

第48期 定時株主総会

株式会社土屋ホールディングス

CARDINAL
HOUSE

2024年1月25日

わが国経済

新型コロナウイルス感染症の「5 類感染症」への移行

社会経済活動の正常化による回復傾向

ウクライナ情勢の長期化

原材料・エネルギー価格の高騰による物価上昇

国内景気の下振れリスク

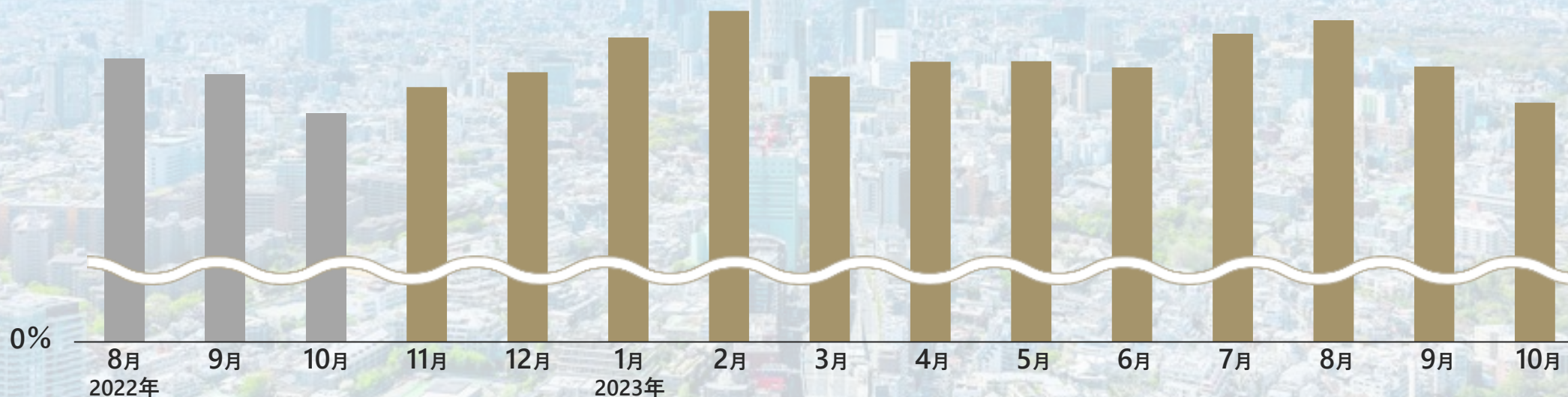
先行き不透明な状況

住宅・不動産業界

新設住宅着工戸数の「持家」および「分譲一戸建て住宅」

(前年比)
100%

23か月連続で対前年同月比を下回る状況



厳しい事業環境が継続



中期経営計画 最終年度

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、
環境課題と事業を一体的に推進

カーボンニュートラルのリーディングカンパニーへ

2022年12月

2022年度
省エネ大賞 製品・ビジネスモデル部門



最高賞
経済産業大臣賞

2023年10月

2023年度
グッドデザイン賞



GOOD DESIGN
AWARD 2023

2023年3月

「サステナビリティ経営方針」を策定

重要課題（マテリアリティ）

取り組み内容

主なステークホルダー

1

世界トップクラスの省エネ住宅の提供

- ① 高断熱・高気密・高耐久住宅の提供
- ② 環境配慮型リフォームの提供

お客さま
協力業者

2

高品質な“住まい”の提供

- ① より高度なお客様ニーズに応えるための
総合不動産会社への発展
- ② 高性能を担保するための大工の養成

お客さま
協力業者

3

ダイバーシティの推進

- ① 従業員のスキルアップ支援
- ② 女性活躍支援

地域社会
従業員

4

環境負荷の低減

- ① 温室効果ガス排出量の削減
- ② 建築副産物の削減

地球環境

5

サステナビリティ経営の実践

- ① サステナビリティ経営の実践に向けた
社内体制の構築

株主

売上高

344億3百万円

前年同期比

0.9%減 

営業利益

3億93百万円

前年同期比

165.2%増 

経常利益

4億28百万円

前年同期比

87.4%増 

親会社株主に帰属する
当期純利益

2億33百万円

前年同期比

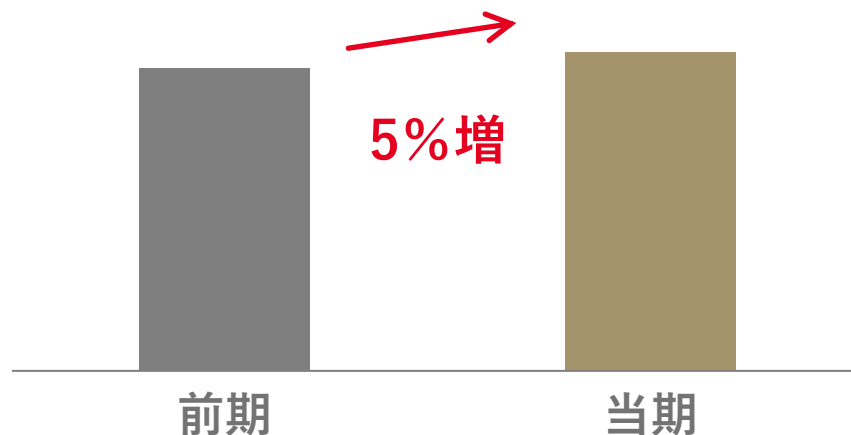
1.3%増 

セグメント別の業績



住宅事業

1棟当り売上高推移

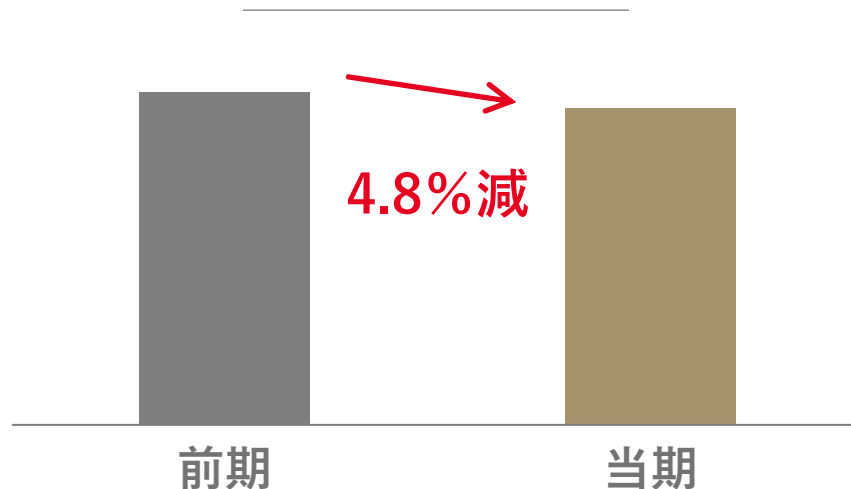


- 受注棟数が前年同期を下回る
- 1棟当たり販売単価の上昇
- 売上総利益の増加及び販管費の抑制

売上高	218億29百万円	前年同期比 2.3%減	↘
営業利益	2億94百万円	前年同期 営業損失 2億71百万円	↗

リフォーム事業

受注高推移



- ・ 受注高が下期以降低調に推移
- ・ 売上総利益の減少
- ・ 人材投資による販管費の増加

売上高

42億28百万円

前年同期比

3.7%減



営業利益

24百万円

前年同期比

59.1%減



不動産 事業

- ・ 第4四半期に予定していた分譲マンションの引渡は順調
- ・ 仲介事業が低調
- ・ 仲介手数料収入の減少に伴う売上総利益の減少

売上高

84億71百万円

前年同期比

1.2%減



営業利益

2億15百万円

前年同期比

59.7%減



賃貸事業



売上高

5億39百万円

前年同期比

1.4%減



営業利益

1億34百万円

前年同期比

5.1%減



対処すべき課題

招集ご通知 35ページから36ページに記載



住宅・不動産業界

住宅取得価格の上昇
取得マインドの低下
住宅ローン金利の先高観

住宅・不動産業界

日本政府

省エネ住宅
普及の推進

光熱費の上昇

省エネ住宅
ニーズの高まり

4号特例の縮小

小規模建築物
構造検査の義務

事業環境が大きく変化

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。

「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

政府主導による省エネ住宅の普及に向けた各種取組みが推進
省エネ住宅ニーズの高まり

主な取組み内容

CARDINAL
HOUSE



断熱等性能等級の最高レベル
断熱等級 7 に対応

国が定める最高レベルの耐震性
耐震等級 3 に対応

断熱性能、耐震性能に優れた商品の販売強化

住宅事業

賃貸住宅の底堅い需要など、市場環境は大きく変化

主な取り組み内容

木造4階建てマンション

LAPEACE



付加価値の高い商品の展開により、市場のニーズに対応

リフォーム 事業

税制優遇制度や各種補助金事業により、
既存住宅の省エネ化が推進

主な取り組み内容

- 環境型リフォーム、
マンションリフォームの推進
- 非住宅分野のリフォームの推進
- 既存顧客との
リレーション深化による受注強化



オーナー様向けリフォーム受注の更なる強化



不動産 事業

住宅取得マインドの低下に伴い、
特に住宅メーカーの土地仕入が鈍化

主な取り組み内容

- 個人向け不動産売買・仲介に注力
- 分譲住宅の販売に注力
- 分譲マンション等の開発案件の推進
- 企業に対し保有する不動産の活用方法の提案強化



住宅購入者への仲介にフォーカス

連結計算書類

招集ご通知 47ページから48ページに記載

計算書類

招集ご通知 49ページから50ページに記載



資産の部

資産合計

249億68百万円

前会計年度比 33億22百万円 

流動資産 150億27百万円

前会計年度比 31億66百万円 (XX%) 

固定資産 99億39百万円

前会計年度比 1億57百万円 (XX%) 

繰延資産 1百万円

前会計年度比 1百万円 (50%) 

資産の部

資産合計

249億68百万円

前会計年度比 33億22百万円 

負債・純資産の部

負債合計

126億29百万円

前会計年度比 30億77百万円 

流動負債

80億23百万円

前会計年度比

81百万円 (XX%) 

固定負債

46億 5百万円

前会計年度比

29億95百万円 (XX%) 

資産の部

資産合計

249億68百万円

前会計年度比 33億22百万円 

負債・純資産の部

負債合計

126億29百万円

前会計年度比 30億77百万円 

純資産合計

123億39百万円

前会計年度比 2億45百万円 

売上高	344億03百万円
-----	-----------

売上総利益	88億46百万円
-------	----------

営業利益	3億93百万円
------	---------

経常利益	4億28百万円
------	---------

親会社株主に帰属する

当期純利益	2億33百万円
-------	---------

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 6ページから28ページに記載



第1号議案

定款一部変更の件

第2号議案

取締役(監査等委員である取締役を除く。)
8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 上諏訪 広 新任

7 手塚 純一 再任 社外 独立

8 中田 美知子 再任 社外 独立

第3号議案

監査等委員である 取締役 3 名選任の件

取締役候補者

- | | | | | |
|---|-------|----|----|----|
| 1 | 加地 祐美 | 新任 | | |
| 2 | 中村 信仁 | 新任 | 社外 | 独立 |
| 3 | 荒木 俊和 | 新任 | 社外 | 独立 |

第4号議案

取締役(監査等委員である取締役を除く。)の
報酬等の額決定の件

第5号議案

監査等委員である取締役の報酬等の額決定の件

第6号議案

退任監査役に対し退職慰労金贈呈の件

第48期 定時株主総会

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。