

【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27年1月29日
【事業年度】	第39期（自平成25年11月1日至平成26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	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月
売上高 (千円)	23,396,584	22,817,963	25,734,007	27,152,502	27,188,341
経常利益 (千円)	483,696	152,878	734,706	809,683	457,167
当期純利益 (千円)	267,258	33,653	485,176	493,727	496,518
包括利益 (千円)	-	36,755	404,723	822,674	478,468
純資産額 (千円)	12,018,401	11,930,600	12,309,802	13,030,371	13,362,767
総資産額 (千円)	19,091,692	18,843,399	19,865,863	22,180,190	21,136,038
1株当たり純資産額 (円)	470.95	467.52	482.38	510.61	523.64
1株当たり当期純利益金額 (円)	10.47	1.32	19.01	19.35	19.46
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 (%)	62.95	63.31	61.96	58.75	63.22
自己資本利益率 (%)	2.25	0.28	4.00	3.90	3.76
株価収益率 (倍)	8.60	84.93	11.10	27.81	12.64
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,373,816	196,932	1,996,162	1,447,051	771,530
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,163	146,854	417,118	1,270,998	291,664
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	500,013	59,646	34,462	89,269	136,508
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	4,534,450	4,130,828	5,675,523	5,941,982	4,742,931
従業員数 (人)	824	788	795	804	815
[外、平均臨時雇用者数]	(172)	(172)	(172)	(208)	(217)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月
営業収益 (千円)	935,773	981,339	1,001,761	1,049,271	1,413,437
経常利益 (千円)	170,645	168,453	200,241	160,729	526,381
当期純利益 (千円)	135,488	147,276	164,722	111,353	563,176
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)	11,562,364	11,587,595	11,646,343	11,984,537	12,402,036
総資産額 (千円)	11,789,360	11,882,730	12,043,318	12,850,512	13,225,334
1株当たり純資産額 (円)	453.08	454.07	456.38	469.63	485.99
1株当たり配当額 (円)	2.00	1.00	4.00	5.00	5.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	5.31	5.77	6.45	4.36	22.07
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 (%)	98.07	97.52	96.70	93.26	93.77
自己資本利益率 (%)	1.18	1.27	1.42	0.94	4.62
株価収益率 (倍)	16.95	19.41	32.69	123.30	11.15
配当性向 (%)	37.66	17.33	61.97	114.59	22.66
従業員数 (人)	29	26	23	22	23
[外、平均臨時雇用者数]	(5)	(5)	(5)	(4)	(4)

(注) 1. 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【沿革】

年月	事業内容の変遷
昭和51年9月	札幌市南区において株式会社丸三土屋建設を設立
昭和51年11月	一級建築士事務所の登録(北海道知事登録(石)第1064号[5ヶ年ごとに更新])、一般建設業の許可(北海道知事許可(般51)石第6780号)
昭和53年10月	初めての支店である苫小牧支店を開設し、支店展開を開始
昭和54年12月	宅地建物取引業の免許取得(北海道知事石狩(1)第3105号)
昭和57年6月	株式会社土屋ホームトピア(現 連結子会社)を設立
昭和57年8月	株式会社丸三土屋建設から株式会社土屋ホームに商号変更
昭和58年12月	大曲木材加工センターを竣工
昭和59年2月	財団法人住宅・建設省エネルギー機構主催の省エネルギー住宅コンクールにおいて建設大臣賞受賞
昭和59年9月	札幌市北区に本社移転
昭和60年8月	民間では初めての福祉住宅「北方圏型ノーマライゼーション住宅」のモデルハウス完成
昭和61年10月	株式会社土屋ツーバイホーム(現 連結子会社)を設立
昭和62年6月	特定建設業の許可(建設大臣(現 国土交通大臣)許可(特-2)第13005号[5ヶ年ごとに更新])
昭和63年5月	宅地建物取引業の免許取得(建設大臣(現 国土交通大臣)(2)第3717号)[5ヶ年ごとに更新])
平成元年11月	株式会社土屋住宅流通及び株式会社土屋システム住宅を吸収合併
平成元年11月	株式会社トップハウジングシステムを設立
平成元年11月	初めての分譲マンション「エッセーナ」を発売
平成2年6月	TOP工法の資材加工として広島工場を竣工し、操業開始
平成2年8月	TOP工法が「低層建築構造物耐力性能評価」対象工法に認定(財団法人日本建築センターの工業化住宅性能認定委員会、木質系構造専門委員会)
平成3年4月	企業内職業訓練校である土屋アーキテクチュアカレッジを開校
平成3年7月	大曲木材加工センターを廃止し、石狩木材加工センターを設置
平成3年12月	旭川市に自社ビルを竣工
平成5年5月	日本証券業協会に株式を店頭登録
平成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
平成25年3月	札幌市東区に当社グループ初となるメガソーラー「土屋ソーラーファクトリー札幌」の発電事業の開始
平成25年8月	苫小牧市に北海道内では初の市民参加型ファンドを組成したメガソーラー「土屋ソーラーファクトリー苫小牧」の発電開始

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4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。

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

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

次の4部門は「第5 経理の状況 1(1)連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

(1) 住宅事業

株式会社土屋ホームが、在来工法、木造ツーバイフォー工法及びスチールツーバイフォー工法の工事を請負、施工監理するほか、提案住宅の施工販売を行っております。株式会社土屋ホーム東北は、在来工法の工事を請負、施工監理するほか、提案住宅の施工販売を行っております。株式会社アーキテクノは、株式会社土屋ホーム、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

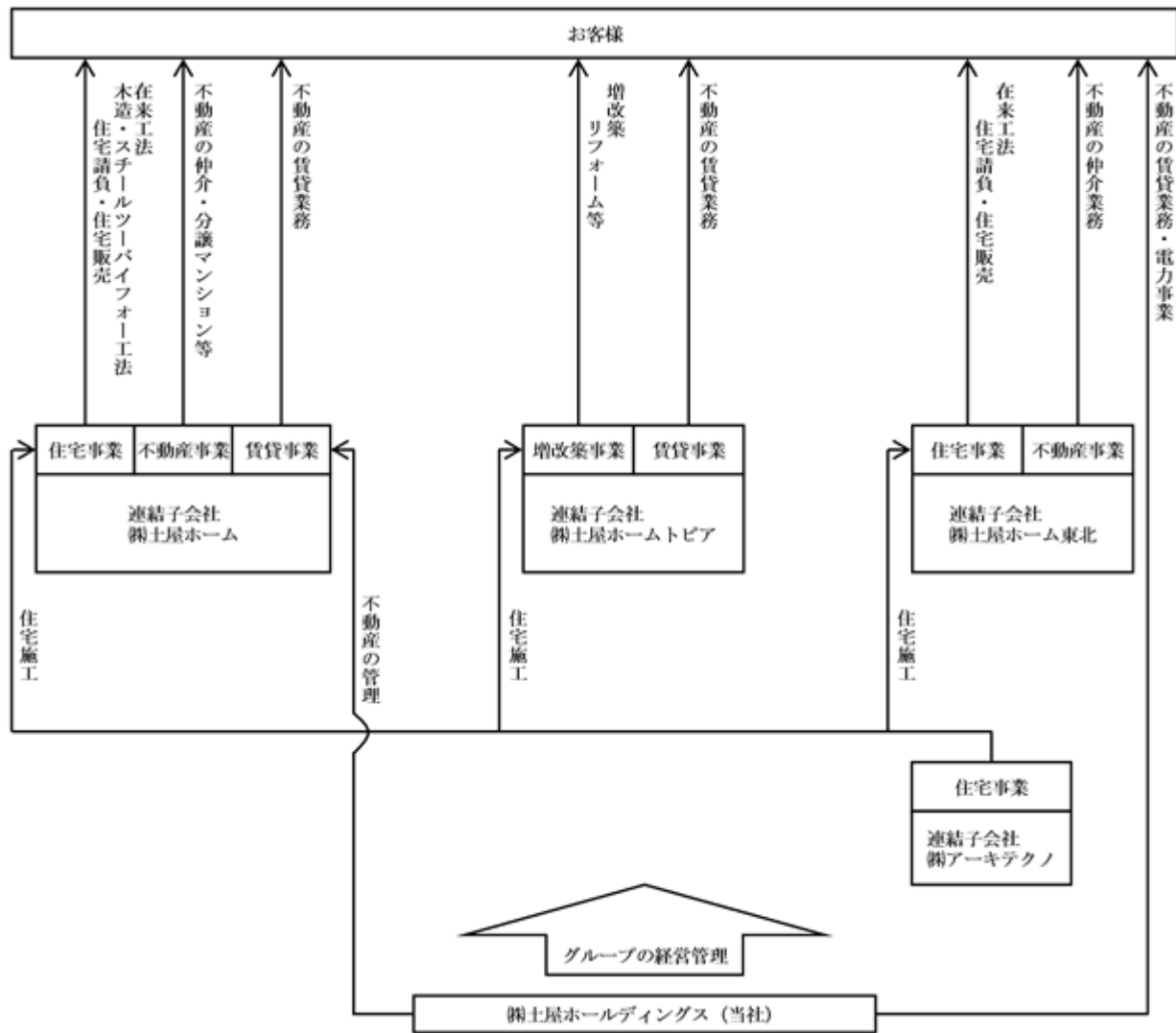
株式会社土屋ホームが、分譲マンション、中古住宅、住宅用土地の不動産売買並びに仲介業務を行っており、株式会社土屋ホーム東北が不動産の仲介業務を行っております。

(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。

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)2.3	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)4	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	-
株式会社土屋ホーム東北(注)5	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	70,000	住宅事業	100	1	-	貸付金	経営管理業務	事務所賃貸	-

(注)1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 特定子会社に該当しております。

3. 株式会社土屋ホームにつきましては、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	18,153,749千円
	(2) 経常利益	311,478千円
	(3) 当期純利益	398,516千円
	(4) 純資産額	851,543千円
	(5) 総資産額	5,469,829千円

4. 株式会社土屋ホームトピアにつきましては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が100分の10を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	5,087,055千円
	(2) 経常利益	101,656千円
	(3) 当期純利益	47,402千円
	(4) 純資産額	337,310千円
	(5) 総資産額	1,761,526千円

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	3,445,757千円
	(2) 経常利益	10,220千円
	(3) 当期純利益	11,456千円
	(4) 純資産額	468,382千円
	(5) 総資産額	1,373,157千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
住宅事業	593 (119)
増改築事業	118 (56)
不動産事業	40 (16)
賃貸事業	17 (13)
全社(共通)	47 (13)
合計	815 (217)

- (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26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(4)	41.2	13.2	4,940,416

- (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、政府主導による経済対策や日銀の金融政策により、緩やかな回復基調で推移したものの、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動や円安による仕入価格の上昇など不安材料もあり先行き不透明な状況が続いておりました。

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、住宅ローン減税の拡充等により、消費税率引き上げの懸念が緩和されることが期待されましたが、駆け込み需要の反動減による新設住宅着工戸数の減少傾向が続いており、厳しい状況が続いておりました。

当社グループの主力事業であります「住宅事業」におきましては、外断熱の「BES-T（ベスト）構法」に加え、基礎断熱や太陽光発電、地熱利用機器を完備した最先端スマートハウス「BEST TWOBY ZERO（ベストツーバイゼロ）」が平成26年度北海道省エネルギー・新エネルギー促進大賞の省エネルギー部門において大賞を受賞しました。本州地区においては、10kwの太陽光パネルを標準搭載した「BES-T TWOBY Icoi（ベストツーバイイコイ）」を7月1日より販売しております。

「増改築事業」におきましては、株式会社土屋ホームトピアにおいて、1軒まるごとリフォーム「一期一家」に「ダイナミックインシュレーション（以下DI）技術を適用した高い断熱性能を有する先進的なDI窓を、住宅業界において初めて採用したリフォーム商品「一期一家NEO」を提供してまいりました。

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、271億88百万円（前連結会計年度比0.1%増）となりました。利益につきましては、営業利益は3億40百万円（前連結会計年度比54.9%減）、経常利益は4億57百万円（前連結会計年度比43.5%減）となり、当期純利益は4億96百万円（前連結会計年度比0.6%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、消費税増税前の駆け込み需要による大幅な受注残高の増加によりスタートしましたが、消費税増税後の反動減による影響も大きく、住宅購入マインドの低下もあり、省エネ、創エネを追及した住宅の提供に注力いたしましたが、当事業の売上高は204億60百万円（前連結会計年度比0.8%減）となり、営業利益につきましては工事原価及び一般管理費が増加し、1億94百万円（前連結会計年度比48.0%減）となりました。

(増改築事業)

増改築事業につきましては、本州、特に首都圏の受注拡大に注力しました。また大型リフォームの売上げが伸びたことから、当事業の売上高は50億52百万円（前連結会計年度比6.2%増）となりましたが、営業利益につきましては住宅事業同様に工事原価及び一般管理費が増加し、79百万円（前連結会計年度比55.0%減）となりました。

(不動産事業)

不動産事業につきましては、仲介業務においてはアパートなどの収益不動産の取り扱いが増えました。自社物件の販売に関しては、競合や市況のため仕入れが思うような確保になっておらず、売上高は10億40百万円（前連結会計年度比9.7%減）となりました。営業利益につきましては、51百万円（前連結会計年度比23.7%減）となりました。

(賃貸事業)

賃貸事業につきましては、不動産賃貸収入において、賃貸管理戸数の増加や空室率の改善により、安定的な収益を確保することができ、売上高は6億35百万円（前連結会計年度比4.3%増）となりました。営業利益につきましては、一般管理費の増加により、2億97百万円（前連結会計年度比4.3%減）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11億99百万円減少し、当連結会計年度末には47億42百万円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は、7億71百万円（前連結会計年度は14億47百万円の獲得）となりました。

これは主に、未成工事受入金の減少額10億70百万円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、2億91百万円（前連結会計年度は12億70百万円の使用）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3億81百万円及び有形固定資産の取得による支出2億91百万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)

財務活動により支出した資金は1億36百万円（前連結会計年度は89百万円の獲得）となりました。

これは主に、配当金の支払額1億27百万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	17,250,556	75.7	3,275,575	50.5
増改築事業	4,278,509	81.8	893,590	53.6

(3) 販売実績

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	前年同期比(%)
住宅事業(千円)	20,460,067	99.2
増改築事業(千円)	5,052,887	106.2
不動産事業(千円)	1,040,087	90.3
賃貸事業(千円)	635,299	104.3
合計(千円)	27,188,341	100.1

(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

住宅事業につきましては、消費税増税前の駆け込み需要による大幅な受注残高の増加によりスタートしましたが、消費税増税後の反動減による影響も大きく、住宅購入マインドの低下もあり、省エネ、創エネを追及した住宅の提供に注力いたしました。当事業の売上高は減収となり、営業利益につきましては工事原価及び一般管理費が増加し、減益となりました。

増改築事業につきましては、本州、特に首都圏の受注拡大に注力しました。また、大型リフォームの売上げが伸びたことから、当事業の売上高は増収となりましたが、営業利益につきましては住宅事業同様に工事原価及び一般管理費が増加し、減益となりました。

不動産事業につきましては、仲介業務においてはアパートなどの収益不動産の取り扱いが増えましたが、自社物件の販売に関しては、競合や市況のため仕入れが思うような確保になっておらず、売上高は減収となりました。営業利益につきましては、減益となりました。

賃貸事業につきましては、不動産賃貸収入において、賃貸管理戸数の増加や空室率の改善により、安定的な収益を確保することができ、売上高は増収となりました。営業利益につきましては、一般管理費の増加により、減益となりました。

(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、より一層の組織強化と合理化を進めてまいります。

当社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、組織改編により北海道本店、東北本店、関東本店の3本店、1本社制として、お客様、支店に対して細やかな支援ができる体制に移行してまいります。今般電力料金の大幅引き上げが全国的に実施される中、省エネ志向がさらに強まり、高性能住宅は全国的に需要が高まってくると考えられます。本物の高性能住宅のシェアを伸ばすことによって業績拡大を目指してまいります。また、OSP部（オピニオン・サスティナブル・パック・プレゼンテーション部）を創設し、3万7千件の既存のお得意様に対してリニューアルパッケージ商品のご提案（外壁・水回り・ソーラー）の販売を行ってまいります。

平成26年11月1日より、株式会社土屋ホームと株式会社土屋ホーム東北が合併し、経営の効率化と販売基盤の強化を図っております。組織力と商品力の強化で東北沿岸部に注力し、より多くのお客様に多様な商品の提供ができる体制となります。

増改築事業専門の株式会社土屋ホームトピアでは、都市型リフォームとしての位置づけから、首都圏において駅前出店戦略の展開と、大型マンションリフォームの販売強化と中型事業用ソーラーの受注などの事業展開をさらに進めてまいります。

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、依然として消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動と消費税10%への引き上げ延期の影響はあるものの、各種経済・金融対策によって、緩やかな回復基調にある一方、雇用環境においては、実質賃金は必ずしも増加しておらず、先行きは依然として不透明な状況となっております。

当社グループの属する住宅・不動産業界におきましては、新設住宅着工戸数は、平成25年は消費税の駆け込み需要で9万4千戸増の98万戸となったものの、100万戸台に回復するまでには至っておりません。住宅リフォームの市場規模は平成22年以降4年連続で拡大しておりますが、増税後には需要の反動減が予測され、リフォーム市場の成長率も平成26年度は平成25年度比93%となる見込みです。

このような状況のなか、当社グループは、激しい競争社会で生き残り持続していくために、原点である全社営業体制の堅持を始め、財務体質の更なる強化、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。

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。

政府の政策や市場状況について

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

原材料及び資材価格の変動について

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

住宅の品質管理及び補償について

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

季節変動について

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

また、特異な気象条件等にも影響を受けることから、季節要因などにより業績に変動が生じる可能性があります。

自然災害について

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

コンプライアンスについて

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

顧客情報の機密保持について

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

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

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。

保有資産の価格変動について

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

人材の確保について

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

エネルギーコストの上昇について

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

労務費の高騰について

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

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26年8月29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ホーム東北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) 合併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 住宅等の設計・施工・販売、他

(吸収合併消滅会社)

名称 株式会社土屋ホーム東北
事業内容 住宅等の設計・施工・販売、他

(2) 企業結合日 平成26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、株式会社土屋ホーム東北は解散しました。

(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、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を実施し、同社の組織力、運営基盤を更に伸ばし、株式会社土屋ホーム東北を統合することにより、東北沿岸部の強化を図り、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) 引き継ぎ資産・負債の状況

株式会社土屋ホームは、以下記載の平成26年10月31日現在の土屋ホーム東北の一切の資産、負債および権利義務を合併期日において引継ぎいたしました。

資産	金額（千円）	負債	金額（千円）
流動資産	952,120	流動負債	738,233
固定資産	421,037	固定負債	166,542
資産合計	1,373,157	負債合計	904,775

6【研究開発活動】

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

当社グループにおける研究開発活動の総額は23,144千円であり、住宅事業における主な活動は次のとおりであります。

- (1) 在来工法においては耐震部材「開口フレームによる高耐震」BES T工法にあわせ制振装置の設置を標準化したBES-TX(ベストクロス)、ツーバイ工法においも制振ダンパーを標準設置したTOWBY A(ツーバイエース)の販売を開始しました。地震大国である日本においては、単に耐震性能の向上だけでなく、繰り返しの地震に対しても耐えうる住宅が求められており、今後さらに性能向上に向け技術開発を行い展開してまいります。
- (2) 札幌においてネットゼロエネルギーハウス「BES Tツーバイゼロ」3棟を建築し、販売を開始しました。ダブル断熱、トリプルガラスの採用によりQ値0.7を実現し、併せて地中熱ヒートポンプ暖房、太陽光発電システム、コージェネレーションシステム等、省エネ、創エネ設備の設置によりランニングコストの大幅削減、完成した建物の実測値で光熱費ゼロを達成しております。またHEMS等の設置によりエネルギー使用量の見える化が実現されており、引き渡し後のお客様にも省エネ意識を強く持っていただくことと併せ、これらのデータを提供頂くことでさらなる省エネルギー住宅に取り組んでまいります。
- (3) 平成25年10月に施工された改正省エネ基準(平成25年省エネ基準)の運用に伴い、全社採用のCADソフトの一部に温熱環境計算プログラムを導入しました。昨年度は認定低炭素住宅の温熱環境計算の対応等をこれらのシステムで対応して参りましたが、今後は標準化となっている長期優良住宅についての基準も改正されるため、これを踏まえた対応が既に完了しております。

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。
当事業年度は熱損失を最大50%に抑えるDI(ダイナミックインシュレーション)ウィンドウを標準装備した一期一家「NEO+e」を開発、販売致しました。これは「ダイナミックインシュレーション技術」を適用した高い断熱性能を有する先進的なDI窓と複層断熱(内側グラスウール+外側FP板)によりQ値1.2を実現し、次世代省エネ基準値より30%も向上させることが可能となりました。さらに、シェイクブロック、J-耐震開口フレームの採用により高い耐震性能を保持しております。
最高スペックにより断熱性能を大幅に向上させ、暖冷房費を削減、これから求められる長寿命化リフォームに対応し、既存住宅の超高性能化が可能となり、四季を通して快適な住空間をリフォームにより実現できます。今後はこの実証研究をさらに推し進め、マンション用に対応した商品の提案、新しい技術開発を継続して行います。
- (2) 「J」断熱診断システム」を採用した建物調査(耐震、劣化)を改修前インスペクションの一環として活用するため、運用を開始しました。この断熱診断システムは赤外線カメラを使用した既存建物の断熱性能を実測することで、断熱材の欠損部の把握や省エネ性能の計算・評価を行うことにより、お客様に正確な改修計画を提案することが可能となります。
平成26年度長期優良住宅リフォーム推進事業の評価基準型の採択を受け、既存住宅の劣化対策や省エネ性について判明した劣化事象の点検・補修への提案に活用してまいります。さらに改良を重ねて、平成27年度の予定されている長期優良リフォーム補助事業における提案型への応募も考慮し、技術開発を継続してまいります。

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、94億91百万円（前連結会計年度比9.0%減）となり、9億40百万円の減少となりました。これは主に現金預金の減少（前連結会計年度62億44百万円から当連結会計年度50億86百万円へ11億58百万円減少）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、116億44百万円（前連結会計年度比0.9%減）となり、1億3百万円の減少となりました。これは主に機械装置及び運搬具（純額）の減少（前連結会計年度11億66百万円から当連結会計年度11億10百万円へ55百万円減少）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、54億51百万円（前連結会計年度比21.7%減）となり、15億6百万円の減少となりました。これは主に工事未払金等の減少（前連結会計年度29億46百万円から当連結会計年度25億78百万円へ3億67百万円減少）及び未成工事受入金の減少（前連結会計年度22億71百万円から当連結会計年度12億1百万円へ10億70百万円減少）等によるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度における固定負債の残高は、23億21百万円（前連結会計年度比5.9%増）となり、1億29百万円の増加となりました。これは主に役員退職慰労引当金の増加（前連結会計年度3億86百万円から当連結会計年度4億74百万円へ88百万円増加）等によるものであります。

(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使用したキャッシュ・フローにつきましては、税金等調整前当期純利益4億50百万円、減価償却費4億10百万円、未成工事受入金の減少額10億70百万円等により7億71百万円（前連結会計年度は14億47百万円の収入）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3億81百万円有形固定資産の取得による支出2億91百万円及び投資有価証券の売却による収入4億57百万円等により2億91百万円（前連結会計年度は12億70百万円の使用）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、配当金の支払額1億27百万円等により1億36百万円（前連結会計年度は89百万円の収入）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、204億60百万円（前連結会計年度比0.8%減）、増改築事業は、50億52百万円（前連結会計年度比6.2%増）、不動産事業は、10億40百万円（前連結会計年度比9.7%減）、賃貸事業は、6億35百万円（前連結会計年度比4.3%増）となり、その結果、271億88百万円（前連結会計年度比0.1%増）となりました。

売上総利益につきましては、77億95百万円（前連結会計年度比1.8%減）となりました。

販売費及び一般管理費につきましては、一般管理費等の増加により、74億55百万円（前連結会計年度比3.7%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、3億40百万円（前連結会計年度比54.9%減）、経常利益は、4億57百万円（前連結会計年度比43.5%減）、当期純利益は、4億96百万円（前連結会計年度比0.6%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の抱える問題につきましては、平成22年をピークに減少を続ける人口問題、自給率わずか5%のエネルギー問題及び空き家率13.5%（空き家数820万戸）と増加を続ける空き家問題であり、住宅市場は縮小傾向にあると認識しております。当社グループとしましては、これら住宅業界の根本的な問題に対処するため、ゼロエネルギー住宅、人口減少に伴う新築住宅が伸びないなかでの全国総数6,063万戸の既存住宅への増改築事業、空き家の活用による中古住宅の再生事業、当社グループにおいて堅調に推移する不動産流通に注力してまいります。

当事業年度は、住宅ローン金利が過去最低金利の低位で推移したほか、住宅ローン減税の拡充等により、平成25年度の新設住宅着工戸数は98万戸超となる5年ぶりの高水準であり、また、アベノミクスの成長戦略により設備投資や賃上げを促す企業向けの減税を柱とする5兆円規模の経済対策もあって、消費税増税の影響が少なくなることが期待されましたが、現在も駆け込み需要反動減の影響が続いており、期中の新設住宅着工戸数は、前年度比マイナスで推移している状況であります。更に平成29年4月の消費税10%への引上げも控えており、更なる強固な経営戦略をもって対処していかなければならないと考えております。

重点施策としましては、「消費税増税対策」、「技術者と拠点体制の再構築」及び「法令遵守及び業績の確保」であります。

「消費税増税対策」に関しましては、“全社員セールス体制”により、幹部、営業社員はもとより、内勤においても受注に注力し、来るべき消費税増税に備えるというものであります。当社グループは創業以来一貫して、“全社員セールス体制”を根幹に経営を行い、不況に強い企業体質を構築し地道に一步一步前進してまいりました。この部分は創業の原点であり、グループ各社共通の不変の哲理であります。

「技術者と拠点体制の再構築」に関しましては、昨今の時代背景や正しい仕事の励行のために、技術者の資格取得奨励を更に強化し、今後の業務展開に際し様々な対応が可能となるよう、一級建築士等を適正に配置し、拠点体制の再構築を推進してまいります。

「法令遵守及び業績の向上」に関しましては、新勤怠管理システムの運用で法令遵守の徹底し、時間効率を上げて担当業務に取組み、お客様のための時間を創出することで、より質の高い提案をし、業績の向上を図るものであります。

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、原点である全社員セールス体制、セグメント別戦略、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ます。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3億2百万円の設備投資を実施いたしました。
全社部門におきましては、ソフトウェアに14百万円の設備投資を行いました。
住宅事業におきましては、モデルハウスの建設1億52百万円などを中心に2億36百万円の設備投資を行いました。
増改築事業におきましては、モデルハウス及び事務所改修工事48百万円などを中心に54百万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26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	400,849	12,497	1,452,806 (1,546.22)	5,736	1,871,890	23 (-)
豊平ビル他8ヶ所 (札幌市豊平区他)	住宅事業	賃貸用事務所及び賃貸用不動産	419,359	6,398	646,482 (10,639.34)	-	1,072,241	- (-)
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	11,812	-	74,421 (180.37)	-	86,233	- (3)
カトリア南8条 (札幌市中央区)	賃貸事業	高齢者対応賃貸不動産	393,370	-	715,953 (763.35)	346	1,109,670	- (-)
エッセーナ宮の丘公園他 23ヶ所 (札幌市西区他)	賃貸事業	賃貸用不動産	641,142	-	1,774,329 (21,116.23)	3,286	2,418,759	- (-)
土屋ソーラーファクトリー札幌他1ヶ所 (札幌市東区他)	住宅事業	太陽光発電設備	28,055	1,005,914	- (-)	644	1,034,613	- (-)

(2) 国内子会社

(平成26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)	
(株)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	89,576	83,142	238,702 (21,403.09)	0	411,422	5 (-)
(株)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	31,503	8	47,489 (4,258.07)	247	79,248	- (2)
(株)土屋ホーム	豊平モデルハウ ス他24棟 (札幌市豊平区 他)	住宅事業	展示用建物	239,398	0	45,371 (747.05)	165	284,935	- (51)
(株)土屋ホーム	支店・営業所 (36ヶ所) (札幌市北区他)	住宅事業 不動産事業 管理部門	事務所	45,780	1,585	-	3,126	50,492	412 (87)
(株)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	115,548	15,499	321,240 (1,983.00)	1,417	453,705	56 (30)
(株)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	42,969	(-)	214,266 (2,965.00)	0	257,236	3 (1)
(株)土屋ホーム 東北	秋田支店 (秋田県秋田市)	住宅事業	事務所	37,062	(-)	67,724 (1,111.08)	269	105,056	9 (2)

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

2. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

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

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

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成26年10月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成27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22年3月5日 (注)	-	25,775,118	-	7,114,815	500,000	3,927,452

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

(6) 【所有者別状況】

平成26年10月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	17	22	262	15	4	3,186	3,506	-
所有株式数 (単元)	-	38,553	2,916	91,767	1,842	44	122,533	257,655	9,618
所有株式数の割合(%)	-	14.96	1.13	35.62	0.71	0.02	47.56	100	-

- (注) 1. 自己株式256,148株は「個人その他」の欄に2,561単元及び「単元未満株式の状況」に48株含まれておりません。
2. 上記「その他の法人」及び「単元未満株式の状況」の欄には、証券保管振替機構名義の株式がそれぞれ116単元及び62株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成26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	3,437	13.33
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	1,498	5.81
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
土屋グループ取引先持株会	札幌市北区北9条西3丁目7	796	3.09
土屋 公三	札幌市中央区	778	3.02
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	374	1.45
計	-	12,864	49.91

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26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 256,100	-	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 25,509,400	255,094	同上
単元未満株式	普通株式 9,618	-	同上
発行済株式総数	25,775,118	-	-
総株主の議決権	-	255,094	-

(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26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	256,100	-	256,100	0.99
計	-	256,100	-	256,100	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)
当事業年度における取得自己株式	70	32
当期間における取得自己株式	-	-
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27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	256,148	-	256,148	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成27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5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26年12月5日 取締役会決議	127,594	5

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月
最高(円)	109	140	266	558	544
最低(円)	85	80	99	175	241

(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26年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高(円)	340	325	320	314	304	296
最低(円)	244	299	286	274	270	241

(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	374
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	778
代表取締役専務		大吉 智浩	昭和39年6月15日生	平成5年9月 ㈱ホームトピア（現 ㈱土屋ホームトピア）入社 平成8年11月 同社さざえ（現 函館支店）店長 平成9年6月 同社北海道南北ブロック長 平成9年11月 同社北海道ブロック長兼ポテト（現 札幌本店）店長 平成11年1月 同社取締役 平成14年11月 同社代表取締役社長 平成15年1月 当社取締役 平成20年11月 当社専務取締役就任 平成24年11月 当社代表取締役専務就任（現任）	(注)5	31
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	17

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
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(株) (現 三井住友建設(株)) 入社 昭和54年4月 アサヒ住宅(株)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(株)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	-
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 (株)土屋ホーム福島入社 平成4年9月 (株)ホームトピア(現 (株)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	15
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(株)設立代表取締役社長就任(現任) 平成9年4月 (株)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 (株)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) 平成18年5月 株式会社セールスアウトソーシング代表取締役会長 平成22年8月 同社 代表取締役社長(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) 平成25年9月 税理士法人札幌中央会計 会長(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 (株)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 同所代表社員(現任)	(注)4	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役		千葉 智	昭和35年10月25日生	昭和60年10月 等松青木監査法人(現 有限責任監査法人トーマツ)東京事務所入所 平成元年4月 公認会計士登録 平成14年6月 監査法人トーマツ(現 有限責任監査法人トーマツ)社員に就任 平成23年11月 千葉智公認会計士事務所を開設同所所長(現任) 平成27年1月 当社監査役就任(現任)	(注)4	-
計						1,217

- (注) 1. 監査役佐藤良雄、監査役川崎毅一郎、監査役太田勝久及び監査役千葉智は、社外監査役であります。
2. 取締役手塚純一は、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27年1月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 平成27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 (株)土屋ホーム住宅部門本店お客様相談室長 平成26年11月 同社住宅部門本社CSソリューション部長(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の活用、及び事業の「選択」と「集中」と「迅速化」を図ることができます。

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

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

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

グループ外との提携や業界再編等に柔軟に対応できます。

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

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

会社の機関の基本説明

当社は監査役制度を採用しております。本報告書提出日現在、役員は取締役5名（うち社外取締役1名）、監査役5名（うち社外監査役4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5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、川上洋司氏及び中原郁乃氏であり、監査法人銀河に所属しております。会計監査業務に係る補助者は、公認会計士8名、その他2名であります。

社外取締役及び社外監査役

当社は、経営の透明性及び客観性を高めるため、社外取締役1名及び社外監査役4名を選任しており、いずれも金融商品取引所の定める独立役員として指名し、届出を行っております。

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

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

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

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

社外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。

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

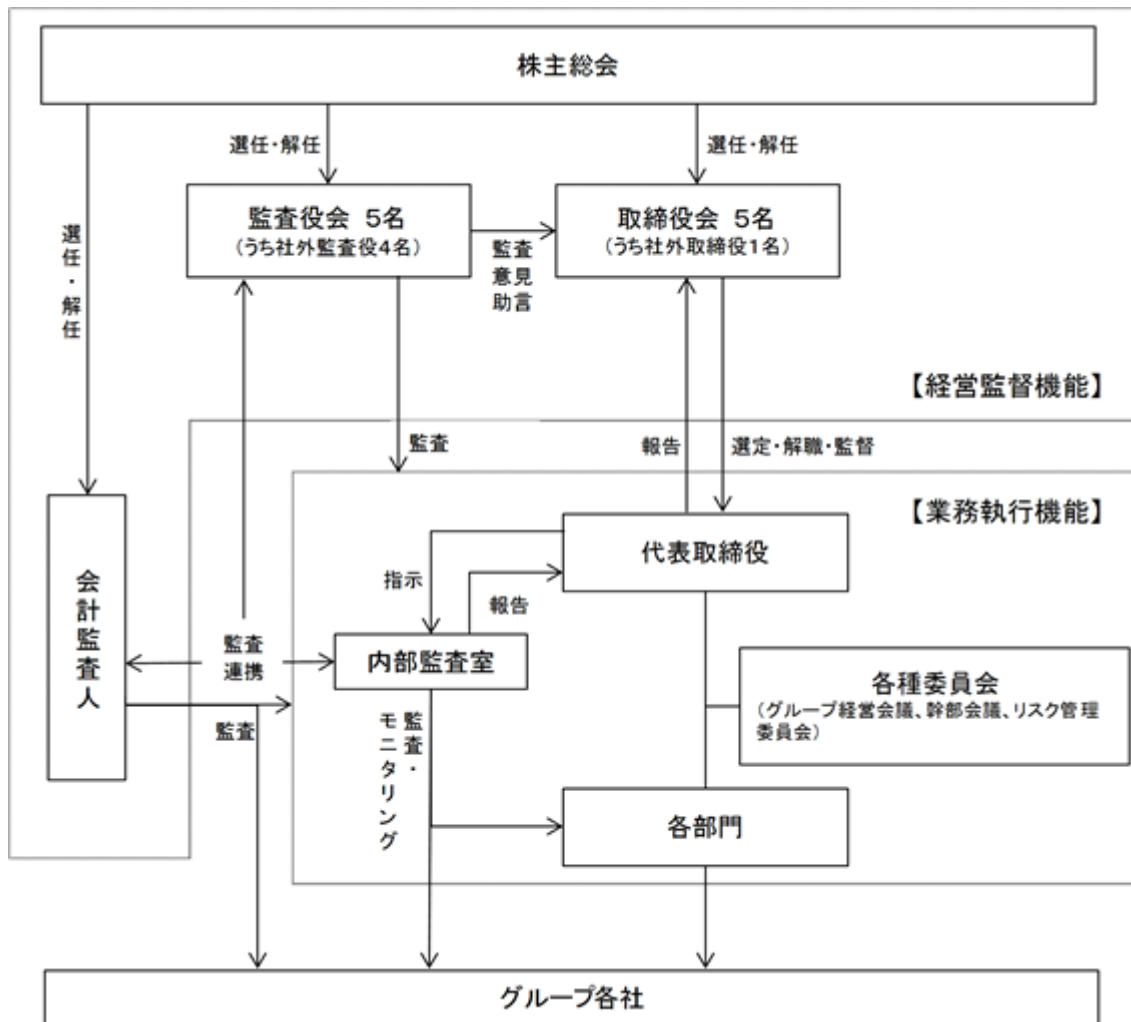
上記の他、人的関係及び重要な取引関係その他の利害関係はありません。

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

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

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

当社の企業統治の体制を図で示すと次のとおりであります。



(3) リスク管理体制の整備の状況

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

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

適時開示に対する基本方針は、各種法令を遵守し各種社内規程（内部情報管理規程、業務分掌規程、職務権限規程等）にしたがって、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)	147,246	72,600	74,646	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	157,841	82,920	74,921	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 대해서는取締役会の決議に、監査役に 대해서는監査役会の決議において決定しております。

(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 18銘柄

貸借対照表計上額の合計額 688,478千円

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

前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社北洋銀行	1,054,500	451,326	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	110,098	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	22,104	継続的な取引関係の維持
株式会社キムラ	52,800	17,952	継続的な取引関係の維持
第一生命保険株式会社	3,400	4,746	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	4,700	継続的な取引関係の維持
イオン北海道株式会社	6,000	3,882	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	3,441	継続的な取引関係の維持
株式会社みずほフィナンシャルグループ	16,200	3,321	継続的な取引関係の維持
コナミ株式会社	846	2,002	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	1,830	継続的な取引関係の維持
株式会社スズケン	460	1,628	継続的な取引関係の維持
株式会社コロナ	1,210	1,343	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	854,500	385,379	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	120,998	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	4,800	33,840	継続的な取引関係の維持
株式会社キムラ	52,800	20,116	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	5,628	継続的な取引関係の維持
第一生命保険株式会社	3,400	5,610	継続的な取引関係の維持
イオン北海道株式会社	6,000	3,930	地域経済との関係維持
株式会社三菱UFJフィナンシャルグループ	5,550	3,508	継続的な取引関係の維持
株式会社みずほフィナンシャルグループ	16,200	3,240	継続的な取引関係の維持
コナミ株式会社	846	1,862	地域経済との関係維持
札幌臨床検査センター株式会社	2,000	1,600	地域経済との関係維持
株式会社コロナ	1,210	1,402	継続的な取引関係の維持
株式会社スズケン	460	1,358	地域経済との関係維持

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、または受けるべき財産上の利益の1年間当たりの額に相当する額として会社法施行規則第113条に定める方法により算定される額に、2を乗じて得た額。

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

(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。以下、「連結財務諸表規則」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)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成25年11月1日から平成26年10月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「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24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前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)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成25年11月1日から平成26年10月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「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24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前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、連結会計年度(平成25年11月1日から平成26年10月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成25年11月1日から平成26年10月31日まで)の財務諸表について監査法人銀河により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての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25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	6,244,982	5,086,732
完成工事未収入金等	374,432	398,385
未成工事支出金	603,160	461,573
販売用不動産	2,634,692	2,704,886
原材料及び貯蔵品	142,511	164,196
繰延税金資産	72,062	240,514
その他	365,500	441,942
貸倒引当金	5,166	6,758
流動資産合計	10,432,176	9,491,472
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	1 8,508,277	1 8,731,544
減価償却累計額	5,770,756	5,973,568
建物・構築物(純額)	2,737,520	2,757,976
機械装置及び運搬具	1,612,203	1,633,681
減価償却累計額	445,558	522,984
機械装置及び運搬具(純額)	1,166,645	1,110,697
土地	1 5,821,625	1 5,813,678
リース資産	23,901	55,065
減価償却累計額	11,958	21,025
リース資産(純額)	11,942	34,039
建設仮勘定	26,484	9,570
その他	373,355	377,020
減価償却累計額	343,016	354,976
その他(純額)	30,339	22,044
有形固定資産合計	9,794,558	9,748,006
無形固定資産		
その他	134,893	116,984
無形固定資産合計	134,893	116,984
投資その他の資産		
投資有価証券	1,093,421	1,049,572
長期貸付金	135,149	122,769
繰延税金資産	27,315	23,714
その他	676,603	691,188
貸倒引当金	113,928	107,668
投資その他の資産合計	1,818,561	1,779,575
固定資産合計	11,748,014	11,644,566
資産合計	22,180,190	21,136,038

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金等	2,946,110	2,578,528
リース債務	4,833	11,439
未払法人税等	276,708	95,615
未払消費税等	160,532	265,315
繰延税金負債	234	-
未成工事受入金	2,271,572	1,201,217
完成工事補償引当金	182,763	193,361
その他	1,114,882	1,105,813
流動負債合計	6,957,639	5,451,291
固定負債		
長期借入金	200,000	200,000
リース債務	7,705	24,439
退職給付引当金	726,957	-
役員退職慰労引当金	386,842	474,961
退職給付に係る負債	-	741,593
資産除去債務	48,944	49,226
繰延税金負債	57,666	53,408
その他	764,062	778,350
固定負債合計	2,192,179	2,321,980
負債合計	9,149,818	7,773,271
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,114,815	7,114,815
資本剰余金	4,427,452	4,427,452
利益剰余金	1,449,642	1,818,565
自己株式	56,792	56,825
株主資本合計	12,935,116	13,304,006
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	95,255	77,205
退職給付に係る調整累計額	-	18,445
その他の包括利益累計額合計	95,255	58,760
純資産合計	13,030,371	13,362,767
負債純資産合計	22,180,190	21,136,038

【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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
売上高	27,152,502	27,188,341
売上原価	1,519,212,013	1,519,393,128
売上総利益	7,940,488	7,795,213
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	1,763	1,004
従業員給与手当	2,745,552	2,869,768
退職給付費用	52,888	45,928
役員退職慰労引当金繰入額	85,675	91,444
賃借料	723,071	776,552
その他	3,577,283	3,670,333
販売費及び一般管理費合計	5,718,623	5,745,033
営業利益	754,254	340,179
営業外収益		
受取利息	12,118	12,361
受取配当金	11,491	15,263
その他	57,354	111,043
営業外収益合計	80,964	138,668
営業外費用		
支払利息	4,690	6,706
貸倒引当金繰入額	-	3,126
減価償却費	81	444
その他	20,762	11,403
営業外費用合計	25,534	21,681
経常利益	809,683	457,167
特別利益		
固定資産売却益	24	2,735
投資有価証券売却益	-	70,279
特別利益合計	4	71,015
特別損失		
固定資産除却損	316,665	34,356
固定資産売却損	4-	41,933
投資有価証券評価損	0	5,000
投資有価証券売却損	17,200	-
保険解約損	1,198	380
減損損失	632,935	6-
残業代追加金	-	65,700
特別損失合計	67,998	77,370
税金等調整前当期純利益	741,689	450,812
法人税、住民税及び事業税	260,267	108,149
法人税等調整額	12,305	153,855
法人税等合計	247,962	45,706
少数株主損益調整前当期純利益	493,727	496,518
当期純利益	493,727	496,518

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	493,727	496,518
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	328,946	18,049
その他の包括利益合計	1 328,946	1 18,049
包括利益	822,674	478,468
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	822,674	478,468
少数株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	7,114,815	4,427,452	1,057,991	56,763	12,543,494
当期変動額					
剰余金の配当			102,076		102,076
当期純利益			493,727		493,727
自己株式の取得				29	29
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	391,650	29	391,621
当期末残高	7,114,815	4,427,452	1,449,642	56,792	12,935,116

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	233,691	-	233,691	12,309,802
当期変動額				
剰余金の配当				102,076
当期純利益				493,727
自己株式の取得				29
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	328,946		328,946	328,946
当期変動額合計	328,946	-	328,946	720,568
当期末残高	95,255	-	95,255	13,030,371

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	7,114,815	4,427,452	1,449,642	56,792	12,935,116
当期変動額					
剰余金の配当			127,595		127,595
当期純利益			496,518		496,518
自己株式の取得				32	32
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	368,923	32	368,890
当期末残高	7,114,815	4,427,452	1,818,565	56,825	13,304,006

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	95,255	-	95,255	13,030,371
当期変動額				
剰余金の配当				127,595
当期純利益				496,518
自己株式の取得				32
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	18,049	18,445	36,494	36,494
当期変動額合計	18,049	18,445	36,494	332,395
当期末残高	77,205	18,445	58,760	13,362,767

【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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26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	741,689	450,812
減価償却費	374,833	410,598
減損損失	32,935	-
のれん償却額	3,992	-
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	1,913	10,597
退職給付引当金の増減額(は減少)	31,798	745,402
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	-	741,593
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	81,269	88,119
貸倒引当金の増減額(は減少)	9,640	1,964
受取利息及び受取配当金	23,610	27,625
支払利息	4,690	6,706
為替差損益(は益)	1,135	653
投資有価証券売却損益(は益)	17,200	70,279
投資有価証券評価損益(は益)	0	5,000
固定資産売却損益(は益)	4	1,197
固定資産除却損	16,665	1,056
売上債権の増減額(は増加)	90,761	33,673
未成工事支出金の増減額(は増加)	223,909	141,587
販売用不動産の増減額(は増加)	624,995	70,194
その他のたな卸資産の増減額(は増加)	877	21,684
仕入債務の増減額(は減少)	463,586	367,582
未収消費税等の増減額(は増加)	-	29,290
未払消費税等の増減額(は減少)	13,066	104,782
未成工事受入金の増減額(は減少)	831,865	1,070,354
その他の資産の増減額(は増加)	85,689	153,864
その他の負債の増減額(は減少)	136,120	1,697
その他	45,196	9,840
小計	1,621,101	559,864
利息及び配当金の受取額	23,619	27,624
利息の支払額	3,776	6,033
法人税等の支払額	209,922	281,706
法人税等の還付額	16,028	48,449
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,447,051	771,530

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26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	128,000	60,000
定期預金の払戻による収入	12,000	19,200
投資有価証券の取得による支出	-	381,698
投資有価証券の売却による収入	159,352	457,286
有形固定資産の取得による支出	1,282,024	291,157
有形固定資産の売却による収入	4	10,637
無形固定資産の取得による支出	13,225	45,515
貸付けによる支出	-	1,000
貸付金の回収による収入	4,510	6,423
有形固定資産の除却による支出	9,811	2,540
その他	13,804	3,300
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,270,998	291,664
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	8,750,000	3,600,000
短期借入金の返済による支出	8,750,000	3,600,000
長期借入れによる収入	200,000	-
ファイナンス・リース債務の返済による支出	9,566	9,382
自己株式の取得による支出	29	32
配当金の支払額	101,134	127,093
財務活動によるキャッシュ・フロー	89,269	136,508
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,135	653
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	266,458	1,199,050
現金及び現金同等物の期首残高	5,675,523	5,941,982
現金及び現金同等物の期末残高	1 5,941,982	1 4,742,931

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 4社

子会社4社はすべて連結されており次に示すとおりであります。

株式会社土屋ホーム

株式会社土屋ホームトピア

株式会社土屋ホーム東北

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)、メガソーラー設備及び連結子会社株式会社土屋ホームの有形固定資産のうち、北広島工場の建物、機械装置及び運搬具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 2～20年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

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。

役員退職慰労引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務債務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（主として5年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の際については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（主として5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建の資産は、連結決算日の直物為替相場による円貨に換算しております。

(7) 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。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(9) 消費税等の会計処理

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

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「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。以下「退職給付会計基準」という。)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。以下「退職給付適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務の額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異を退職給付に係る負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取り扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が741,593千円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が18,445千円減少しております。

なお、1株当たり純資産額は0.72円減少しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「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)
- ・「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)

(1) 概要

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充等について改正されました。

(2) 適用予定日

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年10月期の期首から適用します。

なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の連結財務諸表については遡及適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(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25年10月31日)

科目	金額(千円)
建物・構築物	396,380
土地	1,172,129
計	1,568,510

上記資産のうち1,054,167千円は、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514,343千円は、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26年10月31日)

科目	金額(千円)
建物・構築物	374,747
土地	1,172,129
計	1,546,877

上記資産のうち1,037,029千円は、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509,847千円は、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25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
住宅購入者	2,385,732千円	1,322,941千円
なお、住宅購入者(前連結会計年度299件、当連結会計年度153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24年11月1日 至平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自平成25年11月1日 至平成26年10月31日)
売上原価	4,678千円	15,029千円
計	4,678	15,029

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24年11月1日 至平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自平成25年11月1日 至平成26年10月31日)
建物・構築物	-千円	735千円
その他	4	-
計	4	735

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24年11月1日 至平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自平成25年11月1日 至平成26年10月31日)
建物・構築物	5,807千円	1,009千円
その他	10,858	3,347
計	16,665	4,356

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24年11月1日 至平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自平成25年11月1日 至平成26年10月31日)
土地	-千円	1,933千円
計	-	1,933

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24年11月1日 至平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自平成25年11月1日 至平成26年10月31日)
	21,331千円	23,144千円

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24年11月1日 至 平成25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	長野県小諸市他2ヶ所	建物及び構築物 8,963
			その他 1,360
			合計 10,324
賃貸用不動産	建物及び土地	北海道札幌市	建物 3,939
			土地 12,424
			合計 16,363
遊休資産	土地	北海道網走市	土地 6,247
			合計 6,247

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、賃貸用不動産に係る賃貸相場の低迷及び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（32,935千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、事業用資産10,324千円（建物及び構築物8,963千円、その他1,360千円）、賃貸用不動産16,363千円（建物3,939千円、土地12,424千円）、遊休資産6,247千円（土地6,247千円）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%で割り引いて算定しております。また、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。

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	369,413千円	36,741千円
組替調整額	17,200	70,279
税効果調整前	386,613	33,538
税効果額	57,666	15,488
その他有価証券評価差額金	328,946	18,049
その他の包括利益合計	328,946	18,049

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25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	-	-	25,755,118
自己株式				
普通株式(注)	255,973	105	-	256,078
合計	255,973	105	-	256,078

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加105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24年12月7日 取締役会	普通株式	102,076	4	平成24年10月31日	平成25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25年12月5日 取締役会	普通株式	127,595	利益剰余金	5	平成25年10月31日	平成26年1月29日

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	25,775,118	-	-	25,775,118
合計	25,775,118	-	-	25,775,118
自己株式				
普通株式（注）	256,078	70	-	256,148
合計	256,078	70	-	256,148

（注） 普通株式の自己株式の株式数の増加70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25年12月5日 取締役会	普通株式	127,595	5	平成25年10月31日	平成26年1月29日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
平成26年12月5日 取締役会	普通株式	127,594	利益剰余金	5	平成26年10月31日	平成27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24年11月1日 至 平成25年10月31日）	当連結会計年度 （自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）
現金預金勘定	6,244,982千円	5,086,732千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	303,000	343,800
現金及び現金同等物	5,941,982	4,742,931

(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25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	11,610	11,610	-
その他	5,400	5,400	-
合計	17,010	17,010	-

(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ため、支払利子込み法により算定しております。

(単位：千円)

	当連結会計年度(平成26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	-	-	-
その他	-	-	-
合計	-	-	-

(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25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
1年内	-	-
1年超	-	-
合計	-	-

(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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
支払リース料	1,684	-
減価償却費相当額	1,684	-

(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25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	6,244,982	6,244,982	-
(2) 完成工事未収入金等	374,432	374,432	-
(3) 投資有価証券	968,419	968,419	-
資産計	7,587,834	7,587,834	-
(1) 工事未払金等	2,946,110	2,946,110	-
負債計	2,946,110	2,946,110	-

(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	6,244,982	-	-	-
完成工事未収入金等	374,432	-	-	-
合計	6,619,414	-	-	-

当連結会計年度（平成26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	5,086,732	5,086,732	-
(2) 完成工事未収入金等	398,385	398,385	-
(3) 投資有価証券	929,570	929,570	-
資産計	6,414,688	6,414,688	-
(1) 工事未払金等	2,578,528	2,578,528	-
負債計	2,578,528	2,578,528	-

(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	120,002

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	5,086,732	-	-	-
完成工事未収入金等	398,385	-	-	-
合計	5,485,117	-	-	-

(有価証券関係)
前連結会計年度(平成25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	626,371	489,046	137,325
	(2) 債券	132,679	102,870	29,809
	(3) その他	15,800	15,272	527
	小計	774,851	607,189	167,662
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	2,002	2,040	37
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	191,565	206,268	14,703
	小計	193,567	208,308	14,740
合計		968,419	815,497	152,921

- (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0千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24年11月1日 至 平成25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	159,300	-	17,200
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	159,300	-	17,200

当連結会計年度（平成26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	586,613	439,346	147,266
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	74,633	70,834	3,798
	小計	661,246	510,180	151,065
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	1,862	2,040	177
	(2) 債券	98,653	107,640	8,986
	(3) その他	167,808	190,326	22,518
	小計	268,324	300,006	31,681
合計		929,570	810,186	119,383

（注）1. 非上場株式（連結貸借対照表計上額 120,002千円）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25年11月1日 至 平成26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	202,500	26,000	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	147,149	44,279	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	349,649	70,279	-

（デリバティブ取引関係）

前連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）及び当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26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)

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

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25年10月31日)
退職給付債務(千円)	688,267
(1) 年金資産(千円)	-
(2) 退職給付引当金(千円)	726,957
(3) 未認識数理計算上の差異(千円)	38,690
(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24年11月1日 至 平成25年10月31日)
退職給付費用(千円)	61,750
(1) 勤務費用(千円)	62,675
(2) 利息費用(千円)	7,414
(3) 数理計算上の差異の費用処理額(千円)	8,338
(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25年10月31日)
(1) 割引率(%)	1.5
(2) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
(3) 過去勤務債務の処理年数(年)	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

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）

1. 採用している退職給付制度の概要

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

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

2. 確定給付制度（簡便法を適用した制度を除く。）

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

退職給付債務の期首残高	499,711千円
勤務費用	35,923
利息費用	7,495
数理計算上の差異の発生額	49,048
退職給付の支払額	36,525
退職給付債務の期末残高	555,652

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

非積立型制度の退職給付債務	555,652千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	555,652
退職給付に係る負債	555,652
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	555,652

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	35,923千円
利息費用	7,495
期待運用収益	-
数理計算上の差異の費用処理額	8,087
確定給付制度に係る退職給付費用	35,331

(4) 退職給付に係る調整累計額

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

未認識数理計算上の差異	18,445千円
合計	18,445

(5) 数理計算上の計算基礎に関する事項

当連結会計年度末における主要な数理計算上の計算基礎

割引率	0.55%
-----	-------

3. 簡便法を適用した確定給付制度

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

退職給付に係る負債の期首残高	188,555千円
退職給付費用	17,804
退職給付の支払額	20,419
制度への拠出額	-
退職給付に係る負債の期末残高	185,940

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

非積立型制度の退職給付債務	185,940千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	185,940
退職給付に係る負債	185,940
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	185,940

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 17,804千円

（ストック・オプション等関係）

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
繰延税金資産(流動)		
未払賞与	119,194千円	108,461千円
完成工事補償引当金	68,920	68,314
未払事業税等	29,991	16,950
販売用不動産評価損	1,764	-
その他	64,913	67,604
繰延税金資産(流動)小計	284,784	261,330
評価性引当額	212,719	20,815
繰延税金資産(流動)合計	72,064	240,514
繰延税金負債(流動)との相殺	1	-
繰延税金資産(流動)の純額	72,062	240,514
繰延税金負債(流動)		
連結会社間内部取引消去	1	-
連結未実現利益消去	234	-
繰延税金負債(流動)合計	236	-
繰延税金資産(流動)との相殺	1	-
繰延税金負債(流動)の純額	234	-
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金	255,056	-
退職給付に係る負債	-	255,488
役員退職慰労引当金	113,337	167,803
貸倒引当金	40,250	2,230
減損損失累計額	553,533	533,430
繰越欠損金	1,068,373	911,371
その他	827,567	107,692
繰延税金資産(固定)小計	2,858,118	1,978,015
評価性引当額	2,830,803	1,954,301
繰延税金資産(固定)の純額	27,315	23,714
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額金	57,666	42,178
資産除去債務	-	11,229
繰延税金負債(固定)の純額	57,666	53,408

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25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
法定実効税率	37.7%	37.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.8	2.0
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.3	1.2
住民税均等割	5.0	8.6
のれん償却額	0.2	-
未実現利益	1.2	0.0
評価性引当額の増減	30.2	68.0
税務上の繰越欠損金の期限切れ	17.9	8.6
法人税額の特別控除	-	1.0
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	2.2
その他	0.9	1.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.4	10.1

3. 法人税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

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年11月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。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、平成26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従来の37.7%から35.3%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は9,753千円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自平成24年11月1日 至平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自平成25年11月1日 至平成26年10月31日)
期首残高	- 千円	48,944千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	48,233	10,666
時の経過による調整額	711	563
資産除去債務の履行による減少額	-	-
その他増減額(は減少)	-	10,947
期末残高	48,944	49,226

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25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	4,025,567	70,232	3,955,334	2,877,067
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	1,073,343	19,404	1,053,938	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(81,056千円)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25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	252,552	141,271	111,281
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	95,713	53,931	41,782

(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。

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26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	3,955,334	56,423	3,898,911	2,869,120
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	1,053,938	22,078	1,031,860	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（79,037千円）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26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	256,444	141,249	115,194
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	97,975	52,177	45,798

（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。

(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24年11月1日 至 平成25年10月31日)

(単位:千円)

	住宅事業	増改築事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	連結財務諸表計上額
売上高							
外部顧客への売上高	20,635,271	4,756,805	1,151,203	609,222	27,152,502	-	27,152,502
セグメント間の内部売上高又は振替高	291,309	14,818	1,140	125,018	432,287	432,287	-
計	20,926,580	4,771,623	1,152,344	734,240	27,584,789	432,287	27,152,502
セグメント利益又はセグメント損失()	375,184	177,127	66,953	310,775	930,041	175,786	754,254
セグメント資産	10,081,544	2,089,352	294,058	3,593,264	16,058,219	6,121,970	22,180,190
その他の項目							
減価償却費	167,791	24,682	5,991	52,539	251,005	82,823	333,828
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,268,268	69,719	-	3,871	1,341,860	4,615	1,346,475

(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 175,786千円には、セグメント間取引消去 1,626千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 174,160千円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額6,121,970千円には、セグメント間債権債務等消去 616,868千円、各報告セグメントに配分していない全社資産6,738,839千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4,615千円は、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25年11月1日 至 平成26年10月31日）

（単位：千円）

	住宅事業	増改築事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	連結財務諸表計上額
売上高							
外部顧客への売上高	20,460,067	5,052,887	1,040,087	635,299	27,188,341	-	27,188,341
セグメント間の内部売上高又は振替高	99,050	7,698	1,260	128,083	236,092	236,092	-
計	20,559,117	5,060,585	1,041,348	763,382	27,424,434	236,092	27,188,341
セグメント利益又はセグメント損失（ ）	194,998	79,637	51,067	297,365	623,069	282,889	340,179
セグメント資産	8,879,692	1,761,526	296,853	3,539,319	14,477,391	6,658,647	21,136,038
その他の項目							
減価償却費	181,650	28,076	4,838	59,507	274,072	94,255	368,328
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	225,907	54,165	-	7,653	287,727	14,906	302,633

（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 282,889千円には、セグメント間取引消去2,527千円、各報告セグメントに配分していない全社費用285,416千円が含まれております。
 - （2）セグメント資産の調整額6,658,647千円には、セグメント間債権債務等消去 503,612千円、各報告セグメントに配分していない全社資産7,162,260千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14,906千円は、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24年11月1日 至 平成25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25年11月1日 至 平成26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24年11月1日 至 平成25年10月31日）

（単位：千円）

	住宅事業	増改築事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	合計
減損損失	10,324	-	-	-	10,324	22,610	32,935

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの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24年11月1日 至 平成25年10月31日）

（単位：千円）

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

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）
該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】
前連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25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25年11月1日 至 平成26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24年11月1日 至平成25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	37,683	工事未払金等	1,091

(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25年11月1日 至平成26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	36,995	工事未払金等	2,342

(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24年11月1日 至 平成25年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	
1株当たり純資産額	510.61円	1株当たり純資産額	523.64円
1株当たり当期純利益金額	19.35円	1株当たり当期純利益金額	19.46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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
当期純利益(千円)	493,727	496,518
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)	493,727	496,518
期中平均株式数(株)	25,519,117	25,518,978

(重要な後発事象)

共通支配下の取引等

当社は、平成26年8月29日開催の取締役会において、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ホーム東北を合併することを決議いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 合併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 住宅等の設計・施工・販売、他

(吸収合併消滅会社)

名称 株式会社土屋ホーム東北
事業内容 住宅等の設計・施工・販売、他

(2) 企業結合日 平成26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、株式会社土屋ホーム東北は解散しました。

(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、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を実施し、同社の組織力、運営基盤を更に伸ばし、株式会社土屋ホーム東北を統合することにより、東北沿岸部の強化を図り、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。

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 公表分)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 公表分)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	4,833	11,439	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	200,000	200,000	3.2	平成30年7月31日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,705	24,439	-	平成27年~31年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	212,539	235,879	-	-

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	-	-	200,000	-
リース債務	7,669	7,669	6,919	2,181

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	5,692,088	11,985,308	17,471,778	27,188,341
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)	210,563	265,272	436,120	450,812
四半期純損失金額()又は当期純利益金額(千円)	226,306	254,833	404,459	496,518
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)	8.87	9.99	15.85	19.46

(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)	8.87	1.12	5.86	35.31

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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	2,597,535	3,210,340
売掛金	26,468	29,922
貯蔵品	2,054	2,018
前払費用	9,831	13,515
短期貸付金	145,000	80,000
その他	79,946	102,466
流動資産合計	2,860,836	3,438,262
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 5,220,972	1 5,256,418
減価償却累計額	3,293,570	3,395,420
建物(純額)	1,927,402	1,860,998
構築物	260,231	266,659
減価償却累計額	225,637	230,305
構築物(純額)	34,594	36,353
機械及び装置	1,221,269	1,243,093
減価償却累計額	152,815	218,283
機械及び装置(純額)	1,068,454	1,024,809
工具器具・備品	195,575	196,929
減価償却累計額	180,427	186,914
工具器具・備品(純額)	15,148	10,014
土地	1 4,792,491	1 4,784,544
有形固定資産合計	7,838,090	7,716,720
無形固定資産		
ソフトウェア	73,108	38,398
電話加入権	72	72
無形固定資産合計	73,180	38,470
投資その他の資産		
投資有価証券	1,073,421	1,029,572
関係会社株式	739,186	739,186
出資金	310	310
長期前払費用	5,837	9,779
長期未収入金	70	17
保険積立金	243,731	237,277
その他	22,158	22,049
貸倒引当金	6,311	6,311
投資その他の資産合計	2,078,404	2,031,881
固定資産合計	9,989,675	9,787,071
資産合計	12,850,512	13,225,334

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
負債の部		
流動負債		
未払金	163,806	34,215
未払費用	15,590	18,079
未払法人税等	16,172	16,259
未払消費税等	-	25,323
預り金	3,854	4,131
その他	674	789
流動負債合計	200,098	98,798
固定負債		
長期借入金	200,000	200,000
長期預り保証金	34,000	34,000
退職給付引当金	34,599	32,993
役員退職慰労引当金	294,552	369,474
資産除去債務	45,057	34,623
繰延税金負債	57,666	53,408
固定負債合計	665,876	724,498
負債合計	865,974	823,297
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	403,808	839,389
利益剰余金合計	403,808	839,389
自己株式	56,792	56,825
株主資本合計	11,889,282	12,324,831
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	95,255	77,205
評価・換算差額等合計	95,255	77,205
純資産合計	11,984,537	12,402,036
負債純資産合計	12,850,512	13,225,334

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
営業収益		
貸貸収入	429,604	429,444
関係会社受入手数料	414,910	315,515
電力料	84,860	159,380
関係会社受取配当金	119,896	509,097
営業収益合計	1,049,271	1,413,437
営業費用		
販売費及び一般管理費	2,927,554	2,967,023
営業費用合計	927,554	967,023
営業利益	121,716	446,413
営業外収益		
受取利息	1,21,972	1,13,385
受取配当金	10,890	14,661
その他	13,132	58,626
営業外収益合計	45,994	86,673
営業外費用		
支払利息	4,690	6,706
その他	2,290	-
営業外費用合計	6,981	6,706
経常利益	160,729	526,381
特別利益		
投資有価証券売却益	-	70,279
特別利益合計	-	70,279
特別損失		
固定資産売却損	3, -	3, 1,933
投資有価証券売却損	17,200	-
投資有価証券評価損	0	5,000
減損損失	22,610	-
残業代追加金	-	1,800
特別損失合計	39,810	8,733
税引前当期純利益	120,919	587,927
法人税、住民税及び事業税	9,565	13,521
法人税等調整額	-	11,229
法人税等合計	9,565	24,751
当期純利益	111,353	563,176

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	394,531	394,531	56,763	11,880,035
当期変動額								
剰余金の配当					102,076	102,076		102,076
当期純利益					111,353	111,353		111,353
自己株式の取得							29	29
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	9,276	9,276	29	9,247
当期末残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	403,808	403,808	56,792	11,889,282

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	233,691	233,691	11,646,343
当期変動額			
剰余金の配当			102,076
当期純利益			111,353
自己株式の取得			29
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	328,946	328,946	328,946
当期変動額合計	328,946	328,946	338,194
当期末残高	95,255	95,255	11,984,537

当事業年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	403,808	403,808	56,792	11,889,282
当期変動額								
剰余金の配当					127,595	127,595		127,595
当期純利益					563,176	563,176		563,176
自己株式の取得							32	32
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	435,581	435,581	32	435,548
当期末残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	839,389	839,389	56,825	12,324,831

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	95,255	95,255	11,984,537
当期変動額			
剰余金の配当			127,595
当期純利益			563,176
自己株式の取得			32
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	18,049	18,049	18,049
当期変動額合計	18,049	18,049	417,499
当期末残高	77,205	77,205	12,402,036

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

貯蔵品

総平均法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

3. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

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)及びメガソーラー設備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

機械装置 8～20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額に基づき計上しております。

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

役員退職慰労引当金

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

6. その他財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

(表示方法の変更)

(損益計算書関係)

前事業年度まで、関係会社からの受取配当金は営業収益の「受取配当金」で表示しておりましたが、営業収益の100分の20を超えたため、当事業年度より「関係会社受取配当金」で表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替を行っております。

(単体開示の簡素化の改正に伴い、注記要件が変更されたものに係る表示方法の変更)

- ・財務諸表等規則第8条28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第39条に定める関係会社に対する資産の注記については、数値基準が資産総額の100分の5を超える場合に緩和されたため、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の3の2に定める減損損失に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。

(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25年10月31日)

科目	金額(千円)
建物	396,380
土地	1,172,129
計	1,568,510

上記資産のうち1,054,167千円は、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514,343千円は、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26年10月31日)

科目	金額(千円)
建物	374,747
土地	1,172,129
計	1,546,877

上記資産のうち1,037,029千円は、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509,847千円は、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. 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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
住宅購入者	2,219,902千円	1,087,911千円

なお、住宅購入者(前事業年度284件、当事業年度136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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
株式会社アーキテクノ	58,039千円	48,276千円

(損益計算書関係)

1. 区分掲記されているもの以外で関係会社との取引は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
受取利息	12,966千円	3,691千円

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度3.9%、当事業年度3.0%、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96.1%、当事業年度97.0%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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
支払手数料	120,061千円	120,481千円
役員報酬	79,320	82,920
従業員給与手当	103,805	104,947
退職給付費用	2,839	2,600
役員退職慰労引当金繰入額	74,080	74,921
減価償却費	200,485	228,958
租税公課	78,741	86,616
雑費	49,106	43,423

3. 固定資産売却損

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
土地	- 千円	1,933千円

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成24年11月1日 至 平成25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739,186千円)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25年11月1日 至 平成26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739,186千円)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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
繰延税金資産(流動)		
未払賞与	4,336千円	4,592千円
未払事業税	4,937	4,755
その他	874	940
繰延税金資産(流動)小計	10,148	10,288
評価性引当額	10,148	10,288
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	12,223	11,656
役員退職慰労引当金	104,065	130,535
貸倒引当金	2,230	2,230
一括償却資産	80	96
減損損失累計額	463,943	461,736
関係会社株式評価損	744,967	744,967
繰越欠損金	906,009	831,857
その他	50,249	60,246
繰延税金資産(固定)小計	2,283,769	2,243,326
評価性引当額	2,283,769	2,243,326
繰延税金資産(固定)合計	-	-
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額金	57,666	42,178
資産除去債務	-	11,229
繰延税金負債(固定)の純額	57,666	53,408

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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
法定実効税率	37.7%	37.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	0.1
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	39.0	33.1
住民税均等割等	2.0	0.4
評価性引当額の増減	103.2	6.9
税務上の繰越欠損金の期限切れ	109.7	6.6
その他	0.3	0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	7.9	4.2

3. 法人税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

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年11月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。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、平成26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従来の37.7%から35.3%になります。

なお、この税率変更による影響額は軽微であります。

(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	854,500	385,379
		株式会社ほくほくフィナンシャルグループ	545,040	120,998
		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
		株式会社ニトリホールディングス	4,800	33,840
		株式会社キムラ	52,800	20,116
		上光証券株式会社	150,000	15,000
		株式会社T & Dホールディングス	4,000	5,628
		第一生命保険株式会社	3,400	5,610
		北海道放送株式会社	4	5,000
		イオン北海道株式会社	6,000	3,930
		その他(8銘柄)	26,586	12,975
		小計	1,807,130	688,478
		計	1,807,130	688,478

【債券】

		種類及び銘柄	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	ノムラヨーロッパファイナンスN.V	1,000,000	98,653
		小計	1,000,000	98,653
		計	1,000,000	98,653

【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 C Sアルファ	19,000	167,808
		ノムラ外貨MMF USマネーマーケットファ ンド	39,570,384	43,206
		投資信託(4銘柄)	33,472,269	31,426
		小計	73,061,653	242,441
		計	73,061,653	242,441

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 却累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残 高 (千円)
有形固定資産							
建物	5,220,972	35,445	-	5,256,418	3,395,420	101,850	1,860,998
構築物	260,231	6,428	-	266,659	230,305	4,668	36,353
機械及び装置	1,221,269	40,274	18,450	1,243,093	218,283	65,468	1,024,809
工具器具・備品	195,575	1,354	-	196,929	186,914	6,487	10,014
土地	4,792,491	-	7,947	4,784,544	-	-	4,784,544
建設仮勘定	-	91,260	91,260	-	-	-	-
有形固定資産計	11,690,540	174,762	117,657	11,747,645	4,030,924	178,475	7,716,720
無形固定資産							
ソフトウェア	73,108	15,444	-	88,553	-	50,155	38,398
電話加入権	72	-	-	72	-	-	72
無形固定資産計	73,180	15,444	-	88,625	-	50,155	38,470
長期前払費用	5,837	9,993	1,799	14,032	-	4,253	9,779
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。

機械及び装置	太陽光発電設備	34,199千円
建物	自社ビル建築(北広島市)	26,063千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

機械及び装置	資産種類の振替減	18,450千円
土地	土地(網走市)	7,947千円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	6,311	-	-	-	6,311
役員退職慰労引当金	294,552	74,921	-	-	369,474

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	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。

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38期）（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）平成26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26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39期第1四半期）（自 平成25年11月1日 至 平成26年1月31日）平成26年3月14日関東財務局長に提出

（第39期第2四半期）（自 平成26年2月1日 至 平成26年4月30日）平成26年6月13日関東財務局長に提出

（第39期第3四半期）（自 平成26年5月1日 至 平成26年7月31日）平成26年9月12日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成26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条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成27年1月28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 中原 郁乃

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社土屋ホールディングスの平成25年11月1日から平成26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26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26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26年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成27年1月28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 中原 郁乃

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社土屋ホールディングスの平成25年11月1日から平成26年10月31日までの第39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26年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。