



[事業報告書]
第8期 株主通信

平成17年11月1日～平成18年10月31日まで

 ファースト住建株式会社

証券コード:8917



私たちは、 「お客様第一主義」です。

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。

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。

事業エリアの拡大を推し進め、さらなる成長を目指します。

幸せをデザインした住まいをお届けしたい。この思いが、ファースト住建の成長の糧です。

株主のみなさまには、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

当社は創業以来、「お客様第一主義」をモットーに事業を展開してまいりました。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住まいづくりで、ひとり一人のお客様に、それぞれの満足をお届けできるよう日々努力を続けています。お客様満足度の高い住まいの提供を通じて、社会に貢献することを企業理念としており、それは同時に、当社の常の目標でもあります。この企業理念を実現するために、当社は独自のビジネスモデルを構築し、現在に至るまで成長を続けております。おかげさまで、第8期（平成17年11月1日～平成18年10月31日）におきましても好業績を計上することができました。ここにご報告申し上げます。

近畿圏のシェア・アップ、商品企画力の向上を推進し、増収増益を達成しました。

第8期における不動産業界は、地価の上昇がより鮮明になり、分譲用地の仕入における競争が激しくなっております。また、原油や素材価格の上昇を受けて、資材価格も上昇傾向にあり、コスト面においても厳しい状況にありました。一方、ゼロ金利政策解除などによる金利の上昇に対する懸念や地価の上昇は、一般の住宅購買欲求を後押しし、住宅需要は堅調に推移しております。

このような環境のもと、当社は積極的な戸建住宅の分譲棟数の増加によって、近畿圏におけるシェア・アップを図りました。平成17年11月には開発事業部を新設し、従来当社が手がけることの少なかった開発を伴う多棟現場の仕入から販売までの一貫プロデュースを開始、さらに、平成18年1月に京都東支店、枚方支店、平成

18年6月に姫路支店を開設し、事業エリアの拡大を推進しました。

この結果、当期は売上高432億58百万円（前期比23.6%増）、経常利益44億6百万円（同11.3%増）、当期純利益26億7百万円（同10.9%増）となり、増収増益を達成いたしました。

次期の見通しにつきましては、競争がより激しくなっていく中、お客様のニーズを確実につかんだ住宅を提供することによって、また、第8期に新設した京都東支店、枚方支店、姫路支店の戦力化による戸建分譲住宅の年間1,650棟超の供給体制確立によって、業績拡大に邁進してまいります。株主のみなさまにおかれましては、今後もより一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成19年1月
代表取締役社長

中島 雄司

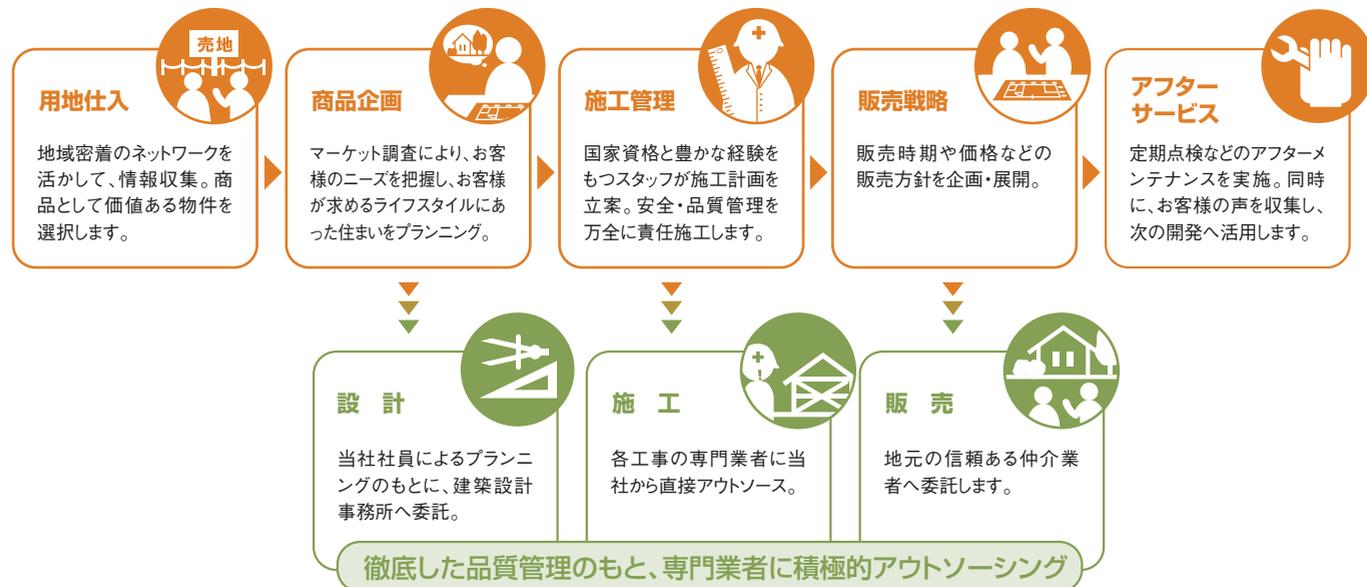


事業の根本となる業務に注力し、 少数精鋭主義でビジネスを展開していきます。

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。



入念なマーケット調査、お客様の最新ニーズ情報をもとに、企画・立案



ファースト住建の 3つの強み

1 高度な 用地仕入能力

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。

2 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。

3 独自の 品質管理システム

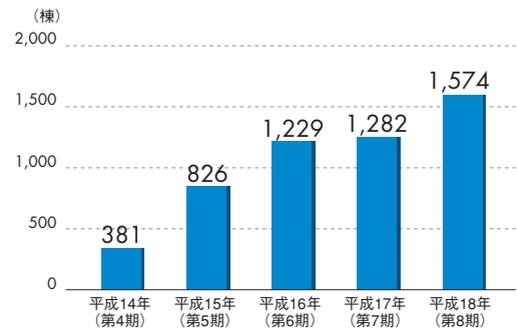
当社が推進する“アウトソーシング”とは、単なる外部発注ではありません。高品質な住まいを作るために必要な独自の品質管理システムに基づき、施工からメンテナンスまでを当社の専任担当者が厳密に管理しています。



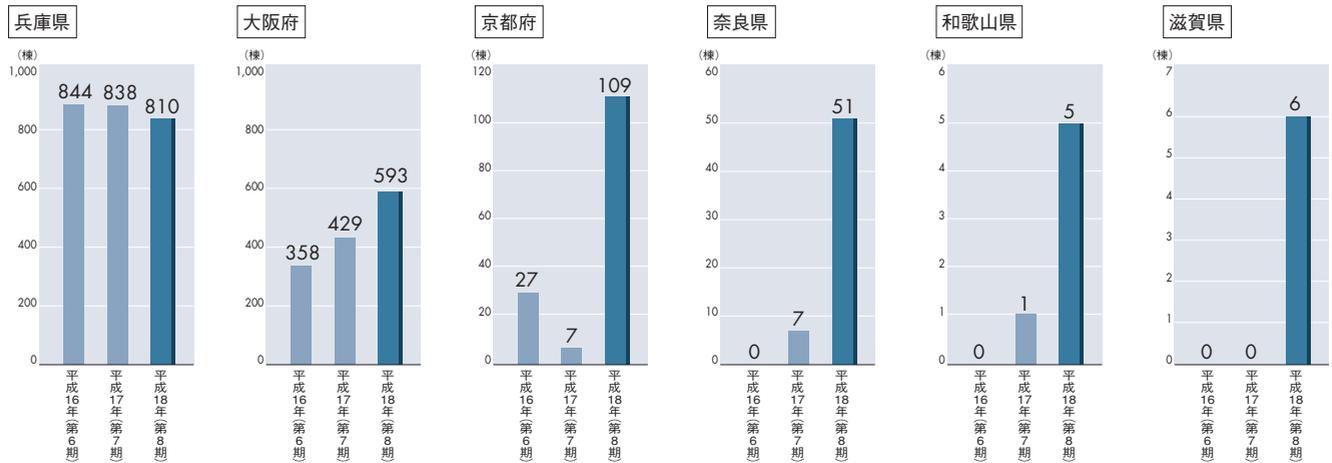
● 当社の事業エリアと戸建住宅販売実績



● 販売実績棟数



● 地域別販売実績



顧客ニーズに即応した住まいの提供で、シェア・アップを図ります。

地域密着型の
営業を推進

現在、近畿圏内に本社を含め合計15拠点を設置。地域と密な関係を構築し、用地情報を迅速かつ豊富に収集します。

現在の事業エリア
周辺地域へ進出

徹底したマーケティング・リサーチを行い、その地域ならではの顧客ニーズを的確に把握します。

マーケット・シェア
獲得による収益拡大

近畿圏での住宅供給棟数を拡大して、地域に根ざした住まい、そして暮らしをスピーディかつリーズナブルに提供します。

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 >>>

株主のみならず、将来の事業展開に備えるための内部資金の確保、ならびに企業業績等も勘案した上で、安定した利益還元で配当性向10%を目標にしております。第8期の期末配当金につきましては、1株当たり10円とさせていただきます。1株当たり10円で実施いたしました中間配当金を加え、1株当たり20円の年間配当金とさせていただきます。なお、これによる配当性向は、目標の10%を上回る13.0%となります。



※平成16年6月21日付で1:2の株式分割を実施しております。

※平成16年9月29日付で90万株の公募増資を実施しております。

ファースト住建のある街

VOL.1

当社は関西地区を基盤に、
地域密着型の営業活動によって成長してまいりました。
お客様が求める「住まい」づくりをめざす当社にとって、
街の歴史や風土は価値ある資産とも言えます。

このたびは、ファースト住建創業の地・加古川と、当期に支店を新設した
姫路など、ファースト住建の支店のある街をご紹介します。
今後も、エリア拡大とともに、様々な街の表情を本紙でご紹介できればと
思っております。どうぞ、お楽しみに。



加古川市

人口：約27万人(世帯数約10万世帯)

最寄り駅：JR宝殿駅

交通：三宮へ約30分(JR)

大阪へ約50分(JR)



加古川支店

平成11年7月設立

ファースト住建は、都会と自然の2つの魅力を持つ、この加古川市で創業しました。以来、地域に密着した営業を続けています。だからこそ、それぞれの街を詳しく知っています。

Kakogawa City

兵庫県の南部、瀬戸内海に面し位置する加古川市は、交通の利便性に優れ、神戸市、姫路市のベッドタウンとして発展してきました。市内を一級河川である加古川が流れ、マンションや大型店舗が立ち並ぶ都会的な南部と、自然が多く残るのどかな北部とに分かれる、表情豊かな街です。毎年11月には、市内を歩き、散歩する楽しさの発見、市民や県民の交流や健康促進を意図した企画「加古川ツーデーマーチ」が開催されます。市民がいきいきとした毎日を過ごせるよう「ウェルネス都市宣言」を行っている、「ひと」「まち」「自然」が調和する明るい都市です。

聖徳太子が建立したといわれる「播磨の法隆寺」

鶴林寺 (JR加古川駅よりバスで約8分、山陽電鉄尾上の松駅より徒歩15分)

589年、聖徳太子が16才の時、秦河勝(はたのかわかつ)に命じ仏教をひろめるための道場として建てられました。釈迦三尊と四天王を祀り「四天王寺聖霊院」と称されたのがこの寺のはじまりといわれ、播磨の法隆寺とも呼ばれています。平安時代の壁画が見つかった県下最古の木造建築物、国宝「太子堂」や、泥棒が盗み出し壊そうとしたら「アイタタ」という声が聞こえてきたため、改心したと伝えられている「聖観音立像」など、多くの仏教美術が残されています。

明石市

人口：約30万人(世帯数約11万世帯)

最寄り駅：JR明石駅

交通：三宮へ約15分(JR)

大阪へ約40分(JR)



明石支店

平成15年1月設立

Akashi City

子午線(東経135度)の街として有名な明石市。阪神都市圏と播磨臨海地域、淡路、四国とを結ぶ位置にあり、海陸交通の重要な拠点となっています。明石だこなど美味しい海の幸が食せることでも知られ、街や魚の棚(うおんたな)商店街は、多くの観光客で賑わっています。さくら名所100選の地に選ばれる明石城や、万葉の歌人・柿本人麻呂を奉る柿本神社など、数え切れない名所を抱える、活気あふれる街です。

日本最古の長編小説、源氏物語にも登場

善楽寺・無量光寺 (JR明石駅より徒歩約15分)

古来より、明石は日本でも有数の風光明媚な場所として知られ、多くの作家達がこの明石の地を舞台に、作品を作ってきました。古くには、平安時代に才女として知られた紫式部による源氏物語にも、明石の町が登場します。善楽寺は源氏物語に登場する明石入道の浜辺の館があったところだと言われており、無量光寺はこの辺りに光源氏の屋敷があり、月見を楽しんだと言われたことから“月見寺”とも呼ばれています。

姫路市

人口：約54万人(世帯数約20万世帯)

最寄り駅：JR姫路駅、山陽電鉄手柄駅

交通：三宮へ約40分(JR)

大阪へ約1時間(JR)



姫路支店

平成18年6月、
当期に新設

Himeji City

兵庫県下で、神戸市につぐ人口規模を誇る大都市。城下町として古くから栄えてきた姫路市には、たくさんの史跡や祭事がいまに伝えられ、文化の香りが漂う街です。姫路城に向かって伸びるメインストリートの両脇には、多くの商業施設が並び、住むには理想的な環境となっています。姫路を発祥とする企業も多く、産業も発達した近代都市の一面もあります。

築城400年を超える、世界遺産

姫路城 (JR姫路駅よりバスで約5分、徒歩約15分)

姫路城は法隆寺とともに1993年12月11日、ユネスコ(国際連合教育科学文化機関)の世界遺産リストにその名が登録されました。世界150余か国・550以上の文化遺産・自然遺産とともに、世界に広くその素晴らしさが伝えられ、かけがえのない「人類の宝」となりました。幾重にも重なる屋根、千鳥破風(はふ)や唐(から)破風と、白漆喰総塗籠造(しろしっくいそうぬりごめつくり)の外装が相まった、華やかな美しさで、白鷺城の異名をとっています。

参考HP:加古川市公式ホームページ、明石市公式ホームページ、姫路市公式ホームページ

業績の推移

		平成16年 (第6期)	平成17年 (第7期)	平成18年 (第8期)
CHECK.1	売上高 (百万円)	35,188	34,991	43,258
	営業利益 (百万円)	4,577	4,001	4,436
CHECK.2	経常利益 (百万円)	4,448	3,960	4,406
	当期純利益 (百万円)	2,573	2,349	2,607
	1株当たり当期純利益 (円)	158.69	138.05	154.27
	総資産 (百万円)	18,199	21,681	30,293
	純資産 (百万円)	7,744	9,751	11,919
	総資産経常利益率 (ROA) (%)	28.6	19.9	17.0
	自己資本当期純利益率 (ROE) (%)	45.9	26.9	24.1

戸建分譲事業の地域別販売実績 (第8期)

	棟数 (棟)	前年同期比 (%)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
	兵庫県	△3.3	21,341,222	△1.5
	大阪府	+38.2	17,095,671	+37.4
	京都府	+1,457.1	2,803,876	+1,696.8
	奈良県	+628.6	1,499,716	+749.2
	和歌山県	+400.0	95,432	+370.2
	滋賀県	—	155,993	—
CHECK.3	戸建分譲事業合計	+22.8	42,991,913	+24.8

CHECK POINT.1

売上高

売上高は、事業の拡大を積極的に進めたことにより、前期に比べ23.6%増加し、432億58百万円となりました。

CHECK POINT.2

売上高経常利益率

地価の上昇などにより前期の11.3%から、当期10.2%と低下いたしましたが、当社が目標とする10%は達成いたしました。

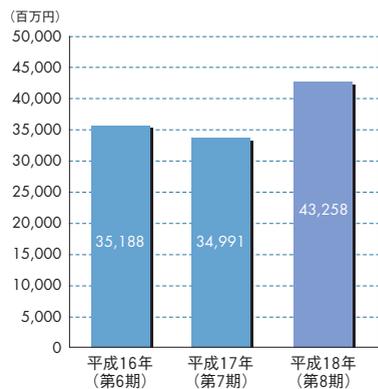
CHECK POINT.3

地域別販売実績

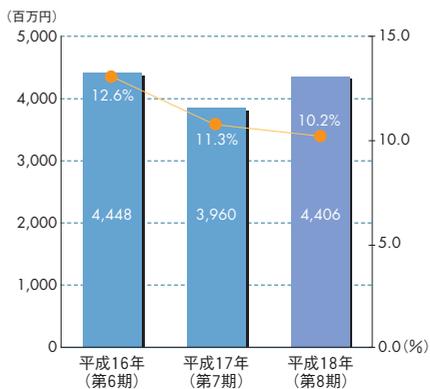
大阪府におきましては、販売棟数が38.2%増加いたしました。平成18年1月に京都東支店を開設したことにより、京都府下には2支店となり、京都府及び隣接する滋賀県、奈良県とエリアを拡大していくことができました。

業績推移グラフ

売上高



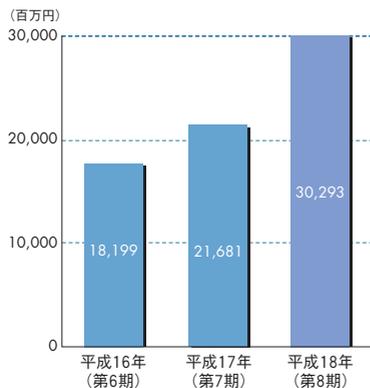
経常利益・売上高経常利益率



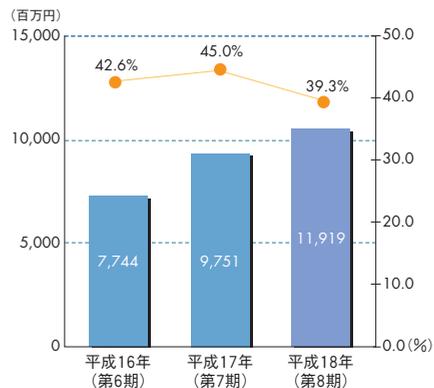
当期純利益



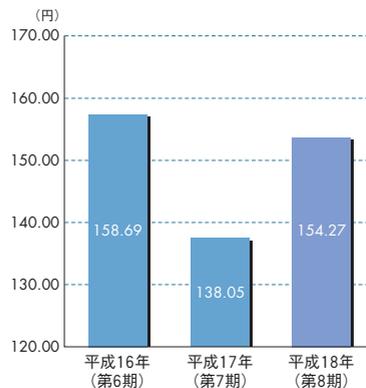
総資産



純資産・自己資本比率



1株当たり当期純利益



貸借対照表

単位:千円

科目	期別	当期	前期	科目	期別	当期	前期
		(平成18年10月31日現在)	(平成17年10月31日現在)			(平成18年10月31日現在)	(平成17年10月31日現在)
(資産の部)				(負債の部)			
流動資産		29,465,833	21,028,067	流動負債		18,291,679	11,867,445
現金及び預金		7,658,340	5,185,262	支払手形		1,781,150	1,991,020
売掛金		519	308	支払信託		806,170	—
CHECK.1 ▶ たな卸資産		20,952,055	15,506,953	工事未払金		2,518,764	2,096,186
前途金		687,100	184,830	短期借入金		11,555,000	6,581,900
繰延税金資産		122,076	93,319	未払法人税等		1,073,265	820,154
その他		45,741	57,394	前受金		222,353	153,103
固定資産		827,445	653,664	役員賞与引当金		16,000	—
有形固定資産		688,312	556,046	その他		318,976	225,081
建物		111,904	107,921	固定負債		82,197	62,470
構築物		5,047	4,666	退職給付引当金		22,197	13,870
車両運搬具		73,544	47,085	役員退職慰労引当金		60,000	48,600
工具器具備品		83,703	76,778	負債合計		18,373,876	11,929,916
減価償却累計額		△ 114,226	△ 87,820	(資本の部)			
土地		528,338	407,415	資本金		—	1,584,000
無形固定資産		23,707	10,431	資本剰余金		—	1,338,350
投資その他の資産		115,424	87,186	資本準備金		—	1,338,350
投資有価証券		40,000	—	利益剰余金		—	6,830,061
繰延税金資産		32,975	25,466	利益準備金		—	5,400
その他		42,449	61,720	当期末処分利益		—	6,824,661
資産合計		30,293,278	21,681,732	自己株式		—	△ 595
				資本合計		—	9,751,816
				負債資本合計		—	21,681,732
				(純資産の部)			
				株主資本		11,919,401	—
				資本金		1,584,000	—
				資本剰余金		1,338,350	—
				利益剰余金		8,997,646	—
				自己株式		△ 595	—
				純資産合計		11,919,401	—
				負債・純資産合計		30,293,278	—

(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54億45百万円増加しておりますが、これは事業拡大に備え、積極的に分譲用地の仕入れを行ったためであります。また、当期末のたな卸資産のうち、販売用不動産は88億38百万円(前期末71億69百万)仕掛販売用不動産105億5百万(前期末70億1百万)となっております。

CHECK POINT.2

短期借入金、営業活動におけるキャッシュ・フロー

営業活動におけるキャッシュ・フローは18億35百万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、必要になった資金は主に短期借入金で充当しております。

損益計算書

単位:千円

科目	期別	当期	前期
		平成17年11月1日から 平成18年10月31日まで	平成16年11月1日から 平成17年10月31日まで
売上高		43,258,915	34,991,212
売上原価		36,317,508	29,069,005
売上総利益		6,941,407	5,922,207
販売費及び一般管理費		2,504,478	1,920,931
営業利益		4,436,928	4,001,276
営業外収益		40,662	39,966
営業外費用		71,068	80,715
経常利益		4,406,522	3,960,527
税引前当期純利益		4,406,522	3,960,527
法人税、住民税及び事業税		1,835,709	1,556,791
法人税等調整額		△ 36,265	53,757
当期純利益		2,607,078	2,349,977
前期繰越利益		—	4,559,182
中間配当金		—	84,498
当期末処分利益		—	6,824,661

CHECK.3

(注)記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

キャッシュ・フロー計算書

単位:千円

科目	期別	当期	前期
		平成17年11月1日から 平成18年10月31日まで	平成16年11月1日から 平成17年10月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー		△ 1,835,347	△ 3,672,410
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 243,811	△ 165,492
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,552,237	1,416,341
現金及び現金同等物の増減額		2,437,078	△ 2,421,561
現金及び現金同等物の期首残高		5,185,262	7,606,824
現金及び現金同等物の期末残高		7,658,340	5,185,262

CHECK.2

(注)記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

当期(平成17年11月1日～平成18年10月31日)

単位:千円

	株主資本								純資産 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本 合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
平成17年10月31日残高	1,584,000	1,338,350	1,338,350	5,400	6,824,661	6,830,061	△ 595	9,751,816	9,751,816
当期中変動額									
剰余金の配当	—	—	—	—	△ 253,496	△ 253,496	—	△ 253,496	△ 253,496
剰余金の配当(中間配当額)	—	—	—	—	△ 168,997	△ 168,997	—	△ 168,997	△ 168,997
利益処分による役員賞与	—	—	—	—	△ 17,000	△ 17,000	—	△ 17,000	△ 17,000
当期純利益	—	—	—	—	2,607,078	2,607,078	—	2,607,078	2,607,078
当期中変動額合計	—	—	—	—	2,167,585	2,167,585	—	2,167,585	2,167,585
平成18年10月31日残高	1,584,000	1,338,350	1,338,350	5,400	8,992,246	8,997,646	△ 595	11,919,401	11,919,401

(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

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30.4%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153名に対し当期末203名と、50名増加いたしました。

■ 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

■ 役員一覧

代表取締役社長 中島 雄司
 専務取締役 森脇 利典
 取締役 牛島 慎吾
 取締役 松下 弘和
 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
 ●御影支店 神戸市東灘区
 ●江坂支店 大阪府吹田市
 ●西宮支店 兵庫県西宮市
 ●福島支店 大阪市福島区
 ●明石支店 兵庫県明石市
 ●神戸支店 神戸市中央区
 ●高槻支店 大阪府高槻市
 ●守口支店 大阪府守口市
 ●堺支店 堺市堺区
 ●京都西支店 京都府向日市
 ●京都東支店 京都市山科区
 ●枚方支店 大阪府枚方市
 ●姫路支店 兵庫県姫路市

■ 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 期末配当金 10月31日
 中間配当金 4月30日 (中間配当を行う場合)
 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 (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.muufg.jp/daikou/>
 単元株式数 100株
 公告方法 電子公告
<http://www.f-juken.co.jp/>
※事故その他やむを得ない事由により電子公告による公告
 をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載します。
 上場証券取引所 大阪証券取引所市場第二部

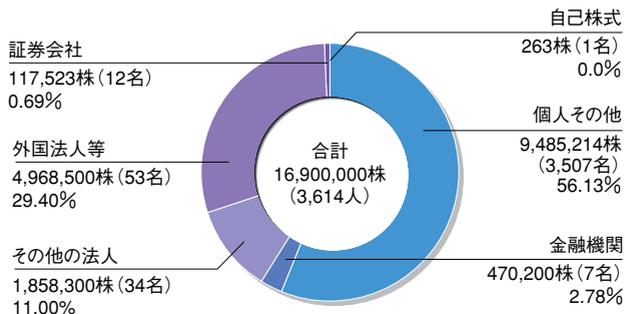
● 見通しに関する免責事項

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。

■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……………3,614名

■所有者別株式数分布

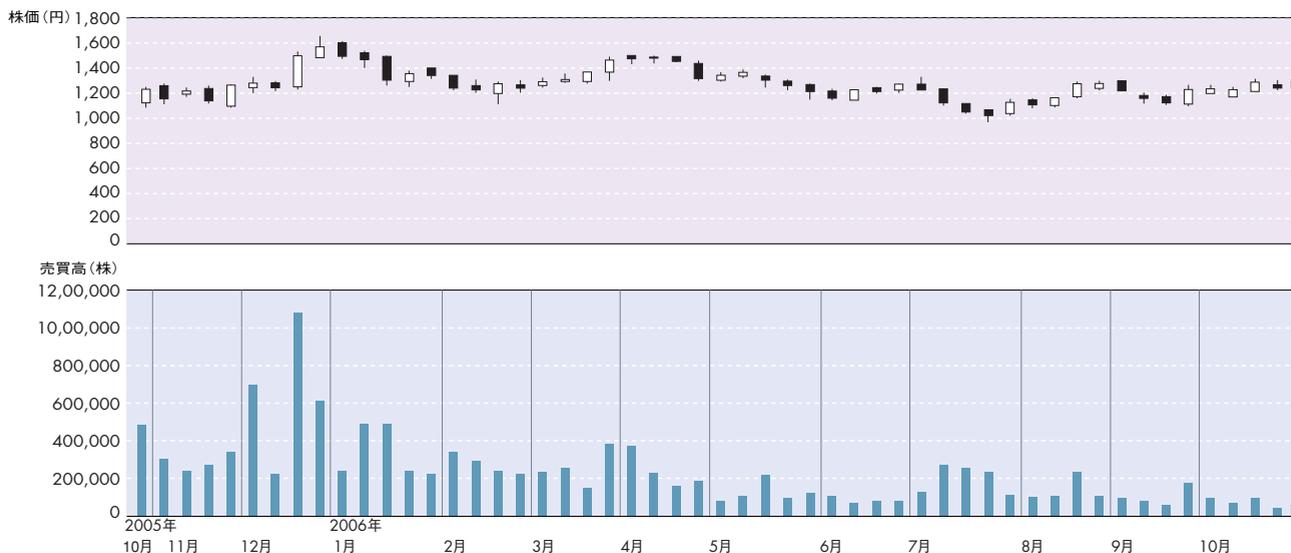


■大株主

株主名	持株数(株)	出資比率(%)
中島 雄司	5,155,000	30.50
伏見管理サービス株式会社	1,800,000	10.65
シービーニューヨーク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フアンドインク	1,094,750	6.48
ジェーピーエムシービーオムニバスユーエス ペンショントリートリージャスデック380052	660,100	3.91
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	446,200	2.64
ゴールドマンサックスインターナショナル	329,900	1.95
五十嵐 幸造	312,000	1.85
牛島 慎吾	300,000	1.78
ノーザントラストカンパニーエイブイエフシー サブアカウントアメリカンクライアント	270,200	1.60
森脇 利典	270,000	1.60

(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おります。

■株価の推移





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/>

R100



再生紙（古紙配合率100%）、大豆油インキを使用しています。