

【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21年1月28日
【事業年度】	第10期（自平成19年11月1日至平成20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 伊木 雅則
【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 伊木 雅則
【縦覧に供する場所】	株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

提出会社の経営指標等

回次	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成16年10月	平成17年10月	平成18年10月	平成19年10月	平成20年10月
売上高 (千円)	35,188,965	34,991,212	43,258,915	46,497,357	35,094,002
経常利益 (千円)	4,448,120	3,960,527	4,406,522	3,419,629	721,880
当期純利益 (千円)	2,573,415	2,349,977	2,607,078	2,022,720	54,663
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000	1,584,000
発行済株式総数 (株)	16,900,000	16,900,000	16,900,000	16,900,000	16,900,000
純資産額 (千円)	7,744,553	9,751,816	11,919,401	13,604,047	13,286,919
総資産額 (千円)	18,199,244	21,681,732	30,293,278	28,790,662	24,193,935
1株当たり純資産額 (円)	456.99	576.03	705.30	804.99	786.23
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	14.00 (-)	20.00 (5.00)	20.00 (10.00)	22.00 (10.00)	16.00 (10.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	158.69	138.05	154.27	119.69	3.23
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	158.62	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	42.6	45.0	39.3	47.3	54.9
自己資本利益率 (%)	45.9	26.9	24.1	15.8	0.4
株価収益率 (倍)	12.7	8.2	8.4	4.5	55.6
配当性向 (%)	8.8	14.5	13.0	18.4	494.6
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,032,504	3,672,410	1,835,347	3,471,718	3,004,474
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	128,857	165,492	243,811	62,105	1,804,420
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,686,483	1,416,341	4,552,237	2,307,912	3,356,561
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	7,606,824	5,185,262	7,658,340	8,760,041	6,603,533
従業員数 (人)	118	153	203	228	220

(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. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第7期以降においては希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 当社は、平成16年3月19日開催の取締役会の決議に基づき、平成16年6月21日付をもって普通株式1株を2株に分割いたしました。
5. 第6期は、平成16年9月29日付で公募増資を実施したことにより資本金及び資本準備金が増加したこと及び当期純利益の伸長により、純資産額が大幅に増加しております。
6. 第8期から、純資産額の算定にあたり「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号）を適用しております。

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 戸建分譲事業、請負工事事業、その他事業を開始
平成11年10月	宅地建物取引業者免許取得 兵庫県知事(1)第401079号
平成12年11月	兵庫県加古川市西神吉町に本店を移転
平成12年12月	神戸市東灘区に御影営業所を開設
平成13年1月	建設業許可取得 兵庫県知事（般-12）第405731号
平成13年2月	大阪府吹田市江坂町に江坂営業所を開設 宅地建物取引業者免許変更 国土交通大臣(1)第6116号
平成13年4月	ファースト住建株式会社に社名を変更
平成13年4月	御影営業所内にマンション事業課を設置、マンション分譲等事業を開始
平成13年7月	御影営業所、江坂営業所を御影支店、江坂支店に変更
平成13年11月	兵庫県西宮市田中町に西宮支店を開設
平成14年2月	一級建築士事務所登録 兵庫県知事登録(一級)第400601号
平成14年7月	マンション事業課を本店に移設
平成14年10月	大阪市福島区に福島支店、兵庫県尼崎市東難波町に尼崎支店を開設
平成15年1月	兵庫県明石市相生町に明石支店を開設 兵庫県尼崎市東難波町に本店を移転
平成15年9月	大阪証券取引所市場第二部に株式を上場
平成15年10月	神戸市中央区に神戸支店を開設
平成16年3月	大阪府高槻市に高槻支店を開設
平成17年4月	大阪府守口市に守口支店を開設
平成17年4月	大阪府堺市に堺支店を開設
平成17年9月	京都府向日市に京都西支店を開設
平成18年1月	京都市山科区に京都東支店、大阪府枚方市に枚方支店を開設
平成18年6月	兵庫県姫路市に姫路支店を開設
平成19年2月	奈良県奈良市に奈良支店を開設

3【事業の内容】

当社は、平成11年7月の設立以来、

住宅作りにおいて、社会へ貢献する。

より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供することで社会へ貢献する。

人を育て、健全経営を行い、社会へ貢献する。

の3つを経営理念として掲げ、この経営理念を実現するべく事業に邁進してまいりました。

当社の事業は、戸建分譲事業を中心に、マンション分譲等事業、請負工事業、またこれら事業に付随するその他事業を展開しております。事業の内容は次のとおりであります。

(1) 戸建分譲事業

当社は戸建分譲事業として、兵庫県・大阪府・京都府・奈良県・滋賀県を中心としたエリアで建売住宅の企画・建築・販売を行っております。当社の販売する戸建住宅は、在来工法（木造軸組工法）を用いて建築しており、30坪程度の土地に建坪28坪、4LDKを標準的な仕様としております。

当事業の基本姿勢は、当社の経営理念に掲げるところの「より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供することで社会へ貢献する」ことであり、そのために常に、品質の向上、お客様のニーズに合わせた商品企画、工期の短縮を含む事業サイクルの短縮及び建築コストの低減に取り組んでおります。

当社は当事業において、分譲用土地を仕入れ、分譲計画及び建物の企画設計を行うとともに、建物が完成するまでの各種工事の施工管理及び住宅の分譲・販売を業務として行っており、当社の販売した住宅について、販売後のアフターサービスまでも一貫して行っております。この中で、当社は各種工事の施工に関しましては積極的に外部業者への委託を行っており、当社では品質、コスト、工程並びに安全の管理を徹底して行っております。販売に関しましては、顧客への直接的な販売活動は、地域の不動産会社との媒介契約による仲介により行っております。

(2) マンション分譲等事業

当社はマンション分譲等事業として、新築マンションの分譲に係る事業及び中古マンションを改装後に販売するマンション・リノベーションに係る事業を行っております。

新築マンションの分譲に係る事業では、分譲用土地の仕入れ、分譲計画及び建物の企画設計を行うとともに、建物が完成するまでの各種工事の施工管理及び分譲・販売を業務として行っております。マンションの施工に関しましては外部の建設業者に委託しております。販売に関しましては、物件ごとに販売会社と販売代理契約を結び、販売活動を行っております。戸建分譲事業と同様に当社の経営理念を基本姿勢として取り組んでおり、比較的短期間で建築可能な40戸程度の中規模マンションを販売しております。兵庫県を中心とした事業エリアにおきまして、「エフ・コート」のマンション名で事業展開を行っております。

また、マンション・リノベーションに係る事業につきましては、中古マンションを1戸単位で仕入れ、内装の全面改装を企画し施工を行った後に販売しております。改装工事の施工に関しましては戸建分譲事業と同様に外部業者への委託により行っており、当社では品質、コスト、工程並びに安全の管理を徹底して行っております。販売に関しましては戸建分譲事業と同様、地域の不動産会社との媒介契約による仲介によって行っております。

(3) 請負工事業

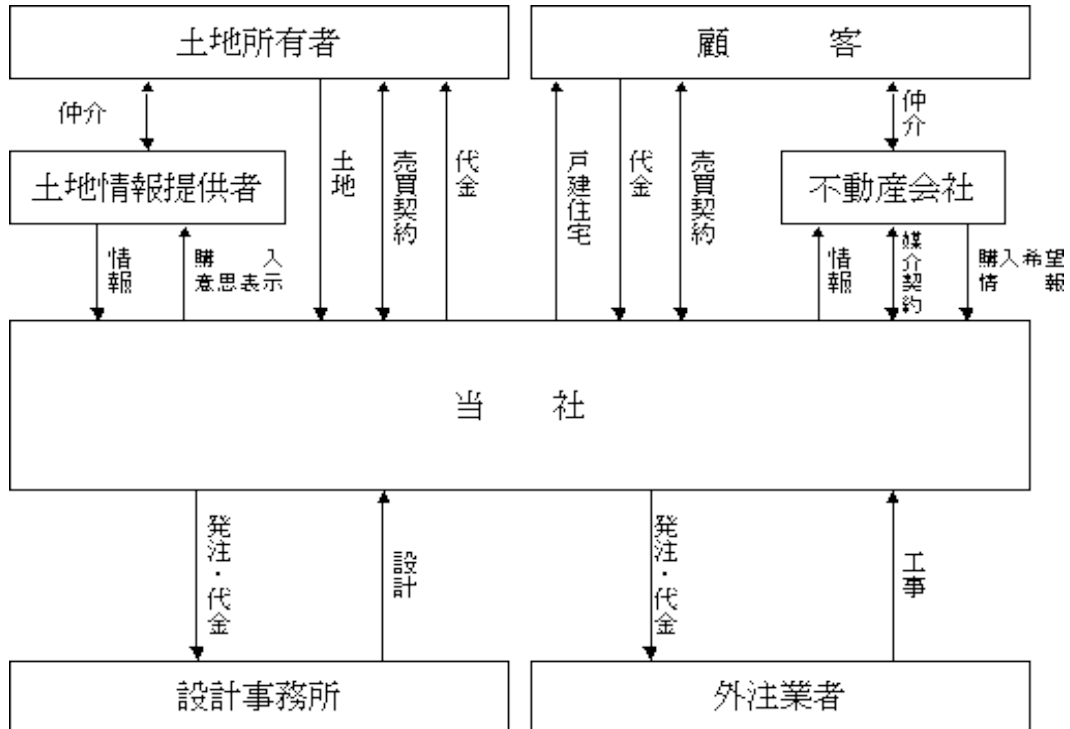
当社の請負工事業は、戸建住宅の建築請負を行っております。

(4) その他事業

戸建分譲事業等に付随する事業であります。主に戸建分譲住宅等の販売時に必要となる司法書士やプロパンガス会社などの紹介等を行っております。

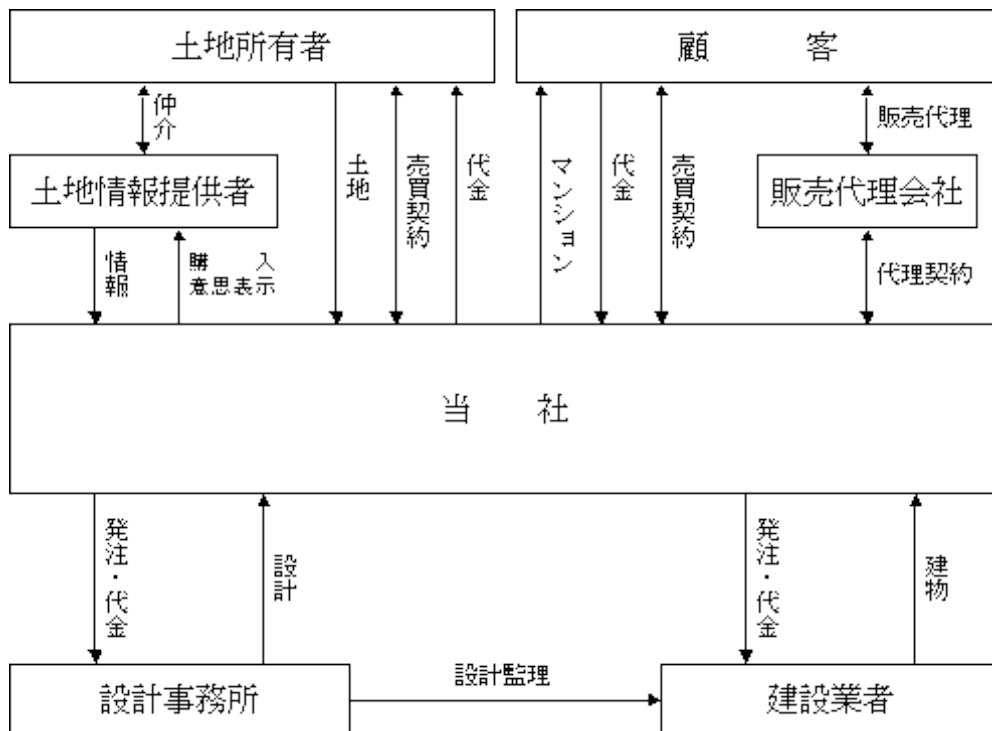
戸建分譲事業及びマンション分譲等事業の系統図は次のとおりであります。

(1) 戸建分譲事業

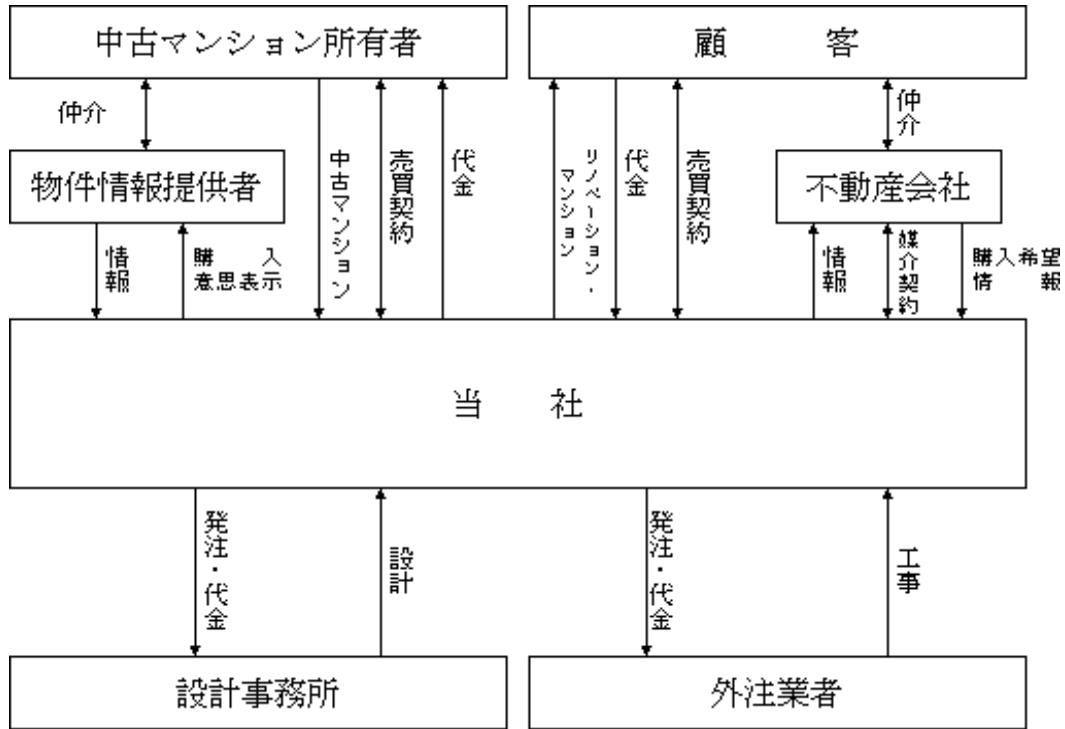


(2) マンション分譲等事業

新築マンション



リノベーション・マンション



4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成20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）
220	33.3	3.0	4,380

- (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、近年の世界的な需要拡大を背景とした原油価格や素材価格の高騰の結果、企業収益を圧迫する状況が生じ始めた一方、米国におけるサブプライム住宅ローン問題に端を発する金融危機が世界的に広がり、企業の経済活動に深刻な悪影響を及ぼしております。これにともない、国内外の景気動向は大きく減速し始め、企業収益が減少するとともに設備投資は弱含んで推移しております。個人消費におきましても雇用情勢が悪化する傾向の中、景気の状態がさらに厳しいものとなることが予想されます。

不動産業界におきましては、これまで地価上昇の大きな要因となっていた不動産投資ファンドなどの資金が、サブプライム住宅ローン問題が顕在化して以降大幅に縮小したことや、国内需要が冷え込んだため、昨年末頃から地価が低下する傾向が現れてまいりました。また、住宅の販売価格面におきましても、消費者マインドの冷え込みが厳しくなったことから成約価格が低下する状況が続いております。このことは、住宅の分譲用地取得に際しても仕入価格が低減する要因となりますが、不動産相場が下落する以前に仕入れた分譲用地の在庫については、仕入を行ったときの不動産相場に比べて販売時の不動産相場が低下していることから、利益率が低下する要因となっております。一方で、景気の先行きに対する不安感からの住宅需要の低迷に加え、マンションを含めた未成約住宅在庫が増加しているため、販売市場における販売価格の低下は、分譲用地の仕入価格の低下による効果を上回る水準で進展しており、適正な価格での分譲用地仕入は依然として難しい状況が続いております。

このような環境の中で、当社は、健全な財政状態の確保を最重要課題として認識し、過剰な在庫を抑制し、在庫水準を適正化することで、財務健全性を高めることに努めてまいりました。そのために、まず、販売環境の変化や事業拡大の結果として増加傾向にあった完成在庫の販売を促進いたしました。その結果、当社の主力事業である戸建分譲事業におきましては、不動産市場の厳しさから販売棟数の減少並びに販売価格の低下により売上高が減少する事となりましたが、完成在庫である販売用不動産は前事業年度末に比べて19億52百万円（前事業年度比 20.0%減）減少いたしました。また、事業サイクルの短い戸建分譲事業の特性を生かし、在庫の回転率を向上させるため、分譲用地の仕入からすみやかに着工できる小規模案件や宅地造成が不要な案件の仕入に注力しております。これにより、不動産相場下落局面において、価格変動のリスクを軽減するとともに、資金回転率を高め、健全な財政状態の確保を推進しております。一方、需要が低迷する中でも収益性の回復を目指すために、建物の建築費用の低減を目指して、間取り及び仕様についての見直しや、分譲用地仕入時における市場調査の厳格化に取り組んでおります。しかしながら、不動産相場や建築資材価格が上昇する局面で仕入れ、建築した在庫を、市場環境が変化した当事業年度に販売したことによる収益性低下の影響は大きく、また、経済環境の厳しさから、景気動向の先行きについても予断を許さない環境が予想されるため、収益性を回復するにはいたりませんでした。

以上の結果、当事業年度における業績は、売上高は350億94百万円（前事業年度比 24.5%減）、経常利益7億21百万円（同 78.9%減）、当期純利益54百万円（同 97.3%減）となりました。

なお、事業種類別の業績は次のとおりであります。

戸建分譲事業

戸建分譲事業におきましては、住宅需要が冷え込んだことによる影響や、低下する傾向にある住宅販売価格の動向に見合った価格で分譲用地の仕入を行うことが困難であったことから、販売棟数は1,353棟と前事業年度に比べて359棟（前事業年度比 21.0%減）減少したこと及び、販売価格が低下した結果、その売上高は344億95百万円（同 25.0%減）となりました。

マンション分譲等事業

マンション分譲等事業におきましては、全てマンション・リノベーションに係る案件の販売であり、販売戸数は21戸（前事業年度比 90.9%増）となり、売上高は4億16百万円（同 82.7%増）となりました。

請負工事事業及びその他事業

請負工事事業及びその他事業における売上高は、それぞれ45百万円（前事業年度比 48.6%減）、1億37百万円（同 22.0%減）となっております。

(2) キャッシュ・フロー

当事業年度末における現金及び現金同等物は、66億3百万円（前事業年度末比 24.6%減）となり、前事業年度末に比べて21億56百万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)

営業活動により得られた資金は30億4百万円(前事業年度比 13.5%減)となりました。その主な要因は、税引前当期純利益1億46百万円、たな卸資産の減少額41億26百万円、引当金の増加額3億56百万円、仕入債務の減少額9億5百万円、法人税等の支払額6億61百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は18億4百万円(前事業年度比 2,805.4%増)となりました。その主な要因は、担保に供している定期預金の増加額16億円、有形固定資産の取得による支出1億82百万円、無形固定資産の取得による支出22百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は33億56百万円(前事業年度比 45.4%増)となりました。その主な要因は短期借入金の純減少額34億34百万円、配当金の支払額3億70百万円、長期借入れによる収入5億円であります。

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事業種類別に示すと、次のとおりであります。

事業種類別	第10期 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)			
	件数	前年同期比(%)	金額(千円)	前年同期比(%)
戸建分譲事業	1,281	26.2	31,227,852	33.0
マンション分譲等事業	25	+127.3	482,390	+111.7
請負工事事業	5	44.4	45,100	48.6
合計	1,311	25.3	31,755,343	32.3

(注) 1. 金額は販売価格によっております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 件数欄については、戸建分譲事業及び請負工事事業は棟数、マンション分譲等事業は戸数を表示しております。

(2) 受注状況

当社は見込み生産を行っているため、該当事項はありません。

(3) 販売実績

当事業年度の販売実績を事業種類別・地域別に示すと、次のとおりであります。

事業種類別	第10期 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)				
	件数	前年同期比(%)	金額(千円)	前年同期比(%)	
戸建分譲事業	滋賀県	29	57.4	741,039	55.0
	京都府	31	60.8	893,395	57.7
	大阪府	446	11.9	12,494,472	18.5
	兵庫県	670	17.9	16,070,934	22.7
	奈良県	177	27.2	4,295,768	29.8
合計	1,353	21.0	34,495,610	25.0	
マンション分譲等事業	大阪府	10	+66.7	179,356	+38.2
	兵庫県	11	+120.0	236,806	+141.4
	合計	21	+90.9	416,162	+82.7
請負工事事業	京都府	2	+100.0	9,319	21.2
	大阪府	1	75.0	4,369	87.9
	兵庫県	2	+0.0	31,412	+98.2
	奈良県	-	100.0	-	100.0
請負工事事業	5	44.4	45,100	48.6	
その他事業	-	-	137,128	22.0	
合計	-	-	35,094,002	24.5	

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 件数欄については、戸建分譲事業及び請負工事事業は棟数、マンション分譲等事業は戸数を表示しております。

3. 戸建分譲事業、マンション分譲等事業及び請負工事事業における地域別の分類は、物件の属する地域によって分類しております。

3【対処すべき課題】

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

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

これに対し、人材の採用につきましては、長期的かつ安定的な人材確保を目的として、平成16年4月から新卒者の定期採用を開始しており、当事業年度におきましては8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、業務に必要な知識や技能の教育を実施しており、また資格支援制度によって各種業務資格の取得を促進しております。

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

また、「第一部 企業情報、第5 経理の状況、1 財務諸表等、(1) 財務諸表、注記事項(貸借対照表関係)、3 偶発債務」において記載しておりますとおり、当社がこれまでに販売した2階建て戸建分譲住宅の一部に設計上の誤りから建物の壁量が建築基準法の定める基準を満たしていない物件があることが判明した問題に関して、当社では売主としての瑕疵担保責任を全うすべく当該物件に対して補修工事を実施してまいりました。その結果、当事業年度において補修工事の実施費用及び今後予想される当該費用を見積もりが可能な範囲で計上しております。

当社は再発を防止するために、販売した2階建て戸建分譲住宅の安全性を確保する体制を強化し、設計業務を委託している設計事務所による壁量計算を自社でも再チェックするとともに、今後当社が施工・販売する2階建て戸建住宅の壁量を、建築基準法の基準に対して1.3倍とする社内基準を設け、一層の品質向上を目指してまいります。

4【事業等のリスク】

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

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

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

1. 事業内容について

(1) 事業の概要について

当社は戸建分譲事業を主な事業とし、この他、マンション分譲等事業、請負工事業及びその他事業を行っております。戸建分譲事業は、第一次取得者層を主な購買層とした低価格の戸建住宅の分譲が中心であり、平成19年10月期及び平成20年10月期において、それぞれ売上高の98.9%及び98.3%を占めております。

(2) マンション分譲等事業について

当社はマンション分譲等事業において、比較的短期間で建築できる中規模マンションを分譲しております。当該事業については戸建分譲事業ほど積極的な事業拡大を目指しておらず、平成16年12月に残戸数15戸を販売して以来、新規の新築分譲案件は発生しておりません。

当該事業に関しては、平成17年11月に首都圏を中心とした、マンションの「構造計算書」の偽造事件が発生いたしました。この事件に伴い、今後のマンション分譲等事業においてコストの上昇、工期の長期化、販売不振が発生する可能性があります。なお、当社はこれまでに新築分譲した全6棟のマンションについて、構造計算書の再確認を行い、問題が無い事を確認いたしております。

また、マンション分譲等事業といたしましては、平成18年10月期から、中古マンションを1戸単位で仕入れ、内装のリフォーム工事を行った後に販売する、マンション・リノベーションに係る事業を開始しており、当事業年度には21戸を販売しております。これは、将来の事業展開に備えて継続してまいりますが、本格的に事業化するためには、当面ノウハウの蓄積を行う必要があるものと見込まれます。

(3) 業績の変動要因について

消費者の需要動向について

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

競争の激化について

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

価格変動等について

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

用地仕入れについて

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

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

2階建て戸建住宅における壁量不足について

当社では、当社が施工・販売する住宅の設計業務を外部の設計事務所に委託しておりますが、「第一部 企業情報、第5 経理の状況、1 財務諸表等、(1) 財務諸表、注記事項(貸借対照関係)、3 偶発債務」に記載しておりますとおり、当社がこれまでに販売した2階建て戸建住宅の一部に、設計上の誤りから、建物の壁量が建築基準法の定める基準を満たしていない物件があることが判明しております。

この問題に対して、当社では再発を防止するとともに、売主としての瑕疵担保責任を全うするべく当該物件に対して補修工事を実施し、また、建物の安全性を確認するため必要に応じて現地調査等を実施しております。これにより発生する補修工事、現地調査等に係る費用のうち、現時点で発生したもの及び算定可能な費用は織り込んでおりますが、今後調査が進展した場合や安全性を確認するために追加的な手続を実施した場合等には、当該調査及び補修工事による費用が発生する可能性があるほか、販売不振等の影響並びに再発防止策の実施によるコストの上昇、工期の長期化が発生する可能性があります。

(4) 外注先への依存について

当社は、戸建分譲事業及びマンション分譲等事業のうちマンション・リノベーションに係る事業において、当社の工事監督が行う施工管理業務(品質・工程・コスト・安全の管理)を除いて全て請負業者に分離発注を行い外注しております。また、マンション分譲等事業のうち新築分譲に係る事業においては施工管理も含めて外部の建設業者に全てを外注しております。これにより、当社では事業拡大の早期化を図るとともに、人件費の抑制を図っております。

しかしながら、施工面の大部分を外注に依存しているため、品質管理に万全を期すためにも委託先の選定は慎重に行っておりますが、万が一、販売件数の増加に伴って当社の選定基準に合致する外注先を十分に確保できない場合や、外注先が経営困難に陥って施工できず工期が遅延した場合等には当社の業績に影響が及び可能性があります。

(5) 販売方法について

当社では、自社販売部門を設けておらず、戸建住宅並びにリノベーション・マンションの販売は地元仲介業者に委託し、新築マンションの販売は販売代理会社を通じて行っております。当社は、この販売方法により固定的な人件費及び広告宣伝費の肥大化を防止できるほか、仲介業者が持つ情報を活用できるものと考えておりますが、販売を外部に依存しているため、他社との競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。

(6) 営業地域について

当社は、現在のところ兵庫県、大阪府、京都府、奈良県、和歌山県及び滋賀県を主な営業地域としており、平成20年12月には近畿圏以外の地域では初めてとなる名古屋支店（名古屋市名東区）を開設いたしておりますが、今後におきましても当面は近畿一円が主な営業地域となる見通しです。このため、当社の業績は近畿地域における景気動向、住宅需要、地価変動等による影響を受けやすいものと認識しております。

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

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

	平成19年10月期		平成20年10月期		平成20年4月中間期	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
滋賀県	1,645,587	3.5	741,039	2.1	267,087	1.6
京都府	2,111,547	4.5	893,395	2.6	409,863	2.5
大阪府	15,338,307	33.0	12,494,472	35.6	5,375,283	32.4
兵庫県	20,793,462	44.7	16,070,934	45.8	7,664,045	46.3
奈良県	6,117,017	13.2	4,295,768	12.2	2,560,557	15.5
戸建分譲事業	46,005,923	98.9	34,495,610	98.3	16,276,837	98.3
大阪府	129,745	0.3	179,356	0.5	106,301	0.6
兵庫県	98,101	0.2	236,806	0.7	71,010	0.4
マンション分譲等事業	227,846	0.5	416,162	1.2	177,311	1.0
京都府	11,829	0.0	9,319	0.0	9,319	0.1
大阪府	36,131	0.1	4,369	0.0	-	-
兵庫県	15,852	0.0	31,412	0.1	16,102	0.1
奈良県	23,885	0.1	-	-	-	-
請負工事事業	87,699	0.2	45,100	0.1	25,421	0.2
その他事業	175,887	0.4	137,128	0.4	81,635	0.5
合計	46,497,357	100.0	35,094,002	100.0	16,561,206	100.0

(7) 下半期への業績の偏重について

当社では、事業が急速に拡張したこと、また、これまで決算期末の10月付近に向けて販売を集中してきたことから、過年度において当社の売上高は下半期に偏重しておりました。当社ではこれに対し、仕入契約・仕入決済・上棟・販売契約・販売決済を平準化し、業績の偏重を軽減することに努めております。

	平成19年10月期			平成20年10月期		
	上半期	下半期	通期	上半期	下半期	通期
売上高(千円)	23,937,282	22,560,074	46,497,357	16,561,206	18,532,796	35,094,002
構成比(%)	51.5	48.5	100.0	47.2	52.8	100.0
売上総利益(千円)	3,623,309	2,595,965	6,219,274	1,674,393	1,375,364	3,049,758
構成比(%)	58.3	41.7	100.0	54.9	45.1	100.0
営業利益(千円)	2,263,739	1,227,108	3,490,848	562,231	256,651	818,883
構成比(%)	64.8	35.2	100.0	68.7	31.3	100.0
経常利益(千円)	2,217,455	1,202,174	3,419,629	506,906	214,974	721,880
構成比(%)	64.8	35.2	100.0	70.2	29.8	100.0

2. 財政状態について

当社の戸建分譲事業等におきましては、分譲用地また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、または有利子負債が増加する可能性があります。

平成20年10月期末においては有利子負債が当社の総資産額の27.3%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、仕入れ計画の変更等により当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。

	平成19年10月期(千円)	平成20年10月期(千円)	平成20年4月中間期(千円)
総資産額	28,790,662	24,193,935	25,707,023
有利子負債残高	9,585,000	6,599,100	7,607,300
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,471,718	3,004,474	633,029
投資活動によるキャッシュ・フロー	62,105	1,804,420	191,412
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,307,912	3,356,561	2,179,644
現金及び現金同等物の期末残高	8,760,041	6,603,533	5,755,954
販売用不動産	9,748,838	7,796,622	10,355,146
仕掛販売用不動産	7,924,584	5,859,040	7,164,248
未成工事支出金	1,124,022	1,025,636	1,068,348

3. 法的規制等について

当社は主に「宅地建物取引業法」に基づく宅地建物取引業、「建設業法」に基づく建設業、さらに「建築士法」、「建築基準法」に基づく一級建築士事務所として分譲用の土地の仕入れから企画設計業務、施工業務、販売業務を行っております。また、当社の事業は上記以外にも「都市計画法」、「土地区画整理法」、「農地法」、「宅地造成等規制法」、「国土利用計画法」、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」等、さまざまな法的規制を受けております。

当社では、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者免許（免許証番号 国土交通大臣（2）第6116号：有効期限 平成23年2月8日）及び建設業法に基づく一般建設業の許可（許可番号 国土交通大臣許可（般-19）第22546号：有効期限 平成25年2月18日）を受けており、また、建築士法に基づく一級建築士事務所の登録（登録番号 兵庫県知事（一級）第2019973号：有効期限 平成24年3月30日）を行っております。

当社の主要な事業活動を継続するには、前述の宅地建物取引業者免許、一般建設業許可及び一級建築士事務所登録が必要であり、現時点においてこれらの免許、許可及び登録の取消しまたは欠格事由に該当する事実等は無いものと認識しております。しかしながら、将来においてこれら免許、許可及び登録の取消し等があった場合には、主要な事業活動に支障をきたすとともに業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

4. 住宅品質保証について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」は瑕疵担保期間の10年間義務化と住宅性能表示制度を定めております。同法により、住宅供給者は新築住宅の構造上主要な部分及び雨水の浸水を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負っております。

当社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【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【財政状態及び経営成績の分析】

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

当事業年度末におきましては、資産につきましては、主に現金及び預金が82億3百万円（前事業年度末比 6.4%減）と前事業年度末に比べ5億56百万円減少したこと及び、たな卸資産が合計146億85百万円（同 21.9%減）と前事業年度末に比べ41億13百万円減少したことにより、総資産額は241億93百万円（同 16.0%減）となり、前事業年度末より45億96百万円減少いたしました。負債につきましては、主に短期借入金が61億51百万円（同 35.8%減）と前事業年度末から34億34百万円減少したこと及び、仕入債務が35億79百万円（同 20.2%減）と前事業年度末から9億5百万円減少したことにより、負債合計は109億7百万円（同 28.2%減）と前事業年度から42億79百万円減少いたしました。また、純資産につきましては、当事業年度の事業活動の成果として54百万円の当期純利益を獲得した一方、配当金の支払により3億71百万円が減少したことにより、繰越利益剰余金は3億17百万円減少した103億59百万円（同 3.0%減）となりました。

この結果、純資産額は132億86百万円（同 2.3%減）となり、自己資本比率は54.9%（前事業年度末は47.3%）となりました。

翌事業年度以降につきましても、事業規模の拡大を目指してまいります。健全な財務体質の確保に努め財政基盤の安定化を図ってまいります。

(2) 経営成績

当事業年度の売上高は、350億94百万円（前事業年度比 24.5%減）と前事業年度より114億3百万円減少いたしました。事業の種類別には、当社の主力事業である戸建分譲事業の売上高は344億95百万円（同 25.0%減）と前事業年度より115億10百万円減少し、マンション分譲等事業の売上高は4億16百万円（同 82.7%増）と前事業年度より1億88百万円増加いたしました。これにより戸建分譲事業の売上高構成比は、98.3%（前事業年度は98.9%）となりました。

利益の面におきましては、当社が経営指標としております売上高経常利益率が2.1%（前事業年度は7.4%）となり、前事業年度に比べて5.3ポイント低下する結果となりました。売上高経常利益率が低下した主な要因は、消費者マインドの低迷から住宅の販売価格が下落する傾向が現れはじめた一方で、財務健全性を確保するために、完成した販売用不動産在庫の販売を推し進めたためであります。この結果、経常利益は7億21百万円（前事業年度比 78.9%減）、当期純利益は54百万円（同 97.3%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・フローでは、主な収入の要因として税引前当期純利益1億46百万円（前事業年度比95.8%減）を獲得した他、たな卸資産の減少額41億26百万円（同96.2%増）、引当金の増加額3億56百万円（前事業年度は48百万円の支出）がありました。また、主な支出の要因としては、仕入債務の増加額9億5百万円（前事業年度比45.7%増）の他、法人税等の支払額6億61百万円（同66.3%減）があり、この結果、営業活動によるキャッシュ・フローは、30億4百万円（同13.5%減）の収入となりました。たな卸資産の減少につきましては、当事業年度におきましてこれまでの地価上昇傾向から景気の減速に伴い地価が下落する局面へと変化したことに対応するため、完成した販売用不動産在庫の販売を推進したことによるものです。当社では、今後も長期間滞留する在庫の抑制に努め、資金効率の向上を目指してまいります。

投資活動によるキャッシュ・フローでは、主な要因として有形固定資産の取得による支出1億82百万円（同293.1%増）並びに担保に供している定期預金の増加額16億円がありますが、有形固定資産の取得による支出のうち主なものは、本社事務所拡張に伴う建物の取得14百万円及び土地の取得1億17百万円によるものです。また、担保に供している定期預金の増加額につきましては、金融機関からの借入金に対しての担保として差し入れているものです。この結果、投資活動によるキャッシュ・フローは18億4百万円（同2,805.4%増）の支出となりました。

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5億円があるものの、主な支出の要因として短期借入金の純減少額34億34百万円（同74.3%増）並びに配当金の支出額3億70百万円（同9.7%増）により、財務活動によるキャッシュ・フローは、33億56百万円（同45.4%増）の支出となりました。短期借入金の純減少額につきましては、たな卸資産が減少したことなどにより営業活動によるキャッシュ・フローが30億4百万円の収入となったことが主な要因であります。

以上により、当事業年度末の現金及び現金同等物は、前事業年度より21億56百万円減少し、66億3百万円（前事業年度末比24.6%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201,635千円の設備投資を行っております。

主な投資としては、本社事務所拡張に伴う建物の取得14,716千円及び土地の取得117,992千円、基幹システムの新規プログラムの開発17,348千円であります。

なお、当事業年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社は、本店のほかに兵庫県下に6支店、大阪府下に6支店、京都府下に2支店、奈良県下に1支店を有しております。

主要な設備は以下のとおりであります。

平成20年10月31日現在

事業所名 (所在地)	事業種類別	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			建物及び 構築物	車両運搬 具	工具器具 備品	土地 (面積㎡)	合計	
本店 (兵庫県尼崎市)	戸建分譲事業 及びマンション 分譲等事業	統括業務 施設	87,047	18,555	12,827	513,296 (2,807.58)	631,728	98
加古川支店 (兵庫県加古川市)	戸建分譲事業 及びマンション 分譲等事業	販売施設	16,659	275	266	10,237 (133.31)	27,439	11
御影支店 (神戸市東灘区)	戸建分譲事業 及びマンション 分譲等事業	販売施設	6,978	220	317	60,479 (157.50)	67,996	8
江坂支店 ほか12支店	戸建分譲事業 及びマンション 分譲等事業	販売施設	13,104	2,663	3,518	118,728 (728.84)	138,015	103

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 金額には消費税等を含めておりません。

3. 江坂支店ほか12支店の土地建物は賃借しております。賃借施設の概要は、次のとおりであります。

事業所名	設備の内容	床面積(㎡)	年間賃借料(千円)
江坂支店 ほか12支店	販売施設	1,555	42,770

4. リース契約による主な賃借施設は、次のとおりであります。

名称	数量(台)	リース期間 (年)	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)
事務用機器 (所有権移転外ファイナンス・ リース)	82	5	5,645	10,240

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20年10月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21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	16,900,000	16,900,000	大阪証券取引所 (市場第二部)	-
計	16,900,000	16,900,000	-	-

(注) 「提出日現在発行数」欄には、平成21年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。
平成16年1月29日定時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成20年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年12月31日)
新株予約権の数(個)	720(注1)	720(注1)
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	72,000(注1)	72,000(注1)
新株予約権の行使時の払込金額(円)	2,215(注2)	同左
新株予約権の行使期間	自平成18年1月30日 至平成23年1月29日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 2,215 資本組入額 1,108	同左
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても当社または当社関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由のある場合において、当社取締役会が新株予約権の継続保有を相当と認める場合はこの限りではない。新株予約権の質入その他の処分は認めない。当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」の内容に抵触していないこと。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。ただし、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」において、新株予約権を譲渡してはならないことを定めるものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

- (注) 1. 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、定時株主総会決議における発行する新株予約権の総数及び新株予約権の目的となる株式の数から、退職等の理由により権利を喪失した者の新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数を減じております。
2. 平成16年4月30日現在の株主に対し、平成16年6月21日付で普通株式1株を2株に分割しております。また、分割に伴い平成16年6月21日以降の権利行使価額を2,215円に調整しております。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成16年6月21日 (注)1	8,000,000	16,000,000	-	648,000	-	403,250
平成16年9月29日 (注)2	900,000	16,900,000	936,000	1,584,000	935,100	1,338,350

(注) 1. 株式分割(1:2)

2. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行株数 900,000株

発行価格 2,192円

発行価額 2,079円

資本組入額 1,040円

払込金の総額 1,871,100千円

(5) 【所有者別状況】

平成20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)	-	2	10	23	40	2	2,599	2,676	-
所有株式数 (単元)	-	660	269	18,568	64,036	12	85,447	168,992	800
所有株式数の 割合(%)	-	0.39	0.16	10.99	37.89	0.01	50.56	100.00	-

(注) 自己株式363株は、「個人その他」に3単元及び「単元未満株式の状況」に63株を含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

平成20年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
中島 雄司	兵庫県芦屋市	5,119,000	30.29
ビービーエイチオープンハイマーク エストインターナショナルバリュー ファンドインク (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	6803 S TUCSON WAY CENTEN NIAL COLORADO 80112392403 U.S.A. (東京都千代田区丸の内2 - 7 - 1 決済 事業部)	2,191,000	12.96
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
ノーザントラストカンパニーエイブ イエフシーサブアカウントアメリカ ンククライアント (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	50 BANK STREET CANARY WH ART LONDON E14 5NT UK (東京都中央区日本橋3 - 11 - 1)	957,700	5.67
ゴールドマンサックスインターナ ショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式 会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K. (東京都港区六本木6 - 10 - 1 六本木ヒ ルズ森タワー)	825,800	4.89
ジェーピーエムシービーオムニバス ユーエスペンショントリートリー ジャスデック380052 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行 兜町証券決済業務室)	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY 10017, U.S.A. (東京都中央区日本橋兜町6 - 7)	465,400	2.75
ビービーエイチオープンハイマー インターナショナルバリューファンド (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	6803 S TUCSON WAY CENTEN NIAL COLORADO 80112392403 U.S.A. (東京都千代田区丸の内2 - 7 - 1 決済 事業部)	415,800	2.46
五十嵐 幸造	福井県坂井市	312,000	1.85
ビービーエイチフォーフィデリ ティーローブライズストックファン ド (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	40 WATER STREET, BOSTON MA 02109 U.S.A. (東京都千代田区丸の内2 - 7 - 1 決済 事業部)	305,000	1.80
牛島 慎吾	神戸市垂水区	300,000	1.78
計	-	12,691,700	75.10

- (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. キャピタル・ガーディアン・トラスト・カンパニー及びその共同保有者であるキャピタル・インターナショナル・インクから平成20年6月6日付で提出された大量保有報告書等により、平成20年5月30日現在でそれぞれ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所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況に含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等 の数(株)	株券等保有割合 (%)
キャピタル・ガーディアン・トラ スト・カンパニー	333 South Hope Street, Los Angeles, California, U.S.A.	1,544,000	9.14
キャピタル・インターナショナル ・インク	11100 Santa Monica Boulevard, 15th Fl., Los Angeles, CA 90025, U.S.A.	12,600	0.07

3. オppenハイマーファンズ・インクから平成19年7月5日付で提出された大量保有報告書等により、平成19年6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(%)
オープンハイマーファンズ・インク	2 World Financial Center, 225 Liberty Street, New York, New York, U.S.A.	2,540,300	15.03

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20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 300	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 16,898,900	168,989	同上
単元未満株式	普通株式 800	-	同上
発行済株式総数	16,900,000	-	-
総株主の議決権	-	168,989	-

【自己株式等】

平成20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	300	-	300	0.00
計	-	300	-	300	0.00

(8) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。

当該制度は、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、平成16年1月29日第5回定時株主総会の終結時に在籍する勤続1年以上の取締役、監査役及び従業員に対して、特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを平成16年1月29日の定時株主総会において特別決議されたものであります。

当該制度の内容は、次のとおりであります。

決議年月日	平成16年1月29日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 2名 当社監査役 1名 当社従業員 21名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	200,000株を上限とする。
新株予約権の行使時の払込金額	新株予約権の目的たる株式1株当たりの払込金額は、新株予約権発行の取締役会決議の日の属する月の前月各日（取引の成立しない日を除く。）の株式会社大阪証券取引所における当社株式普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額とし、1円未満の端数は切り上げる。 ただし、その金額が新株予約権発行の取締役会決議の日の終値（取引が成立しない場合は、それに先立つ直近の日とする。）を下回る場合は新株予約権発行の取締役会決議の日の終値とする。
新株予約権の行使期間	平成18年1月30日から平成23年1月29日まで
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても当社または当社関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要する。 ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由のある場合において、当社取締役会が新株予約権の継続保有を相当と認める場合はこの限りではない。 新株予約権の質入その他の処分は認めない。 新株予約権の相続およびその他の行使上の制限ならびに権利喪失に関する条件等の細目については、本総会および新株予約権発行の取締役会決議に基づき当社と新株予約権を譲渡してはならないことを定めることができる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。ただし、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」において、新株予約権を譲渡してはならないことを定めることができる。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

(注) 新株予約権発行後、当社が株式分割、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。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で新株式の発行（時価発行として行う公募増資、新株予約権の行使を含まない。）を行う場合は、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

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 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	363	-	363	-

(注) 当期間の「保有自己株式数」の欄には、平成21年1月1日から有価証券報告書提出日までに取得した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、株主配当につきましては、将来の事業展開に備えるための内部資金の確保、並びに企業業績等も勘案したうえで、安定した利益還元を念頭に置きながら、配当性向10%を目標としてまいりたいと考えております。

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

上記の考えの下、平成20年10月期の配当金につきましては、1株当たり年間16円(うち中間配当金10円)といたしております。この結果、当事業年度の配当金総額は当期純利益額を上回り、また配当性向は、目標とする10%を上回る494.6%となりますが、上記の方針並びに財政状態を総合的に勘案して決定しております。

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20年6月13日 取締役会決議	168,996	10
平成20年12月12日 取締役会決議	101,397	6

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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成16年10月	平成17年10月	平成18年10月	平成19年10月	平成20年10月
最高(円)	6,300 3,050	2,400	1,630	1,300	588
最低(円)	1,600 1,889	1,059	988	528	150

(注) 1. 最高・最低株価は、大阪証券取引所市場第二部におけるものであります。
 2. 印は、株式分割権利落後の株価を示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高(円)	480	445	344	295	255	200
最低(円)	413	333	290	247	184	150

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所市場第二部におけるものであります。

5【役員 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)3	5,119,000
取締役	企画営業部長	牛島 慎吾	昭和36年7月4日生	平成6年9月 株式会社ライフ住宅入社 平成12年10月 当社入社 平成13年8月 取締役企画営業部長就任 平成17年11月 取締役開発事業部長就任 平成19年11月 取締役本社事業部長就任 平成20年8月 取締役企画営業部長就任(現任)	(注)3	300,000
取締役	管理部長	伊木 雅則	昭和36年4月20日生	平成10年4月 医療法人社団愛明会私立二見病院入社 平成12年8月 当社入社 平成13年2月 財務部(現 管理部)課長 平成18年2月 管理部次長 平成19年12月 管理部長 平成20年1月 取締役管理部長就任(現任)	(注)3	8,600
取締役		松宮 巧	昭和29年3月21日生	昭和52年4月 関電興業株式会社入社 昭和60年4月 たくみ建築設計事務所(現 株式会社匠)設立 所長(現 代表取締役) 平成21年1月 当社取締役就任(現任)	(注)3	-
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)4	10,000
監査役		田村 一美	昭和24年7月27日生	昭和61年4月 瑞穂監査法人入所 平成3年1月 田村一美公認会計士事務所開設 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)4	-
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)5	-
計						5,708,000

(注)1. 松宮巧氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

2. 田村一美氏、水永誠二氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

3. 平成21年1月27日開催の定時株主総会の終結の時から1年間

4. 平成21年1月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

5. 平成20年1月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営理念及び社訓に基づき、企業価値の最大化を目的として、公明正大でかつ意思決定の速い経営管理体制の確立を目指しております。また、事業を長期的に拡大させることにより、社会へ貢献するとともに、ステークホルダーに対する責務を果たしてまいりたいと考えております。

(2) コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

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「会社法」第2条第6号が定める大会社に該当し、当社では監査役制度を採用いたしております。

当社の取締役会は、取締役5名（なお、当有価証券報告書提出日現在は4名（うち1名は社外取締役）となっております。）をもって構成されております。当社は、取締役会を経営の意思決定のための最高機関としてとらえており、毎月1回定例の取締役会を開催し、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っております。

また、監査役は常勤監査役1名、社外監査役2名（公認会計士ならびに弁護士）により監査役会を構成するとともに、前述の取締役会にも全員が出席し、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。なお、社外監査役と当社との間に、人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。また、当社と社外監査役は、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。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。

内部統制につきましては、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、毎月1回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、株主重視の観点から、株主、投資家に対しては迅速かつ適時な情報開示を行うため、株式会社大阪証券取引所に開示いたしましたIR情報を、当社ホームページ上のIRサイトにおきましても速やかに掲載するよう努めております。さらに、平成15年10月期より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。

リスク管理体制の整備の状況

コンプライアンスにつきましては、内部統制担当者と顧問弁護士が密接に連携して、違法行為等の不正行為の防止を図っております。また、定期的なインサイダー取引規制に関する社内勉強会や月に2回開催される支店長会議（幹部会議）の場で、経営陣と各部門幹部が情報を共有し、社内の問題点等を早期に是正することのできる体制をとっております。

会計監査の状況

当社の業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人名及び継続監査年数は以下のとおりであります。

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名
指定社員・業務執行社員	齋藤 博道	新日本有限責任監査法人
	柳 年哉	
	石黒 一裕	

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

（注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。 監査業務に係る補助者の構成
公認会計士 4名、会計士補等 9名

(3) 監査報酬の内容

当社の監査法人である新日本有限責任監査法人に対する監査報酬の内容は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	21,000
上記以外の報酬	640
合計	21,640

(4) 役員報酬の内容

当期において取締役及び監査役に支払った報酬の内容は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

取締役	監査役	合計
56,610	12,400	69,010

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

また、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。

(8) 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。

第5【経理の状況】

1. 財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前事業年度（平成18年11月1日から平成19年10月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成19年11月1日から平成20年10月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前事業年度（平成18年11月1日から平成19年10月31日まで）の財務諸表については、新日本監査法人により監査を受け、また、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当事業年度（平成19年11月1日から平成20年10月31日まで）の財務諸表については、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、新日本監査法人は、平成20年7月1日付をもって、名称を新日本有限責任監査法人に変更しております。

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いません。

1【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年10月31日)		当事業年度 (平成20年10月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1.現金及び預金	1	8,760,041		8,203,533		
2.売掛金		835		794		
3.販売用不動産	1	9,748,838		7,796,622		
4.仕掛販売用不動産	1	7,924,584		5,859,040		
5.未成工事支出金		1,124,022		1,025,636		
6.貯蔵品		2,159		4,435		
7.前渡金		188,093		117,420		
8.前払費用		28,042		25,163		
9.繰延税金資産		138,169		194,786		
10.その他		10,688		6,372		
流動資産合計		27,925,476	97.0	23,233,806	96.0	
固定資産						
(1)有形固定資産						
1.建物	1	141,591		153,568		
減価償却累計額		27,827	113,764	34,213	119,354	
2.構築物		6,038		6,038		
減価償却累計額		1,160	4,877	1,602	4,435	
3.車両運搬具		88,848		97,231		
減価償却累計額		59,127	29,721	75,516	21,715	
4.工具器具備品		95,008		96,632		
減価償却累計額		66,248	28,759	79,702	16,930	
5.土地	1		560,596		702,742	
有形固定資産合計			737,719		865,178	3.6
(2)無形固定資産						
1.ソフトウェア			34,750		41,045	
2.電話加入権			411		411	
無形固定資産合計			35,161		41,457	0.2

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年10月31日)		当事業年度 (平成20年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(3) 投資その他の資産					
1. 投資有価証券		40,000		-	
2. 出資金		691		541	
3. 長期前払費用		9,133		6,725	
4. 繰延税金資産		11,993		17,551	
5. その他		30,486		28,674	
投資その他の資産合計		92,305	0.3	53,492	0.2
固定資産合計		865,186	3.0	960,128	4.0
資産合計		28,790,662	100.0	24,193,935	100.0
(負債の部)					
流動負債					
1. 支払手形		444,520		314,480	
2. 支払信託		1,889,710		1,490,640	
3. 工事未払金		2,150,352		1,774,197	
4. 短期借入金	1	9,585,000		6,151,000	
5. 1年以内に返済予定の 長期借入金	1	-		100,400	
6. 未払金		114,783		36,528	
7. 未払費用		116,760		13,411	
8. 未払法人税等		533,000		17,425	
9. 未払消費税等		44,748		22,116	
10. 前受金		125,928		94,709	
11. 預り金		128,627		133,796	
12. 賞与引当金		-		71,943	
13. 役員賞与引当金		17,900		3,600	
14. 完成工事補償引当金		-		287,046	
15. その他		3,779		4,909	
流動負債合計		15,155,109	52.6	10,516,205	43.5
固定負債					
1. 長期借入金	1	-		347,700	
2. 退職給付引当金		31,505		43,110	
固定負債合計		31,505	0.1	390,810	1.6
負債合計		15,186,614	52.7	10,907,015	45.1

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年10月31日)			当事業年度 (平成20年10月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)		金額(千円)	構成比 (%)	
(純資産の部)							
株主資本							
1. 資本金			1,584,000	5.5		1,584,000	6.6
2. 資本剰余金							
(1) 資本準備金		1,338,350			1,338,350		
資本剰余金合計			1,338,350	4.7		1,338,350	5.5
3. 利益剰余金							
(1) 利益準備金		5,400			5,400		
(2) その他利益剰余金							
繰越利益剰余金		10,676,972			10,359,844		
利益剰余金合計			10,682,372	37.1		10,365,244	42.8
4. 自己株式			674	0.0		674	0.0
株主資本合計			13,604,047	47.3		13,286,919	54.9
純資産合計			13,604,047	47.3		13,286,919	54.9
負債・純資産合計			28,790,662	100.0		24,193,935	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)			当事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高							
1. 戸建分譲売上		46,005,923			34,495,610		
2. マンション分譲等売上		227,846			416,162		
3. 請負工事収入		87,699			45,100		
4. その他の不動産収入		175,887	46,497,357	100.0	137,128	35,094,002	100.0
売上原価							
1. 戸建分譲売上原価		40,010,970			31,635,197		
2. マンション売上原価		202,119			375,187		
3. 請負工事原価		64,992	40,278,082	86.6	33,859	32,044,244	91.3
売上総利益			6,219,274	13.4		3,049,758	8.7
販売費及び一般管理費							
1. 支払仲介料		1,224,130			923,158		
2. 広告宣伝費		17,277			9,132		
3. 役員報酬		73,600			65,410		
4. 給与手当		474,263			457,546		
5. 賞与		129,698			18,940		
6. 賞与引当金繰入額		-			71,943		
7. 役員賞与引当金繰入額		17,900			3,600		
8. 退職給付費用		7,731			12,951		
9. 役員退職慰労引当金繰入額		2,300			-		
10. 福利厚生費		4,882			4,306		
11. 法定福利費		84,764			78,543		
12. 減価償却費		52,725			53,567		
13. 支払手数料		100,681			61,147		
14. 租税公課		187,496			139,584		
15. その他		350,974	2,728,426	5.9	331,040	2,230,874	6.4
営業利益			3,490,848	7.5		818,883	2.3
営業外収益							
1. 受取利息		821			1,263		
2. 安全協力会費収受金		26,978			10,520		
3. 損害賠償金		-			5,201		
4. その他		4,941	32,741	0.1	6,200	23,186	0.1

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成18年11月1日 至平成19年10月31日)		当事業年度 (自平成19年11月1日 至平成20年10月31日)		
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)	
営業外費用						
1. 支払利息		99,748		88,159		
2. 融資実行手数料		-		23,161		
3. その他		4,211	103,959	8,868	120,189	0.3
経常利益			3,419,629		721,880	2.1
特別利益						
1. 役員退職慰労引当金取崩益		50,800		-		
2. 役員賞与引当金戻入益		-	50,800	4,810	4,810	0.0
特別損失						
1. 完成工事補償損		-		140,337		
2. 完成工事補償引当金繰入額		-		283,525		
3. 販売用不動産評価損		-		116,743		
4. 投資有価証券評価損		-	-	39,999	580,606	1.7
税引前当期純利益			3,470,429		146,084	0.4
法人税、住民税及び事業税		1,409,364		153,595		
過年度法人税等		33,456		-		
法人税等調整額		4,888	1,447,709	62,175	91,420	0.3
当期純利益			2,022,720		54,663	0.1

戸建分譲売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)		当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		26,434,861	66.1	20,481,733	64.7
労務費		382,288	0.9	479,465	1.5
外注費		12,565,363	31.4	10,143,744	32.1
経費		628,457	1.6	530,254	1.7
計		40,010,970	100.0	31,635,197	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

マンション売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)		当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		162,945	80.6	296,894	79.1
外注費		29,462	14.6	70,519	18.8
経費		9,711	4.8	7,774	2.1
計		202,119	100.0	375,187	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

請負工事原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)		当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
労務費		1,700	2.6	755	2.2
外注費		61,702	94.9	32,615	96.3
経費		1,588	2.5	488	1.5
計		64,992	100.0	33,859	100.0

(注) 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本								純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	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			
平成18年10月31日 残高	1,584,000	1,338,350	1,338,350	5,400	8,992,246	8,997,646	595	11,919,401	11,919,401
事業年度中の変動額									
剰余金の配当	-	-	-	-	168,997	168,997	-	168,997	168,997
剰余金の配当(中間配当額)	-	-	-	-	168,997	168,997	-	168,997	168,997
当期純利益	-	-	-	-	2,022,720	2,022,720	-	2,022,720	2,022,720
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	79	79	79
事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	1,684,725	1,684,725	79	1,684,646	1,684,646
平成19年10月31日 残高	1,584,000	1,338,350	1,338,350	5,400	10,676,972	10,682,372	674	13,604,047	13,604,047

当事業年度（自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本								純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	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			
平成19年10月31日 残高	1,584,000	1,338,350	1,338,350	5,400	10,676,972	10,682,372	674	13,604,047	13,604,047
事業年度中の変動額									
剰余金の配当	-	-	-	-	202,795	202,795	-	202,795	202,795
剰余金の配当(中間配当額)	-	-	-	-	168,996	168,996	-	168,996	168,996
当期純利益	-	-	-	-	54,663	54,663	-	54,663	54,663
事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	317,128	317,128	-	317,128	317,128
平成20年10月31日 残高	1,584,000	1,338,350	1,338,350	5,400	10,359,844	10,365,244	674	13,286,919	13,286,919

【キャッシュ・フロー計算書】

		前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		3,470,429	146,084
減価償却費		52,725	53,567
引当金の増加額(減少額)		48,792	356,295
受取利息及び受取配当金		832	1,273
支払利息		99,748	88,159
投資有価証券評価損		-	39,999
たな卸資産の減少額		2,103,663	4,126,640
前渡金の減少額		499,006	70,673
その他流動資産の減少額		7,218	6,441
仕入債務の減少額		621,502	905,265
前受金の減少額		96,425	31,218
未収又は未払消費税等の増減額		21,516	22,631
その他流動負債の増加額(減少額)		65,161	172,930
その他		17,914	1,787
小計		5,534,003	3,752,755
利息及び配当金の受取額		832	1,273
利息の支払額		100,087	87,940
法人税等の支払額		1,963,029	661,613
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,471,718	3,004,474

		前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
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		46,333	182,140
無形固定資産の取得による支出		15,772	22,430
担保に供している定期預金の増加額		-	1,600,000
その他投資の回収による収入		-	150
投資活動によるキャッシュ・フロー		62,105	1,804,420
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純減少額		1,970,000	3,434,000
長期借入れによる収入		-	500,000
長期借入金の返済による支出		-	51,900
自己株式の取得による支出		79	-
配当金の支払額		337,832	370,661
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,307,912	3,356,561
現金及び現金同等物に係る換算差額		-	-
現金及び現金同等物の増減額		1,101,700	2,156,507
現金及び現金同等物の期首残高		7,658,340	8,760,041
現金及び現金同等物の期末残高		8,760,041	6,603,533

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの：移動平均法による原価法	同左
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金：個別法による原価法	同左
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産： 建物（建物附属設備を除く。） 定額法 その他 定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3年～42年 構築物 3年～40年 車両運搬具 2年～6年 工具器具備品 2年～10年</p> <p>(2) 無形固定資産：ソフトウェア（自社利用）については、社内における見込利用期間（5年）に基づく定額法によっております。</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>（追加情報） 法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 なお、これによる営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>
4. 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(2)</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(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。 （追加情報） 当社では、従来、従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給確定額を「未払費用」として計上してはいたしましたが、当事業年度から、決算の早期化を目的として、賞与支給見込額により「賞与引当金」として計上しております。</p> <p>(3) 役員賞与引当金 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
	<p>(4)</p> <p>(5) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、退職給付会計に関する実務指針(中間報告)(日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第13号)に定める簡便法(期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法)により計算した当期末の退職給付債務に基づき計上しております。</p> <p>(6) 役員退職慰労引当金</p> <p>(追加情報) 当社では、従来、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく計上をしておりましたが、平成18年11月15日開催の取締役会決議により、平成19年1月26日をもって役員退職慰労金制度の廃止を決議いたしました。 上記決議に基づき、制度廃止日以降の役員退職慰労引当金の繰入を中止するとともに、従来の慰労金相当額につきましては、平成19年1月26日開催の第8回定時株主総会で支給が決議された役員退職慰労金を除き、全額を当事業年度において取り崩し、特別利益として計上しております。</p>	<p>(4) 完成工事補償引当金 建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、過去に分譲建物に係る補修費等の実績並びに第三者からの見積等を基準として将来の補償見込み額を計上しております。 (追加情報) 当社は、従来まで建物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用については発生事業年度に費用を計上しておりましたが、過年度の実績から合理的に将来の補償見込額を算定することが可能となったことから、当事業年度より将来の保証見込額を「完成工事補償引当金」として計上しております。 なお、当事業年度につきましては、過去の補修費等の実績に基づいて算定した見積額3,521千円を販売費及び一般管理費に、当社が販売した2階建て戸建分譲住宅の設計における強度不足の発生に係わる費用の見積額283,525千円を特別損失に、それぞれ計上しております。</p> <p>(5) 退職給付引当金 同左</p> <p>(6)</p>
5. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の処理方法 税抜方式によっております。控除対象外消費税等は、固定資産に係るものは投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間の均等償却を行っており、それ以外は発生年度の期間費用としております。	同左

会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
(減価償却方法の変更) 当事業年度から、法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、この変更による営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。	

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
	(貸借対照表) 前期まで区分掲記しておりました「投資有価証券」(当期末残高0千円)は、総資産の合計額の100分の1以下となったため、投資その他の資産の「その他」に含めて表示することにしました。

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年10月31日)	当事業年度 (平成20年10月31日)																				
1	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>1,600,000千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>828,092千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td>1,578,489千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>84,788千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>589,897千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4,681,267千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>4,472,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内に返済予定の長期借入金</td> <td>100,400千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>347,700千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4,920,100千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	1,600,000千円	販売用不動産	828,092千円	仕掛販売用不動産	1,578,489千円	建物	84,788千円	土地	589,897千円	計	4,681,267千円	短期借入金	4,472,000千円	1年以内に返済予定の長期借入金	100,400千円	長期借入金	347,700千円	計	4,920,100千円
現金及び預金	1,600,000千円																				
販売用不動産	828,092千円																				
仕掛販売用不動産	1,578,489千円																				
建物	84,788千円																				
土地	589,897千円																				
計	4,681,267千円																				
短期借入金	4,472,000千円																				
1年以内に返済予定の長期借入金	100,400千円																				
長期借入金	347,700千円																				
計	4,920,100千円																				
<p>2 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行14行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>当座貸越極度額の総額</td> <td>17,800,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>9,585,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>8,215,000千円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額の総額	17,800,000千円	借入実行残高	9,585,000千円	差引額	8,215,000千円	<p>2 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>当座貸越極度額の総額</td> <td>4,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>3,748,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>752,000千円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額の総額	4,500,000千円	借入実行残高	3,748,000千円	差引額	752,000千円								
当座貸越極度額の総額	17,800,000千円																				
借入実行残高	9,585,000千円																				
差引額	8,215,000千円																				
当座貸越極度額の総額	4,500,000千円																				
借入実行残高	3,748,000千円																				
差引額	752,000千円																				

前事業年度 (平成19年10月31日)	当事業年度 (平成20年10月31日)
<p>3 偶発債務</p> <p>当社販売物件の設計における強度不足の発生について</p> <p>当社では、当社が販売する戸建住宅の設計業務を外部の設計事務所に委託しておりますが、そのうち1社が設計を行なった2階建て戸建住宅の一部に、壁量が建築基準法で定める基準に満たず強度が不足している物件があることが判明し、当該事実を平成19年7月27日付で発表いたしました。これに伴い、当社では、これらの強度不足が判明した物件に対して、売主としての瑕疵担保責任を全うし、住宅の安全を確保するために、速やかに補修工事を実施いたしました。</p> <p>また、他の設計事務所が設計を行った戸建住宅についても、同様の強度不足が生じていないかを確認するため、これまでに販売を行った全ての物件についても、設計図書を用いた自主検査を進めており、平成20年1月29日に2階建ての戸建住宅5,680棟については自主検査が完了し、このうち529棟において建築基準法の基準に適合しない設計であったことが新たに判明いたしました。</p> <p>補修工事等を実施するにあたり、現時点で発生したものと及び算定可能な費用は織り込んでおりますが、今後調査が進展した場合や安全性を確認するために必要に応じて現地調査などの追加的な手続を実施した場合等には当該調査および補修工事による費用が発生する可能性があります。</p>	<p>3 偶発債務</p> <p>当社販売物件の設計における強度不足の発生について</p> <p>当社では、当社が販売した木造2階建て戸建住宅の一部に設計の誤りがあり、壁量が建築基準法で定める基準に満たず強度が不足している物件があることが判明したことを受け、これら強度不足が判明した物件に対して売主としての瑕疵担保責任を全うし、住宅の安全を確保するために、現在補修工事を順次実施しております。</p> <p>補修工事を実施する際などに建物の安全性を確認するため、今後必要に応じて現地調査等を実施する方針としたことから、当事業年度において新たに補修工事費用の増加額及び当該調査費用を、「完成工事補償引当金繰入額」として特別損失に計上しております。</p> <p>補修工事、現地調査等を実施するにあたり、現時点で発生したものと及び算定可能な費用は織り込んでおりますが、今後調査が進展した場合や安全性を確認するために追加的な手続を実施した場合等には当該調査及び補修工事による費用が発生する可能性があります。</p>

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成18年11月1日至平成19年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	16,900,000	-	-	16,900,000
合計	16,900,000	-	-	16,900,000
自己株式				
普通株式(注)	263	100	-	363
合計	263	100	-	363

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加100株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年1月26日 定時株主総会	普通株式	168,997	10	平成18年10月31日	平成19年1月29日
平成19年6月14日 取締役会	普通株式	168,997	10	平成19年4月30日	平成19年7月24日

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

決議	株式の種類	配当金の 総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年12月14日 取締役会	普通株式	202,795	利益剰余金	12	平成19年10月31日	平成20年1月15日

当事業年度(自平成19年11月1日至平成20年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	16,900,000	-	-	16,900,000
合計	16,900,000	-	-	16,900,000
自己株式				
普通株式(注)	363	-	-	363
合計	363	-	-	363

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年12月14日 取締役会	普通株式	202,795	12	平成19年10月31日	平成20年1月15日
平成20年6月13日 取締役会	普通株式	168,996	10	平成20年4月30日	平成20年7月22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20年12月12日 取締役会	普通株式	101,397	利益剰余金	6	平成20年10月31日	平成21年1月13日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年10月31日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年10月31日現在)
現金及び預金勘定 8,760,041千円	現金及び預金勘定 8,203,533千円
現金及び現金同等物 8,760,041千円	担保に供している定期預金 1,600,000千円
	現金及び現金同等物 6,603,533千円

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 内容の重要性が乏しく、契約1件当たりの金額が少額なリース取引のため、財務諸表等規則第8条の6第6項の規定により記載を省略しております。	同左

(有価証券関係)

1. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	前事業年度(平成19年10月31日)	当事業年度(平成20年10月31日)
	貸借対照表計上額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
(1) その他有価証券		
非上場株式	40,000	0

(注) 当事業年度において、投資有価証券について39百万円(その他有価証券で時価評価されていない株式39百万円)減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては期末における実質時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、30%~50%下落した場合には、当該株式発行会社の業績推移等を考慮したうえで、概ね1年以内に実質時価の回復が認められないと判断したものについて減損処理を行うこととしております。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)

当社はデリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

当事業年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

当社はデリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
当社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を採用しております。	同左

2. 退職給付債務に関する事項

	前事業年度 (平成19年10月31日)	当事業年度 (平成20年10月31日)
退職給付債務(千円)	31,505	43,110
退職給付引当金(千円)	31,505	43,110

3. 退職給付費用の内訳

	前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
勤務費用(千円)	13,068	19,314

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)
退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務としております。	同左

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成16年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	当社の取締役 3名 当社の監査役 1名 当社の従業員 43名
ストック・オプション数(注)	普通株式 127,000株
付与日	平成16年2月21日
権利確定条件	付与日(平成16年2月21日)以降、権利確定日(平成18年1月29日)まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	特に定めておりません。
権利行使期間	自 平成18年1月30日 至 平成23年1月29日 権利行使時においても当社または当社関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由のある場合において、当社取締役会が新株予約権の継続保有を相当と認める場合はこの限りではない。

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成16年 ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前事業年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前事業年度末	95,000
権利確定	-
権利行使	-
失効	13,500
未行使残	81,500

単価情報

	平成16年 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	2,215
行使時平均株価 (円)	-
公正な評価単価(付与日)(円)	-

当事業年度(自平成19年11月1日至平成20年10月31日)

1. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成16年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	当社の取締役 3名 当社の監査役 1名 当社の従業員 43名
ストック・オプション数(注)	普通株式 127,000株
付与日	平成16年2月21日
権利確定条件	付与日(平成16年2月21日)以降、権利確定日(平成18年1月29日)まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	特に定めておりません。
権利行使期間	自平成18年1月30日至平成23年1月29日 権利行使時においても当社または当社関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由のある場合において、当社取締役会が新株予約権の継続保有を相当と認める場合はこの限りではない。

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成16年 ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前事業年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前事業年度末	81,500
権利確定	-
権利行使	-
失効	9,500
未行使残	72,000

単価情報

	平成16年 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	2,215
行使時平均株価 (円)	-
公正な評価単価(付与日)(円)	-

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)	当事業年度 (自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)																																																																
<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>(1) 流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">40,617千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払費用否認</td> <td style="text-align: right;">80,717千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">19,663千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">140,997千円</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">11,975千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">18千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,993千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">152,991千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">前払費用認定損</td> <td style="text-align: right;">2,828千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">2,828千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">150,163千円</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に生じた差異原因の項目別内訳 当期における当該差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。</p>	未払事業税否認	40,617千円	未払費用否認	80,717千円	その他	19,663千円	小計	140,997千円	退職給付引当金	11,975千円	その他	18千円	小計	11,993千円	繰延税金資産計	152,991千円	前払費用認定損	2,828千円	繰延税金負債計	2,828千円	繰延税金資産の純額	150,163千円	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>(1) 流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">完成工事補償引当金</td> <td style="text-align: right;">116,799千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">47,502千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">2,671千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払費用否認</td> <td style="text-align: right;">25,809千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">2,003千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">194,786千円</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">17,541千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">16,276千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">10千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,827千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">16,276千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,551千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">212,338千円</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に生じた差異原因の項目別内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(%)</td> </tr> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.7</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">3.3</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">8.0</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">評価性引当金の増減</td> <td style="text-align: right;">11.1</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0.5</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">62.6</td> </tr> </table>	完成工事補償引当金	116,799千円	販売用不動産評価損	47,502千円	未払事業税否認	2,671千円	未払費用否認	25,809千円	その他	2,003千円	合計	194,786千円	退職給付引当金	17,541千円	投資有価証券評価損	16,276千円	その他	10千円	小計	33,827千円	評価性引当額	16,276千円	合計	17,551千円	繰延税金資産計	212,338千円		(%)	法定実効税率	40.7	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	3.3	住民税均等割	8.0	評価性引当金の増減	11.1	その他	0.5	税効果会計適用後の法人税等の負担率	62.6
未払事業税否認	40,617千円																																																																
未払費用否認	80,717千円																																																																
その他	19,663千円																																																																
小計	140,997千円																																																																
退職給付引当金	11,975千円																																																																
その他	18千円																																																																
小計	11,993千円																																																																
繰延税金資産計	152,991千円																																																																
前払費用認定損	2,828千円																																																																
繰延税金負債計	2,828千円																																																																
繰延税金資産の純額	150,163千円																																																																
完成工事補償引当金	116,799千円																																																																
販売用不動産評価損	47,502千円																																																																
未払事業税否認	2,671千円																																																																
未払費用否認	25,809千円																																																																
その他	2,003千円																																																																
合計	194,786千円																																																																
退職給付引当金	17,541千円																																																																
投資有価証券評価損	16,276千円																																																																
その他	10千円																																																																
小計	33,827千円																																																																
評価性引当額	16,276千円																																																																
合計	17,551千円																																																																
繰延税金資産計	212,338千円																																																																
	(%)																																																																
法定実効税率	40.7																																																																
(調整)																																																																	
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.3																																																																
住民税均等割	8.0																																																																
評価性引当金の増減	11.1																																																																
その他	0.5																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	62.6																																																																

(持分法損益等)

前事業年度(自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前事業年度（自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

前事業年度 （自 平成18年11月1日 至 平成19年10月31日）		当事業年度 （自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日）	
1株当たり純資産額	804円99銭	1株当たり純資産額	786円23銭
1株当たり当期純利益金額	119円69銭	1株当たり当期純利益金額	3円23銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。		同左	

（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18年11月1日 至 平成19年10月31日）	当事業年度 （自 平成19年11月1日 至 平成20年10月31日）
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益（千円）	2,022,720	54,663
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）	2,022,720	54,663
期中平均株式数（株）	16,899,724	16,899,637
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数（株）	-	-
（うち新株予約権（株））	（-）	（-）
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類（新株予約権の数815個） なお、これらの概要は「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	新株予約権1種類（新株予約権の数720個） なお、これらの概要は「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

（重要な後発事象）

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	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	141,591	19,621	7,644	153,568	34,213	6,585	119,354
構築物	6,038	-	-	6,038	1,602	441	4,435
車両運搬具	88,848	13,059	4,676	97,231	75,516	20,092	21,715
工具器具備品	95,008	1,624	-	96,632	79,702	13,453	16,930
土地	560,596	147,470	5,324	702,742	-	-	702,742
建設仮勘定	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産計	892,083	181,775	17,645	1,056,213	191,035	40,573	865,178
無形固定資産							
ソフトウェア	51,512	19,290	-	70,802	29,756	12,994	41,045
電話加入権	411	-	-	411	-	-	411
無形固定資産計	51,924	19,290	-	71,214	29,756	12,994	41,457
長期前払費用	26,649	1,505	1,645	26,509	19,784	3,660	6,725
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	本社事務所取得	14,716千円
土地	本社事務所	117,992千円
ソフトウェア	基幹システム新規プログラム開発	17,348千円

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	9,585,000	6,151,000	1.07	-
1年以内に返済予定の長期借入金	-	100,400	2.10	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	-	347,700	2.11	平成25年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他の有利子負債	-	-	-	-
合計	9,585,000	6,599,100	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	100,400	100,400	100,400	46,500

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
賞与引当金	-	71,943	-	-	71,943
役員賞与引当金	17,900	3,600	13,090	4,810	3,600
完成工事補償引当金	-	287,046	-	-	287,046

(注) 役員賞与引当金の「当期減少額(その他)」は、前期末引当額17,900千円に対し、支給額が13,090千円であったため、その差額を取り崩したものであります。

(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	10,077
預金の種類	
当座預金	6,235,176
普通預金	17,599
定期預金	1,930,000
積立預金	-
別段預金	10,679
小計	8,193,456
合計	8,203,533

ロ．売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
一般顧客	794
合計	794

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	(C) × 100 (A) + (B)	(A) + (D) (B)
835	20,010	20,051	794	96.2	2 366
					14.9

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

八．販売用不動産

内訳	件数	土地面積(m ²)	金額(千円)
戸建分譲住宅	335	36,892.76	7,742,382
マンション分譲等事業	4	158.48	54,239
合計	339	37,051.24	7,796,622

(注) 1. 件数欄については、棟数を表示しております。

2. 販売用不動産の所在地別内訳は、次のとおりであります。

内訳	件数	土地面積(m ²)	金額(千円)
戸建分譲住宅			
兵庫県	148	18,430.51	3,338,340
大阪府	137	12,035.55	3,401,215
京都府	7	931.64	169,865
奈良県	30	3,832.60	577,835
滋賀県	13	1,662.46	255,125
マンション分譲等事業			
兵庫県	4	158.48	54,239
合計	339	37,051.24	7,796,622

二．仕掛販売用不動産

内訳	件数	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
戸建分譲住宅	683	83,986.16	5,794,536
マンション分譲等事業	6	152.81	64,503
合計	689	84,138.97	5,859,040

(注) 1. 件数欄については、棟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)
戸建分譲住宅			
兵庫県	373	49,311.92	2,839,619
大阪府	208	19,683.70	2,222,304
京都府	16	2,205.50	77,702
奈良県	74	11,152.20	521,484
滋賀県	12	1,632.84	133,424
マンション分譲等事業			
兵庫県	3	98.80	34,537
大阪府	3	54.01	29,965
合計	689	84,138.97	5,859,040

ホ. 未成工事支出金

前期繰越高 (千円)	当期支出額 (千円)	完成原価振替高(千円)	期末残高 (千円)
1,124,022	10,618,341	10,716,727	1,025,636

(注) 1. 未成工事支出金の所在地別内訳は、次のとおりであります。

内訳	金額 (千円)
戸建分譲住宅	
兵庫県	637,446
大阪府	292,900
京都府	10,053
奈良県	72,832
滋賀県	12,402
マンション分譲等事業	
兵庫県	0
大阪府	0
合計	1,025,636

ヘ. 貯蔵品

品名	金額 (千円)
印紙未使用分	845
住まいの管理手帳	956
アフターサービス基準書	55
クオカード	419
商品券	2,160
合計	4,435

流動負債

イ. 支払手形

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
株式会社南商店	57,920

相手先	金額(千円)
株式会社岡本銘木店	36,000
新生重機建設株式会社	26,820
パナソニック電工リビング近畿株式会社	23,580
株式会社紅中	21,340
その他40社	148,820
合計	314,480

(ロ) 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成20年11月	70,140
12月	91,460
平成21年1月	90,860
2月	62,020
合計	314,480

ロ・支払信託

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
通商株式会社	227,400
ファーストウッド株式会社	140,230
ナカザワ建販株式会社	55,760
田村駒エンジニアリング株式会社	43,790
喜多木材株式会社	38,590
その他156社	984,870
合計	1,490,640

(ロ) 期日別内訳

相手先	金額(千円)
平成20年11月	373,110
12月	406,690
平成21年1月	395,290
2月	315,550
合計	1,490,640

ハ・工事未払金

相手先	金額(千円)
ファーストウッド株式会社	156,928
通商株式会社	140,593
株式会社南商店	45,495
大場建築板金	43,324

相手先	金額(千円)
喜多木材株式会社	39,470
その他559社	1,348,383
合計	1,774,197

(3)【その他】

該当事項はありません。

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
株券の種類(注)2	100株券 1,000株券 10,000株券
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
株式の名義書換え(注)2	
取扱場所	大阪市北区堂島浜一丁目1番5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	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	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国本支店 野村證券株式会社 全国本支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
単元未満株式の買取り	
取扱場所	大阪市北区堂島浜一丁目1番5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	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(注)2	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国本支店 野村證券株式会社 全国本支店
買取手数料	無料
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) 1. 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いません。
2. 「株式等の取引等に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成16年法律第88号)の施行に伴い、平成21年1月5日開催の取締役会決議により同日を効力発生日とする株式取扱規程の改正を行い、該当事項はなくなっております。

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

事業年度（第9期）（自平成18年11月1日至平成19年10月31日）平成20年1月30日近畿財務局長に提出。

(2) 有価証券報告書の訂正報告書

平成20年1月15日近畿財務局長に提出。

事業年度（第8期）（自平成17年11月1日至平成18年10月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

(3) 半期報告書

第10期中（自平成19年11月1日至平成20年4月30日）平成20年7月25日近畿財務局長に提出。

(4) 半期報告書の訂正報告書

平成20年8月29日近畿財務局長に提出。

第10期中（自平成19年11月1日至平成20年4月30日）の半期報告書に係る訂正報告書であります。

(5) 臨時報告書

平成20年1月15日近畿財務局長に提出。

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）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

平成20年 1月29日

ファースト住建株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 齋藤 博道 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 柳 年哉 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 石黒 一裕 印

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18年11月1日から平成19年10月31日までの第9期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ファースト住建株式会社の平成19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。

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

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。

独立監査人の監査報告書

平成21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 齋藤 博道 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 柳 年哉 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 石黒 一裕 印

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19年11月1日から平成20年10月31日までの第10期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ファースト住建株式会社の平成20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。

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

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。