

平成21年10月期 決算短信(非連結)

平成21年12月14日

上場取引所 大

上場会社名 ファースト住建株式会社

コード番号 8917 URL <http://www.f-juken.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 中島 雄司

問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長

(氏名) 伊木 雅則

TEL 06-4868-5388

定時株主総会開催予定日 平成22年1月26日

配当支払開始予定日

平成22年1月12日

有価証券報告書提出予定日 平成22年1月27日

(百万円未満切捨て)

1. 21年10月期の業績(平成20年11月1日～平成21年10月31日)

(1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年10月期	34,993	△0.3	1,654	102.0	1,582	119.2	1,067	—
20年10月期	35,094	△24.5	818	△76.5	721	△78.9	54	△97.3

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
21年10月期	63.19	—	7.8	6.7	4.7
20年10月期	3.23	—	0.4	2.7	2.3

(参考) 持分法投資損益 21年10月期 一百万円 20年10月期 一百万円

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年10月期	23,194	14,202	61.2	840.41
20年10月期	24,193	13,286	54.9	786.23

(参考) 自己資本 21年10月期 14,202百万円 20年10月期 13,286百万円

(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
21年10月期	7,463	△1,210	△2,216	10,640
20年10月期	3,004	△1,804	△3,356	6,603

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配当 率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年10月期	—	10.00	—	6.00	16.00	270	494.6	2.0
21年10月期	—	3.00	—	3.00	6.00	101	9.5	0.7
22年10月期 (予想)	—	10.00	—	10.00	20.00		18.8	

3. 22年10月期の業績予想(平成21年11月1日～平成22年10月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	18,000	2.3	1,400	475.8	1,360	547.2	820	560.8	48.52
通期	38,800	10.9	3,100	87.4	3,000	89.6	1,800	68.6	106.51

4. その他

(1) 重要な会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

(注)詳細は、21ページ「会計処理方法の変更」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) | 21年10月期 | 16,900,000株 | 20年10月期 | 16,900,000株 |
| ② 期末自己株式数 | 21年10月期 | 363株 | 20年10月期 | 363株 |

(注)1株当たり当期純利益の算定の基礎となる株式数については、30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) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当事業年度におけるわが国経済は、米国サブプライム住宅ローン問題に端を発する世界的な景気後退が進展する中、急速な景気の悪化が平成20年後半から平成21年にかけて生じる状況となっております。企業活動の中では、各企業は需要の減少や在庫率の上昇などに対処するために減産並びに在庫調整の動きを強め、企業収益の改善に努めましたが、一方で雇用情勢の悪化をもたらし、消費者マインドが一層冷え込む状況となっております。わが国政府は、このような厳しい景気の底割れを防ぐべく大規模な景気対策を実施し、消費の下支えや金融市場の安定化に向けた取り組みが行われました。企業や政府によるこうした取り組みの成果により、平成21年中頃から少しずつ景気に下げ止まりの兆しが表れ始めることとなりましたが、中小企業においては依然厳しさが残っており、また失業率が引き続き高水準にあるなど雇用情勢の悪化が続いていることから、先行きには下振れ懸念が残っております。

不動産業界におきましては、急速な景気後退による消費者マインドの冷え込みや、住宅市場における未成約在庫の拡大などにより、平成20年の終わりからは不動産市況が悪化し、非常に厳しい環境となっております。そのため住宅着工戸数が減少するとともに、成約価格も大きく低下し、収益が悪化する傾向となっております。特に、サブプライム住宅ローン問題が顕在化し始めるまでは、好調な景気動向や不動産に対する投資資金の活発な流入などによって地価が上昇する傾向にあったため、こうした時期に仕入れた販売用不動産は収益を圧迫するだけでなく、資金繰りをも逼迫させる要因となっております。こうした厳しい環境ではありましたが、住宅の販売価格が低下することにより、次第に住宅需要が顕在化し始め、また政府による住宅取得支援のための政策として住宅ローン減税の拡大が、平成21年1月から実施されており、こうした背景から、不動産市況の悪化にも次第に下げ止まりの傾向が表れ始めております。

このような環境の中、当社の主力事業である戸建分譲事業におきましても、住宅需要の低迷や販売価格の下落により、収益性が大幅に低下し、また滞留している完成在庫が増加する状況となっております。当社ではこうした状況に対して、健全な財務体質の確保を最重要課題として取り組み、デフレ環境下にあっては比較的事業サイクルの短い戸建分譲事業の特性を活かすことが有効であると考え、販売価格の下落に伴うリスクを低減するために完成在庫の削減や事業サイクルの短縮に努めました。また、収益性の改善に向けて、分譲用地の仕入価格の適正化や、建物の建築コストの低減に向けた施策を実施いたしました。こうした取り組みにより平成21年4月頃には完成在庫は当社が適正と考える水準にまで低減させることができ、当事業年度末の販売用不動産は、前事業年度末に比べて51億94百万円の減少となる26億2百万円（前事業年度末比 66.6%減）となりましたが、このことは財務体質の強化に寄与しております。また、事業環境としては、平成21年の春頃から低価格化等の要因によって住宅需要に持ち直しの兆しが表れ、販売価格が下げ止まり始めましたが、滞留在庫の処分が進み現在の不動産市場における相場に比べて高い価格で仕入れた在庫が一掃されると、この事業環境と相まって、仕入価格の適正化及び建築コストの低減の取り組みや事業サイクルの短縮を進めた成果として、収益性の改善が進展いたしました。

以上の結果、当事業年度における業績は、売上高349億93百万円（前事業年度比 0.3%減）、営業利益16億54百万円（同 102.0%増）、経常利益15億82百万円（同 119.2%増）、当期純利益10億67百万円（同 1,853.5%増）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、景気の急激な冷え込みに伴う住宅販売価格の下落によるリスクを低減し、健全な財務体質の維持並びに向上のために、完成在庫の削減を進めました。また、新たな分譲用地の仕入に際しては、小規模案件や完成宅地での取得等、事業サイクルの短縮に努め、在庫の圧縮を行いながらも販売市場への供給棟数の確保に努めました。この結果、販売棟数は1,411棟（前事業年度比 4.3%増）となり、戸建分譲売上は346億14百万円（同 0.3%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、全てマンション・リノベーションに係る案件の販売であり、販売戸数は16戸（前事業年度比 23.8%減）となり、マンション分譲等売上は2億55百万円（同 38.6%減）となりました。

③ 請負工事事業及びその他事業

当事業年度は請負工事事業における販売実績はありませんでした（前事業年度は45百万円）。また、その他事業におけるその他の不動産収入は、1億24百万円（前事業年度比 9.5%減）となっております。

次事業年度の見通しにつきましては、世界的に深刻な景気の後退局面からは脱却しつつあり、海外経済の改善などを背景にした景気を持ち直しが期待されますが、雇用情勢の一層の悪化や海外景気の下振れ懸念、デフレや金融資本市場の変動の影響など、景気を下押しするリスクが存在しており、先行きには予断を許さない状況が続くことが予想されます。

不動産業界におきましても、販売価格の低下や住宅ローン減税の拡大などの効果により足元では住宅需要に持ち直しの傾向が表れておりますが、当面、厳しい雇用情勢が続くと見られることや物価の動向がデフレ状況にあることなどから、不動産相場は低い水準で推移することが予想されます。一方、住宅需要の面では、住宅販売価格が低い水準で推移すれば、現在の住宅ローン減税制度が継続されることもあり、底堅い需要に支えられるものと思われませんが、景気の先行きに下振れリスクがある現在の厳しい経済環境の中で収益を確保していくためには、更なる効率化を進め、同業他社との競合に打ち勝てる優位性を高めていくとともに、健全な財務基盤を確保していくことが必要であるものと思われま

す。このような中、当社といたしましては、経営資源をより効率的に活用していくことで、当社の経営理念に基づいた、「より良いものを、より安く、より早く、より安全に」供給していくことを実現し、業績の向上に努めるとともに、健全な財務体質の維持に努めてまいります。

当社の主力事業である戸建分譲事業におきましては、当社が主なターゲットとする一次取得者層のニーズに即した住宅供給を推進していくために、綿密な調査によりタイムリーに需要や成約状況などの市場動向を把握し、適切な販売価格の設定を行ってまいります。また、価格面以外でも立地や間取り等の入念な検討を行い、早期に販売できる商品企画に取り組み、資金効率の向上を図ってまいります。更に、より競争力のある販売価格の設定を行うために、分譲用地仕入に際しては適正な価格での仕入を行っていくとともに、建築コストの低減や工期の短縮等に取り組み、効率化を図ってまいります。一方、最近の景気動向に対応するべく、これまで完成在庫の圧縮や慎重な販売計画に基づく分譲用地仕入れを行ってきた結果として、当事業年度末にはたな卸資産は合計で85億41百万円（前事業年度末比41.8%減）にまで縮小しておりましたが、今後、販売棟数を拡大していくためには新たな分譲用地の取得が重要となるため、より積極的に分譲用地仕入に取り組み、通期で1,500棟の販売を目指してまいります。

マンション分譲等事業におきましては、当事業年度におきまして分譲用新築マンション1棟（58戸）の仕入を行っております。平成17年10月期以降新築マンションの分譲案件は発生しておりませんが、次事業年度においては、この58戸全ての販売を進めてまいります。

以上により、通期の業績見通しにつきましては、売上高388億円（前事業年度比 10.9%増）、営業利益31億円（同 87.4%増）、経常利益30億円（同 89.6%増）、当期純利益18億円（同 68.6%増）を予定しております。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

資産につきましては、当事業年度末の現金及び預金が52億36百万円増加し、134億40百万円（前事業年度末比 63.8%増）となりました。また、景気後退により住宅販売価格が低下する傾向の中で販売価格の低下に伴うリスクを抑制するべく完成在庫の販売を推進し、また新たな分譲用地の仕入に際してより慎重に判断を行ったことから、販売用不動産が前事業年度末に比べて51億94百万円の減少となる26億2百万円（同 66.6%減）となり、仕掛販売用不動産が前事業年度末に比べて8億52百万円の減少となる50億6百万円（同 14.5%減）となりました。これにより、当事業年度末の総資産は231億94百万円（同 4.1%減）となり、前事業年度に比べて9億99百万円減少いたしております。

負債につきましては、販売用不動産や仕掛販売用不動産等のたな卸資産が減少したことから有利子負債残高が45億33百万円（同 31.3%減）と前事業年度末より20億65百万円減少しており、仕入債務につきましても32億50百万円（同 9.2%減）と前事業年度末より3億29百万円減少しております。一方、前事業年度に比べて税引前当期純利益が16億90百万円増加したこと等に伴い、未払法人税等は前事業年度末に比べて6億9百万円増加し、6億26百万円（同 3,497.0%増）となっております。これにより、当事業年度末の負債合計は89億92百万円（同 17.6%減）と、前事業年度末より19億14百万円減少いたしております。

純資産につきましては、当事業年度末には142億2百万円（同 6.9%増）と、前事業年度末より9億15百万円増加いたしました。主な要因は、当期純利益として10億67百万円を稼得したこと等により繰越利益剰余金が9億15百万円増加したことによります。

この結果、当事業年度末の自己資本比率は61.2%（前事業年度末は54.9%）となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物は、106億40百万円（前事業年度末比 61.1%増）となり、前事業年度末に比べて40億36百万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74億63百万円（前事業年度比 148.4%増）となりました。その主な要因は、税引前当期純利益18億36百万円、たな卸資産の減少額61億58百万円、引当金の減少額2億21百万円、仕入債務の減少額3億29百万円であります。

（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12億10百万円（前事業年度比 32.9%減）となりました。その主な要因は、定期預金の預入による支出12億円であります。なお、これは、金融機関からの借入金に対しての担保として差し入れているものであります。

（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22億16百万円（前事業年度比 34.0%減）となりました。その主な要因は短期借入金の純減少額19億65百万円、配当金の支払額1億50百万円であります。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成20年10月期	平成21年10月期
自己資本比率（%）	54.9	61.2
時価ベースの自己資本比率（%）	12.6	54.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	2.2	0.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	34.2	113.5

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

（注）1. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

2. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

3. 有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、常に企業価値を高めることにより、株主に対し長期的に貢献できる企業を目指しております。従って、株主配当につきましては、将来の事業展開に備えるための内部資金の確保、並びに企業業績等も勘案したうえで、安定した利益還元を念頭に置きながら、配当性向10%を目標としてまいりたいと考えております。

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。また、当社は「会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行うことができる。」旨を定款に定めております。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり年間6円の配当（うち中間配当3円）を実施することを決定しました。この結果、当事業年度の配当性向は9.5%となりました。

内部留保資金につきましては、主に事業活動に必要な分譲用地の仕入資金として有効活用してまいりたいと考えております。

また、平成22年10月期におきましては、上記方針ならびに通期の業績見通しから、1株当たりの年間配当金額は、1株当たり20円（うち中間配当金10円）とする予定です。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社の事業展開その他に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。

当社は、これらのリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社の有価証券に関する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載内容も併せて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、本書提出日現在において当社が判断したものであり、不確実性を内包しているため、実際の結果と異なる場合があります。

1. 事業内容について

(1) 事業の概要について

当社は戸建分譲事業を主な事業とし、この他、マンション分譲等事業、請負工事事業及びその他事業を行っております。戸建分譲事業は、第一次取得者層を主な購買層とした低価格の戸建住宅の分譲が中心であり、平成20年10月期及び平成21年10月期において、それぞれ売上高の98.3%及び98.9%を占めております。

(2) マンション分譲等事業について

当社はマンション分譲等事業において、比較的短期間で建築できる中規模マンションを分譲しております。当該事業については戸建分譲事業ほど積極的な事業拡大を目指しておらず、具体的な案件の有無により当該事業に関する売上が変動する可能性があります。なお、平成16年12月に残戸数15戸を販売して以来、新規の新築分譲案件は発生しておりませんでした。当事業年度においては他のマンション・ディベロッパーが建築した分譲用新築マンション1棟（58戸）を新たに取得しております。今後の新築マンションの分譲に関しましては、引き続き積極的な事業拡大を目指すものではなく、戸建住宅の分譲を中心とした事業活動の中でマンションに適した案件の情報が入手できた場合に、慎重に事業化の判断を行ってまいります。

また、マンション分譲等事業といたしましては、平成18年10月期から、中古マンションを1戸単位で仕入れ、内装のリフォーム工事を行った後に販売する、マンション・リノベーションに係る事業を開始しており、当事業年度には16戸を販売しております。これは、将来の事業展開に備えて継続してまいります。本格的に事業化するためには、更にノウハウの蓄積を行う必要があるものと見込まれます。

当該事業に関しては、平成17年11月に首都圏を中心とした、マンションの「構造計算書」の偽造事件が発生いたしました。今後、当該事件や建物の耐震性能等の安全性に不信感を抱かせるような新たな事象が発生した場合には、マンション分譲等事業においてコストの上昇、工期の長期化、販売不振が発生する可能性があります。なお、当社は当該事件が発生するまでに新築分譲した全6棟のマンションについて、構造計算書の再確認を行い、問題が無い事を確認いたしております。

(3) 業績の変動要因について

① 消費者の需要動向について

戸建分譲事業及びマンション分譲等事業は、消費者の需要動向の影響を受ける傾向があり、景気見通しの悪化、消費者所得の減少、金利の上昇、物価・地価の変動、住宅税制の改正等により消費者の需要が減少した場合、当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。

② 競争の激化について

当社では、工期も含む事業サイクルの短縮及び仕入規模の拡大による建築コストの圧縮等により低価格での住宅供給に努めておりますが、競争激化等により当社の価格面での競争力が低下する可能性があります。また、販売競争が激化した場合、販売価格の下落や値引き競争により業績に影響が及ぶ可能性があるほか、当社が販売未契約の完成物件を持つことを余儀なくされる可能性があります。

③ 価格変動等について

戸建分譲事業及びマンション分譲等事業においては、不動産市況、原材料価格や近隣の取引状況が物件の販売価格、ひいては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社は完成前に全ての物件について顧客と契約を結ぶことで販売未契約の完成物件を持たないことを基本方針としております。当社では計画どおりに販売契約が完了しない物件について価格改定による販売促進を行いますが、これに伴い採算が悪化する可能性があります。

④ 用地仕入れについて

戸建分譲事業及びマンション分譲等事業においては、土地の仕入れの成否が業績に影響を及ぼします。当社が土地の仕入れを行う際には、立地条件・面積・価格・地盤等について調査を行います。これにもかかわらず周辺相場よりも高い価格で購入してしまう場合や当社が想定する価格で販売できない場合等があります。また、他社との競合、情報収集の遅れ・不足等により土地の仕入れが想定どおりにできない事態が発生する可能性があります。

また、用地仕入れにおける専門知識と経験を有する優秀な人材の確保、育成に取り組んでおりますが、人材が十分に確保できない場合又は現在在職している人材が流出するような場合には、当社の業績及び今後の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 2階建て戸建住宅における壁量不足について

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

この問題に対して、当社では再発を防止するとともに、売主としての瑕疵担保責任を全うするべく当該物件に対して補修工事を実施し、また建物の安全性を確認するためにアフターサービスの一環として戸別訪問による現地調査等を実施しております。これにより発生する補修工事、現地調査等に係る費用のうち、現時点で発生したものと及び算定可能な費用は織り込んでおりますが、販売不振等の影響並びに再発防止策の実施によるコストの上昇、工期の長期化が発生する可能性があります。

(4) 外注先への依存について

当社は、戸建分譲事業及びマンション分譲等事業のうちマンション・リノベーションに係る事業において、当社の工事監督が行う施工管理業務（品質・工程・コスト・安全の管理）を除いて全て請負業者に分離発注を行い外注しております。また、マンション分譲等事業のうち新築分譲に係る事業においては施工管理も含めて外部の建設業者に全てを外注しております。これにより、当社では事業拡大の早期化を図るとともに、人件費の抑制を図っております。

しかしながら、施工面の大部分を外注に依存しているため、品質管理に万全を期すためにも委託先の選定は慎重に行っておりますが、万が一、販売件数の増加に伴って当社の選定基準に合致する外注先を十分に確保できない場合や、外注先が経営困難に陥って施工できず工期が遅延した場合等には当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。

(5) 販売方法について

当社では、自社販売部門を設けておらず、戸建住宅並びにリノベーション・マンションの販売は地元仲介業者に委託し、新築マンションの販売は販売代理会社を通じて行っております。当社は、この販売方法により固定的な人件費及び広告宣伝費の肥大化を防止できるほか、仲介業者が持つ情報を活用できるものと考えておりますが、販売を外部に依存しているため、他社との競合により仲介業者等が当社物件を積極的に販売しなくなった場合等には当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。

(6) 営業地域について

当社は、現在のところ近畿圏が主な営業地域となっておりますが、平成20年12月には近畿圏以外の地域では初めてとなる名古屋支店（名古屋市名東区）を開設し、当事業年度から愛知県下での戸建住宅分譲事業を開始いたしております。

当社の事業におきましては、事業エリアが営業拠点の存在する地域及びその周辺地域となるため、当社の業績は近畿圏及び愛知県における景気動向、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、当社は営業拠点の増加による事業の拡大を計画しておりますが、営業網の拡大にあたり営業基盤の確立が順調に進まない可能性があります。

なお、戸建分譲事業及びマンション分譲等事業について、物件の属する地域により分類した販売実績の推移は以下のとおりです。

	平成19年10月期		平成20年10月期		平成21年10月期	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
愛知県	—	—	—	—	930,077	2.6
滋賀県	1,645,587	3.5	741,039	2.1	764,034	2.2
京都府	2,111,547	4.5	893,395	2.6	723,876	2.1
大阪府	15,338,307	33.0	12,494,472	35.6	12,280,927	35.1
兵庫県	20,793,462	44.7	16,070,934	45.8	15,946,313	45.6
奈良県	6,117,017	13.2	4,295,768	12.2	3,968,905	11.3
戸建分譲事業	46,005,923	98.9	34,495,610	98.3	34,614,134	98.9
マンション分譲等事業						
大阪府	129,745	0.3	179,356	0.5	100,145	0.3
兵庫県	98,101	0.2	236,806	0.7	155,356	0.4
マンション分譲等事業	227,846	0.5	416,162	1.2	255,502	0.7
請負工事業						
京都府	11,829	0.0	9,319	0.0	—	—
大阪府	36,131	0.1	4,369	0.0	—	—
兵庫県	15,852	0.0	31,412	0.1	—	—
奈良県	23,885	0.1	—	—	—	—
請負工事業	87,699	0.2	45,100	0.1	—	—
その他事業	175,887	0.4	137,128	0.4	124,130	0.4
合計	46,497,357	100.0	35,094,002	100.0	34,993,767	100.0

2. 財政状態について

当社の戸建分譲事業及びマンション分譲等事業におきましては、分譲用地または中古マンション等のたな卸資産の仕入が必要であり、当社ではこれら分譲用地等の取得資金について金融機関等からの借入金に依存しているため、たな卸資産の増加に伴って「営業活動によるキャッシュ・フロー」がマイナスとなり、又は有利子負債が増加する可能性があります。

平成21年10月期末においては有利子負債が当社の総資産額の19.5%を占めておりますが、当社では、今後も分譲用地の取得資金について金融機関等からの借入金を中心とした調達を計画しており、事業の拡大に際しては有利子負債残高が増加することが見込まれます。このため、今後、金利が上昇あるいは高止まりした場合、金融機関の貸し出し態度が変化した場合等には、支払利息の増加、仕入計画の変更等により当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。

	平成19年10月期(千円)	平成20年10月期(千円)	平成21年10月期(千円)
総資産額	28,790,662	24,193,935	23,194,795
有利子負債残高	9,585,000	6,599,100	4,533,700
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,471,718	3,004,474	7,463,521
投資活動によるキャッシュ・フロー	△62,105	△1,804,420	△1,210,672
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,307,912	△3,356,561	△2,216,260
現金及び現金同等物の期末残高	8,760,041	6,603,533	10,640,122
販売用不動産	9,748,838	7,796,622	2,602,546
仕掛販売用不動産	7,924,584	5,859,040	5,006,624
未成工事支出金	1,124,022	1,025,636	929,744

3. 法的規制等について

当社は主に「宅地建物取引業法」に基づく宅地建物取引業、「建設業法」に基づく建設業、さらに「建築士法」、「建築基準法」に基づく一級建築士事務所として分譲用の土地の仕入れから企画設計業務、施工業務、販売業務を行っております。また、当社の事業は上記以外にも「都市計画法」、「土地区画整理法」、「農地法」、「宅地造成等規制法」、「国土利用計画法」、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」等、さまざまな法的規制を受けております。

当社では、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者免許（免許証番号 国土交通大臣（2）第6116号：有効期限 平成23年2月8日）及び建設業法に基づく一般建設業の許可（許可番号 国土交通大臣許可（般-19）第22546号：有効期限 平成25年2月18日）を受けており、また建築士法に基づく一級建築士事務所の登録（登録番号 兵庫県知事登録第201997号：有効期限 平成24年3月30日）を行っております。

当社の主要な事業活動を継続するには、前述の宅地建物取引業者免許、一般建設業許可及び一級建築士事務所登録が必要であり、現時点においてこれらの免許、許可及び登録の取消しまたは欠格事由に該当する事実等はないものと認識しております。しかしながら、将来においてこれら免許、許可及び登録の取消し等があった場合には、主要な事業活動に支障をきたすとともに業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

4. 住宅品質保証について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」は瑕疵担保期間の10年間義務化と住宅性能表示制度を定めております。同法により、住宅供給者は新築住宅の構造上主要な部分及び雨水の浸水を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負っております。

当社が販売する戸建分譲住宅は、平成20年7月以前の新築住宅については財団法人住宅保証機構による住宅性能保証制度へ登録しており、また平成20年7月以降の新築住宅については住宅瑕疵担保責任保険法人である同機構による住宅瑕疵担保責任保険「まもりすまい保険」に加入しております。当該保険等を利用するためには、同機構の定める技術的基準に適合しているかどうかについて同機構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数の増加等が当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。さらに、当社の販売した住宅に重大な瑕疵があるとされた場合など、当社の責によるか否かを問わず、また実際の瑕疵の有無によらず、根拠のない誤認であった場合にも当社の信用に悪影響を及ぼし、当社の業績に影響を与える可能性があります。

2. 企業集団の状況

該当事項はありません。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社はこれまで、①「住宅作りにおいて、社会へ貢献する」②「より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供することで社会へ貢献する」③「人を育て、健全経営を行ない、社会へ貢献する」の3つを経営理念として、事業活動を行ってまいりました。

当社は、戸建分譲事業を主軸としており、これまで支店展開にあわせて事業エリアを拡大しておりますが、当事業年度末では兵庫県下に本社を含めて7拠点、大阪府下に5拠点、京都府下に2拠点、奈良県下に1拠点、愛知県下に1拠点の合計16拠点を有するに至りました。愛知県下の1拠点は、平成20年12月に開設しており、近畿圏以外では初めての拠点となります。当社は、より高度なマーケティングを行うために地域に密着した営業活動を行うことを事業戦略としており、今後も引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、顧客満足度の更なる向上を目指してまいります。

これらの基本方針の下、当社では株主を重視した経営を行い、社会的に公正かつ健全な企業として成長していくことを目標としております。

(2) 目標とする経営指標

当社は、近畿圏及び周辺地域における積極的な事業展開によって販売棟数を拡大しつつ、売上高経常利益率10%以上を目標としております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、戸建分譲事業におきまして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。特に当社の事業の中心地域である近畿圏では、平成20年度には25,000棟を超える戸建分譲住宅が供給されており、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。また、当事業年度には近畿圏以外では初めての拠点となる名古屋支店を、愛知県名古屋市に新たに開設いたしました。また、愛知県下での住宅供給も同時に推し進め、収益拡大を目指してまいります。

そのためにまず、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、少数精鋭主義を継続させ、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並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、新卒者の定期採用を継続して実施しており、当事業年度におきましては9名が入社いたしました。さらに、中途採用も継続して実施し、即戦力となる人材の確保に努めております。育成面においては、オン・ザ・ジョブ・トレーニングによる実務研修のほか、社内外の講師を招いた研修会を定期的に開催し、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。

今後も継続して新店舗を出店し、事業エリアを拡大していくためには、その責任者の確保が特に重要であるため、人材の採用並びに育成を当社の最重要課題として対処してまいります。

また、当社がこれまでに販売した2階建て木造戸建住宅の一部に設計上の誤りから建物の壁量が建築基準法の定める基準を満たしていない物件があることが、平成19年7月に判明して以来、当社ではそれまでに販売した全ての戸建住宅について設計の再点検を行うとともに問題が判明した物件に対する補修工事並びに再発防止について対処すべき課題の一つとして取り組んでまいりましたが、当事業年度末日現在では95%以上の物件について補修工事が完了し、未完了物件は24棟となりました。今後も引き続き補修工事の早期完了を始め、再発防止のための壁量計算の再チェックや社内基準の強化を行うとともに、新たにアフターサービスの一環として戸別訪問のうえで現地点検を行う等、売主としての瑕疵担保責任を全うし、お客様に安心していただける住まいの提供並びに一層の品質向上に努めてまいります。

4. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年10月31日)	当事業年度 (平成21年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 8,203,533	※1 13,440,122
売掛金	794	262
販売用不動産	※1 7,796,622	※1 2,602,546
仕掛販売用不動産	※1 5,859,040	※1 5,006,624
未成工事支出金	1,025,636	929,744
貯蔵品	4,435	2,748
前渡金	117,420	146,661
前払費用	25,163	23,221
繰延税金資産	194,786	112,025
その他	6,372	8,737
流動資産合計	23,233,806	22,272,694
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 153,568	※1 160,362
減価償却累計額	△34,213	△35,937
建物(純額)	※1 119,354	※1 124,425
構築物	6,038	6,238
減価償却累計額	△1,602	△2,007
構築物(純額)	4,435	4,230
車両運搬具	97,231	97,816
減価償却累計額	△75,516	△87,349
車両運搬具(純額)	21,715	10,466
工具、器具及び備品	96,632	98,176
減価償却累計額	△79,702	△86,310
工具、器具及び備品(純額)	16,930	11,865
土地	※1 702,742	※1 657,040
建設仮勘定	—	※1 5,088
有形固定資産合計	865,178	813,117
無形固定資産		
ソフトウェア	41,045	29,924
電話加入権	411	411
無形固定資産合計	41,457	30,335
投資その他の資産		
出資金	541	481
長期前払費用	6,725	4,419
繰延税金資産	17,551	47,332
その他	28,674	26,414
投資その他の資産合計	53,492	78,648
固定資産合計	960,128	922,101
資産合計	24,193,935	23,194,795

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年10月31日)	当事業年度 (平成21年10月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	314,480	277,210
支払信託	1,490,640	※1 1,155,850
工事未払金	1,774,197	1,816,945
短期借入金	※1 6,151,000	※1 4,186,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 100,400	※1 100,400
未払金	36,528	58,189
未払費用	13,411	14,244
未払法人税等	17,425	626,794
未払消費税等	22,116	63,506
前受金	94,709	126,218
預り金	133,796	129,474
賞与引当金	71,943	76,150
役員賞与引当金	3,600	7,900
完成工事補償引当金	287,046	44,954
その他	4,909	6,146
流動負債合計	10,516,205	8,689,984
固定負債		
長期借入金	※1 347,700	※1 247,300
退職給付引当金	43,110	54,811
固定負債合計	390,810	302,111
負債合計	10,907,015	8,992,096
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,000	1,584,000
資本剰余金		
資本準備金	1,338,350	1,338,350
資本剰余金合計	1,338,350	1,338,350
利益剰余金		
利益準備金	5,400	5,400
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	10,359,844	11,275,624
利益剰余金合計	10,365,244	11,281,024
自己株式	△674	△674
株主資本合計	13,286,919	14,202,699
純資産合計	13,286,919	14,202,699
負債純資産合計	24,193,935	23,194,795

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
売上高		
戸建分譲売上	34,495,610	34,614,134
マンション分譲等売上	416,162	255,502
請負工事収入	45,100	—
その他の不動産収入	137,128	124,130
売上高合計	35,094,002	34,993,767
売上原価		
戸建分譲売上原価	31,635,197	31,014,912
マンション売上原価	375,187	231,352
請負工事原価	33,859	—
売上原価合計	32,044,244	31,246,264
売上総利益	3,049,758	3,747,502
販売費及び一般管理費		
販売手数料	923,158	899,028
広告宣伝費	9,132	8,971
役員報酬	65,410	64,200
給料及び手当	457,546	429,395
賞与	18,940	34,534
賞与引当金繰入額	71,943	30,571
役員賞与引当金繰入額	3,600	7,900
退職給付費用	12,951	11,760
福利厚生費	4,306	4,377
法定福利費	78,543	71,406
減価償却費	53,567	39,636
支払手数料	61,147	68,119
租税公課	139,584	124,523
その他	331,040	298,856
販売費及び一般管理費合計	2,230,874	2,093,280
営業利益	818,883	1,654,222
営業外収益		
受取利息	1,263	3,165
安全協力会費收受金	10,520	—
損害賠償金	5,201	8,734
その他	6,200	7,878
営業外収益合計	23,186	19,777
営業外費用		
支払利息	88,159	66,688
支払手数料	23,161	16,485
その他	8,868	8,472
営業外費用合計	120,189	91,646
経常利益	721,880	1,582,353

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
特別利益		
完成工事補償引当金戻入額	—	213,207
労災保険還付金	—	61,308
役員賞与引当金戻入額	4,810	3,600
特別利益合計	4,810	278,115
特別損失		
完成工事補償損	140,337	—
完成工事補償引当金繰入額	283,525	—
販売用不動産評価損	116,743	—
投資有価証券評価損	39,999	—
固定資産除却損	—	※1 6,696
減損損失	—	※2 17,185
特別損失合計	580,606	23,882
税引前当期純利益	146,084	1,836,586
法人税、住民税及び事業税	153,595	686,905
過年度法人税等	—	28,824
法人税等調整額	△62,175	52,980
法人税等合計	91,420	768,710
当期純利益	54,663	1,067,876

戸建分譲売上原価明細書

		前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)		当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		20,481,733	64.7	19,996,653	64.4
II 労務費		479,465	1.5	561,349	1.8
III 外注費		10,143,744	32.1	9,910,840	32.0
IV 経費		530,254	1.7	546,069	1.8
計		31,635,197	100.0	31,014,912	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

		前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)		当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		296,894	79.1	182,321	78.8
II 外注費		70,519	18.8	44,405	19.2
III 経費		7,774	2.1	4,625	2.0
計		375,187	100.0	231,352	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

		前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)		当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 労務費		755	2.2	—	—
II 外注費		32,615	96.3	—	—
III 経費		488	1.5	—	—
計		33,859	100.0	—	—

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,584,000	1,584,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,584,000	1,584,000
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	1,338,350	1,338,350
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,338,350	1,338,350
資本剰余金合計		
前期末残高	1,338,350	1,338,350
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,338,350	1,338,350
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	5,400	5,400
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	5,400	5,400
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	10,676,972	10,359,844
当期変動額		
剰余金の配当	△202,795	△101,397
剰余金の配当（中間配当額）	△168,996	△50,698
当期純利益	54,663	1,067,876
当期変動額合計	△317,128	915,779
当期末残高	10,359,844	11,275,624
利益剰余金合計		
前期末残高	10,682,372	10,365,244
当期変動額		
剰余金の配当	△202,795	△101,397
剰余金の配当（中間配当額）	△168,996	△50,698
当期純利益	54,663	1,067,876
当期変動額合計	△317,128	915,779
当期末残高	10,365,244	11,281,024

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
自己株式		
前期末残高	△674	△674
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	△674	△674
株主資本合計		
前期末残高	13,604,047	13,286,919
当期変動額		
剰余金の配当	△202,795	△101,397
剰余金の配当（中間配当額）	△168,996	△50,698
当期純利益	54,663	1,067,876
当期変動額合計	△317,128	915,779
当期末残高	13,286,919	14,202,699
純資産合計		
前期末残高	13,604,047	13,286,919
当期変動額		
剰余金の配当	△202,795	△101,397
剰余金の配当（中間配当額）	△168,996	△50,698
当期純利益	54,663	1,067,876
当期変動額合計	△317,128	915,779
当期末残高	13,286,919	14,202,699

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	146,084	1,836,586
減価償却費	53,567	39,636
引当金の増減額 (△は減少)	356,295	△221,884
減損損失	—	17,185
受取利息及び受取配当金	△1,273	△3,177
支払利息	88,159	66,688
投資有価証券評価損益 (△は益)	39,999	—
有形固定資産売却損益 (△は益)	—	1,004
有形固定資産除却損	—	6,722
たな卸資産の増減額 (△は増加)	4,126,640	6,158,505
前渡金の増減額 (△は増加)	70,673	△29,241
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	6,441	△760
仕入債務の増減額 (△は減少)	△905,265	△329,311
前受金の増減額 (△は減少)	△31,218	31,509
未払又は未収消費税等の増減額	△22,631	41,389
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△172,930	13,106
その他	△1,787	11,176
小計	3,752,755	7,639,134
利息及び配当金の受取額	1,273	3,177
利息の支払額	△87,940	△65,733
法人税等の支払額	△661,613	△113,057
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,004,474	7,463,521
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△1,600,000	△1,200,000
有形固定資産の取得による支出	△182,140	△27,988
有形固定資産の売却による収入	—	19,727
無形固定資産の取得による支出	△22,430	△2,471
その他の収入	150	60
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,804,420	△1,210,672
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 (△は減少)	△3,434,000	△1,965,000
長期借入れによる収入	500,000	—
長期借入金の返済による支出	△51,900	△100,400
配当金の支払額	△370,661	△150,860
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,356,561	△2,216,260
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,156,507	4,036,588
現金及び現金同等物の期首残高	8,760,041	6,603,533
現金及び現金同等物の期末残高	※ 6,603,533	※ 10,640,122

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの：移動平均法による原価法	同左
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金：個別法による原価法	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（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法） (会計方針の変更) 当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）を適用しております。 これにより、従来の方法に比べて売上原価が6,777千円増加し、売上総利益、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ同額減少しております。
3. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産： 建物（建物附属設備を除く。） 定額法 その他 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3年～42年 構築物 3年～40年 車両運搬具 2年～6年 工具、器具及び備品 2年～10年 (追加情報) 法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 なお、これによる営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。 (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（リース資産を除く） 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 8年～42年 構築物 10年～40年 車両運搬具 2年～6年 工具、器具及び備品 2年～10年 (2) 無形固定資産 同左 (3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年10月31日以前の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。
4. 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込み額を計上することとしております。	(1) 貸倒引当金 同左

項目	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
	<p>(2) 賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度において負担すべき額を計上しております。</p> <p>(追加情報) 当社では、従来、従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給確定額を「未払費用」として計上してはいましたが、当事業年度から、決算の早期化を目的として、賞与支給見込額により「賞与引当金」として計上しております。</p> <p>(3) 役員賞与引当金 役員に対する賞与の支給に備えるため、役員賞与支給見込額のうち当事業年度において負担すべき額を計上しております。</p> <p>(4) 完成工事補償引当金 建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、過去に分譲建物に係る補修費等の実績並びに第三者からの見積等を基準として将来の補償見込み額を計上しております。</p> <p>(追加情報) 当社は、従来まで建物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用については発生事業年度に費用を計上してはいましたが、過年度の実績から合理的に将来の補償見込額を算定することが可能となったことから、当事業年度より将来の保証見込額を「完成工事補償引当金」として計上しております。</p> <p>なお、当事業年度につきましては、過去の補修費等の実績に基づいて算定した見積額3,521千円を販売費及び一般管理費に、当社が販売した2階建て戸建分譲住宅の設計における強度不足の発生に係わる費用の見積額283,525千円を特別損失に、それぞれ計上しております。</p> <p>(5) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、退職給付会計に関する実務指針（中間報告）（日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第13号）に定める簡便法（期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法）により計算した当期末の退職給付債務に基づき計上しております。</p>	<p>(2) 賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度において負担すべき額を計上しております。</p> <p>(3) 役員賞与引当金 同左</p> <p>(4) 完成工事補償引当金 同左</p> <p>(追加情報) 完成工事補償引当金のうち、当社が販売した2階建て戸建分譲住宅の設計における強度不足の発生に係わる補修工事費用及び現地調査費用については、効率的な現地調査方法の確立に伴い当事業年度の第4四半期に当該現地調査が大幅に進展しました。新たに確立された方法による現地調査及び補修工事の実績に応じて見積もりの見直しを行った結果、完成工事補償引当金が減少し、完成工事補償引当金戻入額213,207千円を特別利益に計上しております。</p> <p>(5) 退職給付引当金 同左</p>
5. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の処理方法 税抜方式によっております。控除対象外消費税等は、固定資産に係るものは投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間の均等償却を行っており、それ以外は発生年度の期間費用としております。	同左

会計処理方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)</p>
<p>_____</p>	<p>(リース取引に関する会計基準) 当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。 なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の貸借取引に係る方法に準じた会計処理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>

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)</p>
<p>(貸借対照表) 前期まで区分掲記しておりました「投資有価証券」(当期末残高0千円)は、総資産の合計額の100分の1以下となったため、投資その他の資産の「その他」に含めて表示することにしました。 _____</p>	<p>(損益計算書) 前期において「支払仲介料」として掲記されていたものは、EDINETへのXBRL導入に伴い財務諸表の比較可能性を向上するため、当期より「販売手数料」として掲記しております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年10月31日)	当事業年度 (平成21年10月31日)																																																								
<p>※1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,600,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">828,092千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,578,489千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">84,788千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">589,897千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,681,267千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,472,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">100,400千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">347,700千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,920,100千円</td> </tr> </table> <p>2 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当座貸越極度額の総額</td> <td style="text-align: right;">4,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">3,748,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">752,000千円</td> </tr> </table> <p>3 偶発債務 当社販売物件の設計における強度不足の発生について 当社では、当社が設立から平成19年7月27日までに販売した木造2階建て戸建住宅5,759棟の一部に設計の誤りがあり、561棟について壁量が建築基準法で定める基準に満たず強度が不足している物件があることが判明したことを受け、これら強度不足が判明した物件に対して売主としての瑕疵担保責任を全うし、住宅の安全を確保するために、現在補修工事を順次実施しております。 また、補修工事を実施する際に建物の安全性を確認するため、今後必要に応じて現地調査等を実施する方針といたしました。 これに伴い、当事業年度において新たに補修工事費用の増加額及び現地調査費用283,525千円を、「完成工事補償引当金繰入額」として特別損失に計上いたしております。 補修工事、現地調査等を実施するにあたり、現時点で発生したもの及び算定可能な費用は織り込んでおりますが、今後調査が進展した場合や安全性を確認するために追加的な手続を実施した場合等には追加調査及び補修工事による費用が発生する可能性があります。</p>	現金及び預金	1,600,000千円	販売用不動産	828,092千円	仕掛販売用不動産	1,578,489千円	建物	84,788千円	土地	589,897千円	計	4,681,267千円	短期借入金	4,472,000千円	1年内返済予定の長期借入金	100,400千円	長期借入金	347,700千円	計	4,920,100千円	当座貸越極度額の総額	4,500,000千円	借入実行残高	3,748,000千円	差引額	752,000千円	<p>※1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">2,800,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,137,803千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,013,750千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">88,126千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">589,897千円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">5,088千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,634,667千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払信託</td> <td style="text-align: right;">1,155,850千円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,186,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">100,400千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">247,300千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,689,550千円</td> </tr> </table> <p>2 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1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事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当座貸越極度額の総額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">1,209,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">791,000千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	2,800,000千円	販売用不動産	1,137,803千円	仕掛販売用不動産	3,013,750千円	建物	88,126千円	土地	589,897千円	建設仮勘定	5,088千円	計	7,634,667千円	支払信託	1,155,850千円	短期借入金	4,186,000千円	1年内返済予定の長期借入金	100,400千円	長期借入金	247,300千円	計	5,689,550千円	当座貸越極度額の総額	2,000,000千円	借入実行残高	1,209,000千円	差引額	791,000千円
現金及び預金	1,600,000千円																																																								
販売用不動産	828,092千円																																																								
仕掛販売用不動産	1,578,489千円																																																								
建物	84,788千円																																																								
土地	589,897千円																																																								
計	4,681,267千円																																																								
短期借入金	4,472,000千円																																																								
1年内返済予定の長期借入金	100,400千円																																																								
長期借入金	347,700千円																																																								
計	4,920,100千円																																																								
当座貸越極度額の総額	4,500,000千円																																																								
借入実行残高	3,748,000千円																																																								
差引額	752,000千円																																																								
現金及び預金	2,800,000千円																																																								
販売用不動産	1,137,803千円																																																								
仕掛販売用不動産	3,013,750千円																																																								
建物	88,126千円																																																								
土地	589,897千円																																																								
建設仮勘定	5,088千円																																																								
計	7,634,667千円																																																								
支払信託	1,155,850千円																																																								
短期借入金	4,186,000千円																																																								
1年内返済予定の長期借入金	100,400千円																																																								
長期借入金	247,300千円																																																								
計	5,689,550千円																																																								
当座貸越極度額の総額	2,000,000千円																																																								
借入実行残高	1,209,000千円																																																								
差引額	791,000千円																																																								

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)						
_____ _____	<p>※1 固定資産除却損は、建物6,696千円であります。</p> <p>※2 減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">大阪府吹田市</td> <td style="text-align: center;">遊休資産</td> <td style="text-align: center;">建物及び土地</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、原則として、事業用資産については支店等の各営業部門を基準としてグルーピングを行っており、複数の資産グループにおける将来キャッシュ・フローの生成に寄与する資産については共用資産として全社単位でのグルーピングを行っております。また、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。</p> <p>減損損失の対象となった上記資産グループについてはこれまで周辺の不動産相場等を基にした合理的な見積りにより回収可能価額を算定しておりましたが、当事業年度におきまして具体的な売却計画が策定されたことに伴い回収可能価額が帳簿価額を下回ることが明らかとなったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（17,185千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、建物4,152千円及び土地13,033千円であります。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、建物及び土地については処分見込価額に基づき評価しております。</p>	場所	用途	種類	大阪府吹田市	遊休資産	建物及び土地
場所	用途	種類					
大阪府吹田市	遊休資産	建物及び土地					

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度（自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	16,900,000	—	—	16,900,000
合計	16,900,000	—	—	16,900,000
自己株式				
普通株式	363	—	—	363
合計	363	—	—	363

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年12月12日 取締役会	普通株式	101,397	利益剰余金	6	平成20年10月31日	平成21年1月13日

当事業年度（自 平成20年11月1日 至 平成21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	363	—	—	363
合計	363	—	—	363

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年12月12日 取締役会	普通株式	101,397	6	平成20年10月31日	平成21年1月13日
平成21年6月4日 取締役会	普通株式	50,698	3	平成21年4月30日	平成21年7月21日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成21年12月14日 取締役会	普通株式	50,698	利益剰余金	3	平成21年10月31日	平成22年1月12日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年10月31日現在)	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年10月31日現在)
現金及び預金勘定 8,203,533千円	現金及び預金勘定 13,440,122千円
担保に供している定期預金 <u>△1,600,000千円</u>	担保に供している定期預金 <u>△2,800,000千円</u>
現金及び現金同等物 6,603,533千円	現金及び現金同等物 10,640,122千円

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21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。	ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年10月31日以前のリース取引については、通常の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が、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(有価証券関係)

時価評価されていない主な有価証券の内容

	前事業年度(平成20年10月31日)	当事業年度(平成21年10月31日)
	貸借対照表計上額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
(1) その他有価証券		
非上場株式	0	0

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

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

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

当社はデリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

当事業年度(自 平成20年11月1日 至 平成21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。

(持分法損益等)

前事業年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

前事業年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)

(追加情報)

当事業年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準第11号 平成18年10月17日)及び「関連当社の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日)を適用しております。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

1. 関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)																																																				
<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>(1) 流動資産</p> <table><tr><td>完成工事補償引当金</td><td>116,799千円</td></tr><tr><td>販売用不動産評価損</td><td>47,502千円</td></tr><tr><td>未払事業税否認</td><td>2,671千円</td></tr><tr><td>未払費用否認</td><td>25,809千円</td></tr><tr><td>その他</td><td>2,003千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>194,786千円</td></tr></table> <p>(2) 固定資産</p> <table><tr><td>退職給付引当金</td><td>17,541千円</td></tr><tr><td>投資有価証券評価損</td><td>16,276千円</td></tr><tr><td>その他</td><td>10千円</td></tr><tr><td>小計</td><td>33,827千円</td></tr><tr><td>評価性引当額</td><td>△16,276千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>17,551千円</td></tr></table> <p>繰延税金資産計</p> <hr/> <p>212,338千円</p>	完成工事補償引当金	116,799千円	販売用不動産評価損	47,502千円	未払事業税否認	2,671千円	未払費用否認	25,809千円	その他	2,003千円	合計	194,786千円	退職給付引当金	17,541千円	投資有価証券評価損	16,276千円	その他	10千円	小計	33,827千円	評価性引当額	△16,276千円	合計	17,551千円	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>(1) 流動資産</p> <table><tr><td>完成工事補償引当金</td><td>18,291千円</td></tr><tr><td>未払事業税否認</td><td>45,915千円</td></tr><tr><td>未払費用否認</td><td>26,448千円</td></tr><tr><td>その他</td><td>21,804千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>112,460千円</td></tr></table> <p>(2) 固定資産</p> <table><tr><td>退職給付引当金</td><td>22,302千円</td></tr><tr><td>長期未収入金</td><td>24,300千円</td></tr><tr><td>投資有価証券評価損</td><td>16,276千円</td></tr><tr><td>土地評価損</td><td>5,131千円</td></tr><tr><td>その他</td><td>728千円</td></tr><tr><td>小計</td><td>68,739千円</td></tr><tr><td>評価性引当額</td><td>△21,407千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>47,332千円</td></tr></table> <p>繰延税金資産計</p> <hr/> <p>159,792千円</p> <p>繰延税金負債</p> <table><tr><td>前払費用認定損</td><td>△434千円</td></tr></table> <p>繰延税金負債計</p> <hr/> <p>△434千円</p> <p>繰延税金資産の純額</p> <hr/> <p>159,357千円</p>	完成工事補償引当金	18,291千円	未払事業税否認	45,915千円	未払費用否認	26,448千円	その他	21,804千円	合計	112,460千円	退職給付引当金	22,302千円	長期未収入金	24,300千円	投資有価証券評価損	16,276千円	土地評価損	5,131千円	その他	728千円	小計	68,739千円	評価性引当額	△21,407千円	合計	47,332千円	前払費用認定損	△434千円
完成工事補償引当金	116,799千円																																																				
販売用不動産評価損	47,502千円																																																				
未払事業税否認	2,671千円																																																				
未払費用否認	25,809千円																																																				
その他	2,003千円																																																				
合計	194,786千円																																																				
退職給付引当金	17,541千円																																																				
投資有価証券評価損	16,276千円																																																				
その他	10千円																																																				
小計	33,827千円																																																				
評価性引当額	△16,276千円																																																				
合計	17,551千円																																																				
完成工事補償引当金	18,291千円																																																				
未払事業税否認	45,915千円																																																				
未払費用否認	26,448千円																																																				
その他	21,804千円																																																				
合計	112,460千円																																																				
退職給付引当金	22,302千円																																																				
長期未収入金	24,300千円																																																				
投資有価証券評価損	16,276千円																																																				
土地評価損	5,131千円																																																				
その他	728千円																																																				
小計	68,739千円																																																				
評価性引当額	△21,407千円																																																				
合計	47,332千円																																																				
前払費用認定損	△434千円																																																				
<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>(%)</p> <table><tr><td>法定実効税率</td><td>40.7</td></tr><tr><td>(調整)</td><td></td></tr><tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td>3.3</td></tr><tr><td>住民税均等割</td><td>8.0</td></tr><tr><td>評価性引当金の増減</td><td>11.1</td></tr><tr><td>その他</td><td>△0.5</td></tr><tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>62.6</td></tr></table>	法定実効税率	40.7	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	3.3	住民税均等割	8.0	評価性引当金の増減	11.1	その他	△0.5	税効果会計適用後の法人税等の負担率	62.6	<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>																																						
法定実効税率	40.7																																																				
(調整)																																																					
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.3																																																				
住民税均等割	8.0																																																				
評価性引当金の増減	11.1																																																				
その他	△0.5																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	62.6																																																				

(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19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
当社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を採用しております。	同左

2. 退職給付債務に関する事項

	前事業年度 (平成20年10月31日)	当事業年度 (平成21年10月31日)
退職給付債務 (千円)	<u>△43,110</u>	<u>△54,811</u>
退職給付引当金 (千円)	△43,110	△54,811

3. 退職給付費用に関する事項

	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
勤務費用 (千円)	19,314	19,409

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19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務としております。	同左

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成16年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	当社の取締役 3名 当社の監査役 1名 当社の従業員 43名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 127,000株
付与日	平成16年2月21日
権利確定条件	付与日(平成16年2月21日)以降、権利確定日(平成18年1月29日)まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	特に定めておりません。
権利行使期間	自 平成18年1月30日 至 平成23年1月29日 権利行使時においても当社または当社関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由のある場合において、当社取締役会が新株予約権の継続保有を相当と認める場合はこの限りではない。

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(平成20年10月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	平成16年 ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前事業年度末	—
付与	—
失効	—
権利確定	—
未確定残	—
権利確定後 (株)	
前事業年度末	81,500
権利確定	—
権利行使	—
失効	9,500
未行使残	72,000

② 単価情報

	平成16年 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	2,215
行使時平均株価 (円)	—
付与日における公正な評価単価 (円)	—

当事業年度（自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日）

1. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・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
株式の種類別のストック・オプションの数（注）	普通株式 127,000株
付与日	平成16年2月21日
権利確定条件	付与日（平成16年2月21日）以降、権利確定日（平成18年1月29日）まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	特に定めておりません。
権利行使期間	自 平成18年1月30日 至 平成23年1月29日 権利行使時においても当社または当社関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由のある場合において、当社取締役会が新株予約権の継続保有を相当と認める場合はこの限りではない。

（注） 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度（平成21年10月期）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	72,000
権利確定	—
権利行使	—
失効	16,000
未行使残	56,000

② 単価情報

	平成16年 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	2,215
行使時平均株価 (円)	—
付与日における公正な評価単価 (円)	—

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)		当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	
1株当たり純資産額	786円23銭	1株当たり純資産額	840円41銭
1株当たり当期純利益金額	3円23銭	1株当たり当期純利益金額	63円19銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。		同左	

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	当事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	54,663	1,067,876
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	54,663	1,067,876
期中平均株式数(株)	16,899,637	16,899,637
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数(株)	—	—
(うち新株予約権(株))	(—)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の数720個)	新株予約権1種類(新株予約権の数560個)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の異動

① 代表取締役の異動

該当事項はありません。

② その他の役員の異動

・新任取締役候補

取締役工事部長 堀 巖 (現 工事部長)

・退任予定取締役

取締役管理部長 伊木 雅則

③ 就任予定日

平成22年1月26日

(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11期 (自 平成20年11月1日 至 平成21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	1,209	△5.6	29,401,409	△5.8
マンション分譲等事業	16	△36.0	254,673	△47.2
請負工事事業	—	△100.0	—	△100.0
合計	1,225	△6.6	29,656,083	△6.6

(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、戸建分譲事業及び請負工事事業は棟数、マンション分譲等事業は戸数を表示しております。

② 受注状況

当社は見込み生産を行っているため、該当事項はありません。

③ 販売実績

当事業年度の販売実績を事業種類別・地域別に示すと、次のとおりであります。

事業種類別	第11期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)			
	件数	前年同期比 (%)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
愛知県	35	—	930,077	—
滋賀県	36	+24.1	764,034	+3.1
京都府	30	△3.2	723,876	△19.0
大阪府	450	+0.9	12,280,927	△1.7
兵庫県	678	+1.2	15,946,313	△0.8
奈良県	182	+2.8	3,968,905	△7.6
戸建分譲事業	1,411	+4.3	34,614,134	+0.3
大阪府	6	△40.0	100,145	△44.2
兵庫県	10	△9.1	155,356	△34.4
マンション分譲等事業	16	△23.8	255,502	△38.6
京都府	—	△100.0	—	△100.0
大阪府	—	△100.0	—	△100.0
兵庫県	—	△100.0	—	△100.0
請負工事事業	—	△100.0	—	△100.0
その他事業	—	—	124,130	△9.5
合計	—	—	34,993,767	△0.3

(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。