

2025 年 1 月 24 日

各 位

会 社 名：株式会社 土屋ホールディングス
代表者名：代表取締役社長 土屋 昌三
(コード：1840 東証スタンダード・札証)
問合せ先：取締役経営企画部長 上諏訪 広
(TEL. 011-717-5556)

「2024 年 10 月期決算説明資料」への補足説明資料追加について

当社が 2024 年 12 月 13 日に開示いたしました「2024 年 10 月期決算説明資料」につきまして、以下の内容を追加した「2024 年 10 月期決算説明資料」を作成しましたので、お知らせいたします。

記

1. 追加の内容

P19 「サステナビリティの取り組みについて」を追加しております。

以上



2024年10月期 決算説明資料

株式会社土屋ホールディングス

2024年12月

証券コード
1840

2024年10月期の総括

- 不動産事業は堅調も、住宅事業の期初の低調な受注残と施工体制整備の遅れで売上高は苦戦
- 営業利益は売価引上げに努めたが、建築コストの上昇や一部の大型非住宅物件の採算悪化で減益

2025年10月期の方針

- 住宅事業は高水準の受注残と受注拡大により回復、業務の効率化や生産性の向上で採算も改善へ
- 不動産事業では分譲マンションの販売拡大により持続的な成長を確保へ
- 建築基準法の改正により、住宅の安全性能と省エネ性能の確保の重要性が高まり優位に

1. 2024年10月期決算概要

2. 2025年10月期見通し

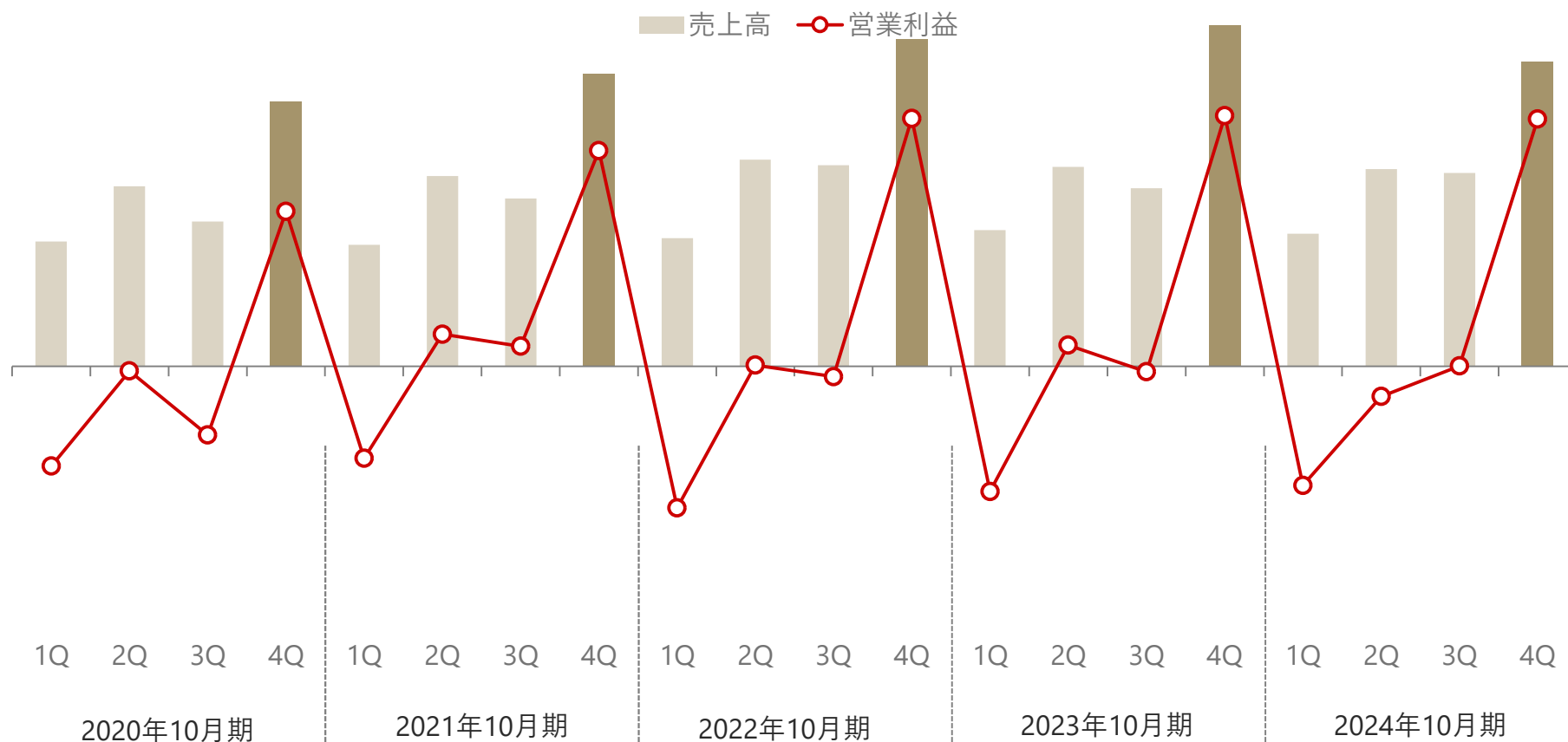
3. 補足説明資料

2024年10月期決算概要

- 主に住宅事業・リフォーム事業は期初の受注残高が低水準であったことと、上期の受注回復の遅れによる引渡棟数の減少の影響により減収
- 分譲用・住宅用土地の価格改定の影響や、一部大型非住宅物件の不採算工事の発生により、営業利益、経常利益ともに期初計画を下回り、減益となった。当期純利益は固定資産売却益等の計上もあり、計画に対して超過達成

(単位：百万円)	2023年10月期	構成比 (%)	2024年10月期	構成比 (%)	前年比 (%)	金額差異	期初計画
売上高	34,403	100.0	33,278	100.0	△3.3	△1,125	35,000
売上総利益	8,846	25.7	8,700	26.1	△1.7	△146	—
販売費及び 一般管理費	8,453	24.6	8,547	25.7	+1.1	+94	—
営業利益	393	1.1	152	0.5	△61.1	△240	700
経常利益	428	1.2	186	0.6	△56.4	△241	750
親会社株主に帰属する 当期純利益	233	0.7	758	2.3	+224.8	+524	550

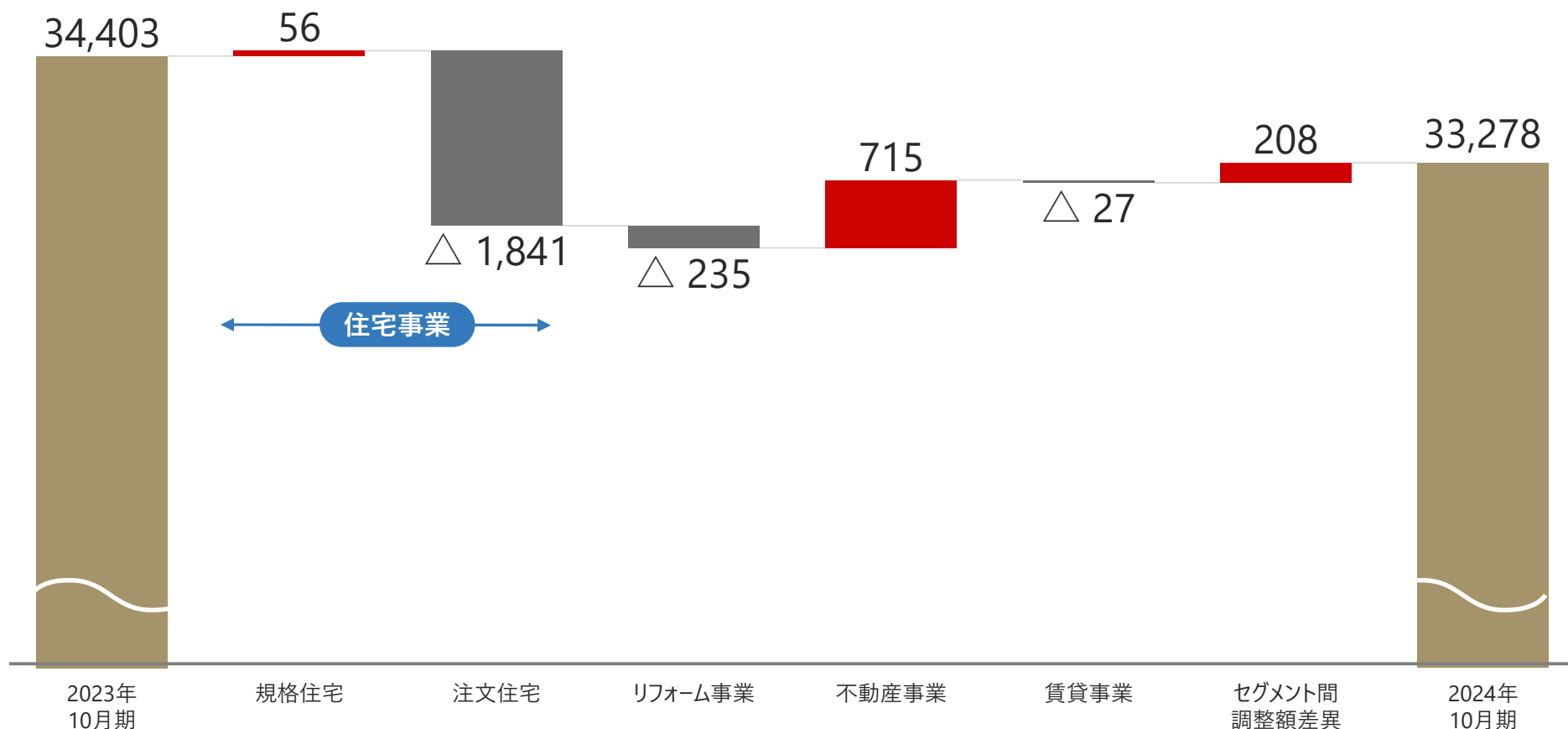
- 売上高・営業利益ともに第4四半期に住宅事業が全体の収益を押し上げる
- 今期も住宅事業の第4四半期竣工の集中があったものの、大型の非住宅物件の不採算工事の影響もあり、1Q～3Qまでの営業赤字を4Qで収益カバーできず、住宅事業は通期で赤字



売上高増減要因分析（前年比）

- 不動産事業は、不動産売買や分譲マンションの販売が順調に推移
- 住宅事業やリフォーム事業の苦戦する中でも、重点戦略である規格住宅は堅調に推移

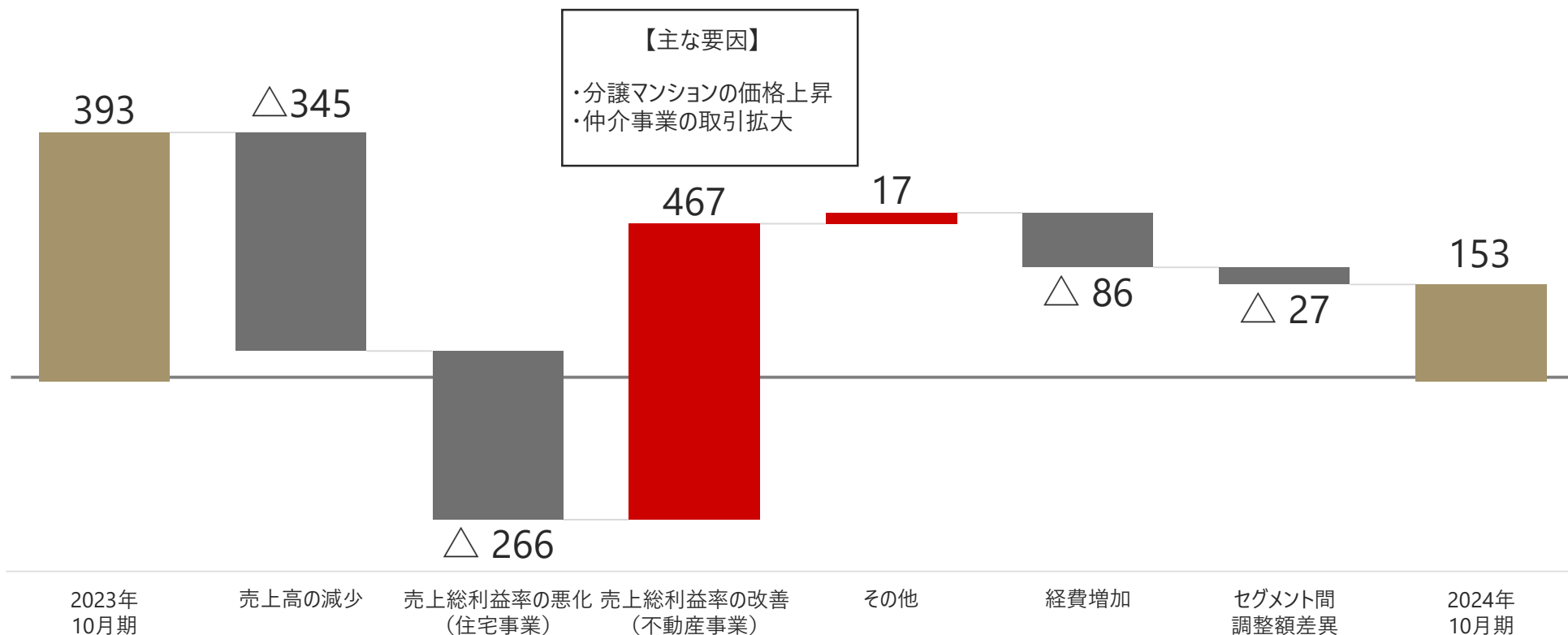
（単位：百万円）



営業利益増減要因分析（前年比）

- 住宅事業は、販管費の抑制に努めたものの、分譲・住宅用土地の取得価格の上昇、一部の大型非住宅物件における不採算工事発生の影響に起因する売上高総利益率の低下により営業損失を計上
- 不動産事業は、仲介事業の回復もあり、営業利益に貢献も、他事業のマイナスをカバーできず減益

（単位：百万円）



- ・住宅事業は、販売棟数の減少で減収となり、経費削減も不採算案件の計上で赤字に転落
- ・リフォーム事業は、期初の受注残高の減少と期中の受注低調で減収も、販管費の抑制で黒字を確保
- ・不動産事業は、売買事業の好調、仲介事業の回復による手数料収入増により大幅増収増益を達成

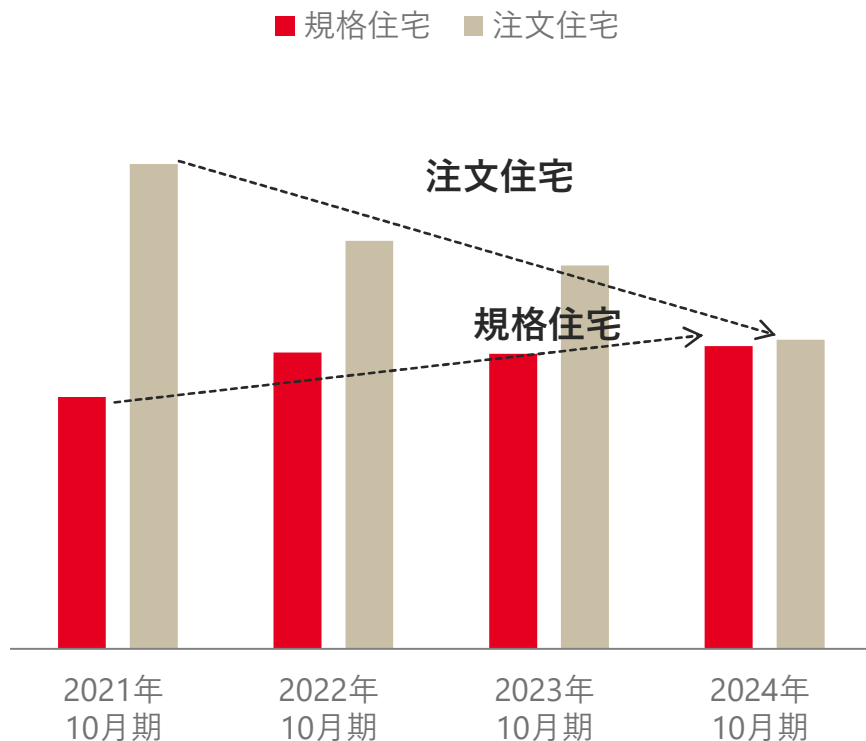
*2023年10月期より報告セグメント区分を一部変更し、
一部部門の帰属セグメントの変更を実施

(単位：百万円)

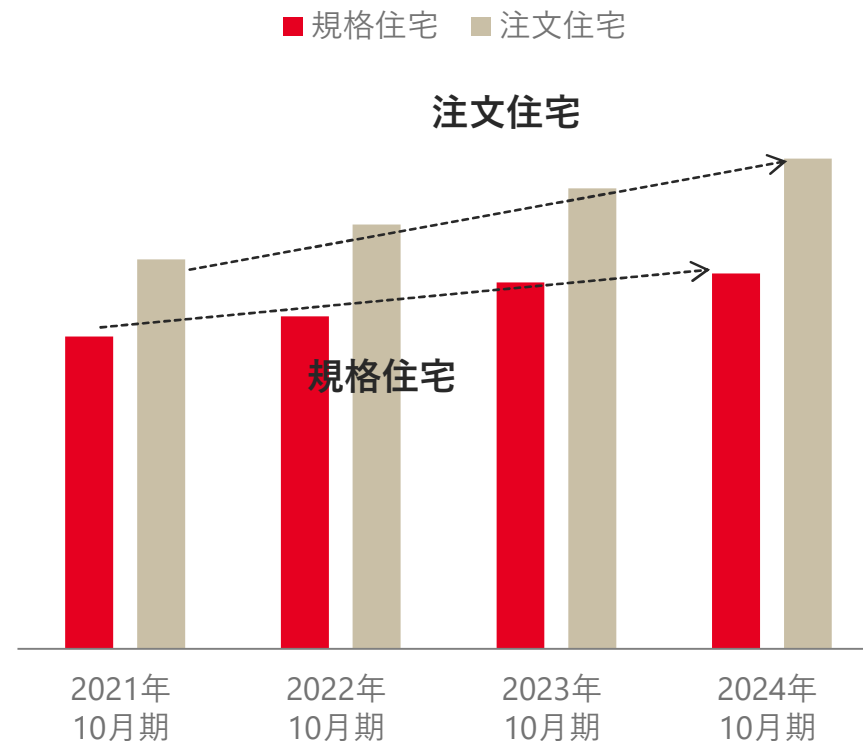
		2023年10月期	2024年10月期	前年比
住宅	売上高	21,829	20,043	△1,785
	営業利益（利益率）	294 (1.3%)	△228 (-)	△522
リフォーム	売上高	4,228	3,992	△235
	営業利益（利益率）	24 (0.6%)	15 (0.4%)	△9
不動産	売上高	8,471	9,186	+715
	営業利益（利益率）	215 (2.5%)	569 (6.2%)	+353
賃貸	売上高	539	512	△27
	営業利益（利益率）	134 (24.9%)	100 (19.6%)	△34

- 規格住宅は住宅事業の棟数減の中でも堅調に販売棟数を伸ばす
- 平均単価は資材価格の上昇の転嫁を進め、規格住宅、注文住宅ともに上昇

販売棟数の推移



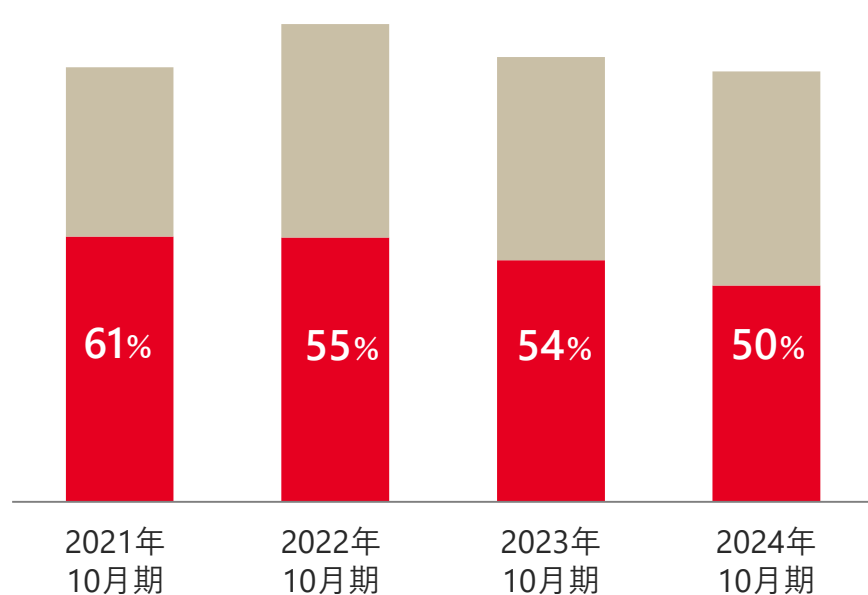
一棟平均単価



- 住宅の省エネ化を支援する補助制度（住宅省エネ2024キャンペーン）の利用促進を図るも、他社施工の大型リフォーム、自社施工の中小規模リフォームともに伸び悩み、受注数、受注金額が減少

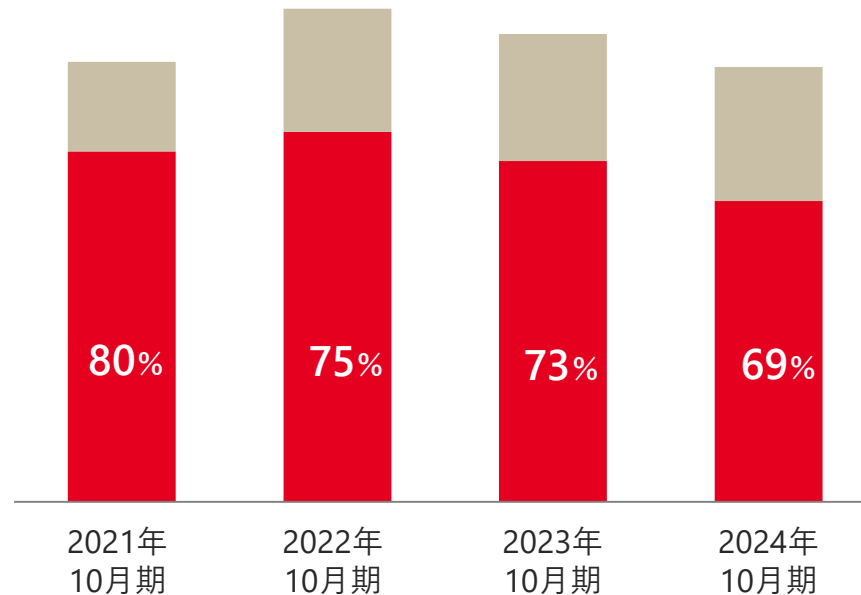
受注数の推移

■ 他社施工 ■ 自社施工



受注金額の推移

■ 他社施工 ■ 自社施工



バランス・シートの状況

- ・流動資産は販売用不動産が減少したことにより、現預金が増加
- ・固定負債は大型開発案件用の資金として長期借入金が増加
- ・自己資本比率は事業拡大向けの資金調達等により前期末49.4%から47.5%に低下

資産の部

(単位：百万円)	2024年10月末	前期末増減
流動資産	16,098	+1,070
現金預金	6,830	+3,512
販売用不動産	5,835	△2,697
その他流動資産	3,432	+255
固定資産	11,091	+1,152
有形固定資産	9,077	+939
投資その他の資産	1,818	+234
繰延資産	0.8	△0.5
資産合計	27,190	+2,222

負債・純資産の部

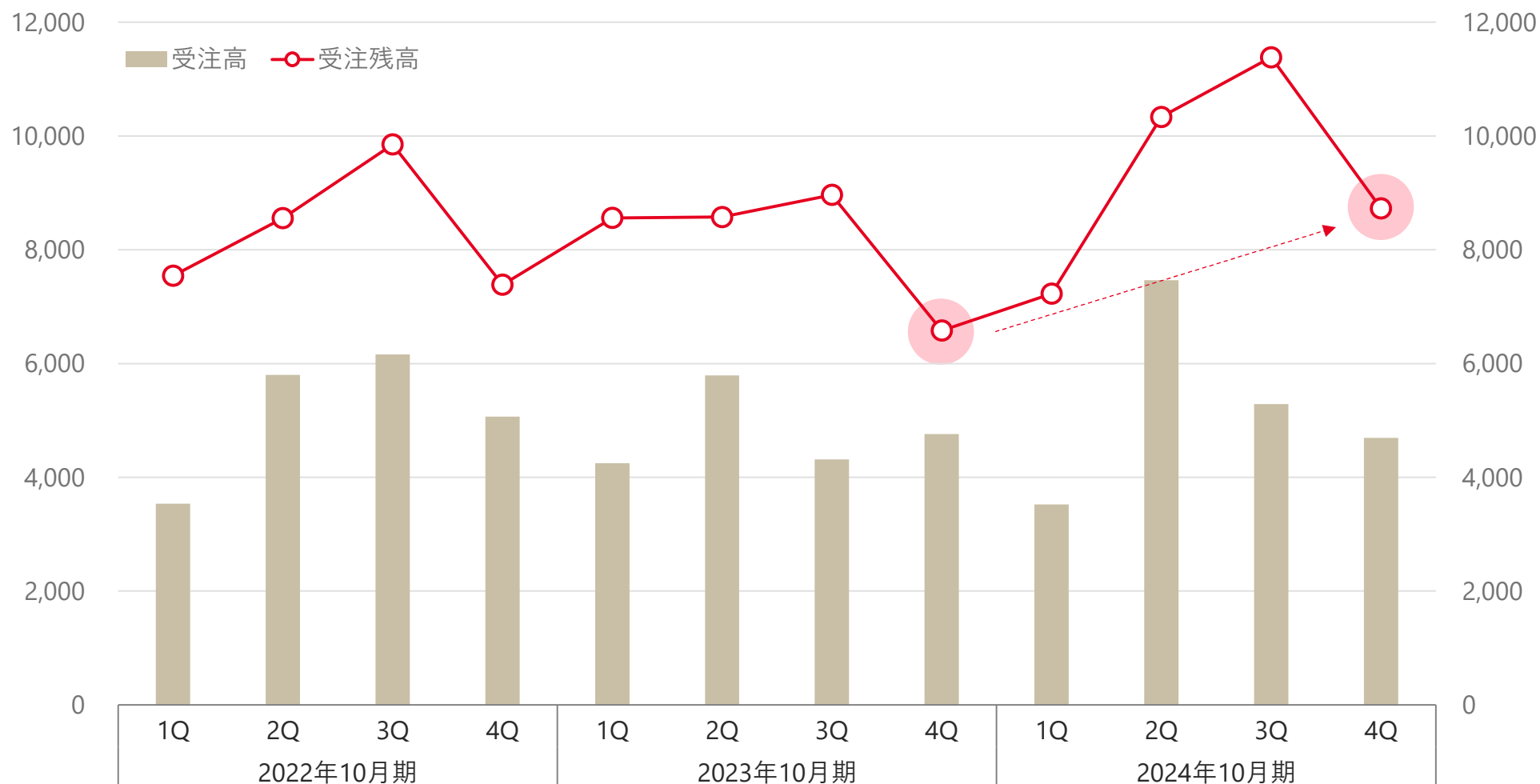
(単位：百万円)	2024年10月末	前期末増減
流動負債	9,568	+1,545
工事未払金等	2,936	+258
未成工事受入金	3,410	+753
その他流動負債	3,221	+532
固定負債	4,694	+89
長期借入金	3,000	+100
純資産	12,926	+587
株主資本	12,854	+608
その他包括利益計	72	△20
負債純資産合計	27,190	+2,222

- 不動産事業での分譲マンション事業の販売により営業活動によるキャッシュフローはプラスに転換
- 開発案件のため長期借入金の借り入れを実施

(単位：百万円)	2023年10月期	2024年10月期	増減	主な要因
現金及び現金同等物の期首残高	2,543	3,130	+586	
営業活動によるキャッシュフロー	△1,858	3,224	+5,083	分譲マンション増加によるもの
投資活動によるキャッシュフロー	△282	△530	△247	PFI事業契約保証金支払によるもの
フリーキャッシュフロー	△2,140	2,694	+4,835	
財務活動によるキャッシュフロー	2,727	818	△1,909	長期借入金減少によるもの
現金及び現金同等物の期末残高	3,130	6,643	+3,512	

- 受注高は1Qを底に回復基調にあり、受注残高も順調に積みあがる

(単位：百万円)



2025年10月期通期見通し

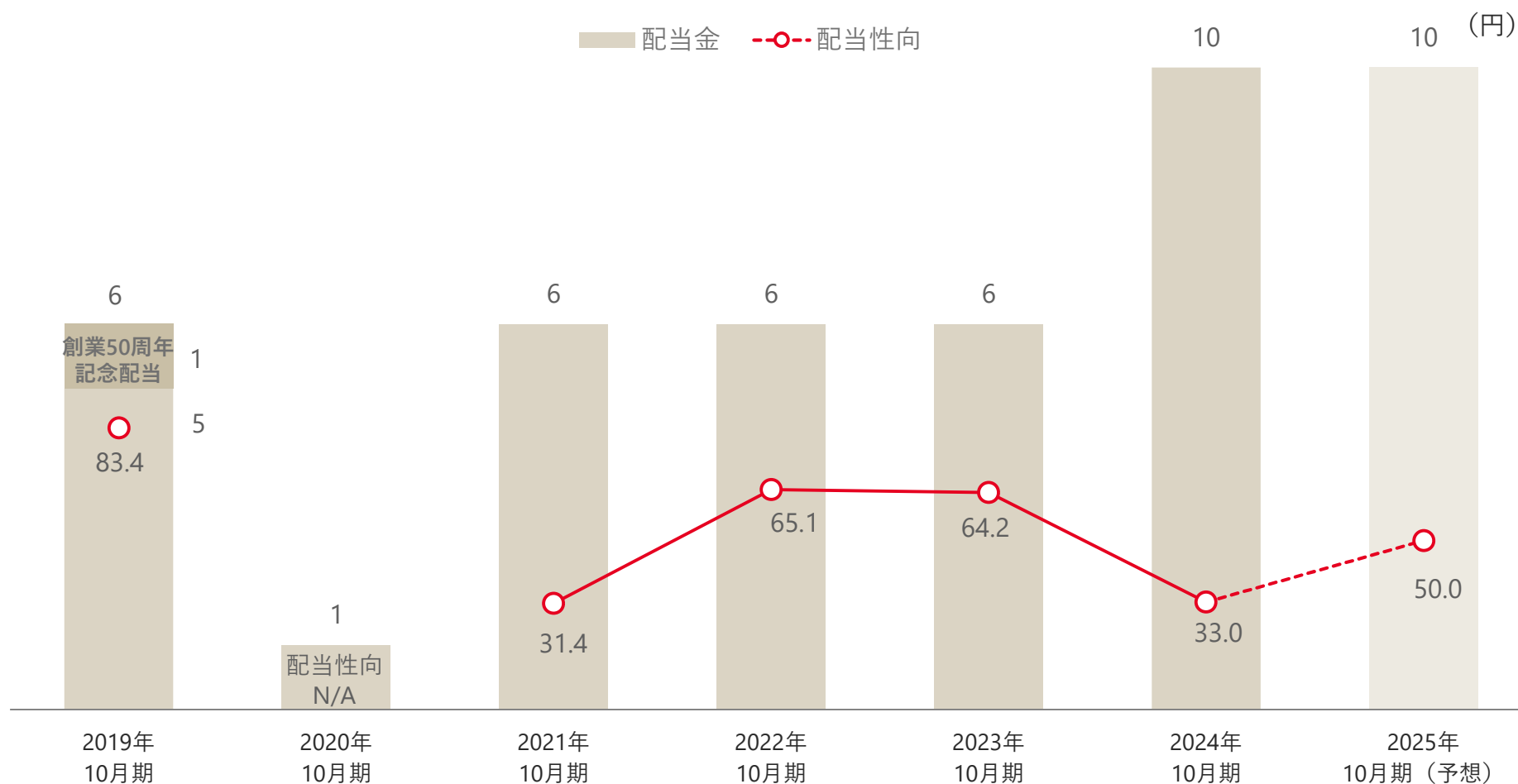
- 建築基準法の改正による4号特例の縮小により、建築確認及び構造計算の厳格化、省エネ基準の適合義務化など、当社を取り巻く環境は大きく変化。住宅事業の回復、不動産事業が堅調に推移し業績を牽引へ
- 住宅事業の期初受注残高は前期に比べ21億円増となり、出だしは順調に推移へ

(単位：百万円)	2024年10月期	構成比 (%)	2025年10月期	構成比 (%)	前年比 (%)	金額差異
売上高	33,278	100.0	35,000	100.0	+5.2	+1,721
営業利益	152	0.5	580	1.7	+279.1	+427
経常利益	186	0.6	580	1.7	+210.8	+393
親会社株主に帰属する 当期純利益	758	2.3	480	1.4	△36.7	△278

期初受注残高

住宅事業	6,578	8,725
------	-------	-------

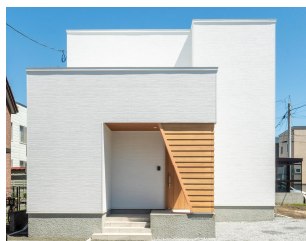
- 株主に対する安定的な利益還元は経営の最重要政策であり、一株当たり配当金は2025年10月期10円を予定
- 配当性向50%



補足説明資料

- 当社は、国連が提唱する「持続可能な開発目標（SDGs）」に賛同し、持続可能な社会の実現に向けた積極的な取り組みを行っております。

インパクト	主な取り組み
国内最高水準の省エネ住宅の提供	●ZEH割合は、北海道84%、北海道外55%（前年比16%UP） ●主要構造部の建築木材を順次国産材へ切り替え実施 更なるインパクトの創出に向けて 環境配慮型リフォーム、木造4階建てマンション「LAPEACE」の受注推進強化
高品質な“住まい”の安定供給	●瑕疵保険の付保について目標値とした水準の達成 更なるインパクトの創出に向けて お客様アンケート回収率の向上、内製大工の増員を目指す
ダイバーシティの推進	●「幹部育成プログラム」を目標通り実施 ●「若手育成プログラム」を目標通り実施 更なるインパクトの創出に向けて 女性の管理職への登用推進、男性の育児休暇取得率の向上を目指す
環境負荷の低減	●温室効果ガスの排出抑制に向けたスコープ1・2の測定を実施 ●建築副産物の削減に向けたプレカット時の端材発生率の測定を実施 更なるインパクトの創出に向けて 温室効果ガスと建築副産物の削減に向けた計画の策定及び計画に沿った削減行動の実施



- 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（2024年10月末現在）
業績	売上高：332億円 営業利益：1.5億円（2024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	23名 グループ連結718名（2024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74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）

- 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 土屋アーキテクチュアカレッジ開校
(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

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』受賞



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。