



## 平成24年10月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成24年12月14日

上場会社名 ファースト住建株式会社 上場取引所 大  
 コード番号 8917 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) 東 秀彦 TEL 06-4868-5388  
 定時株主総会開催予定日 平成25年1月24日 配当支払開始予定日 平成25年1月10日  
 有価証券報告書提出予定日 平成25年1月25日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成24年10月期の業績（平成23年11月1日～平成24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	%
24年10月期	44,644	13.0	4,574	6.6	4,453	5.4	2,629	5.8
23年10月期	39,507	7.3	4,289	6.9	4,225	7.7	2,485	8.0

	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	%	%	%
24年10月期	157.26	157.13	14.5	13.6	10.2
23年10月期	147.05	147.02	14.3	14.0	10.9

(参考) 持分法投資損益 24年10月期 ー百万円 23年10月期 ー百万円

#### (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
24年10月期	33,721	17,842	52.8	1,290.91
23年10月期	31,906	18,425	57.7	1,088.66

(参考) 自己資本 24年10月期 17,813百万円 23年10月期 18,397百万円

#### (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
24年10月期	191	△305	△1,646	12,700
23年10月期	△1,111	325	924	14,460

### 2. 配当の状況

	年間配当金					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	%	%
23年10月期	ー	12.00	ー	18.00	30.00	506	20.4	2.9
24年10月期	ー	15.00	ー	17.00	32.00	488	20.3	2.7
25年10月期(予想)	ー	18.00	ー	19.00	37.00		17.3	

### 3. 平成25年10月期の業績予想（平成24年11月1日～平成25年10月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期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)	23,500	9.8	2,290	5.6	2,230	5.7	1,370	10.9	99.28
通期	51,000	14.2	5,000	9.3	4,850	8.9	2,950	12.2	213.78

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有
- ② ①以外の会計方針の変更： 無
- ③ 会計上の見積りの変更： 無
- ④ 修正再表示： 無

(注) 詳細は、添付資料P. 18「4. 財務諸表(7) 会計方針の変更」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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

24年10月期	16,901,900株	23年10月期	16,900,000株
24年10月期	3,102,526株	23年10月期	526株
24年10月期	16,722,601株	23年10月期	16,899,521株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

・この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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条件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、添付資料P. 2「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標	8
(3) 中長期的な会社の経営戦略	8
(4) 会社の対処すべき課題	8
4. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 株主資本等変動計算書	13
(4) キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 継続企業の前提に関する注記	17
(6) 重要な会計方針	17
(7) 会計方針の変更	18
(8) 未適用の会計基準等	18
(9) 表示方法の変更	18
(10) 追加情報	18
(11) 財務諸表に関する注記事項	18
(貸借対照表関係)	18
(株主資本等変動計算書関係)	19
(キャッシュ・フロー計算書関係)	20
(リース取引関係)	21
(金融商品関係)	21
(有価証券関係)	23
(デリバティブ取引関係)	23
(退職給付関係)	24
(ストック・オプション等関係)	24
(税効果会計関係)	26
(持分法損益等)	26
(資産除去債務関係)	26
(賃貸等不動産関係)	26
(セグメント情報等)	27
(関連当事者情報)	29
(1株当たり情報)	29
(重要な後発事象)	30
5. その他	30
(1) 生産、受注及び販売の状況	30

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

### (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、復興需要等を背景として緩やかな回復が期待されたものの、足下では世界景気の減速などにより輸出が弱含んでいることや、景気対策として実施された各種政策の効果が一巡したことなどにより、生産が減少する傾向となるなど、依然として厳しい景気が続いております。

不動産業界におきましては、不動産相場が低水準で推移していることによる値ごろ感や、低金利、住宅ローン減税などの各種政策を背景として、住宅着工は持ち直す傾向となっております。しかしながら、住宅需要には底堅さが見られるものの、景気が弱含む中、激しい競争が続いております。

このような環境の中、当社は、顧客ニーズに即した安心で快適な住宅を、スケールメリットを生かしたリーズナブルな価格で供給することで、引き続き事業の拡大を目指して取り組んでまいりました。

戸建事業におきましては、供給棟数の増加に向けて、積極的な分譲用地の仕入に取り組んでまいりました。また、事業エリアを拡大するべく、平成24年2月に福岡支店（福岡市博多区）、平成24年4月に松戸支店（千葉県松戸市）を新設し、九州、関東の両エリアへの進出を開始いたしております。一方、商品力の向上に向けた取り組みとして、平成24年7月から太陽光発電システムや200ボルトのEV・PHEV充電用屋外コンセントを標準搭載とした戸建分譲住宅の着工を順次開始しており、断熱性能の高い省エネ仕様を全棟で採用していることと合わせて、顧客ニーズへの対応を進めております。請負工事につきましては、規格型注文住宅の受注拡大に努め、モデルハウスを設置するなど、営業基盤の構築を進めております。また、戸建事業については、オプション商品の充実や火災保険の代理店業務開始など、付随するサービスの拡充を実施いたしました。これらの取り組みにより、戸建事業における販売棟数は、主力である戸建分譲が1,767棟と前事業年度より12.0%の増加、請負工事が35棟と前事業年度より94.4%の増加となりました。

マンション事業におきましては、2棟（全101戸）の新築分譲マンションの販売を中心に営業活動を行い、このうち平成24年9月に竣工した1棟（全32戸）では、成約した住戸の引き渡しを同年10月から順次開始しております。賃貸マンションについては、前事業年度に取得した賃貸用マンションの供用を開始し、また今後賃貸マンションを建築する用地等の取得を行いました。

これらの結果、当事業年度における業績は、売上高446億44百万円（前事業年度比 13.0%増）、営業利益45億74百万円（同 6.6%増）、経常利益44億53百万円（同 5.4%増）、当期純利益26億29百万円（同 5.8%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### ① 戸建事業

戸建事業のうち、戸建分譲におきましては、分譲用地仕入を積極的に行い、また施工・販売面でも引き続き順調に完成、引き渡しを進めることができたことにより、販売棟数は1,767棟（前事業年度比 12.0%増）、売上高は437億49百万円（同 11.8%増）となりました。請負工事におきましては、規格型注文住宅の受注拡大に取り組んだことにより、販売棟数は35棟（同 94.4%増）、売上高は3億85百万円（同 85.3%増）となり、戸建事業全体の売上高は442億82百万円（同 12.3%増）、セグメント利益は53億2百万円（同 8.0%増）となっております。

#### ② その他

その他の事業セグメントのうち、マンション分譲の販売戸数は、前事業年度にはリノベーション・マンション3戸のみでありましたが、当事業年度にはリノベーション・マンション4戸に、新築分譲マンション1棟（全32戸）のうち10戸の引き渡しを行い、合計14戸（前事業年度比 366.7%増）を販売し、その売上高は3億34百万円（同 495.6%増）となりました。その他の事業セグメント全体の売上高は、3億56百万円（同 498.7%増）となりました。一方、セグメント利益につきましては、新築分譲マンションに係る広告宣伝費の発生等により、セグメント損失35百万円（前事業年度はセグメント利益20百万円）となっております。

次事業年度の見通しにつきましては、海外経済の状況の改善や復興需要が引き続き発現するにつれて、景気回復へ向かうことが期待されるものの、当面は弱めの動きが続くと見込まれ、欧州や中国等、対外経済環境を巡る不確実性の他、企業収益や所得の動向などによっては景気が下振れする懸念が残るものと思われま。

不動産業界におきましても、デフレ状況が続く中、住宅販売価格や市場シェアの争奪の面で、引き続き厳しい競争環境が予想され、また消費税の増税が住宅需要に与える影響についても注意が必要であり、不透明な状況が続くものと思われま。

当社としては、このように厳しい景気の中でも、企業理念のとおり「より良い」住宅を、「より安く」供給していくことで、引き続き事業の拡大を目指して取り組んでまいります。

戸建事業では、主力の戸建分譲において、市場動向に見合った魅力のある販売価格が設定できることに留意しながら、分譲用地の仕入を積極的に進め、また当事業年度に新設した福岡支店、松戸支店の両支店では営業体制の強化を図ってまいります。商品力の面でも、新たに電子キーを標準採用とするなど、よりお客様に喜ばれる住宅作りに取り組んでまいります。請負工事では、着実な受注拡大に向けた営業体制の強化を図り、スマートハウスの導入についても検討してまいります。更に火災保険やオプション商品などの付随サービスの提供も推進し、収益性の向上を図ってまいります。これらにより、平成25年10月期には、戸建分譲1,920棟、請負工事60棟の販売を計画しております。

マンション事業では、竣工済み及び平成25年6月竣工予定の新築分譲物件の販売・引き渡しを進め、全91戸の完売を目指すとともに、賃貸マンションについても、新規物件の建築並びに取得等を行って、安定的なキャッシュ・フローの確保に努めてまいります。

以上により、通期の業績見通しにつきましては、売上高510億円（前事業年度比 14.2%増）、営業利益50億円（同 9.3%増）、経常利益48億50百万円（同 8.9%増）、当期純利益29億50百万円（同 12.2%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17億60百万円減少し、146億円（前事業年度末比 10.8%減）となりました。また、戸建分譲事業における販売棟数の拡大を目指し、積極的に分譲用地仕入に取り組んだことから、販売用不動産が前事業年度末に比べて22億13百万円の増加となる78億97百万円（同 38.9%増）、仕掛販売用不動産が前事業年度末に比べて6億34百万円の増加となる72億98百万円（同 9.5%増）、未成工事支出金が前事業年度末に比べて4億25百万円の増加となる16億31百万円（同 35.2%増）となりました。また、賃貸用マンションやモデルハウスの用地取得等が主な要因となって、有形固定資産が16億37百万円（同 20.3%増）と前事業年度末より2億76百万円増加しております。これらにより、当事業年度末の総資産は337億21百万円（同 5.7%増）となり、前事業年度末に比べて18億14百万円増加いたしました。

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増加したことに伴い、短期借入金などの有利子負債が合計で83億74百万円（同 22.9%増）と、前事業年度末より15億59百万円増加しており、また、支払手形や工事未払金等の仕入債務につきましても、合計で56億83百万円（同 18.2%増）と、前事業年度末より8億76百万円増加しております。これらにより、当事業年度末の負債合計は158億79百万円（同 17.8%増）と、前事業年度末より23億98百万円増加いたしました。

純資産につきましては、当事業年度末には178億42百万円（同 3.2%減）と、前事業年度末より5億83百万円減少いたしました。主な要因は、当期純利益として26億29百万円を獲得したこと等により繰越利益準備金が20億72百万円増加した一方、自己株式の取得等により自己株式が26億58百万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52.8%となり、前事業年度末より4.9ポイント低下いたしました。

### 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、127億円（前事業年度末比 12.2%減）となり、前事業年度末に比べて17億60百万円減少しております。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)

営業活動によるキャッシュ・フローは1億91百万円の収入（前事業年度は11億11百万円の支出）となりました。主な収入の要因は、税引前当期純利益44億56百万円、仕入債務の増加額8億76百万円等であり、主な支出の要因は、たな卸資産の増加額33億2百万円、法人税等の支払額19億69百万円等であります。

#### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは3億5百万円の支出（前事業年度は3億25百万円の収入）となりました。主な支出の要因は、有形固定資産の取得による支出2億73百万円等であります。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは16億46百万円の支出（前事業年度は9億24百万円の収入）となりました。主な収入の要因は、短期借入金の純増加額18億85百万円等であり、主な支出の要因は、自己株式の取得による支出26億58百万円、配当金の支払額5億48百万円、長期借入金の返済による支出3億25百万円等であります。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年10月期	平成24年10月期
自己資本比率 (%)	57.7	52.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	31.2	34.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	43.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	1.4

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。

4. 平成23年10月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオの表示はしていません。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・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、剰余金の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20%を目標として実施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32円の配当（うち中間配当15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20.3%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25年10月期におきましては、上記方針並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37円（うち中間配当金18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すが、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

当社は戸建事業を主な事業とし、この他、マンション事業を行っております。特に戸建事業は、住宅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23年10月期及び平成24年10月期において、それぞれ売上高の99.8%及び99.2%を占めております。

戸建事業及びマンション事業は、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) マンション事業について

当社はマンション事業において、新築分譲マンション及びリノベーション・マンションの販売を中心に行っております。

新築分譲マンションにつきましては、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事業ほど積極的な事業拡大を目指しておらず、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おります。従って、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。

また、リノベーション・マンションにつきましては、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を行っております。このリノベーション・マンションの販売は、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。

## (3) 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。

## (4) 価格変動等について

戸建事業及びマンション事業においては、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。これに伴い採算が悪化する可能性があります。

## (5) 用地仕入れについて

戸建事業及びマンション事業においては、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。

## (6) 外注先への依存について

当社は、戸建事業及びマンション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。

## (7) 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。

(8) 営業地域について

当社は、分譲用地の仕入、建築工事や販売などの営業活動を効率的・効果的に遂行するために、各地域に営業拠点を設置し、地域に密着して行うことを基本戦略の1つとしております。当事業年度末時点における各地域の営業拠点数は、兵庫県に本社を含め7拠点、大阪府に6拠点、京都府に2拠点、奈良県に1拠点、愛知県に2拠点、広島県に1拠点、福岡県に1拠点、千葉県に1拠点となっております。

当社は、現在のところ近畿圏及び愛知県が主な事業エリアとなっておりますが、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等の営業拠点の所在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、売上高の大部分を占める戸建事業のうちの戸建分譲について、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22年10月期		平成23年10月期		平成24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(%)
千葉県	—	—	—	—	294,640	0.7
岐阜県	—	—	67,987	0.2	88,216	0.2
愛知県	3,289,271	8.9	4,716,952	11.9	6,056,381	13.6
三重県	74,686	0.2	159,098	0.4	—	—
滋賀県	704,074	1.9	899,955	2.3	1,066,241	2.4
京都府	2,482,448	6.7	1,799,312	4.6	2,869,525	6.4
大阪府	10,662,488	29.0	12,891,773	32.6	11,610,230	26.0
兵庫県	12,873,919	35.0	13,926,858	35.2	15,012,962	33.6
奈良県	4,943,181	13.4	4,140,429	10.5	5,047,036	11.3
広島県	—	—	518,237	1.3	1,571,768	3.5
福岡県	—	—	—	—	132,831	0.3
戸建分譲	35,030,071	95.1	39,120,606	99.0	43,749,835	98.0
戸建分譲以外	1,796,592	4.9	386,778	1.0	894,806	2.0
合計	36,826,664	100.0	39,507,384	100.0	44,644,642	100.0

2. 財政状態について

当社の戸建事業及びマンション事業におきましては、分譲用地又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24年10月期末においては有利子負債が当社の総資産額の24.8%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22年10月期(千円)	平成23年10月期(千円)	平成24年10月期(千円)
総資産額	28,425,527	31,906,703	33,721,692
有利子負債残高	5,523,300	6,814,900	8,374,700
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,927,569	△1,111,770	191,256
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,944	325,060	△305,262
財務活動によるキャッシュ・フロー	769,504	924,793	△1,646,294
現金及び現金同等物の期末残高	14,322,251	14,460,334	12,700,034
販売用不動産	3,065,863	5,684,218	7,897,930
仕掛販売用不動産	5,758,979	6,664,416	7,298,961
未成工事支出金	1,124,546	1,206,391	1,631,610

### 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（3）第6116号：有効期限 平成28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01A01427号：有効期限 平成29年3月29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又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. 顧客情報等の管理について

当社は、当社物件のご購入の検討を頂くお客様やご購入頂いたお客様等、事業を行う上で多数の個人情報を保有しているほか、様々な経営情報等の内部情報を有しております。

これらの情報管理については、その管理に万全を期するため、管理体制の構築、社内規程の整備、システム上のセキュリティ対策をはかるとともに、外部セミナーや研修等により社員の情報管理意識の向上に努めております。しかしながら、万が一、これらの情報が外部流出した場合は、当社に対する信頼の失墜や損害賠償等により、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、社会的関心が高まるなか、今後、法規制が一層厳しくなる可能性もあり、徹底した情報管理の継続をはかるため、コストが増加す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、健全経営を行い、社会へ貢献する」の3つを企業理念として、事業活動を行ってまいりました。

当社は、戸建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、当事業年度には新たに福岡支店（福岡市博多区）及び松戸支店（千葉県松戸市）の2支店を開設いたしました。その結果、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6拠点、京都府下に2拠点、奈良県下に1拠点、愛知県下に2拠点、広島県下に1拠点、福岡県下に1拠点、千葉県下に1拠点の合計21拠点を有するに至りました。当社は、より高度なマーケティングを行うために地域に密着した営業活動を行うことを事業戦略としており、今後も引き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。

### (2) 目標とする経営指標

当社は、既存の事業エリアの深耕及び新規エリアへの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。当社では、地域に密着した営業活動を行うことを基本戦略の1つとしており、創業以来、近畿圏を中心に営業拠点網を構築し、また平成20年12月に近畿圏以外の地域では初の拠点となる名古屋支店（現 名古屋支社）を開設して以降は、広島県、福岡県及び千葉県のそれぞれに新たな営業拠点を開設いたしております。

当社は今後も引き続き、既存の事業エリアにおいて更なる深耕を図るとともに、事業エリアの拡大を推し進めることを、中長期的な経営戦略としております。そして、顧客ニーズを的確に把握し徹底したマーケティングリサーチを行うため、年間2～3支店を目途として支店の新設を継続していき、それぞれの事業エリアにおいて地域に密着した営業活動を行ってまいります。

また、営業部門も工事部門もアウトソーシングを活用することにより、少数精鋭主義を持続させ、ムリ・ムダを省いた健全かつ効率的な経営を継続してまいります。これにより、柔軟で機動的な組織を構築し、事業展開のスピードを高めてまいります。

当社は将来にわたって戸建事業を柱として、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、今後も企業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34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。

4. 財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 16,360,334	※1 14,600,034
売掛金	74,416	18,121
販売用不動産	※1 5,684,218	※1 7,897,930
仕掛販売用不動産	※1 6,664,416	※1 7,298,961
未成工事支出金	1,206,391	1,631,610
貯蔵品	3,107	4,322
前渡金	180,089	175,498
前払費用	28,673	90,732
繰延税金資産	168,633	146,119
その他	14,806	14,913
流動資産合計	30,385,087	31,878,245
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 438,939	※1 518,966
減価償却累計額	△51,788	△72,247
建物(純額)	※1 387,151	※1 446,718
構築物	6,238	9,966
減価償却累計額	△2,684	△3,214
構築物(純額)	3,553	6,751
機械及び装置	—	666
減価償却累計額	—	△73
機械及び装置(純額)	—	593
車両運搬具	90,580	88,512
減価償却累計額	△87,473	△86,768
車両運搬具(純額)	3,106	1,744
工具、器具及び備品	106,238	104,854
減価償却累計額	△95,210	△95,927
工具、器具及び備品(純額)	11,028	8,926
土地	※1 956,713	※1 1,172,918
建設仮勘定	32	275
有形固定資産合計	1,361,586	1,637,929
無形固定資産		
ソフトウェア	12,632	7,447
電話加入権	411	411
無形固定資産合計	13,044	7,859
投資その他の資産		
投資有価証券	695	31,661
出資金	451	451
長期前払費用	41,964	37,419
繰延税金資産	62,366	79,902
その他	41,508	48,222
投資その他の資産合計	146,986	197,657
固定資産合計	1,521,616	1,843,446
資産合計	31,906,703	33,721,692

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	2,357,510	2,632,680
工事未払金	2,449,343	3,050,686
短期借入金	※1 6,207,000	※1 8,092,200
1年内返済予定の長期借入金	※1 325,400	※1 282,500
未払金	56,765	62,009
未払費用	15,221	17,219
未払法人税等	1,143,913	990,022
未払消費税等	2,162	18,947
前受金	181,037	243,157
預り金	133,495	153,316
賞与引当金	172,190	155,166
役員賞与引当金	21,100	26,700
完成工事補償引当金	22,882	21,844
その他	10,836	19,773
流動負債合計	13,098,859	15,766,223
固定負債		
長期借入金	※1 282,500	—
退職給付引当金	84,298	96,204
その他	15,599	16,932
固定負債合計	382,397	113,136
負債合計	13,481,256	15,879,360
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,000	1,584,837
資本剰余金		
資本準備金	1,338,350	1,339,186
その他資本剰余金	—	9
資本剰余金合計	1,338,350	1,339,195
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	15,470,785	17,542,849
利益剰余金合計	15,476,185	17,548,249
自己株式	△782	△2,659,196
株主資本合計	18,397,752	17,813,086
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△50	727
評価・換算差額等合計	△50	727
新株予約権	27,744	28,518
純資産合計	18,425,447	17,842,332
負債純資産合計	31,906,703	33,721,692

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
売上高	39,507,384	44,644,642
売上原価	32,564,633	37,095,073
売上総利益	6,942,751	7,549,568
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,045,273	1,159,983
広告宣伝費	21,650	96,984
役員報酬	60,480	77,490
給料及び手当	529,397	596,235
賞与	63,692	57,928
賞与引当金繰入額	103,900	96,208
役員賞与引当金繰入額	21,100	26,700
退職給付費用	13,683	14,741
福利厚生費	12,390	19,049
法定福利費	108,933	117,383
減価償却費	28,276	23,977
支払手数料	77,004	83,819
租税公課	189,936	206,913
完成工事補償引当金繰入額	—	509
その他	377,545	396,937
販売費及び一般管理費合計	2,653,264	2,974,863
営業利益	4,289,486	4,574,705
営業外収益		
受取利息	818	516
受取保険金	18	2,284
損害賠償金	43,946	1,865
安全協力会費收受金	4,328	4,839
その他	5,546	3,893
営業外収益合計	54,658	13,398
営業外費用		
支払利息	114,147	130,959
その他	4,446	3,514
営業外費用合計	118,594	134,474
経常利益	4,225,551	4,453,629
特別利益		
完成工事補償引当金戻入額	13,006	—
新株予約権戻入益	—	2,611
特別利益合計	13,006	2,611
特別損失		
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	6,665	—
特別損失合計	6,665	—
税引前当期純利益	4,231,892	4,456,240
法人税、住民税及び事業税	1,718,320	1,821,923
法人税等調整額	28,458	4,541
法人税等合計	1,746,779	1,826,465
当期純利益	2,485,113	2,629,775

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)		当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		21,218,496	65.2	23,926,155	64.5
II 労務費		513,274	1.6	522,732	1.4
III 外注費		10,298,608	31.6	12,028,198	32.4
IV 経費		534,253	1.6	599,207	1.6
V 賃貸原価		—	—	18,779	0.1
計		32,564,633	100.0	37,095,073	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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
当期首残高	1,584,000	1,584,000
当期変動額		
新株の発行(新株予約権の行使)	—	837
当期変動額合計	—	837
当期末残高	1,584,000	1,584,837
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	1,338,350	1,338,350
当期変動額		
新株の発行(新株予約権の行使)	—	836
当期変動額合計	—	836
当期末残高	1,338,350	1,339,186
その他資本剰余金		
当期首残高	—	—
当期変動額		
自己株式の処分	—	9
当期変動額合計	—	9
当期末残高	—	9
資本剰余金合計		
当期首残高	1,338,350	1,338,350
当期変動額		
新株の発行(新株予約権の行使)	—	836
自己株式の処分	—	9
当期変動額合計	—	845
当期末残高	1,338,350	1,339,195
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	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		
当期首残高	13,357,462	15,470,785
当期変動額		
剰余金の配当	△168,995	△304,190
剰余金の配当(中間配当額)	△202,794	△253,520
当期純利益	2,485,113	2,629,775
当期変動額合計	2,113,322	2,072,063
当期末残高	15,470,785	17,542,849

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
<b>利益剰余金合計</b>		
当期首残高	13,362,862	15,476,185
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△168,995	△304,190
剰余金の配当 (中間配当額)	△202,794	△253,520
当期純利益	2,485,113	2,629,775
当期変動額合計	2,113,322	2,072,063
当期末残高	15,476,185	17,548,249
<b>自己株式</b>		
当期首残高	△738	△782
<b>当期変動額</b>		
自己株式の取得	△44	△2,658,756
自己株式の処分	—	342
当期変動額合計	△44	△2,658,413
当期末残高	△782	△2,659,196
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	16,284,473	18,397,752
<b>当期変動額</b>		
新株の発行 (新株予約権の行使)	—	1,673
剰余金の配当	△168,995	△304,190
剰余金の配当 (中間配当額)	△202,794	△253,520
当期純利益	2,485,113	2,629,775
自己株式の取得	△44	△2,658,756
自己株式の処分	—	352
当期変動額合計	2,113,278	△584,666
当期末残高	18,397,752	17,813,086
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	—	△50
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△50	778
当期変動額合計	△50	778
当期末残高	△50	727
<b>評価・換算差額等合計</b>		
当期首残高	—	△50
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△50	778
当期変動額合計	△50	778
当期末残高	△50	727



(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
<b>新株予約権</b>		
当期首残高	12,804	27,744
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	14,939	773
当期変動額合計	14,939	773
当期末残高	27,744	28,518
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	16,297,278	18,425,447
<b>当期変動額</b>		
新株の発行 (新株予約権の行使)	—	1,673
剰余金の配当	△168,995	△304,190
剰余金の配当 (中間配当額)	△202,794	△253,520
当期純利益	2,485,113	2,629,775
自己株式の取得	△44	△2,658,756
自己株式の処分	—	352
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	14,889	1,551
当期変動額合計	2,128,168	△583,114
当期末残高	18,425,447	17,842,332

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,231,892	4,456,240
減価償却費	28,276	35,230
株式報酬費用	14,316	3,776
引当金の増減額 (△は減少)	△1,517	△555
受取利息及び受取配当金	△829	△532
支払利息	114,147	130,959
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	6,665	—
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△3,606,266	△3,302,574
前渡金の増減額 (△は増加)	△5,816	4,591
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△77,294	△10,628
仕入債務の増減額 (△は減少)	383,939	876,513
前受金の増減額 (△は減少)	26,968	62,119
未払又は未収消費税等の増減額	△67,917	25,004
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△1,696	25,121
その他	△23,106	△13,177
小計	1,021,762	2,292,088
利息及び配当金の受取額	829	532
利息の支払額	△115,566	△131,978
法人税等の支払額	△2,018,795	△1,969,386
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,111,770	191,256
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の純増減額 (△は増加)	900,000	—
有形固定資産の取得による支出	△570,975	△273,317
無形固定資産の取得による支出	△3,214	△2,193
投資有価証券の取得による支出	△779	△29,751
その他	29	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	325,060	△305,262
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	931,000	1,885,200
長期借入れによる収入	461,000	—
長期借入金の返済による支出	△100,400	△325,400
株式の発行による収入	—	1,187
自己株式の取得による支出	△44	△2,658,756
自己株式の処分による収入	—	250
配当金の支払額	△366,762	△548,774
財務活動によるキャッシュ・フロー	924,793	△1,646,294
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	138,082	△1,760,299
現金及び現金同等物の期首残高	14,322,251	14,460,334
現金及び現金同等物の期末残高	※ 14,460,334	※ 12,700,034

## (5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (6) 重要な会計方針

## 1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

事業年度の末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

## 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（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）

## 3. 固定資産の減価償却の方法

## (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 7年～42年

構築物 10年～40年

機械及び装置 17年

車両運搬具 2年～6年

工具、器具及び備品 2年～15年

## (2) 無形固定資産

ソフトウェア（自社利用）については、社内における見込利用期間（5年）に基づく定額法によっております。

## (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。

## (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。

## (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。

## (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、過去の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。

## (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）により計算した当事業年度末の退職給付債務に基づき計上しております。

## 5. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事  
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

ロ その他の工事

工事完成基準

## 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。

## 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。

## (7) 会計方針の変更

## (1株当たり当期純利益に関する会計基準等の適用)

当事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日)を適用しております。

潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定にあたり、一定期間の勤務後に権利が確定するストック・オプションについて、権利の行使により払い込まれると仮定した場合の入金額に、ストック・オプションの公正な評価額のうち、将来企業が提供されるサービスに係る分を含める方法に変更しております。

なお、これによる影響については、「1株当たり情報」に関する注記に記載しております。

## (8) 未適用の会計基準等

該当事項はありません。

## (9) 表示方法の変更

## (損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取保険金」及び「安全協力会費収受金」は、それぞれ営業外収益の100分の10を超えたため、当事業年度より区分掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた9,893千円は、「受取保険金」18千円、「安全協力会費収受金」4,328千円、「その他」5,546千円として組み替えております。

## (10) 追加情報

## (会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

## (11) 財務諸表に関する注記事項

## (貸借対照表関係)

## ※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。

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
現金及び預金	1,900,000千円	1,900,000千円
販売用不動産	2,240,849	3,453,452
仕掛販売用不動産	4,869,445	5,552,108
建物	102,485	92,186
土地	589,897	589,897
計	9,702,677	11,587,646

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
短期借入金	6,207,000千円	8,092,200千円
1年内返済予定の長期借入金	325,400	282,500
長期借入金	282,500	—
計	6,814,900	8,374,700

- 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借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
当座貸越極度額の総額	2,000,000千円	2,000,000千円
借入実行残高	1,318,000	1,376,000
差引額	682,000	624,000

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23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

	当事業年度期首 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	451	75	—	526
合計	451	75	—	526

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加75株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当事業年度 末残高 (千円)
			当事業 年度期首	当事業 年度増加	当事業 年度減少	当事業 年度末	
提出会社	ストック・オプションとし ての新株予約権	—	—	—	—	—	27,744
	合計	—	—	—	—	—	27,744

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成22年12月14日 取締役会	普通株式	168,995	10	平成22年10月31日	平成23年1月11日
平成23年6月3日 取締役会	普通株式	202,794	12	平成23年4月30日	平成23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23年12月15日 取締役会	普通株式	304,190	利益剰余金	18	平成23年10月31日	平成24年1月12日

当事業年度(自 平成23年11月1日 至 平成24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

	当事業年度期首 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	1,900	—	16,901,900
合計	16,900,000	1,900	—	16,901,900
自己株式				
普通株式	526	3,102,400	400	3,102,526
合計	526	3,102,400	400	3,102,526

- (注) 1. 普通株式の発行済株式の総数の増加1,900株は、ストック・オプションの行使による新株の発行による増加分であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の増加3,102,400株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加分であります。
3. 普通株式の自己株式の株式数の減少400株は、ストック・オプションの行使による減少分であります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
			当事業 年度期首	当事業 年度増加	当事業 年度減少	当事業 年度末	
提出会社	ストック・オプションとして の新株予約権	—	—	—	—	—	28,518
合計		—	—	—	—	—	28,518

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成23年12月15日 取締役会	普通株式	304,190	18	平成23年10月31日	平成24年1月12日
平成24年6月4日 取締役会	普通株式	253,520	15	平成24年4月30日	平成24年7月19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24年12月14日 取締役会	普通株式	234,589	利益剰余金	17	平成24年10月31日	平成25年1月10日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 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

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
現金及び預金勘定	16,360,334千円	14,600,034千円
担保に供している定期預金	△1,900,000	△1,900,000
現金及び現金同等物	14,460,334	12,700,034

## (リース取引関係)

## (借主側)

## 1. 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

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が、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

## (貸主側)

## 1. オペレーティング・リース取引

## オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
1年内	—	40,176
1年超	—	324,156
合計	—	364,332

## (金融商品関係)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、また資金調達については、分譲用地の仕入資金を始めとする事業活動に必要な資金を、主に銀行からの短期借入により調達しております。なお、設備投資等の理由により長期的な資金が必要となる際には、資金計画等を十分に検討し、適切な手段を用いて資金調達を行うこととしております。

デリバティブ取引については、将来の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスク又は発行体の信用リスクに晒されているため、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直しております。

営業債務である支払手形及び工事未払金については、1年以内の支払期日であります。これらは決済時において流動性リスク（支払期日に支払を実行できなくなるリスク）に晒されているため、担当部署が適時に資金計画を作成し、管理を行っております。

短期借入金及び長期借入金については、主に分譲用地の仕入資金に対する資金調達であります。これらは返済又は利息の支払期日において流動性リスクに晒されているため、担当部署が適時に資金計画を作成し、管理を行っております。また、借入金のうち変動金利によるものは、金利の変動リスクに晒されているため、月次単位で報告資料を作成し、調達金利の動向を把握することによって管理を行っております。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（注）2. 参照）。

## 前事業年度 (平成23年10月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	16,360,334	16,360,334	—
資産計	16,360,334	16,360,334	—
(1) 支払手形	2,357,510	2,357,510	—
(2) 工事未払金	2,449,343	2,449,343	—
(3) 短期借入金	6,207,000	6,207,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	325,400	330,124	4,724
(5) 長期借入金	282,500	277,631	△4,868
負債計	11,621,753	11,621,609	△144
デリバティブ取引	—	—	—

## 当事業年度 (平成24年10月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	14,600,034	14,600,034	—
(2) 投資有価証券			
その他有価証券	31,631	31,631	—
資産計	14,631,666	14,631,666	—
(1) 支払手形	2,632,680	2,632,680	—
(2) 工事未払金	3,050,686	3,050,686	—
(3) 短期借入金	8,092,200	8,092,200	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	282,500	282,182	△317
負債計	14,058,066	14,057,749	△317
デリバティブ取引	—	—	—

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

## (1) 現金及び預金

現金及び預金は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

## (2) 投資有価証券

投資有価証券のうち株式については、取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照ください。

負 債

## (1) 支払手形、(2) 工事未払金、(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

## (4) 1年内返済予定の長期借入金

1年内返済予定の長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映していることから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によるものとし、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。



## 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
非上場株式	—	30

非上場株式については、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるものであるため、「(2) 投資有価証券」には含めておりません。

## 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度 (平成23年10月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	16,352,714	—	—	—

当事業年度 (平成24年10月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	14,595,101	—	—	—

(有価証券関係)

## 1. その他有価証券

前事業年度 (平成23年10月31日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの	株式	—	—	—
	小計	—	—	—
貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	株式	695	779	△84
	小計	695	779	△84
合計		695	779	△84

当事業年度 (平成24年10月31日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの	株式	21,497	20,203	1,293
	小計	21,497	20,203	1,293
貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	株式	10,134	10,297	△163
	小計	10,134	10,297	△163
合計		31,631	30,501	1,129

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額30千円)については、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるものであるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

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

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。

2. 退職給付債務に関する事項

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
(1) 退職給付債務 (千円)	△84,298	△96,204
(2) 退職給付引当金 (千円)	△84,298	△96,204

3. 退職給付費用に関する事項

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
退職給付費用 (千円)	22,233	24,271
勤務費用 (千円)	22,233	24,271

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

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。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
売上原価	6,190	2,326
販売費及び一般管理費	9,123	3,110

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
新株予約権戻入益	—	2,611

3. 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

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
付与対象者の区分及び数	当社の取締役 4名 当社の監査役 3名	当社の従業員 217名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 6,300株	普通株式 149,700株
付与日	平成22年3月9日	平成22年3月9日
権利確定条件	新株予約権者は、権利行使時において、当社又は当社の関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要す。但し、取締役、監査役が任期満了により退任した場合、又は従業員が定年により退職した場合には、この限りではない。また、当社取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。	新株予約権者は、権利行使時において、当社又は当社の関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要す。但し、取締役、監査役が任期満了により退任した場合、又は従業員が定年により退職した場合には、この限りではない。また、当社取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。
対象勤務期間	自 平成22年3月9日 至 平成24年3月9日	自 平成22年3月9日 至 平成24年3月9日
権利行使期間	自 平成24年3月10日 至 平成32年2月19日	自 平成24年3月10日 至 平成32年2月19日

(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24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

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利確定前 (株)		
前事業年度末	5,400	124,500
付与	—	—
失効	—	6,000
権利確定	5,400	118,500
未確定残	—	—
権利確定後 (株)		
前事業年度末	—	—
権利確定	5,400	118,500
権利行使	—	2,300
失効	—	10,200
未行使残	5,400	106,000

② 単価情報

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利行使価格 (円)	625	625
行使時平均株価 (円)	—	809
付与日における公正な評価単価 (円)	256	256

4. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

5. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
繰延税金資産		
完成工事補償引当金	9,310千円	8,303千円
未払事業税否認	86,002	68,479
未払費用否認	50,283	53,129
退職給付引当金	34,300	35,235
長期未収入金	23,808	22,240
投資有価証券評価損	16,276	14,256
土地評価損	5,131	4,494
資産除去債務	6,347	5,790
その他	24,516	16,947
繰延税金資産小計	255,976	228,874
評価性引当額	△21,407	—
繰延税金資産合計	234,569	228,874
繰延税金負債		
前払費用認定損	△764	△635
資産除去債務に対応する除去費用	△2,804	△2,217
繰延税金負債合計	△3,569	△2,853
繰延税金資産の純額	230,999	226,021

## 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重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の40.69%から平成24年11月1日に開始する事業年度から平成26年11月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については37.96%に、平成27年11月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、35.59%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が4,756千円、その他有価証券評価差額金が4千円、それぞれ減少し、法人税等調整額が4,752千円増加しております。

## (持分法損益等)

該当事項はありません。

## (資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

## (賃貸等不動産関係)

賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

## (セグメント情報等)

## a. セグメント情報

## 1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は主に「戸建事業」及び「マンション事業」を行っておりますが、「戸建事業」の占める売上高等の割合が90%超と大部分を占めるため、「戸建事業」のみを報告セグメントとしております。

「戸建事業」は、戸建分譲、請負工事及びこれらに付随するサービスの提供を行っております。

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントのセグメント利益又は損失は、経常利益ベースの数値であります。

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント	その他	合計	調整額	財務諸表 計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	39,444,948	59,600	39,504,548	2,836	39,507,384
計	39,444,948	59,600	39,504,548	2,836	39,507,384
セグメント利益又は損失 (△)	4,909,437	20,365	4,929,803	△704,252	4,225,551
その他の項目					
減価償却費	7,465	1,024	8,489	19,786	28,276
受取利息	0	—	0	818	818
支払利息	105,057	4,853	109,911	4,236	114,147

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、「マンション事業」を含んでおります。

2. 外部顧客への売上高の調整額2,836千円は、事業セグメントに帰属しない売上高であります。

3. セグメント利益又は損失の調整額△704,252千円は、事業セグメントに帰属しない売上高及び各事業セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に事業セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

4. 資産については、事業セグメントに配分しておりません。

当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

(単位: 千円)

	報告セグメント	その他	合計	調整額	財務諸表 計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	44,282,103	356,852	44,638,955	5,686	44,644,642
計	44,282,103	356,852	44,638,955	5,686	44,644,642
セグメント利益又は損失(△)	5,302,681	△35,420	5,267,261	△813,632	4,453,629
その他の項目					
減価償却費	9,091	191	9,283	14,694	23,977
受取利息	0	—	0	515	516
支払利息	121,012	7,748	128,761	2,198	130,959

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、「マンション事業」を含んでおります。
2. 外部顧客への売上高の調整額5,686千円は、事業セグメントに帰属しない売上高であります。
3. セグメント利益又は損失の調整額△813,632千円は、事業セグメントに帰属しない売上高及び各事業セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に事業セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
4. 資産については、事業セグメントに配分しておりません。

#### b. 関連情報

前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)

##### 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

##### 2. 地域ごとの情報

###### (1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

###### (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

##### 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

##### 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

##### 2. 地域ごとの情報

###### (1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

###### (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

##### 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)  
該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)  
該当事項はありません。

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)  
該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)  
該当事項はありません。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)  
該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)  
該当事項はありません。

(関連当事者情報)

1. 関連当事者との取引

前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)  
該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)  
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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
1株当たり純資産額	1,088円66銭	1,290円91銭
1株当たり当期純利益金額	147円05銭	157円26銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	147円02銭	157円13銭

(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22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	2,485,113	2,629,775
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)	2,485,113	2,629,775
期中平均株式数(株)	16,899,521	16,722,601
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)	3,605	13,589
(うち新株予約権(株))	(3,605)	(13,589)
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	—	—

## (会計方針の変更)

当事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定にあたり、一定期間の勤務後に権利が確定するストック・オプションについて、権利の行使により払い込まれると仮定した場合の入金額に、ストック・オプションの公正な評価額のうち、将来企業が提供されるサービスに係る分を含める方法に変更しております。

これらの会計基準を適用しなかった場合の前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、146円95銭であります。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 5. その他

## (1) 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セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	第14期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)		前年同期比(%)
	件数	金額(千円)	
1. 戸建事業			
(1) 戸建分譲	1,830	45,968,228	+8.4
(2) 請負工事	38	418,125	+101.0
戸建事業 計	1,868	46,386,353	+8.9
2. その他			
(1) マンション分譲	32	893,909	+628.0
合計	1,900	47,280,262	+10.7

(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、戸建分譲及び請負工事は棟数、マンション分譲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セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	第14期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)		前年同期比 (%)
	件数	金額 (千円)	
1. 戸建事業			
(1) 戸建分譲	1,767	43,749,835	+11.8
(2) 請負工事	35	385,573	+85.3
(3) その他	—	146,694	+26.2
戸建事業 計	—	44,282,103	+12.3
2. その他			
(1) マンション分譲	14	334,432	+495.6
(2) その他	—	22,419	+549.4
その他 計	—	356,852	+498.7
セグメント計	—	44,638,955	+13.0
事業セグメントに帰属しない売上高	—	5,686	+100.5
合計	—	44,644,642	+13.0

(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、戸建分譲及び請負工事は棟数、マンション分譲は戸数を表示しております。

3. 戸建分譲における地域別の販売実績は、次のとおりであります。なお、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。

地域	件数	金額 (千円)	前年同期比 (%)
千葉県	11	294,640	—
岐阜県	4	88,216	+29.8
愛知県	220	6,056,381	+28.4
三重県	—	—	△100.0
滋賀県	47	1,066,241	+18.5
京都府	107	2,869,525	+59.5
大阪府	431	11,610,230	△9.9
兵庫県	641	15,012,962	+7.8
奈良県	237	5,047,036	+21.9
広島県	64	1,571,768	+203.3
福岡県	5	132,831	—
合計	1,767	43,749,835	+11.8