



2022年1月27日

# 第46期 定時株主総会

株式会社土屋ホールディングス



# 議決権数の報告

定足数を満たしていることを確認



# 監査報告

招集ご通知 40ページから44ページに記載



# 第46期事業年度 事業報告

招集ご通知 13ページから35ページに記載



わが国経済

新型コロナウイルス感染症の影響

緊急事態宣言の発出  
まん延防止等重点措置

断続的に実施



ワクチン接種の促進  
新規感染者数の減少等

緊急事態宣言が解除

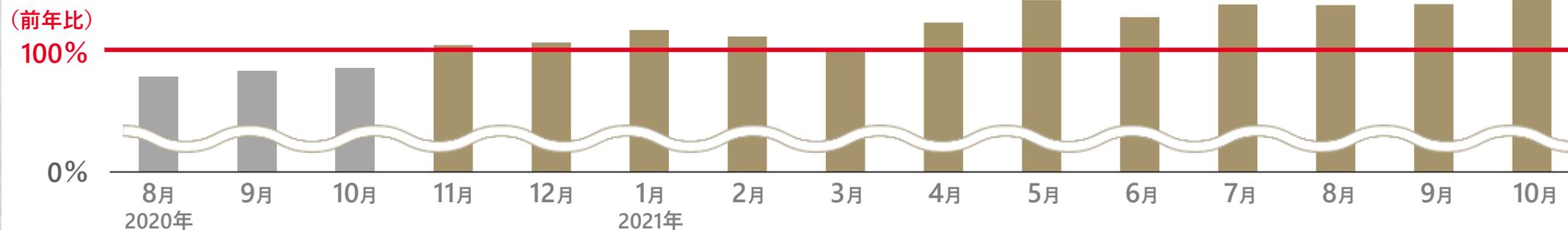
依然として先行き不透明な状況

## 住宅・不動産業界

## 戸建住宅への関心の高まり

### 新設住宅着工戸数の「持家」

2020年11月以降、対前年同月比を上回る状況



木材価格の高騰・半導体不足による住宅設備機器の供給に遅れ

厳しい事業環境が継続

当社グループ

事業環境の変化に対応できる  
安定した経営体制の構築

事業構造の見直し

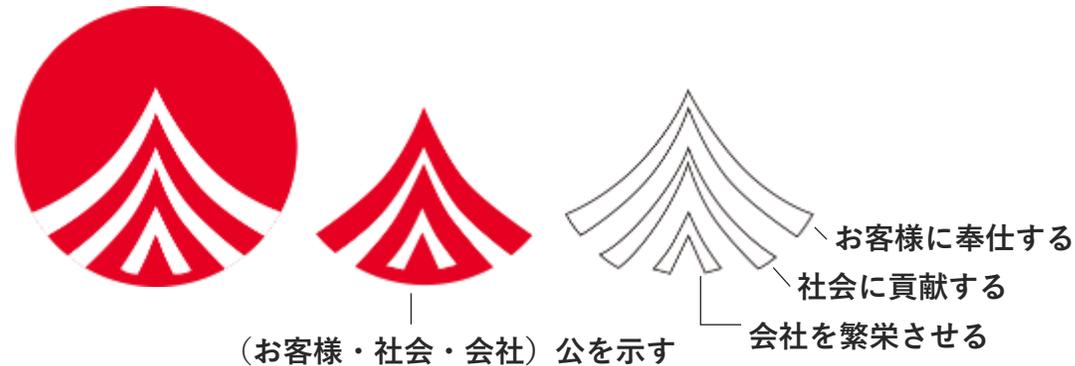
企業価値の向上と持続的な成長

生産性の向上を図るための各種施策

## 当社グループ

### 土屋グループの企業使命感

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



## 当社グループ

### ZEH比率

2020年度実績



**ZEH**  
TSUCHIYA  
ネット・ゼロ・エネルギーハウス



## 住まいの脱炭素化を推進

「持続可能な開発目標 (SDGs)」の達成に向け取組む

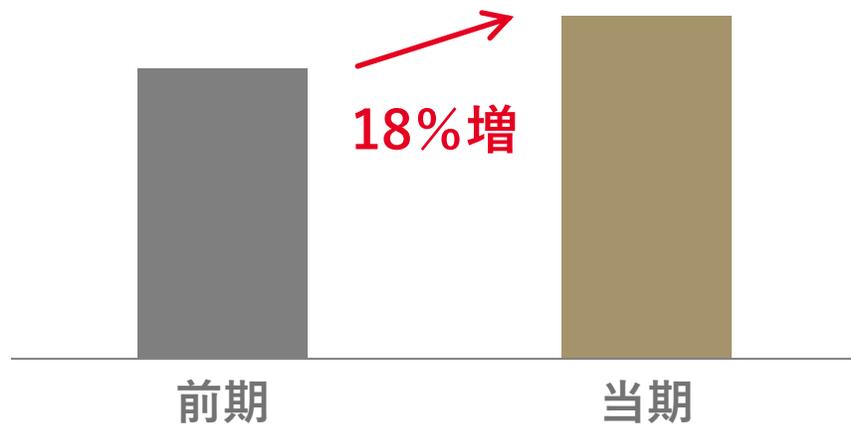
# セグメント別の業績

招集ご通知 14ページから15ページに記載



## 住宅事業

受注高推移



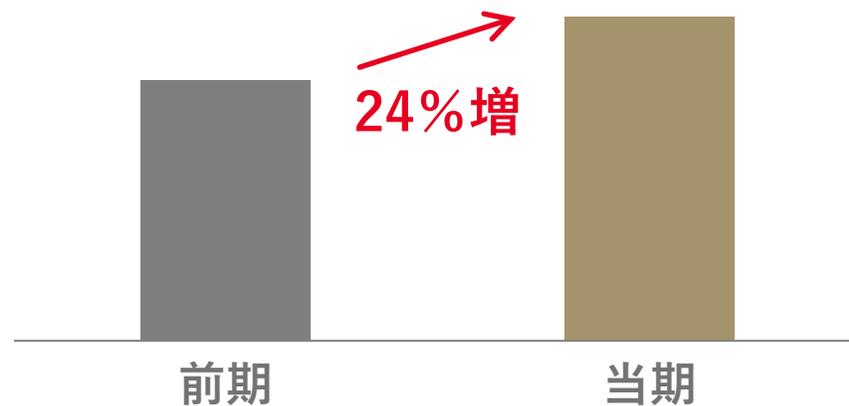
集客に注力し、  
受注が堅調に推移

一部拠点の統廃合及び  
モデルハウスの撤退による  
固定費の削減効果

売上高	214億27百万円	前年同期比 10.8%増	↑
営業利益	3億25百万円	前年同期 営業損失 5億82百万円	↑

## リフォーム事業

受注高推移



性能向上リフォームを提案し  
受注高が堅調に推移

売上高	38億90百万円	前年同期比 5.6%増	↗
-----	----------	----------------	---

営業利益	42百万円	前年同期 営業損失 1億12百万円	↗
------	-------	----------------------	---

## 不動産 事業

仲介取扱件数の増加により仲介手数料収入が増加

販売用不動産売上高が減少

売上高	50億72百万円	前年同期比 1.3%減	↘
営業利益	3億68百万円	前年同期比 17.4%増	↗

## 賃貸事業



売上高	6億61百万円	前年同期比 14.9%増	↗
営業利益	1億58百万円	前年同期比 18.2%増	↗

売上高 310億51百万円 前年同期比 8.0%増 

営業利益 5億90百万円 前年同期 営業損失 5億 1百万円 

経常利益 6億47百万円 前年同期 経常損失 4億34百万円 

親会社株主に帰属する  
当期純利益 4億77百万円 前年同期 親会社株主に  
帰属する当期純損失 7億88百万円 

# その他の「企業集団の現況」

招集ご通知 17ページから23ページに記載

# 「会社の現況」

招集ご通知 24ページから35ページに記載



# 連結計算書類

招集ご通知 36ページから37ページに記載

# 計算書類

招集ご通知 38ページから39ページに記載



## 資産の部

### 資産合計

221億98百万円

前会計年度比 27億25百万円 (14.0%) 

流動資産 119億7百万円

前会計年度比 27億62百万円 (30.2%) 

固定資産 102億80百万円

前会計年度比 31百万円 (0.3%) 

繰延資産 10百万円

前会計年度比 6百万円 (36.5%) 

## 資産の部

### 資産合計

221億98百万円

前会計年度比 27億25百万円 (14.0%) 

## 負債・純資産の部

### 負債合計

102億52百万円

前会計年度比 22億49百万円 (28.1%) 

流動負債 85億 1百万円

前会計年度比 22億43百万円 (35.9%) 

固定負債 17億51百万円

前会計年度比 5百万円 (0.3%) 

## 資産の部

### 資産合計

221億98百万円

前会計年度比 27億25百万円 (14.0%) 

## 負債・純資産の部

### 負債合計

102億52百万円

前会計年度比 22億49百万円 (28.1%) 

### 純資産合計

119億45百万円

前会計年度比 4億75百万円 (4.1%) 

売上高 310億51百万円

---

売上総利益 85億39百万円

---

営業利益 5億90百万円

---

経常利益 6億47百万円

---

親会社株主に帰属する

当期純利益 4億77百万円

---

# 連結株主資本等変動計算書 連結注記表

当社Webページに掲載

# 株主資本等変動計算書 個別注記表

当社Webページに掲載



# 対処すべき課題

招集ご通知 19ページから20ページに記載



住宅・不動産業界



木材価格の高騰を始めとする  
建築資材の高騰



住宅設備機器の  
供給不安

先行き不透明感の高まり

住宅・不動産業界

日本政府

2050年カーボンニュートラルの実現



ZEH住宅や木造建築等、  
カーボンニュートラルに向けた省エネルギー化へのニーズの高まり

住宅・不動産業界の役割や責任が増加

## 企業理念

当社グループは、  
「**永く快適に住み続けられる住まい**」の提供により、  
お客様・社会・会社の関係するすべての人々の  
物質的・精神的・健康的な「**豊かさの人生を創造**」  
することを目指しています。

## 中期経営計画

2022年10月期～2024年10月期

木の特性を活かした

高断熱・高気密・高耐久の住宅建築技術を日本全国に広め、  
脱炭素社会の実現に貢献してまいります。

## 中期経営計画

2022年10月期～2024年10月期

**「北海道を中心に積雪寒冷地域でのNo.1住生活総合企業へ」**

**住宅・リフォーム・不動産の各事業の連携**

**当社グループの強みが活かせる重要地域へ集中的な拠点展開を推進**

**当社グループとのシナジー効果の期待できる他企業とのアライアンスを推進**

# セグメント別の事業戦略



## 住宅事業

省エネ住宅へのニーズの高まり

賃貸住宅や非住宅建築物における木材の利用拡大

事業環境の変化に伴う、新たなニーズへの対応を推進

### 主な取り組み内容

- 注文住宅「**CARDINAL HOUSE**」を基軸とし、規格住宅「**LIZNAS**」の更なるブラッシュアップによる販売の強化
- 省エネ技術を活用した木造賃貸住宅事業への参入

**CARDINAL  
HOUSE**

**LIZNAS**



より快適な住宅へのニーズの高まりや、政府による省エネ改修が促進  
緊急事態宣言の解除等に伴う、顧客ニーズの変化に適切に対応

## 事業構造の見直しを図る

### リフォーム 事業

#### 主な取り組み内容

- 高付加価値の高断熱、高効率換気を中心とした性能向上リフォームの推進
- パッケージ商品の新規開発





## 不動産 事業

戸建住宅への関心の高まりから、不動産取引においても活発な動き

### 不動産の仲介・売買及び周辺事業領域の強化

#### 主な取組み内容

- 北海道内を中心に  
ドミナント戦略による地域内でのシェア拡大
- 不動産販売・仲介から幅広い分野で展開する  
総合不動産業への発展



賃貸管理業務の合理化による収益性の向上

既存事業の基盤強化に努める

賃貸事業

主な取組み内容

- DXによる業務の効率化の更なる推進
- 個人向けから法人向けサービスの強化



## 重視する定量目標

売上高

380億円

営業利益

12億円

ROE

6.0%

棟数

900棟

株主の皆様におかれましては、  
今後とも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。



# 決議事項

招集ご通知 7ページから12ページに記載



議案

取締役7名選任の件

取締役候補者

1 土屋 昌三 **再任**

2 大吉 智浩 **再任**

3 菊地 英也 **再任**

4 所 哲三 **再任**

5 山川 浩司 **再任**

6 手塚 純一 **再任** 社外 独立

7 中田 美知子 **再任** 社外 独立

本日は、当社株主総会にご出席賜り、  
誠にありがとうございました。

