

2020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)

2020年6月12日

注：当資料に記載された内容は、2020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。

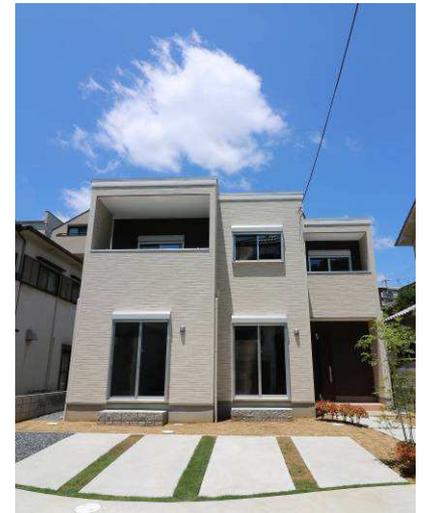


1. 2020年10月期 第2四半期 決算概要

2. 事業活動の状況

3. 業績見通し

(参考)経営の基本方針





1. 2020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

【P/L】

◆ 売上高 = 19,061百万円〔期初予想 20,770百万円 Δ 8.2%〕
(前年同期 20,916百万円 Δ 8.9%)

◆ 経常利益 = 1,114百万円〔期初予想 1,480百万円 Δ 24.7%〕
(前年同期 1,820百万円 Δ 38.8%)

- ▶ 景気が弱含みつつある中、販売棟数・販売単価は期初想定をやや下回る。
- ▶ 消費増税や滞留完成在庫を販売促進した影響により、利益率が低下。

【B/S】

◆ たな卸資産

- ▶ 前期末に比べて、完成在庫は+23.3%増加、仕掛在庫は Δ 22.2%減少。

〈たな卸資産 内訳〉

《完成在庫》前期末：10,611百万円 → 当四半期末：13,080百万円 (+23.3%)

《仕掛在庫》前期末：18,182百万円 → 当四半期末：14,144百万円 (Δ 22.2%)

※ 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)

	2019/4 2Q累計	2019/11 ~2020/1 (1Q)	2020/2 ~2020/4 (2Q)	2020/4 2Q累計	前年同期比 増減率	期初予想		(参考)個別決算			
						2Q予想値(予想比)		2019/4累計 (個別)	2020/4累計 (個別)	前期比 増減率	
売上高	20,916	7,667	11,393	19,061	△8.9%	20,770 (△8.2%)		19,313	17,048	△11.7%	
戸建事業	戸建分譲	19,147	7,153	10,665	17,819	△6.9%	—	—	18,437	16,562	△10.2%
	請負・その他	1,298	408	605	1,013	△22.0%	—	—	466	312	△33.1%
	マンション事業	372	104	121	226	△39.2%	—	—	311	171	△44.9%
	特建事業	94	—	—	—	△100.0%	—	—	94	—	△100.0%
	その他	3	1	1	2	△21.2%	—	—	3	2	△21.2%
売上総利益	3,686	1,298	1,615	2,913	△21.0%	—	—	3,336	2,568	△23.0%	
販管費	1,820	858	901	1,760	△3.3%	—	—	1,664	1,539	△7.5%	
営業利益	1,865	439	713	1,153	△38.2%	1,530 (△24.6%)		1,672	1,028	△38.5%	
経常利益	1,820	414	700	1,114	△38.8%	1,480 (△24.7%)		1,643	1,000	△39.1%	
税金等調整前当期純利益	1,801	414	702	1,116	△38.0%	—	—	1,624	1,002	△38.3%	
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,180	278	446	725	△38.6%	960 (△24.4%)		1,115	686	△38.4%	
1株当たり当期純利益	85.08円	20.10円	32.13円	52.24円	△38.6%	69.17円 (△24.5%)		80.40円	49.47円	△38.5%	
利益率	売上総利益率	17.6%	16.9%	14.2%	15.3%	△2.3pt	—	—	17.3%	15.1%	△2.2pt
	営業利益率	8.9%	5.7%	6.3%	6.0%	△2.9pt	7.4% (△1.4pt)		8.7%	6.0%	△2.7pt
	経常利益率	8.7%	5.4%	6.1%	5.8%	△2.9pt	7.1% (△1.3pt)		8.5%	5.9%	△2.6pt

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、％）

		2019/4期	2020/4期	棟数構成比	前年同期比増減率
関東	埼玉県	31	17	2.6%	△45.2%
	千葉県	24	23	3.5%	△4.2%
	東京都	19	21	3.2%	+10.5%
	神奈川県	14	30	4.6%	+114.3%
	(関東計)	88	91	13.9%	+3.4%
東海	愛知県	90	89	13.6%	△1.1%
近畿	滋賀県	25	20	3.0%	△20.0%
	京都府	41	41	6.3%	± 0.0%
	大阪府	182	155	23.6%	△14.8%
	兵庫県	141	161	24.5%	+14.2%
	奈良県	48	44	6.7%	△8.3%
	(近畿計)	437	421	64.1%	△3.7%
中国	広島県	23	33	5.0%	+43.5%
九州	福岡県	38	22	3.4%	△42.1%
合計		676	656	100.0%	△3.0%

◆ 会社別内訳：ファースト住建 613棟（うち、戸建 564棟 土地分譲 49区画）
 アオイ建設 43棟（うち、戸建 22棟 土地分譲 21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、%）

		2019/4期	2020/4期	売上高構成比	前年同期比増減率
関東	埼玉県	1,017	576	3.2%	△43.3%
	千葉県	703	668	3.8%	△5.0%
	東京都	581	644	3.6%	+10.7%
	神奈川県	347	922	5.2%	+165.6%
	(関東計)	2,650	2,811	15.8%	+6.1%
東海	愛知県	2,548	2,425	13.6%	△4.8%
近畿	滋賀県	609	491	2.7%	△19.3%
	京都府	1,157	1,051	5.9%	△9.1%
	大阪府	5,404	4,449	25.0%	△17.7%
	兵庫県	3,667	3,989	22.4%	+8.8%
	奈良県	1,257	1,064	6.0%	△15.3%
	(近畿計)	12,096	11,046	62.0%	△8.7%
中国	広島県	703	931	5.2%	+32.5%
九州	福岡県	1,149	603	3.4%	△47.5%
合計		19,147	17,819	100.0%	△6.9%

- ◆ 会社別内訳：ファースト住建 16,562百万円（うち、戸建 15,626百万円 土地分譲 935百万円）
アオイ建設 1,256百万円（うち、戸建 760百万円 土地分譲 496百万円）

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、％）

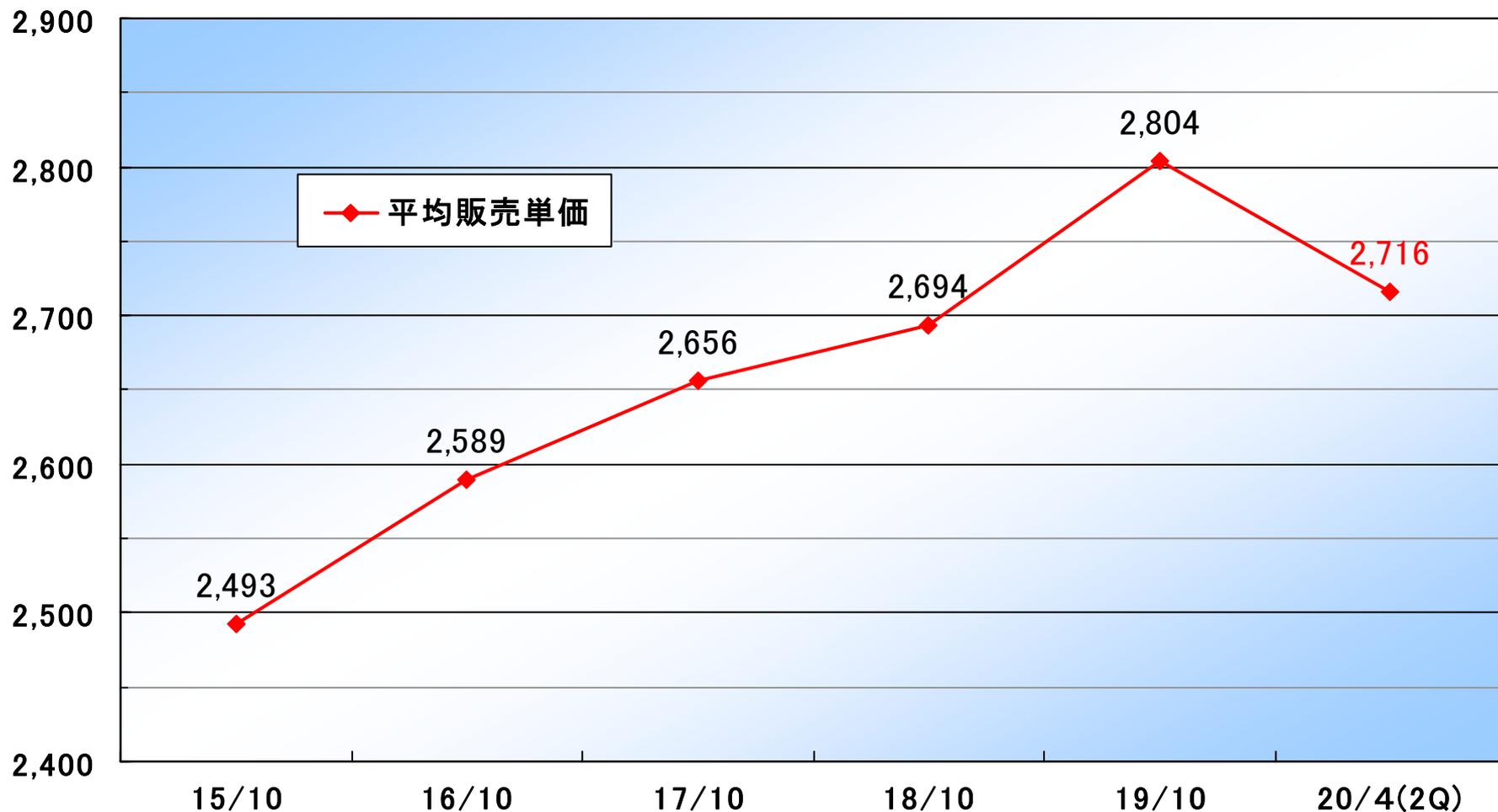
		2019/4期	2020/4期	対平均比	前年同期比騰落率
関東	埼玉県	3,282	3,390	124.8%	+3.3%
	千葉県	2,933	2,908	107.1%	△0.9%
	東京都	3,062	3,068	112.9%	+0.2%
	神奈川県	2,481	3,074	113.2%	+23.9%
	（関東計）	3,012	3,090	113.8%	+2.6%
東海	愛知県	2,831	2,726	100.3%	△3.7%
近畿	滋賀県	2,437	2,458	90.5%	+0.9%
	京都府	2,823	2,566	94.4%	△9.1%
	大阪府	2,970	2,870	105.7%	△3.3%
	兵庫県	2,601	2,478	91.2%	△4.7%
	奈良県	2,620	2,420	89.1%	△7.6%
	（近畿計）	2,768	2,624	96.6%	△5.2%
中国	広島県	3,057	2,823	103.9%	△7.6%
九州	福岡県	3,024	2,742	100.9%	△9.3%
合計		2,832	2,716	100.0%	△4.1%

- ◆ 会社別内訳：ファースト住建 2,702万円（うち、戸建 2,771万円 土地分譲 1,910万円）
 アオイ建設 2,923万円（うち、戸建 3,457万円 土地分譲 2,364万円）

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、％）

		2019/4期	2020/4期	増減額	（増減率）
戸建分譲	売上高	19,147	17,819	△1,327	（△6.9%）
	売上総利益	3,226	2,566	△660	（△20.5%）
	利益率	16.9%	14.4%	△2.5pt	
請負工事	売上高	1,203	911	△292	（△24.3%）
	売上総利益	178	142	△35	（△20.1%）
	利益率	14.8%	15.6%	+0.8pt	
マンション分譲・リノベーション	売上高	153	—	△153	（△100.0%）
	売上総利益	43	—	△43	（△100.0%）
	利益率	28.3%	—	—	
不動産賃貸	売上高	219	228	+9	（+4.5%）
	売上総利益	122	113	△8	（△7.2%）
	利益率	56.0%	49.7%	△6.3pt	
特建事業	売上高	94	—	△94	（△100.0%）
	売上総利益	16	—	△16	（△100.0%）
	利益率	17.1%	—	—	
その他	売上高	99	102	+3	（+3.5%）
	売上総利益	99	102	+3	（+3.5%）
	利益率	100.0%	100.0%	—	
合計	売上高	20,916	19,061	△1,854	（△8.9%）
	売上総利益	3,686	2,925	△761	（△20.6%）
	利益率	17.6%	15.3%	△2.3pt	

◆ 主力の戸建分譲では、滞留完成在庫の販売促進に注力した結果、販売単価が下落し利益率が△2.5pt低下。

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	20/4期	増減	<負債・純資産>	19/10期	20/4期	増減
流動資産	41,047	38,301	△2,746	負債合計	17,119	14,603	△2,516
現金及び預金	11,860	10,738	△1,122	支払手形・工事未払金	5,117	4,511	△606
販売用不動産	10,611	13,080	+2,468	短期有利子負債	8,125	5,753	△2,372
仕掛販売用不動産	16,086	12,044	△4,042	長期有利子負債	2,208	2,969	+761
未成工事支出金	2,096	2,100	+4	(有利子負債比率)	(20.5%)	(18.1%)	(△2.4pt)
固定資産	9,343	10,016	+672	純資産合計	33,272	33,714	+442
有形固定資産	8,342	9,034	+691	(自己資本比率)	(64.2%)	(67.8%)	(+3.6pt)
資産合計	50,391	48,317	△2,073	負債・純資産合計	50,391	48,317	△2,073

- ◆ 棚卸資産の状況：完成在庫：戸建 530棟（前期末 440棟）、マンション —（前期末 —）、請負工事 —（前期末 1棟）
仕掛在庫：戸建 827棟（前期末 1,276棟）、マンション 21戸（前期末 —）、請負工事 38棟（前期末 64棟）、特建 1棟（前期末 —）
- ◆ 有形固定資産の主な増加要因：賃貸用不動産（1件）717百万円、賃貸用不動産建築用地（1件）77百万円

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)

	2019/4期	2020/4期
営業活動による キャッシュ・フロー	△1,156	1,600
投資活動による キャッシュ・フロー	△1	△815
財務活動による キャッシュ・フロー	△128	△1,907
現金及び現金同等物の 増減額	△1,286	△1,122
現金及び現金同等物の 期末残高	11,562	9,158

- ◆ 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 1,116百万円、たな卸資産の減少 1,595百万円、仕入債務の減少 △606百万円、法人税等の支払 △617百万円。
- ◆ 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 △816百万円。
- ◆ 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 △2,416百万円、長期借入金の返済 △226百万円、配当金の支払 △305百万円。



2.事業活動の状況



◆ 経済環境

世界経済の回復テンポの鈍化、通商問題に対する懸念や消費増税の影響などにより、景気に弱さがみられていたが、新型コロナウイルス感染症の拡大により、景気は急速に悪化。

◆ 住宅需要

先行きの不透明感を背景に住宅需要は低迷ぎみ。住宅着工は全体的に弱含んで推移しているが、利便性・住環境の良いエリアでの競争は激化している。

◆ 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改善しつつある状況。但し、建設労働者の減少傾向は継続するものと予想される。

お客様のニーズに即した魅力的な住宅造りに邁進、
事業拡大に向けた人材の確保・育成を推進。

◎戸建分譲

- 健全な在庫状況の構築
- 厳選した用地仕入、商品企画
- 施工体制、工程管理の強化
- 人材の確保、育成

◎請負工事（注文住宅）

- 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

◎その他

- 特建事業の受注獲得、顧客満足度の追求

2.3 戸建分譲の取組み・成果-1

◆健全な在庫状況の構築

在庫状況の健全化を重要課題の1つとして、

- 在庫の圧縮
(仕入の厳選、工期管理、販売促進)
- 在庫回転率、資金効率の向上

に注力。

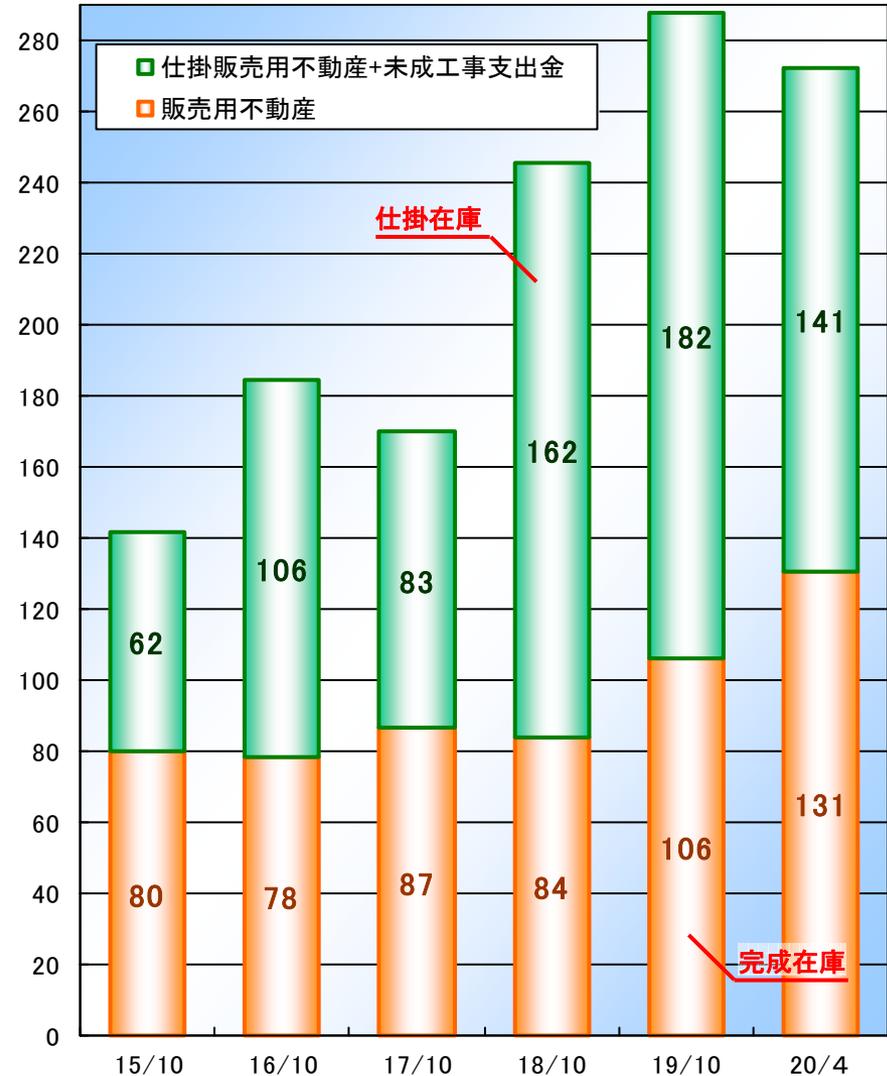
➤ 仕掛在庫・完成在庫の合計では、
前期末比 $\Delta 5.4\%$ 減少。

- ▶ 仕掛在庫：14,144百万円
(前期末：18,182百万円、 $\Delta 22.2\%$)
- ▶ 完成在庫：13,080百万円
(前期末：10,611百万円、 $+23.3\%$)

- ・ 厳選した仕入、施工体制の改善により仕掛在庫は減少。
- ・ 施工体制が改善する一方、住宅需要が弱含む中、販売棟数は伸び悩んだ結果完成在庫は増加。

(単位: 億円)

棚卸資産残高の推移



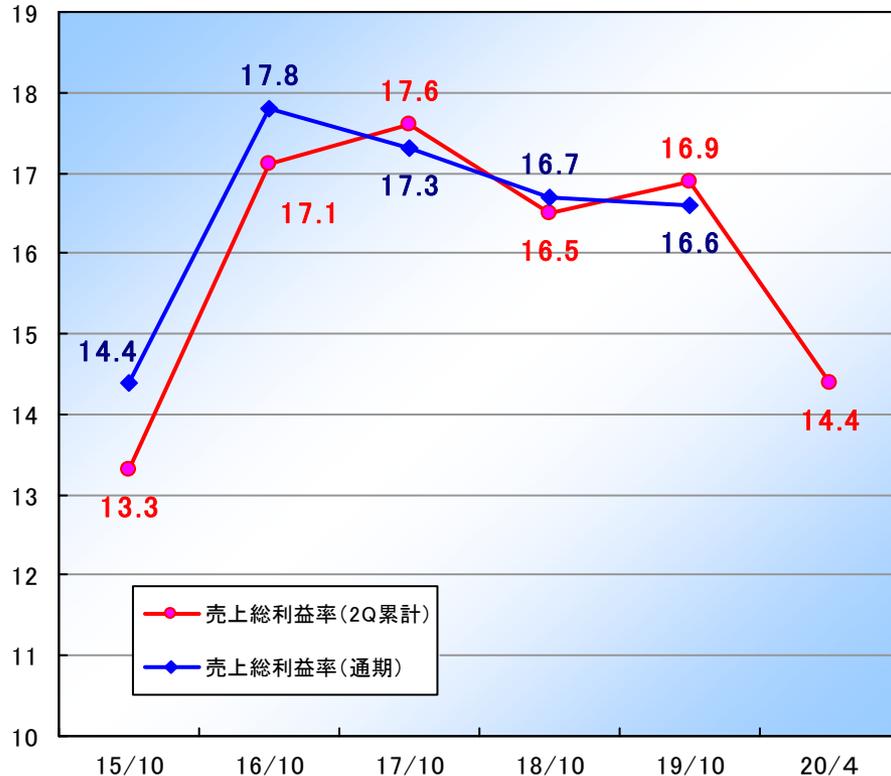
2.4 戸建分譲の取組み・成果-2

◆厳選した用地仕入、商品企画

- 当四半期における売上総利益率低下の主な要因
 - ▶ 消費増税や滞留完成在庫の販売促進により、販売単価が低下。
- 住宅需要の動向に即した厳選した用地仕入と商品企画を継続し、在庫状況の健全化と収益性の改善を目指す。

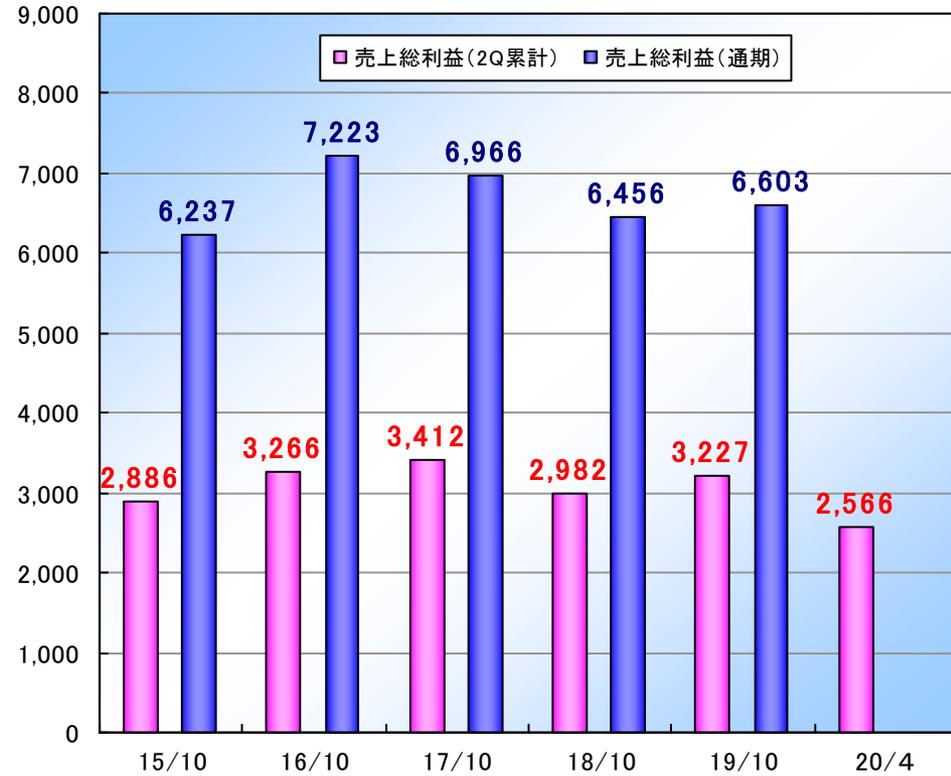
(単位: %)

【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

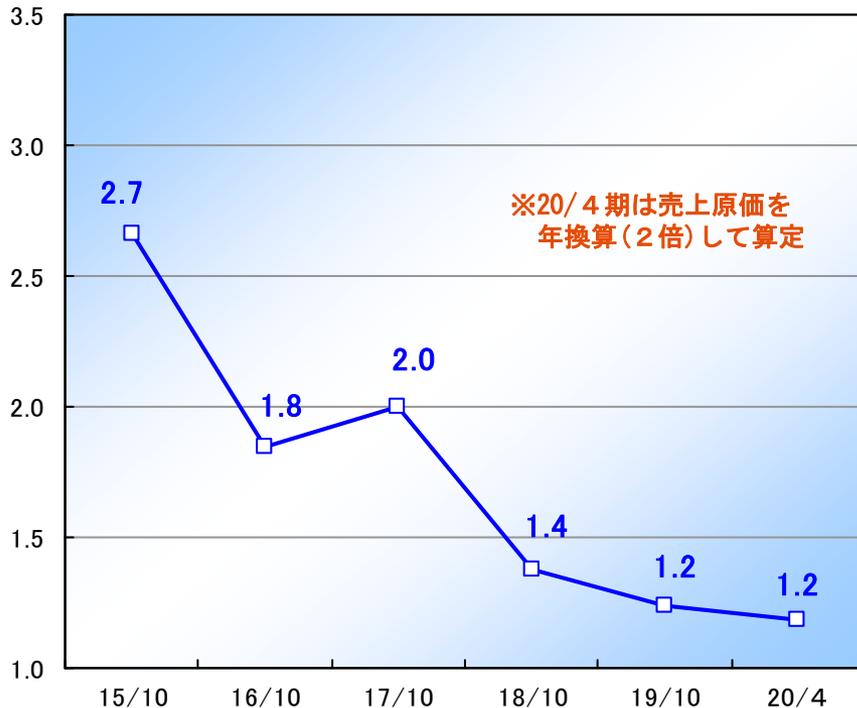


2.5 戸建分譲の取組み・成果-3

◆施工体制、工程管理の強化

- 当四半期における主な取り組み
 - ▶ 継続的な協力業者の新規開拓
 - ▶ 工事監督職の適切な配置
 - ▶ クラウド型工程管理システムの導入（協力業者との情報連携強化）
- 施工体制は徐々に改善が進み、完成棟数は前年同期より増加。
戸建分譲完成棟数：647棟（前年同期：604棟、+7.1%）
- 上昇していた建築コストの適正化にも取り組む。

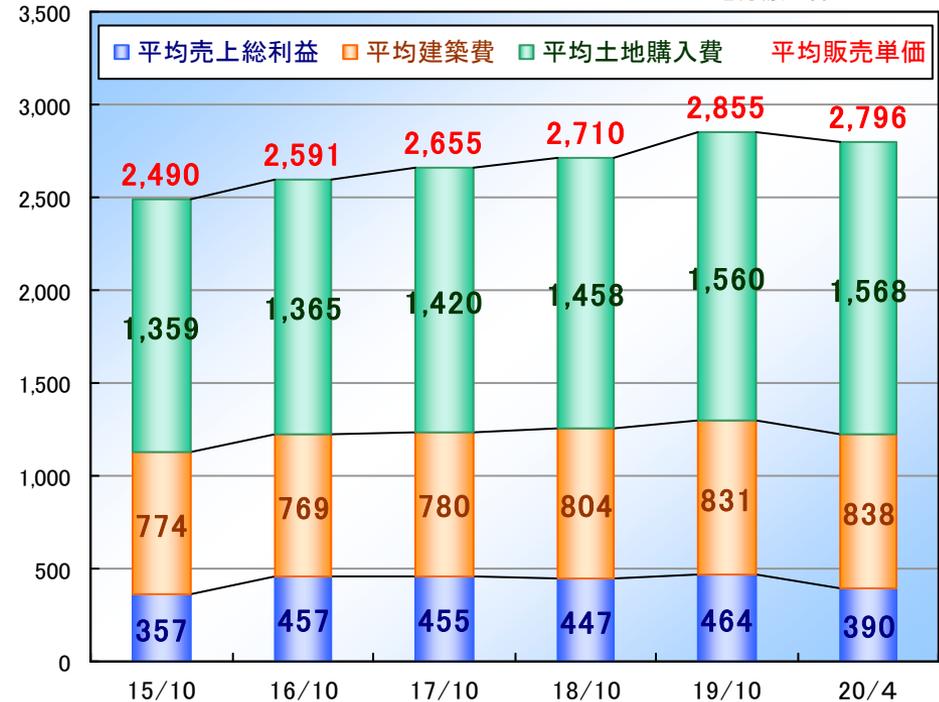
（単位：回） 在庫回転率（売上原価／棚卸資産）の推移



平均土地購入費・建築費・売上総利益の推移

（単位：万円）

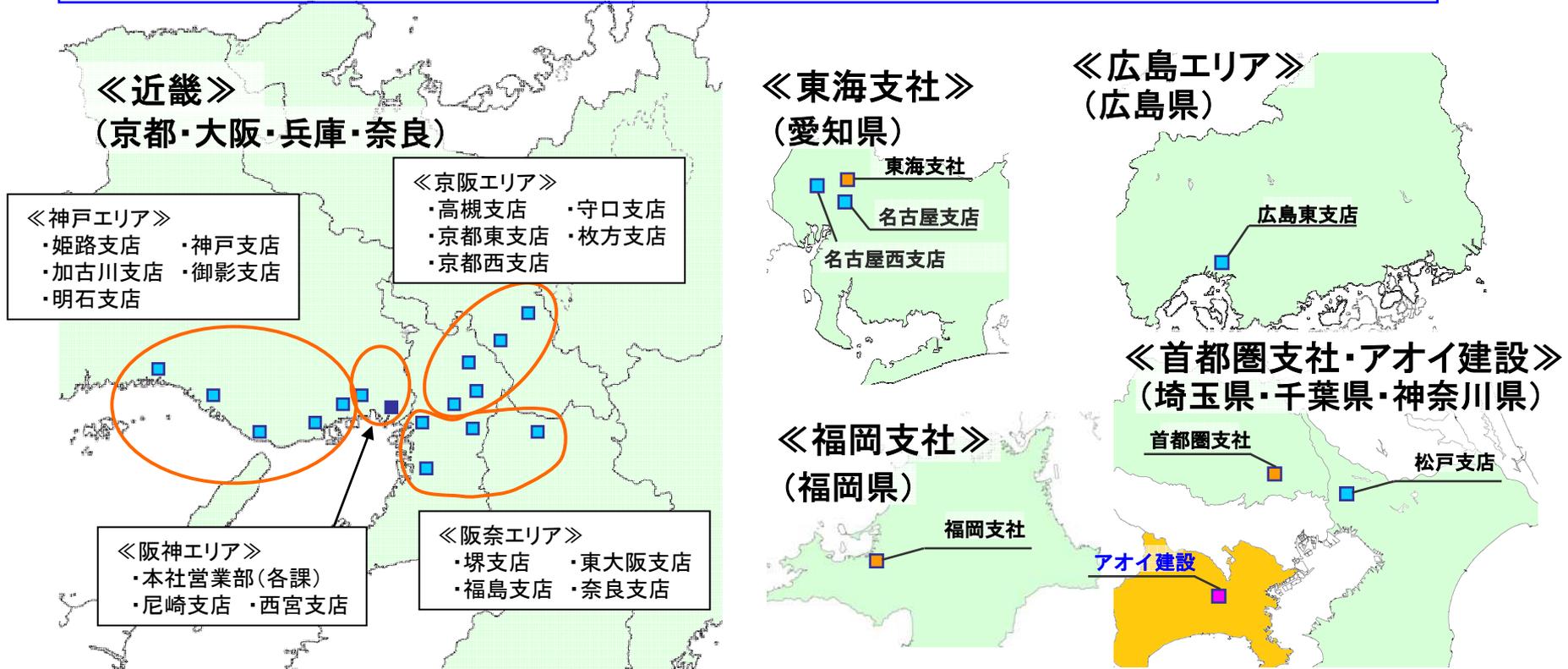
※ 土地分譲は除く



2.6 戸建分譲の取組み・成果-4

◆人材の確保、育成

- ◆ 2020年4月 新卒入社：26名（営業14名、工事10名、管理2名）（前年：21名、+23.8%）
- ◆ 外国人技能実習生：12名（2020年4月末時点）



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～)

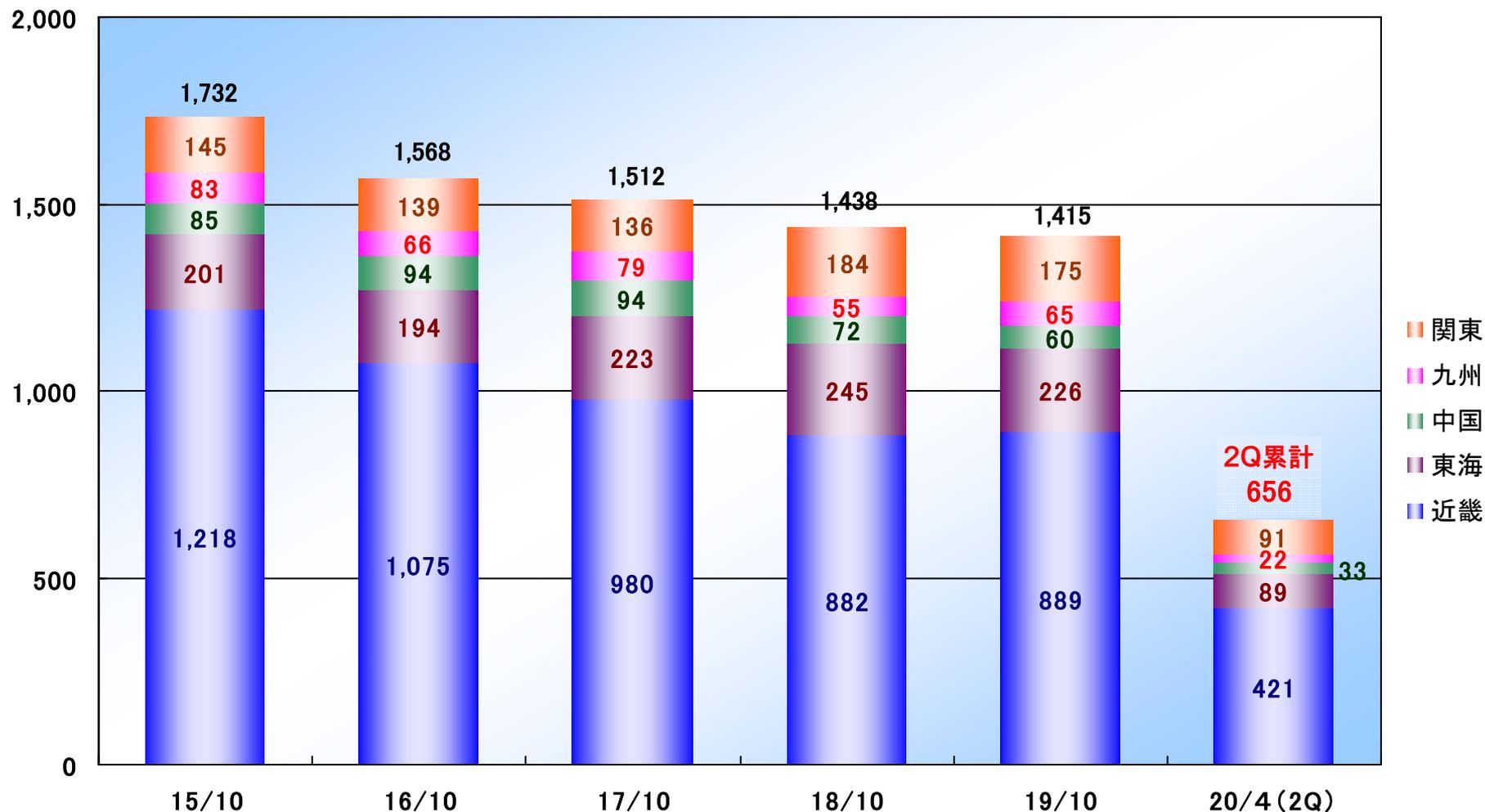
合計 24 拠点 (※2020年6月12日現在)

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

戸建分譲の販売棟数推移

(単位:棟)



2.8 請負工事の取組み・成果

請負工事(注文住宅)の販売実績

	＜当四半期＞ 2020年10月期		(前年同期) 2019年4月期		(前期通期) 2019年10月期	
請負工事 販売実績	43棟	911百万円	70棟	1,203百万円	132棟	2,389百万円
ファースト住建	15棟	236百万円	32棟	394百万円	57棟	764百万円
アオイ建設	28棟	674百万円	38棟	808百万円	75棟	1,624百万円

➤ 収益性の向上

- ▶ 建築コスト上昇に対応するため、販売価格の適正化や効率性の向上に取り組む。
請負工事の売上総利益率：15.6%（前年同期：14.8%、+0.8pt）
- 営業力の強化による受注獲得を目指したものの、消費増税や価格改定の影響などにより、販売棟数は減少。

アオイ建設
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**
 - ▶ 賃貸用不動産 1 物件、賃貸用不動産建築用地 1 物件を取得
- リノベーション分譲案件の仕入（区分所有 2 戸、1 棟[19 戸]）

◆ その他

- 特建事業の受注獲得
 - ▶ 当四半期には木造集合住宅 1 棟の請負工事を受注
→ 当連結会計年度中に引渡し予定

木造集合住宅（請負工事）



1 階部分

エレベーターホール



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

2020年10月期連結業績予想

- ◆ 新型コロナウイルス感染症の拡大により世界経済が大きな打撃を受け、また依然として収束の見通しが立たない状況の中、その影響を現時点で適正かつ合理的に算定することが非常に困難な状況であるため、2020年10月期の通期連結業績予想及び期末配当予想につきましては、2019年12月13日に公表した予想をいったん取り下げ、「未定」とさせていただきます。
今後、連結業績予想の算定が可能となった時点で、速やかに開示いたします。

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する当期純利益	1株当たり当期純利益	期末配当金
前回予想 (2019.12.13発表)	百万円 44,390	百万円 3,440	百万円 3,340	百万円 2,180	円 銭 157.07	円 銭 22.00
修正予想 (2020.6.5発表)	(未定)	(未定)	(未定)	(未定)	(未定)	(未定)
(ご参考) 前期実績 (2019年10月期)	43,111	3,764	3,673	2,404	173.27	22.00

※ 詳細につきましては、2020年6月5日公表の「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」及び「令和2年10月期 第2四半期決算短信」をご参照ください。

新型コロナウイルス感染症に関する事業等のリスクについて

当第2四半期連結累計期間におきまして、当社グループの事業活動では、マスクの着用、除菌液の設置、シフト勤務やオフィスの分散などの感染防止対策を実施することで、事業活動を継続してまいりましたため、当第2四半期連結累計期間の経営成績における影響は限定的であったと考えております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の収束までの見通しが不透明な状況が続いており、今後の景気及び新型コロナウイルス感染症の動向によっては、当社グループの事業に対して下記のリスクが発生する可能性があるものと判断しております。

(新型コロナウイルス感染症の拡大による影響について)

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、当社役職員、顧客、協力業者の他、当社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・時価の下落が生じ、これらにより当社グループの経営成績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6月5日公表の「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」及び「令和2年10月期 第2四半期決算短信」をご参照ください。