



平成25年10月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年12月5日
上場取引所 東 札

上場会社名 株式会社 土屋ホールディングス
コード番号 1840 URL <http://www.tsuchiva.co.jp>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 土屋 昌三
問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務部長 (氏名) 前川 克彦
定時株主総会開催予定日 平成26年1月28日 配当支払開始予定日
有価証券報告書提出予定日 平成26年1月28日
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 無

TEL 011-717-5556
平成26年1月29日

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年10月期の連結業績(平成24年11月1日～平成25年10月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年10月期	27,152	5.5	754	11.0	809	10.2	493	1.8
24年10月期	25,734	12.8	679	547.8	734	380.6	485	—

(注) 包括利益 25年10月期 822百万円 (103.3%) 24年10月期 404百万円 (—%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年10月期	19.35	—	3.9	3.9	2.8
24年10月期	19.01	—	4.0	3.8	2.6

(参考) 持分法投資損益 25年10月期 一百万円 24年10月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年10月期	22,180	13,030	58.7	510.61
24年10月期	19,865	12,309	62.0	482.38

(参考) 自己資本 25年10月期 13,030百万円 24年10月期 12,309百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業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	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年10月期	1,447	△1,270	89	5,941
24年10月期	1,996	△417	△34	5,675

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
24年10月期	—	0.00	—	4.00	4.00	102	21.0	0.8
25年10月期	—	0.00	—	5.00	5.00	127	25.8	1.0
26年10月期(予想)	—	0.00	—	5.00	5.00		24.7	

3. 平成26年10月期の連結業績予想(平成25年11月1日～平成26年10月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	11,541	18.8	△328	—	△315	—	△356	—	△13.99
通期	28,231	4.0	793	5.2	810	0.1	515	4.5	20.22

※ 注記事項

(1) 期中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 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 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 : 無
- 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

(3) 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

25年10月期	25,775,118 株	24年10月期	25,775,118 株
25年10月期	256,078 株	24年10月期	255,973 株
25年10月期	25,519,117 株	24年10月期	25,519,149 株

(参考)個別業績の概要

平成25年10月期の個別業績(平成24年11月1日～平成25年10月31日)

(1) 個別経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年10月期	1,049	4.7	121	△26.0	160	△19.7	111	△32.4
24年10月期	1,001	2.1	164	24.0	200	18.9	164	11.8

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
25年10月期	4.36	—
24年10月期	6.45	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年10月期	12,850	11,984	93.3	469.63
24年10月期	12,043	11,646	96.7	456.38

(参考) 自己資本 25年10月期 11,984百万円 24年10月期 11,646百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている連結業績予想数値は、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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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。
 業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、添付資料P2「経営成績・財政状態に関する分析 (1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	6
3. 経営方針	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 目標とする経営指標	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略	7
(4) 会社の対処すべき課題	7
(5) その他、会社の経営上重要な事項	7
4. 連結財務諸表	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
連結損益計算書	10
連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	16
(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)	17
(追加情報)	17
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	19
(連結包括利益計算書関係)	21
(連結株主資本等変動計算書関係)	21
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	22
(セグメント情報等)	23
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	27
(開示の省略)	27
5. 補足情報	28
生産、受注及び販売の状況	28
6. その他	28
役員の変動	28

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業業績や個人消費に持ち直しの動きが見られるなど、景気は緩やかながら回復基調にあります。

当社グループが属する建設・住宅・不動産業界におきましては、住宅市場では、継続した低金利を背景に、住宅の安全・安心、エネルギーの問題に対する関心の高まりや景況感の改善による消費マインドの回復、消費税引き上げによる駆け込み需要などから、新設住宅着工戸数は緩やかな改善傾向が見られました。

当社グループの主力事業であります「住宅事業」では、かねてから定評のある技術力を駆使し、株式会社土屋ホームの外断熱BES-T構法（従来の木造軸組工法を大きく進化）と、気密性・耐震性に優れたツーバイ工法を融合させた、新工法「BEST TWOBY（ベストツーバイ）」を開発いたしました。

当社グループ第二の柱である「増改築事業」では、株式会社土屋ホームトピアで開発、制作、施工を行っている耐震補強金物「Shake Block（シェイクブロック）」が、一般財団法人日本建築防災協会より「耐震性を向上できる補強方法」として技術評価を受けました。主力商品である外断熱リフォーム「一期一家（いちごいちえ）」に、耐震補強金物「Shake Block（シェイクブロック）」を標準仕様として、太陽光発電とHEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）を組み入れた「一期一家REMS（いちごいちえりむす）」を発売しております。

当社グループとしては、2013年3月に「土屋ソーラーファクトリー札幌」、8月に「土屋ソーラーファクトリー苫小牧」による発電事業を開始いたしました。苫小牧市のメガソーラにおきましては、道内で初めてとなるメガソーラー施設に対する市民参加型ソーラーファンドの組成となり、市民を起点に地域内を循環する環境貢献が進むよう、これまで以上に地域に密着した企業活動を推進していく考えです。

以上の結果、当社グループの連結業績は、売上高につきましては、271億52百万円（前連結会計年度比5.5%増）となりました。利益につきましては、営業利益は7億54百万円（前連結会計年度比11.0%増）、経常利益は8億9百万円（前連結会計年度比10.2%増）となり、当期純利益は4億93百万円（前連結会計年度比1.8%増）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。

（住宅事業）

住宅事業につきましては、主力拠点である北海道において、積雪や寒冷が続いたことから着工・完工に遅れが生じ、消費増税前の駆け込み需要による職人不足もありましたが、予定通りの完工で推移しました。また、販売管理費も予定より圧縮することができ、売上高は206億35百万円（前連結会計年度比6.0%増）となり、営業利益につきましては3億75百万円（前連結会計年度比34.9%増）となりました。

（増改築事業）

増改築事業につきましては、住宅一軒丸ごとリフォーム「一期一家（いちごいちえ）」を主力商品とする販売体制の強化や太陽光発電システムを中心に環境配慮型機器を搭載したリフォームの提案に注力するなど、積極的に受注拡大を図りました。また、消費増税前の駆け込み需要も寄与し、売上高は47億56百万円（前連結会計年度比9.3%増）となり、営業利益につきましては1億77百万円（前連結会計年度比9.5%増）となりました。

（不動産事業）

不動産事業につきましては、通常の不動産仲介事業及び、好立地コンパクト提案住宅の販売、中古住宅のリニューアル販売に取り組みましたが、優良物件の仕入れが減少し、売上高は11億51百万円（前連結会計年度比13.8%減）となりましたが、販売費及び一般管理費の圧縮により、営業利益につきましては、66百万円（前連結会計年度比344.1%増）となりました。

（賃貸事業）

賃貸事業につきましては、不動産賃貸収入において、都市部における人口増加傾向もあり、安定的な収益を確保することができたことから、売上高は6億9百万円（前連結会計年度比3.5%増）となりました。営業利益につきましては、3億10百万円（前連結会計年度比17.7%増）となりました。

(次期の見通し)

土屋グループでは、2013年に大規模太陽光発電所(メガソーラー)「土屋ソーラーファクトリー札幌」、「土屋ソーラーファクトリー苫小牧」の2箇所での発電事業を開始いたしました。今後も家庭の一軒一軒における太陽光発電の普及促進、販売拡大していく体制を整えます。

また、主力事業会社の株式会社土屋ホームにおいては、新工法「BEST TWOBY(ベストツーバイ)」の販売強化、本州地区に「さいたま支店」「不動産さいたま支店」をそれぞれ新設し、関東エリアの住宅事業を強化してまいります。

増改築事業専門の株式会社土屋ホームトピアでは、札幌を中心とした北海道、仙台を中心とした東北、そして東京、横浜の首都圏、九州は福岡と都市部に資源を集中してまいります。また、マンションリフォームを各地域に立ち上げ、事業展開に努めてまいります。

東北エリアで新築事業を展開している株式会社土屋ホーム東北は、「石巻営業所」を「石巻支店開設準備室」とし、東北沿岸部の営業基盤を一層強化いたします。

このほか、グループ各社を含めた拠点の新設、統廃合及びモデルハウスの出展と人員の適正な配置を行うと共に、地域に根ざした営業活動を引き続き推進していく所存でございます。

今後のわが国経済の見通しにつきましては、2014年4月の消費税率引き上げを前に、年度末にかけて一段と駆け込み需要が盛り上がりを見せることなども想定されます。また、企業収益の回復により企業のマインドは改善してくると思われま。

当社グループの属する建設・住宅・不動産業界におきましては、継続した低金利を背景に、住宅の安全・安心、エネルギーの問題に対する関心の高まりや、太陽光発電システム設置に対する補助金制度等、政府の住宅取得支援策も後押しとなり、新設住宅着工戸数は緩やかな改善傾向が見られました。

このような状況のなか、当社グループは、激しい競争社会で生き残り持続していくために、原点である全社営業体制の堅持を始め、財務体質の更なる強化、グループ連携をより一層強化し、経営資源の効率化やコストダウンを進め、更なる企業価値の向上に努めてまいります。併せて当社の企業理念であります、「お客様・社会・会社の関係するすべての人々の物質的・精神的・健康的な豊かさの人生を創造」すべく業務に邁進いたしてまいります。

次期の業績の予想といたしましては、売上高282億31百万円、営業利益7億93百万円、経常利益8億10百万円、当期純利益5億15百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産につきましては、221億80百万円となり、前連結会計年度末と比較して23億14百万円の増加となりました。これは主に販売用不動産の増加(前連結会計年度20億9百万円から当連結会計年度26億34百万円へ6億24百万円増加)等によるものであります。

負債につきましては、91億49百万円となり、前連結会計年度末と比較して15億93百万円の増加となりました。これは主に工事未払金等の増加(前連結会計年度24億82百万円から当連結会計年度29億46百万円へ4億63百万円増加)及び未成工事受入金の増加(前連結会計年度14億39百万円から当連結会計年度22億71百万円へ8億31百万円増加)等によるものであります。

純資産につきましては、130億30百万円となり、前連結会計年度末と比較して7億20百万円の増加となりました。これは、利益剰余金の増加(前連結会計年度10億57百万円から当連結会計年度14億49百万円へ3億91百万円増加)及びその他有価証券評価差額金の増加(前連結会計年度△2億33百万円から当連結会計年度95百万円へ3億28百万円増加)等によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ26億64百万円増加し、当連結会計年度末には59億41百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの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）

営業活動により獲得した資金は、14億47百万円（前連結会計年度は19億96百万円の獲得）となりました。

これは主に、仕入債務の増加高4億63百万円及び未成工事受入金の増加高8億31百万円等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により使用した資金は、12億70百万円（前連結会計年度は4億17百万円の使用）となりました。

これは主に、有形固定資産の取得による支出12億82百万円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により獲得した資金は89百万円（前連結会計年度は34百万円の使用）となりました。

これは主に、長期借入金による収入2億円及び配当金の支払額1億1百万円等によるものであります。

なお、当企業集団のキャッシュ・フロー指標のトレンドは、以下のとおりであります。

	平成23年10月期	平成24年10月期	平成25年10月期
自己資本比率	63.3%	62.0%	58.8%
時価ベースの自己資本比率	15.2%	27.1%	61.9%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	－年	－年	13.8年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	－倍	328.1倍	383.2倍

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

※1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値より計算しております。

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

3. 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する安定的な利益還元を経営の最重要政策として位置付けており、効果的な業務運営による収益力の向上、財務体質の強化を図りながら、業績に裏付けられた成果の配分を行うことを基本方針としております。

内部留保資金につきましては、激変する社会情勢と予想される同業他社との競争激化に対処し、今まで以上のコスト競争力の強化及び市場ニーズに応える商品開発などへの投資に有効活用し、今後の利益向上及び株式価値の向上に努めてまいります。

この方針のもと、平成25年10月期の期末配当金につきましては、平成25年12月2日に開示いたしました「通期業績予想の修正及び配当予想の修正に関するお知らせ」の通り、1株当たり5円00銭の普通配当を実施する予定であります。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、財政状態及び株価等に影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

①法的規制について

当社グループの行う事業については、建築基準法、製造物責任法、住宅品質確保促進法、宅地建物取引業法、都市計画法、国土利用計画法等の法的規制を受けており、これらの関係法令の規制が強化された場合は、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

②市場状況について

当社グループの主要事業である住宅事業の主たるお客様は、個人のお客様であることから、雇用状況や所得の動向に影響を受けやすく、今後の金利の上昇や景気の回復の遅れによっては、受注及び売上高が減少し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③季節変動について

当社グループは、北海道地区での売上が全体の7～8割を占めており、冬期間に販売及び施工が落ち込む傾向にあり、売上高が上半期に比べ下半期に集中するという傾向があります。

また、特異な気象条件等にも影響を受けることから、季節要因などにより業績に変動が生じる可能性があります。

④顧客情報の機密保持について

当社グループは業務の性格上、個人顧客の機密情報に触れることが多く、機密保持については当社グループ役職員や外注先社員等に徹底したモラル教育を行うとともに、守秘義務の認識を徹底させ、機密情報の漏洩防止に努めております。

しかしながら、万一情報漏洩が発生した場合には、顧客からクレームを受け、当社グループの信用問題にも発展し、今後の業績に影響を与える可能性があります。

⑤減損会計について

当社グループの固定資産に、将来において経営環境の著しい悪化等により重要な減損損失を認識した場合、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

⑥保有資産の価格変動について

販売用不動産・投資有価証券等の保有資産の時価が著しく下落した場合、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営んでいる主な事業内容と当該事業に係る株式会社土屋ホールディングス（以下「当社」という。）及び関係会社の位置づけは次のとおりであります。

当社グループの事業目的は、住宅供給事業を通じ、お客様、社会及び会社の三つの人の公に奉仕することを目的とし、住宅に関するあらゆるニーズに対応するとともに、業界の社会的地位の向上を目指すため、当社グループ各社が分担して次の事業を行っております。

(1) 住宅事業

株式会社土屋ホーム及び株式会社土屋ホーム東北が、在来工法の工事を請負、施工管理するほか、在来工法による提案住宅の施工販売を行っており、株式会社アーキテクノが、株式会社土屋ホーム、株式会社土屋ホームトピア及び株式会社土屋ホーム東北で施工する住宅の基礎及び躯体等の施工を行い、株式会社土屋ホームが木造ツーバイフォー工法及びスチールツーバイフォー工法による請負工事及び提案住宅の施工販売を行っております。

(2) 増改築事業

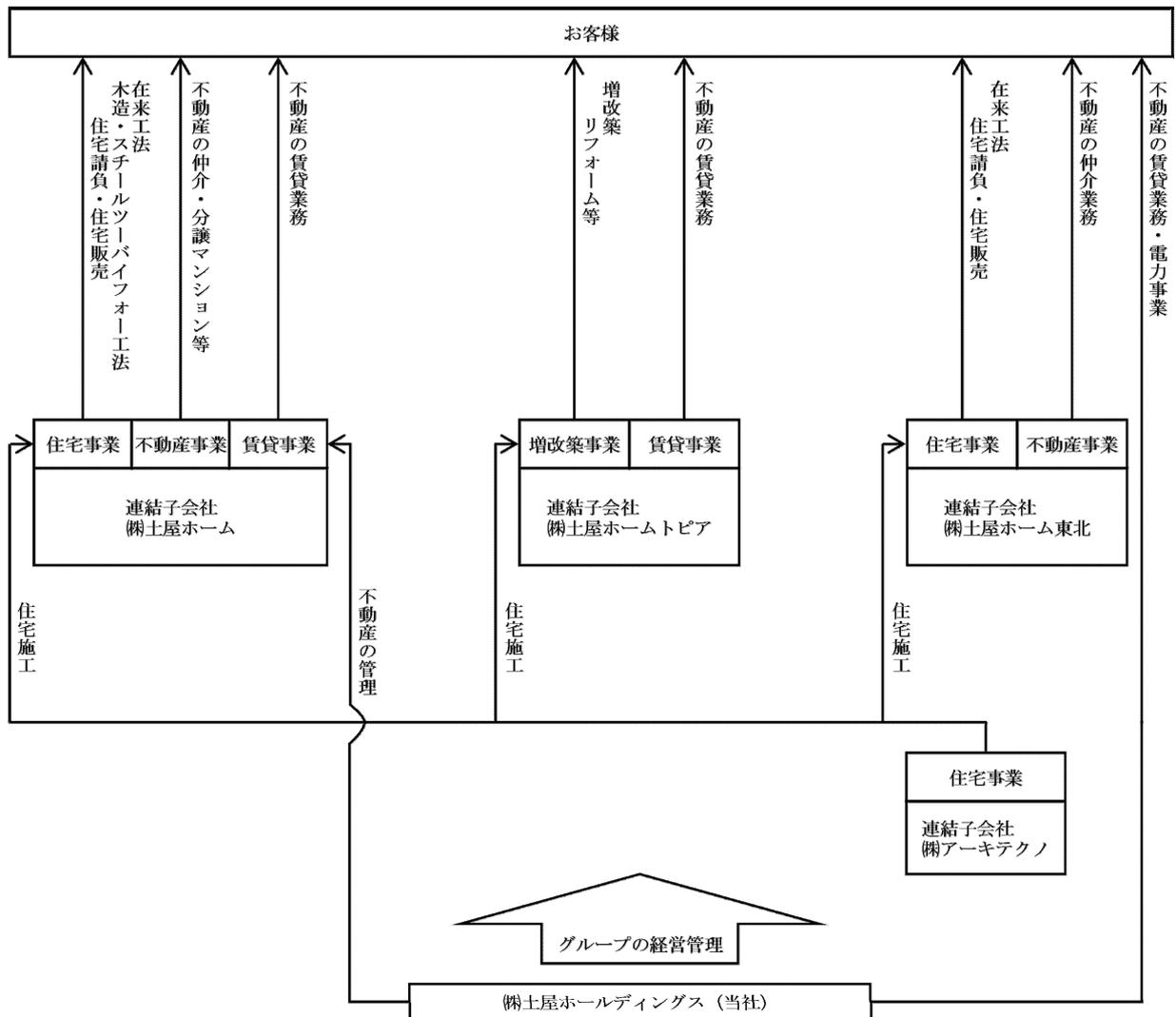
株式会社土屋ホームトピアが増改築工事の請負を行っております。

(3) 不動産事業

株式会社土屋ホームが、分譲マンション、中古住宅、住宅用土地の不動産売買並びに仲介業務を行っており、株式会社土屋ホーム東北が不動産の仲介業務を行っております。

(4) 賃貸事業

当社、株式会社土屋ホーム及び株式会社土屋ホームトピアが、不動産の賃貸業務をそれぞれ行っております。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、創業以来、「住宅産業を通じて、お客様、社会、会社という『三つの人の公』の為に、物質的・精神的・健康的な豊かさの人生を創造する」企業使命感に基づき、お客様第一主義を基本理念とし、社会資本の充実をもたらす住宅のあらゆるニーズに対応すべく、グループ各社が各事業を分担して経営を行っております。

また、株主・投資家の皆様の理解と共感を得るべく、正しく健全な成果の蓄積の提供と透明な企業経営を常に心がけて、当社グループ一丸となり業務に邁進する所存です。

今後も、この方針は変わる事のない企業の哲理として遵守し、継続した実践を行って参ります。

(2) 目標とする経営指標

企業は適正な利潤を基に適正な納税を行うことが、社会の公器としての最重要な役割と考えております。このためにも、収益性と資本効率をより高める経営努力をいたして参ります。

また、株主様から大切な資本金を頂いていることと株主利益の観点より、自己資本利益率10.0%以上を長期的目標としております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループの企業使命感に基づいて、当社を母体としたスペースクリエイターたる住生活総合提案企業として、住宅産業のみならず生活関連・住環境関連など幅広い分野に亘って、お客様第一主義に徹した業務を推進して参ります。

その為にも地域・業界に根差した顧客ニーズの把握に努め、それぞれの会社・部門が地域No.1、シェアNo.1を目指すことにより、オンリーワン企業集団を目指します。

(4) 会社の対処すべき課題

今後は、当社グループの安定的業績の確保に重点をおき、原点に立ち返りまして、一刻も早く株主の皆様の恒常的なご信頼を賜りますよう、役員及び従業員一丸となり、安定的業績の向上と健全な財務体質を実現し、当社の基本理念であります「お客様・社会・会社の関係する全ての人々の物質的・精神的・健康的な豊かさの人生を創造」すべく業務に邁進して参ります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

当社グループの関連当事者との取引に関する基本的な考え方としましては、当社グループの業務上の必要性に応じ、他の取引と同等の取引条件により取引を行っております。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	5,862,523	6,244,982
完成工事未収入金等	465,193	374,432
未成工事支出金	379,251	603,160
販売用不動産	2,009,697	2,634,692
原材料及び貯蔵品	143,389	142,511
繰延税金資産	62,826	72,062
その他	297,702	365,500
貸倒引当金	△9,627	△5,166
流動資産合計	9,210,956	10,432,176
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	※1 8,363,250	※1 8,508,277
減価償却累計額	△5,627,437	△5,770,756
建物・構築物（純額）	2,735,812	2,737,520
機械装置及び運搬具	518,676	1,612,203
減価償却累計額	△394,018	△445,558
機械装置及び運搬具（純額）	124,657	1,166,645
土地	※1 5,832,683	※1 5,821,625
リース資産	44,113	23,901
減価償却累計額	△17,763	△11,958
リース資産（純額）	26,349	11,942
建設仮勘定	116,168	26,484
その他	373,850	373,355
減価償却累計額	△340,824	△343,016
その他（純額）	33,026	30,339
有形固定資産合計	8,868,698	9,794,558
無形固定資産		
のれん	3,992	—
その他	185,992	134,893
無形固定資産合計	189,984	134,893
投資その他の資産		
投資有価証券	883,733	1,093,421
長期貸付金	137,805	135,149
繰延税金資産	25,459	27,315
その他	668,334	676,603
貸倒引当金	△119,108	△113,928
投資その他の資産合計	1,596,225	1,818,561
固定資産合計	10,654,907	11,748,014
資産合計	19,865,863	22,180,190

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金等	2,482,524	2,946,110
リース債務	9,263	4,833
未払法人税等	216,551	276,708
未払消費税等	173,599	160,532
繰延税金負債	1,455	234
未成工事受入金	1,439,706	2,271,572
完成工事補償引当金	180,850	182,763
その他	1,254,771	1,114,882
流動負債合計	5,758,723	6,957,639
固定負債		
リース債務	18,403	7,705
退職給付引当金	695,158	726,957
役員退職慰労引当金	305,572	386,842
長期借入金	—	200,000
資産除去債務	—	48,944
繰延税金負債	—	57,666
その他	778,202	764,062
固定負債合計	1,797,337	2,192,179
負債合計	7,556,061	9,149,818
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,114,815	7,114,815
資本剰余金	4,427,452	4,427,452
利益剰余金	1,057,991	1,449,642
自己株式	△56,763	△56,792
株主資本合計	12,543,494	12,935,116
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△233,691	95,255
その他の包括利益累計額合計	△233,691	95,255
純資産合計	12,309,802	13,030,371
負債純資産合計	19,865,863	22,180,190

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
売上高	25,734,007	27,152,502
売上原価	※1, ※4 18,228,404	※1, ※4 19,212,013
売上総利益	7,505,603	7,940,488
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	1,630	1,763
従業員給与手当	2,683,223	2,745,552
退職給付引当金繰入額	46,413	52,888
役員退職慰労引当金繰入額	94,007	85,675
賃借料	680,936	723,071
その他	3,320,071	3,577,283
販売費及び一般管理費合計	※4 6,826,284	※4 7,186,234
営業利益	679,319	754,254
営業外収益		
受取利息	7,824	12,118
受取配当金	11,048	11,491
その他	54,569	57,354
営業外収益合計	73,442	80,964
営業外費用		
支払利息	6,084	4,690
貸倒引当金繰入額	7,306	—
減価償却費	318	81
その他	4,346	20,762
営業外費用合計	18,054	25,534
経常利益	734,706	809,683
特別利益		
固定資産売却益	※2 9,603	※2 4
特別利益合計	9,603	4
特別損失		
固定資産除却損	※3 7,446	※3 16,665
投資有価証券売却損	8,583	17,200
投資有価証券評価損	3,544	0
保険解約損	1,716	1,198
減損損失	※5 34,855	※5 32,935
特別損失合計	56,147	67,998
税金等調整前当期純利益	688,162	741,689
法人税、住民税及び事業税	195,526	260,267
法人税等調整額	7,459	△12,305
法人税等合計	202,985	247,962
少数株主損益調整前当期純利益	485,176	493,727
当期純利益	485,176	493,727

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	485,176	493,727
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	※1 △80,453	※1 328,946
その他の包括利益合計	△80,453	328,946
包括利益	404,723	822,674
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	404,723	822,674
少数株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	7,114,815	7,114,815
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	7,114,815	7,114,815
資本剰余金		
当期首残高	4,427,452	4,427,452
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,427,452	4,427,452
利益剰余金		
当期首残高	598,333	1,057,991
当期変動額		
剰余金の配当	△25,519	△102,076
当期純利益	485,176	493,727
当期変動額合計	459,657	391,650
当期末残高	1,057,991	1,449,642
自己株式		
当期首残高	△56,762	△56,763
当期変動額		
自己株式の取得	△1	△29
当期変動額合計	△1	△29
当期末残高	△56,763	△56,792
株主資本合計		
当期首残高	12,083,838	12,543,494
当期変動額		
剰余金の配当	△25,519	△102,076
当期純利益	485,176	493,727
自己株式の取得	△1	△29
当期変動額合計	459,656	391,621
当期末残高	12,543,494	12,935,116

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△153,238	△233,691
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△80,453	328,946
当期変動額合計	△80,453	328,946
当期末残高	△233,691	95,255
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△153,238	△233,691
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△80,453	328,946
当期変動額合計	△80,453	328,946
当期末残高	△233,691	95,255
純資産合計		
当期首残高	11,930,600	12,309,802
当期変動額		
剰余金の配当	△25,519	△102,076
当期純利益	485,176	493,727
自己株式の取得	△1	△29
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△80,453	328,946
当期変動額合計	379,202	720,568
当期末残高	12,309,802	13,030,371

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	
	営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		688,162		741,689
減価償却費		354,754		374,833
減損損失		34,855		32,935
のれん償却額		5,323		3,992
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)		49,011		1,913
退職給付引当金の増減額 (△は減少)		22,342		31,798
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)		91,236		81,269
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		△10,292		△9,640
受取利息及び受取配当金		△18,872		△23,610
支払利息		6,084		4,690
為替差損益 (△は益)		△115		△1,135
投資有価証券評価損益 (△は益)		3,544		0
投資有価証券売却損益 (△は益)		8,583		17,200
固定資産売却損益 (△は益)		△9,603		△4
固定資産除却損		7,609		16,665
売上債権の増減額 (△は増加)		19,269		90,761
未成工事支出金の増減額 (△は増加)		45,754		△223,909
販売用不動産の増減額 (△は増加)		328,257		△624,995
その他のたな卸資産の増減額 (△は増加)		△18,475		877
仕入債務の増減額 (△は減少)		△74,120		463,586
未払消費税等の増減額 (△は減少)		56,932		△13,066
未成工事受入金の増減額 (△は減少)		75,523		831,865
その他の資産の増減額 (△は増加)		△4,356		△85,689
その他の負債の増減額 (△は減少)		388,871		△136,120
その他		8,321		45,196
小計		2,058,603		1,621,101
利息及び配当金の受取額		18,764		23,619
利息の支払額		△6,084		△3,776
法人税等の支払額		△105,194		△209,922
法人税等の還付額		30,073		16,028
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,996,162		1,447,051

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△12,000	△128,000
定期預金の払戻による収入	12,000	12,000
投資有価証券の取得による支出	△216,024	—
投資有価証券の売却による収入	104,024	159,352
有形固定資産の取得による支出	△284,916	△1,282,024
有形固定資産の売却による収入	45,000	4
無形固定資産の取得による支出	△32,650	△13,225
貸付けによる支出	△4,548	—
貸付金の回収による収入	12,534	4,510
有形固定資産の除却による支出	△780	△9,811
その他	△39,758	△13,804
投資活動によるキャッシュ・フロー	△417,118	△1,270,998
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,500,000	8,750,000
短期借入金の返済による支出	△3,500,000	△8,750,000
長期借入れによる収入	—	200,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△9,263	△9,566
自己株式の取得による支出	△1	△29
配当金の支払額	△25,197	△101,134
財務活動によるキャッシュ・フロー	△34,462	89,269
現金及び現金同等物に係る換算差額	115	1,135
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,544,695	266,458
現金及び現金同等物の期首残高	4,130,828	5,675,523
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,675,523	※1 5,941,982

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 4社

子会社4社はすべて連結されており次に示すとおりであります。

株式会社土屋ホーム

株式会社土屋ホームトピア

株式会社土屋ホーム東北

株式会社アーキテクノ

なお、前連結会計年度において連結子会社でありました株式会社土屋ツーバイホームは、株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併により解散したため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

該当する会社はありません。

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、全て10月31日であります。

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

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

未成工事支出金

…個別法による原価法

販売用不動産

…個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

半製品

…総平均法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

原材料

…総平均法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

貯蔵品

…主に総平均法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

(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（リース資産を除く）

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物付属設備を除く）及び連結子会社株式会社土屋ホームの有形固定資産のうち、北広島工場の建物、機械装置及びメガソーラー設備については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物・構築物 3～50年

機械装置及び運搬具 2～17年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

ただし、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）に基づく定額法を採用しております。

③ リース資産

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20年10月31日以前のり

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。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒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 完成工事補償引当金

完成工事に係る瑕疵担保の費用に備えるため、過年度の実績を基礎に将来の補償見込みを加味した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の見込額に基づき計上しております。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から処理することとし、過去勤務債務は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額を処理することとしております。

④ 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程（内規）に基づく当連結会計年度末要支給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

① 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

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

② その他の工事

工事完成基準

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建の資産は、連結決算日の直物為替相場による円貨に換算しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年間の定額法により償却を行っております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は、当連結会計年度に負担すべき期間費用として処理しており、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年間にわたり償却しております。

（会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更）

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年11月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

（追加情報）

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

※1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務

(イ) 担保に供している資産

前連結会計年度(平成24年10月31日)

科目	金額(千円)
建物・構築物	418,524
土地	1,184,553
計	1,603,078

上記資産のうち1,067,548千円は、銀行からの借入債務に対して極度額1,270,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当連結会計年度末現在該当する債務はありません。

上記資産のうち535,529千円は、銀行からの借入債務に対して極度額480,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当連結会計年度末現在該当する債務はありません。

当連結会計年度(平成25年10月31日)

科目	金額(千円)
建物・構築物	396,380
土地	1,172,129
計	1,568,510

上記資産のうち1,054,167千円は、銀行からの借入債務に対して極度額1,270,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当連結会計年度末現在該当する債務はありません。

上記資産のうち514,343千円は、銀行からの借入債務に対して極度額480,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当連結会計年度末現在該当する債務はありません。

2. 保証債務

下記の住宅購入者に対する金融機関の融資について保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
住宅購入者	1,667,762千円	2,385,732千円

なお、住宅購入者(前連結会計年度217件、当連結会計年度299件)に係る保証の大半は、公的資金等が実行されるまで金融機関に対しての一時的な保証債務であります。

(連結損益計算書関係)

※1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
売上原価	4,830千円	4,478千円
計	4,830	4,478

※2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
土地	9,603千円	一千円
その他	—	4
計	9,603	4

※3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
建物・構築物	7,446千円	5,807千円
その他	—	10,858
計	7,446	16,665

※4 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
	20,640千円	21,331千円

※5 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。
前連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

用途	種類	場所	減損損失（千円）	
事業用資産	建物及びその他	北海道札幌市他3ヶ所	建物	11,920
			その他	3,680
			合計	15,601
遊休資産	土地	北海道余市郡	土地	19,254
			合計	19,254

当社グループは、事業所別管理会計区分を減損損失を把握するグルーピングの単位としております。ただし、賃貸用不動産については、個別の資産グループとして取扱っております。また、本社等、特定の事業との関連が明確でない資産については共用資産としております。

一部の連結子会社の支店における収益性の低下により、上記資産または資産グループの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（34,855千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、事業用資産15,601千円（建物11,920千円、その他3,680千円）、遊休資産19,254千円（土地19,254千円）であります。

なお、事業用資産及び遊休資産の回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、主として不動産鑑定評価基準に基づき算定しております。

当連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

用途	種類	場所	減損損失（千円）	
事業用資産	建物及びその他	長野県小諸市他2ヶ所	建物及び構築物	8,963
			その他	1,360
			合計	10,324
賃貸用不動産	建物及び土地	北海道札幌市	建物	3,939
			土地	12,424
			合計	16,363
遊休資産	土地	北海道網走市	土地	6,247
			合計	6,247

当社グループは、事業所別管理会計区分を減損損失を把握するグルーピングの単位としております。ただし、賃貸用不動産については、個別の資産グループとして取扱っております。また、本社等、特定の事業との関連が明確でない資産については共用資産としております。

一部の連結子会社の支店における収益性の低下により、上記資産または資産グループの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（32,935千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、事業用資産10,324千円（建物及び構築物8,963千円、その他1,360千円）、賃貸用不動産16,363千円（建物3,939千円、土地12,424千円）、遊休資産6,247千円（土地6,247千円）であります。

なお、賃貸用不動産の回収可能価額は主として使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを3.0%で割引いて算定しております。また、事業用資産及び遊休資産の回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、主として不動産鑑定評価基準に基づき算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△92,581千円	369,413千円
組替調整額	12,127	17,200
税効果調整前	△80,453	386,613
税効果額	—	△57,666
その他有価証券評価差額金	△80,453	328,946
その他の包括利益合計	△80,453	328,946

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数 (株)	当連結会計年度増 加株式数 (株)	当連結会計年度減 少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	25,775,118	—	—	25,775,118
合計	25,775,118	—	—	25,775,118
自己株式				
普通株式 (注)	255,959	14	—	255,973
合計	255,959	14	—	255,973

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加14株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成23年12月15日 取締役会	普通株式	25,519	1	平成23年10月31日	平成24年1月30日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年12月17日 取締役会	普通株式	102,076	利益剰余金	4	平成24年10月31日	平成25年1月30日

当連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	25,775,118	—	—	25,775,118
合計	25,775,118	—	—	25,755,118
自己株式				
普通株式（注）	255,973	105	—	256,078
合計	255,973	105	—	256,078

（注） 普通株式の自己株式の株式数の増加105株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年12月17日 取締役会	普通株式	102,076	4	平成24年10月31日	平成25年1月30日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年12月5日 取締役会	普通株式	127,595	利益剰余金	5	平成25年10月31日	平成26年1月29日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
現金預金勘定	5,862,523千円	6,244,982千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△187,000	△303,000
現金及び現金同等物	5,675,523	5,941,982

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業別に「住宅事業」「増改築事業」「不動産事業」「賃貸事業」の4つの事業を報告セグメントとしております。

各報告セグメントの主要な内容は、以下のとおりであります。

住宅事業……………注文住宅の設計・請負・施工監理、分譲戸建住宅の施工販売、住宅用地の販売
増改築事業……………増改築・リフォーム工事の請負・施工
不動産事業……………分譲マンション・中古住宅の販売、不動産の仲介
賃貸事業……………不動産の賃貸・管理

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	不動産事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計 (千円)	調整額 (千円)	連結財務諸 表計上額 (千円)
売上高							
外部顧客への売上高	19,460,369	4,350,111	1,334,795	588,730	25,734,007	—	25,734,007
セグメント間の内部 売上高又は振替高	268,545	56,492	11,207	122,757	459,003	△459,003	—
計	19,728,915	4,406,604	1,346,002	711,488	26,193,011	△459,003	25,734,007
セグメント利益又はセ グメント損失(△)	278,183	161,741	15,076	264,114	719,115	△39,796	679,319
セグメント資産	7,879,075	1,859,463	203,152	3,645,597	13,587,289	6,278,574	19,865,863
その他の項目							
減価償却費	151,672	20,535	6,715	54,828	233,751	84,598	318,350
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	137,370	33,820	1,837	6,359	179,388	122,069	301,457

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△39,796千円には、セグメント間取引消去2,358千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△42,154千円が含まれております。
 - (2) セグメント資産の調整額6,278,574千円には、セグメント間債権債務等消去△1,012,944千円、各報告セグメントに配分していない全社資産7,291,519千円が含まれております。
 - (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額122,069千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用の設備投資額であります。
2. セグメント利益又はセグメント損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用及びソフトウェアと同費用に係る償却額等が含まれております。

当連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	不動産事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計 (千円)	調整額 (千円)	連結財務諸 表計上額 (千円)
売上高							
外部顧客への売上高	20,635,271	4,756,805	1,151,203	609,222	27,152,502	—	27,152,502
セグメント間の内部 売上高又は振替高	291,309	14,818	1,140	125,018	432,287	△432,287	—
計	20,926,580	4,771,623	1,152,344	734,240	27,584,789	△432,287	27,152,502
セグメント利益又はセ グメント損失 (△)	375,184	177,127	66,953	310,775	930,041	△175,786	754,254
セグメント資産	10,081,544	2,089,352	294,058	3,593,264	16,058,219	6,121,970	22,180,190
その他の項目							
減価償却費	167,791	24,682	5,991	52,539	251,005	82,823	333,828
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	1,230,494	55,554	—	3,871	1,289,920	4,615	1,294,535

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失 (△) の調整額△175,786千円には、セグメント間取引消去△1,626千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△174,160千円が含まれております。
 - (2) セグメント資産の調整額6,121,970千円には、セグメント間債権債務等消去△616,868千円、各報告セグメントに配分していない全社資産6,738,839千円が含まれております。
 - (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額4,615千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用の設備投資額であります。
2. セグメント利益又はセグメント損失 (△) は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用及びソフトウェアと同費用に係る償却額等が含まれております。

b. 関連情報

前連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

主要な顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

主要な顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	不動産事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計 (千円)	調整額 (千円)	合計 (千円)
減損損失	6,413	9,188	—	—	15,601	19,254	34,855

当連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	不動産事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計 (千円)	調整額 (千円)	合計 (千円)
減損損失	10,324	—	—	—	10,324	22,610	32,935

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	不動産事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計 (千円)	調整額 (千円)	合計 (千円)
当期償却額	—	5,323	—	—	5,323	—	5,323
当期末残高	—	3,992	—	—	3,992	—	3,992

当連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	不動産事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計 (千円)	調整額 (千円)	合計 (千円)
当期償却額	—	3,992	—	—	3,992	—	3,992
当期末残高	—	—	—	—	—	—	—

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
1株当たり純資産額 482.38円	1株当たり純資産額 510.61円
1株当たり当期純利益金額 19.01円	1株当たり当期純利益金額 19.35円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 潜在株式が存在しないため記載していません。	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 潜在株式が存在しないため記載していません。

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
当期純利益(千円)	485,176	493,727
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	485,176	493,727
期中平均株式数(株)	25,519,149	25,519,117

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、税効果会計、企業結合等、資産除去債務、賃貸等不動産及び関連当事者に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

5. 補足情報

生産、受注及び販売の状況

(1) 販売実績

(単位：千円)

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	
住宅事業	19,460,369		20,635,271	
増改築事業	4,350,111		4,756,805	
不動産事業	1,334,795		1,151,203	
賃貸事業	589,088		609,222	
合計	25,734,365		27,152,502	

(2) 受注状況

(単位：千円)

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	
	受注高	受注残高	受注高	受注残高
住宅事業	19,756,544	4,339,845	22,780,512	6,485,086
増改築事業	4,564,204	1,195,543	5,229,229	1,667,968

6. その他

役員の変動

① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動

・新任取締役候補

該当事項はありません。

・退任予定取締役

該当事項はありません。

・新任監査役候補

該当事項はありません。

・退任予定監査役

該当事項はありません。

・補欠監査役候補

該当事項はありません。