



2017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)

2017年12月16日

注：当資料に記載された内容は、2017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。



- 1. 2017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





1. 2017年10月期 決算概要



1.1 2017年10月期決算のポイント

【P/L】

- ◆ 分譲用地仕入棟数の減少・施工体制強化の遅れ等の要因により、戸建分譲の販売棟数は、前期比 $\Delta 3.6\%$ 減少

《 戸建分譲 販売棟数 》 前期：1,568棟 → 当期：1,512棟 ($\Delta 3.6\%$)
〔 期初計画：1,750棟 → $\Delta 238$ 棟 ($\Delta 13.6\%$) 〕

- ◆ 良質な分譲用地の確保
新プランの供給 など) → 平均販売単価が上昇

➤ 土地購入費や建築コストの上昇などにより、利益率は若干低下したものの、引き続き良好な水準を維持

《 経常利益率 》 前期：10.6% → 当期：10.3% ($\Delta 0.3\text{pt}$)
〔 期初計画：9.7% → $+0.6\text{pt}$ 〕

※ 目標指標 = 売上高経常利益率 10%

【B/S】

- ◆ 完成在庫は前期末比 $+10.8\%$ 、仕掛在庫は前期末比 $\Delta 21.5\%$

《 完成在庫 》 前期末：7,830百万円 → 当期末：8,675百万円 ($+10.8\%$)

《 仕掛在庫 》 前期末：10,632百万円 → 当期末：8,344百万円 ($\Delta 21.5\%$)

※ 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)

		2016/10 通期	2016/11 ~2017/1 (1Q)	2017/2 ~2017/4 (2Q)	2017/5 ~2017/7 (3Q)	2017/8 ~2017/10 (4Q)	2017/10 通期	前期比 増減率	期初予想	
									予想値 (予想比)	
売	上 高	41,811	8,323	11,740	10,315	11,026	41,404	△1.0%	46,700 (△11.3%)	
	戸建事業									
	戸建分譲	40,599	7,987	11,429	10,020	10,727	40,164	△1.1%	—	—
	請負・その他	936	265	239	206	227	939	+0.4%	—	—
	マンション事業	258	69	69	69	69	277	+7.4%	—	—
	特建事業	11	—	—	16	—	16	+42.7%	—	—
	その他	5	1	1	1	1	5	+12.5%	—	—
売上総利益		7,664	1,572	2,075	1,809	1,966	7,423	△3.1%	—	—
販 管 費		3,148	704	819	784	789	3,097	△1.6%	—	—
営業利益		4,515	867	1,255	1,024	1,177	4,325	△4.2%	4,650 (△7.0%)	
経常利益		4,438	850	1,234	1,005	1,162	4,253	△4.2%	4,550 (△6.5%)	
税引前純利益		4,441	850	1,234	1,005	1,162	4,253	△4.2%	—	—
当期純利益		2,934	583	845	689	791	2,911	△0.8%	3,100 (△6.1%)	
1株当たり当期純利益		211.59円	42.07円	60.97円	49.73円	57.09円	209.86円	△0.8%	223.50円 (△6.1%)	
利益率	売上総利益率	18.3%	18.9%	17.7%	17.5%	17.8%	17.9%	△0.4pt	—	—
	経常利益率	10.6%	10.2%	10.5%	9.7%	10.5%	10.3%	△0.3pt	9.7% (+0.6pt)	
販売棟数	戸建分譲	1,568棟	303棟	434棟	373棟	402棟	1,512棟	△3.6%	1,750棟 (△13.6%)	
	請負工事	70棟	19棟	17棟	15棟	16棟	67棟	△4.3%	90棟 (△25.6%)	
	マンション分譲	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	リノベーション特建事業	— 1件	— —	— —	— 1件	— —	— 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、％）

		2016/10期	2017/10期	増減額（増減率）	
戸建分譲	売上高	40,599	40,164	△435	(△1.1%)
	売上総利益	7,223	6,966	△257	(△3.6%)
	利益率	17.8%	17.3%	△0.5pt	
請負工事	売上高	793	799	+6	(+0.8%)
	売上総利益	197	192	△5	(△2.6%)
	利益率	24.9%	24.0%	△0.9pt	
マンション分譲 ・リノベーション	売上高	—	—	—	(—)
	売上総利益	—	—	—	(—)
	利益率	—	—	—	
不動産賃貸	売上高	263	283	+19	(+7.5%)
	売上総利益	96	120	+23	(+24.4%)
	利益率	36.8%	42.5%	+5.7pt	
特建事業	売上高	11	16	+5	(+42.7%)
	売上総利益	3	4	+0	(+29.0%)
	利益率	28.7%	26.0%	△2.7pt	
その他	売上高	143	140	△3	(△2.1%)
	売上総利益	143	140	△3	(△2.1%)
	利益率	100.0%	100.0%	—	
合計	売上高	41,811	41,404	△406	(△1.0%)
	売上総利益	7,664	7,423	△240	(△3.1%)
	利益率	18.3%	17.9%	△0.4pt	

- ◆ 主力の戸建分譲で、利益率が前期に比べて△0.5pt低下したことが、全体の利益率低下の主要因。
- ◆ 請負工事では、平均販売単価の上昇により売上高は増加したが、利益率が若干低下し、売上総利益額は減少。
- ◆ 不動産賃貸は、減価償却負担の低下が主要要因になり、利益率が上昇。

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、％）

		2016/10	2017/10	売上高構成比	前期比増減率
関東	埼玉県	70	83	5.5%	+18.6%
	千葉県	69	52	3.4%	△24.6%
	東京都	—	1	0.1%	—
	（関東計）	139	136	9.0%	△2.2%
東海	愛知県	194	223	14.8%	+14.9%
近畿	滋賀県	72	65	4.3%	△9.7%
	京都府	82	86	5.7%	+4.9%
	大阪府	306	278	18.4%	△9.2%
	兵庫県	450	428	28.3%	△4.9%
	奈良県	165	123	8.1%	△25.5%
	（近畿計）	1,075	980	64.8%	△8.8%
中国	広島県・山口県	94	94	6.2%	±0.0%
九州	福岡県	66	79	5.2%	+19.7%
合計		1,568	1,512	100.0%	△3.6%

◆ 期初に目標とした1,750棟に対しては、238棟（△13.6%）下回る結果となった。

◆ 四半期毎の推移では、第4四半期で例年に比べて販売棟数の伸びが不足した。

1Q：303棟 → 2Q：434棟 → 3Q：373棟 → 4Q：402棟

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、%）

		2016/10	2017/10	売上高構成比	前期比増減率
関東	埼玉県	2,268	2,787	6.9%	+22.9%
	千葉県	1,905	1,467	3.7%	△23.0%
	東京都	—	31	0.1%	—
	（関東計）	4,174	4,286	10.7%	+2.7%
東海	愛知県	5,230	6,049	15.1%	+15.6%
近畿	滋賀県	1,712	1,500	3.7%	△12.4%
	京都府	2,223	2,192	5.5%	△1.4%
	大阪府	8,218	8,078	20.1%	△1.7%
	兵庫県	11,253	10,696	26.6%	△4.9%
	奈良県	3,724	2,784	6.9%	△25.2%
	（近畿計）	27,132	25,253	62.8%	△6.9%
中国	広島県・山口県	2,414	2,523	6.3%	+4.5%
九州	福岡県	1,647	2,051	5.1%	+24.6%
合計		40,599	40,164	100.0%	△1.1%

- ◆ 東海エリア、福岡県では堅調に売上高が伸びたが、近畿エリアでは全ての府県で前期比マイナスとなった。特に、奈良県での減少幅が大きくなっている。

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、％）

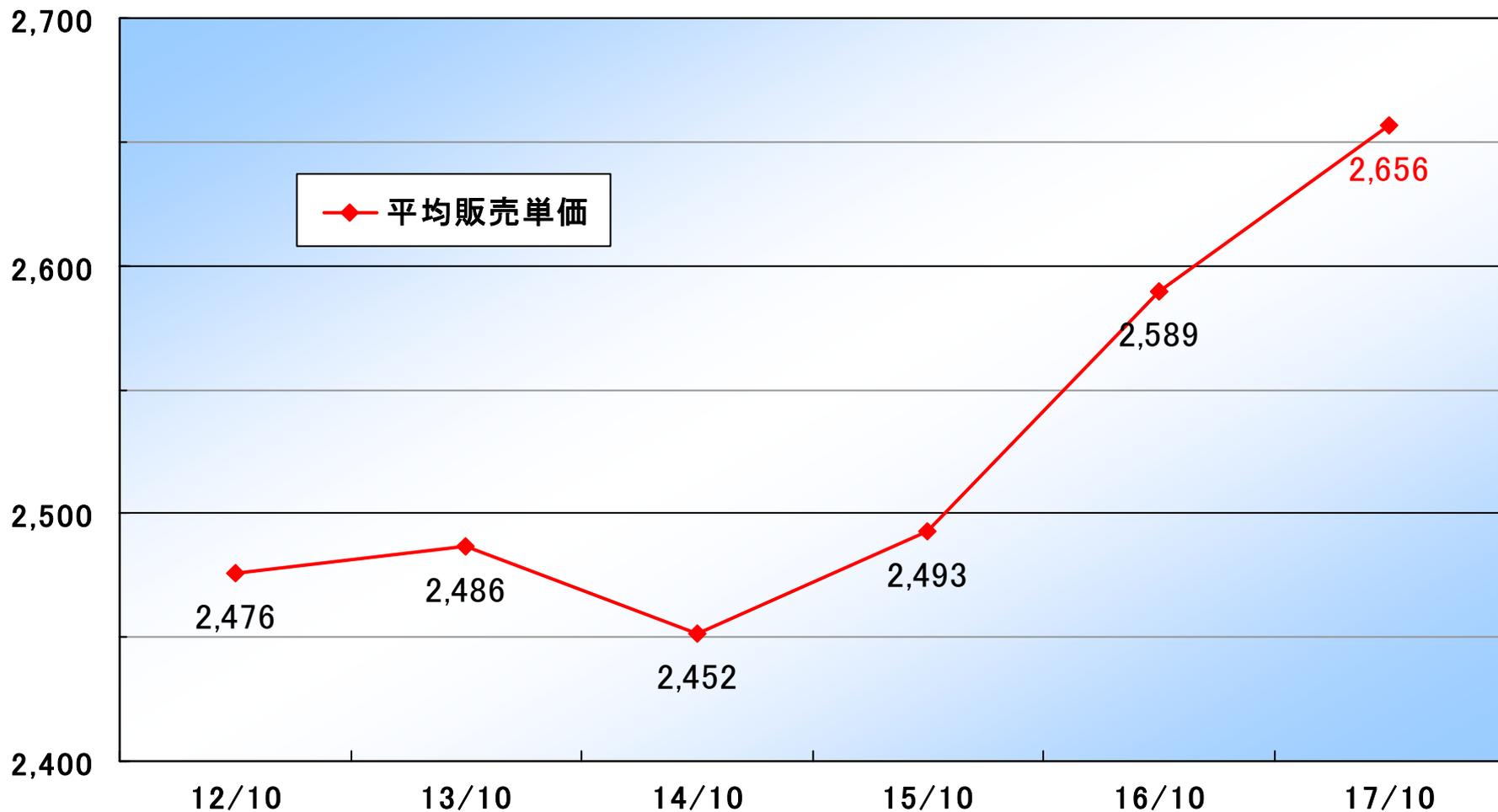
		2016/10	2017/10	対平均比	前期比騰落率
関東	埼玉県	3,241	3,359	126.4%	+3.6%
	千葉県	2,762	2,822	106.2%	+2.2%
	東京都	—	3,134	118.0%	—
	（関東計）	3,003	3,152	118.7%	+5.0%
東海	愛知県	2,696	2,713	102.1%	+0.6%
近畿	滋賀県	2,379	2,309	86.9%	△2.9%
	京都府	2,712	2,549	96.0%	△6.0%
	大阪府	2,686	2,906	109.4%	+8.2%
	兵庫県	2,501	2,499	94.1%	△0.1%
	奈良県	2,257	2,264	85.2%	+0.3%
（近畿計）	2,524	2,577	97.0%	+2.1%	
中国	広島県・山口県	2,569	2,685	101.1%	+4.5%
九州	福岡県	2,496	2,597	97.8%	+4.1%
合計		2,589	2,656	100.0%	+2.6%

- ◆ 都市部や人気の高い住宅地での用地仕入など、良質な用地の確保に注力したこと及び、商品力の強化に取り組んだことなどで、平均単価は各地域で上昇した。

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・マンション等）

その他の販売実績（2017/10実績）

（注：単位は百万円、％）

	2016/10 売上高	2017/10 売上高	売上高 構成比	前期比 増減率
請負工事	793	799	1.9%	+0.8%
マンション分譲・ リノベーション	—	—	—	—
不動産賃貸	263	283	0.7%	+7.5%
特建事業	11	16	0.1%	+42.7%
その他	143	140	0.3%	△2.1%
合計	1,211	1,239	3.0%	+2.3%

- ◆ 請負工事の販売棟数は、前期 70棟、当期 67棟（前期比 △4.3％）。
- ◆ マンション分譲は、2019/10期竣工予定の新築分譲プロジェクト1件（74戸予定）が進行中。
- ◆ 不動産賃貸では、前期の期中に完成した賃貸マンション1物件等により売上高が増加。
- ◆ 特建事業の実績は、児童デイサービス用施設の建築工事1件によるもの。

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	17/10	増減	<負債・純資産>	16/10	17/10	増減
流動資産	37,337	37,022	△315	負債合計	16,530	13,753	△2,776
現金及び預金	18,491	19,624	+1,132	支払手形・工事未払金	5,053	4,603	△450
販売用不動産	7,830	8,675	+845	短期有利子負債	7,997	6,270	△1,726
仕掛販売用不動産	9,061	7,039	△2,021	長期有利子負債	1,598	1,149	△448
未成工事支出金	1,571	1,305	△265	(有利子負債比率)	(22.4%)	(17.5%)	(△4.9pt)
固定資産	5,446	5,377	△68	純資産合計	26,253	28,646	+2,392
有形固定資産	5,060	4,953	△107	(自己資本比率)	(61.3%)	(67.5%)	(+6.2pt)
資産合計	42,784	42,399	△384	負債・純資産合計	42,784	42,399	△384

- ◆ 棚卸資産の状況：完成在庫は期の後半に施工体制強化の成果が表れ始めたことで、やや増加。仕掛在庫は、新規用地仕入の伸び悩みにより減少。
 <在庫棟数>▶ 完成在庫：戸建 398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 872棟（前期末 973棟）、マンション 74戸（前期末 74戸）、請負工事 14棟（前期末 21棟）
- ◆ 有形固定資産：主な増加要因は賃貸用マンションの建築に伴う建設仮勘定（40百万円）。主な減少要因は減価償却費（145百万円）。
 <賃貸用不動産(簿価)> 前期末：4,002百万円 → 当期末：3,937百万円

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)

	2016/10	2017/10
営業活動による キャッシュ・フロー	△1, 285	3, 959
投資活動による キャッシュ・フロー	110	△45
財務活動による キャッシュ・フロー	1, 967	△2, 780
現金及び現金同等物の 増減額	792	1, 132
現金及び現金同等物の 期末残高	16, 941	18, 074

- ◆ 営業キャッシュ・フローの主な内訳は、税引前当期純利益 4,253百万円、棚卸資産の減少 1,464百万円、仕入債務の減少 △450百万円、法人税等の支払 △1,521百万円。
- ◆ 投資キャッシュ・フローの内訳は、有形固定資産の取得 △45百万円。
- ◆ 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△2,122百万円、配当金の支払 △582百万円。



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、緩やかな景気回復基調の継続が期待される。海外経済の動向や金融資本市場の変動など不確実性も残る。

◆ 不動産相場

都市部やその周辺地域など、需要の高い地域では地価上昇が続くが、郊外地域では地価下落を続ける市町村も多く、二極化傾向がより鮮明。良質な分譲用地取得の競争が激化。

◆ 金利動向

マイナス金利を含む大規模金融緩和は当面継続すると予想される。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、市場規模の拡大までには至らず、販売面の競争は厳しい。住宅着工でも貸家・持家は堅調だが、分譲住宅はほぼ横這い。

◆ 施工体制・建築コストの動向

建設労働者不足は年々進行。大工職人や外注業者の確保は重要課題。貸家の建築が落ち着けば、需給バランスも改善するものと予想する。

引き続き、お客様に選んでいただける住宅作りに創意工夫をもって取り組むとともに、人材の確保・育成に一層注力する。

◎戸建分譲

- 分譲用地仕入の強化
- 施工体制の強化
- 良好な収益性の維持
- 新規支店開設に向けた人材育成

◎請負工事（注文住宅）

- 従来までの営業活動に加え、他の不動産業者との提携

◎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

- 特建事業の受注獲得
- 保険・オプション等の営業強化

2.3 戸建分譲-1

◆分譲用地仕入の強化

➤ 2017年10月期は、仕入棟数が減少。

→ 仕掛在庫減少の要因となる。

〈仕入決済棟数〉

2016/10期：1,794棟

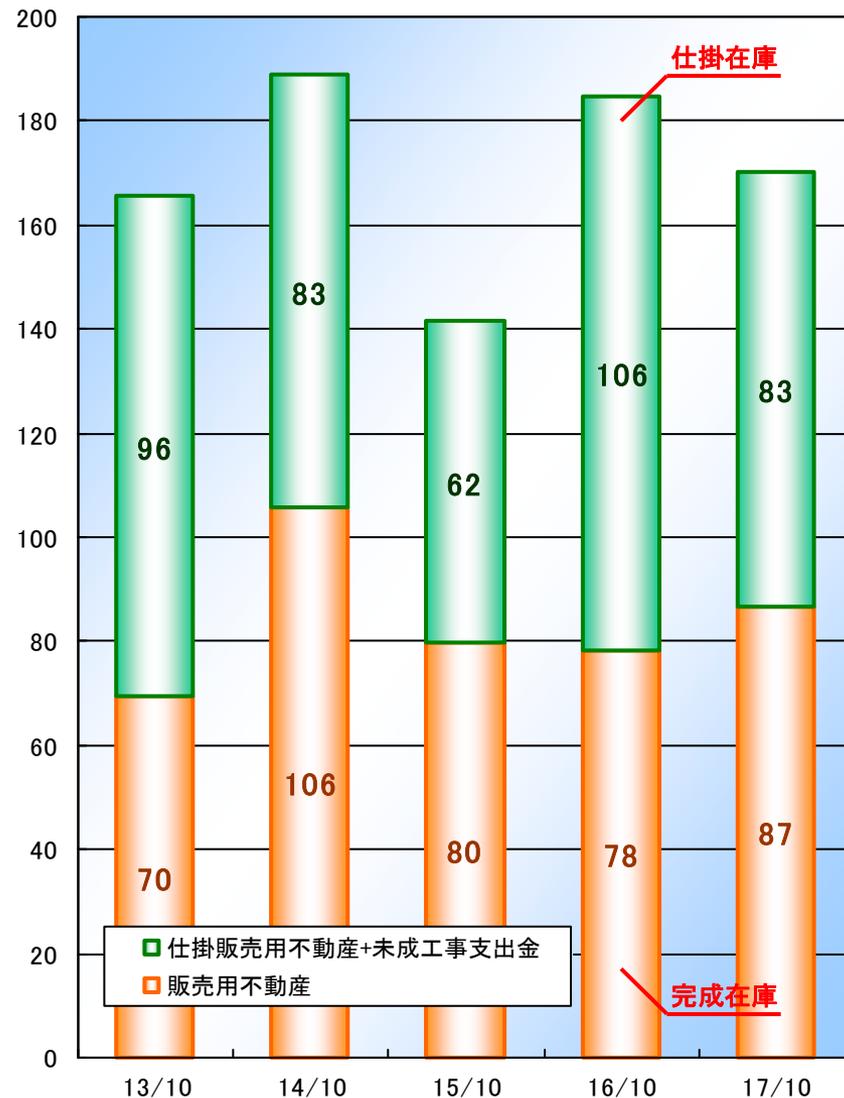
2017/10期：1,410棟（△21.4%）

◆ 販売棟数を増加させるためには、在庫の拡充が重要課題

◆ 仕入権限の委譲など、支社長やエリアマネージャーが、より効果的にリーダーシップを発揮できる環境を整備。

→ ・仕入業務のスピード化、効率化
・支店長クラスの人材の底上げ

（単位：億円） 棚卸資産残高の推移

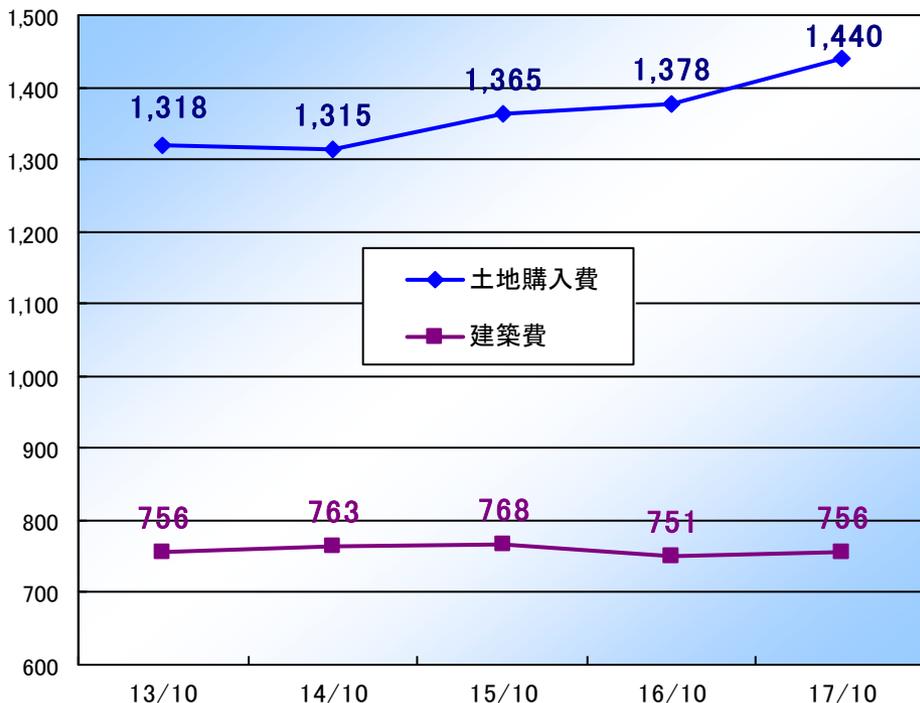


2.4 戸建分譲-2

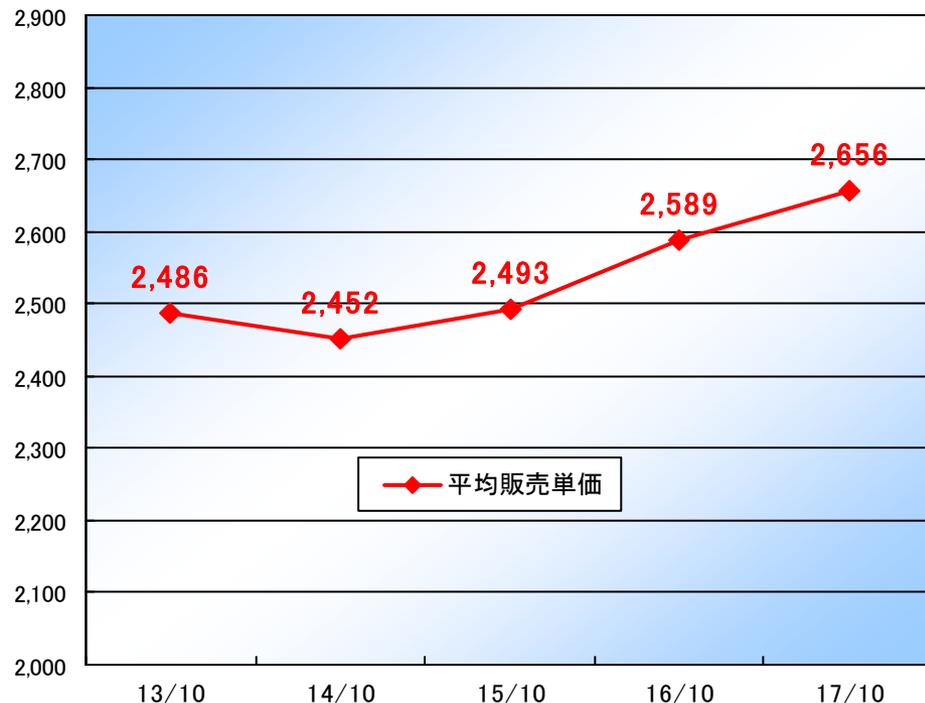
◆施工体制の強化

- 2017年10月期の上半期中は、平均工期が90日を超える状況（標準工期 75日※2階建ての場合）。
→ 6月以降工期の短縮傾向が表れ始め、10月には約81日にまで改善。
- 協力業者の新規開拓と工事監督職の採用・育成を継続し、2018年10月期中に標準工期で建物を完成できる体制を構築する。
- 建築コストの状況
 - ・ 一部資材価格や外注価格の上昇により、2017年10月期の建築コストは若干上昇。
 - ・ 生産ベースでは、建築コストはもう一段上昇しているが、今後の更なる上昇は抑制。

(単位:万円) 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



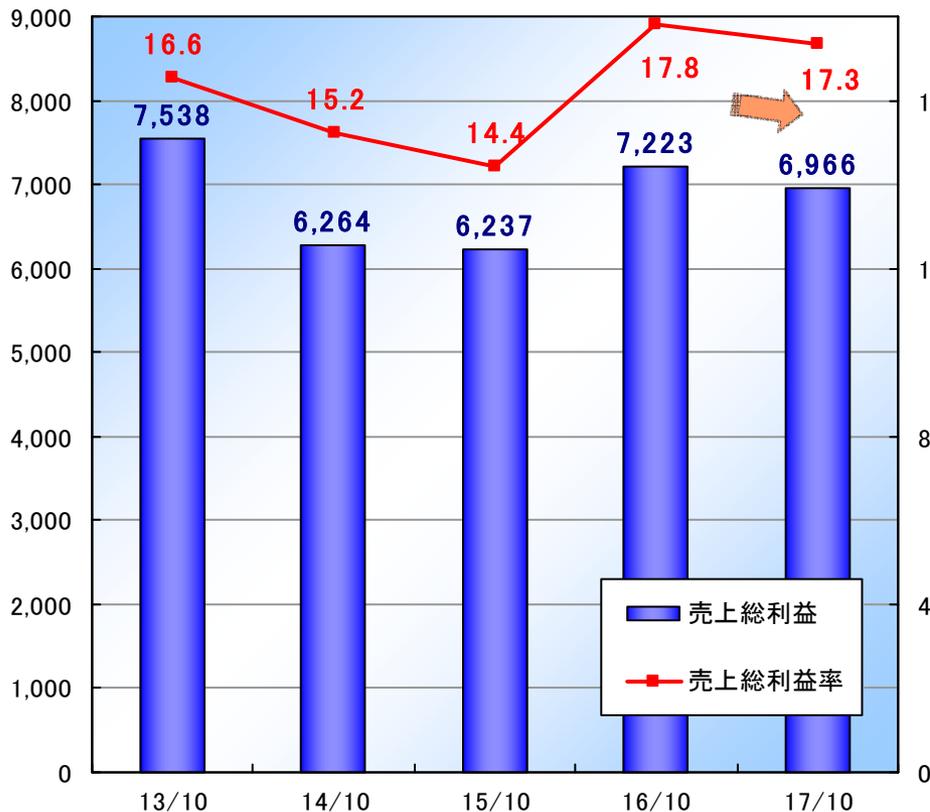
2.5 戸建分譲-3

◆ 良好な収益性の維持-1

- 仕入業務のスピード化・効率化を図る一方、仕入基準は現行水準を維持。
 - ⇒ ・収益性の維持には、適正価格での用地仕入が重要。
 - ・良質な在庫状況を早期成約につなげ、在庫回転率の向上を図る。

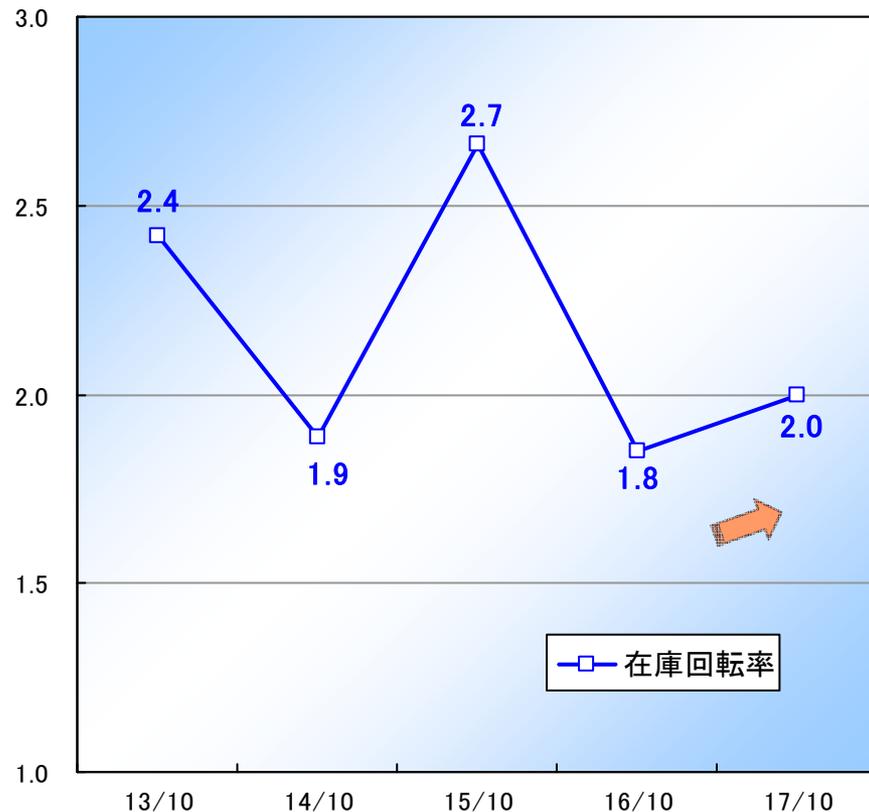
【戸建分譲】売上総利益の推移

(単位:百万円)



在庫回転率(売上原価/棚卸資産)の推移

(単位:回)



◆ 良好な収益性の維持-2

➤ 商品力強化のこれまでの各種施策を継続。

- ▶ 新プラン住宅の供給
- ▶ 仕様、設備等の継続的な見直し
- ▶ 外観、間取りなどの工夫
- ▶ 高額帯物件への宅配ボックスの採用 (2018/10期から)

⇒ 魅力的な住宅造りに注力し、他社との差別化を図る。



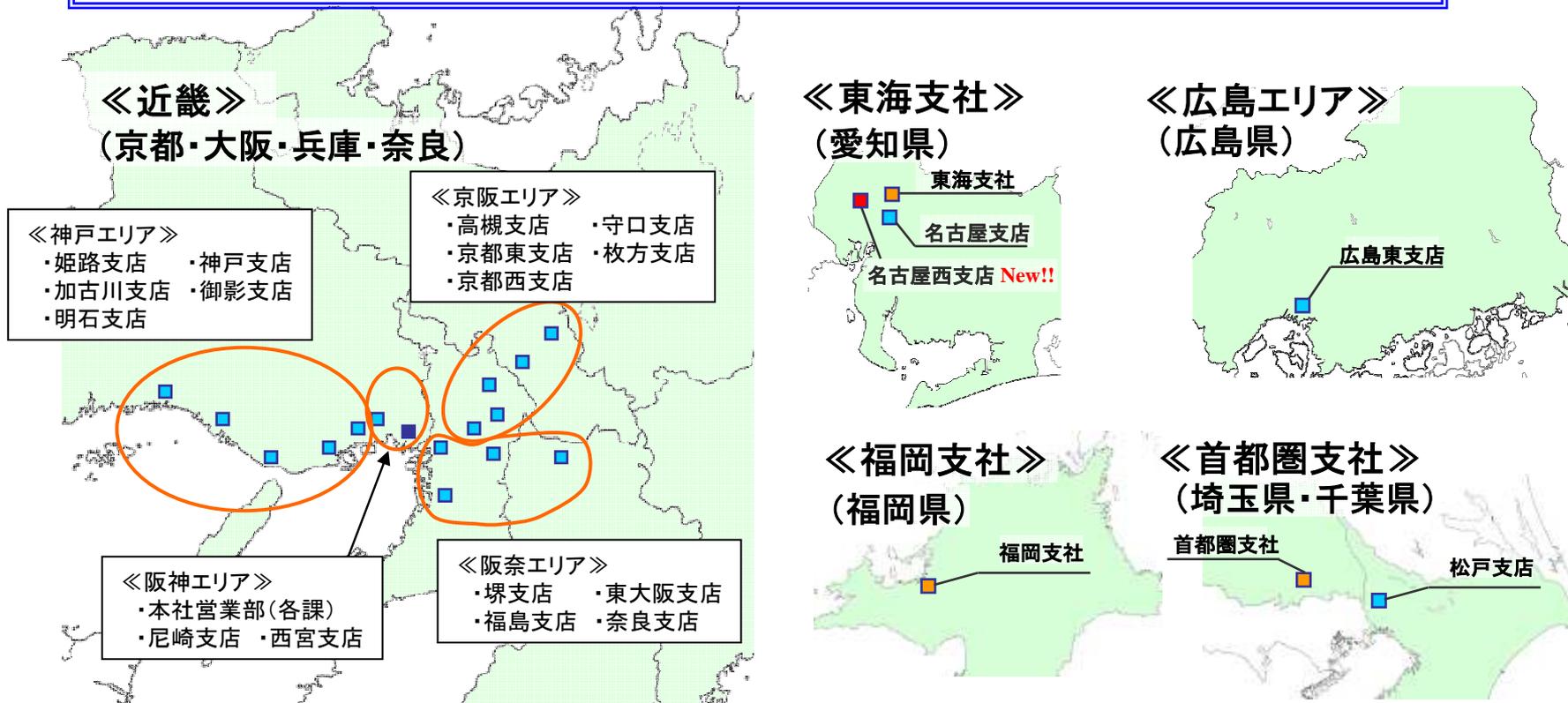
新プラン住宅



2.7 戸建分譲-5

◆新規支店開設に向けた人材育成

- 2017年11月 名古屋西支店（名古屋市西区）を新設。
- 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。
 （複数課を設置している拠点）本社営業部：4課、東海支社：2課



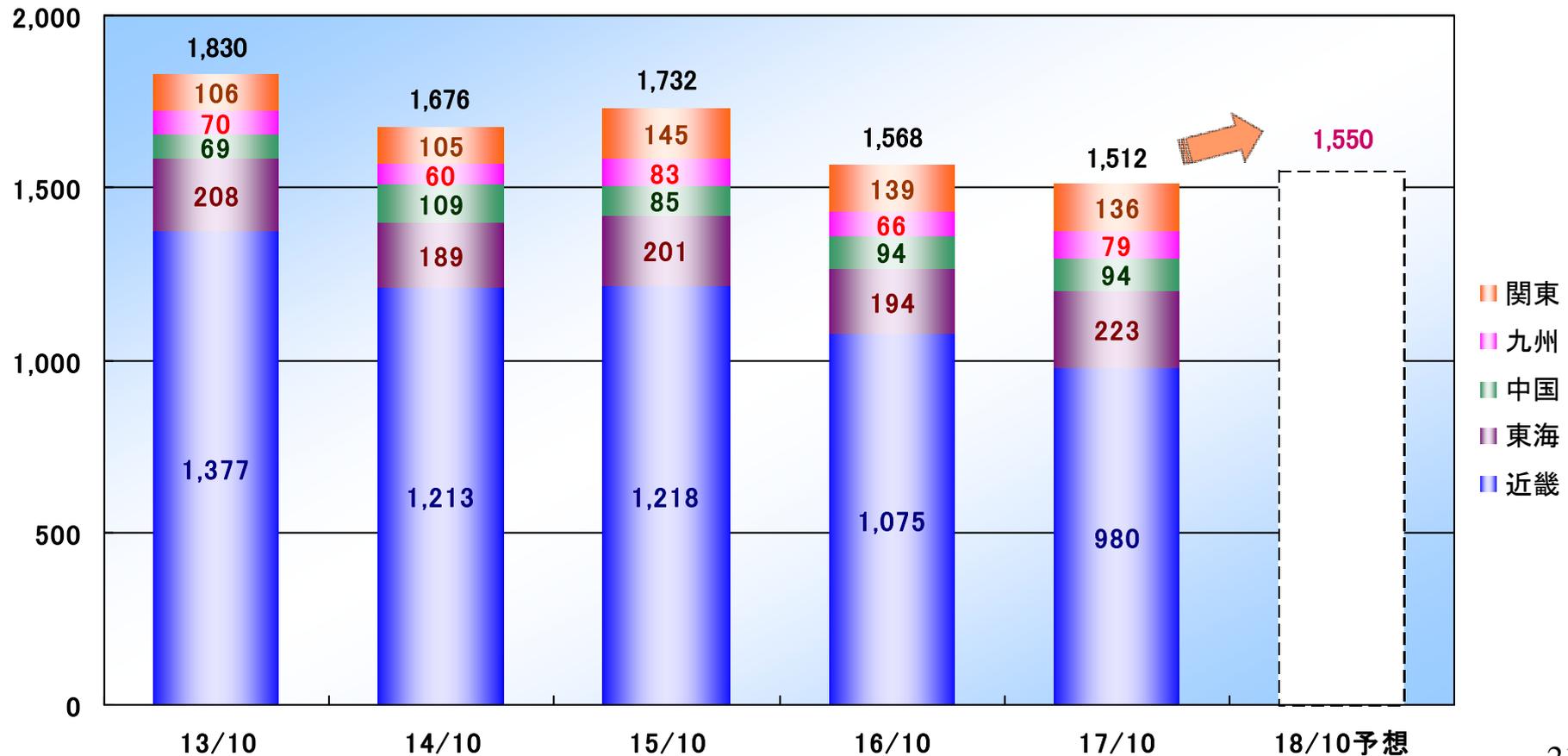
(近畿) 17 拠点 (本社・尼崎支店含む)	(東海) 3 拠点 (2008年12月～)	(広島) 1 拠点 (2011年1月～)
(福岡) 1 拠点 (2012年2月～)	(首都圏) 2 拠点 (2013年11月～)	合計 24 拠点 (※2017年12月16日現在)

2.8 戸建分譲-6

2018年10期の戸建住宅販売棟数目標
《通期》1,550棟(前期比 +2.5%)
(第2四半期:720棟 前年同期比 △2.3%)

(単位:棟)

戸建分譲の販売棟数推移



2.9 請負工事（注文住宅）

◆ 請負工事（注文住宅）

- 一般顧客等に対する営業活動
 - ・ 検討顧客へ提案力の向上、当社注文住宅の価格優位性の訴求、追加工事の受注（迅速なプラン・見積提示、多彩なオプションによるご要望への的確な対応）
- 他の不動産業者との提携
 - ・ 大規模分譲地を手がける不動産業者から、一部区画の建築工事を受注。
→ 注文住宅の販売棟数を効果的に増加。

2018年10期の請負工事販売棟数目標 = ≪通期≫ 90棟（前期比 +34.3%）

注文住宅 商品ラインアップ

- ▶ 規格型注文住宅
- ▶ フリープラン注文住宅
- ▶ グレードアップタイプ
- ▶ バリアフリータイプ
- ▶ エレベーター付3階建て

など

〔枚方市星丘モデルハウス〕

- ・ 規格型タイプ+バリアフリータイプ



〔尼崎市立花町モデルハウス〕

- ・ エレベーター付3階建て



2.10 マンション事業

◆ 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**

▶ 2018年10月期には、建築中の賃貸マンション1物件が完成予定。

【賃貸等不動産(簿価)】2017年10月期末：3,937百万円（2016/10期末：4,002百万円）

《主な保有物件》 中古取得マンション 4物件（大阪市東成区・西宮市・尼崎市2件）
自社建築マンション 5物件（神戸市東灘区・尼崎市2件・大阪市西淀川区・西宮市[木造]）
自社建築物件(サ高住) 1物件（尼崎市[木造]）
その他（マンション[戸単位]、駐車場、テナントビル等）

➤ マンション分譲プロジェクトの推進 ⇒ 竣工予定は2019年1月（2019/10期）

〔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

- ・兵庫県尼崎市
- ・阪神本線杭瀬駅 徒歩4分
- ・RC造8階建
- ・1LDK 28戸

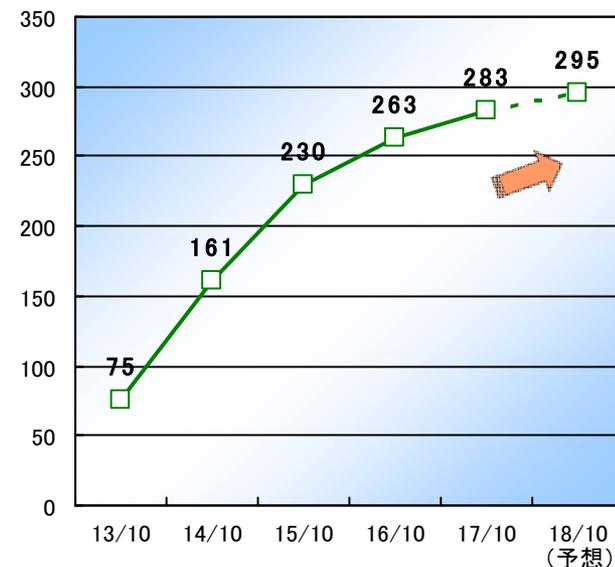
〔ファーストレジデンス須磨海浜公園〕
（分譲プロジェクト）



2019年1月 竣工予定

- ・神戸市須磨区
- ・JR須磨海浜公園駅 徒歩10分
- ・RC造10階建
- ・3LDK～4LDK 74戸

不動産賃貸売上高の推移
(単位:百万円)



◆特建事業の受注獲得

- 特建事業 = 戸建分譲で培った木造建築のノウハウを活用し、新たな事業分野での収益機会を獲得。
＜2017年10月期実績＞ 児童デイサービス用施設の建築請負工事（16百万円）
 - ▶ 今後も木造集合住宅などの建築請負、収益物件の1棟売りなど幅広く収益機会の獲得を目指す。

◆保険・オプション等の営業強化

- 火災保険の成約補足率は、(2016/10期)約30%→(2017/10期)約35%へと向上。更なる補足率の向上を目指す。
(保険代行手数料) 2016/10期：27百万円→2017/10期：32百万円
- 各種追加工事・オプション商品等の営業活動を強化。





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)

	2017/10実績	2018/10予想	前期比増減 (金額、%)
売上高	41,404	42,900	+1,495 (+3.6%)
営業利益(率)	4,325(10.4%)	4,250(9.9%)	△75 (△1.7%)
経常利益(率)	4,253(10.3%)	4,170(9.7%)	△83 (△2.0%)
当期純利益(率)	2,911(7.0%)	2,840(6.6%)	△71 (△2.4%)
1株当り当期純利益	209円86銭	204円72銭	△5円14銭
1株当り配当金	43円	43円	—

※2017/10実績と2018/10予想のカッコ内は利益率