

# First

『お客様第一主義』をモットーに、  
さらなる飛躍を目指して

第25期 中間株主通信  
2022.11.1 ▶ 2023.4.30



## 特集

ファースト住建の家づくり  
—住宅性能評価の  
取得を開始—

## CONTENTS

Top Message  
アオイ建設株式会社  
名古屋市天白区に  
原支店を開設 ほか

 **ファースト住建** 株式会社

東京証券取引所 プライム市場  
証券コード: 8917



「人」がいて、「暮らし」があり、  
「街」がある。

お客様のニーズに即した  
魅力的な住宅作りに  
邁進してまいります。

代表取締役社長  
中島雄司

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

第25期第2四半期においては、コロナ禍から社会活動が正常化に向かってはいるものの、エネルギー価格や食料品価格の高騰など、景気の先行きが見通せない状況が続いております。不動産業界におきましては、戸建住宅に対する需要は底堅い面がある一方で、土地価格や建築資材の高騰により、販売価格が上昇し、販売面では苦戦を強いられております。

このような経営環境の中、当社グループの連結業績は、売上高208億8百万円(前年同期比 7.2%増)、営業利益14億78百万円(同 8.8%減)、経常利益14億50百万円(同 8.6%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益9億37百万円(同 8.6%減)と、増収減益となりました。

主力の戸建分譲では、前年同期には完成在庫棟数が少なかったのに対し、分譲用地仕入と工程管理を強化し、完成在庫棟数を確保した結果、販売棟数は617棟(同 5.5%増)となりました。増収ではあったものの、土地価格や建築資材の高騰などで苦戦し、収益性は

若干低下いたしました。

請負工事では、顧客への提案力の強化に取り組んでまいりましたが、受注獲得が伸び悩み、引渡棟数は、17棟(同 52.8%減)となりました。多様なニーズにお応えできるモデルハウスを、当社及び子会社アオイ建設株式会社で進めており、今後の成果が期待されます。

マンション事業では、賃貸による安定的な収益を着実に拡大するべく、本年4月に中古マンション1棟を購入したことに加え、新たに3物件の建築も計画しております。また、区分所有単位で取得した中古マンションのリノベーション販売にも、継続して取り組んでおります。

また、本年2月に名古屋市天白区に原支店を新設し、積極的な事業活動を行っていることをご報告申し上げます。今後につきましても、より厳選した土地の仕入にこだわり、お客様に心から喜んでいただける、住宅作りにグループ全社で取り組み、事業の拡大と企業価値の向上を目指してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

### 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

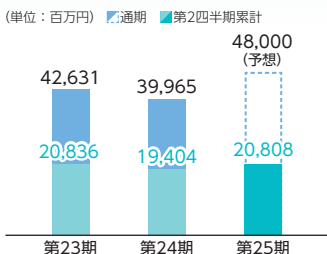
### 基本方針『お客様第一主義』

お客様の満足はわたしたちの喜びです  
お客様の幸せを追求します  
お客様満足度の向上につなげます  
安心して快適な住空間の提供をします  
良質でお手ごろな価格での提供をします  
こだわりをもった住宅づくりをします

## 業績ハイライト

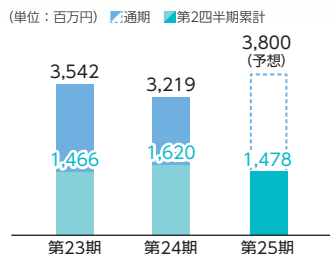
### 売上高

20,808百万円



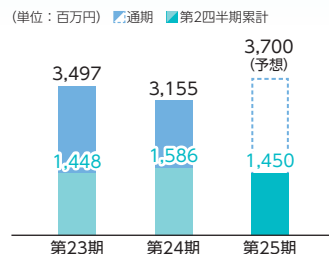
### 営業利益

1,478百万円



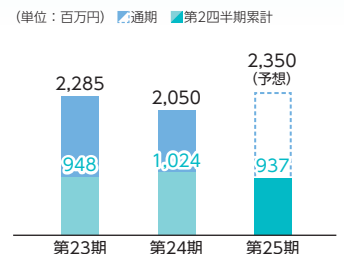
### 経常利益

1,450百万円



### 親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益

937百万円





# 特集 ▶ ファースト住建の家づくり —住宅性能評価の取得を開始—

## 「住宅性能評価」とは?

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度で、日本住宅性能表示基準や評価方法基準といった共通のルールに従って運用されています。設計図書の段階の評価結果をまとめた「設計住宅性能評価書」と、施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめた「建設住宅性能評価書」の2種類があります。日本住宅性能表示基準は10分野35項目から成り立っていますが、そのうち4分野10項目が必須項目で、その他の項目については評価申請の際に選択することができます。

**メリット:** 公的に登録された第三者機関による客観的な検査と評価、住宅の性能の相互比較が可能  
**デメリット:** 住宅性能の評価にはコストと時間がかかる

項目	当社等級
<b>1 構造の安定</b>	
1-1. 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	3等級(最高等級)
1-2. 耐震等級(構造躯体の損傷防止)	3等級(最高等級)
1-4. 耐風等級(構造躯体の倒壊防止及び損傷防止)	2等級(最高等級)
<b>3 劣化の軽減</b>	
3-1. 劣化対策等級(構造躯体等)	3等級(最高等級) 木材種類・防蟻・防腐、大屋根の換気対策、土台パッキン工法
<b>4 維持管理・更新への配慮</b>	
4-1. 維持管理対策等級(専用配管)	3等級(最高等級) 鞘管工法採用、洗面所床の補強(耐水)
<b>5 温熱環境・エネルギー消費量</b>	
5-1. 断熱等性能等級	5等級 サッシは小窓も含めて全てLOW-Eペアガラスを採用、断熱材14Kで100mm厚に変更(uh0.6以下)
5-2. 一次エネルギー消費量等級	6等級(最高等級) ユニットバスを高断熱仕様に変更
<b>6 空気環境</b>	
6-1. ホルムアルデヒド発散等級	3等級(最高等級)

※販売価格が3,500万円以上の戸建住宅を対象としています。

## 構造の安定 最高等級

柱・梁・主要な壁・基礎などが、地震・暴風・積雪の3つの力に対する対応力を等級により表示するもの。



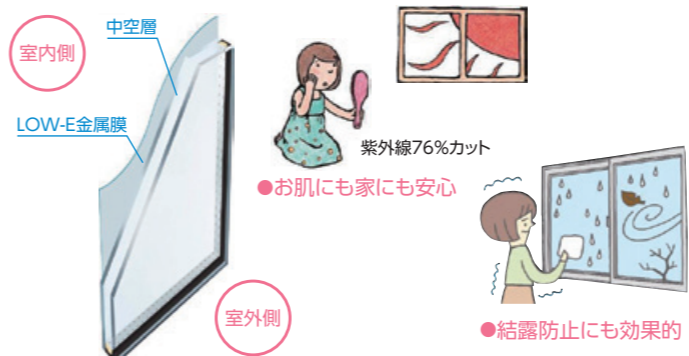
## 劣化の軽減 最高等級

柱・梁・主要な壁などの構造躯体の材料が、腐ったりさびたりする劣化の対策を等級で表示するもの。



## 温熱環境・エネルギー消費量 5等級 最高等級

「外壁・窓などの断熱等性能」と、暖冷房・換気・給湯・照明などの設備の性能を総合的に評価した「一次エネルギー消費量」の2つを表示するもの。



特集のイラストの出典: (一社)住宅性能評価・表示協会「新築住宅の住宅性能表示制度ガイド」

※「温熱環境・エネルギー消費量」のイラストは除く

## 維持管理・更新への配慮 最高等級

一戸建て・共同住宅の専用配管・共同配管の、維持管理のしやすさを評価するもの。



## 空気環境 最高等級

ホルムアルデヒド(シックハウス問題)対策と換気の方法を評価して表示するもの。



## TOPICS トピックス

### 名古屋市天白区に原支店を開設

2023年2月、名古屋市天白区に東海エリアにおいて4つ目の拠点となる原支店を開設いたしました。天白区は名古屋市の東部に位置しており、かつてはのどかな農村地域でしたが、住宅地域として発展してきました。原支店の開設を機に、東海エリアでの事業拡大を推進してまいります。



### 経営強化のため賃貸収益の拡大を推進

マンション事業では賃貸収益を徐々に拡大してきており、収益基盤の強化と経営の安定化に着実に寄与しております。現在は3物件の建築を予定しており、優良物件の保有・拡大を進めてまいります。



▲首都圏支社新事務所 兼 賃貸マンション (埼玉県蕨市塚越)



▲堺支店新事務所 兼 賃貸マンション (堺市堺区大町西)



▲高砂駅前賃貸マンション (兵庫県高砂市浜田町)

### 中期経営計画を公表

ステークホルダーの皆様当社グループについてより理解していただくために、企業価値向上に向けた中期的な戦略や考えを、第1次中期経営計画として開示いたしました。

詳細につきましては、当社ホームページに掲載しております「第1次中期経営計画策定のお知らせ」(2023年1月26日付)をご参照ください。

▶ [https://www.f-juken.co.jp/ir/release\\_pdf/release230126\\_1.pdf](https://www.f-juken.co.jp/ir/release_pdf/release230126_1.pdf)

	第1次中期経営計画における業績目標	
	第24期 (2022年10月期)	第27期 (2025年10月期)
売上高	39,965百万円 → +34.4%	53,700百万円
経常利益	3,155百万円 → +36.3%	4,300百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	2,050百万円 → +41.4%	2,900百万円

### 当社のアフターサービス体制

当社の物件を購入していただいたお客様に対して、外壁塗装などのメンテナンス工事や各種オプション工事などのご提案を行っております。

また、お引渡し後のアフターサービスとして3か月、2年点検などを無償で実施し、末永く快適にお住まいいただけるよう、アフターサービスの充実に取り組んでおります。

### 子会社「リタ総合不動産株式会社」を設立

2023年3月、子会社(出資割合60%)としてリタ総合不動産株式会社を設立いたしました。当社物件の販売仲介はもちろん、不動産の売買、中古マンションのリノベーション、賃貸など、幅広い事業展開を計画しています。

商号	リタ総合不動産株式会社
本店	神戸市中央区三宮町一丁目1番1号
資本金	10百万円





アオイ建設株式会社の第51期上半期は、神奈川県下及び東京都町田市を中心としたエリアにて戸建住宅及び住宅建築用地の供給(請負棟数:10棟・分譲棟数:63棟・土地分譲数:20区画)を行ってまいりました。

コロナ禍の巣籠もり需要から変化しつつある多様なニーズにお応えすべく、注文住宅と建売住宅共にお客様にとって魅力的な住宅造りに注力しております。

注文住宅事業では、新モデルハウスが今春完成しました。開放的な空間構成や回遊性のある間取りなど、「いつもの暮らしを便利に」そして「もしもの時にも安心」を両立した、これからの時代のニーズに応える新モデルハウスです。また、新たな試みとしてIoT住宅機器を導入したスマートな暮らしも体感できるモデルハウスとなっております。

今後、新モデルハウスを活用したイベントの実施を通じて、来客数増加とモデルハウス導入済みオプション製品の採用増加により、請負棟数及び請負単価の向上を期待しております。

分譲住宅事業では、市場が供給過多な状況となりつつあるものの、販売棟数は増加傾向です。前期より基幹業務システムを導入し、業務のDX(デジタルトランスフォーメーション)化を進めております。土地の仕入段階における事業計画の正確性、建物原価の実行予算の確実性が向上しており、今後の棟数を更に飛躍させていく基盤ができております。そのため、厚木支店に続く新支店についても検討を開始いたしました。第51期下半期中には計画・実行に移してまいります。

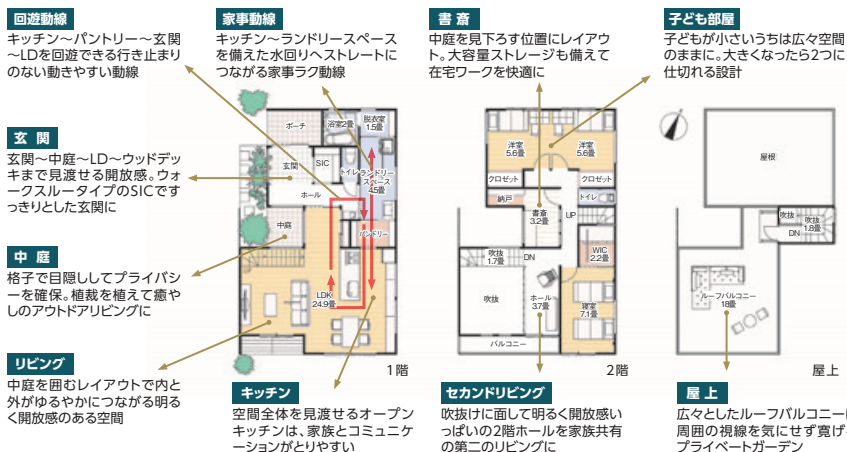
お客様の夢であるマイホームの取得に、「GOODが、ずっと。」をテーマに事業展開を進めるアオイ建設株式会社が、今後ともお力添えとなれるよう、業績向上を目指してまいります。



新モデルハウスのパース



新モデルハウスの間取り図





▲ファースト住建株式会社入社式



▲アオイ建設株式会社入社式

2023年4月、ファースト住建株式会社15名、アオイ建設株式会社7名、グループ全体で22名の新卒社員が入社いたしました。ビジネスマナーから現場での実地研修まで、1か月に及び研修が行われました。

## 株主優待内容について

### ■ 対象となる株主様

毎年4月末日及び10月末日現在の株主名簿に記載又は記録された当社株式1単元(100株)以上かつ1年以上継続して保有\*されている株主様を対象といたします。

### ■ 優待内容 (2023年4月30日対象分)

保有株式数	継続保有期間	贈呈内容
100株以上 300株未満	1年以上*	クオ・カード (券面額500円)
300株以上	1年以上*	手延素麺保乃糸 食べくらべセット (上級品・特級品・縹つむぎ)

\*「1年以上継続保有」の条件は、年2回(4月、10月)確定する株主名簿に同じ株主番号で3回以上連続で記載されていることといたします。



## 会社情報

### 会社概要 (2023年4月30日現在)

設立	1999年7月6日
資本金	15億84百万円
本社所在地	兵庫県尼崎市東難波町5丁目6番9号
グループ会社	アオイ建設株式会社 (相模原市南区)
主な事業内容	建築工事設計、工事監理、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、保険代理業務

## 株式情報

### 株式の状況 (2023年4月30日現在)

発行可能株式総数	67,600,000株
発行済株式総数	16,901,900株
株主数	16,707名

## 株主メモ

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

(その他必要があるときはあらかじめ公告して定めます。)

株主名簿管理人及び特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
株主名簿管理人事務取扱場所	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
[電話照会先] [インターネット] [よくあるご質問 (FAQ)]	☎ 0120-782-031 (9:00~17:00 土・日・休日を除く) <a href="https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/">https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/</a> <a href="https://faq-agency.smtb.jp/?site_domain=personal">https://faq-agency.smtb.jp/?site_domain=personal</a>

### 【株式に関する住所変更等のお手続きについてのご案内】

証券会社の口座をご利用の株主様は、三井住友信託銀行株式会社ではお手続きができませんので、取引証券会社へご照会ください。  
証券会社の口座をご利用でない株主様は、上記電話照会先までご連絡ください。  
なお、お手続き方法やよくあるご質問は、上記「よくあるご質問 (FAQ)」サイトで確認いただけます。

単元株式数	100株
公告方法	電子公告による ( <a href="https://www.f-juken.co.jp/">https://www.f-juken.co.jp/</a> ) 但し、やむを得ない事由により、電子公告によることのできない場合は、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【金融商品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	東京証券取引所プライム市場

株主の皆さまの声をお聞かせください /

コエキク

当社では、株主の皆さまの声をお聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。お手数ではございますが、アンケートへのご協力をお願いいたします。

下記URLにアクセスいただき、アクセスキー入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。

<https://koekiku.jp>

アクセスキー 8917AL5P



スマートフォンからカメラ機能でQRコードを読み取り  
QRコードは株式会社デンソーウェアの登録商標です。

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。

本アンケートは、株式会社プロネクサスの提供する「コエキク」サービスにより実施いたします。 <https://www.pronexus.co.jp/>  
アンケートのお問い合わせ「コエキク事務局」 [koekiku@pronexus.co.jp](mailto:koekiku@pronexus.co.jp)

