



第 8 期 中間事業報告書

平成17年11月1日～平成18年4月30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 信頼と安心の住まいづくり ～見えないところにもこだわりを～	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

ファースト住建の戦略

価値ある住まいと顧客ニーズを実現する

基本戦略

いかにしてお客様に良質の住まいをお求めやすい価格でスピーディーに提供するか——。この発想を出発点として構築したのが、ファースト住建の独自のビジネスモデルです。

徹底した品質管理のもと、設計・施工・販売にはアウトソーシングを積極的に活用。一方、コアとなる「用地仕入」「商品企画」「施

工管理」には経営資源を集中させる。この基本戦略によって、無駄を省きコストダウンを図るとともに、少数精鋭の当社社員がお客様のニーズをきめ細かに把握し、品質管理にも厳密に対応。高品質でありながらも、リーズナブルな価格の「価値ある住まい」の実現を可能にしているのです。

徹底的にマーケット調査を行い、最新のニーズや情報をもとにプロジェクト立案

用地仕入

商品企画

施工管理

販売戦略

アフターサービス

設計

施工

販売

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



Current Challenge

ファースト住建の戦略への挑戦

市場変化を捉え、事業展開のスピードを高める

重点戦略

市場の変化に迅速に対応し、積極的な事業展開を図るため、当社では「営業エリアの拡大」「人材育成の早期化」「大型案件への取り組み」「より顧客ニーズを満たす物件へ」を重点戦略と位置付け、推進していきます。



全社会議



現場研修

戦略

実施状況 + 効果

今後の施策

営業エリアの拡大

支店展開を早め、地域に密着した営業活動により、用地情報を迅速かつ豊富に収集

- 京都東・枚方両支店を新設
- 京都・大阪の営業拠点が拡充し、滋賀・奈良への足がかりに

- 支店展開に伴う事業エリアの拡大を継続
- 当期中さらに1~2支店開設
(※ 平成18年6月1日付で姫路支店を新設)

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

- 各種研修会を実施
- 販売棟数の拡大に貢献
- 支店長として事業拡大に貢献

- 教育プログラムの充実
- コンプライアンスの徹底

大型案件への取り組み

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

- 開発事業部を新設し、分譲用地の仕入れを開始
- 販売棟数の拡大に貢献

- 工期の長期化や案件の大型化に伴うリスクを適切にコントロールする

より顧客ニーズを満たす物件へ

付加価値の高い新規仕様商品を企画開発し、商品ラインナップを拡充

- 工事部商品開発課を新設し、ワンランク上の商品を開発

- 新仕様による住宅販売を開始し、新たな顧客層の開拓・シェア拡大をめざす

支店網をさらに広げ、収益拡大を図ります



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。ここに第8期中間期(平成17年11月1日～平成18年4月30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。

エリアの拡大を推進し、販売棟数を増加

当中間期におけるわが国経済は、世界経済の回復を背景に収益改善を続けました。原油価格の高騰は依然続くものの、雇用情勢の改善傾向、所得の緩やかな増加を背景として、個人消費も回復基調で推移しました。

不動産業界におきましては、大都市圏での地価上昇、地方圏における地価下落率の縮小により、地価の下げ止まりが鮮明になりました。当社の事業エリアである近畿圏でも、都心部に近い商業地や、良好な住環境と高い利便性をもつ地域で用地需要が高まっています。

これらの環境の変化は、分譲用地の仕入コストを上昇させており、当中間期にはこれを販売価格に転嫁できるまでには至っておらず、厳しい環境が続いておりました。また、前期に仕入れた分譲用地の中に採算性の低いものがあり、当中間期にその販売を行なったため、一時的に利益率が低下する要因となっています。

こうした中、当社では、売上高経常利益率10%を目標として利益率の確保に努めるとともに、事業エリアの拡大を推進するために、平成18年1月に京都東支店(京都市山科区)、枚方支店(大阪府枚方市)の2支店を開設しました。一次取得者層のニーズに合った戸建住宅を供給するために、地価がまだ上昇していない周辺地域への進出も積極的に取り組み、その結果、京都府・大阪府および隣接する奈良県で分譲棟数を伸ばしました。

一方、本社部門では平成17年11月に開発事業部と商品開発課

(工事部)を新設しました。開発事業部ではリスクコントロールを図りながら大型分譲案件の開発を手がけ、さらなる収益拡大をめざします。また、商品開発課では付加価値の高い新商品を企画しています。

このような取り組みの結果、当中間期の売上高は205億53百万円(対前年同期比23.1%増)、経常利益は19億17百万円(同4.7%減)、中間純利益は11億26百万円(同5.6%減)となりました。

人材の確保・育成を強化

今後も年間2～3店のペースで新支店を開設し、事業を拡大していくには、会社の成長規模に応じた優秀な人材の採用と育成が不可欠であり、最重要課題であると考えております。

そのため人材採用については、平成16年から新卒者の定期採用を開始。当中間期は29名の新卒者が入社しました。中途採用も継続して実施し、即戦力となる人材の確保に努めております。育成面では、OJTによる実務研修の他、業務に必要な知識・技能の習得を図るため研修会を定期的に開催、資格支援制度も導入しています。今後も人材の確保・育成をより一層強化していく方針です。

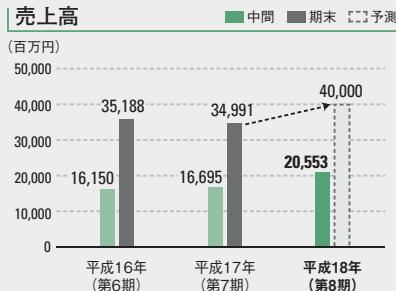
中間配当について

当社では、企業価値を高めることにより、株主の皆様にも長期的に貢献できる企業をめざしております。配当金につきましては、事業展開に備えての内部資金の確保と企業業績等を勘案し、安定した利益還元を念頭に、配当性向10%を目標にしたいと考えております。この方針に基づき、当中間期の配当につきましては、中間配当金を1株につき10円(年間配当金は1株につき20円を予定)とすることにいたしました。

通期の見通し

下半期は、好調な企業業績が個人消費へも波及して景気回復が続くものと思われれます。一方で、原油価格の高騰やそれに伴う素材價

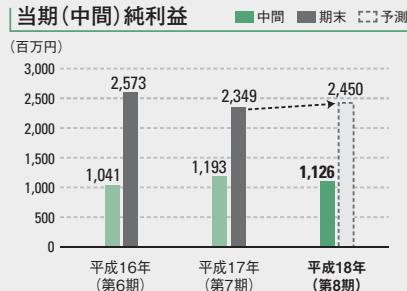
売上高



経常利益・売上高経常利益率



当期(中間)純利益



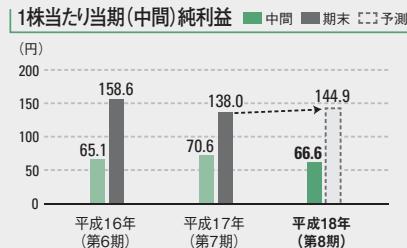
総資産



株主資本・株主資本比率



1株当たり当期(中間)純利益



(注)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株当たりの指標の推移を掲載しております。

戸建分譲事業の地域別販売実績(第8期中間期)

	棟数(棟)	前年同期比(%)	金額(千円)	前年同期比(%)
兵庫県	359	△ 15.1	9,254,288	△ 14.9
大阪府	325	+ 87.9	9,088,244	+ 69.4
京都府	63	—	1,627,396	—
奈良県	13	—	372,050	—
和歌山県	5	—	95,432	—
戸建分譲事業合計	765	+ 28.4	20,437,412	+ 25.8

格の上昇により、先行きへの不透明感が続くことが予想されます。

不動産業界におきましては、土地需要の増加による地価の上昇や競争の激化により、引き続き厳しさが続くものと思われませんが、当中間期に不採算となっていた在庫の販売を進めておりますので、下半期には利益率が改善していくものと見込まれます。また、地価の上昇による仕入コストの上昇を販売価格に転嫁できる環境に、徐々に推移していけば、より一層の利益率の向上が進むものと思われま

当社では従来にも増して、地域に密着した営業活動を行うことで、お客様のニーズを捉えた商品づくりを継続し、売上高経常利益率10%の確保をめざしてまいります。利益率の確保に努める一方、既存の事業エリアにとどまらず周辺地域へも積極的に事業を

展開し、戸建分譲住宅の販売棟数の拡大を図る所存です。その具体策の一つとして、平成18年6月に姫路支店(兵庫県姫路市)を新設。当中間期に新設した京都東支店・枚方支店とともに支店網を充実させ、業績拡大につなげていきます。

以上より、通期の業績見通しにつきましては、売上高400億円(前期比14.3%増)を見込んでおります。経常利益は42億円(同6.0%増)、当期純利益は24億50百万円(同4.3%増)を予定しております。

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



信頼と安心の住まいづくり

～見えないところにもこだわりを～

いま住宅を取り巻くさまざまな問題がクローズアップされていますが、日常の生活を支える家だからこそ、安心してお住まいいただけるものをご提供していかなければならないと、当社は考えています。

家づくりに木の優しさをふんだんに生かした在来工法を採用している当社では、地盤調査から設計・施工・アフターメンテナンス

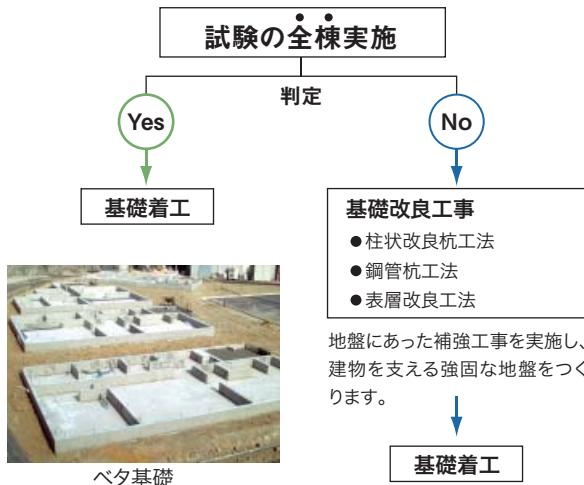
まで、「安心・安全な住まい」を提供するためにトータルで品質管理を行っています。そして、頑強な基礎づくり・金物補強、徹底した建材選び、10年間保証のアフターメンテナンスなど、見えないところにもこだわりを追求。住まう人にやさしい、良質の家づくりを進めています。

耐震・耐久性へのこだわり

〔 地盤調査とベタ基礎工法 〕

丈夫な基礎を築くには、まず地盤強度の調査が必要です。当社では全棟に「スウェーデン式サウンディング試験」を実施。軟弱地盤には補強工事を施してから基礎着工に移っています。

基礎には主に布基礎とベタ基礎がありますが、当社では上下左右の揺れに強く耐震・耐久性に優れた「ベタ基礎工法」を全棟に採用しています。



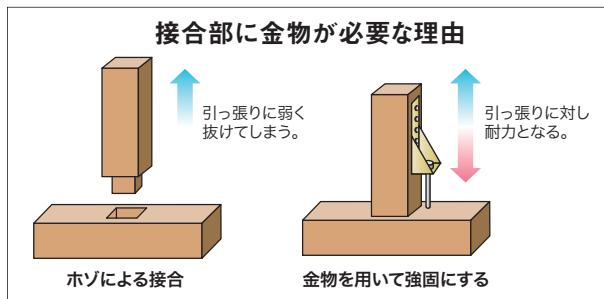
ベタ基礎

建物下の地盤全体に鉄筋を配し、そこにコンクリートを流し込んだ基礎。建物を底面全体で支えることができ、床下の防湿対策にも効果的です。

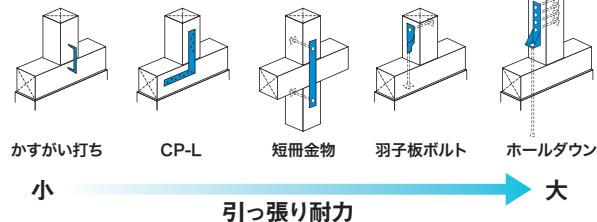
〔 金物補強 〕

阪神淡路大震災では、建物を支える柱の接合部が外れ、それによって倒壊した建物が多くありました。そのため現在では、土台や柱をしっかりとつなぎ止めるため、金物による補強が行われています。

柱は配置場所等によって力のかかる大きさが異なるため、当社ではそれぞれの箇所の引き抜き力を設計図面から計算し、適切な接合金物を配しています。



主な接合金物の種類



安全性へのこだわり

〔 シックハウス対策 〕

壁紙やフローリングなどの住宅建材から発生する揮発性物質によって引き起こされるシックハウス症候群。当社ではその予防対策として、有害物質の発散濃度が最も低いことを示すF☆☆☆☆(JIS・JAS規格)製品を接着剤や建材などに使用しています。

また、外壁と壁体内の間に通気層を設ける「通気工法」や「換気システム」によって換気対策も万全です。

当社は以下の取り組みを実施しています。

- 内装仕上げには、建材・クロス・接着剤に至るまで全てF☆☆☆☆製品を使用。
- 自然換気＋排気ファンによる24時間換気システムを採用。
- 天井裏は全てF☆☆☆☆以上の建材を使用。

※ 生活する上で「適切な換気を心がける」「化学物質の発生源となるものをなるべく減らす」ことも大切です。

〔 アフターメンテナンスシステム 〕

当社では、住宅の品質に対して右記の保証を行なっています。また、住宅の瑕疵に対する保証を万全にするために、(財)住宅保証機構の運営する“住宅性能保証制度”に加入しています。

住宅性能保証制度とは・・・

- 不具合の発生を未然に防止するために、外部の専門検査員が現場審査を行います。
- 登録業者による保証は保険等で裏付けられており、万が一、多額の修補費用がかかる保証事故が発生した場合でも、確実に保証が受けられる仕組みです。
- 万が一、保証期間中に業者が倒産等により保証責任を履行できなくなっても、10年間の長期保証について、修補費用から免責金額を除いた額の95%が保険金等として支払われるので安心です。



ファースト住建の住宅保証制度

	期 間	対 象
長期保証	引渡日から10年	建物の構造耐力上主要な部分の瑕疵 雨水の浸入を防止する部分の瑕疵
短期保証	引渡日から最長2年 (対象部分により異なります)	別途定める基準書に基づき、 品質又は性能を損なう瑕疵

その他にも、引渡日から2年後に定期点検を実施し、アフターメンテナンスにきめ細かく対応しています。

貸借対照表

(単位:千円)

科 目	当中間期(第8期) (平成18年4月30日現在)	前中間期(第7期) (平成17年4月30日現在)	前 期(第7期) (平成17年10月31日現在)
資産の部			
流動資産	24,710,162	18,806,820	21,028,067
現金及び預金	5,917,260	6,504,951	5,185,262
売掛金	870	270	308
1 たな卸資産	17,821,959	11,996,517	15,506,953
前渡金	845,852	201,419	184,830
繰延税金資産	101,963	85,881	93,319
その他	22,256	17,780	57,394
固定資産	763,078	527,050	653,664
有形固定資産	647,844	440,585	556,046
建物	90,371	87,193	91,123
2 土地	492,976	290,012	407,415
その他	64,495	63,379	57,507
無形固定資産	23,728	5,717	10,431
投資その他の資産	91,505	80,747	87,186
資産合計	25,473,240	19,333,871	21,681,732

(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

たな卸資産のうち、販売用不動産は6,095百万円(前中間期末5,412百万円)となっております。また、仕掛販売用不動産は10,407百万円(前中間期末5,687百万円)となっております。仕掛販売用不動産が前中間期末に比べ4,720百万円増加しておりますが、戸建分譲事業における販売棟数拡大に備え積極的に分譲用地の仕入を行ったことによります。

科 目	当中間期(第8期) (平成18年4月30日現在)	前中間期(第7期) (平成17年4月30日現在)	前 期(第7期) (平成17年10月31日現在)
負債の部			
流動負債	14,792,088	10,600,264	11,867,445
支払手形	1,759,300	1,555,730	1,991,020
工事未払金	2,482,423	2,155,721	2,096,186
3 短期借入金	9,210,500	5,752,300	6,581,900
未払法人税等	820,000	773,641	820,154
前受金	183,845	125,140	153,103
役員賞与引当金	9,600	-	-
その他	326,420	237,731	225,081
固定負債	73,160	53,382	62,470
退職給付引当金	18,560	9,582	13,870
役員退職慰労引当金	54,600	43,800	48,600
負債合計	14,865,248	10,653,646	11,929,916
資本の部			
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
資本準備金	1,338,350	1,338,350	1,338,350
利益剰余金	7,686,236	5,758,469	6,830,061
利益準備金	5,400	5,400	5,400
3 中間(当期)未処分利益	7,680,836	5,753,069	6,824,661
自己株式	△ 595	△ 595	△ 595
資本合計	10,607,991	8,680,224	9,751,816
負債資本合計	25,473,240	19,333,871	21,681,732

Check point 2 土地

営業活動を効率的に行うために、本社において駐車場用地を取得いたしました。そのため、有形固定資産として保有する土地は、前中間期末より202百万円増加しております。

損益計算書

(単位:千円)

科 目	当中間期(第8期) (平成17年11月1日から 平成18年4月30日まで)	前中間期(第7期) (平成16年11月1日から 平成17年4月30日まで)	前 期(第7期) (平成16年11月1日から 平成17年10月31日まで)
4 売上高	20,553,441	16,695,737	34,991,212
売上原価	17,435,070	13,730,426	29,069,005
売上総利益	3,118,370	2,965,310	5,922,207
5 販売費及び一般管理費	1,176,396	906,926	1,920,931
営業利益	1,941,974	2,058,384	4,001,276
営業外収益	2,757	2,666	39,966
6 営業外費用	26,911	49,266	80,715
7 経常利益	1,917,821	2,011,784	3,960,527
税引前中間(当期)純利益	1,917,821	2,011,784	3,960,527
法人税、住民税及び事業税	804,135	753,020	1,556,791
法人税等調整額	△ 12,985	64,876	53,757
中間(当期)純利益	1,126,671	1,193,887	2,349,977
前期繰越利益	6,554,165	4,559,182	4,559,182
中間配当額	—	—	84,498
中間(当期)未処分利益	7,680,836	5,753,069	6,824,661

(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

短期借入金、中間未処分利益、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・フローは前期末から1,531百万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、主に中間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おります。

Check point 4 売上高

当中間期における売上高は、営業エリアの拡大など戸建分譲事業における分譲棟数拡大に努めた結果、前中間期に比べ23.1%増加いたしました。なお、売上高のうち99.4%は戸建分譲事業による売上となっております。

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科 目	当中間期(第8期) (平成17年11月1日から 平成18年4月30日まで)	前中間期(第7期) (平成16年11月1日から 平成17年4月30日まで)	前 期(第7期) (平成16年11月1日から 平成17年10月31日まで)
3 営業活動による キャッシュ・フロー	△ 1,531,295	△ 1,741,720	△ 3,672,410
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 118,360	△ 32,163	△ 165,492
財務活動による キャッシュ・フロー	2,381,653	672,011	1,416,341
現金及び現金同等物の 増加額(△減少額)	731,997	△ 1,101,872	△ 2,421,561
現金及び現金同等 物の期首残高	5,185,262	7,606,824	7,606,824
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	5,917,260	6,504,951	5,185,262

(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 5 販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費は、前中間期に比べ29.7%増加いたしました。この主な要因は、売上高の増加に伴う支払仲介料の増加及び、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、前中間期末144名に対し、当中間期末193名となっております。

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あります。借入金利低減の努力により、当中間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、支払利息額は前中間期42百万円に対し、当中間期は20百万円と大幅に減少いたしました。

Check point 7 経常利益

当中間期の売上高経常利益率は9.3%となり、前中間期の12.0%に比べ低下いたしました。これは、不動産市場における環境の変化により、当中間期におきましては、地価の上昇に伴う分譲用地仕入コストが上昇したこと及び不採算となっていた物件の販売を推進したことによるものです。

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
 三菱東京UFJ銀行 神戸中央支店
 住友信託銀行 本店営業部
 四国銀行 尼崎支店
 信金中央金庫 大阪支店
 大垣共立銀行 大阪支店

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
 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

(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。

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

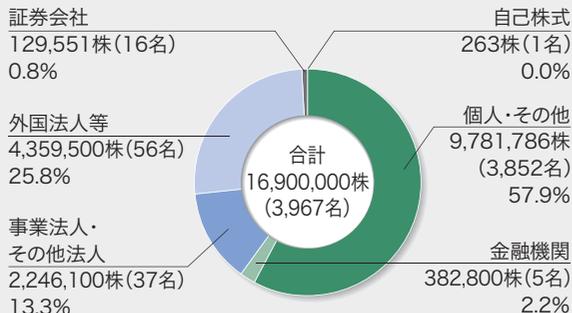
※ 平成18年6月1日付で
 姫路支店を新設



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	3,967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	984,600	5.8
シービーエヌワイオープンキューエステイジーエルビー バルファンド254	582,200	3.4
ジェービーエムシーピーオムニバスユーエスベンジ ョントリーティージャスデック380052	569,600	3.4
一建設株式会社	400,000	2.4
北村 公男	385,500	2.3
森脇 利典	320,000	1.9
五十嵐 幸造	312,000	1.8
牛島 慎吾	300,000	1.8

(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。

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)
- 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.mufg.jp/daikou/>
- 単 元 株 式 数** 100株
公 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。