



第49期 定時株主総会

株式会社土屋ホールディングス

2025年1月28日

第49期事業年度 事業報告

招集ご通知 14ページから32ページに記載

わが国経済

持続的な賃上げによる
雇用・所得環境の改善

個人消費や設備投資の
持ち直しの動き

緩やかな回復基調で推移



北海道経済

個人消費の持ち直しや
インバウンド需要の回復

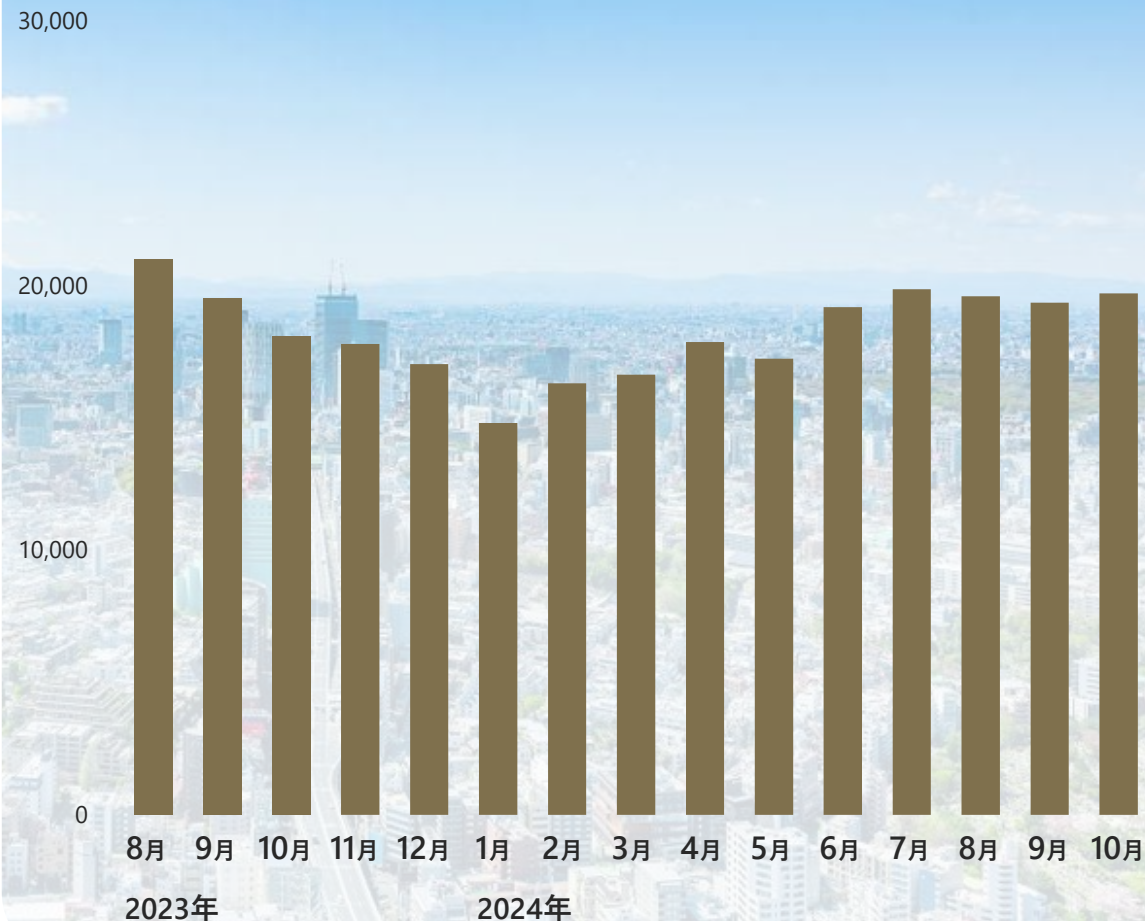
半導体工場の建設

国家戦略特区への指定

様々な経済効果が期待



企業間における二極化の進展



中期経営計画

(2022年10月期～2024年10月期)

基本方針

北海道中心に積雪寒冷地での
「NO.1住生活総合企業」へ

環境課題と事業を一体的に推進

多様な顧客ニーズに応じた規格住宅の商品の拡充を推進

LIZNAS AND SELECT

つなげる。ワクワクと未来。

趣味やライフスタイル
に合わせて選べる
多様なプラン。



AND GARDEN



AND HAUS



AND TERRACE



AND GARAGE



AND ONE-STORY



AND CASUAL



AND OUTDOOR

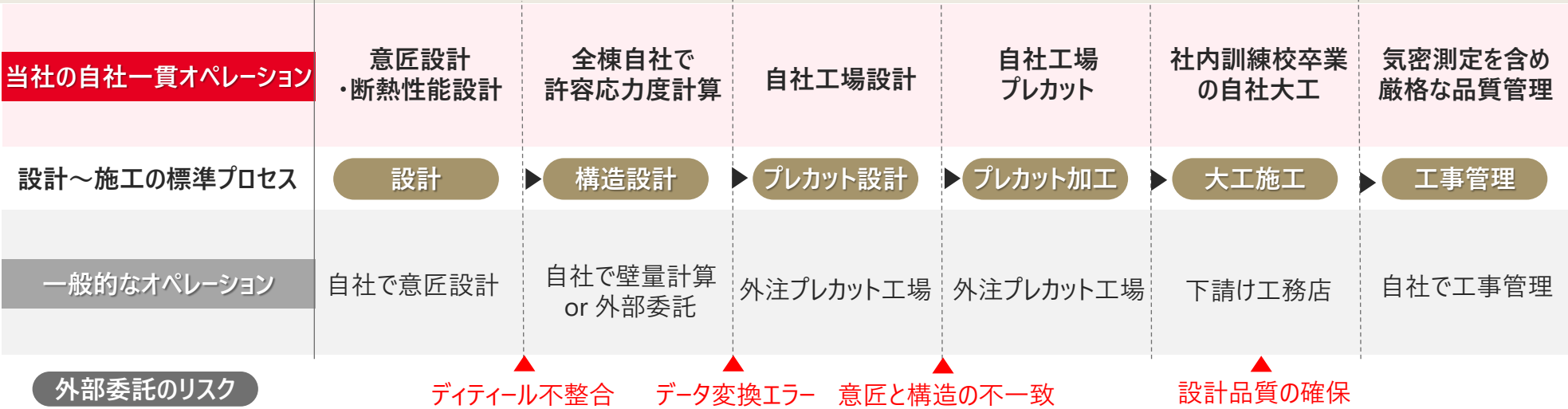
道内初の木造中層公営住宅として選定

建築中の
木造中層公営住宅

2024年12月24日撮影



「マスター・クラフト」が 2024年度グッドデザイン賞を受賞



オーナー様向けの新しいリフォーム商品の展開やイベントを実施

土屋ホームの家は、
リフォームも土屋ホーム

スムーズな対応

確かな施工

アフター充実



売上高

332億78百万円

前年同期比

3.3%減 

営業利益

1億52百万円

前年同期比

61.1%減 

経常利益

1億86百万円

前年同期比

56.4%減 

親会社株主に帰属する
当期純利益

7億58百万円

固定資産の譲渡に伴う
特別利益の計上

売上高

332億78百万円

前年同期比

3.3%減



営業利益

1億52百万円

前年同期比

61.1%減



経常利益

1億86百万円

前年同期比

56.4%減



親会社株主に帰属する
当期純利益

7億58百万円

前年同期比

224.8%増



セグメント別の業績



住宅事業

- ・ 前期からの繰越を含めた上期の受注棟数の減少
- ・ 売上高の減少に伴う売上総利益の減少

売上高	200億43百万円	前年同期比 8.2%減	↓
営業損失	2億28百万円	前年同期 営業利益 2億94百万円	↓

リフォーム 事業

- ・ 大型リフォームの減少
- ・ 受注が低調に推移

売 上 高

39億92百万円

前年同期比

5.6%減



営 業 利 益

15百万円

前年同期比

38.4%減





不動産 事業

- 
- ・ 不動産売買・仲介事業が順調に推移
 - ・ 新築分譲マンションの供給戸数が増加

売上高

91億86百万円

前年同期比

8.4%増



営業利益

5億69百万円

前年同期比

163.7%増



賃貸事業



売上高

5億12百万円

前年同期比

5.0%減



営業利益

1億円

前年同期比

25.3%減



対処すべき課題

招集ご通知 20ページから21ページに記載





住宅・不動産業界

住宅取得価格は上昇基調

一次取得者の購買層減少

持ち家志向の高まり

潜在的なニーズは増加傾向



住宅・不動産業界

事業環境の変化

省エネ住宅ニーズの高まり

建築基準法・建築物省エネ法改正

購買心理の変化



大きな追い風

A background image of a city skyline, likely Tokyo, with numerous high-rise buildings and a hazy atmosphere. The image is partially obscured by a semi-transparent white box containing the company's corporate philosophy.

当社グループ 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

2025年10月期～2027年10月期

「中期経営計画 2027」

いつの時代も、その時その時の
最高の商品をお届けする

1件1件の建築そのものを
社会資本の充実に繋げる

中期経営計画

一貫した自社施工体制



住まいの資産価値向上に努める

成長領域投資による経営基盤確立を目指す

基本方針

住生活総合産業として
北海道No.1企業の復活と、仙台に第2の本拠地基盤を確立

ドミナント戦略とアライアンス戦略によるプレゼンスの向上

成長戦略への積極投資

圧倒的な差別化戦略

セグメント別の事業戦略



住宅事業

構造現場体験



完成建物宿泊体感



当社の技術力と住宅性能を広く訴求

完成現場・構造現場を通じて差別化

リフォーム 事業



第41回住まいのリフォームコンクール
リフォーム部門 優秀賞



第32回ジェルコリフォームコンテスト
全国優秀賞

環境型・性能向上リフォームを行う商品の拡販

経年劣化に対するリフォームの強化

不動産 事業

レーベン福住 LEGEND ARKS



-  「売りたい」と「買いたい」すべてをサポート
ワンストップ仲介
-  今すぐ売りたいが手間いらず
オールインワン買取
-  「貸し」「借り」「管理」はすべておまかせ
ちんたい管理人
-  買ったお家を素敵にリフォーム工事
もよう替え職人
-  安心の自社チームで地球に優しい
解体職人
-  ほけんの診断窓口
リスクプランナー

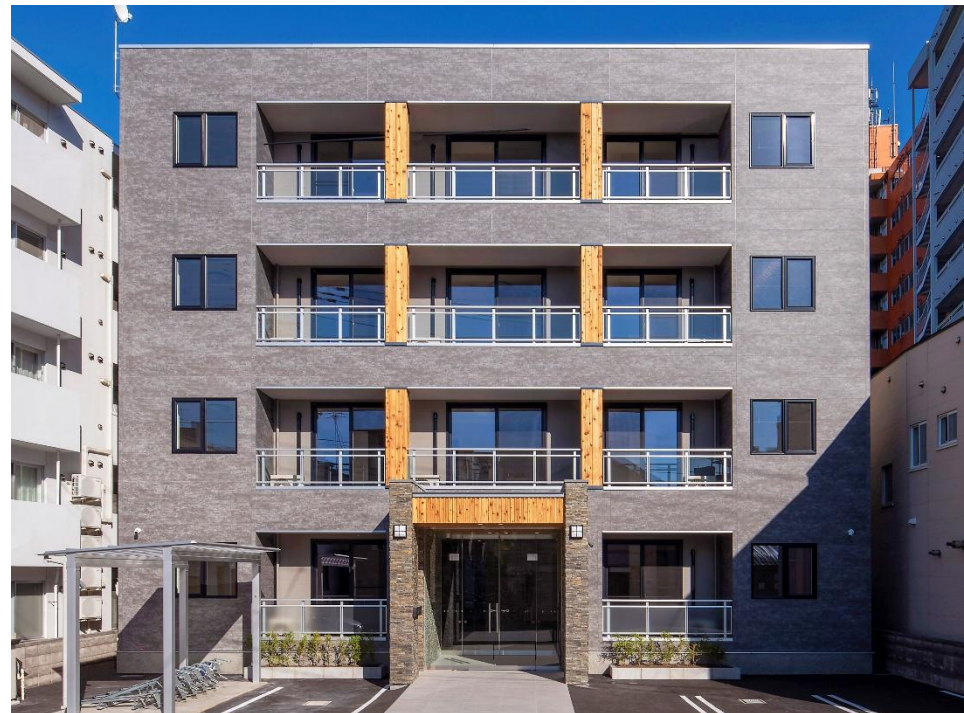
分譲マンションの供給戸数の拡大を図る

ワンストップサービスによる顧客価値の向上

新たな
取組み



2024年4月1日～
目安光熱費表示制度の開始



高い省エネ性能を活かした快適な木造賃貸住宅を提供

省エネ性能で部屋を選ぶ時代に

資本コストや株価を意識した経営の推進

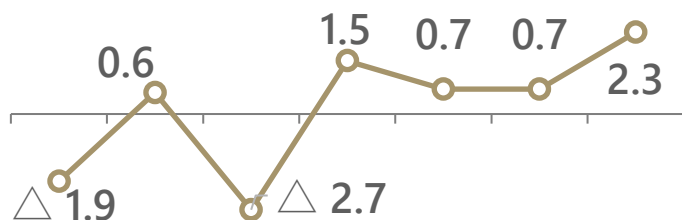
■ ROE：自己資本利益率（％）



収益性

売上高純利益率（％）

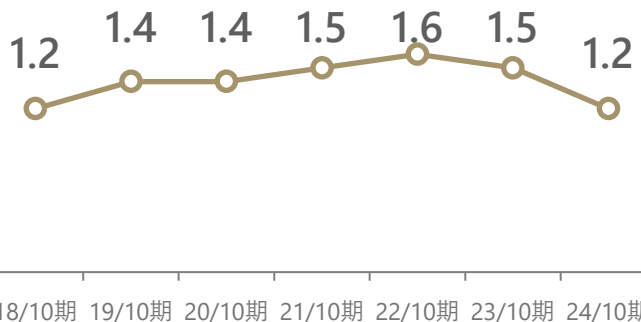
利益水準が低い、かつ収益のブレが大きく安定化が必要



効率性

総資産回転率（回）

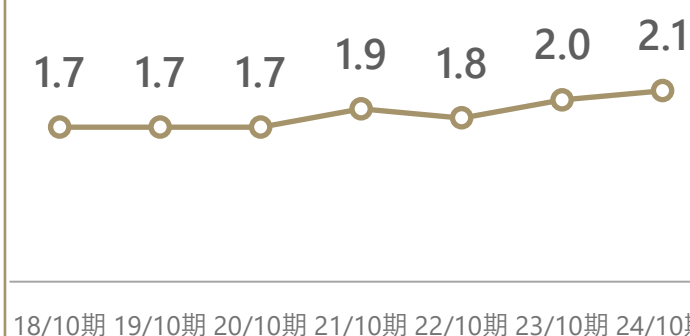
業種別平均（概ね1.3）を上回る



安全性

財務レバレッジ（倍）

財務基盤は安定



収益性が低いことが課題

ROEの改善

収益性

売上高純利益率（％）

- 一人当たり生産性を向上
- 収益性の高い分野への経営資源の集中

×

効率性

総資産回転率（回）

- 適正在庫を維持
- 成長事業への投資

×

安全性

財務レバレッジ（倍）

- 有利子負債の活用
- 株主資本の抑制

利益の創出と、資本効率性の改善を進め、ROE 8.0%以上を目指す

配当性向50%を目標に安定的な配当を維持

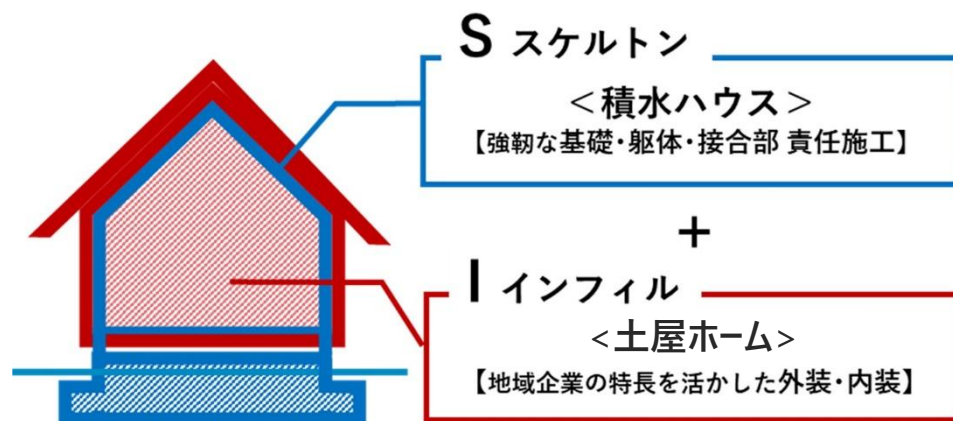
土屋ホームと積水ハウスの共同建築事業

耐震性・断熱性・気密性に優れた木造住宅の普及を目指し、
地域社会の安心・安全な住環境の実現を目指すことで社会的資本の充実を図る施策のひとつ

SI事業とは

「S」スケルトン : 積水ハウスグループが基礎・躯体部分の材料供給と施工
「I」インフィル : 土屋ホームが断熱・気密工事、内外装工事、設備工事
共同で一戸建ての建物を建築

SI事業の役割分担



SI事業 モデル棟



土屋ホームと積水ハウスの共同建築事業

土屋ホーム

土屋ホームの哲学

いつの時代もその時その時の最高の商品
をお届けする

土屋ホームの強み

積雪寒冷地特有の厳しい環境に対応した
快適な住み心地を提供

- 断熱性能
- 気密性能
- 耐震性能
- 全棟において許容応力度設計による構造計算

共感

お互いの
強みの融合

積水ハウス

SI事業のミッション

耐震性に優れた安全・安心で
快適な木造住宅を日本にもっと増やしていきたい

積水ハウスの強み

耐震性に優れた安全・安心を提供

- オリジナルの耐震技術
「ダイレクトジョイント構法（DJ構法）」
- 高精度な施工
- 高強度耐力壁
- 全棟において許容応力度設計による構造計算

耐震等級 3 プラスアルファ

連結貸借対照表

招集ご通知 33ページに記載



資産の部

資産合計

271億90百万円

前会計年度比 **22億22**百万円 

流動資産 **160億98**百万円

前会計年度比 10億70百万円 

固定資産 **110億91**百万円

前会計年度比 11億52百万円 

資産の部

資産合計

271億90百万円

前会計年度比 22億22百万円 

負債・純資産の部

負債合計

142億63百万円

前会計年度比 16億34百万円 

流動負債

95億68百万円

前会計年度比

15億45百万円 

固定負債

46億94百万円

前会計年度比

89百万円 

資産の部

資産合計

271億90百万円

前会計年度比 22億22百万円 

負債・純資産の部

負債合計

142億63百万円

前会計年度比 16億34百万円 

純資産合計

129億26百万円

前会計年度比 5億87百万円 

決議事項

招集ご通知 6ページから13ページに記載



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 再任

7 手塚 純一 再任 社外 独立

8 中田 美知子 再任 社外 独立



第49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。

