



## 平成25年10月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年12月10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26年1月24日  
有価証券報告書提出予定日 平成26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

(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26年1月27日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成25年10月期の連結業績(平成24年11月1日～平成25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	%
25年10月期	32,494	1.6	1,201	△1.6	1,276	2.8	747	18.2
24年10月期	31,968	8.3	1,221	64.0	1,241	62.9	632	56.6

(注) 包括利益 25年10月期 804百万円 (22.5%) 24年10月期 656百万円 (44.9%)

	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	%	%	%
25年10月期	146.70	—	11.7	5.8	3.7
24年10月期	124.13	—	10.9	5.6	3.8

(参考) 持分法投資損益 25年10月期 一百万円 24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
25年10月期	22,290	6,898	29.9	1,308.00
24年10月期	21,401	6,279	28.4	1,192.16

(参考) 自己資本 25年10月期 6,668百万円 24年10月期 6,077百万円

#### (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
25年10月期	809	△115	△622	3,846
24年10月期	△88	△106	△329	3,774

### 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	%	%
24年10月期	—	10.00	—	25.00	35.00	178	28.2	3.1
25年10月期	—	10.00	—	30.00	40.00	203	27.3	3.2
26年10月期(予想)	—	15.00	—	20.00	35.00		29.7	

### 3. 平成26年10月期の連結業績予想(平成25年11月1日～平成26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)	17,300	6.2	610	△8.3	630	△9.0	340	△16.7	66.69
通期	33,100	1.9	1,070	△11.0	1,090	△14.6	600	△19.8	117.69

※ 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 : 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 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注)「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第14条の7に該当するものであります。詳細は、添付資料20ページ「4. 連結財務諸表(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

25年10月期	5,184,000 株	24年10月期	5,184,000 株
25年10月期	86,035 株	24年10月期	86,035 株
25年10月期	5,097,965 株	24年10月期	5,097,965 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成25年10月期の個別業績(平成24年11月1日～平成25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	%
25年10月期	17,828	0.9	901	△10.6	976	△4.3	621	12.8
24年10月期	17,674	15.2	1,008	69.6	1,020	73.0	551	64.3

	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	
	円	銭	円	銭
25年10月期	121.99		—	
24年10月期	108.13		—	

(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	
25年10月期	15,182		6,252		41.2	1,226.39		
24年10月期	14,901		5,792		38.9	1,136.27		

(参考) 自己資本 25年10月期 6,252百万円 24年10月期 5,792百万円

2. 平成26年10月期の個別業績予想(平成25年11月1日～平成26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
第2四半期(累計)	9,700	4.1	470	△16.8	520	△14.5	310	△21.0	60.81
通期	18,100	1.5	760	△15.7	810	△17.1	480	△22.8	94.16

※ 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 .....	4
(4) 事業等のリスク .....	4
2. 企業集団の状況 .....	8
3. 経営方針 .....	10
(1) 会社の経営の基本方針 .....	10
(2) 目標とする経営指標 .....	10
(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 .....	10
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) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	19
(継続企業の前提に関する注記) .....	19
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	19
(会計方針の変更) .....	20
(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、長期金利の先高感や消費税増税、海外景気の下振れ等による影響が懸念されたものの、政府や日本銀行による各種政策、円安・株高基調を背景とし、企業収益及び個人消費が改善傾向にある等、景気は緩やかに回復しつつある状況となりました。

住宅業界におきましては、雇用・所得環境が改善しつつあることに加え、金利先高感や消費税増税を契機とした住宅取得マインドの向上を受け、新設住宅着工戸数は前年比増加傾向となる等、堅調に推移いたしました。

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様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維持、向上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32,494百万円（前期比1.6%増）、営業利益は1,201百万円（同1.6%減）、経常利益は1,276百万円（同2.8%増）、当期純利益は747百万円（同18.2%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、当社最高スペックの外断熱・二重通気工法の新商品「カノンG-S45」を発売した他、集成材と同等の性能を実現する「乾燥無垢ひのき」、30年間大規模なメンテナンス工事が不要となる外装建材ラインナップ「高耐候シリーズ」、最長50年保証＋長期50年点検システム「ロングライフ50」等、付加価値を高める多彩なアイテムを武器に、性能訴求を柱とした販売強化に努めてまいりました。また、目に見えない住みごこちの良さを実際に宿泊して体感いただく「お泊まりハウス」を、愛知県岡崎市の当社分譲地内「サーラヒルズ緑陽台」にオープンいたしました。分譲面では、ダブル発電システム（太陽光発電＋ガス発電）に加え、発電量、売電量及び電気使用状況をリアルタイムで確認できるHEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）を搭載したスマートハウス分譲等、環境負荷低減に配慮した高付加価値で魅力的な分譲住宅の提供に取り組んでまいりました。この結果、売上高は18,424百万円（前期比1.1%増）、セグメント利益は921百万円（同8.7%減）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、新たな家づくりの提案として地域型住宅ブランド化事業に取り組み、資材供給から流通・設計・施工に至るまで289社と連携して「東海道こだわりの家づくりの会」を発足させ、時代に対応した商品の拡販及び工法の提案により、他社との差別化に努めてまいりました。また、リフォーム需要の拡大を新たな収益の柱の一つと位置付け、お客様との共同でのリフォーム受注活動の取組みや、新規分野からの受注獲得にも努めてまいりました。一方、集中購買による仕入コストの削減や一般管理費の削減に取り組むとともに、利益率改善のキャンペーンを展開する等、収益性の向上に努めてまいりました。この結果、売上高は14,069百万円（前期比2.4%増）、セグメント利益は275百万円（同24.2%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、輸出が持ち直し、各種政策の効果が発現する中で、家計所得や投資の増加傾向が続き、景気回復の動きが確かなものとなることが期待されます。但し、海外景気の下振れが、引き続きわが国の景気を下押しするリスクとなっています。

なお、住宅市場につきましては、政府による住宅ローン減税等の平準化措置により、消費税増税前の駆け込み需要の反動減はある程度抑制されるものの、着工戸数の減少は避けられないものと見込まれます。

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」「省エネ」「創エネ」「安全」「健康」等をキーワードに、住みごこちに拘った高付加価値の商品・サービスの提供に取り組んでまいります。具体的には、当社の強みである「外断熱・二重通気工法」の性能を更に強化する技術開発に取り組むとともに、「乾燥無垢ひのき」「高耐候シリーズ」等、付加価値を高める効果的なアイテムを武器に、差別化を鮮明にする取組みを継続いたします。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徹底してまいります。分譲面では、全棟に太陽光発電設備を標準搭載する他、スマートハウス分譲にも注力いたします。宅地開発におきましては、外構・環境設計・配置計画を含めた魅力的な街並みづくりを目指します。

（住宅部資材加工・販売事業）

他社と差別化した付加価値の高い情報、商品提案、高品質配送、高品質施工をトータルに提供する仕組みを築き、新しい時代に即した家づくりに貢献してまいります。地場ビルダー、地場工務店をメインターゲットとし、既存顧客への増量販売や物件単価の上昇及び継続的な新規開拓活動による売上確保、リフォーム受注の取り込み等を行い、地域に密着した住宅総合建材店を目指します。

平成26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33,100百万円（前期比1.9%増）、連結営業利益1,070百万円（同11.0%減）、連結経常利益1,090百万円（同14.6%減）、連結当期純利益600百万円（同19.8%減）を見込んでおります。なお、平成26年10月期の個別業績の見通しにつきましては、売上高18,100百万円（同1.5%増）、営業利益760百万円（同15.7%減）、経常利益810百万円（同17.1%減）、当期純利益480百万円（同22.8%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22,290百万円となり、前連結会計年度末と比較して888百万円増加いたしました。これは主として、仕掛販売用不動産の増加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15,391百万円となり、前連結会計年度末と比較して269百万円増加いたしました。これは主として、支払手形及び買掛金の増加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6,898百万円となり、前連結会計年度末と比較して619百万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71百万円増加し、3,846百万円となりました。

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増加は、809百万円（前連結会計年度は88百万円の資金の減少）となりました。主な増加要因は税金等調整前当期純利益1,274百万円であります。

（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、115百万円（前連結会計年度は106百万円の資金の減少）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86百万円であります。

（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、622百万円（前連結会計年度は329百万円の資金の減少）となりました。主な減少要因は短期借入金の純減額600百万円であります。

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23年10月期	平成24年10月期	平成25年10月期
自己資本比率(%)	24.2	28.4	29.9
時価ベースの自己資本比率(%)	8.9	17.0	19.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	3.2	—	6.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	40.9	—	34.7

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。

※営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書に計上されている「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。

※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20円から10円増配し、1株当たり30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15円、期末配当金として1株につき20円の年間配当金35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をしております。

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を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種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2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す、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23年10月期99.6%、平成24年10月期98.9%、平成25年10月期99.3%、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25年10月期352百万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25年10月期24.5%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、正味売却価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、土木一式大工工事業、屋根工事業、タイル・れんが・ブロック工事業及び内装仕上工事業に関する許可 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
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-25) 第177591号	平成25年5月6日から平成30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 (10) 2744号	平成24年12月12日から平成29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25年6月1日から平成30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。

## 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。

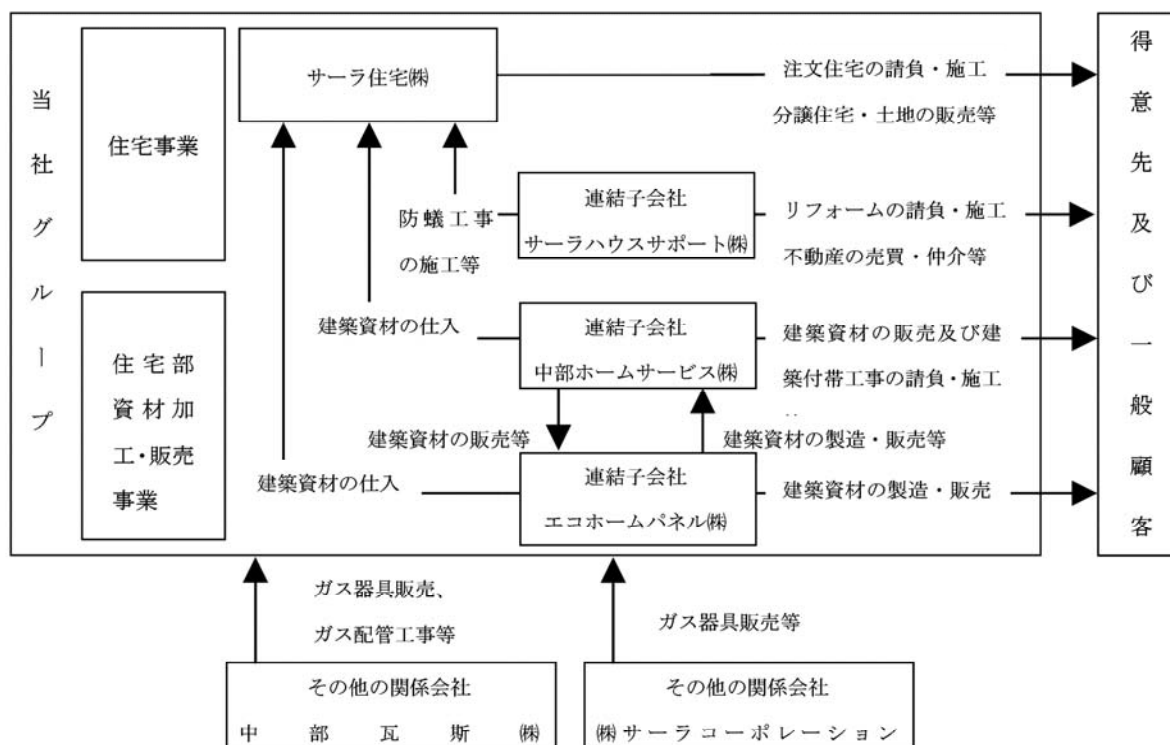
子会社のサーラハウスサポート㈱は、愛知県内2ヵ所の営業所において、建物のリフォームの請負、エクステリア並びにインテリア工事の設計・施工、不動産の売買・仲介等を行っております。

### (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6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様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、お客様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、お客様、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も重視しております。

#### (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

住宅業界では「量から質へ」の政府による住宅政策転換のもと、これまでの地球温暖化問題に対するCO2排出量削減に加え、エネルギーの安定供給に対する先行き不安や、災害発生時におけるエネルギー確保の諸問題に対応するため、スマートハウスによるゼロエネルギー住宅等が求められております。また、高齢化問題に対応するための医療・介護と連携した住宅の普及促進が求められる等、住宅や街づくりに新たな仕組みづくりやイノベーションが望まれております。

このような状況のもと、当社グループは、今般、平成26年10月期から平成28年10月期までの3ヵ年を対象期間とする「第12次中期経営計画」を策定いたしました。経営方針は「住みごこちにこだわった付加価値の高い商品・サービスを提供し、地域とともに成長するハウスメーカーとして傑出した存在感を示す」ことであります。激しい市場変動が予想される中、経営理念である「お客さま主義」「住みごこち主義」「調和主義」の徹底した実践により、お客様との信頼関係を更に深め、地域とともに成長する企業を目指してまいります。

「第12次中期経営計画」の概要は以下のとおりであります。

##### ① 重点戦略

##### A. 住宅事業

##### (a) 外断熱・二重通気工法の更なるレベルアップによる差別化と快適な住みごこちの実現

外断熱・二重通気工法による更なる差別化を可能とする技術開発を促進します。また、快適な住みごこちをお客様に実感いただくために、宿泊体感ハウスの活用を促進します。

##### (b) スマートハウスの推進と環境負荷低減への取組み及び請負事業の収益性向上

サーラスマートハウスの販売手法を確立し、環境負荷を低減する付加価値の高い住まいとして一層の差別化を実現することで、請負事業の強化につなげます。

##### (c) 分譲事業の促進

静岡県浜松市地域等、エリアを特定した分譲住宅・土地の供給量の増加を目指します。また、都心回帰の動きに合わせ、利便性の良い市街地での販売を強化します。宅地開発におきましては、外構・環境設計・配置計画を含めた魅力的な街並みづくりを目指します。

##### (d) オーナー様との関係強化とリフォーム事業の拡大

質の高い定期点検・メンテナンス対応により、お客様の満足度向上を図ります。リフォームにおきましては、新たなリフォーム商材の強化等により、受注拡大を図ります。

##### (e) 当社グループの効率性向上とサーラグループのシナジーを活用した地域ブランド力の更なる向上

リフォーム事業、スマートタウンへの取組み等、サーラグループ各社の特長を結集し、業績の向上を図るとともに、地域ブランド力の強化を図ります。

##### (f) 最適なサービスを提供するプロ集団になるための人材育成と、活発なコミュニケーションによるアクティブな職場環境の創出

各種教育の充実による人材育成、最適な組織体制及び適正な人員配置の実現により、業務効率向上と労働環境整備を図ります。

B. 住宅部資材加工・販売事業

(a) 顧客との長期的な信頼関係構築に向けた営業ミッションの明確化と活動の具体化

顧客情報の整理集約化と顧客構成の見直しを進め、重点顧客の設定及び見積システムと売上予測システムの統合により、営業担当の行動管理の仕組みを構築します。

(b) 販売品目の拡大と施工力強化

躯体を販売強化品目とし、各種補助金制度に合致した仕様のパッケージ化により付加価値を高めます。また、屋根・樋・板金工事、給排水接続工事、電気配線工事等の施工力強化を図ります。

(c) 地場工務店の受注拡大支援の推進

「東海こだわりの家づくりの会」加盟業者等とのパートナー関係を構築し、双方の発展成長を目指します。

(d) 売上利益率の向上

集中購買、メーカーとの仕入交渉、適正な売価設定等により、売上利益率の向上を図ります。

(e) サービスレベルと業務効率向上のための仕組みの再構築

配送の品質を更に高め、工程管理・発注機能を物流センターに与えることにより、営業担当の業務負担を軽減し、業務効率向上を図ります。

(f) 業務効率化とワークライフバランスの推進

出退勤管理、ノー残業デー実施回数増加等に取り組み、総労働時間の適正化に努めます。

② 目標数値

平成28年10月期の連結売上高33,900百万円、連結営業利益1,320百万円、連結経常利益1,360百万円、連結当期純利益810百万円を目指します。

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24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,774,912	3,846,142
受取手形及び売掛金	2,675,579	3,014,744
未成工事支出金	708,095	839,123
販売用不動産	5,347,313	3,787,223
仕掛販売用不動産	3,612,573	5,550,993
商品及び製品	418,316	500,943
原材料及び貯蔵品	3,639	3,230
繰延税金資産	279,869	278,999
その他	240,188	74,936
貸倒引当金	△89,015	△71,038
流動資産合計	16,971,471	17,825,299
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	840,674	778,808
土地	2,879,710	2,870,230
リース資産（純額）	25,874	21,343
その他（純額）	16,885	68,482
有形固定資産合計	3,763,145	3,738,863
無形固定資産		
リース資産	166	—
その他	34,708	52,558
無形固定資産合計	34,874	52,558
投資その他の資産		
投資有価証券	300,267	336,974
繰延税金資産	298,520	301,108
その他	211,874	182,279
貸倒引当金	△178,579	△146,825
投資その他の資産合計	632,081	673,536
固定資産合計	4,430,102	4,464,958
資産合計	21,401,573	22,290,257

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,420,189	6,082,934
短期借入金	5,900,000	5,300,000
1年内返済予定の長期借入金	—	66,600
リース債務	8,687	7,157
未払法人税等	415,600	347,900
未成工事受入金	811,527	1,087,903
賞与引当金	298,978	310,553
完成工事補償引当金	47,189	30,316
その他	923,934	746,253
流動負債合計	13,826,106	13,979,618
固定負債		
長期借入金	—	105,650
リース債務	17,354	14,186
退職給付引当金	1,023,086	1,068,062
役員退職慰労引当金	216,667	186,950
資産除去債務	25,501	25,539
負ののれん	1,482	454
その他	12,291	11,322
固定負債合計	1,296,382	1,412,166
負債合計	15,122,489	15,391,784
<b>純資産の部</b>		
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	3,786,618	4,356,076
自己株式	△26,764	△26,764
株主資本合計	5,970,834	6,540,292
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	106,756	127,865
その他の包括利益累計額合計	106,756	127,865
少数株主持分	201,493	230,314
純資産合計	6,279,084	6,898,473
負債純資産合計	21,401,573	22,290,257

(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		当連結会計年度	
	(自 至	平成23年11月1日 平成24年10月31日)	(自 至	平成24年11月1日 平成25年10月31日)
売上高		31,968,667		32,494,547
売上原価		25,658,933		26,220,779
売上総利益		6,309,733		6,273,767
販売費及び一般管理費		5,087,874		5,071,911
営業利益		1,221,859		1,201,856
営業外収益				
受取利息		1,611		1,765
受取配当金		8,351		7,497
仕入割引		19,965		19,888
受取手数料		14,331		17,104
負ののれん償却額		1,553		1,027
貸倒引当金戻入額		—		25,458
その他		28,003		30,168
営業外収益合計		73,818		102,910
営業外費用				
貸倒引当金繰入額		18,920		—
支払利息		32,515		23,185
その他		2,523		5,408
営業外費用合計		53,958		28,594
経常利益		1,241,718		1,276,172
特別利益				
固定資産売却益		620		—
投資有価証券売却益		29,084		—
負ののれん発生益		9,178		—
特別利益合計		38,883		—
特別損失				
固定資産除却損		1,910		1,739
減損損失		45,529		—
特別損失合計		47,439		1,739
税金等調整前当期純利益		1,233,162		1,274,433
法人税、住民税及び事業税		569,687		505,687
法人税等調整額		3,356		△13,664
法人税等合計		573,044		492,022
少数株主損益調整前当期純利益		660,117		782,410
少数株主利益		27,285		34,524
当期純利益		632,832		747,886



(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	660,117	782,410
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,295	22,482
その他の包括利益合計	△3,295	22,482
包括利益	656,822	804,892
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	633,083	768,996
少数株主に係る包括利益	23,738	35,896

(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23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
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
<b>資本剰余金</b>		
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
<b>利益剰余金</b>		
当期首残高	3,291,431	3,786,618
当期変動額		
剰余金の配当	△137,645	△178,428
当期純利益	632,832	747,886
当期変動額合計	495,187	569,457
当期末残高	3,786,618	4,356,076
<b>自己株式</b>		
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
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	5,475,647	5,970,834
当期変動額		
剰余金の配当	△137,645	△178,428
当期純利益	632,832	747,886
当期変動額合計	495,187	569,457
当期末残高	5,970,834	6,540,292
<b>その他の包括利益累計額</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
当期首残高	106,505	106,756
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	251	21,109
当期変動額合計	251	21,109
当期末残高	106,756	127,865

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
少数株主持分		
当期首残高	222,335	201,493
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△20,842	28,821
当期変動額合計	△20,842	28,821
当期末残高	201,493	230,314
純資産合計		
当期首残高	5,804,487	6,279,084
当期変動額		
剰余金の配当	△137,645	△178,428
当期純利益	632,832	747,886
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△20,591	49,931
当期変動額合計	474,596	619,389
当期末残高	6,279,084	6,898,473

(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23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,233,162	1,274,433
減価償却費	112,503	110,090
減損損失	45,529	—
のれん償却額	△10,732	△1,027
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△7,882	△49,732
賞与引当金の増減額 (△は減少)	11,747	11,574
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	25,195	△29,716
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	61,050	44,976
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	15,666	△16,873
受取利息及び受取配当金	△9,963	△9,263
支払利息	32,515	23,185
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)	1,289	1,739
売上債権の増減額 (△は増加)	△497,016	△65,286
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,801,612	658,747
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,003,576	△563,734
未払消費税等の増減額 (△は減少)	284,898	△169,553
その他	△51,221	175,955
小計	419,623	1,395,516
利息及び配当金の受取額	9,963	9,263
利息の支払額	△32,022	△23,282
法人税等の支払額	△485,087	△572,187
その他	△1,077	△263
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△88,600</b>	<b>809,046</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△111,356	△86,548
有形固定資産の売却による収入	638	—
無形固定資産の取得による支出	△2,329	△27,220
投資有価証券の取得による支出	△3,190	△2,278
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	△28,060	—
長期貸付金の回収による収入	720	—
長期前払費用の取得による支出	△4,850	—
その他	△4,130	920
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△106,834</b>	<b>△115,125</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	500,000	△600,000
長期借入れによる収入	—	200,000
長期借入金の返済による支出	△670,400	△27,750
リース債務の返済による支出	△14,143	△9,351
配当金の支払額	△137,762	△178,513
少数株主への配当金の支払額	△7,342	△7,074
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△329,648</b>	<b>△622,689</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△525,084	71,230
現金及び現金同等物の期首残高	4,299,996	3,774,912
現金及び現金同等物の期末残高	3,774,912	3,846,142

（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 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 3～50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り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。

(会計方針の変更)

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年11月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、この変更による当連結会計年度の損益への影響は軽微であります。

(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。

当連結会計年度 (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	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	18,424,597	14,069,950	32,494,547	—	32,494,547
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	2,741,555	2,741,555	△2,741,555	—
計	18,424,597	16,811,505	35,236,102	△2,741,555	32,494,547
セグメント利益	921,477	275,142	1,196,620	5,236	1,201,856
セグメント資産	15,325,626	7,937,551	23,263,177	△972,920	22,290,257
その他の項目					
減価償却費	59,179	50,562	109,742	△2,161	107,581
有形固定資産及び無形固定資産の増加額 (注) 3	70,275	85,035	155,310	△1,320	153,989

(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5,236千円は、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△972,920千円は、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△2,161千円は、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△1,320千円は、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。

当連結会計年度（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

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

当連結会計年度（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。

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1,482千円です。

当連結会計年度 (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。

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1,027千円、負ののれんの未償却残高は454千円です。

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。

当連結会計年度 (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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (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 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
1株当たり純資産額	1,192.16円	1,308.00円
1株当たり当期純利益金額	124.13円	146.70円

(注) 1. 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。

2. 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23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
当期純利益金額 (千円)	632,832	747,886
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)	632,832	747,886
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24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,237,205	2,196,441
完成工事未収入金	24,715	16,242
売掛金	20,359	28,823
未成工事支出金	733,454	863,202
販売用不動産	5,377,656	3,803,646
仕掛販売用不動産	3,620,276	5,563,361
貯蔵品	2,962	2,517
前払費用	6,971	5,730
繰延税金資産	167,192	162,362
未収入金	206,655	19,848
その他	10,737	35,115
貸倒引当金	△9,901	△10,566
流動資産合計	12,398,287	12,686,726
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	445,843	412,184
構築物（純額）	8,096	5,935
機械及び装置（純額）	—	5,021
車両運搬具（純額）	396	251
工具、器具及び備品（純額）	13,710	16,028
土地	985,768	976,287
リース資産（純額）	12,711	9,290
有形固定資産合計	1,466,527	1,424,999
無形固定資産		
ソフトウェア	5,204	4,712
その他	11,390	10,918
無形固定資産合計	16,594	15,631
投資その他の資産		
投資有価証券	21,225	24,502
関係会社株式	860,155	881,299
出資金	510	510
破産更生債権等	63,174	41,592
長期前払費用	7,410	5,323
繰延税金資産	121,444	113,327
その他	98,868	96,422
貸倒引当金	△152,983	△108,180
投資その他の資産合計	1,019,805	1,054,797
固定資産合計	2,502,927	2,495,428
資産合計	14,901,214	15,182,154

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	634,294	703,955
工事未払金	716,070	665,489
買掛金	368,471	563,289
短期借入金	4,600,000	4,100,000
1年内返済予定の長期借入金	—	66,600
リース債務	3,421	2,681
未払金	277,048	133,757
未払費用	180,648	195,685
未払法人税等	314,100	209,700
未成工事受入金	796,809	1,041,338
前受金	68,855	38,215
預り金	167,040	146,524
前受収益	286	436
賞与引当金	190,990	197,931
完成工事補償引当金	47,189	30,316
流動負債合計	8,365,226	8,095,919
固定負債		
長期借入金	—	105,650
リース債務	9,290	6,609
退職給付引当金	519,826	520,548
役員退職慰労引当金	176,694	164,762
資産除去債務	25,501	25,539
その他	12,021	11,052
固定負債合計	743,334	834,162
負債合計	9,108,560	8,930,081
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	1,252,592	1,696,064
利益剰余金合計	3,500,092	3,943,564
自己株式	△26,764	△26,764
株主資本合計	5,684,307	6,127,779
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	108,346	124,292
評価・換算差額等合計	108,346	124,292
純資産合計	5,792,654	6,252,072
負債純資産合計	14,901,214	15,182,154

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
売上高		
完成工事高	7,747,475	7,823,102
不動産事業売上高	9,765,121	9,855,547
その他の売上高	161,602	149,662
売上高合計	17,674,198	17,828,311
売上原価		
完成工事原価	6,158,822	6,211,052
不動産事業売上原価	7,867,998	8,167,820
売上原価合計	14,026,820	14,378,873
売上総利益		
完成工事総利益	1,588,652	1,612,049
不動産事業総利益	1,897,123	1,687,726
その他の売上総利益	161,602	149,662
売上総利益合計	3,647,378	3,449,438
販売費及び一般管理費	2,638,710	2,547,769
営業利益	1,008,668	901,668
営業外収益		
受取利息	1,403	1,514
受取配当金	28,256	33,364
受取手数料	13,166	15,913
貸倒引当金戻入額	—	25,294
その他	13,251	19,451
営業外収益合計	56,078	95,537
営業外費用		
貸倒引当金繰入額	18,920	—
支払利息	25,104	16,885
その他	113	3,772
営業外費用合計	44,137	20,657
経常利益	1,020,608	976,549
特別利益		
固定資産売却益	620	—
特別利益合計	620	—
特別損失		
固定資産除却損	1,875	1,133
減損損失	45,529	—
特別損失合計	47,405	1,133
税引前当期純利益	973,824	975,415
法人税、住民税及び事業税	429,274	349,041
法人税等調整額	△6,706	4,473
法人税等合計	422,568	353,515
当期純利益	551,255	621,900

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
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
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
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
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
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
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
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
<b>繰越利益剰余金</b>		
当期首残高	838,981	1,252,592
当期変動額		
剰余金の配当	△137,645	△178,428
当期純利益	551,255	621,900
当期変動額合計	413,610	443,472
当期末残高	1,252,592	1,696,064
<b>自己株式</b>		
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
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	5,270,697	5,684,307
当期変動額		
剰余金の配当	△137,645	△178,428
当期純利益	551,255	621,900
当期変動額合計	413,610	443,472
当期末残高	5,684,307	6,127,779

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25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	94,620	108,346
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	13,725	15,946
当期変動額合計	13,725	15,946
当期末残高	108,346	124,292
純資産合計		
当期首残高	5,365,318	5,792,654
当期変動額		
剰余金の配当	△137,645	△178,428
当期純利益	551,255	621,900
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	13,725	15,946
当期変動額合計	427,336	459,418
当期末残高	5,792,654	6,252,072

## 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

##### ・新任取締役候補

取締役 山口信仁（現 中部瓦斯㈱常務取締役管理本部長兼秘書室・企画室・地域関連事業室担当）

取締役 杉本佳亮（現 建設部長）

#### （3）就任予定日

平成26年1月24日