

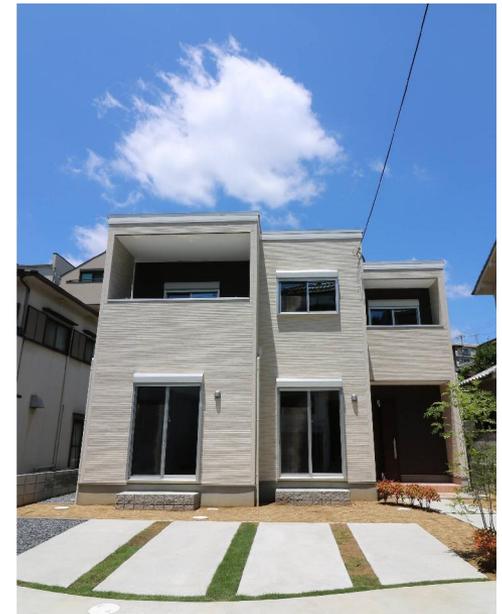
# 2018年10月期 第2四半期決算説明資料

## ファースト住建株式会社

(東京証券取引所第一部：8917)

2018年6月9日

注：当資料に記載された内容は、2018年6月9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. 2018年10月期 第2四半期 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. 2018年10月期 第2四半期 決算概要



# 1.1 第2四半期決算のポイント

## 【P/L】

◆ **売上高 = 187億58百万円（前年同期比  $\Delta 6.5\%$ ）**

▶ 主力の戸建分譲の販売棟数が、前年同期比  $\Delta 6.6\%$ 減少。

期初の計画（720棟、前年同期比  $\Delta 2.3\%$ ）に対しては、32棟下回る。

＜販売棟数実績＞

《戸建分譲》前年同期：737棟 → 当四半期：688棟（ $\Delta 6.6\%$ ）

◆ **経常利益 = 17億6百万円（前年同期比  $\Delta 18.2\%$ ）**

▶ 建築コストの上昇などの要因により、売上総利益率は低下。

《売上総利益率》前年同期：18.2% → 当四半期：17.2%（ $\Delta 1.0\text{pt}$ ）

《経常利益率》前年同期：10.4% → 当四半期：9.1%（ $\Delta 1.3\text{pt}$ ）

## 【B/S】

◆ **たな卸資産**

▶ 前期末に比べて、完成在庫は $\Delta 10.0\%$ 減少、仕掛在庫は $+63.9\%$ 増加。

＜たな卸資産 内訳＞

《完成在庫》前期末：8,675百万円 → 当四半期末：7,808百万円（ $\Delta 10.0\%$ ）

《仕掛在庫》前期末：8,344百万円 → 当四半期末：13,677百万円（ $+63.9\%$ ）

※ 完成在庫＝販売用不動産、仕掛在庫＝仕掛販売用不動産＋未成工事支出金

# 1.2 決算サマリー

(単位:百万円、百万円未満は切捨て表示)

	2017/4 2Q累計	2017/11 ~2018/1 (1Q)	2018/2 ~2018/4 (2Q)	2018/4 2Q累計	前年同期比 増減率	期初予想		
						2Q予想値(予想比)		
<b>売上高</b>	<b>20,063</b>	<b>7,416</b>	<b>11,342</b>	<b>18,758</b>	<b>△6.5%</b>	<b>19,970 (△ 6.1%)</b>		
戸建事業	戸建分譲	19,416	7,202	10,862	18,064	△7.0%	—	—
	請負・その他	505	142	403	545	+8.0%	—	—
	マンション事業	138	69	75	144	+4.5%	—	—
	特建事業	—	—	—	—	—	—	—
	その他	2	1	1	2	+2.9%	—	—
<b>売上総利益</b>	<b>3,647</b>	<b>1,295</b>	<b>1,929</b>	<b>3,224</b>	<b>△11.6%</b>	<b>— —</b>		
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>1,524</b>	<b>699</b>	<b>788</b>	<b>1,488</b>	<b>△2.3%</b>	<b>— —</b>		
<b>営業利益</b>	<b>2,123</b>	<b>595</b>	<b>1,140</b>	<b>1,735</b>	<b>△18.3%</b>	<b>1,940 (△10.5%)</b>		
<b>経常利益</b>	<b>2,085</b>	<b>583</b>	<b>1,122</b>	<b>1,706</b>	<b>△18.2%</b>	<b>1,900 (△10.2%)</b>		
<b>税引前純利益</b>	<b>2,085</b>	<b>583</b>	<b>1,123</b>	<b>1,706</b>	<b>△18.2%</b>	<b>— —</b>		
<b>当期純利益</b>	<b>1,429</b>	<b>399</b>	<b>769</b>	<b>1,168</b>	<b>△18.2%</b>	<b>1,290 (△ 9.4%)</b>		
<b>1株当たり当期純利益</b>	<b>103.04円</b>	<b>28.80円</b>	<b>55.44円</b>	<b>84.24円</b>	<b>△18.2%</b>	<b>92.99円 (△ 9.4%)</b>		
利益率	売上総利益率	18.2%	17.5%	17.0%	17.2%	△1.0pt	—	—
	経常利益率	10.4%	7.9%	9.9%	9.1%	△1.3pt	9.5%	(△0.4pt)
販売棟数	戸建分譲	737棟	277棟	411棟	688棟	△6.6%	720棟	(△ 4.4%)
	請負工事	36棟	9棟	31棟	40棟	+11.1%	—	(—)
	マンション分譲 リノベーション 特建事業	— — —	— — —	— — —	— — —	— — —	—	— — (—)

# 1.3 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、％）

		2017/4	2018/4	売上高構成比	前年同期比 増減率
関東	埼玉県	35	29	4.2%	△17.1%
	千葉県	23	24	3.5%	+4.3%
	東京都	1	—	—	△100.0%
	（関東計）	59	53	7.7%	△10.2%
東海	愛知県	102	122	17.7%	+19.6%
近畿	滋賀県	29	39	5.7%	+34.5%
	京都府	42	63	9.2%	+50.0%
	大阪府	145	120	17.4%	△17.2%
	兵庫県	219	170	24.7%	△22.4%
	奈良県	59	57	8.3%	△3.4%
（近畿計）	494	449	65.3%	△9.1%	
中国	広島県	46	39	5.7%	△15.2%
九州	福岡県	36	25	3.6%	△30.6%
合計		737	688	100.0%	△6.6%

- ◆ 期初に想定した2Q累計販売棟数 720棟に対しては 32棟下回った（期初予想比 △4.4%）。
- ◆ 在庫が少なかった影響などから、特に第1四半期の販売が低調であったことが主な減少要因。  
 1Q：277棟（303棟）→2Q：411棟（434棟）※カッコ内は前年同期

# 1.4 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、%）

		2017/4	2018/4	売上高構成比	前年同期比 増減率
関東	埼玉県	1,170	956	5.3%	△18.3%
	千葉県	635	622	3.4%	△2.0%
	東京都	31	—	—	△100.0%
	（関東計）	1,836	1,579	8.7%	△14.0%
東海	愛知県	2,824	3,168	17.5%	+12.2%
近畿	滋賀県	659	858	4.8%	+30.1%
	京都府	1,057	1,687	9.3%	+59.6%
	大阪府	4,215	3,481	19.3%	△17.4%
	兵庫県	5,415	4,250	23.5%	△21.5%
	奈良県	1,300	1,292	7.2%	△0.7%
（近畿計）	12,649	11,570	64.1%	△8.5%	
中国	広島県	1,189	1,031	5.7%	△13.3%
九州	福岡県	917	715	4.0%	△22.0%
合計		19,416	18,064	100.0%	△7.0%

- ◆ 前年同期に比べて減少額が大きかった兵庫県では、神戸市内、尼崎市や姫路市などで販売棟数が減少。
- ◆ 分譲用地仕入が順調な地域では、売上高も堅調に進捗。

# 1.5 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、%）

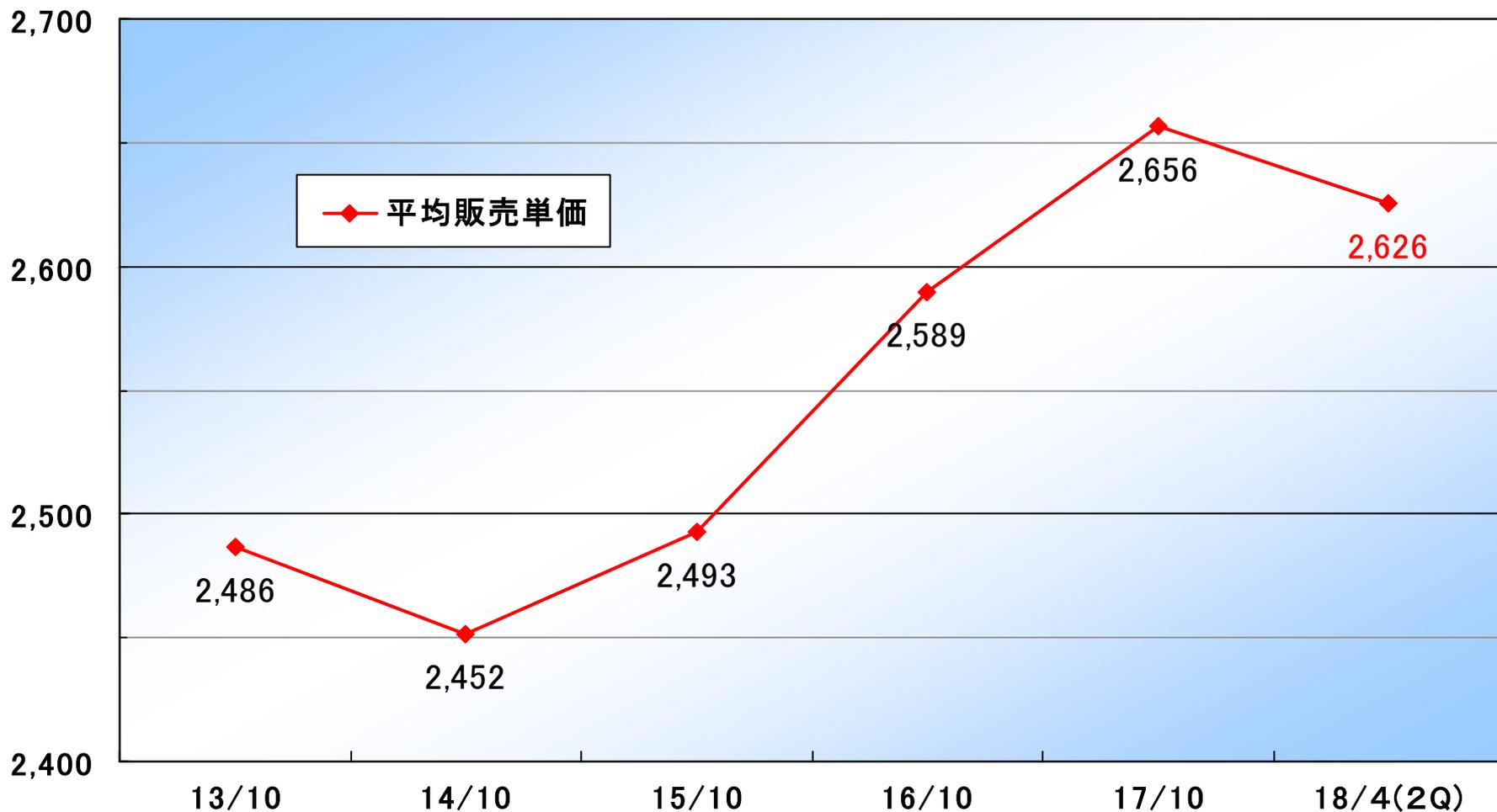
		2017/4	2018/4	対平均比	前年同期比 騰落率
関東	埼玉県	3,343	3,298	125.6%	△1.4%
	千葉県	2,762	2,594	98.8%	△6.1%
	東京都	3,134	—	—	—
	（関東計）	3,113	2,979	113.5%	△4.3%
東海	愛知県	2,769	2,597	98.9%	△6.2%
近畿	滋賀県	2,275	2,200	83.8%	△3.3%
	京都府	2,519	2,679	102.0%	+6.4%
	大阪府	2,907	2,901	110.5%	△0.2%
	兵庫県	2,473	2,501	95.2%	+1.1%
	奈良県	2,205	2,267	86.4%	+2.8%
	（近畿計）	2,561	2,577	98.1%	+0.6%
中国	広島県	2,585	2,644	100.7%	+2.3%
九州	福岡県	2,549	2,864	109.1%	+12.3%
全体		2,635	2,626	100.0%	△0.3%

- ◆ 販売単価は、ほぼ前年同期並みの水準。
- ◆ 現在の在庫状況から、通期ベースでは上昇することが見込まれる。

# 1.6 販売の状況（単価） - 2

## 戸建分譲の平均販売単価の推移

(単位:万円)



# 1.7 売上総利益の状況（商品種類別）

（単位：百万円、％）

		2017/4期	2018/4期	増減額	（増減率）
戸建分譲	売上高	19,416	18,064	△1,351	（△7.0%）
	売上総利益	3,411	2,981	△430	（△12.6%）
	売上総利益率	17.6%	16.5%	△1.1pt	
請負工事	売上高	436	470	+33	（+7.6%）
	売上総利益	105	99	△6	（△6.4%）
	売上総利益率	24.2%	21.1%	△3.2pt	
マンション分譲・リノベーション	売上高	—	—	—	（—）
	売上総利益	—	—	—	（—）
	売上総利益率	—	—	—	
不動産賃貸	売上高	141	147	+6	（+4.5%）
	売上総利益	61	68	+6	（+10.4%）
	売上総利益率	43.6%	46.0%	+2.5pt	
特建事業	売上高	—	—	—	（—）
	売上総利益	—	—	—	（—）
	売上総利益率	—	—	—	
その他	売上高	68	75	+7	（+10.6%）
	売上総利益	68	75	+7	（+10.6%）
	売上総利益率	100.0%	100.0%	—	
合計	売上高	20,063	18,758	△1,304	（△6.5%）
	売上総利益	3,647	3,224	△423	（△11.6%）
	売上総利益率	18.2%	17.2%	△1.0pt	

- ◆ 戸建分譲の売上総利益率は、前年同期に比べて△1.1pt 低下。
- ◆ 請負工事の販売棟数は、前年同期 36棟、当四半期 40棟（前年同期比 +11.1%）。
- ◆ 不動産賃貸では、賃貸マンション2物件が増加（2017年12月 取得（全7戸）、2018年1月 完成（全28戸））。

# 1.8 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>	17/10	18/4	増減	<負債・純資産>	17/10	18/4	増減
流動資産	37,022	38,277	+1,255	負債合計	13,753	14,424	+671
現金及び預金	19,624	16,346	△3,278	支払手形・工事未払金	4,603	5,004	+401
販売用不動産	8,675	7,808	△867	短期有利子負債	6,270	6,775	+504
仕掛販売用不動産	7,039	11,915	+4,876	長期有利子負債	1,149	1,147	△1
未成工事支出金	1,305	1,761	+456	(有利子負債比率)	(17.5%)	(18.0%)	(+0.5pt)
固定資産	5,377	5,670	+292	純資産合計	28,646	29,523	+876
有形固定資産	4,953	5,237	+284	(自己資本比率)	(67.5%)	(67.1%)	(△0.4pt)
資産合計	42,399	43,947	+1,547	負債・純資産合計	42,399	43,947	+1,547

◆ 棚卸資産の状況：完成在庫は前期末から減少。仕掛販売用不動産は大幅増加。

- <在庫棟数> ▶ 完成在庫：戸建 341棟（前期末 398棟）、マンション 一戸（前期末 一戸）、請負工事 一棟（前期末 一棟）  
▶ 仕掛在庫：戸建 1,122棟（前期末 872棟）、マンション 74戸（前期末 74戸）、請負工事 20棟（前期末 14棟）

# 1.9 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)

	2017/4	2018/4
営業活動による キャッシュ・フロー	1, 231	△3, 215
投資活動による キャッシュ・フロー	△6	△234
財務活動による キャッシュ・フロー	△1, 157	171
現金及び現金同等物の 増減額	68	△3, 278
現金及び現金同等物の 期末残高	17, 009	14, 796

- ◆ 営業キャッシュ・フローの主な内訳は、税引前当期純利益 1,706百万円、仕入債務の増加 276百万円、たな卸資産の増加 △4,464百万円、法人税等の支払 △672百万円、その他の流動資産の増加 △62百万円。
- ◆ 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 △230百万円。
- ◆ 財務キャッシュ・フローの主な内訳は、短期借入金の純増加 500百万円、長期借入れによる収入45百万円、配当金の支払 △333百万円、長期借入金の返済 △39百万円。



## 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

全体としては緩やかな景気回復基調が継続。  
海外経済や金融資本市場の動向によっては、国内経済にも影響。

### ◆ 不動産相場

二極化傾向が継続。需要の多い地域での用地仕入は厳しい競争。  
（住宅地）利便性の高い地域を中心に地価の回復が進展。  
（商業地）主要都市で店舗・ホテル需要、再開発の進展などにより地価は総じて堅調に推移。

### ◆ 金利動向

大規模緩和策の継続が予想されるが、今後の金融政策の動向や投資資金等の不動産市場への流入には注意が必要。

### ◆ 住宅需要

超低金利の環境の下、住宅需要は底堅く推移すると予想されるものの、販売面の競争は激化。建物の性能・立地・デザイン性などが重視される傾向。

### ◆ 施工体制・建築コストの動向

建設労働者の減少傾向が続くと見込まれ、外注業者の確保は重要課題。  
労働力不足・景気回復傾向に伴い、建築コストは上昇傾向。

## 2.2 当期の事業展開の基本方針

引き続き、お客様に選んでいただける住宅造りに創意工夫をもって取り組むとともに、人材の確保・育成に一層注力する。

### 戸建分譲

- ◆ 分譲用地仕入の強化
- ◆ 施工体制の強化
- ◆ 良好な収益性の維持
- ◆ 新規支店開設に向けた人材育成

### 請負工事(注文住宅)

- ◆ 他の不動産業者との提携を推進

### マンション事業

- ◆ 賃貸収益の拡大
- ◆ マンション分譲プロジェクトの推進

### その他

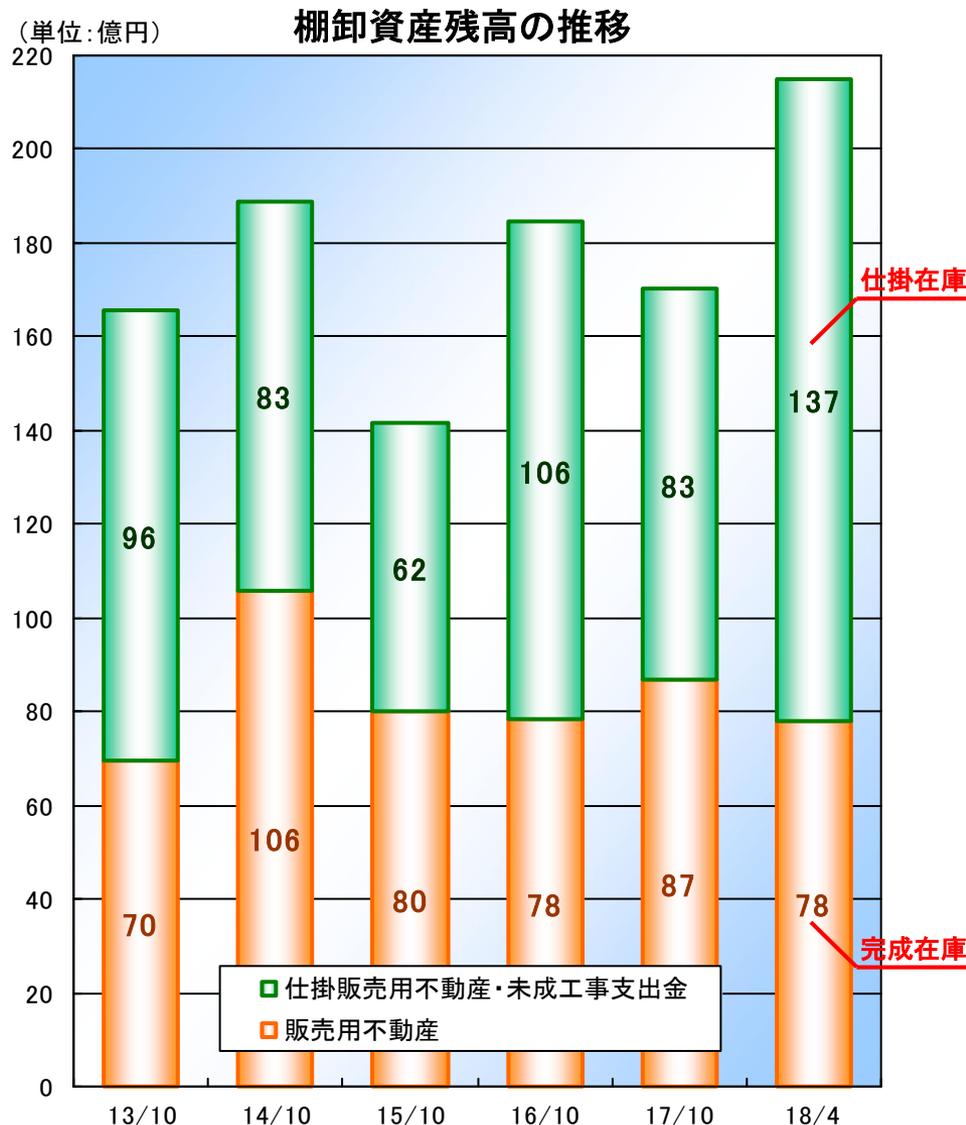
- ◆ 特建事業の受注獲得
- ◆ 保険・オプション等の営業強化

## 2.3 各取組の進捗状況・成果-1

### 戸建分譲

#### ◆分譲用地仕入の強化

- ◆ 仕入権限の一部を支社長・エリアマネージャーに委譲。
  - ⇒ 仕入業務の迅速化、効率化
  - 支店長クラスの人材の底上げ
- 厳しい競争環境ながら、仕入決済棟数は前年同期よりも+20.6%増加。  
下半期以降に向けた在庫を確保。  
＜仕入決済棟数＞  
当四半期 877棟（前年同期 727棟）
- 当四半期末の在庫状況
  - ・ 完成在庫：7,808百万円  
（前年同期比 △10.0%）
  - ・ 仕掛在庫：13,677百万円  
（前年同期比 +63.9%）



# 2.4 各取組の進捗状況・成果-2

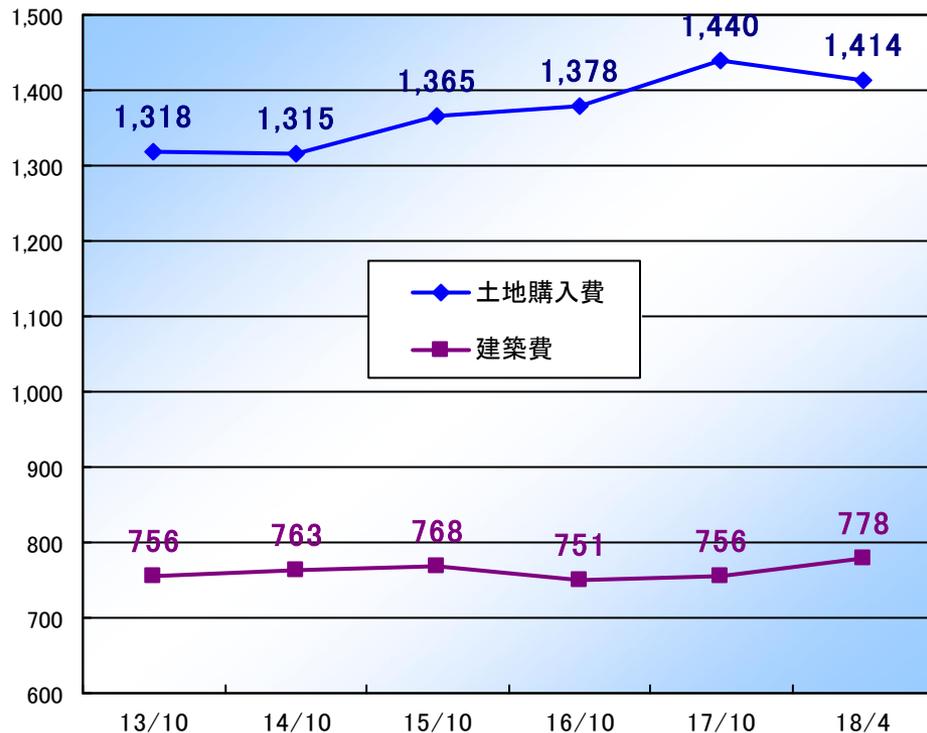
## 戸建分譲

### ◆施工体制の強化

- 工期の短縮：前期後半には、徐々に標準工期(75日※2階建て)に近づきつつあったが、当四半期中は、80~90日程度で推移。
- 建築コストの上昇分が、売上総利益が低下した要因の一つとなっている。当期予想にも、建築コスト上昇の影響は想定している。

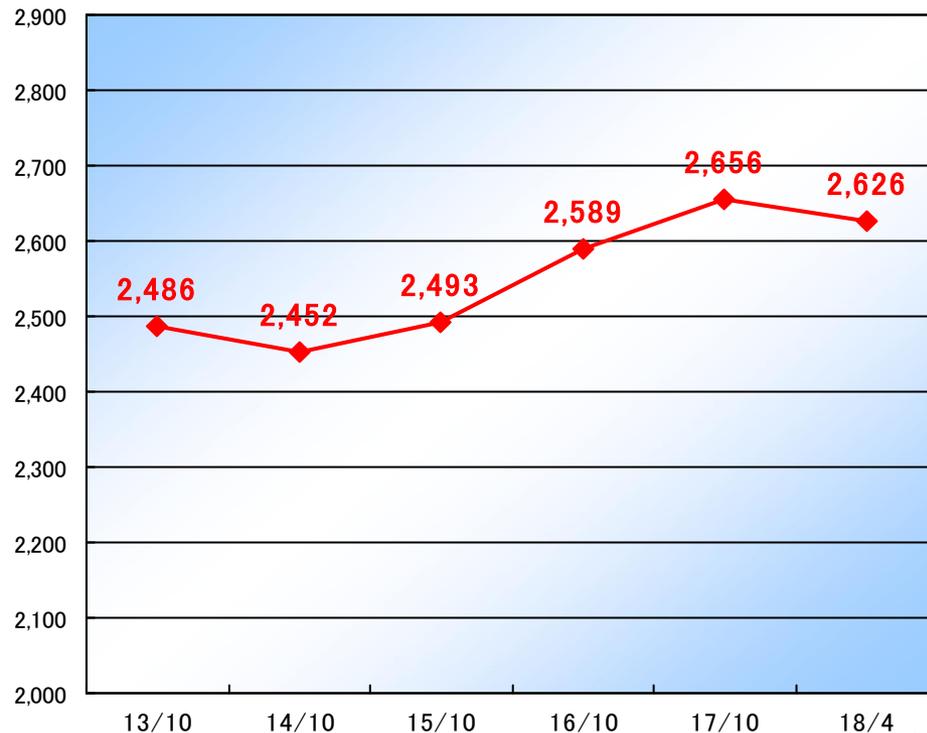
#### 1棟当りの土地購入費・建築費の推移

(単位:万円)



#### 1棟当りの平均販売単価の推移

(単位:万円)



# 2.5 各取組の進捗状況・成果-3

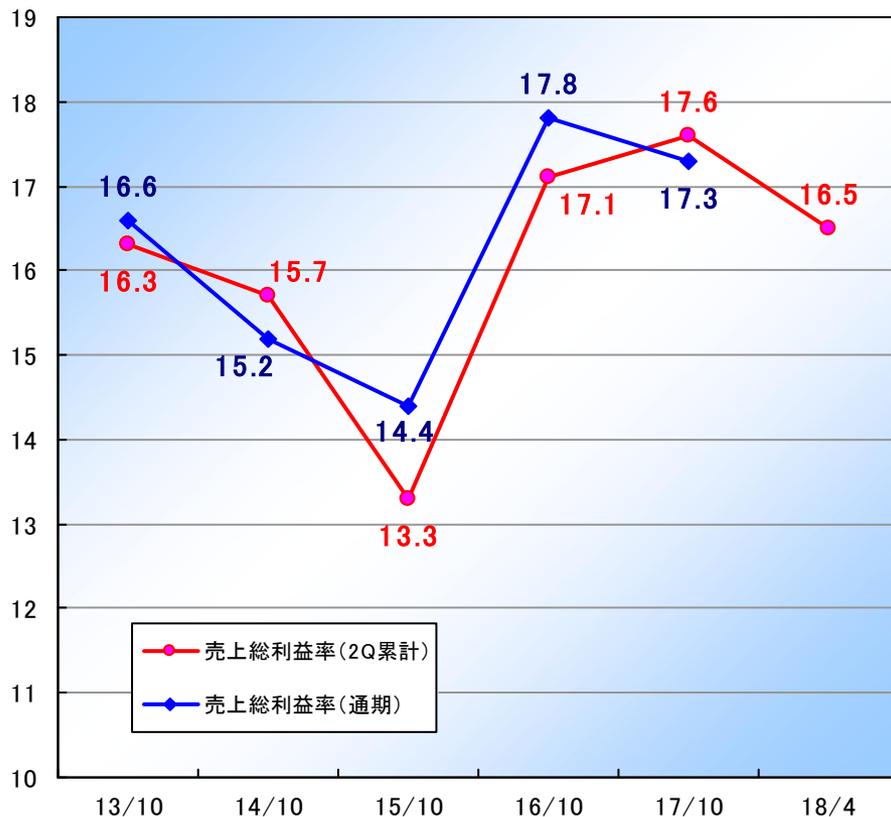
## 戸建分譲

### ◆良好な収益性の維持-1

- 販売価格帯（顧客ニーズ）に応じた商品企画、グレードアップ設備の活用を行うことで、建築コストのコントロールを進める。
- 土地購入費・建築費などの原価上昇傾向を意識した販売戦略。

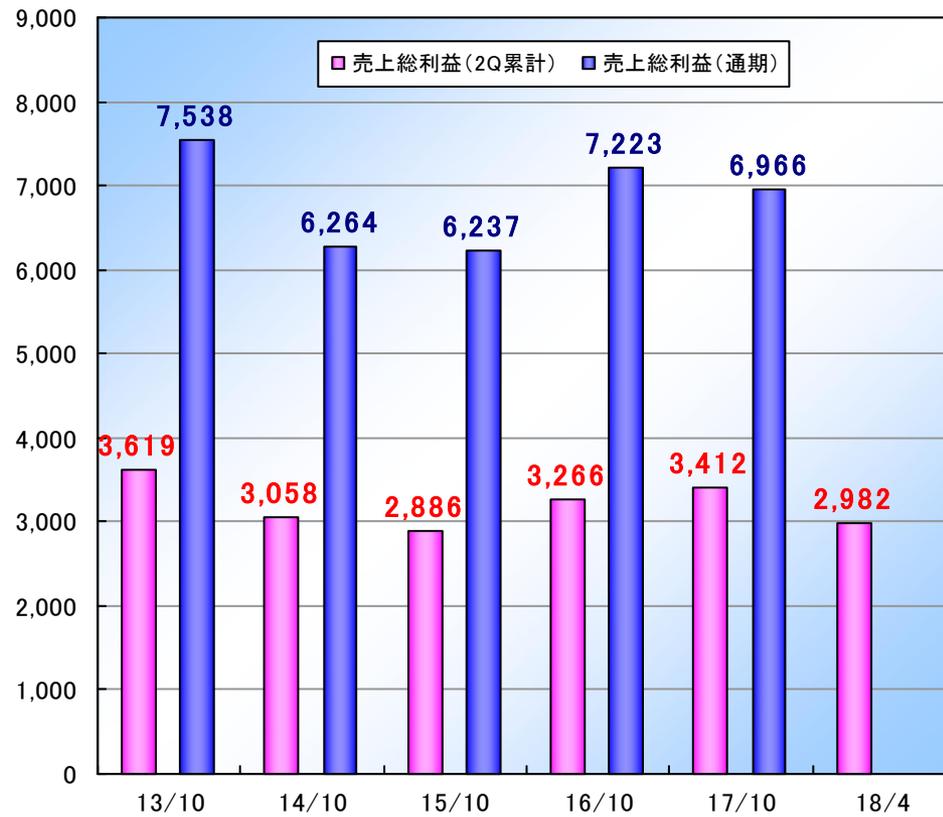
(単位: %)

【戸建分譲】売上総利益率の推移



(単位: 百万円)

【戸建分譲】売上総利益の推移



# 2.6 各取組の進捗状況・成果-4

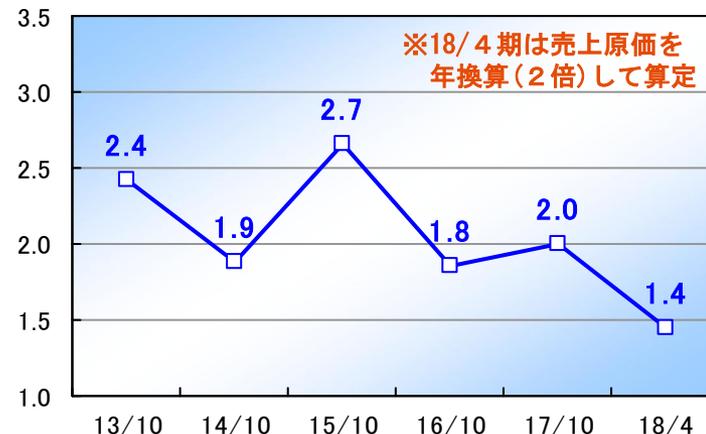
## 戸建分譲

### ◆良好な収益性の維持-2

#### ➤ 在庫回転率

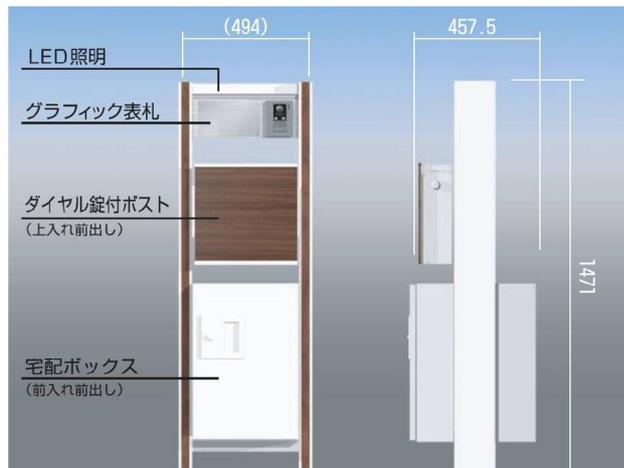
- ▶ 順調に分譲用地仕入が進み、たな卸資産が増加  
→ 在庫回転率は低下傾向
- ▶ 下半期に売上高を拡大し、  
在庫回転率の向上を目指す。

(単位:回) 在庫回転率(売上原価/棚卸資産)の推移

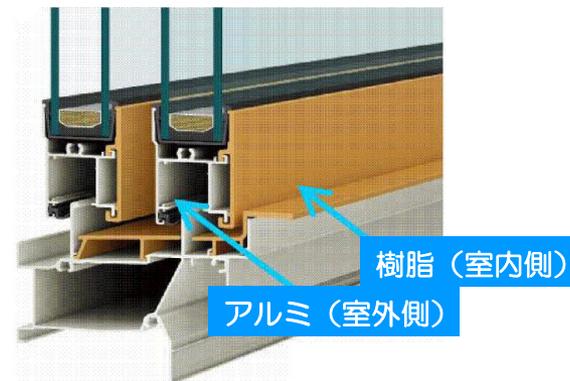
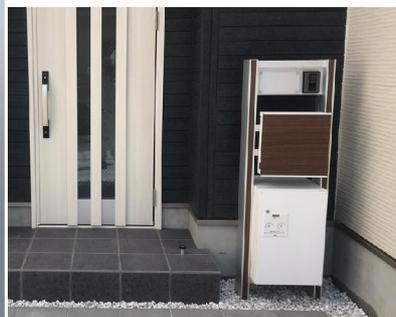


#### ➤ 商品力の強化の取り組み

- ▶ 高額帯物件には宅配ボックスを標準採用
- ▶ アルミ樹脂複合窓の標準採用
- ▶ ユニットバス浴槽を汚れ落ちの良い新素材に変更
- ▶ 天井断熱材のグレードアップ



・宅配ボックス付き機能門柱



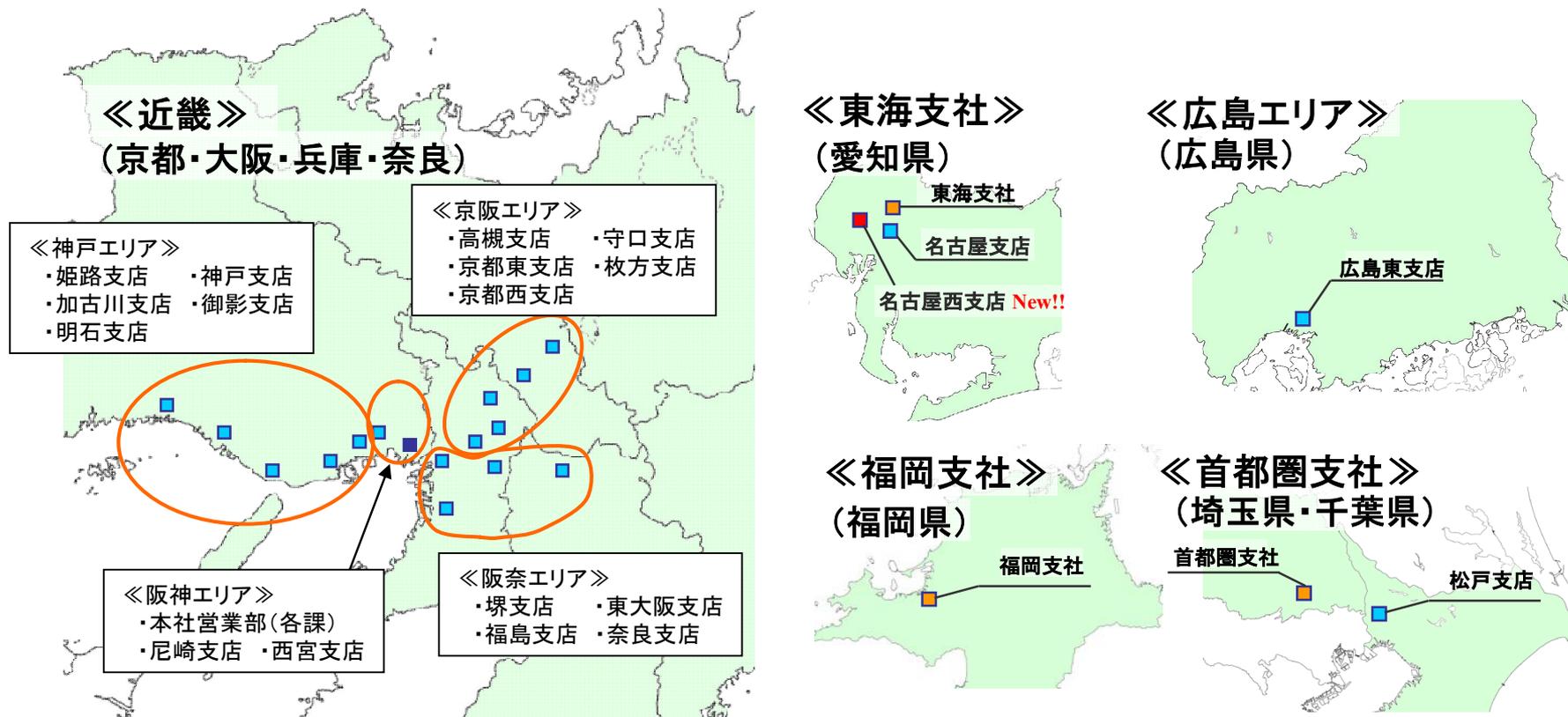
・アルミ樹脂複合窓

# 2.7 各取組の進捗状況・成果-5

## 戸建分譲

### ◆新規支店開設に向けた人材育成

- 当四半期には、2017年11月に名古屋西支店（名古屋市西区）を新設。
- 今春は27名の新卒採用を実施（営業14名・工事12名・管理1名）。



(近畿)	17 拠点 (本社・尼崎支店含む)	(東海)	3 拠点 (2008年12月～)	(広島)	1 拠点 (2011年1月～)
(福岡)	1 拠点 (2012年2月～)	(首都圏)	2 拠点 (2013年11月～)	合計	24 拠点 (※2018年6月9日現在)

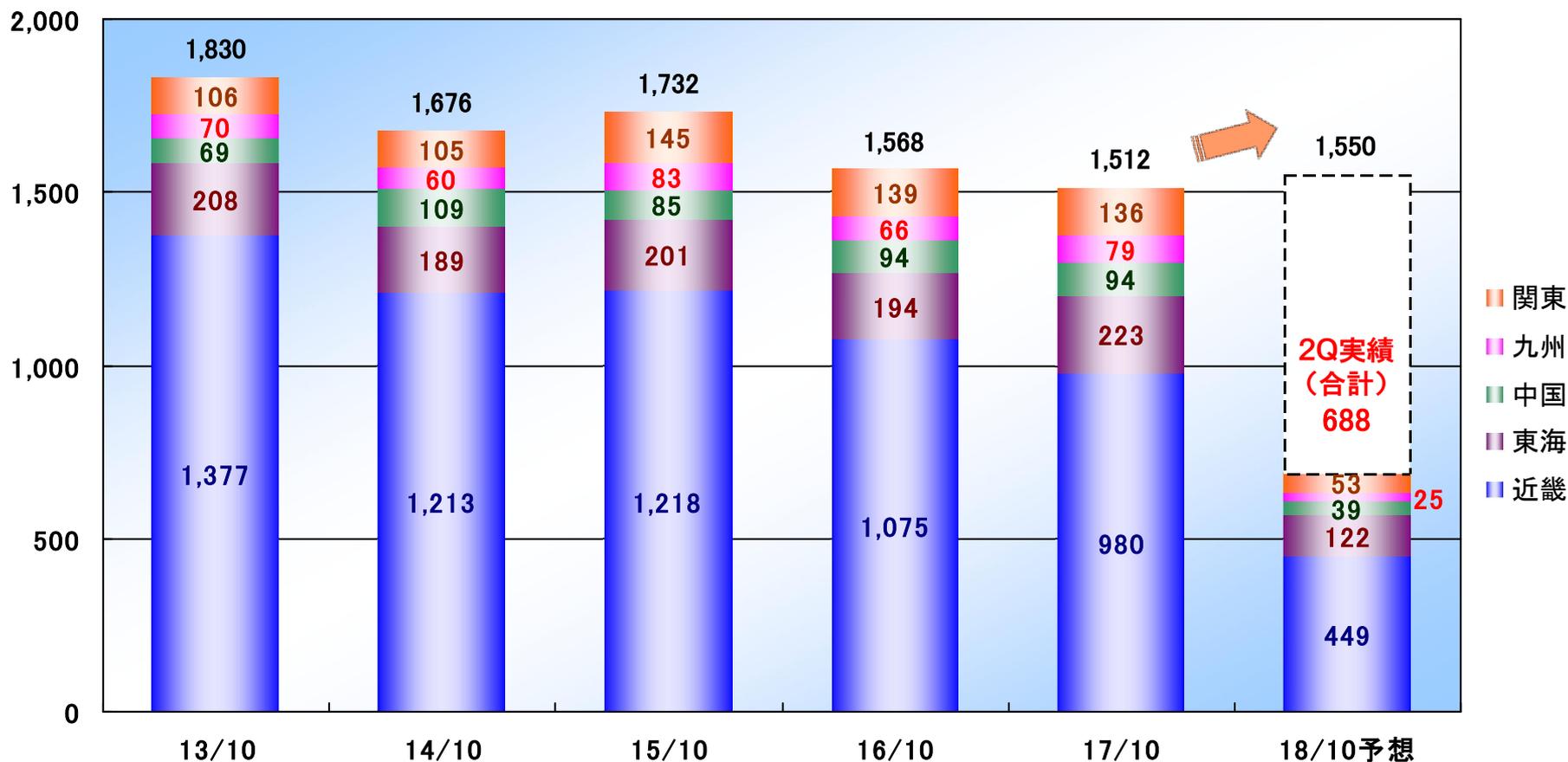
# 2.8 各取組の進捗状況・成果-6

## 戸建分譲

2018年10月期の戸建分譲販売棟数目標 = 1,550棟 (進捗率 44.4%)

(単位:棟)

### 戸建分譲の販売棟数推移



# 2.9 各取組の進捗状況・成果-7

## 請負工事 (注文住宅)

2018年10月期の請負工事販売棟数目標＝90棟(進捗率 44.4%)

- 大規模分譲地を手がける不動産業者から、一部区画の建築工事を受注。  
→ 順調に継続的な受注を獲得。当四半期の販売棟数増加に貢献。
- 一般顧客に対する営業活動と並行し、通期目標の達成を目指す。

## マンション事業

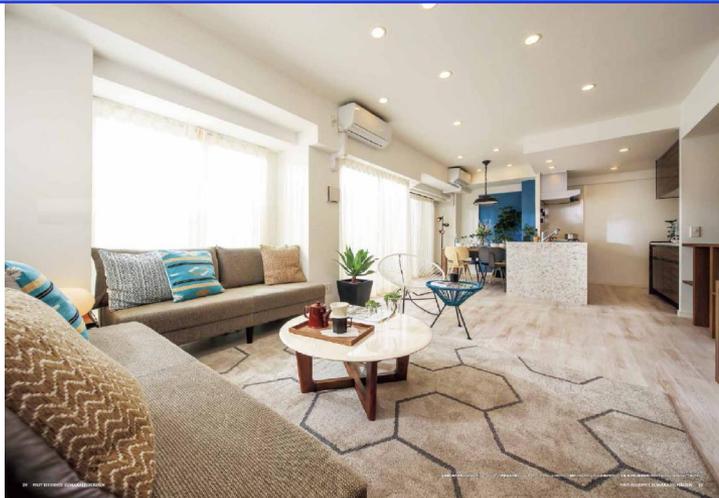
【賃貸収益】 安定的なキャッシュ・フローを確保し収益基盤を強化

- 2018年1月 ファーストエフレシア杭瀬本町（兵庫県尼崎市 全28戸）が完成  
その他、賃貸マンション1物件（全7戸）を取得。

【マンション分譲】

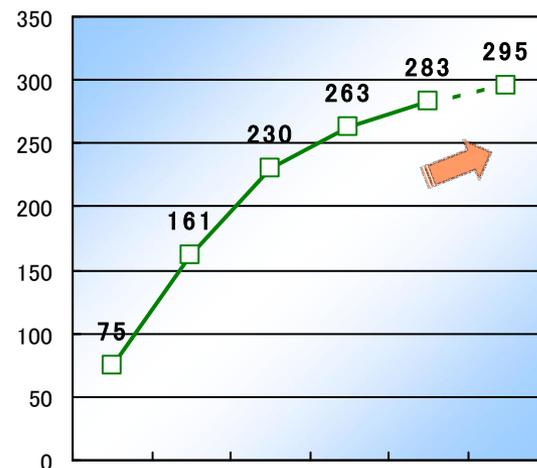
- 2019年2月竣工予定 ファーストレジデンス須磨海浜公園（神戸市須磨区 全74戸）  
のモデルルームをオープンし、販売活動を開始。

### ファーストレジデンス須磨海浜公園（分譲マンション）



不動産賃貸売上高の推移

(単位:百万円)



# 2.10 アオイ建設株式会社

## アオイ建設株式会社の株式取得について

- 2018年5月1日付で、アオイ建設株式会社の株式を60%取得。また、2021年4月30日に残り40%の株式を取得予定。
- 密接なパートナーとしてそれぞれの長所を活かし、相乗効果の発揮を目指す。



所在地	神奈川県相模原市南区東林間三丁目7番5号		
主な事業内容	不動産売買・仲介、建築工事請負、不動産賃貸 等		
設立年月日	1974年2月		
	2016年2月期	2017年2月期	2018年2月期
純資産	1,634百万円	1,708百万円	1,887百万円
総資産	4,829百万円	4,894百万円	5,083百万円
売上高	3,662百万円	3,091百万円	3,595百万円
営業利益	321百万円	152百万円	264百万円
経常利益	304百万円	131百万円	280百万円
当期純利益	197百万円	85百万円	188百万円



### 3. 業績見通し



# 3.1 業績見通し

## 2018年10月期個別業績予想

(単位:百万円、百万円未満は切捨て表示)

	2017/10実績	2018/10予想	前期比増減 (金額、%)	2018/4時点 進捗率
売上高	41,404	42,900	+1,495 ( +3.6%)	43.7%
営業利益(率)	4,325 (10.4%)	4,250 ( 9.9%)	△75 (△1.7%)	40.8%
経常利益(率)	4,253 (10.3%)	4,170 ( 9.7%)	△83 (△2.0%)	40.9%
当期純利益(率)	2,911 ( 7.0%)	2,840 ( 6.6%)	△71 (△2.4%)	41.2%
1株当り当期純利益	209円86銭	204円72銭	△5円14銭	—
1株当り配当金額	43円	43円	—	—

※ 2017/10実績と2018/10予想のカッコ内は利益率。

※ 連結決算への移行に伴う影響は精査中。判明次第、連結業績予想として開示いたします。