

2021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)

2021年6月11日

注：当資料に記載された内容は、2021年6月11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. 2021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**



新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する「事業等のリスク」及び「会計上の見積り」について、前連結会計年度の有価証券報告書に記載した内容から重要な変更はありません。

※ 2020年10月期 有価証券報告書(2021年1月29日提出)

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、当社グループの役職員、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。

当社グループでは、役職員のマスク着用、除菌液の設置や手洗いの励行、密閉・密集・密接の回避や室内の換気などの感染防止のための基本的対策の他、必要に応じてシフト勤務やオフィスの分散化などの対応を行い、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に努めております。

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。



1. 2021年10月期 第2四半期 決算概要



【P/L】

◆ 売上高 = 20,836百万円〔期初予想 20,300百万円 +2.6%〕
(前年同期 19,061百万円 +9.3%)

◆ 経常利益 = 1,448百万円〔期初予想 1,400百万円 +3.5%〕
(前年同期 1,114百万円 +29.9%)

- ▶ 戸建分譲の販売棟数は、前年同期より微増であったが、平均販売単価は前年同期より9.5%上昇。売上高の増加に寄与。
- ▶ 滞留完成在庫の減少、厳選した分譲用地仕入により収益性は回復傾向。

【B/S】

◆ たな卸資産

- ▶ 前期末に比べて、完成在庫は△41.7%減少、仕掛在庫は+25.7%増加。

〈たな卸資産 内訳〉

《完成在庫》前期末：11,454百万円 → 当四半期末：6,675百万円（△41.7%）

《仕掛在庫》前期末：6,393百万円 → 当四半期末：8,033百万円（+25.7%）

※ 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)

| | 2020/4 2Q累計 | 2020/11 ~2021/1 (1Q) | 2021/2 ~2021/4 (2Q) | 2021/4 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) | | 2020/4 2Q累計 | 2021/4 2Q累計 | 前期比 増減率 | |
| 売上高 | 19,061 | 9,549 | 11,287 | 20,836 | +9.3% | 20,300 (+2.6%) | | 17,048 | 17,911 | +5.1% | |
| 戸建事業 | 戸建分譲 | 17,819 | 9,078 | 10,709 | 19,787 | +11.0% | — | — | 16,562 | 17,342 | +4.7% |
| | 請負・その他 | 1,013 | 273 | 302 | 575 | △43.2% | — | — | 312 | 188 | △39.5% |
| | マンション事業 | 226 | 196 | 273 | 469 | +107.3% | — | — | 171 | 376 | +120.0% |
| | 特建事業 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| | その他 | 2 | 1 | 1 | 3 | +25.3% | — | — | 2 | 3 | +25.3% |
| 売上総利益 | 2,913 | 1,500 | 1,720 | 3,220 | +10.5% | — | — | 2,568 | 2,818 | +9.7% | |
| 販管費 | 1,760 | 837 | 915 | 1,753 | △0.4% | — | — | 1,539 | 1,466 | △4.8% | |
| 営業利益 | 1,153 | 662 | 804 | 1,466 | +27.2% | 1,450 (+1.2%) | | 1,028 | 1,351 | +31.4% | |
| 経常利益 | 1,114 | 659 | 789 | 1,448 | +29.9% | 1,400 (+3.5%) | | 1,000 | 1,336 | +33.5% | |
| 税金等調整前四半期純利益 | 1,116 | 647 | 790 | 1,437 | +28.8% | — | — | 1,002 | 1,336 | +33.3% | |
| 親会社株主に帰属する 四半期純利益 | 725 | 420 | 528 | 948 | +30.8% | 880 (+7.8%) | | 686 | 914 | +33.1% | |
| 1株当たり四半期純利益 | 52.24円 | 30.27円 | 38.00円 | 68.27円 | +30.7% | 63.33円 (+7.8%) | | 49.47円 | 65.78円 | +33.0% | |
| 利益率 | 売上総利益率 | 15.3% | 15.7% | 15.2% | 15.5% | +0.2pt | — | — | 15.1% | 15.7% | +0.6pt |
| | 営業利益率 | 6.0% | 6.9% | 7.1% | 7.0% | +1.0pt | 7.1% (△0.1pt) | | 6.0% | 7.5% | +1.5pt |
| | 経常利益率 | 5.8% | 6.9% | 7.0% | 7.0% | +1.2pt | 6.9% (+0.1pt) | | 5.9% | 7.5% | +1.6pt |

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、％）

| | | 2020/4期 | 2021/4期 | 棟数構成比 | 前年同期比増減率 |
|----|-------|---------|---------|--------|----------|
| 関東 | 埼玉県 | 17 | 22 | 3.3% | +29.4% |
| | 千葉県 | 23 | 15 | 2.3% | △34.8% |
| | 東京都 | 21 | 12 | 1.8% | △42.9% |
| | 神奈川県 | 30 | 66 | 9.9% | +120.0% |
| | （関東計） | 91 | 115 | 17.3% | +26.4% |
| 東海 | 愛知県 | 89 | 103 | 15.5% | +15.7% |
| 近畿 | 滋賀県 | 20 | 23 | 3.5% | +15.0% |
| | 京都府 | 41 | 46 | 6.9% | +12.2% |
| | 大阪府 | 155 | 143 | 21.5% | △7.7% |
| | 兵庫県 | 161 | 144 | 21.6% | △10.6% |
| | 奈良県 | 44 | 46 | 6.9% | +4.5% |
| | （近畿計） | 421 | 402 | 60.4% | △4.5% |
| 中国 | 広島県 | 33 | 20 | 3.0% | △39.4% |
| 九州 | 福岡県 | 22 | 25 | 3.8% | +13.6% |
| 合計 | | 656 | 665 | 100.0% | +1.4% |

◆ 会社別内訳：

ファースト住建 589棟（戸建 569棟、土地分譲 20区画） [前年同期：613棟（戸建 564棟、土地分譲 49区画）]
アオイ建設 76棟（戸建 43棟、土地分譲 33区画） [前年同期：43棟（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、％）

| | | 2020/4期 | 2021/4期 | 売上高構成比 | 前年同期比増減率 |
|-------|--------|---------|---------|--------|----------|
| 関東 | 埼玉県 | 576 | 804 | 4.1% | +39.6% |
| | 千葉県 | 668 | 450 | 2.3% | △32.7% |
| | 東京都 | 644 | 378 | 1.9% | △41.3% |
| | 神奈川県 | 922 | 2,132 | 10.8% | +131.3% |
| | （関東計） | 2,811 | 3,766 | 19.1% | +33.9% |
| 東海 | 愛知県 | 2,425 | 3,000 | 15.2% | +23.7% |
| 近畿 | 滋賀県 | 491 | 585 | 3.0% | +19.0% |
| | 京都府 | 1,051 | 1,209 | 6.1% | +14.9% |
| | 大阪府 | 4,449 | 4,539 | 22.9% | +2.0% |
| | 兵庫県 | 3,989 | 4,204 | 21.2% | +5.4% |
| | 奈良県 | 1,064 | 1,089 | 5.5% | +2.3% |
| （近畿計） | 11,046 | 11,627 | 58.7% | +5.3% | |
| 中国 | 広島県 | 931 | 624 | 3.1% | △33.0% |
| 九州 | 福岡県 | 603 | 770 | 3.9% | +27.7% |
| 合計 | | 17,819 | 19,787 | 100.0% | +11.0% |

◆ 会社別内訳：

ファースト住建 17,342百万円（戸建 16,958百万円、土地分譲 383百万円）[前年同期：16,562百万円（戸建 15,626百万円、土地分譲 935百万円）]

アオイ建設 2,445百万円（戸建 1,561百万円、土地分譲 884百万円）[前年同期：1,256百万円（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、％）

| | | 2020/4期 | 2021/4期 | 対平均比 | 前年同期比騰落率 |
|-------|-------|---------|---------|--------|----------|
| 関東 | 埼玉県 | 3,390 | 3,657 | 122.9% | +7.9% |
| | 千葉県 | 2,908 | 3,003 | 100.9% | +3.3% |
| | 東京都 | 3,068 | 3,152 | 105.9% | +2.7% |
| | 神奈川県 | 3,074 | 3,232 | 108.6% | +5.1% |
| | （関東計） | 3,090 | 3,275 | 110.1% | +6.0% |
| 東海 | 愛知県 | 2,726 | 2,913 | 97.9% | +6.9% |
| 近畿 | 滋賀県 | 2,458 | 2,545 | 85.5% | +3.5% |
| | 京都府 | 2,566 | 2,628 | 88.3% | +2.4% |
| | 大阪府 | 2,870 | 3,174 | 106.7% | +10.6% |
| | 兵庫県 | 2,478 | 2,920 | 98.1% | +17.8% |
| | 奈良県 | 2,420 | 2,368 | 79.6% | △2.2% |
| （近畿計） | 2,624 | 2,892 | 97.2% | +10.2% | |
| 中国 | 広島県 | 2,823 | 3,120 | 104.9% | +10.5% |
| 九州 | 福岡県 | 2,742 | 3,081 | 103.5% | +12.4% |
| 合計 | | 2,716 | 2,976 | 100.0% | +9.5% |

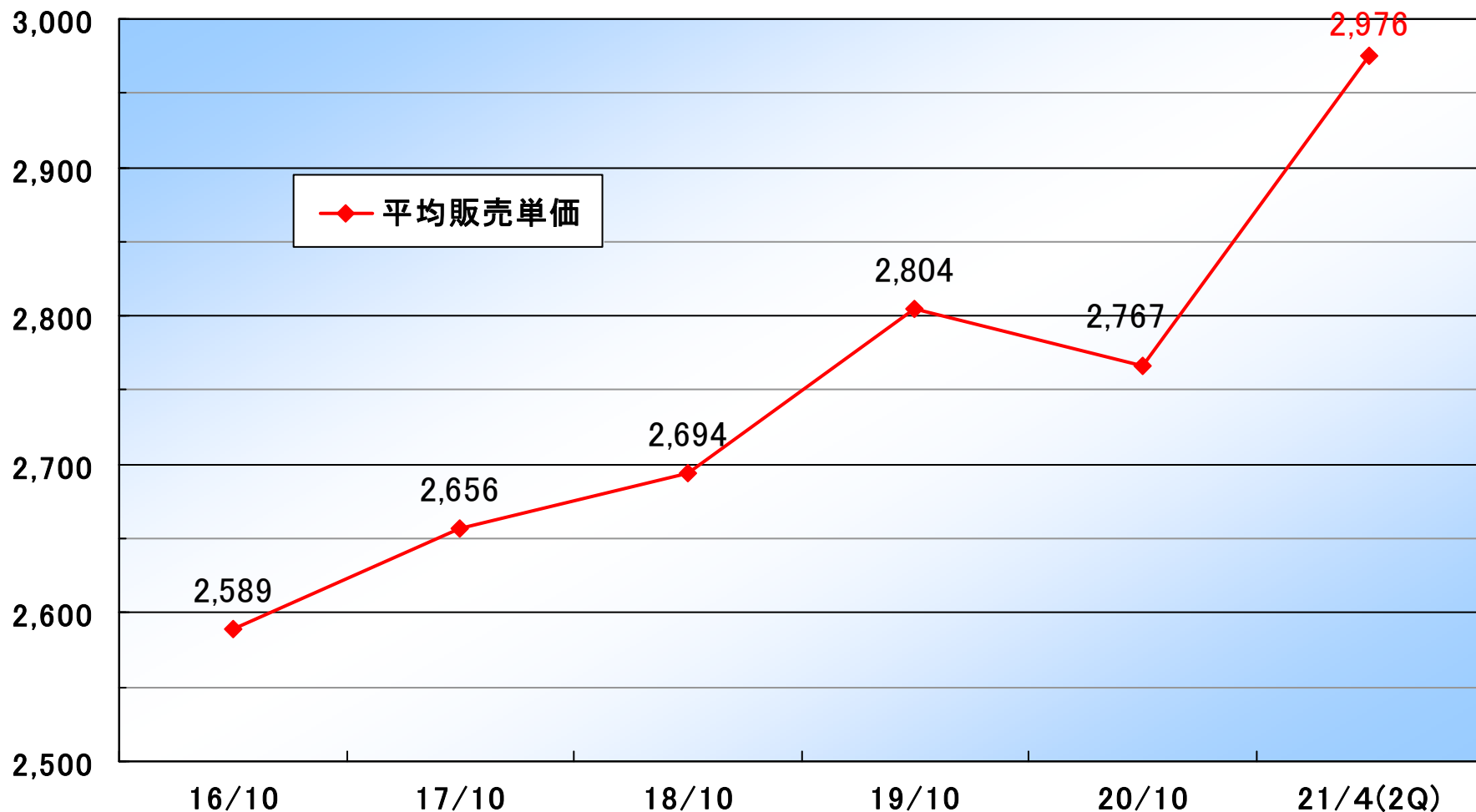
◆ 会社別内訳：

ファースト住建 2,944万円（戸建 2,980万円、土地分譲 1,920万円）[前年同期：2,702万円（戸建 2,771万円、土地分譲 1,910万円）]

アオイ建設 3,217万円（戸建 3,631万円、土地分譲 2,679万円）[前年同期：2,923万円（戸建 3,457万円、土地分譲 2,364万円）]

戸建分譲の平均販売単価の推移

(単位:万円)



※ 2016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、％）

| | | 2020/4期 | 2021/4期 | 増減額（増減率） | |
|---------------------|-------|---------|---------|----------|----------|
| 戸建分譲 | 売上高 | 17,819 | 19,787 | +1,968 | (+11.0%) |
| | 売上総利益 | 2,554 | 2,880 | +325 | (+12.8%) |
| | 利益率 | 14.3% | 14.6% | +0.3pt | |
| 請負工事 | 売上高 | 911 | 482 | △428 | (△47.0%) |
| | 売上総利益 | 142 | 68 | △73 | (△51.9%) |
| | 利益率 | 15.6% | 14.2% | △1.4pt | |
| マンション分譲・ リノベーション | 売上高 | — | 178 | +178 | (—) |
| | 売上総利益 | — | 27 | +27 | (—) |
| | 利益率 | — | 15.2% | — | |
| 不動産賃貸 | 売上高 | 228 | 293 | +64 | (+28.1%) |
| | 売上総利益 | 113 | 150 | +36 | (+32.1%) |
| | 利益率 | 49.7% | 51.3% | +1.6pt | |
| 特建事業 | 売上高 | — | — | — | (—) |
| | 売上総利益 | — | — | — | (—) |
| | 利益率 | — | — | — | |
| その他 | 売上高 | 102 | 93 | △9 | (△8.8%) |
| | 売上総利益 | 102 | 93 | △9 | (△8.8%) |
| | 利益率 | 100.0% | 100.0% | — | |
| 合計 | 売上高 | 19,061 | 20,836 | +1,774 | (+9.3%) |
| | 売上総利益 | 2,913 | 3,220 | +306 | (+10.5%) |
| | 利益率 | 15.3% | 15.5% | +0.2pt | |

＜販売実績＞ ◆ 請負工事 : 25棟（前年同期 43棟、前年同期比 △41.9%）
◆ マンション分譲 : 8戸（前年同期 —、前年同期比 —）

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> | 20/10期 | 21/4期 | 増減 | <負債・純資産> | 20/10期 | 21/4期 | 増減 |
|----------|--------|--------|--------|------------|---------|---------|----------|
| 流動資産 | 37,670 | 37,263 | △406 | 負債合計 | 13,136 | 12,027 | △1,109 |
| 現金及び預金 | 19,508 | 22,233 | +2,725 | 支払手形・工事未払金 | 3,839 | 3,140 | △699 |
| 販売用不動産 | 11,454 | 6,675 | △4,779 | 短期有利子負債 | 4,817 | 4,788 | △29 |
| 仕掛販売用不動産 | 5,552 | 6,844 | +1,291 | 長期有利子負債 | 2,706 | 2,504 | △202 |
| 未成工事支出金 | 840 | 1,188 | +348 | (有利子負債比率) | (15.8%) | (15.5%) | (△0.3pt) |
| 固定資産 | 9,894 | 9,899 | +4 | 純資産合計 | 34,428 | 35,135 | +706 |
| 有形固定資産 | 8,942 | 8,939 | △3 | (自己資本比率) | (70.3%) | (72.3%) | (+2.0pt) |
| 資産合計 | 47,565 | 47,163 | △402 | 負債・純資産合計 | 47,565 | 47,163 | △402 |

- ◆ 棚卸資産の状況：完成在庫：戸建 262棟（前期末 430棟）、マンション -（前期末 1戸）、請負工事 -（前期末 -）
仕掛在庫：戸建 647棟（前期末 520棟）、マンション 31戸（前期末 27戸）、請負工事 40棟（前期末 32棟）
- ◆ 有形固定資産の主な増減：モデルハウス 24百万円、建設仮勘定（賃貸マンション等 2件）40百万円、減価償却費 △105百万円

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)

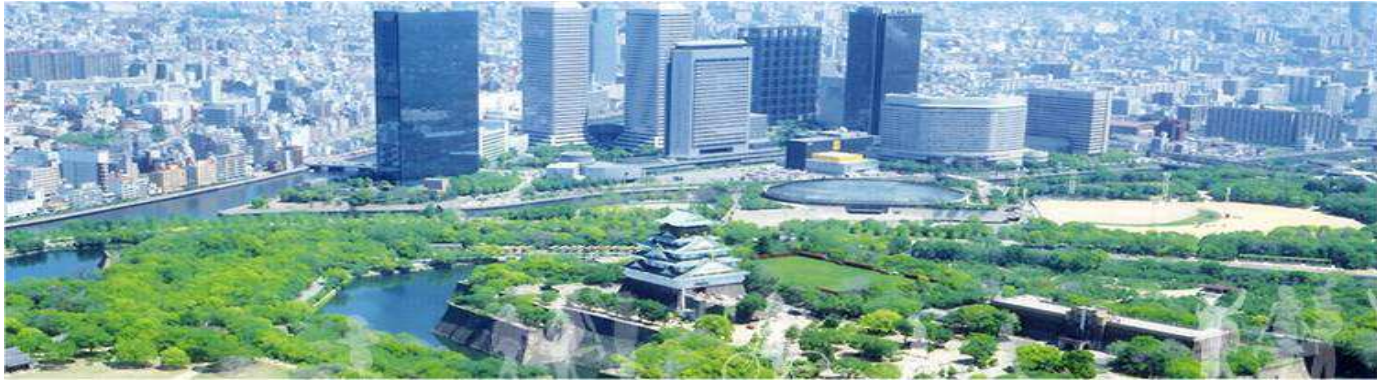
| | 2020/4期 | 2021/4期 |
|----------------------|---------|---------|
| 営業活動による キャッシュ・フロー | 1,600 | 3,338 |
| 投資活動による キャッシュ・フロー | △815 | △70 |
| 財務活動による キャッシュ・フロー | △1,907 | △542 |
| 現金及び現金同等物の 増減額 | △1,122 | 2,725 |
| 現金及び現金同等物の 四半期末残高 | 9,158 | 20,653 |

◆ 主な内訳

＜営業キャッシュ・フロー＞ 税金等調整前四半期純利益 1,437百万円、たな卸資産の減少 3,123百万円、仕入債務の減少 △741百万円、法人税等の支払 △470百万円。

＜投資キャッシュ・フロー＞ 有形固定資産の取得 △72百万円。

＜財務キャッシュ・フロー＞ 長期借入金の返済 △242百万円、配当金の支払 △305百万円。



2.事業活動の状況



2.1 事業環境

◆ 経済環境

- ・ 新型コロナウイルス感染症は、変異株の流行や新規感染者数の急増、緊急事態宣言の発出など、依然として社会・経済活動に影響。
- ・ 収束までの見通しは困難であるが、ワクチン接種の進展や日常レベルの感染防止対策の継続により、徐々に収束に向かうものと想定。
- ・ 当面は厳しさが続くと予想されるが、各種政策による下支えを背景に、景気の緩やかな改善を期待。

◆ 住宅需要

- ・ リモートワークの普及、在宅時間の増加などにより一部地域では戸建住宅の需要が堅調に推移。
- ・ 全体の住宅着工は横ばい傾向が続いている。
景気低迷が長期化すると、住宅需要に影響を及ぼす可能性。

◆ 施工体制・建築コストの動向

- ・ 住宅着工は落ち着いており、建設労働者の需給状況は改善傾向。
- ・ 世界的な木材需要の急増に伴う、価格高騰・調達難（ウッドショック）により、建築コストの上昇・工事の遅れが懸念される。

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 戸建分譲の取組み・成果-1

◆収益性の回復

◆ 前期減益となった主な要因
= 戸建分譲の利益率低下

<前期実績>

1 Q : 16.2%、2 Q : 13.1%
3 Q : 11.8%、4 Q : 13.1%
(2 Q累計 : 14.3%)
(通期累計 : 13.3%)

➤ 当期には利益率の回復により増益を目指す

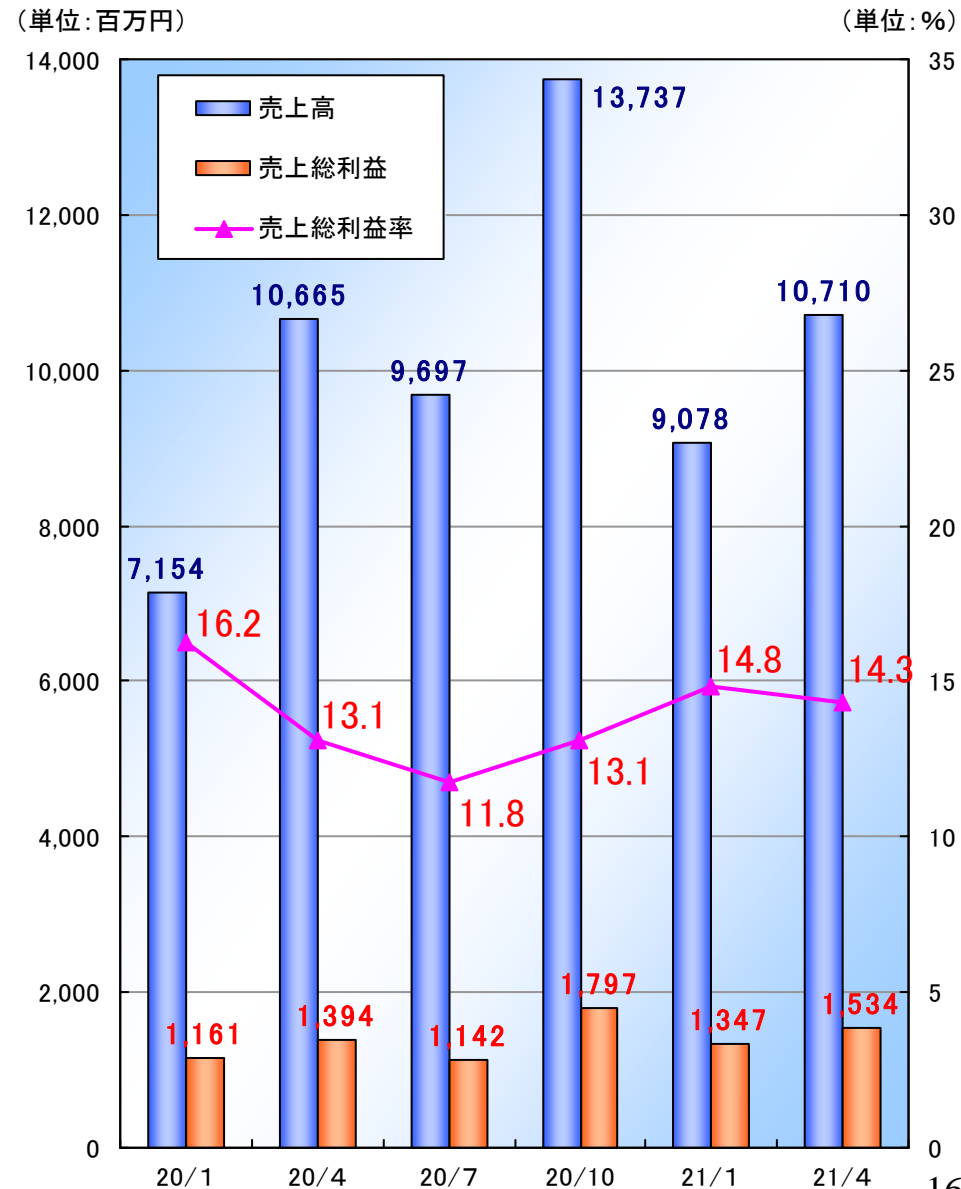
- ▶ 滞留完成在庫の削減
- ▶ 分譲用地仕入の厳選

⇒ 主に販売単価が上昇したことで安定的に利益率が改善

<当期実績>

1 Q : 14.8%、2 Q : 14.3%
(2 Q累計 : 14.6%)

【戸建分譲】売上高・売上総利益(率)の推移(四半期別)



2.4 戸建分譲の取組み・成果-2

◆分譲用地仕入の強化

＜前期＞収益性の回復のために仕入を厳選
⇒ 仕掛在庫が大幅に減少

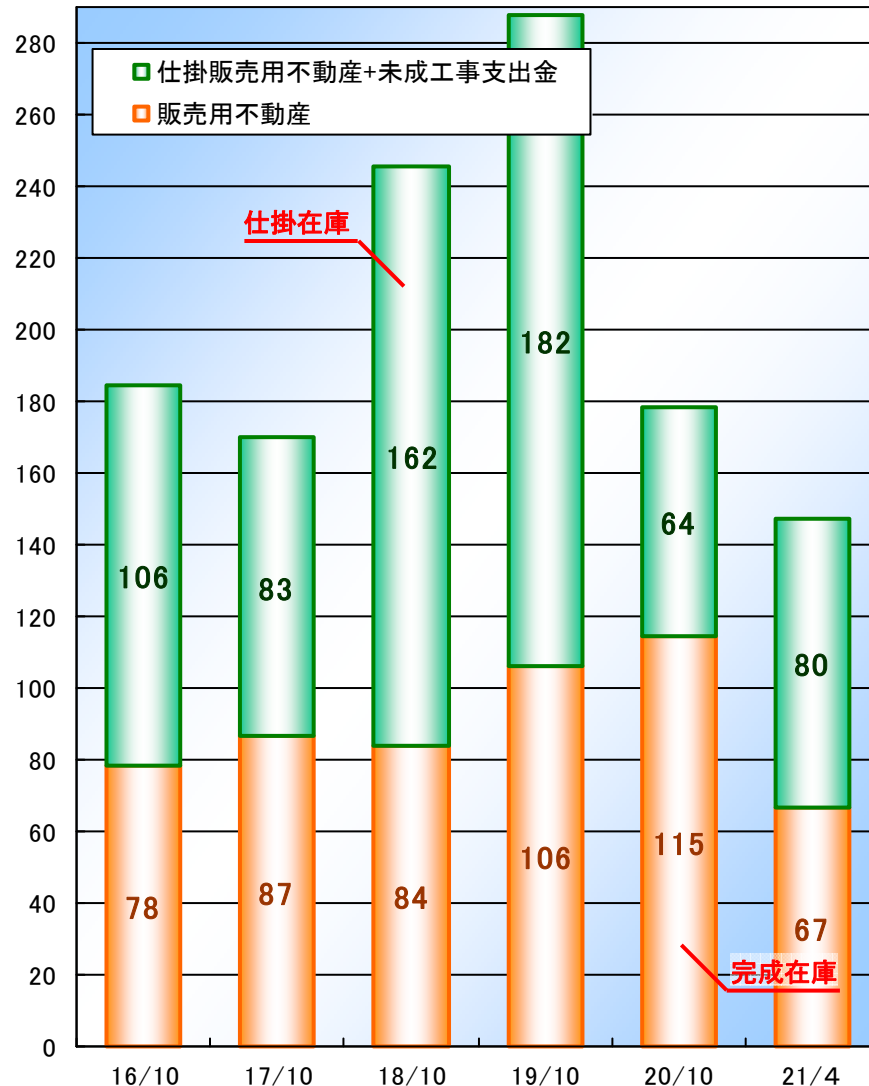
- 下半期や来期以降の販売棟数拡大には、良質な在庫を確保することが必要
 - ▶ 効率化、人材育成 → 仕入棟数の増加
 - ・ 仕掛販売用不動産：6,844百万円
(前期末比 +23.3% 増加)
 - ・ 未成工事支出金：1,188百万円
(前期末比 +41.4% 増加)

◆完成在庫の販売促進

＜前期＞完成在庫が増加傾向

- 引き続き完成在庫の早期販売に注力
 - ▶ 回転率向上、売上高の確保
 - ▶ 健全な在庫状況の維持
 - ・ 販売用不動産：6,675百万円
(前期末比 △41.7% 減少)

(単位:億円) 棚卸資産残高の推移

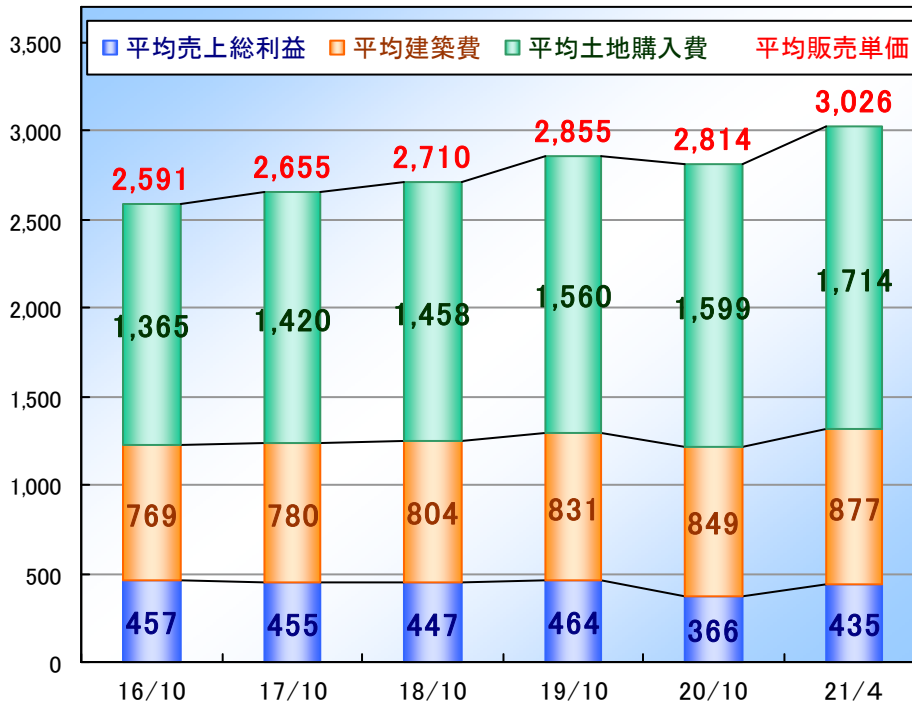


2.5 戸建分譲の取組み・成果-3

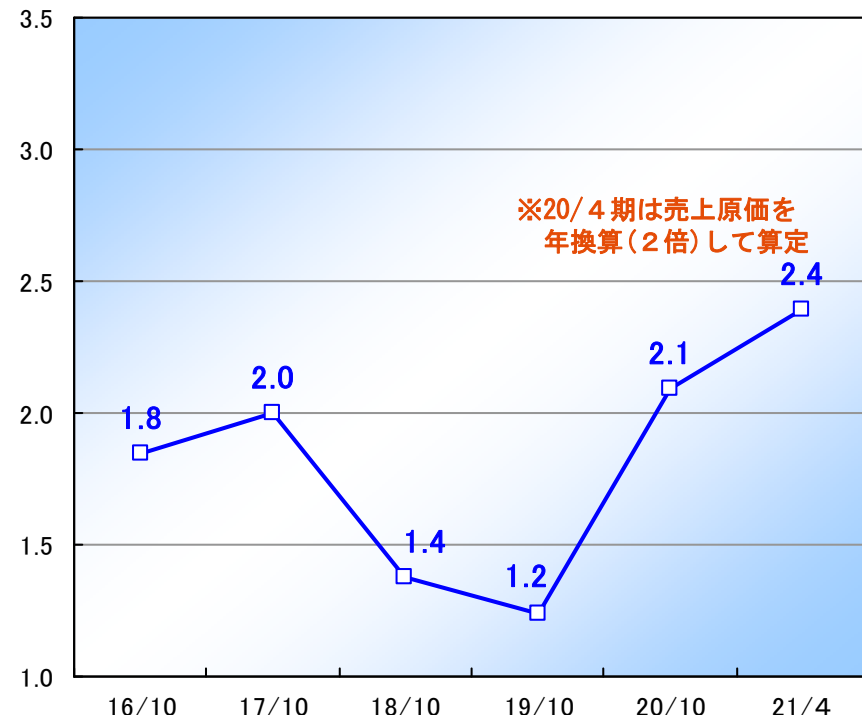
◆ 建築コストの適正化、工程管理の強化

- 外注業者不足などにより上昇していた建築コストの適正化への取り組み
 - ▶ 協力業者の開拓、仕様・設備等の見直しなどを継続 → 着工ベースでは約10万円ダウン
 - ▶ グリーン住宅ポイント制度への対応など、品質面は向上
- 建物完成までの工期は、ほぼ正常化 → 在庫回転率の向上に寄与。施工棟数の増加が課題
- * ウッドショックの影響
 - ・ 4月着工以降、プレカット材の価格上昇。足許では地域により 30~50万円/棟 程度の影響。
 - ・ 当期の業績への影響は限定的。平均販売単価上昇や他のコストダウンでの影響緩和も見込む。
 - ・ 現状水準の上棟数は当面維持できる見込み。土地分譲も活用して販売棟数確保を目指す。

(単位:万円) 平均土地購入費・建築費・売上総利益の推移
※ 土地分譲は除く



(単位:回) 在庫回転率(売上原価/棚卸資産)の推移

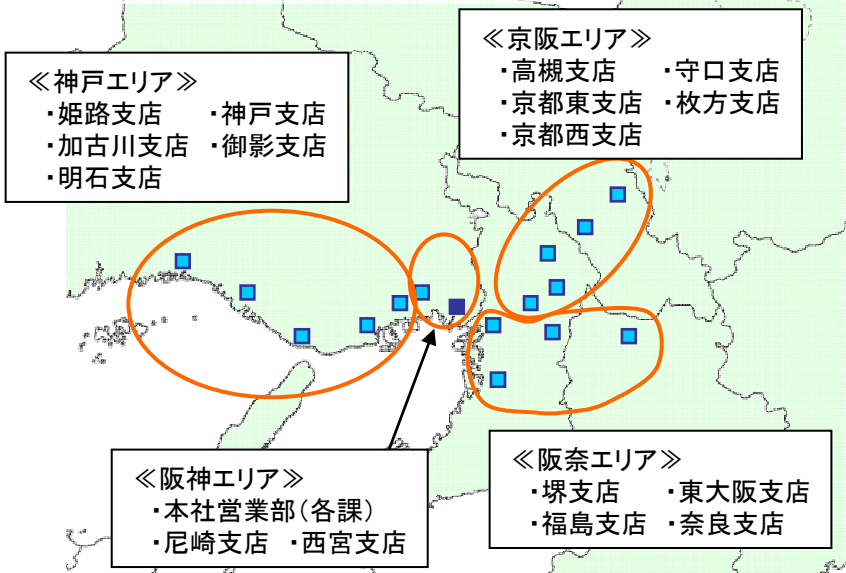


2.6 戸建分譲の取組み・成果-4

◆人材の確保、育成

- ◆ 2021年4月 ファースト住建新卒入社：31名（営業14名、工事17名）（前年：26名、+19.2%）
- 2課以上の体制をとる支社・支店を拡大
 - ▶ 本社営業部（4課）、首都圏、東海（2→3課）、加古川、西宮、堺、広島東、名古屋、東大阪
- 若手社員を積極的に支店長・所属長へ登用
- アオイ建設：支店開設を準備中

《近畿》 (京都・大阪・兵庫・奈良)



《東海支社》 (愛知県)



《広島エリア》 (広島県)



《首都圏支社・アオイ建設》 (埼玉県・千葉県・神奈川県)



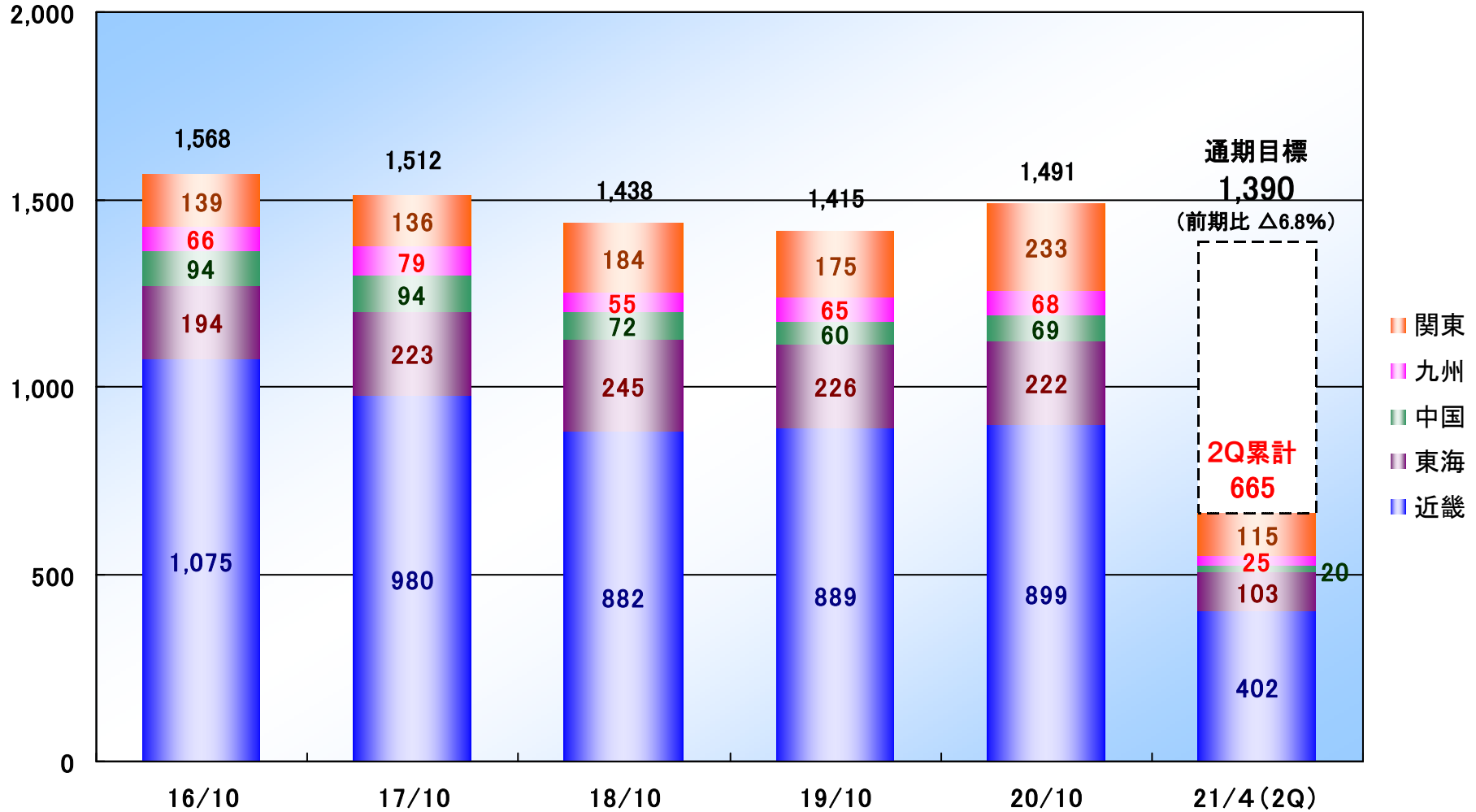
《福岡支店》 (福岡県)

| | | | |
|------------------------|------------------------|--------------------------|--|
| 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 (※2021年6月11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

- 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
 - ▶ 新しい生活様式への住宅需要（書斎、玄関横洗面 etc.）
 - ▶ 大規模分譲地へモデルハウス設置（京都府八幡市）→ 建築条件付土地分譲からの受注
- 景気の落ち込み、不動産業者からの受注減少などにより、販売棟数は減少

請負工事（注文住宅）の販売実績

| | <当四半期> 2021年4月期 | | （前年同期） 2020年4月期 | | （前期通期） 2020年10月期 | |
|-----------|--------------------|--------|--------------------|--------|---------------------|----------|
| 請負工事 販売実績 | 25棟 | 482百万円 | 43棟 | 911百万円 | 75棟 | 1,539百万円 |
| ファースト住建 | 8棟 | 116百万円 | 15棟 | 236百万円 | 27棟 | 432百万円 |
| アオイ建設 | 17棟 | 365百万円 | 28棟 | 674百万円 | 48棟 | 1,107百万円 |

ファーストタウン京都八幡モデルハウス



これからの家族に嬉しい♪
 みんなが安心・快適に、健康に暮らすための新しいアイデアや素材へのこだわりがいっぱい♪

●コロナ対策●
自動水栓
 タッチレスだから手を汚さず衛生的!

●コロナ対策●
光触媒壁材
 除菌・抗菌・抗ウイルス・防臭と幅広い効果がある壁材を採用。

家事動線
 一緒に料理も楽しい♪お洒落なアイランドキッチン洗面⇄キッチンの水回りの家事動線を確保。

●コロナ対策●
玄関手洗い
 玄関横のSCLに手洗い場を設置、家に帰ってすぐに手洗いができます。

耐震等級3
 制震システムも組み合わせてより安心に。

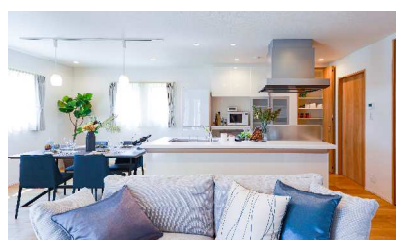
★オール電化仕様
 ワークルーム
 在宅ワークも安心でより快適に。

吹抜け
 明るく開放感のある空間。

収納
 SCL・WCL・納戸、各お部屋CLなど、収納力がバツグン。お部屋がいつもスッキリ♪

ZEH住宅
 使うエネルギー — 断熱+省エネ+創エネ ≤ 0

1階床面積: 63.18㎡ (19.11坪)
 2階床面積: 54.27㎡ (16.41坪)
 総床面積: 117.45㎡ (35.52坪)



◆ マンション事業

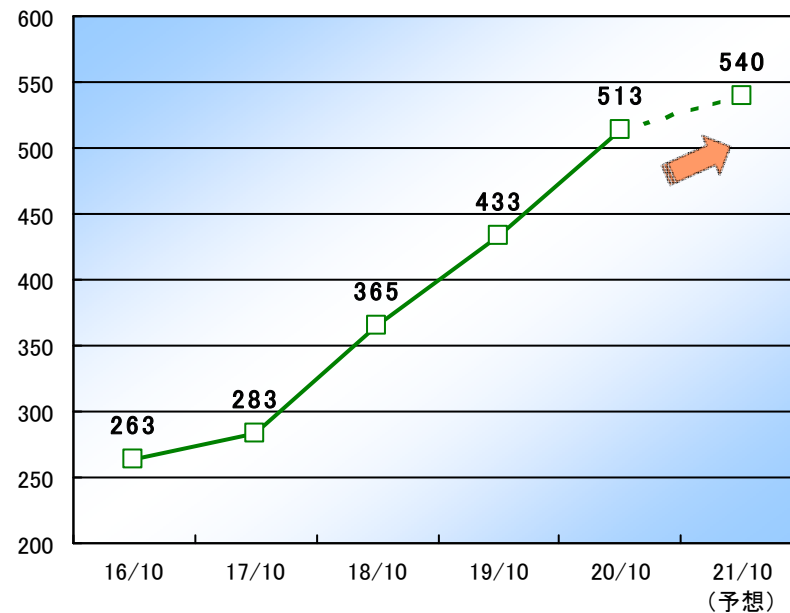
- 賃貸収益の拡大 **収益基盤強化 = 安定的なキャッシュ・フローを確保**
 - ▶ 前期取得の建築用地 2 件にマンション及び木造集合住宅(自社建築)を建築。
- リノベーション分譲案件の仕入・販売
 - ▶ 販売実績：8戸 178百万円(前年同期は販売実績なし)
 - ▶ 当第2四半期末在庫：区分所有12戸、1棟[19戸]

ラ・カーサ・フェリーチェ阪神尼崎



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、%) | 2021/4時点 進捗率 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 売上高 | 43,593 | 42,600 | △993 (△2.3%) | 48.9% |
| 営業利益 (営業利益率) | 2,644 (6.1%) | 3,100 (7.3%) | +455 (+17.2%) | 47.3% |
| 経常利益 (経常利益率) | 2,579 (5.9%) | 3,000 (7.0%) | +420 (+16.3%) | 48.3% |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 (当期純利益率) | 1,670 (3.8%) | 1,900 (4.5%) | +229 (+13.7%) | 49.9% |
| 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



(参考) 経営の基本方針



当社の企業理念

- 住宅作りにおいて、社会へ貢献する
- より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供することで社会へ貢献する
- 人を育て、健全経営を行ない、社会へ貢献する

当社は将来にわたって建売分譲住宅事業に特化し、品質本意の総合ディベロッパーとして

- ① 「地域に根ざした暮らし重視の住まい」
- ② 「街の景観を形成する美しい住まい」
- ③ 「基礎・構造の確かな安心の住まい」
- ④ 「先端技術による居住性の高い住まい」

戸建事業

＜戸建分譲（建売分譲）＞＝当社の主力

- ▶ 住宅一次取得者層が主なターゲット
(敷地:30坪程度、建延面積:28~29坪程度、間取:4LDK)
- ▶ 小規模現場、建売方式など、資金効率を重視した
ビジネスモデルを構築
- ▶ スケールメリットを生かした競争力のある販売価格設定

＜請負工事（注文住宅）＞

- ▶ 2010年11月 注文住宅課を設置
- ▶ 戸建分譲とは異なる土地所有者や建替えなどの需要を開拓
- ▶ 自由設計など多様なニーズに対応

マンション事業

<新築マンション>

- ▶ 戸建分譲同様、住宅一次取得者への販売が中心
- ▶ 戸建事業に比べてリスクが大きいいため、市場動向を見ながら慎重に判断

<リノベーション・マンション>

- ▶ 1戸単位で仕入れ、内装を近代的にリニューアルして販売
- ▶ 将来のリノベーション市場拡大に備えてノウハウを蓄積

<賃貸マンション等>

- ▶ 住宅需要の変化に対応し、安定的なキャッシュ・フローの確保と事業基盤の強化を目的に収益物件を保有

その他

<特建事業>

- ▶ 木造建築のノウハウを活用した木造集合住宅やリフォームなど工事請負業務

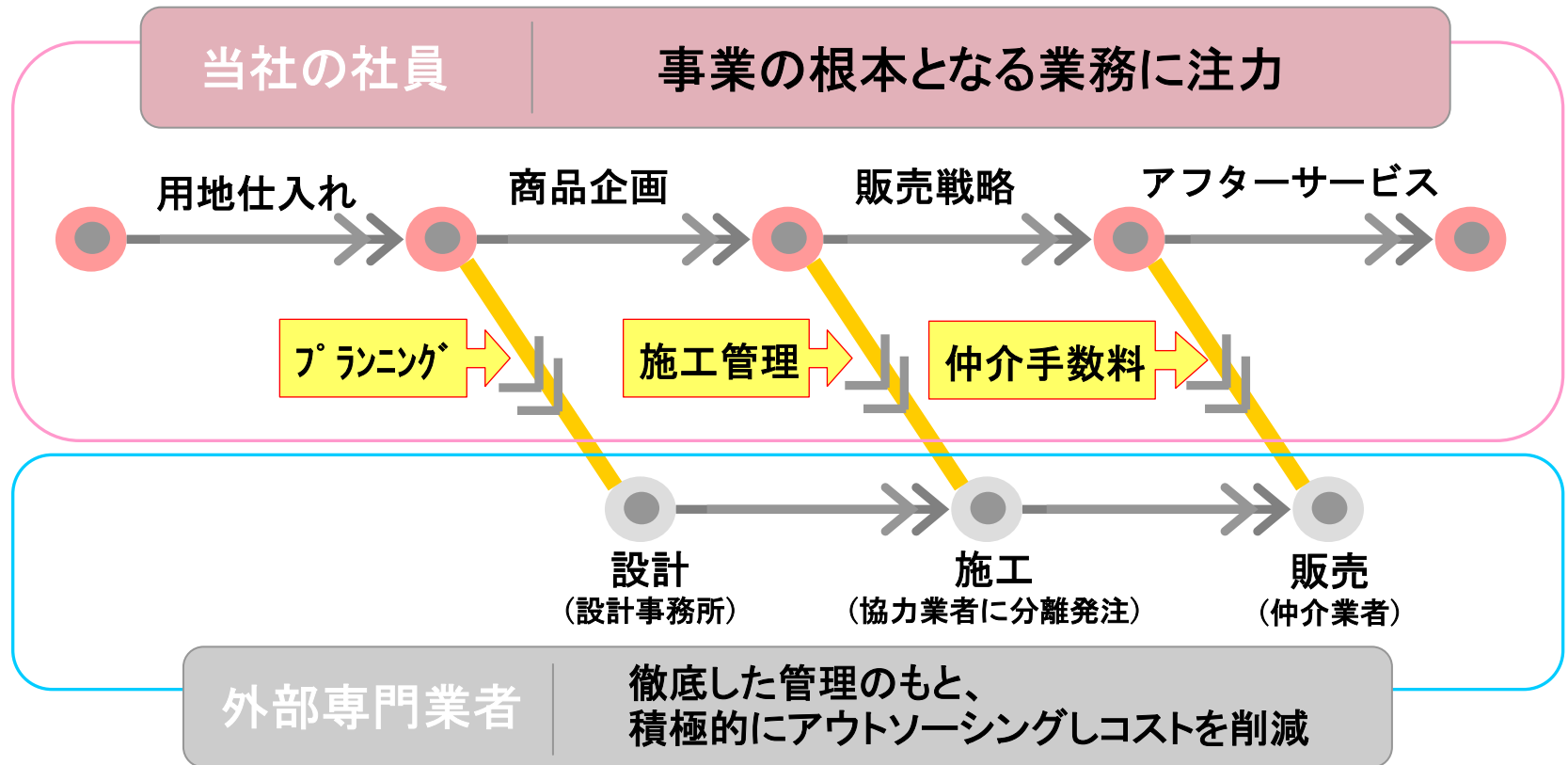
“より良い住宅を、若いファミリー層にもお求めやすい価格で提供”

→ 無駄を省き、コスト削減を徹底することを重視



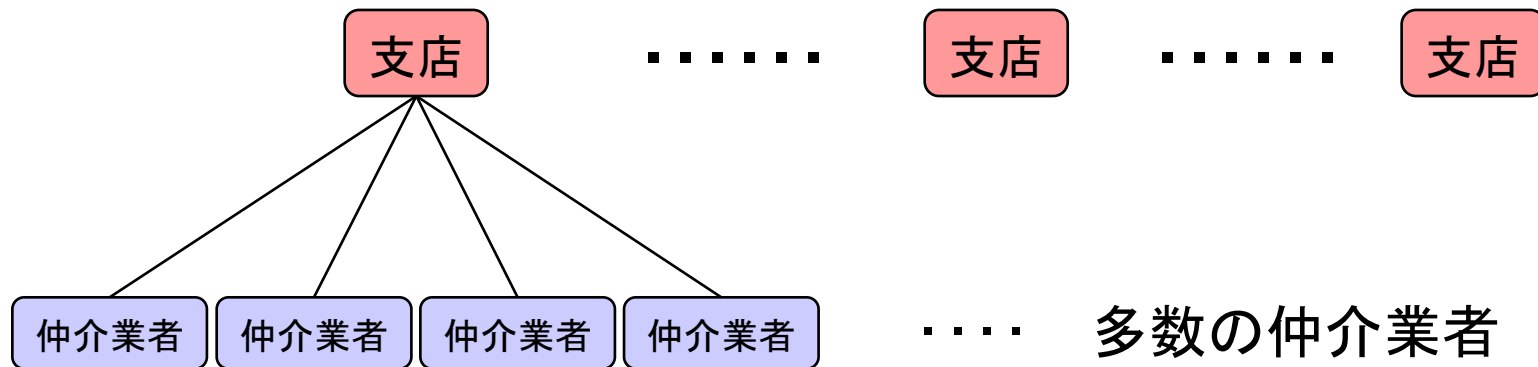
- ◆ アウトソーシングを積極的に活用することで、少数精鋭の効率的な経営体制を構築
- ◆ 地域に密着した営業活動により、顧客ニーズを的確に捉え、また用地情報の収集能力も向上
- ◆ 資金効率を高めることで、収益力と健全性を維持・向上

● 外部への業務委託（アウトソーシング）の活用



- 販売活動や建築工事に外部のリソースを活用することで、人件費や設備投資等を抑制

● 地域に密着した営業活動



- 各地域に展開した支店が、地元仲介業者とのネットワークを構築
- 販売面では仲介業者の幅広いリソースが活用でき、さらに広告宣伝費が抑制できる
- 土地仕入の面でもネットワークを活用
- 各地域に応じた顧客ニーズを、地元仲介業者から入手できる

● 資金効率を重視し、回転率を高める

【事業サイクル短縮のための戦略】

- 1棟～5棟程度の小規模案件が中心（1現場平均2～3棟）
⇒ 大規模開発に比べ、造成工事や各種許認可等の期間が短く、速やかに建物の着工ができる
- 建売方式とすることで、建物完成（＝売上）までの期間を短縮
- 建物工事は標準工期により管理（2階建ての場合75日）
- 建物完成までに早期成約できるように、魅力ある商品企画と価格設定に注力
- 完成後3ヶ月までに売り切ることを原則



回転率の目標水準 = 年3回転

◎ 当社の強み

- ✓ 高い財務健全性
- ✓ スケールメリットを生かした価格競争力
- ✓ 事業サイクルの短さにより高い回転率と地価変動リスクの低減が可能
- ✓ アウトソーシングを活用した効率経営
- ✓ 地域仲介業者とのネットワークによる情報力

社名 : ファースト住建株式会社 - First Juken Co., Ltd.-
設立 : 1999年7月 (於 : 兵庫県加古川市)
本社 : 兵庫県尼崎市東難波町五丁目6番9号

| | |
|---------|--------------------------|
| 代表者 | 代表取締役社長 中島 雄司 |
| 資本金 | 1,584百万円 (2021年4月末現在) |
| 発行済み株式数 | 16,901,900株 (2021年4月末現在) |
| 連結総資産 | 47,163百万円 (2021年4月末現在) |
| 連結純資産 | 35,135百万円 (2021年4月末現在) |
| 連結売上高 | 43,593百万円 (2020年10月期) |
| 連結経常利益 | 2,579百万円 (2020年10月期) |
| 連結従業員数 | 396名 (2021年4月末現在) |
| 事業内容 | 戸建分譲、請負工事、マンション分譲・賃貸、その他 |
| 連結子会社 | アオイ建設株式会社 (相模原市南区) |

柔軟な発想による家づくり

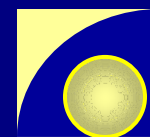


コンピュータや通信技術といった現代文明の進化が私たちの暮らしを彩り、ライフスタイルさえも大きく変えようとしています。

住まいという暮らしの器は、時代とともに、進化しつづけるものといえます。

そしてその変化をいち早く受けとめ、先端の居住性能をどのように構築していくか。

私たちは既製概念にとらわれない柔軟な発想で質の高い暮らしをいつも追求していきます。



ファースト住建株式会社

注：当資料に記載された内容は、2021年6月11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。