



平成29年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年12月15日

上場会社名 株式会社 土屋ホールディングス 上場取引所 東 札
 コード番号 1840 URL http://www.tsuchiya.co.jp
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 土屋 昌三
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役総合企画部長 (氏名) 前川 克彦 TEL 011-717-5556
 定時株主総会開催予定日 平成30年1月26日 配当支払開始予定日 平成30年1月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成30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

(百万円未満切り捨て)

1. 平成29年10月期の連結業績（平成28年11月1日～平成29年10月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年10月期	24,488	△1.6	58	△60.7	165	△33.4	66	116.3
28年10月期	24,896	2.9	148	4.4	247	1.0	30	△80.9

(注) 包括利益 29年10月期 89百万円 (－%) 28年10月期 △51百万円 (－%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
29年10月期	2.65	—	0.5	0.8	0.2
28年10月期	1.20	—	0.2	1.2	0.6

(参考) 持分法投資損益 29年10月期 ー百万円 28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
29年10月期	20,707	13,115	63.3	524.66
28年10月期	21,214	13,228	62.4	518.38

(参考) 自己資本 29年10月期 13,115百万円 28年10月期 13,228百万円

(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
29年10月期	△971	△312	△225	4,153
28年10月期	1,332	△297	△149	5,661

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	%	%
28年10月期	—	0.00	—	4.00	4.00	102	332.0	0.8
29年10月期	—	0.00	—	5.00	5.00	124	189.0	1.0
30年10月期(予想)	—	0.00	—	5.00	5.00		102.5	

3. 平成30年10月期の連結業績予想（平成29年11月1日～平成30年10月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	9,300	△2.3	△910	—	△855	—	△656	—	△26.24
通期	24,850	1.5	230	295.3	310	87.9	122	83.4	4.88

※ 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1 (社名) 株式会社新土屋ホーム 除外 一社 (社名) ー

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数（普通株式）

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

29年10月期	25,775,118株	28年10月期	25,775,118株
29年10月期	777,328株	28年10月期	256,246株
29年10月期	25,146,569株	28年10月期	25,518,888株

(参考) 個別業績の概要

平成29年10月期の個別業績（平成28年11月1日～平成29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	%
29年10月期	1,066	△1.9	204	13.2	243	11.0	239	27.5
28年10月期	1,087	△1.1	180	7.0	219	7.2	187	△25.7

	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
29年10月期	9.53	—
28年10月期	7.36	—

(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		
29年10月期	13,016		12,565		96.5	502.66		
28年10月期	13,438		12,509		93.1	490.20		

(参考) 自己資本 29年10月期 12,565百万円 28年10月期 12,509百万円

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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

業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、添付資料P2「1. 経営成績等の概況 (1) 当期の経営成績の概況」をご覧ください。

○添付資料の目次

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

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

①当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、米国やアジア諸国における景気の下振れ懸念など先行き不透明な状況が続くものの、雇用情勢が改善傾向に向かうとともに、個人消費に持ち直しの動きが見られるなど、緩やかな回復傾向が見られました。

当社グループが属する住宅・不動産業界におきましては、住宅ローン金利が依然低水準で推移していることや、政府による住宅取得支援策の後押しはあるものの、6月以降の新設着工戸数の「持家」は5か月連続で前年同月比を下回るなど低調な推移となりました。

このような状況において、当社グループは、従前の事業部に加え、店舗や公共施設など一般住宅以外の特殊建築物を取扱う特建事業部、価値ある家をリーズナブルな価格で提供するリズナス事業部を新設し、商圏及び事業領域の拡大により、変化する社会、多様化するお客様のニーズに対応できる体制を整備してまいりました。

以上の結果、当社グループの連結業績は、売上高につきましては、244億88百万円（前連結会計年度比1.6%減）となりました。利益につきましては、営業利益は58百万円（前連結会計年度比60.7%減）、経常利益は1億65百万円（前連結会計年度比33.4%減）となり、親会社株主に帰属する当期純利益は66百万円（前連結会計年度比116.3%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)

住宅事業につきましては、地域に密着した営業を行うとともに、SNSやインターネット等を利用し、新たな販売チャネルの拡大を目指してまいりました。また、平成29年8月に滋賀県草津市に「草津モデル」をオープンし、関西地区での初出展となりました。

当事業の売上高は第3四半期連結累計期間の受注の遅れにより、第4四半期連結会計期間の施工が集中したため、完成引渡がずれ込んだことや、分譲住宅の販売が低調だったことから179億91百万円（前連結会計年度比4.0%減）、利益面につきましては、一般管理費を抑制したものの、売上高の減少に伴い、売上総利益が前連結会計年度に比べ減少したことから営業損失は1億95百万円（前連結会計年度は営業損失78百万円）となりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業につきましては、北海道及び東北に加え、関東営業部を再編し関東・関西・九州営業部の体制とし、地域密着型の提案営業に努めるとともに、断熱・耐震性能を向上させ、耐久性の高い商品の販売に注力してまいりました。

当事業の売上高は、第4四半期連結会計期間の売上高は前年を上回ったものの、繰越受注残高の減少及び、第2四半期連結累計期間の受注が遅れたことから36億25百万円（前連結会計年度比4.4%減）、利益面につきましては、販売費及び一般管理費を抑制したものの、売上高の減少に伴い、売上総利益が前連結会計年度に比べ減少したことから営業利益は27百万円（前連結会計年度比36.6%減）となりました。

(不動産事業)

不動産事業につきましては、拠点の増設により、地域に密着した営業活動を行うとともに、仲介業務では建物診断サービス、設備保証サービスを取り入れ、お客様が安心して取引ができるように努め、差別化による取引件数と取扱高の拡大を図ってまいりました。

当事業の売上高は、分譲住宅用地の販売が順調に推移したことから22億31百万円（前連結会計年度比27.7%増）、利益面につきましては、前連結会計年度と比べ販売費及び一般管理費が増加したものの、売上高の増加により売上総利益が増加したことから営業利益は2億70百万円（前連結会計年度比5.0%増）となりました。

(賃貸事業)

賃貸事業につきましては、賃貸管理事業の拡大を目指し、札幌市及び釧路市に加え新たに函館市での取扱いを開始いたしました。また、オーナー様に寄り添ったきめ細やかな対応に努め、セミナーの定期的な開催や当社の不動産部門との連携により、前連結会計年度に比べ、管理受託戸数が増加いたしました。

当事業の売上高は営繕売上等の増加により6億39百万円（前連結会計年度比4.4%増）、利益面につきましては、一般管理費が増加したことから営業利益は1億95百万円（前連結会計年度比12.1%減）となりました。

②今後の見通し

当社グループにおいては、総人口の減少や住宅ストックの増加、相続税法の改正や消費税増税を控え、大きく変化し続ける市場環境に対応するために、平成29年10月13日に発表いたしました「当社の100%子会社株式会社土屋ホームのグループ再編に伴う子会社(分割準備会社)設立に関するお知らせ」のとおり、株式会社土屋ホーム、株式会社土屋ホームトピアに加え、株式会社土屋ホーム不動産の3子会社体制として、経営者育成環境を整備していくとともに、経営の戦略性と機動性を高めることで、グループの総合力と相乗効果の最大化を図り、経営資源の最適化の実現、成長投資効果の明確化により、適切かつ効率的に業務を推進してまいります。

株式会社土屋ホームでは、組織を再編し、北海道、東北、関東、東海・関西の各地域に事業部を置き、より地域に密着した営業体制を構築するとともに、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の普及に向け、ZEH仕様の住宅の拡販に努めてまいります。また、リズナス事業部では施工エリアの拡大とSNSやインターネット等の時代に合った販売チャネルの活用推進、特建事業部においては家づくりで培った省エネ技術を活用した賃貸住宅、商業施設等の提案を進めてまいります。更に生産・技術事業部を加えた7事業部体制といたします。

株式会社土屋ホームトピアでは、関東・関西・九州営業部を再編し、関東営業部、関西営業部、九州営業部の3営業部体制で、新たに京都支店を新設し、より地域に密着した営業活動を行うとともに、商圏の拡大を図ってまいります。また、関東営業部、関西営業部にそれぞれマンションリフォーム課を新設し、マンションリフォームの拡販に努め、従前より取り組んでまいりました、断熱・耐震性能を向上させる付加価値の高い商品の拡販や、新たにまちづくり・古民家再生に取り組む業績拡大を目指してまいります。

株式会社土屋ホーム不動産では、不動産仲介においてお客様に安心して取引をしていただけるように従前より取り組んでおります建物診断、設備保証サービスをより充実させるとともに、平成30年6月より施行される住宅宿泊事業法に合わせ、管理物件の空室活用システムの構築を進めてまいります。

このほか、グループ各社を含めた拠点の新設、統廃合及びモデルハウスの出展と人員の適正な配置を行うとともに、地域に根差した営業活動を引き続き推進していく所存でございます。

今後のわが国経済の見通しにつきましては、雇用所得環境の改善や東京オリンピックによる建設特需等を背景に景気の回復基調が見られるものの、米国の政策運営や北朝鮮情勢など、依然として先行き不透明な状態が続くと予測されます。

当社グループの属する住宅・不動産業界におきましては、低水準で推移する住宅ローン金利や政府による住宅取得政策の後押しはあるものの、人口・世帯数の減少や消費税増税、また、空き家問題、民泊など、住宅市場を取り巻く環境は大きく変化していくものと思われまます。

このような状況のなか、当社グループは、激しい競争社会で生き残り永続していくために、時代の変化に適応する改革、新しい機軸を打ち出し、人と組織の活性化を図るとともに、原点である全社員営業体制の堅持をはじめ、財務体質の更なる強化、コストダウンを進め、更なる企業価値の向上に努めてまいります。併せて当社の企業理念であります、「お客様・社会・会社の関係するすべての人々の物質的・精神的・健康的な豊かさの人生を創造」すべく業務に邁進いたしてまいります。

次期の業績の予想といたしましては、売上高24億85百万円、営業利益2億30百万円、経常利益3億10百万円、親会社に帰属する当期純利益1億22百万円を見込んでおります。

(2) 当期の財政状態の概況

①資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産につきましては、207億7百万円となり、前連結会計年度末と比較して5億6百万円の減少となりました。これは主に現金預金の減少(前連結会計年度59億51百万円から当連結会計年度46億19百万円へ13億32百万円の減少)、販売用不動産の増加(前連結会計年度25億86百万円から当連結会計年度34億69百万円へ8億82百万円の増加)等によるものであります。

負債につきましては、75億92百万円となり、前連結会計年度末と比較して3億93百万円の減少となりました。これは主に工事未払金等の増加(前連結会計年度24億1百万円から当連結会計年度26億2百万円へ2億1百万円の増加)、役員退職慰労引当金の減少(前連結会計年度5億96百万円から当連結会計年度1億17百万円へ4億78百万円の減少)等によるものであります。

純資産につきましては、131億15百万円となり、前連結会計年度末と比較して1億13百万円の減少となりました。これは、利益剰余金の減少(前連結会計年度17億55百万円から当連結会計年度17億19百万円へ35百万円の減少)及び自己株式の取得による減少(前連結会計年度56百万円から当連結会計年度1億56百万円へ99百万円の減少)等によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ15億8百万円減少し、当連結会計年度末には41億53百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は、9億71百万円(前連結会計年度13億32百万円の獲得)となりました。

これは主に、役員退職慰労引当金の減少額4億78百万円及び販売用不動産の増加額8億82百万円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、3億12百万円(前連結会計年度は2億97百万円の使用)となりました。

これは主に、有形固定資産の取得による支出1億99百万円及び無形固定資産の取得による支出61百万円等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は、2億25百万円(前連結会計年度は1億49百万円の使用)となりました。

これは主に、配当金の支払額1億2百万円等によるものであります。

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

	平成27年10月期	平成28年10月期	平成29年10月期
自己資本比率	62.2%	62.4%	63.3%
時価ベースの自己資本比率	22.4%	20.1%	24.5%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	55.8年	15.0年	一年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	42.0倍	157.5倍	一倍

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

※1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値より計算しております。

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。

3. 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	5,951,385	4,619,293
完成工事未収入金等	390,664	368,586
未成工事支出金	438,872	589,253
販売用不動産	2,586,846	3,469,183
原材料及び貯蔵品	131,614	120,136
繰延税金資産	174,314	175,576
その他	328,524	370,988
貸倒引当金	△10,262	△8,601
流動資産合計	9,991,960	9,704,417
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	8,767,462	8,960,970
減価償却累計額	△6,087,910	△6,337,360
建物・構築物(純額)	2,679,551	2,623,610
機械装置及び運搬具	1,639,369	1,635,049
減価償却累計額	△678,174	△751,198
機械装置及び運搬具(純額)	961,194	883,850
土地	5,730,235	5,736,235
リース資産	66,051	62,677
減価償却累計額	△27,385	△40,347
リース資産(純額)	38,666	22,329
建設仮勘定	18,674	—
その他	377,926	344,747
減価償却累計額	△364,679	△327,086
その他(純額)	13,247	17,660
有形固定資産合計	9,441,570	9,283,685
無形固定資産		
その他	124,407	158,864
無形固定資産合計	124,407	158,864
投資その他の資産		
投資有価証券	771,074	799,175
長期貸付金	118,777	89,594
繰延税金資産	59,798	65,857
その他	817,928	688,183
貸倒引当金	△111,026	△84,528
投資その他の資産合計	1,656,553	1,558,283
固定資産合計	11,222,531	11,000,832
繰延資産		
創立費	—	2,566
繰延資産合計	—	2,566
資産合計	21,214,491	20,707,817

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金等	2,401,463	2,602,627
1年内返済予定の長期借入金	—	200,000
リース債務	25,343	23,388
未払法人税等	113,197	143,890
未払消費税等	309,417	220,230
未成工事受入金	1,468,758	1,455,834
完成工事補償引当金	211,237	189,322
その他	1,034,823	1,042,602
流動負債合計	5,564,241	5,877,895
固定負債		
長期借入金	200,000	—
リース債務	46,565	28,901
役員退職慰労引当金	596,259	117,261
退職給付に係る負債	795,851	802,439
資産除去債務	62,234	62,833
繰延税金負債	8,643	12,117
その他	712,302	691,043
固定負債合計	2,421,857	1,714,597
負債合計	7,986,098	7,592,493
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,114,815	7,114,815
資本剰余金	4,427,452	4,427,452
利益剰余金	1,755,178	1,719,616
自己株式	△56,840	△156,838
株主資本合計	13,240,604	13,105,045
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△1,076	17,506
退職給付に係る調整累計額	△11,134	△7,227
その他の包括利益累計額合計	△12,211	10,278
純資産合計	13,228,393	13,115,324
負債純資産合計	21,214,491	20,707,817

(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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
売上高	24,896,001	24,488,014
売上原価	17,422,557	17,095,311
売上総利益	7,473,443	7,392,703
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	1,374	3,125
従業員給料手当	3,066,485	3,040,873
退職給付費用	55,866	56,597
役員退職慰労引当金繰入額	82,094	30,874
賃借料	796,786	827,406
その他	3,322,753	3,375,638
販売費及び一般管理費合計	7,325,360	7,334,518
営業利益	148,082	58,185
営業外収益		
受取利息	2,899	2,701
受取配当金	18,337	15,804
補助金収入	30,866	5,115
受取事務手数料	10,836	16,658
受取保証料	12,556	—
その他	46,916	83,847
営業外収益合計	122,412	124,126
営業外費用		
支払利息	8,459	7,250
減価償却費	395	394
和解金	—	3,795
その他	14,014	5,864
営業外費用合計	22,869	17,304
経常利益	247,624	165,007
特別利益		
固定資産売却益	—	269
特別利益合計	—	269
特別損失		
固定資産除却損	8,739	2,376
投資有価証券売却損	27,002	—
減損損失	20,067	2,691
役員退職慰労金	320	—
特別損失合計	56,129	5,068
税金等調整前当期純利益	191,495	160,207
法人税、住民税及び事業税	89,607	106,897
法人税等調整額	71,139	△13,203
法人税等合計	160,746	93,693
当期純利益	30,749	66,514
親会社株主に帰属する当期純利益	30,749	66,514

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
当期純利益	30,749	66,514
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△86,237	18,583
退職給付に係る調整額	3,850	3,906
その他の包括利益合計	△82,386	22,489
包括利益	△51,637	89,003
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△51,637	89,003
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成27年11月1日至平成28年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	7,114,815	4,427,452	1,852,023	△56,831	13,337,459
当期変動額					
剰余金の配当			△127,594		△127,594
親会社株主に帰属する当期純利益			30,749		30,749
自己株式の取得				△9	△9
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	△96,845	△9	△96,854
当期末残高	7,114,815	4,427,452	1,755,178	△56,840	13,240,604

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	85,160	△14,985	70,175	13,407,634
当期変動額				
剰余金の配当				△127,594
親会社株主に帰属する当期純利益				30,749
自己株式の取得				△9
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△86,237	3,850	△82,386	△82,386
当期変動額合計	△86,237	3,850	△82,386	△179,241
当期末残高	△1,076	△11,134	△12,211	13,228,393

当連結会計年度(自平成28年11月1日至平成29年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	7,114,815	4,427,452	1,755,178	△56,840	13,240,604
当期変動額					
剰余金の配当			△102,075		△102,075
親会社株主に帰属する当期純利益			66,514		66,514
自己株式の取得				△99,997	△99,997
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	—	△35,561	△99,997	△135,559
当期末残高	7,114,815	4,427,452	1,719,616	△156,838	13,105,045

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	△1,076	△11,134	△12,211	13,228,393
当期変動額				
剰余金の配当				△102,075
親会社株主に帰属する当期純利益				66,514
自己株式の取得				△99,997
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	18,583	3,906	22,489	22,489
当期変動額合計	18,583	3,906	22,489	△113,069
当期末残高	17,506	△7,227	10,278	13,115,324

(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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29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	191,495	160,207
減価償却費	388,124	392,185
減損損失	20,067	2,691
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	23,517	△21,915
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	29,830	6,588
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	71,100	△478,997
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△5,692	△1,122
受取利息及び受取配当金	△21,236	△18,505
支払利息	8,459	7,250
為替差損益(△は益)	964	△509
投資有価証券売却損益(△は益)	27,002	—
固定資産売却損益(△は益)	—	△269
固定資産除却損	8,739	2,376
売上債権の増減額(△は増加)	△23,932	22,077
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△6,407	△150,380
販売用不動産の増減額(△は増加)	973,546	△882,337
その他のたな卸資産の増減額(△は増加)	16,942	11,477
仕入債務の増減額(△は減少)	△53,090	201,164
未払消費税等の増減額(△は減少)	△26,403	△89,187
未成工事受入金の増減額(△は減少)	4,404	△12,924
その他の資産の増減額(△は増加)	△51,033	△98,983
その他の負債の増減額(△は減少)	△105,202	△19,466
その他	△72,649	△18,913
小計	1,398,546	△987,493
利息及び配当金の受取額	21,236	18,511
利息の支払額	△8,459	△7,250
法人税等の支払額	△133,499	△50,488
法人税等の還付額	54,361	55,262
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,332,184	△971,458

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△119,200	△196,040
定期預金の払戻による収入	19,200	19,200
投資有価証券の取得による支出	△41,462	△3,000
投資有価証券の売却による収入	204,288	—
有形固定資産の取得による支出	△312,331	△199,970
有形固定資産の売却による収入	—	269
有形固定資産の除却による支出	△3,529	△1,147
無形固定資産の取得による支出	△12,695	△61,797
貸付けによる支出	—	△300
貸付金の回収による収入	3,282	3,365
その他	△34,970	127,325
投資活動によるキャッシュ・フロー	△297,418	△312,095
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,050,000	4,300,000
短期借入金の返済による支出	△4,050,000	△4,300,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△21,514	△23,390
自己株式の取得による支出	△9	△99,997
配当金の支払額	△128,181	△102,501
財務活動によるキャッシュ・フロー	△149,704	△225,888
現金及び現金同等物に係る換算差額	△964	509
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	884,096	△1,508,932
現金及び現金同等物の期首残高	4,777,889	5,661,985
現金及び現金同等物の期末残高	5,661,985	4,153,053

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業別に「住宅事業」「リフォーム事業」「不動産事業」「賃貸事業」の4つの事業を報告セグメントとしております。

当連結会計年度より、従来「増改築事業」と表記していた報告セグメントは、「リフォーム事業」に名称を変更しております。なお、報告セグメントの名称変更によるセグメント情報に与える影響はありません。これに伴い前連結会計年度につきましても、同様に記載しております。

各報告セグメントの主要な内容は、以下のとおりであります。

住宅事業……………注文住宅の設計・請負・施工監理、分譲戸建住宅の施工販売、住宅用地の販売
リフォーム事業……………リフォーム工事の請負・施工

不動産事業……………分譲マンション・中古住宅の販売、不動産の仲介

賃貸事業……………不動産の賃貸・管理

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自平成27年11月1日至平成28年10月31日)

(単位:千円)

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

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- セグメント利益又はセグメント損失の調整額△297,384千円には、セグメント間取引消去△3,052千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△294,331千円が含まれております。
 - セグメント資産の調整額7,142,190千円には、セグメント間債権債務等消去△2,225,562千円、各報告セグメントに配分していない全社資産9,367,752千円が含まれております。
 - 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額16,290千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用の設備投資額であります。
2. セグメント利益又はセグメント損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用及びソフトウェアと同費用に係る償却額等が含まれております。

当連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

(単位:千円)

	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	連結財務諸表計上額
売上高							
外部顧客への売上高	17,991,716	3,625,482	2,231,397	639,418	24,488,014	0	24,488,014
セグメント間の内部売上高又は振替高	58,031	3,468	948	111,977	174,425	△174,425	0
計	18,049,747	3,628,951	2,232,346	751,395	24,662,440	△174,425	24,488,014
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△195,968	27,316	270,683	195,909	297,940	△239,755	58,185
セグメント資産	8,534,144	1,584,897	382,390	3,478,032	13,979,464	6,728,352	20,707,817
その他の項目							
減価償却費	202,576	36,022	14,648	57,093	310,340	39,664	350,005
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	74,793	44,696	31,694	18,757	169,942	91,825	261,767

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失の調整額△239,755千円には、セグメント間取引消去2,506千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△242,261千円が含まれております。
 - (2) セグメント資産の調整額6,728,352千円には、セグメント間債権債務等消去△2,335,344千円、各報告セグメントに配分していない全社資産9,063,696千円が含まれております。
 - (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額91,825千円は、セグメント間債権債務等消去△247千円、各報告セグメントに配分していない全社費用92,073千円の設備投資額であります。
2. セグメント利益又はセグメント損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用及びソフトウェアと同費用に係る償却額等が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

主要な顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

主要な顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【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27年11月1日 至 平成28年10月31日)

(単位:千円)

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

当連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

(単位:千円)

	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	合計
減損損失	2,691	—	—	—	2,691	—	2,691

【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27年11月1日 至 平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

該当事項はありません。

【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27年11月1日 至 平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	
1株当たり純資産額	518.38円	1株当たり純資産額	524.66円
1株当たり当期純利益金額	1.20円	1株当たり当期純利益金額	2.65円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 潜在株式が存在しないため記載しておりません。		潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	30,749	66,514
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益金額(千円)	30,749	66,514
期中平均株式数(株)	25,518,888	25,146,569

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引等)

平成29年12月15日開催の取締役会において以下のとおり決議いたしました。

(1) 取引の概要

①対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称 当社の連結子会社である株式会社土屋ホームの住宅事業

事業の内容 注文住宅・賃貸住宅等の設計・請負・施工監理、分譲戸建住宅の施工販売、住宅用地の販売に関する事業

②企業結合日

平成30年2月1日予定

③企業結合の法的形式

株式会社土屋ホーム(当社の連結子会社)を分割会社、株式会社新土屋ホーム(当社の連結子会社)を承継会社とする会社分割

④結合後企業の名称

株式会社土屋ホーム不動産(当社の連結子会社、平成30年2月1日に株式会社土屋ホームから商号変更予定)

⑤その他取引の概要に関する事項

当社グループの属する住宅・不動産業界では、総人口の減少や住宅ストックの増加、相続税法の改正など市場環境が大きく変化しております。また、消費税増税などを控え、これからも変化し続ける市場環境に対応すべく、本組織再編により、経営者育成環境を整備していくとともに、経営の戦略性と機動性を高めることで、グループの総合力と相乗効果の最大化を図ってまいります。また、今後は土屋グループの更なる発展のために、経営資源の最適化の実現を目指し、成長投資効果の明確化をすることで企業価値の向上させることを目的としております。

(2) 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として処理する予定であります。

4. 補足情報

生産、受注及び販売の状況

(1) 販売実績

(単位：千円)

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
住宅事業	18,742,739	17,991,716
リフォーム事業	3,793,932	3,625,482
不動産事業	1,746,965	2,231,397
賃貸事業	612,364	639,418
合計	24,896,001	24,488,014

(2) 受注状況

(単位：千円)

セグメントの名称	前連結会計年度		当連結会計年度	
	受注高 (千円)	受注残高 (千円)	受注高 (千円)	受注残高 (千円)
住宅事業	19,075,131	4,016,538	17,994,559	4,019,382
リフォーム事業	3,647,879	741,884	3,633,297	749,699