



2015年10月期 決算説明資料

ファースト住建株式会社

(東京証券取引所第一部：8917)

2015年12月15日

注：当資料に記載された内容は、2015年12月15日現在において一般的に認識されている経済・社会等の情勢および当社が合理的と判断した経営計画に基づいて作成されておりますが、経営環境の変化等の事由により、予告なしに変更される可能性があります。また、業績見通し等の数値はその正確性を保証するものではありません。投資に際しての最終的なご判断は、投資家の皆様ご自身がなされるよう、お願い致します。



- 1. 2015年10月期 決算概要
- 2. 今後の事業展開
- 3. 業績見通し
- (参考)経営の基本方針





# 1. 2015年10月期 決算概要



# 1.1 2015年10月期決算のポイント

## 【P/L】

### ◆売上高 = 443億52百万円（前期比 +4.6%）

- ▶ 主力の戸建分譲で、前期比+3.3%となる1,732棟を販売したことにより、売上高は前期比+4.6%の増収を達成。
- ▶ 上半期は前期末からの完成在庫の販売を推進。下半期には在庫の減少により販売棟数が伸び悩むも、仕入の厳選・商品力強化の取り組みで回転率向上。

#### ＜販売棟数実績＞

《戸建分譲》前期：1,676棟 → 当期：1,732棟（+56棟・+3.3%）

《請負工事》前期：70棟 → 当期：66棟（△4棟・△5.7%）

《マンション/リノベーション》前期：8戸 → 当期：1戸※（△7棟・△87.5%）

※当期の販売実績1戸はリノベーション（戸建）の販売。

### ◆経常利益 = 35億5百万円（前期比 △1.3%）

- ▶ 完成在庫の販売を推進した影響などにより、経常利益は前期をやや下回ったが、下半期には利益率の改善傾向がはっきりと表れた。

《経常利益率（通期）》前期：8.4% → 当期：7.9%（△0.5pt）

#### ＜四半期毎の経常利益率の推移＞

1Q：6.9% → 2Q：6.9% → 3Q：7.1% → 4Q：10.4%

# 1.2 決算サマリー

(単位:百万円、百万円未満は切捨て表示)

		2014/10 通期	2014/11 ~2015/1 (1Q)	2015/2 ~2015/4 (2Q)	2015/5 ~2015/7 (3Q)	2015/8 ~2015/10 (4Q)	2015/10 通期	前期比 増減率	期初予想 予想値(予想比)
売	上 高	42,389	10,152	12,243	9,725	12,229	44,352	+4.6%	44,190 (+0.4%)
	戸建事業								
	戸建分譲	41,090	9,844	11,931	9,443	11,956	43,175	+5.1%	— —
	請負・その他	919	253	258	197	214	923	+0.4%	— —
	マンション事業	375	53	53	84	58	249	△33.6%	— —
	その他	4	1	1	1	1	4	△5.8%	— —
売	上 総 利 益	6,722	1,458	1,654	1,456	2,102	6,672	△0.7%	— —
販	管 費	3,055	744	789	744	809	3,087	+1.0%	— —
営	業 利 益	3,667	713	865	712	1,293	3,584	△2.2%	3,790 (△5.4%)
経	常 利 益	3,553	695	843	694	1,271	3,505	△1.3%	3,670 (△4.5%)
税	引 前 純 利 益	3,592	695	861	694	1,271	3,524	△1.9%	— —
当	期 純 利 益	2,200	442	547	442	805	2,237	+1.7%	2,330 (△4.0%)
1	株 当 たり 当 期 純 利 益	158.78円	31.90円	39.46円	31.90円	58.10円	161.37円	+1.6%	168.07円 (△4.0%)
利	益 率								
	売上総利益率	15.9%	14.4%	13.5%	15.0%	17.2%	15.0%	△0.9pt	— —
	経常利益率	8.4%	6.9%	6.9%	7.1%	10.4%	7.9%	△0.5pt	8.3% (△0.4pt)
販	戸 建 分 譲	1,676棟	400棟	491棟	378棟	463棟	1,732棟	+3.3%	1,750棟 (△1.0%)
売	請 負 工 事	70棟	18棟	19棟	14棟	15棟	66棟	△5.7%	80棟 (△17.5%)
棟	マ ン シ ョ ン 分 譲 ・	8戸	—	—	—	—	—	△87.5%	— (—)
数	リ ノ ベ ー シ ョ ン	—	—	—	1棟	—	1棟		

# 1.3 粗利益の状況

## 粗利益の状況（商品種類別）

（単位：百万円、％）

		2014/10期	2015/10期	増減額（増減率）	
戸建分譲	売上高	41,090	43,175	+2,085	(+5.1%)
	売上総利益	6,264	6,237	△26	(△0.4%)
	粗利益率	15.2%	14.4%	△0.8pt	
請負工事	売上高	748	742	△5	(△0.8%)
	売上総利益	173	176	+3	(+1.7%)
	粗利益率	23.2%	23.8%	+0.6pt	
マンション分譲 ・リノベーション	売上高	218	23	△194	(△89.2%)
	売上総利益	50	1	△48	(△96.4%)
	粗利益率	23.2%	7.8%	△15.4pt	
不動産賃貸	売上高	161	230	+68	(+42.6%)
	売上総利益	62	75	+12	(+20.6%)
	粗利益率	38.7%	32.7%	△6.0pt	
その他	売上高	171	181	+9	(+5.5%)
	売上総利益	171	181	+9	(+5.5%)
	粗利益率	100.0%	100.0%	—	
合計	売上高	42,389	44,352	+1,962	(+4.6%)
	売上総利益	6,722	6,672	△50	(△0.7%)
	粗利益率	15.9%	15.0%	△0.9pt	

- ◆ 主力の戸建分譲では、粗利益率が前期に比べて△0.8pt低下したものの、下半期には回復傾向。  
《四半期毎の戸建分譲粗利益率推移》1Q：13.7% → 2Q：12.9% → 3Q：14.3% → 4Q：16.7%
- ◆ 請負工事は、販売棟数がやや減少したものの、安定した利益率を確保。
- ◆ その他の主な内容は、保険代行手数料、表示登記の紹介手数料等の手数料収入であり、主に分譲実績に付随して発生。

# 1.4 販売の状況（棟数）

## 戸建分譲の地域別販売実績（棟数）

（注：単位は棟、％）

		2014/10	2015/10	売上高構成比	前期比増減率
関東	埼玉県	18	57	3.3%	+216.7%
	千葉県	86	85	4.9%	△1.2%
	東京都	1	3	0.2%	+200.0%
	（関東計）	105	145	8.4%	+38.1%
東海	愛知県	189	201	11.6%	+6.3%
近畿	滋賀県	54	57	3.3%	+5.6%
	京都府	39	82	4.7%	+110.3%
	大阪府	395	369	21.3%	△6.6%
	兵庫県	511	518	29.9%	+1.4%
	奈良県	214	192	11.1%	△10.3%
	（近畿計）	1,213	1,218	70.3%	+0.4%
中国	広島県	109	85	4.9%	△22.0%
九州	福岡県	60	83	4.8%	+38.3%
合計		1,676	1,732	100.0%	+3.3%

- ◆ 関東・九州で順調に販売棟数が増加。全体の販売棟数増加に寄与している。
- ◆ 販売棟数は、全体で3.3%の増加。

# 1.5 販売の状況（金額）

## 戸建分譲の地域別販売実績（金額）

（注：単位は百万円、%）

		2014/10	2015/10	売上高構成比	前期比増減率
関東	埼玉県	519	1,778	4.1%	+242.6%
	千葉県	2,065	2,163	5.0%	+4.7%
	東京都	40	116	0.3%	+186.0%
	（関東計）	2,625	4,058	9.4%	+54.6%
東海	愛知県	5,239	5,429	12.6%	+3.6%
近畿	滋賀県	1,127	1,222	2.8%	+8.4%
	京都府	1,023	1,973	4.6%	+92.9%
	大阪府	10,277	9,954	23.0%	△3.1%
	兵庫県	12,329	12,223	28.3%	△0.9%
	奈良県	4,450	4,223	9.8%	△5.1%
	（近畿計）	29,208	29,597	68.5%	+1.3%
中国	広島県	2,512	2,079	4.8%	△17.2%
九州	福岡県	1,504	2,010	4.7%	+33.6%
合計		41,090	43,175	100.0%	+5.1%

- ◆ 金額ベースでも、関東地域での売上増加1,432百万円が大きく貢献した。
- ◆ 棟数ベースでは前期比 3.3%の増加であるが、金額ベースでは前期比 5.1%の増加。



# 1.6 販売の状況（単価） - 1

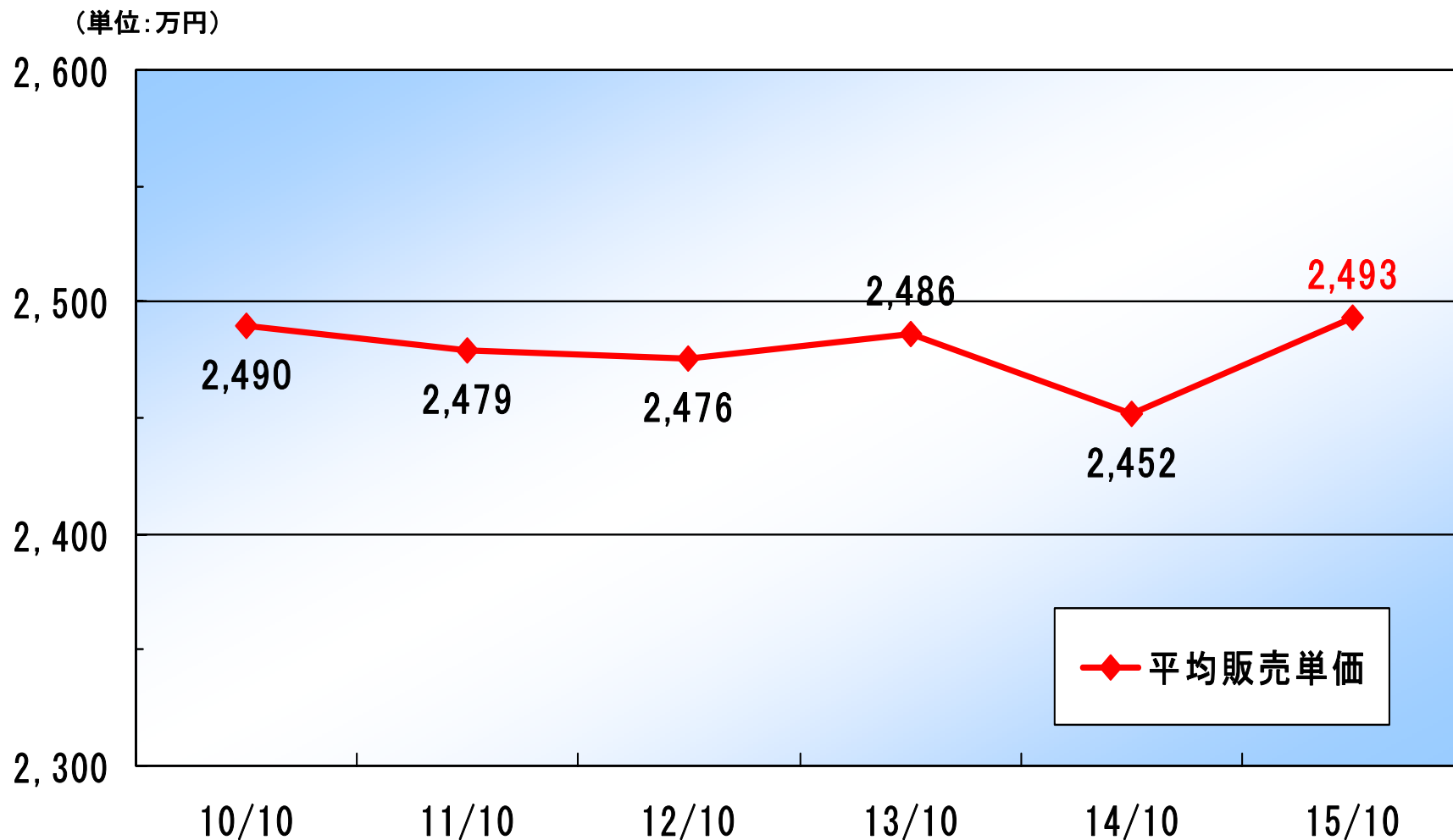
## 戸建分譲の地域別販売実績（単価）

（注：単位は万円、％）

		2014/10	2015/10	対平均比	前期比騰落率
関東	埼玉県	2,884	3,120	125.1%	+8.2%
	千葉県	2,402	2,545	102.1%	+6.0%
	東京都	4,067	3,877	155.5%	△4.7%
	（関東計）	2,500	2,799	112.3%	+11.9%
東海	愛知県	2,772	2,701	108.4%	△2.5%
近畿	滋賀県	2,088	2,145	86.0%	+2.7%
	京都府	2,623	2,406	96.5%	△8.3%
	大阪府	2,602	2,698	108.2%	+3.7%
	兵庫県	2,413	2,360	94.7%	△2.2%
	奈良県	2,080	2,200	88.3%	+5.8%
	（近畿計）	2,408	2,430	97.5%	+0.9%
中国	広島県	2,305	2,446	98.1%	+6.1%
九州	福岡県	2,507	2,423	97.2%	△3.4%
合計		2,452	2,493	100.0%	+1.7%

- ◆ 他の地域より地価の高い関東圏の割合が増加したことが主な要因となって、販売単価がやや上昇した。
- ◆ 都市部や人気の高い住宅地での用地仕入に注力したことも、販売単価上昇の一要因となっている。

## 戸建分譲の平均販売単価の推移



# 1.8 販売の状況（請負・マンション等）

## その他の販売実績（2015/10実績）

（注：単位は百万円、%）

	2014/10 売上高	2015/10 売上高	売上高 構成比	前期比 増減率
請負工事	748	742	1.7%	△0.8%
マンション分譲・ リノベーション	218	23	0.1%	△89.2%
不動産賃貸	161	230	0.5%	+42.6%
その他	171	181	0.4%	+5.5%
合計	1,299	1,176	2.7%	△9.4%

- ◆ 請負工事の販売棟数は、前期 70棟、当期 66棟（前期比 △5.7%）。
- ◆ マンション分譲は新規の新築分譲案件（前期は8戸）がなく、当期の販売実績はリノベーション住宅（戸建）1棟のみ。
- ◆ 不動産賃貸では、前期に完成した賃貸マンション3物件並びに前期の7月に取得した1物件が売上高の増加に寄与。
- ◆ その他の主な増加要因は、保険代理店手数料の増加 11百万円。

# 1.9 主な貸借対照表の増減

(注:単位は百万円、%。百万円未満は切捨て表示)

<資産>	14/10	15/10	増減	<負債・純資産>	14/10	15/10	増減
流動資産	32,264	32,780	+516	負債合計	15,073	14,173	△900
現金及び預金	12,982	18,199	+5,216	支払手形・工事未払金	5,592	5,136	△456
販売用不動産	10,582	7,992	△2,589	短期有利子負債	6,558	6,035	△523
仕掛販売用不動産	6,650	4,979	△1,671	長期有利子負債	1,024	1,066	+41
未成工事支出金	1,666	1,184	△481	(有利子負債比率)	(20.4%)	(18.7%)	(△1.7pt)
固定資産	4,905	5,242	+337	純資産合計	22,095	23,849	+1,753
有形固定資産	4,503	4,850	+346	(自己資本比率)	(59.4%)	(62.7%)	(+3.3pt)
資産合計	37,169	38,023	+853	負債・純資産合計	37,169	38,023	+853

- ◆ 棚卸資産の状況：完成在庫を圧縮したことと、新規用地仕入を厳選していることで、棚卸資産の残高は減少。  
 <在庫棟数> ▶ 完成在庫：戸建 370棟（前期末 508棟）、マンション ー戸（前期末 ー戸）、請負工事 ー棟（前期末 2棟）  
 ▶ 仕掛在庫：戸建 809棟（前期末 830棟）、マンション ー戸（前期末 ー戸）、請負工事 17棟（前期末 23棟）
- ◆ 有形固定資産の増加は、主に賃貸用マンション建築用地等の取得（2件 299百万円）及び賃貸用マンション等の建築（2件 82百万円）。  
 <賃貸用不動産(簿価)> 前期末：3,457百万円 → 当期末：3,845百万円

# 1.10 キャッシュ・フローの状況

(単位:百万円、百万円未満は切捨て表示)

	2014/10	2015/10
営業活動による キャッシュ・フロー	△288	7,071
投資活動による キャッシュ・フロー	△1,568	△864
財務活動による キャッシュ・フロー	△1,044	△991
現金及び現金同等物の 増減額	△2,900	5,216
現金及び現金同等物の 期末残高	10,932	16,149

- ◆ 営業キャッシュ・フローの主な内訳は、税引前当期純利益 3,524百万円、棚卸資産の減少 4,775百万円、法人税等の支払 △1,271百万円、仕入債務の減少 △320百万円。
- ◆ 投資キャッシュ・フローの主な内訳は、有形固定資産の取得 △860百万円。
- ◆ 財務キャッシュ・フローの主な内訳は、長期借入れによる収入 100百万円、短期借入金の純減少 △523百万円、配当金の支払 △512百万円。



## 2. 今後の事業展開



## 2.1 事業環境の現状と見通し

### ◆ 経済環境

海外景気の下振れ懸念や2017年4月に予定される消費税増税が消費者マインドに及ぼす影響など、不透明な要因はあるものの、着実な景気回復が期待される。

### ◆ 不動産相場

一部地域を除き地価上昇傾向は見られておらず、需要が少ない郊外地域などでは、引き続き分譲用地仕入を慎重に行う必要がある。

### ◆ 金利動向

デフレ脱却に向けた大規模金融緩和等を背景に、当面、低金利水準で推移。

### ◆ 住宅需要

現在の金利水準や不動産相場は、住宅購入にプラスの影響を与えている。一方、所得や景気の見通しでは、あまりプラス面には評価していない。  
→ 買い時感は強いが、依然として慎重な姿勢が感じられる。

### ◆ 施工体制・建築コストの動向

住宅着工は消費税後の反動減から持ち直しつつあるが、現在の施工体制は正常化しており、建築コストの低減も少しずつ進めている。

→ 消費税の増税に伴う影響には、注意が必要。

お客様に選んでいただける住宅造りへのこだわりを更に強め、  
将来の事業拡大と収益基盤の強化に取り組み、業績向上を目指す。

### ◎戸建分譲

- 分譲用地の厳選した仕入の継続
- 分譲用地仕入棟数の増加
- 商品力の強化、差別化
- 新規支店開設に向けた人材育成

### ◎請負工事（注文住宅）

- 規格型注文住宅を中心とした営業強化
- 多様なニーズへの対応

### ◎マンション事業・その他

- 賃貸収益の拡大
- 新たな事業分野への参入
- ワンストップサービスの充実

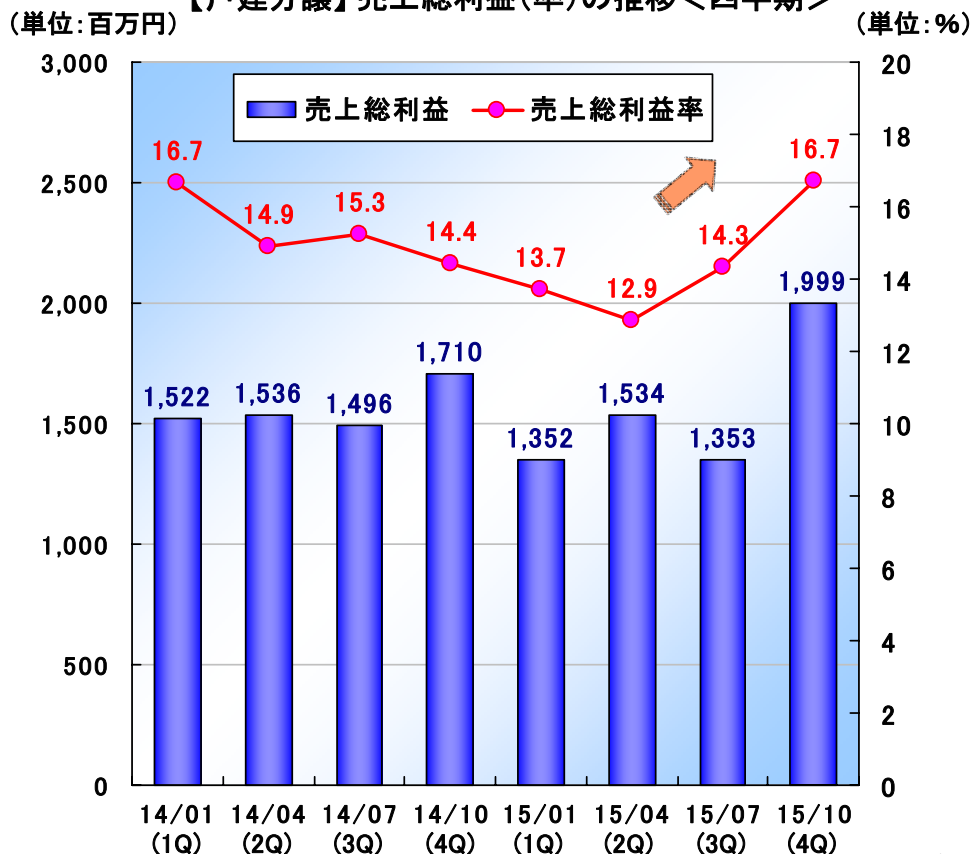


# 2.3 戸建分譲-1

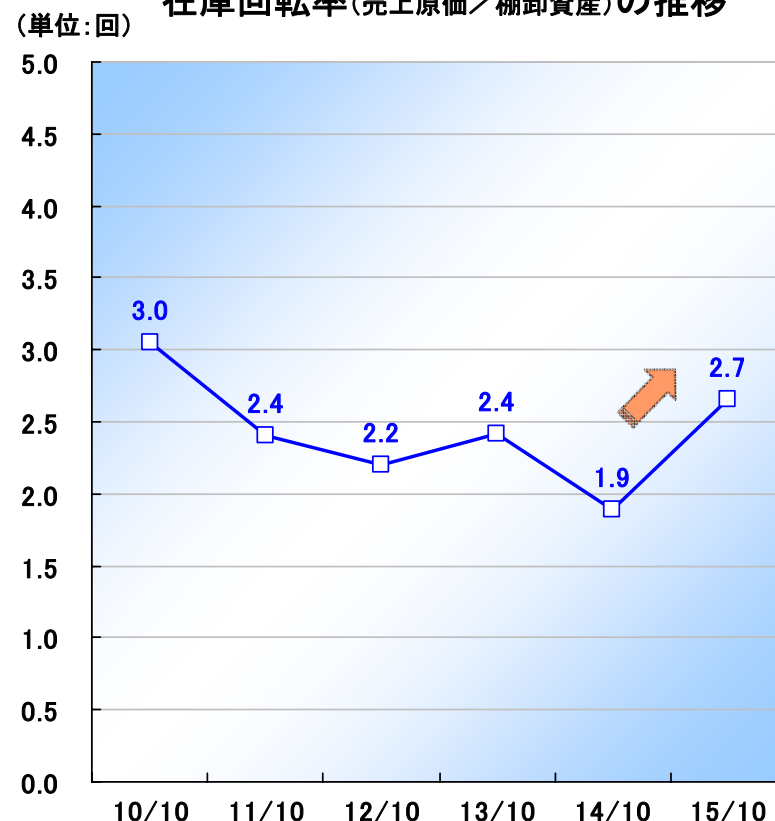
## ◆厳選した分譲用地の仕入の継続

- 2015年10月期の取組み  
⇒在庫回転率の向上・収益性の回復という成果となって表れている。
- 2016年10月期にも早期に成約できる良質な分譲用地の確保に注力し、回復した収益性を維持する。

【戸建分譲】売上総利益(率)の推移<四半期>



在庫回転率(売上原価/棚卸資産)の推移



## ◆分譲用地仕入棟数の増加

(2015年10月期)

在庫の圧縮が進んだ反面、  
供給棟数が減少。

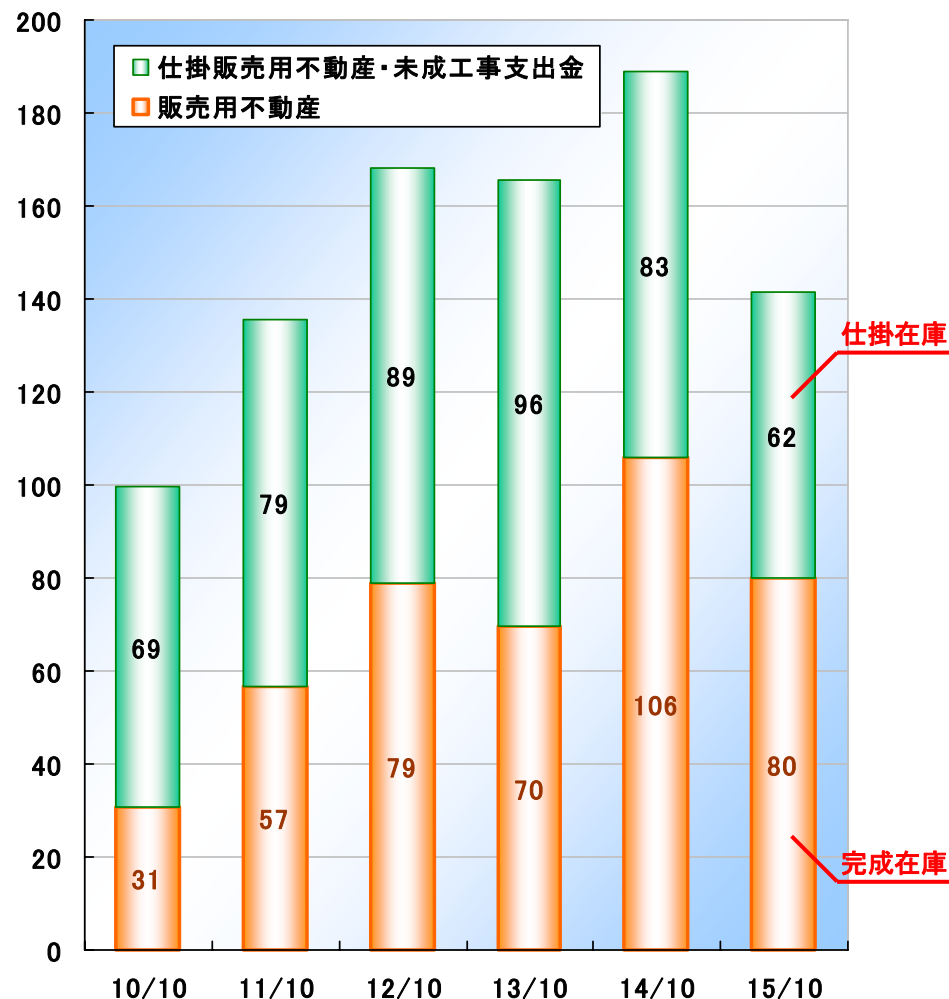
➤ 分譲用地の仕入活動を活性化し、  
供給棟数の増加を図る。

§. 2015年9月から支社・エリア体制  
を開始。

- ・ 支社又はエリア毎に、支社長  
又はエリアマネージャーを配置。
- ・ エリア別にミーティングを行い、  
情報共有と課題解決を進める。
- ・ 仕入決裁権限の一部を支社長に  
委譲。

⇒ 各営業拠点間の連携を強化し、  
意思決定を迅速化する。

(単位:億円) 棚卸資産残高の推移



## ◆商品力の強化、差別化

- 『Fプラン』（グレードアッププラン）を、販売価格帯や物件地域に応じて市場投入。
  - \* Fプラン：延床面積を大きくし、収納スペースの増加や各種設備のグレードアップなどを施した仕様のプラン
- 顧客アンケートなどから顧客ニーズを的確に把握し、標準仕様や《セットプラン》の見直しなどを継続的に実施。
  - \* セットプラン：標準仕様の建物・外構に、グレードアップした設備等を部分的に活用したプラン。
  - （例）デザインサッシ、洗面所埋込収納棚、植栽セット etc.
- 従来行っていた「外構デザインコンテスト」を発展させ、住宅全体としての良さを評価対象とするコンテストの実施。
  - 協力業者と一体になって、商品力を高めるための取り組み。
  - 当社住宅の魅力を高め、競争力のある住宅造りを更に推進する。



セット・プラン例



## 2.6 戸建分譲-4

### ◆販売価格・建築コストの状況

#### <土地購入費>

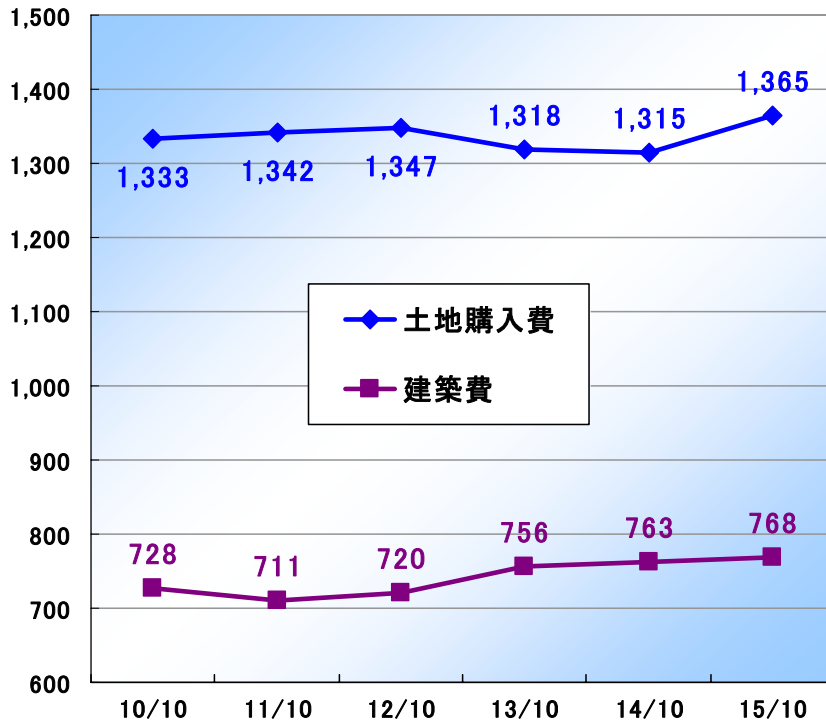
- ・ 関東圏や住宅需要が多い都市周辺など、地価の比較的高い地域での供給が増えたことが主な要因となって、1棟平均の土地購入費はやや上昇。⇒（参考：販売単価推移）

#### <建築費>

- ・ 2015年10月期は概ね横這いで推移。引き続き建築コストの抑制にも取り組む。
- ・ 建築コスト抑制のためには、協力業者の安定的な確保が必要。

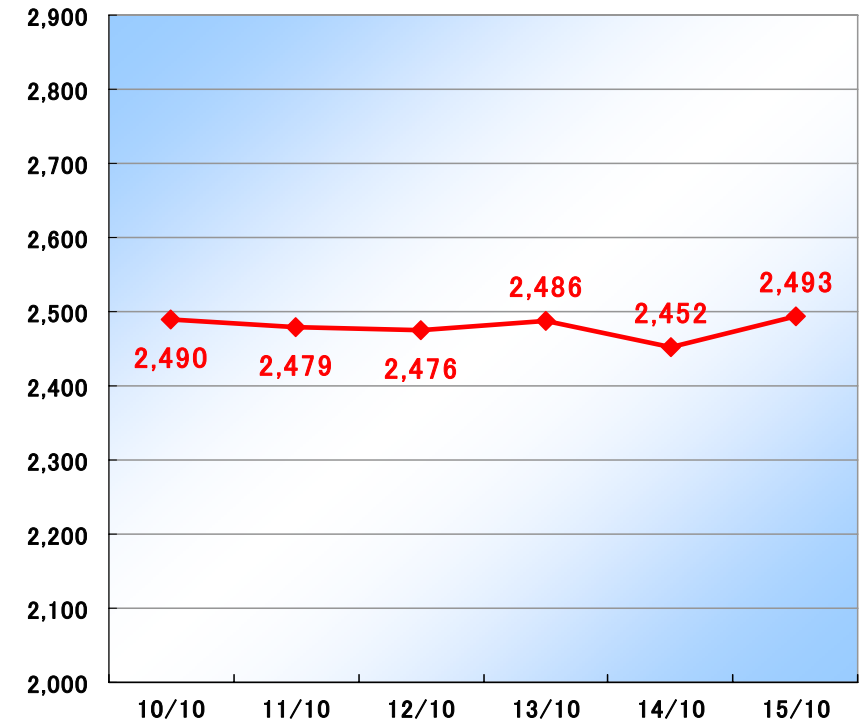
1棟当りの土地購入費・建築費の推移

(単位:万円)



1棟当りの平均販売単価の推移

(単位:万円)



# 2.7 戸建分譲-5

## ◆新規支店開設に向けた人材育成

- 既存エリアの深耕、事業エリアの拡大の両面から、新規支店開設の準備を進める。
- 支社・エリア体制によって、人材育成面の効果も期待できる。



(近畿圏)  
兵庫県：8 拠点 (本社・尼崎支店含む)  
大阪府：5 拠点  
京都府：2 拠点  
奈良県：1 拠点

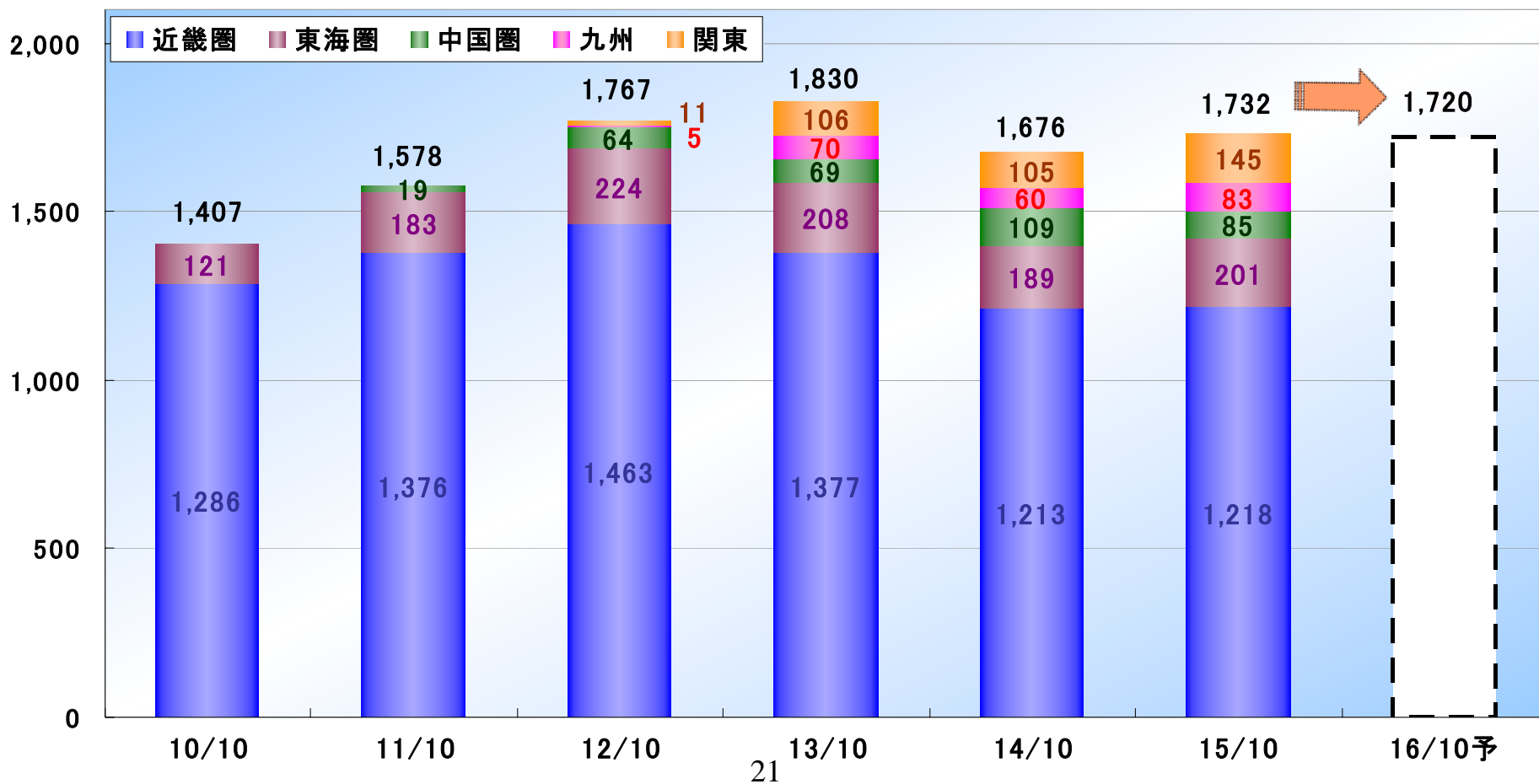
(東海圏) 愛知県：2 拠点 (2008年12月～)  
(中国圏) 広島県：2 拠点 (2011年1月～)  
(九州圏) 福岡県：1 拠点 (2012年2月～)  
(関東圏) 千葉県：1 拠点 (2012年4月～)  
埼玉県：1 拠点 (2013年11月～)  
合計：23 拠点 (※2015年12月15日現在)

# 2.8 戸建分譲-6

2016年10期の戸建住宅販売棟数目標  
《通期》1,720棟(前期比  $\Delta 0.7\%$ )  
(第2四半期:770棟 前期比  $\Delta 13.6\%$ )

(単位:棟)

### 戸建分譲の販売棟数推移



## 2.9 請負工事（注文住宅）

### ◆ 請負工事（注文住宅）

- 規格型注文住宅を中心とした営業強化
  - ・ 効率の高い規格型注文住宅を中心に、2チーム体制で営業強化を図る。
- 多様なニーズへの対応
  - ＜規格型+バリアフリータイプ＞ 大阪府枚方市星丘モデルハウス
  - ＜グレードアッププラン＞ 兵庫県加古川市野口町モデルハウス（2015.06完成）
  - ＜エレベーター付3階建て＞ 兵庫県尼崎市西立花町モデルハウス（2015.11完成）

2015年10期の請負工事販売棟数目標 = ≪通期≫ 80棟（前期比 +21.2%）

### 〔加古川市野口町モデルハウス〕

外観



ウッドデッキ



インナーテラス



リビング

キッチン



シューズ  
クローク

## ◆ マンション事業

### ➤ 賃貸収益の拡大

- ▶ 中長期的な戦略の1つとして、安定的なキャッシュ・フローが確保できる賃貸収益の拡大を推進中。

《主な保有物件》 中古取得マンション 4物件（大阪市東成区・西宮市・尼崎市2件）  
 自社建築マンション 3物件（神戸市東灘区・尼崎市2件）  
 自社建築物件(サ高住) 1物件（尼崎市[木造]）  
 その他（マンション[戸単位]、駐車場、テナントビル等）

- ▶ 2016年10月期には、2物件の完成を予定（うち1物件は木造集合住宅）。

ファーストエフレシア姫里



【ファーストエフレシア姫里】

- 2016年1月完成予定
- ・ 単身向けマンション
- ・ 大阪市西淀川区姫里
- ・ 最寄り駅徒歩3分
- ・ 8階建て全28戸
- ・ RC造

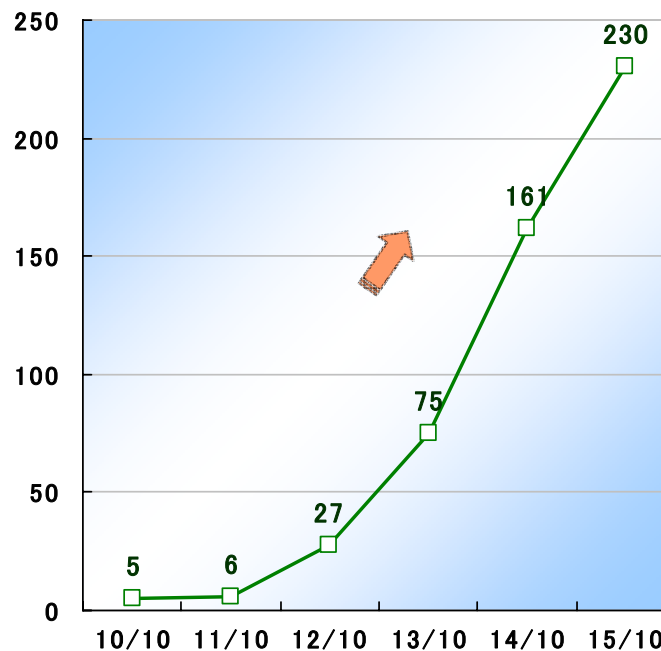
【エフ・メゾン武庫川】

- 2016年2月完成予定
- ・ 単身者向けマンション
- ・ 兵庫県尼崎市
- ・ 最寄り駅徒歩3分
- ・ 3階建て全12戸
- ・ 木造



エフ・メゾン武庫川

(単位:百万円) 不動産賃貸売上高の推移





### ◆ 新たな事業分野への参入

- 当社の木造建築のノウハウを活かした、新たな事業分野への進出を推進。今後、収益機会を拡大していくための体制を構築する。
  - ▶ 特建事業部の設置（2015年9月）
    - ・ 木造集合住宅などの建築請負、収益物件の1棟売り、リノベーション、公共事業の受注など、本格的な事業化に向けて活動中。
  - ▶ 土地有効活用課の新設（2015年11月）
    - ・ 提案型の営業活動によって需要を掘り起こし、各種請負工事の受注などにつなげる。

### ◆ ワンストップサービスの充実

- 住まいに関する各種サービスの充実を図り、顧客満足度を高めるとともに、収益機会を獲得する。
  - ▶ 火災保険
    - ・ 当社販売物件における火災保険取扱の捕捉率を高める。
  - ▶ オプション商品の充実、アフターサービスからの受注拡大
    - ・ お客様にとって魅力的な商品ラインアップの整備。
      - ・ 定期点検時などアフターメンテナンスの際にオプション商品等の提案。



### 3. 業績見通し



# 3.1 業績見通し

## 2016年10月期業績予想

(単位:百万円、百万円未満は切捨て表示)

	2015/10実績	2016/10予想	前期比増減 (金額、%)
売上高	44,352	45,000	+647 ( +1.5%)
営業利益(率)	3,584( 8.1%)	4,100( 9.1%)	+515 ( +14.4%)
経常利益(率)	3,505( 7.9%)	4,000( 8.3%)	+494 ( +14.1%)
当期純利益(率)	2,237( 5.0%)	2,650( 5.3%)	+412 ( +18.4%)
1株当り当期純利益	161円37銭	191円09銭	+29円72銭
1株当り配当金	37円	38円	+1円

※2015/10実績と2016/10予想のカッコ内は利益率