

平成 16 年 10 月期

決算短信 (非連結)

平成 16 年 12 月 20 日

上場会社名 ファースト住建株式会社

上場取引所 大

コード番号 8917

本社所在都道府県 兵庫県

(URL http://www.f-juken.co.jp/)

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16年12月20日

中間配当制度の有無 有

定時株主総会開催日 平成17年1月28日

単元株制度採用の有無 有(1単元100株)

## 1 16年10月期の業績 (平成15年11月1日～平成16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	%
16年10月期	35,188	(41.5)	4,577	(68.2)	4,448	(73.3)
15年10月期	24,875	(115.2)	2,720	(101.7)	2,566	(104.6)

	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	%	%	%
16年10月期	2,573	(74.5)	158 69	158 62	45.9	28.6	12.6
15年10月期	1,474	(104.6)	205 16		61.1	24.2	10.3

(注) 持分法投資損益 16年10月期 百万円 15年10月期 百万円  
 期中平均株式数 16年10月期 16,081,080株 15年10月期 7,104,110株  
 期中平均株式数につきましては、期首に株式分割があったものとして算定しております。

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16年4月30日の株主に対し、平成16年6月21日付で普通株式1株を2株に分割しております。

平成16年9月29日付で有償一般募集の新株を900千株発行しております。

## (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			
16年10月期	14 00	00 00	14 00	236	8.8	3.1
15年10月期	20 00	00 00	20 00	160	9.7	4.6

(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
16年10月期	18,199	7,744	42.6	456 99
15年10月期	12,871	3,477	27.0	432 56

(注) 期末発行済株式数 16年10月期 16,899,800株 15年10月期 8,000,000株  
 期末自己株式数 16年10月期 200株 15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
16年10月期	2,032	128	1,686	7,606
15年10月期	1,573	149	1,448	3,758

## 2 17年10月期の業績予想 (平成16年11月1日～平成17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		
				円 銭	円 銭	円 銭
中間期	20,000	2,000	1,100	0 0		
通期	45,000	5,200	3,000		15 00	15 00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 176円 24銭

上記に記載した予想数値は、発表日現在において入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況等の変化により、上記数値と異なる場合があります。なお、上記予想に関する事項は、添付資料の5ページ（次期の見通し）を参照してください。

### 3 1 株当たり指標遡及指数

個別財務諸表の概要に記載されている1株当たり指標を平成16年10月期の数値を基準としてこれまでに実施した株式分割等に伴う希薄化を修正・調整した数値に表示しますと、以下のとおりとなります。

	平成16年10月期		平成15年10月期	
	円	銭	円	銭
1株当たり当期純利益	158	69	102	58
1株当たり配当金	14	00	10	00
1株当たり株主資本	456	99	216	28

(注) 1. 平成16年10月期に株式分割を実施

効力発生日 平成16年6月21日に1:2の株式分割

2. 平成16年9月29日付で公募増資を実施

平成16年9月29日付の公募増資により普通株式900千株を発行したため、資本金が6億48百万円から15億84百万円に、資本準備金が4億3百万円から13億38百万円に増加しております。

## 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

当社の経営理念は、

「住宅作りにおいて、社会へ貢献する」

「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へ貢献する」

「人を育て、健全経営を行ない、社会へ貢献する」

の3点であります。これらの経営理念の下に、株主重視、お客様第一主義を大切にし、社会的に公正かつ健全な企業経営を目指しております。

### (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、株主に対し長期的に貢献できる企業を目指しております。従って、株主配当につきましては、将来の事業展開に備えるための内部資金の確保、並びに企業業績等も勘案したうえで、安定した利益還元を念頭に置きながら、配当性向10%を目標としてまいりたいと考えております。

### (3) 投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

当社は、当社株式の流動性の確保並びに株主数の増加を重要な課題の一つと考えております。この方針に従いまして、平成16年6月21日付で平成16年4月30日最終の株主に対し、分割比率1：2の株式分割を実施しております（平成16年3月19日開催の取締役会決議）。

### (4) 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）を拡大しつつ、売上高経常利益率10%以上を確保し続けることを目標としております。

### (5) 中長期的な会社の経営戦略

当事業年度の関西地区における当社の建売分譲住宅供給戸数が1,200棟を超えたことを受けて、引き続き当社の事業シェア・アップが期待される大阪府下及びその周辺地域における建売分譲住宅供給戸数の拡大を積極的に推進します。そのため、平成16年3月には、大阪府高槻市に高槻支店を出店いたしました。また、中期的には関西一円に地域密着型のネットワークを構築し、更なる売上高の拡大をはかってまいります。

当社は将来にわたって建売分譲住宅事業に特化し、「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つのキーワードでお客様のニーズに的確に応えていく方針であります。

### (6) 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が、今後も経営理念に基づいた事業の拡大を継続していくためには、会社の成長に応じた人材の採用並びに育成が必要であると考えております。

特に当社の企画営業職は、事業展開方針に従いまして、販売をアウトソーシングする一方、緻密なマーケット調査、プロジェクトの立案、土地の仕入からプランニング、官公庁における許認可の取得、契約と業務が多岐にわたるため、その育成は非常に重要であります。

人材の採用につきましては、従来からの中途採用に加えて当期より新卒者の定期採用を開始いたしました。また、社員研修制度といたしましては、オン・ザ・ジョブ・トレーニングを中心とした一般社員研修に加えて、当社の経営理念、事業展開方針を核とした新入社員研修も実施しております。来期はこの社員研修制度もより一層充実させてまいりたいと考えております。

今後、関西地区において1年間に2～3店の新店舗を出店していくためには、その責任者の確保が特に重要であるため、人材の採用並びに育成を当社の最重要課題として対処してまいります。

## (7) 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、経営理念及び社訓に基づき、公明正大でかつ意思決定の速い経営管理体制の確立を目指しております。また、事業を継続的に拡大させることにより、長期的に株主に対する利益還元を増加を図ってまいりたいと考えております。

### コーポレート・ガバナンスに関するその施策の実施状況

当社は、取締役会を経営の意思決定のための最高機関としてとらえており、毎月1回定例の取締役会を開催し、取締役会規程に基づいた重要事項の決議や事業の進捗状況の確認等をしております。

また、当社は当事業年度より商法特例法に定める大会社となりましたので、平成16年1月29日に開催された第5回定時株主総会におきまして、新たに社外監査役を1名選任いたしました。そして、常勤監査役1名、社外監査役2名（公認会計士並びに弁護士）により監査役会を構成するとともに、前述の取締役会にも全員が出席し、取締役の職務執行に対する適法性、妥当性等の業務監査を実施しております。

コンプライアンスにつきましては、社長直轄の内部監査担当と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。さらに月に2回開催されている支店長会議（幹部会議）の場で、経営陣と各部門幹部が情報を共有し、社内の問題点等を早期に是正することのできる体制がとられております。

また、株主重視の観点から、株主、投資家に対しては迅速かつ適時な情報開示を行うため、株式会社大阪証券取引所に開示したIR情報を、平成16年8月に全面リニューアルいたしました当社ホームページ上のIRサイトに速やかに掲載するように努めてまいりました。さらに、平成15年10月期より決算短信開示後に、当社代表取締役が出席しての決算説明会を実施しております。

## 3. 経営成績及び財政状態

### (1) 経営成績

当事業年度の売上高は、一次取得者層の需要に支えられ、351億88百万円（前年同期比41.5%増）と前期より103億13百万円増加いたしました。その売上高構成比の95.1%を当社の主力事業である戸建分譲売上が占めております。戸建分譲事業の販売棟数も前事業年度の826棟から1,229棟と48.8%の増加となりました。

また、利益の面におきましても、当社が経営指標としております売上高経常利益率が12.6%（前年同期は10.3%）と、目標である10%を上回りました。その要因は、工事担当者によるコストダウン並びに販売棟数の増加に伴うスケールメリット、全社で取り組んでいる経費削減、及び借入金の金利圧縮の相乗効果であります。その結果、経常利益は44億48百万円（前年同期比73.3%増）、当期純利益は25億73百万円（前年同期比74.5%増）と平成11年7月の設立以来連続の増収増益となりました。

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、順調に販売を重ねた結果、その売上高は334億74百万円（前年同期比45.3%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、市場動向等に鑑みて無理をしない方針をとっておりますので、その売上高は15億46百万円（前年同期比10.9%減）となりました。

#### 請負工事業及びその他の事業

請負工事業及びその他の事業における収入は、それぞれ20百万円（前年同期比68.7%増）、1億47百万円（前年同期比58.7%増）となっております。

### (2) 財政状態

当事業年度末における総資産は181億99百万円（前年同期比41.4%増）、純資産は77億44百万円（前年同期比122.7%増）、自己資本比率は42.6%（前年同期は27.0%）となりました。

この主たる要因は、売上高の増加に伴い当期純利益が25億73百万円と前事業年度より10億98百万円増加したこと並びに平成16年9月29日付公募増資に伴い資本金及び資本準備金が18億71百万円増加したことによります。

また、当事業年度末の有利子負債残高は48億45百万円（前年同期比0.1%減）と前事業年度末と同水準となっております。売上高や期末在庫の増加に比べて有利子負債残高が増加していないのは、前述の資金調達及び資金回転率を重視した当社の経営活動の結果であります。

翌事業年度以降につきましても、利益剰余金の充実を心がけながら財政基盤の安定化をはかってまいります。

当事業年度末における現金及び現金同等物は、76億6百万円となり、前事業年度末に比べて38億47百万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20億32百万円（前年同期比29.1%増）となりました。その主要な要因は、税引前当期純利益44億48百万円を獲得する一方で、売上増に対応するためのたな卸資産の手当による支出17億35百万円及び法人税等の支出14億19百万円を支払ったことによります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により得られた資金は1億28百万円（前年同期は1億49百万円の使用）となりました。その主要な要因は預け入れ期間が3ヶ月を超える定期預金及び積立預金の取り崩しによる収入が1億98百万円となったことによります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により得られた資金は16億86百万円（前年同期比16.5%増）となりました。その主要な要因は公募増資による収入が18億52百万円に対し、長期借入金の返済による支出5億円及び配当金を1億59百万円支出したことによります。

なお、キャッシュ・フロー指標の推移については、以下のとおりであります。

	平成15年10月期	平成16年10月期
自己資本比率（％）	27.0	42.6
時価ベースの自己資本比率（％）	111.9	187.6
債務償還年数（年）	3.1	2.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	9.8	16.5

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

（注） 営業キャッシュ・フローはキャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

（3）次期の見通し

翌事業年度の見通しにつきましては、企業収益の改善、株式市場の持ち直し等により一層の回復の兆しが見られるものの、個人消費については将来に対する不透明感から依然厳しい状況が続くものと予想されます。

不動産業界におきましても、販売価格の競争が激化していくものと予想されます。その中でお客様のニーズを確実に満たした企業が強みを発揮していくものと思われれます。

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下におきまして事業の積極展開をはかっております。営業面では、新たに開設した高槻支店並びに本社企画営業課の強化により、戸建分譲住宅の供給棟数として年間1,500棟超の体制を確立したいと考えております。

以上により、通期の業績の見通しにつきましては、売上高450億円（前期比27.9%増）、経常利益52億円（前期比16.9%増）、当期純利益30億円（前期比16.6%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15年10月31日)		当事業年度 (平成16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)
(資産の部)						
流動資産						
1. 現金及び預金		3,810,277		7,606,824		3,796,546
2. 売掛金		-		35		35
3. 有価証券		499		-		499
4. 販売用不動産	1	2,358,538		5,131,706		2,773,167
5. 仕掛販売用不動産	1	4,738,610		3,841,773		896,837
6. 未成工事支出金		839,244		698,167		141,077
7. 貯蔵品		550		856		306
8. 前渡金		310,151		145,570		164,581
9. 前払費用		36,488		13,425		23,062
10. 繰延税金資産		98,029		156,093		58,064
11. その他		86,004		96,766		10,762
流動資産合計		12,278,396	95.4	17,691,219	97.2	5,412,823
固定資産						
(1) 有形固定資産						
1. 建物		82,986		85,823		
減価償却累計額		6,698	76,288	12,000	73,822	2,465
2. 車両運搬具		23,649		32,770		
減価償却累計額		13,800	9,849	22,658	10,111	262
3. 工具器具備品		23,224		60,667		
減価償却累計額		8,727	14,496	24,589	36,077	21,581
4. 土地			290,012		290,012	0
5. 建設仮勘定			-		22,490	22,490
有形固定資産合計		390,646	3.0	432,515	2.4	41,868
(2) 無形固定資産						
1. ソフトウェア			2,413		4,545	2,131
2. 電話加入権			411		411	0
無形固定資産合計			2,825		4,957	2,131

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年10月31日)		当事業年度 (平成16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		741		571		170
2. 長期前払費用		7,208		8,216		1,007
3. 繰延税金資産		8,815		16,449		7,633
4. 長期性預金		146,800		-		146,800
5. その他		35,872		45,315		9,442
投資その他の資産合計		199,438	1.6	70,552	0.4	128,885
固定資産合計		592,909	4.6	508,025	2.8	84,884
資産合計		12,871,305	100.0	18,199,244	100.0	5,327,938
(負債の部)						
流動負債						
1. 支払手形		1,880,257		1,890,550		10,292
2. 工事未払金		1,319,098		1,879,153		560,054
3. 短期借入金	1	4,351,900		4,845,600		493,700
4. 一年内返済予定長期 借入金	1	280,000		-		280,000
5. 未払金		46,316		46,468		152
6. 未払費用		58,476		77,231		18,755
7. 未払法人税等		861,590		1,382,383		520,792
8. 未払消費税等		23,652		31,175		7,523
9. 前受金		276,433		173,910		102,523
10. 預り金		54,309		87,736		33,427
流動負債合計		9,152,034	71.1	10,414,209	57.2	1,262,175
固定負債						
1. 長期借入金	1	220,000		-		220,000
2. 退職給付引当金		2,957		6,482		3,524
3. 役員退職慰労引当金		18,800		34,000		15,200
固定負債合計		241,757	1.9	40,482	0.2	201,275
負債合計		9,393,791	73.0	10,454,691	57.4	1,060,900

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年10月31日)		当事業年度 (平成16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)	
(資本の部)							
資本金	2		648,000	5.0	1,584,000	8.7	936,000
資本剰余金							
1. 資本準備金		403,250			1,338,350		935,100
資本剰余金合計			403,250	3.1	1,338,350	7.4	935,100
利益剰余金							
1. 利益準備金		5,400			5,400		0
2. 当期末処分利益		2,420,864			4,817,279		2,396,415
利益剰余金合計			2,426,264	18.9	4,822,679	26.5	2,396,415
自己株式	3		-	-	476	0.0	476
資本合計			3,477,514	27.0	7,744,553	42.6	4,267,038
負債・資本合計			12,871,305	100.0	18,199,244	100.0	5,327,938

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)		当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16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		23,033,766		33,474,235		10,440,468
2. マンション分譲売上		1,735,908		1,546,151		189,756
3. 請負工事収入		12,369		20,868		8,498
4. その他の不動産収入		93,048	24,875,093	147,710	35,188,965	54,661
売上原価						
1. 戸建分譲売上原価		18,884,808		27,361,813		8,477,005
2. マンション分譲売上原価		1,875,128		1,444,434		430,694
3. 請負工事原価		9,726	20,769,663	16,070	28,822,318	6,344
売上総利益			4,105,429		6,366,646	2,261,216
販売費及び一般管理費						
1. 支払仲介料		638,691		867,213		228,521
2. 広告宣伝費		114,643		56,481		58,162
3. 役員報酬		44,400		58,530		14,130
4. 給与手当		159,255		248,389		89,134
5. 賞与		56,081		77,731		21,650
6. 退職給付引当金繰入額		1,997		2,177		179
7. 役員退職慰労引当金繰入額		5,900		15,200		9,300
8. 福利厚生費		1,908		4,621		2,712
9. 法定福利費		32,381		47,434		15,052
10. 減価償却費		12,385		32,009		19,623
11. 支払手数料		72,954		65,488		7,465
12. 租税公課		92,689		108,657		15,968
13. その他		151,225	1,384,514	205,302	1,789,235	54,077
営業利益			2,720,915		4,577,411	1,856,495
営業外収益						
1. 受取利息		471		966		494
2. 安全協会収受金		38,858		36,012		2,846
3. その他		3,161	42,491	5,064	42,042	1,902

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)			当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16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		149,622			141,956			7,665
2. 支払保証料		3,062			-			3,062
3. 株式公開費		23,275			-			23,275
4. 新株発行費		13,582			18,425			4,842
5. その他		6,996	196,539	0.8	10,950	171,332	0.5	3,954
経常利益			2,566,867	10.3		4,448,120	12.6	1,881,253
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			2,564,931	10.3		4,448,120	12.6	1,883,189
法人税、住民税及び事業税		1,142,870			1,940,403			797,532
法人税等調整額		52,405	1,090,465	4.4	65,698	1,874,705	5.3	13,293
当期純利益			1,474,465	5.9		2,573,415	7.3	1,098,950
前期繰越利益			946,398			2,243,864		1,297,465
当期末処分利益			2,420,864			4,817,279		2,396,415

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14年11月1日 至 平成15年10月31日)		当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16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		12,418,302	65.8	17,986,743	65.8	5,568,441
労務費		101,899	0.5	174,860	0.6	72,961
外注費		6,034,310	32.0	8,678,545	31.7	2,644,235
経費		330,297	1.7	521,664	1.9	191,367
計		18,884,808	100.0	27,361,813	100.0	8,477,005

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

マンション分譲売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)		当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16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		618,458	33.0	488,543	33.8	129,915
外注費		1,240,230	66.1	940,449	65.1	299,781
経費		16,439	0.9	15,441	1.1	998
計		1,875,128	100.0	1,444,434	100.0	430,694

(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14年11月1日 至 平成15年10月31日)		当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16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		143	1.5	442	2.8	299
外注費		9,219	94.8	15,314	95.2	6,095
経費		363	3.7	313	2.0	50
計		9,726	100.0	16,070	100.0	6,344

(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14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16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		2,564,931	4,448,120	1,883,189
減価償却費		16,402	32,009	15,607
引当金の増加額		8,347	18,724	10,377
受取利息及び受取配当金		490	986	496
支払利息		149,622	141,956	7,666
たな卸資産の増加額		1,499,470	1,735,559	236,089
前渡金の減少額		37,332	164,581	127,249
その他流動資産の増加額		51,703	6,280	45,423
仕入債務の増加額		992,260	559,355	432,905
前受金の増加額(減少額)		120,737	102,523	223,260
未収又は未払消費税等の増減額		80,259	7,523	72,736
その他流動負債の増加額		53,474	50,989	2,485
役員賞与の支払額		12,000	17,000	5,000
その他		20,574	13,151	7,423
小計		2,480,276	3,574,063	1,093,787
利息及び配当金の受取額		79	986	907
利息の支払額		160,252	122,934	37,318
法人税等の支払額		746,280	1,419,610	673,330
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,573,822	2,032,504	458,682

		前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16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)		37,100	198,100	235,200
有価証券の売却による収入		-	499	499
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		30,830	61,900	31,070
長期性預金の預入による支出		69,600	-	69,600
その他投資の増加額		11,472	8,011	3,461
その他投資の減少額		200	170	30
投資活動によるキャッシュ・フロー		149,303	128,857	278,160
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		949,600	493,700	455,900
長期借入れによる収入		279,000	-	279,000
長期借入金の返済による支出		433,168	500,000	66,832
株式の発行による収入		687,667	1,852,674	1,165,007
自己株式の取得による支出		-	476	476
配当金の支払額		35,000	159,414	124,414
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,448,099	1,686,483	238,384
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		2,872,618	3,847,846	975,228
現金及び現金同等物の期首残高		886,358	3,758,977	2,872,619
現金及び現金同等物の期末残高		3,758,977	7,606,824	3,847,846

【利益処分計算書】

		前事業年度 株主総会承認日 (平成16年1月29日)		当事業年度 株主総会承認日 (平成17年1月28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			2,420,864		4,817,279	2,396,415
利益処分額						
1. 利益準備金		-		-		-
2. 配当金		160,000		236,597		76,597
3. 取締役賞与金		16,000		20,000		4,000
4. 監査役賞与金		1,000	177,000	1,500	258,097	500
次期繰越利益			2,243,864		4,559,182	2,315,318



項目	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)
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</p> <p>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) 自己株式及び法定準備金取崩等に関する会計基準</p> <p>「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。</p> <p>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</p> <p>「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>	<p>(1) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

表示方法の変更

<p>前事業年度 （自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日）</p>	<p>当事業年度 （自 平成15年11月1日 至 平成16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15年10月31日)	当事業年度 (平成16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: 60%;">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 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: 60%;">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> <p>3</p> <p>4 偶発債務 保証債務 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連帯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: 20%;">保証先</th> <th style="width: 20%;">金額(千円)</th> <th style="width: 60%;">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>	販売用不動産	1,302,706千円	仕掛販売用不動産	4,659,207千円	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	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	<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: 60%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,488,481千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,208,554千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,697,036千円</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: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,845,600千円</td> </tr> </table> <p>2 会社が発行する株式の総数 普通株式 64,000,000株 発行済株式総数 普通株式 16,900,000株</p> <p>3 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式200株であります。</p> <p>4 偶発債務</p>	販売用不動産	2,488,481千円	仕掛販売用不動産	3,208,554千円	合計	5,697,036千円	短期借入金	4,845,600千円
販売用不動産	1,302,706千円																												
仕掛販売用不動産	4,659,207千円																												
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																												
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																											
販売用不動産	2,488,481千円																												
仕掛販売用不動産	3,208,554千円																												
合計	5,697,036千円																												
短期借入金	4,845,600千円																												

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16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15年10月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">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	<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16年10月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">7,606,824千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">7,606,824千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	7,606,824千円	現金及び現金同等物	7,606,824千円
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										
現金及び預金勘定	7,606,824千円										
現金及び現金同等物	7,606,824千円										

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16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)

## 1. 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15年10月31日)			当事業年度 (平成16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)
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	-	-	-

## 2. 当事業年度中に売却した満期保有目的債券(自平成15年11月1日 至平成16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)
割引金融債	499	-	0
売却理由	商工組合中央金庫との取引を円滑に継続するため親睦団体である神戸中金会に加入しており、その条件として割引金融債の保有が義務付けられておりましたが、規約の改正により保有の義務がなくなったため売却いたしました。		

## (デリバティブ取引関係)

前事業年度(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。

当事業年度(自平成15年11月1日 至平成16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14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16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. 退職給付債務及びその内訳

	前事業年度 (平成15年10月31日)	当事業年度 (平成16年10月31日)
退職給付債務(千円)	2,957	6,482
退職給付引当金(千円)	2,957	6,482

### 3. 退職給付費用の内訳

	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)
勤務費用(千円)	2,447	4,363

### 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14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16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14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)																																
<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳</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>1,164千円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td>7,651千円</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 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. 地方税法等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日に公布されたことに伴い、当事業年度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	1,164千円	役員退職慰労引当金	7,651千円	小計	8,815千円	繰延税金資産計	106,845千円	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳</p> <p>(1) 流動資産</p> <table> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td>121,157千円</td> </tr> <tr> <td>未払費用否認</td> <td>33,276千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,659千円</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>156,093千円</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td>2,615千円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td>13,834千円</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>16,449千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td>172,543千円</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 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>	未払事業税否認	121,157千円	未払費用否認	33,276千円	その他	1,659千円	小計	156,093千円	退職給付引当金	2,615千円	役員退職慰労引当金	13,834千円	小計	16,449千円	繰延税金資産計	172,543千円
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	1,164千円																																
役員退職慰労引当金	7,651千円																																
小計	8,815千円																																
繰延税金資産計	106,845千円																																
未払事業税否認	121,157千円																																
未払費用否認	33,276千円																																
その他	1,659千円																																
小計	156,093千円																																
退職給付引当金	2,615千円																																
役員退職慰労引当金	13,834千円																																
小計	16,449千円																																
繰延税金資産計	172,543千円																																

(持分法損益等)

前事業年度(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。

当事業年度(自平成15年11月1日 至平成16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)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成15年11月1日 至平成16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14年11月1日 至 平成15年10月31日)		当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)	
1株当たり純資産額	432円56銭	1株当たり純資産額	456円99銭
1株当たり当期純利益金額	205円16銭	1株当たり当期純利益金額	158円69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。</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)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)を適用しております。</p> <p>なお、同会計基準及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>潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 158円62銭</p> <p>平成16年6月21日付をもって普通株式1株につき2株の割合で株式の分割行っております。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p>	
1株当たり純資産額	190円97銭	1株当たり純資産額	216円28銭
1株当たり当期純利益金額	101円26銭	1株当たり当期純利益金額	102円58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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p>			

(注) 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14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,474,465	2,573,415
普通株主に帰属しない金額(千円)	17,000	21,500
(うち利益処分による役員賞与金)	(17,000)	(21,500)
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,457,465	2,551,915
期中平均株式数(株)	7,104,110	16,081,080
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数(株)	-	7,489
(うち新株予約権(株))	-	(7,489)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 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6期 (自 平成15年11月1日 至 平成16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	1,304	43.1	35,478,501	40.7
マンション分譲事業	78	16.4	1,925,513	8.8
請負工事事業	-	-	20,868	68.7
合計	-	-	37,424,883	38.6

(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6期 (自 平成15年11月1日 至 平成16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	844	27.9	22,077,110	22.0
	大阪府	358	115.7	10,780,608	118.5
	京都府	27	-	616,516	-
戸建分譲事業	1,229	48.8	33,474,235	45.3	
マンション分譲事業	兵庫県	69	16.9	1,546,151	10.9
	大阪府	-	-	-	-
	京都府	-	-	-	-
マンション分譲事業	69	16.9	1,546,151	10.9	
請負工事事業	2	-	20,868	68.7	
その他事業	-	-	147,710	58.7	
合計	-	-	35,188,965	41.5	

(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. 戸建分譲事業及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

非常勤監査役 水永 誠二（平成16年1月29日就任）