

会 社 内 容 説 明 書

事業年度 自 平成20年10月1日
(第20期) 至 平成21年9月30日

株式会社大生産業

会社内容説明書

平成21年12月30日作成

作成会社名



株式会社大生産業

代表者の役職氏名

代表取締役

梅村 忠生



会社名(定款上の商号)

株式会社大生産業

英文名(英文商号)

TAISEI SANGYO INC.

代表者の役職氏名

代表取締役 梅村 忠生

本店の所在地

滋賀県野洲市小篠原1979番地

もよりの連絡場所

電話番号

077-586-3456

電話番号

連絡者

経理課

上月 実香

連絡者

取扱証券会社

取扱会員(証券会社)名 ディー・ブレイン証券株式会社

取扱部店名	本店	電話番号 03-5645-8808	連絡者 林
-------	----	----------------------	----------

目次

	頁
第一部 【企業情報】	1
第1 【企業の概況】	1
1 【主要な経営指標等の推移】	1
2 【沿革】	2
3 【事業の内容】	3
4 【関係会社の状況】	5
5 【従業員の状況】	6
第2 【事業の状況】	8
1 【業績等の概要】	8
2 【仕入及び販売の状況】	9
3 【対処すべき課題】	10
4 【事業等のリスク】	11
5 【経営上の重要な契約等】	15
6 【研究開発活動】	15
7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	15
第3 【設備の状況】	17
1 【設備投資等の概要】	17
2 【主要な設備の状況】	17
3 【設備の新設、除却等の計画】	17
第4 【提出会社の状況】	18
1 【株式等の状況】	18
2 【自己株式の取得等の状況】	22
3 【配当政策】	22
4 【株価の推移】	22
5 【役員の状況】	23
6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	25
第5 【経理の状況】	27
1 【計算書類等】	27
2 【主な資産及び負債の内容】	38
3 【その他】	42
第6 【提出会社の株式事務の概要】	45
第7 【提出会社の参考情報】	46
1 【提出会社の親会社等の情報】	46
2 【その他の参考情報】	46

[監査報告書]

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】

回次	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成17年9月	平成18年9月	平成19年9月	平成20年9月	平成21年9月
売上高 (千円)	876,843	869,152	1,517,054	881,080	835,382
経常利益 (千円)	24,981	21,089	24,640	34,669	34,685
当期純利益 (千円)	10,697	11,449	15,204	17,596	16,104
資本金 (千円)	50,000	99,950	99,950	99,950	99,950
発行済株式総数 (株)	5,250	7,470	7,470	7,470	7,470
純資産額 (千円)	95,658	205,016	212,747	222,127	228,520
総資産額 (千円)	1,206,340	1,747,379	1,156,986	1,385,721	1,308,632
1株当たり純資産額 (円)	18,220.69	27,444.90	28,480.21	29,735.89	30,591.74
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	380 (-)	1,000 (-)	1,100 (-)	1,300 (-)	1,300 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	2,037.56	1,580.60	2,035.41	2,355.68	2,155.85
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	7.9	11.7	18.4	16.0	17.5
自己資本利益率 (%)	11.7	7.6	7.3	8.1	7.1
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	18.7	65.2	54.0	55.2	60.3
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	44,340	△602,620	716,697	319,734	△173,751
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	119,483	49,726	△2,725	△69,361	△31,080
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	△103,283	521,621	△669,047	8,421	11,849
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	161,222	129,949	174,874	433,668	240,685
従業員数 (名)	27	30	32	36	34

- (注) 1. 当社は連結計算書類を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第15期期中平均株価が把握できないため、記載を省略しております。
3. 株価収益率は、当社株式が非上場であり店頭登録もしておらず、期中平均株価の把握が困難なため記載しておりません。
4. 第16期の会計数値については、日本証券業協会の公正慣習規則第1号「店頭有価証券に関する規則」に基づき、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第2条第1項の規定に準じた監査を受けておりますが、第16期以降第20期におけるキャッシュ・フローの指標については、監査を受けておりません。
5. 売上高には、消費税等は含まれております。
6. 第16期の発行済株式総数は、平成17年7月29日の1:7の株式分割により5,250株となっております。

2 【沿革】

年月	概要
平成元年10月	現代表取締役梅村忠生が滋賀県野州郡野州町小篠原において、個人で大生産業を創業、宅建業務を開始し、宅地建物取引業免許/滋賀県知事(1)第2000号を取得
平成2年3月	業容の拡大により、株式会社大生産業（資本金2,000万円）を設立
平成2年5月	建築工事業免許/滋賀県知事(特-13)第21619号を取得し、建築工事業業務開始 建築士事務所免許/滋賀県知事(イ)1630号を取得し、建築事務所業務を開始
平成3年12月	株式会社大生産業本社ビル竣工
平成4年12月	宅建業免許法人を滋賀県知事(イ)1759号に変更
平成5年7月	土木工事業免許/滋賀県知事(般-13)第21619号を取得し、土木工事業業務を開始
平成7年7月	資本金を2,500万円に増資
平成7年10月	資本金を3,000万円に増資
平成8年4月	大津支店を滋賀県大津市馬場1丁目に開設 不動産仲介事業における電話設置契約サービスの一環としてPHS取次店業務を開始
平成8年6月	資本金を3,500万円に増資
平成8年8月	資本金を4,000万円に増資
平成9年4月	資本金を5,000万円に増資
平成12年3月	家賃の支払、サービス窓口として、現瀬田支店の前身である瀬田案内所を滋賀県大津市月輪1丁目アルプラザ瀬田店5階に開設
平成12年4月	建築事務所免許/滋賀県知事(イ)1630号を取得し、1級建築士事務所業務を開始
平成12年5月	大津支店を滋賀県大津市馬場2丁目に移転
平成13年4月	建築工事業免許を滋賀県知事(特-13)第21619号に変更
平成13年5月	本社を滋賀県野州市小篠原1979番地に移転し、新社屋竣工
平成14年5月	瀬田案内所を滋賀県大津市一里山2丁目に移転、瀬田支店アット賃貸事業部を開設
平成16年6月	経営革新支援法認定
平成17年5月	建築士事務所免許/滋賀県知事(イ)第2294号変更
平成17年8月	グリーンシート銘柄として指定
平成17年11月	公募増資により資本金を9,900万円に増資
平成17年11月	第三者割当により資本金を9,995万円に増資
平成18年7月	建築工事免許/滋賀県知事(一般-18)第2251号変更
平成18年11月	不動産投資顧問業登録

3 【事業の内容】

当社は、滋賀県湖南地域（大津市、守山市、草津市、栗東市、野洲市及び周辺市町村）を主力に不動産土地所有者、物件所有者から物件の維持管理など管理受託業務、不動産企画業務、マーケットリサーチ業務を行う不動産管理事業、不動産管理事業をさらに発展させ、不動産を借り上げ、当社の不動産経営ノウハウをフル活用したサブリース事業、管理受託物件を中心とした不動産仲介事業、また不動産管理業務、不動産仲介業務に付随して発生する新築工事やリフォーム工事を行う不動産工事業及び土地販売事業を行っております。

当社は平成元年の創業以来、新築工事などの不動産工事業や不動産仲介事業、新築物件を中心とした不動産管理事業を行ってまいりましたが、大手不動産会社の参入により競争が激しくなった平成9年から、不動産管理業務の対象を他社が管理、もしくは所有者が自己管理している中古不動産物件にシフトいたしました。

平成13年からは、活用の途がなく眠っている不動産の事業提案を行った上で当社が借り上げるサブリース事業を開始いたしました。

当社の行う事業の詳細につきましては下記の通りとなっております。

①不動産工事業

I 建築設計業務

建物設計の前段階から、お客様の主旨や要望をきめ細かに打合せ、確かな技術と豊富な経験をもとに、お客様に納得して頂ける様にアドバイスし、外観・エクステリアをはじめ快適な生活空間を創り出す心のこもった建築設計を行っております。また、従来型工法だけではなくツーバイフォー工法など様々な工法・構造に対応できる建築設計業務の態勢を整えており、地震などに強い、施主となるお客様により安心いただける建築設計を行っております。

II 建設業務

建物作りは地盤から、調査・改良し、地震の揺れに強い地盤を確保します。

そのうえで、従来型工法だけではなく、ツーバイフォー工法など様々な工法・構造を用い、耐久性・耐震性を追求した信頼の構造材を使うだけでなく、常に施主となるお客様に建設過程をご説明し、疑問や建設途中でのご要望に速やかに対応することで、より安心・納得いただける建設業務を行っております。

②不動産管理事業

I 管理受託業務

(イ) 施設保全

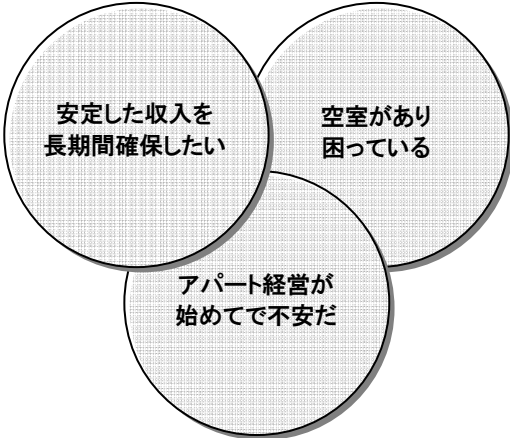
オフィスビル・分譲・賃貸マンションなどの法定点検をはじめ、エレベーターやポンプ室、高架水槽などの性能、機能診断を実施しております。

(ロ) 建物運営

建物の資産価値を長期にわたり保全するために運営・管理システムを充実させております。具体的には、入居者の募集から契約更新に伴う交渉・調整、入居者からの苦情・要望への対応、清掃・ライフサービスをはじめ、防災、防犯管理、定期補修にともなう保全資金計画など、建物運営に関する業務を代行いたします。

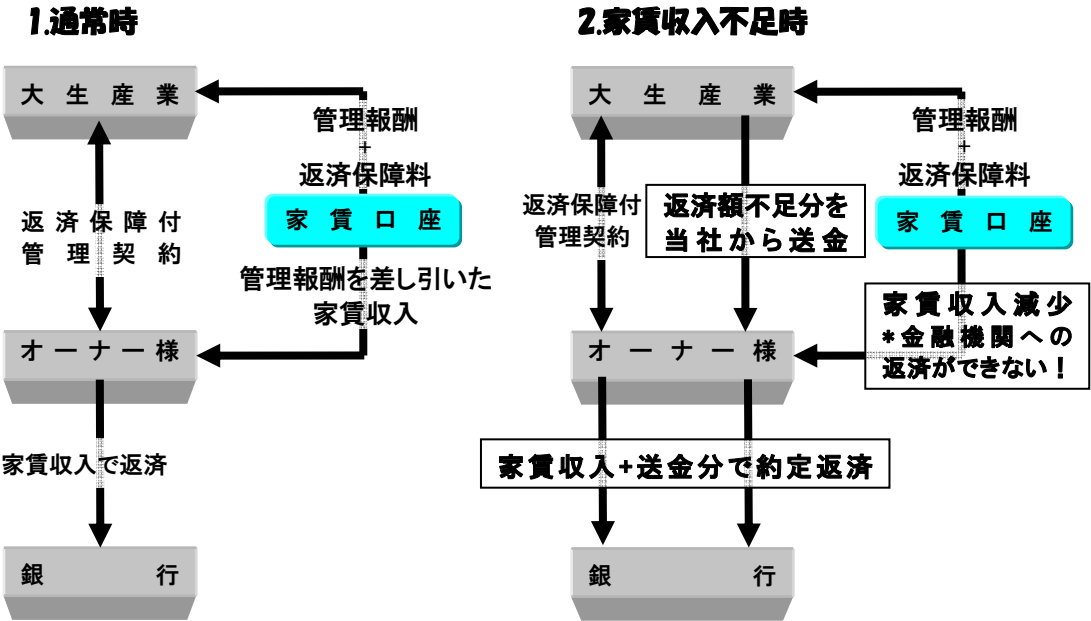
また、利便性の高い建物運営サービスとして、オーナー様の不動産経営を支援する、『返済保証付集金システム』を提供しています。

オーナー様の悩みは、賃貸管理業務の大生産業が解決します



返済保障付集金システム
大生産業がオーナー様の物件の銀行返済をサポートするシステムです

< 当社返済保証付集金システムの概要 >



II 不動産企画業務

所有している不動産を「活用したい・新しい事業への転換を図りたい」「資金を不動産に変えて、より有効な資産運用をはじめたい」などのニーズに応じて、専門のコンサルタントが、事業目的・用途に合わせて、不動産のもつ資質を引き出す物件調査、税務・法務・相続相談から、事業計画、資金計画、設計、建築の相談までお客様の資産形成の一助となる付加価値の高い不動産コンサルティングを行い、オーナー様のニーズに応じております。

III マーケティングリサーチ業務

テナント募集に際しての業種選定基準のチェックをはじめ、社会ニーズに即した需要や収益性など、多面的リサーチを実施し、最良の運営方法や将来の事業予測などのマーケティングデータを提供し、より確実な事業推進のためのアドバイスを行っております。

③サブリース事業

不動産管理事業を更に発展させた事業です。所有の不動産を活用したいお客様には当社がサブリース方式で借り上げ、当社がこれまで培ってきた不動産経営ノウハウを活かしたマーケティングリサーチと事業選定を行った上でテナント誘致、及び入居者勧誘などを行います。

④不動産仲介事業

地元に密着したネットワークを活かした建築住宅・注文建築用地の安定した供給を行い、不動産を売りたい・貸したい方のニーズを的確に捉えることにより、お客様のご要望に迅速に答えることを可能にしております。また、早期売却を実現するために、広告活動や不動産流通のネットワークを最大限に活かした営業活動によりお客様のニーズに応じております。

⑤土地販売事業

土地売買では様々な事情から売り主様と買い主様のタイミングが一致しないことが少なくありません。売り主様のニーズと土地取引のタイミングが一致しない場合に、売り主様のニーズに柔軟かつ迅速にお応えするため、当社が一旦土地を仕入れ、買い主様のタイミングに併せて販売いたします。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は出資金(千円)	主要な事業の内容	議決権の所有(被所有)割合(%)	関係内容
滋賀総合コンサルタント協同組合	滋賀県大津市	出資金 3,700	不動産業者や税理士などの専門家で構成したコンサルティング事業	16.2	・当社代表取締役が同組合理事長を兼任
株式会社ほほえみ乃湯	滋賀県野洲市	資本金 30,000	スーパー銭湯事業	39.3	・当社代表取締役が同社取締役を兼任 ・当社取締役藤田健二が取締役を兼任

(注)有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はございません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成21年9月30日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
34	41.6	6.0	3,467

1. 従業員数は就業人数であり、臨時従業員は含んでおりません。
2. 平均年齢、平均勤続年数及び平均年間給与の数値には、臨時従業員の数値は含まれておりません。
3. 平均年間給与は賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(2) 労働組合の状況

労働組合はありませんが、労使関係は良好であります。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当期における我が国の経済は、経済対策の効果などから、生産、輸出に持ち直しの動きがみられました。その一方で、企業収益、設備投資は減少傾向が続いており、雇用情勢、所得環境の先行きに対する不安から、個人消費も低迷するなど、景気の回復には時間を要するものと思われま

す。
このような環境の下、当社におきましては、経営基盤となる、不動産管理を中心に、業務の見直しを図ることで、信頼と実績の向上を目指してまいりました。また不動産工事・サブリースともに堅調に推移する結果となりました。

この結果、売上高は835,382千円（前期売上高881,080千円、前期比5.2%減）、営業利益17,389千円（前期営業利益52,594千円、前期比66.9%減）、経常利益34,685千円（前期経常利益34,669千円、前期比0.0%増）、当期純利益16,104千円（前期当期純利益17,596千円、前期比8.5%減）となりました。

部門別売上高の状況

当期は、引き続き当社の経営基盤である不動産管理部門の強化に取り組みました。不動産管理売上およびサブリース売上が堅調に推移いたしました。また「防犯の家」の販売促進に努めることにより、新築工事の受注につながりました。

部門別売上高

部 門	売 上 金 額 (千円)
不 動 産 工 事 売 上 高	378,125
不 動 産 管 理 売 上 高	108,140
サ ブ リ ー ス 売 上 高	237,067
不 動 産 仲 介 売 上 高	95,278
不 動 産 土 地 売 上 高	16,770
合 計	835,382

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前事業年度に比べ192,982千円減少し、当事業年度には240,685千円となりました。

また、当事業年度中における各キャッシュ・フロー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)

当事業年度における営業活動は、税引前当期純利益27,713千円、減価償却費21,093千円、売上債権の減少額34,439千円、前受金の増加額55,648千円、(以上、キャッシュイン要因)、棚卸資産の増加額122,755千円、仕入債務の減少額26,737千円(以上、キャッシュアウト要因)結果、173,751千円の資金減少となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における投資活動は、有形固定資産の取得による支出33,161千円(以上、キャッシュアウト要因)等の結果、31,080千円の資金減少となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における財務活動は、長期借入れの増加額158,082千円(以上、キャッシュイン要因)、短期借入金の返済による支出8,521千円、長期借入金の返済による支出128,000千円、配当金の支払額9,711千円(以上、キャッシュアウト要因)、以上の結果、11,849千円の資金増加となりました。

2 【仕入及び販売の状況】

(1) 仕入実績

当事業年度における仕入実績は下記のとおりであります。

事業の名称	仕入高	
	金額 (千円)	前年同期比 (%)
不動産工事部	316,177	94.3
不動産販売事業部	196,542	268.8
合計	512,719	125.5

(2) 販売実績

当事業年度における販売実績を事業部門別に示すと、次のとおりであります。

事業部門別の名称	販売高 (千円)	前年同期比 (%)
不動産工事部	378,125	114.4
不動産管理部	108,140	111.3
サブリース部	237,067	111.9
不動産仲介部	95,278	52.9
不動産販売事業部	16,770	27.3
合計	835,382	94.8

3 【対処すべき課題】

<顧客満足度の向上>

当社の経営理念である、「日本一あったかい不動産会社」を目指すため、顧客満足度の更なる向上を目指し、ニーズの多様化に対応できるような提案型営業を行ってまいります。そのための課題として、新たな提案メニューの開発が挙げられます。

①新たな提案メニュー・サービスの開発

不動産経営にあたらうとするオーナー様が負担するリスクを軽減させ、潜在的な資産運用ニーズの開拓を図っていくために、オーナー様の銀行返済の履行を保証する『返済保証システム』の提供を進めてまいります。

また、地球環境を重視する社会の動きにあわせ、下水処理負担を軽くするディスポーザーシステム、都市のヒートアイランド現象を緩和する屋上緑化等、不動産工事・不動産管理事業において『環境』をキーワードにした提案メニュー・サービスを開発していきます。特にマンションの入居入替のリフォーム工事については、リサイクルを考えたリフォームを提案、お客様と共に地球環境を考えた提案を基本に、部分改装ではなく築年数の経った物件の、間取りや現代の生活スタイルに合わせた機能的なリフォームの提案や、外観の印象を変えた外観リニューアルの提案を進め、入居率の向上に努めていきます。

遊休不動産の有効利用を目的としたサブリース事業の展開にあたっては、事業計画、資金計画だけでなく、オーナー様の資金・相続問題まで視野に入れた総合的なコンサルティングを提供していきます。

②内部体制の確立

不動産業界に透明性を築くため、また、より強い企業体質を目指すため、組織的内部管理体制の充実を図り、業務フローの改善、社内規則の整備、人事評価制度の見直しを進めてまいります。

また、企業と個人との関係をさらに明確にし、個人商店から公的企業への脱却に向けた組織体の確立を図ります。

4 【事業等のリスク】

以下には、当社の事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、事業上のリスクとして具体化する可能性は必ずしも高くはないと見られる事項を含め、投資家の投資判断上重要と考えられる事項については、投資家及び株主に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。当社はこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、その発生の予防及び発生の際の対応に努力する方針ですが、本株式に関する投資判断は、本項目以外の記載内容もあわせて以下の記載事項を慎重に検討の上、行われる必要があると考えられます。

(1) 事業内容について

当社は、地元滋賀県を営業基盤として、会社設立より20年にわたり、戸建住宅を中心とした住宅譲渡事業、不動産仲介、管理、コンサルティング事業を行っており、物件のオーナー様や事業主様と信頼関係を構築してきました。人的関係をベースとするきめこまやかなサービスによりお客様の支持を得ており、現時点では同業他社との住み分けがなされています。これによって、価格競争に参入することなく一定の顧客を集める事が可能となっており、顧客獲得・収益性の向上といった点で優位性を保持しております。

しかしながら、今後新規顧客獲得においては他社との差別化を図る必要があり、差別化が十分に図れない場合には当社の事業計画の達成に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 市場性について

当社が営業の基盤を置く滋賀県は人口増加率が全国平均を大きく上回っており、全国でも上位の人口急増県となっていますが、その中でも当社が営業基盤を置く湖南地域は、滋賀県人口の4割強が集中している上に、人口増加率についても県全体を上回る地域であるため、日本有数の人口増加地域であるといわれています。しかし、一方全国有数の人口増加地域であることは他社の参入による競争激化を招く可能性があり、その動向によっては、当社事業に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、中長期傾向でみれば現在の人口は2009年をピークに減少に転じ、それに伴って中高年人口比率が急増することから、必ずしも現在の成長要因が続くわけではなく、より一層の差別化・優位性の確立、中高年層向け住宅事業の確立などの先手を打ち出していくことが不可欠であります。このような対策が遅れた場合には当社事業に重大な影響を及ぼす可能性があります。

(3) 法的規制について

当社の属する建設業界・不動産業界においては、「宅地建物取引業法」、「国土利用計画法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」、「区分所有法」等さまざまな法的規制を受けております。今後、これらの法制度が変更となり当社の事業計画上予想していない法的変更がなされた場合、又は新たに関連法規が制定された場合には、当社の事業に影響を与える可能性があります。

また、今後事業を推進する上で必要となる関連法規に基づく登録申請等を行う予定ですが、これらの行為に著しい遅延が生じた場合には、事業計画の達成が困難になることが考えられます。

(4) 人材の確保について

当社が、今後安定的に事業を拡大していくためには、その事業の専門性の高さから、特定の専門分野の知識をもった人材の確保が必要であり、当初の予定どおり人材を確保することができない場合には、事業計画に影響を及ぼすことが考えられます。

(5) 信用力・知名度の向上について

現在、当社は事業拡大を実現するうえで関連業者・潜在的な顧客層より信用力・知名度を十分に得ているとは言えません。今後対象となる営業エリアにおいて信用力・知名度を獲得できない場合には事業展開を計画どおりに遂行できない可能性があります。

(6) 経営資源の確保について

当社は来るべき競争激化に対応するべく新規サービスの展開のため、優秀な人材の確保、資金の確保、事業パートナーの確保などの課題に積極的に取り組んでいく必要があります。このような経営資源の確保が十分にできない場合、事業計画の達成に影響を与える可能性があります。

(7) 特定の経営者への依存について

当社の事業は、代表取締役梅村忠生の経営能力、技術力、企画力、外部との信頼関係、人的ネットワークに大きく依存しています。今後、当社の組織体制を整備し組織的経営を目指す方針ですが、事業展開が軌道に乗る前に代表取締役を退任等の理由により経営から退いた場合、当社の今後の事業展開に多大な影響を及ぼす可能性があります。

(8) 組織体制

当社は、平成21年9月30日現在、取締役7名、監査役1名、従業員34名と組織が小さく、内部管理体制もこのような組織の規模に応じたものとなっております。当社は組織的経営を目指し、今後採用する従業員に対し、技術面、営業面、管理面において戦力となる人材を求め、早期育成しようと計画しています。

当社は、それぞれの役員が、経営者、あるいは、技術者としての経験とノウハウを持っており、この経験とノウハウを十分に活かし、今後、人材の確保・育成、内部管理体制の一層の充実等により、事業発展を促進する組織体制をつくりあげる所存です。

しかしながら、諸施策が実らず、今後の事業の拡大に伴う優秀な人材の確保・育成ができない場合、適切かつ十分な人的・組織的な対応ができず、サービスの低下をもたらし、競争力の低下を招く恐れがあります。

(9) 個人情報保護について

現在当社では、保有している個人情報の管理には細心の注意を払っております。しかし、予想し得ない何らかの理由により個人情報が流出した場合には、当社の社会的な信用力を著しく低下させ、今後の事業活動に多大な影響を及ぼす可能性があります。

(10) 広告戦略について

現在当社は、テレビ・ラジオ等の媒体を通じ広告活動を行っております。今後、従来の広告活動を継続的に行っていく予定ではありますが、今後これらの広告活動による知名度の向上・顧客の集客を果たせなくなった場合には、当社の事業計画に影響を与えることが考えられます。

(11) 市況の変動について

当社の一事業部門を構成している土地販売事業は、現状において業績に与える影響はさほど大きくはありませんが、地価の変動が及ぼす影響を受けやすく、今後土地販売事業の売上げ比率が高まり、想定を超える市況の変動があった場合には、当社の事業成長に影響を及ぼすことが考えられます。

また、不動産業界におきましては、地価の変動によって分譲住宅の販売価格や賃貸住宅の賃料等に影響が現れます。今後当社の活動エリアにおいて地価に急激な変動が生じた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 競合他社の参入障壁について

当社の展開している各事業には、現在参入障壁と言えるものが存在しておりません。今後、競合他社の当社営業エリアへの進出により、当社が既存の顧客基盤や新規開拓が困難な状況に陥った場合には、事業計画に大きな影響を及ぼす恐れがあります。

(13) 取締役・監査役の兼務の状況

以下の取締役は役員を兼務しております。当社の事業に支障のないよう、業務調整を図りながら、当社の事業拡大、事業計画の達成に向けて努力を惜しまない所存であります。

区分	氏名	兼務する他の会社	兼務の内容	摘要
取締役	梅村忠生	㈱野洲ほほえみ乃湯	取締役	—
		㈲大雅住建	取締役	—
		滋賀総合コンサルタント協同組合	理事長	—
		㈱ハートインベストメントパートナーズ	取締役	—
	藤田健二	㈲大雅住建	取締役	—
		㈱野洲ほほえみ乃湯	取締役	—
	松田正治	大松商事㈱	代表取締役	—
	松田平一郎	㈲松田商事	代表取締役	—

(14) 代表取締役からの借入金

平成21年9月期において当社代表取締役から下記のとおり借入を行っております。

(単位：千円)

区 分	氏 名	取引の内容	平成21年9月期			摘 要
			期首残高	当期増減	期末残高	
代表取締役	梅 村 忠 生	金 銭 の 借 入	61,771	△8,522	53,249	※1

(注) ※1. 梅村忠生からの借入は無利息であります。

(15) 代表取締役による債務保証

金融機関からの借入金（第20期末現在388,071千円）に代表取締役梅村忠生が債務保証をしております。

前記借入金のうち、代表取締役梅村忠生に対する債務保証料の支払は行っておりません。

(16) 株式の流通について

当社の株式は日本証券業協会が定めるグリーンシート銘柄（オーディナリー区分）として指定を受けております。グリーンシート銘柄は、金融商品取引所上場銘柄と比較すると流動性が低く、株価が激しく変動する可能性があるほか、売却する場合に長期間を要する可能性があります。日本証券業協会に取扱会員もしくは準取扱会員として届けを行っている証券会社（以下取扱証券会社）によって取扱いが行われるため、取扱証券会社数が増加すれば当社株式の流通性が高まる可能性があります。一方、全ての取扱証券会社が取扱いを廃止した場合には流通性は失われることになります。

また、取扱証券会社各社において、取引停止、取引廃止その他の取扱基準が異なる可能性があるため、投資に際しては取扱証券会社の取扱基準をあらかじめ確認する必要があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績の分析

当期における我が国の経済は、経済対策の効果等による、生産・輸出部門に回復の兆しを感じられます。その一方で、企業収益・設備投資は減少傾向が続いており、雇用情勢・所得環境の先行きに対する不安から個人消費も低迷するなど、景気の回復には、時間を要するものと思われれます。このような環境の下、当社におきましては、経営基盤となる不動産管理を中心に、業務の見直しを図ることで、信頼と実績の向上を目指してまいりました。不動産工事売上・サブリース売上ともに堅調に推移する結果となりました。

この結果、売上高は835,832千円（前期売上高881,080千円前年比5.2%減）、営業利益17,389千円（前期営業利益52,594千円前年比66.9%減）、経常利益34,685千円（前期経常利益34,669千円前年比0.0%増）、当期純利益16,104千円（前期当期純利益17,596千円前年比8.5%減）となりました。

(2) 財務状況について

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、771,997千円（前事業年度末は857,292千円）となり85,295千円減少しました。現金及び預金の減少（433,668千円から240,685千円へ192,983千円減少）、未成工事支出金の増加（32,858千円から122,686千円へ89,828千円増加）、販売用不動産の増加（164,348千円から197,407千円へ33,059千円増加）が大きな要因です。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は、536,635千円（前事業年度末は、528,429千円）となり、8,206千円増加しました。主な要因は建物の増加13,472千円等によるものです。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は、622,998千円（前事業年度末720,327千円）となり97,329千円減少しました。預り金の減少（106,033千円減）が主な理由です。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は、457,113千円（前事業年度末443,266千円）となり13,847千円増加しました。その主な理由は、長期借入金が30,133千円増加したことによるものです。

(純資産)

当事業年度末における純資産の残高は、228,520千円（前事業年度は222,127千円）となり、6,393千円増加しました。その主なものは、繰越利益剰余金の増加によるものであります。

(主な経営指標)

当事業年度末における主な経営指標は次のとおりであります。

	経営指標	平成21年9月期
流動性	流動比率 (流動資産/流動負債×100)	123.92%
	当座比率 (当座資産/流動負債×100)	52.77%
	自己資本比率 (自己資本/総資産×100)	17.46%
	固定長期適合率 (固定資産/自己資本+長期借入金) ×100	101.76%
収益性	総資本経常利益率 (経常利益/総資本×100)	2.65%
	売上高総利益率 (売上総利益/売上高×100)	38.62%
	売上高営業利益率 (営業利益/売上高×100)	2.08%
	総資本回転率 (売上高/総資本)	0.64回
	固定資産回転率 (売上高/固定資産)	1.56回

(3) キャッシュ・フローの分析

第一部【企業情報】 第2【事業の状況】 1【業績等の概要】 (2) キャッシュ・フローの状況をご参照下さい。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

瀬田支店の移設に伴い、瀬田支店新築工事の資金として、23,294千円の投資をいたしました。

創業20周年の記念碑を製作しました。記念碑の製作資金として、1,879千円の投資をいたしました。

2 【主要な設備の状況】

平成21年9月30日現在の各事業所の設備、投下資本並びに従業員の配置状況は次の通りであります。

(平成21年9月30日現在)

事業所名 (所在地)	事業部門の 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	工具器具及び車輛運 搬具・備品	土地 (面積㎡)	その他	合計	
大津支店 (滋賀県大津市)	不動産管理 不動産仲介	事務所	-	92	(34.66)	-	92	3
瀬田支店 (滋賀県大津市)	不動産管理 不動産仲介	事務所	22,795	57	(46.17)	-	22,852	4
本社 (滋賀県野州市)	不動産工事 不動産管理 サブリース 不動産仲介 土地販売	本社 土地建物	80,763	7,885	125,000 (897.81)	12,705	226,353	27
東京事務所	不動産の相 談	事務所	-	-	-	1	1	0
合計	-	-	103,558	8,304	125,000	12,706	249,298	34

(注) 1 現在休止中の主要な設備はありません。

2 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3 上記の他、主要な設備のうち他の者から賃借している設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	事業部門の名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)	摘要
大津支店	賃貸 物件管理	建物	1,320	賃借
瀬田支店	賃貸 物件管理	土地	595	賃借
東京事務所	不動産の相談	建物	1,083	賃借

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設

該当事項はありません

(2) 重要な設備の改修

該当事項はありません。

(3) 重要な設備の除却

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	7,470
計	7,470

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成21年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年12月30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	7,470	7,470	非上場・非登録	単元株制度を採用しておりませ ん。
計	7,470	7,470	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

① 新株予約権

株主総会の特別決議日(平成16年12月27日)		
	事業年度末現在 (平成21年9月30日)	提出日の前月末現在 (平成21年11月30日)
新株予約権の数(個)	750	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	5,250(注)1	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	7,143(注)1	同左
新株予約権の行使期間	平成19年2月1日～ 平成26年1月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の 株式の発行価格及び資本組入額(円)	払込金額または調整後の払込 金額に0.5を乗じた金額とす る。	同左

株予約権の行使の条件	次の各号に該当する場合、新株予約権は喪失し権利行使はできないものとする。 ①対象者が死亡した場合 ②新株予約権の第三者に対する譲渡、質入れその他の処分をした場合 ③対象者が禁固以上の刑に処せられた場合 ④対象者が新株予約権の放棄を申し出た場合 ⑤このほか、権利喪失事由等権利行使の条件は、株主総会決議および取締役会決議に基づき、当社と対象者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところとする	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

- (注) 1 平成17年7月29日の株式分割1：7により、株式数及び払込金額は、下記算式により調整されております。
2 新株予約権1個につき目的となる株式数は、7株であります。
3 新株予約権発行後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1株未満の端数は切り捨て、1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割(または併合)比率}$$

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

なお、株式の分割および時価を下回る価額で新株を発行するときは、次の算式により発行価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込価額} = \text{調整前払込価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行(処分)株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{調整前払込価額}}}{\text{既発行株式数} + \text{分割・新規発行(処分)による増加株式数}}$$

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項ありません。

(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17年7月29日	4,500	5,250	-	50,000	-	-
平成17年11月7日	2,200	7,450	49,500	99,500	49,500	49,500
平成17年11月14日	20	7,470	450	99,950	450	49,950

(注) 平成17年7月7日の取締役会決議に基づき平成17年7月29日に1：7の株式分割をしております。

(5) 【所有者別状況】

平成21年9月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 1株)							計	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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	2	—	27	—	—	200	229	—
所有株式数 (単元)	—	40	—	249	—	—	7,181	7,470	—
所有株式数 の割合(%)	—	0.5	—	3.3	—	—	96.1	100.00	—

(注)

(6) 【大株主の状況】

平成21年9月30日現在

氏名又は名称	住 所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
梅 村 忠 生	滋賀県野洲市	4,105	54.9
藤 田 健 二	滋賀県守山市	323	4.3
村 山 綾 子	滋賀県大津市	280	3.7
梅 村 徳 太 郎	滋賀県野州市	202	2.7
松 島 敬 尚	大阪市阿倍野区阪南	197	2.6
戸 塚 淳	横浜市中区本牧原	110	1.5
山 口 重 行	滋賀県大津市	75	1.0
上 原 邦 雄	滋賀郡大津市	70	1.0
松 田 正 治	滋賀県大津市	70	1.0
計	—	5,432	72.7

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成21年9月30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)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,470	7,470	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	7,470	—	—
総株主の議決権	—	7,470	—

② 【自己株式等】

平成21年9月30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(%)
—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—

(8) 【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	平成16年12月27日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数(株)	(注) 「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、経営の最重要課題を株主に対する利益還元であると考え、設立以来配当を行ってまいりました。今後につきましても、事業展開に備えるための内部留保の必要性を勘案しながらも、安定的な配当の継続を基本方針とし、経営に臨んでまいります。

当期におきましては、近年の当社の業績の拡大に伴い、株主の皆様へ利益を還元すべく、1株につき1,300円の配当を実施いたしました。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第16期	第17期	第18期	第19機	第20機
決算年月	平成17年9月	平成18年9月	平成19年9月	平成20年9月	平成21年9月
最高(円)	—	53,000	48,000	45,000	42,500
最低(円)	—	48,000	48,000	45,000	42,500

(注) 1 最高・最低株価は、「グリーンシート銘柄及びフェニックス銘柄に関する規則」に基づくグリーンシート銘柄としての売買価格であります。

2 当社の株式は、平成17年8月26日をもってグリーンシート銘柄に指定されており、それ以前の株価についての該当事項はありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

回次	平成20年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	—	—	—	—	—	—
最低(円)	—	—	—	—	—	—

(注) 最高・最低株価は、「グリーンシート銘柄及びフェニックス銘柄に関する規則」に基づくグリーンシート銘柄としての売買価格であります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役	社長	梅 村 忠 生	[昭和31年4月22日生]	昭和54年4月 近江酒販(株)入社 昭和55年9月 (株)ウメムラ入社 昭和56年11月 大松商事(株)入社 平成元年10月 大生産業創業 平成2年3月 (株)大生産業設立 代表取締役就任(現任)	注1	4,211
取締役	建築 事業部長	藤 田 健 二	[昭和33年4月30日生]	昭和54年4月 セブンアート入社 昭和59年4月 大松商事(株)入社 平成2年5月 当社入社 平成8年4月 当社取締役就任(現任)	注1	323
取締役 (非常勤)	—	藤 田 作 治	[大正15年1月14日生]	昭和50年4月 (有)山元水道入社 昭和59年4月 守山市役所環境課 昭和60年4月 守山市文化体育振興事業団 平成2年4月 当社取締役就任(現任)	注1	14
取締役 (非常勤)	—	松 田 正 治	[昭和5年5月26日生]	昭和24年4月 (株)間組入社 昭和31年9月 松田組創設 昭和38年10月 (株)松田組設立 代表取締役就任(現任) 平成2年3月 当社取締役就任(現任)	注1	70
取締役	—	戸 田 滋	[昭和12年2月16日生]	昭和31年3月 旧綾羽紡績(株)(現綾羽(株))入社 昭和53年6月 旧アヤハ`イハ`ロビ`ング(株) (現アヤハ不動産(株))取締役就任 昭和63年6月 アヤハ不動産(株) 常務取締役就任 平成2年6月 アヤハ不動産(株) 代表取締役就任 平成10年6月 アヤハ不動産(株) 代表取締役退任 平成10年6月 アヤハ不動産(株) 監査役就任 平成13年6月 アヤハ不動産(株) 監査役退任 平成19年4月 当社取締役就任(現任)	注1	3
取締役 (非常勤)	—	松 田 平 一 郎	[昭和11年6月18日生]	昭和27年9月 旧東洋レーヨン(株)(現東レ(株))入社 平成2年4月 (有)松田商事 代表取締役就任・ 現任 平成8年6月 東レ(株) 退社 平成8年6月 東レエンジ`ニアリ`ング(株) 嘱託 平成12年12月 東レエンジ`ニアリ`ング(株) 退社 平成19年4月 当社取締役就任(現任)	注1	10
取締役 (非常勤)	—	輪 木 文 博	[昭和15年11月9日生]	昭和36年4月 土井公認会計士事務所 入所 昭和40年4月 中央大学経理研究所高等 経理科 研究生 昭和40年4月 県立高島高等学校 入校	注1	30

				平成11年4月 平成13年3月 平成13年4月 平成16年3月 平成19年4月	県立大津商業高等学校 校長就任 県立大津商業高等学校 退職 滋賀県教育委員会生涯学習課 生涯学習相談員 滋賀県教育委員会生涯学習課 退職 当社取締役就任（現任）				
監査役	一	瀧	沢	守	[昭和17年1月12日生]	昭和35年4月 平成7年8月 平成7年8月 平成8年7月 平成15年7月 平成18年1月 平成18年4月 平成19年4月	(株)滋賀銀行 入行 (株)滋賀銀行 退社 共和建設(株) 入社 共和建設(株) 取締役就任 共和建設(株) 取締役退任 当社入社 当社相談役就任 当社監査役就任（現任）	注2	3
計									4,678

- (注)1. 取締役の任期は、平成20年9月期に係る定時株主総会終結の時から平成22年9月期に係る株主総会終結の時
までであります。
2. 監査役の任期は、平成18年5月1日の臨時株主総会終結の時から平成22年9月期に係る株主総会終結の時まで
であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社は公正かつ効率的な経営に取り組むにあたり、コーポレート・ガバナンスが重要な課題であると認識しております。そのため、経営の意思決定の内容及び過程を明確にし、利害関係者の意思や利益を適切に反映していくように努めております。

①コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

当社の取締役会は、平成21年9月末現在7名によって構成されており、会社法で定められた取締役会を必要に応じて開催し、出席する取締役並びに監査役ともども、その職責を異にする独立機関であることを十分認識し、法令で定められた事項や経営に関する重要事項を決定するとともに、業務執行の状況を逐次監督しております。

また、継続開示体制については、公認会計士等専門家の指導助言を受けながら、経営情報の積極的かつ迅速な情報開示に努め、経営の透明性の向上を図っております。

②役員報酬の内容

当期における当社の取締役及び監査役に対する役員報酬は以下のとおりであります。

(単位：千円)

取締役に支払った報酬	19,580
監査役に支払った報酬	2,410
計	21,990

③取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨定款に定めております。

④取締役の選任及び解任の決議要件

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、累積投票によらない旨定款に定めております。

⑤株主総会の特別決議要件

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

(2) 【監査報酬の内容等】

① 監査公認会計等に対する報酬の内容

前事業年度		当事業年度	
監査契約に基づく報酬(円)	非監査契約に基づく報酬(円)	監査契約に基づく報酬(円)	非監査契約に基づく報酬(円)
—	—	1,800,000	—

② その他重要な報酬の内容

該当事項はありません。

③ 監査公認会計士等の提出会社に対する非監査報酬の内容

該当事項はありません。

④ 監査報酬の決定方針

該当事項はありませんが、規模・特性・監査日数等を勘案した上定めております。

第5 【経理の状況】

1 【計算書類等】

1 当社は、第19期(平成19年10月1日から平成20年9月30日まで)及び第20期(平成20年10月1日から平成21年9月30日まで)の貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表及び附属明細書については、会社法施行規則(平成18年2月7日 法務省令第12号)に基づいて作成しております。(以下、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表及び附属明細書を「計算書類等」と表現しております。)

計算書類等その他の事項の金額については、千円未満の端数を切り捨てて記載しております。なお、積極的な情報開示の観点から、一部については金融商品取引法に基づいた形式での開示を行っております。

2 当社は、第19期(平成19年10月1日から平成20年9月30日まで)及び第20期(平成20年10月1日から平成21年9月30日まで)の計算書類等については、会社法第436条第2項第1号の規定に準じて、公認会計士坂本浩氏の監査を受けております。

(1) 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第19期 (平成20年9月30日現在)		第20期 (平成21年9月30日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
現金及び預金		433,668		240,685	
売掛金		122,509		88,069	
有価証券		—		—	
未成工事支出金		32,858		122,686	
販売用不動産	※1	164,348		197,407	
貯蔵品		454		324	
未収入金		2,695		9,962	
短期貸付金		6,671		4,802	
前払費用		3,169		2,637	
立替金		87,431		94,481	
仮払金		4,684		12,140	
貸倒引当金		△1,200		△1,200	
流動資産合計		857,292	61.9	771,997	58.9
固定資産					
有形固定資産					
建物	※1	247,476		260,948	
構築物		26,116		29,556	
車輛運搬具		26,289		25,574	
工具器具及び備品		67,080		67,582	
土地	※1	180,828		181,098	
減価償却累計額		△163,444		△172,103	
有形固定資産合計		384,346	27.7	392,836	30.0
無形固定資産					
電話加入権		492		492	
ソフトウェア		3,029		1,027	
無形固定資産合計		3,522	0.3	1,520	0.1
投資その他の資産					
投資有価証券		14,338		14,338	
出資金		1,090		1,090	
差入保証金		103,112		100,677	
長期前払費用		8,105		8,766	
保険積立金		11,376		14,268	
その他		2,538		3,137	
投資その他資産合計		140,560	10.1	142,277	10.8
固定資産合計		528,429	38.1	536,635	41.0
資産合計		1,385,721	100.0	1,308,632	100.0

区分	注記 番号	第19期 (平成20年9月30日現在)		第20期 (平成21年9月30日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債	※2				
買掛金		55,340		28,602	
短期借入金		61,771		53,249	
1年以内返済予定長期借入金		89,300		89,249	
未払金		16,523		15,757	
未払法人税等		11,132		2,928	
未払消費税等		1,630		2,645	
前受金		31,588		87,236	
仮受金		4,678		1,347	
預り金		422,116		316,083	
管理保証金		12,913		12,564	
賞与引当金		13,333		13,333	
流動負債合計		720,327	52.0	622,998	47.6
固定負債					
長期借入金	268,689		298,822		
受入保証金	174,577		158,291		
固定負債合計	443,266	32.0	457,113	34.9	
負債合計	1,163,594	84.0	1,080,112	82.5	
(純資産の部)					
I 資本金		99,950	8.6	99,950	7.6
II 資本剰余金					
(1) 資本準備金		49,950		49,950	
資本剰余金合計		49,950	4.3	49,950	3.8
III 利益剰余金					
(1) 利益準備金		3,356		3,356	
(2) その他利益剰余金					
別途積立金		29,000		29,000	
繰越利益剰余金		39,870		46,263	
利益剰余金合計		72,227	5.2	78,620	6.0
株主資本合計		222,127	16.0	228,520	17.5
純資産合計		222,127	16.0	228,520	17.5
負債・純資産合計		1,385,721	100.0	1,308,632	100.0

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第19期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)		第20期 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)	
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)
I 売上高		881,080	100.0	835,382	100.0
II 売上原価		527,552	59.9	512,719	61.4
売上総利益		353,527	40.1	322,662	38.6
III 販売費及び一般管理費		300,933	34.2	305,272	36.5
営業利益		52,594	5.9	17,389	2.1
IV 営業外収益					
受取利息及び配当金		194		249	
その他		10,424	10,618	25,237	25,487
V 営業外費用					
支払利息		8,696		8,191	
その他		19,846	28,543	—	8,191
経常利益			34,669		34,685
3.9					4.2
VI 特別利益					
前期損益修正益		2,241		—	
VII 特別損失					
固定資産廃棄損		—		6,516	
固定資産売却損		—		456	6,972
税引前当期純利益			36,910		27,713
4.2					3.3
法人税、住民税及び事業税			19,314		11,609
当期純利益			17,596		16,104
2.0					1.9

(3) 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日）

(単位：千円)

項 目	株主資本					株主資本 合 計
	資本金	資 本 剰余金	利益剰余金			
		資 本 準備金	利 益 準備金	その他利益剰余金		
				別 途 積立金	繰越利益 剰 余 金	
平成19年9月30日残高	99,950	49,950	3,356	29,000	30,490	212,747
事業年度中の変動額						
配当金の支払	—	—	—	—	△8,217	△8,217
当期純利益	—	—	—	—	17,596	17,596
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	9,379	9,379
平成20年9月30日残高	99,950	49,950	3,356	29,000	39,870	222,127

当事業年度（自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日）

(単位：千円)

項 目	株主資本					株主資本 合 計
	資本金	資 本 剰余金	利益剰余金			
		資 本 準備金	利 益 準備金	その他利益剰余金		
				別 途 積立金	繰越利益 剰 余 金	
平成20年9月30日残高	99,950	49,950	3,356	29,000	39,870	222,127
事業年度中の変動額						
配当金の支払	—	—	—	—	△9,711	△9,711
当期純利益	—	—	—	—	16,104	16,104
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	6,393	6,393
平成21年9月30日残高	99,950	49,950	3,356	29,000	46,263	228,520

(4) 個別注記表

①重要な会計方針に係る事項に関する注記

第19期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	第20期 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>時価のある有価証券 決算期末日の市場価格等に基づく時価法を採用しております。なお、評価差額は全額資本注入により処理し、売却差額は異動平均法によって算定しております。</p> <p>時価のない有価証券 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>2. たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>販売用不動産…………… 個別法による原価法</p> <p>貯蔵品…………… 個別法による原価法</p> <p>3. 有形固定資産の減価償却方法…………… 定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物付属設備を除く）については定額法を採用しております。</p> <p>4. 引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金…………… 債権の貸倒に備えるため、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、回収可能額を計上しております。</p> <p>賞与引当金…………… 従業員の賞与に備えるため、賞与支給見込額のうち当期に負担すべき金額を計上しております。</p> <p>5. リース取引の計上基準 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンスリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>6. 消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>時価のある有価証券 同左</p> <p>時価のない有価証券 同左</p> <p>2. たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>販売用不動産…………… 同左</p> <p>貯蔵品…………… 同左</p> <p>3. 有形固定資産の減価償却方法…………… 同左</p> <p>4. 引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金…………… 同上</p> <p>賞与引当金…………… 同上</p> <p>5. リース取引の計上基準 同左</p> <p>6. 同左</p>

②貸借対照表に関する注記

第19期 (平成20年9月30日現在)		第20期 (平成21年9月30日現在)	
※1 担保に供している資産		※1 担保に供している資産	
土地	千円 180,644	土地	千円 180,644
販売用不動産	163,348	販売用不動産	160,515
建物	161,624	建物	153,795
計	505,616	計	494,954
※2 取締役に対する金銭債務	61,771千円	※2 取締役に対する金銭債務	53,249千円

③損益計算書に関する注記

該当事項はありません。

④株主資本等変動計算書に関する注記

前事業年度(自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末株式数
発行済株式				
普通株式	7,470	—	—	7,470
合計	7,470	—	—	7,470

2. 配当に関する事項

(1)配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年12月23日 定時株主総会	普通株式	9,711千円	1,300	平成20年9月30日	平成20年12月24日

当事業年度(自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末株式数
発行済株式				
普通株式	7,470	—	—	7,470
合計	7,470	—	—	7,470

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成21年12月23日 定時株主総会	普通株式	9,711千円	1,300	平成21年9月30日	平成21年12月24日

⑤ 関連当事者との取引に関する注記

前事業年度(自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)

区分	氏名	取引の内容	取引金額 (千円)	残高(千円)
代表取締役	梅村忠生	金銭の借入	—	61,771

会社等の名称	会社との関係	議決権等の所有 (被所有)割合(%)	取引の内容	取引の種類別の 取引金額 (千円)	科目	残高 (千円)
㈱野洲ほほえ み乃湯	当社代表取締役梅 村忠生が同社取締 役を兼任 当社取締役藤田健 二が取締役を兼任	39.3	不動産管理 備品のリース 金銭貸借	65,340 8,472 2,268	短期貸付金	9,473

当事業年度(自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)

区分	氏名	取引の内容	取引金額 (千円)	残高(千円)
代表取締役	梅村忠生	金銭の借入	—	53,249

会社等の名称	会社との関係	議決権等の所有 (被所有)割合(%)	取引の内容	取引の種類別の 取引金額 (千円)	科目	残高 (千円)
㈱野洲ほほえ み乃湯	当社代表取締役梅 村忠生が同社取締 役を兼任 当社取締役藤田健 二が取締役を兼任	39.3	不動産管理 備品のリース 金銭貸借	63,000 889 2,268	短期貸付金	3,802

⑥ 1株当たり情報に関する注記

項目	第19期	第20期
1株当たり純資産額	29,735円89銭	30,591円74銭
1株当たり当期純利益	2,355円68銭	2,155円85銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—	—

- (注) 1. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。
 2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、期中平均株価が把握できないため、記載を省略しております。

	第19期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	第20期 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
1株当たり当期純利益金額	2,355円68銭	2,155円85銭
当期純利益(千円)	17,596	16,104
普通株式に係る当期純利益(千円)	17,596	16,104
普通株式の期中平均株式数(株)	7,470	7,470

⑦重要な後発事象に関する注記

第19期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	第20期 (自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
—	—

(5) 【附属明細書】

①有形固定資産及び無形固定資産の明細

(単位：千円)

区分	資産の種類	期首帳簿価額	当期増加額	当期減少額	当期償却額	期末帳簿価額	減価償却累計額	期末取得原価
有形固定資産	建物	179,187	24,630	7,060	10,389	186,368	74,579	260,948
	構築物	10,892	3,440	—	2,085	12,246	17,309	29,556
	車輛運搬具	5,539	3,540	1,789	1,730	5,559	20,195	25,754
	工具器具及び備品	7,899	1,280	68	1,548	7,563	60,019	67,582
	土地	180,828	270	—	—	181,098	—	181,098
	計	384,345	33,160	8,917	15,753	392,836	172,103	564,938
無形固定資産	電話加入権	492	—	—	—	492		
	ソフトウェア	3,029	—	1,265	736	1,027		
	計	3,522	—	1,265	736	1,520		

②引当金の明細

(単位：千円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額		期末残高
			目的使用	その他	
貸倒引当金	1,200	—	—	—	1,200
賞与引当金	11,333	13,333	11,333	—	13,333

③販売費及び一般管理費の明細

科 目	金 額	摘 要
役 員 報 酬	21,990	
給 与 手 当	63,130	
賞 与	18,612	
雑 給	21,612	
法 定 福 利 費	16,393	
福 利 厚 生 費	5,981	
賞 与 引 当 金 繰 入	13,333	
広 告 宣 伝 費	12,232	
催 事 費	3,190	
支 払 手 数 料	30,796	
旅 費 交 通 費	9,160	
通 信 費	7,287	
交 際 費	10,345	
会 議 費	3,750	
支 払 家 賃	3,041	
減 価 償 却 費	21,093	
修 繕 費	5,778	
保 険 料	8,919	
租 税 公 課	10,440	
水 道 光 熱 費	2,579	
事 務 用 品 費	1,463	
消 耗 品 費	8,031	
リ ー ス 料	1,325	
新 聞 図 書 費	334	
寄 附 金	562	
研 修 費	3,597	
諸 会 費	3,864	
雑 費	297	
計	305,272	

2 【主な資産及び負債の内容】

① 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	5,778
預金	
当座預金	4,199
普通預金	230,707
計	234,907
合計	240,685

② 売掛金

(a) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)	備考
武田久子	6,825	
高橋秀和	5,565	
辻井栄作	4,200	
㈲一里山中央ビル	3,465	
石田明裕	3,000	
その他	65,014	
合計	88,069	

(b) 売掛金の発生および回収並びに滞留状況

(単位：千円)

前期繰越高 (A)	当期発生高 (B)	当期回収高 (C)	次期繰越高 (D)	回収率 $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間 $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
122,509	871,950	906,390	88,069	91.1	44.1

(注) 当期発生高には消費税等は含まれております。

③ 販売用不動産

品名	金額(千円)
販売用土地	156,582
販売用建物	40,825
合計	197,407

④ 貯蔵品

品名	金額(千円)
収入印紙	231
切手	92
合計	324

⑤ 立替金

品名	金額(千円)
松田道之	19,262
辻井二郎	4,200
小寺善吾	2,263
橋本茂樹	1,530
その他	67,226
合計	94,481

⑥ 差入保証金

品名	金額(千円)
アサヒビール(株)	52,352
南 清左衛門	19,956
モスフード	6,114
その他	22,255
合計	100,677

⑦ 前受金

品名	金額(千円)
山崎 治	40,775
その他	46,461
合計	87,236

⑧ 預り金

品名	金額(千円)
高橋秀和	10,763
その他	305,320
合計	316,083

⑨ 買掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社ユーティール開発	13,860
有限会社ビーシーアイ	2,972
昌和産業	2,600
北恵	1,001
その他	8,168
合計	28,602

⑩ 短期借入金

相手先	金額(千円)
梅村忠生	53,249
合計	53,249

⑪ 1年以内返済予定長期借入金

相手先	金額(千円)
滋賀銀行	54,406
中小企業金融公庫	17,061

三菱東京UFJ銀行	7,130
国民金融公庫	6,000
商工組合中央金庫	4,020
京都信用金庫	632
合計	89,249

⑫ 長期借入金

相手先	金額(千円)
滋賀銀行	224,499
中小企業金融公庫	60,673
三菱東京UFJ銀行	7,000
国民金融公庫	3,500
商工組合中央金庫	3,150
合計	298,822

⑬ 受入保証金

相手先	金額(千円)
(株)野洲ほほえみ乃湯	51,025
フジオフード	21,146
ゼンショー	15,050
その他	71,070
合計	158,291

3 【その他】

(1) 借入金等明細表

財務諸表等規則に準じて作成した第20期の借入金等明細表は以下のとおりです。なお、当該明細表については監査を受けておりません。

借入金等明細表

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	61,771	53,249	—	—
1年以内に返済予定の長期借入金	89,300	89,249	2,236	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	—	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	268,689	298,822	2,276	平成22年10月1日 ～平成31年7月20日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	—	—	—	—
その他の有利子負債	—	—	—	—
合計	419,760	441,320	—	—

(注) 1 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

区分	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	30,325	16,496	47,014	58,560

(2) 売上原価明細

科目	期別	第19期 自平成19年10月1日 至平成20年9月30日		第20期 自平成20年10月1日 至平成21年9月30日	
		注記 番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)
I 当期不動産工事原価					
当期工事費			319,241		406,005
当期工事補助費			16,131		1,535
他勘定振替高		※1	—		—
当期工事費用合計			335,373	100.0	407,540
期首未成工事支出金			21,563		32,858
計			356,937		440,399
期末未成工事支出金			32,858		122,686
差引当期工事原価			324,078	96.6	317,712
II 土地販売原価					
土地売上原価			52,386	100.0	10,000
III サブリース事業原価			151,087	100.0	185,007
合計			527,552		512,719

(3) キャッシュ・フローの状況

財務諸表等規則に準じて作成した第19期及び第20期のキャッシュ・フローの状況を参考までに掲げると以下のとおりです。なお、当該状況につきましては監査を受けておりません。

区分	注記 番号	第19期	第20期
		(自 平成19年10月1日 至 平成20年9月30日)	(自 平成20年10月1日 至 平成21年9月30日)
		金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
1 税引前当期純利益		36,910	27,713
2 減価償却費		25,421	21,093
3 賞与引当金の増加額又は減少額 (△)		2,000	—
4 受取利息及び配当金の受取額		△155	△249
5 支払利息		8,696	8,191
6 有形固定資産売却損		—	6,972
7 売上債権の減少額		52,157	34,439
8 棚卸資産の増加額 (△) 又は減少額		28,787	△122,755
9 前払費用の増加額 (△) 又は減少額		△316	532
10 その他流動資産の増加額 (△) 減少額		1,625	△21,772
11 長期前払費用の増加額 (△)		△8,254	△3,322
12 仕入債務の増加額又は減少額 (△)		23,492	△26,737
13 未払金の増加額又は減少額 (△)		△1,784	250
14 前受金の増加額又は減少額 (△)		△17,196	55,648
15 預り金の増加又は減少額 (△)		177,264	△106,083
16 その他		△13,433	△19,917
小計		315,214	△145,997
17 利息及び配当金の受取額		155	249
18 利息の支払額		△8,696	△8,191
19 法人税等の支払額		13,061	△19,812
営業活動によるキャッシュ・フロー		319,734	△173,751
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 有形固定資産の取得による支出		△51,056	△33,161
2 貸付金の回収による収入		1,226	1,868
3 有形固定資産の売却による収入		—	1,945
4 敷金及び保証金の支出		△8,665	—
5 敷金及び保証金の返還による収入		—	3,472
6 その他		△10,865	△5,205
投資活動によるキャッシュ・フロー		△69,361	△31,080
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 短期借入金の借入による収入		—	—
2 短期借入金の返済による支出		△9,500	△8,521
3 長期借入金の借入による収入		162,000	158,082
4 長期借入金の返済による支出		△135,862	△128,000
5 配当金の支払額		△8,217	△9,711
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,421	11,849
IV 現金及び現金同等物の増加額		258,794	△192,982
V 現金及び現金同等物の期首残高		174,874	433,668
VI 現金及び現金同等物の期末残高		433,668	240,685

(注) 1 キャッシュ・フローの状況における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資

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

	第19期	第20期
現金及び預金	433,668千円	240,685千円
有価証券	－千円	千円
計	<u>433,668千円</u>	<u>240,685千円</u>
預入期間3か月超の定期預金	－千円	－千円
MMF及びCP以外の有価証券	－千円	－千円
現金及び現金同等物	<u>433,668千円</u>	<u>240,685千円</u>

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	10月1日から9月30日まで
定時株主総会	12月中
基準日	9月30日
株券の種類	1株券、5株券、10株券、50株券、100株券
剰余金の配当の基準日	9月30日
1単元の株式数	—
株式の名義書換え	
取扱場所	大阪市中央区伏見町3丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
単元未満株式の買取り	
取扱場所	—
株主名簿管理人	—
取次所	—
買取手数料	—
公告掲載方法	官報
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には親会社はありません。

2 【その他の参考情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

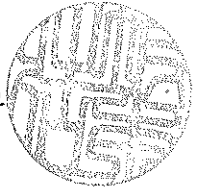
平成20年12月26日

株式会社大生産業
取締役会 御中

坂本公認会計士事務所

公認会計士

坂本 浩



私は、日本証券業協会の「店頭有価証券に関する規則」に基づき、会社法第436条第2項第1号の規定に準じ、「経理の状況」に掲げられている株式会社大生産業の平成19年10月1日から平成20年9月30日までの第19期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。この計算書類及びその附属明細書の作成責任は経営者にあり、私の責任は独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

私は、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と私との間には、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

独立監査人の監査報告書

平成21年12月22日

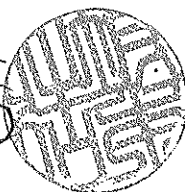
株式会社大生産業

取締役会 御中

坂本公認会計士事務所

公認会計士

坂本 浩



私は、日本証券業協会の「店頭有価証券に関する規則」に基づき、会社法第436条第2項第1号の規定に準じ、「経理の状況」に掲げられている株式会社大生産業の平成20年10月1日から平成21年9月30日までの第20期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。この計算書類及びその附属明細書の作成責任は経営者にあり、私の責任は独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

私は、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすめての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と私との間には、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