

平成16年10月期

中間決算短信(非連結)

平成16年6月28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6月28日 中間配当制度の有無 有

中間配当支払開始日 平成 年 月 日 単元株制度採用の有無 有(1単元100株)

1. 16年4月中間期の業績(平成15年11月1日~平成16年4月30日)

(1) 経営成績 (注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年4月中間期	16,150	(56.4)	1,871	(66.2)	1,800	(71.7)
15年4月中間期	10,326	(180.3)	1,126	(196.0)	1,048	(201.3)
15年10月期	24,875		2,720		2,566	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
16年4月中間期	1,041	(71.2)	130	24	129	45
15年4月中間期	608	(235.9)	86	94		
15年10月期	1,474		205	16		

(注) 持分法投資損益 16年4月中間期 -百万円 15年4月中間期 -百万円 15年10月期 -百万円

期中平均株式数

16年4月中間期 8,000,000株 15年4月中間期 7,000,000株 15年10月期 7,104,110株

会計処理の方法の変更 無

売上高, 営業利益, 経常利益, 中間(当期)純利益におけるパーセント表示は, 対前年中間期増減率

(2) 配当状況

	1株当たり 中間配当金		1株当たり 年間配当金	
	円	銭	円	銭
16年4月中間期	0	0		
15年4月中間期	0	0		
15年10月期			20	0

(注) 15年10月期1株当たり年間配当金の内訳

普通配当 15円 00銭

記念配当 5円 00銭

(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4月中間期	15,292	4,342	28.4	542	80
15年4月中間期	10,877	1,910	17.6	272	91
15年10月期	12,871	3,477	27.0	432	56

(注) 期末発行済株式数

16年4月中間期 8,000,000株 15年4月中間期 7,000,000株 15年10月期 8,000,000株

期末自己株式数 16年4月中間期 -株 15年4月中間期 -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	百万円
16年4月中間期	1,487	155	1,473	3,900	
15年4月中間期	768	71	1,406	1,452	
15年10月期	1,573	149	1,448	3,758	

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

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金	
	百万円	百万円	百万円	円	銭
通期	36,500	3,800	2,100	12	50

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 190円 00銭

(注) 上記1株当たり予想当期純利益(通期)は, 平成16年6月21日付の株式分割の影響を加味しております。

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

1. 企業集団の状況

該当事項はありません。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社の経営理念は、

「住宅作りにおいて、社会に貢献する」

「より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供することで社会に貢献する」

「人を育て、健全経営を行ない、社会に貢献する」

の3点であります。これらの経営理念の下に、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、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。

(3) 投資単位の引下げに関する考え方および方針等

当社は、当社株式の流動性の確保ならびに株主数の増加を重要な課題の一つであると考えております。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

当中間期の関西地区における当社の建売分譲住宅供給戸数が500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およ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図ってまいります。

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。そのため、会社の成長に応じた人材の育成が今後も必要と考えております。下半期以降においても1年間に2～3店の新店舗を出店していく所存でありますので、その要となる支店長、工事責任者の育成が特に重要であります。

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

(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、経営理念および社訓に基づき、公明正大で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。そのための経営上の重要な課題としてコーポレート・ガバナンスの確立に取り組んでおります。

コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

当社は、取締役会を経営の意思決定の最高機関としてとらえており、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、当社は当中間期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（公認会計士ならびに弁護士）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。

株主、投資家に対しては迅速かつ適時に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、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。また、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. 経営成績および財政状態

(1) 経営成績

当中間期におけるわが国経済は、大手企業を中心とした設備投資や輸出に支えられ回復基調にあるものの、イラク紛争や北朝鮮問題といった国際情勢の懸念材料に加えて、年金問題や雇用問題等実体経済においては依然として先行きが不透明な状況で推移いたしました。

当不動産業界におきましても、東京都を中心とする関東圏においては地価が下げ止まりの傾向が見え始めているものの、関西圏においては依然下落傾向が続くなど地域による格差が顕著になってまいりました。

このような環境の中、当社は前事業年度の平成15年9月24日に大阪証券取引所市場第二部に上場いたしました。また、平成16年3月には大阪府高槻市に高槻支店を出店し、さらなる事業の拡大を続けております。各地にネットワークを構築し、地元に着した建売分譲住宅事業を推し進めることが当社の事業展開方針であります。そのため、人材面の育成など確実な組織の成長を図っております。

この結果、当中間期の売上高は、161億50百万円で、前年同期比56.4%の増加となりました。経常利益は、18億円で、前年同期比71.7%の増加となりました。また、中間純利益は、10億41百万円で、前年同期比71.2%の増加となりました。

なお、事業種類別の業績は次のとおりであります。

戸建分譲事業

戸建分譲事業におきましては、前事業年度末に開設しました神戸支店を含め、各既存店が順調に販売を伸ばした結果、戸建分譲事業に係わる売上高は152億97百万円（前年同期比63.9%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、市況の悪化の影響を受け、マンション分譲事業に係わる売上高は7億68百万円（前年同期比16.0%減）となりました。

請負工事事業およびその他事業

請負工事事業およびその他事業における収入は、それぞれ11百万円（前年同期比67.4%減）、73百万円（前年同期比70.0%増）となっております。

(2) 財政状態

当中間期末における現金および現金同等物は、39億円となり、期首に比べて1億41百万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)

営業活動により使用した資金は14億87百万円(前年同期は7億68百万円の使用)となりました。その主要な要因は、税引前中間純利益18億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26億2百万円および法人税等の支出8億50百万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1億55百万円(前年同期は71百万円の使用)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およ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14億73百万円(前年同期比4.8%増)となりました。その主要な要因は短期借入金の増加による収入が21億32百万円に対し、長期借入金の返済による支出5億円および配当金を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4月中間期	平成16年4月中間期
自己資本比率(%)	17.6	28.4
時価ベースの自己資本比率(%)		307.6
債務償還年数(年)		
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)		

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

当社は、平成16年6月21日をもって、1株を2株の割合で株式分割を行っており、平成16年4月末時点の株価は権利落ち後の株価となっております。従って、平成16年4月中間期の時価ベースの株主資本比率の算定の基礎となる株式時価総額は、中間期末株価終値×中間期末発行済株式数×分割割合により算出しております。

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。

当社は、平成15年9月24日付で大阪証券取引所に上場いたしましたので、平成15年4月中間期は時価ベースの自己資本比率については記載しておりません。

平成15年4月中間期および平成16年4月中間期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、債務償還年数およびインタレスト・カバレッジ・レシオの表示はしておりません。

(3) 通期の見通し

下半期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、地価の下落による価格競争はまだまた続くことが予想されますが、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まます。

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および新たに大阪府下におきまして事業の積極展開を図っております。営業面では、新たに開設した高槻支店なら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1,200棟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365億円(前期比46.7%増)、経常利益38億円(前期比48.1%増)、当期純利益21億円(前期比42.5%増)を予定しております。

4. 中間財務諸表等

(1) 中間財務諸表

【中間貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成15年4月30日)		当中間会計期間末 (平成16年4月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成15年10月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)								
流動資産								
1. 現金及び預金		1,485,520		3,900,549		3,810,277		
2. 売掛金		-		362		-		
3. 有価証券		499		499		499		
4. たな卸資産	2	8,477,324		10,539,396		7,936,944		
5. 前渡金		235,077		235,380		310,151		
6. 繰延税金資産		50,746		92,325		98,029		
7. その他		77,949		40,744		122,492		
流動資産合計			10,327,116	94.9	14,809,258	96.8	12,278,396	95.4
固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物	1,2	78,203		75,940		76,288		
(2) 土地	2	290,012		290,012		290,012		
(3) その他	1	15,868		48,490		24,345		
有形固定資産合計		384,083		414,443		390,646		
2. 無形固定資産		2,495		5,229		2,825		
3. 投資その他の資産		163,939		63,287		199,438		
固定資産合計			550,519	5.1	482,960	3.2	592,909	4.6
資産合計			10,877,636	100.0	15,292,219	100.0	12,871,305	100.0

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成15年4月30日)		当中間会計期間末 (平成16年4月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成15年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)							
流動負債							
1. 支払手形		1,571,958		1,594,515		1,880,257	
2. 工事未払金		1,144,529		1,678,010		1,319,098	
3. 短期借入金	2	4,771,200		6,484,800		4,351,900	
4. 一年内返済予定長期借入金	2	338,504		-		280,000	
5. 未払法人税等		448,000		769,104		861,590	
6. 前受金		189,350		212,694		276,433	
7. その他	3	97,567		175,862		182,754	
流動負債合計		8,561,109	78.7	10,914,987	71.4	9,152,034	71.1
固定負債							
1. 長期借入金	2	388,662		-		220,000	
2. 退職給付引当金		1,658		4,900		2,957	
3. 役員退職慰労引当金		15,800		29,900		18,800	
固定負債合計		406,120	3.7	34,800	0.2	241,757	1.9
負債合計		8,967,229	82.4	10,949,787	71.6	9,393,791	73.0
(資本の部)							
資本金							
		350,000	3.2	648,000	4.2	648,000	5.0
資本剰余金							
1. 資本準備金		-		403,250		403,250	
資本剰余金合計		-		403,250	2.6	403,250	3.1
利益剰余金							
1. 利益準備金		5,400		5,400		5,400	
2. 中間(当期)未処分利益		1,555,007		3,285,781		2,420,864	
利益剰余金合計		1,560,407	14.3	3,291,181	21.6	2,426,264	18.9
資本合計		1,910,407	17.6	4,342,431	28.4	3,477,514	27.0
負債資本合計		10,877,636	100.0	15,292,219	100.0	12,871,305	100.0

【中間損益計算書】

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成14年11月1日 至 平成15年4月30日)		当中間会計期間 (自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)		前事業年度の要約損益計算書 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)				
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)			
売上高			10,326,318	100.0		16,150,320	100.0		24,875,093	100.0
売上原価			8,572,812	83.0		13,422,404	83.1		20,769,663	83.5
売上総利益			1,753,506	17.0		2,727,915	16.9		4,105,429	16.5
販売費及び一般管理 費			626,959	6.1		856,037	5.3		1,384,514	5.6
営業利益			1,126,546	10.9		1,871,878	11.6		2,720,915	10.9
営業外収益	1		1,537	0.0		4,242	0.0		42,491	0.2
営業外費用	2		79,252	0.7		75,629	0.5		196,539	0.8
経常利益			1,048,831	10.2		1,800,491	11.1		2,566,867	10.3
特別損失			-			-			1,936	0.0
税引前中間(当期) 純利益			1,048,831	10.2		1,800,491	11.1		2,564,931	10.3
法人税、住民税及 び事業税		444,699				758,275		1,142,870		
法人税等調整額		4,476	440,223	4.3	298	758,573	4.7	52,405	1,090,465	4.4
中間(当期)純利 益			608,608	5.9		1,041,917	6.4		1,474,465	5.9
前期繰越利益			946,398			2,243,864			946,398	
中間(当期)未処 分利益			1,555,007			3,285,781			2,420,864	

【中間キャッシュ・フロー計算書】

		前中間会計期間 (自 平成14年11月1日 至 平成15年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)	前事業年度の要約キャッ シュ・フロー計算書 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)
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				
税引前中間(当期) 純利益		1,048,831	1,800,491	2,564,931
減価償却費		6,470	13,971	16,402
引当金の増加額		4,048	13,042	8,347
受取利息及び受取配 当金		184	673	490
支払利息		71,592	75,203	149,622
たな卸資産の増加額		2,039,850	2,602,452	1,499,470
前渡金の減少額		112,407	74,771	37,332
その他流動資産の増 減額		14,463	74,961	51,703
仕入債務の増加額		509,392	73,169	992,260
前受金の増減額		33,654	63,738	120,737
未収又は未払消費税 等の増減額		61,448	14,827	80,259
その他流動負債の増 減額		12,719	6,994	53,474
役員賞与の支払額		12,000	17,000	12,000
その他		3,443	2,495	20,574
小計		227,930	568,579	2,480,276
利息及び配当金の受 取額		18	672	79
利息の支払額		79,128	68,791	160,252
法人税等の支払額		461,699	850,761	746,280
営業活動によるキャッ シュ・フロー		768,740	1,487,459	1,573,822

		前中間会計期間 (自 平成14年11月1日 至 平成15年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)	前事業年度の要約キャッ シュ・フロー計算書 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)
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)		18,800	198,100	37,100
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		13,045	37,366	30,830
長期性預金の預入に よる支出		34,800	-	69,600
その他投資の増加額		4,850	5,755	11,472
その他投資の減少額		-	199	200
投資活動によるキャッ シュ・フロー		71,996	155,176	149,303
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		1,368,900	2,132,900	949,600
長期借入れによる収 入		263,000	-	279,000
長期借入金の返済に よる支出		190,002	500,000	433,168
株式の発行による収 入		-	-	687,667
配当金の支払額		35,000	159,044	35,000
財務活動によるキャッ シュ・フロー		1,406,898	1,473,855	1,448,099
現金及び現金同等物に 係る換算差額		-	-	-
現金及び現金同等物の 増加額		566,161	141,572	2,872,618
現金及び現金同等物の 期首残高		886,358	3,758,977	886,358
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高		1,452,520	3,900,549	3,758,977

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 (自 平成14年11月1日 至 平成15年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)
1. 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、未成工事支出金及び貯蔵品：個別法による原価法	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
2. 有価証券の評価基準及び評価方法	満期保有目的の債券 償却原価法	満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）	満期保有目的債券 償却原価法（定額法）
3. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産： 建物 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 6年～42年 車両運搬具 2年～6年 工具器具備品 2年～8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 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 6年～42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	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左
4. 繰延資産の処理方法			新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。 平成15年9月24日付一般募集による新株式の発行は、引受証券会社が引受価額で引受を行い、これを引受価額と異なる発行価格で、一般投資家に販売する買取引受契約によっております。

項目	前中間会計期間 (自 平成14年11月1日 至 平成15年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)
5. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れの損失に備えるため、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、回収不能見込額を計上することとしております。</p> <p>(2) 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（中間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、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。</p> <p>(3) 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中間期末要支給額の100%相当額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 退職給付引当金 同左</p> <p>(3) 役員退職慰労引当金 同左</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 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。</p>

項目	前中間会計期間 (自 平成14年11月1日 至 平成15年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)
6. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左	同左
7. 中間キャッシュ・フロー計算書(キャッシュ・フロー計算書)における資金の範囲	中間キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か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	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か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。
8. その他中間財務諸表(財務諸表)作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の処理方法 税抜方式によっております。控除対象外消費税等は、固定資産に係わ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 「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1号)が平成14年4月1日以後に開始する事業年度に係る中間財務諸表から適用されることになったことに伴い、当中間会計期間から同基準によっております。</p> <p>なお、中間財務諸表等規則の改正により、当中間期における中間貸借対照表の資本の部については、改正後の中間財務諸表等規則により作成しております。</p>	<p>(1) 消費税等の処理方法 同左</p> <p>(2)</p>	<p>(1) 消費税等の処理方法 同左</p> <p>(2) 自己株式及び法定準備金取崩等に関する会計基準 「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1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>

項目	前中間会計期間 (自 平成14年11月1日 至 平成15年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)
	<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2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4号)が平成14年4月1日以後に開始する事業年度に係る中間財務諸表から適用されることになったことに伴い、当中間会計期間から同会計基準及び適用指針によっております。</p>	<p>(3)</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2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4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>

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成15年4月30日)	当中間会計期間末 (平成16年4月30日)	前事業年度末 (平成15年10月31日)																														
<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 20,427千円</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 41,398千円</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>6,698千円</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td>13,800千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>8,727千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>29,225千円</td></tr> </table>	建物	6,698千円	車両運搬具	13,800千円	工具器具備品	8,727千円	合計	29,225千円																						
建物	6,698千円																															
車両運搬具	13,800千円																															
工具器具備品	8,727千円																															
合計	29,225千円																															
<p>2 担保資産および担保付債務 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> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table border="1"> <tr><td>たな卸資産</td><td>6,227,078千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>74,887千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>290,012千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>6,591,978千円</td></tr> </table> <p>(2) 上記に対応する債務</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>4,631,200千円</td></tr> <tr><td>一年内返済予定長期借入金</td><td>321,500千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>350,500千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>5,303,200千円</td></tr> </table>	たな卸資産	6,227,078千円	建物	74,887千円	土地	290,012千円	合計	6,591,978千円	短期借入金	4,631,200千円	一年内返済予定長期借入金	321,500千円	長期借入金	350,500千円	合計	5,303,200千円	<p>2 担保資産および担保付債務 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> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table border="1"> <tr><td>たな卸資産</td><td>7,323,312千円</td></tr> </table> <p>(2) 上記に対応する債務</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>6,172,800千円</td></tr> </table>	たな卸資産	7,323,312千円	短期借入金	6,172,800千円	<p>2 担保資産および担保付債務 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> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table border="1"> <tr><td>たな卸資産</td><td>5,961,913千円</td></tr> </table> <p>(2) 上記に対応する債務</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>4,351,900千円</td></tr> <tr><td>一年内返済予定長期借入金</td><td>280,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>220,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>4,851,900千円</td></tr> </table>	たな卸資産	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
たな卸資産	6,227,078千円																															
建物	74,887千円																															
土地	290,012千円																															
合計	6,591,978千円																															
短期借入金	4,631,200千円																															
一年内返済予定長期借入金	321,500千円																															
長期借入金	350,500千円																															
合計	5,303,200千円																															
たな卸資産	7,323,312千円																															
短期借入金	6,172,800千円																															
たな卸資産	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																															
<p>3 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺の上、金額的重要性が乏しいため、流動負債の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>3 消費税等の取扱い 同左</p>																															
<p>4</p>	<p>4</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"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額(千円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(株)東京シティファイナンス</td> <td>21,300</td> <td>購入資金つなぎ融資</td> </tr> </tbody> </table>	保証先	金額(千円)	内容	(株)東京シティファイナンス	21,300	購入資金つなぎ融資																								
保証先	金額(千円)	内容																														
(株)東京シティファイナンス	21,300	購入資金つなぎ融資																														

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成14年11月1日 至 平成15年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)
1 営業外収益のうち主要なもの	1 営業外収益のうち主要なもの	1 営業外収益のうち主要なもの
受取利息 183千円	受取利息 673千円	受取利息 471千円
消費税還付加算金 451千円	遅延損害金 2,149千円	安全協定会費収受金 38,858千円
2 営業外費用のうち主要なもの	2 営業外費用のうち主要なもの	2 営業外費用のうち主要なもの
支払利息 71,592千円	支払利息 75,203千円	支払利息 149,622千円
株式公開関連費 6,500千円		株式公開関連費 23,275千円
支払保証料 947千円		新株発行費 13,582千円
3 減価償却実施額	3 減価償却実施額	3 減価償却実施額
有形固定資産 6,200千円	有形固定資産 13,569千円	有形固定資産 15,804千円
無形固定資産 270千円	無形固定資産 402千円	無形固定資産 597千円

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成14年11月1日 至 平成15年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)
現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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4月30日現在)	現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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4月30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15年10月31日現在)
現金及び預金勘定 1,485,520千円	現金及び預金勘定 3,900,549千円	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 33,000千円	現金及び現金同等物 3,900,549千円	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 1,452,520千円		現金及び現金同等物 3,758,977千円

(リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成14年11月1日 至 平成15年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 内容の重要性が乏しく、契約1件当たりの金額が少額なリース取引のため、財務諸表規則第8条の6第6項の規定に準じて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	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。

(有価証券関係)

前中間会計期間末(平成15年4月30日現在)

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
割引金融債	499	499	-
合計	499	499	-

当中間会計期間末(平成16年4月30日現在)

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
割引金融債	499	499	-
合計	499	499	-

前事業年度末(平成15年10月31日現在)

有価証券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
割引金融債	499	499	-
合計	499	499	-

(デリバティブ取引関係)

前中間会計期間(自平成14年11月1日 至平成15年4月30日)

当社は、デリバティブ取引を全く利用していないので、該当事項はありません。

当中間会計期間(自平成15年11月1日 至平成16年4月30日)

当社は、デリバティブ取引を全く利用していないので、該当事項はありません。

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、デリバティブ取引を全く利用していないので、該当事項はありません。

(持分法損益等)

前中間会計期間(自平成14年11月1日 至平成15年4月30日)
該当事項はありません。

当中間会計期間(自平成15年11月1日 至平成16年4月30日)
該当事項はありません。

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。

(1株当たり情報)

前中間会計期間 (自平成14年11月1日 至平成15年4月30日)	当中間会計期間 (自平成15年11月1日 至平成16年4月30日)	前事業年度 (自平成14年11月1日 至平成15年10月31日)
1株当たり純資産額 272円91銭	1株当たり純資産額 542円80銭	1株当たり純資産額 432円56銭
1株当たり中間純利益金額 86円94銭	1株当たり中間純利益金額 130円24銭	1株当たり当期純利益金額 205円16銭
潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 -円-銭	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 129円45銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 -円-銭
なお、潜在株式調整後1株当たり中間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。 (追加情報) 当中間会計期間から「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2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4号)を適用しております。 なお、これによる影響はありません。		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。 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2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4号)を適用しております。 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。 1株当たり純資産額 190円97銭 1株当たり当期純利益金額 101円26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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり中間(当期)純利益金額および潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、次ページのとおりであります。

	前中間会計期間 (自 平成14年11月1日 至 平成15年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(千円)	608,608	1,041,917	1,474,465
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-	17,000
(うち利益処分による役員賞与金)	-	-	(17,000)
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	608,608	1,041,917	1,457,465
期中平均株式数(株)	7,000,000	8,000,000	7,104,110
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(千円)	608,608	1,041,917	1,474,465
中間(当期)純利益調整額(千円)	-	-	-
普通株式増加数(株)	-	48,846	-
(うち新株予約権(株))	-	48,846	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に含めなかった株式の概要	-	-	-

(重要な後発事象)

前中間会計期間 (自 平成14年11月1日 至 平成15年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)																		
<p>該当事項はありません。</p>	<p>平成16年3月19日開催の当社取締役会において株式の分割(無償交付)に関し、下記のとおり決議いたしました。</p> <ol style="list-style-type: none"> 平成16年6月21日付をもって、当社普通株式1株を2株に分割する。 分割基準日 平成16年4月30日 効力発生日 平成16年6月21日 配当起算日 平成16年5月1日 期末の配当予想の変更内容 上記の当社普通株式の分割割合に応じて、1株当たりの期末配当金予想を次のとおり変更いたします。 <table border="1" data-bbox="592 875 962 1032"> <thead> <tr> <th colspan="2">1株当たりの 期末配当金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>前回予想</td> <td>25円00銭</td> </tr> <tr> <td>今回予想</td> <td>12円50銭</td> </tr> </tbody> </table> <p>当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、それぞれ下記のとおりとなります。</p> <table border="1" data-bbox="571 1149 1010 1998"> <thead> <tr> <th>前中間 会計期間</th> <th>当中間 会計期間</th> <th>前事業 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 136円45銭</td> <td>1株当たり純資産額 271円40銭</td> <td>1株当たり純資産額 216円28銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり中間純利益金額 43円47銭</td> <td>1株当たり中間純利益金額 65円11銭</td> <td>1株当たり当期純利益金額 102円57銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 については、潜在株式がないため記載しておりません。</td> <td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 64円91銭</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table>	1株当たりの 期末配当金		前回予想	25円00銭	今回予想	12円50銭	前中間 会計期間	当中間 会計期間	前事業 年度	1株当たり純資産額 136円45銭	1株当たり純資産額 271円40銭	1株当たり純資産額 216円28銭	1株当たり中間純利益金額 43円47銭	1株当たり中間純利益金額 65円11銭	1株当たり当期純利益金額 102円57銭	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 については、潜在株式がないため記載しておりません。	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 64円91銭	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>該当事項はありません。</p>
1株当たりの 期末配当金																				
前回予想	25円00銭																			
今回予想	12円50銭																			
前中間 会計期間	当中間 会計期間	前事業 年度																		
1株当たり純資産額 136円45銭	1株当たり純資産額 271円40銭	1株当たり純資産額 216円28銭																		
1株当たり中間純利益金額 43円47銭	1株当たり中間純利益金額 65円11銭	1株当たり当期純利益金額 102円57銭																		
潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 については、潜在株式がないため記載しておりません。	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 64円91銭	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。																		

4.生産、受注および販売の状況

(1)生産実績

当中間会計期間の生産実績を事業別に示すと、次のとおりであります。

事業別	当中間会計期間 (自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)			
	件数	前年同期比(%)	金額(千円)	前年同期比(%)
戸建分譲事業	598	50.6	16,354,292	49.3
マンション分譲事業	37	0.0	901,757	18.1
請負工事業	-	-	11,198	-
合計	-	-	17,267,247	43.2

- (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。

(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

当中間会計期間の販売実績を事業別に示すと、次のとおりであります。

事業別	当中間会計期間 (自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30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	378	31.7	9,826,932	26.6
	大阪府	167	240.8	5,120,461	225.8
	京都府	16	-	350,161	-
戸建分譲事業	561	67.0	15,297,555	63.9	
マンション分譲事業	兵庫県	33	3.1	768,337	16.0
	大阪府	-	-	-	-
	京都府	-	-	-	-
マンション分譲事業	33	3.1	768,337	16.0	
請負工事業	-	-	11,198	67.4	
その他事業	-	-	73,229	70.0	
合計	-	-	16,150,320	56.4	

- (注) 1.上記の金額には消費税等は含まれておりません。
2.件数欄については、戸建分譲事業は棟数、マンション分譲事業は戸数を表示しております。
3.戸建分譲事業およびマンション分譲事業における地域別の分類は、物件の属する地域によって分類しております。