

第48期 定時株主総会 招集ご通知

開催日時：2024年1月25日（木曜日）
午前10時(受付開始:午前9時)

開催場所：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
8階 会議室

(末尾の「定時株主総会会場ご案内図」をご参照下さい。)

目次

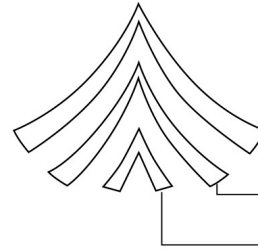
■ 第48期定時株主総会招集ご通知……………	P.2	■ 事業報告……………	P.29
■ 株主総会参考書類……………	P.6	■ 連結計算書類……………	P.47
		■ 計算書類……………	P.49
		■ 監査報告……………	P.51
決 議 事 項			
	[第1号議案]		
	定款一部変更の件		
	[第2号議案]		
	取締役（監査等委員である取締役を 除く。）8名選任の件		
	[第3号議案]		
	監査等委員である取締役3名選任の件		
	[第4号議案]		
	取締役（監査等委員である取締役を 除く。）の報酬等の額決定の件		
	[第5号議案]		
	監査等委員である取締役の報酬等の額 決定の件		
	[第6号議案]		
	退任監査役に対し退職慰労金贈呈の件		

〈 使 命 感 〉

豊かさの人生を創造する土屋グループ



オオヤケ
(お客様、社会、会社) 公を示す。



— お客様に奉仕する
— 社会に貢献する
— 会社を繁栄させる

土屋グループは、住宅産業を通じてお客様・社会・会社の“三つの人の公”のために物質的・精神的・健康的な「豊かさの人生を創造する」ことを企業使命感としております。シンボルマークはその「三つの人」と「公」を象徴し、シンボルカラーの“紅”は積極果敢な行動力と情熱を表しております。

〈 社 是 〉

- 一、顧客に奉仕すること。
- 一、社会に貢献すること。
- 一、会社を繁栄させること。

〈 社 訓 〉

- 一、誠実と責任
- 一、信念と努力
- 一、協調と団結

株主各位

証券コード 1840

2024年1月5日

(電子提供措置の開始日 2023年12月28日)

札幌市北区北9条西3丁目7番地

 **株式会社土屋ホールディングス**

代表取締役社長 土屋 昌三

第48期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当社第48期定時株主総会を後記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の以下の各ウェブサイトにて電子提供措置事項を掲載しております。いずれかのウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認下さいますようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト

<https://www.tsuchiya.co.jp/ir/news/>



東京証券取引所ウェブサイト

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>



(上記のウェブサイトアクセスして、当社名又は証券コードを入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択のうえ、ご覧下さい。)

なお、当日ご出席されない場合は、書面又はインターネットによる議決権の事前行使をお願い申し上げます。株主総会参考書類をご検討のうえ、4、5頁の議決権行使についてのご案内に従って、2024年1月24日（水曜日）午後6時までに議決権をご行使いただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1 日 時	2024年1月25日(木曜日) 午前10時(受付開始:午前9時)
2 場 所	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 8階 会議室 (末尾の「定時株主総会会場ご案内図」をご参照下さい。)
3 目的事項	報告事項 1. 第48期(2022年11月1日から2023年10月31日まで)事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件 2. 第48期(2022年11月1日から2023年10月31日まで)計算書類報告の件 決議事項 第1号議案 定款一部変更の件 第2号議案 取締役(監査等委員である取締役を除く。)8名選任の件 第3号議案 監査等委員である取締役3名選任の件 第4号議案 取締役(監査等委員である取締役を除く。)の報酬等の額決定の件 第5号議案 監査等委員である取締役の報酬等の額決定の件 第6号議案 退任監査役に対し退職慰労金贈呈の件
4 議決権行使についてのご案内	4、5頁に記載の【議決権行使についてのご案内】及び【インターネットによる議決権行使のご案内】をご参照下さい。

以 上

- 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出下さいますようお願い申し上げます。
- 書面交付請求をしていただいた株様には電子提供措置事項を記載した書面をあわせてお送りいたしますが、当該書面は、法令及び当社定款第14条の規定に基づき、次に掲げる事項を除いております。
 - ① 事業報告の「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」
 - ② 連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」「連結注記表」
 - ③ 計算書類の「株主資本等変動計算書」「個別注記表」なお、監査役が監査した事業報告、計算書類及び連結計算書類、会計監査人が監査した計算書類及び連結計算書類は、当該書面のほか、上記ウェブサイトの掲載事項を含んでおります。
- 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト及び東京証券取引所ウェブサイトにおいて、その旨、修正前及び修正後の事項を掲載いたします。

議決権行使についてのご案内

議決権は、以下の3つの方法により行使いただくことができます。

株主総会にご出席される場合



同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出下さい。（ご捺印は不要です）

日時 **2024年1月25日（木曜日）午前10時（受付開始：午前9時）**

書面（郵送）で議決権を行使される場合



同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、切手を貼らずにご投函下さい。
（下記の行使期限までに到着するようご返送下さい）

行使期限 **2024年1月24日（水曜日）午後6時到着分まで**

インターネットで議決権を行使される場合



パソコン、スマートフォンから議決権行使サイト（アドレス <https://www.web54.net>）にアクセスし、同封の議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」及び「パスワード」をご入力いただき、画面の案内に従って賛否をご入力下さい。

行使期限 **2024年1月24日（水曜日）午後6時入力完了分まで**

- ① 株主様以外の方による不正アクセス（“なりすまし”）や議決権行使内容の改ざんを防止するため、ご利用の株主様には、議決権行使サイト上で「パスワード」の変更をお願いすることとなりますのでご了承下さい。
- ② 株主総会の招集の都度、新しい「議決権行使コード」及び「パスワード」をご通知いたします。
- ③ 議決権行使サイトへのアクセスに際して発生する費用（インターネット接続料金等）は株主様のご負担となります。

※ 書面（郵送）により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。

※ インターネットにより複数回にわたり議決権を行使された場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使として取り扱わせていただきます。

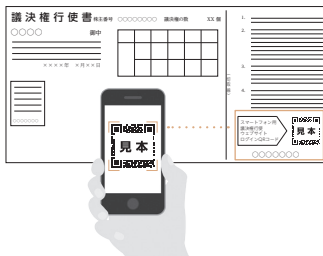
※ 書面（郵送）とインターネットにより重複して議決権を行使された場合は、インターネットによる議決権行使の内容を有効とさせていただきます。

インターネットによる議決権行使のご案内

QRコードを読み取る方法 「スマート行使」

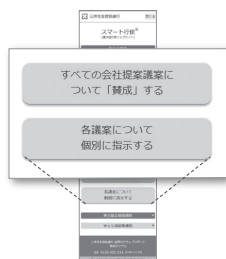
「議決権行使コード」及び「パスワード」を入力することなく議決権行使ウェブサイトへログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取って下さい。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力下さい。



「スマート行使」での議決権行使は1回に限り可能です。

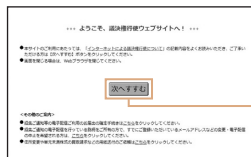
議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

議決権行使コード・パスワードを入力する方法

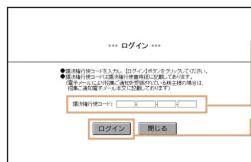
議決権行使ウェブサイト <https://www.web54.net>

- 1 議決権行使ウェブサイトへアクセスして下さい。



「次へすすむ」をクリック

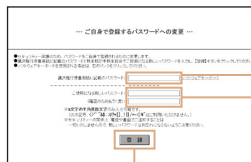
- 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力下さい。



「議決権行使コード」を入力

「ログイン」をクリック

- 3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力下さい。



「初期パスワード」を入力

実際にご使用になる新しいパスワードを設定して下さい

「登録」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力下さい。

※操作画面はイメージです。

インターネットによる議決権行使に関するお問い合わせ

三井住友信託銀行 証券代行ウェブサポート 専用ダイヤル
フリーダイヤル **0120-652-031** (受付時間:午前9時～午後9時)

株主総会参考書類

第1号議案 定款一部変更の件

1. 変更の理由

- (1) 当社は、取締役の職務執行の監査等を担う監査等委員を取締役会の構成員とすることにより、取締役会の監督機能を強化し、更なる監視体制の強化を通じてより一層のコーポレート・ガバナンスの充実を図るため、監査役会設置会社より監査等委員会設置会社へ移行することといたしたく、監査等委員会設置会社への移行に必要な、監査等委員である取締役及び監査等委員会に関する規定の新設並びに監査役及び監査役会に関する規定の削除等の変更を行うものであります。
- (2) 取締役として有用な人材の招聘を継続的に行うことを目的として、業務執行取締役等以外の取締役との間で責任限定契約を締結することを可能とするため、現行定款第26条第2項を変更案第27条第2項のとおり変更するものであります。なお、当該変更につきましては、各監査役の同意を得ております。
- (3) その他、上記の各変更に伴う字句の修正等所要の変更を行うものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

なお、本議案に係る定款変更は、本総会の終結の時をもって、効力を生じるものといたします。

(下線部分は変更箇所を示しております。)

現 行 定 款	変 更 案
<p style="text-align: center;">第一章 総則</p> <p>(機 関)</p> <p>第4条 当社は、株主総会及び取締役のほか、次の機関を置く。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 取締役会2. 監査役<u>3. 監査役会</u>4. 会計監査人 <p style="text-align: center;">第四章 取締役及び取締役会</p> <p>(員 数)</p> <p>第17条 当社の取締役は<u>20名以内</u>とする。</p> <p style="text-align: center;">(新 設)</p> <p>(選任方法)</p> <p>第18条 取締役は、株主総会において選任する。</p> <p>2 取締役の選任決議は、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の決議をもって行う。</p> <p style="text-align: center;">(新 設)</p> <p>3 当社の取締役の選任決議については、累積投票によらないものとする。</p> <p>(代表取締役及び役付取締役)</p> <p>第19条 当社を代表する取締役は、取締役会の決議によって選定する。</p>	<p style="text-align: center;">第一章 総則</p> <p>(機 関)</p> <p>第4条 当社は、株主総会及び取締役のほか、次の機関を置く。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 取締役会2. <u>監査等委員会</u>(削 除)3. <u>会計監査人</u> <p style="text-align: center;">第四章 取締役及び取締役会</p> <p>(員 数)</p> <p>第17条 当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)は、<u>15名以内</u>とする。</p> <p>2 <u>当社の監査等委員である取締役は、5名以内とする。</u></p> <p>(選任方法)</p> <p>第18条 取締役は、<u>監査等委員である取締役とそれ以外の取締役とを区別して、株主総会において選任する。</u></p> <p>2 取締役の選任決議は、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の決議をもって行う。</p> <p>3 <u>補欠の監査等委員である取締役の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議後2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の開始の時までとする。</u></p> <p>4 当社の取締役の選任決議については、累積投票によらないものとする。</p> <p>(代表取締役及び役付取締役)</p> <p>第19条 当社を代表する取締役は、取締役会の決議によって、<u>取締役(監査等委員である取締役を除く。)</u>の中から選定する。</p>

現 行 定 款	変 更 案
<p>2 当社は、取締役会の決議により、取締役社長1名のほか、必要に応じて取締役会長1名、取締役副会長、取締役副社長、専務取締役及び常務取締役各若干名を選定することができる。</p> <p>(任 期)</p> <p>第20条 当社の取締役の任期は、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の終結の<u>とき</u>までとする。</p> <p>2 補欠または増員として選任された取締役の任期は、他の現任取締役の任期の満了する<u>とき</u>までとする。</p> <p>(新 設)</p> <p>(新 設)</p> <p>(取締役会の招集通知)</p> <p>第21条 取締役会の招集通知は、各取締役及び各監査役に対し会日の3日前までに発するものとする。ただし、緊急の場合はこれを短縮することができる。</p> <p>2 取締役及び監査役全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで取締役会を開催することができる。</p>	<p>2 当社は、取締役会の決議により、取締役(監査等委員である取締役を除く。)の中から、取締役社長1名のほか、必要に応じて取締役会長1名、取締役副会長、取締役副社長、専務取締役及び常務取締役各若干名を選定することができる。</p> <p>(任 期)</p> <p>第20条 当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)の任期は、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の終結の<u>時</u>までとする。</p> <p>2 補欠または増員として選任された取締役(監査等委員である取締役を除く。)の任期は、他の現任取締役の任期の満了する<u>時</u>までとする。</p> <p>3 監査等委員である取締役の任期は、選任後2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の終結の<u>時</u>までとする。</p> <p>4 任期の満了前に退任した監査等委員である取締役の補欠として選任された監査等委員である取締役の任期は、退任した監査等委員である取締役の任期の満了する<u>時</u>までとする。</p> <p>(取締役会の招集通知)</p> <p>第21条 取締役会の招集通知は、各取締役に対し会日の3日前までに発するものとする。ただし、緊急の場合はこれを短縮することができる。</p> <p>2 取締役全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで取締役会を開催することができる。</p>

現 行 定 款	変 更 案
<p>(決議方法)</p> <p>第23条 当社の取締役会の決議は、決議に加わることができる取締役の過半数が出席し、当該取締役の過半数をもってこれを行う。</p> <p>2 前項にかかわらず、取締役の全員が取締役会の決議事項について書面または電磁的記録により同意したときは、当該決議事項を可決する旨の取締役会の決議があったものとみなす。<u>ただし、監査役が異議を述べたときはこの限りではない。</u></p> <p>(新 設)</p> <p>(取締役会規程)</p> <p>第24条 当社の取締役会に関する事項は、法令または本定款に別段の定めがある場合のほか、取締役会の定める取締役会規程による。</p> <p>(報酬等)</p> <p>第25条 当社の取締役の報酬、賞与その他の職務執行の対価として当社から受ける財産上の利益 (以下「報酬等」という。) は、株主総会の決議をもって定める。</p> <p>(取締役の責任免除)</p> <p>第26条 当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役 (取締役であった者を含む。) の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる。</p>	<p>(決議方法)</p> <p>第23条 当社の取締役会の決議は、議決に加わることができる取締役の過半数が出席し、当該取締役の過半数をもってこれを行う。</p> <p>2 前項にかかわらず、取締役の全員が取締役会の決議事項について書面または電磁的記録により同意したときは、当該決議事項を可決する旨の取締役会の決議があったものとみなす。</p> <p><u>(重要な業務執行の決定の委任)</u></p> <p>第24条 当社は、<u>会社法第399条の13第6項の規定により、取締役会の決議をもって、重要な業務執行 (同条第5項各号に掲げる事項を除く。) の決定の全部または一部を取締役に委任することができる。</u></p> <p>(取締役会規程)</p> <p>第25条 (現行どおり)</p> <p>(報酬等)</p> <p>第26条 当社の取締役の報酬、賞与その他の職務執行の対価として当社から受ける財産上の利益は、<u>監査等委員である取締役とそれ以外の取締役とを区別して、株主総会の決議をもって定める。</u></p> <p>(取締役の責任免除)</p> <p>第27条 (現行どおり)</p>

現 行 定 款	変 更 案
<p>2 当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外取締役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額とする。</p>	<p>2 当社は、会社法第427条第1項の規定により、<u>取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）</u>との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額とする。</p>
<p>第五章 監査役及び監査役会</p>	<p>(削 除)</p>
<p>(員 数)</p>	
<p>第27条 当社の監査役は5名以内とする。</p>	<p>(削 除)</p>
<p>(選任方法)</p>	
<p>第28条 監査役は、株主総会において選任する。</p>	<p>(削 除)</p>
<p>2 監査役の選任決議は、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。</p>	
<p>3 補欠監査役の予選の効力は、当該選任のあった株主総会后、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開始のときまでとする。</p>	
<p>(任 期)</p>	
<p>第29条 当社の監査役の任期は、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とする。</p>	<p>(削 除)</p>
<p>2 任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役及び補欠者が監査役に就任した場合の任期は、退任した監査役の任期の満了するときまでとする。</p>	
<p>(常勤の監査役)</p>	
<p>第30条 監査役会は、その決議により、監査役の中から常勤の監査役を選定する。</p>	<p>(削 除)</p>

現 行 定 款	変 更 案
<p><u>(監査役会の招集通知)</u></p> <p>第31条 監査役会の招集通知は、会日の3日前までに各監査役に対して発するものとする。ただし、緊急の場合はこれを短縮することができる。</p> <p>2 監査役全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで監査役会を開催することができる。</p>	(削 除)
<p><u>(決議方法)</u></p> <p>第32条 監査役会の決議方法は、法令に別段の定めある場合を除き、監査役の過半数をもってこれを行う。</p>	(削 除)
<p><u>(監査役会規程)</u></p> <p>第33条 監査役会に関する事項は、法令または本定款のほか、監査役会において定める監査役会規程による。</p>	(削 除)
<p><u>(報酬等)</u></p> <p>第34条 当会社の監査役の報酬等は、株主総会の決議をもって定める。</p>	(削 除)
<p><u>(監査役の責任免除)</u></p> <p>第35条 当会社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる。</p> <p>2 当会社は、会社法第427条第1項の規定により、社外監査役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額とする。</p>	(削 除)

現 行 定 款	変 更 案
(新 設)	<u>第五章 監査等委員会</u>
(新 設)	<u>(常勤の監査等委員)</u>
(新 設)	<u>第28条 監査等委員会は、その決議によって、常勤の監査等委員を選定することができる。</u>
	<u>(監査等委員会の招集通知)</u>
	<u>第29条 監査等委員会の招集通知は、各監査等委員に対し会日の3日前までに発するものとする。ただし、緊急の場合はこれを短縮することができる。</u>
	<u>2 監査等委員全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで監査等委員会を開催することができる。</u>
	<u>(決議方法)</u>
(新 設)	<u>第30条 当会社の監査等委員会の決議は、議決に加わることができる監査等委員の過半数が出席し、当該監査等委員の過半数をもってこれを行う。</u>
	<u>(監査等委員会規程)</u>
(新 設)	<u>第31条 監査等委員会に関する事項は、法令または本定款のほか、監査等委員会において定める監査等委員会規程による。</u>
第六章 会計監査人	第六章 会計監査人
(選任方法)	(選任方法)
第36条 会計監査人は、株主総会において選任する。	第32条 (現行どおり)
(任 期)	(任 期)
第37条 会計監査人の任期は、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とする。	第33条 会計監査人の任期は、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時までとする。
2 会計監査人は、前項の定時株主総会において別段の決議がなされないときは、当該定時株主総会において再任されたものとみなす。	2 (現行どおり)

現 行 定 款	変 更 案
<p>第38条 ～ (条文省略) 第41条 (新 設)</p>	<p>第34条 ～ (現行どおり) 第37条 <u>(附則)</u> <u>(監査役の責任免除に関する経過措置)</u> 当社は、会社法第426条第1項の規定により、 第48期定時株主総会終結前の行為に関して任務を怠 ったことによる監査役（監査役であった者を含 む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取 締役会の決議によって免除することができる。</p>

第2号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）8名選任の件

第1号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認された場合、当社は監査等委員会設置会社となり、取締役全員（7名）は定款変更の効力発生時をもって任期満了により退任となります。つきましては、監査等委員会設置会社へ移行後の取締役（監査等委員である取締役を除きます。以下、本議案において同じです。）8名の選任をお願いするものであります。

本議案は、第1号議案「定款一部変更の件」における定款変更の効力発生を条件として、効力を生じるものといたします。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏名	当社における地位及び担当	属性
1	つち や しょう ぞう 土 屋 昌 三	代表取締役社長	再任
2	おお よし とも ひろ 大 吉 智 浩	代表取締役副社長	再任
3	きく ち ひで や 菊 地 英 也	取締役	再任
4	ところ てつ ぞう 所 哲 三	取締役	再任
5	やま かわ こう じ 山 川 浩 司	取締役	再任
6	かみ す わ ひろし 上 諏 訪 広	経営企画部長	新任
7	て づか じゅん いち 手 塚 純 一	社外取締役	再任 社外 独立
8	なか た み ち こ 中 田 美知子	社外取締役	再任 社外 独立

候補者番号

1

つちや しょうぞう
土屋 昌三 (1972年4月3日生)

所有する当社の株式数……870,904株

再任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

1999年11月 株式会社土屋ホーム青森（現 当社）入社 常務取締役
2001年11月 同社代表取締役社長
2002年1月 当社取締役
2002年11月 当社社長室長
2004年4月 当社専務取締役
2005年11月 当社住宅部門担当
2008年11月 当社代表取締役社長（現任）
2022年8月 公益財団法人ノーマライゼーション住宅財団 理事長（現任）
2022年10月 株式会社土屋経営 代表取締役社長（現任）
2022年10月 株式会社土屋総合研究所 代表取締役社長（現任）

取締役候補者とした理由

土屋 昌三氏は、当社グループ会社の代表取締役社長及び当社の要職を歴任した後、2008年11月より当社代表取締役社長を務めており、企業経営者としての豊富な経験と実績を有しており、更なる企業価値の向上に向け、引き続き取締役候補者としてお願いするものであります。

再任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

1993年9月 株式会社ホームトピア（現 株式会社土屋ホームトピア）入社
 1996年11月 同社さざえ（現 函館支店）店長
 1997年6月 同社北海道南北ブロック長
 1997年11月 同社北海道ブロック長 兼 ポテト（現 札幌本店）店長
 1999年1月 同社取締役
 2002年11月 同社代表取締役社長
 2003年1月 当社取締役
 2008年11月 当社専務取締役
 2012年11月 当社代表取締役専務
 2017年1月 当社代表取締役副社長
 2018年9月 当社代表取締役専務
 2019年11月 当社代表取締役副社長（現任）

取締役候補者とした理由

大吉 智浩氏は、当社グループ会社の営業部門の責任者を歴任し、同社の代表取締役社長を歴任するなど企業経営者としての豊富な経験と実績を有しており、更なる企業価値の向上に向け、引き続き取締役候補者としてお願いするものであります。

候補者番号

3

きくち ひでや
菊地 英也 (1960年9月17日生)

所有する当社の株式数…… 57,500株

再任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

1983年3月 当社入社
1992年11月 当社住宅営業部釧路支店長
1998年11月 当社ホームアドバイザー本部道南ブロック長
2000年11月 当社管理部門総務部長
2002年1月 当社管理部門統括部長 兼 管理部門総務部長
2003年1月 当社取締役 管理部門統括部長 兼 管理部門総務部長
2005年4月 当社常務取締役 住宅部門（本州地区担当）兼 住宅部門世田谷支店長
2008年11月 **株式会社ホームトピア（現 株式会社土屋ホームトピア）**
代表取締役社長（現任）
2018年1月 **当社取締役（現任）**

取締役候補者とした理由

菊地 英也氏は、当社グループ会社の営業部門、管理部門の責任者を歴任し、当社グループ会社の代表取締役社長を務めるなど企業経営者としての豊富な経験と知識を有しており、更なる企業価値の向上に向け、引き続き取締役候補者としてお願いするものであります。

候補者番号

4

ところ てつぞう
所 哲三 (1956年3月1日生)

所有する当社の株式数…… 43,704株

再任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

1985年3月 株式会社土屋住宅流通（現 当社）入社
1992年11月 当社流通部札幌豊平支店長
1998年11月 当社不動産部門流通部長
2006年8月 当社不動産部門統括部長
2007年1月 当社取締役 不動産部門統括部長 兼 流通部長
2013年11月 株式会社土屋ホーム
常務取締役 不動産部門流通部長 兼 流通本店長
2018年1月 **当社取締役（現任）**
2018年2月 **株式会社土屋ホーム不動産代表取締役社長（現任）**
2021年5月 **株式会社土屋ホーム不動産販売代表取締役社長（現任）**

取締役候補者とした理由

所 哲三氏は、当社グループ会社の不動産部門の責任者を歴任し、当社グループ会社の代表取締役社長を務めるなど経営及び不動産事業の豊富な経験と実績を有しており、更なる企業価値の向上に向け、引き続き取締役候補者としてお願いするものであります。

候補者番号

5

やまかわ こうじ
山川 浩司 (1969年9月13日生)

所有する当社の株式数…………… 21,900株

再任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

1994年 4月 当社入社
2004年 11月 当社住宅部門釧路支店長
2010年 5月 株式会社土屋ツーバイホーム（現 株式会社土屋ホーム）仙台支店長
2014年 11月 株式会社土屋ホーム
執行役員 住宅部門東北地区長 兼 東北本店長 兼 営業部長
2015年 11月 同社取締役 住宅部門関西地区部長 兼 関西本店長
2017年 10月 株式会社新土屋ホーム(現 株式会社土屋ホーム)
代表取締役社長（現任）
2018年 1月 当社取締役（現任）

取締役候補者とした理由

山川 浩司氏は、当社グループ会社の営業部門で支店長の経験を積み、当社グループ会社の代表取締役社長を務めるなど経営及び住宅事業の豊富な経験と実績を有しており、更なる企業価値の向上に向け、引き続き取締役候補者としてお願いするものであります。

候補者番号

6

かみす わ ひろし
上諏訪 広 (1964年3月17日生)

所有する当社の株式数 …………… 1,100株

新任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

2014年 7月 当社入社
2018年 11月 当社財務企画部長
2021年 4月 当社経営企画部長（現任）
2021年 5月 株式会社土屋ホーム不動産販売監査役（現任）
2022年 11月 株式会社土屋ホーム取締役（現任）
2023年 11月 株式会社土屋ホームTGBM推進本部TGBM戦略部長（現任）

取締役候補者とした理由

上諏訪 広氏は、当社の経営企画部門及び経理財務部門の責任者を歴任するなど経営企画及び経理財務の豊富な経験と実績を有しており、更なる企業価値の向上に向け、取締役候補者としてお願いするものであります。

招集ご通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

候補者番号

7

てづか じゅんいち
手塚 純一 (1951年5月19日生)

所有する当社の株式数…………… 一株

再任

社外

独立

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

1975年4月 三井建設株式会社（現 三井住友建設株式会社）入社
1979年4月 アサヒ住宅株式会社入社
1987年6月 同社取締役
1990年1月 同社常務取締役
1992年10月 ジェイ建築システム株式会社設立 代表取締役（現任）
2008年11月 当社社外取締役（現任）

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

手塚 純一氏は、経営者としての豊富な経験と建築技術者及び工学博士・農学博士としての高い見識及び人脈を有しており、社外取締役として、専門的見地により大所高所から当社の業務執行に関する監督・助言等を行っていただくため、引き続き社外取締役候補者としてお願いするものであります。

候補者番号

8

なかた みちこ
中田 美知子 (1950年2月13日生) 所有する当社の株式数…………… 一株

再任

社外

独立

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

1972年4月 北海道放送株式会社入社
1974年6月 フリーアナウンサー
1988年4月 株式会社エフエム北海道入社
2007年6月 同社取締役放送本部長
2011年6月 同社常務取締役
2015年5月 学校法人浅井学園（現 学校法人北翔大学）理事（現任）
2015年8月 札幌大学客員教授
2015年8月 株式会社北海道二十一世紀総合研究所顧問（現任）
2016年3月 中道リース株式会社社外取締役（現任）
2016年5月 イオン北海道株式会社社外取締役（現任）
2018年1月 当社社外取締役（現任）
2019年11月 札幌大学客員教授・評議員（現任）

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

中田 美知子氏は、放送業界に精通し、豊富な経験により企業ブランディング及びメディア戦略への高い見識を有しており、社外取締役として、女性目線や消費者目線で当社の業務執行に関する監督・助言等を行っていただくため、引き続き社外取締役候補者としてお願いするものであります。

- (注) 1. 各候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2. 手塚純一氏及び中田美知子氏は、社外取締役候補者であります。
3. 社外取締役候補者に関する特記事項は以下のとおりであります。
- (1) 社外取締役候補者が社外取締役に就任してからの年数について
当社社外取締役在任期間は、本総会終結の時をもって手塚純一氏は15年3ヶ月、中田美知子氏は6年であります。
- (2) 独立役員の届出について
当社は、手塚純一氏及び中田美知子氏を、東京証券取引所及び札幌証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、両取引所に届け出ております。両氏が再任された場合は、当社は引き続き両氏を独立役員とする予定であります。
- (3) 社外取締役との責任限定契約の概要について
当社は、手塚純一氏及び中田美知子氏との間で会社法第427条第1項に基づき、同法第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。両氏が再任された場合は当該契約を継続する予定であります。
当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める額としております。
4. 当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項の規定に基づく役員等賠償責任保険契約を締結しており、当該保険契約の内容の概要は、事業報告の42頁に記載のとおりであります。取締役候補者の選任が承認されますと、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

第3号議案 監査等委員である取締役3名選任の件

第1号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認された場合、当社は監査等委員会設置会社となりますので、監査等委員である取締役3名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

本議案は、第1号議案「定款一部変更の件」における定款変更の効力発生を条件として、効力を生じるものといたします。

監査等委員である取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏名	当社における地位	属性
1	か ち ゆ み 加 地 祐 美	内部監査室長	新任
2	なか むら しん じ 中 村 信 仁	社外監査役	新任 社外 独立
3	あら き とし かず 荒 木 俊 和	社外監査役	新任 社外 独立

候補者番号

1

^か^ち ^ゆ^み
加地 祐美 (1974年12月6日生) 所有する当社の株式数…………… 一株

新任

略歴、当社における地位（重要な兼職の状況）

2002年1月 当社入社
2016年11月 株式会社土屋ホーム住宅事業部室蘭支店長
2019年11月 同社札幌本社管理本部管理部管理課長
2021年11月 当社内部監査室長（現任）

監査等委員である取締役候補者とした理由

加地 祐美氏は、当社グループ会社の営業部門で支店長及び管理部門での経験を積み、当社において内部監査部門の責任者を歴任するなど住宅事業及び内部監査の豊富な経験と実績を有しており、女性目線での幅広い視野に基づく監査が行えるものと判断し、監査等委員である取締役候補者としてお願いするものであります。

候補者番号

2

^な^か^む^ら ^{しん}^じ
中村 信仁 (1966年2月16日生) 所有する当社の株式数…………… 一株

新任

社外

独立

略歴、当社における地位（重要な兼職の状況）

1988年6月 株式会社エムアンドジー設立 代表取締役
2000年11月 有限会社エスエーシー設立 取締役社長
2010年10月 株式会社アイスブレイク設立 代表取締役（現任）
2015年10月 一般社団法人日本自分史作家育成協会（現 一般社団法人永業塾）設立
理事長
2018年1月 当社社外監査役（現任）

監査等委員である社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

中村 信仁氏は、長年にわたる営業経験及び企業経営者としての豊富な経験と幅広い見識を有していることから監査等委員である社外取締役として、大所高所から事業に有益な助言を行っていただくため、監査等委員である社外取締役候補者としてお願いするものであります。

招集ご通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

候補者番号

3

あ ら き と し か ず
荒木 俊和 (1982年11月1日生)

所有する当社の株式数…………… 一株

新任

社外

独立

略歴、当社における地位（重要な兼職の状況）

2009年12月 弁護士登録
2010年1月 森・濱田松本法律事務所入所
2012年10月 札幌みずなら法律事務所入所
2014年7月 アンサーズ法律事務所設立 同所所長
2014年9月 株式会社つなぐ相続アドバイザーズ 取締役
2019年1月 当社社外監査役（現任）
2019年7月 一般社団法人北海道M&A協会 代表理事（現任）
2020年6月 株式会社エコミック社外取締役（現任）
2023年4月 弁護士法人ANSWERZ設立 社員（現任）

監査等委員である社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

荒木 俊和氏は、過去に会社経営に関与したことはありませんが、弁護士の資格を有しており、法務に精通し、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いることから監査等委員である社外取締役として、大所高所から事業に有益な助言を行っていただくため、監査等委員である社外取締役候補者としてお願いするものであります。

- (注) 1. 各候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2. 中村信仁氏及び荒木俊和氏は、社外取締役候補者であります。
3. 社外取締役候補者に関する特記事項は以下のとおりであります。
- (1) 社外取締役候補者が社外監査役に就任してからの年数について
当社社外監査役在任期間は、本総会終結の時をもって中村信仁氏は6年、荒木俊和氏は5年であります。
- (2) 独立役員の出出について
当社は、中村信仁氏及び荒木俊和氏を、東京証券取引所及び札幌証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、両取引所に届け出ております。両氏が社外取締役に選任された場合は、当社は引き続き両氏を独立役員とする予定であります。
- (3) 社外取締役との責任限定契約の概要について
当社は、中村信仁氏及び荒木俊和氏との間で会社法第427条第1項に基づき、社外監査役として、同法第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。両氏が社外取締役に選任された場合は、社外取締役として、当該契約と同内容の契約を締結する予定であります。
当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める額としております。
4. 当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項の規定に基づく役員等賠償責任保険契約を締結しており、当該保険契約の内容の概要は、事業報告の42頁に記載のとおりであります。監査等委員である取締役候補者の選任が承認されますと、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

第4号議案

取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬等の額決定の件

当社の取締役の報酬等の額は、1989年11月28日開催の臨時株主総会において、月額20,000千円以内（ただし、使用人分給与を含まない。）とご承認いただいておりますが、第1号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認された場合、当社は監査等委員会設置会社へ移行することから、昨今の経済情勢等諸般の事情を勘案し、改めて監査等委員会設置会社へ移行した後の取締役（監査等委員である取締役を除きます。以下、本議案において同じです。）の報酬等の額を年額180百万円以内（うち社外取締役分は15百万円以内）とすること、及び各取締役に対する具体的金額、支給の時期等の決定は、取締役会の決議によるものとするにつきご承認をお願いするものであります。

当社の取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する方針の内容の概要は、事業報告の43頁に記載のとおりですが、本総会終了後の取締役会において、対象者を「取締役」としている部分を「取締役（監査等委員である取締役を除く。）」とする旨の変更を行うなど、監査等委員会設置会社へ移行後も同内容の方針とすることを予定しており、実質的な変更はありません。本議案に係る報酬等の額は、当該変更後の方針に基づいて固定報酬を支給するものであり、相当であると判断しております。なお、この報酬等には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まないものといたします。

現在の取締役は7名ですが、第1号議案「定款一部変更の件」及び第2号議案「取締役（監査等委員である取締役を除く。）8名選任の件」が原案どおり承認された場合、取締役の員数は8名（うち社外取締役2名）となります。

本議案の内容は、第1号議案「定款一部変更の件」における定款変更の効力発生を条件として、効力を生じるものといたします。

第5号議案 監査等委員である取締役の報酬等の額決定の件

第1号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認された場合、当社は監査等委員会設置会社へ移行することから、昨今の経済情勢等諸般の事情を勘案し、監査等委員会設置会社へ移行した後の監査等委員である取締役の報酬等の額を年額36百万円以内とすること、及び各監査等委員である取締役に対する具体的金額、支給の時期等の決定は、監査等委員である取締役の協議によるものとするにつきご承認をお願いするものであります。本議案に係る報酬等の額は、監査等委員である取締役の職責に照らして相当であると判断しております。

第1号議案「定款一部変更の件」及び第3号議案「監査等委員である取締役3名選任の件」が原案どおり承認された場合、監査等委員である取締役の員数は3名となります。

本議案の内容は、第1号議案「定款一部変更の件」における定款変更の効力発生を条件として、効力を生じるものいたします。

第6号議案 退任監査役に対し退職慰労金贈呈の件

第1号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認された場合、当社は監査等委員会設置会社となります。これに伴い、監査役を退任される前川克彦氏、千葉 智氏、中村信仁氏、荒木俊和氏に対し、それぞれ在任中の功労に報いるため、当社における一定の基準に従い、相当額の範囲内で退職慰労金を贈呈することといたしたく存じます。

なお、その具体的金額、贈呈の時期、方法等は、監査等委員である取締役の協議によることにご一任願いたいと存じます。

本議案は、第1号議案「定款一部変更の件」における定款変更の効力発生を条件として、効力を生じるものとします。

退任監査役の略歴は、次のとおりであります。

氏名	略歴
前川克彦	2019年1月 当社常勤監査役（現任）
千葉智	2015年1月 当社社外監査役（現任）
中村信仁	2018年1月 当社社外監査役（現任）
荒木俊和	2019年1月 当社社外監査役（現任）

(ご参考) 本総会終了後の取締役及び監査等委員のスキルマトリックス

第2号議案及び第3号議案が原案どおり承認可決された場合の取締役及び監査等委員のスキルマトリックスは以下のとおりであります。

なお、スキルマトリックスは、各人の経験等を踏まえ、より専門性が発揮できる領域を記載しており、有する全ての知見や経験を表すものではありません。

氏名	当社における地位 (予定)	企業経営	財務会計	営業戦略	人事 人材マネジメント	リスク管理 コンプライアンス	技術/品質	業界経験
取締役（監査等委員である取締役を除く。）								
土屋 昌三	代表取締役社長	●	●			●		●
大吉 智浩	代表取締役副社長	●	●	●		●		●
菊地 英也	取締役	●		●	●	●	●	●
所 哲三	取締役	●		●		●		●
山川 浩司	取締役	●		●		●		●
上諏訪 広	取締役	●	●			●		●
手塚 純一	社外取締役					●	●	●
中田 美知子	社外取締役	●		●		●		
監査等委員である取締役								
加地 祐美	取締役			●		●		●
中村 信仁	社外取締役			●	●			
荒木 俊和	社外取締役					●		

以上

事業報告 (2022年11月1日から2023年10月31日まで)

1 企業集団の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の「5類感染症」への移行に伴い、社会経済活動の正常化による回復傾向が続いておりますが、ウクライナ情勢の長期化や円安の進行に起因した原材料・エネルギー価格の高騰による物価上昇、世界的な金融引き締めによる国内景気の下振れリスクなど、先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する住宅・不動産業界におきましては、建材・住設機器の価格上昇に伴う住宅取得価格の上昇から取得マインドが低下し、新設住宅着工戸数の持家及び分譲住宅の一戸建て住宅は前年同月割れが続くなど、厳しい事業環境が続いております。また、住宅ローン金利は低水準を維持しているものの、今後の動向については引き続き注視していく必要があります。一方で、脱炭素社会の実現を背景に、建築物省エネ法改正により、断熱等性能等級の厳格化、2025年度以降に建築する建築物について省エネ基準への適合義務化など、政府による省エネ住宅の普及が推進されております。併せて、エネルギー価格高騰に伴う光熱費の上昇などから省エネ住宅へのニーズが高まっております。また、省エネ化に伴う建築物の重量化に伴い、2025年4月から4号特例の縮小が予定されており、戸建て住宅を始めとした小規模建築物に対しても構造検査を義務付けられ、構造安全性の確保が図られるなど、事業環境が大きく変化しております。

このような状況において、当社グループは、「豊かさの人生を創造する」という企業使命感を経営の軸に据え、2024年10月期を最終年度とする中期経営計画の方針に沿って、北海道中心に積雪寒冷地での「NO.1住生活総合企業」へ向け、環境課題と事業を一体的に推進することで、脱炭素社会の実現に貢献し、カーボンニュートラルのリーディングカンパニーとなるべく、各種施策に取り組み、2022年12月に2022年度省エネ大賞（製品・ビジネス部門）最高賞「経済産業大臣賞（ZEB・ZEH分野）」を受賞いたしました。これまでの省エネ住宅供給や一貫施工管理体制、自社大工育成への取組み、断熱性能基準において最高基準の新製品「CARDINAL HOUSE BES-T019」の開発などが評価されました。また、2023年10月に、住宅づくりの楽しさと高い住宅性能が共存した規格住宅を開発した取組みが高く評価され、規格住宅「LIZNAS AND SELECT」が2023年度グッドデザイン賞を受賞いたしました。事業環境の変化に先行した、省エネ住宅の普及、全棟構造計算実施による耐震強度の確保など、付加価値の高い商品の展開及び商品価値に基づいた適正価格での受注に努めております。

また、当社グループは2023年3月に「サステナビリティ経営方針」を策定し、事業活動を通じた社会課題解決への取組みについて第三者機関及び金融機関において評価を受け、ポジティブ・インパクト・ファイナンスによる融資を受けることができました。激甚化する環境問題、変動する社会課題や企業の社会的責任の重要性の高まりに対応すべく、サステナビリティへの取組みを一層強化しております。

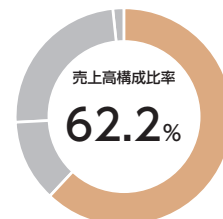
セグメントの業績は次のとおりであります。

住宅事業

売上高
218億29百万円
(前年同期比2.3%減)

営業利益
2億94百万円
(前年同期は営業損失
2億71百万円)

住宅事業においては、受注棟数が前年同期を下回ったことから売上高は218億29百万円（前年同期比2.3%減）、利益面では、戸建て注文住宅の1棟当たり販売単価の上昇、売上総利益率の改善による売上総利益の増加及び販管費の抑制に努めたことから営業利益は2億94百万円（前年同期は営業損失2億71百万円）となりました。

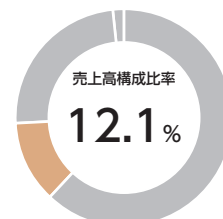


リフォーム事業

売上高
42億28百万円
(前年同期比3.7%減)

営業利益
24百万円
(前年同期比59.1%減)

リフォーム事業においては、受注高が下期以降低調に推移し、前年同期を下回ったことから売上高は42億28百万円（前年同期比3.7%減）、利益面では、売上高の減少に伴う売上総利益の減少に加え、業容拡大に向けた人材投資による販管費の増加から営業利益は24百万円（前年同期比59.1%減）となりました。

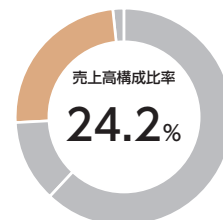


不動産事業

売上高
84億71百万円
(前年同期比1.2%減)

営業利益
2億15百万円
(前年同期比59.7%減)

不動産事業においては、第4四半期に予定しておりました分譲マンションの引渡は順調に進みましたが、仲介事業が低調だったことから売上高は84億71百万円（前年同期比1.2%減）、利益面では、仲介手数料収入の減少に伴う売上総利益の減少から営業利益は2億15百万円（前年同期比59.7%減）となりました。

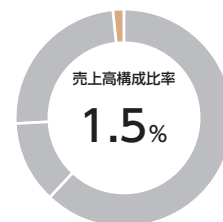


賃貸事業

売上高
5億39百万円
(前年同期比1.4%減)

営業利益
1億34百万円
(前年同期比5.1%減)

賃貸事業においては、売上高は5億39百万円（前年同期比1.4%減）、営業利益は1億34百万円（前年同期比5.1%減）となりました。



以上の結果、売上高は344億3百万円（前年同期比0.9%減）、売上総利益率の改善により、営業利益は3億93百万円（前年同期比165.2%増）、経常利益は4億28百万円（前年同期比87.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は前年同期において固定資産の譲渡に伴う特別利益を計上した反動減及び法人税等調整額49百万円を計上したことから2億33百万円（前年同期比1.3%増）となりました。

売上高	前年同期比	経常利益	前年同期比
344億3百万円	0.9%減 	4億28百万円	87.4%増 
営業利益	前年同期比	親会社株主に帰属する 当期純利益	前年同期比
3億93百万円	165.2%増 	2億33百万円	1.3%増 

セグメントの名称	前連結会計年度 自 2021年11月1日 至 2022年10月31日		当連結会計年度 自 2022年11月1日 至 2023年10月31日		前年同期比 (%)
	売上高 (百万円)	構成比 (%)	売上高 (百万円)	構成比 (%)	
住 宅 事 業	22,347	62.3	21,829	62.2	97.7
リ フ ォ ー ム 事 業	4,391	12.3	4,228	12.1	96.3
不 動 産 事 業	8,576	23.9	8,471	24.2	98.8
賃 貸 事 業	546	1.5	539	1.5	98.6
計	35,862	100.0	35,068	100.0	97.8
調 整 額	△1,146	—	△664	—	—
合 計	34,716	—	34,403	—	99.1

② 設備投資及び資金調達の状況

当連結会計年度における企業集団の設備投資の総額は、4億21百万円であり、主なものは次のとおりです。

- ・モデルハウスの建築 (1億16百万円)
- ・ソフトウェア (82百万円)
- ・モデルハウス及び事務所改修 (5百万円)

資金調達につきましては、当連結会計年度中に、当社グループの所要資金として、金融機関より長期借入金として29億円の調達を行いました。その他の社債又は新株式の発行等による資金調達は行っておりません。

(2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

区分		第45期 (2020年10月期)	第46期 (2021年10月期)	第47期 (2022年10月期)	第48期 (当連結会計年度) (2023年10月期)
受注高	(百万円)	22,716	27,060	27,208	24,974
売上高	(百万円)	28,739	31,051	34,716	34,403
経常利益又は経常損失(△)	(百万円)	△434	647	228	428
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失(△)	(百万円)	△788	477	230	233
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失(△)	(円)	△31.54	19.12	9.22	9.34
総資産	(百万円)	19,473	22,198	21,646	24,968
純資産	(百万円)	11,470	11,945	12,093	12,339
1株当たり純資産額	(円)	458.87	477.88	483.81	493.61
自己資本比率	(%)	58.90	53.81	55.87	49.42

(注) 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失(△)は、自己株式を控除した期中平均発行済株式総数により、1株当たり純資産額は、自己株式を控除した期末発行済株式総数により算出しております。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

- ① 親会社の状況
該当事項はありません。
- ② 重要な子会社の状況

会社名	資本金 (百万円)	当社の議決権比率 (%)	主要な事業内容
株式会社土屋ホーム	100	100.0	建築工事の設計、監理及び請負等
株式会社土屋ホームトピア	200	100.0	リフォーム工事の請負等
株式会社土屋ホーム不動産	300	100.0	不動産の販売、仲介、管理等

(注) 特定完全子会社に該当する子会社はありません。

(4) 対処すべき課題

<企業理念>

当社グループは、「永く快適に住み続けられる住まい」の提供により、お客様・社会・会社の関係するすべての人々の物質的・精神的・健康的な「豊かさの人生を創造」することを目指しています。

<事業環境>

今後のわが国経済の見通しにつきましては、社会経済活動の正常化により緩やかな回復基調が続くことが期待されますが、物価上昇や世界的な金融引き締めによる影響など、先行き不透明な状況が続くものと予想されます。

北海道経済においては、個人消費に持ち直しの動きがみられ、Rapidus株式会社の半導体工場の建設及び産業集積による経済波及効果への期待や、GX（グリーントランスフォーメーション）投資の積極的な誘致を行う共同事業体の発足による投資機運の高まりなど明るい兆しが見え始めました。

当社グループの属する住宅・不動産業界におきましては、新設住宅着工戸数の貸家は底堅く推移しておりますが、住宅取得価格の上昇による取得マインドの低下や、住宅ローン金利の先高観、働き方改革への対応など事業環境の厳しさは増大するものと思われれます。一方で、政府による省エネ住宅の普及の推進や、エネルギー価格高騰に伴う光熱費の上昇などから省エネ住宅へのニーズが高まっております。また、省エネ化に伴う建築物の重量化に伴い、2025年4月から4号特例の縮小が予定されており、戸建て住宅を始めとした小規模建築物に対しても構造検査を義務付けられ、構造安全性の確保が図られるなど、事業環境が大きく変化しております。

<中期経営計画>

当社グループは、「豊かさの人生を創造する」という企業使命感を経営の軸に据え、2024年度を最終年度とする中期経営計画の方針に沿って、北海道の厳しい気象環境で鍛え上げられた、木の特性を活かした高断熱・高気密・高耐久の住宅建築技術を日本全国に広め、環境課題と事業を一体的に推進することで、脱炭素社会の実現に貢献し、カーボンニュートラルのリーディングカンパニーとなるべく、各種施策に取り組んでまいります。

(基本方針)

「北海道を中心に積雪寒冷地域でのNO.1住生活総合企業へ」

事業環境の変化に対応し、安定した経営体制の構築に向け、住生活総合企業として、住宅・リフォーム・不動産の各事業の連携を深め、ドミナント戦略により当社グループの強みが活かせる重要地域へ集中的な拠点展開を推進することで、ブランド力の向上及びシェア拡大を図ってまいります。併せて、当社グループとのシナジー効果の期待できる他企業とのアライアンスを推進し、プレゼンスの向上を目指してまいります。

(事業戦略)

事業	主な取組み内容
住宅事業	<p>政府の主導による省エネ住宅の普及に向けた各種取組みが推進されており、加えて、光熱費の上昇などから省エネ住宅へのニーズが高まっております。また、住宅取得価格の上昇による賃貸住宅の底堅い需要など、市場環境は大きく変化しており、付加価値の高い商品の展開により、市場のニーズに対応してまいります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物省エネ法改正により厳格化された断熱等性能等級7に対応した、旗艦ブランドである注文住宅「CARDINAL HOUSE」、セカンドブランドである規格住宅「LIZNAS」をデジタルマーケティングの強化により受注拡大 ・脱炭素社会の実現に貢献すべく、木の快適性、居住性が享受でき、木造により建築コストを低減できる木造4階建てマンション「LAPEACE」の新たなニーズの創出に努め、今後、新しい事業の柱としてさらに成長促進
リフォーム事業	<p>政府によるリフォームに対する税制優遇制度や各種補助金事業により、断熱リフォームを始めた既存住宅の省エネ化が推進されております。省エネ改修へのニーズに対応するとともに、グループの既存顧客とのリレーション強化を図り、事業機会の育成に努めてまいります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高断熱、高効率換気を中心とした環境型リフォームに加え、マンション、オフィス・店舗などの非住宅分野のリフォームを推進 ・グループシナジーを活かし、グループの既存顧客とのリレーションの深化による受注強化
不動産事業	<p>不動産市況は堅調に推移しておりますが、人口の減少や少子高齢化などの社会構造的な課題など事業環境は大きく変化しており、既存の事業の更なる強化を推進するとともに、事業環境の変化に伴う、新たなニーズへの対応を進めてまいります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個人向け不動産売買・仲介に注力するとともに、分譲住宅の販売、分譲マンションを始めとした開発案件の推進 ・新たに企業に対してCRE（企業不動産）戦略による企業価値向上に資する提案強化

(5) 主要な事業内容 (2023年10月31日現在)

事業区分	事業内容
住宅事業	注文住宅・賃貸住宅等の設計・請負・施工監理、分譲住宅の施工販売、住宅用地の販売に関する事業
リフォーム事業	リフォーム工事の請負・施工に関する事業
不動産事業	土地・中古住宅・分譲マンションの販売、分譲住宅の施工販売、不動産の仲介、解体工事、不動産の管理・営繕工事に関する事業
賃貸事業	不動産の賃貸、再生可能エネルギーの電力会社への売電に関する事業

(注)当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しております。

(6) 主要な事業所 (2023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21、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1番地3
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2、福島県3、東京都3、神奈川県1、長野県1、兵庫県1、京都府1、福岡県2
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、東京都1

(7) 使用人の状況 (2023年10月31日現在)

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数	前連結会計年度末比増減
住宅事業	529 (131) 名	△18 (△7) 名
リフォーム事業	112 (93) 名	11 (4) 名
不動産事業	90 (68) 名	△5 (－) 名
賃貸事業	－ (－) 名	－ (－) 名
全社 (共通)	28 (6) 名	△4 (2) 名
合計	759 (298) 名	△16 (△1) 名

- (注) 1. 使用人数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は () 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使用人数は、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、報告セグメントの区分を変更したため、前連結会計年度末のセグメント別数値は、変更後のセグメント区分に組み替えた数値で記載しております。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
22 (5) 名	△2 (1) 名	44.3歳	15.5年

- (注) 使用人数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は () 内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(8) 主要な借入先の状況 (2023年10月31日現在)

借 入 先	借 入 額
株 式 会 社 北 洋 銀 行	2,000百万円
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	900百万円

(9) 剰余金の配当等の決定に関する方針

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、取締役会の決議により定めることができる旨を定款に定めております。

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を基本方針としております。

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主価値の向上に努めてまいります。

この方針のもと、2023年10月期の期末配当金につきましては、1株当たり6円の普通配当とさせていただきます。

(10) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2 会社の現況

(1) 株式の状況 (2023年10月31日現在)

- ① 発行可能株式総数 54,655,400株
- ② 発行済株式の総数 25,775,118株 (うち自己株式777,778株を含む)
- ③ 株主数 5,895名
- ④ 大株主 (上位10名)

株主名	持株数	持株比率
株式会社土屋総合研究所	3,437,300株	13.75%
株式会社土屋経営	2,768,241株	11.07%
土屋グループ従業員持株会	1,946,931株	7.79%
株式会社北洋銀行	1,227,455株	4.91%
土屋グループ取引先持株会	920,846株	3.68%
土屋昌三	870,904株	3.48%
株式会社北海道銀行	745,673株	2.98%
土屋博子	738,774株	2.96%
土屋和子	535,394株	2.14%
公益財団法人ノーマライゼーション住宅財団	500,000株	2.00%

- (注) 1. 当社は、自己株式を777,778株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。
2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

(2) 新株予約権等の状況

該当事項はありません。

(3) 会社役員 の 状況

① 取締役及び監査役の状況（2023年10月31日現在）

会社における地位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	土屋 昌三	公益財団法人ノーマライゼーション住宅財団理事 長、株式会社土屋経営代表取締役社長及び株 式会社土屋総合研究所代表取締役社長
代表取締役副社長	大吉 智浩	
取締役	菊地 英也	株式会社土屋ホームトピア代表取締役社長
取締役	所 哲三	株式会社土屋ホーム不動産代表取締役社長及び 株式会社土屋ホーム不動産販売代表取締役社長
取締役	山川 浩司	株式会社土屋ホーム代表取締役社長
取締役	手塚 純一	ジェイ建築システム株式会社代表取締役
取締役	中田 美知子	学校法人北翔大学理事、札幌大学客員教授・評 議員、株式会社北海道二十一世紀総合研究所顧 問、中道リース株式会社社外取締役及びイオン 北海道株式会社社外取締役
常勤監査役	前川 克彦	
監査役	千葉 智	千葉智公認会計士事務所所長及び株式会社北海 道銀行社外監査役
監査役	中村 信仁	株式会社アイスブレイク代表取締役
監査役	荒木 俊和	弁護士法人ANSWER Z社員、一般社団法人 北海道M&A協会代表理事及び株式会社エコミ ック社外取締役

- (注) 1. 取締役手塚純一氏及び取締役中田美知子氏は社外取締役、監査役千葉智氏、監査役中村信仁氏及び監査役荒木俊和氏は社外監査役であります。
2. 常勤監査役前川克彦氏は、長年にわたり経理・財務業務に携わった経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。また、監査役千葉智氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
3. 当社は、取締役手塚純一氏、取締役中田美知子氏、監査役千葉智氏、監査役中村信仁氏及び監査役荒木俊和氏を、東京証券取引所及び札幌証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、両取引所に届け出ております。

② 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外取締役及び各社外監査役は、会社法第427条第1項及び当社定款の規定に基づき、同法第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。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める額としております。

③ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が会社の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等を当該保険契約により填補することとしており、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者による違法行為に起因する損害賠償金等については、填補の対象外としています。当該役員等賠償責任保険契約の被保険者は当社取締役、監査役の他、当社子会社の取締役、監査役及び執行役員であり、すべての被保険者について、その保険料を全額当社が負担しております。

④ 取締役及び監査役の報酬等

イ. 当事業年度に係る報酬等の総額等

区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	非金銭報酬	
取締役 (うち社外取締役)	53,700 (3,600)	53,700 (3,600)	— (—)	— (—)	4 (2)
監査役 (うち社外監査役)	11,100 (3,600)	11,100 (3,600)	— (—)	— (—)	4 (3)
合計 (うち社外役員)	64,800 (7,200)	64,800 (7,200)	— (—)	— (—)	8 (5)

(注) 1. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

2. 取締役3名については、子会社の代表取締役を兼務していることから報酬は支払っておりません。

3. 上記には、当事業年度における役員退職慰労引当金の繰入額として次の金額を含んでおります。

- ・取締役4名 2,100千円 (うち社外取締役2名 0千円)
- ・監査役4名 300千円 (うち社外監査役3名 0千円)

ロ. 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

当社は、取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、取締役会において決議した決定方針に従い適正に決定されていることから、決定方針に沿うものであると判断しております。

(イ) 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

取締役の報酬は、固定報酬、賞与及び退職慰労金により構成しております。固定報酬は各取締役の責任、役割等に応じて決定するものとしております。賞与は業績連動報酬としており、当該期の業績と各取締役の職位及び実績等を勘案の上で決定するものとしております。いずれも株主総会の決議により定められた限度額の範囲内において、取締役会決議に基づき代表取締役社長が委任を受けるものとしております。

退職慰労金については、在任年数及び在任中の功績等を踏まえて「役員退職慰労金規程」に基づき、取締役会に一任する旨の株主総会の決議を経た上で、取締役会で個人別の支給額を決定するものとしております。

(ロ) 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の報酬限度額は、1989年11月28日開催の臨時株主総会において月額20,000千円以内（ただし、使用人分給与は含まない）と決議いただいております。当該臨時株主総会終結時点の取締役の員数は10名であります。

監査役の報酬限度額は、1989年11月28日開催の臨時株主総会において月額3,000千円以内と決議いただいております。当該臨時株主総会終結時点の監査役の員数は2名であります。

(ハ) 取締役の個人別の報酬等の決定に係る委任に関する事項

取締役会の委任決議に基づき代表取締役社長土屋昌三氏が取締役個人の報酬額の具体的内容を決定しております。その権限の内容は取締役の個人別の固定報酬及び賞与の決定であります。

この権限を委任した理由は、当社全体の業績を勘案しつつ各取締役について評価を行うには、代表取締役社長が適していると判断したためです。

⑤ 社外役員に関する事項

イ. 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

- (イ) 取締役手塚純一氏は、ジェイ建築システム株式会社代表取締役を兼務しております。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関係があります。
- (ロ) 取締役中田美知子氏は、学校法人北翔大学理事、札幌大学客員教授・評議員、株式会社北海道二十一世紀総合研究所顧問、中道リース株式会社社外取締役及びビオン北海道株式会社社外取締役を兼務しております。なお、当社グループと学校法人北翔大学、札幌大学、株式会社北海道二十一世紀総合研究所、中道リース株式会社及びビオン北海道株式会社との間に、特別の関係はありません。
- (ハ) 監査役千葉智氏は、千葉智公認会計士事務所所長及び株式会社北海道銀行社外監査役を兼務しております。なお、当社グループと千葉智公認会計士事務所との間に、特別の関係はありません。また、株式会社北海道銀行との間に、通常の銀行取引関係があります。
- (ニ) 監査役中村信仁氏は、株式会社アイスブレイク代表取締役を兼務しております。なお、当社グループは株式会社アイスブレイクとの間に、社員研修に関する取引関係があります。
- (ホ) 監査役荒木俊和氏は、弁護士法人ANSWER Z社員、一般社団法人北海道M&A協会代表理事及び株式会社エコミック社外取締役を兼務しております。なお、当社グループと弁護士法人ANSWER Z及び一般社団法人北海道M&A協会との間に、特別の関係はありません。また、株式会社エコミックとの間に、年末調整業務代行等に関する取引関係があります。

ロ. 当事業年度における主な活動状況

	出席状況、発言状況及び期待される役割 に関して行った職務の概要
取締役 手塚 純一	当事業年度に開催された取締役会15回のうちすべてに出席いたしました。主に経験豊富な経営者及び工学博士・農学博士としての見地から意見を述べており、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。
取締役 中田 美知子	当事業年度に開催された取締役会15回のうちすべてに出席いたしました。主に経験豊富なキャリアに基づき、有識者としての見地から意見を述べており、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。
監査役 千葉 智	当事業年度に開催された取締役会15回のうち14回に、監査役会14回のうち13回に出席いたしました。主に公認会計士としての見地から意見を述べており、取締役会の意思決定の適正性を確保するための発言を行っております。また、監査役会において、適宜必要な発言を行っております。
監査役 中村 信仁	当事業年度に開催された取締役会15回のうちすべてに、監査役会14回のうちすべてに出席いたしました。主に経験豊富な経営者としての見地から意見を述べており、取締役会の意思決定の適正性を確保するための発言を行っております。また、監査役会において、適宜必要な発言を行っております。
監査役 荒木 俊和	当事業年度に開催された取締役会15回のうちすべてに、監査役会14回のうちすべてに出席いたしました。主に弁護士としての見地から意見を述べており、取締役会の意思決定の適正性を確保するための発言を行っております。また、監査役会において、適宜必要な発言を行っております。

(4) 会計監査人の状況

① 名称 監査法人 銀河

② 報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	27,000千円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	27,000千円

- (注) 1. 当社のすべての子会社につきましても監査法人銀河が会計監査の担当となっております。
2. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
3. 監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、監査方法及び監査内容などを確認し、検討した結果、これらについて適切であると判断したため、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行いました。

③ 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査役会は会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

連結計算書類

連結貸借対照表

(単位：千円)

科目	第48期 2023年10月31日現在	科目	第48期 2023年10月31日現在
資産の部		負債の部	
流動資産	15,027,554	流動負債	8,023,841
現金預金	3,317,507	工事未払金等	2,678,387
完成工事未収入金等	1,464,732	リース債務	27,507
未成工事支出金	705,001	未払法人税等	146,126
不動産事業支出金	112,899	未払消費税等	337,612
販売用不動産	8,533,080	未成工事受入金	2,656,758
原材料及び貯蔵品	229,847	完成工事補償引当金	47,178
未収入金	222,919	その他	2,130,271
その他	445,028	固定負債	4,605,474
貸倒引当金	△3,461	長期借入金	2,900,000
固定資産	9,939,612	リース債務	59,715
有形固定資産	8,137,232	役員退職慰労引当金	145,752
建物・構築物	2,372,135	退職給付に係る負債	693,397
機械装置及び運搬具	54,696	資産除去債務	46,653
土地	5,557,192	その他	759,955
リース資産	78,945	負債合計	12,629,315
建設仮勘定	50,956	純資産の部	
その他	23,305	株主資本	12,246,302
無形固定資産	218,748	資本金	7,114,815
その他	218,748	資本剰余金	4,427,452
投資その他の資産	1,583,631	利益剰余金	860,941
投資有価証券	740,606	自己株式	△156,906
長期貸付金	70,105	その他の包括利益累計額	92,835
繰延税金資産	309,759	その他有価証券評価差額金	35,886
その他	548,679	退職給付に係る調整累計額	56,948
貸倒引当金	△85,521	純資産合計	12,339,137
繰延資産	1,286	負債純資産合計	24,968,453
創立費	225		
開業費	1,061		
資産合計	24,968,453		

(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。

連結損益計算書

(単位：千円)

科目	第48期
	2022年11月1日から 2023年10月31日まで
売上高	34,403,763
売上原価	25,557,519
売上総利益	8,846,244
販売費及び一般管理費	8,453,077
営業利益	393,166
営業外収益	66,025
受取利息	3,121
受取配当金	14,800
受取事務手数料	10,936
固定資産税等清算金	12,141
その他	25,025
営業外費用	31,164
支払利息	22,651
開業費償却	706
支払解決金	5,137
その他	2,668
経常利益	428,028
特別利益	14,208
固定資産売却益	8,300
補助金収入	5,908
特別損失	25,802
固定資産除却損	19,812
固定資産圧縮損	5,908
減損損失	82
税金等調整前当期純利益	416,434
法人税、住民税及び事業税	133,344
法人税等調整額	49,584
法人税等合計	182,929
当期純利益	233,504
親会社株主に帰属する当期純利益	233,504

(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。

招集ご通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

計算書類

貸借対照表

(単位：千円)

科目	第48期 2023年10月31日現在	科目	第48期 2023年10月31日現在
資産の部		負債の部	
流動資産	6,252,731	流動負債	103,733
現金預金	1,524,761	未払金	46,379
売掛金	28,767	未払費用	18,839
貯蔵品	689	未払法人税等	29,788
前払費用	24,437	未払消費税等	3,151
短期貸付金	4,623,500	預り金	3,632
未収入金	50,523	前受収益	1,215
その他	51	その他	726
固定資産	9,542,059	固定負債	3,030,217
有形固定資産	6,280,529	長期借入金	2,900,000
建物	1,626,088	長期預り保証金	35,000
構築物	18,775	役員退職慰労引当金	41,149
機械装置	27,081	退職給付引当金	38,385
工具器具備品	14,614	繰延税金負債	15,681
土地	4,593,969		
無形固定資産	62,486	負債合計	3,133,950
商標権	953	純資産の部	
ソフトウェア	61,461	株主資本	12,624,954
電話加入権	72	資本金	7,114,815
投資その他の資産	3,199,043	資本剰余金	4,427,452
投資有価証券	730,606	資本準備金	3,927,452
関係会社株式	2,234,186	その他資本剰余金	500,000
出資金	310	利益剰余金	1,239,593
長期前払費用	3,596	その他利益剰余金	1,239,593
長期未収入金	17	繰越利益剰余金	1,239,593
役員保険積立金	112,331	自己株式	△156,906
その他	124,105	評価・換算差額等	35,886
貸倒引当金	△6,111	その他有価証券評価差額金	35,886
資産合計	15,794,791	純資産合計	12,660,840
		負債純資産合計	15,794,791

(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。

損益計算書

(単位：千円)

科目	第48期 2022年11月1日から 2023年10月31日まで
営業収益	1,020,904
販売費及び一般管理費	984,109
営業利益	36,794
営業外収益	57,239
受取利息	37,434
受取配当金	14,408
その他	5,395
営業外費用	23,507
支払利息	22,651
その他	856
経常利益	70,526
特別利益	5,908
補助金収入	5,908
特別損失	5,940
固定資産除却損	32
固定資産圧縮損	5,908
税引前当期純利益	70,493
法人税、住民税及び事業税	2,420
当期純利益	68,073

(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。

監査報告

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2023年12月15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
北海道事務所

代表社員 公認会計士 川上 洋司
業務執行社員
代表社員 公認会計士 李大 充
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社土屋ホールディングスの2022年11月1日から2023年10月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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計算書類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計算書類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。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結計算書類の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2023年12月15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
北海道事務所

代表社員 公認会計士 川上 洋司
業務執行社員
代表社員 公認会計士 李大 充
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社土屋ホールディングスの2022年11月1日から2023年10月31日までの第48期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

監査役会の監査報告

監査報告書

当監査役会は、2022年11月1日から2023年10月31日までの第48期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
 - ② 事業報告に記載されている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に必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（令和3年11月16日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実はありません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項はありません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人監査法人銀河の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人監査法人銀河の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2023年12月18日

株式会社土屋ホールディングス 監査役会

常勤監査役	前	川	克	彦	Ⓔ
社外監査役	千	葉		智	Ⓔ
社外監査役	中	村	信	仁	Ⓔ
社外監査役	荒	木	俊	和	Ⓔ

以 上

定時株主総会会場ご案内図

会場

土屋ホーム札幌北九条ビル 8階 会議室

札幌市北区北9条西3丁目7番地 TEL (011) 717-5556 (土屋ホールディングス)

ホームページアドレス <https://www.tsuchiya.co.jp/>

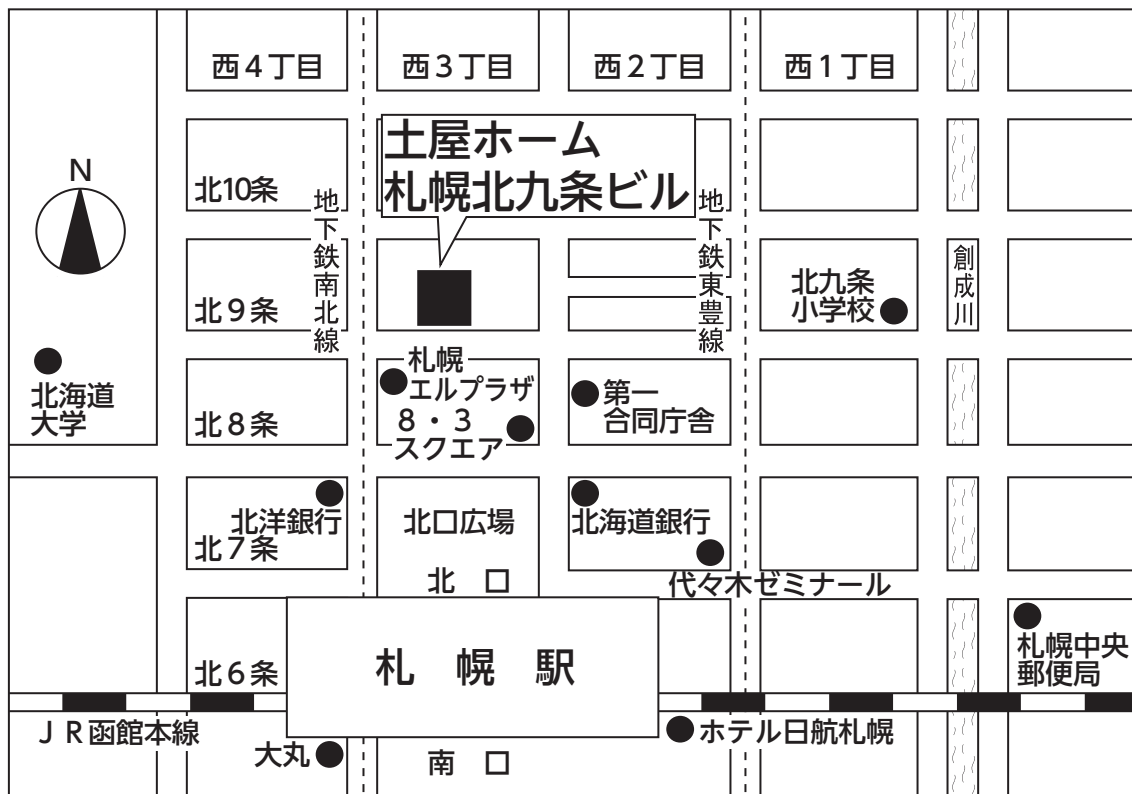
交通

J R | ● 札幌駅

| 北口より徒歩5分

地下鉄 | ● 札幌駅

| 徒歩5分



※駐車場の用意はいたしていませんので、お車での来場はご遠慮下さいますようお願い申し上げます。

※前年に続き、株主総会にご出席の株主様にお配りしておりましたお土産を本年も取りやめさせていただきます。

何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。