

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度	自	平成20年11月1日
(第11期)	至	平成21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

(E04013)

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	2
3. 事業の内容	3
4. 関係会社の状況	5
5. 従業員の状況	5
第2 事業の状況	6
1. 業績等の概要	6
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	13
6. 研究開発活動	13
7. 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	13
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) ライツプランの内容	19
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	19
(5) 所有者別状況	19
(6) 大株主の状況	20
(7) 議決権の状況	21
(8) ストックオプション制度の内容	22
2. 自己株式の取得等の状況	27
3. 配当政策	27
4. 株価の推移	28
5. 役員の状況	29
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	30
第5 経理の状況	33
1. 財務諸表等	34
(1) 財務諸表	34
(2) 主な資産及び負債の内容	57
(3) その他	60
第6 提出会社の株式事務の概要	61
第7 提出会社の参考情報	62
1. 提出会社の親会社等の情報	62
2. その他の参考情報	62
第二部 提出会社の保証会社等の情報	63

[監査報告書]

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成22年1月27日
【事業年度】	第11期（自 平成20年11月1日 至 平成21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】	管理部部長代理 江川 博夫
【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】	管理部部長代理 江川 博夫
【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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成17年10月	平成18年10月	平成19年10月	平成20年10月	平成21年10月
売上高 (千円)	34,991,212	43,258,915	46,497,357	35,094,002	34,993,767
経常利益 (千円)	3,960,527	4,406,522	3,419,629	721,880	1,582,353
当期純利益 (千円)	2,349,977	2,607,078	2,022,720	54,663	1,067,876
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000
発行済株式総数 (株)	16,900,000	16,900,000	16,900,000	16,900,000	16,900,000
純資産額 (千円)	9,751,816	11,919,401	13,604,047	13,286,919	14,202,699
総資産額 (千円)	21,681,732	30,293,278	28,790,662	24,193,935	23,194,795
1株当たり純資産額 (円)	576.03	705.30	804.99	786.23	840.41
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	20.00 (5.00)	20.00 (10.00)	22.00 (10.00)	16.00 (10.00)	6.00 (3.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	138.05	154.27	119.69	3.23	63.19
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	45.0	39.3	47.3	54.9	61.2
自己資本利益率 (%)	26.9	24.1	15.8	0.4	7.8
株価収益率 (倍)	8.2	8.4	4.5	55.6	11.8
配当性向 (%)	14.5	13.0	18.4	494.6	9.5
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△3,672,410	△1,835,347	3,471,718	3,004,474	7,463,521
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△165,492	△243,811	△62,105	△1,804,420	△1,210,672
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,416,341	4,552,237	△2,307,912	△3,356,561	△2,216,260
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	5,185,262	7,658,340	8,760,041	6,603,533	10,640,122
従業員数 (人)	153	203	228	220	219

(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. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 第8期から、純資産額の算定にあたり「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

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。マンション分譲等事業を開始
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
平成17年4月	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
平成18年1月	京都市山科区に京都東支店、大阪府枚方市に枚方支店を開設
平成18年6月	兵庫県姫路市に姫路支店を開設
平成19年2月	奈良県奈良市に奈良支店を開設
平成20年12月	名古屋市名東区に名古屋支店を開設

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、マンション分譲等事業、請負工事業、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、近畿圏並びに愛知県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」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低減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、分譲計画及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及び住宅の分譲・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、工程並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) マンション分譲等事業

当社はマンション分譲等事業として、新築マンションの分譲に係る事業及び中古マンションを改装後に販売するマンション・リノベーションに係る事業を行っております。

新築マンションの分譲に係る事業では、分譲用土地の仕入れ、分譲計画及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及び分譲・販売を業務として行っております。また、案件によっては他の不動産ディベロッパーによって企画、建築された新築マンションを仕入れ、分譲・販売いたしております。

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。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。近畿圏を中心とした事業エリアにおきまして、「エフ・コート」又は「エフ・ステージ」のマンション名で事業展開を行っております。

また、マンション・リノベーションに係る事業につきましては、中古マンションを1戸単位で仕入れ、内装の全面改装を企画し施工を行った後に販売しております。改装工事の施工に関しましては戸建分譲事業と同様に外部業者への委託により行っており、当社では品質、コスト、工程並びに安全の管理を徹底して行っております。販売に関しましても戸建分譲事業と同様、地域の不動産会社との媒介契約による仲介によって行っております。

(3) 請負工事業

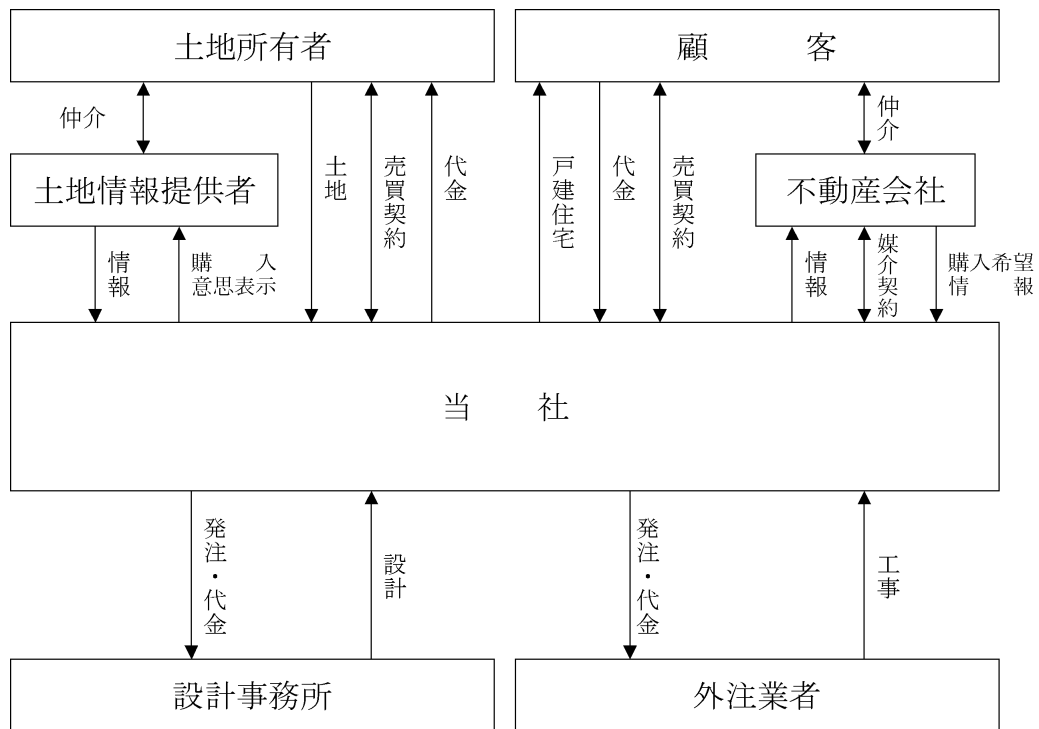
当社の請負工事業は、戸建住宅の建築請負を行っております。

(4) その他事業

戸建分譲事業等に付随する事業であります。主に戸建分譲住宅等の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。

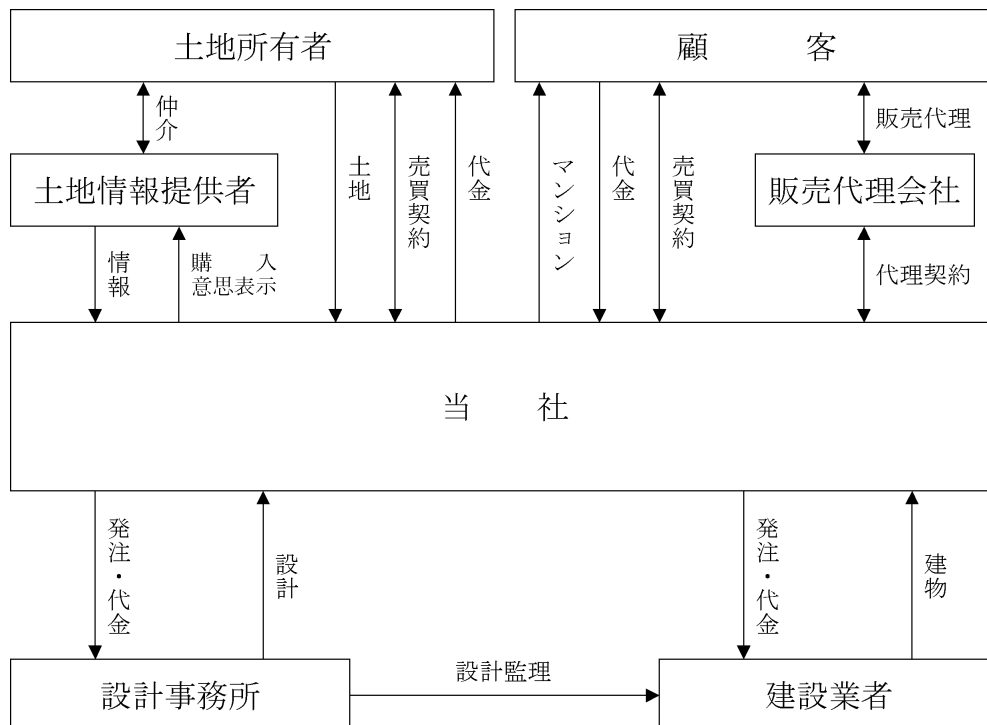
戸建分譲事業及びマンション分譲等事業の系統図は次のとおりであります。

(1) 戸建分譲事業

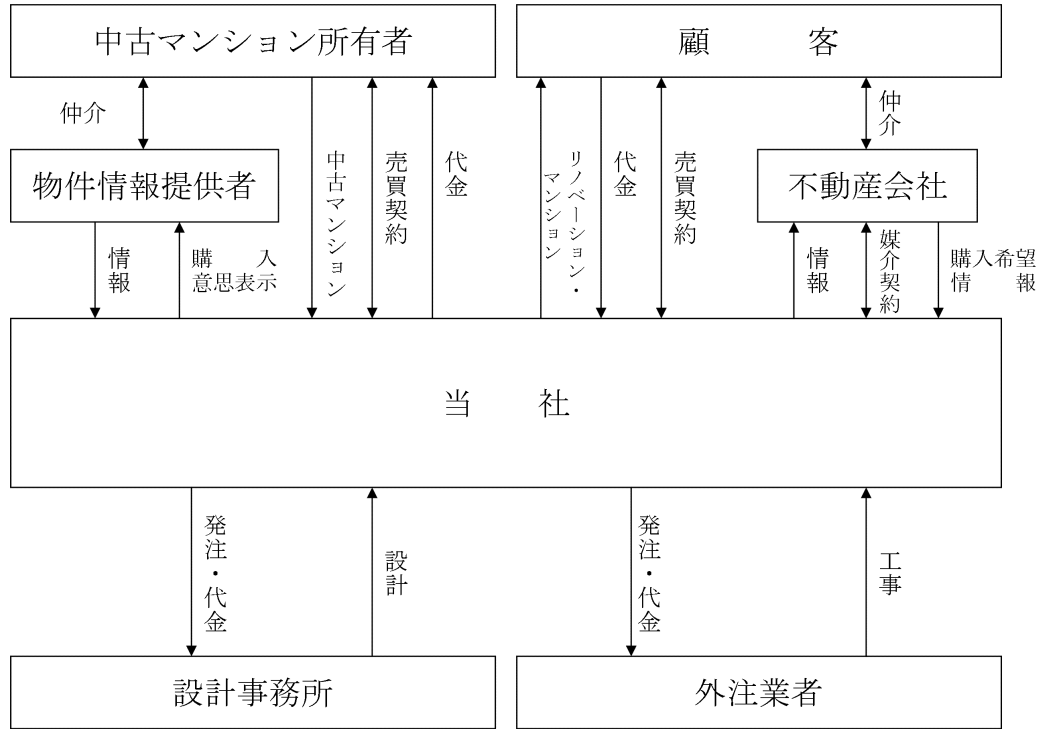


(2) マンション分譲等事業

① 新築マンション



② リノベーション・マンション



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21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）
219	34.7	3.4	4,087

- (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。

(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、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を行いました。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はなく、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 請負工事業及びその他事業

当事業年度は請負工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。

(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、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する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。

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。

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、法令等を始めとする、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 【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。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ました。

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
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
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無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 【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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の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す。

(1) 財政状態

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。

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図ってまいります。

(2) 経営成績

当事業年度の売上高は、349億93百万円（前事業年度比 0.3%減）と前事業年度より1億円減少いたしました。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346億14百万円（同 0.3%増）と前事業年度より1億18百万円増加いたしました。マンション分譲等事業の売上高は2億55百万円（同 38.6%減）と前事業年度より1億60百万円減少いたしました。請負工事業につきましては当事業年度は販売実績は無かったため、前事業年度より45百万円の減少となり、その他事業につきましては1億24百万円（同 9.5%減）となり、前事業年度より12百万円の減少となりました。これにより当社の主力事業である戸建分譲事業の売上高構成比は、98.9%（前事業年度は98.3%）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4.5%（前事業年度は2.1%）となり、前事業年度に比べて2.4ポイント上昇する結果となりました。これまで景気の急速な冷え込みにより住宅販売価格が低下する傾向が表れている中で、地価の下落が生じるよりも以前に仕入れた販売用不動産在庫の販売を推し進めたことにより、利益率が低下していましたが、当事業年度におきましてこうした滞留在庫の削減が進展したこと並びに新たな分譲用地の仕入に際して仕入価格の適正化や建築原価の低減などに取り組んだ結果、第3四半期から利益率が改善する傾向が表れ始めました。この結果、経常利益は15億82百万円（前事業年度比 119.2%増）、当期純利益は10億67百万円（同 1,853.5%増）となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当社の資金の状況につきまして、営業活動によるキャッシュ・フローでは、主な収入の要因として税引前当期純利益18億36百万円（前事業年度比 1,157.2%増）を獲得した他、たな卸資産の減少額61億58百万円（同 49.2%増）がありました。また、主な支出の要因としては、引当金の減少額2億21百万円（前事業年度は3億56百万円の収入）、仕入債務の減少額3億29百万円（前事業年度比 63.6%減）があり、この結果、営業活動によるキャッシュ・フローは、74億63百万円（同 148.4%増）の収入となりました。たな卸資産の減少につきましては、当事業年度におきましてこれまでの地価上昇傾向から景気の減速に伴い地価が下落する局面へと変化したことに対応するため、完成した販売用不動産在庫の販売を推進したことによるものです。当社では、今後も滞留在庫の抑制及び事業サイクルの短縮に努め、資金効率の向上を目指してまいります。

投資活動によるキャッシュ・フローでは、主な支出の要因として定期預金の預入による支出12億円がありますが、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す。この結果、投資活動によるキャッシュ・フローは、12億10百万円（同 32.9%減）の支出となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローでは、主な支出の要因として短期借入金の純減少額19億65百万円（同 42.8%減）並びに配当金の支払額1億50百万円（同 59.3%減）があり、財務活動によるキャッシュ・フローは、22億16百万円（同 34.0%減）の支出となりました。短期借入金の純減少額につきましては、たな卸資産が減少したことなどにより営業活動によるキャッシュ・フローが74億63百万円の収入となったことが主な要因であります。

以上により、当事業年度末の現金及び現金同等物は、前事業年度より40億36百万円増加（前事業年度は、21億56百万円の支出）し、106億40百万円（前事業年度末比 61.1%増）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45,631千円の設備投資を行っております。

その主なものは、本社倉庫として土地の取得20,558千円及び建物の取得10,103千円であります。この他に販売目的で保有していた中古マンションのうち1戸について保有目的を賃貸目的に変更したことに伴い、たな卸資産から土地に10,904千円、建物に7,957千円をそれぞれ振替えております。

また、遊休資産である旧江坂支店事務所の保有目的を変更したことに伴い、土地からたな卸資産に43,400千円を振替えております。

2【主要な設備の状況】

当社は、本店のほかに兵庫県下に6支店、大阪府下に5支店、京都府下に2支店、奈良県下に1支店、愛知県下に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21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 及び備品	土地 (面積㎡)	建設仮勘定		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等事業	統括業務施設	104,125	8,850	8,843	550,961 (3,108.84)	—	672,780	98
加古川支店 (兵庫県加古川市)	戸建分譲事業 及びマンション分譲等事業	販売施設	16,228	87	167	10,237 (133.31)	—	26,721	10
御影支店 (神戸市東灘区)	戸建分譲事業 及びマンション分譲等事業	販売施設	—	114	542	60,479 (157.50)	5,088	66,224	3
江坂支店 ほか12支店	戸建分譲事業 及びマンション分譲等事業	販売施設	8,302	1,413	2,312	35,361 (181.81)	—	47,390	108

(注) 1. 御影支店は事務所建替えのため、本店事務所内にて営業を行っております。

2. 金額には消費税等を含めておりません。

3. 江坂支店ほか12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)
江坂支店 ほか12支店	販売施設	1,728.04	46,550

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)
事務用機器 (所有権移転外ファイナンス・リース)	82	1～5	4,495	6,422

3 【設備の新設、除却等の計画】

当社の設備投資については、事業計画、業界動向、投資効率及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、当事業年度末現在における重要な設備の新設、除却等の計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設

特記すべき事項はありません。

(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	発行可能株式総数(株)
普通株式	67,600,000
計	67,600,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成21年10月31日)	提出日現在発行数(株) (平成22年1月27日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	16,900,000	16,900,000	大阪証券取引所 (市場第二部)	単元株式数 100株
計	16,900,000	16,900,000	—	—

(注) 「提出日現在発行数」欄には、平成22年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成16年1月29日定時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成21年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年12月31日)
新株予約権の数(個)	560 (注1)	560 (注1)
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
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)	56,000 (注1)	56,000 (注1)
新株予約権の行使時の払込金額(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及び資本組入額(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 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」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
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(注) 1. 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、定時株主総会決議における発行する新株予約権の総数及び新株予約権の目的となる株式の数から、退職等の理由により権利を喪失した者の新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数を減じております。

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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【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16年9月29日 (注)	900,000	16,900,000	936,000	1,584,000	935,100	1,338,350

(注) 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

(5) 【所有者別状況】

平成21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	金融商品取 引業者	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)	—	9	13	24	57	2	2,393	2,498	—
所有株式数 (単元)	—	10,720	1,810	18,522	53,108	12	84,818	168,990	1,000
所有株式数の 割合 (%)	—	6.34	1.07	10.96	31.43	0.01	50.19	100.00	—

(注) 自己株式363株は、「個人その他」に3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。

(6) 【大株主の状況】

平成21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	兵庫県芦屋市	5,119,000	30.29
伏見管理サービス株式会社	東京都西東京市柳沢1-6-3	1,800,000	10.65
ビービーエイチ オープンハイマ ークエスト インターナショナル バ リュール ファンド (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	6803 S TUCSON WAY CENTENNIAL COLORADO 80112392403 U. S. A. (東京都千代田区丸の内2-7-1 決済 事業部)	1,475,000	8.73
ゴールドマンサックスインターナシ ョナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式 会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U. K (東京都港区六本木6-10-1 六本木ヒ ルズ森タワー)	825,800	4.89
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	560,500	3.32
ビービーエイチ オープンハイマ マスター インターナショナル バ リュール ファンド エルエルシー (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	6803 S TUCSON WAY CENTENNIAL COLORADO 80112392403 U. S. A. (東京都千代田区丸の内2-7-1 決済 事業部)	412,600	2.44
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 38005 2 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行 決済営業部)	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY10017, U. S. A. (東京都中央区月島4-16-13)	350,500	2.07
五十嵐 幸造	福井県坂井市	312,000	1.85
オーエム04エスエスピークライア ントオムニバス (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000 AUSTRALIA (東京都中央区日本橋3-11-1)	304,100	1.80
牛島 慎吾	神戸市垂水区	300,000	1.78
計	—	11,459,500	67.81

- (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. ビービーエイチオープンハイマークエストインターナショナルバリュールファンドは、平成21年10月8日付でビービーエイチオープンハイマークエストインターナショナルバリュールファンドインクから商号の変更を行っております。
3. 前事業年度末現在主要株主であったビービーエイチオープンハイマークエストインターナショナルバリュールファンドは、当事業年度末では主要株主ではなくなりました。
4. 上記日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、560,500株であります。

5. キャピタル・ガーディアン・トラスト・カンパニーから平成21年11月9日付で提出された大量保有報告書等により、平成21年10月30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	333 South Hope Street, Los Angeles, California, U.S.A.	862,100	5.10

6. オッペンハイマーファンズ・インクから平成21年11月4日付で提出された大量保有報告書等により、平成21年10月28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(%)
オッペンハイマーファンズ・インク	2 World Financial Center, 225 Liberty Street, New York, New York, U.S.A.	1,670,400	9.88

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成21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 300	—	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 16,898,700	168,987	同上
単元未満株式	普通株式 1,000	—	同上
発行済株式総数	16,900,000	—	—
総株主の議決権	—	168,987	—

② 【自己株式等】

平成21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	300	—	300	0.00
計	—	300	—	300	0.00

(8) 【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。

旧商法第280条ノ20及び第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、監査役及び従業員に対して、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
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 2名 当社監査役 1名 当社従業員 21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。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

(注) 新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は本件新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整により生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

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

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。

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

会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、取締役及び監査役に対して、報酬として新株予約権を付与することを平成22年1月26日の定時株主総会において普通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22年1月26日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役および監査役 なお、人数等の詳細については定時株主総会以降の取締役会において決定する。
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	9,000株を上限とする。(注) 1
新株予約権の行使時の払込金額	新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭とし、その価額は、新株予約権の行使に際して払込みをすべき1株当たりの金額(以下「行使価額」という。)に各新株予約権の目的となる株式の数を乗じた金額とする。行使価額は、新株予約権を割り当てる日(以下「割当日」という。)の属する月の前月の各日(取引が成立しない日を除く。)の大阪証券取引所における当社普通株式の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、その金額が割当日の終値(当日に終値がない場合は、それに先立つ直近の終値)を下回る場合は、割当日の終値とする。(注) 2
新株予約権の行使期間	割当日の翌日から2年を経過した日より8年以内とする。
新株予約権の行使の条件	① 新株予約権者は、権利行使時においても当社また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る。ただし、取締役、監査役が任期満了により退任した場合、また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限りではない。 ② その他の権利行使の条件は、当社第11回定時株主総会決議及び取締役会決議に基づき、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」に定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	組織再編に際して定める契約書または計画書等に以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。 ① 合併(当社が消滅する場合に限る。) 合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社 ② 吸収分割 吸収分割をする株式会社とその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社 ③ 新設分割 新設分割により設立する株式会社 ④ 株式交換 株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社 ⑤ 株式移転 株式移転により設立する株式会社

(注) 1. 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は本件新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整により生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が合併、会社分割、株式交換または株式移転(以下総称して「合併等」という。)を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他株式数の調整を必要とする場合には、合併等、株式の無償割当の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で株式数を調整することができる。

- (注) 2. 当社が当社普通株式につき株式分割または株式併合を行う場合、行使価額は、株式分割または株式併合の比率に応じ、次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。当社が普通株式分割、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。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式の発行または自己株式の処分を行う場合（会社法第194条の規定（単元未満株主による単元未満株式売渡請求。）に基づく自己株式の売渡し、当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券または当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の転換または行使の場合を除く。）、上記の行使価額は、次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、従業員に対して、特に有利なる条件をもって新株予約権を付与することを平成22年1月26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22年1月26日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 なお、人数等の詳細については定時株主総会以降の取締役会において決定する。
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	151,000株を上限とする。(注) 1
新株予約権の行使時の払込金額	新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭とし、その価額は、新株予約権の行使に際して払込みをすべき1株当たりの金額(以下「行使価額」という。)に各新株予約権の目的となる株式の数を乗じた金額とする。行使価額は、新株予約権を割り当てる日(以下「割当日」という。)の属する月の前月の各日(取引が成立しない日を除く。)の大阪証券取引所における当社普通株式の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、その金額が割当日の終値(当日に終値がない場合は、それに先立つ直近の終値)を下回る場合は、割当日の終値とする。(注) 2
新株予約権の行使期間	割当日の翌日から2年を経過した日より8年以内とする。
新株予約権の行使の条件	① 新株予約権者は、権利行使時において、当社また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る。ただし、取締役、監査役が任期満了により退任した場合、また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限りではない。 ② その他の権利行使の条件は、当社第11回定時株主総会決議及び取締役会決議に基づき、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」に定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	組織再編に際して定める契約書または計画書等に以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。 ① 合併(当社が消滅する場合に限る。) 合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社 ② 吸収分割 吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社 ③ 新設分割 新設分割により設立する株式会社 ④ 株式交換 株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社 ⑤ 株式移転 株式移転により設立する株式会社

(注) 1. 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は本件新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整により生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が合併等を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他株式数の調整を必要とする場合には、合併等、株式の無償割当の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で株式数を調整することができる。

- (注) 2. 当社が当社普通株式につき株式分割または株式併合を行う場合、行使価額は、株式分割または株式併合の比率に応じ、次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式の発行または自己株式の処分を行う場合（会社法第194条の規定（単元未満株主による単元未満株式売渡請求。）に基づく自己株式の売渡し、当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券または当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の転換または行使の場合を除く。）、上記の行使価額は、次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他 (—)	—	—	—	—
保有自己株式数	363	—	363	—

(注) 当期間の「保有自己株式数」の欄には、平成22年1月1日から有価証券報告書提出日までに取得した自己株式は含まれておりません。

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、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。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成21年6月4日 取締役会決議	50,698	3
平成21年12月14日 取締役会決議	50,698	3

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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成17年10月	平成18年10月	平成19年10月	平成20年10月	平成21年10月
最高(円)	2,400	1,630	1,300	588	760
最低(円)	1,059	988	528	150	107

(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。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成21年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高(円)	290	498	550	666	760	745
最低(円)	172	264	440	500	516	580

(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	任期	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）	(注)3	5,119,000
取締役	企画営業部長	牛島 慎吾	昭和36年7月4日生	平成6年9月 株式会社ライフ住宅入社 平成12年10月 当社入社 平成13年8月 取締役企画営業部長就任 平成17年11月 取締役開発事業部長就任 平成19年11月 取締役本社事業部長就任 平成20年8月 取締役企画営業部長就任（現任）	(注)3	300,000
取締役	工事部長	堀 巖	昭和28年5月23日生	平成10年3月 朝日ハウス産業株式会社入社 平成15年3月 当社入社 平成20年11月 工事部次長 平成21年11月 工事部長 平成22年1月 取締役工事部長就任（現任）	(注)3	650
取締役		松宮 巧	昭和29年3月21日生	昭和52年4月 関電興業株式会社入社 昭和60年4月 たくみ建築設計事務所（現 株式会社匠）設立 所長（現 代表取締役社長）（現任） 平成21年1月 当社取締役就任（現任）	(注)3	—
常勤監査役		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）	(注)4	10,000
監査役		田村 一美	昭和24年7月27日生	昭和61年4月 瑞穂監査法人入所 平成3年1月 田村一美公認会計士事務所（現 田村一美会計事務所）開設 所長（現任） 平成14年7月 当社監査役就任（現任） 平成18年7月 神明監査法人代表社員就任（現任）	(注)4	—
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）	(注)5	—
計						5,429,650

- (注) 1. 松宮巧氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 田村一美氏、水永誠二氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成22年1月26日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
4. 平成21年1月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 平成20年1月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【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まいりたいと考えております。

② 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「会社法」第2条第6号が定める大会社に該当し、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（うち1名は社外取締役）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。なお、社外取締役である松宮巧氏は、株式会社匠の代表取締役社長であります。当社は同社に対して戸建分譲住宅における設計業務の一部を委託しております。

また、監査役は常勤監査役1名、社外監査役2名（公認会計士並びに弁護士）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。

内部統制システムの整備の状況につきましては、社長直轄の内部監査担当者（3名）と監査役が有機的に連携して、当社の社内諸活動が、法令並びに社内諸規程を遵守して行われているかを定期的にチェックし、社長に報告するとともに、助言並びに指導等を行っております。また、財務報告の信頼性を確保するために、「財務報告の基本方針」を定め、これに基づく内部統制体制を構築しており、経営陣を委員とした内部統制委員会が財務報告に係る内部統制の評価を実施しております。

株主その他の利害関係者に対する施策の実施状況といたしましては、株主重視の観点から、適切な情報公開並びに説明に努めており、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、第2四半期決算短信並びに期末決算短信開示後には、当社代表取締役が出席しての決算説明会を行っております。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たいと考えております。

③ 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、内部統制担当者と顧問弁護士が密接に連携して、違法行為等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。

④ 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	齋藤 博道	新日本有限責任監査法人
	柳 年哉	
	石黒 一裕	

(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。

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。

3. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 7名、会計士補等 10名

⑤ 役員報酬の内容

当事業年度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	人数	報酬等の総額
取締役 (うち社外取締役)	5名 (1名)	59,310千円 (3,600千円)
監査役 (うち社外監査役)	3名 (2名)	12,790千円 (3,600千円)
合計 (うち社外役員)	8名 (3名)	72,100千円 (7,200千円)

(注) 1. 上記には、平成21年1月27日開催の第10回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名を含んでおります。

2. 取締役の報酬等の総額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

3. 取締役の報酬限度額は、平成19年1月26日開催の第8回定時株主総会において年額150,000千円以内(ただし、使用人分給与は含まない。)と決議いただいております。

4. 監査役の報酬限度額は、平成19年1月26日開催の第8回定時株主総会において年額25,000千円以内と決議いただいております。

5. 報酬等の総額には、当事業年度に係る役員賞与引当金の繰入額7,900千円(社外取締役を除く取締役3名に対し7,110千円、社外監査役を除く監査役1名に対し790千円)が含まれております。

⑥ 取締役の定数

当社の取締役は5名以内とする旨定款に定めております。

⑦ 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。各社外監査役に係る当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。

⑧ 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらない旨も定款で定めております。

⑨ 剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

⑩ 監査役の実任免除

当社は、監査役(監査役であった者を含む。)の会社法第423条第1項の賠償責任について、法令に定める要件に該当する場合には、賠償責任額から法令に定める最低責任限度額を控除して得た額を限度として免除することができる旨定款に定めております。これは、監査役が職務の遂行に当たり期待された役割を十分に発揮できることを目的とするものであります。

⑪ 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
—	—	30,000	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針としましては、当社の規模、特性及び監査日数等を勘案し、監査公認会計士等と協議の上で決定しております。

第5【経理の状況】

1. 財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前事業年度（平成19年11月1日から平成20年10月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成20年11月1日から平成21年10月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前事業年度（平成19年11月1日から平成20年10月31日まで）及び当事業年度（平成20年11月1日から平成21年10月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任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。

1 【財務諸表等】
 (1) 【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
安全協力会費収受金	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

【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。 (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。 (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たしましたが、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。	(1) 貸倒引当金 同左 (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。

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>(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。 (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。 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>(3) 役員賞与引当金 同左</p> <p>(4) 完成工事補償引当金 同左 (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。	—
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>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>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。</p> <p>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、引き続き通常の賃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。</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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: 60%;">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: 60%;">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: 60%;">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など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: 60%;">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: 60%;">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: 60%;">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>当該資産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 Δ 1,600,000千円	担保に供している定期預金 Δ 2,800,000千円
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。

(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。

(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)	△43,110	△54,811
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)	—

(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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>完成工事補償引当金</td><td style="text-align: right;">116,799千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">47,502千円</td></tr> <tr><td>未払事業税否認</td><td style="text-align: right;">2,671千円</td></tr> <tr><td>未払費用否認</td><td style="text-align: right;">25,809千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2,003千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">194,786千円</td></tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">17,541千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">16,276千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">10千円</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,827千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△16,276千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,551千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">212,338千円</td></tr> </table>	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	繰延税金資産計	212,338千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>完成工事補償引当金</td><td style="text-align: right;">18,291千円</td></tr> <tr><td>未払事業税否認</td><td style="text-align: right;">45,915千円</td></tr> <tr><td>未払費用否認</td><td style="text-align: right;">26,448千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">21,804千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">112,460千円</td></tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">22,302千円</td></tr> <tr><td>長期未収入金</td><td style="text-align: right;">24,300千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">16,276千円</td></tr> <tr><td>土地評価損</td><td style="text-align: right;">5,131千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">728千円</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">68,739千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△21,407千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47,332千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">159,792千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債</td><td></td></tr> <tr><td>前払費用認定損</td><td style="text-align: right;">△434千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△434千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">159,357千円</td></tr> </table>	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	繰延税金資産計	159,792千円	繰延税金負債		前払費用認定損	△434千円	繰延税金負債計	△434千円	繰延税金資産の純額	159,357千円
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																																																														
繰延税金資産計	212,338千円																																																														
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																																																														
繰延税金資産計	159,792千円																																																														
繰延税金負債																																																															
前払費用認定損	△434千円																																																														
繰延税金負債計	△434千円																																																														
繰延税金資産の純額	159,357千円																																																														
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td></td><td style="text-align: center;">(%)</td></tr> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">3.3</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">8.0</td></tr> <tr><td>評価性引当金の増減</td><td style="text-align: right;">11.1</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△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 style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">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																																																														

(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。

（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） 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。	新株予約権1種類（新株予約権の数560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)

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 取締役及び監査役に対するストックオプションとしての新株予約権の付与について 当社は、平成22年1月26日開催の第11回定時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社取締役及び監査役に対し、報酬として新株予約権（ストックオプション）を付与することを決議いたしました。その内容は「第一部 企業情報 第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (8) ストックオプション制度の内容」に記載のとおりです。</p> <p>2 従業員に対するストックオプションとしての新株予約権の付与について 当社は、平成22年1月26日開催の第11回定時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社従業員に対し、特に有利なる条件をもって新株予約権（ストックオプション）を付与することを決議いたしました。その内容は「第一部 企業情報 第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (8) ストックオプション制度の内容」に記載のとおりです。</p>

⑤【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【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	153,568	22,590	15,796 (4,152)	160,362	35,937	6,671	124,425
構築物	6,038	200	—	6,238	2,007	404	4,230
車両運搬具	97,231	1,423	839	97,816	87,349	12,647	10,466
工具、器具及び備品	96,632	1,543	—	98,176	86,310	6,608	11,865
土地	702,742	31,463	77,165 (13,033)	657,040	—	—	657,040
建設仮勘定	—	5,088	—	5,088	—	—	5,088
有形固定資産計	1,056,213	62,310	93,801 (17,185)	1,024,722	211,605	26,331	813,117
無形固定資産							
ソフトウェア	70,802	2,182	—	72,985	43,061	13,304	29,924
電話加入権	411	—	—	411	—	—	411
無形固定資産計	71,214	2,182	—	73,397	43,061	13,304	30,335
長期前払費用	26,509	1,263	9,422	18,350	13,930	3,283	4,419
繰延資産							
—	—	—	—	—	—	—	—
繰延資産計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 1. 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	本社倉庫取得	10,103
	保有目的の変更に伴うたな卸資産からの振替	7,957
土地	本社倉庫取得	20,558
	保有目的の変更に伴うたな卸資産からの振替	10,904

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

土地	旧江坂支店事務所の保有目的の変更に伴うたな卸資産への振替	43,400
----	------------------------------	--------

3. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【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	6,151,000	4,186,000	1.49	—
1年以内に返済予定の長期借入金	100,400	100,400	2.10	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	—	—	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	347,700	247,300	2.11	平成25年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	—	—	—	—
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	6,599,100	4,533,700	—	—

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

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	100,400	100,400	46,500	—

【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)
賞与引当金	71,943	76,150	49,624	22,318	76,150
役員賞与引当金	3,600	7,900	—	3,600	7,900
完成工事補償引当金	287,046	—	28,885	213,207	44,954

(注) 1. 賞与引当金の「当期減少額(その他)」は、実際支給額との差額の戻入額であります。

2. 役員賞与引当金の「当期減少額(その他)」は、前期末引当額3,600千円に対し、平成21年2月14日開催の取締役会において、前期に係る役員賞与の全額返上を決議したことによる戻入額であります。

3. 完成工事補償引当金の「当期減少額(その他)」は、見積額の減少による取崩しであります。

(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	3,371
預金の種類	
当座預金	10,391,177
普通預金	19,750
定期預金	3,010,000
積立預金	—
別段預金	15,822
小計	13,436,750
合計	13,440,122

ロ. 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
一般顧客	262
合計	262

(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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
794	15,852	16,384	262	98.4	12.1

(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)
戸建分譲事業	133	17,325.45	2,549,062
マンション分譲等事業	4	101.88	53,484
合計	137	17,427.33	2,602,546

(注) 1. 件数欄については、戸建分譲事業は棟数、マンション分譲等事業は戸数を表示しております。

2. 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)
戸建分譲事業			
兵庫県	58	7,695.46	1,046,629
大阪府	26	2,406.46	607,967
京都府	2	204.26	44,013
奈良県	27	7,695.46	465,406
滋賀県	10	1,503.61	158,243
愛知県	10	1,310.48	226,803
マンション分譲等事業			
兵庫県	3	94.20	41,984
大阪府	1	7.68	11,499
合計	137	17,427.33	2,602,546

ニ. 仕掛販売用不動産

内訳	件数	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
戸建分譲事業	619	76,299.36	3,845,414
マンション分譲等事業	59	2,130.03	1,161,210
合計	678	78,429.39	5,006,624

(注) 1. 件数欄については、戸建分譲事業は棟数、マンション分譲等事業は戸数を表示しております。

2. 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)
戸建分譲事業			
兵庫県	245	32,086.91	1,362,267
大阪府	205	20,437.04	1,483,212
京都府	44	5,964.70	251,500
奈良県	78	11,794.25	252,829
滋賀県	5	909.46	38,720
愛知県	42	5,107.00	456,882
マンション分譲等事業			
兵庫県	1	32.92	10
京都府	58	2,097.11	1,161,200
合計	678	78,429.39	5,006,624

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)
1,025,636	10,971,398	11,067,290	929,744

(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)
戸建分譲事業	
兵庫県	356,809
大阪府	298,206
京都府	32,415
奈良県	90,837
滋賀県	30,321
愛知県	121,154
マンション分譲等事業	
兵庫県	—
大阪府	—
合計	929,744

ヘ. 貯蔵品

品名	金額 (千円)
印紙未使用分	669
住まいの管理手帳	758
アフターサービス基準書	45
クオカード	413
商品券	860
合計	2,748

② 流動負債

イ. 支払手形

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
パナソニック電工リビング近畿株式会社	42,150
株式会社南商店	38,120
株式会社岡本銘木店	33,870
株式会社紅中	17,430
北恵株式会社	11,870
その他44社	133,770
合計	277,210

(ロ) 期日別内訳

期日別	金額 (千円)
平成21年10月	3,930
11月	65,750
12月	60,870
平成22年1月	66,840
2月	79,820
合計	277,210

ロ. 支払信託

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
通商株式会社	147,860
ファーストウッド株式会社	64,110
ナカザワ建販株式会社	52,340
有限会社神保工業所	39,890
株式会社イナモト	38,190
その他155社	813,460
合計	1,155,850

(ロ) 期日別内訳

相手先	金額 (千円)
平成21年11月	218,810
12月	277,870
平成22年1月	281,390
2月	377,780
合計	1,155,850

ハ. 工事未払金

相手先	金額 (千円)
ファーストウッド株式会社	140,320
通商株式会社	125,572
株式会社南商店	64,831
ナカザワ建販株式会社	36,339
YKKAP株式会社	35,760
その他442社	1,414,120
合計	1,816,945

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報

	第1四半期 自平成20年11月1日 至平成21年1月31日	第2四半期 自平成21年2月1日 至平成21年4月30日	第3四半期 自平成21年5月1日 至平成21年7月31日	第4四半期 自平成21年8月1日 至平成21年10月31日
売上高 (千円)	7,677,427	9,923,947	8,696,297	8,696,094
税引前四半期純利益金額 又は税引前四半期純損失 金額 (△) (千円)	△76,257	300,624	527,660	1,084,559
四半期純利益金額又は四 半期純損失金額 (△) (千円)	△48,955	173,039	308,419	635,371
1株当たり四半期純利益 金額又は1株当たり四半 期純損失金額 (△) (円)	△2.90	10.24	18.25	37.60

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	11月1日から10月31日まで
定時株主総会	1月中
基準日	10月31日
剰余金の配当の基準日	4月30日 10月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 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
株主名簿管理人	(特別口座) 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	_____
買取手数料	株式の売買に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 公告掲載URL http://www.f-juken.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、取得請求権付株式の取得を請求する権利並びに募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有していません。

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】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第10期）（自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日）平成21年1月28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21年3月6日近畿財務局長に提出。

事業年度（第10期）（自 平成19年11月1日 至 平成20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) 半期報告書の訂正報告書

平成21年3月6日近畿財務局長に提出。

第10期中（自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）の半期報告書に係る訂正報告書であります。

(4) 四半期報告書及び確認書

（第11期第1四半期）（自 平成20年11月1日 至 平成21年1月31日）平成21年3月16日近畿財務局長に提出。

（第11期第2四半期）（自 平成21年2月1日 至 平成21年4月30日）平成21年6月12日近畿財務局長に提出。

（第11期第3四半期）（自 平成21年5月1日 至 平成21年7月31日）平成21年9月11日近畿財務局長に提出。

(5) 臨時報告書

平成22年1月5日近畿財務局長に提出。

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。

平成22年1月26日近畿財務局長に提出。

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（当社取締役及び監査役に対する新株予約権の発行）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成22年1月26日近畿財務局長に提出。

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（当社従業員に対する新株予約権の発行）の規定に基づく臨時報告書であります。

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21年1月27日

ファースト住建株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 齋藤 博道 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 柳 年哉 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 石黒 一裕 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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19年11月1日から平成20年10月31日までの第10期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー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20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

※1. 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。

2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年1月26日

ファースト住建株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 齋藤 博道 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 柳 年哉 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 石黒 一裕 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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20年11月1日から平成21年10月31日までの第11期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー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21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。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ファースト住建株式会社の平成21年10月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書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。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、ファースト住建株式会社が平成21年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、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

※1. 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。

2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。