

## 株主メモ

事業年度 毎年11月1日から翌年10月31日まで

定時株主総会 毎年1月に開催

基準日 定時株主総会の議決権 10月31日  
期末配当 10月31日  
中間配当 4月30日

株主名簿管理人 東京都中央区八重洲一丁目2番1号  
みずほ信託銀行株式会社

同事務取扱場所 東京都中央区八重洲一丁目2番1号  
みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部

(お問合せ先) 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号  
みずほ信託銀行株式会社 証券代行部  
フリーダイヤル 0120-288-324

同取次所 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店  
みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店

公告方法 電子公告  
電子公告掲載URL <http://www.tsuchiya.co.jp/>  
ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載いたします。

上場金融商品取引所 東京証券取引所市場第2部、札幌証券取引所  
(コード番号：1840)

## Web Information

当社のホームページでは、IR情報やプレスリリース等の最新情報に加え、土屋ホームグループの事業概要をより深くご理解いただくためのコンテンツをご覧いただけます。ぜひアクセスして下さい。

<http://www.tsuchiya.co.jp/>



## 株主の皆様のお声を聞かせ下さい

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答下さい。所要時間は5分程度です。

当社では、株主の皆様のお声を聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。

お手数ではございますが、アンケートへのご協力をお願いいたします。

●アンケート実施期間は、本書がお手元に到着してから約2ヶ月間です。

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝(図書カード500円)を進呈させていただきます

 <http://www.e-kabunushi.com>  
アクセスコード 1840

いいかぶ

検索

Yahoo!、MSN、exciteのサイト内にある検索窓に、いいかぶと4文字入れて検索して下さい。



空メールによりURL自動返信

kabu@wjm.jpへ空メールを送信して下さい。(タイトル、本文は無記入)アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。



携帯電話からもアクセスできます

QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、右のQRコードからもアクセスできます。



※本アンケートは、株式会社エーツメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。(株式会社エーツメディアについての詳細 <http://www.a2media.co.jp/>)  
※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます。事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

●アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」TEL：03-5777-3900(平日 10:00~17:30) MAIL: info@e-kabunushi.com

## 株式会社土屋ホールディングス

本社 〒060-0809 札幌市北区北9条西3丁目7番地  
TEL. (011) 717-5556 (代表)  
URL <http://www.tsuchiya.co.jp/>



## 株式会社土屋ホールディングス

T S U C H I Y A I R R E P O R T

## 第33期 決算のご報告

平成19年11月1日~平成20年10月31日



## 決算ハイライト

## 連結決算

経営成績	第33期 平成20年10月期	第32期 平成19年10月期
売上高 (百万円)	28,737	31,673
経常損失 (百万円)	910	222
当期純損失 (百万円)	2,678	246
1株当たり当期純損失 (円)	116.06	10.25

財政状態	第33期 平成20年10月期	第32期 平成19年10月期
総資産 (百万円)	21,076	24,173
純資産 (百万円)	11,854	14,774
自己資本比率 (%)	56.2	61.0

## 個別決算

経営成績	第33期 平成20年10月期	第32期 平成19年10月期
売上高 (百万円)	17,722	20,373
経常損失 (百万円)	756	360
当期純損失 (百万円)	3,551	304
1株当たり当期純損失 (円)	147.24	12.68

財政状態	第33期 平成20年10月期	第32期 平成19年10月期
総資産 (百万円)	17,161	21,606
純資産 (百万円)	11,517	15,278
自己資本比率 (%)	67.1	70.7

皆様方には常日頃、特段のご支援、ご指導、ご配慮等を賜り誠にありがとうございます。

この度のグループ再編に伴い、私が土屋ホールディングスの代表取締役社長に就任いたしました。

今後ともよろしくお願いいたします。

この再編は、土屋グループの「第二の創業」ともいえる大改革であります。

我々土屋グループを取り巻く経済情勢は厳しく、先行きも平坦な道程ではないことを十分に覚悟しております。

持株会社である土屋ホールディングスが中心となり、各事業会社（土屋ホーム、土屋ツーバイホーム、ホームトピア、土屋ホーム東北、アーキテクノ）が、昭和44年の創業以来積み上げてきた土屋グループの総力を結集し、お客様の「豊かさの人生を創造する」企業を目指し続けてまいります。

今後共、皆様方のご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

**■当期の業績について**

当連結会計年度における日本経済は、先を見通せない政治の混乱や原油高騰の影響と共に、バブル期以降の最低を更新した日経平均株価の極度の低迷や、円高による企業収益の悪化と戦後最大の上場企業の倒産件数が示すように、日本経済は確実に後退局面を迎えております。

個人におきましては、可処分所得の減少や雇用不安等、所得面に関する問題が大きく影響し、お客様の住宅取得マインドは冷え込みの一端を辿り、上昇の兆しが見えない状態が続いております。

現下の経済情勢は、勤労者の所得環境の二極化、雇用環境の悪化、近い将来に確実視される消費税増税、建替え層のお客様のリフォーム・増改築へのシフト等を要因とし、今後の全国新設住宅着工戸数は、持家を中心に低迷すると推測しております。

このような状況下において、当社グループは、引き続き大幅な経費の削減に注力すると共に、経営環境の変化に迅速に対応し、更なる経営体質の強化と業績の早期回復・安定化を図るべく、以下のように

組織体制の変更等を行いました。

組織的には、住宅部門「営業推進部」を開設しました。

「営業推進部」は、主として北海道エリアの法人営業を担当し、当社グループにおいて、支店長職等の営業第一線を経験したスペシャリストを中心に人選を行い、新築受注のほか、当社グループの総合力を活かした営業活動を行っております。

グループ経営に関しましては、連結子会社であります土屋ツーバイホームでは、好評を得ておりますスチールツーバイフォー住宅の販売エリア拡大、環境に最大限の配慮をした「ネットゼロエネルギー住宅」を企画販売いたしております。

一方、増改築事業専門のホームトピアは、お客様層の絞り込みを行い、販売商品も高価格帯物件に注力したため収益体制の基盤が構築され、今後当社グループの核となるべく準備を進めております。

土屋ホーム東北は、営業エリアでの知名度も向上し、安定的に利益を計上できる会社へと体質改善し、今後は更に規模・営業エリアを拡大してグループ全国制覇の一端を担ってまいります。

以上のような多方面にわたる短期的・中長期的な企業努力を行った結果、当社グループの連結業績は、売上高につきましては、287億37百万円（前連結会計年度比9.3%減）となりました。

利益面に関しましては、原油価格の高止まりによる資材高騰等により工事原価率が上昇し、一般管理費の圧縮努力も行いましたが、経常損失が9億10百万円、株価や市況の低迷の影響を受けたことによる多額の特別損失の計上により、当期純損失は26億78百万円となりました。

この結果を踏まえ、期末配当に関しましては、誠に遺憾ではありますが、無配といたしたいと存じます。

**■次期の見通しについて**

新年度におきましては、現下の経済情勢を鑑み、次のような土屋グループ有史以来の組織再編を行いました。



代表取締役社長

土屋 昌三

平成20年6月13日にプレスリリース、同年9月5日の臨時株主総会において株主様にご承認いただいたとおり、同年11月1日付をもって、当社グループは持株会社体制となり、新たなスタートを切ることになりました。

具体的には、純粋持株会社「土屋ホールディングス」が親会社となり、各事業会社（土屋ホーム、土屋ツーバイホーム、ホームトピア、土屋ホーム東北、アーキテクノ）のすべての株式を保有するという資本関係であります。

また、より効率的・能率的な組織運営を目指し、「経営と事業」を明確に分離した組織体制をとっております。

グループ各社の短・中期的取り組みといたしましては、土屋ホールディングスにおいては、株主様ご対応、内部統制等上場企業特有の業務に加え、グループの基幹系業務の整備統合を見据えた取り組みを第一優先に行い、3年後を目処に一元化を図る考えです。

株主の皆様におかれましては、今後共なお一層のご支援とご理解を賜りますようお願い申し上げます。

なお、次期の業績の予想といたしましては、売上高250億67百万円、営業利益2億81百万円、経常利益2億32百万円、当期純利益1億69百万円を見込んでおります。

住宅供給を通じた社会との共生で、ビジネスの幅を広げています。

1

## 土屋ホーム

### N24モデルハウスオープン

N24モデルハウスは「大らかな時間が流れるリゾートな暮らし」をコンセプトに、新シリーズ『Lids』の一つ「サザンヨーロッパ」の南欧スタイルをイメージし、開放的で大らかなデザインを随所に盛り込みました。



■北海道札幌市

### 那須塩原モデルハウスオープン



■栃木県那須塩原市

『豊かな環境を創り出す、もう一つの空間』をテーマに、平成19年9月から発売を開始した新シリーズ『One MORE』で建築いたしました。すべての生活空間を快適にする外断熱・基礎断熱工法の特徴を最大限に活かし、暮らしと収納をスキップフロアで繋げ、広がりのある暮らしが体験できる多重層のモデルハウスです。

2

## 土屋ツーバイホーム

### エネルギー収支ゼロ住宅の販売を開始

年間使用エネルギー収支ゼロの住宅が誕生。ライフサイクルを通じた二酸化炭素排出や建設廃材の抑制で年間使用エネルギー収支ゼロを目指します。その第一のポイントは再生可能な自然エネルギーの活用と消費するエネルギーを抑える工夫です。太陽エネルギーや地中の熱を発電、給湯、暖冷房、融雪などに活用し、更にエネルギー消費を抑える超高断熱仕様でゼロエネルギーを達成します。



■北海道札幌市

3

ホームトピア

「一期一家」は外断熱リフォーム工法で、特許取得



東京都世田谷区

北海道立北方建築総合研究所と共同開発を行い「外断熱リフォーム工法」の特許を取得いたしました。

新築の約半分の価格で省エネ住宅に再生し、CO<sub>2</sub>削減など環境にも貢献できる一軒丸ごとリフォーム「一期一家」は北海道におけるフルリフォームの先駆け的存在になっています。



一軒丸ごとリフォーム モデルハウス公開



After



Before

既存住宅の「耐震化」「高耐久化」「外断熱リフォーム工法による省エネ化」、更に「100年暮らしたくなるようなライフスタイル提案による、生活の質の向上」を掲げ、満足度の高いリフォームを提案しています。写真は、「一期一家」で全面改修した、築30年の住まい。気密・断熱性能が高い快適空間に加えて、リゾートライクなデザインも大きな魅力の一つです。



神奈川県横浜市

個別財務諸表

要約貸借対照表

(単位：百万円)

科目	当期	前期
	平成20年10月31日現在	平成19年10月31日現在
<b>資産の部</b>		
流動資産	5,634	7,364
固定資産	11,526	14,242
資産合計	17,161	21,606
<b>負債の部</b>		
流動負債	4,499	4,974
固定負債	1,143	1,353
負債合計	5,643	6,328
<b>純資産の部</b>		
株主資本	11,485	14,917
資本金	7,114	7,114
資本剰余金	7,508	7,417
利益剰余金	△3,081	530
自己株式	△ 56	△ 145
評価・換算差額等	31	361
その他有価証券評価差額金	31	361
純資産合計	11,517	15,278
負債・純資産合計	17,161	21,606

要約損益計算書

(単位：百万円)

科目	当期	前期
	平成19年11月1日から平成20年10月31日まで	平成18年11月1日から平成19年10月31日まで
売上高	17,722	20,373
売上原価	12,952	14,876
売上総利益	4,769	5,497
販売費及び一般管理費	5,532	5,864
営業損失	762	366
営業外収益	130	89
営業外費用	124	83
経常損失	756	360
特別利益	—	280
特別損失	2,762	189
税引前当期純損失	3,518	269
法人税、住民税及び事業税	32	34
当期純損失	3,551	304

株主資本等変動計算書

当期（平成19年11月1日から平成20年10月31日まで）

(単位：百万円)

	株主資本							評価・換算差額等		純資産合計		
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計			
		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						利益剰余金合計	
平成19年10月31日残高	7,114	5,417	2,000	7,417	464	65	530	△ 145	14,917	361	361	15,278
事業年度中の変動額												
株式交換による増加		66	23	90				88	179			179
剰余金の配当（注）						△ 59	△ 59		△ 59			△ 59
当期純損失						△ 3,551	△ 3,551		△ 3,551			△ 3,551
自己株式の取得								△ 0	△ 0			△ 0
別途積立金の取崩					△ 200	200	—		—			—
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）										△ 329	△ 329	△ 329
事業年度中の変動額合計	—	66	23	90	△ 200	△ 3,411	△ 3,611	88	△ 3,431	△ 329	△ 329	△ 3,760
平成20年10月31日残高	7,114	5,484	2,023	7,508	264	△ 3,345	△ 3,081	△ 56	11,485	31	31	11,517

(注) 平成20年1月の定時株主総会決議における利益処分項目であります。

## 連結財務諸表

### 連結貸借対照表

科 目	当 期	前 期
	平成20年10月31日現在	平成19年10月31日現在
<b>資 産 の 部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>9,089</b>	<b>10,348</b>
現金預金	3,891	2,771
完成工事未収入金等	300	490
有価証券	—	1,000
未成工事支出金	639	592
販売用不動産	3,702	4,963
その他たな卸資産	107	162
繰延税金資産	19	35
その他	431	336
貸倒引当金	△ 3	△ 3
<b>固定資産</b>	<b>11,987</b>	<b>13,824</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>9,660</b>	<b>10,483</b>
建物及び構築物	3,391	3,886
機械装置及び運搬具	77	106
土地	6,088	6,368
建設仮勘定	19	10
その他	83	111
<b>無形固定資産</b>	<b>201</b>	<b>202</b>
のれん	25	0
その他	176	201
<b>投資その他の資産</b>	<b>2,125</b>	<b>3,138</b>
投資有価証券	1,077	2,042
長期貸付金	149	157
繰延税金資産	—	30
その他	1,025	1,032
貸倒引当金	△ 126	△ 124
<b>資産合計</b>	<b>21,076</b>	<b>24,173</b>

(単位：百万円)

科 目	当 期	前 期
	平成20年10月31日現在	平成19年10月31日現在
<b>負 債 の 部</b>		
<b>流動負債</b>	<b>7,556</b>	<b>7,580</b>
工事未払金等	3,294	4,300
短期借入金	950	400
未払法人税等	63	66
未払消費税等	185	137
繰延税金負債	0	0
未成工事受入金	1,682	1,305
完成工事補償引当金	234	257
その他	1,145	1,112
<b>固定負債</b>	<b>1,665</b>	<b>1,817</b>
退職給付引当金	667	690
役員退職慰労引当金	135	—
繰延税金負債	21	245
その他	840	882
<b>負債合計</b>	<b>9,222</b>	<b>9,398</b>
<b>純 資 産 の 部</b>		
<b>株主資本</b>	<b>11,822</b>	<b>14,381</b>
資本金	7,114	7,114
資本剰余金	7,508	7,417
利益剰余金	△ 2,744	△ 5
自己株式	△ 56	△ 145
<b>評価・換算差額等</b>	<b>31</b>	<b>361</b>
その他有価証券評価差額金	31	361
<b>少数株主持分</b>	<b>—</b>	<b>31</b>
<b>純資産合計</b>	<b>11,854</b>	<b>14,774</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>21,076</b>	<b>24,173</b>

### 要約連結損益計算書

科 目	当 期	前 期
	平成19年11月1日から平成20年10月31日まで	平成18年11月1日から平成19年10月31日まで
<b>売上高</b>	<b>28,737</b>	<b>31,673</b>
売上原価	20,994	23,068
<b>売上総利益</b>	<b>7,742</b>	<b>8,605</b>
販売費及び一般管理費	8,611	8,791
<b>営業損失</b>	<b>868</b>	<b>186</b>
営業外収益	103	62
営業外費用	146	97
<b>経常損失</b>	<b>910</b>	<b>222</b>
特別利益	0	308
特別損失	1,694	274
<b>税金等調整前当期純損失</b>	<b>2,605</b>	<b>187</b>
法人税、住民税及び事業税	50	62
法人税等調整額	45	3
<b>少数株主損失</b>	<b>23</b>	<b>8</b>
<b>当期純損失</b>	<b>2,678</b>	<b>246</b>

(単位：百万円)

### 要約連結キャッシュ・フロー計算書

科 目	当 期	前 期
	平成19年11月1日から平成20年10月31日まで	平成18年11月1日から平成19年10月31日まで
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>117</b>	<b>△1,011</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>463</b>	<b>△ 146</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>489</b>	<b>△ 188</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	△ 0	△ 0
現金及び現金同等物の増減額	<b>1,069</b>	<b>△1,346</b>
現金及び現金同等物の期首残高	<b>2,491</b>	<b>3,837</b>
現金及び現金同等物の期末残高	<b>3,561</b>	<b>2,491</b>

(単位：百万円)

### 連結株主資本等変動計算書

当期（平成19年11月1日から平成20年10月31日まで）

(単位：百万円)

	株 主 資 本					評 価 ・ 換 算 差 額 等		少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
平成19年10月31日残高	7,114	7,417	△ 5	△ 145	14,381	361	361	31	14,774
連結会計年度中の変動額									
株式交換による増加		90		88	179				179
剰余金の配当(注)			△ 59		△ 59				△ 59
当期純損失			△ 2,678		△ 2,678				△ 2,678
自己株式の取得				△ 0	△ 0				△ 0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						△ 329	△ 329	△ 31	△ 361
連結会計年度中の変動額合計	—	90	△ 2,738	88	△ 2,558	△ 329	△ 329	△ 31	△ 2,920
平成20年10月31日残高	7,114	7,508	△ 2,744	△ 56	11,822	31	31	—	11,854

(注) 平成20年1月の定時株主総会決議における利益処分項目であります。

## 株式の状況 / 会社の概要

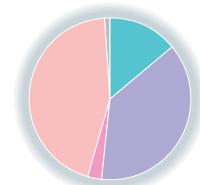
### ■株式の状況 (平成20年10月31日現在)

発行可能株式総数	54,655,400株
発行済株式の総数	25,775,118株
単元株式数	100株
株主数	4,403名

### 大株主

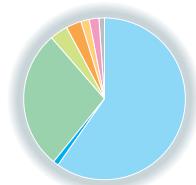
株主名	当社への出資状況	
	持株数	議決権比率
株式会社土屋総合研究所	3,747,700株	14.7%
株式会社土屋経営	2,768,241	10.9
土屋グループ社員持株会	1,386,631	5.4
株式会社北洋銀行	1,227,455	4.8
土屋公三	1,158,288	4.5
株式会社北海道銀行	745,673	2.9
土屋博子	738,774	2.9
土屋ホーム取引先持株会	569,300	2.2
財団法人ノーマライゼーション住宅財団	500,000	2.0
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	480,400	1.9

### 所有者別株式分布状況



金融・証券	14.1%
国内法人	37.5%
外国法人等	2.7%
個人その他	44.3%
自己株式	1.0%

### 地域別株式分布状況



北海道	59.8%
東北	1.2%
関東	27.7%
中部	3.6%
近畿	3.1%
中国・四国・九州	1.7%
外国	1.9%
自己株式	1.0%

### ■会社の概要 (平成20年11月1日現在)

商号	株式会社 土屋ホールディングス (英文名称: TSUCHIYA HOLDINGS CO., LTD.)
本社	札幌市北区北9条西3丁目7番地 電話 (011) 717-5556 (代表)
代表者	代表取締役会長 土屋 公三 代表取締役社長 土屋 昌三
設立	昭和51(1976)年9月21日
資本金	71億1,481万円
従業員	8名 (グループ連結913名)
事業内容	建設業を営む事業会社の支配・管理及びコンサルタント業務
登録資格	宅地建物取引業国土交通大臣免許 (6) 第3717号
加入団体	社団法人全国宅地建物取引業保証協会、社団法人北海道宅地建物取引業協会、社団法人東京都宅地建物取引業協会、社団法人北海道不動産公正取引協議会、社団法人首都圏不動産公正取引協議会
グループ企業	株式会社土屋ホーム、株式会社土屋ツーバイホーム、株式会社ホームトピア、株式会社土屋ホーム東北、株式会社アーキテクノ
主要取引銀行	株式会社北洋銀行、株式会社北海道銀行、株式会社北陸銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、みずほ信託銀行株式会社、旭川信用金庫

### 役員 (平成21年1月27日現在)

代表取締役会長	土屋 公三
代表取締役社長	土屋 昌三
専務取締役	大吉 智浩
常務取締役	田澤 博宣
取締役	手塚 純一 (ジェイ建築システム株式会社代表取締役)
常勤監査役	大山 耕司
監査役	佐藤 良雄 (キャリアバンク株式会社代表取締役社長)
監査役	川崎 毅一郎 (税理士法人札幌中央会計代表社員)
監査役	太田 勝久 (太田総合法律事務所所長)

(注) 取締役手塚純一氏は社外取締役、監査役佐藤良雄氏、監査役川崎毅一郎氏、監査役太田勝久氏は社外監査役であります。

## ネットワーク

(平成21年1月27日現在)

### ● 株式会社土屋ホールディングス

#### ■事業会社

##### ● (株)土屋ホーム

…木造在来工法住宅の施工・販売、不動産流通  
BES-T構法による(外断熱)木造注文住宅の施工・販売をはじめ、アパート・マンション・ビルの建築、土地や建物の不動産流通事業、インテリア・エクステリアの設計施工など、幅広く住まいに関する事業を展開しております。

##### ● (株)土屋ツーバイホーム

…2×4工法住宅の施工・販売  
土屋ツーバイホームは、昭和61年10月に当社の2×4工法部門が独立して設立された会社であります。平成10年10月には、カナダ天然資源省「スーパーEハウス」の日本初認定企業の指定を受けております。現在の販売活動といたしましては、北海道はウッドツーバイフォー工法、東京方面はスチールツーバイフォー工法と、地域により差別化を図っております。

##### ● (株)ホームトピア…増改築・リフォーム事業

ホームトピアは、昭和57年6月に当社のリフォーム部門が独立して設立された会社です。リフォーム・増改築専門に27年、32,400件の施工実績でお客様に喜ばれております。外断熱リフォーム工法を採用した「一期一家」を主力商品としております。

##### ● (株)土屋ホーム東北…木造在来工法住宅の施工・販売

土屋ホーム東北は、平成15年9月にグループ3社が合併して設立された会社です。秋田、青森、岩手、山形、宮城を中心に営業展開し、BES-T構法を主力商品とし、東北エリアでの当社グループ認知度向上に注力しております。

##### ● (株)アーキテクノ…当社グループ住宅施工専門会社

アーキテクノは、土屋ホーム技能課の社員を転籍させ、平成12年10月に設立された会社で、当社グループ全体の住宅施工を行っております。土屋アーキテクチャカレッジを卒業し、技術を体得した社員が中心となり、プロの精鋭施工部隊として、活躍の場を全国に広げております。

