



「人」がいて、「暮らし」があり、「街」がある。

FIRST

第22期 株主通信
Nov.2019▶Oct.2020



CONTENTS

- ▶ TOP MESSAGE
- ▶ 新型コロナウイルス感染防止対策のもと、営業活動に注力しています。
- ▶ アオイ建設株式会社
- ▶ ラ・カーサ・フェリーチェ阪神尼崎

 **ファースト住建** 株式会社

証券コード：8917

お客様が求める 住宅を追求します。



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。

当期における経営環境は、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大が世界経済の様相を一変させ、急激な経済活動の停滞や様々な影響を与えました。わが国においても、2020年4月から5月まで緊急事態宣言が発出される等、景気は急速に悪化する状況となり、また、足許では感染者数増加の波が見られるなど、今後の感染症の動向や影響については予測が困難な状況となっております。不動産業界におきましても、建築コストの上昇、建設労働者の不足や高齢化、競争の激化など、事業環境は厳しさが強まっております。

このような環境の中、当社グループの第22期連結業績は、売上高435億93百万円(前期比1.1%増)、営業利益26億44百万円(同29.7%減)、経常利益25億79百万円(同29.8%減)、親会社株主に帰属する当期純利益16億70百万円(同30.5%減)となりました。

当社グループの主力である戸建分譲は、販売棟数1,491棟(同5.4%増)、売上高412億53百万円(同4.0%増)となりました。上半期までは販売棟数は伸び悩みましたが、滞留期間の長い完成在庫の削減に向けた積極的な販売促進により、通期では前期を上回る販売棟数となりましたものの、収益は低下する状況となりました。施工面では、協力業者の新規開拓、工程管理の強化など施工体制の強化に注力したことで、工期の正常化が進みました。

注文住宅の請負工事では、消費増税後の住宅需要の落ち込みや建築コストの上昇に伴う収益性の低下などに対応すべく、営業力の強化と収益性の改善に取り組んでまいりましたが、連結子会社であるアオイ建設株式会社において大規模開発地での販売が一段落したこともあり、販売棟数は75棟(同43.2%減)にとどまる実績となりました。

マンション事業では、賃貸用不動産の新規取得を行うなど、引き続き賃貸による安定的な収益の確保と経営の強化を進めるとともに、リノベーションマンションの販売も開始しております。

特建事業では、木造集合住宅1棟の請負工事が完成し、引渡しを行っております。

今後につきましては、新型コロナウイルス感染症の影響など不透明感がございますが、徐々に各種経済政策や社会・経済活動の平常化が進むことが期待されますので、当社グループ一丸となって収益性の改善と事業サイクルの短縮に取り組み、業績の向上と健全な財務体質の維持・向上を目指してまいります。『より良いものを、より安く、より早く、より安全に』お客様のニーズに即した魅力的な住宅をご提供してまいりますので、株主の皆様におかれましては、今後とも変わらずご支援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**

業績ハイライト

売上高

43,593 百万円



営業利益

2,644 百万円



経常利益

2,579 百万円



親会社株主に帰属する当期純利益

1,670 百万円



FIRST Way

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事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
こだわりを持った住宅づくりをします

ビジネスモデル 低価格・高品質への こだわり

アウトソーシングを活用
経営資源をコアに特化



新型コロナウイルス感染防止対策のもと、営業活動に注力しています。

当社の企画営業部では、良質な分譲用地を仕入れ、お客様にとって魅力ある住宅を企画し、工事部と連携して住宅を建築して、お客様へ販売を行っております。

第22期の上半期には住宅需要の弱さや新型コロナウイルス感染症の拡大による緊急事態宣言が出され、不動産仲介業者の営業自粛の影響や「STAY HOME」でお客様をご案内する機会が減少するなど、成約棟数が伸び悩む傾向となりましたが、工夫した販売チラシを作成して自らポスティングを行ったり、自社でオープンハウスを設営してお問合せや反響を頂いたお客様に積極的にアプローチしたりと自社販売にも注力してまいりました。通常の営業活動が難しい中で、販売棟数が前年同期を下回って推移し、完成在庫が増加する一つの要因となりましたが、緊急事態宣言の解除後は、Withコロナやリモートワークの広まりが、お客様が住まいや暮らしを見直される機会となって、住宅需要が戻ってまいりました。こうした状況に対して在庫状況の改善を目指し、滞留期間の長い完成在庫を見直して、販売キャンペーンを企画・実施するなど、積極的な販売促進を行ってまいりました。結果、下半期には成約棟数が増加し、通期の販売棟数は1,491棟（うち、戸建住宅1,384棟、土地分譲107区画）（前期比5.4%増）と、前期を上回る実績となりました。しかしながら、販売価格をよりお求めやすい価格に見直しを行ったことで収益性は低下し、戸建分譲における売上総利益率は前期の16.6%に対し、当期は13.3%と3.3ポイント低下する結果となりました。

第23期におきましては、収益性の回復と在庫状況の健全化・強化に取り組んでまいります。当期におきましては、収益性の回復に向けて分譲用土地仕入を一層厳選して行ってきたことにより、仕掛在庫が縮小する状況となっております。第23期には在庫棟数を確保することが重要となるため、完成在庫の販売を進める一方、厳選した仕入を継続しつつ仕入業務を強化し、仕入棟数の増加に取り組んでまいります。また、新しい生活様式や顧客ニーズに対応したプランにも取り組み、一棟一棟お客様の視点に立って、お客様に選ばれる住宅とサービスを提供し、企業価値の向上を目指してまいります。



「住宅」とは、お客様にとって人生最大のお買い物であるため、大きな希望だけではなく、時にお客様が不安を感じられることもあります。私はお客様視点に立つことが何より重要と考え、お問合せ時や契約時にはより噛み砕いたご説明を行うことや、何事も常に迅速・丁寧・確実に対応することを心がけながら、日々営業業務に取り組んでいます。



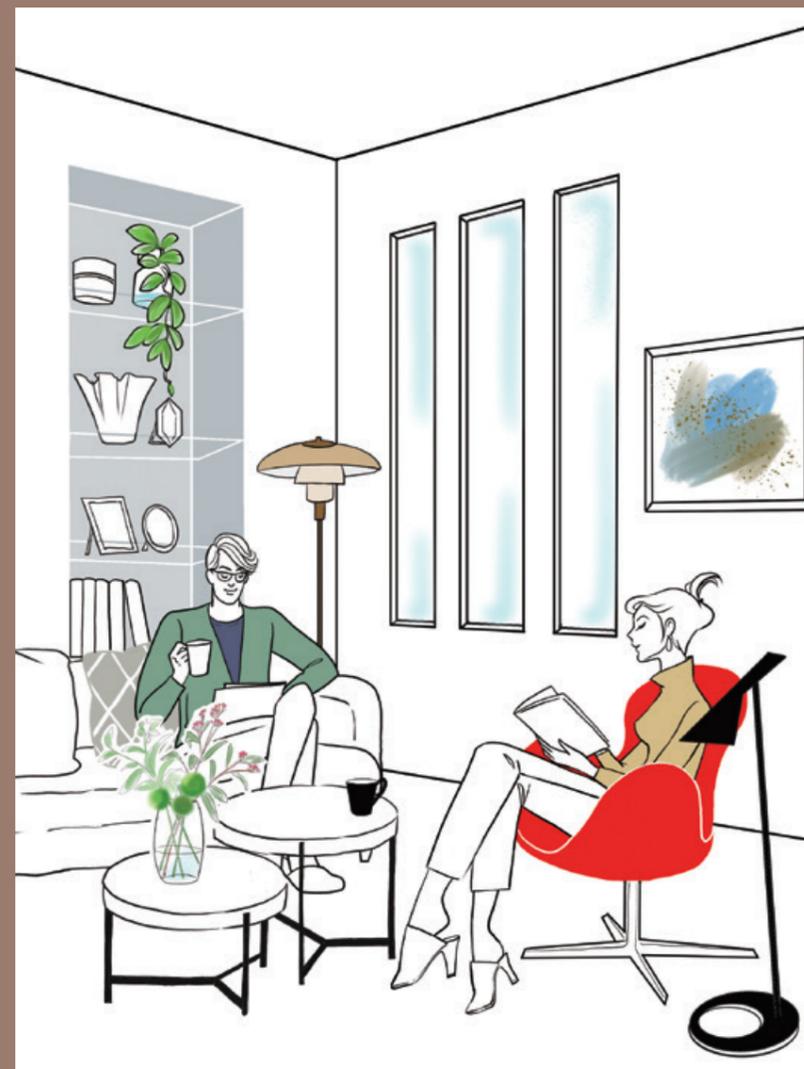
Kitchen



Working Space



HOME



Living

夢をカタチに

特集ページのイメージ動画はこちら。



ファースト住建株式会社では、「夢をカタチに」をコンセプトに、特集ページのイメージ動画を作成しました。ぜひ一度、ご覧ください。

▶こちらからもご覧になれます。

<https://www.f-juken.co.jp/ir/movie.html>



当期は新型コロナウイルス感染症の拡大による市況の混乱が起きる中で注文請負事業の引渡しを確実にし、新規の建売分譲事業も通期で安定稼働させ、概ね予定棟数の引渡しことができました。緊急事態宣言中に一時的な契約棟数の落ち込みは起きましたが、シフト勤務や時差出勤、ウイルス対策や衛生管理を徹底し社員の安全を守るとともに、住宅の供給を行う上で同感染症を意識したお客様が今望む商品企画が何であるかを常に考え、建物プランや仕様を再度見直し市場投入した結果、販売面においても落ち込みを防ぐことができました。

当社のお客様に寄り添ったサポート体制の注文請負事業は、このような状況の中で貴重なお客様からのニーズを拾い上げることができます。注文請負事業から得たお客様からのダイレクトな声を建売分譲事業に即座に反映することで、幅広いお客様層に当社の注文・分譲戸建てのこだわりを伝えていけるものと考えております。

お客様の満足には社員の士気も重要と考えており、現在職場環境の改善計画にも取り組んでおりシステム環境の構築を行っております。当期のような未曾有な状況に直面しても、社員の安全と事業継続の両立が可能な企業を目指します。来期におきましても予断の許さない状況が続くと想定されますが、当社は常にお客様の声を取り込み、市況の変化に対応しマイホームの夢をお届けいたします。

最新分譲物件ウォークスルー動画へのアクセスはこちら。



SCAN ME

アオイ建設株式会社では、分譲物件のウォークスルー動画を作成しました。ぜひ一度、ご覧ください。

注文住宅のノウハウとこだわりを反映した建売住宅モデル



● LDK



● キッチン
おしゃれなペニンシュラキッチン



● トイレ



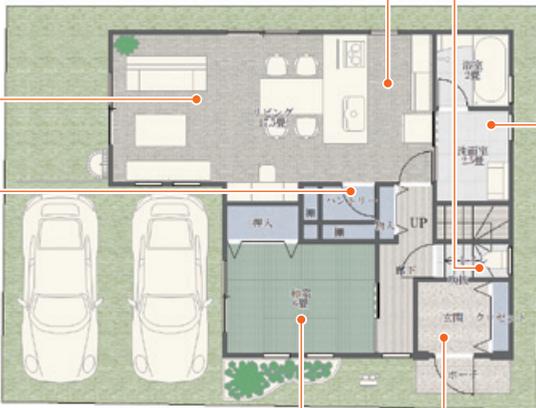
● バルコニー
使い勝手の良い
インナーバルコニー



● 洋室



● パントリー
奥様が喜ぶパントリー



● クローゼット
各部屋だけでなく
多数設置された収納



● 和室
モダンな和室



● 玄関吹き抜け
開放感のある玄関



● 玄関



● バスルーム



● 洗面脱衣室

水まわりには
広々とした
作業空間と
こだわりの設備



● 洗面化粧台



マンション課では、現在、兵庫県尼崎市東難波町にて総住戸27戸(ファミリータイプ20戸・ワンルーム7戸)の賃貸マンションの建設を進めております。名称は「ラ・カーサ・フェリーチェ阪神尼崎」。阪神尼崎駅から徒歩約11分、大阪や神戸へのアクセスもよく、近隣にはスーパーや医療施設も徒歩

圏内と利便性の良い場所に位置しており、大変生活がしやすいエリアです。当社がファミリー向け賃貸マンションを建設するのは「ラ・カーサ・フェリーチェ住吉南」に続き、当物件で2棟目の計画となります。2021年6月竣工予定です。

会社情報

会社概要 (2020年10月31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五丁目6番9号 TEL (06) 4868-5388 FAX (06) 4868-5069
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

役員 (2021年1月28日現在)

代表取締役社長	中島 雄司
取締役	中山 成人
取締役	大田 昌典
取締役	東 秀彦
取締役常勤監査等委員	藤本 智章
取締役(社外)監査等委員	田村 一美
取締役(社外)監査等委員	水永 誠二

株式情報

株式の状況 (2020年10月31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	10,096名

大株主の状況 (2020年10月31日現在)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
中島興産株式会社	4,721,000	27.9
ファースト住建株式会社	3,006,166	17.8
伏見管理サービス株式会社	1,800,000	10.6
ビービーエイチフォーフィデリティロープライズストックファンド(プリンシパルオールセクターサポートフォリオ)	1,374,826	8.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	350,300	2.1

(注) 持株比率は、小数第2位以下を四捨五入して表示しております。

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

(2020年10月31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*	小倉屋居内 昆布詰め合わせ (松茸昆布・汐吹昆布・ちりめん山椒)

*「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。

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(中間配当を行う場合)
	(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	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
特別口座の口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社
株主名簿管理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号
事務取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
[郵便物の送付先]	〒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]	☎ 0120-782-031 (9:00~17:00 土・日・休日を除く)
[インターネット]	https://www.smtb.jp/personal/agency/index.html
[よくあるご質問(FAQ)]	https://faq-agency.smtb.jp/?site_domain=personal

【株式に関する住所変更等のお手続きについてのご照会】

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)」サイトでご確認いただけます。

単元株式数	100株
公告方法	電子公告による (http://www.f-juken.co.jp/) 但し、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、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	東京証券取引所市場第一部