

【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22年1月28日
【事業年度】	第34期（自平成20年11月1日至平成21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】	経営企画部長 小田 徹
【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】	経営企画部長 小田 徹
【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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	平成17年10月	平成18年10月	平成19年10月	平成20年10月	平成21年10月
売上高(千円)	30,182,712	30,355,096	31,673,763	28,737,681	24,156,355
経常利益又は経常損失() (千円)	240,003	4,369	222,083	910,940	116,910
当期純利益又は当期純損失 ()(千円)	1,060,908	1,465,550	246,011	2,678,312	11,595
純資産額(千円)	16,869,250	15,226,348	14,774,659	11,854,258	11,762,993
総資産額(千円)	27,199,550	25,221,575	24,173,020	21,076,648	18,749,367
1株当たり純資産額(円)	702.86	634.42	615.61	464.51	460.94
1株当たり当期純利益金額又 は1株当たり当期純損失金額 ()(円)	44.20	61.06	10.25	111.06	0.45
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(%)	62.02	60.23	60.99	56.24	62.74
自己資本利益率(%)	6.12	9.14	1.64	20.14	0.10
株価収益率(倍)	-	-	-	-	193.33
営業活動によるキャッシュ・ フロー(千円)	3,143,248	685,280	1,011,353	117,493	467,263
投資活動によるキャッシュ・ フロー(千円)	462,357	779,753	146,673	463,426	83,886
財務活動によるキャッシュ・ フロー(千円)	619,706	480,187	188,059	489,981	450,011
現金及び現金同等物の期末残 高(千円)	4,412,478	3,837,962	2,491,769	3,561,726	3,662,446
従業員数	994	1,023	1,003	966	856
[外、平均臨時雇用者数](人)	(256)	(250)	(287)	(277)	(185)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第30期から第33期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失金額であるため記載しておりません。
3. 第34期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
4. 第33期以前の株価収益率については、当期純損失を計上しているため、記載しておりません。
5. 第31期の当期純損失の大幅な増加は、固定資産の減損に係る会計基準適用に伴う減損損失の計上等によるものであります。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	平成17年10月	平成18年10月	平成19年10月	平成20年10月	平成21年10月
営業収益(千円)	-	-	-	-	649,604
売上高(千円)	19,818,931	18,685,974	20,373,919	17,722,172	-
経常利益又は経常損失() (千円)	544,305	415,841	360,529	756,529	60,674
当期純利益又は当期純損失 ()(千円)	1,350,226	1,401,919	304,372	3,551,045	23,601
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)	24,655,118	24,655,118	24,655,118	25,775,118	25,775,118
純資産額(千円)	17,398,972	15,785,070	15,278,484	11,517,521	11,438,711
総資産額(千円)	24,725,885	22,122,416	21,606,893	17,161,325	12,073,478
1株当たり純資産額(円)	724.94	657.70	636.60	451.32	448.23
1株当たり配当額 (内1株当たり中間配当額) (円)	7.50 (2.50)	7.50 (2.50)	2.50 (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益金額又 は1株当たり当期純損失金額 ()(円)	56.26	58.41	12.68	147.24	0.92
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(%)	70.4	71.4	70.7	67.1	94.7
自己資本利益率(%)	7.49	8.45	1.96	26.50	0.21
株価収益率(倍)	-	-	-	-	94.57
配当性向(%)	-	-	-	-	-
従業員数 [外、平均臨時雇用者数](人)	588 (138)	594 (131)	569 (160)	527 (146)	5 (4)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第30期から第33期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
3. 第34期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
4. 第33期以前の株価収益率及び配当性向については、当期純損失を計上しているため、記載しておりません。
5. 第31期の当期純損失の大幅な増加は、固定資産の減損に係る会計基準適用に伴う減損損失の計上等によるものであります。
6. 第34期において持株会社へ移行したため、業績等の項目については、第33期以前と比較して大きく変動しております。

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「エスセーナ」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(現 連結子会社)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(現 連結子会社)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

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5社により構成されており、注文・提案住宅等の施工・販売、戸建増改築、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。

なお、次の3部門は「第5 経理の状況 1(1)連結財務諸表 注記事項」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

(1) 住宅事業

株式会社土屋ホーム及び株式会社土屋ホーム東北が、在来工法の工事を請負、施工管理するほか、在来工法による提案住宅の施工販売を行っており、株式会社アーキテクノが、株式会社土屋ホーム、株式会社土屋ツーバイホーム、株式会社ホームトピア及び株式会社土屋ホーム東北で施工する住宅の基礎及び躯体等の施工を行い、株式会社土屋ツーバイホームが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による請負工事及び提案住宅の施工販売を行っております。

また、株式会社土屋ツーバイホームが全国のフランチャイズ加盟店に対し、スチール住宅の躯体請負工事を行っております。

(2) 増改築事業

株式会社ホームトピアが増改築工事の請負を行っております。

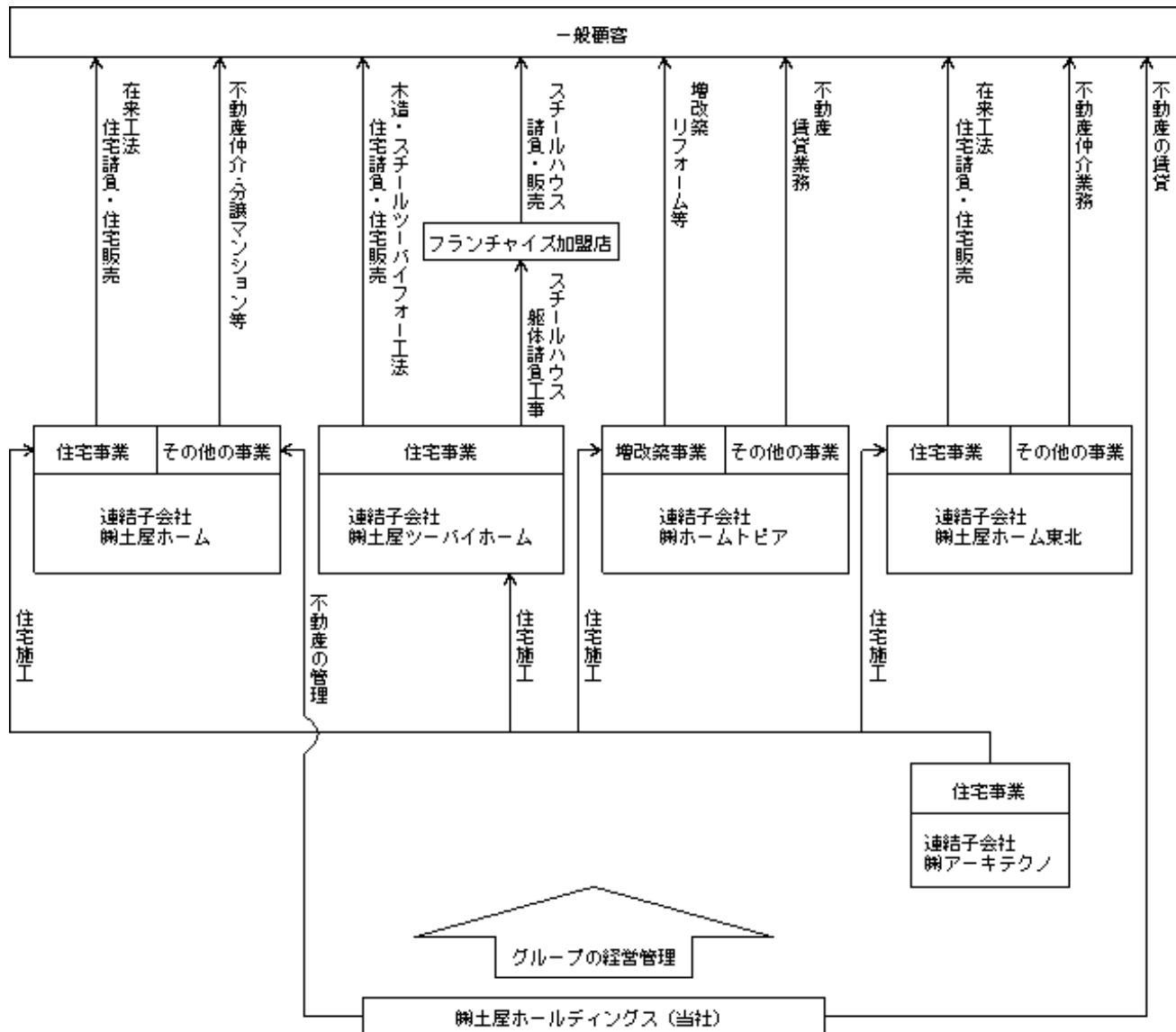
(3) その他の事業

株式会社土屋ホームが、分譲マンション、不動産賃貸、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、株式会社土屋ホーム東北が不動産仲介業務を、当社及び株式会社ホームトピアが不動産賃貸業務を行っております。

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。

また、株式会社ホームトピアについては、平成21年11月1日より商号を株式会社土屋ホームトピアに変更しております。

なお、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)	事業内容	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)3	札幌市 北区	300,000	建築工事の設計 監理及び請負	100	1	-	貸付金	経営管理業務	支店事 務所賃 貸	-
株式会社ホーム トピア(注)1	札幌市 厚別区	291,000	増改築営繕工事	100	1	-	貸付金	経営管理業務	支店事 務所賃 貸	-
株式会社土屋 ツーバイホーム (注)4	札幌市 中央区	25,000	建築工事の設計 監理及び請負	100	1	-	貸付金	経営管理業務	支店事 務所賃 貸	-
株式会社土屋 ホーム東北	宮城県 仙台市	115,000	建築工事の設計 監理及び請負	100	1	-	-	経営管理業務	-	-
株式会社アーキ テクノ(注)2	北海道 北広島 市	50,000	建築工事の設計 監理及び請負	100	1	-	貸付金	経営管理業務	-	-

(注)1. 株式会社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を超えておりますが、事業の種類別セグメントのうち「増改築事業」の売上高の100分の90を超えておりますので、主要な損益情報等の記載を省略しております。

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 14,764,858千円
(2) 経常利益 21,090千円
(3) 当期純利益 620千円
(4) 純資産額 342,415千円
(5) 総資産額 4,364,795千円

4. 株式会社土屋ツーバイ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 3,715,094千円
(2) 経常利益 71,153千円
(3) 当期純利益 141,037千円
(4) 純資産額 30,984千円
(5) 総資産額 1,402,902千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年10月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)	
住宅事業	614	(107)
増改築事業	96	(28)
その他の事業	70	(32)
全社(共通)	76	(18)
合計	856	(185)

- (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. 従業員が前連結会計年度末に比べ110名減少したのは、支店統廃合等による減少によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成21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)
5(4)	38.6	13.2	5,057,322

- (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. 提出会社である株式会社土屋ホールディングスは、平成20年11月1日より持株会社体制へ移行し、住宅事業及び不動産事業を株式会社土屋ホームへ会社分割により事業を承継し、従業員(522名)を含むこれらに付随する権利義務も承継しております。

(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日本経済は、先を見通せない政治情勢、円高や常態的な雇用・個人所得環境の停滞による企業収益の悪化等が主要因となり、出口の見えないデフレスパイラルに突入しております。

住宅・不動産業界におきましては、当社グループの平成21年度（平成20年11月から平成21年10月）で見る全国新設住宅着工戸数は、約81万7千戸（前年比25.6%減）となり、暦年ベースでは42年ぶりに100万戸を下回ることが確実となっています。

そのうち景気の牽引役である持家が約28万1千戸（同12.8%減）、分譲が約18万2千戸（同39.2%減）、貸家が約34万戸（同27.0%減）となり、加速度的に市場は縮小しています。

その主要因といたしましては、可処分所得の減少や雇用不安等、所得面に関する問題が大きく影響し、お客様の住宅取得マインドは極度に低いレベルで推移し、上昇の兆しが見えない状態が続いております。

現下の経済情勢は、勤労者の所得環境の二極化、雇用環境の悪化、中期的視点での消費税増税、建替え層のお客様のリフォーム・増改築へのシフト等を要因とし、景気のカンフル剤としての住宅支援対策があるものの、抜本的な解決には至らず、今後の全国新設住宅着工戸数は引き続き大きく減少すると推測しております。

昨今、住宅取得意欲が最も高い年齢層の一つは、団塊ジュニア（30歳代半ば過ぎ）から「ポスト団塊ジュニア」（30歳代前半）にシフトし、住宅価格・規模とも緩やかな減少傾向が続いており、当社グループとしても小規模住宅販売に注力しております。

このような状況下において、当社グループ（当社及び連結子会社、以下同じ。）は、抜本的なグループ組織の見直しと大幅な経費の削減に注力すると共に、経営環境の変化に迅速に対応し、更なる経営体質の強化と業績の早期回復・安定化を図るべく、次のような土屋グループ有史以来の組織再編を行いました。

平成20年9月5日の臨時株主総会において株主様にご承認いただいたとおり、同年11月1日をもって、当社グループはホールディングス体制となり、新たなスタートを切りました。

具体的には、純粋持株会社「株式会社土屋ホールディングス」が親会社となり、各事業会社（株式会社土屋ホーム、株式会社土屋ツーバイホーム、株式会社ホームトピア、株式会社土屋ホーム東北、株式会社アーキテクノ）のすべての株式を保有するという資本関係で、より効率的・能率的な組織運営を目指し、「経営と事業」を明確に分離した組織体制を取りました。

主な内容は、「持株会社と事業会社の取締役は兼任しないこと」「持株会社は事業を行わない純粋持株会社であること」であり、役員クラスを始めとしたグループ間の人事交流も積極的に行うと共に、共同事業展開等、お客様の多種多様なニーズにお応えするため、今般の持株会社体制を「第二の創業」として、明るさの兆しが見えない今後の住宅業界を戦っていく組織体制を構築いたしました。

事業会社各社は、それぞれの独自性、優位性、グループシナジーを活用した営業エリア展開、商品開発・販売を積極的に行いました。

以上のような多方面にわたる短期的・中長期的な企業努力を行った結果、当社グループの連結業績は、売上高につきましては、241億56百万円（前連結会計年度比15.9%減）となりました。

また、売上総利益率が当初計画より2ポイント下回ったものの、グループ全体の経費を抜本的に見直し、あらゆる面から削減努力を試みた結果、前連結会計年度比20億15百万円の圧縮をすることができ、利益面に関しましては、営業利益が1億48百万円、経常利益が1億16百万円、当期純利益は11百万円となり、6期ぶりの連結最終黒字を計上することができました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

住宅事業

住宅事業につきましては、前連結会計年度に比べて受注残が少なく、全体的に厳しい状況からのスタートとなりました。

期中に関しましては、事業年度始めからの受注がほぼ計画どおりに推移し、原価低減と大幅な経費削減の効果により、売上高は193億71百万円（前連結会計年度比17.4%減）となり、営業利益につきましては6億94百万円（前連結会計年度比982.2%増）となりました。

増改築事業

増改築事業につきましては、受注・売上ともに堅調に推移し、売上高は30億21百万円（前連結会計年度比2.0%増）となり、計画どおりの受注・売上に併せて、適切な売上総利益が確保できたことにより、営業利益につきましては92百万円（前連結会計年度は営業損失44百万円）となりました。

その他の事業

その他の事業につきましては、売上高は17億63百万円（前連結会計年度比24.2%減）となり、競争激化に伴い売上高はダウンしましたが、販売費及び一般管理費を大幅に削減したことにより、営業利益につきましては、2億86百万円（前連結会計年度比85.8%増）となりました。

なお、当社グループは、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、所在地別セグメント情報を記載しておりません。

(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、販売用不動産の減少額12億55百万円及び仕入債務の減少額7億10百万円等の要因で相殺されたものの、前連結会計年度末に比べ1億円増加し、当連結会計年度末には36億62百万円となりました。

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、4億67百万円（前連結会計年度比297.7%増）となりました。

これは、販売用不動産の減少が12億55百万円ありましたが、未成工事受入金の減少が8億49百万円等の要因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）

投資活動により獲得した資金は、83百万円（前連結会計年度比81.9%減）となりました。

これは、有形固定資産の取得による支出3億3百万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4億50百万円（前連結会計年度は4億89百万円の収入）となりました。

これは、短期借入金の返済による支出4億50百万円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事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

区分	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	17,356,097	74.3	2,833,713	58.4
増改築事業	3,108,596	104.9	423,229	125.9

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)	前年同期比(%)
住宅事業(千円)	19,371,367	82.6
増改築事業(千円)	3,021,514	102.0
その他の事業(千円)	1,763,473	75.8
合計(千円)	24,156,355	84.1

(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【対処すべき課題】

(1)当社グループの現状の認識について

当社グループは、ホールディングス体制初年度である当連結会計年度において、6期ぶりに連結最終黒字を計上いたしました。

しかしながら配当原資を確保するまでには至らず、2期連続の無配となってしまったことは大きな反省材料であり、今後の経営に活かしてまいります。

当連結会計年度は、前連結会計年度に比べ、販売拠点数で約20%減、人員で10%減の中からスタートいたしました。

当社及び各事業会社が役割を明確にし、それぞれのポジションで業務を行い、グループとしてのシナジーが発揮されつつあります。

当社グループといたしましては、住宅・不動産市場が激減する厳しい環境下において利益体質を強固にすべく、経営資源の選択と集中に併せ、売上総利益率の向上並びに経費削減に引き続き留意してまいります。

(2)当面の対処すべき課題の内容

6期ぶりの連結最終黒字を踏まえ、平成22年10月期連結会計年度での復配を当面の課題といたします。

配当を継続するためには適正利益の計上が大前提となります。

ホールディングス化に伴うシナジーを最大限に発揮するため、各事業会社は営業販売に集中できる体制とし、ホールディングスはバックアップ部門との位置付けで取り組んでおります。

(3) 対処方針

企業として継続するためには、適正利益を確保していく必要があります。

組織経営といたしましては、経営資源の柔軟な活用により、今後伸張が見込まれる事業には積極的に資源投入を行ってまいります。

また、営業人員の割合を示す直間比率の更なる向上はもちろんのこと、「全社員営業体制」の必要性を今一度再認識し、全社員で売上を作り、利益を計上してまいります。

(4) 具体的な取組状況等

今連結会計年度のスタートに当たり、より一層の組織強化と合理化を進めました。

ホールディングス体制発足の昨年度、当初3年後（平成24年度）を目標としておりました基幹系の整備統合に一定の目処がついたため、各事業会社（5社）の管理部門を前倒しして当社1社に集約することで、グループ全体の間接部門人員を大幅に削減し、人員を営業部門へ手厚く配置いたしました。

これにより、間接費の更なる削減はもちろん、直間比率の向上による営業体制の強化に努めており、併せてグループ基幹システムを新たに導入し、一層の業務効率化と省力化を図っております。

販売面においては、ホールディングス体制2年目がスタートし、各事業会社社長に大きな権限を委譲し、新体制移行の効果が表れております。

今連結会計年度においては、主力事業会社の株式会社土屋ホームが、この度、北海道に本社を置く企業（単独）で唯一「長期優良住宅先導的モデル事業」に採択され、グループの営業体制に追い風が吹いており、今後の販売促進につなげていく所存です。

また、株式会社土屋ツーバイホームは、今連結会計年度より株式会社土屋ホームの代表取締役社長であります佐藤孝司氏が社長を兼任し、グループ会社との連携をより強化することにより早期の経営安定化を図ります。

増改築事業専門の株式会社ホームトピアでは、代表取締役社長の菊地英也氏による堅実な舵取りにより、新築住宅市場が縮小傾向のなか、増改築市場を確実に開拓し経営基盤を強固にしており、今後も引き続き販売体制の強化に努めてまいります。

同社は平成21年11月1日から「株式会社土屋ホームトピア」に商号変更しており、「土屋グループ」の一翼を担う事業会社として位置づけられております。

北東北エリアで新築事業を展開している株式会社土屋ホーム東北は昨年度、宮城県仙台市へ本社を移転しており、代表取締役社長の中村清一氏を中心に、組織の機動性と土屋ホームの商品力を活かし、「土屋グループ」の知名度を上げるべく活動してまいります。

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、地域に根ざ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。

今後は利益体質を継続し、早期に復配できますようグループ一丸となって取り組んでまいります。

今後の日本経済の見通しにつきましては、建設・不動産業を中心とする企業倒産や為替相場等に起因する企業収益性の悪化、先行き不透明な国内政治動向、世界情勢や悪化の一途を辿る個人の所得環境等を鑑みると、見通しは決して明るくはいえず、目下の厳しい状態から脱出するには相当な時間を要するものと思われま。

当社グループの属する住宅・不動産業界におきましては、本格的な企業淘汰の時代を迎えております。

新設住宅着工戸数については今年度、42年ぶりの100万戸割れが現実視されており、住宅市場は右肩下がり減少を続けております。

また、総合建設業の住宅業界参入や営業エリアを広げる本州メーカーの北海道進出、異業種からのリフォーム分野への新規参入等で企業間の競争が益々激化することは必至であります。

そのような状況のなか、今後住宅業界のベクトルが上向きになる見込みは限りなくゼロに近く、更に、少子高齢化が加速していることに起因する住宅規模の縮小傾向、ひいては住宅販売価格の下落による収益性悪化、資材の価格動向、消費税増税等が想定され、一層他社グループとの差別化、経営努力が求められております。

現在、量的には飽和である住宅市場も、強度不足や老朽化等、質的・モラル的にはまだまだ未成熟業界であり、当社グループが注力する「エコと耐震性」が改めてクローズアップされ、国内に存在する約756万戸の空き家（全住宅の13.1%）も大きなビジネスチャンスと捉えています。

このような状況のなか、当社グループは、厳しい企業間競争に打ち勝つために、全社員営業体制を始め、更なる財務体質の強化と、ホールディングス体制による徹底した無駄の排除とコスト低減による収益力アップに取り組み、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。

株主の皆様におかれましては、今後共なお一層のご支援とご理解を賜りますようお願い申し上げます。

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。

(1) 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が影響を受ける可能性があります。

(2) 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、今後の金利の上昇や景気の回復の遅れによっては、受注及び売上が減少し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 季節変動について

当社グループは、北海道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。

(4) 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職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。

(5) 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。

(6) 保有資産の価格変動について

販売用不動産・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。

5【経営上の重要な契約等】

当社は、経営の戦略性と機動性を高めて、各々の事業の成長性のみならず、グループ全体の効率性を追求し経営資源の最適化を実現していくために、持株会社体制へ移行することを決議し、平成20年11月1日に株式会社土屋ホームの事業を吸収分割にて移転させるとともに、株式会社土屋ホームは「株式会社土屋ホールディングス」に、平成20年6月13日に設立した株式会社新土屋ホームを「株式会社土屋ホーム」へ商号変更いたしました。

6【研究開発活動】

当社グループは、設立以来一貫して、「豊かさの人生を創造する」という企業使命感の実践の一つとして、耐久性、耐震性に優れた頑強な構造で資産価値の高い住宅、四季を通じて安全で快適に、かつ、健康的に暮らせる住宅等の条件を満たしながら、住宅における省エネルギー化の技術開発に取り組んで参りました。

当社グループにおける研究開発活動は、住宅事業においてのみ実施されており、当連結会計年度における研究開発費の総額は72,440千円であり、主な活動は次のとおりであります。

- (1) 海外資材の積極的な導入として、インドネシアにおいて内装部材のOEM化を継続しております。
- (2) 住宅用調湿換気システムの商品開発を、現在、東京大学との共同研究で進めております。
- (3) 商品の耐震性及び構造安定性を強化するために、高強度耐力壁の認定及び型式認定取得に向け、関係各機関との調整を現在進めております。
- (4) 長期優良住宅促進に関する法律施行に伴い、特に、認定基準である耐震性能の構造チェックの適合判定の強化を図るべく設計データ（入口）から加工データ（出口）までを、一元化するシステムの開発を進めております。
- (5) 耐震性能の向上強化及び設計の自由性をより良くするため、壁倍率の大臣認定取得に向け、関係機関にて性能評価試験（平成22年1月実施予定）準備を進めております。

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、73億55百万円（前連結会計年度比19.1%減）となり、17億33百万円の減少となりました。これは主に販売用不動産の減少（前連結会計年度37億2百万円から当連結会計年度24億47百万円へ12億55百万円減少）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、113億93百万円（前連結会計年度比5.0%減）となり、5億94百万円の減少となりました。これは主にその他（保険積立金等）の減少（前連結会計年度10億25百万円から当連結会計年度6億38百万円へ3億87百万円減少）及び株価下落による投資有価証券の減少（前連結会計年度10億77百万円から当連結会計年度9億49百万円へ1億28百万円減少）が主な要因となっております。

(流動負債)

当連結会計年度における流動負債の残高は、53億86百万円（前連結会計年度比28.7%減）となり、21億70百万円の減少となりました。これは主に工事未払金の減少（前連結会計年度32億94百万円から当連結会計年度25億83百万円へ7億10百万円減少）、未成工事受入金の減少（前連結会計年度16億82百万円から当連結会計年度8億33百万円へ8億49百万円減少）及び短期借入金金の減少（前連結会計年度9億50百万円から当連結会計年度5億円へ4億50百万円減少）が主な要因となっております。

(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「営業活動により得られたキャッシュ・フロー」につきましては、販売用不動産の減少による収入及び仕入債務の減少等により、4億67百万円（前連結会計年度比297.7%増）となりました。

「投資活動により得られたキャッシュ・フロー」につきましては、有形固定資産の取得による支出等により83百万円（前連結会計年度比81.9%減）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、短期借入金の返済等により4億50百万円（前連結会計年度は4億89百万円の収入）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、193億71百万円（前連結会計年度比17.4%減）、増改築事業は、30億21百万円（前連結会計年度比2.0%増）、その他の事業は、17億63百万円（前連結会計年度比24.2%減）となり、その結果、241億56百万円（前連結会計年度比15.9%減）となりました。

売上総利益につきましては、原価低減の効果がありましたが、67億44百万円（前連結会計年度比12.9%減）となりました。

販売費及び一般管理費につきましては、人件費を含む一般管理費の圧縮努力を行い、65億95百万円（前連結会計年度比23.4%減）となりました。

営業利益、経常利益、当期純利益につきましては、営業利益は、1億48百万円（前連結会計年度は営業損失8億68百万円）となり、経常利益は、1億16百万円（前連結会計年度は経常損失9億10百万円）となり、当期純利益は、11百万円（前連結会計年度は当期純損失26億78百万円）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

当社グループが属する住宅業界につきましては、今後も厳しい状況が続くものと認識しておりますが、安全安心な家造りに対するニーズは依然として高まっており、法令遵守、強固な継続意識、社会的存在による誠実な業務を行うことを基本方針として位置付け、経営の施策をひとつひとつ確実に実行し足元を固めて、営業・経営基盤をより強固なものにしてまいります。

また、当連結会計年度においては6期ぶりの連結最終黒字を計上しましたが、配当原資を確保するまでには至らなかった結果を経営陣としても真摯に捉え、経営責任を明確化させるために、3ヶ月の役員報酬を減額したほか、「第2事業の状況 3 対処すべき課題」に記載のとおり利益体質構築をおし進めてまいります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、住宅事業及び増改築事業を中心に2億4百万円の設備投資を実施いたしました。

住宅事業におきましては、販売政策の一環として展示用モデルハウス5棟に1億67百万円、モデルハウス及び事務所等の改修工事に15百万円などを中心に1億87百万円の設備投資を行いました。

増改築事業におきましては、事務所等の改修工事に6百万円、ソフトウェアの購入等に4百万円などを中心に11百万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21年10月31日現在)

事業所名 (所在地)	事業の種類別 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	525,134	18,297	1,452,806 (1,546.22)	1,222	1,997,461	5 (-)
豊平ビル他9ヶ所 (札幌市豊平区他)	その他の事業	賃貸用事務所	523,626	-	661,621 (11,829.74)	-	1,185,248	- (-)
カトリア南8条 (札幌市中央区)	その他の事業	高齢者対応賃 貸不動産	470,037	-	715,953 (763.35)	206	1,186,197	- (-)
エッセーナ宮の丘公園他 24ヶ所 (札幌市西区他)	その他の事業	賃貸用不動産	834,752	-	1,910,887 (21,296.60)	78	2,745,718	- (-)

(2) 国内子会社

(平成21年10月31日現在)

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 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)	
(株)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	144,871	32,781	216,208 (19,384.18)	205	394,066	3 (4)
(株)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	46,401	55	105,090 (9,253.01)	-	151,547	6 (1)
(株)土屋ホーム	豊平モデル ハウス他19 棟 (札幌市豊平 区他)	住宅事業	展示用建物	239,970	-	-	-	239,970	- (38)
(株)土屋ホーム	支店・営業 所(30ヶ 所) (札幌市北区 他)	住宅事業 その他の事 業 管理部門	事務所	24,097	1,501	-	37,390	62,988	411 (75)
(株)土屋ツーバイ ホーム	豊平モデル ハウス他4 棟 (札幌市豊平 区他)	住宅事業	展示用建物	105,914	-	34,280 (467.99)	1,011	141,205	- (6)
(株)ホームトピア	札幌ビル (札幌市厚別 区)	増改築事業	統括業務施 設	140,658	302	321,240 (1,983.00)	3,300	465,501	61 (11)

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類 別セグメン 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)	
(株)ホームトピア	郡山ビル (福島県郡山 市)	増改築事業 その他の事 業	事務所及び 賃貸事務所	65,766	-	214,266 (2,965.00)	38	280,072	1 (1)
(株)土屋ホーム東 北	秋田支店 (秋田県秋田 市)	住宅事業	事務所	21,122	-	67,724 (1,111.08)	1,025	89,872	10 (2)

- (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. 上記中 印には、住宅部のほか流通部に属する支店が含まれております。

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。

当連結会計年度末現在において、重要な設備の新設、変更は以下のとおりであります。

(1) 設備の新設、変更

会社名 事業所名	所在地	事業の種類 別セグメン トの名称	設備の内容	投資予定金額		資金調 達方法	着手及び完了予定 年月		完成後 の増加 能力
				総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
当社	札幌市北区	全社	コン ピュータ 設備	200,000	126,000	自己資 金	平成21年 2月	平成21年 12月	-

- (注) 1. 上記金額には、消費税等は含んでおりません。
2. 完了予定年月を平成21年10月から平成21年12月に変更しております。

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21年10月31日)	提出日現在発行数(株) (平成22年1月28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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4)【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18年2月28日 (注)1	-	24,655,118	-	7,114,815	2,000,000	5,417,986
平成20年10月15日 (注)2	1,120,000	25,775,118	-	7,114,815	66,678	5,484,665
平成20年12月12日 (注)3	-	25,775,118	-	7,114,815	1,057,213	4,427,452

- (注) 1. 旧商法第289条第2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。
2. 株式交換によるものであります。
3. 取締役会決議に基づき、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。

(5) 【所有者別状況】

平成21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)	-	18	23	321	8	-	3,971	4,341	-
所有株式数 (単元)	-	36,290	1,541	98,531	2,134	-	119,149	257,645	10,618
所有株式数の 割合(%)	-	14.09	0.60	38.24	0.83	-	46.24	100.00	-

(注) 1. 自己株式255,661株は「個人その他」の欄に2,556単元及び「単元未満株式の状況」に61株含まれております。

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117単元及び62株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成21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	3,937	15.28
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	1,625	6.31
株式会社北洋銀行	札幌市中央区大通西3丁目11	1,227	4.76
土屋 公三	札幌市中央区	886	3.44
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
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
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16-9階	500	1.94
土屋 昌三	東京都世田谷区	346	1.34
計	-	13,623	52.86

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21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 255,600	-	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 25,508,900	255,089	同上
単元未満株式	普通株式 10,618	-	同上
発行済株式総数	25,775,118	-	-
総株主の議決権	-	255,089	-

(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11,700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117個が含まれております。

【自己株式等】

平成21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	255,600	-	255,600	0.99
計	-	255,600	-	255,600	0.99

(8)【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】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないもの内容】

旧商法第221条第6項及び会社法第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)
株主総会(平成-年-月-日)での決議状況 (取得期間 平成-年-月-日~平成-年-月-日)	-	-
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	248	11
残存授権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	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成22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	255,661	-	255,661	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成22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を基本方針としております。

当社は、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。

これらの剰余金の配当の決定機関は、取締役会であります。

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1円00銭の普通配当を実施する予定でありましたが、6期ぶりの連結最終黒字を計上したものの、配当原資を確保するに至らなかったことを踏まえ、誠に遺憾ながら無配に修正しております。

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式価値の向上に努めてまいります。

当社は、「会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行う事ができる。」旨を定款に定めております。

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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	平成17年10月	平成18年10月	平成19年10月	平成20年10月	平成21年10月
最高(円)	471	514	300	192	139
最低(円)	236	252	183	65	60

(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21年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高(円)	77	116	103	95	139	99
最低(円)	68	75	82	85	88	81

(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【役員状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役会長		土屋 公三	昭和16年8月1日生	昭和41年2月 ㈱ビジネス [現 ㈱土屋経営] 設立 代表取締役社長就任 (現任) 昭和45年3月 ㈱丸三土屋商事 [当社と合併] 設立 代表取締役社長就任 昭和51年9月 当社設立 代表取締役社長就任 昭和57年6月 ㈱土屋ホームトピア設立 代表取締役 社長就任 昭和60年6月 ㈱システム住宅 [当社と合併] 設立 代表取締役就任 昭和61年10月 ㈱土屋ツーバイホーム設立 代表取 締役社長就任 (注) 6 平成元年7月 当社代表取締役会長就任 平成元年11月 ㈱トップハウジングシステム設立 代表取締役社長就任 平成2年2月 当社代表取締役社長就任 平成6年4月 ㈱土屋総合研究所設立 (現 (株) 土屋総合研究所) 代表取締役社長 就任 (現任) 平成13年11月 当社代表取締役会長就任 (現任)	(注) 6	886
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) 6	346
専務取締役		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 (現任)	(注) 6	18
常務取締役		田澤 博宣	昭和22年6月23日生	平成16年4月 当社入社 平成16年4月 当社管理部門経理部長 平成17年11月 当社管理部門統括部長 平成18年1月 当社取締役就任 平成20年11月 当社常務取締役就任 (現任)	(注) 6	6
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㈱ (現 三井住友建設㈱) 入社 昭和54年4月 アサヒ住宅㈱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㈱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) 6	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役		大山 耕司	昭和28年3月11日生	昭和53年9月 ㈲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 ㈱土屋ホーム福島入社 平成4年9月 ㈱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)4	9
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㈱設立代表取締役社長就任(現任) 平成9年4月 ㈱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 ㈱セールスアウトソーシング設立代表取締役社長就任 平成15年1月 当社監査役就任(現任) 平成16年8月 SATO行政書士法人設立代表社員就任(現任)	(注)4	-
監査役		川崎 毅一郎	昭和17年3月19日生	昭和43年10月 公認会計士西田会計事務所入所 昭和53年3月 公認会計士登録 昭和53年10月 税理士登録 昭和56年12月 公認会計士川崎毅一郎事務所開設 同所所長 平成15年7月 税理士法人札幌中央会計設立 代表社員(現任) 平成15年7月 川崎・水野公認会計士共同事務所開設 同所所長(現任) 平成20年1月 当社監査役就任(現任)	(注)5	10
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(現任) 平成20年1月 ㈱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)	(注)4	-
計						1,277

(注) 1. 監査役佐藤良雄、監査役川崎毅一郎及び監査役太田勝久は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

2. 取締役手塚純一は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
3. 代表取締役社長土屋昌三は代表取締役会長土屋公三の長男であります。
4. 平成19年1月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 平成20年1月25日開催の定時株主総会の終結の時から3年間
6. 平成22年1月28日開催の定時株主総会の終結の時から1年間

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たせます。

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的活用、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。平成21年10月末日現在、役員は取締役5名（うち社外取締役1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

取締役会は定期的に行われる定例会のほか、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、内部監査室長1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、川上洋司氏及び木下均氏であり、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5名、会計士補等1名、その他1名であります。

社外取締役及び社外監査役との関係

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、設計支援業務に関する取引があります。
社外監査役である佐藤良雄氏、川崎毅一郎氏及び太田勝久氏はそれぞれ、行政書士、公認会計士、弁護士の資格を有しており、適時、的確に助言及び意見を得られる体制となっております。
なお、社外監査役佐藤良雄氏との取引関係については、給与計算業務代行等に関する取引があります。
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。

(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、経営企画グループ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) 役員報酬の内容

当事業年度において支払った取締役及び監査役に対する役員報酬は以下のとおりであります。

取締役を支払った役員報酬 49,440千円

監査役を支払った役員報酬 8,040千円

なお、上記取締役に支払った役員報酬には、使用人兼務取締役の使用人給与相当額は含まれておりません。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 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	-	-	21,100	-
連結子会社	-	-	5,900	-
計	-	-	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、以下「連結財務諸表規則」という。)に準拠して作成し、「建設業法施行規則」(昭和24年建設省令第14号)に準じて記載しております。

なお、前連結会計年度(自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)は、改正後の連結財務諸表規則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、以下「財務諸表等規則」という。)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)により作成しております。

なお、前事業年度(自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)は、改正後の財務諸表等規則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、前連結会計年度(自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)の連結財務諸表及び前事業年度(自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)の財務諸表については新日本有限責任監査法人により監査を受け、また、当連結会計年度(自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)の連結財務諸表及び当事業年度(自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)の財務諸表については監査法人銀河により監査を受けております。

なお、当社の監査人は次のとおり異動しております。

前連結会計年度及び前事業年度 新日本有限責任監査法人

当連結会計年度及び当事業年度 監査法人銀河

臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 異動に係る監査公認会計士等の名称

監査法人銀河

(2) 異動の年月日 平成21年1月27日

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20年10月31日)	当連結会計年度 (平成21年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	3,891,726	3,992,446
完成工事未収入金等	300,694	231,178
未成工事支出金	639,015	301,257
販売用不動産	3,702,393	2,447,048
原材料及び貯蔵品	-	103,291
その他のたな卸資産	107,438	-
繰延税金資産	19,984	30,543
その他	431,307	257,358
貸倒引当金	3,485	7,314
流動資産合計	9,089,075	7,355,810
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	8,392,839	8,413,533
減価償却累計額	5,001,005	5,105,514
建物・構築物(純額)	1 3,391,833	1 3,308,019
機械装置及び運搬具	537,209	537,439
減価償却累計額	459,630	481,336
機械装置及び運搬具(純額)	77,578	56,102
土地	1 6,088,660	1 6,043,773
建設仮勘定	19,339	126,000
その他	672,100	673,106
減価償却累計額	588,910	613,649
その他(純額)	83,190	59,457
有形固定資産計	9,660,603	9,593,353
無形固定資産		
のれん	25,285	19,962
その他	176,453	124,732
無形固定資産計	201,739	144,694
投資その他の資産		
投資有価証券	1,077,109	949,106
長期貸付金	149,317	144,739
繰延税金資産	-	50,739
その他	1,025,798	638,398
貸倒引当金	126,995	127,474
投資その他の資産計	2,125,229	1,655,509
固定資産合計	11,987,572	11,393,556
資産合計	21,076,648	18,749,367

	前連結会計年度 (平成20年10月31日)	当連結会計年度 (平成21年10月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金等	3,294,559	2,583,872
短期借入金	1 950,000	1 500,000
未払法人税等	63,498	82,417
未払消費税等	185,881	234,406
繰延税金負債	984	1,241
未成工事受入金	1,682,867	833,034
完成工事補償引当金	234,075	172,625
その他	1,145,036	979,052
流動負債合計	7,556,902	5,386,649
固定負債		
退職給付引当金	667,025	633,296
役員退職慰労引当金	135,967	152,944
繰延税金負債	21,687	-
その他	840,806	813,484
固定負債合計	1,665,487	1,599,724
負債合計	9,222,389	6,986,374
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,114,815	7,114,815
資本剰余金	7,508,478	4,427,452
利益剰余金	2,744,161	348,460
自己株式	56,729	56,740
株主資本合計	11,822,403	11,833,986
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	31,855	70,993
評価・換算差額等合計	31,855	70,993
純資産合計	11,854,258	11,762,993
負債純資産合計	21,076,648	18,749,367

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
売上高	28,737,681	24,156,355
売上原価	1, 5 20,994,827	1, 5 17,411,819
売上総利益	7,742,853	6,744,535
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	12,320	11,366
従業員給与手当	3,408,586	2,693,807
退職給付引当金繰入額	61,181	53,598
役員退職慰労引当金繰入額	11,215	14,725
賃借料	859,761	683,939
その他	4,258,151	3,138,533
販売費及び一般管理費合計	5 8,611,216	5 6,595,970
営業利益又は営業損失()	868,363	148,564
営業外収益		
受取利息	18,054	12,303
受取配当金	39,921	5,512
投資事業組合運用益	6,186	-
その他	39,627	32,034
営業外収益合計	103,790	49,849
営業外費用		
支払利息	72,377	56,769
貸倒引当金繰入額	42,826	1,028
減価償却費	-	572
投資事業組合運用損	9,392	231
その他	21,771	22,902
営業外費用合計	146,368	81,504
経常利益又は経常損失()	910,940	116,910
特別利益		
貸倒引当金戻入額	151	2,427
投資有価証券売却益	-	226
前期損益修正益	-	6,649
固定資産売却益	-	2 577
保険解約戻金	-	317
保証金整理益	-	1,213
完成工事補償引当金戻入額	-	13,501
特別利益合計	151	24,913

	前連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
特別損失		
役員退職慰労金	4,804	3,500
固定資産除却損	3 132,956	3 19,723
前期損益修正損	-	40,226
固定資産売却損	4 13,389	-
過年度役員退職慰労引当金繰入額	124,752	-
投資有価証券評価損	391,895	-
販売用不動産評価損	1 252,673	-
保険解約損	-	493
減損損失	6 694,951	6 66,031
事務所閉鎖損失	-	4,240
その他	79,343	-
特別損失合計	1,694,767	134,215
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	2,605,556	7,608
法人税、住民税及び事業税	50,146	57,079
法人税等調整額	45,674	61,066
法人税等合計	95,820	3,986
少数株主損失()	23,064	-
当期純利益又は当期純損失()	2,678,312	11,595

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	7,114,815	7,114,815
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	7,114,815	7,114,815
資本剰余金		
前期末残高	7,417,986	7,508,478
当期変動額		
株式交換による増加	90,492	-
資本剰余金から利益剰余金への振替	-	3,081,026
当期変動額合計	90,492	3,081,026
当期末残高	7,508,478	4,427,452
利益剰余金		
前期末残高	5,848	2,744,161
当期変動額		
剰余金の配当	59,999	-
資本剰余金から利益剰余金への振替	-	3,081,026
当期純利益又は当期純損失()	2,678,312	11,595
当期変動額合計	2,738,312	3,092,621
当期末残高	2,744,161	348,460
自己株式		
前期末残高	145,578	56,729
当期変動額		
株式交換による増加	88,868	-
自己株式の取得	19	11
当期変動額合計	88,848	11
当期末残高	56,729	56,740
株主資本合計		
前期末残高	14,381,375	11,822,403
当期変動額		
株式交換による増加	179,360	-
剰余金の配当	59,999	-
当期純利益又は当期純損失()	2,678,312	11,595
自己株式の取得	19	11
当期変動額合計	2,558,971	11,583
当期末残高	11,822,403	11,833,986

	前連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	361,715	31,855
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	329,860	102,848
当期変動額合計	329,860	102,848
当期末残高	31,855	70,993
評価・換算差額等合計		
前期末残高	361,715	31,855
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	329,860	102,848
当期変動額合計	329,860	102,848
当期末残高	31,855	70,993
少数株主持分		
前期末残高	31,567	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	31,567	-
当期変動額合計	31,567	-
当期末残高	-	-
純資産合計		
前期末残高	14,774,659	11,854,258
当期変動額		
株式交換による増加	179,360	-
剰余金の配当	59,999	-
当期純利益又は当期純損失（ ）	2,678,312	11,595
自己株式の取得	19	11
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	361,428	102,848
当期変動額合計	2,920,400	91,265
当期末残高	11,854,258	11,762,993

【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19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21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又は税金等調整前当期純損失()	2,605,556	7,608
減価償却費	502,777	347,859
減損損失	694,951	66,031
のれん償却額	1,790	5,323
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	23,372	61,449
退職給付引当金の増減額(は減少)	23,162	33,728
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	135,967	16,976
貸倒引当金の増減額(は減少)	54,084	4,307
受取利息及び受取配当金	57,976	17,815
支払利息	72,377	56,769
為替差損益(は益)	943	418
投資有価証券評価損益(は益)	391,895	-
投資有価証券売却損益(は益)	-	226
固定資産売却損益(は益)	13,389	577
固定資産除却損	132,956	19,723
投資事業組合利益	6,186	-
投資事業組合損失	9,392	231
売上債権の増減額(は増加)	189,344	69,515
未成工事支出金の増減額(は増加)	80,948	337,757
販売用不動産の増減額(は増加)	1,354,951	1,255,345
その他のたな卸資産の増減額(は増加)	54,634	4,147
仕入債務の増減額(は減少)	1,006,410	710,686
未払消費税等の増減額(は減少)	48,590	48,524
未成工事受入金の増減額(は減少)	377,616	849,832
その他の資産の増減額(は増加)	59,178	167,477
その他の負債の増減額(は減少)	48,682	154,954
その他	41,651	27,322
小計	179,902	551,423
利息及び配当金の受取額	56,652	19,391
利息の支払額	73,437	54,938
法人税等の支払額	45,624	48,613
営業活動によるキャッシュ・フロー	117,493	467,263

	前連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21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	50,000	-
定期預金の払戻による収入	-	170,000
有価証券（現金同等物を除く）の売却による収入	1,000,000	322
投資有価証券の取得による支出	602	599
有形固定資産の取得による支出	336,779	303,377
有形固定資産の売却による収入	1,117	1,050
無形固定資産の取得による支出	59,693	8,638
無形固定資産の売却による収入	1,296	4,606
関係会社株式の取得による支出	35,120	-
貸付けによる支出	38,640	9,916
貸付金の回収による収入	45,509	17,558
有形固定資産の除却による支出	39,099	8,281
その他	24,561	221,163
投資活動によるキャッシュ・フロー	463,426	83,886
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	550,000	450,000
自己株式の取得による支出	19	11
親会社による配当金の支払額	59,999	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	489,981	450,011
現金及び現金同等物に係る換算差額	943	418
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,069,957	100,719
現金及び現金同等物の期首残高	2,491,769	3,561,726
現金及び現金同等物の期末残高	1 3,561,726	1 3,662,446

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 5社 子会社5社はすべて連結されており次に示すとおりであります。 株式会社ホームトピア 株式会社土屋ツーバイホーム 株式会社土屋ホーム東北 株式会社アーキテクノ 株式会社新土屋ホーム なお、株式会社新土屋ホームについては、平成20年6月13日に新たに設立したことにより、連結の範囲に含めております。</p>	<p>連結子会社の数 5社 子会社5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 株式会社ホームトピア 株式会社土屋ツーバイホーム 株式会社土屋ホーム東北 株式会社アーキテクノ なお、株式会社新土屋ホームについては、平成20年11月1日に株式会社土屋ホームへ商号変更しております。 また、株式会社ホームトピアについては、平成21年11月1日より商号を株式会社土屋ホームトピアに変更しております。</p>
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。	同左
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。	同左
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(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 なお、投資事業有限責任組合およびそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p>	<p>(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 同左 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)
	<p>たな卸資産</p> <p>未成工事支出金 ...個別法による原価法</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>(会計処理の変更) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成18年7月5日企業会計基準第9号)が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準を適用しております。 この結果、従来の方法によった場合に比べて、営業損失及び経常損失が49,441千円増加し、税金等調整前当期純損失が302,114千円増加しております。 なお、当該会計処理の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによるものであります。 従って、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間連結会計期間の営業損失及び経常損失が342千円、税金等調整前中間純損失が338,445千円少なく計上されております。 なお、セグメントに与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	<p>たな卸資産</p> <p>未成工事支出金 同左</p> <p>販売用不動産 同左</p> <p>半製品 同左</p> <p>原材料 同左</p> <p>貯蔵品 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)								
	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物付属設備を除く）及び親会社の有形固定資産のうち、北広島工場の建物及び機械装置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。</p> <table data-bbox="571 636 922 734"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>3～50年</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(追加情報) 当社及び連結子会社は、法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これにより営業損失、経常損失及び税金等調整前当期純損失に与える影響は軽微であります。</p>	建物及び構築物	3～50年	機械装置及び運搬具	2～15年	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>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（建物付属設備を除く）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、北広島工場の建物及び機械装置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。</p> <table data-bbox="1045 636 1396 734"> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>3～50年</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>2～15年</td> </tr> </table>	建物・構築物	3～50年	機械装置及び運搬具	2～15年
建物及び構築物	3～50年									
機械装置及び運搬具	2～15年									
建物・構築物	3～50年									
機械装置及び運搬具	2～15年									

項目	前連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)
	<p>無形固定資産 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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。</p> <p>数理計算上の差異は、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翌連結会計年度から処理することとし、過去勤務債務は、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処理することとしております。</p>	<p>無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>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。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年10月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>完成工事補償引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)
	<p>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。 (会計処理の変更) 役員退職慰労金は、従来、支出時に費用処理しておりましたが、「租税特別措置法上の準備金及び特別法上の引当金又は準備金並びに役員退職慰労引当金等に関する監査上の取扱い」(日本公認会計士協会監査・保証実務委員会報告第42号平成19年4月13日)を適用し、当連結会計年度から役員退職慰労金規程(内規)に基づく要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。 これにより営業損失及び経常損失は11,215千円、税金等調整前当期純損失は135,967千円それぞれ増加しております。 なお、セグメントに与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(6) 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、当期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。</p>	<p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準 同左</p> <p>(5)</p> <p>(6) 消費税等の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6. のれんの償却に関する事項	のれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。	同左
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。	同左

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>なお、この変更に伴う損益の影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日 内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「その他のたな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「原材料及び貯蔵品」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「その他のたな卸資産」に含まれる「原材料及び貯蔵品」は107,438千円です。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
(販売用不動産) 当連結会計年度において、保有目的の変更により土地から販売用不動産へ93,382千円、建物から販売用不動産へ22,537千円それぞれ振替えております。	

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年10月31日)	当連結会計年度 (平成21年10月31日)																												
<p>1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務</p> <p>(イ) 担保に供している資産</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">533,900</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,225,518</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">1,759,419</td> </tr> </tbody> </table> <p>(ロ) 上記担保提供資産に対応する債務</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">950,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">950,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 保証債務</p> <p>(1) 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。</p> <p style="padding-left: 20px;">住宅購入者 2,353,093千円</p> <p style="padding-left: 20px;">なお、住宅購入者(403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。</p> <p>(2)</p>	科目	金額(千円)	建物及び構築物	533,900	土地	1,225,518	計	1,759,419	科目	金額(千円)	短期借入金	950,000	計	950,000	<p>1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務</p> <p>(イ) 担保に供している資産</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td style="text-align: right;">531,910</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,205,262</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">1,737,172</td> </tr> </tbody> </table> <p>(ロ) 上記担保提供資産に対応する債務</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">500,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">500,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 保証債務</p> <p>(1) 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。</p> <p style="padding-left: 20px;">住宅購入者 1,440,397千円</p> <p style="padding-left: 20px;">なお、住宅購入者(343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。</p> <p>(2) 下記の連結子会社の仕入債務に対して保証を行っております。</p> <p style="padding-left: 20px;">株式会社アーキテクノ 36,038千円</p>	科目	金額(千円)	建物・構築物	531,910	土地	1,205,262	計	1,737,172	科目	金額(千円)	短期借入金	500,000	計	500,000
科目	金額(千円)																												
建物及び構築物	533,900																												
土地	1,225,518																												
計	1,759,419																												
科目	金額(千円)																												
短期借入金	950,000																												
計	950,000																												
科目	金額(千円)																												
建物・構築物	531,910																												
土地	1,205,262																												
計	1,737,172																												
科目	金額(千円)																												
短期借入金	500,000																												
計	500,000																												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)														
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">売上原価</td> <td style="text-align: right;">49,441千円</td> </tr> <tr> <td>特別損失</td> <td style="text-align: right;">252,673</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">302,114千円</td> </tr> </table>	売上原価	49,441千円	特別損失	252,673	計	302,114千円	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">売上原価</td> <td style="text-align: right;">58,238千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">58,238千円</td> </tr> </table>	売上原価	58,238千円	計	58,238千円				
売上原価	49,441千円														
特別損失	252,673														
計	302,114千円														
売上原価	58,238千円														
計	58,238千円														
<p>2</p>	<p>2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物・構築物</td> <td style="text-align: right;">577千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">577千円</td> </tr> </table>	建物・構築物	577千円	計	577千円										
建物・構築物	577千円														
計	577千円														
<p>3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">131,295千円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">93</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,567</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">132,956千円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	131,295千円	機械装置及び運搬具	93	その他	1,567	計	132,956千円	<p>3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物・構築物</td> <td style="text-align: right;">19,327千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">396</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,723千円</td> </tr> </table>	建物・構築物	19,327千円	その他	396	計	19,723千円
建物及び構築物	131,295千円														
機械装置及び運搬具	93														
その他	1,567														
計	132,956千円														
建物・構築物	19,327千円														
その他	396														
計	19,723千円														
<p>4 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">12,942千円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">47</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">399</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,389千円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	12,942千円	機械装置及び運搬具	47	その他	399	計	13,389千円	<p>4</p>						
建物及び構築物	12,942千円														
機械装置及び運搬具	47														
その他	399														
計	13,389千円														
<p>5 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">80,308千円</td> </tr> </table>		80,308千円	<p>5 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">72,440千円</td> </tr> </table>		72,440千円										
	80,308千円														
	72,440千円														

前連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)				当連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)					
6 減損損失 当連結会計年度において、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。				6 減損損失 当連結会計年度において、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)	用途	種類	場所	減損損失 (千円)		
遊休資産	建物、構築物及び土地	北海道余市郡	建物	8,983	事業用資産	建物及び土地	神奈川県横浜市	建物	11,637
			構築物	10,927				土地	14,318
			土地	269,856				合計	25,956
			合計	289,767					
事業用資産	建物、構築物、運搬具、その他及び土地	北海道札幌市他26ヶ所	建物	159,720	賃貸用不動産(5件)	建物及び土地	北海道札幌市他1ヶ所	建物	8,502
			構築物	6,775				土地	31,572
			運搬具	528				合計	40,075
			その他	5,070					
			土地	22,320					
			合計	194,414					
賃貸用不動産(2件)	建物及び土地	北海道札幌市	建物	3,305					
			土地	14,261					
			合計	17,567					
遊休資産	電話加入権	-	電話加入権	13,841					
			合計	13,841					
のれん	のれん	北海道札幌市	のれん	179,360					
			合計	179,360					

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)</p>
<p>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、賃貸用不動産及び将来の使用が見込まれていない遊休資産については、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。</p> <p>賃貸用不動産に係る賃貸相場の低迷、遊休資産の再評価による価値の下落、競争激化に伴う親会社及び一部の連結子会社の支店における収益性の低下、取得時に検討した連結子会社の事業計画において、当初想定していた収益が見込めなかったこと等により、上記資産または資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（694,951千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、事業用資産194,414千円（建物159,720千円、構築物6,775千円、運搬具528千円、土地22,320千円、その他5,070千円）、遊休資産303,609千円（建物8,983千円、構築物10,927千円、土地269,856千円、電話加入権13,841千円）賃貸用不動産17,567千円（建物3,305千円、土地14,261千円）、のれん179,360千円であります。</p> <p>なお、賃貸用不動産の回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを4.0%で割り引いて算定しております。また、事業用資産ならびに遊休資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、主として不動産鑑定評価基準に基づき算定しております。</p>	<p>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。</p> <p>一部の連結子会社の支店における収益性の低下及び賃貸用不動産に係る賃貸相場の低迷により、上記資産または資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（66,031千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、事業用資産25,956千円（建物11,637千円、土地14,318千円）、賃貸用不動産40,075千円（建物8,502千円、土地31,572千円）であります。</p> <p>なお、賃貸用不動産の回収可能価額は主として使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを4.0%で割り引いて算定しております。また、事業用資産の回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、不動産鑑定評価基準に基づき算定しております。</p>

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年11月1日至平成20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

	前連結会計年度末 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	24,655,118	1,120,000	-	25,775,118
合計	24,655,118	1,120,000	-	25,775,118
自己株式				
普通株式(注)	655,143	270	400,000	255,413
合計	655,143	270	400,000	255,413

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加270株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。また、減少400,000株は、株式交換により割当交付したものであります。

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19年12月14日 取締役会	普通株式	59,999	2.5	平成19年10月31日	平成20年1月28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
該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成20年11月1日至平成21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

	前連結会計年度末 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)	255,413	248	-	255,661
合計	255,413	248	-	255,661

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加248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

該当事項はありません。

(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
該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)
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 (平成20年10月31日現在)	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 (平成21年10月31日現在)

前連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	
現金預金勘定	3,891,726千円	現金預金勘定	3,992,446千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	330,000	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	330,000
現金及び現金同等物	<u>3,561,726千円</u>	現金及び現金同等物	<u>3,662,446千円</u>

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)				当連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引				所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取 引開始日が、平成20年10月31日以前のリース取引につい ては、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によ っており、その内容は次のとおりであります。			
1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額				1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)		取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)
機械装置及び 運搬具	17,070	14,612	2,458	有形固定資産 のその他	102,000	46,408	55,591
有形固定資産 のその他	107,142	30,550	76,591	無形固定資産 のその他	24,258	16,222	8,035
無形固定資産 のその他	24,258	11,371	12,886	合計	126,258	62,631	63,627
合計	148,470	56,533	91,936				
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固 定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払 利子込み法により算定しております。				同左			
2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額				2. 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			27,517千円	1年内			23,197千円
1年超			64,419千円	1年超			40,429千円
合計			91,936千円	合計			63,627千円
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期 末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が 低いため、支払利子込み法により算定しております。				同左			
3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償 却費相当額及び減損損失				3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償 却費相当額及び減損損失			
支払リース料			28,293千円	支払リース料			25,251千円
減価償却費相当額			28,293千円	減価償却費相当額			25,251千円
4. 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額 法によっております。				4. 減価償却費相当額の算定方法 同左			
(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。				(減損損失について) 同左			

(有価証券関係)

1 その他有価証券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度(平成20年10月31日)			当連結会計年度(平成21年10月31日)		
		取得原価 (千円)	連結貸借対照 表計上額 (千円)	差額(千円)	取得原価 (千円)	連結貸借対照 表計上額 (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	98,165	137,363	39,198	104,245	150,793	46,548
	(2) 債券						
	国債・地方債 等	-	-	-	-	-	-
	社債	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-
(3) その他	112,608	141,794	29,186	112,608	122,012	9,404	
	小計	210,773	279,158	68,385	216,853	272,806	55,952
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	456,591	455,492	1,098	450,412	338,118	112,294
	(2) 債券						
	国債・地方債 等	-	-	-	-	-	-
	社債	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-
(3) その他	228,704	215,064	13,640	227,702	213,179	14,523	
	小計	685,295	670,557	14,738	678,115	551,297	126,817
	合計	896,068	949,715	53,646	894,969	824,104	70,865

(注) 前連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式及びその他の一部銘柄について391,895千円の減損処理を行っております。

なお、当社グループの減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上に下落した場合は、全て減損処理を行い、30～50%程度に下落した場合には、当該金額の重要性、回復可能性等を考慮して、必要と認められた額について減損処理を行っております。

2 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自平成19年11月1日至平成20年10月31日)			当連結会計年度 (自平成20年11月1日至平成21年10月31日)		
売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)	売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
1,000,000	-	-	322	226	-

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

種類	前連結会計年度(平成20年10月31日)	当連結会計年度(平成21年10月31日)
	連結貸借対照表計上額(千円)	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券		
非上場株式	125,000	125,002
投資事業有限責任組合およびそれに類する組合への出資	2,394	-

4 その他有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額

前連結会計年度(自平成19年11月1日至平成20年10月31日)及び当連結会計年度(自平成20年11月1日至平成21年10月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度（自平成19年11月1日至平成20年10月31日）及び当連結会計年度（自平成20年11月1日至平成21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

当社グループは、退職一時金制度を採用しております。

但し、連結子会社のうち株式会社ホームトピアについては、平成6年12月から退職給与の一部を適格退職年金制度へ移行しております。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成20年10月31日)	当連結会計年度 (平成21年10月31日)
退職給付債務(千円)	647,838	658,733
(1) 年金資産(千円)	11,951	12,968
(2) 退職給付引当金(千円)	667,025	633,296
(3) 未認識数理計算上の差異(千円)	31,138	12,468
(4) 未認識過去勤務債務(千円)	-	-

(注) 当社及び株式会社土屋ホームを除く連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)
退職給付費用(千円)	67,873	59,216
(1) 勤務費用(千円)	67,548	61,409
(2) 利息費用(千円)	7,034	6,243
(3) 数理計算上の差異の費用処理額(千円)	6,709	8,436
(4) 過去勤務債務の処理額(千円)	-	-

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、(1)勤務費用に計上しております。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成20年10月31日)	当連結会計年度 (平成21年10月31日)
(1) 割引率(%)	1.5	1.5
(2) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
(3) 過去勤務債務の処理年数(年)	5	5
(4) 数理計算上の差異の処理年数(年)	翌連結会計年度から5	翌連結会計年度から5

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成19年11月1日至平成20年10月31日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成17年第1回 ストック・オプション	平成17年第2回 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	当社取締役 12名 当社従業員 567名 当社子会社取締役 4名 当社子会社従業員 282名	当社子会社従業員 29名
ストック・オプション数	普通株式 332,600株	普通株式 5,800株
付与日	平成17年2月17日	平成17年3月25日
権利確定条件	付与日(平成17年2月17日)から権利確定日(平成19年2月1日)まで継続して勤務していること及び権利行使日においても、当社または当社子会社もしくは関連会社の取締役もしくは使用人の地位にあることを要する。	付与日(平成17年3月25日)から権利確定日(平成19年2月1日)まで継続して勤務していること及び権利行使日においても、当社または当社子会社もしくは関連会社の取締役もしくは使用人の地位にあることを要する。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成19年2月1日～平成21年1月31日	平成19年2月1日～平成21年1月31日

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成17年第1回 ストック・オプション	平成17年第2回 ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	256,000	5,200
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	13,000	1,000
未行使残	243,000	4,200

単価情報

	平成17年第1回 ストック・オプション	平成17年第2回 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	315	392
行使時平均株価 (円)	-	-
公正な評価単価(付与日)(円)	-	-

当連結会計年度(自平成20年11月1日至平成21年10月31日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成17年第1回 ストック・オプション	平成17年第2回 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	当社取締役 12名 当社従業員 567名 当社子会社取締役 4名 当社子会社従業員 282名	当社子会社従業員 29名
ストック・オプション数	普通株式 332,600株	普通株式 5,800株
付与日	平成17年2月17日	平成17年3月25日
権利確定条件	付与日(平成17年2月17日)から権利確定日(平成19年2月1日)まで継続して勤務していること及び権利行使日においても、当社または当社子会社もしくは関連会社の取締役もしくは使用人の地位にあることを要する。	付与日(平成17年3月25日)から権利確定日(平成19年2月1日)まで継続して勤務していること及び権利行使日においても、当社または当社子会社もしくは関連会社の取締役もしくは使用人の地位にあることを要する。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	平成19年2月1日～平成21年1月31日	平成19年2月1日～平成21年1月31日

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成17年第1回 ストック・オプション	平成17年第2回 ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	243,000	4,200
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	243,000	4,200
未行使残	-	-

単価情報

	平成17年第1回 ストック・オプション	平成17年第2回 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	315	392
行使時平均株価 (円)	-	-
公正な評価単価(付与日)(円)	-	-

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年10月31日)	当連結会計年度 (平成21年10月31日)																																																																																												
<p>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</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払賞与</td> <td style="text-align: right;">105,459千円</td> </tr> <tr> <td>完成工事補償引当金</td> <td style="text-align: right;">94,520</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">193,941</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">27,063</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(流動)小計</td> <td style="text-align: right;">420,984</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">401,000</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(流動)合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,984</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債(流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">連結会社間内部取引消去</td> <td style="text-align: right;">984</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(流動)の純額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">19,000</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">270,475</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">216,942</td> </tr> <tr> <td>減損損失累計額</td> <td style="text-align: right;">748,021</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">1,484,360</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">255,447</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(固定)小計</td> <td style="text-align: right;">2,975,247</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">2,975,247</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(固定)合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">其他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">21,687</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債(固定)の純額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">21,687</td> </tr> </table> <p>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</p> <p>当連結会計年度は税金等調整前当期純損失を計上しているため記載しておりません。</p>	未払賞与	105,459千円	完成工事補償引当金	94,520	販売用不動産評価損	193,941	その他	27,063	繰延税金資産(流動)小計	420,984	評価性引当額	401,000	繰延税金資産(流動)合計	19,984	連結会社間内部取引消去	984		19,000	退職給付引当金	270,475	貸倒引当金	216,942	減損損失累計額	748,021	繰越欠損金	1,484,360	その他	255,447	繰延税金資産(固定)小計	2,975,247	評価性引当額	2,975,247	繰延税金資産(固定)合計	-	其他有価証券評価差額金	21,687		21,687	<p>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</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払賞与</td> <td style="text-align: right;">78,867千円</td> </tr> <tr> <td>完成工事補償引当金</td> <td style="text-align: right;">69,706</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">6,050</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">28,213</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(流動)小計</td> <td style="text-align: right;">182,837</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">152,294</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(流動)合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,543</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債(流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">連結会社間内部取引消去</td> <td style="text-align: right;">1,241</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(流動)の純額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">29,302</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">256,621</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">60,861</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">128,385</td> </tr> <tr> <td>減損損失累計額</td> <td style="text-align: right;">608,402</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">1,884,951</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">148,792</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(固定)小計</td> <td style="text-align: right;">3,088,013</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">3,037,274</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(固定)合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">50,739</td> </tr> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率(調整)</td> <td style="text-align: right;">40.4%</td> </tr> <tr> <td>法人税均等割等</td> <td style="text-align: right;">403.2</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">79.9</td> </tr> <tr> <td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">15.3</td> </tr> <tr> <td>のれん償却額</td> <td style="text-align: right;">28.2</td> </tr> <tr> <td>未実現利益</td> <td style="text-align: right;">18.1</td> </tr> <tr> <td>未達取引の影響額</td> <td style="text-align: right;">7.2</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金の増減</td> <td style="text-align: right;">614.1</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">52.4</td> </tr> </table>	未払賞与	78,867千円	完成工事補償引当金	69,706	販売用不動産評価損	6,050	その他	28,213	繰延税金資産(流動)小計	182,837	評価性引当額	152,294	繰延税金資産(流動)合計	30,543	連結会社間内部取引消去	1,241		29,302	退職給付引当金	256,621	役員退職慰労引当金	60,861	貸倒引当金	128,385	減損損失累計額	608,402	繰越欠損金	1,884,951	その他	148,792	繰延税金資産(固定)小計	3,088,013	評価性引当額	3,037,274	繰延税金資産(固定)合計	50,739	法定実効税率(調整)	40.4%	法人税均等割等	403.2	交際費等永久に損金に算入されない項目	79.9	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	15.3	のれん償却額	28.2	未実現利益	18.1	未達取引の影響額	7.2	評価性引当金の増減	614.1	税効果会計適用後の法人税等の負担率	52.4
未払賞与	105,459千円																																																																																												
完成工事補償引当金	94,520																																																																																												
販売用不動産評価損	193,941																																																																																												
その他	27,063																																																																																												
繰延税金資産(流動)小計	420,984																																																																																												
評価性引当額	401,000																																																																																												
繰延税金資産(流動)合計	19,984																																																																																												
連結会社間内部取引消去	984																																																																																												
	19,000																																																																																												
退職給付引当金	270,475																																																																																												
貸倒引当金	216,942																																																																																												
減損損失累計額	748,021																																																																																												
繰越欠損金	1,484,360																																																																																												
その他	255,447																																																																																												
繰延税金資産(固定)小計	2,975,247																																																																																												
評価性引当額	2,975,247																																																																																												
繰延税金資産(固定)合計	-																																																																																												
其他有価証券評価差額金	21,687																																																																																												
	21,687																																																																																												
未払賞与	78,867千円																																																																																												
完成工事補償引当金	69,706																																																																																												
販売用不動産評価損	6,050																																																																																												
その他	28,213																																																																																												
繰延税金資産(流動)小計	182,837																																																																																												
評価性引当額	152,294																																																																																												
繰延税金資産(流動)合計	30,543																																																																																												
連結会社間内部取引消去	1,241																																																																																												
	29,302																																																																																												
退職給付引当金	256,621																																																																																												
役員退職慰労引当金	60,861																																																																																												
貸倒引当金	128,385																																																																																												
減損損失累計額	608,402																																																																																												
繰越欠損金	1,884,951																																																																																												
その他	148,792																																																																																												
繰延税金資産(固定)小計	3,088,013																																																																																												
評価性引当額	3,037,274																																																																																												
繰延税金資産(固定)合計	50,739																																																																																												
法定実効税率(調整)	40.4%																																																																																												
法人税均等割等	403.2																																																																																												
交際費等永久に損金に算入されない項目	79.9																																																																																												
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	15.3																																																																																												
のれん償却額	28.2																																																																																												
未実現利益	18.1																																																																																												
未達取引の影響額	7.2																																																																																												
評価性引当金の増減	614.1																																																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	52.4																																																																																												

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自平成19年11月1日至平成20年10月31日)

共通支配下の取引等(株式交換)

当社は、平成20年10月15日付で、株式会社土屋ツーバイホームを完全子会社とする株式交換を実施いたしました。

1.結合当事企業又は対象となった事業の名称及びその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

(1)結合当事企業又は対象となった事業の名称及びその事業の内容

結合企業(株式交換完全親会社)

名称 株式会社土屋ホーム

事業の内容 注文住宅の設計施工、アパート・マンション・ビルの建築、土地建物の不動産流通、インテリア・エクステリアの設計施工

被結合企業(株式交換完全子会社)

名称 株式会社土屋ツーバイホーム

事業の内容 注文住宅の設計施工、アパートの建築、土地建物の不動産流通、インテリア・エクステリアの設計施工

(2)企業結合の法的形式

共通支配下の取引(株式交換による株式会社土屋ツーバイホームの完全子会社化)

(3)結合後企業の名称

株式会社土屋ホーム

(4)取引の目的を含む取引の概要

建設業界における市場の縮小、価格競争の激化等大きく変化している環境に対応するため、株式交換等の方法により持株会社体制へ移行することにより、グループ各社の経営資源を一元化し、事業環境に適應すべく再配分することによりグループ全体の企業価値の向上を図ることを目的として、当社が株式会社土屋ツーバイホームを完全子会社化したものであります。

2.実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会平成15年10月31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 最終改正平成18年12月22日)に基づき、少数株主との取引として処理しております。

3.子会社株式の追加取得に関する事項

(1)取得原価及びその内訳

取得の対価 当社の普通株式 179,360千円

(2)株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数及びその評価額

株式の種類別の交換比率

当社の普通株式800株：株式会社土屋ツーバイホームの普通株式1株

株式交換比率の算定方法

当社は野村證券株式会社に、株式会社土屋ツーバイホームはデロイトトーマツFAS株式会社にそれぞれ株式交換比率の算定を依頼し、その算定結果を参考として、両社間で協議し決定いたしました。

交付した株式数及びその評価額

交付した株式数 1,520,000株

交付した株式の評価額 179,360千円

(交付株式数のうち、400,000株は当社が保有する自己株式を充当し、新たに1,120,000株を発行しました。)

- (3) 発生したのれん又は負ののれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間
発生したのれんの金額
179,360千円
発生原因
追加取得により減少する少数株主持分の金額が株式会社土屋ツーバイホームの普通株式の取得原価を上回ったため、その差額をのれんとして認識しております。
償却方法及び償却期間
5年間にわたる均等償却
なお、取得時に検討した事業計画において、当初想定していた収益が見込めなくなったことから減損損失を認識しております。
- (4) 企業結合契約に規定される条件付取得対価の内容及び当該連結会計年度以降の会計処理方針
該当事項はありません。
- (5) 取得原価のうち研究開発費等に配分され費用処理された金額及びその科目名
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日）

共通支配下の取引等（会社分割）

当社は、経営の戦略性と機動性を高めて、各々の事業の成長性のみならず、グループ全体の効率性を追求し経営資源の最適化を実現していくために、持株会社体制へ移行することを決議し、平成20年11月1日に株式会社土屋ホームの事業を吸収分割にて移転させるとともに、株式会社土屋ホームは「株式会社土屋ホールディングス」に、平成20年6月13日に設立した株式会社新土屋ホームを「株式会社土屋ホーム」へ商号変更いたしました。

会社分割に関する事項の概要は次のとおりであります。

1. 分割する部門の事業内容

土屋ホームの住宅事業及び不動産事業

2. 分割する部門の経営成績（平成20年10月期）

売上高	17,438,517千円
営業損失	698,605

3. 実施した会計処理の概要

本会社分割は、共通支配下の取引等に該当いたします。

なお、本分割により移転損益の認識はございません。

4. 分割した資産・負債の金額

流動資産	3,465,736千円
固定資産	1,413,226
資産合計	4,878,963千円
流動負債	3,817,982千円
固定負債	1,021,484
負債合計	4,839,466千円

5. 分割により当社から営業を承継した会社の概要（平成20年11月1日現在）

(1) 名称

株式会社土屋ホーム

(2) 住所

札幌市北区北9条西3丁目7番地

(3) 代表者の氏名

代表取締役社長 佐藤 孝司

(4) 資本金

300,000千円

(5) 事業の内容

注文住宅の設計施工、アパート・マンション・ビルの建築、土地建物の不動産流通、インテリア・エクステリアの設計施工

6．分割の方法

当社を分割会社とし、株式会社新土屋ホームを承継会社とする分社型吸収分割

7．承継会社が承継する権利義務

株式会社新土屋ホームは、株式会社土屋ホームの住宅事業及び不動産事業に関する資産、負債並びにこれらに付随する権利義務（契約上の地位を含む）を承継します。なお、債務の承継については、重畳的債務引受の方法によるものとします。

8．割当株式数

当社は株式会社新土屋ホームが発行する普通株式1株の割当てを受けます。

9．分割の時期

平成20年11月1日

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成19年11月1日至平成20年10月31日)

区分	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	その他の事業 (千円)	計(千円)	消去又は全 社(千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	23,448,095	2,963,427	2,326,157	28,737,681	-	28,737,681
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	33,790	3,464	19,028	56,282	(56,282)	-
計	23,481,885	2,966,891	2,345,186	28,793,963	(56,282)	28,737,681
営業費用	23,417,688	3,011,851	2,190,800	28,620,340	985,703	29,606,044
営業利益又は営業損失 ()	64,197	44,959	154,386	173,623	(1,041,986)	868,363
資産、減価償却費、減損損失及 び資本的支出						
資産	13,431,966	1,457,113	2,671,811	17,560,892	3,515,755	21,076,648
減価償却費	402,134	44,998	45,241	492,374	17,760	510,134
減損損失	358,448	28,795	307,707	694,951	-	694,951
資本的支出	277,004	118,679	8,946	404,631	1,272	405,903

- (注) 1. 事業区分は、事業の種類、販売市場等を考慮して決定しております。
2. 各事業の主要な製品(商品又は役務を含む。)
- (1) 住宅事業.....注文住宅・提案住宅・宅地
- (2) 増改築事業.....戸建増改築
- (3) その他の事業.....分譲マンション・中古住宅・不動産仲介料収入・賃貸料収入
3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、1,034,430千円であり、その主なものは親会社の総務・経理部門等の管理部門に係る費用であります。
4. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、4,821,815千円であり、その主なものは親会社の余剰運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
5. 減価償却費及び資本的支出には、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。
6. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」の「4. 会計処理基準に関する事項(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法」に記載のとおり、当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日)を適用しております。この結果、従来の方法によった場合と比較して、住宅事業について営業費用は49,441千円多く計上されております。なお、住宅事業以外の事業についてはセグメント情報に与える影響はありません。
7. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」の「4. 会計処理基準に関する事項(3) 重要な引当金の計上基準」に記載のとおり、当連結会計年度から、「租税特別措置法上の準備金及び特別法上の引当金又は準備金並びに役員退職慰労引当金等に関する監査上の取扱い」(日本公認会計士協会 監査・保証実務委員会報告第42号平成19年4月13日)を適用しております。なお、従来の方法によった場合と比較して、セグメント情報に与える影響は軽微であります。

当連結会計年度(自平成20年11月1日至平成21年10月31日)

区分	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	その他の事業 (千円)	計(千円)	消去又は全 社(千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	19,371,367	3,021,514	1,763,473	24,156,355	-	24,156,355

区分	住宅事業 (千円)	増改築事業 (千円)	その他の事 業(千円)	計(千円)	消去又は全 社(千円)	連結 (千円)
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	36,508	6,058	125,322	167,889	(167,889)	-
計	19,407,875	3,027,573	1,888,795	24,324,245	(167,889)	24,156,355
営業費用	18,713,142	2,934,702	1,601,890	23,249,735	758,055	24,007,790
営業利益	694,733	92,871	286,905	1,074,509	(925,945)	148,564
資産、減価償却費、減損損失及 び資本的支出						
資産	7,056,000	1,506,896	3,911,067	12,473,965	6,275,401	18,749,367
減価償却費	239,295	30,796	62,934	333,027	34,425	367,452
減損損失	-	25,956	40,075	66,031	-	66,031
資本的支出	183,029	11,117	1,232	195,379	129,691	325,070

- (注) 1. 事業区分は、事業の種類、販売市場等を考慮して決定しております。
2. 各事業の主要な製品(商品又は役務を含む。)
- (1) 住宅事業.....注文住宅・提案住宅・宅地
 - (2) 増改築事業.....戸建増改築
 - (3) その他の事業.....分譲マンション・中古住宅・不動産仲介料収入・賃貸料収入
3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、1,083,964千円であり、その主なものは親会社の総務・経理部門等の管理部門に係る費用であります。
4. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、7,451,712千円であり、その主なものは親会社の余剰運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
5. 減価償却費及び資本的支出には、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せん。

【所在地別セグメント情報】

当社グループは、前連結会計年度及び当連結会計年度において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため該当事項はありません。

【海外売上高】

当社グループは、前連結会計年度及び当連結会計年度において、海外売上高がないため、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19年11月1日 至平成20年10月31日）

役員及び個人主要株主等

属性	氏名又は会社等の名称	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合（％）	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	土屋公三	-	-	当社取締役	直接 4.49	-	-	子会社株式の買受け	2,634	-	-
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	株式会社土屋経営	東京都中央区	12,000	教育研修業務	直接 10.74	兼任2名	教育研修業務の委託	研修費等の支出	3,312	未払金	-
								駐車場の賃貸	720	未払金	-

（注）1．上記の金額のうち、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）土屋公三との取引につきましては、株価鑑定を基礎とした価格によっており、他の株主と同様であります。

（2）株式会社土屋経営との取引につきましては、「代理店契約書」を締結し、一般取引先と同様であります。

3．株式会社土屋経営は、当社取締役土屋公三、取締役土屋昌三及びその近親者が議決権の93.1%を所有しております。

当連結会計年度（自平成20年11月1日 至平成21年10月31日）

（追加情報）

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に加えて、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が開示対象に追加されております。

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

重要性がないため記載を省略しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)		当連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)	
1株当たり純資産額	464.51円	1株当たり純資産額	460.94円
1株当たり当期純損失金額	111.06円	1株当たり当期純利益金額	0.45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、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失である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、希薄化効果を有する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又は1株当たり当期純損失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19年11月1日 至平成20年10月31日)	当連結会計年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)
当期純利益又は当期純損失()(千円)	2,678,312	11,595
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失()(千円)	2,678,312	11,595
期中平均株式数(株)	24,116,806	25,519,533
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第1回新株予約権(新株予約権の数2,430個) 第2回新株予約権(新株予約権の数42個)	第1回新株予約権(新株予約権の数2,430個) 第2回新株予約権(新株予約権の数42個)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	950,000	500,000	1.40	-
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	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	950,000	500,000	-	-

(注) 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成20年11月1日 至平成21年1月31日	第2四半期 自平成21年2月1日 至平成21年4月30日	第3四半期 自平成21年5月1日 至平成21年7月31日	第4四半期 自平成21年8月1日 至平成21年10月31日
売上高(千円)	3,287,017	5,783,614	5,258,926	9,826,796
税金等調整前四半期純利益 金額又は税金等調整前四半 期純損失金額()(千 円)	814,207	149,165	123,570	1,094,552
四半期純利益金額又は四半 期純損失金額()(千 円)	833,225	148,476	131,092	1,124,388
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)	32.65	5.82	5.14	44.06

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20年10月31日)	当事業年度 (平成21年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	2,296,777	1,673,752
販売用不動産未収入金	204	-
売掛金	49,312	-
未成工事支出金	283,446	-
販売用不動産	2,067,221	-
原材料	92,689	-
貯蔵品	8,379	12
前渡金	218,610	-
前払費用	33,931	2,419
立替金	48,293	-
短期貸付金	² 438,365	² 213,000
その他	100,340	² 34,807
貸倒引当金	3,118	-
流動資産合計	5,634,454	1,923,992
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,899,078	5,198,749
減価償却累計額	4,065,453	2,863,090
建物(純額)	¹ 2,833,624	¹ 2,335,659
構築物	421,611	235,897
減価償却累計額	341,531	210,365
構築物(純額)	80,080	25,532
機械及び装置	427,498	127,380
減価償却累計額	363,515	109,082
機械及び装置(純額)	63,982	18,297
車両運搬具	64,261	-
減価償却累計額	56,569	-
車両運搬具(純額)	7,691	-
工具器具・備品	430,861	5,073
減価償却累計額	378,993	3,564
工具器具・備品(純額)	51,868	1,508
土地	¹ 5,290,952	¹ 4,940,883
建設仮勘定	19,339	126,000
有形固定資産計	8,347,539	7,447,881
無形固定資産		
ソフトウェア	112,132	-
電話加入権	17,928	72
無形固定資産計	130,060	72

	前事業年度 (平成20年10月31日)	当事業年度 (平成21年10月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,055,457	927,302
関係会社株式	569,308	667,186
出資金	310	310
長期貸付金	81,242	-
従業員に対する長期貸付金	2,778	-
関係会社長期貸付金	1,018,000	1,050,500
長期前払費用	43,178	-
長期未収入金	41,746	158
保険積立金	474,022	226,194
その他	290,271	23,055
貸倒引当金	527,045	193,174
投資その他の資産計	3,049,271	2,701,532
固定資産合計	11,526,871	10,149,486
資産合計	17,161,325	12,073,478
負債の部		
流動負債		
工事未払金	2,030,175	-
短期借入金	500,000	500,000
未払金	323,765	13,068
未払費用	167,877	1,199
未払法人税等	44,395	13,759
未払消費税等	124,128	2,417
未成工事受入金	823,344	-
前受金	22,187	-
預り金	180,507	2,356
完成工事補償引当金	206,136	-
その他	77,290	-
流動負債合計	4,499,808	532,801
固定負債		
長期預り保証金	564,866	4,320
退職給付引当金	447,392	7,821
役員退職慰労引当金	110,074	89,823
繰延税金負債	21,662	-
固定負債合計	1,143,995	101,965
負債合計	5,643,803	634,766

	前事業年度 (平成20年10月31日)	当事業年度 (平成21年10月31日)
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	5,484,665	4,427,452
その他資本剰余金	2,023,813	-
資本剰余金合計	7,508,478	4,427,452
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金	264,600	-
繰越利益剰余金	3,345,626	23,601
利益剰余金合計	3,081,026	23,601
自己株式	56,729	56,740
株主資本合計	11,485,537	11,509,128
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	31,983	70,416
評価・換算差額等合計	31,983	70,416
純資産合計	11,517,521	11,438,711
負債純資産合計	17,161,325	12,073,478

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
営業収益		
賃貸収入	-	434,617
関係会社受入手数料	-	214,987
営業収益合計	-	649,604
営業費用		
販売費及び一般管理費	-	3 622,953
営業費用合計	-	622,953
売上高		
完成工事高	13,403,420	-
販売用不動産売上高	3,077,335	-
その他の売上高	1,241,416	-
売上高合計	17,722,172	-
売上原価		
完成工事原価	1 10,191,695	-
販売用不動産売上原価	1 2,696,533	-
その他売上原価	64,012	-
売上原価合計	6 12,952,241	-
売上総利益		
完成工事総利益	3,211,724	-
販売用不動産売上総利益	380,802	-
その他の売上総利益	1,177,404	-
売上総利益合計	4,769,931	-
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	165,125	-
販売促進費	331,157	-
支払手数料	268,120	-
貸倒引当金繰入額	12,364	-
役員報酬	83,740	-
従業員給与手当	2,129,266	-
賞与	245,003	-
退職金	5,958	-
退職給付引当金繰入額	37,956	-
役員退職慰労引当金繰入額	5,595	-
法定福利費	312,502	-
福利厚生費	24,263	-
修繕維持費	20,130	-
消耗品費	85,023	-
通信交通費	293,684	-
動力用水光熱費	91,311	-
教育研究費	14,538	-
交際費	10,844	-
寄付金	5,407	-
賃借料	557,895	-

	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
車両費	187,288	-
減価償却費	342,462	-
租税公課	160,348	-
保険料	12,789	-
雑費	129,740	-
販売費及び一般管理費合計	6 5,532,518	-
営業利益又は営業損失()	762,587	26,650
営業外収益		
受取利息	2 54,640	2 78,569
受取配当金	39,261	4,903
投資事業組合運用益	6,186	-
その他	30,460	8,125
営業外収益合計	130,548	91,598
営業外費用		
支払利息	60,827	56,148
貸倒引当金繰入額	41,124	111
投資事業組合運用損	9,392	231
その他	13,145	1,083
営業外費用合計	124,490	57,574
経常利益又は経常損失()	756,529	60,674
特別利益		
貸倒引当金戻入額	-	804
投資有価証券売却益	-	226
特別利益合計	-	1,031
特別損失		
固定資産除却損	4 33,852	-
固定資産売却損	5 12,786	-
役員退職慰労金	1,909	-
過年度役員退職慰労引当金繰入額	104,479	-
投資有価証券評価損	390,233	-
販売用不動産評価損	1 237,358	-
減損損失	7 480,439	7 36,243
関係会社株式評価損	1,203,594	-
貸倒引当金繰入額	238,000	-
その他	59,402	-
特別損失合計	2,762,056	36,243
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	3,518,586	25,461
法人税、住民税及び事業税	32,459	1,860
法人税等合計	32,459	1,860
当期純利益又は当期純損失()	3,551,045	23,601

【完成工事原価報告書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)		当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		3,605,254	35.4	-	-
外注費		5,178,110	50.8	-	-
経費		1,408,330	13.8	-	-
(うち人件費)		(344,508)	(3.4)	-	-
合計		10,191,695	100.0	-	-

(注) 原価計算の方法は、実際原価による個別原価計算によっております。

【販売用不動産売上原価報告書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)		当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	
		(千円)		(千円)	
期首たな卸高		3,378,686		-	
仕入高		1,622,426		-	
他勘定振替高		237,358		-	
期末たな卸高		2,067,221		-	
当期販売用不動産売上原価		2,696,533		-	

(注) 1. 原価計算の方法は、実際原価による個別原価計算によっております。
2. 他勘定振替高は、販売用不動産評価損であります。

【その他売上原価報告書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)		当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	
		(千円)		(千円)	
補修等売上原価		15,587		-	
賃貸原価		48,424		-	
合計		64,012		-	

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	7,114,815	7,114,815
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	7,114,815	7,114,815
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	5,417,986	5,484,665
当期変動額		
株式交換による増加	66,678	-
資本準備金の取崩	-	1,057,213
当期変動額合計	66,678	1,057,213
当期末残高	5,484,665	4,427,452
その他資本剰余金		
前期末残高	2,000,000	2,023,813
当期変動額		
資本準備金の取崩	-	1,057,213
その他資本剰余金から繰越利益剰余金 への振替	-	3,081,026
株式交換による増加	23,813	-
当期変動額合計	23,813	2,023,813
当期末残高	2,023,813	-
資本剰余金合計		
前期末残高	7,417,986	7,508,478
当期変動額		
株式交換による増加	90,492	-
その他資本剰余金から繰越利益剰余金 への振替	-	3,081,026
当期変動額合計	90,492	3,081,026
当期末残高	7,508,478	4,427,452
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	464,600	264,600
当期変動額		
別途積立金の取崩	200,000	264,600
当期変動額合計	200,000	264,600
当期末残高	264,600	-
繰越利益剰余金		
前期末残高	65,418	3,345,626

	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
当期変動額		
剰余金の配当	59,999	-
当期純利益又は当期純損失()	3,551,045	23,601
別途積立金の取崩	200,000	264,600
その他資本剰余金から繰越利益剰余金への振替	-	3,081,026
当期変動額合計	3,411,045	3,369,228
当期末残高	3,345,626	23,601
利益剰余金合計		
前期末残高	530,018	3,081,026
当期変動額		
剰余金の配当	59,999	-
当期純利益又は当期純損失()	3,551,045	23,601
その他資本剰余金から繰越利益剰余金への振替	-	3,081,026
当期変動額合計	3,611,045	3,104,628
当期末残高	3,081,026	23,601
自己株式		
前期末残高	145,578	56,729
当期変動額		
株式交換による増加	88,868	-
自己株式の取得	19	11
当期変動額合計	88,848	11
当期末残高	56,729	56,740
株主資本合計		
前期末残高	14,917,242	11,485,537
当期変動額		
株式交換による増加	179,360	-
剰余金の配当	59,999	-
当期純利益又は当期純損失()	3,551,045	23,601
自己株式の取得	19	11
当期変動額合計	3,431,704	23,590
当期末残高	11,485,537	11,509,128

	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	361,242	31,983
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	329,258	102,400
当期変動額合計	329,258	102,400
当期末残高	31,983	70,416
評価・換算差額等合計		
前期末残高	361,242	31,983
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	329,258	102,400
当期変動額合計	329,258	102,400
当期末残高	31,983	70,416
純資産合計		
前期末残高	15,278,484	11,517,521
当期変動額		
株式交換による増加	179,360	-
剰余金の配当	59,999	-
当期純利益又は当期純損失（ ）	3,551,045	23,601
自己株式の取得	19	11
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	329,258	102,400
当期変動額合計	3,760,962	78,810
当期末残高	11,517,521	11,438,711

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>子会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>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)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法 なお、投資事業有限責任組合およびそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p>	<p>子会社株式 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p>
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>未成工事支出金 個別法による原価法</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p>	<p>貯蔵品 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)						
	<p>(会計処理の変更)</p> <p>「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)が平成20年3月31日以前に開始する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準を適用しております。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合に比べて、営業損失及び経常損失が46,048千円増加し、税引前当期純損失が283,406千円増加しております。</p> <p>なお、当該会計処理の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによるものであります。</p> <p>従って、当中間会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間会計期間の営業損失及び経常損失が342千円、税引前中間純損失が328,011千円少なく計上されております。</p>							
<p>3. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>有形固定資産</p> <p>定率法 ただし、北広島工場の建物及び機械装置及び平成10年4月1日以降に取得した建物(建物付属設備を除く)については定額法によっております。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="606 1198 917 1265"> <tr> <td>建物</td> <td>6～50年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>7～15年</td> </tr> </table> <p>(追加情報)</p> <p>当社は、法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>これにより営業損失、経常損失及び税引前当期純損失に与える影響は軽微であります。</p>	建物	6～50年	機械装置	7～15年	<p>有形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物付属設備を除く)については定額法によっております。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="1085 1198 1396 1232"> <tr> <td>建物</td> <td>6～50年</td> </tr> </table>	建物	6～50年
建物	6～50年							
機械装置	7～15年							
建物	6～50年							

項目	前事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)	当事業年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)
	<p>無形固定資産 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。</p>	<p>無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>リース資産 定額法 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。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年10月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>
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。	同左
5．引当金の計上基準	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、各事業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翌期から処理することとし、過去勤務債務は、各事業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処理することとしております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>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み額に基づき計上しております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
	<p>役員退職慰労引当金</p> <p>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。</p> <p>（会計処理の変更）</p> <p>役員退職慰労金は、従来、支出時に費用処理しておりましたが、「租税特別措置法上の準備金及び特別法上の引当金又は準備金並びに役員退職慰労引当金等に関する監査上の取扱い」（日本公認会計士協会 監査・保証実務委員会報告第42号 平成19年4月13日）を適用し、当事業年度から役員退職慰労金規程（内規）に基づく要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更いたしました。</p> <p>これにより営業損失及び経常損失は5,595千円、税引前当期純損失は110,074千円それぞれ増加しております。</p>	<p>役員退職慰労引当金</p> <p>同左</p>
6．リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	
7．その他財務諸表作成のための重要な事項	<p>消費税等の会計処理</p> <p>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、当期の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。</p>	<p>消費税等の会計処理</p> <p>消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

【会計処理方法の変更】

前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>なお、この変更に伴う損益の影響はありません。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年10月31日)	当事業年度 (平成21年10月31日)																												
<p>1. 担保に供している資産</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">413,154</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">904,278</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">1,317,433</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記担保提供資産に対応する債務</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">500,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">500,000</td> </tr> </tbody> </table>	科目	金額(千円)	建物	413,154	土地	904,278	計	1,317,433	科目	金額(千円)	短期借入金	500,000	計	500,000	<p>1. 担保に供している資産</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">417,870</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">884,022</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">1,301,893</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記担保提供資産に対応する債務</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">500,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">500,000</td> </tr> </tbody> </table>	科目	金額(千円)	建物	417,870	土地	884,022	計	1,301,893	科目	金額(千円)	短期借入金	500,000	計	500,000
科目	金額(千円)																												
建物	413,154																												
土地	904,278																												
計	1,317,433																												
科目	金額(千円)																												
短期借入金	500,000																												
計	500,000																												
科目	金額(千円)																												
建物	417,870																												
土地	884,022																												
計	1,301,893																												
科目	金額(千円)																												
短期借入金	500,000																												
計	500,000																												
<p>2. 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">436,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工事未払金</td> <td style="text-align: right;">144,905</td> </tr> </table>	短期貸付金	436,000千円	工事未払金	144,905	<p>2. 関係会社項目</p> <p>関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">213,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">流動資産のその他</td> <td style="text-align: right;">30,019</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払金</td> <td style="text-align: right;">262</td> </tr> </table>	短期貸付金	213,000千円	流動資産のその他	30,019	未払金	262																		
短期貸付金	436,000千円																												
工事未払金	144,905																												
短期貸付金	213,000千円																												
流動資産のその他	30,019																												
未払金	262																												
<p>3. 保証債務</p> <p>(1) 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。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">住宅購入者</td> <td style="text-align: right;">1,458,880千円</td> </tr> </table> <p>なお、住宅購入者(278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。</p> <p>(2)</p>	住宅購入者	1,458,880千円	<p>3. 保証債務</p> <p>(1) 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。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">住宅購入者</td> <td style="text-align: right;">1,408,147千円</td> </tr> </table> <p>なお、住宅購入者(339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。</p> <p>(2) 下記の関係会社の仕入債務に対して保証を行っております。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">株式会社アーキテクノ</td> <td style="text-align: right;">36,038千円</td> </tr> </table>	住宅購入者	1,408,147千円	株式会社アーキテクノ	36,038千円																						
住宅購入者	1,458,880千円																												
住宅購入者	1,408,147千円																												
株式会社アーキテクノ	36,038千円																												

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)														
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">完成工事原価</td> <td style="text-align: right;">1,313千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産売上原価</td> <td style="text-align: right;">44,735</td> </tr> <tr> <td>特別損失</td> <td style="text-align: right;">237,358</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">283,406千円</td> </tr> </table>	完成工事原価	1,313千円	販売用不動産売上原価	44,735	特別損失	237,358	計	283,406千円	1						
完成工事原価	1,313千円														
販売用不動産売上原価	44,735														
特別損失	237,358														
計	283,406千円														
<p>2 関係会社との取引は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取利息</td> <td style="text-align: right;">41,007千円</td> </tr> </table>	受取利息	41,007千円	2 関係会社との取引は次のとおりであります。 受取利息 72,974千円												
受取利息	41,007千円														
3 .	3 販売費及び一般管理費の主要な項目及び金額は次のとおりであります。 なお、販売費に属する費用のおおよその割合は4.5%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は95.5%であります。														
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>支払手数料</td> <td style="text-align: right;">150,204千円</td> </tr> <tr> <td>役員報酬</td> <td style="text-align: right;">57,480</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">842</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">6,035</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">133,264</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">85,797</td> </tr> <tr> <td>雑費</td> <td style="text-align: right;">38,779</td> </tr> </table>	支払手数料	150,204千円	役員報酬	57,480	退職給付引当金繰入額	842	役員退職慰労引当金繰入額	6,035	減価償却費	133,264	租税公課	85,797	雑費	38,779
支払手数料	150,204千円														
役員報酬	57,480														
退職給付引当金繰入額	842														
役員退職慰労引当金繰入額	6,035														
減価償却費	133,264														
租税公課	85,797														
雑費	38,779														
<p>4 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">32,039千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">1,776</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">36</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,852千円</td> </tr> </table>	建物	32,039千円	構築物	1,776	車両運搬具	36	計	33,852千円	4 .						
建物	32,039千円														
構築物	1,776														
車両運搬具	36														
計	33,852千円														
<p>5 固定資産売却損の内訳は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">12,786千円</td> </tr> </table>	建物	12,786千円	5 .												
建物	12,786千円														
<p>6 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費</p> <p style="text-align: right;">77,587千円</p>	6 .														

前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)				当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)			
7 減損損失 当事業年度において、当社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。				7 減損損失 当事業年度において、当社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)	用途	種類	場所	減損損失 (千円)
遊休資産	建物、構築物及び土地	北海道余市郡	建物	賃貸用不動産(4カ所)	建物及び土地	北海道札幌市他1ヶ所	建物
			8,983				6,471
			構築物				土地
			10,927				29,772
土地	269,856	合計	36,243				
合計	289,767						
事業用資産	建物、構築物、車両運搬具、及び工具器具備品	北海道札幌市他19ヶ所	建物	賃貸用不動産(2カ所)	建物及び土地	北海道札幌市	建物
			150,863				3,305
			構築物				土地
			5,956				14,261
車両運搬具	528	合計	17,567				
工具器具備品	4,452						
合計	161,800						
賃貸用不動産(2カ所)	建物及び土地	北海道札幌市	建物	遊休資産	電話加入権	-	電話加入権
			3,305				11,304
土地	14,261	合計	11,304				
合計	17,567						
遊休資産	電話加入権	-	合計				
			11,304				

前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
<p>当社は、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、賃貸用不動産及び将来の使用が見込まれていない遊休資産については、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。</p> <p>賃貸用不動産に係る賃貸相場の低迷、遊休資産の再評価による価値の下落、競争激化に伴う一部の支店における収益性の低下等により、上記資産または資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（480,439千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、事業用資産161,800千円（建物150,863千円、構築物5,956千円、車両運搬具528千円、工具器具備品4,452千円）、遊休資産301,071千円（建物8,983千円、構築物10,927千円、土地269,856千円、電話加入権11,304千円）、賃貸用不動産17,567千円（建物3,305千円、土地14,261千円）であります。</p> <p>なお、賃貸用不動産の回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを4.0%で割り引いて算定しております。また、事業用資産ならびに遊休資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、主として不動産鑑定評価基準に基づき算定しております。</p>	<p>当社は、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。</p> <p>賃貸用不動産に係る賃貸相場の低迷により、上記資産または資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（36,243千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、賃貸用不動産36,243千円（建物6,471千円、土地29,772千円）であります。</p> <p>なお、賃貸用不動産の回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを4.0%で割り引いて算定しております。</p>

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前期末株式数 (株)	当期増加株式数 (株)	当期減少株式数 (株)	当期末株式数 (株)
自己株式				
普通株式（注）	655,143	270	400,000	255,413
合計	655,143	270	400,000	255,413

（注） 普通株式の自己株式の株式数の増加270株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。また、減少400,000株は、株式交換により割当交付したものであります。

当事業年度（自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前期末株式数 (株)	当期増加株式数 (株)	当期減少株式数 (株)	当期末株式数 (株)
自己株式				
普通株式（注）	255,413	248	-	255,661
合計	255,413	248	-	255,661

（注） 普通株式の自己株式の株式数の増加248株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)		当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)											
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引													
1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額													
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)										
車両運搬具	4,752	2,772	1,980										
工具器具備品	60,684	15,643	45,040										
合計	65,436	18,415	47,020										
<p>(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額等</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">13,324千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">33,695千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">47,020千円</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>3. 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">12,891千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">12,891千円</td> </tr> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(減損損失について)</p> <p>リース資産に配分された減損損失はありません。</p>				1年内	13,324千円	1年超	33,695千円	合計	47,020千円	支払リース料	12,891千円	減価償却費相当額	12,891千円
1年内	13,324千円												
1年超	33,695千円												
合計	47,020千円												
支払リース料	12,891千円												
減価償却費相当額	12,891千円												

(有価証券関係)

前事業年度(自平成19年11月1日至平成20年10月31日)及び当事業年度(自平成20年11月1日至平成21年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)	当事業年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)																																																																																				
<p>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</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払賞与</td> <td style="text-align: right;">59,289千円</td> </tr> <tr> <td>完成工事補償引当金</td> <td style="text-align: right;">83,237</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税</td> <td style="text-align: right;">3,582</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">181,568</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">13,305</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(流動)小計</td> <td style="text-align: right;">340,984</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">340,984</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(流動)合計</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">180,656</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">215,482</td> </tr> <tr> <td>一括償却資産</td> <td style="text-align: right;">2,331</td> </tr> <tr> <td>減損損失累計額</td> <td style="text-align: right;">628,046</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">1,168,292</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">205,410</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(固定)小計</td> <td style="text-align: right;">2,400,220</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">2,400,220</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(固定)合計</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">21,662</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債(固定)の純額</td> <td style="text-align: right;">21,662</td> </tr> </table> <p>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</p> <p>当事業年度は税引前当期純損失を計上しているため記載していません。</p>	未払賞与	59,289千円	完成工事補償引当金	83,237	未払事業所税	3,582	販売用不動産評価損	181,568	その他	13,305	繰延税金資産(流動)小計	340,984	評価性引当額	340,984	繰延税金資産(流動)合計	-	退職給付引当金	180,656	貸倒引当金	215,482	一括償却資産	2,331	減損損失累計額	628,046	繰越欠損金	1,168,292	その他	205,410	繰延税金資産(固定)小計	2,400,220	評価性引当額	2,400,220	繰延税金資産(固定)合計	-	その他有価証券評価差額金	21,662	繰延税金負債(固定)の純額	21,662	<p>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</p> <p>繰延税金資産(流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払賞与</td> <td style="text-align: right;">432千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">4,579</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">51</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(流動)小計</td> <td style="text-align: right;">5,063</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">5,063</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(流動)合計</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">3,158</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">36,270</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">78,004</td> </tr> <tr> <td>一括償却資産</td> <td style="text-align: right;">188</td> </tr> <tr> <td>減損損失累計額</td> <td style="text-align: right;">496,939</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">1,366,736</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">72,245</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(固定)小計</td> <td style="text-align: right;">2,053,542</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">2,053,542</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(固定)合計</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.4%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">4.0</td> </tr> <tr> <td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">12.3</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割等</td> <td style="text-align: right;">7.3</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金の増減</td> <td style="text-align: right;">32.1</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">7.3</td> </tr> </table>	未払賞与	432千円	未払事業税	4,579	その他	51	繰延税金資産(流動)小計	5,063	評価性引当額	5,063	繰延税金資産(流動)合計	-	退職給付引当金	3,158	役員退職慰労引当金	36,270	貸倒引当金	78,004	一括償却資産	188	減損損失累計額	496,939	繰越欠損金	1,366,736	その他	72,245	繰延税金資産(固定)小計	2,053,542	評価性引当額	2,053,542	繰延税金資産(固定)合計	-	法定実効税率	40.4%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	4.0	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	12.3	住民税均等割等	7.3	評価性引当金の増減	32.1	税効果会計適用後の法人税等の負担率	7.3
未払賞与	59,289千円																																																																																				
完成工事補償引当金	83,237																																																																																				
未払事業所税	3,582																																																																																				
販売用不動産評価損	181,568																																																																																				
その他	13,305																																																																																				
繰延税金資産(流動)小計	340,984																																																																																				
評価性引当額	340,984																																																																																				
繰延税金資産(流動)合計	-																																																																																				
退職給付引当金	180,656																																																																																				
貸倒引当金	215,482																																																																																				
一括償却資産	2,331																																																																																				
減損損失累計額	628,046																																																																																				
繰越欠損金	1,168,292																																																																																				
その他	205,410																																																																																				
繰延税金資産(固定)小計	2,400,220																																																																																				
評価性引当額	2,400,220																																																																																				
繰延税金資産(固定)合計	-																																																																																				
その他有価証券評価差額金	21,662																																																																																				
繰延税金負債(固定)の純額	21,662																																																																																				
未払賞与	432千円																																																																																				
未払事業税	4,579																																																																																				
その他	51																																																																																				
繰延税金資産(流動)小計	5,063																																																																																				
評価性引当額	5,063																																																																																				
繰延税金資産(流動)合計	-																																																																																				
退職給付引当金	3,158																																																																																				
役員退職慰労引当金	36,270																																																																																				
貸倒引当金	78,004																																																																																				
一括償却資産	188																																																																																				
減損損失累計額	496,939																																																																																				
繰越欠損金	1,366,736																																																																																				
その他	72,245																																																																																				
繰延税金資産(固定)小計	2,053,542																																																																																				
評価性引当額	2,053,542																																																																																				
繰延税金資産(固定)合計	-																																																																																				
法定実効税率	40.4%																																																																																				
(調整)																																																																																					
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.0																																																																																				
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	12.3																																																																																				
住民税均等割等	7.3																																																																																				
評価性引当金の増減	32.1																																																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	7.3																																																																																				

(企業結合等関係)

前事業年度(自平成19年11月1日至平成20年10月31日)

共通支配下の取引等(株式交換)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に記載しているため、注記を省略しております。

当事業年度(自平成20年11月1日至平成21年10月31日)

共通支配下の取引等(会社分割)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に記載しているため、注記を省略しております。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)		当事業年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)	
1株当たり純資産額	451.32円	1株当たり純資産額	448.23円
1株当たり当期純損失金額	147.24円	1株当たり当期純利益金額	0.92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、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失である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、希薄化効果を有する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又は1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)	当事業年度 (自平成20年11月1日 至平成21年10月31日)
当期純利益又は当期純損失()(千円)	3,551,045	23,601
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失()(千円)	3,551,045	23,601
期中平均株式数(株)	24,116,806	25,519,533
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第1回新株予約権(新株予約権の数2,430個) 第2回新株予約権(新株予約権の数42個)	第1回新株予約権(新株予約権の数2,430個) 第2回新株予約権(新株予約権の数42個)

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)</p>																
<p>共通支配下の取引等(会社分割)</p> <p>当社は、経営の戦略性と機動性を高めて、各々の事業の成長性のみならず、グループ全体の効率性を追求し経営資源の最適化を実現していくために、持株会社体制へ移行することを決議し、平成20年11月1日に株式会社土屋ホームの事業を吸収分割にて移転させるとともに、株式会社土屋ホームは「株式会社土屋ホールディングス」に、平成20年6月13日に設立した株式会社新土屋ホームを「株式会社土屋ホーム」へ商号変更いたしました。会社分割に関する事項の概要は次のとおりであります。</p> <p>1. 分割する部門の事業内容 土屋ホームの住宅事業及び不動産事業</p> <p>2. 分割する部門の経営成績(平成20年10月期)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">売上高</td> <td style="text-align: right;">17,438,517千円</td> </tr> <tr> <td>営業損失</td> <td style="text-align: right;">698,605</td> </tr> </table> <p>3. 実施した会計処理の概要 本会社分割は、共通支配下の取引等に該当いたしません。 なお、本分割により移転損益の認識はございません。</p> <p>4. 分割した資産・負債の金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">3,465,736千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">1,413,226</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,878,963千円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">3,817,982千円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">1,021,484</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,839,466千円</td> </tr> </table> <p>5. 分割により当社から営業を承継した会社の概要(平成20年11月1日現在)</p> <p>(1) 名称 株式会社土屋ホーム</p> <p>(2) 住所 札幌市北区北9条西3丁目7番地</p> <p>(3) 代表者の氏名 代表取締役社長 佐藤 孝司</p> <p>(4) 資本金 300,000千円</p> <p>(5) 事業の内容 注文住宅の設計施工、アパート・マンション・ビルの建築、土地建物の不動産流通、インテリア・エクステリアの設計施工</p>		売上高	17,438,517千円	営業損失	698,605	流動資産	3,465,736千円	固定資産	1,413,226	資産合計	4,878,963千円	流動負債	3,817,982千円	固定負債	1,021,484	負債合計	4,839,466千円
売上高	17,438,517千円																
営業損失	698,605																
流動資産	3,465,736千円																
固定資産	1,413,226																
資産合計	4,878,963千円																
流動負債	3,817,982千円																
固定負債	1,021,484																
負債合計	4,839,466千円																

前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
<p>6. 分割の方法 当社を分割会社とし、株式会社新土屋ホームを承継会社とする分社型吸収分割</p> <p>7. 承継会社が承継する権利義務 株式会社新土屋ホームは、株式会社土屋ホームの住宅事業及び不動産事業に関する資産、負債並びにこれらに付随する権利義務（契約上の地位を含む）を承継します。なお、債務の承継については、重畳的債務引受の方法によるものとします。</p> <p>8. 割当株式数 当社は株式会社新土屋ホームが発行する普通株式1株の割当てを受けます。</p> <p>9. 分割の時期 平成20年11月1日</p>	

【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	株式会社札幌北洋ホールディングス	325,840
		株式会社ほくほくフィナンシャルグループ	108,462
		株式会社北海道銀行(優先株)	80,000
		株式会社キムラ	19,008
		株式会社ニトリ	17,616
		上光証券株式会社	15,000
		株式会社建材社	5,000
		北海道放送株式会社	5,000
		株式会社T&Dホールディングス	4,820
		株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ	2,747
	その他(14銘柄)	10,419	
	小計	2,145,512	593,914
計		2,145,512	593,914

【債券】

該当事項はありません。

【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)	
		クレディ・スイスGTAAファンド	181,735
		N-Mデュアル・ストラテジー	122,012
		投資信託(4銘柄)	29,640
	小計	333,388	333,388
計		33,501,269	333,388

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償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	6,899,078	3,480	1,703,809 (6,471)	5,198,749	2,863,090	127,456	2,335,659
構築物	421,611	4,450	190,164	235,897	210,365	2,929	25,532
機械及び装置	427,498	-	300,117	127,380	109,082	3,028	18,297
車両運搬具	64,261	-	64,261	-	-	-	-
工具器具・備品	430,861	1,539	427,327	5,073	3,564	422	1,508
土地	5,290,952	1,003	351,072 (29,772)	4,940,883	-	-	4,940,883
建設仮勘定	19,339	126,000	19,339	126,000	-	-	126,000
有形固定資産計	13,553,602	136,473	3,056,091 (36,243)	10,633,984	3,186,103	133,836	7,447,881
無形固定資産							
ソフトウェア	370,547	-	370,547	-	-	-	-
電話加入権	17,928	-	17,856	72	-	-	72
無形固定資産計	388,475	-	388,403	72	-	-	72
長期前払費用	93,436	-	93,436	-	-	-	-
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。

建設仮勘定 コンピュータ設備機器等投資 126,000千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物 会社分割による減少 1,692,888千円

構築物 会社分割による減少 190,164千円

機械及び装置 会社分割による減少 300,117千円

車両運搬具 会社分割による減少 64,261千円

工具器具・備品 会社分割による減少 427,327千円

土地 会社分割による減少 321,299千円

建設仮勘定 会社分割による減少 19,339千円

ソフトウェア 会社分割による減少 370,547千円

電話加入権 会社分割による減少 17,856千円

長期前払費用 会社分割による減少 93,436千円

3. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (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	530,164	75	222,000	115,064	193,174
完成工事補償引当金	206,136	-	-	206,136	-
退職給付引当金	447,392	842	-	440,412	7,821
役員退職慰労引当金	110,074	6,035	-	26,285	89,823

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、会社分割による減少額114,259千円、一般債権の貸倒実績率による洗替額及び債権回収に伴う戻入額804千円であります。

2. 完成工事補償引当金、退職給付引当金及び役員退職慰労引当金の「当期減少額(その他)」は、会社分割による減少額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

1) 現金預金

区分	金額(千円)
現金	74
預金	
普通預金	138,232
定期預金	1,530,000
外貨預金	5,445
小計	1,673,678
合計	1,673,752

2) 貯蔵品

区分	金額(千円)
印紙	12
合計	12

3) 関係会社株式

相手先	金額(千円)
株式会社土屋ホーム	347,878
株式会社土屋ツーバイホーム	50,000
株式会社ホームトピア	104,000
株式会社土屋ホーム東北	165,308
合計	667,186

4) 関係会社長期貸付金

相手先	金額(千円)
株式会社土屋ツーバイホーム	370,000
株式会社ホームトピア	350,500
株式会社アーキテクノ	330,000
合計	1,050,500

負債の部

1) 短期借入金

相手先	金額(千円)
(株)北洋銀行	500,000
合計	500,000

(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	11月1日から10月31日まで
定時株主総会	1月中
基準日	10月31日
剰余金の配当の基準日	4月30日 10月31日
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) 東京都中央区八重洲二丁目3番1号 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) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 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

事業年度（第33期）（自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日）平成21年1月27日関東財務局長に提出

(2) 四半期報告書及び確認書

（第34期第1四半期）（自 平成20年11月1日 至 平成21年1月31日）平成21年3月13日関東財務局長に提出

（第34期第2四半期）（自 平成21年2月1日 至 平成21年4月30日）平成21年6月15日関東財務局長に提出

（第34期第3四半期）（自 平成21年5月1日 至 平成21年7月31日）平成21年9月14日関東財務局長に提出

(3) 臨時報告書

平成20年12月5日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項並びに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（代表者の変更）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成20年12月24日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項並びに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（会計監査人の異動）の規定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

平成21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

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 佐藤 明典

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 廣瀬 一雄

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（旧会社名 株式会社土屋ホーム）の平成19年1月1日から平成20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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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（旧会社名 株式会社土屋ホーム）及び連結子会社の平成20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。

追記情報

1. 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項（1）重要な資産の評価基準及び評価方法 たな卸資産」に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より、棚卸資産の評価に関する会計基準を適用している。
2. 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項（3）重要な引当金の計上基準 役員退職慰労引当金」に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より、役員退職慰労金につき、支出時に費用処理する方法から内規に基づく要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更している。

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. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年1月25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 川上 洋司

代表社員
業務執行社員 公認会計士 木下 均

< 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20年11月1日から平成21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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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21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。

追記情報

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」が適用されることとなるため、この会計基準等により連結財務諸表を作成している。

< 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21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。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、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。また、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。

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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、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の、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を含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社土屋ホールディングスが平成21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。

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. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成21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

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 佐藤 明典

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 廣瀬 一雄

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（旧会社名 株式会社土屋ホーム）の平成19年11月1日から平成20年10月31日までの第33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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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（旧会社名 株式会社土屋ホーム）の平成20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。

追記情報

1. 重要な会計方針「2. たな卸資産の評価基準及び評価方法」に記載されているとおり、会社は当事業年度より、棚卸資産の評価に関する会計基準を適用している。
2. 重要な会計方針「5. 引当金の計上基準 役員退職慰労引当金」に記載されているとおり、会社は当事業年度より、役員退職慰労金につき、支出時に費用処理する方法から内規に基づく要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更している。
3. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成20年11月1日をもって、住宅事業及び不動産事業を連結子会社である株式会社土屋ホーム（旧会社名 株式会社新土屋ホーム）に承継させる分社型吸収分割を実施している。

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. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成22年1月25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 川上 洋司

代表社員
業務執行社員 公認会計士 木下 均

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20年11月1日から平成21年10月31日までの第34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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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21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。

追記情報

会計処理方法の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より「リース取引に関する会計基準」及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」が適用されることとなるため、この会計基準等により財務諸表を作成している。

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. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。