



2016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)

2016年12月14日

注：当資料に記載された内容は、2016年12月14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. 2016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. 2016年10月期 決算概要



1.1 2016年10月期決算のポイント

【P/L】

- ◆ 売上高は前期比△5.7%の減少となったが、
経常利益では前期比+26.6%の大幅増益を達成

《売上高》 前期：44,352百万円 → 当期：41,811百万円（△5.7%）

《経常利益》 前期：3,505百万円 → 当期：4,438百万円（+26.6%）

《経常利益率》 前期：7.9% → 当期：10.6%（+2.7pt）

<売上高>

- ▶ 当期は在庫が縮小した状況から始まり、分譲用地の確保に努めたものの、完成棟数を伸ばすまでには至らなかった影響などで、販売棟数が減少。

<経常利益>

- ▶ 分譲用地を厳選して仕入れ、建物についても間取りや外観などトータルに商品力の強化に取り組んだ成果により、収益力が大きく回復。

【B/S】

- ◆ 完成在庫は前期並み、仕掛在庫は前期より7割増加

《完成在庫》 前期：7,992百万円 → 当期：7,830百万円（△2.0%）

《仕掛在庫》 前期：6,164百万円 → 当期：10,632百万円（+72.5%）

※ 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)

		2015/10 通期	2015/11 ~2016/1 (1Q)	2016/2 ~2016/4 (2Q)	2016/5 ~2016/7 (3Q)	2016/8 ~2016/10 (4Q)	2016/10 通期	前期比 増減率	期初予想	
									予想値 (予想比)	
売	上 高	44,352	8,473	11,206	10,098	12,033	41,811	△5.7%	45,000 (△7.1%)	
	戸建事業									
	戸建分譲	43,175	8,249	10,841	9,831	11,677	40,599	△6.0%	—	—
	請負・その他	923	153	298	197	286	936	+1.4%	—	—
	マンション事業	249	58	64	66	68	258	+3.7%	—	—
	特建事業	—	10	—	1	—	11	—	—	—
	その他	4	1	1	1	1	5	+12.5%	—	—
売上総利益		6,672	1,454	2,025	1,928	2,255	7,664	+14.9%	—	—
販 管 費		3,087	712	801	770	863	3,148	+2.0%	—	—
営業利益		3,584	742	1,223	1,158	1,392	4,515	+26.0%	4,100	(+10.1%)
経常利益		3,505	727	1,199	1,139	1,372	4,438	+26.6%	4,000	(+11.0%)
税引前純利益		3,524	727	1,199	1,139	1,374	4,441	+26.0%	—	—
当期純利益		2,237	482	798	744	908	2,934	+31.2%	2,650	(+10.7%)
1株当たり当期純利益		161.37円	34.76円	57.61円	53.71円	65.51円	211.59円	+31.1%	191.09円	(+10.7%)
利益率	売上総利益率	15.0%	17.2%	18.1%	19.1%	18.7%	18.3%	+3.3pt	—	—
	経常利益率	7.9%	8.6%	10.7%	11.3%	11.4%	10.6%	+2.7pt	8.9%	(+1.7pt)
販売棟数	戸建分譲	1,732棟	320棟	425棟	387棟	436棟	1,568棟	△9.5%	1,720棟	(△8.8%)
	請負工事	66棟	12棟	22棟	14棟	22棟	70棟	+6.1%	80棟	(△12.5%)
	マンション分譲	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	リノベーション	1棟	—	—	—	—	—	—	—	(—)
	特建事業	—	1件	—	—	—	1件	—	—	—

1.3 粗利益の状況

粗利益の状況（商品種類別）

（単位：百万円、％）

		2015/10期	2016/10期	増減額	（増減率）
戸建分譲	売上高	43,175	40,599	△2,575	（△6.0%）
	売上総利益	6,237	7,223	+985	（+15.8%）
	粗利益率	14.4%	17.8%	+3.4pt	
請負工事	売上高	742	793	+51	（+6.9%）
	売上総利益	176	197	+20	（+11.7%）
	粗利益率	23.8%	24.9%	+1.1pt	
マンション分譲 ・リノベーション	売上高	23	—	△23	（△100.0%）
	売上総利益	1	—	△1	（△100.0%）
	粗利益率	7.8%	—	—	
不動産賃貸	売上高	230	263	+33	（+14.4%）
	売上総利益	75	96	+21	（+28.5%）
	粗利益率	32.7%	36.8%	+4.1pt	
特建事業	売上高	—	11	+11	（—）
	売上総利益	—	3	+3	（—）
	粗利益率	—	28.7%	—	
その他	売上高	181	143	△38	（△21.0%）
	売上総利益	181	143	△38	（△21.0%）
	粗利益率	100.0%	100.0%	—	
合計	売上高	44,352	41,811	△2,540	（△5.7%）
	売上総利益	6,672	7,664	+991	（+14.9%）
	粗利益率	15.0%	18.3%	+3.3pt	

- ◆ 主力の戸建分譲で、粗利益率が前期に比べて+3.4pt向上したことが、全体の粗利益率改善に寄与。
- ◆ 新たな収益基盤の1つとして期待する請負工事・不動産賃貸でも、着実に利益を確保。
- ◆ 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、％）

		2015/10	2016/10	売上高構成比	前期比増減率
関東	埼玉県	57	70	4.5%	+22.8%
	千葉県	85	69	4.4%	△18.8%
	東京都	3	—	—	△100.0%
	（関東計）	145	139	8.9%	△4.1%
東海	愛知県	201	194	12.4%	△3.5%
近畿	滋賀県	57	72	4.6%	+26.3%
	京都府	82	82	5.2%	±0.0%
	大阪府	369	306	19.5%	△17.1%
	兵庫県	518	450	28.7%	△13.1%
	奈良県	192	165	10.5%	△14.1%
	（近畿計）	1,218	1,075	68.5%	△11.7%
中国	広島県・山口県	85	94	6.0%	+10.6%
九州	福岡県	83	66	4.2%	△20.5%
合計		1,732	1,568	100.0%	△9.5%

◆ 期初に目標とした1,720棟に対しては、152棟（△8.8%）下回る結果となった。

◆ 四半期毎の推移では、販売棟数は増加傾向。

1Q：320棟 → 2Q：425棟 → 3Q：387棟 → 4Q：436棟

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、%）

		2015/10	2016/10	売上高構成比	前期比増減率
関東	埼玉県	1,778	2,268	5.6%	+27.6%
	千葉県	2,163	1,905	4.7%	△11.9%
	東京都	116	—	—	△100.0%
	（関東計）	4,058	4,174	10.3%	+2.9%
東海	愛知県	5,429	5,230	12.9%	△3.7%
近畿	滋賀県	1,222	1,712	4.2%	+40.1%
	京都府	1,973	2,223	5.5%	+12.7%
	大阪府	9,954	8,218	20.2%	△17.4%
	兵庫県	12,223	11,253	27.7%	△7.9%
	奈良県	4,223	3,724	9.2%	△11.8%
	（近畿計）	29,597	27,132	66.8%	△8.3%
中国	広島県・山口県	2,079	2,414	6.0%	+16.1%
九州	福岡県	2,010	1,647	4.0%	△18.1%
合計		43,175	40,599	100.0%	△6.0%

- ◆ 関東地域の構成割合は徐々に拡大しており、当期には10%を超える割合となった。
 2013/10期：5.8% → 2014/10期：6.4% → 2015/10期：9.4% → 2016/10期：10.3%

1.6 販売の状況（単価） - 1

戸建分譲の地域別販売実績（単価）

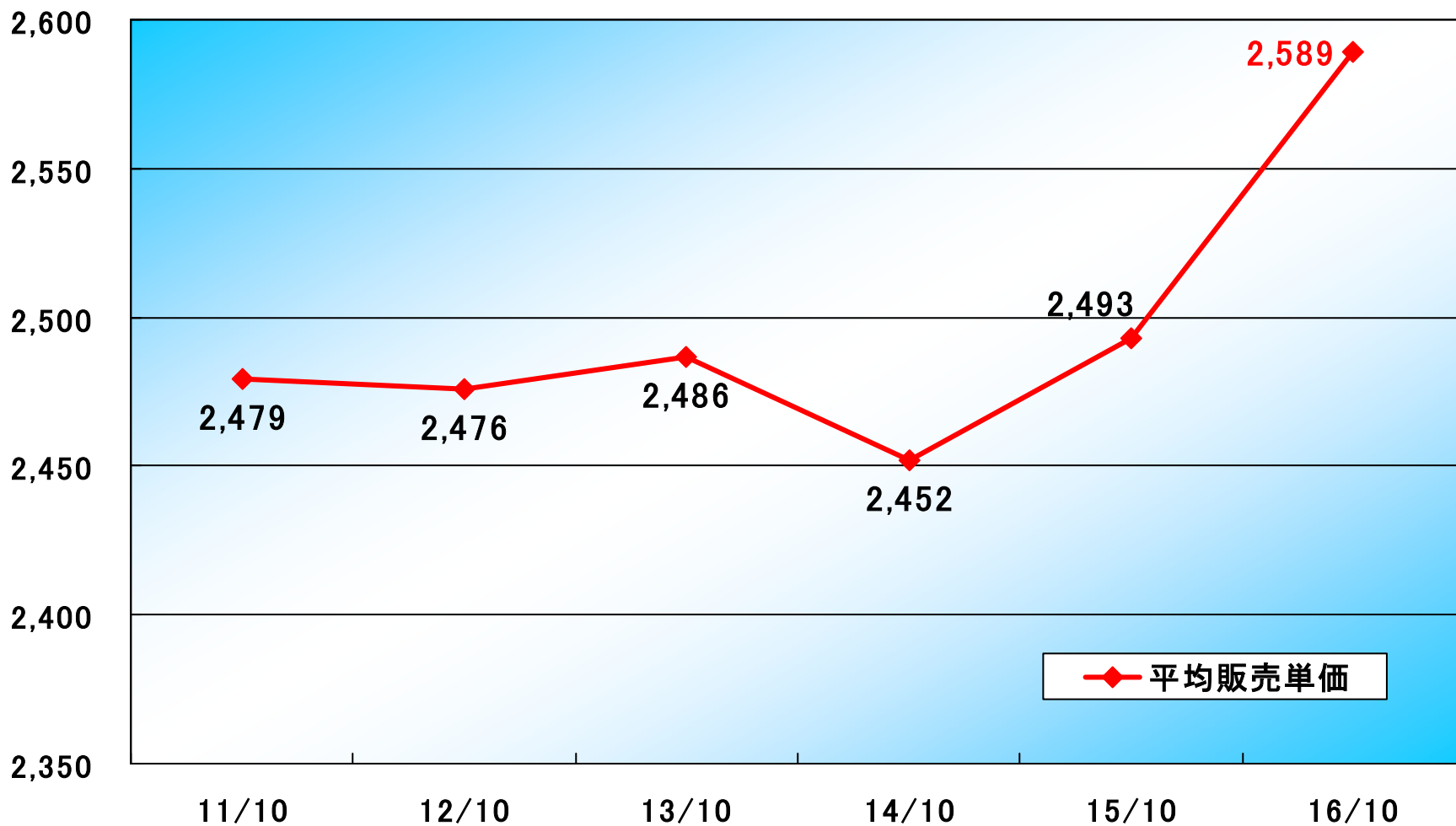
（注：単位は万円、％）

		2015/10	2016/10	対平均比	前期比騰落率
関東	埼玉県	3,120	3,241	125.2%	+3.9%
	千葉県	2,545	2,762	106.7%	+8.5%
	東京都	3,877	—	—	—
	（関東計）	2,799	3,003	116.0%	+7.3%
東海	愛知県	2,701	2,696	104.1%	△0.2%
近畿	滋賀県	2,145	2,379	91.9%	+10.9%
	京都府	2,406	2,712	104.7%	+12.7%
	大阪府	2,698	2,686	103.7%	△0.4%
	兵庫県	2,360	2,501	96.6%	+6.0%
	奈良県	2,200	2,257	87.2%	+2.6%
	（近畿計）	2,430	2,524	97.5%	+3.9%
中国	広島県・山口県	2,446	2,569	99.2%	+5.0%
九州	福岡県	2,423	2,496	96.4%	+3.0%
合計		2,493	2,589	100.0%	+3.9%

- ◆ 都市部や人気の高い住宅地での用地仕入など、良質な用地の確保に注力したこと及び、商品力の強化に取り組んだことなどで、平均単価は各地域で上昇した。

戸建分譲の平均販売単価の推移

(単位:万円)



1.8 販売の状況（請負・マンション等）

その他の販売実績（2016/10実績）

（注：単位は百万円、％）

	2015/10 売上高	2016/10 売上高	売上高 構成比	前期比 増減率
請負工事	742	793	1.9%	+6.9%
マンション分譲・ リノベーション	23	—	—	△100.0%
不動産賃貸	230	263	0.6%	+14.4%
特建事業	—	11	0.0%	—
その他	181	143	0.4%	△21.0%
合計	1,176	1,211	2.9%	+2.9%

- ◆ 請負工事の販売棟数は、前期 66棟、当期 70棟（前期比 +6.1％）。
- ◆ マンション分譲は当期実績はないものの、新規プロジェクト用地を取得（2018/10期竣工予定）。
- ◆ 不動産賃貸では、当期に完成した賃貸マンション2物件等により売上高が増加。
- ◆ 特建事業の実績は、リフォーム工事1件によるもの。

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>	15/10	16/10	増減	<負債・純資産>	15/10	16/10	増減
流動資産	32,780	37,337	+4,557	負債合計	14,173	16,530	+2,356
現金及び預金	18,199	18,491	+292	支払手形・工事未払金	5,136	5,053	△82
販売用不動産	7,992	7,830	△162	短期有利子負債	6,035	7,997	+1,962
仕掛販売用不動産	4,979	9,061	+4,082	長期有利子負債	1,066	1,598	+531
未成工事支出金	1,184	1,571	+386	(有利子負債比率)	(18.7%)	(22.4%)	(+3.7pt)
固定資産	5,242	5,446	+203	純資産合計	23,849	26,253	+2,404
有形固定資産	4,850	5,060	+209	(自己資本比率)	(62.7%)	(61.3%)	(△1.4pt)
資産合計	38,023	42,784	+4,760	負債・純資産合計	38,023	42,784	+4,760

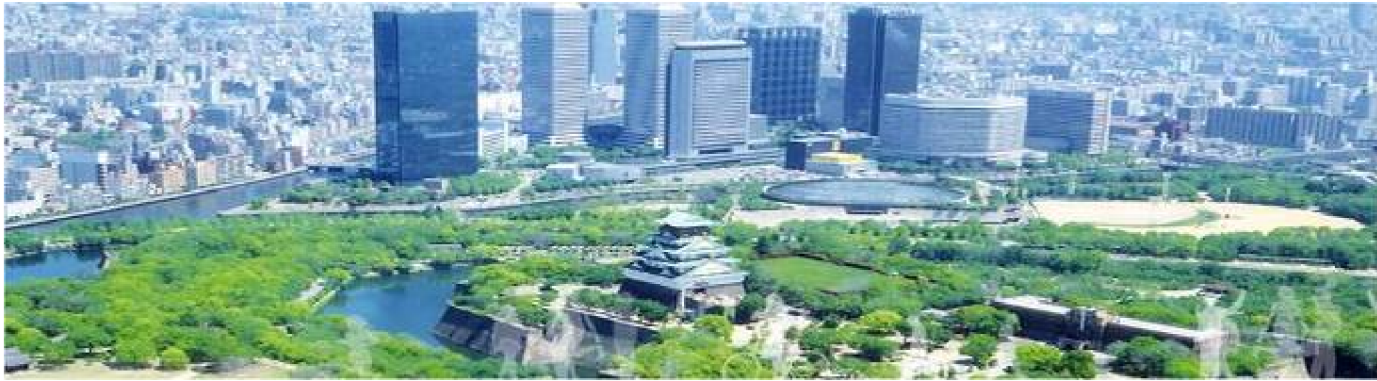
- ◆ 棚卸資産の状況：新規用地仕入の強化に取り組んだことで仕掛在庫は増加したものの、完成棟数は伸び悩み販売用不動産はほぼ同水準。
 <在庫棟数> ▶ 完成在庫：戸建 365棟（前期末 370棟）、マンション 一戸（前期末 一戸）、請負工事 一棟（前期末 一棟）
 ▶ 仕掛在庫：戸建 973棟（前期末 809棟）、マンション 1件〔戸数未定〕（前期末 一戸）、請負工事 21棟（前期末 17棟）
- ◆ 有形固定資産の増加は、主に賃貸用マンションの建築（2件 取得価額204百万円）及び建築用地等の取得（2件 取得価額144百万円）。
 <賃貸用不動産(簿価)> 前期末：3,845百万円 → 当期末：4,002百万円

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)

	2015/10	2016/10
営業活動による キャッシュ・フロー	7,071	△1,285
投資活動による キャッシュ・フロー	△864	110
財務活動による キャッシュ・フロー	△991	1,967
現金及び現金同等物の 増減額	5,216	792
現金及び現金同等物の 期末残高	16,149	16,941

- ◆ 営業キャッシュ・フローの主な内訳は、税引前当期純利益 4,441百万円、減価償却費159百万円、棚卸資産の増加 △4,296百万円、法人税等の支払 △1,385百万円、未払又は未収消費税等の増減 260百万円。
- ◆ 投資キャッシュ・フローの主な内訳は、定期預金の純減少額 500百万円、有形固定資産の取得 △385百万円。
- ◆ 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1,944百万円、長期借入れによる収入 717百万円、配当金の支払 △528百万円、長期借入金の返済 △167百万円。



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

2016年初頭からの円高・株安傾向が足許では円安・株高傾向に転換、緩やかな景気回復が期待される。
海外経済の動向や金融資本市場の変動など不確実性も残る。

◆ 不動産相場

利便性の高い大都市やその周辺部へ地価上昇傾向が広がりつつあるが、郊外地域などではまだ地価が低下している地域も多く、二極化が進んでいる。
また、マイナス金利政策などを背景とした投資資金の流入には注意が必要。

◆ 金利動向

マイナス金利導入により長期金利は更に低下したものの、景気の浮揚感は感じられていない。
住宅ローン金利は、当面超低水準で推移するものと見込まれる。

◆ 住宅需要

住宅購入者の慎重な姿勢は続くものと予想されるが、超低金利を背景に住宅需要は底堅く推移することが期待される。

◆ 施工体制・建築コストの動向

建設労働者の高齢化や若年層の建設業離れなど、建設業界の人手不足が年々進行する傾向であり、足許では一部地域などで協力業者の確保が難しい状況生じている。

お客様に選んでいただける住宅作りに創意工夫をもって取り組み、事業拡大と収益基盤の強化を目指す。

◎戸建分譲

- 収益性の維持に努めつつ、分譲用地仕入を積極的に推進
- 施工体制の強化と建築コストのコントロール
- 商品力の強化、新プランの供給
- 新規支店開設に向けた人材育成

◎請負工事（注文住宅）

- 営業力強化、販売棟数の増加

◎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

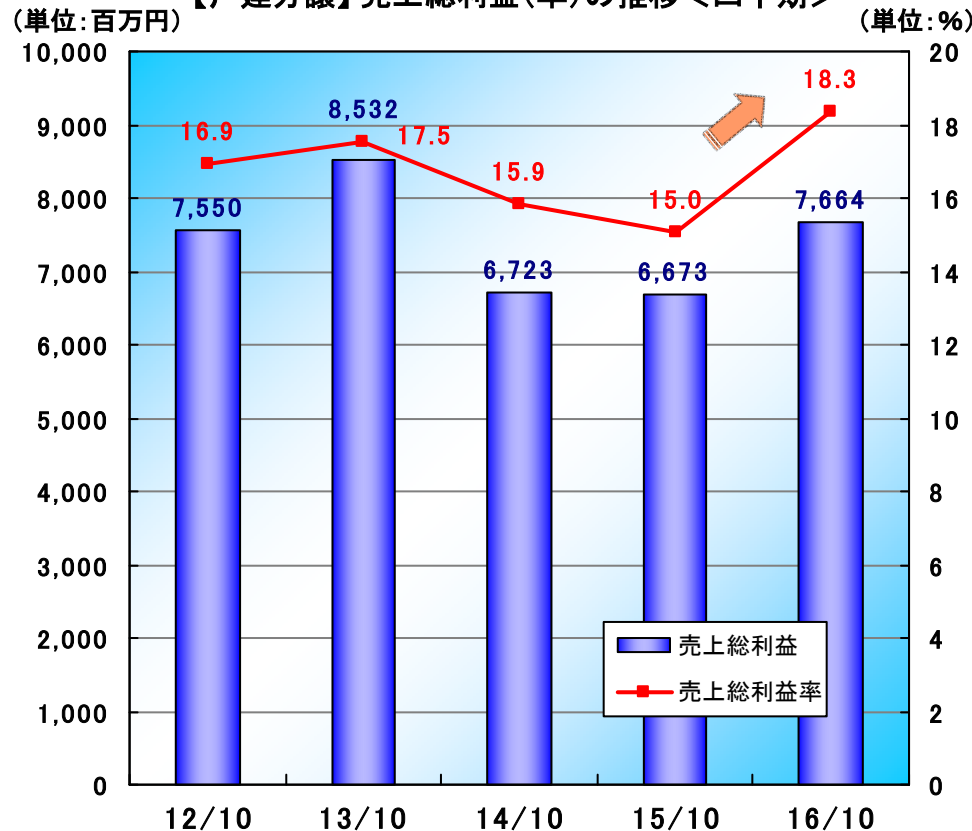
- 特建事業、土地有効活用の受注獲得
- 保険・オプション等、ワンストップサービスの充実

2.3 戸建分譲-1

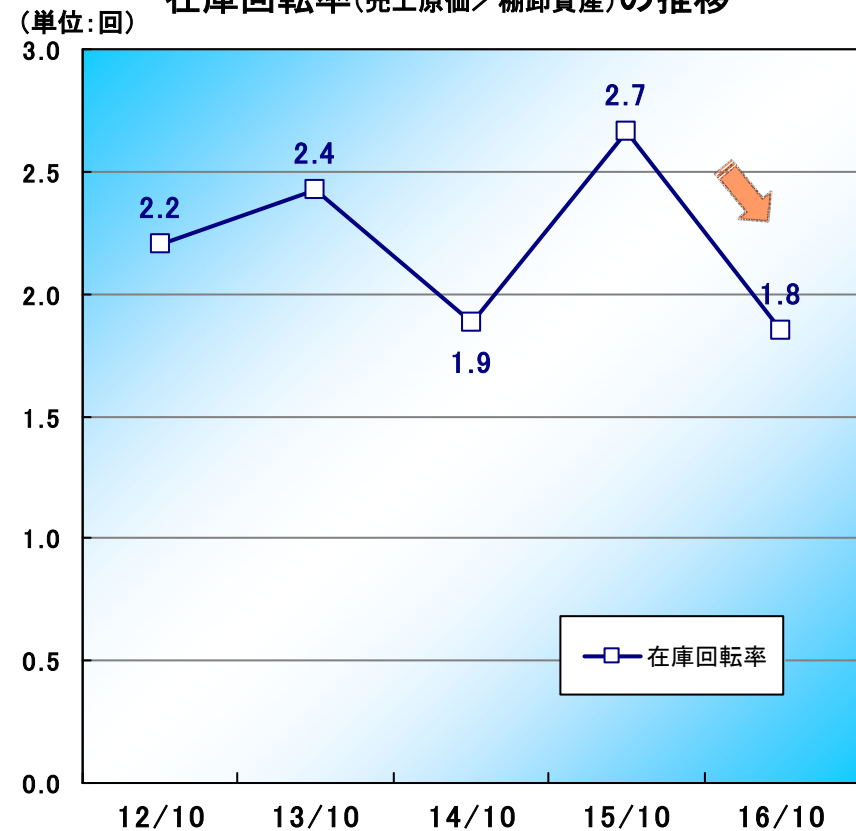
◆収益性の維持

- 2016年10月期に回復した収益性を維持するべく、現行の仕入基準を継続。交通・周辺環境・区割計画・接道状況などを慎重に検討。
- 2016年10月期には、仕掛在庫の増加などの要因により在庫回転率が低下。
⇒ 早期に成約できる良質な分譲用地を確保し、在庫回転率の向上を図る。

【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



◆分譲用地仕入を積極的に推進

◆ 販売棟数を増加させるためには、在庫の拡充が重要課題

➤ 2015年9月から支社・エリア体制を実施

* 支社・エリア体制：

- ▶ 支社長又はエリアマネージャーのリーダーシップの下、地域毎の各営業拠点間の連携強化。
- ▶ 支社長には仕入決裁権限の一部を委譲。

→ 支社・エリア体制により、仕入業務が活性化。仕入棟数の増加につながる。

〈仕入決済棟数〉

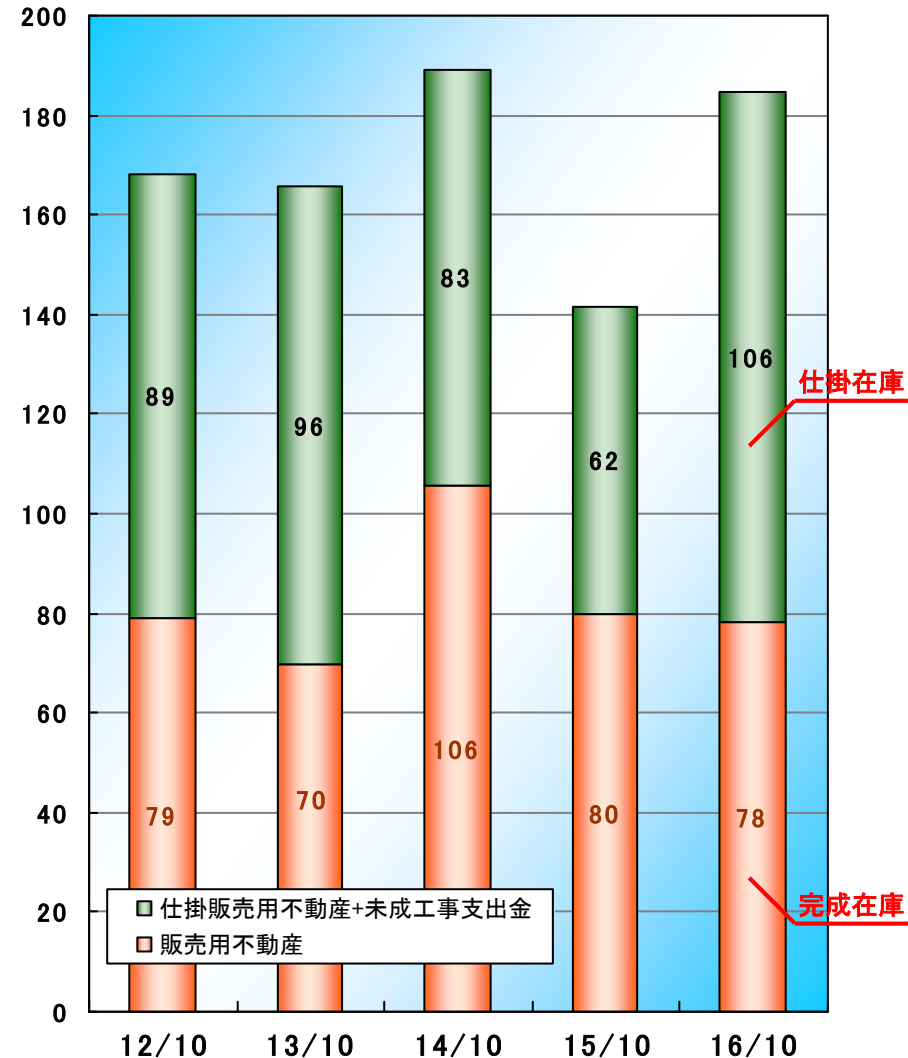
2015/10期：1,505棟

2016/10期：1,794棟 (+19.2%増)

➤ 引き続き販売棟数の増加を目指し、積極的な用地仕入に取り組む。

⇒ 仕入棟数の増加に応じ、完成棟数の増加を図ることが必要となる。

(単位:億円) 棚卸資産残高の推移



2.5 戸建分譲-3

◆ 施工体制の強化と建築コストのコントロール

➤ 施工体制の強化

- ・ 協力業者の新規開拓に取り組んだものの十分には確保できず、完成棟数が伸び悩む状況となった。

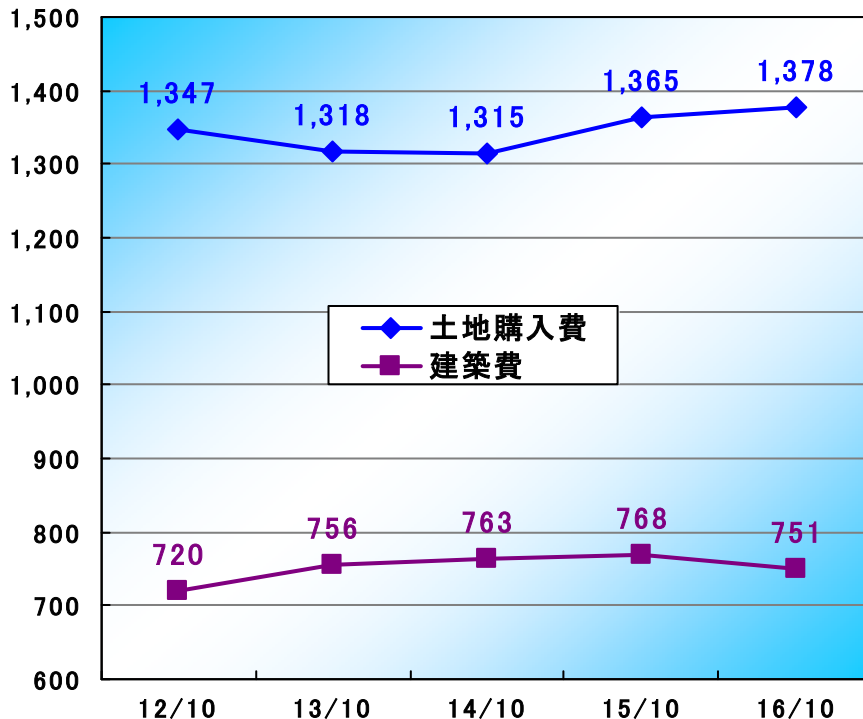
＜戸建分譲の完成棟数＞2015/10期：1,594棟 → 2016/10期：1,563棟

⇒ 供給棟数の増加を目指すため、協力業者の確保及び工事監督職の採用・育成を推進する。

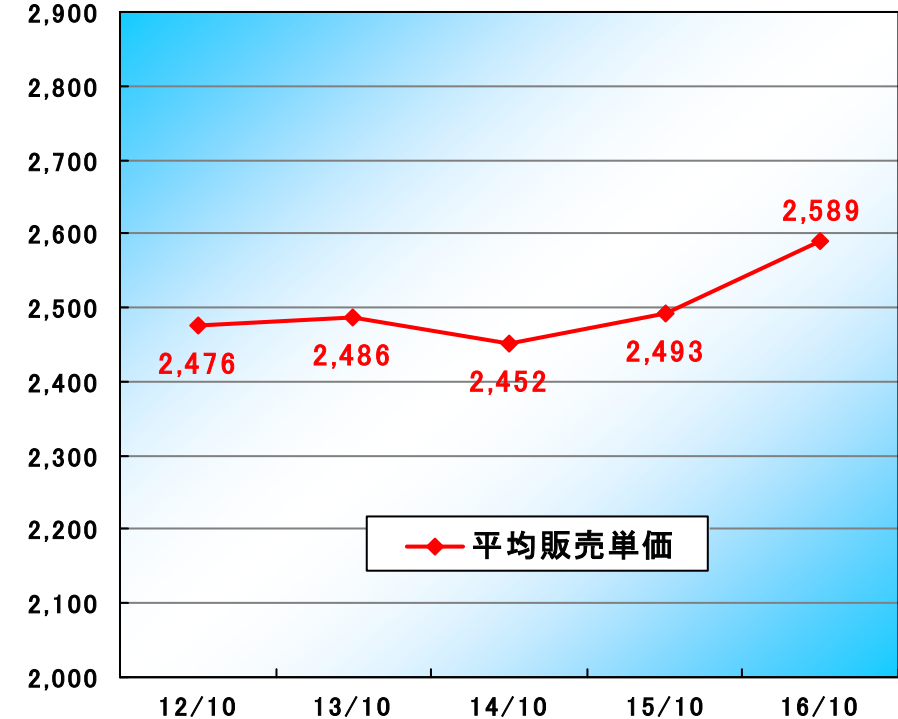
➤ 建築コストのコントロール

- ・ 施工体制の強化に伴い、建築コストの上昇が見込まれるが、施工効率を考えたプランニング、工程管理を行うことで、適切に建築コストをコントロールする。

(単位:万円) 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



◆商品力の強化、新プランの供給

- 各種設備、仕様の継続的な見直しにより、引き続き商品力の強化に取り組む。
 - ▶ 標準仕様の見直し：ex.) キッチン、UB、フロア材、建具、センサー付ダウンライト採用など
 - ▶ お客様アンケートのフィードバック
 - ▶ 《セットプラン》の活用：一部設備・仕様のグレードアップ
ex.) デザインサッシ、縁なし半帖畳、洗面グレードアップ、外構グレードアップなど
- 協力業者と共同で従来の標準仕様を一新するプランを検討。
住宅のファサードを意識したデザインにより、同業他社の住宅との差別化を図る。
人気のあるセットプランを標準仕様に盛り込む。
現在、新プランの住宅の試験供給を実施中。反響状況に応じて順次供給を進める。

箕面市森町中



- ・陸屋根風の屋根形状によりファサードを一新
- ・アンケートでも要望の多いバルコニーの屋根をインナーバルコニーによって実現

貝塚市澤



- ・デザインサッシと、縦のラインに設けた凹凸によって、建物の高級感・重厚感を演出



2.7 戸建分譲-5

◆新規支店開設に向けた人材育成

➤ 本社、各営業拠点内で複数の課を設置し、人材育成を推進中。
2016年11月からは松戸支店を2課体制に組織変更。

(複数の課を設置している営業拠点)

本社営業：4課、尼崎支店：2課、東海支社：2課、名古屋支店：2課、松戸支店：2課

《近畿圏》



(近畿圏)

兵庫県：8拠点 (本社・尼崎支店含む)

大阪府：6拠点

京都府：2拠点

奈良県：1拠点

《愛知県》



(東海圏) 愛知県：2拠点 (2008年12月～)

《福岡県》



(中国圏) 広島県：1拠点 (2011年1月～)

(九州圏) 福岡県：1拠点 (2012年2月～)

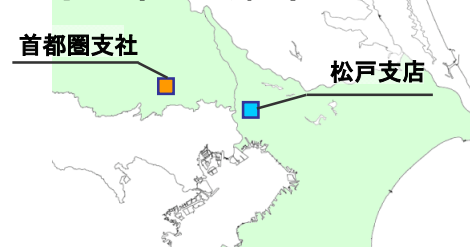
《広島県》



(関東圏) 千葉県：1拠点 (2012年4月～)

埼玉県：1拠点 (2013年11月～)

《埼玉県・千葉県》



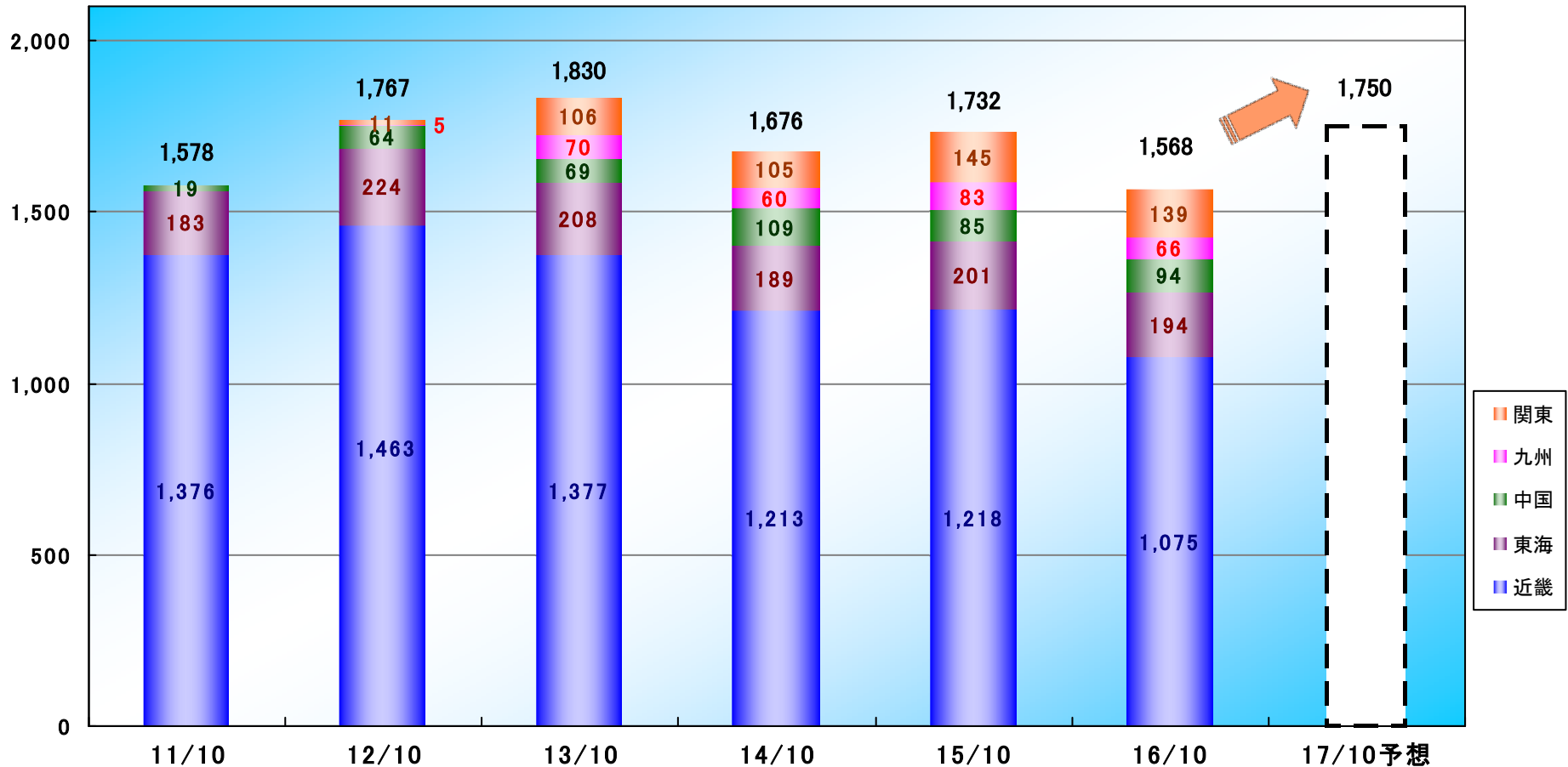
合計：23拠点 (※2016年12月14日現在)

2.8 戸建分譲-6

2017年10期の戸建住宅販売棟数目標
 ≪通期≫ 1,750棟 (前期比 +11.6%)
 (第2四半期: 790棟 前年同期比 +6.0%)

(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）

- 営業力強化、販売棟数の増加
 - ・ 検討顧客へ提案力の向上、当社注文住宅の価格優位性の訴求
（迅速なプラン・見積提示、多彩なオプションによるご要望への的確な対応）
- 多様なニーズに対応できる3タイプのモデルハウス
 - ＜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
 - ＜グレードアップタイプ＞ 兵庫県加古川市野口町モデルハウス
 - ＜エレベーター付3階建て＞ 兵庫県尼崎市立花町モデルハウス（2015.11完成）

2017年10期の請負工事販売棟数目標＝《通期》90棟（前期比 +28.6%）

〔加古川市野口町モデルハウス〕
・ グレードアップタイプ



〔枚方市星丘モデルハウス〕
・ 規格型タイプ+バリアフリータイプ



〔尼崎市立花町モデルハウス〕
・ エレベーター付3階建て



2.10 マンション事業

◆ マンション事業

- 賃貸収益の拡大 = 強固な収益基盤の構築を目指す
 - ▶ 2016年10月期には、自社建築中の2物件が完成（うち1物件は木造集合住宅）。また、新規に賃貸マンション建築用地1物件及び賃貸駐車場1物件を取得。
【賃貸等不動産(簿価)】前期末：3,845百万円 → 当期末：4,002百万円
- 《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 5物件（神戸市東灘区・尼崎市2件・大阪市西淀川区・西宮市[木造]）
 - 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）
- マンション分譲プロジェクトの推進
 - ▶ 神戸市須磨区に分譲プロジェクト用地を取得 ⇒ 2018年10月期に竣工予定

【ファーストエフレシア姫里】



- 2016年1月完成
- ・ 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

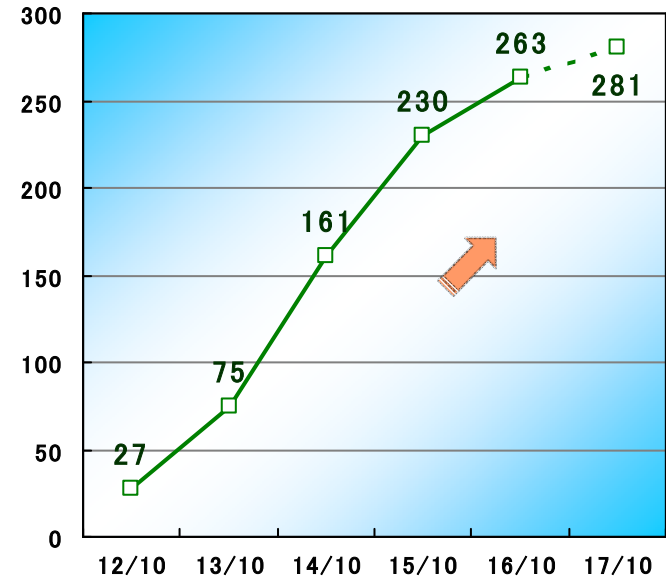


【エフ・メゾン武庫川】

- 2016年3月完成
- ・ 単身者向けマンション
 - ・ 兵庫県西宮市
 - ・ 最寄り駅徒歩3分
 - ・ 3階建て全12戸
 - ・ 木造



(単位:百万円) 不動産賃貸売上高の推移



◆特建事業、土地有効活用の受注獲得

- 特建事業 = 戸建分譲で培った木造建築のノウハウを活用し、新たな事業分野への進出を推進。
 - ▶ 2016年10月期実績ではリフォーム工事1件の受注にとどまったが、木造集合住宅については、自社保有の賃貸物件1棟(エフ・メゾン武庫川)を建築し、施工実績を積み重ねた。
 - ▶ 今後も木造集合住宅などの建築請負、収益物件の1棟売り、公共工事など幅広く収益機会の獲得を目指す。
- 土地有効活用 = 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につなげる。
 - ▶ 相続対策や安定収入獲得などへの有効なツールの1つとして、個人や不動産業者などへの営業活動を継続中。

◆保険・オプション等、ワンストップサービスの充実

- 2016年11月 保険課とオプション課を統合(保険・オプション課)
 - ▶ 保険やオプション商品など、住まいに関する各種サービスをワンストップで提供することで、顧客満足度の向上にもつなげる。



3. 業績見通し



3.1 業績見通し

2017年10月期業績予想

(単位:百万円、百万円未満は切捨て表示)

	2016/10実績	2017/10予想	前期比増減 (金額、%)
売上高	41,811	46,700	+4,888 (+11.7%)
営業利益(率)	4,515(10.8%)	4,650(10.0%)	+134 (+3.0%)
経常利益(率)	4,438(10.6%)	4,550(9.7%)	+111 (+2.5%)
当期純利益(率)	2,934(7.0%)	3,100(6.6%)	+165 (+5.6%)
1株当り当期純利益	211円59銭	223円50銭	+11円91銭
1株当り配当金	40円	43円	+3円

※2016/10実績と2017/10予想のカッコ内は利益率