



「人」がいて、「暮らし」があり、「街」がある。

# FIRST

20th  
Anniversary

第21期 中間株主通信

Nov.2018▶Apr.2019

## CONTENTS

- TOP MESSAGE
- 注文住宅課  
大手不動産業者の建築請負の継続と伸長
- 特建事業  
新たな事業へのチャレンジ
- マンション課  
ファーストレジデンス須磨海浜公園竣工
- アオイ建設株式会社  
今春、建売住宅事業を本格的にスタート
- 20周年お客様感謝フェア開催
- 設立20年のあゆみ Vol.2 成長期

 **ファースト住建** 株式会社

証券コード：8917

## TOP MESSAGE

# これからもお客様に選ばれる住宅造りに取り組みます。

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼を申し上げます。当社は今年7月に、1999年の設立から20周年を迎えました。これもひとえに、皆様からのご支援の賜物と感謝を申し上げます。

当第2四半期における事業環境は、競争の激化、用地仕入価格や建築コストの上昇、建設労働者不足による工期の長期化など、依然として厳しい状況が続いております。

このような状況の中、当社グループの第21期第2四半期の業績は、売上高209億16百万円、営業利益18億65百万円、経常利益18億20百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益11億80百万円となりました。

当社グループの主力である戸建分譲は、販売棟数676棟、売上高191億47百万円となりました。協力業者の不足などによる影響から、完成棟数・販売棟数ともに伸び悩む状況となりましたが、良質な分譲用地の仕入と顧客ニーズに即した商品企画に努めてきたことで、平均販売価格が上昇し、売上高の拡大や収益性の維持に寄与しております。協力業者の新規開拓は進みつつあり、今後も施工体制の強化に向けた取り組みを継続するとともに、良質な分譲用地の安定的な仕入、市場性のある商品企画に取り組むことで、売上高の拡大と収益性の維持に努めてまいります。注文住宅の請負工事は、アオイ建設(株)を連結子会社化した成果により販売棟数70棟となり、売上高12億3百万円となりました。一般顧客に向けた営業強化と不動産業者からの継続的な受注獲得を目指して取り組んでまいります。

マンション事業では、不動産賃貸による収益が順調に拡大した他、分譲マンション「ファーストレジデンス須磨海浜公園」が竣工し、お客様のご入居も開始いたしました。特建事業では、2棟の木造集合住宅が完成し、お引き渡しを行いました。連結子会社のアオイ建設(株)では、土地分譲・注文住宅に加え、収益基盤の強化を図るため、新たに建売方式による戸建分譲の供給を進めております。

今後につきましては、米中の貿易摩擦や2019年10月に予定されている消費税増税など、先行きの不透明感もございますが、『より良いものを、より安く、より早く、より安全に』ご提供することに全社一丸となって取り組み、お客様に選ばれる住宅造りを進めてまいります。

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

### 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

安心で快適な住空間の提供をします

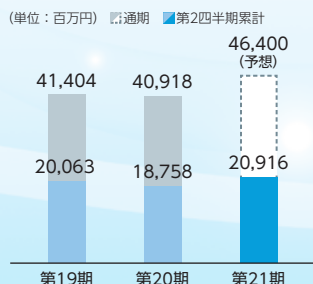
良質でお手ごろな価格での提供をします

こだわりをもった住宅づくりをします

## 業績ハイライト

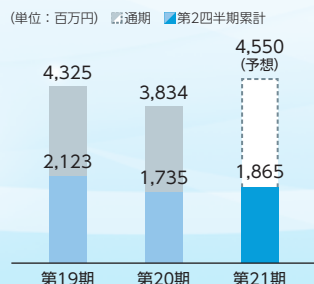
### 売上高

20,916百万円



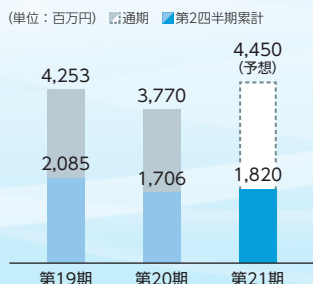
### 営業利益

1,865百万円



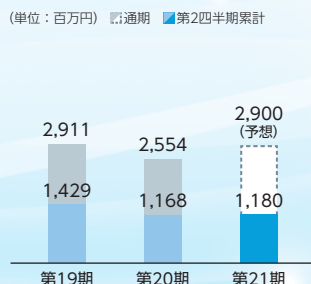
### 経常利益

1,820百万円



### 四半期(当期)純利益/親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益

1,180百万円



※第20期第3四半期より連結決算に移行したことから、第19期、第20期第2四半期累計につきましては参考として個別決算の数値を記載しております。





## 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



### 用地仕入

需要が高いエリアの用地仕入を厳選することで、お客様に喜んでいただける住宅造りを継続

住宅需要の二極化傾向は続いており、都市部や住環境が良く利便性の高い地域の需要は依然堅調です。需要が高い地域では、用地仕入や販売における競争も大変厳しくなっておりますが、当社では、収益性の維持のために、こうした需要が高い地域での仕入に注力しております。その結果、土地購入費が上昇いたしました。販売価格も上昇する状況となりました。販売棟数は伸び悩んだものの、販売価格が上昇したことで売上高や利益の増加につながりました。引き続き、良質な分譲用地の仕入を安定して継続できるよう、取り組んでまいります。



### 外国人技能実習生の受け入れ



今年4月、ベトナムから技能実習生10名を新たに受け入れ、現在、合計12名の実習生が工務班の技能実習指導員のもと、現場で活躍しています。

### 施工体制

厳しい環境ながら、顧客ニーズに対応する取り組みを推進

若年層の建設業離れや職人の高齢化などで、建設労働者の減少が年々進む中、昨年には自然災害なども発生し、大工や協力業者の確保が難しい状況が続いております。当社は施工体制の強化を重要な課題の1つとして、地域ごとの工事ブロック単位で連携を強化し、協力業者の新規開拓に取り組んでまいりました。その成果により、大工・協力業者の新規登録が進み、徐々に施工体制は改善しつつありますが、建設労働者の需給状況は逼迫した状況が続くものと予想されるため、引き続き、施工体制の強化に努めてまいります。

また、こうした建設労働者不足や資材価格の上昇などを背景に、建築コストは上昇傾向が続いております。当社では収益性を維持するべく、顧客ニーズに即した商品企画と適正な販売価格の設定に注力しております。

### 特建事業

新たな事業へのチャレンジ

千葉県野田市で、大規模木造集合住宅2棟を請負、完成いたしました。

担当者  
工事部  
首都圏ブロック  
大田 次長



首都圏ブロックで、アパートを手がけるのは初めてでしたが、工期通りお引き渡しが出来ました。今後も事業の幅を広げていければと思います。



### 注文住宅課

大手不動産業者の建築請負の継続と伸長

注文住宅課では大手不動産業者の建築請負の継続と伸長を目指す一方、新たな注文住宅の受注確保を目指した取り組みを始めています。当社の戸建事業のスケールメリットによるコストパフォーマンスを活かした税込み970万円の規格型商品をはじめ、オーダーキューブシステムによる多様なバリエーションをご提案、お客様の好みにあったご要望にお応えしていきます。

戸建注文住宅のお客様M様邸ご紹介

奥様のセンスの良さが随所に光る、温かみのあるおしゃれなお宅です。



シックなグレーで統一された外観



使いやすく整えられたキッチン



家族の団らんを支えるリビングダイニングの横には畳コーナーもあり、キッチンに面したカウンターも備えつけられています

### 付加価値向上へのチャレンジ 株式会社LIXILとのコラボレーション

株式会社LIXILとのコラボレーションにより、当社のオーダーキューブシステムで、お客様が選べる商品の選択肢をさらに広げております。お客様が実際に商品を見られて、検討や比較が可能です。お客様一人ひとりがご希望されるスタイルを実現できます。



株式会社LIXIL



株式会社LIXILのショールームで、お好みに合う建材や住宅設備を、ご自由にお選びいただけます。



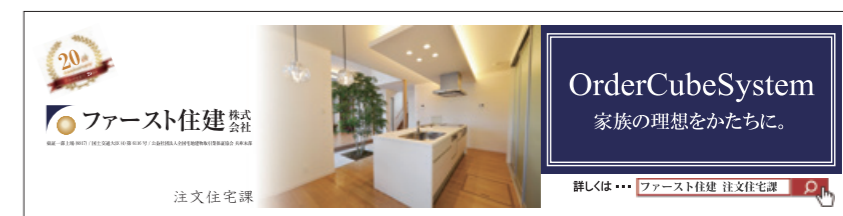
ファースト住建の品質を、新しいスタイルで、お客様の住まいの夢をかなえます。



株式会社LIXIL

### 認知度を高めるチャレンジ

注文住宅課の主要マーケットである阪神間で、新しい試みとして、1年間阪神電車の車内に広告を掲載しております。





## マンション課

FIRST  
RESIDENCE  
SUMAKAIHINKOEN

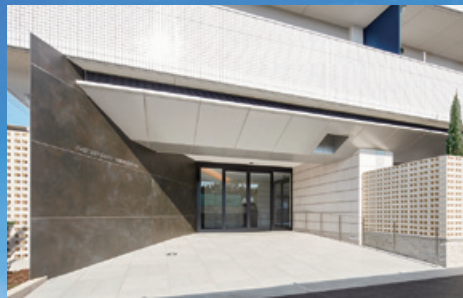


### ファーストレジデンス 須磨海浜公園竣工

棟内モデルルームを3タイプオープンしました。全邸オーシャンフロント、爽やかな海の景色を、一度ぜひご覧ください。ご入居が開始されました。

ファーストレジデンス須磨海浜公園

検索



## アオイ建設株式会社

### 今春、建売住宅事業を本格的にスタート

用地仕入は順調で、販売において売上高、利益ともに実績が始めました。棟数増加に伴う施工力は必須ですので、施工体制の強化を今期中に図り、来期には毎月平準化した完成棟数の確保と、安定した販売棟数の確保を図っていききたいと思います。

現在、社内ルールの制定、システム導入、人材確保といった社内整備を併せて進めております。



## 新入社員21名入社



営業部門13名、工事部門8名の新入社員が、研修後の5月から各部門に配属されています。

## 20周年お客様感謝フェア開催

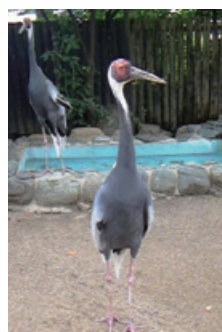


春の住宅シーズンに、新生活を応援するフェアを開催しました。若い客層への試みで、YouTubeにPR動画を掲載し、ポスターの制作も行いました。

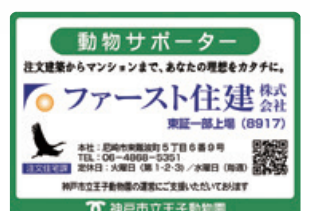
今回モデルとなった当社企画営業部の浅井社員のコメント

効果的で効率の良い販売促進を目指し、PR動画を制作、結果的に自ら出演することになりました。何度も撮影を繰り返し、出来上がった動画は、お陰様で多くの反響をいただきました。

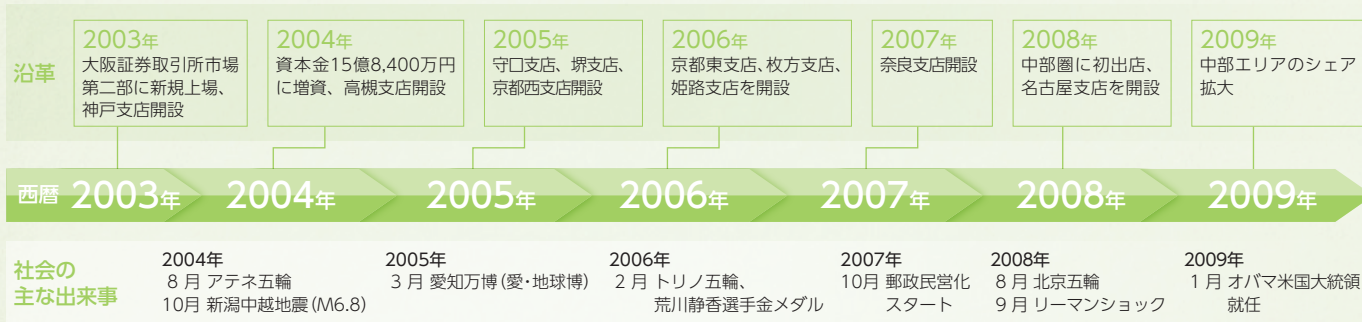
## 地域貢献 神戸市立王子動物園 動物サポーター



誰もが、子供の頃に動物園で過ごした楽しい思い出を持っています。当社では、ご家族連れの憩いの場である神戸市立王子動物園で、マナヅルの動物サポーターを行っています。







当社は設立から4年余りで株式上場を果たし、財政面を強化する一方、支店開設を進めました。2004年から2007年までに、大阪府下に4支店、兵庫県下に1支店、京都府下に2支店、奈良県下に1支店を開設、近畿エリア2府3県にわたり支店のネットワークを整え、更に2008年には名古屋支店を開設して、いよいよ近畿以外の地域へ進出し、事業エリアを拡大することができました。

バブル崩壊後の失われた10年を経て、この時期の景気は緩やかな回復傾向で、企業業績も改善してまいりましたが、雇用者所得の改善は鈍く、なかなか消費者にとって実感が乏しい景気回復でした。当社業績も、不動産価格や資材価格の上昇によって利益率はやや低下したものの、支店開設を進めたことで、順調に業容を拡大させることができました。しかし2007年頃から、アメリカのサブプライム住宅ローン問題を発端とするリー

マン・ショックによる世界金融危機で急激に景気が減速して、当社の業績に大きな影響を与えました。

また、ほぼ同じ時期に、設計業務を委託していた外部建築士の設計の誤りによって、販売した一部の住宅に強度不足が判明するという、当社におきまして大きな問題が起きました。安全性確保と信頼回復を最優先課題として、該当する住宅は速やかに補修工事を行うとともに、再発防止のためにチェック体制の強化と、壁量に関する社内基準の引き上げを実施して、安全性の向上に全社をあげて取り組みました。

経済環境の悪化と、強度不足への対応という大きな2つの危機を乗り越え、大幅な減益とはなりましたが、2008年10月期も黒字継続に持ち込んで、後のV字回復に向けた体制へ繋げることができました。

## 会社情報

### 会社概要 (2019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	兵庫県尼崎市東灘波町五丁目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 (2019年4月30日現在)

代表取締役社長	中島 雄司
常務取締役	堀 巖
取締役	東 秀彦
取締役	中山 成人
取締役常勤監査等委員	藤本 智章
社外取締役監査等委員	田村 一美
社外取締役監査等委員	水永 誠二

## 株式情報

### 株式の状況 (2019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	8,482名

### 大株主の状況 (2019年4月30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
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ア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)	1,392,700	8.2
中島 雄 司	338,000	2.0
五十嵐 幸 造	312,000	1.8

(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] [及び連絡先]	〒168-0063 東京都杉並区泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 ☎ 0120-782-031

【株式に関する住所変更等の届出及びご照会について】  
証券会社に口座を開設されている株主様は、住所変更等の届出及びご照会、口座のある証券会社宛にお願いいたします。証券会社に口座を開設されていない株主様は、上記の連絡先にご連絡ください。

単元株式数	100株
公告方法	電子公告による <a href="http://www.f-juken.co.jp/">http://www.f-juken.co.jp/</a> 但し、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、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

見直しに関する免責事項  
当中間株主通信の記載内容のうち、歴史的事実でないものは将来に関する見直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直しとは異なる場合がございます。

