

第50期定時株主総会 その他の電子提供措置事項 (交付書面省略事項)

主 要 な 事 業 所
業務の適正を確保するための体制
及び当該体制の運用状況
連結株主資本等変動計算書
連 結 注 記 表
株主資本等変動計算書
個 別 注 記 表

(2024年11月1日から2025年10月31日まで)

●株式会社土屋ホールディングス

上記事項につきましては、法令及び当社定款第14条の規定に基づき、
電子提供措置事項記載書面への記載を省略しております。

主要な事業所（2025年10月31日現在）

当社	本社：札幌市北区北9条西3丁目7番地 [事業所] (東京都) 東京事務所
株式会社土屋ホーム	本社：札幌市北区北9条西3丁目7番地 事業所：北海道18、青森県3、岩手県2、秋田県1、山形県1、宮城県1、 福島県1、栃木県1、群馬県1、東京都1、富山県1、長野県4 工場：北海道北広島市大曲工業団地5丁目2番地5
株式会社土屋ホームトピア	本社：札幌市厚別区厚別南1丁目18番1号 事業所：北海道14、岩手県1、宮城県1、福島県2、東京都1、 長野県1、京都府1
株式会社土屋ホーム不動産	本社：札幌市北区北9条西3丁目7番地 事業所：北海道23、青森県1、岩手県1、宮城県1

業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

① 業務の適正を確保するための体制

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他の会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

イ. 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務並びに当該株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するための体制

(イ) 当社の取締役は、法令遵守はもとより、「創業者の志」と毎期発行する「わが社の経営方針書」に明示されている企業理念（使命感経営）、企業倫理観、価値観、行動規範を取締役自ら率先垂範するとともに、当社グループ全役員並びに全従業員に更なる周知徹底を図る。

(ロ) 月1回の定例取締役会、グループ経営会議、及び必要に応じて適宜臨時取締役会を開催し、重要事項に関する迅速な意思決定、報告、検討を行う。また、全グループ幹部が参加する幹部会議で重要事項を伝達する。

(ハ) 内部監査室は、内部監査規程に基づき、独立した立場で法令、定款、及び社内規程の遵守状況、職務執行の妥当性につき定期的に内部監査を行い、問題事例の発生時にはその解決のため、助言・指導・是正勧告をするとともに取締役会へ報告する。

ロ. 当該株式会社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務の執行に係る情報については、「文書管理規程・別紙」に基づき適切かつ容易に検索が可能な状態で保存管理し、定められた保存期間に応じて閲覧可能な状態を維持する。

ハ. 当該株式会社の子会社の取締役、執行役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制

(イ) 偶数月、月初に開催され全グループ幹部が参加する幹部会議で職務の執行に係る事項の報告を行う。

(ロ) 日々の業務報告メールによる職務執行状況の共有を行う。

ニ. 当該株式会社及び当社の子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

(イ) 「リスク管理規程」に基づき、リスク対策委員会でリスクの洗い出し及び対策を協議し、その内容について「リスク管理委員会」で承認を行う。

(ロ) 事業活動上の重大な事態が発生した場合には代表取締役が緊急対策協議会を招集し、迅速な対応を行い、損失、被害を最小限にとどめる体制を整える。

- ホ. 当該株式会社及び当社の子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- (イ) 取締役の効率的な職務執行体制の根幹として、月1回の定例取締役会、グループ経営会議、及び必要に応じて適宜臨時取締役会を開催し、重要事項に関して迅速な意思決定、報告、検討を行う。また、全グループに関する事項については、偶数月、月初に開催され全グループ幹部が参加する幹部会議で重要事項の職務執行の徹底、報告、協議を行う。
 - (ロ) 取締役会の決定に基づく業務執行については、組織規程、業務分掌規程、職務権限規程により、役割と責任、執行手続きの詳細について定める。
 - (ハ) 全事業所をオンラインで結んだ業務報告メールを活用し、情報の伝達、業務推進事項、事務処理等を効率的、迅速に行える体制とする。
- ヘ. 当該株式会社及び当社の子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
- (イ) 企業人、社会人としての倫理規範、行動規範、法令遵守を明示している「創業者の志」「わが社の経営方針書」の実践的運用と徹底を図り、各種研修のなかで、コンプライアンス教育を必ず取り入れ、その啓発を行う。
 - (ロ) 役員並びに従業員に重大な法令違反その他のコンプライアンスに関する重要な事実を発見した場合は、社長若しくは内部監査室に迅速に報告するものとする。内部監査室は報告された事実についての調査を実施し、社長と協議のうえ必要と認める場合、適切な対策を決定する。
 - (ハ) 法令遵守上疑義のある行為については、公益通報者保護規程により、役員並びに従業員が直接通報を行う手段を確保するものとし、通報者には不利益がないことを確保する。
- (二) 常勤監査等委員と内部監査室は、役員並びに従業員の業務執行状況について定期的に内部監査を行う。
 - (ホ) 土屋グループに属する会社間の取引は、法令、企業会計原則、税法その他の社会規範に照らし適正であることを確保するため、必要に応じて専門家に確認する体制とする。
 - (ヘ) 当社監査等委員は子会社においても監査業務を実施し、業務の適正を確保する。
- ト. 当該株式会社の監査等委員の補助使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- (イ) 監査等委員が業務補助のための従業員(以下、「補助従業員」という)を求めた場合は、監査等委員に補助従業員を置くこととし、その人数、職務内容等については常勤監査等委員との間で協議のうえ決定する。
 - (ロ) 補助従業員は専ら監査等委員の指示に従いその職務を行う。また、その人事異動、人事評価に関しては、予め常勤監査等委員の同意を得る。
 - (ハ) 補助従業員は内部監査室と情報を共有し、会計監査人及び社内の組織を利用して、取締役及び従業員の業務の適法性・妥当性につき調査を行える体制とする。

- チ. 取締役、その他使用人等及び子会社の取締役、使用人等が当社の監査等委員に報告をするための体制
- (イ) 取締役並びに従業員は、会社に著しい損害を及ぼす事実が発生、又は発生する恐れがある場合において、役員又は従業員による違法ないし不正な行為を発見した場合は、速やかに監査等委員に報告する。また、前記に関わらず、監査等委員はいつでも必要に応じて取締役並びに従業員に対して報告を求めることができるとしてする。
- (ロ) 監査等委員が取締役会及びグループ経営会議並びに幹部会議その他社内会議に出席し、経営上の重要情報について適時報告を受けられる体制とともに、重要な議事録、稟議書は都度回覧できるものとする。
- (ハ) 監査等委員は内部監査室と情報を共有し、会計監査人及び社内の組織を利用して、取締役及び従業員の業務の適法性・妥当性につき報告を行える体制とする。
- (二) 公益通報者保護規程による通報状況については、監査等委員への適切な報告体制を確保する。
- リ. 当該株式会社の監査等委員に報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
- (イ) 報告及び相談を行った者（以下、「報告者等」という）が報告及び相談したことを理由として、報告者等に対して解雇その他いかなる不利な取扱いも行ってはならないものとする。
- (ロ) 報告者等が報告又は相談したことを理由として、報告者等の職場環境が悪化することがないようには、適切な措置を執り、報告者等に対して不利な取扱いや嫌がらせ等を行った者（報告者等の上司、同僚等を含む）がいた場合には、「就業規則」に従って処分を課すものとする。
- ヌ. 当該株式会社の監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- (イ) 会社の事業計画及び監査等委員の監査計画に沿って発生すると見込まれる監査費用は予算化し、有事対応等、緊急の監査等委員費用についても前例を考慮し想定した費用を予算に含むものとする。
- (ロ) 緊急又は臨時に支出した費用、支出が想定される費用について、会社に前払又は償還を請求することができるものとする。

ル. その他当該株式会社の監査等委員の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- (イ) 監査等委員の過半数は社外監査等委員とし、経営トップに対する独立性を保持しつつ、的確な業務監査が行える体制とする。
- (ロ) 代表取締役と監査等委員との定期的な会議を開催し、意見や情報の交換を行える体制とする。
- (ハ) 監査等委員は、監査の実施にあたり必要と認めるときは、外部専門家を独自に起用することができる。

ヲ. 反社会的勢力に対する基本方針

- (イ) 当該株式会社及び当社の子会社は、「反社会的勢力調査マニュアル」において、反社会的勢力の排除に係る信用調査を実施する手順の定めに従い一切の関係遮断を徹底する。
- (ロ) 「土屋グループ反社会的勢力排除対応マニュアル」に従い社会の秩序や企業の健全な活動に脅威を与える反社会的勢力に対しては、毅然とした対応を図り、違法行為や反社会的行為には一切関わらず、反社会的勢力に対して経済的利益を含む一切の利益の供与を行ってはならない旨を行動基準としている。

また、公益財団法人北海道暴力追放センターが主催する、暴力団等、反社会的勢力との関係排除や反社会的勢力からの不当要求があった場合の対応策等に係る講習を受講し、対応体制・対応要領を整備している。

上記行動基準及びマニュアルを役員並びに従業員へ周知、徹底していくとともに、コンプライアンス室のもと当社の子会社に警察官を退職した者を参与として置き組織体制を構築し、顧問弁護士、警察等の外部専門機関とも連携をし、今後継続して社員の教育・啓発を実施することで、反社会的勢力排除に向けて更なる社内体制の整備・強化を図っている。

② 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社では、上記の内部統制システムの整備に関する基本方針に基づいて、内部統制システムの整備とその適切な運用に努めております。当事業年度におけるその運用状況の概要は次のとおりであります。

イ. 取締役会における決議事項について

「取締役会規程」の「取締役会決議事項付議基準」に基づき、取締役会で決議を行っております。当事業年度においては、月次決算、適時開示書類、関連当事者取引、業務規程の改定、重要な組織及び人事異動などの決議を行っております。

ロ. コンプライアンス

当該株式会社は、当社グループ従業員に対し、社会規範綱領としての「コンプライアンス・カード」を配布して浸透を図っております。また、コンプライアンス相談窓口もこのカードに社内窓口及び社外窓口の連絡先を記載し周知しております。

ハ. リスクマネジメント

毎月「リスク対策委員会」を開催し、リスクの洗い出しを行い、重大性、緊急性等のあるリスクは「リスク管理委員会」に提言し、検討、承認を得ております。

ニ. 内部監査体制及び財務報告に係る内部統制の評価

内部監査体制については、内部監査計画に基づき監査を実施しており、財務報告に係る内部統制については、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から評価範囲を決定し、財務報告に係る内部統制の評価を行っております。

ホ. 子会社経営管理

当社取締役会に各子会社社長も出席しており、子会社の経営管理体制を整備、統括しております。各子会社の事業の運営状況につきましては、毎月開催される取締役会及びグループ経営会議に報告がなされております。なお、内部監査室は監査計画に基づき、監査等委員と連携して各子会社の内部監査を実施しております。

ヘ. 取締役の職務執行

当該株式会社は、原則月1回取締役会を開催し、法令又は定款に定められた事項及び経営上の重要事項を決定するとともに、業務執行に関する報告を受け、取締役の職務執行の監督を行っております。また、取締役会で決定した方針に基づき、効果的な職務執行が行われるよう「グループ幹部会議」において周知しております。

ト. 監査等委員の職務執行

監査等委員は、取締役会へ出席し、常勤監査等委員は、「グループ経営会議」及び「グループ幹部会議」並びにその他重要な会議への出席を通じて必要がある場合には意見を述べ、報告を受けるとともに稟議書等の業務執行に係る重要文書を閲覧し、取締役及び従業員に説明を求めるなどにより健全な経営体制と効率的な運用を図るために助言を行っております。また、監査等委員は、代表取締役、会計監査人、内部監査室との情報交換に努めております。

連結株主資本等変動計算書 (2024年11月1日から2025年10月31日まで)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当連結会計年度期首残高	7,114,815	4,427,452	1,469,446	△156,914	12,854,799
当連結会計年度変動額					
剰余金の配当			△249,973		△249,973
親会社株主に帰属する当期純損失			△93,275		△93,275
自己株式の取得				△25	△25
自己株式の処分		25,877		156,905	182,783
株主資本以外の項目の当連結会計年度変動額(純額)					—
当連結会計年度変動額合計	—	25,877	△343,248	156,880	△160,490
当連結会計年度末残高	7,114,815	4,453,329	1,126,197	△33	12,694,308

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当連結会計年度期首残高	48,270	23,824	72,094	12,926,893
当連結会計年度変動額				
剰余金の配当				△249,973
親会社株主に帰属する当期純損失				△93,275
自己株式の取得				△25
自己株式の処分				182,783
株主資本以外の項目の当連結会計年度変動額(純額)	301,816	△27,159	274,656	274,656
当連結会計年度変動額合計	301,816	△27,159	274,656	114,165
当連結会計年度末残高	350,086	△3,335	346,750	13,041,058

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

連結注記表

1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記

(1) 連結の範囲に関する事項

連結子会社の状況

- ・連結子会社の数
- ・連結子会社の名称

4社

株式会社土屋ホーム

株式会社土屋ホームトピア

株式会社土屋ホーム不動産

株式会社土屋ホーム不動産販売

(株式会社土屋ホーム不動産の完全子会社、当社孫会社)

(2) 持分法の適用に関する事項

該当する会社はありません。

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

(4) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

- ・市場価格のない株式等

以外のもの

- ・市場価格のない株式等

連結決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

移動平均法による原価法

棚卸資産

- ・未成工事支出金

個別法による原価法

- ・不動産事業支出金

個別法による原価法

- ・販売用不動産

個別法による原価法

(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

- ・半製品

総平均法による原価法

(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

- ・原材料

総平均法による原価法

(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

- ・貯蔵品

主に総平均法による原価法

(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

(リース資産を除く)

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）、連結子会社株式会社土屋ホームの有形固定資産のうち、北広島工場の建物、機械装置及び運搬具並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物・構築物 6～50年

機械装置及び運搬具 2～17年

定額法

ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

無形固定資産

(リース資産を除く)

リース資産

③ 重要な繰延資産の処理方法

創立費

開業費

④ 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

完工工事に係る瑕疵担保の費用に備えるため、過年度の実績を基礎に将来の補償見込みを加味した額を計上しております。

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程（内規）に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

完成工事補償引当金

役員退職慰労引当金

⑤ 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（主として5年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（主として5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

⑥ 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

・住宅事業

顧客との建物請負工事契約に基づき、建築工事を行う履行義務を負っております。建物請負工事契約においては、当該履行義務は一定の期間にわたり充足される履行義務であることから、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗に応じて収益を認識しております。履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約等については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識する代替的な取扱いを適用しております。なお、履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法は、発生原価が工事の進捗度と概ね比例関係にあると考えられることから、見積総原価に対する発生原価の割合（インプット法）で算出しております。

・不動産事業

顧客との不動産売買契約に基づき、当該物件の引渡を行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される一時点で充足されるものであり、引渡時点において収益を認識しております。取引の対価は不動産売買契約等の定めにより、契約締結時に売買代金の一部を手付金として受領し、物件引渡時に残代金の支払いを受けております。

⑦ 控除対象外消費税等の会計処理

棚卸資産に係る控除対象外消費税等は、当連結会計年度に負担すべき期間費用として処理しており、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年間にわたり償却しております。

2. 会計方針の変更に関する注記

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20－3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。）第65－2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結計算書類への影響はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

(1) 固定資産の減損

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	当連結会計年度
有形固定資産合計	10,566,392千円
無形固定資産合計	200,853千円
減損損失	－千円

② 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

・金額の算出方法

当社グループは、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった固定資産の帳簿価額を、回収可能価額まで減額する会計処理を適用しております。

会計処理の適用に当たっては、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更等によって減損の兆候がある場合に減損損失の認識の要否を検討しております。減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用いており、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額が回収可能価額を上回る金額を減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。

・会計上の見積りに用いた主要な仮定

将来キャッシュ・フローの算定に当たっては、賃貸物件については賃料、賃貸費用、空室率、割引率等、支店等については販売棟数等を主要な仮定とし、市場の動向、類似不動産の取引事例、過去の実績、金利推移等を総合的に勘案の上決定しております。

・会計上の見積りが翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

将来の経済環境の悪化等に伴う賃料の低下及び空室率の上昇、想定外の追加コストの発生による賃貸費用の悪化、市場金利の変動に伴う割引率の上昇等により、将来キャッシュ・フロー及び使用価値の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(2) 繰延税金資産の評価

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	当連結会計年度
繰延税金資産	206,893千円

② 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

・金額の算出方法

当社グループは、当連結会計年度末の将来減算一時差異のうち、回収可能性があると判断した部分について繰延税金資産を計上しております。

・会計上の見積りに用いた主要な仮定

回収可能性の有無の判断は、当社及び連結子会社各社ごとに翌期以降の業績予測をベースとした課税所得の見積額に基づいて行っております。

業績予測は、当連結会計年度末の受注残高の翌期以降の進捗見込み、過年度の実績、市況等を加味し、総合的に勘案した上で算出しております。

- ・会計上の見積りが翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

将来の経済状況及び当社グループの経営環境の変化により、主要な仮定が変動した場合には、当連結会計年度末で回収可能と判断していた繰延税金資産を翌期以降に取り崩す必要性が生じる可能性があります。

4. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及びこれに対応する債務

担保に供している資産

建物・構築物	521,110千円
土地	1,513,930千円
計	2,035,041千円

担保に対応する債務

長期借入金	2,000,000千円
計	2,000,000千円

上記資産2,035,041千円は、銀行からの借入債務に対して極度額2,685,000千円の根抵当権を設定しております。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

6,951,226千円

(3) 保証債務

下記の住宅購入者に対する金融機関の融資について保証を行っております。

住宅購入者	2,668,478千円
-------	-------------

なお、住宅購入者(183件)に係る保証の大半は、保証会社が金融機関に対し保証を行うまでのつなぎ保証であります。

5. 連結損益計算書に関する注記

該当事項はありません。

6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	25,775,118株	一株	一株	25,775,118株

(2) 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	777,812株	112株	777,800株	124株

(注) 自己株式の数の増加は、単元未満株式の買取り112株による増加分であります。また、自己株式の減少は、第三者割当による自己株式処分777,800株による減少分であります。

(3) 配当に関する事項

①配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年 12月13日 取締役会	普通株式	249,973	10	2024年 10月31日	2025年 1月29日

②基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年 12月15日 取締役会	普通株式	257,749	利益剰余金	10	2025年 10月31日	2026年 1月28日

7. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については、短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入によっております。また、投機的なデリバティブ取引は行わない方針であります。

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である完成工事未収入金等は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、社内における与信管理に関する規程に則って管理を行い、リスクの軽減を図っております。

投資有価証券は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、主に業務上の関係を有する企業の株式等であり、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、市況や取引先との関係を勘案し、継続的に保有状況の見直しを行っております。

営業債務である工事未払金等は、そのほとんどが3ヶ月以内の支払期日であります。

長期借入金は、主に分譲マンションの用地取得及び設備投資を目的としております。一部の借入金は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されております。

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価は、市場価格に基づく時価のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、現金は注記を省略しており、また預金、完成工事未収入金等及び工事未払金等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
投資有価証券	954,822	954,822	—
資産計	954,822	954,822	—
長期借入金 (1年内返済予定含む)	3,000,000	2,956,292	△43,707
負債計	3,000,000	2,956,292	△43,707

(注) 1. 市場価格のない株式等は、「投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は次項のとおりです。

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	20,161
投資事業有限責任組合への出資	299,496

(注) 2. 投資信託について、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、投資信託の基準価額を時価とみなしており、当該投資信託が含まれております。

(注) 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
預金	5,328,974	—	—	—	—	—
完成工事未収入金等	552,819	—	—	—	—	—
未収入金	251,631	—	—	—	—	—

(注) 4. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	—	1,000,000	—	—	2,000,000	—

(3) 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しています。

(時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債)

区分	時価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
株式	940,692	—	—	940,692
資産計	940,692	—	—	940,692

(注) 1. 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、投資信託の基準価額を時価とみなす投資信託について含めておりません。当該投資信託の連結貸借対照表計上額は、14,129千円であります。

(時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債)

区分	時価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	—	2,956,292	—	2,956,292
負債計	—	2,956,292	—	2,956,292

(注) 2. 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

・投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

・長期借入金

長期借入金の時価は、一定期間ごとに分類し、与信管理上の信用リスク区分ごとに、その将来キャッシュ・フローと国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率を基に割引現在価値法により算定し、その時価をレベル2の時価に分類しております。

8. 賃貸等不動産に関する注記

当社及び一部の連結子会社では、北海道その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸マンション（土地を含む）を所有しております。なお、賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額（千円）			当連結会計年度末の時価（千円）
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	3,391,493	△19,576	3,371,916	3,102,958
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	903,630	△17,984	885,646	906,562

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 賃貸等不動産の当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は改修に係る資本的支出（37,197千円）であり、主な減少額は減価償却費（79,148千円）であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む）であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する当連結会計年度における損益は、次のとおりであります。

	賃貸収益（千円）	賃貸費用（千円）	差額(千円)
賃貸等不動産	218,736	175,581	43,155
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	74,099	56,132	17,966

- (注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供として当社及び一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

9. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	報告セグメント				計
	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業（注）	
一時点で移転される財	18,332,095	3,880,273	8,712,582	386,649	31,311,601
一定の期間にわたり移転される財	115,502	29,734	—	—	145,236
顧客との契約から生じる収益	18,447,597	3,910,008	8,712,582	386,649	31,456,837
外部顧客への売上高	18,447,597	3,910,008	8,712,582	386,649	31,456,837

(注) 賃貸借契約に基づくリース収益のほか、当該賃貸借契約に付随する契約等に基づく顧客との契約から生じる収益を含めております。

(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「1.連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記 (4)会計方針に関する事項 ⑥重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(3) 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

契約資産は、主に住宅事業における工事請負契約について、履行義務を充足するにつれて一定の期間にわたり収益を認識する方法に基づいて認識した収益に係る未請求の対価に対する当社グループの権利に関するものです。契約資産は、対価に対する当社グループの権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振替えられます。当該工事請負契約に関する対価は、工事の完成・引渡時に請求し、契約書に基づいた支払期日に受領しています。

契約負債は、主に住宅事業の工事請負契約に基づき顧客から受領した未成工事受入金に関するものです。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた金額は、3,410,698千円であります。

①契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	320,106
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	552,819
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	12,812
契約負債（期首残高）	3,410,698
契約負債（期末残高）	75,711

②残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは予定される顧客との契約期間が1年以内であるため、残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間を省略しております。

10. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 505円95銭

(2) 1株当たり当期純損失 3円66銭

潜在株式調整後 1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

1株当たり当期純損失	
親会社株主に帰属する当期純損失（千円）	93,275
普通株主に帰属しない金額（千円）	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純損失（千円）	93,275
期中平均発行済株式数（株）	25,475,879

11. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

12. 追加情報

(法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正)

「所得税法の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年11月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.41%から31.31%に変更し計算しております。

この税率変更による影響は軽微であります。

株主資本等変動計算書 (2024年11月1日から2025年10月31日まで)

(単位:千円)

資本金	株主資本					自己株式	株主資本合計		
	資本剰余金		利益剰余金						
	資本準備金	その他 資本剰余金	繰越利益剰余金	△249,973	△249,973				
				△249,973	△249,973				
当期首残高	7,114,815	3,927,452	500,000	1,090,162	△156,914	12,475,515			
当期変動額									
剰余金の配当				178,823		178,823			
当期純利益				25,877	△25	△25			
自己株式の取得					156,905	182,783			
自己株式の処分							—		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	—	—	25,877	△71,149	156,880	111,607			
当期末残高	7,114,815	3,927,452	525,877	1,019,012	△33	12,587,122			

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	48,270	48,270	12,523,785
当期変動額			
剰余金の配当			△249,973
当期純利益			178,823
自己株式の取得			△25
自己株式の処分			182,783
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	301,816	301,816	301,816
当期変動額合計	301,816	301,816	413,423
当期末残高	350,086	350,086	12,937,208

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

- (1) 有価証券の評価基準及び評価方法
- ① 子会社株式 移動平均法による原価法
 - ② その他有価証券
 - ・市場価格のない株式等 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
 - 以外のもの
 - ・市場価格のない株式等 移動平均法による原価法
- (2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法
- 貯蔵品 総平均法による原価法
(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)
- (3) 固定資産の減価償却の方法
- ① 有形固定資産 (リース資産を除く) 定率法
ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法によっております。
なお、主な耐用年数は次のとおりであります。
建物 6～50年
機械装置 10～17年
 - ② 無形固定資産 (リース資産を除く) 定額法
ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
 - ③ リース資産
- (4) 引当金の計上基準
- ① 貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
 - ② 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。
 - ③ 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程（内規）に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

不動産賃貸に係る収益については、不動産賃貸借契約に基づき、期間の経過に応じて収益を認識しております。経営管理料については、子会社に対し経営管理・指導を行うことを履行義務と識別しています。当該履行義務は経過につれて充足されるものであり、業務委託契約に基づき、契約期間にわたって収益を計上しております。受取配当金については、配当金の効力発生日をもって収益を認識しております。取引の対価は履行義務を充足してから通常、短期のうちに支払期日が到来し、契約に重要な金融要素は含まれておりません。

(6) その他計算書類作成のための基本となる事項

棚卸資産に係る控除対象外消費税等は、当事業年度に負担すべき期間費用として処理しており、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年間にわたり償却しております。

2. 会計方針の変更に関する注記

連結計算書類「連結注記表 2.会計方針の変更に関する注記」の内容と同一であります。

3. 会計上の見積りに関する注記

固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

	当事業年度
有形固定資産	7,724,210千円
無形固定資産	63,165千円
減損損失	—

(2) 識別した項目に係る会計上の見積り内容に関する情報

固定資産の減損の金額の算出方法は、連結計算書類「連結注記表 3.会計上の見積りに関する注記 (1)固定資産の減損 ②識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報」の内容と同一であります。

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及びこれに対応する債務

担保に供している資産

建物	521,110千円
土地	1,513,930千円
計	2,035,041千円

上記資産2,035,041千円は、銀行からの借入債務に対して極度額2,685,000千円の根抵当権を設定しております。

担保に対応する債務	
長期借入金	2,000,000千円
計	2,000,000千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 4,712,949千円

(3) 保証債務

下記の住宅購入者に対する金融機関の融資について保証を行っております。

住宅購入者 2,215,461千円

なお、住宅購入者(172件)に係る保証の大半は、保証会社が金融機関に対し保証を行うまでのつなぎ保証であります。

(4) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務は次のとおりであります。 (区分表示したものを除く)

① 短期金銭債権 2,161,450千円

② 短期金銭債務 587,216千円

5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

① 営業収益 382,394千円

② 販売費及び一般管理費 84,165千円

③ 営業取引以外の取引高 83,371千円

6. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	777,812株	112株	777,800株	124株

(注) 自己株式の数の増加は、単元未満株式の買取り112株による増加分であります。また、自己株式の減少は、第三者割当による自己株式処分777,800株による減少分であります。

7. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因是、繰越欠損金等であります。また、全額評価性引当を行っております。繰延税金負債の発生原因是、投資有価証券評価益であります。

8. 関連当事者との取引に関する注記

子会社

名 称	議決権等の所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科 目	期 末 残 高(千円)
(株)土屋ホーム	所有 直接100%	業務委託 事務所賃貸等 利息受取 資金貸付 保証債務 役員の兼任	業務委託費(注1)	130,000	—	—
			事務所の賃貸等(注2)	78,595	—	—
			利息の受取(注3)	17,626	—	—
			資金の貸付(注3)	11,200,000	—	—
			資金の回収	11,200,000	—	—
			保証債務(注4)	2,215,461	—	—
(株)土屋ホーム ト ピ ア	所有 直接100%	業務委託 事務所賃貸等 利息受取 資金貸付 役員の兼任	業務委託費(注1)	47,450	—	—
			事務所の賃貸等(注2)	9,535	—	—
			利息の受取(注3)	481	—	—
			資金の貸付(注3)	170,000	—	—
			資金の回収	170,000	—	—
(株)土屋ホーム 不 動 産	所有 直接100%	業務委託 事務所賃貸等 利息受取 資金貸付 固定資産購入 役員の兼任	業務委託費(注1)	88,040	—	—
			事務所の賃貸等(注2)	21,609	—	—
			利息の受取(注3)	60,422	—	—
			資金の貸付(注3)	7,266,000	短期貸付金	1,824,000
			資金の回収	8,588,000	—	—
(株)土屋ホーム 不 動 産 販 売	所有(注5) 間接100%	業務委託 利息受取 資金貸付 役員の兼任	業務委託費(注1)	7,165	—	—
			利息の受取(注3)	4,840	—	—
			資金の貸付(注3)	80,000	短期貸付金	330,000
			資金の回収	160,000	—	—

- (注) 1. 当社が各子会社との間に締結した契約に基づいて取引条件を決定しております。
2. 賃貸借料につきましては、近隣の賃貸借事例を勘案し合理的に決定しております。
3. 貸付金及び貸付金利息につきましては、市場金利を勘案し合理的に決定しております。
4. 子会社の保証債務（住宅購入者に対する金融機関の融資についての保証）についての連帯保証であります。なお、保証料は受領しておりません。
5. (株)土屋ホーム不動産販売は、(株)土屋ホーム不動産を通じての間接所有であります。

9. 収益認識に関する注記

「1.重要な会計方針に係る事項に関する注記 (5)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

10. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 501円92銭

(2) 1株当たり当期純利益 7円01銭

潜在株式調整後 1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

1株当たり当期純利益	
当期純利益 (千円)	178,823
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—
普通株式に係る当期純利益 (千円)	178,823
期中平均発行済株式数 (株)	25,475,879

11. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

12. 追加情報

(法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正)

「所得税法の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年11月1日以後開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.41%から31.31%に変更し計算しております。

この税率変更による影響は軽微であります。