

【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25年1月29日
【事業年度】	第37期（自平成23年11月1日至平成24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】	取締役財務部長 前川 克彦
【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】	取締役財務部長 前川 克彦
【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	第36期 平成23年10月	第37期 平成24年10月
売上高(千円)	28,737,681	24,156,355	23,396,584	22,817,963	25,734,007
経常利益又は経常損失() (千円)	910,940	116,910	483,696	152,878	734,706
当期純利益又は当期純損失 ()(千円)	2,678,312	11,595	267,258	33,653	485,176
包括利益(千円)	-	-	-	36,755	404,723
純資産額(千円)	11,854,258	11,762,993	12,018,401	11,930,600	12,309,802
総資産額(千円)	21,076,648	18,749,367	19,091,692	18,843,399	19,865,863
1株当たり純資産額(円)	464.51	460.94	470.95	467.52	482.38
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)	111.06	0.45	10.47	1.32	19.01
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(%)	56.24	62.74	62.95	63.31	61.96
自己資本利益率(%)	20.14	0.10	2.25	0.28	4.00
株価収益率(倍)	-	193.33	8.60	84.93	11.10
営業活動によるキャッシュ・ フロー(千円)	117,493	467,263	1,373,816	196,932	1,996,162
投資活動によるキャッシュ・ フロー(千円)	463,426	83,886	1,163	146,854	417,118
財務活動によるキャッシュ・ フロー(千円)	489,981	450,011	500,013	59,646	34,462
現金及び現金同等物の期末残 高(千円)	3,561,726	3,662,446	4,534,450	4,130,828	5,675,523
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	966 (277)	856 (185)	824 (172)	788 (172)	795 (172)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第33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、第36期及び第37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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	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	第36期 平成23年10月	第37期 平成24年10月
営業収益(千円)	-	649,604	935,773	981,339	1,001,761
売上高(千円)	17,722,172	-	-	-	-
経常利益又は経常損失() (千円)	756,529	60,674	170,645	168,453	200,241
当期純利益又は当期純損失 ()(千円)	3,551,045	23,601	135,488	147,276	164,722
資本金(千円)	7,114,815	7,114,815	7,114,815	7,114,815	7,114,815
発行済株式総数(株)	25,775,118	25,775,118	25,775,118	25,775,118	25,775,118
純資産額(千円)	11,517,521	11,438,711	11,562,364	11,587,595	11,646,343
総資産額(千円)	17,161,325	12,073,478	11,789,360	11,882,730	12,043,318
1株当たり純資産額(円)	451.32	448.23	453.08	454.07	456.38
1株当たり配当額 (内1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	2.00 (-)	1.00 (-)	4.00 (-)
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)	147.24	0.92	5.31	5.77	6.45
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(%)	67.1	94.7	98.1	97.5	96.7
自己資本利益率(%)	26.50	0.21	1.18	97.50	1.42
株価収益率(倍)	-	94.57	16.95	1.27	32.69
配当性向(%)	-	-	37.66	17.33	61.97
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	527 (146)	5 (4)	29 (5)	26 (5)	23 (5)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第33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、第36期及び第37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ャカレッジを開校
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
平成21年11月	株式会社ホームトピアから株式会社土屋ホームトピア(現 連結子会社)へ商号変更
平成24年11月	株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併を行い、株式会社土屋ツーバイホームは解散

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4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) 不動産事業

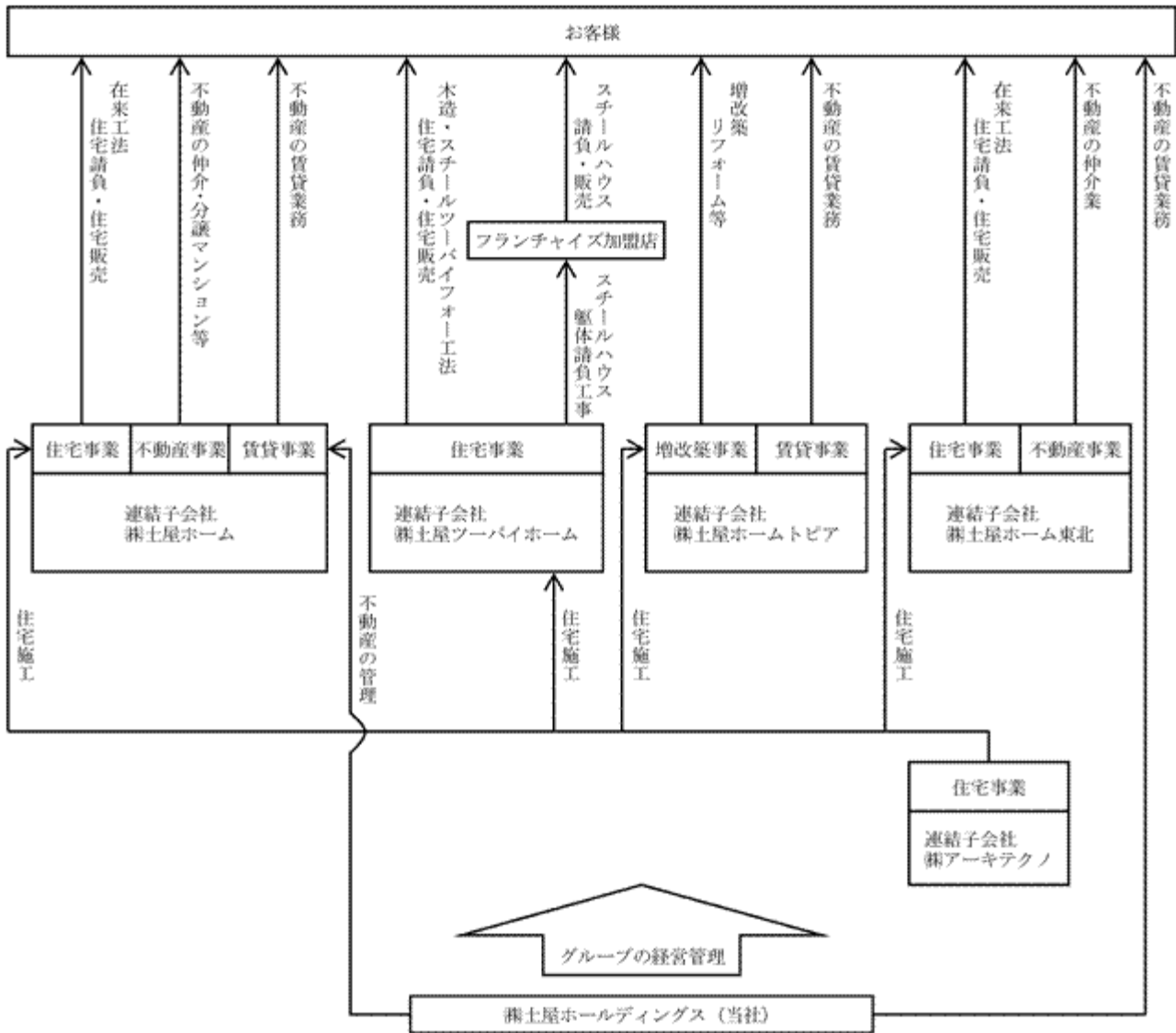
株式会社土屋ホームが、分譲マンション、中古住宅、住宅用土地の不動産売買並びに仲介業務を行っており、株式会社土屋ホーム東北が不動産仲介業務を行っております。

(4) 賃貸事業

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

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

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)	主要な事業の 内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容					
					役員の兼任等		資金援助	営業上の取引	設備の賃 貸借	その他
					当社役 員 (名)	当社従 業員 (名)				
株式会社土屋ホーム(注)3.4	札幌市 北区	300,000	住宅事業 不動産事業 賃貸事業	100	1	-	貸付金	経営管理業務	支店事務 所賃貸	-
株式会社土屋ホームトピア(注)2	札幌市 厚別区	200,000	増改築事業 賃貸事業	100	1	-	貸付金	経営管理業務	支店事務 所賃貸	-
株式会社土屋ツー バイホーム (注)5	札幌市 北区	25,000	住宅事業	100	1	-	貸付金	経営管理業務	支店事務 所賃貸	-
株式会社土屋ホーム東北 (注)6	仙台市 若林区	115,000	住宅事業 不動産事業	100	1	-	貸付金	経営管理業務	-	-
株式会社アーキテ クノ	北海道 北広島 市	50,000	住宅事業	100	1	-	貸付金	経営管理業務	-	-

(注)1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 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、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。

3. 特定子会社に該当しております。

4. 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 13,577,598千円
(2) 経常利益 165,516千円
(3) 当期純利益 142,267千円
(4) 純資産額 549,371千円
(5) 総資産額 4,415,839千円

5. 株式会社土屋ツー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 4,415,564千円
(2) 経常利益 79,574千円
(3) 当期純利益 69,232千円
(4) 純資産額 88,560千円
(5) 総資産額 1,039,975千円

6. 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 3,302,949千円
(2) 経常利益 117,543千円
(3) 当期純利益 55,472千円
(4) 純資産額 514,318千円
(5) 総資産額 1,414,132千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成24年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
住宅事業	575	(94)
増改築事業	117	(43)
不動産事業	46	(17)
賃貸事業	12	(9)
全社(共通)	45	(9)
合計	795	(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24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)
23(5)	40.5	14.7	5,008,733

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

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は極めて円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【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、電力不足や消費増税問題等の厳しい状況にあるものの、東日本大震災の復興需要等が内需を支え、景気は緩やかながらも回復の傾向を見せております。しかしながら、世界経済の減速や、円高水準の長期化など、景気を下押しする懸念材料も多く、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する建設・住宅・不動産業界におきましては、住宅ローンの金利優遇措置等、政府による住宅取得促進策の効果もあり、若干の持ち直し傾向にありましたが、住宅エコポイント制度の一部終了や消費税増税法案が成立し、今後の住宅市場へ大きな影響が懸念されております。

当社グループとしては、国土交通省が実施する先導事業に4年連続5度目の採択となり、全国で当グループが唯一の快挙となりました。先導事業とは「いい家をつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会の住宅のあり方について、広く国民に提示し、技術の進展に資するモデル事業を国が公募し、優れた提案に対して、建設工事費等の一部を補助する事業であります。また、札幌市による「サッポロさとらんど」隣接地におけるメガソーラー設置運営事業者の募集において当社が選定され、平成25年3月下旬にメガソーラーによる発電事業を開始する運びとなり、太陽光発電推進企業としてスタートに立つ事ができました。これにより北海道における太陽光発電の普及を強化してまいります。

当社グループの主力事業であります「住宅事業」では、仙台など被災地における復興需要により、受注・売上高増加の牽引役となりました。北海道においては、大型ショッピングモールなどにおいてグループ共同イベント（在来工法、ツーバイフォー工法、増改築及び建物・土地の仲介）を開催し、お客様の身近な所で積極的な集客による販売強化を行ないました。新商品では、従来の外断熱BES-T（ベスト）構法に新技術J-耐震開口フレームを融合させ、大開口と高耐震を確立した「e:ne（イーネ）」、最適なエネルギー効率を考えた創エネ、省エネを実現するスマートハウス「plusma（プラスマ）」、ダブル断熱効果で暖かく、次世代省エネ基準を大きくクリアする住まい「福家（ふくいえ）」、太陽光パネルを壁に設置した新発想の壁付けソーラー住宅「光wall（ウォール）」を発売するなど、商品競争力の強化に努めました。

当社グループ第二の柱である「増改築事業」では、長期優良住宅「安全・安心My住まい」の販売、仙台北支店、盛岡営業所、北上営業所、青森営業所を開設し、東北エリアへの拠点展開による営業基盤の強化、太陽光発電市場・マンションリフォーム市場への本格参入により事業拡大に努めました。また、リフォーム業界にて権威のある「住まいのリフォームコンクール」、「ジェルコリフォームデザインコンテスト」の2大コンクールでの受賞など、施工技術だけでなくデザインなどソフト的な面からも評価を得ております。

以上の結果、当社グループの連結業績は、売上高につきましては、257億34百万円（前連結会計年度比12.8%増）となりました。利益につきましては、営業利益は6億79百万円（前連結会計年度比547.8%増）、経常利益は7億34百万円（前連結会計年度比380.6%増）となり、当期純利益は4億85百万円（前連結会計年度比1,341.7%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

住宅事業

住宅事業につきましては、大幅な前期繰越受注残高の増加に支えられたことに加え、高齢者専用賃貸住宅、東北地方での震災復興や国土交通省の先導事業の採択による付加価値の向上も要因となり、売上高は194億60百万円（前連結会計年度比12.7%増）となり、営業利益につきましては2億78百万円（前連結会計年度は2億31百万円の営業損失）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採択等による前期繰越受注残高の増加により当連結会計年度がスタートいたしました。期間に関しましては、イベントによる集客増や「一期一家（いちごいちえ）」を主力とするリフォーム商品のラインナップの充実、東北地方における受注の増加などで、売上高は43億50百万円（前連結会計年度比21.3%増）となり、営業利益につきましては1億61百万円（前連結会計年度比17.7%増）となりました。

不動産事業

不動産事業につきましては、通常の不動産仲介事業及び住宅事業とのコラボ商品である好立地コンパクト提案住宅の販売、中古住宅のリニューアル販売事業など様々なアプローチを行ないましたが微減となり、売上高は13億34百万円（前連結会計年度比1.9%減）となりました。営業利益につきましては、15百万円（前連結会計年度比80.1%減）となりました。

賃貸事業

賃貸事業につきましては、高齢者向け賃貸マンションのバス見学会など積極的な入居者募集を行ない、不動産賃貸収入において、安定的な収益を確保することができましたが微減となり、売上高は5億89百万円（前連結会計年度比1.7%減）となりました。営業利益につきましては、2億64百万円（前連結会計年度比7.1%増）となりました。

(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15億44百万円増加し、当連結会計年度末には56億75百万円となりました。

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、19億96百万円（前連結会計年度は1億96百万円の使用）となりました。

これは主に、税金等調整前当期純利益6億88百万円及び減価償却費3億54百万円等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により使用した資金は、4億17百万円（前連結会計年度は1億46百万円の使用）となりました。

これは主に、投資有価証券の取得による支出2億16百万円及び有形固定資産の取得による支出2億84百万円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により使用した資金は34百万円（前連結会計年度は59百万円の使用）となりました。

これは主に、配当金の支払額25百万円等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セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
住宅事業	19,756,544	107.8	4,339,845	107.3
増改築事業	4,564,204	122.8	1,195,543	121.8

(3) 販売実績

セグメントの名称	当連結会計年度 (自平成23年11月1日 至平成24年10月31日)	前年同期比(%)
住宅事業(千円)	19,460,369	112.7
増改築事業(千円)	4,350,111	121.3
不動産事業(千円)	1,334,795	98.1
賃貸事業(千円)	588,730	98.3
合計(千円)	25,734,007	112.8

- (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としましては、国土交通省が実施する長期優良住宅先導事業に、当社グループが全国で唯一4年連続5度目の採択となる快挙を成し遂げました。

また、札幌市による「サッポロさとらんど」隣接地におけるメガソーラー設置運営事業者の募集において当社が選定され、平成25年3月下旬にメガソーラーによる発電事業を開始する運びとなり、太陽光発電推進企業としてスタートに立つ事ができました。

しかしながら、売上の伸張が難しい現状の経済環境のなかで、事業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引き続き継続してまいりました。

これらのことにより、当社グループの主力事業であります「住宅事業」が牽引役となり、また、第二の柱であります「増改築事業」の寄与もあり、増収増益となりました。

(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

以前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。

平成24年11月1日より、株式会社土屋ホームと株式会社土屋ツーバイホームが合併することにより、更なる飛躍のために、組織力、運営基盤を強固なものとし、多くの地域のお客様に対して、より高度な顧客満足の提供ができる体制となります。

この合併を機に顧客満足を追求することを目的として、お得意様専用サイト「家サポ」の運用をスタートさせます。これはお得意様サービスの一環として更なる信頼関係の構築をし、土屋グループ約10万件のお得意様へのインターネットを介した双方向の情報共有サービスを行なうものであります。グループお得意様フォローの充実により、サステナブル（持続可能）なお住まいの提案、提供を実現してまいります。

また、土屋グループは札幌市の大規模太陽光発電所（メガソーラー）設置運営事業者に選定され、平成25年3月より発電事業を開始する予定であります。脱原発など将来のエネルギー政策をめぐる様々な議論が交わされる中、190万都市札幌という北海道における電力最大消費地にメガソーラーが存在することでお客様の省エネルギーへの関心が高まり、相乗効果として家庭の一軒一軒における太陽光発電の普及促進、販売拡大をしていく体制を整えてまいります。

当グループ主力事業会社の株式会社土屋ホームにおいては、地域のニーズに対応すべく在来工法・ツーバイフォー工法商品の取り扱い、新提案型スマートハウス「plusma（プラスマ）」、次世代省エネ基準を大きくクリアする「福家（ふくいえ）」の販売強化を行なってまいります。

増改築事業専門の株式会社土屋ホームトピアでは、首都圏、東北エリアへの拠点展開による営業基盤の強化、仙台でのマンションリフォーム事業の展開、住宅一軒丸ごとリフォーム「一期一家（いちごいちえ）」を主力商品とする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、岩手県に宮古営業所、釜石営業所を開設し、被災沿岸部のお客様に対応できる営業所展開など、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あります。

今後のわが国経済の見通しにつきましては、長引く円高や欧州危機を背景に金融市場の動揺等、世界経済の減速、原子力発電の停止による電気料金の値上げや電力供給不安等の懸念材料があることから、引き続き先行き不透明な状況が続くものと思われま。

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、住宅の安全・安心に対する意識や省エネルギーへの関心の高まりを背景に、太陽光発電等の設置に対する補助金制度などの住宅取得支援が続いておりますが、消費税増税などの懸念材料もあり、不透明感はいまだ拭えない状況にあります。

このような状況のなか、当社グループは、激しい競争社会で生き残り永続していくために、省エネルギー推進企業の強みを十分に生かし、原点である全社員営業体制、健全な財務体質、グループ連携をより一層強化し、経営資源の効率化やコストダウンを進め、更なる企業価値の向上に努めてまいります。併せて当社の企業理念であります、「お客様・社会・会社の関係するすべての人々の物質的・精神的・健康的な豊かさの人生を創造」すべく業務に邁進いたしてまいります。

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】

連結子会社間の合併

当社は、平成24年8月31日開催の取締役会の決議に基づき、当社の連結子会社である株式会社土屋ホームと株式会社土屋ツーバイホームとの合併を実施いたしました。

合併契約の概要は、以下のとおりであります。

(1) 結合当事企業の名称及びその事業内容

(吸収合併存続会社)

名称 株式会社土屋ホーム

事業内容 建築工事の設計・監理及び請負

(吸収合併消滅会社)

名称 株式会社土屋ツーバイホーム

事業内容 建築工事の設計・監理及び請負

(2) 企業結合日 平成24年11月1日

(3) 企業結合の法的形式

株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併方式で、株式会社土屋ツーバイホームは解散いたしました。

(4) 結合後の企業の名称及び資本金(当該吸収合併後)

名称 株式会社土屋ホーム

資本金 300,000千円

(5) 取引の目的を含む取引の概要

今後の住宅産業を取り巻く環境の変化はますます加速するものと思われ、当社グループは更なる経営の効率化と販売基盤強化が課題であるとの認識から、昨年度から「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」の3つのテーマを掲げております。

その一環として、新築部門の株式会社土屋ホームを存続会社とする組織再編成を実施し、同社の組織力、運営基盤をさらに伸ばし、株式会社土屋ツーバイホームの時代に合った商品優位性を統合することにより、より多くの地域のお客様に多様な商品の提供ができると考えております。

また、同じ新築部門の重複しております経営資源を再構築することにより、営業効率を高めるとともに生産性及び収益性の向上を図ってまいります。

なお、当社の100%出資子会社同士の合併であるため、合併比率の取り決めはなく、合併による新株式の発行及び金銭等の交付は行いません。

(6) 引継資産・負債の状況

株式会社土屋ホームは、平成24年10月31日現在の株式会社土屋ツーバイホームの一切の資産、負債及び権利義務を合併期日において引継いたしました。

資産	金額(千円)	負債	金額(千円)
流動資産	726,082	流動負債	874,615
固定資産	313,893	固定負債	253,921
資産合計	1,039,975	負債合計	1,128,536

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」という企業使命感により、資産価値の高い住宅造りを行ってまいりました。建築基準法、建築士法、建設業法等の改正に関わる法令遵守を最優先に、これから益々求められる、省エネルギー住宅、耐震性の高い住宅、そして耐久性や維持管理が容易な住宅を、引き続きお客様に提供することで「お客様の安全・安心・快適」な生活を実現するための技術開発を実践してまいります。

当社グループにおける研究開発活動の総額は20,640千円であり、住宅事業における主な活動は次のとおりであります。

- (1) 昨年度より取り組んでおりました「J-耐震開口フレーム」を採用した「J-B E S-T構法」を全ての在来工法注文住宅に標準化し、併せて自社での製造・加工が可能なシステムを自社工場である北広島工場で運用しております。また、ツーバイ工法における運用を見据えた商品開発を現在進めており、これを標準化することで、高い耐震性を保ちつつ、設計の自由性の向上を図ることが可能となります。
- (2) エネルギー性能の高い商品構成として、今期より在来工法では「PLUSMA」、ツーバイ工法では「福家」をランナップしております。従来の外断熱工法に充填断熱の付加、天井断熱及び開口部の補強を加えることで、従来のQ値換算で次世代省エネ基準の約40%増の性能向上が見込まれるほか、一部太陽光発電システムを標準化した商品を併せて構成し、省エネ+創エネの普及を進めてまいります。
- (3) 現在運用を進めている日本住宅・木材技術センターの「木造住宅合理化システム認定」の基準性能タイプに併せ、長期性能タイプの認定取得に向け関係機関との事前協議を進めております。全ての商品を長期優良住宅の技術基準に適合するものとして、現在運用を行っておりますが、長期タイプの認定取得により業務の合理化が図れ、各行政庁、性能評価機関等の対応がよりスムーズになってまいります。
- (4) 在来工法の商品の一部に制震ダンパーを標準化し、J-B E S-T構法による高い耐震性に加え、制震ダンパーを付加することで地震による建物の変形を抑制し、お客様の大切な命や財産を守ります。

増改築事業における主な活動は次のとおりであります。

- (1) 「ダイナミックインシュレーション技術を活用する住宅の断熱改修に関する技術開発」に関して、研究受託機関の東京大学生産技術研究所より再委託を受けて取り組んでおります。これは環境省が実施する「地球温暖化対策技術開発等事業」として公募により選定・採択される技術開発・実証研究事業であります。

世界の温暖化ガス排出量を半減させるため、我が国をはじめとし先進国では、2050年に1/4まで削減が必要とされ、これを可能にする革新的な技術が必要とされております。そのような中で住宅のエネルギー消費では、暖冷房など熱需要の比率が大きくこの分野での大幅削減が求められております。この背景のもと、本開発事業の趣旨を受け研究開発活動の一環として住宅の省エネルギー化という課題に対し、既存住宅の断熱改修促進・暖房エネルギーの削減による家庭部門のエネルギー消費量削減を目的に実施しております。

当事業年度は北海道札幌市において新技术を用いた既存住宅の断熱改修実験棟の建設を終え、継続的な基本性能の技術評価を行っております。今後は、この実証研究から得られた既存住宅における省エネルギー技術導入に関する基礎データを基に、次期リフォーム市場に対応した新商品の技術開発を継続して行ってまいります。

- (2) 次世代型耐震補強金物「シェイクブロック」の研究開発を実施し、公的な技術評価取得に向け、「一般財団法人日本建築防災協会」に耐震性を向上できる補強方法として評価申請を行っており、提出日現在においては評価取得済みであります。

この「シェイクブロック」は、既設住宅のリフォームにおいて、後付けで取り付け可能な耐震性を高めるための基礎と土台又は柱を結合する補強金物であります。新築住宅においては、補強金物自体は従来より用いられておりましたが、リフォームに関しては難しかった耐震性の強化が「シェイクブロック」により可能となり、更に公的な評価を得ることで安全性に対する客観的な信頼性が確保できるものと考えております。

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、92億10百万円（前連結会計年度比14.14%増）となり、11億41百万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43億17百万円から当連結会計年度58億62百万円へ15億44百万円増加）及び販売用不動産の減少（前連結会計年度23億37百万円から当連結会計年度20億9百万円へ3億28百万円減少）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、106億54百万円（前連結会計年度比1.10%減）となり、1億18百万円の減少となりました。これは主に減価償却による有形固定資産の減少（前連結会計年度89億58百万円から当連結会計年度88億68百万円へ89百万円減少）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、57億58百万円（前連結会計年度比10.4%増）となり、5億40百万円の増加となりました。これは主にその他流動負債の増加（前連結会計年度9億8百万円から当連結会計年度12億54百万円へ3億45百万円増加）、未払法人税等の増加（前連結会計年度1億28百万円から当連結会計年度2億16百万円へ88百万円増加）、未成工事受入金の増加（前連結会計年度13億64百万円から当連結会計年度14億39百万円へ75百万円増加）及び工事未払金等の減少（前連結会計年度25億56百万円から当連結会計年度24億82百万円へ74百万円減少）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「営業活動により獲得したキャッシュ・フロー」につきましては、税金等調整前当期純利益6億88百万円、減価償却費3億54百万円、販売用不動産の増減額による収入3億28百万円等により19億96百万円（前連結会計年度は1億96百万円の使用）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、投資有価証券の取得による支出2億16百万円及び有形固定資産の取得による支出が2億84百万円あったこと等により4億17百万円（前連結会計年度は1億46百万円の使用）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、配当金の支払いによる支出25百万円等により34百万円（前連結会計年度は59百万円の使用）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、194億60百万円（前連結会計年度比12.7%増）、増改築事業は、43億50百万円（前連結会計年度比21.3%増）、不動産事業は、13億34百万円（前連結会計年度比1.9%減）、賃貸事業は、5億89百万円（前連結会計年度比1.7%減）となり、その結果、257億34百万円（前連結会計年度比12.8%増）となりました。

売上総利益につきましては、75億5百万円（前連結会計年度比12.5%増）となりました。

販売費及び一般管理費につきましては、販売費等の増加により、68億26百万円（前連結会計年度比3.9%増）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、6億79百万円（前連結会計年度比547.8%増）、経常利益は、7億34百万円（前連結会計年度比380.6%増）、当期純利益は、4億85百万円（前連結会計年度比1,341.7%増）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、当社グループは「成長戦略」の推進を大方針に掲げ取り組んでまいります。

重点施策としましては、「太陽光システムの販売戦略」及び「消費税増税に対する戦略」であります。

「太陽光システムの販売戦略」に関しましては、当社グループが札幌市よりメガソーラー設置運営事業者に選定されたことにより、お客様の関心が相当高まっており、相乗効果として家庭一軒一軒における太陽光発電の普及促進に努め、販売拡大をしてまいります。

「消費税増税に対する戦略」に関しましては、対応を誤れば業績悪化につながりかねません。消費税増税前の一部駆け込み需要に対する受注戦略を立て、来たるべく増税後の冷え込みに対応してまいります。

今後においても省エネルギー推進企業の強みを十分に生かし、原点である全社員営業体制、健全な財務体質、グループ連携をより一層強化し、経営資源の効率化やコストダウンを進め、更なる企業価値の向上に努めてまいります。

当社グループには、創業以来脈々と「企業使命感」が受け継がれております。当社グループが目指すものは、住宅関連事業を通して、良質な住宅を提供する社会運動へと発展させ、お客様と共に豊かさの人生を創造していくことであり、更に創業者が求めてきたことは、社員及び関係する方々が共に成長し、それぞれ生きがい・やりがいを持ってより良い会社にし、永遠に継続発展させていくことであり、当社グループにとって今後も不変の歩みとして、それを実現すべく業務に邁進してまいります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、全社部門及び住宅事業を中心に3億1百万円の設備投資を実施いたしました。
全社部門におきましては、メガソーラー建設工事97百万円などを中心に1億22百万円の設備投資を行いました。
住宅事業におきましては、工場用加工機械99百万円などを中心に1億37百万円の設備投資を行いました。
増改築事業におきましては、事務所改修工事13百万円などを中心に33百万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24年10月31日現在)

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)	
			建物・構築物 (千円)	機械装置及び運搬具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)		合計 (千円)
札幌北9条ビル・駐車場 (札幌市北区)	管理部門	事務所及び駐車場	449,366	16,416	1,452,806 (1,546.22)	16,510	1,935,098	23 (-)
豊平ビル他7ヶ所 (札幌市豊平区他)	住宅事業	賃貸用事務所及び賃貸用不動産	438,870	-	646,482 (10,877.05)	-	1,085,352	- (-)
ルーブル16 (札幌市中央区)	賃貸事業	賃貸用事務所及び賃貸用不動産	14,512	-	74,421 (180.37)	-	88,934	- (4)
カトリア南8条 (札幌市中央区)	賃貸事業	高齢者対応賃貸不動産	420,315	-	715,953 (763.35)	76	1,136,346	- (-)
エッセーナ宮の丘公園他 24ヶ所 (札幌市西区他)	賃貸事業	賃貸用不動産	704,589	-	1,800,948 (21,402.92)	32	2,505,570	- (-)

(2) 国内子会社

(平成24年10月31日現在)

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
				建物・構築 物(千円)	機械装置及 び運搬具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
㈱土屋ホーム	北広島工場 (北海道北広島 市)	住宅事業	木材加工設 備	109,066	103,635	181,101 (19,384.18)	13	393,816	6 (-)
㈱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	35,663	16	105,090 (9,253.01)	354	141,125	- (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	96,763	279	-	72	97,115	1 (36)
㈱土屋ホーム	支店・営業所 (27ヶ所) (札幌市北区他)	住宅事業 不動産事業 管理部門	事務所	10,196	1,212	-	2,068	13,478	289 (58)
㈱土屋ツーバイ ホーム	豊平モデルハウ ス他6棟 (札幌市豊平区 他)	住宅事業	展示用建物	113,670	-	45,371 (747.05)	253	159,295	- (9)
㈱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	128,683	86	321,240 (1,983.00)	3,491	453,501	52 (22)
㈱土屋ホームト ピア	郡山ビル (福島県郡山市)	賃貸事業	賃貸事務所	50,964	-	214,266 (2,965.00)	57	265,289	1 (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	15,721	-	67,724 (111.08)	493	83,938	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 【設備の新設、除却等の計画】

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

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設は、次のとおりであります。なお、重要な設備の除売却等の計画はありません。

(1) 重要な設備の新設

会社名 事業所名	所在地	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月		完成後の 増加能力
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了	
当社	北海道 札幌市	全社	メガソー ラー建設 工事	727	97	自己資金	平成24年 8月	平成25年 3月	-

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 完成後の増加能力については、具体的に表示することが困難なため記載しておりません。

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24年10月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成25年1月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	25,775,118	25,775,118	東京証券取引所 (市場第二部) 札幌証券取引所	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	25,775,118	25,775,118	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【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20年10月15日 (注)1	1,120,000	25,775,118	-	7,114,815	66,678	5,484,665
平成20年12月12日 (注)2	-	25,775,118	-	7,114,815	1,057,213	4,427,452
平成22年3月5日 (注)3	-	25,775,118	-	7,114,815	500,000	3,927,452

(注)1. 株式交換によるものであります。

2. 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。

3. 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24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)	-	17	24	272	9	-	3,299	3,621	-
所有株式数(単元)	-	38,200	3,968	96,701	2,273	-	116,500	257,642	10,918
所有株式数の割合(%)	-	14.83	1.54	37.53	0.88	-	45.22	100.00	-

- (注) 1. 自己株式255,973株は「個人その他」の欄に2,559単元及び「単元未満株式の状況」に73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24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	1,943	7.54
株式会社北洋銀行	札幌市中央区大通西3丁目7	1,227	4.76
土屋 公三	札幌市中央区	920	3.57
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	881	3.42
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
公益財団法人ノーマライゼーション住宅財団	札幌市中央区大通西16丁目2-3ルーブル16-9階	500	1.94
土屋 昌三	東京都世田谷区	367	1.43
計	-	14,030	54.44

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成24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 255,900	-	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 25,508,300	255,083	同上
単元未満株式	普通株式 10,918	-	同上
発行済株式総数	25,775,118	-	-
総株主の議決権	-	255,083	-

(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24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	255,900	-	255,900	0.99
計	-	255,900	-	255,900	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	14	1
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	4	1
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25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	255,973	-	255,977	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成25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2円00銭の普通配当を実施する予定でありましたが、予想より2円00銭増配し、4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24年12月7日 取締役会決議	102,076	4

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成20年10月	平成21年10月	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月
最高(円)	192	139	109	140	266
最低(円)	65	60	85	80	99

(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24年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高(円)	250	218	226	210	205	217
最低(円)	161	139	177	165	174	175

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

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)
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	367
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	920
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 平成24年11月 当社代表取締役専務就任（現任）	(注)5	28
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	財務部長	前川 克彦	昭和32年 6月29日生	昭和59年 3月 ㈱ホームトピア(現 ㈱土屋ホームトピア)入社 平成10年11月 当社経理部長 平成14年 4月 当社経営管理室長 平成16年 4月 当社社長室長 平成19年11月 ㈱土屋ホームトピア取締役経理部長 平成20年11月 同社監査役 平成21年11月 同社取締役社長室長 平成23年11月 当社財務部長(現任) 平成24年 1月 当社取締役就任(現任)	(注) 5	16
常勤監査役		大山 耕司	昭和28年 3月11日生	昭和53年 9月 (有)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	14
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	-
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 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) 平成24年 1月 弁護士法人 太田・小幡総合法律事務所に改称 同所所長(現任)	(注) 4	-
計						1,347

- (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あります。
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25年 1月29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の数に欠ける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 平成23年11月 当社CS推進部長 平成24年11月 ㈱土屋ホーム住宅部門本店お客様相談室長(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5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6名、その他2名であります。

社外取締役及び社外監査役との関係

当社は、経営の透明性及び客観性を高めるため、社外取締役及び社外監査役を選任しております。社外取締役及び社外監査役の選任にあたり、当社からの独立性に関する具体的な基準はありませんが、職務経験や見識をもとに、適性を判断しております。

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

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、部材の購入等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。

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、隔月月初にグループ各部門責任者も出席した「幹部会議」を召集し、取締役が指示命令を行うと共に、各部門責任者からも業務執行状況について詳細な報告を行っております。

適時開示に対する基本方針は、各種法令を遵守し各種社内規程（内部情報管理規程、業務分掌規程、職務権限規程等）にしたがって、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）	136,834	63,390	73,444	4
監査役 （社外監査役を除く）	6,875	6,600	275	1
社外役員	3,720	3,720	-	4
計	147,429	73,710	73,719	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目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計金額

銘柄数 13銘柄

貸借対照表計上額の合計額 542,704千円

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

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社札幌北洋ホールディングス	1,054,500	276,279	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	80,665	継続的な取引関係の維持
株式会社ニトリホールディングス	2,400	18,048	継続的な取引関係の維持
株式会社キムラ	52,800	16,896	継続的な取引関係の維持
株式会社T & Dホールディングス	4,000	3,152	継続的な取引関係の維持
第一生命保険株式会社	34	3,083	継続的な取引関係の維持
コナミ株式会社	846	2,192	継続的な取引関係の維持
イオン北海道株式会社	6,000	1,992	継続的な取引関係の維持
株式会社三菱UFJフィナンシャルグループ	5,550	1,914	継続的な取引関係の維持
株式会社みずほフィナンシャルグループ	16,200	1,798	継続的な取引関係の維持
株式会社コロナ	1,210	1,668	継続的な取引関係の維持
札幌臨床検査センター株式会社	2,000	1,050	継続的な取引関係の維持
株式会社スズケン	460	870	継続的な取引関係の維持
RHインシグノ株式会社	4,000	52	継続的な取引関係の維持

当事業年度
特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社北洋銀行	1,554,500	320,227	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	69,220	継続的な取引関係の維持
株式会社ニトリホールディングス	2,400	15,648	継続的な取引関係の維持
株式会社キムラ	52,800	14,572	継続的な取引関係の維持
株式会社T & Dホールディングス	4,000	3,488	継続的な取引関係の維持
第一生命保険株式会社	34	3,128	継続的な取引関係の維持
イオン北海道株式会社	6,000	2,142	継続的な取引関係の維持
株式会社みずほフィナンシャルグループ	16,200	2,025	継続的な取引関係の維持
株式会社三菱UFJフィナンシャルグループ	5,550	2,003	継続的な取引関係の維持
コナミ株式会社	846	1,547	継続的な取引関係の維持
札幌臨床検査センター株式会社	2,000	1,300	継続的な取引関係の維持
株式会社コロナ	1,210	1,189	継続的な取引関係の維持
株式会社スズケン	460	1,158	継続的な取引関係の維持

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

前事業年度

該当事項はありません。

当事業年度

該当事項はありません。

(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	27,000	-	27,000	-
連結子会社	-	-	-	-
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）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。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき、同規則及び「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）により作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（自平成23年11月1日 至平成24年10月31日）の連結財務諸表及び事業年度（自平成23年11月1日 至平成24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。

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23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	4,317,828	5,862,523
完成工事未収入金等	484,462	465,193
未成工事支出金	425,005	379,251
販売用不動産	2,337,955	2,009,697
原材料及び貯蔵品	124,913	143,389
繰延税金資産	60,323	62,826
その他	323,500	297,702
貸倒引当金	4,355	9,627
流動資産合計	8,069,633	9,210,956
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	1 8,333,948	1 8,363,250
減価償却累計額	5,382,681	5,627,437
建物・構築物(純額)	2,951,267	2,735,812
機械装置及び運搬具	552,622	518,676
減価償却累計額	507,038	394,018
機械装置及び運搬具(純額)	45,584	124,657
土地	1 5,883,305	1 5,832,683
リース資産	44,113	44,113
減価償却累計額	8,941	17,763
リース資産(純額)	35,172	26,349
建設仮勘定	15	116,168
その他	445,938	373,850
減価償却累計額	402,663	340,824
その他(純額)	43,274	33,026
有形固定資産合計	8,958,618	8,868,698
無形固定資産		
のれん	9,315	3,992
その他	219,396	185,992
無形固定資産合計	228,712	189,984
投資その他の資産		
投資有価証券	865,553	883,733
長期貸付金	145,601	137,805
繰延税金資産	35,966	25,459
その他	673,986	668,334
貸倒引当金	134,673	119,108
投資その他の資産合計	1,586,435	1,596,225
固定資産合計	10,773,766	10,654,907
資産合計	18,843,399	19,865,863

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金等	2,556,645	2,482,524
リース債務	9,263	9,263
未払法人税等	128,425	216,551
未払消費税等	116,667	173,599
繰延税金負債	1,999	1,455
未成工事受入金	1,364,182	1,439,706
完成工事補償引当金	131,839	180,850
その他	908,913	1,254,771
流動負債合計	5,217,937	5,758,723
固定負債		
リース債務	27,666	18,403
退職給付引当金	672,816	695,158
役員退職慰労引当金	214,336	305,572
その他	780,042	778,202
固定負債合計	1,694,862	1,797,337
負債合計	6,912,799	7,556,061
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	598,333	1,057,991
自己株式	56,762	56,763
株主資本合計	12,083,838	12,543,494
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	153,238	233,691
その他の包括利益累計額合計	153,238	233,691
純資産合計	11,930,600	12,309,802
負債純資産合計	18,843,399	19,865,863

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
売上高	22,817,963	25,734,007
売上原価	1, 5 16,144,737	1, 5 18,228,404
売上総利益	6,673,225	7,505,603
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	6,990	1,630
従業員給与手当	2,632,618	2,683,223
退職給付引当金繰入額	51,061	46,413
役員退職慰労引当金繰入額	60,725	94,007
賃借料	654,002	680,936
その他	3,162,961	3,320,071
販売費及び一般管理費合計	5 6,568,359	5 6,826,284
営業利益	104,866	679,319
営業外収益		
受取利息	4,665	7,824
受取配当金	10,943	11,048
その他	48,974	54,569
営業外収益合計	64,583	73,442
営業外費用		
支払利息	13,117	6,084
貸倒引当金繰入額	-	7,306
減価償却費	358	318
その他	3,095	4,346
営業外費用合計	16,572	18,054
経常利益	152,878	734,706
特別利益		
貸倒引当金戻入額	36	-
固定資産売却益	2 46	2 9,603
退職給付引当金戻入額	28,694	-
特別利益合計	28,778	9,603
特別損失		
固定資産除却損	3 1,158	3 7,446
固定資産売却損	4 383	-
投資有価証券売却損	489	8,583
投資有価証券評価損	236	3,544
保険解約損	-	1,716
減損損失	6 24,964	6 34,855
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	2,000	-
その他	6,118	-
特別損失合計	35,350	56,147
税金等調整前当期純利益	146,305	688,162
法人税、住民税及び事業税	107,188	195,526
法人税等調整額	5,464	7,459
法人税等合計	112,652	202,985
少数株主損益調整前当期純利益	33,653	485,176
当期純利益	33,653	485,176

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	33,653	485,176
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	70,408	80,453
その他の包括利益合計	70,408	80,453
包括利益	36,755	404,723
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	36,755	404,723
少数株主に係る包括利益	-	-

【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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	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
資本剰余金		
当期首残高	4,427,452	4,427,452
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	4,427,452	4,427,452
利益剰余金		
当期首残高	615,718	598,333
当期変動額		
剰余金の配当	51,038	25,519
当期純利益	33,653	485,176
当期変動額合計	17,385	459,657
当期末残高	598,333	1,057,991
自己株式		
当期首残高	56,754	56,762
当期変動額		
自己株式の取得	7	1
当期変動額合計	7	1
当期末残高	56,762	56,763
株主資本合計		
当期首残高	12,101,231	12,083,838
当期変動額		
剰余金の配当	51,038	25,519
当期純利益	33,653	485,176
自己株式の取得	7	1
当期変動額合計	17,393	459,656
当期末残高	12,083,838	12,543,494

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	82,829	153,238
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	70,408	80,453
当期変動額合計	70,408	80,453
当期末残高	153,238	233,691
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	82,829	153,238
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	70,408	80,453
当期変動額合計	70,408	80,453
当期末残高	153,238	233,691
純資産合計		
当期首残高	12,018,401	11,930,600
当期変動額		
剰余金の配当	51,038	25,519
当期純利益	33,653	485,176
自己株式の取得	7	1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	70,408	80,453
当期変動額合計	87,801	379,202
当期末残高	11,930,600	12,309,802

【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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	146,305	688,162
減価償却費	372,201	354,754
減損損失	24,964	34,855
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）	33,918	49,011
退職給付引当金の増減額（ は減少）	2,905	22,342
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	59,288	91,236
貸倒引当金の増減額（ は減少）	5,084	10,292
受取利息及び受取配当金	15,609	18,872
支払利息	13,117	6,084
為替差損益（ は益）	189	115
投資有価証券評価損益（ は益）	236	3,544
投資有価証券売却損益（ は益）	489	8,583
固定資産売却損益（ は益）	337	9,603
固定資産除却損	1,158	7,609
売上債権の増減額（ は増加）	30,153	19,269
未成工事支出金の増減額（ は増加）	22,474	45,754
販売用不動産の増減額（ は増加）	406,183	328,257
その他のたな卸資産の増減額（ は増加）	38,042	18,475
仕入債務の増減額（ は減少）	319,725	74,120
未払消費税等の増減額（ は減少）	44,425	56,932
未成工事受入金の増減額（ は減少）	386,799	75,523
その他の資産の増減額（ は増加）	306	4,356
その他の負債の増減額（ は減少）	217,686	388,871
その他	14,637	8,321
小計	79,201	2,058,603
利息及び配当金の受取額	15,814	18,764
利息の支払額	13,117	6,084
法人税等の支払額	131,992	105,194
法人税等の還付額	11,565	30,073
営業活動によるキャッシュ・フロー	196,932	1,996,162

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	13,000	12,000
定期預金の払戻による収入	12,000	12,000
投資有価証券の取得による支出	176	216,024
投資有価証券の売却による収入	2,668	104,024
有形固定資産の取得による支出	149,767	284,916
有形固定資産の売却による収入	58,517	45,000
無形固定資産の取得による支出	39,024	32,650
貸付けによる支出	3,319	4,548
貸付金の回収による収入	7,216	12,534
有形固定資産の除却による支出	634	780
その他	21,335	39,758
投資活動によるキャッシュ・フロー	146,854	417,118
財務活動によるキャッシュ・フロー		
ファイナンス・リース債務の返済による支出	9,388	9,263
自己株式の取得による支出	7	1
配当金の支払額	50,250	25,197
財務活動によるキャッシュ・フロー	59,646	34,462
現金及び現金同等物に係る換算差額	189	115
現金及び現金同等物の増減額 (は減少)	403,622	1,544,695
現金及び現金同等物の期首残高	4,534,450	4,130,828
現金及び現金同等物の期末残高	1 4,130,828	1 5,675,523

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 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

2. 持分法の適用に関する事項

該当する会社はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

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。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産

未成工事支出金

…個別法による原価法

販売用不動産

…個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

半製品

…総平均法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

原材料

…総平均法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

貯蔵品

…主に総平均法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物付属設備を除く）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。

建物・構築物 3～50年

機械装置及び運搬具 2～15年

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

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。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

完成工事補償引当金

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

退職給付引当金

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。

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。

役員退職慰労引当金

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

(4) 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

(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。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年間の定額法により償却を行っております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクが負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) 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。

【未適用の会計基準等】

（連結財務諸表に関する会計基準等）

(1) 概要

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日）

(2) 適用予定日

平成25年11月1日以後に開始する連結会計年度より適用を予定しております。

(3) 新しい会計基準等の適用による影響

算定中であります。

【追加情報】

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

1 . 担保に供している資産及びこれに対応する債務

(イ) 担保に供している資産

前連結会計年度 (平成23年10月31日)

科目	金額 (千円)
建物・構築物	444,826
土地	1,184,553
計	1,629,380

上記資産のうち1,086,747千円は、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542,632千円は、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。

当連結会計年度 (平成24年10月31日)

科目	金額 (千円)
建物・構築物	418,524
土地	1,184,553
計	1,603,078

上記資産のうち1,067,548千円は、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535,529千円は、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。

2 . 保証債務

下記の住宅購入者に対する金融機関の融資について保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
住宅購入者	1,346,898千円	1,667,762千円

なお、住宅購入者(前連結会計年度237件、当連結会計年度217件)に係る保証の大半は、公的資金等が実行されるまで金融機関に対しての一時的な保証債務であります。

(連結損益計算書関係)

1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
売上原価	12,091千円	4,830千円
計	12,091	4,830

2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
土地	- 千円	9,603千円
その他	46	-
計	46	9,603

3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
建物・構築物	1,158千円	7,446千円
計	1,158	7,446

4 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
建物・構築物	383千円	- 千円
計	383	-

5 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
	16,701千円	20,640千円

6 減損損失

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。

前連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

用途	種類	場所	減損損失（千円）	
事業用資産	建物、構築物、運搬具及びその他	北海道帯広市他 1ヶ所	建物	5,037
			構築物	11
			運搬具	54
			その他	312
			合計	5,416
賃貸用不動産（3件）	建物及び土地	北海道札幌市他 1ヶ所	建物	2,317
			土地	16,220
			合計	18,538
遊休資産	電話加入権	-	電話加入権	1,009
			合計	1,009

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

一部の連結子会社の支店における収益性の低下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（24,964千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、事業用資産5,416千円（建物5,037千円、構築物11千円、運搬具54千円、その他312千円）、賃貸用不動産18,538千円（建物2,317千円、土地16,220千円）、遊休資産1,009千円（電話加入権1,009千円）であります。

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。

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

用途	種類	場所	減損損失（千円）	
事業用資産	建物及びその他	北海道札幌市他 3ヶ所	建物	11,920
			その他	3,680
			合計	15,601
遊休資産	土地	北海道余市郡	土地	19,254
			合計	19,254

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

一部の連結子会社の支店における収益性の低下により、上記資産または資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（34,855千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、事業用資産15,601千円（建物11,920千円、その他3,680千円）、遊休資産19,254千円（土地19,254千円）であります。

なお、事業用資産及び遊休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、主として不動産鑑定評価基準に基づき算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自平成23年11月1日至平成24年10月31日)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金:

当期発生額	92,581千円
組替調整額	12,127
税効果調整前	80,453
税効果額	-
その他有価証券評価差額金	80,453
その他の包括利益合計	80,453

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成22年11月1日至平成23年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	25,775,118	-	-	25,775,118
合計	25,775,118	-	-	25,775,118
自己株式				
普通株式(注)	255,871	88	-	255,959
合計	255,871	88	-	255,959

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加88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

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

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成23年12月15日 取締役会	普通株式	25,519	利益剰余金	1	平成23年10月31日	平成24年1月30日

当連結会計年度（自平成23年11月1日至平成24年10月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	25,775,118	-	-	25,775,118
合計	25,775,118	-	-	25,775,118
自己株式				
普通株式（注）	255,959	14	-	255,973
合計	255,959	14	-	255,973

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加14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

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成23年12月15日 取締役会	普通株式	25,519	1	平成23年10月31日	平成24年1月30日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成24年12月7日 取締役会	普通株式	102,076	利益剰余金	4	平成24年10月31日	平成25年1月30日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

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

	前連結会計年度 （自平成22年11月1日 至平成23年10月31日）	当連結会計年度 （自平成23年11月1日 至平成24年10月31日）
現金預金勘定	4,317,828千円	5,862,523千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	187,000	187,000
現金及び現金同等物	4,130,828	5,675,523

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

(ア) 有形固定資産

住宅事業及び増改築事業における事務機器(工具器具備品)であります。

(イ) 無形固定資産

ソフトウェアであります。

リース資産の減価償却の方法

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

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、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

(単位：千円)

	前連結会計年度(平成23年10月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具器具備品	102,000	86,712	15,287
その他	13,056	10,430	2,626
合計	115,056	97,142	17,913

(単位：千円)

	当連結会計年度(平成24年10月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具器具備品	97,752	96,337	1,414
その他	13,056	12,786	270
合計	110,808	109,123	1,684

(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場合、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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
1年内	16,229	1,684
1年超	1,684	-
合計	17,913	1,684

(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場合、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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成22年11月1日 至平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自平成23年11月1日 至平成24年10月31日)
支払リース料	22,515	16,229
減価償却費相当額	22,515	16,229

(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。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（平成23年10月31日）

	連結貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金預金	4,317,828	4,317,828	-
(2) 完成工事未収入金等	484,462	484,462	-
(3) 投資有価証券	740,551	740,551	-
資産計	5,542,842	5,542,842	-
(1) 工事未払金等	2,556,645	2,556,645	-
負債計	2,556,645	2,556,645	-

(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	4,317,828	-	-	-
完成工事未収入金等	484,462	-	-	-
合計	4,802,290	-	-	-

当連結会計年度（平成24年10月31日）

	連結貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金預金	5,862,523	5,862,523	-
(2) 完成工事未収入金等	465,193	465,193	-
(3) 投資有価証券	758,679	758,679	-
資産計	7,086,396	7,086,396	-
(1) 工事未払金等	2,482,524	2,482,524	-
負債計	2,482,524	2,482,524	-

(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	125,054

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	5,862,523	-	-	-
完成工事未収入金等	465,193	-	-	-
合計	6,327,717	-	-	-

(有価証券関係)
前連結会計年度(平成23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	121,391	105,184	16,207
	(2) その他	114,679	112,608	2,071
	小計	236,071	217,792	18,279
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	288,271	454,234	165,962
	(2) その他	216,208	221,999	5,791
	小計	504,479	676,233	171,753
合計		740,551	894,025	153,474

- (注) 1. 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について236千円の減損処理を行っております。なお、当社グループの減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上に下落した場合は、全て減損処理を行い、30~50%程度に下落した場合には、当該金額の重要性、回復可能性等を考慮して、必要と認められた額について減損処理を行っております。
2. 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。

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1) 株式	2,668	-	360
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	2,668	-	360

当連結会計年度（平成24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	19,296	9,600	9,695
	(2) 債権	109,944	102,870	7,074
	(3) その他	11,391	11,314	77
	小計	140,632	123,784	16,848
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	418,353	661,529	243,176
	(2) 債権	-	-	-
	(3) その他	199,693	210,600	10,907
	小計	618,046	872,130	254,083
合計		758,679	995,915	237,235

(注) 1. 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について3,544千円の減損処理を行っております。

なお、当社グループの減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上に下落した場合は、全て減損処理を行い、30～50%程度に下落した場合には、当該金額の重要性、回復可能性等を考慮して、必要と認められた額について減損処理を行っております。

2. 非上場株式（連結貸借対照表計上額 125,054千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

種類	売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	104,024	-	8,583
合計	104,024	-	8,583

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）及び当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24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23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
退職給付債務(千円)	664,944	660,856
(1) 年金資産(千円)	-	-
(2) 退職給付引当金(千円)	672,816	695,158
(3) 未認識数理計算上の差異(千円)	7,872	34,302
(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22年11月1日 至平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自平成23年11月1日 至平成24年10月31日)
退職給付費用(千円)	56,134	54,739
(1) 勤務費用(千円)	58,182	56,657
(2) 利息費用(千円)	5,824	5,567
(3) 数理計算上の差異の費用処理額(千円)	7,872	7,485
(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23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24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)
該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
繰延税金資産(流動)		
未払賞与	74,864千円	113,082千円
完成工事補償引当金	47,968	68,198
未払事業税等	-	15,926
販売用不動産評価損	5,249	-
その他	69,935	22,941
繰延税金資産(流動)小計	198,017	220,149
評価性引当額	137,693	157,311
繰延税金資産(流動)合計	60,323	62,837
繰延税金負債(流動)		
連結会社間内部取引消去	1,999	11
繰延税金資産(流動)の純額	58,323	62,826
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金	234,835	246,827
役員退職慰労引当金	78,183	107,958
貸倒引当金	127,826	109,844
減損損失累計額	532,374	551,669
繰越欠損金	1,792,094	1,303,957
その他	96,522	103,134
繰延税金資産(固定)小計	2,861,838	2,423,393
評価性引当額	2,825,871	2,397,933
繰延税金資産(固定)合計	35,966	25,459

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

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
法定実効税率	40.4%	40.4%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	5.3	1.6
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.1	0.2
住民税均等割	24.4	5.8
のれん償却額	1.5	0.3
未実現利益	6.4	0.1
評価性引当額の増減	-	20.0
その他	0.2	1.2
税率変更による期末繰越税金資産の減額修正	-	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	77.0	29.5

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年11月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の40.4%から平成24年11月1日に開始する連結会計年度から平成27年11月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については37.7%に、平成27年11月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、35.3%となります。

なお、これによる影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(自平成22年11月1日至平成23年10月31日)及び当連結会計年度(自平成23年11月1日至平成24年10月31日)

当社グループは、賃貸借契約に基づき、原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、資産除去債務を合理的に見積る事が出来ないため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自平成22年11月1日至平成23年10月31日)

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

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

	連結貸借対照表計上額(千円)			当連結会計年度末の時価(千円)
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	3,852,343	251,047	4,103,390	2,938,980
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	1,395,547	296,314	1,099,233	799,563

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産から賃貸等不動産への振替による増加(274,925千円)であり、主な減少額は減価償却費(93,089千円)及び減損損失(18,538千円)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23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	243,999	157,064	86,934
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	92,233	60,383	31,850

- (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。また、賃貸費用とは別に減損損失18,538千円を特別損失に計上しております。

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

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

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

	連結貸借対照表計上額（千円）			当連結会計年度末の時価（千円）
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	4,103,390	77,823	4,025,567	2,938,980
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	1,099,233	25,889	1,073,343	799,563

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
 2. 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な減少額は減価償却費（85,632千円）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24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	248,239	143,956	104,283
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	93,016	57,382	35,634

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

各報告セグメントの主要な内容は、以下のとおりであります。

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

増改築事業.....増改築・リフォーム工事の請負・施工

不動産事業.....分譲マンション・中古住宅の販売、不動産の仲介

賃貸事業.....不動産の賃貸・管理

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

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

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

前連結会計年度(自平成22年11月1日至平成23年10月31日)

	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	不動産事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計 (千円)	調整額 (千円)	連結財務諸 表計上額 (千円)
売上高							
外部顧客への売上高	17,272,846	3,585,050	1,360,859	599,206	22,817,963	-	22,817,963
セグメント間の内部 売上高又は振替高	228,157	14,386	34,228	137,931	414,704	414,704	-
計	17,501,004	3,599,437	1,395,088	737,138	23,232,668	414,704	22,817,963
セグメント利益又はセ グメント損失()	231,869	137,390	75,766	246,922	228,210	123,344	104,866
セグメント資産	7,478,708	1,600,293	54,334	4,010,740	13,144,077	5,699,322	18,843,399
その他の項目							
減価償却費	218,230	30,296	307	60,492	309,326	88,298	397,624
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	157,730	103,911	-	-	261,641	42,117	303,758

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失()の調整額 123,344千円には、セグメント間取引消去 1,854千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 121,489千円が含まれております。
 - (2) セグメント資産の調整額5,699,322千円には、セグメント間債権債務等消去 1,295,115千円、各報告セグメントに配分していない全社資産6,994,437千円が含まれております。
 - (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額42,117千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用の設備投資額であります。
2. セグメント利益又はセグメント損失()は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用及びソフトウェアと同費用に係る償却額等が含まれております。

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	不動産事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計 (千円)	調整額 (千円)	連結財務諸 表計上額 (千円)
売上高							
外部顧客への売上高	19,460,369	4,350,111	1,334,795	588,730	25,734,007	-	25,734,007
セグメント間の内部 売上高又は振替高	268,545	56,492	11,207	122,757	459,003	459,003	-
計	19,728,915	4,406,604	1,346,002	711,488	26,193,011	459,003	25,734,007
セグメント利益又はセ グメント損失()	278,183	161,741	15,076	264,114	719,115	39,796	679,319
セグメント資産	7,879,075	1,859,463	203,152	3,645,597	13,587,289	6,278,574	19,865,863
その他の項目							
減価償却費	151,672	20,535	6,715	54,828	233,751	84,598	318,350
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	137,370	33,820	1,837	6,359	179,388	122,069	301,457

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失()の調整額 39,796千円には、セグメント間取引消去2,358千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 42,154千円が含まれております。
 - (2) セグメント資産の調整額6,278,574千円には、セグメント間債権債務等消去 1,012,944千円、各報告セグメントに配分していない全社資産7,291,519千円が含まれております。
 - (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額122,069千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用の設備投資額であります。
2. セグメント利益又はセグメント損失()は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用及びソフトウェアと同費用に係る償却額等が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	不動産事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計 (千円)	調整額 (千円)	合計 (千円)
減損損失	6,092	333	-	18,538	24,964	-	24,964

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	不動産事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計 (千円)	調整額 (千円)	合計 (千円)
減損損失	6,413	9,188	-	-	15,601	19,254	34,855

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	不動産事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計 (千円)	調整額 (千円)	合計 (千円)
当期償却額	-	5,323	-	-	5,323	-	5,323
当期末残高	-	9,315	-	-	9,315	-	9,315

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	不動産事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計 (千円)	調整額 (千円)	合計 (千円)
当期償却額	-	5,323	-	-	5,323	-	5,323
当期末残高	-	3,992	-	-	3,992	-	3,992

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自平成22年11月1日 至平成23年10月31日）

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

重要性がないため記載を省略しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
連結子会社の役員	杉山英雄	-	-	株式会社土屋ツーバイホーム取締役	（被所有） 直接 0.07	営業取引	不動産の販売	22,805	-	-
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	ジェイ建築システム株式会社	札幌市南区	10,000	構造設計とその企画他	-	営業取引	部材の購入等	36,308	工事未払金等	1,859

- (注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
2. 取引条件及び取引条件の決定方針等については、一般の取引条件と同様に決定しております。
3. ジェイ建築システム株式会社は、当社取締役手塚純一とその近親者が議決権の70.0%を直接保有しております。

当連結会計年度（自平成23年11月1日 至平成24年10月31日）

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

重要性がないため記載を省略しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	ジェイ建築システム株式会社	札幌市南区	10,000	構造設計とその企画他	-	営業取引	部材の購入等	33,643	工事未払金等	2,882

- (注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
2. 取引条件及び取引条件の決定方針等については、一般の取引条件と同様に決定しております。
3. ジェイ建築システム株式会社は、当社取締役手塚純一とその近親者が議決権の70.0%を直接保有しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成22年11月1日 至平成23年10月31日)		当連結会計年度 (自平成23年11月1日 至平成24年10月31日)	
1株当たり純資産額	467.52円	1株当たり純資産額	482.38円
1株当たり当期純利益金額	1.32円	1株当たり当期純利益金額	19.01円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 潜在株式が存在しないため記載していません。		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いません。	

(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22年11月1日 至平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自平成23年11月1日 至平成24年10月31日)
当期純利益(千円)	33,653	485,176
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金額(千円)	33,653	485,176
期中平均株式数(株)	25,519,189	25,519,149

(重要な後発事象)
連結子会社間の合併

当社は、平成24年8月31日開催の取締役会の決議に基づき、当社の連結子会社である株式会社土屋ホームと株式会社土屋ツーバイホームとの合併を実施いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業内容

(吸収合併存続会社)

名称 株式会社土屋ホーム

事業内容 建築工事の設計・監理及び請負

(吸収合併消滅会社)

名称 株式会社土屋ツーバイホーム

事業内容 建築工事の設計・監理及び請負

(2) 企業結合日 平成24年11月1日

(3) 企業結合の法的形式

株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併方式で、株式会社土屋ツーバイホームは解散いたしました。

(4) 結合後の企業の名称

名称 株式会社土屋ホーム

(5) 取引の目的を含む取引の概要

今後の住宅産業を取り巻く環境の変化はますます加速するものと思われます。当社グループは更なる経営の効率化と販売基盤強化が課題であるとの認識から、昨年度から「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」の3つのテーマを掲げております。

その一環として、新築部門の株式会社土屋ホームを存続会社とする組織再編成を実施し、同社の組織力、運営基盤をさらに伸ばし、株式会社土屋ツーバイホームの時代に合った商品優位性を統合することにより、より多くの地域のお客様に多様な商品の提供ができると考えております。

また、同じ新築部門の重複しております経営資源を再構築することにより、営業効率を高めるとともに生産性及び収益性の向上を図ってまいります。

なお、当社の100%出資子会社同士の合併であるため、合併比率の取り決めはなく、合併による新株式の発行及び金銭等の交付は行いません。

2. 実施する会計処理の概要

本合併は、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として会計処理をしております。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	-	-	-	-
1年以内に返済予定のリース債務	9,263	9,263	-	-
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。)	27,666	18,403	-	平成26年~27年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	36,930	27,666	-	-

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

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
リース債務	9,263	9,139	-	-

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	4,502,973	9,714,955	16,402,674	25,734,007
税金等調整前四半期純損失金額()又は税金等調整前当期純利益金額(千円)	454,331	659,355	441,395	688,162
四半期純損失金額()又は当期純利益金額(千円)	486,198	672,951	493,102	485,176
1株当たり四半期純損失金額()又は1株当たり当期純利益金額(円)	19.05	26.37	19.32	19.01

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額()(円)	19.05	7.32	7.05	38.33

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23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	2,306,014	2,882,013
貯蔵品	196	2,169
前払費用	9,551	9,151
短期貸付金	² 497,000	² 227,000
その他	² 44,377	² 17,092
流動資産合計	2,857,140	3,137,426
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,194,635	5,205,081
減価償却累計額	3,079,529	3,188,389
建物(純額)	¹ 2,115,106	¹ 2,016,692
構築物	235,897	236,338
減価償却累計額	218,554	221,966
構築物(純額)	17,342	14,372
機械及び装置	133,380	133,380
減価償却累計額	114,077	116,964
機械及び装置(純額)	19,303	16,416
工具器具・備品	187,255	190,075
減価償却累計額	163,749	173,456
工具器具・備品(純額)	23,505	16,619
土地	¹ 4,829,753	¹ 4,810,499
建設仮勘定	-	39,317
有形固定資産合計	7,005,011	6,913,916
無形固定資産		
ソフトウェア	147,646	119,476
電話加入権	72	72
無形固定資産合計	147,718	119,548
投資その他の資産		
投資有価証券	845,553	863,733
関係会社株式	667,186	667,186
出資金	310	310
関係会社長期貸付金	270,000	258,000
長期前払費用	4,158	1,532
長期未収入金	123	96
保険積立金	255,821	252,291
その他	22,019	21,589
貸倒引当金	192,311	192,311
投資その他の資産合計	1,872,860	1,872,427
固定資産合計	9,025,590	8,905,892
資産合計	11,882,730	12,043,318

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
負債の部		
流動負債		
未払金	2 31,847	2 67,348
未払費用	11,305	13,637
未払法人税等	14,351	14,884
未払消費税等	8,556	7,690
預り金	3,994	3,817
前受収益	11	-
流動負債合計	70,066	107,377
固定負債		
長期預り保証金	38,520	34,000
退職給付引当金	37,024	35,125
役員退職慰労引当金	149,524	220,472
固定負債合計	225,068	289,597
負債合計	295,134	396,975
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,114,815	7,114,815
資本剰余金		
資本準備金	3,927,452	3,927,452
その他資本剰余金	500,000	500,000
資本剰余金合計	4,427,452	4,427,452
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	255,328	394,531
利益剰余金合計	255,328	394,531
自己株式	56,762	56,763
株主資本合計	11,740,833	11,880,035
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	153,238	233,691
評価・換算差額等合計	153,238	233,691
純資産合計	11,587,595	11,646,343
負債純資産合計	11,882,730	12,043,318

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
営業収益		
貸貸収入	416,974	422,363
関係会社受入手数料	429,400	509,400
受取配当金	134,965	69,998
営業収益合計	981,339	1,001,761
営業費用		
販売費及び一般管理費	² 848,788	² 837,372
営業費用合計	848,788	837,372
営業利益	132,551	164,388
営業外収益		
受取利息	¹ 29,777	¹ 24,324
受取配当金	10,072	10,221
その他	9,388	8,585
営業外収益合計	49,239	43,130
営業外費用		
支払利息	13,117	6,084
その他	219	1,193
営業外費用合計	13,337	7,277
経常利益	168,453	200,241
特別利益		
貸倒引当金戻入額	17	-
特別利益合計	17	-
特別損失		
投資有価証券売却損	-	8,583
投資有価証券評価損	236	3,544
減損損失	³ 18,538	³ 19,254
その他	-	1,716
特別損失合計	18,774	33,099
税引前当期純利益	149,696	167,142
法人税、住民税及び事業税	2,420	2,420
法人税等合計	2,420	2,420
当期純利益	147,276	164,722

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	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
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	3,927,452	3,927,452
当期変動額		
資本準備金の取崩	-	-
当期変動額合計	-	-
当期末残高	3,927,452	3,927,452
その他資本剰余金		
当期首残高	500,000	500,000
当期変動額		
資本準備金の取崩	-	-
当期変動額合計	-	-
当期末残高	500,000	500,000
資本剰余金合計		
当期首残高	4,427,452	4,427,452
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	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		
当期首残高	159,090	255,328
当期変動額		
剰余金の配当	51,038	25,519
当期純利益	147,276	164,722
当期変動額合計	96,238	139,202
当期末残高	255,328	394,531
利益剰余金合計		
当期首残高	159,090	255,328
当期変動額		
剰余金の配当	51,038	25,519
当期純利益	147,276	164,722
当期変動額合計	96,238	139,202
当期末残高	255,328	394,531

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
自己株式		
当期首残高	56,754	56,762
当期変動額		
自己株式の取得	7	1
当期変動額合計	7	1
当期末残高	56,762	56,763
株主資本合計		
当期首残高	11,644,603	11,740,833
当期変動額		
剰余金の配当	51,038	25,519
当期純利益	147,276	164,722
自己株式の取得	7	1
当期変動額合計	96,230	139,201
当期末残高	11,740,833	11,880,035
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	82,239	153,238
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	70,998	80,453
当期変動額合計	70,998	80,453
当期末残高	153,238	233,691
評価・換算差額等合計		
当期首残高	82,239	153,238
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	70,998	80,453
当期変動額合計	70,998	80,453
当期末残高	153,238	233,691
純資産合計		
当期首残高	11,562,364	11,587,595
当期変動額		
剰余金の配当	51,038	25,519
当期純利益	147,276	164,722
自己株式の取得	7	1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	70,998	80,453
当期変動額合計	25,231	58,747
当期末残高	11,587,595	11,646,343

【重要な会計方針】

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

貯蔵品

総平均法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

3. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

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

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。

4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建の資産は、決算日の直物為替相場による円貨に換算しております。

5. 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

退職給付引当金

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

役員退職慰労引当金

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

6. その他財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

【追加情報】

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

1. 担保に供している資産

前事業年度(平成23年10月31日)

科目	金額(千円)
建物	444,826
土地	1,184,553
計	1,629,380

上記資産のうち1,086,747千円は、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。

上記資産のうち542,632千円は、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。

当事業年度(平成24年10月31日)

科目	金額(千円)
建物	418,524
土地	1,184,553
計	1,603,078

上記資産のうち1,067,548千円は、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。

上記資産のうち535,529千円は、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。

2. 関係会社項目

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。

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
短期貸付金	497,000千円	227,000千円
流動資産のその他	15,503	828
未払金	11	216

3. 保証債務

(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。

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
住宅購入者	1,059,858千円	1,355,172千円

なお、住宅購入者(前事業年度208件、当事業年度187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) 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。

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
株式会社アーキテクノ	62,528千円	53,297千円

(損益計算書関係)

1. 関係会社との取引は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
受取利息	29,100千円	20,286千円

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度1.2%、当事業年度1.7%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度98.8%、当事業年度98.3%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
支払手数料	105,397千円	110,962千円
役員報酬	88,720	73,710
従業員給与手当	121,955	104,826
退職給付引当金繰入額	2,947	2,878
役員退職慰労引当金繰入額	53,115	73,719
減価償却費	175,721	170,241
租税公課	84,096	80,215
雑費	38,392	39,515

3. 減損損失

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。

前事業年度(自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)

用途	種類	場所	減損損失(千円)	
賃貸用不動産(3カ所)	建物及び土地	北海道札幌市他	建物	2,317
			土地	16,220
			合計	18,538

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。

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(18,538千円)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18,538千円(建物2,317千円、土地16,220千円)であります。

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。

当事業年度(自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

用途	種類	場所	減損損失(千円)	
遊休資産	土地	北海道余市郡	土地	19,254

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。

遊休資産の再評価による価値の下落により、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(19,254千円)として特別損失に計上しました。その内訳は、遊休資産(土地19,254千円)であります。

なお、遊休資産の回収可能性は正味売却価額により測定しており、主として不動産鑑定評価基準に基づき算定しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成22年11月1日至平成23年10月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当期首株式数 (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)	255,871	88	-	255,959
合計	255,871	88	-	255,959

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加88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23年11月1日至平成24年10月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当期首株式数 (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)	255,959	14	-	255,973
合計	255,959	14	-	255,973

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加14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22年11月1日至平成23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。

当事業年度(自平成23年11月1日至平成24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)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
繰延税金資産(流動)		
未払賞与	4,022千円	3,974千円
未払事業税	5,186	4,700
その他	542	556
繰延税金資産(流動)小計	9,751	9,231
評価性引当額	9,751	9,231
繰延税金資産(流動)合計	-	-
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金	14,950	12,409
役員退職慰労引当金	60,377	77,892
貸倒引当金	77,655	67,943
一括償却資産	158	111
減損損失累計額	514,944	457,346
関係会社株式評価損	776,344	679,253
繰越欠損金	1,279,317	1,055,325
その他	61,258	51,073
繰延税金資産(固定)小計	2,785,006	2,401,357
評価性引当額	2,785,006	2,401,357
繰延税金資産(固定)合計	-	-

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

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
法定実効税率	40.4%	40.4%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7	0.6
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	37.5	17.9
住民税均等割等	1.6	1.4
評価性引当額の増減	3.3	23.2
その他	0.2	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.6	1.5

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年11月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の40.4%から平成24年11月1日に開始する事業年度から平成27年11月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については37.7%に、平成27年11月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、35.3%となります。

なお、これによる影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前事業年度(自平成22年11月1日至平成23年10月31日)及び当事業年度(自平成23年11月1日至平成24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22年11月1日 至平成23年10月31日)	当事業年度 (自平成23年11月1日 至平成24年10月31日)
1株当たり純資産額 454.07円	1株当たり純資産額 456.38円
1株当たり当期純利益金額 5.77円	1株当たり当期純利益金額 6.45円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 潜在株式が存在しないため記載しておりません。	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自平成22年11月1日 至平成23年10月31日)	当事業年度 (自平成23年11月1日 至平成24年10月31日)
当期純利益(千円)	147,276	164,722
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)	147,276	164,722
期中平均株式数(株)	25,519,189	25,519,149

(重要な後発事象)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」に記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他有価証券	株式会社北洋銀行	1,554,500	320,227
		株式会社ほくほくフィナンシャルグループ (優先株)	160,000	80,000
		株式会社ほくほくフィナンシャルグループ	545,040	69,220
		株式会社ニトリホールディングス	2,400	15,648
		上光証券株式会社	150,000	15,000
		株式会社キムラ	52,800	14,572
		株式会社建材社	100,000	5,000
		北海道放送株式会社	4	5,000
		株式会社T & Dホールディングス	4,000	3,488
		第一生命保険株式会社	34	3,128
		その他(11銘柄)	36,658	11,420
				小計
		計	2,605,436	542,704

【債券】

		銘柄	券面総額(US\$)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他有価証券	三井住友海上保険	1,200,000	109,944
		小計	1,200,000	109,944
		計	1,200,000	109,944

【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G T A Aファンド	19,000	182,894
		アン・ドゥ・トロア	10,000,000	10,224
		投資信託(4銘柄)	24,938,183	17,966
		小計	34,957,183	211,084
		計	34,957,183	211,084

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	5,194,635	10,446	-	5,205,081	3,188,389	108,860	2,016,692
構築物	235,897	440	-	236,338	221,966	3,411	14,372
機械及び装置	133,380	-	-	133,380	116,964	2,886	16,416
工具器具・備品	187,255	2,820	-	190,075	173,456	9,706	16,619
土地	4,829,753	-	19,254 (19,254)	4,810,499	-	-	4,810,499
建設仮勘定	-	70,230	30,913	39,317	-	-	39,317
有形固定資産計	10,580,922	83,938	50,168 (19,254)	10,614,692	3,700,776	124,865	6,913,916
無形固定資産							
ソフトウェア	147,646	17,206	-	164,852	-	45,376	119,476
電話加入権	72	-	-	72	-	-	72
無形固定資産計	147,718	17,206	-	164,924	-	45,376	119,548
長期前払費用	4,158	-	-	4,158	-	2,626	1,532
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 10,446千円

 建設仮勘定 メガソーラー建設工事 36,486千円

 ソフトウェア お得意様専用Webサイト構築 12,855千円

2. 「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	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	192,311	-	-	-	192,311
役員退職慰労引当金	149,524	73,719	2,770	-	220,472

(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	156
預金	
普通預金	1,068,117
定期預金	1,809,000
外貨預金	4,739
小計	2,881,856
合計	2,882,013

2) 貯蔵品

区分	金額(千円)
その他	2,169
合計	2,169

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) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所 買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他のやむを得ない事由により電子公告を することができないときは、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載URL http://www.tsuchiya.co.jp/
株主に対する特典	ありません。

(注) 特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社は、平成24年4月1日をもって中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と合併し、商号を「三井住友信託銀行株式会社」に変更し、以下のとおり商号・住所等が変更となっております。

取扱場所 (特別口座)

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

株主名簿管理人 (特別口座)

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社

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36期）（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）平成24年1月27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24年1月27日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第37期第1四半期）（自 平成23年11月1日 至 平成24年1月31日）平成24年3月16日関東財務局長に提出

（第37期第2四半期）（自 平成24年2月1日 至 平成24年4月30日）平成24年6月14日関東財務局長に提出

（第37期第3四半期）（自 平成24年5月1日 至 平成24年7月31日）平成24年9月14日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成24年1月31日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

(5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

平成24年2月17日関東財務局長に提出

事業年度（第36期）（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成25年1月29日

株式会社土屋ホールディングス

取締役会 御中

監査法人 銀 河

代表社員
業務執行社員 公認会計士 川上 洋司

代表社員
業務執行社員 公認会計士 木下 均

< 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23年11月1日から平成24年10月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社土屋ホールディングス及び連結子会社の平成24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24年10月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、株式会社土屋ホールディングスが平成24年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

-
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
2. 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25年1月29日

株式会社土屋ホールディングス

取締役会 御中

監査法人 銀 河

代表社員
業務執行社員 公認会計士 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23年11月1日から平成24年10月31日までの第37期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社土屋ホールディングスの平成24年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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