



平成26年10月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年12月9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27年1月23日
有価証券報告書提出予定日 平成27年1月26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27年1月26日

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年10月期の連結業績(平成25年11月1日～平成26年10月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年10月期	32,256	△0.7	1,085	△9.6	1,127	△11.7	651	△12.9
25年10月期	32,494	1.6	1,201	△1.6	1,276	2.8	747	18.2

(注) 包括利益 26年10月期 718百万円 (△10.7%) 25年10月期 804百万円 (22.5%)

	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	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年10月期	127.80	—	9.5	5.0	3.4
25年10月期	146.70	—	11.7	5.8	3.7

(参考) 持分法投資損益 26年10月期 ー百万円 25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
26年10月期	22,554	7,365	31.5	1,394.16
25年10月期	22,290	6,898	29.9	1,308.00

(参考) 自己資本 26年10月期 7,107百万円 25年10月期 6,668百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年10月期	△174	△121	△114	3,434
25年10月期	809	△115	△622	3,846

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
25年10月期	—	10.00	—	30.00	40.00	203	27.3	3.2
26年10月期	—	15.00	—	20.00	35.00	178	27.4	2.6
27年10月期(予想)	—	10.00	—	20.00	30.00		29.4	

3. 平成27年10月期の連結業績予想(平成26年11月1日～平成27年10月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	15,000	△10.6	240	△66.2	250	△65.8	110	△72.6	21.58
通期	31,000	△3.9	910	△16.2	930	△17.5	520	△20.2	102.00

※ 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 : 無
 ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料19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

26年10月期	5,184,000 株	25年10月期	5,184,000 株
26年10月期	86,035 株	25年10月期	86,035 株
26年10月期	5,097,965 株	25年10月期	5,097,965 株

(参考) 個別業績の概要

平成26年10月期の個別業績(平成25年11月1日～平成26年10月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年10月期	16,902	△5.2	692	△23.2	754	△22.7	503	△19.0
25年10月期	17,828	0.9	901	△10.6	976	△4.3	621	12.8

	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
26年10月期	98.84	—
25年10月期	121.99	—

(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	%	百万円	%	円 銭	
26年10月期	15,449		6,553	42.4			1,285.58	
25年10月期	15,182		6,252	41.2			1,226.39	

(参考) 自己資本 26年10月期 6,553百万円 25年10月期 6,252百万円

※ 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連結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	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	18
(会計方針の変更)	19
(未適用の会計基準等)	19
(セグメント情報等)	20
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	23
5. 個別財務諸表	24
(1) 貸借対照表	24
(2) 損益計算書	26
(3) 株主資本等変動計算書	27
6. その他	29
役員の異動	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

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、企業収益や雇用・所得環境に改善がみられる等、景気は緩やかな回復基調となりました。しかしながら、消費税率引き上げに伴う反動減や夏場の天候不順による影響もあり、個人消費の回復に足踏みがみられる等、先行きに不透明感を残しております。

住宅業界におきましては、消費税率引き上げに伴う反動減の緩和策として、住宅ローン減税の拡充やすまい給付金制度の創設等が行われたものの、反動減の影響は長引いており、受注環境は厳しい状況で推移いたしました。

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32,256百万円（前期比0.7%減）、営業利益は1,085百万円（同9.6%減）、経常利益は1,127百万円（同11.7%減）、当期純利益は651百万円（同12.9%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。

(住宅事業)

住宅事業におきましては、強みである「外断熱・二重通気工法」の更なるレベルアップ商品として、遮熱・換気性能、サッシ性能等を向上させた新商品「Kanon G-S45N」の販売を促進するとともに、集材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」等の付加価値を高める多彩なアイテムを積極的に提案してまいりました。また、静岡県浜松市において「ネットゼロエネルギーハウス（ZEH）」の展示場を宿泊体感ハウスとしてオープン、更に、愛知県豊川市の豊橋北展示場において、次世代省エネ基準で定められた断熱性能を30%上回る、先進の省エネ性能を備えたモデルハウス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。分譲面では、スマートハウス分譲を手掛けた他、天然素材の質感、こだわり抜いたプラン、ワンランク上の設備を特徴とした当社の最上級分譲ブランド「スイートコート」プロジェクトの第一弾を名古屋市緑区で開始する等、高付加価値で魅力的な都市型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17,598百万円（前期比4.5%減）、セグメント利益は738百万円（同19.9%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、付加価値を高める家づくりの提案として、地域型住宅ブランド化事業への取組みに注力し、資材供給から流通・設計・施工に至るまで284社と連携した「東海道こだわりの家づくりの会」の運営を継続することで、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、リフォーム受注の拡大を新たな収益の柱の一つと位置付け、取引先と共同でのリフォーム受注活動への取組みや、新規分野からの受注獲得にも取り組んでまいりました。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、サービスレベルと業務効率の向上のための仕組みを再構築し、収益性の改善に努めてまいりました。この結果、売上高は14,658百万円（前期比4.2%増）、セグメント利益は354百万円（同28.9%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、当面、景気は弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続く中で、持続的成長への各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待されます。但し、駆け込み需要の反動の長期化や海外景気の下振れリスク等に加え、消費税率2%引き上げの先送りが表明されており、不安要素を抱えた状況で推移するものと思われれます。

なお、住宅市場につきましては、駆け込み需要の反動の影響が残るものの、次第に下げ止まりに向かうことが期待されます。但し、建設費の動向や建設労働者の需給状況には、引き続き注視する必要があります。

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)

「快適」「健康」「環境」「省エネ」「安全」等をキーワードに、住みごこちにこだわ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・商品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、スマートハウス分譲に注力する他、都市部において新たなコンセプトによる当社の最上級分譲ブランド「スイートコート」シリーズの販売を推進し、高付加価値で魅力的な分譲住宅の提供に努めてまいります。また、今後の中古住宅市場の拡大を視野に入れ、中古住宅を買取った後、リノベーションを施して販売する買取り再販等、中古再生ビジネスに取り組んでまいります。

(住宅部資材加工・販売事業)

市場シェアの拡大及び新たなマーケットの開拓に注力するとともに、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することにより、お客様から選ばれる存在に、またそれらを生かせる強い営業力を目指してまいります。

平成27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3.9%減)、連結営業利益910百万円(同16.2%減)、連結経常利益930百万円(同17.5%減)、連結当期純利益520百万円(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22,554百万円となり、前連結会計年度末と比較して264百万円増加いたしました。これは主として、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15,189百万円となり、前連結会計年度末と比較して202百万円減少いたしました。これは主として、未成工事受入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7,365百万円となり、前連結会計年度末と比較して466百万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411百万円減少し、3,434百万円となりました。

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、174百万円(前連結会計年度は809百万円の資金の増加)となりました。主な減少要因は仕入債務の減少額99百万円であります。

(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、121百万円(前連結会計年度は115百万円の資金の減少)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108百万円であります。

(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、114百万円(前連結会計年度は622百万円の資金の減少)となりました。主な減少要因は配当金の支払額228百万円であります。

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24年10月期	平成25年10月期	平成26年10月期
自己資本比率(%)	28.4	29.9	31.5
時価ベースの自己資本比率(%)	17.0	19.4	19.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	6.8	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	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月期及び平成26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15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、1株当たり20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。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8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(株)サーラコーポレーションや中部瓦斯(株)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	(株)サーラコーポレーション代表取締役社長 中部瓦斯(株)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	(株)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24年10月期98.9%、平成25年10月期99.3%、平成26年10月期100.0%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26年10月期291百万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26年10月期24.9%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。

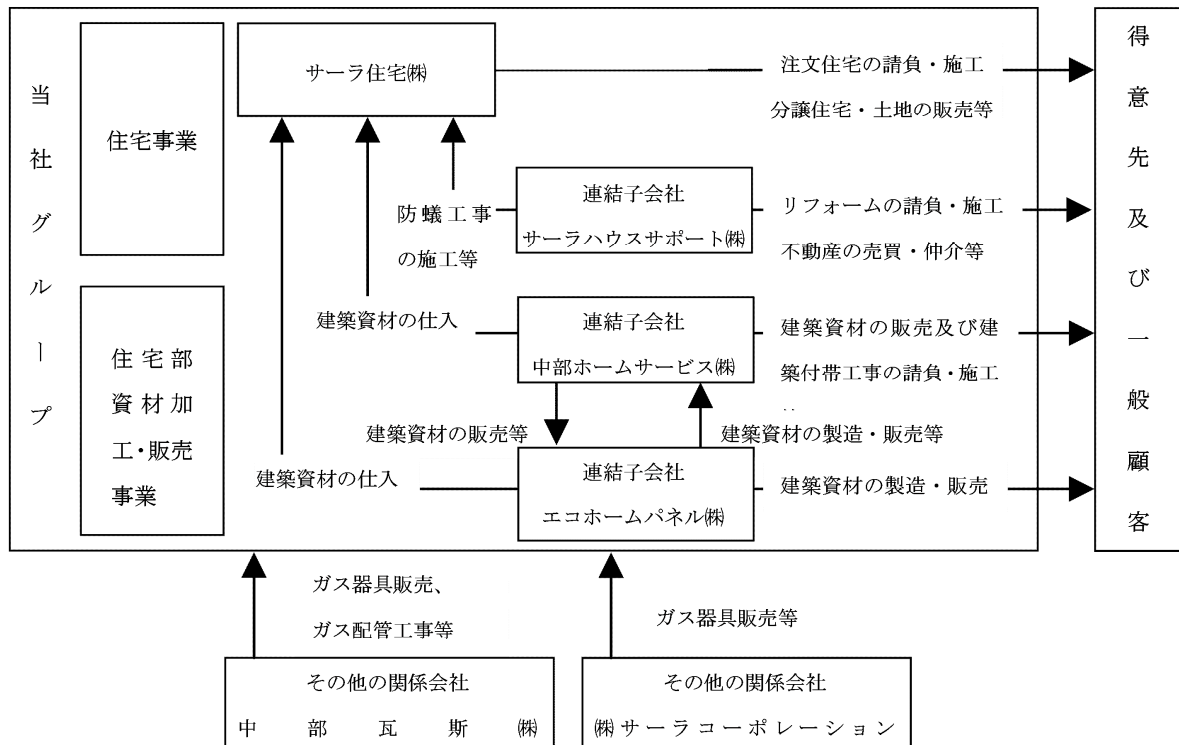
子会社のサーラハウスサポート㈱は、愛知県内2ヵ所の営業所において、建物のリフォームの請負、エクステリア並びにインテリア工事の設計・施工、不動産の売買・仲介等を行っております。

(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会社の対処すべき課題

今後の経済動向につきましては、当面、景気は弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続く中で、持続的成長への各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待されます。但し、駆け込み需要の反動の長期化や海外景気の下振れリスク等に加え、消費税率2%引き上げの先送りが表明されており、不安要素を抱えた状況で推移するものと思われまます。

なお、住宅市場につきましては、駆け込み需要の反動の影響が残るものの、次第に下げ止まりに向かうことが期待されます。但し、建設費の動向や建設労働者の需給状況には、引き続き注視する必要があります。

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)

「快適」「健康」「環境」「省エネ」「安全」等をキーワードに、住みごこちにこだわ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・商品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、スマートハウス分譲に注力する他、都市部において新たなコンセプトによる当社の最上級分譲ブランド「スイートコート」シリーズの販売を推進し、高付加価値で魅力的な分譲住宅の提供に努めてまいります。また、今後の中古住宅市場の拡大を視野に入れ、中古住宅を買取った後、リノベーションを施して販売する買取り再販等、中古再生ビジネスに取り組んでまいります。

(住宅部資材加工・販売事業)

市場シェアの拡大及び新たなマーケットの開拓に注力するとともに、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することにより、お客様から選ばれる存在に、またそれらを生かせる強い営業力を目指してまいります。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,846,142	3,434,758
受取手形及び売掛金	3,014,744	2,738,832
未成工事支出金	839,123	575,921
販売用不動産	3,787,223	5,127,799
仕掛販売用不動産	5,550,993	5,085,494
商品及び製品	500,943	548,319
原材料及び貯蔵品	3,230	2,778
繰延税金資産	278,999	252,034
その他	74,936	247,733
貸倒引当金	△71,038	△63,049
流動資産合計	17,825,299	17,950,623
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	778,808	773,495
土地	2,870,230	2,896,590
リース資産(純額)	21,343	19,286
その他(純額)	68,482	66,230
有形固定資産合計	3,738,863	3,755,602
無形固定資産		
その他	52,558	50,105
無形固定資産合計	52,558	50,105
投資その他の資産		
投資有価証券	336,974	382,584
繰延税金資産	301,108	363,808
その他	182,279	231,096
貸倒引当金	△146,825	△179,403
投資その他の資産合計	673,536	798,086
固定資産合計	4,464,958	4,603,794
資産合計	22,290,257	22,554,417

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,082,934	5,979,289
短期借入金	5,300,000	5,500,000
1年内返済予定の長期借入金	66,600	66,600
リース債務	7,157	5,493
未払法人税等	347,900	254,700
未成工事受入金	1,087,903	869,281
賞与引当金	310,553	269,251
完成工事補償引当金	30,316	30,788
その他	746,253	766,695
流動負債合計	13,979,618	13,742,100
固定負債		
長期借入金	105,650	39,050
リース債務	14,186	13,792
退職給付引当金	1,068,062	—
役員退職慰労引当金	186,950	214,343
退職給付に係る負債	—	1,142,627
資産除去債務	25,539	25,791
負ののれん	454	54
その他	11,322	11,549
固定負債合計	1,412,166	1,447,210
負債合計	15,391,784	15,189,310
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	4,356,076	4,778,186
自己株式	△26,764	△26,764
株主資本合計	6,540,292	6,962,402
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	127,865	155,871
退職給付に係る調整累計額	—	△10,913
その他の包括利益累計額合計	127,865	144,958
少数株主持分	230,314	257,746
純資産合計	6,898,473	7,365,107
負債純資産合計	22,290,257	22,554,417

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
売上高	32,494,547	32,256,770
売上原価	26,220,779	26,081,626
売上総利益	6,273,767	6,175,144
販売費及び一般管理費	5,071,911	5,089,238
営業利益	1,201,856	1,085,905
営業外収益		
受取利息	1,765	1,379
受取配当金	7,497	7,407
仕入割引	19,888	20,495
受取手数料	17,104	16,621
負ののれん償却額	1,027	399
貸倒引当金戻入額	25,458	4,528
その他	30,168	14,946
営業外収益合計	102,910	65,779
営業外費用		
支払利息	23,185	21,372
その他	5,408	3,201
営業外費用合計	28,594	24,574
経常利益	1,276,172	1,127,109
特別利益		
固定資産売却益	—	15
特別利益合計	—	15
特別損失		
固定資産除却損	1,739	5,964
特別修繕費	—	33,300
特別損失合計	1,739	39,264
税金等調整前当期純利益	1,274,433	1,087,860
法人税、住民税及び事業税	505,687	441,320
法人税等調整額	△13,664	△44,265
法人税等合計	492,022	397,055
少数株主損益調整前当期純利益	782,410	690,804
少数株主利益	34,524	39,286
当期純利益	747,886	651,518

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	782,410	690,804
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	22,482	28,193
その他の包括利益合計	22,482	28,193
包括利益	804,892	718,998
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	768,996	679,524
少数株主に係る包括利益	35,896	39,474

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,018,590	1,192,390	3,786,618	△26,764	5,970,834
当期変動額					
剰余金の配当			△178,428		△178,428
当期純利益			747,886		747,886
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	569,457	—	569,457
当期末残高	1,018,590	1,192,390	4,356,076	△26,764	6,540,292

	その他の包括利益累計額			少数株主持分	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	106,756	—	106,756	201,493	6,279,084
当期変動額					
剰余金の配当					△178,428
当期純利益					747,886
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	21,109		21,109	28,821	49,931
当期変動額合計	21,109	—	21,109	28,821	619,389
当期末残高	127,865	—	127,865	230,314	6,898,473

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,018,590	1,192,390	4,356,076	△26,764	6,540,292
当期変動額					
剰余金の配当			△229,408		△229,408
当期純利益			651,518		651,518
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	422,109	—	422,109
当期末残高	1,018,590	1,192,390	4,778,186	△26,764	6,962,402

	その他の包括利益累計額			少数株主持分	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	127,865	—	127,865	230,314	6,898,473
当期変動額					
剰余金の配当					△229,408
当期純利益					651,518
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	28,005	△10,913	17,092	27,431	44,524
当期変動額合計	28,005	△10,913	17,092	27,431	466,634
当期末残高	155,871	△10,913	144,958	257,746	7,365,107

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,274,433	1,087,860
減価償却費	110,090	127,981
のれん償却額	△1,027	△399
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△49,732	24,589
賞与引当金の増減額 (△は減少)	11,574	△41,302
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△29,716	27,393
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	44,976	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	—	57,249
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△16,873	472
受取利息及び受取配当金	△9,263	△8,787
支払利息	23,185	21,372
固定資産除売却損益 (△は益)	1,739	5,949
売上債権の増減額 (△は増加)	△65,286	△17,343
仕入債務の増減額 (△は減少)	658,747	△99,696
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△563,734	△690,937
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△169,553	△102,303
その他	175,955	△22,388
小計	1,395,516	369,709
利息及び配当金の受取額	9,263	8,787
利息の支払額	△23,282	△21,344
法人税等の支払額	△572,187	△533,320
その他	△263	1,222
営業活動によるキャッシュ・フロー	809,046	△174,946
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	△86,548	△108,755
無形固定資産の取得による支出	△27,220	△7,589
投資有価証券の取得による支出	△2,278	△2,435
その他	920	△2,766
投資活動によるキャッシュ・フロー	△115,125	△121,546
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)	△600,000	200,000
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	△27,750	△66,600
リース債務の返済による支出	△9,351	△7,281
配当金の支払額	△178,513	△228,916
少数株主への配当金の支払額	△7,074	△12,092
財務活動によるキャッシュ・フロー	△622,689	△114,890
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	71,230	△411,383
現金及び現金同等物の期首残高	3,774,912	3,846,142
現金及び現金同等物の期末残高	3,846,142	3,434,758

(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 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必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(10年)による定率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
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)を採用しております。
その他の工事
工事完成基準を採用しております。
- (6) のれんの償却方法及び償却期間
のれん及び平成22年3月31日以前に発生した負ののれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。
- (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。
- (8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項
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)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

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

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

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が1,142,627千円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が10,913千円減少し、少数株主持分が50千円増加しております。

なお、1株当たり純資産額は2.14円減少しております。

(未適用の会計基準等)

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

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

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

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

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(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、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。

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

(単位:千円)

	住宅事業	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	17,598,401	14,658,369	32,256,770	—	32,256,770
セグメント間の内部売上高又は振替高	15	3,243,934	3,243,949	△3,243,949	—
計	17,598,416	17,902,303	35,500,719	△3,243,949	32,256,770
セグメント利益	738,090	354,762	1,092,852	△6,947	1,085,905
セグメント資産	15,597,351	7,866,543	23,463,895	△909,477	22,554,417
その他の項目					
減価償却費	70,806	59,024	129,831	△2,725	127,106
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額 (注) 3	121,400	25,600	147,001	△3,310	143,690

(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△6,947千円は、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△909,477千円は、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△2,725千円は、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△3,310千円は、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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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25年11月1日 至 平成26年10月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

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。

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

該当事項はありません。

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399千円、負ののれんの未償却残高は54千円です。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
1株当たり純資産額	1,308.00円	1,394.16円
1株当たり当期純利益金額	146.70円	127.80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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
当期純利益金額(千円)	747,886	651,518
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	747,886	651,518
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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,196,441	1,548,805
完成工事未収入金	16,242	21,138
売掛金	28,823	18,114
未成工事支出金	863,202	595,912
販売用不動産	3,803,646	5,178,319
仕掛販売用不動産	5,563,361	5,102,141
貯蔵品	2,517	1,919
前払費用	5,730	25,612
繰延税金資産	162,362	132,111
未収入金	19,848	156,961
その他	35,115	51,556
貸倒引当金	△10,566	△1,551
流動資産合計	12,686,726	12,831,042
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	412,184	437,542
構築物(純額)	5,935	4,391
機械及び装置(純額)	5,021	4,428
車両運搬具(純額)	251	101
工具、器具及び備品(純額)	16,028	24,614
土地	976,287	1,002,647
リース資産(純額)	9,290	6,609
有形固定資産合計	1,424,999	1,480,336
無形固定資産		
ソフトウェア	4,712	3,839
その他	10,918	10,567
無形固定資産合計	15,631	14,407
投資その他の資産		
投資有価証券	24,502	24,022
関係会社株式	881,299	923,585
出資金	510	510
破産更生債権等	41,592	39,232
長期前払費用	5,323	4,673
繰延税金資産	113,327	148,967
その他	96,422	92,841
貸倒引当金	△108,180	△110,167
投資その他の資産合計	1,054,797	1,123,665
固定資産合計	2,495,428	2,618,409
資産合計	15,182,154	15,449,451

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	703,955	776,233
工事未払金	665,489	568,832
買掛金	563,289	547,306
短期借入金	4,100,000	4,500,000
1年内返済予定の長期借入金	66,600	66,600
リース債務	2,681	1,776
未払金	133,757	96,134
未払費用	195,685	187,889
未払法人税等	209,700	143,700
未成工事受入金	1,041,338	846,957
前受金	38,215	21,575
預り金	146,524	130,492
前受収益	436	449
賞与引当金	197,931	159,040
完成工事補償引当金	30,316	30,788
流動負債合計	8,095,919	8,077,776
固定負債		
長期借入金	105,650	39,050
リース債務	6,609	4,833
退職給付引当金	520,548	551,966
役員退職慰労引当金	164,762	184,915
資産除去債務	25,539	25,791
その他	11,052	11,279
固定負債合計	834,162	817,836
負債合計	8,930,081	8,895,612
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	1,696,064	1,970,530
利益剰余金合計	3,943,564	4,218,030
自己株式	△26,764	△26,764
株主資本合計	6,127,779	6,402,246
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	124,292	151,592
評価・換算差額等合計	124,292	151,592
純資産合計	6,252,072	6,553,838
負債純資産合計	15,182,154	15,449,451

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
売上高		
完成工事高	7,823,102	8,424,794
不動産事業売上高	9,855,547	8,356,105
その他の売上高	149,662	121,613
売上高合計	17,828,311	16,902,513
売上原価		
完成工事原価	6,211,052	6,851,527
不動産事業売上原価	8,167,820	6,934,030
売上原価合計	14,378,873	13,785,558
売上総利益		
完成工事総利益	1,612,049	1,573,266
不動産事業総利益	1,687,726	1,422,075
その他の売上総利益	149,662	121,613
売上総利益合計	3,449,438	3,116,955
販売費及び一般管理費	2,547,769	2,424,895
営業利益	901,668	692,060
営業外収益		
受取利息	1,514	1,063
受取配当金	33,364	52,069
受取手数料	15,913	15,467
貸倒引当金戻入額	25,294	4,360
その他	19,451	7,552
営業外収益合計	95,537	80,512
営業外費用		
支払利息	16,885	16,783
その他	3,772	1,145
営業外費用合計	20,657	17,929
経常利益	976,549	754,643
特別利益		
固定資産売却益	—	15
特別利益合計	—	15
特別損失		
固定資産除却損	1,133	591
特別損失合計	1,133	591
税引前当期純利益	975,415	754,066
法人税、住民税及び事業税	349,041	270,088
法人税等調整額	4,473	△19,896
法人税等合計	353,515	250,191
当期純利益	621,900	503,874

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

(単位: 千円)

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			自己株式	
			資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金		
		別途積立金			繰越利益剰余金		
当期首残高	1,018,590	1,192,390	47,500	2,200,000	1,252,592	△26,764	5,684,307
当期変動額							
剰余金の配当					△178,428		△178,428
当期純利益					621,900		621,900
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	443,472	-	443,472
当期末残高	1,018,590	1,192,390	47,500	2,200,000	1,696,064	△26,764	6,127,779

	評価・換算差 額等	純資産合計
	その他有価証 券評価差額金	
当期首残高	108,346	5,792,654
当期変動額		
剰余金の配当		△178,428
当期純利益		621,900
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	15,946	15,946
当期変動額合計	15,946	459,418
当期末残高	124,292	6,252,072

当事業年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本						自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金					
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金				
				別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	1,018,590	1,192,390	47,500	2,200,000	1,696,064	△26,764	6,127,779	
当期変動額								
剰余金の配当					△229,408		△229,408	
当期純利益					503,874		503,874	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	274,466	-	274,466	
当期末残高	1,018,590	1,192,390	47,500	2,200,000	1,970,530	△26,764	6,402,246	

	評価・換算差額等	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	
当期首残高	124,292	6,252,072
当期変動額		
剰余金の配当		△229,408
当期純利益		503,874
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	27,299	27,299
当期変動額合計	27,299	301,765
当期末残高	151,592	6,553,838

6. その他

役員の異動

役員の異動につきましては、本日（平成26年12月9日）公表の「代表取締役及び役員の異動に関するお知らせ」をご参照ください。