

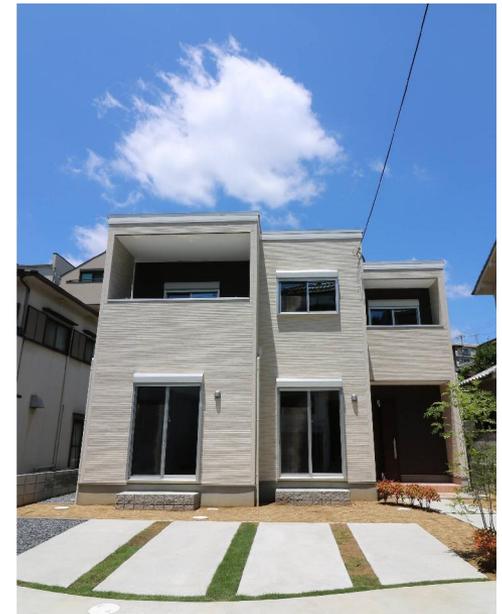
2019年10月期 第2四半期決算説明資料

ファースト住建株式会社

(東京証券取引所第一部：8917)

2019年6月12日

注：当資料に記載された内容は、2019年6月12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. 2019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. 2019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

※ 2018年10月期第3四半期より連結決算を開始したため、前年同期実績はファースト住建個別決算の数値を記載しております。

【P/L】

◆ 売上高 = 20,916百万円〔期初予想 21,700百万円 △3.6%〕
(前年同期 18,758百万円※ +11.5%)

◆ 経常利益 = 1,820百万円〔期初予想 1,950百万円 △6.6%〕
(前年同期 1,706百万円※ +6.7%)

- ▶ 戸建分譲の販売棟数が伸び悩み、期初予想には届かなかったが、販売単価の上昇やアオイ建設の連結効果などにより、前年同期の個別決算※に比べて増収・増益を達成。

【B/S】

◆ たな卸資産

- ▶ 前期末に比べて、完成在庫は+7.5%増加、仕掛在庫は+17.1%増加。

〈たな卸資産 内訳〉

《完成在庫》前期末：8,371百万円 → 当四半期末：9,001百万円（+7.5%）

《仕掛在庫》前期末：16,162百万円 → 当四半期末：18,918百万円（+17.1%）

※ 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)

	2018/4 2Q累計	2018/11 ~2019/1 (1Q)	2019/2 ~2019/4 (2Q)	2019/4 2Q累計	(参考) 2018/4累計 個別比※	期初予想		(参考)個別決算			
						2Q予想値(予想比)		2018/4累計 (個別)	2019/4累計 (個別)	前期比 増減率	
売上高	—	8,234	12,682	20,916	+11.5%	21,700 (△3.6%)		18,758	19,313	+3.0%	
戸建事業	戸建分譲	—	7,563	11,583	19,147	+6.0%	—	—	18,064	18,437	+2.1%
	請負・その他	—	464	834	1,298	+137.9%	—	—	545	466	△14.5%
	マンション事業	—	109	263	372	+157.5%	—	—	144	311	+114.9%
	特建事業	—	94	—	94	—	—	—	—	94	—
	その他	—	1	1	3	+5.5%	—	—	2	3	+5.5%
売上総利益	—	1,470	2,215	3,686	+14.3%	—	—	3,224	3,336	+3.5%	
販管費	—	787	1,033	1,820	+22.3%	—	—	1,488	1,664	+11.8%	
営業利益	—	683	1,182	1,865	+7.5%	2,000 (△6.7%)		1,735	1,672	△3.7%	
経常利益	—	663	1,157	1,820	+6.7%	1,950 (△6.6%)		1,706	1,643	△3.7%	
税金等調整前当期純利益	—	663	1,138	1,801	+5.6%	—	—	1,706	1,624	△4.8%	
親会社株主に帰属する 当期純利益	—	428	751	1,180	+1.0%	1,300 (△9.2%)		1,168	1,115	△4.5%	
1株当たり当期純利益	—	30.92円	54.16円	85.08円	+1.0%	93.68円 (△9.2%)		84.24円	80.40円	△4.6%	
利益率	売上総利益率	—	17.9%	17.5%	17.6%	+0.4pt	—	—	17.2%	17.3%	+0.1pt
	営業利益率	—	8.3%	9.3%	8.9%	△0.4pt	9.2% (△0.3pt)		9.3%	8.7%	△0.6pt
	経常利益率	—	8.1%	9.1%	8.7%	△0.4pt	9.0% (△0.3pt)		9.1%	8.5%	△0.6pt

※ 2018年10月期第3四半期より連結決算を開始したため、前年同期の個別決算数値に対する比率を記載しております。

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、%）

		2018/4（個別）	2019/4（連結）	売上高構成比	前年同期比増減率※
関東	埼玉県	29	31	4.6%	+6.9%
	千葉県	24	24	3.5%	±0.0%
	東京都	—	19	2.8%	—
	神奈川県	—	14	2.1%	—
	（関東計）	53	88	13.0%	+66.0%
東海	愛知県	122	90	13.3%	△26.2%
近畿	滋賀県	39	25	3.7%	△35.9%
	京都府	63	41	6.1%	△34.9%
	大阪府	120	182	26.9%	+51.7%
	兵庫県	170	141	20.9%	△17.1%
	奈良県	57	48	7.1%	△15.8%
（近畿計）	449	437	64.7%	△2.7%	
中国	広島県	39	23	3.4%	△41.0%
九州	福岡県	25	38	5.6%	+52.0%
合計		688	676	100.0%	△1.7%

◆ 会社別内訳：ファースト住建 647棟（うち、戸建 632棟 土地分譲 15区画）
アオイ建設 29棟（うち、戸建 1棟 土地分譲 29区画）

※ 2018年10月期第3四半期より連結決算を開始したため、前年同期の個別決算数値に対する増減を記載しております。

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、%）

		2018/4（個別）	2019/4（連結）	売上高構成比	前年同期比増減率※
関東	埼玉県	956	1,017	5.3%	+6.4%
	千葉県	622	703	3.7%	+13.1%
	東京都	—	581	3.0%	—
	神奈川県	—	347	1.8%	—
	（関東計）	1,579	2,650	13.8%	+67.9%
東海	愛知県	3,168	2,548	13.3%	△19.6%
近畿	滋賀県	858	609	3.2%	△29.0%
	京都府	1,687	1,157	6.0%	△31.4%
	大阪府	3,481	5,404	28.2%	+55.3%
	兵庫県	4,250	3,667	19.2%	△13.7%
	奈良県	1,292	1,257	6.6%	△2.7%
（近畿計）	11,570	12,096	63.2%	+4.5%	
中国	広島県	1,031	703	3.7%	△31.8%
九州	福岡県	715	1,149	6.0%	+60.5%
合計		18,064	19,147	100.0%	+6.0%

- ◆ 会社別内訳：ファースト住建 18,437百万円（うち、戸建 18,112百万円 土地分譲 324百万円）
アオイ建設 709百万円（うち、戸建 一百万円 土地分譲 709百万円）

※ 2018年10月期第3四半期より連結決算を開始したため、前年同期の個別決算数値に対する増減を記載しております。

1.5 販売の状況（単価）

戸建分譲の地域別販売実績（単価）

（注：単位は万円、％）

		2018/4（個別）	2019/4（連結）	対平均比	前年同期比騰落率※
関東	埼玉県	3,298	3,282	115.9%	△0.5%
	千葉県	2,594	2,933	103.5%	+13.1%
	東京都	—	3,062	108.1%	—
	神奈川県	—	2,481	87.6%	—
	（関東計）	2,979	3,012	106.3%	+1.1%
東海	愛知県	2,597	2,831	100.0%	+9.0%
近畿	滋賀県	2,200	2,437	86.1%	+10.8%
	京都府	2,679	2,823	99.7%	+5.4%
	大阪府	2,901	2,970	104.8%	+2.4%
	兵庫県	2,501	2,601	91.8%	+4.0%
	奈良県	2,267	2,620	92.5%	+15.5%
（近畿計）	2,577	2,768	97.7%	+7.4%	
中国	広島県	2,644	3,057	107.9%	+15.6%
九州	福岡県	2,864	3,024	106.8%	+5.6%
合計		2,626	2,832	100.0%	+7.9%

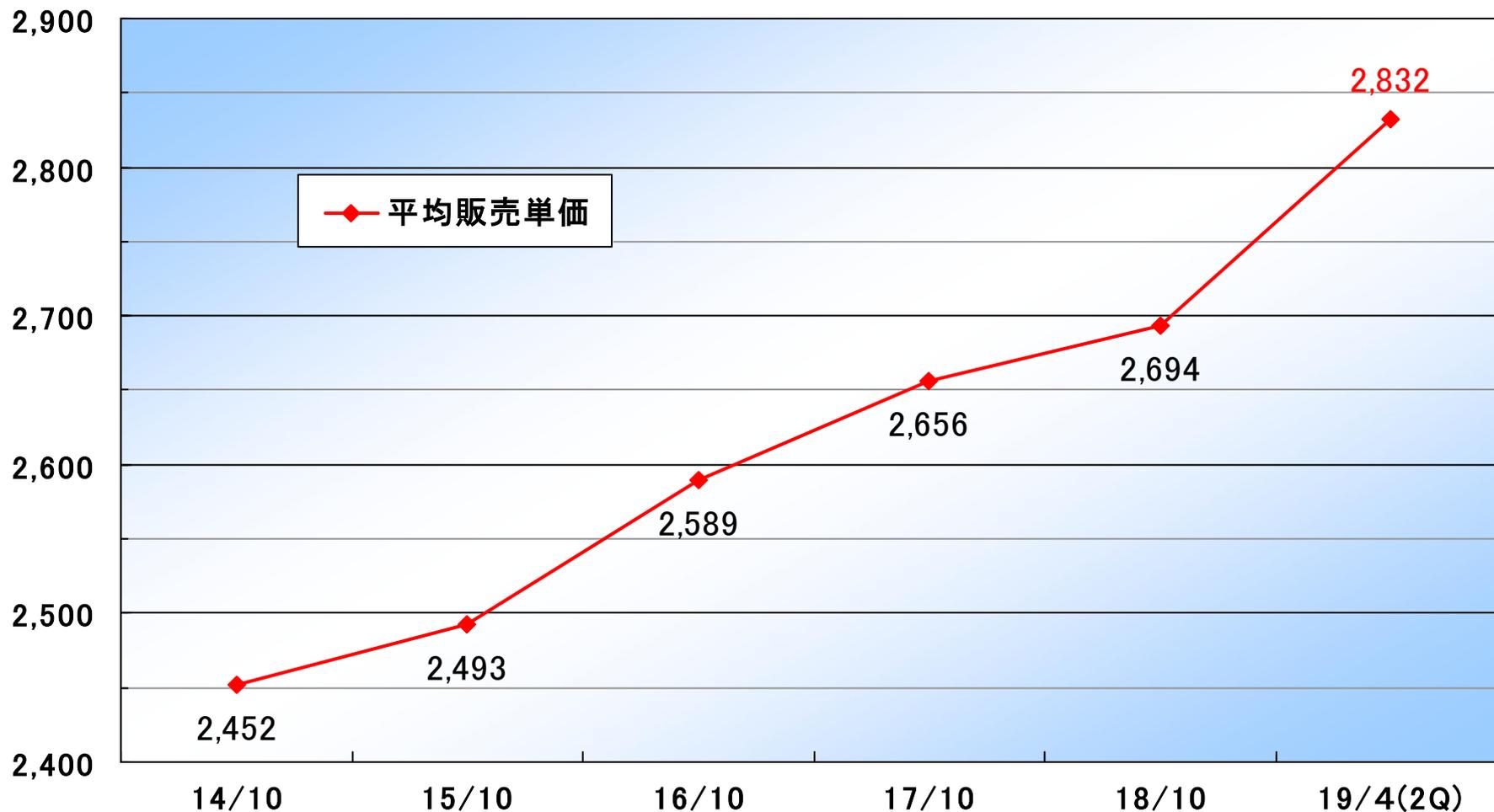
◆ 良質な分譲用地の確保に努めたことで、平均販売単価は上昇。売上高の増加に寄与。

※ 2018年10月期第3四半期より連結決算を開始したため、前年同期の個別決算数値に対する騰落率を記載しております。

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)



※ 2013年10月期から2017年10月期までは、個別決算の数値を基に記載しております。

1.7 売上総利益の状況

売上総利益の状況（商品種類別）

（単位：百万円、％）

		2018/4(個別)	2019/4(連結)	増減額※	(増減率※)
戸建分譲	売上高	18,064	19,147	+1,082	(+6.0%)
	売上総利益	2,981	3,226	+244	(+8.2%)
	利益率	16.5%	16.9%	+0.4pt	
請負工事	売上高	470	1,203	+733	(+156.0%)
	売上総利益	99	178	+79	(+80.1%)
	利益率	21.1%	14.8%	△6.3pt	
マンション分譲・リノベーション	売上高	—	153	+153	(—)
	売上総利益	—	43	+43	(—)
	利益率	—	28.3%	—	
不動産賃貸	売上高	147	219	+71	(+48.3%)
	売上総利益	68	122	+54	(+80.3%)
	利益率	46.0%	56.0%	+10.0pt	
特建事業	売上高	—	94	+94	(—)
	売上総利益	—	16	+16	(—)
	利益率	—	17.1%	—	
その他	売上高	75	99	+23	(+30.5%)
	売上総利益	75	99	+23	(+30.5%)
	利益率	100.0%	100.0%	—	
合計	売上高	18,758	20,916	+2,157	(+11.5%)
	売上総利益	3,224	3,686	+461	(+14.3%)
	利益率	17.2%	17.6%	+0.4pt	

◆ 主力の戸建分譲では、コストが上昇する傾向の中、利益率は前年同期より+0.4pt上昇。

◆ 請負工事は、売上高が約2.5倍増。建築コストの上昇等に伴う利益率低下への対応が課題。

※ 2018年10月期第3四半期より連結決算を開始したため、前年同期の個別決算数値に対する増減を記載しております。

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>	18/10	19/4	増減	<負債・純資産>	18/10	19/4	増減
流動資産 ※	39,476	41,684	+2,207	負債合計	15,920	17,072	+1,152
現金及び預金	14,429	13,141	△1,287	支払手形・工事未払金	4,745	5,802	+1,057
販売用不動産	8,371	9,001	+630	短期有利子負債	6,756	7,159	+402
仕掛販売用不動産	14,093	16,540	+2,446	長期有利子負債	2,608	2,384	△224
未成工事支出金	2,069	2,377	+308	(有利子負債比率)	(19.8%)	(19.3%)	(△0.5pt)
固定資産 ※	7,823	7,698	△125	純資産合計	31,379	32,309	+929
有形固定資産	6,829	6,728	△100	(自己資本比率)	(64.6%)	(63.6%)	(△1.0pt)
資産合計	47,300	49,382	+2,082	負債・純資産合計	47,300	49,382	+2,082

- ◆ 棚卸資産の状況：完成在庫の増加は、分譲マンションの完成によるもの。仕掛販売用不動産は堅調な仕入、工期の長期化等などにより増加。
 <在庫棟数> 完成在庫：戸建 315棟（前期末 342棟）、マンション 70戸（前期末 一戸）、請負工事 一棟（前期末 一棟）
 仕掛在庫：戸建 1,489棟（前期末 1,288棟）、マンション 一戸（前期末 74戸）、請負工事 72棟（前期末 68棟）、特建 一棟（前期末 2棟）
 ※ 2018年10月期の数値は、繰延税金資産を「投資その他の資産」の区分に組替えて記載しております。

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)

	2018/4 (個別)	2019/4 (連結)
営業活動による キャッシュ・フロー	△3, 215	△1, 156
投資活動による キャッシュ・フロー	△234	△1
財務活動による キャッシュ・フロー	171	△128
現金及び現金同等物の 増減額	△3, 278	△1, 286
現金及び現金同等物の 期末残高	14, 796	11, 562

- ◆ 営業キャッシュ・フローの主な内訳は、税金等調整前四半期純利益 1,801百万円、仕入債務の増加 1,098百万円、たな卸資産の増加 △3,392百万円、法人税等の支払 △642百万円。
- ◆ 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 △7百万円。
- ◆ 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 469百万円、配当金の支払 △305百万円、長期借入金の返済 △210百万円。



2. 今後の事業展開



◆ 経済環境

これまで緩やかな景気回復を続けてきたが、通商問題の世界経済への影響に対する懸念が強まり、足許では弱含む動きも見られる。

◆ 住宅需要

住宅ローン金利の面では住宅需要の下支えが期待されるが、2019年10月の消費増税や各種政策が住宅需要に影響する可能性には、十分な注意が必要。

◆ 施工体制・建築コストの動向

建設労働者数の減少に伴う人手不足の傾向は続くも、2018年に生じた自然災害（地震・台風）の復旧工事による影響は減少しつつある。

建築コストは依然として上昇傾向が続く。

2.2 当期の事業展開の基本方針

お客様のニーズに即した魅力的な住宅造りに注力するとともに、事業拡大に向けた人材の確保・育成を推進する。

◎戸建分譲

- 安定的な分譲用地仕入の継続
- 施工体制強化、建築コストの状況
- 適正な収益の確保
- 新規支店開設に向けた人材育成

◎請負工事（注文住宅）

- 一般顧客と不動産業者の双方からの受注拡大
- 建築コスト上昇への対応

◎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

◎その他

- 特建事業、保険・オプション

2.3 戸建分譲の取組み・成果-1

◆安定的な分譲用地仕入の継続

- 販売棟数の拡大、収益の確保には、住環境の良い宅地を顧客ニーズに即した価格で仕入れることが重要。
- 仕入棟数の安定化は、協力業者を確保する上でも必要。
- アオイ建設でも戸建分譲用地の仕入が順調に進む。

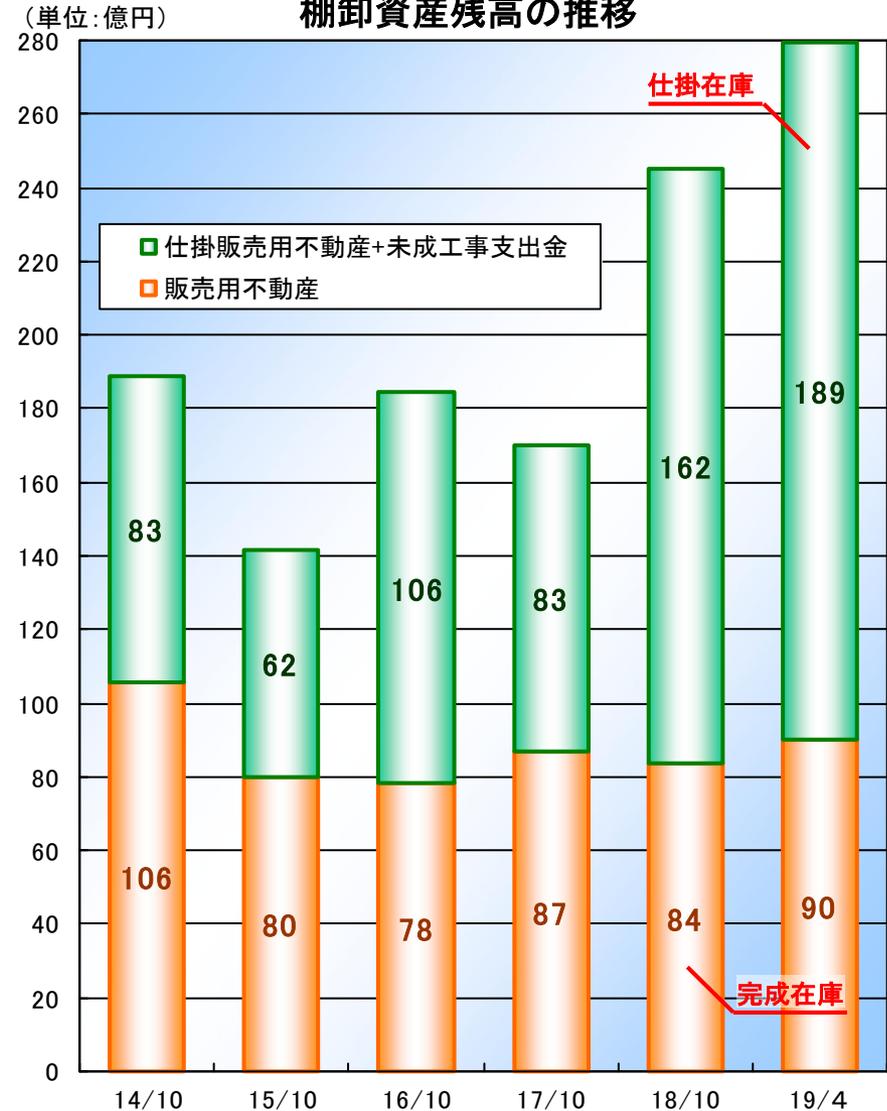
<仕入決済棟数>

当四半期 819棟（前年同期 877棟）

<当四半期末の在庫状況>

- ・ 完成在庫： 9,001百万円
（前期末比 +7.5%）
- ・ 仕掛在庫： 18,918百万円
（前期末比 +17.1%）

棚卸資産残高の推移



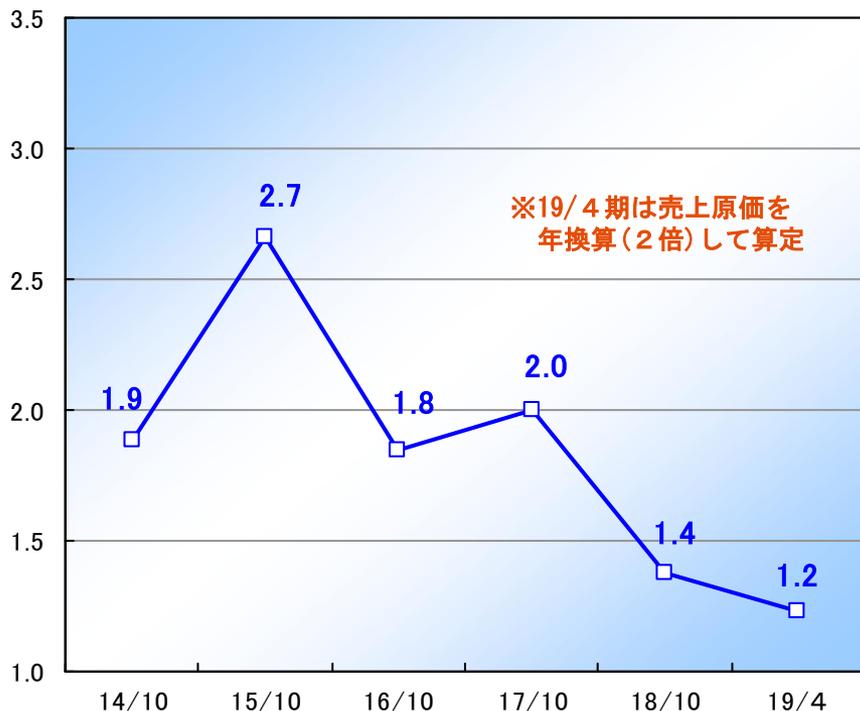
2.4 戸建分譲の取組み・成果-2

◆施工体制の強化、建築コストの状況

- 施工体制の強化：工事ブロックごとに連携して協力業者の新規開拓に注力。
約90件の大工・協力業者を新規登録。
- 仕掛在庫の増加に伴い、在庫回転率が低下傾向。
→ 回転率向上のためにも引き続き施工体制の強化に取り組む。
- 平均建築費は前期に比べて約25万円上昇するも、販売単価上昇により吸収。

在庫回転率(売上原価/棚卸資産)の推移

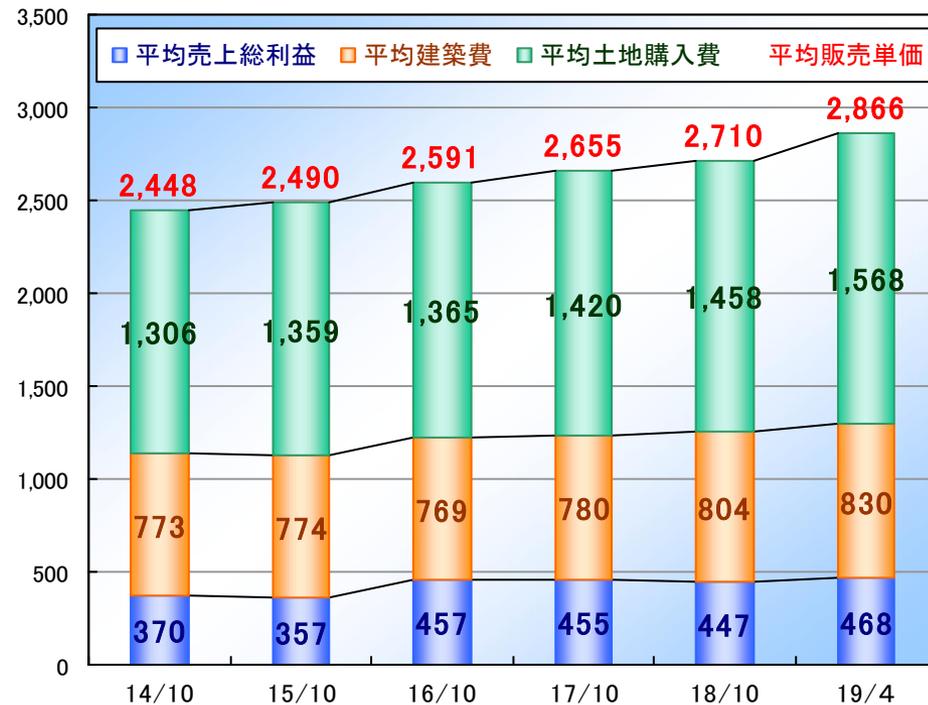
(単位:回)



1棟当たり土地購入費・建築費・売上総利益の推移

(単位:万円)

※土地分譲は除く



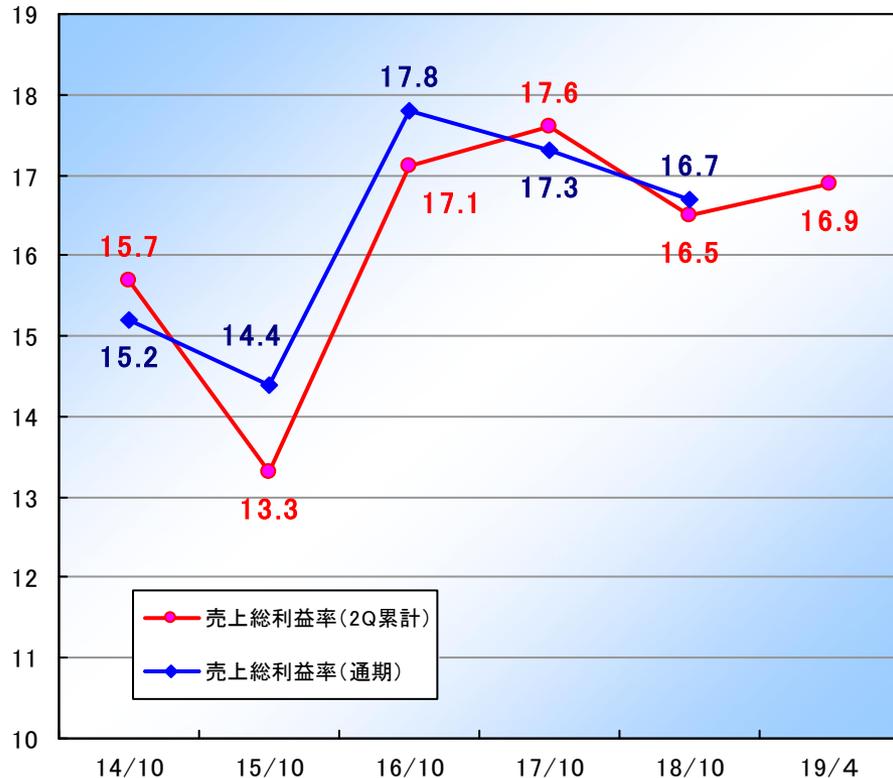
2.5 戸建分譲の取組み・成果-3

◆適正な収益性の確保

- 原価上昇傾向を意識した販売戦略の徹底
 - ▶ 適正な販売価格設定、販売価格帯に応じた商品戦略
- 売上総利益率はやや向上。販売棟数は前年同期にわずかに及ばなかったものの、売上総利益額は前年同期を上回った。

(単位: %)

【戸建分譲】売上総利益率の推移



(単位: 百万円)

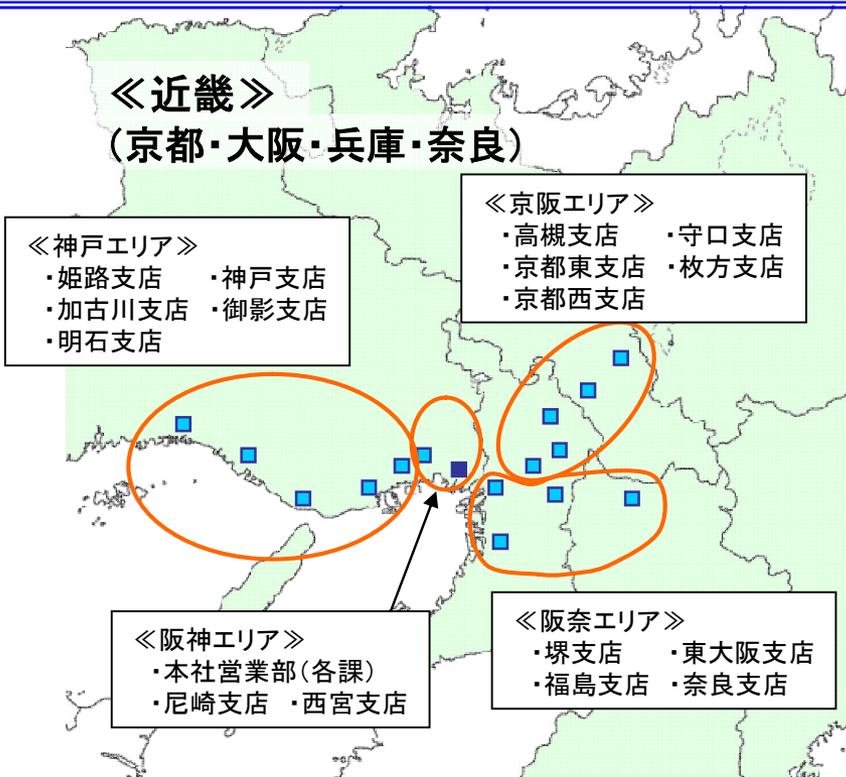
【戸建分譲】売上総利益の推移



2.6 戸建分譲の取組み・成果-4

◆新規支店開設に向けた人材育成

- 2018年11月から京都東支店を2課体制へ
- ◆ 2019年4月 新卒入社：21名（営業12名、工事8名、仕入審査1名）
- ◆ 外国人技能実習生 10名の受け入れ → 施工体制強化の一環



《東海支社》 (愛知県)



《広島エリア》 (広島県)



《首都圏支社・アオイ建設》 (埼玉県・千葉県・神奈川県)

《福岡支社》 (福岡県)



ファースト住建株式会社

(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 (※2019年6月12日現在)

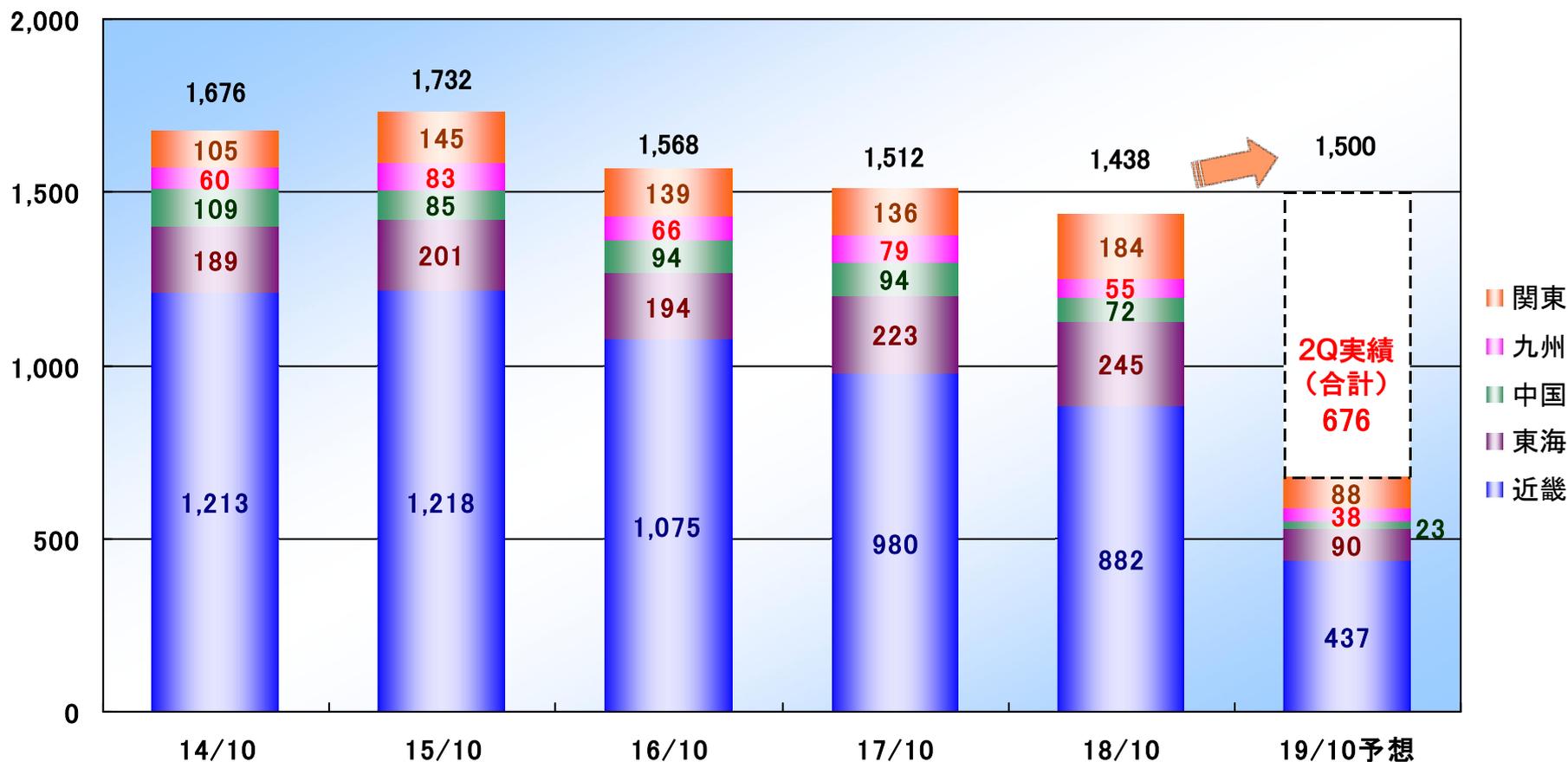
アオイ建設株式会社 (神奈川県相模原市南区)

2.7 戸建分譲の取組み・成果-5

2019年10月期の戸建分譲販売棟数目標 = 1,500棟 (進捗率 45.1%)

(単位:棟)

戸建分譲の販売棟数推移



2.8 請負工事の取組み・成果

2019年10月期の請負工事販売棟数目標＝140棟（進捗率 50.0%）

- 一般顧客と不動産業者の双方からの受注拡大
 - ▶ 一般顧客に向けた営業強化を実施
 - ・ 注文住宅事業WEBサイトのリニューアル
 - ・ 地域に密着した広告展開
 - ・ (株)LIXILとの提携（コラボレーション）
 - ▶ 大規模分譲地を手がける不動産業者から受注も継続的に獲得
- アオイ建設の注文住宅が当四半期の販売棟数増加を牽引
 - ▶ アオイ建設の実績：38棟 808百万円（ご参考 2018年5月～10月：30棟）
- 建築コスト上昇への対応
 - ▶ 規格型注文住宅・業務フローの改善による効率向上
→ 工事工程の効率化にもつなげる
 - ▶ 販売価格の適正化

請負工事の販売実績

	当四半期		(ご参考)前年同期[個別]	
請負工事 販売実績	70棟	1,203百万円	40棟	470百万円
ファースト住建	32棟	394百万円	40棟	470百万円
アオイ建設	38棟	808百万円	—	—

2.9 マンション事業の取組み・成果

【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

- 保有物件の大きな変動はなし。賃貸収益拡大の主要因はアオイ建設との統合。

【マンション分譲】

- 「ファーストレジデンス須磨海浜公園」が2月に竣工。
当四半期には4戸153百万円の販売実績。
- 早期完売に向け、引き続き販売活動を進める。

ファーストレジデンス須磨海浜公園（分譲マンション）



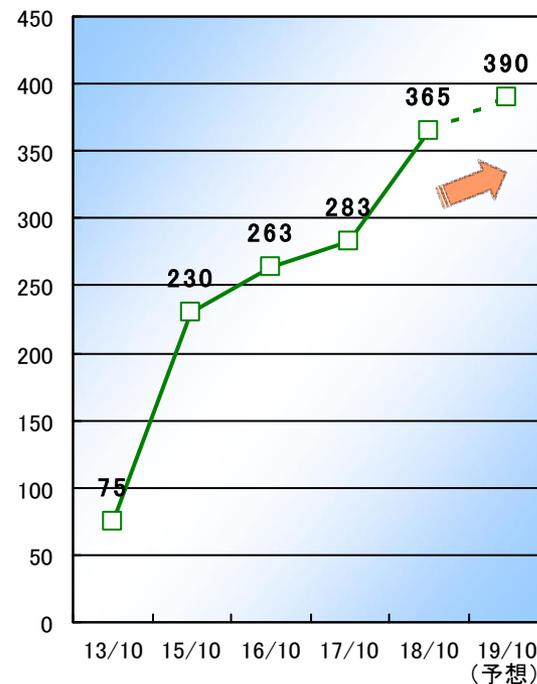
キミと、イイココナ。

Suma Feel
FIRST RESIDENCE SUMA KAIHINKOEN



不動産賃貸売上高の推移

(単位:百万円)

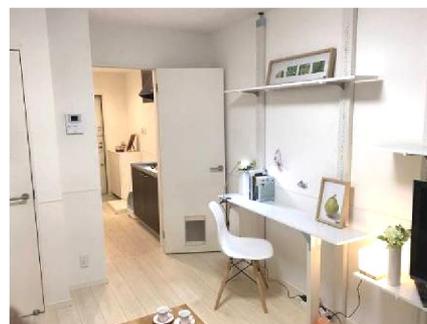


2.10 その他の取組み・成果

【特建事業】 = 木造建築のノウハウを戸建住宅以外の分野に活用し、
新たな収益機会を獲得する。

➤ 当四半期実績：木造集合住宅2棟の請負工事 売上高 94百万円

木造集合住宅（請負工事）





3. 業績見通し



3.1 業績見通し

2019年10月期連結業績予想

(単位:百万円、百万円未満は切捨て表示)

	2018/10実績	2019/10予想	前期比増減 (金額、%)	2019/4時点 進捗率
売上高	40,918	46,400	+5,481 (+13.4%)	45.1%
営業利益 (営業利益率)	3,834 (9.4%)	4,550 (9.8%)	+715 (+18.6%)	41.0%
経常利益 (経常利益率)	3,770 (9.2%)	4,450 (9.6%)	+679 (+18.0%)	40.9%
親会社株主に帰属する 当期純利益 (当期純利益率)	2,554 (6.2%)	2,900 (6.3%)	+345 (+13.5%)	40.7%
1株当り当期純利益	184円10銭	208円98銭	+24円88銭	—
1株当り配当金	43円	43円	—	—

※2018/10実績と2019/10予想のカッコ内は利益率