

2017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)

2017年6月9日

注：当資料に記載された内容は、2017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. 2017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. 2017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 = 200億63百万円（前年同期比 +2.0%）

- ▶ 主力の戸建分譲の販売棟数は、前年同期に比べて微減となったが、平均販売単価の上昇により、前年同期比 +2.0%の増収を達成。

＜販売棟数実績＞

《戸建分譲》前年同期：745棟 → 当四半期：737棟（△1.1%）

◆ 経常利益 = 20億85百万円（前年同期比 +8.2%）

- ▶ 利益率は、前期からの良好な水準が継続。

前年同期比 +8.2%の増益を達成。

《売上総利益率》前年同期：17.7% → 当四半期：18.2%（+0.5pt）

《経常利益率》前年同期：9.8% → 当四半期：10.4%（+0.6pt）

【B/S】

◆ たな卸資産

- ▶ 分譲用地仕入は厳しい環境ながら、在庫水準は前期末水準を維持。

＜たな卸資産 内訳＞

《完成在庫》前期末：7,830百万円 → 当四半期末：7,689百万円（△1.8%）

《仕掛在庫》前期末：10,632百万円 → 当四半期末：10,765百万円（+1.2%）

※ 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)

		2016/4 2Q累計	2016/11 ~2017/1 (1Q)	2017/2 ~2017/4 (2Q)	2017/4 2Q累計	前年同期比 増減率	期初予想	
							2Q予想値(予想比)	
売	上 高	19,679	8,323	11,740	20,063	+2.0%	21,100	(△4.9%)
	戸建事業							
	戸建分譲	19,091	7,987	11,429	19,416	+1.7%	—	—
	請負・その他	452	265	239	505	+11.7%	—	—
	マンション事業	123	69	69	138	+12.4%	—	—
	特建事業	10	—	—	—	△100.0%	—	—
	その他	2	1	1	2	+17.8%	—	—
売	上総利益	3,479	1,572	2,075	3,647	+4.8%	—	—
販	管 費	1,514	704	819	1,524	+0.6%	—	—
営	業 利 益	1,965	867	1,255	2,123	+8.1%	2,100	(+1.1%)
経	常 利 益	1,927	850	1,234	2,085	+8.2%	2,050	(+1.7%)
税	引 前 純 利 益	1,927	850	1,234	2,085	+8.2%	—	—
当	期 純 利 益	1,281	583	845	1,429	+11.6%	1,400	(+2.1%)
1	株 当 たり 当 期 純 利 益	92.37円	42.07円	60.97円	103.04円	+11.6%	100.93円	(+2.1%)
利	益 率							
	売上総利益率	17.7%	18.9%	17.7%	18.2%	+0.5pt	—	—
	経常利益率	9.8%	10.2%	10.5%	10.4%	+0.6pt	9.7%	(+0.7pt)
販	戸 建 分 譲	745棟	303棟	434棟	737棟	△1.1%	790棟	(△6.7%)
売	請 負 工 事	34棟	19棟	17棟	36棟	+5.9%	—	(—)
棟	マ ン シ ョ ン 分 譲	—	—	—	—	—	—	(—)
数	リ ノ ベ ー シ ョ ン	—	—	—	—	—	—	(—)
	特 建 事 業	1件	—	—	—	—	—	(—)

1.3 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、％）

		2016/4期	2017/4期	増減額	（増減率）
戸建分譲	売上高	19,091	19,416	+325	(+1.7%)
	売上総利益	3,266	3,411	+145	(+4.5%)
	売上総利益率	17.1%	17.6%	+0.5pt	
請負工事	売上高	379	436	+57	(+15.1%)
	売上総利益	92	105	+13	(+14.9%)
	売上総利益率	24.3%	24.2%	△0.1pt	
マンション分譲・ リノベーション	売上高	—	—	—	(—)
	売上総利益	—	—	—	(—)
	売上総利益率	—	—	—	
不動産賃貸	売上高	125	141	+15	(+12.5%)
	売上総利益	45	61	+16	(+35.6%)
	売上総利益率	36.2%	43.6%	+7.4pt	
特建事業	売上高	10	—	△10	(△100.0%)
	売上総利益	3	—	△3	(△100.0%)
	売上総利益率	30.2%	—	—	
その他	売上高	73	68	△4	(△6.2%)
	売上総利益	73	68	△4	(△6.2%)
	売上総利益率	100.0%	100.0%	—	
合計	売上高	19,679	20,063	+383	(+2.0%)
	売上総利益	3,479	3,647	+168	(+4.8%)
	売上総利益率	17.7%	18.2%	+0.5pt	

- ◆ 戸建分譲の売上総利益率は、前年同期に比べて+0.5pt 上昇。
- ◆ 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。

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、％）

		2016/4	2017/4	売上高構成比	前年同期比 増減率
関東	埼玉県	35	35	4.8%	±0.0%
	千葉県	35	23	3.1%	△34.3%
	東京都	—	1	0.1%	—
	（関東計）	70	59	8.0%	△15.7%
東海	愛知県	84	102	13.8%	+21.4%
近畿	滋賀県	29	29	3.9%	±0.0%
	京都府	48	42	5.7%	△12.5%
	大阪府	156	145	19.7%	△7.1%
	兵庫県	204	219	29.7%	+7.4%
	奈良県	79	59	8.0%	△25.3%
	（近畿計）	516	494	67.0%	△4.3%
中国	広島県	41	46	6.3%	+12.2%
	山口県	1	—	—	△100.0%
	（中国計）	42	46	6.3%	+9.5%
九州	福岡県	33	36	4.9%	+9.1%
合計		745	737	100.0%	△1.1%

- ◆ 棟数ベースでは、前年同期から微減にとどまった。
- ◆ 期初に想定した2Q累計販売棟数 790棟に対しては 53棟下回った（予想比 △6.7%）。

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、%）

		2016/4	2017/4	売上高構成比	前年同期比 増減率
関東	埼玉県	1,159	1,170	6.0%	+0.9%
	千葉県	938	635	3.3%	△32.3%
	東京都	—	31	0.2%	—
	（関東計）	2,097	1,836	9.5%	△12.5%
東海	愛知県	2,217	2,824	14.5%	+27.4%
近畿	滋賀県	673	659	3.4%	△2.1%
	京都府	1,230	1,057	5.5%	△14.0%
	大阪府	4,255	4,215	21.7%	△0.9%
	兵庫県	4,963	5,415	27.9%	+9.1%
	奈良県	1,714	1,300	6.7%	△24.1%
	（近畿計）	12,837	12,649	65.2%	△1.5%
中国	広島県	1,082	1,189	6.1%	+9.8%
	山口県	24	—	—	△100.0%
	（中国計）	1,107	1,189	6.1%	+7.4%
九州	福岡県	831	917	4.7%	+10.4%
合計		19,091	19,416	100.0%	+1.7%

◆ 金額ベースでは、前年同期を上回る実績を達成。

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、％）

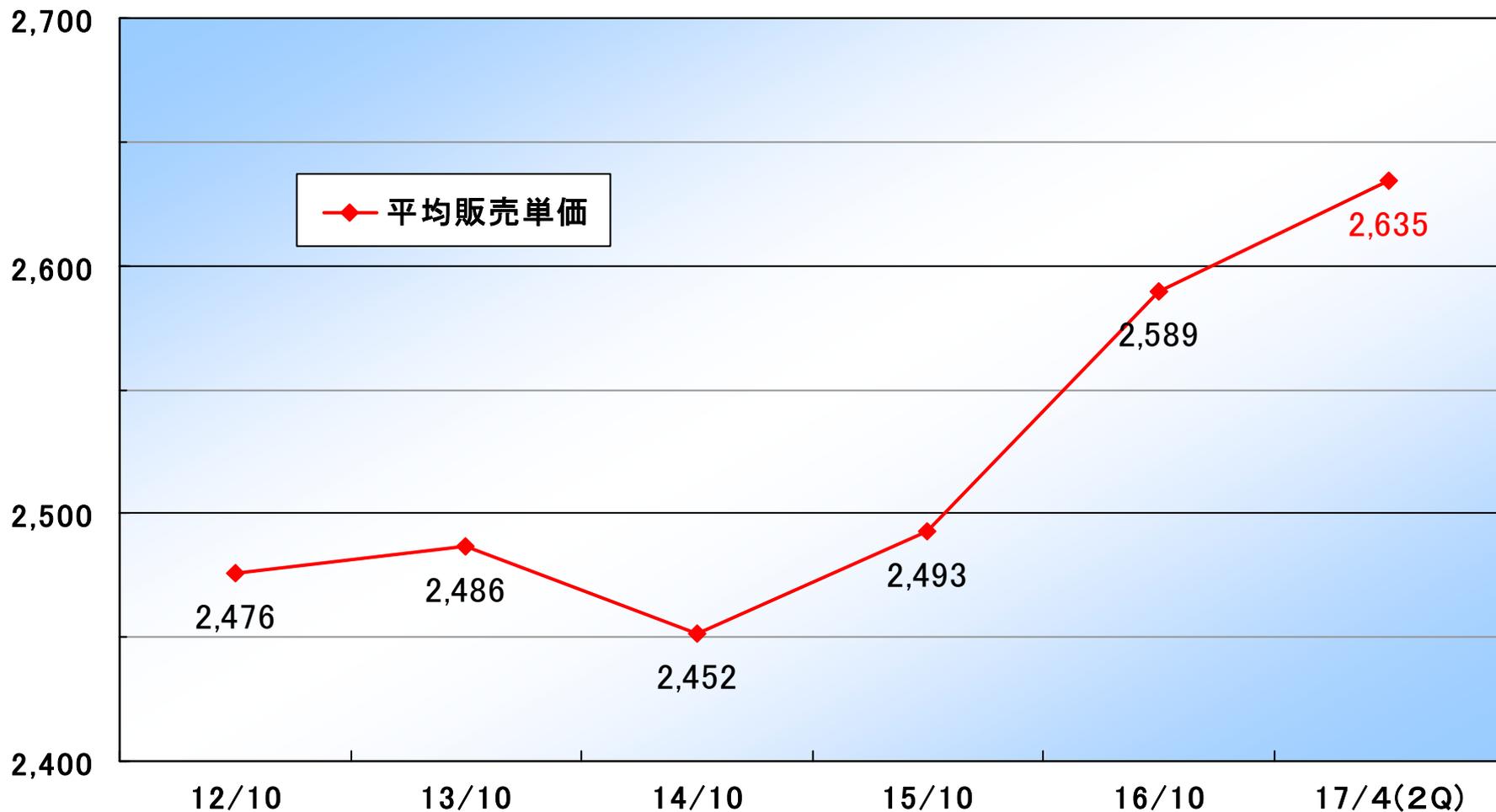
		2016/4	2017/4	対平均比	前年同期比 騰落率
関東	埼玉県	3,314	3,343	126.9%	+0.9%
	千葉県	2,680	2,762	104.8%	+3.0%
	東京都	—	3,134	118.9%	—
	（関東計）	2,997	3,113	118.2%	+3.9%
東海	愛知県	2,640	2,769	105.1%	+4.9%
近畿	滋賀県	2,323	2,275	86.4%	△2.1%
	京都府	2,563	2,519	95.6%	△1.7%
	大阪府	2,728	2,907	110.3%	+6.6%
	兵庫県	2,433	2,473	93.9%	+1.6%
	奈良県	2,171	2,205	83.7%	+1.6%
	（近畿計）	2,488	2,561	97.2%	+2.9%
中国	広島県	2,641	2,585	98.1%	△2.1%
	山口県	2,456	—	—	—
	（中国計）	2,637	2,585	98.1%	△2.0%
九州	福岡県	2,518	2,549	96.8%	+1.2%
全体		2,563	2,635	100.0%	+2.8%

◆ 販売単価は、仕入の厳選・商品力強化などの取り組みの成果によって、前年同期より2.8%上昇。

1.7 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)



1.8 販売の状況（請負・マンション）

その他の販売実績（2017/4実績）

（注：単位は百万円、%）

	2016/4 売上高	2017/4 売上高	売上高 構成比	前年同期比 増減率
請負工事	379	436	2.2%	+15.1%
マンション分譲	—	—	—	—
不動産賃貸	125	141	0.7%	+12.5%
特建事業	10	—	—	△100.0%
その他	73	68	0.3%	△6.2%
合計	588	646	3.2%	+9.9%

- ◆ 請負工事の販売棟数は、前年同期 34棟、当四半期 36棟（前年同期比 +5.9%）。
- ◆ マンション分譲は、2018年10月期（来期）竣工予定のプロジェクト1件が進捗中。
- ◆ 不動産賃貸では、当第2四半期中の新規取得・新設物件はないが、前期中の新設物件などが売上高の増加に寄与。

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>	16/10	17/4	増減	<負債・純資産>	16/10	17/4	増減
流動資産	37,337	37,389	+51	負債合計	16,530	15,361	△1,168
現金及び預金	18,491	18,559	+68	支払手形・工事未払金	5,053	4,928	△124
販売用不動産	7,830	7,689	△140	短期有利子負債	7,997	7,169	△828
仕掛販売用不動産	9,061	9,144	+83	長期有利子負債	1,598	1,559	△38
未成工事支出金	1,571	1,620	+49	(有利子負債比率)	(22.4%)	(20.4%)	(△2.0pt)
固定資産	5,446	5,398	△47	純資産合計	26,253	27,426	+1,172
有形固定資産	5,060	5,003	△57	(自己資本比率)	(61.3%)	(64.0%)	(+2.7pt)
資産合計	42,784	42,787	+3	負債・純資産合計	42,784	42,787	+3

◆ 棚卸資産の状況：完成在庫・仕掛在庫ともに、概ね前期末と同水準を維持。

＜在庫棟数＞ ▶ 完成在庫：戸建 349棟（前期末 365棟）、マンション 一戸（前期末 一戸）、請負工事 一棟（前期末 一棟）

▶ 仕掛在庫：戸建 961棟（前期末 973棟）、マンション 74戸^{〔戸数予定〕}（前期末 74戸）、請負工事 20棟（前期末 21棟）

◆ 2017年3月 資本準備金の全額（1,339百万円）をその他資本剰余金へ振替。

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)

	2016/4	2017/4
営業活動による キャッシュ・フロー	△1,715	1,231
投資活動による キャッシュ・フロー	△281	△6
財務活動による キャッシュ・フロー	1,867	△1,157
現金及び現金同等物の 増減額	△129	68
現金及び現金同等物の 期末残高	16,019	17,009

- ◆ 営業キャッシュ・フローの主な内訳は、
税引前当期純利益 2,085百万円、減価償却費 73百万円、未払又は未収消費税等の増減 73百万円、
法人税等の支払 △885百万円、仕入債務の減少 △155百万円。
- ◆ 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 △6百万円。
- ◆ 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 △828百万円、配当金の支払 △291百万円。



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

雇用情勢の着実な改善や世界経済の回復を背景に緩やかな回復基調で推移。
当面、安定的な推移が予想されるが、海外経済や世界情勢等の不安要因も残る。

◆ 不動産相場

地価上昇が続く都市周辺部と、下落が続く郊外地域で二極化傾向が鮮明。
住宅需要が強い地域では用地取得の競争が厳しさを増す。

◆ 金利動向

マイナス金利政策は継続され、住宅ローン金利も引続き超低水準で推移。
投資資金等の不動産市場への流入や今後の金融政策の動向には注意が必要。

◆ 住宅需要

超低金利の環境の下、住宅需要は底堅く推移すると予想される反面、
市場規模は限られており、販売面の競争は激しくなる。

◆ 施工体制・建築コストの動向

建設業界における労働力不足は年々進行しており、引き続き、
大工職人や外注業者の確保は重要な課題の一つ。
労働力確保のために建築コストの上昇も想定される。

2.2 当期の事業展開の基本方針

お客様に選んでいただける住宅造りに創意工夫をもって取り組み、事業拡大と収益基盤の強化を目指す。

戸建分譲

- ◆ 収益性の維持に努めつつ、分譲用地仕入を積極的に推進
- ◆ 施工体制の強化と建築コストのコントロール
- ◆ 商品力の強化、新プランの供給
- ◆ 新規支店開設に向けた人材育成

請負工事(注文住宅)

- ◆ 営業力強化、販売棟数の増加

マンション事業

- ◆ 賃貸収益の拡大
- ◆ マンション分譲プロジェクトの推進

その他

- ◆ 特建事業、土地有効活用の受注獲得
- ◆ 保険・オプション等、ワンストップサービスの充実

2.3 各取組の進捗状況・成果-1

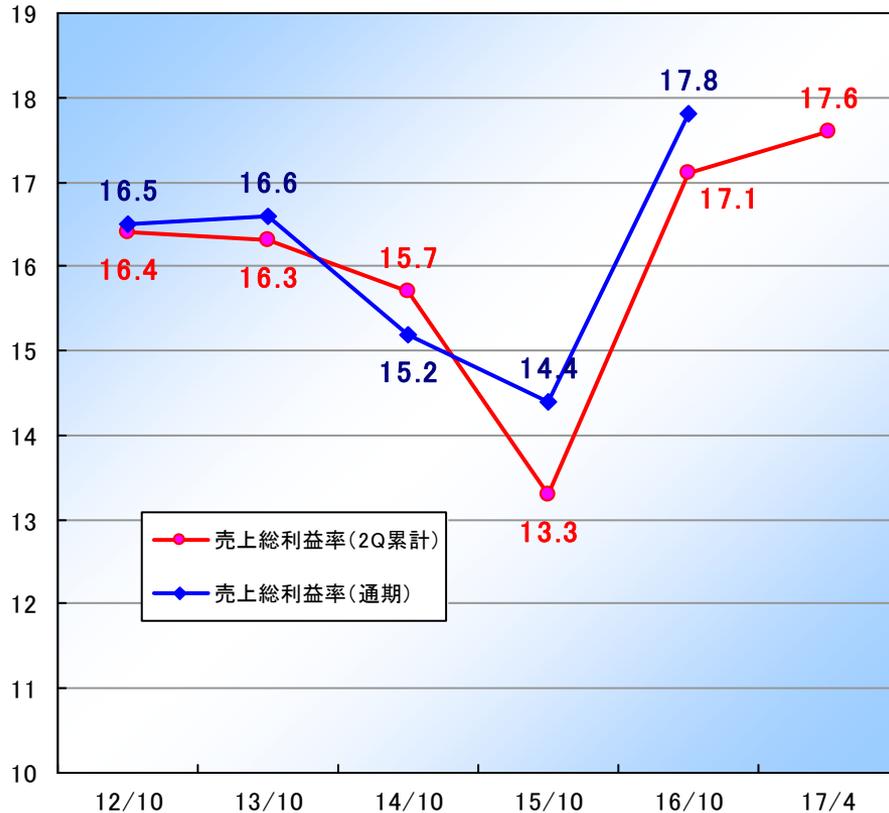
戸建分譲

◆収益性の維持

- 当四半期も高水準の収益性を維持（売上総利益率 17.6% 前年同期比+0.5pt）
 - ▶ 良質な用地+商品力の向上 = 収益性の維持・向上
- 売上総利益額は順調に増加。

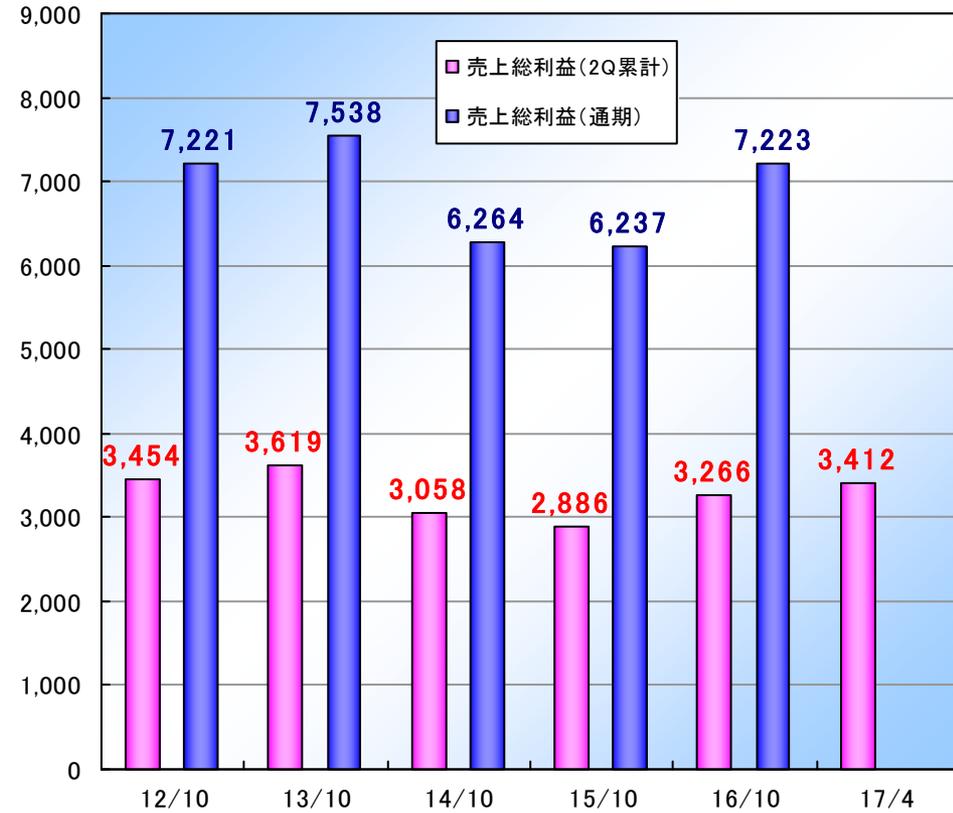
(単位: %)

【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



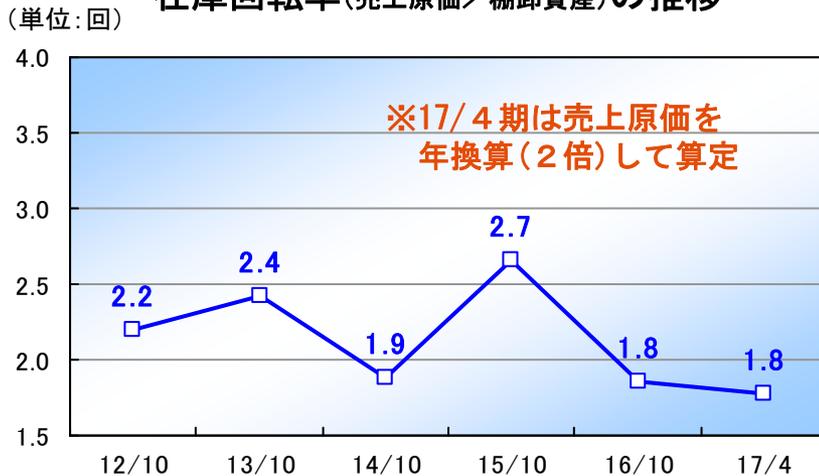
2.4 各取組の進捗状況・成果-2

戸建分譲

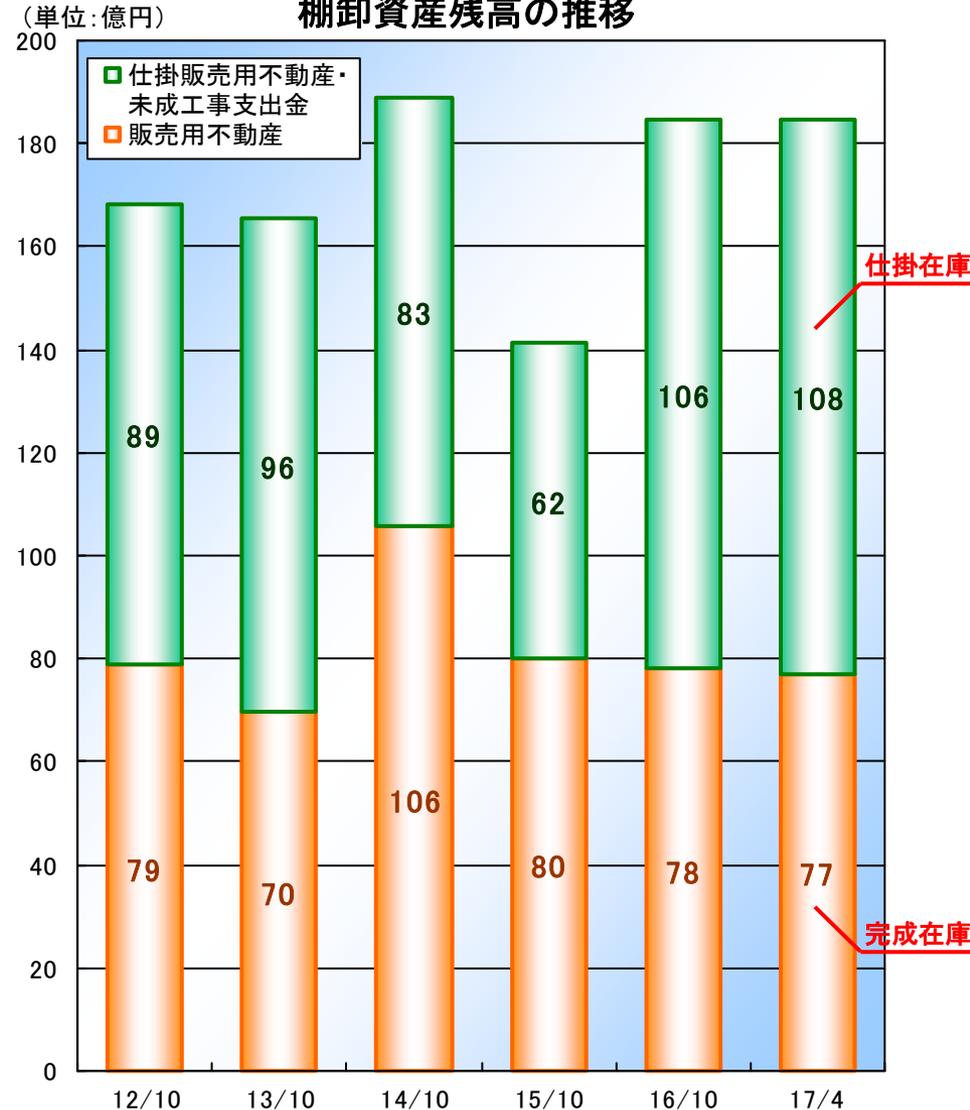
◆分譲用地仕入を積極的に推進

- 分譲用地仕入の競争が厳しい中、当四半期の在庫水準は、前期末並みの維持にとどまる。
- 支社・エリア体制による連携強化を一層推進し、各支店の仕入力の底上げを図る。
- 在庫回転率を向上させるためには、施工体制の強化も必要。

在庫回転率(売上原価/棚卸資産)の推移



棚卸資産残高の推移



2.5 各取組の進捗状況・成果-3

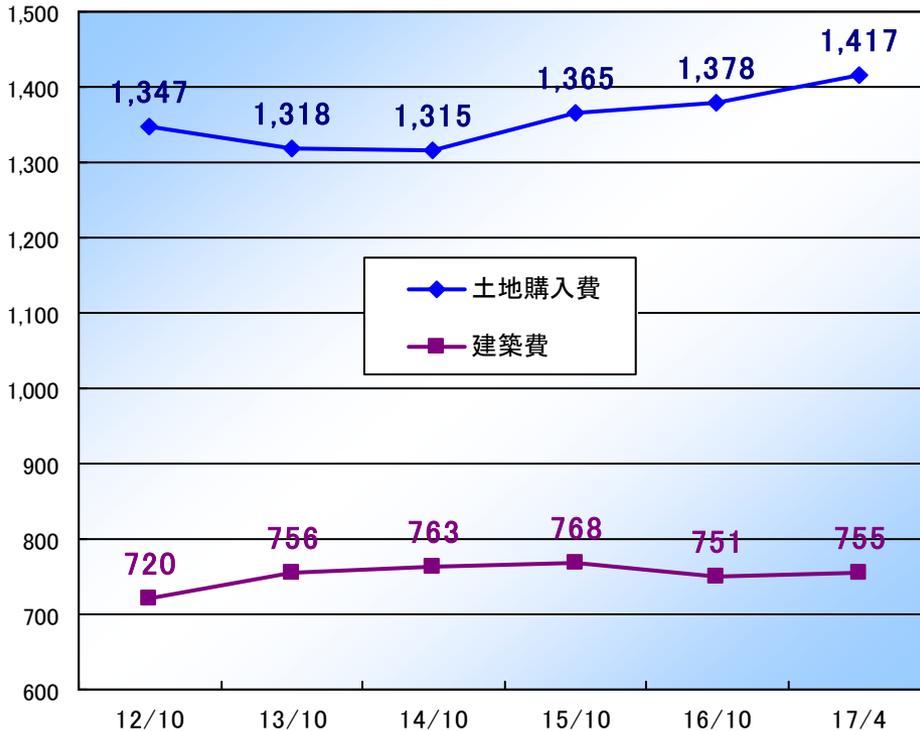
戸建分譲

◆ 施工体制の強化と建築コストのコントロール

- 施工体制の強化
 - ・ 協力業者の新規開拓を徐々に進めているが、十分な施工体制を整えるには、まだ時間を要する見込み。土地分譲も補助的に活用。
- 当期予想には、施工体制の強化に伴う建築コスト上昇などの影響を想定。

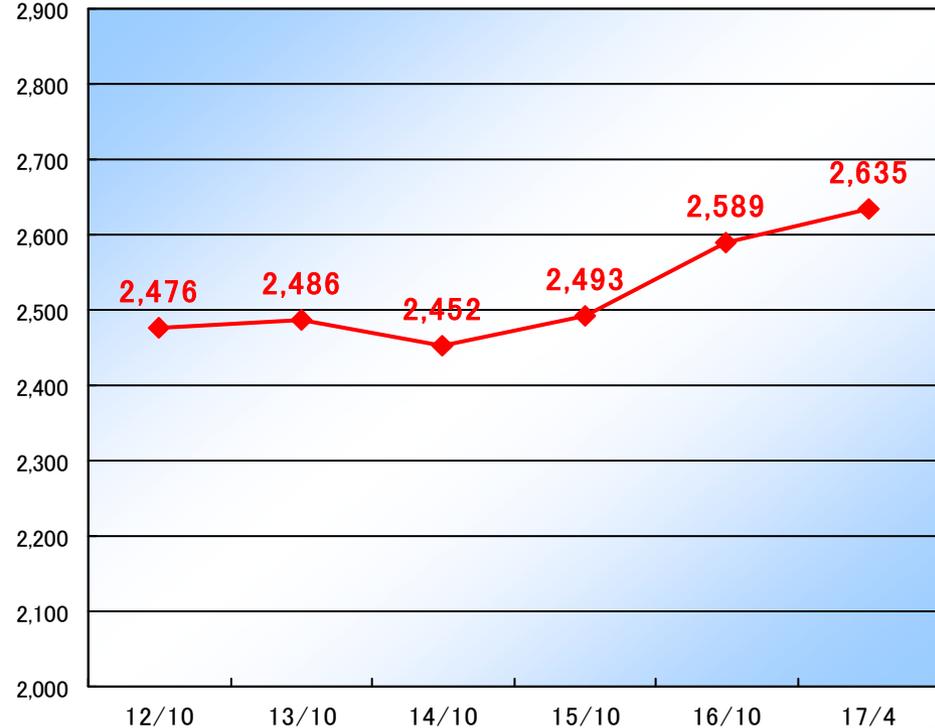
1棟当りの土地購入費・建築費の推移

(単位:万円)



1棟当りの平均販売単価の推移

(単位:万円)



2.6 各取組の進捗状況・成果-4

戸建分譲

◆商品力の強化、新プランの供給

- 前期に協力業者と共同で従来の標準仕様を一新するプランを構築
 - ▶ デザイン性を高め、人気のあるセットプランを標準仕様に盛り込む。
- 当四半期には、順次供給を進めており、他社との差別化を図る。



・モダンなキューブ型の外観



・開放感のある
ペニンシュラ型キッチン
・側面にマガジンラックを設置



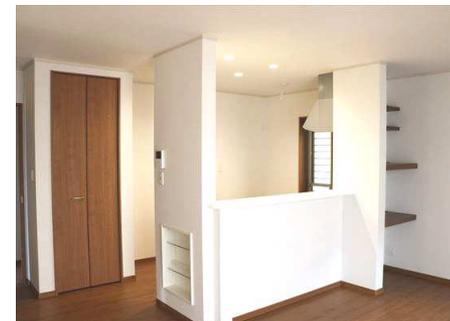
・洗面化粧台グレードアップ



・異なるタイプの屋根形状
・どちらのタイプもストライプ部に
凹凸をつけ、建物の重厚感を演出



・玄関脇にシューズクローク



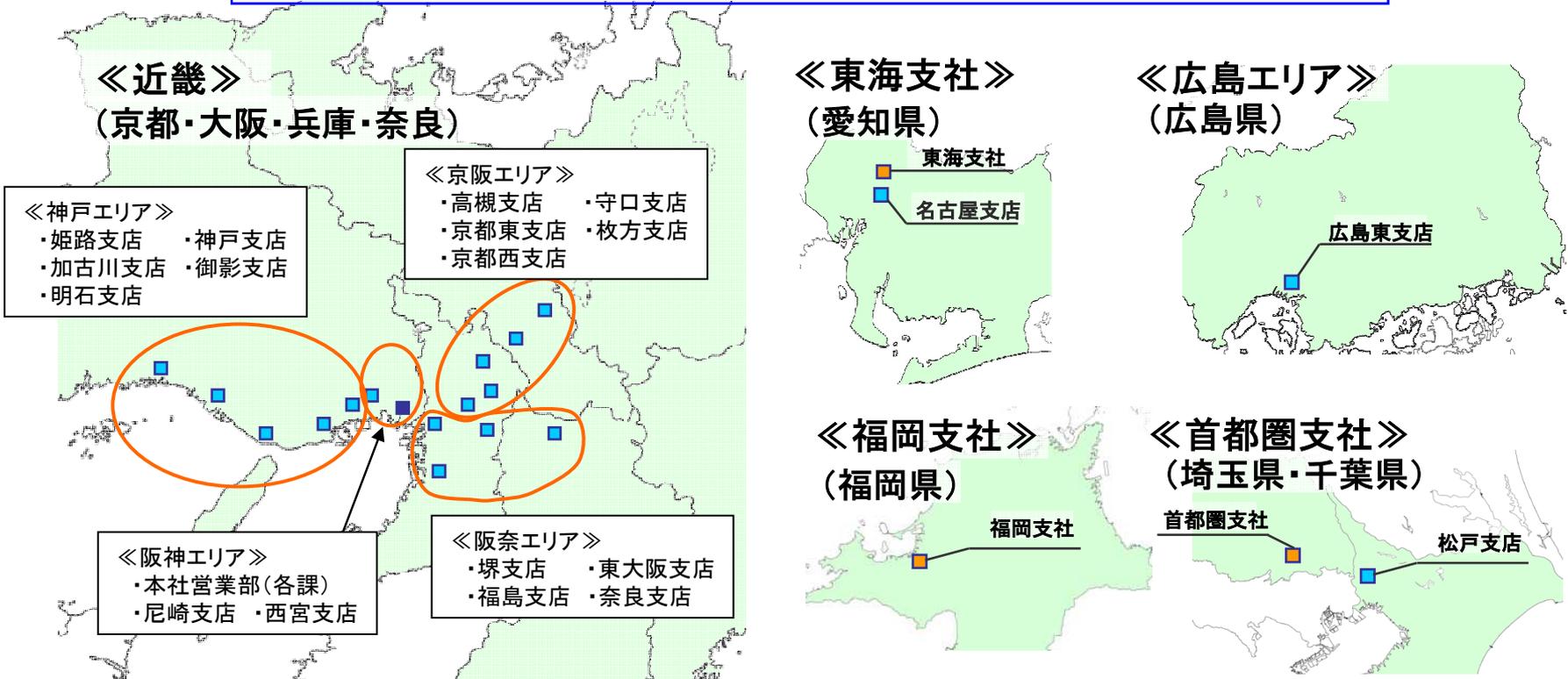
・キッチンのガスコンロ裏には
造り付けのデスク、本棚等
・キッチン後ろには収納を設置

2.7 各取組の進捗状況・成果-5

戸建分譲

◆新規支店開設に向けた人材育成

- 本社、各営業拠点内で複数の課を設置し、人材育成を推進中。
(複数の課を設置している営業拠点)
本社営業部：4課、東海支社：2課、名古屋支店：2課
- 今春は25名の新卒採用を実施（営業14名・工事11名）



(近畿) 17 拠点 (本社・尼崎支店含む)	(東海) 2 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 23 拠点 (※2017年6月9日現在)

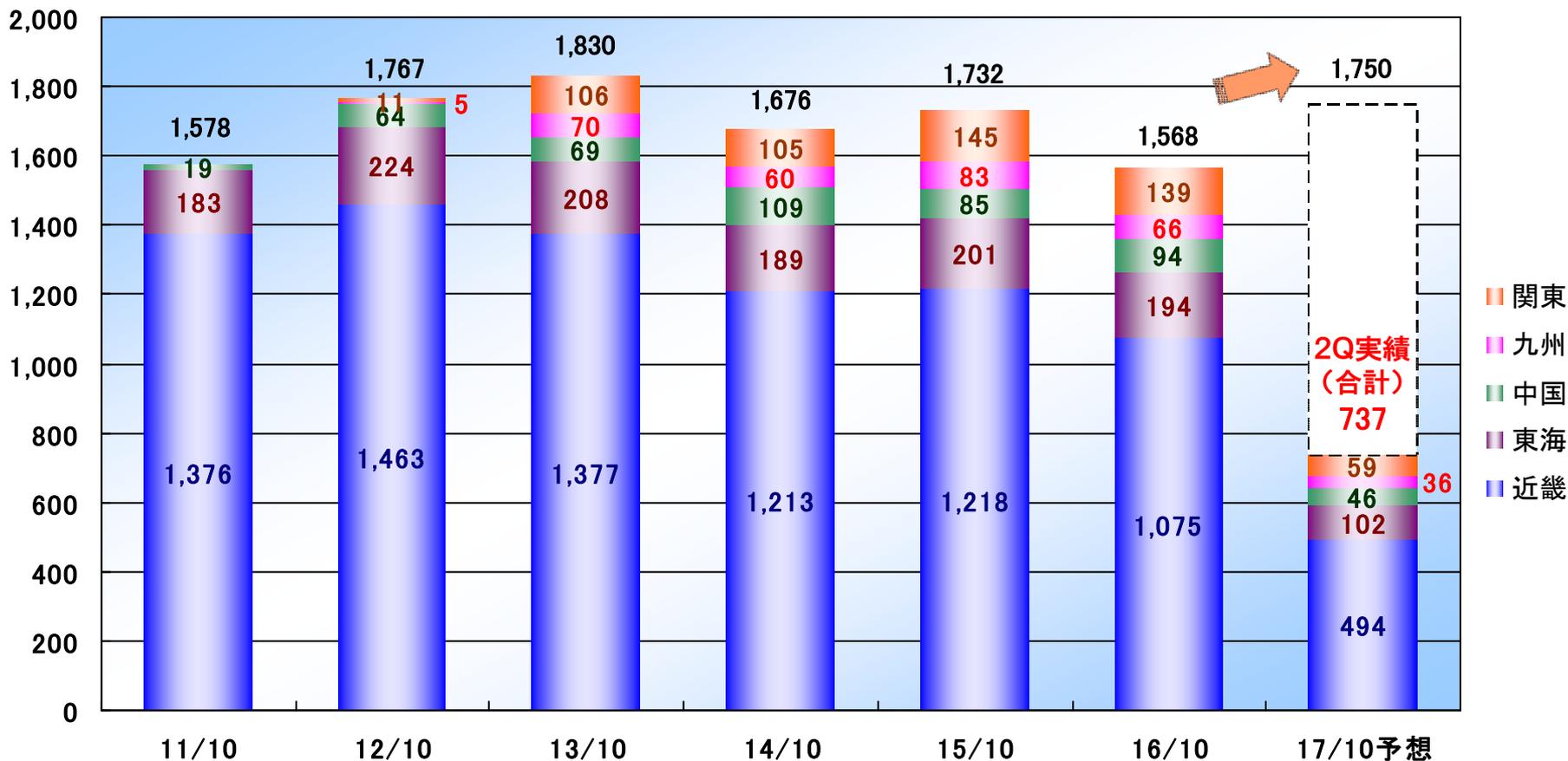
2.8 各取組の進捗状況・成果-6

戸建分譲

2017年10月期の戸建分譲販売棟数目標 = 1,750棟 (進捗率 42.1%)

(単位:棟)

戸建分譲の販売棟数推移



2.9 各取組の進捗状況・成果-7

請負工事 (注文住宅)

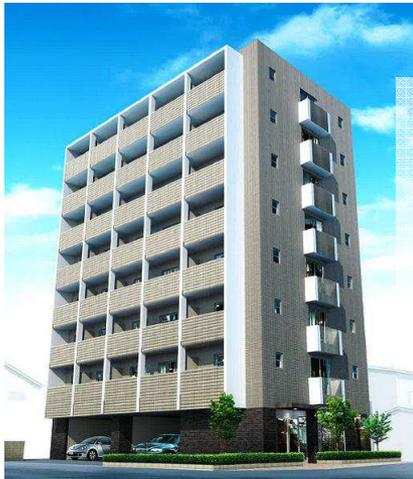
2017年10月期の請負工事販売棟数目標＝90棟(進捗率 40.0%)

- 営業力強化、販売棟数の増加
 - ・ 当四半期の販売(引渡)棟数は36棟と前年同期の34棟から5.9%増加。引き続き営業強化に取り組む。

マンション事業

- 【賃貸収益】中長期的な戦略の一環として、賃貸収益の拡大を継続的に推進中。
 - 兵庫県尼崎市内に収益マンションを建築中 = ファーストエフレシア杭瀬本町
- 【マンション分譲】
 - 2018年秋 新規分譲予定 = 神戸市須磨区 全74戸(予定)

【ファーストエフレシア杭瀬本町】
(賃貸マンション)



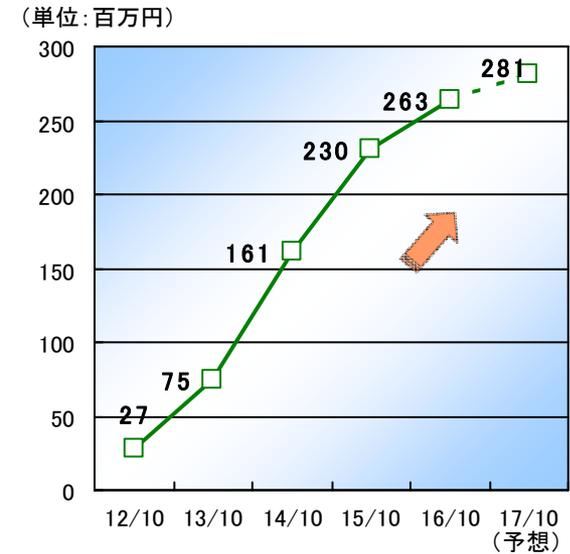
- 2018年春 OPEN予定
- ・ 単身向けマンション
- ・ 兵庫県尼崎市
- ・ 阪神本線杭瀬駅 徒歩4分
- ・ 8階建て全28戸
- ・ RC造

【神戸市須磨区 分譲プロジェクト】



- 2018年秋 竣工予定
- ・ 神戸市須磨区
- ・ JR須磨海浜公園駅 徒歩10分
- ・ 全74戸(予定)

不動産賃貸売上高の推移



2.10 各取組の進捗状況・成果-8

その他

- 特建事業、土地有効活用の受注獲得
 - ◆ 児童デイサービス用施設の建築工事を受注。
 - ▶ 当社がこれまでに培ってきた木造建築のノウハウを、多面的な分野に活用。提案型営業を積極的に推進し、収益機会の拡大を図る。
- 保険・オプション等、ワンストップサービスの充実
 - ▶ 従来の損害保険に加え、生命保険の募集業務を開始。
 - ▶ オプション商品カタログをリニューアル。

〔児童デイサービス用施設〕



〔保険・オプション〕



☆ ラインアップ ☆

- 損害保険
- 生命保険
- エアコン
- 照明
- カーテン
- アンテナ
- ホームセキュリティ
- フロアコーティング
- 各種オプション工事
- etc.



3. 業績見通し



3.1 業績見通し

2017年10月期業績予想

(単位:百万円、百万円未満は切捨て表示)

	2016/10実績	2017/10予想	前期比増減 (金額、%)	2017/4時点 進捗率
売上高	41,811	46,700	+4,888 (+11.7%)	43.0%
営業利益(率)	4,515 (10.8%)	4,650 (10.0%)	+134 (+3.0%)	45.7%
経常利益(率)	4,438 (10.6%)	4,550 (9.7%)	+111 (+2.5%)	45.8%
当期純利益(率)	2,934 (7.0%)	3,100 (6.6%)	+165 (+5.6%)	46.1%
1株当り当期純利益	211円59銭	223円48銭	+11円89銭	—
1株当り配当金額	40円	43円	+3円	—

※2016/10実績と2017/10予想のカッコ内は利益率