

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成29年1月27日
【事業年度】	第41期（自平成27年11月1日至平成28年10月31日）
【会社名】	株式会社 土屋ホールディングス
【英訳名】	TSUCHIYA HOLDINGS CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 土屋 昌三
【本店の所在の場所】	札幌市北区北9条西3丁目7番地
【電話番号】	(011)717-5556(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役総合企画部長 前川 克彦
【最寄りの連絡場所】	札幌市北区北9条西3丁目7番地
【電話番号】	(011)717-5556(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役総合企画部長 前川 克彦
【縦覧に供する場所】	株式会社土屋ホールディングス東京事務所 (東京都世田谷区用賀2丁目35番6号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 証券会員制法人札幌証券取引所 (札幌市中央区南1条西5丁目14番地の1)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月
売上高 (千円)	25,734,007	27,152,502	27,188,341	24,188,011	24,896,001
経常利益 (千円)	734,706	809,683	457,167	245,144	247,624
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	485,176	493,727	496,518	161,053	30,749
包括利益 (千円)	404,723	822,674	478,468	172,468	51,637
純資産額 (千円)	12,309,802	13,030,371	13,362,767	13,407,634	13,228,393
総資産額 (千円)	19,865,863	22,180,190	21,136,038	21,544,176	21,214,491
1株当たり純資産額 (円)	482.38	510.61	523.64	525.40	518.38
1株当たり当期純利益金額 (円)	19.01	19.35	19.46	6.31	1.20
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	61.96	58.75	63.22	62.23	62.36
自己資本利益率 (%)	4.00	3.90	3.76	1.20	0.23
株価収益率 (倍)	11.10	27.81	12.64	29.95	138.60
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,996,162	1,447,051	771,530	358,207	1,332,184
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	417,118	1,270,998	291,664	187,793	297,418
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	34,462	89,269	136,508	136,154	149,704
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	5,675,523	5,941,982	4,742,931	4,777,889	5,661,985
従業員数 (人)	795	804	815	807	810
[外、平均臨時雇用者数]	(172)	(208)	(217)	(234)	(224)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

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

3. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月
営業収益 (千円)	1,001,761	1,049,271	1,413,437	1,099,861	1,087,758
経常利益 (千円)	200,241	160,729	526,381	204,623	219,375
当期純利益 (千円)	164,722	111,353	563,176	252,951	187,875
資本金 (千円)	7,114,815	7,114,815	7,114,815	7,114,815	7,114,815
発行済株式総数 (株)	25,775,118	25,775,118	25,775,118	25,775,118	25,775,118
純資産額 (千円)	11,646,343	11,984,537	12,402,036	12,535,342	12,509,376
総資産額 (千円)	12,043,318	12,850,512	13,225,334	13,432,529	13,438,703
1株当たり純資産額 (円)	456.38	469.63	485.99	491.22	490.20
1株当たり配当額 (円)	4.00	5.00	5.00	5.00	4.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	6.45	4.36	22.07	9.91	7.36
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	96.70	93.26	93.77	93.32	93.08
自己資本利益率 (%)	1.42	0.94	4.62	2.03	1.50
株価収益率 (倍)	32.69	123.30	11.15	19.07	22.68
配当性向 (%)	61.97	114.59	22.66	50.44	54.33
従業員数 (人)	23	22	23	25	22
[外、平均臨時雇用者数]	(5)	(4)	(4)	(4)	(7)

(注) 1. 営業収益には消費税等は含まれておりません。

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

2【沿革】

年月	事業内容の変遷
昭和51年9月	札幌市南区において株式会社丸三土屋建設を設立
昭和51年11月	一級建築士事務所の登録(北海道知事登録(石)第1064号[5ヶ年ごとに更新])、一般建設業の許可(北海道知事許可(般51)石第6780号)
昭和53年10月	初めての支店である苫小牧支店を開設し、支店展開を開始
昭和54年12月	宅地建物取引業の免許取得(北海道知事石狩(1)第3105号)
昭和57年6月	株式会社土屋ホームトピア(現 連結子会社)を設立
昭和57年8月	株式会社丸三土屋建設から株式会社土屋ホームに商号変更
昭和58年12月	大曲木材加工センターを竣工
昭和59年2月	財団法人住宅・建設省エネルギー機構主催の省エネルギー住宅コンクールにおいて建設大臣賞受賞
昭和59年9月	札幌市北区に本社移転
昭和60年8月	民間では初めての福祉住宅「北方圏型ノーマライゼーション住宅」のモデルハウス完成
昭和61年10月	株式会社土屋ツーバイホーム(現 連結子会社)を設立
昭和62年6月	特定建設業の許可(建設大臣(現 国土交通大臣)許可(特-2)第13005号[5ヶ年ごとに更新])
昭和63年5月	宅地建物取引業の免許取得(建設大臣(現 国土交通大臣)(2)第3717号[5ヶ年ごとに更新])
平成元年11月	株式会社土屋住宅流通及び株式会社土屋システム住宅を吸収合併
平成元年11月	株式会社トップハウジングシステムを設立
平成元年11月	初めての分譲マンション「エッセーナ」を発売
平成2年6月	TOP工法の資材加工として広島工場を竣工し、操業開始
平成2年8月	TOP工法が「低層建築構造物耐力性能評価」対象工法に認定(財団法人日本建築センターの工業化住宅性能認定委員会、木質系構造専門委員会)
平成3年4月	企業内職業訓練校である土屋アーキテクチュアカレッジを開校
平成3年7月	大曲木材加工センターを廃止し、石狩木材加工センターを設置
平成3年12月	旭川市に自社ビルを竣工
平成5年5月	日本証券業協会に株式を店頭登録
平成5年9月	株式会社土屋ホームトピアから株式会社ホームトピアに商号変更
平成6年10月	株式会社土屋ホーム仙台、株式会社土屋ホーム岩手及び株式会社土屋ホーム青森の株式をそれぞれ取得し、子会社とする
平成7年3月	通商産業省工業技術院「ウェルフェアテクノハウス」の施工引渡
平成8年8月	東京証券取引所市場第二部及び札幌証券取引所に上場
平成8年10月	土屋ホーム札幌北九条ビルを竣工
平成8年11月	札幌市北区北9条西3丁目7番地土屋ホーム札幌北九条ビルに本社移転
平成9年3月	子会社である株式会社土屋ホーム仙台を清算
平成10年4月	子会社である株式会社土屋ツーバイホームが日本証券業協会に株式を店頭登録
平成12年6月	広島工場においてISO9002を取得
平成12年10月	株式会社アーキテクノを設立
平成12年10月	子会社である株式会社トップハウジングシステムの清算手続完了
平成13年8月	株式会社トップホーム浜田の株式を取得し、子会社とする
平成14年11月	広島工場の名称を北広島工場へ変更する
平成15年9月	株式会社土屋ホーム岩手、株式会社土屋ホーム青森及び株式会社土屋ホーム秋田(旧 株式会社トップホーム浜田)が合併し、株式会社土屋ホーム東北となる
平成16年12月	子会社である株式会社土屋ツーバイホームが日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成20年6月	株式会社新土屋ホームを設立(現 株式会社土屋ホーム[連結子会社])
平成20年6月	株式会社新土屋ホームと吸収分割契約を締結
平成20年6月	株式会社土屋ツーバイホームと株式交換契約を締結
平成20年10月	子会社である株式会社土屋ツーバイホームがジャスダック証券取引所の上場を廃止
平成20年10月	株式会社土屋ツーバイホームの株式を株式交換で取得
平成20年11月	株式会社土屋ホームから株式会社土屋ホールディングスへ商号変更
平成20年11月	株式会社新土屋ホームから株式会社土屋ホーム(現 連結子会社)へ商号変更
平成21年11月	株式会社ホームトピアから株式会社土屋ホームトピア(現 連結子会社)へ商号変更
平成24年11月	株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併を行い、株式会社土屋ツーバイホームは解散
平成25年3月	札幌市東区に当社グループ初となるメガソーラー「土屋ソーラーファクトリー札幌」の発電事業の開始
平成25年8月	苫小牧市に北海道内では初の市民参加型ファンドを組成したメガソーラー「土屋ソーラーファクトリー苫小牧」の発電開始
平成26年11月	株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併を行い、株式会社土屋ホーム東北は解散
平成27年11月	株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併を行い、株式会社アーキテクノは解散

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（株式会社土屋ホールディングス）及び子会社2社により構成されており、注文・提案住宅等の施工・販売、戸建リフォーム、分譲マンション、不動産賃貸、中古住宅、住宅用土地の売買、仲介業務を主たる業務としております。

当社は、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

次の3部門は「第5 経理の状況 1連結財務諸表等(1)連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。なお、当連結会計年度より、従来「増改築事業」と表記していた報告セグメントは、「リフォーム事業」に名称を変更しております。

(1) 住宅事業

株式会社土屋ホームが、在来工法、木造ツーバイフォー工法及びスチールツーバイフォー工法の工事を請負、施工監理するほか、提案住宅の施工販売を行っております。また、株式会社土屋ホームトピアで施工する住宅の基礎及び躯体等の施工を行っております。

(2) リフォーム事業

株式会社土屋ホームトピアがリフォーム工事の請負を行っております。

(3) 不動産事業

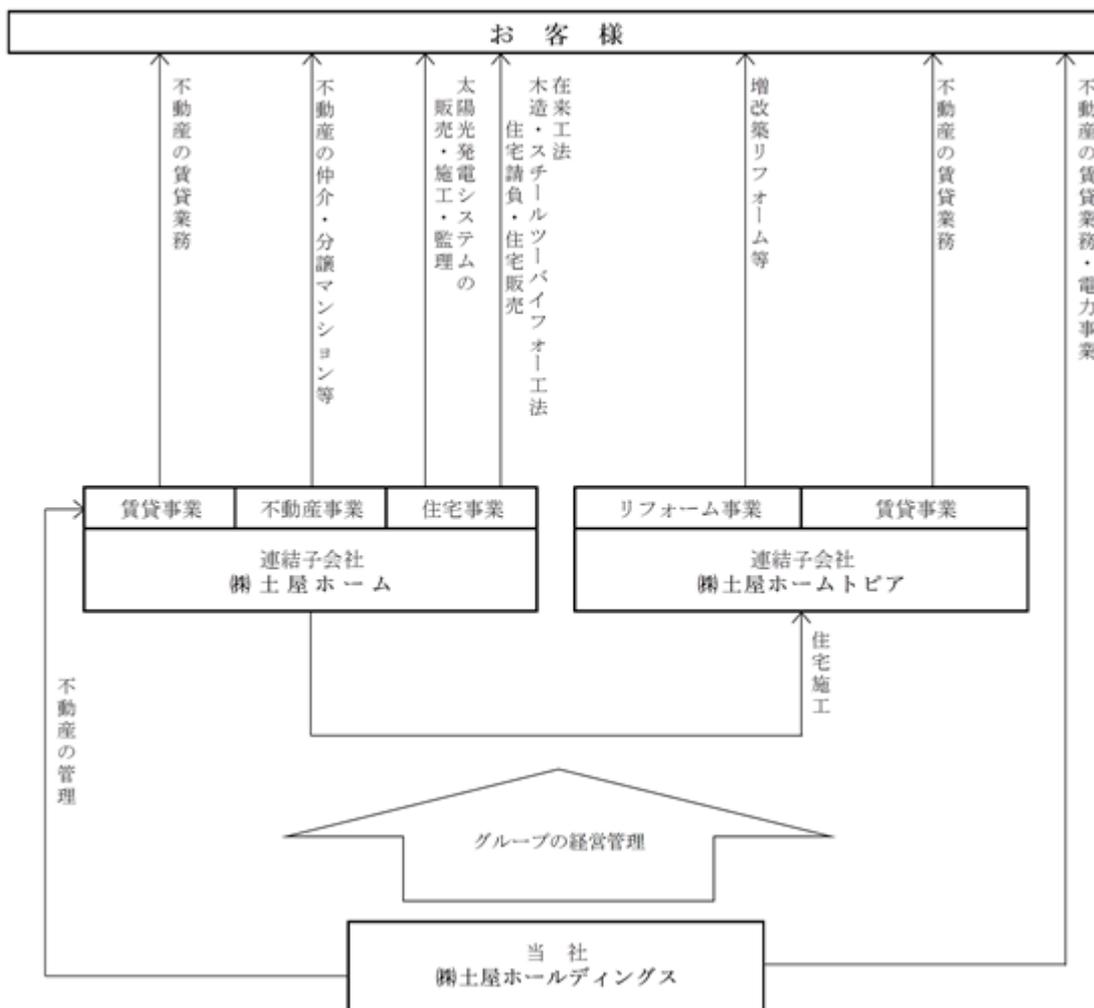
株式会社土屋ホームが、分譲マンション、中古住宅、住宅用土地の不動産売買並びに仲介業務を行っております。

(4) 賃貸事業

当社、株式会社土屋ホーム及び株式会社土屋ホームトピアが、不動産の賃貸業務をそれぞれ行っております。

なお、当社グループは、平成20年11月1日をもって持株会社体制へ移行しており、当社が各事業会社への経営管理業務を行っております。

事業の系統図は次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

連結子会社

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の 内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容					
					役員の兼任等		資金援助	営業上の取引	設備の 賃貸借	その他
					当社 役員 (名)	当社 従業員 (名)				
株式会社土屋ホーム(注)2.3	札幌市 北区	300,000	住宅事業 不動産事業 賃貸事業	100	1	-	貸付金	経営管理業務	支店事務 所賃貸	-
株式会社土屋ホームトピア(注)4	札幌市 厚別区	200,000	リフォーム事業 賃貸事業	100	1	-	貸付金	経営管理業務	支店事務 所賃貸	-

(注)1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。なお、当連結会計年度より、従来「増改築事業」と表記していた報告セグメントは、「リフォーム事業」に名称を変更しております。

2. 特定子会社に該当しております。

3. 株式会社土屋ホームにつきましては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が100分の10を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	20,819,647千円
	(2) 経常利益	215,528千円
	(3) 当期純利益	59,316千円
	(4) 純資産額	1,204,919千円
	(5) 総資産額	7,103,668千円

4. 株式会社土屋ホームトピアにつきましては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が100分の10を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	3,824,257千円
	(2) 経常利益	66,225千円
	(3) 当期純利益	29,377千円
	(4) 純資産額	320,176千円
	(5) 総資産額	1,499,867千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成28年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
住宅事業	589 (122)
リフォーム事業	121 (63)
不動産事業	49 (18)
賃貸事業	17 (14)
全社(共通)	34 (7)
合計	810 (224)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3. 当連結会計年度より、従来「増改築事業」と表記していた報告セグメントは、「リフォーム事業」に名称を変更しております。

(2) 提出会社の状況

平成28年10月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
22(7)	42.4	15.6	5,470,895

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 従業員数は全て全社(共通)であり、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は極めて円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、アジア新興国等の景気減速の影響や、急激な円高進行による輸出の低迷が見られ、先行き不透明な状態が続いております。一方で、政府による経済対策効果などから、雇用・所得環境の改善により景気が下支えられ、緩やかな回復傾向が見られました。

当社グループが属する住宅・不動産業界におきましては、住宅ローン金利が低水準で推移したことや、政府による住宅取得支援策の継続、また、相続税改正により賃貸住宅の需要が高まったことなどから、堅調に推移しております。

このような状況において、当社グループは、住宅部門では、東海地区、関西地区にそれぞれ東海本店・関西本店を設置し、営業エリアの拡大、強化を行いました。さらに住宅部門、不動産部門に加え、2015年11月より中古住宅再生事業を担うリノベーション部門を開設し、多様化するお客様のニーズに対応できる体制を整えてまいりました。

また、株式会社土屋ホームにおいて、北海道ガス株式会社と共同で開発いたしました、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）基準をクリアする賃貸住宅「積雪寒冷地型スマート集合賃貸住宅」が、2016年度北海道省エネルギー・新エネルギー促進大賞の省エネルギー部門において大賞を受賞し、暖房費込みの賃料で居住ができるビジネスモデルを構築し、北海道における意義や貢献が大きく期待されると評価されました。

以上の結果、当社グループの連結業績は、売上高につきましては、248億96百万円（前連結会計年度比2.9%増）となりました。利益につきましては、営業利益は1億48百万円（前連結会計年度比4.4%増）、経常利益は2億47百万円（前連結会計年度比1.0%増）となり、親会社株主に帰属する当期純利益は30百万円（前連結会計年度比80.9%減）となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。また、当連結会計年度より、従来「増改築事業」としていた報告セグメントは、「リフォーム事業」に名称を変更しております。なお、報告セグメントの名称変更によるセグメント情報に与える影響はありません。

（住宅事業）

住宅事業につきましては、地域に合わせた販売戦略として、北海道エリアにおいては、断熱性能を向上した住まいに高効率暖冷房・給湯システムを組み合わせて、ランニングコストを削減する「Neo Legend（ネオレジェンド）」の拡販に努めるなど、付加価値の高い提案を行ってまいりました。本州エリアにおいては、2016年4月に千葉県柏市にて「柏の葉モデル」、同年7月に愛知県名古屋市に「鳴海モデル」をオープンするなど、人口の多い都市部で、営業基盤の強化に努め、更なる受注拡大に努めてまいりました。

戸建注文住宅が台風等の悪天候による影響により、当初計画しておりました完成引渡の棟数が減少したものの、一棟当たり平均単価が増加したことなどから、当事業の売上高は187億42百万円（前連結会計年度比2.5%増）、営業損失は78百万円（前連結会計年度は営業損失1億68百万円）となりました。

（リフォーム事業）

リフォーム事業につきましては、2016年2月に東京都大田区に大田営業所を開設し、首都圏エリアのサービス拡大を図ってまいりました。また、当社独自の技術力を活かした、断熱リフォームや耐震リフォームなど付加価値の高い商品の販売に注力してまいりました。

当事業の業績につきましては、前連結会計年度に比べ売上高は、価格競争が進み、受注が低迷した影響を受け減少いたしました。当事業の売上高は37億93百万円（前連結会計年度比4.6%減）、利益面につきましては、売上高が減少したことに加え、販売促進費などが増加したことから営業利益は43百万円（前連結会計年度比72.7%減）となりました。

（不動産事業）

不動産事業につきましては、新たに2拠点の新設し、北海道内13拠点で地域に密着した活動をし、販売体制を強化して仲介件数の増加に努めました。また、近年の地価上昇に伴い、1物件当りの取引額が増加したことにより仲介手数料が押し上げられたことや、中古住宅の販売が順調に推移したことから、前連結会計年度に比べ売上高が増加いたしました。

当事業の売上高は、17億46百万円（前連結会計年度比33.6%増）、営業利益は2億57百万円（前連結会計年度比89.4%増）となりました。

（賃貸事業）

賃貸事業につきましては、オーナー様に寄り添ったきめ細やかな対応に努め、当社の不動産部門との連携により、管理受託戸数が増加いたしました。また、損害保険の代理店手数料収入が減少いたしました。

当事業の売上高は6億12百万円（前連結会計年度比0.2%減）、利益面につきましては、管理手数料等の手数料収入が減少したことや、販売費及び一般管理費の増加により、営業利益は2億22百万円（前連結会計年度比32.3%減）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ8億84百万円増加し、当連結会計年度末には56億61百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、13億32百万円（前連結会計年度3億58百万円の獲得）となりました。

これは主に、販売用不動産の減少額9億73百万円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、2億97百万円（前連結会計年度は1億87百万円の使用）となりました。

これは主に、有形固定資産の取得による支出3億12百万円等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は1億49百万円（前連結会計年度は1億36百万円の使用）となりました。

これは主に、配当金の支払額1億28百万円等によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

建設業における生産実績は、施工監理、施工技術、機械力、資金力及び資材調達力等の総合によるものであり、工事内容が多様化しており、当社グループは外注に依存している割合が高く、具体的に表示することが困難であるため、記載を省略しております。

(2) 受注状況

当連結会計年度の受注状況をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
住宅事業	19,075,131	102.0	4,016,538	109.0
リフォーム事業	3,647,879	91.9	741,884	83.6

(注) 当連結会計年度より、従来「増改築事業」と表記していた報告セグメントは、「リフォーム事業」に名称を変更しております。なお、報告セグメントの名称変更によるセグメント情報に与える影響はありません。これに伴い前連結会計年度につきましても、同様に記載しております。

(3) 販売実績

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	前年同期比(%)
住宅事業(千円)	18,742,739	102.5
リフォーム事業(千円)	3,793,932	95.4
不動産事業(千円)	1,746,965	133.6
賃貸事業(千円)	612,364	99.8
合計(千円)	24,896,001	102.9

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 当連結会計年度より、従来「増改築事業」と表記していた報告セグメントは、「リフォーム事業」に名称を変更しております。なお、報告セグメントの名称変更によるセグメント情報に与える影響はありません。これに伴い前連結会計年度につきましても、同様に記載しております。

3【対処すべき課題】

(1) 当社グループの現状の認識について

住宅事業につきましては、地域に合わせた販売戦略として、北海道エリアにおいては、断熱性能を向上した住まいに高効率暖冷房・給湯システムを組み合わせ、ランニングコストを削減する「Neo Legend（ネオレジェンド）」の拡販に努めるなど、付加価値の高い提案を行ってまいりました。本州エリアにおいては、2016年4月に千葉県柏市にて「柏の葉モデル」、同年7月に愛知県名古屋市に「鳴海モデル」をオープンするなど、人口の多い都市部で、営業基盤の強化に努め、更なる受注拡大に努めてまいりました。

戸建注文住宅が台風等の悪天候による影響により、当初計画しておりました完成引渡の棟数が減少したものの、一棟当たり平均単価が増加したことなどから、当事業の売上高は増収となり、営業損失は減少しました。

リフォーム事業につきましては、2016年2月に東京都大田区に大田営業所を開設し、首都圏エリアのサービス拡大を図ってまいりました。また、当社独自の技術力を活かした、断熱リフォームや耐震リフォームなど付加価値の高い商品の販売に注力してまいりました。

当事業の業績につきましては、前連結会計年度に比べ売上高は、価格競争が進み、受注が低迷した影響を受け減少いたしました。当事業の売上高は減収となり、利益面につきましては、売上高が減少したことに加え、販売促進費などが増加したことより営業利益は減益となりました。

不動産事業につきましては、新たに2拠点を新設し、北海道内13拠点で地域に密着した活動をし、販売体制を強化して仲介件数の増加に努めました。また、近年の地価上昇に伴い、1物件当りの取引額が増加したことにより仲介手数料が押し上げられたことや、中古住宅の販売が順調に推移したことより、当事業の売上高は増収となり、営業利益も増益となりました。

賃貸事業につきましては、オーナー様に寄り添ったきめ細やかな対応に努め、当社の不動産部門との連携により、管理受託戸数が増加いたしました。また、損害保険の代理店手数料収入が減少いたしました。

当事業の売上高は減収となり、利益面につきましては、管理手数料等の手数料収入が減少したことや、販売費及び一般管理費の増加により、営業利益も減益となりました。

(2) 当面の対処すべき課題の内容

当社グループが属する建設・住宅・不動産業界におきましては、少子高齢化による人口減少社会に歯止めがかからない状況の中で、空き家件数は更に増大し、住宅市場の縮小は必至であることから、シェア拡大による売上の確保と併せて伸長が見込まれる事業への資源投入が課題となります。

(3) 対処方針

以前より取り組んでおります、「中核事業の構造改革」「成長事業の営業戦略強化」「財務の健全性維持と収益力強化」を更に推し進め、組織経営の全体最適化と共に適正利益の確保に努めてまいります。

(4) 具体的な取組状況等

次期の見通しにつきましては、現下の経済情勢を鑑み、より一層の組織強化と合理化を進めてまいります。

当社グループ主力事業会社の株式会社土屋ホームにおいては、組織変更を行い、サービス付き高齢者住宅、店舗及びアパートなどの大型物件を中心に取り扱う特建事業部、新商品を企画・販売し、若年層に手が届きやすいリーズナブルな価格で住宅性能を落とさない商品の展開により、幅広い層のユーザーに合った商品を提案するリズナス事業部の2部門を新設し、住宅事業部、不動産事業部、リノベーション事業部の部門と併せ5部門体制とし、総人口の減少や住宅ストックの増加、相続税法の改正など変化する社会、多様化するお客様のニーズに対応できる体制を整え、商圏及び購買層の拡大を目指してまいります。さらに、「東京本社」「札幌本社」を新設し、地域完結型の組織体制を目指して、人材採用と育成及び情報収集を強化してまいります。

株式会社土屋ホームトピアでは、北海道、東北に加え、本州エリアでの営業強化に向けて、関東営業部を再編し関東・関西・九州営業部の体制といたしました。また、独自の技術力を生かして断熱リフォームや、耐震リフォームを行い、安心・快適なリフォームの提案を進め、他社にない技術力とデザイン力でさらなる業績拡大を目指してまいります。

このほか、グループ各社を含めた拠点の新設、統廃合及びモデルハウスの出展と人員の適正な配置を行うと共に、地域に根差した営業活動を引き続き推進していく所存でございます。

今後のわが国経済の見通しにつきましては、雇用所得環境の改善が続き、企業収益が底堅く推移するなかで、都市部の再開発や東京オリンピックなどによるインフラ整備、政府による各種経済対策により、景気が押し上げられ、緩やかな景気の持ち直しが期待されます。一方で、将来の負担増に対する防衛意識の高まりに伴い、個人消費の低迷から、依然として先行き不安定な状況が続くと予想されます。

当社グループの属する住宅・不動産業界におきましては、日本銀行によるマイナス金利政策により、住宅ローン金利が低水準で推移したことや、政府による住宅取得支援策に後押しされ、住宅取得マインドの改善が見られました。しかしながら、少子高齢化や、人口・世帯数の減少により、中長期的には、住宅市場の縮小や空き家問題など、住宅市場を取り巻く環境は大きく変化していくものと思われまます。

このような状況のなか、当社グループは、激しい競争社会で生き残り持続していくために、時代の変化に適應する改革、新しい機軸を打ち出し、人と組織の活性化を図るとともに、原点である全社員営業体制の堅持をはじめ、財務体質の更なる強化、グループ連携をより一層強化し、経営資源の効率化やコストダウンを進め、更なる企業価

値の向上に努めてまいります。併せて当社の企業理念であります、「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」すべく業務に邁進いたしてまいります。

4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

法的規制について

当社グループの行う事業については、建築基準法、製造物責任法、住宅品質確保促進法、宅地建物取引業法、都市計画法、国土利用計画法等の法的規制を受けており、これらの関係法令の規制が強化された場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を受ける可能性があります。当社グループの主たる事業におきましては、建設業法の許可・建築士法による事務所登録・宅地建物取引業法の免許等の許認可に基づき事業を行い、建築基準法・都市計画法・国土利用計画法・住宅品質確保促進法・PL法・下請法等様々な関係法令の規制を受けております。

今後、これら法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられた場合、また、何らかの理由により免許および登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績や財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社グループにおきましては、リスク管理委員会およびリスク対策委員会という二段階のリスクマネジメント体制により、事業活動を行ううえで必須の諸法令の遵守に対応しております。今後これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられた場合にも当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼすことがないような体制の構築に努めてまいります。

なお、現時点におきまして、当社は以下の免許取消条項に抵触しておりません。

(許認可等の状況)

許認可等の名称	許認可等の内容	有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	宅地建物取引業に関する免許 国土交通大臣免許(7)第3717号	平成29年5月19日 (5年ごとの更新)	宅地建物取引業法 第66条、67条
特定建設業許可	建築工事業、とび・土木工事業、タイル・れんが・ブロック工事業、塗装工事業、建具工事業、大工工事業、屋根工事業、網構造物工事業、内装仕上工事業 国土交通大臣許可(特-25)第22745号	平成30年8月4日 (5年ごとの更新)	建設業法第29条
一級建築士事務所登録	建物の設計及び工事監理に関する登録 北海道知事登録(石)第1901号	平成29年12月27日 (5年ごとの更新)	建築士法第26条

政府の政策や市場状況について

当社グループの主要事業である住宅事業の主たるお客様は、個人のお客様であることから、雇用状況や所得の動向に影響を受けやすく、政府による住宅関連の政策、消費税等の動向、今後の金利の上昇または景気の回復の状況によっては、受注及び売上高が減少し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

原材料及び資材価格の変動について

当社グループの住宅事業及びリフォーム事業における資材等の調達には、各購買部署において安定的な調達価格を維持すべく交渉管理を行っておりますが、主要材料の木材、その他原材料及び資材価格等が為替その他の要因にて急激に上昇し、販売価格に転嫁が困難な場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

住宅の品質管理及び補償について

住宅事業、リフォーム事業におきまして、法定の10年保証に加え有料含め最長20年の保証があり、お客様向けに「お客様相談室」を設置し広くお客様の相談に対応するなど、品質管理には万全を期しておりますが、販売した物件に重大な瑕疵があるとされた場合には、直接的な原因が当社以外の責任によるものであったとしても、売主として瑕疵担保責任を負う可能性があります。その結果、保証工事費の増加や、当社の信用の毀損等により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

季節変動について

当社グループは、北海道及び東北地区での売上が全体の7～8割を占めており、冬期間に販売及び施工が落ち込む傾向にあり、売上高が上半期に比べ下半期に集中するという傾向があります。

また、特異な気象条件等にも影響を受けることから、季節要因などにより業績に変動が生じる可能性があります。当事業年度の売上高及び営業利益の季節変動は、次のとおりであります。

	第1四半期 (千円)	第2四半期 (千円)	上半期 (千円)	第3四半期 (千円)	第4四半期 (千円)	下半期 (千円)	通期 (千円)
売上高	3,858,284	5,790,013	9,648,298	5,769,281	9,478,421	15,247,702	24,896,001
通期比率 (売上高)	15.5%	23.3%	38.8%	23.2%	38.1%	61.2%	100.0%
営業損益	730,576	50,436	781,012	51,903	980,998	929,095	148,082
通期比率 (営業損益)	493.4%	34.1%	527.4%	35.1%	662.5%	627.4%	100.0%

自然災害について

大規模な自然災害が発生した場合、工場や支店などの施設の回復費用や事業活動の中断による損失、顧客住宅の点検費用、原材料の供給不足、その他不測の事態に対する費用等の発生により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

コンプライアンスについて

当社グループ役員には、コンプライアンス意識の徹底のために、役員幹部に対しては、コンプライアンス研修を外部講師を招き開催しております。社員につきましてもeラーニングを利用した研修を行うとともに、コンプライアンスカードを配布し、コンプライアンス相談窓口の(外部窓口、内部窓口)周知を図っております。しかしながら、コンプライアンス違反が発生した場合には、損害賠償訴訟などの法的責任や、信用失墜により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

顧客情報の機密保持について

当社グループは業務の性格上、個人顧客の機密情報に触れることが多く、機密保持については当社グループ役員や外注先社員等に徹底したモラル教育を行うとともに、守秘義務の認識を徹底させ、機密情報の漏洩防止に努めております。

しかしながら、万一情報漏洩が発生した場合には、顧客からクレームを受け、当社グループの信用問題にも発展し、今後の業績に影響を与える可能性があります。

減損会計について

当社グループの固定資産に、将来において経営環境の著しい悪化等により重要な減損損失を認識した場合、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

保有資産の価格変動について

販売用不動産・投資有価証券等の保有資産の時価が著しく下落した場合、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

人材の確保について

当社グループは、建設業法、宅地建物取引業法などの法令により規制されておりますが、それらの法令に定める有資格者の人材に不足が生じた場合は、事業展開等が抑制され、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

エネルギーコストの上昇について

当社グループの事業は、多数の車両を使用しております。また、お客様に住宅機器等のサンプルを直接ご覧いただくため、事業所及びモデルハウスが必要となります。これらのことから、円安による石油その他の資源の輸入価格の高騰、国内の原子力発電所の稼働制限に係る電気料金の更なる値上げが行われる場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

労務費の高騰について

当社グループは、グループ内に施工部門を有しており、基礎工事及び大工工事に関しては優位性がありますが、その施工範囲外の外注工事に関して、東日本大震災に伴う業者不足の問題、また、建設業界に従事する就業者の減少問題等により、労務費の急激な高騰にいたる場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

当社グループでは、いかなる社会情勢、経済環境においても一貫して「お客様の豊かさの人生を創造する」を不変の理念として、高性能、高耐久、高品質な住宅造りに取り組んでおります。建築基準法、建設業法等に関わる法令順守を最優先として、お客様が永く安心して過ごすことのできる住宅造りを行うことにより、お客様の財産はもとより社会資産の充実をもたらす「もの造り」を実践してまいります。

当社グループにおける研究開発活動の総額は17,639千円であり、住宅事業における主な活動は次のとおりであります。

- (1) ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業（ZEH）についてビルダー登録を当連結会計年度に完了しております。
- (2) 当連結会計年度当初より検討しておりました全棟構造計算（許容応力度計算）について、翌期より実施する計画としております。

リフォーム事業における主な活動は次のとおりであります。なお、当連結会計年度より、従来「増改築事業」と表記していた報告セグメントは、「リフォーム事業」に名称を変更しております。

- (1) 当連結会計年度は長期優良住宅化リフォーム推進事業 評価基準型について採択いただきました。
- (2) 一般社団法人日本建築防災協会より技術評価を取得している、「shake block(シェイクブロック)」については低強度コンクリートにも適用範囲を広げ、技術評価を取得しました。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社グループに関する財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析・検討内容は、原則として連結財務諸表に基づいて分析した内容であります。

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。

この連結財務諸表作成にあたりまして、当社グループ幹部経営陣は、決算日における資産・負債の数値及び偶発資産・負債の開示並びに報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び仮定の設定を行っております。また、過去の実績や状況に応じ、合理的妥当性を有する要因に基づき見積り及び判断を行い、その結果は、他の方法では判断しにくい資産・負債の簿価及び収益・費用の報告数値についての判断基準としております。

実際の結果は、見積り特有の不確実性が存在するため、これらの見積りと異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

(流動資産)

当連結会計年度における流動資産の残高は、99億91百万円（前連結会計年度比0.2%減）となり、17百万円の減少となりました。これは主に現金預金の増加（前連結会計年度49億67百万円から当連結会計年度59億51百万円へ9億84百万円増加）及び販売用不動産の減少（前連結会計年度35億60百万円から当連結会計年度25億86百万円へ9億73百万円減少）等によるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度における固定資産の残高は、112億22百万円（前連結会計年度比2.7%減）となり、3億12百万円の減少となりました。これは主に建物及び構築物（純額）の増加（前連結会計年度26億20百万円から当連結会計年度26億79百万円へ58百万円増加）及び機械装置及び運搬具（純額）の減少（前連結会計年度10億27百万円から当連結会計年度9億61百万円へ66百万円減少）等によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度における流動負債の残高は、55億64百万円（前連結会計年度比3.5%減）となり、2億1百万円の減少となりました。これは主に工事未払金等の減少（前連結会計年度24億54百万円から当連結会計年度24億1百万円へ53百万円減少）及び未払消費税等の減少（前連結会計年度3億35百万円から当連結会計年度3億9百万円へ26百万円減少）等によるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度における固定負債の残高は、24億21百万円（前連結会計年度比2.1%増）となり、50百万円の増加となりました。これは主に役員退職慰労引当金の増加（前連結会計年度5億25百万円から当連結会計年度5億96百万円へ71百万円増加）等によるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度における営業活動により獲得したキャッシュ・フローにつきましては、税金等調整前当期純利益1億91百万円、減価償却費3億88百万円、販売用不動産の減少額9億73百万円等により13億32百万円（前連結会計年度は3億58百万円の獲得）となりました。

投資活動により使用したキャッシュ・フローにつきましては、定期預金の預入による支出1億19百万円、有形固定資産の取得による支出3億12百万円及び投資有価証券の売却による収入2億4百万円等により2億97百万円（前連結会計年度は1億87百万円の使用）となりました。

財務活動により使用したキャッシュ・フローにつきましては、配当金の支払額1億28百万円等により1億49百万円（前連結会計年度は1億36百万円の使用）となりました。

(4) 経営成績の分析

当連結会計年度における売上高につきましては、住宅事業は、187億42百万円（前連結会計年度比2.5%増）、リフォーム事業は、37億93百万円（前連結会計年度比4.6%減）、不動産事業は、17億46百万円（前連結会計年度比33.6%増）、賃貸事業は、6億12百万円（前連結会計年度比0.2%減）となり、その結果、248億96百万円（前連結会計年度比2.9%増）となりました。

売上総利益につきましては、74億73百万円（前連結会計年度比2.5%増）となりました。

販売費及び一般管理費につきましては、主に従業員給与手当等件費の増加により、73億25百万円（前連結会計年度比2.4%増）となりました。

営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、営業利益は、1億48百万円（前連結会計年度比4.4%増）、経常利益は、2億47百万円（前連結会計年度比1.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は、30百万円（前連結会計年度比80.9%減）となりました。

(5) 経営者の問題認識と今後の方針について

経営者の問題認識と今後の方針につきましては、「第2 事業の状況 3. 対処すべき課題」に記載のとおりであります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度より、従来「増改築事業」と表記していた報告セグメントは、「リフォーム事業」に名称を変更しております。なお、報告セグメントの名称変更によるセグメント情報に与える影響はありません。

当社グループでは、全社部門及び住宅事業を中心に3億40百万円の設備投資を実施いたしました。

全社部門におきましては、自社ビル改修工事11百万円などを中心に16百万円の設備投資を行いました。

住宅事業におきましては、モデルハウスの建設1億32百万円などを中心に2億60百万円の設備投資を行いました。

リフォーム事業におきましては、事務所改修工事11百万円などを中心に15百万円の設備投資を行いました。

賃貸事業におきましては、賃貸物件改修工事39百万円などを中心に45百万円の設備投資を行いました。

なお、上記金額には有形固定資産及び無形固定資産への投資が含まれております。

当連結会計年度において、重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

(平成28年10月31日現在)

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
			建物・構築物 (千円)	機械装置及び運搬具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
札幌北9条ビル・駐車場 (札幌市北区)	管理部門	事務所及び駐車場	362,687	18,223	1,452,806 (1,546.22)	2,839	1,836,557	22 (3)
豊平ビル他8ヶ所 (札幌市豊平区他)	住宅事業	賃貸用事務所及び賃貸用不動産	395,225	4,998	646,482 (10,639.48)	-	1,046,707	- (-)
ループル16 (札幌市中央区)	賃貸事業	賃貸用事務所及び賃貸用不動産	26,907	-	74,421 (180.37)	-	101,328	- (2)
カトリア南8条 (札幌市中央区)	賃貸事業	高齢者対応賃貸不動産	366,503	-	715,953 (754.86)	863	1,083,319	- (-)
エッセーナ宮の丘公園他 23ヶ所 (札幌市西区他)	賃貸事業	賃貸用不動産	600,485	-	1,774,329 (21,116.23)	1,703	2,376,518	- (-)
土屋ソーラーファクトリー札幌他1ヶ所 (札幌市東区他)	住宅事業	太陽光発電設備	22,590	884,818	- (-)	293	907,702	- (-)

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品であります。なお、金額には消費税等を含めておりません。

2. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

(2) 国内子会社

(平成28年10月31日現在)

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
				建物・構築 物(千円)	機械装置及 び運搬具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
㈱土屋ホーム	北広島工場 (北海道北広島 市)	住宅事業	木材加工設 備	76,030	67,548	238,702 (21,403.09)	0	382,282	11 (1)
㈱土屋ホーム	土屋アーキテク チュアカレッジ (北海道北広島 市)	管理部門	教育研修施 設	31,543	0	47,489 (4,258.07)	171	79,203	12 (2)
㈱土屋ホーム	豊平モデルハウ ス他34棟 (札幌市豊平区 他)	住宅事業	展示用建物	530,802	-	99,979 (1,205.56)	32	630,815	- (56)
㈱土屋ホーム	支店・営業所 (44ヶ所) (札幌市北区他)	住宅事業 不動産事業 管理部門	事務所	66,594	5,154	87,922 (1,538.33)	2,623	162,294	644 (98)
㈱土屋ホーム トピア	札幌ビル (札幌市厚別区)	リフォーム事 業	統括業務施 設	101,817	13,432	321,240 (1,983.00)	831	437,321	51 (33)
㈱土屋ホーム トピア	郡山ビル (福島県郡山市)	賃貸事業	賃貸事務所	42,029	-	214,266 (2,965.00)	0	256,295	3 (1)

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品であります。なお、金額には消費税等を含めておりません。

2. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

3. 当連結会計年度より、従来「増改築事業」と表記していた報告セグメントは、「リフォーム事業」に名称を変更しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資計画については、原則として各社が個別に立案し、その内容を提出会社において総合的に検討し策定しております。設備計画は原則的に連結会社が個別に策定しておりますが、計画策定に当たってはグループ会議において提出会社を中心に調整を図っております。

当連結会計年度末現在において、重要な設備の新設及び重要な設備の除売却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	54,655,400
計	54,655,400

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成28年10月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成29年1月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	25,775,118	25,775,118	東京証券取引所 (市場第二部) 札幌証券取引所	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	25,775,118	25,775,118	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成22年3月5日 (注)	-	25,775,118	-	7,114,815	500,000	3,927,452

(注) 会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振替えたものであります。

(6) 【所有者別状況】

平成28年10月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	16	18	242	7	5	3,488	3,776	-
所有株式数(単元)	-	37,201	1,797	91,407	122	170	126,959	257,656	9,518
所有株式数の割合(%)	-	14.44	0.70	35.48	0.05	0.06	49.27	100.00	-

- (注) 1. 自己株式256,246株は「個人その他」の欄に2,562単元及び「単元未満株式の状況」に46株含まれておりません。
2. 上記「その他の法人」及び「単元未満株式の状況」の欄には、証券保管振替機構名義の株式がそれぞれ116単元及び62株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成28年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社土屋総合研究所	札幌市中央区大通西16丁目2-3 ルーブル16	3,437	13.34
株式会社土屋経営	札幌市中央区大通西16丁目2-3 ルーブル16	2,768	10.74
土屋グループ従業員持株会	札幌市北区北9条西3丁目7	1,738	6.74
株式会社北洋銀行	札幌市中央区大通西3丁目7	1,227	4.76
土屋グループ取引先持株会	札幌市北区北9条西3丁目7	847	3.29
土屋 公三	札幌市中央区	750	2.91
株式会社北海道銀行	札幌市中央区大通西4丁目1	745	2.89
土屋 博子	札幌市中央区	738	2.87
公益財団法人ノーマライゼーション住宅財団	札幌市中央区大通西16丁目2-3 ルーブル16・9F	500	1.94
土屋 昌三	東京都世田谷区	406	1.58
計	-	13,160	51.06

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28年10月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 256,200	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 25,509,400	255,094	同上
単元未満株式	普通株式 9,518	-	同上
発行済株式総数	25,775,118	-	-
総株主の議決権	-	255,094	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式11,600株が含まれております。また、「議決権の数」の欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数116個が含まれております。

【自己株式等】

平成28年10月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社土屋ホールディングス	札幌市北区北9条西3丁目7番地	256,200	-	256,200	0.99
計	-	256,200	-	256,200	0.99

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(平成28年12月7日)での決議状況 (取得期間 平成28年12月8日~平成29年5月31日)	600,000	100,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	257,600	51,150
提出日現在の未行使割合(%)	57.1	48.8

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第192条第1項の規定に基づく単元未満株式の買取請求による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	66	9
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成29年1月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	256,246	-	513,846	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成29年1月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、株主に対する安定的な利益還元を経営の最重要政策として位置付けており、効果的な業務運営による収益力の向上、財務体質の強化を図りながら、業績に裏付けられた成果の配分を行うこととし、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

この方針のもと、当事業年度の配当につきましては、1株当たり4円00銭の普通配当を実施いたします。

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項においては、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定めることができる旨、及び中間配当の基準日は、毎年4月30日、期末配当の基準日は、毎年10月31日、このほか、基準日を定めて剰余金の配当をすることができる旨を定款に定めております。

内部留保資金につきましては、激変する社会情勢と予想される同業他社との競争激化に対処し、今まで以上のコスト競争力の強化及び市場ニーズに応える商品開発などへの投資に有効活用し、今後の利益向上及び株式価値の向上に努めてまいります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成28年12月7日 取締役会決議	102,075	4

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月
最高(円)	266	558	544	297	185
最低(円)	99	175	241	175	145

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

(2)【最近6箇月間の月別最高・最低株価】

月別	平成28年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高(円)	164	183	169	185	180	184
最低(円)	155	148	145	154	162	162

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

5【役員の状況】

男性 8名 女性 1名 (役員のうち女性の比率11.1%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長		土屋 昌三	昭和47年4月3日生	平成11年11月 ㈱土屋ホーム青森〔現 ㈱土屋ホーム東北〕入社 平成11年11月 同社常務取締役就任 平成13年11月 同社代表取締役社長就任 平成14年1月 当社取締役就任 平成14年11月 当社社長室長 平成16年4月 当社専務取締役就任 平成16年4月 当社住宅部門担当兼住宅部門(本州地区担当) 平成17年11月 当社住宅部門担当 平成20年11月 当社代表取締役社長(現任)	(注)4	406
代表取締役副社長		大吉 智浩	昭和39年6月15日生	平成5年9月 ㈱ホームトピア(現 ㈱土屋ホームトピア)入社 平成8年11月 同社さざえ(現 函館支店)店長 平成9年6月 同社北海道南北ブロック長 平成9年11月 同社北海道ブロック長兼ポテト(現札幌本店)店長 平成11年1月 同社取締役 平成14年11月 同社代表取締役社長 平成15年1月 当社取締役 平成20年11月 当社専務取締役就任 平成24年11月 当社代表取締役専務 平成29年1月 当社代表取締役副社長就任(現任)	(注)4	37
取締役	総合企画部長	前川 克彦	昭和32年6月29日生	昭和59年3月 ㈱ホームトピア(現 ㈱土屋ホームトピア)入社 平成10年11月 当社経理部長 平成14年4月 当社経営管理室長 平成16年4月 当社社長室長 平成19年11月 ㈱土屋ホームトピア取締役経理部長 平成20年11月 同社監査役 平成21年11月 同社取締役社長室長 平成23年11月 当社財務部長 平成24年1月 当社取締役 平成28年11月 当社取締役総合企画部長就任(現任)	(注)4	18

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		手塚 純一	昭和26年5月19日生	昭和50年4月 三井建設(株) (現 三井住友建設(株)) 入社 昭和54年4月 アサヒ住宅(株)入社 昭和62年6月 同社取締役就任 平成2年1月 同社常務取締役就任 平成4年10月 ジェイ建築システム(株)設立 代表取締役就任(現任) 平成20年11月 当社取締役就任(現任)	(注)4	-
取締役		西代 明子	昭和23年6月26日生	昭和53年2月 建築士事務所 西代企画設計開設 同所代表(現任) 平成5年9月 北海道マイホームセンター 相談員 平成14年4月 一般財団法人北海道建築指導センター 相談員 平成28年1月 当社取締役就任(現任)	(注)4	-
常勤監査役		大山 耕司	昭和28年3月11日生	昭和53年9月 (有)丸三土屋商事[当社と合併]入社 昭和63年9月 同社経営協力部 昭和64年1月 (株)土屋ホーム福島入社 平成4年9月 (株)ホームトピア(現 (株)土屋ホームトピア)入社 平成14年11月 同社CSセンター長 平成17年11月 同社お客様相談室室長 平成18年1月 同社常勤監査役就任 平成20年11月 当社常勤監査役就任(現任)	(注)5	18
監査役		佐藤 良雄	昭和28年3月2日生	昭和52年2月 佐藤良雄行政書士事務所開設 同所長 昭和62年11月 キャリアバンク(株)設立代表取締役社長就任(現任) 平成9年4月 (株)エコミック設立代表取締役社長就任 平成11年7月 職業訓練法人キャリアバンク職業訓練協会会長就任(現任) 平成14年7月 (株)セールスアウトソーシング設立代表取締役社長就任(現任) 平成15年1月 当社監査役就任(現任) 平成16年8月 S A T O行政書士法人設立代表社員就任(現任) 平成18年5月 株式会社セールスアウトソーシング代表取締役会長 平成22年8月 同社 代表取締役社長(現任)	(注)5	-
監査役		太田 勝久	昭和23年5月1日生	昭和54年4月 弁護士登録 昭和56年1月 太田勝久事務所開設 同所所長 昭和63年4月 太田総合法律事務所に改称 同所所長 平成20年1月 (株)土屋ツーバイホーム監査役就任 平成20年11月 当社監査役就任(現任) 平成24年1月 弁護士法人 太田・小幡総合法律事務所に改称 同所代表社員(現任)	(注)5	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役		千葉 智	昭和35年10月25日生	昭和60年10月 等松青木監査法人(現 有限責任監査法人トーマツ)東京事務所入所 平成元年4月 公認会計士登録 平成14年6月 監査法人トーマツ(現 有限責任監査法人トーマツ)社員に就任 平成23年11月 千葉智公認会計士事務所を開設同所所長(現任) 平成27年1月 当社監査役就任(現任)	(注)5	-
計						481

- (注) 1. 監査役佐藤良雄、監査役太田勝久及び監査役千葉智は、社外監査役であります。
2. 取締役手塚純一、取締役西代明子は、社外取締役であります。
3. 平成27年1月29日開催の定時株主総会選任後、4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結のときまでであります。
4. 平成29年1月27日開催の定時株主総会選任後、1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結のときまでであります。
5. 当社は法令に定める監査役の数に欠ける場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
中本 和利	昭和36年11月3日生	昭和60年3月 当社入社 平成8年11月 当社住宅部門室蘭支店長 平成14年11月 当社住宅部門北海道地区本店技術部技術課長 平成21年11月 当社お客様相談室長 平成23年11月 当社CS推進部長 平成24年11月 (株)土屋ホーム住宅部門本店お客様相談室長 平成26年11月 同社住宅部門本社CSソリューション部長 平成27年11月 同社CSソリューション部執行役員部長 平成28年11月 同社取締役CSソリューション部長(現任)	1

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、コーポレート・ガバナンスをグループ全体の最重要課題であると強く認識しており、コンプライアンス（法令遵守）とアカウンタビリティ（説明責任）を大きな柱とし、常に基本に基づいた経営に努め、社会環境の変化に対応するコーポレート・ガバナンス体制の構築に積極的に取り組むことが経営上の重要な課題と位置づけております。

また、当社グループは、平成20年11月1日付けで持株会社体制に移行しております。

持株会社の機能は、事業子会社が独立性を保ちそれぞれの企業価値の最大化を図りながら、グループ全体としての相乗効果を実現するために以下の機能を持っております。

グループ事業戦略を構築する機能

グループ全体の使命感とコンプライアンス意識を徹底する機能

事業子会社で適正な意思決定が行われているかを監督する機能

持株会社体制への移行に伴う効果は以下の通りです。

「経営」と「事業」を分離することで、グループ戦略を明確にし、グループ経営資源の最適化と効率の活用、及び事業の「選択」と「集中」と「迅速化」を図ることができます。

持株会社がグループ会社の評価・監督をすることにより、企業グループ全体のシナジーを最大化させることができます。

ファンクション部門（財務、IR・広報）を集約し効率化を図るとともに、ガバナンスの一元化・強化することにより、コンプライアンス意識の徹底とリスクマネジメントが推進できます。

持株会社の組織を最小限に抑えることで、企業グループ全体の戦略を機動的に発動することが可能になります。

グループ外との提携や業界再編等に柔軟に対応できます。

グループの経営資源を集中することにより、住宅マーケットにより果敢に進出することができます。

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

会社の機関の基本説明

当社は監査役制度を採用しております。本報告書提出日現在、役員は取締役5名（うち社外取締役2名）、監査役4名（うち社外監査役3名）となっております。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

取締役会は毎月開催される定例取締役会及び必要に応じて開催されており、常勤監査役も毎回出席し、すべての議事に関して意見または助言を述べております。

なお、事業子会社の代表取締役も、グループ全体の事項についての協議を行っているため、取締役会に出席し意見または助言を述べております。

内部監査及び監査役監査の状況

監査役監査は、監査役4名が当社取締役会終了後に監査役会を開催し、取締役会の業務執行状況及び各取締役の業務執行について協議を行っております。

内部監査は、内部監査室2名が経営目標の効率的な達成に資することを目的として、各部門の経営諸活動の遂行状況を合法性と合理性の観点から公正かつ客観的な立場で検討・評価をし、これに基づき、特に改善を重視して助言・勧告を行っております。

内部統制の有効性及び実際の業務遂行状況につきましては、監査役と内部監査室が連携して全部門を対象として業務監査を実施しており、その監査結果は代表取締役社長へ直接報告されております。

各部門に対しては、監査結果報告書に基づき改善事項の指摘と指導を行い、監査後は改善状況について報告をさせて、より有効性の高い内部監査を行っております。

また、会計監査人からは、監査計画の概要及び監査の実施状況について定期的に報告を受け、相互に情報交換ならびに意見交換を行うことにより、有機的な連携を図っております。

また、顧客保護の観点からの情報管理についても重点的な項目としてとらえております。

会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、木下均氏及び中原郁乃氏であり、監査法人銀河に所属しております。会計監査業務に係る補助者は、公認会計士7名、その他4名であります。

社外取締役及び社外監査役

当社は、経営の透明性及び客観性を高めるため、社外取締役2名及び社外監査役3名を選任しており、いずれも金融商品取引所の定める独立役員として指名し、届出を行っております。

社外取締役は、企業経営者としての豊富な経験と高い見識を有する者を選任しており、当社のグループ経営及び企業統治に貢献していただいております。また、社外監査役はそれぞれの専門的な立場から客観的・中立的に経営を監視しているため、経営に対するチェック機能は十分に機能しているものと考えております。

社外取締役及び社外監査役の選任にあたり、当社からの独立性に関する具体的な基準または方針はありませんが、職務経験や見識をもとに、適性を判断しております。

当社の社外取締役である手塚純一氏は、ジェイ建築システム株式会社の代表取締役を務めており、建築技術者としての高い見識と人脈を有しており、取締役として大所高所から事業に有益な助言を行っていただいております。

なお、当社グループはジェイ建築システム株式会社との間に、部材の購入等に関する取引があります。

新任の社外取締役である西代明子氏は、西代企画設計の代表、また、一般財団法人北海道建築指導センター及び北海道マイホームセンターの相談員も務めており、建築技術者としての高い見識と人脈を有しております。

社外監査役である佐藤良雄氏は、行政書士の資格を有しており、経営に関する豊富な知識と経験を有しております。

社外監査役である太田勝久氏は、弁護士の資格を有しており、法務並びに財務に精通し、企業経営を統治する十分な問題解決力・紛争処理のノウハウの蓄積等これまで培ってきた見識と経験を有しております。

社外監査役である千葉智氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する高い見識と実績を有しております。

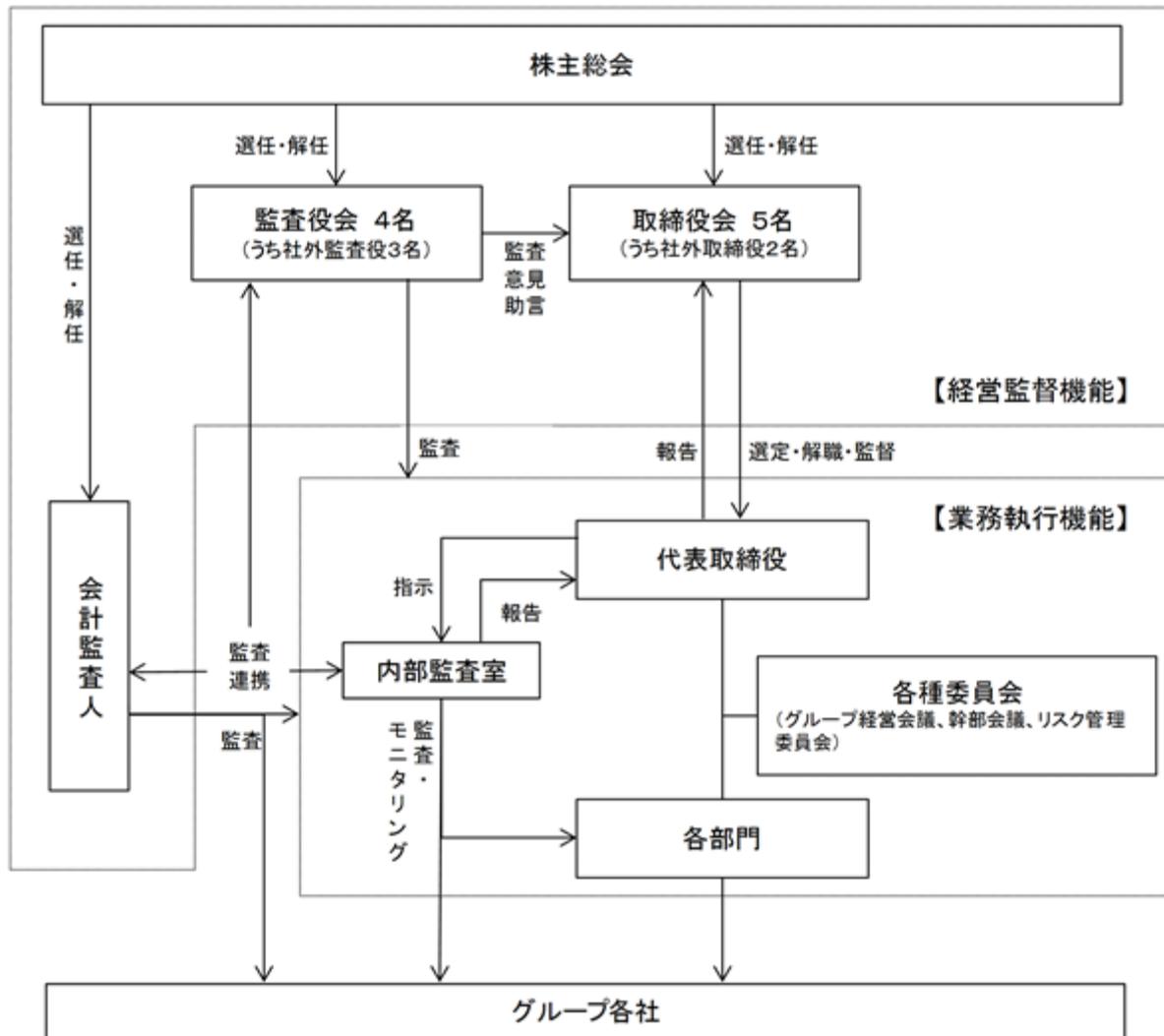
上記の他、人的関係及び重要な取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役は、常勤監査役と連携を取り、毎月の監査役会において、内部監査室及び会計監査人からの報告内容を含め経営の監視及び監督に必要な情報を共有し、必要に応じて担当部署と直接意見交換を行う体制となっております。社外監査役は、これらの情報及び取締役会への出席を通じて、内部監査・会計監査及び内部統制に関する必要な意見及び助言を述べております。

社外取締役は、主に取締役会への出席を通じて、内部監査・監査役監査・会計監査及び内部統制に関する報告を受け、適宜必要な意見及び助言を述べる体制とし、経営の監視機能を強化しております。

なお、取締役会開催に際しましては、社外取締役及び社外監査役に対して経営監視機能の充実を図るため、取締役会事務局から事前に審議内容及び審議に必要な情報を伝達し、出席を要請することとしております。

当社の企業統治の体制を図で示すと次のとおりであります。



(3) リスク管理体制の整備の状況

当社は社会・経済状況の急速な変化に対応すべく、子会社の代表取締役は、取締役会にて各社の状況を的確に報告を行い、監査役等の助言及び意見を受け、重要な業務執行に関する意思決定を全会一致の下で行っております。

取締役会での意思決定に基づく日々の業務執行に関しては、毎月月末に開催される「グループ経営会議」に、取締役、常勤監査役及び当社グループの代表取締役が出席し、業務執行状況について詳細な報告を行っており、また、隔月月初にグループ各部門責任者も出席した「幹部会議」を召集し、取締役が指示命令を行うと共に、各部門責任者からも業務執行状況について詳細な報告を行っております。

適時開示に対する基本方針は、各種法令を遵守し各種社内規程（内部情報管理規程、業務分掌規程、職務権限規程等）にしたがって、総合企画部におきまして情報の集約及び管理を行い、迅速な情報開示に努めております。

また、重要な法的課題及びコンプライアンスについては、顧問弁護士と相談を行いながら必要な検討を実施し、会計監査人とは通常の会計監査のみならず、重要な会計的課題について随時相談及び検討を実施しており、会計方針等についても四半期決算及び期末決算前後には現状を踏まえて打合せを行っております。

(4) 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

子会社の経営については、その独立性を尊重しつつ、当社と子会社とが相互に密接な連携を保ち、統一された経営理念と基本戦略に従って、グループ会社の業績の向上及び事業の繁栄を目指すために「関係会社管理規程」に従い、事業内容の定期的な報告と重要案件についての事前協議を行なうこととしており、当社の取締役または監査役が非常勤監査役を兼務して総括的な管理を行うとともに、当社の内部監査を子会社にも適用、実施する体制を整備し、業務の適正を確保しております。

(5) 役員報酬の内容

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

区分	報酬等の総額 (千円)	基本報酬(千円)	退職慰労金の当期 支払額(千円)	役員退職慰労引当 金の当期増加額 (千円)	対象となる 役員の員数 (人)
取締役 (社外取締役を除く)	146,158	72,600	-	73,558	4
監査役 (社外監査役を除く)	6,875	6,600	-	275	1
社外役員	5,000	4,680	320	-	6
計	158,033	83,880	320	73,833	11

役員ごとの連結報酬等の総額

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

役員の報酬等の額またはその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

役員報酬は、平成元年11月28日開催の臨時株主総会の決議に基づく報酬限度額(取締役月額20,000千円、監査役月額3,000千円)の範囲において支給しており、取締役に關しては取締役会の決議に、監査役に關しては監査役会の決議において決定しております。

(6) 株式の保有状況

投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計金額

銘柄数 10銘柄

貸借対照表計上額の合計額 569,725千円

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及びその保有目的

前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社北洋銀行	854,500	399,051	継続的な取引関係の維持
株式会社ほくほくフィナンシャルグループ	545,040	147,160	継続的な取引関係の維持
株式会社キムラ	52,800	22,756	継続的な取引関係の維持
第一生命保険株式会社	3,400	7,191	継続的な取引関係の維持
株式会社みずほフィナンシャルグループ	16,200	4,054	継続的な取引関係の維持

当事業年度
特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社北洋銀行	854,500	334,964	継続的な取引関係の維持
株式会社ほくほくフィナンシャルグループ	54,504	82,573	継続的な取引関係の維持
株式会社キムラ	52,800	24,076	継続的な取引関係の維持
第一生命ホールディングス株式会社	3,400	5,239	継続的な取引関係の維持
株式会社みずほフィナンシャルグループ	16,200	2,869	継続的な取引関係の維持

(注) 第一生命ホールディングス株式会社は、平成28年10月1日付で、第一生命保険株式会社から商号変更しております。

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

前事業年度

該当事項はありません。

当事業年度

該当事項はありません。

(7) 取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨定款に定めております。

(8) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項並びに当社定款第26条第2項及び第35条第2項の規定に基づき、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

その契約内容の概要は次のとおりであります。

会社法第423条第1項に基づき当社に対し損害賠償責任を負う場合において、社外取締役及び社外監査役がその職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、会社法第425条第1項に定める次に掲げる額の合計額を当該損害賠償責任の限度といたします。

社外取締役及び社外監査役がその在職中に当社から職務執行の対価として受け、または受けるべき財産上の利益の1年間当たりの額に相当する額として会社法施行規則第113条に定める方法により算定される額に、2を乗じて得た額。

社外取締役及び社外監査役が当社の新株予約権を引き受けた場合（会社法第238条第3項各号に掲げる場合に限る）における当該新株予約権に関する財産上の利益に相当する額として会社法施行規則第114条に定める方法により算定される額。

(9) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。

また、取締役の選任決議については、累積投票によらない旨定款に定めております。

(10) 剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

(11) 自己の株式の取得

当社は、自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。

(12) 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもってこれを行う旨定款に定めております。

これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(13) 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	27,000	-	27,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	27,000	-	27,000	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査計画に基づく監査日数等を勘案し決定しております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づき、同規則及び「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき、同規則及び「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第14号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成27年11月1日から平成28年10月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成27年11月1日から平成28年10月31日まで）の財務諸表について監査法人銀河により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、企業会計基準委員会等の行う研修に参加しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	4,967,289	5,951,385
完成工事未収入金等	366,731	390,664
未成工事支出金	432,464	438,872
販売用不動産	3,560,393	2,586,846
原材料及び貯蔵品	148,556	131,614
繰延税金資産	229,259	174,314
その他	325,258	328,524
貸倒引当金	20,822	10,262
流動資産合計	10,009,131	9,991,960
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	1 8,625,324	1 8,767,462
減価償却累計額	6,004,391	6,087,910
建物・構築物(純額)	2,620,933	2,679,551
機械装置及び運搬具	1,627,941	1,639,369
減価償却累計額	600,190	678,174
機械装置及び運搬具(純額)	1,027,750	961,194
土地	1 5,747,380	1 5,730,235
リース資産	64,444	66,051
減価償却累計額	32,686	27,385
リース資産(純額)	31,757	38,666
建設仮勘定	14,269	18,674
その他	377,287	377,926
減価償却累計額	360,622	364,679
その他(純額)	16,664	13,247
有形固定資産合計	9,458,756	9,441,570
無形固定資産		
その他	117,449	124,407
無形固定資産合計	117,449	124,407
投資その他の資産		
投資有価証券	1,088,202	771,074
長期貸付金	119,048	118,777
繰延税金資産	78,668	59,798
その他	779,079	817,928
貸倒引当金	106,159	111,026
投資その他の資産合計	1,958,839	1,656,553
固定資産合計	11,535,045	11,222,531
資産合計	21,544,176	21,214,491

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金等	2,454,553	2,401,463
リース債務	10,024	25,343
未払法人税等	130,291	113,197
未払消費税等	335,821	309,417
未成工事受入金	1,464,353	1,468,758
完成工事補償引当金	187,720	211,237
その他	1,182,729	1,034,823
流動負債合計	5,765,494	5,564,241
固定負債		
長期借入金	200,000	200,000
リース債務	25,875	46,565
役員退職慰労引当金	525,159	596,259
退職給付に係る負債	771,554	795,851
資産除去債務	59,739	62,234
繰延税金負債	49,730	8,643
その他	738,986	712,302
固定負債合計	2,371,046	2,421,857
負債合計	8,136,541	7,986,098
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,114,815	7,114,815
資本剰余金	4,427,452	4,427,452
利益剰余金	1,852,023	1,755,178
自己株式	56,831	56,840
株主資本合計	13,337,459	13,240,604
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	85,160	1,076
退職給付に係る調整累計額	14,985	11,134
その他の包括利益累計額合計	70,175	12,211
純資産合計	13,407,634	13,228,393
負債純資産合計	21,544,176	21,214,491

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
売上高	24,188,011	24,896,001
売上原価	1,416,895,197	1,417,422,557
売上総利益	7,292,814	7,473,443
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	12,554	1,374
従業員給料手当	2,960,573	3,066,485
退職給付費用	57,242	55,866
役員退職慰労引当金繰入額	81,527	82,094
賃借料	774,880	796,786
その他	3,264,201	3,322,753
販売費及び一般管理費合計	4,715,079	4,732,560
営業利益	141,834	148,082
営業外収益		
受取利息	4,880	2,899
受取配当金	14,968	18,337
補助金収入	32,365	30,866
受取事務手数料	14,957	10,836
受取保証料	-	12,556
その他	50,589	46,916
営業外収益合計	117,760	122,412
営業外費用		
支払利息	8,539	8,459
減価償却費	397	395
違約金	3,472	-
その他	2,041	14,014
営業外費用合計	14,451	22,869
経常利益	245,144	247,624
特別利益		
固定資産売却益	261	-
投資有価証券売却益	54,846	-
特別利益合計	54,907	-
特別損失		
固定資産除却損	329,498	38,739
投資有価証券売却損	153	27,002
減損損失	59,829	520,067
役員退職慰労金	-	320
特別損失合計	39,481	56,129
税金等調整前当期純利益	260,570	191,495
法人税、住民税及び事業税	137,754	89,607
法人税等調整額	38,237	71,139
法人税等合計	99,517	160,746
当期純利益	161,053	30,749
親会社株主に帰属する当期純利益	161,053	30,749

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
当期純利益	161,053	30,749
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	17,955	186,237
退職給付に係る調整額	13,459	13,850
その他の包括利益合計	11,415	82,386
包括利益	172,468	51,637
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	172,468	51,637
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

（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
当期首残高	7,114,815	4,427,452	1,818,565	56,825	13,304,006
当期変動額					
剰余金の配当			127,594		127,594
親会社株主に帰属する当期純利益			161,053		161,053
自己株式の取得				6	6
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	33,458	6	33,452
当期末残高	7,114,815	4,427,452	1,852,023	56,831	13,337,459

	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	
当期首残高	77,205	18,445	58,760	13,362,767
当期変動額				
剰余金の配当				127,594
親会社株主に帰属する当期純利益				161,053
自己株式の取得				6
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7,955	3,459	11,415	11,415
当期変動額合計	7,955	3,459	11,415	44,867
当期末残高	85,160	14,985	70,175	13,407,634

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

（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
当期首残高	7,114,815	4,427,452	1,852,023	56,831	13,337,459
当期変動額					
剰余金の配当			127,594		127,594
親会社株主に帰属する当期純利益			30,749		30,749
自己株式の取得				9	9
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	96,845	9	96,854
当期末残高	7,114,815	4,427,452	1,755,178	56,840	13,240,604

	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	
当期首残高	85,160	14,985	70,175	13,407,634
当期変動額				
剰余金の配当				127,594
親会社株主に帰属する当期純利益				30,749
自己株式の取得				9
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	86,237	3,850	82,386	82,386
当期変動額合計	86,237	3,850	82,386	179,241
当期末残高	1,076	11,134	12,211	13,228,393

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	260,570	191,495
減価償却費	388,481	388,124
減損損失	9,829	20,067
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	5,641	23,517
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	33,420	29,830
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	50,197	71,100
貸倒引当金の増減額(は減少)	12,554	5,692
受取利息及び受取配当金	19,848	21,236
支払利息	8,539	8,459
為替差損益(は益)	697	964
投資有価証券売却損益(は益)	54,692	27,002
固定資産売却損益(は益)	61	-
固定資産除却損	29,498	8,739
売上債権の増減額(は増加)	31,653	23,932
未成工事支出金の増減額(は増加)	29,109	6,407
販売用不動産の増減額(は増加)	733,336	973,546
その他のたな卸資産の増減額(は増加)	15,639	16,942
仕入債務の増減額(は減少)	123,975	53,090
未払消費税等の増減額(は減少)	70,506	26,403
未成工事受入金の増減額(は減少)	263,136	4,404
その他の資産の増減額(は増加)	16,768	51,033
その他の負債の増減額(は減少)	98,011	105,202
その他	35,167	72,649
小計	344,496	1,398,546
利息及び配当金の受取額	19,978	21,236
利息の支払額	8,539	8,459
法人税等の支払額	97,979	133,499
法人税等の還付額	100,251	54,361
営業活動によるキャッシュ・フロー	358,207	1,332,184

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	60,000	119,200
定期預金の払戻による収入	119,200	19,200
投資有価証券の取得による支出	74,945	41,462
投資有価証券の売却による収入	96,792	204,288
有形固定資産の取得による支出	232,704	312,331
有形固定資産の売却による収入	61	-
無形固定資産の取得による支出	35,777	12,695
貸付けによる支出	700	-
貸付金の回収による収入	4,645	3,282
有形固定資産の除却による支出	10,882	3,529
その他	6,518	34,970
投資活動によるキャッシュ・フロー	187,793	297,418
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,650,000	4,050,000
短期借入金の返済による支出	3,650,000	4,050,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	9,835	21,514
自己株式の取得による支出	6	9
配当金の支払額	126,311	128,181
財務活動によるキャッシュ・フロー	136,154	149,704
現金及び現金同等物に係る換算差額	697	964
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	34,957	884,096
現金及び現金同等物の期首残高	4,742,931	4,777,889
現金及び現金同等物の期末残高	1 4,777,889	1 5,661,985

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 2社

子会社2社はすべて連結されており次に示すとおりであります。

株式会社土屋ホーム

株式会社土屋ホームトピア

なお、前連結会計年度において連結子会社でありました株式会社アーキテクノは、株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併により解散したため、連結の範囲から除外しております。

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

連結子会社の事業年度の末日は、全て10月31日であります。

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

時価のあるもの

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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産

未成工事支出金

...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、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)、メガソーラー設備及び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平成28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 5～50年

機械装置及び運搬具 2～20年

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。

リース資産

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) 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。

完成工事補償引当金

完成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）に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

(4) 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。

数理計算上の差異の費用処理方法

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（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の日翌連結会計年度から費用処理しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建の資産は、連結決算日の直物為替相場による円貨に換算しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、たな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。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58 - 2項(4)、連結会計基準第44 - 5項(4)及び事業分離等会計基準第57 - 4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響はありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)

(1) 概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する会計上の実務指針及び監査上の実務指針(会計処理に関する部分)を企業会計基準委員会に移管するに際して、企業会計基準委員会が、当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積るという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、繰延税金資産の回収可能性について、「税効果会計に係る会計基準」(企業会計審議会)を適用する際の指針を定めたものであります。

(2) 適用予定日

平成28年11月1日に開始する連結会計年度の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

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

前連結会計年度(平成27年10月31日)

科目	金額(千円)
建物・構築物	443,188
土地	1,632,734
計	2,075,923

上記資産2,075,923千円は、銀行からの借入債務に対して極度額2,065,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当連結会計年度末現在該当する債務はありません。

当連結会計年度(平成28年10月31日)

科目	金額(千円)
建物・構築物	433,860
土地	1,500,634
計	1,934,494

上記資産1,934,494千円は、銀行からの借入債務に対して極度額2,065,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当連結会計年度末現在該当する債務はありません。

2 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。

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
住宅購入者	1,544,929千円	1,689,946千円

なお、住宅購入者(前連結会計年度185件、当連結会計年度182件)に係る保証の大半は、公的資金等が実行されるまで金融機関に対しての一時的な保証債務であります。

(連結損益計算書関係)

1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
売上原価	2,108千円	1,830千円
計	2,108	1,830

2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
機械装置及び運搬具	61千円	- 千円
計	61	-

3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
建物・構築物	5,583千円	1,237千円
機械装置及び運搬具	-	333
その他	23,914	7,167
計	29,498	8,739

4 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
	19,393千円	17,639千円

5 減損損失
前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）
当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	種類	場所	減損損失（千円）	
事業用資産	建物及びその他	福島県郡山市他7ヶ所	建物及び構築物	7,302
			機械装置及び運搬具	77
			リース資産	2,018
			その他の有形固定資産	83
			その他の無形固定資産	346
			合計	9,829

当社グループは、事業所別管理会計区分を減損損失を把握するグルーピングの単位としております。ただし、賃貸用不動産については、個別の資産グループとして取扱っております。また、本社等、特定の事業との関連が明確でない資産については共用資産としております。

一部の連結子会社の支店における収益性の低下により、上記資産または資産グループの帳簿価額を備忘価格まで減額し、当該減少額を減損損失（9,829千円）として特別損失に計上しております。その内訳は、全て事業用資産であります。

なお、事業用資産の回収可能価額は、正味売却価額により測定（当社グループ不動産部門の査定）しますが、当該物件に関しましては、他への転用や売却が困難であることから、備忘価格まで減額しております。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）
当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	種類	場所	減損損失（千円）	
事業用資産	建物、土地及びその他	青森県青森市他8ヶ所	建物及び構築物	1,008
			土地	17,259
			リース資産	1,510
			その他の有形固定資産	289
			合計	20,067

当社グループは、事業所別管理会計区分を減損損失を把握するグルーピングの単位としております。ただし、賃貸用不動産については、個別の資産グループとして取扱っております。また、本社等、特定の事業との関連が明確でない資産については共用資産としております。

一部の連結子会社の支店における収益性の低下により、上記資産または資産グループの帳簿価額を正味売却価額及び備忘価格まで減額し、当該減少額を減損損失（20,067千円）として特別損失に計上しております。その内訳は、全て事業用資産であります。

なお、事業用資産の回収可能価額は、正味売却価額により測定（当社グループ不動産部門の査定）しており、一部リース資産等に関しましては、他への転用や売却が困難であることから、備忘価格まで減額しております。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	62,120千円	153,333千円
組替調整額	56,249	27,002
税効果調整前	5,870	126,331
税効果額	2,084	40,094
その他有価証券評価差額金	7,955	86,237
退職給付に係る調整額		
当期発生額	1,716千円	4,462千円
組替調整額	5,311	1,070
税効果調整前	3,595	5,533
税効果額	7,055	1,682
退職給付に係る調整額	3,459	3,850
その他の包括利益合計	11,415	82,386

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式	25,775,118	-	-	25,775,118
合計	25,775,118	-	-	25,775,118
自己株式				
普通株式(注)	256,148	32	-	256,180
合計	256,148	32	-	256,180

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加32株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 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
平成26年12月5日 取締役会	普通株式	127,594	5	平成26年10月31日	平成27年1月30日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

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
平成27年12月8日 取締役会	普通株式	127,594	利益剰余金	5	平成27年10月31日	平成28年1月29日

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	25,775,118	-	-	25,775,118
合計	25,775,118	-	-	25,775,118
自己株式				
普通株式（注）	256,180	66	-	256,246
合計	256,180	66	-	256,246

（注） 普通株式の自己株式の株式数の増加66株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 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
平成27年12月8日 取締役会	普通株式	127,594	5	平成27年10月31日	平成28年1月29日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

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
平成28年12月7日 取締役会	普通株式	102,075	利益剰余金	4	平成28年10月31日	平成29年1月30日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 （自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）	当連結会計年度 （自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）
現金預金勘定	4,967,289千円	5,951,385千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	189,400	289,400
現金及び現金同等物	4,777,889	5,661,985

(リース取引関係)

前連結会計年度(自平成26年11月1日至平成27年10月31日)及び当連結会計年度(自平成27年11月1日至平成28年10月31日)

(借主側)

ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

(ア)有形固定資産

住宅事業においては、フォークリフト、トラック等(車両運搬具)及び事務機器(工具器具備品)であります。リフォーム事業においては、事務機器(工具器具備品)であります。

(イ)無形固定資産

ソフトウェアであります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4.会計方針に関する事項 (2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(金融商品関係)

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る運用を行っております。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。

(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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2.参照）。

前連結会計年度（平成27年10月31日）

	連結貸借対照表計上額 （千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金預金	4,967,289	4,967,289	-
(2) 完成工事未収入金等	366,731	366,731	-
(3) 投資有価証券	968,199	968,199	-
資産計	6,302,221	6,302,221	-
(1) 工事未払金等	2,454,553	2,454,553	-
負債計	2,454,553	2,454,553	-

（注）1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金預金、(2) 完成工事未収入金等

これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価は、株式等は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項（有価証券関係）をご参照下さい。

負 債

(1) 工事未払金等

これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

（注）2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額（千円）
非上場株式	120,002

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

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 5年以内 （千円）	5年超 10年以内 （千円）	10年超 （千円）
現金預金	4,967,289	-	-	-
完成工事未収入金等	366,731	-	-	-
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの 債券（社債）	-	50,000	-	-
合計	5,334,021	50,000	-	-

当連結会計年度（平成28年10月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金預金	5,951,385	5,951,385	-
(2) 完成工事未収入金等	390,664	390,664	-
(3) 投資有価証券	651,072	651,072	-
資産計	6,993,122	6,993,122	-
(1) 工事未払金等	2,401,463	2,401,463	-
負債計	2,401,463	2,401,463	-

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金預金、(2) 完成工事未収入金等

これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価は、株式等は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項(有価証券関係)をご参照下さい。

負 債

(1) 工事未払金等

これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	120,002

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

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 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金預金	5,951,385	-	-	-
完成工事未収入金等	390,664	-	-	-
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 債券(社債)	-	91,089	83,815	-
(2) その他	-	12,730	7,521	-
合計	6,342,050	103,820	91,337	-

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成27年10月31日)

1. その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	580,214	421,930	158,284
	(2) 債券	50,020	50,000	20
	(3) その他	47,942	40,846	7,095
	小計	678,177	512,776	165,400
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	94,525	107,640	13,114
	(3) その他	195,496	222,528	27,031
	小計	290,021	330,168	40,146
合計		968,199	842,945	125,254

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 120,002千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1) 株式	74,148	54,846	153
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	74,148	54,846	153

当連結会計年度（平成28年10月31日）

1. その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	446,853	419,034	27,818
	(2) 債券	50,155	50,000	155
	(3) その他	-	-	-
	小計	497,008	469,034	27,973
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	2,869	2,895	26
	(2) 債券	124,750	149,102	24,352
	(3) その他	26,444	31,116	4,672
	小計	154,063	183,114	29,050
合計		651,072	652,149	1,076

（注） 非上場株式（連結貸借対照表計上額 120,002千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

種類	売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	163,324	-	27,002
合計	163,324	-	27,002

（デリバティブ取引関係）

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）及び当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

当社グループはデリバティブ取引を全く利用していないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を採用しております。

なお、当社及び一部の連結子会社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度(簡便法を適用した制度を除く)

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
退職給付債務の期首残高	555,652千円	640,094千円
勤務費用	48,064	48,391
利息費用	3,491	3,345
数理計算上の差異の発生額	1,716	4,462
退職給付の支払額	44,514	13,633
合併に伴う増加額	69,177	15,917
合併による簡便法から原則法への移行に伴う影響額	9,939	226
退職給付債務の期末残高	640,094	689,426

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付にかかる負債の調整表

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	640,094千円	689,426千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	640,094	689,426
退職給付に係る負債	640,094	689,426
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	640,094	689,426

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
勤務費用	48,064千円	48,391千円
利息費用	3,491	3,345
数理計算上の差異の費用処理額	4,629	843
確定給付制度に係る退職給付費用	56,185	52,581

(4) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
数理計算上の差異	3,595千円	5,533千円
合計	3,595	5,533

(5) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
未認識数理計算上の差異	22,040千円	16,506千円
合計	22,040	16,506

(6) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
割引率	0.50%	0.50%
予想昇給率	1.70%	1.70%

3. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	185,940千円	131,460千円
退職給付費用	19,623	10,136
退職給付の支払額	4,926	19,253
合併に伴う減少額	69,177	15,917
退職給付に係る負債の期末残高	131,460	106,425

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	131,460千円	106,425千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	131,460	106,425
退職給付に係る負債	131,460	106,425
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	131,460	106,425

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度 19,623千円 当連結会計年度 10,136千円

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
繰延税金資産(流動)		
未払賞与	101,202千円	83,495千円
完成工事補償引当金	61,534	64,744
未払事業税等	12,413	17,458
繰越欠損金	36,347	-
その他	25,640	20,906
繰延税金資産(流動)小計	237,138	186,605
評価性引当額	7,879	12,290
繰延税金資産(流動)合計	229,259	174,314
繰延税金負債(流動)との相殺	-	-
繰延税金資産(流動)の純額	229,259	174,314
繰延税金資産(固定)		
退職給付に係る負債	240,288	237,195
役員退職慰労引当金	168,181	181,512
貸倒引当金	33,937	32,982
減損損失累計額	483,223	474,754
繰越欠損金	757,892	701,168
その他	769,360	731,063
繰延税金資産(固定)小計	2,452,883	2,358,676
評価性引当額	2,374,214	2,298,877
繰延税金資産(固定)の純額	78,668	59,798
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額金	40,094	-
資産除去債務	9,636	8,643
繰延税金負債(固定)の純額	49,730	8,643

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
法定実効税率	35.3%	32.8%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.0	3.6
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.9	0.6
住民税均等割	16.3	23.8
未実現利益	0.3	2.7
評価性引当額の増減	111.2	42.8
貸倒損失否認	-	0.8
電力事業収入割	-	1.1
税務上の繰越欠損金の期限切れ	3.5	-
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	90.6	61.9
その他	0.9	0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.2	83.9

3. 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 (前連結会計年度)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の35.3%から平成27年11月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については32.8%に、平成28年11月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については32.0%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は18,520千円減少し、法人税等調整額が24,012千円、その他有価証券評価差額金が5,491千円それぞれ増加しております。

(当連結会計年度)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の32.0%から平成28年11月1日に開始する連結会計年度及び平成29年11月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については30.7%に、平成30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等については、30.4%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は118,577千円減少し、法人税等調整額が118,577千円増加しております。

なお、欠損金の繰越控除制度が平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から繰越控除前の所得の金額の100分の60相当額に、平成29年4月1日以後に開始する連結会計年度から繰越控除前の所得の金額の100分の55相当額に、平成30年4月1日以後に開始する連結会計年度から繰越控除前の所得の金額の100分の50相当額に控除限度額が改正されましたが、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響はありません。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業内容

(吸収合併存続会社)

名称 株式会社土屋ホーム
事業内容 建築工事の設計・監理及び請負
セグメント 住宅事業・不動産事業・賃貸事業

(吸収合併消滅会社)

名称 株式会社アーキテクノ
事業内容 住宅の基礎及び躯体等の施工
セグメント 住宅事業

(2) 企業結合日 平成27年11月1日

(3) 企業結合の法的形式

株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併方式で、株式会社アーキテクノは解散いたしました。

(4) 結合後の企業の名称

名称 株式会社土屋ホーム

(5) その他取引の概要に関する事項

今後の住宅産業を取り巻く環境の変化はますます加速するものと思われます。当社グループは更なる経営の効率化と原価圧縮が課題であるとの認識から、新築部門の株式会社土屋ホームを存続会社とする組織再編成を推し進め、同社の組織力、運営基盤の強化をするために株式会社アーキテクノを統合し、職人不足への対応強化、工場との一体化による施工の合理化を進め、更に一般管理部門の効率化を図ることができると考えております。

なお、当社の100%出資子会社同士の合併であるため、合併比率の取り決めはなく、合併による新株式の発行及び金銭等の交付は行いません。

2. 実施した会計処理の概要

本合併は、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)に基づき、共通支配下の取引として会計処理をしております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

太陽光発電設備及び住宅展示場モデルハウスの解体に伴う原状回復義務等であります。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

太陽光発電設備に関しては、土地賃貸契約期間より使用見込期間を20年、モデルハウスに関しては、住宅展示場との賃貸借契約期間より使用見込期間を7年と見積り、割引率は各々の稼働時期における国債の利率を用いて合理的に算定して資産除去債務の金額を計算しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
期首残高	49,226千円	59,739千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	9,930	5,468
時の経過による調整額	582	590
資産除去債務の履行による減少額	-	3,564
期末残高	59,739	62,234

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

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	3,898,911	122,999	3,775,911	2,792,403
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	1,031,860	15,604	1,016,256	799,563

(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、主な減少額は自社使用物件用途変更(74,600千円)及び減価償却費(74,965千円)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平成27年10月期における損益は、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	257,124	135,908	121,215
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	98,896	49,036	49,860

(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まれるため、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。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

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で使用しているため、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	3,775,911	25,616	3,750,295	2,792,403
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	1,016,256	2,266	1,018,522	799,563

（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かかる資本的支出（66,324千円）であり、主な減少額は減価償却費（80,409千円）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平成28年10月期における損益は、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	254,401	176,358	78,042
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	94,510	58,126	36,384

（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で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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業別に「住宅事業」「リフォーム事業」「不動産事業」「賃貸事業」の4つの事業を報告セグメントとしております。

当連結会計年度より、従来「増改築事業」と表記していた報告セグメントは、「リフォーム事業」に名称を変更しております。なお、報告セグメントの名称変更によるセグメント情報に与える影響はありません。これに伴い前連結会計年度につきましても、同様に記載しております。

各報告セグメントの主要な内容は、以下のとおりであります。

住宅事業.....注文住宅の設計・請負・施工監理、分譲戸建住宅の施工販売、住宅用地の販売

リフォーム事業.....リフォーム工事の請負・施工

不動産事業.....分譲マンション・中古住宅の販売、不動産の仲介

賃貸事業.....不動産の賃貸・管理

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

(単位：千円)

	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	連結財務諸表計上額
売上高							
外部顧客への売上高	18,290,198	3,976,838	1,307,629	613,345	24,188,011	-	24,188,011
セグメント間の内部売上高又は振替高	78,337	15,811	-	131,183	225,331	225,331	-
計	18,368,536	3,992,649	1,307,629	744,528	24,413,343	225,331	24,188,011
セグメント利益又はセグメント損失()	168,744	158,049	136,097	329,199	454,602	312,767	141,834
セグメント資産	9,111,060	1,714,965	142,225	3,519,935	14,488,187	7,055,989	21,544,176
その他の項目							
減価償却費	205,057	28,541	5,134	49,837	288,570	48,074	336,644
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	206,215	27,414	-	10,461	244,090	23,374	267,464

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又はセグメント損失の調整額 312,767千円には、セグメント間取引消去 831千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 311,935千円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額7,055,989千円には、セグメント間債権債務等消去 426,331千円、各報告セグメントに配分していない全社資産7,482,320千円が含まれております。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額23,374千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用の設備投資額であります。

2. セグメント利益又はセグメント損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用及びソフトウェアと同費用に係る償却額等が含まれております。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

（単位：千円）

	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	連結財務諸表計上額
売上高							
外部顧客への売上高	18,742,739	3,793,932	1,746,965	612,364	24,896,001	-	24,896,001
セグメント間の内部売上高又は振替高	59,211	7,855	530	139,126	206,724	206,724	-
計	18,801,951	3,801,788	1,747,495	751,490	25,102,725	206,724	24,896,001
セグメント利益又はセグメント損失（ ）	78,324	43,069	257,780	222,942	445,467	297,384	148,082
セグメント資産	8,886,296	1,499,827	175,104	3,511,073	14,072,301	7,142,190	21,214,491
その他の項目							
減価償却費	204,146	32,905	11,621	58,880	307,553	38,482	346,035
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	260,333	15,158	2,926	45,339	323,758	16,290	340,049

（注）1．調整額は、以下のとおりであります。

- （1）セグメント利益又はセグメント損失の調整額 297,384千円には、セグメント間取引消去 3,052千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 294,331千円が含まれております。
 - （2）セグメント資産の調整額7,142,190千円には、セグメント間債権債務等消去 2,225,562千円、各報告セグメントに配分していない全社資産9,367,752千円が含まれております。
 - （3）有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額16,290千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用の設備投資額であります。
- 2．セグメント利益又はセグメント損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
- 3．減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用及びソフトウェアと同費用に係る償却額等が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

主要な顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

主要な顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高で連結損益計算書の売上高10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

(単位：千円)

	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	合計
減損損失	9,620	-	208	-	9,829	-	9,829

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

(単位：千円)

	住宅事業	リフォーム事業	不動産事業	賃貸事業	計	調整額	合計
減損損失	19,970	-	97	-	20,067	-	20,067

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自平成26年11月1日 至平成27年10月31日）

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

重要性がないため記載を省略しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）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）
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	ジェイ建築システム株式会社	札幌市南区	10,000	構造設計とその企画他	-	営業取引	部材の購入等	38,894	工事未払金等	1,852

- (注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
2. 取引条件及び取引条件の決定方針等については、一般の取引条件と同様に決定しております。
3. ジェイ建築システム株式会社は、当社取締役手塚純一とその近親者が議決権の70.0%を直接保有しております。

当連結会計年度（自平成27年11月1日 至平成28年10月31日）

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

重要性がないため記載を省略しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）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）
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	ジェイ建築システム株式会社	札幌市南区	10,000	構造設計とその企画他	-	営業取引	部材の購入等	29,950	工事未払金等	2,528
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	合同会社土屋企画	札幌市中央区	8,000	不動産の所有、賃貸業、資産運用及び管理	-	営業取引	賃貸物件の管理手数料の受取	1,877	-	-
							不動産仲介手数料の受取	8,492	-	-

- (注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
2. 取引条件及び取引条件の決定方針等
(1) 部材の購入等については、市場価額を参考に決定し、一般の取引条件と同様に決定しております。
(2) 賃貸物件の管理手数料等の受取及び不動産仲介手数料の受取については、通常の建物管理契約及び不動産売買仲介契約に基づき決定しております。
3. ジェイ建築システム株式会社は、当社取締役手塚純一とその近親者が議決権の70.0%を直接保有しております。
4. 合同会社土屋企画は、当社取締役会長の土屋公三が議決権の100.0%を直接保有しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	
1株当たり純資産額	525.40円	1株当たり純資産額	518.38円
1株当たり当期純利益金額	6.31円	1株当たり当期純利益金額	1.20円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 潜在株式が存在しないため記載しておりません。		潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、 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金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	161,053	30,749
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 純利益金額(千円)	161,053	30,749
期中平均株式数(株)	25,518,948	25,518,888

(重要な後発事象)

自己株式の取得

当社は、平成28年12月7日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について決議いたしました。

(1)自己株式の取得理由

経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とし、資本効率を向上させ株主還元に資するため、自己株式の取得を行うものであります。

(2)取得に係る事項の内容

取得対象株式の種類	当社普通株式
取得し得る株式の総数	600,000株(上限)
株式の取得価額の総額	100,000,000円(上限)
取得期間	平成28年12月8日～平成29年5月31日

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	-	-	-	-
1年以内に返済予定のリース債務	10,024	25,343	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	200,000	200,000	3.2	平成30年7月31日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	25,875	46,565	-	平成29年~33年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	235,900	271,908	-	-

(注) 1. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

区分	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)
長期借入金	200,000	-	-	-
リース債務	20,190	13,895	10,890	1,589

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	3,858,284	9,648,298	15,417,580	24,896,001
税金等調整前四半期純損失金額()又は税金等調整前当期純利益金額(千円)	727,100	727,909	789,155	191,495
親会社株主に帰属する四半期純損失金額()又は親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	498,289	546,978	620,505	30,749
1株当たり四半期純損失金額()又は1株当たり当期純利益金額(円)	19.53	21.43	24.32	1.20

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額()(円)	19.53	1.91	2.88	25.52

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	3,557,440	3,965,289
売掛金	30,029	29,272
貯蔵品	2,028	699
前払費用	14,978	11,811
その他	55,727	56,569
流動資産合計	3,660,204	4,063,642
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 5,240,430	1 5,308,789
減価償却累計額	3,472,782	3,572,613
建物(純額)	1,767,648	1,736,175
構築物	277,585	281,977
減価償却累計額	235,683	241,895
構築物(純額)	41,902	40,081
機械及び装置	1,256,731	1,263,246
減価償却累計額	286,894	355,206
機械及び装置(純額)	969,837	908,040
工具器具・備品	198,893	200,773
減価償却累計額	190,691	195,074
工具器具・備品(純額)	8,201	5,699
土地	1 4,784,544	1 4,784,544
建設仮勘定	14,269	-
有形固定資産合計	7,586,403	7,474,541
無形固定資産		
商標権	-	517
ソフトウェア	30,646	25,448
リース資産	-	6,249
電話加入権	72	72
無形固定資産合計	30,718	32,287
投資その他の資産		
投資有価証券	1,068,202	751,074
関係会社株式	739,186	739,186
出資金	310	310
長期前払費用	4,887	1,143
長期未収入金	17	17
保険積立金	231,176	224,817
その他	117,735	157,995
貸倒引当金	6,311	6,311
投資その他の資産合計	2,155,203	1,868,232
固定資産合計	9,772,325	9,375,061
資産合計	13,432,529	13,438,703

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
負債の部		
流動負債		
未払金	48,082	42,675
未払費用	19,419	17,681
未払法人税等	12,499	20,810
未払消費税等	9,785	7,256
預り金	6,170	4,378
リース債務	-	1,446
その他	789	789
流動負債合計	96,746	95,038
固定負債		
長期借入金	200,000	200,000
長期預り保証金	34,000	34,000
退職給付引当金	38,249	33,519
役員退職慰労引当金	443,317	517,150
リース債務	-	5,303
資産除去債務	35,143	35,671
繰延税金負債	49,730	8,643
固定負債合計	800,441	834,289
負債合計	897,187	929,327
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,114,815	7,114,815
資本剰余金		
資本準備金	3,927,452	3,927,452
その他資本剰余金	500,000	500,000
資本剰余金合計	4,427,452	4,427,452
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	964,746	1,025,026
利益剰余金合計	964,746	1,025,026
自己株式	56,831	56,840
株主資本合計	12,450,181	12,510,452
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	85,160	1,076
評価・換算差額等合計	85,160	1,076
純資産合計	12,535,342	12,509,376
負債純資産合計	13,432,529	13,438,703

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
営業収益		
貸貸収入	430,421	423,933
関係会社受入手数料	243,000	241,700
電力料	160,440	163,825
関係会社受取配当金	266,000	258,300
営業収益合計	1,099,861	1,087,758
営業費用		
販売費及び一般管理費	2,930,887	2,906,900
営業費用合計	930,887	906,900
営業利益	168,973	180,857
営業外収益		
受取利息	1,12,122	1,13,472
受取配当金	15,923	17,736
補助金収入	6,128	5,866
その他	10,014	12,164
営業外収益合計	44,189	49,239
営業外費用		
支払利息	8,539	8,459
たな卸資産処分損	-	1,296
その他	-	966
営業外費用合計	8,539	10,722
経常利益	204,623	219,375
特別利益		
投資有価証券売却益	54,846	-
特別利益合計	54,846	-
特別損失		
投資有価証券売却損	153	27,002
役員退職慰労金	-	320
特別損失合計	153	27,322
税引前当期純利益	259,315	192,053
法人税、住民税及び事業税	7,957	5,170
法人税等調整額	1,593	992
法人税等合計	6,364	4,177
当期純利益	252,951	187,875

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

(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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	839,389	839,389	56,825	12,324,831
当期変動額								
剰余金の配当					127,594	127,594		127,594
当期純利益					252,951	252,951		252,951
自己株式の取得							6	6
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	125,356	125,356	6	125,350
当期末残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	964,746	964,746	56,831	12,450,181

	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	77,205	77,205	12,402,036
当期変動額			
剰余金の配当			127,594
当期純利益			252,951
自己株式の取得			6
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7,955	7,955	7,955
当期変動額合計	7,955	7,955	133,305
当期末残高	85,160	85,160	12,535,342

当事業年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	964,746	964,746	56,831	12,450,181
当期変動額								
剰余金の配当					127,594	127,594		127,594
当期純利益					187,875	187,875		187,875
自己株式の取得							9	9
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	60,280	60,280	9	60,271
当期末残高	7,114,815	3,927,452	500,000	4,427,452	1,025,026	1,025,026	56,840	12,510,452

	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	85,160	85,160	12,535,342
当期変動額			
剰余金の配当			127,594
当期純利益			187,875
自己株式の取得			9
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	86,237	86,237	86,237
当期変動額合計	86,237	86,237	25,965
当期末残高	1,076	1,076	12,509,376

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

2. たな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

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)、メガソーラー設備及び平成28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 8～20年

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。

リース資産

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。

4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建の資産は、決算日の直物為替相場による円貨に換算しております。

5. 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。

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。

退職給付引当金及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

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。

6. その他財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、たな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。

(会計方針の変更)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当事業年度において、財務諸表に与える影響は軽微であります。

(貸借対照表関係)

1. 担保に供している資産

前事業年度(平成27年10月31日)

科目	金額(千円)
建物	352,552
土地	1,311,494
計	1,664,047

上記資産1,664,047千円は、銀行からの借入債務に対して極度額1,765,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当事業年度末現在該当する債務はありません。

当事業年度(平成28年10月31日)

科目	金額(千円)
建物	347,661
土地	1,179,394
計	1,527,055

上記資産1,527,055千円は、銀行からの借入債務に対して極度額1,765,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当事業年度末現在該当する債務はありません。

2. 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。

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
住宅購入者	1,243,783千円	1,283,828千円

なお、住宅購入者(前事業年度158件、当事業年度143件)に係る保証の大半は、公的資金等が実行されるまで金融機関に対しての一時的な保証債務であります。

(損益計算書関係)

1. 区分掲記されているもの以外で関係会社との取引は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
受取利息	11,243千円	12,544千円

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度2.3%、当事業年度1.5%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度97.7%、当事業年度98.5%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
支払手数料	117,578千円	114,911千円
役員報酬	83,640	83,880
従業員給与手当	113,977	109,574
退職給付費用	2,353	2,812
役員退職慰労引当金繰入額	73,843	73,833
減価償却費	196,482	192,819
租税公課	90,799	93,311
雑費	44,643	36,657

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式739,186千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式739,186千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
繰延税金資産(流動)		
未払賞与	4,001千円	3,831千円
未払事業税	3,037	5,682
その他	840	812
繰延税金資産(流動)小計	7,879	10,326
評価性引当額	7,879	10,326
繰延税金資産(流動)合計	-	-
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金	12,243	10,193
役員退職慰労引当金	141,905	157,265
貸倒引当金	2,020	1,919
一括償却資産	33	169
減損損失累計額	418,346	397,435
関係会社株式評価損	674,962	641,224
繰越欠損金	739,324	701,168
その他	50,836	48,913
繰延税金資産(固定)小計	2,039,673	1,958,290
評価性引当額	2,039,673	1,958,290
繰延税金資産(固定)合計	-	-
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額金	40,094	-
資産除去債務	9,636	8,643
繰延税金負債(固定)の純額	49,730	8,643

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
法定実効税率	35.3%	32.8%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	0.2
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	37.1	44.7
住民税均等割等	0.9	1.3
評価性引当額の増減	78.8	42.0
税務上の繰越欠損金の期限切れ	81.6	-
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	53.7
その他	0.4	0.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.5	2.2

3. 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 (前事業年度)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の35.3%から平成27年11月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については32.8%に、平成28年11月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については32.0%となります。

なお、この税率変更による影響額は軽微であります。

(当事業年度)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の32.0%から平成28年11月1日に開始する事業年度及び平成29年11月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については30.7%に、平成30年11月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については、30.4%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は103,118千円減少し、法人税等調整額が103,118千円増加しております。

なお、欠損金の繰越控除制度が平成28年4月1日以後に開始する事業年度から繰越控除前の所得の金額の100分の60相当額に、平成29年4月1日以後に開始する事業年度から繰越控除前の所得の金額の100分の55相当額に、平成30年4月1日以後に開始する事業年度から繰越控除前の所得の金額の100分の50相当額に控除限度額が改正されましたが、当事業年度において、財務諸表に与える影響はありません。

(重要な後発事象)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」に記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価 証券	その他有 価証券	株式会社北洋銀行	854,500	334,964
		株式会社ほくほくフィナンシャルグループ	54,504	82,573
		株式会社ほくほくフィナンシャルグループ (優先株)	160,000	80,000
		株式会社キムラ	52,800	24,076
		上光証券株式会社	150,000	15,000
		第一生命ホールディングス株式会社	3,400	5,239
		北海道放送株式会社	4	5,000
		その他(3銘柄)	16,520	2,871
		小計	1,291,728	549,725
		計	1,291,728	549,725

【債券】

		種類及び銘柄	券面総額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価 証券	その他有 価証券	ノムラヨーロッパファイナンスエヌバイ	-	83,815
		北海道電力株式会社社債	50,000	50,155
		トヨタモータークレジットコーポレー ション 米ドル建債券	-	40,934
		小計	-	174,905
		計	-	174,905

【その他】

		種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価 証券	その他有 価証券	(投資信託受益証券)		
		証券投資信託受益証券(2銘柄)	17,202,695	13,713
		不動産投資信託証券(1銘柄)	14,529,253	12,730
		計	31,731,948	26,444

(注) 銘柄別による貸借対照表額が、資本金額に対して1%以下であるため銘柄別の記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 却累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残 高 (千円)
有形固定資産							
建物	5,240,430	68,359	-	5,308,789	3,572,613	99,831	1,736,175
構築物	277,585	4,392	-	281,977	241,895	6,212	40,081
機械及び装置	1,256,731	6,514	-	1,263,246	355,206	68,311	908,040
工具器具・備品	198,893	1,880	-	200,773	195,074	4,383	5,699
土地	4,784,544	-	-	4,784,544	-	-	4,784,544
建設仮勘定	14,269	75,302	89,571	-	-	-	-
有形固定資産計	11,772,455	156,448	89,571	11,839,332	4,364,790	178,739	7,474,541
無形固定資産							
商標権	-	-	-	535	17	17	517
ソフトウェア	-	-	-	275,287	249,839	13,088	25,448
リース資産	-	-	-	6,696	446	446	6,249
電話加入権	-	-	-	72	-	-	72
無形固定資産計	-	-	-	282,591	250,303	13,552	32,287
長期前払費用	4,887	4,891	3,744	6,034	-	4,891	1,143
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物 自社賃貸物件補修工事(14物件) 68,359千円

2. 無形固定資産の金額は、総資産の1%以下であるため、「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	6,311	-	-	-	6,311
役員退職慰労引当金	443,317	73,833	-	-	517,150

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年11月1日から翌年10月31日までの1年
定時株主総会	1月中
基準日	毎年10月31日
剰余金の配当の基準日	期末配当の基準日は、毎年10月31日 中間配当の基準日は、毎年4月30日 上記のほか、基準日を定めて剰余金の配当をすることができる。
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他のやむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載URL http://www.tsuchiya.co.jp/
株主に対する特典	ありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第40期）（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）平成28年1月28日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成28年1月28日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第41期第1四半期）（自 平成27年11月1日 至 平成28年1月31日）平成28年3月15日関東財務局長に提出

（第41期第2四半期）（自 平成28年2月1日 至 平成28年4月30日）平成28年6月14日関東財務局長に提出

（第41期第3四半期）（自 平成28年5月1日 至 平成28年7月31日）平成28年9月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成28年2月1日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成29年1月27日

株式会社土屋ホールディングス

取締役会 御中

監査法人 銀 河

代表社員
業務執行社員 公認会計士 木下 均

代表社員
業務執行社員 公認会計士 中原 郁乃

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社土屋ホールディングスの平成27年11月1日から平成28年10月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社土屋ホールディングス及び連結子会社の平成28年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社土屋ホールディングスの平成28年10月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社土屋ホールディングスが平成28年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1 . 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
2 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成29年1月27日

株式会社土屋ホールディングス

取締役会 御中

監査法人 銀 河

代表社員
業務執行社員 公認会計士 木下 均

代表社員
業務執行社員 公認会計士 中原 郁乃

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社土屋ホールディングスの平成27年11月1日から平成28年10月31日までの第41期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社土屋ホールディングスの平成28年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。