

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成30年1月29日
【事業年度】	第19期（自平成28年11月1日至平成29年10月31日）
【会社名】	ファースト住建株式会社
【英訳名】	First Juken Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中島 雄司
【本店の所在の場所】	兵庫県尼崎市東難波町五丁目6番9号
【電話番号】	06(4868)5388(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 東 秀彦
【最寄りの連絡場所】	兵庫県尼崎市東難波町五丁目6番9号
【電話番号】	06(4868)5388(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 東 秀彦
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

提出会社の経営指標等

回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	平成25年10月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月
売上高 (千円)	48,642,447	42,389,711	44,352,438	41,811,492	41,404,783
経常利益 (千円)	5,010,237	3,553,904	3,505,967	4,438,672	4,253,309
当期純利益 (千円)	3,050,417	2,200,887	2,237,455	2,934,601	2,911,021
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)	20,448,234	22,095,856	23,849,363	26,253,990	28,646,441
総資産額 (千円)	35,985,193	37,169,844	38,023,331	42,784,092	42,399,910
1株当たり純資産額 (円)	1,474.77	1,593.18	1,719.16	1,892.32	2,063.48
1株当たり配当額 (円)	40.00	37.00	37.00	40.00	43.00
(うち1株当たり中間配当額)	(18.00)	(18.00)	(18.00)	(19.00)	(21.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	220.61	158.78	161.37	211.59	209.86
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	219.98	158.51	161.16	211.36	209.52
自己資本比率 (%)	56.8	59.4	62.7	61.3	67.5
自己資本利益率 (%)	16.0	10.4	9.7	11.7	10.6
株価収益率 (倍)	6.8	7.8	8.1	6.6	8.6
配当性向 (%)	18.1	23.3	22.9	18.9	20.5
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	3,219,867	288,271	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)	1,351,102	1,568,261	864,192	110,275	45,549
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	735,224	1,044,128	991,093	1,967,473	2,780,679
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	13,833,574	10,932,913	16,149,125	16,941,602	18,074,396
従業員数 (人)	301	304	307	289	292

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

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

3. 第15期の1株当たり配当額には、上場10周年記念配当3円を含んでおります。

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

3【事業の内容】

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

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

当社の事業は、戸建事業として戸建住宅の分譲を中心に、請負工事並びにこれらに付随する業務、マンション事業としてマンションの新築分譲やリノベーション分譲、賃貸並びにこれらに付随する業務を展開しております。また、当社の子会社ファースト工務店株式会社では、大工工事の施工並びに大工職人の育成を主に行っております。

当社の事業の内容は次のとおりであります。

(1) 戸建事業

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

現在、主力となっているのは戸建分譲であり、建売住宅の企画・建築・販売を行っております。当社の販売する戸建住宅は、在来工法（木造軸組工法）を用いて建築しており、30坪程度の土地に建坪28坪、4LDKを標準的な仕様としております。請負工事は、戸建住宅の建築請負であり、戸建分譲と同規格のプランを注文住宅として販売する規格型注文住宅「オーダーキューブ・システム」の販売を中心に行っております。これらに付随する業務としては、火災保険等の代理店業務や住宅販売時の司法書士等の紹介などを行っております。

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

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

(2) その他

当社はその他の事業として、マンション事業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、近畿圏を中心とした事業エリアにおきまして行っております。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。

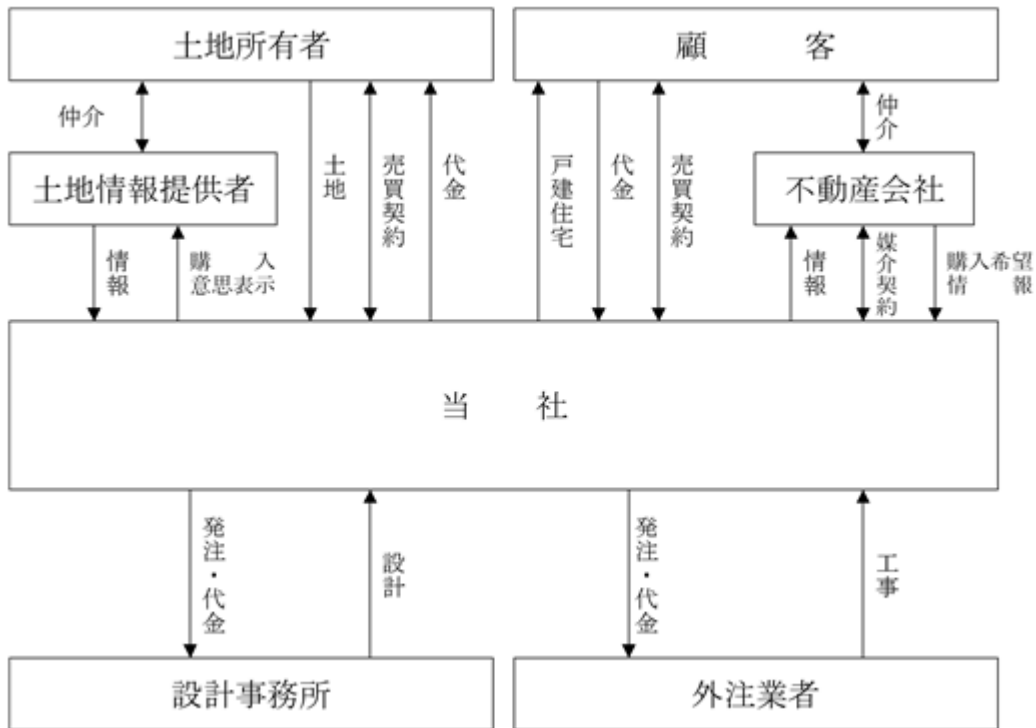
中古マンション等のリノベーション販売につきましては、中古マンション等を1戸単位で仕入れ、内装の全面改装を企画し施工を行った後に販売しております。改装工事の施工に関しましては戸建事業と同様に外部業者への委託により行っており、当社では品質、コスト、工程並びに安全の管理を徹底して行っております。販売に関しましても戸建事業と同様、地域の不動産会社との媒介契約による仲介によって行っております。

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。

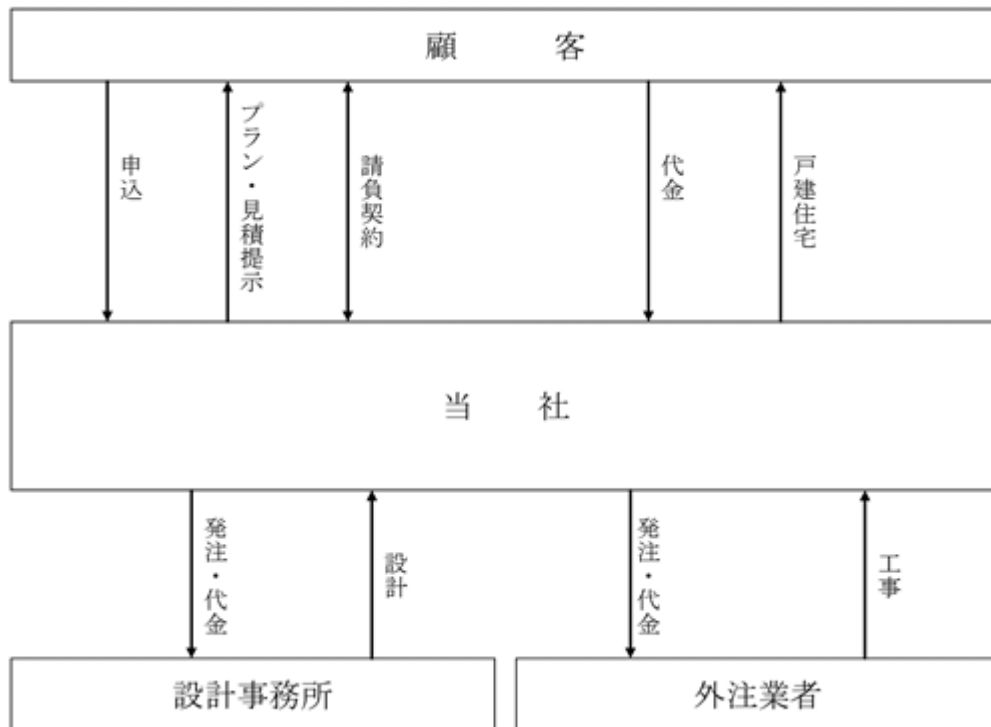
戸建事業及びマンション事業の系統図は次のとおりであります。

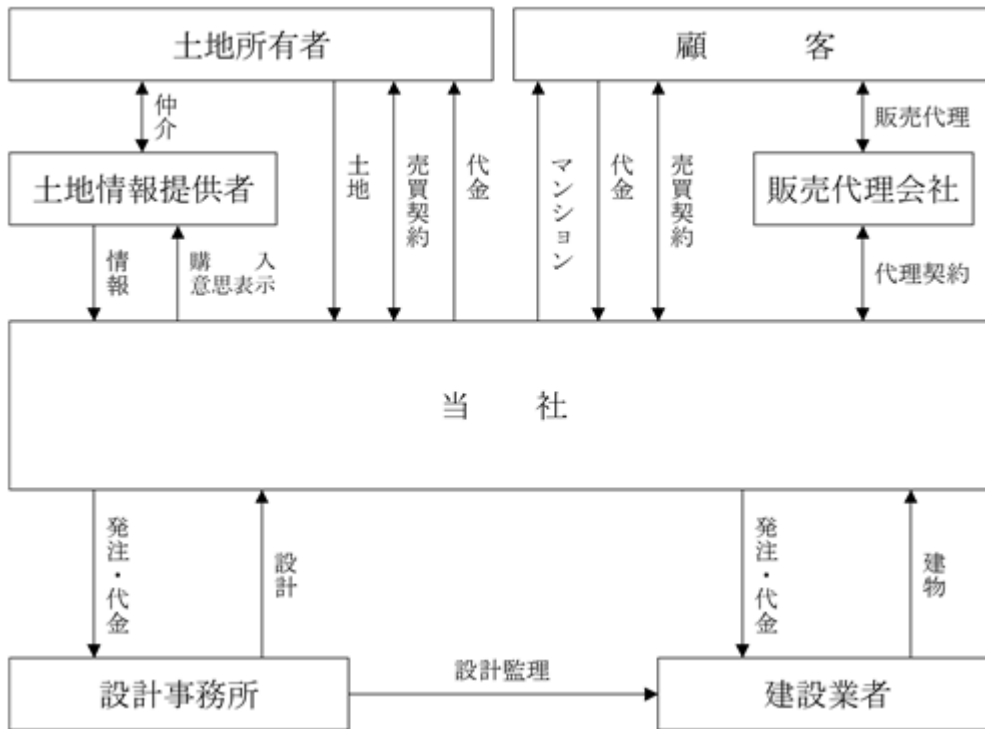
(1) 戸建事業

戸建分譲

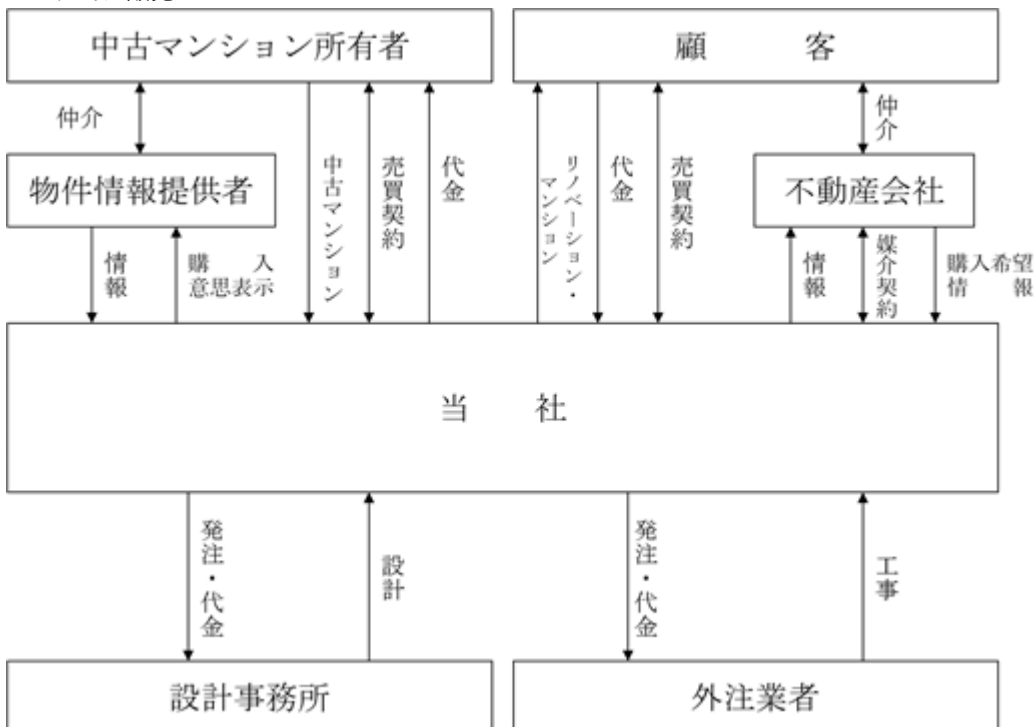


請負工事



(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】

当社は非連結子会社1社を有しておりますが、重要性が乏しいため記載を省略しております。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成29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)
292	36.8	5.3	4,962

セグメントの名称	従業員数(人)
戸建事業	240
報告セグメント計	240
その他	2
全社(共通)	50
合計	292

(注) 1. 従業員数は、就業人員であります。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当事業年度におけるわが国経済は、企業収益の改善や海外経済の回復などを背景に、緩やかな景気回復基調で推移いたしました。しかしながら、労働人口の減少などに伴う労働力不足や物流コストの上昇、海外経済の動向や世界情勢への不安など、引き続き不透明な要因が残る状況となっております。

不動産業界におきましては、住宅需要の底堅さは続いているものの拡大傾向までには至っておらず、限られた需要の中で顧客を獲得するために、良質な分譲用地の確保や販売面における同業他社との競争が激化しております。また、建設労働者不足の問題は住宅の建築工事、建築コストに影響を及ぼしており、依然として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、当社はお客様に選んでいただける住宅作りに創意工夫をもって取り組み、事業拡大と収益基盤の強化を目指してまいりました。

戸建事業におきましては、主力の戸建分譲において、販売棟数の拡大を目指し、分譲用地の仕入棟数増加と施工体制の強化に取り組んでまいりましたが、分譲用地の仕入における同業他社との競争激化や貸家建築の需要との競合などの影響によって仕入棟数が伸び悩む状況となり、当事業年度における仕入決済棟数は、前事業年度の1,794棟に対し、当事業年度は1,410棟（前事業年度比 21.4%減）と減少する結果となりました。施工体制につきましては、協力業者の確保や工事監督職の育成に組み、標準工期内で建物を完成できる体制作りを目指してまいりましたが、想定よりも施工体制の強化には時間を要することとなり、十分な完成棟数を確保するまでには至りませんでした。しかしながら、当事業年度の後半には徐々に工期が短縮する傾向が表れ始めております。こうした状況の中、当事業年度における戸建分譲の販売棟数は1,512棟（同 3.6%減）となり、前事業年度を下回る結果となりました。一方、収益性の面におきましては、分譲用地の仕入に際しては、住環境の良い立地や、より住宅需要の多い地域の物件を適正な価格で仕入れることに引き続き注力しており、また、建物の外構・外観や間取りなどのプランニングにおきましても、継続して商品力の向上に取り組むとともに、標準仕様を一新した新プランの住宅供給などを行ってきた成果により、平均販売単価が前事業年度の2,589万円に対し、当事業年度は2,656万円（同 2.6%増）と上昇したことで、土地購入費や建築コストの上昇などの原価上昇要因により収益性は前事業年度をやや下回るものの、引き続き良好な水準を維持いたしております。請負工事では、当事業年度には提案力の向上を図ることで一般顧客に対する営業強化に取り組みました。また、当社の建築ノウハウを活用し、不動産業者等からの請負工事の受注推進にも積極的に取り組んでまいりました。これらにより、当事業年度における請負工事の販売棟数は、67棟（同 4.3%減）となりました。

マンション事業では、長期的な観点からの収益基盤強化の戦略の1つとして、賃貸収益による安定的なキャッシュ・フロー確保に取り組んでおり、当事業年度におきましては、これまで賃貸用不動産の保有物件の拡大を継続して行ってきた成果により、賃貸収益が増加いたしております。なお、当事業年度には、新規に取得又は賃貸への供用を開始した物件はありませんが、平成30年10月期に竣工予定の賃貸用マンション1物件の建築工事を進めております。また、前事業年度に用地を取得した神戸市須磨区における新築分譲マンションのプロジェクトについても、事業を推進してまいりましたが、竣工時期が平成30年10月期から、平成31年10月期に変更となる見通しとなりました。

上記の他、当事業年度には、戸建住宅以外の木造建築物の請負工事等を行う特建事業として、児童デイサービス用施設の建築工事の受注・引渡を行いました。今後も引き続き、特建事業の分野におきましても多面的に収益機会の獲得を目指して取り組んでまいります。

これらの結果、当事業年度における業績は、売上高414億4百万円（前事業年度比 1.0%減）、営業利益43億25百万円（同 4.2%減）、経常利益42億53百万円（同 4.2%減）、当期純利益29億11百万円（同 0.8%減）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

戸建事業

戸建事業のうち、主力の戸建分譲におきましては、これまで良質な分譲用地の確保や商品力の強化に取り組んできた成果により平均販売単価が前事業年度よりも上昇したものの、分譲用地仕入棟数の伸び悩みや施工体制強化の遅れなどの要因により、戸建分譲の販売棟数は1,512棟（前事業年度比 3.6%減）にとどまり、その売上高は401億64百万円（同 1.1%減）と、前事業年度を下回りました。収益性の面におきましては、土地購入費や一部の建築資材価格、協力業者の確保に関連する外注コストの上昇による影響などにより、当事業年度における戸建分譲の売上高総利益率は17.3%となり、前事業年度の17.8%をやや下回る状況となりましたが、引き続き良好な水準を維持しております。請負工事につきましては、販売棟数は67棟（同 4.3%減）となり、前事業年度の70棟には僅かに届きませんでした。請負工事におきましても平均販売単価が上昇し、その売上高では7億99百万円（同 0.8%増）と前事業年度を上回りました。戸建事業に関するその他の売上高は1億40百万円（同 2.1%減）と、販売棟数の減少などの要因により、前事業年度を下回りました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は411億4百万円（同 1.0%減）となり、セグメント利益は51億25百万円（同 4.2%減）となりました。

その他

その他の事業セグメントのうち、マンション事業については、賃貸用不動産の取得や新規建築などを継続的に進めていることで賃貸収益が増加しており、当事業年度におけるマンション事業の売上高は2億77百万円（前事業年度比 7.4%増）となりました。特建事業においては、児童デイサービス用施設の建築工事1件（同 - ）の実績となり、その売上高は16百万円（同 42.7%増）となりました。

これらの結果、その他の事業セグメント全体の売上高は2億94百万円（同 9.0%増）となり、セグメント利益は64百万円（同 214.4%増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当事業年度末における現金及び現金同等物は、180億74百万円（前事業年度末比 6.7%増）となり、前事業年度末に比べて11億32百万円増加しております。各キャッシュ・フローの状況とそれぞれの要因は、次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは39億59百万円の収入（前事業年度は12億85百万円の支出）となりました。主な収入の要因は、税引前当期純利益42億53百万円、たな卸資産の減少額14億64百万円及び減価償却費1億48百万円等であり、主な支出の要因は、仕入債務の減少額4億50百万円及び法人税等の支払額15億21百万円等であります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは45百万円の支出（前事業年度は1億10百万円の収入）となりました。支出の要因は、有形固定資産の取得による支出45百万円であります。

（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27億80百万円の支出（前事業年度は19億67百万円の収入）となりました。主な支出の要因は、短期借入金の純減少額21億22百万円、配当金の支払額5億82百万円及び長期借入金の返済による支出76百万円等であります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当事業年度の生産実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	第19期 (自 平成28年11月1日 至 平成29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	1,545	40,890,522	+0.5
(2) 請負工事	67	799,652	+0.8
戸建事業 計	1,612	41,690,174	+0.5
2. その他			
(1) 特建事業	1	16,788	+42.7
その他 計	1	16,788	+42.7
合計	1,613	41,706,962	+0.5

(注) 1. 金額は販売価格によっております。

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3. 件数欄については、戸建分譲及び請負工事は棟数、特建事業は件数を表示しております。

(2) 受注状況

当社は見込み生産を行っているため、該当事項はありません。

(3) 販売実績

当事業年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	第19期 (自 平成28年11月1日 至 平成29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	1,512	40,164,939	1.1
(2) 請負工事	67	799,652	+0.8
(3) その他	-	140,219	2.1
戸建事業 計	-	41,104,811	1.0
2. その他			
(1) 特建事業	1	16,788	+42.7
(2) その他	-	277,540	+7.4
その他 計	-	294,328	+9.0
セグメント計	-	41,399,140	1.0
事業セグメントに帰属しない売上高	-	5,642	+12.5
合計	-	41,404,783	1.0

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 件数欄については、戸建分譲及び請負工事は棟数、特建事業は件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	83	2,787,865	+22.9
千葉県	52	1,467,370	23.0
東京都	1	31,337	-
愛知県	223	6,049,546	+15.6
滋賀県	65	1,500,949	12.4
京都府	86	2,192,073	1.4
大阪府	278	8,078,890	1.7
兵庫県	428	10,696,852	4.9
奈良県	123	2,784,466	25.2
広島県	94	2,523,593	+5.6
山口県	-	-	100.0
福岡県	79	2,051,993	+24.6
合計	1,512	40,164,939	1.1

3【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、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

(1) 経営方針

当社はこれまで、「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。

当社は、戸建事業を主軸としており、これまで支店展開にあわせて事業エリアを拡大しておりますが、当事業年度末では兵庫県下に本社を含めて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2拠点(平成29年11月20日付で名古屋西支店を新設し、提出日現在では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23の営業拠点を有しております。当社は、より高度なマーケティングを行うために地域に密着した営業活動を行うことを事業戦略としており、今後も引続き支店展開を通じ事業エリアの拡大に努め、市場シェアの向上を目指してまいります。また、お客様第一主義で業務に取り組み、顧客満足度の更なる向上を目指してまいります。

(2) 経営戦略等

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

当社は今後も引き続き、既存の事業エリアにおいて更なる深耕を図るとともに、事業エリアの拡大を推し進めることを、中長期的な経営戦略としております。そして、顧客ニーズを的確に把握し徹底したマーケティングリサーチを行うため、年間2～3支店を目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応えていく方針であります。

当社ではまた、主力の戸建分譲を中心とした戸建住宅の供給棟数拡大に加え、中長期的な観点で、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、当事業年度におきましては25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、当社では、継続して協力業者の新規開拓に取り

組むとともに、子会社のファースト工務店株式会社における若手大工職人の育成、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し進めるために年間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年には大型木造建築物の請負事業等に係る専門部署も新設しております。

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 平成27年6月1日）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29年2月1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名を社外取締役で構成し、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が調査し、監査の結果を社長及び取締役等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(以下、「本定時株主総会」という。)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)(以下、「本プラン」という。)を導入いたしました。

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に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ます。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ます。

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す。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ます。

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ともに、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、平成29年1月26日開催の第18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ます。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/>）に掲載の平成29年1月10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」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。

本プランは平成29年1月26日開催の第18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。

4【事業等のリスク】

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

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

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

1. 事業内容について

(1) 事業の概要について

当社は戸建事業を主な事業とし、この他、マンション事業を行っております。特に戸建事業は、住宅一次取得者層を主な購買層とした低価格の戸建住宅の分譲が中心であり、平成28年10月期及び平成29年10月期において、それぞれ売上高の99.3%及び99.3%を占めております。

戸建事業及びマンション事業は、消費者の需要動向の影響を受ける傾向があり、景気見通しの悪化、消費者所得の減少、金利の上昇、物価・地価の変動、住宅税制の改正や消費税等の税率変更等により消費者の需要が減少した場合、当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。

(2) マンション事業について

当社はマンション事業において、新築マンションの分譲、中古マンション等のリノベーション販売並びに不動産賃貸を中心に行っております。

新築マンションの分譲につきましては、比較的短期間で建築できる中規模マンションを分譲しております。当該事業については戸建事業ほど積極的な事業拡大を目指しておらず、戸建住宅の分譲を中心とした事業活動の中でマンションに適した案件の情報が入手できた場合に、慎重に事業化の判断を行っております。従って、具体的な案件の有無により当該事業に関する売上が変動する可能性があります。

また、中古マンション等のリノベーション販売につきましては、中古マンション等を1戸単位で仕入れ、内装のリフォーム工事を行った後に販売を行っております。このリノベーション販売は、将来の事業展開に備えて継続してまいります。本格的に事業化するためには、更にノウハウの蓄積を行う必要があるものと見込まれます。

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

(3) 競争の激化について

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

(4) 価格変動等について

戸建事業及びマンション事業においては、不動産市況、原材料価格や近隣の取引状況が物件の販売価格、ひいては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社は完成前に全ての物件について顧客と契約を結ぶことで販売未契約の完成物件を持たないことを基本方針としております。当社では計画どおりに販売契約が完了しない物件について価格改定による販売促進を行いますが、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業績に影響を及ぼします。当社が土地の仕入を行う際には、立地条件・面積・価格・地盤等について調査を行いますが、これにもかかわらず周辺相場よりも高い価格で購入してしまう場合や当社が想定する価格で販売できない場合等があります。また、他社との競合、情報収集の遅れ・不足等により土地の仕入が想定どおりにできない事態が発生する可能性があります。

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

(6) 外注先への依存について

当社は、戸建事業及びマンション事業のうちリノベーションに係る事業において、当社の工事監督が行う施工管理業務（品質・工程・コスト・安全の管理）を除いて全て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、当社では事業拡大の早期化を図るとともに、人件費の抑制を図っております。

しかしながら、施工面の大部分を外注に依存しているため、品質管理に万全を期すためにも委託先の選定は慎重に行っておりますが、万が一、販売件数の増加に伴って当社の選定基準に合致する外注先を十分に確保できない場合、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の業績に影響が及ぶ可能性があります。

(7) 販売方法について

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

(8) 営業地域について

当社は、分譲用地の仕入、建築工事や販売などの営業活動を効率的・効果的に遂行するために、各地域に営業拠点を設置し、地域に密着して行うことを基本戦略の1つとしております。当事業年度末時点における各地域の営業拠点数は、兵庫県に本社を含め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2拠点（平成29年11月20日付で名古屋西支店を新設し、提出日現在では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。

当社は、現在のところ近畿圏及び愛知県が主な事業エリアとなっておりますが、当社の事業におきましては、事業エリアが営業拠点の存在する地域及びその周辺地域となるため、当社の業績は近畿圏及び愛知県等の営業拠点の所在地域における景気動向、住宅需要、地価変動等による影響を受けやすいものと認識しております。

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

なお、売上高の大部分を占める戸建事業のうちの戸建分譲について、物件の属する地域により分類した販売実績の推移は以下のとおりです。

	平成27年10月期		平成28年10月期		平成29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	1,778,192	4.0	2,268,604	5.4	2,787,865	6.7
千葉県	2,163,557	4.9	1,905,671	4.6	1,467,370	3.5
東京都	116,303	0.3	-	-	31,337	0.1
愛知県	5,429,725	12.2	5,230,925	12.5	6,049,546	14.6
滋賀県	1,222,650	2.8	1,712,977	4.1	1,500,949	3.6
京都府	1,973,215	4.4	2,223,742	5.3	2,192,073	5.3
大阪府	9,954,276	22.4	8,218,236	19.7	8,078,890	19.5
兵庫県	12,223,618	27.6	11,253,233	26.9	10,696,852	25.8
奈良県	4,223,840	9.5	3,724,680	8.9	2,784,466	6.7
広島県	2,079,354	4.7	2,390,122	5.7	2,523,593	6.1
山口県	-	-	24,558	0.1	-	-
福岡県	2,010,708	4.5	1,647,232	3.9	2,051,993	5.0
戸建分譲	43,175,442	97.3	40,599,986	97.1	40,164,939	97.0
戸建分譲以外	1,176,995	2.7	1,211,506	2.9	1,239,843	3.0
合計	44,352,438	100.0	41,811,492	100.0	41,404,783	100.0

2. 財政状態について

当社の戸建事業及びマンション事業におきましては、分譲用地又は中古マンション等のたな卸資産の仕入が必要であり、当社ではこれら分譲用地等の取得資金について金融機関等からの借入金に依存しているため、たな卸資産の増加に伴って「営業活動によるキャッシュ・フロー」がマイナスとなり、又は有利子負債が増加する可能性があります。

平成29年10月期末においては有利子負債が当社の総資産額の17.5%を占めておりますが、当社では、今後も分譲用地の取得資金について金融機関等からの借入金を中心とした調達を計画しており、事業の拡大に際しては有利子負債残高が増加することが見込まれます。このため、今後、金利が上昇あるいは高止まりした場合、金融機関の貸し出し態度が変化した場合等には、支払利息の増加、仕入計画の変更等により当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。

	平成27年10月期(千円)	平成28年10月期(千円)	平成29年10月期(千円)
総資産額	38,023,331	42,784,092	42,399,910
有利子負債残高	7,101,470	9,595,450	7,419,843
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,071,497	1,285,271	3,959,022
投資活動によるキャッシュ・フロー	864,192	110,275	45,549
財務活動によるキャッシュ・フロー	991,093	1,967,473	2,780,679
現金及び現金同等物の期末残高	16,149,125	16,941,602	18,074,396
販売用不動産	7,992,847	7,830,226	8,675,816
仕掛販売用不動産	4,979,065	9,061,191	7,039,626
未成工事支出金	1,184,987	1,571,164	1,305,218

3. 法的規制等について

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

当社では、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者免許（免許証番号 国土交通大臣（4）第6116号：有効期限 平成33年2月8日）及び建設業法に基づく特定建設業の許可（許可番号 兵庫県知事許可（特-25）第218665号：有効期限 平成30年8月22日）を受けており、また建築士法に基づく一級建築士事務所の登録（登録番号 兵庫県知事登録第01A01427号：有効期限 平成34年3月29日）を行っております。

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

4. 住宅品質保証について

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

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

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

5. 顧客情報等の管理について

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

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

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

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものです。

(1) 財政状態

資産につきまして、当事業年度末の現金及び預金は前事業年度末から11億32百万円増加した196億24百万円（前事業年度末比 6.1%増）となりました。たな卸資産におきましては、完成在庫である販売用不動産につきましては、当事業年度には施工体制の強化に注力したことで、十分な完成棟数を確保するまでには至らなかったものの、当事業年度の後半には徐々に完成棟数が増加し、前事業年度末に比べて8億45百万円の増加となる86億75百万円（同 10.8%増）となりました。また、未完成在庫である仕掛販売用不動産につきましては、良質な分譲用地の仕入における競争が厳しく、当事業年度の仕入決済棟数が前事業年度の1,794棟から21.4%の減少となる1,410棟にとどまったことで、前事業年度末に比べて20億21百万円減少した70億39百万円（同 22.3%減）となり、未成工事支出金は前事業年度末に比べて2億65百万円減少した13億5百万円（同 16.9%減）となりました。有形固定資産におきましては、賃貸用マンション1物件の建築を進めていることで建設仮勘定が前事業年度末より40百万円増加している一方、減価償却累計額の増加などの要因により、有形固定資産合計は、前事業年度末より1億7百万円減少した49億53百万円（同 2.1%減）となっております。これらにより、当事業年度末の総資産は423億99百万円（同 0.9%減）となり、前事業年度末に比べて3億84百万円減少いたしました。

負債につきまして、支払手形及び工事未払金を合わせた仕入債務は合計で46億3百万円（同 8.9%減）と、前事業年度末より4億50百万円減少いたしました。短期借入金におきましては、仕掛販売用不動産の減少に伴い、前事業年度末に比べて21億22百万円減少した57億99百万円（同 26.8%減）となりました。これらにより、当事業年度末の負債合計は137億53百万円（同 16.8%減）と、前事業年度末より27億76百万円減少いたしました。

純資産につきましては、当事業年度末には286億46百万円（同 9.1%増）と、前事業年度末より23億92百万円増加いたしました。主な要因は、当事業年度における当期純利益29億11百万円に対して配当金の支払5億82百万円を行ったこと等により繰越利益剰余金が23億円増加したこと等であります。

この結果、当事業年度末の自己資本比率は67.5%となり、前事業年度末より6.2ポイント上昇いたしました。

(2) 経営成績

当事業年度における売上高は、414億4百万円（前事業年度比 1.0%減）と、前事業年度より4億6百万円減少いたしました。売上高が減少した主な要因は、主力の戸建分譲において、分譲用地仕入における競争の激化や施工体制の強化に時間を要した影響などから、販売棟数が前事業年度の1,568棟に対し、当事業年度は1,512棟と3.6%減少したことによるものであります。しかしながら、これまで良質な分譲用地を適正な価格で仕入れることと、商品力の強化に注力してきた成果によって、戸建分譲における平均販売単価が、前事業年度の2,589万円から当事業年度は2,656万円と2.6%上昇しており、これらにより、戸建分譲の売上高は401億64百万円で、前事業年度より1.1%の減少となりました。請負工事については、一般顧客に対する提案力の向上や追加工事の積極的な受注などに取り組んだことで、販売棟数は前事業年度の70棟から当事業年度は67棟と僅かに減少いたしました。当事業年度における請負工事の売上高は7億99百万円と、前事業年度より0.8%増加いたしました。戸建事業に付随するその他の売上高は、販売棟数の減少などの要因により1億40百万円となり、前事業年度より2.1%減少いたしました。これらにより、戸建事業全体の売上高は411億4百万円と、前事業年度より1.0%の減少となりました。マンション事業においては、賃貸収益が増加したことで売上高は2億77百万円（同 7.4%増）となりました。また、特建事業では16百万円（同 42.7%増）の売上高となりました。

経常利益につきましては、42億53百万円（同 4.2%減）と、前事業年度より1億85百万円減少いたしました。戸建事業のセグメント利益は51億25百万円と、前事業年度より4.2%の減少となりました。セグメントの利益率については、戸建分譲において、良質な分譲用地の仕入に努めたことなどで土地購入費が増加し、また、一部の資材価

格が上昇したことや協力業者の確保に取り組んだことで建築コストが上昇したことが主な要因となり、前事業年度の12.9%に対し、当事業年度は12.5%と0.4ポイント低下いたしました。マンション事業及び特建事業を合計したその他の事業セグメントにおけるセグメント利益は、賃貸収益及び特建事業の売上高が増加したことや、賃貸用不動産に関する減価償却費が減少したことが主な要因となり、前事業年度より214.4%の増加となる64百万円となりました。この他、事業セグメントに配分していない全社費用は9億36百万円となり、前事業年度に比べて0.7%増加しております。

これらの結果、当事業年度の売上高経常利益率は10.3%となり、前事業年度の10.6%より0.3ポイント低下いたしました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当社の資金の状況につきまして、営業活動によるキャッシュ・フローは、主な収入の要因として税引前当期純利益42億53百万円（前事業年度比 4.2%減）を獲得した他、たな卸資産の減少額14億64百万円（前事業年度は42億96百万円の支出）がありました。また、主な支出の要因としては、法人税等の支払額15億21百万円（同 9.8%増）及び仕入債務の減少額4億50百万円（同 445.9%増）がありました。この結果、営業活動によるキャッシュ・フローは、39億59百万円の収入（前事業年度は12億85百万円の支出）となりました。たな卸資産が減少した主な要因としては、主力の戸建分譲において、分譲用地の仕入における同業他社との競争激化などにより、当事業年度における仕入決済棟数が減少したことによるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローでは、支出の要因として、有形固定資産の取得による支出45百万円（同 88.2%減）がありました。有形固定資産の取得については、安定的なキャッシュ・フローの確保と経営基盤の強化を目的として、賃貸収益を拡大するために、賃貸用マンションの建築を進めていることにより建設仮勘定が増加したことが主な要因であります。この結果、投資活動によるキャッシュ・フローは、45百万円の支出（前事業年度は1億10百万円の収入）となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローでは、主な支出の要因として、短期借入金の純減少額21億22百万円（前事業年度は19億44百万円の収入）及び配当金の支払額5億82百万円（同 10.3%増）がありました。短期借入金の純減少額については、たな卸資産のうち、未完成在庫である仕掛販売用不動産が、前事業年度末に比べて22.3%減少したことに伴うものであります。この結果、財務活動によるキャッシュ・フローは、27億80百万円の支出（前事業年度は19億67百万円の収入）となりました。

以上により、当事業年度末の現金及び現金同等物は、前事業年度末より11億32百万円増加（同 42.9%増）し、180億74百万円（前事業年度末比 6.7%増）となりました。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度におきましては、総額で69,707千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建築中の賃貸用マンション（1件）40,861千円及び本社サーバー設備の取得12,533千円であります。

2【主要な設備の状況】

当社は、当事業年度末時点において営業拠点として本店を含め兵庫県下に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2拠点（平成29年11月20日付で名古屋西支店を新設し、提出日現在では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拠点を有している他、広島県下に工事部門事務所として広島事務所を設けております。

主要な設備は以下のとおりであります。

平成29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	231,806	1,228	5,413	517,277 (2,759.43)	11,837	767,563	131
加古川支店 (兵庫県加古川市)	戸建事業	販売施設	12,779	8	0	10,237 (133.31)	-	23,025	7
御影支店 (神戸市東灘区)	戸建事業	販売施設	3,225	0	19	60,479 (157.50)	-	63,723	5
西宮支店 ほか18拠点 及び広島事務所	戸建事業	販売施設、 工事部門事務所	12,154	207	838	35,361 (181.81)	-	48,561	147
賃貸用マンショ ン等	その他	賃貸用不動産	1,732,532	3,088	9,949	2,072,565 (9,911.23)	-	3,818,135	-
その他	戸建事業 その他	モデルハウス、 賃貸用不動産建 設用地等	22,370	-	1,562	165,759 (830.01)	-	189,692	2

(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18拠点及び広島事務所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18拠点 及び広島事務所	戸建事業	販売施設、 工事部門事務所	2,490.31	69,018

3. 上記の他、リース契約による主な賃借施設は、次のとおりであります。

名称	セグメント の名称	数量（台）	リース期間 （年）	年間リース料 （千円）	リース契約残高 （千円）
事務用機器、車両他 (所有権移転外 ファイナンス・リース)	戸建事業 その他	67	1～5	13,710	14,614

3【設備の新設、除却等の計画】

当社の設備投資については、事業計画、業界動向、投資効率及び人員増加等を総合的に勘案して策定しております。

なお、当事業年度末現在における重要な設備の新設、除却等の計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設

特記すべき事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

特記すべき事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	67,600,000
計	67,600,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成29年10月31日)	提出日現在発行数(株) (平成30年1月29日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	16,901,900	16,901,900	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	16,901,900	16,901,900	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成30年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の権利行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成22年2月20日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成29年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年12月31日)
新株予約権の数(個)	54	54
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	5,400	5,400
新株予約権の行使時の払込金額(円)	625	同左
新株予約権の行使期間	自 平成24年3月10日 至 平成32年2月19日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 881 資本組入額 441	同左
新株予約権の行使の条件	(注1)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡、質入その他の一切の処分ができないものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注2)	同左

(注)1. 新株予約権の行使の条件は、以下のとおりであります。

- (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に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。
2. 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

平成22年2月20日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成29年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年12月31日)
新株予約権の数(個)	187	187
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	18,700	18,700
新株予約権の行使時の払込金額(円)	625	同左
新株予約権の行使期間	自平成24年3月10日 至平成32年2月19日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 881 資本組入額 441	同左
新株予約権の行使の条件	(注1)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡、質入その他の一切の処分ができないものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注2)	同左

(注)1. 新株予約権の行使の条件は、以下のとおりであります。

- (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に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。
2. 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

平成29年2月11日取締役会決議

	事業年度末現在 (平成29年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年12月31日)
新株予約権の数(個)	1,197	1,197
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	11,970(注1)	11,970(注1)

	事業年度末現在 (平成29年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年12月31日)
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	同左
新株予約権の行使期間	自平成29年4月1日 至平成49年3月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,219 資本組入額 610(注2)	同左
新株予約権の行使の条件	(注3)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡、質入その他の一切の処分ができないものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注4)	同左

(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。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 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. 新株予約権の行使の条件は、以下のとおりであります。
 - (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。
 - (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。
 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。
 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当社所定の相続手続を完了しなければならない。
 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。
4. 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49年3月31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。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数 (株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増減額 (千円)	資本準備金残高 (千円)
平成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。

(6) 【所有者別状況】

平成29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)	-	20	23	51	74	9	6,240	6,417	-
所有株式数 (単元)	-	9,614	2,568	67,649	26,481	15	62,670	168,997	2,200
所有株式数の割合(%)	-	5.69	1.52	40.03	15.67	0.01	37.08	100.00	-

(注) 自己株式3,029,366株は、「個人その他」に30,293単元及び「単元未満株式の状況」に66株を含めて記載しております。

(7) 【大株主の状況】

平成29年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
中島興産株式会社	兵庫県芦屋市南浜町16-10	4,721,000	27.93
伏見管理サービス株式会社	東京都西東京市保谷町2-1-4	1,800,000	10.65
ビービーエイチ フォー フィデリティ ロー プライズド ストック ファンド(プリンシパル オール セクター サポートフォリオ) (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	245 SUMMER STREET BOSTON, MA 02210 U.S.A. (東京都千代田区丸の内2-7-1 決済 事業部)	1,466,400	8.68
中島 雄司	兵庫県芦屋市	338,000	2.00
五十嵐 幸造	福井県坂井市	312,000	1.85
牛島 慎吾	神戸市西区	300,000	1.77
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	243,300	1.44
西河 洋一	東京都練馬区	210,000	1.24
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 株式会社三菱東京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)	202,200	1.20
神林 忠弘	新潟市中央区	194,000	1.15
計	-	9,786,900	57.90

- (注) 1. 発行済株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しております。
2. 上記のほか、自己株式が3,029,366株あります。
3. 上記日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、216,800株であります。
4. エフエムアール エルエルシーから平成25年4月4日付で提出された大量保有報告書等により、平成25年3月29日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況に含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等 の数(株)	株券等保有割合 (%)
エフエムアール エルエルシー	245 Summer Street, Boston, Massachusetts 02210, USA	1,690,000	10.00

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成29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 3,029,300	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 13,870,400	138,704	同上
単元未満株式	普通株式 2,200	-	-
発行済株式総数	16,901,900	-	-
総株主の議決権	-	138,704	-

【自己株式等】

平成29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	3,029,300	-	3,029,300	17.92
計	-	3,029,300	-	3,029,300	17.92

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストック・オプション制度を採用しております。当該制度は会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

(平成22年1月26日定時株主総会決議及び平成22年2月20日取締役会決議)

会社法に基づき、取締役及び監査役に対して報酬として新株予約権を付与することを、平成22年1月26日開催の定時株主総会及び平成22年2月20日開催の取締役会において決議したものであります。

決議年月日	平成22年1月26日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名 当社監査役 3名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上(注1)
新株予約権の行使時の払込金額	同上(注2)
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

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

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

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

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

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

また、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式の発行または自己株式の処分を行う場合(会社法第194条の規定(単元未満株主による単元未満株式売渡請求。))に基づく自己株式の売渡し、当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券または当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の転換または行使の場合を除く。)、上記の行使価額は、次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

(平成22年1月26日定時株主総会決議及び平成22年2月20日取締役会決議)

会社法に基づき、従業員に対して特に有利なる条件をもって新株予約権を付与することを、平成22年1月26日開催の定時株主総会及び平成22年2月20日開催の取締役会において決議したものであります。

決議年月日	平成22年1月26日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 217名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上(注1)
新株予約権の行使時の払込金額	同上(注2)
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。

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

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

また、当社が合併等を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他株式数の調整を必要とする場合には、合併等、株式の無償割当の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で株式数を調整することができる。

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

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

また、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式の発行または自己株式の処分を行う場合(会社法第194条の規定(単元未満株主による単元未満株式売渡請求。))に基づく自己株式の売渡し、当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券または当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の転換または行使の場合を除く。)、上記の行使価額は、次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

(平成29年1月26日定時株主総会決議及び平成29年2月11日取締役会決議)

会社法に基づき、当社取締役(監査等委員である取締役を除く。)に対して、株式報酬型ストック・オプションとして新株予約権を付与することを、平成29年1月26日開催の定時株主総会及び平成29年2月11日開催の取締役会において決議したものであります。

決議年月日	平成29年1月26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
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上(注)
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。

(注) 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。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 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【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)	2,100	1,312,500	-	-
保有自己株式数	3,029,366	-	3,029,366	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式には、平成30年1月1日からこの有価証券報告書提出日までのストック・オプションの権利行使により処分した取得自己株式は含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式数には、平成30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20.5%となりました。

内部留保資金につきましては、主に事業活動に必要な分譲用地の仕入資金及び収益物件の購入資金等として有効活用してまいりたいと考えております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
平成29年6月2日 取締役会決議	291,304	21
平成29年12月11日 取締役会決議	305,195	22

4【株価の推移】

（1）【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	平成25年10月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月
最高（円）	1,810	1,550	1,600	1,389	1,860
最低（円）	760	1,161	1,130	1,150	1,368

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

（2）【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成29年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高（円）	1,558	1,594	1,600	1,690	1,837	1,860
最低（円）	1,448	1,521	1,550	1,570	1,621	1,797

（注） 最高・最低株価は、東京証券取引所（市場第一部）におけるものであります。

5【役員状況】

男性7名 女性 - 名（役員のうち女性の比率 - %）

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 （株）
代表取締役社長		中島 雄司	昭和32年6月8日生	昭和60年4月 飯田建設工業株式会社（現 一建設株式会社）入社 平成11年7月 当社取締役 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）	(注) 3	338,000
常務取締役	工事部長	堀 巖	昭和28年5月23日生	平成10年3月 朝日ハウス産業株式会社入社 平成15年3月 当社入社 平成20年11月 工事部次長 平成21年11月 工事部長 平成22年1月 取締役工事部長 平成24年2月 常務取締役工事部長 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27年9月 当社常務取締役生産本部長兼特建事業部長 平成29年1月 常務取締役工事部長（現任）	(注) 3	700
取締役	管理部長	東 秀彦	昭和32年6月14日生	昭和62年10月 監査法人中央会計事務所入所 平成3年3月 公認会計士登録 平成19年8月 監査法人トーマツ（現 有限責任監査法人トーマツ）入所 平成23年11月 当社入社、管理部長 平成24年1月 取締役管理部長（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）	(注) 3	1,000
取締役	企画営業部長 首都圏支社長	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（現任）	(注) 3	100

役名	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)		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)	(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(現任) 平成28年1月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)4	-
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						349,800

(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. 平成30年1月26日開催の定時株主総会の終結の時から1年間

4. 平成30年1月26日開催の定時株主総会の終結の時から2年間

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制

イ. コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

ロ. 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

当社は監査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7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。

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。

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。

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。

八．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。

二．リスク管理体制の整備の状況

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

ホ．責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役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。

内部監査及び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。

当社は、会計監査人として新日本有限責任監査法人と監査契約を締結し、同監査法人に所属する公認会計士によって独立の立場から会社法及び金融商品取引法に基づく会計監査業務が実施されております。監査等委員会は、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、監査講習会を始めとする会計監査人との協議の場に監査等委員が出席し、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います。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。

当社はまた、会社の業務に係るラインとは独立した社長直属の部門として内部監査室（1名）を設けております。内部監査室は内部監査規程並びに年度計画に基づき実地監査を行っており、監査の結果は、社長、監査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、また、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。

社外取締役

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、資本的關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7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。

役員報酬等

イ．役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック・ オプション	賞与	
取締役(監査等委員を除く。) (社外取締役を除く。)	127,909	87,000	14,579	26,330	5
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	14,322	11,772	-	2,550	1
社外役員	8,668	7,848	-	820	2

ロ．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社の取締役(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。

株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額
6銘柄 237,322千円

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

前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)	保有目的
(株)四国銀行	334,000	82,832	円滑な取引関係の維持
TOTO(株)	17,500	73,500	円滑な取引関係の維持
南海プライウッド(株)	30,000	9,510	円滑な取引関係の維持
飯田グループホールディングス(株)	1,016	2,061	不動産業界動向の把握
フジ住宅(株)	100	70	不動産業界動向の把握

みなし保有株式

該当事項はありません。

当事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)	保有目的
(株)四国銀行	66,800	117,835	円滑な取引関係の維持
TOTO(株)	17,500	96,775	円滑な取引関係の維持
南海プライウッド(株)	3,000	20,400	円滑な取引関係の維持
飯田グループホールディングス(株)	1,016	2,200	不動産業界動向の把握
フジ住宅(株)	100	81	不動産業界動向の把握

(注) 1．(株)四国銀行は、平成29年10月1日付で5株を1株の併合比率で株式併合しております。

2．南海プライウッド(株)は、平成29年10月1日付で10株を1株の併合比率で株式併合しております。

みなし保有株式

該当事項はありません。

ハ．保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

会計監査の状況

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

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名
指定社員・業務執行社員	増田 豊	新日本有限責任監査法人
	徳野 大二	

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

2. 同監査法人はすでに自主的に業務執行社員について、当社の会計監査に一定期間を超えて関与することのないよう措置を講じております。

3. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 6名、その他 11名

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で定めております。

剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

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。

株主総会の特別決議要件

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
27,000	-	27,000	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1. 財務諸表の作成方法について

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

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度（平成28年11月1日から平成29年10月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

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

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

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

4. 財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 18,491,602	1 19,624,396
売掛金	1,049	1,273
販売用不動産	1 7,830,226	1 8,675,816
仕掛販売用不動産	1 9,061,191	1 7,039,626
未成工事支出金	1,571,164	1,305,218
貯蔵品	2,912	2,566
前渡金	191,588	207,735
前払費用	46,394	42,998
繰延税金資産	127,369	92,737
その他	14,426	29,701
流動資産合計	37,337,924	37,022,069
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 2,547,691	1 2,538,314
減価償却累計額	441,564	565,303
建物(純額)	1 2,106,127	1 1,973,011
構築物	72,485	72,485
減価償却累計額	23,417	30,627
構築物(純額)	49,068	41,858
機械及び装置	7,626	7,626
減価償却累計額	3,451	4,270
機械及び装置(純額)	4,174	3,355
車両運搬具	77,905	76,193
減価償却累計額	76,561	75,016
車両運搬具(純額)	1,343	1,176
工具、器具及び備品	149,699	150,622
減価償却累計額	125,384	132,839
工具、器具及び備品(純額)	24,315	17,782
土地	1 2,873,621	1 2,861,681
リース資産	-	12,533
減価償却累計額	-	696
リース資産(純額)	-	11,837
建設仮勘定	1,738	42,575
有形固定資産合計	5,060,388	4,953,279
無形固定資産		
ソフトウェア	7,045	4,529
電話加入権	411	411
その他	8,341	16,829
無形固定資産合計	15,799	21,770
投資その他の資産		
投資有価証券	168,003	237,322
関係会社株式	7,200	7,200
出資金	461	461
長期前払費用	19,976	14,882
繰延税金資産	77,587	66,207
その他	96,750	76,717
投資その他の資産合計	369,979	402,792
固定資産合計	5,446,167	5,377,841
資産合計	42,784,092	42,399,910

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,417,150	2,332,570
工事未払金	2,263,441	2,227,669
短期借入金	1,792,000	1,579,000
1年内返済予定の長期借入金	176,350	146,350
未払金	70,224	60,473
未払費用	24,814	23,054
未払法人税等	922,285	717,530
未払消費税等	-	84,583
前受金	156,082	161,254
預り金	177,149	170,696
賞与引当金	211,996	171,063
役員賞与引当金	26,600	29,700
完成工事補償引当金	22,145	22,903
その他	29,580	35,111
流動負債合計	14,691,819	12,344,959
固定負債		
長期借入金	1,598,100	1,131,750
退職給付引当金	222,929	241,653
その他	17,252	35,105
固定負債合計	1,838,282	1,408,509
負債合計	16,530,101	13,753,469
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,837	1,584,837
資本剰余金		
資本準備金	1,339,186	-
その他資本剰余金	1,708	1,340,944
資本剰余金合計	1,340,894	1,340,944
利益剰余金		
利益準備金	5,400	34,530
その他利益剰余金		
圧縮積立金	10,184	9,314
繰越利益剰余金	25,878,118	28,178,296
利益剰余金合計	25,893,703	28,222,141
自己株式	2,598,317	2,596,517
株主資本合計	26,221,117	28,551,406
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	26,165	74,286
評価・換算差額等合計	26,165	74,286
新株予約権	6,707	20,749
純資産合計	26,253,990	28,646,441
負債純資産合計	42,784,092	42,399,910

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
売上高	41,811,492	41,404,783
売上原価	34,147,291	33,981,286
売上総利益	7,664,200	7,423,497
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,019,778	1,019,165
広告宣伝費	30,447	24,283
役員報酬	98,100	106,620
給料及び手当	704,380	681,385
賞与	103,640	97,643
賞与引当金繰入額	140,086	108,163
役員賞与引当金繰入額	26,600	29,700
退職給付費用	25,213	22,663
福利厚生費	10,364	15,774
法定福利費	150,351	142,510
減価償却費	40,740	36,704
支払手数料	52,386	57,610
租税公課	302,378	308,583
完成工事補償引当金繰入額	-	2,864
その他	443,856	444,289
販売費及び一般管理費合計	3,148,324	3,097,962
営業利益	4,515,876	4,325,534
営業外収益		
受取利息	373	164
受取配当金	3,489	3,536
損害賠償金	4,560	3,360
安全協力会費收受金	3,792	-
未払配当金除斥益	10,284	10,296
その他	4,185	4,239
営業外収益合計	26,684	21,597
営業外費用		
支払利息	98,837	91,801
その他	5,052	2,021
営業外費用合計	103,889	93,822
経常利益	4,438,672	4,253,309
特別利益		
完成工事補償引当金戻入額	1,830	-
新株予約権戻入益	691	-
特別利益合計	2,522	-
税引前当期純利益	4,441,194	4,253,309
法人税、住民税及び事業税	1,515,688	1,317,474
法人税等調整額	9,095	24,813
法人税等合計	1,506,593	1,342,288
当期純利益	2,934,601	2,911,021

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)		当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		21,607,151	63.3	21,754,740	64.0
労務費		596,365	1.7	604,249	1.8
外注費		11,235,825	32.9	10,923,491	32.1
経費		541,387	1.6	506,351	1.5
賃貸原価		166,561	0.5	162,733	0.5
他勘定受入高		-	-	29,719	0.1
計		34,147,291	100.0	33,981,286	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は個別原価計算によっております。

(注) 他勘定受入高の内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
固定資産より受入	-	29,719

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金	
						圧縮積立金	繰越利益剰余金
当期首残高	1,584,837	1,339,186	1,650	1,340,836	5,400	10,878	23,469,831
当期変動額							
剰余金の配当							263,492
剰余金の配当（中間配当額）							263,515
当期純利益							2,934,601
自己株式の処分			57	57			
資本準備金の取崩				-			
利益準備金の積立							
圧縮積立金の取崩						694	694
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	57	57	-	694	2,408,287
当期末残高	1,584,837	1,339,186	1,708	1,340,894	5,400	10,184	25,878,118

	株主資本			評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
	利益剰余金合計						
当期首残高	23,486,110	2,600,374	23,811,410	29,939	29,939	8,012	23,849,363
当期変動額							
剰余金の配当	263,492		263,492				263,492
剰余金の配当（中間配当額）	263,515		263,515				263,515
当期純利益	2,934,601		2,934,601				2,934,601
自己株式の処分		2,057	2,114				2,114
資本準備金の取崩			-				-
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）				3,774	3,774	1,305	5,080
当期変動額合計	2,407,592	2,057	2,409,707	3,774	3,774	1,305	2,404,627
当期末残高	25,893,703	2,598,317	26,221,117	26,165	26,165	6,707	26,253,990

当事業年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金	
						圧縮積立金	繰越利益剰余金
当期首残高	1,584,837	1,339,186	1,708	1,340,894	5,400	10,184	25,878,118
当期変動額							
剰余金の配当							291,279
剰余金の配当（中間配当額）							291,304
当期純利益							2,911,021
自己株式の処分			50	50			
資本準備金の取崩		1,339,186	1,339,186	-			
利益準備金の積立					29,130		29,130
圧縮積立金の取崩						870	870
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	1,339,186	1,339,236	50	29,130	870	2,300,178
当期末残高	1,584,837	-	1,340,944	1,340,944	34,530	9,314	28,178,296

	株主資本			評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額等合計		
	利益剰余金合計						
当期首残高	25,893,703	2,598,317	26,221,117	26,165	26,165	6,707	26,253,990
当期変動額							
剰余金の配当	291,279		291,279				291,279
剰余金の配当（中間配当額）	291,304		291,304				291,304
当期純利益	2,911,021		2,911,021				2,911,021
自己株式の処分		1,799	1,850				1,850
資本準備金の取崩			-				-
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）				48,121	48,121	14,041	62,163
当期変動額合計	2,328,437	1,799	2,330,288	48,121	48,121	14,041	2,392,451
当期末残高	28,222,141	2,596,517	28,551,406	74,286	74,286	20,749	28,646,441

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,441,194	4,253,309
減価償却費	159,672	148,914
株式報酬費用	-	14,579
引当金の増減額（は減少）	88,213	18,349
受取利息及び受取配当金	3,862	3,701
支払利息	98,837	91,801
たな卸資産の増減額（は増加）	4,296,345	1,464,197
前渡金の増減額（は増加）	7,173	16,147
その他の流動資産の増減額（は増加）	55,666	3,148
仕入債務の増減額（は減少）	82,502	450,352
前受金の増減額（は減少）	13,078	5,172
未払又は未収消費税等の増減額	260,129	88,014
その他の流動負債の増減額（は減少）	14,821	19,825
その他	31,784	5,814
小計	197,454	5,566,578
利息及び配当金の受取額	3,792	3,666
利息の支払額	100,720	89,651
法人税等の支払額	1,385,798	1,521,569
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,285,271	3,959,022
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）	500,000	-
有形固定資産の取得による支出	385,957	45,549
無形固定資産の取得による支出	3,766	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	110,275	45,549
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）	1,944,000	2,122,000
長期借入れによる収入	717,000	-
長期借入金の返済による支出	167,020	76,350
リース債務の返済による支出	-	1,238
自己株式の処分による収入	1,500	1,312
配当金の支払額	528,006	582,403
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,967,473	2,780,679
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	792,477	1,132,793
現金及び現金同等物の期首残高	16,149,125	16,941,602
現金及び現金同等物の期末残高	16,941,602	18,074,396

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

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

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

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	7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	4年～20年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

(3) リース資産

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。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込み額を計上することとしております。

(2) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度において負担すべき額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員に対する賞与の支給に備えるため、役員賞与支給見込額のうち当事業年度において負担すべき額を計上しております。

(4) 完成工事補償引当金

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

(5) 退職給付引当金

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

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異の費用処理方法

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

5. 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

ロ その他の工事

工事完成基準

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の処理方法

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

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(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28年10月31日)	当事業年度 (平成29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	705,407	802,734
仕掛販売用不動産	2,701,542	2,275,299
建物	1,482,459	1,341,401
土地	1,840,629	1,368,724
計	8,280,039	7,338,160

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
短期借入金	5,184,000千円	3,954,000千円
1年内返済予定の長期借入金	76,350	466,350
長期借入金	1,598,100	1,131,750
計	6,858,450	5,552,100

2 関係会社項目

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

	前事業年度 (平成28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
流動負債		
工事未払金	1,141千円	1,339千円

3 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行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事業年度末における借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
当座貸越極度額の総額	12,800,000千円	14,200,000千円
借入実行残高	6,107,000	4,629,000
差引額	6,693,000	9,571,000

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成27年11月1日至平成28年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	16,901,900	-	-	16,901,900
合計	16,901,900	-	-	16,901,900
自己株式				
普通株式(注)	3,033,866	-	2,400	3,031,466
合計	3,033,866	-	2,400	3,031,466

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
			当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	6,707
合計		-	-	-	-	-	6,707

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27年12月11日取締役会	普通株式	263,492	19	平成27年10月31日	平成28年1月12日
平成28年6月2日取締役会	普通株式	263,515	19	平成28年4月30日	平成28年7月19日

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

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年12月9日取締役会	普通株式	291,279	利益剰余金	21	平成28年10月31日	平成29年1月12日

当事業年度(自平成28年11月1日至平成29年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	16,901,900	-	-	16,901,900
合計	16,901,900	-	-	16,901,900
自己株式				
普通株式(注)	3,031,466	-	2,100	3,029,366
合計	3,031,466	-	2,100	3,029,366

(注) 普通株式の自己株式の株式数の減少2,100株は、ストック・オプションの行使による減少であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
			当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	20,749
合計		-	-	-	-	-	20,749

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28年12月9日取締役会	普通株式	291,279	21	平成28年10月31日	平成29年1月12日
平成29年6月2日取締役会	普通株式	291,304	21	平成29年4月30日	平成29年7月18日

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成29年12月11日 取締役会	普通株式	305,195	利益剰余金	22	平成29年10月31日	平成30年1月12日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
現金及び預金勘定	18,491,602千円	19,624,396千円
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	16,941,602	18,074,396

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(貸主側)

1. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
1年内	56,889	56,755
1年超	337,715	280,959
合計	394,605	337,715

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、また資金調達については、分譲用地の仕入資金を始めとする事業活動に必要な資金を、主に銀行からの短期借入により調達しております。なお、設備投資等の理由により長期的な資金が必要となる際には、資金計画等を十分に検討し、適切な手段を用いて資金調達を行うこととしております。

デリバティブ取引については、将来の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

営業債務である支払手形及び工事未払金については、1年以内の支払期日であります。これらは決済時において流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)に晒されているため、担当部署が適時に資金計画を作成し、管理を行っております。

短期借入金及び長期借入金については、主に分譲用地の仕入資金及び収益物件の購入等に対する資金調達であります。これらは返済又は利息の支払期日において流動性リスクに晒されているため、担当部署が適時に資金計画を作成し、管理を行っております。また、借入金のうち変動金利によるものは、金利の変動リスクに晒されているため、月次単位で報告資料を作成し、調達金利の動向を把握することによって管理を行っております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2．参照）。

前事業年度（平成28年10月31日）

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	18,491,602	18,491,602	-
(2) 投資有価証券			
その他有価証券	167,973	167,973	-
資産計	18,659,576	18,659,576	-
(1) 支払手形	2,417,150	2,417,150	-
(2) 工事未払金	2,636,441	2,636,441	-
(3) 短期借入金	7,921,000	7,921,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	76,350	76,350	-
(5) 長期借入金	1,598,100	1,598,100	-
負債計	14,649,042	14,649,042	-
デリバティブ取引	-	-	-

当事業年度（平成29年10月31日）

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	19,624,396	19,624,396	-
(2) 投資有価証券			
その他有価証券	237,292	237,292	-
資産計	19,861,689	19,861,689	-
(1) 支払手形	2,332,570	2,332,570	-
(2) 工事未払金	2,270,669	2,270,669	-
(3) 短期借入金	5,799,000	5,799,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	466,350	466,350	-
(5) 長期借入金	1,131,750	1,131,750	-
負債計	12,000,340	12,000,340	-
デリバティブ取引	-	-	-

（注）1．金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

現金及び預金は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 投資有価証券

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

負 債

(1) 支払手形、(2) 工事未払金、(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

これらのうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映していることから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によるものとし、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前事業年度 (平成28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
非上場株式	30	30
子会社株式	7,200	7,200

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

また、子会社株式については、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるものであるため、上表に含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度(平成28年10月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	18,485,993	-	-	-

当事業年度(平成29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	19,617,665	-	-	-

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

前事業年度(平成28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	7,921,000	-	-	-	-	-
長期借入金	76,350	466,350	76,350	76,350	133,106	845,944
合計	7,997,350	466,350	76,350	76,350	133,106	845,944

当事業年度(平成29年10月31日)

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	5,799,000	-	-	-	-	-
長期借入金	466,350	76,350	76,350	133,106	69,006	776,938
合計	6,265,350	76,350	76,350	133,106	69,006	776,938

(有価証券関係)

1. 子会社株式

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

2. その他有価証券

前事業年度(平成28年10月31日)

	種類	貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	75,631	20,503	55,128
	小計	75,631	20,503	55,128
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	92,342	109,778	17,436
	小計	92,342	109,778	17,436
合計		167,973	130,282	37,691

当事業年度（平成29年10月31日）

	種類	貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	237,292	130,282	107,010
	小計	237,292	130,282	107,010
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		237,292	130,282	107,010

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

（デリバティブ取引関係）

当社はデリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

（退職給付関係）

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を採用しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
退職給付債務の期首残高	211,265千円	222,929千円
勤務費用	33,141	33,376
利息費用	653	698
数理計算上の差異の発生額	1,559	1,693
退職給付の支払額	23,691	17,043
退職給付債務の期末残高	222,929	241,653

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

	前事業年度 (平成28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	222,929千円	241,653千円
未積立退職給付債務	222,929	241,653
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	222,929	241,653
退職給付引当金	222,929	241,653
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	222,929	241,653

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
勤務費用	33,141千円	33,376千円
利息費用	653	698
数理計算上の差異の費用処理額	1,559	1,693
確定給付制度に係る退職給付費用	35,354	35,768

(4) 数理計算上の計算基礎に関する事項

	前事業年度 (平成28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
割引率	0.3414%	0.3414%
予想昇給率	1.27%	1.27%

（ストック・オプション等関係）

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

	前事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
販売費及び一般管理費	-	14,579

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
新株予約権戻入益	691	-

3. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	第2回新株予約権	第3回新株予約権
付与対象者の区分及び数	当社の取締役 4名 当社の監査役 3名	当社の従業員 217名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 6,300株	普通株式 149,700株
付与日	平成22年3月9日	平成22年3月9日
権利確定条件	新株予約権者は、権利行使時において、当社又は当社の関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要す。但し、取締役、監査役が任期満了により退任した場合、又は従業員が定年により退職した場合には、この限りではない。また、当社取締役会が正当な理由があると認められた場合はこの限りではない。	新株予約権者は、権利行使時において、当社又は当社の関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要す。但し、取締役、監査役が任期満了により退任した場合、又は従業員が定年により退職した場合には、この限りではない。また、当社取締役会が正当な理由があると認められた場合はこの限りではない。
対象勤務期間	自 平成22年3月9日 至 平成24年3月9日	自 平成22年3月9日 至 平成24年3月9日
権利行使期間	自 平成24年3月10日 至 平成32年2月19日	自 平成24年3月10日 至 平成32年2月19日

(注) 株式数に換算して記載しております。

	第1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数	当社の取締役(監査等委員を除く) 5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
付与日	平成29年3月31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29年4月1日 至 平成49年3月31日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(平成29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)
権利確定前 (株)			
前事業年度末	-	-	-
付与	-	-	11,970
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	11,970
権利確定後 (株)			
前事業年度末	5,400	20,800	-
権利確定	-	-	-
権利行使	-	2,100	-
失効	-	-	-
未行使残	5,400	18,700	-

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)
権利行使価格 (円)	625	625	1
行使時平均株価 (円)	-	1,648	-
付与日における 公正な評価単価 (円)	256	256	1,218

4. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

当事業年度において付与された第1回新株予約権(株式報酬型ストック・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1回新株予約権(株式報酬型ストック・オプション)
株価変動性(注)1	39.4%
予想残存期間(注)2	8.6年
予想配当(注)3	2.62%
無リスク利率(注)4	0.00%

(注)1. 8.6年間(平成20年8月18日から平成29年3月27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28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

	前事業年度 (平成28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
繰延税金資産		
完成工事補償引当金	6,822千円	7,056千円
未払事業税否認	56,138	32,816
未払費用否認	57,689	46,092
退職給付引当金	68,171	73,897
長期未収入金	16,539	16,246
土地評価損	3,856	3,856
資産除去債務	4,926	5,416
株式報酬費用	-	4,458
その他	7,612	7,560
繰延税金資産合計	221,756	197,401
繰延税金負債		
前払費用認定損	540	510
資産除去債務に対応する除去費用	626	1,117
圧縮積立金	4,106	4,104
その他有価証券評価差額金	11,526	32,723
繰延税金負債合計	16,800	38,456
繰延税金資産の純額	204,956	158,945

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社では、兵庫県及び大阪府において、賃貸用マンション等(土地を含む。)を有しております。前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は96,804千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は120,449千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

(単位：千円)

	前事業年度 (自平成27年11月1日 至平成28年10月31日)	当事業年度 (自平成28年11月1日 至平成29年10月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	3,845,025	4,002,404
期中増減額	157,378	64,771
期末残高	4,002,404	3,937,632
期末時価	3,984,944	4,274,986

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

2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加額は賃貸用マンション建築(204,223千円)及び不動産取得(144,426千円)であり、主な減少額は減価償却費(112,651千円)であります。当事業年度の主な増加額は賃貸用マンション建築に伴う建設仮勘定の増加(40,861千円)であり、主な減少額は減価償却費(108,444千円)であります。

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社は主に「戸建事業」、「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、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントのセグメント利益は、経常利益ベースの数値であります。

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

前事業年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント	その他	合計	調整額	財務諸表計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	41,536,358	270,116	41,806,474	5,017	41,811,492
計	41,536,358	270,116	41,806,474	5,017	41,811,492
セグメント利益	5,348,800	20,425	5,369,226	930,554	4,438,672
その他の項目					
減価償却費	19,655	120,167	139,823	19,849	159,672
受取利息	0	-	0	373	373
支払利息	83,818	14,684	98,503	333	98,837

(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5,017千円は、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 930,554千円は、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。

当事業年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント	その他	合計	調整額	財務諸表計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	41,104,811	294,328	41,399,140	5,642	41,404,783
計	41,104,811	294,328	41,399,140	5,642	41,404,783
セグメント利益	5,125,908	64,212	5,190,121	936,811	4,253,309
その他の項目					
減価償却費	16,625	114,053	130,679	18,235	148,914
受取利息	0	-	0	164	164
支払利息	75,601	16,200	91,801	-	91,801

(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5,642千円は、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 936,811千円は、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】

前事業年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当事業年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

前事業年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）
 該当事項はありません。

当事業年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）
 該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前事業年度 （自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）	当事業年度 （自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）
1株当たり純資産額	1,892円32銭	2,063円48銭
1株当たり当期純利益金額	211円59銭	209円86銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	211円36銭	209円52銭

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

	前事業年度 （自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）	当事業年度 （自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益（千円）	2,934,601	2,911,021
普通株主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通株式に係る当期純利益（千円）	2,934,601	2,911,021
期中平均株式数（株）	13,869,361	13,871,378
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数（株）	14,746	22,116
（うち新株予約権（株））	(14,746)	(22,116)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	2,547,691	3,558	12,935	2,538,314	565,303	126,812	1,973,011
構築物	72,485	-	-	72,485	30,627	7,210	41,858
機械及び装置	7,626	-	-	7,626	4,270	818	3,355
車両運搬具	77,905	1,355	3,067	76,193	75,016	1,521	1,176
工具、器具及び備品	149,699	1,659	736	150,622	132,839	8,063	17,782
土地	2,873,621	-	11,940	2,861,681	-	-	2,861,681
リース資産	-	12,533	-	12,533	696	696	11,837
建設仮勘定	1,738	44,667	3,829	42,575	-	-	42,575
有形固定資産計	5,730,768	63,774	32,510	5,762,032	808,753	145,122	4,953,279
無形固定資産							
ソフトウェア	92,985	-	-	92,985	88,456	2,516	4,529
電話加入権	411	-	-	411	-	-	411
その他	9,953	9,763	-	19,716	2,886	1,275	16,829
無形固定資産計	103,350	9,763	-	113,113	91,343	3,792	21,770
長期前払費用	76,172	3,346	2,905	76,612	61,730	5,535	14,882
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 当期増加額・減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	減少額(千円)	モデルハウスのたな卸資産への振替(1件)	12,935
土地	減少額(千円)	モデルハウスのたな卸資産への振替(1件)	11,940
リース資産	増加額(千円)	本社サーバー設備	12,533
建設仮勘定	増加額(千円)	賃貸用マンション建築(1件)	40,861

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	7,921,000	5,799,000	0.98	-
1年以内に返済予定の長期借入金	76,350	466,350	0.63	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	5,351	-	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	1,598,100	1,131,750	1.13	平成33年～48年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	-	17,391	-	平成34年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	9,595,450	7,419,843	-	-

(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。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	76,350	76,350	133,106	69,006
リース債務	5,351	5,351	5,351	1,337

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
賞与引当金	211,996	171,063	208,755	3,241	171,063
役員賞与引当金	26,600	29,700	26,600	-	29,700
完成工事補償引当金	22,145	2,864	2,106	-	22,903

- (注) 1. 賞与引当金の「当期減少額(その他)」は、実際支給額との差額の戻入額であります。
2. 完成工事補償引当金の「当期減少額(その他)」は、見積額の減少による取り崩しであります。

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ. 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	6,731
預金の種類	
当座預金	15,986,319
普通預金	1,974,896
定期預金	1,650,000
別段預金	6,449
小計	19,617,665
合計	19,624,396

ロ. 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
一般顧客	1,273
合計	1,273

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
1,049	42,036	41,813	1,273	97.0	10.1

- (注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

八．販売用不動産

内訳	件数	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
戸建事業	398	52,454.81	8,675,816
合計	398	52,454.81	8,675,816

(注) 1. 件数欄については、棟数を表示しております。

2. 販売用不動産の所在地別内訳は、次のとおりであります。

内訳	件数	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
戸建事業			
埼玉県	33	3,254.86	928,869
千葉県	16	2,229.82	384,274
愛知県	58	7,733.77	1,295,636
滋賀県	27	4,093.57	486,664
京都府	39	5,667.71	877,742
大阪府	59	6,061.21	1,412,521
兵庫県	81	10,550.78	1,565,414
奈良県	47	7,495.04	886,321
広島県	29	3,921.10	629,490
福岡県	9	1,446.95	208,880
合計	398	52,454.81	8,675,816

二．仕掛販売用不動産

内訳	件数	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
戸建事業	872	110,092.96	6,629,270
マンション事業	1	2,594.93	410,355
合計	873	112,687.89	7,039,626

(注) 1. 件数欄については、戸建事業は棟数、マンション事業はプロジェクト数を表示しております。

2. 仕掛販売用不動産の所在地別内訳は、次のとおりであります。

内訳	件数	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
戸建事業			
埼玉県	31	3,125.10	351,377
千葉県	45	5,601.42	397,505
東京都	9	1,008.78	60
愛知県	166	22,719.37	1,343,668
滋賀県	31	4,913.55	283,064
京都府	57	6,946.99	666,765
大阪府	221	23,590.95	1,530,614
兵庫県	176	22,182.60	1,272,144
奈良県	61	9,727.65	252,546
広島県	28	3,349.16	282,834
福岡県	47	6,927.39	248,690
マンション事業			
兵庫県	1	2,594.93	410,355
合計	873	112,687.89	7,039,626

ホ．未成工事支出金

当期首残高(千円)	当期支出額(千円)	完成原価振替高(千円)	期末残高(千円)
1,571,164	12,132,378	12,398,323	1,305,218

(注) 未成工事支出金の所在地別内訳は、次のとおりであります。

内訳	金額(千円)
戸建事業	
埼玉県	52,275
千葉県	49,680
愛知県	160,875
滋賀県	104,700
京都府	123,037
大阪府	222,728
兵庫県	257,823
奈良県	79,683
広島県	81,817
福岡県	23,427
マンション事業	
兵庫県	149,168
合計	1,305,218

ヘ．貯蔵品

品名	金額(千円)
広告宣伝用品	775
住まいの管理手帳	418
新幹線回数券	321
会社案内パンフレット	301
印紙未使用分	253
その他	495
合計	2,566

流動負債

イ．支払手形

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
通商株式会社	373,060
Y K K A P 株式会社	154,420
株式会社イチケン	132,300
阪和興業株式会社	116,210
株式会社ハウステック	102,390
その他239社	1,454,190
合計	2,332,570

(ロ) 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成29年11月	519,220
12月	593,180
平成30年1月	712,960
2月	506,410
3月	800
合計	2,332,570

ロ．工事未払金

相手先	金額（千円）
通商株式会社	246,910
Y K K A P 株式会社	85,027
株式会社ハウステック	84,167
阪和興業株式会社	77,274
院庄林業株式会社	69,820
その他560社	1,707,468
合計	2,270,669

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高(千円)	8,323,453	20,063,586	30,378,732	41,404,783
税引前四半期(当期)純利益金額(千円)	850,723	2,085,673	3,091,304	4,253,309
四半期(当期)純利益金額(千円)	583,565	1,429,319	2,119,092	2,911,021
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	42.07	103.04	152.77	209.86

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	42.07	60.97	49.73	57.09

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、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18期）（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）平成29年1月27日近畿財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成29年1月27日近畿財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第19期第1四半期）（自 平成28年11月1日 至 平成29年1月31日）平成29年3月16日近畿財務局長に提出。

（第19期第2四半期）（自 平成29年2月1日 至 平成29年4月30日）平成29年6月14日近畿財務局長に提出。

（第19期第3四半期）（自 平成29年5月1日 至 平成29年7月31日）平成29年9月13日近畿財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

平成29年1月31日近畿財務局長に提出。

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

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成30年 1月26日

ファースト住建株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 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28年11月1日から平成29年10月31日までの第19期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ファースト住建株式会社の平成29年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ファースト住建株式会社の平成29年10月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、ファースト住建株式会社が平成29年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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