



平成24年10月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年12月11日
上場取引所 東 名

上場会社名 サーラ住宅株式会社
コード番号 1405 URL <http://www.sala-house.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) 管理部長
定時株主総会開催予定日 平成25年1月24日
有価証券報告書提出予定日 平成25年1月25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) 水谷 九郎
(氏名) 松尾 享史
配当支払開始予定日

TEL 0532-32-7272
平成25年1月25日

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年10月期の連結業績(平成23年11月1日～平成24年10月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年10月期	31,968	8.3	1,221	64.0	1,241	62.9	632	56.6
23年10月期	29,531	0.8	745	82.0	762	84.8	404	108.1

(注) 包括利益 24年10月期 656百万円 (44.9%) 23年10月期 453百万円 (195.0%)

	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	%	%	%
24年10月期	124.13	—	10.9	5.6	3.8
23年10月期	79.29	—	7.5	3.4	2.5

(参考) 持分法投資損益 24年10月期 一百万円 23年10月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
24年10月期	21,401	6,279	28.4	1,192.16
23年10月期	23,099	5,804	24.2	1,094.98

(参考) 自己資本 24年10月期 6,077百万円 23年10月期 5,582百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年10月期	△88	△106	△329	3,774
23年10月期	1,878	△50	△1,664	4,299

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
23年10月期	—	6.00	—	17.00	23.00	117	29.0	2.3
24年10月期	—	10.00	—	25.00	35.00	178	28.2	3.1
25年10月期(予想)	—	10.00	—	20.00	30.00		30.0	

3. 平成25年10月期の連結業績予想(平成24年11月1日～平成25年10月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	16,200	△2.8	450	△44.6	460	△44.6	230	△42.6	45.12
通期	31,000	△3.0	910	△25.5	930	△25.1	510	△19.4	100.04

※ 注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
 新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
 ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	24年10月期	5,184,000 株	23年10月期	5,184,000 株
② 期末自己株式数	24年10月期	86,035 株	23年10月期	86,035 株
③ 期中平均株式数	24年10月期	5,097,965 株	23年10月期	5,097,965 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成24年10月期の個別業績(平成23年11月1日～平成24年10月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年10月期	17,674	15.2	1,008	69.6	1,020	73.0	551	64.3
23年10月期	15,347	△4.0	594	55.9	590	64.7	335	120.8

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
24年10月期	108.13	—
23年10月期	65.80	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	%	円 銭	%	
24年10月期	14,901		5,792		38.9	1,136.27		
23年10月期	16,921		5,365		31.7	1,052.44		

(参考) 自己資本 24年10月期 5,792百万円 23年10月期 5,365百万円

2. 平成25年10月期の個別業績予想(平成24年11月1日～平成25年10月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	8,500	△8.1	330	△50.9	360	△48.5	220	△40.4	43.15
通期	17,000	△3.8	700	△30.6	720	△29.5	440	△20.2	86.31

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商法取引法に基づく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

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、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、添付資料2ページ「次期の見通し」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	3
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	9
3. 経営方針	11
(1) 会社の経営の基本方針	11
(2) 目標とする経営指標	11
(3) 中長期的な会社の経営戦略及び会社の対処すべき課題	11
4. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
連結損益計算書	14
連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 継続企業の前提に関する注記	19
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	19
(7) 追加情報	20
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	21
(セグメント情報等)	21
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	24
5. 個別財務諸表	25
(1) 貸借対照表	25
(2) 損益計算書	27
(3) 株主資本等変動計算書	28
6. その他	30
役員の異動	30

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

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、公共投資の増加や製造業を中心とした設備投資の持ち直し等、緩やかな回復基調となりました。しかしながら、足元では海外経済の減速の影響等から輸出は弱含んでいる他、生産は減少に転じる等、景気は弱めの動きとなっております。

住宅業界におきましては、金利優遇措置や住宅ローン減税、また、省エネルギー性・耐震性を備えた住宅の贈与税非課税枠拡大等の各種住宅取得促進策の継続等により、新設住宅着工戸数は、多少の振れを伴いつつも、緩やかに持ち直しの動きとなりました。

このような状況のもと、当社グループは住まいづくりに関する総合的なサービスを展開し、人と住まいと環境における最高のクオリティの実現を目指すとともに、当社グループ4社が有する技術・商材・サービス・顧客基盤等のリソースを相互に活用し、シナジー効果の最大化に努めてまいりました。また、コア技術である「外断熱・二重通気工法」を中心に、商品・技術の優位性をお客さまに効果的に訴求する販売戦略を徹底するとともに、コスト削減による収益性の改善に努めてまいりました。

この結果、当連結会計年度の売上高は31,968百万円（前期比8.3%増）、営業利益は1,221百万円（同64.0%増）、経常利益は1,241百万円（同62.9%増）、当期純利益は632百万円（同56.6%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)

住宅事業におきましては、充実した生活提案を盛り込んだリアルサイズの住宅展示場2ヵ所を建替えオープンし、集客力の向上、注文住宅の受注強化に努めてまいりました。また、宿泊体感モデルハウスや、スケルトン模型で建物内部の構造を可視化したテクニカルコーナー等の体感施設・サービスを活用した販売プロセスを確立いたしました。分譲面では、サーラ・スマートハウス分譲住宅や利便性の高い都市型3階建て分譲住宅等、高付加価値で魅力的な物件の提供に取り組むとともに、在庫回転を意識した早期販売に努めてまいりました。この結果、売上高は18,223百万円（前期比14.8%増）、セグメント利益は1,008百万円（同68.3%増）となりました。

(住宅部資材加工・販売事業)

住宅部資材加工・販売事業におきましては、新規顧客開拓に継続的に取り組む他、リフォーム需要の獲得を新たな収益の柱の一つと位置付け、同需要に対応した工物品目の拡充と自社施工の推進に努めてまいりました。一方、集中購買の推進等による仕入コストの削減や一般管理費の削減等に取り組む等、収益性の改善に努めてまいりました。この結果、売上高は13,745百万円（前期比0.7%増）、セグメント利益は221百万円（同41.9%増）となりました。

② 次期の見通し

今後の経済動向につきましては、欧州や中国等、対外経済環境を巡る不確実性は高く、世界景気の更なる下振れや金融資本市場の変動等が、わが国の景気を下押しするリスクとなっております。また、収益や所得の動向、デフレの影響等にも注意が必要と考えられます。

なお、住宅着工につきましては、現在は回復が鈍化しつつあるものの、今後は消費税増税前の駆け込み需要が本格化し、平成25年度から着工戸数を後押しするとみられます。

このような環境の中、当社グループは以下のように取り組む所存であります。

(住宅事業)

「環境」「安全」「健康」「省エネ」「創エネ」等をキーワードに、お客さまニーズに応える高付加価値の商品・サービスの提供に取り組んでまいります。具体的には、太陽光発電設備やサーラ・スマートハウスの普及促進、外断熱・二重通気工法の断熱性能を更に強化する技術開発、快適な住みごこちに加え外観デザイン・外構計画に配慮した魅力的な街並みの開発等を手掛けてまいります。販売戦略におきましては、宿泊体感ハウスや各種見学会等の体感型イベントを効率的に活用し、環境配慮と住みごこちを効果的に訴求する販売プロセスを軌道にのせてまいります。財務面におきましては、分譲物件の早期販売による在庫回転率の向上に取り組むとともに、有利子負債の圧縮を図り、財務基盤強化に努めてまいります。

(住宅部資材加工・販売事業)

中期経営計画に基づき、収益性の向上、リフォーム需要の拡大、コスト削減、人材の育成の基本方針を継続するとともに、住まいづくりのパートナーとして、信頼される品質と求められる品目の提供を通して、快適な住空間づくりに貢献し、地域に根差した「施工に強い販売店」となることにより、持続的な成長発展を目指してまいります。

平成25年10月期の連結業績の見通しにつきましては、連結売上高31,000百万円（前期比3.0%減）、連結営業利益910百万円（同25.5%減）、連結経常利益930百万円（同25.1%減）、連結当期純利益510百万円（同19.4%減）を見込んでおります。なお、平成25年10月期の個別業績の見通しにつきましては、売上高17,000百万円（同3.8%減）、営業利益700百万円（同30.6%減）、経常利益720百万円（同29.5%減）、当期純利益440百万円（同20.2%減）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

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は21,401百万円となり、前連結会計年度末と比較して1,698百万円減少いたしました。これは主として、現金及び預金、販売用不動産並びに仕掛販売用不動産の減少によるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は15,122百万円となり、前連結会計年度末と比較して2,172百万円減少いたしました。これは主として、支払手形及び買掛金の減少によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は6,279百万円となり、前連結会計年度末と比較して474百万円増加いたしました。これは主として、当期純利益の計上による利益剰余金の増加によるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末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525百万円減少し、3,774百万円となりました。

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)

当連結会計年度における営業活動による資金の減少は、88百万円（前連結会計年度は1,878百万円の資金の増加）となりました。税金等調整前当期純利益1,233百万円及びたな卸資産の減少額1,003百万円等の増加要因がありましたが、仕入債務の減少額1,801百万円、売上債権の増加額497百万円及び法人税等の支払額485百万円等が増加要因を上回ったこと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)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、106百万円（前連結会計年度は50百万円の資金の減少）となりました。主な減少要因は有形固定資産の取得による支出111百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の減少は、329百万円（前連結会計年度は1,664百万円の資金の減少）となりました。主な減少要因は長期借入金の返済による支出670百万円であります。

キャッシュ・フロー指標のトレンドは以下のとおりであります。

	平成22年10月期	平成23年10月期	平成24年10月期
自己資本比率(%)	24.2	24.2	28.4
時価ベースの自己資本比率(%)	7.5	8.9	17.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	7.7	3.2	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	14.7	41.2	—

自己資本比率：自己資本/資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額/資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債/キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー/利払い

※各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

※株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

※キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを利用しております。

※有利子負債は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全ての負債を対象としております。

※平成24年10月期につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなっているため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオの記載は省略しております。

(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、想定を超える経営環境の変化により、業績が著しく悪化した場合を除き、安定配当として年間1株10円、又は業績連動配当として連結当期純利益の30%程度に相当する額のいずれか高い方を配当することを利益還元の基本方針としてまいります。

当期の配当につきましては、中間配当金として1株につき10円を実施しており、期末配当につきましては、前述方針に基づき、当初予想である10円から15円増配し、1株当たり25円とさせていただきます。

また、次期の配当につきましては、利益還元の基本方針に基づき、中間配当金として1株につき10円、期末配当金として1株につき20円の年間配当金30円を予定しております。

（4）事業等のリスク

当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。なお、文中における将来に関する事項は、提出日現在において当社グループが判断したものであります。

① サーラグループとの関係・位置付けについて

A. 中部瓦斯㈱グループ及び㈱サーラコーポレーショングループとの関係

当社グループは、サーラグループに所属しております。サーラグループは、3つの中核企業（当社、中部瓦斯㈱、㈱サーラコーポレーション）とその中核企業を親会社とした3つのサブグループで構成されております。さらに7つに分類される事業領域（エネルギーサプライ&ソリューション、ハウジング、エンジニアリング&メンテナンス、カーライフサポート、アニマルヘルスケア、ホスピタリティ、その他）により形成される企業グループであります。

当社グループは、提出日現在において、当社、中部ホームサービス㈱、サーラハウスサポート㈱、エコホームパネル㈱の4社で構成され、サーラグループの中で主に住宅事業を核としたハウジングの事業領域において企業活動しております。

B. 競合関係

(a) 当社グループのサーラハウスサポート㈱と、㈱サーラコーポレーションの子会社㈱リビングサーラとは事業内容が一部類似しております。

サーラハウスサポート㈱は、当社で供給した住宅のアフターメンテナンス、さらに拡大が予想されるリフォーム市場への本格参入のノウハウの蓄積のために平成10年に設立し、愛知県豊橋市、岡崎市を営業拠点としております。また、中古住宅市場の活性化が新しいビジネスチャンスと捉え、中古住宅を購入しリフォームを施し販売するという分譲事業にも取り組んでおります。当社の過去の販売顧客へ継続的にアプローチをすることで、顧客満足度を高め紹介受注や再受注の機会を増加させる狙いがあります。

一方、㈱リビングサーラは、リフォーム・インテリア事業を行う目的で平成6年に設立され、愛知県豊橋市、静岡県浜松市を店舗営業拠点としております。主に店舗来店者等の一般顧客を対象とした水廻り関連中心のリフォームと、家具及び雑貨の店頭販売等を行っております。

以上のように、リフォームの対象顧客や販売エリアの相違等により、現時点で両社が競合する可能性は少ないと当社では認識しております。

(b) 当社と中部瓦斯㈱の子会社中部ガス不動産㈱の事業内容が一部類似しております。

当社及び中部ガス不動産㈱は、マンション分譲を行っており、両社による共同開発事業の検討や、当社開発物件について、中部ガス不動産㈱へ販売委託を行う等、マンション分譲に関して、「SALA」（サーラ）ブランドを共有するサーラグループ企業として、当社の発展に欠かせないパートナーと認識しております。

両社のマンション分譲は、その販売エリア、販売価格及び対象顧客等重複する部分がありますが、当社の売上高及び当社グループの連結売上高に占める割合は低く、競合による当社業績への影響は少ないと判断しております。但し、将来的に両社、あるいは、いずれかのマンション分譲事業が拡大した場合、競合による当社業績への影響が増大する可能性があります。

C. 取引関係

当社グループ各社は、中部瓦斯㈱グループ各社及び㈱サーラコーポレーショングループ各社に対し、売上、仕入、販売費及び一般管理費項目の支出、営業外損益取引等多様な取引があります。それぞれの取引条件は、当社グループが、価格、利便性等を総合的に勘案し、一般的取引条件と同様に決定しております。

D. 役員構成

当社の取締役会は常勤取締役6名、非常勤取締役3名で構成されており、非常勤取締役のうち1名はサーラグループ各社の取締役であります。また、監査役会は常勤監査役1名、非常勤監査役3名で構成されており、非常勤監査役のうち1名はサーラグループ各社の監査役であります。資本関係や取引関係に加え、上場企業である㈱サーラコーポレーションや中部瓦斯㈱での経験やノウハウを当社のコーポレートガバナンス確立に積極的に反映するためであります。

取締役

氏名	サーラグループでの主な役職	招聘した理由
神野 吾郎	㈱サーラコーポレーション代表取締役社長 中部瓦斯㈱代表取締役社長	コーポレートガバナンス強化の為

監査役

氏名	サーラグループでの主な役職	招聘した理由
原田 保久	㈱サーラコーポレーション常勤監査役	コーポレートガバナンス強化の為

② 住宅事業に関するリスクについて

A. 住宅市場の動向について

当社グループの業績は、住宅市場の動向に大きく依存しております。そのため、以下のような状況の変化により、住宅需要が減少する事態となった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(a) 金利変動

金利変動とりわけ長期金利の上昇は、住宅ローンの利用により支払いを行うケースが多い戸建住宅顧客にとって、支払総額の増加をもたらすため、需要を減退させる可能性があります。ただし、金利の先高感、金利上昇に伴う住宅ローンの支払総額の増加を回避するための駆け込み需要を喚起し、一時的に住宅需要を増加させる可能性があります。

(b) 税制の変更

住宅税制の大規模な改正、消費税率の引上げ等により顧客の住宅取得意欲が減退した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(c) 地価の変動

地価の上昇は、土地を所有していない顧客層の住宅取得意欲を冷え込ませる可能性があります。一方、地価の下落は土地を所有している顧客層に対して資産デフレをもたらし、建築需要を減退させる可能性があります。そのため、地価の大幅な上昇や下落は、ともに当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

B. 営業地域

住宅事業では、主に愛知県全域、静岡県西部、岐阜県南部及び三重県北部を営業エリアとしております。当該エリアにおける景気の動向及び天災地変その他災害の発生は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

C. 価格競争

当社グループは、家づくりにおいて「快適な住みごころ」を重視し、断熱性や耐震性等の面で優れた品質の住宅の提供に努めております。しかし、注文住宅受注においては、総合住宅展示場へ出展し集客を図っておりますが、同業他社との競合が発生する場合があります。また、分譲住宅等の販売においては、間取り、外観及び街並み等に拘った付加価値の高い商品とすることに努めているため価格的には若干高価となり、相対的に低価格な周辺物件との競合が発生する場合があります。

以上の要因から、同業他社との価格競争による値引き販売が発生する場合があります。今後の競合激化により値引き販売件数が増加し採算が悪化する場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

D. 土地仕入

当社グループは、分譲土地の仕入に際して、立地条件、周辺環境及び仕入価格等について事前に十分調査し、その結果を踏まえ仕入を行っております。しかし、それにも関わらず周辺相場より高い価格で購入してしまう場合や、他社との競合、情報収集の遅れ、不足等により土地の仕入が計画どおりとならない状態が続く場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

E. 外注先への依存

当社グループは家づくりにおいて「快適な住みごころ」を重視しており、それを実現する工法として、主に外断熱工法及び外断熱・二重通気工法を採用しております。当該工法による受注棟数が新築木造住宅の受注棟数に占める割合は、平成22年10月期94.5%、平成23年10月期99.6%、平成24年10月期98.9%と高い比率となっております。当該工法の建物の施工につきましては、性能品質確保のため、熟練した高度な施工技術と安定的な施工能力を持つ業務提携施工店等に全て外注しております。従いまして、現状の外注先が経営困難等の事由により数が減少する場合、あるいは、営業拠点増設等による当該工法建物の受注増加に伴って、性能品質を確保できる施工技術及び能力を持つ外注先を十分に確保できない場合等には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

F. 販売方法

当社グループではマンションの販売において、直接顧客に販売するための人員を配置するのではなく、外部販売業者へ販売業務を委託しております。従いまして、販売力のある外部販売業者の確保が十分にできない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

G. 直接保証の住宅ローンについて

当社と工事請負契約及び分譲住宅（又は土地）売買契約を締結予定の顧客の中で、自己資金、公的融資及び銀行保証等のローンだけでは必要な資金が用意できない場合、その差額分の提携銀行ローン借入に対し、当社が直接保証を行う場合があります。その期末保証残高は平成24年10月期415百万円となっております。

提携銀行ローンの直接保証を行う際には、債務者（顧客）の返済能力や代位弁済した場合の回収可能性等につき、事前に十分に審査した上行うものの、自己破産等の事由により回収不能となる場合があります。今後、景気低迷等のため、債務者のリストラや返済能力低下により回収不能額が増加する場合には、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

③ 財政状態、経営成績について

A. 借入金依存度

当社グループは、分譲土地取得資金等は主に金融機関からの借入金に依存しており、借入金の総資産に占める割合は平成24年10月期27.6%となっております。そのため、今後、金利が上昇あるいは高止まりした場合、当社グループの信用力の低下により借入額等に制約を受けた場合には、支払利息の増加又は事業計画の変更等により、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

B. 固定資産の減損

当社グループの資産の時価が著しく下落した場合や事業の収益性が悪化した場合には、減損会計の適用により固定資産について減損損失が発生し、当社グループの業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

C. たな卸資産の評価

販売用不動産につきましては、売価の引き下げや時価の下落により、正味売却額が帳簿価額を下回り、多額の販売用不動産評価損を計上することとなった場合、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

④ 法的規制等について

当社グループの事業領域は、建築工事の請負、分譲住宅・土地の販売並びに建材・住宅設備機器の販売等まで、住関連の広い分野に及んでおります。そのため、建設業法、建築基準法、建築士法、宅地建物取引業法、都市計画法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、その他多数の法令による規制を受けております。そのため、今後これらの規制の改廃や新たな法的規制の新設によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの主要な事業活動の継続には、下表に掲げるいくつかの許認可等が前提となります。現時点においては、当該許認可等の取消し又は更新拒否等の事由に該当する事実はありませんが、将来、何らかの理由により、当該許認可が取消され又はそれらの更新が認められない場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたすとともに、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

(許認可等の状況)

許認可等の名称	取得・登録者名	許認可等の内容	有効期限
特定建設業（許可）	サーラ住宅㈱	建築一式及び土木一式に関する許可 国土交通大臣 (特-22) 第9240号	平成22年12月3日から平成27年12月2日まで以後5年ごとに更新
		大工工事業、屋根工事業、タイル・れんが・ブロック工事業、内装仕上工事業に関する許可 国土交通大臣 (特-21) 第9240号	平成21年11月24日から平成26年11月23日まで以後5年ごとに更新
一般建設業（許可）	中部ホームサービス㈱	建築工事業、電気工事業、内装仕上工事業、建具工事業に関する許可 国土交通大臣 (般-20) 第177591号	平成20年5月6日から平成25年5月5日まで以後5年ごとに更新
宅地建物取引業（免許）	サーラ住宅㈱	宅地建物取引業に関する免許 国土交通大臣 (9) 2744号	平成19年12月12日から平成24年12月11日まで以後5年ごとに更新
一級建築士事務所（登録） （豊橋支店）	サーラ住宅㈱	建物の設計及び工事監理に関する登録	平成23年4月16日から平成28年4月15日まで以後5年ごとに更新
一級建築士事務所（登録） （名古屋支店）	サーラ住宅㈱	建物の設計及び工事監理に関する登録	平成24年7月20日から平成29年7月19日まで以後5年ごとに更新
一級建築士事務所（登録） （浜松支店）	サーラ住宅㈱	建物の設計及び工事監理に関する登録	平成20年6月1日から平成25年5月31日まで以後5年ごとに更新
一級建築士事務所（登録）	中部ホームサービス㈱	建物の設計及び工事監理に関する登録	平成24年9月24日から平成29年9月23日まで以後5年ごとに更新

⑤ 訴訟等について

事業を継続していくうえで、多種多様な訴訟、紛争のリスクが存在し、これらを完全に排除することは不可能であり、当社グループを当事者とした訴訟、紛争が生じた場合、当社グループの業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

訴訟等

(1) 平成12年に当社が宅地造成し販売した、愛知県内の分譲土地建物につき、当宅地内の道路に産業廃棄物が埋設されていることが、平成18年8月に確認されたため、建物の傾き等の調査、宅地内の土壌調査及び地盤調査等を実施いたしました。調査の結果、いずれも安全で居住には問題のないことを、分譲地内の住民の方を対象に説明いたしました。

これによっても、十分な理解を得るに至らなかったため、当社は、弁護士を介し和解に向けた話し合いを継続してまいりました。しかしながら、現在、分譲地「サーラタウン豊田新町」の8戸の住民13名から、土中に埋設されている産業廃棄物を撤去するための費用、風評被害による金銭補償、精神的苦痛を蒙ったことに対する慰謝料として、金117,705千円の損害賠償請求が提起されております。

なお、今回提訴された訴訟については、審理をとおして、当社の正当性を主張してまいりますが、現時点で裁判の経緯及び結果を予測することは困難であります。

(2) 愛知県住宅供給公社は、自らが所有する愛知県瀬戸市上之山の土地について、宅地として造成し分譲する開発を計画し、民間住宅業者に対し、企画を公募しました。最終的に住宅事業者8社が共同して申し込むことになり、平成19年10月12日に「開発提案型宅地分譲に関する協定書」を締結し、当社は現在までに、その手付金として176,858千円を拠出しております。

その後、開発予定地域に推定活断層が存在することが判明し、その旨の新聞報道も為されたことから、宅地として造成することは困難と判断し、当社を含む住宅事業者8社は、計画の白紙撤回による協定の解除及び既払金の返還を求め、平成22年3月11日付で名古屋地方裁判所に対し「既払金返還等請求」の提訴をしております。

当社としては、協定時において推定活断層が存在することを知りながら一切告知をしなかった愛知県住宅供給公社に責任があるものと考えており、事前に告知があれば購入することはありませんでした。

また、当社を含む住宅事業者8社の法律的主張には相当な合理性があり、協定の解除、既払金の返還は当然の権利と考えており、既払金は全て返還されると確信しておりますが、和解協議も並行して行っております。

但し、現在、本案件につきましては係争中であり、今後の愛知県住宅供給公社との訴訟の結果によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

(1) 住宅事業

当社は、主に愛知県内10ヵ所及び静岡県内1ヵ所の住宅展示場、並びに愛知県内6ヵ所及び静岡県内1ヵ所の支店・営業所において、注文住宅の請負・施工、分譲住宅・土地の販売、不動産の売買、仲介等を行っております。

当社は家づくりにおいて、「快適な住みごころ」を重視しており、それを実現する工法として主に「外断熱工法」(家全体を板状断熱材で包み込む工法)及び「外断熱・二重通気工法」(外断熱に加え、断熱材の外側と内側に二重の通気層を設ける工法)を採用し、東海地方の気候・風土に合わせた家づくりに努めております。また、耐震性能確保のため、「スーパーフレーム構法(建物全体を強固で耐久性のある金物で緊結し、建物全体の躯体強度の安定を重視した構法)」をすべての商品に採用しております。

分譲住宅におきましては、注文住宅で培ったノウハウを活かした高品質な住宅の提供並びにテーマを持った統一感のある街並みづくりを重視しております。

当社グループは、当社(サーラ住宅㈱)及び子会社3社により構成されており、住宅関連分野を中心に事業活動を営んでおります。その主な事業内容及び当社と子会社の当該事業にかかわる位置付けは次のとおりであります。また、当社は㈱サーラコーポレーション及び中部瓦斯㈱の関連会社となっております。

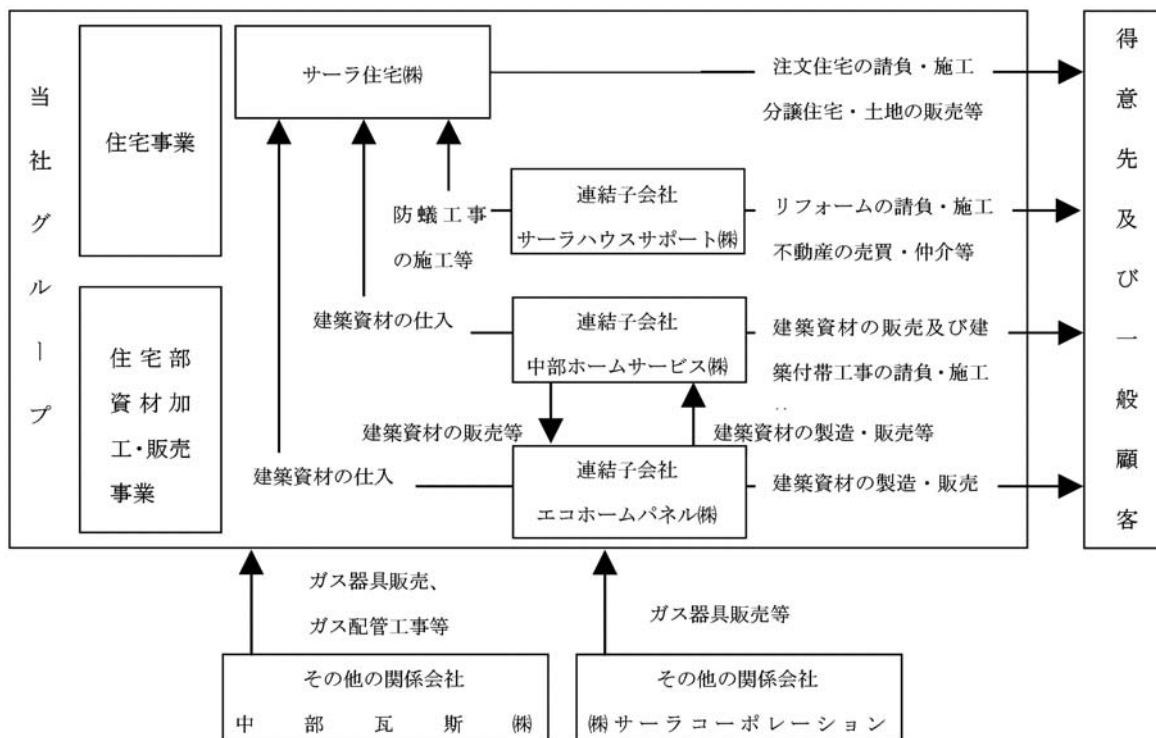
子会社のサーラハウスサポート㈱は、愛知県内2ヵ所の営業所において、建物のリフォームの請負、エクステリア並びにインテリア工事の設計・施工、不動産の売買・仲介等を行っております。

(2) 住宅部資材加工・販売事業

子会社の中部ホームサービス㈱は、主に愛知県内5ヵ所、静岡県内7ヵ所及び神奈川県内2ヵ所の営業所において、住宅建築用資材及び住宅設備機器の販売並びに屋根工事、外装工事等建築付帯工事の請負、施工等を行っております。ニーズを捉えた商品提案、建築工期に合わせたきめ細かな資材配送体制、システム化された施工力等により、家づくりをトータルにサポートしております。当社は中部ホームサービス㈱より、住宅建築用資材及び住宅設備機器等の仕入を行っております。

子会社のエコホームパネル㈱は、愛知県内1ヵ所の工場において、主にEPS(発泡スチロール)及び住宅用断熱複合パネルの製造・販売を行っております。同社は住宅用断熱複合パネルの製造等で高い技術力を持っており、当社と共同で製品開発に取り組むとともに、このパネルを当社に製造・供給しております。

事業の系統図は次のとおりであります。



関係会社の状況

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有(被 所有)割合(%)	関係内容
(連結子会社) 中部ホームサービス㈱ (注) 2、5	愛知県 豊橋市	238,800	住宅部資材加工・ 販売事業	79.13	当社の建築資材等の 主要な仕入先 役員の兼任…有
サーラハウスサポート㈱	愛知県 豊橋市	80,000	住宅事業	100.00	当社で建築した入居 者中心にリフォーム 工事に特化 役員の兼任…有
エコホームパネル㈱	愛知県 丹羽郡 扶桑町	10,000	住宅部資材加工・ 販売事業	100.00	当社の建築資材等の 主要な仕入先 役員の兼任…有
(その他の関係会社) ㈱サーラコーポレーション (注) 3、4	愛知県 豊橋市	8,025,000	株式を所有すること により子会社の 事業活動を支配・ 管理すること	(被所有) 28.64 (28.64)	役員の兼任…有
中部瓦斯㈱ (注) 3、4	愛知県 豊橋市	3,162,789	1. 都市ガスの製 造及び供給 2. 熱供給事業 3. 電気供給事業 4. ガス用機械器 具の販売 5. ガスに関する 工事の請負	(被所有) 15.53 (0.58)	建物の工事請負、当 社本社土地建物等の 賃借 役員の兼任…有

(注) 1. 連結子会社の主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 特定子会社に該当しております。

3. 有価証券報告書を提出しております。

4. 議決権の(被所有)割合の()内は、間接被所有の割合で内書で示しております。

5. 中部ホームサービス㈱については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。主要な損益情報等は、「4. 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の項において、住宅部資材加工・販売事業の売上高に占める同社の売上高の割合が100分の90を超えておりますので記載を省略しております。

6. 議決権の所有(被所有)割合は、小数点第2位未満を切り捨てております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、サーラグループの基本理念「美しく快適な人間空間づくりを通し、地域社会から信頼される企業グループとして、豊かな社会の実現を目指す」ことを基本とし、住宅事業を中心に、当社独自の企業理念として「お客さま主義」「住みごこち主義」「調和主義」の3つを掲げ、人と住まいと環境における最高のクオリティの実現を目指しております。絶えず変化し続けるお客さまのニーズや地域性を的確に捉え、「快適」「健康」「省エネ」「環境」等のコンセプトを基に商品開発・技術開発を推進し、お客さまの期待に応える魅力的な商品・サービスの提供を行ってまいります。また、事業活動を通じ、お客さま、株主の皆様、社員それぞれの満足の調和をとりながら、成長へ向けた企業活動を行うことを基本方針としております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループが営業エリアとする東海地域において、経営基盤を強化し成長を維持していきたいと考えており、受注や売上高の伸び率に注目、重視しております。とりわけ、注文住宅の販売棟数の着実な伸びが重要な課題であります。また、コスト削減、効率的な費用の投下も課題であり、収益性の指標として、売上高営業利益率や経常利益率等も重視しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

住宅ストックの量的充足、少子高齢化及び将来的な世帯数の減少等の社会経済情勢の変化に対応し、国の住宅政策が「量の確保」から「質の向上」に切り替わりました。こうした国の政策転換と環境問題や資源・エネルギー問題への意識の高まりによって、高品質で長く使うことのできる住宅が強く求められるとともに、質を高め、適切に維持管理された住宅の流通を促進する循環利用型市場の時代へと切り替わりつつあります。

このような状況のもと、グループ内連携をより有効なものとし、独自性の発揮、収益性向上等による経営基盤強化、成長分野への経営資源投入を図ることで、マーケットの変化に対応した事業戦略を推進し、更なる成長の基点といたします。

会社方針は以下のとおりであります。

① 住宅事業

- A. 環境負荷低減と住みごこちを追求した快適な住まいづくり
強みを生かし、マーケットニーズに合った商品戦略を展開し、快適な住みごこちを実現する住まいを提供します。
- B. 環境品質への取組みで地域・自然と調和する住まいの実現
省エネ、居住性のみでなく、外構計画、景観配慮、街づくりを含めた住まい品質を総合的に高めた「地域・自然と調和する街」をつくります。
- C. CS向上とストックビジネスの拡大
サーラ住宅グループが連携し、入居者のCS向上に取組むとともに、ストックビジネスの事業拡大を図ります。
- D. プロフェッショナルな人材育成と活力ある組織づくり
業務遂行プロセス、組織の最適化を実現し、社内の意思疎通力を高め、社員が一体となって業務遂行できる企業を目指します。

② 住宅部資材加工・販売事業

- A. リフォーム需要の創造
ビルダー、工務店のリフォーム受注サポート及び施工体制の構築、新しい販売チャネルの開拓をします。
- B. 新商品・新サービスの積極的な提供
省エネ、環境配慮型住宅への対応強化及び金融商品・サービスの取扱いを強化します。
- C. 収益モデルの再構築
神奈川県南部の営業強化、拠点機能の見直し、仕入・工事原価調達システムの見直し、在庫管理・配送業務の再構築、直間比率見直し等の施策を実施します。

4. 連結財務諸表
(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,299,996	3,774,912
受取手形及び売掛金	2,646,851	2,675,579
未成工事支出金	734,828	708,095
販売用不動産	5,618,906	5,347,313
仕掛販売用不動産	4,121,037	3,612,573
商品及び製品	596,090	418,316
原材料及び貯蔵品	4,033	3,639
繰延税金資産	260,258	279,869
その他	384,287	240,188
貸倒引当金	△98,335	△89,015
流動資産合計	18,567,954	16,971,471
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物 (純額)	790,247	840,674
土地	2,942,333	2,879,710
リース資産 (純額)	23,004	25,874
建設仮勘定	6,833	—
その他 (純額)	20,425	16,885
有形固定資産合計	3,782,844	3,763,145
無形固定資産		
リース資産	2,164	166
その他	47,698	34,708
無形固定資産合計	49,862	34,874
投資その他の資産		
投資有価証券	332,413	300,267
長期貸付金	19,640	—
繰延税金資産	305,985	298,520
その他	218,240	211,874
貸倒引当金	△177,142	△178,579
投資その他の資産合計	699,136	632,081
固定資産合計	4,531,844	4,430,102
資産合計	23,099,798	21,401,573

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,213,671	5,420,189
短期借入金	5,400,000	5,900,000
1年内返済予定の長期借入金	670,400	—
リース債務	13,666	8,687
未払法人税等	329,600	415,600
未成工事受入金	942,791	811,527
賞与引当金	287,230	298,978
完成工事補償引当金	31,522	47,189
その他	1,199,603	923,934
流動負債合計	16,088,486	13,826,106
固定負債		
リース債務	11,502	17,354
退職給付引当金	962,036	1,023,086
役員退職慰労引当金	191,471	216,667
資産除去債務	25,574	25,501
負ののれん	3,035	1,482
その他	13,204	12,291
固定負債合計	1,206,824	1,296,382
負債合計	17,295,310	15,122,489
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,018,590	1,018,590
資本剰余金	1,192,390	1,192,390
利益剰余金	3,291,431	3,786,618
自己株式	△26,764	△26,764
株主資本合計	5,475,647	5,970,834
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	106,505	106,756
その他の包括利益累計額合計	106,505	106,756
少数株主持分	222,335	201,493
純資産合計	5,804,487	6,279,084
負債純資産合計	23,099,798	21,401,573

(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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
売上高	29,531,193	31,968,667
売上原価	23,771,667	25,658,933
売上総利益	5,759,526	6,309,733
販売費及び一般管理費	5,014,284	5,087,874
営業利益	745,242	1,221,859
営業外収益		
受取利息	2,164	1,611
受取配当金	7,567	8,351
仕入割引	21,205	19,965
受取手数料	14,052	14,331
負ののれん償却額	2,734	1,553
その他	18,604	28,003
営業外収益合計	66,329	73,818
営業外費用		
貸倒引当金繰入額	—	18,920
支払利息	45,632	32,515
その他	3,515	2,523
営業外費用合計	49,148	53,958
経常利益	762,423	1,241,718
特別利益		
固定資産売却益	37	620
投資有価証券売却益	—	29,084
貸倒引当金戻入額	6,006	—
完成工事補償引当金戻入額	1,160	—
負ののれん発生益	2,010	9,178
特別利益合計	9,214	38,883
特別損失		
固定資産除却損	3,662	1,910
減損損失	5,921	45,529
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	25,662	—
特別損失合計	35,247	47,439
税金等調整前当期純利益	736,390	1,233,162
法人税、住民税及び事業税	329,819	569,687
法人税等調整額	△17,027	3,356
法人税等合計	312,792	573,044
少数株主損益調整前当期純利益	423,598	660,117
少数株主利益	19,362	27,285
当期純利益	404,235	632,832

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	423,598	660,117
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	29,664	△3,295
その他の包括利益合計	29,664	△3,295
包括利益	453,262	656,822
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	431,522	633,083
少数株主に係る包括利益	21,739	23,738

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,018,590	1,018,590
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,018,590	1,018,590
資本剰余金		
当期首残高	1,192,390	1,192,390
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,192,390	1,192,390
利益剰余金		
当期首残高	2,950,919	3,291,431
当期変動額		
剰余金の配当	△63,724	△137,645
当期純利益	404,235	632,832
当期変動額合計	340,511	495,187
当期末残高	3,291,431	3,786,618
自己株式		
当期首残高	△26,764	△26,764
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	△26,764	△26,764
株主資本合計		
当期首残高	5,135,135	5,475,647
当期変動額		
剰余金の配当	△63,724	△137,645
当期純利益	404,235	632,832
当期変動額合計	340,511	495,187
当期末残高	5,475,647	5,970,834
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	79,218	106,505
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	27,286	251
当期変動額合計	27,286	251
当期末残高	106,505	106,756

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
少数株主持分		
当期首残高	212,594	222,335
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	9,741	△20,842
当期変動額合計	9,741	△20,842
当期末残高	222,335	201,493
純資産合計		
当期首残高	5,426,947	5,804,487
当期変動額		
剰余金の配当	△63,724	△137,645
当期純利益	404,235	632,832
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	37,028	△20,591
当期変動額合計	377,539	474,596
当期末残高	5,804,487	6,279,084

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	736,390	1,233,162
減価償却費	123,863	112,503
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	25,662	—
減損損失	5,921	45,529
のれん償却額	△4,745	△10,732
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△42,864	△7,882
賞与引当金の増減額 (△は減少)	52,285	11,747
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	242	25,195
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	39,860	61,050
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△1,160	15,666
受取利息及び受取配当金	△9,731	△9,963
支払利息	45,632	32,515
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△29,084
固定資産除売却損益 (△は益)	3,624	1,289
売上債権の増減額 (△は増加)	990,185	△497,016
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,949,206	△1,801,612
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,742,249	1,003,576
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△149,979	284,898
その他	97,959	△51,221
小計	2,120,107	419,623
利息及び配当金の受取額	9,731	9,963
利息の支払額	△45,873	△32,022
法人税等の支払額	△208,231	△485,087
その他	2,625	△1,077
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,878,360	△88,600
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△48,309	△111,356
有形固定資産の売却による収入	77	638
無形固定資産の取得による支出	△7,247	△2,329
投資有価証券の取得による支出	△3,725	△3,190
投資有価証券の売却による収入	—	45,723
子会社株式の取得による支出	△9,154	△28,060
長期貸付金の回収による収入	20,360	720
長期前払費用の取得による支出	—	△4,850
その他	△2,299	△4,130
投資活動によるキャッシュ・フロー	△50,298	△106,834
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△900,000	500,000
長期借入金の返済による支出	△664,800	△670,400
リース債務の返済による支出	△34,931	△14,143
配当金の支払額	△64,068	△137,762
少数株主への配当金の支払額	△833	△7,342
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,664,633	△329,648
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	163,427	△525,084
現金及び現金同等物の期首残高	4,136,569	4,299,996
現金及び現金同等物の期末残高	4,299,996	3,774,912

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 3社

連結子会社の名称

中部ホームサービス㈱

サーラハウスサポート㈱

エコホームパネル㈱

2 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、中部ホームサービス㈱及びエコホームパネル㈱の決算日は8月31日であります。連結財務諸表の作成にあたりましては、同決算日現在の財務諸表を使用しております。なお、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

3 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

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）を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

② たな卸資産

未成工事支出金、販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。

商品及び製品、原材料及び貯蔵品

主に移動平均法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。

(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）

定率法を採用しております。

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）については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 2～50年

その他 2～20年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、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。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れ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 賞与引当金

従業員に対する賞与支給に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

③ 完成工事補償引当金

工事のアフターサービスに対する費用の支出に備えるため、工事費用見積額を計上しております。

④ 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。

過去勤務債務は、その発生した連結会計年度に一括処理しております。

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（10年）による定率法により、それぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。

⑤ 役員退職慰労引当金

当社及び一部の連結子会社は、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく連結会計年度末要支給額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- ・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）
- ・その他の工事
工事完成基準

(5) のれん及び負ののれんの償却に関する事項

のれん及び負ののれんの償却は、5年間の均等償却を行っております。

(6) 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ヵ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。

(7) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

ただし、資産に係る控除対象外消費税については、発生した連結会計年度の期間費用としております。

(7) 追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

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

(8) 連結財務諸表に関する注記事項

(セグメント情報等)

a. 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、住宅事業、住宅部資材加工・販売事業を行っており、当社及び連結子会社（3社）がそれぞれ戦略の立案を行い、事業を展開しております。

従いまして、当社グループの報告セグメントは、当社及び連結子会社の各会社を基礎とした事業別のセグメントから構成されており、「住宅事業」、「住宅部資材加工・販売事業」の二つを報告セグメントとしております。

報告セグメント別の製品及びサービスは次のとおりであります。

住宅事業……注文住宅の請負、建物のリフォーム請負、不動産の売買・賃貸借・仲介・管理等

住宅部資材加工・販売事業……建築資材・住設機器等の販売、建築付帯工事の請負、建築資材の製造等

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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」における記載と同じであります。

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収益及び振替高は市場実勢価格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、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

（単位：千円）

	住宅事業	住宅部資材加工・販売事業	合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表計 上額 (注) 2
売上高					
外部顧客への売上高	15,875,358	13,655,835	29,531,193	—	29,531,193
セグメント間の内部売上高又は振替高	210	2,604,945	2,605,155	△2,605,155	—
計	15,875,568	16,260,781	32,136,349	△2,605,155	29,531,193
セグメント利益	599,478	156,102	755,581	△10,338	745,242
セグメント資産	16,994,999	7,273,875	24,268,875	△1,169,077	23,099,798
その他の項目					
減価償却費	65,070	56,571	121,641	△1,911	119,730
有形固定資産及び無形固定資産の増加額 (注) 3	46,786	3,363	50,150	△1,958	48,191

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△10,338千円は、セグメント間取引消去△10,338千円によるものであります。

(2) セグメント資産の調整額△1,169,077千円は、セグメント間取引消去△1,169,077千円によるものであります。

(3) 減価償却費の調整額△1,911千円は、セグメント間取引消去によるものであります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額△1,958千円は、セグメント間取引消去によるものであります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、資産除去債務相当資産を含めておりません。

当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

(単位：千円)

	住宅事業	住宅部資材加工・販売事業	合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表計 上額 (注) 2
売上高					
外部顧客への売上高	18,223,350	13,745,317	31,968,667	—	31,968,667
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	2,795,416	2,795,416	△2,795,416	—
計	18,223,350	16,540,733	34,764,084	△2,795,416	31,968,667
セグメント利益	1,008,981	221,497	1,230,478	△8,619	1,221,859
セグメント資産	14,993,485	7,320,398	22,313,884	△912,310	21,401,573
その他の項目					
減価償却費	62,891	48,265	111,156	△2,014	109,142
有形固定資産及び無形固定資産の増加額 (注) 3	134,839	2,270	137,109	△3,023	134,085

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△8,619千円は、セグメント間取引消去によるものであります。
 - (2) セグメント資産の調整額△912,310千円は、セグメント間取引消去によるものであります。
 - (3) 減価償却費の調整額△2,014千円は、セグメント間取引消去によるものであります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額△3,023千円は、セグメント間取引消去によるものであります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、資産除去債務相当資産を含めておりません。

b. 関連情報

前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメントと同一であるため、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

本邦以外に所在している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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメントと同一であるため、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

本邦以外に所在している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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)

(単位: 千円)

	住宅事業	住宅部資材加工・販売事業	全社・消去	合計
減損損失	—	5,921	—	5,921

当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

(単位: 千円)

	住宅事業	住宅部資材加工・販売事業	全社・消去	合計
減損損失	45,529	—	—	45,529

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)

該当事項はありません。

なお、負ののれんについては、報告セグメントに配分しておりません。平成22年4月1日前行われた連結子会社の株式取得により発生した負ののれんの償却額は2,734千円、負ののれんの未償却残高は3,035千円であります。

当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

該当事項はありません。

なお、負ののれんについては、報告セグメントに配分しておりません。平成22年4月1日前行われた連結子会社の株式取得により発生した負ののれんの償却額は1,553千円、負ののれんの未償却残高は1,482千円であります。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)

当連結会計年度において、住宅部資材加工・販売事業において2,010千円の負ののれん発生益を計上しております。これは連結子会社株式を追加取得したことによるものであります。

当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

当連結会計年度において、住宅部資材加工・販売事業において9,178千円の負ののれん発生益を計上しております。これは連結子会社株式を追加取得したことによるものであります。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	
1株当たり純資産額	1,094円98銭	1株当たり純資産額	1,192円16銭
1株当たり当期純利益金額	79円29銭	1株当たり当期純利益金額	124円13銭
なお、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。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
当期純利益 (千円)	404,235	632,832
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)	404,235	632,832
期中平均株式数 (株)	5,097,965	5,097,965

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. 個別財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,327,066	2,237,205
受取手形	1,370	—
完成工事未収入金	21,566	24,715
売掛金	32,407	20,359
未成工事支出金	760,855	733,454
販売用不動産	5,624,445	5,377,656
仕掛販売用不動産	4,129,030	3,620,276
貯蔵品	3,199	2,962
前払費用	20,973	6,971
繰延税金資産	149,702	167,192
関係会社短期貸付金	15,500	—
未収入金	337,136	206,655
その他	18,438	10,737
貸倒引当金	△10,439	△9,901
流動資産合計	14,431,253	12,398,287
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	362,664	445,843
構築物(純額)	10,901	8,096
車両運搬具(純額)	771	396
工具、器具及び備品(純額)	16,347	13,710
土地	1,048,391	985,768
リース資産(純額)	5,522	12,711
建設仮勘定	6,833	—
有形固定資産合計	1,451,432	1,466,527
無形固定資産		
ソフトウェア	12,814	5,204
その他	11,974	11,390
無形固定資産合計	24,789	16,594
投資その他の資産		
投資有価証券	21,244	21,225
関係会社株式	822,813	860,155
出資金	610	510
長期貸付金	19,640	—
破産更生債権等	53,350	63,174
長期前払費用	5,921	7,410
繰延税金資産	127,766	121,444
その他	98,692	98,868
貸倒引当金	△135,747	△152,983
投資その他の資産合計	1,014,291	1,019,805
固定資産合計	2,490,512	2,502,927
資産合計	16,921,765	14,901,214

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	1,141,137	634,294
工事未払金	857,576	716,070
買掛金	1,740,029	368,471
短期借入金	4,100,000	4,600,000
1年内返済予定の長期借入金	670,400	—
リース債務	2,166	3,421
未払金	111,691	277,048
未払費用	181,386	180,648
未払法人税等	245,300	314,100
未成工事受入金	930,858	796,809
前受金	425,518	68,855
預り金	252,549	167,040
前受収益	286	286
賞与引当金	185,437	190,990
完成工事補償引当金	31,522	47,189
流動負債合計	10,875,859	8,365,226
固定負債		
リース債務	3,356	9,290
退職給付引当金	480,378	519,826
役員退職慰労引当金	158,344	176,694
資産除去債務	25,574	25,501
その他	12,934	12,021
固定負債合計	680,588	743,334
負債合計	11,556,447	9,108,560
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,018,590	1,018,590
資本剰余金		
資本準備金	1,192,390	1,192,390
資本剰余金合計	1,192,390	1,192,390
利益剰余金		
利益準備金	47,500	47,500
その他利益剰余金		
別途積立金	2,200,000	2,200,000
繰越利益剰余金	838,981	1,252,592
利益剰余金合計	3,086,481	3,500,092
自己株式	△26,764	△26,764
株主資本合計	5,270,697	5,684,307
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	94,620	108,346
評価・換算差額等合計	94,620	108,346
純資産合計	5,365,318	5,792,654
負債純資産合計	16,921,765	14,901,214

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
売上高		
完成工事高	6,465,476	7,747,475
不動産事業売上高	8,741,576	9,765,121
その他の売上高	140,264	161,602
売上高合計	15,347,317	17,674,198
売上原価		
完成工事原価	4,945,232	6,158,822
不動産事業売上原価	7,239,633	7,867,998
売上原価合計	12,184,866	14,026,820
売上総利益		
完成工事総利益	1,520,243	1,588,652
不動産事業総利益	1,501,942	1,897,123
その他の売上総利益	140,264	161,602
売上総利益合計	3,162,450	3,647,378
販売費及び一般管理費		
	2,567,877	2,638,710
営業利益		
	594,572	1,008,668
営業外収益		
受取利息	2,002	1,403
受取配当金	8,174	28,256
受取手数料	13,056	13,166
その他	9,283	13,251
営業外収益合計	32,517	56,078
営業外費用		
貸倒引当金繰入額	—	18,920
支払利息	36,335	25,104
その他	645	113
営業外費用合計	36,981	44,137
経常利益		
	590,108	1,020,608
特別利益		
固定資産売却益	37	620
完成工事補償引当金戻入額	1,160	—
特別利益合計	1,197	620
特別損失		
固定資産除却損	1,809	1,875
減損損失	—	45,529
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	25,662	—
特別損失合計	27,472	47,405
税引前当期純利益		
	563,834	973,824
法人税、住民税及び事業税		
	238,522	429,274
法人税等調整額		
	△10,128	△6,706
法人税等合計		
	228,394	422,568
当期純利益		
	335,439	551,255

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,018,590	1,018,590
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,018,590	1,018,590
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	1,192,390	1,192,390
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,192,390	1,192,390
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	47,500	47,500
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	47,500	47,500
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	2,200,000	2,200,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,200,000	2,200,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	567,266	838,981
当期変動額		
剰余金の配当	△63,724	△137,645
当期純利益	335,439	551,255
当期変動額合計	271,714	413,610
当期末残高	838,981	1,252,592
自己株式		
当期首残高	△26,764	△26,764
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	△26,764	△26,764
株主資本合計		
当期首残高	4,998,982	5,270,697
当期変動額		
剰余金の配当	△63,724	△137,645
当期純利益	335,439	551,255
当期変動額合計	271,714	413,610
当期末残高	5,270,697	5,684,307

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	74,159	94,620
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	20,461	13,725
当期変動額合計	20,461	13,725
当期末残高	94,620	108,346
純資産合計		
当期首残高	5,073,141	5,365,318
当期変動額		
剰余金の配当	△63,724	△137,645
当期純利益	335,439	551,255
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	20,461	13,725
当期変動額合計	292,176	427,336
当期末残高	5,365,318	5,792,654

6. その他

役員の変動

（1）代表取締役の変動

該当事項はありません。

（2）その他の役員の変動

退任予定取締役

山崎 清

（3）退任予定日

平成25年1月24日