



ファースト住建株式会社

証券コード:8917

第11期株主通信

事業報告書

平成20年11月1日～平成21年10月31日



新しい 暮らしの笑顔に 出会いたい。

暮らしに、もっと笑顔を、新しい喜びを。
お客様の理想を「住まい」というカタチにして
ファースト住建は成長します。

Index

企業理念	01
株主・投資家のみなさまへ	02
ビジネスモデル	03
ファースト住建の強み	04
エリア別販売実績	05
成長戦略と配当方針について	06
業務・財務サマリー	07
財務諸表	09
株式情報	13
会社情報	14

企業理念

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。

株主・投資家のみなさまへ

わたくしたちファースト住建株式会社は、『住宅メーカーのプロフェッショナル集団として、住宅づくりにおいて社会へ貢献すること』を企業理念にかかげ、平成11年に設立した会社です。

お客さま第一主義をモットーに基礎工事から内装工事までのすべてにおいてこだわりを持ち続けております。専門の技術者による地質調査からはじまる各種検査によって、住宅のすみずみまで目を配り、「安心して快適な住空間」をプロデュースいたします。お客さまに良質な住宅をお手ごろな価格で提供するためにはどんな小さな妥協も許しません。

おかげさまで業績も着実な伸びを見せ、業容も拡大し、昨期には名古屋に支店を開設し、近畿圏に加え中部圏への進出も果たしました。これもひとえに皆様のご支援の賜物と厚くお礼申し上げます。

ライフスタイルも多様化し住宅においても個性が求められ、時代は今少子高齢化社会を迎えております。こうした時代背景を思うとき、今後当社が果たすべき役割はさらに大きなものがあると思います。わたくしたちファースト住建は、今後もお客様にご満足いただける企業となるため全社一丸となって邁進する所存であります。今後とも、より一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

代表取締役社長 中島 雄司

お客さま第一主義をモットーに
さらなる飛躍を目指します。

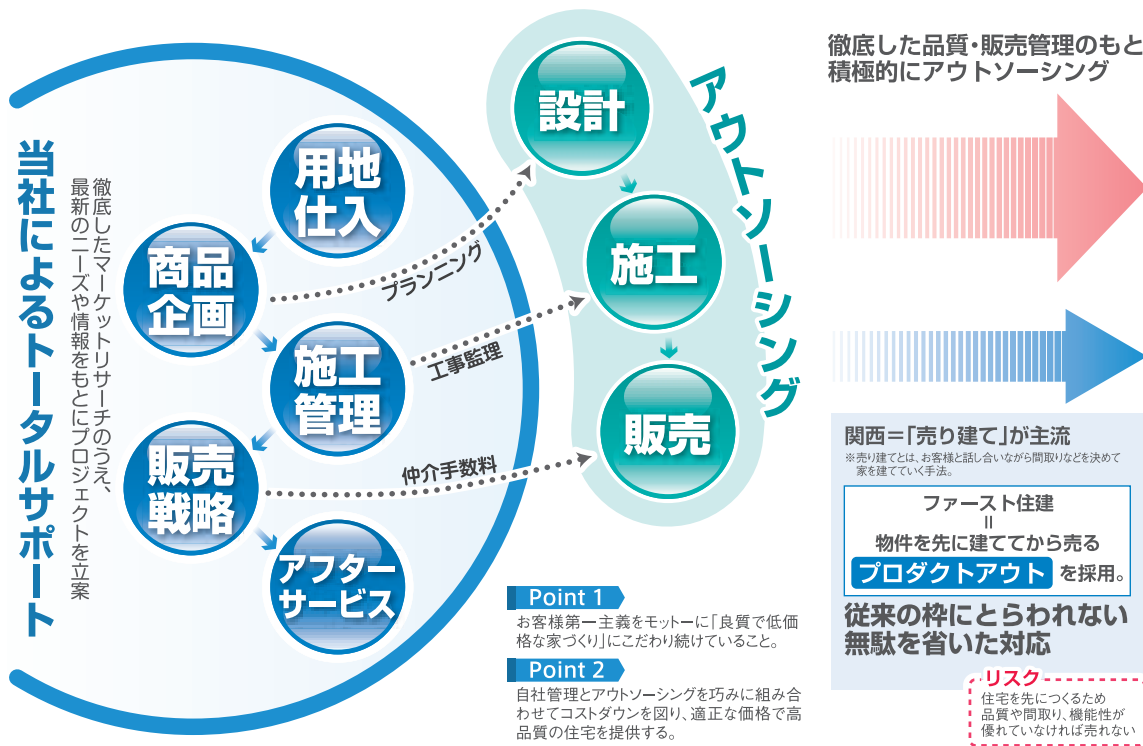


ビジネスモデル

FIRST JUKEN CO., LTD.

事業の根本となる業務に注力し、 少数精鋭主義でビジネスを展開していきます。

当社は、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。その中でも、用地仕入や商品企画、品質管理といった 住まいづくりのコアとなる部分に経営資源を集中させ、設計・施工・販売に関しては積極的にアウトソーシングを活用するビジネスモデルを確立しています。こうした手法により、高い品質を維持しながらも、お客様のお求めになりやすい価格を実現しています。



ファースト住建 3つの強み

「良質で低価格な家づくり」に取り組む住宅作りのプロフェッショナル集団

● 高度な【土地仕入能力】

地域に密着したネットワーク作りを積極的に進め、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、お客様にとって最も価値ある用地を仕入れる能力を高めていきます。

● お客様ニーズに応える【商品企画力】

お客様ニーズを捉えた商品企画に注力するために、設計以降の工程をアウトソーシングしています。お客様ニーズの変化を敏感に捉え、おひとりお一人にご満足いただける、高品質な住まいづくりを実践しています。

● 独自の【品質管理システム】

当社が推進する“アウトソーシング”とは、単なる外部発注ではありません。高品質な住まいを作るために必要な独自の品質管理システムに基づき、施工からメンテナンスまでを当社の専任担当者が厳密に管理しています。

関西No.1の実績

おかげ様で数多くのお客様にご愛顧頂き、今では関西圏において住宅供給実績トップクラス※となることができました。これからもより良い住まいの提供を続けてまいります。

※全国No.1ホームビルダー大全集
(株式会社住宅産業研究所調べによる)



2006年度



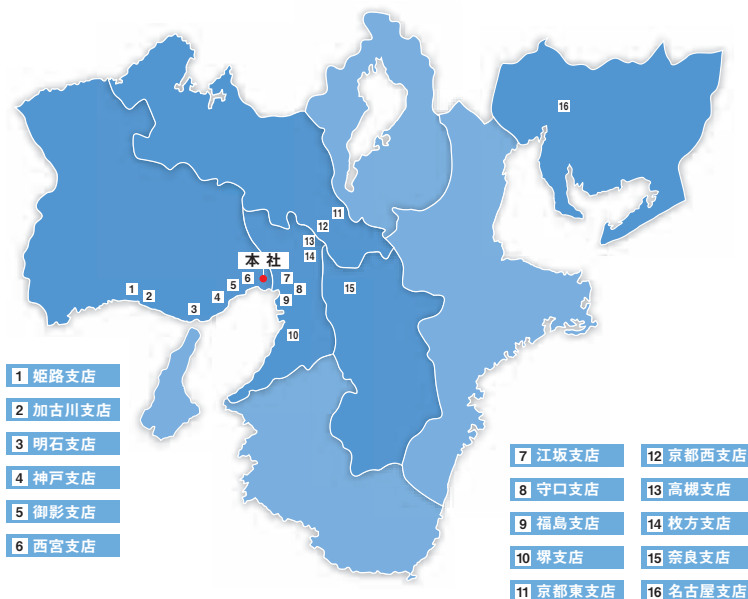
2007年度



エリア別販売実績

FIRST JUKEN CO., LTD.

▶ 当社事業エリア



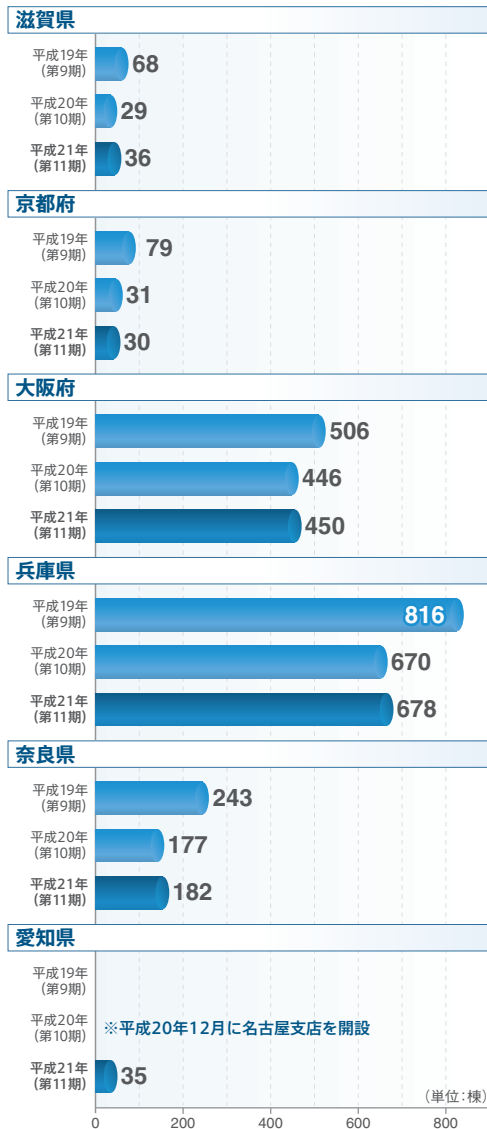
▶ 戸建分譲事業の地域別販売実績

(第11期 平成20年11月1日から平成21年10月31日まで)

都道府県	第11期 (平成20年11月1日～平成21年10月31日)			
	件数	前年同期比(%)	金額(千円)	前年同期比(%)
滋賀県	36	24.1	764,034	3.1
京都府	30	△3.2	723,876	△19.0
大阪府	450	0.9	12,280,927	△1.7
兵庫県	678	1.2	15,946,313	△0.8
奈良県	182	2.8	3,968,905	△7.6
愛知県	35	—	930,077	—
合計	1,411	4.3	34,614,134	0.3

▶ エリア別販売実績(棟数)

(第9期平成19年10月期から第11期平成21年10月期まで)



成長戦略と配当方針について

FIRST JUKEN CO., LTD.

柔軟で機動的な組織を構築し、事業展開のスピードを加速。

アウトソーシング活用による少数精鋭主義で、ムダを省いた効率的な経営を続けてまいります。
また、多岐にわたるアウトソーシング業務を適切にディレクションできる優れた人材の確保と育成に注力してまいります。

ファースト住建 スタッフによるディレクション

実務研修や社外講師による研修会を実施、
開催。また、資格支援制度によって各種
業務資格の取得を推進します。

販売部門の アウトソーシング

仲介業者との密接な関係を構築
顧客ニーズの把握／仕入れ情報の入手／
販売活動の支援

工事部門の アウトソーシング

協力業者へ分離発注
工程管理／品質管理／コスト管理／
安全管理

▶ マーケットシェア獲得による収益拡大

これまで支店展開にあわせて事業エリアを拡大しておりますが、
当事業年度末では兵庫県下に本社を含めて7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1拠
点の合計17拠点を有するに至りました。愛知県下の1拠点は、平
成20年12月に開設しており、近畿圏以外では初めての拠点とな
ります。今後も引続き支店展開を通じ事業エリアの拡大に努め、市
場シェアの向上を目指してまいります。

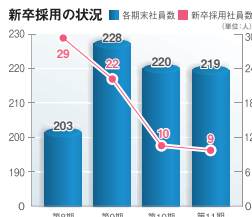


1名古屋支店

〒465-0093
名古屋名東区一社2丁目106番
TEL:052-709-5755
FAX:052-709-5756
【最寄駅】
地下鉄東山線一社駅から徒歩5分

▶ 人材育成・その他

お客様にご満足していただける商品をつくり、事業を拡大していくた
めに、これを適切に管理する人材の確保・育成が必要です。長期的かつ
安定的な人材確保を目的とした新卒者の定期採用の継続。即戦力と
なる人材の確保を目的とした中途採用の実施。また、育成面において、
オン・ザ・ジョブ・トレーニングによる実務研修のほか、社内外の講師を招
いた研修会の定期的な開催や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います。



新入社員講習会の様子

配当方針について

当事業年度の配当につきましては、1株当たり年間6円の配当(うち
中間配当3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9.5%となり、平成22年10月期におきましては、通期の
業績見通しから、1株当たりの年間配当金額は、1株当たり20円(うち中
間配当金10円)とする予定です。

1株当たり配当金／配当性向 (平成21年10月期)

	平成20年10月期 (第10期)	平成21年10月期 (第11期)	平成22年10月期 (第12期) 予定
配当金(円)	16.00	6.00	20.00
配当性向(%)	494.6	9.5	18.8

○ 当期の業績について

▶ 当期の取組と業績

当事業年度におけるわが国経済は、平成20年後半から平成21年にかけて生じた世界的な景気の後退や各企業の減産・在庫調整により雇用情勢の悪化をもたらし、消費者マインドが一層冷え込む状況となっております。このような情況に対し、わが国政府は大規模な景気対策を実施し、消費の下支えや金融市場の安定化に向けた取り組みを行いました。企業や政府によるこうした取り組みの成果により、平成21年中頃から少しずつ景気に下げ止まりの兆しが表れ始めましたが、中小企業においては依然厳しさが残っており、失業率も引き続き高水準にあるなど、先行きには下振れ懸念が残っております。不動産業界におきましても、非常に厳しい環境となっておりますが、平成21年1月からの政府による住宅ローン減税の拡大実施により、不動産市況の悪化に下げ止まりの傾向が表れ始めております。

このような環境の中、当社の主力事業である戸建分譲事業におきまして、健全な財務体質の確保を最重要課題として、販売価格の下落に伴うリスクを低減するため、完成在庫の削減・事業サイクルの短縮に努め、また、収益性の改善に向け、分譲用地の仕入価格の適正化、建築コストの低減に向けた施策実施などの取り組みにより、平成21年4月頃には完成在庫は当社が適正と考える水準にまで低減させることができ、当事業年度末の販売用不動産は、前事業年度末に比べて51億94百万円の減少となる26億2百万円(前事業年度末比66.6%減)となりました。また平成21年の春頃から低価格化等の要因による住宅需要持ち直しの兆しが表れ、販売価格が下げ止まり始めました。滞留在庫の処分、仕入価格の適正化及び建築コストの低減、事業サイクル短縮など進めた成果として、収益性の改善が進展いたしました。

業績の推移

科目	平成19年 (第9期)	平成20年 (第10期)	平成21年 (第11期)
▶ 売上高 (百万円)	46,497	35,094	34,993
営業利益 (百万円)	3,490	818	1,654
▶ 経常利益 (百万円)	3,419	721	1,582
当期純利益 (百万円)	2,022	54	1,067
1株当たり当期純利益(通期) (円)	119.69	3.23	63.19
売上高経常利益率 (%)	7.4	2.1	4.5
総資産 (百万円)	28,790	24,193	23,194
純資産 (百万円)	13,604	13,286	14,202
総資産経常利益率(ROA) (%)	11.6	2.7	6.7
自己資本当期純利益率(ROE) (%)	15.8	0.4	7.8

◆◆◆ Check Point 1

売上高

不動産市況の悪化にも次第に下げ止まりの傾向が表れ始めており売上高349億93百万円(前事業年度比 0.3%減)

◆◆◆ Check Point 2

経常利益

仕入価格の適正化及び建築コストの低減の取り組みや事業サイクルの短縮を進めた成果として経常利益15億82百万円(同119.2%増)

以上の結果、当事業年度における業績は、売上高349億93百万円(前事業年度比 0.3%減)、営業利益16億54百万円(同 102.0%増)、経常利益15億82百万円(同 119.2%増)、当期純利益10億67百万円(同 1,853.5%増)となりました。

▶今後の見通し

世界的に深刻な景気の後退局面から脱却しつつあり、海外経済の改善を背景に景気を持ち直しが期待されますが、雇用情勢の一層の悪化や海外景気の下振れ懸念、デフレや金融資本市場の変動の影響など、景気を下押しするリスクも存在しており、先行きには予断を許さない状況が予想されます。不動産業界におきましても、物価の動向がデフレ状況にある

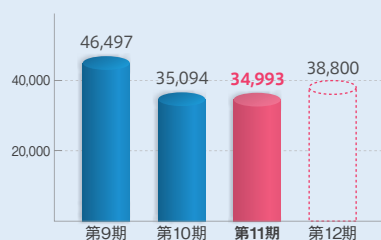
ことなどから、不動産相場は低い水準で推移することが予想されますが、現在の住宅ローン減税制度継続により、底堅い需要に支えられるものと思われます。

現在の厳しい経済環境の中収益を確保していくため、更なる効率化を進め、同業他社との競争に打ち勝てる優位性を高め、健全な財務基盤を確保していくために、当社の経営理念に基づいた、「より良いものを、より安く、より早く、より安全に」供給していくことを実現し、業績の向上に努めるとともに、健全な財務体質の維持に努めてまいります。

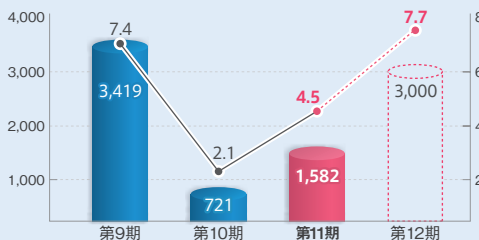
平成22年10月期の業績予想(平成21年11月1日～平成22年10月31日) (百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
通期	38,800	3,100	3,000	1,800

売上高 (百万円)



経常利益・売上高経常利益率 (百万円/%)

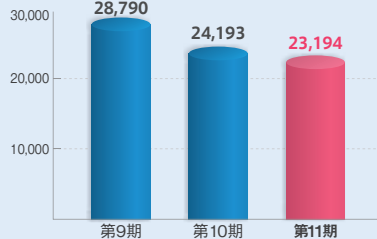


当社は、近畿圏及び周辺地域における積極的な事業展開によって販売棟数を拡大しつつ、売上高経常利益率10%以上を目標としております。

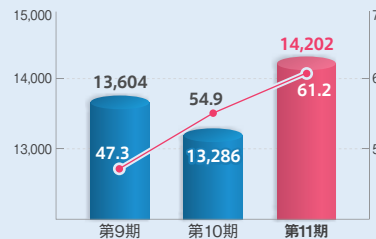
当期純利益 (百万円)



総資産 (百万円)



純資産・自己資本比率 (百万円/%)



財務諸表 [1]

FIRST JUKEN CO., LTD.

○ 貸借対照表

(単位:千円)

科 目	第10期 (平成20年10月31日)	第11期 (平成21年10月31日)
資産の部		
流動資産	23,233,806	22,272,694
現金及び預金	8,203,533	13,440,122
売掛金	794	262
たな卸資産	14,685,733	8,541,662
その他	343,741	290,644
固定資産	960,128	922,101
有形固定資産	865,178	813,117
建物	119,354	124,425
構築物	4,435	4,230
車両運搬具	21,715	10,466
工具、器具及び備品	16,930	11,865
土地	702,742	657,040
建設仮勘定	—	5,088
無形固定資産	41,457	30,335
投資その他の資産	53,492	78,648
資産合計	24,193,935	23,194,795

(注)記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しています。

▶▶▶ Check Point

資産につきましては、当事業年度末の現金及び預金が52億36百万円増加し、134億40百万円(前事業年度末比63.8%増)となりました。また、景気後退により住宅販売価格が低下する傾向の中で販売価格の低下に伴うリスクを抑制するべく完成在庫の販売を推進し、また新たな分譲用地の仕入に際してより慎重に判断を行ったことから、販売用不動産が前事業年度末に比べて51億94百万円の減少となる26億2百万円(同 66.6%減)となり、仕掛販売用不動産が前事業年度末に比べて8億52百万円の減少となる56億6百万円(同 14.5%減)となりました。これにより、当事業年度末の総資産は231億94百万円(同 4.1%減)となり、前事業年度に比べて9億99百万円減少いたしております。

(単位:千円)

科 目	第10期 (平成20年10月31日)	第11期 (平成21年10月31日)
負債の部		
流動負債	10,516,205	8,689,984
支払手形	314,480	277,210
支払信託	1,490,640	1,155,850
工事未払金	1,774,197	1,816,945
短期借入金	6,151,000	4,186,000
1年以内に返済予定の長期借入金	100,400	100,400
未払法人税等	17,425	626,794
賞与引当金	71,943	76,150
役員賞与引当金	3,600	7,900
完成工事補償引当金	287,046	44,954
その他	305,474	397,781
固定負債	390,810	302,111
長期借入金	347,700	247,300
退職給付引当金	43,110	54,811
負債合計	10,907,015	8,992,096
純資産の部		
株主資本	13,286,919	14,202,699
資本金	1,584,000	1,584,000
資本剰余金	1,338,350	1,338,350
利益剰余金	10,365,244	11,281,024
自己株式	△674	△674
純資産合計	13,286,919	14,202,699
負債・純資産合計	24,193,935	23,194,795

(注)記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しています。

▶▶▶ Check Point

当事業年度末には142億2百万円(同 6.9%増)と、前事業年度末より9億15百万円増加いたしました。主な要因は、当期純利益として10億67百万円を稼得したこと等により繰越利益剰余金が9億15百万円増加したことによります。

財務諸表 [2]

FIRST JUKEN CO., LTD.

○ 損益計算書

(単位:千円)

科 目	第10期 (平成19年11月1日～平成20年10月31日)	第11期 (平成20年11月1日～平成21年10月31日)
売上高	35,094,002	34,993,767
売上原価	32,044,244	31,246,264
売上総利益	3,049,758	3,747,502
販売費及び一般管理費	2,230,874	2,093,280
営業利益	818,883	1,654,222
営業外収益	23,186	19,777
営業外費用	120,189	91,646
経常利益	721,880	1,582,353
特別利益	4,810	278,115
特別損失	580,606	23,882
税引前当期純利益	146,084	1,836,586
法人税等	91,420	768,710
当期純利益	54,663	1,067,876

(注)記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しています。

▶▶▶ Check Point

戸建分譲事業におきましては、景気の急激な冷え込みに伴う住宅販売価格の下落によるリスクを低減し、健全な財務体質の維持並びに向上のために、完成在庫の削減を進めました。また、新たな分譲用他の仕入に際しては、小規模案件や完成宅地での取得等、事業サイクルの短縮に努め、在庫の圧縮を行いながらも販売市場への供給棟数の確保に努めました。この結果、販売棟数は1,411棟(前事業年度比4.3%増)となり、戸建分譲売上は346億14百万円(同0.3%増)となりました。

マンション分譲等事業におきましては、全てマンション・リノベーションに係る案件の販売であり、販売戸数は16戸(前事業年度比23.8%減)となり、マンション分譲等売上は2億55百万円(同38.6%減)となりました。

当事業年度は請負工事事業における販売実績はありませんでした(前事業年度は45百万円)。また、その他事業におけるその他の不動産収入は、1億24百万円(前事業年度比9.5%減)となっております。

○ キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科 目	第10期 (平成19年11月1日～平成20年10月31日)	第11期 (平成20年11月日～平成21年10月31日)
営業活動による キャッシュ・フロー	3,004,474	7,463,521
投資活動による キャッシュ・フロー	△1,804,420	△1,210,672
財務活動による キャッシュ・フロー	△3,356,561	△2,216,260
現金及び現金同等物の 増減額	△2,156,507	4,036,588
現金及び現金同等物の 期首残高	8,760,041	6,603,533
現金及び現金同等物の 期末残高	6,603,533	10,640,122

(注)記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しています。

▶▶▶ Check Point

当事業年度末における現金及び現金同等物は、106億40百万円(前事業年度末比 61.1%増)となり、前事業年度末に比べて40億36百万円増加しております。各キャッシュ・フローの状況とそれぞれの要因は、次のとおりであります。

営業活動により得られた資金は74億63百万円(前事業年度比 148.4%増)となりました。その主な要因は、税引前当期純利益18億36百万円、たな卸資産の減少額61億58百万円、引当金の減少額2億21百万円、仕入債務の減少額3億29百万円であります。

投資活動により使用した資金は12億10百万円(前事業年度比 32.9%減)となりました。その主な要因は、定期預金の預入による支出12億円であります。なお、これは、金融機関からの借入金に対しての担保として差し入れているものであります。

財務活動により使用した資金は22億16百万円(前事業年度比 34.0%減)となりました。その主な要因は短期借入金の純減少額19億65百万円、配当金の支払額1億50百万円であります。

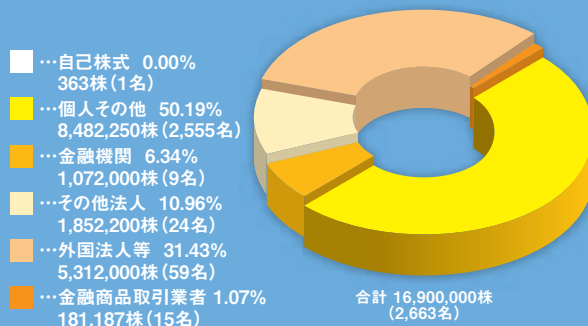
株式情報

FIRST JUKEN CO., LTD.

株式の状況 (平成21年10月31日)

発行可能株式総数	67,600,000株
発行済株式の総数	16,900,000株
株主数	2,663名

所有者別株式数分布 (平成21年10月31日)

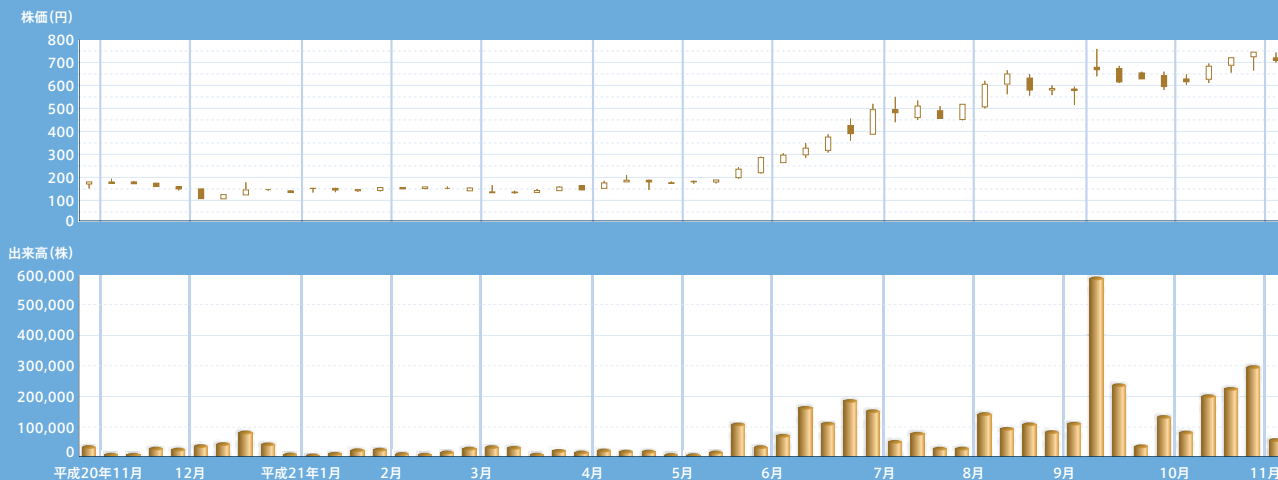


大株主

株主名	持株数(株)	出資比率(%)
中島 雄司	5,119,000	30.29
伏見管理サービス株式会社	1,800,000	10.65
ピーピーエイチ オープンハイマー クエスト インターナショナル バリュース ファンド インク	1,475,000	8.73
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	825,800	4.89
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	560,500	3.32
ピーピーエイチ オープンハイマー マスター インターナショナル バリュース ファンド エルエルシー	412,600	2.44
ジェーピーエムシーピー オムニバス ユーエス ペンシオン トリーティー ジャスデック 380052	350,500	2.07
五十嵐 幸造	312,000	1.85
オーエム04 エスエスピークライアントオムニバス	304,100	1.80
牛島 慎吾	300,000	1.78
合計	11,459,500	67.81

(注) 発行済株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しています。

株価の推移



○ 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	兵庫県尼崎市東難波町5-6-9 TEL:06-4868-5388 FAX:06-4868-5069
主 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	三井住友銀行 神戸営業部 三菱東京UFJ銀行 神戸中央支店 みずほ銀行 神戸支店 四国銀行 尼崎支店

○ 役員一覧

代表取締役社長	中 島 雄 司
取 締 役	牛 島 慎 吾
取 締 役	堀 巖
取 締 役	松 宮 巧
常 勤 監 査 役	藤 本 智 章
監 査 役	田 村 一 美
監 査 役	水 永 誠 二

○ 支店

加古川支店	兵庫県加古川市西神吉町岸
御影支店	神戸市東灘区御影石町
江坂支店	大阪府吹田市江の木町
西宮支店	兵庫県西宮市田中町
福島支店	大阪市福島区玉川
明石支店	兵庫県明石市相生町
神戸支店	神戸市中央区楠町
高槻支店	大阪府高槻市紺屋町
守口支店	大阪府守口市大枝南町
堺支店	堺市堺区五月町
京都西支店	京都府向日市上植野町吉備寺
京都東支店	京都市山科区音羽西林
枚方支店	大阪府枚方市岡東町
姫路支店	兵庫県姫路市南条
奈良支店	奈良県奈良市大宮町
名古屋支店	名古屋市名東区一社

株式事務のご案内

事業年度 毎年11月1日から翌年10月31日まで

定時株主総会 毎年1月下旬

基準日 定時株主総会 毎年10月31日
期末配当金 毎年10月31日
中間配当金 毎年4月30日(中間配当を行う場合)
(その他必要がある時はあらかじめ公告して定めます。)

株主名簿管理人 三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

同事務取扱場所 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
(お問合わせ先) 〒541-8502 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号
TEL:0120-094-777 (通話料無料)
(受付時間 土・日・祝日を除く9:00~17:00)

単元株式数 100株

公告方法 電子公告による
<http://www.f-juken.co.jp>
但し、電子公告によることができない事故その他の止むを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載する。
(貸借対照表及び損益計算書は、EDINET(証券取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム)にて開示しております。)

上場証券取引所 大阪証券取引所市場第二部



ホームページをリニューアルしました

ウェブサイトでも当社の情報を開示しています。

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



TOP
PAGE



IR
PAGE

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。



ファースト住建株式会社

証券コード:8917

第11期株主通信

事業報告書

平成20年11月1日～平成21年10月31日

