



## 平成22年10月期 決算短信(非連結)

平成22年12月14日

上場取引所 大

上場会社名 ファースト住建株式会社

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

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 中島 雄司

問合せ先責任者 (役職名) 管理部部長代理

(氏名) 江川 博夫

TEL 06-4868-5388

定時株主総会開催予定日 平成23年1月25日

配当支払開始予定日

平成23年1月11日

有価証券報告書提出予定日 平成23年1月26日

(百万円未満切捨て)

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

#### (1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年10月期	36,826	5.2	4,010	142.5	3,922	147.9	2,301	115.5
21年10月期	34,993	△0.3	1,654	102.0	1,582	119.2	1,067	—

  

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
22年10月期	136.19	136.15	15.1	15.2	10.9
21年10月期	63.19	—	7.8	6.7	4.7

(参考) 持分法投資損益 22年10月期 一百万円 21年10月期 一百万円

#### (2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年10月期	28,425	16,297	57.3	963.60
21年10月期	23,194	14,202	61.2	840.41

(参考) 自己資本 22年10月期 16,284百万円 21年10月期 14,202百万円

#### (3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年10月期	2,927	△14	769	14,322
21年10月期	7,463	△1,210	△2,216	10,640

### 2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配当 率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭			
21年10月期	—	3.00	—	3.00	6.00	101	9.5	0.7
22年10月期	—	10.00	—	10.00	20.00	337	14.7	2.2
23年10月期 (予想)	—	12.00	—	13.00	25.00		16.9	

### 3. 23年10月期の業績予想(平成22年11月1日～平成23年10月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	19,200	10.0	2,060	10.1	2,010	10.1	1,160	8.2	68.64
通期	41,200	11.9	4,420	10.2	4,320	10.1	2,500	8.6	147.93

#### 4. その他

##### (1) 重要な会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

##### (2) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)      22年10月期 16,900,000株      21年10月期 16,900,000株
- ② 期末自己株式数      22年10月期      451株      21年10月期      363株

(注)1株当たり当期純利益の算定の基礎となる株式数については、30ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

#### ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、3ページ「1. 経営成績(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

当事業年度におけるわが国経済は、新興国を中心とした世界経済の改善が進む中、政府や日銀による各種の政策効果などを背景に、緩やかに持ち直しの動きが続きましたが、雇用情勢は依然として厳しい状況が続いており、物価は緩やかなデフレ状況で推移いたしました。また急激な円高の進展などにより景気が弱含む様相を見せ始めるなど、先行きには不安定な要因が残る状況となっております。

不動産業界におきましては、緩やかに景気の下げ止まりが続いたことや、住宅取得促進に関連する各種の政策効果などによって住宅需要に持ち直しの傾向が続いており、住宅販売価格が安定的に推移するとともに、米国サブプライム住宅ローン問題以降、急激に減少していた住宅の着工棟数におきましても増加する傾向が表れてまいりました。

このような環境の中、当社では、顧客ニーズに即した安心で快適な住宅を、スケールメリットを生かしたリーズナブルな価格で供給することで社会に貢献し、また事業の拡大を目指して取り組んでまいりました。前事業年度には、急激な住宅需要の冷え込みに対応するために、滞留していた在庫の処分を進め、新規の分譲用地仕入を厳選して行っていたことによって、販売用不動産在庫が大幅に減少しておりましたが、低迷していた住宅需要に改善の動きが広まりつつある状況から、今後販売棟数を拡大していくために必要となる販売用不動産在庫を確保していくために、主力である戸建分譲事業において、需要動向に見合った価格での分譲用地の仕入に積極的に取り組んでまいりました。また、当事業年度から開始された住宅エコポイント制度への標準対応を実施するなど、顧客ニーズに対応した住宅作りを目指した取り組みも実施いたしております。マンション分譲等事業におきましては、前事業年度に仕入れた新築分譲マンション1棟の販売を行っておりますが、好調に成約が進み、全58戸を早期に完売いたしております。一方、収益性の面では、販売価格が底堅く推移していること及び、これまでの需要に即した適正な価格での分譲用地仕入に関する取り組みや、建築コストの低減に向けた取り組みの成果により、当事業年度における売上高経常利益率は10.7%と、前事業年度の4.5%に比べて6.2ポイント向上いたしました。

以上の結果、当事業年度における業績は、売上高368億26百万円（前事業年度比 5.2%増）、営業利益40億10百万円（同 142.5%増）、経常利益39億22百万円（同 147.9%増）、当期純利益23億1百万円（同 115.5%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、住宅需要の回復傾向に対応し、今後販売棟数を増加させていくためには、新たな分譲用地の確保が重要となるため、当事業年度には、適正な収益の確保にも留意した上で、新たな分譲用地の仕入に積極的に取り組んでまいりました。期初の時点では販売用不動産在庫が少なく、販売棟数は前事業年度を下回って推移しておりましたが、分譲用地仕入の強化により次第に販売棟数も増加する傾向となってまいりました。この結果、販売棟数は1,407棟（前事業年度比 0.3%減）となり、戸建分譲売上は350億30百万円（同 1.2%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、新築分譲マンション1棟の販売が好調に進んだ他、マンション・リノベーションに係る案件として6戸の販売を行っております。この結果、販売戸数は64戸（前事業年度比 300.0%増）となり、マンション分譲等売上は16億68百万円（同 553.1%増）となりました。

#### ③ 請負工事業及びその他事業

請負工事業及びその他事業における売上高は、それぞれ17百万円（前事業年度比 ー）、1億10百万円（同 10.9%減）となっております。

次事業年度の見通しにつきましては、海外経済の改善や各種の政策効果等を背景に、緩やかに景気が持ち直していくことが期待されますが、このところ輸出や生産は弱含んで推移しており、景気の持ち直しも足踏み状態となっていることや、厳しい雇用環境が続いていることから、先行きについても不透明な要因が残っております。

不動産業界では、住宅販売価格や住宅ローン金利がこれまでよりも低い水準で推移していることなどが、住宅需要を後押ししており、住宅着工数も持ち直しが広がりつつあります。今後についても、雇用・所得環境が安定的に推移する中で、各種の政策効果もあって住宅需要は底堅く推移することが期待されます。

このような中、当社は引き続き主力の戸建分譲事業において、顧客ニーズに即した安心で快適な住宅をスケールメリットを生かしたリーズナブルな価格で供給することで社会に貢献し、また事業の拡大を目指して取り組んでまいります。まず堅調な住宅需要を背景として、今後戸建分譲住宅の販売棟数を拡大していくために必要となる分譲用地の仕入に、積極的に取り組んでまいります。また、当社では地域に密着した営業活動を行うために各地域に営業拠点となる支店を設置しておりますが、更に事業エリアを拡大していくために、新たな支店の開設を進めてまいります。こうした取り組みを通じて、戸建分譲事業では通期で1,620棟の販売を目指してまいります。マンション分譲等事業におきましては、1戸単位で仕入れた中古マンションをリノベーションし、通期で20戸の販売を目指してまいります。請負工事業では、平成22年11月から新たに注文住宅課を設置し、当社の分譲住宅のノウハウにより低価格を実現した規格型注文住宅の販売を開始いたしました。

以上により、通期の業績見通しにつきましては、売上高412億円（前事業年度比 11.9%増）、営業利益44億20百万円（同 10.2%増）、経常利益43億20百万円（同 10.1%増）、当期純利益25億円（同 8.6%増）を予定しております。

## (2) 財政状態に関する分析

### ① 資産、負債及び純資産の状況

資産につきましては、当事業年度末の現金及び預金が36億82百万円増加し、171億22百万円（前事業年度末比 27.4%増）となりました。また、戸建分譲事業における販売棟数の拡大を目指し、積極的に分譲用地仕入に取り組んだことから、販売用不動産が前事業年度末に比べて4億63百万円の増加となる30億65百万円（同 17.8%増）、仕掛販売用不動産が前事業年度末に比べて7億52百万円の増加となる57億58百万円（同 15.0%増）、未成工事支出金が前事業年度末に比べて1億94百万円の増加となる11億24百万円（同 21.0%増）となりました。これらにより、当事業年度末の総資産は284億25百万円（同 22.6%増）となり、前事業年度に比べて52億30百万円増加いたしました。

負債につきましては、販売用不動産や仕掛販売用不動産等のたな卸資産が増加したことに伴い、短期借入金が増加したことから、前事業年度末より10億90百万円増加しており、支払手形、支払信託及び工事未払金といった仕入債務につきましても、合計で44億22百万円（同 36.1%増）と前事業年度末より11億72百万円増加しております。また、前事業年度に比べて税引前当期純利益が20億85百万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8億21百万円増加し、14億47百万円（同 131.0%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121億28百万円（同 34.9%増）と、前事業年度末より31億36百万円増加いたしました。

純資産につきましては、当事業年度末には162億97百万円（同 14.7%増）と、前事業年度末より20億94百万円増加いたしました。主な要因は、当期純利益として23億1百万円を稼得したこと等により繰越利益剰余金が20億81百万円増加（同 18.5%増）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57.3%（前事業年度末は61.2%）となりました。

### ② キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物は、143億22百万円（前事業年度末比 34.6%増）となり、前事業年度末に比べて36億82百万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)

営業活動によるキャッシュ・フローは29億27百万円の収入（前事業年度比 60.8%減）となりました。主な増加要因は、税引前当期純利益39億22百万円、仕入債務の増加額11億72百万円等であり、主な減少要因は、たな卸資産の増加額14億10百万円、法人税等の支払額9億11百万円等であります。

#### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは14百万円の支出（前事業年度比 98.8%減）となりました。主な減少要因は、有形固定資産の取得による支出10百万円等であります。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは7億69百万円の収入（前事業年度は22億16百万円の支出）となりました。主な増加要因は、短期借入金の純増加額10億90百万円であり、主な減少要因は、配当金の支払額2億20百万円、長期借入金の返済による支出1億円等であります。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成21年10月期	平成22年10月期
自己資本比率 (%)	61.2	57.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	54.2	37.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	0.6	1.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	113.5	29.8

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

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

2. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

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

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

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

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり年間20円の配当（うち中間配当10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14.7%となりました。

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

また、平成23年10月期におきましては、上記方針並びに通期の業績見通しから、1株当たりの年間配当金額は、1株当たり25円（うち中間配当金12円）とする予定です。

## (4) 事業等のリスク

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

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

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

## 1. 事業内容について

## (1) 事業の概要について

当社は戸建分譲事業を主な事業とし、この他、マンション分譲等事業、請負工事事業及びその他事業を行っております。戸建分譲事業は、第一次取得者層を主な購買層とした低価格の戸建住宅の分譲が中心であり、平成21年10月期及び平成22年10月期において、それぞれ売上高の98.9%及び95.1%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、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)の販売を行っております。今後の新築マンションの分譲に関しましては、引き続き積極的な事業拡大を目指すものではなく、戸建住宅の分譲を中心とした事業活動の中でマンションに適した案件の情報が入手できた場合に、慎重に事業化の判断を行ってまいります。

また、マンション分譲等事業といたしましては、平成18年10月期から、中古マンションを1戸単位で仕入れ、内装のリフォーム工事を行った後に販売する、マンション・リノベーションに係る事業を開始しており、当事業年度には6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。

## (3) 業績の変動要因について

## ① 消費者の需要動向について

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

## ② 競争の激化について

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

## ③ 価格変動等について

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

## ④ 用地仕入れについて

戸建分譲事業及びマンション分譲等事業においては、土地の仕入れの成否が業績に影響を及ぼします。当社が土地の仕入れを行う際には、立地条件・面積・価格・地盤等について調査を行いますが、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。

## (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)を開業しており、愛知県下での販売実績も増加いたしております。

当社の事業におきましては、事業エリアが営業拠点の存在する地域及びその周辺地域となるため、当社の業績は近畿圏及び愛知県における景気動向、住宅需要、地価変動等による影響を受けやすいものと認識しております。

また、当社は営業拠点の増加による事業の拡大を計画しておりますが、営業網の拡大にあたり営業基盤の確立が順調に進まない可能性があります。

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

	平成20年10月期		平成21年10月期		平成22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	3,289,271	8.9
三重県	—	—	—	—	74,686	0.2
滋賀県	741,039	2.1	764,034	2.2	704,074	1.9
京都府	893,395	2.6	723,876	2.1	2,482,448	6.7
大阪府	12,494,472	35.6	12,280,927	35.1	10,662,488	29.0
兵庫県	16,070,934	45.8	15,946,313	45.6	12,873,919	35.0
奈良県	4,295,768	12.2	3,968,905	11.3	4,943,181	13.4
戸建分譲事業	34,495,610	98.3	34,614,134	98.9	35,030,071	95.1
京都府	—	—	—	—	1,581,442	4.3
大阪府	179,356	0.5	100,145	0.3	26,643	0.1
兵庫県	236,806	0.7	155,356	0.4	60,638	0.2
マンション分譲等事業	416,162	1.2	255,502	0.7	1,668,724	4.6
京都府	9,319	0.0	—	—	—	—
大阪府	4,369	0.0	—	—	17,309	0.0
兵庫県	31,412	0.1	—	—	—	—
請負工事事業	45,100	0.1	—	—	17,309	0.0
その他事業	137,128	0.4	124,130	0.4	110,557	0.3
合計	35,094,002	100.0	34,993,767	100.0	36,826,664	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、分譲用地又は中古マンション等のたな卸資産の仕入が必要であり、当社ではこれら分譲用地等の取得資金について金融機関等からの借入金に依存しているため、たな卸資産の増加に伴って「営業活動によるキャッシュ・フロー」がマイナスとなり、又は有利子負債が増加する可能性があります。

平成22年10月期末においては有利子負債が当社の総資産額の19.4%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20年10月期(千円)	平成21年10月期(千円)	平成22年10月期(千円)
総資産額	24,193,935	23,194,795	28,425,527
有利子負債残高	6,599,100	4,533,700	5,523,300
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,004,474	7,463,521	2,927,569
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,804,420	△1,210,672	△14,944
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,356,561	△2,216,260	769,504
現金及び現金同等物の期末残高	6,603,533	10,640,122	14,322,251
販売用不動産	7,796,622	2,602,546	3,065,863
仕掛販売用不動産	5,859,040	5,006,624	5,758,979
未成工事支出金	1,025,636	929,744	1,124,546

## 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又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。

## 2. 企業集団の状況

該当事項はありません。

## 3. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

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

当社は、戸建分譲事業を主軸としており、これまで支店展開にあわせて事業エリアを拡大しておりますが、当事業年度末では兵庫県下に本社を含めて7拠点、大阪府下に6拠点、京都府下に2拠点、奈良県下に1拠点、愛知県下に1拠点の合計17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、今後も引続き支店展開を通じ事業エリアの拡大に努め、市場シェアの向上を目指してまいります。また、お客様第一主義で業務に取り組み、顧客満足 of 更なる向上を目指してまいります。

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

### (2) 目標とする経営指標

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

### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、戸建分譲事業におきまして戸建住宅供給棟数拡大を推進しており、マーケット・シェアの獲得による収益拡大を目指しております。特に当社の事業の中心地域である近畿圏では、平成21年度には24,000棟程度の戸建分譲住宅が供給されており、近畿圏の市場における更なるシェア・アップが可能と考え、これを積極的に推進してまいります。また、平成20年12月に近畿圏以外の地域では初の拠点となる名古屋支店を開設いたしましたが、これまで着実に営業基盤を構築しており、愛知県下での事業拡大も同時に推し進め、収益拡大を目指してまいります。

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

また、営業部門も工事部門もアウトソーシングを活用することにより、少数精鋭主義を持続させ、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。

### (4) 会社の対処すべき課題

当社は設立より急速な発展を遂げてまいりましたが、今後も経営理念に基づいた事業の拡大を継続していくためには、会社の成長に応じた人材の採用並びに育成が必要であると考えております。

特に当社の企画営業職は、販売をアウトソーシングする一方、緻密なマーケット調査、プロジェクトの立案、土地の仕入からプランニング、官公庁における許認可の取得、契約と業務が多岐にわたるため、その育成は非常に重要であります。また、工事部門では、施工は協力業者に分離発注する一方、工程、品質、コスト、安全の4つを徹底して管理することに人的資源を集中しておりますが、お客様にご満足していただける商品をつくり、事業を拡大していくためには、これを適切に管理する人材を確保し、育成していくことが必要であります。

これに対し、人材の採用につきましては、長期的かつ安定的な人材確保を目的として、新卒者の定期採用を継続して実施しており、当事業年度におきましては5名が入社いたしました。さらに、中途採用も継続して実施し、即戦力となる人材の確保に努めております。育成面においては、オン・ザ・ジョブ・トレーニングによる実務研修のほか、社内外の講師を招いた研修会を定期的に開催し、法令等をはじめとする、業務に必要な知識や技能の教育を実施しており、また資格支援制度によって各種業務資格の取得を促進しております。

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

4. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年10月31日)	当事業年度 (平成22年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 13,440,122	※1 17,122,251
売掛金	262	6,145
販売用不動産	※1 2,602,546	※1 3,065,863
仕掛販売用不動産	※1 5,006,624	※1 5,758,979
未成工事支出金	929,744	1,124,546
貯蔵品	2,748	2,477
前渡金	146,661	174,273
前払費用	23,221	22,924
繰延税金資産	112,025	204,656
その他	8,737	12,372
流動資産合計	22,272,694	27,494,490
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 160,362	※1 167,253
減価償却累計額	△35,937	△43,134
建物(純額)	※1 124,425	※1 124,119
構築物	6,238	6,238
減価償却累計額	△2,007	△2,367
構築物(純額)	4,230	3,870
車両運搬具	97,816	94,680
減価償却累計額	△87,349	△88,804
車両運搬具(純額)	10,466	5,876
工具、器具及び備品	98,176	99,889
減価償却累計額	△86,310	△89,447
工具、器具及び備品(純額)	11,865	10,442
土地	※1 657,040	※1 657,040
建設仮勘定	※1 5,088	—
有形固定資産合計	813,117	801,348
無形固定資産		
ソフトウェア	29,924	21,355
電話加入権	411	411
無形固定資産合計	30,335	21,767
投資その他の資産		
出資金	481	481
長期前払費用	4,419	3,027
繰延税金資産	47,332	54,767
その他	26,414	49,644
投資その他の資産合計	78,648	107,920
固定資産合計	922,101	931,036
資産合計	23,194,795	28,425,527

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年10月31日)	当事業年度 (平成22年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	277,210	800,800
支払信託	※1 1,155,850	※1 1,315,520
工事未払金	1,816,945	2,306,594
短期借入金	※1 4,186,000	※1 5,276,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 100,400	※1 100,400
未払金	58,189	72,190
未払費用	14,244	13,061
未払法人税等	626,794	1,447,924
未払消費税等	63,506	61,859
前受金	126,218	154,069
預り金	129,474	125,131
賞与引当金	76,150	169,416
役員賞与引当金	7,900	19,600
完成工事補償引当金	44,954	39,751
その他	6,146	5,809
流動負債合計	8,689,984	11,908,128
固定負債		
長期借入金	※1 247,300	※1 146,900
退職給付引当金	54,811	73,220
固定負債合計	302,111	220,120
負債合計	8,992,096	12,128,248
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	11,275,624	13,357,462
利益剰余金合計	11,281,024	13,362,862
自己株式	△674	△738
株主資本合計	14,202,699	16,284,473
新株予約権	—	12,804
純資産合計	14,202,699	16,297,278
負債純資産合計	23,194,795	28,425,527

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<b>売上高</b>		
戸建分譲売上	34,614,134	35,030,071
マンション分譲等売上	255,502	1,668,724
請負工事収入	—	17,309
その他の不動産収入	124,130	110,557
売上高合計	34,993,767	36,826,664
<b>売上原価</b>		
戸建分譲売上原価	31,014,912	28,990,561
マンション売上原価	231,352	1,315,352
請負工事原価	—	15,310
売上原価合計	31,246,264	30,321,224
売上総利益	3,747,502	6,505,439
<b>販売費及び一般管理費</b>		
販売手数料	899,028	1,006,000
広告宣伝費	8,971	49,310
役員報酬	64,200	60,360
給料及び手当	429,395	467,625
賞与	34,534	78,903
賞与引当金繰入額	30,571	100,310
役員賞与引当金繰入額	7,900	19,600
退職給付費用	11,760	12,957
福利厚生費	4,377	12,443
法定福利費	71,406	94,223
減価償却費	39,636	31,689
支払手数料	68,119	72,288
租税公課	124,523	168,879
完成工事補償引当金繰入額	—	229
その他	298,856	319,753
販売費及び一般管理費合計	2,093,280	2,494,576
営業利益	1,654,222	4,010,863
<b>営業外収益</b>		
受取利息	3,165	1,760
損害賠償金	8,734	4,274
その他	7,878	8,030
営業外収益合計	19,777	14,065
<b>営業外費用</b>		
支払利息	66,688	97,027
支払手数料	16,485	—
その他	8,472	5,395
営業外費用合計	91,646	102,422
経常利益	1,582,353	3,922,505

(単位: 千円)

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22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	3,600	—
特別利益合計	278,115	—
特別損失		
固定資産除却損	※1 6,696	—
減損損失	※2 17,185	—
特別損失合計	23,882	—
税引前当期純利益	1,836,586	3,922,505
法人税、住民税及び事業税	686,905	1,721,038
過年度法人税等	28,824	—
法人税等調整額	52,980	△100,066
法人税等合計	768,710	1,620,971
当期純利益	1,067,876	2,301,533

## 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20年11月1日 至 平成21年10月31日)		当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		19,996,653	64.4	18,754,526	64.7
II 労務費		561,349	1.8	548,997	1.9
III 外注費		9,910,840	32.0	9,191,211	31.7
IV 経費		546,069	1.8	495,825	1.7
計		31,014,912	100.0	28,990,561	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

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)		当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		182,321	78.8	523,031	39.8
II 外注費		44,405	19.2	783,181	59.5
III 経費		4,625	2.0	9,139	0.7
計		231,352	100.0	1,315,352	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

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)		当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 外注費		—	—	15,295	99.9
II 経費		—	—	15	0.1
計		—	—	15,310	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20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<b>株主資本</b>		
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	10,359,844	11,275,624
当期変動額		
剰余金の配当	△101,397	△50,698
剰余金の配当(中間配当額)	△50,698	△168,996
当期純利益	1,067,876	2,301,533
当期変動額合計	915,779	2,081,838
当期末残高	11,275,624	13,357,462
利益剰余金合計		
前期末残高	10,365,244	11,281,024
当期変動額		
剰余金の配当	△101,397	△50,698
剰余金の配当(中間配当額)	△50,698	△168,996
当期純利益	1,067,876	2,301,533
当期変動額合計	915,779	2,081,838
当期末残高	11,281,024	13,362,862

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△674	△674
当期変動額		
自己株式の取得	—	△63
当期変動額合計	—	△63
当期末残高	△674	△738
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	13,286,919	14,202,699
当期変動額		
剰余金の配当	△101,397	△50,698
剰余金の配当 (中間配当額)	△50,698	△168,996
当期純利益	1,067,876	2,301,533
自己株式の取得	—	△63
当期変動額合計	915,779	2,081,774
当期末残高	14,202,699	16,284,473
<b>新株予約権</b>		
前期末残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	12,804
当期変動額合計	—	12,804
当期末残高	—	12,804
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	13,286,919	14,202,699
当期変動額		
剰余金の配当	△101,397	△50,698
剰余金の配当 (中間配当額)	△50,698	△168,996
当期純利益	1,067,876	2,301,533
自己株式の取得	—	△63
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	12,804
当期変動額合計	915,779	2,094,579
当期末残高	14,202,699	16,297,278

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,836,586	3,922,505
減価償却費	39,636	31,689
減損損失	17,185	—
株式報酬費用	—	12,243
引当金の増減額 (△は減少)	△221,884	118,172
受取利息及び受取配当金	△3,177	△1,771
支払利息	66,688	97,027
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)	6,158,505	△1,410,203
前渡金の増減額 (△は増加)	△29,241	△27,612
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△760	△7,562
仕入債務の増減額 (△は減少)	△329,311	1,172,908
前受金の増減額 (△は減少)	31,509	27,851
未払又は未収消費税等の増減額	41,389	△1,646
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	13,106	11,349
その他	11,176	△9,123
<b>小計</b>	<b>7,639,134</b>	<b>3,935,827</b>
利息及び配当金の受取額	3,177	1,771
利息の支払額	△65,733	△98,348
法人税等の支払額	△113,057	△911,680
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>7,463,521</b>	<b>2,927,569</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△1,200,000	—
有形固定資産の取得による支出	△27,988	△10,613
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	△2,471	△4,330
その他の収入	60	—
その他	—	△0
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△1,210,672</b>	<b>△14,944</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△1,965,000	1,090,000
長期借入金の返済による支出	△100,400	△100,400
自己株式の取得による支出	—	△63
配当金の支払額	△150,860	△220,031
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△2,216,260</b>	<b>769,504</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,036,588	3,682,129
現金及び現金同等物の期首残高	6,603,533	10,640,122
現金及び現金同等物の期末残高	※ 10,640,122	※ 14,322,251

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22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（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。	販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金：個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）
3. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 建物（建物附属設備を除く。） 定額法 その他 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 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：ソフトウェア（自社利用）については、社内における見込利用期間（5年）に基づく定額法によっております。 (3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年10月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	(1) 有形固定資産（リース資産を除く） 同左  (2) 無形固定資産 同左  (3) リース資産 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) 賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度において負担すべき額を計上しております。 (3) 役員賞与引当金 役員に対する賞与の支給に備えるため、役員賞与支給見込額のうち当事業年度において負担すべき額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左  (2) 賞与引当金 同左  (3) 役員賞与引当金 同左

項目	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
	<p>(4) 完成工事補償引当金 建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、過去に分譲建物に係る補修費等の実績並びに第三者からの見積等を基準として将来の補償見込み額を計上しております。</p> <p>(追加情報) 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 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>(4) 完成工事補償引当金 建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、過去に分譲建物に係る補修費等の実績並びに第三者からの見積等を基準として将来の補償見込み額を計上しております。</p> <p>(5) 退職給付引当金 同左</p>
5. 収益及び費用の計上基準	—	<p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準</p> <p>イ 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事 工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)</p> <p>ロ その他の工事 工事完成基準</p> <p>(会計方針の変更) 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用していましたが、当事業年度より、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を適用し、当事業年度に着手した工事契約から、当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事(工期がごく短期間のものを除く)については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 なお、当事業年度末において、工事進行基準を適用している工事契約がないため、これによる損益に与える影響はありません。</p>
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りリスクを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

前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
(リース取引に関する会計基準) 当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。 なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の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。 これによる損益に与える影響はありません。	—

## 表示方法の変更

前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
(損益計算書) 前期において「支払仲介料」として掲記されていたものは、E D I N E T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。	(損益計算書) 前期まで区分掲記しておりました営業外費用の「支払手数料」(当期2,026千円)は、営業外費用の総額の100分の10以下となったため、営業外費用の「その他」に含めて表示することになりました。

## 注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年10月31日)	当事業年度 (平成22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> <tr><td>現金及び預金</td><td>2,800,000千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td>1,137,803千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>3,013,750千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>88,126千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>589,897千円</td></tr> <tr><td>建設仮勘定</td><td>5,088千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>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> <tr><td>支払信託</td><td>1,155,850千円</td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td>4,186,000千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>100,400千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>247,300千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>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> <tr><td>当座貸越極度額の総額</td><td>2,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>1,209,000千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>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	<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> <tr><td>現金及び預金</td><td>2,800,000千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td>1,095,145千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td>4,210,432千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>87,337千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>589,897千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>8,782,813千円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr><td>支払信託</td><td>1,315,520千円</td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td>5,216,000千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>100,400千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>146,900千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>6,778,820千円</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> <tr><td>当座貸越極度額の総額</td><td>2,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>1,556,000千円</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>444,000千円</td></tr> </table>	現金及び預金	2,800,000千円	販売用不動産	1,095,145千円	仕掛販売用不動産	4,210,432千円	建物	87,337千円	土地	589,897千円	計	8,782,813千円	支払信託	1,315,520千円	短期借入金	5,216,000千円	1年内返済予定の長期借入金	100,400千円	長期借入金	146,900千円	計	6,778,820千円	当座貸越極度額の総額	2,000,000千円	借入実行残高	1,556,000千円	差引額	444,000千円
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																																																										
現金及び預金	2,800,000千円																																																										
販売用不動産	1,095,145千円																																																										
仕掛販売用不動産	4,210,432千円																																																										
建物	87,337千円																																																										
土地	589,897千円																																																										
計	8,782,813千円																																																										
支払信託	1,315,520千円																																																										
短期借入金	5,216,000千円																																																										
1年内返済予定の長期借入金	100,400千円																																																										
長期借入金	146,900千円																																																										
計	6,778,820千円																																																										
当座貸越極度額の総額	2,000,000千円																																																										
借入実行残高	1,556,000千円																																																										
差引額	444,000千円																																																										

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年10月31日)						
※1 固定資産除却損は、建物6,696千円であります。 ※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。 <table border="1" style="margin: 10px 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

当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22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	88	—	451
合計	363	88	—	451

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加88株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当事業年度 末残高 (千円)
			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	
提出会社	ストック・オプションとし ての新株予約権	—	—	—	—	—	12,804
	合計	—	—	—	—	—	12,804

## 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21年12月14日 取締役会	普通株式	50,698	3	平成21年10月31日	平成22年1月12日
平成22年6月4日 取締役会	普通株式	168,996	10	平成22年4月30日	平成22年7月20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22年12月14日 取締役会	普通株式	168,995	利益剰余金	10	平成22年10月31日	平成23年1月11日

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22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	※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)	(平成22年10月31日現在)
現金及び預金勘定 13,440,122千円	現金及び預金勘定 17,122,251千円
担保に供している定期預金 <u>△2,800,000千円</u>	担保に供している定期預金 <u>△2,800,000千円</u>
現金及び現金同等物 10,640,122千円	現金及び現金同等物 14,322,251千円

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
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。	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 同左

## (金融商品関係)

当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。  
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	17,122,251	17,122,251	—
資産計	17,122,251	17,122,251	—
(1) 支払手形	800,800	800,800	—
(2) 支払信託	1,315,520	1,315,520	—
(3) 工事未払金	2,306,594	2,306,594	—
(4) 短期借入金	5,276,000	5,276,000	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	100,400	103,526	3,126
(6) 未払法人税等	1,447,924	1,447,924	—
(7) 長期借入金	146,900	145,424	△1,475
負債計	11,394,138	11,395,789	1,650
デリバティブ取引	—	—	—

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

## (1) 現金及び預金

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

負 債

## (1) 支払手形、(2) 支払信託、(3) 工事未払金、(4) 短期借入金、(6) 未払法人税等

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

## (5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

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

## 2. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	17,122,251	—	—	—

## 3. 社債、新株予約権付社債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

	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	46,500	—	—

(追加情報)

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(有価証券関係)

前事業年度 (平成21年10月31日現在)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当事業年度 (平成22年10月31日現在)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度 (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。

当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)

当社はデリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(持分法損益等)

前事業年度 (自 平成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。

当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22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。

当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)

1. 関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

## (税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)																																																								
<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> </table> <p>繰延税金資産計 <span style="float: right;">159,792千円</span></p> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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> </table> <p>繰延税金資産の純額 <span style="float: right; border-top: 1px solid black;">159,357千円</span></p> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に生じた差異原因の項目別内訳 当期における当該差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。</p>	完成工事補償引当金	18,291千円	未払事業税否認	45,915千円	未払費用否認	26,448千円	その他	21,804千円	合計	112,460千円	退職給付引当金	22,302千円	長期未収入金	24,300千円	投資有価証券評価損	16,276千円	土地評価損	5,131千円	その他	728千円	小計	68,739千円	評価性引当額	△21,407千円	合計	47,332千円	前払費用認定損	△434千円	繰延税金負債計	△434千円	<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;">16,174千円</td></tr> <tr><td>未払事業税否認</td><td style="text-align: right;">108,587千円</td></tr> <tr><td>未払費用否認</td><td style="text-align: right;">59,774千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">20,119千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">204,656千円</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;">29,793千円</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;">672千円</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">76,174千円</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;">54,767千円</td></tr> </table> <p>繰延税金資産計 <span style="float: right; border-top: 1px solid black;">259,423千円</span></p> <p>2. 同左</p>	完成工事補償引当金	16,174千円	未払事業税否認	108,587千円	未払費用否認	59,774千円	その他	20,119千円	合計	204,656千円	退職給付引当金	29,793千円	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	672千円	小計	76,174千円	評価性引当額	△21,407千円	合計	54,767千円
完成工事補償引当金	18,291千円																																																								
未払事業税否認	45,915千円																																																								
未払費用否認	26,448千円																																																								
その他	21,804千円																																																								
合計	112,460千円																																																								
退職給付引当金	22,302千円																																																								
長期未収入金	24,300千円																																																								
投資有価証券評価損	16,276千円																																																								
土地評価損	5,131千円																																																								
その他	728千円																																																								
小計	68,739千円																																																								
評価性引当額	△21,407千円																																																								
合計	47,332千円																																																								
前払費用認定損	△434千円																																																								
繰延税金負債計	△434千円																																																								
完成工事補償引当金	16,174千円																																																								
未払事業税否認	108,587千円																																																								
未払費用否認	59,774千円																																																								
その他	20,119千円																																																								
合計	204,656千円																																																								
退職給付引当金	29,793千円																																																								
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	672千円																																																								
小計	76,174千円																																																								
評価性引当額	△21,407千円																																																								
合計	54,767千円																																																								

## (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20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22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21年10月31日)	当事業年度 (平成22年10月31日)
退職給付債務 (千円)	△54,811	△73,220
退職給付引当金 (千円)	△54,811	△73,220

## 3. 退職給付費用に関する事項

	前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
勤務費用 (千円)	19,409	21,646

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20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22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20年11月1日 至 平成21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又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。但し、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	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)	—

当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)

## 1. スtock・オプションに係る当事業年度における費用計上額及び科目名

売上原価	3,173千円
販売費及び一般管理費	7,775千円

## 2. 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	第2回新株予約権	第3回新株予約権
付与対象者の区分及び数	当社の取締役 3名 当社の監査役 1名 当社の従業員 43名	当社の取締役 4名 当社の監査役 3名	当社の従業員 217名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 127,000株	普通株式 6,300株	普通株式 149,700株
付与日	平成16年2月21日	平成22年3月9日	平成22年3月9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。	新株予約権者は、権利行使時において、当社又は当社の関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要す。但し、取締役、監査役が任期満了により退任した場合、又は従業員が定年により退職した場合には、この限りではない。また、当社取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。	新株予約権者は、権利行使時において、当社又は当社の関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要す。但し、取締役、監査役が任期満了により退任した場合、又は従業員が定年により退職した場合には、この限りではない。また、当社取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。
対象勤務期間	特に定めておりません。	自 平成22年3月9日 至 平成24年3月9日	自 平成22年3月9日 至 平成24年3月9日
権利行使期間	自 平成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又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。但し、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。	自 平成24年3月10日 至 平成32年2月19日	自 平成24年3月10日 至 平成32年2月19日

(注) 株式数に換算して記載しております。

## (2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(平成22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	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利確定前 (株)			
前事業年度末	—	—	—
付与	—	6,300	149,700
失効	—	—	8,400
権利確定	—	—	—
未確定残	—	6,300	141,300
権利確定後 (株)			
前事業年度末	56,000	—	—
権利確定	—	—	—
権利行使	—	—	—
失効	3,000	—	—
未行使残	53,000	—	—

## ② 単価情報

	平成16年 ストック・オプション	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利行使価格 (円)	2,215	625	625
行使時平均株価 (円)	—	—	—
付与日における公正な評価単価 (円)	—	256	256

## 3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当事業年度において付与された第2回新株予約権及び第3回新株予約権についての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

- ① 使用した評価技法
- |          |             |
|----------|-------------|
| 第2回新株予約権 | ブラック・ショールズ式 |
| 第3回新株予約権 | ブラック・ショールズ式 |

## ② 主な基礎数値及び見積方法

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
株価変動性(注) 1	55.3%	55.3%
予想残存期間(注) 2	5.98年	5.98年
予想配当(注) 3	6円/株	6円/株
無リスク利率(注) 4	0.64%	0.64%

(注) 1. 5.98年間(2004年3月8日から2010年3月1日まで)の株価実績に基づき算定しております。

2. 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

3. 平成21年10月期の配当実績によっております。

4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

## 4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

(賃貸等不動産関係)

当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(追加情報)

当事業年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等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23号 平成20年11月28日)を適用しております。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年11月1日 至 平成21年10月31日)		当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)	
1株当たり純資産額	840円41銭	1株当たり純資産額	963円60銭
1株当たり当期純利益金額	63円19銭	1株当たり当期純利益金額	136円19銭
		潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	136円15銭
<p>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。</p>			

(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20年11月1日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,067,876	2,301,533
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)	1,067,876	2,301,533
期中平均株式数(株)	16,899,637	16,899,596
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)	—	5,220
(うち新株予約権(株))	(—)	(5,220)
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560個)	新株予約権1種類(新株予約権の数530個)

## (重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年10月31日)	当事業年度 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22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</p> <p>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、次のとおりであります。</p> <p>(1) 付与対象者の区分及び人数 当社取締役及び監査役 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。</p> <p>(2) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 普通株式 9,000株を上限とする。</p> <p>(3) 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。但し、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。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(5) 新株予約権の行使の条件</p> <p>① 新株予約権者は、権利行使時においても当社又は当社の関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要する。但し、取締役、監査役が任期満了により退任した場合、又は従業員が定年により退職した場合にはこの限りではない。また、当社取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。</p> <p>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。</p> <p>(6) 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。</p> <p>(7) 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又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。</p> <p>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又は合併により設立する株式会社</p> <p>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又は一部を承継する株式会社</p>	

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年10月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年10月31日)</p>
<p>③ 新設分割 新設分割により設立する株式会社</p> <p>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</p> <p>⑤ 株式移転 株式移転により設立する株式会社</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、次のとおりであります。</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数          普通株式 151,000株を上限とする。</p> <p>(3) 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。但し、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。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(5) 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、当社又は当社の関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要する。但し、取締役、監査役が任期満了により退任した場合、又は従業員が定年により退職した場合にはこの限りではない。また、当社取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。          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。</p> <p>(6) 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。</p>	

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年10月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年10月31日)</p>
<p>(7) 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又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。</p> <p>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又は合併により設立する株式会社</p> <p>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又は一部を承継する株式会社</p> <p>③ 新設分割                  新設分割により設立する株式会社</p> <p>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</p> <p>⑤ 株式移転                  株式移転により設立する株式会社</p>	

5. その他

(1) 役員の変動

① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動

・ 退任予定取締役

社外取締役 松宮 巧

③ 異動予定日

平成23年 1 月25日

## (2) 生産、受注及び販売の状況

## ① 生産実績

当事業年度の生産実績を事業種類別に示すと、次のとおりであります。

事業種類別	第12期 (自 平成21年11月1日 至 平成22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	1,426	+17.9	35,547,890	+20.9
マンション分譲等事業	60	+275.0	1,603,326	+529.6
請負工事事業	1	—	17,309	—
合計	1,487	+21.4	37,168,525	+25.3

(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12期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年10月31日)			
	件数	前年同期比 (%)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
愛知県	118	+237.1	3,289,271	+253.7
三重県	3	—	74,686	—
滋賀県	34	△5.6	704,074	△7.8
京都府	94	+213.3	2,482,448	+242.9
大阪府	375	△16.7	10,662,488	△13.2
兵庫県	558	△17.7	12,873,919	△19.3
奈良県	225	+23.6	4,943,181	+24.5
戸建分譲事業	1,407	△0.3	35,030,071	+1.2
京都府	58	—	1,581,442	—
大阪府	2	△66.7	26,643	△73.4
兵庫県	4	△60.0	60,638	△61.0
マンション分譲等事業	64	+300.0	1,668,724	+553.1
大阪府	1	—	17,309	—
請負工事事業	1	—	17,309	—
その他事業	—	—	110,557	△10.9
合計	—	—	36,826,664	+5.2

(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。