

【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】	令和2年1月27日
【事業年度】	第21期（自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日）
【会社名】	ファースト住建株式会社
【英訳名】	First Juken Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中島 雄司
【本店の所在の場所】	兵庫県尼崎市東難波町五丁目6番9号
【電話番号】	06(4868)5388(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 東 秀彦
【最寄りの連絡場所】	兵庫県尼崎市東難波町五丁目6番9号
【電話番号】	06(4868)5388(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 東 秀彦
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月	平成30年10月	令和元年10月
売上高 (千円)	-	-	-	40,918,500	43,111,803
経常利益 (千円)	-	-	-	3,770,100	3,673,020
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	-	-	-	2,554,541	2,404,434
包括利益 (千円)	-	-	-	2,551,763	2,477,339
純資産額 (千円)	-	-	-	31,379,701	33,272,386
総資産額 (千円)	-	-	-	47,300,153	50,391,852
1株当たり純資産額 (円)	-	-	-	2,201.06	2,330.81
1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	184.10	173.27
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	183.72	172.82
自己資本比率 (%)	-	-	-	64.6	64.2
自己資本利益率 (%)	-	-	-	8.4	7.6
株価収益率 (倍)	-	-	-	6.5	7.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	3,246,915	1,802,226
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	830,490	1,133,431
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	1,148,645	367,805
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	-	-	12,848,344	10,280,491
従業員数 (人)	-	-	-	322	356

(注) 1. 第20期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 第20期の自己資本利益率は、連結初年度のため、期末自己資本に基づいて計算しております。

4. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月	平成30年10月	令和元年10月
売上高 (千円)	44,352,438	41,811,492	41,404,783	39,091,097	39,595,028
経常利益 (千円)	3,505,967	4,438,672	4,253,309	3,632,399	3,388,523
当期純利益 (千円)	2,237,455	2,934,601	2,911,021	2,499,831	2,303,879
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	1,584,837	1,584,837	1,584,837	1,584,837	1,584,837
発行済株式総数 (株)	16,901,900	16,901,900	16,901,900	16,901,900	16,901,900
純資産額 (千円)	23,849,363	26,253,990	28,646,441	30,520,838	32,234,497
総資産額 (千円)	38,023,331	42,784,092	42,399,910	44,302,315	46,362,061
1株当たり純資産額 (円)	1,719.16	1,892.32	2,063.48	2,197.27	2,319.88
1株当たり配当額 (円)	37.00	40.00	43.00	43.00	43.00
(うち1株当たり中間配当額)	(18.00)	(19.00)	(21.00)	(21.00)	(21.00)
1株当たり当期純利益 (円)	161.37	211.59	209.86	180.16	166.03
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	161.16	211.36	209.52	179.78	165.59
自己資本比率 (%)	62.7	61.3	67.5	68.8	69.4
自己資本利益率 (%)	9.7	11.7	10.6	8.5	7.4
株価収益率 (倍)	8.1	6.6	8.6	6.6	8.1
配当性向 (%)	22.9	18.9	20.5	23.9	25.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	7,071,497	1,285,271	3,959,022	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	864,192	110,275	45,549	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	991,093	1,967,473	2,780,679	-	-
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	16,149,125	16,941,602	18,074,396	-	-
従業員数 (人)	307	289	292	310	329
株主総利回り (%)	107.9	117.5	154.9	109.2	124.2
(比較指標: 配当込みTOPIX) (%)	(119.1)	(108.8)	(140.9)	(134.1)	(139.3)
最高株価 (円)	1,600	1,389	1,860	1,842	1,375
最低株価 (円)	1,130	1,150	1,368	1,108	1,074

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第17期から第19期までの持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。

3. 第20期より連結財務諸表を作成しているため、第20期以後の持分法を適用した場合の投資利益、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・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

4. 最高株価及び最低株価は東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

5. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当事業年度の期首から適用しており、前事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

年月	事項
平成11年7月	東京都杉並区において株式会社飯田建設工業を設立（資本金20,000千円） 飯田住建工業株式会社に社名を変更 兵庫県加古川市加古川町に本店を移転 戸建事業を開始
平成11年10月	宅地建物取引業者免許取得 兵庫県知事(1)第401079号
平成12年11月	兵庫県加古川市西神吉町に本店を移転
平成12年12月	神戸市東灘区に御影営業所を開設
平成13年1月	建設業許可取得 兵庫県知事 (般-12)第405731号
平成13年2月	大阪府吹田市江坂町に江坂営業所を開設 宅地建物取引業者免許変更 国土交通大臣(1)第6116号
平成13年4月	ファースト住建株式会社に社名を変更 御影営業所内にマンション事業課を設置。マンション事業を開始
平成13年7月	御影営業所、江坂営業所を御影支店、江坂支店に変更
平成13年11月	兵庫県西宮市田中町に西宮支店を開設
平成14年2月	一級建築士事務所登録 兵庫県知事登録(一級)第400601号
平成14年7月	マンション事業課を本店に移設
平成14年10月	大阪市福島区に福島支店、兵庫県尼崎市東難波町に尼崎支店を開設
平成15年1月	兵庫県明石市相生町に明石支店を開設 兵庫県尼崎市東難波町に本店を移転
平成15年9月	大阪証券取引所市場第二部に株式を上場
平成15年10月	神戸市中央区に神戸支店を開設
平成16年3月	大阪府高槻市に高槻支店を開設
平成17年4月	大阪府守口市に守口支店を開設 大阪府堺市に堺支店を開設
平成17年9月	京都府向日市に京都西支店を開設
平成18年1月	京都市山科区に京都東支店、大阪府枚方市に枚方支店を開設
平成18年6月	兵庫県姫路市に姫路支店を開設
平成19年2月	奈良県奈良市に奈良支店を開設
平成20年12月	名古屋市名東区に名古屋支店を開設
平成23年1月	大阪府東大阪市に東大阪支店を開設 広島市安佐南区に広島支店（現 広島事務所）を開設
平成23年3月	愛知県春日井市に春日井支店（現 東海支社）を開設
平成24年2月	福岡市博多区に福岡支店（現 福岡支社）を開設
平成24年4月	千葉県松戸市に松戸支店を開設
平成24年9月	大阪証券取引所市場第一部銘柄指定
平成25年7月	大阪証券取引所の東京証券取引所との現物市場統合に伴い、東京証券取引所市場第一部に上場
平成25年11月	さいたま市南区に浦和支店（現 首都圏支社）を開設
平成25年12月	広島市東区に広島東支店を開設
平成26年3月	ファースト工務店株式会社を子会社として設立
平成29年11月	名古屋市西区に名古屋西支店を開設
平成30年5月	アオイ建設株式会社（現 連結子会社）の株式取得

3【事業の内容】

当社は、平成11年7月の設立以来、
住宅作りにおいて、社会へ貢献する。
より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供することで社会へ貢献する。
人を育て、健全経営を行い、社会へ貢献する。

の3つを企業理念として掲げ、この企業理念を実現するべく事業に邁進してまいりました。

当社グループの事業は、戸建事業として戸建住宅・土地の分譲を中心に、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、特建事業として、戸建分譲で培った木造建築のノウハウを戸建住宅以外の分野に活用した大規模木造建築などの請負工事を、事業領域の拡大に向けた取り組みとして行っております。

当社グループ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、愛知県下、広島県下、福岡県下、千葉県下及び埼玉県下を主な事業エリアとして、連結子会社のアオイ建設株式会社では、神奈川県下を主な事業エリアとして、戸建住宅・土地の分譲、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」の他、自由設計による注文住宅などを中心に、販売を行っております。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、当社グループ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、当社グループ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、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、当社グループでは品質、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

当社グループはその他の事業として、マンション事業及び特建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、近畿圏並びに神奈川県を中心とした事業エリアにおいて行っております。特建事業は、戸建分譲で培った木造建築のノウハウを戸建住宅以外の分野に活用し、大規模木造建築の請負工事など事業領域の拡大に向けた取り組みを行っております。

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。

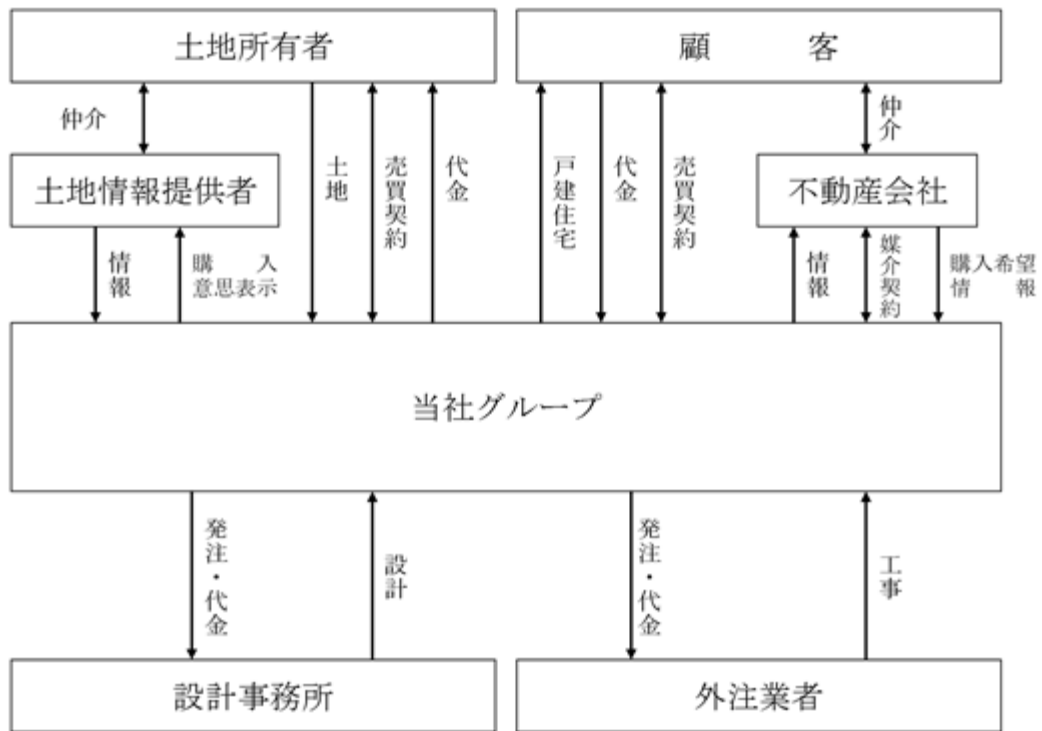
新築マンションの施工に関しましては外部の建設業者に委託しております。販売に関しましては、物件ごとに販売会社と販売代理契約を結び、販売活動を行っております。戸建事業と同様に当社グループの企業理念を基本姿勢として取り組んでおり、比較的短期間で建築可能な40戸程度の中規模マンションを販売しております。

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、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。

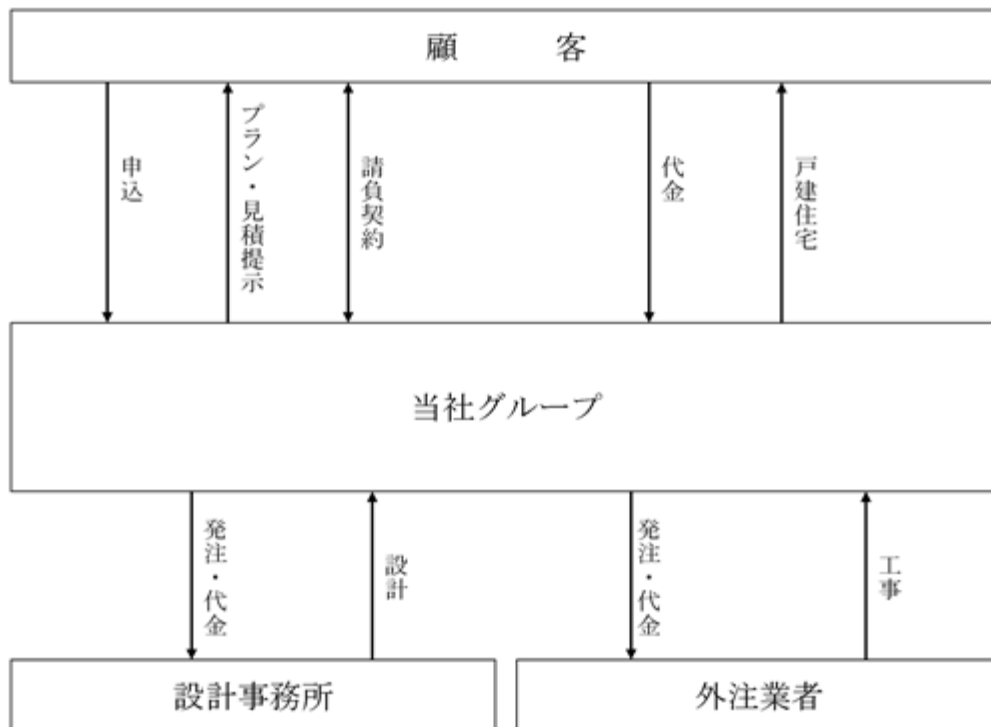
また、マンション等の不動産賃貸につきましては、単身者向けマンション等を中心に、購入又は自社建築した当社所有不動産の賃貸を行っております。入居者等の募集、管理運営に関しては、主に外部の管理会社に委託しております。

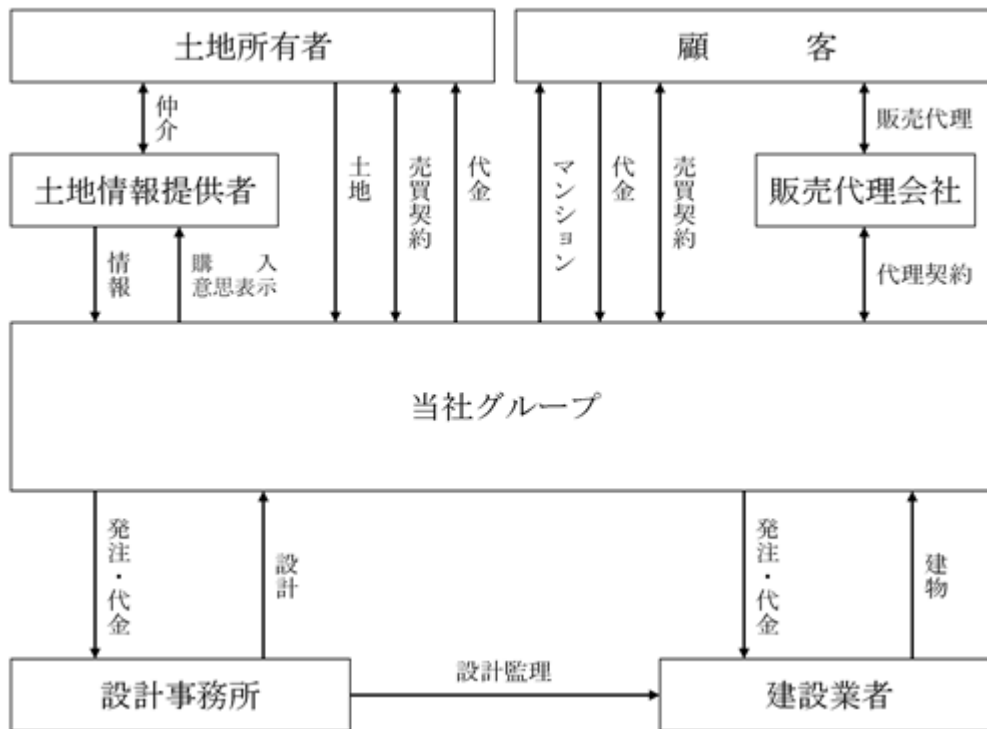
戸建事業及びマンション事業の系統図は次のとおりであります。

(1) 戸建事業
戸建分譲

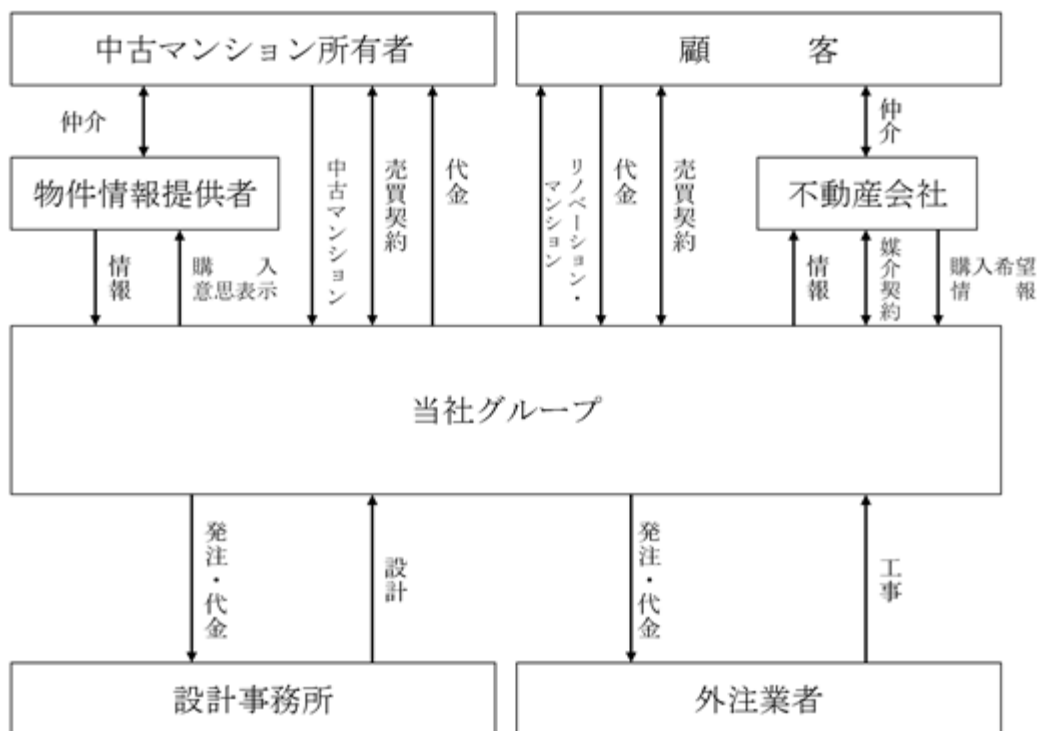


請負工事



(2) マンション事業
新築分譲

リノベーション販売



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合又は被所 有割合(%)	関係内容
(連結子会社) アオイ建設㈱	相模原市南区	10,000	戸建事業 その他	60	役員の兼任 資金の貸付

(注) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

令和元年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
戸建事業	291
その他	3
全社(共通)	62
合計	356

(注) 従業員数は、就業人員であります。

(2) 提出会社の状況

令和元年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)
329	38.1	5.8	4,704

セグメントの名称	従業員数(人)
戸建事業	271
その他	3
全社(共通)	55
合計	329

(注) 1. 従業員数は、就業人員であります。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 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【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

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

当社グループは、戸建事業を主軸としており、これまで支店展開などにあわせて事業エリアを拡大しております。当連結会計年度末では、当社におきましては、兵庫県下に本社を含めて8拠点、大阪府下に6拠点、京都府下に2拠点、奈良県下に1拠点、愛知県下に3拠点、広島県下に1拠点、福岡県下に1拠点、千葉県下に1拠点及び埼玉県下に1拠点の合計24の営業拠点を有しております。また、平成30年5月1日付でアオイ建設株式会社（相模原市南区）の株式60%を取得し、同社を連結子会社としたことにより、神奈川県下にも事業エリアが拡大いたしました。当社グループは、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、今後も引き続き支店展開など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) 経営戦略等

当社グループは、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。当社グループでは、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月に名古屋支店（名古屋市中東区）を開業して以降は、近畿圏以外の地域にも事業エリアを拡大してまいりました。

当社グループは今後も引き続き、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押し進めることを、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支店を目標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。

当社グループは将来にわたって戸建事業を柱として、「地域に根ざした暮らし重視の住まい」、「街の景観を形成する美しい住まい」、「基礎・構造の確かな安心の住まい」、「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していく方針であります。

当社グループではまた、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、事業の多角化による経営の強化を図るべく、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など、周辺領域の事業育成にも取り組んでおり、また、木造建築のノウハウを戸建住宅以外の領域で活用することを目指す特建事業など、新たな分野への進出に向けた取り組みも行ってまいります。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。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、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。また、当社グループは一定の資本効率を確保することが会社の健全な経営と株主を始めとする様々なステークホルダーの付託に応えるものとして考えており、賃貸等不動産に関する資産、負債及び利益を除いた自己資本当期純利益率について10%以上、棚卸資産回転率について年3回転を目標としております。

(4) 経営環境

当社グループが主に事業を行う不動産業界におきましては、緩やかな景気回復や超低金利の金融環境、住宅ローン減税等の各種政策による需要の下支え効果によって、全体として地価は底堅く推移しており、地方にも少しずつ下げ止まりや上昇傾向が広がっております。しかしながら、都市周辺部では地価上昇が続いている一方、郊外地域など地価の下落が続いている地域も多く、住宅需要の都心回帰と二極化の傾向がより鮮明になっております。こうした状況の中、住宅需要が多い地域では、分譲用地の仕入における競争が一段と厳しさを増してきております。

住宅の建築工事の面では、若年層の建設業界離れなどにより、建設労働者の減少や高齢化が問題の一つとなっており、施工体制を確保することの重要性が高まるとともに、建築コストにも影響を及ぼす状況が生じております。

また、長期的な観点からは、わが国における人口の減少や世帯構成の変化などに伴い、住宅需要にも多様化などの変化が生じるものと想定され、こうした住宅需要の変化に対応できる収益基盤の構築が必要であると考えております。

(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当社グループは、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、施工能力の確保と建設労働者の減少・高齢化への対処、及び、事業の多角化による安定的な経営基盤の確立が必要であると考えております。

人材の採用並びに育成につきまして、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作り、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、当連結会計年度におきましては21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。

施工能力の確保と建設労働者の減少・高齢化への対処につきまして、近年、建設業界においては、若年層の建設業界離れなどにより、建設労働者の減少や高齢化が進んでおり、当社グループによる住宅の供給棟数を拡大していくためには、施工を行う協力業者の確保が必要となってまいります。これに対し、当社グループでは、継続して協力業者の新規開拓に取り組むとともに、海外からの技能実習生の受入等の取り組みを行っております。

事業の多角化による安定的な経営基盤の確立につきましては、わが国において将来的な人口や世帯構成の変化が予想されており、それに伴って住宅ニーズも多様化することが見込まれるため、主力の戸建分譲に加え第2、第3の収益の柱となる事業の育成が重要であると考えております。これに対しては、当社グループでは現在、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を始め、集合住宅などの大規模木造建築物の建築請負等を行う特建事業など、安定的な経営基盤の確立を目指して、住宅に関する周辺領域を対象とした事業分野の拡大を徐々に進めております。

(6) 株式会社の支配に関する基本方針について

当社は、平成29年1月10日開催の取締役会において、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針（会社法施行規則第118条第3号に規定されるものをいい、以下、「基本方針」という。）を定めており、その内容等は次のとおりであります。

基本方針の内容

当社は、金融商品取引所に株式を上場している者として、市場における当社株式の自由な取引を尊重し、特定の者による当社株式等の大規模買付行為であっても、当社グループの企業価値ひいては株主共同の利益の確保・向上に資するものである限り、これを一概に否定するものではありません。また、最終的には株式等の大規模買付行為に応じるかどうかは株主の皆様のご決定に委ねられるべきだと考えております。

ただし、株式等の大規模買付行為の中には、例えばステークホルダーとの良好な関係を保ち続けることができない可能性がある等、当社グループの企業価値ひいては株主共同の利益を損なう虞のあるものや、当社グループの価値を十分に反映しているとは言えないもの、あるいは株主の皆様が最終的な決定をされるために必要な情報が十分に提供されないものもありえます。

そのような行為に対して、当社取締役会は、株主の皆様から負託された者の責務として、株主の皆様のために、必要な時間や情報の確保、株式等の大規模買付行為を提案した者との交渉等を行う必要があると考えております。

基本方針の実現に資する特別な取組みの概要

1. 企業価値向上への取組み

当社は、不動産業（戸建住宅販売）を主力事業としており、企業理念に基づいて社会に貢献するとともに、お客様に良質な住宅を低価格にて提供することによって、業績の向上、収益基盤の強化と経営の安定に努めてまいりました。

当社は、関西地区においては戸建住宅販売でトップクラスの販売棟数を供給するとともに、近年は東海、広島、福岡、関東方面にまで販売網を広げており、今後も既存エリアにおける深耕と事業エリアの拡大を推進するために年間2～3支店を目標に支店の新設を継続してまいります。

また、戸建住宅販売事業以外の住宅分野に進出し、注文住宅事業、マンション分譲、賃貸住宅も手がける他、関連事業として住宅オプション事業や損害保険、生命保険の分野にまで業務領域を広げ、平成27年より大型木造建築物の請負事業等も行っております。

当社は、「(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題」に記載の事項を経営の重点課題として認識し、それぞれに対処するための取り組みを行っております。

2. コーポレートガバナンスの体制の充実

当社は、コーポレートガバナンスの充実が、上場企業として当社のステークホルダーの方々（株主、従業員、顧客、地域社会等）からの信頼性を向上させ、ひいては継続的に企業価値を安定的かつ着実に向上させるものとして以下の施策を行っております。

なお、「コーポレートガバナンス・コード」（東京証券取引所 2018年6月1日改訂）に対しては、これを遵守すべきものとして社内体制の整備を進めており、対応状況に関しては、当社の「コーポレートガバナンスに関する報告書」（平成31年1月28日）をご覧ください。

（企業統治の体制）

当社の企業統治体制について、従来は監査役会設置会社でありましたが、平成28年1月に監査等委員会設置会社に移行しております。これにより株主総会、取締役会、監査等委員会を設置し取締役の職務執行の監督、監査の体制を強化いたしました。また、コンプライアンスに徹した透明性の高い経営を目指し、内部統制システムの基本方針に基づき企業体制の充実を図っております。取締役会は、原則月1回開催し、また必要に応じ随時開催しております。

また、当社は、監査等委員3名のうち2名を社外取締役に構成し、客観的かつ中立的な立場からの経営管理、チェック体制を整えております。

(内部監査及び監査等委員会による監査)

当社は、代表取締役社長直属の内部監査室を設置しております。内部監査室による内部監査は定期的に行われ、社内業務の実施が諸規則、処理基準、手続き等に正しく準拠しているか否か調査し、監査の結果を社長及び取締役に報告しております。また、常勤監査等委員は当該内部監査に同行し、業務の実施状況を把握しております。

監査等委員会は、監査等委員である取締役3名(常勤取締役1名、社外取締役2名)からなり、原則月1回開催しており、会社の監査に関する重要な事項について報告を受け、協議、決議を行っております。

基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組みの概要

当社は、平成29年1月10日開催の取締役会の決議及び平成29年1月26日開催の第18回定時株主総会の決議に基づき、基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組み(会社法施行規則第118条第3号口(2))の一つとして、当社株式等の大規模買付行為に関する対応策(買収防衛策)を導入いたしました。その後、令和2年1月24日開催の第21回定時株主総会において、所要の変更を行ったうえで、買収防衛策の継続について株主の皆様のご承認をいただいております(以下、継続された現在の買収防衛策を「本プラン」という。)

本プランは、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保・向上させることを目的として、基本方針に沿って導入するものであり、当社株式等の大規模買付行為を行おうとする者が遵守すべきルールを明確にし、株主の皆様が適切な判断をするために必要かつ十分な情報及び時間、並びに大規模買付行為を行おうとする者との交渉の機会を確保することを目的としています。

本プランは、以下の()から()までのいずれかに該当する当社株式等の買付け又はこれに類似する行為(但し、当社取締役会が承認したものを除きます。以下、「大規模買付け等」という。)がなされる場合を適用対象とし、大規模買付け等を行い、又は行おうとする者(以下、「買付者等」という。)は、予め本プランに定められる手続きに従わなければならないものとします。

- () 当社が発行者である株式等について、買付者等の議決権保有割合が20%以上となる買付けその他の取得
- () 当社が発行者である株式等について、買付者等の議決権保有割合及びその特別関係者の議決権保有割合の合計が20%以上となる当該株式等の買付けその他の取得
- () 買付者等が当社の他の株主との間で、当該他の株主が当該買付者等の共同保有者に該当するに至るような合意その他の行為、又は当該買付者等と当該他の株主との間にその一方が他方を実質的に支配し若しくはそれらの者が共同ないし協調して行動する関係を樹立する行為(但し、当社が発行者である株式等について、当該買付者等と当該他の株主の議決権保有割合の合計が20%以上となる場合に限る。)

買付者等におきましては、大規模買付け等の実行に先立ち、当社取締役会に対して、当該買付者等が大規模買付け等に際して本プランに定める手続きを遵守する旨の誓約文言等を記載した書面(以下、「意向表明書」という。)を当社の定める書式により日本語で提出していただきます。当社は、意向表明書を受領した日から10営業日以内に、当初提出していただくべき情報を記載した情報リストを意向表明書に記載された国内連絡先に発送し、買付者等には、情報リストに従って大規模買付け等に対する株主及び投資家の皆様のご判断並びに当社取締役会の評価・検討等のために必要かつ十分な情報(以下、「本必要情報」という。)を日本語で当社に提出していただきます。また、情報リストに従い買付者等から提供された情報では、大規模買付け等の内容及び態様等に照らして、株主及び投資家の皆様のご判断並びに当社取締役会の評価・検討等のために不十分であると当社取締役会が合理的に判断する場合には、当社取締役会が別途請求する追加の情報を買付者等から提供していただきます。なお、当社取締役会は、買付者等による本必要情報の提供が十分になされたと認めた場合には、その旨を買付者等に通知(以下、「情報提供完了通知」という。)いたします。

当社取締役会は、情報提供完了通知を行った後、対価を現金(円貨)のみとする当社全株式等を対象とした公開買付けの場合には最大60日間、その他の大規模買付け等の場合には最大90日間を、当社取締役会による評価、検討、交渉、意見形成及び代替案立案のための期間(以下、「取締役会評価期間」という。)として設定いたします。ただし、いずれにおいても、取締役会評価期間は取締役会が合理的に必要な事由があると認める場合に限り、最大30日間延長できるものとします。大規模買付け等は、本プランに別段の記載がない限り、取締役会評価期間の経過後のみ開始されるべきものとします。当社取締役会は、取締役会評価期間内において、必要に応じて適宜外部専門家等の助言を得ながら、買付者等から提供された本必要情報を十分に評価・検討し、当社の企業価値・株主共同の利益の確保・向上の観点から、買付者等による大規模買付け等の内容の検討等を行います。また、必要に応じて、買付者等との間で大規模買付け等に関する条件・方法について交渉し、更に、当社取締役会として、株主及び投資家の皆様に代替案を提示することもあります。

本プランでは、対抗措置の発動等にあたって、当社取締役会の恣意的判断を排除し、取締役会の判断及び対応の客観性、合理性を確保するための機関として独立委員会を設置し、発動の是非について当社取締役会への勧告を行う仕組みとしています。独立委員会は、独立委員会規程に従い、当社社外取締役、又は社外有識者(実績のある会社経営者、官庁出身者、弁護士、公認会計士若しくは学識経験者又はこれらに準じる者)で、当社の業務執行を行う経営陣から独立した者のみから構成されるものとします。独立委員会は、取締役会評価期間内に、当

社取締役会による評価、検討、交渉、意見形成及び代替案立案と並行して、当社取締役会に対して対抗措置の発動の是非に関する勧告を行うものとし、その際、独立委員会の判断が当社の企業価値・株主共同の利益の確保・向上に資するようになされることを確保するために、独立委員会は、当社の費用で、当社の業務執行を行う経営陣から独立した外部専門家（投資銀行、証券会社、フィナンシャル・アドバイザー、公認会計士、弁護士、コンサルタントその他の専門家を含みます。）の助言を得ることができるものとし、

当社取締役会は、独立委員会の勧告を最大限尊重し、当該勧告を踏まえて当社の企業価値・株主共同の利益の確保・向上という観点から、速やかに対抗措置の発動又は不発動その他必要な決議を行うものとし、また、当社取締役会が自らの判断で本プランによる対抗措置を発動することの可否について株主の意思を確認するために当社株主総会を開催すべきと判断した場合には、当社取締役会は可及的速やかに当社株主総会を招集します。この場合には、大規模買付け等は、当社株主総会における対抗措置の発動議案否決及び当該株主総会の終結後に行われるべきものとし、

当社が本プランに基づき発動する対抗措置は、新株予約権（以下、「本新株予約権」という。）の無償割当てとします。本新株予約権の無償割当てをする場合には、当社取締役会が所定の手続きに従って定める一定の買付者等並びにその共同保有者及び特別関係者並びにこれらの者が実質的に支配し、これらの者と共同ないし協調して行動する者として当社取締役会が認めた者等（以下、「例外事由該当者」という。）による権利行使は認められないとの行使条件、又は、当社が本新株予約権の一部を取得することとするときに、例外事由該当者以外の新株予約権者が所有する本新株予約権のみを取得することができる旨を定めた取得条項等、大規模買付け等に対する対抗措置としての効果を勘案した行使期間、行使条件、取得条項等を設けることがあります。

本プランは、令和2年1月24日開催の第21回定時株主総会終結後3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで有効とします。なお、当社取締役会は、会社法、金融商品取引法、その他の法令若しくは金融商品取引所規則の変更又はこれらの解釈・運用の変更、又は税制、裁判例等の変更に伴う形式的な変更が必要と判断した場合は、随時、独立委員会の承認を得た上で、本プランを修正し、又は変更することができるものとし、他方、当社取締役会が、本プランの内容について当社株主の皆様の実質的な影響を与えるような変更を行う場合には、改めて直近で開催される株主総会に付議し株主の皆様のご承認をいただくことといたします。

なお、本プランの詳細については、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス <http://www.f-juken.co.jp/>）に掲載の令和2年1月7日付プレスリリースをご覧ください。

基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組みについての取締役会の判断

本プランは、経済産業省及び法務省が平成17年5月27日に発表した「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための買収防衛策に関する指針」の定める三原則（企業価値・株主共同の利益の確保・向上の原則、事前開示・株主意思の原則、必要性・相当性確保の原則）を充足しており、かつ、経済産業省・企業価値研究会が平成20年6月30日に公表した「近時の諸環境の変化を踏まえた買収防衛策の在り方」及び東京証券取引所が平成27年6月1日に公表した「コーポレートガバナンス・コード」（2018年6月1日改訂）の「原則1-5.いわゆる買収防衛策」の内容を踏まえております。

本プランは、上記に記載の通り、当社株式等に対する大規模買付け等がなされた際に、当該大規模買付け等に応じるべきか否かを株主の皆様がご判断し、あるいは当社取締役会が代替案を提示するために必要な情報や期間を確保し、株主の皆様のために買付者等と交渉を行うこと等を可能とすることにより、当社の企業価値・株主共同の利益を確保し、向上させるという目的をもって導入されております。

本プランは令和2年1月24日開催の第21回定時株主総会において決議されております。また、本プランの有効期間は同定時株主総会終結後3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであり、同定時株主総会においてご承認いただいた後も、その後の当社株主総会において本プランの変更又は廃止の決議がなされた場合には、本プランも当該決議に従い変更又は廃止されることとなります。従いまして、本プランの導入及び廃止には、株主の皆様のご意思が十分反映される仕組みとなっております。

また、本プランは、本プランに基づく大規模買付け等への対抗措置の発動等に関する取締役会の恣意的判断を排し、取締役会の判断及び対応の客観性及び合理性を確保することを目的として独立委員会を設置し、当社取締役会は、対抗措置の発動又は不発動の決議に際して独立委員会の勧告を最大限尊重いたします。独立委員会の判断の概要については、株主及び投資家の皆様に情報開示を行うこととし、当社の企業価値・株主共同の利益に資するよう本プランの透明な運営が行われる仕組みを確保しています。本プランに基づく大規模買付け等への対抗措置の発動に際しては、合理的かつ客観的な発動要件が充足されなければ発動されないように設定されており、当社取締役会による恣意的な発動を防止するための仕組みを確保しています。更に、本プランは、当社の株主総会で選任された取締役で構成される取締役会により、いつでも廃止することができるものとされており、従って、本プランは、デッドハンド型買収防衛策（取締役会の構成員の過半数を交代させても、なお発動を阻止できない買収防衛策）ではありません。

以上のとおり、本プランはその内容において公正性・客観性が担保される工夫がなされている点において、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保・向上することに資するものであって、基本方針に沿うものであり、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

2【事業等のリスク】

以下において、当社グループ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。

当社グループは、これらのリスクの発生の可能性を認識した上で、発生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、当連結会計年度末現在において当社グループ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

当社グループ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、令和元年10月期において、売上高の98.0%（前連結会計年度は99.1%）を占めております。

戸建事業及びマンション事業は、消費者の需要動向の影響を受ける傾向があり、景気見通しの悪化、消費者所得の減少、金利の上昇、物価・地価の変動、住宅税制の改正や消費税等の税率変更等により消費者の需要が減少した場合、当社グループの経営成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

当社グループ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、当社グループの経営成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

当社グループでは、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経営成績に影響が及ぶ可能性があるほか、当社グループ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、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループ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。当社グループでは計画どおりに販売契約が完了しない物件について価格改定による販売促進を行いますが、これに伴い採算が悪化する可能性があります。

(5) 用地仕入について

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経営成績に影響を及ぼします。当社グループ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が、これにもかかわらず周辺相場よりも高い価格で購入してしまう場合や当社グループ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、当社グループの経営成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

当社グループは、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、当社グループ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）を除いて全て外注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、当社グループ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グループ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、また、近年の建設労働者の減少・高齢化により、外注業者自体が十分な労働力を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グループの経営成績に影響が及ぶ可能性があります。

(7) 販売方法について

当社グループでは、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。当社グループは、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グループの物件を積極的に販売しなくなった場合等には当社グループの経営成績に影響が及ぶ可能性があります。

(8) 営業地域について

当社グループは、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。当連結会計年度末時点における各地域の営業拠点数は、当社におきましては、兵庫県に本社を含め8拠点、大阪府に6拠点、京都府に2拠点、奈良県に1拠点、愛知県に3拠点、広島県に1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。また、平成30年5月1日付で連結子会社となったアオイ建設株式会社では、神奈川県下に本社1拠点を有しております。

当社グループは、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、当社グループ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、当社グループの経営成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、当社グループ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29年10月期（注）		平成30年10月期		令和元年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	2,787,865	6.7	2,514,573	6.1	1,696,522	3.9
千葉県	1,467,370	3.5	1,709,946	4.2	1,445,710	3.4
東京都	31,337	0.1	738,558	1.8	1,040,664	2.4
神奈川県	-	-	532,760	1.3	1,046,593	2.4
愛知県	6,049,546	14.6	6,490,080	15.9	6,265,098	14.5
滋賀県	1,500,949	3.6	1,658,575	4.1	942,433	2.2
京都府	2,192,073	5.3	3,028,062	7.4	2,406,465	5.6
大阪府	8,078,890	19.5	7,219,267	17.6	10,463,088	24.3
兵庫県	10,696,852	25.8	8,825,797	21.6	7,897,003	18.3
奈良県	2,784,466	6.7	2,423,222	5.9	2,666,065	6.2
広島県	2,523,593	6.1	1,966,013	4.8	1,817,877	4.2
福岡県	2,051,993	5.0	1,631,170	4.0	1,995,880	4.6
戸建分譲	40,164,939	97.0	38,738,029	94.7	39,683,404	92.0
戸建分譲以外	1,239,843	3.0	2,180,471	5.3	3,428,399	8.0
合計	41,404,783	100.0	40,918,500	100.0	43,111,803	100.0

（注）平成29年10月期は、個別財務諸表における実績を参考として記載しております。

2. 財政状態について

当社グループ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、当社グループ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。

令和元年10月期末においては有利子負債が当社の総資産額の20.5%を占めておりますが、当社グループでは、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グループの経営成績に影響が及び可能性があります。

	平成29年10月期(千円) (注)	平成30年10月期(千円)	令和元年10月期(千円)
総資産額	42,399,910	47,300,153	50,391,852
有利子負債残高	7,419,843	9,365,938	10,334,125
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,959,022	3,246,915	1,802,226
投資活動によるキャッシュ・フロー	45,549	830,490	1,133,431
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,780,679	1,148,645	367,805
現金及び現金同等物の期末残高	18,074,396	12,848,344	10,280,491
販売用不動産	8,675,816	8,371,052	10,611,250
仕掛販売用不動産	7,039,626	14,093,561	16,086,667
未成工事支出金	1,305,218	2,069,002	2,096,184

(注) 平成29年10月期は、個別財務諸表における実績を参考として記載しております。

3. 法的規制等について

当社グループは主に「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（4）第6116号：有効期限 令和3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-30）第218665号：有効期限 令和5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 令和4年3月29日）を行っております。また、連結子会社アオイ建設株式会社では、宅地建物取引業者免許（免許証番号 神奈川県知事（13）第7489号：有効期限 令和5年4月16日）及び一般建設業の許可（許可番号 神奈川県知事許可（般-29）第23146号：有効期限 令和4年12月20日）を受け、一級建築士事務所の登録（登録番号 神奈川県知事登録第13185号：有効期限 令和6年2月9日）を行っております。

当社グループ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、建設業許可及び一級建築士事務所登録が必要であり、現時点においてこれらの免許、許可及び登録の取消し又は欠格事由に該当する事実等は無いものと認識しております。しかしながら、将来においてこれら免許、許可及び登録の取消し等があった場合には、主要な事業活動に支障をきたすとともに経営成績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

4. 住宅品質保証について

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

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

しかしながら、販売件数の増加に伴い、当社グループ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グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。さらに、当社グループの販売した住宅に重大な瑕疵があるとされた場合など、当社グループ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グループの信用に悪影響を及ぼし、当社グループの経営成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

当社グループは、当社グループの物件のご購入を検討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を保有しているほか、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図るとともに、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、当社グループに対する信頼の失墜や損害賠償等により、当社グループの経営成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図るため、コストが増加する可能性があります。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

財政状態及び経営成績の状況

a. 経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、総じて緩やかな回復傾向で推移いたしました。米中間における通商問題や世界経済に対する懸念などを背景に、輸出や生産などが徐々に弱含む状況になり、景気の先行きに対する慎重さが強まってきております。

不動産業界においては、不動産需要の二極化傾向が強まる中、都市周辺部や人気の高い住宅地などにおける競争は激しく、また、用地仕入価格の上昇、建設労働者不足や建築コストの高騰など、事業環境の厳しさは続いております。

このような環境の中、当社グループは、お客様のニーズに即した魅力的な住宅造りに注力するとともに、事業拡大に向けた人材確保・育成を推進してまいりました。

戸建事業のうち主力の戸建分譲では、今後の販売棟数拡大と収益性の維持のためには、住環境が良く利便性の高い良質な分譲用地を安定的に確保することが重要となるため仕入業務に注力した一方、造成・建築工事においては、協力業者の不足などの影響により完成までの工期が長期化する状況が続き、未完成在庫が増加する状況となりました。こうした状況に対応するべく、当社では、継続的な協力業者の新規開拓、工程管理の徹底と連携強化、外国人技能実習生の受け入れ等に加え、工事監督職の採用・人員配置の見直しなどの取り組みを行い、下半期から徐々に上棟・完成棟数が増加する傾向が表れ始めております。販売面においては、令和元年10月の消費増税後に実施される各種の景気対策を見据えた消費者の動きが感じられるなど、住宅需要はやや鈍さが見られるようになり、戸建分譲の販売棟数は前連結会計年度を1.6%下回る1,415棟（うち、戸建1,308棟、土地分譲107区画）にとどまったものの、良質な分譲用地の仕入に注力してきたことで平均販売価格は前連結会計年度に比べて上昇し、売上高の増加に寄与いたしました。また、平成30年5月から連結子会社となったアオイ建設株式会社（以下、「アオイ建設」という。）では、社内体制の整備などに取り組みつつ、建売方式による戸建分譲の供給を開始いたしました。注文住宅の請負工事では、一般顧客からの受注拡大と不動産業者からの継続的な受注獲得を目指して取り組む一方、コストの上昇傾向に対応するべく、販売価格の見直しも含めて収益性の改善に努めてまいりました。販売棟数においては、アオイ建設が順調に販売棟数を伸ばし、前連結会計年度に比べて16.8%の増加となる132棟の実績となりました。

マンション事業では、不動産賃貸による安定的な収益がアオイ建設との統合により増加した他、新築分譲マンション「ファーストレジデンス須磨海浜公園」が平成31年2月に竣工し、販売を進めてまいりましたが、マンションの市況は厳しく、当連結会計年度においては10戸の販売戸数にとどまりました。なお、同物件の未販売の住戸については、今後賃貸で活用することを決定したことに伴い、たな卸資産から固定資産に振替を行っております。また、当連結会計年度には、賃貸用のタワーパーキングについて、設備の老朽化により使用を停止したことに伴い、減損損失19百万円を計上しております。

当社の木造建築のノウハウを戸建住宅以外の分野に活用するべく取り組んでいる特建事業では、当連結会計年度には木造集合住宅2棟の請負工事が完成・引渡しとなりました。

これらの結果、当連結会計年度における経営成績は、売上高431億11百万円（前連結会計年度比 5.4%増）、営業利益37億64百万円（同 1.8%減）、経常利益36億73百万円（同 2.6%減）、親会社株主に帰属する当期純利益24億4百万円（同 5.9%減）となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(戸建事業)

戸建事業のうち主力の戸建分譲について、当連結会計年度における販売棟数は1,415棟（うち、戸建1,308棟、土地分譲107区画）（前連結会計年度比 1.6%減）となり、売上高は396億83百万円（同 2.4%増）となりました。戸建分譲では良質な分譲用地の安定的な確保及び施工体制の強化を重要課題として取り組んでおり、協力業者の新規開拓、工程管理の強化や人材確保・育成などを進めることで徐々に施工体制は改善しつつあるものの、完成物件を十分に確保できる体制にはまだ至っておらず、また、販売面でも消費増税を見据えた顧客層の慎重な動きから住宅需要が弱含むなど、販売棟数は前連結会計年度を下回りました。しかしながら、良質な分譲用地の仕入と顧客ニーズに即した商品企画に努めてきたことで平均販売価格が上昇し、売上高は前連結会計年度を上回る成果となりました。請負工事におきましては、アオイ建設が順調に販売棟数を伸ばし、当連結会計年度は132棟（同 16.8%増）の販売実績となり、売上高は23億89百万円（同 43.5%

増)となりました。戸建事業に関するその他の売上高は1億97百万円(同31.3%増)となりました。収益性の面では、用地仕入価格や建築コストなどの原価が上昇する傾向が続いており、販売価格帯に応じた商品戦略の明確化と徹底により、適正な収益の確保に努めているものの、利益率が低下する状況となっております。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は422億70百万円(同4.2%増)となり、セグメント利益は46億5百万円(同0.3%増)となりました。

(その他)

その他の事業セグメントのうち、マンション事業について、賃貸収益による売上高は4億28百万円(前連結会計年度比19.3%増)となりました。また、マンション分譲では「ファーストレジデンス須磨海浜公園」の販売を進めましたが、当連結会計年度には10戸の販売戸数にとどまり、売上高は3億11百万円(同-)となりました。なお、マンション分譲に関しては、同物件の引渡し開始に伴い、モデルルーム等の引渡し開始までに発生した費用も含めて1億9百万円の広告宣伝費を計上しております。マンション事業に関するその他の売上高は2百万円(同-)となり、マンション事業全体の売上高は7億42百万円(同106.8%増)となりました。特建事業においては、2棟の木造集合住宅の請負工事が完成・引渡しとなり、売上高は94百万円(同-)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8億37百万円(同133.0%増)となり、セグメント利益は1億28百万円(同27.9%増)となりました。

b. 財政状態の状況

当連結会計年度末における総資産は503億91百万円(前連結会計年度末比6.5%増)となり、前連結会計年度末に比べて30億91百万円増加いたしました。その主な増減の要因は、現金及び預金の減少25億68百万円、たな卸資産の増加42億66百万円及び有形固定資産の増加15億13百万円であります。たな卸資産が増加した主な要因につきましては、協力業者の不足などの影響により工期が長期化したことで仕掛在庫が増加し、また、販売棟数も伸び悩んだことで完成在庫が増加したためであります。なお、有形固定資産の増加につきましては、分譲マンションの保有目的を賃貸用に変更したことに伴い、販売用不動産から有形固定資産に14億41百万円の振替を行ったことが主な増加要因となっております。

負債合計は171億19百万円(同7.5%増)となり、前連結会計年度末に比べて11億99百万円増加しております。その主な増減の要因は、支払手形・工事未払金の増加3億72百万円、短期有利子負債の増加13億68百万円及び長期有利子負債の減少4億円であります。

また、純資産は332億72百万円(同6.0%増)となり、前連結会計年度末に比べて18億92百万円増加いたしました。その主な増減の要因は、当連結会計年度における親会社株主に帰属する当期純利益24億4百万円に対して配当金の支払5億96百万円を行った結果、利益剰余金が18億7百万円増加したことによりあります。

これらの結果、自己資本比率は64.2%となり、前連結会計年度末に比べて0.4ポイント低下いたしました。当社グループでは、今後も健全な財務体質の維持、向上に努めてまいります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、102億80百万円(前連結会計年度末比20.0%減)となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、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18億2百万円の支出(前連結会計年度比44.5%減)となりました。主な収入の要因は、税金等調整前当期純利益36億54百万円及び仕入債務の増加額3億72百万円であり、主な支出の要因は、たな卸資産の増加額48億23百万円及び法人税等の支払額12億7百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは11億33百万円の支出(前連結会計年度比36.5%増)となりました。主な支出の要因は、有形固定資産の取得による支出11億68百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは3億67百万円の収入(前連結会計年度は11億48百万円の支出)となりました。主な収入の要因は、短期借入金の純増加額14億63百万円であり、主な支出の要因は、長期借入金の返済による支出4億33百万円及び配当金の支払額5億96百万円であります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当連結会計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	当連結会計年度 (自 平成30年11月1日 至 令和元年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	1,513	42,469,464	+11.2
(2) 請負工事	132	2,389,012	+43.5
戸建事業 計	1,645	44,858,477	+12.6
2. その他			
(1) マンション分譲	10	311,272	-
(2) 特建事業	2	94,398	-
その他 計	12	405,670	-
合計	1,657	45,264,148	+13.6

(注) 1. 金額は販売価格によっております。

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3. 件数欄については、戸建分譲は棟数又は区画数、請負工事は棟数又は契約数、マンション分譲は戸数、特建事業は棟数を表示しております。

b. 受注実績

当社グループは主に見込み生産を行っており、請負工事等、一部には受注生産も行っておりますが、その多くが短期間で販売するものであるため、記載を省略しております。

c. 販売実績

当連結会計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	当連結会計年度 (自 平成30年11月1日 至 令和元年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	1,415	39,683,404	+2.4
(2) 請負工事	132	2,389,012	+43.5
(3) その他	-	197,947	+31.3
戸建事業 計	-	42,270,364	+4.2
2. その他			
(1) マンション分譲	10	311,272	-
(2) 不動産賃貸	-	428,561	+19.3
(3) 特建事業	2	94,398	-
(4) その他	-	2,854	-
その他 計	-	837,086	+133.0
セグメント計	-	43,107,450	+5.4
事業セグメントに帰属しない売上高	-	4,352	28.5
合計	-	43,111,803	+5.4

(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、戸建分譲は棟数又は区画数、請負工事は棟数又は契約数、マンション分譲は戸数、特建事業は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	53	1,696,522	32.5
千葉県	50	1,445,710	15.5
東京都	34	1,040,664	+40.9
神奈川県	38	1,046,593	+96.4
愛知県	226	6,265,098	3.5
滋賀県	39	942,433	43.2
京都府	88	2,406,465	20.5
大阪府	351	10,463,088	+44.9
兵庫県	307	7,897,003	10.5
奈良県	104	2,666,065	+10.0
広島県	60	1,817,877	7.5
福岡県	65	1,995,880	+22.4
合計	1,415	39,683,404	+2.4

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しております。個々の重要な会計方針及び見積りについては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載のとおりであります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当連結会計年度の経営成績等につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要」に記載のとおりであります。

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因につきましては、「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (5) 事業上及び財務上の対処すべき課題」及び「2 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

当社グループの資本の財源及び資金の流動性につきましては、当社グループの資金需要のうち主なものは、分譲用地の仕入資金及び収益物件の購入資金等であり、主に内部留保資金又は当座貸越契約を含む金融機関からの借入により調達しております。なお、当連結会計年度末における社債、借入金及びリース債務を含む有利子負債の残高は103億34百万円(前連結会計年度末比 10.3%増)となっております。また、当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は102億80百万円(同 20.0%減)となっております。

経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等につきましては、「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等」に記載のとおりであります。これらの指標に関して、当連結会計年度における実績は、売上高経常利益率 8.5%(前連結会計年度は9.2%)、賃貸等不動産に関する資産、負債及び利益を除いた自己資本当期純利益率 8.6%(同 9.4%)、棚卸資産回転率 年1.2回転(同 年1.4回転)となっております。各利益率につきましては、土地購入費や建築コストなどが上昇傾向となっていること及び分譲マンションに関する広告宣伝費や人件費の増加など販売費及び一般管理費の増加が、それぞれの目標水準を下回った主な要因となっており、販売価格帯に応じた商品戦略を明確化し、原価を適切な水準にコントロールするとともに、業務効率の向上に取り組むことで、収益性の維持・向上に向けた対応を進めております。また、棚卸資産回転率につきましては、工期の長期化に伴う仕掛販売用不動産の増加が主な要因となっており、目標とする年3回転を下回る状況となっており、協力業者の新規開拓などの施工体制の強化に向けた取り組みや厳格な工程管理の継続によって回転率を高めてまいり所存であります。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度におきましては、総額で1,772,059千円の設備投資を行っております。

その主なものは、その他の事業セグメントにおける分譲マンションの保有目的を賃貸用に変更したことに伴うたな卸資産から固定資産への振替1,441,029千円、賃貸マンション建築用地の取得142,873千円及び、全社部門における倉庫用地の取得152,096千円であります。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

令和元年10月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (人)
			建物及び 構築物	機械及び装置 及び 車両運搬具	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	リース資産	合計	
本社・尼崎支店 (兵庫県尼崎市)	戸建事業 その他	統括業務施設	208,845	1,086	3,720	669,373 (3,244.66)	6,266	889,292	143
加古川支店 (兵庫県加古川市)	戸建事業	販売施設	11,917	38	0	10,237 (133.31)	-	22,193	13
御影支店 (神戸市東灘区)	戸建事業	販売施設	2,817	0	481	60,479 (157.50)	-	63,777	4
西宮支店 ほか19拠点	戸建事業	販売施設	8,866	1,033	1,234	35,361 (181.81)	-	46,496	168
賃貸マンション 等	その他	賃貸用不動産	2,905,623	7,812	7,972	2,736,495 (13,629.59)	-	5,657,904	-
その他	戸建事業	モデルハウス等	8,951	-	341	107,382 (597.16)	-	116,675	1

(注) 1. 金額には消費税等を含めておりません。

2. 西宮支店ほか19拠点の土地建物は賃借しております。賃借施設の概要は、次のとおりであります。

事業所名	セグメントの名称	設備の内容	床面積(㎡)	年間賃借料(千円)
西宮支店ほか19拠点	戸建事業	販売施設	2,461.55	68,585

(2) 国内子会社

令和元年10月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (人)
				建物及び 構築物	車両 運搬具	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	リース資産	合計	
アオイ建設(株)	本社他 (相模原市南区他)	戸建事業 その他	統括業務施設 賃貸用不動産他	281,805	0	2,921	1,547,482 (9,322.73)	4,693	1,836,903	27

(注) 1. 金額には消費税等を含めておりません。

2. 土地の帳簿価額には借地権を含めて記載しております。

3. 本社施設の一部土地建物は賃借しております。賃借施設の概要は次のとおりであります。

事業所名	セグメントの名称	設備の内容	床面積(㎡)	年間賃借料(千円)
本社	戸建事業、その他	統括業務施設	566.81	6,732

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループ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、当連結会計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) (令和元年10月31日)	提出日現在発行数(株) (令和2年1月27日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	16,901,900	16,901,900	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	16,901,900	16,901,900	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、令和2年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の権利行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	平成22年2月20日	平成22年2月20日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名 当社監査役 3名	当社従業員 217名
新株予約権の数	54個	149個 [146個]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数	普通株式 5,400株 (注1)	普通株式 14,900株 [14,600株] (注1)
新株予約権の行使時の払込金額	625円(注2)	
新株予約権の行使期間	自 平成24年3月10日 至 令和2年2月19日	
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	発行価格 881円 資本組入額 441円	
新株予約権の行使の条件	(1) 新株予約権者は、権利行使時においても当社または当社の関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要する。ただし、取締役、監査役が任期満了により退任した場合、または従業員が定年により退職した場合にはこの限りではない。また、当社取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。 (2) その他の権利行使の条件は、当社第11回定時株主総会決議及び取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」の定めによる。	
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡、質入その他の一切の処分ができないものとする。	
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注3)	

当事業年度の末日(令和元年10月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(令和元年12月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は本件新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整により生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

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

また、当社が合併、会社分割、株式交換または株式移転(以下総称して「合併等」という。)を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他株式数の調整を必要とする場合には、合併等、株式の無償割当の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で株式数を調整することができる。

2. 当社が当社普通株式につき株式分割または株式併合を行う場合、行使価額は、株式分割または株式併合の比率に応じ、次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。当社が普通株式分割、株式併合を行う場合、次の算式により1株当たり払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式の発行または自己株式の処分を行う場合(会社法第194条の規定(単元未満株主による単元未満株式売渡請求。))に基づく自己株式の売渡、当社普通株式に転換される証券もしくは転

換できる証券または当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の転換または行使の場合を除く。）、上記の行使価額は、次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 組織再編に際して定める契約書または計画書等に以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。

- (1) 合併（当社が消滅する場合に限る。）
合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社
- (2) 吸収分割
吸収分割をする株式会社とその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社
- (3) 新設分割
新設分割により設立する株式会社
- (4) 株式交換
株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社
- (5) 株式移転
株式移転により設立する株式会社

決議年月日	平成29年2月11日	平成30年2月17日	平成31年2月16日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役（監査等委員である取締役を除く。）5名	当社取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名	当社取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名
新株予約権の数	979個	937個	1,198個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数	普通株式 9,790株 （注1）	普通株式 9,370株 （注1）	普通株式 11,980株 （注1）
新株予約権の行使時の払込金額	1円		
新株予約権の行使期間	自 平成29年4月1日 至 令和19年3月31日	自 平成30年4月3日 至 令和20年4月2日	自 平成31年4月2日 至 令和21年4月1日
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	発行価格 1,219円 資本組入額 610円 （注2）	発行価格 1,366円 資本組入額 683円 （注2）	発行価格 1,020円 資本組入額 510円 （注2）
新株予約権の行使の条件	<p>(1) 新株予約権者は、権利行使時において、当社の取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失したときに限り、新株予約権を行使できるものとする。但し、この場合、新株予約権者は、取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。</p> <p>(2) 新株予約権者が死亡した場合、新株予約権が、新株予約権者の法定相続人のうち配偶者又は一親等の親族の1名（以下、「相続承継人」という。）のみに帰属した場合に限り、相続承継人は次の各号の条件のもと、本契約に従って新株予約権を行使することができる。但し、刑法犯のうち、重大な事犯を行ったと認められる者は、相続承継人となることができない。</p> <p>相続承継人が死亡した場合、その相続人は新株予約権を相続することはできない。</p> <p>相続承継人は、相続開始後10ヶ月以内かつ権利行使期間の最終日までに当社所定の相続手続を完了しなければならない。</p> <p>相続承継人は、権利行使期間内で、かつ、当社所定の相続手続完了時から2ヶ月以内に限り一括して新株予約権を行使することができる。</p>		
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社の取締役会の承認を要するものとする。		
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注3）		

当事業年度の末日（令和元年10月31日）における内容を記載しております。提出日の前月末現在（令和元年12月31日）において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

（注）1. 新株予約権の割当日後に、当社が普通株式の株式分割（株式無償割当てを含む。以下同じ。）又は株式併合を行う場合は、新株予約権のうち、当該株式分割又は株式併合の時点で行使されていない新株予約権について、次の計算式により付与株式数の調整を行い、調整により生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割又は併合の比率}$$

また、割当日後に当社が合併又は会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合併又は会社分割の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で株式数を調整されるものとする。

2. 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
- (1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。
- (2) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた金額とする。
3. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転(以上を総称して以下、「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)については、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づき、新株予約権者に交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社の新株予約権を新たに交付するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類及び数
新株予約権の目的となる株式の種類は再編対象会社普通株式とし、新株予約権の行使により交付する再編対象会社普通株式の数は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、(注1)に準じて決定する。
- (3) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後行使価額に当該各新株予約権の目的となる株式数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とする。
- (4) 新株予約権を行使することができる期間
組織再編行為の効力発生日から、平成29年2月11日決議の新株予約権については令和19年3月31日まで、平成30年2月17日決議の新株予約権については令和20年4月2日まで、平成31年2月16日決議の新株予約権については令和21年4月1日までとする。
- (5) 新株予約権の取得に関する事項
新株予約権者が権利行使をする前に、「新株予約権の行使の条件」の定め又は新株予約権割当契約の定めにより新株予約権を行使できなくなった場合、当社は当社の取締役会が別途定める日をもって当該新株予約権を無償で取得することができる。
当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる吸収分割契約若しくは新設分割計画又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画の承認の議案が当社の株主総会(株主総会が不要な場合は当社の取締役会)において承認された場合は、当社の取締役会が別途定める日をもって、同日時点で権利行使されていない新株予約権を無償で取得することができる。
- (6) 新株予約権の譲渡制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。
- (7) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
(注2)に準じて決定する。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【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29年3月10日 (注)	-	16,901,900	-	1,584,837	1,339,186	-

(注) 会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振替えたものであります。

(5) 【所有者別状況】

令和元年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)	-	17	16	56	65	12	7,595	7,761	-
所有株式数 (単元)	-	10,755	1,300	67,860	25,735	61	63,268	168,979	4,000
所有株式数の 割合(%)	-	6.36	0.77	40.16	15.23	0.04	37.44	100.00	-

(注) 自己株式3,025,186株は、「個人その他」に30,251単元及び「単元未満株式の状況」に86株を含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

令和元年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(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
中島興産株式会社	兵庫県芦屋市南浜町16-10	4,721,000	34.02
伏見管理サービス株式会社	東京都西東京市保谷町2-1-4	1,800,000	12.97
ビービーエイチ フォー フィデリティ ロー プライズド ストック ファンド(プリンシパル オール セクター サポートフォリオ) (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	245 SUMMER STREET BOSTON, MA 02210 U.S.A. (東京都千代田区丸の内2-7-1 決済 事業部)	1,384,600	9.98
中島 雄司	兵庫県芦屋市	338,000	2.44
五十嵐 幸造	福井県坂井市	312,000	2.25
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	285,200	2.06
ビービーエイチ フィデリティ グループ トラスト ベネフィット プリンシパル オール セクター サポートフォリオ (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	82 DEVONSHIRE ST BOSTON MASSACHUSETTS 02109 (東京都千代田区丸の内2-7-1 決済 事業部)	230,900	1.66
西河 洋一	東京都練馬区	210,000	1.51
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운 ト ジェイビーアールディ アイエスジー エフイー - エイシー (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2-7-1 決済 事業部)	170,800	1.23
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海1-8-11	161,300	1.16
計	-	9,613,800	69.28

(注) 1. 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しております。

2. 上記日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、272,100株であります。

3. 上記日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、161,300株であります。

4. 前事業年度末において主要株主であったビービーエイチ フォー フィデリティ ロー プライズド ストック ファンド(プリンシパル オール セクター サポートフォリオ)は、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

令和元年10月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 3,025,100	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 13,872,800	138,728	同上
単元未満株式	普通株式 4,000	-	-
発行済株式総数	16,901,900	-	-
総株主の議決権	-	138,728	-

【自己株式等】

令和元年10月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
ファースト住建株式会社	兵庫県尼崎市東難波町5-6-9	3,025,100	-	3,025,100	17.90
計	-	3,025,100	-	3,025,100	17.90

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (ストック・オプションの権利行使により 処分した取得自己株式)	100	62,500	300	187,500
保有自己株式数	3,025,186	-	3,024,886	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式には、令和2年1月1日からこの有価証券報告書提出日までのストック・オプションの権利行使により処分した取得自己株式は含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式数には、令和2年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる取得自己株式及びストック・オプションの権利行使により処分した取得自己株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、常に企業価値を高めることにより、株主に対し長期的に貢献できる企業を目指しております。従って、剰余金の配当につきましては、将来の事業展開に備えるための内部留保資金の確保、並びに企業業績等も勘案したうえで、安定した利益還元を念頭に置きながら、配当性向20%を目標として実施してまいりたいと考えております。

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

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり年間43円の配当（うち中間配当21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25.9%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な分譲用地の仕入資金及び収益物件の購入資金等として有効活用してまいりたいと考えております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
令和元年6月7日 取締役会決議	291,408	21
令和元年12月13日 取締役会決議	305,287	22

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

（1）【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

a. 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

当社は監査等委員会設置会社制度を採用しており、監査等委員である取締役3名を含む取締役6名によって構成される取締役会と、社外取締役2名（公認会計士並びに弁護士）を含む監査等委員3名によって構成される監査等委員会によるコーポレート・ガバナンス体制を構築しております。

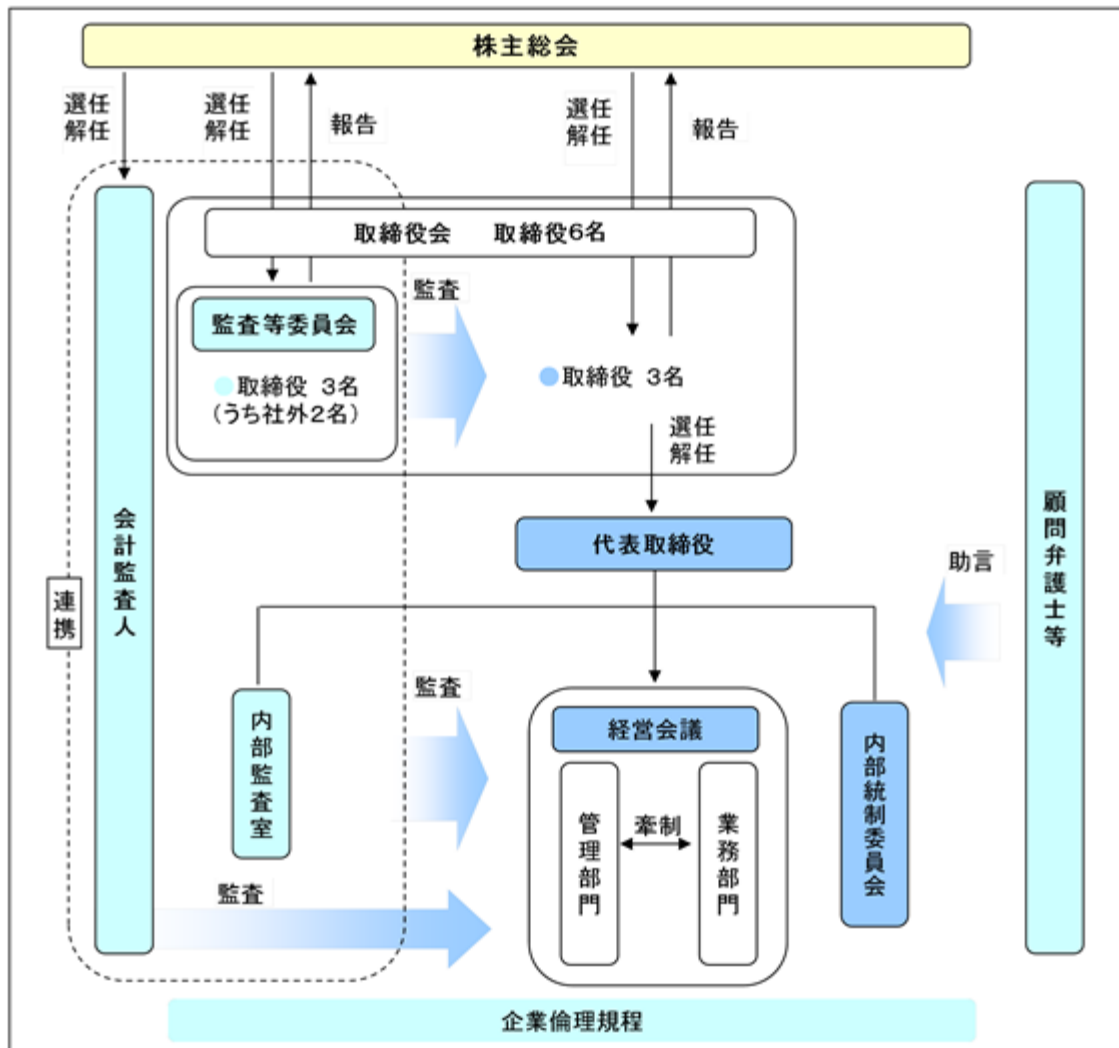
取締役会は、毎月1回定例開催されているほか、必要に応じて随時に開催されており、取締役会規程に基づいた重要事項の決議や事業の進捗状況の確認等を行うとともに、各取締役の職務の執行を監督しております。取締役会の構成員は、中島雄司（議長、代表取締役社長）、東秀彦、中山成人、藤本智章、田村一美（社外取締役）及び水永誠二（社外取締役）であります。

監査等委員会は、毎月1回定例開催するほか、必要に応じて随時に開催し、また監査等委員は、原則として取締役会及び監査等委員会に全員が出席し、取締役の職務執行に関して適法性、妥当性等の観点から業務監査を実施いたします。監査等委員の過半数は社外取締役で構成されており、中立で幅広い視点からの経営監視機能を確保しております。監査等委員会の構成員は、藤本智章（議長、常勤監査等委員）、田村一美（社外取締役）及び水永誠二（社外取締役）であります。

内部統制システムの整備の状況につきましては、社長直轄の内部監査担当者（1名）と監査等委員が有機的に連携して、当社の社内諸活動が、法令並びに社内諸規程を遵守して行われているかを定期的にチェックし、社長に報告するとともに、助言並びに指導等を行っております。また、財務報告の信頼性を確保するために、「財務報告の基本方針」を定め、これに基づく内部統制体制を構築しており、経営陣を委員とした内部統制委員会が財務報告に係る内部統制の評価を実施しております。内部統制委員会の構成員のうち役員は、中島雄司（委員長、代表取締役社長）、東秀彦及び中山成人であり、常勤監査等委員の藤本智章がオブザーバーとして出席しております。

上記の他、当社では経営及び業務執行に関する重要な事項を審議、報告する機関として、業務執行取締役及び各部門の次長職以上で構成される経営会議を毎月1回開催しております。経営会議の構成員のうち役員は、中島雄司（議長、代表取締役社長）、東秀彦及び中山成人であり、常勤監査等委員の藤本智章がオブザーバーとして出席しております。

株主その他の利害関係者に対する施策の実施状況といたしましては、株主重視の観点から、適切な情報公開並びに説明に努めており、迅速かつ適時な情報開示を行うため、株式会社東京証券取引所に開示いたしましたIR情報を、当社ホームページ上のIRサイトにおきましても速やかに掲載するよう努めております。さらに、第2四半期決算短信並びに期末決算短信開示後には、当社代表取締役が出席しての決算説明会を行っております。今後も適時開示に係る宣誓書に基づき、常に投資家の視点に立った会社情報の適時適切な提供に努めてまいりたいと考えております。



б．企業統治の体制を採用する理由

当社では、コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方に基づき、当社を取り巻く事業環境に適切に対応し、継続的に企業価値を向上していくために、迅速な意思決定を行うことが重要と考えており、当社の企業規模や事業計画等を勘案して機動的な意思決定を行える現在の体制を採用しております。また、社外取締役2名を含む監査等委員並びに監査等委員会による客観的で中立的な経営監視機能を備えることで、経営の透明性、公正性を確保しております。

リスク管理体制の整備の状況

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

子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社の取締役のうち、子会社の取締役を兼任する者を設けることにより子会社の運営・管理を行うとともに、定期的に取締役会に経営成績及び運営・管理の状況を報告することにより、子会社の業務の適正を確保しております。

責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役2名は、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、法令が定める最低責任限度額としております。

取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は5名以内、監査等委員である取締役は5名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらない旨も定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

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。

取締役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の取締役（取締役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度におい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、取締役として適切な人材を確保するとともに、取締役がその能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性6名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	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 平成12年3月 代表取締役 平成12年10月 代表取締役社長(現任) 平成30年5月 アオイ建設株式会社代表取締役社長(現任)	(注)3	338,000
取締役 管理部長	東 秀彦	昭和32年6月14日生	昭和62年10月 監査法人中央会計事務所入所 平成3年3月 公認会計士登録 平成19年8月 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入所 平成23年11月 当社入社、管理部長 平成24年1月 取締役管理部長(現任) 平成26年3月 ファースト工務店株式会社取締役(現任) 平成30年5月 アオイ建設株式会社取締役(現任)	(注)3	1,000
取締役 企画営業部長	中山 成人	昭和46年1月15日生	平成5年3月 豊島商事入社 平成15年6月 当社入社 平成25年11月 執行役員浦和支店長 平成27年9月 執行役員首都圏支社長 平成29年1月 取締役首都圏支社長 平成29年11月 取締役企画営業部長兼首都圏支社長 令和元年11月 取締役企画営業部長(現任)	(注)3	100
取締役 (監査等委員)	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 平成26年3月 ファースト工務店株式会社監査役(現任) 平成28年1月 当社取締役(監査等委員)(現任) 平成30年5月 アオイ建設株式会社監査役(現任)	(注)4	10,000
取締役 (監査等委員)	田村 一美	昭和24年7月27日生	昭和61年4月 瑞穂監査法人入所 平成元年10月 公認会計士登録 平成3年1月 田村一美公認会計士事務所(現田村一美会計事務所)開設 所長(現任) 平成14年7月 当社監査役 平成18年7月 神明監査法人代表社員 平成28年1月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	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 平成28年 1月 取締役(監査等委員)(現任)	(注) 4	-
計					349,100

(注) 1. 取締役 田村一美氏及び水永誠二氏は、社外取締役であります。

2. 当社の監査等委員会については次のとおりであります。

委員長 藤本智章、委員 田村一美、委員 水永誠二

なお、当社は、情報収集その他監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するために藤本智章氏を常勤の監査等委員として選定しております。

3. 令和 2年 1月24日開催の定時株主総会の終結の時から 1年間

4. 令和 2年 1月24日開催の定時株主総会の終結の時から 2年間

社外役員の状況

当社の社外取締役は 2名であり、いずれも監査等委員である取締役であります。なお、両社外取締役と当社との間には、人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係(社外取締役が他の会社等の役員若しくは使用人である、又は役員若しくは使用人であった場合における当該他の会社等と当社の関係を含む)はなく、当社に対して完全に独立した立場にあります。社外取締役 2名は、それぞれ公認会計士及び弁護士であり、取締役会及び監査等委員会において、会社の経営に対して専門的見地から、また客観的かつ中立な立場から監視を行い、必要に応じて意見を述べております。

当社は、社外役員を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、その選任に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

当社は、経営の意思決定機能と、業務執行を管理監督する機能を持つ取締役会に対しては取締役 6名のうち 2名を社外取締役としており、また監査等委員会に対しては監査等委員である取締役 3名のうち 2名を社外取締役とすることで経営への監視機能を強化しております。コーポレート・ガバナンスにおいて、外部からの客観的、中立の経営監視の機能が重要と考えており、社外取締役 2名が監査等委員会での監査を行うことに加え、取締役会へ出席し決議に参加することにより、外部からの経営監視機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

監査等委員である社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社の社外取締役 2名は、両名ともに監査等委員である取締役であり、主に取締役会及び監査等委員会へ出席し、発言や決議への参加を通じて、監督又は監査の機能を果たしております。社外取締役へのサポート体制につきまして、情報伝達は、主として常勤の監査等委員である取締役が行っております。また、取締役会の開催に際し事前の説明や資料提供を必要とする場合には、取締役会の事務機関である管理部から資料等の提供を行っている他、各取締役及び担当部門からの情報伝達も行っております。

監査等委員会は、会計監査人による監査の結果に関する報告を受けるとともに、監査講評会を始めとする会計監査人との協議の場に出席し、必要に応じて意見を述べる等、適切な監査が実施されるために相互の意見や情報の交換を行っております。また、監査等委員会による監査において問題点等が発見された場合には、会計監査における専門家としての助言を会計監査人に求める等、常時より連携できる体制を構築しております。

当社は経営者による内部統制システムの監視部門として内部監査室を設置しておりますが、内部監査室による各部門への往査が実施される際には、監査等委員が同行して行われており、社外取締役も必要に応じてこれに参加しております。また内部監査に係る報告書等を監査等委員は随時閲覧し、報告を求めることができ、併せて監査等委員は必要に応じて内部監査室への助言を行っております。これらにより内部監査部門と監査等委員会とは情報を共有し、有機的に連携できる体制を構築しております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社は、監査等委員会及び会計監査人を設置しております。

当社の監査等委員会は、2名の社外取締役と1名の非業務執行取締役によって構成されております。監査等委員会は原則として毎月 1回及び必要に応じて随時開催し、監査に関する重要な事項の報告、協議並びに決議を行います。監査等委員は、監査等委員会で決議された監査の方針、計画、方法及び職務の分担等に基づき、取締役の職務の執行並びに会社の業務や財産の状況を監査し、財務諸表等に関しては会計監査人からの報告に基づき監査を行います。監査の実施にあたっては、取締役会に出席して決議に参加する他、役員等もしくは使用人に対して報告を求め、書類や記録を閲覧し、あるいは重要な会議に出席する等、必要に応じ適切に行います。

なお、監査等委員の藤本智章氏は、税理士事務所に在籍し、決算手続き並びに財務諸表の作成等に従事した経験を有しており、また、社外取締役である監査等委員の田村一美氏は、公認会計士の資格を有しており、両監査等委員は財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

内部監査の状況

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

会計監査の状況

a. 監査法人の名称 EY新日本有限責任監査法人

b. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員・業務執行社員 増田 豊
指定有限責任社員・業務執行社員 徳野 大二

c. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 10名、公認会計士試験合格者 8名、その他 4名

d. 監査法人の選定方針と理由

監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定いたします。また、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。なお、取締役会が、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、会計監査人の解任または不再任を株主総会の会議の目的とすることを監査等委員会に請求し、監査等委員会はその適否を判断したうえで、株主総会に提出する議案の内容を決定いたします。

監査等委員会がEY新日本有限責任監査法人を会計監査人として再任することが適当であると判断した理由は、同監査法人は会計監査人として求められる専門性、独立性や監査体制等を有しており、また、当社の事業環境及び事業内容に精通していると判断したためであります。

e. 監査等委員会による監査法人の評価

監査等委員会は、EY新日本有限責任監査法人の監査体制及び監査の品質管理体制、監査計画、監査の実施状況等はいずれも適切であり、同監査法人による監査は相当であると評価しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	31,000	-	31,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	31,000	-	31,000	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬（a.を除く）
該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d．監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針としましては、当社の規模、特性及び監査日数等を勘案し、監査公認会計士等と協議の上で決定しております。

e．監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(4)【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

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

当社の役員の報酬等に関する株主総会の決議は、平成28年1月26日開催の第17回定時株主総会において、取締役（監査等委員を除く。）について年額150,000千円以内（ただし、使用人分給与は含まない。）、取締役（監査等委員）について年額25,000千円以内と決議いただいております。当該決議に係る役員の員数は、取締役（監査等委員を除く。）は4名、取締役（監査等委員）は3名であります。また別枠で、取締役（監査等委員を除く。）について平成29年1月26日開催の第18回定時株主総会において、ストック・オプション報酬額として年額15,750千円以内と決議いただいております。当該決議に係る役員の員数は5名であります。

当社の役員報酬は、毎月定額にて支給される基本報酬（固定報酬）と業績に連動して変動する賞与（業績連動報酬）及び原則として退任時に権利行使できるストック・オプションの付与によって構成されております。基本報酬及び賞与の水準や支給割合についての明確な定めは設けておりませんが、国内の同業種や同規模の他企業の水準を参考のうえ、当社の業績、従業員の賃金水準などを勘案して決定しております。業績連動報酬となる賞与は、経常利益を指標として内規に基づき支給総額を決定しております。経常利益は、企業業績を適切かつ客観的に表す一般的な指標であり、また当社は売上高経常利益率を目標とする指標の1つとしていることから、業績連動報酬の指標としております。なお、当事業年度における経常利益の目標は42億33百万円、実績は33億88百万円であります。ストック・オプション報酬は、中長期的な業績向上へのインセンティブと株主重視の経営意識を高めることを目的として、監査等委員以外の取締役に對して支給いたしております。

当事業年度におきましては、基本報酬及び賞与に関する個々の役員の報酬額については、株主総会で決議された報酬の枠内で取締役会の決議により代表取締役社長（中島雄司）に一任し、代表取締役社長が役員報酬の決定基準に基づきそれぞれの能力、貢献度、期待度を勘案してインセンティブとなるよう決定いたしております。取締役会は、社外取締役2名が出席して役員報酬の決定基準の遵守状況を適切に監督しており、客観性・透明性は確保しております。ストック・オプション報酬における個々の役員の報酬額については、取締役会において決議された内規に従い、職位、在位年数等に応じて決定されております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	ストック・ オプション	
取締役(監査等委員を除く。) (社外取締役を除く。)	108,187	78,360	17,620	12,207	4
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	14,126	12,096	2,030	-	1
社外役員	8,714	8,064	650	-	2

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5)【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、取引先との関係の維持・強化や事業運営上の必要性、経済合理性等を総合的に勘案し、当社グループの継続的な発展や中長期的な企業価値向上に資すると判断されるものを、投資目的が純投資目的以外の目的である投資株式として保有対象としております。また、決算情報等の入手のため同業他社の株式も少量、純投資目的以外の目的である投資株式として保有しております。

なお、当社は純投資目的での投資株式は原則として保有しない方針としており、当事業年度末において保有する純投資目的の投資株式はありません。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

取締役会において、個別の保有投資株式に関して取引高、量的、質的な取引依存度、今後の事業展開での必要性を検証いたしております。検証の結果、不適切と判断される場合には保有を解消いたします。

なお、保有投資株式に係る議決権の行使については、各議案の内容が当社グループの企業価値を毀損させる可能性がないか、発行会社の企業価値の向上を期待することができるか否かを精査したうえで、適切に行いいたしました。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	30
非上場株式以外の株式	5	167,940

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	-	-

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
㈱四国銀行	66,800	66,800	取引金融機関である同社との円滑な取引関係の維持を目的としております。定量的な保有効果については、取引条件等営業機密が含まれるため記載しませんが、主に資金調達の安定化に資するものと判断しております。	有
	69,405	84,969		
TOTO(株)	17,500	17,500	建築工事に関する取引先である同社との円滑な取引関係の維持を目的としております。定量的な保有効果については、取引条件等営業機密が含まれるため記載しませんが、主に住宅設備・資材等調達の安定化に資するものと判断しております。	有
	77,962	70,875		
南海プライウッド(株)	3,000	3,000	建築工事に関する取引先である同社との円滑な取引関係の維持を目的としております。定量的な保有効果については、取引条件等営業機密が含まれるため記載しませんが、主に住宅設備・資材等調達の安定化に資するものと判断しております。	有
	18,660	17,940		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
飯田グループホール ディングス(株)	1,016	1,016	不動産業界動向の把握を目的としており ます。定量的な保有効果は記載が困難で ありますが、必要最低限の僅少な投資額 で株式を取得しております。	無
	1,840	2,086		
フジ住宅(株)	100	100	不動産業界動向の把握を目的としており ます。定量的な保有効果は記載が困難で ありますが、必要最低限の僅少な投資額 で株式を取得しております。	無
	71	86		

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 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。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成していません。

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、連結会計年度(平成30年11月1日から令和元年10月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成30年11月1日から令和元年10月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成30年10月31日)	当連結会計年度 (令和元年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 14,429,371	2 11,860,520
販売用不動産	2 8,371,052	2, 4 10,611,250
仕掛販売用不動産	2 14,093,561	2, 4 16,086,667
未成工事支出金	2,069,002	2,096,184
貯蔵品	2,806	9,204
その他	510,711	384,086
流動資産合計	39,476,505	41,047,915
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 3,833,696	2, 4 4,891,086
減価償却累計額	1,316,668	1,462,259
建物及び構築物(純額)	2 2,517,027	2, 4 3,428,827
土地	2 4,261,556	2, 4 4,876,493
その他	277,512	248,453
減価償却累計額	226,912	210,791
その他(純額)	50,599	37,661
有形固定資産合計	6,829,184	8,342,982
無形固定資産		
のれん	94,165	73,240
その他	313,724	310,652
無形固定資産合計	407,890	383,892
投資その他の資産		
投資有価証券	2 203,717	2 191,824
繰延税金資産	199,532	214,349
その他	1 183,323	1 210,888
投資その他の資産合計	586,572	617,062
固定資産合計	7,823,647	9,343,936
資産合計	47,300,153	50,391,852
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	4,745,383	5,117,984
短期借入金	2 6,212,250	2 7,675,300
1年内償還予定の社債	108,000	25,000
1年内返済予定の長期借入金	2 429,728	2 418,667
未払法人税等	677,793	649,591
賞与引当金	163,668	157,107
役員賞与引当金	21,700	20,300
完成工事補償引当金	21,338	21,803
その他	627,638	492,430
流動負債合計	13,007,500	14,578,185
固定負債		
社債	35,000	10,000
長期借入金	2 2,560,886	2 2,188,048
退職給付に係る負債	287,206	316,200
その他	29,858	27,030
固定負債合計	2,912,951	2,541,280
負債合計	15,920,451	17,119,465

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成30年10月31日)	当連結会計年度 (令和元年10月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,837	1,584,837
資本剰余金	1,341,778	1,341,781
利益剰余金	30,180,078	31,987,819
自己株式	2,593,020	2,592,934
株主資本合計	30,513,674	32,321,503
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	29,518	22,419
その他の包括利益累計額合計	29,518	22,419
新株予約権	30,167	42,118
非支配株主持分	806,340	886,344
純資産合計	31,379,701	33,272,386
負債純資産合計	47,300,153	50,391,852

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日)
売上高	40,918,500	43,111,803
売上原価	33,858,269	35,627,987
売上総利益	7,060,231	7,483,815
販売費及び一般管理費		
販売手数料	959,004	1,009,854
給料及び手当	752,325	829,929
賞与引当金繰入額	104,715	114,862
役員賞与引当金繰入額	21,700	20,300
退職給付費用	15,456	15,023
租税公課	346,404	381,253
完成工事補償引当金繰入額	-	1,946
その他	1,025,811	1,346,590
販売費及び一般管理費合計	3,225,418	3,719,760
営業利益	3,834,812	3,764,055
営業外収益		
受取利息	885	1,581
受取配当金	4,294	5,215
受取保険金	2,780	4,253
受取補償金	255	6,528
その他	23,770	9,149
営業外収益合計	31,986	26,727
営業外費用		
支払利息	91,145	105,598
その他	5,553	12,164
営業外費用合計	96,698	117,762
経常利益	3,770,100	3,673,020
特別利益		
完成工事補償引当金戻入額	426	-
新株予約権戻入益	230	230
特別利益合計	656	230
特別損失		
減損損失	-	19,105
特別損失合計	-	19,105
税金等調整前当期純利益	3,770,756	3,654,145
法人税、住民税及び事業税	1,186,907	1,179,729
法人税等調整額	14,141	11,046
法人税等合計	1,172,765	1,168,683
当期純利益	2,597,990	2,485,461
非支配株主に帰属する当期純利益	43,448	81,026
親会社株主に帰属する当期純利益	2,554,541	2,404,434

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日)
当期純利益	2,597,990	2,485,461
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	46,227	8,121
その他の包括利益合計	46,227	8,121
包括利益	2,551,763	2,477,339
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,509,774	2,397,335
非支配株主に係る包括利益	41,989	80,004

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30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	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,584,837	1,340,944	28,222,141	2,596,517	28,551,406
当期変動額					
剰余金の配当			596,604		596,604
親会社株主に帰属する 当期純利益			2,554,541		2,554,541
自己株式の処分		834		3,497	4,331
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	834	1,957,937	3,497	1,962,268
当期末残高	1,584,837	1,341,778	30,180,078	2,593,020	30,513,674

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	その他の包括利益累 計額合計			
当期首残高	74,286	74,286	20,749	-	28,646,441
当期変動額					
剰余金の配当					596,604
親会社株主に帰属する 当期純利益					2,554,541
自己株式の処分					4,331
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	44,767	44,767	9,418	806,340	770,990
当期変動額合計	44,767	44,767	9,418	806,340	2,733,259
当期末残高	29,518	29,518	30,167	806,340	31,379,701

当連結会計年度（自 平成30年11月1日 至 令和元年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	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,584,837	1,341,778	30,180,078	2,593,020	30,513,674
当期変動額					
剰余金の配当			596,694		596,694
親会社株主に帰属する 当期純利益			2,404,434		2,404,434
自己株式の処分		2		85	88
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	2	1,807,740	85	1,807,828
当期末残高	1,584,837	1,341,781	31,987,819	2,592,934	32,321,503

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	その他の包括利益累 計額合計			
当期首残高	29,518	29,518	30,167	806,340	31,379,701
当期変動額					
剰余金の配当					596,694
親会社株主に帰属する 当期純利益					2,404,434
自己株式の処分					88
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	7,099	7,099	11,951	80,004	84,856
当期変動額合計	7,099	7,099	11,951	80,004	1,892,684
当期末残高	22,419	22,419	42,118	886,344	33,272,386

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	3,770,756	3,654,145
減価償却費	169,595	180,030
減損損失	-	19,105
のれん償却額	10,462	20,925
株式報酬費用	12,790	12,207
引当金の増減額（は減少）	21,739	7,496
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	14,552	28,994
受取利息及び受取配当金	5,179	6,796
支払利息	91,145	105,598
たな卸資産の増減額（は増加）	5,709,652	4,823,930
前渡金の増減額（は増加）	58,040	63,635
その他の流動資産の増減額（は増加）	105,847	8,650
仕入債務の増減額（は減少）	9,475	372,601
前受金の増減額（は減少）	67,246	113,916
未払又は未収消費税等の増減額	51,515	19,973
その他の流動負債の増減額（は減少）	27,064	1,836
その他	1,564	7,869
小計	1,831,450	496,514
利息及び配当金の受取額	4,478	6,890
利息の支払額	93,159	105,519
法人税等の支払額	1,326,784	1,207,083
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,246,915	1,802,226
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）	-	998
有形固定資産の取得による支出	461,485	1,168,081
有形固定資産の売却による収入	1,538	-
無形固定資産の取得による支出	6,309	2,202
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	373,424	-
その他	9,190	35,854
投資活動によるキャッシュ・フロー	830,490	1,133,431
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）	1,055,650	1,463,050
長期借入れによる収入	1,295,000	50,000
長期借入金の返済による支出	729,778	433,898
社債の償還による支出	28,500	108,000
リース債務の返済による支出	6,305	6,445
自己株式の処分による収入	1,189	62
配当金の支払額	624,601	596,963
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,148,645	367,805
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	5,226,051	2,567,852
現金及び現金同等物の期首残高	18,074,396	12,848,344
現金及び現金同等物の期末残高	12,848,344	10,280,491

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 1社
連結子会社の名称 アオイ建設株式会社
- (2) 主要な非連結子会社の名称等
主要な非連結子会社 ファースト工務店株式会社
有限会社アオイハウス
有限会社アオイ設計事務所

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

- (1) 持分法適用の非連結子会社及び関連会社
該当する会社はありません。
- (2) 持分法を適用していない非連結子会社
持分法を適用していない非連結子会社(ファースト工務店株式会社、有限会社アオイハウス及び有限会社アオイ設計事務所)は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

- 有価証券
- イ 子会社株式
移動平均法による原価法
- ロ その他有価証券
時価のあるもの
連結会計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
- たな卸資産
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り下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

- 有形固定資産(リース資産を除く)
定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。
- なお、主な耐用年数は次のとおりであります。
建物及び構築物 3年~47年
- 無形固定資産(リース資産を除く)
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。
- リース資産
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

- 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、回収不能見込額を計上することとしております。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取保険金」及び「受取補償金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より区分掲記することとしました。また、前連結会計年度において、区分掲記していた「営業外収益」の「未払配当金除斥益」及び「不動産取得税還付金」は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「未払配当金除斥益」に表示していた5,029千円、「不動産取得税還付金」に表示していた6,094千円及び「その他」に表示していた15,682千円は、「受取保険金」2,780千円、「受取補償金」255千円及び「その他」23,770千円として組み替えております。

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」89,463千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」199,532千円に含めて表示しております。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成30年10月31日)	当連結会計年度 (令和元年10月31日)
その他(関係会社株式)	52,440千円	52,440千円

2 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。

	前連結会計年度 (平成30年10月31日)	当連結会計年度 (令和元年10月31日)
現金及び預金	1,550,000千円	1,550,000千円
販売用不動産	333,461	348,461
仕掛販売用不動産	2,882,654	3,609,232
建物及び構築物	1,469,368	1,395,046
土地	1,911,301	1,912,150
投資有価証券	10,360	8,920
計	8,157,145	8,823,811

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成30年10月31日)	当連結会計年度 (令和元年10月31日)
短期借入金	4,403,750千円	6,106,300千円
1年内返済予定の長期借入金	337,064	342,477
長期借入金	2,396,560	2,069,096
計	7,137,374	8,517,874

3 当社及び連結子会社(アオイ建設株式会社)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13行(前連結会計年度は12行)と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連結会計年度末における当座貸越契約に係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成30年10月31日)	当連結会計年度 (令和元年10月31日)
当座貸越極度額の総額	14,600,000千円	14,800,000千円
借入実行残高	4,559,400	5,625,000
差引額	10,040,600	9,175,000

4 保有目的の変更

当連結会計年度において、「販売用不動産」に計上していた分譲マンション1,441,029千円を「建物及び構築物」及び「土地」等に振替えております。また、「建物及び構築物」および「土地」に計上していた賃貸物件45,027千円を「仕掛販売用不動産」に振替えております。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	66,917千円	11,892千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	66,917	11,892
税効果額	20,690	3,770
その他有価証券評価差額金	46,227	8,121
その他の包括利益合計	46,227	8,121

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成29年11月1日 至 平成30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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 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(注)	3,029,366	-	4,080	3,025,286
合計	3,029,366	-	4,080	3,025,286

(注)普通株式の自己株式の株式数の減少4,080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)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	30,167
合計		-	-	-	-	-	30,167

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29年12月11日 取締役会	普通株式	305,195	22	平成29年10月31日	平成30年1月12日
平成30年6月8日 取締役会	普通株式	291,408	21	平成30年4月30日	平成30年7月18日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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30年12月14日 取締役会	普通株式	305,285	利益剰余金	22	平成30年10月31日	平成31年1月11日

当連結会計年度(自 平成30年11月1日 至 令和元年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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 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(注)	3,025,286	-	100	3,025,186
合計	3,025,286	-	100	3,025,186

(注) 普通株式の自己株式の株式数の減少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)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	42,118
合計		-	-	-	-	-	42,118

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30年12月14日 取締役会	普通株式	305,285	22	平成30年10月31日	平成31年1月11日
令和元年6月7日 取締役会	普通株式	291,408	21	平成31年4月30日	令和元年7月17日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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
令和元年12月13日 取締役会	普通株式	305,287	利益剰余金	22	令和元年10月31日	令和2年1月10日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自平成29年11月1日 至平成30年10月31日)	当連結会計年度 (自平成30年11月1日 至令和元年10月31日)
現金及び預金勘定	14,429,371千円	11,860,520千円
預入期間が3か月を超える定期預金	31,027	30,028
担保に供している定期預金	1,550,000	1,550,000
現金及び現金同等物	12,848,344	10,280,491

(リース取引関係)

(借主側)

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)

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)

	前連結会計年度 (平成30年10月31日)	当連結会計年度 (令和元年10月31日)
1年内	56,706	56,572
1年超	224,956	168,383
合計	281,662	224,956

(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

当社グループは、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また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・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

連結貸借対照表計上額、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)。

前連結会計年度(平成30年10月31日)

	連結貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	14,429,371	14,429,371	-
(2) 投資有価証券			
その他有価証券	203,687	203,687	-
資産計	14,633,058	14,633,058	-
(1) 支払手形・工事未払金	4,745,383	4,745,383	-
(2) 短期借入金	6,212,250	6,212,250	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	429,728	430,366	638
(4) 長期借入金	2,560,886	2,560,152	733
負債計	13,948,248	13,948,153	94
デリバティブ取引	-	-	-

当連結会計年度（令和元年10月31日）

	連結貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	11,860,520	11,860,520	-
(2) 投資有価証券			
その他有価証券	191,794	191,794	-
資産計	12,052,315	12,052,315	-
(1) 支払手形・工事未払金	5,117,984	5,117,984	-
(2) 短期借入金	7,675,300	7,675,300	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	418,667	418,964	297
(4) 長期借入金	2,188,048	2,187,691	357
負債計	15,400,000	15,399,940	60
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・工事未払金、(2) 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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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	前連結会計年度 (平成30年10月31日)	当連結会計年度 (令和元年10月31日)
非上場株式	30	30
子会社株式	52,440	52,440

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連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（平成30年10月31日）

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	14,422,917	-	-	-

当連結会計年度（令和元年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	11,853,722	-	-	-

4. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（平成30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	6,212,250	-	-	-	-	-
長期借入金	429,728	408,659	432,970	319,877	277,511	1,121,867
合計	6,641,978	408,659	432,970	319,877	277,511	1,121,867

当連結会計年度（令和元年10月31日）

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	7,675,300	-	-	-	-	-
長期借入金	418,667	442,978	329,885	287,519	272,530	855,134
合計	8,093,967	442,978	329,885	287,519	272,530	855,134

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度（平成30年10月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	90,988	30,501	60,486
	小計	90,988	30,501	60,486
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	112,699	133,293	20,594
	小計	112,699	133,293	20,594
合計		203,687	163,795	39,891

(注)非上場株式(連結貸借対照表計上額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ことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度（令和元年10月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	98,535	30,501	68,033
	小計	98,535	30,501	68,033
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	93,259	133,293	40,034
	小計	93,259	133,293	40,034
合計		191,794	163,795	27,999

(注)非上場株式(連結貸借対照表計上額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ことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

当社グループ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

当社及び連結子会社は、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。

なお、連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、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する方法を用いた簡便法を適用しております。また、退職一時金制度の一部について当連結会計年度から中小企業退職金共済制度を採用しております。

2. 確定給付制度（簡便法を適用した制度を除く）

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日)
退職給付債務の期首残高	241,653千円	256,206千円
勤務費用	34,478	36,984
利息費用	796	838
数理計算上の差異の発生額	10,388	8,498
退職給付の支払額	10,333	10,370
退職給付債務の期末残高	256,206	292,156

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債の調整表

	前連結会計年度 (平成30年10月31日)	当連結会計年度 (令和元年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	256,206千円	292,156千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	256,206	292,156
退職給付に係る負債	256,206	292,156
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	256,206	292,156

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日)
勤務費用	34,478千円	36,984千円
利息費用	796	838
数理計算上の差異の費用処理額	10,388	8,498
確定給付制度に係る退職給付費用	24,886	46,321

(4) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表わしております。）

	前連結会計年度 (平成30年10月31日)	当連結会計年度 (令和元年10月31日)
割引率	0.3414%	0.3414%
予想昇給率	1.01%	1.01%

3. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	- 千円	31,000千円
退職給付費用	-	3,956
退職給付の支払額	-	3,000
企業結合による増加	31,000	-
退職給付に係る負債の期末残高	31,000	24,044

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債の調整表

	前連結会計年度 (平成30年10月31日)	当連結会計年度 (令和元年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	31,000千円	24,044千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	31,000	24,044
退職給付に係る負債	31,000	24,044
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	31,000	24,044

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用

前連結会計年度 - 千円

当連結会計年度 3,956千円

4. 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度 - 千円、当連結会計年度210千円でありま
す。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日)
販売費及び一般管理費	12,790	12,207

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)

	前連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日)
新株予約権戻入益	230	230

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	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としての地位にあることを要す。但し、取締役、監査役が任期満了により退任した場合、又は従業員が定年により退職した場合には、この限りではない。また、当社取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。	新株予約権者は、権利行使時において、当社又は当社の関係会社の取締役、監査役もしくは従業員としての地位にあることを要す。但し、取締役、監査役が任期満了により退任した場合、又は従業員が定年により退職した場合には、この限りではない。また、当社取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。
対象勤務期間	自 平成22年3月9日 至 平成24年3月9日	自 平成22年3月9日 至 平成24年3月9日
権利行使期間	自 平成24年3月10日 至 令和2年2月19日	自 平成24年3月10日 至 令和2年2月19日

(注) 株式数に換算して記載しております。

	第1回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)	第2回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役(監査等委員を除く) 5名	当社の取締役(監査等委員を除く) 4名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 11,970株	普通株式 9,370株
付与日	平成29年3月31日	平成30年4月2日
権利確定条件	新株予約権者は、権利行使時において、当社の取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。但し、この場合、新株予約権者は、取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。	新株予約権者は、権利行使時において、当社の取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。但し、この場合、新株予約権者は、取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。

	第1回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)	第2回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)
権利行使期間	自 平成29年4月1日 至 令和19年3月31日	自 平成30年4月3日 至 令和20年4月2日

(注) 株式数に換算して記載しております。

	第3回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役(監査等委員を除く) 4名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 11,980株
付与日	平成31年4月1日
権利確定条件	新株予約権者は、権利行使時において、当社の取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。但し、この場合、新株予約権者は、取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 平成31年4月2日 至 令和21年4月1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

当連結会計年度(令和元年10月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第2回 新株予約権	第3回 新株予約権	第1回 新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)	第2回 新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)	第3回 新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)
権利確定前 (株)					
前連結会計年度末	-	-	9,790	9,370	-
付与	-	-	-	-	11,980
失効	-	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-	-
未確定残	-	-	9,790	9,370	11,980
権利確定後 (株)					
前連結会計年度末	5,400	15,900	-	-	-
権利確定	-	-	-	-	-
権利行使	-	100	-	-	-
失効	-	900	-	-	-
未行使残	5,400	14,900	-	-	-

単価情報

	第2回 新株予約権	第3回 新株予約権	第1回 新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)	第2回 新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)	第3回 新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)
権利行使価格 (円)	625	625	1	1	1

	第2回 新株予約権	第3回 新株予約権	第1回 新株予約権 (株式報酬型ス tock・オプション)	第2回 新株予約権 (株式報酬型ス tock・オプション)	第3回 新株予約権 (株式報酬型ス tock・オプション)
行使時平均株価 (円)	-	1,269	-	-	-
付与日における 公正な評価単価 (円)	256	256	1,218	1,365	1,019

4. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された第3回新株予約権(株式報酬型スtock・オプション)についての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	第3回新株予約権(株式報酬型スtock・オプション)
株価変動性 (注)1	25.1%
予想残存期間 (注)2	6.6年
予想配当 (注)3	3.38%
無リスク利率 (注)4	0.21%

(注)1. 6.6年間(平成24年8月20日から平成31年3月25日まで)の株価実績に基づき算定しております。

2. 付与対象者の予想在任期間に基づき見積りを行っております。

3. 平成30年10月期の配当実績によっております。

4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

5. スtock・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

	前連結会計年度 (平成30年10月31日)	当連結会計年度 (令和元年10月31日)
繰延税金資産		
完成工事補償引当金	6,755千円	6,667千円
未払事業税否認	34,163	35,384
未払費用否認	44,886	43,834
減損損失	-	5,842
退職給付に係る負債	94,328	97,526
長期未収入金	16,246	16,246
土地評価損	3,856	3,856
資産除去債務	5,120	5,120
株式報酬費用	8,802	12,530
その他	10,824	17,150
繰延税金資産合計	224,984	244,160
繰延税金負債		
前払費用認定損	472	3,518
資産除去債務に対応する除去費用	873	749
圧縮積立金	3,753	3,431
その他有価証券評価差額金	9,522	11,515
企業結合に伴う評価差額	10,831	10,595
繰延税金負債合計	25,452	29,810
繰延税金資産の純額	199,532	214,349

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。

(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)

当社及び連結子会社では、兵庫県その他の地域において、賃貸用マンション等(土地を含む。)を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は168,938千円(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。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は231,943千円(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連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	3,937,632	5,808,901
期中増減額	1,871,268	1,391,318
期末残高	5,808,901	7,200,220
期末時価	6,137,949	7,645,345

(注) 1. 連結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、前連結会計年度の主な増加額は連結子会社の資産の受け入れ(1,656,823千円)、賃貸マンションの建築(248,803千円)及び賃貸マンションの取得(95,945千円)であり、主な減少額は減価償却費(120,409千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は分譲マンションの保有目的を賃貸用に変更したことに伴うたな卸資産から固定資産への振替(1,441,029千円)及び賃貸マンション建築用地の取得(142,873千円)であり、主な減少額は減価償却費(123,033千円)及び賃貸物件の保有目的を販売用に変更したことに伴う固定資産からたな卸資産への振替(45,027千円)であります。

3. 期末時価は、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、当連結会計年度に新規取得したのものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、貸借対照表計上額をもって時価としております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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。

当社グループは主に「戸建事業」、「マンション事業」及び「特建事業」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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」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
前連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント	その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	40,553,193	359,217	40,912,411	6,089	40,918,500
計	40,553,193	359,217	40,912,411	6,089	40,918,500
セグメント利益	4,592,342	100,224	4,692,567	922,467	3,770,100
その他の項目					
減価償却費	22,403	126,121	148,524	21,070	169,595
のれんの償却額	-	-	-	10,462	10,462
受取利息	0	-	0	885	885
支払利息	73,833	15,864	89,698	1,447	91,145

（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」及び「特建事業」を含んでおります。

2. 外部顧客への売上高の調整額6,089千円は、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 922,467千円は、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. 資産及び負債については、事業セグメントに配分しておりません。

当連結会計年度（自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント	その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	42,270,364	837,086	43,107,450	4,352	43,111,803
計	42,270,364	837,086	43,107,450	4,352	43,111,803
セグメント利益	4,605,310	128,139	4,733,450	1,060,430	3,673,020
その他の項目					
減価償却費	29,845	129,289	159,134	20,895	180,030
のれんの償却額	-	-	-	20,925	20,925
受取利息	0	-	0	1,581	1,581
支払利息	76,901	16,380	93,281	12,316	105,598

（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」及び「特建事業」を含んでおります。

2. 外部顧客への売上高の調整額4,352千円は、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 1,060,430千円は、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. 資産及び負債については、事業セグメントに配分しておりません。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30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連結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。

当連結会計年度（自 平成30年11月1日 至 令和元年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連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【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】

前連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

（単位：千円）

	戸建事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	10,462	10,462
当期末残高	-	-	94,165	94,165

（注）「全社・消去」の金額は、セグメントに帰属しない全社資産に係る金額であります。

当連結会計年度（自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日）

（単位：千円）

	戸建事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	20,925	20,925
当期末残高	-	-	73,240	73,240

（注）「全社・消去」の金額は、セグメントに帰属しない全社資産に係る金額であります。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

前連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日)
1株当たり純資産額	2,201円06銭	2,330円81銭
1株当たり当期純利益	184円10銭	173円27銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	183円72銭	172円82銭

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	2,554,541	2,404,434
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	2,554,541	2,404,434
普通株式の期中平均株式数(株)	13,875,474	13,876,628
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	29,186	36,398
(うち新株予約権(株))	(29,186)	(36,398)
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。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
アオイ建設株式会社	第1回無担保社債	平成24年9月27日	8,000 (8,000)	- (-)	0.66	なし	令和元年9月27日
アオイ建設株式会社	第2回無担保社債	平成27年2月25日	15,000 (10,000)	5,000 (5,000)	0.60	なし	令和2年2月25日
アオイ建設株式会社	第3回無担保社債	平成27年12月25日	50,000 (20,000)	30,000 (20,000)	0.41	なし	令和2年12月25日
アオイ建設株式会社	第4回無担保社債	平成28年9月26日	20,000 (20,000)	- (-)	0.30	なし	令和元年9月25日
アオイ建設株式会社	第5回無担保社債	平成29年3月27日	50,000 (50,000)	- (-)	0.40	なし	平成31年3月25日
合計	-	-	143,000 (108,000)	35,000 (25,000)	-	-	-

(注) 1. () 内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

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)
25,000	10,000	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	6,212,250	7,675,300	1.01	-
1年以内に返済予定の長期借入金	429,728	418,667	1.16	-
1年以内に返済予定のリース債務	6,960	6,823	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,560,886	2,188,048	1.14	令和3年～18年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	13,113	10,285	-	令和4年～5年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	9,222,938	10,299,125	-	-

(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. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後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	442,978	329,885	287,519	272,530
リース債務	6,549	2,536	1,198	-

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	8,234,102	20,916,538	31,041,858	43,111,803
税金等調整前四半期(当期)純利益(千円)	663,123	1,801,842	2,577,681	3,654,145
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益(千円)	428,998	1,180,586	1,700,601	2,404,434
1株当たり四半期(当期)純利益(円)	30.92	85.08	122.55	173.27

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益(円)	30.92	54.16	37.47	50.72

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成30年10月31日)	当事業年度 (令和元年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 13,273,943	1 10,954,628
売掛金	46,003	5,308
販売用不動産	1 8,371,052	1, 3 10,449,922
仕掛販売用不動産	1 12,849,855	1 13,800,258
未成工事支出金	1,842,447	1,765,700
貯蔵品	2,806	9,204
前渡金	222,441	176,440
前払費用	93,935	50,462
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	92,880	92,880
その他	30,153	36,018
流動資産合計	36,825,518	37,340,823
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 2,855,723	1, 3 3,884,917
構築物	79,397	3 113,791
機械及び装置	7,626	13,462
車両運搬具	77,448	77,714
工具、器具及び備品	127,816	127,118
土地	1 2,965,238	1, 3 3,619,329
リース資産	12,533	12,533
建設仮勘定	58	58
減価償却累計額	920,359	1,052,528
有形固定資産合計	5,205,482	6,796,397
無形固定資産		
ソフトウェア	4,783	2,774
電話加入権	411	411
その他	17,498	16,594
無形固定資産合計	22,693	19,780
投資その他の資産		
出資金	471	471
投資有価証券	175,987	167,970
関係会社株式	1,258,356	1,258,356
関係会社長期貸付金	549,380	456,500
長期前払費用	10,202	12,328
繰延税金資産	184,856	193,810
その他	69,367	115,621
投資その他の資産合計	2,248,621	2,205,058
固定資産合計	7,476,797	9,021,237
資産合計	44,302,315	46,362,061

(単位：千円)

	前事業年度 (平成30年10月31日)	当事業年度 (令和元年10月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,270,170	2,312,100
工事未払金	2,322,667	2,555,902
短期借入金	1 5,125,500	1 5,626,000
1年内返済予定の長期借入金	1 259,410	1 259,410
未払金	62,969	64,566
未払費用	20,541	16,641
未払法人税等	660,237	593,416
未払消費税等	50,920	28,072
前受金	2 234,250	144,666
預り金	2 134,322	2 131,101
賞与引当金	156,264	141,028
役員賞与引当金	21,700	20,300
完成工事補償引当金	21,338	21,803
その他	7,114	2 7,295
流動負債合計	11,347,406	11,922,304
固定負債		
長期借入金	1 2,149,085	1 1,889,675
退職給付引当金	256,199	292,149
その他	28,785	23,434
固定負債合計	2,434,070	2,205,259
負債合計	13,781,476	14,127,563
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,837	1,584,837
資本剰余金		
その他資本剰余金	1,341,778	1,341,781
資本剰余金合計	1,341,778	1,341,781
利益剰余金		
利益準備金	94,190	153,860
その他利益剰余金		
圧縮積立金	8,519	7,788
繰越利益剰余金	30,022,657	31,670,903
利益剰余金合計	30,125,367	31,832,552
自己株式	2,593,020	2,592,934
株主資本合計	30,458,963	32,166,236
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	31,707	26,142
評価・換算差額等合計	31,707	26,142
新株予約権	30,167	42,118
純資産合計	30,520,838	32,234,497
負債純資産合計	44,302,315	46,362,061

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	当事業年度 (自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日)
売上高	1 39,091,097	39,595,028
売上原価	1 32,328,711	32,806,570
売上総利益	6,762,385	6,788,457
販売費及び一般管理費	1, 2 3,068,853	2 3,342,939
営業利益	3,693,531	3,445,518
営業外収益		
受取利息	1 788	1 6,332
受取配当金	3,795	4,348
受取保険金	2,525	3,548
受取補償金	255	4,299
その他	1 11,339	1 6,715
営業外収益合計	18,705	25,244
営業外費用		
支払利息	78,280	76,460
その他	1,557	5,779
営業外費用合計	79,837	82,239
経常利益	3,632,399	3,388,523
特別利益		
完成工事補償引当金戻入額	426	-
新株予約権戻入益	230	230
特別利益合計	656	230
特別損失		
減損損失	-	19,105
特別損失合計	-	19,105
税引前当期純利益	3,633,056	3,369,648
法人税、住民税及び事業税	1,140,380	1,072,271
法人税等調整額	7,155	6,501
法人税等合計	1,133,225	1,065,769
当期純利益	2,499,831	2,303,879

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)		当事業年度 (自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		20,477,200	63.3	21,041,546	64.2
労務費		606,316	1.9	593,844	1.8
外注費		10,599,003	32.8	10,575,252	32.2
経費		478,244	1.5	434,965	1.3
賃貸原価		167,946	0.5	160,961	0.5
計		32,328,711	100.0	32,806,570	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。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		その他資本剰余金	資本剰余金合計		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	1,340,944	1,340,944	34,530	9,314	28,178,296	28,222,141
当期変動額							
剰余金の配当						596,604	596,604
当期純利益						2,499,831	2,499,831
自己株式の処分		834	834				
利益準備金の積立				59,660		59,660	-
圧縮積立金の取崩					794	794	-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	834	834	59,660	794	1,844,360	1,903,226
当期末残高	1,584,837	1,341,778	1,341,778	94,190	8,519	30,022,657	30,125,367

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額等合計		
当期首残高	2,596,517	28,551,406	74,286	74,286	20,749	28,646,441
当期変動額						
剰余金の配当		596,604				596,604
当期純利益		2,499,831				2,499,831
自己株式の処分	3,497	4,331				4,331
利益準備金の積立		-				-
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）			42,578	42,578	9,418	33,160
当期変動額合計	3,497	1,907,557	42,578	42,578	9,418	1,874,397
当期末残高	2,593,020	30,458,963	31,707	31,707	30,167	30,520,838

当事業年度（自 平成30年11月1日 至 令和元年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		その他資本剰余金	資本剰余金合計		圧縮積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	1,584,837	1,341,778	1,341,778	94,190	8,519	30,022,657	30,125,367
当期変動額							
剰余金の配当						596,694	596,694
当期純利益						2,303,879	2,303,879
自己株式の処分		2	2				
利益準備金の積立				59,669		59,669	-
圧縮積立金の取崩					730	730	-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	2	2	59,669	730	1,648,246	1,707,184
当期末残高	1,584,837	1,341,781	1,341,781	153,860	7,788	31,670,903	31,832,552

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額等合計		
当期首残高	2,593,020	30,458,963	31,707	31,707	30,167	30,520,838
当期変動額						
剰余金の配当		596,694				596,694
当期純利益		2,303,879				2,303,879
自己株式の処分	85	88				88
利益準備金の積立		-				-
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）			5,565	5,565	11,951	6,386
当期変動額合計	85	1,707,272	5,565	5,565	11,951	1,713,658
当期末残高	2,592,934	32,166,236	26,142	26,142	42,118	32,234,497

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

2. 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）

定率法を採用しております。ただし、建物（建物附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3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（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 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

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異の費用処理方法

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

4. 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

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の処理方法

税抜方式によっております。控除対象外消費税等は、固定資産に係るものは投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間の均等償却を行っており、それ以外は発生年度の期間費用としております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取補償金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より区分掲記することとしました。また、前事業年度において、区分掲記していた「営業外収益」の「未払配当金除斥益」及び「損害賠償金」は、営業外収益の総額の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。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「未払配当金除斥益」に表示していた5,029千円、「損害賠償金」に表示していた2,222千円及び「その他」に表示していた4,343千円は、「受取補償金」255千円及び「その他」11,339千円として組み替えております。

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」85,376千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」184,856千円に含めて表示しております。

(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30年10月31日)	当事業年度 (令和元年10月31日)
現金及び預金	1,550,000千円	1,550,000千円
販売用不動産	333,461	348,461
仕掛販売用不動産	1,723,641	1,395,880
建物	1,300,608	1,231,358
土地	1,433,759	1,433,759
計	6,341,470	5,959,459

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成30年10月31日)	当事業年度 (令和元年10月31日)
短期借入金	3,317,000千円	4,057,000千円
1年内返済予定の長期借入金	259,410	259,410
長期借入金	2,149,085	1,889,675
計	5,725,495	6,206,085

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (平成30年10月31日)	当事業年度 (令和元年10月31日)
短期金銭債務	904千円	529千円

3 保有目的の変更

当事業年度において、「販売用不動産」に計上していた分譲マンション1,441,029千円を「建物」、「構築物」及び「土地」等に振替えております。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (平成30年10月31日)	当事業年度 (令和元年10月31日)
営業取引による取引高	11,726千円	-千円
営業取引以外の取引による取引高	818	6,634

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度70%、当事業年度69%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度30%、当事業年度31%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成30年10月31日)	当事業年度 (令和元年10月31日)
給料及び手当	733,110千円	771,926千円
役員賞与引当金繰入額	21,700	20,300
賞与引当金繰入額	97,312	92,292
退職給付費用	15,448	28,937
販売手数料	950,310	969,960
完成工事補償引当金繰入額	-	1,946
租税公課	319,294	347,861
減価償却費	40,182	42,446

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は1,258,356千円、前事業年度の貸借対照表計上額は1,258,356千円)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。

(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30年10月31日)	当事業年度 (令和元年10月31日)
繰延税金資産		
完成工事補償引当金	6,755千円	6,667千円
未払事業税否認	32,571	30,216
未払費用否認	42,391	38,361
減損損失	-	5,842
退職給付引当金	83,776	89,341
長期未収入金	16,246	16,246
土地評価損	3,856	3,856
資産除去債務	5,120	5,120
株式報酬費用	8,802	12,530
その他	4,403	4,841
繰延税金資産合計	203,923	213,025
繰延税金負債		
前払費用認定損	472	3,518
資産除去債務に対応する除去費用	873	749
圧縮積立金	3,753	3,431
その他有価証券評価差額金	13,967	11,515
繰延税金負債合計	19,066	19,215
繰延税金資産の純額	184,856	193,810

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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形 固定資産	建物	2,855,723	1,054,754	25,560 (19,105)	121,765	3,884,917	809,047
	構築物	79,397	34,393	-	5,448	113,791	42,639
	機械及び装置	7,626	5,836	-	527	13,462	5,454
	車両運搬具	77,448	4,996	4,730	6,082	77,714	75,751
	工具、器具及び備品	127,816	3,206	3,904	7,537	127,118	113,367
	土地	2,965,238	654,091	-	-	3,619,329	-
	リース資産	12,533	-	-	2,785	12,533	6,266
	建設仮勘定	58	34,935	34,935	-	58	-
	計	6,125,841	1,792,216	69,131 (19,105)	144,146	7,848,926	1,052,528
無形 固定資産	ソフトウェア	82,180	-	-	2,008	82,180	79,406
	電話加入権	411	-	-	-	411	-
	その他	23,499	2,202	-	3,106	25,702	9,107
	計	106,091	2,202	-	5,115	108,294	88,513

(注) 1. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 当期増加額・減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	増加額(千円)	たな卸資産からの振替	1,042,117
	減少額(千円)	減損損失	19,105
土地	増加額(千円)	たな卸資産からの振替	358,681
		賃貸マンション建築用地取得	142,873
		倉庫用地取得	152,096

3. 当期首残高及び当期末残高については、取得価額により記載しております。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
賞与引当金	156,264	141,028	156,264	141,028
役員賞与引当金	21,700	20,300	21,700	20,300
完成工事補償引当金	21,338	1,946	1,482	21,803

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(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
剰余金の配当の基準日	4月30日 10月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、やむを得ない事由により、電子公告による ことができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 公告掲載URL http://www.f-juken.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、取得請求権付株式の取得を請求する権利並びに募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第20期）（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）平成31年1月28日近畿財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成31年1月28日近畿財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第21期第1四半期）（自 平成30年11月1日 至 平成31年1月31日）平成31年3月15日近畿財務局長に提出。

（第21期第2四半期）（自 平成31年2月1日 至 平成31年4月30日）令和元年6月12日近畿財務局長に提出。

（第21期第3四半期）（自 令和元年5月1日 至 令和元年7月31日）令和元年9月12日近畿財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

平成31年1月29日近畿財務局長に提出。

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

令和元年11月21日近畿財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第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及び内部統制監査報告書

令和2年1月24日

ファースト住建株式会社

取締役会 御中

EY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 増田 豊 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 徳野 大二 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているファースト住建株式会社の平成30年11月1日から令和元年10月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結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、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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及び連結子会社の令和元年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ファースト住建株式会社の令和元年10月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、ファースト住建株式会社が令和元年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管している。
 2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

令和2年1月24日

ファースト住建株式会社

取締役会 御中

EY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 増田 豊 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 徳野 大二 印

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30年11月1日から令和元年10月31日までの第21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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ファースト住建株式会社の令和元年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管している。
 2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。