

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成31年1月29日
【事業年度】	第43期（自平成29年11月1日至平成30年10月31日）
【会社名】	株式会社 土屋ホールディングス
【英訳名】	TSUCHIYA HOLDINGS CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 土屋 昌三
【本店の所在の場所】	札幌市北区北9条西3丁目7番地
【電話番号】	(011)717-5556(代表)
【事務連絡者氏名】	財務企画部長 上諏訪 広
【最寄りの連絡場所】	札幌市北区北9条西3丁目7番地
【電話番号】	(011)717-5556(代表)
【事務連絡者氏名】	財務企画部長 上諏訪 広
【縦覧に供する場所】	株式会社土屋ホールディングス東京事務所 (東京都世田谷区用賀2丁目35番6号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 証券会員制法人札幌証券取引所 (札幌市中央区南1条西5丁目14番地の1)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月	平成30年10月
売上高 (千円)	27,188,341	24,188,011	24,896,001	24,488,014	25,016,734
経常利益 (千円)	457,167	245,144	247,624	165,007	441,210
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失 (千円)	496,518	161,053	30,749	66,514	466,896
包括利益 (千円)	478,468	172,468	51,637	89,003	541,538
純資産額 (千円)	13,362,767	13,407,634	13,228,393	13,115,324	12,448,782
総資産額 (千円)	21,136,038	21,544,176	21,214,491	20,707,817	21,210,937
1株当たり純資産額 (円)	523.64	525.40	518.38	524.66	498.00
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (円)	19.46	6.31	1.20	2.65	18.68
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	63.22	62.23	62.36	63.34	58.69
自己資本利益率 (%)	3.76	1.20	0.23	0.50	3.65
株価収益率 (倍)	12.64	29.95	138.60	76.75	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	771,530	358,207	1,332,184	971,458	454,847
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	291,664	187,793	297,418	312,095	222,908
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	136,508	136,154	149,704	225,888	349,558
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	4,742,931	4,777,889	5,661,985	4,153,053	3,125,759
従業員数 (人)	815	807	810	790	760
[外、平均臨時雇用者数]	(217)	(234)	(224)	(224)	(224)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第39期から第42期までの潜在株式調整後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。

3. 第43期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月	平成30年10月
営業収益 (千円)	1,413,437	1,099,861	1,087,758	1,066,874	1,065,316
経常利益 (千円)	526,381	204,623	219,375	243,570	189,977
当期純利益 (千円)	563,176	252,951	187,875	239,568	184,984
資本金 (千円)	7,114,815	7,114,815	7,114,815	7,114,815	7,114,815
発行済株式総数 (株)	25,775,118	25,775,118	25,775,118	25,775,118	25,775,118
純資産額 (千円)	12,402,036	12,535,342	12,509,376	12,565,454	12,571,248
総資産額 (千円)	13,225,334	13,432,529	13,438,703	13,016,773	12,826,118
1株当たり純資産額 (円)	485.99	491.22	490.20	502.66	502.90
1株当たり配当額 (円)	5.00	5.00	4.00	5.00	5.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	22.07	9.91	7.36	9.53	7.40
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	93.77	93.32	93.08	96.53	98.01
自己資本利益率 (%)	4.62	2.03	1.50	1.91	1.47
株価収益率 (倍)	11.15	19.07	22.68	21.31	25.54
配当性向 (%)	22.66	50.44	54.33	52.48	67.56
従業員数 (人)	23	25	22	24	24
[外、平均臨時雇用者数]	(4)	(4)	(7)	(5)	(7)

(注) 1. 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2. 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【沿革】

年月	事業内容の変遷
昭和51年9月	札幌市南区において株式会社丸三土屋建設を設立
昭和51年11月	一級建築士事務所の登録(北海道知事登録(石)第1064号[5ヶ年ごとに更新])、一般建設業の許可(北海道知事許可(般51)石第6780号)
昭和53年10月	初めての支店である苫小牧支店を開設し、支店展開を開始
昭和54年12月	宅地建物取引業の免許取得(北海道知事石狩(1)第3105号)
昭和57年6月	株式会社土屋ホームトピア(現 連結子会社)を設立
昭和57年8月	株式会社丸三土屋建設から株式会社土屋ホームに商号変更
昭和58年12月	大曲木材加工センターを竣工
昭和59年2月	財団法人住宅・建設省エネルギー機構主催の省エネルギー住宅コンクールにおいて建設大臣賞受賞
昭和59年9月	札幌市北区に本社移転
昭和60年8月	民間では初めての福祉住宅「北方圏型ノーマライゼーション住宅」のモデルハウス完成
昭和61年10月	株式会社土屋ツーバイホーム(現 連結子会社)を設立
昭和62年6月	特定建設業の許可(建設大臣(現 国土交通大臣)許可(特-2)第13005号[5ヶ年ごとに更新])
昭和63年5月	宅地建物取引業の免許取得(建設大臣(現 国土交通大臣)(2)第3717号)[5ヶ年ごとに更新])
平成元年11月	株式会社土屋住宅流通及び株式会社土屋システム住宅を吸収合併
平成元年11月	株式会社トップハウジングシステムを設立
平成元年11月	初めての分譲マンション「エッセーナ」を発売
平成2年6月	TOP工法の資材加工として広島工場を竣工し、操業開始
平成2年8月	TOP工法が「低層建築構造物耐力性能評価」対象工法に認定(財団法人日本建築センターの工業化住宅性能認定委員会、木質系構造専門委員会)
平成3年4月	企業内職業訓練校である土屋アーキテクチュアカレッジを開校
平成3年7月	大曲木材加工センターを廃止し、石狩木材加工センターを設置
平成3年12月	旭川市に自社ビルを竣工
平成5年5月	日本証券業協会に株式を店頭登録
平成5年9月	株式会社土屋ホームトピアから株式会社ホームトピアに商号変更
平成6年10月	株式会社土屋ホーム仙台、株式会社土屋ホーム岩手及び株式会社土屋ホーム青森の株式をそれぞれ取得し、子会社とする
平成7年3月	通商産業省工業技術院「ウェルフェアテクノハウス」の施工引渡
平成8年8月	東京証券取引所市場第二部及び札幌証券取引所に上場
平成8年10月	土屋ホーム札幌北九条ビルを竣工
平成8年11月	札幌市北区北9条西3丁目7番地土屋ホーム札幌北九条ビルに本社移転
平成9年3月	子会社である株式会社土屋ホーム仙台を清算
平成10年4月	子会社である株式会社土屋ツーバイホームが日本証券業協会に株式を店頭登録
平成12年6月	広島工場においてISO9002を取得
平成12年10月	株式会社アーキテクノを設立
平成12年10月	子会社である株式会社トップハウジングシステムの清算手続完了
平成13年8月	株式会社トップホーム浜田の株式を取得し、子会社とする
平成14年11月	広島工場の名称を北広島工場へ変更する
平成15年9月	株式会社土屋ホーム岩手、株式会社土屋ホーム青森及び株式会社土屋ホーム秋田(旧 株式会社トップホーム浜田)が合併し、株式会社土屋ホーム東北となる
平成16年12月	子会社である株式会社土屋ツーバイホームが日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成20年6月	株式会社新土屋ホームを設立(現 株式会社土屋ホーム[連結子会社])
平成20年6月	株式会社新土屋ホームと吸収分割契約を締結
平成20年6月	株式会社土屋ツーバイホームと株式交換契約を締結
平成20年10月	子会社である株式会社土屋ツーバイホームがジャスダック証券取引所の上場を廃止
平成20年10月	株式会社土屋ツーバイホームの株式を株式交換で取得
平成20年11月	株式会社土屋ホームから株式会社土屋ホールディングスへ商号変更
平成20年11月	株式会社新土屋ホームから株式会社土屋ホーム(現 連結子会社)へ商号変更
平成21年11月	株式会社ホームトピアから株式会社土屋ホームトピア(現 連結子会社)へ商号変更
平成24年11月	株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併を行い、株式会社土屋ツーバイホームは解散
平成25年3月	札幌市東区に当社グループ初となるメガソーラー「土屋ソーラーファクトリー札幌」の発電事業の開始
平成25年8月	苫小牧市に北海道内では初の市民参加型ファンドを組成したメガソーラー「土屋ソーラーファクトリー苫小牧」の発電開始
平成26年11月	株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併を行い、株式会社土屋ホーム東北は解散
平成27年11月	株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併を行い、株式会社アーキテクノは解散
平成29年10月	株式会社新土屋ホームを設立
平成30年2月	株式会社土屋ホーム(平成30年2月1日に株式会社土屋ホーム不動産へ商号変更)を分割会社、株式会社新土屋ホーム(平成30年2月1日に株式会社土屋ホームへ商号変更)を承継会社とする会社分割の実施

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（株式会社土屋ホールディングス）及び子会社3社により構成されており、注文・提案住宅等の施工・販売、戸建リフォーム、分譲マンション、不動産賃貸、中古住宅、住宅用土地の売買、仲介業務を主たる業務としております。なお、子会社の株式会社土屋ホーム（平成30年2月1日に株式会社土屋ホーム不動産へ商号変更）を分割会社、株式会社新土屋ホーム（平成30年2月1日に株式会社土屋ホームへ商号変更）を承継会社とする会社分割を行っております。

当社は、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

次の3部門は「第5 経理の状況 1連結財務諸表等(1)連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります

(1) 住宅事業

株式会社土屋ホームが、在来工法、木造ツーバイフォー工法及びスチールツーバイフォー工法の工事を請負、施工監理するほか、提案住宅の施工販売を行っております。また、株式会社土屋ホームトピアで施工する住宅の基礎及び躯体等の施工を行っております。

(2) リフォーム事業

株式会社土屋ホームトピアがリフォーム工事の請負を行っております。

(3) 不動産事業

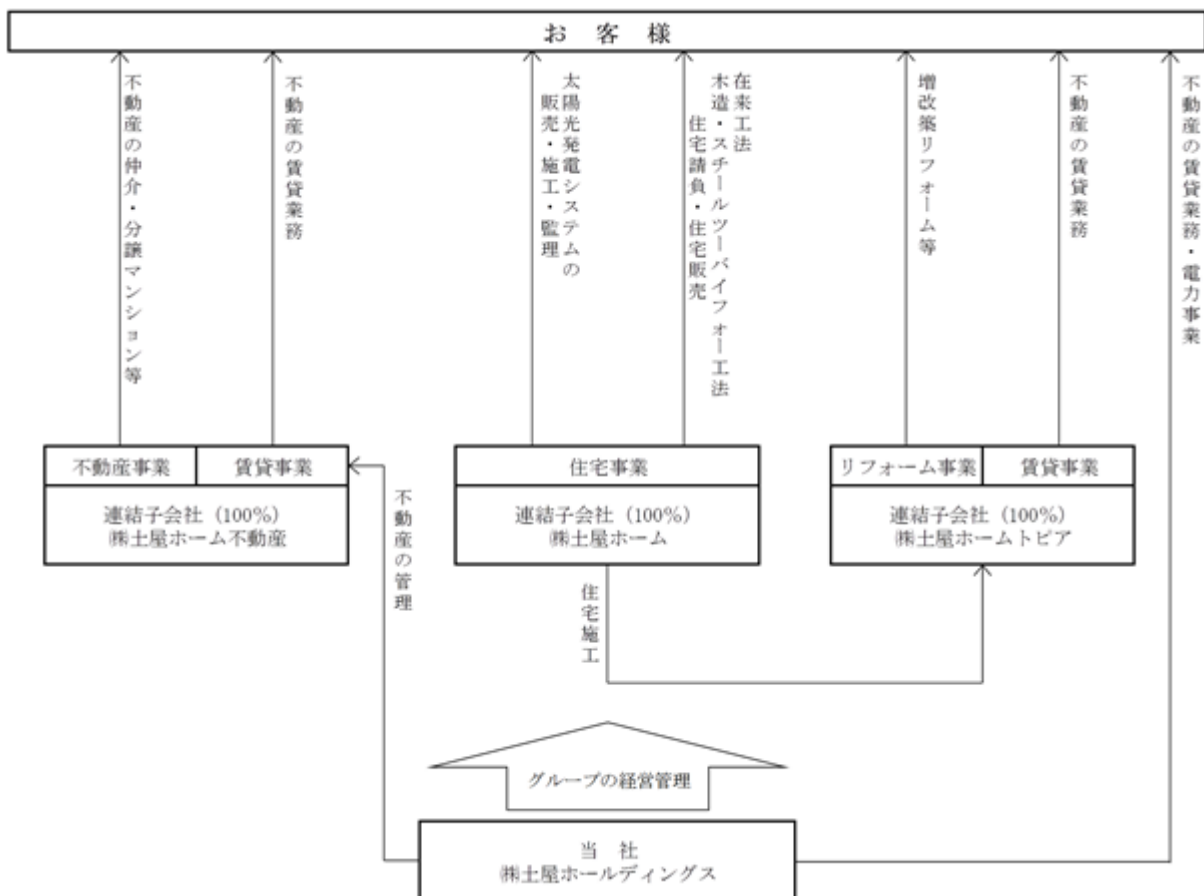
株式会社土屋ホーム不動産が、分譲マンション、中古住宅、住宅用土地の不動産売買並びに仲介業務を行っております。

(4) 賃貸事業

当社、株式会社土屋ホーム不動産及び株式会社土屋ホームトピアが、不動産の賃貸業務をそれぞれ行っております。

なお、当社グループは、平成20年11月1日をもって持株会社体制へ移行しており、当社が各事業会社への経営管理業務を行っております。

事業の系統図は次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

連結子会社

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の 内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容					
					役員の兼任等		資金援助	営業上の取引	設備の 賃貸借	その他
					当社 役員 (名)	当社 従業員 (名)				
株式会社土屋ホーム不動産(注)3	札幌市 北区	300,000	不動産事業 賃貸事業	100	1	-	貸付金	経営管理業務	支店事務 所賃貸	-
株式会社土屋ホームトピア(注)4	札幌市 厚別区	200,000	リフォーム事業 賃貸事業	100	1	-	貸付金	経営管理業務	支店事務 所賃貸	-
株式会社土屋ホーム(注)2.5	札幌市 北区	100,000	住宅事業	100	1	-	貸付金	経営管理業務	支店事務 所賃貸	-

(注) 1. 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. 株式会社土屋ホーム不動産につきましては、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100分の10を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	6,554,677千円
	(2) 経常損失	281,130千円
	(3) 当期純損失	261,601千円
	(4) 純資産額	588,585千円
	(5) 総資産額	2,032,842千円

4. 株式会社土屋ホームトピアにつきましては、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100分の10を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	3,450,395千円
	(2) 経常損失	111,454千円
	(3) 当期純損失	86,930千円
	(4) 純資産額	172,871千円
	(5) 総資産額	1,507,069千円

5. 株式会社土屋ホームにつきましては、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100分の10を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	14,890,244千円
	(2) 経常利益	59,554千円
	(3) 当期純損失	10,563千円
	(4) 純資産額	49,790千円
	(5) 総資産額	6,980,349千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成30年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
住宅事業	547 (123)
リフォーム事業	108 (49)
不動産事業	56 (22)
賃貸事業	15 (17)
全社(共通)	34 (13)
合計	760 (224)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成30年10月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
24(7)	43.2	15.6	5,292,569

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 従業員数は全て全社(共通)であり、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は極めて円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末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) 経営方針

当社グループは、創業以来、「住宅産業を通じて、お客様、社会、会社という『三つの人の公』の為に、物質的・精神的・健康的な豊かさの人生を創造する」企業使命感に基づき、お客様第一主義を基本理念とし、社会資本の充実をもたらす住宅のあらゆるニーズに対応すべく、グループ各社が各事業を分担して経営を行っております。

また、株主・投資家の皆様の理解と共感を得るべく、正しく健全な成果の蓄積の提供と透明な企業経営を常に心がけて、当社グループ一丸となり業務に邁進する所存です。

今後、この方針は変わることのない企業の哲理として遵守し、継続した実践を行って参ります。

(2) 経営戦略等

当社グループの企業使命感に基づいて、当社を母体としたスペースクリエイターたる住生活総合提案企業として、住宅産業のみならず生活関連・住環境関連など幅広い分野に亘って、お客様第一主義に徹した業務を推進して参ります。

その為にも地域・業界に根差した顧客ニーズの把握に努め、それぞれの会社・部門が地域 1、シェア 1を目指すことにより、オンリーワン企業集団を目指します。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

企業は適正な利潤を基に適正な納税を行うことが、社会の公器としての最重要な役割と考えております。当社グループは、安定的な成長を示す経営指標として「売上高経常利益率6%以上」を中長期目標として掲げております。

(4) 経営環境

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。

(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題

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

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

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

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

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

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

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

今後のわが国経済の見通しにつきましては、貿易摩擦等により先行き不透明な状態ではあるものの、個人消費や設備投資の持ち直しにより、企業収益の改善など、緩やかな回復基調が続くと予測されます。

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

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

2【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

(1) 法的規制について

当社グループの行う事業については、建築基準法、製造物責任法、住宅品質確保促進法、宅地建物取引業法、都市計画法、国土利用計画法等の法的規制を受けており、これらの関係法令の規制が強化された場合は、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。当社グループの主たる事業におきましては、建設業法の許可・建築士法による事務所登録・宅地建物取引業法の免許等の許認可に基づき事業を行い、建築基準法・都市計画法・国土利用計画法・住宅品質確保促進法・PL法・下請法等様々な関係法令の規制を受けております。

今後、これら法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられた場合、また、何らかの理由により免許および登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績や財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社グループにおきましては、リスク管理委員会およびリスク対策委員会という二段階のリスクマネジメント体制により、事業活動を行ううえで必須の諸法令の遵守に対応しております。今後これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられた場合にも当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼすことがないような体制の構築に努めてまいります。

なお、現時点におきまして、当社は以下の免許取消条項に抵触しておりません。

(許認可等の状況)

許認可等の名称	許認可等の内容	有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	宅地建物取引業に関する免許 国土交通大臣免許(7)第3717号	2022年5月19日 (5年ごとの更新)	宅地建物取引業法 第66条、67条
特定建設業許可	建築工事業、とび・土木工事業、タイル・れんが・ブロック工事業、塗装工事業、建具工事業、大工工事業、屋根工事業、鋼構造物工事業、内装仕上工事業 国土交通大臣許可(特-25)第22745号	2023年8月4日 (5年ごとの更新)	建設業法第29条
一級建築士事務所登録	建物の設計及び工事監理に関する登録 北海道知事登録(石)第1901号	2022年12月27日 (5年ごとの更新)	建築士法第26条

(2) 政府の政策や市場状況について

当社グループの主要事業である住宅事業の主たるお客様は、個人のお客様であることから、雇用状況や所得の動向に影響を受けやすく、政府による住宅関連の政策、消費税等の動向、今後の金利の上昇または景気の回復の状況によっては、受注及び売上が減少し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 原材料及び資材価格の変動について

当社グループの住宅事業及びリフォーム事業における資材等の調達は、各購買部署において安定的な調達価格を維持すべく交渉管理を行っておりますが、主要材料の木材、その他原材料及び資材価格等が為替その他の要因にて急激に上昇し、販売価格に転嫁が困難な場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(4) 住宅の品質管理及び補償について

住宅事業、リフォーム事業におきまして、法定の10年保証に加え有料含め最長20年の保証があり、お客様向けに「お客様相談室」を設置し広くお客様の相談に対応するなど、品質管理には万全を期しておりますが、販売した物件に重大な瑕疵があるとされた場合には、直接的な原因が当社以外の責任によるものであったとしても、売主として瑕疵担保責任を負う可能性があります。その結果、保証工事費の増加や、当社の信用の毀損等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(5) 季節変動について

当社グループは、北海道及び東北地区での売上が全体の7～8割を占めており、冬期間に販売及び施工が落ち込む傾向にあり、売上高が上半期に比べ下半期に集中するという傾向があります。

また、特異な気象条件等にも影響を受けることから、季節要因などにより業績に変動が生じる可能性があります。当事業年度の売上高及び営業利益の季節変動は、次のとおりであります。

	第1四半期 (千円)	第2四半期 (千円)	上半期 (千円)	第3四半期 (千円)	第4四半期 (千円)	下半期 (千円)	通期 (千円)
売上高	4,121,224	5,705,781	9,827,005	6,006,118	9,183,610	15,189,728	25,016,734
通期比率 (売上高)	16.5%	22.8%	39.3%	24.0%	36.7%	60.7%	100.0%
営業損益	666,954	231,756	898,711	236,916	625,602	388,686	510,024
通期比率 (営業損益)	130.8%	45.4%	176.2%	46.5%	122.7%	76.2%	100.0%

(6) 自然災害について

大規模な自然災害が発生した場合、工場や支店などの施設の回復費用や事業活動の中断による損失、顧客住宅の点検費用、原材料の供給不足、その他不測の事態に対する費用等の発生により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(7) コンプライアンスについて

当社グループ役員には、コンプライアンス意識の徹底のために、役員幹部に対しては、コンプライアンス研修を外部講師を招き開催しております。社員につきましてもeラーニングを利用した研修を行うとともに、コンプライアンスカードを配布し、コンプライアンス相談窓口の(外部窓口、内部窓口)周知を図っております。しかしながら、コンプライアンス違反が発生した場合には、損害賠償訴訟などの法的責任や、信用失墜により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(8) 顧客情報の機密保持について

当社グループは業務の性格上、個人顧客の機密情報に触れることが多く、機密保持については当社グループ役員や外注先社員等に徹底したモラル教育を行うとともに、守秘義務の認識を徹底させ、機密情報の漏洩防止に努めております。

しかしながら、万一情報漏洩が発生した場合には、顧客からクレームを受け、当社グループの信用問題にも発展し、今後の業績に影響を与える可能性があります。

(9) 減損会計について

当社グループの固定資産に、将来において経営環境の著しい悪化等により重要な減損損失を認識した場合、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(10) 保有資産の価格変動について

販売用不動産・投資有価証券等の保有資産の時価が著しく下落した場合、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(11) 人材の確保について

当社グループは、建設業法、宅地建物取引業法などの法令により規制されておりますが、それらの法令に定める有資格者の人材に不足が生じた場合は、事業展開等が抑制され、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(12) エネルギーコストの上昇について

当社グループの事業は、多数の車両を使用しております。また、お客様に住宅機器等のサンプルを直接ご覧いただくため、事業所及びモデルハウスが必要となります。これらのことから、円安による石油その他の資源の輸入価格の高騰、国内の原子力発電所の稼働制限に係る電気料金の更なる値上げが行われる場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(13) 労務費の高騰について

当社グループは、グループ内に施工部門を有しており、基礎工事及び大工工事に関しては優位性がありますが、その施工範囲外の外注工事に関して、東日本大震災に伴う業者不足の問題、また、建設業界に従事する就業者の減少問題等により、労務費の急激な高騰にいたる場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

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

当社グループが属する住宅・不動産業界におきましては、住宅ローン金利が低い水準で推移しているものの、新設住宅着工戸数の「持家」は、当連結会計年度において弱含みな推移となりました。

このような状況において、当社グループは、総人口の減少や住宅ストックの増加、相続税法の改正や消費税増税を控え、大きく変化し続ける市場環境に対応するために、平成30年2月1日付で会社分割を行い、株式会社土屋ホーム、株式会社土屋ホームトピアに加え、株式会社土屋ホーム不動産の3事業会社体制として、経営の戦略性と機動性を高めることで、グループの総合力と相乗効果の最大化を図り、経営資源の最適化の実現、成長投資効果の明確化により、適切かつ効率的に業務を推進すべく、グループ再編を行いました。

この結果、当連結会計年度の財政状態及び経営成績は以下のとおりとなりました。

a. 財政状態

(流動資産)

当連結会計年度における流動資産の残高は、101億16百万円（前連結会計年度比4.2%増）となり、4億11百万円の増加となりました。これは主に現金預金の減少（前連結会計年度46億19百万円から当連結会計年度34億12百万円へ1億6百万円減少）、完成工事未収入金等の増加（前連結会計年度3億68百万円から当連結会計年度8億18百万円へ4億50百万円増加）、未成工事支出金の増加（前連結会計年度5億89百万円から当連結会計年度7億97百万円へ2億8百万円増加）及び販売用不動産の増加（前連結会計年度34億69百万円から当連結会計年度41億92百万円へ7億22百万円増加）等によるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度における固定資産の残高は、110億64百万円（前連結会計年度比0.6%増）となり、63百万円の増加となりました。これは主に建物及び構築物（純額）の減少（前連結会計年度26億23百万円から当連結会計年度24億70百万円へ1億52百万円減少）及びその他無形固定資産の増加（前連結会計年度1億58百万円から当連結会計年度2億20百万円へ61百万円増加）等によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度における流動負債の残高は、70億26百万円（前連結会計年度比19.5%増）となり、11億48百万円の増加となりました。これは主に工事未払金等の減少（前連結会計年度26億2百万円から当連結会計年度24億43百万円へ1億59百万円減少）、1年内返済予定の長期借入金の減少（前連結会計年度2億円から当連結会計年度-円へ2億円減少）及び未成工事受入金金の増加（前連結会計年度14億55百万円から当連結会計年度28億9百万円へ13億53百万円増加）等によるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度における固定負債の残高は、17億35百万円（前連結会計年度比1.2%増）となり、21百万円の増加となりました。これは主に役員退職慰労引当金の増加（前連結会計年度1億17百万円から当連結会計年度1億26百万円へ9百万円増加）、退職給付に係る負債の増加（前連結会計年度8億2百万円から当連結会計年度8億18百万円へ16百万円増加）及び繰延税金負債の減少（前連結会計年度12百万円から当連結会計年度-円へ12百万円減少）等によるものであります。

b. 経営成績

当連結会計年度の経営成績は、売上高につきましては、250億16百万円（前連結会計年度比2.2%増）となりました。利益につきましては、営業損失は5億10百万円（前連結会計年度は営業利益58百万円）、経常損失は4億41百万円（前連結会計年度は経常利益1億65百万円）となり、親会社株主に帰属する当期純損失は4億66百万円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純利益66百万円）となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。

（住宅事業）

住宅事業につきましては、分譲住宅の販売、価値ある家をリーズナブルな価格で提供するリズナス事業部及び賃貸住宅や商業施設等の特殊建築物を取扱う特建事業部の売上高が順調に推移したものの、注文住宅の引渡棟数が前連結会計年度と比べ減少いたしました。

当事業の売上高は、注文住宅の引渡棟数の減少、台風及び地震等の影響を受け、施工が遅れたことにより、予定していた注文住宅の完成引渡が遅れたことから176億88百万円（前連結会計年度比1.7%減）、利益面につきましては、販売費及び一般管理費は減少したものの、注文住宅の引渡棟数が減少したことによる売上総利益の減少により、営業損失は5億39百万円（前連結会計年度は営業損失1億95百万円）となりました。

（リフォーム事業）

リフォーム事業につきましては、断熱・耐震性能を向上させ耐久性の高い商品の販売に注力するとともに、営業力の強化により販売の促進を図った結果、前連結会計年度と比べ、受注が増加したことにより次期の持越しが増加いたしました。

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

（不動産事業）

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

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

（賃貸事業）

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

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

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ10億27百万円減少し、当連結会計年度末には31億25百万円となりました。

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により使用した資金は、4億54百万円（前連結会計年度は9億71百万円の使用）となりました。

これは主に、税金等調整前当期純損失5億26百万円、減価償却費3億93百万円、売上債権の増加額4億50百万円、販売用不動産の増加額7億22百万円、未成工事受入金の増加額13億53百万円等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により使用した資金は、2億22百万円（前連結会計年度は3億12百万円の使用）となりました。

これは主に、定期預金の払戻による収入2億23百万円、投資有価証券の取得による支出1億7百万円、有形固定資産の取得による支出1億72百万円及び無形固定資産の取得による支出1億4百万円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により使用した資金は、3億49百万円（前連結会計年度は2億25百万円の使用）となりました。

これは主に、短期借入による収入75億50百万円、短期借入金の返済による支出77億50百万円及び配当金の支払額1億25百万円等によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

建設業における生産実績は、施工監理、施工技術、機械力、資金力及び資材調達力等の総合によるものであり、工事内容が多様化しており、当社グループは外注に依存している割合が高く、具体的に表示することが困難であるため、記載を省略しております。

b. 受注実績

当連結会計年度の受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
住宅事業	19,334,470	107.4%	5,665,426	141.0%
リフォーム事業	3,794,229	104.4%	1,117,272	149.0%

c. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	前年同期比(%)
住宅事業(千円)	17,688,426	98.3%
リフォーム事業(千円)	3,426,657	94.5%
不動産事業(千円)	3,225,772	144.6%
賃貸事業(千円)	675,878	105.7%
合計(千円)	25,016,734	102.2%

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。

この連結財務諸表作成にあたりまして、当社グループ幹部経営陣は、決算日における資産・負債の数値及び偶発資産・負債の開示並びに報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び仮定の設定を行っております。また、過去の実績や状況に応じ、合理的妥当性を有する要因に基づき見積り及び判断を行い、その結果は、他の方法では判断しにくい資産・負債の簿価及び収益・費用の報告数値についての判断基準としております。

実際の結果は、見積り特有の不確実性が存在するため、これらの見積りと異なる場合があります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 経営成績等

1) 財政状態

当連結会計年度の財政状態につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況

a. 財政状態」に記載のとおりであります。

2) 経営成績

(売上高)

当連結会計年度における売上高につきましては、住宅事業は、176億88百万円(前連結会計年度比1.7%減)、リフォーム事業は、34億26百万円(前連結会計年度比5.5%減)、不動産事業は、32億25百万円(前連結会計年度比44.6%増)、賃貸事業は、6億75百万円(前連結会計年度比5.7%増)となり、その結果、250億16百万円(前連結会計年度比2.2%増)となりました。

(売上原価、販売費及び一般管理費)

売上原価につきましては、住宅事業は、136億81百万円(前連結会計年度比1.4%増)、リフォーム事業は、22億89百万円(前連結会計年度比0.4%減)、不動産事業は、20億16百万円(前連結会計年度比69.2%増)、賃貸事業は、2億80百万円(前連結会計年度比64.4%増)となり、その結果、180億83百万円(前連結会計年度比5.8%増)となりました。

販売費及び一般管理費につきましては、主に支払手数料及び広告宣伝費等の増加により、74億43百万円(前連結会計年度比1.5%増)となりました。

(営業損益、経常損益、親会社株主に帰属する当期純損益)

営業損益、経常損益、親会社株主に帰属する当期純損益につきましては、営業損失は5億10百万円(前連結会計年度は営業利益58百万円)、経常損失は4億41百万円(前連結会計年度は経常利益1億65百万円)、親会社株式に帰属する当期純損失は4億66百万円(前連結会計年度は親会社株式に帰属する当期純利益66百万円)となりました。

3) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローの状況につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

b. 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容につきましては、「第2 事業の状況 1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (5) 事業上及び財務上の対処すべき課題」に記載のとおりであります。

c. 資本の財源及び資金の流動性

資本政策につきましては、財務の健全性や資本効率など当社にとって最適な資本構成を追求しながら、会社の将来の成長のための内部留保の充実と、株主への利益還元との最適なバランスを考え実施していくことを基本方針としております。

当社グループの資本の財源及び流動性につきましては、当連結会計年度末における現金及び現金同等物は31億円保有しており、運転資金を機動的に調達するため金融機関と当座借越の約定を締結していることから、十分な財源及び流動性を確保していると考えております。

d. 経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等につきましては、「第2 事業の状況 1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等」に記載のとおりであります。

当連結会計年度の売上高は250億16百万円(前連結会計年度比2.2%増)となりましたが、経常損失は4億41百万円(前連結会計年度は経常利益1億65百万円)となりました。次期は業績予想を達成し、引き続きこの指標について改善・向上に努めてまいります。

e. セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容は、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」に記載のとおりであります。

4 【経営上の重要な契約等】

当社は、平成29年12月15日の取締役会において、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について決議し、同日付で吸収分割契約書を締結いたしました。

5 【研究開発活動】

当社グループでは、いかなる社会情勢、経済環境においても一貫して「お客様の豊かさの人生を創造する」を不変の理念として、高性能、高耐久、高品質な住宅造りに取り組んでおります。建築基準法、建設業法等に関わる法令順守を最優先として、お客様が永く安心して過ごすことのできる住宅造りを行うことにより、お客様の財産はもとより社会資産の充実をもたらす「もの造り」を実践してまいります。

当社グループにおける研究開発活動の総額は20,412千円であります。

当社グループの主な研究開発活動は、軸組工法における耐震強度の向上と合理化、設計・施工基準等の研究開発を行っております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、全社部門及び住宅事業を中心に2億99百万円の設備投資を実施いたしました。
 全社部門におきましては、自社ビル改修工事59百万円などを中心に95百万円の設備投資を行いました。
 住宅事業におきましては、自社ビル改修工事59百万円などを中心に89百万円の設備投資を行いました。
 リフォーム事業におきましては、ショールーム新築工事8百万円などを中心に21百万円の設備投資を行いました。
 不動産事業におきましては、ソフトウェア29百万円などを中心に54百万円の設備投資を行いました。
 賃貸事業におきましては、ソフトウェア26百万円などを中心に37百万円の設備投資を行いました。
 なお、上記金額には有形固定資産及び無形固定資産への投資が含まれております。
 当連結会計年度において、重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

(平成30年10月31日現在)

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
			建物・構築物 (千円)	機械装置及び運搬具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
札幌北9条ビル・駐車場 (札幌市北区)	管理部門	事務所及び駐車場	348,954	59,826	1,452,806 (1,546.22)	3,483	1,865,070	24 (3)
豊平ビル他8ヶ所 (札幌市豊平区他)	住宅事業	賃貸用事務所及び賃貸用不動産	398,342	3,900	646,482 (10,639.48)	-	1,048,725	- (-)
ルーブル16 (札幌市中央区)	賃貸事業	賃貸用事務所及び賃貸用不動産	19,793	-	74,421 (180.37)	-	94,215	- (3)
カトリア南8条 (札幌市中央区)	賃貸事業	高齢者対応賃貸不動産	352,990	-	715,953 (754.86)	2,368	1,071,312	- (-)
エッセーナ宮の丘公園他 23ヶ所 (札幌市西区他)	賃貸事業	賃貸用不動産	549,578	-	1,774,329 (21,116.23)	592	2,324,500	- (-)
土屋ソーラーファクト リー札幌他1ヶ所 (札幌市東区他)	住宅事業	太陽光発電設備	16,197	753,991	- (-)	847	771,036	- (-)

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品であります。なお、金額には消費税等を含めておりません。
 2. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

(2) 国内子会社

(平成30年10月31日現在)

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
				建物・構築 物(千円)	機械装置及 び運搬具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
㈱土屋ホーム不 動産	支店・営業所 (19ヶ所) (札幌市北区他)	不動産事業 管理部門	事務所	23,372	-	- (-)	4,401	27,773	72 (47)
㈱土屋ホームト ピア	札幌ビル (札幌市厚別区)	リフォーム事 業	統括業務施 設	117,412	11,382	321,240 (1,983.00)	724	450,759	56 (16)
㈱土屋ホームト ピア	郡山ビル (福島県郡山市)	賃貸事業	賃貸事務所	35,667	-	214,266 (2,965.00)	0	249,934	- (-)
㈱土屋ホーム	北広島工場 (北海道北広島 市)	住宅事業	木材加工設 備	55,535	57,862	238,702 (21,403.09)	80	352,181	8 (1)
㈱土屋ホーム	土屋アーキテク チュアカレッジ (北海道北広島 市)	管理部門	教育研修施 設	28,645	0	47,489 (4,258.07)	119	76,253	8 (2)
㈱土屋ホーム	豊平モデルハウ ス他36棟 (札幌市豊平区 他)	住宅事業	展示用建物	389,220	-	99,979 (1,205.56)	11	489,212	- (52)
㈱土屋ホーム	支店・営業所 (44ヶ所) (札幌市北区他)	住宅事業 管理部門	事務所	59,332	4,305	87,922 (1,538.33)	2,133	153,692	517 (100)

- (注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品であります。なお、金額には消費税等を含めておりません。
2. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資計画については、原則として各社が個別に立案し、その内容を提出会社において総合的に検討し策定しております。設備計画は原則的に連結会社が個別に策定しておりますが、計画策定に当たってはグループ会議において提出会社を中心に調整を図っております。

当連結会計年度末現在において、重要な設備の新設及び重要な設備の除売却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	54,655,400
計	54,655,400

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成30年10月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成31年1月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	25,775,118	25,775,118	東京証券取引所 (市場第二部) 札幌証券取引所	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	25,775,118	25,775,118	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成22年3月5日 (注)	-	25,775,118	-	7,114,815	500,000	3,927,452

(注) 会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振替えたものであります。

(5) 【所有者別状況】

平成30年10月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	15	23	223	15	5	4,098	4,379	-
所有株式数(単元)	-	37,704	3,136	91,297	2,489	45	122,985	257,656	9,518
所有株式数の割合(%)	-	14.63	1.22	35.43	0.97	0.02	47.73	100.00	-

- (注) 1. 自己株式777,411株は「個人その他」の欄に7,774単元及び「単元未満株式の状況」に11株含まれておりません。
2. 上記「その他の法人」及び「単元未満株式の状況」の欄には、証券保管振替機構名義の株式がそれぞれ116単元及び62株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成30年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社土屋総合研究所	札幌市中央区大通西16丁目2-3 ルーブル16	3,437	13.75
株式会社土屋経営	札幌市中央区大通西16丁目2-3 ルーブル16	2,768	11.07
土屋グループ従業員持株会	札幌市北区北九条西3丁目7	1,854	7.42
株式会社北洋銀行	札幌市中央区大通西3丁目7	1,227	4.91
土屋グループ取引先持株会	札幌市北区北九条西3丁目7	885	3.54
土屋 公三	札幌市中央区	757	3.03
株式会社北海道銀行	札幌市中央区大通西4丁目1	745	2.98
土屋 博子	札幌市中央区	738	2.96
公益財団法人ノーマライゼーション住宅財団	札幌市中央区大通西16丁目2-3 ルーブル16・9F	500	2.00
土屋 昌三	東京都世田谷区	439	1.76
計	-	13,354	53.42

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

平成30年10月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 777,400	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 24,988,200	249,882	同上
単元未満株式	普通株式 9,518	-	同上
発行済株式総数	25,775,118	-	-
総株主の議決権	-	249,882	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式11,600株が含まれております。また、「議決権の数」の欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数116個が含まれております。

【自己株式等】

平成30年10月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社土屋ホールディングス	札幌市北区北9条西3丁目7番地	777,400	-	777,400	3.02
計	-	777,400	-	777,400	3.02

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第192条第1項の規定に基づく単元未満株式の買取請求による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	83	14
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成31年1月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	777,411	-	777,411	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成31年1月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、株主に対する安定的な利益還元を経営の最重要政策として位置付けており、効果的な業務運営による収益力の向上、財務体質の強化を図りながら、業績に裏付けられた成果の配分を行うこととし、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

この方針のもと、当事業年度の配当につきましては、1株当たり5円00銭の普通配当を実施いたします。

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項においては、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定めることができる旨、及び中間配当の基準日は、毎年4月30日、期末配当の基準日は、毎年10月31日、このほか、基準日を定めて剰余金の配当をすることができる旨を定款に定めております。

内部留保資金につきましては、激変する社会情勢と予想される同業他社との競争激化に対処し、今まで以上のコスト競争力の強化及び市場ニーズに応える商品開発などへの投資に有効活用し、今後の利益向上及び株式価値の向上に努めてまいります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成30年12月14日 取締役会決議	124,988	5

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月	平成30年10月
最高(円)	544	297	185	217	370
最低(円)	241	175	145	153	175

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

(2)【最近6箇月間の月別最高・最低株価】

月別	平成30年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高(円)	198	209	190	189	370	227
最低(円)	192	185	178	175	182	186

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

5【役員の状況】

男性 10名 女性 1名 (役員のうち女性の比率9.1%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長		土屋 昌三	昭和47年4月3日生	平成11年11月 ㈱土屋ホーム青森〔現 ㈱土屋ホーム東北〕入社 平成11年11月 同社常務取締役 平成13年11月 同社代表取締役社長 平成14年1月 当社取締役 平成14年11月 当社社長室長 平成16年4月 当社専務取締役 平成16年4月 当社住宅部門担当兼住宅部門(本州地区担当) 平成17年11月 当社住宅部門担当 平成20年11月 当社代表取締役社長就任(現任)	(注)4	439
代表取締役専務		大吉 智浩	昭和39年6月15日生	平成5年9月 ㈱ホームトピア(現 ㈱土屋ホームトピア)入社 平成8年11月 同社さざえ(現 函館支店)店長 平成9年6月 同社北海道南北ブロック長 平成9年11月 同社北海道ブロック長兼ポテト(現札幌本店)店長 平成11年1月 同社取締役 平成14年11月 同社代表取締役社長 平成15年1月 当社取締役 平成20年11月 当社専務取締役 平成24年11月 当社代表取締役専務 平成29年1月 当社代表取締役副社長 平成30年9月 当社代表取締役専務就任(現任)	(注)4	43
取締役		菊地 英也	昭和35年9月17日生	昭和58年3月 ㈱土屋ホーム入社 平成4年11月 同社住宅営業部釧路支店長 平成10年11月 同社ホームアドバイザー本部道南ブロック長 平成12年11月 同社管理部門総務部長 平成14年1月 同社管理部門統括部長兼管理部門総務部長 平成15年1月 同社取締役 管理部門統括部長 兼 管理部門総務部長 平成17年4月 同社常務取締役 住宅部門(本州地区担当)兼 住宅部門世田谷支店長 平成20年11月 株式会社土屋ホームトピア代表取締役社長就任(現任) 平成30年1月 当社取締役就任(現任)	(注)4	40
取締役		所 哲三	昭和31年3月1日生	昭和60年3月 ㈱土屋住宅流通(現 ㈱土屋ホーム)入社 平成4年11月 ㈱土屋ホーム流通部札幌豊平支店長 平成10年11月 当社不動産部門流通部長 平成18年8月 当社不動産部門統括部長 平成19年1月 当社取締役 不動産部門統括部長 兼 流通部長 平成25年11月 ㈱土屋ホーム常務取締役 不動産部門流通部長 兼 流通本店長 平成30年1月 当社取締役就任(現任) 平成30年2月 ㈱土屋ホーム不動産代表取締役就任(現任)	(注)4	30

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		山川 浩司	昭和44年9月13日生	平成6年4月 ㈱土屋ホーム入社 平成16年11月 当社住宅部門釧路支店長 平成22年5月 ㈱土屋スーパーバイホーム(現 ㈱土屋ホーム)仙台支店長 平成26年11月 ㈱土屋ホーム執行役員 住宅部門東北地区長 兼 東北本店長 兼 営業部長 平成27年11月 同社取締役 住宅部門関西地区部長 兼 関西本店長 平成29年10月 ㈱新土屋ホーム(現 ㈱土屋ホーム)代表取締役社長就任(現任) 平成30年1月 当社取締役就任(現任)	(注)4	18
取締役		手塚 純一	昭和26年5月19日生	昭和50年4月 三井建設㈱(現 三井住友建設㈱)入社 昭和54年4月 アサヒ住宅㈱入社 昭和62年6月 同社取締役就任 平成2年1月 同社常務取締役就任 平成4年10月 ジェイ建築システム㈱設立 代表取締役就任(現任) 平成20年11月 当社取締役(現任)	(注)4	-
取締役		中田 美知子	昭和25年2月13日生	昭和47年4月 北海道放送㈱入社 昭和49年6月 フリーアナウンサー 昭和63年4月 ㈱エフエム北海道入社 平成19年6月 同社取締役放送本部長就任 平成23年6月 同社常務取締役就任 平成27年5月 学校法人浅井学園理事就任(現任) 平成27年8月 札幌大学客員教授(現任) 平成27年8月 ㈱北海道二十一世紀総合研究所顧問(現任) 平成28年3月 中道リース㈱社外取締役就任(現任) 平成28年5月 イオン北海道㈱社外取締役就任(現任) 平成30年1月 当社取締役就任(現任)	(注)4	-
常勤監査役		前川 克彦	昭和32年6月29日生	昭和59年3月 ㈱ホームトピア(現 ㈱土屋ホームトピア)入社 平成10年11月 当社経理部長 平成14年4月 当社経営管理室長 平成16年4月 当社社長室長 平成19年11月 ㈱土屋ホームトピア取締役経理部長 平成20年11月 同社監査役 平成21年11月 同社取締役社長室長 平成23年11月 当社財務部長 平成24年1月 当社取締役 平成28年11月 当社取締役総合企画部長 平成30年11月 当社取締役総務部長 平成31年1月 当社常勤監査役就任(現任)	(注)3	19

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役		千葉 智	昭和35年10月25日生	昭和60年10月 等松青木監査法人(現 有限責任監査法人トーマツ)東京事務所入所 平成元年4月 公認会計士登録 平成14年6月 監査法人トーマツ(現 有限責任監査法人トーマツ)社員に就任 平成23年11月 千葉智公認会計士事務所を開設同所所長(現任) 平成27年1月 当社監査役就任(現任) 平成29年6月 株式会社北海道銀行社外監査役就任(現任)	(注)3	-
監査役		中村 信仁	昭和41年2月16日生	昭和63年6月 ㈱エムアンドジー設立 代表取締役 平成12年11月 ㈱エスエーシー設立 取締役社長(現任) 平成22年10月 ㈱アイズブレイク設立 代表取締役(現任) 平成27年10月 一般社団法人日本自分史作家育成協会設立 理事長(現任) 平成30年1月 当社監査役就任(現任)	(注)3	-
監査役		荒木 俊和	昭和57年11月1日生	平成21年12月 弁護士登録 平成22年11月 森・濱田松本法律事務所入所 平成24年10月 札幌みずなら法律事務所(現 平成26年7月 アンサーズ法律事務所設立 同所所長(現任) 平成30年1月 当社監査役就任(現任)	(注)3	-
計						592

- (注) 1. 監査役千葉智、監査役中村信仁及び荒木俊和は、社外監査役であります。
2. 取締役手塚純一及び取締役中田美知子は、社外取締役であります。
3. 平成31年1月29日開催の定時株主総会選任後、4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結のときまでであります。
4. 平成31年1月29日開催の定時株主総会選任後、1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結のときまでであります。
5. 当社は法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
三好 俊和	昭和38年1月3日生	平成2年5月 当社入社 平成10年7月 当社住宅部門苫小牧支店長 平成19年11月 当社内部監査室長(現任)	-

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、コーポレート・ガバナンスをグループ全体の最重要課題であると強く認識しており、コンプライアンス（法令遵守）とアカウンタビリティ（説明責任）を大きな柱とし、常に基本に基づいた経営に努め、社会環境の変化に対応するコーポレート・ガバナンス体制の構築に積極的に取り組むことが経営上の重要な課題と位置づけております。

また、当社グループは、平成20年11月1日付けで持株会社体制に移行しております。

持株会社の機能は、事業子会社が独立性を保ちそれぞれの企業価値の最大化を図りながら、グループ全体としての相乗効果を実現するために以下の機能を持っております。

グループ事業戦略を構築する機能

グループ全体の使命感とコンプライアンス意識を徹底する機能

事業子会社で適正な意思決定が行われているかを監督する機能

持株会社体制への移行に伴う効果は以下の通りです。

「経営」と「事業」を分離することで、グループ戦略を明確にし、グループ経営資源の最適化と効率の活用、及び事業の「選択」と「集中」と「迅速化」を図ることができます。

持株会社がグループ会社の評価・監督をすることにより、企業グループ全体のシナジーを最大化させることができます。

ファンクション部門（財務、IR・広報）を集約し効率化を図るとともに、ガバナンスの一元化・強化することにより、コンプライアンス意識の徹底とリスクマネジメントが推進できます。

持株会社の組織を最小限に抑えることで、企業グループ全体の戦略を機動的に発動することが可能になります。

グループ外との提携や業界再編等に柔軟に対応できます。

グループの経営資源を集中することにより、住宅マーケットにより果敢に進出することができます。

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

会社の機関の基本説明

当社は監査役制度を採用しております。本報告書提出日現在、役員は取締役7名（うち社外取締役2名）、監査役4名（うち社外監査役3名）となっております。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

取締役会は毎月開催される定例取締役会及び必要に応じて開催されており、常勤監査役も毎回出席し、すべての議事に関して意見または助言を述べております。

なお、事業子会社の代表取締役も、グループ全体の事項についての協議を行っているため、取締役会に出席し意見または助言を述べております。

内部監査及び監査役監査の状況

監査役監査は、監査役4名が当社取締役会終了後に監査役会を開催し、取締役会の業務執行状況及び各取締役の業務執行について協議を行っております。

内部監査は、内部監査室2名が経営目標の効率的な達成に資することを目的として、各部門の経営諸活動の遂行状況を合法性と合理性の観点から公正かつ客観的な立場で検討・評価をし、これに基づき、特に改善を重視して助言・勧告を行っております。

内部統制の有効性及び実際の業務遂行状況につきましては、監査役と内部監査室が連携して全部門を対象として業務監査を実施しており、その監査結果は代表取締役社長へ直接報告されております。

各部門に対しては、監査結果報告書に基づき改善事項の指摘と指導を行い、監査後は改善状況について報告をさせて、より有効性の高い内部監査を行っております。

また、会計監査人からは、監査計画の概要及び監査の実施状況について定期的に報告を受け、相互に情報交換ならびに意見交換を行うことにより、有機的な連携を図っております。

また、顧客保護の観点からの情報管理についても重点的な項目としてとらえております。

会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、木下均氏及び富田佳乃氏であり、監査法人銀河に所属しております。会計監査業務に係る補助者は、公認会計士10名、その他6名であります。

社外取締役及び社外監査役

当社は、経営の透明性及び客観性を高めるため、社外取締役2名及び社外監査役3名を選任しており、いずれも金融商品取引所の定める独立役員として指名し、届出を行っております。

社外取締役は、企業経営者または専門的な立場からの豊富な経験と高い見識を有する者を選任しており、当社のグループ経営及び企業統治に貢献していただいております。また、社外監査役はそれぞれの専門的な立場から客観的・中立的に経営を監視しているため、経営に対するチェック機能は十分に機能しているものと考えております。

社外取締役及び社外監査役の選任にあたり、当社からの独立性に関する具体的な基準または方針はありませんが、職務経験や見識をもとに、適性を判断しております。

当社の社外取締役である手塚純一氏は、ジェイ建築システム株式会社の代表取締役を務めており、建築技術者としての高い見識と人脈を有しており、取締役として大所高所から事業に有益な助言を行っていただいております。

なお、当社グループはジェイ建築システム株式会社との間に、部材の購入等に関する取引があります。

社外取締役である中田美知子氏は、放送業界に精通し、豊富な経験により企業ブランディング及びメディア戦略への高い見識を有しております。

社外監査役である千葉智氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する高い見識と実績を有しております。

社外監査役である中村信仁氏は、長年にわたる営業経験及び企業経営者としての豊富な経験と幅広い見識を有しております。

新任の社外監査役である荒木俊和氏は、弁護士の資格を有しており、法務に精通し、企業経営を統治する十分な問題解決力・紛争処理のノウハウの蓄積等これまで培ってきた見識と経験を有しております。

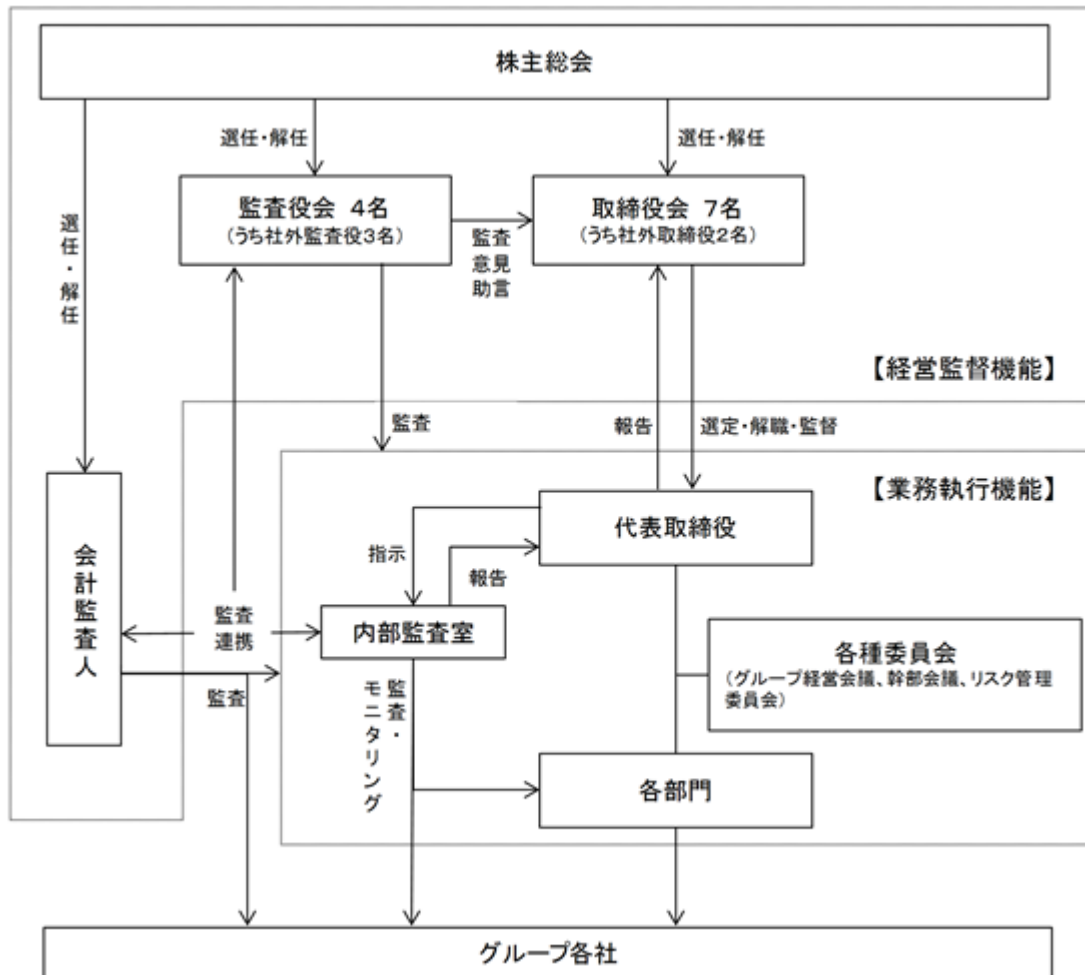
上記の他、人的関係及び重要な取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役は、常勤監査役と連携を取り、毎月の監査役会において、内部監査室及び会計監査人からの報告内容を含め経営の監視及び監督に必要な情報を共有し、必要に応じて担当部署と直接意見交換を行う体制となっております。社外監査役は、これらの情報及び取締役会への出席を通じて、内部監査・会計監査及び内部統制に関する必要な意見及び助言を述べております。

社外取締役は、主に取締役会への出席を通じて、内部監査・監査役監査・会計監査及び内部統制に関する報告を受け、適宜必要な意見及び助言を述べる体制とし、経営の監視機能を強化しております。

なお、取締役会開催に際しましては、社外取締役及び社外監査役に対して経営監視機能の充実を図るため、取締役会事務局から事前に審議内容及び審議に必要な情報を伝達し、出席を要請することとしております。

当社の企業統治の体制を図で示すと次のとおりであります。



(3) リスク管理体制の整備の状況

当社は社会・経済状況の急速な変化に対応すべく、子会社の代表取締役は、取締役会にて各社の状況を的確に報告を行い、監査役等の助言及び意見を受け、重要な業務執行に関する意思決定を全会一致の下で行っております。

取締役会での意思決定に基づく日々の業務執行に関しては、毎月月末に開催される「グループ経営会議」に、取締役、常勤監査役及び当社グループの代表取締役が出席し、業務執行状況について詳細な報告を行っており、また、隔月月初にグループ各部門責任者も出席した「幹部会議」を召集し、取締役が指示命令を行うと共に、各部門責任者からも業務執行状況について詳細な報告を行っております。

適時開示に対する基本方針は、各種法令を遵守し各種社内規程（内部情報管理規程、業務分掌規程、職務権限規程等）にしたがって、財務企画部におきまして情報の集約及び管理を行い、迅速な情報開示に努めております。

また、重要な法的課題及びコンプライアンスについては、顧問弁護士と相談を行いながら必要な検討を実施し、会計監査人とは通常の会計監査のみならず、重要な会計的課題について随時相談及び検討を実施しており、会計方針等についても四半期決算及び期末決算前後には現状を踏まえて打合せを行っております。

(4) 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

子会社の経営については、その独立性を尊重しつつ、当社と子会社とが相互に密接な連携を保ち、統一された経営理念と基本戦略に従って、グループ会社の業績の向上及び事業の繁栄を目指すために「関係会社管理規程」に従い、事業内容の定期的な報告と重要案件についての事前協議を行うこととしており、当社の取締役または監査役が非常勤監査役を兼務して総括的な管理を行うとともに、当社の内部監査を子会社にも適用、実施する体制を整備し、業務の適正を確保しております。

(5) 役員報酬の内容

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

区分	報酬等の総額 (千円)	基本報酬(千円)	退職慰労金の当期 支払額(千円)	役員退職慰労引当 金の当期増加額 (千円)	対象となる 役員の員数 (人)
取締役 (社外取締役を除く)	51,928	49,500	-	2,428	3
監査役 (社外監査役を除く)	6,875	6,600	-	275	1
社外役員	6,005	5,400	605	-	7
計	64,808	61,500	605	2,703	11

役員ごとの連結報酬等の総額

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

役員の報酬等の額またはその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

役員報酬は、平成元年11月28日開催の臨時株主総会の決議に基づく報酬限度額(取締役月額20,000千円、監査役月額3,000千円)の範囲において支給しており、取締役に 대해서는取締役会の決議に、監査役に 대해서는監査役会の決議において決定しております。

(6) 株式の保有状況

投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計金額

銘柄数 10銘柄

貸借対照表計上額の合計額 515,901千円

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及びその保有目的

前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社北洋銀行	854,500	323,855	継続的な取引関係の維持
株式会社ほくほくフィナンシャルグループ	54,504	101,322	継続的な取引関係の維持
株式会社キムラ	52,800	26,769	継続的な取引関係の維持
第一生命ホールディングス株式会社	3,400	7,284	継続的な取引関係の維持
株式会社みずほフィナンシャルグループ	16,200	3,319	継続的な取引関係の維持

みなし保有株式

該当事項はありません。

当事業年度
特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社北洋銀行	929,500	315,100	継続的な取引関係の維持
株式会社ほくほくフィナンシャルグループ	54,504	76,469	継続的な取引関係の維持
株式会社キムラ	52,800	25,924	継続的な取引関係の維持
第一生命ホールディングス株式会社	3,400	7,262	継続的な取引関係の維持
株式会社みずほフィナンシャルグループ	16,200	3,142	継続的な取引関係の維持

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

前事業年度

該当事項はありません。

当事業年度

該当事項はありません。

(7) 取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨定款に定めております。

(8) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項並びに当社定款第26条第2項及び第35条第2項の規定に基づき、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

その契約内容の概要は次のとおりであります。

会社法第423条第1項に基づき当社に対し損害賠償責任を負う場合において、社外取締役及び社外監査役がその職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、会社法第425条第1項に定める次に掲げる額の合計額を当該損害賠償責任の限度といたします。

社外取締役及び社外監査役がその在職中に当社から職務執行の対価として受け、または受けるべき財産上の利益の1年間当たりの額に相当する額として会社法施行規則第113条に定める方法により算定される額に、2を乗じて得た額。

社外取締役及び社外監査役が当社の新株予約権を引き受けた場合(会社法第238条第3項各号に掲げる場合に限る)における当該新株予約権に関する財産上の利益に相当する額として会社法施行規則第114条に定める方法により算定される額。

(9) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。

また、取締役の選任決議については、累積投票によらない旨定款に定めております。

(10) 剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

(11) 自己の株式の取得

当社は、自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。

(12) 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもってこれを行う旨定款に定めております。

これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(13) 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	27,000	1,205	27,000	165
連結子会社	-	-	-	-
計	27,000	1,205	27,000	165

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前事業年度

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、組織再編に関するアドバイザリー業務であります。

当事業年度

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、組織再編に関するアドバイザリー業務であります。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査計画に基づく監査日数等を勘案し決定しております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づき、同規則及び「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき、同規則及び「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成29年11月1日から平成30年10月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成29年11月1日から平成30年10月31日まで）の財務諸表について監査法人銀河により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、企業会計基準委員会等の行う研修に参加しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金等	2,602,627	2,443,415
1年内返済予定の長期借入金	200,000	-
リース債務	23,388	17,954
未払法人税等	143,890	111,317
未払消費税等	220,230	305,870
未成工事受入金	1,455,834	2,809,105
完成工事補償引当金	189,322	148,672
その他	1,042,602	1,190,192
流動負債合計	5,877,895	7,026,528
固定負債		
リース債務	28,901	30,108
役員退職慰労引当金	117,261	126,691
退職給付に係る負債	802,439	818,938
資産除去債務	62,833	65,383
繰延税金負債	12,117	-
その他	691,043	694,504
固定負債合計	1,714,597	1,735,627
負債合計	7,592,493	8,762,155
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,114,815	7,114,815
資本剰余金	4,427,452	4,427,452
利益剰余金	1,719,616	1,127,731
自己株式	156,838	156,852
株主資本合計	13,105,045	12,513,145
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,506	36,680
退職給付に係る調整累計額	7,227	27,682
その他の包括利益累計額合計	10,278	64,363
純資産合計	13,115,324	12,448,782
負債純資産合計	20,707,817	21,210,937

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
売上高	24,488,014	25,016,734
売上原価	1,417,095,311	1,418,083,353
売上総利益	7,392,703	6,933,380
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	3,125	-
従業員給料手当	3,040,873	2,935,481
退職給付費用	56,597	56,853
役員退職慰労引当金繰入額	30,874	12,929
賃借料	827,406	844,206
その他	3,375,638	3,593,934
販売費及び一般管理費合計	4,733,451	4,744,305
営業利益又は営業損失()	58,185	510,024
営業外収益		
受取利息	2,701	4,161
受取配当金	15,804	16,608
補助金収入	5,115	3,293
受取事務手数料	16,658	22,818
固定資産税等精算金	7,810	9,517
その他	76,037	34,903
営業外収益合計	124,126	91,303
営業外費用		
支払利息	7,250	7,679
減価償却費	394	394
和解金	3,795	3,260
開業費償却	-	7,098
その他	5,864	4,056
営業外費用合計	17,304	22,489
経常利益又は経常損失()	165,007	441,210
特別利益		
固定資産売却益	2,269	2,740
特別利益合計	269	740
特別損失		
固定資産除却損	3,237	3,169
減損損失	5,269	5,116
役員退職慰労金	-	605
過年度消費税等	-	60,308
事務所移転費用	-	11,095
その他	-	705
特別損失合計	5,068	85,960
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	160,207	526,430
法人税、住民税及び事業税	106,897	98,247
法人税等の更正、決定等による納付税額又は還付税額	-	14,645
法人税等調整額	13,203	143,136
法人税等合計	93,693	59,533
当期純利益又は当期純損失()	66,514	466,896
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失()	66,514	466,896

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
当期純利益又は当期純損失()	66,514	466,896
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1 18,583	1 54,186
退職給付に係る調整額	1 3,906	1 20,455
その他の包括利益合計	22,489	74,642
包括利益	89,003	541,538
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	89,003	541,538
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	7,114,815	4,427,452	1,755,178	56,840	13,240,604
当期変動額					
剰余金の配当			102,075		102,075
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失（ ）			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又は親会社株主に帰属する当期純損失（ ）				66,514
自己株式の取得				99,997
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	18,583	3,906	22,489	22,489
当期変動額合計	18,583	3,906	22,489	113,069
当期末残高	17,506	7,227	10,278	13,115,324

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	7,114,815	4,427,452	1,719,616	156,838	13,105,045
当期変動額					
剰余金の配当			124,988		124,988
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失()			466,896		466,896
自己株式の取得				14	14
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					-
当期変動額合計	-	-	591,885	14	591,899
当期末残高	7,114,815	4,427,452	1,127,731	156,852	12,513,145

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	17,506	7,227	10,278	13,115,324
当期変動額				
剰余金の配当				124,988
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失()				466,896
自己株式の取得				14
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	54,186	20,455	74,642	74,642
当期変動額合計	54,186	20,455	74,642	666,541
当期末残高	36,680	27,682	64,363	12,448,782

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

【注記事項】

(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

子会社3社はすべて連結されており次に示すとおりであります。

株式会社土屋ホーム

株式会社土屋ホームトピア

株式会社土屋ホーム不動産

なお、平成30年2月1日付で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を吸収分割の方法により株式会社新土屋ホームに承継いたしました。また、同日をもって株式会社新土屋ホームは株式会社土屋ホームに、株式会社土屋ホームは株式会社土屋ホーム不動産に商号変更しております。

2. 持分法の適用に関する事項

該当する会社はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産

未成工事支出金

...個別法による原価法

不動産事業支出金

...個別法による原価法

販売用不動産

...個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

半製品

...総平均法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

原材料

...総平均法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

貯蔵品

...主に総平均法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

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)、メガソーラー設備及び連結子会社株式会社土屋ホームの有形固定資産のうち、北広島工場の建物、機械装置及び運搬具並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物・構築物 5～50年

機械装置及び運搬具 2～20年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

ただし、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。

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

貸倒引当金

債権の貸倒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。

完成工事補償引当金

完成工事に係る瑕疵担保の費用に備えるため、過年度の実績を基礎に将来の補償見込みを加味した額を計上しております。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程（内規）に基づく当連結会計年度末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

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末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。

数理計算上の差異の費用処理方法

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（5年）による定額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。

小規模企業等における簡便法の採用

当社及び一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(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）

その他の工事

工事完成基準

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建の資産は、連結決算日の直物為替相場による円貨に換算しております。

(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を負わない取得日から3ヶ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

重要な繰延資産の償却方法

創立費

...創立日から5年以内にわたり、定額法により処理しております。

開業費

...開業日から5年以内にわたり、定額法により処理しております。

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は、当連結会計年度に負担すべき期間費用として処理しており、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年間にわたり償却しております。

(会計方針の変更)
該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日改正 企業会計基準委員会)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成30年2月16日最終改正 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針を企業会計基準委員会に移管するに際して、基本的にその内容を踏襲した上で、必要と考えられる以下の見直しが行われたものであります。

(会計処理の見直しを行った主な取扱い)

- ・個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱い
- ・(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱い

(2) 適用予定日

平成31年10月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等の適用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。

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、平成26年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は平成30年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は平成29年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

平成34年10月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「固定資産税等精算金」は、営業外収益の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた83,847千円は、「固定資産税等精算金」7,810千円、「その他」76,037千円として組み替えております。

(追加情報)

(不動産事業支出金の新設)

当事業年度から他社との共同で分譲マンションの開発・建築・販売を行うことになったことに伴い、当該分譲マンションの開発及び建築に係るコストを「不動産事業支出金」として表示しております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及びこれに対応する債務

担保に供している資産

前連結会計年度(平成29年10月31日)

科目	金額(千円)
建物・構築物	441,785
土地	1,500,634
計	1,942,419

上記資産1,942,419千円は、銀行からの借入債務に対して極度額2,065,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当連結会計年度末現在該当する債務はありません。

当連結会計年度(平成30年10月31日)

科目	金額(千円)
建物・構築物	438,585
土地	1,463,534
計	1,902,120

上記資産1,902,120千円は、銀行からの借入債務に対して極度額1,965,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当連結会計年度末現在該当する債務はありません。

2 保証債務

下記の住宅購入者に対する金融機関の融資について保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
住宅購入者	1,467,729千円	2,161,965千円

なお、住宅購入者(前連結会計年度162件、当連結会計年度206件)に係る保証の大半は、公的資金等が実行されるまで金融機関に対しての一時的な保証債務であります。

(連結損益計算書関係)

1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
売上原価	13,132千円	1,405千円
計	13,132	1,405

2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
機械装置及び運搬具	269千円	740千円
計	269	740

3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
建物・構築物	1,212千円	1,272千円
リース資産	927	-
その他	237	337
計	2,376	1,609

4 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
	17,898千円	20,412千円

5 減損損失

前連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	種類	場所	減損損失（千円）	
事業用資産	建物及びその他の無形固定資産	宮城県仙台市及び埼玉県さいたま市	建物及び構築物	2,541
			その他の無形固定資産	150
			合計	2,691

当社グループは、事業所別管理会計区分を減損損失を把握するグルーピングの単位としております。ただし、賃貸用不動産については、個別の資産グループとして取扱っております。また、本社等、特定の事業との関連が明確でない資産については共用資産としております。

一部の連結子会社の支店における収益性の低下により、上記資産または資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（2,691千円）として特別損失に計上しております。その内訳は、全て事業用資産であります。

なお、事業用資産の回収可能価額は、正味売却価額により測定（当社グループ不動産部門の査定）しており、一部リース資産等に関しましては、他への転用や売却が困難であることから、備忘価格まで減額しております。

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	種類	場所	減損損失（千円）	
事業用資産	建物、構築物、運搬具、その他の有形固定資産及びその他の無形固定資産	宮城県仙台市ほか8ヶ所	建物及び構築物	9,790
			機械装置及び運搬具	223
			その他の有形固定資産	466
			その他の無形固定資産	1,154
			合計	11,636

当社グループは、事業所別管理会計区分を減損損失を把握するグルーピングの単位としております。ただし、賃貸用不動産については、個別の資産グループとして取扱っております。また、本社等、特定の事業との関連が明確でない資産については共用資産としております。

一部の連結子会社の支店における収益性の低下により、上記資産または資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（11,636千円）として特別損失に計上しております。その内訳は、全て事業用資産であります。

なお、事業用資産の回収可能価額は、正味売却価額により測定（当社グループ不動産部門の査定）しており、一部リース資産等に関しましては、他への転用や売却が困難であることから、備忘価格まで減額しております。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	26,233千円	61,836千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	26,233	61,836
税効果額	7,649	7,649
その他有価証券評価差額金	18,583	54,186
退職給付に係る調整額		
当期発生額	1,581千円	34,636千円
組替調整額	4,032	5,712
税効果調整前	5,614	28,924
税効果額	1,707	8,469
退職給付に係る調整額	3,906	20,455
その他の包括利益合計	22,489	74,642

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式	25,775,118	-	-	25,775,118
合計	25,775,118	-	-	25,775,118
自己株式				
普通株式(注)	256,246	521,082	-	777,328
合計	256,246	521,082	-	777,328

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加521,082株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加521,000株、単元未満株式の買取りによる増加82株であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年12月7日 取締役会	普通株式	102,075	4	平成28年10月31日	平成29年1月30日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成29年12月15日 取締役会	普通株式	124,988	利益剰余金	5	平成29年10月31日	平成30年1月29日

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末株 式数（株）
発行済株式				
普通株式	25,775,118	-	-	25,775,118
合計	25,775,118	-	-	25,775,118
自己株式				
普通株式（注）	777,328	83	-	777,411
合計	777,328	83	-	777,411

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取りに83株による増加分であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成29年12月15日 取締役会	普通株式	124,988	5	平成29年10月31日	平成30年1月29日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成30年12月14日 取締役会	普通株式	124,988	利益剰余金	5	平成30年10月31日	平成31年1月30日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 （自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）	当連結会計年度 （自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）
現金預金勘定	4,619,293千円	3,412,759千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	466,240	287,000
現金及び現金同等物	4,153,053	3,125,759

(リース取引関係)

前連結会計年度(自平成28年11月1日至平成29年10月31日)及び当連結会計年度(自平成29年11月1日至平成30年10月31日)

(借主側)

ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

(ア)有形固定資産

住宅事業においては、フォークリフト、トラック等(車両運搬具)及び事務機器(工具器具備品)であります。リフォーム事業においては、事務機器(工具器具備品)であります。

(イ)無形固定資産

ソフトウェアであります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4.会計方針に関する事項 (2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(金融商品関係)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については、短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入による運用を行っております。また、投機的なデリバティブ取引は行わない方針であります。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である完成工事未収入金等は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、社内における与信管理に関する規程に則って管理を行い、リスクの軽減を図っております。

投資有価証券は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、主に業務上の関係を有する企業の株式等であり、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、市況や取引先との関係を勘案し、継続的に保有状況の見直しを行っております。

営業債務である工事未払金等は、そのほとんどが3ヶ月以内の支払期日であります。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価は、市場価格に基づく時価のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2.参照）。

前連結会計年度（平成29年10月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金預金	4,619,293	4,619,293	-
(2) 完成工事未収入金等	368,586	368,586	-
(3) 投資有価証券	676,173	676,173	-
資産計	5,664,054	5,664,054	-
(1) 工事未払金等	2,602,627	2,602,627	-
負債計	2,602,627	2,602,627	-

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金預金、(2) 完成工事未収入金等

これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価は、株式等は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項（有価証券関係）をご参照下さい。

負 債

(1) 工事未払金等

これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	123,002

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金預金	4,619,293	-	-	-
完成工事未収入金等	368,586	-	-	-
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 債券(社債)	50,020	42,254	93,349	-
(2) その他	-	14,154	7,432	-
合計	5,037,900	56,408	100,781	-

当連結会計年度（平成30年10月31日）

	連結貸借対照表計上額 （千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金預金	3,412,759	3,412,759	-
(2) 完成工事未収入金等	818,823	818,823	-
(3) 投資有価証券	735,921	735,921	-
資産計	4,967,505	4,967,505	-
(1) 工事未払金等	2,443,415	2,443,415	-
負債計	2,443,415	2,443,415	-

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金預金、(2) 完成工事未収入金等

これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価は、株式等は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項（有価証券関係）をご参照下さい。

負 債

(1) 工事未払金等

これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額（千円）
非上場株式	108,001

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 （千円）	1年超 5年以内 （千円）	5年超 10年以内 （千円）	10年超 （千円）
現金預金	3,412,759	-	-	-
完成工事未収入金等	818,823	-	-	-
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 債券（社債）	-	91,697	190,479	-
(2) その他	-	19,937	-	-
合計	4,231,583	111,635	190,479	-

(有価証券関係)
前連結会計年度(平成29年10月31日)

1. その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	462,551	421,930	40,621
	(2) 債券	92,274	91,462	811
	(3) その他	-	-	-
	小計	554,826	513,392	41,433
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	93,349	107,640	14,290
	(3) その他	27,997	29,984	1,986
	小計	121,347	137,624	16,277
合計		676,173	651,017	25,156

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 123,002千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(平成30年10月31日)

1. その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	36,330	21,389	14,940
	(2) 債券	91,697	91,462	234
	(3) その他	-	-	-
	小計	128,027	112,852	15,175
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	391,569	415,540	23,971
	(2) 債券	190,479	215,215	24,735
	(3) その他	25,845	28,995	3,149
	小計	607,894	659,750	51,856
合計		735,921	772,602	36,680

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 108,001千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)及び当連結会計年度(自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)

当社グループはデリバティブ取引を全く利用していないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を採用しております。

なお、当社及び一部の連結子会社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度(簡便法を適用した制度を除く)

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
退職給付債務の期首残高	689,426千円	708,360千円
勤務費用	48,190	47,481
利息費用	3,447	3,499
数理計算上の差異の発生額	1,581	34,636
退職給付の支払額	31,122	69,659
退職給付債務の期末残高	708,360	724,319

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付にかかる負債の調整表

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	708,360千円	724,319千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	708,360	724,319
退職給付に係る負債	708,360	724,319
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	708,360	724,319

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
勤務費用	48,190千円	47,481千円
利息費用	3,447	3,499
数理計算上の差異の費用処理額	4,032	5,712
確定給付制度に係る退職給付費用	55,670	56,693

(4) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
数理計算上の差異	5,614千円	28,924千円
合計	5,614	28,924

(5) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
未認識数理計算上の差異	10,892千円	39,817千円
合計	10,892	39,817

(6) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
割引率	0.50%	0.50%
予想昇給率	1.70%	1.20%

3. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	106,425千円	94,079千円
退職給付費用	9,288	10,985
退職給付の支払額	21,634	10,444
退職給付に係る負債の期末残高	94,079	94,619

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	94,079千円	94,619千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	94,079	94,619
退職給付に係る負債	94,079	94,619
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	94,079	94,619

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度 9,288千円 当連結会計年度 10,985千円

(ストック・オプション等関係)
該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
繰延税金資産(流動)		
未払賞与	84,903千円	106,150千円
完成工事補償引当金	58,027	45,211
未払事業税等	24,433	6,872
繰越欠損金	-	61,272
その他	21,172	22,904
繰延税金資産(流動)小計	188,537	242,411
評価性引当額	12,960	12,578
繰延税金資産(流動)合計	175,576	229,833
繰延税金負債(流動)との相殺	-	-
繰延税金資産(流動)の純額	175,576	229,833
繰延税金資産(固定)		
退職給付に係る負債	238,277	249,065
役員退職慰労引当金	35,865	38,526
貸倒引当金	24,219	26,701
減損損失累計額	479,904	480,230
繰越欠損金	325,481	267,799
その他	728,427	83,038
繰延税金資産(固定)小計	1,832,175	1,145,362
評価性引当額	1,766,317	986,623
繰延税金資産(固定)の純額	65,857	158,738
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額金	7,649	-
資産除去債務	8,133	-
繰延税金負債(固定)の純額	15,782	-

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
法定実効税率	30.7%	-
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.6	-
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.6	-
住民税均等割	28.8	-
未実現利益	0.2	-
評価性引当額の増減	337.8	-
電力事業収入割	1.3	-
税務上の繰越欠損金の期限切れ	333.3	-
その他	0.4	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	58.5	-

(注) 当連結会計年度につきましては、税金等調整前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正
(前連結会計年度)

「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律等の一部を改正する法律」(平成28年法律第85号)及び「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための地方税法及び地方交付税法の一部を改正する法律等の一部を改正する法律」(平成28年法律第86号)が平成28年11月18日に国会で成立し、消費税率の10%への引上げ時期が平成29年4月1日から平成31年10月1日に延期されました。

これに伴い、地方法人特別税の廃止及びそれに伴う法人事業税の復元、地方法人税の税率改正、法人住民税法人税割の税率改正の実施時期も平成29年4月1日以後に開始する事業年度から平成31年10月1日以後に開始する事業年度に延期されました。

これによる繰延税金資産及び繰延税金負債に計算に使用する法定実効税率に変更はありませんが、国税と地方税の間で税率の組替えが発生しております。この組替えによる繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した額)及び法人税等調整額に与える影響は軽微であります。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

平成29年12月15日開催の取締役会決議に基づき、以下のとおり会社分割を行いました。

(1) 取引の概要

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

企業結合日

平成30年2月1日

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、平成30年2月1日に株式会社土屋ホームへ商号変更)を承継会社とする会社分割

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)

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しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

太陽光発電設備及び住宅展示場モデルハウスの解体に伴う原状回復義務等であります。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

太陽光発電設備に関しては、土地賃貸契約期間より使用見込期間を20年、モデルハウスに関しては、住宅展示場との賃貸借契約期間より使用見込期間を7年と見積り、割引率は各々の稼働時期における国債の利率を用いて合理的に算定して資産除去債務の金額を計算しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
期首残高	62,234千円	62,833千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	1,943
時の経過による調整額	598	607
資産除去債務の履行による減少額	-	-
期末残高	62,833	65,383

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自平成28年11月1日至平成29年10月31日)

当社及び一部の連結子会社では、北海道その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸マンション(土地を含む)を所有しております。なお、賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社で使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額(千円)			当連結会計年度末の時価(千円)
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	3,750,295	29,816	3,720,478	2,792,403
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	1,018,522	21,708	996,814	799,563

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は改修にかかる資本的支出(22,510千円)であり、主な減少額は減価償却費(72,393千円)であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する当連結会計年度における損益は、次のとおりであります。

	賃貸収益(千円)	賃貸費用(千円)	差額(千円)
賃貸等不動産	254,792	152,315	102,477
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	89,674	55,483	34,191

(注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供として当社及び一部の連結子会社で使用している部分も含まため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

当社及び一部の連結子会社では、北海道その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸マンション（土地を含む）を所有しております。なお、賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社で使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額（千円）			当連結会計年度末の時価（千円）
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	3,720,478	63,467	3,783,945	2,896,522
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	996,814	5,576	1,002,391	799,563

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は改修にかかる資本的支出（40,595千円）であり、主な減少額は減価償却費（70,444千円）であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む）であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する当連結会計年度における損益は、次のとおりであります。

	賃貸収益 （千円）	賃貸費用 （千円）	差額 （千円）
賃貸等不動産	240,717	175,498	65,219
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	88,885	55,552	33,333

- (注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供として当社及び一部の連結子会社で使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用（減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等）については、賃貸費用に含まれております。

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

各報告セグメントの主要な内容は、以下のとおりであります。

住宅事業.....注文住宅の設計・請負・施工監理、分譲戸建住宅の施工販売、住宅用地の販売

リフォーム事業.....リフォーム工事の請負・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。

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

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

前連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

(単位:千円)

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

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又はセグメント損失の調整額 239,755千円には、セグメント間取引消去2,506千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 242,261千円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額6,728,352千円には、セグメント間債権債務等消去 2,335,344千円、各報告セグメントに配分していない全社資産9,063,696千円が含まれております。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額91,825千円は、セグメント間債権債務等消去 247千円、各報告セグメントに配分していない全社費用92,073千円の設備投資額であります。

2. セグメント利益又はセグメント損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用及びソフトウェアと同費用に係る償却額等が含まれております。

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

（単位：千円）

	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	連結財務諸表計上額
売上高							
外部顧客への売上高	17,688,426	3,426,657	3,225,772	675,878	25,016,734	-	25,016,734
セグメント間の内部売上高又は振替高	112,950	92	18,646	219,406	351,095	351,095	-
計	17,801,376	3,426,749	3,244,418	895,285	25,367,829	351,095	25,016,734
セグメント利益又はセグメント損失（ ）	539,070	131,923	290,940	208,903	171,150	338,874	510,024
セグメント資産	8,895,126	1,510,245	1,927,806	3,444,517	15,777,695	5,433,242	21,210,937
その他の項目							
減価償却費	211,728	34,686	7,400	51,097	304,913	53,932	358,845
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	89,936	21,614	81,007	37,979	230,538	97,996	328,535

（注）1．調整額は、以下のとおりであります。

- （1）セグメント利益又はセグメント損失の調整額 338,874千円には、セグメント間取引消去 23,008千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 315,866千円が含まれております。
- （2）セグメント資産の調整額5,433,242千円には、セグメント間債権債務等消去 3,527,787千円、各報告セグメントに配分していない全社資産8,961,030千円が含まれております。
- （3）有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額97,996千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用の設備投資額であります。
- 2．セグメント利益又はセグメント損失は、連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。
- 3．不動産事業のセグメント資産の主な増加の内容は、現金預金及び販売用不動産によるものであります。
- 4．減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用及びソフトウェアと同費用に係る償却額等が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

（単位：千円）

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

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

（単位：千円）

	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	合計
減損損失	10,929	706	-	-	11,636	-	11,636

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

重要性がないため記載を省略しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	ジェイ建築システム株式会社	札幌市南区	10,000	構造設計とその企画他	-	営業取引	部材の購入等	33,238	工事未払金等	2,777
役員の子親者	当社取締役所哲三の実弟	-	-	-	-	住宅建築の請負(注)4	住宅の新築	-	未成工事受入金	12,800

- (注) 1. 取引金額には、消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
 2. 取引条件及び取引条件の決定方針等
 ジェイ建築システム株式会社からの部材の購入等については、市場価額を参考に決定し、一般の取引条件と同様に決定しております。当社取締役所哲三の実弟との取引は、一般顧客の取引条件と同様に決定しております。
 3. ジェイ建築システム株式会社は、当社取締役手塚純一とその近親者が議決権の70.0%を直接保有しております。
 4. 住宅の引渡は、平成29年12月に終了しております。

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

重要性がないため記載を省略しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	ジェイ建築システム株式会社	札幌市南区	10,000	構造設計とその企画他	-	営業取引	部材の購入等	39,978	工事未払金等	2,747
役員の子親者	当社取締役所哲三の実弟	-	-	-	-	住宅建築の請負	住宅の新築	28,856	-	-

- (注) 1. 取引金額には、消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
 2. 取引条件及び取引条件の決定方針等
 ジェイ建築システム株式会社からの部材の購入等については、市場価額を参考に決定し、一般の取引条件と同様に決定しております。当社取締役所哲三の実弟との取引は、一般顧客の取引条件と同様に決定しております。
 3. ジェイ建築システム株式会社は、当社取締役手塚純一とその近親者が議決権の70.0%を直接保有しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	
1株当たり純資産額	524.66円	1株当たり純資産額	498.00円
1株当たり当期純利益金額	2.65円	1株当たり当期純損失金額()	18.68円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 潜在株式が存在しないため記載しておりません。		潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 1株当たり当期純損失であり、また、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28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会 社株主に帰属する当期純損失()(千 円)	66,514	466,896
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益金額又は普通株式に帰属する当期純 損失()(千円)	66,514	466,896
期中平均株式数(株)	25,146,569	24,997,756

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	200,000	-	-	-
1年以内に返済予定のリース債務	23,388	17,954	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	28,901	30,108	-	平成31年～35年
其他有利子負債	-	-	-	-
合計	252,289	48,062	-	-

(注) 1. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

2. リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
リース債務	15,624	7,476	4,820	2,187

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	4,121,224	9,827,005	15,833,124	25,016,734
税金等調整前四半期(当期) 純損失金額()(千円)	664,864	876,000	1,155,650	526,430
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純損失金額() (千円)	491,218	660,486	862,045	466,896
1株当たり四半期(当期)純 損失金額()(円)	19.65	26.42	34.48	18.68

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 又は1株当たり四半期純損失 金額()(円)	19.65	6.77	8.06	15.81

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	3,630,998	2,235,147
売掛金	29,962	29,805
貯蔵品	426	195
前払費用	9,853	13,842
短期貸付金	-	1,202,988
その他	57,091	61,065
流動資産合計	3,728,331	3,543,045
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 5,383,834	1 5,440,165
減価償却累計額	3,669,626	3,761,802
建物(純額)	1,714,208	1,678,362
構築物	283,832	284,721
減価償却累計額	248,079	252,161
構築物(純額)	35,753	32,559
機械及び装置	1,263,246	1,319,482
減価償却累計額	424,354	501,763
機械及び装置(純額)	838,892	817,718
工具器具・備品	163,355	168,717
減価償却累計額	154,398	159,458
工具器具・備品(純額)	8,957	9,258
土地	1 4,784,544	1 4,784,544
有形固定資産合計	7,382,355	7,322,444
無形固定資産		
商標権	463	410
ソフトウェア	46,339	62,661
リース資産	4,910	3,571
電話加入権	72	72
無形固定資産合計	51,785	66,715
投資その他の資産		
投資有価証券	779,175	823,923
関係会社株式	839,186	839,186
出資金	310	310
長期前払費用	1,404	2,624
長期未収入金	17	17
保険積立金	218,493	212,138
その他	22,024	21,824
貸倒引当金	6,311	6,111
投資その他の資産合計	1,854,300	1,893,912
固定資産合計	9,288,441	9,283,072
資産合計	13,016,773	12,826,118

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	200,000	-
未払金	43,407	49,444
未払費用	15,930	16,652
未払法人税等	27,940	28,988
未払消費税等	6,997	6,696
預り金	3,947	3,670
リース債務	1,446	1,446
その他	822	822
流動負債合計	300,490	107,721
固定負債		
長期預り保証金	34,000	34,000
退職給付引当金	29,489	32,169
役員退職慰労引当金	31,491	34,194
リース債務	3,856	2,410
資産除去債務	36,207	36,752
繰延税金負債	15,782	7,622
固定負債合計	150,828	147,148
負債合計	451,318	254,869
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,114,815	7,114,815
資本剰余金		
資本準備金	3,927,452	3,927,452
その他資本剰余金	500,000	500,000
資本剰余金合計	4,427,452	4,427,452
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,162,519	1,222,515
利益剰余金合計	1,162,519	1,222,515
自己株式	156,838	156,852
株主資本合計	12,547,948	12,607,929
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	17,506	36,680
評価・換算差額等合計	17,506	36,680
純資産合計	12,565,454	12,571,248
負債純資産合計	13,016,773	12,826,118

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当事業年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
営業収益		
貸貸収入	406,983	412,848
関係会社受入手数料	236,500	221,600
電力料	159,890	152,468
関係会社受取配当金	263,500	278,400
営業収益合計	1,066,874	1,065,316
営業費用		
販売費及び一般管理費	2 862,223	2 911,070
営業費用合計	862,223	911,070
営業利益	204,650	154,246
営業外収益		
受取利息	1 11,799	1 17,988
受取配当金	15,203	16,008
補助金収入	5,115	-
その他	14,532	11,122
営業外収益合計	46,650	45,120
営業外費用		
支払利息	7,250	7,679
解約精算金	-	1,710
その他	480	0
営業外費用合計	7,730	9,389
経常利益	243,570	189,977
特別利益		
特別損失		
固定資産除却損	4	488
役員退職慰労金	-	605
その他	-	0
特別損失合計	4	1,093
税引前当期純利益	243,565	188,883
法人税、住民税及び事業税	4,507	4,410
法人税等調整額	510	510
法人税等合計	3,996	3,899
当期純利益	239,568	184,984

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	1,025,026	1,025,026	56,840	12,510,452
当期変動額								
剰余金の配当					102,075	102,075		102,075
当期純利益					239,568	239,568		239,568
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	-	-	-	-	137,493	137,493	99,997	37,495
当期末残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	1,162,519	1,162,519	156,838	12,547,948

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	1,076	1,076	12,509,376
当期変動額			
剰余金の配当			102,075
当期純利益			239,568
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	18,583	18,583
当期変動額合計	18,583	18,583	56,078
当期末残高	17,506	17,506	12,565,454

当事業年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	1,162,519	1,162,519	156,838	12,547,948
当期変動額								
剰余金の配当					124,988	124,988		124,988
当期純利益					184,984	184,984		184,984
自己株式の取得							14	14
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	59,995	59,995	14	59,980
当期末残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	1,222,515	1,222,515	156,852	12,607,929

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	17,506	17,506	12,565,454
当期変動額			
剰余金の配当			124,988
当期純利益			184,984
自己株式の取得			14
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	54,186	54,186	54,186
当期変動額合計	54,186	54,186	5,793
当期末残高	36,680	36,680	12,571,248

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

貯蔵品

総平均法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

3. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法 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)、メガソーラー設備及び平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 6～50年

機械装置 7～20年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法 ただし、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。

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。

4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建の資産は、決算日の直物為替相場による円貨に換算しております。

5. 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒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。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程(内規)に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。

6. その他財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は、当事業年度に負担すべき期間費用として処理しており、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年間にわたり償却しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

1. 担保に供している資産

前事業年度(平成29年10月31日)

科目	金額(千円)
建物	331,644
土地	1,179,394
計	1,511,038

上記資産1,511,038千円は、銀行からの借入債務に対して極度額1,765,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当事業年度末現在該当する債務はありません。

当事業年度(平成30年10月31日)

科目	金額(千円)
建物	335,179
土地	1,142,294
計	1,477,474

上記資産1,477,474千円は、銀行からの借入債務に対して極度額1,665,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当事業年度末現在該当する債務はありません。

2. 保証債務

下記の住宅購入者に対する金融機関の融資について保証を行っております。

	前事業年度 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
住宅購入者	1,087,220千円	1,117,045千円

なお、住宅購入者(前事業年度122件、当事業年度122件)に係る保証の大半は、公的資金等が実行されるまで金融機関に対しての一時的な保証債務であります。

(損益計算書関係)

1. 区分掲記されているもの以外で関係会社との取引は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当事業年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
受取利息	10,813千円	15,494千円

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度1.8%、当事業年度2.7%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度98.2%、当事業年度97.3%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当事業年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
支払手数料	112,827千円	141,416千円
役員報酬	68,580	61,500
従業員給与手当	107,392	116,284
退職給付費用	2,585	2,679
役員退職慰労引当金繰入額	21,723	2,703
減価償却費	189,138	199,397
租税公課	103,814	110,918
雑費	42,700	42,814

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式839,186千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式839,186千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
繰延税金資産(流動)		
未払賞与	3,371千円	3,953千円
未払事業税	7,695	7,791
その他	747	833
繰延税金資産(流動)小計	11,814	12,578
評価性引当額	11,814	12,578
繰延税金資産(流動)合計	-	-
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金	8,967	9,782
役員退職慰労引当金	9,576	10,398
貸倒引当金	1,919	1,919
一括償却資産	125	107
減損損失累計額	397,435	397,435
関係会社株式評価損	641,224	641,224
繰越欠損金	325,481	182,108
その他	48,699	46,301
繰延税金資産(固定)小計	1,433,430	1,289,278
評価性引当額	1,433,430	1,289,278
繰延税金資産(固定)合計	-	-
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額金	7,649	-
資産除去債務	8,133	7,622
繰延税金負債(固定)の純額	15,782	7,622

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
法定実効税率	30.7%	30.4%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	0.2
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	33.5	45.3
住民税均等割	1.0	1.3
評価性引当額の増減	216.6	75.9
税務上の繰越欠損金の期限切れ	219.3	90.7
その他	0.6	0.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.6	2.1

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正
(前事業年度)

「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律等の一部を改正する法律」(平成28年法律第85号)及び「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための地方税法及び地方交付税法の一部を改正する法律等の一部を改正する法律」(平成28年法律第86号)が平成28年11月18日に国会で成立し、消費税率の10%への引上げ時期が平成29年4月1日から平成31年10月1日に延期されました。

これに伴い、地方法人特別税の廃止及びそれに伴う法人事業税の復元、地方法人税の税率改正、法人住民税法人税割の税率改正の実施時期も平成29年4月1日以後に開始する事業年度から平成31年10月1日以後に開始する事業年度に延期されました。

これによる繰延税金資産及び繰延税金負債に計算に使用する法定実効税率に変更はありませんが、国税と地方税の間で税率の組替えが発生しております。この組替えによる繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した額)及び法人税等調整額に与える影響は軽微であります。

(当事業年度)

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価 証券	その他有 価証券	株式会社北洋銀行	929,500	315,100
		株式会社ほくほくフィナンシャルグループ	54,504	76,469
		株式会社ほくほくフィナンシャルグループ (優先株)	160,000	80,000
		株式会社キムラ	52,800	25,924
		第一生命ホールディングス株式会社	3,400	7,262
		北海道放送株式会社	4	5,000
		株式会社みずほフィナンシャルグループ	16,200	3,142
		その他(3銘柄)	261	3,001
		小計	1,216,669	515,901
		計	1,216,669	515,901

【債券】

		種類及び銘柄	券面総額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価 証券	その他有 価証券	ソフトバンクグループ社債	-	103,265
		ノムラヨーロッパファイナンスエヌバイ	-	87,214
		北海道電力株式会社社債	50,000	50,030
		トヨタモータークレジットコーポレー ション 米ドル建債券	-	41,667
		小計	-	282,176
		計	-	282,176

【その他】

		種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価 証券	その他有 価証券	(投資信託受益証券)		
		証券投資信託受益証券(2銘柄)	17,202,695	12,349
		不動産投資信託証券(1銘柄)	14,529,253	13,496
		計	31,731,948	25,845

(注) 銘柄別による貸借対照表額が、資本金額に対して1%以下であるため銘柄別の記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	5,383,834	56,330	-	5,440,165	3,761,802	92,176	1,678,362
構築物	283,832	2,588	1,700	284,721	252,161	5,631	32,559
機械及び装置	1,263,246	56,235	-	1,319,482	501,763	77,408	817,718
工具器具備品	163,355	5,361	-	168,717	159,458	5,060	9,258
土地	4,784,544	-	-	4,784,544	-	-	4,784,544
建設仮勘定	-	154,022	154,022	-	-	-	-
有形固定資産計	11,878,814	274,539	155,722	11,997,630	4,675,186	180,277	7,322,444
無形固定資産							
商標権	-	-	-	535	124	53	410
ソフトウェア	-	-	-	340,576	277,914	17,183	62,661
リース資産	-	-	-	6,696	3,124	1,339	3,571
電話加入権	-	-	-	72	-	-	72
無形固定資産計	-	-	-	347,880	281,165	18,576	66,716
長期前払費用	1,404	2,634	-	4,038	-	1,414	2,624
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物 自社賃貸物件補修工事(12物件) 56,330千円

2. リース資産を除く固定資産の取得価額はすべて経過勘定として建設仮勘定を経由するため、建設仮勘定の当期増加額および当期減少額にはその分の金額が含まれております。

3. 無形固定資産の金額は、総資産の1%以下であるため、「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	6,311	-	199	-	6,111
役員退職慰労引当金	31,491	2,703	-	-	34,194

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年11月1日から翌年10月31日までの1年
定時株主総会	1月中
基準日	毎年10月31日
剰余金の配当の基準日	期末配当の基準日は、毎年10月31日 中間配当の基準日は、毎年4月30日 上記のほか、基準日を定めて剰余金の配当をすることができる。
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他のやむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載URL http://www.tsuchiya.co.jp/
株主に対する特典	ありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度（第42期）（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）平成30年1月26日関東財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
平成30年1月26日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第43期第1四半期）（自 平成29年11月1日 至 平成30年1月31日）平成30年3月15日関東財務局長に提出
（第43期第2四半期）（自 平成30年2月1日 至 平成30年4月30日）平成30年6月14日関東財務局長に提出
（第43期第3四半期）（自 平成30年5月1日 至 平成30年7月31日）平成30年9月14日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
平成30年1月29日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。
- (5) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書
（第43期第2四半期）（自 平成30年2月1日 至 平成30年4月30日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成31年1月29日

株式会社土屋ホールディングス

取締役会 御中

監査法人 銀 河

代表社員
業務執行社員 公認会計士 木下 均

業務執行社員 公認会計士 富田 佳乃

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社土屋ホールディングスの平成29年11月1日から平成30年10月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社土屋ホールディングス及び連結子会社の平成30年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社土屋ホールディングスの平成30年10月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社土屋ホールディングスが平成30年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成31年 1月29日

株式会社土屋ホールディングス

取締役会 御中

監査法人 銀 河

代表社員
業務執行社員 公認会計士 木下 均

業務執行社員 公認会計士 富田 佳乃

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社土屋ホールディングスの平成29年11月1日から平成30年10月31日までの第43期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社土屋ホールディングスの平成30年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。