

第49期 定時株主総会 招集ご通知

開催日時：2025年1月28日（火曜日）
午前10時(受付開始:午前9時)

開催場所：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
8階 会議室

(末尾の「定時株主総会会場ご案内図」をご参照下さい。)

目次

■ 第49期定時株主総会招集ご通知…………… P.2

■ 株主総会参考書類…………… P.6

決議事項 | [議案]
取締役（監査等委員である取締役を除く。）8名選任の件

■ 事業報告…………… P.14

■ 連結計算書類…………… P.33

■ 計算書類…………… P.35

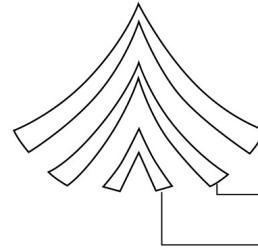
■ 監査報告…………… P.37

〈 使 命 感 〉

豊かさの人生を創造する土屋グループ



オオヤケ
(お客様、社会、会社) 公を示す。



— お客様に奉仕する
— 社会に貢献する
— 会社を繁栄させる

土屋グループは、住宅産業を通じてお客様・社会・会社の“三つの人の公”のために物質的・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。シンボルマークはその「三つの人」と「公」を象徴し、シンボルカラーの“紅”は積極果敢な行動力と情熱を表しております。

〈 社 是 〉

- 一、顧客に奉仕すること。
- 一、社会に貢献すること。
- 一、会社を繁栄させること。

〈 社 訓 〉

- 一、誠実と責任
- 一、信念と努力
- 一、協調と団結

株主各位

証券コード 1840

2025年1月9日

(電子提供措置の開始日 2024年12月27日)

札幌市北区北9条西3丁目7番地

 **株式会社土屋ホールディングス**

代表取締役社長 土屋 昌三

第49期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当社第49期定時株主総会を後記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の以下の各ウェブサイトにて電子提供措置事項を掲載しております。いずれかのウェブサイトへアクセスのうえ、ご確認下さいますようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト

<https://www.tsuchiya.co.jp/ir/news/>



東京証券取引所ウェブサイト

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>



(上記のウェブサイトへアクセスして、当社名又は証券コードを入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択のうえ、ご覧下さい。)

なお、当日ご出席されない場合は、書面又はインターネットによる議決権の事前行使をお願い申し上げます。株主総会参考書類をご検討のうえ、4、5頁の議決権行使についてのご案内に従って、2025年1月27日(月曜日)午後6時までに議決権をご行使いただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1 日 時	2025年1月28日（火曜日）午前10時(受付開始：午前9時)
2 場 所	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 8階 会議室 (末尾の「定時株主総会会場ご案内図」をご参照下さい。)
3 目的事項	報告事項 1. 第49期（2023年11月1日から2024年10月31日まで） 事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査等委員会の 連結計算書類監査結果報告の件 2. 第49期（2023年11月1日から2024年10月31日まで） 計算書類報告の件 決議事項 議 案 取締役（監査等委員である取締役を除く。） 8名選任の件
4 議決権行使についてのご案内	4、5頁に記載の【議決権行使についてのご案内】及び 【インターネットによる議決権行使のご案内】をご参照下さい。

以 上

- 当日ご出席の際は、お手数ながら議決権行使書用紙を会場受付にご提出下さいますようお願い申し上げます。
- 書面交付請求をしていただいた株主様には電子提供措置事項を記載した書面をあわせてお送りいたしますが、当該書面は、法令及び当社定款第14条の規定に基づき、次に掲げる事項を除いております。
 - ① 事業報告の「業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況」
 - ② 連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」「連結注記表」
 - ③ 計算書類の「株主資本等変動計算書」「個別注記表」なお、監査等委員会が監査した事業報告、計算書類及び連結計算書類、会計監査人が監査した計算書類及び連結計算書類は、当該書面のほか、上記事項を含んでおります。
- 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト及び東京証券取引所ウェブサイトにおいて、その旨、修正前及び修正後の事項を掲載いたします。

議決権行使についてのご案内

議決権は、以下の3つの方法により行使いただくことができます。

株主総会にご出席される場合



議決権行使書用紙を会場受付にご提出下さい。（ご捺印は不要です）

日時 2025年1月28日（火曜日）午前10時（受付開始：午前9時）

書面（郵送）で議決権を行使される場合



議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、切手を貼らずにご投函下さい。
（下記の行使期限までに到着するようご返送下さい）

行使期限 2025年1月27日（月曜日）午後6時到着分まで

インターネットで議決権を行使される場合



パソコン、スマートフォンから議決権行使サイト（アドレス <https://www.web54.net>）にアクセスし、議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」及び「パスワード」をご入力いただき、画面の案内に従って賛否をご入力下さい。

行使期限 2025年1月27日（月曜日）午後6時入力完了分まで

- ① 株主様以外の方による不正アクセス（“なりすまし”）や議決権行使内容の改ざんを防止するため、ご利用の株主様には、議決権行使サイト上で「パスワード」の変更をお願いすることとなりますのでご了承下さい。
- ② 株主総会の招集の都度、新しい「議決権行使コード」及び「パスワード」をご通知いたします。
- ③ 議決権行使サイトへのアクセスに際して発生する費用（インターネット接続料金等）は株主様のご負担となります。

※ 書面（郵送）により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。

※ インターネットにより複数回にわたり議決権を行使された場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使として取り扱わせていただきます。

※ 書面（郵送）とインターネットにより重複して議決権を行使された場合は、インターネットによる議決権行使の内容を有効とさせていただきます。

インターネットによる議決権行使のご案内

QRコードを読み取る方法 「スマート行使」

「議決権行使コード」及び「パスワード」を入力することなく議決権行使ウェブサイトへログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取って下さい。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力下さい。



「スマート行使」での議決権行使は1回に限り可能です。

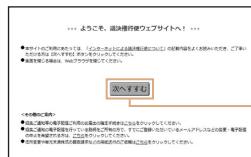
議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

議決権行使コード・パスワードを入力する方法

議決権行使ウェブサイト <https://www.web54.net>

- 1 議決権行使ウェブサイトへアクセスして下さい。



「次へすすむ」をクリック

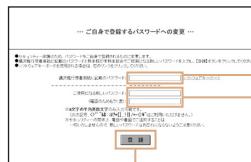
- 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力下さい。



「議決権行使コード」を入力

「ログイン」をクリック

- 3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力下さい。



「初期パスワード」を入力

実際にご使用になる新しいパスワードを設定して下さい

「登録」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力下さい。

※操作画面はイメージです。

インターネットによる議決権行使に関するお問い合わせ

三井住友信託銀行 証券代行ウェブサポート 専用ダイヤル
フリーダイヤル **0120-652-031** (受付時間:午前9時～午後9時)

株主総会参考書類

議案

取締役（監査等委員である取締役を除く。）8名選任の件

取締役（監査等委員である取締役を除く。以下、本議案において同じ。）全員（8名）は本総会終結の時をもって任期満了となります。

つきましては、取締役8名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、当社の監査等委員会は、すべての取締役候補者について適任であると判断しております。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏名	当社における地位及び担当	属性
1	つち や しょう ぞう 土 屋 昌 三	代表取締役社長	再任
2	おお よし とも ひろ 大 吉 智 浩	代表取締役副社長	再任
3	きく ち ひで や 菊 地 英 也	取締役	再任
4	ところ てつ ぞう 所 哲 三	取締役	再任
5	やま かわ こう じ 山 川 浩 司	取締役	再任
6	かみ す わ ひろし 上 諏 訪 広	取締役経営企画部長	再任
7	て づか じゅん いち 手 塚 純 一	社外取締役	再任 社外 独立
8	なか た み ち こ 中 田 美知子	社外取締役	再任 社外 独立

候補者番号

1

つちや しょうぞう
土屋 昌三 (1972年4月3日生)

所有する当社の株式数……870,904株

再任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

1999年11月 株式会社土屋ホーム青森（現 当社）入社 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
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（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）

取締役候補者とした理由

土屋 昌三氏は、当社グループ会社の代表取締役社長及び当社の要職を歴任した後、2008年11月より当社代表取締役社長を務めており、企業経営者としての豊富な経験と実績を有しており、更なる企業価値の向上に向け、引き続き取締役候補者としてお願いするものであります。

候補者番号

2

おおよし
大吉

ともひろ
智浩

(1964年6月15日生)

所有する当社の株式数………63,700株

再任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

1993年9月 株式会社ホームトピア（現 株式会社土屋ホームトピア）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（現任）
2024年8月 株式会社土屋ホーム取締役副社長（現任）

取締役候補者とした理由

大吉 智浩氏は、当社グループ会社の営業部門の責任者を歴任し、同社の代表取締役社長を歴任するなど企業経営者としての豊富な経験と実績を有しており、更なる企業価値の向上に向け、引き続き取締役候補者としてお願いするものであります。

招集ご通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

候補者番号

3

きくち ひでや
菊地 英也 (1960年9月17日生)

所有する当社の株式数……… 60,100株

再任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

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 **株式会社ホームトピア（現 株式会社土屋ホームトピア）**
代表取締役社長（現任）
2018年1月 **当社取締役（現任）**

取締役候補者とした理由

菊地 英也氏は、当社グループ会社の営業部門、管理部門の責任者を歴任し、当社グループ会社の代表取締役社長を務めるなど企業経営者としての豊富な経験と知識を有しており、更なる企業価値の向上に向け、引き続き取締役候補者としてお願いするものであります。

候補者番号

4

ところ てつぞう
所 哲三 (1956年3月1日生)

所有する当社の株式数……… 44,304株

再任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

1985年3月 株式会社土屋住宅流通（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 株式会社土屋ホーム
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（現任）**
2018年2月 **株式会社土屋ホーム不動産代表取締役社長（現任）**
2021年5月 **株式会社土屋ホーム不動産販売代表取締役社長（現任）**

取締役候補者とした理由

所 哲三氏は、当社グループ会社の不動産部門の責任者を歴任し、当社グループ会社の代表取締役社長を務めるなど経営及び不動産事業の豊富な経験と実績を有しており、更なる企業価値の向上に向け、引き続き取締役候補者としてお願いするものであります。

候補者番号

5

やまかわ
山川

こうじ
浩司

(1969年9月13日生)

所有する当社の株式数……… 22,400株

再任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

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 株式会社土屋ツーバイホーム（現 株式会社土屋ホーム）仙台支店長
2014年 11月 株式会社土屋ホーム
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 株式会社新土屋ホーム（現 株式会社土屋ホーム）
代表取締役社長（現任）
2018年 1月 当社取締役（現任）

取締役候補者とした理由

山川 浩司氏は、当社グループ会社の営業部門で支店長の経験を積み、当社グループ会社の代表取締役社長を務めるなど経営及び住宅事業の豊富な経験と実績を有しており、更なる企業価値の向上に向け、引き続き取締役候補者としてお願いするものであります。

候補者番号

6

かみすわ
上諏訪

ひろし
広

(1964年3月17日生)

所有する当社の株式数 …………… 7,100株

再任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

2014年 7月 当社入社
2018年 11月 当社財務企画部長
2021年 4月 当社経営企画部長（現任）
2024年 1月 当社取締役（現任）

取締役候補者とした理由

上諏訪 広氏は、当社の経営企画部門及び経理財務部門の責任者を歴任するなど経営企画及び経理財務の豊富な経験と実績を有しており、更なる企業価値の向上に向け、引き続き取締役候補者としてお願いするものであります。

招集ご通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

候補者番号

7

てづか じゅんいち
手塚 純一 (1951年5月19日生)

所有する当社の株式数…………… 一株

再任

社外

独立

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

1975年4月 三井建設株式会社（現 三井住友建設株式会社）入社
1979年4月 アサヒ住宅株式会社入社
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株式会社設立 代表取締役（現任）**
2008年11月 **当社社外取締役（現任）**

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

手塚 純一氏は、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及び人脈を有しており、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くため、引き続き社外取締役候補者としてお願いするものであります。

候補者番号

8

なかた みちこ
中田 美知子 (1950年2月13日生) 所有する当社の株式数…………… 一株

再任

社外

独立

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

1972年4月 北海道放送株式会社入社
1974年6月 フリーアナウンサー
1988年4月 株式会社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（現任）**
2015年8月 札幌大学客員教授
2015年8月 **株式会社北海道二十一世紀総合研究所顧問（現任）**
2016年3月 **中道リース株式会社社外取締役（現任）**
2016年5月 **イオン北海道株式会社社外取締役（現任）**
2018年1月 **当社社外取締役（現任）**
2019年11月 **札幌大学客員教授・評議員（現任）**

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

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くため、引き続き社外取締役候補者としてお願いするものであります。

- (注) 1. 各候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2. 手塚純一氏及び中田美知子氏は、社外取締役候補者であります。
3. 社外取締役候補者に関する特記事項は以下のとおりであります。
- (1) 社外取締役候補者が社外取締役に就任してからの年数について
当社社外取締役在任期間は、本総会終結の時をもって手塚純一氏は16年3ヶ月、中田美知子氏は7年であります。
- (2) 独立役員の届出について
当社は、手塚純一氏及び中田美知子氏を、東京証券取引所及び札幌証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、両取引所に届け出ております。両氏が再任された場合は、当社は引き続き両氏を独立役員とする予定であります。
- (3) 社外取締役との責任限定契約の概要について
当社は、手塚純一氏及び中田美知子氏との間で会社法第427条第1項に基づき、同法第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。両氏が再任された場合は当該契約を継続する予定であります。
当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める額としております。
4. 当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項の規定に基づく役員等賠償責任保険契約を締結しており、当該保険契約の内容の概要は、事業報告の27頁に記載のとおりであります。取締役候補者の選任が承認されますと、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

(ご参考) 本総会終了後の取締役及び監査等委員のスキルマトリックス

議案が原案どおり承認可決された場合の取締役及び監査等委員のスキルマトリックスは以下のとおりであります。

なお、スキルマトリックスは、各人の経験等を踏まえ、より専門性が発揮できる領域を記載しており、有する全ての知見や経験を表すものではありません。

氏名	当社における地位 (予定)	企業経営	財務会計	営業戦略	人事 人材マネジメント	リスク管理 コンプライアンス	技術/品質	業界経験
取締役 (監査等委員である取締役を除く。)								
土屋 昌三	代表取締役社長	●	●			●		●
大吉 智浩	代表取締役副社長	●	●	●		●	●	●
菊地 英也	取締役	●		●	●	●	●	●
所 哲三	取締役	●		●		●		●
山川 浩司	取締役	●		●		●		●
上諏訪 広	取締役	●	●					●
手塚 純一	社外取締役					●	●	●
中田 美知子	社外取締役	●		●	●	●		
監査等委員である取締役								
加地 祐美	取締役			●		●		●
中村 信仁	社外取締役			●	●			
荒木 俊和	社外取締役	●	●			●		

以上

事業報告 (2023年11月1日から2024年10月31日まで)

1 企業集団の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、持続的な賃上げによる雇用・所得環境の改善を背景に、一部足踏みが残るものの、個人消費や設備投資に持ち直しの動きが見られ、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、円安基調に伴う物価の上昇や、金融資本市場の変動が景気に与える影響により、先行き不透明な状況が続きました。

北海道経済においては、物価高の影響を受けつつも、個人消費の持ち直しやインバウンド需要の回復が見られ、半導体工場の建設や国家戦略特区への指定など、様々な経済効果が期待されます。

当社グループが属する住宅・不動産業界におきましては、資材価格の高騰や労務費の増加を起因とした建築コストの上昇、住宅ローン金利の先高観により住宅取得マインドを押し下げ、新設住宅着工戸数における持家については低調に推移しておりますが、貸家については底堅い推移をしております。

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、環境課題と事業を一体的に推進し、各種施策に取組み、最高水準の断熱・気密性能を備えた省エネ住宅の普及や、全棟構造計算・気密測定実施による耐震強度及び気密性能の確保に努めてまいりました。また、多様な顧客ニーズに応じた規格住宅の商品を拡充し、間取り・価格・仕様の選択肢を広げ、付加価値の高い商品をより多くのお客様に提供することで受注拡大を図ってまいりました。2023年11月に木材の特性を生かした事業提案で、北海道恵庭市において、道内初の木造中層公営住宅として選定されました。加えて、これまで経営理念に基づき、設計から施工まで一貫して自社で行う施工管理体制及び自社で大工を育成することで施工品質を担保する体制が、継続的に建設を支える環境づくりの取組みとして評価され、2024年10月にグッドデザイン賞を受賞いたしました。また、オーナー様向けの新しいリフォーム商品の展開やイベントを実施し、満足度の向上とリレーションの強化に努めてまいりました。

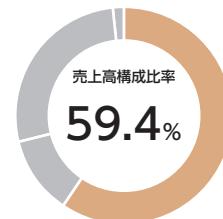
セグメントの業績は次のとおりであります。

住宅事業

売上高
200億43百万円
(前年同期比8.2%減)

営業損失
2億28百万円
(前年同期は営業利益
2億94百万円)

住宅事業においては、前期に販促費を抑制した影響等により、前期からの繰越も含めた上期における受注棟数の減少に伴い引渡棟数が減少したことから売上高は200億43百万円（前年同期比8.2%減）、利益面では、売上高の減少に伴う売上総利益の減少、分譲住宅・住宅用土地の価格改定による影響及び一部の大型の非住宅物件において不採算工事が発生したことから売上総利益率が低下し、営業損失は2億28百万円（前年同期は営業利益2億94百万円）となりました。



リフォーム事業

売上高
39億92百万円
(前年同期比5.6%減)

営業利益
15百万円
(前年同期比38.4%減)

リフォーム事業においては、物価の上昇による購買意欲減退の影響などから受注が低調に推移し、前年同期を下回ったことから売上高は39億92百万円（前年同期比5.6%減）、利益面では、販管費の抑制に努めたものの、営業利益は15百万円（前年同期比38.4%減）となりました。

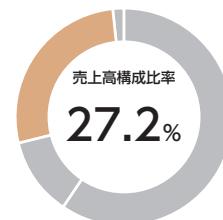


不動産事業

売上高
91億86百万円
(前年同期比8.4%増)

営業利益
5億69百万円
(前年同期比163.7%増)

不動産事業においては、不動産売買・仲介事業が順調に推移したことに加え、分譲マンションの引渡しが増加したことから売上高は91億86百万円（前年同期比8.4%増）、営業利益は5億69百万円（前年同期比163.7%増）となりました。



賃貸事業

売上高
5億12百万円
(前年同期比5.0%減)

営業利益
1億円
(前年同期比25.3%減)

賃貸事業においては、売上高は5億12百万円（前年同期比5.0%減）、営業利益は1億円（前年同期比25.3%減）となりました。



以上の結果、売上高は332億78百万円（前年同期比3.3%減）、営業利益は1億52百万円（前年同期比61.1%減）、経常利益は1億86百万円（前年同期比56.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は固定資産の譲渡に伴う特別利益の計上及び法人税等調整額51百万円を計上したことから、7億58百万円（前年同期比224.8%増）となりました。

売上高	前年同期比	経常利益	前年同期比
332億78百万円	3.3%減 	1億86百万円	56.4%減 
営業利益	前年同期比	親会社株主に帰属する 当期純利益	前年同期比
1億52百万円	61.1%減 	7億58百万円	224.8%増 

セグメントの名称	前連結会計年度 自 2022年11月1日 至 2023年10月31日		当連結会計年度 自 2023年11月1日 至 2024年10月31日		前年同期比 (%)
	売上高 (百万円)	構成比 (%)	売上高 (百万円)	構成比 (%)	
住 宅 事 業	21,829	62.2	20,043	59.4	91.8
リ フォーム 事 業	4,228	12.1	3,992	11.8	94.4
不 動 産 事 業	8,471	24.2	9,186	27.2	108.4
賃 貸 事 業	539	1.5	512	1.5	95.0
計	35,068	100.0	33,735	100.0	96.2
調 整 額	△664	—	△456	—	—
合 計	34,403	—	33,278	—	96.7

② 設備投資及び資金調達の状況

当連結会計年度における企業集団の設備投資の総額は、17億31百万円であり、主なものは次のとおりです。また、子会社（株式会社土屋ホーム）のプレカット工場の売却を行っております。

- ・プレカット工場土地及び建物取得 (9億87百万円)
- ・モデルハウスの建築 (44百万円)
- ・モデルハウス及び事務所改修 (37百万円)
- ・ソフトウェア (27百万円)

資金調達につきましては、当連結会計年度中に、当社グループの所要資金として、金融機関より長期借入金として10億円の調達を行いました。その他の社債又は新株式の発行等による資金調達は行っておりません。

(2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

区分		第46期 (2021年10月期)	第47期 (2022年10月期)	第48期 (2023年10月期)	第49期 (当連結会計年度) (2024年10月期)
受注高	(百万円)	25,158	24,947	23,284	24,796
売上高	(百万円)	31,051	34,716	34,403	33,278
経常利益	(百万円)	647	228	428	186
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	477	230	233	758
1株当たり当期純利益	(円)	19.12	9.22	9.34	30.34
総資産	(百万円)	22,198	21,646	24,968	27,190
純資産	(百万円)	11,945	12,093	12,339	12,926
1株当たり純資産額	(円)	477.88	483.81	493.61	517.13
自己資本比率	(%)	53.81	55.87	49.42	47.54

- (注) 1. 従来、受注高に表示しておりました住宅事業の土地の受注高を当連結会計年度より除いて表示することに変更したため、第46期から第48期の受注高については、表示方法の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しております。
2. 1株当たり当期純利益は、自己株式を控除した期中平均発行済株式総数により、1株当たり純資産額は、自己株式を控除した期末発行済株式総数により算出しております。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

- ① 親会社の状況
該当事項はありません。
- ② 重要な子会社の状況

会社名	資本金 (百万円)	当社の議決権比率 (%)	主要な事業内容
株式会社土屋ホーム	100	100.0	建築工事の設計、監理及び請負等
株式会社土屋ホームトピア	200	100.0	リフォーム工事の請負等
株式会社土屋ホーム不動産	300	100.0	不動産の販売、仲介、管理等

(注) 特定完全子会社に該当する子会社はありません。

(4) 対処すべき課題

<企業理念>

当社グループは、「永く快適に住み続けられる住まい」の提供により、お客様・社会・会社の関係するすべての人々の物質的・精神的・健康的な「豊かさの人生を創造」することを目指しています。

<事業環境>

今後のわが国経済の見通しにつきましては、雇用・所得環境の改善により個人消費に持ち直しの動きが見られ、景気は緩やかな回復が続くことが期待されるものの、更なる物価の高騰や、為替相場・金融資本市場の変動により、先行きは依然として不透明な状況にあります。

北海道経済においては、人材確保に向けた賃金上昇による雇用・所得環境の改善や、半導体工場建設の本格化、GX推進に伴う設備投資の増加などから、景気の回復が続いていくことが期待されます。

当社グループの属する住宅・不動産業界におきましては、住宅用土地や資材価格の高止まりにより住宅取得価格は上昇基調であり、住宅取得マインドにマイナスの影響を与えております。そのような中、光熱費削減意識に伴う省エネ住宅のニーズの高まりや、建築基準法の改正による4号特例の縮小によって、建築確認及び構造計算が厳格化、更に省エネ基準の適合義務化や、省エネ性能の表示が新たに求められるようになり、住宅の安全性能と省エネ性能の確保が必要となるなど、事業環境が大きく変化しております。

<中期経営計画>

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、2027年10月期を最終年度とする次期中期経営計画を新たに策定し、いつの時代もその時その時の最高の商品をお届けし、1件1件の建築そのものを社会資本の充実に繋げる取組みを行ってまいります。

事業環境の変化に伴い高水準な住宅性能が求められ、当社は設計、構造計算、プレカット、施工にいたる全てを一貫して自社で行う施工体制と、自社育成大工による揺るぎない技術力のもと、徹底した施工品質を実現することで、お客様と環境課題のニーズにお応えし、住まいの資産価値向上に努めてまいります。また、経営資源を成長領域へ集中的に投資する重点戦略によって、経営基盤の確立を目指してまいります。

(基本方針)

「住生活総合産業として北海道No.1企業の復活と、仙台に第2の本拠地基盤を確立」

- ・ドミナント戦略とアライアンス戦略によるプレゼンスの向上
- ・成長戦略への積極投資
- ・圧倒的な差別化戦略

(事業戦略)

事業	主な取組み内容
住宅事業	<p>当社の技術力と住宅性能を広く訴求するため、体験・体感モデルハウス及び工場併設のショールームへの投資を進め、完成現場・構造現場を通じて顧客価値を高めることで差別化を図り、受注拡大に努めてまいります。また、新規プレカット工場の整備、DXの推進及び人員配置の見直しにより、生産性の向上を図ってまいります。</p> <ul style="list-style-type: none">●快適な居住空間を追求した差別化●エリア戦略の構築と営業力強化●業務効率化、人員配置の見直しによる生産性向上
リフォーム事業	<p>高断熱、高効率換気を中心とした環境型リフォーム、建築基準法の改正による4号特例の縮小に対応した住宅の性能向上と省エネリフォームを行う商品の拡販を推進するとともに、外壁、屋根などの経年劣化による改修工事をはじめとしたリフォームの強化に努めてまいります。加えて、マンション及びオフィス・店舗などの非住宅分野のリノベーションの伸長を図ってまいります。また、人材の多能力化を図り、業務の効率化に努めてまいります。</p> <ul style="list-style-type: none">●住宅性能向上・中小規模リフォームの強化●経営資源の集中と経営効率化●業務最適化による収益改善
不動産事業	<p>分譲マンションの供給戸数の拡大を図り、持続的な成長を実現してまいります。また、グループ間での連携を推進し、不動産仲介・売買、建設、賃貸、保険事業の総合的な成長により、ワンストップサービスによる顧客ロイヤリティの向上を図ってまいります。</p> <ul style="list-style-type: none">●不動産売買・仲介事業の拡大・強化●開発型プロジェクト及びCRE戦略の推進●分譲住宅事業の規模拡大

加えて、新たな事業の取組みとして、これまで培った高い省エネ性能を活かした木造4階建てマンション「LAPEACE」の提供により、カーボンニュートラルへの貢献と賃貸住宅の価値向上を推進することで新たな資産価値を創造し、更なる事業領域の拡大を図ってまいります。

(5) 主要な事業内容 (2024年10月31日現在)

事業区分	事業内容
住宅事業	注文住宅・賃貸住宅等の設計・請負・施工監理、分譲住宅の施工販売、住宅用地の販売に関する事業
リフォーム事業	リフォーム工事の請負・施工に関する事業
不動産事業	土地・中古住宅・分譲マンションの販売、分譲住宅の施工販売、不動産の仲介、解体工事、不動産の管理・営繕工事に関する事業
賃貸事業	不動産の賃貸、再生可能エネルギーの電力会社への売電に関する事業

(6) 主要な事業所 (2024年10月31日現在)

当 社	本 社：札幌市北区北9条西3丁目7番地 [事業所] (東京都) 東京事務所
株式会社土屋ホーム	本 社：札幌市北区北9条西3丁目7番地 事業所：北海道22、青森県3、岩手県2、秋田県1、山形県1、宮城県1、福島県1、栃木県1、群馬県1、東京都1、富山県1、長野県4 工 場：北海道北広島市大曲工業団地5丁目1番地3
株式会社土屋ホームトピア	本 社：札幌市厚別区厚別南1丁目18番1号 事業所：北海道15、岩手県1、宮城県1、福島県3、東京都2、神奈川県1、長野県1、兵庫県1、京都府1、福岡県1
株式会社土屋ホーム不動産	本 社：札幌市北区北9条西3丁目7番地 事業所：北海道23、青森県1、岩手県1、宮城県1

(7) 使用人の状況 (2024年10月31日現在)

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数	前連結会計年度末比増減
住宅事業	501 (139) 名	△28 (8) 名
リフォーム事業	107 (87) 名	△5 (△6) 名
不動産事業	81 (69) 名	△9 (1) 名
賃貸事業	－ (－) 名	－ (－) 名
全社 (共通)	29 (3) 名	1 (△3) 名
合計	718 (298) 名	△41 (－) 名

(注) 1. 使用人数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は () 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使用人数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
23 (3) 名	1 (△2) 名	41.7歳	13.8年

(注) 使用人数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は () 内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(8) 主要な借入先の状況 (2024年10月31日現在)

借 入 先	借 入 額
株 式 会 社 北 洋 銀 行	2,000百万円
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	900百万円
株 式 会 社 北 海 道 銀 行	700百万円
株 式 会 社 北 陸 銀 行	300百万円

(9) 剰余金の配当等の決定に関する方針

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、取締役会の決議により定めることができる旨を定款に定めております。

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を基本方針としております。

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主価値の向上に努めてまいります。

この方針のもと、2024年10月期の期末配当金につきましては、1株当たり10円の普通配当とさせていただきます。

(10) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2 会社の現況

(1) 株式の状況 (2024年10月31日現在)

- ① 発行可能株式総数 54,655,400株
- ② 発行済株式の総数 25,775,118株 (うち自己株式777,812株を含む)
- ③ 株主数 6,913名
- ④ 大株主 (上位10名)

株主名	持株数	持株比率
株式会社土屋総合研究所	3,437,300株	13.75%
株式会社土屋経営	2,768,241株	11.07%
土屋グループ従業員持株会	1,838,731株	7.36%
株式会社北洋銀行	1,227,455株	4.91%
土屋グループ取引先持株会	940,846株	3.76%
土屋昌三	870,904株	3.48%
株式会社北海道銀行	745,673株	2.98%
土屋博子	738,774株	2.96%
土屋和子	535,394株	2.14%
公益財団法人ノーマライゼーション住宅財団	500,000株	2.00%

- (注) 1. 当社は、自己株式を777,812株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。
2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

(2) 新株予約権等の状況

該当事項はありません。

(3) 会社役員 の 状況

① 取締役 の 状況 (2024年10月31日現在)

会社における地位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	土屋 昌三	公益財団法人ノーマライゼーション住宅財団理事長、株式会社土屋経営代表取締役社長及び株式会社土屋総合研究所代表取締役社長
代表取締役副社長	大吉 智浩	株式会社土屋ホーム取締役副社長
取締役	菊地 英也	株式会社土屋ホームトピア代表取締役社長
取締役	所 哲三	株式会社土屋ホーム不動産代表取締役社長及び株式会社土屋ホーム不動産販売代表取締役社長
取締役	山川 浩司	株式会社土屋ホーム代表取締役社長
取締役	上諏訪 広	経営企画部長
取締役	手塚 純一	ジェイ建築システム株式会社代表取締役
取締役	中田 美知子	学校法人北翔大学理事、札幌大学客員教授・評議員、株式会社北海道二十一世紀総合研究所顧問、中道リース株式会社社外取締役及びイオン北海道株式会社社外取締役
取締役 (監査等委員・常勤)	加地 祐美	
取締役 (監査等委員)	中村 信仁	株式会社アイスブレイク代表取締役
取締役 (監査等委員)	荒木 俊和	弁護士法人ANSWER Z社員、一般社団法人北海道M&A協会代表理事及び株式会社エコミック社外取締役

- (注) 1. 取締役手塚純一、中田美知子、取締役(監査等委員)中村信仁及び荒木俊和の各氏は社外取締役であります。
2. 当社は2024年1月25日開催の第48期定時株主総会決議に基づき、同日付で監査等委員会設置会社に移行しております。これに伴い、監査役前川克彦及び社外監査役千葉智、中村信仁及び荒木俊和の各氏は任期満了により退任し、このうち中村信仁、荒木俊和の両氏が監査等委員である取締役に選任され、就任しております。
3. 当事業年度中の重要な兼職の異動について
代表取締役副社長大吉智浩氏は、2024年8月1日付で株式会社土屋ホームの取締役副社長に就任しました。

4. 情報収集の充実を図り、内部監査部門等との十分な連携を通じて、監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するために、加地祐美氏を常勤の監査等委員として選定しております。
5. 取締役（監査等委員）荒木俊和氏は弁護士の資格を有しており、企業法務及び法律に関する相当程度の知見を有するものであります。
6. 当社は、取締役手塚純一、中田美知子、取締役（監査等委員）中村信仁及び荒木俊和の各氏を、東京証券取引所及び札幌証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、両取引所に届け出ております。

② 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外取締役（監査等委員である取締役も含む。）は、会社法第427条第1項及び当社定款の規定に基づき、同法第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。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める額としております。

③ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

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（監査等委員である取締役を含む。）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。

④ 取締役及び監査役の報酬等
イ. 当事業年度に係る報酬等の総額等

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 (名)
		固定報酬	業績連動 報酬	非金銭 報酬	
取締役 (監査等委員を除く) (うち社外取締役)	56,912 (5,400)	56,912 (5,400)	— (—)	— (—)	5 (2)
取締役 (監査等委員) (うち社外取締役)	9,249 (3,600)	9,249 (3,600)	— (—)	— (—)	3 (2)
監査役 (うち社外監査役)	2,750 (900)	2,750 (900)	— (—)	— (—)	4 (3)
合計 (うち社外役員)	68,912 (9,900)	68,912 (9,900)	— (—)	— (—)	12 (7)

- (注) 1. 上記には、2024年1月25日開催の第48期定時株主総会終結の時をもって退任した監査役4名 (うち社外監査役3名) を含めております。なお当社は、2024年1月25日に監査役会設置会社から監査等委員会設置会社に移行しております。
2. 支給人員につきましては、延べ人数を記載しておりますが、実際の支給対象者は10名 (うち社外役員5名) であります。
3. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
4. 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。
5. 上記には、当事業年度における役員退職慰労引当金の繰入額として次の金額を含んでおります。
- ・取締役 5名 2,162千円 (うち社外取締役2名 一円)
 - ・監査等委員 3名 249千円 (うち社外取締役2名 一円)
 - ・監査役 4名 50千円 (うち社外監査役3名 一円)
6. 上記の他、2024年1月25日開催の第48期定時株主総会決議に基づき、役員退職慰労金を退任常勤監査役1名に対して1,500千円、退任社外監査役1名に対して450千円支給しております。

ロ. 取締役 (監査等委員である取締役を除く。) の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

当社は、取締役会において、取締役 (監査等委員である取締役を除く。以下、(イ)(ハ)において同じ。) 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。

(イ) 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

取締役の報酬は、固定報酬、賞与及び退職慰労金により構成しております。固定報酬は各取締役の責任、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、当該期の業績と各取締役の職位及び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。

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。

(ロ) 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

監査等委員会設置会社移行前の取締役の報酬限度額は、1989年11月28日開催の臨時株主総会において月額20,000千円以内（ただし、使用人分給与は含まない）と決議いただいております。当該臨時株主総会終結時点の取締役の員数は10名であります。

監査役の報酬限度額は、1989年11月28日開催の臨時株主総会において月額3,000千円以内と決議いただいております。当該臨時株主総会終結時点の監査役の員数は2名であります。

また、監査等委員会設置会社移行後の取締役（監査等委員を除く。以下「取締役」という。）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（うち社外取締役分は15百万円以内）と決議しております（使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）。当該定時株主総会終結時点の対象となる取締役の員数は8名（うち、社外取締役2名）です。

監査等委員の報酬限度額は、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いただいております。当該定時株主総会終結時点の対象となる監査等委員の員数は3名です。

(ハ) 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。

⑤ 社外役員に関する事項

イ. 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

- (イ) 取締役手塚純一氏は、ジェイ建築システム株式会社代表取締役を兼務しております。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関係があります。
- (ロ) 取締役中田美知子氏は、学校法人北翔大学理事、札幌大学客員教授・評議員、株式会社北海道二十一世紀総合研究所顧問、中道リース株式会社社外取締役及びイオン北海道株式会社社外取締役を兼務しております。なお、当社グループと学校法人北翔大学、札幌大学、株式会社北海道二十一世紀総合研究所、中道リース株式会社及びイオン北海道株式会社との間に、特別の関係はありません。
- (ハ) 取締役（監査等委員）中村信仁氏は、株式会社アイスブレイク代表取締役を兼務しております。なお、当社グループは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関係があります。
- (ニ) 取締役（監査等委員）荒木俊和氏は、弁護士法人ANSWER Z社員、一般社団法人北海道M&A協会代表理事及び株式会社エコミック社外取締役を兼務しております。なお、当社グループと弁護士法人ANSWER Z及び一般社団法人北海道M&A協会との間に、特別の関係はありません。また、株式会社エコミックとの間に、年末調整業務代行等に関する取引関係があります。

ロ. 当事業年度における主な活動状況

		出席状況、発言状況及び期待される役割 に関して行った職務の概要
取締役	手塚 純一	当事業年度に開催された取締役会15回のうち13回に出席いたしました。主に経験豊富な経営者及び工学博士・農学博士としての見地から意見を述べており、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。
取締役	中田 美知子	当事業年度に開催された取締役会15回のうちすべてに出席いたしました。主に経験豊富なキャリアに基づき、有識者としての見地から意見を述べており、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。
取締役 (監査等委員)	中村 信仁	当事業年度に開催された取締役会15回のうち、監査役としてすべて、監査等委員としてすべてに出席し、主に経験豊富な経営者としての見地から意見を述べており、取締役会の意思決定の適正性を確保するための発言を行っております。 また、当事業年度において開催された監査役会4回のうちすべて、監査等委員会10回のうちすべてに出席し、適宜必要な発言を行っております。
取締役 (監査等委員)	荒木 俊和	当事業年度に開催された取締役会15回のうち、監査役としてすべて、監査等委員としてすべてに出席し、主に弁護士としての見地から意見を述べており、取締役会の意思決定の適正性を確保するための発言を行っております。 また、当事業年度において開催された監査役会4回のうちすべて、監査等委員会10回のうちすべてに出席し、適宜必要な発言を行っております。

(注) 上記の取締役会の開催回数のほか、会社法第370条及び当社定款第23条第2項の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が2回ありました。

(4) 会計監査人の状況

① 名称 監査法人 銀河

② 報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	32,800千円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	32,800千円

- (注) 1. 当社のすべての子会社につきましても監査法人銀河が会計監査の担当となっております。
2. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
3. 監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等について同意の判断をいたしました。

③ 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査等委員会は、会計監査人の職務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又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いたします。

連結計算書類

連結貸借対照表

(単位：千円)

科目	第49期 2024年10月31日現在	科目	第49期 2024年10月31日現在
資産の部		負債の部	
流動資産	16,098,216	流動負債	9,568,846
現金預金	6,830,019	工事未払金等	2,936,519
完成工事未収入金等	320,106	1年内返済予定の長期借入金	900,000
未成工事支出金	941,023	リース債務	28,952
不動産事業支出金	1,431,123	未払法人税等	311,044
販売用不動産	5,835,911	未払消費税等	421,663
原材料及び貯蔵品	259,937	未成工事受入金	3,410,698
未収入金	76,191	完成工事補償引当金	52,302
その他	407,839	その他	1,507,665
貸倒引当金	△3,936	固定負債	4,694,948
固定資産	11,091,720	長期借入金	3,000,000
有形固定資産	9,077,029	リース債務	71,511
建物・構築物	2,801,284	役員退職慰労引当金	127,778
機械装置及び運搬具	43,835	退職給付に係る負債	693,729
土地	5,571,504	資産除去債務	48,068
リース資産	91,459	その他	753,860
建設仮勘定	545,366	負債合計	14,263,794
その他	23,579	純資産の部	
無形固定資産	196,270	株主資本	12,854,799
その他	196,270	資本金	7,114,815
投資その他の資産	1,818,420	資本剰余金	4,427,452
投資有価証券	790,826	利益剰余金	1,469,446
長期貸付金	67,189	自己株式	△156,914
繰延税金資産	262,766	その他の包括利益累計額	72,094
その他	780,167	その他有価証券評価差額金	48,270
貸倒引当金	△82,529	退職給付に係る調整累計額	23,824
繰延資産	750	純資産合計	12,926,893
創立費	145	負債純資産合計	27,190,688
開業費	605		
資産合計	27,190,688		

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

(単位：千円)

科目	第49期
	2023年11月1日から 2024年10月31日まで
売上高	33,278,708
売上原価	24,578,480
売上総利益	8,700,228
販売費及び一般管理費	8,547,238
営業利益	152,990
営業外収益	86,083
受取利息	1,373
受取配当金	14,787
受取事務手数料	7,841
固定資産税等精算金	24,857
補助金収入	10,040
その他	27,182
営業外費用	52,464
支払利息	36,478
開業費償却	456
支払解決金	9,325
契約解約損	4,953
その他	1,251
経常利益	186,608
特別利益	986,523
固定資産売却益	986,523
特別損失	42,100
固定資産除却損	12,398
投資有価証券償還損	6,560
遅延違約金	16,899
延滞税等	5,063
その他	1,180
税金等調整前当期純利益	1,131,031
法人税、住民税及び事業税	320,679
法人税等調整額	51,862
法人税等合計	372,542
当期純利益	758,488
親会社株主に帰属する当期純利益	758,488

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

計算書類

貸借対照表

(単位：千円)

科目	第49期 2024年10月31日現在	科目	第49期 2024年10月31日現在
資産の部		負債の部	
流動資産	6,650,173	流動負債	1,196,493
現金預金	3,041,585	1年内返済予定長期借入金	900,000
売掛金	31,792	未払金	229,760
貯蔵品	878	未払費用	18,857
前払費用	20,102	未払法人税等	31,023
短期貸付金	3,548,000	未払消費税等	11,118
未収入金	7,747	預り金	3,792
その他	67	前受収益	1,215
		その他	725
固定資産	10,207,265	固定負債	3,137,160
有形固定資産	6,695,978	長期借入金	3,000,000
建物	1,589,150	長期預り保証金	35,000
構築物	17,211	役員退職慰労引当金	42,112
機械装置	22,713	退職給付引当金	38,955
工具器具備品	15,531	繰延税金負債	21,093
土地	4,576,754		
建設仮勘定	474,617	負債合計	4,333,654
無形固定資産	47,917	純資産の部	
商標権	817	株主資本	12,475,515
ソフトウェア	47,028	資本金	7,114,815
電話加入権	72	資本剰余金	4,427,452
		資本準備金	3,927,452
投資その他の資産	3,463,369	その他資本剰余金	500,000
投資有価証券	782,826	利益剰余金	1,090,162
関係会社株式	2,234,186	その他利益剰余金	1,090,162
出資金	310	繰越利益剰余金	1,090,162
長期前払費用	6,120	自己株式	△156,914
役員保険積立金	116,069	評価・換算差額等	48,270
その他	329,968	その他有価証券評価差額金	48,270
貸倒引当金	△6,111		
資産合計	16,857,439	純資産合計	12,523,785
		負債純資産合計	16,857,439

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(単位：千円)

科目	第49期 2023年11月1日から 2024年10月31日まで
営業収益	954,623
販売費及び一般管理費	983,765
営業損失	△29,142
営業外収益	67,986
受取利息	47,152
受取配当金	14,456
その他	6,377
営業外費用	36,764
支払利息	36,478
その他	286
経常利益	2,079
特別利益	7,936
固定資産売却益	7,936
特別損失	7,043
固定資産除却損	33
固定資産圧縮損	6,560
役員退職慰労金	450
税引前当期純利益	2,972
法人税、住民税及び事業税	2,420
当期純利益	552

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

監査報告

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2024年12月13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

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社土屋ホールディングスの2023年11月1日から2024年10月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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、監査等委員会の責任は、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。

当監査法人の連結計算書類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。

連結計算書類の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計算書類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。

連結計算書類に対する経営者及び監査等委員会の責任

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計算書類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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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。

監査等委員会の責任は、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。

連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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、連結計算書類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、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためにセーフガードを適用し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

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2024年12月13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

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社土屋ホールディングスの2023年11月1日から2024年10月31日までの第49期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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、監査等委員会の責任は、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。

当監査法人の計算書類等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。

計算書類等の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計算書類等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。

計算書類等に対する経営者及び監査等委員会の責任

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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

監査等委員会の責任は、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。

計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- ・ 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためにセーフガードを適用し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

監査等委員会の監査報告

監査報告書

当監査等委員会は、2023年11月1日から2024年10月31日までの第49期事業年度における取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果について以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第1項第1号ロ及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施いたしました。

(1) 監査等委員会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部統制部門との連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。

(2) 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人監査法人銀河の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人監査法人銀河の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年12月17日

株式会社土屋ホールディングス 監査等委員会
常勤監査等委員 加 地 祐 美 ㊞
監 査 等 委 員 中 村 信 仁 ㊞
監 査 等 委 員 荒 木 俊 和 ㊞

(注) 監査等委員中村信仁及び荒木俊和は、会社法第2条第15号及び第331条第6項に規定する社外取締役であります。

以 上

定時株主総会会場ご案内図

会場

土屋ホーム札幌北九条ビル 8階 会議室

札幌市北区北9条西3丁目7番地 TEL (011) 717-5556 (土屋ホールディングス)

ホームページアドレス <https://www.tsuchiya.co.jp/>

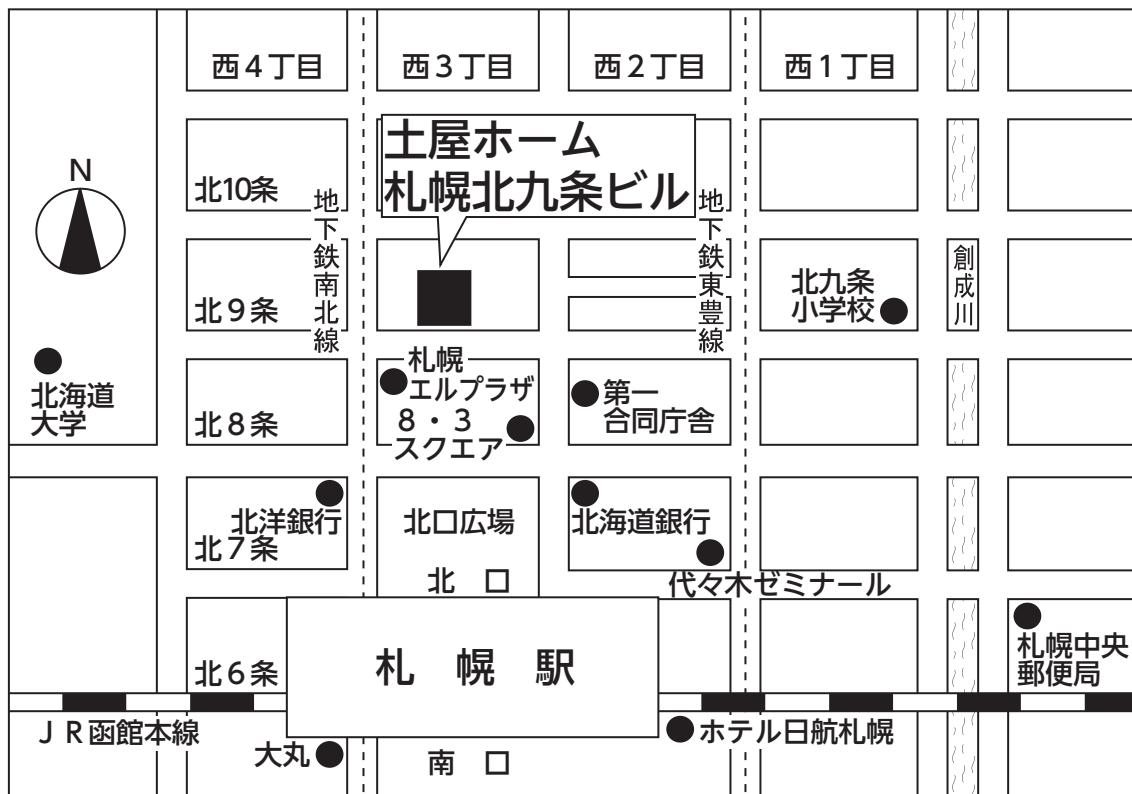
交通

J R | 札幌駅

北口より徒歩5分

地下鉄 | 札幌駅

徒歩5分



※駐車場の用意はいたしておりませんので、お車での来場はご遠慮下さいますようお願い申し上げます。

※前年に続き、株主総会にご出席の株主様にお配りしておりましたお土産を本年も取りやめさせていただきます。

何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。