

# 株主通信

第12期第2四半期のご報告

平成21年11月1日～平成22年4月30日

## Index

株主・投資家のみなさまへ .....	1
第2四半期の取組の状況 .....	2
財務・業績サマリー .....	4
ビジネスモデル・ファースト住建の強み .....	5
財務諸表 .....	7
株式情報 .....	9
会社情報 .....	10





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。

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。

代表取締役社長 中島 雄司

## 第12期第2四半期の業績の状況および 今後の事業方針についてご報告申し上げます。

株主の皆様には、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は当社事業に対しまして、格別のご理解とご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

当社第12期第2四半期(平成21年11月1日～平成22年4月30日)の業績と  
通期の見通しなどにつきましてご報告申し上げます。

### 当第2四半期の業績について

当第2四半期におけるわが国経済は、新興国を中心とした輸出増や緊急経済対策等の政策効果による景気持ち直しの動きが続いており、企業収益においてもコスト削減の進展や売上数量の増加等による改善傾向が見られるようになってまいりました。しかしながら、あいかわらず失業率は高水準で推移し、依然として雇用情勢も厳しく、緩やかなデフレ状況も続いており、景気の見通しは当面厳しいことが予想されます。

不動産業界におきましても、景気の下振れ懸念等予断を許さない状況が続いているものの、住宅販売価格は安定的に推移しており、住宅着工においても持ち直しの傾向が続いております。

このような環境の中、当社では、主力の戸建分譲事業において近畿圏並びに愛知県における市場シェア拡大を目指し、積極的に分譲用地仕入に取り組みましたが、その成果として、当

第2四半期末における仕掛販売用不動産は59億97百万円となり、前事業年度末に比べ9億90百万円増加いたしました。また、前期に仕入れた新築分譲マンションの成約も好調に進み、マンション分譲等事業における販売戸数は60戸と前年同期の9戸に対し566.7%増加いたしました。これまでの分譲用地仕入れ価格適正化や建築コスト低減に向けた取り組みの成果が、収益の改善として表れ、売上高経常利益率は10.5%、前年同期に対し9.3ポイント向上いたしました。

これらの結果、当第2四半期における業績は、売上高174億53百万円、営業利益18億70百万円、経常利益18億25百万円、四半期利益10億71百万円となりました。

## 成長戦略と中・長期的展望

## 柔軟で機動的な組織の構築

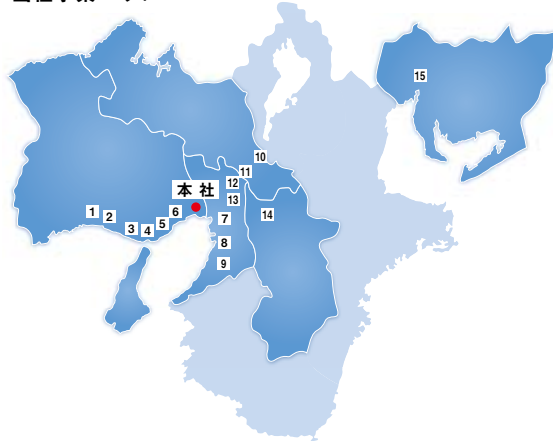
当社の主力事業である戸建分譲事業におきましては、主なターゲットとする一次取得者層のニーズに即した住宅供給を推進していくため、綿密な調査によりタイムリーに需要や成約状況などの市場動向を把握し、適切な販売価格の設定を行ってまいります。

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。

## マーケットシェア獲得による収益拡大

当社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や、当社の業績におきまして、営業拠点の存在する近畿圏及び愛知県における景気動向、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た上で、今後も支店展開を通じ事業エリアの拡大に努めてまいります。

## ▶ 当社事業エリア



1 姫路支店	5 御影支店	9 堺支店	13 枚方支店
2 加古川支店	6 西宮支店	10 京都東支店	14 奈良支店
3 明石支店	7 江坂支店	11 京都西支店	15 名古屋支店
4 神戸支店	8 福島支店	12 高槻支店	

## エリア別販売実績

平成20年12月に近畿圏以外の地域では初となる名古屋支店(名古屋市名東区)を開設し、平成21年10月期から名古屋支店におきまして、愛知県下での戸建分譲事業を開始いたしております。なお、戸建分譲事業及びマンション分譲等事業について、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。

## ▶ 生産実績

(第12期 平成22年2月1日から平成22年4月30日まで)

事業種類別	件数	前年同期比 (%)	金額(千円)	前年同期比 (%)
戸建分譲事業	386	13.9	9,541,231	15.2
マンション分譲等事業	—	△100.0	—	△100.0
合計	386	12.2	9,541,231	14.0

## ▶ エリア別販売実績[戸建分譲事業]

(第12期 平成22年2月1日から平成22年4月30日まで)

都道府県	件数	前年同期比 (%)	金額(千円)	前年同期比 (%)
愛知県	28	460.0	753,739	556.7
滋賀県	6	△50.0	109,910	△57.3
京都府	25	212.5	665,825	224.9
大阪府	106	△17.2	2,984,953	△13.8
兵庫県	130	△33.0	3,038,755	△33.9
奈良県	70	34.6	1,613,843	42.6
合計	365	△8.5	9,167,027	△6.2

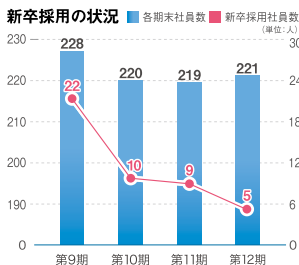
## ▶ エリア別販売実績[マンション分譲等事業]

(第12期 平成22年2月1日から平成22年4月30日まで)

都道府県	件数	前年同期比 (%)	金額(千円)	前年同期比 (%)
京都府	45	—	1,233,233	—
大阪府	—	△100.0	—	△100.0
兵庫県	1	△66.7	5,614	△87.9
合計	46	666.7	1,238,847	1,201.0

## 人材の確保・育成の強化

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。



会社説明会の様子

## 配当方針について

当期の中間配当金につきましては、期初計画通り1株当たり10円とさせていただきます。期末配当につきましては通期の業績見通しから、1株当たり10円とし、年間配当金額は1株当たり20円となる予定です。

株主の皆様には引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

### 1株当たり配当金

	中間	期末	合計
21年10月期	3.00	3.00	6.00
22年10月期	10.00	10.00 (予想)	20.00 (予想)

## 通期の見通し

当社の主力事業である戸建分譲事業におきましては、当社が主なターゲットとする一次取得者層のニーズに即した住宅供給を推進していくために、綿密な調査によりタイムリーに需要や成約状況などの市場動向を把握し、適切な販売価格の設定を行ってまいります。また、価格面以外でも立地や間取り等の入念な検討を行い、早期に販売できる商品企画に取り組み、資金効率の向上を図ってまいります。更に、より競争力のある販売価格の設定を行うために、分譲用地仕入に際しては適正な価格での仕入を行っていくとともに、建築コストの低減や工期の短縮等に取り組み、効率化を図ってまいります。一方、最近の景気動向に対応するべく、前期には完成在庫の圧縮や慎重な販売計画に基づく分譲用地仕入れを行ってきた結果、前事業年度末のたな卸資産は合計で85億41百万円にまで縮小しておりましたが、今後販売棟数を拡大していくためには新たな分譲用地の取得が重要となるため、より積極的に分譲用地仕入に取り組み、戸建分譲事業は通期で1,500棟の販売を目指してまいります。以上により、通期の業績見通しにつきましては、売上高388億円(前事業年度比10.9%増)、営業利益31億円(同 87.4%増)、経常利益30億円(同 89.6%増)、当期純利益18億円(同 68.6%増)を予定しております。

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



## 財務・業績サマリー

## 業績の推移

科目	第11期 第2四半期 (平成21年4月期)	第11期 (平成21年10月期)	第12期 第2四半期 (平成22年4月期)	第12期予想 (平成22年10月期)
売上高 (百万円)	17,601	34,993	17,453	38,800
▶ 経常利益 (百万円)	210	1,582	1,825	3,000
▶ 売上高経常利益率 (%)	1.2	4.5	10.5	7.7
当期純利益 (百万円)	124	1,067	1,071	1,800
総資産 (百万円)	21,927	23,194	25,684	—
純資産 (百万円)	13,309	14,202	15,227	—
自己資本比率 (%)	60.7	61.2	59.3	—
1株当たり当期純利益 (円)	7.34	63.19	63.43	106.51

## ◀◀◀ Check Point 1

## 経常利益

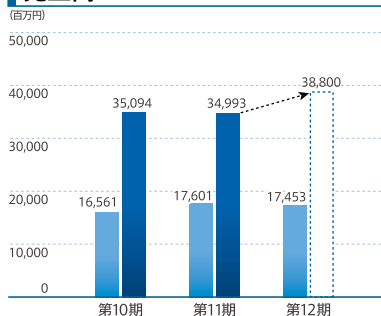
仕入価格の適正化及び建築コストの低減の取り組みや事業サイクルの短縮を進めた成果として経常利益18億25百万円(前年同期比768.6%増)

## ◀◀◀ Check Point 2

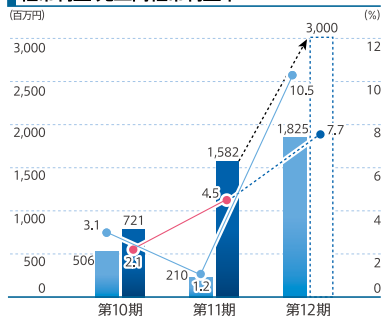
## 売上高経常利益率

当第2四半期累計期間における売上高経常利益率は10.5%となり、前年同期の1.2%に対して9.3ポイント向上。

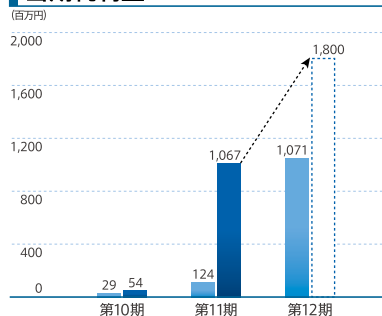
## 売上高



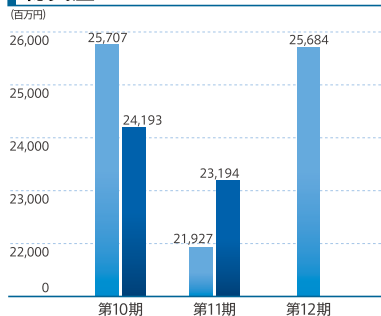
## 経常利益・売上高経常利益率



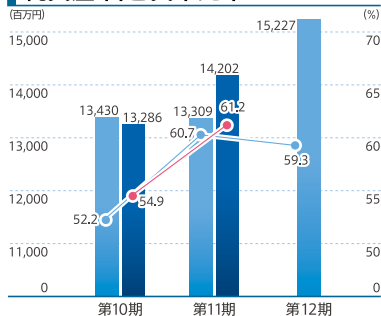
## 当期純利益



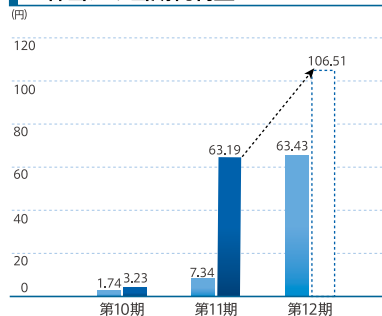
## 総資産



## 純資産・自己資本比率



## 一株当たり当期純利益



# 信頼と安心の 住まいづくり

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

信頼と安心の住まいづくりを目指しています。

## 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

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。

### 当社によるトータルサポート

徹底したマーケットリサーチのうえ、最新のニーズや情報をもとにプロジェクト

用地  
仕入

商品  
企画

施工  
管理

販売  
戦略

プランニング

工事監理

仲介手数料

設計

施工

販売

### アウトソーシング

徹底した品質・販売管理のもと積極的にアウトソーシング

#### Point 1

お客様第一主義をモットーに「良質で低価格な家づくり」にこだわり続けていること。

#### Point 2

自社管理とアウトソーシングを巧みに組み合わせることでコストダウンを図り、適正な価格で高品質の住宅を提供する。

## 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。



2006年度



2007年度

\*全国No.1ホームビルダー大全集(住宅産業研究所調べによる)

していきます。



を立案

アフターサービス

「コアとなる」[用地仕入]「商品企画」「施工管理」に経営資源を集中させる

高品質な住宅をプランニングすること重点

関西＝「売り建て」が主流

※売り建てとは、お客様と話し合いながら間取りなどを決めて家を建てていく手法。

ファースト住建＝物件を先に建ててから売る  
プロダクトアウトを採用。

従来の枠にとらわれない無駄を省いた対応

リスク

住宅を先につくるため品質や間取り、機能性が優れていなければ売れない

## 第2四半期貸借対照表

(単位:千円)

科目	当第2四半期 (第12期) 平成22年4月30日現在	前第2四半期 (第11期) 平成21年4月30日現在	前期 (第11期) 平成21年10月31日現在
<b>資産の部</b>			
流動資産	24,776,584	21,067,171	22,272,694
現金及び預金	14,666,820	10,987,407	13,440,122
売掛金	71	397	262
CI たな卸資産	9,813,350	9,741,580	8,541,663
その他	296,342	337,786	290,645
固定資産	907,424	859,951	922,101
有形固定資産	806,007	772,694	813,117
建物(純額)	125,533	112,099	124,425
構築物(純額)	4,050	4,235	4,230
車両運搬具(純額)	9,076	16,843	10,466
工具、器具及び備品(純額)	10,306	13,938	11,865
土地	657,040	625,577	657,040
建設仮勘定	—	—	5,088
無形固定資産	23,849	35,190	30,335
投資その他の資産	77,567	52,066	78,648
<b>資産合計</b>	<b>25,684,009</b>	<b>21,927,122</b>	<b>23,194,795</b>

(注)記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しています。

(単位:千円)

科目	当第2四半期 (第12期) 平成22年4月30日現在	前第2四半期 (第11期) 平成21年4月30日現在	前期 (第11期) 平成21年10月31日現在
<b>負債の部</b>			
流動負債	10,193,601	8,266,845	8,689,984
支払手形	243,580	315,760	277,210
支払信託	1,253,430	1,342,800	1,155,850
工事未払金	1,980,105	1,501,097	1,816,945
短期借入金	5,269,000	4,328,000	4,186,000
1年以内に返済予定の長期借入金	100,400	100,400	100,400
未払法人税等	766,789	8,997	626,794
賞与引当金	134,199	69,813	76,150
役員賞与引当金	9,100	1,200	7,900
完成工事補償引当金	53,363	267,145	44,954
その他	383,633	331,631	397,780
固定負債	263,151	350,670	302,111
長期借入金	197,100	297,500	247,300
退職給付引当金	66,051	53,170	54,811
<b>負債合計</b>	<b>10,456,753</b>	<b>8,617,516</b>	<b>8,992,096</b>
<b>純資産の部</b>			
株主資本	15,223,996	13,309,606	14,202,699
資本金	1,584,000	1,584,000	1,584,000
資本剰余金	1,338,350	1,338,350	1,338,350
利益剰余金	12,302,321	10,387,931	11,281,024
自己株式	△674	△674	△674
新株予約券	3,259	—	—
<b>純資産合計</b>	<b>15,227,256</b>	<b>13,309,606</b>	<b>14,202,699</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>25,684,009</b>	<b>21,927,122</b>	<b>23,194,795</b>

## 第2四半期損益計算書

(単位:千円)

科目	当第2四半期	前第2四半期	前期
	(第12期) 平成21年11月1日から 平成22年4月30日まで	(第11期) 平成20年11月1日から 平成21年4月30日まで	(第11期) 平成20年11月1日から 平成21年10月31日まで
売上高	17,453,961	17,601,375	34,993,767
売上原価	14,348,472	16,346,230	31,246,264
売上総利益	3,105,488	1,255,144	3,747,502
販売費及び 一般管理費	1,234,905	1,011,999	2,093,280
<b>C2</b> 営業利益	1,870,582	243,145	1,654,222
営業外収益	7,513	13,978	19,777
営業外費用	52,880	46,982	91,646
<b>C2</b> 経常利益	1,825,216	210,141	1,582,353
特別利益	—	31,410	278,115
特別損失	—	17,185	23,882
税引前四半期 (当期)純利益	1,825,216	224,366	1,836,586
法人税等	753,220	100,281	768,710
<b>C2</b> 四半期(当期) 純利益	1,071,996	124,084	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。

## 第2四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	当第2四半期	前第2四半期	前期
	(第12期) 平成21年11月1日から 平成22年4月30日まで	(第11期) 平成20年11月1日から 平成21年4月30日まで	(第11期) 平成20年11月1日から 平成21年10月31日まで
営業活動による キャッシュ・フロー	254,438	4,740,952	7,463,521
投資活動による キャッシュ・フロー	△7,945	△983,416	△1,210,672
財務活動による キャッシュ・フロー	980,206	△1,973,661	△2,216,260
現金及び 現金同等物の 増減額	1,226,698	1,783,873	4,036,588
現金及び 現金同等物の 期首残高	10,640,122	6,603,533	6,603,533
現金及び 現金同等物の 四半期末 (当期末)残高	11,866,820	8,387,407	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 1 ▶▶▶

## たな卸資産

たな卸資産は、前事業年度末に比べ12億71百万円減少しました。また、当第2四半期末のたな卸資産のうち、販売用不動産は、26億13百万円(前期末26億2百万円)、仕掛販売用不動産は59億97百万円(同50億6百万円)、未成工事支出金は11億99百万円(同9億29百万円)です。

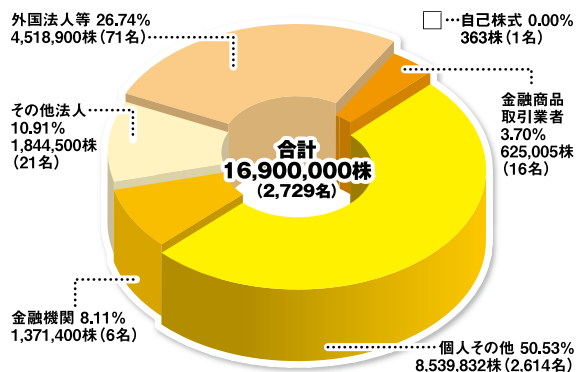
## Check Point 2 ▶▶▶

不採算となっていた在庫が一扫されたことが主原因となり収益性の面では改善の傾向が表われる状況になりました。仕入価格適正化に向けた取り組みや建築コスト低減に向けた取り組みの成果も収益性の改善として表われており、営業利益、経常利益及び四半期純利益はそれぞれ前年同期を大幅に上回ることとなりました。

株式の状況 (平成22年4月30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	2,729名

所有者別株式数分布 (平成22年4月30日)



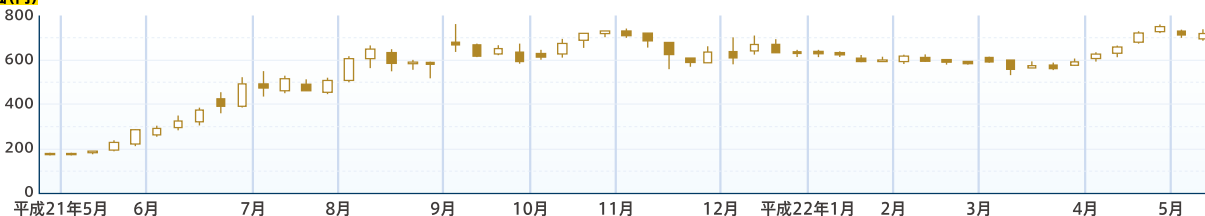
大株主 (平成22年4月30日)

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	1,259,800	7.45
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	866,900	5.13
ゴールドマンサックスインターナショナル	832,800	4.93
ビービーエイチ 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	412,800	2.44
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	394,500	2.33
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	359,700	2.13
松井証券株式会社	358,300	2.12
五十嵐 幸造	312,000	1.85
合計	11,685,800	69.15

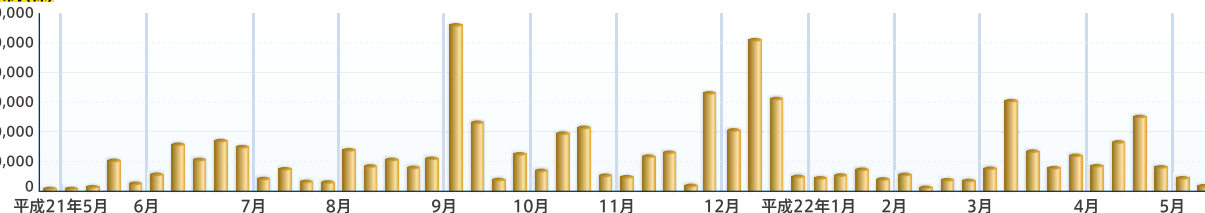
(注)発行済株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しています。

株価の推移

株価(円)



出来高(株)



## 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 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
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

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/>



### 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。

