

平成 15 年 10 月期

決算短信 (非連結)

平成 15 年 12 月 22 日

上場会社名 ファースト住建株式会社
 コード番号 8917
 (URL <http://www.f-juken.co.jp/>)

上場取引所 大
 本社所在都道府県 兵庫県

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 中島 雄司
 問合せ先責任者 役職名 常務取締役管理部長 氏名 伊丹 千穂子 TEL (06)4868-5388
 決算取締役会開催日 平成15年12月22日 中間配当制度の有無 有
 定時株主総会開催日 平成16年1月29日 単元株制度採用の有無 有(1単元100株)

1 15年10月期の業績 (平成14年11月1日～平成15年10月31日)

(1) 経営成績

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年10月期	24,875	(115.2)	2,720	(101.7)	2,566	(104.6)
14年10月期	11,560	(-)	1,348	(-)	1,254	(-)

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
15年10月期	1,474	(104.6)	205 16		61.1	24.2	10.3
14年10月期	720	(-)	102 97		72.7	23.1	10.8

(注) 持分法投資損益 15年10月期 百万円 14年10月期 百万円
 期中平均株式数 15年10月期 7,104,110株 14年10月期 7,000,000株
 会計処理の方法の変更 無
 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率
 平成14年10月期の「対前期増減率」は、その前事業年度が10ヶ月決算のため記載しておりません。

(2) 配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	円 銭	円 銭	円 銭			
15年10月期	20 00	0 0	20 00	160	9.7	4.6
14年10月期	5 00	0 0	5 00	35	4.9	2.6

(注)15年10月期期末配当金の内訳 普通配当15円00銭及び上場記念配当5円00銭であります。

(3) 財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
15年10月期	12,871	3,477	27.0	432 56
14年10月期	8,352	1,348	16.2	192 68

(注) 期末発行済株式数 15年10月期 8,000,000株 14年10月期 7,000,000株
 期末自己株式数 15年10月期 株 14年10月期 株

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
15年10月期	1,573	149	1,448	3,758
14年10月期	2,107	304	2,962	886

2 16年10月期の業績予想 (平成15年11月1日～平成16年10月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金		
				中間	期末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中間期	15,100	1,500	850	0 0		
通期	33,900	3,500	2,000	25 00	25 00	

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期)250円00銭

上記の予想は本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

1. 企業集団の状況

該当事項はありません。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社の経営方針は、「住宅づくりにおいて、社会に貢献する」「より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供することで社会に貢献する」「人を育て健全経営を行ない、社会に貢献する」の3点であります。これらの基本方針の下に、株主重視、お客様第一主義を大切に、社会的にみて公正で健全に成長していく企業を目指しております。これらの基本方針により地価相場の変動に左右されずに安定した住宅供給を推し進めております。

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社は、常に企業価値を高めることにより、株主に貢献できる会社を目指しております。配当に関しましては、将来の事業展開に備え、内部留保の充実にも留意しながら、業績等を勘案し、株主重視の観点から安定した利益還元を図りたいと考えております。

当面は、配当性向10%を目標として株主への利益還元を図る方針であります。

(3) 目標とする経営指標

当社は、関西地区における積極的な事業展開による販売棟数（事業シェア）の拡大、および10%以上の売上高経常利益率を維持し続けることの両立を目標としております。

(4) 中長期的な会社の経営戦略

平成15年度の関西地区における建売住宅供給戸数が800棟超になったのを受けて、引き続き当社の事業シェアの低い大阪府内における建売住宅供給戸数の拡大を積極的に推進します。また、中期的には関西一円に支店網の構築をし、売上高の拡大を図っていきます。

当社は将来にわたって住宅分譲事業に特化し、「地域に根ざした暮らし重視の住まい」「街の景観を形成する美しい住まい」「基礎・構造の確かな安心の住まい」「先端技術による居住性の高い住まい」の4つのキーワードで顧客のニーズに的確に応えていきます。

(5) 会社の対処すべき課題

当社は設立より急速な発展を遂げてまいりました。そのため、会社の成長に応じた人材の育成が今後も必要と考えております。来期以降においても1年間に2～3店の新店舗を出店していく所存でありますので、その要となる支店長、工事責任者の人材の育成が特に重要であります。

人材の育成につきましては、中途採用の社員が基軸となっている当社の事情から、社員が商品サイクルの短縮、コスト削減などのノウハウ・手法をいち早く習得し、当社の社風を理解する必要があると考えております。特に当社の企画営業は、事業計画の立案、物件の仕入からプランニング、官公庁における許認可の取得、販売、契約と業務が多岐にわたるために人材の育成は非常に重要な課題であります。人材の育成における当社の方針としましては会議による幹部教育とOJTによる一般社員教育の2点を中心に行っております。今後、関西地区において積極的な出店を行うためにも人材育成が重要となるため、人材の採用及び育成を会社の最重要課題として対応していく所存であります。

(6) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業理念および社訓に基づき、公明正大で意思決定の速い経営体制の確立を目指しております。そのための経営上の重要な課題としてコーポレート・ガバナンスに取り組んでおります。

コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

当社は、取締役会を経営の意思決定の最高機関ととらえております。また、取締役の員数を4名と少数精鋭にすることで意思決定の迅速化を図っております。

コンプライアンスについては、社長直轄の内部監査担当と顧問弁護士が密接に連携して、違法行為などの不正行為の防止を図っております。

また、当社は当面監査役制度の採用を継続することとしておりますが、社外監査役に公認会計士を登用

し、常勤監査役および内部監査担当と連携した監査体制を敷き、監査の充実を図っております。また、監査役の全員が取締役会に出席しており職務執行の適法性、妥当性、コンプライアンスに関する業務監査を実施しております。さらに、当社が商法特例法に定める大会社となるにあたり、法律面に詳しい弁護士を社外監査役として招聘し監査役を増員する方針であります。

3. 経営成績および財政状態

(1) 経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、輸出や生産に持ち直しの傾向が見られ、景気も徐々に回復傾向がでてきております。心配された株価についても日経平均株価が10,000円を超えるなど、日本経済は明るさを取り戻しつつあります。

当不動産業界におきましても、全体的に地価の下落傾向は依然として進んでいるものの、都市部や一部の地域において地価が下げ止まるなど明るい兆しの一部が見え始めております。

このような環境の中、当社は平成15年9月24日に大阪証券取引所市場第二部に上場いたしました。また、当社は平成15年1月に兵庫県明石市に明石支店を出店、兵庫県尼崎市に本社を移転、さらに平成15年10月末には神戸市中央区に神戸支店を出店し、さらなる事業の拡大を続けております。各地にネットワークを構築し、地元に着した建売住宅事業を推し進めることが当社の事業展開方針であります。そのため、人材面の育成など確実な組織の成長を図っております。

この結果、当期の売上高は、248億75百万円で、前期比115.2%の増加となりました。経常利益は、25億66百万円で、前期比104.6%の増加となりました。また、当期純利益は、14億74百万円で、前期比104.6%の増加となりました。

なお、事業種類別の業績は次のとおりであります。

戸建分譲事業

戸建分譲事業におきましては、前事業年度に開設しました福島支店、当事業年度に開設しました尼崎本店、明石支店などが順調に販売を重ねた結果、戸建分譲事業に係わる売上高は230億33百万円（前年同期比110.7%増）となりました。

マンション分譲事業

マンション分譲事業におきましては、前事業年度に竣工いたしましたエフコート芦屋朝日が丘、エフコート深江北町、当期に竣工しましたエフコート須磨高倉台、エフコート神戸西を完売しております。マンション分譲事業に係わる売上高は17億35百万円（前年同期比209.2%増）となりました。しかしながらマンション分譲事業は市況の悪化により収支が悪化しております。

請負工事事業およびその他事業

請負工事事業およびその他事業における収入は、それぞれ12百万円（前年同期比61.4%減）、93百万円（前年同期比169.0%増）となっております。

(2) 財政状態

当事業年度における現金および現金同等物は、37億58百万円となり、前事業年度に比べて28億72百万円増加しております。各キャッシュ・フローの状況と要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により得られた資金は15億73百万円（前年同期は21億7百万円の使用）となりました。その主要な要因は、税引前当期純利益が13億10百万円増加（前年同期比104.5%増）し、たな卸資産の増加による支出が31億38百万円減少（前年同期比67.7%減）したことによります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、主として長期性預金および定期預金等の預入による支出であり、1億49百万円（前年同期比50.9%減）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動においては、平成15年9月23日払込期日の公募増資および短期借入金の増加に伴い、得られた資金は14億48百万円（前年同期比51.1%減）となりました。

(3) 次期の見通し

日本経済は、在庫および生産設備の過剰感が薄れ、企業の収益環境も改善の方向にあると思われます。不動産業界におきましても、地価の下落による価格競争はまだまだ続くことが予想されますが、景気の浮揚による購買意欲の惹起も期待されております。

このような中、当社といたしましては、事業の中心地域である兵庫県南部の深耕及び新たに大阪府におきまして事業の積極展開を図っております。営業面では、新たに開設した神戸支店ならびに本社企画営業部の強化をはかり、戸建分譲住宅の供給棟数として年間1,000棟体制を確立したいと考えております。

以上により、次期の業績の見通しにつきましては、売上高339億円（前期比36.3%増）、経常利益35億円（前期比36.4%増）、当期純利益20億円（前期比35.6%増）を予定しております。

4. 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14年10月31日)		当事業年度 (平成15年10月31日)		増減 金額(千円)
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1. 現金及び預金		900,558		3,810,277		2,909,719
2. 売掛金		237		-		237
3. 有価証券		-		499		499
4. 販売用不動産	1	907,994		2,358,538		1,450,544
5. 仕掛販売用不動産	1	4,546,774		4,738,610		191,836
6. 未成工事支出金		982,178		839,244		142,934
7. 貯蔵品		527		550		23
8. 前渡金		347,484		310,151		37,333
9. 前払費用		30,466		36,488		6,022
10. 繰延税金資産		48,870		98,029		49,159
11. 未収消費税等		56,606		-		56,606
12. その他		25,027		86,004		60,977
流動資産合計		7,846,726	93.9	12,278,396	95.4	4,431,670
固定資産						
(1) 有形固定資産						
1. 建物	1	77,521		82,986		
減価償却累計額		2,034	75,486	6,698	76,288	802
2. 車両運搬具		15,199		23,649		
減価償却累計額		8,501	6,697	13,800	9,849	3,152
3. 工具器具備品		8,936		23,224		
減価償却累計額		3,690	5,245	8,727	14,496	9,251
4. 土地	1		290,012		290,012	0
有形固定資産合計			377,442		390,646	13,204
(2) 無形固定資産						
1. ソフトウェア			2,015		2,413	398
2. 電話加入権			411		411	0
無形固定資産合計			2,426		2,825	399

区分	注記 番号	前事業年度 (平成14年10月31日)		当事業年度 (平成15年10月31日)		増減
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)
(3) 投資その他の資産						
1. 出資金			671		741	70
2. 長期前払費用			8,476		7,208	1,268
3. 繰延税金資産			5,570		8,815	3,245
4. 長期性預金			77,200		146,800	69,600
5. その他			33,582		35,872	2,290
投資その他の資産合計			125,500	1.5	199,438	73,938
固定資産合計			505,369	6.1	592,909	87,540
資産合計			8,352,095	100.0	12,871,305	4,519,210
(負債の部)						
流動負債						
1. 支払手形			1,332,970		1,880,257	547,287
2. 工事未払金			874,125		1,319,098	444,973
3. 短期借入金	1		3,402,300		4,351,900	949,600
4. 一年内返済予定長期借入金	1		182,004		280,000	97,996
5. 未払金			45,503		46,316	813
6. 未払費用			23,218		58,476	35,258
7. 未払法人税等			465,000		861,590	396,590
8. 未払消費税等			-		23,652	23,652
9. 前受金			155,696		276,433	120,737
10. 預り金			36,904		54,309	17,405
流動負債合計			6,517,723	78.0	9,152,034	2,634,311
固定負債						
1. 長期借入金	1		472,164		220,000	252,164
2. 退職給付引当金			510		2,957	2,447
3. 役員退職慰労引当金			12,900		18,800	5,900
固定負債合計			485,574	5.8	241,757	243,817
負債合計			7,003,297	83.8	9,393,791	2,390,494

区分	注記 番号	前事業年度 (平成14年10月31日)		当事業年度 (平成15年10月31日)		増減 金額(千円)
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資本の部)						
資本金	2	350,000	4.2	-	-	-
利益準備金		700	0.0	-	-	-
その他の剰余金						
当期末処分利益		998,098		-	-	-
その他の剰余金合計		998,098	12.0	-	-	-
資本合計		1,348,798	16.2	-	-	-
資本金	2	-	-	648,000	5.0	-
資本剰余金						
1. 資本準備金		-		403,250		-
資本剰余金合計		-	-	403,250	3.1	-
利益剰余金						
1. 利益準備金		-		5,400		-
2. 当期末処分利益		-		2,420,864		-
利益剰余金合計		-	-	2,426,264	18.9	-
資本合計		-	-	3,477,514	27.0	-
負債・資本合計		8,352,095	100.0	12,871,305	100.0	4,519,210

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成13年11月1日 至 平成14年10月31日)		当事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)		増減
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)
売上高						
1. 戸建分譲売上		10,932,256		23,033,766		12,101,510
2. マンション分譲売上		561,425		1,735,908		1,174,483
3. 請負工事収入		32,067		12,369		19,698
4. その他の不動産収入		34,587	11,560,337	93,048	24,875,093	58,461
売上原価						
1. 戸建分譲売上原価		8,974,814		18,884,808		9,909,994
2. マンション売上原価		492,093		1,875,128		1,383,035
3. 請負工事原価		17,433	9,484,341	9,726	20,769,663	7,707
売上総利益			2,075,996		4,105,429	2,029,433
販売費及び一般管理費						
1. 支払仲介料		296,351		638,691		342,340
2. 広告宣伝費		53,855		114,643		60,788
3. 役員報酬		39,656		44,400		4,744
4. 給与手当		98,235		159,255		61,020
5. 賞与		23,172		56,081		32,909
6. 退職給付引当金繰入額		397		1,997		1,600
7. 役員退職慰労引当金繰入額		7,001		5,900		1,101
8. 福利厚生費		1,071		1,908		837
9. 法定福利費		18,562		32,381		13,819
10. 減価償却費		5,999		12,385		6,386
11. 支払手数料		-		72,954		72,954
12. 租税公課		55,551		92,689		37,138
13. その他		127,441	727,297	151,225	1,384,514	23,784
営業利益			1,348,698		2,720,915	1,372,217
営業外収益						
1. 受取利息		323		471		148
2. 安全協力会収受金		-		38,858		38,858
3. 受取損害保険金		375		-		375
4. その他		802	1,500	3,161	42,491	2,359

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成13年11月1日 至 平成14年10月31日)			当事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)			増減
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)
営業外費用								
1. 支払利息		93,990			149,622			55,632
2. 支払保証料		1,596			3,062			1,466
3. 株式公開費		-			23,275			23,275
4. 新株発行費		-			13,582			13,582
5. その他		305	95,892	0.9	6,996	196,539	0.8	6,691
経常利益			1,254,307	10.8		2,566,867	10.3	1,312,560
特別損失								
固定資産除却損		-	-	-	1,936	1,936	0.0	1,936
税引前当期純利益			1,254,307	10.8		2,564,931	10.3	1,310,624
法人税、住民税及び事業税		571,624			1,142,870			571,246
法人税等調整額		38,140	533,484	4.6	52,405	1,090,465	4.4	14,265
当期純利益			720,822	6.2		1,474,465	5.9	753,643
前期繰越利益			277,276			946,398		669,122
当期末処分利益			998,098			2,420,864		1,422,766

戸建分譲売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成13年11月1日 至 平成14年10月31日)		当事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)		増減
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)
土地購入費		6,002,783	66.9	12,418,302	65.8	6,415,519
労務費		44,819	0.5	101,899	0.5	57,080
外注費		2,778,163	31.0	6,034,310	32.0	3,256,147
経費		149,047	1.6	330,297	1.7	181,250
計		8,974,814	100.0	18,884,808	100.0	9,909,996

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

マンション売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成13年11月1日 至 平成14年10月31日)		当事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)		増減
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)
土地購入費		216,165	43.9	618,458	33.0	402,293
外注費		272,722	55.4	1,240,230	66.1	967,508
経費		3,205	0.7	16,439	0.9	13,234
計		492,093	100.0	1,875,128	100.0	1,383,035

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

請負工事原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成13年11月1日 至 平成14年10月31日)		当事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)		増減
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)
労務費		257	1.5	143	1.5	114
外注費		16,534	94.8	9,219	94.8	7,315
経費		642	3.7	363	3.7	279
計		17,433	100.0	9,726	100.0	7,708

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

【キャッシュ・フロー計算書】

		前事業年度 (自 平成13年11月1日 至 平成14年10月31日)	当事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)	増減
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,254,307	2,564,931	1,310,624
減価償却費		8,607	16,402	7,795
引当金の増加額		7,511	8,347	836
受取利息及び受取配当金		335	490	155
支払利息		93,990	149,622	55,632
たな卸資産の増加額		4,637,627	1,499,470	3,138,157
前渡金の増加額		209,618	37,332	246,950
その他流動資産の増加額		37,085	51,703	14,618
仕入債務の増加額		1,639,831	992,260	647,571
前受金の増加額		116,514	120,737	4,233
未収又は未払消費税等の増減額		70,348	80,259	150,607
その他流動負債の増加額		76,670	53,474	23,196
役員賞与の支払額		-	12,000	12,000
その他		1,214	20,574	19,360
小計		1,756,367	2,480,276	4,236,643
利息及び配当金の受取額		335	79	256
利息の支払額		105,243	160,252	55,009
法人税等の支払額		246,624	746,280	499,656
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,107,899	1,573,822	3,681,721

		前事業年度 (自 平成13年11月1日 至 平成14年10月31日)	当事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)	増減
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金・積金の純減少額(増加額)		1,800	37,100	38,900
有価証券の取得による支出		-	499	499
有形固定資産の取得による支出		218,719	30,830	187,889
長期性預金の預入による支出		55,900	69,600	13,700
その他投資の増加額		36,048	11,472	24,576
その他投資の減少額		4,722	200	4,522
投資活動によるキャッシュ・フロー		304,146	149,303	154,843
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増加額		2,517,200	949,600	1,567,600
長期借入れによる収入		600,000	279,000	321,000
長期借入金の返済による支出		147,938	433,168	285,230
株式の発行による収入		-	687,667	687,667
配当金の支払額		7,000	35,000	28,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,962,262	1,448,099	1,514,163
現金及び現金同等物換算差額		-	-	-
現金及び現金同等物の増加額		550,215	2,872,618	2,322,403
現金及び現金同等物の期首残高		336,143	886,358	550,215
現金及び現金同等物の期末残高		886,358	3,758,977	2,872,618

【利益処分計算書】

		前事業年度 株主総会承認日 (平成15年1月30日)		当事業年度 株主総会承認日 (平成16年1月29日)		増減
区分	注記 番号	金額(千円)		金額(千円)		金額(千円)
当期末処分利益			998,098		2,420,864	1,422,766
利益処分額						
1. 利益準備金		4,700		-		4,700
2. 配当金		35,000		160,000		125,000
3. 取締役賞与金		10,500		16,000		5,500
4. 監査役賞与金		1,500	51,700	1,000	177,000	500
次期繰越利益			946,398		2,243,864	1,297,466

6.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。	同左
7.キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
8.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)消費税等の処理方法 税抜方式によっております。控除対象外消費税等は、固定資産に係るものは投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間の均等償却を行っており、それ以外は発生年度の期間費用としております。</p> <p>(2)</p> <p>(3)</p>	<p>(1)消費税等の処理方法 同左</p> <p>(2)自己株式及び法定準備金取崩等に関する会計基準 「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第一号)が平成14年4月1日以後開始する事業年度に適用されることになったことに伴い、当事業年度から同基準によっております。この変更に伴う損益に与える影響はありません。 なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の資本の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p> <p>(3)1株当たり情報 「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第二号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第四号)が平成14年4月1日以後開始する事業年度に適用されることになったことに伴い、当事業年度から同基準によっております。なお、同会計基準及び適用指針の適用に伴う影響については(1株当たり情報)に記載のとおりであります。</p>

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成13年11月1日 至 平成14年10月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)</p>
	<p>支払手数料は前期までは販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりましたが、当期において販売費及び一般管理費の5/100を超えたため、区分掲記いたしました。</p> <p>なお、前期の販売費及び一般管理費の「その他」に含まれている支払手数料は、33,870千円であります。</p>

注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成14年10月31日)	当事業年度 (平成15年10月31日)																																				
<p>1 担保に供している資産及びこれに対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">309,866千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,482,902千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">74,064千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">290,012千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,156,846千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,402,300千円</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">165,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">425,500千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,992,800千円</td> </tr> </table> <p>2 会社が発行する株式の総数 28,000,000株 発行済株式総数 7,000,000株</p>	販売用不動産	309,866千円	仕掛販売用不動産	4,482,902千円	建物	74,064千円	土地	290,012千円	合計	5,156,846千円	短期借入金	3,402,300千円	一年内返済予定長期借入金	165,000千円	長期借入金	425,500千円	合計	3,992,800千円	<p>1 担保に供している資産及びこれに対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,302,706千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,659,207千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">- 千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">- 千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,961,913千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,351,900千円</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">280,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">220,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,851,900千円</td> </tr> </table> <p>2 会社が発行する株式の総数 普通株式 28,000,000株 発行済株式総数 普通株式 8,000,000株</p>	販売用不動産	1,302,706千円	仕掛販売用不動産	4,659,207千円	建物	- 千円	土地	- 千円	合計	5,961,913千円	短期借入金	4,351,900千円	一年内返済予定長期借入金	280,000千円	長期借入金	220,000千円	合計	4,851,900千円
販売用不動産	309,866千円																																				
仕掛販売用不動産	4,482,902千円																																				
建物	74,064千円																																				
土地	290,012千円																																				
合計	5,156,846千円																																				
短期借入金	3,402,300千円																																				
一年内返済予定長期借入金	165,000千円																																				
長期借入金	425,500千円																																				
合計	3,992,800千円																																				
販売用不動産	1,302,706千円																																				
仕掛販売用不動産	4,659,207千円																																				
建物	- 千円																																				
土地	- 千円																																				
合計	5,961,913千円																																				
短期借入金	4,351,900千円																																				
一年内返済予定長期借入金	280,000千円																																				
長期借入金	220,000千円																																				
合計	4,851,900千円																																				
3	<p>3 偶発債務 保証債務</p> <p>当社の物件購入者について、金融機関からの借入に対して次の債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">保証先</th> <th style="width: 30%;">金額(千円)</th> <th style="width: 40%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>株東京シティ ファイナンス</td> <td style="text-align: center;">21,300</td> <td>購入資金つなぎ 融資</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額(千円)	内容	株東京シティ ファイナンス	21,300	購入資金つなぎ 融資																														
保証先	金額(千円)	内容																																			
株東京シティ ファイナンス	21,300	購入資金つなぎ 融資																																			

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成13年11月1日 至 平成14年10月31日)	当事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)												
<p>現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成14年10月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">900,558千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金・定期積金</td> <td style="text-align: right;">14,200千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">886,358千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	900,558千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金・定期積金	14,200千円	現金及び現金同等物	886,358千円	<p>現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成15年10月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,810,277千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金・定期積金</td> <td style="text-align: right;">51,300千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,758,977千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	3,810,277千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金・定期積金	51,300千円	現金及び現金同等物	3,758,977千円
現金及び預金勘定	900,558千円												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金・定期積金	14,200千円												
現金及び現金同等物	886,358千円												
現金及び預金勘定	3,810,277千円												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金・定期積金	51,300千円												
現金及び現金同等物	3,758,977千円												

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成13年11月1日 至 平成14年10月31日)	当事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15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 内容の重要性が乏しく、契約1件当たりの金額が少額なリース取引のため、財務諸表等規則第8条の6第6項の規定により記載を省略しております。	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 同左

(有価証券関係)

前事業年度(平成14年10月31日現在)

当社は、有価証券を保有していないため、該当事項はありません。

当事業年度(平成15年10月31日現在)

満期保有目的債券で時価のあるもの

区 分	前事業年度 (平成14年度10月31日)			当事業年度 (平成15年10月31日)		
	貸借対照表 日における 貸借対照表 計上額 (千円)	貸借対照表 日における 時価 (千円)	差額 (千円)	貸借対照表 日における 貸借対照表 計上額 (千円)	貸借対照表 日における 時価 (千円)	差額 (千円)
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	-	-	-	499	499	0
合 計	-	-	-	499	499	0

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自平成13年11月1日 至平成14年10月31日)

当社はデリバティブ取引は全く行っておりませんので、該当事項はありません。

当事業年度(自平成14年11月1日 至平成15年10月31日)

当社はデリバティブ取引は全く行っておりませんので、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

前事業年度 (自 平成13年11月1日 至 平成14年10月31日)	当事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)
当社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を採用しております。	同左

2. 退職給付債務およびその内訳

	前事業年度 (平成14年10月31日)	当事業年度 (平成15年10月31日)
退職給付債務(千円)	510	2,957
退職給付引当金(千円)	510	2,957

3. 退職給付費用の内訳

	前事業年度 (自 平成13年11月1日 至 平成14年10月31日)	当事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)
勤務費用(千円)	510	2,447

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

前事業年度 (自 平成13年11月1日 至 平成14年10月31日)	当事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)
退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務としております。	同左

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成13年11月1日 至 平成14年10月31日)	当事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)																																								
<p>1. 繰延税金資産の発生 of 主な原因別内訳</p> <p>(1) 流動資産</p> <table> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td>43,250千円</td> </tr> <tr> <td>未払費用否認</td> <td>5,620千円</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>48,870千円</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td>150千円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td>5,420千円</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>5,570千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td>54,440千円</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生じた差異原因の項目別内訳</p> <table> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td>42.0%</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td>0.3%</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td>0.1%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.1%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>42.5%</td> </tr> </table>	未払事業税否認	43,250千円	未払費用否認	5,620千円	小計	48,870千円	退職給付引当金	150千円	役員退職慰労引当金	5,420千円	小計	5,570千円	繰延税金資産計	54,440千円	法定実効税率 (調整)	42.0%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3%	住民税均等割	0.1%	その他	0.1%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.5%	<p>1. 繰延税金資産の発生 of 主な原因別内訳</p> <p>(1) 流動資産</p> <table> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td>77,538千円</td> </tr> <tr> <td>未払費用否認</td> <td>16,712千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>3,778千円</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>98,029千円</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td>7,651千円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td>1,164千円</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>8,815千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td>106,845千円</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生じた差異原因の項目別内訳</p> <p>当期における当該差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。</p> <p>3. 地方税法の一部を改正する法律(平成15年法律第九号)が平成15年3月31日に交付されたことに伴い、当期の繰延税金資産の計算(ただし、平成16年11月1日以降解消が見込まれるものに限る。)に使用した法定実効税率は、前期の42.0%から40.7%に変更されております。その結果、繰延税金資産の金額が281千円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額が同額増加しております。</p>	未払事業税否認	77,538千円	未払費用否認	16,712千円	その他	3,778千円	小計	98,029千円	退職給付引当金	7,651千円	役員退職慰労引当金	1,164千円	小計	8,815千円	繰延税金資産計	106,845千円
未払事業税否認	43,250千円																																								
未払費用否認	5,620千円																																								
小計	48,870千円																																								
退職給付引当金	150千円																																								
役員退職慰労引当金	5,420千円																																								
小計	5,570千円																																								
繰延税金資産計	54,440千円																																								
法定実効税率 (調整)	42.0%																																								
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3%																																								
住民税均等割	0.1%																																								
その他	0.1%																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.5%																																								
未払事業税否認	77,538千円																																								
未払費用否認	16,712千円																																								
その他	3,778千円																																								
小計	98,029千円																																								
退職給付引当金	7,651千円																																								
役員退職慰労引当金	1,164千円																																								
小計	8,815千円																																								
繰延税金資産計	106,845千円																																								

(持分法損益等)

前事業年度(自平成13年11月1日 至平成14年10月31日)

該当事項はありません。

当事業年度（自平成14年11月1日 至平成15年10月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前事業年度（自平成14年11月1日 至平成15年10月31日）

役員及び個人主要株主等

属性	氏名	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 所有(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	中島雄司	-	-	当社 代表取締役	(被所有) 直接 43.5	-	-	当社金融機関 借入に対する 被債務保証 (注)1.	3,918,468	-	-
								リース取引に 対する被債務 保証 (注)2.	7,106	-	-
	森脇利典	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 2.9	-	-	当社金融機関 借入に対する 被債務保証 (注)1.	791,968	-	-

(注)1. 当社は、金融機関からの借入に対して、代表取締役中島雄司及び取締役森脇利典より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

2. 当社は、リース取引について、債務保証を受けております。なお、リース取引に係る被債務保証の取引金額については、未経過リース料期末残高を記載しております。また、当該被債務保証については、保証料の支払は行っておりません。

当事業年度（自平成14年11月1日 至平成15年10月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成13年11月1日 至 平成14年10月31日)	当事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)
1株当たり純資産額 192円68銭	1株当たり純資産額 432円56銭
1株当たり当期純利益金額 102円97銭	1株当たり当期純利益金額 205円16銭
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。(注)1</p>	<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。</p> <p>当事業年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第二号)および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第四号)を適用しております。</p> <p>なお、同会計基準および適用指針を前事業年度に適用して算出した場合の1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p> <p style="text-align: right;">1株当たり純資産額 190円97銭</p> <p style="text-align: right;">1株当たり当期純利益金額 101円26銭</p> <p>なお、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。</p>

- (注) 1. 前事業年度の1株当たり当期純利益金額は、株式分割が期首に行われたものとして算出しております。なお、1株当たり情報の計算については、前事業年度より自己株式数を控除して算出しております。ただし、期末日における自己株式はありません。
2. 1株当たり当期純利益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13年11月1日 至 平成14年10月31日)	当事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)
当期純利益(千円)	-	1,474,465
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	17,000
(うち役員賞与金)	-	(17,000)
普通株式に係る当期純利益(千円)	-	1,457,465
期中平均株式数(株)	-	7,104,110

5. 生産、契約及び販売の状況

(1) 生産実績

当事業年度の生産実績を事業種類別に示すと、次のとおりであります。

事業種類別	第5期 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)			
	件数	前年同期比(%)	金額(千円)	前年同期比(%)
戸建分譲事業	911	129.5	25,217,522	122.3
マンション分譲事業	67	76.3	1,768,708	68.3
請負工事事業	-	-	12,369	61.4
合計	-	-	26,998,600	117.3

(注) 1. 金額は販売価格によっております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 件数欄については、戸建分譲事業は棟数、マンション分譲事業は戸数を表示しております。

(2) 受注状況

当社は見込み生産を行っているため、該当事項はありません。

(3) 販売実績

当事業年度の販売実績を事業種類別・地域別に示すと、次のとおりであります。

事業種類別		第5期 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)			
		件数	前年同期比(%)	金額(千円)	前年同期比(%)
戸建分譲事業	兵庫県	660	90.2	18,099,115	85.5
	大阪府	166	388.2	4,934,651	319.9
戸建分譲事業		826	116.8	23,033,766	110.7
マンション分譲事業	兵庫県	83	315.0	1,735,908	209.2
	大阪府	-	-	-	-
マンション分譲事業		83	315.0	1,735,908	209.2
請負工事事業		-	-	12,369	61.4
その他事業		-	-	93,048	169.0
合計		-	-	24,875,093	115.2

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 件数欄については、戸建分譲事業は棟数、マンション分譲事業は戸数を表示しております。

3. 戸建分譲事業およびマンション分譲事業における地域別の分類は、物件の属する地域によって分類しております。

6. 役員の変動

(1) 代表者の変動

該当事項はありません。

(2) その他の役員の変動

新任監査役候補

(非常勤) 水永誠二(弁護士)

(注) 水永氏は、「株式会社の監査等に関する特例に関する法律」第18条1項に定める「社外監査役」であります。

(3) 就任予定日

平成16年1月29日