

2014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)

2014年12月16日

注：当資料に記載された内容は、2014年12月16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. 2014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. 2014年10月期 決算概要



【P/L】

◆売上高 = 423億89百万円（前期比 Δ 12.9%）

- ▶ 《戸建分譲》 販売棟数 前期：1,830棟 → 当期：1,676棟（ Δ 154棟・ Δ 8.4%）

（主な要因）

- ・ 外注業者等の不足により工期が長期化し、消費税増税前の完成棟数が不足。
- ・ 消費税増税に伴い様子見の動きが広まるなど、住宅需要の弱まり。

- ▶ 《請負工事》 販売棟数 前期： 74棟 → 当期： 70棟（ Δ 4棟・ Δ 5.4%）

- ▶ 《マンション分譲》 販売戸数 前期： 83戸 → 当期： 8戸（ Δ 75戸・ Δ 90.4%）

- ・ 当期の新規分譲案件なし。マンション分譲については慎重に取り組む方針。

◆経常利益 = 35億53百万円（前期比 Δ 29.1%）

- ▶ 戸建分譲・マンション分譲の売上減に加え、利益率が低下。

《粗利益率》 前期：17.5% → 当期：15.9%（ Δ 1.6pt）

《経常利益率》 前期：10.3% → 当期： 8.4%（ Δ 1.9pt）

（主な要因）

- ・ 消費税増税分や、外注業者不足等による建築コスト上昇の価格転嫁進まず。

1.2 決算サマリー

(単位:百万円、百万円未満は切捨て表示)

		2013/10	2014/10	前期比 増減率	修正予想 (2014.5.27)	対予想比
売上高		48,642	42,389	△12.9%	41,550	+2.0%
戸建事業	戸建分譲	45,502	41,090	△9.7%		
	請負・その他	993	919	△7.5%		
	マンション事業	2,140	375	△82.5%		
	その他	5	4	△11.1%		
売上総利益		8,532	6,722	△21.2%		
販管費		3,410	3,055	△10.4%		
営業利益		5,121	3,667	△28.4%	3,330	+10.1%
経常利益		5,010	3,553	△29.1%	3,210	+10.7%
税引前純利益		4,951	3,592	△27.4%		
当期純利益		3,050	2,200	△27.8%	2,000	+10.0%
1株当たり当期純利益		220円61銭	158円78銭	△28.0%	144円28銭	+10.0%

- ◆ 販管費の主な増減要因は、販売手数料 △211百万円、広告宣伝費 △70百万円。
- ◆ 特別利益は、投資有価証券売却益 50百万円、新株予約権戻入益 1百万円。特別損失は、固定資産除却損 △13百万円。

1.3 粗利益の状況

粗利益の状況（商品種類別）

（単位：百万円、％）

		2013/10期	2014/10期	増減額	（増減率）
戸建分譲	売上高	45,502 (オプション工事 168)	41,090 (オプション工事 180)	△4,412	(△9.7%)
	売上総利益	7,537	6,264	△1,273	(△16.9%)
	粗利益率	16.6%	15.2%	△1.4pt	
請負工事	売上高	827 (オプション工事 3)	748 (オプション工事 2)	△79	(△9.6%)
	売上総利益	217	173	△43	(△20.1%)
	粗利益率	26.3%	23.2%	△3.1pt	
マンション分譲	売上高	2,066	218	△1,848	(△89.5%)
	売上総利益	569	50	△518	(△91.1%)
	粗利益率	27.5%	23.2%	△4.3pt	
不動産賃貸	売上高	75	161	+86	(+114.6%)
	売上総利益	37	62	+24	(+66.6%)
	粗利益率	49.8%	38.7%	△11.1pt	
その他	売上高	170	171	+1	(+0.9%)
	売上総利益	170	171	+1	(+0.9%)
	粗利益率	100.0%	100.0%	—	
合計	売上高	48,642	42,389	△6,252	(△12.9%)
	売上総利益	8,532	6,722	△1,809	(△21.2%)
	粗利益率	17.5%	15.9%	△1.6pt	

- ◆ 売上の96.9%を占める主力の戸建分譲では、粗利益率は前期に比べて△1.4pt低下。
- ◆ マンション分譲の減少も、当期の売上総利益が減少した主要因の1つになっている。
- ◆ 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。
- ◆ オプション工事の売上（2014/10期 合計182百万円）は、それぞれ戸建分譲・請負工事に集計している内数。

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、％）

		2013/10	2014/10	売上高構成比	前期比増減率
関東	埼玉県	1	18	1.1%	+1,700.0%
	千葉県	105	86	5.1%	△18.1%
	東京都	—	1	0.0%	—
	（関東計）	106	105	6.2%	△0.9%
中京	愛知県	208	189	11.3%	△9.1%
近畿	滋賀県	61	54	3.2%	△11.5%
	京都府	81	39	2.3%	△51.9%
	大阪府	394	395	23.6%	+0.3%
	兵庫県	591	511	30.5%	△13.5%
	奈良県	250	214	12.8%	△14.4%
	（近畿計）	1,377	1,213	72.4%	△11.9%
中国	広島県	69	109	6.5%	+58.0%
九州	福岡県	70	60	3.6%	△14.3%
合計		1,830	1,676	100.0%	△8.4%

- ◆ 当期、浦和支店（2013/11）、広島東支店（2013/12）の2支店を新設。
- ◆ 販売棟数は、全体で8.4%の減少。

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、％）

		2013/10	2014/10	売上高構成比	前期比増減率
関東	埼玉県	23	519	1.3%	+2,122.9%
	千葉県	2,615	2,065	5.0%	△21.0%
	東京都	—	40	0.1%	—
	（関東計）	2,639	2,625	6.4%	△0.5%
中京	愛知県	5,764	5,239	12.8%	△9.1%
近畿	滋賀県	1,357	1,127	2.7%	△16.9%
	京都府	2,080	1,023	2.5%	△50.8%
	大阪府	10,708	10,277	25.0%	△4.0%
	兵庫県	14,234	12,329	30.0%	△13.4%
	奈良県	5,326	4,450	10.8%	△16.4%
（近畿計）	33,707	29,208	71.0%	△13.3%	
中国	広島県	1,641	2,512	6.1%	+53.1%
九州	福岡県	1,750	1,504	3.7%	△14.1%
合計		45,502	41,090	100.0%	△9.7%

◆ 売上高ベースでは、前期比 9.7%の減少。

1.6 販売の状況（単価） - 1

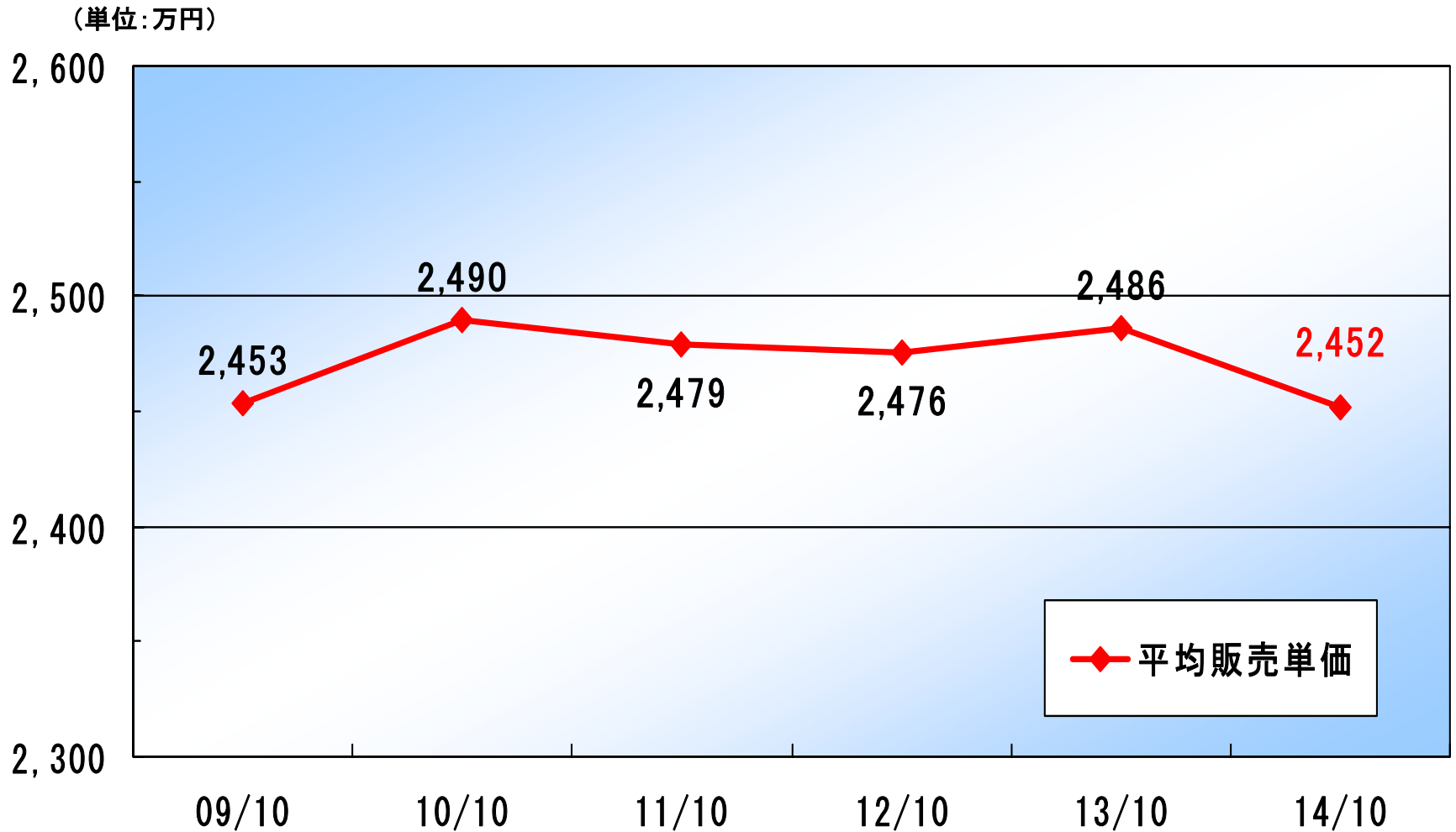
戸建分譲の地域別販売実績（単価）

（注：単位は万円、％）

		2013/10	2014/10	対平均比	前期比騰落率
関東	埼玉県	2,335	2,884	117.6%	+23.5%
	千葉県	2,491	2,402	98.0%	△3.6%
	東京都	—	4,067	165.9%	—
	（関東計）	2,490	2,500	102.0%	+0.4%
中京	愛知県	2,771	2,772	113.1%	+0.0%
近畿	滋賀県	2,225	2,088	85.2%	△6.2%
	京都府	2,569	2,623	107.0%	+2.1%
	大阪府	2,718	2,602	106.1%	△4.3%
	兵庫県	2,409	2,413	98.4%	+0.2%
	奈良県	2,131	2,080	84.8%	△2.4%
	（近畿計）	2,448	2,408	98.2%	△1.6%
中国	広島県	2,379	2,305	94.0%	△3.1%
九州	福岡県	2,501	2,507	102.3%	+0.3%
合計		2,486	2,452	100.0%	△1.4%

◆ 販売単価の低下には、消費税の増税分を価格転嫁できなかったことも影響している。

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）

その他の販売実績（2014/10実績）

（注：単位は百万円、％）

	2013/10 売上高	2014/10 売上高	売上高 構成比	前期比 増減率
請負工事	827	748	1.8%	△9.6%
マンション分譲	2,066	218	0.5%	△89.5%
不動産賃貸	75	161	0.4%	+114.6%
その他	170	171	0.4%	+0.9%
合計	3,139	1,299	3.1%	△58.6%

- ◆ 請負工事の販売棟数は、前期 74棟、当期 70棟（前期比 △5.4％）。
- ◆ マンション分譲の販売戸数は、前期 83戸(全て新築分譲)、当期 8戸(全て新築分譲)（前期比 △90.4％）。
- ◆ 期中に完成した賃貸マンション3物件及び新規取得した稼働中物件3物件が不動産賃貸の増加に寄与。
- ◆ その他の主な増加要因は、保険代理店手数料の増加 5百万円。

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>	13/10	14/10	増減	<負債・純資産>	13/10	14/10	増減
流動資産	32,721	32,264	△456	負債合計	15,536	15,073	△462
現金・預金	15,733	12,982	△2,750	支払手形・工事未払金	5,324	5,529	+268
販売用不動産	6,956	10,582	+3,625	短期有利子負債	7,788	6,558	△1,230
仕掛販売用不動産	7,895	6,650	△1,244	長期有利子負債	291	1,024	+732
未成工事支出金	1,704	1,666	△37	(有利子負債比率)	(22.5%)	(20.4%)	(△2.1pt)
固定資産	3,263	4,905	+1,641	純資産合計	20,448	22,095	+1,647
有形固定資産	2,917	4,503	+1,586	(自己資本比率)	(56.8%)	(59.4%)	(+2.6pt)
資産合計	35,985	37,169	+1,184	負債・純資産合計	35,985	37,169	+1,184

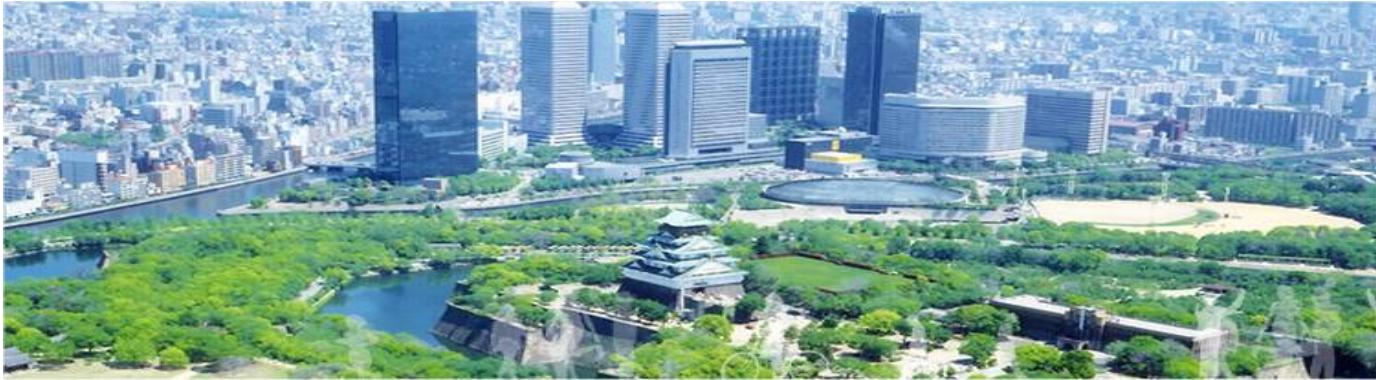
- ◆ 棚卸資産の状況：長期化していた工期が改善してきたこと及び販売棟数の減少により完成在庫が増加。
 <在庫棟数> ▶ 完成在庫：戸建 508棟（前期 335棟）、マンション 一戸（前期 8戸）、請負工事 2棟（前期 1棟）
 ▶ 仕掛在庫：戸建 830棟（前期 1,080棟）、マンション 一戸（前期 一戸）、請負工事 23棟（前期 25棟）
- ◆ 有形固定資産の増加は、主に賃貸用マンション等の完成（4件 882百万円）並びに賃貸用マンション等取得（3件 410百万円）によるもの。

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)

	2013/10	2014/10
営業活動による キャッシュ・フロー	3, 219	△288
投資活動による キャッシュ・フロー	△1, 351	△1, 568
財務活動による キャッシュ・フロー	△735	△1, 044
現金及び現金同等物の 増減額	1, 133	△2, 900
現金及び現金同等物の 期末残高	13, 833	10, 932

- ◆ 営業キャッシュ・フローの主な内訳は、税引前当期純利益 3,592百万円、仕入債務の増加 220百万円、棚卸資産の増加 △2,338百万円、法人税等の支払 △1,621百万円。
- ◆ 投資キャッシュ・フローの主な内訳は、投資有価証券の売却 50百万円、有形固定資産の取得△1,451百万円、定期預金の純増加 △150百万円。
- ◆ 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 805百万円、短期借入金金の純減少 △1,138百万円、長期借入金金の返済 △164百万円、配当金の支払 △550百万円。



2. 今後の事業展開



◆ 住宅需要の動向

- ▶ 当社の主要なターゲット(=住宅一次取得者層)の動き
→ 主にライフステージに合わせて必要となったときに住宅を購入。

(現状)

- ・消費増税によるマインドの低下、様子見の動きから、住宅需要が弱まった。
⇒ 足元では少しずつ当社の成約状況は改善しつつあるが、
例年に比べると、まだ十分な回復には至っていない。

(見通し)

- ・消費増税の再増税が先送りとなり、次第にフラットな環境に戻ることが期待される。
- ・景気は厳しい状況であるため、激しい競争環境は続くものと予想される。
- ・住宅ローン金利の面からも、住宅取得には適した環境と考えられる。

◆ 大工・外注業者の確保、建築コストの動向

- ▶ 消費増税前の駆け込み需要に伴う建設工事の急激な増加により、
建設労働者の不足が深刻化し、当社でも大工・外注業者等の不足が生じた。
- ▶ また、急速な円安の進展や外注業者等の不足により、建築コストが上昇。

(現状)

- ・駆け込み需要に伴う住宅建築は落ち着き、外注業者等の不足は解消しつつある。
→ 仕掛在庫の工事が進捗し、完成棟数が増加。
- ・現状では、建築コストは上げ止まっている。

(見通し)

- ・大工、外注業者の確保は十分に可能。標準工期で建物を完成できる環境に戻る。
→ 建設労働者の減少は構造的な問題でもあるため、
協力業者等の開拓・育成など、自助努力の継続は必要。
- ・原価管理の徹底化により、少しずつではあるが建築コストの低減は可能性。
→ 但し、原油価格や為替の動向には注意が必要。

お客様に選んでいただける住宅造りへのこだわりを強め、
当社の強みである回転率・収益性の維持・向上を図る。

◎戸建分譲

- 厳選した分譲用地の仕入
- 商品力の強化、差別化
- 新規支店開設の準備

◎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
- 商品ラインアップの拡充

◎マンション事業・その他

- 賃貸用物件の建築、新規取得
- 木造集合住宅の事業分野への参入
- 火災保険の取扱拡大、オプション商品の充実

◆厳選した分譲用地の仕入

- 立地、周辺環境など、住環境・利便性の高い分譲用地の仕入
 - ・ 仲介業者とのネットワークを強化し、用地情報の入手量を拡大。
 - ・ より多くの情報の中から、事業化する用地を選定。
 - 事業収支試算の精度向上、厳格化
 - 都市部での供給棟数拡大に取り組む。
- ⇒ 質の高い立地や、安定的に住宅需要がある地域への供給を拡大することで、成約の早期化と収益性の向上を図る。

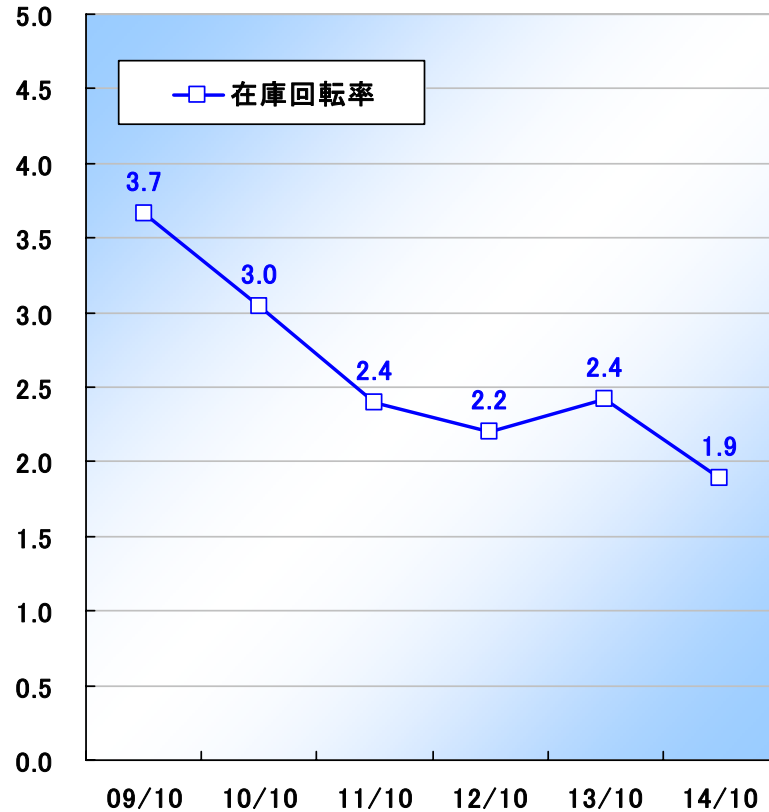
◆商品力の強化、差別化

- 規格プランの全面的な見直し
- 新規プランの採用（グレードアッププラン）
 - ・ 収納スペースを増やし、居住者間のコミュニケーションを高める工夫を施した間取り
- 顧客ニーズの高い各種設備等を活用し、販売価格帯に応じて付加価値を高める。
 - ・ デザインサッシ、洗面室埋込型収納、食洗機、高機能インターホン、植栽セット、洗面化粧台グレードアップ など

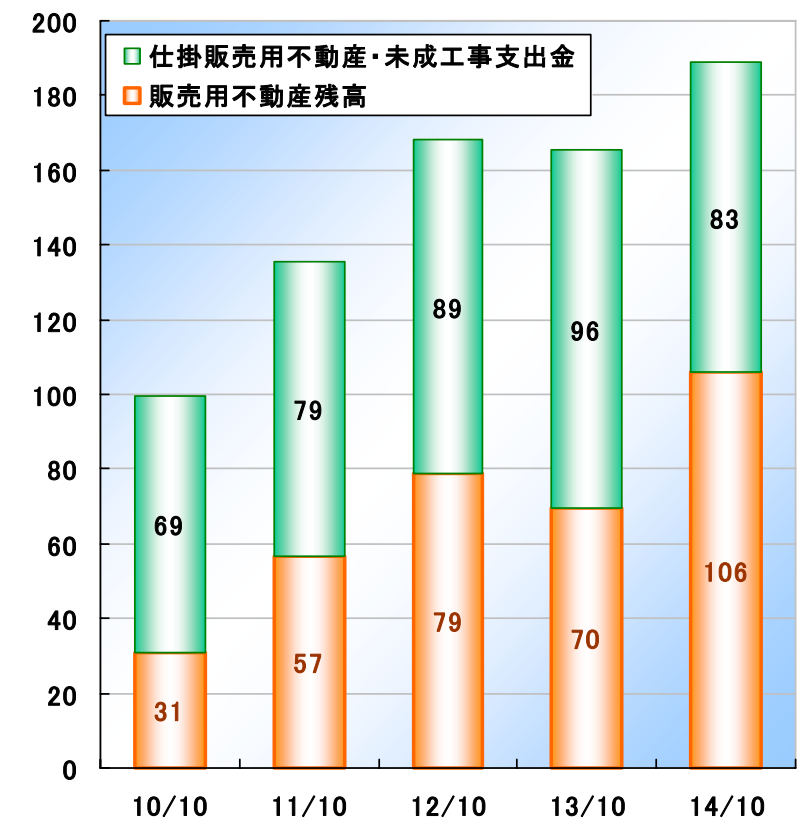
◆ 回転率の向上、完成在庫の圧縮へ

- 2014年10月期には、在庫回転率が年1.9回に低下 ⇒ 向上へ
- 2015年10月期には、上半期を中心に増加した完成在庫の販売を推進。

(単位:回) 在庫回転率(売上原価/棚卸資産)の推移



(単位:億円) 棚卸資産残高の推移



2.5 戸建分譲-3

◆原価上昇の抑制、収益性の維持・向上へ

➤ 平均土地購入費はほぼ横ばいだか、平均販売単価の低下や平均建築費の上昇により、売上高経常利益率が低下。

⇒ 土地・建物ともに商品力を向上させ、収益性の維持、向上を図る。

(2015年10月期の見通し)

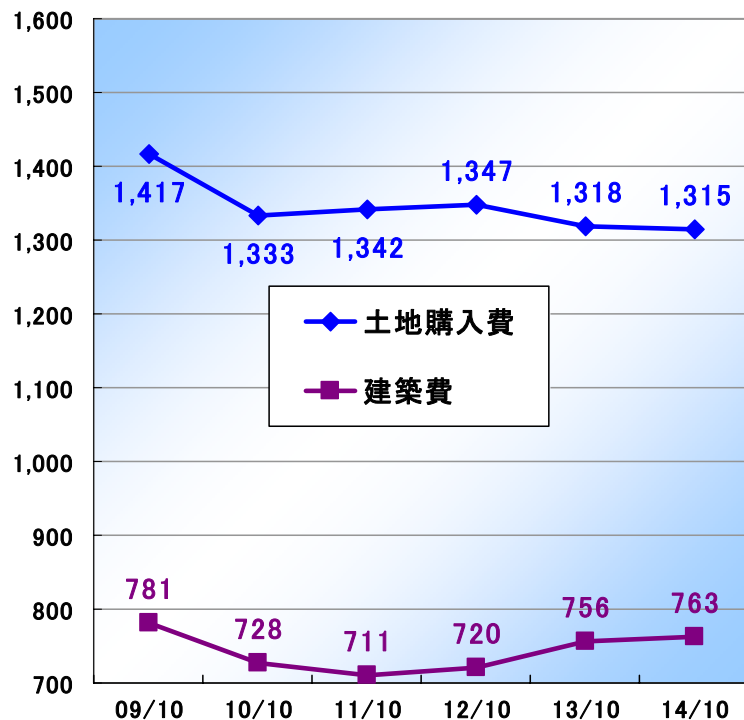
第2四半期までは完成在庫の販売促進などで厳しい利益率の水準が続くが、下半期には在庫の入れ替えが進み、利益率の向上を想定する。

<2015年10月期 経常利益率(予想)>

上半期：7.6% → 下半期：9.0% ⇒ 通期：8.3%

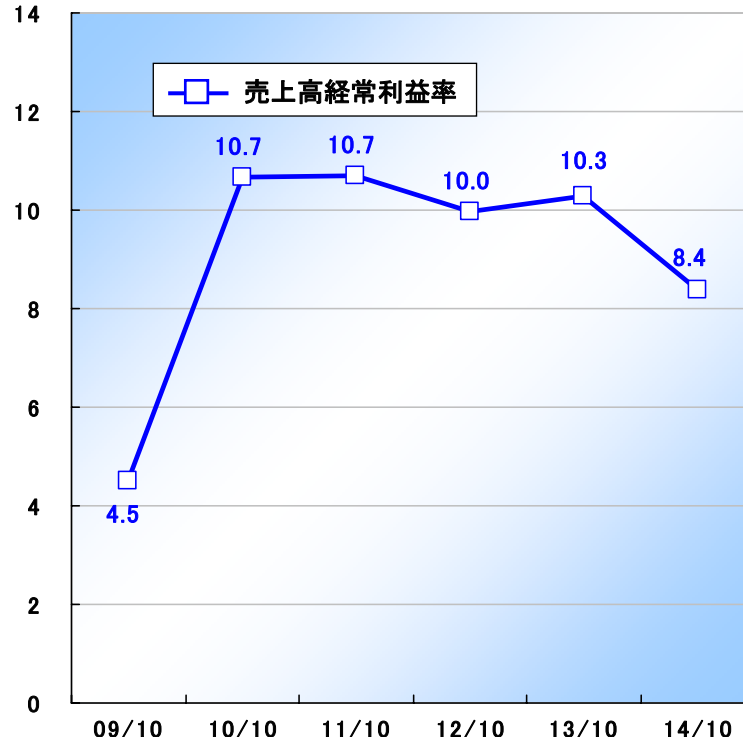
1棟当りの土地購入費・建築費の推移

(単位:万円)



売上高経常利益率の推移

(単位:%)



2.6 戸建分譲-4

◆新規支店開設の準備

➤ 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。



《愛知県》



《広島県》



《福岡県》



《埼玉県・千葉県》



(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

(中京圏) 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：24 拠点 (※2014年12月16日現在)

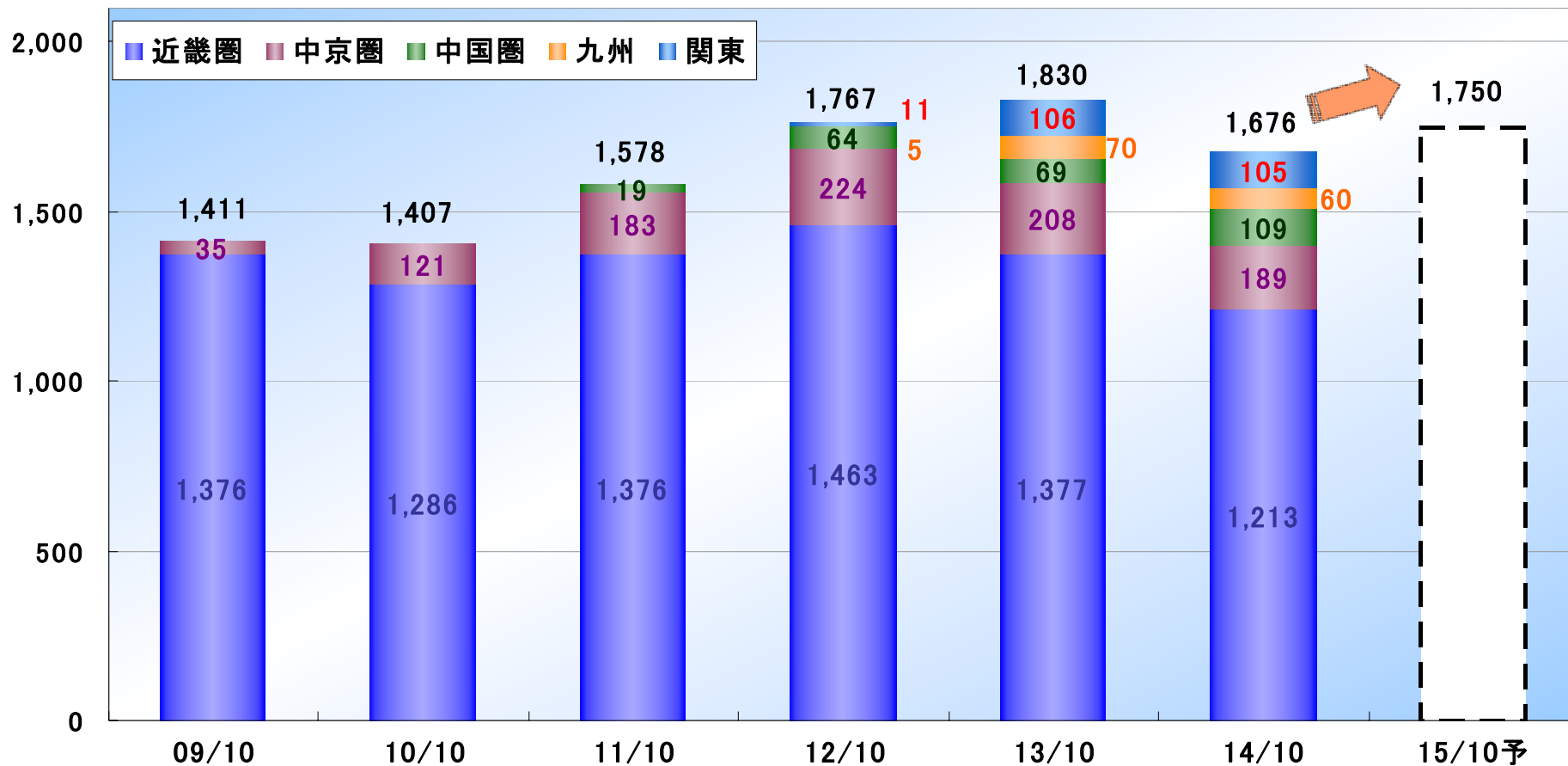
2.7 戸建分譲-5

2015/10期の戸建住宅販売棟数目標 = 1,750棟

(第2四半期: 850棟)

(単位: 棟)

戸建分譲の販売棟数推移



2.8 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。
 - ・ モデルハウス新設による販売活動（兵庫県加古川市）。
※奈良市法蓮町のスマートハウス型モデルハウスは、2015年10月期に販売予定
- 商品ラインアップの拡充
 - ・ エレベーター付3階建て戸建住宅、グレードアッププランなど

2015/10期の請負工事販売棟数目標＝80棟

〔枚方市星丘モデルハウス〕



バリアフリーモデル



ホームエレベーター



規格型モデル

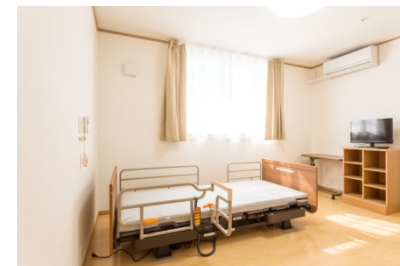
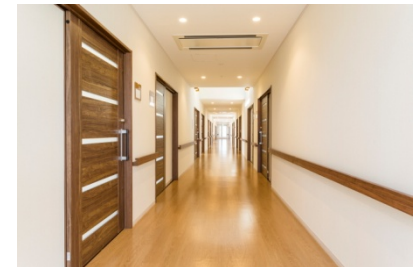


畳スペース（LDK内）

◆ マンション事業

- 賃貸用物件の建築、新規取得
 - ・ 新規建築中物件 1 物件（大阪市西淀川区姫里）
 - ・ 安定的なキャッシュ・フローの確保と事業基盤強化のため、引き続き賃貸用物件の取得は検討、推進する方針。
- 木造集合住宅の事業分野への参入
 - ・ 2014年10月 当社では初となる木造集合住宅が完成。
 - サービス付高齢者向け住宅として運営事業者へ賃貸
 - ⇒ 木造建築のノウハウを活用し、新たな事業分野への参入を目指す。

〔エイジフリーハウス尼崎南武庫之荘〕



◆ その他

➤ 火災保険の取扱拡大

- ⇒ 当社販売物件のうち火災保険取扱率は、まだ3割程度。
 - ▶ 保険代行手数料 : 39百万円 (2014/10期実績)
- ⇒ 戸建分譲の契約時のセールスを強化し、補足率を向上させる。

➤ 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

- ⇒ オプション工事の他、提携業者商品・サービスの拡充により、ワンストップ・サービスの提供と収益機会の獲得を目指す。
 - ▶ 照明、カーテン、引越、リフォーム工事、家電製品など



照明



エアコン



床暖房



カーテン・カーテンレール



各種リフォーム



機能門柱・伸縮門扉新設



IHクッキングヒーター・エコキュート

CO2削減
CO2の排出量を削減して環境を清くする。エコキュートは蓄熱式で、お湯を貯めてお湯をためる。お湯をためるとお湯をためる。お湯をためるとお湯をためる。お湯をためるとお湯をためる。お湯をためるとお湯をためる。

省エネ
少ないエネルギーで効率的に熱を蓄える。エコキュートは蓄熱式で、お湯をためるとお湯をためる。お湯をためるとお湯をためる。お湯をためるとお湯をためる。お湯をためるとお湯をためる。

電気代がお得
高効率な蓄熱式で電気代が抑えられ、お湯をためるとお湯をためる。お湯をためるとお湯をためる。お湯をためるとお湯をためる。お湯をためるとお湯をためる。

ヒートポンプユニット 貯湯ユニット



3. 業績見通し



3.1 業績見通し

2015年10月期業績予想

(単位:百万円、百万円未満は切捨て表示)

	2014/10実績	2015/10予想	前期比増減 (金額、%)
売上高	42,389	44,190	+1,800 (+4.2%)
営業利益(率)	3,667(8.7%)	3,790(8.6%)	+122 (+3.4%)
経常利益(率)	3,553(8.4%)	3,670(8.3%)	+116 (+3.3%)
当期純利益(率)	2,200(5.2%)	2,330(5.3%)	+129 (+5.9%)
1株当り当期純利益	158円78銭	168円07銭	+9円29銭
1株当り配当金	37円	37円	—

※2014/10実績と2015/10予想のカッコ内は利益率