



平成27年10月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成27年12月11日

上場会社名 ファースト住建株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8917 URL <http://www.f-juken.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 中島 雄司
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長 (氏名) 東 秀彦 TEL 06-4868-5388
 定時株主総会開催予定日 平成28年1月26日 配当支払開始予定日 平成28年1月12日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年1月27日
 決算補足説明資料作成の有無： 有
 決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年10月期の業績（平成26年11月1日～平成27年10月31日）

(1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年10月期	44,352	4.6	3,584	△2.2	3,505	△1.3	2,237	1.7
26年10月期	42,389	△12.9	3,667	△28.4	3,553	△29.1	2,200	△27.8

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年10月期	161.37	161.16	9.7	9.3	8.1
26年10月期	158.78	158.51	10.4	9.7	8.7

(参考) 持分法投資損益 27年10月期 一百万円 26年10月期 一百万円

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年10月期	38,023	23,849	62.7	1,719.16
26年10月期	37,169	22,095	59.4	1,593.18

(参考) 自己資本 27年10月期 23,841百万円 26年10月期 22,086百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年10月期	7,071	△864	△991	16,149
26年10月期	△288	△1,568	△1,044	10,932

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
26年10月期	—	18.00	—	19.00	37.00	512	23.3	2.4
27年10月期	—	18.00	—	19.00	37.00	513	22.9	2.2
28年10月期(予想)	—	19.00	—	19.00	38.00		19.9	

3. 平成28年10月期の業績予想（平成27年11月1日～平成28年10月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	20,200	△9.8	1,750	10.8	1,700	10.4	1,150	16.2	82.92
通期	45,000	1.5	4,100	14.4	4,000	14.1	2,650	18.4	191.09

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有
- ② ①以外の会計方針の変更： 無
- ③ 会計上の見積りの変更： 無
- ④ 修正再表示： 無

(注) 詳細は、添付資料P. 20「5. 財務諸表(5) 財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(2) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

27年10月期	16,901,900株	26年10月期	16,901,900株
27年10月期	3,033,866株	26年10月期	3,038,966株
27年10月期	13,865,252株	26年10月期	13,861,534株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

- ・この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

- ・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 2「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

- ・決算補足説明資料は、平成27年12月16日に当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	11
(1) 会社の経営の基本方針	11
(2) 目標とする経営指標	11
(3) 中長期的な会社の経営戦略	11
(4) 会社の対処すべき課題	11
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
5. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 株主資本等変動計算書	16
(4) キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(重要な会計方針)	19
(会計方針の変更)	20
(未適用の会計基準等)	20
(表示方法の変更)	20
(貸借対照表関係)	20
(損益計算書関係)	21
(株主資本等変動計算書関係)	21
(キャッシュ・フロー計算書関係)	22
(リース取引関係)	22
(金融商品関係)	23
(有価証券関係)	25
(デリバティブ取引関係)	26
(退職給付関係)	26
(ストック・オプション等関係)	26
(税効果会計関係)	28
(持分法損益等)	28
(資産除去債務関係)	28
(賃貸等不動産関係)	28
(セグメント情報等)	29
(関連当事者情報)	31
(1株当たり情報)	31
(重要な後発事象)	32
6. その他	32
(1) 役員の異動	32
(2) 生産、受注及び販売の状況	32

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当事業年度におけるわが国経済は、追加金融緩和を契機とした円安の進行や各種経済政策への期待などを背景に、株式市場は堅調に推移し、緩やかな景気回復基調で推移いたしました。しかしながら、個人消費には底堅いながらも一部に弱さも残っており、また足許では海外経済の下振れ懸念が広まる傾向もあるなど、経済環境は不安定な動きも見られました。

不動産業界におきましては、住宅建設が消費増税に伴う駆け込み需要の反動による落ち込みから持ち直している一方、住宅需要につきましては、消費増税や物価上昇に伴う実質所得の低下などから住宅購入に対する慎重さが見られ、競争環境の厳しさが一層強まっております。

このような環境の中で、当社はお客様に選んでいただける住宅作りへのこだわりを一層強め、企業理念のとおり「より良い」住宅を「より安く」供給することに注力してまいりました。

戸建事業におきましては、主力の戸建分譲において、在庫回転率の向上と収益性の回復に向け、前事業年度末から滞留していた完成在庫物件の販売を積極的に推進する一方、新規の分譲用地仕入に際しては、立地や周辺環境の利便性などを厳選し、より良質な在庫状況の構築に向けて取り組んでまいりました。また商品力の強化と差別化を図るべく、標準仕様の建物よりも延べ床面積を増やし、各種設備などもグレードアップした「Fプラン」を設定し、需要動向に応じて供給開始する他、標準仕様の建物においても、顧客ニーズに合わせて一部の仕様・設備にグレードアップを活用するなどの取り組みを行ってまいりました。これらの取り組みの結果、完成在庫物件の圧縮が進み、戸建分譲の販売棟数は1,732棟と前事業年度に比べて3.3%増加した一方、利益面では、完成在庫物件の販売を積極的に推進する中で収益性の低下が影響として表れる状況となっております。しかしながら、第3四半期会計期間の後半頃からは、厳選して分譲用地の仕入を行った在庫の販売が進み始め、商品力の強化の取り組みの成果が次第に表れる状況となり、利益率が向上する傾向となってきております。請負工事におきましては、規格型注文住宅を中心にした営業活動の強化や商品ラインアップの拡充に取り組みむ他、兵庫県加古川市にグレードアッププランのモデルハウスを開設し、販売棟数の増加に取り組みましたが、当事業年度の請負工事の販売棟数は、前事業年度に比べて5.7%の減少となる66棟にとどまりました。この他にも、省エネ住宅ポイントへの対応も含めたオプション工事等の充実や火災保険の取扱拡大を推進し、収益の増加に努めました。

マンション事業では、新築分譲マンションの新規案件がなかったものの、安定的なキャッシュ・フローを確保し収益基盤を強化することを目的に賃貸収益の拡大に取り組んでおり、当事業年度にも新たな賃貸用マンションの建築並びに建築用地等の取得を行っております。また、前事業年度に完成した木造集合住宅の建築実績を活かし、自社所有の賃貸用木造集合住宅の建築を進めるとともに、今後更に大規模木造住宅に関する建築請負などの新たな事業分野への参入を進めるための体制整備の一環として、大規模建築物に係わる工事業務の主管部署となる特建事業部の新設などを行いました。

これらの結果、当事業年度における業績は、売上高443億52百万円(前事業年度比 4.6%増)、営業利益35億84百万円(同 2.2%減)、経常利益35億5百万円(同 1.3%減)、当期純利益22億37百万円(同 1.7%増)となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

① 戸建事業

戸建事業のうち、戸建分譲におきましては、完成在庫物件を中心に前事業年度末に増加していた販売用不動産在庫の圧縮を推進したことで、当事業年度の販売棟数は1,732棟(前事業年度比 3.3%増)と前事業年度に比べて56棟増加いたしました。また、住環境の良い分譲用地の厳選した仕入や、関東地域の構成割合増加などにより、平均販売単価も前事業年度に比べてやや上昇する状況となり、戸建分譲の売上高は431億75百万円(同 5.1%増)となりました。請負工事におきましては、販売棟数は66棟(同 5.7%減)と前事業年度に比べて4棟減少し、その売上高は7億42百万円(同 0.8%減)となりました。戸建事業に関するその他の売上高は、戸建分譲の販売棟数や火災保険代理店収入の増加などにより、1億81百万円(同 5.6%増)となりました。一方、利益面におきましては、在庫回転率を向上させるべく、前事業年度末から滞留していた完成在庫物件を中心に販売を推進した影響などにより、前事業年度に比べて収益性が低下する状況が生じております。こうした状況に対して、当社は分譲用地の厳選した仕入や商品力の強化に取り組み、その成果が次第に表れてはきたものの、前事業年度の収益性を確保するまでには至りませんでした。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は440億98百万円(同 5.0%増)となり、セグメント利益は43億58百万円(同 0.2%減)となりました。

② その他

その他の事業セグメントのうち、新築分譲マンションについては新規の案件、在庫物件ともになかったことで、前事業年度には8戸、2億18百万円の売上高であったのに対し、当事業年度には売上高はありませんでした。中古住宅のリノベーション販売については、当事業年度には1棟(前事業年度比 -)のリノベーション戸建住宅の販売を行い、その売上高は23百万円(同 -)となりました。また、その他の事業セグメントに係わるその他の売上高は、賃貸用不動産の保有を推進していることで賃貸収益が着実に増加したこと等により2億25百万円(同 43.7%増)となりました。

これらの結果、その他の事業セグメント全体の売上高は2億49百万円(同 33.6%減)となり、セグメント利益は23百万円(同 55.7%減)となりました。

次事業年度の見通しにつきましては、企業収益の改善に伴い個人所得の改善が進み、緩やかな景気回復の継続が期待されますが、海外経済の下振れに対する懸念や、平成29年4月に予定される消費税の増税が消費者マインドに及ぼす影響など依然として予断を許さない状況が続くものと見込まれます。

不動産業界におきましては、住宅ローン金利が低水準で推移している中、所得の改善が進んでいくことで住宅需要は底堅く動いていくことが予想されるものの、限られた住宅需要に対する他社との激しい競争が、依然として継続していくものと思われます。

このような環境の中、当社は、お客様に選んでいただける住宅造りへのこだわりを更に強めつつ、将来の事業拡大と収益基盤の強化に取り組み、業績の向上を目指してまいります。

戸建事業におきましては、主力の戸建分譲において、これまで分譲用地の仕入を厳選して行ってきたことで収益力の回復傾向が表れてまいりましたが、一方でたな卸資産が前事業年度末に比べて25.1%の減少と、販売用不動産在庫が減少する状況となっております。平成28年10月期におきましても引き続き早期に成約できる良質な分譲用地の確保に努めながら、供給棟数の維持・拡大に向けて、平成27年9月から実施しているエリア制の下で、営業拠点間の連携強化と意思決定の迅速化に取り組み、分譲用地仕入業務の活性化を図ってまいります。商品企画の面でも顧客ニーズを敏感に取り入れ、お客様アンケートを反映した設備の充実や品質の向上、グレードアッププランの積極的な活用などに取り組んでまいります。また、今後新規に支店を開設していくための人材育成にも更に注力してまいります。これらの取り組みにより、平成28年10月期の戸建分譲販売棟数は通期で1,720棟を計画しております。請負工事では、規格型注文住宅を中心に販売強化に取り組みながら、兵庫県加古川市にあるグレードアッププランのモデルハウスや、平成27年11月に完成した兵庫県尼崎市の3階建てエレベーター付き戸建住宅のモデルハウスなども積極的に活用し、通期で80棟の販売を目指してまいります。この他にも、オプション工事の拡充や火災保険の取扱拡大などの取り組みも継続し、収益の増加を図ってまいります。

マンション事業では、現在建築中の賃貸用マンション2物件の竣工を予定しており、賃貸収益の拡大を見込んでおります。なお、このうち1物件は木造集合住宅であり、当社が現在取り組んでいる大規模木造建築物の分野での事業展開を進めるべく、自社所有の賃貸用不動産、請負工事や収益物件としての1棟売りなど、多面的に収益機会の獲得を目指してまいります。

以上により、通期の業績見通しにつきましては、売上高450億円(前事業年度比 1.5%増)、営業利益41億円(同 14.4%増)、経常利益40億円(同 14.1%増)、当期純利益26億50百万円(同 18.4%増)を予定しております。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

資産につきましては、当事業年度末の現金及び預金は前事業年度末から52億16百万円増加した181億99百万円(前事業年度末比 40.2%増)となりました。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は前事業年度末に比べて25億89百万円減少した79億92百万円(同 24.5%減)となりました。これは、前事業年度において消費増税後に生じた消費者マインドの冷え込みや外注業者の不足により工期が長期化した影響などによって完成在庫物件が増加していた状況に対応し、在庫回転率を向上させるべく、滞留していた完成在庫物件の圧縮に取り組んだことがその要因となっております。また、未完成在庫である仕掛販売用不動産につきましては、厳しい競争環境の中、より早期に成約できる住環境の良い分譲用地を確保し、収益性の回復につなげるために、厳選した仕入に注力したことで、前事業年度末より16億71百万円減少した49億79百万円(同 25.1%減)となっております。有形固定資産におきましては、賃貸収益を徐々に拡大していくために、賃貸用マンション建築用地等2物件の取得や賃貸用マンションの建築工事を進めたことなどにより、前事業年度末より3億46百万円増加した48億50百万円(同 7.7%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380億23百万円(同 2.3%増)となり、前事業年度末に比べて8億53百万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51億36百万円(同 8.2%減)と、販売用不動産在庫の減少に伴って前事業年度末より4億56百万円減少いたしました。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5億23百万円減少した59億77百万円(同 8.0%減)となりました。これらにより、当事業年度の負債合計は141億73百万円(同 6.0%減)と、前事業年度末より9億円減少しております。

純資産につきましては、当事業年度末には238億49百万円(同 7.9%増)と、前事業年度末より17億53百万円増加いたしました。主な要因は、当事業年度における当期純利益22億37百万円に対して配当金の支払5億12百万円を行ったこと等により繰越利益剰余金が17億13百万円増加したこと等であり、

この結果、当事業年度末の自己資本比率は62.7%となり、前事業年度末より3.3ポイント向上いたしました。

② キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物は、161億49百万円(前事業年度末比 47.7%増)となり、前事業年度末に比べて52億16百万円増加しております。各キャッシュ・フローの状況とそれぞれの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは70億71百万円の収入（前事業年度は2億88百万円の支出）となりました。主な収入の要因は、税引前当期純利益35億24百万円、たな卸資産の減少額47億75百万円及び未払又は未収消費税等の増減額2億95百万円等であり、主な支出の要因は、法人税等の支払額12億71百万円及び仕入債務の減少額3億20百万円等であります。

(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8億64百万円の支出（前事業年度比 44.9%減）となりました。主な支出の要因は、有形固定資産の取得による支出8億60百万円等であります。

(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9億91百万円の支出（前事業年度比 5.1%減）となりました。主な収入の要因は、長期借入れによる収入1億円等であり、主な支出の要因は、短期借入金の純減少額5億23百万円、配当金の支払額5億12百万円等であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成26年10月期	平成27年10月期
自己資本比率 (%)	59.4	62.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	46.4	47.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	1.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	76.7

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

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

2. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

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

4. 平成26年10月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオの表示はしておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、常に企業価値を高めることにより、株主に対し長期的に貢献できる企業を目指しております。従って、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22.9%となりました。

内部留保資金につきましては、主に事業活動に必要となる分譲用地の仕入資金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。

また、平成28年10月期におきましては、上記方針並びに通期の業績見通しから、1株当たりの年間配当金額は、1株当たり38円（うち中間配当金19円）とする予定です。

(4) 事業等のリスク

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

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

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

1. 事業内容について

(1) 事業の概要について

当社は戸建事業を主な事業とし、この他、マンション事業を行っております。特に戸建事業は、住宅一次取得者層を主な購買層とした低価格の戸建住宅の分譲が中心であり、平成26年10月期及び平成27年10月期において、それぞれ売上高の99.1%及び99.4%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、新築マンションの分譲、中古マンション等のリノベーション販売並びに不動産賃貸を中心に行っております。

新築マンションの分譲につきましては、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、中古マンション等のリノベーション販売につきましては、中古マンション等を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。

不動産賃貸につきましては、交通・周辺環境等の利便性の高い物件を厳選し、単身者向け賃貸マンション等を中心とする等、安定的な賃料収入の確保に努めております。しかしながら、不動産市況が悪化した場合、賃料収入の減少や当社所有不動産の評価損等が生じ、当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。

(3) 競争の激化について

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

(4) 価格変動等について

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

(5) 用地仕入について

戸建事業及びマンション事業においては、土地の仕入の成否が業績に影響を及ぼします。当社が土地の仕入を行う際には、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ぶ可能性があります。

(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住宅の販売は地元仲介業者に委託し、新築マンションの販売は販売代理会社を通じて行っております。当社は、この販売方法により固定的な人件費及び広告宣伝費の肥大化を防止できるほか、仲介業者が持つ情報を活用できるものと考えておりますが、販売を外部に依存しているため、他社との競合により仲介業者等が当社物件を積極的に販売しなくなった場合等には当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。

(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5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25年10月期		平成26年10月期		平成27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	1,778,192	4.0
千葉県	2,615,824	5.4	2,065,466	4.9	2,163,557	4.9
東京都	—	—	40,666	0.1	116,303	0.3
愛知県	5,764,191	11.8	5,239,021	12.4	5,429,725	12.2
滋賀県	1,357,333	2.8	1,127,445	2.7	1,222,650	2.8
京都府	2,080,573	4.3	1,023,010	2.4	1,973,215	4.4
大阪府	10,708,382	22.0	10,277,799	24.2	9,954,276	22.4
兵庫県	14,234,694	29.3	12,329,815	29.1	12,223,618	27.6
奈良県	5,326,683	10.9	4,450,890	10.5	4,223,840	9.5
広島県	1,641,285	3.4	2,512,615	5.9	2,079,354	4.7
福岡県	1,750,478	3.6	1,504,479	3.5	2,010,708	4.5
戸建分譲	45,502,796	93.5	41,090,251	96.9	43,175,442	97.3
戸建分譲以外	3,139,651	6.5	1,299,459	3.1	1,176,995	2.7
合計	48,642,447	100.0	42,389,711	100.0	44,352,438	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27年10月期末においては有利子負債が当社の総資産額の18.7%を占めておりますが、当社では、今後も分譲用地の取得資金について金融機関等からの借入金を中心とした調達を計画しており、事業の拡大に際しては有利子負債残高が増加することが見込まれます。このため、今後、金利が上昇あるいは高止まりした場合、金融機関の貸し出し態度が変化した場合等には、支払利息の増加、仕入計画の変更等により当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。

	平成25年10月期(千円)	平成26年10月期(千円)	平成27年10月期(千円)
総資産額	35,985,193	37,169,844	38,023,331
有利子負債残高	8,080,266	7,582,820	7,101,470
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,219,867	△288,271	7,071,497
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,351,102	△1,568,261	△864,192
財務活動によるキャッシュ・フロー	△735,224	△1,044,128	△991,093
現金及び現金同等物の期末残高	13,833,574	10,932,913	16,149,125
販売用不動産	6,956,574	10,582,368	7,992,847
仕掛販売用不動産	7,895,609	6,650,677	4,979,065
未成工事支出金	1,704,242	1,666,380	1,184,987

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な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は十分に対応しております。

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

5. 顧客情報等の管理について

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

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

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

2. 企業集団の状況

当社は、平成11年7月の設立以来、

- ①住宅作りにおいて、社会へ貢献する。
- ②より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供することで社会へ貢献する。
- ③人を育て、健全経営を行い、社会へ貢献する。

の3つを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、中古マンション等を改装後に販売するリノベーション販売の他、マンション等の不動産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、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。

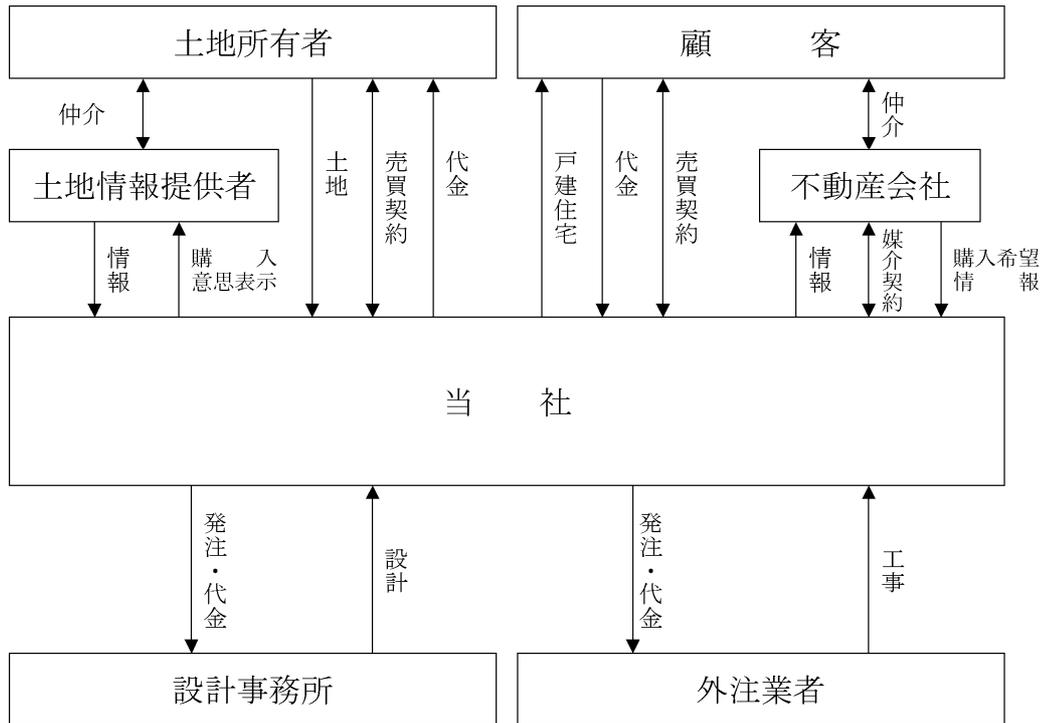
中古マンション等のリノベーション販売につきましては、中古マンション等を1戸単位で仕入れ、内装の全面改装を企画し施工を行った後に販売しております。改装工事の施工に関しましては戸建事業と同様に外部業者への委託により行っており、当社では品質、コスト、工程並びに安全の管理を徹底して行っております。販売に関しましても戸建事業と同様に、地域の不動産会社との媒介契約による仲介によって行っております。

また、マンション等の不動産賃貸につきましては、単身者向けマンション等を中心に、購入又は自社建築した当社所有不動産の賃貸を行っております。入居者等の募集、管理運営に関しては、主に外部の管理会社に委託しております。

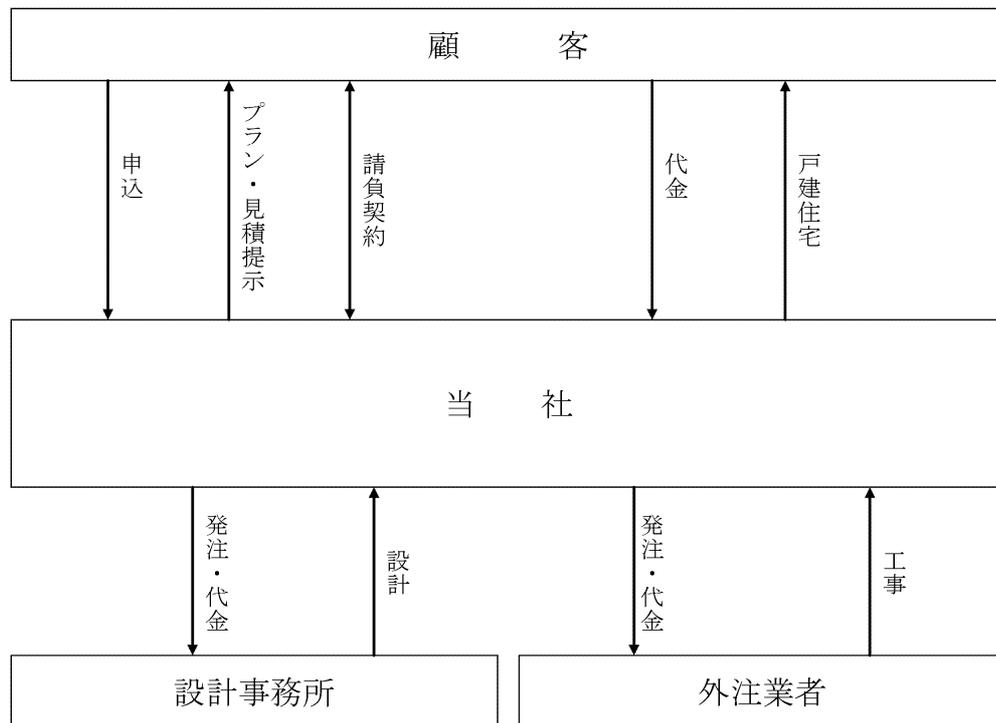
戸建事業及びマンション事業の系統図は次のとおりであります。

(1) 戸建事業

① 戸建分譲

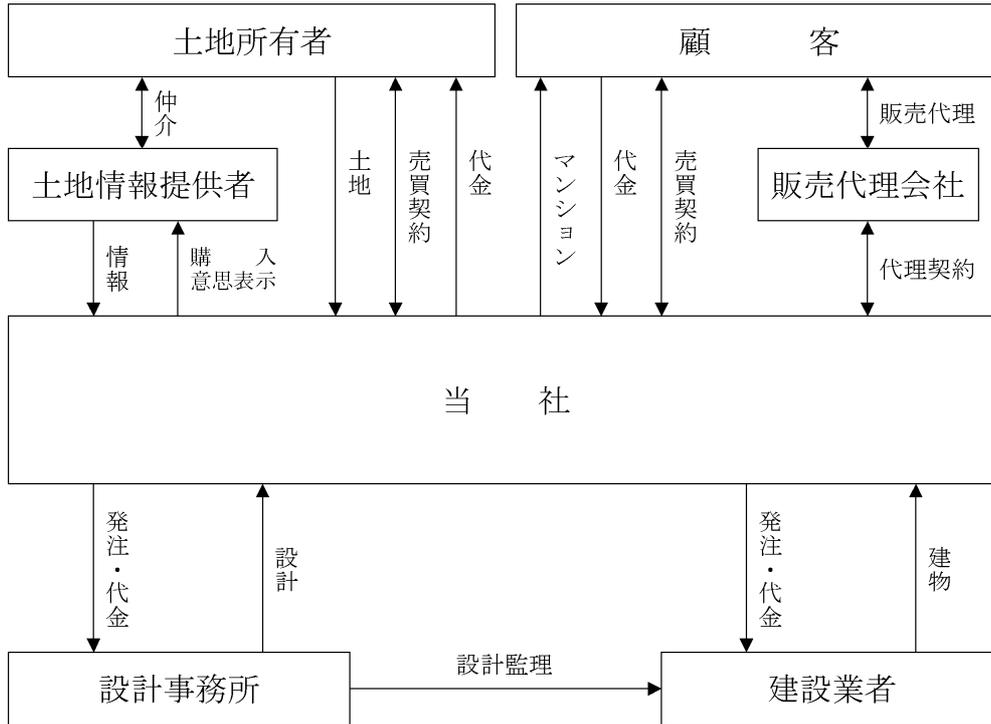


② 請負工事

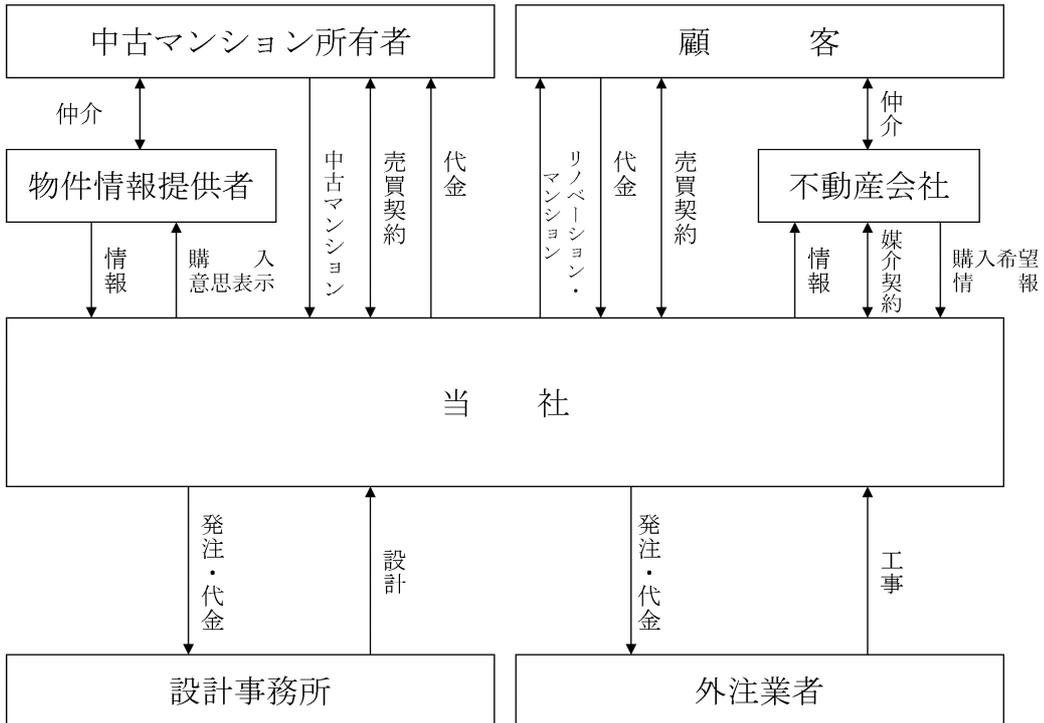


(2) マンション事業

① 新築分譲



② リノベーション販売



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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

当社は、戸建事業を主軸としており、これまで支店展開にあわせて事業エリアを拡大しておりますが、当事業年度末では兵庫県下に本社を含めて7拠点、大阪府下に5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拠点の合計22拠点を有しております。当社は、より高度なマーケティングを行うために地域に密着した営業活動を行うことを事業戦略としており、今後も引続き支店展開を通じ事業エリアの拡大に努め、市場シェアの向上を目指してまいります。また、お客様第一主義で業務に取り組み、顧客満足度の更なる向上を目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社は、既存の事業エリアの深耕及び新規エリアへの積極的な事業展開によって販売棟数を拡大しつつ、売上高経常利益率10%以上を目標としております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、戸建事業におきまして戸建住宅供給棟数拡大を推進しており、マーケット・シェアの獲得による収益拡大を目指しております。当社では、地域に密着した営業活動を行うことを基本戦略の1つとしており、創業以来、近畿圏を中心に営業拠点網を構築し、また平成20年12月に近畿圏以外の地域では初の拠点となる名古屋支店を開設して以降は、広島県、福岡県、千葉県及び埼玉県のそれぞれに新たな営業拠点を開設し事業エリアを拡大いたしております。

当社は今後も引き続き、既存の事業エリアにおいて更なる深耕を図るとともに、事業エリアの拡大を推し進めることを、中長期的な経営戦略としております。そして、顧客ニーズを的確に把握し徹底したマーケティングリサーチを行うため、年間2～3支店を目途として支店の新設を継続していき、それぞれの事業エリアにおいて地域に密着した営業活動を行ってまいります。

また、営業部門も工事部門もアウトソーシングを活用することにより、少数精鋭主義を持続させ、ムリ・ムダを省いた健全かつ効率的な経営を継続してまいります。これにより、柔軟で機動的な組織を構築し、事業展開のスピードを高めてまいります。

当社は将来にわたって戸建事業を柱として、①「地域に根ざした暮らし重視の住まい」、②「街の景観を形成する美しい住まい」、③「基礎・構造の確かな安心の住まい」、④「先端技術による居住性の高い住まい」の4つのキーワードでお客様のニーズに的確に答えていく方針であります。

当社ではまた、主力の戸建分譲を中心とした戸建住宅の供給棟数拡大に加え、中長期的な観点で注文住宅の請負工事、マンション分譲や不動産賃貸等のマンション事業、平成27年9月に新設した特建事業部による大規模木造建築物等の建築請負といった周辺領域の事業育成にも取り組んでおり、また、平成27年11月より土地有効活用課を新設して、新たな分野への進出に向けた取り組みも開始いたしました。当社では、将来の人口・世帯構成の変化に伴う住宅需要の多様化に対応できる体制を構築するとともに、収益基盤の強化並びに経営の安定性の向上を図ってまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社は設立より急速な発展を遂げてまいりましたが、今後も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39名が入社いたしました。更に、中途採用も継続して実施し、即戦力となる人材の確保に努めております。育成面においては、オン・ザ・ジョブ・トレーニングによる実務研修のほか、社内外の講師を招いた研修会を定期的に開催し、法令等をはじめとする、業務に必要な知識や技能の教育を実施しており、また資格支援制度によって各種業務資格の取得を促進しております。

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

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は連結財務諸表を作成していないため、国際会計基準に基づく財務諸表を作成するための体制整備の負担等を考慮し、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

5. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前事業年度 (平成26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 12,982,913	※1 18,199,125
売掛金	3,253	63,943
販売用不動産	※1 10,582,368	※1 7,992,847
仕掛販売用不動産	※1 6,650,677	※1 4,979,065
未成工事支出金	1,666,380	1,184,987
貯蔵品	9,737	4,459
前渡金	159,391	184,415
前払費用	37,862	39,609
繰延税金資産	122,711	118,031
その他	49,201	14,154
流動資産合計	32,264,497	32,780,640
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 2,207,002	※1 2,244,987
減価償却累計額	△184,270	△308,353
建物(純額)	※1 2,022,732	※1 1,936,634
構築物	56,944	56,944
減価償却累計額	△8,014	△15,489
構築物(純額)	48,929	41,454
機械及び装置	7,626	7,626
減価償却累計額	△1,162	△2,432
機械及び装置(純額)	6,463	5,193
車両運搬具	83,800	77,411
減価償却累計額	△80,003	△75,462
車両運搬具(純額)	3,797	1,948
工具、器具及び備品	134,051	141,569
減価償却累計額	△103,102	△114,784
工具、器具及び備品(純額)	30,949	26,784
土地	※1 2,380,644	※1 2,735,654
建設仮勘定	10,474	103,138
有形固定資産合計	4,503,990	4,850,809
無形固定資産		
ソフトウェア	6,794	6,271
電話加入権	411	411
その他	9,144	8,501
無形固定資産合計	16,350	15,184
投資その他の資産		
投資有価証券	136,105	174,477
関係会社株式	7,200	7,200
出資金	451	461
長期前払費用	34,325	26,401
繰延税金資産	97,726	75,130
その他	109,195	93,027
投資その他の資産合計	385,005	376,697
固定資産合計	4,905,346	5,242,691
資産合計	37,169,844	38,023,331

(単位: 千円)

	前事業年度 (平成26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,955,656	2,168,930
工事未払金	2,636,940	※2 2,967,163
短期借入金	※1 6,500,000	※1 5,977,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 58,350	※1 58,350
未払金	292,539	90,901
未払費用	25,314	27,288
未払法人税等	764,432	766,496
未払消費税等	—	258,382
前受金	208,878	169,160
預り金	190,873	180,886
賞与引当金	128,660	138,460
役員賞与引当金	21,300	21,000
完成工事補償引当金	23,068	24,731
その他	30,549	30,579
流動負債合計	13,836,563	12,879,331
固定負債		
長期借入金	※1 1,024,470	※1 1,066,120
退職給付引当金	194,840	211,265
その他	18,112	17,251
固定負債合計	1,237,423	1,294,637
負債合計	15,073,987	14,173,968
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	1,529	1,650
資本剰余金合計	1,340,715	1,340,836
利益剰余金		
利益準備金	5,400	5,400
その他利益剰余金		
圧縮積立金	—	10,878
繰越利益剰余金	21,756,215	23,469,831
利益剰余金合計	21,761,615	23,486,110
自己株式	△2,604,745	△2,600,374
株主資本合計	22,082,422	23,811,410
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,731	29,939
評価・換算差額等合計	3,731	29,939
新株予約権	9,702	8,012
純資産合計	22,095,856	23,849,363
負債純資産合計	37,169,844	38,023,331

(2) 損益計算書

(単位: 千円)

	前事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
売上高	42,389,711	44,352,438
売上原価	35,666,773	37,679,869
売上総利益	6,722,938	6,672,569
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,040,473	1,063,039
広告宣伝費	43,214	24,259
役員報酬	95,790	98,400
給料及び手当	703,170	714,488
賞与	76,910	75,670
賞与引当金繰入額	75,628	86,957
役員賞与引当金繰入額	21,300	21,000
退職給付費用	29,887	20,172
福利厚生費	20,758	16,932
法定福利費	137,121	138,016
減価償却費	27,045	40,286
支払手数料	47,776	58,722
租税公課	258,254	243,447
完成工事補償引当金繰入額	2,684	5,589
その他	475,793	480,828
販売費及び一般管理費合計	3,055,809	3,087,813
営業利益	3,667,128	3,584,755
営業外収益		
受取利息	558	540
受取配当金	3,090	3,275
未払配当金除斥益	6,372	9,383
その他	11,518	5,447
営業外収益合計	21,538	18,646
営業外費用		
支払利息	122,120	93,072
その他	12,641	4,361
営業外費用合計	134,762	97,434
経常利益	3,553,904	3,505,967
特別利益		
投資有価証券売却益	50,933	—
新株予約権戻入益	1,382	384
補助金収入	—	17,724
特別利益合計	52,315	18,108
特別損失		
固定資産除却損	※ 13,229	—
特別損失合計	13,229	—
税引前当期純利益	3,592,990	3,524,075
法人税、住民税及び事業税	1,334,078	1,271,507
法人税等調整額	58,025	15,112
法人税等合計	1,392,103	1,286,620
当期純利益	2,200,887	2,237,455

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)		当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		22,097,969	61.9	23,616,760	62.7
II 労務費		539,846	1.5	620,928	1.7
III 外注費		12,335,625	34.6	12,591,100	33.4
IV 経費		594,339	1.7	641,548	1.7
V 賃貸原価		98,991	0.3	154,858	0.4
VI 他勘定受入高	※	—	—	54,674	0.1
計		35,666,773	100.0	37,679,869	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	—	54,674

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (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	
						圧縮積立金	繰越利益剰余金
当期首残高	1,584,837	1,339,186	1,381	1,340,567	5,400	—	20,109,702
当期変動額							
剰余金の配当							△304,848
剰余金の配当 (中間配当額)							△249,525
当期純利益							2,200,887
自己株式の処分			148	148			
圧縮積立金の積立							
圧縮積立金の取崩							
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
当期末残高	1,584,837	1,339,186	1,529	1,340,715	5,400	—	21,756,215

	株主資本			評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	利益剰余金	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		
	利益剰余金合計						
当期首残高	20,115,102	△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				△304,848
剰余金の配当 (中間配当額)	△249,525		△249,525				△249,525
当期純利益	2,200,887		2,200,887				2,200,887
自己株式の処分		5,314	5,462				5,462
圧縮積立金の積立			—				—
圧縮積立金の取崩			—				—
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	1,646,513	5,314	1,651,975	△1,383	△1,383	△2,969	1,647,622
当期末残高	21,761,615	△2,604,745	22,082,422	3,731	3,731	9,702	22,095,856

当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27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	
						圧縮積立金	繰越利益剰余金
当期首残高	1,584,837	1,339,186	1,529	1,340,715	5,400	—	21,756,215
当期変動額							
剰余金の配当							△263,395
剰余金の配当 (中間配当額)							△249,565
当期純利益							2,237,455
自己株式の処分			121	121			
圧縮積立金の積立						11,865	△11,865
圧縮積立金の取崩						△986	986
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	—	—	121	121	—	10,878	1,713,615
当期末残高	1,584,837	1,339,186	1,650	1,340,836	5,400	10,878	23,469,831

	株主資本			評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	利益剰余金	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		
	利益剰余金合計						
当期首残高	21,761,615	△2,604,745	22,082,422	3,731	3,731	9,702	22,095,856
当期変動額							
剰余金の配当	△263,395		△263,395				△263,395
剰余金の配当 (中間配当額)	△249,565		△249,565				△249,565
当期純利益	2,237,455		2,237,455				2,237,455
自己株式の処分		4,371	4,493				4,493
圧縮積立金の積立	—		—				—
圧縮積立金の取崩	—		—				—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)				26,208	26,208	△1,689	24,518
当期変動額合計	1,724,494	4,371	1,728,987	26,208	26,208	△1,689	1,753,506
当期末残高	23,486,110	△2,600,374	23,811,410	29,939	29,939	8,012	23,849,363

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27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	3,592,990	3,524,075
減価償却費	102,438	154,622
引当金の増減額 (△は減少)	△48,594	27,587
受取利息及び受取配当金	△3,648	△3,816
支払利息	122,120	93,072
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)	△2,338,415	4,775,326
前渡金の増減額 (△は増加)	38,137	△25,024
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△47,148	△48,687
仕入債務の増減額 (△は減少)	220,434	△320,206
前受金の増減額 (△は減少)	△36,235	△39,717
未払又は未収消費税等の増減額	△140,008	295,680
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	31,785	△10,162
その他	△5,041	8,500
小計	1,451,111	8,431,250
利息及び配当金の受取額	3,192	3,746
利息の支払額	△120,906	△92,169
法人税等の支払額	△1,621,669	△1,271,328
営業活動によるキャッシュ・フロー	△288,271	7,071,497
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	△1,451,102	△860,902
無形固定資産の取得による支出	△10,892	△3,280
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	—
その他	—	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,568,261	△864,192
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△1,138,000	△523,000
長期借入れによる収入	805,000	100,000
長期借入金の返済による支出	△164,445	△58,350
自己株式の処分による収入	3,875	3,187
配当金の支払額	△550,557	△512,930
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,044,128	△991,093
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,900,661	5,216,211
現金及び現金同等物の期首残高	13,833,574	10,932,913
現金及び現金同等物の期末残高	※ 10,932,913	※ 16,149,125

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

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。

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。

① 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。

② 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。

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)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「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。以下「退職給付会計基準」という。)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27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当事業年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、割引率の決定方法を従業員の平均残存勤務期間に近似した年数に基づく割引率から、退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っております。

なお、この変更による財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、区分掲記していた「営業外収益」の「安全協会費収受金」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」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「安全協会費収受金」に表示していた5,015千円は、「その他」として組み替えております。

(貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
現金及び預金	2,050,000千円	2,050,000千円
販売用不動産	1,761,466	1,414,314
仕掛販売用不動産	3,411,074	2,151,977
建物	1,326,815	1,267,459
土地	1,536,779	1,763,763
計	10,086,134	8,647,515

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
短期借入金	5,669,000千円	4,979,000千円
1年内返済予定の長期借入金	56,358	58,350
長期借入金	997,292	1,066,120
計	6,722,650	6,103,470

※2 関係会社項目

関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。

	前事業年度 (平成26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
流動負債		
工事未払金	一千円	1,288千円

3 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7行、当事業年度は取引銀行10行とそれぞれ当座貸越契約を締結しております。これらの契約に基づく事業年度末における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26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
当座貸越極度額の総額	5,750,000千円	13,300,000千円
借入実行残高	3,193,000	4,282,000
差引額	2,557,000	9,018,000

(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25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
建物	13,229千円	－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

当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27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	3,038,966	—	5,100	3,033,866
合計	3,038,966	—	5,100	3,033,866

(注) 普通株式の自己株式の株式数の減少5,100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	—	—	—	—	—	8,012
合計		—	—	—	—	—	8,012

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26年12月12日 取締役会	普通株式	263,395	19	平成26年10月31日	平成27年1月13日
平成27年6月2日 取締役会	普通株式	249,565	18	平成27年4月30日	平成27年7月17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27年12月11日 取締役会	普通株式	263,492	利益剰余金	19	平成27年10月31日	平成28年1月12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25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
現金及び預金勘定	12,982,913千円	18,199,125千円
担保に供している定期預金	△2,050,000	△2,050,000
現金及び現金同等物	10,932,913	16,149,125

(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

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26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
1年内	49,976	56,842
1年超	449,808	392,966
合計	499,784	449,808

(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及び収益物件の購入等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	—	—	—

当事業年度 (平成27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	18,199,125	18,199,125	—
(2) 投資有価証券 その他有価証券	174,447	174,447	—
資産計	18,373,573	18,373,573	—
(1) 支払手形	2,168,930	2,168,930	—
(2) 工事未払金	2,967,163	2,967,163	—
(3) 短期借入金	5,977,000	5,977,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	58,350	58,350	—
(5) 長期借入金	1,066,120	1,066,120	—
負債計	12,237,564	12,237,564	—
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26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
非上場株式	30	30
子会社株式	7,200	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	—	—	—

当事業年度 (平成27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	18,183,302	—	—	—

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

当事業年度 (平成27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	5,977,000	—	—	—	—	—
長期借入金	58,350	61,262	63,342	63,342	63,342	814,832
合計	6,035,350	61,262	63,342	63,342	63,342	814,832

(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7,200千円) 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

当事業年度 (平成27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	86,271	30,501	55,770
	小計	86,271	30,501	55,770
貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	株式	88,176	99,780	△11,604
	小計	88,176	99,780	△11,604
合計		174,447	130,282	44,165

(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25年11月1日 至 平成26年10月31日)			当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27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)

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

	前事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
退職給付債務の期首残高	167,576千円	194,840千円
勤務費用	35,588	33,713
利息費用	532	623
数理計算上の差異の発生額	6,076	△3,262
退職給付の支払額	△14,933	△14,649
退職給付債務の期末残高	194,840	211,265

(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

	前事業年度 (平成26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	194,840千円	211,265千円
未積立退職給付債務	194,840	211,265
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	194,840	211,265
退職給付引当金	194,840	211,265
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	194,840	211,265

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
勤務費用	35,588千円	33,713千円
利息費用	532	623
数理計算上の差異の費用処理額	6,076	△3,262
確定給付制度に係る退職給付費用	42,197	31,074

(4) 数理計算上の計算基礎に関する事項

	前事業年度 (平成26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
割引率	0.3414%	0.3414%
予想昇給率	1.27%	1.27%

(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25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
新株予約権戻入益	1,382	384

3. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
付与対象者の区分及び数	当社の取締役 4名 当社の監査役 3名	当社の従業員 217名
株式の種類別のストック・オプションの数 (注)	普通株式 6,300株	普通株式 149,700株
付与日	平成22年3月9日	平成22年3月9日
権利確定条件	新株予約権者は、権利行使時において、当社又は当社の関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要す。但し、取締役、監査役が任期満了により退任した場合、又は従業員が定年により退職した場合には、この限りではない。また、当社取締役会が正当な理由があると認め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27年10月期) において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	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	32,500
権利確定	—	—
権利行使	—	5,100
失効	—	1,500
未行使残	5,400	25,900

② 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)	—	1,283
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26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
繰延税金資産		
完成工事補償引当金	8,210千円	8,163千円
未払事業税否認	51,594	51,584
未払費用否認	53,801	48,006
退職給付引当金	69,343	68,048
長期未収入金	20,824	17,730
土地評価損	4,487	4,061
資産除去債務	6,026	5,176
その他	9,504	10,729
繰延税金資産合計	223,792	213,501
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	△1,292	△895
圧縮積立金	—	△5,218
その他有価証券評価差額金	△2,061	△14,225
繰延税金負債合計	△3,354	△20,339
繰延税金資産の純額	220,438	193,161

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27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。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、従来の35.59%から平成27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33.01%に、平成28年11月1日開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.21%となります。

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17,108千円減少し、法人税等調整額が18,601千円、その他有価証券評価差額金が1,492千円、それぞれ増加しております。

(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。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75,312千円(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25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	2,109,640	3,457,343
期中増減額	1,347,702	387,682
期末残高	3,457,343	3,845,025
期末時価	3,387,380	3,809,571

- (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。当事業年度の主な増加額は不動産取得(391,692千円)であり、主な減少額は減価償却費(109,771千円)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)

a. 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。

当事業年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント	その他	合計	調整額	財務諸表 計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	44,098,747	249,230	44,347,978	4,459	44,352,438
計	44,098,747	249,230	44,347,978	4,459	44,352,438
セグメント利益	4,358,542	23,418	4,381,961	△875,994	3,505,967
その他の項目					
減価償却費	18,532	115,473	134,005	20,617	154,622
受取利息	0	—	0	540	540
支払利息	79,000	14,072	93,072	—	93,072

(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4,459千円は、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△875,994千円は、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。

b. 関連情報

前事業年度(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。

当事業年度(自 平成26年11月1日 至 平成27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。

c. 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。

当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
該当事項はありません。

d. 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。

当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
該当事項はありません。

e. 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。

当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27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。

当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27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25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
1株当たり純資産額	1,593円18銭	1,719円16銭
1株当たり当期純利益金額	158円78銭	161円37銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	158円51銭	161円16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25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (千円)	2,200,887	2,237,455
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)	2,200,887	2,237,455
期中平均株式数 (株)	13,861,534	13,865,252
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)	23,125	18,533
(うち新株予約権 (株))	(23,125)	(18,533)
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。

6. その他

(1) 役員の変動

① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

② その他役員の変動

・ 新任予定監査等委員である取締役候補

取締役 藤本 智章 (現 常勤監査役)

取締役(社外) 田村 一美 (現 社外監査役)

取締役(社外) 水永 誠二 (現 社外監査役)

(注) 当社は、平成28年1月26日開催予定の第17回定時株主総会で承認されることを条件として、監査等委員会設置会社に移行する予定であります。(平成27年11月24日付開示の「監査等委員会設置会社への移行に関するお知らせ」をご参照ください。)

③ 異動予定日

平成28年1月26日

(2) 生産、受注及び販売の状況

① 生産実績

当事業年度の生産実績を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17期 (自 平成26年11月1日 至 平成27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	1,594	40,470,207	△10.4
(2) 請負工事	64	722,697	△4.7
戸建事業 計	1,658	41,192,905	△10.3
2. その他			
(1) リノベーション	1	23,454	—
合計	1,659	41,216,360	△10.3

(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、それぞれ棟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17期 (自 平成26年11月1日 至 平成27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	1,732	43,175,442	+5.1
(2) 請負工事	66	742,065	△0.8
(3) その他	—	181,239	+5.6
戸建事業 計	—	44,098,747	+5.0
2. その他			
(1) マンション分譲	—	—	△100.0
(2) リノベーション	1	23,454	—
(3) その他	—	225,775	+43.7
その他 計	—	249,230	△33.6
セグメント計	—	44,347,978	+4.6
事業セグメントに帰属しない売上高	—	4,459	△5.8
合計	—	44,352,438	+4.6

(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、それぞれ棟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	57	1,778,192	+242.6
千葉県	85	2,163,557	+4.7
東京都	3	116,303	+186.0
愛知県	201	5,429,725	+3.6
滋賀県	57	1,222,650	+8.4
京都府	82	1,973,215	+92.9
大阪府	369	9,954,276	△3.1
兵庫県	518	12,223,618	△0.9
奈良県	192	4,223,840	△5.1
広島県	85	2,079,354	△17.2
福岡県	83	2,010,708	+33.6
合計	1,732	43,175,442	+5.1