



2023年10月期 第2四半期決算説明資料

株式会社土屋ホールディングス

2023年6月

証券コード
1840

2023年10月期第2四半期の総括

- 売上高は住宅事業での販売価格上昇が寄与し、微増収
- 上期の営業損失は売上総利益率の改善により縮小

2023年10月期の方針

- 住宅事業は前期からの価格上昇もあり、収益改善
- リフォーム事業は環境配慮型リフォームを強化、不動産事業は札幌圏のドミナント戦略を推進

中期経営計画の進捗状況と今後注目される事象

- 環境意識の高まりで省エネ技術の高い土屋ブランドへの評価高まる
- 北海道で初の半導体工場（ラピダス）の進出
- 2025年実施の建築基準法改正による木造建築の構造強度強化と構造検査の実施

1. 2023年10月期第2四半期実績
2. 2023年10月期通期見通し
3. 成長戦略・中期経営計画進捗状況
4. 期待されるビジネスチャンスについて
5. 補足説明資料

2023年10月期第2四半期決算概要

- 住宅事業が牽引するものの不動産事業が伸び悩み売上高は微増
- 売上総利益の改善により、上期と下期の収益偏重は是正、営業損失は7億86百万円（前期比+204百万円）

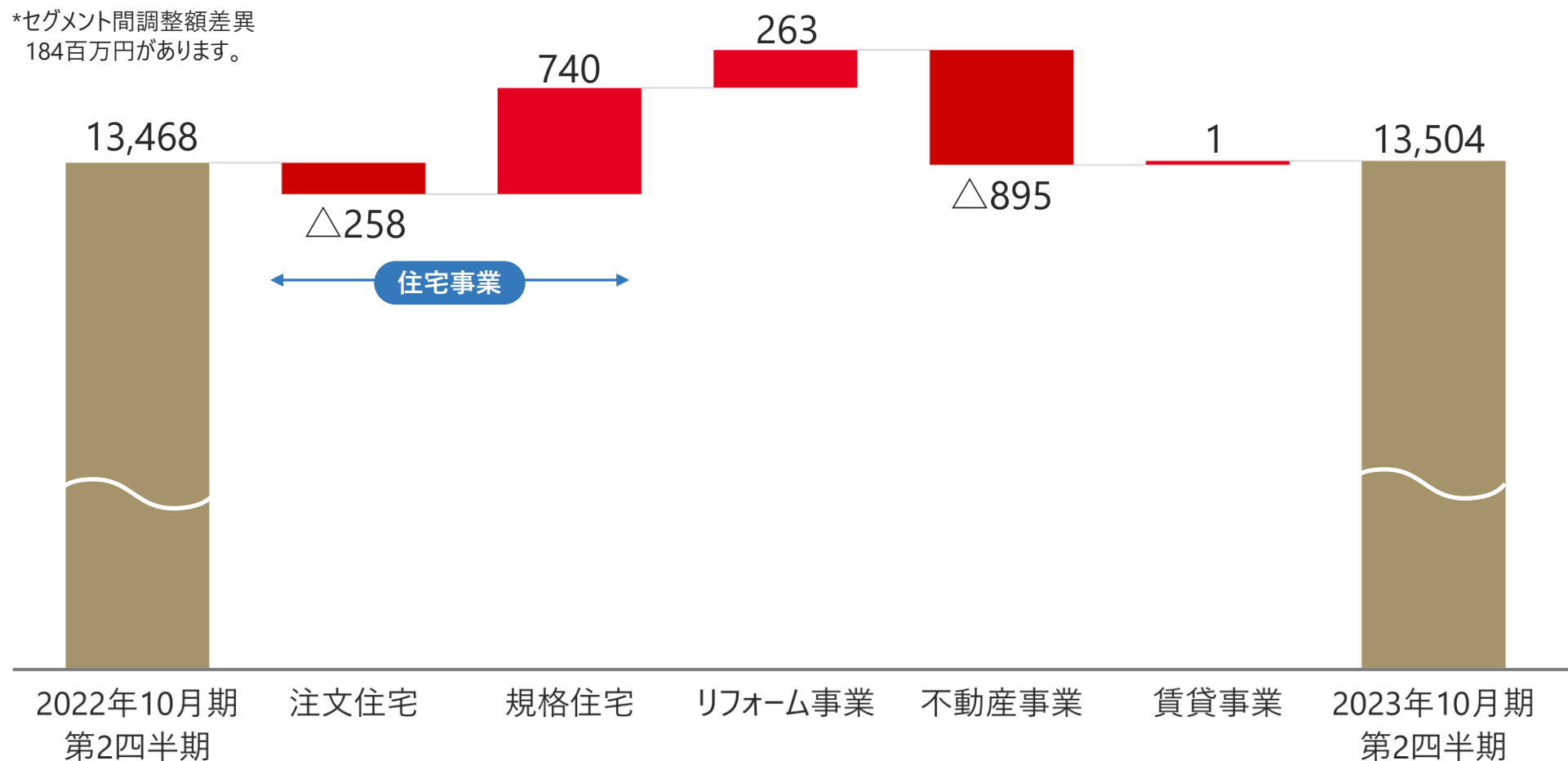
(単位：百万円)	2022年10月期 第2四半期	構成比 (%)	2023年10月期 第2四半期	構成比 (%)	前期比 (%)	金額差異
売上高	13,468	100.0	13,504	100.0	+0.3	+35
売上総利益	3,195	23.7	3,428	25.4	+7.3	+233
販売費及び 一般管理費	4,185	31.1	4,215	31.2	+0.7	+29
営業利益	△990	—	△786	—	—	+203
経常利益	△958	—	△760	—	—	+198
親会社株主に帰属する 当期純利益	△728	—	△574	—	—	+154

売上高増減要因分析（前年比）

- 重点戦略である規格住宅の販売が良好のため増益
- 前期は分譲マンションを第2四半期に売上計上、当期は第4四半期に予定のため不動産事業は低調

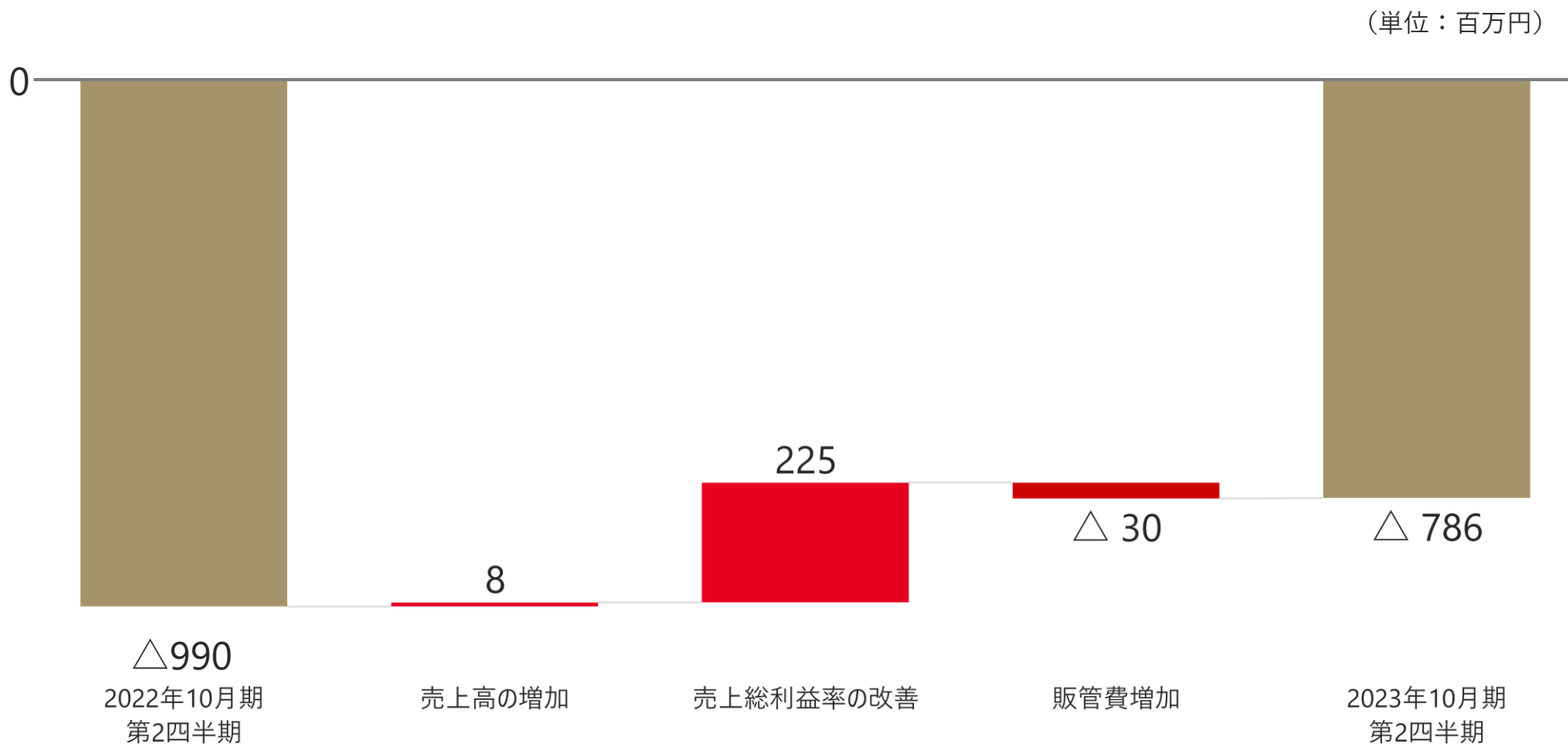
（単位：百万円）

*セグメント間調整額差異
184百万円があります。



営業利益増減要因分析（前年比）

- 住宅事業の売上総利益が改善して営業利益は改善



- ・住宅事業は価格上昇がすすみ、増収・増益、リフォーム事業は増収・微増益
- ・不動産事業は前期の分譲マンションの売上計上があったが、当期は第4四半期に予定のため減収・減益

(単位：百万円)

*営業利益は調整前

2022年10月期
第2四半期

2023年10月期
第2四半期

金額差異

住宅	売上高	8,776	9,259	+482
	営業利益 (利益率)	△942 (-)	△478 (-)	+464
リフォーム	売上高	1,473	1,736	+263
	営業利益 (利益率)	△239 (-)	△179 (-)	+59
不動産	売上高	3,453	2,557	△895
	営業利益 (利益率)	296 (8.6%)	△62 (-)	△358
賃貸	売上高	260	261	+1
	営業利益 (利益率)	92 (35.6%)	71 (27.2%)	△21

- 投資のための借入金が増加
- 20億円をポジティブインパクトファイナンスで調達

資産の部

(単位：百万円)	2023年10月期 第2四半期	2022年10月末増減
流動資産	15,436	+ 3,574
現金預金	4,545	+ 1,715
販売用不動産	7,314	+ 1,370
その他流動資産	3,575	+ 489
固定資産	10,050	+ 267
有形固定資産	8,217	△13
投資その他の資産	1,832	+ 281
繰延資産	1	△1
資産合計	25,488	+ 3,842

負債・純資産の部

(単位：百万円)	2023年10月期 第2四半期	2022年10月末増減
流動負債	10,466	+ 2,524
短期借入金	2,300	+ 2,300
未成工事受入金	3,580	+ 867
固定負債	3,618	+ 2,007
長期借入金	2,000	+ 2,000
純資産	11,403	△690
株主資本	11,438	△724
その他包括利益計	△34	+ 34
負債純資産合計	25,488	+ 3,842

キャッシュ・フローの状況

- 営業キャッシュ・フローは2,551百万円増加

(単位：百万円)	2022年10月期 第2四半期	2023年10月期 第2四半期	増減	主な要因
現金及び現金同等物の期首残高	5,398	2,543	△2,854	
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,824	△2,234	+2,590	- メガソーラー売却額の回収 - 売上債権の減少
投資活動によるキャッシュ・フロー	△353	△196	+157	
フリーキャッシュ・フロー	△5,178	△2,430	+2,747	
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,240	4,140	△100	
現金及び現金同等物の 四半期末残高	4,462	4,253	△208	

2023年10月期通期見通し

- 資材価格の高騰により住宅価格は上昇、消費マインドの低下により市況環境は厳しい

今後のマーケット環境の認識と取り組み

6月から約20%電気料金値上げ実施もあり、高気密・高断熱の優位性がさらに高まる

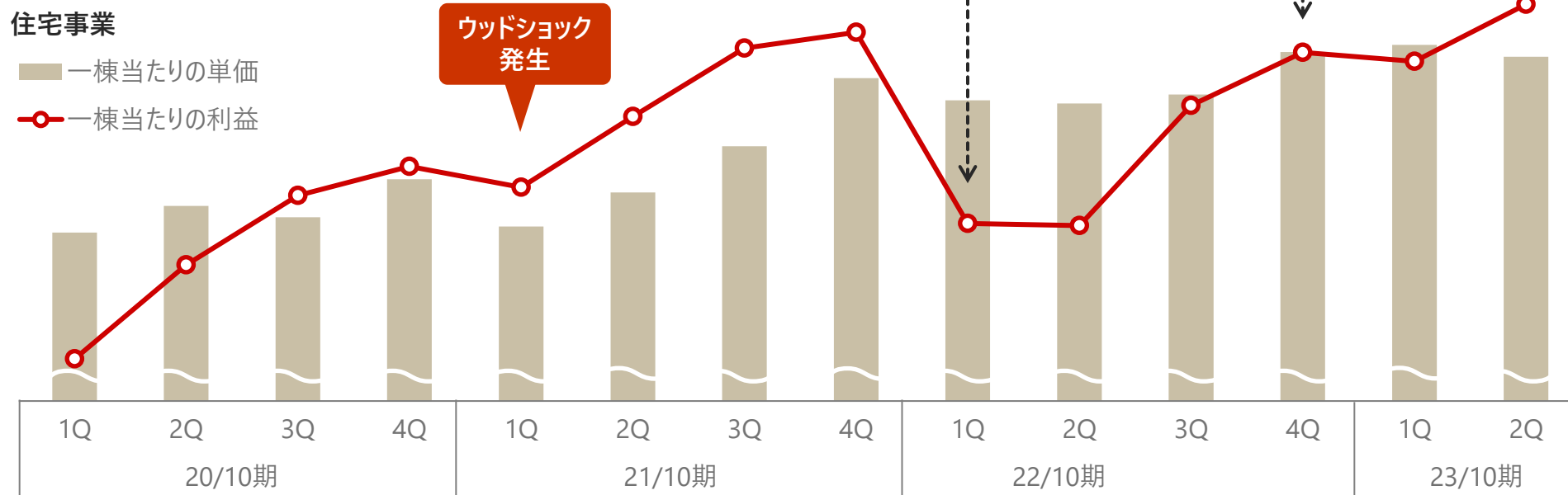
		展望	下期への具体的な取り組み
住宅事業	- 価格上昇は進み、適正価格での販売を維持 - 木材を除くその他の価格高騰は懸念	△	- 商品価値に基づく適正価格の設定 - ブランド力維持のため売価維持 - 付加価値の高い新商品の販売
リフォーム事業	- マンション・非住宅リフォームの強化 - 他社建築の大型リフォーム案件は好調	○	- 既存顧客とのリレーションの再構築 - 政府補助制度による性能向上リフォームの受注
不動産事業	- 札幌圏のブロック細分化による営業強化 - 不動産仲介、売買事業、解体事業のワンストップ化	△	- 地域不動産・土地情報収集力の強化 - 営業拠点数は維持

- 資材価格の高騰もあるが一棟当たり利益の高水準維持

- 2022年10月期4Qからウッドショックによる価格転嫁進展
- ブランド、省エネ性能をお客様が評価



引き続き一棟当たりの
利益額は過去最高水準



- ・ 住宅事業の持ち直しと不動産事業の下期売上回復により、増収増益を見込む
- ・ 住宅事業の採算改善をはかり営業利益は7億円を目指す

(単位：百万円)	2022年10月期	構成比 (%)	2023年10月期	構成比 (%)	前年比 (%)	金額差異
売上高	34,716	100.0	35,000	100.0	+ 0.8	+ 283
営業利益	148	0.4	700	2.0	+372.1	+ 551
経常利益	228	0.7	750	2.1	+228.3	+ 521
親会社株主に帰属する 当期純利益	230	0.7	450	1.3	+95.3	+ 219



成長戦略・中期経営計画進捗

- ・ドミナント戦略（重点地域への集中的な拠点展開）は予定通りの成果
- ・アライアンス戦略（提携企業との共同企画等）は今後に具体化へ

住宅事業

- ・注文住宅：販売単価の上昇による高価格路線販売が良好
- ・規格住宅：リーズナブルな価格設定により幅広い層の購入が継続
- ・木造建てZEHマンションの需要を喚起

リフォーム事業

- ・他社建築の住宅を中心とした大型リフォーム
- ・性能向上を目的とした環境配慮型リフォームが主
- ・マンションリフォーム及び非住宅リフォームに注力

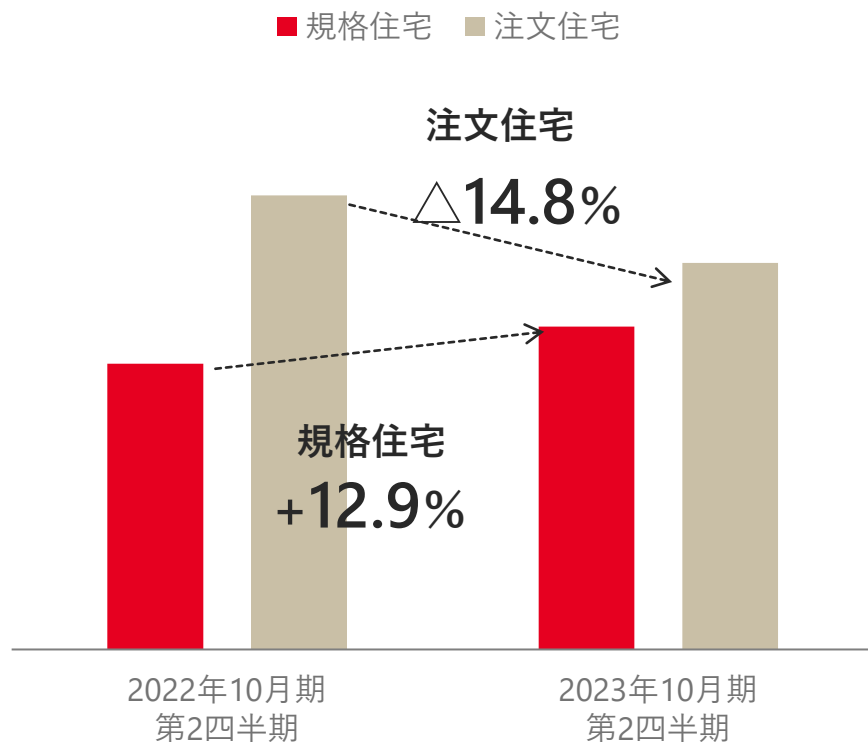
不動産事業

- ・ドミナント出店による、拠点数・人員の拡大
- ・不動産仲介事業・不動産売買事業・解体事業のワンストップ化

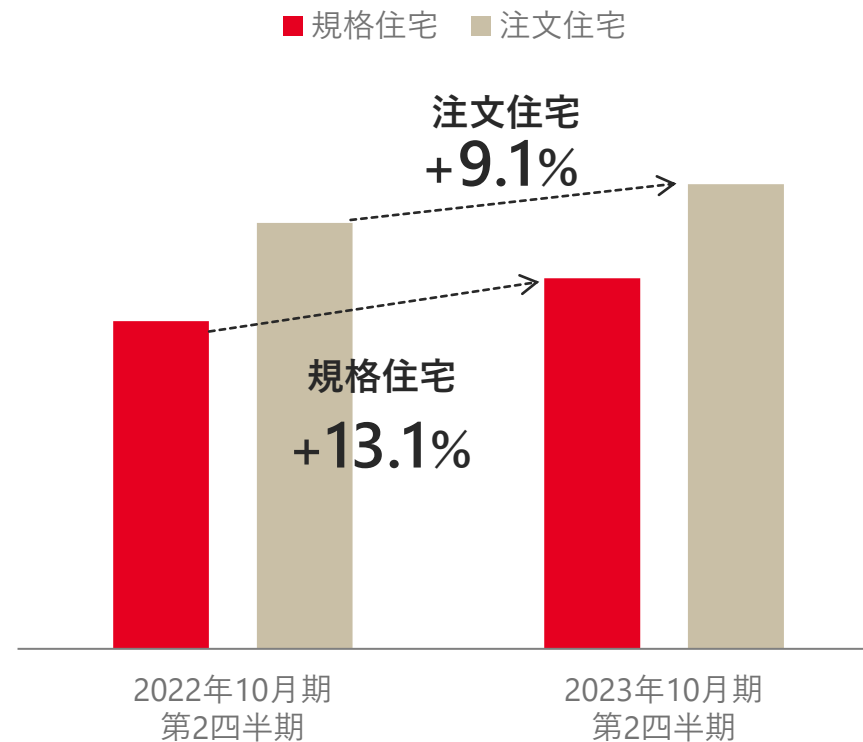
北海道中心に積雪寒冷地での「NO.1住生活総合企業」へ向けて順調に進捗

- ・ 規格住宅は順調に販売棟数を伸ばす
- ・ 平均単価は規格、注文住宅ともに上昇

販売棟数の推移



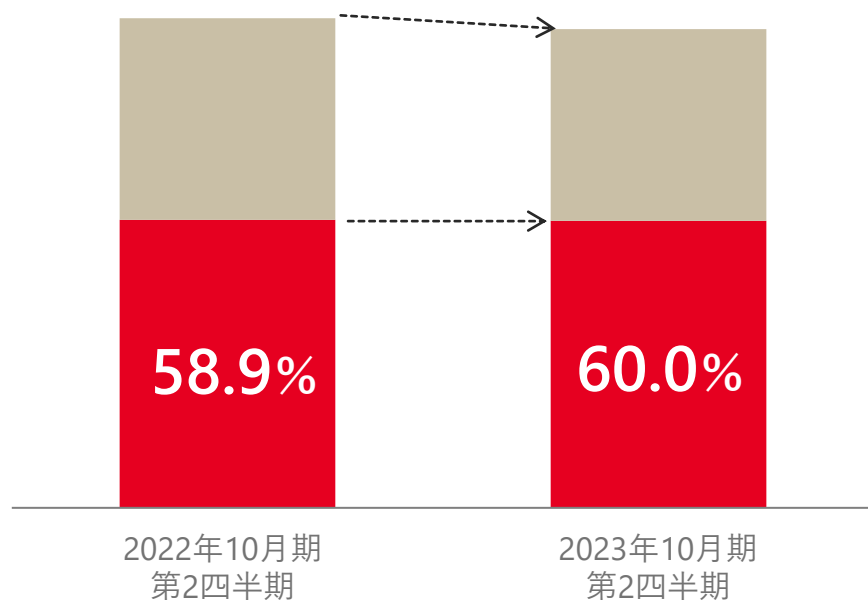
一棟平均単価



- ・ 他社施工のリフォーム請負は引き続き堅調
- ・ 資材価格高騰の影響もあり受注件数は減少、受注金額は微増
- ・ 長期優良住宅化等の補助金の利用促進は継続

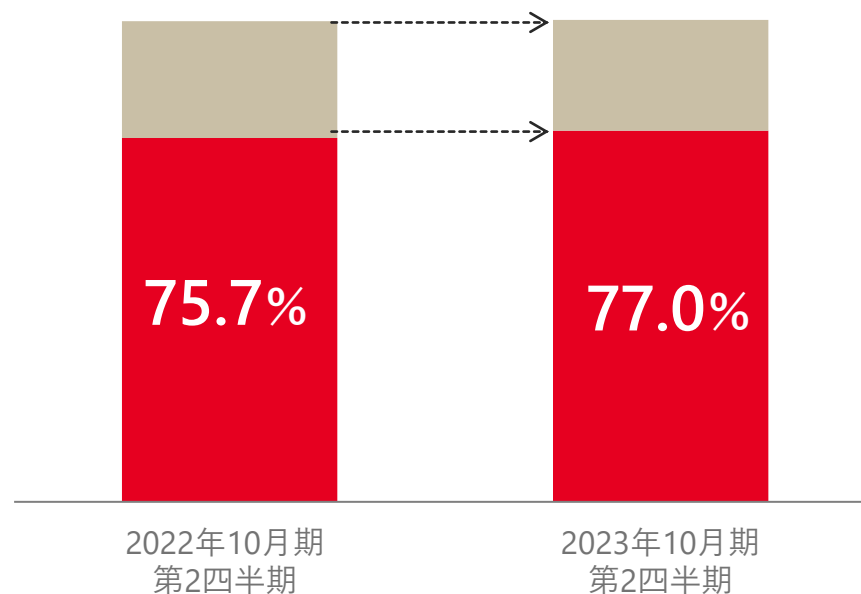
受注数の推移

■ 他社施工 ■ 自社施工



受注金額の推移

■ 他社施工 ■ 自社施工



期待されるビジネスチャンス

ビジネスターゲット① ラピダス半導体工場の建設（千歳市）

- 新工場の建設地が北海道千歳市に決定（北海道における本格的な製造業拠点）
- 幅広い業種や分野に関係した裾野の広い総合産業である半導体関連産業

ラピダス*千歳工場建設

*Rapidus株式会社：

次世代半導体の国産化を目指す新会社
国内8社出資、経産省も出資

23年6月～造成 24年9月～着工

25年4月 試作ライン稼働

量産化



当社ビジネスチャンス

- 北海道の気候を熟知
- 地元に根付いたサービス

賃貸住宅提供

不動産開発

戸建住宅提供

ご参考事例

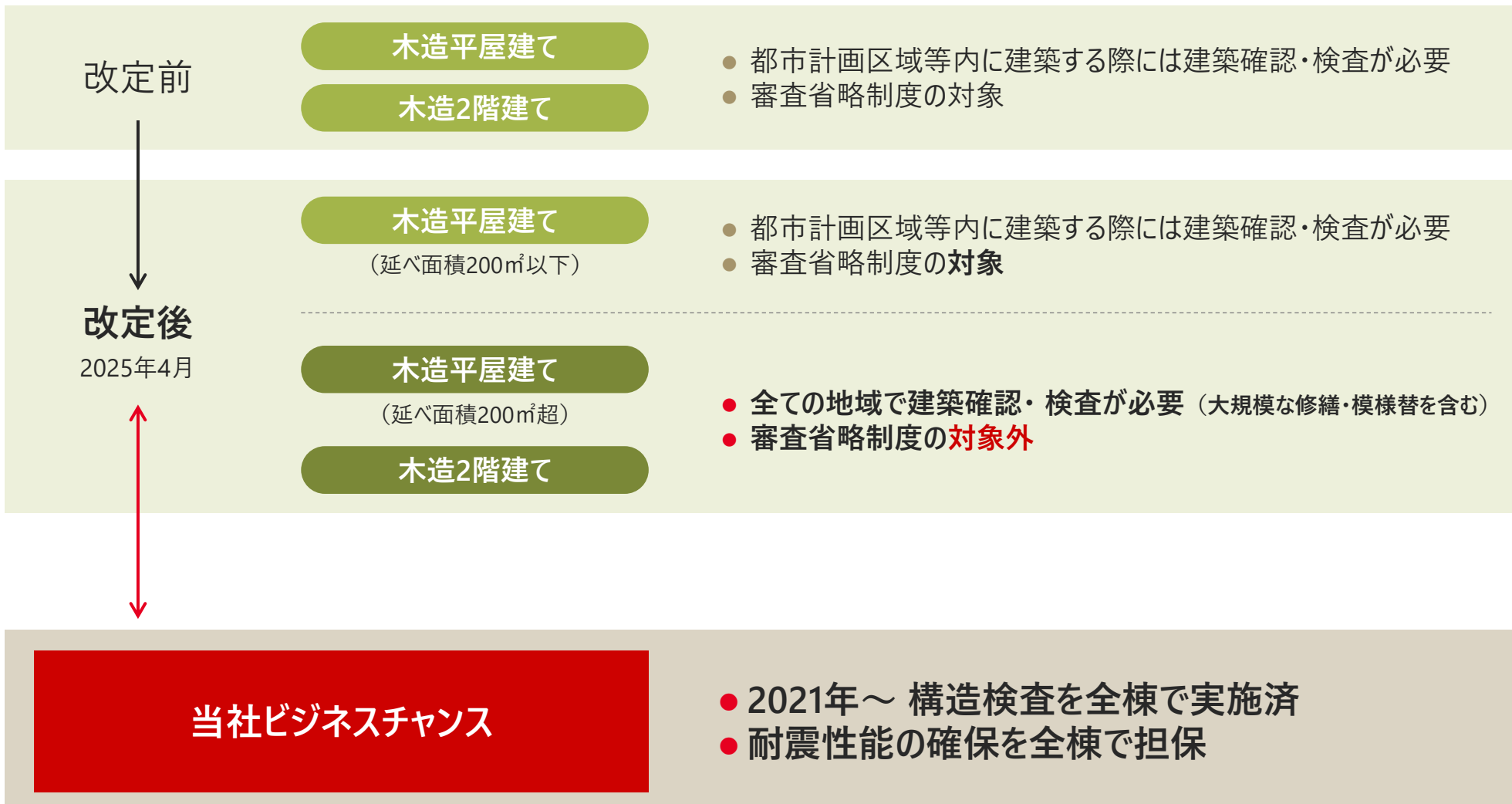
TSMC工場の建設（熊本県菊陽町）

2024年12月生産開始

期待される経済効果・事象

- 半導体関連企業が多数進出・増設、工業団地の開発
- 建設作業員向け住戸供給
- 従業員の住戸供給、住宅需要急増
- 都道府県地価（菊陽町）31.6%上昇* （*2021年度比：国土交通省2022年度基準地価）

- 建築確認審査（4号特例）の省略対象縮小が2025年4月より施行予定
- 審査（構造関係規定等*1，省エネ関連*2）省略制度
*1いわゆる構造検査 *2いわゆる省エネ性能



補足説明資料

会社概要

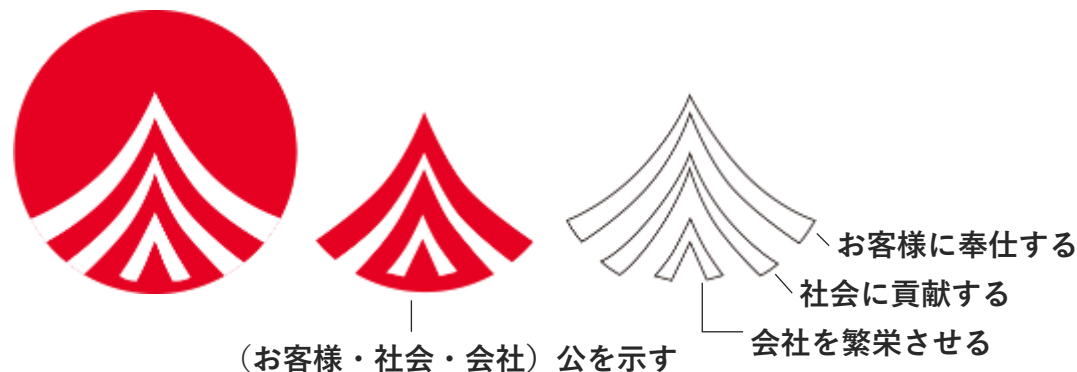
- 北海道地場の有力木造住宅メーカーグループ、リフォーム・不動産事業も展開

会社名	株式会社土屋ホールディングス（土屋グループの持株会社）
所在地	〒060-0809 北海道札幌市北区北9条西3丁目7番地
創業年月日	1969年6月12日
創業者	土屋 公三
代表取締役社長	土屋 昌三
資本金	71億1,481万円（2022年10月末現在）
業績	売上高：347億円 営業利益：1.4億円（2022年10月期実績）
証券コード・上場取引所	1840：東証スタンダード・札証（1996年上場）
従業員数	24名 グループ連結775名（2022年10月末現在）
主な事業内容	住宅事業、リフォーム事業、不動産事業等
主要営業拠点	全国に79拠点
グループ会社（連結子会社）	土屋ホーム（住宅）・土屋ホームトピア（リフォーム）・土屋ホーム不動産（不動産、賃貸）

土屋グループの企業使命感

「豊かさの人生を創造する」

土屋グループは、住宅産業を通じてお客様・社会・会社の“三つの人の公”のために物質的・精神的・健康的な「豊かさの人生を創造する」ことを企業使命感としております。シンボルマークはその「三つの人」と「公」を象徴し、シンボルカラーの“紅”は積極果敢な行動力と情熱を現しております。



北海道の厳しい気象環境で鍛え上げられた、
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いく。

- 不動産事業からスタート、注文住宅が主力、社内大工を養成するなど技術力を重視
- ホールディング体制を採用

1969年 土屋商事創業 土地と家屋の仲介業

1976年 丸三土屋建設設立 住宅事業開始

1982年 土屋ホームトピア設立 リフォーム事業開始
丸三土屋建設を土屋ホームに商号変更

1991年 土屋アーキテクチャカレッジ開校
(社内大工養成学校)

1993年 日本証券業協会に店頭登録

1996年 東証二部に上場

2008年 ホールディングス体制に移行

2018年 土屋ホーム不動産設立 不動産事業の分社

2019年 創業50周年

1984年2月
全国省エネルギー住宅コンクール
全国第1位建設大臣賞受賞



特徴・強み

グループ創業者 **土屋公三**

『**土**』地と家『**屋**』についての仕事を、お客様、社会、会社という『**三**』つの人の『**公**』のためにする

「**土屋商事**」を創業 不動産仲介・損害保険代理店を開始

1969年

札幌市内に資産運用としてのアパートを購入するも『品質に問題』があることが判明

「**良質なマイホームを提供したい**」との願い

「**丸三土屋建設**」（現**土屋ホーム**）を設立 住宅事業に進出

1976年

DNA : 高い技術志向、モノづくりの会社

1977年

道内住宅メーカーで「8番目」にモデルハウスを出展

↓ **わずか7年**

1984年

完工棟数全道**1位** **740棟** 売上**100億円超**達成

経営の信頼性と安定性

北海道品質の商品

誠実で職人気質な社員の対応力

基準の厳しいEU



研究



日本の風土に
合わせて改良

当社



日本全体も住宅の省エネ化に本腰へ

エネルギー基本計画（2018年7月閣議決定）

『2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す』



環境共生住宅に強い当社が業界の「主導的役割」を果たすことになる可能性大

- 高性能を担保するため大工を内製化

1991年 土屋アーキテクチャカレッジ設立

(300名を超える卒業生を輩出)

社員として給与を支払い大工・職人を自ら育成

(対象：高校卒業者)

品質を一定にする為のディティール集

200ページに渡り、詳細な施工基準が示されており、
それに基づいて施工



木造在来工法は大工の技の依存度が高い



全国一律で高い一定の品質を担保

当社大工の3年定着率

84.6%

(2022年度)

建設業の3年目までの離職率46.3%
出所：厚生労働省

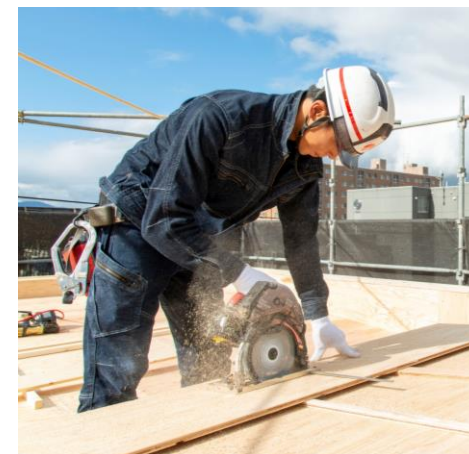
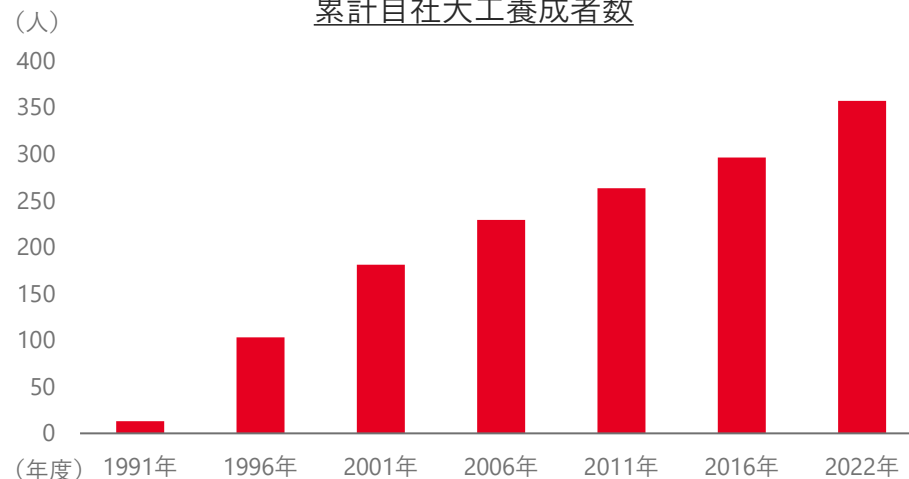
当社大工の平均年齢

36.7歳

(2022年度)

大工の約35%が55歳以上
出所：国土交通省

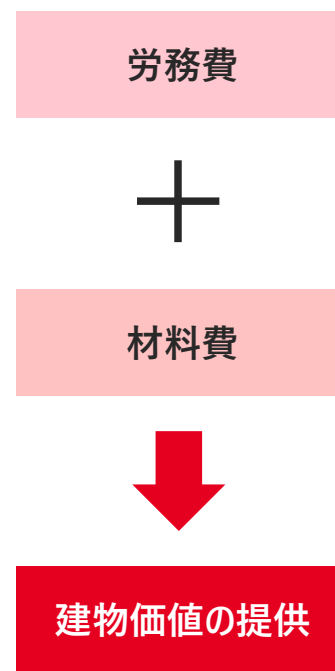
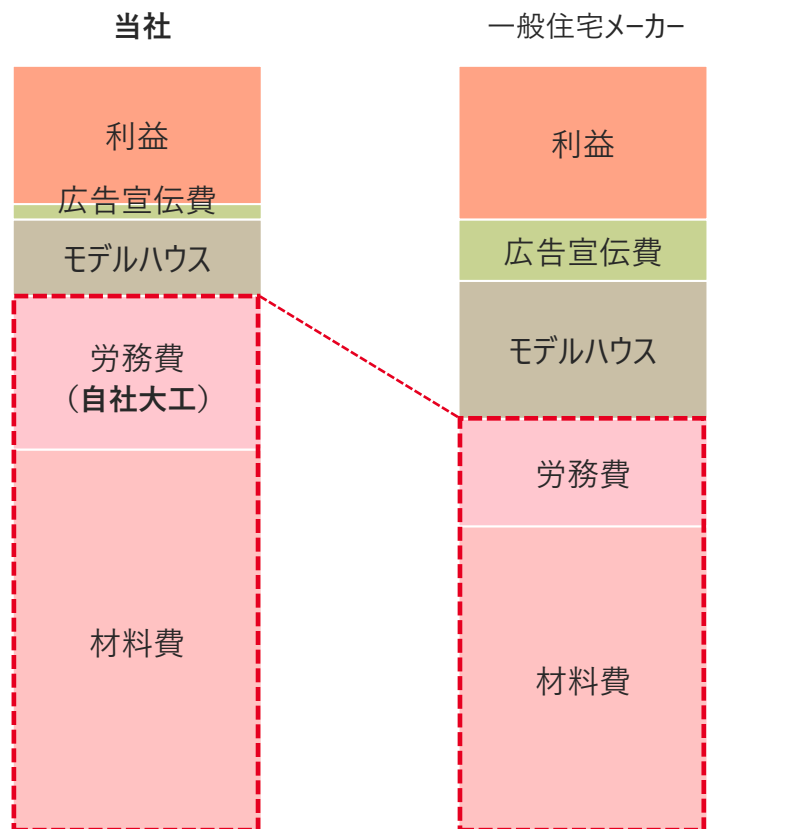
累計自社大工養成者数



付加価値の高い注文住宅を提供

- 良い職人が、良い材料で、良い家を建てる：目に見えない部分に注力

原価構造の違いイメージ



- 気候条件の厳しい北海道での高品質（高気密・高断熱など）な住宅の提供
- 基礎技術の強化を徹底し、木造住宅の良さを最大限活かす

注文住宅

グループの旗艦ブランド

**CARDINAL
HOUSE**



TAILOR MADE ATELIER
世界で一つ、あなただけの家

規格住宅

性能はそのままに価値ある家をお手頃に

 **LIZNAS**



LIFE GEAR
くらし広がる家

- 原価構造の可視化（コスト削減可能個所の発見）により原価低減を実現
- 共通部品化・規格化の推進、カスタマイズの抑制



「高品質・高性能はそのままに」

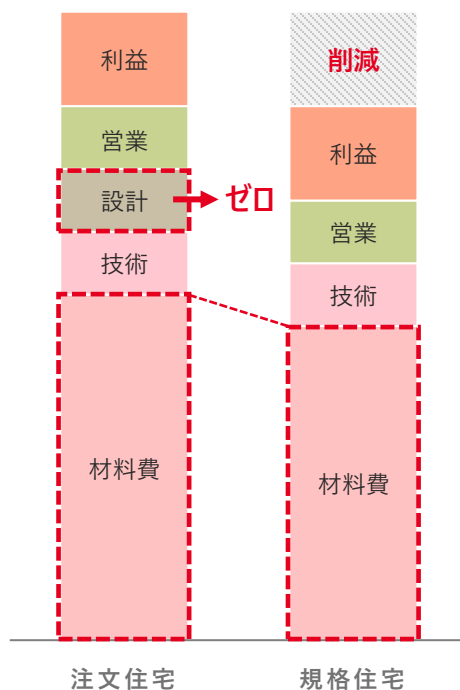
設計費不要

材料の無駄削減

コストを約**2割**削減



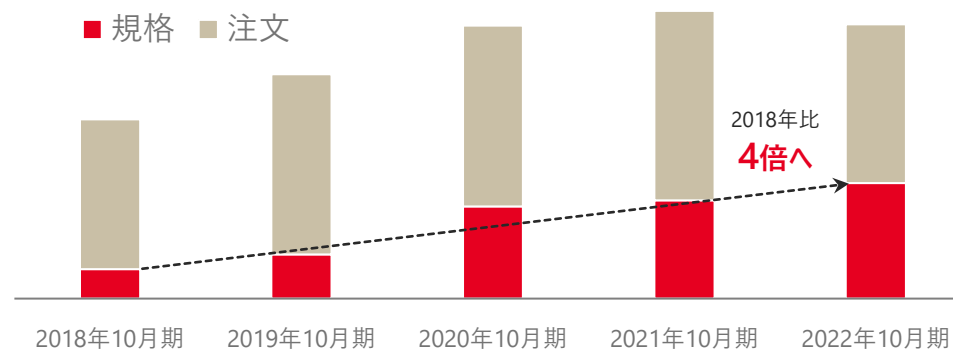
幅広い世代の購入を喚起



従来の注文住宅との違い

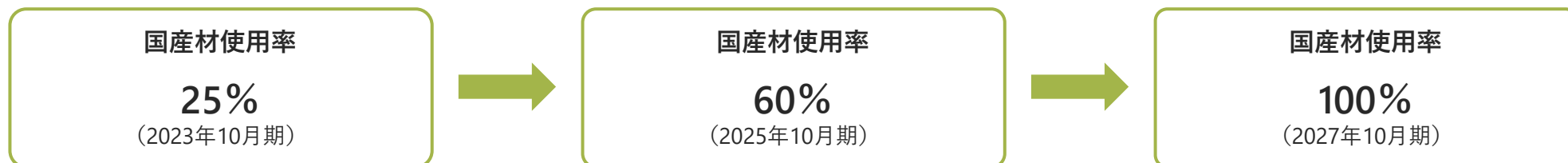
	注文	規格
省エネ性能	← 変わらず →	
耐久性能		
バリアフリー性能		
価格	—	リーズナブル
工期	—	短縮化
プラン	自由設計	パターン化

販売棟数の推移



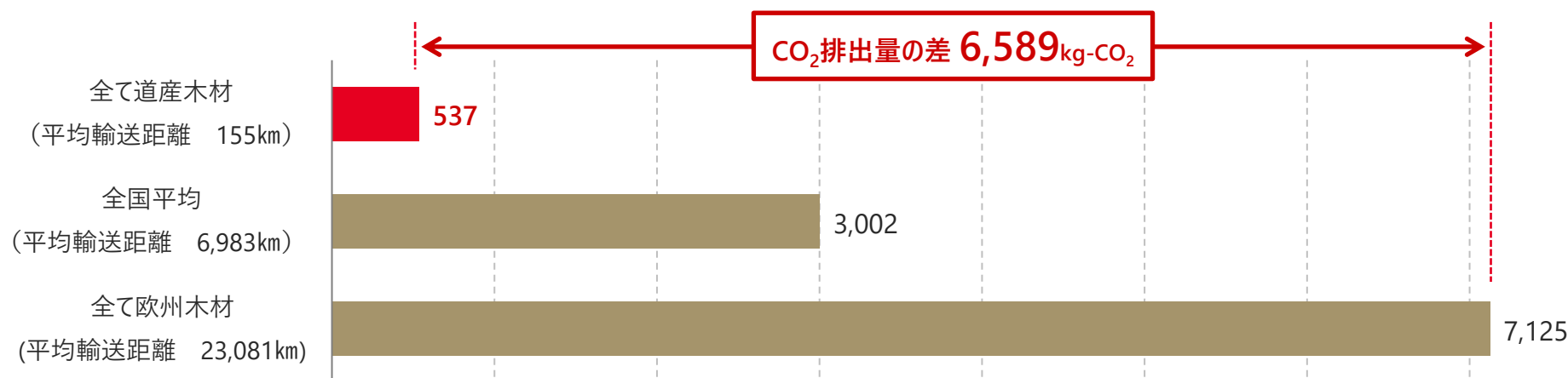
- 脱炭素化、森林の若返りにつながりSDG s 推進
- 地域産業の活性化にも貢献

国産材使用割合100%実現を目指す



木造住宅1棟（40坪）の木材産地別輸送エネルギーの比較

木材の輸送過程排出CO₂量（単位：kg-CO₂）



出典：北海道林業・木材産業対策協議会

- 北海道産木材100%使用した北海道初*木造4階建てマンション *当社調べ
- 2030年までに請負100棟目指す

木の強さ・加工性・省エネ性を熟知した当社の技術力と先進性を活かす

木造4階建てマンション

LAPEACE



高耐久・高耐震

- 大規模建築物と同様の構造計算
- 地震に強い柱脚・特殊ボルト使用



高断熱・高気密

ZEH-M（ゼッチ・マンション）Ready

年間の一次エネルギー消費50%以上の削減を実現

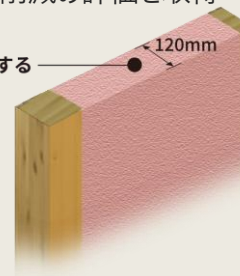
BELS（ベルス）

省エネ基準比50%のエネルギー消費量削減の評価を取得



ラピス菊水で認定

120mm厚の断熱材を採用することで断熱性能が向上



対比：鉄筋コンクリート造

軽量化
30%減

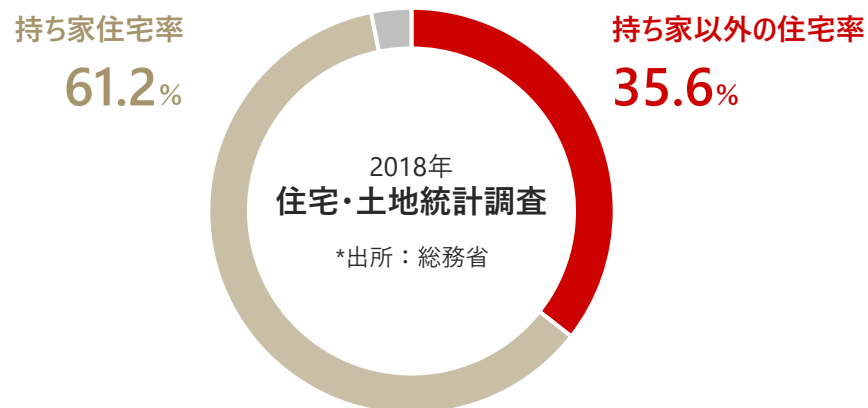
短工期
25%減

低コスト
10%減

減価償却期間
50%減
(木造22年/鉄筋47年)

- 集合住宅ZEH普及に向けたロードマップ策定(経済産業省)
- 一方、ZEH賃貸は数が少なく、実績のある建築会社は限られる

住宅の約4割が賃貸住宅



ZEH仕様の賃貸住宅の供給割合は増加
付加価値の高い集合住宅の競争力は高まると予測



Z E H賃貸住宅も普及へ

当社の優位性



先導的役割を果たす可能性が大

- 住宅性能表示制度改正23年ぶりに等級が追加
- 2050年脱炭素社会の実現にむけて国を挙げた住宅の高性能化への取り組みが進む

品確法に断熱等性能等級6,7が新設

2022年10月

UA値^{*1}

等級7
0.2

>

当社
0.19

(新等級追加前0.24)



健康と快適、地球環境に貢献する住宅を提供

UA値の基準	大 ← 省エネ度 → 小						
地域区分	1	2	3	4	5	6	7
	北海道		青森・岩手など	東北・長野など	関東～九州北部		宮崎・鹿児島
等級5	0.4		0.5	0.6	0.6		
等級6	0.28		0.28	0.34	0.46		
等級7	0.20		0.20	0.23	0.26		
当社*2	0.24 → 0.19		0.27 → 0.19				

(出所：国土交通省)

*1外皮平均熱貫流率：住宅の室内から、外部へ逃げる熱量を外皮全体で平均した数値

*2当社実績数値に基づき算出

• TSUCHIYA SDG s MISSIONの策定

TSUCHIYA SDGs MISSION

1969年の創業以来、

私たち土屋グループは「豊かさの人生を創造する」ことを企業使命感としており、

安全安心の省エネ住宅の普及に取り組んできました。

グローバルな諸問題を解決するために掲げられた「SDGs」の国際目標は、

本当に大切なものを見極め、

お客様、そして社会に役立つことに一意専心してきた

私たちの歩みと重なり合うもの。

すべての人にとって、よりよい未来となるよう、

人財を育て、技術を磨き、より高いレベルで目標を達成してまいります。



IRお問い合わせ先



経営企画部

TEL

011-717-5556

E-mail

tsuchiya-ir@tsuchiya-grp.com

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、本資料の発表日、現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいており、実際の業績は、様々な不確定要素により異なる場合がございますことをご了承ください。