

【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27年1月28日
【事業年度】	第16期（自平成25年11月1日至平成26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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月
売上高 (千円)	36,826,664	39,507,384	44,644,642	48,642,447	42,389,711
経常利益 (千円)	3,922,505	4,225,551	4,453,629	5,010,237	3,553,904
当期純利益 (千円)	2,301,533	2,485,113	2,629,775	3,050,417	2,200,887
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	1,584,837	1,584,837	1,584,837
発行済株式総数 (株)	16,900,000	16,900,000	16,901,900	16,901,900	16,901,900
純資産額 (千円)	16,297,278	18,425,447	17,842,332	20,448,234	22,095,856
総資産額 (千円)	28,425,527	31,906,703	33,721,692	35,985,193	37,169,844
1株当たり純資産額 (円)	963.60	1,088.66	1,290.91	1,474.77	1,593.18
1株当たり配当額 (円)	20.00	30.00	32.00	40.00	37.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(10.00)	(12.00)	(15.00)	(18.00)	(18.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	136.19	147.05	157.26	220.61	158.78
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	158.51
自己資本比率 (%)	57.3	57.7	52.8	56.8	59.4
自己資本利益率 (%)	15.1	14.3	14.5	16.0	10.4
株価収益率 (倍)	4.7	4.0	5.3	6.8	7.8
配当性向 (%)	14.7	20.4	20.3	18.1	23.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,927,569	1,111,770	191,256	3,219,867	288,271
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	14,944	325,060	305,262	1,351,102	1,568,261
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	769,504	924,793	1,646,294	735,224	1,044,128
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	14,322,251	14,460,334	12,700,034	13,833,574	10,932,913
従業員数 (人)	224	242	258	301	304

(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
平成25年11月	さいたま市南区に浦和支店を開設
平成25年12月	広島市東区に広島東支店を開設
平成26年3月	ファースト工務店株式会社を子会社として設立

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。また、当社の子会社ファースト工務店株式会社では、大工工事の施工並びに大工職人の育成を主に行っております。

当社の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、千葉県下及び埼玉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。

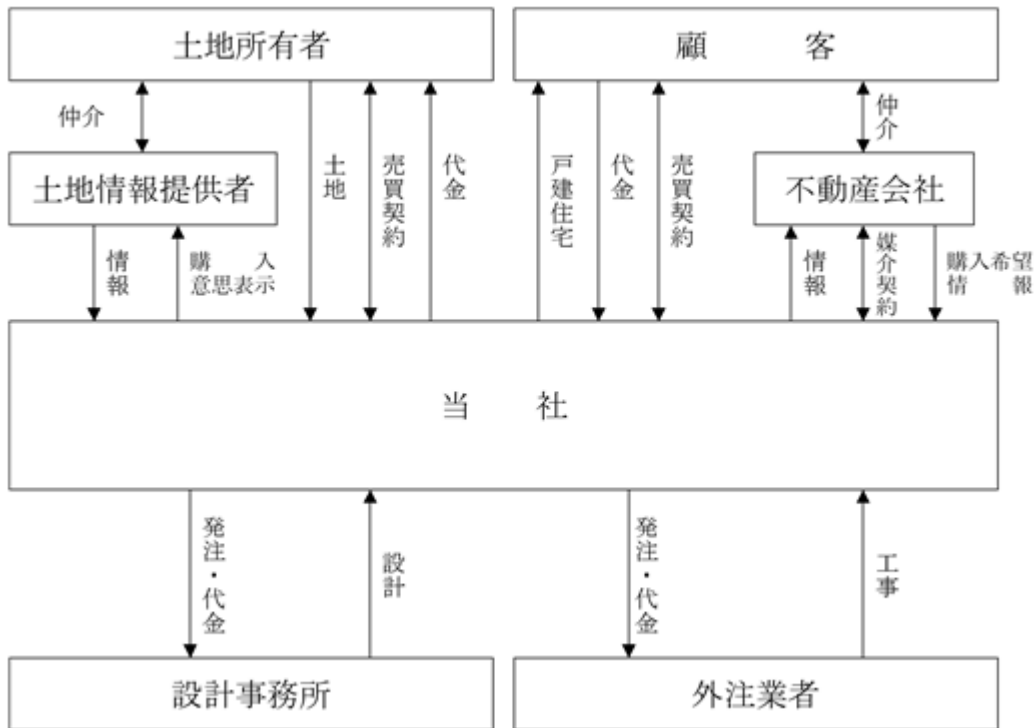
新築マンションの施工に関しましては外部の建設業者に委託しております。販売に関しましては、物件ごとに販売会社と販売代理契約を結び、販売活動を行っております。戸建事業と同様に当社の企業理念を基本姿勢として取り組んでおり、比較的短期間で建築可能な40戸程度の中規模マンションを販売しております。

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。

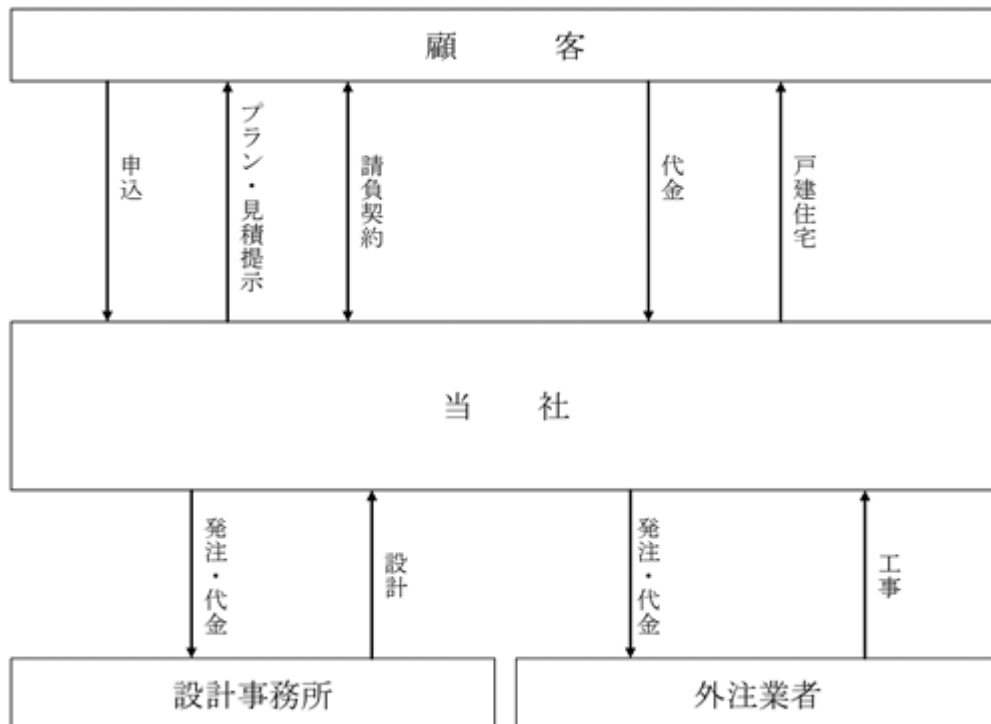
戸建事業及びマンション事業の系統図は次のとおりであります。

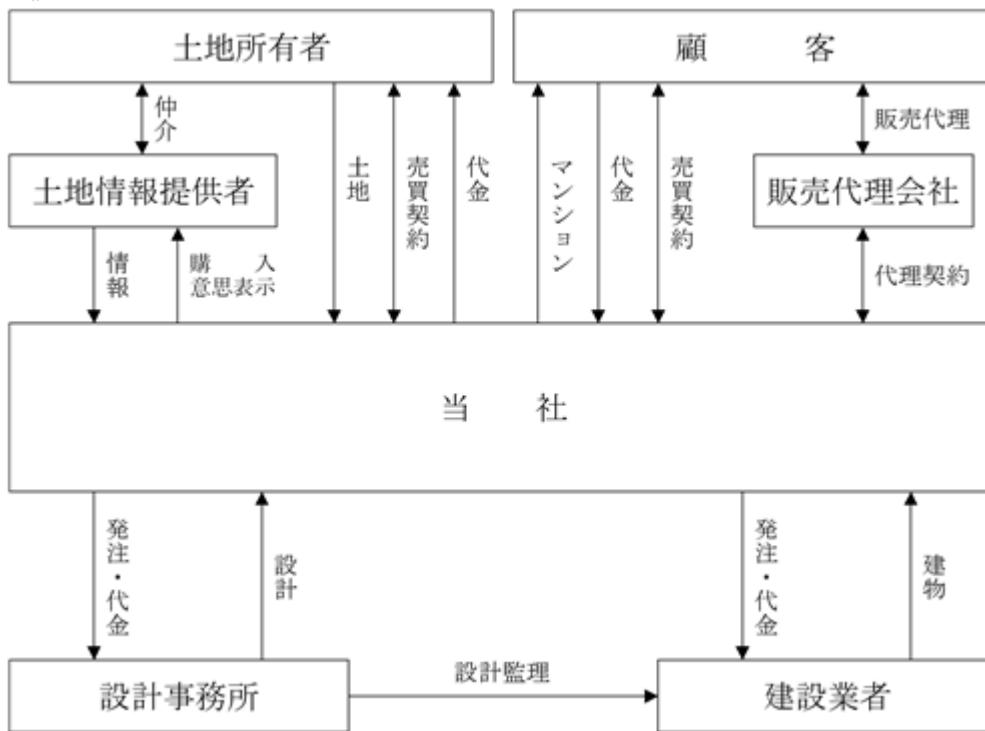
(1) 戸建事業

戸建分譲

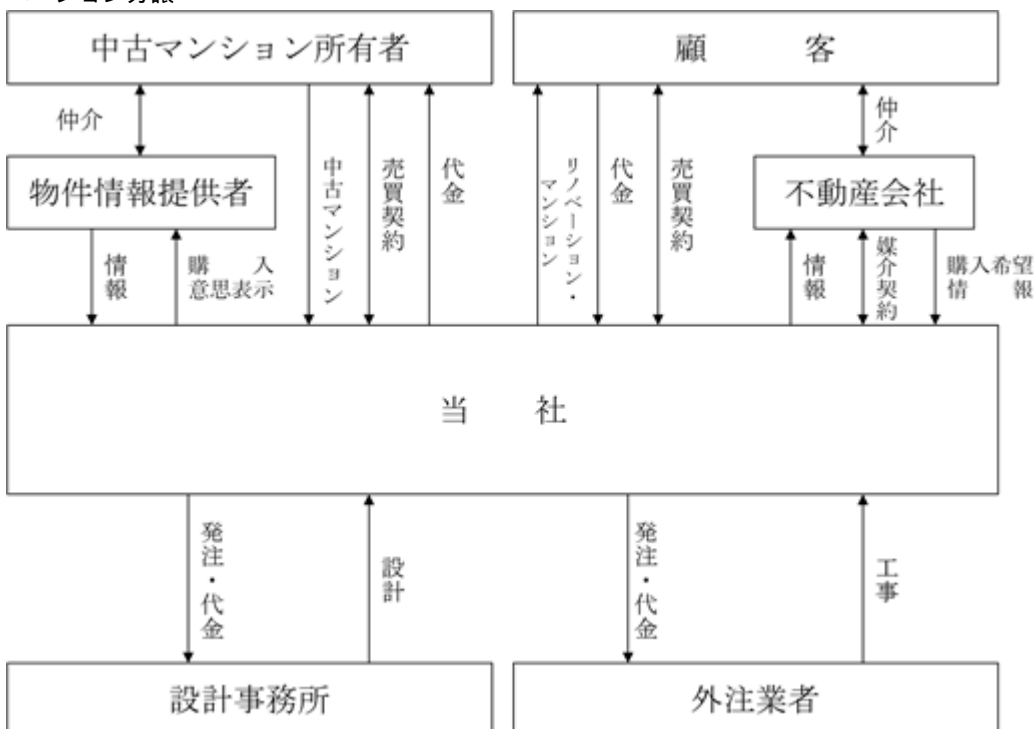


請負工事



(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】

当事業年度において、子会社1社（ファースト工務店株式会社）を設立いたしました。重要性が乏しいため、その詳細については記載を省略しております。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成26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）
304	35.7	4.3	4,569

セグメントの名称	従業員数（人）
戸建事業	247
報告セグメント計	247
その他	2
全社（共通）	55
合計	304

- （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、大規模な金融緩和や消費増税に伴う駆け込み需要を背景に、緩やかな景気回復基調で始まりましたが、平成26年4月の消費増税実施以降には、駆け込み需要の反動の影響もあって個人消費は弱含み、厳しい経済環境となりました。

不動産業界におきましては、すまい給付金制度や住宅ローン減税の拡充などの各種政策が実施されたものの、駆け込み需要の反動や消費者マインドの冷え込みにより、住宅需要が落ち込む状況となりました。また、住宅の建築工事におきましては、駆け込み需要に伴う工事の集中的な増加によって、建設労働者の不足が一時深刻化し、足元では少しずつ改善に向かっているものの、工期の長期化やコストの上昇などの影響が表れております。

このような環境の中で、当社は、主なターゲットとする住宅一次取得者層のニーズに即した住宅造りに取り組み、企業理念のとおり「より良い」住宅を、「より安く」供給していくことで、厳しい競争環境の下でも事業の拡大を目指すべく、各種の取り組みを行ってまいりました。

戸建事業におきましては、主力の戸建分譲において事業エリアを拡大するために、平成25年11月に浦和支店（さいたま市南区）及び平成25年12月に広島東支店（広島市東区）の2支店を新設いたしました。商品力の面でも、住宅の間取りや設備、外観などの全ての面で顧客満足度を高めるために、仕様の見直しや社内コンテストなどを継続的に実施しております。また、当事業年度の厳しい事業環境に適応するために、価格面を重視した顧客ニーズに対応できるよう太陽光発電システムを標準搭載からオプションとしての取り扱いに変更し、販売面においても家具付販売等による付加価値の向上に取り組み始めました。しかしながら、当事業年度には、住宅需要の落ち込みが生じたことや一部の外注業者等の不足によって建築工事の工期が長期化し消費増税前に十分な完成棟数が確保できなかったことで販売棟数が伸び悩み、戸建分譲の販売棟数は前事業年度に比べて8.4%の減少となる1,676棟にとどまる結果となりました。また、住宅需要が冷え込む中、消費増税や建築コスト上昇の販売価格への転嫁が進まず、収益性が低下する要因となっております。請負工事においては、多様なニーズに対応するべく規格型注文住宅に併せてフリープラン注文住宅の受注にも努めた他、ダブル発電等の各種設備を充実させたスマートハウスや3階建てホームエレベーター付住宅の開発を進め、商品ラインアップの充実に向けた取り組みを行いましたが、請負工事の販売棟数は前事業年度に比べて5.4%の減少となる70棟にとどまりました。

マンション事業におきましては、マンション分譲では新規案件の販売が好調に進捗したことで83戸を販売することができた前事業年度に対し、当事業年度には新規案件がなく、販売戸数は在庫分の8戸（前事業年度比90.4%減）を完売したのみにとどまりました。一方、不動産賃貸では、建築中であった賃貸用マンション3物件が完成し賃貸への供用を開始した他、平成26年10月には、サービス付高齢者向け住宅として運営事業者への賃貸を目的とした当社では初となる木造集合住宅を兵庫県尼崎市に完成させました。この他にも稼働中の中古物件を3物件取得しており、賃貸収益は前事業年度に比べて124.2%の増加となる1億56百万円に拡大いたしました。木造集合住宅については、賃貸のみならず請負工事での建築、完成物件の1棟販売などでの事業展開も視野に取り組みでまいります。

これらの結果、当事業年度における業績は、売上高423億89百万円（前事業年度比12.9%減）、営業利益36億67百万円（同28.4%減）、経常利益35億53百万円（同29.1%減）、当期純利益22億円（同27.8%減）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、消費増税に伴う住宅需要の冷え込みや外注業者等の不足が一時深刻化したことにより十分な完成棟数を確保できなかったことなどが影響し、当事業年度の販売棟数は1,676棟と前事業年度に比べて8.4%の減少となり、その売上高は410億90百万円（前事業年度比9.7%減）となりました。また、利益面でも消費増税や建築コスト上昇を販売価格に転嫁するには至らなかったことにより、収益性が低下する状況となっております。請負工事におきましては、販売棟数が70棟と前事業年度より5.4%の減少となり、その売上高は7億48百万円（同9.6%減）となりました。戸建事業に係るその他の売上高は、火災保険代理店収入の増加などにより、1億71百万円（同3.1%増）となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は420億9百万円（同9.6%減）となり、セグメント利益は43億65百万円（同21.2%減）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、当事業年度には新規案件がなく在庫を完売するにとどまったことで8戸（前事業年度比90.4%減）となり、その売上高は2億18百万円（同89.5%減）となりました。また、その他の事業セグメントに係るその他の売上高は、新たに完成した賃貸用マンションなど保有する賃貸用不動産の増加に伴う賃貸収益の拡大等により1億57百万円（同112.6%増）となりました。

これらの結果、その他事業セグメント全体の売上高は3億75百万円（同82.5%減）となり、セグメント利益は52百万円（同86.1%減）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、109億32百万円（前事業年度末比 21.0%減）となり、前事業年度末に比べて29億円減少しております。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2億88百万円の支出（前事業年度は32億19百万円の収入）となりました。主な収入の要因は、税引前当期純利益35億92百万円及び仕入債務の増加額2億20百万円等であり、主な支出の要因は、たな卸資産の増加額23億38百万円、法人税等の支払額16億21百万円及び未払又は未収消費税等の増減額1億40百万円等であります。

（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15億68百万円の支出（前事業年度比 16.1%増）となりました。主な収入の要因は、投資有価証券の売却による収入50百万円であり、主な支出の要因は、有形固定資産の取得による支出14億51百万円及び定期預金の純増加額1億50百万円等であります。

（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10億44百万円の支出（前事業年度比 42.0%増）となりました。主な収入の要因は、長期借入れによる収入8億5百万円等であり、主な支出の要因は、短期借入金の純減少額11億38百万円、配当金の支払額5億50百万円及び長期借入金の返済による支出1億64百万円であります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当事業年度の生産実績を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16期 (自 平成25年11月1日 至 平成26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	1,849	45,188,272	+1.0
(2) 請負工事	71	758,266	5.7
戸建事業 計	1,920	45,946,539	+0.9
2. その他			
(1) マンション分譲	-	-	100.0
合計	1,920	45,946,539	2.6

(注) 1. 金額は販売価格によっております。

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3. 件数欄については、戸建分譲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16期 (自 平成25年11月1日 至 平成26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	1,676	41,090,251	9.7
(2) 請負工事	70	748,056	9.6
(3) その他	-	171,584	+3.1
戸建事業 計	-	42,009,892	9.6
2. その他			
(1) マンション分譲	8	218,009	89.5
(2) その他	-	157,076	+112.6
その他 計	-	375,086	82.5
セグメント計	-	42,384,978	12.9
事業セグメントに帰属しない売上高	-	4,732	11.1
合計	-	42,389,711	12.9

(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	18	519,039	+2,122.9
千葉県	86	2,065,466	21.0
東京都	1	40,666	-
愛知県	189	5,239,021	9.1
滋賀県	54	1,127,445	16.9
京都府	39	1,023,010	50.8
大阪府	395	10,277,799	4.0
兵庫県	511	12,329,815	13.4
奈良県	214	4,450,890	16.4
広島県	109	2,512,615	+53.1
福岡県	60	1,504,479	14.1
合計	1,676	41,090,251	9.7

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29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、その他、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25年10月期及び平成26年10月期において、それぞれ売上高の95.6%及び99.1%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手できた場合に、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。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が、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。

(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2拠点、福岡県に1拠点、千葉県に1拠点及び埼玉県に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24年10月期		平成25年10月期		平成26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	519,039	1.2
千葉県	294,640	0.7	2,615,824	5.4	2,065,466	4.9
東京都	-	-	-	-	40,666	0.1
岐阜県	88,216	0.2	-	-	-	-
愛知県	6,056,381	13.6	5,764,191	11.8	5,239,021	12.4
滋賀県	1,066,241	2.4	1,357,333	2.8	1,127,445	2.7
京都府	2,869,525	6.4	2,080,573	4.3	1,023,010	2.4
大阪府	11,610,230	26.0	10,708,382	22.0	10,277,799	24.2
兵庫県	15,012,962	33.6	14,234,694	29.3	12,329,815	29.1
奈良県	5,047,036	11.3	5,326,683	10.9	4,450,890	10.5
広島県	1,571,768	3.5	1,641,285	3.4	2,512,615	5.9
福岡県	132,831	0.3	1,750,478	3.6	1,504,479	3.5
戸建分譲	43,749,835	98.0	45,502,796	93.5	41,090,251	96.9
戸建分譲以外	894,806	2.0	3,139,651	6.5	1,299,459	3.1
合計	44,644,642	100.0	48,642,447	100.0	42,389,711	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26年10月期末においては有利子負債が当社の総資産額の20.4%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び可能性があります。

	平成24年10月期(千円)	平成25年10月期(千円)	平成26年10月期(千円)
総資産額	33,721,692	35,985,193	37,169,844
有利子負債残高	8,374,700	8,080,266	7,582,820
営業活動によるキャッシュ・フロー	191,256	3,219,867	288,271
投資活動によるキャッシュ・フロー	305,262	1,351,102	1,568,261
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,646,294	735,224	1,044,128
現金及び現金同等物の期末残高	12,700,034	13,833,574	10,932,913
販売用不動産	7,897,930	6,956,574	10,582,368
仕掛販売用不動産	7,298,961	7,895,609	6,650,677
未成工事支出金	1,631,610	1,704,242	1,666,380

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月以前の新築住宅については財団法人住宅保証機構による住宅性能保証制度へ登録しており、また平成20年7月以降の新築住宅については住宅瑕疵担保責任保険法人である同機構による住宅瑕疵担保責任保険「まもりすまい保険」に加入しております。当該保険等を利用するためには、同機構の定める技術的基準に適合しているかどうかについて同機構が指定する第三者機関による現場検査を受ける必要があります。そのため、当社におきましても施工を充実させ、品質管理に万全を期するとともに、販売後のクレーム等に関しましても十分に対応しております。

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

5. 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は前事業年度末から27億50百万円減少した129億82百万円（前事業年度末比 17.5%減）となりました。また、たな卸資産におきましては、完成在庫である販売用不動産が前事業年度末に比べて36億25百万円増加した105億82百万円（同 52.1%増）となりました。これは、当事業年度に生じた一部外注業者等の不足により戸建分譲住宅の建築工事の工期が長期化していた状況が次第に改善に向かってきたことと、こうした状況に対応するべく外注業者等の新規開拓に取り組んだことで、完成棟数が徐々に増加した一方、販売棟数は減少した当事業年度の状況が、その主な要因となっております。未完成在庫である仕掛販売用不動産につきましては、消費者マインドが弱含む環境の中で、分譲用地の仕入を慎重に行った結果、前事業年度末より12億44百万円減少した66億50百万円（同 15.8%減）となっております。有形固定資産におきましては、建築中であった賃貸用マンション等4物件の完成や新たに稼働中の中古物件3物件を取得したことなどにより、前事業年度末より15億86百万円増加した45億3百万円（同 54.4%増）となっております。これらにより、当事業年度末の総資産は371億69百万円（同 3.3%増）となり、前事業年度末に比べて11億84百万円増加いたしました。

負債につきましては、支払手形及び工事未払金を合わせた仕入債務が合計で55億92百万円（同 5.0%増）と、販売用不動産の増加に伴って前事業年度末より2億68百万円増加いたしました。短期借入金におきましては、仕掛販売用不動産の減少に伴い、前事業年度末に比べて11億38百万円減少した65億円（同 14.9%減）となりました。長期借入金につきましては、有形固定資産の増加に伴い、前事業年度末に比べて6億40百万円増加した10億82百万円（同 144.8%増）となりました。その他の主な増減として未払法人税等が、前事業年度末に比べて2億92百万円減少した7億64百万円（同 27.7%減）となっております。これらにより、当事業年度の負債合計は150億73百万円（同 3.0%減）と、前事業年度末より4億62百万円減少いたしました。

純資産につきましては、当事業年度末には220億95百万円（同 8.1%増）と、前事業年度末より16億47百万円増加いたしました。主な要因は、当期純利益として22億円を獲得したこと等により繰越利益剰余金が16億46百万円増加したことによります。

この結果、当事業年度末の自己資本比率は59.4%となり、前事業年度末より2.6ポイント向上いたしました。

(2) 経営成績

当事業年度における事業環境につきまして、平成26年4月に消費増税が実施されたことに伴う消費者マインドの冷え込みや、消費増税前の駆け込み需要を背景とした平成25年終わり頃からの住宅着工棟数の増加などにより建設労働者不足の深刻化などがあり、厳しい状況で推移いたしました。こうした状況は徐々に改善に向かう傾向にありますが、当事業年度の経営成績において、主力の戸建分譲における販売棟数の減少や、収益性の低下といった影響が生じております。

当事業年度の売上高は、423億89百万円（前事業年度比 12.9%減）と前事業年度より62億52百万円減少いたしました。セグメント別の売上高では、戸建事業において、主力の戸建分譲の販売棟数は、前事業年度に比べて154棟減少した1,676棟（同 8.4%減）となりました。消費増税に伴う消費者マインドの冷え込みなどによって住宅需要が落ち込む状況となったこと及び、外注業者の不足が一時期深刻化したことで住宅建築の工期が長期化し、消費増税前に十分な完成棟数を確保することができなくなったことが、その主な要因となっております。その結果、戸建分譲の売上高は410億90百万円（同 9.7%減）と、前事業年度より44億12百万円の減少となりました。請負工事は販売棟数70棟と前事業年度より5.4%減少し、売上高は7億48百万円（同 9.6%減）と、前事業年度より79百万円の減少となりました。戸建事業に係るその他の売上高におきましては、火災保険代理店収入の増加などによって、1億71百万円（同 3.1%増）となり、前事業年度に比べて5百万円の増加となりました。これらにより、戸建事業全体

の売上高は420億9百万円（同 9.6%減）と、前事業年度に比べて44億86百万円の減少となりました。マンション事業におきまして、マンション分譲では前事業年度に新築分譲マンション83戸を販売したのに対し、当事業年度には新規案件がなく期首時点で保有していた在庫8戸の販売にとどまり、その売上高は2億18百万円（同 89.5%減）となり、前事業年度に比べて18億48百万円の減少となりました。また、マンション事業に係るその他の売上高では、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た賃貸用不動産の新規建築や新規取得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69百万円から当事業年度には1億56百万円と124.2%増加したことで、マンション事業に係るその他の売上高は1億57百万円（同 112.6%増）となり、前事業年度に比べて83百万円増加いたしました。

利益の面につきましては、戸建事業におけるセグメント利益は、戸建事業における売上高が減少したこと並びに、戸建分譲において、消費税や建築コスト上昇の販売価格への転嫁が進まず収益性が低下したことが主な要因となっており、前事業年度より11億71百万円の減少となる43億65百万円（同 21.2%減）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、マンション分譲の販売戸数が減少したことが主な要因となり、前事業年度より3億28百万円の減少となる52百万円（同 86.1%減）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8億64百万円（同 4.8%減）となり、前事業年度に比べて43百万円減少しております。これらの結果、当事業年度の経常利益は、前事業年度より14億56百万円減少した35億53百万円（同 29.1%減）となりました。売上高経常利益率では、当事業年度は8.4%と、前事業年度の10.3%より1.9ポイント低下いたしております。当期純利益については、前事業年度より8億49百万円の減少となる22億円（同 27.8%減）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35億92百万円（前事業年度比 27.4%減）を獲得した他、仕入債務の増加額2億20百万円（前事業年度は4億47百万円の支出）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23億38百万円（前事業年度は2億81百万円の収入）、法人税等の支払額16億21百万円（同 14.3%減）及び未払又は未収消費税等の増減額1億40百万円（前事業年度は83百万円の収入）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、2億88百万円の支出（前事業年度は32億19百万円の収入）となりました。税引前当期純利益及び法人税等の支払額が前事業年度より減少した要因といたしましては、厳しい経済環境の中、住宅需要の落ち込みや建築工事の工期長期化などにより、当事業年度の戸建分譲住宅の販売棟数が前事業年度に比べて8.4%減少したことが主な要因となっており、またこれに伴い、たな卸資産が増加する状況となっております。

投資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投資有価証券の売却による収入50百万円（同 - ）があり、主な支出の要因としては、有形固定資産の取得による支出14億51百万円（同 16.3%増）及び定期預金の純増加額1億50百万円（同 - ）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・フローの確保と経営基盤の強化を目的として、賃貸収益を拡大するために、賃貸用マンション等の建築並びに取得を推進し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、15億68百万円の支出（同 16.1%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8億5百万円（同 78.7%増）があり、主な支出の要因として、短期借入金の純減少額11億38百万円（同 150.6%増）、配当金の支払額5億50百万円（同 15.5%増）及び長期借入金の返済による支出1億64百万円（同 43.4%減）がありました。短期借入金の純減少額については、たな卸資産のうち、未完成在庫である仕掛販売用不動産が、前事業年度末に比べて15.8%減少したこと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、10億44百万円の支出（同 42.0%増）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29億円減少（前事業年度は11億33百万円の増加）し、109億32百万円（前事業年度末比 21.0%減）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1,731,885千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等の建築（4件）882,431千円及び賃貸用マンション等の取得（3件）410,813千円並びに、全社における本社新館の建築195,041千円であります。

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2拠点、福岡県下に1拠点、千葉県下に1拠点及び埼玉県下に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26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	
本社 (兵庫県尼崎市)	戸建事業 その他	統括業務施設	294,646	3,702	10,757	554,678 (3,145.52)	863,785	145
加古川支店 (兵庫県加古川市)	戸建事業	販売施設	14,072	39	9	10,237 (133.31)	24,359	8
御影支店 (神戸市東灘区)	戸建事業	販売施設	3,837	5	80	60,479 (157.50)	64,403	3
江坂支店 ほか19拠点	戸建事業	販売施設	17,731	480	2,333	35,361 (181.81)	55,907	146
賃貸用マンション 等	その他	賃貸用不動産	1,714,831	6,031	17,768	1,523,132 (7,464.62)	3,261,764	-
その他	戸建事業 その他	モデルハウス、 賃貸用不動産建 設用地等	26,542	-	-	196,754 (1,485.31)	223,296	2

(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19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19拠点	戸建事業	販売施設	2,592.56	71,741

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	109	1～5	27,143	74,595

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26年10月31日)	提出日現在発行数(株) (平成27年1月28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27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26年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成26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
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26年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成26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 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 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26年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成26年12月31日)
新株予約権の数(個)	325	298
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)	32,500	29,800
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	<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26年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成26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 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 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26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	14	41	50	7	6,224	6,355	-
所有株式数 (単元)	-	8,245	210	67,675	30,056	9	62,804	168,999	2,000
所有株式数の 割合(%)	-	4.88	0.12	40.04	17.79	0.01	37.16	100.00	-

(注) 自己株式3,038,966株は、「個人その他」に30,389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26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)	245 SUMMER STREET BOSTON, MA 02210 U.S.A. (東京都千代田区丸の内2-7-1 決済 事業部)	1,635,200	9.67
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
ザバンクオブニューヨーク 133652 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	RUE MONTOYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM (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	194,100	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	189,200	1.12
計	-	9,931,500	58.76

- (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3,038,966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、167,900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26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 3,038,900	-	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 13,861,000	138,610	同上
単元未満株式	普通株式 2,000	-	-
発行済株式総数	16,901,900	-	-
総株主の議決権	-	138,610	-

【自己株式等】

平成26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	3,038,900	-	3,038,900	17.98
計	-	3,038,900	-	3,038,900	17.98

(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。

(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。

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

(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】 該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (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)	6,200	3,875,000	1,800	1,125,000
保有自己株式数	3,038,966	-	3,037,166	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式には、平成27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27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取得自己株式及びストック・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留保資金の確保、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。

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37円の配当(うち中間配当18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23.3%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26年6月2日 取締役会決議	249,525	18
平成26年12月12日 取締役会決議	263,395	19

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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月
最高(円)	755	913	909	1,810	1,550
最低(円)	539	536	523	760	1,161

(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26年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高(円)	1,473	1,354	1,359	1,365	1,405	1,398
最低(円)	1,308	1,298	1,310	1,310	1,305	1,161

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(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 平成24年2月 常務取締役工事部長就任(現任) 平成26年3月 ファースト工務店株式会社社外取締役就任(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) 平成26年3月 ファースト工務店株式会社社外取締役就任(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) 平成26年3月 ファースト工務店株式会社社外監査役就任(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. 監査役 田村一美氏及び水永誠二氏は、社外監査役であります。

2. 平成27年1月27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（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（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、資本的關係又は取引関係その他の利害関係（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関係を含む）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、経歴や当社との関係を踏まえて、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。)	100,070	81,600	18,470	4
監査役(社外監査役を除く。)	11,730	9,600	2,130	1
社外役員	5,290	4,590	700	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

6 銘柄 136,105千円

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
(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。

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	78,824	円滑な取引関係の維持
ＴＯＴＯ(株)	35,000	42,980	円滑な取引関係の維持
南海プライウッド(株)	30,000	12,960	円滑な取引関係の維持
飯田グループホールディングス(株)	1,016	1,248	不動産業界動向の把握
フジ住宅(株)	100	63	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。

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。

ニ．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	松本 要	新日本有限責任監査法人
	徳野 大二	

- (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 9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。

監査役の責任免除

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)
29,550	-	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】

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、当事業年度（平成25年11月1日から平成26年10月31日まで）の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成24年9月21日内閣府令第61号）附則第2条第2項により、改正前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、事業年度（平成25年11月1日から平成26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

連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第28号）第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目から見て、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表は作成しておりません。

なお、資産基準、売上高基準、利益基準及び利益剰余金基準による割合は次のとおりであります。

資産基準	0.0%
売上高基準	0.0%
利益基準	0.1%
利益剰余金基準	0.0%

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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 15,733,574	1 12,982,913
売掛金	4,876	3,253
販売用不動産	1 6,956,574	1 10,582,368
仕掛販売用不動産	1 7,895,609	1 6,650,677
未成工事支出金	1,704,242	1,666,380
貯蔵品	4,464	9,737
前渡金	197,529	159,391
前払費用	39,527	37,862
繰延税金資産	174,231	122,711
その他	10,858	49,201
流動資産合計	32,721,490	32,264,497
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 948,841	1 2,207,002
減価償却累計額	106,295	184,270
建物(純額)	1 842,545	1 2,022,732
構築物	10,415	56,944
減価償却累計額	4,044	8,014
構築物(純額)	6,371	48,929
機械及び装置	666	7,626
減価償却累計額	160	1,162
機械及び装置(純額)	505	6,463
車両運搬具	88,233	83,800
減価償却累計額	81,974	80,003
車両運搬具(純額)	6,259	3,797
工具、器具及び備品	105,307	134,051
減価償却累計額	98,171	103,102
工具、器具及び備品(純額)	7,136	30,949
土地	1 1,942,669	1 2,380,644
建設仮勘定	112,204	10,474
有形固定資産合計	2,917,692	4,503,990
無形固定資産		
ソフトウェア	7,472	6,794
電話加入権	411	411
その他	396	9,144
無形固定資産合計	8,280	16,350
投資その他の資産		
投資有価証券	138,253	136,105
関係会社株式	-	7,200
出資金	451	451
長期前払費用	35,208	34,325
繰延税金資産	103,467	97,726
その他	60,348	109,195
投資その他の資産合計	337,729	385,005
固定資産合計	3,263,702	4,905,346
資産合計	35,985,193	37,169,844

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,516,665	2,955,656
工事未払金	2,807,926	2,636,940
短期借入金	1 7,638,000	1 6,500,000
1年内返済予定の長期借入金	1 150,528	1 58,350
未払金	86,623	292,539
未払費用	16,379	25,314
未払法人税等	1,057,181	764,432
未払消費税等	102,711	-
前受金	245,113	208,878
預り金	163,274	190,873
賞与引当金	196,050	128,660
役員賞与引当金	30,000	21,300
完成工事補償引当金	22,836	23,068
その他	26,733	30,549
流動負債合計	15,060,022	13,836,563
固定負債		
長期借入金	1 291,738	1 1,024,470
退職給付引当金	167,576	194,840
その他	17,621	18,112
固定負債合計	476,936	1,237,423
負債合計	15,536,959	15,073,987
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	1,381	1,529
資本剰余金合計	1,340,567	1,340,715
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	20,109,702	21,756,215
利益剰余金合計	20,115,102	21,761,615
自己株式	2,610,059	2,604,745
株主資本合計	20,430,447	22,082,422
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,114	3,731
評価・換算差額等合計	5,114	3,731
新株予約権	12,672	9,702
純資産合計	20,448,234	22,095,856
負債純資産合計	35,985,193	37,169,844

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
売上高	48,642,447	42,389,711
売上原価	40,109,981	35,666,773
売上総利益	8,532,465	6,722,938
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,252,168	1,040,473
広告宣伝費	114,116	43,214
役員報酬	86,760	95,790
給料及び手当	676,561	703,170
賞与	126,850	76,910
賞与引当金繰入額	125,907	75,628
役員賞与引当金繰入額	30,000	21,300
退職給付費用	16,036	29,887
福利厚生費	18,976	20,758
法定福利費	147,447	137,121
減価償却費	23,348	27,045
支払手数料	100,477	47,776
租税公課	219,309	258,254
完成工事補償引当金繰入額	3,705	2,684
その他	469,085	475,793
販売費及び一般管理費合計	3,410,751	3,055,809
営業利益	5,121,714	3,667,128
営業外収益		
受取利息	539	558
受取配当金	921	3,090
安全協力会費收受金	-	5,015
未払配当金除斥益	3,099	6,372
その他	9,156	6,502
営業外収益合計	13,717	21,538
営業外費用		
支払利息	120,879	122,120
その他	4,315	12,641
営業外費用合計	125,194	134,762
経常利益	5,010,237	3,553,904
特別利益		
投資有価証券売却益	-	50,933
新株予約権戻入益	1,152	1,382
特別利益合計	1,152	52,315
特別損失		
固定資産除却損	-	13,229
退職給付費用	60,278	-
特別損失合計	60,278	13,229
税引前当期純利益	4,951,111	3,592,990
法人税、住民税及び事業税	1,954,795	1,334,078
法人税等調整額	54,101	58,025
法人税等合計	1,900,693	1,392,103
当期純利益	3,050,417	2,200,887

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)		当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		24,566,558	61.2	22,097,969	61.9
労務費		581,488	1.5	539,846	1.5
外注費		14,258,590	35.6	12,335,625	34.6
経費		652,253	1.6	594,339	1.7
賃貸原価		37,753	0.1	98,991	0.3
他勘定受入高		13,337	0.0	-	-
計		40,109,981	100.0	35,666,773	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】

前事業年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	1,584,837	1,339,186	9	1,339,195	5,400	17,542,849	17,548,249
当期変動額							
剰余金の配当						234,589	234,589
剰余金の配当（中間配当額）						248,975	248,975
当期純利益						3,050,417	3,050,417
自己株式の取得							
自己株式の処分			1,371	1,371			
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	1,371	1,371	-	2,566,852	2,566,852
当期末残高	1,584,837	1,339,186	1,381	1,340,567	5,400	20,109,702	20,115,102

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計		
当期首残高	2,659,196	17,813,086	727	727	28,518	17,842,332
当期変動額						
剰余金の配当		234,589				234,589
剰余金の配当（中間配当額）		248,975				248,975
当期純利益		3,050,417				3,050,417
自己株式の取得	60	60				60
自己株式の処分	49,197	50,569				50,569
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			4,387	4,387	15,846	11,459
当期変動額合計	49,136	2,617,360	4,387	4,387	15,846	2,605,901
当期末残高	2,610,059	20,430,447	5,114	5,114	12,672	20,448,234

当事業年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	1,584,837	1,339,186	1,381	1,340,567	5,400	20,109,702	20,115,102
当期変動額							
剰余金の配当						304,848	304,848
剰余金の配当（中間配当額）						249,525	249,525
当期純利益						2,200,887	2,200,887
自己株式の取得							
自己株式の処分			148	148			
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	148	148	-	1,646,513	1,646,513
当期末残高	1,584,837	1,339,186	1,529	1,340,715	5,400	21,756,215	21,761,615

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計		
当期首残高	2,610,059	20,430,447	5,114	5,114	12,672	20,448,234
当期変動額						
剰余金の配当		304,848				304,848
剰余金の配当（中間配当額）		249,525				249,525
当期純利益		2,200,887				2,200,887
自己株式の取得		-				-
自己株式の処分	5,314	5,462				5,462
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			1,383	1,383	2,969	4,353
当期変動額合計	5,314	1,651,975	1,383	1,383	2,969	1,647,622
当期末残高	2,604,745	22,082,422	3,731	3,731	9,702	22,095,856

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26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	4,951,111	3,592,990
減価償却費	48,363	102,438
引当金の増減額（は減少）	116,548	48,594
受取利息及び受取配当金	1,460	3,648
支払利息	120,879	122,120
固定資産除却損	-	13,229
投資有価証券売却損益（は益）	-	50,933
たな卸資産の増減額（は増加）	281,636	2,338,415
前渡金の増減額（は増加）	22,031	38,137
その他の流動資産の増減額（は増加）	57,540	47,148
仕入債務の増減額（は減少）	447,500	220,434
前受金の増減額（は減少）	1,955	36,235
未払又は未収消費税等の増減額	83,764	140,008
その他の流動負債の増減額（は減少）	34,056	31,785
その他	7,495	5,041
小計	5,232,359	1,451,111
利息及び配当金の受取額	1,107	3,192
利息の支払額	120,856	120,906
法人税等の支払額	1,892,742	1,621,669
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,219,867	288,271
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の純増減額（は増加）	-	150,000
有形固定資産の取得による支出	1,247,365	1,451,102
無形固定資産の取得による支出	3,956	10,892
投資有価証券の取得による支出	99,780	-
投資有価証券の売却による収入	-	50,933
関係会社株式の取得による支出	-	7,200
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,351,102	1,568,261
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）	454,200	1,138,000
長期借入れによる収入	450,500	805,000
長期借入金の返済による支出	290,734	164,445
自己株式の取得による支出	60	-
自己株式の処分による収入	35,875	3,875
配当金の支払額	476,604	550,557
財務活動によるキャッシュ・フロー	735,224	1,044,128
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,133,540	2,900,661
現金及び現金同等物の期首残高	12,700,034	13,833,574
現金及び現金同等物の期末残高	13,833,574	10,932,913

【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

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法

(2) 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 4年～47年

構築物 10年～40年

機械及び装置 10年～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。

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異については、発生時の事業年度において一括して費用処理しております。

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)

該当事項はありません。

(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)

(1) 概要

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充等について改正されました。

(2) 適用予定日

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年10月期の期首から適用します。

なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の財務諸表に対しては遡及適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正による財務諸表に与える影響額については、現在評価中であり、

(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「受取配当金」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ております。

前事業年度において、区分掲記していた「営業外収益」の「損害賠償金」は、営業外収益の100分の10以下となったため、当事業年度より「その他」に含めて表示してあります。これら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「損害賠償金」に表示していた5,730千円及び「その他」に表示していた4,347千円は、「受取配当金」921千円、「その他」9,156千円として組み替えてあります。

財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略してあります。

(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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
現金及び預金	1,900,000千円	2,050,000千円
販売用不動産	1,915,159	1,761,466
仕掛販売用不動産	5,480,593	3,411,074
建物	404,151	1,326,815
土地	785,803	1,536,779
計	10,485,707	10,086,134

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
短期借入金	7,421,000千円	5,669,000千円
1年内返済予定の長期借入金	150,528	56,358
長期借入金	291,738	997,292
計	7,863,266	6,722,650

- 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3行、当事業年度は取引銀行7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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
当座貸越極度額の総額	2,600,000千円	5,750,000千円
借入実行残高	1,582,000	3,193,000
差引額	1,018,000	2,557,000

(損益計算書関係)

固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自平成24年11月1日 至平成25年10月31日)	当事業年度 (自平成25年11月1日 至平成26年10月31日)
建物	-千円	13,229千円
計	-	13,229

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

当事業年度(自平成25年11月1日至平成26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	3,045,166	-	6,200	3,038,966
合計	3,045,166	-	6,200	3,038,966

(注) 普通株式の自己株式の株式数の減少6,200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	-	-	-	-	-	9,702
合計		-	-	-	-	-	9,702

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25年12月13日 取締役会	普通株式	304,848	22	平成25年10月31日	平成26年1月10日
平成26年6月2日 取締役会	普通株式	249,525	18	平成26年4月30日	平成26年7月18日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年12月12日 取締役会	普通株式	263,395	利益剰余金	19	平成26年10月31日	平成27年1月13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24年11月1日 至平成25年10月31日)	当事業年度 (自平成25年11月1日 至平成26年10月31日)
現金及び預金勘定	15,733,574千円	12,982,913千円
担保に供している定期預金	1,900,000	2,050,000
現金及び現金同等物	13,833,574	10,932,913

(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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
1年内	40,042	49,976
1年超	284,114	449,808
合計	324,156	499,784

(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	-	-	-

当事業年度（平成26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	12,982,913	12,982,913	-
(2) 投資有価証券 その他有価証券	136,075	136,075	-
資産計	13,118,989	13,118,989	-
(1) 支払手形	2,955,656	2,955,656	-
(2) 工事未払金	2,636,940	2,636,940	-
(3) 短期借入金	6,500,000	6,500,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	58,350	58,350	-
(5) 長期借入金	1,024,470	1,024,470	-
負債計	13,175,418	13,175,418	-
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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
非上場株式	30	30
子会社株式	-	7,200

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。

また、子会社株式については、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、上表に含めておりません。

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	-	-	-

当事業年度(平成26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	12,970,094	-	-	-

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

当事業年度(平成26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	6,500,000	-	-	-	-	-
長期借入金	58,350	58,350	58,350	58,350	58,350	791,070
合計	6,558,350	58,350	58,350	58,350	58,350	791,070

(有価証券関係)

1. 子会社株式

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は7,200千円、前事業年度の貸借対照表計上額は-千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

2. その他有価証券

前事業年度(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

当事業年度（平成26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	57,251	30,501	26,750
	小計	57,251	30,501	26,750
貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	株式	78,824	99,780	20,956
	小計	78,824	99,780	20,956
合計		136,075	130,282	5,793

(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。

3. 売却したその他有価証券

種類	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)			当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)		
	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式	-	-	-	50,933	50,933	-
合計	-	-	-	50,933	50,933	-

(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)

前事業年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

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

(1) 退職給付債務(千円)	167,576
(2) 退職給付引当金(千円)	167,576

3. 退職給付費用に関する事項

(1) 勤務費用(千円)	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
(4) 退職給付費用(1)+(2)+(3)(千円)	85,882

(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

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。)

当事業年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

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. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

退職給付債務の期首残高	167,576 千円
勤務費用	35,588
利息費用	532
数理計算上の差異の発生額	6,076
退職給付の支払額	14,933
退職給付債務の期末残高	194,840

(2) 退職給付債務の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金の調整表

非積立型制度の退職給付債務	194,840 千円
未積立退職給付債務	194,840
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	194,840
退職給付引当金	194,840
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	194,840

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	35,588 千円
利息費用	532
数理計算上の差異の費用処理額	6,076
確定給付制度に係る退職給付費用	42,197

(4) 数理計算上の計算基礎に関する事項

当事業年度末における主要な数理計算上の計算基礎
割引率 0.3414%

(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

該当事項はありません。

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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
新株予約権戻入益	1,152	1,382

3. 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

	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られ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られ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	44,100
権利確定	-	-
権利行使	-	6,200
失効	-	5,400
未行使残	5,400	32,500

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)	-	1,405
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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
繰延税金資産		
完成工事補償引当金	8,668千円	8,210千円
未払事業税否認	83,000	51,594
未払費用否認	68,894	53,801
退職給付引当金	60,588	69,343
長期未収入金	22,211	20,824
投資有価証券評価損	14,236	-
土地評価損	4,487	4,487
資産除去債務	6,026	6,026
その他	12,004	7,442
繰延税金資産合計	280,117	221,730
繰延税金負債		
前払費用認定損	711	-
資産除去債務に対応する除去費用	1,707	1,292
繰延税金負債合計	2,418	1,292
繰延税金資産の純額	277,698	220,438

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。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年11月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来37.96%から35.59%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は8,171千円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

（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）

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。前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。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62,474千円（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）

	前事業年度 （自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）	当事業年度 （自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）
貸借対照表計上額		
期首残高	853,119	2,109,640
期中増減額	1,256,521	1,347,702
期末残高	2,109,640	3,457,343
期末時価	2,084,074	3,387,380

（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、前事業年度の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。当事業年度の主な増加額は賃貸用マンション等建築（882,431千円）及び不動産取得（410,813千円）であり、主な減少額は減価償却費（71,731千円）であります。

3. 期末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、その他の物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。また、当事業年度に新規取得したのものについては、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。

当事業年度（自 平成25年11月1日 至 平成26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	42,009,892	375,086	42,384,978	4,732	42,389,711
計	42,009,892	375,086	42,384,978	4,732	42,389,711
セグメント利益	4,365,224	52,859	4,418,083	864,178	3,553,904
その他の項目					
減価償却費	15,911	74,822	90,733	11,705	102,438
受取利息	0	-	0	558	558
支払利息	111,810	10,309	122,120	-	122,120

- （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4,732千円は、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 864,178千円は、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。

当事業年度（自 平成25年11月1日 至 平成26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。

当事業年度（自 平成25年11月1日 至 平成26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。

当事業年度（自 平成25年11月1日 至 平成26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。

当事業年度（自 平成25年11月1日 至 平成26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。

当事業年度（自 平成25年11月1日 至 平成26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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
1株当たり純資産額	1,474円77銭	1,593円18銭
1株当たり当期純利益金額	220円61銭	158円78銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	219円98銭	158円51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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	3,050,417	2,200,887
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)	3,050,417	2,200,887
期中平均株式数(株)	13,827,014	13,861,534
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)	39,892	23,125
(うち新株予約権(株))	(39,892)	(23,125)
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	948,841	1,286,967	28,806	2,207,002	184,270	81,791	2,022,732
構築物	10,415	47,108	580	56,944	8,014	4,145	48,929
機械及び装置	666	6,959	-	7,626	1,162	1,002	6,463
車両運搬具	88,233	2,659	7,092	83,800	80,003	5,058	3,797
工具、器具及び備品	105,307	30,892	2,147	134,051	103,102	7,059	30,949
土地	1,942,669	447,575	9,600	2,380,644	-	-	2,380,644
建設仮勘定	112,204	1,310,744	1,412,474	10,474	-	-	10,474
有形固定資産計	3,208,339	3,132,906	1,460,701	4,880,544	376,553	99,056	4,503,990
無形固定資産							
ソフトウェア	86,069	2,450	-	88,519	81,725	3,127	6,794
電話加入権	411	-	-	411	-	-	411
その他	400	9,003	-	9,403	258	254	9,144
無形固定資産計	86,880	11,453	-	98,333	81,983	3,382	16,350
長期前払費用	73,399	7,989	2,752	78,636	44,311	6,120	34,325
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)	賃貸用マンション等の建築(4件)	993,511
		本社新館の建築	196,161
		賃貸用マンション等取得(3件)	84,224
土地	増加額(千円)	賃貸用マンション等取得(3件)	326,589

【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	7,638,000	6,500,000	1.24	-
1年以内に返済予定の長期借入金	150,528	58,350	1.31	-
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	1,024,470	1.32	平成33年～46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	8,080,266	7,582,820	-	-

(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	58,350	58,350	58,350	58,350

【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	196,050	128,660	179,504	16,546	128,660
役員賞与引当金	30,000	21,300	30,000	-	21,300
完成工事補償引当金	22,836	2,684	2,452	-	23,068

(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	12,819
預金の種類	
当座預金	9,758,206
普通預金	1,056,061
定期預金	2,150,000
別段預金	5,826
小計	12,970,094
合計	12,982,913

ロ．売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
一般顧客	3,253
合計	3,253

(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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
4,876	111,611	113,234	3,253	97.2	13.3

(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 (㎡)	金額 (千円)
戸建事業	510	66,522.66	10,582,368
合計	510	66,522.66	10,582,368

(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 (㎡)	金額 (千円)
戸建事業			
埼玉県	7	744.55	146,206
千葉県	30	3,455.42	654,519
東京都	1	123.41	33,448
愛知県	51	6,726.66	1,196,016
滋賀県	21	3,199.53	336,082
京都府	20	2,324.62	442,702
大阪府	107	11,228.18	2,540,951
兵庫県	160	22,094.29	3,028,094
奈良県	77	11,605.77	1,444,435
広島県	20	2,733.55	418,821
福岡県	16	2,286.68	341,091
合計	510	66,522.66	10,582,368

二．仕掛販売用不動産

内訳	件数	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
戸建事業	839	109,277.33	6,645,129
マンション事業	1	9.98	5,548
合計	840	109,287.31	6,650,677

(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	34	4,084.03	427,126
千葉県	58	7,332.14	452,421
東京都	1	138.40	32,963
愛知県	88	12,026.11	643,060
滋賀県	17	2,894.53	118,390
京都府	35	4,747.85	171,292
大阪府	166	17,765.97	1,253,273
兵庫県	275	35,159.67	2,288,790
奈良県	79	12,323.81	579,657
広島県	40	5,452.02	370,585
福岡県	46	7,352.80	307,567
マンション事業			
兵庫県	1	9.98	5,548
合計	840	109,287.31	6,650,677

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)
1,704,242	14,613,735	14,651,597	1,666,380

(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	
埼玉県	71,098
千葉県	86,416
東京都	83
愛知県	160,150
滋賀県	32,123
京都府	58,351
大阪府	274,579
兵庫県	581,265
奈良県	159,074
広島県	109,754
福岡県	133,144
マンション事業	
大阪府	87
兵庫県	251
合計	1,666,380

へ.貯蔵品

品名	金額(千円)
家具	4,546
会社案内パンフレット	1,515
書籍	1,038
印紙未使用分	690
住まいの管理手帳	449
その他	1,496
合計	9,737

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	349,070
ファーストウッド株式会社	296,400
Y K K A P 株式会社	219,810
大木建設株式会社	113,400
ハッポー化学工業株式会社	104,210
その他254社	1,872,766
合計	2,955,656

(ロ)期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成26年11月	805,780
12月	768,310
平成27年1月	726,136
2月	655,430
合計	2,955,656

ロ．工事未払金

相手先	金額（千円）
通商株式会社	191,854
ファーストウッド株式会社	154,748
Y K K A P株式会社	133,882
ハッポー化学工業株式会社	58,939
株式会社南商店	51,723
その他591社	2,045,792
合計	2,636,940

(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）	9,576,964	20,264,054	30,301,451	42,389,711
税引前四半期（当期）純利益金額（千円）	892,623	1,784,096	2,641,330	3,592,990
四半期（当期）純利益金額（千円）	548,411	1,093,732	1,625,430	2,200,887
1株当たり四半期（当期）純利益金額（円）	39.57	78.91	117.27	158.78

（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）	39.57	39.34	38.35	41.51

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15期）（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）平成26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26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16期第1四半期）（自 平成25年11月1日 至 平成26年1月31日）平成26年3月14日近畿財務局長に提出。

（第16期第2四半期）（自 平成26年2月1日 至 平成26年4月30日）平成26年6月12日近畿財務局長に提出。

（第16期第3四半期）（自 平成26年5月1日 至 平成26年7月31日）平成26年9月11日近畿財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

平成26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27年 1月27日

ファースト住建株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松本 要 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 徳野 大二 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25年11月1日から平成26年10月31日までの第16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26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26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26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. X B R L データは監査の対象には含まれていません。