



## 平成22年10月期 決算短信

平成22年12月10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.tsuchiya.co.jp>  
代表者 (役職名) 代表取締役社長  
問合せ先責任者 (役職名) 総合企画部長  
定時株主総会開催予定日 平成23年1月27日  
有価証券報告書提出予定日 平成23年1月27日

(氏名) 土屋 昌三  
(氏名) 竹中 邦夫  
配当支払開始予定日

TEL 011-717-5556  
平成23年1月28日

(百万円未満切捨て)

### 1. 22年10月期の連結業績(平成21年11月1日～平成22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	%
22年10月期	23,396	△3.1	467	214.7	483	313.7	267	—
21年10月期	24,156	△15.9	148	—	116	—	11	—

	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	%	%	%
22年10月期	10.47	—	2.2	2.6	2.0
21年10月期	0.45	—	0.1	0.6	0.6

(参考) 持分法投資損益 22年10月期 一百万円 21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
22年10月期	19,091	12,018	63.0	470.95
21年10月期	18,749	11,762	62.7	460.94

(参考) 自己資本 22年10月期 12,018百万円 21年10月期 11,762百万円

#### (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
22年10月期	1,373	△1	△500	4,534
21年10月期	467	83	△450	3,662

### 2. 配当の状況

	1株当たり配当金					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	%	%
21年10月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	—	—
22年10月期	—	0.00	—	2.00	2.00	51	19.1	0.4
23年10月期 (予想)	—	0.00	—	2.00	2.00		28.7	

### 3. 23年10月期の連結業績予想(平成22年11月1日～平成23年10月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間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 連結累計期間	8,193	3.5	△934	—	△958	—	△997	—	△39.09
通期	23,797	1.7	365	△21.7	322	△33.3	178	△33.3	6.98

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 —社 (社名) 除外 —社 (社名)

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(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に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

(注)詳細は、18ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。

(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) 22年10月期 25,775,118株 21年10月期 25,775,118株
- ② 期末自己株式数 22年10月期 255,871株 21年10月期 255,661株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、38ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 22年10月期の個別業績(平成21年11月1日～平成22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	%
22年10月期	935	44.1	132	396.1	170	181.2	135	474.1
21年10月期	649	△96.3	26	—	60	—	23	—

	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
22年10月期	5.31	—
21年10月期	0.92	—

(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
22年10月期	11,789	11,562	98.1	453.08
21年10月期	12,073	11,438	94.7	448.23

(参考) 自己資本 22年10月期 11,562百万円 21年10月期 11,438百万円

※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等については、3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。

## 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、アジア経済の成長を起因とした世界経済の回復を背景に輸出が緩やかに増加し、景気の持ち直しの動きが見られたものの、雇用状況や所得環境の停滞感は拭えず、いまだ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、景気浮揚策として拡充された住宅ローン減税や贈与税軽減等の税制優遇措置や住宅ローン貸出金利の優遇、環境配慮型住宅の普及促進を目的とした補助金制度等諸施策の効果により、全国新設住宅着工戸数（持家）については、持ち直しの兆しが見られる一方で、公示地価の二極化傾向や個人所得環境の悪化懸念から、依然として予断を許さぬ状況に大きな変化はありません。

このような状況下において、当社グループは「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」を軸に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、㈱土屋ホームの代表取締役社長であります佐藤孝司氏が㈱土屋ツーバイホームの代表取締役社長を兼務することにより、住宅事業会社間の人員・商品・技術の連携を強化し、お客様の広範なニーズに応える体制の基盤づくりが進捗しております。

「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」において、「住宅事業」で築いた営業基盤に販路を拡大し、新築から仲介、リフォーム・増改築まで一貫したサービスを地域差なく提供できる戦略を推進しております。

「財務の健全性維持と収益力強化」については、平成20年11月にホールディングス体制発足後、当初3年後（平成24年度）を目標としておりました基幹系の整備統合と管理部門の集約を前倒しして実施し、グループ全体の間接部門人員を大幅に削減、営業部門へ手厚く配置することで、業務効率が飛躍的に向上いたしました。

併せて、当連結会計年度よりグループ基幹システムを本格運用したことにより、業務省力化が進捗いたしました。

また、各事業会社においては、長期優良住宅先導事業の採択による付加価値の向上や平成21年度より実施しておりますグループ連携の網羅的な原価低減が大きく寄与したことから利益率の改善につながり、販売費及び一般管理費の圧縮努力も功を奏して収益力が飛躍的に向上いたしました。

以上のような多方面にわたる短期的・中長期的な企業努力を行った結果、当社グループの連結業績は、売上高につきましては、233億96百万円で前連結会計年度比3.1%の微減となりましたが、利益面に関しましては、グループ全体のコスト低減を追求した効果が現れ、営業利益が4億67百万円（前連結会計年度比3.1倍）、経常利益が4億83百万円（前連結会計年度比4.1倍）、当期純利益は2億67百万円（前連結会計年度比23.0倍）の大幅な増益となりました。

なお、事業の種類別セグメント情報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、全体的に厳しい状況からのスタートとなりました。

期中に関しましては、事業年度始めからの受注がほぼ計画どおりに推移したものの、最終的には当初受注計画まで至りませんでした。長期優良住宅先導事業の採択による付加価値の向上と平成19年度発売の多重層住宅「one MORE（ワンモア）」が東北エリアで主力商品に成長していることから当社グループの技術力・商品力が着実にお客様に評価されていると確信しております。

売上高は186億21百万円で前連結会計年度比3.9%の微減となりましたが、営業利益につきましては、グループ横断的な原価低減と経費削減努力により収益力も向上し、8億9百万円（前連結会計年度比16.6%増）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に採択されたことから大規模改修工事が増加し、生産性も向上したことから受注・売上ともに堅調に推移し、売上高は32億28百万円（前連結会計年度比6.8%増）となり、計画を上回る受注・売上確保に伴い、営業利益につきましては1億5百万円（前連結会計年度比13.6%増）となりました。

#### （その他の事業）

その他の事業につきましては、売上高は15億47百万円（前連結会計年度比12.3%減）となり、競争激化に伴い売上高はダウンしました。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14.0%減）となりました。

次期の見通しにつきましては、現下の経済情勢を鑑み、今連結会計年度のスタートに当たり、より一層の組織強化と合理化を進めてまいります。

次なるステージへの移行となるホールディングス体制3期目は、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「グループ社長会」を発足し、連携するプロジェクトを機動的に遂行してまいります。

主力事業会社の㈱土屋ホームにおいては、昨年度に引き続き、長期優良住宅先導事業に採択され、お客様に対する付加価値をさらに高めていく所存です。

また、㈱土屋ツーバイホームは、㈱土屋ホームとの連携により経営資源を効率的に配分することで更に営業体制を強化し、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㈱土屋ホームトピアでは、当社グループ10万件超のお得意様に対する増改築市場を確実に開拓することで経営基盤を強固にしており、今後も引き続き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㈱土屋ホーム東北は代表取締役社長の中村清一氏を中心に、組織の機動性と土屋ホームの商品力を活かしつつ、㈱土屋ホームトピアと連携して東北の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、デフレ懸念による企業の収益力低下リスク、欧米の不安定な景気動向や先行き不透明な国内政治動向、個人の所得環境等を鑑みると、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ます。

当社グループの属する住宅・不動産業界におきましては、新設住宅着工戸数の下げ止まりの動きからベクトルが上向きに急上昇する可能性は低く、企業間の競争は益々激化し、淘汰は引き続きものと予測されます。

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、ホールディングス体制のメリットを活かし徹底した効率化とコスト圧縮による収益力向上に取り組み、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237億97百万円、営業利益3億65百万円、経常利益3億22百万円、当期純利益1億78百万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、190億91百万円となり、前連結会計年度末と比較して3億42百万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39億92百万円から当連結会計年度47億20百万円へ7億28百万円増加）等によるものであります。

負債につきましては、70億73百万円となり、前連結会計年度末と比較して86百万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25億83百万円から当連結会計年度28億76百万円へ2億92百万円増加）及び未成工事受入金等の増加（前連結会計年度8億33百万円から当連結会計年度9億77百万円へ1億44百万円増加）等の増加、並びに短期借入金の返済による減少（前連結会計年度5億円から当連結会計年度0円へ5億円減少）等によるものであります。

純資産につきましては、120億18百万円となり、前連結会計年度末と比較して2億55百万円の増加となりました。これは当期純利益が2億67百万円計上されたこと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8億72百万円増加し、当連結会計年度末には45億34百万円となりました。

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、13億73百万円（前連結会計年度比194.0%増）となりました。

これは、税金等調整前当期純利益が3億85百万円計上されたこと及び販売用不動産の減少が4億67百万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、1百万円（前連結会計年度は83百万円の収入）となりました。

これは、定期預金の払戻による収入が1億50百万円ありましたが、有形固定資産の取得による支出が1億21百万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5億円（前連結会計年度比11.1%増）となりました。

これは、短期借入金の返済による支出5億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20年	平成21年	平成22年
自己資本比率	56.2%	62.7%	63.0%
時価ベースの自己資本比率	10.8%	11.8%	12.0%
債務償還年数	8.1年	1.1年	—年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	1.6	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22年10月期の期末配当金につきましては、1株当たり1円00銭の普通配当を実施する予定でしたが、平成22年12月7日付にて開示を行ったとおり収益面での改善を行ったことにより、当初計画を大幅に上回り、予想より1円00銭増配し、2円00銭の普通配当を実施いたします。

(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に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、売上高が第1及び第2四半期に比べ第3及び第4四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・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。

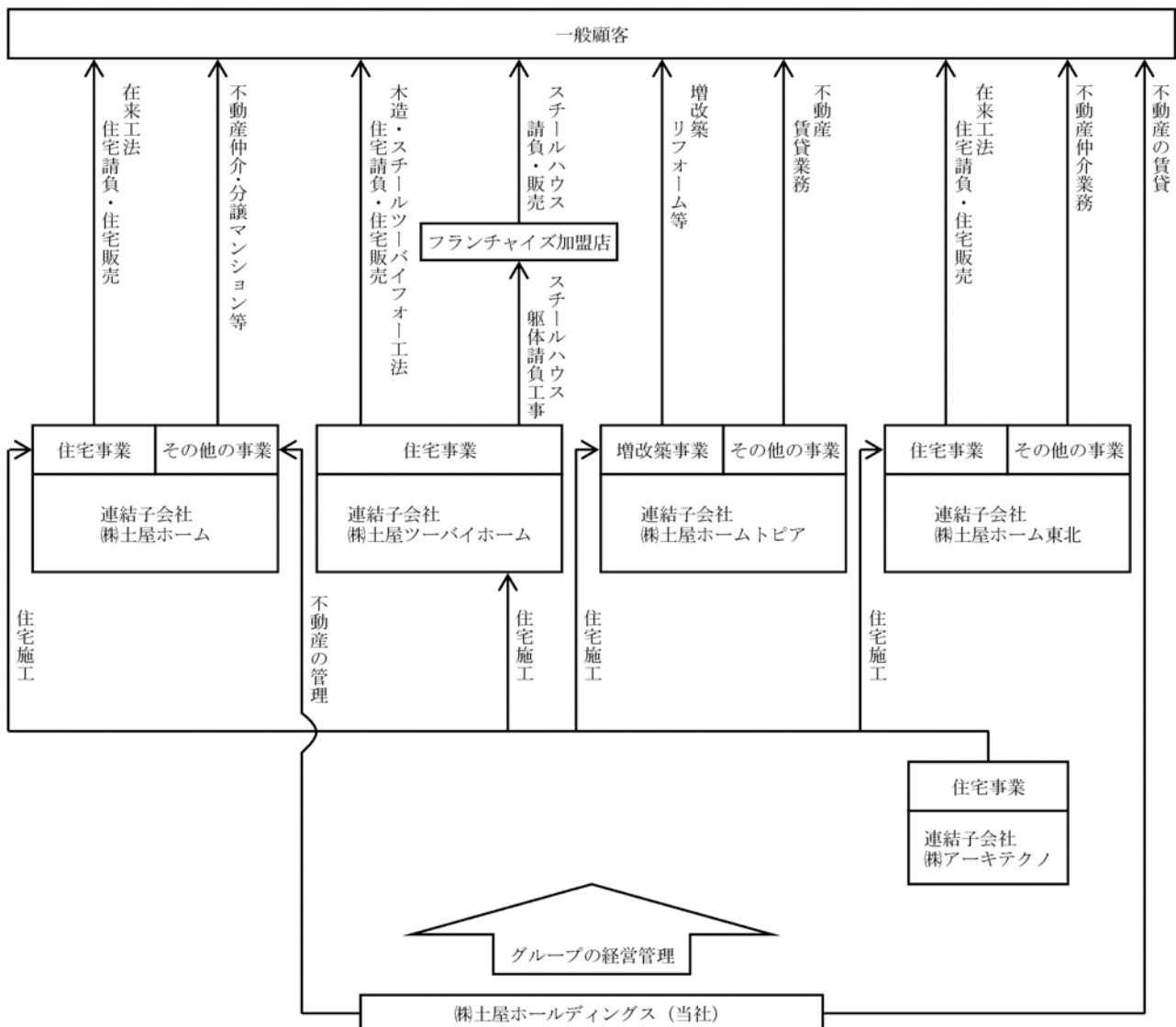
### (2) 増改築事業

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) その他の事業

株式会社土屋ホームが、分譲マンション、不動産賃貸、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仲介業務を、当社及び株式会社土屋ホームトピアが不動産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21年10月31日)	当連結会計年度 (平成22年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	3,992,446	4,720,450
完成工事未収入金等	231,178	454,308
未成工事支出金	301,257	447,479
販売用不動産	2,447,048	1,979,932
原材料及び貯蔵品	103,291	86,870
繰延税金資産	30,543	51,371
その他	257,358	335,674
貸倒引当金	△7,314	△8,773
流動資産合計	7,355,810	8,067,313
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	8,413,533	8,179,745
減価償却累計額	△5,105,514	△5,129,696
建物・構築物（純額）	※1 3,308,019	※1 3,050,049
機械装置及び運搬具	537,439	539,187
減価償却累計額	△481,336	△494,259
機械装置及び運搬具（純額）	56,102	44,927
土地	※1 6,043,773	※1 5,937,463
建設仮勘定	126,000	598
その他	673,106	438,752
減価償却累計額	△613,649	△376,956
その他（純額）	59,457	61,795
有形固定資産計	9,593,353	9,094,834
無形固定資産		
のれん	19,962	14,638
その他	124,732	249,208
無形固定資産計	144,694	263,847
投資その他の資産		
投資有価証券	949,106	941,689
長期貸付金	144,739	149,402
繰延税金資産	50,739	49,634
その他	638,398	650,140
貸倒引当金	△127,474	△125,170
投資その他の資産計	1,655,509	1,665,696
固定資産合計	11,393,556	11,024,378
資産合計	18,749,367	19,091,692

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年10月31日)	当連結会計年度 (平成22年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金等	2,583,872	2,876,371
短期借入金	*1 500,000	—
未払法人税等	82,417	157,551
未払消費税等	234,406	161,093
繰延税金負債	1,241	1,250
未成工事受入金	833,034	977,383
完成工事補償引当金	172,625	165,757
その他	979,052	1,114,244
流動負債合計	5,386,649	5,453,651
固定負債		
退職給付引当金	633,296	669,911
役員退職慰労引当金	152,944	155,047
その他	813,484	794,680
固定負債合計	1,599,724	1,619,638
負債合計	6,986,374	7,073,290
<b>純資産の部</b>		
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	348,460	615,718
自己株式	△56,740	△56,754
株主資本合計	11,833,986	12,101,231
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△70,993	△82,829
評価・換算差額等合計	△70,993	△82,829
純資産合計	11,762,993	12,018,401
負債純資産合計	18,749,367	19,091,692

## (2) 連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
売上高	24,156,355	23,396,584
売上原価	※1, ※5 17,411,819	※1, ※5 16,430,804
売上総利益	6,744,535	6,965,779
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	11,366	206
従業員給与手当	2,693,807	2,653,405
退職給付引当金繰入額	53,598	52,751
役員退職慰労引当金繰入額	14,725	14,087
賃借料	683,939	633,985
その他	3,138,533	3,143,827
販売費及び一般管理費合計	※5 6,595,970	※5 6,498,262
営業利益	148,564	467,516
営業外収益		
受取利息	12,303	7,660
受取配当金	5,512	9,456
保険転換差益	—	10,715
その他	32,034	32,526
営業外収益合計	49,849	60,358
営業外費用		
支払利息	56,769	29,526
貸倒損失	—	5,093
貸倒引当金繰入額	1,028	2,566
減価償却費	572	481
投資事業組合運用損	231	—
その他	22,902	6,510
営業外費用合計	81,504	44,178
経常利益	116,910	483,696
特別利益		
貸倒引当金戻入額	2,427	2,857
投資有価証券売却益	226	—
前期損益修正益	6,649	—
固定資産売却益	※2 577	※2 8,928
役員退職慰労引当金戻入額	—	3,000
保険解約返戻金	317	625
保証金整理益	1,213	—
完成工事補償引当金戻入額	13,501	—
特別利益合計	24,913	15,411

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
特別損失		
役員退職慰労金	3,500	—
固定資産除却損	※3 19,723	※3 19,342
前期損益修正損	40,226	—
固定資産売却損	—	※4 162
保険解約損	493	4,963
減損損失	※6 66,031	※6 89,167
事務所閉鎖損失	4,240	—
その他	—	16
特別損失合計	134,215	113,653
税金等調整前当期純利益	7,608	385,455
法人税、住民税及び事業税	57,079	137,910
法人税等調整額	△61,066	△19,713
法人税等合計	△3,986	118,197
当期純利益	11,595	267,258

## (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20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<b>株主資本</b>		
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	7,508,478	4,427,452
当期変動額		
資本剰余金から利益剰余金への振替	△3,081,026	—
当期変動額合計	△3,081,026	—
当期末残高	4,427,452	4,427,452
利益剰余金		
前期末残高	△2,744,161	348,460
当期変動額		
資本剰余金から利益剰余金への振替	3,081,026	—
当期純利益	11,595	267,258
当期変動額合計	3,092,621	267,258
当期末残高	348,460	615,718
自己株式		
前期末残高	△56,729	△56,740
当期変動額		
自己株式の取得	△11	△13
当期変動額合計	△11	△13
当期末残高	△56,740	△56,754
株主資本合計		
前期末残高	11,822,403	11,833,986
当期変動額		
当期純利益	11,595	267,258
自己株式の取得	△11	△13
当期変動額合計	11,583	267,244
当期末残高	11,833,986	12,101,231

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	31,855	△70,993
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△102,848	△11,836
当期変動額合計	△102,848	△11,836
当期末残高	△70,993	△82,829
評価・換算差額等合計		
前期末残高	31,855	△70,993
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△102,848	△11,836
当期変動額合計	△102,848	△11,836
当期末残高	△70,993	△82,829
純資産合計		
前期末残高	11,854,258	11,762,993
当期変動額		
当期純利益	11,595	267,258
自己株式の取得	△11	△13
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△102,848	△11,836
当期変動額合計	△91,265	255,408
当期末残高	11,762,993	12,018,401

## (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		当連結会計年度	
	(自	平成20年11月1日	(自	平成21年11月1日
	至	平成21年10月31日)	至	平成22年10月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税金等調整前当期純利益		7,608		385,455
減価償却費		347,859		387,145
減損損失		66,031		89,167
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)		△61,449		△6,867
退職給付引当金の増減額 (△は減少)		△33,728		36,614
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)		16,976		2,103
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		4,307		1,786
受取利息及び受取配当金		△17,815		△17,116
支払利息		56,769		29,526
為替差損益 (△は益)		418		635
投資有価証券売却損益 (△は益)		△226		—
固定資産売却損益 (△は益)		△577		△8,765
固定資産除却損		19,723		19,342
投資事業組合損失		231		—
売上債権の増減額 (△は増加)		69,515		△223,130
未成工事支出金の増減額 (△は増加)		337,757		△146,222
販売用不動産の増減額 (△は増加)		1,255,345		467,116
その他のたな卸資産の増減額 (△は増加)		4,147		16,420
仕入債務の増減額 (△は減少)		△710,686		292,498
未払消費税等の増減額 (△は減少)		48,524		△73,313
未成工事受入金の増減額 (△は減少)		△849,832		144,349
その他の資産の増減額 (△は増加)		167,477		△71,867
その他の負債の増減額 (△は減少)		△154,954		140,792
その他		△27,322		△16,966
小計		551,423		1,454,029
利息及び配当金の受取額		19,391		17,801
利息の支払額		△54,938		△28,069
法人税等の支払額		△48,613		△69,944
営業活動によるキャッシュ・フロー		467,263		1,373,816

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	—	△6,000
定期預金の払戻による収入	170,000	150,000
有価証券（現金同等物を除く）の売却による収入	322	—
投資有価証券の取得による支出	△599	△5,360
有形固定資産の取得による支出	△303,377	△121,620
有形固定資産の売却による収入	1,050	90,210
無形固定資産の取得による支出	△8,638	△87,929
無形固定資産の売却による収入	4,606	—
貸付けによる支出	△9,916	△14,333
貸付金の回収による収入	17,558	8,290
有形固定資産の除却による支出	△8,281	—
その他	221,163	△14,421
投資活動によるキャッシュ・フロー	83,886	△1,163
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△450,000	△500,000
自己株式の取得による支出	△11	△13
財務活動によるキャッシュ・フロー	△450,011	△500,013
現金及び現金同等物に係る換算差額	△418	△635
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	100,719	872,004
現金及び現金同等物の期首残高	3,561,726	3,662,446
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,662,446	※1 4,534,450



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

項目	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>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</p> <p>なお、株式会社新土屋ホームについては、平成20年11月1日に株式会社土屋ホームへ商号変更しております。 また、株式会社ホームトピアについては、平成21年11月1日より商号を株式会社土屋ホームトピアに変更しております。</p>	<p>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</p>
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	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>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</p> <p>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）</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>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</p> <p>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</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22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="571 658 959 723"> <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。</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20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22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及び年金資産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。</p> <hr style="width: 10%; margin: 10px auto;"/> <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> <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。 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 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
	<p>(4) _____</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) 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、当期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>(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いましたが、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 同左</p> <p>(6) 消費税等の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	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。	同左
6. のれんの償却に関する事項	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。	同左
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。	同左

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20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買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>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>なお、この変更に伴う損益の影響はありません。</p>	<p>—————</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日 内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「その他のたな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「原材料及び貯蔵品」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「その他のたな卸資産」に含まれる「原材料及び貯蔵品」は107,438千円であります。</p>	<p>—————</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年10月31日)	当連結会計年度 (平成22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</p> <p>(イ) 担保に供している資産</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <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;">531,910</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,205,262</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">1,737,172</td> </tr> </tbody> </table> <p>(ロ) 上記担保提供資産に対応する債務</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <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>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">500,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">500,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 保証債務</p> <p>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。</p> <p>住宅購入者 1,440,397千円</p> <p>なお、住宅購入者(343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	531,910	土地	1,205,262	計	1,737,172	科目	金額 (千円)	短期借入金	500,000	計	500,000	<p>※1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務</p> <p>(イ) 担保に供している資産</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <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</p> <p>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。</p> <p>住宅購入者 1,443,687千円</p> <p>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
科目	金額 (千円)																						
建物・構築物	531,910																						
土地	1,205,262																						
計	1,737,172																						
科目	金額 (千円)																						
短期借入金	500,000																						
計	500,000																						
科目	金額 (千円)																						
建物・構築物	475,190																						
土地	1,193,748																						
計	1,668,939																						

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)																																																									
※1 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 58,238千円 計 58,238千円	※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																																																									
※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 577千円 計 577千円	※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																																																									
※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 19,327千円 その他 396 計 19,723千円	※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																																																									
※4 _____	※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																																																									
※5 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費 72,440千円	※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																																																									
※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。																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">事業用資産</td> <td rowspan="4">建物及び土地</td> <td rowspan="4">神奈川県横浜市</td> <td>建物</td> </tr> <tr> <td>11,637</td> </tr> <tr> <td>土地</td> </tr> <tr> <td>14,318</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>25,956</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">賃貸用不動産(5件)</td> <td rowspan="4">建物及び土地</td> <td rowspan="4">北海道札幌市他1ヶ所</td> <td>建物</td> </tr> <tr> <td>8,502</td> </tr> <tr> <td>土地</td> </tr> <tr> <td>31,572</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>40,075</td> </tr> </tbody> </table>	用途	種類	場所	減損損失 (千円)	事業用資産	建物及び土地	神奈川県横浜市	建物	11,637	土地	14,318	合計	25,956	賃貸用不動産(5件)	建物及び土地	北海道札幌市他1ヶ所	建物	8,502	土地	31,572	合計	40,075	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">事業用資産</td> <td rowspan="6">建物、構築物、運搬具及びその他</td> <td rowspan="6">北海道札幌市他8ヶ所</td> <td>建物</td> </tr> <tr> <td>40,355</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> </tr> <tr> <td>1,856</td> </tr> <tr> <td>運搬具</td> </tr> <tr> <td>137</td> </tr> <tr> <td>その他</td> </tr> <tr> <td>922</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>43,272</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">賃貸用不動産(4件)</td> <td rowspan="4">建物及び土地</td> <td rowspan="4">北海道札幌市</td> <td>建物</td> </tr> <tr> <td>5,759</td> </tr> <tr> <td>土地</td> </tr> <tr> <td>33,491</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>39,251</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">遊休資産</td> <td rowspan="4">電話加入権及び長期前払費用</td> <td rowspan="4">—</td> <td>電話加入権</td> </tr> <tr> <td>3,024</td> </tr> <tr> <td>長期前払費用</td> </tr> <tr> <td>3,620</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,644</td> </tr> </tbody> </table>	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
用途	種類	場所	減損損失 (千円)																																																							
事業用資産	建物及び土地	神奈川県横浜市	建物																																																							
			11,637																																																							
			土地																																																							
			14,318																																																							
合計	25,956																																																									
賃貸用不動産(5件)	建物及び土地	北海道札幌市他1ヶ所	建物																																																							
			8,502																																																							
			土地																																																							
			31,572																																																							
合計	40,075																																																									
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																																																									



<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)</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(66,031千円)として特別損失に計上しました。その内訳は、事業用資産25,956千円(建物11,637千円、土地14,318千円)、賃貸用不動産40,075千円(建物8,502千円、土地31,572千円)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4.0%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(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>

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成20年11月1日至平成21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)	255,413	248	—	255,661
合計	255,413	248	—	255,661

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加248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

該当事項はありません。

当連結会計年度(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	2,577,518	—	—	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

## (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20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
※1 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21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22年10月31日現在)
現金預金勘定 3,992,446千円	現金預金勘定 4,720,450千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△330,000</u>	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△186,000</u>
現金及び現金同等物 3,662,446千円	現金及び現金同等物 4,534,450千円

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)																																
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、その内容は次のとおりであります。 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額	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、その内容は次のとおりであります。 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産のその他</td> <td>102,000</td> <td>46,408</td> <td>55,591</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産のその他</td> <td>24,258</td> <td>16,222</td> <td>8,035</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>126,258</td> <td>62,631</td> <td>63,627</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	有形固定資産のその他	102,000	46,408	55,591	無形固定資産のその他	24,258	16,222	8,035	合計	126,258	62,631	63,627	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産のその他</td> <td>102,000</td> <td>66,808</td> <td>35,191</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産のその他</td> <td>13,056</td> <td>7,818</td> <td>5,237</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>115,056</td> <td>74,626</td> <td>40,429</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	有形固定資産のその他	102,000	66,808	35,191	無形固定資産のその他	13,056	7,818	5,237	合計	115,056	74,626	40,429
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																														
有形固定資産のその他	102,000	46,408	55,591																														
無形固定資産のその他	24,258	16,222	8,035																														
合計	126,258	62,631	63,627																														
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																														
有形固定資産のその他	102,000	66,808	35,191																														
無形固定資産のその他	13,056	7,818	5,237																														
合計	115,056	74,626	40,429																														
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。	同左																																
2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額	2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額																																
1年内 23,197千円	1年内 22,515千円																																
1年超 <u>40,429千円</u>	1年超 <u>17,913千円</u>																																
合計 63,627千円	合計 40,429千円																																
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。	同左																																
3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失	3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失																																
支払リース料 25,251千円	支払リース料 23,011千円																																
減価償却費相当額 25,251千円	減価償却費相当額 23,011千円																																
4. 減価償却費相当額の算定方法	4. 減価償却費相当額の算定方法																																
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	同左																																
(減損損失について)	(減損損失について)																																
リース資産に配分された減損損失はありません。	同左																																

(金融商品関係)

当連結会計年度(自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については、短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入による運用を行っております。また、投機的なデリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である完成工事未収入金等は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、社内における与信管理に関する規程に則って管理を行い、リスクの軽減を図っております。

投資有価証券は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、主に業務上の関係を有する企業の株式等であり、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、市況や取引先との関係を勘案し、継続的に保有状況の見直しを行っております。

営業債務である工事未払金等は、そのほとんどが3ヶ月以内の支払期日であります。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価は、市場価格に基づく時価のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年10月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額について、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。(注)2.参照)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金預金	4,720,450	4,720,450	—
(2) 完成工事未収入金等	454,308	454,308	—
(3) 投資有価証券	816,687	816,687	—
資産計	5,991,446	5,991,446	—
(1) 工事未払金等	2,876,371	2,876,371	—
負債計	2,876,371	2,876,371	—

(注)1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金預金、(2) 完成工事未収入金等

これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価は、株式は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項(有価証券関係)をご参照下さい。

負 債

(1) 工事未払金等

これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(注)2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	125,002

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金預金	4,720,450	—	—	—
完成工事未収入金等	454,308	—	—	—
合計	5,174,759	—	—	—

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

## (有価証券関係)

前連結会計年度(平成21年10月31日)

## 1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価(千円)	連結貸借対照表計上額(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	104,246	150,793	46,548
	(2) その他	112,608	122,012	9,404
	小計	216,853	272,806	55,952
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	450,412	338,118	△112,294
	(2) その他	227,702	213,179	△14,523
	小計	678,115	551,297	△126,817
合計		894,969	824,104	△70,865

## 2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成20年11月1日至平成21年10月31日)

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
322	226	—

## 3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券 非上場株式	125,002

当連結会計年度(平成22年10月31日)

## 1. その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	118,344	103,099	15,244
	(2) その他	116,136	112,608	3,528
	小計	234,480	215,707	18,772
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	363,468	456,318	△92,849
	(2) その他	218,737	227,362	△8,624
	小計	582,206	683,680	△101,473
合計		816,687	899,388	△82,701

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 125,002千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度（自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日）及び当連結会計年度（自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日）

当社グループはデリバティブ取引を全く利用していないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、退職一時金制度を採用しております。

なお、連結子会社のうち株式会社ホームトピアについては、平成6年12月から退職給与の一部を適格退職年金制度へ移行していましたが、平成22年3月に解約を行っております。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成21年10月31日)	当連結会計年度 (平成22年10月31日)
退職給付債務（千円）	658,733	649,502
(1) 年金資産（千円）	12,968	—
(2) 退職給付引当金（千円）	633,296	669,911
(3) 未認識数理計算上の差異（千円）	12,468	△20,408
(4) 未認識過去勤務債務（千円）	—	—

(注) 当社及び株式会社土屋ホームを除く連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
退職給付費用（千円）	59,216	60,385
(1) 勤務費用（千円）	61,409	54,930
(2) 利息費用（千円）	6,243	6,205
(3) 数理計算上の差異の費用処理額（千円）	△8,436	△750
(4) 過去勤務債務の処理額（千円）	—	—

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、(1) 勤務費用に計上しております。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成21年10月31日)	当連結会計年度 (平成22年10月31日)
(1) 割引率 (%)	1.5	1.5
(2) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
(3) 過去勤務債務の処理年数 (年)	5	5
(4) 数理計算上の差異の処理年数 (年)	翌連結会計年度から5	翌連結会計年度から5

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成17年第1回 ストック・オプション	平成17年第2回 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	当社取締役 12名 当社従業員 567名 当社子会社取締役 4名 当社子会社従業員 282名	当社子会社従業員 29名
ストック・オプション数	普通株式 332,600株	普通株式 5,800株
付与日	平成17年2月17日	平成17年3月25日
権利確定条件	付与日(平成17年2月17日)から権利確定日(平成19年2月1日)まで継続して勤務していること及び権利行使日においても、当社または当社子会社もしくは関連会社の取締役もしくは使用人の地位にあることを要する。	付与日(平成17年3月25日)から権利確定日(平成19年2月1日)まで継続して勤務していること及び権利行使日においても、当社または当社子会社もしくは関連会社の取締役もしくは使用人の地位にあることを要する。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成19年2月1日～平成21年1月31日	平成19年2月1日～平成21年1月31日

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	平成17年第1回 ストック・オプション	平成17年第2回 ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	—	—
付与	—	—
失効	—	—
権利確定	—	—
未確定残	—	—
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	243,000	4,200
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	243,000	4,200
未行使残	—	—

② 単価情報

	平成17年第1回 ストック・オプション	平成17年第2回 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	315	392
行使時平均株価 (円)	—	—
公正な評価単価(付与日) (円)	—	—

当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)

該当事項はありません。



## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成21年10月31日)	当連結会計年度 (平成22年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産 (流動)	繰延税金資産 (流動)
未払賞与 78,867千円	未払賞与 110,625千円
完成工事補償引当金 69,706	完成工事補償引当金 66,932
販売用不動産評価損 6,050	販売用不動産評価損 5,249
その他 28,213	その他 36,819
繰延税金資産 (流動) 小計 182,837	繰延税金資産 (流動) 小計 219,626
評価性引当額 $\Delta 152,294$	評価性引当額 $\Delta 168,255$
繰延税金資産 (流動) 合計 <u>30,543</u>	繰延税金資産 (流動) 合計 <u>51,371</u>
繰延税金負債 (流動)	繰延税金負債 (流動)
連結会社間内部取引消去 $\Delta 1,241$	連結会社間内部取引消去 $\Delta 1,250$
繰延税金資産 (流動) の純額 29,302	繰延税金資産 (流動) の純額 50,120
繰延税金資産 (固定)	繰延税金資産 (固定)
退職給付引当金 256,621	退職給付引当金 258,374
役員退職慰労引当金 60,861	役員退職慰労引当金 61,363
貸倒引当金 128,385	貸倒引当金 124,428
減損損失累計額 608,402	減損損失累計額 617,657
繰越欠損金 1,884,951	繰越欠損金 1,766,492
その他 148,792	その他 144,650
繰延税金資産 (固定) 小計 3,088,013	繰延税金資産 (固定) 小計 2,972,966
評価性引当額 $\Delta 3,037,274$	評価性引当額 $\Delta 2,923,332$
繰延税金資産 (固定) 合計 <u>50,739</u>	繰延税金資産 (固定) 合計 <u>49,634</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 40.4%	法定実効税率 40.4%
(調整)	(調整)
法人税均等割等 403.2	法人税均等割等 10.1
交際費等永久に損金に算入されない項目 79.9	交際費等永久に損金に算入されない項目 2.0
受取配当金等永久に益金に算入されない項目 $\Delta 15.3$	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 $\Delta 0.4$
のれん償却額 28.2	のれん償却額 0.6
未実現利益 18.1	未実現利益 0.4
未達取引の影響額 7.2	未達取引の影響額 0.1
評価性引当金の増減 $\Delta 614.1$	評価性引当金の増減 $\Delta 22.0$
税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u><math>\Delta 52.4</math></u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u><math>\Delta 0.5</math></u>
	30.7

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)

共通支配下の取引等(会社分割)

当社は、経営の戦略性と機動性を高めて、各々の事業の成長性のみならず、グループ全体の効率性を追求し経営資源の最適化を実現していくために、持株会社体制へ移行することを決議し、平成20年11月1日に株式会社土屋ホームの事業を吸収分割にて移転させるとともに、株式会社土屋ホームは「株式会社土屋ホールディングス」に、平成20年6月13日に設立した株式会社新土屋ホームを「株式会社土屋ホーム」へ商号変更いたしました。

会社分割に関する事項の概要は次のとおりであります。

1. 分割する部門の事業内容

土屋ホームの住宅事業及び不動産事業

2. 分割する部門の経営成績(平成20年10月期)

売上高	17,438,517千円
営業損失	698,605

3. 実施した会計処理の概要

本会社分割は、共通支配下の取引等に該当いたします。

なお、本分割により移転損益の認識はございません。

4. 分割した資産・負債の金額

流動資産	3,465,736千円
固定資産	1,413,226
<u>資産合計</u>	<u>4,878,963千円</u>
流動負債	3,817,982千円
固定負債	1,021,484
<u>負債合計</u>	<u>4,839,466千円</u>

5. 分割により当社から営業を承継した会社の概要(平成20年11月1日現在)

(1) 名称

株式会社土屋ホーム

(2) 住所

札幌市北区北9条西3丁目7番地

(3) 代表者の氏名

代表取締役社長 佐藤 孝司

(4) 資本金

300,000千円

(5) 事業の内容

注文住宅の設計施工、アパート・マンション・ビルの建築、土地建物の不動産流通、インテリア・エクステリアの設計施工

6. 分割の方法

当社を分割会社とし、株式会社新土屋ホームを承継会社とする分社型吸収分割

7. 承継会社が承継する権利義務

株式会社新土屋ホームは、株式会社土屋ホームの住宅事業及び不動産事業に関する資産、負債並びにこれらに付随する権利義務(契約上の地位を含む)を承継します。なお、債務の承継については、重畳的債務引受の方法によるものとします。

8. 割当株式数

当社は株式会社新土屋ホームが発行する普通株式1株の割当てを受けます。

9. 分割の時期

平成20年11月1日

当連結会計年度(自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度（自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日）

当社及び一部の連結子会社では、北海道その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸マンション（土地を含む）を所有しております。なお、賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社で使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額（千円）			当連結会計年度末の時価（千円）
	前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	3,937,517	△85,173	3,852,343	2,419,711
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	1,428,424	△32,877	1,395,547	1,082,456

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は建物修繕費用（21,578千円）であり、主な減少額は減価償却費（97,773千円）及び減損損失（39,251千円）であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む）であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する平成22年10月期における損益は、次のとおりであります。

	賃貸収益 (千円)	賃貸費用 (千円)	差額 (千円)
賃貸等不動産	248,910	146,121	102,789
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	76,415	65,311	11,103

(注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供として当社及び一部の連結子会社で使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用（減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等）については、賃貸費用に含まれております。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価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23号 平成20年11月28日）を適用しております。

## (セグメント情報)

## a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成20年11月1日 至 平成21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	19,371,367	3,021,514	1,763,473	24,156,355	—	24,156,355
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	36,508	6,058	125,322	167,889	(△167,889)	—
計	19,407,875	3,027,573	1,888,795	24,324,245	(△167,889)	24,156,355
営業費用	18,713,142	2,934,702	1,601,890	23,249,735	758,055	24,007,790
営業利益	694,733	92,871	286,905	1,074,509	(△925,945)	148,564
II 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出						
資産	7,056,000	1,506,896	3,911,067	12,473,965	6,275,401	18,749,367
減価償却費	239,295	30,796	62,934	333,027	34,425	367,452
減損損失	—	25,956	40,075	66,031	—	66,031
資本的支出	183,029	11,117	1,232	195,379	129,691	325,070

(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、1,083,964千円であり、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、7,451,712千円であり、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せん。

当連結会計年度（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、前連結会計年度及び当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、前連結会計年度及び当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。

(関連当事者情報)

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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
1株当たり純資産額 460.94円 1株当たり当期純利益金額 0.45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、 希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載して おりません。	1株当たり純資産額 470.95円 1株当たり当期純利益金額 10.47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。

(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20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
当期純利益(千円)	11,595	267,258
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)	11,595	267,258
期中平均株式数(株)	25,519,533	25,519,379
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	第1回新株予約権(新株予約権 の数2,430個) 第2回新株予約権(新株予約権 の数42個)	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

受注及び販売の状況

(1) 販売実績

(単位：千円)

事業の種類別セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	
住宅事業	19,371,367		18,621,021	
増改築事業	3,021,514		3,228,334	
その他の事業	1,763,473		1,547,227	
合計	24,156,355		23,396,584	

(2) 受注状況

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	
	受注高	受注残高	受注高	受注残高
	住宅事業	17,356,097	2,833,713	18,773,867
増改築事業	3,108,596	423,229	3,656,003	850,898

5. 個別財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年10月31日)	当事業年度 (平成22年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	1,673,752	2,239,887
貯蔵品	12	0
前払費用	2,419	7,271
短期貸付金	※2 213,000	※2 277,000
その他	※2 34,807	※2 15,096
流動資産合計	1,923,992	2,539,255
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,198,749	5,185,817
減価償却累計額	△2,863,090	△2,962,659
建物(純額)	※1 2,335,659	※1 2,223,157
構築物	235,897	235,897
減価償却累計額	△210,365	△214,712
構築物(純額)	25,532	21,184
機械及び装置	127,380	127,380
減価償却累計額	△109,082	△111,680
機械及び装置(純額)	18,297	15,699
工具器具・備品	5,073	183,720
減価償却累計額	△3,564	△151,729
工具器具・備品(純額)	1,508	31,990
土地	※1 4,940,883	※1 4,845,974
建設仮勘定	126,000	—
有形固定資産計	7,447,881	7,138,006
無形固定資産		
ソフトウェア	—	157,536
電話加入権	72	72
無形固定資産計	72	157,608
投資その他の資産		
投資有価証券	927,302	919,299
関係会社株式	667,186	667,186
出資金	310	310
関係会社長期貸付金	1,050,500	282,000
長期未収入金	158	132
保険積立金	226,194	255,854
その他	23,055	23,207
貸倒引当金	△193,174	△193,499
投資その他の資産計	2,701,532	1,954,489
固定資産合計	10,149,486	9,250,104
資産合計	12,073,478	11,789,360



(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年10月31日)	当事業年度 (平成22年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	*1 500,000	—
未払金	*2 13,068	*2 49,384
未払費用	1,199	11,381
未払法人税等	13,759	15,279
未払消費税等	2,417	9,002
預り金	2,356	5,231
流動負債合計	532,801	90,279
固定負債		
長期預り保証金	4,320	3,960
退職給付引当金	7,821	36,348
役員退職慰労引当金	89,823	96,408
固定負債合計	101,965	136,716
負債合計	634,766	226,995
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	7,114,815	7,114,815
資本剰余金		
資本準備金	4,427,452	3,927,452
その他資本剰余金	—	500,000
資本剰余金合計	4,427,452	4,427,452
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金	—	—
繰越利益剰余金	23,601	159,090
利益剰余金合計	23,601	159,090
自己株式	△56,740	△56,754
株主資本合計	11,509,128	11,644,603
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△70,416	△82,239
評価・換算差額等合計	△70,416	△82,239
純資産合計	11,438,711	11,562,364
負債純資産合計	12,073,478	11,789,360

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
営業収益		
貸貸収入	434,617	424,376
関係会社受入手数料	214,987	461,400
受取配当金	—	49,996
営業収益合計	649,604	935,773
営業費用		
販売費及び一般管理費	※2 622,953	※2 803,568
営業費用合計	622,953	803,568
営業利益	26,650	132,204
営業外収益		
受取利息	※1 78,569	※1 44,955
受取配当金	4,903	8,325
その他	8,125	17,836
営業外収益合計	91,598	71,116
営業外費用		
支払利息	56,148	29,526
貸倒引当金繰入額	111	324
投資事業組合運用損	231	—
貸倒損失	—	887
その他	1,083	1,936
営業外費用合計	57,574	32,675
経常利益	60,674	170,645
特別利益		
固定資産売却益	—	※3 6,676
貸倒引当金戻入額	804	—
投資有価証券売却益	226	—
特別利益合計	1,031	6,676
特別損失		
固定資産売却損	—	※4 162
減損損失	※5 36,243	※5 39,251
特別損失合計	36,243	39,413
税引前当期純利益	25,461	137,908
法人税、住民税及び事業税	1,860	2,420
法人税等合計	1,860	2,420
当期純利益	23,601	135,488

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<b>株主資本</b>		
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		
資本準備金		
前期末残高	5,484,665	4,427,452
当期変動額		
資本準備金の取崩	△1,057,213	△500,000
当期変動額合計	△1,057,213	△500,000
当期末残高	4,427,452	3,927,452
その他資本剰余金		
前期末残高	2,023,813	—
当期変動額		
資本準備金の取崩	1,057,213	500,000
その他資本剰余金から繰越利益剰余金への振替	△3,081,026	—
当期変動額合計	△2,023,813	500,000
当期末残高	—	500,000
資本剰余金合計		
前期末残高	7,508,478	4,427,452
当期変動額		
その他資本剰余金から繰越利益剰余金への振替	△3,081,026	—
当期変動額合計	△3,081,026	—
当期末残高	4,427,452	4,427,452
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	264,600	—
当期変動額		
別途積立金の取崩	△264,600	—
当期変動額合計	△264,600	—
当期末残高	—	—
繰越利益剰余金		
前期末残高	△3,345,626	23,601
当期変動額		
当期純利益	23,601	135,488
別途積立金の取崩	264,600	—
その他資本剰余金から繰越利益剰余金への振替	3,081,026	—
当期変動額合計	3,369,228	135,488
当期末残高	23,601	159,090

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
利益剰余金合計		
前期末残高	△3,081,026	23,601
当期変動額		
当期純利益	23,601	135,488
その他資本剰余金から繰越利益剰余金への振替	3,081,026	—
当期変動額合計	3,104,628	135,488
当期末残高	23,601	159,090
自己株式		
前期末残高	△56,729	△56,740
当期変動額		
自己株式の取得	△11	△13
当期変動額合計	△11	△13
当期末残高	△56,740	△56,754
株主資本合計		
前期末残高	11,485,537	11,509,128
当期変動額		
当期純利益	23,601	135,488
自己株式の取得	△11	△13
当期変動額合計	23,590	135,475
当期末残高	11,509,128	11,644,603
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	31,983	△70,416
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△102,400	△11,822
当期変動額合計	△102,400	△11,822
当期末残高	△70,416	△82,239
評価・換算差額等合計		
前期末残高	31,983	△70,416
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△102,400	△11,822
当期変動額合計	△102,400	△11,822
当期末残高	△70,416	△82,239
純資産合計		
前期末残高	11,517,521	11,438,711
当期変動額		
当期純利益	23,601	135,488
自己株式の取得	△11	△13
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△102,400	△11,822
当期変動額合計	△78,810	123,652
当期末残高	11,438,711	11,562,364

継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	子会社株式 移動平均法による原価法 その他有価証券 時価のあるもの 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	子会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 移動平均法による原価法
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	貯蔵品 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)	貯蔵品 同左
3. 固定資産の減価償却の方法	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)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 6～50年 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。 リース資産 定額法 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 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。	有形固定資産(リース資産を除く) 同左 なお、主な耐用年数は次のとお りであります。 建物 4～50年 無形固定資産(リース資産を除く) 同左 リース資産 同左

項目	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建の資産は、決算日の直物為替相場による円貨に換算しております。	同左
5. 引当金の計上基準	<p>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>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込み額に基づき計上しております。</p> <p>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）に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p>
6. その他財務諸表作成のための重要な事項	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。	消費税等の会計処理 同左

会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会 会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））を適用し、通常の売買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>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>なお、この変更に伴う損益の影響はありません。</p>	<p>—————</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年10月31日)	当事業年度 (平成22年10月31日)																						
<p>※1. 担保に供している資産</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <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</td> <td style="text-align: right;">417,870</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">884,022</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">1,301,893</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">上記担保提供資産に対応する債務</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <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>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">500,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">500,000</td> </tr> </tbody> </table>	科目	金額 (千円)	建物	417,870	土地	884,022	計	1,301,893	科目	金額 (千円)	短期借入金	500,000	計	500,000	<p>※1. 担保に供している資産</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <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</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、当事業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、当事業年度末現在該当する債務はありません。</p>	科目	金額 (千円)	建物	475,190	土地	1,193,748	計	1,668,939
科目	金額 (千円)																						
建物	417,870																						
土地	884,022																						
計	1,301,893																						
科目	金額 (千円)																						
短期借入金	500,000																						
計	500,000																						
科目	金額 (千円)																						
建物	475,190																						
土地	1,193,748																						
計	1,668,939																						
<p>※2. 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。</p> <table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">213,000千円</td> </tr> <tr> <td>流動資産のその他</td> <td style="text-align: right;">30,019</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">262</td> </tr> </tbody> </table>	短期貸付金	213,000千円	流動資産のその他	30,019	未払金	262	<p>※2. 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。</p> <table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">277,000千円</td> </tr> <tr> <td>流動資産のその他</td> <td style="text-align: right;">3,185</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">18,570</td> </tr> </tbody> </table>	短期貸付金	277,000千円	流動資産のその他	3,185	未払金	18,570										
短期貸付金	213,000千円																						
流動資産のその他	30,019																						
未払金	262																						
短期貸付金	277,000千円																						
流動資産のその他	3,185																						
未払金	18,570																						
<p>3. 保証債務</p> <p>(1) 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。</p> <table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">住宅購入者</td> <td style="text-align: right;">1,408,147千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、住宅購入者(339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> <p>(2) 下記の関係会社の仕入債務に対して保証を行っております。</p> <table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">株式会社アーキテクノ</td> <td style="text-align: right;">36,038千円</td> </tr> </tbody> </table>	住宅購入者	1,408,147千円	株式会社アーキテクノ	36,038千円	<p>3. 保証債務</p> <p>(1) 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。</p> <table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">住宅購入者</td> <td style="text-align: right;">1,175,157千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、住宅購入者(285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> <p>(2) 下記の関係会社の仕入債務に対して保証を行っております。</p> <table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">株式会社アーキテクノ</td> <td style="text-align: right;">63,574千円</td> </tr> </tbody> </table>	住宅購入者	1,175,157千円	株式会社アーキテクノ	63,574千円														
住宅購入者	1,408,147千円																						
株式会社アーキテクノ	36,038千円																						
住宅購入者	1,175,157千円																						
株式会社アーキテクノ	63,574千円																						



## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年11月 1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月 1日 至 平成22年10月31日)																				
※1. 関係会社との取引は次のとおりであります。 受取利息 72,974千円	※1. 関係会社との取引は次のとおりであります。 受取利息 42,748千円																				
※2. 販売費及び一般管理費の主要な項目及び金額は次のとおりであります。 なお、販売費に属する費用のおおよその割合は4.5%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は95.5%であります。 支払手数料 150,204千円 役員報酬 57,480 退職給付引当金繰入額 842 役員退職慰労引当金繰入額 6,035 減価償却費 133,264 租税公課 85,797 雑費 38,779	※2. 販売費及び一般管理費の主要な項目及び金額は次のとおりであります。 なお、販売費に属する費用のおおよその割合は1.7%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は98.3%であります。 支払手数料 110,751千円 役員報酬 67,500 従業員給与手当 124,523 退職給付引当金繰入額 3,084 役員退職慰労引当金繰入額 6,584 減価償却費 181,119 租税公課 89,222 雑費 42,072																				
3. _____	※3. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。 建物 5,933千円 土地 743 計 6,676千円																				
4. _____	※4. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 建物 162千円 計 162千円																				
※5. 減損損失 当事業年度において、当社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。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">用途</th> <th style="width: 15%;">種類</th> <th style="width: 15%;">場所</th> <th style="width: 15%;">減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">賃貸用不動産 (4カ所)</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">建物及び土地</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">北海道札幌市他1ヶ所</td> <td style="text-align: right;">建物 6,471</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">土地 29,772</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計 36,243</td> </tr> </tbody> </table>	用途	種類	場所	減損損失 (千円)	賃貸用不動産 (4カ所)	建物及び土地	北海道札幌市他1ヶ所	建物 6,471	土地 29,772	合計 36,243	※5. 減損損失 当事業年度において、当社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。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">用途</th> <th style="width: 15%;">種類</th> <th style="width: 15%;">場所</th> <th style="width: 15%;">減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">賃貸用不動産 (4カ所)</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">建物及び土地</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">北海道札幌市</td> <td style="text-align: right;">建物 5,759</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">土地 33,491</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計 39,251</td> </tr> </tbody> </table>	用途	種類	場所	減損損失 (千円)	賃貸用不動産 (4カ所)	建物及び土地	北海道札幌市	建物 5,759	土地 33,491	合計 39,251
用途	種類	場所	減損損失 (千円)																		
賃貸用不動産 (4カ所)	建物及び土地	北海道札幌市他1ヶ所	建物 6,471																		
			土地 29,772																		
			合計 36,243																		
用途	種類	場所	減損損失 (千円)																		
賃貸用不動産 (4カ所)	建物及び土地	北海道札幌市	建物 5,759																		
			土地 33,491																		
			合計 39,251																		
当社は、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。 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(36,243千円)として特別損失に計上しました。その内訳は、賃貸用不動産36,243千円(建物6,471千円、土地29,772千円)であります。 なお、賃貸用不動産の回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを4.0%で割引いて算定しております。	当社は、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。 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(39,251千円)として特別損失に計上しました。その内訳は、賃貸用不動産39,251千円(建物5,759千円、土地33,491千円)であります。 なお、賃貸用不動産の回収可能価額は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。																				

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前期末株式数 (株)	当期増加株式数 (株)	当期減少株式数 (株)	当期末株式数 (株)
自己株式				
普通株式(注)	255,413	248	—	255,661
合計	255,413	248	—	255,661

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加248株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

当事業年度(自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前期末株式数 (株)	当期増加株式数 (株)	当期減少株式数 (株)	当期末株式数 (株)
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。

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)及び当事業年度(自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

## (税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産（流動）</p> <p>未払賞与 432千円</p> <p>未払事業税 4,579</p> <p>その他 51</p> <p>繰延税金資産（流動）小計 5,063</p> <p>評価性引当額 <u>△5,063</u></p> <p>繰延税金資産（流動）合計 —</p> <p>繰延税金資産（固定）</p> <p>退職給付引当金 3,158</p> <p>役員退職慰労引当金 36,270</p> <p>貸倒引当金 78,004</p> <p>一括償却資産 188</p> <p>減損損失累計額 496,939</p> <p>繰越欠損金 1,366,736</p> <p>その他 72,245</p> <p>繰延税金資産（固定）小計 2,053,542</p> <p>評価性引当額 <u>△2,053,542</u></p> <p>繰延税金資産（固定）合計 —</p> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 40.4%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 4.0</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 <u>△12.3</u></p> <p>住民税均等割等 7.3</p> <p>評価性引当金の増減 <u>△32.1</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>7.3</u></p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産（流動）</p> <p>未払賞与 4,055千円</p> <p>未払事業税 5,192</p> <p>その他 539</p> <p>繰延税金資産（流動）小計 9,788</p> <p>評価性引当額 <u>△9,788</u></p> <p>繰延税金資産（流動）合計 —</p> <p>繰延税金資産（固定）</p> <p>退職給付引当金 14,677</p> <p>役員退職慰労引当金 38,929</p> <p>貸倒引当金 78,135</p> <p>一括償却資産 142</p> <p>減損損失累計額 508,394</p> <p>繰越欠損金 1,310,053</p> <p>その他 63,277</p> <p>繰延税金資産（固定）小計 2,013,610</p> <p>評価性引当額 <u>△2,013,610</u></p> <p>繰延税金資産（固定）合計 —</p> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 40.4%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.7</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 <u>△15.6</u></p> <p>住民税均等割等 1.8</p> <p>評価性引当金の増減 <u>△25.5</u></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>1.8</u></p>

(企業結合等関係)

前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)

共通支配下の取引等 (会社分割)

連結財務諸表「注記事項 (企業結合等関係)」に記載しているため、注記を省略しております。

当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
1株当たり純資産額 448.23円	1株当たり純資産額 453.08円
1株当たり当期純利益金額 0.92円	1株当たり当期純利益金額 5.31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、希薄化効果を有する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。

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
当期純利益 (千円)	23,601	135,488
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)	23,601	135,488
期中平均株式数 (株)	25,519,533	25,519,379
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	第1回新株予約権 (新株予約権の数2,430個) 第2回新株予約権 (新株予約権の数42個)	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 6. その他

### (1) 役員の異動

#### ① 代表取締役の異動

該当事項はありません。

#### ② その他の役員の異動

##### ・新任取締役候補

取締役 竹中 邦夫（現 総合企画部長）

##### ・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。

##### ・補欠監査役候補

補欠監査役 中本 和利（現 お客様相談室長）

#### ③ 就任予定日

平成23年1月27日