

株主通信

第12期のご報告

平成21年11月1日～平成22年10月31日



Index

- トップメッセージ / 株主・投資家のみなさまへ
1.トピックス / 2.ファースト住建ビジネスモデル
3.エリア別販売実績 / 4.成長戦略と配当方針について
5.財務・業績サマリー / 6.財務諸表
7.株式情報 / 8.会社情報

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建建は成長します。

企業理念

- 一. 住宅作りにおいて、社会へ貢献する。
- 二. より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供する事で社会へ貢献する。
- 三. 人を育て、健全経営を行い、社会へ貢献する。

笑顔に
出会いたい。



株主・投資家のみなさまへ

わたくしたちファースト建建株式会社は、『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、平成20年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建建は、今後もお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。





注文住宅課を開設しました

請負工事の受注を積極的に推進することを目的として、企画営業部に「注文住宅課」を新設する。

当社の190以上の企画住宅の中から、あなたの敷地形状やライフスタイルにあったプランをチョイス出来る、企画型注文住宅です。当社の分譲住宅のノウハウと経験を活かしたコスト削減により、フラット35Sの省エネ仕様取得のエコ住宅を970万円と言う超低価格でご提供いたします。



弊社ホームページより詳細PDFをダウンロードしていただけます。▶

〈オーダーキューブシステム〉規格型注文住宅では **190種類以上**のプランを用意

エコ住宅が、建物本体価格こみこみで

970万円を実現!

「住宅エコポイント」対象物件	安心の保証システム
全棟フラット35S対応住宅	定期点検サービスの実施

■詳しくは、弊社注文住宅課(06-4868-5066)までお問い合わせ下さい。



組織変更に関するお知らせ

平成22年11月1日付で下記のとおり組織の変更を実施いたしますのでお知らせいたします。

経営資源を集約することで効率の向上を図るために、「姫路支店」(兵庫県姫路市)を「明石支店」(兵庫県明石市)に統合する。



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。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

- 高度な【土地仕入能力】
- お客様ニーズに応える【商品企画力】
- 独自の【品質管理システム】

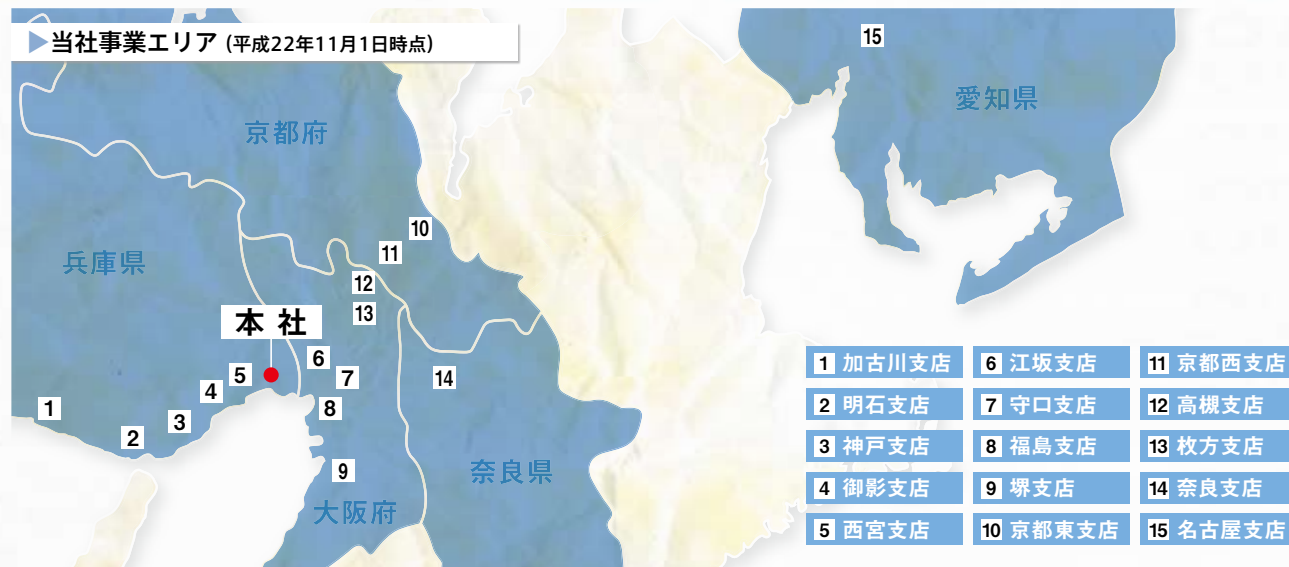
関西No.1の実績

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(集積住宅産業研究所調べ)による

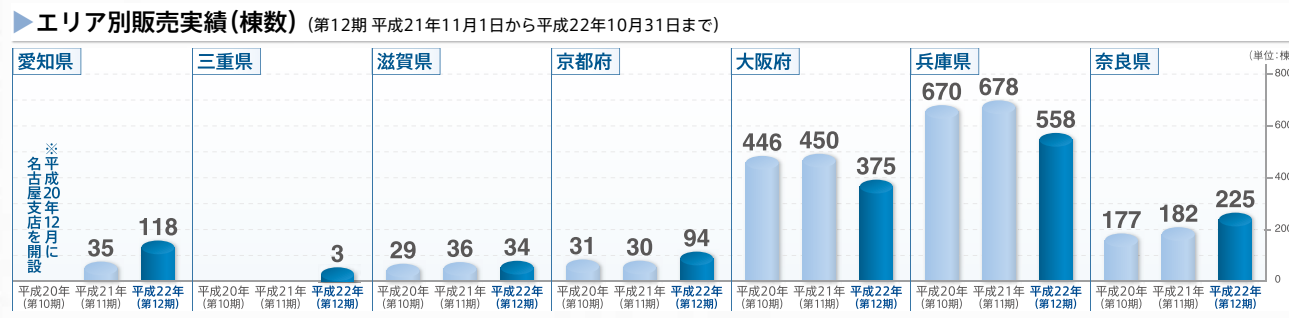
2006年度 2007年度





▶ 戸建分譲事業の地域別販売実績 (第12期 平成21年11月1日から平成22年10月31日まで)

都道府県	愛知県	三重県	滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	合計
第12期 (平成21年 11月1日~ 平成22年 10月31日)	件数 118	3	34	94	375	558	225	1,407
	前年 同期比 (%) 237.1	—	△5.6	213.3	△16.7	△17.7	23.6	△0.3
	金額 (千円) 3,289,271	74,686	704,074	2,482,448	10,662,488	12,873,919	4,943,181	35,030,071
	前年 同期比 (%) 253.7	—	△7.8	242.9	△13.2	△19.3	24.5	1.2



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

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20円の配当(うち中間配当10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14.7%となりました。平成23年10月期におきましては、通期の業績見直しから、1株当たりの年間配当金額は、1株当たり25円(うち中間配当12円)とする予定です。

▶ マーケットシェア獲得による収益拡大

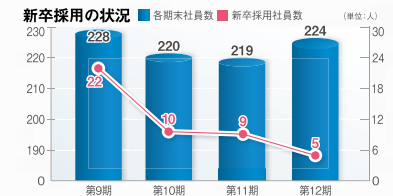
これまで支店展開にあわせて事業エリアを拡大しておりますが、当事業年度末では兵庫県下に本社を含めて6拠点、大阪府下に6拠点、京都府下に2拠点、奈良県下に1拠点、愛知県下に1拠点の合計16拠点を有するに至りました。愛知県下の1拠点は、平成20年12月に開設しており、近畿圏以外では初めての拠点となります。今後も引き続き積極的な支店展開を行い、収益拡大を進めてまいります。



名古屋支店
〒465-0093
名古屋市長東区一社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。



1株当たり配当金/配当性向 (平成22年10月期)

	平成21年10月期 (第11期)	平成22年10月期 (第12期)	平成23年10月期 (第13期) 予定
配当金(円)	6.00	20.00	25.00
配当性向 (%)	9.5	14.7	16.9

▶ 当期の取組と業績

当事業年度におけるわが国経済は、政府や日銀による各種の政策効果等を背景に、緩やかなデフレ状態で推移し、急激な円高の進展などにより景気が弱含む様相を見せ始めるなど、先行きには不安定な要因が残る状況となっております。不動産業界におきましては、緩やかに景気の下げ止まりが続いたことや、住宅取得促進に関連する各種の政策効果などによって住宅事情に持ち直しの傾向が続いており、住宅販売価格が安定的に推移するとともに、急激に減少していた住宅の着工棟数におきましても増加する傾向が表れてまいりました。

このような環境の中、当社では、顧客ニーズに即した安心で快適な住宅を、スケールメリットを生かしたリーズナブルな価格で供給することで社会に貢献し、また事業の拡大を目指して取り組んでまいりました。前事業年度には、急激な住宅需要の冷え込みに対応したために、販売用不動産在庫が大幅に減少しておりましたが、低迷していた住宅需要に改善の動きが広まりつつある状況から、今後販売棟数を拡大していくために、主力である戸建分譲事業において、需要動向に見合った価格での分譲用地の仕入に積極的に取り組んだことで、販売棟数は1,407棟(前事業年度比0.3%減)となり、戸建分譲売上は350億30百万円(同1.2%増)となりました。また、当事業年度から開始された住宅エコポイント制度への標準対応を実施するなど、顧客ニーズに対応した住宅作りを目指した取り組みも実施いたしております。マンション分譲等事業におきましては、前事業年度に仕入れた新築分譲マンション1棟の販売が好調に進んだ結果、販売戸数は64戸(前事業年度比300.0%増)となり、マンション分譲等事業等売上は16億68百万円(同553.1%増)となりました。

以上により、当事業年度における業績は、売上高368億26百万円(前事業年度比5.2%増)、営業利益40億10百万円(同142.5%増)、経常利益39億22百万円(同147.9%増)、当期純利益23億1百万円(同115.5%増)となりました。

□ 業績の推移

科目	平成20年 (第10期)	平成21年 (第11期)	平成22年 (第12期)
▶ 売上高 (百万円)	35,094	34,993	36,826
▶ 営業利益 (百万円)	818	1,654	4,010
▶ 経常利益 (百万円)	721	1,582	3,922
▶ 当期純利益 (百万円)	54	1,067	2,301
▶ 1株当たり 当期純利益(通期) (円)	3.23	63.19	136.19
▶ 売上高 経常利益率 (%)	2.1	4.5	10.7
▶ 総資産 (百万円)	24,193	23,194	28,425
▶ 純資産 (百万円)	13,286	14,202	16,297
▶ 総資産 経常利益率(ROA) (%)	2.7	6.7	15.2
▶ 自己資本 当期純利益率(ROE) (%)	0.4	7.8	15.1

▲ Check Point 1

売上高

住宅取得促進に関連する各種の政策効果などにより、住宅需要に持ち直しの傾向が現れ、売上高368億26百万円(前事業年度比5.2%増)

▲ Check Point 2

経常利益

需要動向に見合った価格で分譲用地を仕入れることに積極的に取り組んだことで経常利益39億22百万円(同147.9%増)

▶ 今後の見通し

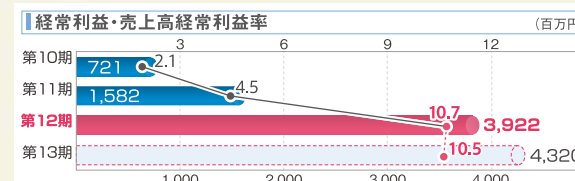
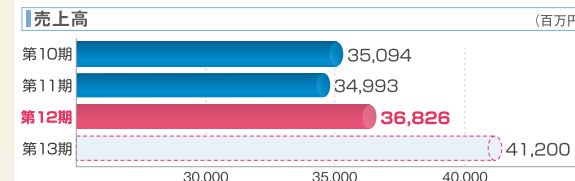
海外経済の改善や各種の政策効果等を背景に、緩やかに景気が持ち直していくことが期待されますが、景気の持ち直しも足踏み状態となっていることや、厳しい雇用環境が続いていることから、先行きについても不透明な要因が残っております。不動産業界では、住宅販売価格や住宅ローン金利がこれまでも低い水準で推移していることなどが、住宅需要を後押ししており、今後についても、雇用・所得環境が安定的に推移する中で、各種の政策効果もあって住宅需要は底堅く推移することが期待されます。

このような中、当社は引き続き主力の戸建分譲事業において、販売棟数を拡大していくために必要となる分譲用地の仕入に、積極的に取り組んでまいります。また、当社では、地域に密着した営業活動を行うため、更に事業エリアを拡大し、新たな支店の開設を進めてまいります。

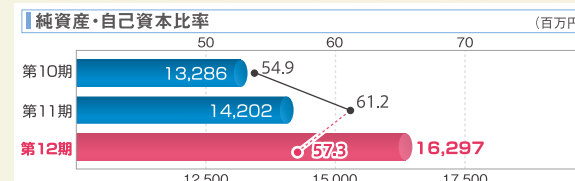
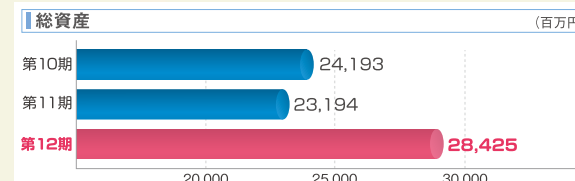
請負工事事業では、平成22年11月から新たに注文住宅課を設置し、当社の分譲住宅のノウハウにより低価格を実現した規格型注文住宅の販売を開始いたしました。

平成23年10月期の業績予想(平成22年11月1日～平成23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	41,200	4,420	4,320	2,500



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。



貸借対照表

(単位:千円)

科目	第11期 (平成21年10月31日)	第12期 (平成22年10月31日)
資産の部		
流動資産	22,272,694	27,494,490
現金及び預金	13,440,122	17,122,251
売掛金	262	6,145
たな卸資産	8,541,662	9,951,865
その他	290,644	414,225
固定資産	922,101	931,036
有形固定資産	813,117	801,348
建物	124,425	124,119
構築物	4,230	3,870
車両運搬具	10,466	5,876
工具、器具及び備品	11,865	10,442
土地	657,040	657,040
建設仮勘定	5,088	—
無形固定資産	30,335	21,767
投資その他の資産	78,648	107,920
資産合計	23,194,795	28,425,527

(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36億82百万円増加し、171億22百万円(前事業年度末比27.4%増)となりました。また、戸建分譲事業における販売棟数の拡大を目指し、積極的に分譲用地仕入に取り組んだことから、販売用不動産が前事業年度末に比べて4億63百万円の増加となる30億65百万円(同17.8%増)、仕掛販売用不動産が前事業年度末に比べて7億52百万円の増加となる57億58百万円(同15.0%増)、未成工事支出金前事業年度に比べて1億94百万円の増加となる11億24百万円(同21.0%増)となりました。

これらにより、当事業年度の総資産は284億25百万円(同22.6%)増となり、前事業年度に比べて52億30百万円増加いたしました。

貸借対照表

(単位:千円)

科目	第11期 (平成21年10月31日)	第12期 (平成22年10月31日)
負債の部		
流動負債	8,689,984	11,908,128
支払手形	277,210	800,800
支払信託	1,155,850	1,315,520
工事未払金	1,816,945	2,306,594
短期借入金	4,186,000	5,276,000
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	626,794	1,447,924
賞与引当金	76,150	169,416
役員賞与引当金	7,900	19,600
完成工事補償引当金	44,954	39,751
その他	397,781	432,119
固定負債	302,111	220,120
長期借入金	247,300	146,900
退職給付引当金	54,811	73,220
負債合計	8,992,096	12,128,248
純資産の部		
株主資本	14,202,699	16,284,473
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	11,281,024	13,362,862
自己株式	△674	△738
新株予約券	—	12,804
純資産合計	14,202,699	16,297,278
負債・純資産合計	23,194,795	28,425,527

(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162億97百万円(同14.7%増)と、前事業年度末より20億94百万円増加いたしました。主な要因は、当期純利益として23億1百万円を稼働したこと等により繰越利益剰余金が20億81百万円増加(同18.5%増)したことによります。

損益計算書

(単位:千円)

科目	第11期 (平成20年11月1日～平成21年10月31日)	第12期 (平成21年11月1日～平成22年10月31日)
売上高	34,993,767	36,826,664
売上原価	31,246,264	30,321,224
売上総利益	3,747,502	6,505,439
販売費及び一般管理費	2,093,280	2,494,576
営業利益	1,654,222	4,010,863
営業外収益	19,777	14,065
営業外費用	91,646	102,422
経常利益	1,582,353	3,922,505
特別利益	278,115	—
特別損失	23,882	—
税引前当期純利益	1,836,586	3,922,505
法人税等	768,710	1,620,971
当期純利益	1,067,876	2,301,533

(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、適正な収益の確保にも留意した上で、新たな分譲用地の仕入に積極的に取り組んでまいりました。期初の時点では販売用不動産在庫が少なく、販売棟数は前事業年度を下回って推移しておりましたが、分譲用地仕入の強化により次第に販売棟数も増加する傾向となってまいりました。この結果、販売棟数は1,407棟(前事業年度比0.3%減)となり、戸建分譲売上は350億30百万円(同1.2%増)となりました。マンション分譲等事業におきましては、新築分譲マンション1棟の販売が好調に進んだ他、マンション・リノベーションに係る案件として6戸の販売を行っております。この結果、販売戸数は64戸(前事業年度比300.0%増)となり、マンション分譲等売上は16億68百万円(同553.1%増)となりました。

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第11期 (平成20年11月1日～平成21年10月31日)	第12期 (平成21年11月1日～平成22年10月31日)
営業活動による キャッシュ・フロー	7,463,521	2,927,569
投資活動による キャッシュ・フロー	△1,210,672	△14,944
財務活動による キャッシュ・フロー	△2,216,260	769,504
現金及び現金同等物の 増減額	4,036,588	3,682,129
現金及び現金同等物の 期首残高	6,603,533	10,640,122
現金及び現金同等物の 期末残高	10,640,122	14,322,251

(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、143億22百万円(前事業年度末比34.6%増)となり、前事業年度末に比べて36億82百万円増加しております。各キャッシュ・フローの状況とそれぞれの要因は、次のとおりであります。

営業活動によるキャッシュ・フローは29億27百万円の収入(前事業年度比60.8%減)となりました。主な増加要因は、税引前当期純利益39億22百万円、仕入債務の増加額11億72百万円等であり、主な減少要因は、たな卸資産の増加額14億10百万円、法人税等の支払額9億11百万円等であります。

投資活動によるキャッシュ・フローは14百万円の支出(前事業年度比98.8%減)となりました。その主な減少要因は、有形固定資産の取得による支出10百万円等であります。

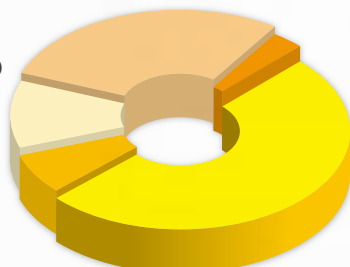
財務活動によるキャッシュ・フローは7億69百万円の収入(前事業年度は22億16百万円の支出)となりました。その主な要因は短期借入金の純増加額10億90百万円であり、主な減少要因は、配当金の支払額2億20百万円、長期借入金の返済による支払額1億円等であります。

株式の状況 (平成22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	2,598名

所有者別株式数分布 (平成22年10月31日)

- ...自己株式 0.00%
451株(1名)
- ...個人その他 50.61%
8,552,699株(2,490名)
- ...金融機関 6.83%
1,153,700株(4名)
- ...その他法人 10.93%
1,846,900株(20名)
- ...外国法人等 28.85%
4,875,800株(67名)
- ...金融商品取引業者 2.78%
470,450株(16名)



合計 16,900,000株
(2,598名)

株価の推移



大株主

株主名	持株数(株)	出資比率(%)
中島 雄司	5,089,000	30.11
伏見管理サービス株式会社	1,800,000	10.65
ビービーエイチ オッペンハイマー クエスト インターナショナル バリュウ ファンド	1,235,800	7.31
ビービーエイチ フォー フィデリティー ロープライス ストック ファンド	931,700	5.51
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	832,900	4.93
ゴールドマンサックスインターナショナル	825,800	4.89
ビービーエイチ オッペンハイマー マスター インターナショナル バリュウ ファンド エルエルシー	537,300	3.18
五十嵐 幸造	312,000	1.85
牛島 慎吾	300,000	1.78
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	289,700	1.71
合計	12,154,200	71.92

(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。

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
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
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

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

見直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直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直しとは異なる場合がございます。



大豆油インキを使用しています。

