

【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21年1月27日
【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）
【会社名】	株式会社 土屋ホールディングス （旧社名 株式会社土屋ホーム）
【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】	経営企画グループ マネジャー 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】	経営企画グループ マネジャー 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29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	平成16年10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
売上高(千円)	32,275,965	30,182,712	30,355,096	31,673,763	28,737,681
経常利益又は経常損失() (千円)	100,159	240,003	4,369	222,083	910,940
当期純損失(千円)	69,060	1,060,908	1,465,550	246,011	2,678,312
純資産額(千円)	17,814,955	16,869,250	15,226,348	14,774,659	11,854,258
総資産額(千円)	30,622,709	27,199,550	25,221,575	24,173,020	21,076,648
1株当たり純資産額(円)	742.24	702.86	634.42	615.61	464.51
1株当たり当期純損失金額 (円)	2.88	44.20	61.06	10.25	111.06
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(%)	58.18	62.02	60.23	60.99	56.24
自己資本利益率(%)	0.39	6.12	9.14	1.64	20.14
株価収益率(倍)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・ フロー(千円)	468,784	3,143,248	685,280	1,011,353	117,493
投資活動によるキャッシュ・ フロー(千円)	475,691	462,357	779,753	146,673	463,426
財務活動によるキャッシュ・ フロー(千円)	180,196	619,706	480,187	188,059	489,981
現金及び現金同等物の期末残 高(千円)	7,392,939	4,412,478	3,837,962	2,491,769	3,561,726
従業員数 [外、平均臨時雇用者数](人)	965 (261)	994 (256)	1,023 (250)	1,003 (287)	966 (277)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第29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、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

3. 第30期以後の潜在株式調整後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。

4. 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29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	平成16年10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
売上高(千円)	22,321,477	19,818,931	18,685,974	20,373,919	17,722,172
経常利益又は経常損失() (千円)	149,145	544,305	415,841	360,529	756,529
当期純利益又は当期純損失 ()(千円)	28,746	1,350,226	1,401,919	304,372	3,551,045
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	24,655,118	25,775,118
純資産額(千円)	18,635,642	17,398,972	15,785,070	15,278,484	11,517,521
総資産額(千円)	27,455,302	24,725,885	22,122,416	21,606,893	17,161,325
1株当たり純資産額(円)	776.44	724.94	657.70	636.60	451.32
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)	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)	1.20	56.26	58.41	12.68	147.24
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(%)	67.9	70.4	71.4	70.7	67.1
自己資本利益率(%)	0.15	7.49	8.45	1.96	26.5
株価収益率(倍)	260.00	-	-	-	-
配当性向(%)	625.00	-	-	-	-
従業員数 [外、平均臨時雇用者数](人)	561 (147)	588 (138)	594 (131)	569 (160)	527 (146)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第29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、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
3. 第30期以後の潜在株式調整後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。
4. 第30期以後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。

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を設立（現 株式会社ホームトピア[連結子会社]）
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（株式会社土屋ホーム）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

当社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、当社、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。

そして、平成20年6月13日に設立した株式会社新土屋ホームが、当社からの業務委託を受けております。

(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。

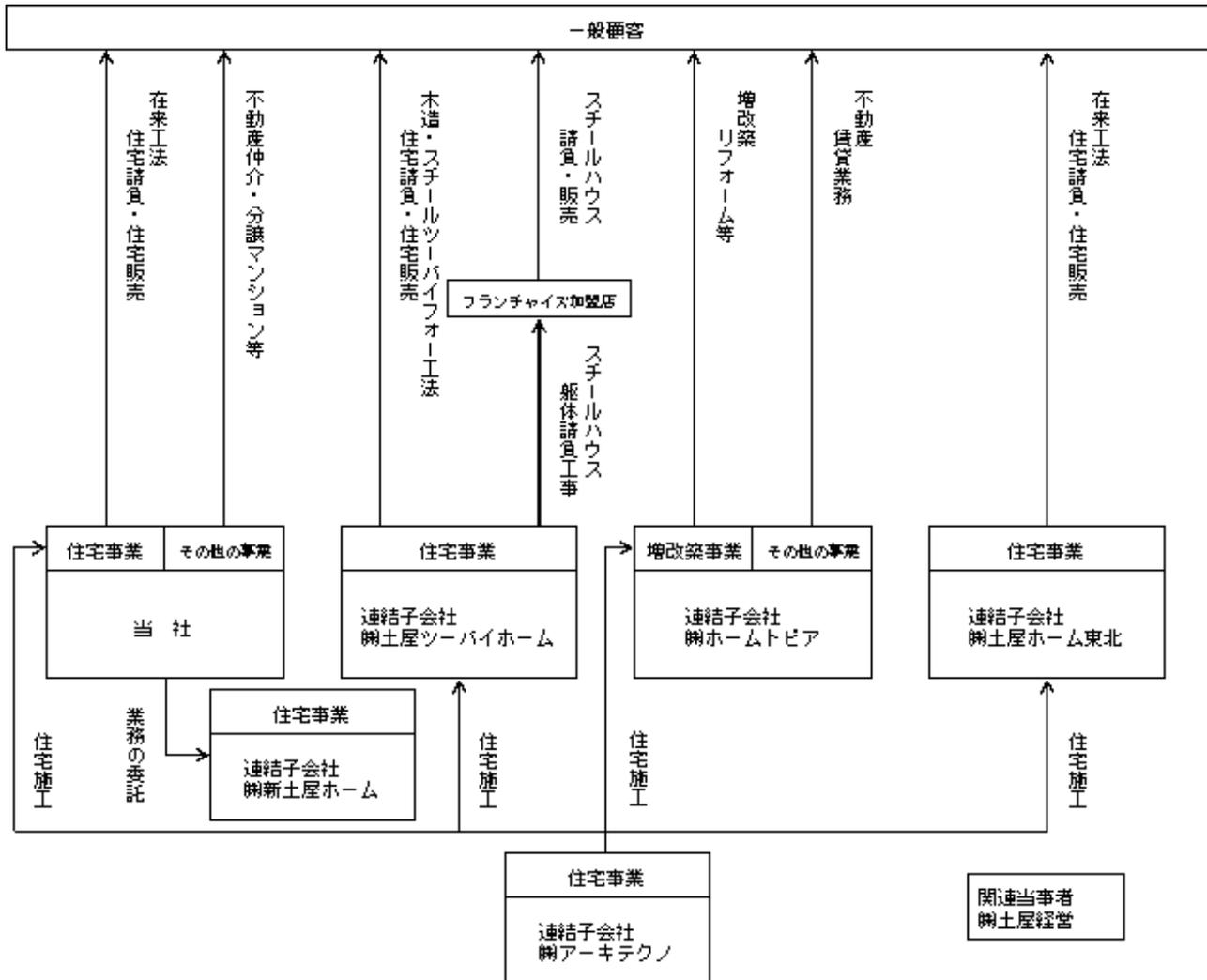
(3) その他の事業

当社が、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、株式会社ホームトピアが不動産賃貸業務を行っております。

また、株式会社土屋経営が教育研修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ます。

なお、事業の系統図は次のとおりであります。



(注) 株式会社土屋ツーバイホームは、平成20年10月8日でジャスダック上場を廃止しております。
株式会社新土屋ホームは、平成20年6月13日に新たに設立した会社であり、平成20年11月1日をもって、当社の住宅事業及び不動産事業を分社型吸収分割にて移転させるとともに、株式会社土屋ホームへ商号変更しております。

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	-	-	当社が販売す る住宅の営繕 工事	支店事 務所賃 借	-
株式会社土屋 ツープイホーム (注)3	札幌市 中央区	596,987	建築工事の設計 監理及び請負	100	1	-	貸付金	当社が住宅用 土地の販売及 び仲介	支店事 務所賃 借	-
株式会社土屋 ホーム東北	秋田県 秋田市	115,000	建築工事の設計 監理及び請負	100	3	-	-	-	-	-
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	2	-	貸付金	当社が施工す る住宅の基礎 及び躯体等の 施工	事務所 用地賃 借	-
株式会社新土屋 ホーム	札幌市 北区	300,000	建築工事の設計 監理及び請負	100	1	-	-	-	支店事 務所賃 借	-

(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. 株式会社土屋ツープ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 5,344,465千円
(2) 経常利益 165,894千円
(3) 当期純利益 293,546千円
(4) 純資産額 221,573千円
(5) 総資産額 2,226,538千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20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	682	(185)
増改築事業	93	(33)
その他の事業	87	(40)
全社(共通)	104	(19)
合計	966	(277)

(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。

(2) 提出会社の状況

平成20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)
527(146)	37.5	8.8	4,548,042

(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) 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の混乱や原油高騰の影響と共に、バブル期以降の最低を更新した日経平均株価の極度の低迷や、円高による企業収益の悪化と戦後最大の上場企業の倒産件数が示すように、日本経済は確実に後退局面を迎えております。

住宅・不動産業界におきましては、当社グループ（当社及び連結子会社、以下同じ。）の平成20年度（平成19年11月から平成20年10月）で見る全国新設住宅着工戸数は、約109万8千戸（前年比1.3%減）となり、平成時代に入ってから最低のペースでありました前年を更に割り込む結果となりました。

そのうち景気の牽引役である持家が約32万3千戸（同1.5%増）、分譲が約29万9千戸（同7.3%減）、貸家が約46万5千戸（同1.2%増）となりました。

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冷え込みの一途を辿り、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、近い将来に確実視される消費税増税、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、今後の全国新設住宅着工戸数は、持家を中心に低迷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）から「ポスト団塊ジュニア」（20歳代後半～30歳代前半の子育て世代）にシフトし始め、住宅価格・規模とも緩やかな減少傾向が続いております。

このような状況下において、当社グループは、引き続き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、以下のように組織体制の変更等を行いました。

組織的には、住宅部門「営業推進部」を開設しました。

「営業推進部」は、主として北海道エリアの法人営業を担当し、当社グループにおいて、支店長職等の営業第一線を経験したスペシャリストを中心に人選を行い、新築受注のほか、当社グループの総合力を活かした営業活動を行っております。

また、当社グループ全体の本州営業組織体制を考慮し、住宅部門「仙台支店」及び不動産部門流通部「流通仙台支店」を連結子会社の株式会社土屋ホーム東北へ営業譲渡しました。

グループ経営に関しましては、連結子会社であります株式会社土屋ツーバイホームでは、好評を得ておりますスチールツーバイフォー住宅の販売エリア拡大、環境に最大限の配慮をした「ネットゼロエネルギー住宅」を企画販売いたしております。

一方、増改築事業専門の株式会社ホームトピアは、お客様層の絞り込みを行い、販売商品も高価格帯物件に注力したため収益体制の基盤が構築され、今後当社グループの核となるべく準備を進めております。

株式会社土屋ホーム東北は、営業エリアでの知名度も向上し、安定的に利益を計上できる会社へと体質改善し、今後は更に規模・営業エリアを拡大してグループ全国制覇の一端を担ってまいります。

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、287億37百万円（前連結会計年度比9.3%減）となりました。

利益面に関しましては、原油価格の高止まりによる資材高騰等により工事原価率が上昇し、一般管理費の圧縮努力も行いましたが、経常損失が9億10百万円、株価や市況の低迷の影響を受けたことによる多額の特別損失の計上により、当期純損失は26億78百万円となりました。

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大幅な受注残の減少により、全体的に厳しい状況でのスタートとなりました。

期中に関しましては、お客様の住宅取得マインドが低迷のまま推移し、計画どおりに受注を伸ばすことができませんでした。

その結果、売上高は234億48百万円（前連結会計年度比10.6%減）となり、売上減の影響や工事原価率の上昇により、営業利益につきましては64百万円（前連結会計年度比88.0%減）となりました。

増改築事業

増改築事業につきましては、1棟丸ごとリフォームをする「一期一家」の受注が計画を下回り、売上高は29億63百万円（前連結会計年度比10.4%減）となりました。

営業損失につきましては、住宅事業と同様に、売上減の影響と共に工事原価率及び一般管理費の上昇が起因し、44百万円（前年同期は営業利益64百万円）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、再活事業としてのマンションの販売が好調に推移し、売上高は23億26百万円（前連結会計年度比8.2%増）となりましたが、営業利益につきましては、販売活動に伴う一般管理費の増加等により、1億54百万円（前連結会計年度比30.7%減）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13億54百万円及び仕入債務の減少額10億6百万円等の要因で、前連結会計年度末に比べ10億69百万円増加し、当連結会計年度末には35億61百万円となりました。

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により獲得した資金は、1億17百万円（前連結会計年度は10億11百万円の使用）となりました。

これは、販売用不動産の減少が13億54百万円及び仕入債務の減少が10億6百万円等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により獲得した資金は、4億63百万円（前連結会計年度は1億46百万円の使用）となりました。

これは、有価証券の売却による収入10億円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）

財務活動により獲得した資金は4億89百万円（前連結会計年度は1億88百万円の使用）となりました。

これは、短期借入による収入5億5千万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	23,351,100	97.5	4,848,984	98.0
増改築事業	2,962,114	88.8	336,147	99.6

(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19年11月1日 至平成20年10月31日)	前年同期比(%)
住宅事業(千円)	23,448,095	89.4
増改築事業(千円)	2,963,427	89.6
その他の事業(千円)	2,326,157	108.2
合計(千円)	28,737,681	90.7

(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】

当社は第33期通期決算におきまして、連結で2期連続、個別で4期連続の営業損失を計上いたしました。

主な要因は、主力購買層の所得環境低迷による住宅取得マインドの低下に端を発する全国新設住宅着工戸数の減少等の外部環境の悪化が多大な影響を及ぼした結果、売上高減とそれに伴う売上総利益額の減少、資材高騰等による工事原価率の上昇が大きく影響したものです。

早期に業績改善を図るために、販売費及び一般管理費の大幅削減に注力し、各事業、各エリア毎に原因を究明し対策に取り組み、新規受注物件の成約率アップとスピード化の営業施策を全社的に推進し、早期の営業黒字化を実現するよう努めてまいります。

当社グループは、現下の経済情勢を鑑み、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6月13日にプレスリリース、同年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日付をもって、当社グループは持株会社体制となり、新たなスタートを切ることになりました。

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あります。

また、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とっております。

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いました。

当社グループの平成21年度がスタートしたばかりではありますが、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少しずつ見え始めております。

グループ各社の短・中期的取り組みといたしましては、株式会社土屋ホールディングスにおいては、株主様ご対応、内部統制等上場企業特有の業務に加え、グループの基幹系業務の整備統合を見据えた取り組みを第一優先に行い、3年後を目処に一元化を図る考えです。

各事業会社におきましては、北海道洞爺湖サミットの成功を考察し、「エコと耐震」をキーワードに今後の事業に取り組んでまいります。

まず、株式会社土屋ホームに関しては、組織の効率性を見直しスリム化したのと同時に、株式会社土屋ホーム東北を利益体質にした佐藤孝司氏が代表取締役社長に就任、土屋グループの主力事業を担う会社の舵を取ることにいたしました。

株式会社土屋ツーバイホームにおいては、「ネットゼロエネルギー住宅」を武器に、注文住宅及び提案住宅により注力し、早期の経営安定化を図ります。

また、増改築事業専門の株式会社ホームトピアでは、新築住宅市場が縮小傾向の中、住宅一軒丸ごとリフォーム「一期一家」の進化・改良版を発売し、新築に替わり得る主力商品として、今後も引き続き販売体制を強固にしております。

北東北エリアで事業展開をしている株式会社土屋ホーム東北は、秋田県秋田市から宮城県仙台市へ本社を移転、組織の機動性と商品力を活かし、「土屋ホームグループ」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。

また、当社グループ間の人事交流の活発化や共同事業展開等、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作り上げていく所存であります。

当社グループの新年度に当たり、受注残は、前年度比微減となり、厳しいスタートとなりましたが、地域に根ざした営業体制を武器に、新年度スタートの2ヶ月は前年度を上回る結果を残すことができました。

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収益性の悪化、政治経済の世界情勢や個人の所得環境等を鑑みると、見通しは決して明るいとはいえず、厳しい状態から這い上がるには、まだまだ時間を要すものと思われまます。

当社グループの属する住宅産業界におきましては、本格的な淘汰の時代を迎えました。

総合建設業の住宅業界参入や北海道への大手企業進出、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振れる見込みは限りなくゼロに近く、更に、住宅販売価格の下落による収益性悪化、資材の価格上昇、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、「エコと耐震性」が改めてクローズアップされております。

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、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。

今後とも経営体制を常に柔軟に保ち、いかなる情勢においても対応できる経営体質を堅持し、お客様より支持をいただけるグループ経営に努めてまいります。

4【事業等のリスク】

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

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

(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

「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16年1月30日内閣府令第5号）の施行に伴い、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。

また、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も実施しております。

なお、株式交換についての詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (企業結合等関係)」に記載のとおりであり、吸収分割についての詳細は、「第5 経理の状況 2 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 (重要な後発事象)」に記載のとおりであります。

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80,308千円であり、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O E M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、東京大学との共同研究で進めております。
- (3) 外張断熱仕様では業界に先駆け、1時間耐火構造の認定取得に向け、関係各機関との調整を継続しております。
- (4) 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進めております。
- (5) 建築基準法の改正を受け、特に構造性能チェック強化を図るべく、構造C A D導入を関係機関と検討し調整を進めております。
- (6) 住宅の長寿命化に向けた政策対応として、今後、住宅性能表示制度の積極的運用が予測され、特に劣化対策の強化が重要と考えられることから、劣化性能型式認定取得の検討調整を進めております。
- (7) 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準備を進めております。

7【財政状態及び経営成績の分析】

当社グループに関する財政状態及び経営成績の分析・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、90億89百万円（前連結会計年度比12.2%減）となり、12億59百万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49億63百万円から当連結会計年度37億2百万円へ12億61百万円減少）したこと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、119億87百万円（前連結会計年度比13.3%減）となり、18億37百万円の減少となりました。これは主に固定資産の減損損失計上による有形固定資産の減少（前連結会計年度104億83百万円から当連結会計年度96億60百万円へ8億23百万円減少）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20億42百万円から当連結会計年度10億77百万円へ9億65百万円減少）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、75億56百万円（前連結会計年度比0.3%減）となり、23百万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43億円から当連結会計年度32億94百万円へ10億6百万円減少）があったものの短期借入金の増加（前連結会計年度4億円から当連結会計年度9億5千万円へ5億5千万円増加）及び未成工事受入金の増加（前連結会計年度13億5百万円から当連結会計年度16億82百万円へ3億77百万円増加）が主な要因となっております。

(3) キャッシュ・フローの分析

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、1億17百万円（前連結会計年度は10億11百万円の使用）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、有価証券の売却による収入10億円等により4億63百万円（前連結会計年度は1億46百万円の使用）となりました。

「財務活動により得られたキャッシュ・フロー」につきましては、短期借入金による収入等により4億89百万円（前連結会計年度は1億88百万円の使用）となりました。

(4) 経営成績の分析

当連結会計年度における売上高につきましては、住宅事業は、234億48百万円（前連結会計年度比10.6%減）、増改築事業は、29億63百万円（前連結会計年度比10.4%減）、その他の事業は、23億26百万円（前連結会計年度比8.2%増）となり、その結果、287億37百万円（前連結会計年度比9.3%減）となりました。

売上総利益につきましては、資材高騰等により工事原価率が上昇したことにより、77億42百万円（前連結会計年度比10.0%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、86億11百万円（前連結会計年度比2.1%減）となりました。

営業損失、経常損失、当期純損失につきましては、営業損失は、8億68百万円（前連結会計年度は営業損失1億86百万円）となり、経常損失は、9億10百万円（前連結会計年度は経常損失2億22百万円）となり、当期純損失は、26億78百万円（前連結会計年度は当期純損失2億46百万円）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も損失を計上した点については、経営陣としても真摯に捉え、グループ内で損失を計上した会社の役員については報酬を減額して責任を明確にしたほか、「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3億23百万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3棟に1億1百万円、モデルハウス及び事務所等の改修工事に36百万円、コンピュータ及びソフトウェアの購入等に59百万円などを中心に2億円の設備投資を行いました。

増改築事業におきましては、販売政策の一環としての展示用モデルハウス1棟に88百万円、事務所等の改修工事に28百万円などを中心に1億16百万円の設備投資を行いました。

その他の事業におきましては、事務所等の改修工事に5百万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20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)
			建物及び 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)	
石狩木材加工センター (北海道石狩市)	住宅事業	木材加工設備	28,556	211	110,000 (10,000.12)	-	138,767	- (-)
北広島工場 (北海道北広島市)	住宅事業	木材加工設備	155,830	47,870	216,208 (19,384.18)	289	420,199	4 (4)
土屋アーキテクチャカ レッジ (北海道北広島市)	管理部門	教育研修施設	51,456	75	105,090 (9,253.01)	440	157,063	11 (-)
本社及び住宅部門本店他 (札幌市北区)	住宅事業 その他の事業 管理部門	事務所	553,415	22,691	1,452,806 (1,380.27)	42,503	2,071,417	115 (24)
支店・営業所(40ヶ所) (札幌市豊平区他)	住宅事業 その他の事業	事務所	596,082	824	721,150 (11,608.04)	7,250	1,325,307	373 (69)

(2) 国内子会社

(平成20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)
				建物及び 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)土屋ツーバイ ホーム	豊平モデル ハウス他3 棟 (札幌市豊平 区他)	住宅事業	展示用建物	57,736	-	-	1,527	59,263	- (7)
(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	149,796	538	321,240 (1,983.00)	4,202	475,777	58 (14)
(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	68,857	-	214,266 (2,965.00)	51	283,175	1 (1)
(株)土屋ホーム東 北	本社及び秋 田支店 (秋田県秋田 市)	住宅事業	統括業務施 設及び事務 所	23,325	-	67,724 (1,111.08)	2,714	93,763	22 (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、除売却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成20年10月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年1月27日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	25,775,118	25,775,118	東京証券取引所 (市場第二部) 札幌証券取引所	権利内容に何ら 限定のない当社 における標準と なる株式
計	25,775,118	25,775,118	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成17年1月28日定時株主総会決議

第1回新株予約権

	事業年度末現在 (平成20年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年12月31日)
新株予約権の数(個)	2,430	2,299
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	243,000	229,900
新株予約権の行使時の払込金額(円)	315	同左
新株予約権の行使期間	自平成19年2月1日 至平成21年1月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 315 資本組入額 158	同左
新株予約権の行使の条件	各新株予約権の一部行使はで きないこととする。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは 当社取締役会の承認を要する ものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注) 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、株主総会決議における新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数から、退職等の理由により権利を喪失した者の新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数を減じております。

平成17年1月28日定時株主総会決議

第2回新株予約権

	事業年度末現在 (平成20年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年12月31日)
新株予約権の数(個)	42	42
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	4,200	4,200
新株予約権の行使時の払込金額(円)	392	同左
新株予約権の行使期間	自平成19年2月1日 至平成21年1月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 392 資本組入額 196	同左
新株予約権の行使の条件	各新株予約権の一部行使はできないこととする。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは当社取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注) 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、株主総会決議における新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数から、退職等の理由により権利を喪失した者の新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数を減じております。

(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

(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。

(5) 【所有者別状況】

平成20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)	-	21	17	323	9	-	3,814	4,184	-
所有株式数(単元)	-	36,392	908	96,726	6,923	-	116,695	257,644	10,718
所有株式数の割合(%)	-	14.13	0.35	37.54	2.69	-	45.29	100.00	-

- (注) 1. 自己株式255,413株は「個人その他」の欄に2,554単元及び「単元未満株式の状況」に13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125単元及び62株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成20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	3,747	14.54
株式会社土屋経営	東京都中央区八重洲2丁目6-21 三徳八重洲ビル9F	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	1,386	5.38
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	1,158	4.49
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
土屋ホーム取引先持株会	札幌市北区北9条西3丁目7	569	2.21
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
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパ ニー 505012 (常任代理人株式会社みずほ コーポレート銀行兜町証券決 済業務室)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUS ETTS 02101 U.S.A (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	480	1.86
計	-	13,322	51.68

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20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 255,400	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 25,509,000	255,090	同上
単元未満株式	普通株式 10,718	-	同上
発行済株式総数	25,775,118	-	-
総株主の議決権	-	255,090	-

(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12,500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125個が含まれております。

【自己株式等】

平成20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(%)
株式会社土屋ホーム	札幌市北区北9条西3丁目7番地	255,400	-	255,400	0.99
計	-	255,400	-	255,400	0.99

(8) 【ストックオプション制度の内容】

当社は新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。

当該制度は、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、平成17年1月28日第29期定時株主総会終結時に在任する当社の取締役及び使用人並びに当社子会社の取締役及び使用人に対して特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを平成17年1月28日の定時株主総会において特別決議されたものであります。

当該制度の内容は次のとおりであります。

決議年月日	平成17年1月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	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
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上(注)1
新株予約権の行使時の払込金額	同上(注)2
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

決議年月日	平成17年1月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社子会社従業員 29名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上(注)1
新株予約権の行使時の払込金額	同上(注)2
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

(注)1. 各新株予約権の目的たる株式の数は新株予約権1個につき当社普通株式100株とする。ただし、当社が当社普通株式につき株式分割または株式併合を行う場合には、各新株予約権の目的たる株式の数は次の算式により調整されるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が合併する場合、会社分割を行う場合、資本減少を行う場合、その他これらの場合に準じて各新株予約権の目的たる株式の数を調整すべき場合にも、必要かつ合理的な範囲で、各新株予約権の目的たる株式の数は適切に調整されるものとする。なお、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。

2. 新株予約権発行日後に、当社が当社普通株式につき株式分割または株式併合を行う場合には、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式の発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使及び転換予約権付株式の転換予約権の行使の場合を除く。)は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において、「既発行株式数」とは当社の発行済普通株式数から当社の保有する普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

更に、当社が合併する場合、会社分割を行う場合、資本減少を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額を調整すべき場合にも、必要かつ合理的な範囲で、行使価額は適切に調整されるものとする。

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	270	19
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	94	5
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21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	400,000	88,868	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	255,413	-	255,507	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成21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、売上減少の影響や多額の特別損失の計上などにより、業績が計画を大幅に下回る見込みとなったことを踏まえ、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。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
-	-	-

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29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	平成16年10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
最高(円)	484	471	514	300	192
最低(円)	206	236	252	183	65

(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20年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高(円)	125	137	123	110	105	99
最低(円)	108	109	101	85	73	65

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

5【役員の状況】

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〔現 ㈱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 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	1,158
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	245
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	14
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	5
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	6
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) 平成18年5月 ㈱セールスアウトソーシング代表取締役会長就任	(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						1,439

(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21年1月27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】

(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20年10月末日現在、役員は取締役8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、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、佐藤明典氏及び廣瀬一雄氏であり、新日本有限責任監査法人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9名、その他（会計士補等）8名であります。

社外取締役及び社外監査役との関係

平成20年10月末日現在、当社に社外取締役はおりません。

社外監査役3名はそれぞれ、弁護士、公認会計士、行政書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、社外監査役との取引関係については、社外監査役1名と給与計算業務代行等として745千円の取引関係があります。

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、毎月月初に開催される「幹部会議」に、取締役、監査役及び当社グループの各部門責任者が出席し、取締役が指示命令を行うと共に、各部門責任者からは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、経営管理室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中間決算及び本決算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 72,820千円

監査役を支払った役員報酬 10,920千円

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) 監査報酬の内容

当事業年度において、新日本有限責任監査法人に支払った報酬の額は以下のとおりであります。

公認会計士法第2条第1項の業務に係る報酬額等の額 20,000千円

公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務に係る報酬額等の額 440千円

なお、報酬の額には、消費税等は含まれておりません。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 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。

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18年11月1日 至平成19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19年11月1日 至平成20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18年11月1日 至平成19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19年11月1日 至平成20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18年11月1日 至平成19年10月31日）の連結財務諸表及び前事業年度（自平成18年11月1日 至平成19年10月31日）の財務諸表については新日本監査法人により監査を受け、また、当連結会計年度（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当事業年度（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ております。

なお、新日本有限責任監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本監査法人から名称変更しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年10月31日)		当連結会計年度 (平成20年10月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
現金預金		2,771,769		3,891,726		
完成工事未収入金等		490,038		300,694		
有価証券		1,000,000		-		
未成工事支出金		592,507		639,015		
販売用不動産		4,963,745		3,702,393		
その他たな卸資産		162,073		107,438		
繰延税金資産		35,392		19,984		
その他		336,626		431,307		
貸倒引当金		3,935		3,485		
流動資産合計		10,348,217	42.8	9,089,075	43.1	
固定資産						
1.有形固定資産						
建物及び構築物	1	8,832,769		8,392,839		
減価償却累計額		4,946,311	3,886,458	5,001,005	3,391,833	
機械装置及び運搬具		540,817		537,209		
減価償却累計額		434,464	106,353	459,630	77,578	
土地	1		6,368,533		6,088,660	
建設仮勘定			10,728		19,339	
その他		677,198		672,100		
減価償却累計額		565,380	111,818	588,910	83,190	
有形固定資産合計			10,483,890	43.4	9,660,603	45.8
2.無形固定資産						
のれん			460		25,285	
その他			201,839		176,453	
無形固定資産合計			202,299	0.8	201,739	1.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年10月31日)		当連結会計年度 (平成20年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
3. 投資その他の資産					
投資有価証券		2,042,677		1,077,109	
長期貸付金		157,786		149,317	
繰延税金資産		30,090		-	
その他		1,032,532		1,025,798	
貸倒引当金		124,475		126,995	
投資その他の資産合計		3,138,612	13.0	2,125,229	10.1
固定資産合計		13,824,802	57.2	11,987,572	56.9
資産合計		24,173,020	100.0	21,076,648	100.0
(負債の部)					
流動負債					
工事未払金等		4,300,969		3,294,559	
短期借入金	1	400,000		950,000	
未払法人税等		66,591		63,498	
未払消費税等		137,291		185,881	
繰延税金負債		640		984	
未成工事受入金		1,305,250		1,682,867	
完成工事補償引当金		257,447		234,075	
その他		1,112,256		1,145,036	
流動負債合計		7,580,447	31.4	7,556,902	35.9
固定負債					
退職給付引当金		690,188		667,025	
役員退職慰労引当金		-		135,967	
繰延税金負債		245,266		21,687	
その他		882,457		840,806	
固定負債合計		1,817,913	7.5	1,665,487	7.9
負債合計		9,398,360	38.9	9,222,389	43.8

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年10月31日)		当連結会計年度 (平成20年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
株主資本					
1. 資本金		7,114,815	29.4	7,114,815	33.8
2. 資本剰余金		7,417,986	30.7	7,508,478	35.6
3. 利益剰余金		5,848	0.0	2,744,161	13.0
4. 自己株式		145,578	0.6	56,729	0.3
株主資本合計		14,381,375	59.5	11,822,403	56.1
評価・換算差額等					
その他有価証券評価差 額金		361,715	1.5	31,855	0.1
評価・換算差額等合計		361,715	1.5	31,855	0.1
少数株主持分		31,567	0.1	-	-
純資産合計		14,774,659	61.1	11,854,258	56.2
負債純資産合計		24,173,020	100.0	21,076,648	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)			当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高			31,673,763	100.0		28,737,681	100.0
売上原価	1 5		23,068,653	72.8		20,994,827	73.1
売上総利益			8,605,109	27.2		7,742,853	26.9
販売費及び一般管理費	5						
貸倒引当金繰入額		5,037			12,320		
従業員給与手当		3,488,553			3,408,586		
退職給付引当金繰入額		59,675			61,181		
役員退職慰労引当金繰入額		-			11,215		
賃借料		851,647			859,761		
その他		4,387,041	8,791,956	27.8	4,258,151	8,611,216	29.9
営業損失			186,846	0.6		868,363	3.0
営業外収益							
受取利息		15,192			18,054		
受取配当金		28,695			39,921		
保険金収入		1,612			-		
投資事業組合利益		-			6,186		
その他		16,979	62,479	0.2	39,627	103,790	0.3
営業外費用							
支払利息		45,400			72,377		
貸倒引当金繰入額		32,128			42,826		
投資事業組合損失		10,346			9,392		
その他		9,841	97,716	0.3	21,771	146,368	0.5
経常損失			222,083	0.7		910,940	3.2
特別利益							
固定資産売却益	2	127,473			-		
投資有価証券売却益		152,977			-		
貸倒引当金戻入益		1,319			151		
保証金整理益		53			-		
退職給付引当金戻入益		287			-		
持分変動益		26,635	308,747	1.0	-	151	0.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)			当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
特別損失							
役員退職慰労金		2,412			4,804		
固定資産除却損	3	37,383			132,956		
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		3,145			391,895		
販売用不動産評価損	1	69,100			252,673		
減損損失	6	157,795			694,951		
その他		4,783	274,621	0.9	79,343	1,694,767	5.9
税金等調整前当期純損 失			187,957	0.6		2,605,556	9.1
法人税、住民税及び事業 税		62,744			50,146		
法人税等調整額		3,732	66,476	0.2	45,674	95,820	0.3
少数株主損失			8,422	0.0		23,064	0.1
当期純損失			246,011	0.8		2,678,312	9.3

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年10月31日 残高（千円）	7,114,815	7,417,986	360,164	145,519	14,747,447
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当（注）			120,001		120,001
当期純損失			246,011		246,011
自己株式の取得				58	58
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計（千円）	-	-	366,013	58	366,071
平成19年10月31日 残高（千円）	7,114,815	7,417,986	5,848	145,578	14,381,375

	評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
平成18年10月31日 残高（千円）	444,189	444,189	34,712	15,226,348
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当（注）				120,001
当期純損失				246,011
自己株式の取得				58
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	82,473	82,473	3,144	85,617
連結会計年度中の変動額合計（千円）	82,473	82,473	3,144	451,689
平成19年10月31日 残高（千円）	361,715	361,715	31,567	14,774,659

（注）平成19年1月の定時株主総会決議における利益処分項目であります。

当連結会計年度（自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年10月31日 残高（千円）	7,114,815	7,417,986	5,848	145,578	14,381,375
連結会計年度中の変動額					
株式交換による増加		90,492		88,868	179,360
剰余金の配当（注）			59,999		59,999
当期純損失			2,678,312		2,678,312
自己株式の取得				19	19
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計（千円）	-	90,492	2,738,312	88,848	2,558,971
平成20年10月31日 残高（千円）	7,114,815	7,508,478	2,744,161	56,729	11,822,403

	評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
平成19年10月31日 残高（千円）	361,715	361,715	31,567	14,774,659
連結会計年度中の変動額				
株式交換による増加				179,360
剰余金の配当（注）				59,999
当期純損失				2,678,312

	評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
自己株式の取得				19
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額（純額）	329,860	329,860	31,567	361,428
連結会計年度中の変動額合計 （千円）	329,860	329,860	31,567	2,920,400
平成20年10月31日 残高（千円）	31,855	31,855	-	11,854,258

（注）平成19年12月の取締役会決議における利益処分項目であります。

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純損失		187,957	2,605,556
減価償却費		507,727	502,777
減損損失		157,795	694,951
のれん償却額		920	1,790
完成工事補償引当金の増加(減少)額		55,997	23,372
退職給付引当金の減少額		3,985	23,162
役員退職慰労引当金の増加額		-	135,967
貸倒引当金の増加額		28,118	54,084
受取利息及び受取配当金		43,888	57,976
支払利息		45,400	72,377
為替差損益		105	943
投資有価証券売却益		152,977	-
投資有価証券評価損		3,145	391,895
固定資産売却益		127,473	-
固定資産売却損		-	13,389
固定資産除却損		37,383	132,956
持分変動益		26,635	-
投資事業組合利益		-	6,186
投資事業組合損失		-	9,392
売上債権の減少額		7,642	189,344
未成工事支出金の減少(増加)額		171,965	80,948
販売用不動産の減少(増加)額		1,043,990	1,354,951
その他たな卸資産の減少(増加)額		33,015	54,634
仕入債務の増加(減少)額		606,626	1,006,410

		前連結会計年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
未払消費税等の増加 (減少)額		71,453	48,590
未成工事受入金の増加 (減少)額		864,769	377,616
その他資産の減少(増 加)額		122,190	59,178
その他負債の増加(減 少)額		101,936	48,682
その他		1,762	41,651
小計		911,302	179,902
利息及び配当金の受取 額		43,022	56,652
利息の支払額		43,119	73,437
法人税等の支払額		99,954	45,624
営業活動によるキャッ シュ・フロー		1,011,353	117,493
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		180,000	50,000
有価証券(現金同等物 を除く)の売却による 収入		-	1,000,000
投資有価証券の取得に よる支出		501,158	602
投資有価証券の売却に よる収入		523,822	-
有形固定資産の取得に よる支出		396,686	336,779
有形固定資産の売却に よる収入		451,438	1,117
無形固定資産の取得に よる支出		29,896	59,693
無形固定資産の売却に よる収入		-	1,296
関係会社株式の取得に よる支出		-	35,120
貸付けによる支出		40,007	38,640
貸付金の回収による収 入		27,113	45,509
有形固定資産の除却に 伴う支出		8,319	39,099
その他		7,020	24,561
投資活動によるキャッ シュ・フロー		146,673	463,426

		前連結会計年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
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		100,000	550,000
少数株主への株式の発行による収入		32,000	-
自己株式の取得による支出		58	19
親会社による配当金の支払額		120,001	59,999
財務活動によるキャッシュ・フロー		188,059	489,981
現金及び現金同等物に係る換算差額		105	943
現金及び現金同等物の増減額		1,346,193	1,069,957
現金及び現金同等物の期首残高		3,837,962	2,491,769
現金及び現金同等物の期末残高		2,491,769	3,561,726

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18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>2. 持分法の適用に関する事項</p> <p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> <p>4. 会計処理基準に関する事項</p>	<p>連結子会社の数 4社 子会社4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</p> <p>該当する会社はありません。</p> <p>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。</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 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>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>同左</p> <p>同左</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 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
	<p>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</p> <p>半製品 ...総平均法による原価法</p> <p>原材料 ...総平均法による原価法</p> <p>貯蔵品 ...総平均法による原価法 (株式会社土屋ツーバイホームを除く連結子会社は最終仕入原価法)</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 ...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>

項目	前連結会計年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)								
	<p>(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 border="0"> <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>(会計処理の変更) 法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に規定する減価償却の方法に変更しております。 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 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 border="0"> <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
建物及び構築物	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									

項目	前連結会計年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
	<p>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。 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 同左</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18年11月1日 至平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
	<p>(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 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いましたが、「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 同左</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 同左</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18年11月1日 至平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

表示方法の変更

前連結会計年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
(連結貸借対照表) 前連結会計年度において、「現金預金」に含めて表示しておりました譲渡性預金は、「金融商品会計に関する実務指針」(会計制度委員会報告第14号 最終改正 平成19年7月4日)において有価証券として取り扱うこととされたため、当連結会計年度より「有価証券」として表示しております。 なお、前連結会計年度末における譲渡性預金の残高は、1,000,000千円であります。	

追加情報

前連結会計年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20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16,199千円、建物から販売用不動産へ13,769千円それぞれ振替えております。	(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19年10月31日)		当連結会計年度 (平成20年10月31日)	
1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務 (イ) 担保に供している資産		1. 担保に供している資産及びこれに対応する債務 (イ) 担保に供している資産	
科目	金額(千円)	科目	金額(千円)
建物及び構築物	560,610	建物及び構築物	533,900
土地	1,225,518	土地	1,225,518
計	1,786,129	計	1,759,419
(ロ) 上記担保提供資産に対応する債務		(ロ) 上記担保提供資産に対応する債務	
科目	金額(千円)	科目	金額(千円)
短期借入金	400,000	短期借入金	950,000
計	400,000	計	950,000
2. 保証債務 下記の住宅購入者に対する金融機関の融資について保証を行っております。 住宅購入者 2,767,968千円 なお、住宅購入者(420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。		2. 保証債務 下記の住宅購入者に対する金融機関の融資について保証を行っております。 住宅購入者 2,353,093千円 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。	

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
1	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 売上原価 49,441千円 特別損失 252,673 <hr/> 計 302,114千円
2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。 建物及び構築物 127,473千円	2
3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物及び構築物 36,262千円 その他 1,120 <hr/> 計 37,383千円	3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 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 <hr/> 計 132,956千円
4	4 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 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 <hr/> 計 13,389千円
5 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費 84,348千円	5 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費 80,308千円

前連結会計年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)				当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20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	2,171	遊休資産	建物、構築物及び土地	建物	8,983	
			構築物	2,450			構築物	10,927	
			土地	57,959			土地	269,856	
			合計	62,581			合計	289,767	
事業用資産	建物、構築物、その他及び土地	北海道滝川市	建物	19,380	事業用資産	建物、構築物、運搬具、その他及び土地	建物	159,720	
			構築物	3,649			構築物	6,775	
			その他	287			運搬具	528	
			土地	16,926			その他	5,070	
			合計	40,244			土地	22,320	
事業用資産	建物、構築物及びその他	宮城県仙台市他1ヶ所	建物	43,855	賃貸用不動産(2件)	建物及び土地	北海道札幌市	建物	3,305
			構築物	740				土地	14,261
			その他	1,873				合計	17,567
			合計	46,469					
事業用資産	土地	東京都八王子市	土地	8,017	遊休資産	電話加入権	-	電話加入権	13,841
			合計	8,017				合計	13,841
事業用資産	その他	北海道札幌市他1ヶ所	その他	483	のれん	のれん	北海道札幌市	のれん	179,360
			合計	483				合計	179,360

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)</p>
<p>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>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（157,795千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、事業用資産95,214千円（建物63,235千円、構築物4,389千円、土地24,944千円、その他2,644千円）、遊休資産62,581千円（建物2,171千円、構築物2,450千円、土地57,959千円）であります。</p> <p>なお、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>

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成18年11月1日至平成19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	-	-	24,655,118
合計	24,655,118	-	-	24,655,118
自己株式				
普通株式(注)	654,877	266	-	655,143
合計	654,877	266	-	655,143

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加266株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成19年1月26日 定時株主総会	普通株式	120,001	5	平成18年10月31日	平成19年1月29日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年12月14日 取締役会	普通株式	59,999	利益剰余金	2.5	平成19年10月31日	平成20年1月28日

当連結会計年度(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。

(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18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
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19年10月31日現在)	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)
現金預金勘定 2,771,769千円	現金預金勘定 3,891,726千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 280,000	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 2,491,769千円	現金及び現金同等物 3,561,726千円

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)				当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20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				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)		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	11,371	5,699	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	95,532	11,005	84,526	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	18,858	6,861	11,996	無形固定資産 のその他	24,258	11,371	12,886
合計	131,460	29,238	102,221	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 26,529千円				1年内 27,517千円			
1年超 75,691千円				1年超 64,419千円			
合計 102,221千円				合計 91,936千円			
(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 16,670千円				支払リース料 28,293千円			
減価償却費相当額 16,670千円				減価償却費相当額 28,293千円			
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19年10月31日)			当連結会計年度(平成20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	940,467	1,499,386	558,918	98,165	137,363	39,198
	(2) 債券						
	国債・地方債 等	-	-	-	-	-	-
	社債	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-
(3) その他	334,258	383,419	49,160	112,608	141,794	29,186	
	小計	1,274,726	1,882,805	608,079	210,773	279,158	68,385
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	4,522	4,058	463	456,591	455,492	1,098
	(2) 債券						
	国債・地方債 等	-	-	-	-	-	-
	社債	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-
(3) その他	10,150	9,453	697	228,704	215,064	13,640	
	小計	14,672	13,511	1,160	685,295	670,557	14,738
	合計	1,289,399	1,896,317	606,918	896,068	949,715	53,646

(注) 当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18年11月1日至平成19年10月31日)			当連結会計年度 (自平成19年11月1日至平成20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)
523,434	152,931	343	1,000,000	-	-

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19年10月31日)	当連結会計年度(平成20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	125,000
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	21,360	2,394
譲渡性預金	1,000,000	-

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（平成19年10月31日）				当連結会計年度（平成20年10月31日）			
	1年以内 （千円）	1年超5年 以内 （千円）	5年超10年 以内 （千円）	10年超 （千円）	1年以内 （千円）	1年超5年 以内 （千円）	5年超10年 以内 （千円）	10年超 （千円）
譲渡性預金	1,000,000	-	-	-	-	-	-	-
合計	1,000,000	-	-	-	-	-	-	-

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成18年11月1日至平成19年10月31日)及び当連結会計年度(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19年10月31日)	当連結会計年度 (平成20年10月31日)
退職給付債務(千円)	677,114	647,838
(1)年金資産(千円)	10,790	11,951
(2)退職給付引当金(千円)	690,188	667,025
(3)未認識数理計算上の差異(千円)	23,864	31,138
(4)未認識過去勤務債務(千円)	-	-

(注) 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18年11月1日 至平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
退職給付費用(千円)	65,553	67,873
(1)勤務費用(千円)	68,779	67,548
(2)利息費用(千円)	7,268	7,034
(3)数理計算上の差異の費用処理額(千円)	3,800	6,709
(4)過去勤務債務の処理額(千円)	6,693	-

(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19年10月31日)	当連結会計年度 (平成20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18年11月1日至平成19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	274,200	5,400
付与	-	-
失効	18,200	200
権利確定	-	-
未確定残	256,000	5,200
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	-	-
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
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)	-	-

当連結会計年度(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	256,000	5,200
付与	-	-
失効	13,000	1,000
権利確定	-	-
未確定残	243,000	4,200
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	-	-
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
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19年10月31日)	当連結会計年度 (平成20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;">131,231千円</td> </tr> <tr> <td>完成工事補償引当金</td> <td style="text-align: right;">103,957</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">98,112</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">30,179</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(流動)小計</td> <td style="text-align: right;">363,482</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">328,089</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;">35,392</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;">640</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;">34,751</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;">278,702</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">118,596</td> </tr> <tr> <td>減損損失累計額</td> <td style="text-align: right;">589,964</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">631,652</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">113,595</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(固定)小計</td> <td style="text-align: right;">1,732,511</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">1,702,420</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;">30,090</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;">245,266</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;">215,176</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 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	131,231千円	完成工事補償引当金	103,957	販売用不動産評価損	98,112	その他	30,179	繰延税金資産(流動)小計	363,482	評価性引当額	328,089	繰延税金資産(流動)合計	35,392	連結会社間内部取引消去	640		34,751	退職給付引当金	278,702	貸倒引当金	118,596	減損損失累計額	589,964	繰越欠損金	631,652	その他	113,595	繰延税金資産(固定)小計	1,732,511	評価性引当額	1,702,420	繰延税金資産(固定)合計	30,090	その他有価証券評価差額金	245,266		215,176	<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%;">その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 同左</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	-	その他有価証券評価差額金	21,687		21,687
未払賞与	131,231千円																																																																												
完成工事補償引当金	103,957																																																																												
販売用不動産評価損	98,112																																																																												
その他	30,179																																																																												
繰延税金資産(流動)小計	363,482																																																																												
評価性引当額	328,089																																																																												
繰延税金資産(流動)合計	35,392																																																																												
連結会社間内部取引消去	640																																																																												
	34,751																																																																												
退職給付引当金	278,702																																																																												
貸倒引当金	118,596																																																																												
減損損失累計額	589,964																																																																												
繰越欠損金	631,652																																																																												
その他	113,595																																																																												
繰延税金資産(固定)小計	1,732,511																																																																												
評価性引当額	1,702,420																																																																												
繰延税金資産(固定)合計	30,090																																																																												
その他有価証券評価差額金	245,266																																																																												
	215,176																																																																												
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	-																																																																												
その他有価証券評価差額金	21,687																																																																												
	21,687																																																																												

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自平成18年11月1日至平成19年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成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。

(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18年11月1日至平成19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	26,218,007	3,305,892	2,149,863	31,673,763	-	31,673,763
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	19,379	11,304	24,537	55,221	(55,221)	-
計	26,237,387	3,317,196	2,174,400	31,728,984	(55,221)	31,673,763
営業費用	25,700,441	3,253,145	1,951,486	30,905,072	955,537	31,860,610
営業利益又は営業損失 ()	536,946	64,051	222,914	823,911	(1,010,758)	186,846
資産、減価償却費、減損損失及 び資本的支出						
資産	12,723,463	1,509,002	4,052,961	18,285,427	5,887,592	24,173,020
減価償却費	442,039	31,329	35,607	508,976	14,943	523,920
減損損失	94,731	-	63,064	157,795	-	157,795
資本的支出	278,045	117,045	21,502	416,593	39,391	455,984

- (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、1,012,235千円であり、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、6,551,762千円であり、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。

当連結会計年度(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

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)
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せん。
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。

【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。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自平成18年11月1日 至平成19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 4.62	-	-	住宅の増改築	56,331	完成工事高	-
役員	土屋昌三	-	-	当社取締役	直接 0.99	-	-	新築住宅の建設	29,450	完成工事高	-
役員	中村清一	-	-	当社取締役	直接 0.01	-	-	貸付金	-	貸付金	8,062
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 11.08	兼任2名	教育研修業務の委託	研修費等の支出	4,254	未払金	42
								駐車場の賃貸	720	未払金	-
	株式会社ウッドデザイン	札幌市中央区	10,000	木製品製作販売	-	-	木製品の購入	販売促進用記念品の購入	5,947	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、一般顧客と同様であります。

(2) 土屋昌三との取引につきましては、一般顧客と同様であります。

(3) 中村清一に対する貸付金につきましては、毎月25日元利均等157千円120回払、利率3.375%となっております。

なお、中村清一は、平成19年1月26日に当社取締役を退任しており、当該時点での残高につき記載しております。

(4) 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。

(5) 株式会社ウッドデザインとの取引につきましては、一般取引条件と同様であります。

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97.4%を所有しております。

4．株式会社ウッドデザインは、平成19年8月末まで当社取締役土屋公三の近親者が議決権の57.0%を所有しており、当該期間の取引につき記載しております。

当連結会計年度（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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)		当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)	
1株当たり純資産額	615.61円	1株当たり純資産額	464.51円
1株当たり当期純損失金額	10.25円	1株当たり当期純損失金額	111.06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いません。		同左	

(注) 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18年11月1日 至平成19年10月31日)	当連結会計年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
当期純損失(千円)	246,011	2,678,312
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純損失(千円)	246,011	2,678,312
期中平均株式数(株)	24,000,155	24,116,806
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2,560個) 第2回新株予約権(新株予約権の数52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	400,000	950,000	1.80	-
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	400,000	950,000	-	-

(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】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年10月31日)		当事業年度 (平成20年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
現金預金		1,960,989		2,296,777	
完成工事未収入金		25,000		-	
販売用不動産未収入金		-		204	
売掛金		62,538		49,312	
有価証券		1,000,000		-	
未成工事支出金		390,074		283,446	
販売用不動産		3,378,686		2,067,221	
原材料		113,959		92,689	
貯蔵品		7,184		8,379	
前渡金		67,525		218,610	
前払費用		34,070		33,931	
立替金		58,095		48,293	
短期貸付金	2	202,691		438,365	
その他		64,307		100,340	
貸倒引当金		678		3,118	
流動資産合計		7,364,444	34.1	5,634,454	32.8

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年10月31日)		当事業年度 (平成20年10月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
固定資産						
1.有形固定資産						
建物	1	7,152,289		6,899,078		
減価償却累計額		3,928,748	3,223,541	4,065,453	2,833,624	
構築物		443,068		421,611		
減価償却累計額		341,272	101,796	341,531	80,080	
機械装置		427,098		427,498		
減価償却累計額		343,014	84,083	363,515	63,982	
車両運搬具		65,520		64,261		
減価償却累計額		53,377	12,142	56,569	7,691	
工具器具備品		431,189		430,861		
減価償却累計額		357,339	73,850	378,993	51,868	
土地	1		5,575,069		5,290,952	
建設仮勘定			3,212		19,339	
有形固定資産計			9,073,697	42.0	8,347,539	48.6
2.無形固定資産						
ソフトウェア			120,226		112,132	
電話加入権			30,528		17,928	
無形固定資産計			150,754	0.7	130,060	0.8

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年10月31日)		当事業年度 (平成20年10月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
3. 投資その他の資産						
投資有価証券			2,018,955		1,055,457	
関係会社株式			1,258,422		569,308	
出資金			310		310	
長期貸付金			84,660		81,242	
従業員長期貸付金			1,429		2,778	
関係会社長期貸付金			1,050,000		1,018,000	
長期前払費用			50,359		43,178	
長期未収入金			80,561		41,746	
保険積立金			442,757		474,022	
その他			319,480		290,271	
貸倒引当金			288,939		527,045	
投資その他の資産計			5,017,997	23.2	3,049,271	17.8
固定資産合計			14,242,448	65.9	11,526,871	67.2
資産合計			21,606,893	100.0	17,161,325	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年10月31日)		当事業年度 (平成20年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
工事未払金	2	2,193,278		2,030,175	
販売用不動産未払金		807,714		-	
短期借入金	1	-		500,000	
未払金		308,423		323,765	
未払費用		225,098		167,877	
未払法人税等		55,591		44,395	
未払消費税等		64,969		124,128	
未成工事受入金		846,849		823,344	
前受金		23,749		22,187	
預り金		134,774		180,507	
完成工事補償引当金		231,977		206,136	
その他		82,525		77,290	
流動負債合計		4,974,950	23.0	4,499,808	26.2
固定負債					
預り保証金		615,956		564,866	
退職給付引当金		492,835		447,392	
役員退職慰労引当金		-		110,074	
繰延税金負債		244,665		21,662	
固定負債合計		1,353,457	6.3	1,143,995	6.7
負債合計		6,328,408	29.3	5,643,803	32.9

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年10月31日)		当事業年度 (平成20年10月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(純資産の部)						
株主資本						
1. 資本金			7,114,815	32.9	7,114,815	41.4
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		5,417,986			5,484,665	
(2) その他資本剰余金		2,000,000			2,023,813	
資本剰余金合計			7,417,986	34.3	7,508,478	43.8
3. 利益剰余金						
(1) その他利益剰余金						
別途積立金		464,600			264,600	
繰越利益剰余金		65,418			3,345,626	
利益剰余金合計			530,018	2.5	3,081,026	18.0
4. 自己株式			145,578	0.7	56,729	0.3
株主資本合計			14,917,242	69.0	11,485,537	66.9
評価・換算差額等						
1. その他有価証券評価差額金			361,242	1.7	31,983	0.2
評価・換算差額合計			361,242	1.7	31,983	0.2
純資産合計			15,278,484	70.7	11,517,521	67.1
負債純資産合計			21,606,893	100.0	17,161,325	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)			当事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高							
完成工事高		15,793,438			13,403,420		
販売用不動産売上高		3,263,768			3,077,335		
その他売上高		1,316,712	20,373,919	100.0	1,241,416	17,722,172	100.0
売上原価	6						
完成工事原価	1	12,018,556			10,191,695		
販売用不動産売上原価	1	2,811,692			2,696,533		
その他売上原価		46,138	14,876,386	73.0	64,012	12,952,241	73.1
売上総利益							
完成工事総利益		3,774,882			3,211,724		
販売用不動産売上総利益		452,076			380,802		
その他売上総利益		1,270,573	5,497,533	27.0	1,177,404	4,769,931	26.9
販売費及び一般管理費	6						
広告宣伝費		209,534			165,125		
販売促進費		387,656			331,157		
支払手数料		170,654			268,120		
貸倒引当金繰入額		4,482			12,364		
役員報酬		101,981			83,740		
従業員給与手当		2,246,033			2,129,266		
賞与		319,420			245,003		
退職金		-			5,958		
退職給付引当金繰入額		35,382			37,956		
役員退職慰労引当金繰入額		-			5,595		
法定福利費		334,826			312,502		
福利厚生費		24,609			24,263		
修繕維持費		17,351			20,130		
消耗品費		98,386			85,023		
通信交通費		342,238			293,684		
動力用水光熱費		87,421			91,311		

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)			当事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
教育研究費	2	18,100			14,538		
交際費		18,076			10,844		
寄付金		5,422			5,407		
賃借料		590,240			557,895		
車両費		189,181			187,288		
減価償却費		351,146			342,462		
租税公課		168,665			160,348		
保険料		12,613			12,789		
雑費		130,933	5,864,361	28.8	129,740	5,532,518	31.2
営業損失				366,828	1.8		762,587
営業外収益	2						
受取利息		44,638			54,640		
受取配当金		28,059			39,261		
投資事業組合利益		-			6,186		
その他		16,824	89,522	0.4	30,460	130,548	0.7
営業外費用	2						
支払利息		35,685			60,827		
貸倒引当金繰入額		29,933			41,124		
投資事業組合損失		10,346			9,392		
その他		7,257	83,223	0.4	13,145	124,490	0.7
経常損失			360,529	1.8		756,529	4.3
特別利益	3						
固定資産売却益		127,473			-		
投資有価証券売却益		152,931	280,405	1.4	-	-	-

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)			当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
特別損失							
固定資産除却損	4	28,776			33,852		
固定資産売却損	5	-			12,786		
役員退職慰労金		2,412			1,909		
過年度役員退職慰労引 当金繰入額		-			104,479		
投資有価証券売却損		343			-		
投資有価証券評価損		3,048			390,233		
販売用不動産評価損	1	5,247			237,358		
減損損失	7	149,778			480,439		
関係会社株式評価損		-			1,203,594		
貸倒引当金繰入額		-			238,000		
その他特別損失		-	189,606	0.9	59,402	2,762,056	15.6
税引前当期純損失			269,729	1.3		3,518,586	19.9
法人税、住民税及び事業 税		34,642	34,642	0.2	32,459	32,459	0.1
当期純損失			304,372	1.5		3,551,045	20.0

完成工事原価報告書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)		当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		4,327,877	36.0	3,605,254	35.4
外注費		6,229,203	51.8	5,178,110	50.8
経費 (うち人件費)		1,461,475 (360,120)	12.2 (3.0)	1,408,330 (344,508)	13.8 (3.4)
合計		12,018,556	100.0	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18年11月1日 至 平成19年10月31日)		当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	
		(千円)		(千円)	
期首たな卸高		2,085,632		3,378,686	
仕入高		4,109,994		1,622,426	
他勘定振替高		5,247		237,358	
期末たな卸高		3,378,686		2,067,221	
当期販売用不動産売上原価		2,811,692		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18年11月1日 至 平成19年10月31日)		当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	
		(千円)		(千円)	
補修等売上原価		6,904		15,587	
賃貸原価		39,234		48,424	
合計		46,138		64,012	

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
					別途積立金	繰越利益剰余金			
平成18年10月31日 残高 (千円)	7,114,815	5,417,986	2,000,000	7,417,986	1,464,600	510,207	954,392	145,519	15,341,674
事業年度中の変動額									
剰余金の配当 (注)						120,001	120,001		120,001
当期純損失						304,372	304,372		304,372
自己株式の取得								58	58
別途積立金の取崩					1,000,000	1,000,000	-		-
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)									
事業年度中の変動額合計 (千円)	-	-	-	-	1,000,000	575,626	424,373	58	424,432
平成19年10月31日 残高 (千円)	7,114,815	5,417,986	2,000,000	7,417,986	464,600	65,418	530,018	145,578	14,917,242

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年10月31日 残高 (千円)	443,395	443,395	15,785,070
事業年度中の変動額			
剰余金の配当 (注)			120,001
当期純損失			304,372
自己株式の取得			58
別途積立金の取崩			-
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	82,153	82,153	82,153
事業年度中の変動額合計 (千円)	82,153	82,153	506,585
平成19年10月31日 残高 (千円)	361,242	361,242	15,278,484

(注) 平成19年1月の定時株主総会決議における利益処分項目であります。

当事業年度（自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
					別途積立金	繰越利益剰余金			
平成19年10月31日 残高 (千円)	7,114,815	5,417,986	2,000,000	7,417,986	464,600	65,418	530,018	145,578	14,917,242

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
					別途積立金	繰越利益剰余金			
事業年度中の変動額									
株式交換による増加		66,678	23,813	90,492				88,868	179,360
剰余金の配当(注)						59,999	59,999		59,999
当期純損失						3,551,045	3,551,045		3,551,045
自己株式の取得								19	19
別途積立金の取崩					200,000	200,000	-		-
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)									
事業年度中の変動額合計(千円)	-	66,678	23,813	90,492	200,000	3,411,045	3,611,045	88,848	3,431,704
平成20年10月31日残高(千円)	7,114,815	5,484,665	2,023,813	7,508,478	264,600	3,345,626	3,081,026	56,729	11,485,537

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成19年10月31日残高(千円)	361,242	361,242	15,278,484
事業年度中の変動額			
株式交換による増加			179,360
剰余金の配当(注)			59,999
当期純損失			3,551,045
自己株式の取得			19
別途積立金の取崩			-
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	329,258	329,258	329,258
事業年度中の変動額合計(千円)	329,258	329,258	3,760,962
平成20年10月31日残高(千円)	31,983	31,983	11,517,521

(注) 平成19年12月の取締役会決議における利益処分項目であります。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	子会社株式 移動平均法による原価法 その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法 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。	子会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	未成工事支出金 個別法による原価法 販売用不動産 個別法による原価法 半製品 総平均法による原価法 原材料 総平均法による原価法 貯蔵品 総平均法による原価法	未成工事支出金 同左 販売用不動産 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定) 半製品 総平均法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定) 原材料 総平均法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定) 貯蔵品 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)

項目	前事業年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20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年に行われたのは、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年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>								
3. 固定資産の減価償却の方法	<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>(会計処理の変更)</p> <p>法人税法の改正に伴い、当事業年度から平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に規定する減価償却の方法に変更しております。</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</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="1085 1198 1396 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
建物	6～50年									
機械装置	7～15年									
建物	6～50年									
機械装置	7～15年									

項目	前事業年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
	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。	無形固定資産 同左
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	貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 完成工事補償引当金 完成工事に係る瑕疵担保の費用に備えるため、過年度の実績を基礎に将来の補償見込みを加味した額を計上しております。 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。	貸倒引当金 同左 完成工事補償引当金 同左 退職給付引当金 同左

項目	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20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>
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>	同左
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>同左</p>

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
<p>(貸借対照表)</p> <p>前事業年度において、「現金預金」に含めて表示しておりました譲渡性預金は、「金融商品会計に関する実務指針」(会計制度委員会報告第14号 最終改正 平成19年7月4日)において有価証券として取り扱うこととされたため、当事業年度より「有価証券」として表示しております。</p> <p>なお、前事業年度末における譲渡性預金の残高は、1,000,000千円であります。</p>	

追加情報

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
<p>(販売用不動産)</p> <p>当事業年度において、保有目的の変更により土地から販売用不動産へ 16,199千円、建物から販売用不動産へ13,769千円それぞれ振替えております。</p>	

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年10月31日)	当事業年度 (平成20年10月31日)																						
<p>1. 担保に供している資産</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">439,865</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;">1,344,144</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記資産のうち1,170,507千円は、銀行からの借入債務に対し極度額1,285,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当事業年度末現在該当する債務はありません。</p> <p>また、上記資産のうち173,637千円は銀行からの借入債務に対し極度額180,000千円の根抵当権を設定しておりますが、当事業年度末現在該当する債務はありません。</p>	科目	金額(千円)	建物	439,865	土地	904,278	計	1,344,144	<p>1. 担保に供している資産</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 style="text-align: center;">上記担保提供資産に対応する債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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
科目	金額(千円)																						
建物	439,865																						
土地	904,278																						
計	1,344,144																						
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>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="width: 80%;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">200,000千円</td> </tr> </table>	短期貸付金	200,000千円	<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="width: 80%;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">436,000千円</td> </tr> <tr> <td>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																
短期貸付金	200,000千円																						
短期貸付金	436,000千円																						
工事未払金	144,905																						
<p>3. 保証債務</p> <p>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="width: 80%;">住宅購入者</td> <td style="text-align: right;">1,795,728千円</td> </tr> </table> <p>なお、住宅購入者(294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>	住宅購入者	1,795,728千円	<p>3. 保証債務</p> <p>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="width: 80%;">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>	住宅購入者	1,458,880千円																		
住宅購入者	1,795,728千円																						
住宅購入者	1,458,880千円																						

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
1	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 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 <hr/> 計 283,406千円
2 . 関係会社との取引は次のとおりであります。 受取利息 31,957千円	2 . 関係会社との取引は次のとおりであります。 受取利息 41,007千円
3 . 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。 建物 127,473千円	3 .
4 . 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。 建物 28,776千円	4 . 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。 建物 32,039千円 構築物 1,776 車両運搬具 36 <hr/> 計 33,852千円
5 .	5 . 固定資産売却損の内訳は、次のとおりであります。 建物 12,786千円
6 . 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費 79,080千円	6 . 一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費 77,587千円

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)				当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20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	建物 2,171 構築物 2,450 土地 57,959 合計 62,581	遊休資産	建物、構築物及び土地	北海道余市郡	建物
			構築物					8,983
			土地					10,927
			合計					269,856
合計	289,767							
事業用資産	建物、構築物、工具器具備品及び土地	北海道滝川市	建物	建物 19,380 構築物 3,649 工具器具備品 287 土地 16,926 合計 40,244	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
			構築物					150,863
			車両運搬具					5,956
			工具器具備品					528
			合計					4,452
合計	161,800							
事業用資産	建物、構築物及び工具器具備品	宮城県仙台市他1ヶ所	建物	建物 43,855 構築物 740 工具器具備品 1,873 合計 46,469	賃貸用不動産(2カ所)	建物及び土地	北海道札幌市	建物
			構築物					3,305
			土地					14,261
			合計					17,567
事業用資産	工具器具備品	北海道札幌市他1ヶ所	工具器具備品	工具器具備品 483 合計 483	遊休資産	電話加入権	-	電話加入権
			合計					11,304
								合計
								11,304

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20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>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（149,778千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、事業用資産87,197千円（建物63,235千円、構築物4,389千円、工具器具備品2,644千円、土地16,926千円）、遊休資産62,581千円（建物2,171千円、構築物2,450千円、土地57,959千円）であります。</p> <p>なお、事業用資産及び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>

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自 平成18年11月1日 至 平成19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）	654,877	266	-	655,143
合計	654,877	266	-	655,143

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加266株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

当事業年度（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。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)				当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20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				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				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)
車両運搬具	4,752	1,584	3,168	車両運搬具	4,752	2,772	1,980
工具器具備品	57,084	3,987	53,097	工具器具備品	60,684	15,643	45,040
合計	61,836	5,571	56,265	合計	65,436	18,415	47,020
(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				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				未経過リース料期末残高相当額			
1年内 12,604千円				1年内 13,324千円			
1年超 43,660千円				1年超 33,695千円			
合計 56,265千円				合計 47,020千円			
(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 5,959千円				支払リース料 12,891千円			
減価償却費相当額 5,959千円				減価償却費相当額 12,891千円			
4. 減価償却費相当額の算定方法				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。				同左			
(減損損失について)				(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。				同左			

(有価証券関係)

有価証券

子会社株式で時価のあるもの

	前事業年度(平成19年10月31日)			当事業年度(平成20年10月31日)		
	貸借対照表 計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
子会社株式	703,054	1,046,500	343,445	-	-	-
合計	703,054	1,046,500	343,445	-	-	-

(注) 連結子会社の株式会社土屋ツーバイホームは平成20年10月15日に株式交換により当社の完全子会社となりました。この結果、平成20年10月8日をもってジャスダック市場を上場廃止になりましたので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)	当事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳
繰延税金資産(流動)	繰延税金資産(流動)
未払賞与 81,522千円	未払賞与 59,289千円
完成工事補償引当金 93,672	完成工事補償引当金 83,237
未払事業所税 3,484	未払事業所税 3,582
販売用不動産評価損 98,112	販売用不動産評価損 181,568
その他 17,770	その他 13,305
繰延税金資産(流動)小計 294,562	繰延税金資産(流動)小計 340,984
評価性引当額 294,562	評価性引当額 340,984
繰延税金資産(流動)合計 -	繰延税金資産(流動)合計 -
繰延税金資産(固定)	繰延税金資産(固定)
退職給付引当金 199,007	退職給付引当金 180,656
貸倒引当金 116,667	貸倒引当金 215,482
一括償却資産 3,236	一括償却資産 2,331
減損損失累計額 456,812	減損損失累計額 628,046
繰越欠損金 442,297	繰越欠損金 1,168,292
その他 81,270	その他 205,410
繰延税金資産(固定)小計 1,299,291	繰延税金資産(固定)小計 2,400,220
評価性引当額 1,299,291	評価性引当額 2,400,220
繰延税金資産(固定)合計 -	繰延税金資産(固定)合計 -
繰延税金負債(固定)	繰延税金負債(固定)
その他有価証券評価差額金 244,665	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 244,665	繰延税金負債(固定)の純額 21,662
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	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
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おりません。	同左

(企業結合等関係)

前事業年度(自平成18年11月1日至平成19年10月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(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。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)		当事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)	
1株当たり純資産額	636.60円	1株当たり純資産額	451.32円
1株当たり当期純損失金額	12.68円	1株当たり当期純損失金額	147.24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。		同左	

(注) 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18年11月1日 至平成19年10月31日)	当事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)
当期純損失(千円)	304,372	3,551,045
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純損失(千円)	304,372	3,551,045
期中平均株式数(株)	24,000,155	24,116,806
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2,560個) 第2回新株予約権(新株予約権の数52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18年11月1日 至 平成19年10月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20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: 80%;">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: 80%;">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18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20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	436,563
		株式会社ほくほくフィナンシャルグループ	104,102
		株式会社北海道銀行(優先株)	80,000
		株式会社キムラ	15,259
		上光証券株式会社	15,000
		株式会社ニトリ	14,688
		株式会社T & Dホールディングス	7,280
		株式会社建材社	5,000
		北海道放送株式会社	5,000
		みずほ信託銀行株式会社	3,390
その他(15銘柄)	11,573		
小計		1,091,946.5	697,856
計		1,091,946.5	697,856

【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G T A Aファンド	185,288
		N - Mデュアル・ストラテジー	141,794
		投資信託(4銘柄)	27,994
		(投資事業有限責任組合への出資) 投資事業有限責任組合への出資(1銘柄)	2,523
小計		33,501,270	357,601
計		33,501,270	357,601

【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	7,152,289	75,153	328,364 (163,152)	6,899,078	4,065,453	274,626	2,833,624
構築物	443,068	10,427	31,884 (16,884)	421,611	341,531	13,482	80,080
機械装置	427,098	400	-	427,498	363,515	20,501	63,982
車両運搬具	65,520	-	1,259 (528)	64,261	56,569	3,886	7,691
工具器具備品	431,189	5,489	5,818 (4,452)	430,861	378,993	22,942	51,868
土地	5,575,069	-	284,117 (284,117)	5,290,952	-	-	5,290,952
建設仮勘定	3,212	19,339	3,212	19,339	-	-	19,339
有形固定資産計	14,097,449	110,809	654,655 (469,135)	13,553,602	5,206,063	335,439	8,347,539
無形固定資産							
ソフトウェア	321,538	49,066	57	370,547	258,415	57,103	112,132
電話加入権	30,528	-	12,600 (11,304)	17,928	-	-	17,928
無形固定資産計	352,066	49,066	12,657 (11,304)	388,475	258,415	57,103	130,060
長期前払費用	96,941	25,964	29,469	93,436	50,257	3,675	43,178
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 1. 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 富山モデルハウス 46,266千円
 軽井沢モデルハウス 41,897千円
 松本モデルハウス 37,940千円
 札幌東モデルハウス 35,951千円

2. 「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	289,618	291,899	50,162	1,191	530,164
完成工事補償引当金	231,977	206,136	203,754	28,223	206,136
退職給付引当金	492,835	44,648	90,092	-	447,392
役員退職慰労引当金	-	110,074	-	-	110,074

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、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であります。

2. 完成工事補償引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替による戻入額であります。

(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	4,636
預金	
普通預金	762,141
定期預金	1,530,000
小計	2,292,141
合計	2,296,777

2) 完成工事未収入金、販売用不動産未収入金及び売掛金

相手先別内訳

相手先	完成工事未収入金 (千円)	販売用不動産未収入金 (千円)	売掛金(千円)
個人	-	-	44,133
法人等	-	204	5,179
合計	-	204	49,312

(注) 当社の主な相手先は、不特定多数の個人顧客であります。

なお、「法人等」の主な相手先別の金額は以下のとおりであります。

売掛金

MARIONE A株式会社	2,415千円
学校法人 松田学園	422
有限会社ステップコーポレーション	420
ベストテクノ株式会社	340

滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 366
87,538	17,501,845	17,539,867	49,517	99.7	1.4

3) 未成工事支出金

材料費(千円)	外注費(千円)	経費(千円)	計(千円)
104,159	107,275	72,012	283,446

4) 販売用不動産

区分	金額(千円)
建物	965,837
土地	1,101,384
合計	2,067,221

(注) 土地の地域区分、面積及び金額は次のとおりであります。

地域	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
北海道	41,348.58	825,331
(札幌市内)	(3,203.17)	(181,317)
(その他)	(38,145.41)	(644,014)
東京都	91.47	65,411
長野県	4,745.25	128,116
富山県	224.37	7,292
群馬県	240.00	12,000
栃木県	793.92	52,192
埼玉県	140.11	11,039
合計	47,583.70	1,101,384

5) 原材料

区分	金額 (千円)
構造材	92,689
合計	92,689

6) 貯蔵品

区分	金額 (千円)
営業用消耗備品	6,040
印紙	2,338
合計	8,379

7) 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	628,000
株式会社アーキテクノ	390,000
合計	1,018,000

負債の部

1) 工事未払金

相手先	金額 (千円)
パナソニック電工リビング北海道株式会社	194,703
株式会社アーキテクノ	144,905
北陵興発株式会社	114,158
三菱商事建材株式会社	92,162
株式会社建材社	81,641
株式会社キムラ	67,175
雄別林業株式会社	36,895
Y K K A P 株式会社	35,247
株式会社クワザワ	30,664

相手先	金額(千円)
株式会社サークル鉄工	30,557
その他	1,202,061
合計	2,030,175

2) 未成工事受入金

前期繰越高 (千円)	当期受入額 (千円)	完成工事未収入金と の相殺額 (千円)	販売用不動産未収入 金との相殺額 (千円)	当期末残高 (千円)
846,849	16,853,813	13,707,925	3,169,393	823,344

(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
株券の種類(注)	10,000株券、1,000株券、100株券
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
株式の名義書換え(注)	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料 ただし、不所持株券の交付、汚損、毀損及び喪失により再発行する場合は、株券1枚につき印紙税相当額
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
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。

(注) 「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成16年法律第88号)の施行に伴い、平成20年12月28日開催の取締役会決議により平成21年1月5日を効力発生日とする株式取扱規程の改正を行い、該当事項はなくなっております。

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32期）（自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日）平成20年1月25日関東財務局長に提出

(2) 半期報告書

（第33期中）（自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）平成20年7月30日関東財務局長に提出

(3) 臨時報告書

平成20年6月13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2号、同項第6号の2及び同項第7号の規定に基づく臨時報告書であります。

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20年1月25日

株式会社土屋ホーム

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 柴口 幹男

指定社員
業務執行社員 公認会計士 佐藤 明典

指定社員
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ムの平成18年11月1日から平成19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であり、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、株式会社土屋ホーム及び連結子会社の平成19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。

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) 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。

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）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。

独立監査人の監査報告書

平成20年1月25日

株式会社土屋ホーム

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 柴口 幹男

指定社員
業務執行社員 公認会計士 佐藤 明典

指定社員
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ムの平成18年11月1日から平成19年10月31日までの第32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であり、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、株式会社土屋ホームの平成19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。

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) 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。

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）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。