

【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6年1月29日
【事業年度】	第25期（自 令和4年11月1日 至 令和5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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	令和元年10月	令和2年10月	令和3年10月	令和4年10月	令和5年10月
売上高 (千円)	43,111,803	43,593,545	42,631,991	39,965,281	43,373,420
経常利益 (千円)	3,673,020	2,579,875	3,497,237	3,155,695	2,661,197
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	2,404,434	1,670,875	2,285,905	2,050,566	1,751,598
包括利益 (千円)	2,477,339	1,739,180	2,411,332	2,135,063	1,821,401
純資産額 (千円)	33,272,386	34,428,709	36,253,057	37,807,110	39,037,169
総資産額 (千円)	50,391,852	47,565,238	50,911,472	52,999,697	52,674,014
1株当たり純資産額 (円)	2,330.81	2,407.69	2,530.32	2,634.39	2,718.08
1株当たり当期純利益 (円)	173.27	120.29	164.50	147.57	126.05
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	172.82	119.97	163.99	146.98	125.44
自己資本比率 (%)	64.2	70.3	69.1	69.1	71.7
自己資本利益率 (%)	7.6	5.1	6.7	5.7	4.7
株価収益率 (倍)	7.7	8.2	7.4	7.1	8.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,802,226	11,869,781	6,824,913	5,373,039	2,547,390
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,133,431	819,295	687,940	728,643	1,332,947
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	367,805	3,402,609	194,908	175,552	1,412,180
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	10,280,491	17,928,368	23,870,431	17,593,195	17,395,458
従業員数 (人)	356	367	380	388	377

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第24期の期首から適用しており、第24期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	令和元年10月	令和2年10月	令和3年10月	令和4年10月	令和5年10月
売上高 (千円)	39,595,028	39,166,105	36,182,201	33,364,063	35,943,935
経常利益 (千円)	3,388,523	2,414,118	3,129,540	2,816,335	2,453,387
当期純利益 (千円)	2,303,879	1,617,546	2,147,703	1,931,911	1,681,833
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)	32,234,497	33,291,501	34,867,522	36,200,378	37,298,525
総資産額 (千円)	46,362,061	43,645,216	47,357,500	48,702,900	47,347,566
1株当たり純資産額 (円)	2,319.88	2,393.09	2,505.61	2,600.73	2,679.03
1株当たり配当額 (円)	43.00	43.00	43.00	43.00	43.00
(うち1株当たり中間配当額)	(21.00)	(21.00)	(21.00)	(21.00)	(21.00)

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	令和元年10月	令和2年10月	令和3年10月	令和4年10月	令和5年10月
1株当たり当期純利益 (円)	166.03	116.45	154.56	139.03	121.03
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	165.59	116.14	154.07	138.47	120.45
自己資本比率 (%)	69.4	76.2	73.5	74.2	78.6
自己資本利益率 (%)	7.4	4.9	6.3	5.4	4.6
株価収益率 (倍)	8.1	8.5	7.9	7.5	9.0
配当性向 (%)	25.9	36.9	27.8	30.9	35.5
従業員数 (人)	329	327	326	323	302
株主総利回り (%)	115.5	89.5	112.8	101.4	109.4
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(103.9)	(100.8)	(130.4)	(129.1)	(154.7)
最高株価 (円)	1,375	1,356	1,418	1,254	1,274
最低株価 (円)	1,074	683	976	1,037	990

(注) 1. 最高株価及び最低株価は、令和4年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部、令和4年4月4日から令和5年10月19日までは東京証券取引所プライム市場、令和5年10月20日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。

2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第24期の期首から適用しており、第24期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を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(現在は閉鎖)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

年月	事項
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
平成23年3月	広島市安佐南区に広島支店（現在は閉鎖）を開設 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
令和4年4月	東京証券取引所の市場区分見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行
令和5年2月	名古屋市天白区に原支店を開設
令和5年3月	リタ総合不動産株式会社を子会社として設立
令和5年10月	東京証券取引所のプライム市場からスタンダード市場に上場

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、自由設計による注文住宅を中心に、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」の販売などを行っております。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、主に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。

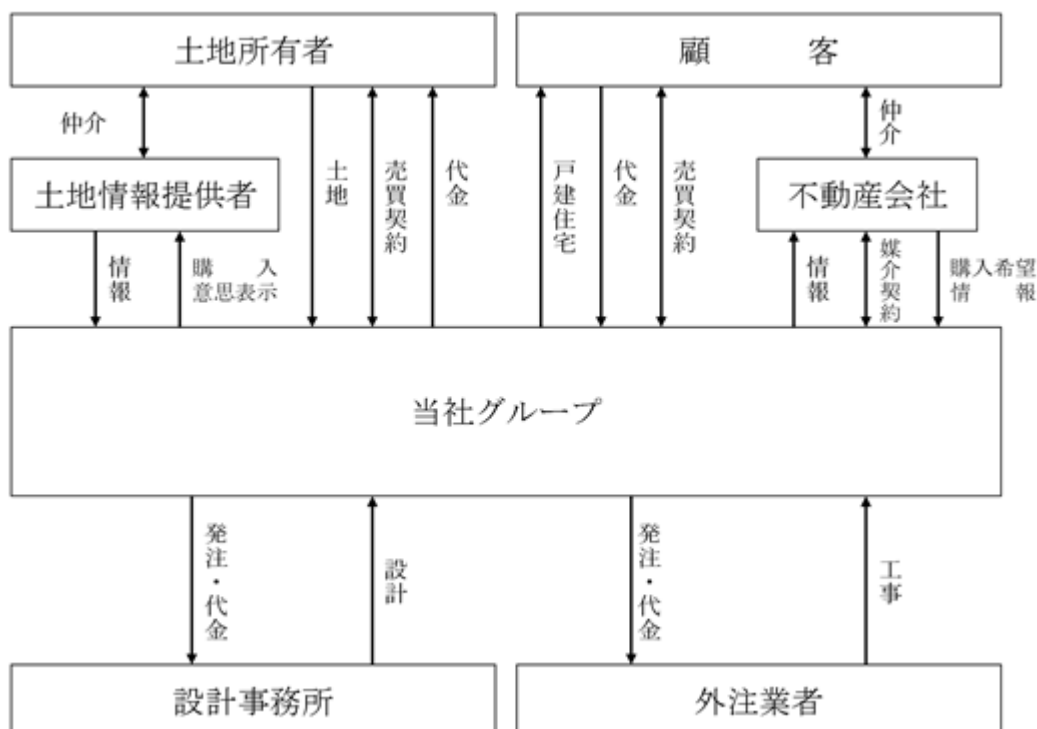
新築マンションの施工に関しましては外部の建設業者に委託しております。販売に関しましては、物件ごとに販売会社と販売代理契約を結び、販売活動を行っております。戸建事業と同様に当社グループの企業理念を基本姿勢として取り組んでおり、比較的短期間で建築可能な40戸程度の中規模マンションを販売しております。

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。

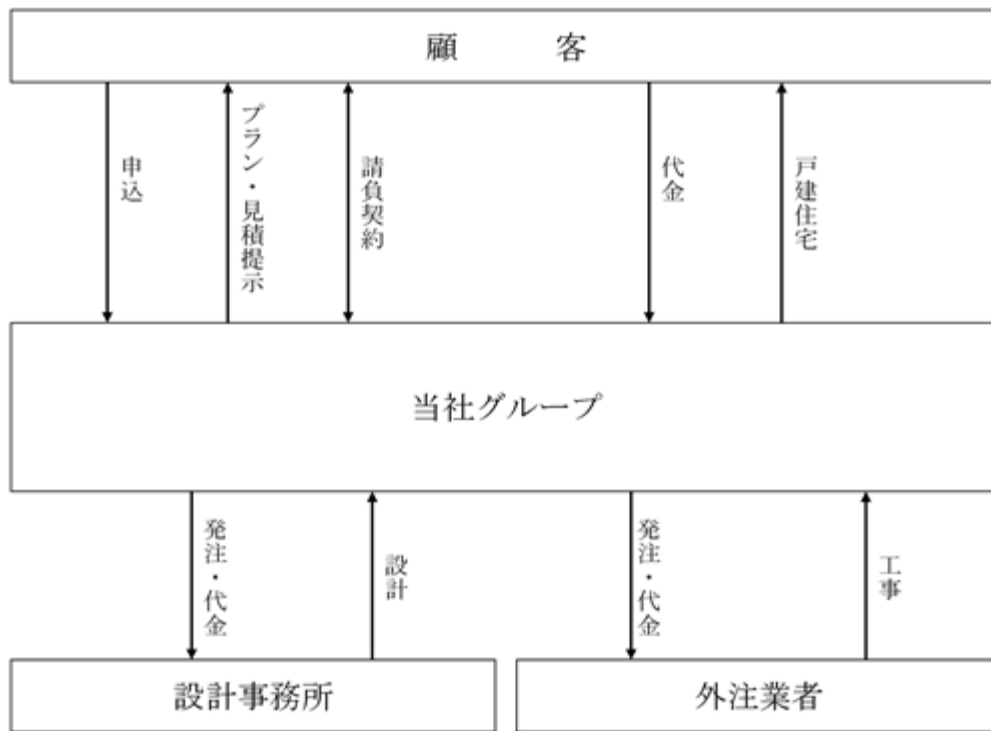
また、マンション等の不動産賃貸につきましては、単身者向けマンション等を中心に、購入又は自社建築した当社所有不動産の賃貸を行っております。入居者等の募集、管理運営に関しては、主に外部の管理会社に委託しております。

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

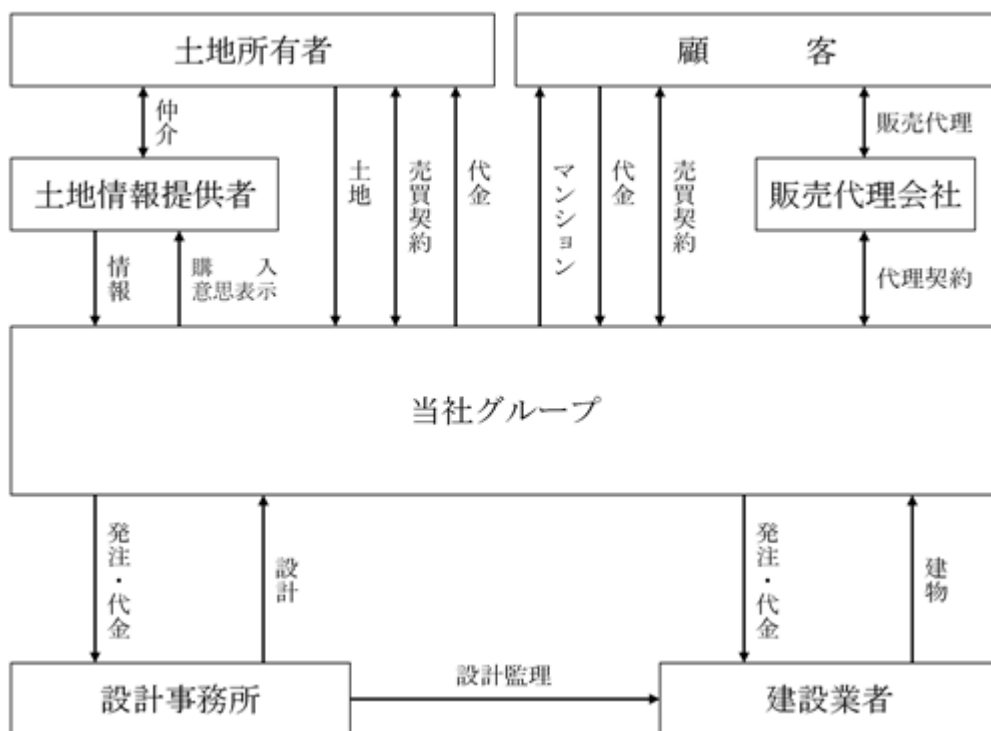


請負工事

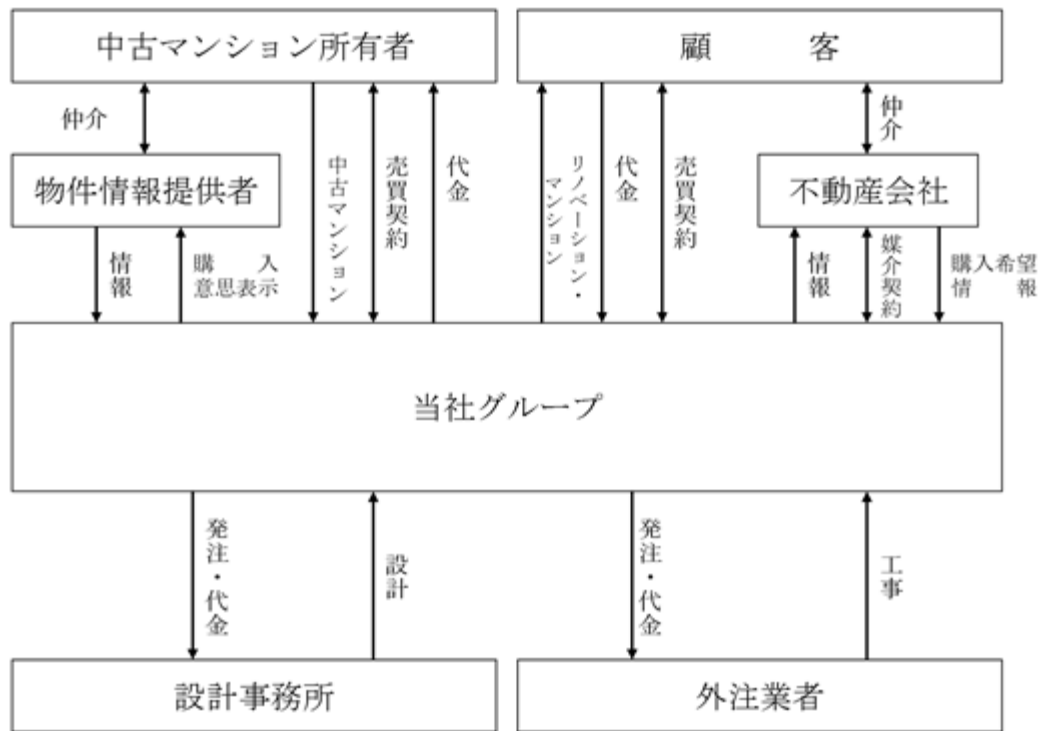


(2) マンション事業

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) 1. 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。

2. アオイ建設㈱については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	7,429,484千円
	(2) 経常利益	226,051千円
	(3) 当期純利益	144,186千円
	(4) 純資産額	2,991,760千円
	(5) 総資産額	6,756,955千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

令和5年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
戸建事業	324
その他	4
全社(共通)	49
合計	377

(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5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)
302	38.4	6.9	4,695

セグメントの名称	従業員数(人)
戸建事業	259
その他	3
全社(共通)	40
合計	302

- (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。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異
提出会社

当事業年度						補足説明
管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1.	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2.	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1.3.				
		全労働者	うち正規雇用労働者(管理職)	うち正規雇用労働者(一般)	うちパート・有期労働者	
5.6	25.0	69.0	116.4	79.4	40.9	(注)4.

- (注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。
3. パート・有期労働者は、契約社員、嘱託社員、パートタイマーを含み、外国人技能実習生を除いております。
4. 「労働者の男女の賃金の差異」について、賃金制度・体系において性別による差異はありません。

連結子会社

連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

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】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下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4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25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（名古屋市長東区）を開設して以降は、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こたえ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) 経営環境

当社グループが事業を行う不動産業界においては、住宅ローン金利が低水準で推移していることや、新型コロナウイルス感染症による生活様式の変化などにより、戸建住宅を中心に住宅需要は比較的堅調に推移してまいりました。しかしながら、競合他社との競争激化、建設労働者の減少、木材などの資材価格の高騰も生じており、厳しい事業環境が続いております。足許では物価上昇や個人消費の弱さもみられており、また住宅ローンの金利上昇も懸念されるなど、住宅需要の動向には注意が必要であると考えております。

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。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が予想されており、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。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

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は、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22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他、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。

(5) 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負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。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組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、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであります。

<サステナビリティ基本方針>

ファースト住建グループは、「企業理念」である、「住宅作りにおいて社会へ貢献する」、基本方針「お客様第一主義」に基づき、お客様に快適で安全で安心して暮らせる住宅を提供することで、お客様、地域社会、取引先、従業員が、しあわせに暮らせる社会を目指しております。

サステナビリティ課題への対応は、リスクの減少のみならず、収益機会にもつながる重要な経営課題であると認識し、積極的・能動的に取組んでまいります。

また、地球環境への配慮、安全・安心で快適な社会につながる事業活動に取組み、ESG経営を実践することで、サステナブルな社会づくりに貢献するとともに、当社グループの持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を目指してまいります。

当社グループのサステナビリティに関する考え方や取組みについては、当社ウェブサイトをご覧ください。

<https://www.f-juken.co.jp/sustainability/index.html>

<マテリアリティ>

(a) 環境保全への対応を、重要課題として認識しております。

- ・環境配慮型の住宅作りの徹底
- ・太陽光発電、住宅性能評価、ZEH等の取組み
- ・DXの取組によるペーパー削減

(b) 社会に対する貢献を、重要課題として認識しております。

- ・「お客様第一主義」の徹底により、安心して快適な住空間の提供
- ・ワークスタイルバランスに取組み、豊かな心を持った社員を育成
- ・ダイバシティでハラスメントを拒否し、多様な人材に雇用の機会を創出
- ・環境・地域社会・社会的弱者にやさしい経営により、地域社会に貢献
- ・取引先とも協力しての安全衛生への取組

(c) ガバナンス、コンプライアンス面の充実を、重要課題として認識しています。

- ・ガバナンス、コンプライアンス、情報セキュリティの強化
- ・適時、適切な情報管理とDXの活用
- ・適時、適切で透明性の高い情報開示

(1) ガバナンス

当社グループは、堅実経営、健全経営を行いながら競争力を強化し、継続的に企業価値を高めるためには、コーポレート・ガバナンスの充実を図ることが重要だと認識しております。コーポレート・ガバナンス体制などの詳細については、「第4 提出会社の状況 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」をご参照ください。

経営におけるリスク、課題、兆候等、サステナビリティ関連のリスク及び機会などについては、取締役会、経営会議、経営ソリューション会議などで、適宜、討議し解決を図っております。

(2) 戦略

当社グループは、継続的な企業価値を高めるために、従業員一人ひとりの考えや成長が不可欠なものであり、従業員の個性や多様性を尊重し良好な職場環境を目指しております。社員の満足度を向上させることで定着率を向上させて、組織力や現場力をあげることで、企業価値の向上につながるものと考えております。そのために、資格取得に対する支援制度、女性が活躍できる会社、子育てしながら安心して就労できる職場環境、外国人労働者を積極的に採用するなど、それぞれのライフプランに沿ったキャリア形成を実現できるように考えております。また、住宅作りを通じてお客様に喜んで頂き、ひいては社会に貢献することを経営理念としております。

(3) リスク管理

当社グループは、経営に支障をきたす可能性のあるリスクに関して、「情報システム管理規程」、「非常災害対策規程」などを整備するとともに、定期的にコンプライアンス研修や、顧問弁護士による研修を行っております。住宅関係における法改正時の研修なども実施し、リスク管理の強化を図っております。

また、サステナビリティに関する、リスクの識別、及び評価などについては、取締役会、経営会議、経営ソリューション会議などで審議する体制をとっております。

(4) 人的資本に関する戦略

当社グループは、「住宅作りにおいて社会へ貢献する。よりよいものを、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。」という企業理念とサステナビリティ基本方針に基づき、人材育成と社内環境整備について、以下のように考えております。

人材育成方針

従業員一人ひとりの考え、スキルや経験が生かされ、従業員が会社とともに発展してゆくことを目指しております。そのための評価制度の見直しを行い、研修、資格取得の支援などを行っております。

社内環境整備方針

従業員一人ひとりが、その能力や個性を發揮できる職場環境を目指しております。

具体的には、ダイバーシティの推進、女性活躍の推進、子育て中の従業員の支援、外国人実習生などの受入、中途採用者の活用、障害者の雇用などを行っており、今後も方針に則った整備を進めてまいります。

指標及び目標

人材育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針に係る指標及び目標などについては、今後、慎重に検討してまいります。

3 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下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当社グループが判断したものであります。

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5年10月期において、売上高の97.1%（前連結会計年度は96.6%）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。

当社グループでは、分譲用地仕入に際して徹底したマーケットリサーチを行うとともに事業サイクルの短縮を図ることで、当該リスクの低減に努めております。

(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他、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。

当該リスクに対しては、住宅のデザインや設備・仕様の見直しなどを通じて販売価格以外の面でも商品力の向上を図ることで、リスクの低減に努めております。

(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、徹底したマーケットリサーチにより顧客ニーズに即した住宅のプランニングを行い、販売契約の早期化に努めておりますが、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うこと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、営業担当者が作成した事業計画を企画営業部業務推進課で審査を行うことで牽制が機能する体制を構築しておりますが、これにも関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、全体会議・支店長会議などを通じた進捗状況等の情報共有、エリアマネージャーによるサポート体制や仲介業者とのネットワークの強化により、仕入業務の円滑化を図っておりますが、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、育成のために、採用部門の強化や仕入業務に関するOJT体制の拡充、適切なインセンティブの設定など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、外注業者の新規開拓を継続的に行う一方、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他、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。

こうしたリスクを低減するために、当社グループでは、営業担当者がチラシのポスティングや現場待機を実施するなど、少しずつ自社販売にも取り組んでおります。

(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4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、連結子会社のアオイ建設株式会社では、神奈川県下に本社を含め2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、首都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、首都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。今後、各エリアにおいて営業拠点の拡大を進めることで、リスクの分散を図ってまいります。

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。

	令和3年10月期		令和4年10月期		令和5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	1,659,652	3.9	1,162,881	2.9	1,332,907	3.1
千葉県	955,163	2.2	963,002	2.4	1,456,324	3.3
東京都	2,284,930	5.4	1,858,796	4.7	2,648,029	6.1
神奈川県	3,742,587	8.8	4,209,488	10.5	4,250,909	9.8
愛知県	6,386,059	15.0	6,450,273	16.1	6,577,872	15.2
滋賀県	1,261,211	2.9	1,116,493	2.8	1,474,463	3.4
京都府	2,570,241	6.0	1,795,624	4.5	1,936,947	4.5
大阪府	8,356,654	19.6	7,125,854	17.8	9,248,084	21.3
兵庫県	7,885,808	18.5	6,931,064	17.4	6,063,960	14.0
奈良県	2,033,954	4.8	2,890,537	7.2	3,265,633	7.5
広島県	1,678,177	3.9	1,669,951	4.2	2,130,571	4.9
福岡県	1,312,185	3.1	1,228,390	3.1	812,384	1.9
佐賀県	-	-	48,183	0.1	19,645	0.0
戸建分譲	40,126,628	94.1	37,450,541	93.7	41,217,734	95.0
戸建分譲以外	2,505,363	5.9	2,514,740	6.3	2,155,686	5.0
合計	42,631,991	100.0	39,965,281	100.0	43,373,420	100.0

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棚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、棚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5年10月期末においては有利子負債が当社の総資産額の14.4%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。

当該リスクに対しては、事業サイクルの短縮により資金効率を高めることでリスクを低減する他、取引金融機関との円滑な取引関係の構築、金融資本市場の動向のモニタリング、健全な財務体質の維持などにより、対処してまいります。

	令和3年10月期(千円)	令和4年10月期(千円)	令和5年10月期(千円)
総資産額	50,911,472	52,999,697	52,674,014
有利子負債残高	7,931,899	8,357,481	7,580,314
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,824,913	5,373,039	2,547,390
投資活動によるキャッシュ・フロー	687,940	728,643	1,332,947
財務活動によるキャッシュ・フロー	194,908	175,552	1,412,180
現金及び現金同等物の期末残高	23,870,431	17,593,195	17,395,458
販売用不動産	5,919,948	10,277,646	13,599,472
仕掛販売用不動産	7,054,111	10,220,829	6,186,687
未成工事支出金	1,313,067	1,506,354	1,080,236

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、更に「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、様々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（5）第6116号：有効期限 令和8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-5）第218665号：有効期限 令和10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9年3月29日）を行っております。また、連結子会社ア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（14）第7489号：有効期限 令和10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-4）第23146号：有効期限 令和9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。

なお、当社グループでは、各種法令等の遵守体制を強化するために、顧問弁護士による関連法令に関する法務セミナーを開催する他、各種会議体・研修会・通達などを通じて周知徹底を図る等、コンプライアンス教育に注力いたしております。

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、住宅瑕疵担保責任保険法人である住宅保証機構株式会社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は十分に対応しております。

しかしながら、販売件数の増加に伴い、当社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。更に、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他、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中、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。

4【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、新型コロナウイルス感染症による行動制限が緩和され経済活動の正常化が進む中、世界的な金利の上昇や円安、ウクライナ情勢の長期化に起因する原油・原材料の高騰に加え、国際的な紛争などの不安要素を常に抱え、依然として景気の先行きが見通せない状況が続いております。

不動産業界におきましては、戸建住宅に対する需要は弱含む傾向となっている一方で、土地価格や建築資材の高騰により販売価格が上昇する中、販売競争が激化し、大変厳しい状況が続いております。また、ウッドショックによる木材価格の上昇は落ち着きつつあるものの、各種資材価格の上昇による建築コストや人件費の増加に加え、工期などへの影響も払拭されず、事業環境は厳しさが増す状況となっております。

このような経営環境の中、当社グループでは、企業理念「1. 住宅作りにおいて、社会へ貢献する。2. より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供することで社会へ貢献する。3. 人を育て、健全経営を行い、社会へ貢献する。」の下、お客様に心から喜んで頂ける魅力的な住宅を、適切な価格で供給することにこだわり、当社グループ一丸となり、業績の向上と企業価値の向上に取り組んでおります。

戸建事業におきまして、主力の戸建分譲では、土地価格の上昇と各種建築資材の高騰などで、原価が高くなるざるを得ない状況の中、厳選した分譲用地の仕入や積極的なバリューエンジニアリングの推進、各種キャンペーン等の取組を実施し、前連結会計年度に比べて平均販売単価が若干上昇したものの、消費者マインドの低下により値引きする物件も増加した結果、収益性は悪化いたしました。販売棟数は1,303棟（前連結会計年度比 8.8%増）と、前連結会計年度に比べて販売用不動産在庫を確保していたこと、販売面を強化したことにより、販売棟数を伸ばすことができました。販売棟数を拡大するためには販売用不動産在庫の拡充が必要であるため、分譲用地の仕入を厳選しつつ仕入業務の活性化により仕入棟数の増加に取り組むとともに、工程管理を強化し、用地仕入から建物完成までの事業サイクルの短縮に注力し、商品力の強化に引き続き取り組んでまいります。請負工事につきましては、多様な顧客ニーズに適切に対応できるプランを取り入れることで顧客への提案力の強化等に取り組んでまいりましたが、急激に建築コストが上昇する状況の中、受注は伸び悩み、引渡棟数は33棟（同 37.7%減）にとどまる結果となりました。当連結会計年度において、新たにモデルハウスを3棟完成させ、新たなニーズの掘起こしと提案力を強化し、魅力ある住宅作りにつなげていく所存です。

マンション事業では、賃貸による安定的な収益を着実に拡大するべく、賃貸用不動産の新規取得を進めており、また区分所有単位で取得した中古マンションのリノベーション販売では、当連結会計年度の販売実績は17戸（同 34.6%減）となりました。特建事業につきましては、前連結会計年度に受注した3物件が完成し引渡しを行いました。

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433億73百万円（前連結会計年度比 8.5%増）、営業利益27億23百万円（同 15.4%減）、経常利益26億61百万円（同 15.7%減）、親会社株主に帰属する当期純利益17億51百万円（同 14.6%減）となりました。

なお、当社は令和5年4月1日施行の株式会社東京証券取引所の規則改正に伴い、スタンダード市場への選択申請を行い、令和5年10月20日より、プライム市場からスタンダード市場に移行しております。本件の詳細につきましては、令和5年9月4日付で公表いたしました「プライム市場の上場維持基準への適合に向けた計画に基づく進捗状況（変更）及びスタンダード市場への選択申請及び適合状況について」をご参照ください。

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1,303棟（うち、戸建分譲1,219棟、土地分譲 84区画）（前連結会計年度比 8.8%増）となり、売上高は412億17百万円（同 10.1%増）となりました。前連結会計年度には完成在庫棟数が少なく販売棟数が伸び悩んだものの、比較的利益率の高い物件が多かったのに対し、当連結会計年度においては、分譲用地仕入と工程管理の強化により供給棟数の増加に取り組んだことで完成在庫棟数を確保した結果、売上高は伸長いたしました。しかしながら、収益性については、土地価格や建築資材価格の高騰などの影響から消費者マインドが冷え込む中、値下げを行って販売する物件が増加したことにより、利益率が前連結会計年度に比べて低下いたしました。請負工事におきまして、引渡棟数は33棟（同 37.7%減）、売上高は7億81百万円（同 23.8%減）となりました。戸建事業に関するその他の売上高は1億33百万円（同 11.8%減）となりました。これらの結果、戸建事業全体の売上高は421億32百万円（同 9.1%増）となり、セグメント利益は33億23百万円（同 16.0%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、賃貸収益による売上高は6億72百万円（前連結会計年度比 5.9%増）となりました。前連結会計年度中に取得した賃貸用不動産などが賃貸収益の増加に寄与いたしております。マンション分譲については、当連結会計年度にはリノベーションマンション17戸（同 34.6%減）を販売し、売上高は3億95百万円（同 38.5%減）となりました。特建事業では、売上高1億65百万円（同 214.8%増）を計上しております。

これらにマンション事業に関するその他の売上高1百万円（同 34.7%減）を加え、その他の事業セグメント全体の売上高は12億34百万円（同 7.4%減）となり、セグメント利益は3億52百万円（同 9.8%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526億74百万円（前連結会計年度末比 0.6%減）となり、前連結会計年度末に比べて3億25百万円減少いたしました。主な減少要因は、棚卸資産の減少11億40百万円であり、一方、主な増加要因は、有形固定資産の増加12億5百万円であります。当連結会計年度におきましては、主力である戸建事業において、販売棟数の拡大に取組み、販売用不動産は33億21百万円増加したものの仕掛販売用不動産は40億34百万円減少しました。また、有形固定資産の増加につきましては、主にマンション事業における賃貸用不動産の取得によるものであります。

負債合計は136億36百万円（同 10.2%減）となり、前連結会計年度末に比べて15億55百万円減少しております。主な減少要因は、支払手形・工事未払金の減少20億84百万円及び短期有利子負債の減少6億88百万円であり、主な増加要因は、電子記録債務の増加13億17百万円であります。支払手形・工事未払金及び短期有利子負債の減少につきましては、主に棚卸資産の減少に伴うものであり、電子記録債務の増加は支払手形より切替えを進めていることによるものであります。また、純資産は390億37百万円（同 3.3%増）となり、前連結会計年度末に比べて12億30百万円増加いたしました。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17億51百万円に対して配当金の支払5億97百万円を行ったこと等により、利益剰余金が11億54百万円増加したことあります。

これらの結果、自己資本比率は71.7%となり、前連結会計年度末よりも2.6ポイント上昇しております。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、173億95百万円（前連結会計年度末比1.1%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25億47百万円の収入（前連結会計年度は53億73百万円の支出）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26億61百万円及び棚卸資産の減少額11億12百万円であり、主な支出の要因は、法人税等の支払額9億46百万円及び仕入債務の減少額8億17百万円であります。

（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13億32百万円の支出（前連結会計年度比 82.9%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13億41百万円であります。

（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14億12百万円の支出（前連結会計年度比 704.4%増）となりました。主な支出の要因は、短期借入金の純減少額6億97百万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 令和4年11月1日 至 令和5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	1,379	44,806,008	+5.8
(2) 請負工事	33	781,797	23.7
戸建事業 計	1,412	45,587,805	+5.1
2. その他			
(1) マンション分譲	20	389,228	51.1
(2) 特建事業	3	165,104	+214.8
その他 計	23	554,333	34.7
合計	1,435	46,142,138	+4.3

（注）1. 金額は販売価格によっております。

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。

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 令和4年11月1日 至 令和5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	1,303	41,217,734	+10.1
(2) 請負工事	33	781,015	23.8
(3) その他	-	133,404	11.8
戸建事業 計	-	42,132,154	+9.1
2. その他			
(1) マンション分譲	17	395,844	38.5
(2) 不動産賃貸	-	672,206	+5.9
(3) 特建事業	3	165,104	+214.8
(4) その他	-	1,546	34.7
その他 計	-	1,234,702	7.4
セグメント計	-	43,366,856	+8.5
事業セグメントに帰属しない売上高	-	6,563	+4.1
合計	-	43,373,420	+8.5

(注) 1. 件数欄については、戸建分譲は引渡棟数又は引渡区画数、請負工事は引渡棟数又は完成契約数、マンション分譲は引渡戸数、特建事業は引渡棟数を表示しております。

2. 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	36	1,332,907	+14.6
千葉県	43	1,456,324	+51.2
東京都	58	2,648,029	+42.5
神奈川県	124	4,250,909	+1.0
愛知県	221	6,577,872	+2.0
滋賀県	55	1,474,463	+32.1
京都府	64	1,936,947	+7.9
大阪府	293	9,248,084	+29.8
兵庫県	199	6,063,960	12.5
奈良県	114	3,265,633	+13.0
広島県	68	2,130,571	+27.6
福岡県	27	812,384	33.9
佐賀県	1	19,645	59.2
合計	1,303	41,217,734	+10.1

(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。

財政状態及び経営成績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財政状態及び経営成績につきましては、「(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」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 (4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題」及び「3 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

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 (5) 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 6.1% (前連結会計年度は7.9%)、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 5.3% (同 6.3%)、棚卸資産回転率 年1.8回転 (同 年1.5回転) となっております。各利益率につきまして、厳選した分譲用地の仕入に注力してきましたが、土地価格や各種建築資材の高騰により、需給バランスが悪化し値下げする

物件が増加した結果、売上総利益率は前連結会計年度より低下し、売上高営業利益率、売上高経常利益率は低下いたしました。販管費比率は売上高が増加したこともあり低下いたしました。翌連結会計年度においては、より厳選した仕入れの徹底を行い、魅力的な住宅作りに取り組むとともに、各種経費の削減やV E等により、収益性の改善に取り組んでまいります。また、棚卸資産回転率につきましては、前連結会計年度より売上原価が11.8%増加し、棚卸資産が前連結会計年度末に比べて5.2%減少しており、その結果、当連結会計年度における棚卸資産回転率は前連結会計年度より改善いたしました。分譲用地の仕入から販売までの事業サイクルの短縮に向け、工程管理の強化、業務効率の向上及び販売活動の強化を図り、引き続き年3回転を目標として、回転率の向上に努めてまいります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社グループのキャッシュ・フローの状況の分析・検討内容につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」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、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75億80百万円（前連結会計年度末比 9.3%減）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173億95百万円（同 1.1%減）となっております。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「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（重要な会計上の見積り）」に記載のとおりであります。

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。

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1,469,790千円の設備投資を行っております。

その主なものは、戸建事業におけるモデルハウスの建築（3棟）71,798千円、その他の事業セグメントにおける賃貸用不動産の取得（3物件）701,840千円、賃貸用不動産の建築（3物件）514,576千円及び賃貸用不動産建築用地の取得（1物件）56,648千円であります。

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5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	165,735	100	4,934	792,168 (4,170.03)	11,041	973,981	129
加古川支店 (兵庫県加古川市)	戸建事業	販売施設	10,192	0	0	10,237 (133.31)	-	20,430	9
御影支店 (神戸市東灘区)	戸建事業	販売施設	2,001	-	339	60,479 (157.50)	-	62,820	7
西宮支店 ほか20拠点	戸建事業	販売施設	8,931	0	1,338	35,361 (181.81)	-	45,631	156
賃貸マンション 等	その他	賃貸用不動産	3,419,345	12,103	6,086	4,503,409 (22,275.44)	-	7,940,944	-
その他	戸建事業	モデルハウス等	44,466	-	0	202,167 (903.55)	-	246,634	1

(注) 西宮支店ほか20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20拠点	戸建事業	販売施設	2,574.64	73,166

(2) 国内子会社

令和5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・厚木支店他 (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	262,108	-	3,182	1,611,588 (9,215.81)	3,010	1,879,890	75

(注) 1. 土地の帳簿価額には借地権を含めて記載しております。

2. 本社施設及び厚木支店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・厚木支店	戸建事業	統括業務施設、販売施設	465.56	10,472

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5年10月31日)	提出日現在発行数(株) (令和6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 スタンダード市場	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6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	782個	748個	962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 7,820株 (注1)	普通株式 7,480株 (注1)	普通株式 9,620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	(注3)		
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4)		

決議年月日	令和2年2月22日	令和3年2月20日	令和4年2月19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。)3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	1,175個	1,197個	1,197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 11,750株 (注1)	普通株式 11,970株 (注1)	普通株式 11,970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	自令和2年3月31日 至令和22年3月30日	自令和3年4月1日 至令和23年3月31日	自令和4年4月1日 至令和24年3月31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 695円 資本組入額 348円 (注2)	発行価格 1,048円 資本組入額 524円 (注2)	発行価格 927円 資本組入額 464円 (注2)
新株予約権の行使の条件	(注3)		
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4)	(注5)	

決議年月日	令和5年2月18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。）4名
新株予約権の数	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 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 令和5年4月1日 至 令和25年3月31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 850円 資本組入額 425円 (注2)
新株予約権の行使の条件	(注3)
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5)

当事業年度の末日（令和5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5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。

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助案の上、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

(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下、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に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、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助案の上、(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、令和2年2月22日決議の新株予約権については令和22年3月30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。

5. 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上、(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、令和3年2月20日決議の新株予約権については令和23年3月31日まで、令和4年2月19日決議の新株予約権については令和24年3月31日まで、令和5年2月18日決議の新株予約権については令和25年3月31日までとする。
- (5) 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。
- (6) 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5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)	-	8	14	85	52	39	13,237	13,435	-
所有株式数(単元)	-	6,213	1,278	67,673	18,802	66	74,791	168,823	19,600
所有株式数の割合(%)	-	3.68	0.76	40.08	11.14	0.04	44.30	100.00	-

(注) 自己株式3,006,166株は、「個人その他」に30,061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。

(6) 【大株主の状況】

令和5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	33.97
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	12.95
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ブポートフォリオ) (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)	689,945	4.97
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	455,500	3.28

令和5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(%)

バンク オブ ニューヨーク ジー シーエム クライアント アカウ ント ジェイビーアールディ アイ 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)	383,520	2.76
中島 雄司	兵庫県芦屋市	338,900	2.44
五十嵐 幸造	福井県坂井市	312,000	2.25
西河 洋一	東京都練馬区	210,000	1.51
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)	201,417	1.45
齋藤 喜裕	川崎市多摩区	114,700	0.83
計	-	9,226,982	66.40

- (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、442,400株であります。
3. 令和5年11月8日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、エフエムアール エルエルシーが令和5年10月31日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として令和5年10月31日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は含めておりません。なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

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	1,683,400	9.96

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

令和5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 3,006,100	-	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 13,876,200	138,762	同上
単元未満株式	普通株式 19,600	-	-
発行済株式総数	16,901,900	-	-
総株主の議決権	-	138,762	-

【自己株式等】

令和5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	3,006,100	-	3,006,100	17.79
計	-	3,006,100	-	3,006,100	17.79

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

- (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、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他 (-)				
保有自己株式数	3,006,166		3,006,166	

- (注) 1. 当期間における処理自己株式には、令和6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6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上で、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35.5%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)
令和5年6月5日 取締役会決議	291,810	21
令和5年12月15日 取締役会決議	305,706	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他、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)、中山成人、大田昌典、東秀彦、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回定例開催する他、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に構成されており、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。

該当事項はありません。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社の全ての取締役であり、被保険者は保険料を負担していません。当該保険契約により被保険者が役員としての業務につき行った行為（不作為を含む。）に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等が填補されることとなり、1年ごとに契約更新しております。

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で定めております。

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。

取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を毎月1回定例開催している他、必要に応じて随時に開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
中島 雄司	14回	14回
中山 成人	14回	14回
大田 昌典	14回	14回
東 秀彦	14回	14回
藤本 智章	14回	14回
田村 一美	14回	13回
水永 誠二	14回	13回

取締役会における具体的な検討内容は以下のとおりであります。

- ・月次報告、四半期・年次決算承認
- ・役員報酬に関する事項
- ・株主総会に関する事項
- ・役員等賠償責任保険契約に関する事項
- ・政策保有株式に関する事項
- ・社内規程の改正等に関する事項
- ・内部統制システムの整備、評価に関する事項
- ・コーポレート・ガバナンスに関する事項
- ・剰余金の配当に関する事項
- ・業績予想、中期経営計画に関する事項
- ・その他経営戦略等に関する事項

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。

a．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。

b. 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めており、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、「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 (4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題」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 2021年6月11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」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。

c. 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、及び令和5年1月26日開催の第24回定時株主総会において、所要の変更を行った上で、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り。）

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、取締役会評価期間が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、令和5年1月26日開催の第24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 <https://www.f-juken.co.jp/>）に掲載の令和4年12月26日付プレスリリースをご覧ください。

d. 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」（2021年6月11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c.に記載のとおり、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5年1月26日開催の第24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、当社の会社社員の地位の維持を目的とするものではありません。

(2) 【役員状況】

役員一覧

男性7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） 令和5年3月 リタ総合不動産株式会社取締役（現任）	(注)3	338,900
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） 令和5年3月 リタ総合不動産株式会社取締役（現任）	(注)3	100
取締役 工務部長	大田 昌典	昭和49年4月12日生	平成7年4月 株式会社平野組入社 平成19年6月 当社入社 平成29年1月 工務部首都圏支社次長兼関東ブロック（現首都圏ブロック）長 令和元年8月 執行役員工務部長 令和2年1月 ファースト工務店株式会社取締役（現任） 令和3年1月 当社取締役工務部長（現任）	(注)3	900
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） 令和5年3月 リタ総合不動産株式会社取締役（現任）	(注)3	1,000
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） 令和5年3月 リタ総合不動産株式会社監査役（現任）	(注)4	10,900

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)	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 所長 平成14年7月 当社監査役 平成18年7月 神明監査法人(現 協立神明監査法人)代表社員 平成28年1月 当社取締役(監査等委員)(現任) 令和2年7月 税理士法人ティーエーシー 代表社員・所長(現任)	(注)4	900
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	900
計					353,600

(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6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. 令和6年1月26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、当社株式900株をそれぞれ所有する資本的関係がありますが、人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。

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、役員等若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。

当事業年度において当社は監査等委員会を13回開催しており、監査等委員3名は全てに出席しております。

監査等委員会における具体的な検討内容は以下のとおりであります。

- ・ 監査の方針、計画、方法及び職務の分担
- ・ 内部統制システムの整備、運用状況
- ・ 事業報告及び附属明細書の適法性
- ・ 会計監査人の監査の相当性

また、常勤監査等委員の主な活動は以下のとおりであります。

- ・ 取締役会、経営会議等重要会議への出席
- ・ 当社本支店への往査
- ・ 監査等委員会の議長
- ・ 監査講評会、監査結果説明会等への出席

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代表取締役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、代表取締役社長を始め、常勤監査等委員を含む社内取締役全員及び関係部署の所属長等が出席する監査報告会において直接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

- 監査法人の名称 EY新日本有限責任監査法人
- 継続監査期間
23年間
- 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 前川 英樹

指定有限責任社員・業務執行社員 仲下 寛司

- d. 監査業務に係る補助者の構成
公認会計士 8名、その他 10名

- e. 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上で、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。

- f. 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	30,600	-	31,890	-
連結子会社	-	-	-	-
計	30,600	-	31,890	-

- 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上で、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。

当社は取締役(監査等委員である取締役を除く。)の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針を定めており、その内容は、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するよう株主利益と連動した報酬体系とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針としており、基本報酬、業績連動報酬及び株式報酬により構成されております。基本報酬は、月例の固定報酬とし、毎月定められた日に支給されており、報酬の額は、国内の同業種や同規模の他社の水準を参考の上、当社の業績、従業員の賃金水準などを勘案し、取締役(監査等委員である取締役を除く。)個人に対する基本報酬に関しては、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に決定しております。業績連動報酬は、事業年度ごとの業績向上に対する意識を高めるため、経常利益の実績に給付割合を乗じた額を当該決算

にて役員賞与として、毎年一定の時期に支給しております。経常利益に対する給付割合は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の現員数を考慮して取締役会で決定しております。取締役（監査等委員である取締役を除く。）個人に対する支給額の配分は、原則として前年の配分割合をベースとし、新任取締役は基本報酬に近い取締役への配分額をベースに配分するが、各取締役（監査等委員である取締役を除く。）の業績等を考慮して決定しております。業績連動報酬と業績連動報酬以外の報酬等の支給割合についての明確な定めは設けておりませんが、業績連動報酬となる役員賞与を、経常利益を指標として決定している理由は、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一つとしていることからであります。なお、当事業年度における経常利益の目標は30億95百万円、実績は24億53百万円であります。株式報酬は、中長期的な企業価値の向上との連動性を強化した報酬構成とするため、株式報酬型ストック・オプションとしての新株予約権を、内規を定め役位・在任年数に応じて割当個数を取締役会により決定いたしております。割り当てる新株予約権は、行使価額1円、権利行使の条件は役員退任時としております。なお、当事業年度において割り当てた株式報酬型ストック・オプションの内容については、「1 株式等の状況（2）新株予約権等の状況 ストックオプション制度の内容」に記載しております。

また、その決定方法は、基本報酬及び業績連動報酬に関する個々の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬額については、株主総会で決議された報酬額の枠内で、取締役会の決議により代表取締役社長に一任し、代表取締役社長がそれぞれの能力、貢献度、期待度を勘案してインセンティブになるよう決定いたしております。なお、取締役会は、当事業年度に係る個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

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。

なお、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決定いたしております。ストック・オプション報酬における個々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。委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ各個人の担当部門について評価を行うには代表取締役社長が適していると判断したためであります。なお、各個人の報酬額については株主総会で決議された報酬額の枠内で決定されており、取締役会には社外取締役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いることで、客観性・透明性を確保しております。

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	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）	95,526	72,585	12,770	10,171	10,171	4
取締役（監査等委員） （社外取締役を除く）	13,125	11,655	1,470	-	-	1
社外役員	8,230	7,770	460	-	-	2

（注）取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）に対する非金銭報酬等の総額の内訳は、ストック・オプション10,171千円であります。

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上で、適切に行使用いたしております。

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	154,113

(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、業務提携等の概要、 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)		
(株)四国銀行	66,800	66,800	取引金融機関である同社とは主に借入取引を行っており、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
	71,743	57,982		
TOTO(株)	17,500	17,500	建築工事に関する取引先である同社とは主に建築資材等の仕入取引を行っており、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
	63,402	74,375		
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は主に建築資材等の仕入取引を行っており、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
	16,530	14,325		
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はありますが、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
	2,366	2,099		
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はありますが、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	62		

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(令和4年11月1日から令和5年10月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(令和4年11月1日から令和5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 (令和4年10月31日)	当連結会計年度 (令和5年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 19,173,230	2 18,955,466
販売用不動産	2 10,277,646	2 13,599,472
仕掛販売用不動産	2 10,220,829	2 6,186,687
未成工事支出金	1,506,354	1,080,236
貯蔵品	6,349	4,088
その他	3 677,162	3 467,310
流動資産合計	41,861,573	40,293,261
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 5,731,183	2 6,155,137
減価償却累計額	2,033,998	2,242,355
建物及び構築物(純額)	2 3,697,184	2 3,912,782
土地	2 6,463,241	2 6,925,093
その他	267,225	793,434
減価償却累計額	211,031	209,045
その他(純額)	56,194	584,389
有形固定資産合計	10,216,621	11,422,265
無形固定資産		
のれん	10,462	-
その他	307,722	326,459
無形固定資産合計	318,185	326,459
投資その他の資産		
投資有価証券	2 173,513	2 191,910
繰延税金資産	261,490	265,434
その他	1 168,314	1 174,683
投資その他の資産合計	603,317	632,028
固定資産合計	11,138,124	12,380,753
資産合計	52,999,697	52,674,014
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	5,231,260	3,146,864
電子記録債務	-	1,317,110
短期借入金	2 5,961,100	2 5,263,611
1年内返済予定の長期借入金	2 349,799	2 351,570
未払法人税等	517,801	431,525
賞与引当金	171,239	145,321
役員賞与引当金	16,800	14,700
完成工事補償引当金	32,851	35,666
その他	4 487,921	4 560,289
流動負債合計	12,768,775	11,266,658
固定負債		
長期借入金	2 2,039,370	2 1,930,059
退職給付に係る負債	359,162	393,613
その他	25,279	46,513
固定負債合計	2,423,812	2,370,186
負債合計	15,192,587	13,636,844

(単位：千円)

	前連結会計年度 (令和4年10月31日)	当連結会計年度 (令和5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	1,344,145	1,344,145
利益剰余金	36,208,687	37,362,769
自己株式	2,576,632	2,576,632
株主資本合計	36,561,039	37,715,121
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	45,792	54,649
その他の包括利益累計額合計	45,792	54,649
新株予約権	61,309	71,480
非支配株主持分	1,138,969	1,195,918
純資産合計	37,807,110	39,037,169
負債純資産合計	52,999,697	52,674,014

【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 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日)
売上高	1 39,965,281	1 43,373,420
売上原価	2 33,043,060	2 36,956,928
売上総利益	6,922,220	6,416,492
販売費及び一般管理費		
販売手数料	974,060	1,048,086
給料及び手当	870,174	872,079
賞与引当金繰入額	103,325	83,715
役員賞与引当金繰入額	15,800	14,700
退職給付費用	27,921	37,313
租税公課	421,898	405,061
完成工事補償引当金繰入額	4,321	5,798
その他	1,284,926	1,226,459
販売費及び一般管理費合計	3,702,428	3,693,214
営業利益	3,219,791	2,723,278
営業外収益		
受取利息	374	411
受取配当金	6,113	4,810
受取手数料	4,242	3,602
受取地代家賃	3,398	4,808
損害賠償金	960	3,751
不動産取得税還付金	4,657	9,114
その他	5,355	8,260
営業外収益合計	25,101	34,758
営業外費用		
支払利息	87,210	93,556
その他	1,986	3,282
営業外費用合計	89,197	96,839
経常利益	3,155,695	2,661,197
税金等調整前当期純利益	3,155,695	2,661,197
法人税、住民税及び事業税	1,002,347	862,133
法人税等調整額	5,728	10,019
法人税等合計	1,008,075	852,114
当期純利益	2,147,619	1,809,083
非支配株主に帰属する当期純利益	97,053	57,485
親会社株主に帰属する当期純利益	2,050,566	1,751,598

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日)
当期純利益	2,147,619	1,809,083
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12,556	12,318
その他の包括利益合計	12,556	12,318
包括利益	2,135,063	1,821,401
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,037,983	1,760,452
非支配株主に係る包括利益	97,080	60,948

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 令和3年11月1日 至 令和4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	1,344,145	34,749,984	2,576,632	35,102,336
会計方針の変更による 累積的影響額			5,653		5,653
会計方針の変更を反映し た当期首残高	1,584,837	1,344,145	34,755,638	2,576,632	35,107,989
当期変動額					
剰余金の配当			597,516		597,516
親会社株主に帰属する 当期純利益			2,050,566		2,050,566
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	1,453,049	-	1,453,049
当期末残高	1,584,837	1,344,145	36,208,687	2,576,632	36,561,039

	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	58,375	58,375	50,224	1,042,120	36,253,057
会計方針の変更による 累積的影響額				3,768	9,421
会計方針の変更を反映し た当期首残高	58,375	58,375	50,224	1,045,889	36,262,479
当期変動額					
剰余金の配当				4,000	601,516
親会社株主に帰属する 当期純利益					2,050,566
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	12,583	12,583	11,084	97,080	95,580
当期変動額合計	12,583	12,583	11,084	93,080	1,544,630
当期末残高	45,792	45,792	61,309	1,138,969	37,807,110

当連結会計年度（自 令和4年11月1日 至 令和5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	1,344,145	36,208,687	2,576,632	36,561,039
会計方針の変更による 累積的影響額					-
会計方針の変更を反映し た当期首残高	1,584,837	1,344,145	36,208,687	2,576,632	36,561,039
当期変動額					
剰余金の配当			597,516		597,516
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,751,598		1,751,598
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	1,154,082	-	1,154,082
当期末残高	1,584,837	1,344,145	37,362,769	2,576,632	37,715,121

	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	45,792	45,792	61,309	1,138,969	37,807,110
会計方針の変更による 累積的影響額					-
会計方針の変更を反映し た当期首残高	45,792	45,792	61,309	1,138,969	37,807,110
当期変動額					
剰余金の配当				4,000	601,516
親会社株主に帰属する 当期純利益					1,751,598
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	8,857	8,857	10,171	60,948	79,977
当期変動額合計	8,857	8,857	10,171	56,948	1,230,059
当期末残高	54,649	54,649	71,480	1,195,918	39,037,169

【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 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和4年11月1日 至 令和5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	3,155,695	2,661,197
減価償却費	226,943	234,398
のれん償却額	20,925	10,462
株式報酬費用	11,084	10,171
引当金の増減額（は減少）	2,490	25,204
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	7,828	34,450
受取利息及び受取配当金	6,488	5,221
支払利息	87,210	93,556
棚卸資産の増減額（は増加）	7,881,487	1,112,356
前渡金の増減額（は増加）	65,070	111,522
その他の流動資産の増減額（は増加）	44,291	22,222
仕入債務の増減額（は減少）	730,995	817,776
前受金の増減額（は減少）	1,904	98,655
未払又は未収消費税等の増減額	310,746	253,635
その他の流動負債の増減額（は減少）	29,768	25,943
その他	9,966	1,061
小計	4,014,155	3,579,675
利息及び配当金の受取額	6,477	6,176
利息の支払額	88,397	91,637
法人税等の支払額	1,276,964	946,824
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,373,039	2,547,390
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）	0	20,026
有形固定資産の取得による支出	754,384	1,341,785
無形固定資産の取得による支出	1,630	3,740
関係会社株式の取得による支出	-	6,000
その他	27,371	1,447
投資活動によるキャッシュ・フロー	728,643	1,332,947
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）	929,570	697,488
長期借入れによる収入	-	250,000
長期借入金の返済による支出	500,412	357,539
リース債務の返済による支出	3,272	6,243
配当金の支払額	597,437	596,908
非支配株主への配当金の支払額	4,000	4,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	175,552	1,412,180
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	6,277,236	197,737
現金及び現金同等物の期首残高	23,870,431	17,593,195
現金及び現金同等物の期末残高	17,593,195	17,395,458

【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
有限会社アオイ設計事務所
リタ総合不動産株式会社

当連結会計年度において、令和5年3月1日付でリタ総合不動産株式会社を設立しました。

(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、有限会社アオイ設計事務所及びリタ総合不動産株式会社)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

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

棚卸資産

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。

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連結会計年度において負担すべき額を計上しております。

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連結会計年度において負担すべき額を計上しております。

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額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

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連結会計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、発生時の連結会計年度において一括して費用処理しております。

小規模企業等における簡便法の採用

アオイ建設株式会社は、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。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

イ 不動産の販売

戸建事業のうち戸建分譲においては、主に土地を仕入れ建築した戸建住宅並びに土地の販売を行っており、マンション事業のうちマンション分譲では、主に土地を仕入れ建築した新築マンション並びに中古マンションを仕入れリフォーム工事を行ったりノベーションマンションの販売を行っております。このような不動産の販売については、不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される一時点で充足されるものであり、引渡時点において収益を認識しております。取引価格は不動産売買契約等により決定され、契約締結時に売買代金の一部を手付金として受領し、物件引渡時に残代金の支払いを受けております。

ロ 工事契約

戸建事業のうち請負工事においては主に注文住宅等の建築請負工事を、特建事業においては主に木造集合住宅等の建築請負工事を行っており、請負工事契約等に基づき建築工事を行う義務を負っております。当該履行義務は、一定の期間にわたり充足されるため、履行義務の進捗度に基づき収益を認識しております。進捗度の測定は、発生原価が工事の進捗度と概ね比例関係にあると考えられることから、発生原価に基づくインプット法により算出しております。なお、着工から工事完了までの期間がごく短い場合には、工事完了時に収益を認識することとしております。取引価格は請負工事契約等により決定され、契約に基づく支払いを受けております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果が発現すると見積られる期間で均等償却しております。

(7) 連結キャッシュ・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。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	10,216,621千円	11,422,265千円
無形固定資産	318,185	326,459
減損損失	-	-

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は、資産又は資産グループにおいて営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定しております。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上しております。

主要な仮定

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算定に用いる市場価値、過去の実績に基づく賃貸等不動産の賃料や稼働率等及び割引率であります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

減損の兆候の把握、減損損失の認識や測定には慎重を期しておりますが、事業計画や市場環境の変化により、その前提となる条件や仮定に変更が生じて見積額が減少した場合、減損処理が必要となる可能性があります。

2. 棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	10,277,646千円	13,599,472千円
仕掛販売用不動産	10,220,829	6,186,687
未成工事支出金	1,506,354	1,080,236
売上原価(棚卸資産評価損)	11,612	141,896

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金は、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)による評価を行っております。収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として計上しております。なお、正味売却価額は、販売見込額から見積販売経費を控除したものであります。

主要な仮定

正味売却価額の算定における主要な仮定は、事業計画又は実績等に基づく販売見込額であります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

販売計画や市場環境の変化により、その前提となる条件や仮定に変更が生じて見積額が減少した場合、評価損が計上される可能性があります。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる、連結財務諸表に与える影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」)が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

令和7年10月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(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「損害賠償金」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「固定資産売却益」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「固定資産売却益」に表示していた4,250千円及び「その他」に表示していた2,064千円は、「損害賠償金」960千円及び「その他」5,355千円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、区分掲記していた「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「固定資産売却損益」及び「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「有形固定資産の売却による収入」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」及び「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「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キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「固定資産売却損益」に表示していた4,250千円及び「その他」に表示していた5,715千円は、「その他」9,966千円として、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「有形固定資産の売却による収入」に表示していた26,938千円及び「その他」に表示していた432千円は、「その他」27,371千円として、それぞれ組み替えております。

(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 (令和4年10月31日)	当連結会計年度 (令和5年10月31日)
その他(関係会社株式)	7,200千円	13,200千円

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 (令和4年10月31日)	当連結会計年度 (令和5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	1,456,522	1,491,834
仕掛販売用不動産	2,490,350	2,348,936
建物及び構築物	2,376,262	2,561,492
土地	2,619,620	2,875,809
投資有価証券	9,060	13,930
計	10,501,816	10,842,002

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和4年10月31日)	当連結会計年度 (令和5年10月31日)
短期借入金	4,804,100千円	4,508,611千円
1年内返済予定の長期借入金	339,791	345,772
長期借入金	2,033,572	1,930,059
計	7,177,464	6,784,443

3 流動資産の「その他」のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和4年10月31日)	当連結会計年度 (令和5年10月31日)
売掛金	11,563千円	29,262千円
契約資産	84,027千円	133,247千円

4 流動負債の「その他」のうち、契約負債の金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和4年10月31日)	当連結会計年度 (令和5年10月31日)
契約負債	181,106千円	88,980千円

5 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17行(前連結会計年度は17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 (令和4年10月31日)	当連結会計年度 (令和5年10月31日)
当座貸越極度額の総額	16,000,000千円	16,000,000千円
借入実行残高	4,340,150	3,314,500
差引額	11,659,850	12,685,500

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 期末棚卸資産は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日)
	11,612千円	141,896千円

(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 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	18,082千円	18,396千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	18,082	18,396
税効果額	5,526	6,078
その他有価証券評価差額金	12,556	12,318
その他の包括利益合計	12,556	12,318

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 令和3年11月1日 至 令和4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	3,006,166	-	-	3,006,166
合計	3,006,166	-	-	3,006,166

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	-	-	-	-	-	61,309
合計		-	-	-	-	-	61,309

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
令和3年12月13日 取締役会	普通株式	305,706	22	令和3年10月31日	令和4年1月13日
令和4年6月3日 取締役会	普通株式	291,810	21	令和4年4月30日	令和4年7月19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4年12月15日 取締役会	普通株式	305,706	利益剰余金	22	令和4年10月31日	令和5年1月12日

当連結会計年度（自 令和4年11月1日 至 令和5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	3,006,166	-	-	3,006,166
合計	3,006,166	-	-	3,006,166

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	-	-	-	-	-	71,480
合計		-	-	-	-	-	71,480

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
令和4年12月15日 取締役会	普通株式	305,706	22	令和4年10月31日	令和5年1月12日
令和5年6月5日 取締役会	普通株式	291,810	21	令和5年4月30日	令和5年7月19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5年12月15日 取締役会	普通株式	305,706	利益剰余金	22	令和5年10月31日	令和6年1月12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 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日）	当連結会計年度 （自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日）
現金及び預金勘定	19,173,230千円	18,955,466千円
預入期間が3か月を超える定期預金	30,034	10,007
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	17,593,195	17,395,458

(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 (令和4年10月31日)	当連結会計年度 (令和5年10月31日)
1年内	104,982	104,688
1年超	603,187	498,499
合計	708,169	603,187

(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・工事未払金及び電子記録債務については、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。

前連結会計年度(令和4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) 投資有価証券(*2)			
その他有価証券	173,483	173,483	-
資産計	173,483	173,483	-
(1) 支払手形・工事未払金	5,231,260	5,231,260	-
(2) 短期借入金	5,961,100	5,961,100	-
(3) 長期借入金	2,389,170	2,389,170	-
負債計	13,581,531	13,581,531	-
デリバティブ取引	-	-	-

当連結会計年度（令和5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) 投資有価証券（*2）			
その他有価証券	191,880	191,880	-
資産計	191,880	191,880	-
(1) 支払手形・工事未払金	3,146,864	3,146,864	-
(2) 電子記録債務	1,317,110	1,317,110	-
(3) 短期借入金	5,263,611	5,263,611	-
(4) 長期借入金	2,281,630	2,281,630	-
負債計	12,009,216	12,009,216	-
デリバティブ取引	-	-	-

（*1）「現金及び預金」については、現金であること、及び預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

（*2）市場価格のない株式等は、「(1) 投資有価証券」には含まれておりません。また、子会社株式については、市場価格がないため、上表に含めておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度（千円）	当連結会計年度（千円）
非上場株式	30	30
子会社株式	7,200	13,200

（注）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（令和4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	5,961,100	-	-	-	-	-
長期借入金	349,799	335,010	314,555	150,941	149,545	1,089,318
合計	6,310,899	335,010	314,555	150,941	149,545	1,089,318

当連結会計年度（令和5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	5,263,611	-	-	-	-	-
長期借入金	351,570	331,115	167,501	166,105	151,751	1,113,587
合計	5,615,182	331,115	167,501	166,105	151,751	1,113,587

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（令和4年10月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	173,483	-	-	173,483
資産計	173,483	-	-	173,483

当連結会計年度（令和5年10月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	191,880	-	-	191,880
資産計	191,880	-	-	191,880

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（令和4年10月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
支払手形・工事未払金	-	5,231,260	-	5,231,260
短期借入金	-	5,961,100	-	5,961,100
長期借入金	-	2,389,170	-	2,389,170
負債計	-	13,581,531	-	13,581,531

当連結会計年度（令和5年10月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
支払手形・工事未払金	-	3,146,864	-	3,146,864
電子記録債務	-	1,317,110	-	1,317,110
短期借入金	-	5,263,611	-	5,263,611
長期借入金	-	2,281,630	-	2,281,630
負債計	-	12,009,216	-	12,009,216

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

支払手形・工事未払金、電子記録債務並びに短期借入金

これらの時価は、一定の期間ごとに区分した債務ごとに、その将来キャッシュ・フローと、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

これらの時価は、元金金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度（令和4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	150,729	79,802	70,927
	小計	150,729	79,802	70,927
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	22,753	31,600	8,846
	小計	22,753	31,600	8,846
合計		173,483	111,402	62,080

(注) 非上場株式（連結貸借対照表計上額30千円）については、市場価格がないため、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5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	191,880	111,402	80,477
	小計	191,880	111,402	80,477
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	-	-	-
	小計	-	-	-

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
合計		191,880	111,402	80,477

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額30千円)については、市場価格がないため、上表の「其他有価証券」には含めておりません。

2. 売却した其他有価証券

前連結会計年度(自 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日)

該当事項はありません。

(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前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 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日)
退職給付債務の期首残高	316,363千円	331,393千円
勤務費用	37,764	38,023
利息費用	1,006	1,053
数理計算上の差異の発生額	5,321	20,909
退職給付の支払額	29,062	27,971
退職給付債務の期末残高	331,393	363,409

(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 (令和4年10月31日)	当連結会計年度 (令和5年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	331,393千円	363,409千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	331,393	363,409
退職給付に係る負債	331,393	363,409
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	331,393	363,409

(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 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日)
勤務費用	37,764千円	38,023千円
利息費用	1,006	1,053
数理計算上の差異の費用処理額	5,321	20,909
確定給付制度に係る退職給付費用	44,093	59,986

(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 (令和4年10月31日)	当連結会計年度 (令和5年10月31日)
割引率	0.3414%	0.3414%
予想昇給率	1.01%	0.96%

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 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	34,971千円	27,769千円
退職給付費用	2,049	2,435
退職給付の支払額	9,251	-
退職給付に係る負債の期末残高	27,769	30,204

(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 (令和4年10月31日)	当連結会計年度 (令和5年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	27,769千円	30,204千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	27,769	30,204
退職給付に係る負債	27,769	30,204
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	27,769	30,204

(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 2,049千円 当連結会計年度 2,435千円

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2,303千円、当連結会計年度2,918千円であります。

(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 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日)
販売費及び一般管理費	11,084	10,171

2. 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)
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tock・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。
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)	第4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	当社の取締役(監査等委員を除く) 3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	普通株式 11,750株
付与日	平成31年4月1日	令和2年3月30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。
権利行使期間	自 平成31年4月2日 至 令和21年4月1日	自 令和2年3月31日 至 令和22年3月30日

(注) 株式数に換算して記載しております。

	第5回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)	第6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	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 11,970株
付与日	令和3年3月31日	令和4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。	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。
権利行使期間	自 令和3年4月1日 至 令和23年3月31日	自 令和4年4月1日 至 令和24年3月31日

(注) 株式数に換算して記載しております。

	第7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	令和5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 令和5年4月1日 至 令和25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

当連結会計年度（令和5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)	第4回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第5回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第6回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第7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	7,820	7,480	9,620	11,750	11,970	11,970	-
付与	-	-	-	-	-	-	11,980
失効	-	-	-	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-	-	-	-
未確定残	7,820	7,480	9,620	11,750	11,970	11,970	11,980
権利確定後 (株)							
前連結会計年度末	-	-	-	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-	-	-	-
権利行使	-	-	-	-	-	-	-
失効	-	-	-	-	-	-	-
未行使残	-	-	-	-	-	-	-

単価情報

	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)	第4回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第5回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第6回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第7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)	1	1	1	1	1	1	1
行使時平均株価 (円)	-	-	-	-	-	-	-
付与日における 公正な評価単価 (円)	1,218	1,365	1,019	694	1,047	926	849

3. ストック・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7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7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	27.1%
予想残存期間 (注) 2	7.8年
予想配当 (注) 3	3.77%
無リスク利子率 (注) 4	0.27%

(注) 1 . 7.8年間（平成27年6月8日から令和5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 . 令和4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。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (令和4年10月31日)	当連結会計年度 (令和5年10月31日)
繰延税金資産		
完成工事補償引当金	10,528千円	11,486千円
未払事業税否認	28,408	26,311
未払費用否認	54,298	41,129
減損損失	7,531	6,507
退職給付に係る負債	110,803	121,402
長期未収入金	14,641	14,357
投資有価証券評価損	15,968	15,968
土地評価損	3,856	3,856
資産除去債務	6,334	6,429
株式報酬費用	18,748	21,858
企業結合に伴う評価差額	-	23
その他	21,869	29,014
繰延税金資産合計	292,989	298,345
繰延税金負債		
前払費用認定損	5,537	5,874
資産除去債務に対応する除去費用	1,526	1,438
圧縮積立金	2,588	2,342
その他有価証券評価差額金	21,644	23,256
企業結合に伴う評価差額	201	-
繰延税金負債合計	31,499	32,911
繰延税金資産の純額	261,490	265,434

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323,103千円(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344,684千円(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 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	8,570,662	8,774,710
期中増減額	204,048	1,084,160
期末残高	8,774,710	9,858,871
期末時価	9,813,065	11,002,418

(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賃貸用不動産建築用地の取得(338,422千円)及び賃貸用不動産の建築(45,482千円)であり、主な減少額は減価償却費(186,467千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は賃貸用不動産の取得(701,840千円)、賃貸用不動産の建築(514,576千円)及び賃貸用不動産建築用地の取得(56,648千円)であり、主な減少額は減価償却費(194,554千円)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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント 戸建事業	その他 (注1)	調整額 (注2)	合計
戸建分譲	37,450,541	-	-	37,450,541
請負工事	1,024,362	-	-	1,024,362
マンション分譲	-	643,420	-	643,420
特建事業	-	52,446	-	52,446
その他	151,229	2,368	-	153,598
顧客との契約から生じる収益	38,626,133	698,235	-	39,324,368
その他の収益(注3)	-	634,605	6,307	640,912
外部顧客への売上高	38,626,133	1,332,840	6,307	39,965,281

(注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれ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. 「調整額」の区分は、事業セグメントに帰属しない売上高であります。

3. 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸料収入であります。

当連結会計年度(自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント 戸建事業	その他 (注1)	調整額 (注2)	合計
戸建分譲	41,217,734	-	-	41,217,734
請負工事	781,015	-	-	781,015
マンション分譲	-	395,844	-	395,844
特建事業	-	165,104	-	165,104
その他	133,404	1,546	-	134,950
顧客との契約から生じる収益	42,132,154	562,495	-	42,694,650
その他の収益(注3)	-	672,206	6,563	678,770
外部顧客への売上高	42,132,154	1,234,702	6,563	43,373,420

(注)1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれ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. 「調整額」の区分は、事業セグメントに帰属しない売上高であります。

3. 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸料収入であります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「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)4. 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	8,895千円	11,563千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	11,563	29,262
契約資産(期首残高)	131,425	84,027
契約資産(期末残高)	84,027	133,247
契約負債(期首残高)	172,384	181,106
契約負債(期末残高)	181,106	88,980

契約資産は、連結貸借対照表上、流動資産の「その他」に計上しており、戸建事業及び特建事業において工事の進捗度に応じて収益を認識することにより計上した対価に対する権利であります。契約資産は、対価に対する権利が無条件となった時点で顧客との契約から生じた債権に振替えております。

契約負債は、連結貸借対照表上、流動負債の「その他」に計上しており、主に請負工事契約等に基づいて、顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

前連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、172,384千円であります。なお、過去の期間に充足した履行義務から認識した収益の額はありません。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、180,606千円であります。なお、過去の期間に充足した履行義務から認識した収益の額はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当初に予定される顧客との契約期間が1年以内であるため、残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間の記載を省略しております。

(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 令和3年11月1日 至 令和4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	38,626,133	1,332,840	39,958,974	6,307	39,965,281
計	38,626,133	1,332,840	39,958,974	6,307	39,965,281
セグメント利益	3,957,948	321,007	4,278,955	1,123,260	3,155,695
その他の項目					
減価償却費	17,462	190,017	207,480	19,463	226,943
のれんの償却額	-	-	-	20,925	20,925
受取利息	0	-	0	374	374
支払利息	57,513	21,371	78,885	8,325	87,210

(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6,307千円は、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 1,123,260千円は、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 令和4年11月1日 至 令和5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	42,132,154	1,234,702	43,366,856	6,563	43,373,420
計	42,132,154	1,234,702	43,366,856	6,563	43,373,420
セグメント利益	3,323,413	352,503	3,675,917	1,014,719	2,661,197
その他の項目					
減価償却費	16,121	198,927	215,048	19,349	234,398
のれんの償却額	-	-	-	10,462	10,462
受取利息	0	-	0	411	411
支払利息	68,324	20,455	88,779	4,776	93,556

(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6,563千円は、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 1,014,719千円は、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 令和4年11月1日 至 令和5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 令和4年11月1日 至 令和5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 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 令和4年11月1日 至 令和5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】

前連結会計年度（自 令和3年11月1日 至 令和4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	-	-	10,462	10,462

(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 令和4年11月1日 至 令和5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	-	-	-	-

(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 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 令和4年11月1日 至 令和5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 令和3年11月1日 至 令和4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 令和4年11月1日 至 令和5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 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日）	当連結会計年度 （自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日）
1株当たり純資産額	2,634円39銭	2,718円08銭
1株当たり当期純利益	147円57銭	126円05銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	146円98銭	125円44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 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日）	当連結会計年度 （自 令和4年11月1日 至 令和5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）	2,050,566	1,751,598
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）	2,050,566	1,751,598
普通株式の期中平均株式数（株）	13,895,734	13,895,734
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）	55,642	67,604
（うち新株予約権（株））	（55,642）	（67,604）
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】

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	5,961,100	5,263,611	0.98	-
1年以内に返済予定の長期借入金	349,799	351,570	1.07	-
1年以内に返済予定のリース債務	2,237	9,183	-	-
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	2,039,370	1,930,059	1.07	令和7年～20年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	4,973	25,888	-	令和7年～10年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	8,357,481	7,580,314	-	-

（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	331,115	167,501	166,105	151,751
リース債務	9,110	7,516	6,945	2,315

【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)	8,662,433	20,808,641	29,783,474	43,373,420
税金等調整前四半期(当期) 純利益(千円)	573,035	1,450,636	1,964,404	2,661,197
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益(千円)	374,204	937,081	1,278,814	1,751,598
1株当たり四半期(当期)純 利益(円)	26.93	67.44	92.03	126.05

(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)	26.93	40.51	24.59	34.02

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 (令和4年10月31日)	当事業年度 (令和5年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 18,448,745	1 18,521,866
売掛金	8,184	28,518
販売用不動産	1 9,307,713	1 11,612,493
仕掛販売用不動産	1 8,469,998	1 4,276,876
未成工事支出金	1,322,553	873,474
貯蔵品	6,349	4,088
前渡金	215,436	148,294
前払費用	69,209	63,631
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	92,880	92,880
その他	191,406	17,959
流動資産合計	38,132,477	35,640,082
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 4,686,144	1 5,083,070
構築物	130,625	130,625
機械及び装置	28,062	28,062
車両運搬具	56,456	52,816
工具、器具及び備品	132,382	135,661
土地	1 5,141,972	1 5,603,823
リース資産	12,533	12,990
建設仮勘定	11,992	542,251
減価償却累計額	1,570,796	1,756,608
有形固定資産合計	8,629,372	9,832,694
無形固定資産		
ソフトウェア	691	369
電話加入権	411	411
その他	12,118	26,527
無形固定資産合計	13,221	27,307
投資その他の資産		
出資金	471	471
投資有価証券	148,873	154,143
関係会社株式	1,258,356	1,264,356
関係会社長期貸付金	177,860	84,980
長期前払費用	20,073	19,692
繰延税金資産	210,830	212,526
その他	111,363	111,310
投資その他の資産合計	1,927,829	1,847,481
固定資産合計	10,570,422	11,707,483
資産合計	48,702,900	47,347,566

(単位：千円)

	前事業年度 (令和4年10月31日)	当事業年度 (令和5年10月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,339,730	789,530
電子記録債務	-	1,317,110
工事未払金	2,630,094	2,093,428
短期借入金	¹ 3,855,000	¹ 2,203,000
1年内返済予定の長期借入金	¹ 316,566	¹ 333,126
未払金	97,037	102,232
未払費用	28,855	26,668
未払法人税等	471,665	399,225
前受金	³ 152,286	³ 59,726
預り金	117,433	145,950
賞与引当金	124,736	119,356
役員賞与引当金	16,800	14,700
完成工事補償引当金	19,057	18,763
その他	² 2,017	² 130,361
流動負債合計	10,171,280	7,753,177
固定負債		
長期借入金	¹ 1,983,102	¹ 1,892,236
退職給付引当金	331,393	363,409
その他	16,745	40,216
固定負債合計	2,331,241	2,295,862
負債合計	12,502,521	10,049,040
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	1,344,145	1,344,145
資本剰余金合計	1,344,145	1,344,145
利益剰余金		
利益準備金	333,073	392,825
その他利益剰余金		
圧縮積立金	5,911	5,351
繰越利益剰余金	35,398,597	36,423,723
利益剰余金合計	35,737,582	36,821,899
自己株式	2,576,632	2,576,632
株主資本合計	36,089,934	37,174,251
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	49,135	52,794
評価・換算差額等合計	49,135	52,794
新株予約権	61,309	71,480
純資産合計	36,200,378	37,298,525
負債純資産合計	48,702,900	47,347,566

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日)	当事業年度 (自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日)
売上高	33,364,063	35,943,935
売上原価	27,522,061	30,510,389
売上総利益	5,842,002	5,433,546
販売費及び一般管理費	1, 2 2,980,214	1, 2 2,946,302
営業利益	2,861,787	2,487,244
営業外収益		
受取利息	1 3,337	1 2,456
受取配当金	1 11,126	1 9,764
受取地家賃	2,856	4,288
損害賠償金	960	3,751
固定資産売却益	50	3,029
その他	4,068	5,187
営業外収益合計	22,400	28,477
営業外費用		
支払利息	65,959	60,132
その他	1,893	2,201
営業外費用合計	67,852	62,333
経常利益	2,816,335	2,453,387
税引前当期純利益	2,816,335	2,453,387
法人税、住民税及び事業税	874,266	774,861
法人税等調整額	10,157	3,307
法人税等合計	884,423	771,554
当期純利益	1,931,911	1,681,833

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日)		当事業年度 (自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		17,216,044	62.6	18,806,683	61.6
労務費		694,313	2.5	703,597	2.3
外注費		8,982,698	32.6	10,328,770	33.9
経費		323,187	1.2	375,248	1.2
賃貸原価		280,774	1.0	296,090	1.0
他勘定受入高		25,042	0.1	-	-
計		27,522,061	100.0	30,510,389	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	25,042	-

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 令和3年11月1日 至 令和4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	1,344,145	1,344,145	273,321	6,491	34,123,373	34,403,187
当期変動額							
剰余金の配当						597,516	597,516
当期純利益						1,931,911	1,931,911
利益準備金の積立				59,751		59,751	-
圧縮積立金の取崩					580	580	-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	59,751	580	1,275,223	1,334,395
当期末残高	1,584,837	1,344,145	1,344,145	333,073	5,911	35,398,597	35,737,582

	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	2,576,632	34,755,538	61,758	61,758	50,224	34,867,522
当期変動額						
剰余金の配当		597,516				597,516
当期純利益		1,931,911				1,931,911
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）			12,622	12,622	11,084	1,538
当期変動額合計	-	1,334,395	12,622	12,622	11,084	1,332,856
当期末残高	2,576,632	36,089,934	49,135	49,135	61,309	36,200,378

当事業年度（自 令和4年11月1日 至 令和5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	1,344,145	1,344,145	333,073	5,911	35,398,597	35,737,582
当期変動額							
剰余金の配当						597,516	597,516
当期純利益						1,681,833	1,681,833
利益準備金の積立				59,751		59,751	-
圧縮積立金の取崩					560	560	-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	59,751	560	1,025,125	1,084,317
当期末残高	1,584,837	1,344,145	1,344,145	392,825	5,351	36,423,723	36,821,899

	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	2,576,632	36,089,934	49,135	49,135	61,309	36,200,378
当期変動額						
剰余金の配当		597,516				597,516
当期純利益		1,681,833				1,681,833
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）			3,658	3,658	10,171	13,829
当期変動額合計	-	1,084,317	3,658	3,658	10,171	1,098,146
当期末残高	2,576,632	37,174,251	52,794	52,794	71,480	37,298,525

【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

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

(2) 棚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～5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

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

不動産の販売

戸建事業のうち戸建分譲においては、主に土地を仕入れ建築した戸建住宅並びに土地の販売を行っており、マンション事業のうちマンション分譲では、主に土地を仕入れ建築した新築マンション並びに中古マンションを仕入れリフォーム工事を行ったりリノベーションマンションの販売を行っております。このような不動産の販売については、不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される一時点で充足されるものであり、引渡時点において収益を認識しております。取引価格は不動産売買契約等により決定され、契約締結時に売買代金の一部を手付金として受領し、物件引渡時に残代金の支払いを受けております。

工事契約

戸建事業のうち請負工事においては主に注文住宅等の建築請負工事を、特建事業においては主に木造集合住宅等の建築請負工事を行っており、請負工事契約等に基づき建築工事を行う義務を負っております。当該履行義務は、一定の期間にわたり充足されるため、履行義務の進捗度に基づき収益を認識しております。進捗度の測定は、発生原価が工事の進捗度と概ね比例関係にあると考えられることから、発生原価に基づくインプット法により算出しております。なお、着工から工事完了までの期間がごく短い場合には、工事完了時に収益を認識することとしております。取引価格は請負工事契約等により決定され、契約に基づく支払いを受けております。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	8,629,372千円	9,832,694千円
無形固定資産	13,221	27,307
減損損失	-	-

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1)の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)1. 固定資産の減損」の内容と同一であります。

2. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	9,307,713千円	11,612,493千円
仕掛販売用不動産	8,469,998	4,276,876
未成工事支出金	1,322,553	873,474
売上原価(棚卸資産評価損)	10,012	78,404

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1)の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)2. 棚卸資産の評価」の内容と同一であります。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる、財務諸表に与える影響はありません。

(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「損害賠償金」及び「固定資産売却益」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。

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「その他」に表示していた5,079千円は、「損害賠償金」960千円、「固定資産売却益」50千円及び「その他」4,068千円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (令和4年10月31日)	当事業年度 (令和5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	486,589	207,361
仕掛販売用不動産	803,135	479,950
建物	2,257,571	2,451,446
土地	2,218,696	2,497,863
計	7,315,992	7,186,621

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (令和4年10月31日)	当事業年度 (令和5年10月31日)
短期借入金	2,698,000千円	1,448,000千円
1年内返済予定の長期借入金	316,566	333,126
長期借入金	1,983,102	1,892,236
計	4,997,668	3,673,362

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 (令和4年10月31日)	当事業年度 (令和5年10月31日)
短期金銭債務	229千円	150千円

3 前受金のうち、契約負債の金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (令和4年10月31日)	当事業年度 (令和5年10月31日)
契約負債	148,856千円	56,380千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日)	当事業年度 (自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日)
営業取引による取引高	1,000千円	2,458千円
営業取引以外の取引による取引高	9,304	8,351

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度63%、当事業年度66%、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37%、当事業年度34%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 (自 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日)	当事業年度 (自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日)
給料及び手当	712,753千円	680,604千円
役員賞与引当金繰入額	15,800	14,700
賞与引当金繰入額	73,241	66,349
退職給付費用	25,044	33,625
販売手数料	832,863	876,132
完成工事補償引当金繰入額	-	1,011
租税公課	360,787	335,058
減価償却費	27,309	26,795

(有価証券関係)

子会社株式

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	前事業年度	当事業年度
子会社株式	1,258,356千円	1,264,356千円

(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 (令和4年10月31日)	当事業年度 (令和5年10月31日)
繰延税金資産		
完成工事補償引当金	5,827千円	5,737千円
未払事業税否認	24,214	23,426
未払費用否認	36,075	30,885
減損損失	5,842	4,821
退職給付引当金	101,340	111,130
長期未収入金	14,641	14,357
投資有価証券評価損	15,968	15,968
土地評価損	3,856	3,856
資産除去債務	5,120	5,218
株式報酬費用	18,748	21,858
その他	9,383	7,151
繰延税金資産合計	241,018	244,411

	前事業年度 (令和4年10月31日)	当事業年度 (令和5年10月31日)
繰延税金負債		
前払費用認定損	5,537	5,874
資産除去債務に対応する除去費用	417	411
圧縮積立金	2,588	2,342
その他有価証券評価差額金	21,644	23,256
繰延税金負債合計	30,187	31,885
繰延税金資産の純額	210,830	212,526

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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、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	4,686,144	400,488	3,562	184,323	5,083,070	1,489,510
	構築物	130,625	-	-	7,902	130,625	73,510
	機械及び装置	28,062	-	-	3,213	28,062	15,858
	車両運搬具	56,456	-	3,639	1,299	52,816	52,816
	工具、器具及び備品	132,382	3,279	-	6,370	135,661	122,962
	土地	5,141,972	471,291	9,439	-	5,603,823	-
	リース資産	12,533	12,990	12,533	1,948	12,990	1,948
	建設仮勘定	11,992	659,058	128,798	-	542,251	-
	計	10,200,168	1,547,108	157,974	205,058	11,589,302	1,756,608
無形 固定資産	ソフトウェア	81,920	-	-	322	81,920	81,551
	電話加入権	411	-	-	-	411	-
	その他	29,770	18,582	9,763	4,173	38,589	12,062
	計	112,103	18,582	9,763	4,495	120,921	93,614

(注) 1. 当期増加額・減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	増加額(千円)	賃貸用不動産取得	340,273
		モデルハウス建築	44,322
土地	増加額(千円)	賃貸用不動産取得	361,567
		賃貸用不動産建築用地取得	56,648
建設仮勘定	増加額(千円)	賃貸用不動産建築	514,576

2. 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	124,736	119,356	124,736	119,356
役員賞与引当金	16,800	14,700	16,800	14,700

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
完成工事補償引当金	19,057	1,011	1,305	18,763

(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 https://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24期）（自 令和3年11月1日 至 令和4年10月31日）令和5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

令和5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25期第1四半期）（自 令和4年11月1日 至 令和5年1月31日）令和5年3月16日近畿財務局長に提出。

（第25期第2四半期）（自 令和5年2月1日 至 令和5年4月30日）令和5年6月13日近畿財務局長に提出。

（第25期第3四半期）（自 令和5年5月1日 至 令和5年7月31日）令和5年9月13日近畿財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

令和5年2月1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

令和6年1月26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

大阪事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 前川 英樹

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 仲下 寛司

<財務諸表監査>

監査意見

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令和4年11月1日から令和5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。

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5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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

ファースト住建株式会社の販売用不動産等の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>ファースト住建株式会社（以下、「会社」という。）の当連結会計年度末の連結貸借対照表において、販売用不動産13,599,472千円及び仕掛販売用不動産6,186,687千円並びに未成工事支出金1,080,236千円が計上されている。そのうち会社は販売用不動産11,612,493千円及び仕掛販売用不動産4,276,876千円並びに未成工事支出金873,474千円を計上しており、これら（以下、「販売用不動産等」という。）の合計金額の連結総資産に占める割合は32%程度である。</p> <p>注記事項「（重要な会計上の見積り）2．棚卸資産の評価」に記載のとおり、販売用不動産等は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により評価されており、取得原価と連結会計年度末における正味売却価額のいずれか低い方の金額で評価される。</p> <p>会社は、販売用不動産等の販売計画における販売見込額から見積販売経費を控除して正味売却価額を算定しているが、販売活動が長期にわたると、不動産市場における競合状況や需要動向等は変動し、販売計画における販売見込額もそれらの影響を受けるため、見積りの不確実性が高く、経営者の主観的な判断による程度が大きい。</p> <p>以上から、当監査法人は、販売用不動産等の評価が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価について、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・正味売却価額の見積りに影響を与える事象を把握するために、取締役会等各種会議体の資料や議事録の閲覧及び所管部署への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。 ・会社が作成した販売用不動産等の評価検討資料を入手し、記載内容の正確性、網羅性について検証を実施した。 ・販売計画における販売見込額の妥当性を検討するために、会社が作成した販売用不動産等の評価検討資料からサンプル抽出し、販売物件の公表販売価格、期末日以降の実際の販売価格、同一分譲地内の販売価格、近隣物件の販売価格との比較により検討した。 ・販売計画における販売見込額の精度について評価するために、過年度の販売計画における販売見込額と実際の販売価格を比較することにより検討した。 ・完成から一定期間経過している販売用不動産等の正味売却価額の見積りの妥当性を確かめるために、関連部署への質問や、近隣物件の販売価格との比較により検討した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

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5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。

当監査法人は、ファースト住建株式会社が令和5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、全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。

監査意見の根拠

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における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、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て、内部統制監査報告書にお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。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、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。
- ・ 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。
- ・ 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関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 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6年1月26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

大阪事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 前川 英樹

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 仲下 寛司

監査意見

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令和4年11月1日から令和5年10月31日までの第25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。

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5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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産等の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（ファースト住建株式会社の販売用不動産等の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。