



平成26年10月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年12月5日
上場取引所 東 札

上場会社名 株式会社 土屋ホールディングス
コード番号 1840 URL <http://www.tsuchiva.co.jp>
代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務部長
定時株主総会開催予定日 平成27年1月29日
有価証券報告書提出予定日 平成27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

(氏名) 土屋 昌三
(氏名) 前川 克彦
配当支払開始予定日

TEL 011-717-5556
平成27年1月30日

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年10月期の連結業績(平成25年11月1日～平成26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	%
26年10月期	27,188	0.1	340	△54.9	457	△43.5	496	0.6
25年10月期	27,152	5.5	754	11.0	809	10.2	493	1.8

(注) 包括利益 26年10月期 478百万円 (△41.8%) 25年10月期 822百万円 (103.3%)

	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	%	%	%
26年10月期	19.46	—	3.8	2.1	1.3
25年10月期	19.35	—	3.9	3.9	2.8

(参考) 持分法投資損益 26年10月期 一百万円 25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
26年10月期	21,136	13,362	63.2	523.64
25年10月期	22,180	13,030	58.7	510.61

(参考) 自己資本 26年10月期 13,362百万円 25年10月期 13,030百万円

(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
26年10月期	△771	△291	△136	4,742
25年10月期	1,447	△1,270	89	5,941

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	%	%
25年10月期	—	0.00	—	5.00	5.00	127	25.8	1.0
26年10月期	—	0.00	—	5.00	5.00	127	24.7	1.0
27年10月期(予想)	—	0.00	—	5.00	5.00		43.7	

3. 平成27年10月期の連結業績予想(平成26年11月1日～平成27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)	8,641	△27.9	△941	—	△887	—	△916	—	△35.90
通期	25,111	△7.5	384	12.9	464	1.5	292	△41.2	11.50

※ 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 : 有
 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

26年10月期	25,775,118 株	25年10月期	25,775,118 株
26年10月期	256,148 株	25年10月期	256,078 株
26年10月期	25,518,978 株	25年10月期	25,519,117 株

(参考)個別業績の概要

平成26年10月期の個別業績(平成25年11月1日～平成26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	%
26年10月期	1,413	34.7	446	266.8	526	227.5	563	405.8
25年10月期	1,049	4.7	121	△26.0	160	△19.7	111	△32.4

	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
26年10月期	22.07	—
25年10月期	4.36	—

(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
26年10月期	13,225	12,402	93.8	485.99
25年10月期	12,850	11,984	93.3	469.63

(参考) 自己資本 26年10月期 12,402百万円 25年10月期 11,984百万円

※ 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きの対象外であり、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きは終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている連結業績予想数値は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
 業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、添付資料P2「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	4
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	6
3. 経営方針	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 目標とする経営指標	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略	7
(4) 会社の対処すべき課題	7
(5) その他、会社の経営上重要な事項	7
4. 連結財務諸表	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
連結損益計算書	10
連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	16
(会計方針の変更)	18
(未適用の会計基準等)	18
(連結貸借対照表関係)	19
(連結損益計算書関係)	20
(連結包括利益計算書関係)	22
(連結株主資本等変動計算書関係)	22
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	23
(セグメント情報等)	24
(1株当たり情報)	28
(重要な後発事象)	28
5. 補足情報	29
生産、受注及び販売の状況	29

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、政府主導による経済対策や日銀の金融政策により、緩やかな回復基調で推移したものの、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動や円安による仕入価格の上昇など不安材料もあり先行き不透明な状況が続いておりました。

当社グループが属する建設・住宅・不動産業界におきましては、住宅ローン減税の拡充等により、消費税引き上げの懸念が緩和されることが期待されましたが、駆け込み需要の反動減による新設住宅着工戸数の減少傾向が続いており、厳しい状況が続いておりました。

当社グループの主力事業であります「住宅事業」におきましては、外断熱の「BES-T（ベスト）構法」に加え、基礎断熱や太陽光発電、地熱利用機器を完備した最先端スマートハウス「BESTTWOBYZERO（ベストツーバイゼロ）」が平成26年度北海道省エネルギー・新エネルギー促進大賞の省エネルギー部門において大賞を受賞しました。本州地区においては、10kwの太陽光パネルを標準搭載した「BES-T TWOBY Icoi（ベストツーバイイコイ）」を7月1日より販売しております。

「増改築事業」におきましては、株式会社土屋ホームトピアにおいて、1軒まるごとリフォーム「一期一家」に「ダイナミックインシュレーション（以下DI）技術を適用した高い断熱性能を有する先進的なDI窓を、住宅業界において初めて採用したリフォーム商品「一期一家NEO」を提供してまいりました。

以上の結果、当社グループの連結業績は、売上高につきましては、271億88百万円（前連結会計年度比0.1%増）となりました。利益につきましては、営業利益は3億40百万円（前連結会計年度比54.9%減）、経常利益は4億57百万円（前連結会計年度比43.5%減）となり、当期純利益は4億96百万円（前連結会計年度比0.6%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、消費税増税前の駆け込み需要による大幅な受注残高の増加によりスタートしましたが、消費税増税後の反動減による影響も大きく、住宅購入マインドの低下もあり、省エネ、創エネを追及した住宅の提供に注力いたしましたが、当事業の売上高は204億60百万円（前連結会計年度比0.8%減）となり、営業利益につきましては工事原価及び一般管理費が増加し、1億94百万円（前連結会計年度比48.0%減）となりました。

(増改築事業)

増改築事業につきましては、本州、特に首都圏の受注拡大に注力しました。また大型リフォームの売上げが伸びたことから、当事業の売上高は50億52百万円（前連結会計年度比6.2%増）となりましたが、営業利益につきましては住宅事業同様に工事原価及び一般管理費が増加し、79百万円（前連結会計年度比55.0%減）となりました。

(不動産事業)

不動産事業につきましては、仲介業務においてはアパートなどの収益不動産の取り扱いが増えました。自社物件の販売に関しては、競合や市況のため仕入れが思うような確保になっておらず、売上高は10億40百万円（前連結会計年度比9.7%減）となりました。営業利益につきましては、51百万円（前連結会計年度比23.7%減）となりました。

(賃貸事業)

賃貸事業につきましては、不動産賃貸収入において、賃貸管理戸数の増加や空室率の改善により、安定的な収益を確保することができ、売上高は6億35百万円（前連結会計年度比4.3%増）となりました。営業利益につきましては、一般管理費の増加により、2億97百万円（前連結会計年度比4.3%減）となりました。

(次期の見通し)

当社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、組織改編により北海道本店、東北本店、関東本店の3本店、1本社制として、お客様、支店に対して細やかな支援ができる体制に移行しました。今般電力料金の大幅引き上げが全国的に実施される中、省エネ志向がさらに強まり、高性能住宅は全国的に需要が高まってくると考えられます。本物の高性能住宅のシェアを伸ばすことによって業績拡大を目指してまいります。また、OSP部(オピニオン・サスティナブル・パック・プレゼンテーション部)を創設し、3万7千件のお得意様に対してリニューアルパッケージ商品のご提案(外壁・水回り・ソーラー)の販売を行ってまいります。

平成26年11月1日より、株式会社土屋ホームと株式会社土屋ホーム東北が合併し、経営の効率化と販売基盤の強化を図りました。組織力と商品力の強化で東北沿岸部に注力し、より多くのお客様に多様な商品の提供ができる体制となります。

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

増改築事業専門の株式会社土屋ホームトピアでは、都市型リフォームとしての位置づけから、首都圏において駅前出店戦略の展開と、大型マンションリフォームの販売強化と中型事業用ソーラーの受注などの事業展開をさらに進めてまいります。

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、依然として消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動と消費税10%への引き上げ延期の影響はあるものの、各種経済・金融対策によって、緩やかな回復基調にある一方、雇用環境においては実質賃金は必ずしも増加しておらず、先行きは依然として不透明な状況となっております。

当社グループの属する住宅・不動産業界におきましては、新設住宅着工戸数は、2013年は消費税の駆け込み需要で10万戸増の99万戸となったものの、100万戸台に回復するまでには至っておりません。住宅リフォームの市場規模は2010年以降4年連続で拡大しておりますが、増税後には需要の反動減が予測され、リフォーム市場の成長率も2014年度は2013年度比93%となる見込みです。

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

次期の業績の予想といたしましては、売上高251億11百万円、営業利益3億84百万円、経常利益4億64百万円、当期純利益2億92百万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、211億36百万円となり、前連結会計年度末と比較して10億44百万円の減少となりました。これは主に現金預金の減少(前連結会計年度62億44百万円から当連結会計年度50億86百万円へ11億58百万円減少)等によるものであります。

負債につきましては、77億73百万円となり、前連結会計年度末と比較して13億76百万円の減少となりました。これは主に未成工事受入金の減少(前連結会計年度22億71百万円から当連結会計年度12億1百万円へ10億70百万円減少)等によるものであります。

純資産につきましては、133億62百万円となり、前連結会計年度末と比較して3億32百万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14億49百万円から当連結会計年度18億18百万円へ3億68百万円増加)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11億99百万円円減少し、当連結会計年度末には47億42百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は、7億71百万円(前連結会計年度は14億47百万円の獲得)となりました。

これは主に、未成工事受入金の減少高10億70百万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、2億91百万円(前連結会計年度は12億70百万円の使用)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3億81百万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)

財務活動により支出した資金は1億36百万円(前連結会計年度は89百万円の獲得)となりました。

これは主に、配当金の支払額1億27百万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24年10月期	平成25年10月期	平成26年10月期
自己資本比率	62.0%	58.7%	63.2%
時価ベースの自己資本比率	27.1%	61.9%	29.7%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	一年	13.8年	一年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	328.1倍	328.2倍	一倍

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26年10月期の期末配当金につきましては、平成25年12月5日に開示いたしました「平成25年10月期決算短信[日本基準](連結)」の通り、1株当たり5円00銭の普通配当を実施する予定であります。

(4) 事業等のリスク

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

①法的規制について

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

②政府の政策や市場状況について

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、政府による住宅関連の政策や消費税等の動向や、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原材料及び資材価格の変動について

当社グループの住宅事業及び増改築事業における資材等の調達には、各購買部署において安定的な調達価格を維持すべく交渉管理を行っておりますが、主要材料の木材、その他原材料及び資材価格等が為替その他の要因にて急激に上昇し、販売価格に転嫁が困難な場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

④住宅の品質管理及び補償について

住宅事業、増改築事業におきまして、法定の10年保証に加え有料含め最長20年の保証があり、お客様向けに「お客様相談室」を設置し広くお客様の相談に対応するなど、品質管理には万全を期しておりますが、販売した物件に重大な瑕疵があるとされた場合には、直接的な原因が当社以外の責任によるものであったとしても、売主として瑕疵担保責任を負う可能性があります。その結果、保証工事費の増加や、当社の信用の毀損等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

⑤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。

⑥自然災害について

大規模な自然災害が発生した場合、工場や支店などの施設の回復費用や事業活動の中断による損失、顧客住宅の点検費用、原材料の供給不足、その他不測の事態に対する費用等の発生により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

⑦コンプライアンスについて

当社グループ役員には、コンプライアンス意識の徹底のために、役員幹部に対しては、コンプライアンス研修を外部講師を招き開催しております。社員につきましてもeラーニングを利用した研修を行うとともに、コンプライアンスカードを配布し、コンプライアンス相談窓口の(外部窓口、内部窓口)周知を図っております。しかしながら、コンプライアンス違反が発生した場合には、損害賠償訴訟などの法的責任や、信用失墜により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

⑧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。

⑨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。

⑩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、施工監理するほか、在来工法による提案住宅の施工販売を行っており、株式会社アーキテクノが、株式会社土屋ホーム、株式会社土屋ホームトピア及び株式会社土屋ホーム東北で施工する住宅の基礎及び躯体等の施工を行い、株式会社土屋ホームが木造ツーバイフォー工法及びスチールツーバイフォー工法による請負工事及び提案住宅の施工販売を行っております。

(2) 増改築事業

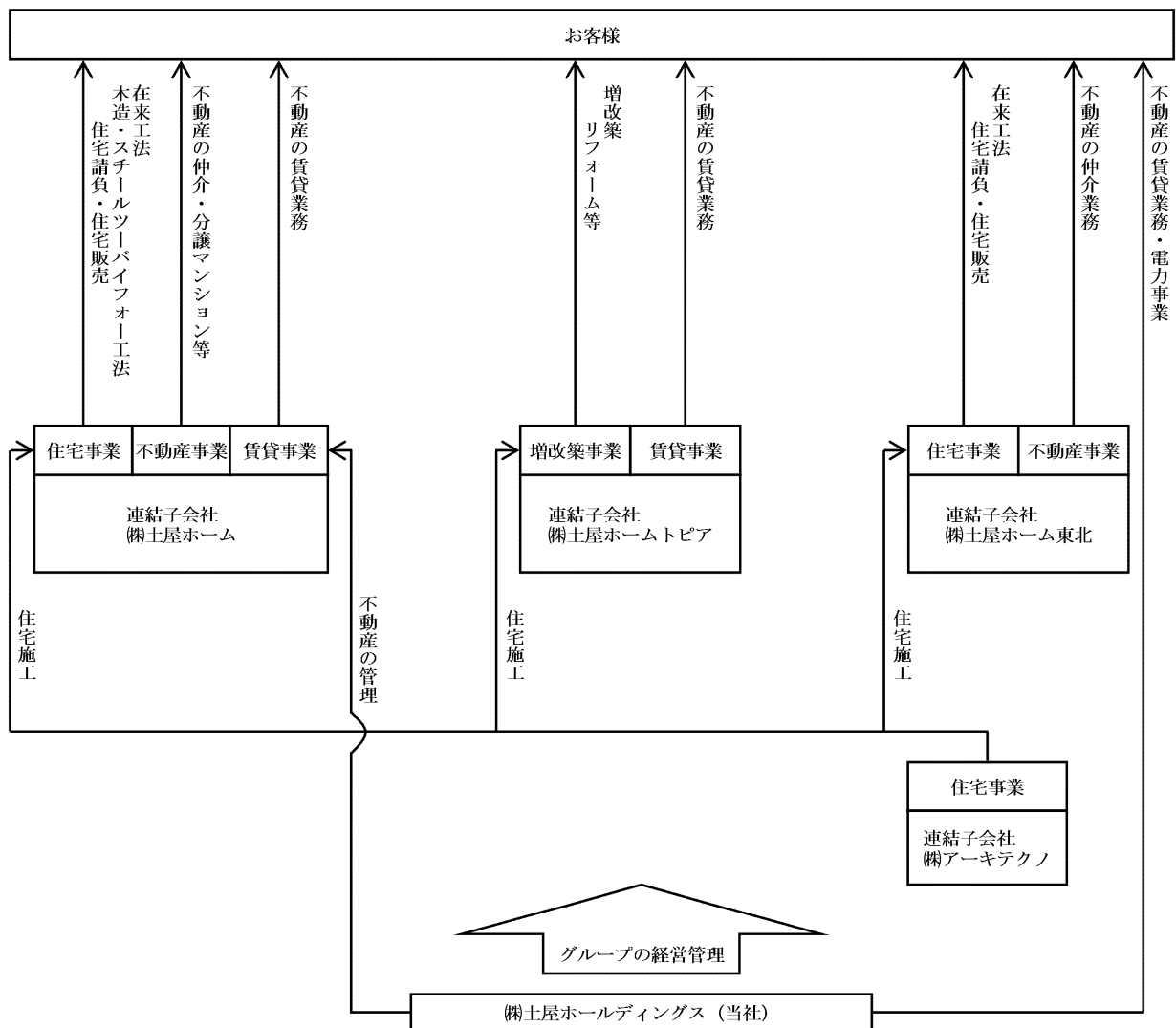
株式会社土屋ホームトピアが増改築工事の請負を行っております。

(3) 不動産事業

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

(4) 賃貸事業

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



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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

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

今後も、この方針は変わること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25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	6,244,982	5,086,732
完成工事未収入金等	374,432	398,385
未成工事支出金	603,160	461,573
販売用不動産	2,634,692	2,704,886
原材料及び貯蔵品	142,511	164,196
繰延税金資産	72,062	240,514
その他	365,500	441,942
貸倒引当金	△5,166	△6,758
流動資産合計	10,432,176	9,491,472
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	※1 8,508,277	※1 8,731,544
減価償却累計額	△5,770,756	△5,973,568
建物・構築物(純額)	2,737,520	2,757,976
機械装置及び運搬具	1,612,203	1,633,681
減価償却累計額	△445,558	△522,984
機械装置及び運搬具(純額)	1,166,645	1,110,697
土地	※1 5,821,625	※1 5,813,678
リース資産	23,901	55,065
減価償却累計額	△11,958	△21,025
リース資産(純額)	11,942	34,039
建設仮勘定	26,484	9,570
その他	373,355	377,020
減価償却累計額	△343,016	△354,976
その他(純額)	30,339	22,044
有形固定資産合計	9,794,558	9,748,006
無形固定資産		
その他	134,893	116,984
無形固定資産合計	134,893	116,984
投資その他の資産		
投資有価証券	1,093,421	1,049,572
長期貸付金	135,149	122,769
繰延税金資産	27,315	23,714
その他	676,603	691,188
貸倒引当金	△113,928	△107,668
投資その他の資産合計	1,818,561	1,779,575
固定資産合計	11,748,014	11,644,566
資産合計	22,180,190	21,136,038

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金等	2,946,110	2,578,528
リース債務	4,833	11,439
未払法人税等	276,708	95,615
未払消費税等	160,532	265,315
繰延税金負債	234	—
未成工事受入金	2,271,572	1,201,217
完成工事補償引当金	182,763	193,361
その他	1,114,882	1,105,813
流動負債合計	6,957,639	5,451,291
固定負債		
長期借入金	200,000	200,000
リース債務	7,705	24,439
退職給付引当金	726,957	—
役員退職慰労引当金	386,842	474,961
退職給付に係る負債	—	741,593
資産除去債務	48,944	49,226
繰延税金負債	57,666	53,408
その他	764,062	778,350
固定負債合計	2,192,179	2,321,980
負債合計	9,149,818	7,773,271
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,114,815	7,114,815
資本剰余金	4,427,452	4,427,452
利益剰余金	1,449,642	1,818,565
自己株式	△56,792	△56,825
株主資本合計	12,935,116	13,304,006
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	95,255	77,205
退職給付に係る調整累計額	—	△18,445
その他の包括利益累計額合計	95,255	58,760
純資産合計	13,030,371	13,362,767
負債純資産合計	22,180,190	21,136,038

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
売上高	27,152,502	27,188,341
売上原価	※1,※5 19,212,013	※1,※5 19,393,128
売上総利益	7,940,488	7,795,213
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	1,763	1,004
従業員給与手当	2,745,552	2,869,768
退職給付費用	52,888	45,928
役員退職慰労引当金繰入額	85,675	91,444
賃借料	723,071	776,552
その他	3,577,283	3,670,333
販売費及び一般管理費合計	※5 7,186,234	※5 7,455,033
営業利益	754,254	340,179
営業外収益		
受取利息	12,118	12,361
受取配当金	11,491	15,263
その他	57,354	111,043
営業外収益合計	80,964	138,668
営業外費用		
支払利息	4,690	6,706
貸倒引当金繰入額	—	3,126
減価償却費	81	444
その他	20,762	11,403
営業外費用合計	25,534	21,681
経常利益	809,683	457,167
特別利益		
固定資産売却益	※2 4	※2 735
投資有価証券売却益	—	70,279
特別利益合計	4	71,015
特別損失		
固定資産除却損	※4 16,665	※4 4,356
固定資産売却損	※3 —	※3 1,933
投資有価証券評価損	0	5,000
投資有価証券売却損	17,200	—
保険解約損	1,198	380
減損損失	※6 32,935	※6 —
残業代追加金	—	65,700
特別損失合計	67,998	77,370
税金等調整前当期純利益	741,689	450,812
法人税、住民税及び事業税	260,267	108,149
法人税等調整額	△12,305	△153,855
法人税等合計	247,962	△45,706
少数株主損益調整前当期純利益	493,727	496,518
当期純利益	493,727	496,518

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	493,727	496,518
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	※1 328,946	※1 △18,049
その他の包括利益合計	328,946	△18,049
包括利益	822,674	478,468
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	822,674	478,468
少数株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	7,114,815	4,427,452	1,057,991	△56,763	12,543,494
当期変動額					
剰余金の配当			△102,076		△102,076
当期純利益			493,727		493,727
自己株式の取得				△29	△29
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	391,650	△29	391,621
当期末残高	7,114,815	4,427,452	1,449,642	△56,792	12,935,116

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	△233,691	—	△233,691	12,309,802
当期変動額				
剰余金の配当				△102,076
当期純利益				493,727
自己株式の取得				△29
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	328,946		328,946	328,946
当期変動額合計	328,946	—	328,946	720,568
当期末残高	95,255	—	95,255	13,030,371

当連結会計年度(自平成25年11月1日至平成26年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	7,114,815	4,427,452	1,449,642	△56,792	12,935,116
当期変動額					
剰余金の配当			△127,595		△127,595
当期純利益			496,518		496,518
自己株式の取得				△32	△32
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	368,923	△32	368,890
当期末残高	7,114,815	4,427,452	1,818,565	△56,825	13,304,006

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	95,255	—	95,255	13,030,371
当期変動額				
剰余金の配当				△127,595
当期純利益				496,518
自己株式の取得				△32
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△18,049	△18,445	△36,494	△36,494
当期変動額合計	△18,049	△18,445	△36,494	332,395
当期末残高	77,205	△18,445	58,760	13,362,767

(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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26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	741,689	450,812
減価償却費	374,833	410,598
減損損失	32,935	—
のれん償却額	3,992	—
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	1,913	10,597
退職給付引当金の増減額(△は減少)	31,798	△745,402
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	—	741,593
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	81,269	88,119
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△9,640	1,964
受取利息及び受取配当金	△23,610	△27,625
支払利息	4,690	6,706
為替差損益(△は益)	△1,135	△653
投資有価証券売却損益(△は益)	17,200	△70,279
投資有価証券評価損益(△は益)	0	5,000
固定資産売却損益(△は益)	△4	1,197
固定資産除却損	16,665	1,056
売上債権の増減額(△は増加)	90,761	△33,673
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△223,909	141,587
販売用不動産の増減額(△は増加)	△624,995	△70,194
その他のたな卸資産の増減額(△は増加)	877	△21,684
仕入債務の増減額(△は減少)	463,586	△367,582
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	29,290
未払消費税等の増減額(△は減少)	△13,066	104,782
未成工事受入金の増減額(△は減少)	831,865	△1,070,354
その他の資産の増減額(△は増加)	△85,689	△153,864
その他の負債の増減額(△は減少)	△136,120	△1,697
その他	45,196	9,840
小計	1,621,101	△559,864
利息及び配当金の受取額	23,619	27,624
利息の支払額	△3,776	△6,033
法人税等の支払額	△209,922	△281,706
法人税等の還付額	16,028	48,449
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,447,051	△771,530

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26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	△128,000	△60,000
定期預金の払戻による収入	12,000	19,200
投資有価証券の取得による支出	—	△381,698
投資有価証券の売却による収入	159,352	457,286
有形固定資産の取得による支出	△1,282,024	△291,157
有形固定資産の売却による収入	4	10,637
無形固定資産の取得による支出	△13,225	△45,515
貸付けによる支出	—	△1,000
貸付金の回収による収入	4,510	6,423
有形固定資産の除却による支出	△9,811	△2,540
その他	△13,804	△3,300
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,270,998	△291,664
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	8,750,000	3,600,000
短期借入金の返済による支出	△8,750,000	△3,600,000
長期借入れによる収入	200,000	—
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△9,566	△9,382
自己株式の取得による支出	△29	△32
配当金の支払額	△101,134	△127,093
財務活動によるキャッシュ・フロー	89,269	△136,508
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,135	653
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	266,458	△1,199,050
現金及び現金同等物の期首残高	5,675,523	5,941,982
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,941,982	※1 4,742,931

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 4社

子会社4社はすべて連結されており次に示すとおりであります。

株式会社土屋ホーム

株式会社土屋ホームトピア

株式会社土屋ホーム東北

株式会社アーキテクノ

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)、メガソーラー設備及び連結子会社株式会社土屋ホームの有形固定資産のうち、北広島工場の建物、機械装置及び運搬具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 2～20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 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) 退職給付に係る会計処理の方法

① 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

② 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、そ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(主として5年)による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、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(主として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費用処理しております。

(5) 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

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 消費税等の会計処理

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

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務の額を退職給付に関わる負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異を退職給付に関わる負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取り扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が741百万円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が18百万円減少しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)
- ・「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

(1) 概要

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務債務の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充等について改正されました。

(2) 適用予定日

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年10月期の期首から適用します。

なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の連結財務諸表については遡及適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(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25年10月31日)

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

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

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

当連結会計年度(平成26年10月31日)

科目	金額(千円)
建物・構築物	374,747
土地	1,172,129
計	1,546,877

上記資産のうち1,037,029千円は、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509,847千円は、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25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
住宅購入者	2,385,732千円	1,322,941千円

なお、住宅購入者(前連結会計年度299件、当連結会計年度153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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
売上原価	4,678千円	15,029千円
計	4,678	15,029

※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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
建物・構築物	－千円	735千円
その他	4	－
計	4	735

※3 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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
土地	－千円	1,933千円
計	－	1,933

※4 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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
建物・構築物	5,807千円	1,009千円
その他	10,858	3,347
計	16,665	4,356

※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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
	21,331千円	23,144千円

※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24年11月1日 至 平成25年10月31日)

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

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

一部の連結子会社の支店における収益性の低下、賃貸用不動産に係る賃貸相場の低迷及び遊休資産の再評価による価値の下落により、上記資産または資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(32,935千円)として特別損失に計上しました。その内訳は、事業用資産10,324千円(建物及び構築物8,963千円、その他1,360千円)、賃貸用不動産16,363千円(建物3,939千円、土地12,424千円)、遊休資産6,247千円(土地6,247千円)であります。

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

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
	その他有価証券評価差額金：	
当期発生額	369,413千円	36,741千円
組替調整額	17,200	△70,279
税効果調整前	386,613	△33,538
税効果額	△57,666	15,488
その他有価証券評価差額金	328,946	△18,049
その他の包括利益合計	328,946	△18,049

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年12月7日 取締役会	普通株式	102,076	4	平成24年10月31日	平成25年1月30日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

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

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26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)	256,078	70	—	256,148
合計	256,078	70	—	256,148

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加70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25年12月5日 取締役会	普通株式	127,595	5	平成25年10月31日	平成26年1月29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26年12月5日 取締役会	普通株式	127,594	利益剰余金	5	平成26年10月31日	平成27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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
現金預金勘定	6,244,982千円	5,086,732千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△303,000	△343,800
現金及び現金同等物	5,941,982	4,742,931

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

各報告セグメントの主要な内容は、以下のとおりであります。

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

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

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

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

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

(単位：千円)

	住宅事業	増改築事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	連結財務諸表計上額
売上高							
外部顧客への売上高	20,635,271	4,756,805	1,151,203	609,222	27,152,502	—	27,152,502
セグメント間の内部売上高又は振替高	291,309	14,818	1,140	125,018	432,287	△432,287	—
計	20,926,580	4,771,623	1,152,344	734,240	27,584,789	△432,287	27,152,502
セグメント利益又はセグメント損失(△)	375,184	177,127	66,953	310,775	930,041	△175,786	754,254
セグメント資産	10,081,544	2,089,352	294,058	3,593,264	16,058,219	6,121,970	22,180,190
その他の項目							
減価償却費	167,791	24,682	5,991	52,539	251,005	82,823	333,828
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,268,268	69,719	—	3,871	1,341,860	4,615	1,346,475

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

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

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

(単位:千円)

	住宅事業	増改築事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	連結財務諸表計上額
売上高							
外部顧客への売上高	20,460,067	5,052,887	1,040,087	635,299	27,188,341	—	27,188,341
セグメント間の内部売上高又は振替高	99,050	7,698	1,260	128,083	236,092	△236,092	—
計	20,559,117	5,060,585	1,041,348	763,382	27,424,434	△236,092	27,188,341
セグメント利益又はセグメント損失(△)	194,998	79,637	51,067	297,365	623,069	△282,889	340,179
セグメント資産	8,879,692	1,761,526	296,853	3,539,319	14,477,391	6,658,647	21,136,038
その他の項目							
減価償却費	181,650	28,076	4,838	59,507	274,072	94,255	368,328
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	225,907	54,165	—	7,653	287,727	14,906	302,633

(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△282,889千円には、セグメント間取引消去2,527千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△285,416千円が含まれております。
 - (2) セグメント資産の調整額6,658,647千円には、セグメント間債権債務等消去△503,612千円、各報告セグメントに配分していない全社資産7,162,260千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14,906千円は、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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26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。

【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24年11月1日 至 平成25年10月31日)

(単位:千円)

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

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

(単位:千円)

	住宅事業	増改築事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	合計
減損損失	—	—	—	—	—	—	—

【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24年11月1日 至 平成25年10月31日)

(単位:千円)

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

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

(単位:千円)

	住宅事業	増改築事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	合計
当期償却額	—	—	—	—	—	—	—
当期末残高	—	—	—	—	—	—	—

【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24年11月1日 至 平成25年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26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24年11月1日 至 平成25年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	
1株当たり純資産額	510.61円	1株当たり純資産額	523.64円
1株当たり当期純利益金額	19.35円	1株当たり当期純利益金額	19.46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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
当期純利益(千円)	493,727	496,518
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)	493,727	496,518
期中平均株式数(株)	25,519,117	25,518,978

(重要な後発事象)

連結子会社間の合併

当社は、平成26年8月29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ホーム東北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 株式会社土屋ホーム東北
事業内容 住宅等の設計・施工・販売、他

(2) 企業結合日 平成26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、株式会社土屋ホーム東北は解散しました。

(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す。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、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を実施し、同社の組織力、運営基盤を更に伸ばし、株式会社土屋ホーム東北を統合することにより、東北沿岸部の強化を図り、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 公表分)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 公表分)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。

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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
住宅事業	20,635,271	20,460,067
増改築事業	4,756,805	5,052,887
不動産事業	1,151,203	1,040,087
賃貸事業	609,222	635,299
合計	27,152,502	27,188,341

(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24年11月1日 至 平成25年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	
	受注高	受注残高	受注高	受注残高
住宅事業	22,780,512	6,485,086	17,250,556	3,275,575
増改築事業	5,229,229	1,667,968	4,278,509	893,590