

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年6月12日
【四半期会計期間】	第59期第1四半期（自平成21年2月1日至平成21年4月30日）
【会社名】	株式会社東栄住宅
【英訳名】	TOUEI HOUSING CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長兼社長執行役員 西野 弘
【本店の所在の場所】	東京都西東京市芝久保町四丁目26番3号
【電話番号】	042(463)8845
【事務連絡者氏名】	取締役兼常務執行役員 柴田 英夫
【最寄りの連絡場所】	東京都西東京市芝久保町四丁目26番3号
【電話番号】	042(463)8845
【事務連絡者氏名】	取締役兼常務執行役員 柴田 英夫
【縦覧に供する場所】	株式会社東栄住宅川越支店 （埼玉県川越市新宿町四丁目4番地65） 株式会社東栄住宅藤沢営業所 （神奈川県藤沢市本町一丁目3番41号） 株式会社東栄住宅松戸営業所 （千葉県松戸市紙敷一丁目13番地の8） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第59期 第1四半期連結 累計(会計)期間	第58期
会計期間	自平成21年 2月1日 至平成21年 4月30日	自平成20年 2月1日 至平成21年 1月31日
売上高(百万円)	25,826	99,395
経常損失() (百万円)	544	3,556
四半期(当期)純損失() (百万円)	552	13,749
純資産額(百万円)	23,219	23,768
総資産額(百万円)	59,005	71,483
1株当たり純資産額(円)	862.43	882.81
1株当たり四半期(当期)純損失金額() (円)	20.52	510.67
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	-	-
自己資本比率(%)	39.4	33.2
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	14,102	38,214
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	110	1,884
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	9,482	43,833
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高(百万円)	7,818	3,088
従業員数(人)	450	553

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には消費税等は含まれておりません。

3. 第59期第1四半期連結累計(会計)期間及び第58期の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、1株当たり四半期(当期)純損失が計上されており、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【事業の内容】

当第1四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また主要な関係会社における異動もありません。

3【関係会社の状況】

当第1四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

なお、ブルーミング・ガーデン住宅販売株式会社は、前連結会計年度の平成21年1月30日開催の同社臨時株主総会において解散を決議しており、平成21年7月に特別清算終了の予定であります。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年4月30日現在

従業員数（人）	450
---------	-----

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。

2. 従業員数には臨時従業員2人及び人材会社からの派遣社員19人は含まれておりません。

3. 従業員数が当第1四半期連結会計期間において103人減少しておりますが、その主な理由は経営合理化の取組みに伴う希望退職者募集によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成21年4月30日現在

従業員数（人）	389
---------	-----

(注) 1. 従業員数には人材会社からの派遣社員19人は含まれておりません。

2. 従業員数にはグループ子会社から当社への出向者1人が含まれております。

3. 従業員数が当第1四半期会計期間において100人減少しておりますが、その主な理由は経営合理化の取組みに伴う希望退職者募集によるものであります。

第2【事業の状況】

1【生産、契約及び販売の状況】

(1) 生産の実績

事業別	項目	当第1四半期連結会計期間 (自平成21年2月1日 至平成21年4月30日) 金額(百万円)	
		件数	金額(百万円)
不動産分譲事業	戸建住宅		6,909
	中高層住宅(マンション)		-
	合計		6,909

- (注) 1. 金額は販売価額により表示しております。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
3. 当第1四半期連結会計期間より中古再生住宅(リモデル)を戸建住宅の中を含めて表示しております。

(2) 契約の状況

事業別	項目	当第1四半期連結会計期間 (自平成21年2月1日 至平成21年4月30日)			
		契約高		当第1四半期連結会計期間末 契約残高	
		件数	金額 (百万円)	件数	金額 (百万円)
不動産分譲事業	戸建住宅	569	19,998	149	5,648
	土地	50	1,370	32	909
	中高層住宅 (マンション)	45	1,213	17	490
	小計	664	22,582	198	7,048
建築請負事業	建築請負工事	44	448	50	731
	その他建築請負工事 (リフォーム等)	-	168	-	31
	小計	44	616	50	763
合計		708	23,199	248	7,812

- (注) 1. 金額は販売価額により表示しております。
2. 件数については、戸建住宅及び中高層住宅(マンション)は戸数、土地は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。
3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
4. 当第1四半期連結会計期間より中古再生住宅(リモデル)を戸建住宅の中を含めて表示しております。

(3) 販売の実績

事業別	項目	当第1四半期連結会計期間 (自平成21年2月1日 至平成21年4月30日)	
		件数	金額 (百万円)
不動産分譲事業	不動産販売高		
	戸建住宅	679	23,150
	土地	27	784
	中高層住宅(マンション)	47	1,303
	小計	753	25,238
建築請負事業			428
不動産賃貸事業			104
その他事業			55
合計			25,826

- (注) 1. 件数については、戸建住宅及び中高層住宅(マンション)は戸数、土地は区画数を表示しております。また、建築請負事業、不動産賃貸事業及びその他事業の件数は省略しております。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
3. 当第1四半期連結会計期間より中古再生住宅(リモデル)を戸建住宅の中を含めて表示しております。

2【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 業績の状況

当第1四半期連結会計期間におけるわが国経済は、米国サブプライムローン問題に端を発する世界的な金融不安の深刻化から企業収益の低迷等の実体経済の下降といった悪循環に陥り、急速に進んだ景気後退局面は回復の兆しが伺えず、先行きに対する不透明感が依然として存在しております。

当社グループが主体とする不動産業界においても、このような経済環境を背景とした金融機関による不動産案件への慎重な融資姿勢の継続が不動産の流動性の低下を招き、また雇用情勢の悪化及び個人所得の伸び悩み等による消費マインドの冷え込みが、収益面、資金調達面の両面において企業業績を圧迫し、建設・不動産関連企業の経営破綻に係る報道に見られるように、極めて厳しい事業環境にて推移しております。

このような厳しい事業環境のなか、当社グループは前連結会計年度より、エリア戦略、販売政策、価格政策、仕入政策を柱とする経営改善策に引き続き取り組んでおり、当社グループの主力事業である戸建住宅分譲事業において、早期着工、早期販売という従来の事業モデルへの回帰を促進させ、在庫回転期間の短縮を進めており、中長期在庫の圧縮を図り、在庫の入れ替えを進展させております。また経営合理化策として、生産拠点の見直し、生産本部の組織変更によるプロジェクトの一元管理体制の強化及び業務効率の向上による工期短縮や、希望退職制度の実施により人員体制の適正化と人件費の削減をいたしました。更に、当第1四半期連結会計期間の着工物件より、仕様及び性能を維持しながら、購買手段の見直し、施工手順及び発注区分の変更、工程管理の強化等を中心に、大幅な建築コストの低減を図りました。

これらの経営改善策及び経営合理化策を推し進める中で、期首時点で未契約であった長期滞留在庫について更なる販売価格の調整を行なった事が影響し、当第1四半期連結会計期間における売上高は258億26百万円（前年同期比13.4%増）、営業損失は3億29百万円（前年同期は営業利益71百万円）、経常損失は5億44百万円（前年同期は経常損失3億75百万円）となり、四半期純損失は5億52百万円（前年同期は四半期純損失4億64百万円）となりました。

なお、前年同期金額及び前年同期比増減率は参考として記載しております。

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。

不動産分譲事業

戸建住宅及び中古再生住宅（リモデル）におきましては、前年同期と比較して販売戸数が93戸増加したこと等により、戸建住宅及び中古再生住宅（リモデル）に係る不動産販売高は231億50百万円（前年同期比13.2%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、土地に係る不動産販売高は7億84百万円（前年同期比34.3%減）となりました。

中高層住宅（マンション）では、ブルーミングヒルズ多摩センター・ファーストレジデンス、ブルーミングレジデンス千葉ニュータウン中央の販売を行い、47戸の引渡しをした結果、中高層住宅（マンション）に係る不動産販売高は13億3百万円（前年同期比230.1%増）となりました。

その結果、不動産分譲事業全体の売上高は252億38百万円（前年同期比14.5%増）となりました。

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4億28百万円（前年同期比17.8%減）となりました。

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1億4百万円（前年同期比12.5%減）となりました。

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55百万円（前年同期比31.2%減）となりました。

資産、負債及び純資産の状況につきましては次のとおりであります。

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は590億5百万円となり、前連結会計年度末比で124億77百万円の減少となりました。これは主に、「現金及び預金」が下記「(2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおり、47億29百万円増加したのに対し、販売活動等により「販売用不動産」が161億21百万円減少したこと等によるものであります。

当第1四半期連結会計期間末の負債合計は357億86百万円となり、前連結会計年度末比で119億29百万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及び建設資金として借り入れた借入金が94億82百万円減少したこと等によるものであります。

当第1四半期連結会計期間末の純資産合計は232億19百万円となり、前連結会計年度末比で5億48百万円の減少となりました。これは主に、四半期純損失5億52百万円の計上によるものであります。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会計期間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、前連結会計年度末残高に比べて47億29百万円増加し78億18百万円（前年同期比67.8%増）となりました。当第1四半期連結会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損失5億47百万円、仕入債務の減少額19億63百万円等の資金の減少があった一方で、たな卸資産の減少額169億66百万円等の資金の増加により、141億2百万円の増加となりました。前年同期と比較して、108億31百万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1億22百万円等により1億10百万円の増加となりました。前年同期と比較して、1億66百万円の増加であります。

（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87億22百万円、長期借入金の返済による支出7億59百万円等により94億82百万円の減少となりました。前年同期と比較して、41億5百万円の減少であります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

(5) 経営成績に重要な影響を与える要因及び経営戦略の現状と見通し

当社グループの経営成績、株価及び財政状態等に影響を及ぼす可能性のあるリスクについては、平成21年4月28日に提出した有価証券報告書 第一部「企業情報」第2「事業の状況」4「事業等のリスク」に記載しております。

また、当社グループが主体とする不動産・住宅市場では、世界的な金融市場の混乱により、景気不透明感に伴う購買意欲の減退や物件価格の下落等、依然として厳しい状況が続いております。このような状況の下、当社グループは平成21年1月期より経営改善策及び経営合理化策を推進中であり、当第1四半期連結会計期間におきまして経営改善策の販売政策による中長期在庫の処理を推し進めたことにより、在庫の入替えが進展しております。これにより、当第1四半期連結会計期間におきましては、在庫回転期間の良化、収益面の改善及び経営合理化策による固定費削減の効果が確認できております。また、資金面におきましては、主要な金融機関より、今後も従来どおり継続して支援するとの確約をいただいております。今後におきましては、資本効率と収益性を重視した事業ポートフォリオの見直しによる構造改革施策の実行により業績回復を図り、安定収益基盤の確立を目指してまいります。

第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第1四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	107,346,224
計	107,346,224

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成21年4月30日)	提出日現在発行数 (株) (平成21年6月12日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	26,937,356	26,937,356	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	26,937,356	26,937,356	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高 (百万円)
平成21年2月1日～ 平成21年4月30日	-	26,937,356	-	7,809	-	8,101

(5)【大株主の状況】

当第1四半期会計期間後提出日までに、プロスペクトアセットマネジメントより平成21年6月3日付で大量保有報告書の変更報告書の提出があり、平成21年5月29日現在で1,497千株を保有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿の記載内容が確認できないため、当社として実質保有株式数の確認ができません。

なお、プロスペクトアセットマネジメントの大量保有報告書の変更報告書の内容は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
プロスペクトアセットマネー ジメント	6700 kalanianaole Hwy. Suite 122, Honolulu, HI 96825 U.S.A.	1,497,500	5.56

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成21年1月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成21年1月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 13,700	-	-
完全議決権株式(その他)(注)1	普通株式 26,822,300	268,223	-
単元未満株式(注)2	普通株式 101,356	-	-
発行済株式総数	26,937,356	-	-
総株主の議決権	-	268,223	-

- (注)1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、株式会社証券保管振替機構名義の株式が1,500株(議決権の数15個)含まれております。
2. 「単元未満株式」の欄には、当社所有の自己株式39株が含まれております。

【自己株式等】

平成21年1月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社東栄住宅	東京都西東京市芝久保町 四丁目26番3号	13,700	-	13,700	0.05
計	-	13,700	-	13,700	0.05

- (注)1. 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が560株(議決権の数5個)あります。なお、当該株式は上記「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」の欄に500株含まれており、「単元未満株式」の欄に60株含まれております。
2. 当第1四半期会計期間末日現在の自己名義所有株式数は、13,819株(発行済株式総数に対する所有株式数の割合0.05%)であります。

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成21年2月	3月	4月
最高(円)	185	196	245
最低(円)	105	130	165

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

3 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書の提出日までにおいて、役員の異動はありません。

第5【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号、以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、当第1四半期連結会計期間（平成21年2月1日から平成21年4月30日まで）から、四半期連結財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成20年8月7日内閣府令第50号）附則第7条第1項第5号ただし書きにより、改正後の四半期連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第1四半期連結累計期間（平成21年2月1日から平成21年4月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【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)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年4月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,818	3,088
販売用不動産	1 14,544	1 30,666
仕掛販売用不動産	1 18,340	1 19,733
未成工事支出金	2,405	1,861
原材料及び貯蔵品	44	39
その他	375	436
流動資産合計	43,529	55,826
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 5,379	1 5,417
土地	1 10,140	1 10,228
その他	1 480	1 485
減価償却累計額	1,494	1,450
有形固定資産合計	14,506	14,680
無形固定資産	135	141
投資その他の資産		
投資有価証券	1 236	1 230
その他	623	1 630
貸倒引当金	24	24
投資その他の資産合計	835	835
固定資産合計	15,476	15,657
資産合計	59,005	71,483

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年4月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	4,468	6,432
短期借入金	¹ ₂ 23,483	¹ ₂ 32,206
1年内返済予定の長期借入金	¹ 2,513	¹ 3,166
未払法人税等	19	43
賞与引当金	75	20
その他	1,524	¹ 1,794
流動負債合計	32,084	43,663
固定負債		
長期借入金	¹ 2,331	¹ 2,438
退職給付引当金	678	615
役員退職慰労引当金	94	427
保証工事引当金	507	487
その他	89	82
固定負債合計	3,702	4,052
負債合計	35,786	47,715
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,809	7,809
資本剰余金	8,101	8,101
利益剰余金	7,345	7,898
自己株式	40	40
株主資本合計	23,215	23,767
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4	0
評価・換算差額等合計	4	0
純資産合計	23,219	23,768
負債純資産合計	59,005	71,483

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年2月1日 至平成21年4月30日)
売上高	25,826
売上原価	24,147
売上総利益	1,679
販売費及び一般管理費	2,008
営業損失()	329
営業外収益	
受取利息	0
受取保険金	3
保険返戻金	4
消費税差額	9
その他	6
営業外収益合計	23
営業外費用	
支払利息	220
その他	18
営業外費用合計	239
経常損失()	544
特別損失	
減損損失	0
会員権評価損	1
特別損失合計	2
税金等調整前四半期純損失()	547
法人税、住民税及び事業税	11
法人税等調整額	6
法人税等合計	5
四半期純損失()	552

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間 (自平成21年2月1日 至平成21年4月30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損失()	547
減価償却費	67
引当金の増減額(は減少)	195
受取利息及び受取配当金	0
支払利息	220
たな卸資産の増減額(は増加)	16,966
仕入債務の増減額(は減少)	1,963
その他	168
小計	14,379
利息及び配当金の受取額	0
利息の支払額	243
法人税等の支払額	33
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,102
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	122
その他	12
投資活動によるキャッシュ・フロー	110
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)	8,722
長期借入金の返済による支出	759
その他	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,482
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	4,729
現金及び現金同等物の期首残高	3,088
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,818

【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】

当第1四半期連結会計期間
(自平成21年2月1日
至平成21年4月30日)

当第1四半期連結会計期間におきましては、依然として不動産業界の取り巻く環境に改善の兆しが見えず、当社グループでは、期首時点で未契約でありました長期化している物件について更なる販売価格の調整を行い、新たに販売用不動産の評価額において収益性の低下による簿価引下げを行った結果、営業損失329百万円、経常損失544百万円、四半期純損失552百万円を計上することとなりました。

また、当社グループは、前連結会計年度末時点で財務制限条項に抵触しておりました借入金残高の542百万円につきましては、当第1四半期連結会計期間末時点において全額返済を行ったことで解消いたしました。しかしながら、数ヶ月ごとに借換の手続きを行う必要がある大型プロジェクト資金等の複数の借入金の合計残高が当第1四半期連結会計期間末において11,401百万円となっております。また、シンジケートローン等の一部の借入契約についても、当社グループの経営成績の状況次第では、新たに財務制限条項に抵触する可能性があります。これらにより借入金の返済や新たな資金調達が困難となる可能性があります。

当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

当第1四半期連結会計期間末における、当該借換手続きの必要な借入金の返済につきましては、主要な取引金融機関から、今後も従来どおり継続して支援するとの確約をいただいております。仮に主要取引金融機関から返済を要請された場合であっても自己資金の充当、担保の十分性を鑑みても返済可能と考えております。また、上記シンジケートローン等の借入契約については、融資対象となる仕入物件の選定を厳格化し、小ロットで確実に利益が見込まれるものに限定していることから、物件売却によって借入金の返済は十分可能であると考えております。更に、今後の新たな資金調達についても同様に主要な取引金融機関から継続して支援するとの確約をいただいております。これらにより、資金繰りについての懸念はほぼ解消しているものと判断しております。

一方、当社グループでは、前連結会計年度より、エリア戦略、販売政策、価格政策、仕入政策を柱とする経営改善策に引き続き取り組んでおり、これにより当社の主力である戸建住宅分譲事業において、早期着工、早期販売という従来の事業モデルへの回帰を促進させたことで、在庫回転期間の短縮及び、中長期在庫の圧縮が進み、在庫の入れ替えが進展しております。また同時に実施した経営合理化策である生産拠点の見直し及び生産本部の組織変更により、プロジェクトの一元管理体制が強化され、業務効率の向上による工期短縮を実現し、同じく経営合理化策である希望退職制度の実施により人員体制の適正化と人件費の削減をいたしました。更に、当第1四半期連結会計期間の着工物件より、現状と同等の仕様及び性能を維持しながら購買手段を見直し、施工手順及び発注区分の変更、工程管理の強化等を中心に、大幅な建築コストの低減に取り組みました。これは第2四半期以降に原価削減効果をもたらすこととなります。

当社グループは、上記の経営改善策及び経営合理化策の効果により、継続企業の前提に関する重要な疑義の解消が図れるものと考えております。

従いまして、四半期連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を四半期連結財務諸表には反映しておりません。

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年2月1日 至平成21年4月30日)
会計処理基準に関する事項 の変更	棚卸資産の評価に関する会計基準の適用 「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成18年7月5日企業会計基準第9号)を当第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。 この結果、従来の方法によった場合に比べて、当第1四半期連結累計期間の売上総利益が306百万円減少、営業損失及び経常損失が306百万円増加、税金等調整前四半期純損失が136百万円増加しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

【簡便な会計処理】

該当事項はありません。

【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】

該当事項はありません。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第1四半期連結会計期間末 (平成21年4月30日)	前連結会計年度末 (平成21年1月31日)																																																
<p>1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務は、次のとおりであります。</p> <p>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">9,809百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">17,693</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">4,205</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">10,138</td> </tr> <tr> <td>構築物等(有形固定資産「その他」を含む)</td> <td style="text-align: right;">24</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">69</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">41,940百万円</td> </tr> </table> <p>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1,300百万円と、販売用不動産(土地)が1,171百万円あります。</p> <p>上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">23,055百万円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,429</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,065</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">27,550百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	9,809百万円	仕掛販売用不動産	17,693	建物	4,205	土地	10,138	構築物等(有形固定資産「その他」を含む)	24	投資有価証券	69	計	41,940百万円	短期借入金	23,055百万円	1年内返済予定の長期借入金	2,429	長期借入金	2,065	計	27,550百万円	<p>1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務は、次のとおりであります。</p> <p>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">22,902百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">17,565</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">4,278</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">10,226</td> </tr> <tr> <td>構築物等(有形固定資産「その他」を含む)</td> <td style="text-align: right;">25</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">62</td> </tr> <tr> <td>差入敷金保証金(投資その他の資産「その他」を含む)</td> <td style="text-align: right;">23</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">55,084百万円</td> </tr> </table> <p>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2,149百万円と、販売用不動産(土地)及び仕掛販売用不動産(土地)が2,694百万円あります。</p> <p>上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">31,265百万円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,082</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,151</td> </tr> <tr> <td>前受金(流動負債「その他」を含む)</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">36,501百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	22,902百万円	仕掛販売用不動産	17,565	建物	4,278	土地	10,226	構築物等(有形固定資産「その他」を含む)	25	投資有価証券	62	差入敷金保証金(投資その他の資産「その他」を含む)	23	計	55,084百万円	短期借入金	31,265百万円	1年内返済予定の長期借入金	3,082	長期借入金	2,151	前受金(流動負債「その他」を含む)	2	計	36,501百万円
販売用不動産	9,809百万円																																																
仕掛販売用不動産	17,693																																																
建物	4,205																																																
土地	10,138																																																
構築物等(有形固定資産「その他」を含む)	24																																																
投資有価証券	69																																																
計	41,940百万円																																																
短期借入金	23,055百万円																																																
1年内返済予定の長期借入金	2,429																																																
長期借入金	2,065																																																
計	27,550百万円																																																
販売用不動産	22,902百万円																																																
仕掛販売用不動産	17,565																																																
建物	4,278																																																
土地	10,226																																																
構築物等(有形固定資産「その他」を含む)	25																																																
投資有価証券	62																																																
差入敷金保証金(投資その他の資産「その他」を含む)	23																																																
計	55,084百万円																																																
短期借入金	31,265百万円																																																
1年内返済予定の長期借入金	3,082																																																
長期借入金	2,151																																																
前受金(流動負債「その他」を含む)	2																																																
計	36,501百万円																																																

当第1四半期連結会計期間末 (平成21年4月30日)	前連結会計年度末 (平成21年1月31日)
<p>2. 財務制限条項</p> <p>当社の借入金のうち3,074百万円には財務制限条項が付されており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>当第1四半期連結会計期間末において、以下の財務制限条項が付されている借入金が3,074百万円あります。これらは、当第1四半期連結会計期間末において財務制限条項に抵触していません。</p> <p>限度貸付契約(締結日平成20年12月30日、残高2,346百万円の契約)</p> <p>(i) 当連結会計年度及び当事業年度以降の連結会計年度末、事業年度末、第2四半期連結会計期間末及び第2四半期会計期間末につき、連結貸借対照表及び貸借対照表の純資産の部の金額を平成20年7月中間会計期間末日における連結貸借対照表及び貸借対照表の純資産の部の金額の70%以上に維持すること。</p> <p>()平成22年1月の連結会計年度及び事業年度において連結損益計算書及び損益計算書上の営業損益につき、損失を計上しないこと。</p> <p>なお、当該財務制限条項に抵触した場合には、多数貸付人の請求の通知に基づくエージェントの借入人に対する通知により、契約上全ての債務について期限の利益を失い、直ちに貸付の元本並びに利息及び精算金等を支払うこととなっております。</p> <p>当座貸越契約(締結日平成20年12月26日、残高728百万円の契約)</p> <p>(i) 当連結会計年度及び当事業年度以降の連結会計年度末、事業年度末、第2四半期連結会計期間末及び第2四半期会計期間末につき、連結貸借対照表及び貸借対照表の純資産の部の金額を平成20年7月中間会計期間末日における連結貸借対照表及び貸借対照表の純資産の部の金額の70%以上に維持すること。</p> <p>()平成22年1月の連結会計年度及び事業年度において連結損益計算書及び損益計算書上の営業損益につき、損失を計上しないこと。</p> <p>なお、当該財務制限条項に抵触した場合には、貸付人の請求に基づく通知により、契約上全ての債務について期限の利益を失い、直ちに貸付の元本並びに利息及び精算金等を支払うこととなっております。</p>	<p>2. 財務制限条項</p> <p>当社の借入金のうち1,073百万円には財務制限条項が付されており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) 当連結会計年度末において財務制限条項に抵触している借入金は542百万円であり、その内容は以下のとおりであります。なお、当該状況については「継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況」に記載しております。</p> <p>当座貸越契約(締結日平成20年6月20日、残高542百万円の契約)</p> <p>連結会計年度及び事業年度における連結損益計算書及び損益計算書において記載される営業損益を1,214百万円以上に維持すること。</p> <p>なお、当該財務制限条項に抵触しておりますが、金融機関より期限の利益を喪失しない旨の同意を得ており、財務制限条項の抵触を理由に期限の利益を喪失することはありません。</p> <p>(2) 当連結会計年度末において、以下の財務制限条項が付されている借入金が531百万円あります。これらは、当連結会計年度末において財務制限条項に抵触していません。</p> <p>限度貸付契約(締結日平成20年12月30日、残高320百万円の契約)</p> <p>(i) 当連結会計年度及び当事業年度以降の連結会計年度末、事業年度末、第2四半期連結会計期間末及び第2四半期会計期間末につき、連結貸借対照表及び貸借対照表の純資産の部の金額を平成20年7月中間会計期間末日における連結貸借対照表及び貸借対照表の純資産の部の金額の70%以上に維持すること。</p> <p>()平成22年1月の連結会計年度及び事業年度において連結損益計算書及び損益計算書上の営業損益につき、損失を計上しないこと。</p> <p>なお、当該財務制限条項に抵触した場合には、多数貸付人の請求の通知に基づくエージェントの借入人に対する通知により、契約上全ての債務について期限の利益を失い、直ちに貸付の元本並びに利息及び精算金等を支払うこととなっております。</p>

当第1四半期連結会計期間末 (平成21年4月30日)	前連結会計年度末 (平成21年1月31日)
	<p>当座貸越契約(締結日平成20年12月26日、残高211百万円の契約)</p> <p>(i) 当連結会計年度及び当事業年度以降の連結会計年度末、事業年度末、第2四半期連結会計期間末及び第2四半期会計期間末につき、連結貸借対照表及び貸借対照表の純資産の部の金額を平成20年7月中間会計期間末日における連結貸借対照表及び貸借対照表の純資産の部の金額の70%以上に維持すること。</p> <p>()平成22年1月の連結会計年度及び事業年度において連結損益計算書及び損益計算書上の営業損益につき、損失を計上しないこと。</p> <p>なお、当該財務制限条項に抵触した場合には、貸付人の請求に基づく通知により、契約上全ての債務について期限の利益を失い、直ちに貸付の元本並びに利息及び精算金等を支払うこととなっております。</p>

(四半期連結損益計算書関係)

当第1四半期連結累計期間 (自平成21年2月1日 至平成21年4月30日)	
販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。	
支払手数料	488百万円
広告宣伝費	354
従業員給与手当	500
賞与引当金繰入額	44
退職給付費用	23
役員退職慰労引当金繰入額	9

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間 (自平成21年2月1日 至平成21年4月30日)	
現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年4月30日現在)	
現金及び預金勘定	7,818百万円
現金及び現金同等物	7,818

(株主資本等関係)

当第1四半期連結会計期間末(平成21年4月30日)及び当第1四半期連結累計期間(自平成21年2月1日至平成21年4月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数
普通株式 26,937,356株
2. 自己株式の種類及び株式数
普通株式 13,819株
3. 新株予約権等に関する事項
該当事項はありません。
4. 配当に関する事項
該当事項はありません。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成21年2月1日至平成21年4月30日)

	不動産分譲 事業 (百万円)	建築請負 事業 (百万円)	不動産賃貸 事業 (百万円)	その他 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高	25,238	428	104	55	25,826	-	25,826
営業利益又は営業損失()	147	51	0	53	144	184	329

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、当社グループの事業内容を勘案して区分しております。

2. 各事業区分の主な内容

不動産分譲事業：戸建住宅、宅地、中高層住宅、中古再生住宅の販売

建築請負事業：注文住宅等の建築、建築請負工事

不動産賃貸事業：不動産の賃貸

その他事業：不動産売買の仲介、その他不動産分譲事業の周辺業務

3. 会計方針の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準の適用)

「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載のとおり、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成18年7月5日企業会計基準第9号)を当第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この変更により、従来の方法によった場合に比べ、不動産分譲事業において営業利益が306百万円減少し、営業損失を計上しております。

4. 従来、建築請負事業は「その他事業」に含めておりましたが、当該事業区分の重要性が増したため、当第1四半期連結会計期間より「建築請負事業」として区分掲記しております。

【所在地別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成21年2月1日至平成21年4月30日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店については該当事項がないため、所在地別セグメント情報を記載しておりません。

【海外売上高】

当第1四半期連結累計期間(自平成21年2月1日至平成21年4月30日)

海外売上高については該当事項がないため、海外売上高を記載しておりません。

(1 株当たり情報)

1 . 1 株当たり純資産額

当第 1 四半期連結会計期間末 (平成21年 4 月30日)		前連結会計年度末 (平成21年 1 月31日)	
1 株当たり純資産額	862円43銭	1 株当たり純資産額	882円81銭

2 . 1 株当たり四半期純損失

当第 1 四半期連結累計期間 (自平成21年 2 月 1 日 至平成21年 4 月30日)	
1 株当たり四半期純損失金額 ()	20円52銭

(注) 1 . 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、1 株当たり四半期純損失が計上されており、
また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 . 1 株当たり四半期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第 1 四半期連結累計期間 (自平成21年 2 月 1 日 至平成21年 4 月30日)
1 株当たり四半期純損失金額	
四半期純損失 () (百万円)	552
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-
普通株式に係る四半期純損失 () (百万円)	552
期中平均株式数 (千株)	26,923

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年6月9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
業務執行社員 公認会計士 齋藤 博道 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 井村 順子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社東栄住宅の平成21年2月1日から平成22年1月31日までの連結会計年度の第1四半期連結累計期間（平成21年2月1日から平成21年4月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表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四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、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実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社東栄住宅及び連結子会社の平成21年4月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

追記情報

継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、会社は重要な営業損失、経常損失、四半期純損失を計上していること、借換予定の重要な借入金残高があること、また、今後の状況によっては借入金の返済及び新たな資金調達が困難となる可能性があり、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営者の対応等は当該注記に記載されている。四半期連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を四半期連結財務諸表には反映していない。

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

(注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. 四半期連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。