



平成24年10月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年12月7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25年1月29日 配当支払開始予定日
有価証券報告書提出予定日 平成25年1月29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25年1月30日

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年10月期の連結業績(平成23年11月1日～平成24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	%
24年10月期	25,734	12.8	679	547.8	734	380.6	485	—
23年10月期	22,817	△2.5	104	△77.6	152	△68.4	33	△87.4

(注) 包括利益 24年10月期 404百万円 (—%) 23年10月期 △36百万円 (—%)

	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	%	%	%
24年10月期	19.01	—	4.0	3.8	2.6
23年10月期	1.32	—	0.3	0.8	0.5

(参考) 持分法投資損益 24年10月期 一百万円 23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
24年10月期	19,865	12,309	62.0	482.38
23年10月期	18,843	11,930	63.3	467.52

(参考) 自己資本 24年10月期 12,309百万円 23年10月期 11,930百万円

(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
24年10月期	2,005	△417	△43	5,675
23年10月期	△196	△146	△59	4,130

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	%	%
23年10月期	—	0.00	—	1.00	1.00	25	75.8	0.2
24年10月期	—	0.00	—	4.00	4.00	102	21.0	0.8
25年10月期(予想)	—	0.00	—	4.00	4.00		30.4	

3. 平成25年10月期の連結業績予想(平成24年11月1日～平成25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)	10,408	7.1	△779	—	△778	—	△871	—	△34.16
通期	26,641	3.5	599	△11.8	616	△16.1	335	△30.9	13.14

※ 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

24年10月期	25,775,118 株	23年10月期	25,775,118 株
24年10月期	255,973 株	23年10月期	255,959 株
24年10月期	25,519,149 株	23年10月期	25,519,189 株

(参考)個別業績の概要

平成24年10月期の個別業績(平成23年11月1日～平成24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	%
24年10月期	1,001	2.1	164	24.0	200	18.9	164	11.8
23年10月期	981	4.9	132	0.3	168	△1.3	147	8.7

	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
24年10月期	6.45	—
23年10月期	5.77	—

(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
24年10月期	12,043	11,646	96.7	456.38
23年10月期	11,882	11,587	97.5	454.07

(参考) 自己資本 24年10月期 11,646百万円 23年10月期 11,587百万円

※ 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P1「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」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) 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) 追加情報	17
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(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)	26
(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、電力不足や消費増税問題等の厳しい状況にあるものの、東日本大震災の復興需要等が内需を支え、景気は緩やかながらも回復の傾向を見せております。しかしながら、世界経済の減速や、円高水準の長期化など、景気を下押しする懸念材料も多く、依然として先行き不透明な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、住宅ローンの金利優遇措置等、政府による住宅取得促進策の効果もあり、若干の持ち直し傾向にありましたが、住宅エコポイント制度の一部終了や消費税増税法案が成立し、今後の住宅市場へ大きな影響が懸念されております。

当社グループとしては、国土交通省が実施する先導事業に4年連続5度目の採択となり、全国で当グループが唯一の快挙となりました。先導事業とは「いい家をつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会の住宅のあり方について、広く国民に提示し、技術の進展に資するモデル事業を国が公募し、優れた提案に対して、建設工事費等の一部を補助する事業であります。また、札幌市による「サッポロさとらんど」隣接地におけるメガソーラー設置運営事業者の募集において当社が選定され、平成25年3月下旬にメガソーラーによる発電事業を開始する運びとなり、太陽光発電推進企業としてスタートに立つ事ができました。これにより北海道における太陽光発電の普及を強化してまいります。

当社グループの主力事業であります「住宅事業」では、仙台など被災地における復興需要により、受注・売上高増加の牽引役となりました。北海道においては、大型ショッピングモールなどにおいてグループ共同イベント（在来工法、ツーバイフォー工法、増改築及び建物・土地の仲介）を開催し、お客様の身近な所で積極的な集客による販売強化を行ないました。新商品では、従来の外断熱BES-T（ベスト）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「e:ne（イーネ）」、最適エネルギー効率を考えた創エネ、省エネを実現するスマートハウス「plusma（プラスマ）」、ダブル断熱効果で暖かく、次世代省エネ基準を大きくクリアする住まい「福家（ふくいえ）」、太陽光パネルを壁に設置した新発想の壁付けソーラー住宅「光wall（ウォール）」を発売するなど、商品競争力の強化に努めました。

当社グループ第二の柱である「増改築事業」では、長期優良住宅「安全・安心My住まい」の販売、仙台北支店、盛岡営業所、北上営業所、青森営業所を開設し、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ました。また、リフォーム業界にて権威のある「住まいのリフォームコンクール」、「ジェルコリフォームデザインコンテスト」の2大コンクールでの受賞など、施工技術だけでなくデザインなどソフト的な面からも評価を得ております。

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、257億34百万円（前連結会計年度比12.8%増）となりました。利益につきましては、営業利益は6億79百万円（前連結会計年度比547.8%増）、経常利益は7億34百万円（前連結会計年度比380.6%増）となり、当期純利益は4億85百万円（前連結会計年度比1,341.7%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、大幅な前期繰越受注残高の増加に支えられたことに加え、高齢者専用賃貸住宅、東北地方での震災復興や国土交通省の先導事業の採択による付加価値の向上も要因となり、売上高は194億60百万円（前連結会計年度比12.7%増）となり、営業利益につきましては2億78百万円（前連結会計年度は2億31百万円の営業損失）となりました。

（増改築事業）

増改築事業につきましては、長期優良住宅先導事業採択等による前期繰越受注残高の増加により当連結会計年度がスタートいたしました。期中に関しましては、イベントによる集客増や「一期一家（いちごいちえ）」を主力とするリフォーム商品のラインナップの充実、東北地方における受注の増加などで、売上高は43億50百万円（前連結会計年度比21.3%増）となり、営業利益につきましては1億61百万円（前連結会計年度比17.7%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住宅事業とのコラボ商品である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事業など様々なアプローチを行ないましたが微減となり、売上高は13億34百万円（前連結会計年度比1.9%減）となりました。営業利益につきましては、15百万円（前連結会計年度比80.1%減）となりました。

（賃貸事業）

賃貸事業につきましては、高齢者向け賃貸マンションのバス見学会など積極的な入居者募集を行ない、不動産賃貸収入において、安定的な収益を確保することができましたが微減となり、売上高は5億89百万円（前連結会計年度比1.7%減）となりました。営業利益につきましては、2億64百万円（前連結会計年度比7.1%増）となりました。

(次期の見通し)

平成24年11月1日より、株式会社土屋ホームと株式会社土屋ツーバイホームが合併することにより、更なる飛躍のために、組織力、運営基盤を強固なものとし、多くの地域のお客様に対して、より高度な顧客満足の提供ができる体制となります。

この合併を機に顧客満足を追求することを目的として、お客様専用サイト「家サポ」の運用をスタートさせます。これはお客様サービスの一環として更なる信頼関係の構築をし、土屋グループ約10万件のお客様へのインターネットを介した双方向の情報共有サービスを行なうものであります。グループお客様フォローの充実により、サスティナブル(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、土屋グループは札幌市の大規模太陽光発電所(メガソーラー)設置運営事業者に選定され、平成25年3月より発電事業を開始する予定であります。脱原発など将来のエネルギー政策をめぐる様々な議論が交わされる中、190万都市札幌という北海道における電力最大消費地にメガソーラーが存在することでお客様の省エネルギーへの関心が高まり、相乗効果として家庭の一軒一軒における太陽光発電の普及促進、販売拡大をしていく体制を整えてまいります。

当グループ主力事業会社の株式会社土屋ホームにおいては、地域のニーズに対応すべく在来工法・ツーバイフォー工法商品の取り扱い、新提案型スマートハウス「plusma(プラスマ)」、次世代省エネ基準を大きくクリアする「福家(ふくいえ)」の販売強化を行なってまいります。

増改築事業専門の株式会社土屋ホームトピアでは、首都圏、東北エリアへの拠点展開による営業基盤の強化、仙台でのマンションリフォーム事業の展開、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、岩手県に宮古営業所、釜石営業所を開設し、被災沿岸部のお客様に対応できる営業所展開など、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あります。

今後のわが国経済の見通しにつきましては、長引く円高や欧州危機を背景に金融市場の動揺等、世界経済の減速、原子力発電の停止による電気料金の値上げや電力供給不安等の懸念材料があることから、引き続き先行き不透明な状況が続くものと思われまます。

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、住宅の安全・安心に対する意識や省エネルギーへの関心の高まりを背景に、太陽光発電等の設置に対する補助金制度などの住宅取得支援が続いておりますが、消費税増税などの懸念材料もあり、不透明感はいまだ拭えない状況にあります。

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持続していくために、省エネルギー推進企業の強みを十分に生かし、原点である全社員営業体制、健全な財務体質、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266億41百万円、営業利益5億99百万円、経常利益6億16百万円、当期純利益3億35百万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、198億65百万円となり、前連結会計年度末と比較して10億22百万円の増加となりました。これは主に現金預金の増加(前連結会計年度43億17百万円から当連結会計年度58億62百万円へ15億44百万円増加)等によるものであります。

負債につきましては、75億56百万円となり、前連結会計年度末と比較して6億43百万円の増加となりました。これは主に未成工事受入金の増加(前連結会計年度13億64百万円から当連結会計年度14億39百万円へ75百万円増加)及びその他流動負債の増加(前連結会計年度9億8百万円から当連結会計年度12億54百万円へ3億45百万円増加)等によるものであります。

純資産につきましては、123億9百万円となり、前連結会計年度末と比較して3億79百万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5億98百万円から当連結会計年度10億57百万円へ4億59百万円増加)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15億44百万円増加し、当連結会計年度末には56億75百万円となりました。

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、20億5百万円（前連結会計年度は1億96百万円の使用）となりました。

これは主に、税金等調整前当期純利益6億88百万円及び減価償却費3億54百万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、4億17百万円（前連結会計年度は1億46百万円の使用）となりました。

これは主に、投資有価証券の取得による支出2億16百万円及び有形固定資産の取得による支出2億84百万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）

財務活動により使用した資金は43百万円（前連結会計年度は59百万円の使用）となりました。

これは主に、配当金の支払額25百万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22年10月期	平成23年10月期	平成24年10月期
自己資本比率	63.0%	63.3%	62.0%
時価ベースの自己資本比率	12.0%	15.2%	27.1%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	－年	－年	－年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	48.9倍	－倍	329.6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24年10月期の期末配当金につきましては、本日開示いたしました「平成24年10月期（第37期）配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」の通り、1株当たり4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。

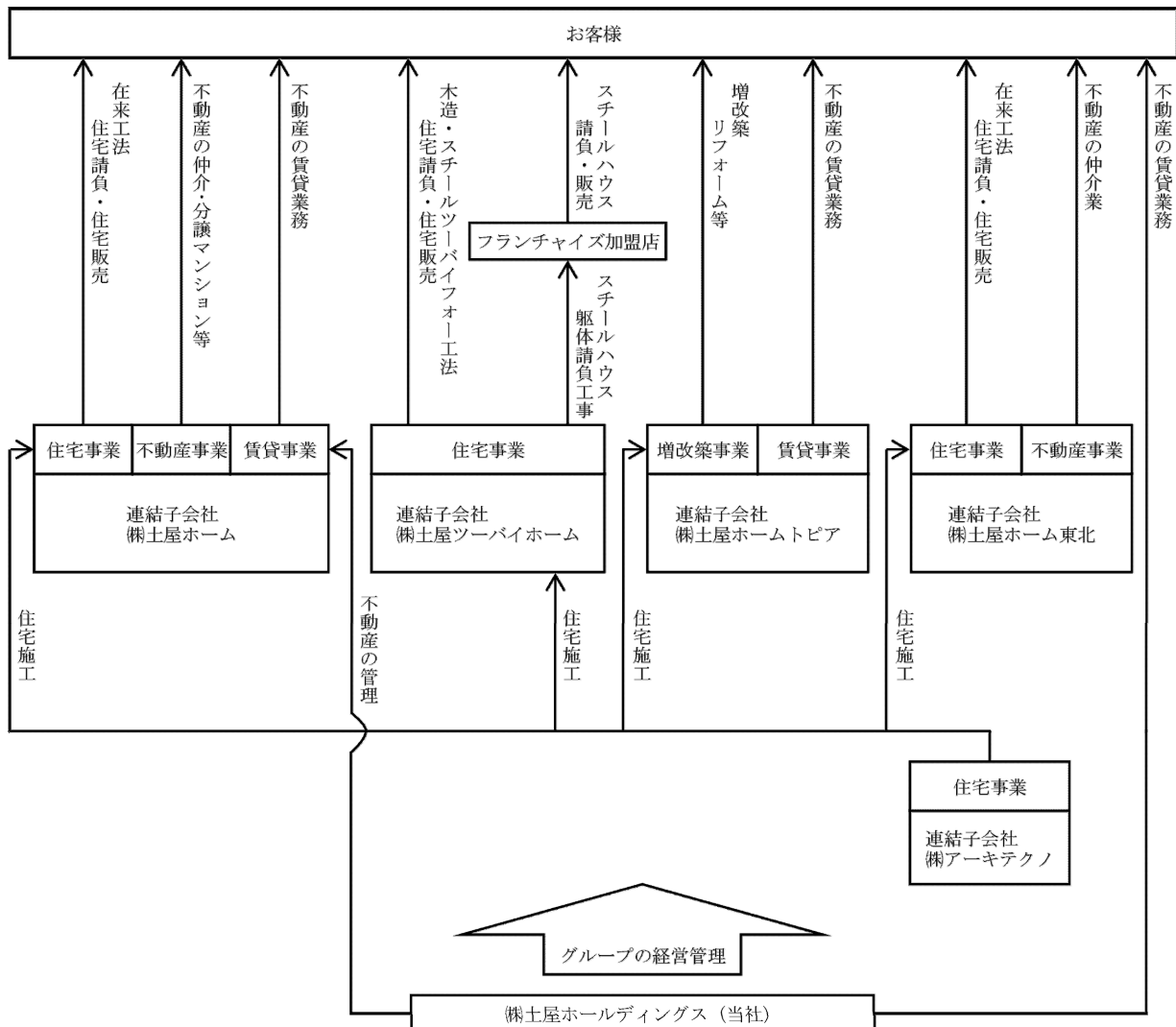
(3) 不動産事業

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、平成24年11月1日をもって株式会社土屋ホームと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して合併しております。



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23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	4,317,828	5,862,523
完成工事未収入金等	484,462	465,193
未成工事支出金	425,005	379,251
販売用不動産	2,337,955	2,009,697
原材料及び貯蔵品	124,913	143,389
繰延税金資産	60,323	62,826
その他	323,500	297,702
貸倒引当金	△4,355	△9,627
流動資産合計	8,069,633	9,210,956
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	※1 8,333,948	※1 8,363,250
減価償却累計額	△5,382,681	△5,627,437
建物・構築物（純額）	2,951,267	2,735,812
機械装置及び運搬具	552,622	518,676
減価償却累計額	△507,038	△394,018
機械装置及び運搬具（純額）	45,584	124,657
土地	※1 5,883,305	※1 5,832,683
リース資産	44,113	44,113
減価償却累計額	△8,941	△17,763
リース資産（純額）	35,172	26,349
建設仮勘定	15	116,168
その他	445,938	373,850
減価償却累計額	△402,663	△340,824
その他（純額）	43,274	33,026
有形固定資産合計	8,958,618	8,868,698
無形固定資産		
のれん	9,315	3,992
その他	219,396	185,992
無形固定資産合計	228,712	189,984
投資その他の資産		
投資有価証券	865,553	883,733
長期貸付金	145,601	137,805
繰延税金資産	35,966	25,459
その他	673,986	668,334
貸倒引当金	△134,673	△119,108
投資その他の資産合計	1,586,435	1,596,225
固定資産合計	10,773,766	10,654,907
資産合計	18,843,399	19,865,863

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金等	2,556,645	2,482,524
リース債務	9,263	9,263
未払法人税等	128,425	216,551
未払消費税等	116,667	173,599
繰延税金負債	1,999	1,455
未成工事受入金	1,364,182	1,439,706
完成工事補償引当金	131,839	180,850
その他	908,913	1,254,771
流動負債合計	5,217,937	5,758,723
固定負債		
リース債務	27,666	18,403
退職給付引当金	672,816	695,158
役員退職慰労引当金	214,336	305,572
その他	780,042	778,202
固定負債合計	1,694,862	1,797,337
負債合計	6,912,799	7,556,061
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	598,333	1,057,991
自己株式	△56,762	△56,763
株主資本合計	12,083,838	12,543,494
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△153,238	△233,691
その他の包括利益累計額合計	△153,238	△233,691
純資産合計	11,930,600	12,309,802
負債純資産合計	18,843,399	19,865,863

(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		当連結会計年度	
	(自 至	平成22年11月1日 平成23年10月31日)	(自 至	平成23年11月1日 平成24年10月31日)
売上高		22,817,963		25,734,007
売上原価		※1, ※5 16,144,737		※1, ※5 18,228,404
売上総利益		6,673,225		7,505,603
販売費及び一般管理費				
貸倒引当金繰入額		6,990		1,630
従業員給与手当		2,632,618		2,683,223
退職給付引当金繰入額		51,061		46,413
役員退職慰労引当金繰入額		60,725		94,007
賃借料		654,002		680,936
その他		3,162,961		3,320,071
販売費及び一般管理費合計		※5 6,568,359		※5 6,826,284
営業利益		104,866		679,319
営業外収益				
受取利息		4,665		7,824
受取配当金		10,943		11,048
その他		48,974		54,569
営業外収益合計		64,583		73,442
営業外費用				
支払利息		13,117		6,084
貸倒引当金繰入額		—		7,306
減価償却費		358		318
その他		3,095		4,346
営業外費用合計		16,572		18,054
経常利益		152,878		734,706
特別利益				
貸倒引当金戻入額		36		—
固定資産売却益		※2 46		※2 9,603
退職給付引当金戻入額		28,694		—
特別利益合計		28,778		9,603
特別損失				
固定資産除却損		※3 1,158		※3 7,446
固定資産売却損		※4 383		—
投資有価証券売却損		489		8,583
投資有価証券評価損		236		3,544
保険解約損		—		1,716
減損損失		※6 24,964		※6 34,855
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額		2,000		—
その他		6,118		—
特別損失合計		35,350		56,147
税金等調整前当期純利益		146,305		688,162
法人税、住民税及び事業税		107,188		195,526
法人税等調整額		5,464		7,459
法人税等合計		112,652		202,985
少数株主損益調整前当期純利益		33,653		485,176
当期純利益		33,653		485,176

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	33,653	485,176
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△70,408	*1 △80,453
その他の包括利益合計	△70,408	△80,453
包括利益	△36,755	404,723
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△36,755	404,723
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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24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	615,718	598,333
当期変動額		
剰余金の配当	△51,038	△25,519
当期純利益	33,653	485,176
当期変動額合計	△17,385	459,657
当期末残高	598,333	1,057,991
自己株式		
当期首残高	△56,754	△56,762
当期変動額		
自己株式の取得	△7	△1
当期変動額合計	△7	△1
当期末残高	△56,762	△56,763
株主資本合計		
当期首残高	12,101,231	12,083,838
当期変動額		
剰余金の配当	△51,038	△25,519
当期純利益	33,653	485,176
自己株式の取得	△7	△1
当期変動額合計	△17,393	459,656
当期末残高	12,083,838	12,543,494

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年11月1日 至 平成24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	△82,829	△153,238
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△70,408	△80,453
当期変動額合計	△70,408	△80,453
当期末残高	△153,238	△233,691
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△82,829	△153,238
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△70,408	△80,453
当期変動額合計	△70,408	△80,453
当期末残高	△153,238	△233,691
純資産合計		
当期首残高	12,018,401	11,930,600
当期変動額		
剰余金の配当	△51,038	△25,519
当期純利益	33,653	485,176
自己株式の取得	△7	△1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△70,408	△80,453
当期変動額合計	△87,801	379,202
当期末残高	11,930,600	12,309,802

(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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24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	146,305	688,162
減価償却費	372,201	354,754
減損損失	24,964	34,855
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)	△33,918	49,011
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	2,905	22,342
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	59,288	91,236
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	5,084	△10,292
受取利息及び受取配当金	△15,609	△18,872
支払利息	13,117	6,084
為替差損益 (△は益)	189	△115
投資有価証券評価損益 (△は益)	236	3,544
投資有価証券売却損益 (△は益)	489	8,583
固定資産売却損益 (△は益)	337	△9,603
固定資産除却損	1,158	7,609
売上債権の増減額 (△は増加)	△30,153	19,269
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	22,474	45,754
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△406,183	328,257
その他のたな卸資産の増減額 (△は増加)	△38,042	△18,475
仕入債務の増減額 (△は減少)	△319,725	△74,120
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△44,425	56,932
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	386,799	75,523
その他の資産の増減額 (△は増加)	306	△4,356
その他の負債の増減額 (△は減少)	△217,686	398,135
その他	△14,637	8,321
小計	△79,201	2,067,866
利息及び配当金の受取額	15,814	18,764
利息の支払額	△13,117	△6,084
法人税等の支払額	△131,992	△105,194
法人税等の還付額	11,565	30,073
営業活動によるキャッシュ・フロー	△196,932	2,005,425

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成23年11月1日 至 平成24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	△13,000	△12,000
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	△176	△216,024
投資有価証券の売却による収入	2,668	104,024
有形固定資産の取得による支出	△149,767	△284,916
有形固定資産の売却による収入	58,517	45,000
無形固定資産の取得による支出	△39,024	△32,650
貸付けによる支出	△3,319	△4,548
貸付金の回収による収入	7,216	12,534
有形固定資産の除却による支出	△634	△780
その他	△21,335	△39,758
投資活動によるキャッシュ・フロー	△146,854	△417,118
財務活動によるキャッシュ・フロー		
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△9,388	△18,527
自己株式の取得による支出	△7	△1
配当金の支払額	△50,250	△25,197
財務活動によるキャッシュ・フロー	△59,646	△43,726
現金及び現金同等物に係る換算差額	△189	115
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△403,622	1,544,695
現金及び現金同等物の期首残高	4,534,450	4,130,828
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,130,828	※1 5,675,523

(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

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

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。

建物・構築物 3～50年

機械装置及び運搬具 2～15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。

(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日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。

(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。

(7) 追加情報

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

第1四半期連結会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

(8) 連結財務諸表に関する注記事項

(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23年10月31日）

科目	金額（千円）
建物・構築物	444,826
土地	1,184,553
計	1,629,380

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。

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。

当連結会計年度（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。

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23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
住宅購入者	1,346,898千円	1,667,762千円

なお、住宅購入者(前連結会計年度237件、当連結会計年度217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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
売上原価	12,091千円	4,830千円
計	12,091	4,830

※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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
土地	一千円	9,603千円
その他	46	—
計	46	9,603

※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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
建物・構築物	1,158千円	7,446千円
計	1,158	7,446

※4 固定資産売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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
建物・構築物	383千円	一千円
計	383	—

※5 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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
	16,701千円	20,640千円

※6 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22年11月1日 至 平成23年10月31日）

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

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。

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。

当連結会計年度（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（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、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。

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自平成23年11月1日至平成24年10月31日)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金:

当期発生額	△92,581千円
組替調整額	12,127
税効果調整前	△80,453
税効果額	—
その他有価証券評価差額金	△80,453
その他の包括利益合計	△80,453

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

	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)	255,871	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

当連結会計年度（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

（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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
現金預金勘定	4,317,828千円	5,862,523千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△187,000	△187,000
現金及び現金同等物	4,130,828	5,675,523

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

1. 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。

当連結会計年度（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	589,088	25,734,365	△358	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	711,846	26,193,369	△459,361	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	264,472	719,473	△40,154	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	124,411	34,320	1,700	2,830	163,262	60,312	223,575

(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△40,154千円には、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△42,512千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60,312千円は、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。

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)	合計 (千円)
減損損失	6,092	333	—	18,538	24,964	—	24,964

当連結会計年度（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

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)	合計 (千円)
当期償却額	—	5,323	—	—	5,323	—	5,323
当期末残高	—	9,315	—	—	9,315	—	9,315

当連結会計年度（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

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。

当連結会計年度（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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (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 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	
1株当たり純資産額	467.52円	1株当たり純資産額	482.38円
1株当たり当期純利益金額	1.32円	1株当たり当期純利益金額	19.01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おりません。		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おりません。	

(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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
当期純利益 (千円)	33,653	485,176
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)	33,653	485,176
期中平均株式数 (株)	25,519,189	25,519,149

(重要な後発事象)

連結子会社間の合併

当社は、平成24年8月31日開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社土屋ホームと株式会社土屋ツーバイホームを合併することを決議いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 合併当事企業の名称及びその事業内容

(吸収合併存続会社)

名称 株式会社土屋ホーム
事業内容 住宅等の設計・施工・販売、他

(吸収合併消滅会社)

名称 株式会社土屋ツーバイホーム
事業内容 住宅等の設計・施工・販売、他

(2) 企業結合日 平成24年11月1日

(3) 企業結合の法的形式

株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併方式で、株式会社土屋ツーバイホームは解散しました。

(4) 結合後の企業の名称

名称 株式会社土屋ホーム

(5) 取引の目的を含む取引の概要

今後の住宅産業を取り巻く環境の変化はますます加速するものと思われま。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「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つのテーマを掲げております。

その一環として、新築部門の株式会社土屋ホームを存続会社とする組織再編成を実施し、同社の組織力、運営基盤をさらに伸ばし、株式会社土屋ツーバイホームの時代に合った商品優位性を統合することにより、より多くの地域のお客様に多様な商品の提供ができると考えております。

また、同じ新築部門の重複しております経営資源を再構築することにより、営業効率を高めるとともに生産性及び収益性の向上を図ってまいります。

2. 実施する会計処理の概要

本合併は、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として会計処理をしております。

(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22年11月1日 至 平成23年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	
住宅事業	17,272,846		19,460,369	
増改築事業	3,585,050		4,350,111	
不動産事業	1,360,859		1,334,795	
賃貸事業	599,206		589,088	
合計	22,817,963		25,734,365	

(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22年11月1日 至 平成23年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	
	受注高	受注残高	受注高	受注残高
住宅事業	18,329,959	4,043,671	19,756,544	4,339,845
増改築事業	3,715,602	981,450	4,564,204	1,195,543

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。