ 943	2,118
資産合計	46,580	49,701	▲ 3,121	50,030

## 2009年10月期第2四半期(中間) バランスシート(負債・純資産の部)

(単位:百万円)	09年10月期 第2四半期実績	08年10月期 第2四半期実績	前年同期比	(参考)08年10月期 実績
流動負債	20,317	25,718	▲ 5,401	19,228
工事未払金	4,267	4,873	▲ 606	8,445
短期借入金・社債	8,795	10,585	▲ 1,790	3,258
未成工事受入金	4,822	7,497	▲ 2,675	3,761
固定負債	21,628	20,866	762	23,260
長期借入金	18,027	18,074	▲ 47	19,961
純資産	4,635	3,116	1,519	7,541
負債・純資産合計	46,580	49,701	▲ 3,121	50,030

## 2009年10月期第2四半期(中間) 連結キャッシュフロー

(単位:百万円)	09年10月期 第2四半期 実績	08年10月期 第2四半期実 績	前年同期比	(参考)08年10月期 実績
営業活動によるCF	▲ 5,631	▲ 537	▲ 5,094	8,679
税引前当期純利益	▲ 1,902	▲ 1,647	▲ 255	2,995
減価償却費	654	687	▲ 33	1,416
売上債権の増減額(▲増加)	1,050	304	746	▲ 216
棚卸資産の増減額(▲増加)	▲ 1,008	▲ 1,298	290	1,515
仕入債務の増減額(▲減少)	▲ 4,266	▲ 1,839	▲ 2,427	1,714
投資活動によるCF	▲ 350	1,061	▲ 1,411	991
財務活動によるCF	2,946	▲ 4,430	7,376	▲ 9,871
現金及び現金同等物の増減額(▲減少)	3,035	▲ 3,906	6,941	▲ 200
現金及び現金同等物の期末残高の増減額(▲減少)	2,368	1,787	581	5,493

# 資 料(会社の特徴)

## ■ 日本の住文化に貢献する

(お客様・社員・東友会が一つになって生涯の安心を築き、日本の住文化を形成する)

## ■ 報恩感謝の心で行動する

(規律・礼儀を重んじ、ご恩(お客様・父母・働く仲間・東友会・社会)に報いる仕事をする)

## ■ 日本一安心して任せられる会社を目指す

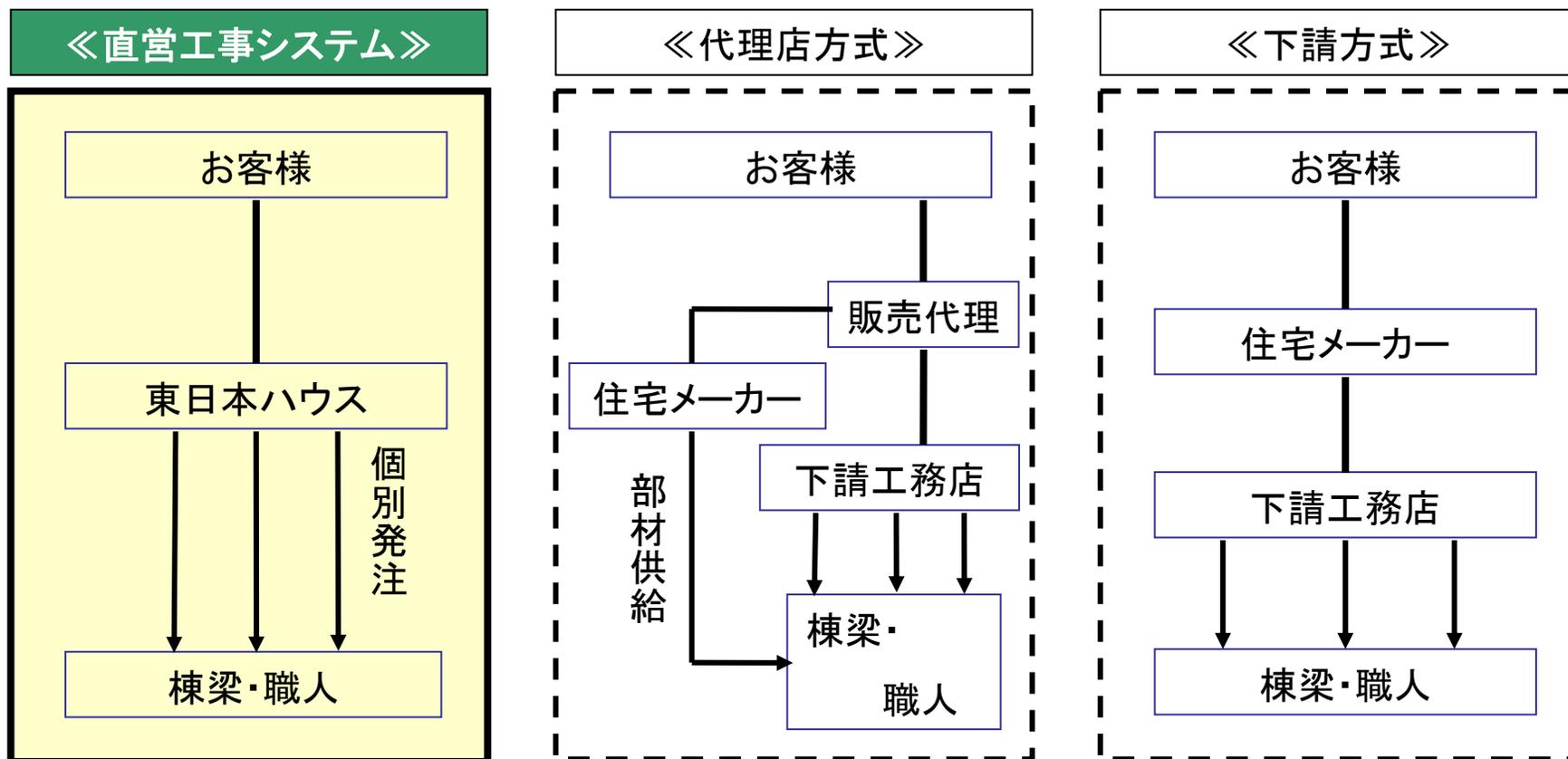
(真剣さと誠意を持ってお客様の信頼を築き、「ご縁」を生涯にわたって大切にする住まいづくり集団となる)

# 当社の強み＝一貫体制と直営工事システム

## ■責任者一貫体制

- 営業担当者が折衝からお引渡し、アフターフォローまで一貫してサポート

## ■直営工事システム



# 当社の強み＝商品力(5つのこだわり)～高耐久住宅

## 1. 丈夫で長持ち木造住宅

理想の木材 **檜**

4寸・4.5寸



## 2. 地震に強い



## 3. 冬暖かく、夏涼しい

温熱環境等級4

次世代省エネルギー基準

耐震等級3の設計

新木造システム・ストロング工法

## 4. 安全・安心・快適

1メートル  
モジュール  
高天井



## 5. 心のこもった家造り

棟梁のつくる家



# 当社の強み＝施工力

## ● 業者会(東友会、東盛会)

- 会員数1,857社
- 現場品質力
- 職人の地位向上～準社員としての処遇
  - ✓ 職人ボーナス制度
  - ✓ 退職金制度
  - ✓ 優秀職人表彰制度
  - ✓ 災害補償上乘せ制度
- 手形発行はしない



## 当社の強み＝アフターサービス

- 24時間体制

- 24時間受付のコールセンター設置
- クレーム情報は経営トップに逐次報告

- 売りっぱなし、建てっぱなしはしない

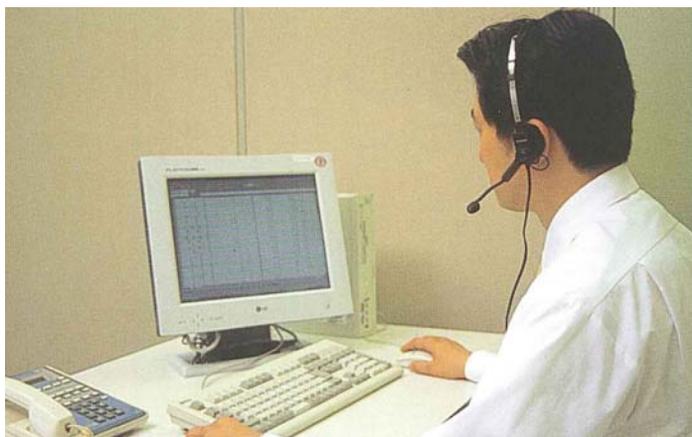
・・・年1回以上は必ず全てのお客様へ訪問

築1年～ 5年は年2回訪問

築6年～10年は年1回訪問

築10年超は年1回訪問・・・・・・・・リフォーム事業部担当者が訪問

- お客様感謝祭の実施(年1回)



# 当社の強み＝提案力【東村山プロジェクト】

## ● 概要

- － 名称 東京都「東村山市本町地区プロジェクト」＝“むさしのiタウン”
- － 戸建280棟（道路、公園整備含む）、ショッピングセンター、福祉施設の建設
- － 受注者 東日本ハウス（まちづくりグループ）戸建180棟建設  
他4社（実証実験グループ）戸建100棟建設
- － プロジェクト開始年月 05年10月造成着手、07年2月第1期公募（抽選）

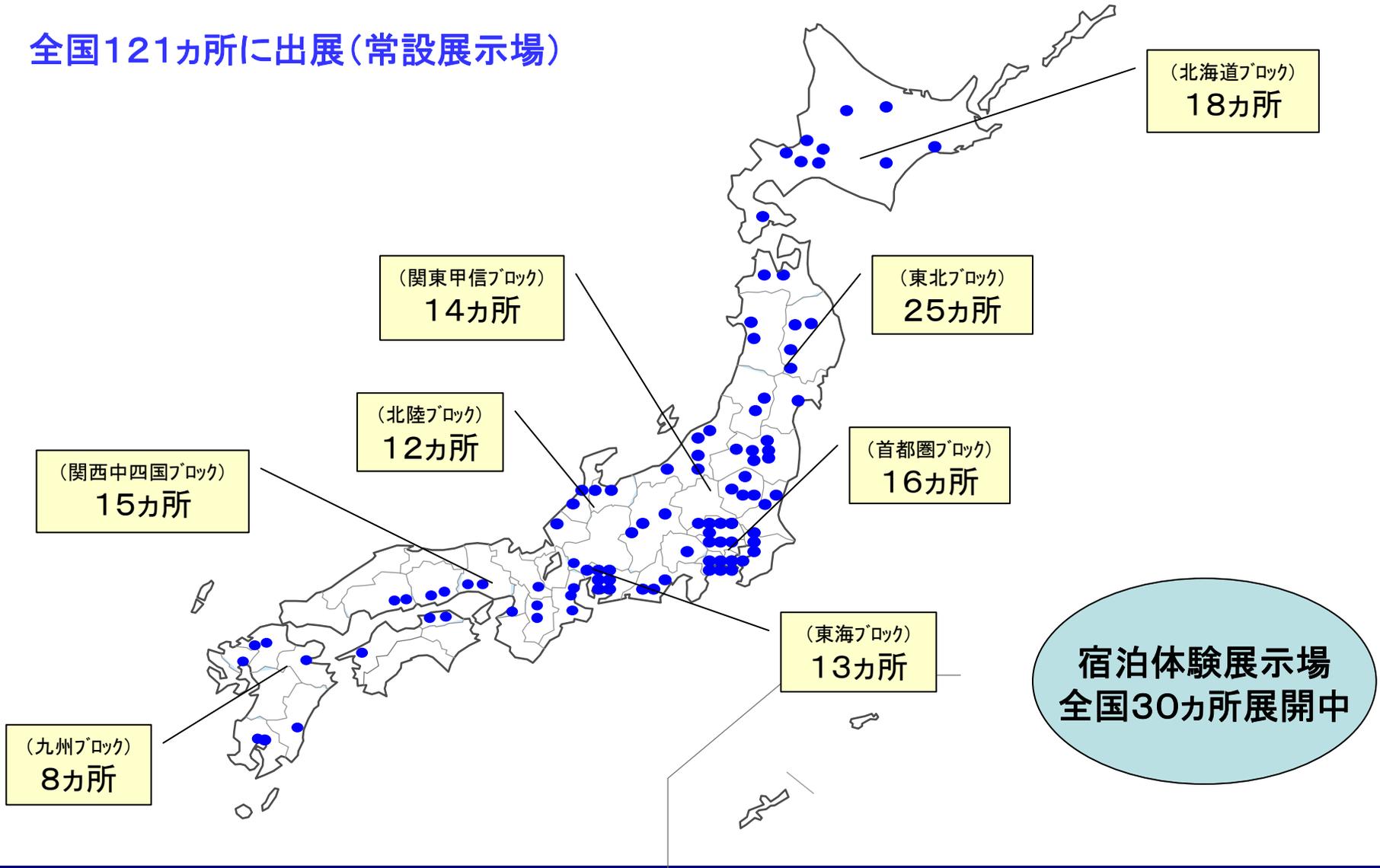
## ● 東村山プロジェクトを受注したポイント

- － 大規模開発の企画力、技術力
- － 特色あるまちづくり提案  
（小公園、遊歩道の整備）
- － 都市基盤の充実  
（道路・公園、保育・介護施設）
- － 景観配慮  
（全面的な無電柱化）



# 東日本ハウスの展示場

全国121カ所に出展(常設展示場)



## 本資料ならびにIR(投資家向け広報活動)に関する問い合わせ先

東京本社 IR担当役員:専務取締役 梅田 欣也 担当:大谷、坂本

住 所 : 〒102-0072

東京都千代田区飯田橋4丁目3番8 東日本飯田橋ビル

電 話 : 03(5215)9905 FAX : 03(5215)9912

Eメール : [ir@higashinihon.co.jp](mailto:ir@higashinihon.co.jp)

Homepage : <http://www.higashinihon.co.jp>

本資料は、投資家の皆様の投資の参考となる情報提供のみを目的としており、取引の勧誘を目的としておりません。本資料は、当社業務によって得られた各種データに基づいて作成したものです。その完全性を保証するものではありません。また、資料に掲載された意見や予測は、資料作成時の当社の見通しであり、当該意見、予測等を使用した結果についてもなんら補償するものではありません。記載された内容が予告無しで変更される場合もありますのでご注意ください。

投資に関する最終決定は投資家様ご自身の判断でなされるようお願い致します。