



2025年10月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年6月13日

上場会社名 株式会社 土屋ホールディングス 上場取引所 東 札
コード番号 1840 URL <https://www.tsuchiya.co.jp>
代表者 （役職名） 代表取締役社長 （氏名） 土屋 昌三
問合せ先責任者 （役職名） 取締役経営企画部長 （氏名） 上諏訪 広 TEL 011-717-5556
半期報告書提出予定日 2025年6月13日 配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：無

（百万円未満切り捨て）

1. 2025年10月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年11月1日～2025年4月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年10月期中間期	12,644	△4.7	△823	—	△813	—	△697	—
2024年10月期中間期	13,261	△1.8	△1,041	—	△1,010	—	△767	—

（注）包括利益 2025年10月期中間期 △602百万円（－％） 2024年10月期中間期 △717百万円（－％）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年10月期中間期	△27.66	—
2024年10月期中間期	△30.72	—

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年10月期中間期	26,769	12,256	45.8	475.52
2024年10月期	27,190	12,926	47.5	517.13

（参考）自己資本 2025年10月期中間期 12,256百万円 2024年10月期 12,926百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年10月期	—	0.00	—	10.00	10.00
2025年10月期	—	0.00	—	—	—
2025年10月期（予想）	—	—	—	10.00	10.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2025年10月期の連結業績予想（2024年11月1日～2025年10月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	35,000	5.2	580	279.1	580	210.8	480	△36.7	20.00

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無

新規 一社 (社名) 、除外 一社 (社名)

(2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有

② ①以外の会計方針の変更 : 無

③ 会計上の見積りの変更 : 無

④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)

2025年10月期中間期	25,775,118株	2024年10月期	25,775,118株
2025年10月期中間期	124株	2024年10月期	777,812株
2025年10月期中間期	25,219,495株	2024年10月期中間期	24,997,321株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (中間期)

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P3「1. 当中間決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当中間決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結財務諸表に関する注記事項	8
(会計方針の変更に関する注記)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等の注記)	9
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(中間連結貸借対照表に関する注記)	10
(中間連結損益計算書に関する注記)	10
(中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	10
3. 補足情報	11
(1) 生産、受注及び販売の状況	11

1. 当中間決算に関する定性的情報

（1）経営成績に関する説明

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の拡大を背景に景気は緩やかな回復傾向にあります。一方、物価上昇による節約志向の高まりから個人消費の回復には足踏みが見られるほか、米国の政策動向による影響など景気の下振れリスクが高まりつつあります。

北海道経済においては、個人消費は弱含みで推移しているものの、インバウンド需要の回復を背景に景気は緩やかな回復基調を維持しています。また、デジタル・GX関連投資が北海道経済を下支えし、回復を後押しする動きが見られました。

当社グループが属する住宅・不動産業界におきましては少子高齢化に伴う人口の減少や職人不足などの問題、建設コスト、住宅ローン金利の上昇による住宅需要への懸念はありますが、2024年11月から2025年4月までの新設住宅着工戸数の持家が前年同期比でプラスとなりました。また、2025年4月に適用が開始された建築基準法における4号特例の縮小により、建築確認及び構造計算の厳格化、省エネ基準への適合義務化など市場環境に変化が見られます。

一方で、返済負担を抑える手段として、主流であった35年ローンから、40年超の長期ローンを選択するお客様が増加しつつあり、長期間の高額な借入に伴う経済的・心理的負担の高まりを受けて、将来の資産価値が高い住宅を重視する動きも広がっております。また、持ち家志向の継続や、質上げの定着を背景とした住宅取得への潜在的需要は、引き続き底堅さを見せております。

このような状況において、当社グループは、「豊かさの人生を創造する」企業使命感のもと、2027年10月期を最終年度とする中期経営計画2027を策定し、取組んでおります。いつの時代も、その時その時の最高の商品をお届けし、1件1件の建築そのものを社会資本の充実に繋げることを哲学に、「住生活総合産業として北海道No. 1企業の復活と、仙台に第2の本拠地基盤を確立」することを目指しております。中期経営計画で掲げた目標の実現に向け、ドミナント戦略とアライアンス戦略によるプレゼンスの向上、成長戦略への積極投資、圧倒的な差別化戦略による持続的な事業拡大を推進してまいりました。

当社は2025年3月に積水ハウス株式会社と資本業務提携契約を締結いたしました。研究・開発分野を中心に互いの知見と技術力によるシナジー効果により、更なる安心・安全な住宅の提供を実現し、良質な住宅ストックの形成を推進することで社会資本の充実に図り、企業価値の一層の向上を目指してまいります。また、本提携に先立ち、2025年1月には木造住宅の耐震性をより強化することを目的に、同社の安全・安心の技術を広くオープン化した共同建築事業「SI事業」において提携し、宮城県にて共同建築事業を開始いたしました。

セグメントの経営成績は次のとおりであります。

①住宅事業

住宅事業においては、戸建住宅の引渡は順調に推移いたしましたが、非住宅物件の減少から売上高は76億82百万円（前年同期比2.1%減）、利益面では戸建住宅の売上高増収により売上総利益が改善したことから営業損失は6億75百万円（前年同期は営業損失8億59百万円）となりました。

②リフォーム事業

リフォーム事業においては、受注残高が前年同期比で減少した影響により売上高は13億20百万円（前年同期比14.7%減）、営業損失は2億48百万円（前年同期は営業損失1億70百万円）となりました。

③不動産事業

不動産事業においては、売上高は36億63百万円（前年同期比2.8%減）、利益面では不動産売買事業の利益率改善及び不動産売買仲介事業の売上総利益が増加したことから営業利益は2億13百万円（前年同期比253.4%増）となりました。

④賃貸事業

賃貸事業においては、売上高は2億39百万円（前年同期比3.0%減）、営業利益は37百万円（前年同期比8.8%減）となりました。

以上の結果、売上高は126億44百万円（前年同期比4.7%減）、営業損失は8億23百万円（前年同期は営業損失10億41百万円）、経常損失は8億13百万円（前年同期は経常損失10億10百万円）、法人税等調整額（益）1億52百万円を計上したことから、親会社株主に帰属する中間純損失は6億97百万円（前年同期は親会社株主に帰属する中間純損失7億67百万円）となりました。

なお、当社グループの売上高は、通常の営業の形態として、冬期間の影響により上半期に比べ下半期に完成する工事の割合が大きいため、業績に著しい季節変動があります。また、法人税等調整額（益）につきましても同様の理由から、上半期は増加傾向にあり、下半期は減少傾向にあります。

（2）財政状態に関する説明

（資産）

当中間連結会計期間末における総資産は、販売用不動産、建設仮勘定の増加、現金預金、完成工事未収入金等の減少により前連結会計年度末に比べ4億21百万円減少し、267億69百万円となりました。

（負債）

当中間連結会計期間末における負債は、工事未払金等、未払消費税等及び未成工事受入金の減少、短期借入金の増加により2億48百万円増加し、145億12百万円となりました。

（純資産）

当中間連結会計期間末における純資産は、季節的要因による利益剰余金の減少等により前連結会計年度末に比べ6億70百万円減少し、122億56百万円となりました。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025年10月期の連結業績予想につきましては、「2024年10月期 決算短信」で公表いたしました連結業績予想に変更はありません。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当中間連結会計期間 (2025年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	6,830,019	3,922,091
完成工事未収入金等	320,106	194,594
未成工事支出金	941,023	912,173
不動産事業支出金	1,431,123	1,533,341
販売用不動産	5,835,911	6,106,984
原材料及び貯蔵品	259,937	313,552
未収入金	76,191	48,440
その他	407,839	1,544,713
貸倒引当金	△3,936	△5,371
流動資産合計	16,098,216	14,570,519
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	2,801,284	2,710,559
機械装置及び運搬具（純額）	43,835	43,307
土地	5,571,504	5,777,181
リース資産（純額）	91,459	80,787
建設仮勘定	545,366	1,210,288
その他（純額）	23,579	19,037
有形固定資産合計	9,077,029	9,841,161
無形固定資産		
その他	196,270	207,098
無形固定資産合計	196,270	207,098
投資その他の資産		
投資有価証券	790,826	988,071
長期貸付金	67,189	65,488
繰延税金資産	262,766	410,674
その他	780,167	767,818
貸倒引当金	△82,529	△81,996
投資その他の資産合計	1,818,420	2,150,056
固定資産合計	11,091,720	12,198,316
繰延資産		
創立費	145	106
開業費	605	440
繰延資産合計	750	546
資産合計	27,190,688	26,769,382

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当中間連結会計期間 (2025年4月30日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金等	2,936,519	1,820,934
短期借入金	—	1,800,000
1年内返済予定の長期借入金	900,000	900,000
リース債務	28,952	29,223
未払法人税等	311,044	63,486
未払消費税等	421,663	—
未成工事受入金	3,410,698	3,052,835
完成工事補償引当金	52,302	35,574
その他	1,507,665	2,134,814
流動負債合計	9,568,846	9,836,867
固定負債		
長期借入金	3,000,000	3,000,000
リース債務	71,511	59,243
役員退職慰労引当金	127,778	128,612
退職給付に係る負債	693,729	679,567
資産除去債務	48,068	48,068
その他	753,860	760,299
固定負債合計	4,694,948	4,675,792
負債合計	14,263,794	14,512,660
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,114,815	7,114,815
資本剰余金	4,427,452	4,453,329
利益剰余金	1,469,446	521,664
自己株式	△156,914	△33
株主資本合計	12,854,799	12,089,774
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	48,270	150,774
退職給付に係る調整累計額	23,824	16,172
その他の包括利益累計額合計	72,094	166,946
純資産合計	12,926,893	12,256,721
負債純資産合計	27,190,688	26,769,382

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
売上高	13,261,588	12,644,226
売上原価	10,216,903	9,442,360
売上総利益	3,044,684	3,201,865
販売費及び一般管理費	4,085,989	4,025,153
営業損失(△)	△1,041,304	△823,287
営業外収益		
受取利息	530	2,752
受取配当金	5,676	12,761
受取事務手数料	1,869	5,727
固定資産税等精算金	16,424	7,092
補助金収入	9,686	1,744
その他	17,719	15,232
営業外収益合計	51,906	45,310
営業外費用		
支払利息	17,533	27,125
開業費償却	291	165
支払解決金	2,102	3,000
その他	1,257	5,266
営業外費用合計	21,185	35,556
経常損失(△)	△1,010,582	△813,533
特別利益		
固定資産売却益	8,848	1,591
特別利益合計	8,848	1,591
特別損失		
固定資産除却損	715	9,767
投資有価証券償還損	6,560	—
役員退職慰労金	450	—
遅延違約金	—	3,658
その他	1	2,043
特別損失合計	7,726	15,470
税金等調整前中間純損失(△)	△1,009,460	△827,412
法人税、住民税及び事業税	32,993	23,173
法人税等調整額	△274,536	△152,777
法人税等合計	△241,543	△129,603
中間純損失(△)	△767,916	△697,808
親会社株主に帰属する中間純損失(△)	△767,916	△697,808

(中間連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
中間純損失 (△)	△767,916	△697,808
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	60,355	102,503
退職給付に係る調整額	△10,068	△7,651
その他の包括利益合計	50,286	94,852
中間包括利益	△717,630	△602,955
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	△717,630	△602,955

（3）中間連結財務諸表に関する注記事項

（会計方針の変更に関する注記）

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20－3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。）第65－2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

（追加情報）

（「法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正）

「所得税法の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年11月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.41%から31.31%に変更し計算しております。

この税率変更による影響は軽微であります。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント					調整額 (注1)	中間連結損益 計算書計上額 (注2)
	住宅事業	リフォーム 事業	不動産事業	賃貸事業	合計		
売上高							
外部顧客への売上高	7,827,679	1,547,500	3,694,972	191,435	13,261,588	—	13,261,588
セグメント間の内部 売上高又は振替高	20,019	—	74,903	55,812	150,735	△150,735	—
計	7,847,698	1,547,500	3,769,876	247,248	13,412,324	△150,735	13,261,588
セグメント利益又はセ グメント損失 (△)	△859,471	△170,150	60,461	41,585	△927,575	△113,728	△1,041,304

(注) 1. セグメント利益又はセグメント損失の調整額△113,728千円には、セグメント間取引消去15,174千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△128,903千円が含まれております。全社費用の主なものはグループの管理部門に係る費用であります。

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

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。

II 当中間連結会計期間（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント					調整額 (注1)	中間連結損益 計算書計上額 (注2)
	住宅事業	リフォーム 事業	不動産事業	賃貸事業	合計		
売上高							
外部顧客への売上高	7,663,989	1,262,749	3,535,234	182,252	12,644,226	—	12,644,226
セグメント間の内部 売上高又は振替高	18,314	57,274	128,489	57,667	261,746	△261,746	—
計	7,682,304	1,320,023	3,663,723	239,920	12,905,972	△261,746	12,644,226
セグメント利益又はセ グメント損失 (△)	△675,642	△248,615	213,689	37,916	△672,650	△150,636	△823,287

(注) 1. セグメント利益又はセグメント損失の調整額△150,636千円には、セグメント間取引消去△30,264千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△120,372千円が含まれております。全社費用の主なものはグループの管理部門に係る費用であります。

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

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(中間連結貸借対照表に関する注記)

保証債務

下記の住宅購入者に対する金融機関の融資について保証を行っております。

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当中間連結会計期間 (2025年4月30日)
住宅購入者	2,939,298千円	2,365,173千円

なお、住宅購入者(前連結会計年度199件、当中間連結会計期間175件)に係る保証の大半は、保証会社が金融機関に対し保証を行うまでのつなぎ保証であります。

(中間連結損益計算書に関する注記)

※ 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
従業員給料手当	1,563,809千円	1,510,506千円
役員退職慰労引当金繰入額	5,187	4,942
退職給付費用	13,249	17,678
貸倒引当金繰入額	238	838
賃借料	391,336	402,550

当社グループの売上高（又は営業費用）は通常の営業の形態として、上半期に比べ下半期に完成する工事の割合が大きいため、連結会計年度の上半期の売上高（又は営業費用）と下半期の売上高（又は営業費用）との間に著しい相違があり、業績に季節的変動があります。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前中間連結会計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
現金預金勘定	3,772,015千円	3,992,091千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△192,000	△192,000
現金及び現金同等物	3,580,015	3,730,091

3. 補足情報

(1) 生産、受注及び販売の状況

①販売実績

(単位：千円)

セグメントの名称	前中間連結会計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	前連結会計年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)
住宅事業	7,235,325	8,170,160	18,821,660
リフォーム事業	1,547,500	1,320,023	3,992,880
不動産事業	3,769,876	3,663,723	9,186,776
賃貸事業	247,248	239,920	512,176
合計	12,799,951	13,393,828	32,513,494

②受注状況

(単位：千円)

セグメントの名称	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間		前連結会計年度	
	受注高 (千円)	受注残高 (千円)	受注高 (千円)	受注残高 (千円)	受注高 (千円)	受注残高 (千円)
住宅事業	8,411,791	8,097,335	8,701,952	8,766,150	17,399,121	6,658,962
(非住宅物件等含む)	(10,991,392)	(10,334,075)	(9,193,606)	(9,748,893)	(20,969,098)	(8,725,448)
リフォーム事業	1,695,525	1,108,502	1,981,168	1,456,641	3,742,563	795,496