

第42期定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示事項

連 結 注 記 表
個 別 注 記 表

(平成28年11月1日から平成29年10月31日まで)

 **株式会社土屋ホールディングス**

法令及び当社定款の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト (<http://www.tsuchiya.co.jp/>) に掲載することにより株主の皆様
様に提供しております。

連結注記表

1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記

(1) 連結の範囲に関する事項

連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 3社
- ・連結子会社の名称 株式会社土屋ホーム
株式会社土屋ホームトピア
株式会社新土屋ホーム

(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）
移動平均法による原価法

- ・時価のないもの

たな卸資産

- ・未成工事支出金
- ・販売用不動産

個別法による原価法

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平成28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 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。
③ 重要な繰延資産の処理方法 創立費	創立日から5年以内に渡り、定額法により処理しております。
④ 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。
⑤ 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。
⑥ 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
⑦ 重要な外貨建の資産また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。
⑧ 消費税等の会計処理	消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、たな卸資産に係る控除対象外消費税等は、当連結会計年度に負担すべき期間費用として処理しており、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年間にわたり償却しております。

2. 追加情報に関する注記

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

3. 連結貸借対照表に関する注記

(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

建物・構築物

441,785千円

土地

1,500,634千円

計

1,942,419千円

上記資産1,942,419千円は、銀行からの借入債務に対して極度額2,065,000千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) 有形固定資産の減価償却累計額

7,455,993千円

(3) 保証債務

下記の住宅購入者に対する金融機関の融資について保証を行っております。

住宅購入者

1,467,729千円

なお、住宅購入者(162件)に係る保証の大半は、公的資金等が実行されるまでの金融機関に対する一時的な保証債務であります。

4. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	25,775,118株	－株	－株	25,775,118株

(2) 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	256,246株	521,082株	－株	777,328株

(注) 自己株式の数の増加は、取締役会の決議に基づく自己株式の取得521,000株及び単元未満株式の買取り82株による増加分であります。

(3) 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28年 12月7日 取締役会	普通株式	102,075	4	平成28年 10月31日	平成29年 1月30日

②基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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29年 12月15日 取締役会	普通株式	124,988	利益剰余金	5	平成29年 10月31日	平成30年 1月29日

5. 金融商品に関する注記

(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）。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金預金	4,619,293	4,619,293	—
(2) 完成工事未収入金等	368,586	368,586	—
(3) 投資有価証券	799,175	799,175	—
資産計	5,787,056	5,787,056	—
(1) 工事未払金等	2,602,627	2,602,627	—
負債計	2,602,627	2,602,627	—

(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。

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	123,002

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

(3) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金預金	4,619,293	—	—	—
完成工事未収入金等	368,586	—	—	—
投資有価証券	50,020	56,408	100,781	—
合計	5,037,900	56,408	100,781	—

6. 賃貸等不動産に関する注記

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	3,750,295	△29,816	3,720,478	2,792,403
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	1,018,522	△21,708	996,814	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、主な減少額は改修に係る資本的支出（22,510千円）及び減価償却費（72,393千円）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	254,792	152,315	102,477
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	89,674	55,483	34,191

- (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。

7. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 524円66銭

(2) 1株当たり当期純利益 2円65銭

潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

1株当たり当期純利益	
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	66,514
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(千円)	66,514
期中平均発行済株式数(株)	25,146,569

8. 重要な後発事象に関する注記

共通支配下の取引等

平成29年12月15日開催の取締役会において以下のとおり決議いたしました。

(1) 取引の概要

①対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称 当社の連結子会社である株式会社土屋ホームの住宅事業

事業の内容 注文住宅・賃貸住宅等の設計・請負・施工監理、分譲戸建住宅の施工販売、住宅用地の販売に関する事業

②企業結合日

平成30年2月1日予定

③企業結合の法的形式

株式会社土屋ホーム(当社の連結子会社)を分割会社、株式会社新土屋ホーム(当社の連結子会社)を承継会社とする会社分割

④結合後企業の名称

株式会社土屋ホーム不動産(当社の連結子会社、平成30年2月1日に株式会社土屋ホームから商号変更予定)

⑤その他取引の概要に関する事項

当社グループの属する住宅・不動産業界では、総人口の減少や住宅ストックの増加、相続税法の改正など市場環境が大きく変化しております。また、消費税増税などを控え、これからも変化し続ける市場環境に対応すべく、本組織再編により、経営者育成環境を整備していくとともに、経営の戦略性と機動性を高めることで、グループの総合力と相乗効果の最大化を図ってまいります。また、今後は土屋グループの更なる発展のために、経営資源の最適化の実現を目指し、成長投資効果の明確化をすることで企業価値の向上させることを目的としております。

(2) 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」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」に基づき、共通支配下の取引として処理する予定であります。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

- (1) 有価証券の評価基準及び評価方法
- ① 子会社株式 移動平均法による原価法
 - ② 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
- ① 有形固定資産 定率法
（リース資産を除く）
ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）及びメガソーラー設備並びに平成28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
 - ② 無形固定資産 定額法
（リース資産を除く）
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。
 - ③ 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
- ① 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。
 - ② 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。
 - ③ 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) その他計算書類作成のための基本となる事項
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。

2. 追加情報に関する注記

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当事業年度から適用しております。

3. 貸借対照表に関する注記

- (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

建物	331,644千円
土地	1,179,394千円
計	1,511,038千円

上記資産1,511,038千円は、銀行からの借入債務に対して極度額1,765,000千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) 有形固定資産の減価償却累計額 4,496,458千円

- (3) 保証債務

下記の住宅購入者に対する金融機関の融資について保証を行っております。

住宅購入者 1,087,220千円

なお、住宅購入者(122件)に係る保証の大半は、公的資金等が実行されるまでの金融機関に対する一時的な保証債務であります。

- (4) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務は次のとおりであります。

① 短期金銭債権	116千円
② 短期金銭債務	31,061千円

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

① 売上高	352,480千円
② 販売費及び一般管理費	85,277千円
③ 営業取引以外の取引高	12,005千円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	256,246株	521,082株	－株	777,328株

(注) 自己株式の数の増加は、取締役会の決議に基づく自己株式の取得521,000株及び単元未満株式の買取り82株による増加分であります。

6. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因は、繰越欠損金等ではありますが、全額評価性引当を行っております。繰延税金負債の発生原因は、投資有価証券評価益及び資産除去債務であります。

7. 関連当事者との取引に関する注記

子会社

名 称	議 決 権 の 数		取引の内容	取引金額 (千円)	取引条件及び 取引条件の針 決定方針	期 末 残 高 (千円)
	所 有 割 合 (%)	被所有割合 (%)				
(株) 土 屋 ホ ー ム	100.0	-	業務委託費	200,000	注1.	-
			事務所の 賃貸等	113,764	注2.	-
			利息の受取	9,567	注3.	-
			固定資産の 購入	23,846	注1.	18,792
			保証債務	-	注4.	1,087,220
(株)土屋ホームトピア	100.0	-	業務委託費	36,500	注1.	-
			事務所の 賃貸等	2,215	注2.	-
			利息の受取	1,246	注3.	-

- (注) 1. 当社が各子会社との間に締結した契約に基づいて取引条件を決定しております。
 2. 賃貸借料につきましては、近隣の賃貸借事例を勘案し合理的に決定しております。
 3. 貸付金及び貸付金利息につきましては、市場金利を勘案し合理的に決定しております。
 4. 子会社の保証債務（住宅購入者に対する金融機関の融資についての保証）についての連帯保証であります。なお、保証料は受領しておりません。

8. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 502円66銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 9円53銭 |

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

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

1株当たり当期純利益	
当期純利益(千円)	239,568
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	239,568
期中平均発行済株式数(株)	25,146,569

9. 重要な後発事象に関する注記

共通支配下の取引等

平成29年12月15日開催の取締役会において以下のとおり決議いたしました。

(1) 取引の概要

① 対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称 当社の連結子会社である株式会社土屋ホームの住宅事業

事業の内容 注文住宅・賃貸住宅等の設計・請負・施工監理、分譲戸建住宅の施工販売、住宅用地の販売に関する事業

② 企業結合日

平成30年2月1日予定

③ 企業結合の法的形式

株式会社土屋ホーム(当社の連結子会社)を分割会社、株式会社新土屋ホーム(当社の連結子会社)を承継会社とする会社分割

④ 結合後企業の名称

株式会社土屋ホーム不動産(当社の連結子会社、平成30年2月1日に株式会社土屋ホームから商号変更予定)

⑤ その他取引の概要に関する事項

当社グループの属する住宅・不動産業界では、総人口の減少や住宅ストックの増加、相続税法の改正など市場環境が大きく変化しております。また、消費税増税などを控え、これからも変化し続ける市場環境に対応すべく、本組織再編により、経営者育成環境を整備していくとともに、経営の戦略性と機動性を高めることで、グループの総合力と相乗効果の最大化を図ってまいります。また、今後は土屋グループの更なる発展のために、経営資源の最適化の実現を目指し、成長投資効果の明確化をすることで企業価値の向上させることを目的としております。

(2) 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」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」に基づき、共通支配下の取引として処理する予定であります。