



平成30年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年12月14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) 取締役総務部長 (氏名) 前川 克彦 TEL 011-717-5556
 定時株主総会開催予定日 平成31年1月29日 配当支払開始予定日 平成31年1月30日
 有価証券報告書提出予定日 平成31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

(百万円未満切り捨て)

1. 平成30年10月期の連結業績（平成29年11月1日～平成30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	%
30年10月期	25,016	2.2	△510	—	△441	—	△466	—
29年10月期	24,488	△1.6	58	△60.7	165	△33.4	66	116.3

(注) 包括利益 30年10月期 △541百万円 (—%) 29年10月期 89百万円 (—%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
30年10月期	△18.68	—	△3.7	△2.1	△2.0
29年10月期	2.65	—	0.5	0.8	0.2

(参考) 持分法投資損益 30年10月期 ー百万円 29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
30年10月期	21,210	12,448	58.7	498.00
29年10月期	20,707	13,115	63.3	524.66

(参考) 自己資本 30年10月期 12,448百万円 29年10月期 13,115百万円

(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
30年10月期	△454	△222	△349	3,125
29年10月期	△971	△312	△225	4,153

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	%	%
29年10月期	—	0.00	—	5.00	5.00	124	189.0	1.0
30年10月期	—	0.00	—	5.00	5.00	124	—	1.0
31年10月期(予想)	—	0.00	—	5.00	5.00		115.7	

3. 平成31年10月期の連結業績予想（平成30年11月1日～平成31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)	10,260	4.4	△787	—	△759	—	△602	—	△24.08
通期	26,744	6.9	266	—	319	—	128	—	5.12

※ 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

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

30年10月期	25,775,118株	29年10月期	25,775,118株
30年10月期	777,411株	29年10月期	777,328株
30年10月期	24,997,756株	29年10月期	25,146,569株

(参考) 個別業績の概要

平成30年10月期の個別業績（平成29年11月1日～平成30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	%
30年10月期	1,065	△0.1	154	△24.6	189	△22.0	184	△22.8
29年10月期	1,066	△1.9	204	13.2	243	11.0	239	27.5

	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
30年10月期	7.40	—
29年10月期	9.53	—

(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	
30年10月期	12,826		12,571		98.0		502.90	
29年10月期	13,016		12,565		96.5		502.66	

(参考) 自己資本 30年10月期 12,571百万円 29年10月期 12,565百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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. 経営成績等の概況 (1) 当期の経営成績の概況」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	16
4. 補足情報	16
生産、受注及び販売の状況	16
5. 役員の変動	17

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

① 当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善により、個人消費が持ち直したことや、設備投資の増加等から企業収益が回復するなど、緩やかな回復基調となりました。

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い水準で推移しているものの、新設住宅着工戸数の「持家」は、当連結会計年度において弱含みな推移となりました。

このような状況において、当社グループは、総人口の減少や住宅ストックの増加、相続税法の改正や消費税増税を控え、大きく変化し続ける市場環境に対応するために、2018年2月1日付で会社分割を行い、株式会社土屋ホーム、株式会社土屋ホームトピアに加え、株式会社土屋ホーム不動産の3事業会社体制として、経営の戦略性と機動性を高めることで、グループの総合力と相乗効果の最大化を図り、経営資源の最適化の実現、成長投資効果の明確化により、適切かつ効率的に業務を推進すべく、グループ再編を行いました。

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、250億16百万円（前連結会計年度比2.2%増）となりました。利益につきましては、営業損失は5億10百万円（前連結会計年度は営業利益58百万円）、経常損失は4億41百万円（前連結会計年度は経常利益1億65百万円）となり、親会社株主に帰属する当期純損失は4億66百万円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純利益66百万円）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、分譲住宅の販売、価値ある家をリーズナブルな価格で提供するリズナス事業部及び賃貸住宅や商業施設等の特殊建築物を取扱う特建事業部の売上高が順調に推移したものの、注文住宅の引渡棟数が前連結会計年度と比べ減少いたしました。

当事業の売上高は、注文住宅の引渡棟数の減少、台風及び地震等の影響を受け、施工が遅れたことにより、予定していた注文住宅の完成引渡が遅れたことから176億88百万円（前連結会計年度比1.7%減）、利益面につきましては、販売費及び一般管理費は減少したものの、注文住宅の引渡棟数が減少したことによる売上総利益の減少により、営業損失は5億39百万円（前連結会計年度は営業損失1億95百万円）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、断熱・耐震性能を向上させ耐久性の高い商品の販売に注力するとともに、営業力の強化により販売の促進を図った結果、前連結会計年度と比べ、受注が増加したことにより次期の持越しが増加いたしました。

当事業の売上高は、第3四半期連結累計期間までの売上の遅れに加え、台風及び地震等の影響を受け、施工が遅れたことから34億26百万円（前連結会計年度比5.5%減）、利益面につきましては、売上高の減少による売上総利益の減少及び同業他社との価格競争等により売上総利益率が低下した影響から、営業損失は1億31百万円（前連結会計年度は営業利益27百万円）となりました。

(不動産事業)

不動産事業につきましては、物件の積極的な仕入れ、中古住宅のリニューアル及び瑕疵保険の付保等により、付加価値を高めることで業績拡大を図りました。また、空き家問題、任意売却への取組みとして建物管理や相談窓口による対応などお客様に安心して取引していただけるよう努めました。

当事業の売上高は、土地及び中古住宅の売上が増加したことから32億25百万円（前連結会計年度比44.6%増）、利益面につきましては、営業利益は2億90百万円（前連結会計年度比7.5%増）となりました。

(賃貸事業)

賃貸事業につきましては、賃貸管理事業において、賃貸物件確保の強化を図るため、北海道内の各支店に賃貸管理機能を追加し、管理受託戸数の増加を図るとともに、オーナー様向けのセミナーを開催するなどきめ細やかな対応に努めてまいりました。

当事業の売上高は、マンションの補修工事の増加等により6億75百万円（前連結会計年度比5.7%増）、利益面につきましては、営業利益は2億8百万円（前連結会計年度比6.6%増）となりました。

②今後の見通し

当社グループにおいては、総人口の減少や住宅ストックの増加、相続税法の改正や消費税増税を控え、大きく変化し続ける市場環境に対応すべく、株式会社土屋ホームをそれぞれ、住宅事業を担う株式会社土屋ホーム、不動産事業・賃貸事業担う株式会社土屋土屋ホーム不動産に分社化し、3事業会社体制とし、経営の戦略性と機動性を高めることで、グループの総合力と相乗効果の最大化を図り、経営資源の最適化の実現、成長投資効果の明確化により、適切かつ効率的に業務を推進してまいります。また、特に影響の大きな消費税増税に対応すべく、住宅の一次取得者に対し、商品ラインナップの拡充による受注拡大を目指してまいります。

株式会社土屋ホームでは、営業基盤である北海道を中心にシェア拡大を目指して、原価の見直しや工期短縮によるコストダウンを推し進め、収益性向上を図るとともに、既存の商品を見直し、価格帯に応じた高性能・高耐久の付加価値の高い商品開発及びブランディングにより顧客ニーズを取り込み、販売促進してまいります。

株式会社土屋ホームトピアでは、地域に密着した営業活動による提案営業の推進及びSNSによる情報発信で認知度の向上を図るとともに、既存商品の原価の見直しによるコストダウンにより収益性の向上を図ってまいります。

また、お客様の多様なニーズに対応するために、断熱・耐震リフォームなど高耐久・高付加価値の商品ラインナップの強化と、一般住宅以外の物件のリフォーム等、新たな取組みによる事業領域の拡大により、業績拡大に努めてまいります。

株式会社土屋ホーム不動産では、需要が堅調な新築用土地の売買流通を促進するため、未利用地からの媒介取得・中規模土地造成に積極的に取組み供給を行ってまいります。中古住宅については、購入後のリフォーム工事のワンストップサービス化をグループ事業として促進させるとともに、インスペクションに適合した瑕疵保険付リニューアル中古の自社販売を重点展開いたします。流通に適さない古屋付土地については、新規に参入した解体事業による更地再生を行い、土地再活用の支援業務として拡充を図ります。

また、賃貸管理・コンサルティングの一環として、管理物件空室を活用した民泊運営によるオーナー支援にも取り組みます。

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、貿易摩擦等により先行き不透明な状態ではあるものの、個人消費や設備投資の持ち直しにより、企業収益の改善など、緩やかな回復基調が続くと予測されます。

当社グループの属する住宅・不動産業界におきましては、住宅ローン金利が低い水準であることや、政府による住宅取得支援策はあるものの、総人口の減少や消費税増税など住宅市場を取り巻く環境は大きく変化し、新設住宅着工戸数の減少や、大工職人の高齢化・減少など先行き不透明な状況が続いております。

このような状況のなか、当社グループは、激しい競争社会で生き残り持続していくために、時代の変化に適応する改革、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、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267億44百万円、営業利益2億66百万円、経常利益3億19百万円、親会社に帰属する当期純利益1億28百万円を見込んでおります。

(2) 当期の財政状態の概況

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、212億10百万円となり、前連結会計年度末と比較して5億3百万円の増加となりました。これは主に現金預金の減少（前連結会計年度46億19百万円から当連結会計年度34億12百万円へ12億6百万円の減少）、販売用不動産の増加（前連結会計年度34億69百万円から当連結会計年度41億92百万円へ7億22百万円の増加）等によるものであります。

負債につきましては、87億62百万円となり、前連結会計年度末と比較して11億69百万円の増加となりました。これは主に未成工事受入金の増加（前連結会計年度14億55百万円から当連結会計年度28億9百万円へ13億53百万円の増加）、1年内返済予定長期長期借入金の減少（前連結会計年度2億円から当連結会計年度0円へ2億円の減少）等によるものであります。

純資産につきましては、124億48百万円となり、前連結会計年度末と比較して6億66百万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17億19百万円から当連結会計年度11億27百万円へ5億91百万円の減少）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10億27百万円減少し、当連結会計年度末には31億25百万円となりました。

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、4億54百万円(前連結会計年度9億71百万円の使用)となりました。

これは主に、未成工事受入金の増加額13億53百万円及び販売用不動産の増加額7億22百万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、2億22百万円(前連結会計年度は3億12百万円の使用)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1億72百万円及び無形固定資産の取得による支出1億4百万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、3億49百万円(前連結会計年度は2億25百万円の使用)となりました。

これは主に、配当金の支払額1億25百万円等によるものであります。

なお、当企業集団のキャッシュ・フロー指標のトレンドは、以下のとおりであります。

	平成28年10月期	平成29年10月期	平成30年10月期
自己資本比率	62.4%	63.3%	58.7%
時価ベースの自己資本比率	20.1%	24.5%	22.3%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	15.0年	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	157.5倍	—倍	—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。

2. 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。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	4,619,293	3,412,759
完成工事未収入金等	368,586	818,823
未成工事支出金	589,253	797,879
不動産事業支出金	—	76,500
販売用不動産	3,469,183	4,192,095
原材料及び貯蔵品	120,136	154,696
繰延税金資産	175,576	229,833
その他	370,988	443,143
貸倒引当金	△8,601	△9,379
流動資産合計	9,704,417	10,116,350
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	8,960,970	9,046,743
減価償却累計額	△6,337,360	△6,576,045
建物・構築物(純額)	2,623,610	2,470,698
機械装置及び運搬具	1,635,049	1,687,199
減価償却累計額	△751,198	△831,117
機械装置及び運搬具(純額)	883,850	856,082
土地	5,736,235	5,736,235
リース資産	62,677	79,879
減価償却累計額	△40,347	△52,421
リース資産(純額)	22,329	27,457
建設仮勘定	—	3,598
その他	344,747	356,725
減価償却累計額	△327,086	△336,984
その他(純額)	17,660	19,740
有形固定資産合計	9,283,685	9,113,812
無形固定資産		
その他	158,864	220,725
無形固定資産合計	158,864	220,725
投資その他の資産		
投資有価証券	799,175	843,923
長期貸付金	89,594	88,843
繰延税金資産	65,857	158,738
その他	688,183	725,637
貸倒引当金	△84,528	△87,540
投資その他の資産合計	1,558,283	1,729,602
固定資産合計	11,000,832	11,064,140
繰延資産		
創立費	2,566	2,053
開業費	—	28,393
繰延資産合計	2,566	30,446
資産合計	20,707,817	21,210,937

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金等	2,602,627	2,443,415
1年内返済予定の長期借入金	200,000	—
リース債務	23,388	17,954
未払法人税等	143,890	111,317
未払消費税等	220,230	305,870
未成工事受入金	1,455,834	2,809,105
完成工事補償引当金	189,322	148,672
その他	1,042,602	1,190,192
流動負債合計	5,877,895	7,026,528
固定負債		
リース債務	28,901	30,108
役員退職慰労引当金	117,261	126,691
退職給付に係る負債	802,439	818,938
資産除去債務	62,833	65,383
繰延税金負債	12,117	—
その他	691,043	694,504
固定負債合計	1,714,597	1,735,627
負債合計	7,592,493	8,762,155
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	1,719,616	1,127,731
自己株式	△156,838	△156,852
株主資本合計	13,105,045	12,513,145
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,506	△36,680
退職給付に係る調整累計額	△7,227	△27,682
その他の包括利益累計額合計	10,278	△64,363
純資産合計	13,115,324	12,448,782
負債純資産合計	20,707,817	21,210,937

(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28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
売上高	24,488,014	25,016,734
売上原価	17,095,311	18,083,353
売上総利益	7,392,703	6,933,380
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	3,125	—
従業員給料手当	3,040,873	2,935,481
退職給付費用	56,597	56,853
役員退職慰労引当金繰入額	30,874	12,929
賃借料	827,406	844,206
その他	3,375,638	3,593,934
販売費及び一般管理費合計	7,334,518	7,443,405
営業利益	58,185	△510,024
営業外収益		
受取利息	2,701	4,161
受取配当金	15,804	16,608
補助金収入	5,115	3,293
受取事務手数料	16,658	22,818
その他	83,847	44,421
営業外収益合計	124,126	91,303
営業外費用		
支払利息	7,250	7,679
減価償却費	394	394
和解金	3,795	3,260
開業費償却	—	7,098
その他	5,864	4,056
営業外費用合計	17,304	22,489
経常利益	165,007	△441,210
特別利益		
固定資産売却益	269	740
特別利益合計	269	740
特別損失		
固定資産除却損	2,376	1,609
減損損失	2,691	11,636
役員退職慰労金	—	605
過年度消費税等	—	60,308
事務所移転費用	—	11,095
その他	—	705
特別損失合計	5,068	85,960
税金等調整前当期純利益	160,207	△526,430
法人税、住民税及び事業税	106,897	98,247
法人税等の更正、決定等による納付税額又は還付税額	—	△14,645
法人税等調整額	△13,203	△143,136
法人税等合計	93,693	△59,533
当期純利益	66,514	△466,896
親会社株主に帰属する当期純利益	66,514	△466,896

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
当期純利益	66,514	△466,896
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	18,583	△54,186
退職給付に係る調整額	3,906	△20,455
その他の包括利益合計	22,489	△74,642
包括利益	89,003	△541,538
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	89,003	△541,538
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28年11月1日至平成29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	1,755,178	△56,840	13,240,604
当期変動額					
剰余金の配当			△102,075		△102,075
親会社株主に帰属する当期純利益			66,514		66,514
自己株式の取得				△99,997	△99,997
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	—	△35,561	△99,997	△135,559
当期末残高	7,114,815	4,427,452	1,719,616	△156,838	13,105,045

	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	△1,076	△11,134	△12,211	13,228,393
当期変動額				
剰余金の配当				△102,075
親会社株主に帰属する当期純利益				66,514
自己株式の取得				△99,997
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	18,583	3,906	22,489	22,489
当期変動額合計	18,583	3,906	22,489	△113,069
当期末残高	17,506	△7,227	10,278	13,115,324

当連結会計年度(自平成29年11月1日至平成30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	1,719,616	△156,838	13,105,045
当期変動額					
剰余金の配当			△124,988		△124,988
親会社株主に帰属する当期純利益			△466,896		△466,896
自己株式の取得				△14	△14
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	—	△591,885	△14	△591,899
当期末残高	7,114,815	4,427,452	1,127,731	△156,852	12,513,145

	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	17,506	△7,227	10,278	13,115,324
当期変動額				
剰余金の配当				△124,988
親会社株主に帰属する当期純利益				△466,896
自己株式の取得				△14
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△54,186	△20,455	△74,642	△74,642
当期変動額合計	△54,186	△20,455	△74,642	△666,541
当期末残高	△36,680	△27,682	△64,363	12,448,782

(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28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30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	160,207	△526,430
減価償却費	392,185	393,339
減損損失	2,691	11,636
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	△21,915	△40,650
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	6,588	16,499
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△478,997	9,429
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1,122	3,790
受取利息及び受取配当金	△18,505	△20,770
支払利息	7,250	7,679
為替差損益(△は益)	△509	△20
固定資産売却損益(△は益)	△269	△740
固定資産除却損	2,376	1,272
売上債権の増減額(△は増加)	22,077	△450,236
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△150,380	△285,126
販売用不動産の増減額(△は増加)	△882,337	△722,911
その他のたな卸資産の増減額(△は増加)	11,477	△34,559
仕入債務の増減額(△は減少)	201,164	△159,211
未払消費税等の増減額(△は減少)	△89,187	85,640
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△12,924	1,353,271
その他の資産の増減額(△は増加)	△98,983	△142,750
その他の負債の増減額(△は減少)	△19,466	126,426
その他	△18,913	△63,337
小計	△987,493	△437,761
利息及び配当金の受取額	18,511	20,848
利息の支払額	△7,250	△9,267
法人税等の支払額	△50,488	△98,721
法人税等の還付額	55,262	70,054
営業活動によるキャッシュ・フロー	△971,458	△454,847

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30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	△196,040	△44,040
定期預金の払戻による収入	19,200	223,280
投資有価証券の取得による支出	△3,000	△107,575
有形固定資産の取得による支出	△199,970	△172,249
有形固定資産の売却による収入	269	740
有形固定資産の除却による支出	△1,147	—
無形固定資産の取得による支出	△61,797	△104,665
貸付けによる支出	△300	△2,100
貸付金の回収による収入	3,365	3,300
その他	127,325	△19,599
投資活動によるキャッシュ・フロー	△312,095	△222,908
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	4,300,000	7,550,000
短期借入金の返済による支出	△4,300,000	△7,750,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△23,390	△24,420
自己株式の取得による支出	△99,997	△14
配当金の支払額	△102,501	△125,124
財務活動によるキャッシュ・フロー	△225,888	△349,558
現金及び現金同等物に係る換算差額	509	20
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,508,932	△1,027,293
現金及び現金同等物の期首残高	5,661,985	4,153,053
現金及び現金同等物の期末残高	4,153,053	3,125,759

(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。

(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……………リフォーム工場の請負・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。

セグメント間の内部売上高又は振替高は、主に市場実勢価格及び製造原価に基づいております。

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28年11月1日至平成29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	17,991,716	3,625,482	2,231,397	639,418	24,488,014	—	24,488,014
セグメント間の内部売上高又は振替高	58,031	3,468	948	111,977	174,425	△174,425	—
計	18,049,747	3,628,951	2,232,346	751,395	24,662,440	△174,425	24,488,014
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△195,968	27,316	270,683	195,909	297,940	△239,755	58,185
セグメント資産	8,534,144	1,584,897	382,390	3,478,032	13,979,464	6,728,352	20,707,817
その他の項目							
減価償却費	202,576	36,022	14,648	57,093	310,340	39,664	350,005
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	74,793	44,696	31,694	18,757	169,942	91,825	261,767

(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△239,755千円には、セグメント間取引消去2,506千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△242,261千円が含まれております。
 - (2) セグメント資産の調整額6,728,352千円には、セグメント間債権債務等消去△2,335,344千円、各報告セグメントに配分していない全社資産9,063,696千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91,825千円は、セグメント間債権債務等消去△247千円、各報告セグメントに配分していない全社費用92,073千円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29年11月1日 至 平成30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	17,688,426	3,426,657	3,225,772	675,878	25,016,734	—	25,016,734
セグメント間の内部売上高又は振替高	112,950	92	18,646	219,406	351,095	△351,095	—
計	17,801,376	3,426,749	3,244,418	895,285	25,367,829	△351,095	25,016,734
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△539,070	△131,923	290,940	208,903	△171,150	△338,874	△510,024
セグメント資産	8,895,126	1,510,245	1,927,806	3,444,517	15,777,695	5,433,242	21,210,937
その他の項目							
減価償却費	211,728	34,686	7,400	51,097	304,913	53,932	358,845
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	89,936	21,614	81,007	37,979	230,538	97,996	328,535

(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△338,874千円には、セグメント間取引消去△23,008千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△315,866千円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額5,433,242千円には、セグメント間債権債務等消去△3,527,787千円、各報告セグメントに配分していない全社資産8,961,030千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97,996千円は、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. 不動産事業のセグメント資産の主な増加の内容は、現金預金及び販売用不動産によるものであります。
4. 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28年11月1日至平成29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29年11月1日至平成30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28年11月1日至平成29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	2,691	—	—	—	2,691	—	2,691

当連結会計年度(自平成29年11月1日至平成30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	10,929	706	—	—	11,636	—	11,636

【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28年11月1日至平成29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29年11月1日至平成30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28年11月1日至平成29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29年11月1日至平成30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28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
1株当たり純資産額 524.66円	1株当たり純資産額 498.00円
1株当たり当期純利益金額 2.65円	1株当たり当期純損失金額(△) △18.68円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 潜在株式が存在しないため記載していません。	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 1株当たり純損失であり、また、潜在株式が存在しない ため記載していません。

(注) 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失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28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額又は 親会社株主に帰属する当期純損失金額(△) (千円)	66,514	△466,896
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 又は親会社株主に帰属する当期純損失金額(△) (千円)	66,514	△466,896
普通株式の期中平均株式数 (株)	25,146,569	24,997,756

4. 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28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
住宅事業	17,991,716	17,688,426
リフォーム事業	3,625,482	3,426,657
不動産事業	2,231,397	3,225,772
賃貸事業	639,418	675,878
合計	24,488,014	25,016,734

(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	17,994,559	4,019,382	19,334,470	5,665,426
リフォーム事業	3,633,297	749,699	3,794,229	1,117,272

5. 役員の変動

平成30年12月14日開催の取締役会において、平成31年1月29日開催予定の第43期定時株主総会で、次のとおり選任、退任等を行うことを内定しましたので、お知らせします。

① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動

(平成31年1月29日付)

・新任取締役候補

該当事項はありません。

・退任予定取締役

取締役 前川 克彦 (監査役 就任予定)

・新任監査役候補

監査役 前川 克彦 (現 取締役総務部長)

監査役 (非常勤) 荒木 俊和 (現 アンサーズ法律事務所 同所所長弁護士)

(注) 荒木 俊和は、社外監査役の候補者であります。

・退任予定監査役

監査役 大山 耕司

監査役 (非常勤) 太田 勝久