

平成19年10月期 中間決算短信（非連結）

平成19年6月14日

上場会社名 ファースト住建株式会社
 コード番号 8917
 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
 半期報告書提出予定日 平成19年7月20日

上場取引所 大証二部
 URL <http://www.f-juken.co.jp/>
 TEL (06) 4868-5388
 配当支払開始予定日 平成19年7月24日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年4月中間期の業績（平成18年11月1日～平成19年4月30日）

(1) 経営成績 (%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年4月中間期	23,937	16.5	2,263	16.6	2,217	15.6	1,333	18.4
18年4月中間期	20,553	23.1	1,941	△5.7	1,917	△4.7	1,126	△5.6
18年10月期	43,258	—	4,436	—	4,406	—	2,607	—

	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	
	円	銭	円	銭
19年4月中間期	78	93	—	—
18年4月中間期	66	67	—	—
18年10月期	154	27	—	—

(参考) 持分法投資損益 19年4月中間期 —百万円 18年4月中間期 —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4月中間期	28,899		13,084		45.3	774	23	
18年4月中間期	25,473		10,607		41.6	627	70	
18年10月期	30,293		11,919		39.3	705	30	

(参考) 自己資本 19年4月中間期 13,084百万円 18年4月中間期 10,607百万円 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4月中間期	3,153		△30		△2,414		8,367	
18年4月中間期	△1,531		△118		2,381		5,917	
18年10月期	△1,835		△243		4,552		7,658	

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金		
	中間期末	期末	年間
	円	銭	円
18年10月期	10	00	20
19年10月期	10	00	—
19年10月期（予想）	—	12	22

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

(%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		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	46,000	6.3	4,590	3.4	4,500	2.1	2,650	1.6	156	80

4. その他

(1) 中間財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更 (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に記載されるもの)

- 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、13ページ「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」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4月中間期 16,900,000株 18年4月中間期 16,900,000株 18年10月期 16,900,000株
- ② 期末自己株式数 19年4月中間期 263株 18年4月中間期 263株 18年10月期 263株

(注) 1株当たり中間 (当期) 純利益の算定の基礎となる株式数については、21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

当中間会計期間におけるわが国経済は、企業部門の好調さを背景とした景気回復が続いており、消費者マインドや所得がおおむね横ばいで推移しているものの、個人消費に持ち直しの動きがみられてまいりました。雇用情勢が改善していることから、所得の伸びが改善すれば、個人消費は増加していくものと期待される一方、原油価格の動向や、金融情勢、税制改革の先行きなど、依然として予断を許さない経営環境が続いております。

不動産業界におきましては、地価の上昇が依然として続いており、平成19年の地価公示でも当社が事業を行う近畿圏では、地価の上昇傾向がより一層現れております。特にこの傾向は、高級住宅地やブランド力の高い地域、利便性・収益性の高い地域では高い上昇がみられており、これが地域全体の平均を押し上げる要因となっております。

このような環境の中、当社では引き続き事業エリアの拡大に努め、戸建分譲事業における販売棟数の増加を目指して取り組んでおります。当中間会計期間におきましては、平成19年2月に奈良県下に初の拠点となる奈良支店(奈良県奈良市)を開設いたしました。

この結果、当中間会計期間の売上高は、239億37百万円で、前年同期比16.5%の増加となりました。経常利益は、22億17百万円で、前年同期比15.6%の増加となりました。また、中間純利益は、13億33百万円で、前年同期比18.4%の増加となりました。

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、支店展開を推進し、事業エリア及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876棟(前年同期比14.5%増)となり、売上高は、237億41百万円(同16.2%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、前期から開始しておりますマンション・リノベーションに係る案件での販売戸数が3戸(前年同期比-)となり、売上高は、67百万円(同一)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14百万円(前年同期比7.1%減)、1億13百万円(同12.9%増)となっております。

通期の見通しにつきましては、企業部門の好調さが継続することが予想され、これが家計部門に波及していくことで景気回復が続くと見込まれるものの、このところ生産の一部に弱さが見られる他、原油価格のさらなる上昇や、金融政策、税制改正の動向等、先行きに不透明さが残るものと見込まれます。

不動産業界におきましては、地価や資材価格の上昇による土地仕入や建築コストの上昇に加え、企業間の競争が一層激化していくものと予想され、厳しさが続くものと思われませんが、家計部門における所得環境の回復が続いていけば、住宅需要は底堅く推移していくことが期待されます。

このような中、当社といたしましては、事業エリアの拡大を推し進めることで、地価の上昇が著しい都市部から比較的地価の上昇が進んでいない地域まで幅広く戸建住宅の供給を行える体制を構築し、顧客ニーズに即した商品の企画・提供を行っていくことで事業の拡大に努めてまいります。

以上により、通期の業績見通しにつきましては、売上高460億円(前期比6.3%増)、営業利益45億90百万円(同3.4%増)、経常利益45億円(同2.1%増)、当期純利益26億50百万円(前期比1.6%増)を予定しております。

(2) 財政状態に関する分析

当中間会計期間末の資産につきましては、総資産が288億99百万円となり、前事業年度末に比べ13億94百万円減少いたしました。その主たる要因は、現金及び預金が83億67百万円と前事業年度末に比べ7億8百万円増加したものの、たな卸資産が193億38百万円と前事業年度末に比べ16億13百万円減少したことによります。

負債につきましては、当中間会計期間末では158億14百万円となり、前事業年度末に比べ25億59百万円減少いたしました。その主たる要因は、短期借入金が93億10百万円となり、前事業年度末に比べ22億45百万円減少したことによります。

純資産につきましては、当中間会計期間末では130億84百万円となり、前事業年度末に比べ11億64百万円増加いたしました。その主たる要因は、繰越利益剰余金が101億57百万円と前事業年度末に比べ11億64百万円増加したことによります。

この結果、当中間会計期間末における自己資本比率は45.3% (前事業年度末は39.3%) となりました。

当中間会計期間のキャッシュ・フローの状況

当中間会計期間末における現金及び現金同等物は、83億67百万円となり、前事業年度末に比べて7億8百万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31億53百万円 (前年同期は15億31百万円の使用) となりました。その主な要因は、税引前中間純利益22億68百万円、たな卸資産の減少額15億85百万円、仕入債務の減少額96百万円、法人税等の支払額10億51百万円であります。

(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30百万円 (前年同期比73.8%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26百万円であります。

(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24億14百万円 (前年同期は23億81百万円の収入) となりました。その主な要因は短期借入金の純減少額22億45百万円、配当金の支払額1億69百万円であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成17年10月期	平成18年10月期	平成19年10月期 中間期
自己資本比率 (%)	45.0	39.3	45.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	87.8	72.5	60.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	—	—	295.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	65.8

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・フローはキャッシュ・フロー計算書(中間キャッシュ・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(中間貸借対照表)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(中間キャッシュ・フロー計算書)の利息の支払額を使用しております。

3. 平成17年10月期及び平成18年10月期はともに、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。

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、中間配当金として1株当たり10円を平成19年6月14日開催の取締役会において決定しており、1株当たり12円で実施予定の期末配当金を加え、1株当たり22円の年間配当金(前期は年間配当金1株当たり20円)とする予定であります。

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、顧客満足へ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、当中間会計期間におきましては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1年間に2～3店の新店舗を出店していくためには、その責任者の確保が特に重要であるため、人材の採用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. 中間財務諸表

(1) 中間貸借対照表

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成18年4月30日)		当中間会計期間末 (平成19年4月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成18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		5,917,260		8,367,118		7,658,340	
2. 売掛金		870		567		519	
3. たな卸資産		17,821,959		19,338,856		20,952,055	
4. 前渡金		845,852		207,561		687,100	
5. 繰延税金資産		101,963		113,511		122,076	
6. その他		22,256		24,475		45,741	
流動資産合計			24,710,162		28,052,090		29,465,833
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
(1) 建物	※1	90,371		114,545		90,330	
(2) 土地		492,976		539,864		528,338	
(3) その他	※1	64,495		72,294		69,643	
有形固定資産合計			647,844		726,704		688,312
2. 無形固定資産			23,728		26,704		23,707
3. 投資その他の資産			91,505		93,620		115,424
固定資産合計			763,078		847,028		827,445
資産合計			25,473,240		28,899,119		30,293,278
(負債の部)							
I 流動負債							
1. 支払手形		1,759,300		614,680		1,781,150	
2. 支払信託	※2	—		1,951,750		806,170	
3. 工事未払金		2,482,423		2,443,097		2,518,764	
4. 短期借入金		9,210,500		9,310,000		11,555,000	
5. 未払法人税等		820,000		910,689		1,073,265	
6. 前受金		183,845		165,581		222,353	
7. 役員賞与引当金		9,600		9,000		16,000	
8. その他	※3	326,420		384,572		318,976	
流動負債合計			14,792,088		15,789,369		18,291,679
II 固定負債							
1. 退職給付引当金		18,560		25,478		22,197	
2. 役員退職慰労引当金		54,600		—		60,000	
固定負債合計			73,160		25,478		82,197
負債合計			14,865,248		15,814,848		18,373,876

ファースト住建(株) (8917) 平成19年10月期中間決算短信 (非連結)

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成18年4月30日)		当中間会計期間末 (平成19年4月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成18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 (%)	
(資本の部)								
I 資本金		1,584,000	6.2	—	—	—	—	
II 資本剰余金								
1. 資本準備金		1,338,350		—		—		
資本剰余金合計		1,338,350	5.3	—	—	—	—	
III 利益剰余金								
1. 利益準備金		5,400		—		—		
2. 中間(当期)未処分利益		7,680,836		—		—		
利益剰余金合計		7,686,236	30.2	—	—	—	—	
IV 自己株式		△595	△0.0	—	—	—	—	
資本合計		10,607,991	41.6	—	—	—	—	
負債資本合計		25,473,240	100.0	—	—	—	—	
(純資産の部)								
I 株主資本								
1. 資本金		—	—	1,584,000	5.5	1,584,000	5.2	
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	4.6	1,338,350	4.4	
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		—		10,157,115		8,992,246		
利益剰余金合計		—	—	10,162,515	35.2	8,997,646	29.7	
4. 自己株式		—	—	△595	△0.0	△595	△0.0	
株主資本合計		—	—	13,084,270	45.3	11,919,401	39.3	
純資産合計		—	—	13,084,270	45.3	11,919,401	39.3	
負債純資産合計		—	—	28,899,119	100.0	30,293,278	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17年11月1日 至 平成18年4月30日)		当中間会計期間 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)		前事業年度の要約損益計算書 (自 平成17年11月1日 至 平成18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		20,553,441	100.0	23,937,282	100.0	43,258,915	100.0
II 売上原価		17,435,070	84.8	20,313,973	84.9	36,317,508	84.0
売上総利益		3,118,370	15.2	3,623,309	15.1	6,941,407	16.0
III 販売費及び一般管理 費		1,176,396	5.7	1,359,569	5.7	2,504,478	5.8
営業利益		1,941,974	9.4	2,263,739	9.5	4,436,928	10.3
IV 営業外収益	※1	2,757	0.0	2,280	0.0	40,662	0.1
V 営業外費用	※2	26,911	0.1	48,564	0.2	71,068	0.2
経常利益		1,917,821	9.3	2,217,455	9.3	4,406,522	10.2
VI 特別利益	※3	—	—	50,800	0.2	—	—
税引前中間(当 期)純利益		1,917,821	9.3	2,268,255	9.5	4,406,522	10.2
法人税、住民税及 び事業税		804,135		903,322		1,835,709	
法人税等調整額		△12,985	791,149	31,067	934,389	△36,265	1,799,443
中間(当期)純利 益		1,126,671	5.5	1,333,866	5.6	2,607,078	6.0
前期繰越利益		6,554,165		—		—	
中間(当期)未処 分利益		7,680,836		—		—	

(3) 中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間(自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)

(単位:千円)

	株主資本								純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	利益剰余金		自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金			
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
中間会計期間中の変動額									
剰余金の配当 (注)	-	-	-	-	△168,997	△168,997	-	△168,997	△168,997
中間純利益	-	-	-	-	1,333,866	1,333,866	-	1,333,866	1,333,866
中間会計期間中の変動額合計	-	-	-	-	1,164,868	1,164,868	-	1,164,868	1,164,868
平成19年4月30日 残高	1,584,000	1,338,350	1,338,350	5,400	10,157,115	10,162,515	△595	13,084,270	13,084,270

(注) 平成19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。

前事業年度の株主資本等変動計算書(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								純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	利益剰余金		自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金			
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。

(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

		前中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年11月1日 至 平成19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17年11月1日 至 平成18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		1,917,821	2,268,255	4,406,522
減価償却費		19,902	24,051	46,203
引当金の増加額(△ 減少額)		20,289	△63,718	35,726
受取利息及び受取配 当金		△233	△332	△399
支払利息		20,560	47,862	60,549
たな卸資産の減少額 (△増加額)		△2,315,006	1,585,143	△5,445,102
前渡金の減少額(△ 増加額)		△661,022	479,539	△502,270
その他流動資産の減 少額		35,776	21,344	16,257
仕入債務の増加額 (△減少額)		154,516	△96,557	1,018,877
前受金の増加額(△ 減少額)		30,742	△56,772	69,250
未収又は未払消費税 等の増減額		52,187	2,681	23,231
その他流動負債の増 加額		33,107	56,485	75,051
役員賞与の支払額		△17,000	—	△17,000
その他		3,378	△15,425	42,766
小計		△704,980	4,252,558	△170,335
利息及び配当金の受 取額		233	332	399
利息の支払額		△21,547	△47,941	△65,287
法人税等の支払額		△805,001	△1,051,138	△1,600,123
営業活動によるキャッ シュ・フロー		△1,531,295	3,153,810	△1,835,347

		前中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年11月1日 至 平成19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17年11月1日 至 平成18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		△101,383	△26,571	△180,624
無形固定資産の取得 による支出		—	△4,405	△18,386
投資有価証券の取得 による支出		—	—	△40,000
その他投資の増加額		△16,977	—	△4,800
投資活動によるキャッ シュ・フロー		△118,360	△30,976	△243,811
III 財務活動によるキャッ シュ・フロー				
短期借入金の純増減 額		2,628,600	△2,245,000	4,973,100
配当金の支払額		△246,946	△169,057	△420,862
財務活動によるキャッ シュ・フロー		2,381,653	△2,414,057	4,552,237
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		731,997	708,777	2,473,078
VI 現金及び現金同等物の 期首残高		5,185,262	7,658,340	5,185,262
VII 現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	※	5,917,260	8,367,118	7,658,340

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17年11月1日 至 平成18年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	(1) ——— (2) 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) 有価証券 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 (2) たな卸資産 同左	(1) 有価証券 同左 (2) 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 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 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 同左 (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) 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 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 同左 (3) 退職給付引当金 同左 (4) ———	(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 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17年11月1日 至 平成18年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18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17年11月1日 至 平成18年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月30日)
<p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>—————</p> <p>—————</p>	<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。</p> <p>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>

前中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月30日)
	<p>(減価償却方法の変更)</p> <p>当中間会計期間から、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、改正法人税法に規程する償却方法により、減価償却費を計上しております。</p> <p>なお、この変更による営業利益、経常利益、税引前中間純利益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>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。</p> <p>なお、従来の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。</p> <p>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>

表示方法の変更

前中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月30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

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成18年4月30日)	当中間会計期間末 (平成19年4月30日)	前事業年度末 (平成18年10月31日)
※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 132,742千円	※1 有形固定資産の減価償却累計額 114,226千円
※2 _____	※2 _____	※2 支払信託 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。 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。
※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 _____
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13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 18,020,000千円 借入実行残高 9,310,000千円 差引額 8,710,000千円	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。 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

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)
※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 332千円	※1 営業外収益のうち主要なもの 受取利息 389千円 安全協力会費收受金 30,885千円
※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 47,862千円	※2 営業外費用のうち主要なもの 支払利息 60,549千円
※3 _____	※3 特別利益のうち主要なもの 役員退職慰労引当金取崩益 50,800千円	※3 _____
4 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	4 減価償却実施額 有形固定資産 20,643千円 無形固定資産 3,408千円	4 減価償却実施額 有形固定資産 41,092千円 無形固定資産 5,110千円

(中間株主資本等変動計算書関係)

当中間会計期間(自平成18年11月1日 至平成19年4月30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)	当中間会計期間増加 株式数(株)	当中間会計期間減少 株式数(株)	当中間会計期間末株 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. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当中間会計 期間末残高 (千円)
			前事業年度 末	当中間会計 期間増加	当中間会計 期間減少	当中間会計 期間末	
提出会社	平成16年1月29日 定時株主総会決議 新株予約権	普通株式	95,000	—	13,500	81,500	—
合計		—	95,000	—	13,500	81,500	—

3. 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

(2) 基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間会計期間末後となるもの

(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6月14日 取締役会	普通株式	168,997	利益剰余金	10	平成19年4月30日	平成19年7月24日

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. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当事業年度 末残高 (千円)
			前事業年度 末	当事業年度 増加	当事業年度 減少	当事業年度 末	
提出会社	平成16年1月29日 定時株主総会決議 新株予約権	普通株式	117,000	—	22,000	95,000	—
合計		—	117,000	—	22,000	95,000	—

3. 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) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(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

(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17年11月1日 至 平成18年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18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19年4月30日現在) 現金及び預金勘定 8,367,118千円 現金及び現金同等物 8,367,118千円	※ 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18年10月31日現在) 現金及び預金勘定 7,658,340千円 現金及び現金同等物 7,658,340千円

(リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18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。

(有価証券関係)

前中間会計期間末 (平成18年4月30日現在)
該当事項はありません。

当中間会計期間末 (平成19年4月30日現在)

1. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	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

前事業年度末 (平成18年10月31日現在)

1. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	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

(デリバティブ取引関係)

前中間会計期間 (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。

当中間会計期間 (自平成18年11月1日 至平成19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利用していないので、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

当中間会計期間(自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)

1. スtock・オプションに係る当中間会計期間における費用計上額及び科目名
該当事項はありません。
2. 当中間会計期間に付与したストック・オプションの内容
該当事項はありません。

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又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)	—

(持分法損益等)

前中間会計期間 (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。

当中間会計期間 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)

該当事項はありません。

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。

(1株当たり情報)

前中間会計期間 (自 平成17年11月1日 至 平成18年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)
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 774円23銭 1株当たり中間純利益 金額 78円93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 705円30銭 1株当たり当期純利益 金額 154円27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17年11月1日 至 平成18年4月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	前事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18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)	1,126,671	1,333,866	2,607,078
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	1,126,671	1,333,866	2,607,078
期中平均株式数(株)	16,899,737	16,899,737	16,899,737
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1,120 個)	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950 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

当中間会計期間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	当中間会計期間 (自 平成18年11月1日 至 平成19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	944	+35.4	25,594,441	+35.6
マンション分譲等事業	4	—	93,404	—
請負工事事業	1	—	14,095	△7.1
合計	—	—	25,701,941	+36.1

- (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。
 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

当中間会計期間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	当中間会計期間 (自 平成18年11月1日 至 平成19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	滋賀県	35	—	857,697	—
	京都府	46	△27.0	1,256,480	△22.8
	大阪府	268	△17.5	8,115,082	△10.7
	兵庫県	426	+18.7	10,877,837	+17.5
	奈良県	101	+676.9	2,634,573	+608.1
	和歌山県	—	—	—	—
合計	876	+14.5	23,741,670	+16.2	
マンション分譲等事業	大阪府	2	—	39,702	—
	兵庫県	1	—	27,911	—
合計	3	—	67,613	—	
請負工事事業	兵庫県	1	—	14,095	—
合計	1	—	14,095	△7.1	
その他事業	—	—	113,903	+12.9	
合計	—	—	23,937,282	+16.5	

- (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。