

平成18年10月期

中間決算短信（非連結）

平成18年6月16日

上場会社名
コード番号ファースト住建株式会社
8917上場取引所
本社所在都道府県大
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 取締役管理部長 氏名 松下 弘和

TEL (06) 4868-5388

決算取締役会開催日 平成18年6月16日

中間配当制度の有無 有

中間配当支払開始日 平成18年7月18日

単元株制度採用の有無 有（1単元 100株）

1. 18年4月中間期の業績（平成17年11月1日～平成18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	%
18年4月中間期	20,553	(23.1)	1,941	(△5.7)	1,917	(△4.7)
17年4月中間期	16,695	(3.4)	2,058	(10.0)	2,011	(11.7)
17年10月期	34,991		4,001		3,960	

	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
18年4月中間期	1,126	(△5.6)	66	67	—	—
17年4月中間期	1,193	(14.6)	70	65	—	—
17年10月期	2,349		138	05	—	—

(注) ①持分法投資損益 18年4月中間期 一百万円 17年4月中間期 一百万円 17年10月期 一百万円
 ②期中平均株式数 18年4月中間期 16,899,737株 17年4月中間期 16,899,750株 17年10月期 16,899,743株
 ③会計処理の方法の変更 無
 ④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
18年4月中間期	10	00	—	—
17年4月中間期	5	00	—	—
17年10月期	—	—	20	00

(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
18年4月中間期	25,473	10,607	41.6	627	70
17年4月中間期	19,333	8,680	44.9	513	63
17年10月期	21,681	9,751	45.0	576	03

(注) ①期末発行済株式数 18年4月中間期 16,899,737株 17年4月中間期 16,899,737株 17年10月期 16,899,737株
 ②期末自己株式数 18年4月中間期 263株 17年4月中間期 263株 17年10月期 263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
18年4月中間期	△1,531	△118	2,381	5,917	5,917
17年4月中間期	△1,741	△32	672	6,504	6,504
17年10月期	△3,672	△165	1,416	5,185	5,185

2. 18年10月期の業績予想（平成17年11月1日～平成18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			
				期末			
	百万円	百万円	百万円	円	銭	円	銭
通期	40,000	4,200	2,450	10	00	20	00

(参考) 1株当たり予想当期純利益（通期） 144円97銭

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

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6拠点、大阪府下に6拠点、そして京都府下に2拠点の合計14拠点を有するに至りました。当社では、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、事業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) 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。

上記の考えの下、当期の配当につきましては、中間配当金を1株につき10円（年間配当金1株につき20円）といたす予定であります。

(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の株式分割を実施いたしました（平成16年3月19日開催の取締役会決議）。

今後も株価、株式の流動性ならびに業績等を総合的に勘案したうえで、必要に応じて投資単位の引下げを検討してまいります。

(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

当社は、戸建住宅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17年度には33,000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、地域に密着した事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住宅分譲事業に特化し、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。

(6) 会社の対処すべき課題

当社は設立より急速な発展を遂げてまいりましたが、今後も年間2～3支店を新規に開設し、経営理念に基づいて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優秀な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つを徹底的に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、人材採用については、長期的かつ安定的な人材確保を目指し、平成16年4月から新卒者の定期採用を開始しており、当中間会計期間におきましては29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。

また、営業面におきましては、販売棟数拡大にむけ、大規模な分譲案件を適切にリスクをコントロールし、確実に収益を確保するため、開発事業部を新設（平成17年11月）いたしました。一方、お客様のニーズを反映した魅力ある商品づくり、ならびに付加価値を高めた新たな商品を提供するために、工事に商品開発課を新設（平成17年11月）し、商品力の向上に努めております。

(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

① 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、企業価値の最大化を目的として、公明正大でかつ意思決定の速い経営管理体制の確立を目指しております。また、事業を長期的に拡大させることにより、社会へ貢献するとともに、ステークホルダーに対する責務を果たしてまいりたいと考えております。

② コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

(イ) 会社の機関の内容および内部統制システムの整備の状況等

当社では、監査役制度を採用しており、また監査役会を設置しております。

当社の取締役会は、取締役5名をもって構成されております。当社は、取締役会を経営の意思決定のための最高機関としてとらえており、毎月1回定例の取締役会を開催し、取締役会規程に基づいた重要事項の決議や事業の進捗状況の確認などを行っております。

また、監査役会は常勤監査役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全員が出席し、取締役の職務執行に関して適法性、妥当性等の観点から業務監査を実行しております。

内部統制につきましては、社長直轄の内部監査担当者と監査役が有機的に連携して、当社の社内諸活動が、法令ならびに社内諸規程を遵守して行われているかを、毎月1回定期的にチェックし、社長に報告するとともに、助言ならびに指導等を行っております。

また、株主重視の観点から、株主、投資家に対しては迅速かつ適時な情報開示を行うため、株式会社大阪証券取引所に開示いたしましたIR情報を、当社ホーム・ページ上のIRサイトにおきましても速やかに掲載するよう努めております。さらに、平成15年10月期より決算短信開示後には、当社代表取締役が出席しての決算説明会を行っており、平成17年3月には初の個人投資家向け会社説明会を実施いたしました。今後も適時開示に係る宣誓書に基づき、常に投資家の視点に立った会社情報の適時適切な提供に努めてまいりたいと考えております。

(ロ) リスク管理体制の整備の状況

コンプライアンスにつきましては、内部統制担当者と顧問弁護士が密接に連携して、違法行為等の不正行為の防止を図っております。また、定期的なインサイダー取引規制に関する社内勉強会や月に2回開催される支店長会議（幹部会議）の場で、経営陣と各部門幹部が情報を共有し、社内の問題点などを早期に是正することのできる体制をとっております。

3. 経営成績および財政状態

(1) 経営成績

当中間会計期間におけるわが国経済は、世界経済の着実な回復を背景に、企業収益は改善を続けてまいりました。また、雇用情勢には厳しさが残るものの改善に広がりを見せていることから、消費者マインドも改善し、所得の緩やかな増加を背景として個人消費も緩やかに増加を続けております。高付加価値製品の売れ行きに好調さが見られるなど、これまでのデフレ傾向から脱却し、金融政策においても量的緩和政策が解除され、長期金利は経済環境を反映して上昇する傾向をみせてまいりました。しかしながら、旺盛な需要や産油国の地政学的リスクの高まりによる供給不安などを背景とした原油価格の高騰は依然続いており、国内外の経済に与える影響が懸念されるとともに、国内税制等の先行きに対しても留意する必要があると思われまます。

当不動産業界におきましては、平成16年末頃から大都市圏で地価の上昇が見られるようになっておりますが、引続き大都市圏では地価が上昇するとともに、地方圏におきましても地価の下落率が縮小するなど、地価の下げ止まりが鮮明に現れてまいりました。当社が事業を行う近畿圏におきましては、都心部に近い商業地や住環境が良く利便性の高い地域では需要が過熱しており、地価は上昇を続けておりますが、その地価の上昇が賃料や販売価格などに転嫁されるまでには至っておりませんでした。

このような環境の中、当社は、売上高経常利益率10%を目標とし、その確保に努めてまいりましたが、前期に仕入れた分譲用地の中に採算性の低いものがあり、当中間会計期間においてその販売を行ったため、一時的に利益率が低下する要因となっております。しかしながら、この利益率の低下は、地域に密着した営業活動により正確に顧客ニーズを捉えた戸建住宅分譲を企画していくことで、解消していくものと見込まれます。一方、当社のターゲットとする一次取得者層のニーズに合う戸建住宅の供給を推進するために、地価が依然上昇していない周辺地域への事業エリアの拡大を目指し、平成18年1月に京都東支店（京都市山科区）および枚方支店（大阪府枚方市）の2支店を新たに開設いたしました。これにより、当中間会計期間における京都府および大阪府での分譲棟数は増加し、隣接する奈良県での分譲棟数も増加しております。また、当社はこれまで小規模な分譲案件を中心に事業を行ってまいりましたが、従来よりも規模の大きな開発行為を伴う分譲案件を、適切にリスクをコントロールしながら取り組むことで更に収益機会を確保することを目指し、平成17年11月に開発事業部を新設しております。一方、お客様のニーズを反映したより魅力ある商品づくりを進めるとともに、付加価値を高めた新たな商品を企画し提供していくために、平成17年11月に工事に商品開発課を新設いたしております。

この結果、当中間会計期間の売上高は、205億53百万円で、前年同期比23.1%の増加となりました。経常利益は、19億17百万円で、前年同期比4.7%の減少となりました。また、中間純利益は、11億26百万円で、前年同期比5.6%の減少となりました。

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、支店展開を早期に実施し、事業エリアおよび販売棟数の拡大に努めた結果、戸建分譲事業に係る販売棟数は765棟（前年同期比28.4%増）となり、売上高は、204億37百万円（前年同期比25.8%増）となりました。

② 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、近畿圏におけるマンション供給棟数の大幅な増加など競争が激化している市場動向を受け、積極的な事業展開を行わなかったため、新規案件、販売実績ともにございません。

③ 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売上高は、それぞれ15百万円（前年同期比―）、1億円（前年同期比33.5%増）となっております。

(2) 財政状態

当中間会計期間末における現金及び現金同等物は、59億17百万円となり、前事業年度末に比べて7億31百万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)

営業活動により使用した資金は15億31百万円（前年同期比12.1%減）となりました。その主要な要因は、税引前中間純利益19億17百万円を獲得する一方で、売上増に対応するためのたな卸資産の手当による支出23億15百万円および法人税等の支出8億5百万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)

投資活動により使用した資金は1億18百万円(前年同期比268.0%増)となりました。その主要な要因は、有形固定資産の取得による支出1億1百万円を支払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23億81百万円(前年同期比254.4%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26億28百万円に対し、配当金2億46百万円を支払ったことによります。

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17年4月中間期	平成18年4月中間期
自己資本比率(%)	44.9	41.6
時価ベースの自己資本比率(%)	203.7	88.2
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

- (注) 1. 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。
2. 平成17年4月中間期および平成18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いません。

(3) 通期の見通し

下半期の見通しにつきましては、企業部門の好調さが家計部門へ波及しており、国内民間需要に支えられた景気回復が続くと見込まれ、全般的にはデフレ脱却を確実なものとしていく傾向で推移していくものと予想されます。しかしながら、原油価格の高騰やそれに伴う素材価格の上昇が企業収益を圧迫するなど、先行きへの不透明感も依然続くものと思われまます。

不動産業界におきましては、土地需要の増加から都心部において地価が上昇に転じており、用地仕入における競争の激しきは継続すると予想されます。このことは、用地仕入コストの上昇要因となっており、厳しさが続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、地域に密着した営業活動を行い、お客様のニーズを的確に捉えた商品づくりを継続していくことで、売上高経常利益率10%の確保を目指してまいります。また、用地仕入コストの上昇を販売価格に転嫁できる環境に、徐々に推移していけば、より一層利益率の向上が進むものと予想されます。一方、利益率の確保を目指すとともに、既存の事業エリアを含め周辺地域への拡大も積極的に推進することで、戸建分譲事業における販売棟数の拡大を推し進めてまいります。そのために、既に当中間事業年度に新設した京都東支店、枚方支店に加え、平成18年6月に姫路支店(兵庫県姫路市)を新規に開設いたしております。

以上により、通期の業績見通しにつきましては、売上高400億円(前期比14.3%増)、経常利益42億円(前期比6.0%増)、当期純利益24億50百万円(前期比4.3%増)を予定しております。

4. 個別中間財務諸表等

(1) 中間貸借対照表

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成17年4月30日)		当中間会計期間末 (平成18年4月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成17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)							
I 流動資産							
1. 現金及び預金		6,504,951		5,917,260		5,185,262	
2. 売掛金		270		870		308	
3. たな卸資産	※2	11,996,517		17,821,959		15,506,953	
4. 前渡金		201,419		845,852		184,830	
5. 繰延税金資産		85,881		101,963		93,319	
6. その他		17,780		22,256		57,394	
流動資産合計		18,806,820	97.3	24,710,162	97.0	21,028,067	97.0
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
(1) 建物	※1	87,193		90,371		91,123	
(2) 土地		290,012		492,976		407,415	
(3) その他	※1	63,379		64,495		57,507	
有形固定資産合計		440,585		647,844		556,046	
2. 無形固定資産		5,717		23,728		10,431	
3. 投資その他の資産		80,747		91,505		87,186	
固定資産合計		527,050	2.7	763,078	3.0	653,664	3.0
資産合計		19,333,871	100.0	25,473,240	100.0	21,681,732	100.0

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成17年4月30日)		当中間会計期間末 (平成18年4月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成17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)							
I 流動負債							
1. 支払手形		1,555,730		1,759,300		1,991,020	
2. 工事未払金		2,155,721		2,482,423		2,096,186	
3. 短期借入金	※2	5,752,300		9,210,500		6,581,900	
4. 未払法人税等		773,641		820,000		820,154	
5. 前受金		125,140		183,845		153,103	
6. 役員賞与引当金		—		9,600		—	
7. その他	※3	237,731		326,420		225,081	
流動負債合計		10,600,264	54.8	14,792,088	58.1	11,867,445	54.7
II 固定負債							
1. 退職給付引当金		9,582		18,560		13,870	
2. 役員退職慰労引当金		43,800		54,600		48,600	
固定負債合計		53,382	0.3	73,160	0.3	62,470	0.3
負債合計		10,653,646	55.1	14,865,248	58.4	11,929,916	55.0
(資本の部)							
I 資本金		1,584,000	8.2	1,584,000	6.2	1,584,000	7.3
II 資本剰余金							
1. 資本準備金		1,338,350		1,338,350		1,338,350	
資本剰余金合計		1,338,350	6.9	1,338,350	5.3	1,338,350	6.2
III 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		5,753,069		7,680,836		6,824,661	
利益剰余金合計		5,758,469	29.8	7,686,236	30.2	6,830,061	31.5
IV 自己株式		△595	△0.0	△595	△0.0	△595	△0.0
資本合計		8,680,224	44.9	10,607,991	41.6	9,751,816	45.0
負債資本合計		19,333,871	100.0	25,473,240	100.0	21,681,732	100.0

(2) 中間損益計算書

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)		当中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)		前事業年度の要約損益計算書 (自 平成16年11月1日 至 平成17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 (%)
I 売上高		16,695,737	100.0	20,553,441	100.0	34,991,212	100.0
II 売上原価		13,730,426	82.2	17,435,070	84.8	29,069,005	83.1
売上総利益		2,965,310	17.8	3,118,370	15.2	5,922,207	16.9
III 販売費及び一般管理 費		906,926	5.5	1,176,396	5.7	1,920,931	5.5
営業利益		2,058,384	12.3	1,941,974	9.4	4,001,276	11.4
IV 営業外収益	※1	2,666	0.0	2,757	0.0	39,966	0.1
V 営業外費用	※2	49,266	0.3	26,911	0.1	80,715	0.2
経常利益		2,011,784	12.0	1,917,821	9.3	3,960,527	11.3
税引前中間(当 期)純利益		2,011,784	12.0	1,917,821	9.3	3,960,527	11.3
法人税、住民税及 び事業税		753,020		804,135		1,556,791	
法人税等調整額		64,876	4.8	△12,985	3.8	53,757	4.6
中間(当期)純利 益		1,193,887	7.2	1,126,671	5.5	2,349,977	6.7
前期繰越利益		4,559,182		6,554,165		4,559,182	
中間配当額		—		—		84,498	
中間(当期)未処 分利益		5,753,069		7,680,836		6,824,661	

(3) 中間キャッシュ・フロー計算書

		前中間会計期間 (自 平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18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16年11月1日 至 平成17年10月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッ シュ・フロー				
税引前中間 (当期) 純利益		2,011,784	1,917,821	3,960,527
減価償却費		16,677	19,902	35,762
引当金の増加額		12,900	20,289	21,988
受取利息及び受取配 当金		△268	△233	△538
支払利息		42,982	20,560	72,673
たな卸資産の増加額		△2,324,014	△2,315,006	△5,834,449
前渡金の増加額		△55,848	△661,022	△39,259
その他流動資産の減 少額		89,807	35,776	49,620
仕入債務の増加額 (△減少額)		△49,504	154,516	317,503
前受金の増加額 (△ 減少額)		△48,770	30,742	△20,807
未収又は未払消費税 等の増減額		△15,777	52,187	△31,175
その他流動負債の増 加額		6,142	33,107	6,082
役員賞与の支払額		△21,500	△17,000	△21,500
その他		11,669	3,378	14,223
小計		△323,718	△704,980	△1,469,349
利息及び配当金の受 取額		268	233	538
利息の支払額		△41,389	△21,547	△70,368
法人税等の支払額		△1,376,880	△805,001	△2,133,230
営業活動によるキャッ シュ・フロー		△1,741,720	△1,531,295	△3,672,410

		前中間会計期間 (自 平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18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16年11月1日 至 平成17年10月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	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		△28,869	△101,383	△153,788
その他投資の増加額		△3,354	△16,977	△11,863
その他投資の減少額		60	—	160
投資活動によるキャッ シュ・フロー		△32,163	△118,360	△165,492
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		906,700	2,628,600	1,736,300
自己株式の取得によ る支出		△118	—	△118
配当金の支払額		△234,569	△246,946	△319,840
財務活動によるキャッ シュ・フロー		672,011	2,381,653	1,416,341
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 増加額 (△減少額)		△1,101,872	731,997	△2,421,561
VI 現金及び現金同等物の 期首残高		7,606,824	5,185,262	7,606,824
VII 現金及び現金同等物の 中間期末 (期末) 残高	※	6,504,951	5,917,260	5,185,262

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 (自 平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)	前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	(1) たな卸資産 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	(1) たな卸資産 同左	(1) たな卸資産 同左
2. 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～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 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 同左	(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 11年～42年 構築物 15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
3. 引当金の計上基準	(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。 (2) ——— (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(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。 (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中間期末要支給額の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、当期末における支給見込額のうち当中間会計期間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 同左	(1) 貸倒引当金 同左 (2) ——— (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。
4. 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

項目	前中間会計期間 (自 平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)	前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)
5. 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	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	同左
6. 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	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。	消費税等の処理方法 同左	消費税等の処理方法 同左

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間会計期間 (自 平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)	前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月30日)
—————	(固定資産の減損に係る会計基準) 当中間会計期間より、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。	—————
—————	(役員賞与に関する会計基準) 当中間会計期間より、「役員賞与に関する会計基準」（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、当中間会計期間から発生時に費用処理しております。これにより、従来の方法と比較して、販売費及び一般管理費が9,600千円増加し、営業利益、経常利益、税引前中間純利益がそれぞれ同額減少しております。	—————

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成17年4月30日)	当中間会計期間末 (平成18年4月30日)	前事業年度末 (平成17年10月31日)
※1 有形固定資産の減価償却累計額 73,152千円	※1 有形固定資産の減価償却累計額 93,129千円	※1 有形固定資産の減価償却累計額 87,820千円
※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。 (1) 担保に供している資産 たな卸資産 4,077,324千円 (2) 上記に対応する債務 短期借入金 3,703,300千円	※2 ————— 同左	※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。 (1) 担保に供している資産 たな卸資産 295,735千円 (2) 上記に対応する債務 短期借入金 267,000千円
※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。	※3 消費税等の取扱い 同左	※3 ————— 同左
4 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6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中間会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。 当座貸越極度額の総額 5,094,000千円 借入実行残高 2,417,100千円 差引額 2,676,900千円	4 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11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中間会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。 当座貸越極度額の総額 14,600,000千円 借入実行残高 9,210,500千円 差引額 5,389,500千円	4 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8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。 当座貸越極度額の総額 10,386,000千円 借入実行残高 6,214,900千円 差引額 4,171,100千円

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)	前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)
※1 営業外収益のうち主要なもの 受取利息 268千円	※1 営業外収益のうち主要なもの 受取利息 233千円	※1 営業外収益のうち主要なもの 受取利息 525千円 安全協力会費收受金 30,582千円
※2 営業外費用のうち主要なもの 支払利息 42,982千円	※2 営業外費用のうち主要なもの 支払利息 20,560千円	※2 営業外費用のうち主要なもの 支払利息 72,673千円
3 減価償却実施額 有形固定資産 16,014千円 無形固定資産 663千円	3 減価償却実施額 有形固定資産 17,972千円 無形固定資産 1,930千円	3 減価償却実施額 有形固定資産 34,203千円 無形固定資産 1,559千円

(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16年11月1日 至 平成17年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)	前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17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17年4月30日現在) 現金及び預金勘定 6,504,951千円 現金及び現金同等物 6,504,951千円	※ 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18年4月30日現在) 現金及び預金勘定 5,917,260千円 現金及び現金同等物 5,917,260千円	※ 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17年10月31日現在) 現金及び預金勘定 5,185,262千円 現金及び現金同等物 5,185,262千円

① リース取引

前中間会計期間 (自 平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)	前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17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。

② 有価証券

前中間会計期間末（平成17年4月30日現在）

該当事項はありません。

当中間会計期間末（平成18年4月30日現在）

該当事項はありません。

前事業年度末（平成17年10月31日現在）

該当事項はありません。

③ デリバティブ取引

前中間会計期間（自平成16年11月1日 至平成17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17年11月1日 至平成18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16年11月1日 至平成17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。

④ 持分法損益等

前中間会計期間（自平成16年11月1日 至平成17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17年11月1日 至平成18年4月30日）

該当事項はありません。

前事業年度（自平成16年11月1日 至平成17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16年11月1日 至 平成17年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)	前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)
1株当たり純資産額 513円63銭 1株当たり中間純利益 金額 70円65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、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。 当社は、平成16年6月21日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。 なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前中間会計期間における1株当たり情報については、以下のとおりとなります。 1株当たり純資産額 271円40銭 1株当たり中間 純利益金額 65円11銭 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 64円91銭	1株当たり純資産額 627円70銭 1株当たり中間純利益 金額 66円67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、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。	1株当たり純資産額 576円03銭 1株当たり当期純利益 金額 138円05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、希薄化効果を有する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、以下のとおりであります。

	前中間会計期間 (自 平成16年11月1日 至 平成17年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)	前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17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)	1,193,887	1,126,671	2,349,977
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)	1,193,887	1,126,671	2,332,977
期中平均株式数(株)	16,899,750	16,899,737	16,899,743
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)純利益調整額(千円)	—	—	—
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株当たり中間(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1,170個)	新株予約権1種類 (新株予約権の数1,120個)	新株予約権1種類 (新株予約権の数1,170個)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. 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17年11月1日 至 平成18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	697	+11.0	18,870,667	+11.0
マンション分譲事業	—	—	—	—
請負工事事業	1	—	15,175	—
合計	—	—	18,885,842	+11.1

- (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17年11月1日 至 平成18年4月30日)			
	件数	前年同期比 (%)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
兵庫県	359	△15.1	9,254,288	△14.9
大阪府	325	+87.9	9,088,244	+69.4
京都府	63	—	1,627,396	—
奈良県	13	—	372,050	—
和歌山県	5	—	95,432	—
戸建分譲事業	765	+28.4	20,437,412	+25.8
マンション分譲事業	—	—	—	—
請負工事事業	1	—	15,175	—
その他事業	—	—	100,853	+33.5
合計	—	—	20,553,441	+23.1

- (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、請負工事事業は棟数を表示しております。
3. 戸建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。