

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年1月28日
【事業年度】	第35期（自平成21年11月1日至平成22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】	取締役総合企画部長 竹中 邦夫
【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】	取締役総合企画部長 竹中 邦夫
【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 決算年月	第31期 平成18年10月	第32期 平成19年10月	第33期 平成20年10月	第34期 平成21年10月	第35期 平成22年10月
売上高(千円)	30,355,096	31,673,763	28,737,681	24,156,355	23,396,584
経常利益又は経常損失( ) (千円)	4,369	222,083	910,940	116,910	483,696
当期純利益又は当期純損失 ( )(千円)	1,465,550	246,011	2,678,312	11,595	267,258
純資産額(千円)	15,226,348	14,774,659	11,854,258	11,762,993	12,018,401
総資産額(千円)	25,221,575	24,173,020	21,076,648	18,749,367	19,091,692
1株当たり純資産額(円)	634.42	615.61	464.51	460.94	470.95
1株当たり当期純利益金額又 は1株当たり当期純損失金額 ( )(円)	61.06	10.25	111.06	0.45	10.47
潜在株式調整後1株当たり当 期純利益金額(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	60.23	60.99	56.24	62.74	62.95
自己資本利益率(%)	9.14	1.64	20.14	0.10	2.25
株価収益率(倍)	-	-	-	193.33	8.60
営業活動によるキャッシュ・ フロー(千円)	685,280	1,011,353	117,493	467,263	1,373,816
投資活動によるキャッシュ・ フロー(千円)	779,753	146,673	463,426	83,886	1,163
財務活動によるキャッシュ・ フロー(千円)	480,187	188,059	489,981	450,011	500,013
現金及び現金同等物の期末残 高(千円)	3,837,962	2,491,769	3,561,726	3,662,446	4,534,450
従業員数	1,023	1,003	966	856	824
[外、平均臨時雇用者数](人)	(250)	(287)	(277)	(185)	(172)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第31期から第33期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失金額であるため記載しておりません。
3. 第34期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
4. 第35期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
5. 第33期以前の株価収益率については、当期純損失を計上しているため、記載しておりません。
6. 第31期の当期純損失の大幅な増加は、固定資産の減損に係る会計基準適用に伴う減損損失の計上等によるものであります。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第31期 平成18年10月	第32期 平成19年10月	第33期 平成20年10月	第34期 平成21年10月	第35期 平成22年10月
営業収益(千円)	-	-	-	649,604	935,773
売上高(千円)	18,685,974	20,373,919	17,722,172	-	-
経常利益又は経常損失( ) (千円)	415,841	360,529	756,529	60,674	170,645
当期純利益又は当期純損失 ( )(千円)	1,401,919	304,372	3,551,045	23,601	135,488
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)	24,655,118	24,655,118	25,775,118	25,775,118	25,775,118
純資産額(千円)	15,785,070	15,278,484	11,517,521	11,438,711	11,562,364
総資産額(千円)	22,122,416	21,606,893	17,161,325	12,073,478	11,789,360
1株当たり純資産額(円)	657.70	636.60	451.32	448.23	453.08
1株当たり配当額 (内1株当たり中間配当額) (円)	7.50 (2.50)	2.50 (-)	- (-)	- (-)	2.00 (-)
1株当たり当期純利益金額又 は1株当たり当期純損失金額 ( )(円)	58.41	12.68	147.24	0.92	5.31
潜在株式調整後1株当たり当 期純利益金額(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	71.4	70.7	67.1	94.7	98.1
自己資本利益率(%)	8.45	1.96	26.50	0.21	1.18
株価収益率(倍)	-	-	-	94.57	16.95
配当性向(%)	-	-	-	-	37.66
従業員数 [外、平均臨時雇用者数](人)	594 (131)	569 (160)	527 (146)	5 (4)	29 (5)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第31期から第33期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
3. 第34期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
4. 第35期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
5. 第33期以前の株価収益率及び配当性向については、当期純損失を計上しているため、記載しておりません。
6. 第31期の当期純損失の大幅な増加は、固定資産の減損に係る会計基準適用に伴う減損損失の計上等によるものであります。
7. 第34期において持株会社へ移行したため、業績等の項目については、第33期以前と比較して大きく変動しております。

## 2【沿革】

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

### 3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（株式会社土屋ホールディングス）及び子会社5社により構成されており、注文・提案住宅等の施工・販売、戸建増改築、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。

なお、次の3部門は「第5 経理の状況 1(1)連結財務諸表 注記事項」に掲げる事業の種類別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及び株式会社土屋ホーム東北が、在来工法の工事を請負、施工管理するほか、在来工法による提案住宅の施工販売を行っており、株式会社アーキテクノが、株式会社土屋ホーム、株式会社土屋ツーバイホーム、株式会社土屋ホームトピア及び株式会社土屋ホーム東北で施工する住宅の基礎及び躯体等の施工を行い、株式会社土屋ツーバイホームが木造ツーバイフォー工法及びスチールツーバイフォー工法による請負工事及び提案住宅の施工販売を行っております。

また、株式会社土屋ツーバイホームが全国のフランチャイズ加盟店に対し、スチール住宅の躯体請負工事を行っております。

#### (2) 増改築事業

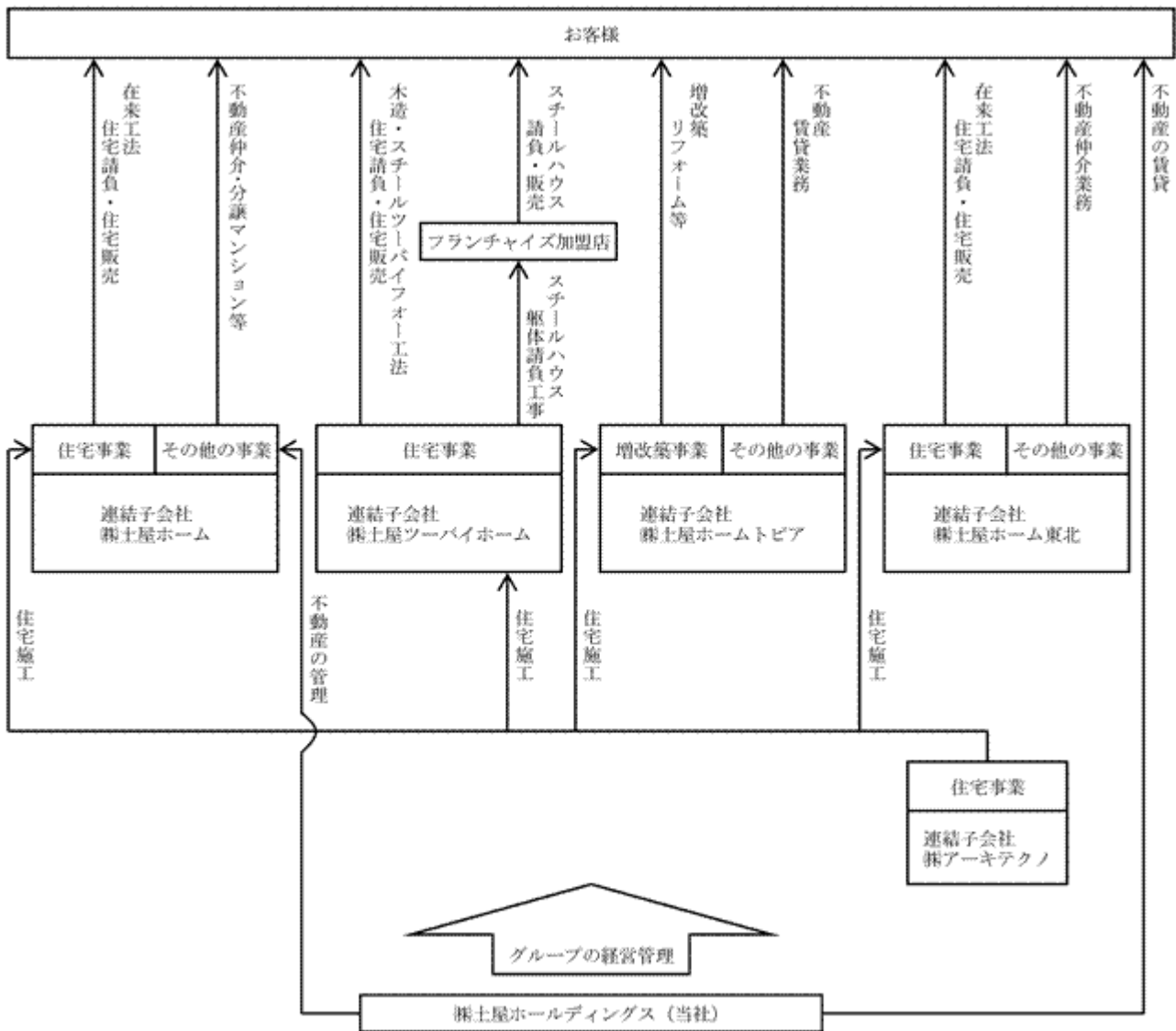
株式会社土屋ホームトピアが増改築工事の請負を行っております。

#### (3) その他の事業

株式会社土屋ホームが、分譲マンション、不動産賃貸、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、株式会社土屋ホーム東北が不動産仲介業務を、当社及び株式会社土屋ホームトピアが不動産賃貸業務を行っております。

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

なお、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)	事業内容	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(注)3	札幌市 北区	300,000	建築工事の設計監 理及び請負	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)1	札幌市 厚別区	200,000	増改築営繕工事	100	1	-	貸付金	経営管理業務	支店事務 所賃貸	-
株式会社土屋 ツ바이ホーム (注)4	札幌市 北区	25,000	建築工事の設計監 理及び請負	100	1	-	貸付金	経営管理業務	支店事務 所賃貸	-
株式会社土屋 ホーム東北 (注)5	仙台市 若林区	115,000	建築工事の設計監 理及び請負	100	1	-	-	経営管理業務	-	-
株式会社アーキ テクノ(注)2	北海道 北広島 市	50,000	建築工事の設計監 理及び請負	100	1	-	貸付金	経営管理業務	-	-

(注)1. 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を超えておりますが、事業の種類別セグメントのうち「増改築事業」の売上高の100分の90を超えておりますので、主要な損益情報等の記載を省略しております。

2. 特定子会社に該当しております。

3. 株式会社土屋ホームにつきましては、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 13,867,159千円  
(2) 経常利益 153,060千円  
(3) 当期純利益 88,042千円  
(4) 純資産額 430,458千円  
(5) 総資産額 4,562,242千円

4. 株式会社土屋ツバイ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 3,311,299千円  
(2) 経常利益 30,253千円  
(3) 当期純利益 2,509千円  
(4) 純資産額 28,488千円  
(5) 総資産額 1,022,733千円

5. 株式会社土屋ホーム東北につきましては、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 2,645,437千円  
(2) 経常利益 88,125千円  
(3) 当期純利益 58,793千円  
(4) 純資産額 508,681千円  
(5) 総資産額 1,263,506千円

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成22年10月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)	
住宅事業	597	(99)
増改築事業	96	(29)
その他の事業	68	(30)
全社(共通)	63	(14)
合計	824	(172)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は( )内に年間の平均人員を外数で記載しております。

2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成22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)
29(5)	40.4	13.4	5,091,092

(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. 従業員数が前事業年度末に比べ24名増加しましたのは、管理部門の集約による提出会社への異動であります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は極めて円満に推移しております。



## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1)業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、アジア経済の成長を起因とした世界経済の回復を背景に輸出が緩やかに増加し、景気の持ち直しの動きが見られたものの、雇用状況や所得環境の停滞感は拭えず、いまだ不透明な状況が続いております。

当社グループ（当社及び連結子会社、以下同じ。）が属する建設・住宅・不動産業界におきましては、景気浮揚策として拡充された住宅ローン減税や贈与税軽減等の税制優遇措置や住宅ローン貸出金利の優遇、環境配慮型住宅の普及促進を目的とした補助金制度等諸施策の効果により、全国新設住宅着工戸数（持家）については、持ち直しの兆しが見られる一方で、公示地価の二極化傾向や個人所得環境の悪化懸念から、依然として予断を許さぬ状況に大きな変化はありません。

このような状況下において、当社グループは「中核事業の構造改革」「成長事業の営業戦略強化」「財務の健全性維持と収益力強化」を主軸に以下の取り組みを実施いたしました。

「中核事業の構造改革」については、当社グループの主力事業であります「住宅事業」において、株式会社土屋ホームの代表取締役社長であります佐藤孝司が株式会社土屋ツーバイホームの代表取締役社長を兼務することにより、住宅事業会社間の人・商品・技術の連携を強化し、お客様の広範なニーズに応えうる体制の基盤づくりが進捗しております。

「成長事業の営業戦略強化」については、当社グループ第二の柱である「増改築事業」において、「住宅事業」で築いた営業基盤に販路を拡大し、新築から仲介、リフォーム・増改築まで一貫したサービスを地域差なく提供できる戦略を推進しております。

「財務の健全性維持と収益力強化」については、平成20年11月にホールディングス体制発足後、当初3年後（平成24年度）を目標としておりました基幹系の整備統合と管理部門の集約を前倒して実施し、グループ全体の間接部門人員を大幅に削減、営業部門へ手厚く配置することで、業務効率が飛躍的に向上いたしました。

併せて、当連結会計年度よりグループ基幹システムを本格運用したことにより、業務省力化が進捗いたしました。

また、各事業会社においては、長期優良住宅先導事業採択による付加価値の向上や平成21年度より実施しておりますグループ連携の網羅的な原価低減が大きく寄与したことから利益率の改善につながり、販売費及び一般管理費の圧縮努力も功を奏して収益力が飛躍的に向上いたしました。

以上のような多方面にわたる短期的な企業努力・中長期的な構造改革を行った結果、当社グループの連結業績は、売上高につきましては、233億96百万円（前連結会計年度比3.1%減）の微減となりましたが、利益面に関しましては、グループ全体のコスト低減を追求した効果が表れ、営業利益が4億67百万円（前連結会計年度比214.7%増）、経常利益が4億83百万円（前連結会計年度比313.7%増）、当期純利益は2億67百万円（前連結会計年度比23.0倍）の大幅な増益となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### 住宅事業

住宅事業につきましては、前連結会計年度に比べて受注残が少なく、全体的に厳しい状況からのスタートとなりました。

期中に関しましては、事業年度始めからの受注がほぼ計画どおりに推移したものの、最終的には当初受注計画まで至りませんでした。長期優良住宅先導事業採択による付加価値の向上と平成19年度発売の多重層住宅「one MORE（ワンモア）」が東北エリアで主力商品に成長していることから当社グループの技術力・商品力が着実にお客様に評価されていると確信しております。

売上高は186億21百万円（前連結会計年度比3.9%減）の微減となりましたが、営業利益につきましては、グループ横断的な原価低減と経費削減努力により収益力も向上し、8億9百万円（前連結会計年度比16.6%増）となりました。

#### 増改築事業

増改築事業につきましては、長期優良住宅先導事業に採択されたことから大規模改修工事が増加し、生産性も向上したことから受注・売上ともに堅調に推移し、売上高は32億28百万円（前連結会計年度比6.8%増）となり、計画を上回る受注・売上確保に伴い、営業利益につきましては1億5百万円（前連結会計年度比13.6%増）となりました。

#### その他の事業

その他の事業につきましては、売上高は15億47百万円（前連結会計年度比12.3%減）となり、競争激化に伴い売上高はダウンしました。営業利益につきましては、2億46百万円（前連結会計年度比14.0%減）となりました。

なお、当社グループは、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、所在地別セグメント情報を記載しておりません。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ8億72百万円増加し、当連結会計年度末には45億34百万円となりました。

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）

営業活動により獲得した資金は、13億73百万円（前連結会計年度比194.0%増）となりました。

これは、税金等調整前当期純利益が3億85百万円計上されたこと及び販売用不動産の減少が4億67百万円等の要因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、1百万円（前連結会計年度は83百万円の収入）となりました。

これは、定期預金の払戻による収入が1億50百万円ありましたが、有形固定資産の取得による支出が1億21百万円あったこと等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により使用した資金は5億円（前連結会計年度比11.1%増）となりました。

これは、短期借入金の返済による支出5億円によるものであります。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 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。

### (2) 受注状況

当連結会計年度の受注状況を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

区分	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	18,773,867	108.2	2,986,559	105.4
増改築事業	3,656,003	117.6	850,898	201.0

### (3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 (自平成21年11月1日 至平成22年10月31日)	前年同期比(%)
住宅事業(千円)	18,621,021	96.1
増改築事業(千円)	3,228,334	106.8
その他の事業(千円)	1,547,227	87.7
合計(千円)	23,396,584	96.9

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。

### 3【対処すべき課題】

#### (1)当社グループの現状の認識について

当連結会計年度における当社グループの状況は、売上の伸長が難しい経済環境の中で、当初売上・利益計画を達成するために、組織及び営業体制を一層強化し、原価低減と経費削減努力を継続いたしました。

わずかながら当初受注・売上計画を達成するまでには至らなかったものの、営業利益に関しては、長期優良住宅先導事業採択による付加価値の向上や昨年度より実施しておりますグループ連携の網羅的な原価低減が大きく寄与したことから利益率の改善につながり、また、販売費及び一般管理費の圧縮努力も功を奏して増益となりました。

経常利益に関しては、上記の営業利益増加要因に加えて、在庫圧縮による借入残高減少によって当初計画を大幅に上回りました。

#### (2)当面の対処すべき課題の内容

当社グループが属する建設・住宅・不動産業界におきましては、少子高齢化による人口減少社会に歯止めがかからない状況の中で、空家件数は更に増大し、住宅市場の縮小は必至であることから、シェア拡大による売上の確保と併せて伸長が見込まれる事業への資源投入が課題となります。

#### (3)対処方針

前連結会計年度より取り組んでおります、「中核事業の構造改革」「成長事業の営業戦略強化」「財務の健全性維持と収益力強化」を更に推し進め、組織経営の全体最適化と共に適正利益の確保に努めてまいります。

#### (4)具体的な取組状況等

次期の見通しにつきましては、現下の経済情勢を鑑み、今連結会計年度のスタートに当たり、より一層の組織強化と合理化を進めてまいります。

次なるステージへの移行となるホールディングス体制3期目は、当社グループの商品力・技術力をさらに深化させ、営業戦略を革新していくために「グループ社長会」を発足し、連携するプロジェクトを機動的に遂行してまいります。

少子高齢化による住宅市場の縮小や空家件数増大が進み、ストック社会を重視した国の政策が打たれております。

その中で、主力事業会社の株式会社土屋ホームにおいては、昨年度に引き続き、「長期優良住宅先導事業」に採択され、株式会社土屋ホームトピアの前回採択を含めると当社グループでは3回連続の採択となりました。このことは、創業以来一貫して取り組んできた家づくりが高く評価された証であり、さらにお客様に対する付加価値を高めていくと同時に、安定的に収益を確保できる体制構築に取り組んでまいります。

また、株式会社土屋ツーバイホームは、株式会社土屋ホームとの連携により経営資源を効率的に配分することでさらに営業体制を強化し、中核事業の構造改革を継続してまいります。

増改築事業専門の株式会社土屋ホームトピアでは、当社グループ10万件超のお得意様に対する増改築市場を確実に開拓することで経営基盤を強固にしており、今後も引き続き販売体制の強化に努めてまいります。

東北エリアで新築事業を展開している株式会社土屋ホーム東北は、株式会社土屋ホームの商品力と組織の機動性を活かしつつ、株式会社土屋ホームトピアと連携して東北の営業基盤をさらに強固にするべく活動してまいります。

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

今後のわが国経済の見通しにつきましては、デフレ懸念による企業の収益力低下リスク、欧米の不安定な景気動向や先行き不透明な国内政治動向、個人の所得環境等を鑑みると、目下の厳しい状態から脱出するには相当な時間を要するものと思われまます。

当社グループの属する建設・住宅・不動産業界におきましては、新設住宅着工戸数の下げ止まりの動きからベクトルが上向きに急上昇する可能性は低く、企業間の競争は益々激化し、淘汰は引き続きものと予測されます。

このような状況のなか、当社グループは、激しい競争社会で生き残り永続していくために、原点であるお客様第一主義の堅持を始め、財務体質の更なる強化、ホールディングス体制のメリットを活かし徹底した効率化とコスト圧縮による収益力向上に取り組み、併せて当社の企業理念であります、「お客様・社会・会社の関係するすべての人々の物質的・精神的・健康的な豊かさの人生を創造」すべく業務に邁進いたしてまいります。

#### 4【事業等のリスク】

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

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

##### (1) 法的規制について

当社グループの行う事業については、建築基準法、製造物責任法、住宅品質確保促進法、宅地建物取引業法、都市計画法、国土利用計画法等の法的規制を受けており、これらの関係法令の規制が強化された場合は、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

##### (2) 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、今後の金利の上昇や景気の回復の遅れによっては、受注及び売上が減少し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### (3) 季節変動について

当社グループは、北海道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。

##### (4) 顧客情報の機密保持について

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

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

##### (5) 減損会計について

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

##### (6) 保有資産の価格変動について

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

#### 5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 6【研究開発活動】

当社グループは、設立以来一貫して、「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」という企業使命感の実践の一つとして、耐久性、耐震性に優れた頑強な構造で資産価値の高い住宅、四季を通じて安全で快適に、かつ、健康的に暮らせる住宅等の条件を満たしながら、住宅における省エネルギー化の技術開発に取り組んでまいりました。

当社グループにおける研究開発活動は、住宅事業においてのみ実施されており、当連結会計年度における研究開発費の総額は69,390千円であり、主な活動は次のとおりであります。

- (1) 長期優良住宅促進に関する法律施行に伴い、特に、認定基準である耐震性能の構造チェックの適合判定の強化を図るべく、設計データ（入口）から加工データ（出口）までの一元化システムを運用し、さらに、許容応力度計算をシステムに付加するべく開発を進めております。
- (2) 耐震性能の向上強化及び設計の自由性をより良くするため、壁倍率の大臣認定取得に向け、認定機関にて性能評価試験（平成22年1月実施）を実施しましたが、評価基準の改定に伴い、現在追加性能確認試験実施に向け対応を進めております。
- (3) 積雪寒冷地における住宅の暖冷房時の使用エネルギー、CO<sub>2</sub>発生量の大幅な低減を目的としたオール電化住宅を、維持管理が比較的容易なエアコン1～2台で、暖冷房を賄える住宅とシステムの開発を進めております。
- (4) 集成材の規格及び接合金物仕様変更に伴い、現行の柱頭、柱脚接合部の性能確認試験を実施し、成績結果に基づき仕様と接合部名称の改定を行い運用を開始しております。

## 7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社グループに関する財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析・検討内容は、原則として連結財務諸表に基づいて分析した内容であります。

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであります。

### (1) 重要な会計方針及び見積り

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

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

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

### (2) 財政状態の分析

#### (流動資産)

当連結会計年度における流動資産の残高は、80億67百万円（前連結会計年度比9.7%増）となり、7億11百万円の増加となりました。これは主に現金預金の増加（前連結会計年度39億92百万円から当連結会計年度47億20百万円へ7億28百万円増加）等によるものであります。

#### (固定資産)

当連結会計年度における固定資産の残高は、110億24百万円（前連結会計年度比3.2%減）となり、3億69百万円の減少となりました。これは主に売却及び除却による有形固定資産の減少（前連結会計年度95億93百万円から当連結会計年度90億94百万円へ4億98百万円減少）等によるものであります。

#### (流動負債)

当連結会計年度における流動負債の残高は、54億53百万円（前連結会計年度比1.2%増）となり、67百万円の増加となりました。これは主に工事未払金等の増加（前連結会計年度25億83百万円から当連結会計年度28億76百万円へ2億92百万円増加）、未成工事受入金の増加（前連結会計年度8億33百万円から当連結会計年度9億77百万円へ1億44百万円増加）及び短期借入金の減少（前連結会計年度5億円から当連結会計年度は残高0円へ5億円減少）が主な要因となっております。

### (3) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度における「営業活動により得られたキャッシュ・フロー」につきましては、税金等調整前当期純利益3億85百万円計上したこと及び販売用不動産の減少による収入等により、13億73百万円（前連結会計年度比194.0%増）となりました。

「投資活動により使用したキャッシュ・フロー」につきましては、定期預金の払戻による収入1億50百万円がございましたが、有形固定資産の取得による支出が1億21百万円あったこと等により1百万円（前連結会計年度は83百万円の収入）となりました。

「財務活動により使用したキャッシュ・フロー」につきましては、短期借入金の返済等により5億円（前連結会計年度比11.1%増）となりました。

### (4) 経営成績の分析

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、186億21百万円（前連結会計年度比3.9%減）、増改築事業は、32億28百万円（前連結会計年度比6.8%増）、その他の事業は、15億47百万円（前連結会計年度比12.3%減）となり、その結果、233億96百万円（前連結会計年度比3.1%減）となりました。

売上総利益につきましては、グループ全体での原価低減の効果があり、69億65百万円（前連結会計年度比3.3%増）となりました。

販売費及び一般管理費につきましては、販売費及び人件費を含む一般管理費の圧縮努力継続して行い、64億98百万円（前連結会計年度比1.5%減）となりました。

営業利益、経常利益、当期純利益につきましては、営業利益は、4億67百万円（前連結会計年度比214.7%増）、経常利益は、4億83百万円（前連結会計年度比313.7%増）、当期純利益は、2億67百万円（前連結会計年度比23.0倍）となりました。

### (5) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社グループが属する住宅業界につきましては、今後も厳しい状況が続くものと認識しておりますが、安全安心な家造りに対するニーズは依然として高まっており、法令遵守、強固な継続意識、社会的存在による誠実な業務を行うことを基本方針として位置付け、経営の施策をひとつひとつ確実に実行し足元を固めて、営業・経営基盤をより強固なものにしてまいります。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当社グループでは、管理部門及び住宅事業を中心に3億26百万円の設備投資を実施いたしました。  
管理部門におきましては、業務省力化を目的として基幹系システム構築に伴うコンピュータ設備及びソフトウェアなどを中心として2億15百万円の設備投資を行いました。  
住宅事業におきましては、販売政策の一環として展示用モデルハウス1棟に34百万円などを中心に67百万円の設備投資を行いました。  
なお、上記金額には有形固定資産及び無形固定資産への投資が含まれております。  
当連結会計年度において、重要な設備の除却、売却等はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

##### (1) 提出会社

(平成22年10月31日現在)

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	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)	
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	496,392	15,699	1,452,806 (1,546.22)	31,776	1,996,675 28 (-)
豊平ビル他9ヶ所 (札幌市豊平区他)	その他の事業	賃貸用事務所及び賃貸用不動産	506,589	-	735,098 (11,344.11)	-	1,241,688 1 (4)
カトリア南8条 (札幌市中央区)	その他の事業	高齢者対応賃貸不動産	451,849	-	715,953 (763.35)	152	1,167,955 - (-)
エッセーナ宮の丘公園他 23ヶ所 (札幌市西区他)	その他の事業	賃貸用不動産	785,286	-	1,802,974 (21,116.23)	60	2,588,321 - (-)

## (2) 国内子会社

(平成22年10月31日現在)

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 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	北広島工場 (北海道北広島 市)	住宅事業	木材加工設 備	131,031	23,689	216,208 (19,384.18)	64	370,993	3 (4)
㈱土屋ホーム	土屋アーキテク チュアカレッジ (北海道北広島 市)	管理部門	教育研修施 設	41,775	38	105,090 (9,253.01)	258	147,162	- (2)
㈱土屋ホーム	豊平モデルハウ ス他19棟 (札幌市豊平区 他)	住宅事業	展示用建物	196,600	-	-	105	196,706	- (40)
㈱土屋ホーム	支店・営業所 (28ヶ所) (札幌市北区他)	住宅事業 その他の事業 管理部門	事務所	16,138	868	-	4,944	21,952	346 (63)
㈱土屋ツーバイ ホーム	豊平モデルハウ ス他4棟 (札幌市豊平区 他)	住宅事業	展示用建物	74,674	-	34,280 (467.99)	522	109,477	- (8)
㈱土屋ホームト ピア	札幌ビル (札幌市厚別区)	増改築事業	統括業務施 設	132,123	170	321,240 (1,983.00)	6,784	460,318	51 (11)
㈱土屋ホームト ピア	郡山ビル (福島県郡山市)	増改築事業 その他の事業	事務所及び 賃貸事務所	60,402	-	214,266 (2,965.00)	255	274,925	2 (1)
㈱土屋ホーム東 北	秋田支店 (秋田県秋田市)	住宅事業	事務所	19,135	-	67,724 (1,111.08)	974	87,833	9 (1)

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品であります。なお、金額には消費税等を含めておりません。

2. 従業員数の( )は、臨時雇用者数を外書しております。

3. 上記中 印には、住宅部門のほか不動産部門に属する支店が含まれております。

## 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。

当連結会計年度末現在において、重要な設備の新設、除却等の計画はありません。



## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

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

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成22年10月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成23年1月28日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	25,775,118	25,775,118	東京証券取引所 (市場第二部) 札幌証券取引所	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	25,775,118	25,775,118	-	-

#### (2)【新株予約権等の状況】

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】

平成22年2月1日以後に開始する事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、記載事項はありません。

#### (4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成18年2月28日 (注)1	-	24,655,118	-	7,114,815	2,000,000	5,417,986
平成20年10月15日 (注)2	1,120,000	25,775,118	-	7,114,815	66,678	5,484,665
平成20年12月12日 (注)3	-	25,775,118	-	7,114,815	1,057,213	4,427,452
平成22年3月5日 (注)4	-	25,775,118	-	7,114,815	500,000	3,927,452

- (注)1. 旧商法第289条第2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。  
2. 株式交換によるものであります。  
3. 取締役会決議に基づき、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。  
4. 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。

## ( 6 ) 【所有者別状況】

平成22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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	15	19	307	9	-	3,910	4,260	-
所有株式数 (単元)	-	35,780	1,315	97,538	2,290	-	120,709	257,632	11,918
所有株式数の割合(%)	-	13.88	0.51	37.86	0.89	-	46.86	100.00	-

(注) 1. 自己株式255,871株は「個人その他」の欄に2,558単元及び「単元未満株式の状況」に71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。

## ( 7 ) 【大株主の状況】

平成22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	3,937	15.28
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	10.74
土屋グループ従業員持株会	札幌市北区北9条西3丁目7	1,819	7.06
株式会社北洋銀行	札幌市中央区大通西3丁目11	1,227	4.76
土屋 公三	札幌市中央区	902	3.50
土屋グループ取引先持株会	札幌市北区北9条西3丁目7	841	3.27
株式会社北海道銀行	札幌市中央区大通西4丁目1	745	2.89
土屋 博子	札幌市中央区	738	2.87
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16-9階	500	1.94
土屋 昌三	東京都世田谷区	351	1.36
計	-	13,833	53.67

## ( 8 ) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成22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 255,800	-	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 25,507,400	255,074	同上
単元未満株式	普通株式 11,918	-	同上
発行済株式総数	25,775,118	-	-
総株主の議決権	-	255,074	-

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

## 【自己株式等】

平成22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	255,800	-	255,800	0.99
計	-	255,800	-	255,800	0.99

## ( 9 ) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 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】

旧商法第221条第6項及び会社法第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)
株主総会(平成-年-月-日)での決議状況 (取得期間 平成-年-月-日~平成-年-月-日)	-	-
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	210	13
残存授權株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	30	2
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成23年1月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含まれておりません。

### (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 ( - )	-	-	-	-
保有自己株式数	255,871	-	255,901	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成23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を基本方針としております。

当社は、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。

これらの剰余金の配当の決定機関は、取締役会であります。

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1円00銭の普通配当を実施する予定でありましたが、収益面での改善を行ったことにより、当初計画を大幅に上回り、予想より1円00銭増配し、2円00銭の普通配当を実施いたします。

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。

当社は、「会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行う事ができる。」旨を定款に定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成22年12月16日 取締役会決議	51,038	2

### 4【株価の推移】

#### (1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次 決算年月	第31期 平成18年10月	第32期 平成19年10月	第33期 平成20年10月	第34期 平成21年10月	第35期 平成22年10月
最高(円)	514	300	192	139	109
最低(円)	252	183	65	60	85

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

#### (2)【最近6箇月間の月別最高・最低株価】

月別	平成22年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高(円)	103	99	96	96	98	98
最低(円)	88	88	87	85	87	88

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長		土屋 公三	昭和16年8月1日生	昭和41年2月 ㈱ビジネス〔現 ㈱土屋経営〕設立 代表取締役社長就任(現任) 昭和45年3月 ㈱丸三土屋商事〔当社と合併〕設立 代表取締役社長就任 昭和51年9月 当社設立 代表取締役社長就任 昭和57年6月 ㈱土屋ホームトピア設立 代表取締役 社長就任 昭和60年6月 ㈱システム住宅〔当社と合併〕設立 代表取締役就任 昭和61年10月 ㈱土屋ツーバイホーム設立 代表取 締役社長就任 平成元年7月 当社代表取締役会長就任 平成元年11月 ㈱トップハウジングシステム設立 代表取締役社長就任 平成2年2月 当社代表取締役社長就任 平成6年4月 ㈱土屋総合研究所(現 ㈱土屋総合 研究所)設立 代表取締役社長就任 (現任) 平成13年11月 当社代表取締役会長就任 平成23年1月 当社取締役会長就任(現任)	(注)5	902
代表取締役社長		土屋 昌三	昭和47年4月3日生	平成11年11月 ㈱土屋ホーム青森〔現 ㈱土屋ホーム 東北〕入社 平成11年11月 同社常務取締役就任 平成13年11月 同社代表取締役社長就任 平成14年1月 当社取締役就任 平成14年11月 当社社長室長 平成16年4月 当社専務取締役就任 平成16年4月 当社住宅部門担当兼住宅部門(本 州地区担当) 平成17年11月 当社住宅部門担当 平成20年11月 当社代表取締役社長(現任)	(注)5	351
専務取締役		大吉 智浩	昭和39年6月15日生	平成5年9月 ㈱ホームトピア(現 ㈱土屋ホーム トピア)入社 平成8年11月 同社さざえ(現 函館支店)店長 平成9年6月 同社北海道南北ブロック長 平成9年11月 同社北海道ブロック長兼ポテト (現 札幌本店)店長 平成11年1月 同社取締役 平成14年11月 同社代表取締役社長 平成15年1月 当社取締役 平成20年11月 当社専務取締役就任(現任)	(注)5	22
常務取締役		田澤 博宣	昭和22年6月23日生	平成16年4月 当社入社 平成16年4月 当社管理部門経理部長 平成17年11月 当社管理部門統括部長 平成18年1月 当社取締役就任 平成20年11月 当社常務取締役就任(現任)	(注)5	8
取締役		手塚 純一	昭和26年5月19日生	昭和50年4月 三井建設㈱(現 三井住友建設㈱) 入社 昭和54年4月 アサヒ住宅㈱入社 昭和62年6月 同社取締役就任 平成2年1月 同社常務取締役就任 平成4年10月 ジェイ建築システム㈱設立 代表取 締役就任(現任) 平成20年11月 当社取締役就任(現任)	(注)5	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		竹中 邦夫	昭和28年1月6日生	昭和50年4月 ㈱北洋相互銀行(現 ㈱北洋銀行)入社 平成22年11月 当社入社 平成22年11月 当社総合企画部長(現任) 平成23年1月 当社取締役就任(現任)	(注)5	-
常勤監査役		大山 耕司	昭和28年3月11日生	昭和53年9月 ㈱丸三土屋商事[当社と合併]入社 昭和63年9月 同社経営協力部 昭和64年1月 ㈱土屋ホーム福島入社 平成4年9月 ㈱ホームトピア(現 ㈱土屋ホームトピア)入社 平成14年11月 同社CSセンター長 平成17年11月 同社お客様相談室室長 平成18年1月 同社常勤監査役就任 平成20年11月 当社常勤監査役就任(現任)	(注)4	10
監査役		佐藤 良雄	昭和28年3月2日生	昭和52年2月 佐藤良雄行政書士事務所開設 同所長 昭和62年11月 キャリアバンク㈱設立代表取締役社長就任(現任) 平成9年4月 ㈱エコミック設立代表取締役社長就任 平成11年7月 職業訓練法人キャリアバンク職業訓練協会会長就任(現任) 平成14年7月 ㈱セールスアウトソーシング設立代表取締役社長就任(現任) 平成15年1月 当社監査役就任(現任) 平成16年8月 SATO行政書士法人設立代表社員就任(現任)	(注)4	-
監査役		川崎 毅一郎	昭和17年3月19日生	昭和43年10月 公認会計士西田会計事務所入所 昭和53年3月 公認会計士登録 昭和53年10月 税理士登録 昭和56年12月 公認会計士川崎毅一郎事務所開設 同所所長 平成15年7月 税理士法人札幌中央会計設立 代表社員(現任) 平成15年7月 川崎・水野公認会計士共同事務所開設 同所所長(現任) 平成20年1月 当社監査役就任(現任)	(注)4	10
監査役		太田 勝久	昭和23年5月1日生	昭和54年4月 弁護士登録 昭和56年1月 太田勝久事務所開設 同所所長 昭和63年4月 太田総合法律事務所に改称 同所所長(現任) 平成20年1月 ㈱土屋ツーバイホーム監査役就任 平成20年11月 当社監査役就任(現任)	(注)4	-
計						1,305

- (注) 1. 監査役佐藤良雄、監査役川崎毅一郎及び監査役太田勝久は、会社法第2条第16号に定める社外監査役ではありません。
2. 取締役手塚純一は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
3. 代表取締役社長土屋昌三は取締役会長土屋公三の長男であります。
4. 平成23年1月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 平成23年1月27日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
6. 当社は法令に定める監査役員の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第2項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
中本 和利	昭和36年11月3日生	昭和60年3月 当社入社 平成8年11月 当社住宅部門室蘭支店長 平成14年11月 当社住宅部門北海道地区 本店技術部技術課長 平成21年11月 当社お客様相談室長(現任)	1



## 6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### (1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

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

グループ事業戦略を構築する機能

グループ全体の使命感とコンプライアンス意識を徹底する機能

事業子会社で適正な意思決定が行われているかを監督する機能

持株会社体制への移行に伴う効果は以下の通りです。

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

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

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

持株会社の組織を最小限に抑えることで、企業グループ全体の戦略を機動的に発動することが可能になります。グループ外との提携や業界再編等に柔軟に対応できます。

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

#### (2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

##### 会社の機関の基本説明

当社は監査役制度を採用しております。本報告書提出日現在、役員は取締役6名（うち社外取締役1名）、監査役4名（うち社外監査役3名）となっております。

##### 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

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

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

##### 内部監査及び監査役監査の状況

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

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

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

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

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

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

##### 会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、川上洋司氏及び木下均氏であり、監査法人銀河に所属しております。会計監査業務に係る補助者は、公認会計士5名、会計士補等2名、その他1名であります。

社外取締役及び社外監査役との関係

当社の社外取締役である手塚純一氏は、ジェイ建築システム株式会社の代表取締役を務めており、建築技術者としての高い見識と人脈を有しております。

取締役として大所高所から事業に有益な助言を行っていただいております。

なお、当社グループはジェイ建築システム株式会社との間に、設計支援業務に関する取引があります。

社外監査役である佐藤良雄氏は、行政書士の資格を有しており、経営に関する豊富な知識と経験を有しております。

社外監査役である川崎毅一郎氏は、公認会計士及び税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する高い見識と実績により監査機能を発揮していただいております。

社外監査役である太田勝久氏は、弁護士の資格を有しており、法務並びに財務に精通し、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。

なお、社外監査役佐藤良雄氏との取引関係については、許認可関連の申請業務等に関する取引があります。

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。

(3) リスク管理体制の整備の状況

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

取締役会での意思決定に基づく日々の業務執行に関しては、毎月月末に開催される「グループ経営会議」に、取締役、常勤監査役及び当社グループの代表取締役が出席し、業務執行状況について詳細な報告を行っており、また、隔月初め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、総合企画部におきまして情報の集約及び管理を行い、迅速な情報開示に努めております。

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

(4) 役員報酬の内容

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

区分	報酬等の総額（千円）	基本報酬（千円）	役員退職慰労引当金の当期増加額（千円）	対象となる役員の員数（人）
取締役 （社外取締役を除く）	64,094	57,840	6,254	4
監査役 （社外監査役を除く）	6,270	5,940	330	1
社外役員	3,720	3,720	-	4
計	74,084	67,500	6,584	9

役員ごとの連結報酬等の総額

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

役員の報酬等の額またはその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

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

(5) 株式の保有状況

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

銘柄数 24銘柄

貸借対照表計上額の合計額 586,815千円

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

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社札幌北洋ホールディングス	1,054,500	350,094	継続的な取引関係の維持
株式会社ほくほくフィナンシャルグループ	545,040	81,210	継続的な取引関係の維持

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

(6) 取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨定款に定めております。

(7) 責任限定契約の内容の概要

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

その契約内容の概要は次のとおりであります。

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

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

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

(8) 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。

(9) 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。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 取締役及び監査役の責任免除

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	21,100	-	27,000	-
連結子会社	5,900	-	-	-
計	27,000	-	27,000	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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

## 第5【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号、以下「連結財務諸表規則」という。）に準拠して作成し、「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）に準じて記載しております。

なお、前連結会計年度（自平成20年11月1日 至平成21年10月31日）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（自平成21年11月1日 至平成22年10月31日）は、改正後の連結財務諸表規則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、以下「財務諸表等規則」という。）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）により作成しております。

なお、前事業年度（自平成20年11月1日 至平成21年10月31日）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（自平成21年11月1日 至平成22年10月31日）は、改正後の財務諸表等規則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、前連結会計年度（自平成20年11月1日 至平成21年10月31日）の連結財務諸表及び前事業年度（自平成20年11月1日 至平成21年10月31日）の財務諸表並びに当連結会計年度（自平成21年11月1日 至平成22年10月31日）の連結財務諸表及び当事業年度（自平成21年11月1日 至平成22年10月31日）の財務諸表について監査法人銀河により監査を受けております。

なお、当社の監査人は次のとおり異動しております。

前々連結会計年度及び前々事業年度 新日本有限責任監査法人  
前連結会計年度及び前事業年度 監査法人銀河

臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 異動に係る監査公認会計士等の名称

監査法人銀河

(2) 異動の年月日 平成21年1月27日

### 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 (平成21年10月31日)	当連結会計年度 (平成22年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	3,992,446	4,720,450
完成工事未収入金等	231,178	454,308
未成工事支出金	301,257	447,479
販売用不動産	2,447,048	1,979,932
原材料及び貯蔵品	103,291	86,870
繰延税金資産	30,543	51,371
その他	257,358	335,674
貸倒引当金	7,314	8,773
流動資産合計	7,355,810	8,067,313
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	8,413,533	8,179,745
減価償却累計額	5,105,514	5,129,696
建物・構築物（純額）	1 3,308,019	1 3,050,049
機械装置及び運搬具	537,439	539,187
減価償却累計額	481,336	494,259
機械装置及び運搬具（純額）	56,102	44,927
土地	1 6,043,773	1 5,937,463
建設仮勘定	126,000	598
その他	673,106	438,752
減価償却累計額	613,649	376,956
その他（純額）	59,457	61,795
有形固定資産計	9,593,353	9,094,834
無形固定資産		
のれん	19,962	14,638
その他	124,732	249,208
無形固定資産計	144,694	263,847
投資その他の資産		
投資有価証券	949,106	941,689
長期貸付金	144,739	149,402
繰延税金資産	50,739	49,634
その他	638,398	650,140
貸倒引当金	127,474	125,170
投資その他の資産計	1,655,509	1,665,696
固定資産合計	11,393,556	11,024,378
資産合計	18,749,367	19,091,692

	前連結会計年度 (平成21年10月31日)	当連結会計年度 (平成22年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金等	2,583,872	2,876,371
短期借入金	1 500,000	-
未払法人税等	82,417	157,551
未払消費税等	234,406	161,093
繰延税金負債	1,241	1,250
未成工事受入金	833,034	977,383
完成工事補償引当金	172,625	165,757
その他	979,052	1,114,244
流動負債合計	5,386,649	5,453,651
固定負債		
退職給付引当金	633,296	669,911
役員退職慰労引当金	152,944	155,047
その他	813,484	794,680
固定負債合計	1,599,724	1,619,638
負債合計	6,986,374	7,073,290
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,114,815	7,114,815
資本剰余金	4,427,452	4,427,452
利益剰余金	348,460	615,718
自己株式	56,740	56,754
株主資本合計	11,833,986	12,101,231
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	70,993	82,829
評価・換算差額等合計	70,993	82,829
純資産合計	11,762,993	12,018,401
負債純資産合計	18,749,367	19,091,692

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
売上高	24,156,355	23,396,584
売上原価	1, 5 17,411,819	1, 5 16,430,804
売上総利益	6,744,535	6,965,779
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	11,366	206
従業員給与手当	2,693,807	2,653,405
退職給付引当金繰入額	53,598	52,751
役員退職慰労引当金繰入額	14,725	14,087
賃借料	683,939	633,985
その他	3,138,533	3,143,827
販売費及び一般管理費合計	5 6,595,970	5 6,498,262
営業利益	148,564	467,516
営業外収益		
受取利息	12,303	7,660
受取配当金	5,512	9,456
保険転換差益	-	10,715
その他	32,034	32,526
営業外収益合計	49,849	60,358
営業外費用		
支払利息	56,769	29,526
貸倒損失	-	5,093
貸倒引当金繰入額	1,028	2,566
減価償却費	572	481
投資事業組合運用損	231	-
その他	22,902	6,510
営業外費用合計	81,504	44,178
経常利益	116,910	483,696
特別利益		
貸倒引当金戻入額	2,427	2,857
投資有価証券売却益	226	-
前期損益修正益	6,649	-
固定資産売却益	2 577	2 8,928
役員退職慰労引当金戻入額	-	3,000
保険解約返戻金	317	625
保証金整理益	1,213	-
完成工事補償引当金戻入額	13,501	-
特別利益合計	24,913	15,411



	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<b>特別損失</b>		
役員退職慰労金	3,500	-
固定資産除却損	3 19,723	3 19,342
前期損益修正損	40,226	-
固定資産売却損	-	4 162
保険解約損	493	4,963
減損損失	6 66,031	6 89,167
事務所閉鎖損失	4,240	-
その他	-	16
特別損失合計	134,215	113,653
<b>税金等調整前当期純利益</b>	7,608	385,455
法人税、住民税及び事業税	57,079	137,910
法人税等調整額	61,066	19,713
法人税等合計	3,986	118,197
<b>当期純利益</b>	11,595	267,258

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	7,114,815	7,114,815
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	7,114,815	7,114,815
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	7,508,478	4,427,452
当期変動額		
資本剰余金から利益剰余金への振替	3,081,026	-
当期変動額合計	3,081,026	-
当期末残高	4,427,452	4,427,452
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	2,744,161	348,460
当期変動額		
資本剰余金から利益剰余金への振替	3,081,026	-
当期純利益	11,595	267,258
当期変動額合計	3,092,621	267,258
当期末残高	348,460	615,718
<b>自己株式</b>		
前期末残高	56,729	56,740
当期変動額		
自己株式の取得	11	13
当期変動額合計	11	13
当期末残高	56,740	56,754
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	11,822,403	11,833,986
当期変動額		
当期純利益	11,595	267,258
自己株式の取得	11	13
当期変動額合計	11,583	267,244
当期末残高	11,833,986	12,101,231

	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	31,855	70,993
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	102,848	11,836
<b>当期変動額合計</b>	102,848	11,836
<b>当期末残高</b>	70,993	82,829
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	31,855	70,993
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	102,848	11,836
<b>当期変動額合計</b>	102,848	11,836
<b>当期末残高</b>	70,993	82,829
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	11,854,258	11,762,993
<b>当期変動額</b>		
当期純利益	11,595	267,258
自己株式の取得	11	13
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	102,848	11,836
<b>当期変動額合計</b>	91,265	255,408
<b>当期末残高</b>	11,762,993	12,018,401

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22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	7,608	385,455
減価償却費	347,859	387,145
減損損失	66,031	89,167
のれん償却額	5,323	5,323
完成工事補償引当金の増減額（ は減少）	61,449	6,867
退職給付引当金の増減額（ は減少）	33,728	36,614
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	16,976	2,103
貸倒引当金の増減額（ は減少）	4,307	1,786
受取利息及び受取配当金	17,815	17,116
支払利息	56,769	29,526
為替差損益（ は益）	418	635
投資有価証券売却損益（ は益）	226	-
固定資産売却損益（ は益）	577	8,765
固定資産除却損	19,723	19,342
投資事業組合損失	231	-
売上債権の増減額（ は増加）	69,515	223,130
未成工事支出金の増減額（ は増加）	337,757	146,222
販売用不動産の増減額（ は増加）	1,255,345	467,116
その他のたな卸資産の増減額（ は増加）	4,147	16,420
仕入債務の増減額（ は減少）	710,686	292,498
未払消費税等の増減額（ は減少）	48,524	73,313
未成工事受入金の増減額（ は減少）	849,832	144,349
その他の資産の増減額（ は増加）	167,477	71,867
その他の負債の増減額（ は減少）	154,954	140,792
その他	27,322	16,966
小計	551,423	1,454,029
利息及び配当金の受取額	19,391	17,801
利息の支払額	54,938	28,069
法人税等の支払額	48,613	69,944
営業活動によるキャッシュ・フロー	467,263	1,373,816

	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22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	-	6,000
定期預金の払戻による収入	170,000	150,000
有価証券（現金同等物を除く）の売却による収入	322	-
投資有価証券の取得による支出	599	5,360
有形固定資産の取得による支出	303,377	121,620
有形固定資産の売却による収入	1,050	90,210
無形固定資産の取得による支出	8,638	87,929
無形固定資産の売却による収入	4,606	-
貸付けによる支出	9,916	14,333
貸付金の回収による収入	17,558	8,290
有形固定資産の除却による支出	8,281	-
その他	221,163	14,421
投資活動によるキャッシュ・フロー	83,886	1,163
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（は減少）	450,000	500,000
自己株式の取得による支出	11	13
財務活動によるキャッシュ・フロー	450,011	500,013
現金及び現金同等物に係る換算差額	418	635
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	100,719	872,004
現金及び現金同等物の期首残高	3,561,726	3,662,446
現金及び現金同等物の期末残高	3,662,446	4,534,450

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自平成21年11月1日 至平成22年10月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 5社 子会社5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 株式会社ホームトピア 株式会社土屋ツーバイホーム 株式会社土屋ホーム東北 株式会社アーキテクノ</p> <p>なお、株式会社新土屋ホームについては、平成20年11月1日に株式会社土屋ホームへ商号変更しております。 また、株式会社ホームトピアについては、平成21年11月1日より商号を株式会社土屋ホームトピアに変更しております。</p>	<p>連結子会社の数 5社 子会社5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 株式会社土屋ツーバイホーム 株式会社土屋ホーム東北 株式会社アーキテクノ</p>
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。	同左
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の事業年度の末日は、全て10月31日であります。	同左
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） 時価のないもの 移動平均法による原価法 たな卸資産 未成工事支出金 ...個別法による原価法 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）</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 たな卸資産 未成工事支出金 同左 販売用不動産 同左 半製品 同左 原材料 同左 貯蔵品 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自平成21年11月1日 至平成22年10月31日)				
	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産(リース資産を除く) 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物付属設備を除く)及び連結子会社株式会社土屋ホームの有形固定資産のうち、北広島工場の建物及び機械装置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。</p> <table border="0" data-bbox="555 577 927 645"> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>3～50年</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>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。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年10月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>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。</p>	建物・構築物	3～50年	機械装置及び運搬具	2～15年	<p>(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) 同左</p> <p>無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>リース資産 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>完成工事補償引当金 同左</p>
建物・構築物	3～50年					
機械装置及び運搬具	2～15年					

項目	前連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自平成21年11月1日 至平成22年10月31日)
	<p>退職給付引当金</p> <p>従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。</p> <p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から処理することとし、過去勤務債務は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額を処理することとしております。</p> <p>役員退職慰労引当金</p> <p>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。</p>	<p>退職給付引当金</p> <p>従業員の退職給付に備えるため、当連結会計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。</p> <p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から処理することとし、過去勤務債務は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額を処理することとしております。</p> <p>（会計方針の変更）</p> <p>当連結会計年度より、「「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）」（企業会計基準第19号平成20年7月31日）を適用しております。</p> <p>なお、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p>



項目	前連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自平成21年11月1日 至平成22年10月31日)
	<p>(4)</p> <p>(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準 外貨建の資産は、連結決算日の直物為替相場による円貨に換算しております。</p> <p>(6) 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は、当連結会計年度に負担すべき期間費用として処理しており、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年間にわたり償却しております。</p>	<p>(4) 重要な収益及び費用の計上基準 完成工事高及び完成工事原価の計上基準 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事 工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法） その他の工事 工事完成基準</p> <p>(会計方針の変更) 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当連結会計年度より、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のもの等を除く）については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 なお、当連結会計年度末において、工事進行基準を適用しているものがないため、これによる売上高、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p> <p>(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準 同左</p> <p>(6) 消費税等の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6. のれんの償却に関する事項	のれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。	同左
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リスクしか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。	同左

## 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>なお、この変更に伴う損益の影響はありません。</p>	

## 【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日 内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「その他のたな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「原材料及び貯蔵品」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「その他のたな卸資産」に含まれる「原材料及び貯蔵品」は107,438千円であります。</p>	

## 【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年10月31日)		当連結会計年度 (平成22年10月31日)	
1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務 (イ) 担保に供している資産		1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務 (イ) 担保に供している資産	
科目	金額(千円)	科目	金額(千円)
建物・構築物	531,910	建物・構築物	475,190
土地	1,205,262	土地	1,193,748
計	1,737,172	計	1,668,939
(ロ) 上記担保提供資産に対応する債務		上記資産のうち1,108,104千円は、銀行からの借入債務に対して極度額1,270,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当連結会計年度末現在該当する債務はありません。 上記資産のうち560,835千円は、銀行からの借入債務に対して極度額480,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当連結会計年度末現在該当する債務はありません。	
科目	金額(千円)		
短期借入金	500,000		
計	500,000		
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。 住宅購入者 1,440,397千円 なお、住宅購入者(343件)に係る保証の大半は、公的資金等が実行されるまで金融機関に対しての一時的な保証債務であります。		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。 住宅購入者 1,443,687千円 なお、住宅購入者(311件)に係る保証の大半は、公的資金等が実行されるまで金融機関に対しての一時的な保証債務であります。	

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)				当連結会計年度 (自平成21年11月1日 至平成22年10月31日)					
1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額				1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額					
売上原価		58,238千円		売上原価		16,339千円			
計		58,238千円		計		16,339千円			
2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。				2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。					
建物・構築物		577千円		建物・構築物		8,184千円			
計		577千円		土地		743			
計		577千円		計		8,928千円			
3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。				3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。					
建物・構築物		19,327千円		建物・構築物		10,396千円			
その他		396		その他		8,946			
計		19,723千円		計		19,342千円			
4				4 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。					
建物・構築物		162千円		建物・構築物		162千円			
計		162千円		計		162千円			
5 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費 72,440千円				5 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費 69,390千円					
6 減損損失 当連結会計年度において、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。				6 減損損失 当連結会計年度において、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)	用途	種類	場所	減損損失 (千円)		
事業用資産	建物及び土地	神奈川県横浜市	建物	11,637	事業用資産	建物、構築物、 運搬具及びその他	北海道札幌市 他8ヶ所	建物	40,355
			土地					14,318	
			合計				合計	137	
			25,956				合計	922	
賃貸用不動産 (5件)	建物及び土地	北海道札幌市 他1ヶ所	建物	8,502	賃貸用不動産 (4件)	建物及び土地	北海道札幌市	建物	5,759
			土地					31,572	
			合計				合計	39,251	
			40,075				合計	6,644	
				遊休資産				電話加入権 3,024	
								長期前払費用 3,620	
								合計	6,644

<p>前連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)</p>
<p>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。</p> <p>一部の連結子会社の支店における収益性の低下及び賃貸用不動産に係る賃貸相場の低迷により、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（66,031千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、事業用資産25,956千円（建物11,637千円、土地14,318千円）、賃貸用不動産40,075千円（建物8,502千円、土地31,572千円）であります。</p> <p>なお、賃貸用不動産の回収可能価額は主として使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを4.0%で割り引いて算定しております。また、事業用資産の回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価基準に基づき算定しております。</p>	<p>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。</p> <p>一部の連結子会社の支店における収益性の低下及び賃貸用不動産に係る賃貸相場の低迷により、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（89,167千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、事業用資産43,272千円（建物40,355千円、構築物1,856千円、運搬具137千円、その他922千円）、賃貸用不動産39,251千円（建物5,759千円、土地33,491千円）、遊休資産6,644千円（電話加入権3,024千円、長期前払費用3,620千円）であります。</p> <p>なお、賃貸用不動産の回収可能価額は主として使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを3.0%で割り引いて算定しております。また、事業用資産の回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価基準に基づき算定しております。</p>

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成20年11月1日至平成21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

	前連結会計年度末 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)	255,413	248	-	255,661
合計	255,413	248	-	255,661

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加248株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成21年11月1日至平成22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

	前連結会計年度末 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)	255,661	210	-	255,871
合計	255,661	210	-	255,871

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加210株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成22年12月16日 取締役会	普通株式	51,038	利益剰余金	2	平成22年10月31日	平成23年1月28日

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自平成21年11月1日 至平成22年10月31日)
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 (平成21年10月31日現在)	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 (平成22年10月31日現在)
現金預金勘定 3,992,446千円	現金預金勘定 4,720,450千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 330,000	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 186,000
現金及び現金同等物 3,662,446千円	現金及び現金同等物 4,534,450千円

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自平成21年11月1日 至平成22年10月31日)																																
所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年10月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額	所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年10月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産の その他</td> <td>102,000</td> <td>46,408</td> <td>55,591</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産の その他</td> <td>24,258</td> <td>16,222</td> <td>8,035</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>126,258</td> <td>62,631</td> <td>63,627</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	有形固定資産の その他	102,000	46,408	55,591	無形固定資産の その他	24,258	16,222	8,035	合計	126,258	62,631	63,627	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産の その他</td> <td>102,000</td> <td>66,808</td> <td>35,191</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産の その他</td> <td>13,056</td> <td>7,818</td> <td>5,237</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>115,056</td> <td>74,626</td> <td>40,429</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	有形固定資産の その他	102,000	66,808	35,191	無形固定資産の その他	13,056	7,818	5,237	合計	115,056	74,626	40,429
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																														
有形固定資産の その他	102,000	46,408	55,591																														
無形固定資産の その他	24,258	16,222	8,035																														
合計	126,258	62,631	63,627																														
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																														
有形固定資産の その他	102,000	66,808	35,191																														
無形固定資産の その他	13,056	7,818	5,237																														
合計	115,056	74,626	40,429																														
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いと見做すため、支払利子込み法により算定しております。 2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額 1年内 23,197千円 1年超 40,429千円 合計 63,627千円	同左 2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額 1年内 22,515千円 1年超 17,913千円 合計 40,429千円																																
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いと見做すため、支払利子込み法により算定しております。 3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失 支払リース料 25,251千円 減価償却費相当額 25,251千円 4. 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。 (減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。	同左 3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失 支払リース料 23,011千円 減価償却費相当額 23,011千円 4. 減価償却費相当額の算定方法 同左 (減損損失について) 同左																																

(金融商品関係)

当連結会計年度(自平成21年11月1日至平成22年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年10月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額について、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。(注)2.参照)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金預金	4,720,450	4,720,450	-
(2) 完成工事未収入金等	454,308	454,308	-
(3) 投資有価証券	816,687	816,687	-
資産計	5,991,446	5,991,446	-
(1) 工事未払金等	2,876,371	2,876,371	-
負債計	2,876,371	2,876,371	-

(注)1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資産

(1) 現金預金、(2) 完成工事未収入金等

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

(3) 投資有価証券

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

負債

(1) 工事未払金等

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

(注)2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	125,002

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



3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金預金	4,720,450	-	-	-
完成工事未収入金等	454,308	-	-	-
合計	5,174,759	-	-	-

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成21年10月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価(千円)	連結貸借対照表計上額(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	104,245	150,793	46,548
	(2) その他	112,608	122,012	9,404
	小計	216,853	272,806	55,952
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	450,412	338,118	112,294
	(2) その他	227,702	213,179	14,523
	小計	678,115	551,297	126,817
合計		894,969	824,104	70,865

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成20年11月1日至平成21年10月31日)

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
322	226	-

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券 非上場株式	125,002

当連結会計年度(平成22年10月31日)

1. その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	118,344	103,099	15,244
	(2) その他	116,136	112,608	3,528
	小計	234,480	215,707	18,772
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	363,468	456,318	92,849
	(2) その他	218,737	227,362	8,624
	小計	582,206	683,680	101,473
合計		816,687	899,388	82,701

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 125,002千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成20年11月1日至平成21年10月31日)及び当連結会計年度(自平成21年11月1日至平成22年10月31日)

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

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、退職一時金制度を採用しております。

なお、連結子会社のうち株式会社土屋ホームトピアについては、平成6年12月から退職給与の一部を適格退職年金制度へ移行してはいましたが、平成22年3月に解約を行っております。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成21年10月31日)	当連結会計年度 (平成22年10月31日)
退職給付債務(千円)	658,733	649,502
(1) 年金資産(千円)	12,968	-
(2) 退職給付引当金(千円)	633,296	669,911
(3) 未認識数理計算上の差異(千円)	12,468	20,408
(4) 未認識過去勤務債務(千円)	-	-

(注) 当社及び株式会社土屋ホームを除く連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)	当連結会計年度 (自平成21年11月1日 至平成22年10月31日)
退職給付費用(千円)	59,216	60,385
(1) 勤務費用(千円)	61,409	54,930
(2) 利息費用(千円)	6,243	6,205
(3) 数理計算上の差異の費用処理額(千円)	8,436	750
(4) 過去勤務債務の処理額(千円)	-	-

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、(1)勤務費用に計上しております。

#### 4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成21年10月31日)	当連結会計年度 (平成22年10月31日)
(1) 割引率(%)	1.5	1.5
(2) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
(3) 過去勤務債務の処理年数(年)	5	5
(4) 数理計算上の差異の処理年数(年)	翌連結会計年度から5	翌連結会計年度から5

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成20年11月1日至平成21年10月31日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成17年第1回 ストック・オプション	平成17年第2回 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	当社取締役 12名 当社従業員 567名 当社子会社取締役 4名 当社子会社従業員 282名	当社子会社従業員 29名
ストック・オプション数	普通株式 332,600株	普通株式 5,800株
付与日	平成17年2月17日	平成17年3月25日
権利確定条件	付与日(平成17年2月17日)から権利確定日(平成19年2月1日)まで継続して勤務していること及び権利行使日においても、当社または当社子会社もしくは関連会社の取締役もしくは使用人の地位にあることを要する。	付与日(平成17年3月25日)から権利確定日(平成19年2月1日)まで継続して勤務していること及び権利行使日においても、当社または当社子会社もしくは関連会社の取締役もしくは使用人の地位にあることを要する。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成19年2月1日～平成21年1月31日	平成19年2月1日～平成21年1月31日

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成17年第1回 ストック・オプション	平成17年第2回 ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	243,000	4,200
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	243,000	4,200
未行使残	-	-

単価情報

	平成17年第1回 ストック・オプション	平成17年第2回 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	315	392
行使時平均株価 (円)	-	-
公正な評価単価(付与日)(円)	-	-

当連結会計年度(自平成21年11月1日至平成22年10月31日)

該当事項はありません。

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成21年10月31日)	当連結会計年度 (平成22年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳
繰延税金資産(流動)	繰延税金資産(流動)
未払賞与 78,867千円	未払賞与 110,625千円
完成工事補償引当金 69,706	完成工事補償引当金 66,932
販売用不動産評価損 6,050	販売用不動産評価損 5,249
その他 28,213	その他 36,819
繰延税金資産(流動)小計 182,837	繰延税金資産(流動)小計 219,626
評価性引当額 152,294	評価性引当額 168,255
繰延税金資産(流動)合計 30,543	繰延税金資産(流動)合計 51,371
繰延税金負債(流動)	繰延税金負債(流動)
連結会社間内部取引消去 1,241	連結会社間内部取引消去 1,250
繰延税金資産(流動)の純額 29,302	繰延税金資産(流動)の純額 50,120
繰延税金資産(固定)	繰延税金資産(固定)
退職給付引当金 256,621	退職給付引当金 258,374
役員退職慰労引当金 60,861	役員退職慰労引当金 61,363
貸倒引当金 128,385	貸倒引当金 124,428
減損損失累計額 608,402	減損損失累計額 617,657
繰越欠損金 1,884,951	繰越欠損金 1,766,492
その他 148,792	その他 144,650
繰延税金資産(固定)小計 3,088,013	繰延税金資産(固定)小計 2,972,966
評価性引当額 3,037,274	評価性引当額 2,923,332
繰延税金資産(固定)合計 50,739	繰延税金資産(固定)合計 49,634
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	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
法定実効税率 40.4%	法定実効税率 40.4%
(調整)	(調整)
法人税均等割等 403.2	法人税均等割等 10.1
交際費等永久に損金に算入されない項目 79.9	交際費等永久に損金に算入されない項目 2.0
受取配当金等永久に益金に算入されない項目 15.3	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 0.4
のれん償却額 28.2	のれん償却額 0.6
未実現利益 18.1	未実現利益 0.4
未達取引の影響額 7.2	未達取引の影響額 0.1
評価性引当額の増減 614.1	評価性引当額の増減 22.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率 52.4	その他 0.5
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 30.7

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自平成20年11月1日至平成21年10月31日)

共通支配下の取引等(会社分割)

当社は、経営の戦略性と機動性を高めて、各々の事業の成長性のみならず、グループ全体の効率性を追求し経営資源の最適化を実現していくために、持株会社体制へ移行することを決議し、平成20年11月1日に株式会社土屋ホームの事業を吸収分割にて移転させるとともに、株式会社土屋ホームは「株式会社土屋ホールディングス」に、平成20年6月13日に設立した株式会社新土屋ホームを「株式会社土屋ホーム」へ商号変更いたしました。

会社分割に関する事項の概要は次のとおりであります。

1. 分割する部門の事業内容

土屋ホームの住宅事業及び不動産事業

2. 分割する部門の経営成績(平成20年10月期)

売上高	17,438,517千円
営業損失	698,605

3. 実施した会計処理の概要

本会社分割は、共通支配下の取引等に該当いたします。  
なお、本分割により移転損益の認識はございません。

4. 分割した資産・負債の金額

流動資産	3,465,736千円
固定資産	1,413,226
資産合計	4,878,963千円
流動負債	3,817,982千円
固定負債	1,021,484
負債合計	4,839,466千円

5. 分割により当社から営業を承継した会社の概要(平成20年11月1日現在)

(1) 名称

株式会社土屋ホーム

(2) 住所

札幌市北区北9条西3丁目7番地

(3) 代表者の氏名

代表取締役社長 佐藤 孝司

(4) 資本金

300,000千円

(5) 事業の内容

注文住宅の設計施工、アパート・マンション・ビルの建築、土地建物の不動産流通、インテリア・エクステリアの設計施工

6. 分割の方法

当社を分割会社とし、株式会社新土屋ホームを承継会社とする分社型吸収分割

7. 承継会社が承継する権利義務

株式会社新土屋ホームは、株式会社土屋ホームの住宅事業及び不動産事業に関する資産、負債並びにこれらに付随する権利義務(契約上の地位を含む)を承継します。なお、債務の承継については、重畳的債務引受の方法によるものとします。

8. 割当株式数

当社は株式会社新土屋ホームが発行する普通株式1株の割当てを受けます。

9. 分割の時期

平成20年11月1日

当連結会計年度(自平成21年11月1日至平成22年10月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自平成21年11月1日至平成22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)
	前連結会計年度末残高	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	3,937,517	85,173	3,852,343	2,419,711
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	1,428,424	32,877	1,395,547	1,082,456

- (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、主な増加額は建物修繕費用(21,578千円)であり、主な減少額は減価償却費(97,773千円)及び減損損失(39,251千円)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平成22年10月期における損益は、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	248,910	146,121	102,789
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	76,415	65,311	11,103

- (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。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号平成20年11月28日)を適用しております。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成20年11月1日至平成21年10月31日)

区分	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	その他の事 業(千円)	計(千円)	消去又は全 社(千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	19,371,367	3,021,514	1,763,473	24,156,355	-	24,156,355
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	36,508	6,058	125,322	167,889	(167,889)	-
計	19,407,875	3,027,573	1,888,795	24,324,245	(167,889)	24,156,355
営業費用	18,713,142	2,934,702	1,601,890	23,249,735	758,055	24,007,790
営業利益	694,733	92,871	286,905	1,074,509	(925,945)	148,564
資産、減価償却費、減損損失及 び資本的支出						
資産	7,056,000	1,506,896	3,911,067	12,473,965	6,275,401	18,749,367
減価償却費	239,295	30,796	62,934	333,027	34,425	367,452
減損損失	-	25,956	40,075	66,031	-	66,031
資本的支出	183,029	11,117	1,232	195,379	129,691	325,070

(注) 1. 事業区分は、事業の種類、販売市場等を考慮して決定しております。

2. 各事業の主要な製品(商品又は役務を含む。)

(1) 住宅事業.....注文住宅・提案住宅・宅地

(2) 増改築事業.....戸建増改築

(3) その他の事業.....分譲マンション・中古住宅・不動産仲介料収入・賃貸料収入

3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、1,083,964千円であり、その主なものは親会社の総務・経理部門等の管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、7,451,712千円であり、その主なものは親会社の余剰運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等でありま

す。  
5. 減価償却費及び資本的支出には、長期前払費用及びソフトウェアと同費用に係る償却額等が含まれておりま



当連結会計年度（自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日）

区分	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	その他の事 業(千円)	計(千円)	消去又は全 社(千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	18,621,021	3,228,334	1,547,227	23,396,584	-	23,396,584
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	53,278	16,629	116,622	186,530	( 186,530)	-
計	18,674,300	3,244,963	1,663,850	23,583,114	( 186,530)	23,396,584
営業費用	17,864,329	3,139,441	1,417,103	22,420,875	508,192	22,929,067
営業利益	809,971	105,521	246,746	1,162,239	( 694,722)	467,516
資産、減価償却費、減損損失及 び資本的支出						
資産	6,578,359	1,466,049	3,817,593	11,862,002	7,229,690	19,091,692
減価償却費	224,313	30,588	62,725	317,626	84,954	402,580
減損損失	48,565	-	40,602	89,167	-	89,167
資本的支出	88,175	21,743	20,336	130,255	245,911	376,166

- (注) 1. 事業区分は、事業の種類、販売市場等を考慮して決定しております。
2. 各事業の主要な製品（商品又は役務を含む。）
- (1) 住宅事業.....注文住宅・提案住宅・宅地
- (2) 増改築事業.....戸建増改築
- (3) その他の事業.....分譲マンション・中古住宅・不動産仲介料収入・賃貸料収入
3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、1,158,096千円であり、その主なものは親会社の総務・経理部門等の管理部門に係る費用であります。
4. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、8,291,841千円であり、その主なものは親会社の余剰運用資金（現金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
5. 減価償却費及び資本的支出には、長期前払費用及びソフトウェアと同費用に係る償却額等が含まれております。

【所在地別セグメント情報】

当社グループは、前連結会計年度及び当連結会計年度において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため該当事項はありません。

【海外売上高】

当社グループは、前連結会計年度及び当連結会計年度において、海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自平成20年11月1日 至平成21年10月31日）

（追加情報）

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に加えて、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が開示対象に追加されております。

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。

当連結会計年度（自平成21年11月1日 至平成22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 （自平成20年11月1日 至平成21年10月31日）	当連結会計年度 （自平成21年11月1日 至平成22年10月31日）
1株当たり純資産額 460.94円	1株当たり純資産額 470.95円
1株当たり当期純利益金額 0.45円	1株当たり当期純利益金額 10.47円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

（注）1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自平成20年11月1日 至平成21年10月31日）	当連結会計年度 （自平成21年11月1日 至平成22年10月31日）
当期純利益（千円）	11,595	267,258
普通株主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通株式に係る当期純利益（千円）	11,595	267,258
期中平均株式数（株）	25,519,533	25,519,379
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第1回新株予約権（新株予約権の数2,430個） 第2回新株予約権（新株予約権の数42個）	

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	500,000	-	1.40	-
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	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	500,000	-	-	-

(注)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)【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成21年11月1日 至平成22年1月31日	第2四半期 自平成22年2月1日 至平成22年4月30日	第3四半期 自平成22年5月1日 至平成22年7月31日	第4四半期 自平成22年8月1日 至平成22年10月31日
売上高(千円)	2,720,123	5,199,645	5,585,188	9,891,627
税金等調整前四半期純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額( )(千円)	795,599	164,601	74,541	1,420,197
四半期純利益金額又は四半期純損失金額( )(千円)	820,894	171,646	87,642	1,347,440
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額( )(円)	32.17	6.73	3.43	52.80

2【財務諸表等】  
(1)【財務諸表】  
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年10月31日)	当事業年度 (平成22年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	1,673,752	2,239,887
貯蔵品	12	0
前払費用	2,419	7,271
短期貸付金	<sup>2</sup> 213,000	<sup>2</sup> 277,000
その他	<sup>2</sup> 34,807	<sup>2</sup> 15,096
流動資産合計	1,923,992	2,539,255
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,198,749	5,185,817
減価償却累計額	2,863,090	2,962,659
建物（純額）	<sup>1</sup> 2,335,659	<sup>1</sup> 2,223,157
構築物	235,897	235,897
減価償却累計額	210,365	214,712
構築物（純額）	25,532	21,184
機械及び装置	127,380	127,380
減価償却累計額	109,082	111,680
機械及び装置（純額）	18,297	15,699
工具器具・備品	5,073	183,720
減価償却累計額	3,564	151,729
工具器具・備品（純額）	1,508	31,990
土地	<sup>1</sup> 4,940,883	<sup>1</sup> 4,845,974
建設仮勘定	126,000	-
有形固定資産計	7,447,881	7,138,006
無形固定資産		
ソフトウェア	-	157,536
電話加入権	72	72
無形固定資産計	72	157,608
投資その他の資産		
投資有価証券	927,302	919,299
関係会社株式	667,186	667,186
出資金	310	310
関係会社長期貸付金	1,050,500	282,000
長期未収入金	158	132
保険積立金	226,194	255,854
その他	23,055	23,207
貸倒引当金	193,174	193,499
投資その他の資産計	2,701,532	1,954,489
固定資産合計	10,149,486	9,250,104
資産合計	12,073,478	11,789,360

	前事業年度 (平成21年10月31日)	当事業年度 (平成22年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	1 500,000	-
未払金	2 13,068	2 49,384
未払費用	1,199	11,381
未払法人税等	13,759	15,279
未払消費税等	2,417	9,002
預り金	2,356	5,231
流動負債合計	532,801	90,279
固定負債		
長期預り保証金	4,320	3,960
退職給付引当金	7,821	36,348
役員退職慰労引当金	89,823	96,408
固定負債合計	101,965	136,716
負債合計	634,766	226,995
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,114,815	7,114,815
資本剰余金		
資本準備金	4,427,452	3,927,452
その他資本剰余金	-	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	23,601	159,090
利益剰余金合計	23,601	159,090
自己株式	56,740	56,754
株主資本合計	11,509,128	11,644,603
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	70,416	82,239
評価・換算差額等合計	70,416	82,239
純資産合計	11,438,711	11,562,364
負債純資産合計	12,073,478	11,789,360

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
営業収益		
賃貸収入	434,617	424,376
関係会社受入手数料	214,987	461,400
受取配当金	-	49,996
営業収益合計	649,604	935,773
営業費用		
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 622,953	<sup>2</sup> 803,568
営業費用合計	622,953	803,568
営業利益	26,650	132,204
営業外収益		
受取利息	<sup>1</sup> 78,569	<sup>1</sup> 44,955
受取配当金	4,903	8,325
その他	8,125	17,836
営業外収益合計	91,598	71,116
営業外費用		
支払利息	56,148	29,526
貸倒引当金繰入額	111	324
投資事業組合運用損	231	-
貸倒損失	-	887
その他	1,083	1,936
営業外費用合計	57,574	32,675
経常利益	60,674	170,645
特別利益		
固定資産売却益	-	<sup>3</sup> 6,676
貸倒引当金戻入額	804	-
投資有価証券売却益	226	-
特別利益合計	1,031	6,676
特別損失		
固定資産売却損	-	<sup>4</sup> 162
減損損失	<sup>5</sup> 36,243	<sup>5</sup> 39,251
特別損失合計	36,243	39,413
税引前当期純利益	25,461	137,908
法人税、住民税及び事業税	1,860	2,420
法人税等合計	1,860	2,420
当期純利益	23,601	135,488

## 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	7,114,815	7,114,815
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	7,114,815	7,114,815
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	5,484,665	4,427,452
当期変動額		
資本準備金の取崩	1,057,213	500,000
当期変動額合計	1,057,213	500,000
当期末残高	4,427,452	3,927,452
<b>その他資本剰余金</b>		
前期末残高	2,023,813	-
当期変動額		
資本準備金の取崩	1,057,213	500,000
その他資本剰余金から繰越利益剰余金 への振替	3,081,026	-
当期変動額合計	2,023,813	500,000
当期末残高	-	500,000
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	7,508,478	4,427,452
当期変動額		
その他資本剰余金から繰越利益剰余金 への振替	3,081,026	-
当期変動額合計	3,081,026	-
当期末残高	4,427,452	4,427,452
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	264,600	-
当期変動額		
別途積立金の取崩	264,600	-
当期変動額合計	264,600	-
当期末残高	-	-
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	3,345,626	23,601
当期変動額		
当期純利益	23,601	135,488
別途積立金の取崩	264,600	-
その他資本剰余金から繰越利益剰 余金への振替	3,081,026	-
当期変動額合計	3,369,228	135,488
当期末残高	23,601	159,090

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	3,081,026	23,601
当期変動額		
当期純利益	23,601	135,488
その他資本剰余金から繰越利益剰余金 への振替	3,081,026	-
当期変動額合計	3,104,628	135,488
当期末残高	23,601	159,090
<b>自己株式</b>		
前期末残高	56,729	56,740
当期変動額		
自己株式の取得	11	13
当期変動額合計	11	13
当期末残高	56,740	56,754
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	11,485,537	11,509,128
当期変動額		
当期純利益	23,601	135,488
自己株式の取得	11	13
当期変動額合計	23,590	135,475
当期末残高	11,509,128	11,644,603
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	31,983	70,416
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純 額）	102,400	11,822
当期変動額合計	102,400	11,822
当期末残高	70,416	82,239
評価・換算差額等合計		
前期末残高	31,983	70,416
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純 額）	102,400	11,822
当期変動額合計	102,400	11,822
当期末残高	70,416	82,239
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	11,517,521	11,438,711
当期変動額		
当期純利益	23,601	135,488
自己株式の取得	11	13
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	102,400	11,822
当期変動額合計	78,810	123,652
当期末残高	11,438,711	11,562,364



【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	子会社株式 移動平均法による原価法 その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により 処理し、売却原価は移動平均法により 算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法	子会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	貯蔵品 総平均法による原価法(収益性の低下 による簿価切下げの方法により算定)	貯蔵品 同左
3. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産(リース資産を除く) 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に 取得した建物(建物付属設備を 除く)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 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 定額法 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。 なお、所有権移転外ファイナ ンス・リース取引のうち、リース 取引開始日が平成20年10月31日 以前のリース取引については、 通常の賃貸借取引に係る方法に 準じた会計処理によっておりま す。	有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に 取得した建物(建物付属設備を 除く)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 4~50年 無形固定資産 同左

項目	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建の資産は、決算日の直物為替相場による円貨に換算しております。	同左
5. 引当金の計上基準	<p>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。</p> <p>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み額に基づき計上しております。</p> <p>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。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p>
6. その他財務諸表作成のための重要な事項	消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。	消費税等の会計処理 同左

## 【会計処理方法の変更】

前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会 会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>なお、この変更に伴う損益の影響はありません。</p>	

## 【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年10月31日)	当事業年度 (平成22年10月31日)																						
<p>1. 担保に供している資産</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>417,870</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>884,022</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,301,893</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記担保提供資産に対応する債務</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>500,000</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>500,000</td> </tr> </tbody> </table>	科目	金額(千円)	建物	417,870	土地	884,022	計	1,301,893	科目	金額(千円)	短期借入金	500,000	計	500,000	<p>1. 担保に供している資産</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>475,190</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,193,748</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,668,939</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記資産のうち1,108,104千円は、銀行からの借入債務に対して極度額1,270,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当事業年度末現在該当する債務はありません。</p> <p>上記資産のうち560,835千円は、銀行からの借入債務に対して極度額480,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当事業年度末現在該当する債務はありません。</p>	科目	金額(千円)	建物	475,190	土地	1,193,748	計	1,668,939
科目	金額(千円)																						
建物	417,870																						
土地	884,022																						
計	1,301,893																						
科目	金額(千円)																						
短期借入金	500,000																						
計	500,000																						
科目	金額(千円)																						
建物	475,190																						
土地	1,193,748																						
計	1,668,939																						
<p>2. 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>短期貸付金</td> <td>213,000千円</td> </tr> <tr> <td>流動資産のその他</td> <td>30,019</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>262</td> </tr> </tbody> </table>	短期貸付金	213,000千円	流動資産のその他	30,019	未払金	262	<p>2. 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>短期貸付金</td> <td>277,000千円</td> </tr> <tr> <td>流動資産のその他</td> <td>3,185</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>18,570</td> </tr> </tbody> </table>	短期貸付金	277,000千円	流動資産のその他	3,185	未払金	18,570										
短期貸付金	213,000千円																						
流動資産のその他	30,019																						
未払金	262																						
短期貸付金	277,000千円																						
流動資産のその他	3,185																						
未払金	18,570																						
<p>3. 保証債務</p> <p>(1) 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。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>住宅購入者</td> <td>1,408,147千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、住宅購入者(339件)に係る保証の大半は、公的資金等が実行されるまで金融機関に対しての一時的な保証債務であります。</p> <p>(2) 下記の関係会社の仕入債務に対して保証を行っております。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>株式会社アーキテクノ</td> <td>36,038千円</td> </tr> </tbody> </table>	住宅購入者	1,408,147千円	株式会社アーキテクノ	36,038千円	<p>3. 保証債務</p> <p>(1) 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。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>住宅購入者</td> <td>1,175,157千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、住宅購入者(285件)に係る保証の大半は、公的資金等が実行されるまで金融機関に対しての一時的な保証債務であります。</p> <p>(2) 下記の関係会社の仕入債務に対して保証を行っております。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>株式会社アーキテクノ</td> <td>63,574千円</td> </tr> </tbody> </table>	住宅購入者	1,175,157千円	株式会社アーキテクノ	63,574千円														
住宅購入者	1,408,147千円																						
株式会社アーキテクノ	36,038千円																						
住宅購入者	1,175,157千円																						
株式会社アーキテクノ	63,574千円																						

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)				当事業年度 (自平成21年11月1日 至平成22年10月31日)			
1. 関係会社との取引は次のとおりであります。 受取利息 72,974千円				1. 関係会社との取引は次のとおりであります。 受取利息 42,748千円			
2. 販売費及び一般管理費の主要な項目及び金額は次のとおりであります。 なお、販売費に属する費用のおおよその割合は4.5%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は95.5%であります。 支払手数料 150,204千円 役員報酬 57,480 退職給付引当金繰入額 842 役員退職慰労引当金繰入額 6,035 減価償却費 133,264 租税公課 85,797 雑費 38,779				2. 販売費及び一般管理費の主要な項目及び金額は次のとおりであります。 なお、販売費に属する費用のおおよその割合は1.7%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は98.3%であります。 支払手数料 110,751千円 役員報酬 67,500 従業員給与手当 124,523 退職給付引当金繰入額 3,084 役員退職慰労引当金繰入額 6,584 減価償却費 181,119 租税公課 89,222 雑費 42,072			
3.				3. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。 建物 5,933千円 土地 743 計 6,676千円			
4.				4. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 建物 162千円 計 162千円			
5. 減損損失 当事業年度において、当社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。				5. 減損損失 当事業年度において、当社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)	用途	種類	場所	減損損失 (千円)
賃貸用不動産 (4カ所)	建物及び土地	北海道札幌市 他1ヶ所	建物 6,471	賃貸用不動産 (4カ所)	建物及び土地	北海道札幌市	建物 5,759
			土地 29,772				土地 33,491
			合計 36,243				合計 39,251
<p>当社は、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。</p> <p>賃貸用不動産に係る賃貸相場の低迷により、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(36,243千円)として特別損失に計上しました。その内訳は、賃貸用不動産36,243千円(建物6,471千円、土地29,772千円)であります。</p> <p>なお、賃貸用不動産の回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを4.0%で割り引いて算定しております。</p>				<p>当社は、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。</p> <p>賃貸用不動産に係る賃貸相場の低迷により、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(39,251千円)として特別損失に計上しました。その内訳は、賃貸用不動産39,251千円(建物5,759千円、土地33,491千円)であります。</p> <p>なお、賃貸用不動産の回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを3.0%で割り引いて算定しております。</p>			

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成20年11月1日至平成21年10月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前期末株式数 (株)	当期増加株式数 (株)	当期減少株式数 (株)	当期末株式数 (株)
自己株式				
普通株式(注)	255,413	248	-	255,661
合計	255,413	248	-	255,661

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加248株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

当事業年度(自平成21年11月1日至平成22年10月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前期末株式数 (株)	当期増加株式数 (株)	当期減少株式数 (株)	当期末株式数 (株)
自己株式				
普通株式(注)	255,661	210	-	255,871
合計	255,661	210	-	255,871

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加210株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

(有価証券関係)

前事業年度(自平成20年11月1日至平成21年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(自平成21年11月1日至平成22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667,186千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

## (税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<p>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</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <p>未払賞与 432千円</p> <p>未払事業税 4,579</p> <p>その他 51</p> <p>繰延税金資産(流動)小計 5,063</p> <p>評価性引当額 5,063</p> <p>繰延税金資産(流動)合計 -</p> <p>繰延税金資産(固定)</p> <p>退職給付引当金 3,158</p> <p>役員退職慰労引当金 36,270</p> <p>貸倒引当金 78,004</p> <p>一括償却資産 188</p> <p>減損損失累計額 496,939</p> <p>繰越欠損金 1,366,736</p> <p>その他 72,245</p> <p>繰延税金資産(固定)小計 2,053,542</p> <p>評価性引当額 2,053,542</p> <p>繰延税金資産(固定)合計 -</p> <p>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</p> <p>法定実効税率 40.4%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 4.0</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 12.3</p> <p>住民税均等割等 7.3</p> <p>評価性引当額の増減 32.1</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 7.3</p>	<p>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</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <p>未払賞与 4,055千円</p> <p>未払事業税 5,192</p> <p>その他 539</p> <p>繰延税金資産(流動)小計 9,788</p> <p>評価性引当額 9,788</p> <p>繰延税金資産(流動)合計 -</p> <p>繰延税金資産(固定)</p> <p>退職給付引当金 14,677</p> <p>役員退職慰労引当金 38,929</p> <p>貸倒引当金 78,135</p> <p>一括償却資産 142</p> <p>減損損失累計額 508,394</p> <p>繰越欠損金 1,310,053</p> <p>その他 63,277</p> <p>繰延税金資産(固定)小計 2,013,610</p> <p>評価性引当額 2,013,610</p> <p>繰延税金資産(固定)合計 -</p> <p>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</p> <p>法定実効税率 40.4%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.7</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 15.6</p> <p>住民税均等割等 1.8</p> <p>評価性引当額の増減 25.5</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 1.8</p>

(企業結合等関係)

前事業年度(自平成20年11月1日至平成21年10月31日)

共通支配下の取引等(会社分割)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に記載しているため、注記を省略しております。

当事業年度(自平成21年11月1日至平成22年10月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)	当事業年度 (自平成21年11月1日 至平成22年10月31日)
1株当たり純資産額 448.23円	1株当たり純資産額 453.08円
1株当たり当期純利益金額 0.92円	1株当たり当期純利益金額 5.31円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載して おりません。	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)	当事業年度 (自平成21年11月1日 至平成22年10月31日)
当期純利益(千円)	23,601	135,488
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	23,601	135,488
期中平均株式数(株)	25,519,533	25,519,379
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益の算定に含めなかった 潜在株式の概要	第1回新株予約権(新株予約権 の数2,430個) 第2回新株予約権(新株予約権 の数42個)	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他有価証券	株式会社札幌北洋ホールディングス	350,094
		株式会社ほくほくフィナンシャルグループ	81,210
		株式会社北海道銀行(優先株)	80,000
		株式会社ニトリホールディングス	16,992
		株式会社キムラ	16,896
		上光証券株式会社	15,000
		株式会社建材社	5,000
		北海道放送株式会社	5,000
		第一生命保険株式会社	3,318
		株式会社T&Dホールディングス	3,298
		その他(14銘柄)	10,006
		小計	2,124,546
計	2,124,546	586,815	

## 【債券】

該当事項はありません。

## 【その他】

種類及び銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他有価証券	(投資信託)	
		クレディ・スイスGTAAファンド	189,050
		N-Mデュアル・ストラテジー	116,136
		投資信託(4銘柄)	27,297
小計	33,501,269	332,483	
計	33,501,269	332,483	



## 【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	5,198,749	23,147	36,080 (5,759)	5,185,817	2,962,659	122,612	2,223,157
構築物	235,897	-	-	235,897	214,712	4,347	21,184
機械及び装置	127,380	-	-	127,380	111,680	2,598	15,699
工具器具・備品	5,073	178,646	-	183,720	151,729	17,403	31,990
土地	4,940,883	-	94,909 (33,491)	4,845,974	-	-	4,845,974
建設仮勘定	126,000	122,036	248,036	-	-	-	-
有形固定資産計	10,633,984	323,831	379,026 (39,251)	10,578,789	3,440,783	146,961	7,138,006
無形固定資産							
ソフトウェア	-	191,695	-	191,695	34,158	34,158	157,536
電話加入権	72	-	-	72	-	-	72
無形固定資産計	72	191,695	-	191,767	34,158	34,158	157,608
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物 自社賃貸物件修繕費 21,578千円  
 工具器具・備品 会社分割による異動 156,494千円  
 ソフトウェア 基幹システムソフトウェア 188,561千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物 売却による減少 30,320千円  
 土地 売却による減少 61,418千円  
 建設仮勘定 コンピュータ設備投資の振替 209,061千円

3. 「当期減少額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

## 【引当金明細表】

区分	前期末残高 (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	193,174	324	-	-	193,499
役員退職慰労引当金	89,823	6,584	-	-	96,408

## (2)【主な資産及び負債の内容】

## 資産の部

## 1)現金預金

区分	金額(千円)
現金	16
預金	
普通預金	459,059
定期預金	1,776,000
外貨預金	4,811
小計	2,239,870
合計	2,239,887

## 2)貯蔵品

区分	金額(千円)
印紙	0
合計	0

## 3)関係会社株式

相手先	金額(千円)
株式会社土屋ホーム	347,878
株式会社土屋ツーバイホーム	50,000
株式会社土屋ホームトピア	104,000
株式会社土屋ホーム東北	165,308
合計	667,186

## (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	11月1日から10月31日まで
定時株主総会	1月中
基準日	10月31日
剰余金の配当の基準日	4月30日 10月31日
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) 東京都中央区八重洲二丁目3番1号 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) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 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="http://www.tsuchiya.co.jp/">http://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34期）（自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日）平成22年1月28日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成22年1月28日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第35期第1四半期）（自 平成21年11月1日 至 平成22年1月31日）平成22年3月16日関東財務局長に提出

（第35期第2四半期）（自 平成22年2月1日 至 平成22年4月30日）平成22年6月14日関東財務局長に提出

（第35期第3四半期）（自 平成22年5月1日 至 平成22年7月31日）平成22年9月14日関東財務局長に提出

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22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

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 木下 均  
業務執行社員

### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社土屋ホールディングスの平成20年11月1日から平成21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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社土屋ホールディングス及び連結子会社の平成21年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」が適用されることとなるため、この会計基準等により連結財務諸表を作成している。

### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社土屋ホールディングスの平成21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。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、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。また、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。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、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の、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社土屋ホールディングスが平成21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について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成23年1月24日

株式会社土屋ホールディングス

取締役会 御中

監査法人 銀 河

代表社員 公認会計士 川上 洋司  
業務執行社員

代表社員 公認会計士 木下 均  
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社土屋ホールディングスの平成21年11月1日から平成22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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社土屋ホールディングス及び連結子会社の平成22年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社土屋ホールディングスの平成22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。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、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。また、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。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、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の、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社土屋ホールディングスが平成22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について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。  
2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成22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

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 木下 均

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社土屋ホールディングスの平成20年11月1日から平成21年10月31日までの第34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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社土屋ホールディングスの平成21年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

会計処理方法の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より「リース取引に関する会計基準」及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」が適用されることとなるため、この会計基準等により財務諸表を作成している。

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

以 上

- 
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。



独立監査人の監査報告書

平成23年1月24日

株式会社土屋ホールディングス

取締役会 御中

監査法人 銀 河

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 川上 洋司

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 木下 均

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社土屋ホールディングスの平成21年11月1日から平成22年10月31日までの第35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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社土屋ホールディングスの平成22年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

---

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

2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。