

2015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)

2015年6月9日

注：当資料に記載された内容は、2015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. 2015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. 2015年10月期 第2四半期 決算概要



【P/L】

◆ 売上高 = 223億96百万円（前年同期比 +10.5%）

- ▶ 主力の戸建分譲で、第2四半期累計では過去最高の販売棟数となったことにより、前年同期比 10.5%の増収を達成。
- ▶ 戸建分譲の売上増は、完成在庫の販売を積極的に推進した成果。

＜販売棟数実績＞

《戸建分譲》	前年同期	： 790棟	→	当四半期	： 891棟	（ +12.8%）
《請負工事》	前年同期	： 45棟	→	当四半期	： 37棟	（ △17.8%）
《マンション分譲》	前年同期	： 8戸	→	当四半期	： 1戸	（ △100.0%）

◆ 経常利益 = 15億39百万円（前年同期比 △14.3%）

- ▶ 住宅一次取得者層の需要回復はまだ十分には進んでおらず、消費増税後から生じた利益率の厳しい状況は続いている。
- ▶ 完成在庫の圧縮が進んだことで、利益率も徐々に改善することが期待される。

《粗利益率》	前年同期	： 16.4%	→	当四半期	： 13.9%	（ △2.5pt）
《経常利益率》	前年同期	： 8.9%	→	当四半期	： 6.9%	（ △2.0pt）

1.2 決算サマリー

(単位:百万円、百万円未満は切捨て表示)

		2014/4	2015/4	前年同期比 増減率	期初予想 (2014.12.12)	対予想比
売上高		20,264	22,396	+10.5%	21,360	+4.9%
戸建事業	戸建分譲	19,426	21,776	+12.1%		
	請負・その他	554	511	△7.7%		
	マンション事業	280	106	△61.9%		
	その他	2	2	△14.3%		
売上総利益		3,330	3,113	△6.5%		
販管費		1,479	1,534	+3.7%		
営業利益		1,851	1,578	△14.7%	1,680	△6.0%
経常利益		1,796	1,539	△14.3%	1,620	△5.0%
税引前純利益		1,784	1,557	△12.7%		
四半期純利益		1,093	989	△9.5%	1,030	△3.9%
1株当たり四半期純利益		78円91銭	71円37銭	△9.6%	74円30銭	△3.9%

- ◆ 販管費の主な増加要因は、販売手数料 +23百万円、人件費 +12百万円、減価償却費 +8百万円 など。
- ◆ 販管費率は、前年同期 7.3% から 当四半期 6.9% と、売上高の増加効果により△0.4pt低減。
- ◆ 特別利益として、補助金収入 17百万円 他が発生。

1.3 粗利益の状況

粗利益の状況（商品種類別）

（単位：百万円、％）

		2014/4期	2015/4期	増減額	（増減率）
戸建分譲	売上高	19,426 (オプション工事 83)	21,776 (オプション工事 96)	+2,349	(+12.1%)
	売上総利益	3,058	2,885	△172	(△5.6%)
	粗利益率	15.7%	13.3%	△2.4pt	
請負工事	売上高	472 (オプション工事 1)	417 (オプション工事 1)	△55	(△11.7%)
	売上総利益	107	98	△9	(△8.6%)
	粗利益率	22.8%	23.6%	+0.8pt	
マンション分譲	売上高	218	—	△218	(△100.0%)
	売上総利益	51	—	△51	(△100.0%)
	粗利益率	23.7%	—	—	
不動産賃貸	売上高	64	108	+44	(+69.2%)
	売上総利益	30	34	+3	(+12.1%)
	粗利益率	47.8%	31.7%	△16.1pt	
その他	売上高	82	94	+11	(+14.2%)
	売上総利益	82	94	+11	(+14.2%)
	粗利益率	100.0%	100.0%	—	
合計	売上高	20,264	22,396	+2,132	(+10.5%)
	売上総利益	3,330	3,113	△217	(△6.5%)
	粗利益率	16.4%	13.9%	△2.5pt	

- ◆ 戸建分譲では、滞留していた完成在庫の販売が進んだ反面、利益率は低下。
- ◆ 請負工事（注文住宅）では、増税前の前年同期に比べて売上高は減少したものの、安定した利益率を確保。
- ◆ 不動産賃貸では、新規物件の減価償却費増などにより利益率は低下しているが、キャッシュ・フローは順調に拡大。
- ◆ オプション工事の売上（2015/4期 合計98百万円）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、％）

		2014/4	2015/4	売上高構成比	前年同期比 増減率
関東	埼玉県	4	25	2.8%	+525.0%
	千葉県	45	43	4.8%	△4.4%
	東京都	—	2	0.2%	—
	（関東計）	49	70	7.8%	+42.9%
東海	愛知県	94	107	12.0%	+13.8%
近畿	滋賀県	25	29	3.3%	+16.0%
	京都府	14	37	4.2%	+164.3%
	大阪府	184	188	21.1%	+2.2%
	兵庫県	259	260	29.2%	+0.4%
	奈良県	100	107	12.0%	+7.0%
	（近畿計）	582	621	69.8%	+6.7%
中国	広島県	38	51	5.7%	+34.2%
九州	福岡県	27	42	4.7%	+55.6%
合計		790	891	100.0%	+12.8%

- ◆ 各地域で販売棟数が増加。全体で前年同期比 12.8%の増加。
- ◆ 第2四半期累計では、当第2四半期の891棟は過去最高の棟数。

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、%）

		2014/4	2015/4	売上高構成比	前年同期比 増減率
関東	埼玉県	130	717	3.3%	+448.8%
	千葉県	1,067	1,068	4.9%	+0.1%
	東京都	—	80	0.4%	—
	(関東計)	1,197	1,866	8.6%	+55.8%
東海	愛知県	2,599	2,836	13.0%	+9.1%
近畿	滋賀県	509	567	2.6%	+11.5%
	京都府	394	907	4.2%	+129.9%
	大阪府	4,896	4,975	22.9%	+1.6%
	兵庫県	6,201	5,994	27.5%	△3.3%
	奈良県	2,045	2,362	10.8%	+15.5%
	(近畿計)	14,047	14,807	68.0%	+5.4%
中国	広島県	901	1,238	5.7%	+37.3%
九州	福岡県	679	1,027	4.7%	+51.1%
合計		19,426	21,776	100.0%	+12.1%

◆ 売上高ベースでは、前年同期比 12.1%の増加。

1.6 販売の状況（単価） - 1

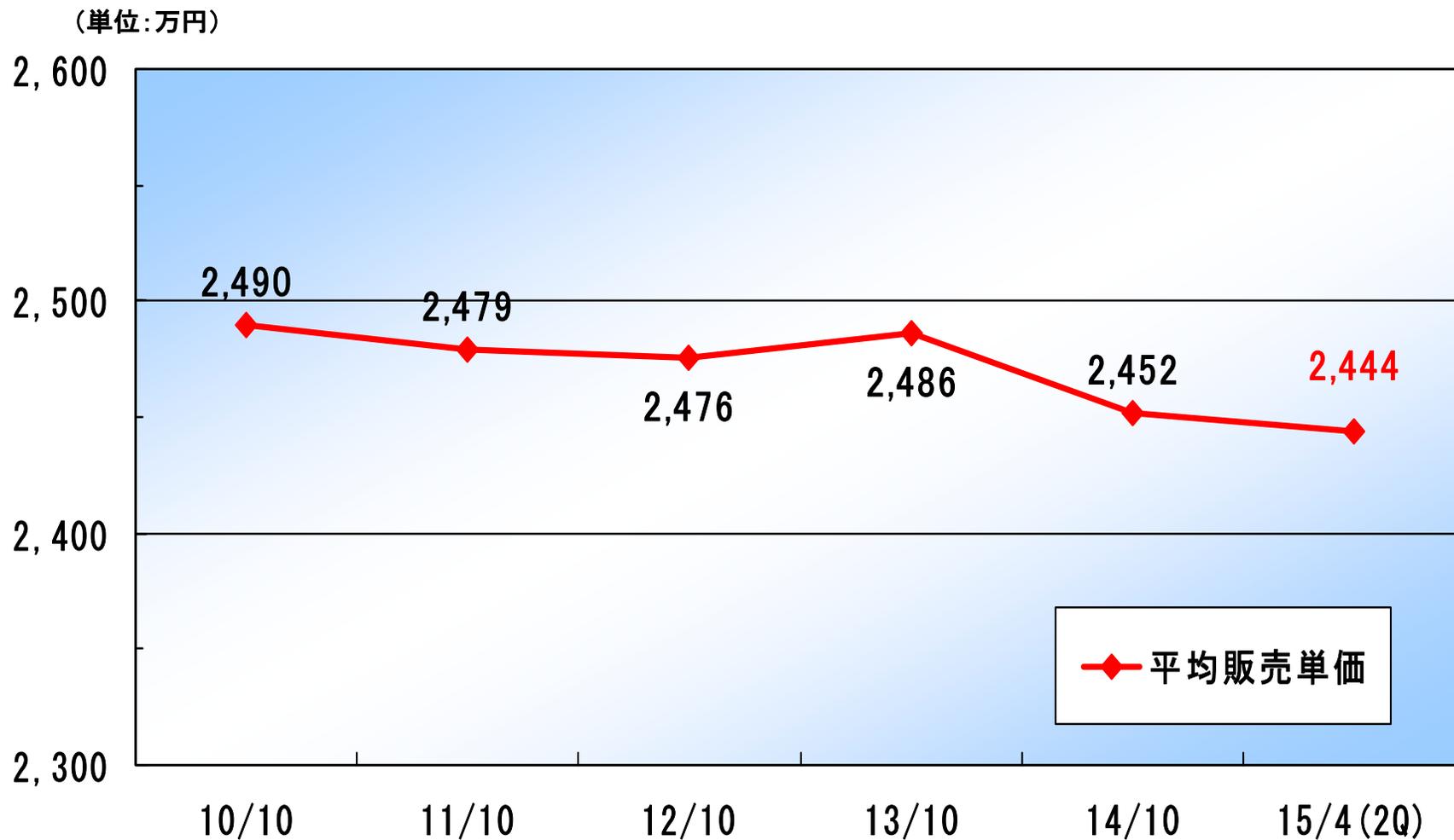
戸建分譲の地域別販売実績（単価）

（注：単位は万円、％）

		2014/4	2015/4	対平均比	前年同期比 騰落率
関東	埼玉県	3,271	2,872	117.5%	△12.2%
	千葉県	2,371	2,484	101.6%	+4.8%
	東京都	—	4,020	164.5%	—
	（関東計）	2,445	2,666	109.1%	+9.1%
東海	愛知県	2,765	2,651	108.5%	△4.1%
近畿	滋賀県	2,037	1,957	80.1%	△3.9%
	京都府	2,820	2,454	100.4%	△13.0%
	大阪府	2,661	2,647	108.3%	△0.5%
	兵庫県	2,395	2,306	94.3%	△3.7%
	奈良県	2,045	2,208	90.3%	+7.9%
	（近畿計）	2,414	2,385	97.6%	△1.2%
中国	広島県	2,373	2,428	99.4%	+2.3%
九州	福岡県	2,518	2,445	100.1%	△2.9%
合計		2,459	2,444	100.0%	△0.6%

- ◆ 販売単価は、各地域で引き続き伸び悩む傾向となっている。
- ◆ 消費税増税分や建築コスト上昇分の販売価格への転嫁は、まだ進んでいない。

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（2015/4実績）

（注：単位は百万円、％）

	2014/4 売上高	2015/4 売上高	売上高 構成比	前年同期比 増減率
請負工事	472	417	1.9%	△11.7%
マンション分譲	218	—	—	△100.0%
不動産賃貸	64	108	0.5%	+69.2%
その他	82	94	0.4%	+14.2%
合計	837	620	2.8%	△25.9%

- ◆ 請負工事の販売棟数は、前年同期 45棟、当四半期 37棟（前年同期比 △17.8%）。
- ◆ マンション分譲は新規案件がなく、当四半期の販売実績もない（前年同期は8戸）。
- ◆ 不動産賃貸では、主に、前期に完成した賃貸マンション3物件が売上高の増加に寄与。
- ◆ その他のうち保険代理店手数料は、前年同期から4百万円の増加となる20百万円。

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	15/4	増減	<負債・純資産>	14/10	15/4	増減
流動資産	32,264	30,846	△1,418	負債合計	15,073	13,040	△2,033
現金及び預金	12,982	14,836	+1,854	支払手形・工事未払金	5,592	4,346	△1,246
販売用不動産	10,582	8,281	△2,300	短期有利子負債	6,558	6,135	△423
仕掛販売用不動産	6,650	6,011	△638	長期有利子負債	1,024	995	△29
未成工事支出金	1,666	1,332	△334	(有利子負債比率)	(20.4%)	(19.9%)	(△0.5pt)
固定資産	4,905	5,032	+127	純資産合計	22,095	22,838	+742
有形固定資産	4,503	4,632	+128	(自己資本比率)	(59.4%)	(63.6%)	(+4.2pt)
資産合計	37,169	35,878	△1,290	負債・純資産合計	37,169	35,878	△1,290

- ◆ 棚卸資産の状況：完成在庫の圧縮が進んだことと、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 396棟（前期末 508棟）、マンション 一戸（前期末 一戸）、請負工事 一棟（前期末 2棟）
 ▶ 仕掛在庫：戸建 826棟（前期末 830棟）、マンション 一戸（前期末 一戸）、請負工事 16棟（前期末 23棟）
- ◆ 有形固定資産の増加は、主に賃貸マンション建築用地の取得（1件 82百万円）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)

	2014/4	2015/4
営業活動による キャッシュ・フロー	△1,945	3,139
投資活動による キャッシュ・フロー	△582	△570
財務活動による キャッシュ・フロー	569	△714
現金及び現金同等物の 増減額	△1,957	1,854
現金及び現金同等物の 期末残高	11,875	12,786

- ◆ 営業キャッシュ・フローの主な内訳は、税引前当期純利益 1,557百万円、棚卸資産の減少 3,304百万円、仕入債務の減少 △1,109百万円、法人税等の支払 △752百万円。
- ◆ 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△570百万円。
- ◆ 財務キャッシュ・フローの主な内訳は、短期借入金の純減少 △423百万円、配当金の支払 △263百万円、長期借入金の返済 △29百万円。



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

金融緩和の継続、株価上昇などにより、着実な景気回復への期待。

◆ 住宅需要

個人所得の改善は広がっておらず、住宅需要の回復はまだ十分ではない。

◆ 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、住宅需要が弱含む中、需要が少ない郊外地域などでは、成約までの期間が長期化する傾向が強まっており、仕入にはより慎重さが必要。

◆ 施工体制

木造住宅に関しては、建設労働者の深刻な不足は概ね緩和。需給バランスの改善によって外注業者間の競争は正常化しつつあり、業者選定など建築コストの抑制に取り組める環境。

◆ 各種政策等

- ・ 省エネ住宅ポイント制度の開始
- ・ 住宅取得資金贈与の非課税措置の延長、拡充
- ・ すまい給付金の延長

など

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

- ◆ 完成在庫の圧縮・在庫回転率の向上
- ◆ 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

- ◆ 賃貸収益の拡大
- ◆ 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等

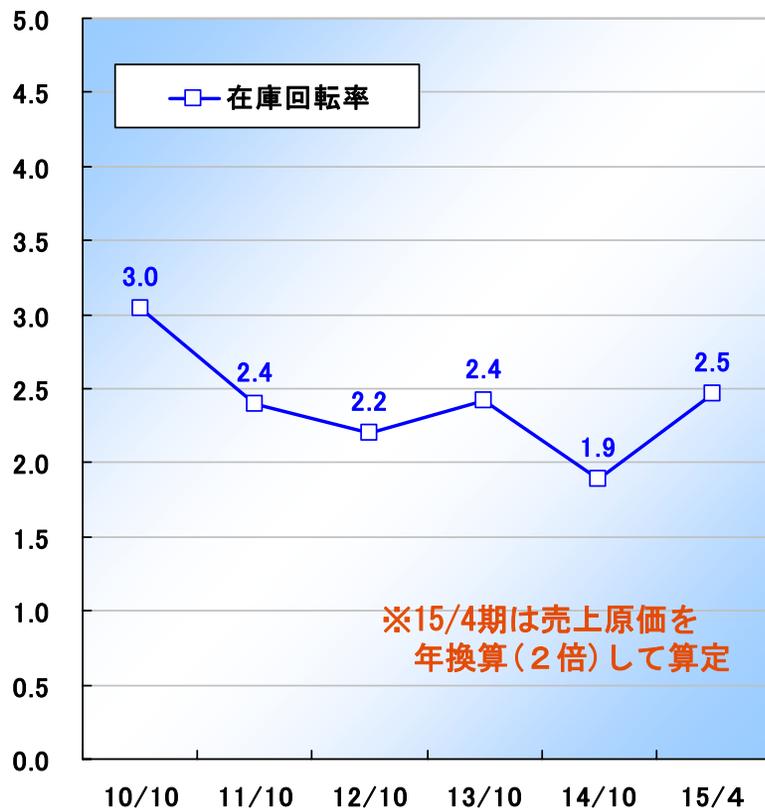
2.3 各取組の進捗状況・成果-1

戸建分譲

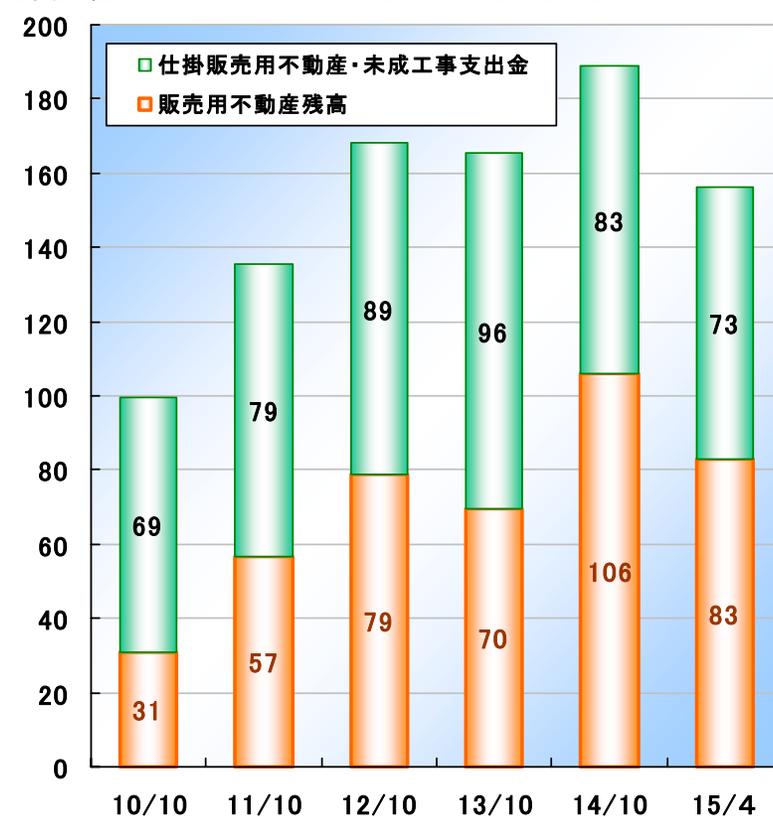
◆ 完成在庫の圧縮・在庫回転率の向上

- 前期末には完成在庫が増加、在庫回転率低下の一要因になっていた。
- この前期末からの完成在庫の販売を推進。
⇒ 戸建分譲の完成在庫棟数は、前期末比 $\Delta 22.0\%$ と圧縮が進む。

(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



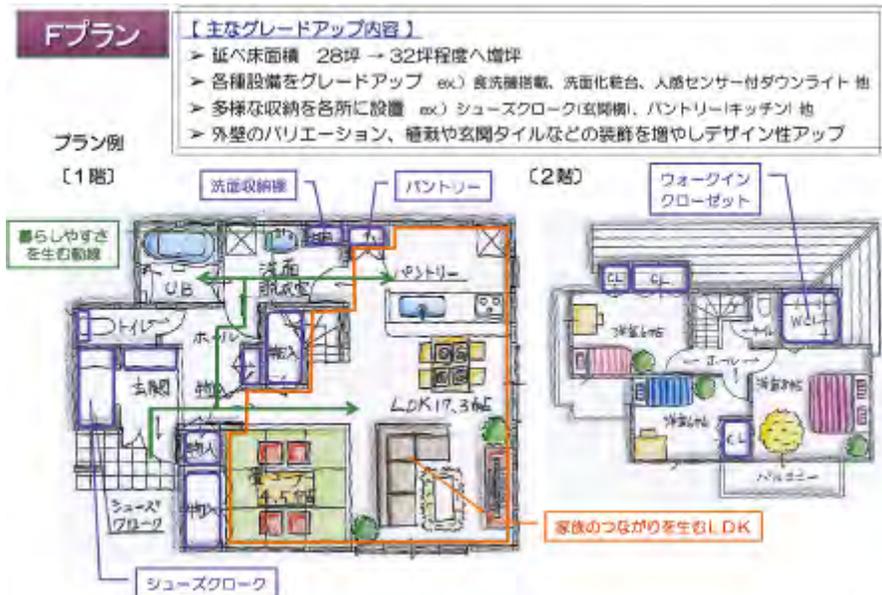
◆ 厳選した分譲用地の仕入

- ◆ 住まい選びに際しては、地域や交通・周辺施設、住環境など土地そのものの重要性は高い。
 - 仲介業者とのネットワークを強化、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も取り組む。
- ⇒ 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。

戸建分譲

◆商品力の強化、差別化

- 規格プランの全面的な見直し
- 《Fプラン》グレードアッププランの採用
 - ・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。
- 《セットプラン》の活用
 - ・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。



セット・プラン例



2.6 各取組の進捗状況・成果-4

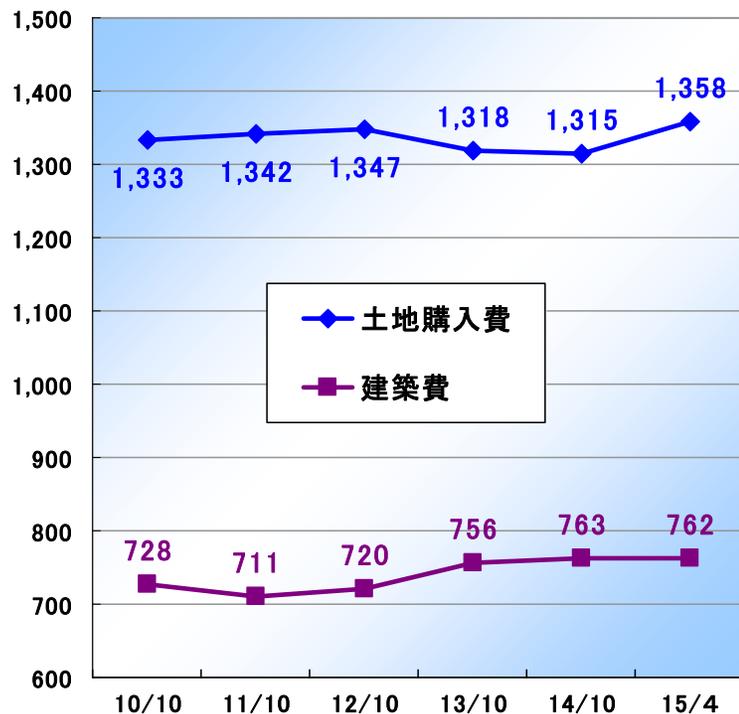
戸建分譲

◆下半期での収益性向上に向けて

- 用地と建物の両面から商品力の強化を推進中。
 - 第2四半期に販売された物件は、前期からの在庫物件が中心であったため、現状の建築費はまだ横ばいだが、年初以降少しずつ建築費の低減を進めている。
 - 新規進出エリアでは近畿圏に比べて建築コストはまだ割高。
→供給拡大・協力業者開拓を継続し、建築コストの低減を図る。
- ⇒ 下半期には、これらの取り組みの成果が徐々に損益に反映されることを見込む。

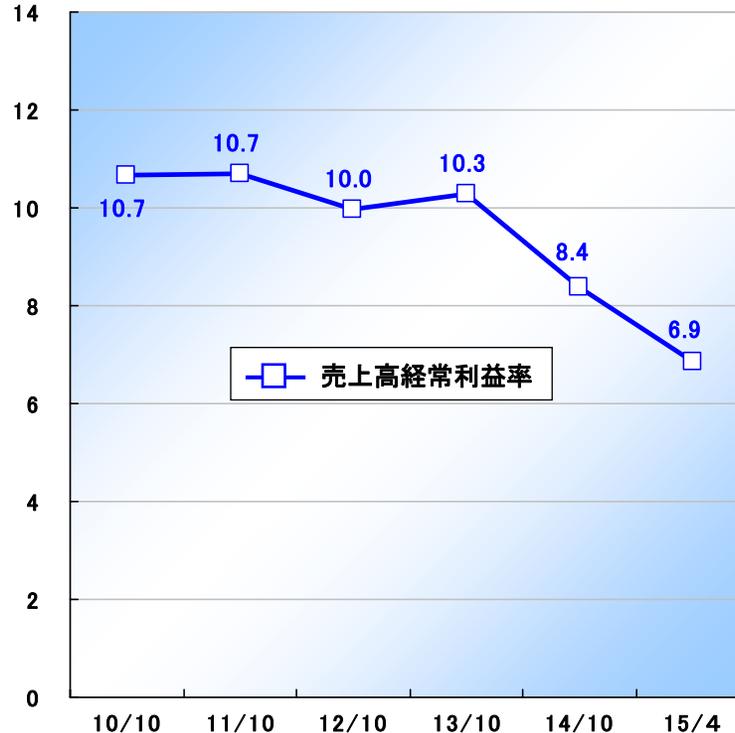
1棟当りの土地購入費・建築費の推移

(単位:万円)



売上高経常利益率の推移

(単位:%)



2.7 各取組の進捗状況・成果-5

戸建分譲

◆新規支店開設の準備

- 2015年5月から営業体制強化、支店長候補者育成を進めるべく組織変更。
 - ・ 尼崎支店 2課体制→3課体制
 - ・ 春日井支店→2課体制
- 大阪府下の江坂支店は一時閉鎖。人員育成後に新規拠点にて再開予定。



(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6月9日現在)

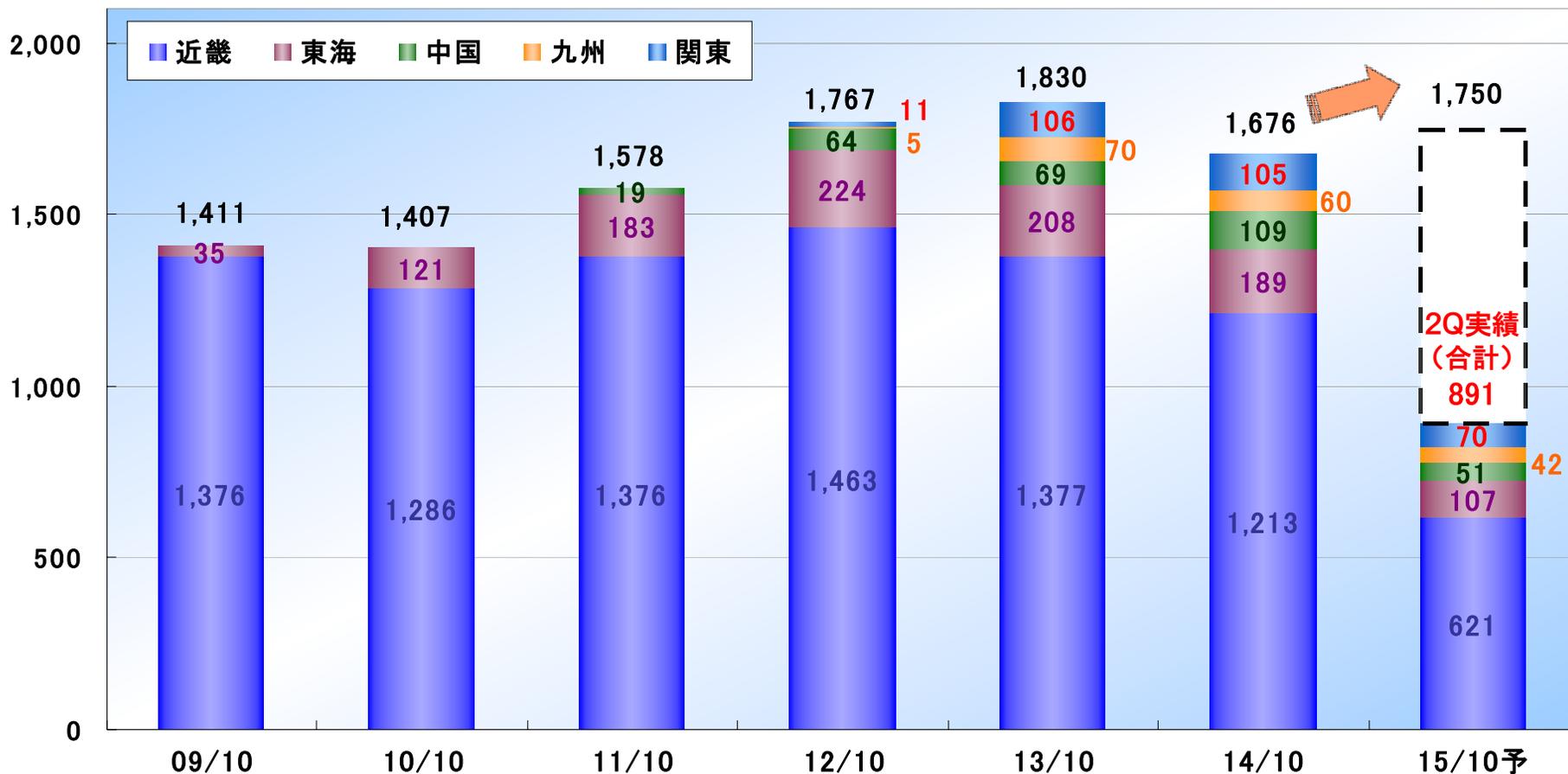
2.8 各取組の進捗状況・成果-6

戸建分譲

2015年10月期 通期戸建住宅販売棟数目標 = 1,750棟

(単位:棟)

戸建分譲の販売棟数推移



請負工事
(注文住宅)

2015/10期の請負工事販売棟数目標=80棟

◆ 請負工事(注文住宅)

- 効率性の高い規格型注文住宅を中心とした営業強化
 - ・ 2014年11月から2チーム体制で営業強化。
 - ・ 昨年10月に完成した本社新館を、注文住宅課の営業拠点として活用。
(現在のモデルハウス)
- 大阪府枚方市 (バリアフリータイプ、規格型タイプ)
- 兵庫県加古川市 [建築中] (Fプランタイプ)
- ※奈良市法蓮町スマートハウスタイプ・京都市山科区規格型タイプの各モデルハウスは、当第2四半期に販売。
- 商品ラインアップの拡充

〔本社新館〕



住宅設備展示スペース



応接室

〔兵庫県加古川市モデルハウス〕



マンション事業

◆ マンション事業

- 賃貸収益の拡大（前年同期：64百万円 → 当四半期：108百万円）
 - ▶ 中長期的な戦略の一つとして、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を検討・推進。
 - 《主な保有物件》中古取得賃貸マンション 4物件（大阪市東成区・西宮市・尼崎市）
 - 当社新築賃貸マンション 3物件（神戸市東灘区・尼崎市2件）
 - 当社新築賃貸物件(サ高住) 1物件（尼崎市）
 - ▶ 現在、計画・建築中の物件は2物件（うち1物件は木造集合住宅）
- 木造集合住宅の事業分野への参入
 - ・ 建築計画中の自社保有賃貸物件の他、建築請負・1棟売り・土地活用など多様な展開が期待できるものとして参入を目指す。



ファーストエフレシア姫里

〔建築中〕

- ファーストエフレシア姫里
- ・ 単身向け賃貸用マンション
- ・ 大阪市西淀川区姫里
- ・ 最寄り駅徒歩1分
- ・ 8階建て全28戸
- ・ RC造

〔建築用地取得〕

- メゾン武庫川
- ・ 単身者向け賃貸用マンション
- ・ 兵庫県尼崎市
- ・ 最寄り駅徒歩2分
- ・ 3階建て全12戸
- ・ 木造

〔前期に完成した木造集合住宅〕

エイジフリーハウス尼崎南武庫之荘（サービス付き高齢者向け住宅）



2.11 各取組の進捗状況・成果-9

その他

◆ その他

- 火災保険の取扱拡大
 - ▶ 火災保険代理店収入は拡大しているものの、拡大余地はまだ多い。
→ 引き続き当社住宅販売時の捕捉率向上に取り組む。
 - ▶ 最長保障期間の短縮を機に保険の見直しを提案。切替顧客の獲得を図る。
- 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
 - ▶ 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。
既存顧客の潜在的なニーズを掘り起こし、サービス拡充と収益拡大を目指す。
 - ▶ 省エネ住宅ポイントの利用促進に向けた商品ラインアップの整備。
 - ▶ オプション工事等の他にも、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。
ex.) 照明、カーテン、引越、リフォーム工事、家電製品など

省エネ住宅ポイント交換メニュー例

<p>防犯セット</p>  <p>屋外カメラでインターホンモニターに録画。 【窓センサー(4窓分)】窓が開くと窓センサーがドアホンにお知らせします。</p> <p>注文時期: 着工前</p> <p>¥150,000-</p> <p>A-11</p>	<p>ウォークインクローゼット収納棚</p>  <p>ウォークインクローゼットを積極的に活用できます!</p> <p>※写真はイメージです。</p> <p>注文時期: 上棟前</p> <p>¥100,000-</p> <p>A-12</p>	<p>食洗機・洗面化粧台グレードアップ</p>  <p>住宅設備をグレードアップ!</p> <p>洗面化粧台にはバスオル等が収納できるツールキャビネット付き。</p> <p>注文時期: 着工前</p> <p>¥200,000-</p> <p>A-15</p>	<p>LED照明器具セット</p>  <p>【リビング・ダイニング】 【2F 洋室】 【和室】 【トイレ・洗面所】 【階段】 【玄関ポーチ・ホール】</p> <p>注文時期: 上棟前</p> <p>¥200,000-</p> <p>A-16</p>	<p>アルミサッシから樹脂窓への変更</p>  <p>高い断熱性で不快な結露を低減!</p> <p>※窓(勝手口は除く)対応。</p> <p>注文時期: 着工前</p> <p>¥300,000-</p> <p>A-19</p>	<p>デザイン畳(フルウィッチ)</p>  <p>カラーバリエーション 耐久性・撥水性に優れ、抗菌作用もあり、安心・安全にご使用頂けます。</p> <p>注文時期: 着工前</p> <p>4.5畳 ¥250,000- 6畳 ¥300,000-</p> <p>A-20</p>
<p>リビング収納棚</p>  <p>① 幅2100×2 高さ1800mm ¥120,000- ② 幅1800×2 高さ1800mm ¥120,000- ③ 幅1500×2 高さ1800mm ¥120,000- ④ 幅1200×2 高さ1800mm ¥120,000- ⑤ 幅900×2 高さ1800mm ¥120,000- ⑥ 幅600×2 高さ1800mm ¥120,000-</p> <p>注文時期: 上棟前</p> <p>¥220,000-</p> <p>A-13</p>	<p>キッチン収納棚</p>  <p>① 幅1800×2 高さ2100mm ¥180,000- ② 幅1500×2 高さ2100mm ¥180,000- ③ 幅1200×2 高さ2100mm ¥180,000- ④ 幅900×2 高さ2100mm ¥180,000-</p> <p>注文時期: 上棟前</p> <p>¥230,000-</p> <p>A-14</p>	<p>ガス温水床暖房(リビング・ダイニング)</p>  <p>床が暖房 これがいっしょです。</p> <p>※設置金額はご契約時期によって異なります。</p> <p>注文時期: 着工前(必要相談)</p> <p>¥300,000-</p> <p>A-21</p>			



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