

平成20年10月期 決算短信(非連結)

平成20年12月12日

上場取引所 大

上場会社名 ファースト住建

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) 取締役管理部長

(氏名) 伊木 雅則

TEL 06-4868-5388

定時株主総会開催予定日 平成21年1月27日

配当支払開始予定日

平成21年1月13日

有価証券報告書提出予定日 平成21年1月28日

(百万円未満切捨て)

1. 20年10月期の業績(平成19年11月1日～平成20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	%
20年10月期	35,094	△24.5	818	△76.5	721	△78.9	54	△97.3
19年10月期	46,497	7.5	3,490	△21.3	3,419	△22.4	2,022	△22.4

	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	%	%	%
20年10月期	3.23	—	0.4	2.7	2.3
19年10月期	119.69	—	15.8	11.6	7.5

(参考) 持分法投資損益 20年10月期 一百万円 19年10月期 一百万円

(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
20年10月期	24,193	13,286	54.9	786.23
19年10月期	28,790	13,604	47.3	804.99

(参考) 自己資本 20年10月期 13,286百万円 19年10月期 13,604百万円

(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
20年10月期	3,004	△1,804	△3,356	6,603
19年10月期	3,471	△62	△2,307	8,760

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額(年間)	配当性向	純資産配当率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19年10月期	—	10.00	—	12.00	22.00	371	18.4	2.9
20年10月期	—	10.00	—	6.00	16.00	270	494.6	2.0
21年10月期(予想)	—	3.00	—	3.00	6.00	—	56.3	—

3. 21年10月期の業績予想(平成20年11月1日～平成21年10月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期累計期間	15,000	△9.4	270	△52.0	220	△56.6	10	△65.9	0.59
通期	33,000	△6.0	750	△8.4	620	△14.1	200	265.9	11.83

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 無
- ② ①以外の変更 無

(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)	20年10月期	16,900,000株	19年10月期	16,900,000株
② 期末自己株式数	20年10月期	363株	19年10月期	363株

※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、実際に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については、3ページ「1. 経営成績(1) 経営成績に関する分析」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、近年の世界的な需要拡大を背景とした原油価格や素材価格の高騰の結果、企業収益を圧迫する状況が生じ始めた一方、米国におけるサブプライム住宅ローン問題に端を発する金融危機が世界的に広がり、企業の経済活動に深刻な悪影響を及ぼしております。これにともない、国内外の景気動向は大きく減速し始め、企業収益が減少するとともに設備投資は弱含んで推移しております。個人消費におきましても雇用情勢が悪化する傾向の中、景気の状態がさらに厳しいものとなることが予想されます。

不動産業界におきましては、これまで地価上昇の大きな要因となっていた不動産投資ファンドなどの資金が、サブプライム住宅ローン問題以降大幅に縮小したことや、国内需要が冷え込む中、昨年末頃から地価が低下する傾向が現れてまいりました。また、住宅の販売価格面におきましても、消費者マインドの冷え込みが厳しくなったことから成約価格が低下する状況が続いております。このことは、住宅の分譲用地取得に際しても仕入価格が低減する要因となりますが、不動産相場が下落する以前に仕入れた分譲用地の在庫については、仕入を行ったときの不動産相場に比べて販売時の不動産相場が低下していることから、利益率が低下する要因となっております。一方で、景気の先行きに対する不安感からの住宅需要の低迷に加え、マンションを含めた未成約住宅在庫が増加しているため、販売市場における販売価格の低下は、分譲用地の仕入価格の低下による効果を上回る水準で進展しており、適正な価格での分譲用地仕入は依然として難しい状況が続いております。

このような環境の中で、当社は、健全な財政状態の確保を最重要課題として認識し、過剰な在庫を抑制し、在庫水準を適正化することで、財務健全性を高めることに努めてまいりました。そのために、まず、販売環境の変化や事業拡大の結果として増加傾向にあった完成在庫の販売を促進いたしました。その結果、当社の主力事業である戸建分譲事業におきましては、不動産市場の厳しさから販売棟数の減少ならびに販売価格の低下により売上高が減少する事となりましたが、完成在庫である販売用不動産は前事業年度末に比べて19億52百万円（前事業年度末比 20.0%減）減少いたしております。また、事業サイクルの短い戸建分譲事業の特性を生かし、在庫の回転率を向上させるため、分譲用地の仕入からすみやかに着工できる小規模案件や宅地造成が不要な案件の仕入に注力しております。これにより、不動産相場の下落局面において、価格変動のリスクを軽減するとともに、資金回転率を高め、健全な財政状態の確保を推進しております。一方、需要が低迷するなかでも収益性の回復を目指すために、建物の建築費用の低減を目指して、間取りおよび仕様についての見直しや、分譲用地仕入時における市場調査の厳格化に取り組んでおります。しかしながら、不動産相場や建築資材価格が上昇する局面で仕入れ、建築した在庫を、市場環境が変化した当事業年度に販売したことによる収益性低下の影響は大きく、また、経済環境の厳しさから、景気動向の先行きについても予断を許さない環境が予想されるため、収益性を回復するにはいたりませんでした。

以上の結果、当事業年度における業績は、売上高は350億94百万円（前事業年度比 24.5%減）、経常利益7億21百万円（同 78.9%減）、当期純利益54百万円（同 97.3%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、住宅需要が冷え込んだことによる影響や、低下する傾向にある住宅販売価格の動向に見合った価格で分譲用地の仕入を行うことが困難であったことから、販売棟数は1,353棟と前期に比べて359棟（前事業年度比 21.0%減）減少したこと及び、販売価格が低下した結果、その売上高は344億95百万円（同 25.0%減）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、全てマンション・リノベーションに係る案件の販売であり、販売戸数は21戸（前事業年度比 90.9%増）となり、売上高は4億16百万円（同 82.7%増）となりました。

③ 請負工事事業及びその他事業

請負工事事業及びその他事業における売上高は、それぞれ45百万円（前事業年度比 48.6%減）、1億37百万円（同 22.0%減）となっております。

通期の見通しにつきましては、原油価格等の下落による一定の効果が期待されるものの、世界的な金融危機の深刻化や世界景気の一層の下振れ懸念、株式、為替市場の大幅な変動などから、雇用情勢などを含め、景気の状況がさらに厳しいものとなることが予想されます。

不動産業界におきましても、景気減速が強まり雇用情勢の悪化が進展すると、住宅需要の低迷や販売価格の低下などによって、未成約在庫の増加や収益率の低下などの業績への影響が懸念されます。こうした環境の中、不動産相場は需要を反映して、当面下落することが予想されますが、足許の景気動向でも雇用情勢の悪化や個人所得が弱い動きをみせていることから、販売環境の厳しさが一層強まるものと思われ、顧客の購買意欲を喚起するためには、住宅価格の適正化が重要となるものと思われま。

このような中、当社といたしましては、厳しい販売環境のために販売代金の回収が進まなくなると、会社の財政状態にも悪影響を及ぼすことが考えられるとともに、長期間在庫が滞留することで、資金効率の悪化や不動産相場下落リスクによって収益性が低下することとなるため、在庫水準を適正化させていくことで回転率を向上させ、収益性の回復を目指してまいります。そのためにまず、完成在庫の販売を更に促進し、現在の販売環境に比べて高い価格で分譲用地の仕入を行ったことにより不採算となっている在庫の処理を行ってまいります。また、今後分譲用地の仕入を行う際には、慎重な市場動向の予測にもとづいて早期に販売成約できる価格の設定を行うとともに、より短期間で着工できる完成宅地や小規模案件などの事業サイクルの短い案件に注力してまいります。収益性の回復につきましては、これまで高騰してきた建築資材価格が需要の減少を受けて最近では落ち着いてきており、建物の建築コストについては次第に低減効果が見込めるものと思われまますが、間取りなどのプランを標準化していくことで更にこれを推し進めてまいります。

以上により、当社では財政状態及び業績の向上に努めてまいります。在庫水準の適正化に向けて不採算在庫の販売を優先課題として推し進めることや、現在の市場環境から顧客のニーズに即した価格での分譲用地仕入が依然として難しい状況にあることから、通期の業績見通しにつきましては、売上高330億円（前事業年度比 6.0%減）、営業利益7億50百万円（同 8.4%減）、経常利益6億20百万円（同 14.1%減）、当期純利益2億円（同 265.9%増）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5億56百万円減少し、82億3百万円（前事業年度末比 6.4%減）となったほか、現在の厳しい不動産業界をとりまく環境への対応策として、戸建分譲事業における完成在庫棟数の圧縮に取り組んだ結果、販売用不動産が前事業年度末に比べて19億52百万円減少し、77億96百万円（同 20.0%減）となり、また、住宅需要の低迷から販売価格が低下傾向にあり、この低下した販売価格に見合った価格での分譲用地の仕入が困難であったことから、仕掛販売用不動産が前事業年度末に比べて20億65百万円減少し、58億59百万円（同 26.1%減）となっております。これにより、当事業年度末の総資産は241億93百万円（同 16.0%減）となり、前事業年度末に比べて45億96百万円減少いたしております。

負債につきましては、負債合計が109億7百万円（同 28.2%減）と、前事業年度末より42億79百万円減少いたしました。主な要因は、販売用不動産や仕掛販売用不動産などのたな卸資産が減少したことから有利子負債残高が65億99百万円（同 31.2%減）と前事業年度末より29億85百万円減少しており、仕入債務につきましても35億79百万円（同 20.2%減）と前事業年度末より9億5百万円減少したことによりま。

純資産につきましては、当事業年度末には132億86百万円（同 2.3%減）と、前事業年度末より3億17百万円減少いたしました。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54百万円増加したものの、配当金の支払によって3億71百万円減少したことによりま。

この結果、当事業年度末の自己資本比率は54.9%（前事業年度末は47.3%）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、66億3百万円（前事業年度末比 24.6%減）となり、前事業年度末に比べて21億56百万円減少しております。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30億4百万円（前事業年度比 13.5%減）となりました。その主な要因は、税引前当期純利益1億46百万円、たな卸資産の減少額41億26百万円、引当金の増加額3億56百万円、仕入債務の減少額9億5百万円、法人税等の支払額6億61百万円であります。

(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18億4百万円(前事業年度比 2,805.4%増)となりました。その主な要因は、担保に供している定期預金の増加額16億円、有形固定資産の取得による支出1億82百万円、無形固定資産の取得による支出22百万円であります。

(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33億56百万円(前事業年度比 45.4%増)となりました。その主な要因は短期借入金の純減少額34億34百万円、配当金の支払額3億70百万円、長期借入れによる収入5億円であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成19年10月期	平成20年10月期
自己資本比率 (%)	47.3	54.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	31.5	12.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	2.8	2.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	34.7	34.2

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。

(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20年10月期の配当金につきましては、1株当たり年間16円(うち中間配当金10円)といたしております。この結果、当事業年度の配当金総額は当期純利益額を上回り、また配当性向は、目標とする10%を上回る494.6%となりますが、上記の方針並びに財政状態を総合的に勘案して決定しております。

また、平成21年10月期におきましては、厳しい事業環境ならびに通期の業績見通しから、1株当たりの年間配当金額は、1株当たり6円(うち中間配当金3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、本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19年10月期及び平成20年10月期において、それぞれ売上高の98.9%及び98.3%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。

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。

また、マンション分譲等事業といたしましては、平成18年10月期から、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21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。

(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。

⑤ 2階建て戸建住宅における壁量不足について

当社では、当社が施工・販売する住宅の設計業務を外部の設計事務所に委託しておりますが、平成19年7月27日並びに平成20年1月29日に公表しておりますとおり、当社がこれまでに販売した2階建て戸建住宅の一部に、設計上の誤りから、建物の壁量が建築基準法の定める基準を満たしていない物件があることが判明しております。

この問題に対して、当社では再発を防止するとともに、売主としての瑕疵担保責任を全うするべく当該物件に対して補修工事を実施し、また、建物の安全性を確認するため必要に応じて現地調査等を実施しておりますが、これにより発生する補修工事、現地調査等に係る費用のうち、現時点で発生したものと及び算定可能な費用は織り込んでおりますが、今後調査が進展した場合や安全性を確認するために追加的な手続を実施した場合等には、当該調査及び補修工事による費用が発生する可能性があるほか、販売不振等の影響並びに再発防止策の実施によるコストの上昇、工期の長期化が発生する可能性があります。

(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主な営業地域としており、平成20年12月に近畿圏以外の地域では初めてとなる名古屋支店（名古屋市名東区）を開設いたしておりますが、今後におきましても当面は近畿一円を主な営業地域となる見通しです。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、当社は店舗の増加による事業の拡大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19年10月期		平成20年10月期		平成20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	1,645,587	3.5	741,039	2.1	267,087	1.6
京都府	2,111,547	4.5	893,395	2.6	409,863	2.5
大阪府	15,338,307	33.0	12,494,472	35.6	5,375,283	32.4
兵庫県	20,793,462	44.7	16,070,934	45.8	7,664,045	46.3
奈良県	6,117,017	13.2	4,295,768	12.2	2,560,557	15.5
戸建分譲事業	46,005,923	98.9	34,495,610	98.3	16,276,837	98.3
大阪府	129,745	0.3	179,356	0.5	106,301	0.6
兵庫県	98,101	0.2	236,806	0.7	71,010	0.4
マンション分譲等事業	227,846	0.5	416,162	1.2	177,311	1.0
京都府	11,829	0.0	9,319	0.0	9,319	0.1
大阪府	36,131	0.1	4,369	0.0	—	—
兵庫県	15,852	0.0	31,412	0.1	16,102	0.1
奈良県	23,885	0.1	—	—	—	—
請負工事事業	87,699	0.2	45,100	0.1	25,421	0.2
その他事業	175,887	0.4	137,128	0.4	81,635	0.5
合計	46,497,357	100.0	35,094,002	100.0	16,561,206	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19年10月期			平成20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)	23,937,282	22,560,074	46,497,357	16,561,206	18,532,796	35,094,002
構成比(%)	51.5	48.5	100.0	47.2	52.8	100.0
売上総利益(千円)	3,623,309	2,595,965	6,219,274	1,674,393	1,375,364	3,049,758
構成比(%)	58.3	41.7	100.0	54.9	45.1	100.0
営業利益(千円)	2,263,739	1,227,108	3,490,848	562,231	256,651	818,883
構成比(%)	64.8	35.2	100.0	68.7	31.3	100.0
経常利益(千円)	2,217,455	1,202,174	3,419,629	506,906	214,974	721,880
構成比(%)	64.8	35.2	100.0	70.2	29.8	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20年10月期末においては有利子負債が当社の総資産額の27.3%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19年10月期(千円)	平成20年10月期(千円)	平成20年4月中間期(千円)
総資産額	28,790,662	24,193,935	25,707,023
有利子負債残高	9,585,000	6,599,100	7,607,300
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,471,718	3,004,474	△633,029
投資活動によるキャッシュ・フロー	△62,105	△1,804,420	△191,412
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,307,912	△3,356,561	△2,179,644
現金及び現金同等物の期末残高	8,760,041	6,603,533	5,755,954
販売用不動産	9,748,838	7,796,622	10,355,146
仕掛販売用不動産	7,924,584	5,859,040	7,164,248
未成工事支出金	1,124,022	1,025,636	1,068,348

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 国土交通大臣許可(般-19)第22546号:有効期限 平成25年2月18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し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、保証に關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。

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。また、平成20年12月には、近畿圏以外では初めてとなる愛知県名古屋市に名古屋支店を開設いたしております。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、今後も引き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、近畿圏及び周辺地域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19年度には28,000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8名が入社いたしました。さらに、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で開催し、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。

今後も継続して新店舗を出店し、事業エリアを拡大していくためには、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。

また、平成19年7月27日並びに平成20年1月29日に公表しておりますとおり、当社がこれまでに販売した2階建て戸建分譲住宅の一部に設計上の誤りから建物の壁量が建築基準法の定める基準を満たしていない物件があることが判明した問題に関して、当社では売主としての瑕疵担保責任を全うすべく当該物件に対して補修工事を実施してまいりました。その結果、当事業年度において補修工事の実施費用及び今後予想される当該費用を見積もりが可能な範囲で計上しております。

当社は再発を防止するために、販売した2階建て戸建分譲住宅の安全性を確保する体制を強化し、設計業務を委託している設計事務所による壁量計算を自社でも再チェックするとともに、今後当社が施工・販売する2階建て戸建住宅の壁量を、建築基準法の基準に対して1.3倍とする社内基準を設け、一層の品質向上を目指してまいります。

4. 財務諸表

(1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年10月31日)		当事業年度 (平成20年10月31日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金	※1	8,760,041		8,203,533		
2. 売掛金		835		794		
3. 販売用不動産	※1	9,748,838		7,796,622		
4. 仕掛販売用不動産	※1	7,924,584		5,859,040		
5. 未成工事支出金		1,124,022		1,025,636		
6. 貯蔵品		2,159		4,435		
7. 前渡金		188,093		117,420		
8. 前払費用		28,042		25,163		
9. 繰延税金資産		138,169		194,786		
10. その他		10,688		6,372		
流動資産合計		27,925,476	97.0	23,233,806	96.0	
II 固定資産						
(1) 有形固定資産						
1. 建物	※1	141,591		153,568		
減価償却累計額		△27,827	113,764	△34,213	119,354	
2. 構築物		6,038		6,038		
減価償却累計額		△1,160	4,877	△1,602	4,435	
3. 車両運搬具		88,848		97,231		
減価償却累計額		△59,127	29,721	△75,516	21,715	
4. 工具器具備品		95,008		96,632		
減価償却累計額		△66,248	28,759	△79,702	16,930	
5. 土地	※1		560,596		702,742	
有形固定資産合計			737,719		865,178	3.6
(2) 無形固定資産						
1. ソフトウェア			34,750		41,045	
2. 電話加入権			411		411	
無形固定資産合計			35,161		41,457	0.2

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年10月31日)		当事業年度 (平成20年10月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(3) 投資その他の資産					
1. 投資有価証券		40,000		—	
2. 出資金		691		541	
3. 長期前払費用		9,133		6,725	
4. 繰延税金資産		11,993		17,551	
5. その他		30,486		28,674	
投資その他の資産合計		92,305	0.3	53,492	0.2
固定資産合計		865,186	3.0	960,128	4.0
資産合計		28,790,662	100.0	24,193,935	100.0
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 支払手形		444,520		314,480	
2. 支払信託		1,889,710		1,490,640	
3. 工事未払金		2,150,352		1,774,197	
4. 短期借入金	※1	9,585,000		6,151,000	
5. 1年以内に返済予定の長期借入金	※1	—		100,400	
6. 未払金		114,783		36,528	
7. 未払費用		116,760		13,411	
8. 未払法人税等		533,000		17,425	
9. 未払消費税等		44,748		22,116	
10. 前受金		125,928		94,709	
11. 預り金		128,627		133,796	
12. 賞与引当金		—		71,943	
13. 役員賞与引当金		17,900		3,600	
14. 完成工事補償引当金		—		287,046	
15. その他		3,779		4,909	
流動負債合計		15,155,109	52.6	10,516,205	43.5
II 固定負債					
1. 長期借入金	※1	—		347,700	
2. 退職給付引当金		31,505		43,110	
固定負債合計		31,505	0.1	390,810	1.6
負債合計		15,186,614	52.7	10,907,015	45.1

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年10月31日)		当事業年度 (平成20年10月31日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(純資産の部)						
I 株主資本						
1. 資本金			1,584,000	5.5	1,584,000	6.6
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	4.7	1,338,350	5.5
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		10,676,972			10,359,844	
利益剰余金合計			10,682,372	37.1	10,365,244	42.8
4. 自己株式			△674	△0.0	△674	△0.0
株主資本合計			13,604,047	47.3	13,286,919	54.9
純資産合計			13,604,047	47.3	13,286,919	54.9
負債・純資産合計			28,790,662	100.0	24,193,935	100.0

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)			当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)		
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高							
1. 戸建分譲売上		46,005,923			34,495,610		
2. マンション分譲等売上		227,846			416,162		
3. 請負工事収入		87,699			45,100		
4. その他の不動産収入		175,887	46,497,357	100.0	137,128	35,094,002	100.0
II 売上原価							
1. 戸建分譲売上原価		40,010,970			31,635,197		
2. マンション売上原価		202,119			375,187		
3. 請負工事原価		64,992	40,278,082	86.6	33,859	32,044,244	91.3
売上総利益			6,219,274	13.4		3,049,758	8.7
III 販売費及び一般管理費							
1. 支払仲介料		1,224,130			923,158		
2. 広告宣伝費		17,277			9,132		
3. 役員報酬		73,600			65,410		
4. 給与手当		474,263			457,546		
5. 賞与		129,698			18,940		
6. 賞与引当金繰入額		—			71,943		
7. 役員賞与		17,900			3,600		
8. 退職給付費用		7,731			12,951		
9. 役員退職慰労引当金繰入額		2,300			—		
10. 福利厚生費		4,882			4,306		
11. 法定福利費		84,764			78,543		
12. 減価償却費		52,725			53,567		
13. 支払手数料		100,681			61,147		
14. 租税公課		187,496			139,584		
15. その他		350,974	2,728,426	5.9	331,040	2,230,874	6.4
営業利益			3,490,848	7.5		818,883	2.3
IV 営業外収益							
1. 受取利息		821			1,263		
2. 安全協力会費収受金		26,978			10,520		
3. 損害賠償金		—			5,201		
4. その他		4,941	32,741	0.1	6,200	23,186	0.1

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)		当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
V 営業外費用					
1. 支払利息		99,748		88,159	
2. 融資実行手数料		—		23,161	
3. その他		4,211	103,959	8,868	120,189
経常利益			3,419,629		721,880
VI 特別利益					
1. 役員退職慰労引当金取崩益		50,800		—	
2. 役員賞与引当金戻入益		—	50,800	4,810	4,810
VII 特別損失					
1. 完成工事補償引当金繰入額		—		423,862	
2. 販売用不動産評価損		—		116,743	
3. 投資有価証券評価損		—	—	39,999	580,606
税引前当期純利益			3,470,429		146,084
法人税、住民税及び事業税		1,409,364		153,595	
過年度法人税等		33,456		—	
法人税等調整額		4,888	1,447,709	△62,175	91,420
当期純利益			2,022,720		54,663

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18年11月1日 至 平成19年10月31日)		当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		26,434,861	66.1	20,481,733	64.7
II 労務費		382,288	0.9	479,465	1.5
III 外注費		12,565,363	31.4	10,143,744	32.1
IV 経費		628,457	1.6	530,254	1.7
計		40,010,970	100.0	31,635,197	100.0

(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18年11月1日 至 平成19年10月31日)		当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		162,945	80.6	296,894	79.1
II 外注費		29,462	14.6	70,519	18.8
III 経費		9,711	4.8	7,774	2.1
計		202,119	100.0	375,187	100.0

(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18年11月1日 至 平成19年10月31日)		当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 労務費		1,700	2.6	755	2.2
II 外注費		61,702	94.9	32,615	96.3
III 経費		1,588	2.5	488	1.5
計		64,992	100.0	33,859	100.0

(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	

当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20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	
事業年度中の変動額										
剰余金の配当	—	—	—	—	△202,795	△202,795	—	△202,795	△202,795	
剰余金の配当(中間配当額)	—	—	—	—	△168,996	△168,996	—	△168,996	△168,996	
当期純利益	—	—	—	—	54,663	54,663	—	54,663	54,663	
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	△317,128	△317,128	—	△317,128	△317,128	
平成20年10月31日 残高	1,584,000	1,338,350	1,338,350	5,400	10,359,844	10,365,244	△674	13,286,919	13,286,919	

(4) キャッシュ・フロー計算書

		前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		3,470,429	146,084
減価償却費		52,725	53,567
引当金の増加額 (△減少額)		△48,792	356,295
受取利息及び受取配当金		△832	△1,273
支払利息		99,748	88,159
投資有価証券評価損		—	39,999
たな卸資産の減少額		2,103,663	4,126,640
前渡金の減少額		499,006	70,673
その他流動資産の減少額		7,218	6,441
仕入債務の減少額		△621,502	△905,265
前受金の減少額		△96,425	△31,218
未収又は未払消費税等の増減額		21,516	△22,631
その他流動負債の増加額 (△減少額)		65,161	△172,930
その他		△17,914	△1,787
小計		5,534,003	3,752,755
利息及び配当金の受取額		832	1,273
利息の支払額		△100,087	△87,940
法人税等の支払額		△1,963,029	△661,613
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,471,718	3,004,474

		前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (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		△46,333	△182,140
無形固定資産の取得による支出		△15,772	△22,430
担保に供している定期預金の増加額		—	△1,600,000
その他投資の回収による収入		—	150
投資活動によるキャッシュ・フロー		△62,105	△1,804,420
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純減少額		△1,970,000	△3,434,000
長期借入れによる収入		—	500,000
長期借入金の返済による支出		—	△51,900
自己株式の取得による支出		△79	—
配当金の支払額		△337,832	△370,661
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,307,912	△3,356,561
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		1,101,700	△2,156,507
VI 現金及び現金同等物の期首残高		7,658,340	8,760,041
VII 現金及び現金同等物の期末残高	※	8,760,041	6,603,533

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況
該当事項はありません。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	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 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：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 同左 (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) _____ (3) 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。 (4) _____ (5) 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。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に備えるため、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。 （追加情報） 当社では、従来、従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給確定額を「未払費用」として計上してはいたしましたが、当事業年度から、決算の早期化を目的として、賞与支給見込額により「賞与引当金」として計上しております。 (3) 役員賞与引当金 同左 (4) 完成工事補償引当金 建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、過去に分譲建物に係る補修費等の実績並びに第三者からの見積等を基準として将来の補償見込み額を計上しております。 (5) 退職給付引当金 同左

項目	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
	(6) 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いましたが、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。	(6) ——
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
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。	同左

会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
(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日以降に取得した固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 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。	——

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
——	(貸借対照表) 前期まで区分掲記しておりました「投資有価証券」(当期末残高0百万円)は、負債及び純資産の合計額の100分の1以下となったため、流動負債の「その他」に含めて表示することにしました。

注記事項
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年10月31日)	当事業年度 (平成20年10月31日)																				
<p>※1</p>	<p>※1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,600,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">828,092千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,578,489千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">84,788千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">589,897千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,681,267千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,472,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内に返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">100,400千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">347,700千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,920,100千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	1,600,000千円	販売用不動産	828,092千円	仕掛販売用不動産	1,578,489千円	建物	84,788千円	土地	589,897千円	計	4,681,267千円	短期借入金	4,472,000千円	1年以内に返済予定の長期借入金	100,400千円	長期借入金	347,700千円	計	4,920,100千円
現金及び預金	1,600,000千円																				
販売用不動産	828,092千円																				
仕掛販売用不動産	1,578,489千円																				
建物	84,788千円																				
土地	589,897千円																				
計	4,681,267千円																				
短期借入金	4,472,000千円																				
1年以内に返済予定の長期借入金	100,400千円																				
長期借入金	347,700千円																				
計	4,920,100千円																				
<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="padding-left: 20px;">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 style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">9,585,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">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	<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2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="padding-left: 20px;">当座貸越極度額の総額</td> <td style="text-align: right;">4,500,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">3,748,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">752,000千円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額の総額	4,500,000千円	借入実行残高	3,748,000千円	差引額	752,000千円								
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																				
当座貸越極度額の総額	4,500,000千円																				
借入実行残高	3,748,000千円																				
差引額	752,000千円																				
<p>3 偶発債務 当社販売物件の設計における強度不足の発生について</p> <p>当社では、当社が販売する戸建住宅の設計業務を外部の設計事務所に委託しておりますが、そのうち1社が設計を行なった2階建て戸建住宅の一部に、壁量が建築基準法で定める基準に満たず強度が不足している物件があることが判明し、当該事実を平成19年7月27日付で発表いたしました。これに伴い、当社では、これらの強度不足が判明した物件に対して、売主としての瑕疵担保責任を全うし、住宅の安全を確保するために、速やかに補修工事を実施いたしました。</p> <p>また、他の設計事務所が設計を行った戸建住宅についても、同様の強度不足が生じていないかを確認するため、これまでに販売を行った全ての物件についても、設計図書を用いた自主検査を進めており、平成20年1月29日に2階建ての戸建住宅5,680棟については自主検査が完了し、このうち529棟において建築基準法の基準に適合しない設計であったことが新たに判明いたしました。</p> <p>補修工事等を実施するにあたり、現時点で発生したもの及び算定可能な費用は織り込んでおりますが、今後調査が進展した場合や安全性を確認するために必要に応じて現地調査などの追加的な手続を実施した場合等には当該調査および補修工事による費用が発生する可能性があります。</p>	<p>3 偶発債務 当社販売物件の設計における強度不足の発生について</p> <p>当社では、当社が販売した木造2階建て戸建住宅の一部に設計の誤りがあり、壁量が建築基準法で定める基準に満たず強度が不足している物件があることが判明したことを受け、これら強度不足が判明した物件に対して売主としての瑕疵担保責任を全うし、住宅の安全を確保するために、現在補修工事を順次実施しております。</p> <p>補修工事を実施する際などに建物の安全性を確認するため、今後必要に応じて現地調査等を実施する方針としたことから、当事業年度において新たに補修工事費用の増加額及び当該調査費用を、「完成工事補償引当金繰入額」として特別損失に計上しております。</p> <p>補修工事、現地調査等を実施するにあたり、現時点で発生したもの及び算定可能な費用は織り込んでおりますが、今後調査が進展した場合や安全性を確認するために追加的な手続を実施した場合等には当該調査及び補修工事による費用が発生する可能性があります。</p>																				

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)

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

当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (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)	363	—	—	363
合計	363	—	—	363

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年12月14日 取締役会	普通株式	202,795	12	平成19年10月31日	平成20年1月15日
平成20年6月13日 取締役会	普通株式	168,996	10	平成20年4月30日	平成20年7月22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20年12月12日 取締役会	普通株式	101,397	利益剰余金	6	平成20年10月31日	平成21年1月13日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
※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 8,760,041千円 現金及び現金同等物 8,760,041千円	※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20年10月31日現在) 現金及び預金勘定 8,203,533千円 担保に供している定期預金 <u>△1,600,000千円</u> 現金及び現金同等物 6,603,533千円

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 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。	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19年10月31日)	当事業年度 (平成20年10月31日)
	貸借対照表計上額 (千円)	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	0

(注) 当事業年度において、投資有価証券について39百万円 (その他有価証券で時価評価されていない株式39百万円) 減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては期末における実質時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、30%~50%下落した場合には、当該株式発行会社の業績推移等を考慮したうえで、概ね1年以内に実質時価の回復が認められないと判断したものについて減損処理を行うこととしております。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)

当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19年11月1日 至 平成20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18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
当社は、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19年10月31日)	当事業年度 (平成20年10月31日)
退職給付債務 (千円)	△31,505	△43,110
退職給付引当金 (千円)	△31,505	△43,110

3. 退職給付費用の内訳

	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
勤務費用 (千円)	13,068	19,314

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18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
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	—
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)	—

当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

		平成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	81,500
権利確定	—
権利行使	—
失効	9,500
未行使残	72,000

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)	—

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)																																				
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">40,617千円</td> </tr> <tr> <td>未払費用否認</td> <td style="text-align: right;">80,717千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">19,663千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">140,997千円</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">11,975千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">18千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,993千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産計 152,991千円</p> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">前払費用認定損</td> <td style="text-align: right;">△2,828千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△2,828千円</td> </tr> </table> <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 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	40,617千円	未払費用否認	80,717千円	その他	19,663千円	小計	140,997千円	退職給付引当金	11,975千円	その他	18千円	小計	11,993千円	前払費用認定損	△2,828千円	繰延税金負債計	△2,828千円	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">完成工事補償引当金</td> <td style="text-align: right;">116,799千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">47,502千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">2,671千円</td> </tr> <tr> <td>未払費用否認</td> <td style="text-align: right;">25,809千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,003千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">194,786千円</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">17,571千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">10千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,551千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産計 212,338千円</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 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>	完成工事補償引当金	116,799千円	販売用不動産評価損	47,502千円	未払事業税否認	2,671千円	未払費用否認	25,809千円	その他	2,003千円	小計	194,786千円	退職給付引当金	17,571千円	その他	10千円	小計	17,551千円
未払事業税否認	40,617千円																																				
未払費用否認	80,717千円																																				
その他	19,663千円																																				
小計	140,997千円																																				
退職給付引当金	11,975千円																																				
その他	18千円																																				
小計	11,993千円																																				
前払費用認定損	△2,828千円																																				
繰延税金負債計	△2,828千円																																				
完成工事補償引当金	116,799千円																																				
販売用不動産評価損	47,502千円																																				
未払事業税否認	2,671千円																																				
未払費用否認	25,809千円																																				
その他	2,003千円																																				
小計	194,786千円																																				
退職給付引当金	17,571千円																																				
その他	10千円																																				
小計	17,551千円																																				

(持分法損益等)

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

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18年11月1日 至 平成19年10月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

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18年11月1日 至 平成19年10月31日)		当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	
1株当たり純資産額	804円99銭	1株当たり純資産額	786円23銭
1株当たり当期純利益金額	119円69銭	1株当たり当期純利益金額	3円23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18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (千円)	2,022,720	54,663
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)	2,022,720	54,663
期中平均株式数 (株)	16,899,724	16,899,637
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815個)	新株予約権1種類 (新株予約権の数720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10期 (自 平成19年11月1日 至 平成20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	1,281	△26.2	31,227,852	△33.0
マンション分譲等事業	25	+127.3	482,390	+111.7
請負工事事業	5	△44.4	45,100	△48.6
合計	1,311	△25.3	31,755,343	△32.3

(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10期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)			
		件数	前年同期比 (%)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
	滋賀県	29	△57.4	741,039	△55.0
	京都府	31	△60.8	893,395	△57.7
	大阪府	446	△11.9	12,494,472	△18.5
	兵庫県	670	△17.9	16,070,934	△22.7
	奈良県	177	△27.2	4,295,768	△29.8
戸建分譲事業		1,353	△21.0	34,495,610	△25.0
マンション分譲等事業	大阪府	10	+66.7	179,356	+38.2
	兵庫県	11	+120.0	236,806	+141.4
		21	+90.9	416,162	+82.7
請負工事事業	京都府	2	+100.0	9,319	△21.2
	大阪府	1	△75.0	4,369	△87.9
	奈良県	—	—	—	—
	兵庫県	2	+0.0	31,412	+98.2
請負工事事業		5	△44.4	45,100	△48.6
その他事業		—	—	137,128	△22.0
合計		—	—	35,094,002	△24.5

(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。