

平成19年10月期 決算短信 (非連結)

平成19年12月14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 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) 専務取締役工事部長 (氏名) 森脇 利典 TEL (06) 4868-5388
 定時株主総会開催予定日 平成20年1月29日 配当支払開始予定日 平成20年1月15日
 有価証券報告書提出予定日 平成20年1月30日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年10月期の業績 (平成18年11月1日～平成19年10月31日)

(1) 経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年10月期	46,497	7.5	3,490	△21.3	3,419	△22.4	2,022	△22.4
18年10月期	43,258	23.6	4,436	10.9	4,406	11.3	2,607	10.9

	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		自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円	銭	円	銭	%	%	%
19年10月期	119	69	—	—	15.8	11.6	7.5
18年10月期	154	27	—	—	24.1	17.0	10.3

(参考) 持分法投資損益 19年10月期 -百万円 18年10月期 -百万円

(2) 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
19年10月期	28,790		13,604		47.3	804	99
18年10月期	30,293		11,919		39.3	705	30

(参考) 自己資本 19年10月期 13,604百万円 18年10月期 11,919百万円

(3) 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
19年10月期	3,471	△62	△2,307	8,760
18年10月期	△1,835	△243	4,552	7,658

2. 配当の状況

	(基準日)			配当金総額 (年間) 百万円	配当性向 %	純資産 配当率 %			
	中間期末	期末	年間						
	円	銭	円	銭	円	銭			
18年10月期	10	00	10	00	20	00	337	13.0	3.1
19年10月期	10	00	12	00	22	00	371	18.4	2.9
20年10月期(予想)	10	00	12	00	22	00	—	23.2	—

3. 平成20年10月期の業績予想 (平成19年11月1日～平成20年10月31日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		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
中間期	20,000	△16.4	1,100	△51.4	1,050	△52.6	600	△55.0	35	50
通期	45,000	△3.2	2,900	△16.9	2,800	△18.1	1,600	△20.9	94	68

4. その他

(1) 重要な会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、21ページ「重要な会計方針の変更」をご覧ください。

(2) 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) | 19年10月期 | 16,900,000株 | 18年10月期 | 16,900,000株 |
| ② 期末自己株式数 | 19年10月期 | 363株 | 18年10月期 | 263株 |

(注) 1株当たり当期純利益の算定の基礎となる株式数については、30ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、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仮定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、3ページ「1. 経営成績 (1)」経営成績の分析」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当事業年度におけるわが国経済は、好調な企業収益を背景とした着実な景気回復が続く一方、個人消費はおおむね横ばいで推移しており、原油や素材価格の高騰が内外の景気動向に与える影響には予断を許さない状況が続いております。また、下半期には米国における住宅価格上昇率の鈍化を発端としたサブプライム住宅ローン問題が起こるなど、株式、金融市場ともに先行きに不透明さが広がっております。

不動産業界におきましては、都市部では引き続き地価が上昇傾向にあり、またこの傾向が徐々に周辺地域へも拡大しております。建築資材につきましても、世界的な需要の拡大から、木材や金属加工製品を中心として価格が上昇するなど、原価が増大する一方で、個人消費に大きな改善がみられない中、販売価格は上昇するにはいたっておりません。

このような環境の中で、当社では戸建分譲事業及びマンション等分譲事業における販売棟数の拡大に取り組んでまいりました。近畿圏の不動産市場におきまして、都市部や住宅地として人気の高い地域では新たな開発用地も少なく、同業他社との分譲用地仕入における競争が激しいことから、当社は既存の事業エリアにおける市場シェアの維持に努めながら、更に周辺地域への展開を推し進めてまいりました。当事業年度におきましては、平成19年2月に奈良県内に初となる奈良支店を新規に開設いたしております。こうした取り組みを行った結果、底堅く推移した戸建住宅需要に支えられ、戸建分譲事業の地域別販売棟数は、大阪府及び京都府では合計で117棟減少いたしました。奈良県および滋賀県での販売棟数は合計で254棟増加し、全地域の合計では138棟増加となりました。一方、マンション等分譲事業におきましては、全て前事業年度に新たに開始した中古マンションのリノベーション（再生）にかかる案件によるもので、当事業年度の販売戸数は11戸となりました。しかしながら、前述のとおり原価が増大する要因があったことから、とりわけ当事業年度におきましては建築資材価格の急激な上昇により建築コストが増加し、利益率が低下しております。

以上により、当事業年度における業績は、売上高は464億97百万円（前事業年度比 7.5%増）、経常利益34億19百万円（同 22.4%減）、当期純利益20億22百万円（同 22.4%減）となりました。

なお、事業の種類別の業績は、次のとおりであります。

① 戸建分譲事業

戸建分譲事業におきましては、販売棟数の拡大を目指し周辺地域への事業拡大に努めた結果、奈良県及び滋賀県での販売棟数が大幅に増加したことから、販売棟数の合計1,712棟となり、その売上高は460億5百万円（前事業年度比 7.0%増）となりました。

② マンション分譲等事業

マンション分譲等事業におきましては、前期から開始いたしましたマンション・リノベーションに係る案件の販売であり、売上高は227百万円（前事業年度比 546.1%増）となりました。

当該事業につきましては、将来的な事業展開に備え、当面マンション・リノベーションに係る案件を中心に事業を展開し、ノウハウの蓄積を進める方針であります。

③ 請負工事業及びその他事業

請負工事業及びその他事業における売上高は、それぞれ87百万円（前事業年度比 30.2%増）、1億75百万円（同 7.0%増）となっております。

通期の見通しにつきましては、企業部門が好調であることから景気回復は堅調に進展することが見込まれるものの、原油価格が引き続き高騰を続け、これらが各企業の収益を圧迫する可能性があることや、個人消費の動向に与える影響が懸念されることから、先行きの不透明さはより強くなるものと考えられます。

不動産業界におきましても、原油や原材料価格、個人消費の動向には予断を許さない状況が続き、特にこれらの原価上昇を販売価格に転嫁できない環境が継続すると、より厳しい環境になることが予想されます。

このような中、当社といたしましては、引き続き戸建住宅分譲事業及びマンション分譲等事業に市場シェアの維持、拡大に努めてまいります。分譲用地仕入におきましては地価の上昇や競争の激化から適切な収益を確保していくためには従来よりも労力を要する状況となっており、棟数拡大は困難な状況が予想されます。また、当社では平成19年7月に当社が販売した2階建て戸建住宅の一部に、強度が不足する設計が行われていたものが発見されたことを受け、今後より一層の品質管理を行うため工事管理体制の見直しを図っており、一時的には生産力の低下が見込まれます。一方、平成19年10月期におきましては、資材価格の高騰を受け、中間期以降では利益率が低下しておりますが、平成20年10月期におきましても引き続き厳しい環境が予想されます。これに対して当社では、品質を維持、向上させるとともに、コスト管理におきましてもより精度を高め、収益性の改善を図ってまいります。

以上により、通期の業績見通しにつきましては、売上高450億円(前事業年度比 3.2%減)、営業利益29億円(同 16.9%減)、経常利益28億円(同 18.1%減)、当期純利益16億円(同 20.9%減)を予定しております。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

資産につきましては、当事業年度末の現金及び預金が87億60百万円(前事業年度末比 14.4%増)と、前事業年度に比べ11億1百万円増加したものの、競争の激化により分譲用地の仕入が難しくなったことから、たな卸資産が187億99百万円(同 10.3%減)と前事業年度末より21億52百万円減少し、また、前渡金も1億88百万円(同 72.6%減)と、前事業年度末より4億99百万円減少いたしました。これにより、総資産は287億90百万円(同 5.0%減)となり、前事業年度末より15億2百万円減少いたしました。

負債につきましては、負債合計が151億86百万円(同 17.3%減)と、前事業年度より31億87百万円減少いたしました。主な要因は、たな卸資産が減少したことにより有利子負債残高が95億85百万円(同 17.0%減)と前事業年度末より19億70百万円減少しており、仕入債務につきましても44億84百万円(同 12.2%減)と前事業年度より6億21百万円減少したことによりです。

純資産につきましては、当事業年度末には136億4百万円(同 14.1%増)と、前事業年度より16億84百万円増加いたしました。主な要因は、当事業年度に稼得した利益により繰越利益剰余金が17億57百万円増加したことによりです。

この結果、当事業年度末の自己資本比率は47.3%(前事業年度末は39.3%)となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物は、87億60百万円(前事業年度末比 14.4%増)となり、前事業年度末に比べて11億1百万円増加しております。各キャッシュ・フローの状況とそれぞれの要因は、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)

営業活動により得られた資金は34億71百万円(前事業年度は18億35百万円の使用)となりました。その主な要因は、税引前当期純利益34億70百万円、たな卸資産の減少額21億3百万円、前渡金の減少額4億99百万円、仕入債務の減少額6億21百万円、法人税等の支払額19億63百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は62百万円(前事業年度比 74.5%減)となりました。その主な要因は、有形固定資産の取得による支出46百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は23億7百万円(前年同期は45億52百万円の収入)となりました。その主な要因は短期借入金の純減少額19億70百万円、配当金の支払額3億37百万円であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成18年10月期	平成19年10月期
自己資本比率 (%)	39.3	47.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	72.5	31.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	—	2.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	34.7

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

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

- (注) 1. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。
 2. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。
 3. 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。
 4. 平成18年10月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオの表示はしていません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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、なら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。

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。また、平成19年1月26日開催の第8回定時株主総会におきまして「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ことができる。」旨定款に定めております。

上記の考えの下、平成19年10月期の配当金につきましては、1株当たり22円（うち中間配当金10円）といたしております。この結果、当事業年度の配当性向は、目標とする10%を上回る17.7%となりました。

また、平成20年10月期におきましては、厳しい競争環境の中、当期純利益の減少が見込まれるものの1株当たりの年間配当金額を維持し、1株当たり22円（うち中間配当金10円）とする予定です。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社の事業展開その他に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。

当社は、これらのリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社の有価証券に関する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載内容も併せて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、当有価証券報告書提出日現在において当社が判断したものであり、不確実性を内包しているため、実際の結果と異なる場合があります。

1. 事業内容について

(1) 事業の概要について

当社は戸建分譲事業を主な事業とし、この他、マンション分譲等事業、請負工事事業及びその他事業を行っております。戸建分譲事業は、第一次取得者層を主な購買層とした低価格の戸建住宅の分譲が中心であり、平成18年10月期及び平成19年10月期において、それぞれ売上高の99.4%及び98.9%を占めております。

(2) マンション分譲等事業について

当社はマンション分譲等事業において、比較的短期間で建築できる中規模マンションを分譲しております。当該事業については戸建分譲事業ほど積極的な事業拡大を目指しておらず、平成16年12月に残戸数15戸を販売して以来、新規の新築分譲案件は発生しておりません。また、マンション分譲等事業といたしましては、当事業年度から、中古マンションを1戸単位で仕入れ、内装のリフォーム工事を行った後に販売する、マンション・リノベーションに係る事業を開始しており、当事業年度には11戸を販売しております。これは、将来の事業展開に備えて継続してまいります。本格的に事業化するためには、当面ノウハウの蓄積を行う必要があるものと見込まれます。

当該事業に関しては、平成17年11月に首都圏を中心とした、マンションの「構造計算書」の偽造事件が発生いたしました。この事件に伴い、今後のマンション分譲等事業においてコストの上昇、工期の長期化、販売不振が発生する可能性があります。なお、当社はこれまでに新築分譲した全6棟のマンションについて、構造計算書の再確認を行い、問題が無い事を確認いたしております。

(3) 業績の変動要因について

① 消費者の需要動向について

戸建分譲事業及びマンション分譲等事業は、消費者の需要動向の影響を受ける傾向があり、景気見通しの悪化、消費者所得の減少、金利の上昇、物価・地価の変動、住宅税制の改正等により消費者の需要が減少した場合、当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。

② 競争の激化について

当社では、工期も含む事業サイクルの短縮及び仕入れ規模の拡大による建築コストの圧縮等により低価格での住宅供給に努めておりますが、競争激化等により当社の価格面での競争力が低下する可能性があります。また、販売競争が激化した場合、販売価格の下落や値引き競争により業績に影響が及ぶ可能性があるほか、当社が販売未契約の完成物件を持つことを余儀なくされる可能性があります。

③ 価格変動等について

戸建分譲事業及びマンション分譲等事業においては、不動産市況、原材料価格や近隣の取引状況が物件の販売価格、ひいては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社は完成前に全ての物件について顧客と契約を結ぶことで販売未契約の完成物件を持たないことを基本方針としております。当社では計画どおりに販売契約が完了しない物件について価格改定による販売促進を行いますが、これに伴い採算が悪化する可能性があります。

④ 用地仕入れについて

戸建分譲事業及びマンション分譲等事業においては、土地の仕入れの成否が業績に影響を及ぼします。当社が土地の仕入れを行う際には、立地条件・面積・価格・地盤等について調査を行いますが、これにもかかわらず周辺相場よりも高い価格で購入してしまう場合や当社が想定する価格で販売できない場合等があります。また、他社との競合、情報収集の遅れ・不足等により土地の仕入れが想定どおりにできない事態が発生する可能性があります。

また、用地仕入れにおける専門知識と経験を有する優秀な人材の確保、育成に取り組んでおりますが、人材が十分に確保できない場合、または、現在在職している人材が流出するような場合には、当社の業績及び今後の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 外注先への依存について

当社は、戸建分譲事業において、当社の工事監督が行う施工管理業務(品質・工程・コスト・安全の管理)を除いて全て請負業者に分離発注を行い外注しております。また、マンション分譲等事業においては施工管理も含めて外部の建設業者に全てを外注しております。これにより、当社では事業拡大の早期化を図るとともに、人件費の抑制を図っております。

しかしながら、施工面の大部分を外注に依存しているため、品質管理に万全を期すためにも委託先の選定は慎重に行っておりますが、万が一、販売件数の増加に伴って当社の選定基準に合致する外注先を十分に確保できない場合や、外注先が経営困難に陥って施工できず工期が遅延した場合等には当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。

(5) 販売方法について

当社では、自社販売部門を設けておらず、戸建住宅の販売は地元仲介業者に委託し、マンションの販売は販売代理会社を通じて行っております。当社は、この販売方法により固定的な人件費及び広告宣伝費の肥大化を防止できるほか、仲介業者が持つ情報を活用できるものと考えておりますが、販売を外部に依存しているため、他社との競合により仲介業者等が当社物件を積極的に販売しなくなった場合等には当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。

(6) 営業地域について

当社は、現在のところ兵庫県、大阪府、京都府、奈良県、和歌山県及び滋賀県を営業地域としており、今後におきましても近畿一円を主な営業地域とする地域密着型の事業展開を計画しております。このため、当社の業績は近畿地域における景気動向、住宅需要、地価変動等による影響を受けやすいものと認識しております。

また、当社は近畿地域内における店舗の増加を計画しておりますが、営業網の拡大にあたり営業基盤の確立が順調に進まない可能性があります。

なお、戸建分譲事業及びマンション分譲等事業について、物件の属する地域により分類した販売実績の推移は以下のとおりです。

	平成18年10月期		平成19年10月期		平成19年4月中間期	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
滋賀県	155,993	0.4	1,645,587	3.5	857,697	3.6
京都府	2,803,876	6.5	2,111,547	4.5	1,256,480	5.2
大阪府	17,095,671	39.5	15,338,307	33.0	8,115,082	33.9
兵庫県	21,341,222	49.3	20,793,462	44.7	10,877,837	45.4
奈良県	1,499,716	3.5	6,117,017	13.2	2,634,573	11.0
和歌山県	95,432	0.2	—	—	—	—
戸建分譲事業	42,991,913	99.4	46,005,923	98.9	23,741,670	99.1
大阪府	21,003	0.0	129,745	0.3	39,702	0.2
兵庫県	14,258	0.0	98,101	0.2	27,911	0.1
マンション分譲等事業	35,262	0.0	227,846	0.5	67,613	0.3
京都府	—	—	11,829	0.0	—	—
大阪府	25,062	0.1	36,131	0.1	—	—
兵庫県	42,300	0.1	15,852	0.0	14,095	0.1
奈良県	—	—	23,885	0.1	—	—
請負工事事業	67,363	0.2	87,699	0.2	14,095	0.1
その他事業	164,376	0.4	175,887	0.4	113,903	0.5
合計	43,258,915	100.0	46,497,357	100.0	23,937,282	100.0

(7) 下半期への業績の偏重について

当社では、事業が急速に拡張したこと、また、これまで決算期末の10月付近に向けて販売を集中してきたことから、過年度において当社の売上高及び利益は下半期に偏重しておりました。当社ではこれに対し、仕入契約・仕入決済・上棟・販売契約・販売決済を平準化し、業績の偏重を軽減することに努めております。

	平成18年10月期			平成19年10月期		
	上半期	下半期	通期	上半期	下半期	通期
売上高(千円)	20,553,441	22,705,474	43,258,915	23,937,282	22,560,074	46,497,357
構成比(%)	47.5	52.5	100.0	51.5	48.5	100.0
売上総利益(千円)	3,118,370	3,823,036	6,941,407	3,623,309	2,595,965	6,219,274
構成比(%)	44.9	55.1	100.0	58.3	41.7	100.0
営業利益(千円)	1,941,974	2,494,954	4,436,928	2,263,739	1,227,108	3,490,848
構成比(%)	43.8	56.2	100.0	64.8	35.2	100.0
経常利益(千円)	1,917,821	2,488,701	4,406,522	2,217,455	1,202,174	3,419,629
構成比(%)	43.5	56.5	100.0	64.8	35.2	100.0

2. 財政状態について

当社の戸建分譲事業等におきましては、分譲用地または中古マンション等のたな卸資産の仕入が必要であり、当社ではこれら分譲用地等の取得資金について金融機関等からの借入金に依存しているため、たな卸資産の増加に伴って「営業活動によるキャッシュ・フロー」がマイナスとなり、または有利子負債が増加する可能性があります。

平成19年10月期末においては有利子負債が当社の総資産額の33.3%を占めておりますが、当社では、今後も分譲用地の取得資金について金融機関等からの借入金を中心とした調達を計画しており、事業の拡大に際しては有利子負債残高が増加することが見込まれます。このため、今後、金利が上昇あるいは高止まりした場合、金融機関の貸し出し態度が変化した場合等には、支払利息の増加、仕入れ計画の変更等により当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。

	平成18年10月期(千円)	平成19年10月期(千円)	平成19年4月中間期(千円)
総資産額	30,293,278	28,790,662	28,899,119
有利子負債残高	11,555,000	9,585,000	9,310,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,835,347	3,471,718	3,153,810
投資活動によるキャッシュ・フロー	△243,811	△62,105	△30,976
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,552,237	△2,307,912	△2,414,057
現金及び現金同等物の期末残高	7,658,340	8,760,041	8,367,118
販売用不動産	8,838,124	9,748,838	10,537,529
仕掛販売用不動産	10,505,746	7,924,584	7,696,395
未成工事支出金	1,607,155	1,124,022	1,102,989

3. 法的規制等について

当社は主に「宅地建物取引業法」に基づく宅地建物取引業、「建設業法」に基づく建設業、さらに「建築士法」、「建築基準法」に基づく一級建築士事務所として分譲用の土地の仕入れから企画設計業務、施工業務、販売業務を行っております。また、当社の事業は上記以外にも「都市計画法」、「土地区画整理法」、「農地法」、「宅地造成等規制法」、「国土利用計画法」、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」等、さまざまな法的規制を受けております。

当社では、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者免許(免許証番号 国土交通大臣(2)第6116号:有効期限 平成23年2月8日)及び建設業法に基づく一般建設業の許可(許可番号 兵庫県知事許可(般-17)第217293号:有効期限 平成23年2月22日)を受けており、また、建築士法に基づく一級建築士事務所の登録(登録番号 兵庫県知事(一級)第2019973号:有効期限 平成24年3月30日)を行っております。

当社の主要な事業活動を継続するには、前述の宅地建物取引業者免許、一般建設業許可及び一級建築士事務所登録が必要であり、現時点においてこれらの免許、許可及び登録の取消または欠格事由に該当する事実等は無いものと認識しております。しかしながら、将来においてこれら免許、許可及び登録の取消し等があった場合には、主要な事業活動に支障をきたすとともに業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

4. 住宅品質保証について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」は瑕疵担保期間の10年間義務化と住宅性能表示制度を定めております。同法により、住宅供給者は新築住宅の構造上主要な部分及び雨水の浸水を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負っております。

当社は財団法人住宅保証機構に登録しており、当社の販売する戸建分譲住宅は基本的に同法人が発行する住宅性能保証制度保証書を受けております。当該保証書を受けるためには、保証に関しての技術的基準に適合しているかどうかについて同法人が指定する第三者機関による現場検査を受ける必要があります。そのため、当社におきましても施工を充実させ、品質管理に万全を期するとともに、販売後のクレーム等に関しましても十分に対応しております。

しかしながら、販売件数の増加に伴い、当社の品質管理に不備が生じた場合には、クレーム件数の増加や保証工書の増加等が当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。さらに、当社の販売した住宅に重大な瑕疵があるとされた場合など、当社の責によるか否かを問わず、また実際の瑕疵の有無によらず、根拠のない誤認であった場合にも当社の信用に悪影響を及ぼし、当社の業績に影響を与える可能性があります。

5. 一建設株式会社等との関係等について

当社は、当社の前代表取締役社長である飯田一男氏の同族会社である有限会社一商事の100%出資により、代表取締役社長を同氏、資本金を20,000千円として、平成11年7月に設立された会社であります(平成13年4月に旧商号からファースト住建株式会社へ商号変更)。

当社設立の経緯については、飯田一男氏が代表者を務める個人会社であり、建築工事施工・不動産の売買ならびに賃貸を営む飯田建設工業株式会社(所在地東京都練馬区。平成16年2月に一建設株式会社に商号変更。)が、平成11年に、当時、関西地域における唯一の支店であった加古川支店の閉鎖による当該地域からの撤退を決定したところ、当時の加古川支店長であった当社の現代表取締役社長中島雄司が、関西地域で独立開業したい旨を当該飯田一男氏に申し出たことに端を発しております。その際、本人の資金的事情等から同氏に代表取締役社長就任及び出資を依頼したものであります。

設立以後においても、当社は有限会社一商事から平成11年11月の第三者割当増資で30,000千円(600株)、平成12年2月の第三者割当増資で34,000千円(680株)の出資を受けており、また当社は平成12年11月には飯田一男氏の別の同族会社である有限会社樹商事から、第三者割当増資260,500千円(5,210株)のうち、191,000千円(3,820株)の出資を受けており、一時的に同社が当社株式の54.57%を保有する親会社となっております。

この間、上記のとおり資金面では有限会社一商事及び有限会社樹商事に依存した状態にあり、また代表取締役社長は飯田一男氏が務めておりましたが、当社の事業運営等は実質的には当社の現代表取締役社長中島雄司を中心として行われてきており、中島雄司は、平成12年3月には共同代表に就任、平成12年10月には代表取締役社長に就任し、同時に飯田一男氏は取締役を退任しております。

その後、平成13年10月に資本政策の一環として、有限会社一商事及び有限会社樹商事は全持分を当社取締役及び従業員、飯田建設工業株式会社(現一建設株式会社)、有限会社樹商事の子会社である伏見管理サービス株式会社等に譲渡しております。

平成19年10月末現在では、伏見管理サービス株式会社は10.65%の当社株式を保有しておりますが、一建設株式会社は当社株式を保有しておりません。当社は両社から経営への関与を受けておらず、人材交流も行っておりません。

2. 企業集団の状況

該当事項はありません。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社はこれまで、①「住宅作りにおいて、社会へ貢献する」②「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」③「人を育て、健全経営を行ない、社会へ貢献する」の3つを経営理念として、事業活動を行ってまいりました。

当社は、戸建分譲事業を主軸としており、これまでの支店展開にあわせて事業エリアを拡大し、現在では兵庫県下に本社を含めて7拠点、大阪府下に6拠点、京都府下に2拠点、奈良県下に1拠点の合計16拠点を有するに至りました。当社は、より高度なマーケティングを行うために地域に密着した営業活動を行うことを事業戦略としており、今後も引続き支店展開を通じ事業エリアの拡大に努め、市場シェアの向上を目指してまいります。また、お客様第一主義で業務に取り組み、顧客満足度の更なる向上を目指してまいります。

これらの基本方針の下、当社では株主を重視した経営を行い、社会的に公正かつ健全な企業として成長していくことを目標としております。

(2) 目標とする経営指標

当社は、近畿圏における積極的な事業展開によって販売棟数を拡大しつつ、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。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、戸建分譲事業におきまして近畿圏での戸建住宅供給棟数拡大を推進しており、マーケット・シェアの獲得による収益拡大を目指しております。近畿2府4県では、平成18年度には34,000棟を超える戸建住宅が供給されており、当社は、近畿圏の市場における更なるシェア・アップが可能と考え、これを積極的に推進してまいります。

まず、顧客ニーズの的確な把握と徹底したマーケティングリサーチを行うために、現在の事業エリアの周辺地域へ積極的に支店を開設していき、地域に密着した営業活動を行ってまいります。

また、営業部門も工事部門もアウトソーシングを活用することにより、少数精鋭主義を持続させ、ムリ・ムダを省いた健全かつ効率的な経営を継続してまいります。これにより、柔軟で機動的な組織を構築し、事業展開のスピードを高めてまいります。

当社は将来にわたって戸建分譲住宅事業を柱として、①「地域に根ざした暮らし重視の住まい」、②「街の景観を形成する美しい住まい」、③「基礎・構造の確かな安心の住まい」、④「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。

(4) 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なら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、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。また、工事部門では、施工は協力業者に分離発注する一方、工程、品質、コスト、安全の4つを徹底して管理することに人的資源を集中しておりますが、お客様にご満足していただける商品をつくり、事業を拡大していくためには、これを適切に管理する人材を確保し、育成していくことが必要であります。

これに対し、人材の採用につきましては、長期的かつ安定的な人材確保を目的として、平成16年4月から新卒者の定期採用を開始しており、当事業年度におきましては22名が入社いたしました。更に、中途採用も継続して実施し、即戦力となる人材の確保に努めております。育成面においては、オン・ザ・ジョブ・トレーニングによる実務研修のほか、社内外の講師を招いた研修会を定期的に開催し、法令等をはじめとする、業務に必要な知識や技能の教育を実施しており、また資格支援制度によって各種業務資格の取得を促進しております。

今後も継続して、近畿圏において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、人材の採用なら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。

4. 財務諸表

(1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年10月31日)		当事業年度 (平成19年10月31日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金		7,658,340		8,760,041		1,101,700
2. 売掛金		519		835		316
3. 販売用不動産		8,838,124		9,748,838		910,711
4. 仕掛販売用不動産		10,505,746		7,924,584		△2,581,161
5. 未成工事支出金		1,607,155		1,124,022		△483,132
6. 貯蔵品		1,028		2,159		1,130
7. 前渡金		687,100		188,093		△499,006
8. 前払費用		25,967		28,042		2,075
9. 繰延税金資産		122,076		138,169		16,093
10. その他		19,774		10,688		△9,085
流動資産合計		29,465,833	97.3	27,925,476	97.0	△1,540,356
II 固定資産						
(1) 有形固定資産						
1. 建物		111,904		141,591		
減価償却累計額		21,573	90,330	27,827	113,764	23,433
2. 構築物		5,047		6,038		
減価償却累計額		670	4,376	1,160	4,877	500
3. 車両運搬具		73,544		88,848		
減価償却累計額		42,279	31,264	59,127	29,721	△1,543
4. 工具器具備品		83,703		95,008		
減価償却累計額		49,702	34,001	66,248	28,759	△5,242
5. 土地			528,338		560,596	32,257
有形固定資産合計			688,312		737,719	49,406
(2) 無形固定資産						
1. ソフトウェア			23,296		34,750	11,453
2. 電話加入権			411		411	—
無形固定資産合計			23,707	0.1	35,161	11,453

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年10月31日)		当事業年度 (平成19年10月31日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
(3) 投資その他の資産						
1. 投資有価証券		40,000		40,000		—
2. 出資金		691		691		—
3. 長期前払費用		12,177		9,133		△3,043
4. 繰延税金資産		32,975		11,993		△20,981
5. その他		29,580		30,486		906
投資その他の資産合計		115,424	0.4	92,305	0.3	△23,119
固定資産合計		827,445	2.7	865,186	3.0	37,740
資産合計		30,293,278	100.0	28,790,662	100.0	△1,502,615
(負債の部)						
I 流動負債						
1. 支払手形	※1	1,781,150		444,520		△1,336,630
2. 支払信託	※1	806,170		1,889,710		1,083,540
3. 工事未払金		2,518,764		2,150,352		△368,412
4. 短期借入金		11,555,000		9,585,000		△1,970,000
5. 未払金		48,322		114,783		66,460
6. 未払費用		115,137		116,760		1,623
7. 未払法人税等		1,073,265		533,000		△540,265
8. 未払消費税等		23,231		44,748		21,516
9. 前受金		222,353		125,928		△96,425
10. 預り金		128,666		128,627		△39
11. 役員賞与引当金		16,000		17,900		1,900
12. その他		3,617		3,779		162
流動負債合計		18,291,679	60.4	15,155,109	52.6	△3,136,569
II 固定負債						
1. 退職給付引当金		22,197		31,505		9,307
2. 役員退職慰労引当金		60,000		—		△60,000
固定負債合計		82,197	0.3	31,505	0.1	△50,692
負債合計		18,373,876	60.7	15,186,614	52.7	△3,187,261

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年10月31日)		当事業年度 (平成19年10月31日)		対前年比 増減 (千円)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)		
(純資産の部)							
I 株主資本							
1. 資本金			1,584,000	5.2	1,584,000	5.5	—
2. 資本剰余金							
(1) 資本準備金		1,338,350			1,338,350		
資本剰余金合計			1,338,350	4.4	1,338,350	4.7	—
3. 利益剰余金							
(1) 利益準備金		5,400			5,400		
(2) その他利益剰余金							
繰越利益剰余金		8,992,246			10,676,972		
利益剰余金合計			8,997,646	29.7	10,682,372	37.1	1,684,725
4. 自己株式			△595	△0.0	△674	△0.0	△79
株主資本合計			11,919,401	39.3	13,604,047	47.3	1,684,646
純資産合計			11,919,401	39.3	13,604,047	47.3	1,684,646
負債・純資産合計			30,293,278	100.0	28,790,662	100.0	△1,502,615

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)		当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	
I 売上高						
1. 戸建分譲売上		42,991,913		46,005,923		3,014,009
2. マンション分譲等売上		35,262		227,846		192,584
3. 請負工事収入		67,363		87,699		20,336
4. その他の不動産収入		164,376	43,258,915	175,887	46,497,357	11,510
II 売上原価						
1. 戸建分譲売上原価		36,235,748		40,010,970		3,775,222
2. マンション売上原価		28,323		202,119		173,795
3. 請負工事原価		53,436	36,317,508	64,992	40,278,082	11,555
売上総利益			6,941,407		6,219,274	△722,132
III 販売費及び一般管理費						
1. 支払仲介料		1,119,284		1,224,130		104,845
2. 広告宣伝費		24,734		17,277		△7,457
3. 役員報酬		80,500		73,600		△6,900
4. 給与手当		438,199		474,263		36,063
5. 賞与		118,332		129,698		11,365
6. 役員賞与		16,000		17,900		1,900
7. 退職給付費用		5,928		7,731		1,802
8. 役員退職慰労引当金繰入額		11,400		—		△11,400
9. 福利厚生費		5,694		4,882		△811
10. 法定福利費		76,544		84,764		8,219
11. 減価償却費		46,203		52,725		6,522
12. 支払手数料		57,565		100,681		43,116
13. 租税公課		190,908		187,496		△3,411
14. その他		313,181	2,504,478	353,274	2,728,426	40,093
営業利益			4,436,928		3,490,848	△946,080
IV 営業外収益						
1. 受取利息		389		821		432
2. 安全協力会費収受金		30,885		26,978		△3,907
3. その他		9,387	40,662	4,941	32,741	△4,445

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)		百分比 (%)	当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)			金額 (千円)		
V 営業外費用							
1. 支払利息		60,549			99,748		39,199
2. その他		10,519	71,068	0.2	4,211	103,959	△6,307
経常利益			4,406,522	10.2		3,419,629	△986,892
VI 特別利益							
1. 役員退職慰労引当金取崩益		—	—	—	50,800	50,800	50,800
税引前当期純利益			4,406,522	10.2		3,470,429	△936,092
法人税、住民税及び事業税		1,835,709			1,409,364		△426,345
過年度法人税等		—			33,456		33,456
法人税等調整額		△36,265	1,799,443	4.2	4,888	1,447,709	41,154
当期純利益			2,607,078	6.0		2,022,720	△584,358

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17年11月1日 至 平成18年10月31日)		当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
I 土地購入費		24,591,809	67.9	26,434,861	66.1	1,843,052
II 労務費		282,749	0.8	382,288	0.9	99,539
III 外注費		10,801,615	29.8	12,565,363	31.4	1,763,748
IV 経費		559,574	1.5	628,457	1.6	68,882
計		36,235,748	100.0	40,010,970	100.0	3,775,222

(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17年11月1日 至 平成18年10月31日)		当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
I 土地購入費		21,059	74.4	162,945	80.6	141,886
II 外注費		6,967	24.6	29,462	14.6	22,495
III 経費		297	1.0	9,711	4.8	9,414
計		28,323	100.0	202,119	100.0	173,795

(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17年11月1日 至 平成18年10月31日)		当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
I 労務費		793	1.5	1,700	2.6	907
II 外注費		51,409	96.2	61,702	94.9	10,293
III 経費		1,233	2.3	1,588	2.5	355
計		53,436	100.0	64,992	100.0	11,555

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)

(単位: 千円)

	株主資本							自己株式	株主資本 合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金					
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益 剰余金	利益剰余金 合計				
平成17年10月31日 残高	1,584,000	1,338,350	1,338,350	5,400	6,824,661	6,830,061	△595	9,751,816	9,751,816	
事業年度中の変動額										
剰余金の配当 (注)	—	—	—	—	△253,496	△253,496	—	△253,496	△253,496	
剰余金の配当(中間配当額)	—	—	—	—	△168,997	△168,997	—	△168,997	△168,997	
利益処分による役員賞与 (注)	—	—	—	—	△17,000	△17,000	—	△17,000	△17,000	
当期純利益	—	—	—	—	2,607,078	2,607,078	—	2,607,078	2,607,078	
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	2,167,585	2,167,585	—	2,167,585	2,167,585	
平成18年10月31日 残高	1,584,000	1,338,350	1,338,350	5,400	8,992,246	8,997,646	△595	11,919,401	11,919,401	

(注) 平成18年1月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)

(単位: 千円)

	株主資本							自己株式	株主資本 合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金					
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益 剰余金	利益剰余金 合計				
平成18年10月31日 残高	1,584,000	1,338,350	1,338,350	5,400	8,992,246	8,997,646	△595	11,919,401	11,919,401	
事業年度中の変動額										
剰余金の配当	—	—	—	—	△168,997	△168,997	—	△168,997	△168,997	
剰余金の配当(中間配当額)	—	—	—	—	△168,997	△168,997	—	△168,997	△168,997	
当期純利益	—	—	—	—	2,022,720	2,022,720	—	2,022,720	2,022,720	
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	△79	△79	△79	
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	1,684,725	1,684,725	△79	1,684,646	1,684,646	
平成19年10月31日 残高	1,584,000	1,338,350	1,338,350	5,400	10,676,972	10,682,372	△674	13,604,047	13,604,047	

(4) キャッシュ・フロー計算書

		前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)	当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	増減 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		4,406,522	3,470,429	△936,092
減価償却費		46,203	52,725	6,522
引当金の増加額(△減少額)		35,726	△48,792	△84,518
受取利息及び受取配当金		△399	△832	△432
支払利息		60,549	99,748	39,199
たな卸資産の減少額(△増加額)		△5,445,102	2,103,663	7,548,765
前渡金の減少額(△増加額)		△502,270	499,006	1,001,277
その他流動資産の減少額		16,257	7,218	△9,038
仕入債務の増加額(△減少額)		1,018,877	△621,502	△1,640,380
前受金の増加額(△減少額)		69,250	△96,425	△165,675
未収又は未払消費税等の増減額		23,231	21,516	△1,715
その他流動負債の増加額(△減少額)		75,051	65,161	△9,890
役員賞与の支払額		△17,000	—	17,000
その他		42,766	△17,914	△60,680
小計		△170,335	5,534,003	5,704,339
利息及び配当金の受取額		399	832	432
利息の支払額		△65,287	△100,087	△34,800
法人税等の支払額		△1,600,123	△1,963,029	△362,905
営業活動によるキャッシュ・フロー		△1,835,347	3,471,718	5,307,066

		前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)	当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	増減 (千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△180,624	△46,333	134,291
無形固定資産の取得による支出		△18,386	△15,772	2,614
投資有価証券の取得による支出		△40,000	—	40,000
その他投資の増加額		△4,800	—	4,800
投資活動によるキャッシュ・フロー		△243,811	△62,105	181,705
III 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		4,973,100	△1,970,000	△6,943,100
自己株式の取得による支出		—	△79	△79
配当金の支払額		△420,862	△337,832	83,030
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,552,237	△2,307,912	△6,860,149
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		—	—	—
V 現金及び現金同等物の増減額		2,473,078	1,101,700	△1,371,377
VI 現金及び現金同等物の期首残高		5,185,262	7,658,340	2,473,078
VII 現金及び現金同等物の期末残高	※	7,658,340	8,760,041	1,101,700

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)	当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの：移動平均法による原価法	同左
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金：個別法による原価法	同左
3. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産： 建物（建物附属設備を除く。） 定額法 その他 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 11年～42年 構築物 10年～40年 車両運搬具 2年～6年 工具器具備品 2年～10年 (2) 無形固定資産：ソフトウェア（自社利用）については、社内における見込利用期間（5年）に基づく定額法によっております。	(1) 有形固定資産： 建物（建物附属設備を除く。） 定額法 その他 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3年～42年 構築物 3年～40年 車両運搬具 2年～6年 工具器具備品 2年～10年 (2) 無形固定資産 同左
4. 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れ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、回収不能見込み額を計上することとしております。 (2) 役員賞与引当金 役員に対する賞与の支出に充てるため、支給見込額を計上しております。 (3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、退職給付会計に関する実務指針（中間報告）（日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第13号）に定める簡便法（期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法）により計算した当期末の退職給付債務に基づき計上しております。 (4) 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に基づく期末要支給額の100%相当額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 役員賞与引当金 役員に対する賞与の支給に備えるため、役員賞与支給見込額のうち当事業年度において負担すべき額を計上しております。 (3) 退職給付引当金 同左 (4) 役員退職慰労引当金 —— (追加情報) 当社では、従来、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく計上をしておりましたが、平成18年11月15日開催の取締役会決議により、平成19年1月26日をもって役員退職慰労金制度の廃止を決議いたしました。 上記決議に基づき、制度廃止日以降の役員退職慰労引当金の繰入を中止するとともに、従来の慰労金相当額につきましては、平成19年1月26日開催の第8回定時株主総会で支給が決議された役員退職慰労金を除き、全額を当事業年度において取り崩し、特別利益として計上しております。
5. 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
6. 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

項目	前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)	当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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。	消費税等の処理方法 同左

会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)	当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当事業年度より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(役員賞与に関する会計基準) 当事業年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。これにより、従来、株主総会決議時に未処分利益の減少として会計処理していた役員賞与を、当事業年度から発生時に費用処理しております。 なお、従来の方法と比較して、販売費及び一般管理費が16,000千円増加し、営業利益、経常利益、税引前当期純利益がそれぞれ同額減少しております。</p> <p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。 なお、従来、資本の部の合計に相当する金額は、11,919,401千円であります。 また、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純資産の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>(減価償却方法の変更) 当事業年度から、法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の固定資産については、改正法人税法に規定する償却方法により、減価償却費を計上しております。 なお、この変更による営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)	当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度まで売上高に掲記しておりました「マンション分譲売上」は、当事業年度から新たに発生したマンション・リノベーションに係る売上高を含め「マンション分譲等売上」として表示することにしました。</p> <p>なお、当事業年度の「マンション分譲等売上」の金額35,262千円は、全てマンション・リノベーションに係る売上高であります。</p>	—————

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年10月31日)	当事業年度 (平成19年10月31日)												
<p>※1 支払信託</p> <p>当事業年度より、一部の仕入先等への支払方法に一括支払信託方式を導入しております。</p> <p>これにより、従来の方法と比較して、支払手形が806,170千円減少し、支払信託が同額増加しております。</p> <p>2 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行12行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">当座貸越極度額の総額</td> <td style="text-align: right;">15,520,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">11,555,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,965,000千円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額の総額	15,520,000千円	借入実行残高	11,555,000千円	差引額	3,965,000千円	<p>※1</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>2 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行14行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">当座貸越極度額の総額</td> <td style="text-align: right;">17,800,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">9,585,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,215,000千円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額の総額	17,800,000千円	借入実行残高	9,585,000千円	差引額	8,215,000千円
当座貸越極度額の総額	15,520,000千円												
借入実行残高	11,555,000千円												
差引額	3,965,000千円												
当座貸越極度額の総額	17,800,000千円												
借入実行残高	9,585,000千円												
差引額	8,215,000千円												

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18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

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	16,900,000	—	—	16,900,000
合計	16,900,000	—	—	16,900,000
自己株式				
普通株式	263	—	—	263
合計	263	—	—	263

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18年1月27日 定時株主総会	普通株式	253,496	15	平成17年10月31日	平成18年1月27日
平成18年6月16日 取締役会	普通株式	168,997	10	平成18年4月30日	平成18年7月18日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

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1月26日 定時株主総会	普通株式	168,997	利益剰余金	10	平成18年10月31日	平成19年1月29日

当事業年度 (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

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	16,900,000	—	—	16,900,000
合計	16,900,000	—	—	16,900,000
自己株式				
普通株式 (注)	263	100	—	363
合計	263	100	—	363

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加100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	168,997	10	平成18年10月31日	平成19年1月29日
平成19年6月14日 取締役会	普通株式	168,997	10	平成19年4月30日	平成19年7月24日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

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	202,795	利益剰余金	12	平成19年10月31日	平成20年1月15日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)	当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)
※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18年10月31日現在)	※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19年10月31日現在)
現金及び預金勘定 7,658,340千円	現金及び預金勘定 8,760,041千円
現金及び現金同等物 7,658,340千円	現金及び現金同等物 8,760,041千円

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)	当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19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. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	前事業年度 (平成18年10月31日)	当事業年度 (平成19年10月31日)
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)
(1) その他有価証券		
非上場株式	40,000	40,000

(デリバティブ取引関係)

前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)

当社はデリバティブ取引を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18年11月1日 至 平成19年10月31日)

当社はデリバティブ取引を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17年11月1日 至 平成18年10月31日)	当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19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. 退職給付債務に関する事項

	前事業年度 (平成18年10月31日)	当事業年度 (平成19年10月31日)
退職給付債務 (千円)	△22,197	△31,505
退職給付引当金 (千円)	△22,197	△31,505

3. 退職給付費用の内訳

	前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)	当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)
勤務費用 (千円)	10,936	14,696

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17年11月1日 至 平成18年10月31日)	当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19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

(ストック・オプション等関係)

前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18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16年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	当社の取締役 3名 当社の監査役 1名 当社の従業員 43名
ストック・オプション数 (注)	普通株式 127,000株
付与日	平成16年2月21日
権利確定条件	付与日 (平成16年2月21日) 以降、権利確定日 (平成18年1月29日) まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	特に定めておりません。
権利行使期間	自 平成18年1月30日 至 平成23年1月29日 権利行使時においても当社または当社関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由のある場合において、当社取締役会が新株予約権の継続保有を相当と認める場合はこの限りではない。

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業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。

① スtock・オプションの数

	平成16年 ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前事業年度末	117,000
付与	—
失効	—
権利確定	117,000
未確定残	—
権利確定後 (株)	
前事業年度末	—
権利確定	117,000
権利行使	—
失効	22,000
未行使残	95,000

② 単価情報

		平成16年 ストック・オプション
権利行使価格	(円)	2,215
行使時平均株価	(円)	—
公正な評価単価 (付与日)	(円)	—

当事業年度 (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16年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数		当社の取締役 3名 当社の監査役 1名 当社の従業員 43名
ストック・オプション数 (注)		普通株式 127,000株
付与日		平成16年2月21日
権利確定条件		付与日 (平成16年2月21日) 以降、権利確定日 (平成18年1月29日) まで継続して勤務していること。
対象勤務期間		特に定めておりません。
権利行使期間		自 平成18年1月30日 至 平成23年1月29日 権利行使時においても当社または当社関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由のある場合において、当社取締役会が新株予約権の継続保有を相当と認める場合はこの限りではない。

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業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。

① ストック・オプションの数

	平成16年 ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前事業年度末	—
付与	—
失効	—
権利確定	—
未確定残	—
権利確定後 (株)	
前事業年度末	95,000
権利確定	—
権利行使	—
失効	13,500
未行使残	81,500

② 単価情報

	平成16年 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	2,215
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)

前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)	当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19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>繰延税金資産</p> <p>(1) 流動資産</p> <p>未払事業税否認 81,122千円</p> <p>未払費用否認 36,855千円</p> <p>その他 6,063千円</p> <p>小計 124,041千円</p> <p>(2) 固定資産</p> <p>退職給付引当金 8,528千円</p> <p>役員退職慰労引当金 24,414千円</p> <p>その他 32千円</p> <p>小計 32,975千円</p> <p>繰延税金資産計 157,017千円</p> <p>繰延税金負債</p> <p>前払費用認定損 △1,965千円</p> <p>繰延税金負債計 △1,965千円</p> <p>繰延税金資産の純額 155,051千円</p>	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>(1) 流動資産</p> <p>未払事業税否認 40,617千円</p> <p>未払費用否認 80,717千円</p> <p>その他 19,663千円</p> <p>小計 140,997千円</p> <p>(2) 固定資産</p> <p>退職給付引当金 11,975千円</p> <p>その他 18千円</p> <p>小計 11,993千円</p> <p>繰延税金資産計 153,167千円</p> <p>繰延税金負債</p> <p>前払費用認定損 △2,828千円</p> <p>繰延税金負債計 △2,828千円</p> <p>繰延税金資産の純額 150,163千円</p>
<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>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>

(持分法損益等)

前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (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。

(関連当事者との取引)

前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (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。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)		当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	
1株当たり純資産額	705円30銭	1株当たり純資産額	804円99銭
1株当たり当期純利益金額	154円27銭	1株当たり当期純利益金額	119円69銭
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、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。		同左	

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後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17年11月1日 至 平成18年10月31日)	当事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (千円)	2,607,078	2,022,720
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (千円)	2,607,078	2,022,720
期中平均株式数 (株)	16,899,737	16,899,724
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)	—	—
(うち新株予約権 (株))	(—)	(—)
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	新株予約権1種類 (新株予約権の数950個)	新株予約権1種類 (新株予約権の数815個)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(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9期 (自 平成18年11月1日 至 平成19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	1,735	+5.9	46,603,233	+1.5
マンション分譲等事業	11	+266.7	227,846	+546.1
請負工事事業	9	—	87,699	+30.2
合計	1,755	—	46,918,780	+2.0

(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、戸建分譲事業及び請負工事事業は棟数、マンション分譲等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9期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)			
		件数	前年同期比 (%)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
	滋賀県	68	+1,033.3	1,645,587	+954.9
	京都府	79	△27.5	2,111,547	△24.7
	大阪府	506	△14.7	15,338,307	△10.3
	兵庫県	816	+0.7	20,793,462	△2.6
	奈良県	243	+376.5	6,117,017	+307.9
	和歌山県	—	—	—	—
戸建分譲事業		1,712	+8.8	46,005,923	+7.0
マンション分譲等事業	大阪府	6	+500.0	129,745	+517.7
	兵庫県	5	+150.0	98,101	+588.0
		11	+266.7	227,846	+546.1
請負工事事業	京都府	1	—	11,829	—
	大阪府	4	+300.0	36,131	+44.2
	兵庫県	2	△33.3	15,852	△62.5
	奈良県	2	—	23,885	—
請負工事事業		9	+125.0	87,699	+30.2
その他事業		—	—	175,887	+7.0
合計		—	—	46,497,357	+7.5

(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、戸建分譲事業及び請負工事事業は棟数、マンション分譲等事業は戸数を表示しております。

3. 戸建分譲事業、マンション分譲等事業及び請負工事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。