

【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26年1月27日
【事業年度】	第15期（自 平成24年11月1日 至 平成25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】	取締役管理部長 東 秀彦
【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】	取締役管理部長 東 秀彦
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

提出会社の経営指標等

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成21年10月	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月
売上高 (千円)	34,993,767	36,826,664	39,507,384	44,644,642	48,642,447
経常利益 (千円)	1,582,353	3,922,505	4,225,551	4,453,629	5,010,237
当期純利益 (千円)	1,067,876	2,301,533	2,485,113	2,629,775	3,050,417
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	1,584,837	1,584,837
発行済株式総数 (株)	16,900,000	16,900,000	16,900,000	16,901,900	16,901,900
純資産額 (千円)	14,202,699	16,297,278	18,425,447	17,842,332	20,448,234
総資産額 (千円)	23,194,795	28,425,527	31,906,703	33,721,692	35,985,193
1株当たり純資産額 (円)	840.41	963.60	1,088.66	1,290.91	1,474.77
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	6.00 (3.00)	20.00 (10.00)	30.00 (12.00)	32.00 (15.00)	40.00 (18.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	63.19	136.19	147.05	157.26	220.61
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	136.15	147.02	157.13	219.98
自己資本比率 (%)	61.2	57.3	57.7	52.8	56.8
自己資本利益率 (%)	7.8	15.1	14.3	14.5	16.0
株価収益率 (倍)	11.8	4.7	4.0	5.3	6.8
配当性向 (%)	9.5	14.7	20.4	20.3	18.1
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	7,463,521	2,927,569	1,111,770	191,256	3,219,867
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,210,672	14,944	325,060	305,262	1,351,102
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,216,260	769,504	924,793	1,646,294	735,224
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	10,640,122	14,322,251	14,460,334	12,700,034	13,833,574
従業員数 (人)	219	224	242	258	301

(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15期の1株当たり配当額には、上場10周年記念配当3円を含んでおります。

4. 第11期の潜在株式調整後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。

5. 第14期から、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定にあたり「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日)を適用しております。当該会計方針の適用は遡及適用され、第13期について遡及処理をしております。

2【沿革】

年月	事項
平成11年7月	東京都杉並区において株式会社飯田建設工業を設立（資本金20,000千円） 飯田住建工業株式会社に社名を変更 兵庫県加古川市加古川町に本店を移転 戸建事業を開始
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 御影営業所内にマンション事業課を設置。マンション事業を開始
平成13年7月	御影営業所、江坂営業所を御影支店、江坂支店に変更
平成13年11月	兵庫県西宮市田中町に西宮支店を開設
平成14年2月	一級建築士事務所登録 兵庫県知事登録(一級)第400601号
平成14年7月	マンション事業課を本店に移設
平成14年10月	大阪市福島区に福島支店、兵庫県尼崎市東難波町に尼崎支店を開設
平成15年1月	兵庫県明石市相生町に明石支店を開設 兵庫県尼崎市東難波町に本店を移転
平成15年9月	大阪証券取引所市場第二部に株式を上場
平成15年10月	神戸市中央区に神戸支店を開設
平成16年3月	大阪府高槻市に高槻支店を開設
平成17年4月	大阪府守口市に守口支店を開設 大阪府堺市に堺支店を開設
平成17年9月	京都府向日市に京都西支店を開設
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（現 名古屋支社）を開設
平成23年1月	大阪府東大阪市に東大阪支店を開設 広島市安佐南区に広島支店を開設
平成23年3月	愛知県春日井市に春日井支店を開設
平成24年2月	福岡市博多区に福岡支店を開設
平成24年4月	千葉県松戸市に松戸支店を開設
平成24年9月	大阪証券取引所市場第一部銘柄指定
平成25年7月	大阪証券取引所の東京証券取引所との現物市場統合に伴い、東京証券取引所市場第一部に上場

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つを企業理念として掲げ、この企業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、戸建事業として戸建住宅の分譲を中心に、請負工事並びにこれらに付随する業務、マンション事業としてマンションの新築分譲やリノベーション分譲、賃貸並びにこれらに付随する業務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) 戸建事業

当社の戸建事業は、近畿圏、中京圏、広島県下、福岡県下及び千葉県下を事業エリアとして、戸建住宅の分譲、請負工事並びにこれらに付随する業務を行っております。

現在、主力となっているのは戸建分譲であり、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。請負工事は、戸建住宅の建築請負であり、戸建分譲と同規格のプランを注文住宅として販売する規格型注文住宅「オーダーキューブ・システム」の販売を中心に行っております。これらに付随する業務としては、火災保険等の代理店業務や住宅販売時の司法書士等の紹介などを行っております。

当事業の基本姿勢は、当社の企業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。

当事業のうち主力となっている戸建分譲においては、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) その他

当社はその他の事業として、マンション事業を行っております。マンション事業は、マンションの新築分譲、中古マンションを改装後に販売するリノベーション分譲の他、マンションの賃貸並びにこれらに付随する業務を、近畿圏を中心とした事業エリアにおきまして行っております。

マンションの新築分譲では、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。

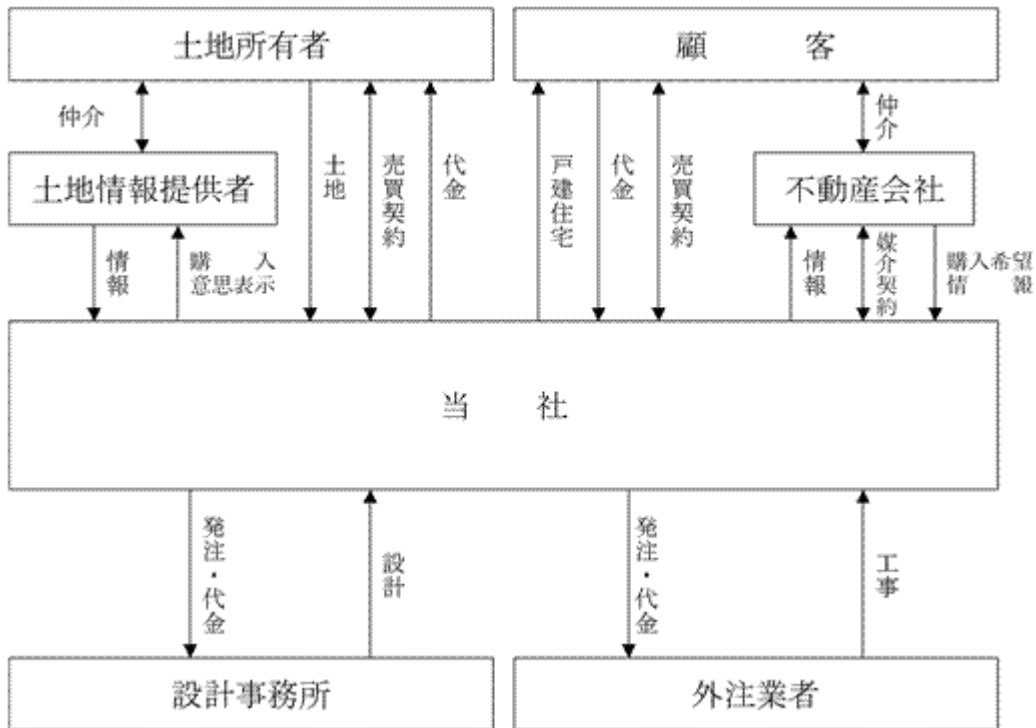
新築マンションの施工に関しましては外部の建設業者に委託しております。販売に関しましては、物件ごとに販売会社と販売代理契約を結び、販売活動を行っております。戸建事業と同様に当社の企業理念を基本姿勢として取り組んでおり、比較的短期間で建築可能な40戸程度の中規模マンションを販売しております。

また、リノベーション分譲につきましては、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。

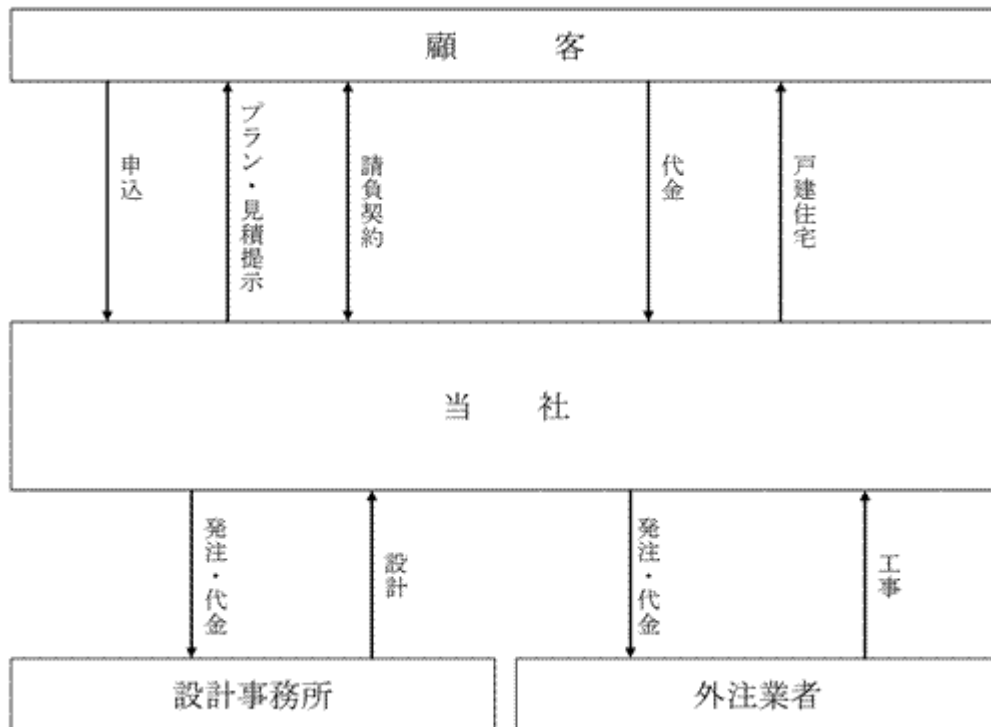
戸建事業及びマンション事業の系統図は次のとおりであります。

(1) 戸建事業

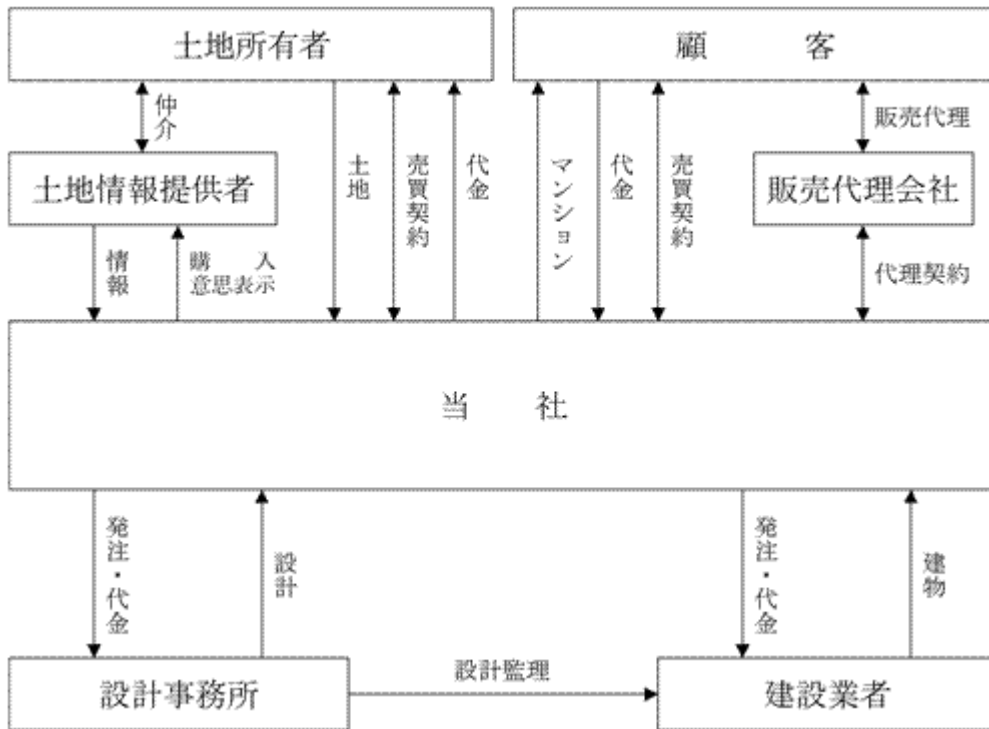
戸建分譲



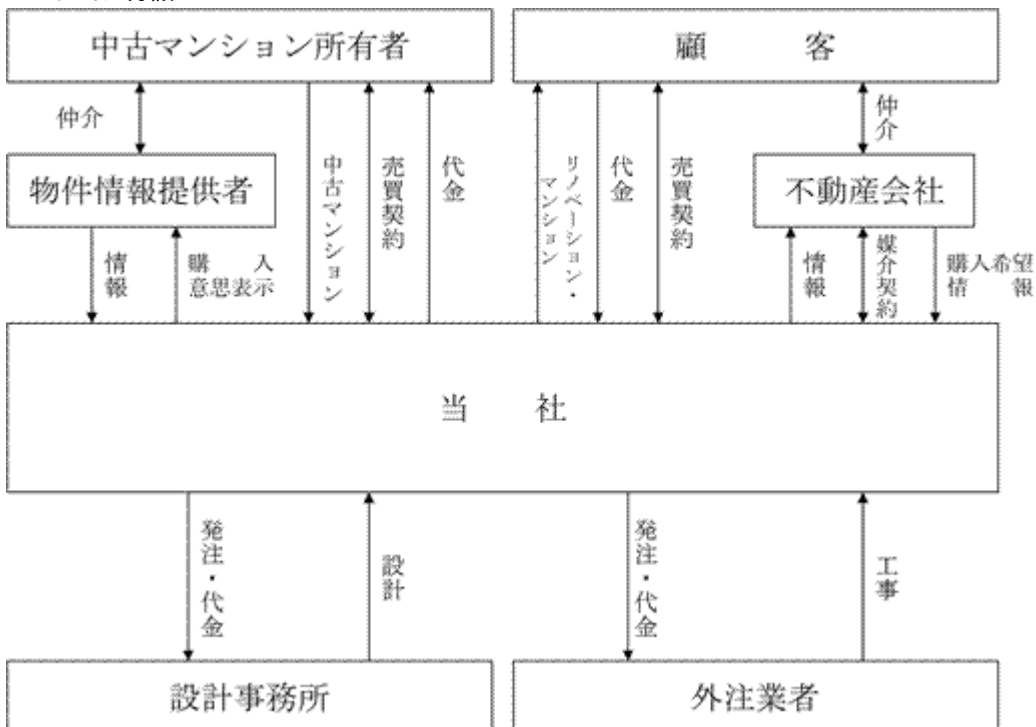
請負工事



(2) マンション事業
新築分譲



リノベーション分譲



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25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)
301	35.4	4.0	4,972

セグメントの名称	従業員数(人)
戸建事業	243
報告セグメント計	243
その他	3
全社(共通)	55
合計	301

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であります。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 従業員数が前事業年度末に比べ43名増加したのは、主に戸建事業拡大に伴う新規採用者の増加によるものであります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当事業年度におけるわが国経済は、大規模な金融緩和によって為替相場が円安方向へ推移したことや、企業業績の回復への期待感から株式市場が堅調に推移している状況を背景に、景気の着実な持ち直しに向けた動きやデフレ状況から徐々に脱却する傾向がみられてまいりました。

不動産業界におきましては、景気の持ち直し傾向や平成26年度から予定される消費増税に備えた動きなどから、住宅需要は堅調に推移しており、一方住宅供給棟数も増加していることで、市場シェアの争奪に向けた競争が激しさを増してきております。また為替相場が円安水準で推移していることやエネルギー価格の上昇などに加え、震災からの復興も含めた建設工事の増加によって、今後における建築コストの上昇が懸念される状況となっております。

このような環境の中で、当社は、厳しい競争環境の中でも企業理念のとおり「より良い」住宅を「より安く」供給し、用地仕入から商品企画、販売、そしてアフターサービスまでを一貫して、顧客満足度を向上させていくことで、引き続き事業の拡大を目指して取り組んでまいりました。

戸建事業におきましては、積極的な分譲用地仕入を継続する一方、前事業年度に新たに進出した千葉県及び福岡県での営業活動も本格化し、戸建分譲住宅の販売棟数増加に努めてまいりました。また太陽光発電システムを搭載した戸建分譲住宅の販売促進に取り組むとともに、当事業年度には玄関ドアの電子キーや、LEDダウンライトの標準採用を開始するなど、商品力の更なる向上にも取り組んでまいりました。更に、今後も継続的に事業エリアを拡大するために重要となる営業拠点の拡充に向けて、新卒採用を中心に人材の確保・育成にも取り組んでおります。請負工事では、戸建分譲のノウハウを生かした低価格で高品質な注文住宅の供給を行っており、不動産仲介業者等からの紹介を中心とした営業の強化に加え、新たに大阪府枚方市並びに京都市山科区にモデルハウスをオープンいたしました。その他にもこれらに付随する業務として、火災保険代理店業務やオプション工事・商品の販売も推進しております。

マンション事業におきましては、新築分譲マンションの販売促進に取り組み、当事業年度に竣工したエフ・ステージ尼崎ファインビューでは全69戸を完売した他、合計83戸の販売戸数となりました。なお、新築分譲マンションについて、当事業年度に新規のプロジェクトはございませんでした。この他にも、安定的なキャッシュ・フローの確保と営業基盤の強化のために、収益物件の新規取得・新規建設を推進しており、当事業年度には賃貸用マンション2物件と賃貸用マンション建築用地3物件の取得を行っております。

これらの結果、当事業年度における業績は、売上高486億42百万円（前事業年度比 9.0%増）、営業利益51億21百万円（同 12.0%増）、経常利益50億10百万円（同 12.5%増）、当期純利益30億50百万円（同 16.0%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

戸建事業

戸建事業のうち、戸建分譲におきましては、千葉県及び福岡県での営業活動の本格化や商品力向上などに取り組んだ結果、販売棟数が1,830棟と前事業年度に比べて3.6%増加し、その売上高は455億2百万円（前事業年度比 4.0%増）となりました。請負工事におきましては、規格型注文住宅の受注拡大への取り組みや消費増税に備えた住宅需要の活発化等により、販売棟数は74棟（同 111.4%増）となり、その売上高は8億27百万円（同 114.6%増）となりました。戸建事業に係わるその他の売上高は、火災保険取扱件数の増加等により1億66百万円（同 13.5%増）となりました。戸建事業全体の売上高は464億96百万円（同 5.0%増）、セグメント利益は55億36百万円（同 4.4%増）となりました。

その他

その他の事業セグメントのうち、マンション分譲の販売戸数は、全69戸のエフ・ステージ尼崎ファインビューの販売が好調に進んだこと等により、合計83戸（前事業年度比 492.9%増）と前事業年度に比べて69戸増加し、その売上高は20億66百万円（同 518.0%増）と、前事業年度に比べて17億32百万円増加いたしました。また、その他の事業セグメントに係わるその他の売上高は、賃貸用マンションの新規取得等により不動産賃貸料が前事業年度の21百万円から当事業年度には69百万円と、222.0%増加したこと等が要因となって、73百万円（同 229.6%増）となりました。その他の事業セグメント全体の売上高は21億40百万円（同 499.9%増）、セグメント利益は3億81百万円（前事業年度はセグメント損失35百万円）となりました。

(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、138億33百万円（前事業年度末比 8.9%増）となり、前事業年度末に比べて11億33百万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32億19百万円の収入（前事業年度比 1,583.5%増）となりました。主な収入の要因は、税引前当期純利益49億51百万円、たな卸資産の減少額 2 億81百万円等であり、主な支出の要因は、法人税等の支払額18億92百万円、仕入債務の減少額 4 億47百万円等であります。

（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13億51百万円の支出（前事業年度比 342.6%増）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12億47百万円等であります。

（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 億35百万円の支出（前事業年度比 55.3%減）となりました。主な収入の要因は、長期借入れによる収入 4 億50百万円等であり、主な支出の要因は、配当金の支払額 4 億76百万円、短期借入金の純減少額 4 億54百万円、長期借入金の返済による支出 2 億90百万円等であります。

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セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	第15期 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)		前年同期比(%)
	件数	金額(千円)	
1. 戸建事業			
(1) 戸建分譲	1,814	44,725,197	2.7
(2) 請負工事	72	803,901	+92.3
戸建事業 計	1,886	45,529,099	1.8
2. その他			
(1) マンション分譲	69	1,661,836	+85.9
合計	1,955	47,190,935	0.2

(注) 1. 金額は販売価格によっております。

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3. 件数欄については、戸建分譲及び請負工事は棟数、マンション分譲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セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	第15期 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)		前年同期比(%)
	件数	金額(千円)	
1. 戸建事業			
(1) 戸建分譲	1,830	45,502,796	+4.0
(2) 請負工事	74	827,296	+114.6
(3) その他	-	166,434	+13.5
戸建事業 計	-	46,496,526	+5.0
2. その他			
(1) マンション分譲	83	2,066,704	+518.0
(2) その他	-	73,893	+229.6
その他 計	-	2,140,598	+499.9
セグメント計	-	48,637,125	+9.0
事業セグメントに帰属しない売上高	-	5,322	6.4
合計	-	48,642,447	+9.0

(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、戸建分譲及び請負工事は棟数、マンション分譲は戸数を表示しております。

3. 戸建分譲における地域別の販売実績は、次のとおりであります。なお、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。

地域	件数	金額(千円)	前年同期比(%)
埼玉県	1	23,349	-
千葉県	105	2,615,824	+787.8
岐阜県	-	-	100.0
愛知県	208	5,764,191	4.8
滋賀県	61	1,357,333	+27.3
京都府	81	2,080,573	27.5
大阪府	394	10,708,382	7.8
兵庫県	591	14,234,694	5.2
奈良県	250	5,326,683	+5.5
広島県	69	1,641,285	+4.4
福岡県	70	1,750,478	+1,217.8
合計	1,830	45,502,796	+4.0

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、今後も企業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47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を開催し、法令等をはじめとする、業務に必要となる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、当事業年度末現在において当社が判断したものであり、不確実性を内包しているため、実際の結果と異なる場合があります。

1. 事業内容について

(1) 事業の概要について

当社は戸建事業を主な事業とし、この他、マンション事業を行っております。特に戸建事業は、住宅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24年10月期及び平成25年10月期において、それぞれ売上高の99.2%及び95.6%を占めております。

戸建事業及びマンション事業は、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、住宅税制の改正や消費税等の税率変更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) マンション事業について

当社はマンション事業において、新築分譲マンション及びリノベーション・マンションの販売を中心に行っております。

新築分譲マンションにつきましては、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事業ほど積極的な事業拡大を目指しておらず、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り手きた場合に、慎重に事業化の判断を行っております。従って、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。

また、リノベーション・マンションにつきましては、中古マンションを1戸単位で仕入れ、内装のリフォーム工事を行った後に販売を行っております。このリノベーション・マンションの販売は、将来の事業展開に備えて継続してまいりますが、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) 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。

(4) 価格変動等について

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

(5) 用地仕入れについて

戸建事業及びマンション事業においては、土地の仕入れの成否が業績に影響を及ぼします。当社が土地の仕入れを行う際には、立地条件・面積・価格・地盤等について調査を行います。これにもかかわらず周辺相場よりも高い価格で購入してしまう場合や当社が想定する価格で販売できない場合等があります。また、他社との競合、情報収集の遅れ・不足等により土地の仕入れが想定どおりにできない事態が発生する可能性があります。

また、用地仕入れにおける専門知識と経験を有する優秀な人材の確保、育成に取り組んでおりますが、人材が十分に確保できない場合又は現在在職している人材が流出するような場合には、当社の業績及び今後の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 外注先への依存について

当社は、戸建事業及びマンション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。

(7) 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び可能性があります。

(8) 営業地域について

当社は、分譲用地の仕入、建築工事や販売などの営業活動を効率的・効果的に遂行するために、各地域に営業拠点を設置し、地域に密着して行うことを基本戦略の1つとしております。当事業年度末時点における各地域の営業拠点数は、兵庫県に本社を含め7拠点、大阪府に6拠点、京都府に2拠点、奈良県に1拠点、愛知県に2拠点、広島県に1拠点、福岡県に1拠点、千葉県に1拠点となっております。

当社は、現在のところ近畿圏及び愛知県が主な事業エリアとなっておりますが、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等の営業拠点の所在地域における景気動向、住宅需要、地価変動等による影響を受けやすいものと認識しております。

また、当社は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、売上高の大部分を占める戸建事業のうちの戸建分譲について、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23年10月期		平成24年10月期		平成25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(%)
埼玉県	-	-	-	-	23,349	0.0
千葉県	-	-	294,640	0.7	2,615,824	5.4
岐阜県	67,987	0.2	88,216	0.2	-	-
愛知県	4,716,952	11.9	6,056,381	13.6	5,764,191	11.8
三重県	159,098	0.4	-	-	-	-
滋賀県	899,955	2.3	1,066,241	2.4	1,357,333	2.8
京都府	1,799,312	4.6	2,869,525	6.4	2,080,573	4.3
大阪府	12,891,773	32.6	11,610,230	26.0	10,708,382	22.0
兵庫県	13,926,858	35.2	15,012,962	33.6	14,234,694	29.3
奈良県	4,140,429	10.5	5,047,036	11.3	5,326,683	10.9
広島県	518,237	1.3	1,571,768	3.5	1,641,285	3.4
福岡県	-	-	132,831	0.3	1,750,478	3.6
戸建分譲	39,120,606	99.0	43,749,835	98.0	45,502,796	93.5
戸建分譲以外	386,778	1.0	894,806	2.0	3,139,651	6.5
合計	39,507,384	100.0	44,644,642	100.0	48,642,447	100.0

2. 財政状態について

当社の戸建事業及びマンション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25年10月期末においては有利子負債が当社の総資産額の22.5%を占めておりますが、当社では、今後も分譲用地の取得資金について金融機関等からの借入金を中心とした調達を計画しており、事業の拡大に際しては有利子負債残高が増加することが見込まれます。このため、今後、金利が上昇あるいは高止まりした場合、金融機関の貸し出し態度が変化した場合等には、支払利息の増加、仕入計画の変更等により当社の業績に影響が及び可能性があります。

	平成23年10月期(千円)	平成24年10月期(千円)	平成25年10月期(千円)
総資産額	31,906,703	33,721,692	35,985,193
有利子負債残高	6,814,900	8,374,700	8,080,266
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,111,770	191,256	3,219,867
投資活動によるキャッシュ・フロー	325,060	305,262	1,351,102
財務活動によるキャッシュ・フロー	924,793	1,646,294	735,224
現金及び現金同等物の期末残高	14,460,334	12,700,034	13,833,574
販売用不動産	5,684,218	7,897,930	6,956,574
仕掛販売用不動産	6,664,416	7,298,961	7,895,609
未成工事支出金	1,206,391	1,631,610	1,704,242

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（3）第6116号：有効期限 平成28年2月8日）及び建設業法に基づく特定建設業の許可（許可番号 兵庫県知事許可（特-25）第218665号：有効期限 平成30年8月22日）を受けており、また建築士法に基づく一級建築士事務所の登録（登録番号 兵庫県知事登録第01A01427号：有効期限 平成29年3月29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、特定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、当社におきましては施工を充実させ、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は十分に対応しております。

しかしながら、販売件数の増加に伴い、当社の品質管理に不備が生じた場合には、クレーム件数の増加や保証工事の増加等が当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。さらに、当社の販売した住宅に重大な瑕疵があるとされた場合など、当社の責によるか否かを問わず、また実際の瑕疵の有無によらず、根拠のない誤認であった場合にも当社の信用に悪影響を及ぼし、当社の業績に影響を与える可能性があります。

5. 顧客情報等の管理について

当社は、当社物件のご購入の検討を頂くお客様やご購入頂いたお客様等、事業を行う上で多数の個人情報保有しているほか、様々な経営情報等の内部情報を有しております。

これらの情報管理については、その管理に万全を期するため、管理体制の構築、社内規程の整備、システム上のセキュリティ対策をはかるとともに、外部セミナーや研修等により社員の情報管理意識の向上に努めております。しかしながら、万が一、これらの情報が外部流出した場合は、当社に対する信頼の失墜や損害賠償等により、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、社会的関心が高まるなか、今後、法規制が一層厳しくなる可能性もあり、徹底した情報管理の継続をはかるため、コストが増加する可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものです。

(1) 財政状態

資産につきましては、当事業年度末の現金及び預金が11億33百万円増加し、157億33百万円（前事業年度末比7.8%増）となりました。また、たな卸資産におきましては、戸建分譲住宅及び新築分譲マンションの販売を推進する一方、新規の分譲用地仕入も積極的に進めたことで、完成在庫である販売用不動産は前事業年度末に比べて9億41百万円の減少となる69億56百万円（同11.9%減）、未完成在庫である仕掛販売用不動産は前事業年度末に比べて5億96百万円の増加となる78億95百万円（同8.2%増）、未成工事支出金は前事業年度末に比べて72百万円の増加となる17億4百万円（同4.5%増）となりました。また、賃貸用マンション2物件や賃貸用マンション建築用地3物件の取得等が主な要因となって、有形固定資産が29億17百万円（同78.1%増）と前事業年度末より12億79百万円増加しております。これらにより、当事業年度末の総資産は359億85百万円（同6.7%増）となり、前事業年度末に比べて22億63百万円増加いたしました。

負債につきましては、完成在庫の減少が主な要因となつたたな卸資産が減少したことに伴い、支払手形や工事未払金等の仕入債務が合計で53億24百万円（同 6.3%減）と、前事業年度末より3億58百万円減少しており、また、短期借入金等の有利子負債についても、合計で80億80百万円（同 3.5%減）と、前事業年度末より2億94百万円減少しております。これらにより、当事業年度末の負債合計は155億36百万円（同 2.2%減）と、前事業年度末より3億42百万円減少いたしております。

純資産につきましては、当事業年度末には204億48百万円（同 14.6%増）と、前事業年度末より26億5百万円増加いたしました。主な要因は、当期純利益として30億50百万円を獲得したこと等により繰越利益剰余金が25億66百万円増加したことによりです。

この結果、当事業年度末の自己資本比率は56.8%となり、前事業年度末より4.0ポイント向上いたしました。

(2) 経営成績

当事業年度の売上高は、486億42百万円（前事業年度比 9.0%増）と前事業年度より39億97百万円増加いたしました。セグメント別の売上高について、戸建事業のうち、主力である戸建分譲では、前事業年度に新設した松戸支店及び福岡支店が本格的に稼働し、千葉県下並びに福岡県下での販売実績が着実に増加いたしました。また、利便性の高い住宅設備の導入など商品力の向上や、オプション工事・商品などの販売促進にも努めております。これらの結果、当事業年度の販売棟数は1,830棟と前事業年度に比べて3.6%増加し、その売上高は455億2百万円（同 4.0%増）と前事業年度より17億52百万円増加いたしました。請負工事については、規格型注文住宅の販売棟数が74棟と前事業年度に比べて111.4%増加し、その売上高は8億27百万円（同 114.6%増）と前事業年度より4億41百万円増加いたしました。戸建事業に付随するその他の売上高では、火災保険等の代理店業務に伴う収益が当事業年度には34百万円と、前事業年度より553.8%増加いたしております。これらにより、戸建事業全体での売上高は464億96百万円（同 5.0%増）と前事業年度より22億14百万円増加いたしました。マンション事業では、平成25年6月に竣工した新築分譲マンション全69戸の販売が順調に進捗し、当事業年度中に完売したことで、マンション分譲の販売戸数は合計83戸（同 492.9%増）と、前事業年度より69戸増加いたしました。また、安定的なキャッシュ・フローの確保と営業基盤の強化を目的に賃貸マンションの新規取得等を進めたことにより、不動産賃貸料による収益が、前事業年度の21百万円から当事業年度には69百万円と222.0%増加し、マンション事業に付随するその他の売上高は73百万円（同 229.6%増）と前事業年度より51百万円増加しました。これらにより、マンション事業全体の売上高は21億40百万円（同 499.9%増）と17億83百万円増加いたしました。

利益の面につきまして、戸建事業におけるセグメント利益は、戸建事業の売上高が増加したことが主な要因となつて、前事業年度より2億33百万円増加した55億36百万円（同 4.4%増）となりました。マンション事業におけるセグメント利益は、新築分譲マンションが好調に販売できたことが主な要因となり、前事業年度には35百万円のセグメント損失でありましたが、当事業年度には3億81百万円の利益となりました。この他、事業セグメントに配分していない全社費用は9億7百万円（同 11.6%増）となり、従業員数の増加などに伴う人件費の増加が主な要因となつて、前事業年度より94百万円増加いたしております。これらの結果、当事業年度の経常利益は、前事業年度より5億56百万円増加した50億10百万円（同 12.5%増）となりました。売上高経常利益率では、当事業年度は10.3%と、前事業年度の10.0%よりやや向上いたしております。当期純利益については前事業年度より4億20百万円の増加となる30億50百万円（同 16.0%増）となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当社の資金の状況につきまして、営業活動によるキャッシュ・フローは、主な収入の要因として税引前当期純利益49億51百万円（前事業年度比 11.1%増）を獲得した他、たな卸資産の減少額2億81百万円（前事業年度は33億2百万円の支出）がありました。また、主な支出の要因としては、法人税等の支払額18億92百万円（同 3.9%減）、仕入債務の減少額4億47百万円（前事業年度は8億76百万円の収入）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32億19百万円の収入（同 1,583.5%増）となりました。たな卸資産の減少並びに仕入債務の減少につきましては、分譲用地の積極的な仕入を継続しているものの、完成在庫の抑制に努めたことで、たな卸資産全体では前事業年度より減少したことがその主な要因であります。

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12億47百万円（同 356.4%増）がありました。有形固定資産の取得については、安定的なキャッシュ・フローの確保と営業基盤の強化を目的として、賃貸用マンション2物件及び賃貸用マンション建築用地3物件の取得を行ったことが主な支出の要因であります。この結果、投資活動によるキャッシュ・フローは13億51百万円の支出（同 342.6%増）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長期借入れによる収入4億50百万円（同 - ）があり、主な支出の要因として、配当金の支払額4億76百万円（同 13.2%減）、短期借入金の純減少額4億54百万円（前事業年度は18億85百万円の収入）、長期借入金の返済による支出2億90百万円（同 10.7%減）がありました。短期借入金の純減少額については、たな卸資産の減少に伴うものであります。この結果、財務活動によるキャッシュ・フローは7億35百万円の支出（同 55.3%減）となりました。

以上により、当事業年度末の現金及び現金同等物は、前事業年度末より11億33百万円増加（前事業年度は17億60百万円の減少）し、138億33百万円（前事業年度末比 8.9%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1,455,458千円の設備投資を行っております。
その主なものは、その他の事業セグメントにおける賃貸用マンションの取得（2件）702,664千円及び賃貸用マンション建築用地の取得（3件）466,154千円であります。

2【主要な設備の状況】

当社は、本店を含め兵庫県下に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2拠点、広島県下に1拠点、福岡県下に1拠点、千葉県下に1拠点を有しております。

主要な設備は以下のとおりであります。

平成25年10月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			建物及び 構築物	機械及び装置 及び 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)	戸建事業 その他	統括業務施設	109,102	5,546	3,921	554,678 (3,145.52)	673,248	146
加古川支店 (兵庫県加古川市)	戸建事業	販売施設	14,503	27	27	10,237 (133.31)	24,796	9
御影支店 (神戸市東灘区)	戸建事業	販売施設	4,041	22	133	60,479 (157.50)	64,677	5
江坂支店 ほか17拠点	戸建事業	販売施設	19,536	1,168	3,053	35,361 (181.81)	59,120	141
賃貸用マンション	その他	賃貸用不動産	656,051	-	-	584,780 (2,834.31)	1,240,831	-
その他	戸建事業 その他	モデルハウス、 賃貸用不動産等	45,681	-	-	697,131 (4,128.19)	742,813	-

(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17拠点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	セグメントの名称	設備の内容	床面積(㎡)	年間賃借料(千円)
江坂支店 ほか17拠点	戸建事業	販売施設	2,592.56	71,783

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	セグメント の名称	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、車両他 (所有権移転外 ファイナンス・リース)	戸建事業 その他	133	1～5	21,007	67,245

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

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	着手及び完了予定年月		完成後の 増加能力
			総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
賃貸用マンション (神戸市東灘区)	その他	賃貸用不動産	606,000	318,203	自己資金及び 借入金	平成24年12月	平成26年3月	-
賃貸用マンション (兵庫県尼崎市)	その他	賃貸用不動産	382,000	119,109	自己資金及び 借入金	平成24年12月	平成26年7月	-
賃貸用マンション (兵庫県尼崎市)	その他	賃貸用不動産	382,000	134,631	自己資金	平成25年2月	平成26年3月	-

(注) 上記の金額には、消費税等を含んでおりません。

(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25年10月31日)	提出日現在発行数(株) (平成26年1月27日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	16,901,900	16,901,900	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	16,901,900	16,901,900	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成26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権利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】

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25年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年12月31日)
新株予約権の数(個)	54	54
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)	5,400	5,400
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
新株予約権の行使の条件	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。 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。	同左

	事業年度末現在 (平成25年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年12月31日)
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	-	-
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 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 新設分割 新設分割により設立する株式会社 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 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25年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年12月31日)
新株予約権の数(個)	441	419
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)	44,100	41,900
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25年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成25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	<p>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。</p>	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	<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 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 新設分割 新設分割により設立する株式会社 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 株式移転 株式移転により設立する株式会社</p>	同左

(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】

該当事項はありません。

(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23年11月1日～ 平成24年10月31日 (注)	1,900	16,901,900	837	1,584,837	836	1,339,186

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

(6) 【所有者別状況】

平成25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)	-	19	27	26	77	5	3,653	3,807	-
所有株式数 (単元)	-	5,709	1,396	67,691	31,531	15	62,659	169,001	1,800
所有株式数の 割合(%)	-	3.38	0.82	40.05	18.66	0.01	37.08	100.00	-

(注) 自己株式3,045,166株は、「個人その他」に30,451単元及び「単元未満株式の状況」に66株を含めて記載しております。

(7)【大株主の状況】

平成25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(%)
中島興産株式会社	兵庫県芦屋市南浜町16-10	4,721,000	27.93
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 フォー フィデリティ ロー プライズド ストック ファンド(プリンシパル オール セクター サポートフォリオ) (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	82 DEVONSHIRE ST BOSTON MASSACHUSETTS 02109360582 (東京都千代田区丸の内2-7-1 決済 事業部)	1,690,000	10.00
中島 雄司	兵庫県芦屋市	338,000	2.00
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	1.77
ベイリーギフォード シンニッポン ピーエルシー (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	CALTON SQUARE 1 GREENSIDE ROW EDINBURGH EH1 3AN SCOTLAND (東京都中央区月島4-16-13)	232,000	1.37
西河 洋一	東京都練馬区	210,000	1.24
神林 忠弘	新潟市中央区	193,600	1.15
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	159,300	0.94
計	-	9,955,900	58.90

- (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. 上記のほか、自己株式が3,045,166株あります。
3. 上記日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、159,300株であります。
4. エフエムアール エルエルシーから平成25年4月4日付で提出された大量保有報告書等により、平成25年3月29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	245 Summer Street, Boston, Massachusetts 02210, USA	1,690,000	10.00

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25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 3,045,100	-	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 13,855,000	138,550	同上
単元未満株式	普通株式 1,800	-	-
発行済株式総数	16,901,900	-	-
総株主の議決権	-	138,550	-

【自己株式等】

平成25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	3,045,100	-	3,045,100	18.02
計	-	3,045,100	-	3,045,100	18.02

(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。

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、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	40	60,960
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26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 （ストック・オプションの権利行使により 処分した取得自己株式）	57,400	35,875,000	2,200	1,375,000
保有自己株式数	3,045,166	-	3,042,966	-

（注）1. 当期間における処理自己株式には、平成26年1月1日からこの有価証券報告書提出日までのストック・オプションの権利行使により処分した取得自己株式は含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式数には、平成26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及びストック・オプションの権利行使により処分した取得自己株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、常に企業価値を高めることにより、株主に対し長期的に貢献できる企業を目指しております。従って、剰余金の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20%を目標として実施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。

上記の方針に基づき、当事業年度の配当につきましては、普通配当1株当たり年間37円（うち中間配当18円）に加え、平成25年9月に上場10周年を迎えたことに伴い、株主の皆様からの日頃のご支援に対し感謝の意を表すべく1株当たり3円の記念配当を実施することとし、合計で1株当たり年間40円の配当（うち中間配当18円）といたしました。この結果、当事業年度の配当性向は18.1%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及び収益物件の購入資金等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25年6月3日 取締役会決議	248,975	18
平成25年12月13日 取締役会決議	304,848	22

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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成21年10月	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月
最高(円)	760	755	913	909	1,810
最低(円)	107	539	536	523	760

(注) 最高・最低株価は、平成25年7月16日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ以前は平成24年9月2日までは大阪証券取引所市場第二部におけるもの、平成24年9月3日から平成25年7月15日までは大阪証券取引所市場第一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25年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高(円)	1,810	1,365	1,499	1,445	1,555	1,678
最低(円)	1,200	1,168	1,320	1,291	1,310	1,480

(注) 最高・最低株価は、平成25年7月16日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ以前は大阪証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長		中島 雄司	昭和32年6月8日生	昭和60年4月 飯田建設工業株式会社(現一建設株式会社)入社 平成11年7月 当社取締役就任 平成12年3月 代表取締役就任 平成12年10月 代表取締役社長就任(現任)	(注)2	338,000
常務取締役	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 平成24年2月 常務取締役企画営業部長就任(現任)	(注)2	300,000
常務取締役	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 工務部次長 平成21年11月 工務部長 平成22年1月 取締役工務部長就任 平成24年2月 常務取締役工務部長就任(現任)	(注)2	700
取締役	管理部長	東 秀彦	昭和32年6月14日生	昭和62年10月 監査法人中央会計事務所入所 平成3年3月 公認会計士登録 平成19年8月 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入所 平成23年11月 当社入社、管理部長 平成24年1月 取締役管理部長就任(現任)	(注)2	1,000
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 平成元年10月 公認会計士登録 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						649,700

(注)1. 田村一美氏、水永誠二氏は、社外監査役であります。

2. 平成26年1月24日開催の定時株主総会の終結の時から1年間

3. 平成25年1月24日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

4. 平成24年1月26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、企業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4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（2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、株式会社東京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毎月開催される全体会議及び支店長会議の場で、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、法令が定める最低責任限度額としております。

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、税理士事務所に在籍し、決算手続き並びに財務諸表の作成等に従事した経験を有しており、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、監査講習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（2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、資本的關係又は取引關係その他の利害關係（社外監査役が他の会社等の役員若しくは使用人である、又は役員若しくは使用人であった場合における当該他の会社等と当社の關係を含む）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、社外役員を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、その選任に際しては、経歴や当社との關係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

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	賞与	
取締役(社外取締役を除く。)	99,200	73,200	26,000	4
監査役(社外監査役を除く。)	12,600	9,600	3,000	1
社外役員	4,960	3,960	1,000	2

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

11銘柄 138,253千円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
TOTO(株)	35,000	20,930	円滑な取引關係の維持
南海プライウッド(株)	30,000	9,840	円滑な取引關係の維持
一建設(株)	100	251	不動産業界動向の把握
アイディホーム(株)	100	209	不動産業界動向の把握
(株)アーネストワン	100	118	不動産業界動向の把握
(株)東栄住宅	100	84	不動産業界動向の把握
タクトホーム(株)	1	84	不動産業界動向の把握
(株)飯田産業	100	70	不動産業界動向の把握
フジ住宅(株)	100	42	不動産業界動向の把握

みなし保有株式

該当事項はありません。

当事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)四国銀行	334,000	75,818	円滑な取引関係の維持
TOTO(株)	35,000	48,440	円滑な取引関係の維持
南海プライウッド(株)	30,000	11,640	円滑な取引関係の維持
一建設(株)	100	681	不動産業界動向の把握
アイディホーム(株)	100	587	不動産業界動向の把握
(株)アーネストワン	100	270	不動産業界動向の把握
(株)東栄住宅	100	255	不動産業界動向の把握
タクトホーム(株)	1	238	不動産業界動向の把握
(株)飯田産業	100	227	不動産業界動向の把握
フジ住宅(株)	100	67	不動産業界動向の把握

みなし保有株式

該当事項はありません。

八．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。

二．投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したものの銘柄、株式数、貸借対照表計上額

該当事項はありません。

ホ．投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したものの銘柄、株式数、貸借対照表計上額

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	柳 年哉	新日本有限責任監査法人
	松本 要	

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

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 8名、その他 7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	200	29,550	-

【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】

(前事業年度)

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）として、情報セキュリティに関する研修の実施を委託し、対価を支払っております。

(当事業年度)

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）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、事業年度（平成24年11月1日から平成25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. 財務諸表等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24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	¹ 14,600,034	¹ 15,733,574
売掛金	18,121	4,876
販売用不動産	¹ 7,897,930	¹ 6,956,574
仕掛販売用不動産	¹ 7,298,961	¹ 7,895,609
未成工事支出金	1,631,610	1,704,242
貯蔵品	4,322	4,464
前渡金	175,498	197,529
前払費用	90,732	39,527
繰延税金資産	146,119	174,231
その他	14,913	10,858
流動資産合計	31,878,245	32,721,490
固定資産		
有形固定資産		
建物	¹ 518,966	¹ 948,841
減価償却累計額	72,247	106,295
建物(純額)	¹ 446,718	¹ 842,545
構築物	9,966	10,415
減価償却累計額	3,214	4,044
構築物(純額)	6,751	6,371
機械及び装置	666	666
減価償却累計額	73	160
機械及び装置(純額)	593	505
車両運搬具	88,512	88,233
減価償却累計額	86,768	81,974
車両運搬具(純額)	1,744	6,259
工具、器具及び備品	104,854	105,307
減価償却累計額	95,927	98,171
工具、器具及び備品(純額)	8,926	7,136
土地	¹ 1,172,918	¹ 1,942,669
建設仮勘定	275	112,204
有形固定資産合計	1,637,929	2,917,692
無形固定資産		
ソフトウェア	7,447	7,472
電話加入権	411	411
その他	-	396
無形固定資産合計	7,859	8,280
投資その他の資産		
投資有価証券	31,661	138,253
出資金	451	451
長期前払費用	37,419	35,208
繰延税金資産	79,902	103,467
その他	48,222	60,348

投資その他の資産合計	197,657	337,729
固定資産合計	1,843,446	3,263,702
資産合計	33,721,692	35,985,193

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,632,680	2,516,665
工事未払金	3,050,686	2,807,926
短期借入金	¹ 8,092,200	¹ 7,638,000
1年内返済予定の長期借入金	¹ 282,500	¹ 150,528
未払金	62,009	86,623
未払費用	17,219	16,379
未払法人税等	990,022	1,057,181
未払消費税等	18,947	102,711
前受金	243,157	245,113
預り金	153,316	163,274
賞与引当金	155,166	196,050
役員賞与引当金	26,700	30,000
完成工事補償引当金	21,844	22,836
その他	19,773	26,733
流動負債合計	15,766,223	15,060,022
固定負債		
長期借入金	-	¹ 291,738
退職給付引当金	96,204	167,576
その他	16,932	17,621
固定負債合計	113,136	476,936
負債合計	15,879,360	15,536,959
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,837	1,584,837
資本剰余金		
資本準備金	1,339,186	1,339,186
その他資本剰余金	9	1,381
資本剰余金合計	1,339,195	1,340,567
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	17,542,849	20,109,702
利益剰余金合計	17,548,249	20,115,102
自己株式	2,659,196	2,610,059
株主資本合計	17,813,086	20,430,447
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	727	5,114
評価・換算差額等合計	727	5,114
新株予約権	28,518	12,672
純資産合計	17,842,332	20,448,234
負債純資産合計	33,721,692	35,985,193

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
売上高	44,644,642	48,642,447
売上原価	37,095,073	40,109,981
売上総利益	7,549,568	8,532,465
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,159,983	1,252,168
広告宣伝費	96,984	114,116
役員報酬	77,490	86,760
給料及び手当	596,235	676,561
賞与	57,928	126,850
賞与引当金繰入額	96,208	125,907
役員賞与引当金繰入額	26,700	30,000
退職給付費用	14,741	16,036
福利厚生費	19,049	18,976
法定福利費	117,383	147,447
減価償却費	23,977	23,348
支払手数料	83,819	100,477
租税公課	206,913	219,309
完成工事補償引当金繰入額	509	3,705
その他	396,937	469,085
販売費及び一般管理費合計	2,974,863	3,410,751
営業利益	4,574,705	5,121,714
営業外収益		
受取利息	516	539
受取保険金	2,284	-
損害賠償金	1,865	5,730
安全協力会費收受金	4,839	-
未払配当金除斥益	675	3,099
その他	3,218	4,347
営業外収益合計	13,398	13,717
営業外費用		
支払利息	130,959	120,879
その他	3,514	4,315
営業外費用合計	134,474	125,194
経常利益	4,453,629	5,010,237
特別利益		
新株予約権戻入益	2,611	1,152
特別利益合計	2,611	1,152
特別損失		
退職給付費用	-	60,278
特別損失合計	-	60,278
税引前当期純利益	4,456,240	4,951,111
法人税、住民税及び事業税	1,821,923	1,954,795
法人税等調整額	4,541	54,101
法人税等合計	1,826,465	1,900,693
当期純利益	2,629,775	3,050,417

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)		当事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		23,926,155	64.5	24,566,558	61.2
労務費		522,732	1.4	581,488	1.5
外注費		12,028,198	32.4	14,258,590	35.6
経費		599,207	1.6	652,253	1.6
賃貸原価		18,779	0.1	37,753	0.1
他勘定受入高		-	-	13,337	0.0
計		37,095,073	100.0	40,109,981	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は個別原価計算によっております。

(注) 他勘定受入高の内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
固定資産より受入	-	13,337

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,584,000	1,584,837
当期変動額		
新株の発行（新株予約権の行使）	837	-
当期変動額合計	837	-
当期末残高	1,584,837	1,584,837
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	1,338,350	1,339,186
当期変動額		
新株の発行（新株予約権の行使）	836	-
当期変動額合計	836	-
当期末残高	1,339,186	1,339,186
その他資本剰余金		
当期首残高	-	9
当期変動額		
自己株式の処分	9	1,371
当期変動額合計	9	1,371
当期末残高	9	1,381
資本剰余金合計		
当期首残高	1,338,350	1,339,195
当期変動額		
新株の発行（新株予約権の行使）	836	-
自己株式の処分	9	1,371
当期変動額合計	845	1,371
当期末残高	1,339,195	1,340,567
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	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		
当期首残高	15,470,785	17,542,849
当期変動額		
剰余金の配当	304,190	234,589
剰余金の配当（中間配当額）	253,520	248,975
当期純利益	2,629,775	3,050,417
当期変動額合計	2,072,063	2,566,852
当期末残高	17,542,849	20,109,702
利益剰余金合計		
当期首残高	15,476,185	17,548,249
当期変動額		
剰余金の配当	304,190	234,589
剰余金の配当（中間配当額）	253,520	248,975

当期純利益	2,629,775	3,050,417
当期変動額合計	2,072,063	2,566,852
当期末残高	17,548,249	20,115,102

	前事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
自己株式		
当期首残高	782	2,659,196
当期変動額		
自己株式の取得	2,658,756	60
自己株式の処分	342	49,197
当期変動額合計	2,658,413	49,136
当期末残高	2,659,196	2,610,059
株主資本合計		
当期首残高	18,397,752	17,813,086
当期変動額		
新株の発行(新株予約権の行使)	1,673	-
剰余金の配当	304,190	234,589
剰余金の配当(中間配当額)	253,520	248,975
当期純利益	2,629,775	3,050,417
自己株式の取得	2,658,756	60
自己株式の処分	352	50,569
当期変動額合計	584,666	2,617,360
当期末残高	17,813,086	20,430,447
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	50	727
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	778	4,387
当期変動額合計	778	4,387
当期末残高	727	5,114
評価・換算差額等合計		
当期首残高	50	727
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	778	4,387
当期変動額合計	778	4,387
当期末残高	727	5,114
新株予約権		
当期首残高	27,744	28,518
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	773	15,846
当期変動額合計	773	15,846
当期末残高	28,518	12,672
純資産合計		
当期首残高	18,425,447	17,842,332
当期変動額		
新株の発行(新株予約権の行使)	1,673	-
剰余金の配当	304,190	234,589
剰余金の配当(中間配当額)	253,520	248,975
当期純利益	2,629,775	3,050,417
自己株式の取得	2,658,756	60
自己株式の処分	352	50,569
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,551	11,459

当期変動額合計	583,114	2,605,901
当期末残高	17,842,332	20,448,234

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25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	4,456,240	4,951,111
減価償却費	35,230	48,363
株式報酬費用	3,776	-
引当金の増減額（は減少）	555	116,548
受取利息及び受取配当金	532	1,460
支払利息	130,959	120,879
たな卸資産の増減額（は増加）	3,302,574	281,636
前渡金の増減額（は増加）	4,591	22,031
その他の流動資産の増減額（は増加）	10,628	57,540
仕入債務の増減額（は減少）	876,513	447,500
前受金の増減額（は減少）	62,119	1,955
未払又は未収消費税等の増減額	25,004	83,764
その他の流動負債の増減額（は減少）	25,121	34,056
その他	13,177	7,495
小計	2,292,088	5,232,359
利息及び配当金の受取額	532	1,107
利息の支払額	131,978	120,856
法人税等の支払額	1,969,386	1,892,742
営業活動によるキャッシュ・フロー	191,256	3,219,867
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	273,317	1,247,365
無形固定資産の取得による支出	2,193	3,956
投資有価証券の取得による支出	29,751	99,780
投資活動によるキャッシュ・フロー	305,262	1,351,102
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）	1,885,200	454,200
長期借入れによる収入	-	450,500
長期借入金の返済による支出	325,400	290,734
株式の発行による収入	1,187	-
自己株式の取得による支出	2,658,756	60
自己株式の処分による収入	250	35,875
配当金の支払額	548,774	476,604
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,646,294	735,224
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,760,299	1,133,540
現金及び現金同等物の期首残高	14,460,334	12,700,034
現金及び現金同等物の期末残高	12,700,034	13,833,574

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

事業年度の末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法（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 7年～46年

構築物 10年～40年

機械及び装置 17年

車両運搬具 2年～6年

工具、器具及び備品 2年～20年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用期間（5年）に基づいております。

(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。

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。

(4) 完成工事補償引当金

建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、過去の分譲建物に係る補修費等の実績並びに第三者からの見積等を基準として将来の補償見込み額を計上しております。

(5) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

数理計算上の差異は、発生時の事業年度において一括して費用処理することとしております。

(追加情報)

当社は退職給付債務の計算にあたり、従来まで簡便法によっておりましたが、対象従業員数が300人を超えたため、第2四半期会計期間から原則法による計算方法に変更しております。

この変更に伴い、退職給付債務の増加額60,278千円を「退職給付費用」として特別損失に計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

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

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。

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。

(会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年11月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

概要

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正(退職給付見込額の期間帰属方法について、期間定額基準のほか給付算定式基準の適用が可能となったほか、割引率の算定方法の改正等)

適用予定日

平成25年11月1日以後開始する事業年度の年度末に係る財務諸表から適用予定であります。ただし、退職給付債務及び勤務費用の定め並びに特別損益における表示の定めについては、平成26年11月1日以後開始する事業年度の期首から適用予定であります。

当該会計基準等の適用による影響

財務諸表作成時において財務諸表に与える影響は、現在評価中であります。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「未払配当金除斥益」は、営業外収益の100分の10を超えたため、当事業年度より区分掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた3,893千円は、「未払配当金除斥益」675千円、「その他」3,218千円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

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。

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
現金及び預金	1,900,000千円	1,900,000千円
販売用不動産	3,453,452	1,915,159
仕掛販売用不動産	5,552,108	5,480,593
建物	92,186	404,151
土地	589,897	785,803
計	11,587,646	10,485,707

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
短期借入金	8,092,200千円	7,421,000千円
1年内返済予定の長期借入金	282,500	150,528
長期借入金	-	291,738
計	8,374,700	7,863,266

- 2 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため、前事業年度は取引銀行1行、当事業年度は取引銀行3行とそれぞれ当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
当座貸越極度額の総額	2,000,000千円	2,600,000千円
借入実行残高	1,376,000	1,582,000
差引額	624,000	1,018,000

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成23年11月1日至平成24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

	当事業年度期首 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	1,900	-	16,901,900
合計	16,900,000	1,900	-	16,901,900
自己株式				
普通株式	526	3,102,400	400	3,102,526
合計	526	3,102,400	400	3,102,526

(注) 1. 普通株式の発行済株式の総数の増加1,900株は、ストック・オプションの行使による新株の発行による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加3,102,400株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加であります。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少400株は、ストック・オプションの行使による減少であります。

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)
			当事業 年度期首	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	-	-	-	-	-	28,518
	合計	-	-	-	-	-	28,518

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23年12月15日 取締役会	普通株式	304,190	18	平成23年10月31日	平成24年1月12日
平成24年6月4日 取締役会	普通株式	253,520	15	平成24年4月30日	平成24年7月19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24年12月14日 取締役会	普通株式	234,589	利益剰余金	17	平成24年10月31日	平成25年1月10日

当事業年度(自 平成24年11月1日 至 平成25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

	当事業年度期首 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	16,901,900	-	-	16,901,900
合計	16,901,900	-	-	16,901,900
自己株式				
普通株式	3,102,526	40	57,400	3,045,166
合計	3,102,526	40	57,400	3,045,166

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加40株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少57,400株は、ストック・オプションの行使による減少であります。

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)
			当事業 年度期首	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	-	-	-	-	-	12,672
	合計	-	-	-	-	-	12,672

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24年12月14日 取締役会	普通株式	234,589	17	平成24年10月31日	平成25年1月10日
平成25年6月3日 取締役会	普通株式	248,975	18	平成25年4月30日	平成25年7月19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25年12月13日 取締役会	普通株式	304,848	利益剰余金	22	平成25年10月31日	平成26年1月10日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
現金及び預金勘定	14,600,034千円	15,733,574千円
担保に供している定期預金	1,900,000	1,900,000
現金及び現金同等物	12,700,034	13,833,574

(リース取引関係)

(借主側)

1. 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

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。

(貸主側)

1. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
1年内	40,176	40,042
1年超	324,156	284,114
合計	364,332	324,156

(金融商品関係)

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

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスク又は発行体の信用リスクに晒されているため、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直しております。

営業債務である支払手形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

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（（注）2.参照）。

前事業年度（平成24年10月31日）

	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	14,600,034	14,600,034	-
(2) 投資有価証券			
その他有価証券	31,631	31,631	-
資産計	14,631,666	14,631,666	-
(1) 支払手形	2,632,680	2,632,680	-
(2) 工事未払金	3,050,686	3,050,686	-
(3) 短期借入金	8,092,200	8,092,200	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	282,500	282,182	317
負債計	14,058,066	14,057,749	317
デリバティブ取引	-	-	-

当事業年度（平成25年10月31日）

	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	15,733,574	15,733,574	-
(2) 投資有価証券			
その他有価証券	138,223	138,223	-
資産計	15,871,798	15,871,798	-
(1) 支払手形	2,516,665	2,516,665	-
(2) 工事未払金	2,807,926	2,807,926	-
(3) 短期借入金	7,638,000	7,638,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	150,528	150,528	-
(5) 長期借入金	291,738	291,738	-
負債計	13,404,857	13,404,857	-
デリバティブ取引	-	-	-

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

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。

(2) 投資有価証券

投資有価証券のうち株式については、取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負 債

(1) 支払手形、(2) 工事未払金、(3) 短期借入金

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。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
非上場株式	30	30

非上場株式については、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるものであるため、「(2) 投資有価証券」には含めておりません。

3. 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

前事業年度(平成24年10月31日)

	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	14,595,101	-	-	-

当事業年度(平成25年10月31日)

	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	15,720,895	-	-	-

4. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前事業年度(平成24年10月31日)

	1年以内 (千円)	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)	5年超 (千円)
短期借入金	8,092,200	-	-	-	-	-
長期借入金	282,500	-	-	-	-	-
合計	8,374,700	-	-	-	-	-

当事業年度（平成25年10月31日）

	1年以内 (千円)	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)	5年超 (千円)
短期借入金	7,638,000	-	-	-	-	-
長期借入金	150,528	15,768	15,768	15,768	15,768	228,666
合計	7,788,528	15,768	15,768	15,768	15,768	228,666

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前事業年度（平成24年10月31日）

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの	株式	21,497	20,203	1,293
	小計	21,497	20,203	1,293
貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	株式	10,134	10,297	163
	小計	10,134	10,297	163
合計		31,631	30,501	1,129

当事業年度（平成25年10月31日）

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの	株式	62,405	30,501	31,904
	小計	62,405	30,501	31,904
貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	株式	75,818	99,780	23,962
	小計	75,818	99,780	23,962
合計		138,223	130,282	7,941

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額30千円)については、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるものであるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

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

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。

2. 退職給付債務に関する事項

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
(1) 退職給付債務(千円)	96,204	167,576
(2) 退職給付引当金(千円)	96,204	167,576

3. 退職給付費用に関する事項

	前事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
退職給付費用(千円)	24,271	85,882
(1) 勤務費用(千円)	24,271	25,349
(2) 利息費用(千円)	-	254
(3) 簡便法から原則法への変更差額(千円)(注)	-	60,278

(注) 退職給付債務の算定にあたり、簡便法から原則法に変更したことによる当該債務の差額であり、特別損失に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

(1) 退職給付見込額の期間配分方法
期間定額基準

(2) 割引率

前事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
-	0.3414%

(3) 数理計算上の差異の処理年数

1年(発生事業年度に一括費用処理しております。)

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
売上原価	2,326	-
販売費及び一般管理費	3,110	-

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
新株予約権戻入益	2,611	1,152

3. 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

	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 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 6,300株	普通株式 149,700株
付与日	平成22年3月9日	平成22年3月9日
権利確定条件	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	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25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

	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	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前事業年度末	5,400	106,000
権利確定	-	-
権利行使	-	57,400
失効	-	4,500
未行使残	5,400	44,100

単価情報

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利行使価格 (円)	625	625
行使時平均株価 (円)	-	1,352
付与日における公正な評価単価 (円)	256	256

4. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法
該当事項はありません。

5. 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)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
繰延税金資産		
完成工事補償引当金	8,303千円	8,668千円
未払事業税否認	68,479	83,000
未払費用否認	53,129	68,894
退職給付引当金	35,235	60,588
長期未収入金	22,240	22,211
投資有価証券評価損	14,256	14,236
土地評価損	4,494	4,487
資産除去債務	5,790	6,026
その他	16,947	12,004
繰延税金資産合計	228,874	280,117
繰延税金負債		
前払費用認定損	635	711
資産除去債務に対応する除去費用	2,217	1,707
繰延税金負債合計	2,853	2,418
繰延税金資産の純額	226,021	277,698

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重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

前事業年度(自平成23年11月1日至平成24年10月31日)

賃貸等不動産の総額に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(自平成24年11月1日至平成25年10月31日)

当社では、兵庫県及び大阪府において、賃貸用マンション等(土地を含む。)を有しております。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は37,490千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	当事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
貸借対照表計上額	
期首残高	853,119
期中増減額	1,256,521
期末残高	2,109,640
期末時価	2,084,074

(注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、主な増加額は不動産取得(1,168,818千円)であり、主な減少額は減価償却費(25,014千円)であります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。なお、当事業年度に新規取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、貸借対照表計上額をもって時価としております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は主に「戸建事業」及び「マンション事業」を行っておりますが、「戸建事業」の占める売上高等の割合が90%超と大部分を占めるため、「戸建事業」のみを報告セグメントとしております。

「戸建事業」は、戸建分譲、請負工事及びこれらに付随するサービスの提供を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントのセグメント利益又は損失は、経常利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前事業年度(自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント	その他	合計	調整額	財務諸表 計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	44,282,103	356,852	44,638,955	5,686	44,644,642
計	44,282,103	356,852	44,638,955	5,686	44,644,642
セグメント利益又は損失()	5,302,681	35,420	5,267,261	813,632	4,453,629
その他の項目					
減価償却費	9,091	191	9,283	14,694	23,977
受取利息	0	-	0	515	516
支払利息	121,012	7,748	128,761	2,198	130,959

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、「マンション事業」を含んでおります。

2. 外部顧客への売上高の調整額5,686千円は、事業セグメントに帰属しない売上高であります。
3. セグメント利益又は損失の調整額 813,632千円は、事業セグメントに帰属しない売上高及び各事業セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に事業セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
4. 資産については、事業セグメントに配分しておりません。

当事業年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント	その他	合計	調整額	財務諸表 計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	46,496,526	2,140,598	48,637,125	5,322	48,642,447
計	46,496,526	2,140,598	48,637,125	5,322	48,642,447
セグメント利益	5,536,645	381,339	5,917,985	907,747	5,010,237
その他の項目					
減価償却費	12,674	24,467	37,142	11,221	48,363
受取利息	0	-	0	539	539
支払利息	115,316	5,064	120,380	498	120,879

- （注）1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、「マンション事業」を含んでおります。
2. 外部顧客への売上高の調整額5,322千円は、事業セグメントに帰属しない売上高であります。
 3. セグメント利益の調整額 907,747千円は、事業セグメントに帰属しない売上高及び各事業セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に事業セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
 4. 資産については、事業セグメントに配分しておりません。

【関連情報】

前事業年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報
セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。
2. 地域ごとの情報
 - (1) 売上高
本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。
 - (2) 有形固定資産
本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。
3. 主要な顧客ごとの情報
外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当事業年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1．関連当事者との取引

前事業年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

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23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
1株当たり純資産額	1,290円91銭	1,474円77銭
1株当たり当期純利益金額	157円26銭	220円61銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	157円13銭	219円98銭

(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23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	2,629,775	3,050,417
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)	2,629,775	3,050,417
期中平均株式数(株)	16,722,601	13,827,014
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)	13,589	39,892
(うち新株予約権(株))	(13,589)	(39,892)
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		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	当期首残高 (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	518,966	439,102	9,227	948,841	106,295	36,225	842,545
構築物	9,966	761	312	10,415	4,044	903	6,371
機械及び装置	666	-	-	666	160	87	505
車両運搬具	88,512	8,325	8,603	88,233	81,974	3,688	6,259
工具、器具及び備品	104,854	2,058	1,605	105,307	98,171	3,818	7,136
土地	1,172,918	889,220	119,470	1,942,669	-	-	1,942,669
建設仮勘定	275	190,784	78,856	112,204	-	-	112,204
有形固定資産計	1,896,161	1,530,253	218,075	3,208,339	290,646	44,723	2,917,692
無形固定資産							
ソフトウェア	82,408	3,661	-	86,069	78,597	3,637	7,472
電話加入権	411	-	-	411	-	-	411
その他	-	400	-	400	3	3	396
無形固定資産計	82,819	4,061	-	86,880	78,600	3,640	8,280
長期前払費用	69,682	4,786	1,069	73,399	38,190	4,457	35,208
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)	賃貸用マンション取得(2件)	401,171
土地	増加額(千円)	賃貸用マンション建築用地取得(3件)	466,154
		賃貸用マンション取得(2件)	301,492

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	8,092,200	7,638,000	1.44	-
1年以内に返済予定の長期借入金	282,500	150,528	1.48	-
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。)	-	291,738	1.48	平成45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	8,374,700	8,080,266	-	-

(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	15,768	15,768	15,768	15,768

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (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	155,166	196,050	155,007	158	196,050
役員賞与引当金	26,700	30,000	26,700	-	30,000
完成工事補償引当金	21,844	3,705	2,713	-	22,836

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

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が、当事業年度期首及び当事業年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第125条の2の規定により記載を省略しております。

(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	12,679
預金の種類	
当座預金	12,747,113
普通預金	956,556
定期預金	2,010,000
別段預金	7,226
小計	15,720,895
合計	15,733,574

ロ．売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
一般顧客	4,876
合計	4,876

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{(B)}$
18,121	122,873	136,118	4,876	96.5	34.2

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ．販売用不動産

内訳	件数	土地面積(m ²)	金額(千円)
戸建事業	336	45,485.55	6,790,012
マンション事業	8	122.73	166,562
合計	344	45,608.28	6,956,574

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

2. 販売用不動産の所在地別内訳は、次のとおりであります。

内訳	件数	土地面積(m ²)	金額(千円)
戸建事業			
千葉県	22	2,726.11	477,365
愛知県	34	4,512.76	810,688
滋賀県	12	1,888.14	198,262
京都府	6	596.86	111,718
大阪府	89	8,912.12	2,021,654
兵庫県	72	9,627.17	1,361,173
奈良県	73	13,323.75	1,201,674
広島県	18	2,321.29	399,971
福岡県	10	1,577.35	207,504
マンション事業			
大阪府	8	122.73	166,562
合計	344	45,608.28	6,956,574

ニ．仕掛販売用不動産

内訳	件数	土地面積(m ²)	金額(千円)
戸建事業	1,080	140,226.59	7,895,609
合計	1,080	140,226.59	7,895,609

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

2. 仕掛販売用不動産の所在地別内訳は、次のとおりであります。

内訳	件数	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
戸建事業			
埼玉県	6	649.30	55
千葉県	94	11,287.48	661,956
愛知県	87	11,638.11	702,616
滋賀県	31	4,731.70	115,826
京都府	17	2,118.56	38,237
大阪府	255	26,594.77	2,070,334
兵庫県	382	52,321.31	3,044,929
奈良県	109	16,615.46	501,247
広島県	60	8,566.38	427,769
福岡県	39	5,703.52	332,637
合計	1,080	140,226.59	7,895,609

ホ．未成工事支出金

当期首残高 (千円)	当期支出額 (千円)	完成原価振替高(千円)	期末残高 (千円)
1,631,610	15,346,817	15,274,185	1,704,242

(注) 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)
戸建事業	
千葉県	123,207
愛知県	118,406
滋賀県	45,182
京都府	20,722
大阪府	431,778
兵庫県	648,231
奈良県	126,307
広島県	101,625
福岡県	88,780
合計	1,704,242

ヘ．貯蔵品

品名	金額 (千円)
会社案内パンフレット	1,893
住まいの管理手帳	972
印紙未使用分	607
書籍	599
マンションパンフレット	133
その他	257
合計	4,464

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	314,940
ファーストウッド株式会社	277,790
Y K K A P 株式会社	165,160
大木建設株式会社	88,725
ハッポー化学工業株式会社	84,570
その他245社	1,585,480
合計	2,516,665

(ロ) 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成25年11月	568,880
12月	736,625
平成26年1月	600,740
2月	610,420
合計	2,516,665

ロ．工事未払金

相手先	金額(千円)
通商株式会社	237,756
ファーストウッド株式会社	212,718
Y K K A P 株式会社	115,850
住友林業株式会社	71,576
ハッポー化学工業株式会社	71,322
その他547社	2,098,702
合計	2,807,926

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高(千円)	9,338,600	22,848,947	36,036,395	48,642,447
税引前四半期(当期)純利益金額(千円)	870,318	2,128,946	3,635,435	4,951,111
四半期(当期)純利益金額(千円)	534,707	1,307,305	2,233,108	3,050,417
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	38.75	94.68	161.60	220.61

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	38.75	55.92	66.89	59.00

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14期）（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）平成25年1月25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25年1月25日近畿財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第15期第1四半期）（自 平成24年11月1日 至 平成25年1月31日）平成25年3月6日近畿財務局長に提出。

（第15期第2四半期）（自 平成25年2月1日 至 平成25年4月30日）平成25年6月13日近畿財務局長に提出。

（第15期第3四半期）（自 平成25年5月1日 至 平成25年7月31日）平成25年9月12日近畿財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

平成25年1月29日近畿財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年1月24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 柳 年哉 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松本 要 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24年11月1日から平成25年10月31日までの第15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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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25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25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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、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内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、ファースト住建株式会社が平成25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結果について、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。

利害関係

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X B R Lデータ自体は含まれていません。