

2009年10月期 決算説明会

# 東日本ハウス株式会社



**東日本ハウス**

代表取締役社長 成田 和幸

2010年1月19日

JASDAQ 1873

# 会社概要

- **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 関係会社1社**
- **連結従業員数 1,646名**

・東日本ハウス	1,268名	・ホテル東日本	289名	・東日本ウッドワークス北海道	36名
・東日本ウッドワークス中部	31名	・東京工務店	2名	・東日本沢内総合開発	19名
・東日本ハウスサービス	1名				
- **弊社店舗数** 支店・営業所79カ所、モデルハウス118カ所

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

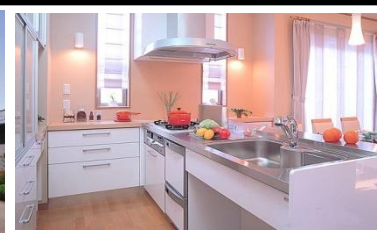
J・エポックホーム事業部



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	※10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	※10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	※10月
東京工務店	定期借地権付分譲住宅販売、管理	10	※10月
東日本沢内総合開発 銀河高原ビール(変更予定)	銀河高原ビールの製造・販売等	50	※10月
東日本ハウスサービス (清算手続き中)	住宅の保守・メンテナンス	35	※10月

※2010年10月期連結会計年度より、各連結子会社の決算期を毎年1回10月に変更致します

# 2009年10月期決算実績

# 2009年10月期 連結業績

(単位:百万円)	09年10月期 実績	09年10月期 計画 (9/7発表時)	計画対比	08年10月期 (前年度)実績	前年同期比
売上高	52,637	55,600	-5.3%	66,416	-20.7%
営業利益	2,574	3,010	-14.5%	4,393	-41.4%
経常利益	1,699	2,150	-21.0%	3,378	-49.7%
当期純利益	1,353	1,630	-17.0%	2,697	-49.8%

■年間連結業績は、公表計画未達成。※ただし、2期連続 黒字決算。

・売上高 526億円(計画比△5%、△29億円、前年同期比△20%)

・当期利益 13億円(計画比△17%、△2億円、前年同期比△49)

※未達成要因～東日本ハウス単体の売上高△17億円により当期利益減少。

※07年10月期 事業再構築(負の遺産処理)後、2期連続 黒字達成。

# 2009年10月期 セグメント別業績

(単位:百万円)	09年10月期 実績		08年10月期 (前年度)実績		前年同期比	
	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	44,500	2,682	58,141	4,685	-23.5%	-42.8%
ホテル事業	7,361	653	8,200	418	-10.2%	56.2%
その他	888	▲ 58	84	63	957.1%	—
消去又は全社	▲ 113	▲ 702	▲ 10	▲ 774	—	—
合計	52,637	2,574	66,416	4,393	-20.7%	-41.4%

■ 営業利益25億円(営業利益率4.9%)～中期目標は7.0%

- ・住宅事業 営業利益26億円(営業利益率6.0%)
- ・ホテル事業 営業利益 6億円(営業利益率8.9%)
- ・その他事業 営業赤字

※連結6社中 5社黒字、1社赤字

(株)東日本沢内総合開発:ビール製造・販売及びホテル業)

※(株)東日本沢内総合開発はビール製造・販売に特化。

ホテル業は(株)ホテル東日本に委託。



(単位:百万円)	09年10月期 実績	09年10月期 計画 (9/7発表時)	計画対比	08年10月期 (前年度)実績	前年同期比
売上高	44,212	46,000	-3.9%	55,942	-21.0%
営業利益	2,386	2,710	-12.0%	3,415	-30.1%
経常利益	1,444	1,890	-23.6%	2,400	-39.8%
当期純利益	1,009	1,520	-33.6%	1,885	-46.5%
受注棟数	1,271	—	—	1,735	-26.7%
完工棟数	1,409	—	—	1,814	-22.3%

■年間業績は、減収・減益。

- ・売上高 442億円(計画比△ 3%、前年同期比 △117億円)
- ・当期利益 10億円(計画比△33%、前年同期比 △8億円)

※主な要因:期首建物受注残△24億円、年間建物受注実績△124億円

【建物受注実績】	上半期	下半期	年間
受注金額	173億円	198億円	372億円
前年同期差額	△74億円	△50億円	△124億円

# 2009年10月期 単体事業部別実績



(単位:百万円)	09年10月期 実績		08年10月期 (前年度)実績		前年同期比	
	建物売上高	棟数	建物売上高	棟数	建物売上高	棟数
東日本ハウス事業部	30,477	1,113	39,248	1,449	-22.3%	-23.1%
J・エポックホーム事業部	4,713	229	4,765	234	-1.0%	-2.1%
住・リフォーム事業部	5,048	34	5,877	36	-14.1%	-5.5%
不動産事業部	818	33	2,235	95	-63.4%	-65.2%
合計	41,057	1,409	52,126	1,814	-21.2%	-22.3%

## ■建物売上高 410億円(前年同期比△21%)

- ・東日本ハウス事業部△22%
- ・J・エポックホーム事業部△1%
- ・住・リフォーム事業部△14%
- ・不動産事業部△63%・・・東村山プロジェクト(戸建事業)前期で概ね販売終了

※住宅市場100万戸台から80万戸台へ減少  
(上半期:受注前年比△26%、下半期:同△18%)  
※高額な注文住宅ほど影響

- 減収・減益～景気、住宅市場の低迷の影響(上半期の負けを取り返せなかった)
- 2期連続黒字～グループ全体のコスト改善は達成、連結6社中5社黒字

		連結:前期比較	単体:前期比較
受注・売上・利益	×	売上高 △137億円 利益△ 13億円	建物受注 前年比△25% (上半期 前年比△30%)
コストダウン	○	粗利益率 2.5% 改善 経費 13.8億円 減少	粗利益率 2.2% 改善 経費 12.0億円 減少
財務、資本施策	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>■B種優先株式 取得償却 合計10億円(発行残高30億円)</li> <li>■配当2円継続(普通株、A種優先株)</li> <li>■メイン銀行以外より新規資金調達 2件</li> </ul>	

(注)尚、2009年12月 銀行保証付私募債 5億円発行

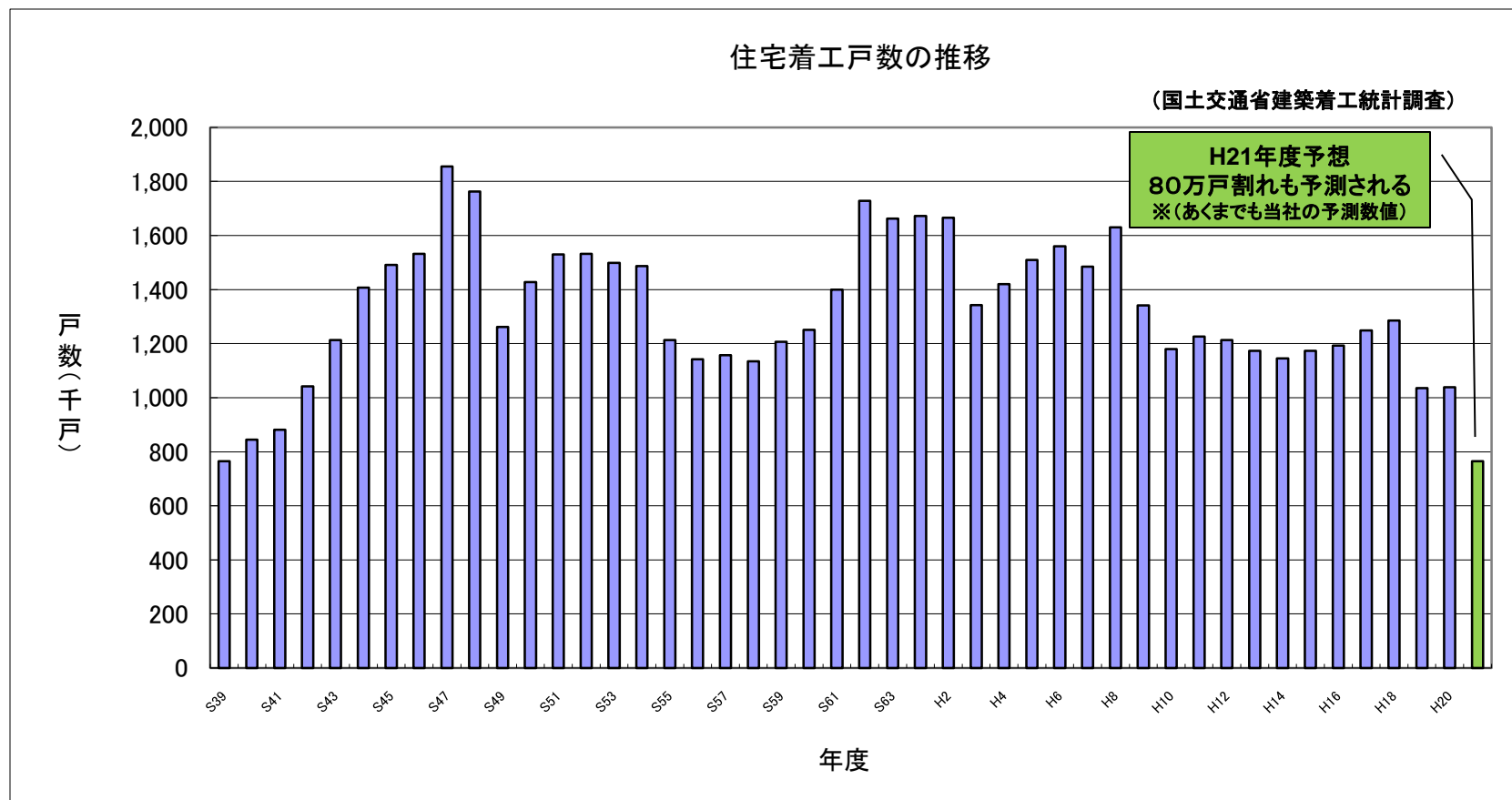
## 事業環境と今後の重点実施事項

## 厳しい事業環境の継続 しかし、住宅政策支援の後押しに期待も

### (1) 鍋底の景気・デフレ進行～企業業績回復の遅れ～雇用・所得不安

- 消費者物価指数 前年同月比低下9ヶ月連続(09年11月マイナス1.7%)
- 完全失業率5.2%(09年11月)～8ヶ月連続5%台と高水準
- 現金給与 前年同月比18ヶ月連続減少(09年11月マイナス2.8%)

## (2) 2009年度 住宅着工戸数は、80万戸割れの可能性が高い (1964年度以来45年ぶり)



## (3) 政府による住宅施策の拡充～内需拡大と環境対策

### ■ 2010年度 住宅税制など

- ・住宅ローン減税の拡大(最大500万円⇒600万円)  
～長期優良住宅の場合
- ・住宅購入資金の贈与税非課税枠の拡大  
(500万円⇒1500万円)
- ・リフォーム(耐震・省エネ・バリアフリーなど改修)に係る税額軽減措置の延長
- ・その他、住宅ローン(フラット35)金利1%引き下げ(※)  
～長期優良住宅の場合

(※省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性のいずれか1つ以上の基準をみたす住宅)

区分	従来	新制度
長期優良住宅	500万円	600万円
その他	500万円	500万円

(国土交通省「決定! 過去最大の住宅税制」)

## ■省エネ、環境対策など

- ・太陽光発電の機器設置補助(1kwあたり7万円)～1戸あたり21万円(3機搭載の場合)
- ・太陽光発電の新たな買取制度(1kwあたり24円⇒48円)～買取価格倍増
- ・住宅エコポイント制度の創設～1戸あたり30万円程度のポイント

**ニッポンのすべての屋根に太陽光発電を！**  
住宅用太陽光発電導入支援対策補助事業  
2009年11月20日(金)～2010年3月31日(水)まで

高効率型  
● 2009年11月20日(金)～2010年3月31日(水)まで  
● 2009年11月20日(金)～2010年3月31日(水)まで  
● 2009年11月20日(金)～2010年3月31日(水)まで

<http://www.jp-pec.or.jp>

(太陽光発電普及拡大センター)

経済産業省 資源エネルギー庁  
11月1日から  
太陽光発電の新たな買取制度がスタート。  
例えば、太陽光発電システムにより発電された電力のうち、自宅で使った電力を、電力会社で発電した電力と同等である電力として買取してもらえる新たな制度です。

広げよう！太陽光発電！

買取価格は申請電力  
① 買取期間(システムで発電した電力のうち、自宅で使った電力を、電力会社で発電した電力と同等である電力として買取してもらえる新たな制度です。)  
② 買取期間(システムで発電した電力のうち、自宅で使った電力を、電力会社で発電した電力と同等である電力として買取してもらえる新たな制度です。)  
③ 買取期間(システムで発電した電力のうち、自宅で使った電力を、電力会社で発電した電力と同等である電力として買取してもらえる新たな制度です。)

<http://www.enecho.meti.go.jp/kaitori/>

(経済産業省 資源エネルギー庁)

住宅版エコポイント制度

エコリフォームまたはエコ住宅の新築でエコポイントが発行されます。

※平成21年度第2次補正予算が国会で成立することを条件として、以下の制度概要をお知らせします。

対象となる工事

<p>1 エコリフォーム</p> <p>平成22年1月1日～12月31日に工事完了したもの ①平成21年度第2次補正予算の成立日以降に工事完了したもの(対象外)</p> <p>※工事費半額は、ポイント対象工事を含むリフォーム工事全体の費半額をいいます。</p> <p>&lt;工事内容&gt; 次の①又は②に該当する新築住宅 ①窓の断熱改修 ②外壁、屋根、天井又は床の断熱改修 ※これらに併せて、パワフルリフォーム(省エネの促進、省の省エネルギー、省エネの促進)の取組を実施し、その分のポイントが加算されます。</p>	<p>2 エコ住宅の新築</p> <p>平成21年12月8日～平成22年12月31日に建築完了したもの (平成21年度第2次補正予算の成立日以降に工事完了したもの(対象外))</p> <p>※建築費半額は、省エネ工事又は基礎杭打ち工事の費半額をいいます。</p> <p>&lt;工事内容&gt; 次の①又は②に該当する新築住宅 ①省エネ法のトップランナー基準(住宅省エネルギーの促進)の基準に適合する住宅 ②省エネ基準(平成11年基準)を満たす不燃住宅 ※①の①の適用は、基準を満たすことを証明するための省エネルギー性能評価機関等の第三者評価が必要となります。</p>
---	--

※エコポイントの申請期間については、今後公表する予定です。  
※エコリフォームエコ住宅の新築では、対象となる期間が異なりますので、ご注意ください。

ポイントの申請方法

・エコポイントの申請は、対象工事完了後、申請書の窓口(都道府県環境に設置予定)における申請、または、専任業者に申請の委任することにより行います。  
・申請者は、原則として住宅所有権者です。個人、法人を問いません。  
・申請時に必要な提出書類は、ホームページ(<http://www.mlit.go.jp/gutsankenkyu/>)をご覧ください。

※申請者は、今後公表により決定します。

ポイント交換対象商品

交換対象商品として、家電エコポイントと同様に、商品券、プリペイドカード、省エネ等に優れた商品や環境対策などが対象となる予定です。ただし、発行されるポイント数も大きく異なることから、交換対象を多様化する方向で検討しています。

経済産業省・国土交通省・環境省

(国土交通省 住宅局)



## (1) 収益対策・・・09年度比 目標30億円のコストダウン

■ 原価低減: 外注先の集約、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(1320名⇒期末1250名体制)

展示場効率向上

## (2) 販売戦略・・・自分の土俵で戦う

■ 思想営業の徹底～価格ではなく価値(信頼、安心、商品価値)を売る。

・現場案内から完成お客様宅案内

・華ぷらざ(ショールーム)営業の確立

■ 集客・見込客の獲得の対策

・展示場受注対策 再来展客の呼び込み強化

・紹介受注対策 既客感謝訪問の継続・強化、東友会・東盛会との連携強化  
社員紹介運動の強化



(華プラザ 宇都宮)

(3)商品戦略

価値の高い商品をよりお値打ち価格で提供

■東日本ハウス事業部

A:ブランド戦略商品...



- 1)注文住宅の「館」檜4.5寸・4寸柱 } 60年保証  
「華」檜4寸柱

(「華」本体参考価格) 40坪 2,230万円(関東地区)

- 2)注文住宅の「彩」檜3.5寸:30年保証

(「彩」本体参考価格) 40坪 2,090万円(関東地区)

B:デザイン戦略商品...

- 1)「館ジュニア」和風モダンデザイン  
基本104プランのセミオーダー  
:30年保証

(本体参考価格) 40坪 2,100万円(関東地区)



C:エコ戦略商品.....

- 1)「エコナチュレ」ソーラー住宅  
基本104プランのセミオーダー  
檜3.5寸 :30年保証

(本体参考価格) 40坪 2,090万円(彩)(関東地区)



## ■J・エポックホーム事業部

### A:ブランド戦略商品 ...

- 1) セミオーダーの「J・ステージ」  
ひば集成材、3.5寸:30年保証  
(本体参考価格) 40坪 1,550万円(関東地区)



### B:快適価格戦略商品...

- 1) セミオーダーの  
「J・ファーストステージ」  
ひば集成材、3.5寸:30年保証  
(本体参考価格) 28坪 980万円(関東地区)



### C:エコ戦略商品.....

- 1) 「J・エコファースト」ソーラー住宅  
基本104プランのセミオーダー  
ひば集成材、3.5寸:30年保証  
(本体参考価格) 40坪 1,550万円(関東地区)



## ■住・リフォーム事業部

### A:ブランド戦略商品 ...

- 1) 風花・石原和幸氏との  
業務提携によるガーデニング



## ■平成21年度(第2回)長期優良住宅先導的モデル事業の採択

(国土交通省 補助事業 1棟200万円 合計86棟)

### ・プロジェクト名「“住まい上手”を育むコンシェルジュ・システム」

・特徴 ●巡回サービス(感謝訪問)

●住まいのお手入れ教室

●住まいのかわら版

●住宅履歴情報管理システム(SMILE ASP)

●修繕積立金制度(修繕積立保険)



(巡回サービス)

(住まいのお手入れ教室)



・建物基本構造 ■「檜」4寸、4.5寸の柱 ■国産材100%

～「華」「館」シリーズ～ ■100年基礎～高耐久コンクリート(※詳しくは配布パンフレットをご覧ください。)

・2009年12月より販売開始、販売状況は順調に推移

申込件数 36件(発売2ヶ月間) 1棟 3,500万円～4,000万円が中心

・「丈夫で長持ちする住宅を提供する」コンセプトはお客様ニーズと合致

(4)不動産事業

マンション分譲事業の本格始動

マンションプロジェクト1号案件



ワザック東村山

2010年6月竣工  
8月引渡開始

※70年定期借地権付分譲マンション



リビング・ダイニング



住宅造りの精神を受け継ぐ、匠みの技。  
愛ある街に、技ある集合住宅。

【プロジェクト概要】

総戸数:51戸

敷地面積:3,700.31㎡

延床面積:5,071.07㎡

最多販売価格帯:

2,700万円台～2,800万円台

「販売順調:総戸数51戸中22戸

契約・予約済み」

## (5) グループ事業

### ■ ホテル事業

- ・ 増収増益目標
- ・ 新規開拓(大都市圏)
- ・ 30周年キャンペーンを各施設実施



ホテル東日本  
Hotel Higashinohon Morioka



ホテル東日本 宇都宮  
Hotel Higashinohon Utsunomiya



Hotel Morinokaze  
Ohshuku



ホテルタザワ  
Hotel Tazawa

おかげさまで  
**30周年**  
ホテル東日本

ありがとうございます。

ホテル東日本は  
おかげさまで30周年を迎えました。  
受け継いだ感謝の気持ちを  
おもてなしに変えて—  
大切な集いや節目のひとつが、  
素敵な思い出になるように  
ホテル東日本は皆様と共に歩み続けます。



沢内銀河高原ホテル  
SAWAUCHINGAKOGEN HOTEL  
Sawauchi Ginga Kogen Hotel

## ■ビール事業 ～「品質第一主義」～

- ・東日本沢内総合開発(株) ⇒ 社名変更(2月1日) (株)銀河高原ビール
- ・ビール製造、販売に専念 2010年10月期 営業黒字化  
(全グループ会社黒字経営達成)
- ・同施設内のホテル棟の運営を(株)ホテル東日本に委託
- ・販売目標 1,500キロリットル (前年実績 1,433キロリットル)
- ・企画 期間限定新商品 年2回発売

銀河高原ビール  
Wagen ヴァイツェン  
まろやかな味わいと、コク、チルドビールである贅沢。  
フルーティーな味わいが特徴のヴァイツェンスタイル。  
ミネラル水仕込み、まろやかな喉越しの生ビール。

CONCEPT  
ヴァイツェンについて

BREWAGE  
素材・醸造法のごこだわり

OUTLINE  
製品概要

Characterize ヴァイツェンの特徴  
南ドイツ伝統のビール(ヘーフェ(ビール酵母入り)ヴァイツェン(小麦))は、「異色のビール」とも呼ばれる高級ビールです。  
「銀河高原ビール ヴァイツェン」は、活きたビール酵母入りの新鮮さをご自宅でも味わっていただけるフレッシュなビールです。まろやかな喉越しをお届けするために、醸造所から冷蔵車で配送・冷蔵保管しています。

ジャパン・アジア・ビアカップ2009 金賞受賞(ケグ部門・ヴァイスビール)

6月6日・7日東京で開催された「ジャパン・アジア・ビアカップ2009」において「ヴァイツェン」が樽(ケグ)部門ヴァイスビールで「パールエール」が樽(ケグ)部門ライトエールで『金賞』を受賞致しました。



樽(ケグ)部門ライトエール金賞受賞  
パールエール

樽(ケグ)部門ヴァイスビール金賞受賞  
ヴァイツェン

## 環境事業の発足準備(2010年度は準備期間、2011年度より本格稼働)

■ **主旨** 企業理念「日本の住文化に貢献する」の具現化テーマとして、これからの日本の社会に求められる環境対応技術の提供、住宅メーカーとしてのノウハウを活かした社会全体の生活環境整備を推進

■ **事業内容** エコ、省エネ、CO2削減をテーマとし、ランニングコスト削減かつCO2削減の公的補助事業を対象



(商品構想)・断熱性、遮熱性の高い素材の活用

商品名: ガイナ

～工場・商業ビルなど

・水資源の節約～水道水の浄化による給排水管の保全

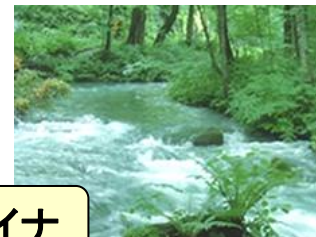
～工場・商業ビルなど

商品名: エルセ

・太陽光発電(ソーラーシステム)～工場・商業ビルなど

■ **事業展開** 1都3県の弊社支店のある主要都市にて事業開始。  
段階的に事業エリア拡大。  
5ヵ年計画で50億円の事業を目指す(初年度2011年10月期 10億円)

■ **組織体制** 事業本部+1都3県担当(合計10名)





# 2010年10月期決算見通し

# 2010年10月期 連結業績見通し

(単位:百万円)	10年10月期 予想	09年10月期 実績	前年同期比	
			金額	%
売上高	51,960	52,637	▲ 677	-1.3%
営業利益	3,900	2,574	1,326	51.5%
経常利益	3,100	1,699	1,401	82.5%
当期純利益	2,680	1,353	1,327	98.1%

## ■住宅事業

・売上高:前期445億円 ⇒ 当期予想434億円

・営業利益:前期26億円 ⇒ 当期予想37億円

※期首受注残204億円に、当期建物受注386億円をベースに売上計画を保守的に策定。

原価・経費コストダウン30億円を見込む。

## ■ホテル事業

・売上高:前期73億円 ⇒ 当期予想76億円

・営業利益:前期6億円 ⇒ 当期予想7億円

## ■その他事業

・売上高:前期8億円 ⇒ 当期予想8億円

・営業利益:前期△1億円 ⇒ 当期予定0億円

※(株)東日本沢内総合開発は、ビール製造・販売に特化。

ホテル事業を(株)ホテル東日本に運営委託することで営業黒字化を目指す。

# 2010年10月期 単体業績見通し

(単位:百万円)	10年10月期 予想	09年10月期 実績	前年同期比	
			金額	%
売上高	43,520	44,212	▲ 692	-1.6%
営業利益	3,440	2,386	1,054	44.2%
経常利益	2,670	1,444	1,226	84.9%
当期純利益	2,300	1,009	1,291	127.9%
受注棟数	1,325	1,271	54	—
完工棟数	1,375	1,409	▲ 34	—

・売上高:前期442億円 ⇒ 当期予想435億円

・営業利益:前期23億円 ⇒ 当期予想34億円

※期首受注残204億円に、当期建物受注386億円

(東日本ハウス事業部・Jエポックホーム事業部・住リフォーム事業部は前年度並み、不動産事業部はマンション販売効果で前年+12億円の15億円見込む)をベースに売上計画を保守的に策定。

原価・経費コストダウン30億円を見込む。

- 株主配当：普通株2円

前期より再開した株主配当について、今期も継続実施  
2010年10月期(予想) 3円配当

- 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(10年 1月19日現在 3,000,000株)

**昨年度消却実績**

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

今期以降も、株主配当を継続し、同時に自己資本の充実を図りながら早期にB種優先株式の取得・消却を継続実施していきます。

資料

## ■ 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

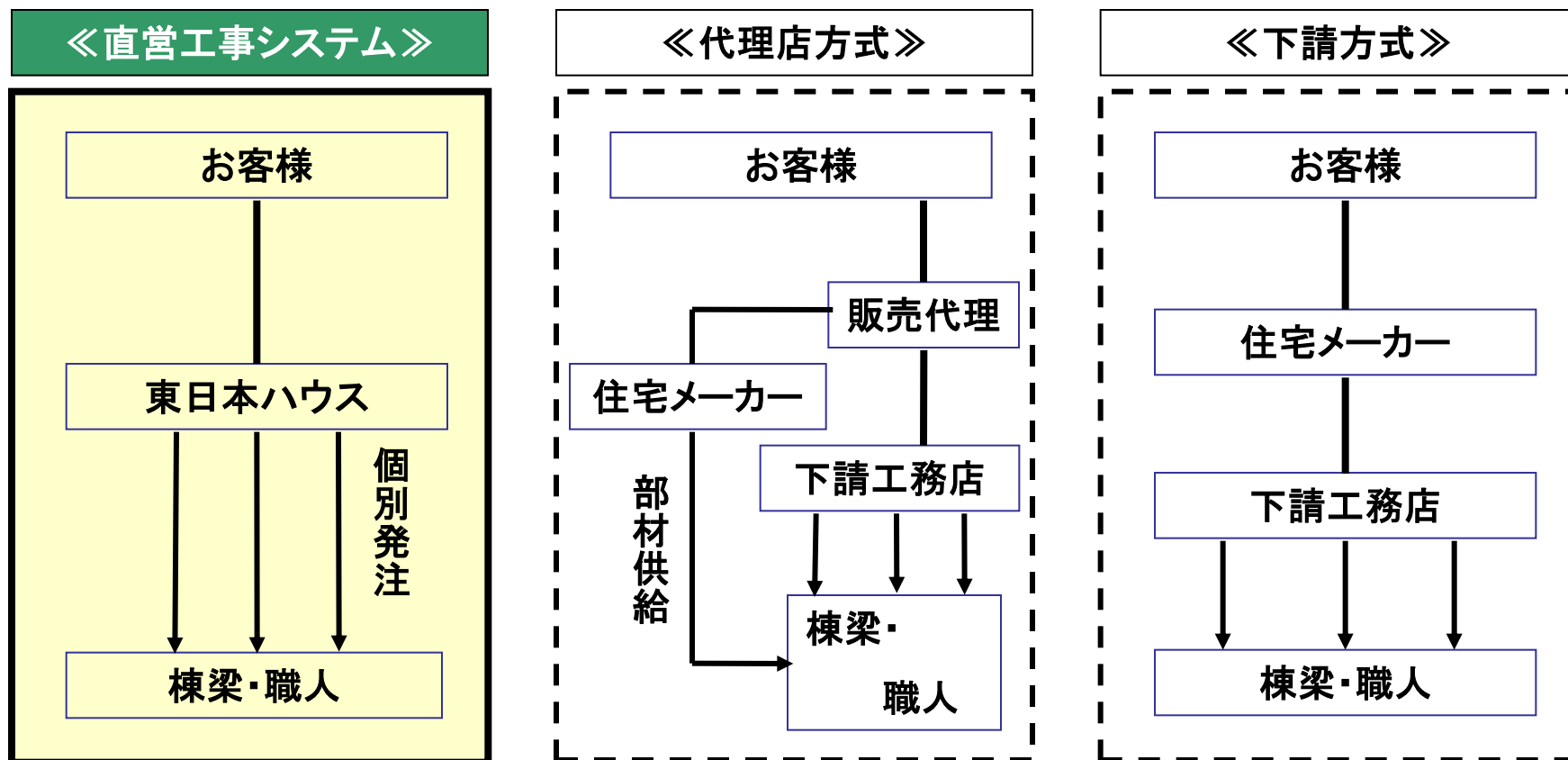
(真剣さと誠意を持ってお客様の信頼を築き、「ご縁」を生涯にわたって大切にする住まいづくり集団となる)

# 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



## 1. 丈夫で長持ち木造住宅

### 理想の木材 檜

4寸・4.5寸



誇り極まる。檜の家。



## 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

## 2. 地震に強い



高強度の安心。  
高性能の快適。

新木造システム

### 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



ゆとりは9cmから始まる

## 5. 心のこもった家造り

### 棟梁のつくる家



一棟一心。  
技がある。誇りがある。



# 当社の強み＝商品力(5つのこだわり)～実大振動実験

東日本ハウス

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)

- ・ 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
    - ✓ 災害補償上乗せ制度
  - 手形発行はしない



- ・ 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

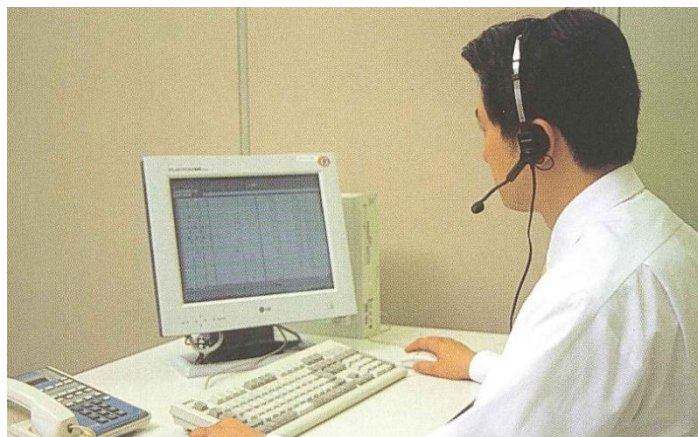
・・・年1回以上は必ず全てのお客様へ訪問

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)



## 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、09年10月最終（第7期）販売終了

## 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）



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 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

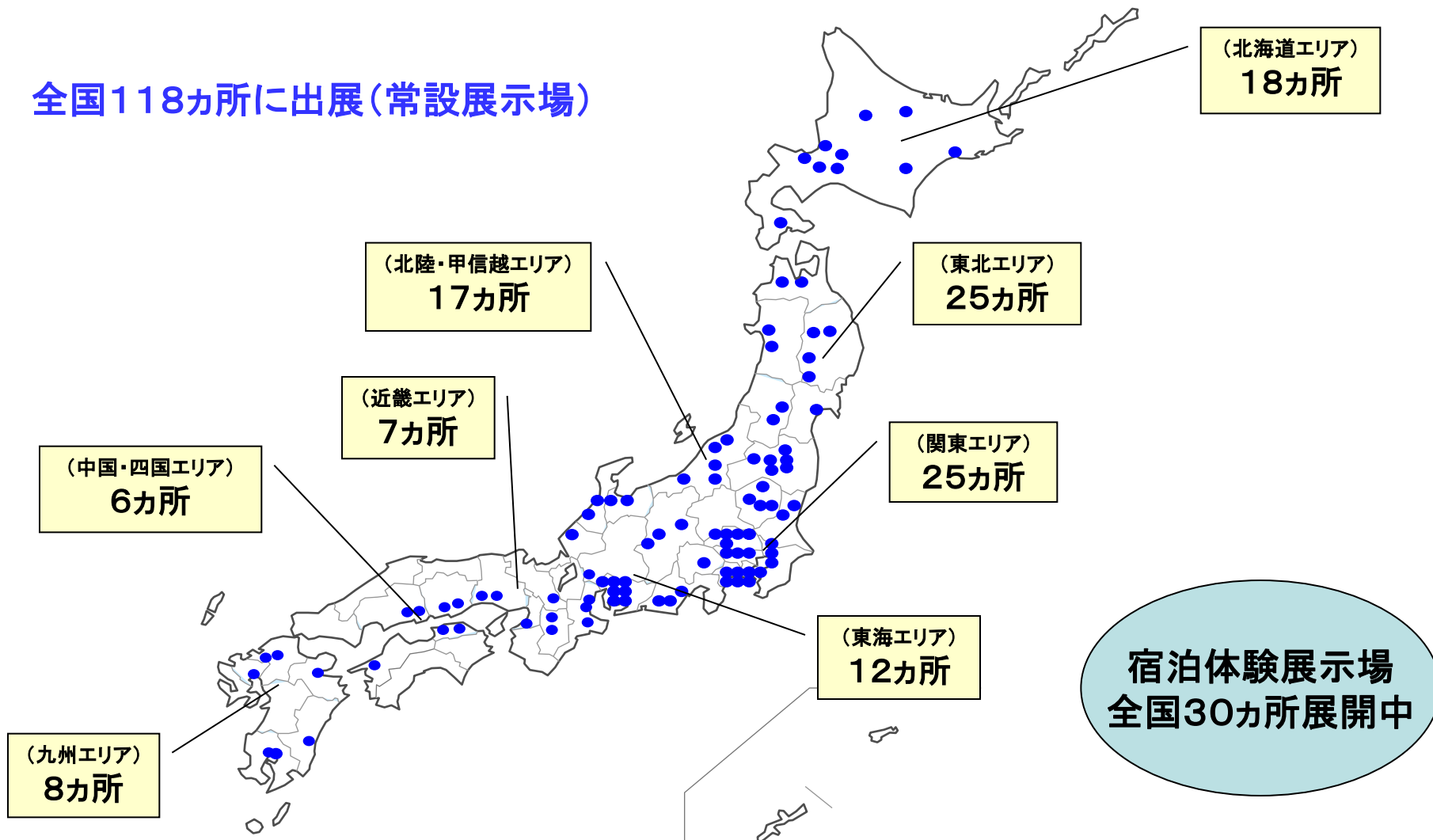
ミヤビコート

Takumi Court

Takumi Court

タクミコート

全国118カ所に出展(常設展示場)



宿泊体験展示場  
全国30カ所展開中

# 事業健全化への歩み

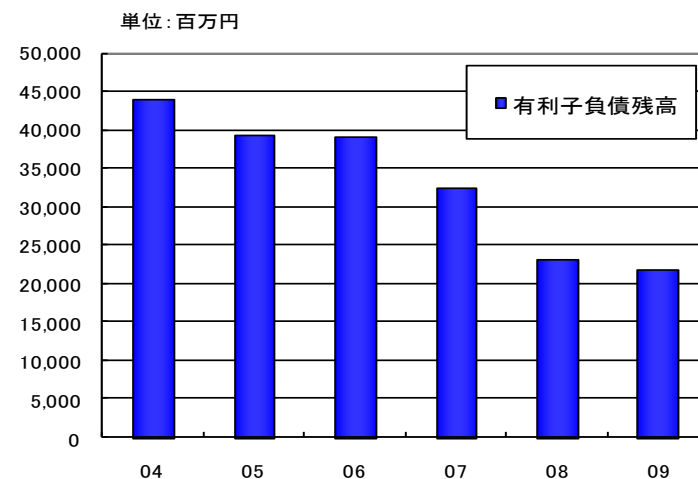
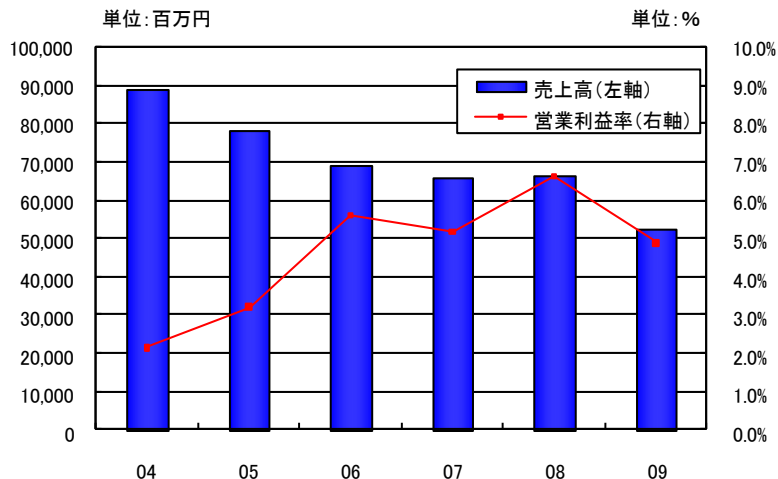
## 事業目標

- ・営業利益率7%の確保
- ・有利子負債(実質)ゼロへ

(単位:百万円、%)

【ご参考】  
主要ハウスメーカー  
との財務比較

CODE	社名	市場	決算期	売上高	営業利益	営業利益率
1873	東日本ハウス	JASDAQ	(09/10実績)	52,637	2,574	4.90%
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%
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%
1924	パナホーム	東証1部・大証1部	(09/03実績)	284,625	9,492	3.33%
8880	飯田産業	東証1部	(09/04実績)	104,103	2,679	2.57%
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%
1868	三井ホーム	東証1部	(09/03実績)	234,779	4,617	1.97%
8875	東栄住宅	東証1部	(09/01実績)	99,395	-2,134	-2.15%





# 当社及び子会社の財務数値など



社名 事業内容	決算期	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
東日本ハウス(株) 戸建住宅の請負、不動産販売、リフォーム	08/10	55,942	3,415	2,400	1,885
	09/10	44,213	2,386	1,444	1,009
(株)ホテル東日本 ホテル・レジャー施設の運営管理	08/09	8,199	195	234	138
	09/09	7,361	201	214	357
(株)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	08/08	3,872	90	67	49
	09/08	3,309	90	71	39
(株)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	08/08	2,005	15	△4	19
	09/08	1,482	21	7	4
(株)東京工務店 定期借地権付分譲住宅販売、管理 (東村山プロジェクト特別目的会社)	08/09	5,051	284	272	158
	09/09	1,702	40	42	35
東日本沢内総合開発(株) 銀河高原ビールの製造・販売	08/09	828	△68	△159	△165
	09/09	806	△89	△127	△134
東日本ハウスサービス(株) 住宅の保守メンテナンス	清算手続き中				
銀河高原ビール(株) ビールの製造・販売	09年02月清算完了				

# 貸借対照表・損益計算書主要項目(連結)



貸借対照表	08/10期	09/10期	増減額
流動資産	16,625	10,756	▲5,869
現金及び預金	6,222	2,518	▲3,704
売上債権	1,893	1,531	▲362
たな卸資産	6,490	990	▲5,500
固定資産	33,405	32,777	▲628
有形固定資産	30,451	30,001	▲450
無形固定資産	834	745	▲89
投資その他の資産	2,118	2,030	▲88
資産合計	50,030	43,533	▲6,497

流動負債	19,228	13,893	▲5,335
仕入債務	8,445	5,582	▲2,863
短期借入金・社債	3,258	3,302	44
固定負債	23,260	22,196	▲1,064
社債	—	—	—
長期借入金	19,961	18,505	▲1,456
負債合計	42,488	36,089	▲6,399
純資産合計	7,541	7,444	▲97
負債純資産合計	50,030	43,533	▲6,497

損益計算書	08/10期	09/10期	増減額
売上高	66,416	52,637	▲13,779
売上原価	44,797	34,223	▲10,574
売上総利益	21,619	18,413	▲3,206
販売費及び一般管理費	17,226	15,838	▲1,388
営業利益	4,393	2,574	▲1,819
営業外収益	268	120	▲148
営業外費用	1,283	995	▲288
経常利益	3,378	1,699	▲1,679
特別利益	390	35	▲355
特別損失	774	392	▲382
法人税・法人税等調整額等	296	▲11	▲307
当期純利益又は当期純損失	2,697	1,353	▲1,344

# 業績の推移

(連結)

(単位:百万円)

決算期	04.10 (36期)	05.10 (37期)	06.10 (38期)	07.10 (39期)	08.10 (40期)	09.10 (41期)	10.10予想 (42期)
売上高	88,863	78,151	69,314	65,990	66,416	52,637	51,960
営業利益	1,904	2,500	3,880	3,415	4,393	2,574	3,900
経常利益	785	1,525	2,898	2,179	3,378	1,699	3,100
当期純利益	26	△ 8,559	△ 6,279	△ 98	2,697	1,353	2,680
営業利益率	2.1%	3.2%	5.6%	5.2%	6.6%	4.9%	7.5%
経常利益率	0.9%	2.0%	4.2%	3.3%	5.1%	3.2%	6.0%

(個別)

決算期	04.10 (36期)	05.10 (37期)	06.10 (38期)	07.10 (39期)	08.10 (40期)	09.10 (41期)	10.10予想 (42期)
売上高	73,562	65,170	60,897	57,232	55,942	44,212	43,520
営業利益	2,736	2,947	3,388	2,616	3,415	2,386	3,440
経常利益	535	1,118	2,530	1,393	2,400	1,444	2,670
当期純利益	△ 497	△ 9,150	△ 7,149	△ 198	1,885	1,009	2,300
営業利益率	3.7%	4.5%	5.6%	4.6%	6.1%	5.4%	7.9%
経常利益率	0.7%	1.7%	4.2%	2.4%	4.3%	3.3%	6.1%

# セグメント業績の推移

## (セグメント別売上高)

	04.10 (36期)	05.10 (37期)	06.10 (38期)	07.10 (39期)	08.10 (40期)	09.10 (41期)
住宅事業	72,253	64,260	59,556	57,624	58,141	44,500
ホテル事業	10,688	9,876	9,128	8,291	8,200	7,361
その他	6,010	4,051	649	81	84	888
消去又は全社	△ 89	△ 38	△ 19	△ 7	△ 10	△ 113
合計	88,863	78,151	69,314	65,990	66,416	52,637

## (セグメント別営業利益)

	04.10 (36期)	05.10 (37期)	06.10 (38期)	07.10 (39期)	08.10 (40期)	09.10 (41期)
住宅事業	3,961	4,359	4,595	3,861	4,685	2,682
ホテル事業	479	139	400	248	418	653
その他	△ 1,423	△ 915	△ 6	48	63	△ 58
消去又は全社	△ 1,113	△ 1,083	△ 1,109	△ 743	△ 774	△ 702
合計	1,904	2,500	3,880	3,415	4,393	2,574

## (セグメント別営業利益率)

	04.10 (36期)	05.10 (37期)	06.10 (38期)	07.10 (39期)	08.10 (40期)	09.10 (41期)
住宅事業	5.5%	6.8%	7.7%	6.7%	8.1%	6.0%
ホテル事業	4.5%	1.4%	4.4%	3.0%	5.1%	8.9%
その他	-23.7%	-22.6%	-0.9%	59.3%	75.0%	-6.5%
消去又は全社	-	-	-	-	-	-
合計	2.1%	3.2%	5.6%	5.2%	6.6%	4.9%

# 主要な経営指標等の推移(連結)

(決算期)	04.10 (36期)	05.10 (37期)	06.10 (38期)	07.10 (39期)	08.10 (40期)	09.10 (41期)
売上高 (百万円)	88,863	78,151	69,314	65,990	66,416	52,637
経常利益 (百万円)	785	1,525	2,898	2,179	3,378	1,699
当期純利益 (百万円)	26	△8,559	△6,279	△98	2,697	1,353
純資産額 (百万円)	11,942	3,398	1,116	5,022	7,541	7,444
総資産額 (百万円)	82,477	70,940	63,275	56,297	50,030	43,533
1株当たり純資産額 (円)	332.42	94.63	△15.81	△21.33	21.39	38.45
1株当たり当期純利益 (円)	0.72	△238.30	△115.03	△5.51	43.26	20.46
自己資本比率 (%)	14.5	4.8	1.8	8.9	14.9	16.9
株価収益率 (倍)	258.12	—	—	—	2.22	6.01
営業活動キャッシュ・フロー (百万円)	718	3,079	647	1,648	8,679	36
投資活動キャッシュ・フロー (百万円)	△653	1,023	1,223	235	991	△959
財務活動キャッシュ・フロー (百万円)	△31	△4,608	3,785	△2,714	△9,871	△2,551
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	1,368	862	6,524	5,693	5,493	1,929

# 主要な経営指標等の推移(単体)

(決算期)		04.10 (36期)	05.10 (37期)	06.10 (38期)	07.10 (39期)	08.10 (40期)	09.10 (41期)
売上高	(百万円)	73,562	65,170	60,897	57,232	55,942	44,212
経常利益	(百万円)	535	1,118	2,530	1,393	2,400	1,444
当期純利益	(百万円)	△497	△9,150	△7,149	△198	1,885	1,009
資本金	(百万円)	7,873	7,873	5,873	3,873	3,873	3,873
発行済株式総数 (株)	普通株式	35,964,842	35,964,842	45,964,842	45,964,842	45,964,842	45,964,842
	A種優先株式	—	—	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
	B種優先株式	—	—	—	4,000,000	4,000,000	3,000,000
純資産額	(百万円)	14,068	4,932	1,784	5,585	7,231	6,770
総資産額	(百万円)	76,291	63,028	58,128	51,353	46,527	40,232
1株当たり純資産額	(円)	391.58	137.35	△3.86	△11.17	17.02	27.93
1株当たり配当額(円/年間)	普通株式	—	—	—	—	2.00	2.00
	A種優先株式	—	—	—	—	2.00	2.00
	B種優先株式	—	—	—	52.36	70.00	70.00
1株当たり当期純利益	(円)	△13.83	△254.77	△130.98	△7.30	28.73	14.31
自己資本比率	(%)	18.4	7.8	3.1	10.9	15.5	16.8
株価収益率	(倍)	—	—	—	—	3.34	8.60

# 連結貸借対照表①

(資産の部)

(単位:百万円)

(決算期)		04.10 (36期)	05.10 (37期)	06.10 (38期)	07.10 (39期)	08.10 (40期)	09.10 (41期)
現金預金		2,825	1,569	6,916	6,456	6,222	2,518
受取手形・完成工事未収入金等		5,731	3,549	2,532	1,969	1,893	1,531
有価証券		304		11			
未成工事支出金		4,627	3,647	3,667	2,424	2,387	990
その他たな卸資産		4,481	4,045	5,918	5,440	4,103	
繰延税金資産		1,307	1,923	1,692	1,261	1,326	1,430
その他流動資産		3,608	3,442	1,679	1,583	789	4,304
貸倒引当金		△ 291	△ 291	△ 80	△ 116	△ 98	△ 19
流動資産合計		22,593	17,885	22,338	19,018	16,625	10,756
有形固定資産		43,253	41,352	35,268	33,120	30,451	30,001
無形固定資産		581	545	409	503	834	745
投資その他の資産		16,048	11,156	5,258	3,655	2,118	2,030
固定資産合計		59,883	53,054	40,937	37,279	33,405	32,777
資産合計		82,477	70,940	63,275	56,297	50,030	43,533

# 連結貸借対照表②

(負債、及び純資産の部)

(単位:百万円)

(決算期)		04.10 (36期)	05.10 (37期)	06.10 (38期)	07.10 (39期)	08.10 (40期)	09.10 (41期)
工事未払金等		14,111	11,037	10,798	6,897	8,445	5,582
短期借入金		22,912	9,026	5,250	3,062	385	1,250
1年内返済予定の長期借入金		6,572	6,684	6,585	7,142	2,273	2,052
1年内償還予定の社債		1,600	1,600	1,600	1,400	600	—
未払法人税等		132	211	189	169	337	99
未成工事受入金		4,335	4,385	3,941	3,739	3,761	2,129
完成工事補償引当金		268	258	241	244	284	232
賞与引当金		707	625	586	563	527	515
その他流動負債		3,738	3,088	2,519	2,164	2,612	2,031
<b>流動負債合計</b>		<b>54,378</b>	<b>36,918</b>	<b>31,711</b>	<b>25,383</b>	<b>19,228</b>	<b>13,893</b>
社債		5,200	3,600	2,000	600	—	—
長期借入金		7,667	18,435	23,700	20,322	19,961	18,505
繰延税金負債		—	—	24	3	1	0
退職給付引当金		2,153	1,782	1,518	1,357	1,670	1,653
役員退職慰労引当金		560	514	515	524	488	491
事業整理損失引当金		—	5,733	2,217	2,212	—	—
その他固定負債		574	542	471	872	1,139	1,544
<b>固定負債合計</b>		<b>16,155</b>	<b>30,608</b>	<b>30,447</b>	<b>25,892</b>	<b>23,260</b>	<b>22,196</b>
<b>負債合計</b>		<b>70,534</b>	<b>67,526</b>	<b>62,159</b>	<b>51,275</b>	<b>42,488</b>	<b>36,089</b>
資本金		7,873	7,873	5,873	3,873	3,873	3,873
資本剰余金		6,910	6,189	3,412	2,267	1,501	428
利益剰余金		△ 2,845	△ 10,685	△ 8,190	△ 1,144	2,109	3,071
自己株式		△ 7	△ 11	△ 14	△ 16	△ 17	△ 17
<b>株主資本合計</b>		<b>11,930</b>	<b>3,353</b>	<b>1,080</b>	<b>4,979</b>	<b>7,467</b>	<b>7,355</b>
評価・換算差額等		12	31	36	37	7	3
少数株主持分		—	14	—	4	66	85
<b>純資産合計</b>		<b>11,942</b>	<b>3,398</b>	<b>1,116</b>	<b>5,022</b>	<b>7,541</b>	<b>7,444</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>82,477</b>	<b>70,940</b>	<b>63,275</b>	<b>56,297</b>	<b>50,030</b>	<b>43,533</b>



# 連結損益計算書

(単位:百万円)

(決算期)	04.10 (36期)	05.10 (37期)	06.10 (38期)	07.10 (39期)	08.10 (40期)	09.10 (41期)
売上高	88,863	78,151	69,314	65,990	66,416	52,637
売上総利益	23,072	23,144	22,832	20,883	21,619	18,413
販売費及び一般管理費	21,167	20,643	18,952	17,467	17,226	15,838
営業利益	1,904	2,500	3,880	3,415	4,393	2,574
営業外収益	350	299	304	345	268	120
営業外費用	1,469	1,274	1,285	1,582	1,283	995
営業外損益	△ 1,119	△ 975	△ 981	△ 1,237	△ 1,015	△ 875
経常利益	785	1,525	2,898	2,179	3,378	1,699
特別利益	14	464	922	43	390	35
特別損失	432	7,988	4,884	1,781	774	392
特別損益	△ 418	△ 7,524	△ 3,962	△ 1,738	△ 384	△ 357
税金等調整前当期純利益	368	△ 5,998	△ 1,063	440	2,995	1,342
法人税、住民税及び事業税	101	120	149	103	326	116
法人税等調整額	240	2,426	5,082	430	△ 90	△ 94
少数株主利益		14	△ 15	4	61	19
当期純利益(△純損失)	26	△ 8,559	△ 6,279	△ 98	2,697	1,353

# 受注の状況(事業部別)

(金額単位:百万円)

(事業部名)		(決算期)	04.10 (36期)	05.10 (37期)	06.10 (38期)	07.10 (39期)	08.10 (40期)	09.10 (41期)
東日本ハウス事業部	注文住宅	(棟数)	(2,089)	(1,904)	(1,828)	(1,444)	(1,355)	(1,009)
		金額	55,825	50,210	47,671	38,059	36,447	27,500
	賃貸住宅	(棟数)	(35)	(23)	(14)	(20)	(16)	(3)
		(戸数)	(149)	(129)	(71)	(93)	(79)	(32)
		金額	1,238	912	563	788	693	264
		(棟数)	(2,124)	(1,927)	(1,842)	(1,464)	(1,371)	(1,012)
		(戸数)	(2,238)	(2,033)	(1,899)	(1,537)	(1,434)	(1,041)
		金額	57,063	51,122	48,234	38,847	37,140	27,764
	J・エポックホーム事業部	(棟数)			(83)	(187)	(241)	(223)
金額				1,685	3,930	4,913	4,673	
住・リフォーム事業部	(棟数)	(53)	(61)	(18)	(36)	(38)	(27)	
	金額	5,058	5,538	5,644	5,775	5,608	4,571	
不動産事業部	(棟数)	(9)	(20)	(55)	(75)	(85)	(9)	
	金額	204	304	1,625	1,849	2,056	233	
合計	(棟数)	(2,186)	(2,008)	(1,998)	(1,762)	(1,735)	(1,271)	
	(戸数)	(2,300)	(2,114)	(2,055)	(1,835)	(1,798)	(1,300)	
	金額	62,325	56,964	57,188	50,401	49,717	37,243	

## 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 経理担当役員:取締役 青苺 雅肥 担当:経理部長 近藤 誠一郎

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)

H P : <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。