

## 平成18年10月期

## 決算短信（非連結）

平成18年12月15日

上場会社名 ファースト住建株式会社  
 コード番号 8917

上場取引所 大  
 本社所在都道府県 兵庫県

(URL <http://www.f-juken.co.jp/>)

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 中島 雄司

問合せ先責任者 役職名 取締役管理部長 氏名 松下 弘和 TEL (06) 4868-5388

決算取締役会開催日 平成18年12月15日 配当支払開始予定日 平成19年1月29日

定時株主総会開催日 平成19年1月26日 単元株制度採用の有無 有(1単元 100株)

## 1. 平成18年10月期の業績（平成17年11月1日～平成18年10月31日）

## (1) 経営成績 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年10月期	43,258	23.6	4,436	10.9	4,406	11.3
17年10月期	34,991	△0.6	4,001	△12.6	3,960	△11.0

	当期純利益		1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益		自己資本 当期純利益率		総資産 経常利益率		売上高 経常利益率	
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%	%	%		
18年10月期	2,607	10.9	154	27	—	—	24.1	17.0	10.2			
17年10月期	2,349	△8.7	138	05	—	—	26.9	19.9	11.3			

(注) ①持分法投資損益 18年10月期 ー百万円 17年10月期 ー百万円  
 ②期中平均株式数 18年10月期 16,899,737株 17年10月期 16,899,743株  
 ③会計処理の方法の変更 無  
 ④売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率であります。

## (2) 財政状態 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円	銭	
18年10月期	30,293	11,919	39.3	705	30			
17年10月期	21,681	9,751	45.0	576	03			

(注) ①期末発行済株式数 18年10月期 16,899,737株 17年10月期 16,899,737株  
 ②期末自己株式数 18年10月期 263株 17年10月期 263株

## (3) キャッシュ・フローの状況 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	営業活動による キャッシュ・フロー		投資活動による キャッシュ・フロー		財務活動による キャッシュ・フロー		現金及び現金同等物 期末残高	
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円		
18年10月期	△1,835	△243	4,552	7,658				
17年10月期	△3,672	△165	1,416	5,185				

## 2. 平成19年10月期の業績予想（平成18年11月1日～平成19年10月31日）

	売上高		経常利益		当期純利益	
	百万円	百万円	百万円	百万円		
中間期	22,000	2,100	1,300			
通期	46,000	4,500	2,650			

(参考) 1株当たり予想当期純利益（通期） 156円80銭

## 3. 配当状況

・現金配当	1株当たり配当金（円）						配当金総額 （百万円）	配当性向 （%）	純資産配当 率（%）
	第1四半期末	中間期末	第3四半期末	期末	その他	年間			
17年10月期	—	5.00	—	15.00	—	20.00	337	14.5	3.9
18年10月期	—	10.00	—	10.00	—	20.00	337	13.0	3.1
19年10月期（予想）	—	10.00	—	12.00	—	22.00			

※ 上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。  
 なお、上記予想に関する事項は添付資料の9ページを参照して下さい。

## 1. 企業集団の状況

該当事項はありません。

## 2. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

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

当社は、戸建分譲事業を主軸としており、これまでの支店展開にあわせて事業エリアを拡大し、現在では兵庫県下に本社を含めて7拠点、大阪府下に6拠点、そして京都府下に2拠点の合計15拠点を有するに至りました。当社は、より高度なマーケティングを行うために地域に密着した営業活動を行うことを事業戦略としており、今後も引き続き支店展開を通じ事業エリアの拡大に努め、事業シェアの向上を目指してまいります。また、お客様第一主義で業務に取り組み、顧客満足の更なる向上を目指してまいります。

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

### (2) 会社の利益配分に関する基本方針

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、株主配分につきましては、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。

上記の考えの下、平成18年10月期の期末配当金につきましては1株当たり10円を予定しており、1株当たり10円で実施いたしました中間配当金を加え、1株当たり20円の年間配当金とする予定であります。

なお、これによる配当性向は、目標とする10%を上回る13.0%となります。

### (3) 投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

当社は、当社株式の流動性の確保ならびに株主数の増加を重要な課題の一つであると考えております。この方針に従いまして、平成16年6月21日付で平成16年4月30日最終の株主に対し、分割比率1：2の株式分割を実施しております（平成16年3月19日開催の取締役会決議）。今後も事業展開や内部留保を勘案しつつ、投資単位の引下げを検討してまいります。

### (4) 目標とする経営指標

当社は、近畿圏における積極的な事業展開による販売棟数（事業シェア）を拡大しつつ、売上高経常利益率10%以上を確保し続けることを目標としております。

### (5) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、戸建分譲事業におきまして近畿圏での戸建住宅供給棟数拡大を推進しており、マーケット・シェアの獲得による収益拡大を目指しております。近畿2府4県では、平成17年度には33,000棟を超える戸建住宅が供給されており、当社は、近畿圏の市場における更なるシェア・アップが可能と考え、これを積極的に推進してまいります。

まず、顧客ニーズの的確な把握と徹底したマーケティングリサーチを行うために、現在の事業エリアの周辺地域へ積極的に支店を開設していき、地域に密着した営業活動を行ってまいります。

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

当社は将来にわたって戸建分譲住宅事業を柱として、①「地域に根ざした暮らし重視の住まい」、②「街の景観を形成する美しい住まい」、③「基礎・構造の確かな安心の住まい」、④「先端技術による居住性の高い住まい」の4つのキーワードでお客様のニーズに的確に応えていく方針であります。

(6) 会社の対処すべき課題

当社は設立より急速な発展を遂げてまいりましたが、今後も経営理念に基づいた事業の拡大を継続していくためには、会社の成長に応じた人材の採用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。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、平成16年4月から新卒者の定期採用を開始しており、当事業年度におきましては29名が入社いたしました。更に、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で開催し、法令等をはじめとする、業務に必要な知識や技能の教育を実施しており、また資格支援制度によって各種業務資格の取得を促進しております。

今後も継続して、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。

(7) 親会社等に関する事項

該当事項はありません。

(8) その他、会社の経営上の重要な事項

該当事項はありません。

### 3. 経営成績及び財政状態

#### (1) 経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、企業収益の改善を背景として景気は回復を続けており、企業部門の好調さが家計部門へ波及することで個人消費も緩やかに増加する傾向にありました。しかしながら、原油価格の高騰や素材価格の上昇は、中小企業にとって収益を圧迫する要因となっており、また金利の上昇や税制改革の動向など、先行きに不透明な要素も含まれております。

不動産業界におきましては、地価の上昇がより鮮明に表れており、分譲用地の仕入における競争は依然として激しい状況にありました。また、原油、素材価格の上昇からくる資材価格の上昇もあり、個人消費の回復が限定的な中、これらによるコスト上昇を販売価格に完全に転嫁することは困難で、収益を圧迫する要因となっておりました。一方、販売面におきましては、地価の上昇や、ゼロ金利政策の解除などによる金利の上昇に対する懸念から、住宅需要の顕在化が進展し、堅調に推移いたしております。

このような環境の中で、当社は事業の拡大を継続していくために戸建住宅の分譲棟数を増加させ、近畿圏におけるシェア・アップを図ってまいりました。また、収益性を確保し健全な経営を行っていくことに努めてまいりました。具体的には、平成17年11月に開発事業部を新設し、従来当社が手掛けることの少なかった開発を伴う多棟現場を、仕入から販売まで一貫してプロデュースすることにより、新たな事業エリアの拡大を進めてまいりました。更に、平成18年1月に京都東支店（京都市山科区）及び枚方支店（大阪府枚方市）を開設し、また平成18年6月には姫路支店（兵庫県姫路市）を開設いたしております。これにより、京都府下における当社の営業拠点は2支店となり、隣接する滋賀県や奈良県への分譲棟数拡大に貢献いたしております。一方、収益性を確保するためには、お客様のニーズを的確に捉えた魅力ある商品を企画し、提供していくことが重要であると考え、平成17年11月に工事部商品開発課を新設いたしております。

この結果、当事業年度における業績は、売上高432億58百万円（前事業年度比 23.6%増）、経常利益44億6百万円（同 11.3%増）、当期純利益26億7百万円（同 10.9%増）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、支店展開を推進し事業エリアの拡大に努めた結果、大阪府、京都府、奈良県での販売棟数が増加するとともに、新たに滋賀県での販売を行い、その売上高は429億91百万円（前事業年度比 24.8%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、近畿圏におけるマンション供給棟数の大幅な増加など市場での競争激化を受け、新築分譲案件はありませんでしたが、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案件の販売を行っております。これにより売上高は35百万円（前事業年度比 90.7%減）となりました。

なお、前事業年度までマンション分譲事業としておりましたが、当事業年度から開始したマンション・リノベーションに係る事業を含めてマンション分譲等事業としております。

#### 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売上高は、それぞれ67百万円（前事業年度比 290.8%増）、1億64百万円（同 18.1%増）となっております。

#### (2) 財政状態

当事業年度末における総資産は302億93百万円（前事業年度末比 39.7%増）、純資産は119億19百万円（同 22.2%増）、自己資本比率は39.3%（前事業年度末は45.0%）となりました。

総資産が増加した主たる要因は、たな卸資産が209億52百万円と前事業年度末より54億45百万円増加したことによります。また、純資産が増加した主たる要因は、当期純利益の増加に伴い繰越利益剰余金（前事業年度末においては当期末処分利益）が21億67百万円増加したことによります。

また、当事業年度末の有利子負債残高は115億55百万円（同 75.6%増）と前事業年度末より49億73百万円増加しております。これは、前述のたな卸資産の増加に伴う資金需要の増加が主たる要因であります。

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

当事業年度末における現金及び現金同等物は、76億58百万円となり、前事業年度末に比べて24億73百万円増加しております。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18億35百万円（前事業年度比 50%減）となりました。その主要な要因は、税引前当期純利益44億6百万円、仕入債務の増加10億18百万円に対し、売上増に対応するためのたな卸資産の増加による支出54億45百万円及び法人税等の支出16億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2億43百万円（前事業年度比 47.3%増）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1億80百万円、投資有価証券の取得による支出40百万円が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45億52百万円（前事業年度比 221.4%増）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49億73百万円であったことに対し、配当金の支払が4億20百万円発生したことによります。

なお、キャッシュ・フロー指標の推移については、以下のとおりであります。

	平成17年10月期	平成18年10月期
自己資本比率 (%)	45.0	39.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	87.8	72.5
債務償還年数 (年)	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

- (注) 1. 営業キャッシュ・フローはキャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております
2. 平成17年10月期及び平成18年10月期はともに、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオの表示はしていません。

(3) 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、当事業年度末現在において当社が判断したものであり、不確実性を内包しているため、実際の結果と異なる場合があります。

① 事業内容について

a. 事業の概要について

当社は戸建分譲事業を主な事業とし、この他、マンション分譲等事業、請負工事事業及びその他事業を行っております。戸建分譲事業は、第一次取得者層を主な購買層とした低価格の戸建住宅の分譲が中心であり、平成17年10月期及び平成18年10月期において、それぞれ売上高の98.5%及び99.4%を占めております。

b. 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、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。また、マンション分譲等事業といたしましては、当事業年度から、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3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、当面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。この事件に伴い、今後の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、当社はこれ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、問題の無い事を確認いたしております。

c. 業績の変動要因について

イ. 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。

ロ. 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。

ハ. 価格変動等について

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

ニ. 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が、これにもかかわらず周辺相場よりも高い価格で購入してしまう場合や当社が想定する価格で販売できない場合等があります。また、他社との競合、情報収集の遅れ・不足等により土地の仕入れが想定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、または、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。

d. 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、マンション分譲等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。

e. 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。

f. 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、和歌山県及び滋賀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17年10月期		平成18年10月期		平成18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	21,662,927	61.9	21,341,222	49.3	9,254,288	45.0
大阪府	12,439,516	35.6	17,095,671	39.5	9,088,244	44.2
京都府	156,047	0.4	2,803,876	6.5	1,627,396	7.9
奈良県	176,597	0.5	1,499,716	3.5	372,050	1.8
和歌山県	20,296	0.1	95,432	0.2	95,432	0.5
滋賀県	—	—	155,993	0.4	—	—
戸建分譲事業	34,455,385	98.5	42,991,913	99.4	20,437,412	99.4
兵庫県	379,361	1.1	14,258	0.0	—	—
大阪府	—	—	21,003	0.0	—	—
マンション分譲等事業	379,361	1.1	35,262	0.0	—	—
兵庫県	17,238	0.0	42,300	0.1	15,175	0.1
大阪府	—	—	25,062	0.1	—	—
請負工事事業	17,238	0.0	67,363	0.2	15,175	0.1
その他事業	139,227	0.4	164,376	0.4	100,853	0.5
合計	34,991,212	100.0	43,258,915	100.0	20,553,441	100.0

g. 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。当社ではこれに対し、仕入契約・仕入決済・上棟・販売契約・販売決済を平準化し、業績の偏重を軽減することに努めております。

	平成17年10月期			平成18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)	16,695,737	18,295,475	34,991,212	20,553,441	22,705,474	43,258,915
構成比(%)	47.7	52.3	100.0	47.5	52.5	100.0
売上総利益(千円)	2,965,310	2,956,897	5,922,207	3,118,370	3,823,036	6,941,407
構成比(%)	50.1	49.9	100.0	44.9	55.1	100.0
営業利益(千円)	2,058,384	1,942,892	4,001,276	1,941,974	2,494,954	4,436,928
構成比(%)	51.4	48.6	100.0	43.8	56.2	100.0
経常利益(千円)	2,011,784	1,948,743	3,960,527	1,917,821	2,488,701	4,406,522
構成比(%)	50.8	49.2	100.0	43.5	56.5	100.0

② 財政状態について

当社は、「営業活動によるキャッシュ・フロー」が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。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18年10月期末において有利子負債が当社の総資産額の38.1%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17年10月期(千円)	平成18年10月期(千円)	平成18年4月中間期(千円)
総資産額	21,681,732	30,293,278	25,473,240
有利子負債残高	6,581,900	11,555,000	9,210,500
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,672,410	△1,835,347	△1,531,295
投資活動によるキャッシュ・フロー	△165,492	△243,811	△118,360
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,416,341	4,552,237	2,381,653
現金及び現金同等物の期末残高	5,185,262	7,658,340	5,917,260
販売用不動産	7,169,773	8,838,124	6,095,382
仕掛販売用不動産	7,001,999	10,505,746	10,407,850
未成工事支出金	1,333,084	1,607,155	1,317,490

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 兵庫県知事許可（般-17）第217293号：有効期限 平成23年2月22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（一級）第400601号：有効期限 平成19年2月4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、保証に関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数の増加等が当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。さらに、当社の販売した住宅に重大な瑕疵があるとされた場合など、当社の責によるか否かを問わず、また実際の瑕疵の有無によらず、根拠のない誤認であった場合にも当社の信用に悪影響を及ぼし、当社の業績に影響を与える可能性があります。

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、一時的に当社が当社株式の54.57%を保有する親会社となっております。

この間、上記のとおり資金面では有限会社一商事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18年10月末現在では、伏見管理サービス株式会社は10.65%の当社株式を保有しておりますが、一建設株式会社は当社株式を保有しておりません。また、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。

(4) 次期の見通し

翌事業年度の見通しにつきましては、企業収益の回復が継続し、景気は堅調に推移するものと思われま。しかしながら、社会保障の不安や増税などの不透明な要因により、個人消費の回復は限定的なものになると予測しております。

不動産業界におきましても、土地価格や資材価格の上昇に加え、競争が一層激化していくものと予想されます。その中でお客様のニーズを確実につかんだ企業が強みを発揮していくものと思われま。

このような中、当社といたしましては、事業の中心地域である兵庫県南部ならびに大阪府の深耕、及び京都府、奈良県、滋賀県等の新たな地域におきましても積極的な事業展開を図ってまいります。営業面では、新たに開設した京都東支店、枚方支店、姫路支店の戦力化により、戸建分譲住宅の供給棟数として年間1,650棟超の体制を確立したいと考えております。

以上により、通期の業績の見通しにつきましては、売上高460億円（前事業年度比 6.3%増）、経常利益45億円（同 2.1%増）、当期純利益26億50百万円（同 1.6%増）を予定しております。

#### 4. 個別財務諸表等

##### (1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年10月31日)		当事業年度 (平成18年10月31日)		対前年比 増減 (千円)
		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		5,185,262		7,658,340		2,473,078
2. 売掛金		308		519		211
3. 販売用不動産	※1	7,169,773		8,838,124		1,668,351
4. 仕掛販売用不動産	※1	7,001,999		10,505,746		3,503,747
5. 未成工事支出金		1,333,084		1,607,155		274,071
6. 貯蔵品		2,096		1,028		△1,067
7. 前渡金		184,830		687,100		502,270
8. 前払費用		13,906		25,967		12,061
9. 繰延税金資産		93,319		122,076		28,756
10. その他		43,488		19,774		△23,713
流動資産合計		21,028,067	97.0	29,465,833	97.3	8,437,765
II 固定資産						
(1) 有形固定資産						
1. 建物		107,921		111,904		
減価償却累計額		16,797	91,123	21,573	90,330	△792
2. 構築物		4,666		5,047		
減価償却累計額		316	4,350	670	4,376	26
3. 車両運搬具		47,085		73,544		
減価償却累計額		29,480	17,605	42,279	31,264	13,659
4. 工具器具備品		76,778		83,703		
減価償却累計額		41,226	35,552	49,702	34,001	△1,550
5. 土地			407,415		528,338	120,923
有形固定資産合計			556,046		688,312	132,266
(2) 無形固定資産						
1. ソフトウェア			10,020		23,296	13,276
2. 電話加入権			411		411	—
無形固定資産合計			10,431		23,707	13,276

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年10月31日)		当事業年度 (平成18年10月31日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
(3) 投資その他の資産						
1. 投資有価証券		—		40,000		40,000
2. 出資金		541		691		150
3. 長期前払費用		13,403		12,177		△1,226
4. 繰延税金資産		25,466		32,975		7,509
5. その他		47,775		29,580		△18,195
投資その他の資産合計		87,186	0.4	115,424	0.4	28,237
固定資産合計		653,664	3.0	827,445	2.7	173,780
資産合計		21,681,732	100.0	30,293,278	100.0	8,611,545
(負債の部)						
I 流動負債						
1. 支払手形	※4	1,991,020		1,781,150		△209,870
2. 支払信託	※4	—		806,170		806,170
3. 工事未払金		2,096,186		2,518,764		422,577
4. 短期借入金	※1	6,581,900		11,555,000		4,973,100
5. 未払金		47,961		48,322		361
6. 未払費用		73,731		115,137		41,405
7. 未払法人税等		820,154		1,073,265		253,110
8. 未払消費税等		—		23,231		23,231
9. 前受金		153,103		222,353		69,250
10. 預り金		103,388		128,666		25,278
11. 役員賞与引当金		—		16,000		16,000
12. その他		—		3,617		3,617
流動負債合計		11,867,445	54.7	18,291,679	60.4	6,424,233
II 固定負債						
1. 退職給付引当金		13,870		22,197		8,326
2. 役員退職慰労引当金		48,600		60,000		11,400
固定負債合計		62,470	0.3	82,197	0.3	19,726
負債合計		11,929,916	55.0	18,373,876	60.7	6,443,960

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年10月31日)		当事業年度 (平成18年10月31日)		対前年比	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)	
(資本の部)							
I 資本金	※2		1,584,000	7.3	—	—	—
II 資本剰余金							
1. 資本準備金		1,338,350			—		
資本剰余金合計			1,338,350	6.2	—	—	—
III 利益剰余金							
1. 利益準備金		5,400			—		
2. 当期末処分利益		6,824,661			—		
利益剰余金合計			6,830,061	31.5	—	—	—
IV 自己株式	※3		△595	△0.0	—	—	—
資本合計			9,751,816	45.0	—	—	—
負債・資本合計			21,681,732	100.0	—	—	—
(純資産の部)							
I 株主資本							
1. 資本金			—	—	1,584,000	5.2	—
2. 資本剰余金							
(1) 資本準備金		—			1,338,350		
資本剰余金合計			—	—	1,338,350	4.4	—
3. 利益剰余金							
(1) 利益準備金		—			5,400		
(2) その他利益剰余金							
繰越利益剰余金		—			8,992,246		
利益剰余金合計			—	—	8,997,646	29.7	—
4. 自己株式			—	—	△595	△0.0	—
株主資本合計			—	—	11,919,401	39.3	—
純資産合計			—	—	11,919,401	39.3	—
負債・純資産合計			—	—	30,293,278	100.0	—

## (2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)			当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)			対前年比
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	増減 (千円)
I 売上高								
1. 戸建分譲売上		34,455,385			42,991,913			8,536,527
2. マンション分譲売上		379,361			—			△379,361
3. マンション分譲等売上		—			35,262			35,262
4. 請負工事収入		17,238			67,363			50,125
5. その他の不動産収入		139,227	34,991,212	100.0	164,376	43,258,915	100.0	25,148
II 売上原価								
1. 戸建分譲売上原価		28,703,684			36,235,748			7,532,064
2. マンション売上原価		353,168			28,323			△324,844
3. 請負工事原価		12,153	29,069,005	83.1	53,436	36,317,508	84.0	41,283
売上総利益			5,922,207	16.9		6,941,407	16.0	1,019,200
III 販売費及び一般管理費								
1. 支払仲介料		833,760			1,119,284			285,524
2. 広告宣伝費		21,116			24,734			3,618
3. 役員報酬		70,710			80,500			9,790
4. 給与手当		314,971			438,199			123,228
5. 賞与		83,985			118,332			34,346
6. 役員賞与		—			16,000			16,000
7. 退職給付引当金繰入額		4,895			5,928			1,033
8. 役員退職慰労引当金繰入額		14,600			11,400			△3,200
9. 福利厚生費		4,192			5,694			1,501
10. 法定福利費		58,091			76,544			18,452
11. 減価償却費		35,762			46,203			10,440
12. 支払手数料		58,547			57,565			△981
13. 租税公課		148,922			190,908			41,985
14. その他		271,376	1,920,931	5.5	313,181	2,504,478	5.8	41,805
営業利益			4,001,276	11.4		4,436,928	10.3	435,652
IV 営業外収益								
1. 受取利息		525			389			△136
2. 安全協力会費収受金		30,582			30,885			302
3. その他		8,858	39,966	0.1	9,387	40,662	0.1	528

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)		当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)		対前年比		
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	増減 (千円)
V 営業外費用								
1. 支払利息		72,673			60,549		△12,124	
2. その他		8,042	80,715	0.2	10,519	71,068	0.2	2,476
経常利益			3,960,527	11.3		4,406,522	10.2	445,995
税引前当期純利益			3,960,527	11.3		4,406,522	10.2	445,995
法人税、住民税及び事業税		1,556,791			1,835,709			278,917
法人税等調整額		53,757	1,610,549	4.6	△36,265	1,799,443	4.2	△90,023
当期純利益			2,349,977	6.7		2,607,078	6.0	257,101
前期繰越利益			4,559,182			—		—
中間配当額			84,498			—		—
当期末処分利益			6,824,661			—		—

## 戸建分譲売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)		当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
I 土地購入費		19,266,120	67.2	24,591,809	67.9	5,325,688
II 労務費		208,455	0.7	282,749	0.8	74,294
III 外注費		8,710,404	30.3	10,801,615	29.8	2,091,210
IV 経費		518,703	1.8	559,574	1.5	40,870
計		28,703,684	100.0	36,235,748	100.0	7,532,063

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

## マンション売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)		当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
I 土地購入費		127,621	36.1	21,059	74.4	△106,562
II 外注費		221,084	62.6	6,967	24.6	△214,116
III 経費		4,462	1.3	297	1.0	△4,164
計		353,168	100.0	28,323	100.0	△324,844

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

## 請負工事原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)		当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
I 労務費		220	1.8	793	1.5	573
II 外注費		11,411	93.9	51,409	96.2	39,998
III 経費		521	4.3	1,233	2.3	711
計		12,153	100.0	53,436	100.0	41,283

(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

当事業年度（自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本							株主資本 合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		自己株式		
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益 剰余金	利益剰余金 合計			
平成17年10月31日 残高	1,584,000	1,338,350	1,338,350	5,400	6,824,661	6,830,061	△595	9,751,816	9,751,816
事業年度中の変動額									
剰余金の配当 (注)	—	—	—	—	△253,496	△253,496	—	△253,496	△253,496
剰余金の配当(中間配当額)	—	—	—	—	△168,997	△168,997	—	△168,997	△168,997
利益処分による役員賞与 (注)	—	—	—	—	△17,000	△17,000	—	△17,000	△17,000
当期純利益	—	—	—	—	2,607,078	2,607,078	—	2,607,078	2,607,078
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	2,167,585	2,167,585	—	2,167,585	2,167,585
平成18年10月31日 残高	1,584,000	1,338,350	1,338,350	5,400	8,992,246	8,997,646	△595	11,919,401	11,919,401

(注) 平成18年1月の定時株主総会における利益処分項目であります。

## (4) キャッシュ・フロー計算書

		前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)	当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	増減 (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		3,960,527	4,406,522	445,995
減価償却費		35,762	46,203	10,440
引当金の増加額		21,988	35,726	13,738
受取利息及び受取配当 金		△538	△399	138
支払利息		72,673	60,549	△12,124
たな卸資産の増加額		△5,834,449	△5,445,102	389,347
前渡金の増加額		△39,259	△502,270	△463,011
その他流動資産の減少 額		49,620	16,257	△33,363
仕入債務の増加額		317,503	1,018,877	701,374
前受金の増加額 (△減 少額)		△20,807	69,250	90,057
未収又は未払消費税等 の増減額		△31,175	23,231	54,407
その他流動負債の増加 額		6,082	75,051	68,969
役員賞与の支払額		△21,500	△17,000	4,500
その他		14,223	42,766	28,542
小計		△1,469,349	△170,335	1,299,013
利息及び配当金の受取 額		538	399	△138
利息の支払額		△70,368	△65,287	5,081
法人税等の支払額		△2,133,230	△1,600,123	533,106
営業活動によるキャッ シュ・フロー		△3,672,410	△1,835,347	1,837,063

		前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)	当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	増減 (千円)
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△153,788	△180,624	△26,836
投資有価証券の取得による支出		—	△40,000	△40,000
無形固定資産の取得による支出		—	△18,386	△18,386
その他投資の増加額		△11,863	△4,800	7,063
その他投資の減少額		160	—	△160
投資活動によるキャッシュ・フロー		△165,492	△243,811	△78,319
<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		1,736,300	4,973,100	3,236,800
自己株式の取得による支出		△118	—	118
配当金の支払額		△319,840	△420,862	△101,022
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,416,341	4,552,237	3,135,895
<b>IV 現金及び現金同等物に係る換算差額</b>		—	—	—
<b>V 現金及び現金同等物の増減額</b>		△2,421,561	2,473,078	4,894,639
<b>VI 現金及び現金同等物の期首残高</b>		7,606,824	5,185,262	△2,421,561
<b>VII 現金及び現金同等物の期末残高</b>	※	5,185,262	7,658,340	2,473,078

(5) 利益処分計算書

		前事業年度 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)	
I 当期末処分利益			6,824,661
II 利益処分量			
1. 配当金		253,496	
2. 取締役賞与金		16,000	
3. 監査役賞与金		1,000	270,496
III 次期繰越利益			6,554,165

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)	当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18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
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	同左
3. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産：建物 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 11年～42年 構築物 15年～40年 車両運搬具 2年～6年 工具器具備品 2年～10年  (2) 無形固定資産：ソフトウェア（自社利用）については、社内における見込利用期間（5年）に基づく定額法によっております。	(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 11年～42年 構築物 10年～40年 車両運搬具 2年～6年 工具器具備品 2年～10年  (2) 無形固定資産 同左
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) —  (3) 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。  (4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額の100%相当額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左  (2) 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。  (3) 退職給付引当金 同左  (4) 役員退職慰労引当金 同左
5. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の処理方法 税抜方式によっております。控除対象外消費税等は、固定資産に係るものは投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間の均等償却を行っており、それ以外は発生年度の期間費用としております。	消費税等の処理方法 同左

会計処理方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)</p>
	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当事業年度より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(役員賞与に関する会計基準) 当事業年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。これにより、従来、株主総会決議時に未処分利益の減少として会計処理していた役員賞与を、当事業年度から発生時に費用処理しております。 なお、従来の方法と比較して、販売費及び一般管理費が16,000千円増加し、営業利益、経常利益、税引前当期純利益がそれぞれ同額減少しております。</p> <p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当事業年度より、「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 企業会計基準第5号 平成17年12月9日)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 企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。 なお、従来、資本の部の合計に相当する金額は、11,919,401千円であります。 また、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)</p>
	<p>(損益計算書) 前事業年度まで売上高に掲記しておりました「マンション分譲売上」は、当事業年度から新たに発生したマンション・リノベーションに係る売上高を含め「マンション分譲等売上」として表示することにしました。 なお、当事業年度の「マンション分譲等売上」の金額35,262千円は、全てマンション・リノベーションに係る売上高であります。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成17年10月31日)	当事業年度 (平成18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="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">131,352千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">164,383千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">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="padding-left: 20px;">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	※1				
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="padding-left: 20px;">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="padding-left: 20px;">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	※2								
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263株であります。</p>	※3												
<p>※4</p>	<p>※4 支払信託</p> <p>当事業年度より、一部の仕入先等への支払方法に一括支払信託方式を導入しております。</p> <p>これにより、従来の方法と比較して、支払手形が806,170千円減少し、支払信託が同額増加しております。</p>												
<p>5 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="padding-left: 20px;">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 style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">6,214,900千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">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	<p>5 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12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="padding-left: 20px;">当座貸越極度額の総額</td> <td style="text-align: right;">15,520,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">11,555,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,965,000千円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額の総額	15,520,000千円	借入実行残高	11,555,000千円	差引額	3,965,000千円
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												
当座貸越極度額の総額	15,520,000千円												
借入実行残高	11,555,000千円												
差引額	3,965,000千円												

(株主資本等変動計算書関係)

当事業年度(自平成17年11月1日至平成18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	263	—	—	263
合計	263	—	—	263

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当事業年度末残高 (千円)
		前事業年度末	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
平成16年1月29日 定時株主総会決議 新株予約権	普通株式	117,000	—	22,000	95,000	—

(注) 当事業年度の減少は、新株予約権の失権によるものです。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成18年1月27日 定時株主総会	普通株式	253,496	15	平成17年10月31日	平成18年1月27日
平成18年6月16日 取締役会	普通株式	168,997	10	平成18年4月30日	平成18年7月18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19年1月26日 定時株主総会	普通株式	168,997	利益剰余金	10	平成18年10月31日	平成19年1月29日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)	当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18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17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18年10月31日現在)
現金及び預金勘定 5,185,262千円	現金及び預金勘定 7,658,340千円
現金及び現金同等物 5,185,262千円	現金及び現金同等物 7,658,340千円

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)	当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 内容の重要性が乏しく、契約1件当たりの金額が少額なリース取引のため、財務諸表等規則第8条の6第6項の規定により記載を省略しております。	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 同左

(有価証券関係)

前事業年度（平成17年10月31日現在）

該当事項はありません。

当事業年度（平成18年10月31日現在）

1. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	貸借対照表計上額（千円）
(1) その他有価証券	
非上場株式	40,000

(デリバティブ取引関係)

前事業年度（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。

当事業年度（自 平成17年11月1日 至 平成18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16年11月1日 至 平成17年10月31日)	当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18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17年10月31日)	当事業年度 (平成18年10月31日)
退職給付債務（千円）	<u>△13,870</u>	<u>△22,197</u>
退職給付引当金（千円）	<u>△13,870</u>	<u>△22,197</u>

3. 退職給付費用の内訳

	前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)	当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)
勤務費用（千円）	8,131	10,936

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16年11月1日 至 平成17年10月31日)	当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18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)

当事業年度(自 平成17年11月1日 至 平成18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
ストック・オプション数(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	117,000
付与	—
失効	—
権利確定	117,000
未確定残	—
権利確定後 (株)	
前事業年度末	—
権利確定	117,000
権利行使	—
失効	22,000
未行使残	95,000

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)	—
公正な評価単価 (付与日)	(円)	—

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成16年11月1日 至 平成17年10月31日)	当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18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> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td>62,228千円</td> </tr> <tr> <td>未払費用否認</td> <td>30,488千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>602千円</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>93,319千円</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td>5,632千円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td>19,775千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>57千円</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>25,466千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td>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	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>(1) 流動資産</p> <table> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td>81,122千円</td> </tr> <tr> <td>未払費用否認</td> <td>36,855千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>6,063千円</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>124,041千円</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td>8,528千円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金</td> <td>24,414千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>32千円</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>32,975千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td>157,017千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table> <tr> <td>前払費用認定損</td> <td>△1,965千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td>△1,965千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td>155,051千円</td> </tr> </table>	未払事業税否認	81,122千円	未払費用否認	36,855千円	その他	6,063千円	小計	124,041千円	退職給付引当金	8,528千円	役員退職慰労引当金	24,414千円	その他	32千円	小計	32,975千円	繰延税金資産計	157,017千円	前払費用認定損	△1,965千円	繰延税金負債計	△1,965千円	繰延税金資産の純額	155,051千円
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																																										
未払事業税否認	81,122千円																																										
未払費用否認	36,855千円																																										
その他	6,063千円																																										
小計	124,041千円																																										
退職給付引当金	8,528千円																																										
役員退職慰労引当金	24,414千円																																										
その他	32千円																																										
小計	32,975千円																																										
繰延税金資産計	157,017千円																																										
前払費用認定損	△1,965千円																																										
繰延税金負債計	△1,965千円																																										
繰延税金資産の純額	155,051千円																																										
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に生じた差異原因の項目別内訳</p> <p>当期における当該差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に生じた差異原因の項目別内訳</p> <p>当期における当該差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。</p>																																										

(持分法損益等)

前事業年度 (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。

当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18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。

当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18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16年11月1日 至 平成17年10月31日)		当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)	
1株当たり純資産額	576円03銭	1株当たり純資産額	705円30銭
1株当たり当期純利益金額	138円05銭	1株当たり当期純利益金額	154円27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。		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16年11月1日 至 平成17年10月31日)	当事業年度 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	2,349,977	2,607,078
普通株主に帰属しない金額(千円)	17,000	—
(うち利益処分による役員賞与金)	(17,000)	(—)
普通株式に係る当期純利益(千円)	2,332,977	2,607,078
期中平均株式数(株)	16,899,743	16,899,737
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1,170個)	新株予約権1種類(新株予約権の数950個)

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 5. 生産、契約及び販売の状況

### (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8期 (自 平成17年11月1日 至 平成18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	1,639	+18.4	45,907,604	+22.1
マンション分譲等事業	3	—	35,262	—
請負工事事業	—	—	67,363	+290.8
合計	—	—	46,010,230	+22.3

- (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8期 (自 平成17年11月1日 至 平成18年10月31日)			
		件数	前年同期比 (%)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
戸建分譲事業	兵庫県	810	△3.3	21,341,222	△1.5
	大阪府	593	+38.2	17,095,671	+37.4
	京都府	109	+1,457.1	2,803,876	+1,696.8
	奈良県	51	+628.6	1,499,716	+749.2
	和歌山県	5	+400.0	95,432	+370.2
	滋賀県	6	—	155,993	—
	合計	1,574	+22.8	42,991,913	+24.8
マンション分譲等事業	兵庫県	2	△86.7	14,258	△96.2
	大阪府	1	—	21,003	—
	合計	3	△80.0	35,262	△90.7
請負工事事業	兵庫県	3	+200.0	42,300	+145.4
	大阪府	1	—	25,062	—
	合計	4	+300.0	67,363	+290.8
その他事業		—	—	164,376	+18.1
	合計	—	—	43,258,915	+23.6

- (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、マンション分譲等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等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。

## 6. 役員の異動

### (1) 代表者の異動

該当事項はありません。

### (2) その他の役員の異動

#### ① 新任取締役

取締役管理部長 松下弘和（平成18年1月27日就任）

#### ② 退任取締役

常務取締役 伊丹千穂子（平成18年8月31日退任）

#### ③ 昇格取締役

専務取締役工事部長 森脇利典（旧 取締役工事部長 平成18年9月1日就任）