



2020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)

2020年12月16日

注：当資料に記載された内容は、2020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。



## ■ 新型コロナウイルス感染症の影響等

■ 1. 2020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



## 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り

固定資産の減損、繰延税金資産の回収可能性及び棚卸資産の評価等の会計上の見積りについては、連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき行っております。

新型コロナウイルス感染症の影響に関しては、収束までの見通しが不透明な状況が続いており、適正かつ合理的に算定することは非常に困難であります。当社グループでは、翌連結会計年度以降、新型コロナウイルス感染症は徐々に収束に向かい、社会・経済活動も緩やかに回復するものと仮定して会計上の見積りを行っております。

そのため、新型コロナウイルス感染症の感染拡大が深刻化・長期化するなど、今後の状況によっては翌連結会計年度以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を及ぼす可能性があります。

## 事業等のリスク

(新型コロナウイルス感染症の拡大による影響について)

新型コロナウイルス感染症は依然として収束までの見通しが不透明な状況が続いており、今後、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため外出自粛や休業要請が長期間に亘り行われる等、当社グループの役員、顧客、協力業者の他、当社グループの事業に関連する行政機関や金融機関などの活動が制限されることとなった場合、住宅供給棟数の減少、顧客や取引先との商談機会の減少・効率の低下などの影響が生じる可能性があります。また、経済活動の停滞や悪化に伴い、住宅販売価格や賃貸等不動産を始めとする保有資産の収益性・時価の下落などが生じ、これらにより当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響が及ぶ可能性があります。

※ 詳細につきましては、2020年12月14日公表の「令和2年10月期 決算短信」をご参照ください。



# 1. 2020年10月期 決算概要



# 1.1 2020年10月期決算のポイント

## 【P/L】

◆ 売上高 = 43,593百万円 (前期 43,111百万円 +1.1%)

[ 期初予想 44,390百万円 △1.8% ]

◆ 経常利益 = 2,579百万円 (前期 3,673百万円 △29.8%)

[ 期初予想 3,340百万円 △22.8% ]

- ▶ 厳しい経済環境の中、増加した滞留完成在庫の販売を促進
  - 戸建分譲の販売棟数が前期を上回り、売上高は前期比微増
  - 平均販売単価が低下したことで、利益率は期初の想定よりも低下

## 【B/S】

◆ 完成在庫は前期末比 +7.9%、仕掛在庫は前期末比 △64.8%

《 完成在庫 》 当期末 : 11,454百万円 (前期末 : 10,611百万円 + 7.9%)

《 仕掛在庫 》 当期末 : 6,393百万円 (前期末 : 18,182百万円 △64.8%)

※ 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)

	2019/10期	11~4月	5~10月	2020/10期	前期比	期初予想		(参考)個別決算			
						予想値(予想比)		2019/10期 (個別)	2020/10期 (個別)	前期比 増減率	
売上高	43,111	19,061	24,531	43,593	+1.1%	44,390 (△1.8%)		39,595	39,166	△1.1%	
戸建事業	戸建分譲	39,683	17,819	23,433	41,253	+4.0%	—	—	37,963	38,088	+0.3%
	請負・その他	2,586	1,013	735	1,748	△32.4%	—	—	909	598	△34.2%
	マンション事業	742	226	306	533	△28.2%	—	—	623	420	△32.5%
	特建事業	94	—	53	53	△43.7%	—	—	94	53	△43.7%
	その他	4	2	2	4	+12.6%	—	—	4	4	+12.6%
	売上総利益	7,483	2,913	3,306	6,220	△16.9%	—	—	6,788	5,573	△17.9%
販管費	3,719	1,760	1,815	3,575	△3.9%	—	—	3,342	3,113	△6.9%	
営業利益	3,764	1,153	1,491	2,644	△29.7%	3,440 (△23.1%)		3,445	2,459	△28.6%	
経常利益	3,673	1,114	1,465	2,579	△29.8%	3,340 (△22.8%)		3,388	2,414	△28.8%	
税金等調整前当期純利益	3,654	1,116	1,412	2,529	△30.8%	—	—	3,369	2,363	△29.8%	
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,404	725	945	1,670	△30.5%	2,180 (△23.4%)		2,303	1,617	△29.8%	
1株当たり当期純利益	173.27円	52.24円	68.04円	120.29円	△30.6%	157.10円 (△23.4%)		166.03円	116.45円	△29.9%	
利率	売上総利益率	17.4%	15.3%	13.5%	14.3%	△3.1pt	—	—	17.1%	14.2%	△2.9pt
	営業利益率	8.7%	6.0%	6.1%	6.1%	△2.6pt	7.7% (△1.6pt)		8.7%	6.3%	△2.4pt
	経常利益率	8.5%	5.8%	6.0%	5.9%	△2.6pt	7.5% (△1.6pt)		8.6%	6.2%	△2.4pt

# 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、%）

		2019/10期	2020/10期	売上高構成比	前期比増減率
関東	埼玉県	53	56	3.8%	+5.7
	千葉県	50	52	3.5%	+4.0
	東京都	34	35	2.3%	+2.9
	神奈川県	38	90	6.0%	+136.8
	(関東計)	175	233	15.6%	+33.1
東海	愛知県	226	222	14.9%	△1.8%
近畿	滋賀県	39	42	2.8%	+7.7%
	京都府	88	82	5.5%	△6.8%
	大阪府	351	318	21.3%	△9.4%
	兵庫県	307	344	23.1%	+12.1%
	奈良県	104	113	7.6%	+8.7%
(近畿計)	889	899	60.3%	+1.1%	
中国	広島県	60	69	4.6%	+15.0%
九州	福岡県	65	68	4.6%	+4.6%
合計		1,415	1,491	100.0%	+5.4%

◆ 会社別内訳：

ファースト住建 1,388棟（戸建 1,325棟、土地分譲 63区画） [前期：1,350棟（戸建 1,298棟、土地分譲 52区画）]

アオイ建設 103棟（戸建 59棟、土地分譲 44区画） [前期：65棟（戸建 10棟、土地分譲 55区画）]

# 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、%）

		2019/10期	2020/10期	売上高構成比	前期比増減率
関東	埼玉県	1,696	1,834	4.4%	+8.1%
	千葉県	1,445	1,421	3.5%	△1.6%
	東京都	1,040	1,078	2.6%	+3.6%
	神奈川県	1,046	2,826	6.9%	+170.1%
	（関東計）	5,229	7,161	17.4%	+36.9%
東海	愛知県	6,265	6,241	15.1%	△0.4%
近畿	滋賀県	942	1,009	2.4%	+7.1%
	京都府	2,406	2,089	5.1%	△13.2%
	大阪府	10,463	9,344	22.7%	△10.7%
	兵庫県	7,897	8,887	21.5%	+12.5%
	奈良県	2,666	2,698	6.5%	+1.2%
	（近畿計）	24,375	24,030	58.2%	△1.4%
中国	広島県	1,817	1,963	4.8%	+8.0%
九州	福岡県	1,995	1,857	4.5%	△6.9%
合計		39,683	41,253	100.0%	+4.0%

◆ 会社別内訳：

ファースト住建 38,088百万円（戸建 36,871百万円、土地分譲 1,217百万円）〔前期：37,963百万円（戸建 36,985百万円、土地分譲 978百万円）〕  
 アオイ建設 3,164百万円（戸建 2,080百万円、土地分譲 1,084百万円）〔前期：1,720百万円（戸建 362百万円、土地分譲 1,357百万円）〕

# 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、%）

		2019/10期	2020/10期	対平均比	前期比騰落率
関東	埼玉県	3,201	3,276	118.4%	+2.3%
	千葉県	2,891	2,735	98.8%	△5.4%
	東京都	3,061	3,081	111.3%	+0.6%
	神奈川県	2,754	3,141	113.5%	+14.0%
	（関東計）	2,988	3,073	111.1%	+2.8%
東海	愛知県	2,772	2,811	101.6%	+1.4%
近畿	滋賀県	2,416	2,403	86.8%	△0.6%
	京都府	2,735	2,549	92.1%	△6.8%
	大阪府	2,981	2,938	106.2%	△1.4%
	兵庫県	2,572	2,584	93.4%	+0.4%
	奈良県	2,564	2,388	86.3%	△6.8%
	（近畿計）	2,742	2,673	96.6%	△2.5%
中国	広島県	3,030	2,845	102.8%	△6.1%
九州	福岡県	3,071	2,732	98.7%	△11.0%
合計		2,804	2,767	100.0%	△1.3%

◆ 会社別内訳：

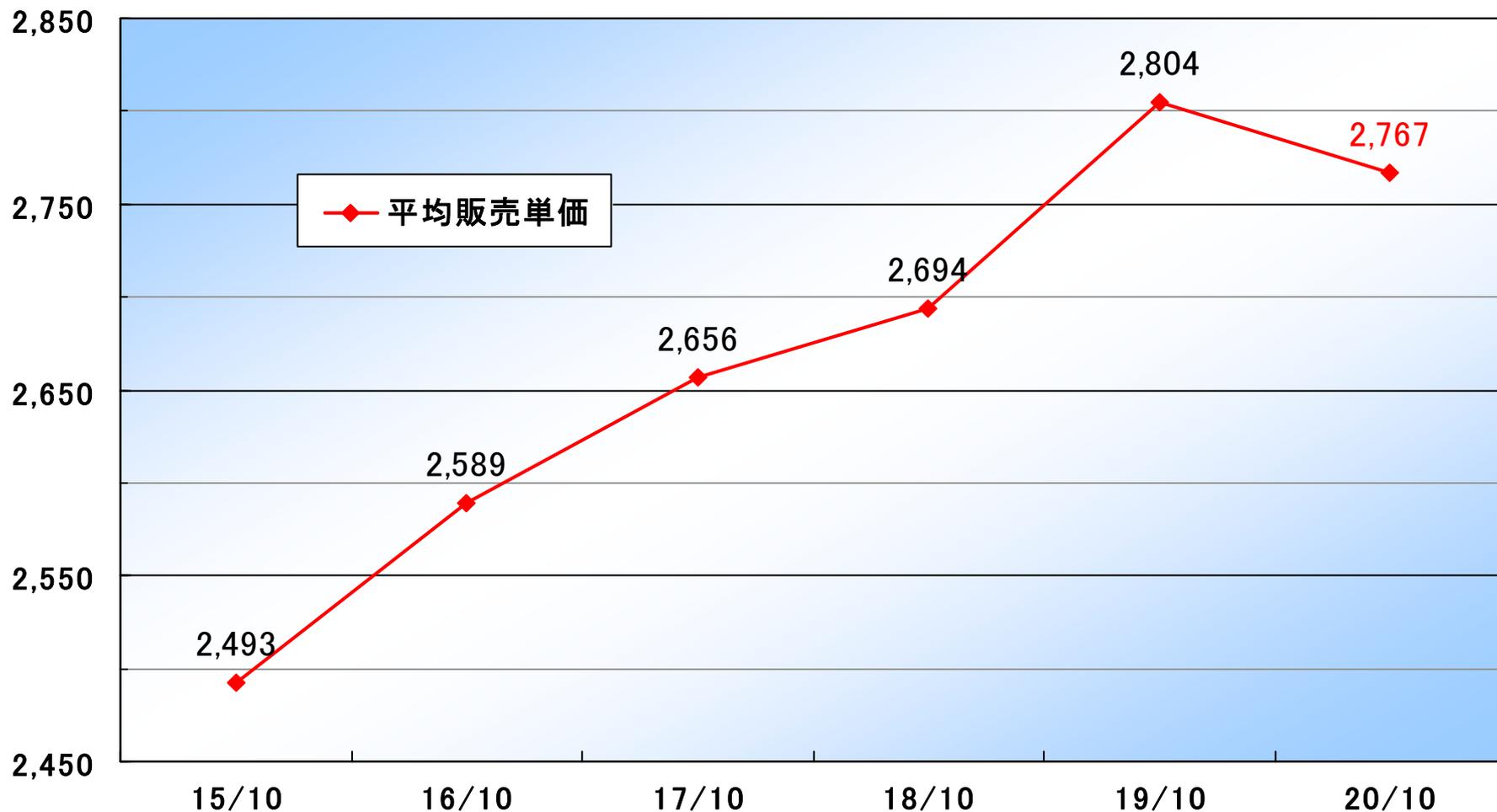
ファースト住建 2,744万円（戸建 2,783万円、土地分譲 1,932万円） [前期：2,812万円（戸建 2,849万円、土地分譲 1,881万円）]

アオイ建設 3,073万円（戸建 3,526万円、土地分譲 2,465万円） [前期：2,646万円（戸建 3,623万円、土地分譲 2,469万円）]

# 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)



※ 2015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、％）

		2019/10期	2020/10期	増減額（増減率）	
戸建分譲	売上高	39,683	41,253	+1,569	(+4.0%)
	売上総利益	6,602	5,494	△1,108	(△16.8%)
	利益率	16.6%	13.3%	△3.3pt	
請負工事	売上高	2,389	1,539	△849	(△35.5%)
	売上総利益	355	250	△104	(△29.4%)
	利益率	14.9%	16.3%	+1.4pt	
マンション分譲 ・リノベーション	売上高	311	24	△286	(△92.1%)
	売上総利益	77	2	△74	(△96.7%)
	利益率	24.8%	10.3%	△14.5pt	
不動産賃貸	売上高	432	513	+80	(+18.6%)
	売上総利益	231	255	+23	(+10.3%)
	利益率	53.6%	49.8%	△3.8pt	
特建事業	売上高	94	53	△41	(△43.7%)
	売上総利益	16	7	△8	(△52.3%)
	利益率	17.1%	14.5%	△2.6pt	
その他	売上高	200	209	+8	(+4.2%)
	売上総利益	200	209	+8	(+4.2%)
	利益率	100.0%	100.0%	—	
合計	売上高	43,111	43,593	+481	(+1.1%)
	売上総利益	7,483	6,220	△1,263	(△16.9%)
	利益率	17.4%	14.3%	△3.1pt	

- <販売実績>
- ◆ 請負工事 : 75棟（前期 132棟、前期比 △43.2%）
  - ◆ マンション分譲 : 1戸（前期 10戸、前期比 △90.0%）
  - ◆ 特建事業 : 1棟（前期 2棟、前期比 △50.0%）

# 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>	19/10期	20/10期	増減	<負債・純資産>	19/10期	20/10期	増減
流動資産	41,047	37,670	△3,377	負債合計	17,119	13,136	△3,982
現金及び預金	11,860	19,508	+7,647	支払手形・工事未払金	5,117	3,839	△1,278
販売用不動産	10,611	11,454	+843	短期有利子負債	8,125	4,817	△3,308
仕掛販売用不動産	16,086	5,552	△10,533	長期有利子負債	2,208	2,706	+498
未成工事支出金	2,096	840	△1,255	(有利子負債比率)	(20.5%)	(15.8%)	(△4.7pt)
固定資産	9,343	9,894	+550	純資産合計	33,272	34,428	+1,156
有形固定資産	8,342	8,942	+599	(自己資本比率)	(64.2%)	(70.3%)	(+6.1pt)
資産合計	50,391	47,565	△2,826	負債・純資産合計	50,391	47,565	△2,826

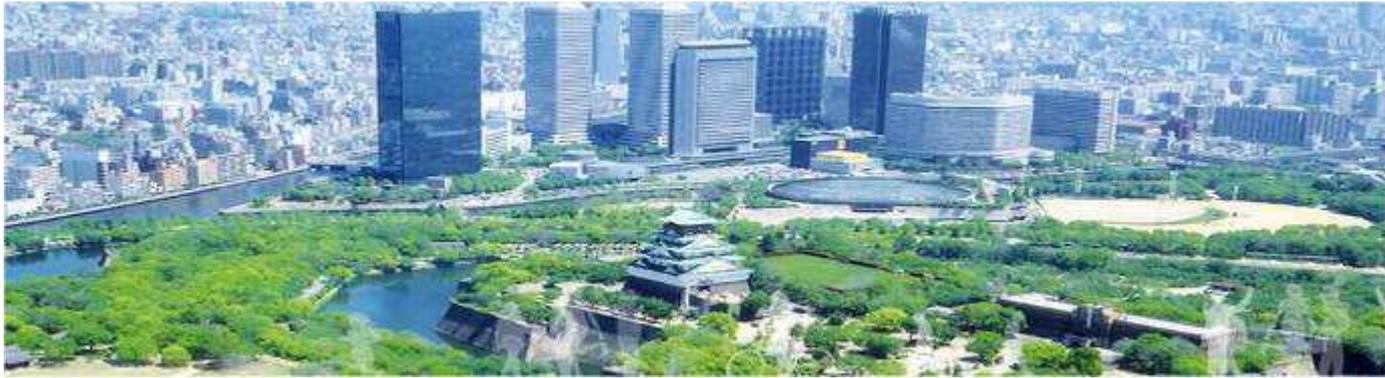
- ◆ 棚卸資産の状況：完成在庫：戸建 430棟（前期末 440棟）、マンション 1戸（前期末 -）、請負工事 -（前期末 1棟）  
仕掛在庫：戸建 520棟（前期末 1,276棟）、マンション 27戸（前期末 -）、請負工事 32棟（前期末 64棟）
- ◆ 有形固定資産：賃貸用不動産(簿価) 前期末 7,200百万円 → 当期末 7,803百万円
  - ・主な増加要因：賃貸物件取得 717百万円、賃貸マンション建築用地取得 77百万円
  - ・主な減少要因：当期の減価償却 162百万円

# 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)

	2019/10期	2020/10期
営業活動による キャッシュ・フロー	△1,802	11,869
投資活動による キャッシュ・フロー	△1,133	△819
財務活動による キャッシュ・フロー	367	△3,402
現金及び現金同等物の 増減額	△2,567	7,647
現金及び現金同等物の 期末残高	10,280	17,928

- ◆ 営業キャッシュ・フローの主な内訳は、税金等調整前当期純利益 2,529百万円、たな卸資産の減少 11,012百万円、仕入債務の減少 △1,278百万円、法人税等の支払 △967百万円。
- ◆ 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 △821百万円。
- ◆ 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 1,050百万円、短期借入金の純減少 △3,381百万円、長期借入金の返済 △451百万円、配当金の支払 △597百万円。



## 2. 今後の事業展開



新型コロナウイルス感染症の収束までの見通しは依然として不透明ではありますが、徐々に収束に向かうものと仮定して、2021年10月期の見通しを策定しております。

### ◆ 経済環境

- ・ 新型コロナウイルス感染症の影響により、景気の厳しさが続く。
- ・ 感染拡大防止に留意しつつ、各種政策による下支えを背景に社会経済活動レベルの緩やかな改善が期待される。

### ◆ 住宅需要

- ・ 厳しい景気により住宅需要は弱含んで推移することが予想される。
- ・ リモートワークなどの働き方の変化に伴い住宅に対する顧客ニーズも多様化する動きが考えられる。

### ◆ 施工体制・建築コストの動向

- ・ 住宅着工が弱含む中、足許では建設労働者の需給状況はやや改善。
- ・ 建築コスト上昇は落ち着いているが、高値水準で安定。

お客様のニーズに即した魅力的な住宅造りに注力  
健全な財務体質の維持と企業価値の向上に取り組む

### ◎戸建分譲

- 収益性の回復
- 分譲用地仕入の強化、完成在庫の販売促進
- 建築コストの適正化、工程管理の強化
- 人材の確保・育成

### ◎請負工事（注文住宅）

- 顧客ニーズの多様化への対応
- 営業力の強化、収益性の向上

### ◎マンション事業

- 賃貸収益の拡大
- リノベーション・マンション

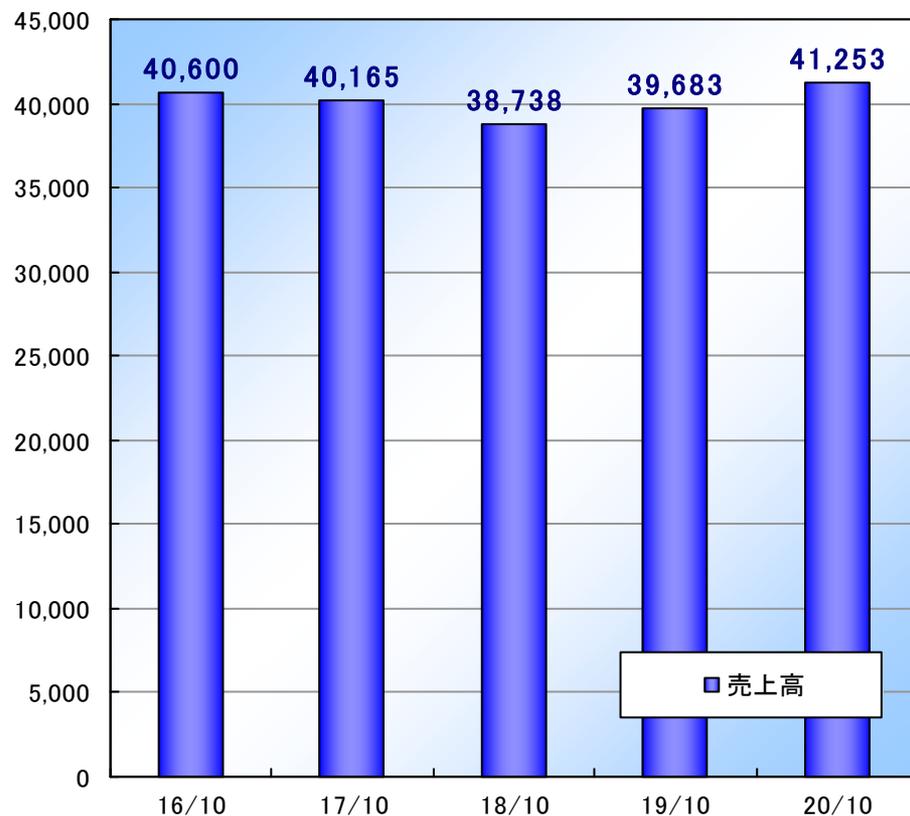
## 2.3 戸建分譲-1

### ◆収益性の回復

- ▶ 戸建分譲の利益率が約3ポイント低下  
(2020年10月期) 売上高 前期比+4.0%、売上総利益率 前期比△3.3pt  
⇒ 売上総利益額 前期比△16.5%
- 2021年10月期には、利益率の回復により増益を目指す。

【戸建分譲】売上高の推移

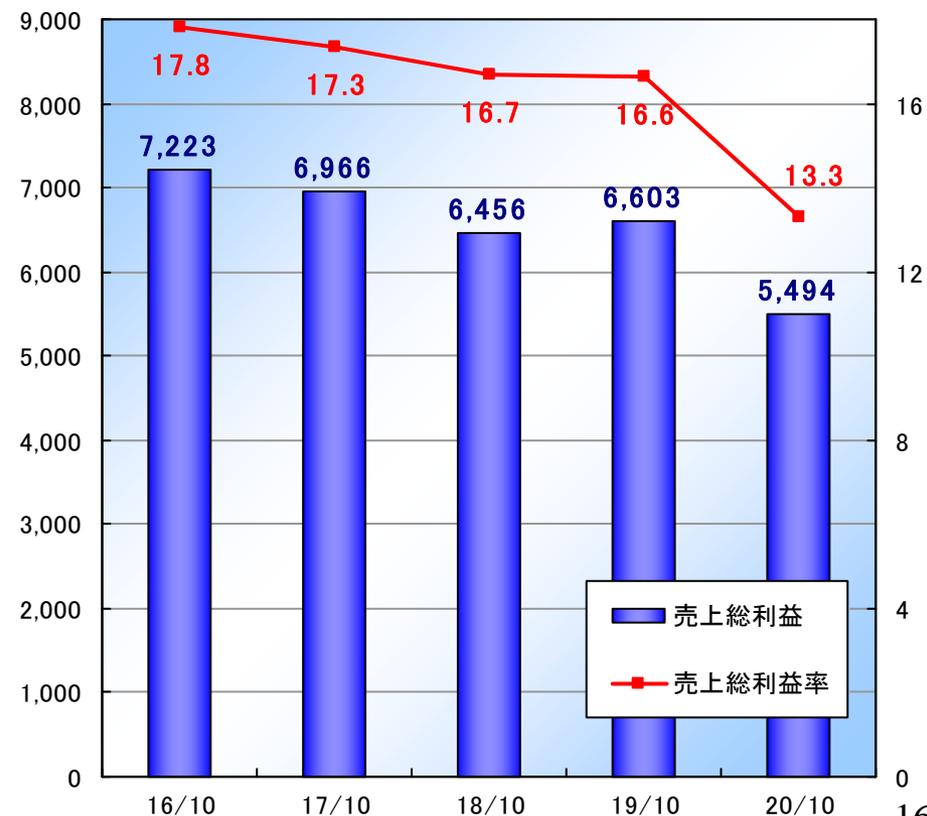
(単位:百万円)



【戸建分譲】売上総利益の推移

(単位:百万円)

(単位:%)



## 2.4 戸建分譲-2

### ◆分譲用地仕入の強化

- ▶ 収益性の回復を目指し、より厳しい基準で分譲用地を仕入  
→ 仕掛在庫が大幅に減少



- 仕入業務の効率化により仕入棟数の増加を図る。

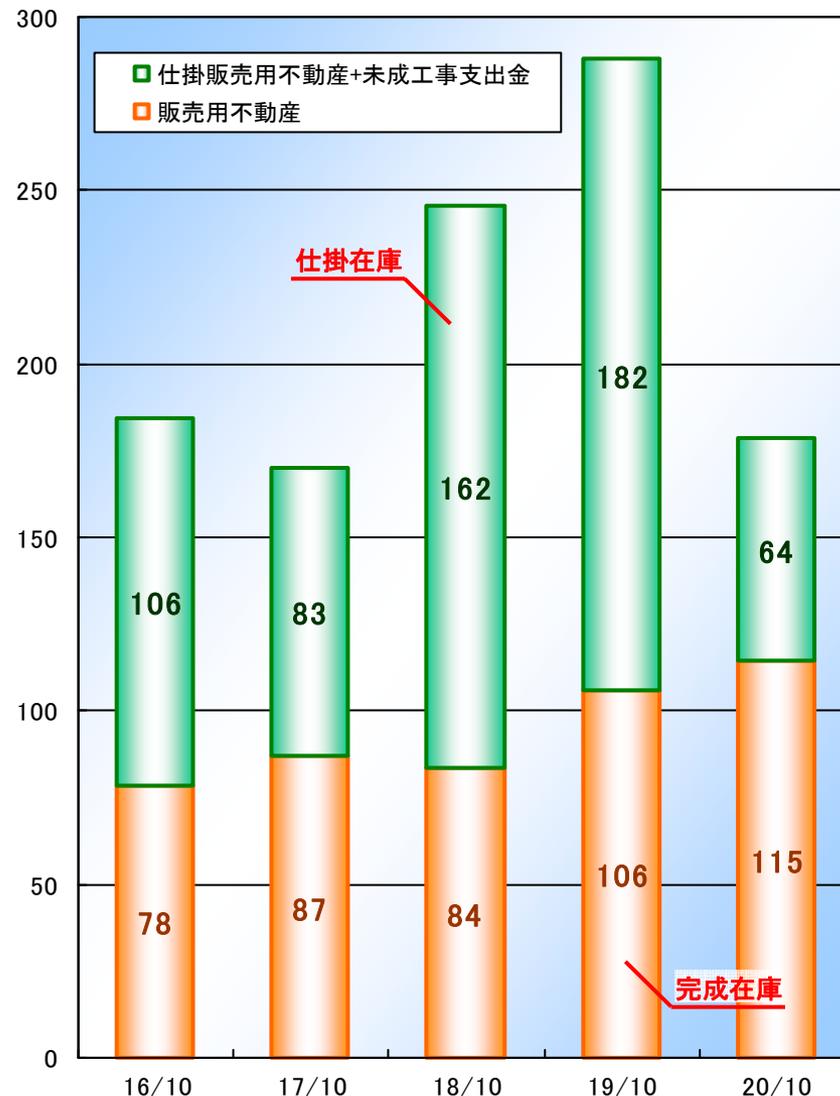
### ◆完成在庫の販売促進

- ▶ 2020年10月期には完成在庫が一時増加傾向となったが、下半期の販売成果により、前期並みの水準



- 引き続き、完成在庫の早期販売に注力

(単位:億円) 棚卸資産残高の推移



# 2.5 戸建分譲-3

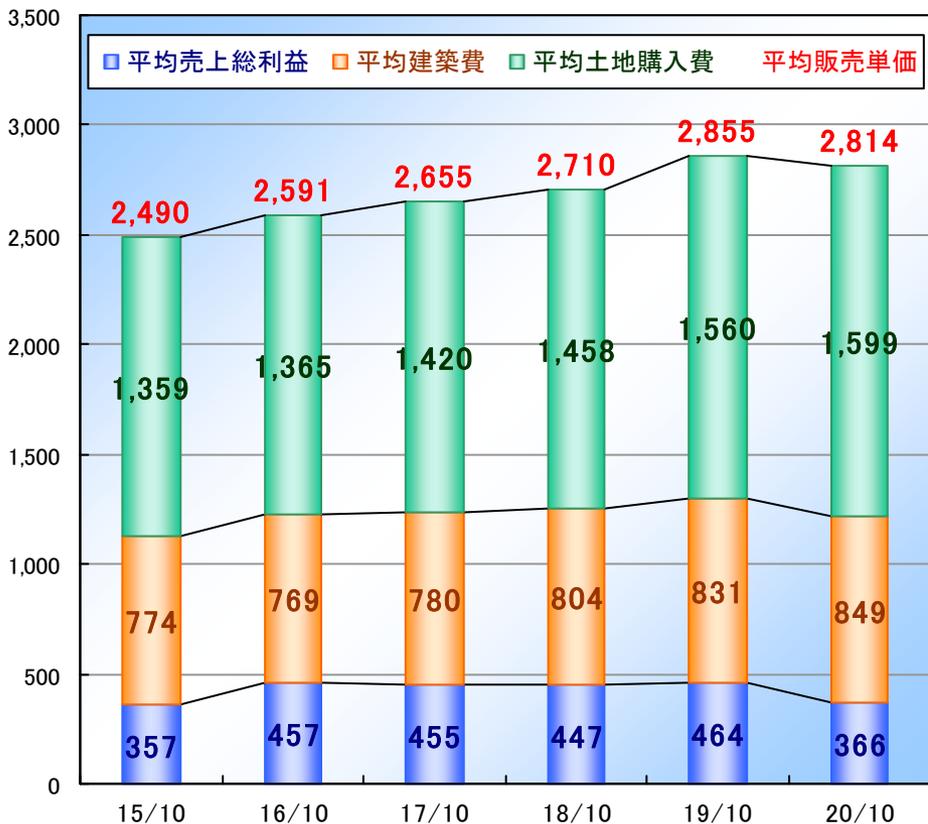
## ◆建築コストの適正化、工程管理の強化

- ▶ 2020年10月期から建築コスト適正化の取り組みを継続
  - 少額ずつの積み重ねにより、建築コストを適正化し競争力を向上
- ▶ 施工体制、工程管理の強化により、工期は正常化しつつある
  - 引き続き工程管理に注力し、在庫回転率・資金効率の向上を目指す

### 1棟当たり土地購入費・建築費・売上総利益の推移

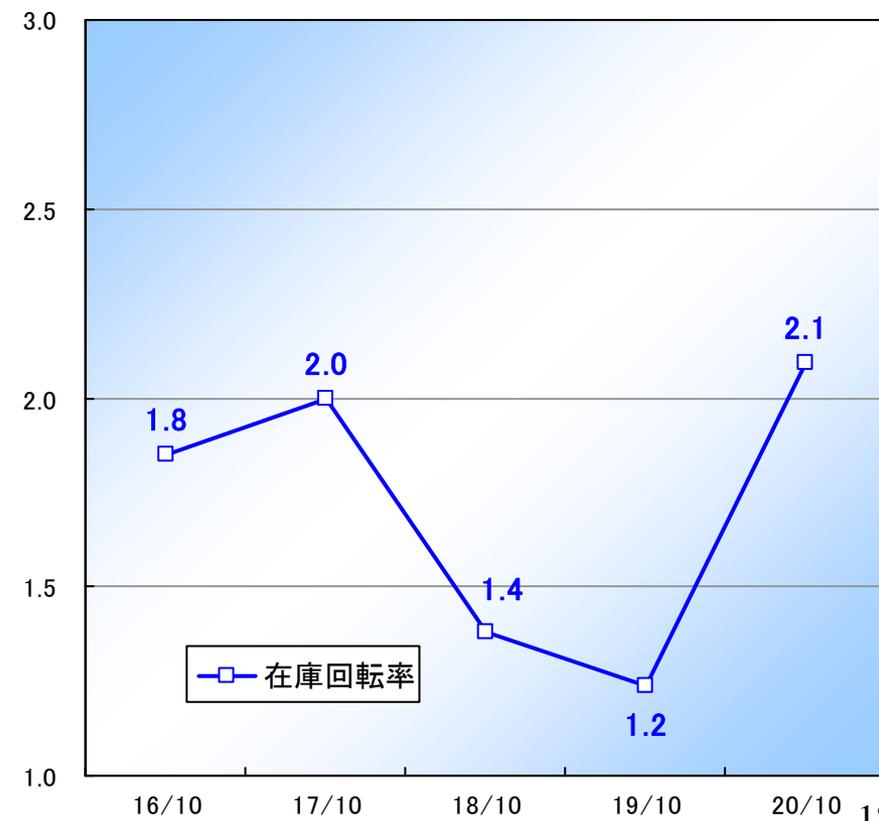
(単位:万円)

※ 土地分譲は除く



### 在庫回転率(売上原価/棚卸資産)の推移

(単位:回)



# 2.6 戸建分譲-4

## ◆人材の確保、育成

- 2課以上の体制をとる支社・支店を拡大
  - ▶ 2課体制：首都圏支社・福岡支社・加古川支店・西宮支店・堺支店・広島東支店
  - ▶ 本社営業部：4課→5課体制、東海支社：2課→3課体制
- 若手社員も積極的に支店長・所属長へ登用

### 《近畿》

(京都・大阪・兵庫・奈良)

#### 《神戸エリア》

- ・姫路支店
- ・神戸支店
- ・加古川支店
- ・御影支店
- ・明石支店

#### 《京阪エリア》

- ・高槻支店
- ・守口支店
- ・京都東支店
- ・枚方支店
- ・京都西支店

#### 《阪神エリア》

- ・本社営業部(各課)
- ・尼崎支店
- ・西宮支店

#### 《阪奈エリア》

- ・堺支店
- ・東大阪支店
- ・福島支店
- ・奈良支店

### 《東海支社》

(愛知県)

東海支社

名古屋支店

名古屋西支店

### 《広島エリア》

(広島県)

広島東支店

### 《首都圏支社・アオイ建設》

(埼玉県・千葉県・神奈川県)

首都圏支社

松戸支店

### 《福岡支社》

(福岡県)

福岡支社

アオイ建設

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 (※2020年12月16日現在)

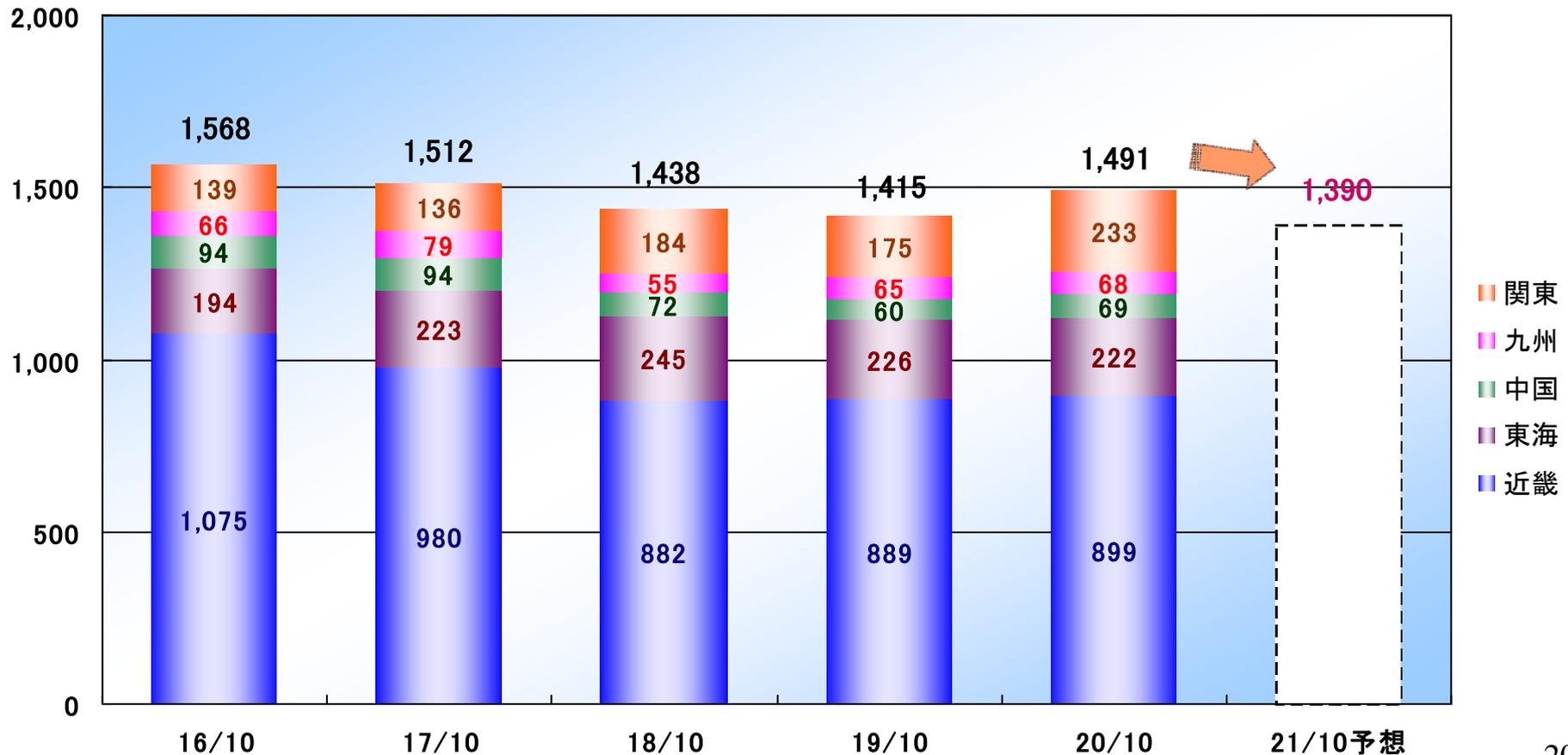
アオイ建設株式会社 (神奈川県相模原市南区)

## 2.7 戸建分譲-5

2021年10期の戸建分譲販売棟数目標  
《通期》1,390棟(前期比  $\Delta 6.8\%$ )  
(第2四半期:660棟 前年同期比  $+0.6\%$ )

(単位:棟)

### 戸建分譲の販売棟数推移



# 2.8 請負工事（注文住宅）

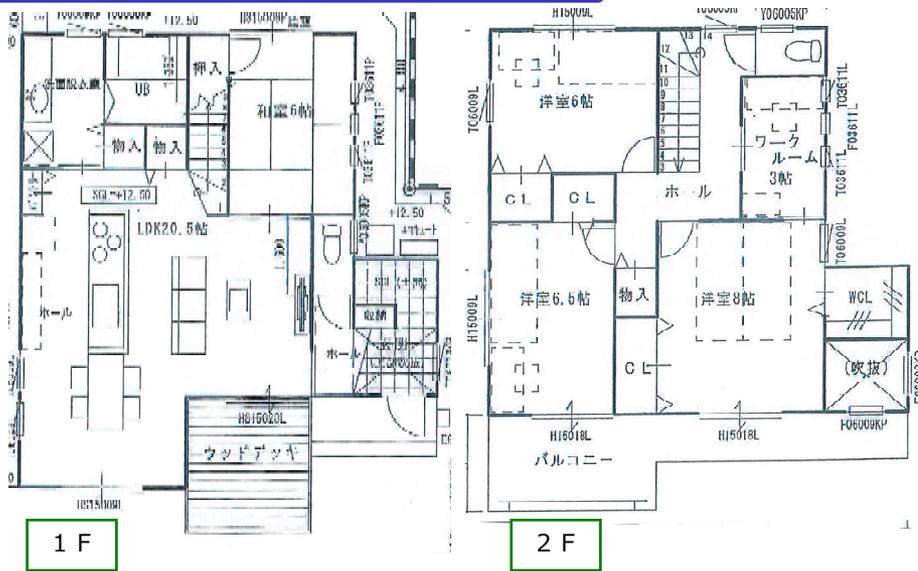
2021年10期の請負工事販売棟数目標 = ≪通期≫ 80棟 (前期比 +6.7%)

- 顧客ニーズの多様化への対応
  - ▶ 新しい生活様式への住宅需要  
ex.) 書斎、玄関横洗面 etc.
- 営業力の強化、収益性の向上
  - ▶ 大規模分譲地へモデルハウス設置  
→ 建築条件付土地分譲からの受注

## 請負工事（注文住宅）の販売実績

	2020年10月期	(前期)2019年10月期
請負工事 販売実績	75棟 1,539百万円	132棟 2,389百万円
ファースト住建	27棟 432百万円	57棟 764百万円
アオイ建設※	48棟 1,107百万円	75棟 1,624百万円

### ファーストタウン京都八幡モデルハウス



### アオイ建設(株) 施工物件



## 2.9 マンション事業・その他

### ◆ マンション事業

- 賃貸収益の拡大 **収益基盤強化 = 安定的なキャッシュ・フローを確保**
  - ▶ 2020年10月期に賃貸物件 1 件、賃貸マンション建築用地 2 件を取得
  - ▶ 下半期には新規マンションを竣工、供用開始の計画
- リノベーションマンション
  - ▶ 販売目的の中古マンション 1 棟 (19戸)、区分所有 9戸を保有

### ◆ その他

- 特建事業の受注獲得
  - ▶ 木造集合住宅など戸建住宅以外の分野で収益機会

ラ・カーサ・フェリーチェ阪神尼崎



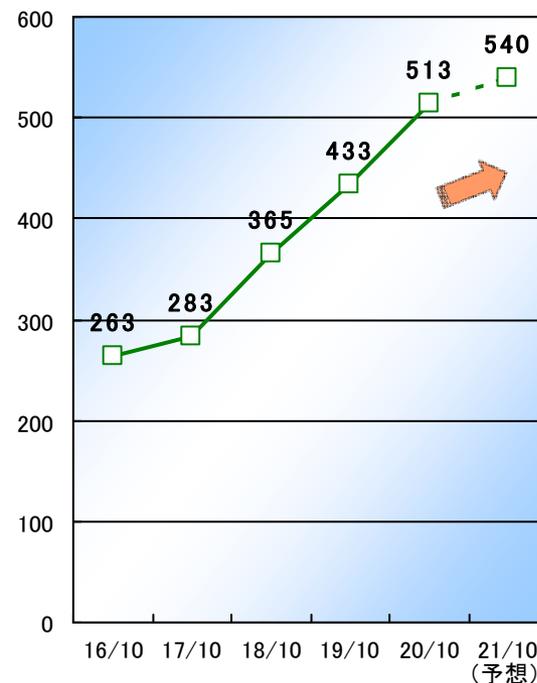
木造集合住宅 (請負工事)

※ 2020年10月期の実績物件



### 不動産賃貸売上高の推移

(単位: 百万円)





### 3. 業績見通し



# 3.1 業績見通し

## 2021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)

	2020/10実績	2021/10予想	前期比増減 (金額、%)
売上高	43,593	42,600	△993 (△2.3%)
営業利益(率)	2,644( 6.1%)	3,100( 7.3%)	+ 455 (+17.2%)
経常利益(率)	2,579( 5.9%)	3,000( 7.0%)	+ 420 (+16.3%)
親会社株主に帰属する 当期純利益(率)	1,670( 3.8%)	1,900( 4.5%)	+ 229 (+13.7%)
1株当り当期純利益	120円29銭	136円73銭	+ 16円44銭
1株当り配当金	43円	43円	—

※2020/10実績と2021/10予想のカッコ内は利益率