



平成23年10月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年12月9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) 財務部長 (氏名) 前川 克彦
定時株主総会開催予定日 平成24年1月27日 配当支払開始予定日
有価証券報告書提出予定日 平成24年1月27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24年1月30日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年10月期の連結業績(平成22年11月1日～平成23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	%
23年10月期	22,817	△2.5	104	△77.6	152	△68.4	33	△87.4
22年10月期	23,396	△3.1	467	214.7	483	313.7	267	—

(注) 包括利益 23年10月期 △36百万円 (—%) 22年10月期 一百万円 (—%)

	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	%	%	%
23年10月期	1.32	—	0.3	0.8	0.5
22年10月期	10.47	—	2.2	2.6	2.0

(参考) 持分法投資損益 23年10月期 一百万円 22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
23年10月期	18,843	11,930	63.3	467.52
22年10月期	19,091	12,018	63.0	470.95

(参考) 自己資本 23年10月期 11,930百万円 22年10月期 12,018百万円

(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
23年10月期	△196	△146	△59	4,130
22年10月期	1,373	△1	△500	4,534

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	%	%
22年10月期	—	0.00	—	2.00	2.00	51	19.1	0.4
23年10月期	—	0.00	—	1.00	1.00	25	75.8	0.2
24年10月期(予想)	—	0.00	—	2.00	2.00	—	24.3	—

3. 平成24年10月期の連結業績予想(平成23年11月1日～平成24年10月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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)	8,901	14.3	△944	—	△951	—	△1,022	—	△40.06
通期	24,043	5.4	317	202.6	311	104.0	210	525.1	8.24

4. その他

(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) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更
① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有
② ①以外の変更 : 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

23年10月期	25,775,118 株	22年10月期	25,775,118 株
23年10月期	255,959 株	22年10月期	255,871 株
23年10月期	25,519,189 株	22年10月期	25,519,379 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成23年10月期の個別業績(平成22年11月1日～平成23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	%
23年10月期	981	4.9	132	0.3	168	△1.3	147	8.7
22年10月期	935	44.1	132	396.1	170	181.2	135	474.1

	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
23年10月期	5.77	—
22年10月期	5.31	—

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
23年10月期	11,882	11,882	11,587	11,587	97.5	454.07	454.07	
22年10月期	11,789	11,789	11,562	11,562	98.1	453.08	453.08	

(参考) 自己資本 23年10月期 11,587百万円 22年10月期 11,562百万円

※ 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

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、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、2ページ「1. 経営成績 (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	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) 継続企業の前提に関する注記	16
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	16
(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更	21
(8) 表示方法の変更	21
(9) 追加情報	21
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	22
(連結貸借対照表関係)	22
(連結損益計算書関係)	23
(連結包括利益計算書関係)	24
(連結株主資本等変動計算書関係)	25
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	26
(セグメント情報等)	27
(1株当たり情報)	30
(重要な後発事象)	30
(開示の省略)	30
5. 補足情報	31
生産、受注及び販売の状況	31
6. その他	32
役員の異動	32

1. 経営成績

(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、景気動向が厳しい中においても、消費者マインドに改善が見られるなど緩やかな回復基調にありました。しかしながら、東日本大震災の影響による経済活動の停滞、個人消費についても、東北地方はもとより全国的に自粛ムードが高まりました。また、欧州の金融不安や円高の進行など景気の下振れリスクが存在し、先行きは予断を許さない状況が続いております。

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、住宅ローン減税、住宅版エコポイント制度、贈与税の特例措置の拡充など住宅支援策による効果により、全国新設住宅着工戸数に持ち直しの動きが見られたものの、震災の影響による受注の一時的な落ち込みもあり、需要の本格的な回復には至りませんでした。

このような状況下において、当社グループは更なる経営の効率化と販売基盤強化が課題であるとの認識から、昨年度から進めております、「中核事業の構造改革」「成長事業の営業戦略強化」「財務の健全性維持と収益力強化」の3つのテーマを更に進化させるべく、以下の取り組みを実施いたしました。

「中核事業の構造改革」については、当社グループの主力事業であります「住宅事業」において、株式会社土屋ツーバイホームの本州展開を強化することによって、住宅事業の規模拡大を図りました。新商品では、20代後半から30代の世代にむけて、間仕切りをオープンにした「外断熱 BES-T FREE」(外断熱ベストフリー)、ツーバイフォー工法をさらに進化させたスチールツーバイの商品「美空(びくう)」を発売いたしました。

「成長事業の営業戦略強化」については、当社グループ第二の柱である「増改築事業」を手がける株式会社土屋ホームトピアにおいて、東北地方を販売基盤強化の重点地域として「東北戦略推進室」を新規開設し、東北エリアのリフォーム事業を強化いたしました。また、国土交通省が実施する「長期優良住宅先導事業」に2年連続で採択され、グループとしては4回連続の採択となり日本一となりました。

「財務の健全性維持と収益力強化」については、ホールディングス体制のもと、各種経費の機動的削減や防災マニュアルの策定など、事業会社が本業に集中しやすい環境を作ることができました。

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、228億17百万円(前連結会計年度比2.5%減)となりました。利益につきましては、営業利益は1億4百万円(前連結会計年度比77.6%減)、経常利益は1億52百万円(前連結会計年度比68.4%減)となり、当期純利益は33百万円(前連結会計年度比87.4%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。

(住宅事業)

住宅事業につきましては、前連結会計年度に比べて受注残が少なく、厳しい状況からのスタートとなりましたが、事業年度始めからの受注はほぼ計画どおり推移いたしました。しかしながら、東日本大震災の発生により、第4四半期に東北地方での施工が集中し、受注は確保できたものの売上がずれ込みました。

その結果、売上高は172億72百万円(前連結会計年度比7.2%減)となり、東北地方での施工業者の不足や原価の高騰により、営業損失につきましては2億31百万円(前連結会計年度は8億9百万円の営業利益)となりました。

(増改築事業)

増改築事業につきましては、前期繰越の受注残を多く持って当連結会計年度がスタートすることができました。

期中に関しましては、長期優良住宅の採択による大規模改修工事の増加、ニーズをとらえたイベントによる集客や震災後のきめ細やかな工事にも対応できたことにより、売上高は35億85百万円(前連結会計年度比11.0%増)となり、営業利益につきましては1億37百万円(前連結会計年度比30.2%増)となりました。

(不動産事業)

不動産事業につきましては、不動産部門による地域のニーズに合った土地の仕入れ、株式会社土屋ツーバイホームとタイアップした商品の企画・販売及び中古住宅のリニューアル販売事業の取扱いが大幅に増加したことにより、売上高は13億60百万円(前連結会計年度比42.5%増)となりました。営業利益につきましては、75百万円(前連結会計年度比102.3%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、収益の確保が堅調に推移していることから、売上高は5億99百万円(前連結会計年度比1.2%増)となりました。営業利益につきましては、2億46百万円(前連結会計年度比18.0%増)となりました。

(次期の見通し)

当社グループの商品力・技術力を更に深化させ、営業戦略を革新していくために発足した「社長会」では、昨年引き続き資材のグループ共同購買による一層のコストダウン、グループ間人事異動の活発化とチーム評価も考慮した人事評価制度、グループお得意様フォローの充実により、10万件超の当社グループお得意様へのフォローで、サステイナブル（持続可能）なお住まいの提案、提供を実現してまいります。

また、特建事業部を新設し、高齢者専用賃貸住宅や店舗などの木造大型施設建築事業を拡大してまいります。

主力事業会社の株式会社土屋ホームにおいては、従来の外断熱BES-T構法に新技術J-耐震開口フレームを融合させ、大開口と高耐震を確立した新商品「e:ne（イーネ）」の販売により、お客様ニーズへの対応、競合対策をさらに高めていく所存です。

また、株式会社土屋ツーバイホームは、大きな改革としてツーバイ不動産部を開設し、お客様の家に対するあらゆるニーズ(建てる・売る買う・直す)にお応えできる体制を強化し、中核事業の構造改革を継続してまいります。

増改築事業専門の株式会社土屋ホームトピアでは、長期優良住宅「安全・安心My住まい」の販売強化、東北エリアへの拠点展開による営業基盤の強化、太陽光発電市場・マンションリフォーム市場への本格参入により事業拡大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、拠点の幅を広げる営業所展開など、営業基盤をさらに強固にするべく活動してまいります。

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、サプライチェーンの立て直しや各種の政策効果などを背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されるが、電力供給の制約や原子力災害の影響など、目下の厳しい状態から脱出するには相当な時間を要するものと思われま。

当社グループの属する住宅・不動産業界におきましては、新設住宅着工戸数としては貸家を除き、若干の回復基調となったものの、消費税の増税等も想定され、一層他社グループとの差別化、経営努力が求められております。

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永続していくために、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240億43百万円、営業利益3億17百万円、経常利益3億11百万円、当期純利益2億10百万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、188億43百万円となり、前連結会計年度末と比較して2億48百万円の減少となりました。これは主に現金預金の減少（前連結会計年度47億20百万円から当連結会計年度43億17百万円へ4億2百万円減少）等によるものであります。

負債につきましては、69億12百万円となり、前連結会計年度末と比較して1億60百万円の減少となりました。これは主に未成工事受入金の増加（前連結会計年度9億77百万円から当連結会計年度13億64百万円へ3億86百万円増加）、工事未払金等の減少（前連結会計年度28億76百万円から当連結会計年度25億56百万円へ3億19百万円減少）及びその他流動負債の減少（前連結会計年度11億14百万円から当連結会計年度9億8百万円へ2億5百万円減少）等によるものであります。

純資産につきましては、119億30百万円となり、前連結会計年度末と比較して87百万円の減少となりました。これは、株式市況の悪化に伴うその他有価証券評価差額金1億53百万円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4億3百万円円減少し、当連結会計年度末には41億30百万円となりました。

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）

営業活動により使用した資金は、1億96百万円（前連結会計年度は13億73百万円の収入）となりました。

これは、未成工事受入金の増加3億86百万円があったものの、販売用不動産の増加4億6百万円及び法人税等の支払額1億31百万円等の要因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、1億46百万円（前連結会計年度は1百万円の使用）となりました。

これは、有形固定資産の取得による支出が1億49百万円あったこと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）

財務活動により使用した資金は59百万円（前連結会計年度は5億円の使用）となりました。

これは、配当金の支払による支出50百万円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21年	平成22年	平成23年
自己資本比率	62.7%	63.0%	63.3%
時価ベースの自己資本比率	11.8%	12.0%	15.2%
債務償還年数	1.1年	一年	一年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	8.5	48.9	—

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

債務償還年数：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23年10月期の期末配当金につきましては、1株当たり2円00銭の普通配当を実施する予定でしたが、平成23年12月2日の発表の通り、当初予想より1円00銭減配し、1円00銭の普通配当とさせていただきます。

(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、株式会社土屋ツーバイホーム、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、株式会社土屋ツーバイ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。

また、株式会社土屋ツーバイホームが全国のフランチャイズ加盟店に対し、スチール住宅の躯体請負工事を行っております。

(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。

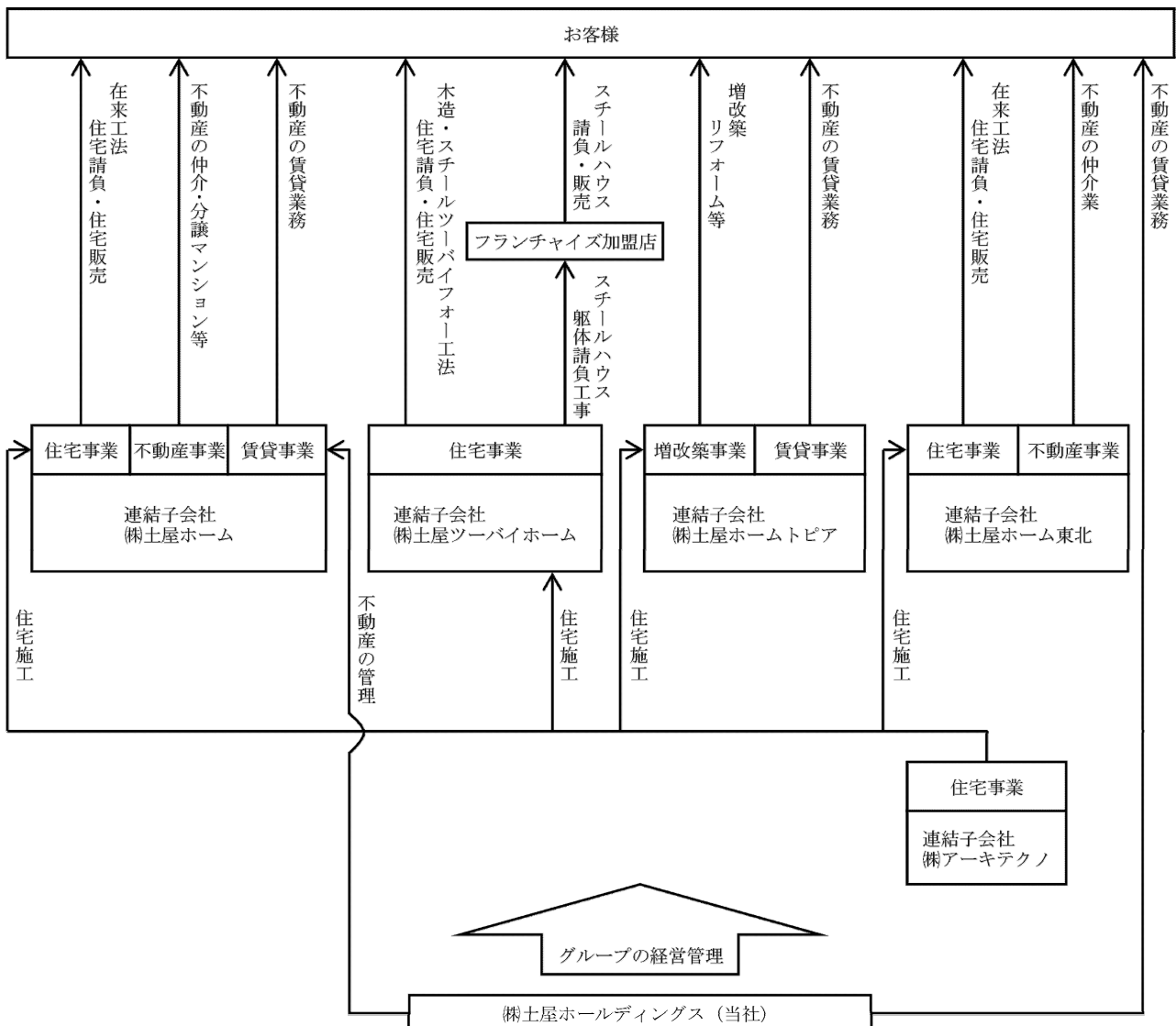
(3) 不動産事業

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。

なお、当社グループは、平成20年11月1日をもって持株会社体制へ移行しており、当社が各事業会社への経営管理業務を行っております。



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22年10月31日)	当連結会計年度 (平成23年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	4,720,450	4,317,828
完成工事未収入金等	454,308	484,462
未成工事支出金	447,479	425,005
販売用不動産	1,979,932	2,337,955
原材料及び貯蔵品	86,870	124,913
繰延税金資産	51,371	60,323
その他	335,674	323,500
貸倒引当金	△8,773	△4,355
流動資産合計	8,067,313	8,069,633
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	8,179,745	8,333,948
減価償却累計額	△5,129,696	△5,382,681
建物・構築物（純額）	※1 3,050,049	※1 2,951,267
機械装置及び運搬具	539,187	552,622
減価償却累計額	△494,259	△507,038
機械装置及び運搬具（純額）	44,927	45,584
土地	※1 5,937,463	※1 5,883,305
リース資産	—	44,113
減価償却累計額	—	△8,941
リース資産（純額）	—	35,172
建設仮勘定	598	15
その他	438,752	445,938
減価償却累計額	△376,956	△402,663
その他（純額）	61,795	43,274
有形固定資産合計	9,094,834	8,958,618
無形固定資産		
のれん	14,638	9,315
その他	249,208	219,396
無形固定資産合計	263,847	228,712
投資その他の資産		
投資有価証券	941,689	865,553
長期貸付金	149,402	145,601
繰延税金資産	49,634	35,966
その他	650,140	673,986
貸倒引当金	△125,170	△134,673
投資その他の資産合計	1,665,696	1,586,435
固定資産合計	11,024,378	10,773,766
資産合計	19,091,692	18,843,399

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成22年10月31日)	当連結会計年度 (平成23年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金等	2,876,371	2,556,645
リース債務	—	9,263
未払法人税等	157,551	128,425
未払消費税等	161,093	116,667
繰延税金負債	1,250	1,999
未成工事受入金	977,383	1,364,182
完成工事補償引当金	165,757	131,839
その他	1,114,244	908,913
流動負債合計	5,453,651	5,217,937
固定負債		
リース債務	—	27,666
退職給付引当金	669,911	672,816
役員退職慰労引当金	155,047	214,336
その他	794,680	780,042
固定負債合計	1,619,638	1,694,862
負債合計	7,073,290	6,912,799
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	615,718	598,333
自己株式	△56,754	△56,762
株主資本合計	12,101,231	12,083,838
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△82,829	△153,238
その他の包括利益累計額合計	△82,829	△153,238
純資産合計	12,018,401	11,930,600
負債純資産合計	19,091,692	18,843,399

(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21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
売上高	23,396,584	22,817,963
売上原価	※1, ※5 16,430,804	※1, ※5 16,144,737
売上総利益	6,965,779	6,673,225
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	206	6,990
従業員給与手当	2,653,405	2,632,618
退職給付引当金繰入額	52,751	51,061
役員退職慰労引当金繰入額	14,087	60,725
賃借料	633,985	654,002
その他	3,143,827	3,162,961
販売費及び一般管理費合計	※5 6,498,262	※5 6,568,359
営業利益	467,516	104,866
営業外収益		
受取利息	7,660	4,665
受取配当金	9,456	10,943
保険転換差益	10,715	—
その他	32,526	48,974
営業外収益合計	60,358	64,583
営業外費用		
支払利息	29,526	13,117
貸倒損失	5,093	—
貸倒引当金繰入額	2,566	—
減価償却費	481	358
その他	6,510	3,095
営業外費用合計	44,178	16,572
経常利益	483,696	152,878
特別利益		
貸倒引当金戻入額	2,857	36
固定資産売却益	※2 8,928	※2 46
退職給付引当金戻入額	—	28,694
役員退職慰労引当金戻入額	3,000	—
保険解約返戻金	625	—
特別利益合計	15,411	28,778
特別損失		
固定資産除却損	※3 19,342	※3 1,158
固定資産売却損	※4 162	※4 383
投資有価証券売却損	—	489
投資有価証券評価損	—	236
保険解約損	4,963	—
減損損失	※6 89,167	※6 24,964
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	2,000
その他	16	6,118
特別損失合計	113,653	35,350
税金等調整前当期純利益	385,455	146,305
法人税、住民税及び事業税	137,910	107,188
法人税等調整額	△19,713	5,464
法人税等合計	118,197	112,652
少数株主損益調整前当期純利益	—	33,653
当期純利益	267,258	33,653

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	33,653
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	△70,408
その他の包括利益合計	—	※2 △70,408
包括利益	—	※1 △36,755
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	△36,755
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21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	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		
前期末残高	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		
前期末残高	348,460	615,718
当期変動額		
剰余金の配当	—	△51,038
当期純利益	267,258	33,653
当期変動額合計	267,258	△17,385
当期末残高	615,718	598,333
自己株式		
前期末残高	△56,740	△56,754
当期変動額		
自己株式の取得	△13	△7
当期変動額合計	△13	△7
当期末残高	△56,754	△56,762
株主資本合計		
前期末残高	11,833,986	12,101,231
当期変動額		
剰余金の配当	—	△51,038
当期純利益	267,258	33,653
自己株式の取得	△13	△7
当期変動額合計	267,244	△17,393
当期末残高	12,101,231	12,083,838

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23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		
前期末残高	△70,993	△82,829
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△11,836	△70,408
当期変動額合計	△11,836	△70,408
当期末残高	△82,829	△153,238
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	△70,993	△82,829
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△11,836	△70,408
当期変動額合計	△11,836	△70,408
当期末残高	△82,829	△153,238
純資産合計		
前期末残高	11,762,993	12,018,401
当期変動額		
剰余金の配当	—	△51,038
当期純利益	267,258	33,653
自己株式の取得	△13	△7
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△11,836	△70,408
当期変動額合計	255,408	△87,801
当期末残高	12,018,401	11,930,600

(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21年11月1日 至 平成22年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23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		385,455		146,305
減価償却費		387,145		372,201
減損損失		89,167		24,964
のれん償却額		5,323		5,323
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)		△6,867		△33,918
退職給付引当金の増減額 (△は減少)		36,614		2,905
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)		2,103		59,288
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		1,786		5,084
受取利息及び受取配当金		△17,116		△15,609
支払利息		29,526		13,117
為替差損益 (△は益)		635		189
投資有価証券評価損益 (△は益)		—		236
投資有価証券売却損益 (△は益)		—		489
固定資産売却損益 (△は益)		△8,765		337
固定資産除却損		19,342		1,158
売上債権の増減額 (△は増加)		△223,130		△30,153
未成工事支出金の増減額 (△は増加)		△146,222		22,474
販売用不動産の増減額 (△は増加)		467,116		△406,183
その他のたな卸資産の増減額 (△は増加)		16,420		△38,042
仕入債務の増減額 (△は減少)		292,498		△319,725
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△73,313		△44,425
未成工事受入金の増減額 (△は減少)		144,349		386,799
その他の資産の増減額 (△は増加)		△71,867		306
その他の負債の増減額 (△は減少)		140,792		△217,686
その他		△16,966		△14,637
小計		1,454,029		△79,201
利息及び配当金の受取額		17,801		15,814
利息の支払額		△28,069		△13,117
法人税等の支払額		△69,944		△131,992
法人税等の還付額		—		11,565
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,373,816		△196,932

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23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	△6,000	△13,000
定期預金の払戻による収入	150,000	12,000
投資有価証券の取得による支出	△5,360	△176
投資有価証券の売却による収入	—	2,668
有形固定資産の取得による支出	△121,620	△149,767
有形固定資産の売却による収入	90,210	58,517
無形固定資産の取得による支出	△87,929	△39,024
貸付けによる支出	△14,333	△3,319
貸付金の回収による収入	8,290	7,216
有形固定資産の除却による支出	—	△634
その他	△14,421	△21,335
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,163	△146,854
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)	△500,000	—
ファイナンス・リース債務の返済による支出	—	△9,388
自己株式の取得による支出	△13	△7
配当金の支払額	—	△50,250
財務活動によるキャッシュ・フロー	△500,013	△59,646
現金及び現金同等物に係る換算差額	△635	△189
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	872,004	△403,622
現金及び現金同等物の期首残高	3,662,446	4,534,450
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,534,450	※1 4,130,828

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	連結子会社の数 5社 子会社5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 株式会社土屋ツーバイホーム 株式会社土屋ホーム東北 株式会社アーキテクノ	同左
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。	同左
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。	同左
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）	(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 同左 時価のないもの 同左 ② たな卸資産 未成工事支出金 同左 販売用不動産 同左 半製品 同左 原材料 同左 貯蔵品 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)				
	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>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、北広島工場の建物及び機械装置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。</p> <table border="0" data-bbox="571 663 959 730"> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>3～50年</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>③ リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価値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日以前のリ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。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	建物・構築物	3～50年	機械装置及び運搬具	2～15年	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>② 無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>③ リース資産 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 完成工事補償引当金 同左</p>
建物・構築物	3～50年					
機械装置及び運搬具	2～15年					

項目	前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より、「「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）」（企業会計基準第19号 平成20年7月31日）を適用しております。</p> <p>なお、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p> <p>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。</p>	<p>③ 退職給付引当金 同左</p> <hr/> <p>④ 役員退職慰労引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
	<p>(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</p> <p>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）</p> <p>② その他の工事 工事完成基準</p> <p>(会計方針の変更) 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当連結会計年度より、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、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（工期がごく短期間のもの等を除く）については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>なお、当連結会計年度末において、工事進行基準を適用しているものがないため、これによる売上高、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p> <p>(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。</p> <p>(6) のれんの償却方法及び償却期間 —————</p> <p>(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 —————</p>	<p>(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</p> <p>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 同左</p> <p>② その他の工事 同左</p> <p>—————</p> <p>(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 同左</p> <p>(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。</p> <p>(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リスクしか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。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
<p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</p> <p>6. のれんの償却に関する事項</p> <p>7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>(8) 消費税等の会計処理</p> <p>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。</p> <p>連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p> <p>のれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。</p> <p>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リスクしか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。</p>	<p>(8) 消費税等の会計処理</p> <p>同左</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>

(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
—————	(資産除去債務に関する会計基準の適用) 当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 なお、これによる税金等調整前当期純利益への影響は軽微であります。

(8) 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
—————	(連結損益計算書) 当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、「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21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。

(9) 追加情報

前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
—————	当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。

(10) 連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年10月31日)	当連結会計年度 (平成23年10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 (イ) 担保に供している資産</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td style="text-align: right;">475, 190</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1, 193, 748</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">1, 668, 939</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記資産のうち1, 108, 104千円は、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。</p> <p>上記資産のうち560, 835千円は、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。</p> <p>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。 住宅購入者 1, 443, 687千円 なお、住宅購入者(311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。</p>	科目	金額 (千円)	建物・構築物	475, 190	土地	1, 193, 748	計	1, 668, 939	<p>※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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td style="text-align: right;">444, 826</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1, 184, 553</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">1, 629, 380</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記資産のうち1, 086, 747千円は、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。</p> <p>上記資産のうち542, 632千円は、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。</p> <p>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。 住宅購入者 1, 346, 898千円 なお、住宅購入者(237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。</p>	科目	金額 (千円)	建物・構築物	444, 826	土地	1, 184, 553	計	1, 629, 380
科目	金額 (千円)																
建物・構築物	475, 190																
土地	1, 193, 748																
計	1, 668, 939																
科目	金額 (千円)																
建物・構築物	444, 826																
土地	1, 184, 553																
計	1, 629, 380																

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年11月 1 日 至 平成23年10月31日)		
※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	売上原価 16,339千円 計 16,339千円	売上原価 12,091千円 計 12,091千円	
※2	固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。 建物・構築物 8,184千円 土地 743 計 8,928千円	※2	固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。 その他 46千円 計 46千円	
※3	固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物・構築物 10,396千円 その他 8,946 計 19,342千円	※3	固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物・構築物 1,158千円 計 1,158千円	
※4	固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 建物・構築物 162千円 計 162千円	※4	固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 建物・構築物 383千円 計 383千円	
※5	一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費 69,390千円	※5	一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費 16,701千円	
※6	減損損失 当連結会計年度において、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。	※6	減損損失 当連結会計年度において、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。	
	用途	種類	場所	減損損失 (千円)
	事業用資産	建物、構築物、運搬具及びその他	北海道札幌市他8ヶ所	建物 40,355 構築物 1,856 運搬具 137 その他 922 合計 43,272
	賃貸用不動産(4件)	建物及び土地	北海道札幌市	建物 5,759 土地 33,491 合計 39,251
	遊休資産	電話加入権及び長期前払費用	—	電話加入権 3,024 長期前払費用 3,620 合計 6,644
	事業用資産	建物、構築物、運搬具及びその他	北海道帯広市他1ヶ所	建物 5,037 構築物 11 運搬具 54 その他 312 合計 5,416
	賃貸用不動産(3件)	建物及び土地	北海道札幌市他1ヶ所	建物 2,317 土地 16,220 合計 18,538
	遊休資産	電話加入権	—	電話加入権 1,009 合計 1,009

前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
<p>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。</p> <p>一部の連結子会社の支店における収益性の低下及び賃貸用不動産に係る賃貸相場の低迷により、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(89,167千円)として特別損失に計上しました。その内訳は、事業用資産43,272千円(建物40,355千円、構築物1,856千円、運搬具137千円、その他922千円)、賃貸用不動産39,251千円(建物5,759千円、土地33,491千円)、遊休資産6,644千円(電話加入権3,024千円、長期前払費用3,620千円)であります。</p> <p>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%で割り引いて算定しております。また、事業用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、不動産鑑定評価基準に基づき算定しております。</p>	<p>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。</p> <p>一部の連結子会社の支店における収益性の低下及び賃貸用不動産に係る賃貸相場の低迷により、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(24,964千円)として特別損失に計上しました。その内訳は、事業用資産5,416千円(建物5,037千円、構築物11千円、運搬具54千円、その他312千円)、賃貸用不動産18,538千円(建物2,317千円、土地16,220千円)、遊休資産1,009千円(電話加入権1,009千円)であります。</p> <p>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%で割り引いて算定しております。また、事業用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、不動産鑑定評価基準に基づき算定しております。</p>

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)

※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	255,422千円
少数株主に係る包括利益	—
計	255,422千円

※2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額金	△11,836千円
計	△11,836千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成21年11月1日 至 平成22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

	前連結会計年度末 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)	255,661	210	—	255,871
合計	255,661	210	—	255,871

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加210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

該当事項はありません。

(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22年12月16日 取締役会	普通株式	51,038	利益剰余金	2	平成22年10月31日	平成23年1月28日

当連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23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

	前連結会計年度末 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）	255,871	88	—	255,959
合計	255,871	88	—	255,959

（注） 普通株式の自己株式の株式数の増加88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22年12月16日 取締役会	普通株式	51,038	2	平成22年10月31日	平成23年1月28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23年12月15日 取締役会	普通株式	25,519	利益剰余金	1	平成23年10月31日	平成24年1月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
※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 (平成22年10月31日現在)	※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 (平成23年10月31日現在)
現金預金勘定 4,720,450千円	現金預金勘定 4,317,828千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△186,000</u>	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△187,000</u>
現金及び現金同等物 4,534,450千円	現金及び現金同等物 4,130,828千円

(セグメント情報等)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)

区分	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	その他の事 業(千円)	計(千円)	消去又は全 社(千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	18,621,021	3,228,334	1,547,227	23,396,584	—	23,396,584
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	53,278	16,629	116,622	186,530	(△186,530)	—
計	18,674,300	3,244,963	1,663,850	23,583,114	(△186,530)	23,396,584
営業費用	17,864,329	3,139,441	1,417,103	22,420,875	508,192	22,929,067
営業利益	809,971	105,521	246,746	1,162,239	(△694,722)	467,516
II 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出						
資産	6,578,359	1,466,049	3,817,593	11,862,002	7,229,690	19,091,692
減価償却費	224,313	30,588	62,725	317,626	84,954	402,580
減損損失	48,565	—	40,602	89,167	—	89,167
資本的支出	88,175	21,743	20,336	130,255	245,911	376,166

(注) 1. 事業区分は、事業の種類、販売市場等を考慮して決定しております。

2. 各事業の主要な製品(商品又は役務を含む。)

(1) 住宅事業……………注文住宅・提案住宅・宅地

(2) 増改築事業……………戸建増改築

(3) その他の事業……分譲マンション・中古住宅・不動産仲介料収入・賃貸料収入

3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、1,158,096千円であり、その主なものは親会社の総務・経理部門等の管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、8,291,841千円であり、その主なものは親会社の余剰運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等でありま

す。
5. 減価償却費及び資本的支出には、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

b. 所在地別セグメント情報

当社グループは、前連結会計年度において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため該当事項はありません。

c. 海外売上高

当社グループは、前連結会計年度において、海外売上高がないため、該当事項はありません。

d. セグメント情報

当連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

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21年11月1日 至 平成22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	18,621,021	3,228,334	955,232	591,994	23,396,584	—	23,396,584
セグメント間の内部 売上高又は振替高	53,278	16,629	2,214	114,408	186,530	△186,530	—
計	18,674,300	3,244,963	957,447	706,403	23,583,114	△186,530	23,396,584
セグメント利益	809,971	105,521	37,443	209,302	1,162,239	△694,722	467,516
セグメント資産	6,578,359	1,466,049	23,675	3,793,918	11,862,002	7,229,690	19,091,692
その他の項目							
減価償却費	224,313	30,588	308	62,417	317,626	84,954	402,580
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	88,175	21,743	—	20,336	130,255	245,911	376,166

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△694,722千円には、セグメント間取引消去1,492千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△696,214千円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額7,229,690千円には、セグメント間債権債務等消去△1,062,150千円、各報告セグメントに配分していない全社資産8,291,841千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245,911千円は、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22年11月1日 至 平成23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	17,272,846	3,585,050	1,360,859	599,206	22,817,963	—	22,817,963
セグメント間の内部 売上高又は振替高	228,157	14,386	34,228	137,931	414,704	△414,704	—
計	17,501,004	3,599,437	1,395,088	737,138	23,232,668	△414,704	22,817,963
セグメント利益又はセ グメント損失 (△)	△231,869	137,390	75,766	246,922	228,210	△123,344	104,866
セグメント資産	7,478,708	1,600,293	54,334	4,010,740	13,144,077	5,699,322	18,843,399
その他の項目							
減価償却費	218,230	30,296	307	60,492	309,326	88,298	397,624
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	157,730	103,911	—	—	261,641	42,117	303,758

(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△123,344千円には、セグメント間取引消去△1,854千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△121,489千円が含まれております。
 - (2) セグメント資産の調整額5,699,322千円には、セグメント間債権債務等消去△1,295,115千円、各報告セグメントに配分していない全社資産6,994,437千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42,117千円は、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。

e. 関連情報

当連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23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。

f. 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

当連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23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)
減損損失	6,092	333	—	18,538	6,426	—	24,964

g. 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

当連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23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)
当期償却額	—	5,323	—	—	5,323	—	5,323
当期末残高	—	9,315	—	—	9,315	—	9,315

h. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
1株当たり純資産額 470.95円	1株当たり純資産額 467.52円
1株当たり当期純利益金額 10.47円	1株当たり当期純利益金額 1.32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21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
当期純利益 (千円)	267,258	33,653
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 (千円)	267,258	33,653
期中平均株式数 (株)	25,519,379	25,519,189
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり当期純利益の算定に含めな かった潜在株式の概要	—	—

(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、資産除去債務、賃貸等不動産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

当連結会計年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針20号 平成20年3月21日）を適用しております。よって、前連結会計年度の販売実績につきましては、当社の報告セグメントに基づいた数値に組替しております。

(単位：千円)

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
住宅事業	18,621,021	17,272,846
増改築事業	3,228,334	3,585,050
不動産事業	955,232	1,360,859
賃貸事業	591,994	599,206
合計	23,396,584	22,817,963

(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21年11月1日 至 平成22年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	
	受注高	受注残高	受注高	受注残高
住宅事業	18,773,867	2,986,559	18,329,959	4,043,671
増改築事業	3,656,003	850,898	3,715,602	981,450

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

取締役 前川 克彦 (現 財務部長)

・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。

③ 就任予定日

平成24年 1 月27日