



平成28年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年12月7日

上場会社名 株式会社 土屋ホールディングス 上場取引所 東 札
 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 (氏名) 土屋 昌三
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営企画部長 (氏名) 前川 克彦 TEL 011-717-5556
 定時株主総会開催予定日 平成29年1月27日 配当支払開始予定日 平成29年1月30日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年1月27日
 決算補足説明資料作成の有無：無
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切り捨て)

1. 平成28年10月期の連結業績（平成27年11月1日～平成28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		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年10月期	24,896	2.9	148	4.4	247	1.0	30	△80.9
27年10月期	24,188	△11.0	141	△58.3	245	△46.4	161	△67.6

(注) 包括利益 28年10月期 △51百万円 (－%) 27年10月期 172百万円 (△64.0%)

	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	%	%	%
28年10月期	1.20	—	0.2	1.2	0.6
27年10月期	6.31	—	1.2	1.1	0.6

(参考) 持分法投資損益 28年10月期 ー百万円 27年10月期 ー百万円

(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
28年10月期	21,214	13,228	62.4	518.38
27年10月期	21,544	13,407	62.2	525.40

(参考) 自己資本 28年10月期 13,228百万円 27年10月期 13,407百万円

(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
28年10月期	1,332	△297	△149	5,661
27年10月期	358	△187	△136	4,777

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	%	%
27年10月期	—	0.00	—	5.00	5.00	127	79.2	1.0
28年10月期	—	0.00	—	4.00	4.00	102	332.0	0.8
29年10月期(予想)	—	0.00	—	5.00	5.00		98.2	

3. 平成29年10月期の連結業績予想（平成28年11月1日～平成29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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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)	9,524	△1.3	△746	—	△729	—	△570	—	△22.35
通期	25,001	0.4	280	89.3	319	29.1	130	322.8	5.09

※ 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）：有
新規－（社名） 除外 1社（社名）株式会社アーキテクノ

(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

28年10月期	25,775,118株	27年10月期	25,775,118株
28年10月期	256,246株	27年10月期	256,180株
28年10月期	25,518,888株	27年10月期	25,518,948株

(参考) 個別業績の概要

平成28年10月期の個別業績（平成27年11月1日～平成28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	%
28年10月期	1,087	△1.1	180	7.0	219	7.2	187	△25.7
27年10月期	1,099	△22.2	168	△62.1	204	△61.1	252	△55.1

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
28年10月期	7.36	—
27年10月期	9.91	—

(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
28年10月期	13,438	12,509	93.1	490.20
27年10月期	13,432	12,535	93.3	491.22

(参考) 自己資本 28年10月期 12,509百万円 27年10月期 12,535百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている連結業績予想数値は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、添付資料P2「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	7
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標	8
(3) 中長期的な会社の経営戦略	8
(4) 会社の対処すべき課題	8
(5) その他、会社の経営上重要な事項	8
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
5. 連結財務諸表	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	17
(会計方針の変更)	19
(未適用の会計基準等)	19
(追加情報)	19
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	21
(連結包括利益計算書関係)	23
(連結株主資本等変動計算書関係)	23
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	24
(セグメント情報等)	25
(1株当たり情報)	28
(重要な後発事象)	28
6. 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、アジア新興国等の景気減速の影響や、急激な円高進行による輸出の低迷が見られ、先行き不透明な状態が続いております。一方で、政府による経済対策効果などから、雇用・所得環境の改善により景気が下支えられ、緩やかな回復傾向が見られました。

当社グループが属する住宅・不動産業界におきましては、住宅ローン金利が低水準で推移したことや、政府による住宅取得支援策の継続、また、相続税改正により賃貸住宅の需要が高まったことなどから、堅調に推移しております。

このような状況において、当社グループは、住宅部門では、東海地区、関西地区にそれぞれ東海本店・関西本店を設置し、営業エリアの拡大、強化を行いました。さらに住宅部門、不動産部門に加え、2015年11月より中古住宅再生事業を担うリノベーション部門を開設し、多様化するお客様のニーズに対応できる体制を整えてまいりました。

また、株式会社土屋ホームにおいて、北海道ガス株式会社と共同で開発いたしました、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)基準をクリアする賃貸住宅「積雪寒冷地型スマート集合賃貸住宅」が、2016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、暖房費込みの賃料で居住ができるビジネスモデルを構築し、北海道における意義や貢献が大きく期待されると評価されました。

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、248億96百万円(前連結会計年度比2.9%増)となりました。利益につきましては、営業利益は1億48百万円(前連結会計年度比4.4%増)、経常利益は2億47百万円(前連結会計年度比1.0%増)となり、親会社に帰属する当期純利益は30百万円(前連結会計年度比80.9%減)となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。また、当連結会計年度より、従来「増改築事業」としていた報告セグメントは、「リフォーム事業」に名称を変更しております。なお、報告セグメントの名称変更によるセグメント情報に与える影響はありません。

(住宅事業)

住宅事業につきましては、地域に合わせた販売戦略として、北海道エリアにおいては、断熱性能を向上した住まいに高効率暖冷房・給湯システムを組み合わせ、ランニングコストを削減する「Neo Legend(ネオレジェンド)」の拡販に努めるなど、付加価値の高い提案を行ってまいりました。本州エリアにおいては、2016年4月に千葉県柏市にて「柏の葉モデル」、同年7月に愛知県名古屋市の「鳴海モデル」をオープンするなど、人口の多い都市部で、営業基盤の強化に努め、更なる受注拡大に努めてまいりました。

戸建注文住宅が台風等の悪天候による影響により、当初計画しておりました完成引渡の棟数が減少したものの、一棟当たり平均単価が増加したことなどから、当事業の売上高は187億42百万円(前連結会計年度比2.5%増)、営業損失は78百万円(前連結会計年度は営業損失1億68百万円)となりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業につきましては、2016年2月に東京都大田区に大田営業所を開設し、首都圏エリアのサービス拡大を図ってまいりました。また、当社独自の技術力を活かした、断熱リフォームや耐震リフォームなど付加価値の高い商品の販売に注力してまいりました。

当事業の業績につきましては、前連結会計年度に比べ売上高は、価格競争が進み、受注が低迷した影響を受け減少いたしました。当事業の売上高は37億93百万円(前連結会計年度比4.6%減)、利益面につきましては、売上高が減少したことに加え、販売促進費などが増加したことより営業利益は43百万円(前連結会計年度比72.7%減)となりました。

(不動産事業)

不動産事業につきましては、新たに2拠点を新設し、北海道内13拠点で地域に密着した活動をし、販売体制を強化して仲介件数の増加に努めました。また、近年の地価上昇に伴い、1物件当りの取引額が増加したことにより仲介手数料が押し上げられたことや、中古住宅の販売が順調に推移したことより、前連結会計年度に比べ売上高が増加いたしました。

当事業の売上高は、17億46百万円(前連結会計年度比33.6%増)、営業利益は2億57百万円(前連結会計年度比89.4%増)となりました。

(賃貸事業)

賃貸事業につきましては、オーナー様に寄り添ったきめ細やかな対応に努め、当社の不動産部門との連携により、管理受託戸数が増加いたしました。また、損害保険の代理店手数料収入が減少いたしました。

当事業の売上高は6億12百万円(前連結会計年度比0.2%減)、利益面につきましては、管理手数料等の手数料収入が減少したことや、販売費及び一般管理費の増加により、営業利益は2億22百万円(前連結会計年度比32.3%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、組織変更を行い、サービス付き高齢者住宅、店舗及びアパートなどの大型物件を中心に扱う特建事業部、新商品を企画・販売し、若年層に手が届きやすいリーズナブルな価格で住宅性能を落とさない商品の展開により、幅広い層のユーザーに合った商品を提案するリズナス事業部の2部門を新設し、住宅事業部、不動産事業部、リノベーション事業部の部門と併せ5部門体制とし、総人口の減少や住宅ストックの増加、相続税法の改正など変化する社会、多様化するお客様のニーズに対応できる体制を整え、商圏及び購買層の拡大を目指してまいります。さらに、「東京本社」「札幌本社」を新設し、地域完結型の組織体制を目指して、人材採用と育成及び情報収集を強化してまいります。

株式会社土屋ホームトピアでは、北海道、東北に加え、本州エリアでの営業強化に向けて、関東営業部を再編し関東・関西・九州営業部の体制といたしました。また、独自の技術力を生かして断熱リフォームや、耐震リフォームを行い、安心・快適なリフォームの提案を進め、他社にない技術力とデザイン力でさらなる業績拡大を目指してまいります。

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、地域に根差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、雇用所得環境の改善が続き、企業収益が底堅く推移するなかで、都市部の再開発や東京オリンピックなどによるインフラ整備、政府による各種経済対策により、景気が押し上げられ、緩やかな景気の持ち直しが期待されます。一方で、将来の負担増に対する防衛意識の高まりに伴い、個人消費の低迷から、依然として先行き不安定な状況が続くと予想されます。

当社グループの属する住宅・不動産業界におきましては、日本銀行によるマイナス金利政策により、住宅ローン金利が低水準で推移したことや、政府による住宅取得支援策に後押しされ、住宅取得マインドの改善が見られました。しかしながら、少子高齢化や、人口・世帯数の減少により、中長期的には、住宅市場の縮小や空き家問題など、住宅市場を取り巻く環境は大きく変化していくものと思われまます。

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、時代の変化に適應する改革、新しい機軸を打ち出し、人と組織の活性化を図るとともに、原点である全社員営業体制の堅持をはじめ、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250億1百万円、営業利益2億80百万円、経常利益3億19百万円、親会社に帰属する当期純利益1億30百万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、212億14百万円となり、前連結会計年度末と比較して3億29百万円の減少となりました。これは主に現金預金の増加（前連結会計年度49億67百万円から当連結会計年度59億51百万円へ9億84百万円の増加）、販売用不動産の減少（前連結会計年度35億60百万円から当連結会計年度25億86百万円へ9億73百万円の減少）及び投資有価証券の減少（前連結会計年度10億88百万円から当連結会計年度7億71百万円へ3億17百万円の減少）等によるものであります。

負債につきましては、79億86百万円となり、前連結会計年度末と比較して1億50百万円の減少となりました。これは主に工事未払金等の減少（前連結会計年度24億54百万円から当連結会計年度24億1百万円へ53百万円の減少）及び繰延税金負債の減少（前連結会計年度49百万円から当連結会計年度8百万円へ41百万円の減少）等によるものであります。

純資産につきましては、132億28百万円となり、前連結会計年度末と比較して1億79百万円の減少となりました。これは、利益剰余金の減少（前連結会計年度18億52百万円から当連結会計年度17億55百万円へ96百万円の減少）及びその他有価証券評価差額金の減少（前連結会計年度85百万円から当連結会計年度△1百万円へ86百万円の減少）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8億84百万円増加し、当連結会計年度末には56億61百万円となりました。

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、13億32百万円(前連結会計年度3億58百万円の獲得)となりました。

これは主に、販売用不動産の減少額9億73百万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、2億97百万円(前連結会計年度は1億87百万円の使用)となりました。

これは主に、有形固定資産の取得による支出3億12百万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1億49百万円(前連結会計年度は1億36百万円の使用)となりました。

これは主に、配当金の支払額1億28百万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26年10月期	平成27年10月期	平成28年10月期
自己資本比率	63.2%	62.2%	62.4%
時価ベースの自己資本比率	29.7%	22.4%	20.1%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	一年	55.8年	15.01年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	一倍	42.0倍	157.5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28年10月期の期末配当金につきましては、平成27年12月8日に開示いたしました「平成27年10月期決算短信[日本基準](連結)」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に影響を受ける可能性があります。当社グループの主たる事業におきましては、建設業法の許可・建築士法による事務所登録・宅地建物取引業法の免許等の許認可に基づき事業を行い、建設基準法・都市計画法・国土利用計画法・住宅品質確保促進法・PL法・下請法等様々な関係法令の規制を受けております。

今後、これら法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられた場合、また、何らかの理由により免許および登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績や財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社グループにおきましては、リスク管理委員会およびリスク対策委員会という二段階のリスクマネジメント体制により、事業活動を行ううえで必須の諸法令の遵守に対応しております。今後これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられた場合にも当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼすことがないような体制の構築に努めてまいります。

なお、現時点におきまして、当社は以下の免許取消条項に抵触しておりません。

(許認可等の状況)

許認可等の名称	許認可等の内容	有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	宅地建物取引業に関する免許 国土交通大臣免許(7)第3717号	平成29年5月19日 (5年ごとの更新)	宅地建物取引業法 第66条、67条
特定建設業許可	建築工事業、とび・土木工事業、タイル・れんが・ブロック工事業、塗装工事業、建具工事業、大工工事業、屋根工事業、網構造物工事業、内装仕上工事業 国土交通大臣許可(特-25)第22745号	平成30年8月4日 (5年ごとの更新)	建設業法第29条
一級建築士事務所登録	建物の設計及び工事監理に関する登録 北海道知事登録(石)第1901号	平成29年12月27日 (5年ごとの更新)	建築士法第26条

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、消費税等の動向、今後の金利の上昇または景気の状態によっては、受注及び売上が減少し、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リフォーム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、リフォーム事業におきまして、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、北海道及び東北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。当事業年度の売上高及び営業利益の季節変動は、次のとおりであります。

	第1四半期 (千円)	第2四半期 (千円)	上半期 (千円)	第3四半期 (千円)	第4四半期 (千円)	下半期 (千円)	通期 (千円)
売上高	3,858,284	5,790,013	9,648,298	5,769,281	9,478,421	15,247,702	24,896,001
通期比率 (売上高)	15.5%	23.3%	38.8%	23.2%	38.1%	61.2%	100.0%
営業利益	△ 730,576	△ 50,436	△ 781,012	△ 51,903	980,998	929,095	148,082
通期比率 (営業利益)	△ 493.4%	△ 34.1%	△ 527.4%	△ 35.1%	662.5%	627.4%	100.0%

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。

⑪人材の確保について

当社グループは、建設業法、宅地建物取引業法などの法令により規制されておりますが、それらの法令に定める有資格者の人材に不足が生じた場合は、事業展開等が抑制され、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。⑫エネルギーコストの上昇について

当社グループの事業は、多数の車両を使用しております。また、お客様に住宅機器等のサンプルを直接ご覧いただくため、事業所及びモデルハウスが必要となります。これらのことから、円安による石油その他の資源の輸入価格の高騰、国内の原子力発電所の稼働制限に係る電気料金の更なる値上げが行われる場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

⑬労務費の高騰について

当社グループは、グループ内に施工部門を有しており、基礎工事及び大工工事に関しては優位性がありますが、その施工範囲外の外注工事に関して、東日本大震災に伴う業者不足の問題、また、建設業界に従事する就業者の減少問題等により、労務費の急激な高騰にいたる場合には、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が、在来工法、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の工事を請負、施工監理するほか、提案住宅の施工販売を行っております。

(2) リフォーム事業

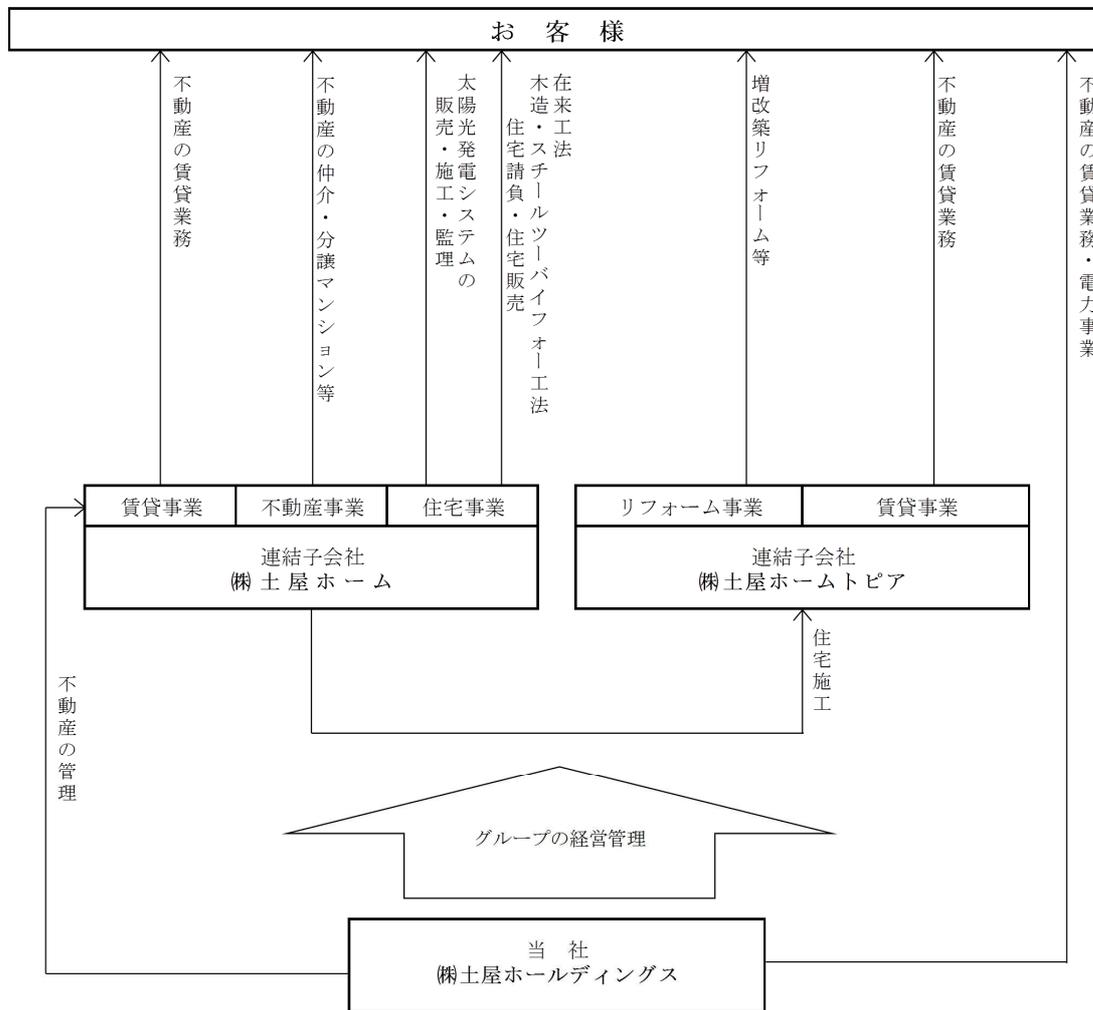
株式会社土屋ホームトピアがリフォーム工事の請負を行っております。

(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、企業集団の系統図は次のとおりであります。



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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国際的な事業展開や資金調達を行っておりませんので、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。

5. 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27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	4,967,289	5,951,385
完成工事未収入金等	366,731	390,664
未成工事支出金	432,464	438,872
販売用不動産	3,560,393	2,586,846
原材料及び貯蔵品	148,556	131,614
繰延税金資産	229,259	174,314
その他	325,258	328,524
貸倒引当金	△20,822	△10,262
流動資産合計	10,009,131	9,991,960
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	※1 8,625,324	※1 8,767,462
減価償却累計額	△6,004,391	△6,087,910
建物・構築物(純額)	2,620,933	2,679,551
機械装置及び運搬具	1,627,941	1,639,369
減価償却累計額	△600,190	△678,174
機械装置及び運搬具(純額)	1,027,750	961,194
土地	※1 5,747,380	※1 5,730,235
リース資産	64,444	66,051
減価償却累計額	△32,686	△27,385
リース資産(純額)	31,757	38,666
建設仮勘定	14,269	18,674
その他	377,287	377,926
減価償却累計額	△360,622	△364,679
その他(純額)	16,664	13,247
有形固定資産合計	9,458,756	9,441,570
無形固定資産		
その他	117,449	124,407
無形固定資産合計	117,449	124,407
投資その他の資産		
投資有価証券	1,088,202	771,074
長期貸付金	119,048	118,777
繰延税金資産	78,668	59,798
その他	779,079	817,928
貸倒引当金	△106,159	△111,026
投資その他の資産合計	1,958,839	1,656,553
固定資産合計	11,535,045	11,222,531
資産合計	21,544,176	21,214,491

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金等	2,454,553	2,401,463
リース債務	10,024	25,343
未払法人税等	130,291	113,197
未払消費税等	335,821	309,417
未成工事受入金	1,464,353	1,468,758
完成工事補償引当金	187,720	211,237
その他	1,182,729	1,034,823
流動負債合計	5,765,494	5,564,241
固定負債		
長期借入金	200,000	200,000
リース債務	25,875	46,565
役員退職慰労引当金	525,159	596,259
退職給付に係る負債	771,554	795,851
資産除去債務	59,739	62,234
繰延税金負債	49,730	8,643
その他	738,986	712,302
固定負債合計	2,371,046	2,421,857
負債合計	8,136,541	7,986,098
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	1,852,023	1,755,178
自己株式	△56,831	△56,840
株主資本合計	13,337,459	13,240,604
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	85,160	△1,076
退職給付に係る調整累計額	△14,985	△11,134
その他の包括利益累計額合計	70,175	△12,211
純資産合計	13,407,634	13,228,393
負債純資産合計	21,544,176	21,214,491

(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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
売上高	※1,※4 24,188,011	※1,※4 24,896,001
売上原価	16,895,197	17,422,557
売上総利益	7,292,814	7,473,443
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	12,554	1,374
従業員給与手当	2,960,573	3,066,485
退職給付費用	57,242	55,866
役員退職慰労引当金繰入額	81,527	82,094
賃借料	774,880	796,786
その他	3,264,201	3,322,753
販売費及び一般管理費合計	※4 7,150,979	※4 7,325,360
営業利益	141,834	148,082
営業外収益		
受取利息	4,880	2,899
受取配当金	14,968	18,337
補助金収入	32,365	30,866
受取事務手数料	14,957	10,836
受取保証料	—	12,556
その他	50,589	46,916
営業外収益合計	117,760	122,412
営業外費用		
支払利息	8,539	8,459
減価償却費	397	395
違約金	3,472	—
その他	2,041	14,014
営業外費用合計	14,451	22,869
経常利益	245,144	247,624
特別利益		
固定資産売却益	※2 61	—
投資有価証券売却益	54,846	—
特別利益合計	54,907	—
特別損失		
固定資産除却損	※3 29,498	※3 8,739
投資有価証券売却損	153	27,002
減損損失	※5 9,829	※5 20,067
役員退職慰労金	—	320
特別損失合計	39,481	56,129
税金等調整前当期純利益	260,570	191,495
法人税、住民税及び事業税	137,754	89,607
法人税等調整額	△38,237	71,139
法人税等合計	99,517	160,746
当期純利益	161,053	30,749
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	161,053	30,749

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
当期純利益	161,053	30,749
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	※1 7,955	※1 △86,237
退職給付に係る調整額	※1 3,459	※1 3,850
その他の包括利益合計	11,415	△82,386
包括利益	172,468	△51,637
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	172,468	△51,637
非支配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26年11月1日 至 平成27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	1,818,565	△56,825	13,304,006
当期変動額					
剰余金の配当			△127,594		△127,594
親会社株主に帰属する当期純利益			161,053		161,053
自己株式の取得				△6	△6
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					-
当期変動額合計	-	-	33,458	△6	33,452
当期末残高	7,114,815	4,427,452	1,852,023	△56,831	13,337,459

	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	77,205	△18,445	58,760	13,362,767
当期変動額				
剰余金の配当				△127,594
親会社株主に帰属する当期純利益				161,053
自己株式の取得				△6
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	7,955	3,459	11,415	11,415
当期変動額合計	7,955	3,459	11,415	44,867
当期末残高	85,160	△14,985	70,175	13,407,634

当連結会計年度(自平成27年11月1日至平成28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	1,852,023	△56,831	13,337,459
当期変動額					
剰余金の配当			△127,594		△127,594
親会社株主に帰属する当期純利益			30,749		30,749
自己株式の取得				△9	△9
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	—	△96,845	△9	△96,854
当期末残高	7,114,815	4,427,452	1,755,178	△56,840	13,240,604

	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	85,160	△14,985	70,175	13,407,634
当期変動額				
剰余金の配当				△127,594
親会社株主に帰属する当期純利益				30,749
自己株式の取得				△9
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△86,237	3,850	△82,386	△82,386
当期変動額合計	△86,237	3,850	△82,386	△179,241
当期末残高	△1,076	△11,134	△12,211	13,228,393

(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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28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	260,570	191,495
減価償却費	388,481	388,124
減損損失	9,829	20,067
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	△5,641	23,517
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	33,420	29,830
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	50,197	71,100
貸倒引当金の増減額(△は減少)	12,554	△5,692
受取利息及び受取配当金	△19,848	△21,236
支払利息	8,539	8,459
為替差損益(△は益)	△697	964
投資有価証券売却損益(△は益)	△54,692	27,002
固定資産売却損益(△は益)	△61	—
固定資産除却損	29,498	8,739
売上債権の増減額(△は増加)	31,653	△23,932
未成工事支出金の増減額(△は増加)	29,109	△6,407
販売用不動産の増減額(△は増加)	△733,336	973,546
その他のたな卸資産の増減額(△は増加)	15,639	16,942
仕入債務の増減額(△は減少)	△123,975	△53,090
未払消費税等の増減額(△は減少)	70,506	△26,403
未成工事受入金の増減額(△は減少)	263,136	4,404
その他の資産の増減額(△は増加)	16,768	△51,033
その他の負債の増減額(△は減少)	98,011	△105,202
その他	△35,167	△72,649
小計	344,496	1,398,546
利息及び配当金の受取額	19,978	21,236
利息の支払額	△8,539	△8,459
法人税等の支払額	△97,979	△133,499
法人税等の還付額	100,251	54,361
営業活動によるキャッシュ・フロー	358,207	1,332,184

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28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	△60,000	△119,200
定期預金の払戻による収入	119,200	19,200
投資有価証券の取得による支出	△74,945	△41,462
投資有価証券の売却による収入	96,792	204,288
有形固定資産の取得による支出	△232,704	△312,331
有形固定資産の売却による収入	61	—
無形固定資産の取得による支出	△35,777	△12,695
貸付けによる支出	△700	—
貸付金の回収による収入	4,645	3,282
有形固定資産の除却による支出	△10,882	△3,529
その他	6,518	△34,970
投資活動によるキャッシュ・フロー	△187,793	△297,418
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,650,000	4,050,000
短期借入金の返済による支出	△3,650,000	△4,050,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△9,835	△21,514
自己株式の取得による支出	△6	△9
配当金の支払額	△126,311	△128,181
財務活動によるキャッシュ・フロー	△136,154	△149,704
現金及び現金同等物に係る換算差額	697	△964
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	34,957	884,096
現金及び現金同等物の期首残高	4,742,931	4,777,889
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,777,889	※1 5,661,985

(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 2社

子会社2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

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

2. 持分法の適用に関する事項

該当する会社はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、全て10月31日であります。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

② たな卸資産

未成工事支出金

…個別法による原価法

販売用不動産

…個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

半製品

…総平均法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

原材料

…総平均法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

貯蔵品

…主に総平均法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)、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並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物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 5～50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) 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。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)
及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表の損益に与える影響はありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表の損益に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)

(1) 概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する会計上の実務指針及び監査上の実務指針(会計処理に関する部分)を企業会計基準委員会に移管するに際して、企業会計基準委員会が、当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積るという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、繰延税金資産の回収可能性について、「税効果会計に係る会計基準」(企業会計審議会)を適用する際の指針を定めたものであります。

(2) 適用予定日

平成28年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」の適用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。

(追加情報)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

- ※1 担保に供している資産及びこれに対応する債務
担保に供している資産

前連結会計年度(平成27年10月31日)

科目	金額(千円)
建物・構築物	443,188
土地	1,632,734
計	2,075,923

上記資産2,075,923千円は、銀行からの借入債務に対して極度額2,065,000千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28年10月31日)

科目	金額(千円)
建物・構築物	433,860
土地	1,500,634
計	1,934,494

上記資産1,934,494千円は、銀行からの借入債務に対して極度額2,065,000千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27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
住宅購入者	1,544,929千円	1,689,946千円

なお、住宅購入者(前連結会計年度185件、当連結会計年度182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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
売上原価	2,108千円	1,830千円
計	2,108	1,830

※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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
建物・構築物	一千円	一千円
機械装置及び運搬具	61	—
計	61	—

※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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
建物・構築物	5,583千円	1,237千円
機械装置及び運搬具	—	333
その他	23,914	7,167
計	29,498	8,739

※4 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
	19,393千円	17,639千円

※6 減損損失

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	種類	場所	減損損失(千円)	
事業用資産	建物及びその他	福島県郡山市他7ヶ所	建物及び構築物	7,302
			機械装置及び運搬具	77
			リース資産	2,018
			その他の有形固定資産	83
			その他の無形固定資産	346
			合計	9,829

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

一部の連結子会社の支店における収益性の低下により、上記資産または資産グループの帳簿価額を備忘価格まで減額し、当該減少額を減損損失(9,829千円)として特別損失に計上しております。その内訳は、全て事業用資産であります。

なお、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ますが、当該物件に関しましては、他への転用や売却が困難であることから、備忘価格まで減額しております。

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	種類	場所	減損損失(千円)	
事業用資産	建物、土地及びその他	青森県青森市他8ヶ所	建物及び構築物	1,008
			土地	17,259
			リース資産	1,510
			その他の有形固定資産	289
			合計	20,067

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

一部の連結子会社の支店における収益性の低下により、上記資産または資産グループの帳簿価額を備忘価格まで減額し、当該減少額を減損損失(20,067千円)として特別損失に計上しております。その内訳は、全て事業用資産であります。

なお、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、一部リース資産に関しましては、他への転用や売却が困難であることから、備忘価格まで減額しております。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	
	その他有価証券評価差額金			
当期発生額		62,120千円		△153,333千円
組替調整額		△56,249		27,002
税効果調整前		5,870		△126,331
税効果額		2,084		40,094
その他有価証券評価差額金		7,955		△86,237
退職給付に係る調整額				
当期発生額		1,716千円		4,462千円
組替調整額		△5,311		1,070
税効果調整前		△3,595		5,533
税効果額		7,055		△1,682
退職給付に係る調整額		3,459		3,850
その他の包括利益合計		11,415		△82,386

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27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)	256,148	32	—	256,180
合計	256,148	32	—	256,180

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加32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26年12月5日 取締役会	普通株式	127,594	5	平成26年10月31日	平成27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27年12月8日 取締役会	普通株式	127,594	利益剰余金	5	平成27年10月31日	平成28年1月29日

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28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)	256,180	66	—	256,246
合計	256,180	66	—	256,246

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加66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27年12月8日 取締役会	普通株式	127,594	5	平成27年10月31日	平成28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28年12月7日 取締役会	普通株式	102,075	利益剰余金	4	平成28年10月31日	平成29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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
現金預金勘定	4,967,289千円	5,951,385千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△189,400	△289,400
現金及び現金同等物	4,777,889	5,661,985

(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」「リフォーム事業」「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

リフォーム事業……………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26年11月1日 至 平成27年10月31日)

(単位:千円)

	住宅事業	リフォーム事業	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	18,290,198	3,976,838	1,307,629	613,345	24,188,011	—	24,188,011
セグメント間の内部売上高又は振替高	78,337	15,811	—	131,183	225,331	△225,331	—
計	18,368,536	3,992,649	1,307,629	744,528	24,413,142	△225,331	24,188,011
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△168,744	158,049	136,097	329,199	454,602	△312,767	141,834
セグメント資産	9,111,060	1,714,965	142,225	3,519,935	14,488,187	7,055,989	21,544,176
その他の項目							
減価償却費	205,057	28,541	5,134	49,837	288,570	48,074	336,644
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	206,215	27,414	—	10,461	244,090	23,374	267,464

(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△312,767千円には、セグメント間取引消去△831千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△311,935千円が含まれております。
 - (2) セグメント資産の調整額7,055,989千円には、セグメント間債権債務等消去△426,331千円、各報告セグメントに配分していない全社資産7,482,320千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23,374千円は、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27年11月1日 至 平成28年10月31日)

(単位:千円)

	住宅事業	リフォーム事業	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	18,742,739	3,793,932	1,746,965	612,364	24,896,001	—	24,896,001
セグメント間の内部売上高又は振替高	59,211	7,855	530	139,126	206,724	△206,724	—
計	18,801,951	3,801,788	1,747,495	751,490	25,102,725	△206,724	24,896,001
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△78,324	43,069	257,780	222,942	445,467	△297,384	148,082
セグメント資産	8,886,296	1,499,827	175,104	3,511,073	14,072,301	7,142,190	21,214,491
その他の項目							
減価償却費	204,146	32,905	11,621	58,880	307,553	38,482	346,035
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	260,333	15,158	2,926	45,339	323,758	16,290	340,049

(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△297,384千円には、セグメント間取引消去△3,052千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△294,331千円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額7,142,190千円には、セグメント間債権債務等消去△2,225,562千円、各報告セグメントに配分していない全社資産9,367,752千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16,290千円は、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。
4. 当連結会計年度より、従来「増改築事業」と表記していた報告セグメントは、「リフォーム事業」に名称を変更しております。なお、報告セグメントの名称変更によるセグメント情報に与える影響はありません。これに伴い前連結会計年度につきましても、同様に記載しております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27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27年11月1日 至 平成28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26年11月1日 至 平成27年10月31日)

(単位:千円)

	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	合計
減損損失	9,620	—	208	—	9,829	—	9,829

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

(単位:千円)

	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	合計
減損損失	19,970	—	97	—	20,067	—	20,067

【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26年11月1日 至 平成27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27年11月1日 至 平成28年10月31日)

該当事項はありません。

【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26年11月1日 至 平成27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27年11月1日 至 平成28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26年11月1日 至 平成27年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	
1株当たり純資産額	525.40円	1株当たり純資産額	518.38円
1株当たり当期純利益金額	6.31円	1株当たり当期純利益金額	1.20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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	161,053	30,749
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益金額(千円)	161,053	30,749
期中平均株式数(株)	25,518,948	25,518,888

(重要な後発事象)

自己株式の取得

当社は、平成28年12月7日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について決議いたしました。

(1)自己株式の取得理由

経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とし、資本効率を向上させ株主還元に資するため、自己株式の取得を行うものであります。

(2)取得に係る事項の内容

- ①取得対象株式の種類 当社普通株式
- ②取得し得る株式の総数 600,000株(上限)
- ③株式の取得価額の総額 100,000,000円(上限)
- ④取得期間 平成28年12月8日～平成29年5月31日

6. 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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
住宅事業	18,290,198	18,742,739
リフォーム事業	3,976,838	3,793,932
不動産事業	1,307,629	1,746,965
賃貸事業	613,345	612,364
合計	24,188,011	24,896,001

(2) 受注状況

(単位：千円)

セグメントの名称	前連結会計年度		当連結会計年度	
	受注高 (千円)	受注残高 (千円)	受注高 (千円)	受注残高 (千円)
住宅事業	18,698,770	3,684,147	19,075,131	4,016,538
リフォーム事業	3,971,185	887,937	3,647,879	741,884