

【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】	2024年1月25日
【事業年度】	第48期（自 2022年11月1日 至 2023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】	財務部長 三好 俊和
【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】	財務部長 三好 俊和
【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44期	第45期	第46期	第47期	第48期
決算年月	2019年10月	2020年10月	2021年10月	2022年10月	2023年10月
売上高 (千円)	30,417,147	28,739,621	31,051,907	34,716,654	34,403,763
経常利益又は経常損失( ) (千円)	433,402	434,452	647,859	228,425	428,028
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)	179,804	788,500	477,918	230,423	233,504
包括利益 (千円)	93,509	796,787	500,271	298,164	395,191
純資産額 (千円)	12,417,280	11,470,507	11,945,776	12,093,942	12,339,137
総資産額 (千円)	21,179,815	19,473,007	22,198,047	21,646,174	24,968,453
1株当たり純資産額 (円)	496.74	458.87	477.88	483.81	493.61
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失( ) (円)	7.19	31.54	19.12	9.22	9.34
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	58.63	58.90	53.81	55.87	49.42
自己資本利益率 (%)	1.45	6.60	4.08	1.92	1.91
株価収益率 (倍)	22.24	-	10.15	21.59	23.66
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	612,686	176,002	2,447,232	2,241,508	1,858,095
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	310,459	46,494	243,024	443,347	282,902
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	144,950	173,346	45,223	171,370	2,727,724
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	3,282,770	3,238,672	5,398,207	2,543,781	3,130,507
従業員数 (人)	779	767	760	775	759
[外、平均臨時雇用者数]	(230)	(276)	(277)	(299)	(298)

- (注) 1. 第45期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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. 第44期、第46期、第47期及び第48期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 第45期の株価収益率については、親会社株主に帰属する当期純損失であるため、記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期
決算年月	2019年10月	2020年10月	2021年10月	2022年10月	2023年10月
営業収益 (千円)	806,911	933,220	941,192	1,038,116	1,020,904
経常利益又は経常損失 ( ) (千円)	24,724	89,691	96,248	120,508	70,526
当期純利益又は当期純損失 ( ) (千円)	45,944	83,786	97,845	413,257	68,073
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)	12,293,543	12,210,165	12,304,278	12,572,267	12,660,840
総資産額 (千円)	12,542,855	12,524,212	12,557,168	12,875,322	15,794,791
1株当たり純資産額 (円)	491.79	488.45	492.22	502.94	506.48
1株当たり配当額 (円)	6.00	1.00	6.00	6.00	6.00
(内1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 ( ) (円)	1.83	3.35	3.91	16.53	2.72
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	98.01	97.49	97.99	97.65	80.16
自己資本利益率 (%)	0.37	0.68	0.80	3.32	0.54
株価収益率 (倍)	-	38.79	49.56	12.04	81.15
配当性向 (%)	-	29.84	153.29	36.29	220.33
従業員数 (人)	24	24	23	24	22
[外、平均臨時雇用者数]	(6)	(5)	(4)	(4)	(5)
株主総利回り (%)	87.8	72.5	109.5	115.3	125.9
(比較指標: 配当込みTOPIX) (%)	(103.9)	(100.8)	(130.5)	(129.1)	(154.7)
最高株価 (円)	196	313	315	297	270
最低株価 (円)	116	111	160	166	180

(注) 1. 第44期の1株当たり配当額6.00円には、創立50周年記念配当1.00円を含んでいます。

2. 第45期、第46期、第47期及び第48期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 第44期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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。
4. 第44期の株価収益率及び配当性向については、当期純損失であるため、記載しておりません。
5. 最高・最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所 市場第二部、2022年4月4以降は東京証券取引所 スタンダード市場におけるものであります。

## 2【沿革】

年月	事業内容の変遷
1976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
1976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)、一般建設業の許可(北海道知事許可(般51)石第6780号)
1978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
1979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)
1982年6月	株式会社土屋ホームトピア(現 連結子会社)を設立
1982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
1983年12月	大曲木材加工センターを竣工
1984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
1984年9月	札幌市北区に本社移転
1985年8月	民間では初めての福祉住宅「北方圏型ノーモライゼーション住宅」のモデルハウス完成
1986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
1987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)
1988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)
1989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
1989年11月	株式会社トップハウジングシステムを設立
1989年11月	初めての分譲マンション「エッセーナ」を発売
1990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
1990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)
1991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
1991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
1991年12月	旭川市に自社ビルを竣工
1993年5月	日本証券業協会に株式を店頭登録
1993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
1994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
1995年3月	通商産業省工業技術院「ウェルフェアテックノハウス」の施工引渡
1996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
1996年10月	土屋ホーム札幌北九条ビルを竣工
1996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
1997年3月	子会社である株式会社土屋ホーム仙台を清算
1998年4月	外断熱BES-T構法発売開始
1998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
2000年6月	広島工場においてISO9002を取得
2000年10月	株式会社アーキテクノを設立
2000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
2001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
2002年11月	広島工場の名称を北広島工場へ変更する
2003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
2004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
2008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])
2008年6月	株式会社新土屋ホームと吸収分割契約を締結
2008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
2008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
2008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
2008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
2008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
2009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
2012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

年月	事業内容の変遷
2013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
2013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
2014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
2015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
2017年10月	株式会社新土屋ホームを設立
2018年2月	株式会社土屋ホーム（2018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（2018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
2021年5月	株式会社土屋ホーム不動産の子会社として株式会社土屋ホーム不動産販売を設立
2022年1月	木造4階建てマンション「LAPEACE」発表
2022年4月	東京証券取引所の市場の区分見直しに伴い、東京証券取引所の市場 第二部からスタンダード市場へ移行
2022年8月	新構法BES-T019発売開始
2022年12月	一般社団法人省エネルギーセンター主催の2022年度省エネ大賞 製品・ビジネス部門において経済産業大臣賞（ZEB・ZEH分野）受賞
2023年10月	「LIZNAS AND SELECT」が、公益財団法人日本デザイン振興会による「グッドデザイン賞」を受賞

### 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）及び連結子会社4社により構成されており、注文・提案住宅等の施工・販売、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。

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4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、注文住宅・賃貸住宅等の工事を請負、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。

(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。

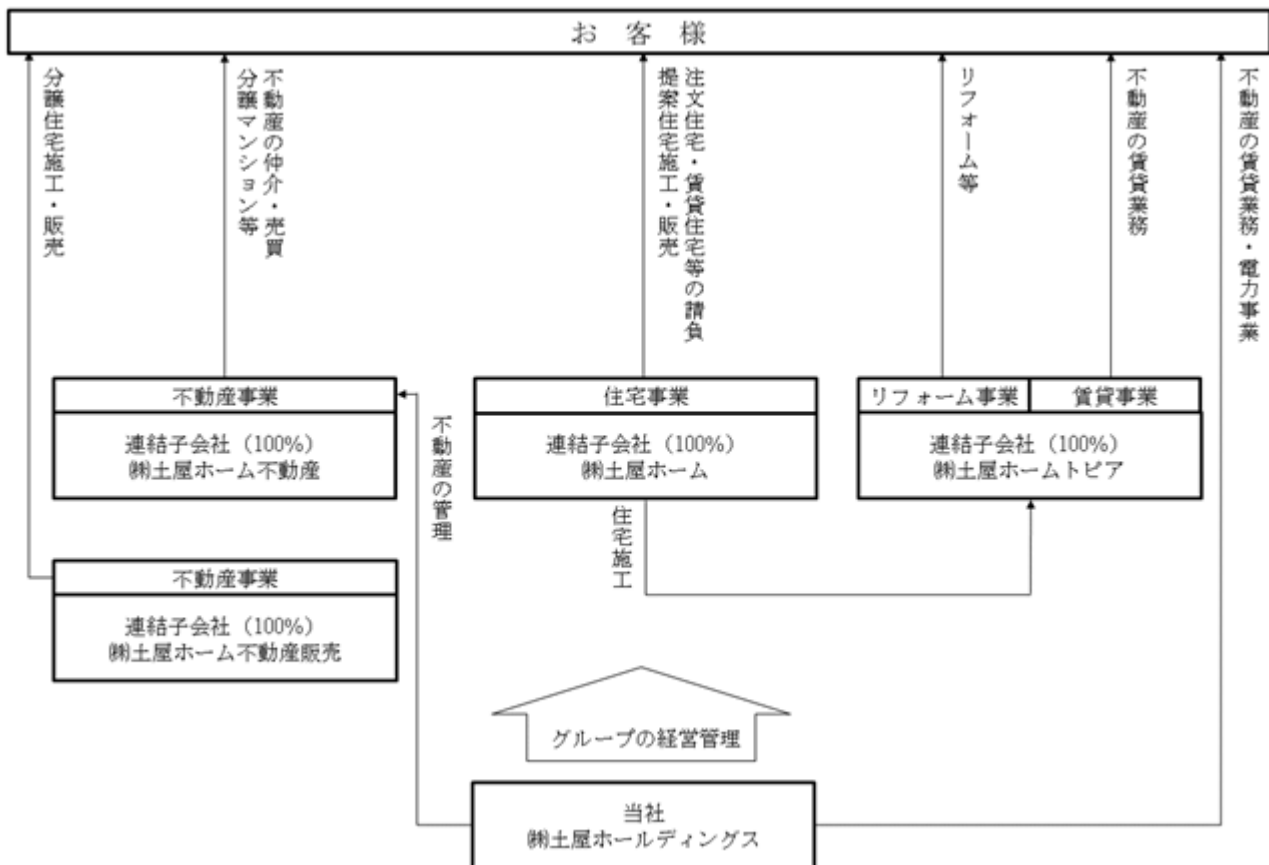
(3) 不動産事業

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。また、株式会社土屋ホーム不動産販売が、分譲住宅の施工販売を行っております。

(4) 賃貸事業

当社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。また、当社が、再生可能エネルギーの電力会社への売電を行っております。

なお、当社グループは、持株会社体制のもと、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)5	札幌市 北区	300,000	不動産事業	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)6	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	-
株式会社土屋ホーム不動産販売(注)2	函館市	30,000	不動産事業	100(100)	-	1	貸付金	経営管理業務	-	-

(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. 議決権の所有割合の( )内は、間接所有であります。

3. 特定子会社に該当する会社はありません。

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	4,249,729千円
	(2) 経常利益	40,274千円
	(3) 当期純利益	24,266千円
	(4) 純資産額	270,956千円
	(5) 総資産額	1,533,585千円

5. 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	7,834,311千円
	(2) 経常利益	218,217千円
	(3) 当期純利益	137,173千円
	(4) 純資産額	1,105,505千円
	(5) 総資産額	6,868,181千円

6. 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	21,829,316千円
	(2) 経常利益	312,126千円
	(3) 当期純利益	214,078千円
	(4) 純資産額	642,402千円
	(5) 総資産額	7,241,044千円

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2023年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
住宅事業	529	(131)
リフォーム事業	112	(93)
不動産事業	90	(68)
賃貸事業	-	(-)
全社(共通)	28	(6)
合計	759	(298)

- (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。  
3. 当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更したため、前連結会計年度末のセグメント別数値は、変更後のセグメント区分に組み替えた数値で記載しております。

### (2) 提出会社の状況

2023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)
22 (5)	44.3	15.5	4,545,777

- (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。

### (4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異 連結会社

当連結会計年度				
名称	管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)2	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)2、5		
		全労働者	うち正規雇用労働者	うちパート・有期労働者(注)3
連結	7.6	48.1	68.3	35.2

- (注) 1. 「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)第2条第5号に規定されている連結会社を対象としております。  
2. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。  
3. パート・有期労働者はフルタイム換算をせず実際に支給した賃金に基づき算出しております。  
4. 男性労働者の育児休業取得率は「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため記載を省略しております。  
5. 労働者の男女の賃金の差異に関する補足説明は、以下の通りであります。なお、各社とも正規雇用、パート・有期雇用いずれにおいても、賃金規程等の制度上、男女による職位及び昇進・昇給等の差はありません。  
(1)職掌による差異:当社グループには、転居を伴う転勤のある「総合職」と、転居を伴う転勤がなく職種の変更もない「一般職」があり、「総合職」は「一般職」よりも給与を高く設定しております。女性は男性よりも、「一般職」を選択している比率が高く、賃金差に影響しております。



- (2)雇用形態による差異：女性は男性よりも、パートタイマーなどを選択している比率が高く、男性は正社員の比率が高いため賃金差に影響しております。
- (3)職種による差異：正規社員の総人員に占める比率が約40%と高い営業職は、総賃金に占める業績手当等の基準外賃金の割合が特に大きく、また、営業職に占める女性の人員割合が16%と低いことから賃金差に影響しております。
- (4)「パート・有期雇用者」のうち、女性の多くがパートタイマーである一方、男性のパートタイマーはごく一部で定年後再雇用を行った者が多く、定年後の再雇用者は一般社員と勤務形態は同一のためパートタイマーに比べ平均賃金は高くなり、賃金差に影響しております。

提出会社および連結子会社

当事業年度				
名称	管理職に占める女性 労働者の割合(%) (注)1	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1、5		
		全労働者	うち正規雇用労働者	うちパート・有期 労働者(注)2
当社	14.3	79.9	74.5	26.1
(株)土屋ホームトピア	13.9	47.9	63.9	36.0
(株)土屋ホーム不動産(注)4	4.5	29.0	53.3	34.4
(株)土屋ホーム	5.5	54.5	69.7	33.4

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. パート・有期労働者はフルタイム換算をせず実際に支給した賃金に基づき算出しております。
3. 男性労働者の育児休業取得率は「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため記載を省略しております。
4. 当該指標は当社および連結子会社単体での記載をしておりますが、(株)土屋ホーム不動産のみ子会社である(株)土屋ホーム不動産販売を含めて記載しております。
5. 労働者の男女の賃金の差異に関する補足説明は、連結会社で記載のため省略しております。

## 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】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下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」ことを企業使命感としております。この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、同業他社に先駆けて省エネ住宅及び福祉住宅の普及や商品開発などの事業展開を図ってまいりました。これまでに培った技術力により高断熱・高気密・高耐久で健康的かつ地球にやさしい住宅の提供などの取組みを行っております。

これらの取組みは、2015年に国連サミットで採決された「持続可能な開発目標（SDGs）」にも通ずるものと認識しており、事業活動を通して、SDGsの達成に貢献できるものと考えています。

今後も、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まいります。

#### (2) 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

当社グループは、中期経営計画（2022年10月期～2024年10月期）において、計画の最終年度となる2024年10月期に売上高380億円、営業利益12億円、ROE6.0%、売上棟数900棟を定量目標として掲げております。主力事業である住宅事業において施工回転率の高い規格住宅「LIZNAS」の売上棟数の伸長を始めとし、各事業における収益性の向上等により、目標達成に向け、業務に取り組んでまいります。

#### (3) 経営環境

今後のわが国経済の見通しにつきましては、社会経済活動の正常化により緩やかな回復基調が続くことが期待されますが、物価上昇や世界的な金融引き締めによる影響など、先行き不透明な状況が続くものと予想されます。

北海道経済においては、個人消費に持ち直しの動きがみられ、Rapidus株式会社の半導体工場の建設及び産業集積による経済波及効果への期待や、GX（グリーントランスフォーメーション）投資の積極的な誘致を行う共同事業体の発足による投資機運の高まりなど明るい兆しが見え始めました。

当社グループの属する住宅・不動産業界におきましては、新設住宅着工戸数の貸家は底堅く推移しておりますが、住宅取得価格の上昇による取得マインドの低下や、住宅ローン金利の高水準、働き方改革への対応など事業環境の厳しさは増大するものと思われれます。一方で、政府による省エネ住宅の普及の推進や、エネルギー価格高騰に伴う光熱費の上昇などから省エネ住宅へのニーズが高まっております。また、省エネ化等に伴う建築物の重量化に伴い、2025年4月から4号特例の縮小が予定されており、戸建て住宅を始めとした小規模建築物に対しても構造検査を義務付けられ、構造安全性の確保が図られるなど、事業環境が大きく変化しております。

#### (4) 中長期的な経営戦略、優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループでは、これまで主力事業である住宅事業を中心に、培ってきた技術力を活かした商品を数多く開発し、事業領域・事業エリアを広げることで事業拡大を図ってまいりましたが、2018年度より事業構造の転換に着手いたしました。各事業領域での専門性の向上、グループ事業会社間でのシナジー強化を推進するとともに、ビジネスモデルの再構築を図り、「注文住宅」と「規格住宅」の2ブランド制を導入いたしました。また、中部・関西からの撤退による積雪寒冷地域への経営資源の集中など、持続的成長に向けた事業基盤を構築いたしました。

これらの事業基盤を基礎とし、将来の事業環境を踏まえ、2022年10月期から2024年10月期を対象とする中期経営計画を策定いたしました。企業理念のもと、北海道の厳しい気象環境で鍛え上げられた、木の特性を活かした高断熱・高気密・高耐久の住宅建築技術を日本全国に広め、脱炭素社会の実現に貢献するため、段階的に輸入材から国産材への切り替えや提供する住宅の全棟ZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）化に向けた取組み等、住宅を通じてCO2を削減することで「豊かさの人生を創造」してまいります。

また、「北海道を中心に積雪寒冷地域でのNo.1住生活総合企業へ」を基本方針として、事業環境の変化に対応し、安定した経営体制の構築に向け、住生活総合企業として、住宅・リフォーム・不動産の各事業の連携を深め、ドミナント戦略により当社グループの強みが活かせる重要地域へ集中的な拠点展開を推進することで、ブランド力の向上及びシェア拡大を図ってまいります。併せて、当社グループとのシナジー効果の期待できる他企業とのアライアンスを推進し、プレゼンスの向上を目指してまいります。

セグメント別の取組みは次のとおりであります。

(住宅事業)

政府の主導による省エネ住宅の普及に向けた各種取組みが推進されており、加えて、光熱費の上昇などから省エネ住宅へのニーズが高まっており、建築物省エネ法改正により厳格化された断熱等性能等級7に対応した、旗艦ブランドである注文住宅「CARDINAL HOUSE」、セカンドブランドである規格住宅「LIZNAS」をデジタルマーケティングの強化により受注拡大を図ってまいります。

また、住宅取得価格の上昇による賃貸住宅の底堅い需要など、市場環境は大きく変化しており、脱炭素社会の実現に貢献すべく、木の快適性、居住性が享受でき、木造により建築コストを低減できる木造4階建てマンション「LAPEACE」の新たなニーズの創出に努め、今後、新しい事業の柱としてさらに成長させるなど、付加価値の高い商品の展開により、市場のニーズに対応してまいります。

(リフォーム事業)

政府によるリフォームに対する税制優遇制度や各種補助金事業により、断熱リフォームを始めとした既存住宅の省エネ化が推進されており、高断熱、高効率換気を中心とした環境型リフォームに加え、マンション、オフィス・店舗などの非住宅分野のリフォームを推進し、省エネ改修へのニーズに対応するとともに、グループシナジーを活かし、グループの既存顧客とのリレーション強化を図ることで、事業機会の育成に努め、受注強化を図ってまいります。

(不動産事業)

不動産市況は堅調に推移しており、個人向け不動産売買・仲介に注力するとともに、分譲住宅の販売、分譲マンションを始めとした開発案件の推進に努め、既存の事業の更なる強化を推進してまいります。

一方で、人口の減少や少子高齢化などの社会構造的な課題など事業環境は大きく変化しており、新たに企業に対してCRE(企業不動産)戦略による企業価値向上に資する提案強化を推進し、事業環境の変化に伴う、新たなニーズへの対応を進めてまいります。

## 2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、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当社グループが判断したものであります。

当社グループは、中期経営計画(2022年～2024年)基本計画を以下のとおり定めております。

### ミッション

「住まいづくりを通して、お客様、地域、社員を豊かにする(Enrich People by Housing)」

当社グループの独自価値は「信頼性と安定性」、そして提供する価値は「最高級・北海道品質」の商品と、「誠実で誇り高い」社員の対応力であります。

### ESG課題

環境	国内トップクラスの省エネ住宅の提供	高断熱・高気密・高耐久住宅の提供 環境配慮型リフォーム
	環境負荷の低減	温室効果ガス排出量の削減 建築副産物の削減
社会	労働環境整備と人材育成	多様なライフ環境に適応できる就業制度の確立 キャリアプランに即した教育システムの構築
	ダイバーシティと人権尊重	女性の活躍推進(管理職の登用、職域の拡大等) 多様な人材の活躍支援(障がい者、外国人等)
ガバナンス	経営の透明性の向上	コーポレートガバナンスの体制改革と実効性強化
	コンプライアンス・リスク管理の徹底	法令順守、使命感経営を全てに優先する企業風土

3つの価値の向上

企業価値	新ビジネスモデルの確立による持続的成長の実現
組織価値	危機に強い経営体制の構築による経営の安定化と社員の豊かさの両立
従業員価値	グループキャリアプランによる中堅若手社員の意欲向上とベテラン社員への生涯活躍の場の提供 新人事評価制度による評価の見える化と成長個人目標の共有 DX推進による業務の効率化と付加価値業務の拡充

(1) ガバナンス及びリスク管理

上記、ミッション、ESG課題及び3つの価値の向上のリスク及び機会を監視し管理するために5つのグループ横断会議を設置しております。

会議体	ミッション
グループ エリア会議	同一地域におけるグループ会社拠点長により、グループ間シナジーの最大化を図る
グループ 総務会議	人事労務・総務分野における共通課題の取組を継続することで、グループ間シナジーの最大化を図る
グループ 技術会議	技術部門のグループ間シナジー強化による情報共有と統一可能内容の検討を図る
グループ 管理経理会議	グループ管理・経理全体の最適化、グループ資金管理システムの構築及びグループ資産の最大活用を図る
グループ DX会議	グループのビジネスやサービスの新たな開拓と価値向上にデジタル技術を活用し貢献する

また、リスク及び機会を識別し、評価し、管理するために上記のグループ横断会議に加えリスク対策委員会を設置しております。

(2) 重要なサステナビリティ項目

上記、ガバナンス及びリスク管理を通して識別された当社グループにおける重要なサステナビリティ項目は以下のとおりであります。

- ・人的資本・多様性
- ・気候変動

それぞれの項目に係る当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

人的資本・多様性

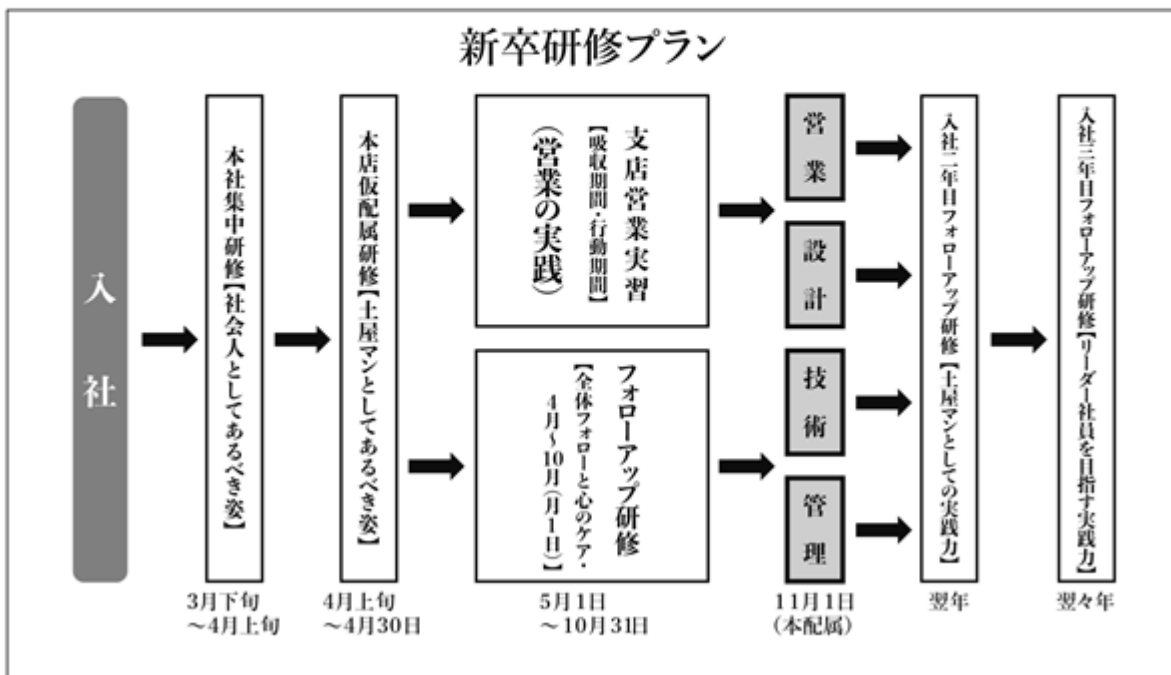
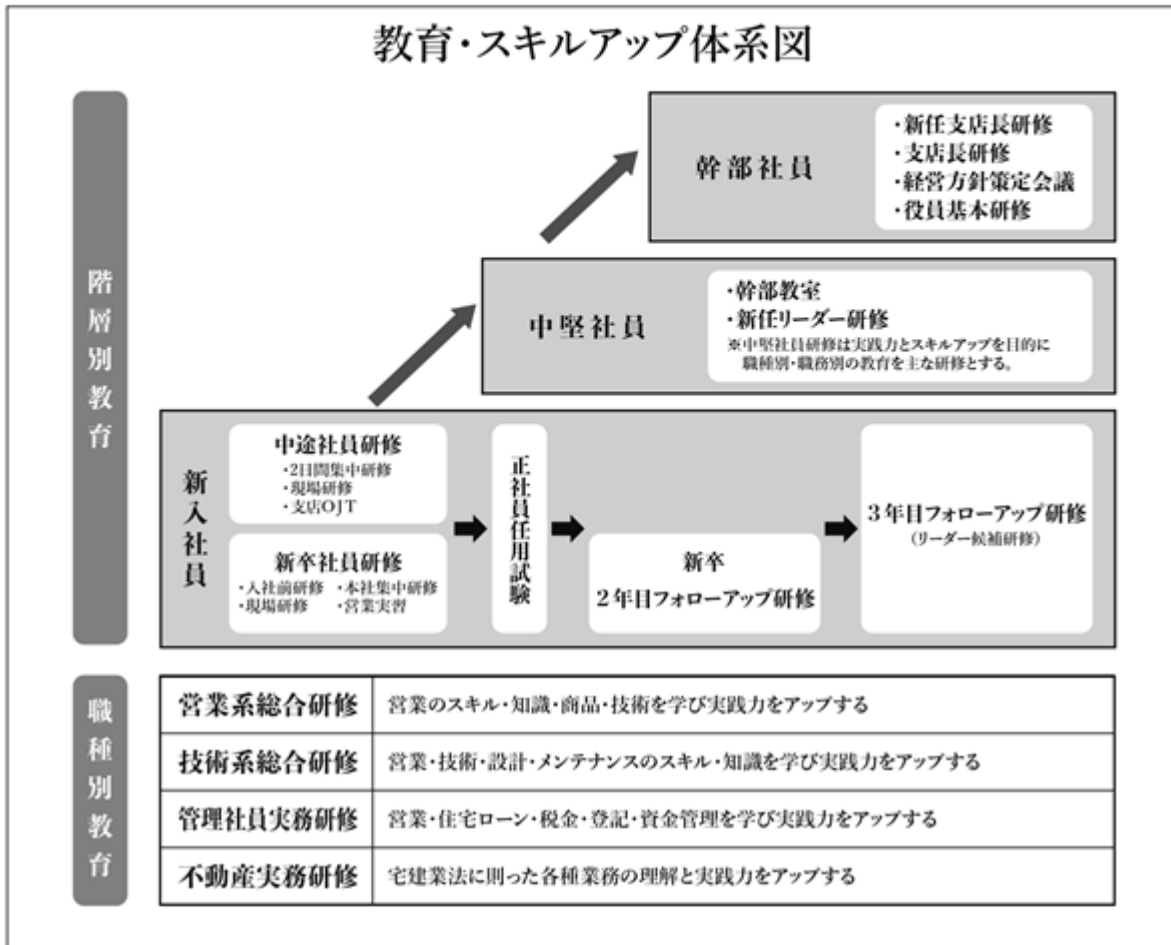
「戦略」

当社グループにおいて、人財開発と後継者育成は企業の生命線であり、「企業は人なり」のとおり、会社が人を育成・開発するのは当然のことと考えております。人間には寿命があり優秀な幹部でも社長でも定年があり老齢化してまいります。その時に後継者が育っていなければ会社は存続できません。会社には永遠の生命があり、人財育成と後継者育成をたゆまず進めることで次代に引き継いで行ける体制が整います。このことから当社グループでは、以下のような世代別・役職別・職種別の研修など細部にわたり、義務教育として育成等を行っておりますが、あくまでも基本となるのは個人のやる気「自己啓発」であります。自立した人間としてあるべき姿や充実した人生をどのようにして送るか、自分の人生にとって悔いのない仕事をどのようにしていくか、といった視点からの学びを継続しております。

当社グループの特徴の一つに「3KM生涯幸福設計」があります。これは創業者土屋公三がアメリカの心理学者A・マズローの「欲求階層理論」を発展させ開発したものであります。「3KM(スリーケーエム)」は、個人・家庭・会社、MARK・MANAGEMENT・MOTIVATIONの頭文字から名付けたものであり、短期的・中期的・長期的目標を設定して、個人の人生、家庭の幸せ、会社の繁栄を、それぞれ別々なものではなく、一体化して具現化につなげていく教育プログラムであります。個人・家庭の競争の世界ではない人生目標から順に入り、会社の目標であるところのお客様に尽くすための同業者等のライバルとの競争に入って行き自己実現を目指します。

これらの社内環境及び人財の育成方針を通して、お客様・社会・会社に対して、物質的・精神的・健康的な「豊かさの人生を創造する」という当社グループの「使命感」を果たすことが、資本として持続的に活躍する「人」、多様性を踏まえた社会を創る「人」として重要であると考えており、今後も人財育成に努めてまいります。

## 土屋グループの教育体系・実施基準



当社グループの教育・スキルアップ体系の詳細

区分	名称	対象者	目的と概要	
階層別研修	幹部研修	役員基本研修	取締役・執行役員	変化に即応する経営戦略の策定と、強力なリーダーシップの習得。
		経営方針策定会議	取締役・執行役員	次年度経営戦略及び経営方針策定をテーマに討議・検討し経営者としての資質の向上を図る。
		新任支店長研修	任命後1年未満支店長	役員候補生としての業務内容や心構え、資質及びマネジメントの基礎理論の習得。
		支店長研修	支店長・所長	所属長としての資質及びマネジメント能力の向上。
	中堅社員研修	幹部教室	主任職以上より社長選抜	幹部候補生としての経営全般にわたる基礎的知識の習得及び幹部としての人間の資質の研鑽。
		新任リーダー研修	任命後1年未満リーダー	新任リーダーとしての心構えと実践方法の習得。創業者精神継承・メンバー育成・目標設定・行動管理の基礎を習得。
階層別研修	新入社員研修	新卒社員入社前ガイダンス	新卒採用内定者	使命感経営等会社概要説明と全社員セールス体制の理解。同期意識向上及び意思の疎通。
		新卒社員集合研修	新卒社員	社会人としての自覚の高揚と土屋グループの一員としてお客様・社会・会社に対する責任感と創業者精神、全社員セールス体制を認識。
		新卒2年目社員フォロー研修	入社2年目新卒社員	2年目社員としての心構えとマナー・営業スキル、技術商品特性等を教育。
		3年目社員フォロー研修	入社3年目社員 (新卒・中途)	リーダー社員を目指す実践力と基本動作、業績推進力の強化。
		正社員任用試験	試用期間経過社員	正社員としての素養、業績、標準行動量を役員面談・筆記試験を基に総合的に判断。
職種別研修	営業系総合研修	営業社員	使命感経営実践のために営業的スキル、精神力向上を図る。	
	技術系総合研修	技術系社員	各種法改正が進む中、情報を早く周知徹底し、施工の平準化、技術者レベルのさらなる向上を図る。	
	管理社員研修	管理社員	各種法改正や業務における疑問点等を共有し、スキルアップを目指す。	
	内勤営業研修	内勤社員	全社員セールス体制の確立と使命感経営実践のために営業実践スキル、精神力向上を図る。	
	不動産実務研修	宅建有資格者	宅建有資格者を対象に業法の確認と実務に関する知識を習得し、共通の認識のもと業務に従事する体制を構築。	
	モデルハウススタッフ研修	モデルハウススタッフ	モデルハウス来場者に対する万全な商品説明と営業活動を補佐する行動力の習得及び対応マナー、話法の習得。	
全社員研修	全社員セールス体制研修	全社員	全社員セールス体制の確立と使命感経営実践のために営業的スキル、手法の向上。	
	大いなる生き方3KM研修	全社員	企業使命感達成の一環として、社員一人ひとりが個人・家庭・会社の3分野にわたり生涯幸福設計を行う。	
	社内木鶏会	全社員	月刊『致知』を使った支店内勉強会を実施し、人間力の向上を図る。	
	ホームアドバイザー研修	全社員	商品知識・技術特性・資金管理等会社全般の業務内容を習得。	

「指標及び目標」

当社グループでは、人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針について、指標に関する目標及び実績（連結）は、次のとおりであります。

指標	連結目標	連結実績（当連結会計年度）
管理職に占める女性労働者の割合	2030年10月期までに30%以上	8%
営業職に占める女性労働者の割合	2030年10月期までに30%以上	16%
労働者の男女の賃金の差異（注）	2030年10月期までに66%以上	48%
中途採用者の管理職比率	2030年10月期も同水準の維持	60%

（注）第1 企業の概況 5 従業員の状況 （4）管理職に占める女性労働者の割合および労働者の男女の賃金差異に記載の通り、正規雇用、パートタイマー・有期雇用いずれにおいても、賃金規程等の制度上、男女による職位及び昇進・昇給等の差はありませんが、当社グループにおいて現状では「総合職」・「一般職」の職掌によるもの、「正社員」・「非正社員」の雇用形態によるもの、「営業職」・「営業職以外」の職種によるものなどにより労働者の男女の賃金の差異があります。これを当面の目標である「管理職に占める女性労働者割合30%以上」及び「営業職に占める女性労働者割合30%以上」を達成することで、労働者の男女の賃金の差異の連結目標達成を目指してまいります。

気候変動

「戦略」

当社グループは「豊かさの人生を創造する」ことを不変の理念とし、お客様が永く安心して過ごすことのできる、高性能・高品質な住宅づくりを行うことが社会課題の解決に資するという考えのもと、省エネ住宅の普及・促進することを目標としてまいりました。地球温暖化を始めとする環境問題への認識が高まるなか、建築物省エネ法改正により、断熱等性能等級の厳格化、2025年度以降に建築する建築物について省エネ基準への適合義務化など、政府による省エネ住宅の普及が推進されており、脱炭素社会実現に貢献することで、カーボンニュートラルのリーディングカンパニーを目指しております。

また、住宅建築の主な使用材料である木材の輸入には多くの温室効果ガスが排出されるため、環境に配慮した木材の調達を通じ、住宅建築の過程で排出される温室効果ガスの削減に取組むとともに、非住宅分野の木造化を推進し、CO2の固定化を図ることで企業活動における環境負荷の低減を積極的に行ってまいります。

環境問題への対応をビジネス機会として捉え、省エネ化・木造化による環境への貢献は当社ならではの取組みとして、差別化を図れる分野と考えており、重要課題として、「国内トップクラスの省エネ住宅の提供」及び「環境負荷の低減」の2つを抽出し、以下の取組みを進めてまいります。

「国内トップクラスの省エネ住宅の提供」

建築物省エネ法において、全国の気象条件に応じた断熱性能基準が設けられており、最も厳しい基準が定められている北海道で、国が定める省エネ住宅の基準よりも、暖房に用いる一次エネルギー使用量を51%削減することを可能にした住宅の提供。

「環境負荷の低減」

輸入木材の輸送に係るCO2の排出量は国産材の輸送に係るCO2排出量の10倍以上となっていることから、CO2排出量削減に向け、新築住宅の建築に使用する木材を輸入材から国産材100%へ切替えの取組み。

（2022年10月期実績20% 2023年10月期実績57%）

「指標及び目標」

当社グループは、環境課題と事業を一体的に推進することとし、抽出した2つの重要課題について、それぞれの目標・KPIを以下に定めております。

重要課題	目標・KPI	目標・KPI達成による効果
国内トップクラスの省エネ住宅の提供	ZEH割合（2025年度） 道内：95% 道外：70%	国が定める省エネ住宅の基準よりも、暖房に用いる一次エネルギー使用量57%の削減効果
環境負荷の低減	国産材使用率 2024年10月期：75% 2027年10月期：100%	輸入木材の輸送に係るCO2の排出量 2024年10月期で69%、2027年10月期で92%の削減効果

今後、設置予定のサステナビリティ委員会において、全社横断的な統括を行い、測定したCO2排出量（スコープ1,2）の分析・調査を行い、具体的な施策や目標設定をし、サステナビリティの促進に努めてまいります。

### 3【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、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下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当社グループが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に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及び登録の取消・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、経営成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、リスク管理委員会及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経営成績及び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。

#### (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、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

この対策としまして、毎月の取締役会において政府の政策や市場状況等に関してモニタリングを行い、リスクの軽減に努めております。

#### (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には、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保証について

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。

(5) 季節変動について

当社グループは、冬期間をカバーするための平準化を目指して対策を講じておりますが、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。当連結会計年度の売上高及び営業損益の季節変動は、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	5,478,212	8,026,066	13,504,279	7,168,745	13,730,739	20,899,484	34,403,763
通期比率 (売上高)	16.0%	23.3%	39.3%	20.8%	39.9%	60.7%	100.0%
営業損益	805,429	18,842	786,587	130,947	1,310,702	1,179,754	393,166
通期比率 (営業損益)	204.9%	4.8%	200.1%	33.3%	333.3%	300.1%	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。しかしこれらは自然災害であるため、リスクが顕在化する可能性の程度や業績への影響の程度を見積もることは困難ですが、当社グループでは、「土屋グループ事業継続計画書（BCP）（防災計画書）」、「土屋グループ防災マニュアル」を策定しており、安否確認システムの導入、防災訓練の実施、必要物資の備蓄、また大規模停電による本社機能喪失を想定したデータ保存の二重化等の対策を行っております。

(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(外部窓口、内部窓口)の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、顧客に関する個人情報や機密情報を保有しており、コンピューターウイルスの侵入やサイバー攻撃による個人情報・機密情報の漏洩・改竄を防止するために、社内外からのアクセス制御システムを強化するとともに、当社グループ役員に対してeラーニング等によりITリテラシーの向上を図っております。

しかしながら、万一情報漏洩が発生した場合は、お客様・取引先からの損害賠償請求や、当社グループの信用を大きく毀損し、今後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。

(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。

この対策としまして、「土屋グループ減損会計マニュアル」に基づき毎年定期的にモニタリングし、資産価値の適正評価に努めております。

(10) 販売用不動産・投資有価証券等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。

この対策としまして、販売用不動産に関しては「土屋グループ棚卸資産の評価基準」に基づき毎年定期的にモニタリングしており、投資有価証券に関しては、「第4 提出会社の状況 4. コーポレート・ガバナンスの状況等 (5) 株式の保有状況」に記載のとおり対応しております。

(11) 感染症による影響について

当社グループは、新たな感染症の発生及び拡大が発生した場合、速やかに対応が可能な体制を整備しており、テレワーク等の安全対策を施しています。また、感染者又は濃厚接触者になった場合の対処方法をグループ全体に発信し、職場内のクラスター発生の抑止に努めるとともに、営業活動に関しましても状況に応じて、WEBを活用した非対面型の実施による事業への影響を最小限に抑えるよう対策を講じてまいります。

現時点では、当社グループの事業に与える大きな影響はございませんが、感染症の影響から、受注の大幅な減少や、工事の進捗遅延が発生した場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 4【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

正常化による回復傾向が続いておりますが、ウクライナ情勢の長期化や円安の進行に起因した原材料・エネルギー価格の高騰による物価上昇、世界的な金融引き締めによる国内景気の下振れリスクなど、先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する住宅・不動産業界におきましては、建材・住設機器の価格上昇に伴う住宅取得価格の上昇から取得マインドが低下し、新設住宅着工戸数の持家及び分譲住宅の一戸建て住宅は前年同月割れが続くなど、厳しい事業環境が続いております。また、住宅ローン金利は低水準を維持しているものの、今後の動向については引き続き注視していく必要があります。一方で、脱炭素社会の実現を背景に、建築物省エネ法改正により、断熱等性能等級の厳格化、2025年度以降に建築する建築物について省エネ基準への適合義務化など、政府による省エネ住宅の普及が推進されております。併せて、エネルギー価格高騰に伴う光熱費の上昇などから省エネ住宅へのニーズが高まっております。また、省エネ化等に伴う建築物の重量化に伴い、2025年4月から4号特例の縮小が予定されており、戸建て住宅を始めとした小規模建築物に対しても構造検査を義務付けられ、構造安全性の確保が図られるなど、事業環境が大きく変化しております。

このような状況において、当社グループは、「豊かさの人生を創造する」という企業使命感を経営の軸に据え、2024年10月期を最終年度とする中期経営計画の方針に沿って、北海道中心に積雪寒冷地での「NO.1住生活総合企業」へ向け、環境課題と事業を一体的に推進することで、脱炭素社会の実現に貢献し、カーボンニュートラルのリーディングカンパニーとなるべく、各種施策に取組み、2022年12月に2022年度省エネ大賞（製品・ビジネスモデル部門）最高賞「経済産業大臣賞（ZEB・ZEH分野）」を受賞いたしました。これまでの省エネ住宅供給や一貫施工管理体制、自社大工育成への取組み、断熱性能基準において最高基準の新製品「CARDINAL HOUSE BES-T019」の開発などが評価されました。また、2023年10月に、住宅づくりの楽しさと高い住宅性能が共存した規格住宅を開発した取組みが高く評価され、規格住宅「LIZNAS AND SELECT」が2023年度グッドデザイン賞を受賞いたしました。事業環境の変化に先行した、省エネ住宅の普及、全棟構造計算実施による耐震強度の確保など、付加価値の高い商品の展開及び商品価値に基づいた適正価格での受注に努めております。

また、当社グループは2023年3月に「サステナビリティ経営方針」を策定し、事業活動を通じた社会課題解決への取組みについて第三者機関及び金融機関において評価を受け、ポジティブ・インパクト・ファイナンスによる融資を受けることができました。激甚化する環境問題、変動する社会課題や企業の社会的責任の重要性の高まりに対応すべく、サステナビリティへの取組みを一層強化しております。

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。

当連結会計年度末の財政状態のうち、総資産は、流動資産の増加（主に分譲マンション用地取得などによる販売用不動産の増加）により、249億68百万円となり、前連結会計年度末と比較して33億22百万円の増加となりました。

負債につきましては、固定負債の増加（主に長期借入金金の増加）により126億29百万円となり、前連結会計年度末と比較して30億77百万円の増加となりました。

純資産につきましては、利益剰余金の増加等により123億39百万円となり、前連結会計年度末と比較して2億45百万円の増加となりました。

当連結会計年度末の経営成績は、売上高は344億3百万円（前連結会計年度比0.9%減）売上総利益率の改善により、営業利益3億93百万円（前連結会計年度比165.2%増）、経常利益4億28百万円（前連結会計年度比87.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は前年同期において固定資産の譲渡に伴う特別利益を計上した反動減及び法人税等調整額49百万円を計上したことから、2億33百万円（前連結会計年度比1.3%増）となりました。

セグメントの経営成績は次のとおりであります。

(住宅事業)

住宅事業においては、受注棟数が前年同期を下回ったことから売上高は218億29百万円(前年同期比2.3%減)、利益面では、戸建て注文住宅の1棟当たり販売単価の上昇、売上総利益率の改善による売上総利益の増加及び販管費の抑制に努めたことから営業利益は2億94百万円(前年同期は営業損失2億71百万円)となりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業においては、受注高が下期以降低調に推移し、前年同期を下回ったことから売上高は42億28百万円(前年同期比3.7%減)、利益面では、売上高の減少に伴う売上総利益の減少に加え、業容拡大に向けた人材投資による販管費の増加から営業利益は24百万円(前年同期比59.1%減)となりました。

(不動産事業)

不動産事業においては、第4四半期に予定しておりました分譲マンションの引渡は順調に進みましたが、仲介事業が低調だったことから売上高は84億71百万円(前年同期比1.2%減)、利益面では、仲介手数料収入の減少に伴う売上総利益の減少から営業利益は2億15百万円(前年同期比59.7%減)となりました。

(賃貸事業)

賃貸事業においては、売上高は5億39百万円(前年同期比1.4%減)、営業利益は1億34百万円(前年同期比5.1%減)となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ5億86百万円増加し、31億30百万円となりました。

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、18億58百万円(前連結会計年度は22億41百万円の使用)となりました。

これは主に、税金等調整前当期純利益4億16百万円及び販売用不動産の増加額25億89百万円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、2億82百万円(前連結会計年度は4億43百万円の使用)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1億88百万円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)

財務活動により取得した資金は、27億27百万円(前連結会計年度は1億71百万円の使用)となりました。

これは主に、長期借入金による収入29億円及び配当金の支払額1億50百万円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	20,807,453	91.7%	6,770,052	86.9%
リフォーム事業	4,166,636	95.4%	1,045,812	94.4%

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 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	前年同期比(%)
住宅事業(千円)	21,829,316	97.7%
リフォーム事業(千円)	4,228,373	96.3%
不動産事業(千円)	8,471,629	98.8%
賃貸事業(千円)	539,282	98.6%
合計(千円)	35,068,603	97.8%

(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。

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

a. 経営成績等

1) 財政状態

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、150億27百万円(前連結会計年度比26.7%増)となり、31億65百万円の増加となりました。これは主に販売用不動産の増加(前連結会計年度59億44百万円から当連結会計年度85億33百万円へ25億89百万円の増加)等によるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、99億39百万円(前連結会計年度比1.6%増)となり、1億57百万円の増加となりました。これは主に投資有価証券の増加(前連結会計年度5億64百万円から当連結会計年度7億40百万円1億76百万円の増加)等によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、80億23百万円(前連結会計年度比1.0%増)となり、81百万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32億39百万円から当連結会計年度26億78百万円へ5億61百万円の減少)及びその他流動負債の増加(前連結会計年度14億20百万円から当連結会計年度21億30百万円へ7億9百万円の増加)等によるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、46億5百万円(前連結会計年度比186.0%増)となり、29億95百万円の増加となりました。これは主に長期借入金の増加(前連結会計年度0円から当連結会計年度29億円へ29億円の増加)等によるものであります。

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、218億29百万円(前連結会計年度比2.3%減)、リフォーム事業は、42億28百万円(前連結会計年度比3.7%減)、不動産事業は、84億71百万円(前連結会計年度比1.2%減)、賃貸事業は、5億39百万円(前連結会計年度比1.4%減)となり、その結果、344億3百万円(前連結会計年度比0.9%減)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、168億6百万円(前連結会計年度比4.8%減)、リフォーム事業は、27億68百万円(前連結会計年度比4.8%減)、不動産事業は、64億9百万円(前連結会計年度比4.6%増)、賃貸事業は、5百万円(前連結会計年度比3.5%減)となり、調整額4億31百万円を加味した結果、255億57百万円(前連結会計年度比1.2%減)となりました。

販売費及び一般管理費につきましては、主に広告宣伝費の減少により、84億53百万円(前連結会計年度比3.0%減)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、営業利益は3億93百万円(前連結会計年度比165.2%増)、経常利益は4億28百万円(前連結会計年度比87.4%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は2億33百万円(前連結会計年度比1.3%増)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 (4) 中長期的な経営戦略、優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題」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貸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、「売上高営業利益率5%以上」を中期的な当面の目標として掲げておりましたが、「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 (2) 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、中期経営計画(2022年10月期～2024年10月期)において、計画の最終年度となる2024年10月期に売上高380億円、営業利益12億円、ROE6.0%、売上棟数900棟を定量目標として掲げております。達成状況に関しては、2022年度10月期からの記載となります。

なお、当連結会計年度の売上高は344億3百万円、営業利益3億93百万円となり、売上高営業利益率は1.1%となりました。

#### 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。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成にあたって用いた、会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものにつきましては、「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(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

## 5【経営上の重要な契約等】

当連結会計年度においては、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

## 6【研究開発活動】

当社グループでは、「お客様の豊かさの人生を創造する」ことを不変の理念とし、お客様が永く安心して過ごすことのできる、高性能・高品質な住宅づくりを行うことが社会課題の解決に資すると考えております。お客様の財産はもとより社会資本の充実をもたらすため、省エネ住宅や福祉住宅を普及、促進することを目標とし、常時、技術開発を推進しており、「脱炭素化」へ向けた動きが加速しているなか、当社グループにおいても、環境課題と事業を一体的に推進することで「脱炭素化」社会の実現に貢献し、カーボンニュートラルのリーディングカンパニーとなるべく、更なる技術力の向上のため、研究開発活動に取り組んでおります。2022年12月に、省エネ性能・耐震性能にさらに磨きをかけた新構法「BES-T019」を開発し、断熱性能基準において最高基準である性能の新商品「CARDINAL HOUSE BES-T019」が2022年度省エネ大賞(製品・ビジネス部門)において経済産業大臣賞を受賞いたしました。

また、非住宅分野での木材利用の機運が高まりつつあり、木造建築による大型物件の建築に対応すべく新技術の開発に取り組む、当連結会計年度において、木造4階建てマンション「LAPEACE」の販売を開始するなど、新たな事業への展開を図っております。

なお、当社グループにおける当連結会計年度の研究開発活動の総額24,505千円のセグメントは、全て住宅事業であります。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当社グループでは、賃貸事業及び住宅事業を中心に421百万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、ソフトウェア9百万円などを中心に27百万円の設備投資を行いました。  
 住宅事業におきましては、モデルハウスの建築116百万円などを中心に182百万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、ソフトウェア48百万円などを中心に83百万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16百万円などを中心に24百万円の設備投資を行いました。  
 賃貸事業におきましては、自社賃貸物件改修104百万円などを中心に104百万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。

#### 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

(2023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	288,885	25,122	1,452,806 (1,546.22)	11,421	1,778,235	22 (5)
豊平ビル他 (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	470,227	1,959	646,482 (10,639.48)	2,656	1,121,326	- (-)
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	311,409	-	715,953 (754.86)	338	1,027,701	- (-)
エッセーナ宮の丘公園 他 (札幌市西区他)	賃貸事業	賃貸用不動産	556,150	-	1,658,175 (20,353.47)	175	2,214,501	- (-)

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品であります。  
 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

(2023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 (札幌市北区他)	不動産事業	事務所	53,597	0	500 (62.36)	826	54,923	80 (66)
㈱土屋ホーム 不動産	釧路駅前ビル 他 (釧路市)	不動産事業	賃貸事務所及 び賃貸不動産	24,656	-	8,109 (611.55)	-	32,765	- (-)
㈱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	90,000	6,300	321,240 (1,983.00)	209	417,751	55 (46)
㈱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	23,462	-	214,266 (2,965.00)	0	237,729	- (-)
㈱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	15,000	20,088	238,702 (21,403.09)	0	273,792	13 (3)
㈱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)	住宅事業	教育研修施設	15,893	0	47,489 (4,258.07)	141	63,524	8 (1)
㈱土屋ホーム	豊平モデルハウス 他(札幌市豊平区 他)	住宅事業	展示用建物	447,904	-	110,825 (2,290.33)	1,247	559,977	0 (29)
㈱土屋ホーム	支店・営業所 (札幌市北区他)	住宅事業	事務所	81,574	6,331	87,922 (427.25)	6,867	182,696	546 (98)

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品であります。

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) (2023年10月31日)	提出日現在発行数 (株) (2024年1月25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 (スタンダード市場) 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)
2010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】

2023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)	-	12	23	199	21	9	4,605	4,869	-
所有株式数 (単元)	-	32,788	4,930	89,859	1,241	79	128,732	257,629	12,218
所有株式数の 割合(%)	-	12.73	1.91	34.88	0.48	0.03	49.97	100.00	-

(注) 1. 自己株式777,778株は「個人その他」の欄に7,777単元及び「単元未満株式の状況」に78株含まれております。

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】

2023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	1,946	7.79
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	920	3.68
土屋 昌三	東京都世田谷区	870	3.48
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
土屋 和子	札幌市中央区	535	2.14
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
計	-	13,691	54.77

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023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 777,700	-	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 24,985,200	249,852	同上
単元未満株式	普通株式 12,218	-	同上
発行済株式総数	25,775,118	-	-
総株主の議決権	-	249,852	-

(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】

2023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	777,700	-	777,700	3.02
計	-	777,700	-	777,700	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	60	12
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、2024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、株式交付、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	777,778	-	777,778	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2024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6円00銭の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)
2023年12月15日 取締役会決議	149,984	6

#### 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

##### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

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。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社グループは、2008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。

- a．グループ事業戦略を構築する機能
- b．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
- c．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とおりです。

- a．「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的活用、及び事業の「選択」と「集中」と「迅速化」を図ることができます。
- b．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。
- c．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。
- d．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。
- e．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。
- f．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。

また、当社は、2024年1月25日の第48期定時株主総会の決議をもって、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行しております。持続的な成長と中長期的な企業価値の向上のためにはコーポレート・ガバナンスの強化が重要であると考えており、取締役の職務執行の監査等を担う監査等委員を取締役会における議決権を有する構成員とすることにより、取締役会の監督機能を強化するとともに、経営に関する意思決定を迅速に行うことを可能とするため、監査等委員会設置会社の体制を選択しております。その中で、コーポレート・ガバナンスの基本方針に掲げた経営の透明性・公正性・迅速性の維持・向上を図るために、取締役会の監督機能の強化を進めてまいります。

##### (取締役会)

当社の取締役会は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）8名（うち2名は社外取締役）及び監査等委員である取締役3名（うち2名は社外取締役）の計11名で構成されております。取締役会は、原則として月1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、迅速な経営上の意思決定を行える体制を整えております。取締役会は、法令・定款に定められた事項のほか、経営に関する重要事項を決定するとともに各取締役の業務遂行の状況を監督しております。取締役会の構成員の氏名は、機関の長（議長）として代表取締役社長の土屋昌三、その他の構成員は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）大吉智浩、菊地英也、所哲三、山川浩司、上諏訪広、手塚純一、及び中田美知子、監査等委員である取締役加地祐美、中村信仁、及び荒木俊和であり、手塚純一、中田美知子、中村信仁、及び荒木俊和は社外取締役であります。

当事業年度は、取締役会を合計15回開催し、様々な経営課題、主要事業における重点課題、業務執行について活発な議論を行いました。個々の取締役の出席回数については次のとおりです。

##### (当事業年度の出席状況)

区分	氏名	取締役会出席回数
代表取締役社長（議長）	土屋 昌三	15/15回
代表取締役副社長	大吉 智浩	15/15回
取締役	菊地 英也	15/15回
取締役	所 哲三	15/15回
取締役	山川 浩司	15/15回
社外取締役	手塚 純一	15/15回
社外取締役	中田 美知子	15/15回

企業統治に関するその他の事項

- a．内部統制システムの整備の状況

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、監査等委員会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。

b. 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、監査等委員会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、経営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。

c. 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。

d. 責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）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、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。以下同じ。）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。

- 1) 取締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。
- 2) 取締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。

e. 役員等との間で締結している補償契約の内容の概要

該当事項はありません。

f. 役員等を被保険者として締結している役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が会社の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等を当該保険契約により填補することとしており、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者による違法行為に起因する損害賠償金等については、填補の対象外としています。当該役員等賠償責任保険契約の被保険者は当社取締役の他、当社子会社の取締役、監査役及び執行役員であり、すべての被保険者について、その保険料を全額当社が負担しております。

g. 取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は15名以内、監査等委員である取締役は5名以内とする旨定款に定めております。

h. 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。

i. 取締役会で決議できる株主総会決議事項

1) 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。

2) 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。

3) 取締役の責任免除

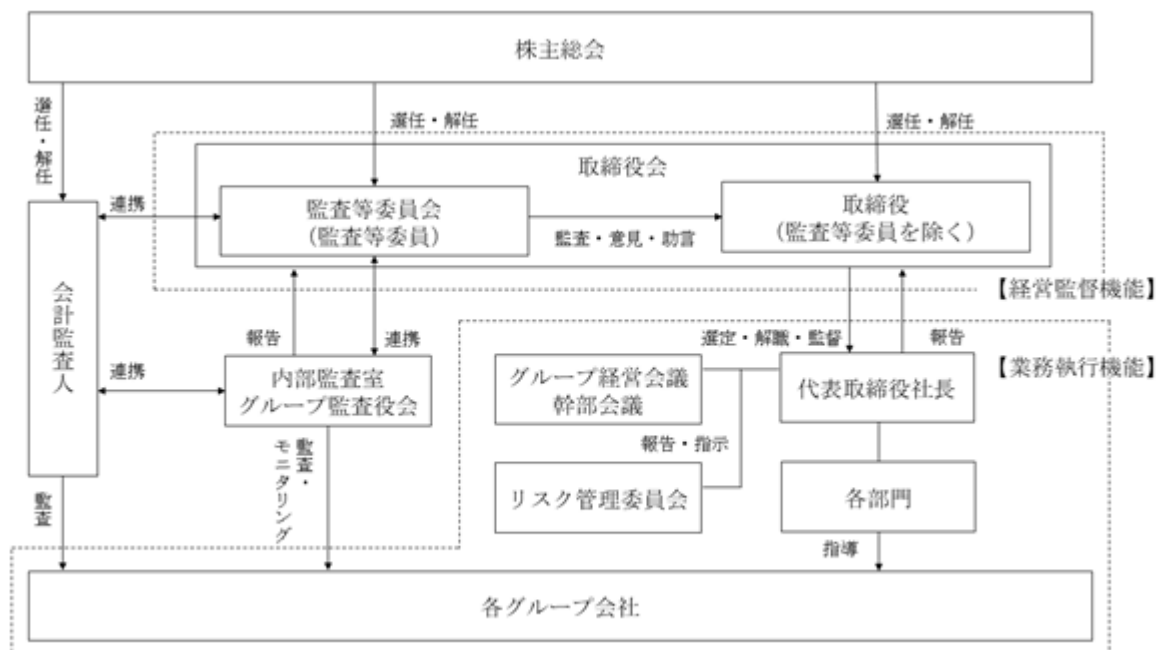
当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

j. 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。

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。



(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 9名 女性 2名 (役員のうち女性の比率18.2%)

役職名	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	1972年4月3日生	1999年11月 ㈱土屋ホーム青森(現 当社)入社 1999年11月 同社常務取締役 2001年11月 同社代表取締役社長 2002年1月 当社取締役 2002年11月 当社社長室長 2004年4月 当社専務取締役 2004年4月 当社住宅部門担当兼住宅部門(本州地区担当) 2005年11月 当社住宅部門担当 2008年11月 当社代表取締役社長就任(現任) 2022年8月 公益財団法人ノーマライゼーション住宅財団 理事長(現任) 2022年10月 株式会社土屋経営 代表取締役社長(現任) 2022年10月 株式会社土屋総合研究所 代表取締役社長(現任)	(注)2	870
代表取締役副社長	大吉 智浩	1964年6月15日生	1993年9月 ㈱ホームトピア(現 ㈱土屋ホームトピア)入社 1996年11月 同社さざえ(現 函館支店)店長 1997年6月 同社北海道南北ブロック長 1997年11月 同社北海道ブロック長兼ポテト(現札幌本店)店長 1999年1月 同社取締役 2002年11月 同社代表取締役社長 2003年1月 当社取締役 2008年11月 当社専務取締役 2012年11月 当社代表取締役専務 2017年1月 当社代表取締役副社長 2018年9月 当社代表取締役専務 2019年11月 当社代表取締役副社長就任(現任)	(注)2	60
取締役	菊地 英也	1960年9月17日生	1983年3月 当社入社 1992年11月 当社住宅営業部釧路支店長 1998年11月 当社ホームアドバイザー本部道南ブロック長 2000年11月 当社管理部門総務部長 2002年1月 当社管理部門統括部長兼管理部門総務部長 2003年1月 当社取締役 管理部門統括部長 兼 管理部門総務部長 2005年4月 当社常務取締役 住宅部門(本州地区担当)兼 住宅部門世田谷支店長 2008年11月 ㈱ホームトピア(現 ㈱土屋ホームトピア)代表取締役社長就任(現任) 2018年1月 当社取締役就任(現任)	(注)2	57

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	所 哲三	1956年3月1日生	1985年3月 ㈱土屋住宅流通(現 当社)入社 1992年11月 当社流通部札幌豊平支店長 1998年11月 当社不動産部門流通部長 2006年8月 当社不動産部門統括部長 2007年1月 当社取締役 不動産部門統括部長 兼 流通部長 2013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 2018年1月 当社取締役就任(現任) 2018年2月 ㈱土屋ホーム不動産代表取締役社長就 任(現任) 2021年5月 ㈱土屋ホーム不動産販売代表取締役社 長就任(現任)	(注)2	43
取締役	山川 浩司	1969年9月13日生	1994年4月 当社入社 2004年11月 当社住宅部門釧路支店長 2010年5月 ㈱土屋ツーバイホーム(現 ㈱土屋 ホーム)仙台支店長 2014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 2015年11月 同社取締役 住宅部門関西地区部長 兼 関西本店長 2017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) 2018年1月 当社取締役就任(現任)	(注)2	21
取締役	上諏訪 広	1964年3月17日生	2014年7月 当社入社 2018年1月 当社財務企画部長 2021年4月 当社経営企画部長 2021年5月 ㈱土屋ホーム不動産販売監査役(現 任) 2022年11月 ㈱土屋ホーム取締役(現任) 2023年11月 ㈱土屋ホームTGBM推進本部TGBM戦略部 長(現任) 2024年1月 当社取締役就任(現任)	(注)2	1
取締役	手塚 純一	1951年5月19日生	1975年4月 三井建設㈱(現 三井住友建設㈱)入 社 1979年4月 アサヒ住宅㈱入社 1987年6月 同社取締役 1990年1月 同社常務取締役 1992年10月 ジェイ建築システム㈱設立 代表取締 役就任(現任) 2008年11月 当社取締役就任(現任)	(注)2	-
取締役	中田 美知子	1950年2月13日生	1972年4月 北海道放送㈱入社 1974年6月 フリーアナウンサー 1988年4月 ㈱エフエム北海道入社 2007年6月 同社取締役放送本部長 2011年6月 同社常務取締役 2015年5月 学校法人浅井学園(現 学校法人北翔 大学)理事就任(現任) 2015年8月 札幌大学客員教授就任 2015年8月 ㈱北海道二十一世紀総合研究所顧問就 任(現任) 2016年3月 中道リース㈱社外取締役就任(現任) 2016年5月 イオン北海道㈱社外取締役就任(現任) 2018年1月 当社取締役就任(現任) 2019年11月 札幌大学客員教授・評議員就任(現任)	(注)2	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 (監査等委員)	加地 祐美	1974年12月6日生	2002年1月 当社入社 2016年11月 ㈱土屋ホーム住宅事業部室蘭支店長 2019年11月 同社札幌本社管理本部管理部管理課長 2021年11月 当社内部監査室長 2024年1月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)3	-
取締役 (監査等委員)	中村 信仁	1966年2月16日生	1988年6月 ㈱エムアンドジー設立 代表取締役 2000年11月 ㈲エスエーシー設立 取締役社長就任 2010年10月 ㈱アイズブレイク設立 代表取締役就任(現任) 2015年10月 (一社)日本自分史作家育成協会(現(一社)永業塾)設立 理事長就任 2018年1月 当社監査役就任 2024年1月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)3	-
取締役 (監査等委員)	荒木 俊和	1982年11月1日生	2009年12月 弁護士登録 2010年11月 森・濱田松本法律事務所入所 2012年10月 札幌みずなら法律事務所入所 2014年7月 アンサーズ法律事務所設立 同所所長就任 2014年9月 ㈱つなぐ相続アドバイザーズ 取締役 2019年1月 当社監査役就任 2019年7月 (一社)北海道M & A協会 代表理事就任(現任) 2020年6月 ㈱エコミック 社外取締役就任(現任) 2023年4月 弁護士法人ANSWERZ設立 社員(現任) 2024年1月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)3	-
計					1,055

- (注) 1. 手塚純一、中田美知子、中村信仁及び荒木俊和は、社外取締役であります。
2. 2024年1月25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。
3. 2024年1月25日開催の定時株主総会選任後、2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. 2024年1月25日開催の定時株主総会において、定款の変更が決議されたことにより、当社は同日付をもって監査等委員会設置会社に移行しております。

#### 社外役員の状況

当社は、経営の透明性かつ客観性を高めるため、社外取締役4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。

社外取締役の選任にあたり、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、経営者としての豊富な経験と建築技術者及び工学博士・農学博士としての高い見識と人脈を有しており、社外取締役として、専門的見地により大所高所から当社の業務執行に関する監督・助言等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、社外取締役として、女性目線や消費者目線で当社の業務執行に関する監督・助言等を行っていただいております。



社外取締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。なお、株式会社アイスブレイクとの間に、社員研修に関する取引があります。

社外取締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。

社外取締役による監督又は監査と内部監査・監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、主に取締役会への出席を通じて、内部監査・監査等委員会監査・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。

監査等委員である社外取締役は、常勤監査等委員と連携を取り、毎月の監査等委員会において、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。監査等委員である社外取締役は、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。

なお、取締役会開催に際しましては、社外取締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。

### (3) 【監査の状況】

監査等委員会の組織、人員及び手続き

当社は監査等委員会設置会社制度を採用しており、本報告書提出日現在、監査等委員である取締役3名（うち社外取締役2名）となっております。

当社における監査等委員会は、当社取締役会終了後に開催し、取締役会の職務執行状況及び各取締役（監査等委員である取締役を除く。）の業務執行について協議を通じて適正に監視します。

常勤監査等委員は、「グループ経営会議」及び「グループ幹部会議」並びにその他重要な会議への出席を通じて必要がある場合には意見を述べ、報告を受けるとともに稟議書等の業務執行に係る重要文書を閲覧し、取締役及び使用人に説明を求めるなどにより健全な経営体制と効率的な運用を図るために助言を行います。また、監査等委員会は、代表取締役、会計監査人、内部監査室との情報交換に努めます。

監査役監査の活動状況

当事業年度において当社は監査役会を月1回以上開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
前川 克彦	14回	14回
千葉 智	14回	13回
中村 信仁	14回	14回
荒木 俊和	14回	14回

内部監査の状況

当社における内部監査は、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、特に改善を重視した助言・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、日常業務の適正性及び適法性に関する監査を実施しています。その監査結果は代表取締役社長へ直接報告され、代表取締役社長から取締役会へ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

a. 監査法人の名称

監査法人銀河

b. 継続監査期間

15年間

c. 業務を執行した公認会計士

川上 洋司  
李大 充

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士13名、その他6名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

当社における監査法人の選定方針と理由は、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」に記載されている会計監査人の選定基準項目に従い検討する方針であり、監査法人の概要、監査の実施体制及び監査報酬見積等を総合的に検討し、選定しております。

監査等委員会は、会計監査人の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定いたします。また、監査等委員会は会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告致します。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査等委員会設置会社への移行前における監査法人に対して評価を行っております。この評価については、「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」に記載されている会計監査人の評価基準策定に関する実務指針を参考にしております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

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	-	27,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	27,000	-	27,000	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 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。

e. 監査役会が会計監査人の報酬などに同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査役会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、会計監査人の過年度監査実績、報酬の前提となる見積り算出根拠等について検討、協議し、適正・適切と判断しております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針を定めており、その内容は、取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、取締役会において決議した決定方針に従い適正に決定されていることから、決定方針に沿うものであると判断しております。

なお、当社は、2024年1月25日開催の第48期定時株主総会の決議をもって監査等委員会設置会社へ移行しており、以下の取締役の個人別の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針につきましては、監査等委員会設置会社移行後の内容を記載しております。

a. 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に関する方針等

取締役（監査等委員である取締役を除く。以下同じ。）の報酬は、固定報酬、賞与及び退職慰労金により構成しております。固定報酬は、各役員の実績、役割等に応じて決定するものとしております。賞与は業績連動報酬としており、当該期の業績と各役員の実績等を勘案の上で決定するものとしております。いずれも株主総会の決議により定められた限度額の範囲内において、取締役会決議に基づき代表取締役社長が委任を受けるものとしております。監査等委員である取締役の報酬は、株主総会の決議により定められた限度額の範囲内において、監査等委員である取締役の協議に基づき決定するものとしております。

退職慰労金については、在任年数及び在任中の功績等を踏まえて「役員退職慰労金規程」に基づき、取締役会に一任する旨の株主総会の決議を経た上で、取締役会で個人別の支給額を決定するものとしております。監査等委員である取締役に関しては、監査等委員である取締役の協議に基づき決定するものとしております。

b. 取締役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬限度額は、2024年1月25日開催の第48期定時株主総会において年額180百万円以内（うち社外取締役分は年額15百万円以内）と決議しております（ただし、使用人分給与は含まない）。当該定時株主総会終了時点の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の員数は、8名（うち社外取締役2名）であります。

監査等委員である取締役の報酬限度額は、2024年1月25日開催の第48期定時株主総会において年額36百万円以内と決議しております。当該定時株主総会終了時点の監査等委員である取締役の員数は、3名であります。

c. 取締役の個人別の報酬等の決定に係る委任に関する事項

取締役会の委任決議に基づき代表取締役社長土屋昌三氏が取締役個人の報酬額の具体的内容を決定しております。その権限の内容は取締役の個人別の固定報酬及び賞与の決定であります。

この権限を委任した理由は、当社全体の業績を勘案しつつ各取締役について評価を行うには、代表取締役社長が適していると判断したためです。

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く)	50,100	48,000	-	2,100	-	5
監査役 (社外監査役を除く)	7,500	7,200	-	300	-	1
社外役員	7,200	7,200	-	-	-	5

(注) 1. 取締役の報酬等の額には、使用人兼取締役の使用人分給与は含まれておりません。

2. 上記のうち、取締役3名については、子会社の代表取締役を兼務していることから報酬は支払っておりません。

役員ごとの連結報酬等の総額等

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。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、投資の価値の増加を主な目的として保有する株式を「投資目的株式」に区分し、相手企業との関係及び提携強化を図ることで、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資すると判断して保有した株式を「政策保有株式」に区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、相手企業との関係及び提携強化を図ることで、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資すると判断される場合に、相手企業の株式を保有する方針です。新規に取得等する際は、企業内容等の検証と保有目的を明らかにし、取締役会の議決を得るものとします。

また、取締役会は政策保有株式について、年に1回6月に保有に伴う便益やリスクが資本コストに見合っているかを精査し、保有する上での中長期的な経済合理性や取引先との総合的な関係の維持及び強化の観点からの保有効果等について個別銘柄ごとに検証し、保有の意義が必ずしも十分ではないと判断される銘柄については、縮減を図ります。

当該株式に係る議決権の行使については、上程される議案が当社及び相手先企業の企業価値を毀損する可能性が無いが、個別に検証したうえで議案への賛否を判断します。

b．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	5	65,161
非上場株式以外の株式	5	497,542

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	-	-

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報  
 特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
株式会社北洋銀行	929,500	929,500	資金を安定的に調達し会社運営を 円滑に行うため	有
	357,857	219,362		
株式会社ほくほくフィナン シャルグループ	54,504	54,504	資金を安定的に調達し会社運営を 円滑に行うため	無 (注) 2
	95,300	48,672		
株式会社キムラ	52,800	52,800	継続的な取引により建設資材を安 定的に調達するため	有
	29,462	32,472		
第一生命ホールディング ス株式会社	3,400	3,400	継続的な取引関係の維持のため	無 (注) 3
	10,798	8,015		
株式会社みずほフィナン シャルグループ	1,620	1,620	継続的な取引関係の維持のため	無 (注) 4
	4,123	2,601		

(注) 1. 定量的な保有効果については記載が困難であります。なお、保有の合理性は中長期的な経済合理性や取引先との総合的な関係の維持及び強化の観点からの保有効果等について、個別銘柄ごとに検証しております。

2. 株式会社ほくほくフィナンシャルグループは当社株式を保有しておりませんが、同社の子会社であります株式会社北陸銀行及び株式会社北海道銀行が当社株式を保有しております。

3. 第一生命ホールディングス株式会社は、当社株式を保有しておりませんが、同社の子会社であります第一生命保険株式会社が当社株式を保有しております。

4. 株式会社みずほフィナンシャルグループは当社株式を保有しておりませんが、同社の子会社であります株式会社みずほ銀行が当社株式を保有しております。

みなし保有株式

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。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	-	-	-	-
非上場株式以外の株式	1	14,560	1	14,820

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(千円)	売却損益の 合計額(千円)	評価損益の 合計額(千円)
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	260	-	271

## 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(2022年11月1日から2023年10月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2022年11月1日から2023年10月31日まで)の財務諸表について監査法人銀河による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的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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金預金	2,830,781	3,317,507
完成工事未収入金等	1,344,597	1,464,732
未成工事支出金	943,686	705,001
不動産事業支出金	170,484	2,112,899
販売用不動産	5,944,012	2,853,080
原材料及び貯蔵品	256,488	229,847
未収入金	958,486	222,919
その他	417,461	445,028
貸倒引当金	4,334	3,461
流動資産合計	11,861,664	15,027,554
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物・構築物	2,878,974	2,877,013
減価償却累計額	6,375,789	6,400,877
建物・構築物(純額)	2,411,185	2,372,135
機械装置及び運搬具	503,945	516,477
減価償却累計額	450,335	461,781
機械装置及び運搬具(純額)	53,609	54,696
土地	2,564,785	2,557,192
リース資産	133,891	188,830
減価償却累計額	89,677	109,884
リース資産(純額)	44,214	78,945
建設仮勘定	48,717	50,956
その他	399,719	413,034
減価償却累計額	374,053	389,729
その他(純額)	25,666	23,305
有形固定資産合計	8,231,078	8,137,232
<b>無形固定資産</b>		
その他	225,636	218,748
無形固定資産合計	225,636	218,748
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	564,428	740,606
長期貸付金	75,951	70,105
繰延税金資産	330,595	309,759
その他	442,545	548,679
貸倒引当金	87,799	85,521
投資その他の資産合計	1,325,721	1,583,631
固定資産合計	9,782,437	9,939,612
<b>繰延資産</b>		
創立費	304	225
開業費	1,767	1,061
繰延資産合計	2,072	1,286
資産合計	21,646,174	24,968,453

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
工事未払金等	3,239,536	2,678,387
リース債務	18,846	27,507
未払法人税等	219,719	146,126
未払消費税等	285,630	337,612
未成工事受入金	1 2,713,319	1 2,656,758
完成工事補償引当金	44,540	47,178
その他	1,420,455	2,130,271
流動負債合計	7,942,048	8,023,841
<b>固定負債</b>		
長期借入金	-	2 2,900,000
リース債務	30,151	59,715
役員退職慰労引当金	137,084	145,752
退職給付に係る負債	688,374	693,397
資産除去債務	43,215	46,653
その他	711,358	759,955
固定負債合計	1,610,184	4,605,474
負債合計	9,552,232	12,629,315
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
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	777,421	860,941
自己株式	156,894	156,906
株主資本合計	12,162,794	12,246,302
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	134,609	35,886
退職給付に係る調整累計額	65,757	56,948
その他の包括利益累計額合計	68,851	92,835
純資産合計	12,093,942	12,339,137
負債純資産合計	21,646,174	24,968,453



## 【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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
売上高	1 34,716,654	1 34,403,763
売上原価	25,855,792	25,557,519
売上総利益	8,860,861	8,846,244
販売費及び一般管理費	4, 5 8,712,601	4, 5 8,453,077
営業利益	148,260	393,166
営業外収益		
受取利息	3,276	3,121
受取配当金	14,842	14,800
受取事務手数料	39,775	10,936
固定資産税等精算金	13,883	12,141
その他	34,016	25,025
営業外収益合計	105,793	66,025
営業外費用		
支払利息	13,227	22,651
開業費償却	7,822	706
支払解決金	-	5,137
その他	4,577	2,668
営業外費用合計	25,627	31,164
経常利益	228,425	428,028
特別利益		
固定資産売却益	2 338,821	2 8,300
投資有価証券償還益	18,150	-
補助金収入	-	5,908
その他	14,562	-
特別利益合計	371,534	14,208
特別損失		
固定資産除却損	3 7,287	3 19,812
固定資産圧縮損	-	5,908
減損損失	6 595	6 82
和解金	39,100	-
お別れの会関連費用	28,136	-
その他	977	-
特別損失合計	76,097	25,802
税金等調整前当期純利益	523,862	416,434
法人税、住民税及び事業税	295,529	133,344
法人税等調整額	2,091	49,584
法人税等合計	293,438	182,929
当期純利益	230,423	233,504
親会社株主に帰属する当期純利益	230,423	233,504

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
当期純利益	230,423	233,504
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1 4,730	1 170,495
退職給付に係る調整額	1 63,010	1 8,808
その他の包括利益合計	67,740	161,687
包括利益	298,164	395,191
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	298,164	395,191
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 2021年11月1日 至 2022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	696,982	156,880	12,082,369
当期変動額					
剰余金の配当			149,984		149,984
親会社株主に帰属する当期純利益			230,423		230,423
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	-	-	80,438	14	80,424
当期末残高	7,114,815	4,427,452	777,421	156,894	12,162,794

	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	139,339	2,747	136,592	11,945,776
当期変動額				
剰余金の配当				149,984
親会社株主に帰属する当期純利益				230,423
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）	4,730	63,010	67,740	67,740
当期変動額合計	4,730	63,010	67,740	148,165
当期末残高	134,609	65,757	68,851	12,093,942

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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	777,421	156,894	12,162,794
当期変動額					
剰余金の配当			149,984		149,984
親会社株主に帰属する当期純利益			233,504		233,504
自己株式の取得				12	12
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	-	-	83,520	12	83,508
当期末残高	7,114,815	4,427,452	860,941	156,906	12,246,302

	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	134,609	65,757	68,851	12,093,942
当期変動額				
剰余金の配当				149,984
親会社株主に帰属する当期純利益				233,504
自己株式の取得				12
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	170,495	8,808	161,687	161,687
当期変動額合計	170,495	8,808	161,687	245,195
当期末残高	35,886	56,948	92,835	12,339,137

## 【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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	523,862	416,434
減価償却費	408,074	354,264
減損損失	595	82
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	67,331	2,638
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	109,891	5,022
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	2,208	8,668
貸倒引当金の増減額(は減少)	661	461
受取利息及び受取配当金	18,118	17,921
支払利息	13,070	22,651
為替差損益(は益)	1,800	-
投資有価証券償還損益(は益)	18,150	-
固定資産売却損益(は益)	338,712	8,300
固定資産除却損	7,287	19,812
売上債権の増減額(は増加)	103,905	1,120,135
未成工事支出金の増減額(は増加)	297,927	296,270
販売用不動産の増減額(は増加)	1,534,516	2,589,067
その他の棚卸資産の増減額(は増加)	110,745	28,252
仕入債務の増減額(は減少)	61,040	561,148
未払消費税等の増減額(は減少)	123,426	51,982
未成工事受入金の増減額(は減少)	326,032	56,560
その他の資産の増減額(は増加)	197,918	723,347
その他の負債の増減額(は減少)	57,729	685,329
その他	124,598	88,489
小計	1,958,318	1,705,932
利息及び配当金の受取額	18,106	17,921
利息の支払額	13,227	23,154
法人税等の支払額	321,160	186,704
法人税等の還付額	33,092	39,774
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,241,508	1,858,095

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	13,000	112,000
定期預金の払戻による収入	12,000	112,000
投資有価証券の取得による支出	24,288	-
投資有価証券の売却による収入	148,377	-
投資有価証券の償還による収入	-	10,000
有形固定資産の取得による支出	470,246	188,039
有形固定資産の売却による収入	-	42,709
有形固定資産の除却による支出	7,233	9,520
無形固定資産の取得による支出	59,816	80,911
資産除去債務の履行による支出	-	6,670
貸付けによる支出	-	5,676
貸付金の回収による収入	3,527	8,184
その他	32,667	52,978
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>443,347</b>	<b>282,902</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	-	2,900,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	20,862	22,207
自己株式の取得による支出	14	12
配当金の支払額	150,494	150,056
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>171,370</b>	<b>2,727,724</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,800	-
<b>現金及び現金同等物の増減額（は減少）</b>	<b>2,854,426</b>	<b>586,726</b>
現金及び現金同等物の期首残高	5,398,207	2,543,781
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>1 2,543,781</b>	<b>1 3,130,507</b>

【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 4社

子会社4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

株式会社土屋ホーム不動産販売

(株式会社土屋ホーム不動産の完全子会社、当社孫会社)

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

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

棚卸資産

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、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)、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2016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 6～50年

機械装置及び運搬具 8～17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) 重要な繰延資産の処理方法

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。

(4) 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。

(5) 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。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

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（主として5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の日次連結会計年度から費用処理しております。過去勤務費用については、そ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（主として5年）による定額法により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。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

住宅事業

顧客との建物請負工事契約に基づき、建築工事を行う履行義務を負っております。建物請負工事契約においては、当該履行義務は一定の期間にわたり充足される履行義務であることから、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗に応じて収益を認識しております。履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約等については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識する代替的な取扱いを適用しております。なお、履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法は、発生原価が工事の進捗度と概ね比例関係にあると考えられることから、見積総原価に対する発生原価の割合（インプット法）で算出しております。

不動産事業

顧客との不動産売買契約に基づき、当該物件の引渡を行う履行義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される一時点で充足されるものであり、引渡時点において収益を認識しております。取引の対価は不動産売買契約等の定めにより、契約締結時に売買代金の一部を手付金として受領し、物件引渡時に残代金の支払いを受けております。

(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) 控除対象外消費税等の会計処理

棚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。



(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	8,231,078千円	8,137,232千円
無形固定資産	225,636千円	218,748千円
減損損失	595千円	82千円

(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

・金額の算出方法

当社グループは、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった固定資産の帳簿価額を、回収可能価額まで減額する会計処理を適用しております。

会計処理の適用に当たっては、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更等によって減損の兆候がある場合に減損損失の認識の要否を検討しております。減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用いており、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額が回収可能価額を上回る金額を減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。

・会計上の見積りに用いた主要な仮定

将来キャッシュ・フローの算定に当たっては、賃貸物件については賃料、賃貸費用、空室率、割引率等、支店等については販売棟数等を主要な仮定とし、市場の動向、類似不動産の取引事例、過去の実績、金利推移等を総合的に勘案の上決定しております。

・会計上の見積りが翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

将来の経済環境の悪化等に伴う賃料の低下及び空室率の上昇、想定外の追加コストの発生による賃貸費用の悪化、市場金利の変動に伴う割引率の上昇等により、将来キャッシュ・フロー及び使用価値の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

2. 繰延税金資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
繰延税金資産	330,595千円	309,759千円

(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

・金額の算出方法

当社グループは、当連結会計年度末の将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金のうち、回収可能性があると判断した部分について繰延税金資産を計上しております。

・会計上の見積りに用いた主要な仮定

回収可能性の有無の判断は、当社及び連結子会社各社ごとに翌期以降の業績予測をベースとした課税所得の見積額に基づいて行っております。

業績予測は、当連結会計年度末の受注残高の翌期以降の進捗見込み、過年度の実績、市況等を加味し、総合的に勘案した上で算出しております。

・会計上の見積りが翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

将来の経済状況及び当社グループの経営環境の変化により、主要な仮定が変動した場合には、当連結会計年度末で回収可能と判断していた繰延税金資産を翌期以降に取り崩す必要性が生じる可能性があります。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

なお、「金融商品関係」注記の金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項における投資信託に関する注記事項については、時価算定会計基準適用指針第27 - 3項に従って、前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

(追加情報)

(有形固定資産の保有目的の変更)

当連結会計年度において、保有不動産の用途変更が生じたのを契機に、保有目的の変更を行った結果、「建物・構築物」から「販売用不動産」へ19,097千円、「土地」から「販売用不動産」へ67,659千円を振替えています。

(連結貸借対照表関係)

1 顧客との契約から生じた債権及び契約資産並びに契約負債

完成工事未収入金等のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額、並びに未成工事受入金のうち契約負債の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)3.(1)契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

2 担保付資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

科目	前連結会計年度 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
販売用不動産	- 千円	1,201,625千円
不動産事業支出金	-	5,100
建物・構築物	417,502	396,795
土地	1,463,534	1,463,534
計	1,881,036	3,067,055

担保付債務は、次のとおりであります。

科目	前連結会計年度 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
長期借入金	- 千円	2,900,000千円
計	-	2,900,000

上記資産には、銀行取引に係る根抵当権が設定されております。

3 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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
住宅購入者	3,707,048千円	2,470,986千円

なお、住宅購入者(前連結会計年度317件、当連結会計年度207件)に係る保証の大半は、保証会社が金融機関に対し保証を行うまでのつなぎ保証であります。

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

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 (2021年11月1日 2022年10月31日)	当連結会計年度 (2022年11月1日 2023年10月31日)
建物・構築物	- 千円	426千円
機械装置及び運搬具	338,821	29
その他	-	54
土地	-	7,790
計	338,821	8,300

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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
建物・構築物	54千円	19,812千円
その他	7,233	0
計	7,287	19,812

4 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す。

	前連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
従業員給料手当	3,216,413千円	3,297,031千円
役員退職慰労引当金繰入額	15,635	11,131
退職給付費用	35,488	38,001
貸倒引当金繰入額	-	549
賃借料	754,905	813,186

5 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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
	34,102千円	24,505千円

6 減損損失  
前連結会計年度(自 2021年11月1日 至 2022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	北海道札幌市	建物・構築物	595
			合計	595

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(595千円)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(当社グループ不動産部門の査定)により測定しております。

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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	ソフトウェア	宮城県仙台市	ソフトウェア	82
			合計	82

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（82千円）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（当社グループ不動産部門の査定）により測定しております。

（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 2021年11月1日 至 2022年10月31日）	当連結会計年度 （自 2022年11月1日 至 2023年10月31日）
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	13,420千円	186,177千円
組替調整額	18,150	-
税効果調整前	4,730	186,177
税効果額	-	15,681
その他有価証券評価差額金	4,730	170,495
退職給付に係る調整額		
当期発生額	111,291千円	5,249千円
組替調整額	20,730	17,907
税効果調整前	90,544	12,658
税効果額	27,534	3,849
退職給付に係る調整額	63,010	8,808
その他の包括利益合計	67,740	161,687

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022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）	777,620	98	-	777,718
合計	777,620	98	-	777,718

（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98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
2021年12月14日 取締役会	普通株式	149,984	6	2021年10月31日	2022年1月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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
2022年12月14日 取締役会	普通株式	149,984	利益剰余金	6	2022年10月31日	2023年1月27日

当連結会計年度(自 2022年11月1日 至 2023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)	777,718	60	-	777,778
合計	777,718	60	-	777,778

(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60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
2022年12月15日 取締役会	普通株式	149,984	6	2022年10月31日	2023年1月27日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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
2023年12月15日 取締役会	普通株式	149,984	利益剰余金	6	2023年10月31日	2024年1月26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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
現金預金勘定	2,830,781千円	3,317,507千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	287,000	187,000
現金及び現金同等物	2,543,781	3,130,507

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)及び当連結会計年度(自 2022年11月1日 至 2023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(機械装置及び運搬具)及び事務機器(その他)であります。リフォーム事業においては、事務機器(その他)であります。

(イ)無形固定資産

ソフトウェア(その他)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。

長期借入金は、主に分譲マンションの用地取得及び設備投資を目的としております。一部の借入金は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されております。

(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。

前連結会計年度(2022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)
投資有価証券	489,267	489,267	-

(注)1.「現金預金」、「完成工事未収入金等」及び「工事未払金等」は現金であること及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

(注)2.市場価格のない株式等は、「投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	75,161

(注)3.投資その他の資産の「その他」に含めている出資金(連結貸借対照表計上額310千円)は市場価格がないため上記の表には含めておりません。

(注) 4 . 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)
預金	2,820,166	-	-	-
完成工事未収入金等	344,597	-	-	-
未収入金	958,486	-	-	-
投資有価証券	-	149,647	13,676	-

当連結会計年度(2023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)
投資有価証券	675,445	675,445	-
資産計	675,445	675,445	-
長期借入金	2,900,000	2,915,431	15,431
負債計	2,900,000	2,915,431	15,431

(注) 1 . 「現金預金」、「完成工事未収入金等」及び「工事未払金等」は現金であること及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

(注) 2 . 市場価格のない株式等は、「投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下の通りであります。

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	65,161

(注) 3 . 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他、これに準ずる事業体への出資については含めておりません。当該出資の連結貸借対照表計上額は400千円であります。

(注) 4 . 投資信託について、一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、投資信託の基準価額を時価とみなしており、当該投資信託が含まれております。

(注) 5 . 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)
預金	3,313,109	-	-	-
完成工事未収入金等	1,464,732	-	-	-
未収入金	222,919	-	-	-
投資有価証券				
投資有価証券のうち満期があるもの				
(1) 債券	150,200	-	-	-
(2) その他	-	-	-	13,142
合計	5,150,961	-	-	13,142

(注) 6 . 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	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)	5年超 (千円)
長期借入金	-	900,000	-	-	-	2,000,000
合計	-	900,000	-	-	-	2,000,000

3 . 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2022年10月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
株式	325,943	-	-	325,943
債券	-	149,647	-	149,647
資産計	325,943	149,647	-	475,590

(注) 1 . 「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)第26項に定める経過措置を適用した投資信託については、上記の表には含まれておりません。連結貸借対照表における当該投資信託の金額は13,676千円であります。

当連結会計年度(2023年10月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
株式	512,102	-	-	512,102
債券	-	150,200	-	150,200
資産計	512,102	150,200	-	662,302

(注) 2 . 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、投資信託の基準価額を時価とみなす投資信託については、含めておりません。当該投資信託の連結貸借対照表計上額は13,142千円であります。



- (2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品  
前連結会計年度(2022年10月31日)  
該当事項はありません。  
当連結会計年度(2023年10月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	2,915,431	-	2,915,431
負債計	-	2,915,431	-	2,915,431

(注) 3. 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

投資有価証券

上場株式は、相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。債券は、市場での取引頻度が低く、活発な市場における市場価格とは認められないため、その時価をレベル2の時価に分類しております。

長期借入金

長期借入金の時価は、元金利の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、その時価をレベル2に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2022年10月31日)

	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	55,307	32,782	22,524
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	55,307	32,782	22,524
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	270,635	418,435	147,800
	(2) 債券	149,647	157,575	7,928
	(3) その他	13,676	15,082	1,406
	小計	433,959	591,093	157,134
合計		489,267	623,876	134,609

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 75,161千円)については、市場価格のない株式等であることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度（2023年10月31日）

	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	512,102	451,218	60,883
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	512,102	451,218	60,883
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	150,200	157,575	7,375
	(3) その他	13,142	15,082	1,940
	小計	163,342	172,657	9,315
合計		675,445	623,876	51,568

（注） 非上場株式（連結貸借対照表計上額 65,161千円）については、市場価格のない株式等であることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

## 2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

種類	売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券	125,348	441	-
(3) その他	13,028	17,708	-
合計	138,377	18,150	-

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023年10月31日）

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 2021年11月1日 至 2022年10月31日）	当連結会計年度 （自 2022年11月1日 至 2023年10月31日）
退職給付債務の期首残高	693,964千円	577,981千円
勤務費用	51,377	51,754
利息費用	2,917	2,901
数理計算上の差異の発生額	3,081	5,249
過去勤務費用の発生額	108,210	-
退職給付の支払額	58,986	49,484
退職給付債務の期末残高	577,981	577,904

(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の調整表

	前連結会計年度 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	577,981千円	577,904千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	577,981	577,904
退職給付に係る負債	577,981	577,904
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	577,981	577,904

(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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
勤務費用	51,377千円	51,754千円
利息費用	2,917	2,901
数理計算上の差異の費用処理額	911	3,735
過去勤務費用の費用処理額	21,642	21,642
確定給付制度に係る退職給付費用	33,564	36,749

(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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
数理計算上の差異	3,976千円	8,984千円
過去勤務費用	86,568	21,642
合計	90,544	12,658

(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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
未認識数理計算上の差異	7,939千円	16,908千円
未認識過去勤務費用	86,568	64,926
合計	94,507	81,834

(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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
割引率	0.5%	0.5%
予想昇給率	1.2% ~ 2.8%	1.8% ~ 2.9%

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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	104,302千円	110,392千円
退職給付費用	10,421	14,306
退職給付の支払額	4,331	9,206
退職給付に係る負債の期末残高	110,392	115,493

(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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	110,392千円	115,493千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	110,392	115,493
退職給付に係る負債	110,392	115,493
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	110,392	115,493

(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 10,421千円 当連結会計年度 14,306千円

( 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 ( 2022年10月31日 )	当連結会計年度 ( 2023年10月31日 )
繰延税金資産		
未払賞与	136,479千円	109,040千円
完成工事補償引当金	13,544	14,347
未払事業税等	18,030	9,398
退職給付に係る負債	209,334	235,748
役員退職慰労引当金	41,687	44,323
貸倒引当金	28,044	25,909
減価償却超過額	31,820	29,465
資産除去債務	7,417	14,187
減損損失累計額	414,799	420,047
繰越欠損金(注)1	605,962	592,237
その他	98,677	72,761
繰延税金資産小計	1,605,797	1,567,466
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)1	510,407	509,507
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	764,795	784,198
評価性引当額小計	1,275,202	1,257,706
繰延税金資産合計	330,595	309,759
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	-	15,681
その他	-	24,885
繰延税金負債合計	-	40,567
繰延税金資産の純額	330,595	269,191

( 注 ) 1 . 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額  
前連結会計年度( 2022年10月31日 )

	1年以内 ( 千円 )	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 )	5年超 ( 千円 )	合計 ( 千円 )
税務上の繰越 欠損金( 1 )	-	-	-	114,583	29,566	461,812	605,962
評価性引当額	-	-	-	114,583	27,923	367,899	510,407
繰延税金資産	-	-	-	-	1,642	93,912	( 2 ) 95,555

( 1 ) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

( 2 ) 税務上の繰越欠損金605,962千円については、繰延税金資産95,555千円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込等により、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度（2023年10月31日）

	1年以内 (千円)	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)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越 欠損金(1)	-	-	114,583	27,923	-	449,725	592,232
評価性引当額	-	-	114,583	27,923	-	367,000	509,507
繰延税金資産	-	-	-	-	-	82,725	(2) 82,725

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(2) 税務上の繰越欠損金592,232千円については、繰延税金資産82,725千円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込等により、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

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 (2022年10月31日)	当連結会計年度 (2023年10月31日)
法定実効税率	30.4%	30.4%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.6	3.1
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.2	1.7
住民税均等割	9.2	11.6
評価性引当額の増減	16.9	1.0
その他	1.9	1.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	56.0	43.9

(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

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

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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
期首残高	70,665千円	43,215千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	10,985	10,108
時の経過による調整額	578	-
資産除去債務の履行による減少額	-	6,670
有形固定資産の売却に伴う減少額	39,013	-
期末残高	43,215	46,653

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上していないもの

当グループは、店舗及び事務所等の不動産賃貸借契約に基づき、退去時の原状回復にかかる債務等を有しておりますが、当該債務に関連する賃貸資産の使用期間が明確でなく、現時点において移転等を予定していないことから、資産除去債務を合理的に見積ることができません。そのため当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 2021年11月1日 至 2022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を使用しているため、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	3,401,065	185,013	3,586,079	2,915,101
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	936,347	12,991	923,355	952,858

- (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(247,971千円)であり、主な減少額は減価償却費(66,919千円)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	241,072	140,004	101,068
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	77,311	47,655	29,656

- (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を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。

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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が使用しているため、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	3,586,079	88,137	3,674,216	2,991,048
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	923,355	1,979	925,334	879,638

- (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（158,916千円）であり、主な減少額は減価償却費（71,655千円）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	245,045	159,705	85,340
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	69,117	48,018	21,098

- (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が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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント				計
	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業 (注) 1	
一時点で移転される財	21,937,617	4,379,811	7,205,496	624,717	34,147,642
一定の期間にわたり移転される財	280,578	-	288,433	-	569,011
顧客との契約から生じる収益	22,218,195	4,379,811	7,493,929	624,717	34,716,654
外部顧客への売上高	22,218,195	4,379,811	7,493,929	624,717	34,716,654

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023年10月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント				計
	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業 (注) 1	
一時点で 移転される財	21,596,956	4,212,562	7,939,895	431,574	34,180,988
一定の期間にわたり 移転される財	172,611	-	50,163	-	222,775
顧客との契約 から生じる収益	21,769,568	4,212,562	7,990,058	431,574	34,403,763
外部顧客への 売上高	21,769,568	4,212,562	7,990,058	431,574	34,403,763

(注) 1. 賃貸借契約に基づくリース収益のほか、当該賃貸借契約に付随する契約等に基づく顧客との契約から生じる収益を含めております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「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 (6)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	324,850	340,107
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	340,107	1,464,732
契約資産（期首残高）	123,651	4,490
契約資産（期末残高）	4,490	-
契約負債（期首残高）	3,039,351	2,713,319
契約負債（期末残高）	2,713,319	2,656,758

契約資産は、主に住宅事業における工事請負契約について、履行義務を充足するにつれて一定の期間にわたり収益を認識する方法に基づいて認識した収益に係る未請求の対価に対する当社グループの権利に関するものです。契約資産は、対価に対する当社グループの権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振替えられます。当該工事請負契約に関する対価は、工事の完成・引渡時に請求し、契約書に基づいた支払期日に受領しています。

契約負債は、主に住宅事業の工事請負契約に基づき顧客から受領した未成工事受入金に関するものです。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた金額は、2,713,319千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは予定される顧客との契約期間が1年以内であるため、残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間の記載を省略しております。



(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

なお、第1四半期連結会計期間から報告セグメントの区分を一部変更し、一部部門の帰属セグメントの変更を実施しております。この変更は、当社グループの経営資源の配分、経営管理体制の実態に即した経営成績を表示すると判断したことによるものであります。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを記載しております。

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 2021年11月1日 至 2022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	22,062,910	4,379,811	7,837,321	436,611	34,716,654	-	34,716,654
セグメント間の内部売上高又は振替高	284,497	11,999	739,297	110,360	1,146,154	1,146,154	-
計	22,347,407	4,391,810	8,576,619	546,971	35,862,809	1,146,154	34,716,654
セグメント利益又はセグメント損失( )	271,252	59,854	536,035	141,697	466,335	318,075	148,260
セグメント資産	7,301,013	1,568,524	3,527,255	4,578,276	16,975,070	4,671,103	21,646,174
その他の項目							
減価償却費	119,094	17,722	43,557	167,499	347,873	33,761	381,634
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	384,184	21,817	79,610	347,815	833,427	18,090	851,517

(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 318,075千円には、セグメント間取引消去 96,264千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 221,811千円が含まれております。
  - (2) セグメント資産の調整額4,671,103千円には、セグメント間債権債務等消去 5,276,659千円、各報告セグメントに配分していない全社資産9,947,763千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18,090千円は、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. 住宅事業のセグメント資産の主な減少の内容は、現金預金及び販売用不動産によるものであります。
  4. 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。
  5. 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資産に係る償却額等が含まれております。

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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	21,769,568	4,212,562	7,990,058	431,574	34,403,763	-	34,403,763
セグメント間の内部売上高又は振替高	59,748	15,811	481,570	107,708	664,839	664,839	-
計	21,829,316	4,228,373	8,471,629	539,282	35,068,603	664,839	34,403,763
セグメント利益又はセグメント損失（ ）	294,337	24,481	215,855	134,464	669,139	275,972	393,166
セグメント資産	7,216,636	1,295,856	7,465,261	4,603,457	20,581,212	4,387,241	24,968,453
その他の項目							
減価償却費	133,524	24,504	45,305	78,897	282,232	56,105	338,337
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	182,696	83,517	24,410	104,056	394,680	27,172	421,852

（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 275,972千円には、セグメント間取引消去5,347千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 281,320千円が含まれております。
- （2）セグメント資産の調整額4,387,241千円には、セグメント間債権債務等消去 8,481,415千円、各報告セグメントに配分していない全社資産12,868,656千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27,172千円は、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．住宅事業のセグメント資産の主な増加の内容は、現預金によるものであり、減少の内容は、販売用不動産によるものであります。
- 4．不動産事業のセグメント資産の主な増加の内容は、販売用不動産未収入金及び販売用不動産によるものであります。
- 5．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資産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 2021年11月1日 至 2022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 2022年11月1日 至 2023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 2021年11月1日 至 2022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	595	-	-	-	595	-	595

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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	-	82	-	-	82	-	82

【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 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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 2021年11月1日 至 2022年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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 2021年11月1日 至 2022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	38,116	工事未払金等	7,631

(注) 1. 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、市場価格を参考に決定し、一般の取引条件と同様に決定しております。

2. 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。

当連結会計年度（自 2022年11月1日 至 2023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

重要性がないため記載を省略しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)		当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)	
1株当たり純資産額	483.81円	1株当たり純資産額	493.61円
1株当たり当期純利益	9.22円	1株当たり当期純利益	9.34円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当連結会計年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	230,423	233,504
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（千円）	230,423	233,504
期中平均株式数（株）	24,997,443	24,997,372

【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	-	-	-	-
1年以内に返済予定のリース債務	18,846	27,507	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	2,900,000	0.76	-
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	30,151	59,715	-	2023年～2030年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	48,997	2,987,222	-	-

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。  
2. 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  
3. 長期借入金及びリース債務(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)
長期借入金	900,000	-	-	-
リース債務	18,177	15,583	10,951	8,257

【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)	5,478,212	13,504,279	20,673,024	34,403,763
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前四半期純損失( )(千円)	793,705	759,318	885,586	416,434
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四半期純損失( )(千円)	573,185	574,748	682,398	233,504
1株当たり当期純利益又は1株当たり四半期純損失( )(円)	22.93	22.99	27.30	9.34

(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又は1株当たり四半期純損失( )(円)	22.93	0.06	4.30	36.63

## 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 (2022年10月31日)	当事業年度 (2023年10月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金預金	1,252,230	1,524,761
売掛金	31,317	28,767
貯蔵品	1,179	689
前払費用	18,914	24,437
短期貸付金	3 1,428,500	3 4,623,500
未収入金	3 872,042	3 50,523
その他	216	51
流動資産合計	3,604,401	6,252,731
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1 5,444,319	1 5,545,594
減価償却累計額	3,825,562	3,919,505
建物(純額)	1,618,757	1,626,088
構築物	236,440	237,189
減価償却累計額	215,674	218,414
構築物(純額)	20,765	18,775
機械及び装置	214,605	218,645
減価償却累計額	185,252	191,563
機械及び装置(純額)	29,352	27,081
工具器具・備品	207,543	221,567
減価償却累計額	195,880	206,952
工具器具・備品(純額)	11,663	14,614
土地	1 4,593,969	1 4,593,969
有形固定資産合計	6,274,508	6,280,529
<b>無形固定資産</b>		
商標権	196	953
ソフトウェア	75,780	61,461
電話加入権	72	72
無形固定資産合計	76,048	62,486
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	552,428	730,606
関係会社株式	2,234,186	2,234,186
出資金	310	310
長期前払費用	1,746	3,596
長期未収入金	17	17
保険積立金	115,623	112,331
その他	22,163	124,105
貸倒引当金	6,111	6,111
投資その他の資産合計	2,920,363	3,199,043
固定資産合計	9,270,921	9,542,059
資産合計	12,875,322	15,794,791

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年10月31日)	当事業年度 (2023年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
未払金	3 45,063	3 46,379
未払費用	16,661	18,839
未払法人税等	38,895	29,788
未払消費税等	79,932	3,151
預り金	3,714	3,632
前受収益	1,215	1,215
その他	3 726	3 726
流動負債合計	186,209	103,733
固定負債		
長期借入金	-	1 2,900,000
長期預り保証金	35,000	35,000
退職給付引当金	43,096	38,385
役員退職慰労引当金	38,749	41,149
繰延税金負債	-	15,681
固定負債合計	116,846	3,030,217
負債合計	303,055	3,133,950
<b>純資産の部</b>		
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	1,321,503	1,239,593
利益剰余金合計	1,321,503	1,239,593
自己株式	156,894	156,906
株主資本合計	12,706,876	12,624,954
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	134,609	35,886
評価・換算差額等合計	134,609	35,886
純資産合計	12,572,267	12,660,840
負債純資産合計	12,875,322	15,794,791



## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当事業年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
<b>営業収益</b>		
賃貸収入	370,330	365,731
関係会社受入手数料	342,500	302,977
電力料	155,285	152,196
関係会社受取配当金	170,000	200,000
営業収益合計	1,038,116	1,020,904
<b>営業費用</b>		
販売費及び一般管理費	2,965,338	2,984,109
営業費用合計	965,338	984,109
営業利益	72,777	36,794
<b>営業外収益</b>		
受取利息	1,333,100	1,374,434
受取配当金	14,391	14,408
その他	13,309	5,395
営業外収益合計	60,800	57,239
<b>営業外費用</b>		
支払利息	13,070	22,651
その他	-	856
営業外費用合計	13,070	23,507
経常利益	120,508	70,526
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	3,321,663	-
投資有価証券売却益	18,150	-
受取保険金	14,562	-
補助金収入	-	5,908
特別利益合計	354,375	5,908
<b>特別損失</b>		
固定資産除却損	-	4,32
固定資産圧縮損	-	5,908
お別れの会関連費用	28,136	-
その他	812	-
特別損失合計	28,948	5,940
税引前当期純利益	445,936	70,493
法人税、住民税及び事業税	38,767	2,420
法人税等調整額	6,089	-
法人税等合計	32,678	2,420
当期純利益	413,257	68,073

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年11月1日 至 2022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	1,058,231	1,058,231	156,880	12,443,618
当期変動額								
剰余金の配当					149,984	149,984		149,984
当期純利益					413,257	413,257		413,257
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	-	-	-	-	263,272	263,272	14	263,257
当期末残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	1,321,503	1,321,503	156,894	12,706,876

	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	139,339	139,339	12,304,278
当期変動額			
剰余金の配当			149,984
当期純利益			413,257
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）	4,730	4,730	4,730
当期変動額合計	4,730	4,730	267,988
当期末残高	134,609	134,609	12,572,267

当事業年度（自 2022年11月1日 至 2023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	1,321,503	1,321,503	156,894	12,706,876
当期変動額								
剰余金の配当					149,984	149,984		149,984
当期純利益					68,073	68,073		68,073
自己株式の取得							12	12
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	81,910	81,910	12	81,922
当期末残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	1,239,593	1,239,593	156,906	12,624,954

	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	134,609	134,609	12,572,267
当期変動額			
剰余金の配当			149,984
当期純利益			68,073
自己株式の取得			12
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	170,495	170,495	170,495
当期変動額合計	170,495	170,495	88,573
当期末残高	35,886	35,886	12,660,840

【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

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

2. 棚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、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)、2016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 10～17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. 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。

5. 重要な収益および費用の計上基準

不動産賃貸に係る収益については、不動産賃貸借契約に基づき、期間の経過に応じて収益を認識しております。経営管理料については、子会社に対し経営管理・指導を行うことを履行義務と識別しております。当該履行義務は経過につれて充足されるものであり、業務委託契約に基づき、契約期間にわたって収益を計上しております。受取配当金については、配当金の効力発生日をもって収益を認識しております。取引の対価は履行義務を充足してから通常、短期のうち支払期日が到来し、利益に重要な金融要素は含まれておりません。

6. その他財務諸表作成のための基礎となる重要な事項

棚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。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	6,274,508千円	6,280,529千円
無形固定資産	76,048千円	62,486千円
減損損失	-	-

(2) 識別した項目に係る会計上の見積り内容に関する情報

(1)の金額の算出方法等は、連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)1.固定資産の減損 (2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報」の内容と同一であります。

2. 関係会社株式の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
関係会社株式	2,234,186千円	2,234,186千円

(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

・金額の算出方法

子会社株式は、取得原価をもって貸借対照表価額としておりますが、当該株式の発行会社の財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときは、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として処理を行います。ただし、回収可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合には、期末において相当の減額をしないことも認められております。なお、子会社である株式会社土屋ホームについては、実質価額が著しく低下しているものの、将来の事業計画に基づいて実質価額の回復が十分可能であると判断し、当該子会社株式の評価損は計上しておりません。

・会計上の見積りに用いた主要な仮定

回収可能性の有無の判断は、株式会社土屋ホームの翌期以降の業績予測をベースとした事業計画に基づいて行っております。

業績予測は、当事業年度末の受注残高の翌期以降の進捗見込み、過年度の実績、市況等を加味し、総合的に勘案した上で算出しております。

・会計上の見積りが翌事業年度の財務諸表に与える影響

将来の経済状況及び株式会社土屋ホームの経営環境の変化により、主要な仮定が変動した場合には、当事業年度で回収可能と判断していた子会社株式について、翌期以降において評価損を計上する可能性があります。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、財務諸表に与える影響はありません。

(貸借対照表関係)

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

科目	前事業年度 (2022年10月31日)	当事業年度 (2023年10月31日)
建物	336,979千円	321,137千円
土地	1,142,294	1,142,294
計	1,479,273	1,463,432

担保に係る債務は、次のとおりであります。

科目	前事業年度 (2022年10月31日)	当事業年度 (2023年10月31日)
長期借入金	- 千円	2,900,000千円
計	-	2,900,000

上記資産には、銀行取引に係る根抵当権が設定されております。

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 (2022年10月31日)	当事業年度 (2023年10月31日)
住宅購入者	225,043千円	234,413千円

なお、住宅購入者(前事業年度38件、当事業年度38件)に係る保証の大半は、保証会社が金融機関に対し保証を行うまでのつなぎ保証であります。

### 3. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2022年10月31日)	当事業年度 (2023年10月31日)
短期金銭債権	1,428,665千円	4,627,475千円
短期金銭債務	12,643	23,359

#### (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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当事業年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
受取利息	30,953千円	35,303千円

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1.2%、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98.8%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 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当事業年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
支払手数料	169,958千円	169,364千円
役員報酬	62,400	62,400
従業員給与手当	120,576	112,902
退職給付費用	3,720	3,663
役員退職慰労引当金繰入額	2,400	2,400
賃借料	72,200	156,818
減価償却費	205,070	139,135
租税公課	118,502	117,495
雑費	53,925	56,151

3. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当事業年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
機械及び装置	321,663千円	- 千円
計	321,663	-

4. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年11月1日 至 2022年10月31日)	当事業年度 (自 2022年11月1日 至 2023年10月31日)
建物	- 千円	32千円
計	-	32

(有価証券関係)

前事業年度(自 2021年11月1日 至 2022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2,234,186千円)は、市場価格のない株式等であることから、記載しておりません。

当事業年度(自 2022年11月1日 至 2023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2,234,186千円)は、市場価格のない株式等であることから、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 (2022年10月31日)	当事業年度 (2023年10月31日)
繰延税金資産		
未払賞与	3,953千円	4,561千円
未払事業税	9,226	8,690
退職給付引当金	13,105	11,673
役員退職慰労引当金	11,783	12,513
貸倒引当金	1,858	1,858
減価償却超過額	13,033	11,846
減損損失累計額	353,165	353,165
関係会社株式評価損	97,670	97,670
関係会社分社株式	543,553	543,553
繰越欠損金	223,803	261,028
一括償却資産	37	80
その他	7,586	8,426
繰延税金資産小計	1,278,779	1,315,069
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	223,803	261,028
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	1,054,975	1,054,041
評価性引当額小計	1,278,779	1,315,069
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	-	15,681
繰延税金負債合計	-	15,681
繰延税金負債の純額	-	15,681

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 (2022年10月31日)	当事業年度 (2023年10月31日)
法定実効税率	30.4%	30.4%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.0	6.0
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	11.8	90.5
住民税均等割	0.5	3.4
評価性引当額の増減	11.1	51.5
その他	0.7	2.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	7.3	3.4

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【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	357,857
		株式会社ほくほくフィナンシャルグループ	54,504	95,300
		株式会社ほくほくフィナンシャルグループ (優先株)	80,000	40,000
		株式会社キムラ	52,800	29,462
		日本グランド株式会社	20,000	14,560
		北海道アセットマネジメント株式会社	1,000	10,000
		第一生命ホールディングス株式会社	3,400	10,798
		株式会社みずほフィナンシャルグループ	1,620	4,123
		その他(3銘柄)(注)	264	5,161
小計		1,143,088	567,263	
計		1,143,088	567,263	

(注) 銘柄別による貸借対照表計上額が、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。

【債券】

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	100,000	100,200
		北海道電力株式会社社債	50,000	50,000
		小計	150,000	150,200
計		150,000	150,200	

【その他】

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)	
		リスク抑制世界8資産バランスファンド	14,293,568
計		14,293,568	13,142



【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 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	5,444,319	101,736	461	5,545,594	3,919,505	94,372	1,626,088
構築物	236,440	749	-	237,189	218,414	2,739	18,775
機械及び装置	214,605	4,040	-	218,645	191,563	6,311	27,081
工具器具備品	207,543	14,023	-	221,567	206,952	11,071	14,614
土地	4,593,969	-	-	4,593,969	-	-	4,593,969
建設仮勘定	-	120,549	120,549	-	-	-	-
有形固定資産計	10,696,878	241,098	121,010	10,816,966	4,536,436	114,495	6,280,529
無形固定資産							
商標権	-	-	-	1,359	406	67	953
ソフトウェア	-	-	-	433,995	372,534	25,048	61,461
電話加入権	-	-	-	72	-	-	72
無形固定資産計	-	-	-	435,427	372,940	25,116	62,486
長期前払費用	-	-	-	8,784	5,188	1,692	3,596

(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 自社賃貸物件修繕 100,321千円

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及び当期減少額にはその分の金額が含まれております。

3. 無形固定資産及び長期前払費用の金額は、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	6,111	-	-	-	6,111
役員退職慰労引当金	38,749	2,400	-	-	41,149

(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 <a href="https://www.tsuchiya.co.jp/">https://www.tsuchiya.co.jp/</a>
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47期）（自 2021年11月1日 至 2022年10月31日）2023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

2023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48期第1四半期）（自 2022年11月1日 至 2023年1月31日）2023年3月14日関東財務局長に提出

（第48期第2四半期）（自 2023年2月1日 至 2023年4月30日）2023年6月14日関東財務局長に提出

（第48期第3四半期）（自 2023年5月1日 至 2023年7月31日）2023年9月14日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2023年1月27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。

## 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

2024年1月25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

北海道事務所

代表社員 公認会計士 川上 洋司  
業務執行社員

代表社員 公認会計士 李大 充  
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

監査意見

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2022年11月1日から2023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。

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2023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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

繰延税金資産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、2023年10月31日現在、連結貸借対照表上、繰延税金資産を309,759千円計上しており、連結財務諸表注記（重要な会計上の見積り）に関連する開示を行っている。</p> <p>会社及び連結子会社は、将来減算一時差異等に対して、予測される将来課税所得を考慮し、繰延税金資産を認識している。特に、会社及び連結子会社は、過年度に生じた税務上の繰越欠損金を有しており、予測される将来の課税所得の見積りに基づき、税務上の繰越欠損金に対する繰延税金資産を82,725千円計上している。</p> <p>将来の課税所得の見積りは、将来の事業計画を基礎としており、そこでの重要な仮定は、主に売上高の成長の見込み及び原料価格の市況推移の見込みである。</p> <p>繰延税金資産の評価は、主に経営者による将来の課税所得の見積りに基づいており、その基礎となる将来の事業計画は、経営者の判断を伴う重要な仮定により影響を受けるものであるため、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、繰延税金資産の回収可能性に関する判断の妥当性を確認するために、会社及び連結子会社が構築した関連する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した上で、同社の判断に対して、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第26号）に照らして企業分類が適切に行われているかどうかを検討するため、過去及び当期の課税所得の発生状況の推移の分析、将来減算一時差異等の解消見込額について検討した。</li> <li>・将来の課税所得の見積りを評価するため、取締役会によって承認された事業計画との整合性を検討した。</li> <li>・事業計画に含まれる重要な仮定である売上高の成長の見込みについては、経営者と議論するとともに、過去実績からの趨勢分析を実施した。</li> <li>・将来減算一時差異等の解消見込年度のスケジュールリングの適切性について検討した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・ 連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### < 内部統制監査 >

##### 監査意見

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2023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。

当監査法人は、株式会社土屋ホールディングスが2023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、全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。

##### 監査意見の根拠

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における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

##### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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。

##### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、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て、内部統制監査報告書にお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。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、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。
- ・ 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。
- ・ 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関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子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. 上記の監査報告書の原本は当社(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

2024年1月25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

北海道事務所

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 川上 洋司

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 柰大 充

監査意見

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2022年11月1日から2023年10月31日までの第48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。

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2023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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

株式会社土屋ホームの株式の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、2023年10月31日現在、貸借対照表上、関係会社株式を2,234,186千円計上しており、財務諸表注記（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、株式会社土屋ホームの株式1,445,350千円が含まれている。</p> <p>関係会社株式は、取得原価をもって貸借対照表価額としているが、当該株式の発行会社の財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときは、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として処理することとしている。ただし、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合には、期末において相当の減額をしないことも認められており、子会社である株式会社土屋ホームについては、実質価額が著しく低下しているものの、将来の事業計画に基づいて実質価額の回復が十分可能であると判断し、当該子会社株式の評価損は計上していない。</p> <p>回復可能性の判断は、株式会社土屋ホームの将来の事業計画を基礎としており、その主要な仮定は、当事業年度末の受注残高の翌期以降の進捗見込み、過年度の実績、市況等である。上記の主要な仮定は不確実性を伴い、経営者による判断を必要とすることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、株式会社土屋ホームの株式の評価について、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・株式の取得価額と実質価額を比較し、実質価額の著しい低下の有無を検討した。</li> <li>・翌期以降の業績予測をベースとした将来の事業計画について、取締役会によって承認された業績予測との整合性を検討した。</li> <li>・経営者の見積りプロセスの有効性を評価するために、過年度における予算と実績を比較した。</li> <li>・業績予測の基礎となる主要な仮定の当事業年度末の受注残高の翌期以降の進捗見込み、過年度の実績、市況等について、経営者と協議を実施した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### 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. 上記の監査報告書の原本は当社(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。