

FIRST

「人」がいて、「暮らし」があり、「街」がある。 20th
第20期 中間株主通信
Nov.2017▶Apr.2018




枚方支店 寝屋川市

CONTENTS

TOP MESSAGE

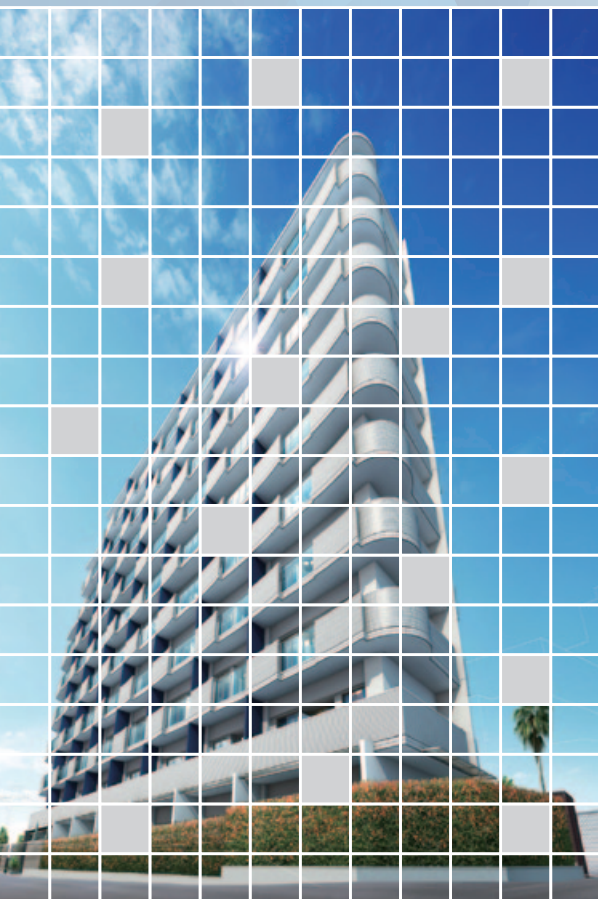
分譲マンション
「ファーストレジデンス須磨海浜公園」
注文住宅事業拡大の取組み
アオイ建設株式会社をグループ化
低価格・高品質へのこだわり

 **ファースト住建** 株式会社

証券コード：8917

TOP MESSAGE

お客様のニーズの変化を捉え、競争力の高い住まい造りに取組みます。



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。第20期第2四半期決算についてご報告申し上げます。

現在の不動産業界は、都市部への需要の集中や競争の激化、建設労働者の不足などにより、依然として厳しい事業環境が継続しております。

当社の主力である戸建分譲では、前期に分譲用地の仕入棟数が減少した影響などにより、前年同期より販売棟数が減少する状況となりましたが、当第2四半期には、分譲用地の仕入強化に注力したことで、在庫状況が改善してまいりました。引続き、安定的に分譲用地仕入を進め、今後の販売棟数増加に向けて取り組んでまいります。

また、当第2四半期には、建築コストの上昇傾向により利益率が低下する状況となっており、収益性を確保することが重要な課題の1つとなっております。住宅一次取得者の中には、価格を重視するニーズも強くある一方、住宅の性能や設備などを重視するニーズへの対応も必要であり、これらの顧客ニーズに即した住宅を供給するとともに、適正な収益性を確保するために、価格帯別の商品戦略を明確にすることで対応してまいります。

注文住宅では、第19期下期から取り組み始めた不動産業者からの建築請負が順調に伸びてまいりました。また、マンション事業では神戸市須磨区の方譲マンションのモデルルームをオープンして販売を開始いたしました。更に、2018年5月から神奈川県下で長年の実績を持つアオイ建設株式会社が当社のグループとなり、収益基盤の多様化に向けた施策も進めております。

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。

代表取締役社長 中島雄司

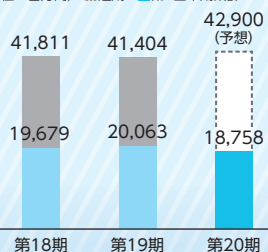
業績ハイライト

売上高

18,758 百万円

前年同期比 6.5% 減

(単位：百万円) 通期 第2四半期累計

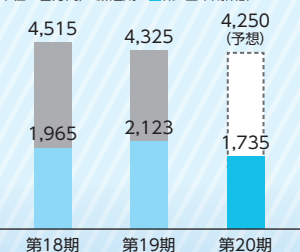


営業利益

1,735 百万円

前年同期比 18.3% 減

(単位：百万円) 通期 第2四半期累計

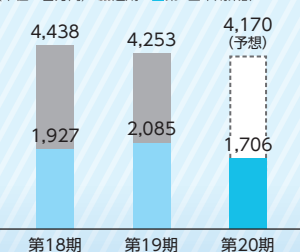


経常利益

1,706 百万円

前年同期比 18.2% 減

(単位：百万円) 通期 第2四半期累計

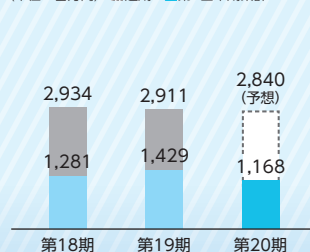


四半期(当期)純利益

1,168 百万円

前年同期比 18.2% 減

(単位：百万円) 通期 第2四半期累計



用地仕入 (良質な用地取得)

第19期
課題

- 仕入競争激化
- 仕入価格の高騰
- 仕入棟数の減少
- 少棟現場の増加

第20期
取組み

- 分譲用地仕入強化
- 多棟現場の取組み
- 仕入棟数増加
- 仕掛在庫棟数増加
- 支社長、エリアマネージャーに権限委譲、判断をスピード化

販売棟数を拡大するためには用地の確保が重要であり、地域仲介業者とのネットワークを活用して、売り土地情報やその地域の住宅需要の動向等を収集・分析し、良質な用地の仕入に努めています。

当期には、用地仕入の強化を図るため、用地仕入に関する決裁権限を支社長やエリアマネージャーに委譲し、仕入のスピード化と効率化に取組んだことで、仕入棟数が増加し、また多棟現場の仕入も行えました。

西宮市甲陽園に大規模分譲用地を取得しました。

西宮七園の一つとして名高い甲陽園で、67棟の大規模分譲用地を取得しました。自然豊かな県立甲山森林公園の南に戸建住宅用として開発された大スケールの宅地で、全邸が120㎡超の敷地面積となっています。大阪梅田や神戸三宮へのアクセスの良さ、整った教育環境など、子育てにも魅力的な立地です。



西宮市街地から望む甲山

企画・販売

第19期
課題

- 販売未達、エリア2極化
- 各社郊外新築分譲だぶつき

第20期
取組み

- 収益改善を目指す
- 好調エリアを伸ばす
- 価格帯別商品戦略明確化
- 支社長、エリアマネージャーに一部権限委譲

都市部や人気エリアに需要が集まる一方、郊外地では需要の弱さが続く二極化の傾向の中、販売面の競争も激しくなっています。お客様へのアンケートでは、価格を重視されるニーズも根強いですが、子育て環境や利便性などの立地条件、間取りや外観、設備などを購入動機に挙げられるお客様も多く、顧客ニーズは多様化しています。そこで、販売価格帯別に商品戦略を明確化することで、お客様のライフスタイルに適した選ばれる住宅造りを進めるとともに、収益力の改善を図ります。



西宮支店

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



人材の採用と育成

事業エリアを拡大する上では人材の確保・育成が重要であり、各地域での採用活動強化のために、支社への採用担当者の配置を開始いたしました。当期にはまず福岡支社に配置しており、今後はその活動を他の支社にも広げてまいります。



2018年4月新人研修風景



2017年入社フォローアップ研修風景

4月に27名の新しい仲間を迎えました。

1ヶ月の研修後、各部門に配属、実務実践で育成していきます。



設計・施工・品質管理

第19期
課題

- 建設労働者の減少、職人不足
- 建築資材価格や職人の工賃の上昇
- 仕入減少(少棟現場増加)、工期長期化

第20期
取組み

- 企画営業の多棟現場用地取得強化(施工体制の効率化、供給安定に努める)
- 協力業者の新規開拓
- 変化を見据えた商品開発や仕様変更
- 価格帯に応じた商品仕様を追求

建設労働者不足や一部の建築資材価格の上昇などにより、建築コストが上昇する傾向が表れていますが、若いファミリー層のお客様にもお求めやすい価格を維持した上で、基本仕様の品質向上に継続して取組むとともに、価格帯に応じたグレードアップ仕様の開発・仕様変更を実施し、ニーズに合わせた商品力の追求を進めてまいります。



首都圏支社



東海支社

- 機能門柱はエクスタイル製
- 宅配BOX Panasonic製の戸建住宅用「COMBO」採用(高額帯)
- YKK AP「アルミ樹脂複合窓」、LIXIL「半樹脂サッシ」に仕様変更
※外観×内観のカラーバリエーションを選択、熱貫流率2.33以下、省エネ・断熱性能や防露性能が向上。
- 浴槽は傷みにくいFRP表面の素材に変更したフェイスクリン浴槽採用
- 天井部断熱材の熱抵抗値4.6仕様
- クロスのパターン一新(アクセントクロスを追加)

事業の拡大と収益基盤の強化に向け、
さまざまな取組みを推進しています。



マンション課

分譲マンション「ファーストレジデンス須磨海浜公園」販売開始



海を眺める全邸オーシャンフロント74邸、開放感あふれる分譲マンションです。大阪、三宮など都心へのアクセスもスムーズで、休日にはアーバンリゾートが満喫できます。徒歩圏には須磨ヨットハーバーや須磨海浜水族園、産地直送市場のナナ・ファーム須磨の他、医療、教育、買物周りなどの生活施設も充実しています。

「ファーストレジデンス須磨海浜公園」は2019年春、竣工予定で、来期の売上貢献に期待できます。賃貸部門の安定収益を確保し、今後も継続的な用地確保と収益不動産の取得を目指します。

Click

専用HP開設中！

ファーストレジデンス須磨海浜公園

検索

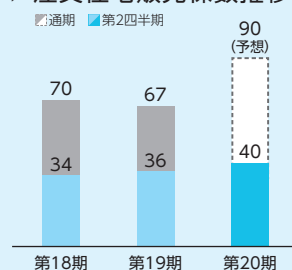


注文住宅課

注文住宅事業拡大の取組み

戸建事業で培った施工管理とコスト管理、お客様のニーズに合った確かな品質により信頼を積み上げ、建築請負の裾野を広げる活動を行っております。大規模分譲地を手掛ける業者様から、一部区画の建築請負を受注。お陰様で順調に注文受注の実績が伸びております。継続的なお取引の獲得と、新たな提携先の開拓を進めてまいります。

▶ 注文住宅販売棟数推移



アオイ建設株式会社

株式取得 グループ化



アオイ建設株式会社

当社では関東エリアでの事業拡大を目指しており、アオイ建設株式会社は当社の営業拠点がなかった神奈川県を中心に事業展開しており、関東エリアでのネットワークや確かな住宅造りと、当社のビジネスモデルとのスケールメリットを活かして、将来のシナジー効果を発揮させて、企業価値を高めていきたいと思っております。

社名	アオイ建設株式会社
設立	1974年2月28日
資本金	10百万円
所在地	神奈川県相模原市南区東林間三丁目7番5号
事業内容	不動産売買、仲介、建築工事請負、不動産賃貸等
主要数値 (2018年2月期)	純資産 1,887百万円、総資産 5,083百万円 売上高 3,595百万円、経常利益 280百万円

会社情報

会社概要 (2018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五丁目6番9号 TEL (06) 4868-5388 FAX (06) 4868-5069
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
主要取引銀行	株式会社三井住友銀行 株式会社四国銀行 株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社京都銀行

役員 (2018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

支社・支店 (2018年4月30日現在)

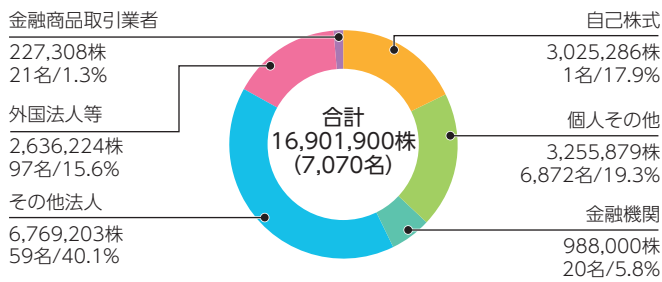
埼玉県	首都圏支社	兵庫県	尼崎支店
千葉県	松戸支店		西宮支店
愛知県	東海支社 名古屋支店 名古屋西支店		御影支店 神戸支店 明石支店 加古川支店 姫路支店
京都府	京都東支店 京都西支店	奈良県	奈良支店
大阪府	高槻支店 枚方支店 守口支店 福島支店 東大阪支店 堺支店	広島県	広島東支店
		福岡県	福岡支社

株式情報

株式の状況 (2018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	7,070名

所有者別株式分布 (2018年4月30日現在)



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 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
郵便物の送付先 及び連絡先	〒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 ☎ 0120-782-031

【株式に関する住所変更等のお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、住所変更等のお届出及びご照会は、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

電子公告による
<http://www.f-juken.co.jp/>
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。

大株主の状況 (2018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
ファースト住建株式会社	3,025,286	17.9
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デリティ グループ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)	1,403,300	8.3
中島雄司	338,000	2.0
五十嵐幸造	312,000	1.8
牛島慎吾	272,180	1.6
日本トラスティサービス信託銀行株式会社 (信託口)	244,700	1.4
ビービーエイチフィデリティ グループトラストベネフィット プリンシパルオール セクターサポートフォリオ	221,200	1.3
西河洋	210,000	1.2
計	12,547,666	74.2

(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また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

(2018年4月30日対象分)

所有株式数	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	下記商品のうち、いずれか1点をご選択ください。 洋菓子 ① ユーハイム デアバウムクーヘン ② ユーハイム ラインゴールド ワイン ③ メダル受賞赤ワイン ④ メダル受賞白ワイン 食品 ⑤ 新潟県魚沼産こしひかり

* 「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。

ウェブサイトでも当社の
情報を開示しています。

<http://www.f-juken.co.jp/>

