

有価証券報告書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成15年11月1日
(第6期) 至 平成16年10月31日

ファースト住建株式会社

兵庫県尼崎市東難波町五丁目6番9号

(591205)

本文書は、E D I N E T (Electronic Disclosure for Investors' NETwork) システムを利用して金融庁に提出した有価証券報告書の記載事項を、P D F ファイルとして作成したものであります。

E D I N E T による提出書類は一部の例外を除きH T M L ファイルとして作成することとされており、当社ではワードプロセッサファイルの元データをH T M L ファイルに変換することにより提出書類を作成しております。

本文書はその変換直前のワードプロセッサファイルを元に作成されたものであります。

目次

頁

表紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	6
第2 事業の状況	7
1. 業績等の概要	7
2. 生産、受注及び販売の状況	9
3. 対処すべき課題	10
4. 事業等のリスク	10
5. 経営上の重要な契約等	14
6. 研究開発活動	14
7. 財政状態及び経営成績の分析	14
第3 設備の状況	16
1. 設備投資等の概要	16
2. 主要な設備の状況	16
3. 設備の新設、除却等の計画	17
第4 提出会社の状況	18
1. 株式等の状況	18
(1) 株式の総数等	18
(2) 新株予約権等の状況	19
(3) 発行済株式総数、資本金等の推移	20
(4) 所有者別状況	21
(5) 大株主の状況	22
(6) 議決権の状況	23
(7) ストックオプション制度の内容	24
2. 自己株式の取得等の状況	25
3. 配当政策	25
4. 株価の推移	25
5. 役員の状況	26
6. コーポレート・ガバナンスの状況	27
第5 経理の状況	28
財務諸表等	29
(1) 財務諸表	29
(2) 主な資産及び負債の内容	50
(3) その他	53
第6 提出会社の株式事務の概要	54
第7 提出会社の参考情報	55
第二部 提出会社の保証会社等の情報	56

[監査報告書]

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成17年1月31日
【事業年度】	第6期（自平成15年11月1日至平成16年10月31日）
【会社名】	ファースト住建株式会社
【英訳名】	First Juken Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中島 雄司
【本店の所在の場所】	兵庫県尼崎市東難波町五丁目6番9号
【電話番号】	06（4868）5388（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役管理部長 伊丹 千穂子
【最寄りの連絡場所】	兵庫県尼崎市東難波町五丁目6番9号
【電話番号】	06（4868）5388（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役管理部長 伊丹 千穂子
【縦覧に供する場所】	株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

提出会社の経営指標等

回次	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成11年12月	平成12年12月	平成13年10月	平成14年10月	平成15年10月	平成16年10月
売上高 (千円)	87,147	1,580,347	3,562,427	11,560,337	24,875,093	35,188,965
経常利益 (千円)	2,092	158,284	355,677	1,254,307	2,566,867	4,448,120
当期純利益 (千円)	1,358	88,017	195,559	720,822	1,474,465	2,573,415
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	55,500	350,000	350,000	350,000	648,000	1,584,000
発行済株式総数 (株)	1,110	7,000	7,000	7,000,000	8,000,000	16,900,000
純資産額 (千円)	56,858	439,416	634,976	1,348,798	3,477,514	7,744,553
総資産額 (千円)	102,574	903,473	2,517,225	8,352,095	12,871,305	18,199,244
1株当たり純資産額 (円)	51,223.80	62,773.74	90,710.87	192.68	432.56	456.99
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	1,000 (-)	5.00 (-)	20.00 (-)	14.00 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	2,343.00	39,415.28	27,937.13	102.97	205.16	158.69
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-	158.62
自己資本比率 (%)	55.4	48.6	25.2	16.2	27.0	42.6
自己資本利益率 (%)	3.5	35.5	36.4	72.7	61.1	45.9
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	8.8	12.7
配当性向 (%)	-	-	3.6	4.9	9.7	8.8
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	-	25,899	816,280	2,107,899	1,573,822	2,032,504
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	-	137,069	49,847	304,146	149,303	128,857
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	-	368,411	991,066	2,962,262	1,448,099	1,686,483
現金及び現金同等物の期末 残高 (千円)	-	211,205	336,143	886,358	3,758,977	7,606,824
従業員数 (人)	2	10	24	46	88	118

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 第1期は売上高に消費税等が含まれております。第2期以降は売上高には消費税等は含まれておりません。

3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。
4. 第5期の1株当たり配当額には、株式上場記念配当5円を含んでおります。
5. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第1期、第2期および第3期においては新株引受権付社債および転換社債を発行していないため記載しておりません。第4期および第5期においては、潜在株式がないため記載しておりません。
6. 第1期から第4期までの株価収益率については、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしておりませんでしたので記載しておりません。
7. 当社は平成11年7月6日に設立のため、第1期は、平成11年7月6日から平成11年12月31日までの179日であります。
8. 第2期においては、平成12年2月15日付および平成12年11月25日付でそれぞれ第三者割当増資を実施したことにより資本金が増加したことおよび当期純利益の伸長により、純資産額が大幅に増加しております。
9. 第3期は、決算期の変更により、平成13年1月1日から平成13年10月31日までの10ヶ月間となっております。なお、第3期は、当期純利益の伸長により、純資産額が大幅に増加しております。
10. 第4期は、当期純利益の伸長により、純資産額が大幅に増加しております。
11. 第5期は、平成15年9月24日付で公募増資を実施したことにより資本金および資本準備金が増加したことおよび当期純利益の伸長により、純資産額が大幅に増加しております。
12. 当社は第3期以降の財務諸表については、証券取引法第193条の2の規定に基づき新日本監査法人の監査を受けておりますが、第1期および第2期につきましては当該監査を受けておりません。
13. 当社は、平成14年1月15日開催の取締役会の決議に基づき、平成14年2月1日付をもって普通株式1株を1,000株に分割いたしました。
なお、第4期の1株当たり当期純利益金額は、株式分割が期首に行われたものとして算出しております。
14. 第5期から「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成14年2月21日 企業会計基準第1号）を適用しております。
15. 第5期から「一株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号）および「一株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号）を適用しております。
16. 当社は、平成16年3月19日開催の取締役会の決議に基づき、平成16年6月21日付をもって普通株式1株を2株に分割いたしました。
17. 第6期は、平成16年9月29日付で公募増資を実施したことにより資本金および資本準備金が増加したことおよび当期純利益の伸長により、純資産額が大幅に増加しております。

2【沿革】

年月	事項
平成11年7月	東京都杉並区において株式会社飯田建設工業を設立（資本金20,000千円） 飯田住建工業株式会社に社名を変更 兵庫県加古川市加古川町に本店を移転 戸建分譲事業、請負工事事業、その他事業を開始
平成11年10月	宅地建物取引業者免許取得 兵庫県知事(1)第401079号
平成12年11月	兵庫県加古川市西神吉町に本店を移転
平成12年12月	神戸市東灘区に御影営業所を開設
平成13年1月	建設業許可取得 兵庫県知事（般-12）第405731号
平成13年2月	大阪府吹田市江坂町に江坂営業所を開設 宅地建物取引業者免許変更 国土交通大臣(1)第6116号
平成13年4月	ファースト住建株式会社に社名を変更
平成13年4月	御影営業所内にマンション事業課を設置。マンション分譲事業を開始
平成13年7月	御影営業所、江坂営業所を御影支店、江坂支店に変更
平成13年11月	兵庫県西宮市田中町に西宮支店を開設
平成14年2月	一級建築士事務所登録 兵庫県知事登録(一級)第400601号
平成14年7月	マンション事業課を本店に移設
平成14年10月	大阪市福島区に福島支店、兵庫県尼崎市東難波町に尼崎支店を開設
平成15年1月	兵庫県明石市相生町に明石支店を開設 兵庫県尼崎市東難波町に本店を移転
平成15年9月	大阪証券取引所市場第二部に株式を上場
平成15年10月	神戸市中央区に神戸支店を開設
平成16年3月	大阪府高槻市に高槻支店を開設

3【事業の内容】

当社は、「住宅作りにおいて社会に貢献する」ことを目的として平成11年7月に設立されました。戸建分譲事業を主な事業とし、マンション分譲事業、請負工事業、その他事業を展開しております。事業の内容は次のとおりであります。

(1) 戸建分譲事業

当社の戸建分譲事業は、兵庫県・大阪府を中心としたエリアで建売住宅の企画・販売を行う事業であります。戸建住宅の仕様といたしましては、在来工法で主に30坪程度の土地に建坪28坪、4LDKを基本の仕様としております。

当事業の基本姿勢は、当社の経営理念に掲げるところの「より良質な住宅をより早く、より低価格で社会に提供する」こととあります。そのために、工期の短縮を含む事業サイクルの短縮及び建築コストの圧縮に取り組んでおります。

当社の業務は、土地仕入の情報収集から事業利益計画、区画割計画、建物の企画設計、土地仕入、開発申請業務、設計事務所発注、工事手配(当社施工)、販売、事業進捗管理、予算管理に至るまで一貫して行っております。施工に関して当社は、当社の工事監督が行う施工管理業務を除いて、全て請負業者に分離発注を行っております。また、販売に関しては、地域の不動産会社との媒介契約による仲介によりアウトソーシングを行っており、基本的に顧客への直接的な販売活動は行っておりません。

(2) マンション分譲事業

当社のマンション分譲事業は、「エフ・コート」のマンション名で兵庫県を中心に事業展開を行っております。第一次取得者の若年層をターゲットとして、比較的短期間で建築可能な40戸程度の中規模マンションを販売しております。

当社の業務は、土地仕入の情報収集から事業利益計画、配置計画、建物のプランニング、企画設計、土地仕入、設計事務所発注、近隣対策、建設業者への発注、工事定例打合せ、販売、事業進捗管理、予算管理等を一貫して行っております。当社のマンション分譲事業は、設計事務所、建設業者、販売代理会社等のアウトソーシングを積極的に活用し、事業運営を行っております。

(3) 請負工事業

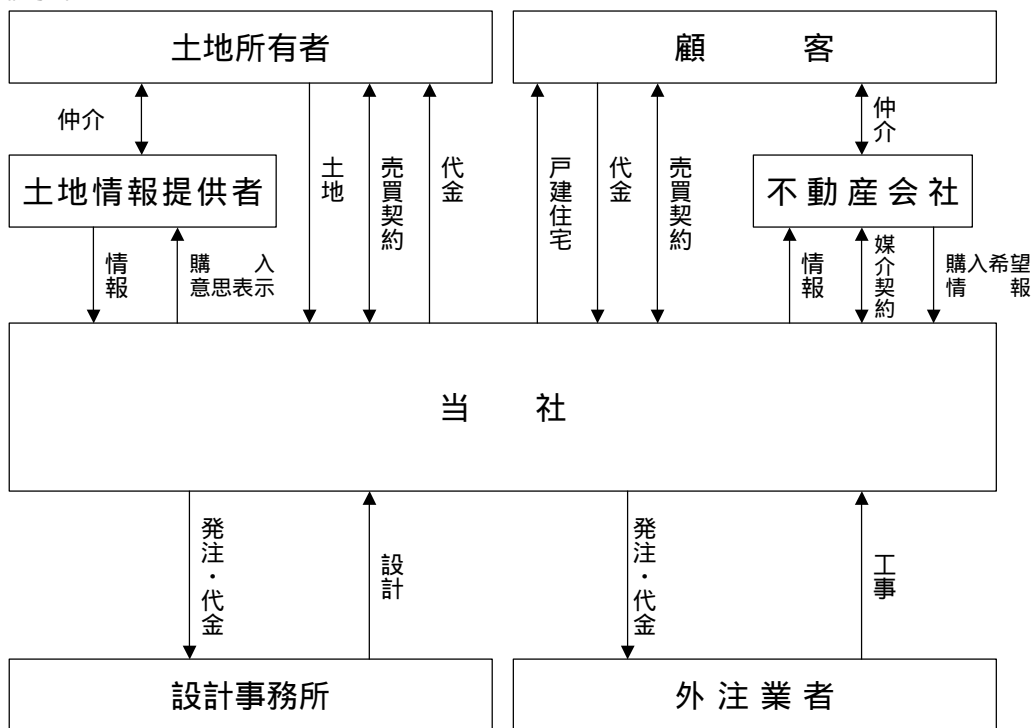
当社の請負工事業は、戸建住宅の建築請負を行っております。

(4) その他事業

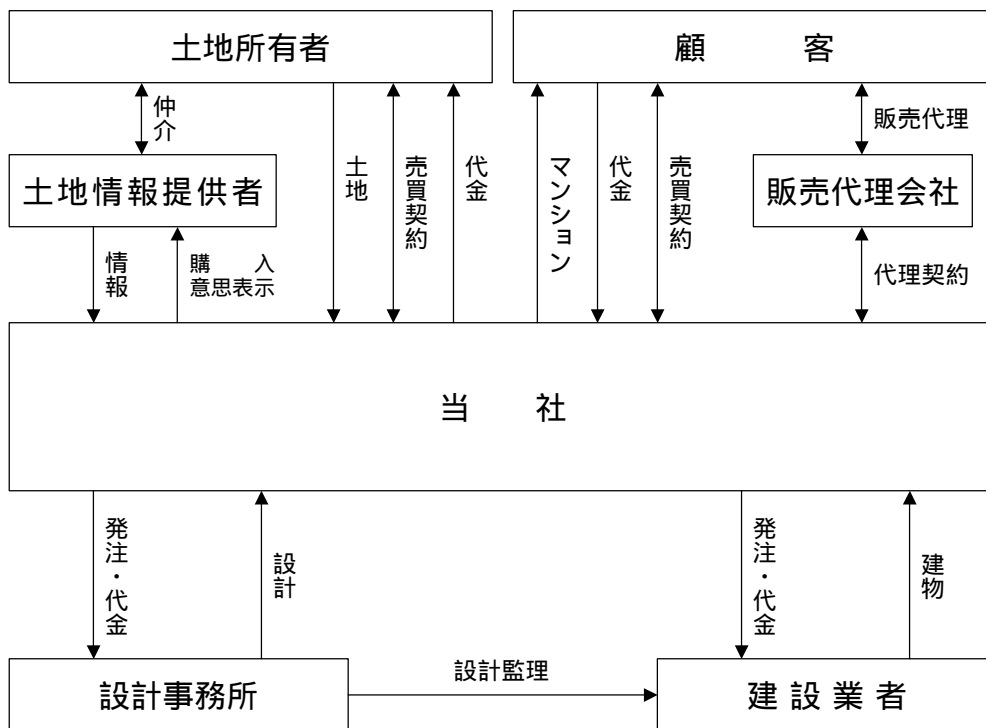
戸建分譲事業に付随する事業であります。主に戸建分譲住宅販売時に必要となる司法書士やプロパンガス会社などの紹介等を行っております。

戸建分譲事業及びマンション分譲事業の系統図は次のとおりであります。

(1) 戸建分譲事業



(2) マンション分譲事業



4【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成16年10月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
118	33.0	1.6	4,640

(注) 1. 従業員数は、就業人員であります。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3. 従業員数は、当事業年度中において30名増加しておりますが、事業規模の拡大に伴う中途採用及び新卒採用による増加であります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当事業年度におけるわが国経済は、大手企業を中心とした組織の再編や雇用調整の成果が現れ、企業の収益力の回復が徐々に見られるようになってまいりました。しかし、その一方で個人消費においては、国際紛争や原油価格の高騰に伴う先行きの不透明感から、その回復は限定的なものとなっております。

当不動産業界におきましては、関東圏をはじめとする大都市圏の中心部においては地価が下げ止まりから上昇に転じる一方、その周辺地域や地方においては依然地価が下落し続けているように、二極分化が進行しております。また、各金融機関の住宅ローンへの積極的な取り組みは当業界においては追い風ではありますが、販売価格や品質といった面での競争は激しくなっております。

このような環境の中、当社は平成16年3月に大阪府で3店舗目となる高槻支店を大阪府高槻市に出店し、さらに本社の営業部門を従来の2課体制から3課体制に拡充することによって、一層の事業拡大につとめております。各地にネットワークを構築し、地元に着した建売住宅事業を推し進めることが当社の事業展開方針の一つでありますので、今後も積極的な店舗展開をはかってまいりたいと考えております。

この結果、当事業年度の売上高は、351億88百万円で、前年同期比41.5%の増加となりました。経常利益は、44億48百万円で、前年同期比73.3%の増加となりました。また、当期純利益は、25億73百万円で、前年同期比74.5%の増加となり、設立以来連続の増収増益となりました。

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、順調に販売を重ねた結果、その売上高は334億74百万円（前年同期比45.3%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、市場動向等に鑑みて無理をしない方針をとっておりますので、その売上高は15億46百万円（前年同期比10.9%減）となりました。

請負工事業およびその他の事業

請負工事業およびその他の事業における収入は、それぞれ20百万円（前年同期比68.7%増）、1億47百万円（前年同期比58.7%増）となっております。

(2) キャッシュ・フロー

当事業年度における現金及び現金同等物は、税引前当期純利益が44億48百万円（前年同期比73.3%増）と大きく増加したことおよび公募増資による収入18億52百万円等により、前事業年度末に比べ38億47百万円増加して当事業年度末には76億6百万円となりました。当事業年度中における各キャッシュ・フロー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20億32百万円（前年同期比29.1%増）となりました。その主要な要因は、税引前当期純利益44億円48百万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17億35百万円および法人税等の支出14億19百万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1億28百万円（前年同期は1億49百万円の使用）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16億86百万円(前年同期比16.5%増)となりました。その主要な要因は公募増資による収入が18億52百万円あったのに対し、長期借入金の返済による支出5億円および配当金の支払1億59百万円があったことによります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(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6期 (自 平成15年11月1日 至 平成16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	1,304	+43.1	35,478,501	+40.7
マンション分譲事業	78	+16.4	1,925,513	+8.8
請負工事業	-	-	20,868	+68.7
合計	-	-	37,424,883	+38.6

(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、戸建分譲事業は棟数、マンション分譲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6期 (自 平成15年11月1日 至 平成16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	兵庫県	844	+27.9	22,077,110	+22.0
	大阪府	358	+115.7	10,780,608	+118.5
	京都府	27	-	616,516	-
合計	1,229	+48.8	33,474,235	+45.3	
マンション分譲事業	兵庫県	69	16.9	1,546,151	10.9
	大阪府	-	-	-	-
	京都府	-	-	-	-
合計	69	16.9	1,546,151	10.9	
請負工事業	2	-	20,868	+68.7	
その他事業	-	-	147,710	+58.7	
合計	-	-	35,188,965	+41.5	

(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. 戸建分譲事業及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おります。

3【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、事業展開方針に従いまして、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。

人材の採用につきましては、従来からの中途採用に加えて当期より新卒者の定期採用を開始いたしました。また、社員研修制度といたしましては、オン・ザ・ジョブ・トレーニングを中心とした一般社員研修に加えて、当社の経営理念、事業展開方針を核とした新入社員研修も実施しております。来期はこの社員研修制度をより一層充実させてまいりたいと考えております。

今後、関西地区において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【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、発生の回避およ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、本項および本書中の本項目以外の記載内容も併せて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、当事業年度末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ことがあります。

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、マンション分譲事業、請負工事業およ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15年10月期および平成16年10月期において、それぞれ売上高の92.6%および95.1%を占めております。

(2)マンション分譲事業について

当社はマンション分譲事業において、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、当面は年間1棟から2棟程度で展開する予定であります。なお、当社のマンション販売戸数は、平成15年10月期において83戸、平成16年10月期において69戸となっております。

(3)業績の変動要因について

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・地価の下落、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。

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。

価格変動等について

戸建分譲事業及びマンション分譲事業においては、不動産市況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。当社では計画通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。

用地仕入れについて

戸建分譲事業及びマンション分譲事業においては、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通りに出来ない事態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、マンション分譲事業においては施工管理も含めてゼネコンに全てを外注しております。これにより、当社では事業拡大に伴い人件費の抑制を図っておりますが、施工面の大部分を外注に依存しているため、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、外注先が経営困難に陥って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店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、大阪府及び京都府を営業地域としており、今後におきましても近畿一円を主な営業地域とする地域密着型の事業展開を計画しております。このため、当社の業績は近畿地域における景気動向、住宅需要、地価変動等による影響を受けやすいものと認識しております。

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

なお、戸建分譲事業及びマンション分譲事業について、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15年10月期		平成16年10月期		平成16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(%)
兵庫県	18,099,115	72.8	22,077,110	62.7	9,826,932	60.8
大阪府	4,934,651	19.8	10,780,608	30.6	5,120,461	31.7
京都府	-	-	616,516	1.8	350,161	2.2
戸建分譲事業	23,033,766	92.6	33,474,235	95.1	15,297,555	94.7
兵庫県	1,735,908	7.0	1,546,151	4.4	768,337	4.7
大阪府	-	-	-	-	-	-
京都府	-	-	-	-	-	-
マンション分譲事業	1,735,908	7.0	1,546,151	4.4	768,337	4.7
請負工事業	12,369	0.0	20,868	0.1	11,198	0.1
その他事業	93,048	0.4	147,710	0.4	73,229	0.5
合計	24,875,093	100.0	35,188,965	100.0	16,150,320	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す。当社では仕入契約・仕入決済・上棟・販売契約・販売の平準化に努めておりますが、平成16年10月期においてはその成果を出すに至っておりません。

	平成15年10月期			平成16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)	10,326,318	14,548,775	24,875,093	16,150,320	19,038,645	35,188,965
構成比(%)	41.5	58.5	100.0	45.9	54.1	100.0
売上総利益(千円)	1,753,506	2,351,923	4,105,429	2,727,915	3,638,731	6,366,646
構成比(%)	42.7	57.3	100.0	42.8	57.2	100.0
営業利益(千円)	1,126,546	1,594,369	2,720,915	1,871,878	2,705,533	4,577,411
構成比(%)	41.4	58.6	100.0	40.9	59.1	100.0
経常利益(千円)	1,048,831	1,518,036	2,566,867	1,800,491	2,647,629	4,448,120
構成比(%)	40.9	59.1	100.0	40.5	59.5	100.0

2. 財政状態について

当社は、「営業活動によるキャッシュ・フロー」がプラスとなっておりますが、この主な要因は税引前当期純利益の増加であります。しかし、当社では事業用地の取得資金について当該土地を担保とする金融機関等からの借入金に依存しているため、事業拡大による販売用不動産や仕掛販売用不動産等のたな卸資産の増加に伴って有利子負債が増加する可能性があります。

平成16年10月期末において有利子負債が当社の総資産額の26.6%を占めておりますが、当社では、今後も事業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、有利子負債残高が更に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15年10月期(千円)	平成16年10月期(千円)	平成16年4月中間期(千円)
総資産額	12,871,305	18,199,244	15,292,219
有利子負債残高	4,851,900	4,845,600	6,484,800
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,573,822	2,032,504	1,487,459
投資活動によるキャッシュ・フロー	149,303	128,857	155,176
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,448,099	1,686,483	1,473,855
現金及び現金同等物の期末残高	3,758,977	7,606,824	3,900,549
販売用不動産	2,358,538	5,131,706	3,338,561
仕掛販売用不動産	4,738,610	3,841,773	6,203,689
未成工事支出金	839,244	698,167	996,694

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。

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およ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事の増加等が当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。さらに、当社の販売した住宅に重大な瑕疵があるとされた場合など、当社の責によるか否かを問わず、また実際の瑕疵の有無によらず、根拠のない誤認であった場合にも当社の信用に悪影響を及ぼし、当社の業績に影響を与える可能性があります。

5. 一建設株式会社等との関係等について

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

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

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

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

その後、平成13年10月に資本政策の一環として、有限会社一商事及び有限会社樹商事は全持分を当社取締役および従業員、飯田建設工業株式会社（現 一建設株式会社）、有限会社樹商事の子会社である伏見管理サービス株式会社等に譲渡しております。（飯田建設工業株式会社は、平成16年2月1日付で一建設株式会社に商号変更しております。）

平成16年10月末現在で、一建設株式会社及び伏見管理サービス株式会社が各々8.28%と10.65%の当社株式を保有しておりますが、当社は両社から経営への関与を受けておらず、人材交流も行っておりません。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 財政状態

当事業年度末における総資産額は181億99百万円（前年同期比41.4%増）、純資産額は額77億44百万円（前年同期比122.7%増）、自己資本比率は42.6%（前年同期は27.0%）となりました。

この主たる要因は、売上高の増加に伴い当期純利益が25億73百万円と前事業年度より10億98百万円増加したことならびに平成16年9月29日付公募増資に伴い資本金および資本準備金が合計で18億71百万円増加したことによります。

また、当事業年度末の有利子負債残高は48億45百万円（前年同期比0.1%減）と前事業年度末と同水準となっております。売上高や期末在庫の増加に比べて有利子負債残高が増加していないのは、前述の資金調達および資金回転率を重視した当社の経営活動の結果であります。

翌事業年度以降につきましても、利益剰余金の充実を心がけながら財政基盤の安定化をはかってまいります。

(2) 経営成績

当事業年度の売上高は、一次取得者層の需要に支えられ、351億88百万円と前期より103億13百万円増加（前年同期比41.5%増）いたしました。その売上高構成比の95.1%を当社の主力事業である戸建分譲売上が占めております。戸建分譲事業の販売棟数も前事業年度の826棟から1,229棟と48.8%の増加となりました。

また、利益の面におきましても、当社が経営指標としております売上高対経常利益率が12.6%（前年同期は10.3%）と、目標である10%を上回りました。その要因は、工事担当者によるコストダウン努力ならびに販売棟数の増加に伴うスケールメリット、全社で取り組んでいる経費削減の効果、および借入金の金利圧縮努力の相乗効果であります。その結果、経常利益は44億48百万円（前年同期比73.3%増）、当期純利益は25億73百万円（前年同期比74.5%増）と平成11年7月の設立以来連続の増収増益となりました。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度における設備投資の総額は73,175千円であり、その中で本社サーバー等の情報関連機器に係る投資額は、31,850千円となりました。また、営業部門ならびに工事部門の人員増加に対応して車両運搬具が9,476千円増加しております。

なお、当事業年度において重要な設備の除却はありません。

2【主要な設備の状況】

当社は、本店のほかに加古川支店、御影支店、江坂支店、西宮支店、福島支店、明石支店、神戸支店および高槻支店を有しております。

主要な設備は以下のとおりであります。

平成16年10月31日現在

事業所名 (所在地)	事業種類別	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			建物	車両運搬具	工具器具備品	土地 (面積㎡)	合計	
本店 (兵庫県尼崎市)	戸建分譲事業 及びマンション分譲事業	統括業務施設	39,593	7,335	30,262	162,861 (367.57)	240,053	62
加古川支店 (兵庫県加古川市)	戸建分譲事業	販売施設	17,194	261	581	10,237 (133.31)	28,276	10
御影支店 (神戸市東灘区)	戸建分譲事業	販売施設	8,484	394	602	60,479 (157.50)	69,960	10
江坂支店 (大阪府吹田市)	戸建分譲事業	販売施設	5,090	365	153	56,433 (229.92)	62,042	7
西宮支店 (兵庫県西宮市)	戸建分譲事業	販売施設	1,376	302	433	-	2,112	3
福島支店 (大阪市福島区)	戸建分譲事業	販売施設	1,657	521	661	-	2,840	7
明石支店 (兵庫県明石市)	戸建分譲事業	販売施設	228	127	604	-	960	7
神戸支店 (神戸市中央区)	戸建分譲事業	販売施設	-	93	1,431	-	1,525	7
高槻支店 (大阪府高槻市)	戸建分譲事業	販売施設	197	708	1,346	-	2,253	5

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 金額には消費税等を含めておりません。

3. 西宮支店、福島支店、明石支店、神戸支店および高槻支店の土地建物は賃借しております。賃借施設の概要は、次のとおりであります。

事業所名	設備の内容	床面積(㎡)	年間賃借料(千円)
西宮支店 ほか4支店	販売施設	523	15,702

4. リース契約による主な賃借施設は、次のとおりであります。

名称	数量(台)	リース期間 (年)	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)
コンピュータ (所有権移転外ファイナンス・リース)	4	3 ~ 5	568	920
事務用機器 (所有権移転外ファイナンス・リース)	63	4 ~ 7	4,911	16,801

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設

当社の設備投資については、事業計画、業界動向、投資効率および人員増加等を総合的に勘案して策定しております。

なお、当事業年度における重要な設備の新設、改修計画は次のとおりであります。

事業所名 (所在地)	施設の内容	投資予定金額		資金調達方法	着工および完了予定日		完了後の 増加能力
		総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
本店 (兵庫県尼崎市)	本社設備の改修	29,800	19,340	自己資金	平成16年7月	平成16年12月	-

(2) 重要な設備の除却等

特記すべき事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	64,000,000
計	64,000,000

(注) 平成16年3月19日開催の取締役会決議により、平成16年6月21日付で株式分割に伴う定款の変更が行われ、会社が発行する株式の総数は同日より32,000,000株増加し、64,000,000株となっております。

また、平成17年1月28日開催の第6回定時株主総会において定款の一部変更がおこなわれ、会社が発行する株式の総数は同日より3,600,000株増加し、67,600,000株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成16年10月31日)	提出日現在発行数(株) (平成17年1月31日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	16,900,000	16,900,000	大阪証券取引所 (市場第二部)	-
計	16,900,000	16,900,000	-	-

(2) 【新株予約権等の状況】

商法第280条ノ20および第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は次のとおりであります。
平成16年1月29日定時総会決議

	事業年度末現在 (平成16年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成16年12月31日)
新株予約権の数(個)	1,215 (注2)	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	121,500	同左
新株予約権行使時の払込金額(円)	2,215 (注1)	同左
新株予約権の行使期間	自 平成18年1月30日 至 平成23年1月29日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格および資本組入額(円)	発行価格 2,215 資本組入額 1,108	同左
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当を受けた者は、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。 新株予約権の質入その他の処分は認めない。 当社と新株予約権者の間で締結する「新株予約権割当契約書」の内容に抵触していないこと。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。ただし、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」において、新株予約権を譲渡してはならないことを定めるものとする。	同左

- (注) 1. 平成16年4月30日現在の株主に対し、平成16年6月21日付で普通株式1株を2株に分割しております。また、分割に伴い平成16年6月21日以降の権利行使価額を2,215円に調整しております。
2. 平成16年1月29日の第5回定時株主総会決議に基づき発行した新株予約権1,270個のうち55個は、割当を受けた者3名の退職により権利を喪失しております。

(3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成11年7月6日 (注)1	400	400	20,000	20,000	-	-
平成11年9月25日 (注)2	60	460	3,000	23,000	-	-
平成11年11月20日 (注)3	600	1,060	30,000	53,000	-	-
平成11年12月10日 (注)4	50	1,110	2,500	55,500	-	-
平成12年2月15日 (注)5	680	1,790	34,000	89,500	-	-
平成12年11月25日 (注)6	5,210	7,000	260,500	350,000	-	-
平成14年2月1日 (注)7	6,993,000	7,000,000	-	350,000	-	-
平成15年9月24日 (注)8	1,000,000	8,000,000	298,000	648,000	403,250	403,250
平成16年6月21日 (注)9	8,000,000	16,000,000	-	648,000	-	403,250
平成16年9月29日 (注)10	900,000	16,900,000	936,000	1,584,000	935,100	1,338,350

(注) 1. 設立

引受先 有限会社一商事

2. 有償第三者割当増資

発行価格 50,000円

資本組入額 50,000円

割当先 現当社代表取締役 中島雄司、現当社常務取締役 伊丹千穂子

3. 有償第三者割当増資

発行価格 50,000円

資本組入額 50,000円

割当先 有限会社一商事

4. 有償第三者割当増資

発行価格 50,000円

資本組入額 50,000円

割当先 現当社代表取締役 中島雄司

5. 有償第三者割当増資

発行価格 50,000円

資本組入額 50,000円

割当先 有限会社一商事

6. 有償第三者割当増資

発行価格 50,000円

資本組入額 50,000円

割当先 有限会社樹商事、伏見管理サービス株式会社、現当社代表取締役 中島雄司、鈴木隆、渡丸弘
之など合計13名

7. 株式分割(1:1,000)

8. 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行株数 1,000,000株
 発行価格 750円
 発行価額 595円
 資本組入額 298円
 払込金の総額 701,250千円

9. 株式分割（1:2）

10. 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行株数 900,000株
 発行価格 2,192円
 発行価額 2,079円
 資本組入額 1,040円
 払込金の総額 1,871,100千円

(4) 【所有者別状況】

平成16年10月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等	外国法人等のうち個人	個人その他	計	
株主数（人）	-	11	15	71	47	-	4,253	4,397	-
所有株式数（単元）	-	11,778	235	33,037	32,242	-	91,707	169,000	300
所有株式数の割合（％）	-	6.97	0.14	19.55	19.08	-	54.26	100.00	-

（注）1. 自己株式200株は、「個人その他」に2単元含めて記載しております。

2. 「その他の法人」の欄には証券保管振替機構名義の株式が、2単元含まれております。

(5) 【大株主の状況】

平成16年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
中島 雄司	兵庫県西宮市里中町 1 - 2 - 19	5,155,000	30.50
伏見管理サービス株式会社	東京都西東京市東伏見 4 - 3 - 15	1,800,000	10.65
ゴールドマンサックスインターナ ショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券会 社東京支店)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K. (東京都港区六本木 6 - 10 - 1 六本木ヒ ルズ森タワー)	1,480,400	8.75
一建設株式会社 (注2)	東京都練馬区石神井町 2 - 26 - 11	1,400,000	8.28
牛島 慎吾	神戸市垂水区本多聞 2 - 23 - 8 - 204	360,000	2.13
五十嵐 幸造	福井県坂井郡春江町中筋 3 - 16シテイ ガーデン101	337,000	1.99
森脇 利典	兵庫県西宮市甲子園町18 - 1 - 104	320,000	1.89
ジェーピーエムシーピーオムニバ スユーエスペンショントリー ティージャスデック380052 (常任代理人 みずほコーポレート銀行兜町証 券決済業務室)	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY 10017, U.S.A. (東京都中央区日本橋兜町 6 - 7)	297,000	1.75
日本トラスティ・サービス信託銀 行株式会社	東京都中央区晴海 1 - 8 - 11	281,700	1.66
日本マスタートラスト信託銀行株 式会社	東京都港区浜松町 2 - 11 - 3	269,600	1.59
計	-	11,700,700	69.23

(注) 1. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は次のとおりであります。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 281,700 株

日本マスタートラスト信託銀行株式会社 269,600 株

2. 上記のうち、一建設株式会社は、平成16年2月1日付で飯田建設工業株式会社より、商号の変更を行っております。また、前事業年度末現在主要株主であった飯田建設工業株式会社(現 一建設株式会社)は、当事業年度末では主要株主ではなくなりました。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成16年10月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 16,899,500	168,995	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	普通株式 300	-	同上
発行済株式総数	16,900,000	-	-
総株主の議決権	-	168,995	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄には、証券保管振替機構名義の株式が200株含まれております。また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数2個が含まれております。

【自己株式等】

平成16年10月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
ファースト住建株式会社	兵庫県尼崎市東難波町5-6-9	200	-	200	0.00
計	-	200	-	200	0.00

(7) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。

当該制度は、商法第280条ノ21の規定に基づき、平成16年1月29日第5回定時株主総会の終結時に在籍する勤続1年以上の取締役、監査役および従業員に対して、特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを平成16年1月29日の定時株主総会において特別決議されたものであります。

当該制度の内容は、次のとおりであります。

決議年月日	平成16年1月29日
付与対象者の区分および人数	当社取締役 4名 当社監査役 1名 当社従業員 48名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	200,000株を上限とする。
新株予約権の行使時の払込金額	新株予約権の目的たる株式1株当たりの払込金額は、新株予約権発行の取締役会決議の日の属する月の前月各日（取引の成立しない日を除く。）の株式会社大阪証券取引所における当社株式普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額とし、1円未満の端数は切り上げる。 ただし、その金額が新株予約権発行の取締役会決議の日の終値（取引が成立しない場合は、それに先立つ直近の日とする。）を下回る場合は新株予約権発行の取締役会決議の日の終値とする。
新株予約権の行使期間	平成18年1月30日から平成23年1月29日まで
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当を受けた者は、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。 新株予約権の質入その他の処分は認めない。 新株予約権の相続およびその他の行使上の制限ならびに権利喪失に関する条件等の細目については、本総会および新株予約権発行の取締役会決議に基づき当社と新株予約権を譲渡してはならないことを定めることができる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。ただし、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」において、新株予約権を譲渡してはならないことを定めることができる。

(注) 新株予約権発行後、当社が株式分割、株式併合を行う場合、次の算式により1株当たり払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で新株式の発行（時価発行として行う公募増資、新株予約権の行使を含まない。）を行う場合は、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

2【自己株式の取得等の状況】

(1)【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

該当事項はありません。

(2)【資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況】

【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はありません。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等】

該当事項はありません。

3【配当政策】

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。

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成11年12月	平成12年12月	平成13年10月	平成14年10月	平成15年10月	平成16年10月
最高(円)	-	-	-	-	2,490	6,300 3,050
最低(円)	-	-	-	-	985	1,600 1,889

(注) 1. 最高・最低株価は、大阪証券取引所市場第二部におけるものであります。

なお、平成15年9月24日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価について該当事項はありません。

2. 印は、株式分割権利落後の株価を示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成16年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高(円)	3,040	2,700	2,635	2,590	2,565	2,220
最低(円)	1,889	2,200	2,100	2,300	1,945	1,995

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所市場第二部におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
代表取締役社長		中島 雄司	昭和32年6月8日生	昭和60年4月 飯田建設工業株式会社入社 平成11年7月 当社取締役就任 平成12年3月 代表取締役就任 平成12年10月 代表取締役社長就任(現任)	5,155,000
常務取締役	管理部長	伊丹 千穂子	昭和20年5月10日生	平成2年4月 飯田建設工業株式会社入社 平成11年7月 当社取締役就任 平成13年4月 監査役就任 平成14年1月 取締役管理部長就任 平成14年2月 常務取締役管理部長就任(現任)	100,000
取締役	工事部長	森脇 利典	昭和37年4月4日生	平成3年4月 有限会社三晃丸入社 平成12年4月 当社入社 平成13年4月 取締役工事部長就任(現任)	320,000
取締役	企画営業部長	牛島 慎吾	昭和36年7月4日生	平成6年9月 株式会社ライフ住宅入社 平成12年10月 当社入社 平成13年8月 取締役企画営業部長就任(現任)	360,000
監査役		藤本 智章	昭和38年12月26日生	平成9年3月 大杉勝税理士事務所入所 平成13年11月 当社入社 平成14年1月 監査役就任(現任)	10,000
監査役		田村 一美	昭和24年7月27日生	昭和61年4月 瑞穂監査法人入所 平成3年1月 田村一美公認会計士事務所開設 所長(現任) 平成14年7月 当社監査役就任(現任)	-
監査役		水永 誠二	昭和34年1月12日生	平成元年4月 弁護士登録 中村法律事務所入所 平成3年4月 牧野内総合法律事務所入所(現任) 平成16年1月 当社監査役就任(現任)	-
計					5,945,000

(注) 田村一美氏、水永誠二氏は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役であります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

(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、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、事業を継続的に拡大させることにより、長期的に株主に対する利益還元を増加を図っ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その施策の実施状況

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等をおこなっております。

また、当社は当事業年度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日に開催されました第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者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。さらに、月に2回開催されている支店長会議（幹部会議）の場で、経営陣と各部門幹部が情報を共有し、社内の問題点等を早期に是正することができる体制がとられております。

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おこなうため、株式会社大阪証券取引所に開示したIR情報を、平成16年8月に全面リニューアルいたしました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。さらに、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) 役員報酬の内容

取締役を支払った報酬	67,150千円
監査役を支払った報酬	8,380千円

(4) 監査報酬の内容

当社の会計監査人である新日本監査法人に対する報酬	
監査契約に基づく監査証明に係る報酬の金額	15,000千円
上記以外の報酬の金額	1,900千円

第5【経理の状況】

1. 財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。なお、第5期事業年度（平成14年11月1日から平成15年10月31日まで）は改正前の財務諸表等規則、第6期事業年度（平成15年11月1日から平成16年10月31日まで）は改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、第6期事業年度（平成15年11月1日から平成16年10月31日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第5期事業年度（平成14年11月1日から平成15年10月31日まで）及び第6期事業年度（平成15年11月1日から平成16年10月31日まで）の財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年10月31日)		当事業年度 (平成16年10月31日)	
		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		3,810,277		7,606,824	
2. 売掛金		-		35	
3. 有価証券		499		-	
4. 販売用不動産	1	2,358,538		5,131,706	
5. 仕掛販売用不動産	1	4,738,610		3,841,773	
6. 未成工事支出金		839,244		698,167	
7. 貯蔵品		550		856	
8. 前渡金		310,151		145,570	
9. 前払費用		36,488		13,425	
10. 繰延税金資産		98,029		156,093	
11. その他		86,004		96,766	
流動資産合計		12,278,396	95.4	17,691,219	97.2
固定資産					
(1) 有形固定資産					
1. 建物		82,986		85,823	
減価償却累計額		6,698	76,288	12,000	73,822
2. 車両運搬具		23,649		32,770	
減価償却累計額		13,800	9,849	22,658	10,111
3. 工具器具備品		23,224		60,667	
減価償却累計額		8,727	14,496	24,589	36,077
4. 土地			290,012		290,012
5. 建設仮勘定			-		22,490
有形固定資産合計		390,646	3.0	432,515	2.4
(2) 無形固定資産					
1. ソフトウェア			2,413		4,545
2. 電話加入権			411		411
無形固定資産合計			2,825		4,957
			0.0		0.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年10月31日)		当事業年度 (平成16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. 出資金		741		571	
2. 長期前払費用		7,208		8,216	
3. 繰延税金資産		8,815		16,449	
4. 長期性預金		146,800		-	
5. その他		35,872		45,315	
投資その他の資産合計		199,438	1.6	70,552	0.4
固定資産合計		592,909	4.6	508,025	2.8
資産合計		12,871,305	100.0	18,199,244	100.0
(負債の部)					
流動負債					
1. 支払手形		1,880,257		1,890,550	
2. 工事未払金		1,319,098		1,879,153	
3. 短期借入金	1	4,351,900		4,845,600	
4. 一年内返済予定長期借入金	1	280,000		-	
5. 未払金		46,316		46,468	
6. 未払費用		58,476		77,231	
7. 未払法人税等		861,590		1,382,383	
8. 未払消費税等		23,652		31,175	
9. 前受金		276,433		173,910	
10. 預り金		54,309		87,736	
流動負債合計		9,152,034	71.1	10,414,209	57.2
固定負債					
1. 長期借入金	1	220,000		-	
2. 退職給付引当金		2,957		6,482	
3. 役員退職慰労引当金		18,800		34,000	
固定負債合計		241,757	1.9	40,482	0.2
負債合計		9,393,791	73.0	10,454,691	57.4

区分	注記 番号	前事業年度 (平成15年10月31日)			当事業年度 (平成16年10月31日)		
		金額(千円)		構成比 (%)	金額(千円)		構成比 (%)
(資本の部)							
資本金	2		648,000	5.0		1,584,000	8.7
資本剰余金							
1. 資本準備金		403,250			1,338,350		
資本剰余金合計			403,250	3.1		1,338,350	7.4
利益剰余金							
1. 利益準備金		5,400			5,400		
2. 当期末処分利益		2,420,864			4,817,279		
利益剰余金合計			2,426,264	18.9		4,822,679	26.5
自己株式	3		-	-		476	0.0
資本合計			3,477,514	27.0		7,744,553	42.6
負債・資本合計			12,871,305	100.0		18,199,244	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)			当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高							
1. 戸建分譲売上		23,033,766			33,474,235		
2. マンション分譲売上		1,735,908			1,546,151		
3. 請負工事収入		12,369			20,868		
4. その他の不動産収入		93,048	24,875,093	100.0	147,710	35,188,965	100.0
売上原価							
1. 戸建分譲売上原価		18,884,808			27,361,813		
2. マンション売上原価		1,875,128			1,444,434		
3. 請負工事原価		9,726	20,769,663	83.5	16,070	28,822,318	81.9
売上総利益			4,105,429	16.5		6,366,646	18.1
販売費及び一般管理費							
1. 支払仲介料		638,691			867,213		
2. 広告宣伝費		114,643			56,481		
3. 役員報酬		44,400			58,530		
4. 給与手当		159,255			248,389		
5. 賞与		56,081			77,731		
6. 退職給付引当金繰入額		1,997			2,177		
7. 役員退職慰労引当金繰入額		5,900			15,200		
8. 福利厚生費		1,908			4,621		
9. 法定福利費		32,381			47,434		
10. 減価償却費		12,385			32,009		
11. 支払手数料		72,954			65,488		
12. 租税公課		92,689			108,657		
13. その他		151,225	1,384,514	5.6	205,302	1,789,235	5.1
営業利益			2,720,915	10.9		4,577,411	13.0
営業外収益							
1. 受取利息		471			966		
2. 安全協力会費收受金		38,858			36,012		
3. その他		3,161	42,491	0.2	5,064	42,042	0.1

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)			当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
営業外費用							
1. 支払利息		149,622			141,956		
2. 支払保証料		3,062			-		
3. 株式公開費		23,275			-		
4. 新株発行費		13,582			18,425		
5. その他		6,996	196,539	0.8	10,950	171,332	0.5
経常利益			2,566,867	10.3		4,448,120	12.6
特別損失							
固定資産除却損		1,936	1,936	0.0	-	-	-
税引前当期純利益			2,564,931	10.3		4,448,120	12.6
法人税、住民税及び事 業税		1,142,870			1,940,403		
法人税等調整額		52,405	1,090,465	4.4	65,698	1,874,705	5.3
当期純利益			1,474,465	5.9		2,573,415	7.3
前期繰越利益			946,398			2,243,864	
当期末処分利益			2,420,864			4,817,279	

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14年11月1日 至 平成15年10月31日)		当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		12,418,302	65.8	17,986,743	65.8
労務費		101,899	0.5	174,860	0.6
外注費		6,034,310	32.0	8,678,545	31.7
経費		330,297	1.7	521,664	1.9
計		18,884,808	100.0	27,361,813	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14年11月1日 至 平成15年10月31日)		当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		618,458	33.0	488,543	33.8
外注費		1,240,230	66.1	940,449	65.1
経費		16,439	0.9	15,441	1.1
計		1,875,128	100.0	1,444,434	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14年11月1日 至 平成15年10月31日)		当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
労務費		143	1.5	442	2.8
外注費		9,219	94.8	15,314	95.2
経費		363	3.7	313	2.0
計		9,726	100.0	16,070	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。

【キャッシュ・フロー計算書】

		前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		2,564,931	4,448,120
減価償却費		16,402	32,009
引当金の増加額		8,347	18,724
受取利息及び受取配当金		490	986
支払利息		149,622	141,956
たな卸資産の増加額		1,499,470	1,735,559
前渡金の減少額		37,332	164,581
その他流動資産の増加額		51,703	6,280
仕入債務の増加額		992,260	559,355
前受金の増加額(減少額)		120,737	102,523
未収又は未払消費税等の増減額		80,259	7,523
その他流動負債の増加額		53,474	50,989
役員賞与の支払額		12,000	17,000
その他		20,574	13,151
小計		2,480,276	3,574,063
利息及び配当金の受取額		79	986
利息の支払額		160,252	122,934
法人税等の支払額		746,280	1,419,610
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,573,822	2,032,504

		前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)
区分	注記 番号	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)		37,100	198,100
有価証券の売却による収入		-	499
有価証券の取得による支出		499	-
有形固定資産の取得による支出		30,830	61,900
長期性預金の預入による支出		69,600	-
その他投資の増加額		11,472	8,011
その他投資の減少額		200	170
投資活動によるキャッシュ・フロー		149,303	128,857
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		949,600	493,700
長期借入れによる収入		279,000	-
長期借入金の返済による支出		433,168	500,000
株式の発行による収入		687,667	1,852,674
自己株式の取得による支出		-	476
配当金の支払額		35,000	159,414
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,448,099	1,686,483
現金及び現金同等物換算差額		-	-
現金及び現金同等物の増加額		2,872,618	3,847,846
現金及び現金同等物の期首残高		886,358	3,758,977
現金及び現金同等物の期末残高		3,758,977	7,606,824

【利益処分計算書】

		前事業年度 株主総会承認日 (平成16年1月29日)		当事業年度 株主総会承認日 (平成17年1月28日)	
区分	注記 番号	金額(千円)		金額(千円)	
当期末処分利益			2,420,864		4,817,279
利益処分額					
1. 配当金		160,000		236,597	
2. 取締役賞与金		16,000		20,000	
3. 監査役賞与金		1,000	177,000	1,500	258,097
次期繰越利益			2,243,864		4,559,182

項目	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)
8. その他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</p> <p>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。</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</p> <p>「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第一号)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> <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」(企業会計基準第二号)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四号)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>	<p>(1) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)</p>
<p>支払手数料は前期までは販売費及び一般管理費の「その他」に含めて表示しておりましたが、当期において販売費及び一般管理費の5/100を超えたため、区分掲記いたしました。</p> <p>なお、前期の販売費及び一般管理費の「その他」に含まれている支払手数料は、33,870千円であります。</p>	

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成15年10月31日)	当事業年度 (平成16年10月31日)																						
<p>1 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,302,706千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,659,207千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,961,913千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,351,900千円</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">280,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">220,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,851,900千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	1,302,706千円	仕掛販売用不動産	4,659,207千円	合計	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>1 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,488,481千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,208,554千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,697,036千円</td> </tr> </table> <p>上記に対応する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,845,600千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	2,488,481千円	仕掛販売用不動産	3,208,554千円	合計	5,697,036千円	短期借入金	4,845,600千円
販売用不動産	1,302,706千円																						
仕掛販売用不動産	4,659,207千円																						
合計	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																						
販売用不動産	2,488,481千円																						
仕掛販売用不動産	3,208,554千円																						
合計	5,697,036千円																						
短期借入金	4,845,600千円																						
<p>2 会社が発行する株式の 総数 普通株式 28,000,000株 発行済株式総数 普通株式 8,000,000株</p>	<p>2 会社が発行する株式の 総数 普通株式 64,000,000株 発行済株式総数 普通株式 16,900,000株</p>																						
<p>3</p>	<p>3 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式200株であります。</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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">保証先</th> <th style="width: 20%;">金額(千円)</th> <th style="width: 60%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>㈱東京シティ ファイナンス</td> <td style="text-align: center;">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	㈱東京シティ ファイナンス	21,300	購入資金つなぎ 融資	<p>4 偶発債務</p>																
保証先	金額(千円)	内容																					
㈱東京シティ ファイナンス	21,300	購入資金つなぎ 融資																					

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)										
<p>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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,810,277千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金・定期積金</td> <td style="text-align: right;">51,300千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,758,977千円</td> </tr> </table>	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	51,300千円	現金及び現金同等物	3,758,977千円	<p>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16年10月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">7,606,824千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">7,606,824千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	7,606,824千円	現金及び現金同等物	7,606,824千円
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	51,300千円										
現金及び現金同等物	3,758,977千円										
現金及び預金勘定	7,606,824千円										
現金及び現金同等物	7,606,824千円										

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 内容の重要性が乏しく、契約1件当たりの金額が少額なリース取引のため、財務諸表等規則第8条の6第6項の規定により記載を省略しております。	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 同左

(有価証券関係)

1. 満期保有目的債券で時価のあるもの

区 分	前事業年度 (平成15年10月31日)			当事業年度 (平成16年10月31日)		
	貸借対照表計 上額(千円)	時価 (千円)	差額 (千円)	貸借対照表計 上額(千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	499	499	0	-	-	-
合 計	499	499	0	-	-	-

2. 前事業年度中に売却した満期保有目的債券(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。

3. 当事業年度中に売却した満期保有目的債券(自平成15年11月1日 至平成16年10月31日)

	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
割引金融債	499	-	0
売却理由	商工組合中央金庫との取引を円滑に継続するため親睦団体である神戸中金会に加入しており、その条件として割引金融債の保有が義務付けられておりましたが、規約の改正により保有の義務がなくなったため売却いたしました。		

(デリバティブ取引関係)

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15年11月1日 至平成16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14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16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. 退職給付債務およびその内訳

	前事業年度 (平成15年10月31日)	当事業年度 (平成16年10月31日)
退職給付債務(千円)	2,957	6,482
退職給付引当金(千円)	2,957	6,482

3. 退職給付費用の内訳

	前事業年度 (自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)
勤務費用(千円)	2,447	4,363

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14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16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

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成14年11月 1 日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月 1 日 至 平成16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>(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;">77,538千円</td> </tr> <tr> <td>未払費用否認</td> <td style="text-align: right;">16,712千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">3,778千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">98,029千円</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;">1,164千円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">7,651千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,815千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">106,845千円</td> </tr> </table>	未払事業税否認	77,538千円	未払費用否認	16,712千円	その他	3,778千円	小計	98,029千円	退職給付引当金	1,164千円	役員退職慰労引当金	7,651千円	小計	8,815千円	繰延税金資産計	106,845千円	<p>1 . 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳</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;">121,157千円</td> </tr> <tr> <td>未払費用否認</td> <td style="text-align: right;">33,276千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,659千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">156,093千円</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;">2,615千円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">13,834千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,449千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">172,543千円</td> </tr> </table>	未払事業税否認	121,157千円	未払費用否認	33,276千円	その他	1,659千円	小計	156,093千円	退職給付引当金	2,615千円	役員退職慰労引当金	13,834千円	小計	16,449千円	繰延税金資産計	172,543千円
未払事業税否認	77,538千円																																
未払費用否認	16,712千円																																
その他	3,778千円																																
小計	98,029千円																																
退職給付引当金	1,164千円																																
役員退職慰労引当金	7,651千円																																
小計	8,815千円																																
繰延税金資産計	106,845千円																																
未払事業税否認	121,157千円																																
未払費用否認	33,276千円																																
その他	1,659千円																																
小計	156,093千円																																
退職給付引当金	2,615千円																																
役員退職慰労引当金	13,834千円																																
小計	16,449千円																																
繰延税金資産計	172,543千円																																
<p>2 . 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に生じた差異原因の項目別内訳</p> <p>当期における当該差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。</p>	<p>2 . 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に生じた差異原因の項目別内訳</p> <p>当期における当該差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。</p>																																
<p>3 . 地方税法等の一部を改正する法律 (平成15年法律第九号) が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当事業年度の繰延税金資産の計算 (ただし、平成16年11月1日以降解消が見込まれるものに限る。) に使用した法定実効税率は、前期の42.0%から40.7%に変更されております。その結果、繰延税金資産の金額が281千円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額が同額増加しております。</p>																																	

(持分法損益等)

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。

当事業年度(自平成15年11月1日 至平成16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。

当事業年度(自平成15年11月1日 至平成16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14年11月1日 至 平成15年10月31日)		当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)	
1株当たり純資産額	432円56銭	1株当たり純資産額	456円99銭
1株当たり当期純利益金額	205円16銭	1株当たり当期純利益金額	158円69銭
<p>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。</p> <p>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」(企業会計基準第二号)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四号)を適用しております。</p> <p>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。</p>		<p>潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 158円62銭</p> <p>平成16年6月21日付をもって普通株式1株につき2株の割合で株式の分割を行っております。</p> <p>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事業年度における1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p>	
1株当たり純資産額	190円97銭	1株当たり純資産額	216円28銭
1株当たり当期純利益金額	101円26銭	1株当たり当期純利益金額	102円58銭
<p>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。</p>		<p>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。</p>	

(注) 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14年11月1日 至 平成15年10月31日)	当事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,474,465	2,573,415
普通株主に帰属しない金額(千円)	17,000	21,500
(うち利益処分による役員賞与金)	(17,000)	(21,500)
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,457,465	2,551,915
期中平均株式数(株)	7,104,110	16,081,080
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)	-	7,489
(うち新株予約権(株))	-	(7,489)
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		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	82,986	2,836	-	85,823	12,000	5,302	73,822
車両運搬具	23,649	9,476	355	32,770	22,658	9,195	10,111
工具器具備品	23,224	38,372	929	60,667	24,589	16,470	36,077
土地	290,012	-	-	290,012	-	-	290,012
建設仮勘定	-	30,556	8,066	22,490	-	-	22,490
有形固定資産計	419,872	81,241	9,350	491,764	59,248	30,968	432,515
無形固定資産							
ソフトウェア	3,405	3,172	-	6,577	2,032	1,040	4,545
電話加入権	411	-	-	411	-	-	411
無形固定資産計	3,817	3,172	-	6,988	2,032	1,040	4,957
長期前払費用	10,819	3,649	110	14,358	6,142	2,531	8,216
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

工具器具備品	本社サーバー等の情報関連機器	31,850千円
建設仮勘定	本社設備の改修	19,340千円

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,351,900	4,845,600	1.89	-
1年以内に返済予定の長期借入金	280,000	-	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	220,000	-	-	-
その他の有利子負債	-	-	-	-
合計	4,851,900	4,845,600	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

【資本金等明細表】

区分	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	
資本金 (千円)	648,000	936,000	-	1,584,000	
資本金のうち 既発行株式	普通株式 (注1、2) (株)	(8,000,000)	(8,900,000)	(-)	(16,900,000)
	普通株式 (注2) (千円)	648,000	936,000	-	1,584,000
	計 (株)	(8,000,000)	(8,900,000)	(-)	(16,900,000)
	計 (千円)	648,000	936,000	-	1,584,000
資本準備金及 びその他資本 剰余金	(資本準備金) (注2) 株式払込剰余金 (千円)	403,250	935,100	-	1,338,350
	計 (千円)	403,250	935,100	-	1,338,350
利益準備金及 び任意積立金	(利益準備金) (千円)	5,400	-	-	5,400
	計 (千円)	5,400	-	-	5,400

(注) 1. 当期末における自己株式数は、200株であります。

2. 当期増加額は、平成16年9月29日付の公募増資によるものであります。また、当期増加株式数は、平成16年6月21日付をもって実施した株式分割による増加8,000,000株および平成16年9月29日付の公募増資による増加900,000株であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
役員退職慰労引当金	18,800	15,200	-	-	34,000

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額（千円）
現金	21,015
預金の種類	
当座預金	6,888,033
普通預金	6,968
定期預金	690,076
積立預金	-
別段預金	730
小計	7,585,808
合計	7,606,824

ロ．売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額（千円）
一般顧客	35
合計	35

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 （千円）	当期発生高 （千円）	当期回収高 （千円）	次期繰越高 （千円）	回収率（％）	滞留期間（日）
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{(B)}$
-	2,752	2,717	35	98.7	2.3

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ．販売用不動産

内訳	件数	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
戸建分譲住宅	217	26,941.93	4,778,538
マンション	15	1,194.37	353,168
合計	232	28,136.30	5,131,706

(注) 1．件数欄については、戸建分譲住宅は棟数、マンションは戸数を表示しております。

2．販売用不動産の所在地別内訳は、次のとおりであります。

内訳	件数	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
兵庫県	169	20,389.06	3,557,487
大阪府	63	7,747.24	1,574,218
合計	232	28,136.30	5,131,706

二．仕掛販売用不動産

内訳	件数	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
戸建分譲住宅	529	62,319.02	3,841,773
合計	529	62,319.02	3,841,773

(注) 1．件数欄については、棟数を表示しております。

2．仕掛販売用不動産の所在地別内訳は、次のとおりであります。

内訳	件数	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
兵庫県	349	43,165.61	2,143,684
大阪府	180	19,153.41	1,698,088
合計	529	62,319.02	3,841,773

ホ．未成工事支出金

前期繰越高 (千円)	当期支出額 (千円)	完成原価振替高(千円)	期末残高 (千円)
839,244	11,194,901	11,335,978	698,167

(注) 1．未成工事支出金の所在地別内訳は、次のとおりであります。

内訳	金額 (千円)
兵庫県	406,709
大阪府	291,457
合計	698,167

ヘ．貯蔵品

品名	金額 (千円)
印紙未使用分	584
住まいの管理手帳	271
合計	856

流動負債

イ．支払手形

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
通商株式会社	186,330
株式会社岡本銘木店	158,860
安宅建材株式会社	103,870
株式会社三晃アルミ	58,830
株式会社大五	55,980
その他157社	1,326,680
合計	1,890,550

(ロ) 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成16年11月	428,120
12月	499,650
平成17年1月	490,670
2月	472,110
合計	1,890,550

ロ．工事未払金

相手先	金額(千円)
通商(株)	225,841
(株)岡本銘木店	99,016
院庄林業(株)	73,494
(株)南商店	73,168
日本総業(株)	52,378
その他366社	1,355,252
合計	1,879,153

ハ．未払法人税等

区分	金額(千円)
法人税	894,402
住民税	186,621
事業税	301,359
合計	1,382,383

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

決算期	10月31日
定時株主総会	1月中
基準日	10月31日
株券の種類	100株券 1,000株券 10,000株券
中間配当基準日	4月30日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え	
取扱場所	大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 UFJ信託銀行株式会社 大阪支店証券代行部
代理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 UFJ信託銀行株式会社
取次所	UFJ信託銀行株式会社 本店および全国各支店 野村證券株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
単元未満株式の買取り	
取扱場所	大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 UFJ信託銀行株式会社 大阪支店証券代行部
代理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 UFJ信託銀行株式会社
取次所	UFJ信託銀行株式会社 本店および全国各支店 野村證券株式会社 本店および全国各支店
買取手数料	無料
公告掲載新聞名	日本経済新聞
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券届出書（一般募集による増資）及びその添付書類
平成16年9月6日近畿財務局長に提出。
- (2) 有価証券届出書の訂正届出書
平成16年9月16日近畿財務局長に提出。
平成16年9月6日提出の有価証券届出書（一般募集による増資）に係る訂正報告書であります。
- (3) 有価証券報告書及びその添付書類
事業年度（第5期）（自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日）平成16年1月30日近畿財務局長に提出。
- (4) 有価証券報告書の訂正報告書
平成16年8月30日に近畿財務局長に提出。
事業年度（第5期）（自 平成14年11月1日 至 平成15年10月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。
- (5) 半期報告書
（第6期中）（自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30日）平成16年7月23日に近畿財務局長に提出。
- (6) 臨時報告書
平成15年12月1日近畿財務局長に提出。
証券取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。
平成16年2月23日近畿財務局長に提出。
証券取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（ストックオプションとしての新株予約権の発行）に基づく臨時報告書であります。
平成16年10月15日近畿財務局長に提出。
証券取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。
- (7) 臨時報告書の訂正報告書
平成16年10月15日近畿財務局長に提出。
平成15年12月1日提出の臨時報告書（主要株主の異動）に係る訂正報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成16年 1月29日

ファースト住建株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員 公認会計士 佐々木 延行 印
関与社員

関与社員 公認会計士 松本 要 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているファースト住建株式会社の平成14年11月1日から平成15年10月31日までの第5期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ファースト住建株式会社の平成15年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管している。

独立監査人の監査報告書

平成17年 1月28日

ファースト住建株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員 公認会計士 佐々木 延行 印
関与社員

関与社員 公認会計士 松本 要 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているファースト住建株式会社の平成15年11月1日から平成16年10月31日までの第6期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ファースト住建株式会社の平成16年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管している。