



第7期 事業報告書

平成16年11月1日～平成17年10月31日

CONTENTS

時代が求める“住まい”と “街”づくりをめざして	1
株主の皆様へ	3
特集 建売だからこそ快適な住まいを ～ファースト住建の住宅設備へのこだわり～	5
財務諸表(要旨)	7
会社概要	9
株式情報	10

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。

Basic Strategy

ファースト住建の基本戦略



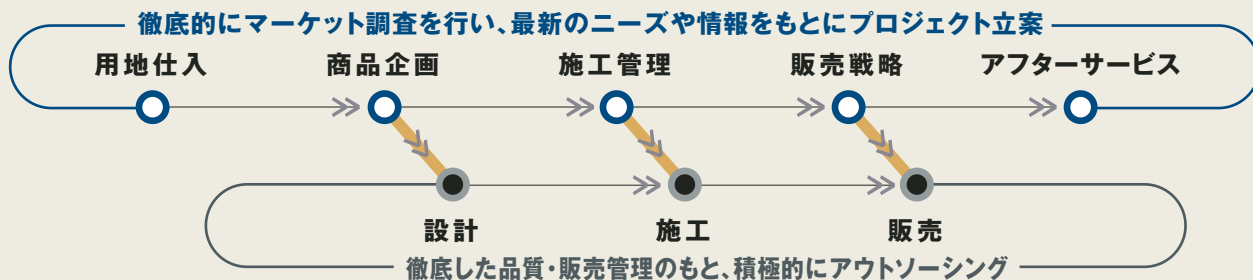
価値ある住まいを実現するため 商品企画に注力し、アウトソーシングを積極活用

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一貫した事業を行っています。中でも高品質・低価格の住まいを実現するコアとなる「商品企画」と「用地仕入」、そして「施工管理」に経営資源を集中させる独自のビジネスモデルを構築してきました。

「商品企画」では、購入者のライフスタイルやニーズを多角的に調査し、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しています。

「用地仕入」では、地域に密着したネットワークづくりを推進し、用地情報を日常的に収集しています。またアウトソーシングを活用する建築施工とアフターサービスについても、外部委託にとどまらない「施工管理」を行い、高品質な住まいをつくる独自の品質管理システムのもと、その厳密な徹底を図っています。

経営資源をコア分野へ集中させ、アウトソーシングを活用する。この事業戦略により、高品質で、しかもお求めやすい価格を実現した価値ある住まいを提供しています。





Future Strategy

ファースト住建のこれからの戦略

市場の変化に迅速に対応するための
柔軟さと積極性を高める



ファースト住建をとりまく環境

- 企業の財政状態、業績の改善が進み、企業保有不動産の売却が減少。
- 不動産投資信託(REIT)に代表されるように、投資対象としての不動産の需要が拡大。
- 地価上昇への期待から、個人所有不動産も物件数が減少する。

こうした結果、当社の事業エリアである近畿圏において、地価が下げ止まる、あるいは上昇に転じる地域が出現し、当社のターゲットとしている顧客のニーズを満たす土地が不足している。

➤ 営業エリアの拡大

支店展開を早期化し、地域に密着した土地情報を他社より早く、多く集める。

➤ 人材育成の早期化

支店長候補を本社の管轄下に集め、集中的に能力開発を行う。

➤ 大型案件への取り組み

新設の「開発事業部」を主体とし、棟数拡大に効果的な大型案件を、徹底したリスク管理のもとで慎重に行う。

➤ より顧客ニーズを満たす物件へ

新設の「商品開発課」のもと、商品の付加価値を高めた新規仕様を企画開発し、商品ラインアップを拡充する。

主力である戸建分譲事業の拡大を進めてまいります



株主の皆様には、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。ここに第7期(平成16年11月1日～平成17年10月31日)の業績をご報告申し上げるとともに、今後の取り組みについてご説明いたします。

代表取締役社長 中島 雄司

■ 地価上昇をにらみ営業エリアを拡大

当期におけるわが国経済は、円安傾向による輸出の伸びや設備投資需要の増加により、企業収益においては着実な回復基調が見られました。しかし個人消費では、高所得者層の消費は堅調に推移したものの、原油価格の高騰や増税等による先行き不透明感により、中低所得者層の消費動向には大きな変化の兆しは見られませんでした。

不動産業界におきましては、当社の事業エリアである近畿圏でも、昨年末から都市部や好条件住宅地の地価が下げ止まり、あるいは上昇に転じてきました。この背景としては、業績改善による企業保有不動産の売却減少や、投資ファンド等による不動産投資の過熱化などが挙げられます。地価上昇による影響は、今期、近畿圏での戸建分譲住宅着工戸数が対前年比で7%近く減少していることにも表れています。一方、依然として下落している地域もあり、二極化が進んでいると考えられます。

こうした中、当社は主力事業である戸建分譲事業の強化のため営業エリアの拡大を図り、平成17年4月に大阪府下に守口支店と堺支店を、同年9月には京都府下には初めてとなる京都西支店(向日市)を開設したほか、奈良県と和歌山県においても分譲事業を開始しました。また支店拡大にあたって課題とする人材育成を目的として、本社営業部門を3課体制から10課体制とし、一層の事業拡大に努めてまいりました。

一方、マンション事業においては、市場動向を見極めながら慎重に取り組んだ結果、前期在庫の販売を終えるにとどまりました。このため

売上高構成比に占める割合は、戸建分譲事業が前期の95.1%から98.5%までさらに高まりました。

こうした結果、主力とする戸建分譲事業の売上高は微増したものの、マンション分譲事業の減収のため、当期売上高は349億91百万円(前期比0.6%減)、経常利益39億60百万円(同11.0%減)、当期純利益23億49百万円(同8.7%減)となり、当社設立以来初の減収減益となりました。

■ 戸建分譲事業: 事業を拡充・強化

主力事業である戸建分譲事業では、前述のように京阪地域への支店拡大や営業部門拡充を積極的に行いました。

しかしながら、地価上昇により当社が主要な顧客層とする比較的若い世代層のニーズに合致した土地仕入れが困難さを高めたことや、支店賃貸物件の早期確保、新規エリアでのマーケティングや行政との対応交渉などの課題も残りました。また、地価上昇を販売価格に転嫁することも難しい状況でした。

こうした結果、当期の戸建分譲事業は、販売棟数1,282棟(前期比4.3%増)、売上高344億55百万円(同2.9%増)と、前期から微増にとどまりました。

■ マンション分譲事業: 組織機能を移管

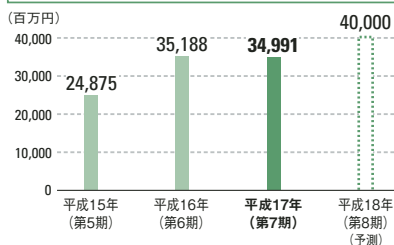
マンション分譲事業につきましては、慎重に事業展開を進め、前期からの残戸数15戸の販売以降、新規案件がなかったため、売上高は3億79百万円(前期比75.5%減)となりました。

なお当事業におきましては、平成17年8月、マンション事業課を廃止し、本店および支店の企画営業課にその機能を移管しました。

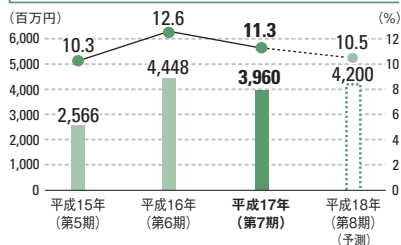
■ 期末配当金について

当社は、常に企業価値を高めることにより、株主の皆様へ長期的に貢献できる企業を目指しております。株主様への配当につきましては、事業展開に備えた内部資金の確保と企業業績等も勘案した上で、安定した利益還元を念頭に置き、配当性向10%を目標としたいと考えております。

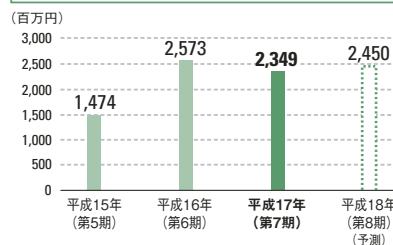
売上高



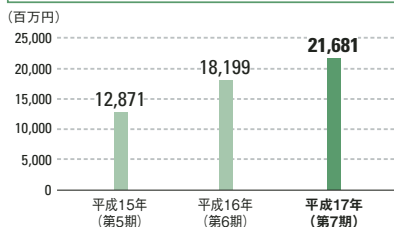
経常利益・売上高経常利益率



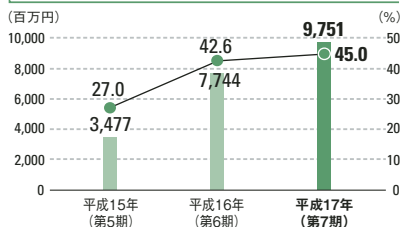
当期純利益



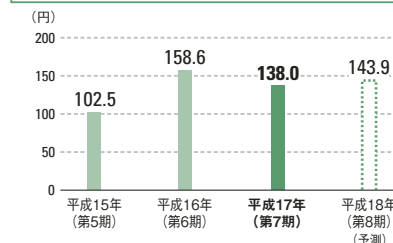
総資産



株主資本・株主資本比率



1株あたり当期純利益*



* これまでに実施いたしました株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株あたりの指標の推移を掲載しております。

販売棟数 (第7期)

事業種別	件数	前期比	金額(百万円)	前期比
戸建分譲事業	1,282	+ 4.3%	34,455	+ 2.9%
マンション分譲事業	15	△ 78.3%	379	△ 75.5%
請負工事事業	1	△ 50.0%	17	△ 17.4%
その他事業	—	—	139	△ 5.7%
合計	—	—	34,991	△ 0.6%

平成17年10月期の配当金につきましては、1株につき5円の間配当金と1株につき15円の利益配当金を合わせ、前期に比べ6円増配となる1株につき20円の年間配当金とさせていただきます。

第8期は年間1,500棟体制の実現へ

来期の見通しにつきましては、企業収益の改善、株式市場の持ち直しなどにより一層の回復傾向が見られるものの、個人消費については、増税や社会保障費の増加等将来への不透明感から、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、土地価格の上昇期に差しかり競争が激化すると予想されますが、地価上昇を販売価格に転嫁できる環境には至らないと考えられます。

当社においては、事業の中心地域である兵庫県南部並びに大阪府の

深耕、および迅速な新規支店開設を通じ、京都府、奈良県など新たな地域におきましても積極的な展開を図り、支店網を充実させ、本社企画営業課を強化し、供給棟数において年間1,500棟を超える体制を確立したいと考えています。

また来期から本格稼働する開発事業部によって大規模開発案件に伴うリスクコントロールを、また商品開発課によって商品力の向上を図ってまいります。

以上より、第8期の業績見通しは、売上高400億円(前期比14.3%増)、経常利益42億円(同6.0%増)、当期純利益24億50百万円(同4.3%増)を見込んでおります。

株主の皆様には、今後ともご支援、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

代表取締役社長 中島 雄司

当社が採用している住宅設備の一部をご紹介します。

特集

建売だからこそ 快適な住まいを

～ファースト住建の住宅設備へのこだわり～

快適な住まいを考えると、建物の間取りや建築素材の選定に加えて、内部の住宅設備にも大きなこだわりを持たれるのではないのでしょうか。当社では、より快適な住まいを求められるお客様のニーズにお応えするために、キッチンや浴室、トイレなどに取りすぐりの住宅設備をご用意しています。



当社施工例：デザイン性豊かなエントランス



当社施工例：
モノトーンを基調とした内装

使いやすさにこだわったキッチンスペース

キッチンスペースには、サンウェーブ、ミカド、松下電工など国内有名メーカー製のシステムキッチンを採用。ゆとりの収納力と出し入れの利便性を兼ね備えた引き出しや、水跳ねの音を大幅に抑えた静音シンク、ハンドシャワー、清潔でお手入れが簡単なガラストップコンロなど、使いやすさにこだわったキッチンスペースをご提供しています。



ミカドのキッチンを採用（一例）



お手入れが簡単な
ガラストップコンロ



程よいセミジャンボ
サイズの標準型シンク



分別収納に便利な
引き出し

1日の疲れを癒す浴室

浴室は、「段差のない出入口」や「跨ぎやすい高さの浴槽」、「腰掛スペース」などユニバーサルデザインに基づいて独自の工夫を凝らした、TOTO、ミカド、松下電工製を採用。コンパクトなボディに「換気・暖房・衣類乾燥」機能を搭載し、雨の日の洗濯物の乾燥や冬場のスピーディーな浴室暖房に、優れた威力を発揮する次世代型浴室換気暖房乾燥機を標準設備としています。また、心地よいマッサージ感のある水流を生み出すマッサージシャワーや、翌朝、靴下のままでも入れるほど確実な排水を実現した高排水機能の床面を採用し、浴槽には、断熱効果の高い保温材付断熱構造を取り入れています。



TOTOのバスルームを採用（一例）



段差のない出入口口



跨ぎやすい高さの浴槽



腰掛けスペース

浴室換気暖房乾燥機



落ち着いた雰囲気を出すトイレ・洗面

モトーンを基調にした内装デザインは、洗面所やトイレに落ち着いた雰囲気を演出しています。また、使い勝手を考えたシャワー付洗面化粧台やシャワートイレを標準設備としています。

より快適な住まいづくりに

その他、ビルトインタイプの食器洗い乾燥機やリフトダウンウォール、浴室テレビなど、ご予算に応じて、より快適な住まいづくりのためのオプション商品もご用意しています。



ビルトイン食器洗い乾燥機



浴室テレビ

当社では、皆さまに快適な住まいをご提供できるよう、このように充実した住宅設備を取り揃えています。

※ここにご紹介したのは、平成17年10月現在の仕様です。より良い住宅設備の追求のため、仕様変更を行うことがありますので、予めご了承下さい。

財務諸表(要旨)

貸借対照表

(単位:千円)

科目	当 期 (平成17年10月31日現在)	前 期 (平成16年10月31日現在)
資産の部		
流動資産	21,028,067	17,691,219
2 現金及び預金	5,185,262	7,606,824
売掛金	308	35
1 たな卸資産	15,506,953	9,672,503
前渡金	184,830	145,570
繰延税金資産	93,319	156,093
その他	57,394	110,192
固定資産	653,664	508,025
有形固定資産	556,046	432,515
建物	107,921	85,823
構築物	4,666	-
車両運搬具	47,085	32,770
工具器具備品	76,778	60,667
減価償却累計額	△ 87,820	△ 59,248
土地	407,415	290,012
その他	-	22,490
無形固定資産	10,431	4,957
投資その他の資産	87,186	70,552
繰延税金資産	25,466	16,449
その他	61,720	54,103
資産合計	21,681,732	18,199,244

(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 たな卸資産

たな卸資産は前期に比べ58億34百万円増加していますが、これは事業拡大に備え積極的に分譲用地の仕入を行ったためです。また、当期末のたな卸資産のうち、販売用不動産は71億69百万円(前期末 51億31百万円)、仕掛販売用不動産は70億1百万円(前期末 38億41百万円)となっています。

科目	当 期 (平成17年10月31日現在)	前 期 (平成16年10月31日現在)
負債の部		
流動負債	11,867,445	10,414,209
支払手形	1,991,020	1,890,550
工事未払金	2,096,186	1,879,153
2 短期借入金	6,581,900	4,845,600
未払法人税等	820,154	1,382,383
前受金	153,103	173,910
その他	225,081	242,613
固定負債	62,470	40,482
退職給付引当金	13,870	6,482
役員退職慰労引当金	48,600	34,000
負債合計	11,929,916	10,454,691
資本の部		
資本金	1,584,000	1,584,000
資本剰余金	1,338,350	1,338,350
資本準備金	1,338,350	1,338,350
利益剰余金	6,830,061	4,822,679
利益準備金	5,400	5,400
2 当期末処分利益	6,824,661	4,817,279
自己株式	△ 595	△ 476
3 資本合計	9,751,816	7,744,553
負債資本合計	21,681,732	18,199,244

Check point 2 現金及び預金、短期借入金、当期末処分利益、営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは36億72百万円の減少となりましたが、その主たる要因はたな卸資産の増加によるものです。これにより必要となった資金は、主に当期純利益を含む内部留保資金及び短期借入金により手当てしています。

Check point 3 資本合計

株主資本比率は、前期末が42.6%であったのに対し、当期末は45.0%と高まりました。

損益計算書

(単位:千円)

科目	当 期 (平成16年11月1日から 平成17年10月31日まで)	前 期 (平成15年11月1日から 平成16年10月31日まで)
4 売上高	34,991,212	35,188,965
売上原価	29,069,005	28,822,318
売上総利益	5,922,207	6,366,646
5 販売費及び一般管理費	1,920,931	1,789,235
営業利益	4,001,276	4,577,411
営業外収益	39,966	42,042
6 営業外費用	80,715	171,332
経常利益	3,960,527	4,448,120
税引前当期純利益	3,960,527	4,448,120
法人税、住民税及び事業税	1,556,791	1,940,403
法人税等調整額	53,757	△ 65,698
当期純利益	2,349,977	2,573,415
前期繰越利益	4,559,182	2,243,864
7 中間配当金	84,498	-
当期末処分利益	6,824,661	4,817,279

(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 4 売上高

当期における売上高の内訳は、戸建分譲売上344億55百万円(前期334億74百万円)、マンション分譲売上3億79百万円(前期15億46百万円)、その他1億56百万円(前期1億68百万円)となっています。主力である戸建分譲事業が前期を上回ったものの、当期においてはマンション分譲事業における新規案件がなかったため、売上高合計が前期を0.6%下回りました。

Check point 5 販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費は、前期に比べ7.4%増加していますが、この主な要因は、将来の事業展開を考慮し積極的な人材採用を推し進めたことによります。従業員数は、前期末118名に対し、当期末153名となっています。

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	当 期 (平成16年11月1日から 平成17年10月31日まで)	前 期 (平成15年11月1日から 平成16年10月31日まで)
2 営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,672,410	2,032,504
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 165,492	128,857
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,416,341	1,686,483
現金及び現金同等物の増減額	△ 2,421,561	3,847,846
現金及び現金同等物の期首残高	7,606,824	3,758,977
現金及び現金同等物の期末残高	5,185,262	7,606,824

(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

(単位:千円)

科目	当 期 (平成16年11月1日から 平成17年10月31日まで)	前 期 (平成15年11月1日から 平成16年10月31日まで)
当期末処分利益	6,824,661	4,817,279
利益処分額	270,496	258,097
配当金	253,496	236,597
取締役賞与金	16,000	20,000
監査役賞与金	1,000	1,500
次期繰越利益	6,554,165	4,559,182

(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 6 営業外費用

営業外費用のうち主なものは支払利息ですが、借入金金利低減の努力により、当期においては有利子負債(短期借入金)残高が増加しているにもかかわらず、支払利息額は前期1億41百万円に対し、当期は72百万円と大幅に減少しました。

Check point 7 中間配当金

当期において、初めてとなる中間配当金を実施しました。

会社概要 (平成17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	兵庫県尼崎市東難波町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	三井住友銀行 神戸営業部 四国銀行 尼崎支店 あおぞら銀行 関西支店 大垣共立銀行 大阪支店 兵庫県信用農業協同組合連合会 本店 住友信託銀行 本店営業部

支店

- 加古川支店 兵庫県加古川市西神吉町岸129
センチュリー加古川1階 TEL:0794-34-6780
- 御影支店 神戸市東灘区御影石町4-14-17
TEL:078-822-9577
- 江坂支店 大阪府吹田市江坂町3-39-13
TEL:06-6192-1467
- 西宮支店 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 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 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 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 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

(注)平成18年1月27日開催の第7回定時株主総会において、松下弘和氏が新たに取締役に選任され、就任いたしております。

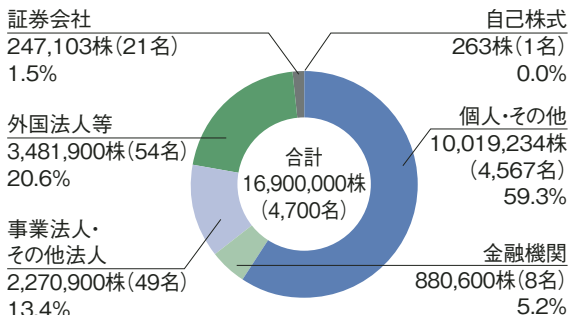
- 守口支店 大阪府守口市大枝南町8-22
シャルマン大枝1階 TEL:06-6997-6125
- 堺支店 大阪府堺市五月町3-35
三興ビル2階 TEL:072-238-7761
- 京都西支店 京都府向日市上植野町吉備寺8
パネフビル1階 TEL:075-931-0655



株式の状況

会社が発行する株式の総数	67,600,000株
発行済株式の総数	16,900,000株
株主数	4,700名

所有者別株式数分布

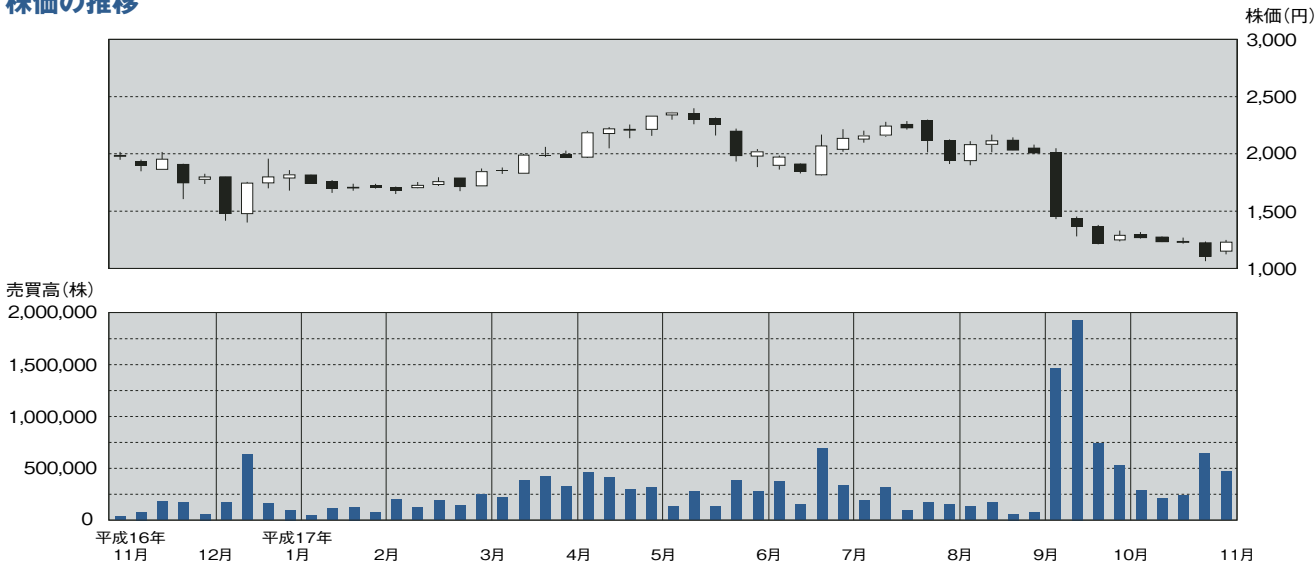


(注) 割合については、小数点第2位以下を四捨五入して表示しています。

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
バンクオブニューヨークジーシーエムクライアント アカウンツイーアイエスジー	856,700	5.1
ジービーエムシーピーオムニバスユーエスベンション トレーディングシステム380052	587,700	3.5
大阪証券金融株式会社	472,300	2.8
一建設株式会社	400,000	2.4
北村 公男	385,500	2.3
牛島 慎吾	360,000	2.1
森脇 利典	320,000	1.9
五十嵐 幸造	312,000	1.8

株価の推移



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
配当金受領株主確定日 利益配当金 10月31日
中間配当金 4月30日(中間配当を行う場合)
名義書換代理人 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(通話料無料):0120-094-777
同 取 次 所 三菱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
※株式関係のお手続用紙のご請求は、次の三菱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(大阪証券代行部)
インターネットホームページ
<http://www.tr.mufg.jp/daikou/>
1単元の株式数 100株
告 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/>



再生紙(古紙配合率100%)、大豆油インキを使用しています。