

第50期 定時株主総会 招集ご通知

開催日時：2026年1月27日（火曜日）

午前10時(受付開始:午前9時)

開催場所：札幌市北区北9条西3丁目7番地

土屋ホーム札幌北九条ビル
8階 会議室

(末尾の「定時株主総会会場ご案内図」をご参照下さい。)

目 次

■ 第50期定時株主総会招集ご通知	P.2
■ 株主総会参考書類	P.6
[第1号議案] 取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件	
[第2号議案] 監査等委員である取締役3名選任の件	
[第3号議案] 退任取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び退任監査等委員である取締役に対し退職慰労金贈呈の件	

■ 事業報告	P.18
■ 連結計算書類	P.35
■ 計算書類	P.37
■ 監査報告	P.39

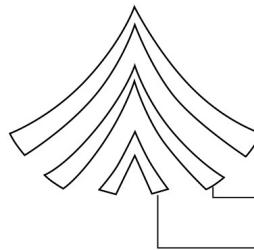
決議事項

〈 使 命 感 〉

豊かさの人生を創造する土屋グループ



(お客様、社会、会社) 公を示す。



お客様に奉仕する
社会に貢献する
会社を繁栄させる

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

〈 社 是 〉

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

〈 社 訓 〉

- 一、誠実と責任
- 二、信念と努力
- 三、協調と団結

株主各位

証券コード 1840

2026年1月9日

(電子提供措置の開始日 2025年12月26日)

札幌市北区北9条西3丁目7番地

 **株式会社土屋ホールディングス**
代表取締役社長 土屋 昌三

第50期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当社第50期定時株主総会を後記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

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

当社ウェブサイト

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



東京証券取引所ウェブサイト

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



(上記のウェブサイトにアクセスして、銘柄名「土屋ホールディングス」又は証券コード「1840」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」「株主総会招集通知/株主総会資料」を順に選択のうえ、ご覧下さい。)

なお、当日ご出席されない場合は、書面（郵送）又はインターネットによる議決権の事前行使をお願い申し上げます。株主総会参考書類をご検討のうえ、4、5頁の議決権行使についてのご案内に従って、2026年1月26日（月曜日）午後6時までに議決権をご行使いただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

① 日 時	2026年1月27日（火曜日）午前10時(受付開始：午前9時)
② 場 所	札幌市北区北9条西3丁目7番地 土屋ホーム札幌北九条ビル 8階 会議室 (末尾の「定時株主総会会場ご案内図」をご参照下さい。)
③ 目的事項	報告事項 1. 第50期（2024年11月1日から2025年10月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類監査結果報告の件 2. 第50期（2024年11月1日から2025年10月31日まで）計算書類報告の件 決議事項 第1号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件 第2号議案 監査等委員である取締役3名選任の件 第3号議案 退任取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び退任監査等委員である取締役に対し退職慰労金贈呈の件
④ 議決権行使についてのご案内	4、5頁に記載の【議決権行使についてのご案内】及び【インターネットによる議決権行使のご案内】をご参照下さい。

以 上

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

議決権行使についてのご案内

議決権は、以下の3つの方法により行使いただくことができます。

株主総会にご出席される場合



議決権行使書用紙を会場受付にご提出下さい。（ご捺印は不要です）

日時

2026年1月27日（火曜日）午前10時（受付開始：午前9時）

書面（郵送）で議決権を行使される場合



議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、切手を貼らずにご投函下さい。

（下記の行使期限までに到着するようご返送下さい）

行使期限

2026年1月26日（月曜日）午後6時到着分まで

インターネットで議決権を行使される場合



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

行使期限

2026年1月26日（月曜日）午後6時入力完了分まで

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

- ※ 書面（郵送）により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。
- ※ インターネットにより複数回にわたり議決権を行使された場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使として取り扱わせていただきます。
- ※ 書面（郵送）とインターネットにより重複して議決権を行使された場合は、インターネットによる議決権行使の内容を有効とさせていただきます。

インターネットによる議決権行使のご案内

QRコードを読み取る方法 「スマート行使」

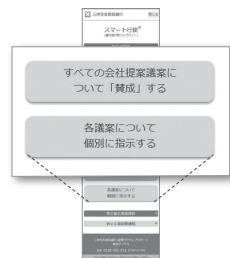
「議決権行使コード」及び「パスワード」を入力することなく議決権行使ウェブサイトにログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取って下さい。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力下さい。



「スマート行使」での議決権行使は1回に限り可能です。

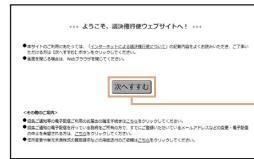
議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

議決権行使コード・パスワードを 入力する方法

議決権行使
ウェブサイト <https://www.web54.net>

- 1 議決権行使ウェブサイトにアクセスして下さい。



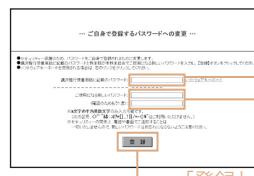
「次へすすむ」を
クリック

- 2 議決権行使書用紙に記載された
「議決権行使コード」をご入力下さい。



「議決権行使コード」
を入力
「ログイン」を
クリック

- 3 議決権行使書用紙に記載された
「パスワード」をご入力下さい。



「初期パスワード」
を入力
実際にご使用になる
新しいパスワードを
設定して下さい
「登録」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力下さい。

※操作画面はイメージです。

インターネットによる議決権
行使に関するお問い合わせ

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

株主総会参考書類

第1号議案

取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件

取締役（監査等委員である取締役を除く。以下、本議案において同じ。）全員（8名）は本総会終結の時をもって任期満了となります。

つきましては、迅速な意思決定を行うため、2名減員して、取締役6名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、当社の監査等委員会は、すべての取締役候補者について適任であると判断しております。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏 名	当社における地位及び担当	属性
1	土屋 昌三	代表取締役社長	再任
2	大吉 智浩	代表取締役副社長	再任
3	菊地 英也	取締役	再任
4	所 哲三	取締役	再任
5	上諏訪 広	取締役経営企画部長	再任
6	中田 美知子	社外取締役	再任 社外 独立

候補者番号

1

つちや
土屋

しょうぞう
昌三

(1972年4月3日生)

所有する当社の株式数……870,904株

再任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

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

取締役候補者とした理由

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

候補者番号

2

おおよし
大吉 智浩

ともひろ

(1964年6月15日生)

所有する当社の株式数……… 66,800株

再任**略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）**

- 1993年9月 株式会社ホームトピア（現 株式会社土屋ホームトピア）入社
1996年11月 同社さざえ（現 函館支店）店長
1997年6月 同社北海道南北ブロック長
1997年11月 同社北海道ブロック長 兼 ポテト（現 札幌本店）店長
1999年1月 同社取締役
2002年11月 同社代表取締役社長
2003年1月 当社取締役
2008年11月 当社専務取締役
2012年11月 当社代表取締役専務
2017年1月 当社代表取締役副社長
2018年9月 当社代表取締役専務
2019年11月 当社代表取締役副社長（現任）
2024年8月 株式会社土屋ホーム取締役副社長
2025年11月 同社代表取締役副社長（現任）

取締役候補者とした理由

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

候補者番号

3

きくち
菊地

ひでや
英也

(1960年9月17日生)

所有する当社の株式数……… 62,700株

再任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

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

取締役候補者とした理由

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

候補者番号

4

ところ
所

てつぞう
哲三

(1956年3月1日生)

所有する当社の株式数……… 45,004株

再任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

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

取締役候補者とした理由

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

候補者番号

5

かみすわ
上諏訪ひろし
広

(1964年3月17日生)

所有する当社の株式数 8,600株

再任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

- 2014年7月 当社入社
 2018年11月 当社財務企画部長
2021年4月 当社経営企画部長（現任）
2024年1月 当社取締役（現任）

取締役候補者とした理由

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

候補者番号

6

なかた
中田みちこ
美知子

(1950年2月13日生)

所有する当社の株式数.....

一株

再任

社外

独立

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

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

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

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

- (注) 1. 各候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2. 中田美知子氏は、社外取締役候補者であります。
3. 社外取締役候補者に関する特記事項は以下のとおりであります。
- (1) 社外取締役候補者が社外取締役に就任してからの年数について
当社社外取締役在任期間は、本総会終結の時をもって中田美知子氏は8年であります。
- (2) 独立役員の届出について
当社は、中田美知子氏を、東京証券取引所及び札幌証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、両取引所に届け出ております。同氏が再任された場合は、当社は引き続き同氏を独立役員とする予定であります。
- (3) 社外取締役との責任限定契約の概要について
当社は、中田美知子氏との間で会社法第427条第1項に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。同氏が再任された場合は当該契約を継続する予定であります。
当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める額としております。
4. 当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項の規定に基づく役員等賠償責任保険契約を締結しており、当該保険契約の内容の概要是、事業報告の30頁に記載のとおりであります。取締役候補者の選任が承認されますと、当該保険契約の被保険者に含められることとなります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

第2号議案

監査等委員である取締役3名選任の件

監査等委員である取締役全員（3名）は本総会終結の時をもって任期満了となります。

つきましては、監査等委員である取締役3名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案につきましては、監査等委員会の同意を得ております。

監査等委員である取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏 名	当社における地位及び担当	属性
1 加地祐美	か ち ゆ み	取締役（常勤監査等委員）	再任
2 荒木俊和	あら き とし かず	取締役（監査等委員）	再任 社外 独立
3 岩野浩介	いわ の こう すけ		新任 社外 独立

候補者番号

1

か ち
加 地 ゆ み
祐 美

(1974年12月6日生)

所有する当社の株式数……… 8,600株

再任

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

- 2002年1月 当社入社
2016年11月 株式会社土屋ホーム住宅事業部室蘭支店長
2019年11月 同社札幌本社管理本部管理部管理課長
2021年11月 当社内部監査室長
2024年1月 当社取締役（常勤監査等委員）（現任）

監査等委員である取締役候補とした理由

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

候補者番号

2

あ ら き
荒 木 と し か ず
木 俊 和

(1982年11月1日生)

所有する当社の株式数……… 一株

再任

社外

独立

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

- 2009年12月 弁護士登録
2010年1月 森・濱田松本法律事務所入所
2012年10月 札幌みずなら法律事務所入所
2014年7月 アンサーズ法律事務所設立 同所所長
2014年9月 株式会社つなぐ相続アドバイザーズ 取締役
2019年1月 当社社外監査役
2019年7月 一般社団法人北海道M&A協会 代表理事（現任）
2020年6月 株式会社エコミック社外取締役（現任）
2023年4月 弁護士法人ANSWERZ設立 社員（現任）
2024年1月 当社取締役（監査等委員）（現任）

監査等委員である社外取締役候補とした理由及び期待される役割の概要

荒木 俊和氏は、過去に会社経営に関与したことはありませんが、弁護士の資格を有しております、法務に精通し、企業経営を統治する十分な問題解決力・紛争処理のノウハウの蓄積等これまで培ってきた見識と経験を有していることから監査等委員である社外取締役として、大所高所から事業に有益な助言を行っていただくため、引き続き監査等委員である社外取締役候補者としてお願いするものであります。

候補者番号

3

いわの 岩野 浩介

(1973年5月5日生)

所有する当社の株式数…………… 一株

新任

社外

独立

略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）

2002年1月 行政書士登録

2004年11月 社会保険労務士登録

2007年4月 留萌ひまわり基金法律事務所入所

2009年11月 岩野社会保険労務士事務所設立 同所所長（現任）

監査等委員である社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

岩野 浩介氏は、過去に会社経営に関与したことはありませんが、行政書士、社会保険労務士の資格を有しており、法務、人事・労務に精通し、これまで多数の企業の顧問として携わってきた見識と経験を有していることから監査等委員である社外取締役として、大所高所から事業に有益な助言を行っていただくため、監査等委員である社外取締役候補者としてお願いするものであります。

- (注) 1. 各候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2. 荒木俊和氏及び岩野浩介氏は、社外取締役候補者であります。
3. 社外取締役候補者に関する特記事項は以下のとおりであります。
- (1) 社外取締役候補者が社外取締役に就任してからの年数について
当社社外取締役在任期間は、本総会終結の時をもって荒木俊和氏は2年であります。なお、同氏は、過去に当社の業務執行者でない役員（監査役）であったことがあります。
- (2) 独立役員の届出について
当社は、荒木俊和氏を、東京証券取引所及び札幌証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、両取引所に届け出ております。同氏が再任された場合は、当社は引き続き同氏を独立役員とする予定であります。また、岩野浩介氏につきましても、東京証券取引所及び札幌証券取引所の定めに基づく独立役員の要件を満たしており、同氏が選任された場合は、独立役員とする予定であります。
- (3) 社外取締役との責任限定契約の概要について
当社は、荒木俊和氏との間で会社法第427条第1項に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。同氏が再任された場合は、当該契約を継続する予定であります。また、岩野浩介氏につきましても、同氏が選任された場合は、当該契約と同内容の契約を締結する予定であります。
当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める額としております。
4. 当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項の規定に基づく役員等賠償責任保険契約を締結しており、当該保険契約の内容の概要是、事業報告の30頁に記載のとおりであります。監査等委員である取締役候補者の選任が承認されると、当該保険契約の被保険者に含められこととなります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

退任取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び退任監査等委員である取締役に対し退職慰労金贈呈の件

取締役（監査等委員である取締役を除く。）手塚純一氏は、本総会終結の時をもって任期満了により退任されます。また、監査等委員である取締役中村信仁氏は2025年6月13日付で辞任しております。つきましては、両氏に対し、それぞれ在任中の功労に報いるため、当社における一定の基準に従い、相当額の範囲内で退職慰労金を贈呈することいたしましたく存じます。

なお、その具体的金額、贈呈の時期、方法等は、退任取締役（監査等委員である取締役を除く。）については取締役会の決議に、退任監査等委員である取締役については監査等委員である取締役の協議によることにそれぞれご一任願いたいと存じます。

退任取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び監査等委員である取締役の略歴は、次のとおりであります。

氏名	略歴
手 塚 純 一	2008年11月 当社社外取締役（現任）
中 村 信 仁	2024年1月 当社社外取締役（監査等委員） 2025年6月 当社社外取締役（監査等委員）辞任

(ご参考) 本総会終了後の取締役及び監査等委員のスキルマトリックス

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

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

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

以上

事業報告 (2024年11月1日から2025年10月31日まで)

1 企業集団の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境が改善する下で、緩やかな回復基調が続いたものの、物価高が実質所得を圧迫し個人消費に抑制傾向が見られることに加え、米国の関税政策による影響など懸念材料もあり、依然として先行きは不透明な状況で推移いたしました。

北海道経済においては、インバウンド需要や設備投資の底堅い動きに下支えされ、緩やかな回復傾向にありますが、個人消費には足踏みが見られ、弱含みで推移いたしました。

当社グループが属する住宅・不動産業界におきましては、実質賃金の低下や住宅取得価格の高騰、住宅ローン金利の先高観など厳しい事業環境が続いております。一方で、住宅取得価格の上昇を背景に、返済負担の抑制の手段として、住宅ローンの借入期間が40年超の長期ローンとするお客様が増加しつつあることや資産価値を重視した住宅ニーズが高まるなど、購買心理に変化が生じております。

また、2025年4月の建築基準法の一部改正により、省エネ基準への適合が義務化されました。更に木造戸建て住宅の確認申請手続きの見直し（4号特例の縮小）が実施され、木造戸建て住宅2階建て又は延べ面積200m²超の住宅について構造計算の義務化により、建築確認申請の審査期間が長期化いたしました。この影響などから、新設住宅着工戸数の持家は建築基準法の改正以降前年同月比を下回り低調に推移しており、特に2025年5月から7月までの新設住宅着工戸数の持家は前年同期比19.0%減、当社の主要エリアである北海道・東北エリアにおいては前年同期比32.1%減と市場環境は変化しております。

このような状況において、当社グループは、「豊かさの人生を創造する」企業使命感の下、2027年10月期を最終年度とする中期経営計画2027を策定し、「住生活総合産業として北海道No.1企業の復活と、仙台に第2の本拠地基盤を確立」することを目指し取組んでまいりました。

中期経営計画で掲げた目標の実現に向け、ドミナント戦略とアライアンス戦略によるプレゼンスの向上、成長戦略への積極投資、圧倒的な差別化戦略による持続的な事業拡大を推進しております。

当社は2025年3月に積水ハウス株式会社と資本業務提携契約を締結いたしました。研究・開発分野を中心に戸建の知見と技術力によるシナジー効果により、更なる安心・安全な住宅の提供を実現し、良質な住宅ストックの形成を推進することで社会資本の充実を図り、企業価値の一層の向上を目指してまいります。

また、本提携に先立ち、2025年1月には木造住宅の耐震性をより強化することを目的に、同社の安全・安心の技術を広くオープン化した共同建築事業「SI事業」において提携し、宮城県にて共同建築事業を開始いたしました。

招集・ご通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告

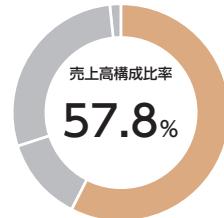
セグメントの業績は次のとおりであります。

住宅事業

売上高
184億85百万円
(前年同期比7.8%減)

営業損失
2億96百万円
(前年同期は営業損失
2億28百万円)

住宅事業においては、建築基準法改正による建築確認申請の審査期間が長期化した影響や事業用建物等の売上高の減収により売上高は184億85百万円（前年同期比7.8%減）、利益面では、販管費の抑制に努めましたが、賃貸住宅部門の先行投資費用による損失計上から営業損失は2億96百万円（前年同期は営業損失2億28百万円）となりました。



リフォーム事業

売上高
39億67百万円
(前年同期比0.6%減)

営業損失
25百万円
(前年同期は営業利益
15百万円)

リフォーム事業においては、大型リフォーム物件の引渡しの遅延により売上高は39億67百万円（前年同期比0.6%減）、利益面では、売上総利益率が低下したことから営業損失は25百万円（前年同期は営業利益15百万円）となりました。



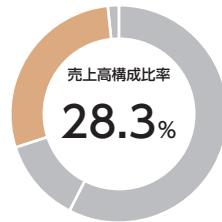
不動産事業**売上高**

90億42百万円
(前年同期比1.6%減)

営業利益

4億20百万円
(前年同期比26.1%減)

不動産事業においては、不動産売買取引において大型案件の反動減などから売上高は90億42百万円（前年同期比1.6%減）、利益面では、分譲マンションの売上総利益率の低下から営業利益は4億20百万円（前年同期比26.1%減）となりました。

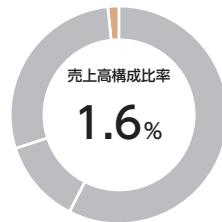
**賃貸事業****売上高**

4億98百万円
(前年同期比2.6%減)

営業利益

92百万円
(前年同期比8.1%減)

賃貸事業においては、売上高は4億98百万円（前年同期比2.6%減）、営業利益は92百万円（前年同期比8.1%減）となりました。



以上の結果、売上高は314億56百万円（前年同期比5.5%減）、営業損失は1億22百万円（前年同期は営業利益1億52百万円）、経常損失は95百万円（前年同期は経常利益1億86百万円）、親会社株主に帰属する当期純損失は法人税等調整額33百万円を計上したことから、93百万円（前年同期は親会社株主に帰属する当期純利益7億58百万円）となりました。

売上高	前年同期比	経常損失	前年同期 経常利益
314億56百万円	5.5%減 	95百万円	1億86百万円 
営業損失	前年同期 営業利益	親会社株主に帰属する 当期純損失	前年同期 親会社株主に帰属する 当期純利益
1億22百万円	1億52百万円 	93百万円	7億58百万円 

セグメントの名称	前連結会計年度 自 2023年11月1日 至 2024年10月31日		当連結会計年度 自 2024年11月1日 至 2025年10月31日		前年同期比 (%)
	売上高 (百万円)	構成比 (%)	売上高 (百万円)	構成比 (%)	
住宅事業	20,043	59.4	18,485	57.8	92.2
リフォーム事業	3,992	11.8	3,967	12.4	99.4
不動産事業	9,186	27.2	9,042	28.3	98.4
賃貸事業	512	1.5	498	1.6	97.4
計	33,735	100.0	31,994	100.0	94.8
調整額	△456	—	△537	—	—
合計	33,278	—	31,456	—	94.5

② 設備投資及び資金調達の状況

当連結会計年度における企業集団の設備投資の総額は、26億93百万円であり、主なものは次のとおりです。また、子会社（株式会社土屋ホームトピア）の本社ビルの土地の売却を行っております。

- ・建設仮勘定の取得 (12億97百万円)
- ・自社賃貸用物件の土地取得 (3億37百万円)
- ・プレカット工場改修及び工場内機械装置等 (2億57百万円)

資金調達につきましては、2025年3月31日付で、積水ハウス株式会社を引受先とした第三者割当による777,800株の自己株式の処分を行い、1億82百万円の資金調達を行いました。その他の社債又は新株式の発行等による資金調達は行っておりません。

(2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

区分		第47期 (2022年10月期)	第48期 (2023年10月期)	第49期 (2024年10月期)	第50期 (当連結会計年度) (2025年10月期)
受注高	(百万円)	24,947	23,284	24,796	21,958
売上高	(百万円)	34,716	34,403	33,278	31,456
経常利益又は経常損失(△)	(百万円)	228	428	186	△95
親会社株主に帰属する当期純利益 又は親会社株主に帰属する当期純損失(△)	(百万円)	230	233	758	△93
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失(△)	(円)	9.22	9.34	30.34	△3.66
総資産	(百万円)	21,646	24,968	27,190	26,989
純資産	(百万円)	12,093	12,339	12,926	13,041
1株当たり純資産額	(円)	483.81	493.61	517.13	505.95
自己資本比率	(%)	55.87	49.42	47.54	48.32

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

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

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

(注) 特定完全子会社に該当する子会社はありません。

(4) 対処すべき課題

<企業理念>

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

<事業環境>

今後のわが国経済の見通しにつきましては、日銀による政策金利の引上げ懸念や米国の通商政策、為替の変動など景気を下押しするリスクがあるものの、2025年10月に発足した新政権の下、ガソリン税の暫定税率廃止や電気・ガス料金に対する補助金など、物価高対策への取組みも進みつつあり、個人消費の持ち直しが期待されております。

北海道経済においては、個人消費は力強さを欠くものの、人手不足を背景とした雇用所得環境の改善や設備投資の堅調さに下支えされ、緩やかな持ち直し基調が続くものと見込まれます。

当社グループの属する住宅・不動産業界におきましては、住宅取得価格の上昇や継続する物価上昇により住宅取得マインドに影響を及ぼす可能性があります。一方で、2025年4月の建築基準法の一部改正に伴う新設住宅着工戸数の持家への影響は緩和傾向にあります。また、法改正により省エネ基準が引き上げられ、将来的には更に高い省エネ性能の確保が求められる見通しであるほか、構造計算の義務化など激甚化する自然災害に対し耐震性の高い住宅取得を後押しする各種施策も進展しております。加えて、住宅取得者の価値観は多様化しており、住宅ローンの借入期間の長期化を背景に、断熱性・耐震性・耐久性に優れ、長く快適に住み続けられる高付加価値住宅への需要が高まっております。

<中期経営計画>

当社グループは2024年12月23日に発表した中期経営計画2027（2024年11月1日～2027年10月31日）に基づき、定量目標の達成に向け取組んでまいりました。しかしながら、建築基準法の一部改正に伴う建築確認申請の審査長期化の影響など、外部環境の変化を踏まえ、計画の実効性と成長戦略の確実な遂行のため、当社グループは最終年度を1年間延長し、2028年10月期に変更することといたしました。

中期経営計画の基本方針である「北海道における住生活総合産業としてのNo.1復活と、仙台を中心とした東北エリアにおける第2の本拠地基盤構築」は堅持しつつ、積水ハウス株式会社との資本業務提携を大きな転換点と捉え、企業価値向上に向けた戦略の再構築を推進してまいります。「これまで体験したことのない快適性と久遠の安心感でQOL(クオリティ・オブ・ライフ)を10%上げる」というミッションの下、「積水ハウスとのアライアンスを基軸に道内トップへ復活」するビジョンの実現に向け、これまで以上に戦略的投資と取組みを強化してまいります。

当社グループは、積水ハウス株式会社との資本業務提携を通じて、「最先端より先へ」をコンセプトに、同社が長年培ってきた耐震設計・構造躯体などの先進技術と、当社が積雪寒冷地で磨いてきた断熱・気密技術の融合を図り、コアテクノロジーの共創を推進してまいります。

今後は、10年先、20年先を見据え、基礎と柱を直接緊結する「DJ（ダイレクトジョイント）構法」の本格展開を加速させ、耐震性能に優れた住宅提供の拡大を進めてまいります。更に、構造からデザインする空間と大開口、快適性をDJ構法との技術融合で実現し、顧客価値を高めることで競争優位性を確立してまいります。

加えて、北海道エリアでは積水ハウス株式会社とのコラボレーションによる分譲住宅の建築を進めるとともに、DJ構法を採用した商品を札幌市内及び近郊地域より先行して販売を開始いたします。これにより、SI事業のパートナーの枠を超えて、DJ構法の構造計算、構造材のプレカット加工、施工を自社で担う体制の運用を開始し、商品力の強化とブランド力の向上を図ります。

東北エリアでは共同建築事業（SI-COLLABORATION）を宮城県仙台市から東北6県へ順次展開し、供給体制の拡大を通じて事業基盤を一層強固なものへと構築してまいります。

これらの取組みを通じて、当社グループは北海道における住生活総合産業としての地位を確固たるものにするとともに、東北エリアでの地盤強化を進め、企業価値の持続的な成長を実現してまいります。

(5) 主要な事業内容（2025年10月31日現在）

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

(6) 使用人の状況（2025年10月31日現在）

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人數	前連結会計年度末比増減
住宅事業	468 (141)名	△33 (2)名
リフォーム事業	104 (81)名	△3 (△6)名
不動産事業	83 (66)名	2 (△3)名
賃貸事業	— (−)名	— (−)名
全社（共通）	24 (2)名	△5 (△1)名
合計	679 (290)名	△39 (△8)名

- (注) 1. 使用人数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 全社（共通）として記載されている使用人数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

② 当社の使用人の状況

使用人數	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
22 (2)名	△1 (△1)名	43.3歳	15.2年

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

(7) 主要な借入先の状況 (2025年10月31日現在)

借入先	借入額
株式会社北洋銀行	2,000百万円
株式会社北海道銀行	700百万円
株式会社北陸銀行	300百万円

(8) 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議により定めることができる旨を定款に定めております。

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

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

この方針のもと、2025年10月期の期末配当金につきましては、1株当たり10円の普通配当とさせていただきました。

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2 会社の現況

(1) 株式の状況（2025年10月31日現在）

- ① 発行可能株式総数 54,655,400株
- ② 発行済株式の総数 25,775,118株（うち自己株式124株を含む）
- ③ 株主数 7,762名
- ④ 大株主（上位10名）

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
株式会社土屋総合研究所	3,437,300株	13.34%
株式会社土屋経営	2,768,241株	10.74%
土屋グループ従業員持株会	1,815,131株	7.04%
積水ハウス株式会社	1,585,800株	6.15%
株式会社北洋銀行	1,227,455株	4.76%
土屋昌三	870,904株	3.38%
土屋博子	738,774株	2.87%
土屋グループ取引先持株会	708,846株	2.75%
石原勝	598,500株	2.32%
株式会社北海道銀行	545,673株	2.12%

（注）持株比率は自己株式を控除して計算しております。

(2) 新株予約権等の状況

該当事項はありません。

(3) 会社役員の状況

① 取締役の状況（2025年10月31日現在）

会社における地位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	土屋 昌三	公益財団法人ノーマライゼーション住宅財団理事長、株式会社土屋経営代表取締役社長及び株式会社土屋総合研究所代表取締役社長
代表取締役副社長	大吉 智浩	株式会社土屋ホーム取締役副社長
取締役	菊地 英也	株式会社土屋ホームトピア代表取締役社長
取締役	所 哲三	株式会社土屋ホーム不動産代表取締役社長及び株式会社土屋ホーム不動産販売代表取締役社長
取締役	山川 浩司	株式会社土屋ホーム代表取締役社長
取締役	上諏訪 広	経営企画部長
取締役	手塚 純一	ジェイ建築システム株式会社代表取締役
取締役	中田 美知子	札幌大学客員教授・評議員、株式会社北海道二十一世紀総合研究所顧問、中道リース株式会社社外取締役及びイオン北海道株式会社社外取締役
取締役 (監査等委員・常勤)	加地 祐美	
取締役 (監査等委員)	荒木 俊和	弁護士法人ANSWERZ社員、一般社団法人北海道M&A協会代表理事及び株式会社エコミック社外取締役
取締役 (監査等委員)	末永 仁宏	末永公認会計士税理士事務所所長、公益財団法人ノーマライゼーション住宅財団監事

- (注) 1. 取締役手塚純一氏、中田美知子氏、取締役（監査等委員）荒木俊和氏及び末永仁宏氏の各氏は社外取締役であります。
2. 2025年6月13日をもって、中村信仁氏は取締役（監査等委員）を辞任いたしました。なお、退任時における重要な兼職は株式会社アイスブレイク代表取締役であります。
3. 2025年8月29日付で末永仁宏氏が仮取締役（監査等委員）に就任しております。取締役（監査等委員）中村信仁氏の辞任により、会社法第335条第3項に定める監査等委員である取締役の法定員数を欠くこととなり、会社法第346条第2項の規定に基づき、札幌地方裁判所へ一時取締役（監査等委員である取締役）選任の申請を行い、2025年8月29日付で同裁判所の決定の通知を受け、仮取締役として選任され就任したものであります。

4. 当事業年度末日の翌日以降における取締役の地位及び担当の異動状況は次のとおりであります。
代表取締役副社長大吉智浩氏は、2025年11月1日付で株式会社土屋ホームの代表取締役副社長に就任いたしました。
5. 情報収集の充実を図り、内部監査部門等との十分な連携を通じて、監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するために、加地祐美氏を常勤の監査等委員として選定しております。
6. 取締役（監査等委員）荒木俊和氏は弁護士の資格を有しております、企業法務及び法律に関する相当程度の知見を有しております。また、取締役（監査等委員）末永仁宏氏は公認会計士及び税理士の資格を有しております、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
7. 当社は、取締役手塚純一氏、中田美知子氏、取締役（監査等委員）荒木俊和氏及び末永仁宏氏の各氏を、東京証券取引所及び札幌証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、両取引所に届け出ております。

② 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外取締役（監査等委員である取締役も含む。）は、会社法第427条第1項及び当社定款の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

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

また、2025年6月13日をもって社外取締役を辞任いたしました中村信仁氏との間で同様の契約を締結しておりました。

③ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

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

④ 取締役の報酬等

イ. 当事業年度に係る報酬等の総額等

区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	非金銭報酬	
取締役（監査等委員を除く） (うち社外取締役)	59,775 (6,000)	59,775 (6,000)	— (—)	— (—)	5 (2)
取締役（監査等委員） (うち社外取締役)	13,090 (4,400)	13,090 (4,400)	— (—)	— (—)	4 (3)
合計 (うち社外役員)	72,865 (10,400)	72,865 (10,400)	— (—)	— (—)	9 (5)

(注) 1. 上記には、2025年6月13日付で辞任により退任した取締役（監査等委員）1名に対する報酬等の額を含めております。また、2025年8月29日に就任した仮取締役（監査等委員）1名に対する報酬等の額を含めております。

2. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
3. 取締役3名については、子会社の代表取締役を兼務していることから報酬は支払っておりません。
4. 上記には、当事業年度における役員退職慰労引当金の繰入額として次の金額を含んでおります。

- ・取締役 5名 2,175千円（うち社外取締役2名 0円）
- ・監査等委員 4名 410千円（うち社外取締役3名 0円）

ロ. 取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

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

(イ) 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

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

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

(ロ) 取締役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役（監査等委員を除く。以下「取締役」という。）の報酬限度額は、2024年1月25日開催の第48期定時株主総会において、年額180百万円（うち社外取締役分は15百万円以内）と決議しております（使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）。当該定時株主総会終結時点の対象となる取締役の員数は8名（うち、社外取締役2名）です。

監査等委員の報酬限度額は、2024年1月25日開催の第48期定時株主総会において、年額36百万円以内と決議いただいております。当該定時株主総会終結時点の対象となる監査等委員の員数は3名です。

(ハ) 取締役の個人別の報酬等の決定に係る委任に関する事項

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

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

⑤ 社外役員に関する事項

イ. 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

(イ) 取締役手塚純一氏は、ジェイ建築システム株式会社代表取締役を兼務しております。なお、当社グループはジェイ建築システム株式会社との間に、部材の購入等に関する取引関係があります。

(ロ) 取締役中田美知子氏は、札幌大学客員教授・評議員、株式会社北海道二十一世紀総合研究所顧問、中道リース株式会社社外取締役及びイオン北海道株式会社社外取締役を兼務しております。なお、当社グループと札幌大学、株式会社北海道二十一世紀総合研究所、中道リース株式会社及びイオン北海道株式会社との間に、特別の関係はありません。

(ハ) 2025年6月13日付で退任いたしました取締役（監査等委員）中村信仁氏は、株式会社アイスブレイク代表取締役を兼務しておりました。なお、当社グループは株式会社アイスブレイクとの間に、特別の関係はありません。

- (二) 取締役（監査等委員）荒木俊和氏は、弁護士法人ANSWERZ社員、一般社団法人北海道M&A協会代表理事及び株式会社エコニック社外取締役を兼務しております。なお、当社グループと弁護士法人ANSWERZ及び一般社団法人北海道M&A協会との間に、特別の関係はありません。また、株式会社エコニックとの間に、年末調整業務代行等に関する取引関係があります。
- (ホ) 取締役（監査等委員）末永仁宏氏は、末永公認会計士税理士事務所所長及び公益財団法人ノーマライゼーション住宅財団監事を兼務しております。なお、当社グループと末永公認会計士税理士事務所との間に、特別の関係はありません。また、公益財団法人ノーマライゼーション住宅財団に寄付を行っておりますが、その寄付額は僅少であります。

四. 当事業年度における主な活動状況

		出席状況、発言状況及び期待される役割 に關して行つた職務の概要
取締役	手塚 純一	当事業年度に開催された取締役会14回のうちすべてに出席いたしました。主に経験豊富な経営者及び工学博士・農学博士としての見地から意見を述べており、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。
取締役	中田 美知子	当事業年度に開催された取締役会14回のうち12回に出席いたしました。主に経験豊富なキャリアに基づき、有識者としての見地から意見を述べており、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。
取締役 (監査等委員)	中村 信仁	当事業年度において、2025年6月13日辞任までに開催された取締役会10回のうち9回に出席いたしました。主に経験豊富な経験者としての見地から意見を述べており、取締役会の意思決定の適正性を確保するための発言を行っております。 また、2025年6月13日辞任までに開催された監査等委員会10回のうち9回に出席し、適宜必要な発言を行っております。
取締役 (監査等委員)	荒木 俊和	当事業年度に開催された取締役会14回のうちすべてに出席し、主に弁護士としての見地から意見を述べており、取締役会の意思決定の適正性を確保するための発言を行っております。 また、当事業年度において開催された監査等委員会14回のうちすべてに出席し、適宜必要な発言を行っております。
取締役 (監査等委員)	末永 仁宏	2025年8月29日仮取締役(監査等委員)として就任以降に開催された取締役会2回のうち1回に出席し、主に公認会計士、税理士としての知見に基づき意見を述べており、取締役会の意思決定の適正性を確保するための発言を行っております。 また、2025年8月29日仮取締役(監査等委員)として就任以降に開催された監査等委員会2回のうち1回に出席し、適宜必要な発言を行っております。

(注) 上記の取締役会の開催回数のほか、会社法第370条及び当社定款第23条第2項の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が2回ありました。

(4) 会計監査人の状況

① 名称 鹿児島銀行

② 報酬等の額

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

- (注) 1. 当社のすべての子会社につきましても監査法人銀河が会計監査の担当となっております。
2. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
3. 監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等について同意の判断をいたしました。

③ 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

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

連結計算書類

連結貸借対照表

(単位：千円)

科目	第50期 2025年10月31日現在	科目	第50期 2025年10月31日現在
資産の部		負債の部	
流動資産	14,138,699	流動負債	9,200,124
現金預金	5,331,443	工事未払金等	4,775,116
完成工事未収入金等	552,819	リース債務	28,009
未成工事支出金	678,692	未払法人税等	89,729
不動産事業支出金	416,984	未払消費税等	328,921
販売用不動産	6,018,223	未成工事受入金	2,569,558
原材料及び貯蔵品	330,159	完成工事補償引当金	63,481
未収入金	251,631	その他	1,345,306
その他	568,744		
貸倒引当金	△9,999		
固定資産	12,850,543	固定負債	4,748,401
有形固定資産	10,566,392	長期借入金	3,000,000
建物・構築物	2,875,203	リース債務	51,158
機械装置及び運搬具	151,588	役員退職慰労引当金	134,292
土地	5,603,136	退職給付に係る負債	657,306
リース資産	72,333	資産除去債務	49,780
建設仮勘定	1,848,841	その他	855,863
その他	15,289		
無形固定資産	200,853	負債合計	13,948,525
その他	200,853		
投資その他の資産	2,083,297	純資産の部	
投資有価証券	1,274,480	株主資本	12,694,308
長期貸付金	63,914	資本金	7,114,815
繰延税金資産	206,893	資本剰余金	4,453,329
その他	611,295	利益剰余金	1,126,197
貸倒引当金	△73,285	自己株式	△33
繰延資産	341	その他の包括利益累計額	346,750
創立費	66	その他有価証券評価差額金	350,086
開業費	275	退職給付に係る調整累計額	△3,335
資産合計	26,989,584	純資産合計	13,041,058
		負債純資産合計	26,989,584

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

(単位：千円)

科目	第50期 2024年11月1日から 2025年10月31日まで
売上高	31,456,837
売上原価	23,329,881
売上総利益	8,126,956
販売費及び一般管理費	8,249,650
営業損失	122,694
営業外収益	106,234
受取利息	8,087
受取配当金	39,352
受取事務手数料	11,575
固定資産税等精算金	11,283
補助金収入	5,554
その他	30,380
営業外費用	78,842
支払利息	66,896
開業費償却	330
支払解決金	4,449
その他	7,166
経常損失	95,302
特別利益	211,529
固定資産売却益	206,364
その他	5,165
特別損失	66,118
固定資産除却損	48,081
遅延違約金	3,658
延滞税等	42
訴訟関連費用	10,266
その他	4,069
税金等調整前当期純利益	50,108
法人税、住民税及び事業税	109,885
法人税等調整額	33,499
法人税等合計	143,384
当期純損失	93,275
親会社株主に帰属する当期純損失	93,275

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

計算書類

貸借対照表

(単位：千円)

科目	第50期 2025年10月31日現在	科目	第50期 2025年10月31日現在
資産の部		負債の部	
流動資産	5,232,839	流動負債	670,282
現金預金	3,012,150	未払金	609,106
売掛金	29,194	未払費用	16,545
貯蔵品	1,181	未払法人税等	32,179
前払費用	20,759	未払消費税等	6,327
短期貸付金	2,154,000	預り金	4,121
未収入金	15,004	前受収益	1,276
その他	547	その他	725
固定資産	11,651,787	固定負債	3,277,134
有形固定資産	7,724,210	長期借入金	3,000,000
建物	1,516,721	長期預り保証金	35,000
構築物	14,553	役員退職慰労引当金	44,697
機械装置	23,012	退職給付引当金	44,454
工具器具備品	9,697	繰延税金負債	152,983
土地	4,576,754		
建設仮勘定	1,583,470	負債合計	3,947,417
無形固定資産	63,165	純資産の部	
商標権	681	株主資本	12,587,122
ソフトウェア	62,411	資本金	7,114,815
電話加入権	72	資本剰余金	4,453,329
投資その他の資産	3,864,411	資本準備金	3,927,452
投資有価証券	1,274,480	その他資本剰余金	525,877
関係会社株式	2,234,186	利益剰余金	1,019,012
出資金	310	その他利益剰余金	1,019,012
長期前払費用	5,712	繰越利益剰余金	1,019,012
役員保険積立金	119,686	自己株式	△33
その他	236,147	評価・換算差額等	350,086
貸倒引当金	△6,111	その他有価証券評価差額金	350,086
資産合計	16,884,626	純資産合計	12,937,208
		負債純資産合計	16,884,626

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(単位：千円)

科目	第50期 2024年11月1日から 2025年10月31日まで
営業収益	1,098,324
販売費及び一般管理費	965,911
営業利益	132,413
営業外収益	136,024
受取利息	87,526
受取配当金	39,081
その他	9,417
営業外費用	72,281
支払利息	66,896
その他	5,385
経常利益	196,156
特別損失	14,913
固定資産除却損	14,913
税引前当期純利益	181,243
法人税、住民税及び事業税	2,420
当期純利益	178,823

(注) 記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

監査報告

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2025年12月15日

株式会社 土屋ホールディングス

取締役会 御中

監査法人 銀河
北海道事務所

代表社員 公認会計士 川上 洋司
業務執行社員 公認会計士 櫻井 一俊

業務執行社員 公認会計士 櫻井 一俊

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社土屋ホールディングスの2024年11月1日から2025年10月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社土屋ホールディングス及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類に対する経営者並びに監査等委員会の責任

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

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

連結計算書類の監査における監査人の責任

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

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結計算書類の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結計算書類に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためにセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2025年12月15日

株式会社 土屋ホールディングス

取締役会 御中

監査法人 銀河
北海道事務所

代表社員 公認会計士 川上 洋司
業務執行社員 公認会計士 櫻井 一俊

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社土屋ホールディングスの2024年11月1日から2025年10月31日までの第50期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としての他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

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

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

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

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

他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者並びに監査等委員会の責任

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

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

監査等委員会の監査報告

監査報告書

当監査等委員会は、2024年11月1日から2025年10月31日までの第50期事業年度における取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果について以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第1項第1号ロ及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施いたしました。

- (1) 監査等委員会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部統制部門との連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
- (2) 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。
以上の方に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

- (1) 事業報告等の監査結果
 - ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
 - ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
 - ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果
会計監査人監査法人銀河の監査の方法及び結果は相当であると認めます。
- (3) 連結計算書類の監査結果
会計監査人監査法人銀河の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年12月18日

株式会社土屋ホールディングス 監査等委員会
常勤監査等委員 加地祐美印
監査等委員 荒木俊和印
監査等委員 末永仁宏印

（注）監査等委員荒木俊和及び末永仁宏は、会社法第2条第15号及び第331条第6項に規定する社外取締役であります。

2025年6月13日付で取締役（監査等委員）中村信仁が辞任いたしました。これに伴い取締役（監査等委員）の法定員数を欠くこととなったため、札幌地方裁判所に申立てを行い、2025年8月29日に同裁判所より末永仁宏が仮取締役（監査等委員）として選任され就任しております。

以上

定時株主総会会場ご案内図

会場 土屋ホーム札幌北九条ビル 8階 会議室

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

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

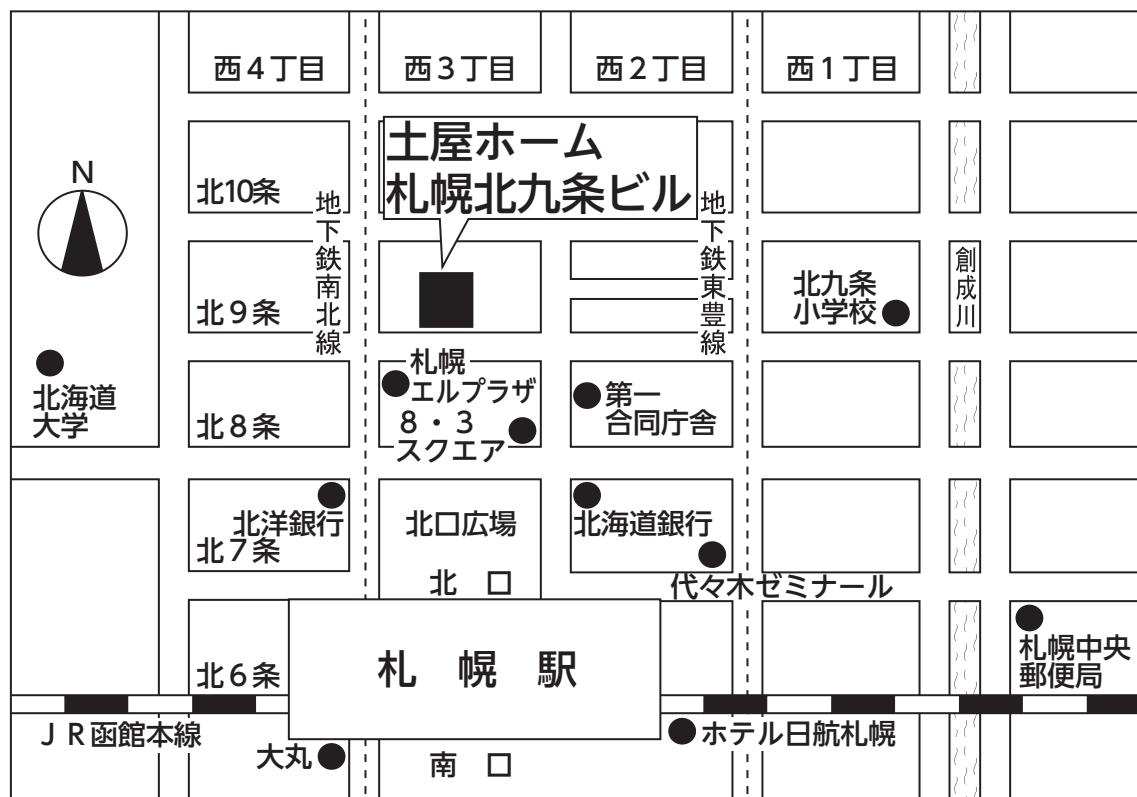
交通

J R | A 札幌駅

地下鉄 | B さっぽろ駅

| 北口より徒歩5分

| 徒歩5分



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

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

何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。



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