

株式事務のご案内

決算期 10月31日
定時株主総会 1月下旬
基準日 10月31日
名義書換代理人 UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番3号
同事務取扱場所 UFJ信託銀行株式会社 大阪支店証券代行部
(お問い合わせ先) 〒541-8502 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号
TEL(通話料無料): 0120-094-777
同取次所 UFJ信託銀行株式会社 全国本支店
野村證券株式会社 全国本支店
株式関係のお手続き用紙のご請求は、次のUFJ信託銀行の
電話及びインターネットでも24時間承っております。
TEL(通話料無料)
0120-244-479(本店証券代行部)
0120-684-479(大阪支店証券代行部)
インターネットホームページ
<http://www.ufjtrustbank.co.jp/>

1単元の株式数 100株
公告掲載新聞 日本経済新聞
決算公告は当社ホームページに掲載します。
上場証券取引所 大阪証券取引所市場第二部

見通しに関する免責事項

当報告書の記載内容のうち、歴史的事実ではないものは将来に関する見通し及び計画に基づいた将来予測です。これらの将来予測には、リスクや不確定な要素などの要因が含まれており、実際の成果や業績などは記載の見通しとは異なる場合がございます。



ホームページでも当社の情報を開示しています。

<http://www.f-juken.co.jp/>

r2100  PRINTED WITH SOYINK
再生紙(古紙配合率100%)、大豆油インキを使用しています。

第6期 事業報告書

平成15年11月1日～平成16年10月31日

CONTENTS

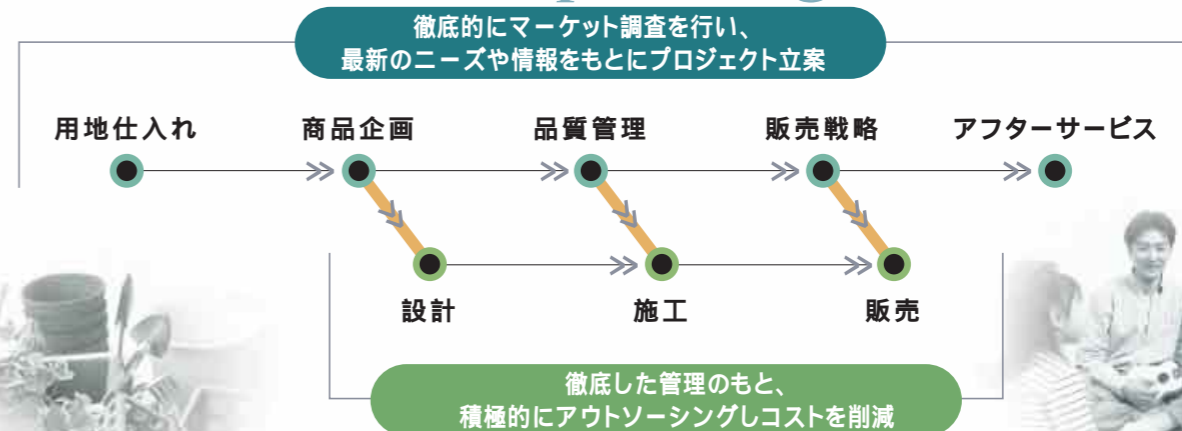
<i>What's about</i> ファースト住建……………	1
株主の皆様へ……………	3
営業の概況……………	5
特集 ファースト住建の 基礎に対するこだわり……	6
財務諸表(要旨)……………	7
会社概要……………	9
株式情報……………	10

 **ファースト住建株式会社**

アウトソーシングを積極的に活用し、商品企画力に注力

いかにしてお客様に良質な住まいを、お求めやすく、スピーディーに提供するか。この発想を出発点として構築したのが、ファースト住建の独自のビジネスモデルです。徹底した品質管理のもとに、設計・施工・販売のアウトソーシングを積極的に活用。限られた経営資源を「用地仕入」と「商品企画」、「施工管理」に集中させることで高品質でありながらも、お客様がお求めになりやすい価格を実現しています。

market planning



outsourcing

お客様や社会に価値ある住まいをプロデュース

ファースト住建は土地の仕入れから造成工事、企画設計、建築施工、販売、アフターサービスまでの一貫した事業を行っています。中でも「用地仕入」と「商品企画」は高品質・低価格の住まいを実現するうえで、コアとなる部分です。そこで、地域に密着したネットワークづくりを積極的に進め、用地に関する情報収集を日常的に行っています。今後も兵庫・大阪を中心とする地域で、お客様にとって魅力ある土地を仕入れる能力を高めていきます。また商品企画においても、購入者のライフスタイルやニーズの多面的な調査をはじめ、ターゲット地域の土地相場や分譲価格との比較・検討を徹底的に行い、即売物件をプロデュース。価値ある住まいづくりでお客様や社会に貢献します。

徹底した品質管理システム

設計以降の工程に“アウトソーシング”を活用しているファースト住建ですが、それは単なる外部委託ではありません。高品質な住まいをつくるために独自の品質管理システムを設け、施工からメンテナンスまで厳密に管理しています。1棟ごとに専任の工事担当者を設け、協力会社への適切な発注から、品質検査、工期管理、コスト管理、安全管理を徹底。また竣工後もメンテナンス対応をはじめ、お客様のニーズにきめ細かくお応えしています。販売についても外部の不動産業者に委託することでコストダウンを図るとともに、自社従業員の少数精鋭主義を実践。低価格販売を可能にし、従業員一人当たりの利益を高めています。

What's about ファースト住建

時代が求める“住まい”と“街”づくりをめざして

平成11年の会社設立以来、ファースト住建は関西地区を基盤に、住宅分譲事業を積極的に展開してきました。時代の変化をいち早く捉え、ライフスタイルの多様化に応えた良質な住まいづくりを通して、美しい街づくりに貢献しお客様第一主義をモットーとする「品質本位の総合ディベロッパー」として急成長を遂げています。

経営理念

- ◆ 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。

関西一円に地域密着型ネットワークの構築をめざして

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は当社に格別のご支援・ご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。当社はお客様第一主義をモットーに、さらなる飛躍をめざして、関西地区における積極的な事業展開を進めております。おかげさまで業績も着実に伸び、多店舗展開の成果も実りつつあります。ここに当社第6期(平成15年11月1日～平成16年10月31日)の業績をご報告申し上げますとともに、今後の取り組みについてご説明いたします。

設立以来連続の増収増益を達成

当期のわが国経済は、企業収益の大幅な改善などにより設備投資が増加し、雇用情勢も厳しさが残るものの改善に向かう一方で、台風などの一時的要因により個人消費の伸びが鈍化しており、景気回復は緩やかになってきました。不動産業界におきましては、関東圏をはじめとする大都市中心部で地価が下げ止まりから上昇に転じる一方、その周辺地域や地方では依然地価が下落し続けているように、二極分化が進行しております。また、各金融機関の住宅ローンへの積極的な取り組みが追い風となっている反面、販売価格・品質面での競争は激化しております。

このような状況のもと、当社は関西地区における積極的な事業展開により販売棟数(事業シェア)を拡大しつつ、売上高経常

利益率10%以上を確保することを目標に取り組んでまいりました。平成16年3月には大阪府で3店舗目となる高槻支店を大阪府高槻市に出店し、さらに本社の営業部門を従来の2課体制から3課体制に拡充いたしました。各地にネットワークを構築し、地元へ密着した戸建分譲事業を推し進め、今後も積極的な店舗展開を図ってまいります。また当社は、土地の仕入業務が戸建分譲事業の要となると考えております。地域の特性、住環境、その地域の需要と供給の状況など徹底したマーケット調査を行い、お客様の求めている土地を仕入れることにより事業の失敗を防ぎ、経営の安定を図り、さらなる成長をめざしております。

こうした取り組みの結果、当期の売上高は351億88百万円(前期比41.5%増)、経常利益は44億48百万円(前期比73.3%増)、当期純利益は25億73百万円(前期比74.5%増)となり、設立以来連続の増収増益を達成いたしました。

当期の利益配当金は1株あたり14円といたします。将来の事業展開に備えるための内部留保、企業業績等も勘案したうえで、配当性向10%を目標とし、安定した利益還元に努めてまいります。

多店舗展開に向けた人材育成に注力

当社は設立以来急速な発展を遂げてまいりましたが、今後も経営理念に基づく事業の拡大を継続し、1年間に2～3店の新規出店を果たし、中期的には関西一円に地域密着型のネットワー

クを構築したいと考えております。そのために不可欠なのが、新規店舗の責任者や、緻密なマーケット調査やプロジェクトの立案、土地の仕入から官公庁における許可取得、契約など多岐にわたる業務を行う企画営業職を担う人材の採用と育成です。

人材採用につきましては、従来からの中途採用に加えて、当期より新卒者の定期採用を開始いたしました。また社員研修制度としては、オン・ザ・ジョブ・トレーニングを中心とした一般社員研修とともに、当社の経営理念、事業展開方針を核とした新入社員研修を実施しております。来期はこの社員研修制度もよりいっそう充実させていく方針です。

お客様のニーズに応えた住宅づくり

当社は平成16年8月に設計課を設置いたしました。住宅購入の意思決定をされる主婦層のニーズに応えるため、女性の設計スタッフが女性の目から見た使いやすい間取り、デザイン、外観を設計に取り入れております。お客様に愛されることを第一と考え、ニーズに応える商品企画により、お客様の購買心理はますます高揚するものと期待しております。

当社は“人がいて、暮らしがあり、街がある”をキャッチフレーズに、「人・暮らし・街」と当社の分譲住宅との関わりを大切に考え、創業以来、個性的な住宅の設計施工にこだわり続けております。同一現場では同じ住宅をつくらず、外構工事にも、外観の仕上げ方にも、つくる側の創意工夫を発揮するとともに、お客様のライフスタイルに合わせた住宅づくりを心がけております。

今後の見通し

来期(平成16年11月1日～平成17年10月31日)の見通しにつきましては、中国を中心とするアジア経済の発展、企業の収益力回復など経済情勢に明るい兆しはあるものの、個人消費は将来に対する不安感から依然厳しい状況が続くものと予想されます。

不動産業界におきましても、今後も販売価格などの競争の激化が予想され、お客様のニーズを確実につかんでいくことがますます重要になってくると思われまます。

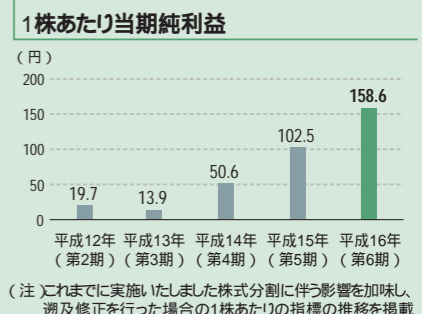
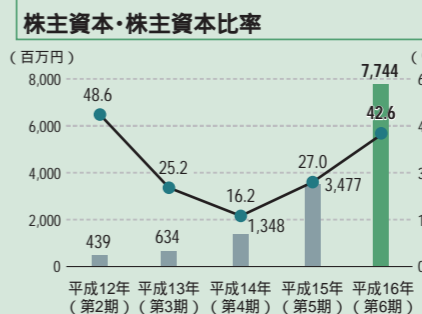
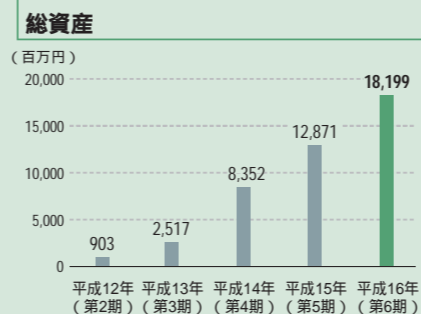
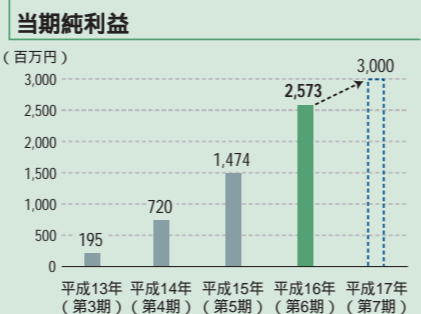
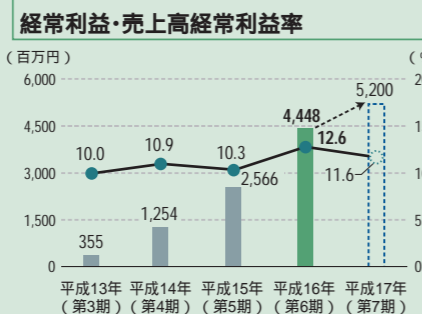
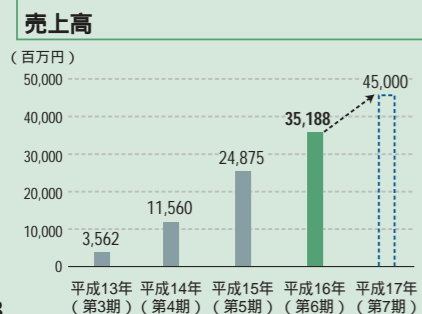
このような中で、当社はニーズに応える商品づくりに励み、営業力をさらに強化し、事業シェア・アップが期待される大阪府下及びその周辺地域における建売分譲住宅供給戸数の拡大を積極的に推進してまいります。当期、当社の戸建分譲事業の供給戸数は年間1,229棟となりましたが、来期はさらに年間1,500棟以上の体制を確立したいと考えております。

以上により、来期の業績につきましては、売上高450億円(前期比27.9%増)、経常利益52億円(前期比16.9%増)、当期純利益30億円(前期比16.6%増)を見込んでおります。

当社は、今後も企業理念を基本方針とし、「お客様第一主義」、「株主重視」に重点を置き、社員一丸となってさらなる企業価値の向上に努めてまいり所存です。株主の皆様には、今後ともご支援・ご理解を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

2005年1月

代表取締役社長 中島 雄司



営業の概況

▶ 戸建分譲事業 ◀

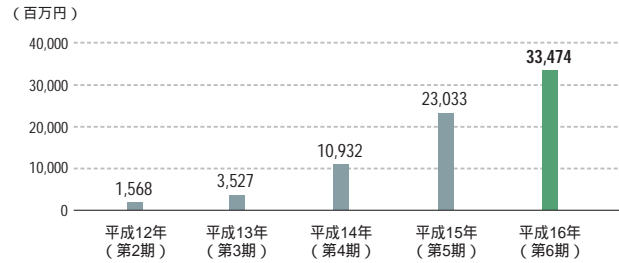
販売棟数は対前期比で48.8%増加しました

当期は当社の主要顧客である一次取得者層(初めて住宅を取得する方)の需要に支えられ、販売棟数及び売上高を大幅に伸ばしました。事業エリア別では、兵庫県が販売棟数844棟(対前期比27.9%増)、売上高220億77百万円(対前期比22.0%増)と、堅調に販売を伸ばすことができました。大阪府は平成16年3月に高槻支店を出店するなど積極的に事業展開を行った結果、販売棟数358棟(対前期比115.7%増)、売上高107億80百万円(対前期比118.5%増)と、大幅な伸びとなりました。また当期は京都府にまで事業エリアを拡大し、販売棟数27棟、売上高6億16百万円となっております。

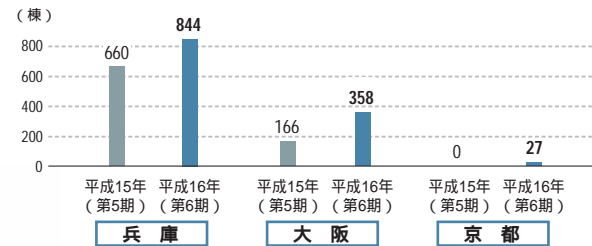
このように、事業の中心である兵庫県地域のよりいっそうの深耕とともに、他地域にも積極的に進出した結果、販売棟数は1,229棟(対前期比48.8%増)、売上高は334億74百万円(対前期比45.3%増)となりました。



戸建分譲事業売上高



地域ごとの施工数



▶ マンション分譲事業 ◀

市場動向に合わせた柔軟な取り組みを行います

当社は、戸建分譲事業を主力事業としており、マンション事業に関しては市場動向に合わせて、無理のない範囲で、ノウハウの蓄積を目的として行っております。

当期は販売戸数69戸(対前期比16.9%減)、売上高15億46百万円(対前期比10.9%減)となりました。



ファースト住建の基礎に対するこだわり

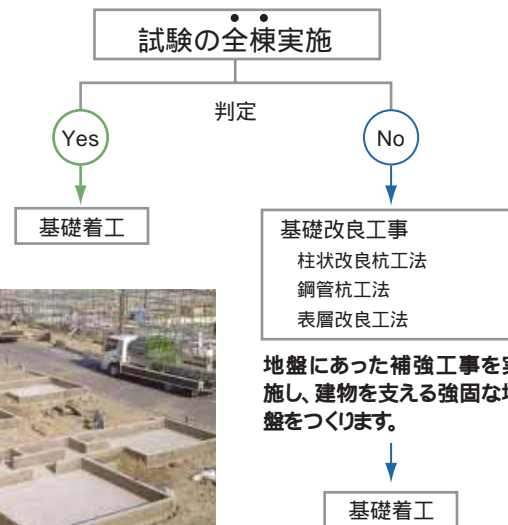
～ 安心の住まいは、足まわりから～

日本は地震大国とも称されるように、歴史上地震による災害がたくさん起こっています。阪神・淡路大震災を例に出すまでもなく、住宅の耐震性がいかに重要かということに対する関心も高く住宅購入の際の検討項目として重視される方も多いのではないのでしょうか。ファースト住建は、丈夫な基礎づくりを第一に考え、戸建住宅全棟に耐震性・耐久性に優れた“ベタ基礎”を標準採用。地震の時の上下左右の揺れにも建物がしっかり踏ん張れる構造にしています。

Step 1 基礎着工する前に～地盤調査～

「何事も基礎が肝心」と言われるように、基礎には、建物そのものを支えること、地震などの上下左右の衝撃に耐えることという2つの重要な役割があります。

丈夫な基礎を築くには、まず、地盤が頑強かどうかを調査する必要があります。当社は全棟に専門業者による「スウェーデン式サウンディング試験」を実施しています。建物の重さに耐え得る地盤かどうかを判定し、軟弱地盤には柱状改良杭工法・鋼管杭工法、表層改良工法などの補強工事を施します。

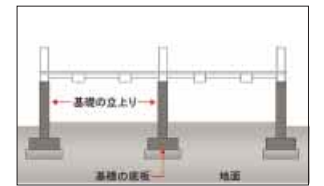


Step 2 基礎着工

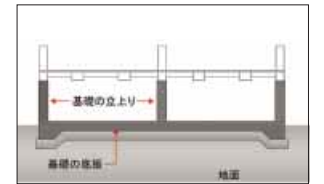
次にいよいよ、基礎を着工します。

基礎には、地盤の強さや建物の重さに応じてさまざまな種類があります。代表的なものは次の2つです。

布基礎
建物の軸組に沿って設けられる基礎で、しっかりした地盤でないと思えませぬ。もっとも古くからある基礎工法です。



ベタ基礎
建物下の地盤全体に鉄筋を配筋し、そこにコンクリートを流し込んだ基礎で、軟弱地盤でも設けることができます。床下の防湿対策にも効果的です。



当社は、建物の底全面を鉄筋コンクリートで覆い、建物を地盤全体で支える「ベタ基礎工法」を全棟標準採用しています。

「安心の住まい」を提供するため、安全性を重視し、見えないところへのこだわりを徹底しています。

財務諸表(要旨)

貸借対照表

科目	当 期 (平成16年10月31日現在)	前 期 (平成15年10月31日現在)
資産の部		
流動資産	17,691,219	12,278,396
現金及び預金	7,606,824	3,810,277
売掛金	35	-
有価証券	-	499
たな卸資産	9,672,503	7,936,944
前渡金	145,570	310,151
繰延税金資産	156,093	98,029
その他	110,192	122,493
固定資産	508,025	592,909
有形固定資産	432,515	390,646
建物	73,822	76,288
工具器具備品	36,077	14,496
土地	290,012	290,012
その他	32,601	9,849
無形固定資産	4,957	2,825
投資その他の資産	70,552	199,438
繰延税金資産	16,449	8,815
長期性預金	-	146,800
その他	54,103	43,822
資産合計	18,199,244	12,871,305

(注)記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

Check point 1 資本金・資本準備金

当期におきましては、平成16年9月29日付で90万株の公募増資を行いました。そのため、資本金及び資本準備金が18億71百万円増加し、株主資本比率は前期27.0%から当期42.6%へと高まりました。

科目	当 期 (平成16年10月31日現在)	前 期 (平成15年10月31日現在)
負債の部		
流動負債	10,414,209	9,152,034
支払手形	1,890,550	1,880,257
工事未払金	1,879,153	1,319,098
短期借入金	4,845,600	4,351,900
一年内返済予定長期借入金	-	280,000
未払法人税等	1,382,383	861,590
前受金	173,910	276,433
その他	242,613	182,754
固定負債	40,482	241,757
長期借入金	-	220,000
退職給付引当金	6,482	2,957
役員退職慰労金	34,000	18,800
負債合計	10,454,691	9,393,791
資本の部		
資本金	1,584,000	648,000
資本剰余金	1,338,350	403,250
資本準備金	1,338,350	403,250
利益剰余金	4,822,679	2,426,264
利益準備金	5,400	5,400
当期末処分利益	4,817,279	2,420,864
自己株式	476	-
資本合計	7,744,553	3,477,514
負債資本合計	18,199,244	12,871,305

Check point 2 有利子負債

有利子負債額は、前期48億51百万円に対し、当期は48億45百万円と0.1%減少しております。これは、公募増資による資金調達、及び当社の基本方針である資金回転率の重視によって営業活動によるキャッシュ・フローが20億32百万円の増加となったことによります。

損益計算書

科目	当 期 (平成15年11月1日から 平成16年10月31日まで)	前 期 (平成14年11月1日から 平成15年10月31日まで)
3 売上高	35,188,965	24,875,093
売上原価	28,822,318	20,769,663
売上総利益	6,366,646	4,105,429
4 販売費及び一般管理費	1,789,235	1,384,514
営業利益	4,577,411	2,720,915
営業外収益	42,042	42,491
営業外費用	171,332	196,539
5 経常利益	4,448,120	2,566,867
特別損失	-	1,936
税引前当期純利益	4,448,120	2,564,931
法人税、住民税及び事業税	1,940,403	1,142,870
法人税等調整額	65,698	52,405
5 当期純利益	2,573,415	1,474,465
前期繰越利益	2,243,864	946,398
当期末処分利益	4,817,279	2,420,864

(注)記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

Check point 3 売上高

当期における売上高の内訳は、戸建分譲売上334億74百万円(構成比95.1%)、マンション分譲売上15億46百万円(構成比4.4%)、請負工事収入20百万円(構成比0.1%)、その他の不動産収入1億47百万円(構成比0.4%)となっております。

Check point 4 販売費及び一般管理費

売上高に対する販売費及び一般管理費の比率は、前期5.6%に対して、当期5.1%と減少いたしました。

キャッシュ・フロー計算書

科目	当 期 (平成15年11月1日から 平成16年10月31日まで)	前 期 (平成14年11月1日から 平成15年10月31日まで)
2 営業活動によるキャッシュ・フロー	2,032,504	1,573,822
投資活動によるキャッシュ・フロー	128,857	149,303
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,686,483	1,448,099
現金及び現金同等物の増加額	3,847,846	2,872,618
現金及び現金同等物の期首残高	3,758,977	886,358
現金及び現金同等物の期末残高	7,606,824	3,758,977

(注)記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

利益処分計算書

科目	当 期 株主総会承認日 (平成17年1月28日)	前 期 株主総会承認日 (平成16年1月29日)
当期末処分利益	4,817,279	2,420,864
利益処分数額	258,097	177,000
利益準備金	-	-
配当金	236,597	160,000
取締役賞与金	20,000	16,000
監査役賞与金	1,500	1,000
次期繰越利益	4,559,182	2,243,864

(注)記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

Check point 5 経常利益・当期純利益

当期におきましては、経常利益は前期比73.3%の増加となり、当期純利益は前期比74.5%の増加となりました。また、売上高経常利益率は12.6%、株主資本当期純利益率は45.9%となっております。売上高経常利益率が、前期10.3%に対して当期12.6%と大きく上回っているのは、用地仕入及び建築に関する能力向上や経費削減などの効果によるものです。

会社概要 (平成16年10月31日現在)

会社概要

設立 平成11年7月6日
 資本金 15億8,400万円
 本社所在地 兵庫県尼崎市東灘波町5-6-9
 TEL:06-4868-5388
 FAX:06-4868-5069
 主要な事業内容 建築工事設計、施工並びにコンサルティング、
 不動産売買、仲介、斡旋、賃貸並びに管理
 主要取引銀行 みずほ銀行 神戸中央支店
 東京三菱銀行 尼崎支店
 U F J 銀行 神戸支店
 三井住友銀行 神戸営業部
 りそな銀行 神戸支店
 四国銀行 尼崎支店

主な事業所

加古川支店 〒675-0045 兵庫県加古川市西神吉町岸129番地
 センチュリー加古川1階 TEL:0794-34-6780
 御影支店 〒658-0045 神戸市東灘区御影石町4-14-17
 TEL:078-822-9577
 江坂支店 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町3-39-13
 TEL:06-6192-1467
 西宮支店 〒662-0973 兵庫県西宮市田中町5-9
 アーバン西宮1階 TEL:0798-37-3277
 福島支店 〒553-0004 大阪市福島区玉川4-12-1
 大東ビル壱番館1階 TEL:06-6441-2235
 明石支店 〒673-0882 兵庫県明石市相生町2-8-21
 ドール明石1階 TEL:078-918-3702
 神戸支店 〒650-0017 神戸市中央区楠町3-3-17
 大倉山壱番館1階 TEL:078-366-2377
 高槻支店 〒569-0804 大阪府高槻市紺屋町11-1
 FKビル1階 TEL:072-685-2288

役員一覧

代表取締役社長 中島 雄司
 常務取締役 伊丹 千穂子
 取締役 森脇 利典
 取締役 牛島 慎吾
 常勤監査役 藤本 智章
 監査役 田村 一美
 監査役 水永 誠二

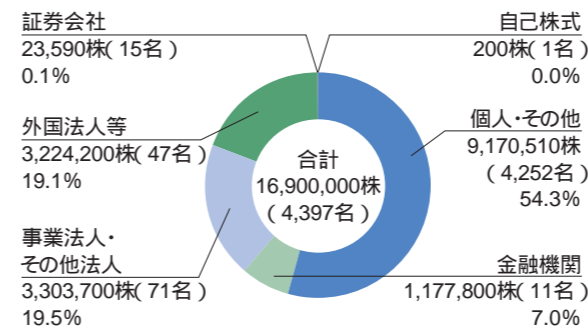


株式情報 (平成16年10月31日現在)

株式の状況

会社が発行する株式の総数 64,000,000株
 発行済株式の総数 16,900,000株
 株主数 4,397名

所有者別株式数分布



アンケートのお願い

当社では、株主の皆様のご満足を追求し、今後も業績情報開示の充実に努めてまいります。この事業報告書に対するご感想、ご意見をお寄せください。
 つきましては同封のアンケートハガキにご記入いただき、ご投函ください。今後とも、ご指導ご鞭撻をよろしくお願い申し上げます。

大株主

株主名	持株数(株)	発行済株式の総数に対する割合(%)
中島 雄司	5,155,000	30.5
伏見管理サービス株式会社	1,800,000	10.7
ゴールドマンサックスインターナショナル	1,480,400	8.8
一建設株式会社	1,400,000	8.3
牛島 慎吾	360,000	2.1
五十嵐 幸造	337,000	2.0
森脇 利典	320,000	1.9

株価の推移

