

# 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16年11月1日  
(第7期) 至 平成17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)

# 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	8
3. 対処すべき課題	9
4. 事業等のリスク	9
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	15
1. 設備投資等の概要	15
2. 主要な設備の状況	15
3. 設備の新設、除却等の計画	16
第4 提出会社の状況	17
1. 株式等の状況	17
(1) 株式の総数等	17
(2) 新株予約権等の状況	18
(3) 発行済株式総数、資本金等の推移	19
(4) 所有者別状況	19
(5) 大株主の状況	20
(6) 議決権の状況	22
(7) ストックオプション制度の内容	23
2. 自己株式の取得等の状況	24
3. 配当政策	24
4. 株価の推移	24
5. 役員の状況	25
6. コーポレート・ガバナンスの状況	26
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	46
(3) その他	50
第6 提出会社の株式事務の概要	51
第7 提出会社の参考情報	52
1. 提出会社の親会社等の情報	52
2. その他の参考情報	52
第二部 提出会社の保証会社等の情報	53

## 【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18年1月30日
【事業年度】	第7期（自 平成16年11月1日 至 平成17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 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 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2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	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	平成17年10月
売上高 (千円)	1,580,347	3,562,427	11,560,337	24,875,093	35,188,965	34,991,212
経常利益 (千円)	158,284	355,677	1,254,307	2,566,867	4,448,120	3,960,527
当期純利益 (千円)	88,017	195,559	720,822	1,474,465	2,573,415	2,349,977
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	350,000	350,000	350,000	648,000	1,584,000	1,584,000
発行済株式総数 (株)	7,000	7,000	7,000,000	8,000,000	16,900,000	16,900,000
純資産額 (千円)	439,416	634,976	1,348,798	3,477,514	7,744,553	9,751,816
総資産額 (千円)	903,473	2,517,225	8,352,095	12,871,305	18,199,244	21,681,732
1株当たり純資産額 (円)	62,773.74	90,710.87	192.68	432.56	456.99	576.03
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 (—)	20.00 (5.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	39,415.28	27,937.13	102.97	205.16	158.69	138.05
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 (%)	48.6	25.2	16.2	27.0	42.6	45.0
自己資本利益率 (%)	35.5	36.4	72.7	61.1	45.9	26.9
株価収益率 (倍)	—	—	—	8.8	12.7	8.2
配当性向 (%)	—	3.6	4.9	9.7	8.8	14.5
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	△3,672,410
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	△165,492
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	1,416,341
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	5,185,262
従業員数 (人)	10	24	46	88	118	153

- (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. 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。
3. 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。
4. 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存在しないため、また第7期においては希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。

5. 第2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いませんでしたので記載していません。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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2期につきましては当該監査を受けておりません。
10. 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。
11. 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。
12. 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。
13. 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。
14. 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
平成17年4月	大阪府守口市に守口支店を開設 大阪府堺市に堺支店を開設
平成17年9月	京都府向日市に京都西支店を開設

### 3【事業の内容】

当社は、平成11年7月の設立以来、

- 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つを経営理念として掲げ、この経営理念を実現するべく事業に邁進してまいりました。

当社の事業は、戸建分譲事業を中心に、マンション分譲事業、請負工事事業、またこれら事業に付随する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

当社は戸建分譲事業として、兵庫県・大阪府・京都府を中心としたエリアで建売住宅の企画・建築・販売を行っております。当社の販売する戸建住宅は、在来工法（木造軸組工法）を用いて建築しており、30坪程度の土地に建坪28坪、4LDKを標準的な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、より低価格で提供し、社会に貢献する」ことであり、そのために常に、品質の向上、お客様のニーズに合わせた商品企画、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。

当社は当事業において、分譲用土地を仕入れ、分譲計画および建物の企画設計を行うとともに、建物が完成するまでの各種工事の施工管理および住宅の分譲・販売を業務として行っており、当社の販売した住宅について、販売後のアフターサービスまでも一貫して行っております。この中で、当社は各種工事の施工に関しましては積極的に外部業者への委託を行っており、当社では品質、コスト、工程ならびに安全の管理を徹底して行っております。販売に関しましては、顧客への直接的な販売活動は、地域の不動産会社との媒介契約による仲介により行っております。

#### (2) マンション分譲事業

当社のマンション分譲事業は、分譲用土地の仕入れ、分譲計画および建物の企画設計を行うとともに、建物が完成するまでの各種工事の施工管理および分譲・販売を業務として行っております。マンションの施工に関しましては外部の建設業者に委託しております。販売に関しましては、物件ごとに販売会社と販売代理契約を結び、販売活動を行っております。

マンション分譲事業におきましても、戸建分譲事業と同様に当社の経営理念を基本姿勢として取り組んでおり、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。兵庫県を中心とした事業エリアにおきまして、「エフ・コート」のマンション名で事業展開を行っております。

#### (3) 請負工事事業

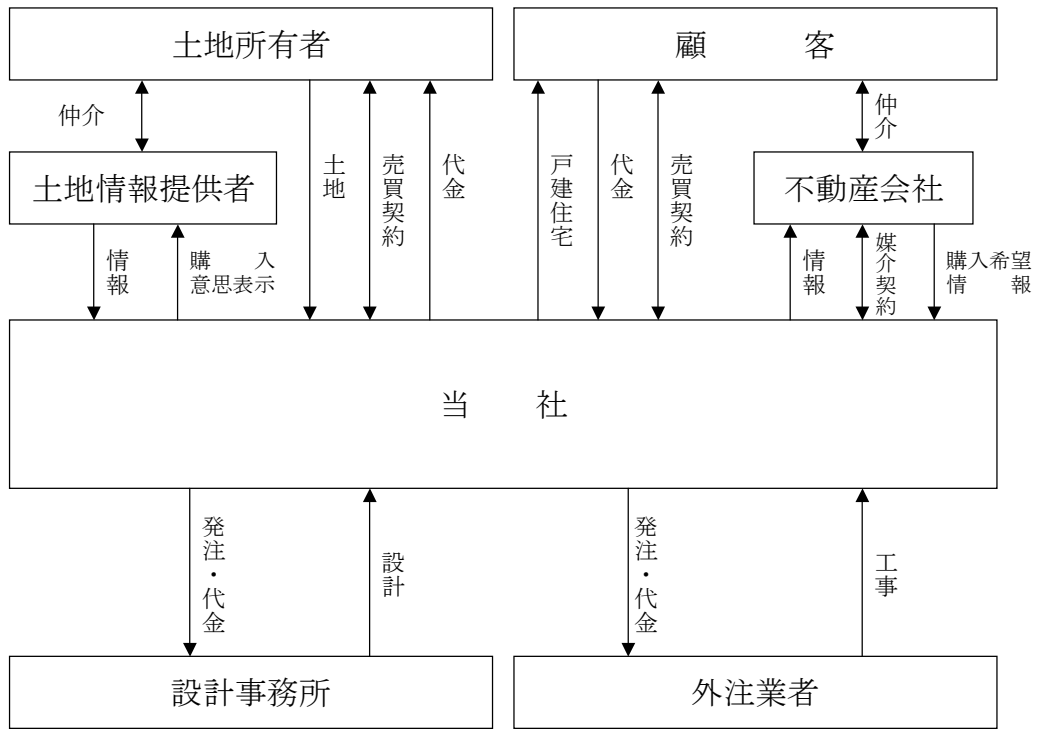
当社の請負工事事業は、戸建住宅の建築請負を行っております。

#### (4) その他事業

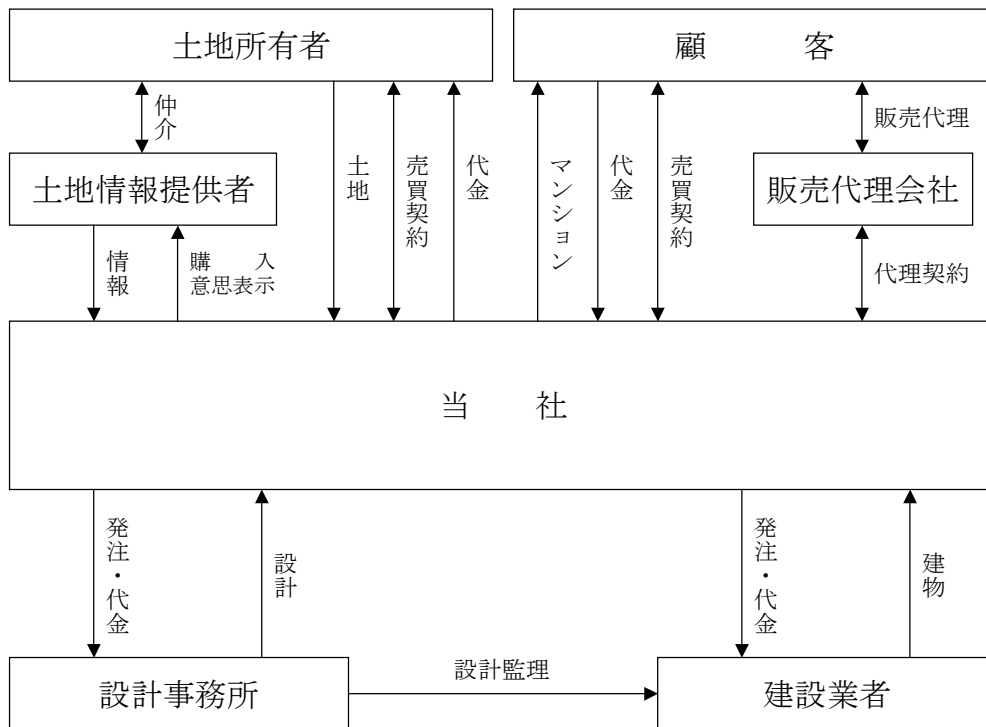
戸建分譲事業に付随する事業であります。主に戸建分譲住宅販売時に必要となる司法書士やプロパンガス会社などの紹介等を行っております。

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17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）
153	32.5	1.8	4,455

- (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35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、円安傾向の進行による輸出の伸びや在庫調整進展による設備投資の伸びにより、企業の収益力の着実な回復が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きましては、高所得者層の消費が堅調に推移しているものの、原油価格の高騰や増税による先行きの不透明感により、中低所得者層の消費動向にはあまり変化の兆しが見られておりません。

当不動産業界におきましては、平成16年末より近畿圏におきましても、都市部や条件の良い住宅地における土地価格が上昇に転じ始めてまいりました。また、不動産投資ファンド等による、不動産の流動化による不動産投資が加熱してきており、これが土地価格の上昇に影響を与えております。この土地価格の上昇を、現時点におきましては販売価格に転嫁することが難しく、利益率の低下の要因となっております。

このような環境の中、当社は平成17年4月に大阪府守口市に守口支店、大阪府堺市に堺支店を、9月には京都府向日市に京都西支店、さらに本社の営業部門を従来の3課体制から10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まいりましたが、前期の経営成績を上回るまでにはいたりませんでした。

当事業年度の売上高は、349億91百万円で、前年同期比0.6%の減少となり、経常利益は、39億60百万円で、前年同期比11.0%の減少となりました。また、当期純利益は、23億49百万円で、前年同期比8.7%の減少となり、結果として会社設立以来初の減収減益となりました。

なお、事業種類別の業績は次のとおりであります。

#### ① 戸建分譲事業

戸建分譲事業におきましては、近畿圏における土地価格の上昇ならびに店舗展開の遅れに伴うマーケティングリサーチ不足が主たる要因で、その売上高は344億55百万円（前年同期比2.9%増）となりました。

#### ② マンション分譲事業

マンション分譲事業におきましては、平成16年12月の残戸数15戸の販売以降新規案件がありませんので、その売上高は3億79百万円（前年同期比75.5%減）となりました。

#### ③ 請負工事事業及びその他事業

請負工事事業及びその他事業における収入は、それぞれ17百万円（前年同期比17.4%減）、1億39百万円（前年同期比5.7%減）となっております。

#### (2) キャッシュ・フロー

当事業年度末における現金及び現金同等物は、51億85百万円となり、前事業年度末に比べて24億21百万円減少しております。各キャッシュ・フローの状況と要因は以下のとおりであります。

##### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は36億72百万円（前年同期は、20億32百万円の収入）となりました。その主要な要因は、税引前当期純利益39億円60百万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58億34百万円及び法人税等の支出21億33百万円が発生したことによります。

##### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は1億65百万円（前年同期は1億28百万円の収入）となりました。その主要な要因は有形固定資産（本社駐車場用地等）の取得による支出が1億53百万円発生したことによります。

##### (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14億16百万円（前年同期比16.0%減）となりました。その主要な要因は販売用土地購入を目的とした短期借入金の純増加額が17億36百万円であったことに対し、配当金の支払が3億19百万円発生したことによります。

## 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7期 (自 平成16年11月1日 至 平成17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	1,384	+3.2	37,595,126	+2.9
マンション分譲事業	—	—	—	—
請負工事事業	—	—	17,238	△17.4
合計	—	—	37,612,364	△2.2

- (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7期 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)			
	件数	前年同期比 (%)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
兵庫県	838	△0.7	21,662,927	△1.9
大阪府	429	+19.8	12,439,516	+15.4
京都府	7	△74.1	156,047	△74.7
奈良県	7	—	176,597	—
和歌山県	1	—	20,296	—
戸建分譲事業	1,282	+4.3	34,455,385	+2.9
兵庫県	15	△78.3	379,361	△75.5
マンション分譲事業	15	△78.3	379,361	△75.5
請負工事事業	1	△50.0	17,238	△17.4
その他事業	—	—	139,227	△5.7
合計	—	—	34,991,212	△0.6

- (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分類してあります。

### 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、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前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。また、営業部門、工事部門が業務に必要な知識を新卒・中途入社社員に教育するための研修を社内外の講師を招いて定期的に開催しております。

今後、近畿圏において1年間に2～3店の新店舗を出店していくためには、その責任者の確保が特に重要であるため、人材の採用ならびに育成を当社の最重要課題として対処してまいります。

第8期には、営業面におきまして、開発・造成業務を伴う多棟現場で確実に収益を確保するため、新たに開発事業部を創設する予定であります。また、商品力におきまして、お客様の声を反映した魅力ある商品造りならびに新たに高価格帯の商品を提供するために、工事に商品開発課を創設する予定であります。

### 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、当有価証券報告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16年10月期及び平成17年10月期において、それぞれ売上高の95.1%及び98.5%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、平成16年12月に残戸数15戸を販売して以来、新規の案件が発生していないため、平成17年8月31日付でマンション事業課を廃止し、その機能を本社及び支店の各企画営業課に移管いたしました。

また、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。この事件に伴い、今後のマンション分譲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、当社のマンション販売戸数は、平成16年10月期において69戸、平成17年10月期において15戸となっております。

##### (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。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、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、京都府、奈良県および和歌山県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16年10月期		平成17年10月期		平成17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	22,077,110	62.7	21,662,927	61.9	10,876,645	65.1
大阪府	10,780,608	30.6	12,439,516	35.6	5,364,209	32.1
京都府	616,516	1.8	156,047	0.4	—	—
奈良県	—	—	176,597	0.5	—	—
和歌山県	—	—	20,296	0.1	—	—
戸建分譲事業	33,474,235	95.1	34,455,385	98.5	16,240,855	97.2
兵庫県	1,546,151	4.4	379,361	1.1	379,361	2.3
マンション分譲事業	1,546,151	4.4	379,361	1.1	379,361	2.3
請負工事事業	20,868	0.1	17,238	0.0	—	—
その他事業	147,710	0.4	139,227	0.4	75,520	0.5
合計	35,188,965	100.0	34,991,212	100.0	16,695,737	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・販売決済の平準化に努めておりますが、平成17年10月期においては前事業年度と比較して平準化が進展したと考えられます。

	平成16年10月期			平成17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)	16,150,320	19,038,645	35,188,965	16,695,737	18,295,475	34,991,212
構成比(%)	45.9	54.1	100.0	47.7	52.3	100.0
売上総利益(千円)	2,727,915	3,638,731	6,366,646	2,965,310	2,956,897	5,922,207
構成比(%)	42.8	57.2	100.0	50.1	49.9	100.0
営業利益(千円)	1,871,878	2,705,533	4,577,411	2,058,384	1,942,892	4,001,276
構成比(%)	40.9	59.1	100.0	51.4	48.6	100.0
経常利益(千円)	1,800,491	2,647,629	4,448,120	2,011,784	1,948,743	3,960,527
構成比(%)	40.5	59.5	100.0	50.8	49.2	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」がマイナスとなっておりますが、この主な要因はたな卸資産の増加であります。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しております。

平成17年10月期末において有利子負債が当社の総資産額の30.4%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16年10月期(千円)	平成17年10月期(千円)	平成17年4月中間期(千円)
総資産額	18,199,244	21,681,732	19,333,871
有利子負債残高	4,845,600	6,581,900	5,752,300
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,032,504	△3,672,410	△1,741,720
投資活動によるキャッシュ・フロー	128,857	△165,492	△32,163
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,686,483	1,416,341	672,011
現金及び現金同等物の期末残高	7,606,824	5,185,262	6,504,951
販売用不動産	5,131,706	7,169,773	5,412,866
仕掛販売用不動産	3,841,773	7,001,999	5,687,079
未成工事支出金	698,167	1,333,084	895,085

## 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。

## 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に代表取締役社長就任及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した。

この間、上記のとおり資金面では有限会社一商事及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及び従業員、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17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2.37%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

当事業年度末におきましては、現金及び預金が51億85百万円（前年同期比31.8%減）と前事業年度末に比べ24億21百万円減少しているものの、たな卸資産が合計155億6百万円（前年同期比60.3%増）と前事業年度末に比べ58億34百万円増加したことにより、総資産額は216億81百万円（前年同期比19.1%増）となり、前事業年度末より34億82百万円増加いたしました。この総資産額の増加は、主に短期借入金が増加し17億36百万円増加し65億81百万円（前年同期比35.8%増）となったこと及び当期末処分利益が20億7百万円増加し68億24百万円（前年同期比41.7%増）となったことにより手当しております。

この結果、純資産額は97億51百万円（前年同期比25.9%増）となり、自己資本比率は45.0%（前年同期は42.6%）となりました。

翌事業年度以降につきましても、事業規模の拡大を目指してまいります。健全な財務体質の確保に努め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、349億91百万円と前事業年度より1億97百万円減少（前年同期比0.6%減）いたしました。事業の種類別には、当社の主力事業である戸建分譲事業の売上高は344億55百万円と前事業年度より9億81百万円増加（前年同期比2.9%増）しているものの、マンション分譲事業の売上高は3億79百万円と前事業年度より11億66百万円減少（前年同期比75.5%減）しております。このため戸建分譲事業の売上高構成比は、98.5%（前年同期は95.1%）となりました。

利益の面におきましては、当社が経営指標としております売上高経常利益率が11.3%（前年同期は12.6%）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の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及び借入金の金利圧縮の相乗効果であります。しかしながら、土地価格の上昇を販売価格に転嫁するには至らず、経常利益は39億60百万円（前年同期比11.0%減）、当期純利益は23億49百万円（前年同期比8.7%減）と平成11年7月の設立以来初の減収減益となりました。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当事業年度におきましては、総額で160,587千円の設備投資を行っております。

主な投資としては、人員増加・業務拡大にあわせ、本社設備の改修として20,852千円、本社の駐車場用地として、117,402千円、車両運搬具として17,774千円の設備投資を実施いたしました。

なお、当事業年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

当社は、本店のほかに兵庫県下に5支店、大阪府下に5支店、京都府下に1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17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)
			建物及び 構築物	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	62,117	12,582	27,121	280,264 (1,391.35)	382,087	83
加古川支店 (兵庫県加古川市)	戸建分譲事業 及びマンション 事業	販売施設	16,788	114	626	10,237 (133.31)	27,766	10
御影支店 (神戸市東灘区)	戸建分譲事業 及びマンション 事業	販売施設	8,108	738	710	60,479 (157.50)	70,036	9
江坂支店 (大阪府吹田市)	戸建分譲事業 及びマンション 事業	販売施設	4,869	187	83	56,433 (229.92)	61,574	7
西宮支店 ほか8支店	戸建分譲事業 及びマンション 事業	販売施設	3,590	3,981	7,010	—	14,581	44

(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. 西宮支店ほか8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8支店	販売施設	856	24,517

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)	2	5	520	400
事務用機器 (所有権移転外ファイナンス・リース)	69	4～7	5,994	15,947

### 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主要な設備の新設、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	
本社 (兵庫県尼崎市)	本社駐車場	83,000	4,000	自己資金	平成17年9月	平成17年12月	—
本社 (兵庫県尼崎市)	基幹システム	12,500	—	自己資金	平成17年10月	平成18年6月	—
御影支店 (神戸市東灘区)	御影支店駐車場	38,000	3,800	自己資金	平成17年10月	平成17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】

##### ①【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数（株）
普通株式	67,600,000
計	67,600,000

(注) 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行われ、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。

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成17年10月31日)	提出日現在発行数(株) (平成18年1月30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。

## ① 平成16年1月29日定時総会決議

	事業年度末現在 (平成17年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成17年12月31日)
新株予約権の数(個)	1,170 (注1)	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)	117,000	同左
新株予約権行使時の払込金額(円)	2,215 (注2)	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	① 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状態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。 ② 新株予約権の質入その他の処分は認めない。 ③ 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1月29日開催の第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100個は、割当を受けた者7名が退職し失権いたしましたので、平成17年4月4日開催の取締役会決議により平成17年4月20日付で消却しております。

2. 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。

## (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12年11月25日 (注) 1	5,210	7,000	260,500	350,000	—	—
平成14年2月1日 (注) 2	6,993,000	7,000,000	—	350,000	—	—
平成15年9月24日 (注) 3	1,000,000	8,000,000	298,000	648,000	403,250	403,250
平成16年6月21日 (注) 4	8,000,000	16,000,000	—	648,000	—	403,250
平成16年9月29日 (注) 5	900,000	16,900,000	936,000	1,584,000	935,100	1,338,350

## (注) 1. 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

## 2. 株式分割 (1:1,000)

## 3. 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

## 4. 株式分割 (1:2)

## 5. 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17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		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	8	21	49	52	2	4,549	4,681	—
所有株式数 (単元)	—	8,806	2,471	22,709	34,807	12	100,188	168,993	700
所有株式数の 割合 (%)	—	5.21	1.46	13.44	20.60	0.01	59.28	100.00	—

(注) 1. 自己株式263株は、「個人その他」に2単元及び「単元未満株式の状況」に63株を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、45単元含まれております。

## (5) 【大株主の状況】

平成17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
バンクオブニューヨークジーシー エムクライアントアカウントイー アイエスジー (常任代理人 株式会社東京三菱銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2-7-1カスト ディ業務部)	856,700	5.07
ジェーピーエムシービーオムニバ 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)	587,700	3.48
大阪証券金融株式会社	大阪府大阪市中央区北浜2-4-6	472,300	2.79
一建設株式会社	東京都練馬区石神井町2-26-11	400,000	2.37
北村 公男	兵庫県明石市魚住町西岡648-1	385,500	2.28
牛島 慎吾	兵庫県神戸市垂水区本多聞2-23-8- 204	360,000	2.13
森脇 利典	兵庫県西宮市甲子園町18-1-104	320,000	1.89
五十嵐 幸造	福井県坂井郡春江町江留上昭和2-8	312,000	1.85
計	—	10,649,200	63.01

- (注) 1. 発行済株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しております。
2. キャピタル・ガーディアン・トラスト・カンパニーおよびその共同保有者であるキャピタル・インターナショナル・リミテッド、キャピタル・インターナショナル・インクから平成17年8月12日付で提出された大量保有報告書等により、平成17年7月31日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当期末時点における所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況に含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等 の数 (株)	株券等保有割合 (%)
キャピタル・ガーディアン・トラ スト・カンパニー	11100 Santa Monica Boulevard, 15th Fl., Los Angeles, CA 90071, U. S. A.	1,054,600	6.24
キャピタル・インターナシヨナ ル・リミテッド	25 Bedford Street, London, England WC2E 9HN	38,500	0.23
キャピタル・インターナシヨナ ル・インク	11100 Santa Monica Boulevard, 15th Fl., Los Angeles, CA 90025, U. S. A.	187,300	1.11

3. タワー投資顧問株式会社から平成17年4月8日付で提出された大量保有報告書等により、平成17年3月31日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当期末時点における所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況に含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数(株)	株券等保有割合(%)
タワー投資顧問株式会社	東京都港区芝大門1-12-16 住友芝大門ビル2号館2階	702,000	4.15



## (6) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

平成17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	—	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
完全議決権株式 (その他)	普通株式 16,899,100	168,991	同上
単元未満株式	普通株式 700	—	同上
発行済株式総数	16,900,000	—	—
総株主の議決権	—	168,991	—

(注) 1. 「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4,500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45個が含まれております。

2. 「単元未満株式」欄には、当社所有の自己株式が63株含まれております。

## ② 【自己株式等】

平成17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 3名 当社監査役 1名 当社従業員 36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	① 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。 ② 新株予約権の質入その他の処分は認めない。 ③ 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】

#### ①【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。

#### ②【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】

#### ①【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。

#### ②【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。

平成17年10月期の配当金につきましては、上記の方針に基づき1株当たり5円の間配当金に加え、1株当たり15円の期末配当金となりました。

なお、当期の間配当金についての取締役会決議は、平成17年6月20日に行っております。

## 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2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	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	平成17年10月
最高(円)	—	—	—	2,490	6,300 □3,050	2,400
最低(円)	—	—	—	985	1,600 □1,889	1,059

(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17年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高(円)	2,400	2,215	2,300	2,170	2,050	1,317
最低(円)	1,885	1,813	2,010	1,901	1,210	1,059

(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（現 一建設株式会社）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		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（現 一建設株式会社）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 平成17年1月 常務取締役（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	開発事業部長	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 平成17年11月 取締役開発事業部長就任（現任）	360,000
取締役	管理部長	松下 弘和	昭和35年1月16日生	昭和57年4月 ミノルタカメラ株式会社（現 コニカミノルタホールディングス株式会社）入社 平成13年5月 スキルインフォメーションズ株式会社入社 平成15年8月 当社入社 平成16年7月 管理部広報IR課長 平成18年1月 取締役管理部長就任（現任）	—
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 瑞徳監査法人入所 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、経営理念及び社訓に基づき、企業価値の最大化を目的として、公明正大でかつ意思決定の速い経営管理体制の確立を目指しております。また、事業を長期的に拡大させることにより、社会へ貢献するとともに、ステークホルダーに対する責務を果たしていきたいと考えております。

### (2) コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

#### ① 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

当社は「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第1条の2第1項が定める大会社に該当し、同法第2章の適用を受けておりますが、当社では監査役制度を採用いたしております。

当社の取締役会は、取締役4名をもって構成されております。当社は、取締役会を経営の意思決定のための最高機関としてとらえており、毎月1回定例の取締役会を開催し、取締役会規程に基づいた重要事項の決議や事業の進捗状況の確認等を行っております。

また、監査役会は常勤監査役1名、社外監査役2名（公認会計士ならびに弁護士）により監査役会を構成するとともに、前述の取締役会にも全員が出席し、取締役の職務執行に関して適法性、妥当性等の観点から業務監査を実施しております。なお、社外監査役と当社との間に、人的関係、資本的關係又は取引関係その他の利害関係はありません。

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

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

#### ② リスク管理体制の整備の状況

コンプライアンスにつきましては、内部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。また、定期的なインサイダー取引規制に関する社内勉強会や月に2回開催される支店長会議（幹部会議）の場で、経営陣と各部門幹部が情報を共有し、社内の問題点等を早期に是正することのできる体制をとっております。

#### ③ 会計監査の状況

当社の業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人名及び継続監査年数は以下のとおりであります。

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名
指定社員・業務執行社員	佐々木 延行	新日本監査法人
	松本 要	

(注1) 監査年数につきましては、全員7年以内であるために、記載を省略しております。

(注2) 同監査法人はすでに自主的に業務執行社員について、当社の会計監査に一定期間を超えて関与することのないよう措置を講じております。

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 3名、会計士補 8名

(3) 監査報酬の内容

当社の監査法人である新日本監査法人に対する監査報酬の内容は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	16,000
上記以外の報酬	150
合 計	16,150

(4) 役員報酬の内容

当期において取締役及び監査役に支払った報酬の内容は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

区 分	取締役	監査役	合 計
定款または株主総会決議に基づく報酬	62,400	8,310	70,710
利益処分による役員賞与	20,000	1,500	21,500
合 計	82,400	9,810	92,210

## 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。

ただし、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法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）及び第7期事業年度（平成16年11月1日から平成17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】

① 【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年10月31日)		当事業年度 (平成17年10月31日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金		7,606,824		5,185,262		
2. 売掛金		35		308		
3. 販売用不動産	※1	5,131,706		7,169,773		
4. 仕掛販売用不動産	※1	3,841,773		7,001,999		
5. 未成工事支出金		698,167		1,333,084		
6. 貯蔵品		856		2,096		
7. 前渡金		145,570		184,830		
8. 前払費用		13,425		13,906		
9. 繰延税金資産		156,093		93,319		
10. その他		96,766		43,488		
流動資産合計		17,691,219	97.2	21,028,067	97.0	
II 固定資産						
(1) 有形固定資産						
1. 建物		85,823		107,921		
減価償却累計額		12,000	73,822	16,797	91,123	
2. 構築物		—		4,666		
減価償却累計額		—	—	316	4,350	
3. 車両運搬具		32,770		47,085		
減価償却累計額		22,658	10,111	29,480	17,605	
4. 工具器具備品		60,667		76,778		
減価償却累計額		24,589	36,077	41,226	35,552	
5. 土地			290,012		407,415	
6. 建設仮勘定			22,490		—	
有形固定資産合計			432,515		556,046	2.6
(2) 無形固定資産						
1. ソフトウェア			4,545		10,020	
2. 電話加入権			411		411	
無形固定資産合計			4,957		10,431	0.0



区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年10月31日)		当事業年度 (平成17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			571		541
2. 長期前払費用			8,216		13,403
3. 繰延税金資産			16,449		25,466
4. その他			45,315		47,775
投資その他の資産合計			70,552	0.4	87,186
固定資産合計			508,025	2.8	653,664
資産合計			18,199,244	100.0	21,681,732
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 支払手形			1,890,550		1,991,020
2. 工事未払金			1,879,153		2,096,186
3. 短期借入金	※1		4,845,600		6,581,900
4. 未払金			46,468		47,961
5. 未払費用			77,231		73,731
6. 未払法人税等			1,382,383		820,154
7. 未払消費税等			31,175		—
8. 前受金			173,910		153,103
9. 預り金			87,736		103,388
流動負債合計			10,414,209	57.2	11,867,445
II 固定負債					
1. 退職給付引当金			6,482		13,870
2. 役員退職慰労引当金			34,000		48,600
固定負債合計			40,482	0.2	62,470
負債合計			10,454,691	57.4	11,929,916

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年10月31日)		当事業年度 (平成17年10月31日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資本の部)						
I 資本金	※2		1,584,000	8.7	1,584,000	7.3
II 資本剰余金						
1. 資本準備金		1,338,350			1,338,350	
資本剰余金合計			1,338,350	7.4	1,338,350	6.2
III 利益剰余金						
1. 利益準備金		5,400			5,400	
2. 当期末処分利益		4,817,279			6,824,661	
利益剰余金合計			4,822,679	26.5	6,830,061	31.5
IV 自己株式	※3		△476	△0.0	△595	△0.0
資本合計			7,744,553	42.6	9,751,816	45.0
負債・資本合計			18,199,244	100.0	21,681,732	100.0

②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)		当事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
<b>I 売上高</b>					
1. 戸建分譲売上		33,474,235		34,455,385	
2. マンション分譲売上		1,546,151		379,361	
3. 請負工事収入		20,868		17,238	
4. その他の不動産収入		147,710	35,188,965	139,227	34,991,212
			100.0		100.0
<b>II 売上原価</b>					
1. 戸建分譲売上原価		27,361,813		28,703,684	
2. マンション売上原価		1,444,434		353,168	
3. 請負工事原価		16,070	28,822,318	12,153	29,069,005
売上総利益			6,366,646		5,922,207
			18.1		16.9
<b>III 販売費及び一般管理費</b>					
1. 支払仲介料		867,213		833,760	
2. 広告宣伝費		56,481		21,116	
3. 役員報酬		58,530		70,710	
4. 給与手当		248,389		314,971	
5. 賞与		77,731		83,985	
6. 退職給付引当金繰入額		2,177		4,895	
7. 役員退職慰労引当金繰入額		15,200		14,600	
8. 福利厚生費		4,621		4,192	
9. 法定福利費		47,434		58,091	
10. 減価償却費		32,009		35,762	
11. 支払手数料		65,488		58,547	
12. 租税公課		108,657		148,922	
13. その他		205,302	1,789,235	271,376	1,920,931
			5.1		5.5
営業利益			4,577,411		4,001,276
			13.0		11.4
<b>IV 営業外収益</b>					
1. 受取利息		966		525	
2. 安全協力会費収受金		36,012		30,582	
3. その他		5,064	42,042	8,858	39,966
			0.1		0.1

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)			当事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)		
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
V 営業外費用							
1. 支払利息		141,956			72,673		
2. 新株発行費		18,425			—		
3. その他		10,950	171,332	0.5	8,042	80,715	0.2
経常利益			4,448,120	12.6		3,960,527	11.3
税引前当期純利益			4,448,120	12.6		3,960,527	11.3
法人税、住民税及び事 業税		1,940,403			1,556,791		
法人税等調整額		△65,698	1,874,705	5.3	53,757	1,610,549	4.6
当期純利益			2,573,415	7.3		2,349,977	6.7
前期繰越利益			2,243,864			4,559,182	
中間配当額			—			84,498	
当期末処分利益			4,817,279			6,824,661	

## 戸建分譲売上原価明細書

		前事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)		当事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		17,986,743	65.8	19,266,120	67.2
II 労務費		174,860	0.6	208,455	0.7
III 外注費		8,678,545	31.7	8,710,404	30.3
IV 経費		521,664	1.9	518,703	1.8
計		27,361,813	100.0	28,703,684	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15年11月1日 至 平成16年10月31日)		当事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		488,543	33.8	127,621	36.1
II 外注費		940,449	65.1	221,084	62.6
III 経費		15,441	1.1	4,462	1.3
計		1,444,434	100.0	353,168	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15年11月1日 至 平成16年10月31日)		当事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 労務費		442	2.8	220	1.8
II 外注費		15,314	95.2	11,411	93.9
III 経費		313	2.0	521	4.3
計		16,070	100.0	12,153	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【キャッシュ・フロー計算書】

		前事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)	当事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税引前当期純利益		4,448,120	3,960,527
減価償却費		32,009	35,762
引当金の増加額		18,724	21,988
受取利息及び受取配当金		△986	△538
支払利息		141,956	72,673
たな卸資産の増加額		△1,735,559	△5,834,449
前渡金の減少額 (△増加額)		164,581	△39,259
その他流動資産の減少額 (△増加額)		△6,280	49,620
仕入債務の増加額		559,355	317,503
前受金の減少額		△102,523	△20,807
未収又は未払消費税等の増減額		7,523	△31,175
その他流動負債の増加額		50,989	6,082
役員賞与の支払額		△17,000	△21,500
その他		13,151	14,223
小計		3,574,063	△1,469,349
利息及び配当金の受取額		986	538
利息の支払額		△122,934	△70,368
法人税等の支払額		△1,419,610	△2,133,230
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,032,504	△3,672,410

		前事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)	当事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
定期預金・積金の純減少額		198,100	—
有価証券の売却による収入		499	—
有形固定資産の取得による支出		△61,900	△153,788
その他投資の増加額		△8,011	△11,863
その他投資の減少額		170	160
投資活動によるキャッシュ・フロー		128,857	△165,492
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入金の純増加額		493,700	1,736,300
長期借入金の返済による支出		△500,000	—
株式の発行による収入		1,852,674	—
自己株式の取得による支出		△476	△118
配当金の支払額		△159,414	△319,840
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,686,483	1,416,341
<b>IV 現金及び現金同等物換算差額</b>		—	—
<b>V 現金及び現金同等物の増減額</b>		3,847,846	△2,421,561
<b>VI 現金及び現金同等物の期首残高</b>		3,758,977	7,606,824
<b>VII 現金及び現金同等物の期末残高</b>	※	7,606,824	5,185,262

## ④【利益処分計算書】

		前事業年度 株主総会承認日 (平成17年1月28日)		当事業年度 株主総会承認日 (平成18年1月27日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)		金額 (千円)	
I 当期末処分利益			4,817,279		6,824,661
II 利益処分額					
1. 配当金		236,597		253,496	
2. 取締役賞与金		20,000		16,000	
3. 監査役賞与金		1,500	258,097	1,000	270,496
III 次期繰越利益			4,559,182		6,554,165





注記事項  
(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成16年10月31日)	当事業年度 (平成17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: 80%;">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: 80%;">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	<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: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">131,352千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">164,383千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">295,735千円</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: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">267,000千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	131,352千円	仕掛販売用不動産	164,383千円	合計	295,735千円	短期借入金	267,000千円
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																
販売用不動産	131,352千円																
仕掛販売用不動産	164,383千円																
合計	295,735千円																
短期借入金	267,000千円																
<p>※2 会社が発行する株式の総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">64,000,000株</td> </tr> </table> <p>発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">16,900,000株</td> </tr> </table>	普通株式	64,000,000株	普通株式	16,900,000株	<p>※2 会社が発行する株式の総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">67,600,000株</td> </tr> </table> <p>発行済株式総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">16,900,000株</td> </tr> </table>	普通株式	67,600,000株	普通株式	16,900,000株								
普通株式	64,000,000株																
普通株式	16,900,000株																
普通株式	67,600,000株																
普通株式	16,900,000株																
<p>※3 自己株式</p> <p>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 style="text-align: center;">—————</p>	<p>※3 自己株式</p> <p>当社が保有する自己株式の数は、普通株式263株であります。</p> <p>4 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行8行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</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;">10,386,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">6,214,900千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,171,100千円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額の総額	10,386,000千円	借入実行残高	6,214,900千円	差引額	4,171,100千円										
当座貸越極度額の総額	10,386,000千円																
借入実行残高	6,214,900千円																
差引額	4,171,100千円																

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)	当事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17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</p> <p style="text-align: right;">(平成16年10月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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	<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</p> <p style="text-align: right;">(平成17年10月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">5,185,262千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">5,185,262千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	5,185,262千円	現金及び現金同等物	5,185,262千円
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	5,185,262千円								
現金及び現金同等物	5,185,262千円								

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)	当事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)
<p>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</p> <p>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。</p>	<p>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</p> <p style="text-align: center;">同左</p>

(有価証券関係)

1. 満期保有目的債券で時価のあるもの  
該当事項はありません。

2. 前事業年度及び当事業年度中に売却した満期保有目的債券

	前事業年度 (自平成15年11月1日 至平成16年10月31日)			当事業年度 (自平成16年11月1日 至平成17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)	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。

当事業年度 (自平成16年11月1日 至平成17年10月31日)

当社はデリバティブ取引を全く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15年11月1日 至平成16年10月31日)	当事業年度 (自平成16年11月1日 至平成17年10月31日)
当社は、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16年10月31日)	当事業年度 (平成17年10月31日)
退職給付債務 (千円)	△6,482	△13,870
退職給付引当金 (千円)	△6,482	△13,870

3. 退職給付費用の内訳

	前事業年度 (自平成15年11月1日 至平成16年10月31日)	当事業年度 (自平成16年11月1日 至平成17年10月31日)
勤務費用 (千円)	4,363	8,131

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15年11月1日 至平成16年10月31日)	当事業年度 (自平成16年11月1日 至平成17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15年11月1日 至 平成16年10月31日)	当事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17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;">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	<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;">62,228千円</td> </tr> <tr> <td>未払費用否認</td> <td style="text-align: right;">30,488千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">602千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">93,319千円</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;">5,632千円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">19,775千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">57千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,466千円</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;">118,785千円</td> </tr> </table>	未払事業税否認	62,228千円	未払費用否認	30,488千円	その他	602千円	小計	93,319千円	退職給付引当金	5,632千円	役員退職慰労引当金	19,775千円	その他	57千円	小計	25,466千円	繰延税金資産計	118,785千円
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																																		
未払事業税否認	62,228千円																																		
未払費用否認	30,488千円																																		
その他	602千円																																		
小計	93,319千円																																		
退職給付引当金	5,632千円																																		
役員退職慰労引当金	19,775千円																																		
その他	57千円																																		
小計	25,466千円																																		
繰延税金資産計	118,785千円																																		
<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 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 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>																																		

## (持分法損益等)

前事業年度 (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。

当事業年度 (自平成16年11月1日 至平成17年10月31日)  
該当事項はありません。

## 【関連当事者との取引】

前事業年度 (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。

当事業年度 (自平成16年11月1日 至平成17年10月31日)  
該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成15年11月1日 至 平成16年10月31日)		当事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)	
1株当たり純資産額	456円99銭	1株当たり純資産額	576円03銭
1株当たり当期純利益金額	158円69銭	1株当たり当期純利益金額	138円05銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	158円62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。	
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。			
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。			
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	102円58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。			

(注) 1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後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15年11月1日 至 平成16年10月31日)	当事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	2,573,415	2,349,977
普通株主に帰属しない金額(千円)	21,500	17,000
(うち利益処分による役員賞与金)	(21,500)	(17,000)
普通株式に係る当期純利益(千円)	2,551,915	2,332,977
期中平均株式数(株)	16,081,080	16,899,743
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	—	新株予約権1種類(新株予約権の数1,170個) なお、これらの概要は「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【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	85,823	22,097	—	107,921	16,797	4,796	91,123
構築物	—	4,666	—	4,666	316	316	4,350
車両運搬具	32,770	17,774	3,459	47,085	29,480	9,322	17,605
工具器具備品	60,667	21,137	5,026	76,778	41,226	19,767	35,552
土地	290,012	117,402	—	407,415	—	—	407,415
建設仮勘定	22,490	18,878	41,368	—	—	—	—
有形固定資産計	491,764	201,956	49,854	643,866	87,820	34,203	556,046
無形固定資産							
ソフトウェア	6,577	7,033	101	13,510	3,490	1,559	10,020
電話加入権	411	—	—	411	—	—	411
無形固定資産計	6,988	7,033	101	13,921	3,490	1,559	10,431
長期前払費用	14,358	10,383	2,451	22,290	8,886	4,944	13,403
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。

建物	本社設備の改修	20,852千円
土地	本社駐車場	117,402千円
ソフトウェア	人事、経理関係システム	5,485千円

【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	4,845,600	6,581,900	0.67	—
1年以内に返済予定の長期借入金	—	—	—	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	—	—	—	—
その他の有利子負債	—	—	—	—
合計	4,845,600	6,581,900	—	—

(注) 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)		1,584,000	—	—	1,584,000
資本金のうち 既発行株式	普通株式 (株)	(16,900,000)	(—)	(—)	(16,900,000)
	普通株式 (千円)	1,584,000	—	—	1,584,000
	計 (株)	(16,900,000)	(—)	(—)	(16,900,000)
	計 (千円)	1,584,000	—	—	1,584,000
資本準備金及 びその他資本 剰余金	(資本準備金) 株式払込剰余金 (千円)	1,338,350	—	—	1,338,350
	計 (千円)	1,338,350	—	—	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) 当期末における自己株式数は、263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	34,000	14,600	—	—	48,600



## (2) 【主な資産及び負債の内容】

## ① 流動資産

## イ. 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	9,482
預金の種類	
当座預金	4,787,754
普通預金	5,994
定期預金	380,044
積立預金	—
別段預金	1,986
小計	5,175,780
合計	5,185,262

## ロ. 売掛金

## (イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
一般顧客	308
合計	308

## (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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div (B) \times 365$
35	95,452	95,179	308	99.7	0.7

(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	319	35,933.77	7,169,773
合計	319	35,933.77	7,169,773

(注) 1. 件数欄については、棟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	124	14,177.81	2,743,116
大阪府	181	19,556.18	4,171,464
京都府	4	439.93	80,924
奈良県	5	745.96	101,214
和歌山県	5	1,013.89	73,054
合計	319	35,933.77	7,169,773

ニ. 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	674	78,462.09	7,001,999
合計	674	78,462.09	7,001,999

(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	322	40,529.87	3,004,685
大阪府	260	26,494.65	3,030,114
京都府	87	10,630.30	868,868
奈良県	5	807.27	98,331
合計	674	78,462.09	7,001,999

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)
698,167	10,810,793	10,175,876	1,333,084

(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	541,694
大阪府	513,387
京都府	262,098
奈良県	15,904
合計	1,333,084

ヘ. 貯蔵品

品名	金額 (千円)
印紙未使用分	456
切手未使用分	112
住まいの管理手帳	1,526
合計	2,096

② 流動負債

イ. 支払手形

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
株式会社岡本銘木店	182,800
通商株式会社	148,860
安宅建材株式会社	125,730
日本総業株式会社	80,780
株式会社中内建設	64,010
その他187社	1,388,840
合計	1,991,020

(ロ) 期日別内訳

期日別	金額 (千円)
平成17年11月	435,710
12月	512,260
平成18年1月	511,760
2月	531,290
合計	1,991,020

ロ. 工事未払金

相手先	金額 (千円)
通商株式会社	182,177
株式会社岡本銘木店	166,724
院庄林業株式会社	111,961
安宅建材株式会社	99,369
株式会社南商店	46,170
その他522社	1,489,783
合計	2,096,186

ハ. 未払法人税等

区分	金額 (千円)
法人税	549,978
住民税	116,988
事業税	153,187
合計	820,154

(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 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
代理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱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 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
代理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱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】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

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）平成17年1月31日近畿財務局長に提出。

(2) 有価証券報告書の訂正報告書

平成17年7月28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。

平成17年7月28日に近畿財務局長に提出。

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）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

(3) 半期報告書

（第7期中）（自 平成16年11月1日 至 平成17年4月30日）平成17年7月15日に近畿財務局長に提出。

(4) 半期報告書の訂正報告書

平成17年7月28日に近畿財務局長に提出。

事業年度（第6期中）（自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30日）の半期報告書に係る訂正報告書であります。

平成17年7月28日に近畿財務局長に提出。

事業年度（第7期中）（自 平成16年11月1日 至 平成17年4月30日）の半期報告書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。

# 独立監査人の監査報告書

平成18年 1 月27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

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 佐々木 延行 印

指定社員  
業務執行社員 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16年11月1日から平成17年10月31日までの第7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17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業務執行社員との間には、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。