

【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】	2020年1月28日
【事業年度】	第44期（自 2018年11月1日 至 2019年10月31日）
【会社名】	株式会社 土屋ホールディングス
【英訳名】	TSUCHIYA HOLDINGS CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 土屋 昌三
【本店の所在の場所】	札幌市北区北9条西3丁目7番地
【電話番号】	(011)717-5556(代表)
【事務連絡者氏名】	財務企画部長 上諏訪 広
【最寄りの連絡場所】	札幌市北区北9条西3丁目7番地
【電話番号】	(011)717-5556(代表)
【事務連絡者氏名】	財務企画部長 上諏訪 広
【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)

(注) 第44期第1四半期連結会計期間より、日付の表示を和暦表示から西暦表示に変更しております。

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40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	2015年10月	2016年10月	2017年10月	2018年10月	2019年10月
売上高 (千円)	24,188,011	24,896,001	24,488,014	25,016,734	30,417,147
経常利益又は経常損失 () (千円)	245,144	247,624	165,007	441,210	433,402
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失 () (千円)	161,053	30,749	66,514	466,896	179,804
包括利益 (千円)	172,468	51,637	89,003	541,538	93,509
純資産額 (千円)	13,407,634	13,228,393	13,115,324	12,448,782	12,417,280
総資産額 (千円)	21,544,176	21,214,491	20,707,817	21,210,937	21,179,815
1株当たり純資産額 (円)	525.40	518.38	524.66	498.00	496.74
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)	6.31	1.20	2.65	18.68	7.19
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 (%)	62.23	62.36	63.34	58.69	58.63
自己資本利益率 (%)	1.20	0.23	0.50	3.65	1.45
株価収益率 (倍)	29.95	138.60	76.75	-	22.24
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	358,207	1,332,184	971,458	454,847	612,686
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	187,793	297,418	312,095	222,908	310,459
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	136,154	149,704	225,888	349,558	144,950
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	4,777,889	5,661,985	4,153,053	3,125,759	3,282,770
従業員数 (人)	807	810	790	760	779
[外、平均臨時雇用者数]	(234)	(224)	(224)	(224)	(230)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第40期から第42期まで及び第44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。

3. 第43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、1株当たり当期純損失金額であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	2015年10月	2016年10月	2017年10月	2018年10月	2019年10月
営業収益 (千円)	1,099,861	1,087,758	1,066,874	1,065,316	806,911
経常利益又は経常損失() (千円)	204,623	219,375	243,570	189,977	24,724
当期純利益又は当期純損失 () (千円)	252,951	187,875	239,568	184,984	45,944
資本金 (千円)	7,114,815	7,114,815	7,114,815	7,114,815	7,114,815
発行済株式総数 (株)	25,775,118	25,775,118	25,775,118	25,775,118	25,775,118
純資産額 (千円)	12,535,342	12,509,376	12,565,454	12,571,248	12,293,543
総資産額 (千円)	13,432,529	13,438,703	13,016,773	12,826,118	12,542,855
1株当たり純資産額 (円)	491.22	490.20	502.66	502.90	491.79
1株当たり配当額 (内1株当たり中間配当額) (円)	5.00 (-)	4.00 (-)	5.00 (-)	5.00 (-)	6.00 (-)
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)	9.91	7.36	9.53	7.40	1.83
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 (%)	93.32	93.08	96.53	98.01	98.01
自己資本利益率 (%)	2.03	1.50	1.91	1.47	0.37
株価収益率 (倍)	19.07	22.68	21.31	25.54	-
配当性向 (%)	50.44	54.33	52.48	67.56	-
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	25 (4)	22 (7)	24 (5)	24 (7)	24 (6)
株主総利回り (%) (比較指標:配当込みTOPIX)	78.9 (119.1)	71.5 (108.8)	88.2 (140.9)	84.6 (134.1)	75.2 (139.4)
最高株価 (円)	297	185	217	370	196
最低株価 (円)	175	145	153	175	116

(注) 1. 営業収益には消費税等は含まれておりません。

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

3. 第40期から第43期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 第44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、1株当たり当期純損失金額であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

5. 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【沿革】

年月	事業内容の変遷
1976年9月	札幌市南区において株式会社丸三土屋建設を設立
1976年11月	一級建築士事務所の登録(北海道知事登録(石)第1064号[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)
1978年10月	初めての支店である苫小牧支店を開設し、支店展開を開始
1979年12月	宅地建物取引業の免許取得(北海道知事石狩(1)第3105号)
1982年6月	株式会社土屋ホームトピア(現 連結子会社)を設立
1982年8月	株式会社丸三土屋建設から株式会社土屋ホームに商号変更
1983年12月	大曲木材加工センターを竣工
1984年2月	財団法人住宅・建設省エネルギー機構主催の省エネルギー住宅コンクールにおいて建設大臣賞受賞
1984年9月	札幌市北区に本社移転
1985年8月	民間では初めての福祉住宅「北方圏型ノーマライゼーション住宅」のモデルハウス完成
1986年10月	株式会社土屋ツーバイホーム(現 連結子会社)を設立
1987年6月	特定建設業の許可(建設大臣(現 国土交通大臣)許可(特-2)第13005号[5ヶ年ごとに更新])
1988年5月	宅地建物取引業の免許取得(建設大臣(現 国土交通大臣)(2)第3717号)[5ヶ年ごとに更新])
1989年11月	株式会社土屋住宅流通及び株式会社土屋システム住宅を吸収合併
1989年11月	株式会社トップハウジングシステムを設立
1989年11月	初めての分譲マンション「エッセーナ」を発売
1990年6月	TOP工法の資材加工として広島工場を竣工し、操業開始
1990年8月	TOP工法が「低層建築構造物耐力性能評価」対象工法に認定(財団法人日本建築センターの工業化住宅性能認定委員会、木質系構造専門委員会)
1991年4月	企業内職業訓練校である土屋アーキテクチュアカレッジを開校
1991年7月	大曲木材加工センターを廃止し、石狩木材加工センターを設置
1991年12月	旭川市に自社ビルを竣工
1993年5月	日本証券業協会に株式を店頭登録
1993年9月	株式会社土屋ホームトピアから株式会社ホームトピアに商号変更
1994年10月	株式会社土屋ホーム仙台、株式会社土屋ホーム岩手及び株式会社土屋ホーム青森の株式をそれぞれ取得し、子会社とする
1995年3月	通商産業省工業技術院「ウェルフェアテックノハウス」の施工引渡
1996年8月	東京証券取引所市場第二部及び札幌証券取引所に上場
1996年10月	土屋ホーム札幌北九条ビルを竣工
1996年11月	札幌市北区北9条西3丁目7番地土屋ホーム札幌北九条ビルに本社移転
1997年3月	子会社である株式会社土屋ホーム仙台を清算
1998年4月	子会社である株式会社土屋ツーバイホームが日本証券業協会に株式を店頭登録
2000年6月	広島工場においてISO9002を取得
2000年10月	株式会社アーキテクノを設立
2000年10月	子会社である株式会社トップハウジングシステムの清算手続完了
2001年8月	株式会社トップホーム浜田の株式を取得し、子会社とする
2002年11月	広島工場の名称を北広島工場へ変更する
2003年9月	株式会社土屋ホーム岩手、株式会社土屋ホーム青森及び株式会社土屋ホーム秋田(旧 株式会社トップホーム浜田)が合併し、株式会社土屋ホーム東北となる
2004年12月	子会社である株式会社土屋ツーバイホームが日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
2008年6月	株式会社新土屋ホームを設立(現 株式会社土屋ホーム[連結子会社])
2008年6月	株式会社新土屋ホームと吸収分割契約を締結
2008年6月	株式会社土屋ツーバイホームと株式交換契約を締結
2008年10月	子会社である株式会社土屋ツーバイホームがジャスダック証券取引所の上場を廃止
2008年10月	株式会社土屋ツーバイホームの株式を株式交換で取得
2008年11月	株式会社土屋ホームから株式会社土屋ホールディングスへ商号変更
2008年11月	株式会社新土屋ホームから株式会社土屋ホーム(現 連結子会社)へ商号変更
2009年11月	株式会社ホームトピアから株式会社土屋ホームトピア(現 連結子会社)へ商号変更
2012年11月	株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併を行い、株式会社土屋ツーバイホームは解散
2013年3月	札幌市東区に当社グループ初となるメガソーラー「土屋ソーラーファクトリー札幌」の発電事業の開始
2013年8月	苫小牧市に北海道内では初の市民参加型ファンドを組成したメガソーラー「土屋ソーラーファクトリー苫小牧」の発電開始
2014年11月	株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併を行い、株式会社土屋ホーム東北は解散
2015年11月	株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併を行い、株式会社アーキテクノは解散
2017年10月	株式会社新土屋ホームを設立
2018年2月	株式会社土屋ホーム(2018年2月1日に株式会社土屋ホーム不動産へ商号変更)を分割会社、株式会社新土屋ホーム(2018年2月1日に株式会社土屋ホームへ商号変更)を承継会社とする会社分割の実施

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3社により構成されており、注文・提案住宅等の施工・販売、戸建リフォーム、分譲マンション、不動産賃貸、中古住宅、住宅用土地の売買、仲介業務を主たる業務としております。

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

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

次の3部門は「第5 経理の状況 1連結財務諸表等(1)連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります

(1) 住宅事業

株式会社土屋ホームが、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。また、株式会社土屋ホームトピア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) リフォーム事業

株式会社土屋ホームトピアがリフォーム工事の請負を行っております。

(3) 不動産事業

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

(4) 賃貸事業

当社、株式会社土屋ホーム不動産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、2008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。

0101010_001.png

4【関係会社の状況】

連結子会社

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の 内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容					
					役員の兼任等		資金援助	営業上の取引	設備の 賃貸借	その他
					当社 役員 (名)	当社 従業員 (名)				
株式会社土屋ホーム不動産(注)3	札幌市 北区	300,000	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	リフォーム事業 賃貸事業	100	1	-	貸付金	経営管理業務	支店事務 所賃貸	-
株式会社土屋ホーム(注)2.5	札幌市 北区	100,000	住宅事業	100	1	-	貸付金	経営管理業務	支店事務 所賃貸	-

(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不動産につきましては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が100分の10を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	5,464,142千円
	(2) 経常利益	287,148千円
	(3) 当期純利益	183,670千円
	(4) 純資産額	772,255千円
	(5) 総資産額	2,541,435千円

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	4,185,448千円
	(2) 経常利益	132,334千円
	(3) 当期純利益	82,214千円
	(4) 純資産額	255,085千円
	(5) 総資産額	1,515,293千円

5. 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	20,513,172千円
	(2) 経常利益	33,166千円
	(3) 当期純損失	48,289千円
	(4) 純資産額	1,500千円
	(5) 総資産額	6,961,530千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2019年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
住宅事業	564	(119)
リフォーム事業	105	(55)
不動産事業	59	(24)
賃貸事業	16	(22)
全社(共通)	35	(10)
合計	779	(230)

- (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

2019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)
24 (6)	43.0	14.2	5,078,221

- (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【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります

(1) 経営方針

当社グループは、創業以来、「住宅産業を通じて、お客様、社会、会社という『三つの人の公』の為に、物質的・精神的・健康的な豊かさの人生を創造する」企業使命感に基づき、お客様第一主義を基本理念とし、社会資本の充実をもたらす住宅のあらゆるニーズに対応すべく、グループ各社が各事業を分担して経営を行っております。

また、株主・投資家の皆様の理解と共感を得るべく、正しく健全な成果の蓄積の提供と透明な企業経営を常に心がけて、当社グループ一丸となり業務に邁進する所存です。

今後も、この方針は変わることのない企業の哲理として遵守し、継続した実践を行って参ります。

(2) 経営戦略等

当社グループの企業使命感に基づいて、当社を母体としたスペースクリエイターたる住生活総合提案企業として、住宅産業のみならず生活関連・住環境関連など幅広い分野に亘って、お客様第一主義に徹した業務を推進して参ります。

その為にも地域・業界に根差した顧客ニーズの把握に努め、それぞれの会社・部門が地域 1、シェア 1を目指すことにより、オンリーワン企業集団を目指します。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

従来は技術力を活かした商品を数多くラインナップすることで、幅広いお客様層に対して対応しておりました。今後はそれらの商品を2ブランドにまとめ、企画住宅の比率を高めることで収益性の改善を図り、安定的な成長を示す経営指標として、「売上高営業利益率5%」を中期的な当面の目標として掲げております。

(4) 経営環境

今後のわが国経済の見通しにつきましては、雇用・所得環境の改善により、個人消費の緩やかな回復基調で推移しておりましたが、足元では2019年10月に実施された消費税増税による消費マインドの低下が見られることや、米中貿易摩擦の長期化など世界経済の不確実性から先行き不透明な状況が続くものと見られます。

当社グループの属する住宅・不動産業界におきましては、人口及び世帯数の減少に伴う新設住宅着工戸数の減少により住宅市場の縮小が予想されるなど、厳しい事業環境が続くものと予想されます。

(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当社グループは、経営方針達成のため、次の3つのグループ方針のもと更なる企業価値の向上に努めます。

専業細分化と事業間シナジーの強化

住宅事業を担う土屋ホーム、リフォーム事業を担う土屋ホームトピア、不動産事業・賃貸事業を担う土屋ホーム不動産の3事業会社体制により、各事業の専門性を高めるとともに、グループ事業会社間の横断的な営業連携や情報の共有化を営業エリアごとに取組んでまいります。

時代に合ったビジネスモデルの再構築及び事業エリアの拡大

大きく変化し続ける事業環境に対応すべく、コア事業である住宅、リフォーム、不動産・賃貸事業を更に深耕・発展させ、事業領域の拡大による、掘り起しが不足している潜在顧客層の開拓と事業エリアの拡大を図り、新たな商品・サービスを創出し続けることで、常に新しい価値を生み出す企業を目指します。

利益確保による経営の安定化と従業員の豊かさの両立

財務体質の更なる強化を図るとともに、原価の見直しや工期短縮、回転率を高めることで、売上・利益の最大化に努め、グループ各社を含めた拠点の新設、統廃合など経営資源の最適化を実現し、適切かつ効率的に業務を推進してまいります。また、従業員の豊かさの人生を創造し、安心して働き続けられるよう“生きがい・やりがい”の創出、職場環境の改善のみならず、「一人ひとりが個人・家庭・会社のそれぞれで目標を持ち、自ら管理し、実現に向け意欲を引き出せるような取組み」(3KM)を推進していきます。

「3KM」とは、「個人」「家庭」「会社」の頭文字である3つのKと、一人ひとりが目標(Mark)を持ち、それらを自ら管理(Management)し、実現に向けて意欲を引き出すこと(Motivation)を表す3つのMを意味します。

セグメント別の取組みは次のとおりであります。

(住宅事業)

- ・「LIZNAS(リズナス)」、「CARDINAL HOUSE(カーディナルハウス)」の2ブランドの更なる認知度の向上及び受注の確保
- ・原価の見直しや工期短縮によるコストダウン及び住宅の施工回転率を高め、収益性の向上
- ・木造建築による商業施設等の非住宅施設への対応

(リフォーム事業)

- ・独自の技術力・デザイン力を活かした性能向上リフォーム、個人や社会の課題（少子高齢化・環境問題・空家問題等）を解決するためのリノベーション工事の提案による受注の確保
- ・施工管理体制の改善による品質管理・お客様満足度の向上
- ・一般住宅以外の物件のリフォームなど事業領域の拡大

（不動産事業）

- ・不動産取引における付帯サービス(建物診断・設備保障・事前敷地調査)の拡充により、選ばれる会社へ
- ・環境に配慮した不動産取引に関連する建設事業のワンストップサービス(建物解体・リニューアル工事・損害保険)への取組み
- ・新築分譲マンション等のJV事業による事業化への取組み及び宅地造成など開発事業への取組み

（賃貸事業）

- ・管理物件巡回体制強化とオーナー様への情報提供機能強化
- ・管理物件の適切な営繕工事への対応と入居促進
- ・自然災害リスクの高まりに備えた保険サービスの提案強化

2【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。当社グループの主たる事業におきましては、建設業法の許可・建築士法による事務所登録・宅地建物取引業法の免許等の許認可に基づき事業を行い、建築基準法・都市計画法・国土利用計画法・住宅品質確保促進法・PL法・下請法等様々な関係法令の規制を受けております。

今後、これら法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられた場合、また、何らかの理由により免許および登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績や財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社グループにおきましては、リスク管理委員会およびリスク対策委員会という二段階のリスクマネジメント体制により、事業活動を行ううえで必須の諸法令の遵守に対応しております。今後これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられた場合にも当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼすことがないような体制の構築に努めてまいります。

なお、現時点におきまして、当社は以下の免許取消条項に抵触しておりません。

（許認可等の状況）

許認可等の名称	許認可等の内容	有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	宅地建物取引業に関する免許 国土交通大臣免許(7)第3717号	2022年5月19日 (5年ごとの更新)	宅地建物取引業法 第66条、67条
特定建設業許可	建築工事業、とび・土木工事業、タイル・れんが・ブロック工事業、塗装工事業、建具工事業、大工工事業、屋根工事業、綱構造物工事業、内装仕上工事業 国土交通大臣許可(特-25)第22745号	2023年8月4日 (5年ごとの更新)	建設業法第29条
一級建築士事務所登録	建物の設計及び工事監理に関する登録 北海道知事登録(石)第1901号	2022年12月27日 (5年ごとの更新)	建築士法第26条

（2）政府の政策や市場状況について

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

（3）原材料及び資材価格の変動について

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

（4）住宅の品質管理及び補償について

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

(5) 季節変動について

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

また、特異な気象条件等にも影響を受けることから、季節要因などにより業績に変動が生じる可能性があります。当事業年度の売上高及び営業利益の季節変動は、次のとおりであります。

	第1四半期 (千円)	第2四半期 (千円)	上半期 (千円)	第3四半期 (千円)	第4四半期 (千円)	下半期 (千円)	通期 (千円)
売上高	5,555,615	6,210,780	11,766,395	7,115,549	11,535,201	18,650,751	30,417,147
通期比率 (売上高)	18.3%	20.4%	38.7%	23.4%	37.9%	61.3%	100.0%
営業損益	507,027	148,658	655,685	67,427	1,073,692	1,006,265	350,579
通期比率 (営業損益)	144.6%	42.4%	187.0%	19.2%	306.3%	287.0%	100.0%

(6) 自然災害について

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

(7) コンプライアンスについて

当社グループ役員には、コンプライアンス意識の徹底のために、役員幹部に対しては、コンプライアンス研修を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。

(8) 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。

(9) 減損会計について

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

(10) 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。

(11) 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。

(12) 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。

(13) 労務費の高騰について

当社グループは、グループ内に施工部門を有しており、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。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善による個人消費の持ち直しや、企業収益が堅調に推移するなど緩やかな回復基調が続いてまいりました。一方で、米中貿易摩擦の長期化や中国経済の景気減速など、先行きについては不透明な状況が続いております。

当社グループが属する住宅・不動産業界におきましては、新設住宅着工戸数の「持家」が当連結会計年度において前連結会計年度比で上回っているものの、2019年8月以降は3か月連続して減少するなど、弱含みで推移いたしました。

このような状況において、当社グループは、各事業の専門細分化及びグループシナジーの強化を図るため、グループ事業会社間の横断的な営業連携や情報の共有化を営業エリアごとに取組んでまいりました。また、経営資源の最適化の実現、成長投資効果の明確化により、適切かつ効率的な業務を推進し、各事業セグメントにおける収益拡大に取り組んでまいりました。

この結果、当連結会計年度の財政状態及び経営成績は以下のとおりとなりました。

a. 財政状態

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、101億45百万円（前連結会計年度比2.6%増）となり、2億58百万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34億12百万円から当連結会計年度35億69百万円へ1億57百万円増加）、完成工事未収入金等の減少（前連結会計年度8億18百万円から当連結会計年度5億11百万円へ3億7百万円減少）、未成工事支出金の減少（前連結会計年度7億97百万円から当連結会計年度6億55百万円へ1億42百万円減少）及び販売用不動産の増加（前連結会計年度41億92百万円から当連結会計年度48億41百万円へ6億49百万円増加）等によるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、110億10百万円（前連結会計年度比2.5%減）となり、2億83百万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8億56百万円から当連結会計年度7億70百万円へ85百万円減少）及び投資有価証券の減少（前連結会計年度8億43百万円から当連結会計年度7億26百万円へ1億17百万円減少）等によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、70億38百万円（前連結会計年度比0.2%増）となり、11百万円の増加となりました。これは主に工事未払金等の増加（前連結会計年度24億43百万円から当連結会計年度28億9百万円へ3億66百万円増加）、未成工事受入金の減少（前連結会計年度28億9百万円から当連結会計年度25億40百万円へ2億68百万円減少）等によるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、17億24百万円（前連結会計年度比0.6%減）となり、11百万円の減少となりました。これは主に役員退職慰労引当金の減少（前連結会計年度1億26百万円から当連結会計年度1億17百万円へ8百万円減少）、退職給付に係る負債の減少（前連結会計年度8億18百万円から当連結会計年度8億4百万円へ14百万円減少）及び資産除去債務の増加（前連結会計年度65百万円から当連結会計年度70百万円へ5百万円の増加）等によるものであります。

b. 経営成績

当連結会計年度の経営成績は、売上高につきましては、304億17百万円（前連結会計年度比21.6%増）となりました。利益につきましては、営業利益は3億50百万円（前連結会計年度は営業損失5億10百万円）、経常利益は4億33百万円（前連結会計年度は経常損失4億41百万円）となり、親会社株主に帰属する当期純利益は1億79百万円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失4億66百万円）となりました。

セグメントの経営成績は次のとおりであります。

（住宅事業）

住宅事業につきましては、商品ラインナップの充実を図り、2019年1月「生活を、楽しくする家」をコンセプトに新商品「LIZNAS BASIC（リズナスベーシック）」、創業50周年にあたります2019年6月「世界で一つ、あなただけの家」をコンセプトとした最高級ブランド「CARDINAL HOUSE（カーディナルハウス）」を発売し、「LIZNAS（リズナス）」及び「CARDINAL HOUSE（カーディナルハウス）」の2ブランド体制により受注拡大に努めてまいりました。

当事業の売上高は、前第4四半期に発生した台風及び地震等の影響により引渡物件が当期にずれ込んだこと、注文住宅の受注高及び引渡が順調に推移したことから206億3百万円（前連結会計年度比16.5%増）、利益面につきましては、売上高の増加に伴い売上総利益は伸びたものの販売促進費が増加したことから、営業利益は51百万円（前連結会計年度は営業損失5億39百万円）となりました。

（リフォーム事業）

リフォーム事業につきましては、断熱・耐震リフォームなど高耐久・高付加価値商品の提案を推進し、販売に注力いたしました。

当事業の売上高は、台風及び地震等の影響により引渡物件が当期にずれ込んだこと及び大型リフォームの引渡が増加したことなどから41億51百万円（前連結会計年度比21.2%増）、利益面につきましては、売上高の増加に伴い、営業利益は1億6百万円（前連結会計年度は営業損失1億31百万円）となりました。

（不動産事業）

不動産事業につきましては、不動産売買が仕入・販売ともに順調に推移し、中古住宅のリニューアル販売においては、改修工事の標準化による収益性の向上を図ってまいりました。その他、不動産流通取引に付帯する解体工事に新たに取組みました。

当事業の売上高は、不動産売買による売上高が伸びたことから50億31百万円（前連結会計年度比56.0%増）、利益面につきましては、売上高の増加に伴い売上総利益は伸びたものの販売費及び一般管理費が増加したことから、営業利益は3億4百万円（前連結会計年度比4.6%増）となりました。

（賃貸事業）

賃貸事業につきましては、賃貸管理物件の確保に努め、管理受託戸数の増加を図るとともに、オーナー様への支援強化を推進してまいりました。

当事業の売上高は、営繕工事の売上高が減少したことから、6億30百万円（前連結会計年度比6.8%減）、利益面につきましては、売上総利益の減少及び一般管理費が増加したことなどから、営業利益は1億46百万円（前連結会計年度比29.8%減）となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度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1億57百万円増加し、当連結会計年度末には32億82百万円となりました。

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、6億12百万円（前連結会計年度は4億54百万円の使用）となりました。

これは主に、税金等調整前当期純利益の3億71百万円、減価償却費4億30百万円、売上債権の減少額3億7百万円、販売用不動産の増加額6億49百万円、仕入債務の増加額3億66百万円及び未成工事受入金の減少額2億68百万円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により使用した資金は、3億10百万円（前連結会計年度は2億22百万円の使用）となりました。

これは主に、有形固定資産の取得による支出2億77百万円、無形固定資産の取得による支出89百万円及び有形固定資産の売却による収入1億2百万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、1億44百万円（前連結会計年度は3億49百万円の使用）となりました。

これは主に、短期借入による収入102億円、短期借入金の返済による支出102億円及び配当金の支払額1億24百万円等によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

建設業における生産実績は、施工監理、施工技術、機械力、資金力及び資材調達力等の総合によるものであり、工事内容が多様化しており、当社グループは外注に依存している割合が高く、具体的に表示することが困難であるため、記載を省略しております。

b. 受注実績

当連結会計年度の受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
住宅事業	21,445,458	113.6	6,053,317	116.2
リフォーム事業	3,975,682	104.8	941,067	84.2

c. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)	前年同期比(%)
住宅事業(千円)	20,603,582	116.5
リフォーム事業(千円)	4,151,887	121.2
不動産事業(千円)	5,031,648	156.0
賃貸事業(千円)	630,028	93.2
合計(千円)	30,417,147	121.6

(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。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

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

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。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 経営成績等

1) 財政状態

当連結会計年度の財政状態につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況

a. 財政状態」に記載のとおりであります。

2) 経営成績

(売上高)

当連結会計年度における売上高につきましては、住宅事業は、206億3百万円(前連結会計年度比16.5%増)、リフォーム事業は、41億51百万円(前連結会計年度比21.2%増)、不動産事業は、50億31百万円(前連結会計年度比56.0%増)、賃貸事業は、6億30百万円(前連結会計年度比6.8%減)となり、その結果、304億17百万円(前連結会計年度比21.6%増)となりました。

(売上原価、販売費及び一般管理費)

売上原価につきましては、住宅事業は、157億94百万円(前連結会計年度比15.4%増)、リフォーム事業は、28億円(前連結会計年度比22.3%増)、不動産事業は、37億44百万円(前連結会計年度比85.7%増)、賃貸事業は、1億68百万円(前連結会計年度比40.0%減)となり、その結果、224億41百万円(前連結会計年度比24.1%増)となりました。

販売費及び一般管理費につきましては、主に支払手数料及び広告宣伝費等の増加により、76億24百万円(前連結会計年度比2.4%増)となりました。

(営業損益、経常損益、親会社株主に帰属する当期純損益)

営業損益、経常損益、親会社株主に帰属する当期純損益につきましては、営業利益は3億50百万円(前連結会計年度は営業損失5億10百万円)、経常利益は4億33百万円(前連結会計年度は経常損失4億41百万円)、親会社株主に帰属する当期純利益は1億79百万円(前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失4億66百万円)となりました。

3) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローの状況につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

b. 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容につきましては、「第2 事業の状況 1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (5) 事業上及び財務上の対処すべき課題」に記載のとおりであります。

c. 資本の財源及び資金の流動性

資本政策につきましては、財務の健全性や資本効率など当社にとって最適な資本構成を追求しながら、会社の将来の成長のための内部留保の充実と、株主への利益還元との最適なバランスを考え実施していくことを基本方針としております。

当社グループの資本の財源及び流動性につきましては、当連結会計年度末における現金及び現金同等物は32億円保有しており、運転資金を機動的に調達するため金融機関と当座借越の約定を締結していることから、十分な財源及び流動性を確保していると考えております。

d. 経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等につきましては、「第2 事業の状況 1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等」に記載のとおり「売上高営業利益率5%以上」を中期な当面の目標として掲げております。

当連結会計年度の売上高は304億17百万円(前連結会計年度比21.6%増)、営業利益は3億50百万円(前連結会計年度は5億10百万円の営業損失)となり、売上高営業利益率は1.2%となりました。当社グループは、引き続きこの指標について改善・向上に努めてまいります。

e. セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容は、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」に記載のとおりであります。

4 【経営上の重要な契約等】

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

5 【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20,148千円であります。

当社グループの主な研究開発活動は、軸組工法における耐震強度の向上と合理化、設計・施工基準等の研究開発を行っております。

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436百万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、自社ビル改修工事13百万円などを中心に35百万円の設備投資を行いました。
住宅事業におきましては、モデルハウス新築工事137百万円などを中心に327百万円の設備投資を行いました。
リフォーム事業におきましては、自社ビル改修工事5百万円などを中心に10百万円の設備投資を行いました。
不動産事業におきましては、ソフトウェア16百万円などを中心に24百万円の設備投資を行いました。
賃貸事業におきましては、賃貸物件取得33百万円などを中心に38百万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

(2019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・駐車場他 2か所(札幌市北区他)	管理部門	事務所及び駐車場	339,722	48,666	1,452,806 (1,546.22)	9,489	1,850,685	24 (6)
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	385,347	3,439	646,482 (10,639.48)	-	1,035,269	- (-)
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	340,382	-	715,953 (754.86)	2,101	1,058,436	- (-)
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	521,372	-	1,774,329 (21,116.23)	70	2,295,772	- (-)
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	13,001	690,123	- (-)	651	703,776	- (-)

(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。

(2) 国内子会社

(2019年10月31日現在)

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
				建物・構 築物(千 円)	機械装置 及び運搬 具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
㈱土屋ホーム 不動産	支店・営業所 (19ヶ所) (札幌市北区他)	不動産事業 管理部門	事務所	20,348	0	- (-)	5,036	25,384	75 (46)
㈱土屋ホーム 不動産	釧路駅前ビル 他1ヶ所 (釧路市)	賃貸事業	賃貸事務所及 び賃貸不動産	31,994	-	8,109 (611.55)	-	40,103	- (-)
㈱土屋ホーム トピア	札幌ビル (札幌市厚別区)	リフォーム 事業	統括業務施設	116,092	10,366	321,240 (1,983.0)	887	448,586	46 (34)
㈱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	32,236	-	214,266 (2,965.00)	0	246,503	- (-)
㈱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	45,976	45,342	238,702 (21,403.09)	1,372	331,394	8 (1)
㈱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	26,126	0	47,489 (4,258.07)	410	74,026	8 (2)
㈱土屋ホーム	豊平モデルハウス 他36棟 (札幌市豊平区他)	住宅事業	展示用建物	432,644	-	154,228 (1,673.26)	1,354	588,226	- (50)
㈱土屋ホーム	支店・営業所(51 ヶ所) (札幌市北区他)	住宅事業 管理部門	事務所	65,208	4,141	87,922 (1,538.33)	13,353	170,624	519 (100)

(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) (2019年10月31日)	提出日現在発行数 (株) (2020年1月28日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	25,775,118	25,775,118	東京証券取引所 (市場第二部) 札幌証券取引所	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	25,775,118	25,775,118	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
2010年3月5日 (注)	-	25,775,118	-	7,114,815	500,000	3,927,452

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

(5) 【所有者別状況】

2019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)	-	13	13	214	20	6	4,169	4,435	-
所有株式数(単元)	-	33,007	843	89,535	2,658	75	131,540	257,658	9,318
所有株式数の割合(%)	-	12.81	0.33	34.75	1.03	0.03	51.05	100	-

- (注) 1. 自己株式777,588株は「個人その他」の欄に7,775単元及び「単元未満株式の状況」に88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。

(6) 【大株主の状況】

2019年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社土屋総合研究所	札幌市中央区大通西16丁目2-3 ルーブル16	3,437	13.75
株式会社土屋経営	札幌市中央区大通西16丁目2-3 ルーブル16	2,768	11.07
土屋グループ従業員持株会	札幌市北区北九条西3丁目7	1,983	7.94
株式会社北洋銀行	札幌市中央区大通西3丁目7	1,227	4.91
土屋グループ取引先持株会	札幌市北区北九条西3丁目7	939	3.76
土屋 公三	札幌市中央区	757	3.03
株式会社北海道銀行	札幌市中央区大通西4丁目1	745	2.98
土屋 博子	札幌市中央区	738	2.96
公益財団法人ノーマライゼーション住宅財団	札幌市中央区大通西16丁目2-3 ルーブル16・9F	500	2.00
土屋 昌三	東京都世田谷区	453	1.81
計	-	13,551	54.21

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2019年10月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 777,500	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 24,988,300	249,883	同上
単元未満株式	普通株式 9,318	-	同上
発行済株式総数	25,775,118	-	-
総株主の議決権	-	249,883	-

(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】

2019年10月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社土屋ホールディングス	札幌市北区北9条西3丁目7番地	777,500	-	777,500	3.02
計	-	777,500	-	777,500	3.02

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第192条第1項の規定に基づく単元未満株式の買取請求による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	177	22
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、2020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	777,588	-	777,588	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2020年1月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、株主に対する安定的な利益還元を経営の最重要政策として位置付けており、効果的な業務運営による収益力の向上、財務体質の強化を図りながら、業績に裏付けられた成果の配分を行うこととし、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

この方針のもと、当事業年度の配当につきましては、1株当たり5円00銭の普通配当に記念配当1円00銭を加えた6円00銭の配当を実施いたします。

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項においては、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定めることができる旨、及び中間配当の基準日は、毎年4月30日、期末配当の基準日は、毎年10月31日、このほか、基準日を定めて剰余金の配当をすることができる旨を定款に定めております。

内部留保資金につきましては、激変する社会情勢と予想される同業他社との競争激化に対処し、今まで以上のコスト競争力の強化及び市場ニーズに応える商品開発などへの投資に有効活用し、今後の利益向上及び株式価値の向上に努めてまいります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
2019年12月13日 取締役会決議	149,985	6

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

また、当社グループは、2008年11月1日付けで持株会社体制に移行しております。

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

- a．グループ事業戦略を構築する機能
- b．グループ全体の使命感とコンプライアンス意識を徹底する機能
- c．事業子会社で適正な意思決定が行われているかを監督する機能

持株会社体制への移行に伴う効果は以下の通りです。

- a．「経営」と「事業」を分離することで、グループ戦略を明確にし、グループ経営資源の最適化と効率的活用、及び事業の「選択」と「集中」と「迅速化」を図ることができます。
- b．持株会社がグループ会社の評価・監督をすることにより、企業グループ全体のシナジーを最大化させることができます。
- c．ファンクション部門（財務、IR・広報）を集約し効率化を図るとともに、ガバナンスの一元化・強化することにより、コンプライアンス意識の徹底とリスクマネジメントが推進できます。
- d．持株会社の組織を最小限に抑えることで、企業グループ全体の戦略を機動的に発動することが可能になります。
- e．グループ外との提携や業界再編等に柔軟に対応できます。
- f．グループの経営資源を集中することにより、住宅マーケットにより果敢に進出することができます。

企業統治に関するその他の事項

a．内部統制システムの整備の状況

内部統制の有効性及び実際の業務遂行状況につきましては、監査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。

b．リスク管理体制の整備の状況

当社は社会・経済状況の急速な変化に対応すべく、子会社の代表取締役は、取締役会にて各社の状況を的確に報告を行い、監査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、財務企画部におきまして情報の集約及び管理を行い、迅速な情報開示に努めております。

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

c．子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

子会社の経営については、その独立性を尊重しつつ、当社と子会社とが相互に密接な連携を保ち、統一された経営理念と基本戦略に従って、グループ会社の業績の向上及び事業の繁栄を目指すために「関係会社管理規程」に従い、事業内容の定期的な報告と重要案件についての事前協議を行うこととしており、当社の取締役または監査役が非常勤監査役を兼務して総括的な管理を行うとともに、当社の内部監査を子会社にも適用、実施する体制を整備し、業務の適正を確保しております。

d．責任限定契約の内容の概要

当社と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。

- 1) 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。
- 2) 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。

e．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

f．取締役の選任及び解任の決議要件

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。

g．取締役会で決議できる株主総会決議事項

1) 剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

2) 自己の株式の取得

当社は、自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。

3) 取締役及び監査役の責任免除

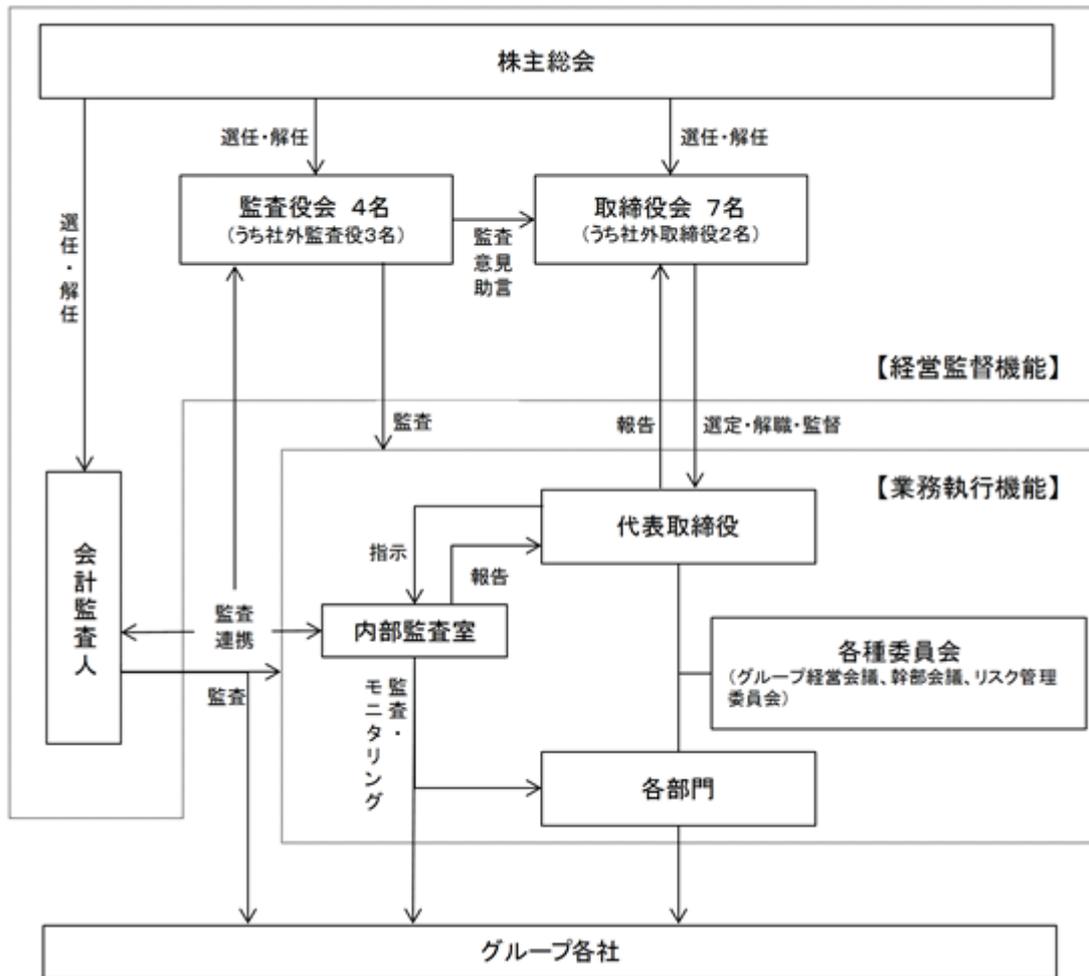
当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

h．株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもってこれを行う旨定款に定めております。

これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

当社の企業統治の体制を図で示すと次のとおりであります。



(2) 【 役員の状況】

役員一覧

男性 10名 女性 1名 (役員のうち女性の比率9.1%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長	土屋 昌三	1972年4月3日生	1999年11月 ㈱土屋ホーム青森(現 当社)入社 1999年11月 同社常務取締役 2001年11月 同社代表取締役社長 2002年1月 当社取締役 2002年11月 当社社長室長 2004年4月 当社専務取締役 2004年4月 当社住宅部門担当兼住宅部門(本州地区担当) 2005年11月 当社住宅部門担当 2008年11月 当社代表取締役社長就任(現任)	(注)4	453
代表取締役副社長	大吉 智浩	1964年6月15日生	1993年9月 ㈱ホームトピア(現 ㈱土屋ホームトピア)入社 1996年11月 同社さざえ(現 函館支店)店長 1997年6月 同社北海道南北ブロック長 1997年11月 同社北海道ブロック長兼ポテト(現 札幌本店)店長 1999年1月 同社取締役 2002年11月 同社代表取締役社長 2003年1月 当社取締役 2008年11月 当社専務取締役 2012年11月 当社代表取締役専務 2017年1月 当社代表取締役副社長 2018年9月 当社代表取締役専務 2019年11月 当社代表取締役副社長就任(現任)	(注)4	47
取締役	菊地 英也	1960年9月17日生	1983年3月 当社入社 1992年11月 当社住宅営業部釧路支店長 1998年11月 当社ホームアドバイザー本部道南ブロック長 2000年11月 当社管理部門総務部長 2002年1月 当社管理部門統括部長兼管理部門総務部長 2003年1月 当社取締役 管理部門統括部長 兼 管理部門総務部長 2005年4月 当社常務取締役 住宅部門(本州地区担当)兼 住宅部門世田谷支店長 2008年11月 ㈱ホームトピア[現 ㈱土屋ホームトピア]代表取締役社長就任(現任) 2018年1月 当社取締役就任(現任)	(注)4	44
取締役	所 哲三	1956年3月1日生	1985年3月 ㈱土屋住宅流通(現 当社)入社 1992年11月 当社流通部札幌豊平支店長 1998年11月 当社不動産部門流通部長 2006年8月 当社不動産部門統括部長 2007年1月 当社取締役 不動産部門統括部長 兼 流通部長 2013年11月 ㈱土屋ホーム常務取締役 不動産部門流通部長 兼 流通本店長 2018年1月 当社取締役就任(現任) 2018年2月 ㈱土屋ホーム不動産代表取締役社長就任(現任)	(注)4	34

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	山川 浩司	1969年9月13日生	1994年4月 当社入社 2004年11月 当社住宅部門釧路支店長 2010年5月 (株)土屋スーパーホーム(現 (株)土屋ホーム) 仙台支店長 2014年11月 (株)土屋ホーム執行役員 住宅部門東北地区長 兼 東北本店長 兼 営業部長 2015年11月 同社取締役 住宅部門関西地区部長 兼 関西本店長 2017年10月 (株)新土屋ホーム(現 (株)土屋ホーム) 代表取締役社長就任(現任) 2018年1月 当社取締役就任(現任)	(注)4	19
取締役	手塚 純一	1951年5月19日生	1975年4月 三井建設(株)(現 三井住友建設(株))入社 1979年4月 アサヒ住宅(株)入社 1987年6月 同社取締役 1990年1月 同社常務取締役 1992年10月 ジェイ建築システム(株)設立 代表取締役就任(現任) 2008年11月 当社取締役就任(現任)	(注)4	-
取締役	中田 美知子	1950年2月13日生	1972年4月 北海道放送(株)入社 1974年6月 フリーアナウンサー 1988年4月 (株)エフエム北海道入社 2007年6月 同社取締役放送本部長 2011年6月 同社常務取締役 2015年5月 学校法人浅井学園(現 学校法人北翔大学理事就任(現任)) 2015年8月 札幌大学客員教授就任(現任) 2015年8月 (株)北海道二十一世紀総合研究所顧問就任(現任) 2016年3月 中道リース(株)社外取締役就任(現任) 2016年5月 イオン北海道(株)社外取締役就任(現任) 2018年1月 当社取締役就任(現任)	(注)4	-
常勤監査役	前川 克彦	1957年6月29日生	1984年3月 (株)ホームトピア(現 (株)土屋ホームトピア)入社 1998年11月 当社経理部長 2002年4月 当社経営管理室長 2004年4月 当社社長室長 2007年11月 (株)ホームトピア(現 (株)土屋ホームトピア)取締役経理部長 2008年11月 同社監査役 2009年11月 同社取締役社長室長 2011年11月 当社財務部長 2012年1月 当社取締役財務部長 2016年11月 当社取締役総合企画部長 2018年11月 当社取締役総務部長 2019年1月 当社常勤監査役就任(現任)	(注)3	20

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役	千葉 智	1960年10月25日生	1985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 1989年4月 公認会計士登録 2002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 2011年11月 千葉智公認会計士事務所を開設同所所長就任(現任) 2015年1月 当社監査役就任(現任) 2017年6月 ㈱北海道銀行社外監査役就任(現任)	(注)3	-
監査役	中村 信仁	1966年2月16日生	1988年6月 ㈱エムアンドジー設立 代表取締役 2000年11月 ㈱エスエーシー設立 取締役社長就任(現任) 2010年10月 ㈱アイズブレイク設立 代表取締役就任(現任) 2015年10月 (一社)日本自分史作家育成協会設立 理事長就任(現任) 2018年1月 当社監査役就任(現任)	(注)3	-
監査役	荒木 俊和	1982年11月1日生	2009年12月 弁護士登録 2010年11月 森・濱田松本法律事務所入所 2012年10月 札幌みずなら法律事務所(現 みずなら法律事務所)入所 2014年7月 アンサーズ法律事務所設立 同所所長就任(現任) 2014年9月 株式会社つなぐ相続アドバイザーズ 取締役就任(現任) 2018年1月 当社監査役就任(現任) 2019年7月 一般社団法人北海道M&A協会 代表理事就任(現任)	(注)3	-
計					619

- (注)1. 監査役千葉智、監査役中村信仁及び監査役荒木俊和は、社外監査役であります。
2. 取締役手塚純一及び取締役中田美知子は、社外取締役であります。
3. 2019年1月29日開催の定時株主総会選任後、4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結のときまでであります。
4. 2019年1月29日開催の定時株主総会選任後、1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結のときまでであります。
5. 当社は法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3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)
三好 俊和	1963年1月3日生	1990年5月 当社入社 1998年7月 当社住宅部門苫小牧支店長 2007年11月 当社内部監査室長(現任)	-

社外役員の状況

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2名及び社外監査役3名を選任しており、いずれも金融商品取引所の定める独立役員として指名し、届出を行っております。

社外取締役は、企業経営者または専門的な立場からの豊富な経験と高い見識を有する者を選任しており、当社のグループ経営及び企業統治に貢献していただいております。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、経営者としての豊富な経験と建築技術者及び工学博士・農学博士としての高い見識と人脈を有しており、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。

社外取締役である中田美知子氏は、放送業界に精通し、豊富な経験により企業ブランディング及びメディア戦略への高い見識を有しており、女性目線や消費者目線で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。

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。

社外監査役である中村信仁氏は、長年にわたる営業経験及び企業経営者としての豊富な経験と幅広い見識を有しております。なお、株式会社アイスブレイクとの間に、社員研修に関する取引があります。

社外監査役である荒木俊和氏は、弁護士の資格を有しており、法務に精通し、企業経営を統治する十分な問題解決力・紛争処理のノウハウの蓄積等これまで培ってきた見識と経験を有しております。

上記の他、人的関係及び重要な取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

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

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関する必要な意見及び助言を述べております。

なお、取締役会開催に際しましては、社外取締役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。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

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

当社における監査役監査は、監査役4名が当社取締役会終了後に監査役会を開催し、取締役会の職務執行状況及び各取締役の業務執行について協議を通じて適正に監視しております。

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

なお、常勤監査役前川克彦は、当社の財務部に2011年11月から2016年10月まで在籍し、通年5年にわたり決算手続並びに財務諸表の作成等に従事し、また、監査役千葉智は、公認会計士の資格を有し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

内部監査の状況

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

内部統制の有効性及び実際の業務遂行状況につきましては、監査役と内部監査室が連携して全部門を対象として業務監査を実施しており、日常業務の適正性及び適法性に関する監査を実施しています。その監査結果は代表取締役社長へ直接報告され、代表取締役社長から取締役会へ報告されております。

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

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

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

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

監査法人銀河

b. 業務を執行した公認会計士

木下 均

李大 充

c. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士12名、その他3名であります。

d. 監査法人の選定方針と理由

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

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

e. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。この評価については、「会計監査人及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」に記載されている会計監査人の評価基準策定に関する実務指針を参考にしております。

監査報酬の内容等

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年1月31日内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(56)d(f)から の規定に経過措置を適用しております。

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	27,000	165	27,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	27,000	165	27,000	-

前連結会計年度における提出会社に対する非監査業務の内容は、組織再編に関するアドバイザー業務でありませ

b. その他重要な報酬の内容

該当事項はありません。

c. 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。

d. 監査役会が会計監査人の報酬などに同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

役員の報酬は、基本報酬と退職慰労金により構成され、基本報酬は、会社の業績や経営内容、経済情勢等を考慮して、退職慰労金は社内規程に基づき決定する方針としています。

取締役の報酬については、独立社外取締役が出席する取締役会において配分の考え方を代表取締役社長より説明を行い、取締役会にて決議します。

監査役の報酬については、社外監査役が出席する監査役会において配分の考え方を常勤監査役より説明を行い、監査役会にて決議します。

なお、役員報酬は、1989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ます。

報酬等の決定権限を有する者等

取締役報酬

決定権限を有する者：取締役会

活動内容：年1回取締役会で決定

監査役報酬

決定権限を有する者：監査役会

活動内容：年1回監査役会で決定

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	48,476	44,850	-	3,626	3
監査役 (社外監査役を除く)	10,647	7,050	-	3,597	2
社外役員	7,073	6,630	-	443	6

(注) 1. 上記には、2019年1月29日開催の第43期定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名、常勤監査役1名及び社外監査役1名を含んでおります。

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

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

連結報酬等の総額が1億円以上である者の連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

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

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

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

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	4	8,001
非上場株式以外の株式	6	384,536

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

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

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	1	8,000

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

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
株式会社北洋銀行	929,500	929,500	資金を安定的に調達し会社運営を 円滑に行うため	有
	218,432	315,100		
株式会社ほくほくフィナン シャルグループ	54,504	54,504	資金を安定的に調達し会社運営を 円滑に行うため	無
	58,264	76,469		
株式会社キムラ	52,800	52,800	継続的な取引により建設資材を安 定的に需給するため	有
	27,033	25,924		
第一生命ホールディング ス株式会社	3,400	3,400	継続的な取引関係の維持	無
	6,070	7,262		
株式会社みずほフィナン シャルグループ	16,200	16,200	継続的な取引関係の維持	無
	2,734	3,142		

- (注) 1. 定量的な保有効果については記載が困難であります。なお、保有の合理性は中長期的な経済合理性や取引先との総合的な関係の維持及び強化の観点からの保有効果等について、個別銘柄ごとに検証しております。
2. 株式会社ほくほくフィナンシャルグループは当社株式を保有しておりませんが、同社の子会社であります株式会社北陸銀行及び株式会社北海道銀行が当社株式を保有しております。
3. 第一生命ホールディングス株式会社は、当社株式を保有しておりませんが、同社の子会社であります第一生命保険株式会社が当社株式を保有しております。
4. 株式会社みずほフィナンシャルグループは当社株式を保有しておりませんが、同社の子会社であります株式会社みずほ銀行が当社株式を保有しております。

みなし保有株式

前事業年度

該当事項はありません。

当事業年度

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

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。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づき、同規則及び「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）に基づいて作成しております。

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2018年11月1日から2019年10月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2018年11月1日から2019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 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	3,412,759	3,569,770
完成工事未収入金等	818,823	511,201
未成工事支出金	797,879	655,231
不動産事業支出金	76,500	100,365
販売用不動産	4,192,095	4,841,143
原材料及び貯蔵品	154,696	148,002
その他	443,143	323,500
貸倒引当金	9,379	4,060
流動資産合計	9,886,517	10,145,155
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	1 9,046,743	1 8,928,511
減価償却累計額	6,576,045	6,490,963
建物・構築物(純額)	2,470,698	2,437,548
機械装置及び運搬具	1,687,199	1,689,671
減価償却累計額	831,117	918,733
機械装置及び運搬具(純額)	856,082	770,938
土地	1 5,736,235	1 5,717,221
リース資産	79,879	99,337
減価償却累計額	52,421	63,334
リース資産(純額)	27,457	36,002
建設仮勘定	3,598	46,517
その他	356,725	389,990
減価償却累計額	336,984	351,525
その他(純額)	19,740	38,465
有形固定資産合計	9,113,812	9,046,693
無形固定資産		
その他	220,725	245,173
無形固定資産合計	220,725	245,173
投資その他の資産		
投資有価証券	843,923	726,372
長期貸付金	88,843	89,419
繰延税金資産	388,571	321,685
その他	725,637	685,215
貸倒引当金	87,540	104,417
投資その他の資産合計	1,959,435	1,718,274
固定資産合計	11,293,973	11,010,141
繰延資産		
創立費	2,053	1,539
開業費	28,393	22,979
繰延資産合計	30,446	24,518
資産合計	21,210,937	21,179,815

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金等	2,443,415	2,809,640
リース債務	17,954	18,926
未払法人税等	111,317	148,170
未払消費税等	305,870	216,339
未成工事受入金	2,809,105	2,540,668
完成工事補償引当金	148,672	159,224
その他	1,190,192	1,145,125
流動負債合計	7,026,528	7,038,094
固定負債		
リース債務	30,108	30,181
役員退職慰労引当金	126,691	117,742
退職給付に係る負債	818,938	804,018
資産除去債務	65,383	70,636
その他	694,504	701,861
固定負債合計	1,735,627	1,724,440
負債合計	8,762,155	8,762,534
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	1,127,731	1,182,546
自己株式	156,852	156,875
株主資本合計	12,513,145	12,567,938
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	36,680	143,430
退職給付に係る調整累計額	27,682	7,227
その他の包括利益累計額合計	64,363	150,657
純資産合計	12,448,782	12,417,280
負債純資産合計	21,210,937	21,179,815

【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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
売上高	25,016,734	30,417,147
売上原価	1,418,083,353	422,441,591
売上総利益	6,933,380	7,975,555
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	-	13,702
従業員給料手当	2,935,481	2,979,540
退職給付費用	56,853	65,875
役員退職慰労引当金繰入額	12,929	12,248
賃借料	844,206	800,392
その他	3,593,934	3,753,216
販売費及び一般管理費合計	47,443,405	47,624,975
営業利益又は営業損失()	510,024	350,579
営業外収益		
受取利息	4,161	4,265
受取配当金	16,608	15,453
受取事務手数料	22,818	20,188
固定資産税等精算金	9,517	10,361
その他	38,196	49,269
営業外収益合計	91,303	99,539
営業外費用		
支払利息	7,679	4,612
貸倒損失	-	329
減価償却費	394	7
和解金	3,260	-
開業費償却	7,098	7,382
その他	4,056	4,383
営業外費用合計	22,489	16,716
経常利益又は経常損失()	441,210	433,402
特別利益		
固定資産売却益	2,740	211,644
特別利益合計	740	11,644
特別損失		
固定資産除却損	31,609	317,272
減損損失	511,636	513,982
役員退職慰労金	605	443
過年度消費税等	60,308	-
事務所移転費用	11,095	15,439
50周年記念事業費用	-	26,234
その他	705	-
特別損失合計	85,960	73,371
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	526,430	371,675
法人税、住民税及び事業税	98,247	133,837
法人税等の更正、決定等による納付税額又は還付税額	14,645	-
法人税等調整額	143,136	58,033
法人税等合計	59,533	191,871
当期純利益又は当期純損失()	466,896	179,804
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する 当期純損失()	466,896	179,804

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
当期純利益又は当期純損失()	466,896	179,804
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1 54,186	1 106,749
退職給付に係る調整額	1 20,455	1 20,455
その他の包括利益合計	74,642	86,294
包括利益	541,538	93,509
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	541,538	93,509
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2017年11月1日 至 2018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	1,719,616	156,838	13,105,045
当期変動額					
剰余金の配当			124,988		124,988
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失（ ）			466,896		466,896
自己株式の取得				14	14
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	-	-	591,885	14	591,899
当期末残高	7,114,815	4,427,452	1,127,731	156,852	12,513,145

	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	17,506	7,227	10,278	13,115,324
当期変動額				
剰余金の配当				124,988
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失（ ）				466,896
自己株式の取得				14
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	54,186	20,455	74,642	74,642
当期変動額合計	54,186	20,455	74,642	666,541
当期末残高	36,680	27,682	64,363	12,448,782

当連結会計年度（自 2018年11月1日 至 2019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	1,127,731	156,852	12,513,145
当期変動額					
剰余金の配当			124,988		124,988
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失（ ）			179,804		179,804
自己株式の取得				22	22
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	-	-	54,815	22	54,793
当期末残高	7,114,815	4,427,452	1,182,546	156,875	12,567,938

	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	36,680	27,682	64,363	12,448,782
当期変動額				
剰余金の配当				124,988
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失（ ）				179,804
自己株式の取得				22
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	106,749	20,455	86,294	86,294
当期変動額合計	106,749	20,455	86,294	31,501
当期末残高	143,430	7,227	150,657	12,417,280

【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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019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又は税金等調整前当期純損失()	526,430	371,675
減価償却費	393,339	430,537
減損損失	11,636	13,982
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	40,650	10,552
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	16,499	14,920
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	9,429	8,949
貸倒引当金の増減額(は減少)	3,790	11,558
受取利息及び受取配当金	20,770	19,719
支払利息	7,679	4,612
為替差損益(は益)	20	264
固定資産売却損益(は益)	740	11,644
固定資産除却損	1,272	17,302
売上債権の増減額(は増加)	450,236	307,622
未成工事支出金の増減額(は増加)	285,126	118,782
販売用不動産の増減額(は増加)	722,911	649,047
その他のたな卸資産の増減額(は増加)	34,559	6,693
仕入債務の増減額(は減少)	159,211	366,224
未払消費税等の増減額(は減少)	85,640	89,531
未成工事受入金の増減額(は減少)	1,353,271	268,436
その他の資産の増減額(は増加)	142,750	16,572
その他の負債の増減額(は減少)	126,426	31,692
その他	63,337	24,655
小計	437,761	607,096
利息及び配当金の受取額	20,848	19,719
利息の支払額	9,267	4,612
法人税等の支払額	98,721	112,456
法人税等の還付額	70,054	102,940
営業活動によるキャッシュ・フロー	454,847	612,686

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019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	44,040	12,000
定期預金の払戻による収入	223,280	12,000
投資有価証券の取得による支出	107,575	-
有形固定資産の取得による支出	172,249	277,358
有形固定資産の売却による収入	740	102,764
無形固定資産の取得による支出	104,665	89,274
貸付けによる支出	2,100	5,542
貸付金の回収による収入	3,300	5,095
その他	19,599	46,142
投資活動によるキャッシュ・フロー	222,908	310,459
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	7,550,000	10,200,000
短期借入金の返済による支出	7,750,000	10,200,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	24,420	20,743
自己株式の取得による支出	14	22
配当金の支払額	125,124	124,184
財務活動によるキャッシュ・フロー	349,558	144,950
現金及び現金同等物に係る換算差額	20	264
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,027,293	157,011
現金及び現金同等物の期首残高	4,153,053	3,125,759
現金及び現金同等物の期末残高	5,180,346	3,282,770

【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 3社

子会社3社はすべて連結されており次に示すとおりであります。

株式会社土屋ホーム

株式会社土屋ホームトピア

株式会社土屋ホーム不動産

2. 持分法の適用に関する事項

該当する会社はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

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

不動産事業支出金

...個別法による原価法

販売用不動産

...個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

半製品

...総平均法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

原材料

...総平均法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

貯蔵品

...主に総平均法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)、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並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物・構築物 5～50年

機械装置及び運搬具 5～20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。

(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。

数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（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。

小規模企業等における簡便法の採用

当社及び一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(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) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

重要な繰延資産の償却方法

創立費

...創立日から5年以内にわたり、定額法により処理しております。

開業費

...開業日から5年以内にわたり、定額法により処理しております。

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。

(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

担保に供している資産

前連結会計年度(2018年10月31日)

科目	金額(千円)
建物・構築物	438,585
土地	1,463,534
計	1,902,120

上記資産1,902,120千円は、銀行からの借入債務に対して極度額1,965,000千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(2019年10月31日)

科目	金額(千円)
建物・構築物	415,865
土地	1,463,534
計	1,879,399

上記資産1,879,399千円は、銀行からの借入債務に対して極度額1,965,000千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 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年10月31日)
住宅購入者	2,161,965千円	2,763,045千円

なお、住宅購入者(前連結会計年度206件、当連結会計年度258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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
売上原価	1,405千円	- 千円
計	1,405	-

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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
建物・構築物	- 千円	4,306千円
機械装置及び運搬具	740	-
土地	-	7,338
計	740	11,644

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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
建物・構築物	1,272千円	17,245千円
工具器具備品	-	27
その他	337	-
計	1,609	17,272

4 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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
	20,412千円	20,148千円

5 減損損失

前連結会計年度（自 2017年11月1日 至 2018年10月31日）

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	種類	場所	減損損失（千円）	
事業用資産	建物、構築物、運搬具、 その他の有形固定資産及 びその他の無形固定資産	宮城県仙台市ほか8ヶ所	建物及び構築物	9,790
			機械装置及び運搬具	223
			その他の有形固定資産	466
			その他の無形固定資産	1,154
			合計	11,636

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（11,636千円）として特別損失に計上しております。その内訳は、全て事業用資産であります。

なお、事業用資産の回収可能価額は、正味売却価額により測定（当社グループ不動産部門の査定）しており、一部リース資産等に関しましては、他への転用や売却が困難であることから、備忘価額まで減額しております。

当連結会計年度（自 2018年11月1日 至 2019年10月31日）

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	種類	場所	減損損失（千円）	
事業用資産	建物、構築物、その他の 有形固定資産及びその他 の無形固定資産	宮城県仙台市ほか9ヶ所	建物及び構築物	13,181
			その他の有形固定資産	467
			その他の無形固定資産	333
			合計	13,982

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（13,982千円）として特別損失に計上しております。その内訳は、全て事業用資産であります。

なお、事業用資産の回収可能価額は、正味売却価額により測定（当社グループ不動産部門の査定）しており、一部リース資産等に関しましては、他への転用や売却が困難であることから、備忘価額まで減額しております。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	61,836千円	106,749千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	61,836	106,749
税効果額	7,649	-
その他有価証券評価差額金	54,186	106,749
退職給付に係る調整額		
当期発生額	34,636千円	14,246千円
組替調整額	5,712	15,184
税効果調整前	28,924	29,431
税効果額	8,469	8,976
退職給付に係る調整額	20,455	20,455
その他の包括利益合計	74,642	86,294

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式	25,775,118	-	-	25,775,118
合計	25,775,118	-	-	25,775,118
自己株式				
普通株式(注)	777,328	83	-	777,411
合計	777,328	83	-	777,411

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取り83株による増加分であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2017年12月15日 取締役会	普通株式	124,988	5	2017年10月31日	2018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
2018年12月14日 取締役会	普通株式	124,988	利益剰余金	5	2018年10月31日	2019年1月30日

当連結会計年度（自 2018年11月1日 至 2019年10月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末株 式数（株）
発行済株式				
普通株式	25,775,118	-	-	25,775,118
合計	25,775,118	-	-	25,775,118
自己株式				
普通株式（注）	777,411	177	-	777,588
合計	777,411	177	-	777,588

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取り177株による増加分であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
2018年12月14日 取締役会	普通株式	124,988	5	2018年10月31日	2019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
2019年12月13日 取締役会	普通株式	149,985	利益剰余金	6	2019年10月31日	2020年1月29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 2017年11月1日 至 2018年10月31日）	当連結会計年度 （自 2018年11月1日 至 2019年10月31日）
現金預金勘定	3,412,759千円	3,569,770千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	287,000	287,000
現金及び現金同等物	3,125,759	3,282,770

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)及び当連結会計年度(自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)

(借主側)

ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

(ア)有形固定資産

住宅事業においては、フォークリフト、トラック等(車両運搬具)及び事務機器(工具器具備品)であります。リフォーム事業においては、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.会計方針に関する事項 (2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(金融商品関係)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については、短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入によ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（2018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	3,412,759	3,412,759	-
(2) 完成工事未収入金等	818,823	818,823	-
(3) 投資有価証券	735,921	735,921	-
資産計	4,967,505	4,967,505	-
(1) 工事未払金等	2,443,415	2,443,415	-
負債計	2,443,415	2,443,415	-

(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、株式等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	108,001

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	3,412,759	-	-	-
完成工事未収入金等	818,823	-	-	-
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 債券(社債)	-	91,697	190,479	-
(2) その他	-	19,937	-	-
合計	4,231,583	111,635	190,479	-

当連結会計年度(2019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	3,569,770	3,569,770	-
(2) 完成工事未収入金等	511,201	511,201	-
(3) 投資有価証券	628,371	628,371	-
資産計	4,709,343	4,709,343	-
(1) 工事未払金等	2,809,640	2,809,640	-
負債計	2,809,640	2,809,640	-

(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、株式等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	98,001

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	3,569,770	-	-	-
完成工事未収入金等	511,201	-	-	-
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 債券(社債)	-	289,470	-	-
(2) その他	14,344	6,129	-	-
合計	4,095,317	295,599	-	-

(有価証券関係)
前連結会計年度(2018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	36,330	21,389	14,940
	(2) 債券	91,697	91,462	234
	(3) その他	-	-	-
	小計	128,027	112,852	15,175
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	391,569	415,540	23,971
	(2) 債券	190,479	215,215	24,735
	(3) その他	25,845	28,995	3,149
	小計	607,894	659,750	51,856
合計		735,921	772,602	36,680

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 108,001千円)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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(2019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	33,104	18,494	14,610
	(2) 債券	92,387	91,462	924
	(3) その他	-	-	-
	小計	125,491	109,956	15,534
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	279,431	418,435	139,004
	(2) 債券	197,083	215,215	18,131
	(3) その他	26,364	28,193	1,829
	小計	502,879	661,844	158,965
合計		628,371	771,801	143,430

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 98,001千円)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 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)及び当連結会計年度(自 2018年11月1日 至 2019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

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

なお、当社及び一部の連結子会社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度(簡便法を適用した制度を除く)

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
退職給付債務の期首残高	708,360千円	724,319千円
勤務費用	47,481	47,692
利息費用	3,499	3,621
数理計算上の差異の発生額	34,636	14,246
退職給付の支払額	69,659	51,710
退職給付債務の期末残高	724,319	709,676

(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

	前連結会計年度 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	724,319千円	709,676千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	724,319	709,676
退職給付に係る負債	724,319	709,676
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	724,319	709,676

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
勤務費用	47,481千円	47,692千円
利息費用	3,499	3,621
数理計算上の差異の費用処理額	5,712	15,184
確定給付制度に係る退職給付費用	56,693	66,499

(4) 退職給付に係る調整額

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

	前連結会計年度 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
数理計算上の差異	28,924千円	29,431千円
合計	28,924	29,431

(5) 退職給付に係る調整累計額

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

	前連結会計年度 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年10月31日)
未認識数理計算上の差異	39,817千円	10,385千円
合計	39,817	10,385

(6) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年10月31日)
割引率	0.50%	0.50%
予想昇給率	1.20%	1.20%

3. 簡便法を適用した確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	94,079千円	94,619千円
退職給付費用	10,985	10,220
退職給付の支払額	10,444	10,498
退職給付に係る負債の期末残高	94,619	94,341

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

	前連結会計年度 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	94,619千円	94,341千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	94,619	94,341
退職給付に係る負債	94,619	94,341
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	94,619	94,341

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度10,985千円 当連結会計年度10,220千円

(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 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年10月31日)
繰延税金資産		
未払賞与	106,150千円	104,946千円
完成工事補償引当金	45,211	48,420
未払事業税等	6,872	15,311
退職給付に係る負債	249,065	241,343
役員退職慰労引当金	38,526	35,805
貸倒引当金	26,701	31,826
減価償却超過額	-	42,172
資産除去債務	-	21,480
減損損失累計額	480,230	436,061
繰越欠損金(注)1	329,072	321,377
その他	105,943	34,132
繰延税金資産小計	1,387,773	1,332,879
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)1	-	242,468
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	768,725
評価性引当額小計	999,201	1,011,193
繰延税金資産合計	388,571	321,685
繰延税金負債		
その他	-	123
繰延税金負債合計	-	123
繰延税金資産の純額	388,571	321,561

(注)1. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額
当連結会計年度(2019年10月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越 欠損金(1)	35,711	43,197	-	-	-	242,468	321,377
評価性引当額	-	-	-	-	-	242,468	242,468
繰延税金資産	35,711	43,197	-	-	-	-	(2)78,909

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(2) 税務上の繰越欠損金321,377千円については、繰延税金資産78,909千円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込等により、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

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

	前連結会計年度 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年10月31日)
法定実効税率	-	30.4%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	5.4
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	-	2.1
住民税均等割	-	14.9
未実現利益	-	0.3
評価性引当額の増減	-	3.2
電力事業収入割	-	0.6
その他	-	0.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	51.6

(注) 前連結会計年度につきましては、税金等調整前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。

(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)

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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
期首残高	62,833千円	65,383千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	1,943	4,639
時の経過による調整額	607	613
期末残高	65,383	70,636

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 2017年11月1日 至 2018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で使用しているため、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	3,720,478	63,467	3,783,945	2,896,522
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	996,814	5,576	1,002,391	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、主な増加額は改修にかかる資本的支出(40,595千円)であり、主な減少額は減価償却費(70,444千円)であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する当連結会計年度における損益は、次のとおりであります。

	賃貸収益(千円)	賃貸費用(千円)	差額(千円)
賃貸等不動産	240,717	175,498	65,219
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	88,885	55,552	33,333

(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で使用している部分も含まため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。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 2018年11月1日 至 2019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で使用しているため、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	3,783,945	45,426	3,738,519	2,913,583
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	1,002,391	100,157	902,234	928,185

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は改修にかかる資本的支出（19,423千円）であり、主な減少額は売却（92,928千円）及び減価償却費（63,982千円）及びであります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む）であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する当連結会計年度における損益は、次のとおりであります。

	賃貸収益 （千円）	賃貸費用 （千円）	差額 （千円）
賃貸等不動産	238,531	169,555	68,975
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	82,270	52,616	29,653

- (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で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」「リフォーム事業」「不動産事業」「賃貸事業」の4つの事業を報告セグメントとしております。

各報告セグメントの主要な内容は、以下のとおりであります。

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

リフォーム事業.....リフォーム工事の請負・施工

不動産事業.....分譲マンション・中古住宅の販売、不動産の仲介

賃貸事業.....不動産の賃貸・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。

セグメント間の内部売上高又は振替高は、主に市場実勢価格及び製造原価に基づいております。

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

前連結会計年度(自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)

(単位:千円)

	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	連結財務諸表計上額
売上高							
外部顧客への売上高	17,688,426	3,426,657	3,225,772	675,878	25,016,734	-	25,016,734
セグメント間の内部売上高又は振替高	112,950	92	18,646	219,406	351,095	351,095	-
計	17,801,376	3,426,749	3,244,418	895,285	25,367,829	351,095	25,016,734
セグメント利益又はセグメント損失()	539,070	131,923	290,940	208,903	171,150	338,874	510,024
セグメント資産	8,895,126	1,510,245	1,927,806	3,444,517	15,777,695	5,433,242	21,210,937
その他の項目							
減価償却費	211,728	34,686	7,400	51,097	304,913	53,932	358,845
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	89,936	21,614	81,007	37,979	230,538	97,996	328,535

(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 338,874千円には、セグメント間取引消去 23,008千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 315,866千円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額5,433,242千円には、セグメント間債権債務等消去 3,527,787千円、各報告セグメントに配分していない全社資産8,961,030千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97,996千円は、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損失と調整を行っております。

3. 不動産事業のセグメント資産の主な増加の内容は、現金預金及び販売用不動産によるものであります。

4. 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 2018年11月1日 至 2019年10月31日）

（単位：千円）

	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	連結財務諸表計上額
売上高							
外部顧客への売上高	20,603,582	4,151,887	5,031,648	630,028	30,417,147	-	30,417,147
セグメント間の内部売上高又は振替高	63,824	11,049	14,645	123,076	212,596	212,596	-
計	20,667,407	4,162,936	5,046,293	753,105	30,629,743	212,596	30,417,147
セグメント利益又はセグメント損失（ ）	51,629	106,854	304,465	146,714	609,663	259,084	350,579
セグメント資産	8,674,645	1,515,293	2,269,965	3,551,186	16,011,090	5,168,724	21,179,815
その他の項目							
減価償却費	234,655	32,379	19,054	52,082	338,172	57,312	395,484
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	327,101	10,869	24,387	38,421	400,780	35,624	436,405

（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 259,084千円には、セグメント間取引消去3,958千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 263,042千円が含まれております。
- （2）セグメント資産の調整額5,168,724千円には、セグメント間債権債務等消去 3,716,299千円、各報告セグメントに配分していない全社資産8,885,023千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35,624千円は、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．不動産事業のセグメント資産の主な増加の内容は、現金預金及び販売用不動産によるものであります。
- 4．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 2017年11月1日 至 2018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 2018年11月1日 至 2019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 2017年11月1日 至 2018年10月31日）

（単位：千円）

	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	合計
減損損失	10,929	706	-	-	11,636	-	11,636

当連結会計年度（自 2018年11月1日 至 2019年10月31日）

（単位：千円）

	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	合計
減損損失	7,916	2,180	3,886	-	13,982	-	13,982

【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 2017年11月1日 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年11月1日 至 2019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 2017年11月1日 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年11月1日 至 2019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 2017年11月1日 至 2018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	39,978	工事未払金等	2,747
役員近親者	当社取締役所哲三の実弟	-	-	-	-	住宅建築の請負	住宅の新築	28,856	-	-

- (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
ジェイ建築システム株式会社からの部材の購入等については、市場価額を参考に決定し、一般の取引条件と同様に決定しております。当社取締役所哲三の実弟との取引は、一般顧客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 2018年11月1日 至 2019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	43,910	工事未払金等	4,081
役員近親者	連結子会社常務取締役山口康成の実子	-	-	-	-	住宅建築の請負(注4)	住宅の新築等	405	未成工事受入金	9,600

- (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
ジェイ建築システム株式会社からの部材の購入等については、市場価額を参考に決定し、一般の取引条件と同様に決定しております。連結子会社常務取締役山口康成の実子との取引は、一般顧客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。
4. 住宅の引渡は、2020年1月末を予定しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)		当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)	
1株当たり純資産額	498.00円	1株当たり純資産額	496.74円
1株当たり当期純損失金額()	18.68円	1株当たり当期純利益金額	7.19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、 1株当たり当期純損失金額であり、また、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又は1株当たり当期純損失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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失()(千円)	466,896	179,804
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額又は親会社株主に帰属する当期純損失()(千円)	466,896	179,804
期中平均株式数(株)	24,997,756	24,997,633

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	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	17,954	18,926	-	-
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。)	30,108	30,181	-	2020年～2024年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	48,062	49,107	-	-

(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	11,427	8,677	6,094	3,981

【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)	5,555,615	11,766,395	18,881,945	30,417,147
税金等調整前当期純利益金額 又は税金等調整前四半期純損失金額()(千円)	500,022	620,057	695,916	371,675
親会社株主に帰属する当期純利益金額 又は親会社株主に帰属する四半期純損失金額 ()(千円)	372,889	476,279	527,434	179,804
1株当たり当期純利益金額 又は1株当たり四半期純損失金額 ()(円)	14.92	19.05	21.10	7.19

(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)	14.92	4.14	2.05	28.29

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 (2018年10月31日)	当事業年度 (2019年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	2,235,147	2,173,130
売掛金	29,805	32,420
貯蔵品	195	1,721
前払費用	13,842	17,038
短期貸付金	1,202,988	1,396,415
その他	61,065	3,523
流動資産合計	3,543,045	3,624,249
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 5,440,165	1 5,335,166
減価償却累計額	3,761,802	3,738,808
建物(純額)	1,678,362	1,596,357
構築物	284,721	284,988
減価償却累計額	252,161	257,446
構築物(純額)	32,559	27,541
機械及び装置	1,319,482	1,322,224
減価償却累計額	501,763	579,993
機械及び装置(純額)	817,718	742,230
工具器具・備品	168,717	180,632
減価償却累計額	159,458	167,114
工具器具・備品(純額)	9,258	13,517
土地	1 4,784,544	1 4,710,123
有形固定資産合計	7,322,444	7,089,770
無形固定資産		
商標権	410	356
ソフトウェア	62,661	54,720
リース資産	3,571	2,232
電話加入権	72	72
無形固定資産合計	66,715	57,380
投資その他の資産		
投資有価証券	823,923	708,372
関係会社株式	839,186	839,186
出資金	310	310
長期前払費用	2,624	1,785
長期未収入金	17	17
保険積立金	212,138	205,769
その他	21,824	22,124
貸倒引当金	6,111	6,111
投資その他の資産合計	1,893,912	1,771,453
固定資産合計	9,283,072	8,918,605
資産合計	12,826,118	12,542,855

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年10月31日)	当事業年度 (2019年10月31日)
負債の部		
流動負債		
未払金	49,444	35,741
未払費用	16,652	16,579
未払法人税等	28,988	30,536
未払消費税等	6,696	16,189
預り金	3,670	3,628
リース債務	1,446	1,446
その他	822	1,942
流動負債合計	107,721	106,063
固定負債		
長期預り保証金	34,000	35,000
退職給付引当金	32,169	31,317
役員退職慰労引当金	34,194	31,549
リース債務	2,410	964
資産除去債務	36,752	37,304
繰延税金負債	7,622	7,111
固定負債合計	147,148	143,247
負債合計	254,869	249,311
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	1,222,515	1,051,582
利益剰余金合計	1,222,515	1,051,582
自己株式	156,852	156,875
株主資本合計	12,607,929	12,436,974
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	36,680	143,430
評価・換算差額等合計	36,680	143,430
純資産合計	12,571,248	12,293,543
負債純資産合計	12,826,118	12,542,855

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当事業年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
営業収益		
貸貸収入	412,848	401,740
関係会社受入手数料	221,600	240,750
電力料	152,468	164,420
関係会社受取配当金	278,400	-
営業収益合計	1,065,316	806,911
営業費用		
販売費及び一般管理費	2,911,070	2,874,703
営業費用合計	911,070	874,703
営業利益又は営業損失()	154,246	67,792
営業外収益		
受取利息	1,17,988	1,22,192
受取配当金	16,008	14,851
その他	11,122	10,902
営業外収益合計	45,120	47,945
営業外費用		
支払利息	7,679	4,612
解約精算金	1,710	-
その他	0	265
営業外費用合計	9,389	4,877
経常利益又は経常損失()	189,977	24,724
特別利益		
固定資産売却益	-	9,514
特別利益合計	-	9,514
特別損失		
固定資産除却損	488	-
役員退職慰労金	605	443
50周年記念事業費用	-	26,234
その他	0	-
特別損失合計	1,093	26,677
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	188,883	41,888
法人税、住民税及び事業税	4,410	4,567
法人税等調整額	510	510
法人税等合計	3,899	4,056
当期純利益又は当期純損失()	184,984	45,944

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年11月1日 至 2018年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	1,162,519	1,162,519	156,838	12,547,948
当期変動額								
剰余金の配当					124,988	124,988		124,988
当期純利益又は当期純損失 ()					184,984	184,984		184,984
自己株式の取得							14	14
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	59,995	59,995	14	59,980
当期末残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	1,222,515	1,222,515	156,852	12,607,929

	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	17,506	17,506	12,565,454
当期変動額			
剰余金の配当			124,988
当期純利益又は当期純損失 ()			184,984
自己株式の取得			14
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	54,186	54,186	54,186
当期変動額合計	54,186	54,186	5,793
当期末残高	36,680	36,680	12,571,248

当事業年度（自 2018年11月1日 至 2019年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	1,222,515	1,222,515	156,852	12,607,929
当期変動額								
剰余金の配当					124,988	124,988		124,988
当期純利益又は当期純損失 （ ）					45,944	45,944		45,944
自己株式の取得							22	22
株主資本以外の項目の当期変動 額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	170,932	170,932	22	170,955
当期末残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	1,051,582	1,051,582	156,875	12,436,974

	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	36,680	36,680	12,571,248
当期変動額			
剰余金の配当			124,988
当期純利益又は当期純損失 （ ）			45,944
自己株式の取得			22
株主資本以外の項目の当期変動 額（純額）	106,749	106,749	106,749
当期変動額合計	106,749	106,749	277,705
当期末残高	143,430	143,430	12,293,543

【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(リース資産を除く)

定率法 ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)、メガソーラー設備及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	6～50年
機械装置	7～20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。

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。ただし、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は、当事業年度に負担すべき期間費用として処理しており、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年間にわたり償却しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。これによる財務諸表に与える影響はありません。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第4項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(1)(評価性引当額の合計額を除く。)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前事業年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(貸借対照表関係)

1. 担保に供している資産

前事業年度(2018年10月31日)

科目	金額(千円)
建物	335,179
土地	1,142,294
計	1,477,474

上記資産1,477,474千円は、銀行からの借入債務に対して極度額1,665,000千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(2019年10月31日)

科目	金額(千円)
建物	318,531
土地	1,142,294
計	1,460,826

上記資産1,460,826千円は、銀行からの借入債務に対して極度額1,665,000千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

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 (2018年10月31日)	当事業年度 (2019年10月31日)
住宅購入者	1,117,045千円	1,713,026千円

なお、住宅購入者(前事業年度122件、当事業年度173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。

(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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当事業年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
受取利息	15,494千円	19,326千円

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度2.7%、当事業年度1.5%、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97.3%、当事業年度98.5%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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当事業年度 (自 2018年11月1日 至 2019年10月31日)
支払手数料	141,416千円	124,935千円
役員報酬	61,500	58,530
従業員給与手当	116,284	109,435
退職給付費用	2,679	2,463
役員退職慰労引当金繰入額	2,703	2,500
減価償却費	199,397	200,432
租税公課	110,918	116,239
雑費	42,814	44,139

(有価証券関係)

前事業年度(自 2017年11月1日 至 2018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839,186千円)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 2018年11月1日 至 2019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839,186千円)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 (2018年10月31日)	当事業年度 (2019年10月31日)
繰延税金資産		
未払賞与	3,953千円	3,953千円
未払事業税	7,791	8,199
退職給付引当金	9,782	9,523
役員退職慰労引当金	10,398	9,594
貸倒引当金	1,919	1,858
減価償却超過額	-	15,921
資産除去債務	-	11,344
減損損失累計額	397,435	353,165
関係会社株式評価損	641,224	97,670
関係会社分社株式	-	543,553
繰越欠損金	182,108	242,468
一括償却資産	107	86
その他	47,134	7,681
繰延税金資産小計	1,301,856	1,305,022
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	-	242,468
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	1,062,554
評価性引当額小計	1,301,856	1,305,022
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金負債		
資産除去債務	7,622	7,111
繰延税金負債合計	7,622	7,111
繰延税金負債の純額	7,622	7,111

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 (2018年10月31日)	当事業年度 (2019年10月31日)
法定実効税率	30.4%	-
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	-
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	45.3	-
住民税均等割	1.3	-
評価性引当額の増減	75.9	-
税務上の繰越欠損金の期限切れ	90.7	-
その他	0.7	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.1	-

(注) 当事業年度は、税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません

【附属明細表】
【有価証券明細表】
【株式】

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他有価証券	株式会社北洋銀行	929,500	218,432
		株式会社ほくほくフィナンシャルグループ	54,504	58,264
		株式会社ほくほくフィナンシャルグループ (優先株)	144,000	72,000
		株式会社キムラ	52,800	27,033
		第一生命ホールディングス株式会社	3,400	6,070
		北海道放送株式会社	4	5,000
		株式会社みずほフィナンシャルグループ	16,200	2,734
		その他(3銘柄)	261	3,001
		小計	1,200,669	392,537
		計	1,200,669	392,537

【債券】

		種類及び銘柄	券面総額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他有価証券	ソフトバンクグループ社債	-	102,980
		ノムラヨーロッパファイナンスエヌバイ	-	94,103
		北海道電力株式会社社債	50,000	50,045
		トヨタモータークレジットコーポレーション 米ドル建債券	-	42,342
		小計	-	289,470
		計	-	289,470

【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	(投資信託受益証券)		
		証券投資信託受益証券(2銘柄)	17,202,695	12,019
		不動産投資信託証券(1銘柄)	14,529,253	14,344
		計	31,731,948	26,364

(注)銘柄別による貸借対照表額が、資本金額に対して1%以下であるため銘柄別の記載を省略しております。

【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	5,440,165	25,366	130,365	5,335,166	3,738,808	88,863	1,596,357
構築物	284,721	267	-	284,988	257,446	5,285	27,541
機械及び装置	1,319,482	2,742	-	1,322,224	579,993	78,230	742,230
工具器具備品	168,717	11,914	-	180,632	167,114	7,655	13,517
土地	4,784,544	-	74,421	4,710,123	-	-	4,710,123
建設仮勘定	-	51,064	51,064	-	-	-	-
有形固定資産計	11,997,630	91,354	255,851	11,833,134	4,743,363	180,035	7,089,770
無形固定資産							
商標権	-	-	-	535	178	53	356
ソフトウェア	-	-	-	351,351	296,631	18,716	54,720
リース資産	-	-	-	6,696	4,464	1,339	2,232
電話加入権	-	-	-	72	-	-	72
無形固定資産計	-	-	-	358,655	301,274	20,109	57,380
長期前払費用	2,624	-	-	1,785	-	838	1,785
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 1. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	自社賃貸物件売却(1物件)	130,365千円
土地	自社賃貸物件売却(1物件)	74,421千円

2. リース資産を除く固定資産の取得価額はすべて経過勘定として建設仮勘定を経由するため、建設仮勘定の当期増加額および当期減少額にはその分の金額が含まれております。

3. 無形固定資産の金額は、総資産の1%以下であるため、「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	6,111	-	-	-	6,111
役員退職慰労引当金	34,194	2,500	5,145	-	31,549

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年11月1日から翌年10月31日までの1年
定時株主総会	1月中
基準日	毎年10月31日
剰余金の配当の基準日	期末配当の基準日は、毎年10月31日 中間配当の基準日は、毎年4月30日 上記のほか、基準日を定めて剰余金の配当をすることができる。
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(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 (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 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43期）（自 2017年11月1日 至 2018年10月31日）2019年1月29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
2019年1月29日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第44期第1四半期）（自 2018年11月1日 至 2019年1月31日）2019年3月14日関東財務局長に提出
（第44期第2四半期）（自 2019年2月1日 至 2019年4月30日）2019年6月14日関東財務局長に提出
（第44期第3四半期）（自 2019年5月1日 至 2019年7月31日）2019年9月13日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
2019年1月30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。
- (5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書
2019年12月18日関東財務局長に提出
事業年度（第43期）（自 2017年11月1日 至 2018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

2020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 木下 均

業務執行社員 公認会計士 李大 充

<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2018年11月1日から2019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2019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2019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2019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

2020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 木下 均

業務執行社員 公認会計士 空大 充

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2018年11月1日から2019年10月31日までの第44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2019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。