

【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23年1月26日
【事業年度】	第12期（自平成21年11月1日至平成22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 決算年月	第8期 平成18年10月	第9期 平成19年10月	第10期 平成20年10月	第11期 平成21年10月	第12期 平成22年10月
売上高 (千円)	43,258,915	46,497,357	35,094,002	34,993,767	36,826,664
経常利益 (千円)	4,406,522	3,419,629	721,880	1,582,353	3,922,505
当期純利益 (千円)	2,607,078	2,022,720	54,663	1,067,876	2,301,533
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)	11,919,401	13,604,047	13,286,919	14,202,699	16,297,278
総資産額 (千円)	30,293,278	28,790,662	24,193,935	23,194,795	28,425,527
1株当たり純資産額 (円)	705.30	804.99	786.23	840.41	963.60
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	20.00 (10.00)	22.00 (10.00)	16.00 (10.00)	6.00 (3.00)	20.00 (10.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	154.27	119.69	3.23	63.19	136.19
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	136.15
自己資本比率 (%)	39.3	47.3	54.9	61.2	57.3
自己資本利益率 (%)	24.1	15.8	0.4	7.8	15.1
株価収益率 (倍)	8.4	4.5	55.6	11.8	4.7
配当性向 (%)	13.0	18.4	494.6	9.5	14.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,835,347	3,471,718	3,004,474	7,463,521	2,927,569
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	243,811	62,105	1,804,420	1,210,672	14,944
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,552,237	2,307,912	3,356,561	2,216,260	769,504
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	7,658,340	8,760,041	6,603,533	10,640,122	14,322,251
従業員数 (人)	203	228	220	219	224

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。

3. 第8期から第11期までの潜在株式調整後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。

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、

住宅作りにおいて、社会へ貢献する、

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、

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

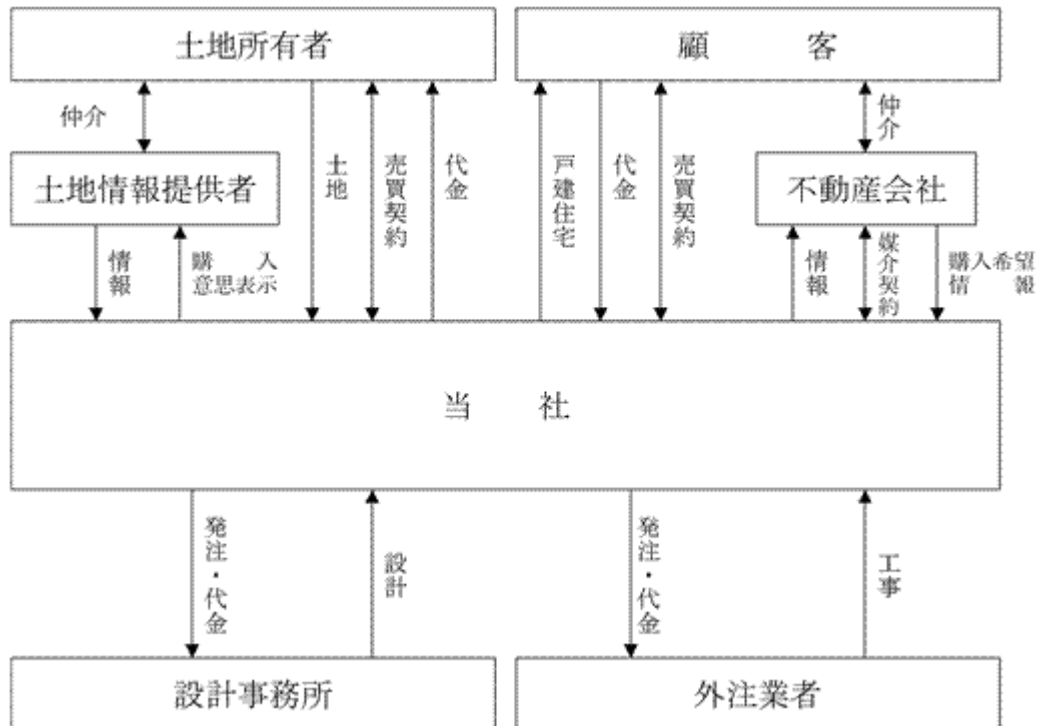
当社の請負工事業は、戸建住宅の建築請負を行っております。

(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。

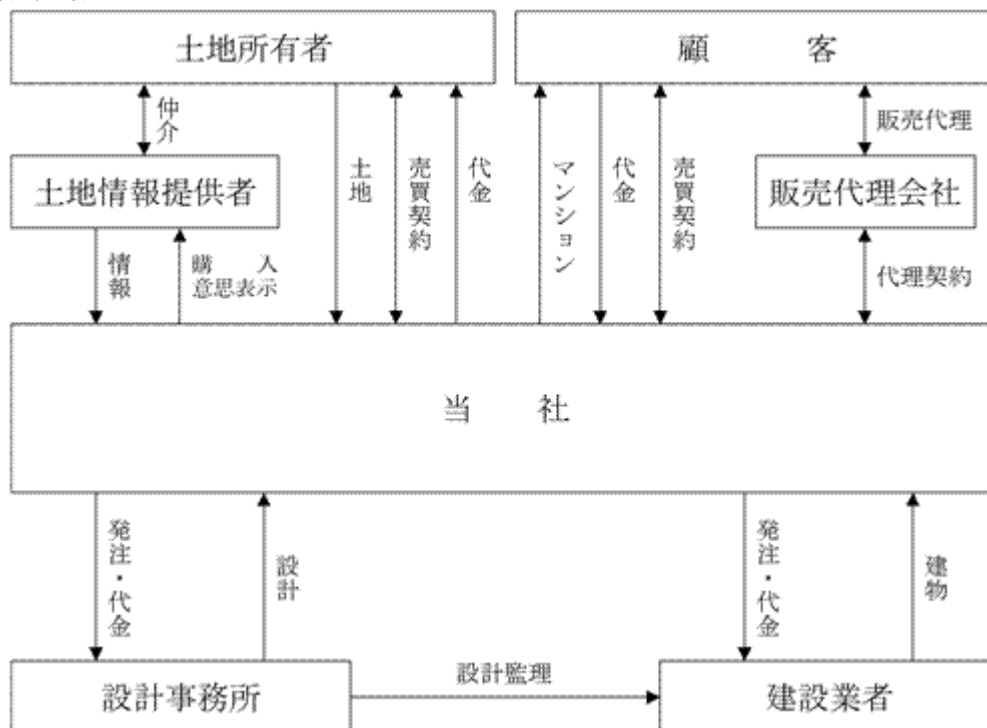
戸建分譲事業及びマンション分譲等事業の系統図は次のとおりであります。

(1) 戸建分譲事業

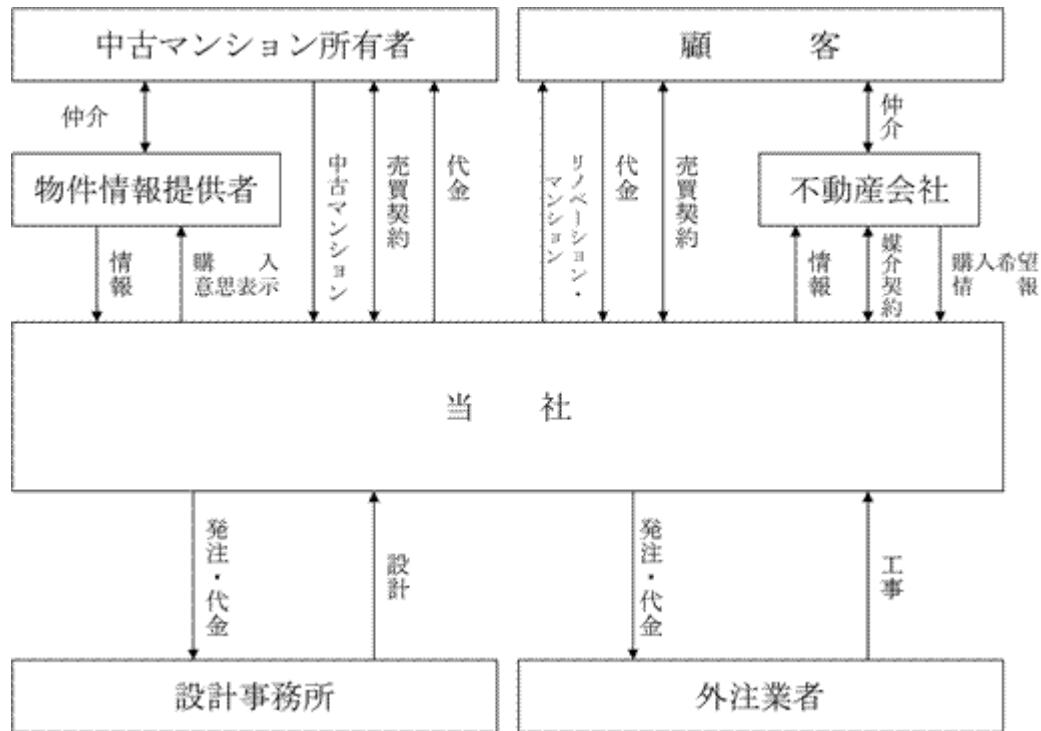


(2) マンション分譲等事業

新築マンション



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22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)
224	35.5	4.1	4,752

- (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、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。

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。

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。

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 -）、1億10百万円（同 10.9%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、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。主な収入の要因は、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、主な支出の要因は、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。主な支出の要因は、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。主な収入の要因は、短期借入金の純増加額10億90百万円であり、主な支出の要因は、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。

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。

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で開催し、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。

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

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。

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。

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。

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び可能性があります。

(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、他社との競争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び可能性があります。

(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（名古屋市中名東区）を開設しており、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。

(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・フローは、主な収入の要因として税引前当期純利益39億22百万円（前事業年度比 113.6%増）を獲得した他、仕入債務の増加額11億72百万円（前事業年度は3億29百万円の支出）がありました。また、主な支出の要因としては、たな卸資産の増加額14億10百万円（前事業年度は61億58百万円の収入）、法人税等の支払額9億11百万円（前事業年度比 706.4%増）がありました。この結果、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（同 60.8%減）となりました。前事業年度には住宅販売価格の低下に対応するため、住宅販売価格の下落以前に仕入れ滞留していた完成在庫の販売を重要課題として取り組んだことによって、たな卸資産が61億58百万円減少し、営業活動によるキャッシュ・フローの主な収入の要因となっておりましたが、当事業年度には住宅需要に下げ止まりの傾向が広まっていることから、新規の分譲用地仕入を積極的に推進したため、たな卸資産並びに仕入債務が増加し、このことが主な要因となって、営業活動によるキャッシュ・フローは前事業年度に比べて45億35百万円減少いたしております。

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有形固定資産の取得による支出10百万円（同 62.1%減）があり、この結果、投資活動によるキャッシュ・フローは14百万円の支出（同 98.8%減）となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローでは、主な収入の要因として短期借入金の純増加額10億90百万円（前事業年度は19億65百万円の支出）がありました。また、主な支出の要因としては、配当金の支払額2億20百万円（前事業年度比 45.9%増）、長期借入金の返済による支出1億円がありました。この結果、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。短期借入金の純増加額につきましては、分譲用地仕入を積極的に進めたことに伴い必要となった資金を短期借入金により調達したことによるものです。

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36億82百万円増加（前事業年度比 8.8%減）し、143億22百万円（前事業年度末比 34.6%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17,157千円の設備投資を行っております。
その主なものは、御影支店事務所建物の建て替え4,857千円、基幹システムのカスタマイズ4,750千円であります。

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6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22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㎡)		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	97,552	4,673	7,913	550,961 (3,108.84)	661,101	110
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	15,797	57	87	10,237 (133.31)	26,179	9
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	4,726	55	397	60,479 (157.50)	65,659	7
江坂支店 ほか13支店	戸建分譲事業 及びマンション 分譲等事業	販売施 設	9,913	1,089	2,043	35,361 (181.81)	48,408	98

(注) 1. 金額には消費税等を含めておりません。

2. 江坂支店ほか13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13支店	販売施設	1,808.70	49,586

3. 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)	84	1~5	5,641	13,967

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】

【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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成22年10月31日)	提出日現在発行数(株) (平成23年1月26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23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22年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成22年12月31日)
新株予約権の数(個)	530(注1)	530(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)	53,000(注1)	53,000(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	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。 新株予約権の質入その他の処分は認めない。 当社と新株予約権者間で締結する「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。

会社法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22年2月20日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成22年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成22年12月31日)
新株予約権の数(個)	63	63
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)	6,300	6,300
新株予約権の行使時の払込金額(円)	625	同左
新株予約権の行使期間	自平成24年3月30日 至平成32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 881 資本組入額 441	同左
新株予約権の行使の条件	<p>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この限りではない。</p> <p>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」の定めによる。</p>	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡、質入その他の一切の処分ができないものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-

	事業年度末現在 (平成22年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成22年12月31日)
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>新設分割 新設分割により設立する株式会社</p> <p>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>株式移転 株式移転により設立する株式会社</p>	同左

平成22年2月20日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成22年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成22年12月31日)
新株予約権の数(個)	1,413 (注)	1,404 (注)
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)	141,300 (注)	140,400 (注)
新株予約権の行使時の払込金額(円)	625	同左
新株予約権の行使期間	自平成24年3月10日 至平成32年2月19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 881 資本組入額 441	同左

	事業年度末現在 (平成22年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成22年12月31日)
新株予約権の行使の条件	<p>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状態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この限りではない。</p> <p>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」の定めによる。</p>	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡、質入その他の一切の処分ができないものとする。	同左
代用払込みにに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>新設分割 新設分割により設立する株式会社</p> <p>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>株式移転 株式移転により設立する株式会社</p>	同左

(注) 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、取締役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。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

平成22年2月1日以後に開始する事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、記載事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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

(6) 【所有者別状況】

平成22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)	-	4	14	20	64	2	2,260	2,364	-
所有株式数 (単元)	-	11,537	4,704	18,469	48,745	12	85,521	168,988	1,200
所有株式数の 割合(%)	-	6.83	2.78	10.93	28.84	0.01	50.61	100.00	-

(注) 自己株式451株は、「個人その他」に4単元及び「単元未満株式の状況」に51株を含めて記載しております。

(7)【大株主の状況】

平成22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	5,089,000	30.11
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 パ リユー 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)	1,235,800	7.31
ビービーエイチ フォー フィデリ ティー ロープライス ストック ファ ンド (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	40 WATER STREET, BOSTON MA 02109 U. S.A. (東京都千代田区丸の内2-7-1 決済 事業部)	931,700	5.51
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	832,900	4.93
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
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 パ リユー 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)	537,300	3.18
五十嵐 幸造	福井県坂井市	312,000	1.85
牛島 慎吾	神戸市垂水区	300,000	1.78
日本マスタートラスト信託銀行株式 会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	289,700	1.71
計	-	12,154,200	71.92

(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. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は次のとおりであります。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 832,900株

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 289,700株

3. 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19日付で提出された大量保有報告書等により、平成21年11月13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実質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.	728,000	4.31

4. オppen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実質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(%)
Oppen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

5. 大和証券投資信託委託株式会社から平成22年3月18日付で提出された大量保有報告書等により、平成22年3月15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実質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(%)
大和証券投資信託委託株式会社	東京都中央区日本橋茅場町2-10-5	856,900	5.07

6. エフエムアール エルエルシーから平成22年10月7日付で提出された大量保有報告書等により、平成22年9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実質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(%)
エフエムアール エルエルシー	82 Devonshire Street, Boston, Massachusetts 02109, USA	877,000	5.19

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成22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 400	-	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 16,898,400	168,984	同上
単元未満株式	普通株式 1,200	-	同上
発行済株式総数	16,900,000	-	-
総株主の議決権	-	168,984	-

【自己株式等】

平成22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	400	-	400	0.00
計	-	400	-	400	0.00

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。当該制度は、旧商法及び会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下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)

旧商法に基づき、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。

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 3名 当社監査役 1名 当社従業員 43名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上(注)
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
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。

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

(平成22年1月26日定時株主総会決議及び平成22年2月20日取締役会決議)

会社法に基づき、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日開催の定時株主総会及び平成22年2月20日開催の取締役会において決議したものであります。

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 4名 当社監査役 3名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上(注)1
新株予約権の行使時の払込金額	同上(注)2
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
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	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。

(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。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

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。

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。

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

(平成22年1月26日定時株主総会決議及び平成22年2月20日取締役会決議)

会社法に基づき、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日開催の定時株主総会及び平成22年2月20日開催の取締役会において決議したものであります。

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 217名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上(注)1
新株予約権の行使時の払込金額	同上(注)2
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
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	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。

(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。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

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。

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。

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

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	88	63,888
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成23年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(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	451	-	451	-

(注) 当期間の保有自己株式数には、平成23年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる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となる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22年6月4日 取締役会決議	168,996	10
平成22年12月14日 取締役会決議	168,995	10

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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成18年10月	平成19年10月	平成20年10月	平成21年10月	平成22年10月
最高(円)	1,630	1,300	588	760	755
最低(円)	988	528	150	107	539

(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22年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高(円)	744	729	713	699	648	669
最低(円)	605	650	670	631	603	630

(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)2	5,089,000
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)2	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)2	700
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)3	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)3	-
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)4	-
計						5,399,700

(注) 1. 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。

2. 平成23年1月25日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
3. 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
4. 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】

企業統治の体制

イ．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。

ロ．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

当社は監査役制度を採用しており、取締役3名によって構成される取締役会と、常勤監査役1名及び社外監査役2名（公認会計士並びに弁護士）によって構成される監査役会によるコーポレート・ガバナンス体制を構築しております。

取締役会は、毎月1回定例開催されているほか、必要に応じて随時に開催されており、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うとともに、各取締役の職務の執行を監督しております。また、当社では取締役の任期を1年としており、経営の透明性を高めております。

監査役会は、毎月1回定例開催されているほか、必要に応じて随時に開催されており、また各監査役は、原則として取締役会及び監査役会に全員が出席し、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。当社では監査役の過半数は社外監査役で構成されており、中立で幅広い視点からの経営監視機能を確保しております。

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（1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。

ハ．企業統治の体制を採用する理由

当社では、コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方に基づき、当社を取り巻く事業環境に適切に対応し、継続的に企業価値を向上していくために、迅速な意思決定を行うことが重要と考えており、当社の企業規模や事業計画等を勘案して機動的な意思決定を行える現在の体制を採用しております。また、社外監査役を含む監査役並びに監査役会による客観的で中立的な経営監視機能を備えることで、経営の透明性、公正性を確保しております。

ニ．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。

ホ．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。

内部監査及び監査役監査の状況

当社は、監査役会及び会計監査人を設置しております。

当社の監査役会は、2名の社外監査役と1名の常勤監査役によって構成されております。監査役会は原則として毎月1回及び必要に応じて随時開催され、監査役の固有の権限の行使を妨げない範囲で監査に関する重要な事項の報告、協議並びに決議を行っております。監査役は、監査役会で決議された監査の方針、計画、方法及び業務の分担等に基づき、取締役の職務の執行並びに会社の業務や財産の状況を監査し、計算書類等に関しては会計監査人からの報告に基づき監査を行っております。監査の実施にあたっては、取締役会に出席し、必要があるときは意見を述べる他、役員等もしくは使用人に対して報告を求め、書類や記録を閲覧し、あるいは重要な会議に出席する等、必要に応じ適切に行っております。なお、常勤監査役の藤本智章氏は、税理士事務所に平成9年3月から平成13年7月まで在籍し、通算4年5ヶ月にわたり決算手続き並びに財務諸表の作成等に従事しており、また、社外監査役の田村一美氏は、公認会計士の資格を有しており、両監査役は財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

当社は、会計監査人として新日本有限責任監査法人と監査契約を締結し、同監査法人に所属する公認会計士によって独立の立場から会社法及び金融商品取引法に基づく会計監査業務が実施されております。監査役は、会計監査人による監査の結果に関する報告を受けるとともに、監査講評会を始めとする会計監査人との協議の場に出席し、必要に応じて意見を述べる等、適切な監査が実施されるために相互の意見や情報の交換を行っております。また、監査役による監査において問題点等が発見された場合には、会計監査における専門家としての助言を会計監査人に求める等、常時より連携できる体制を構築しております。

当社はまた、会社の業務に係るラインとは独立した社長直属の部門として内部監査室（1名）を設けております。内部監査室は内部監査規程並びに年度計画に基づき実地監査を行っており、監査の結果は、社長、監査役及び関係部署に報告されております。監査結果に基づいて改善命令がなされた場合には、被監査部署から改善計画を取得しフォローアップを行うことで、内部統制システムの維持、合理化の促進に向けた役割を果たしております。内部監査担当者は、必要に応じ監査役監査及び会計監査人監査との調整を行い、効率的な内部監査の実施に努めております。内部監査に関する年度計画等の策定に際しては監査役と事前に協議を行い、また実地監査の際には、監査役が同行して監査役による監査も行われております。また内部監査に係る報告書等を監査役は随時閲覧し、報告を求めることができ、併せて監査役は必要に応じて内部監査室への助言を行っております。これらにより内部監査部門と監査役とは情報を共有し、有機的に連携できる体制を構築しております。

社外取締役及び社外監査役

当社は社外取締役を選任しておりませんが、監査役3名のうち2名は社外監査役であります。なお、両社外監査役と当社との間には、人的関係、資金的関係又は取引関係その他の利害関係はなく、当社に対して完全に独立した立場にあります。社外監査役2名は、それぞれ公認会計士及び弁護士であり、取締役会及び監査役会において、会社の経営に対して専門的見地から、また客観的かつ中立な立場から監視を行い、必要に応じて意見を述べております。

当社は、経営の意思決定機能と、業務執行を管理監督する機能を持つ取締役会に対し、監査役3名のうち2名を社外監査役とすることで経営への監視機能を強化しております。コーポレート・ガバナンスにおいて、外部からの客観的、中立の経営監視の機能が重要と考えており、社外監査役2名による監査が実施されることにより、外部からの経営監視機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

役員報酬等

イ．役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	60,030	42,149	240	17,640	4
監査役 (社外監査役を除く。)	11,260	9,219	80	1,960	1
社外役員	8,670	8,429	240	-	3

ロ． 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社の取締役及び監査役に対する報酬は、株主総会の決議によって定められた報酬限度額の範囲内で、取締役については取締役会で、監査役については監査役の協議で、具体的な金額等を決定しております。

株式の保有状況

イ． 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額
1銘柄 0千円

ロ． 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
該当事項はありません。

ハ． 保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額
該当事項はありません。

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、その他 10名

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。

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。

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。

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。

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】

【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	-	30,000	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【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。

【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20年11月1日から平成21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21年11月1日から平成22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20年11月1日から平成21年10月31日まで）及び当事業年度（平成21年11月1日から平成22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。

4. 財務諸表の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、会計基準設定主体等の行う研修へ参加しております。

1【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【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)
資産の部		
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

	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)
負債の部		
流動負債		
支払手形	277,210	800,800
支払信託	1,155,850	1,315,520
工事未払金	1,816,945	2,306,594
短期借入金	4,186,000	5,276,000
1年内返済予定の長期借入金	100,400	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	247,300	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

【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)
売上高		
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
売上原価		
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
販売費及び一般管理費		
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
営業外収益		
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
営業外費用		
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

	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 (%)
土地購入費		19,996,653	64.4	18,754,526	64.7
労務費		561,349	1.8	548,997	1.9
外注費		9,910,840	32.0	9,191,211	31.7
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 (%)
土地購入費		182,321	78.8	523,031	39.8
外注費		44,405	19.2	783,181	59.5
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 (%)
外注費		-	-	15,295	99.9
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。

【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)
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	10,359,844	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

	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)
自己株式		
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
株主資本合計		
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
新株予約権		
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
純資産合計		
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

【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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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
小計	7,639,134	3,935,827
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
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,463,521	2,927,569
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	1,200,000	-
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
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,210,672	14,944
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）	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
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,216,260	769,504
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

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

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>(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】

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>(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>	<p>(損益計算書)</p> <p>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しました。</p>

【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</p> <p>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</p> <p>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。					
場所	用途	種類			
大阪府吹田市	遊休資産	建物及び土地			
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。					
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。					
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。					

(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 2,800,000千円	担保に供している定期預金 2,800,000千円
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

附属明細表「借入金等明細表」をご参照下さい。

(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。

(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。

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

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. ストック・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	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。

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	-	-

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。

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

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。

(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 159,792千円</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 159,357千円</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 259,423千円</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																																																								

(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。

(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。

【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「関連当事者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。

(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
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) 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530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「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</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>	

【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	160,362	7,188	297	167,253	43,134	7,280	124,119
構築物	6,238	-	-	6,238	2,367	360	3,870
車両運搬具	97,816	1,475	4,610	94,680	88,804	5,933	5,876
工具、器具及び備品	98,176	3,742	2,029	99,889	89,447	4,797	10,442
土地	657,040	-	-	657,040	-	-	657,040
建設仮勘定	5,088	-	5,088	-	-	-	-
有形固定資産計	1,024,722	12,407	12,027	1,025,102	223,753	18,370	801,348
無形固定資産							
ソフトウェア	72,985	4,750	-	77,735	56,380	13,318	21,355
電話加入権	411	-	-	411	-	-	411
無形固定資産計	73,397	4,750	-	78,147	56,380	13,318	21,767
長期前払費用	18,350	946	379	18,917	15,889	1,959	3,027
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 当期増加額・減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	増加額(千円)	御影支店事務所	4,857
建設仮勘定	減少額(千円)	御影支店事務所	5,088
ソフトウェア	増加額(千円)	基幹システムカスタマイズ	4,750

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,186,000	5,276,000	1.53	-
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。)	247,300	146,900	2.12	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	4,533,700	5,523,300	-	-

(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	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	76,150	169,416	76,150	-	169,416
役員賞与引当金	7,900	19,600	7,900	-	19,600
完成工事補償引当金	44,954	229	5,432	-	39,751

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	4,660
預金の種類	
当座預金	13,889,787
普通預金	108,245
定期預金	3,110,000
別段預金	9,558
小計	17,117,591
合計	17,122,251

ロ．売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
一般顧客	6,145
合計	6,145

(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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 365
262	37,297	31,414	6,145	83.6	31.4

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

八．販売用不動産

内訳	件数	土地面積(m ²)	金額(千円)
戸建分譲事業	152	18,678.48	3,065,863
合計	152	18,678.48	3,065,863

(注) 1. 件数欄については棟数を表示しております。

2. 販売用不動産の所在地別内訳は、次のとおりであります。

内訳	件数	土地面積(m ²)	金額(千円)
戸建分譲事業			
愛知県	4	490.52	84,551
滋賀県	3	593.50	53,558
京都府	9	997.93	209,096
大阪府	54	5,350.46	1,196,709
兵庫県	66	8,927.23	1,245,415
奈良県	16	2,318.84	276,531
合計	152	18,678.48	3,065,863

二．仕掛販売用不動産

内訳	件数	土地面積 (m ²)	金額 (千円)
戸建分譲事業	820	101,544.66	5,740,456
マンション分譲等事業	2	149.95	18,522
合計	822	101,694.61	5,758,979

(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 (m ²)	金額 (千円)
戸建分譲事業			
愛知県	59	7,506.32	553,087
三重県	5	699.37	23,957
滋賀県	24	3,154.90	147,659
京都府	50	6,767.75	409,596
大阪府	250	25,156.40	2,330,905
兵庫県	342	44,854.44	1,591,436
奈良県	90	13,405.48	683,813
マンション分譲等事業			
兵庫県	2	149.95	18,522
合計	822	101,694.61	5,758,979

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)
929,744	11,362,026	11,167,224	1,124,546

(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	
愛知県	125,248
三重県	110
滋賀県	45,378
京都府	63,942
大阪府	383,532
兵庫県	340,077
奈良県	143,943
請負工事事業	
京都府	7,165
兵庫県	15,148
合計	1,124,546

へ．貯蔵品

品名	金額（千円）
商品券	702
印紙未使用分	596
住まいの管理手帳	533
クオカード	413
アフターサービス基準書	42
その他	189
合計	2,477

流動負債

イ．支払手形

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額（千円）
通商株式会社	352,300
株式会社大場	46,710
ハッピー化学工業株式会社	43,440
株式会社南商店	40,450
田村駒エンジニアリング株式会社	19,210
その他64社	298,690
合計	800,800

(ロ) 期日別内訳

期日別	金額（千円）
平成22年11月	173,280
12月	227,710
平成23年1月	197,940
2月	201,870
合計	800,800

ロ．支払信託

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
ファーストウッド株式会社	267,300
Y K K A P 株式会社	103,660
住友林業株式会社	76,930
株式会社中内建設	51,710
有限会社神保工業所	49,970
その他127社	765,950
合計	1,315,520

(ロ) 期日別内訳

相手先	金額(千円)
平成22年11月	351,270
12月	378,090
平成23年1月	313,170
2月	272,990
合計	1,315,520

ハ．工事未払金

相手先	金額(千円)
通商株式会社	245,596
ファーストウッド株式会社	234,923
Y K K A P 株式会社	92,372
株式会社大場	53,137
株式会社南商店	52,268
その他437社	1,628,296
合計	2,306,594

二．未払法人税等

相手先	金額(千円)
法人税	974,691
住民税	206,367
事業税	266,865
合計	1,447,924

(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21年11月1日 至平成22年1月31日	第2四半期 自平成22年2月1日 至平成22年4月30日	第3四半期 自平成22年5月1日 至平成22年7月31日	第4四半期 自平成22年8月1日 至平成22年10月31日
売上高(千円)	6,994,850	10,459,110	9,279,213	10,093,489
税引前四半期純利益金額 (千円)	676,737	1,148,478	1,014,114	1,083,175
四半期純利益金額 (千円)	398,151	673,844	595,656	633,880
1株当たり四半期純利益 金額(円)	23.56	39.87	35.25	37.51

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おりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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並びに確認書

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）平成22年1月27日近畿財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成22年1月27日近畿財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第12期第1四半期）（自平成21年11月1日至平成22年1月31日）平成22年3月15日近畿財務局長に提出。

（第12期第2四半期）（自平成22年2月1日至平成22年4月30日）平成22年6月11日近畿財務局長に提出。

（第12期第3四半期）（自平成22年5月1日至平成22年7月31日）平成22年9月13日近畿財務局長に提出。

(4) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

平成22年6月30日近畿財務局長に提出。

（第12期第2四半期）（自平成22年2月1日至平成22年4月30日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

(5) 臨時報告書

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。

(6) 臨時報告書の訂正報告書

平成22年2月22日近畿財務局長に提出

平成22年1月26日提出の臨時報告書（当社取締役及び監査役に対する新株予約権の発行）に係る訂正報告書であります。

平成22年2月22日近畿財務局長に提出

平成22年1月26日提出の臨時報告書（当社従業員に対する新株予約権の発行）に係る訂正報告書であります。

平成22年3月10日近畿財務局長に提出

平成22年1月26日提出の臨時報告書（当社取締役及び監査役に対する新株予約権の発行）に係る訂正報告書であります。

平成22年3月10日近畿財務局長に提出

平成22年1月26日提出の臨時報告書（当社従業員に対する新株予約権の発行）に係る訂正報告書であります。

平成22年3月12日近畿財務局長に提出

平成22年1月26日提出の臨時報告書（当社取締役及び監査役に対する新株予約権の発行）に係る訂正報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書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であり、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、経営者であり、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XBR L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23年1月25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21年11月1日から平成22年10月31日までの第12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であり、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22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22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、経営者であり、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22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XBR Lデータ自体は含まれていません。