



2018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)

2018年12月16日

注：当資料に記載された内容は、2018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. 2018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. 2018年10月期 決算概要



1.1 2018年10月期決算のポイント

- ◇ 2018年5月 アオイ建設株式会社(相模原市南区)の株式60%を取得。
第3四半期から同社を連結子会社とした連結決算を開始。

※前期実績は、ファースト住建個別決算の数値を記載しております。

【P/L】

- ◆ 売上高 = 409億18百万円 (前期 414億4百万円※ $\Delta 1.2\%$)
〔連結予想 445億円 $\Delta 8.0\%$ 〕

- ▶ 施工体制強化の遅れ等により完成棟数が減少。戸建分譲の販売棟数も伸び悩む。
＜販売棟数実績＞

戸建分譲：1,438棟 (前期 1,512棟※ $\Delta 4.9\%$)

請負工事：113件 (前期 67件※ $+7.3\%$)

【B/S】

- ◆ 完成在庫は前期末比※ $\Delta 3.5\%$ 、仕掛在庫は前期末比※ $+93.7\%$

《完成在庫》当期末：8,371百万円 (前期末※：8,675百万円 $\Delta 3.5\%$)

《仕掛在庫》当期末：16,162百万円 (前期末※：8,344百万円 $+93.7\%$)

※ 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)

	2017/10期	11~4月	5~10月	2018/10期	(参考) 2017/10期 個別比※	期初予想		(参考)個別決算			
						予想値(予想比)		2017/10期 (個別)	2018/10期 (個別)	前期比 増減率	
売上高	—	18,758	22,159	40,918	△1.2%	44,500 (△8.0%)		41,404	39,091	△5.6%	
戸建事業	戸建分譲	—	18,064	20,673	38,738	△3.6%	—	—	40,164	37,631	△6.3%
	請負・その他	—	545	1,269	1,815	+93.1%	—	—	939	1,154	+22.8%
	マンション事業	—	144	214	359	+29.4%	—	—	277	298	+7.6%
	特建事業	—	—	—	—	△100.0%	—	—	16	—	△100.0%
	その他	—	2	3	6	+7.9%	—	—	5	6	+7.9%
売上総利益	—	3,224	3,835	7,060	△4.9%	—	—	7,423	6,762	△8.9%	
販管費	—	1,488	1,736	3,225	+4.1%	—	—	3,097	3,068	△0.9%	
営業利益	—	1,735	2,098	3,834	△11.3%	4,300 (△10.8%)		4,325	3,693	△14.6%	
経常利益	—	1,706	2,064	3,770	△11.4%	4,200 (△10.2%)		4,253	3,632	△14.6%	
税金等調整前当期純利益	—	1,706	2,064	3,770	△11.3%	—	—	4,253	3,633	△14.6%	
親会社株主に帰属する 当期純利益	—	1,168	1,385	2,554	△12.2%	2,800 (△8.8%)		2,911	2,499	△14.1%	
1株当たり当期純利益	—	84.24円	99.86円	184.10円	△12.3%	201.79円 (△8.8%)		209.86円	180.16円	△14.2%	
利益率	売上総利益率	—	17.2%	17.3%	17.3%	17.3%	—	—	17.9%	17.3%	△0.6pt
	営業利益率	—	9.3%	9.5%	9.4%	9.4%	9.7% (△0.3pt)		10.4%	9.4%	△1.0pt
	経常利益率	—	9.1%	9.3%	9.2%	9.2%	9.4% (△0.2pt)		10.3%	9.3%	△1.0pt

※ 2018年10月期は連結初年度のため、2017年10月期個別決算数値に対する比率を記載しております。

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、％）

		2017/10期(個別)	2018/10期	増減額※	(増減率※)
戸建分譲	売上高	40,164	38,738	△1,426	(△3.6%)
	売上総利益	6,966	6,456	△510	(△7.3%)
	利益率	17.3%	16.7%	△0.6pt	
請負工事	売上高	799	1,664	+864	(+108.1%)
	売上総利益	192	284	+92	(+47.9%)
	利益率	24.0%	17.1%	△6.9pt	
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	283	365	+82	(+29.0%)
	売上総利益	120	168	+48	(+40.3%)
	利益率	42.5%	46.2%	+3.7pt	
特建事業	売上高	16	—	△16	(△100.0%)
	売上総利益	4	—	△4	(△100.0%)
	利益率	26.0%	—	—	
その他	売上高	140	150	+10	(+7.5%)
	売上総利益	140	150	+10	(+7.5%)
	利益率	100.0%	100.0%	—	
合計	売上高	41,404	40,918	△486	(△1.2%)
	売上総利益	7,423	7,060	△363	(△4.9%)
	利益率	17.9%	17.3%	△0.6pt	

◆ 主力の戸建分譲で、利益率が前期に比べて△0.6pt低下したことが、全体の利益率低下の主要因。

◆ 請負工事は、売上高が倍増。建築コストの上昇に伴う利益率低下への対応が課題。

※ 2018年10月期は連結初年度のため、2017年10月期個別決算数値に対する増減を記載しております。

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、％）

		2017/10期(個別)	2018/10期	売上高構成比	前期比増減率※
関東	埼玉県	83	77	5.4%	△7.2%
	千葉県	52	59	4.1%	+13.5%
	東京都	1	26	1.8%	+2,500.0%
	神奈川県	—	22	1.5%	—
	(関東計)	136	184	12.8%	+35.3%
東海	愛知県	223	245	17.0%	+9.9%
近畿	滋賀県	65	72	5.0%	+10.8%
	京都府	86	110	7.7%	+27.9%
	大阪府	278	256	17.8%	△7.9%
	兵庫県	428	340	23.7%	△20.6%
	奈良県	123	104	7.2%	△15.4%
(近畿計)	980	882	61.4%	△10.0%	
中国	広島県	94	72	5.0%	△23.4%
九州	福岡県	79	55	3.8%	△30.4%
合計		1,512	1,438	100.0%	△4.9%

◆ 会社別内訳：ファースト住建 1,393棟（うち、戸建 1,352棟 土地分譲 41区画）
 アオイ建設 45棟（うち、戸建 1棟 土地分譲 44区画）

※ 2018年10月期は連結初年度のため、2017年10月期個別決算数値に対する増減を記載しております。

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、%）

		2017/10期(個別)	2018/10期	売上高構成比	前期比増減率※
関東	埼玉県	2,787	2,514	6.5%	△9.8%
	千葉県	1,467	1,709	4.4%	+16.5%
	東京都	31	738	1.9%	+2,256.8%
	神奈川県	—	532	1.4%	—
	(関東計)	4,286	5,495	14.2%	+28.2%
東海	愛知県	6,049	6,490	16.7%	+7.3%
近畿	滋賀県	1,500	1,658	4.3%	+10.5%
	京都府	2,192	3,028	7.8%	+38.1%
	大阪府	8,078	7,219	18.6%	△10.6%
	兵庫県	10,696	8,825	22.8%	△17.5%
	奈良県	2,784	2,423	6.3%	△13.0%
	(近畿計)	25,253	23,154	59.8%	△8.3%
中国	広島県	2,523	1,960	5.1%	△22.1%
九州	福岡県	2,051	1,631	4.2%	△20.5%
合計		40,164	38,738	100.0%	△3.6%

- ◆ 会社別内訳：ファースト住建 37,631百万円（うち、戸建 36,635百万円 土地分譲 996百万円）
アオイ建設 1,106百万円（うち、戸建 31百万円 土地分譲 1,074百万円）

※ 2018年10月期は連結初年度のため、2017年10月期個別決算数値に対する増減を記載しております。

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、％）

		2017/10期(個別)	2018/10期	対平均比	前期比騰落率※
関東	埼玉県	3,359	3,266	121.2%	△2.8%
	千葉県	2,822	2,898	107.6%	+2.7%
	東京都	3,134	2,841	105.4%	△9.4%
	神奈川県	—	2,422	89.9%	—
	(関東計)	3,152	2,987	110.9%	△5.2%
東海	愛知県	2,713	2,649	98.3%	△2.4%
近畿	滋賀県	2,309	2,304	85.5%	△0.2%
	京都府	2,549	2,753	102.2%	+8.0%
	大阪府	2,906	2,820	104.7%	△3.0%
	兵庫県	2,499	2,596	96.4%	+3.9%
	奈良県	2,264	2,330	86.5%	+2.9%
	(近畿計)	2,577	2,625	97.5%	+1.9%
中国	広島県	2,685	2,731	101.4%	+1.7%
九州	福岡県	2,597	2,966	110.1%	+14.2%
合計		2,656	2,694	100.0%	+1.4%

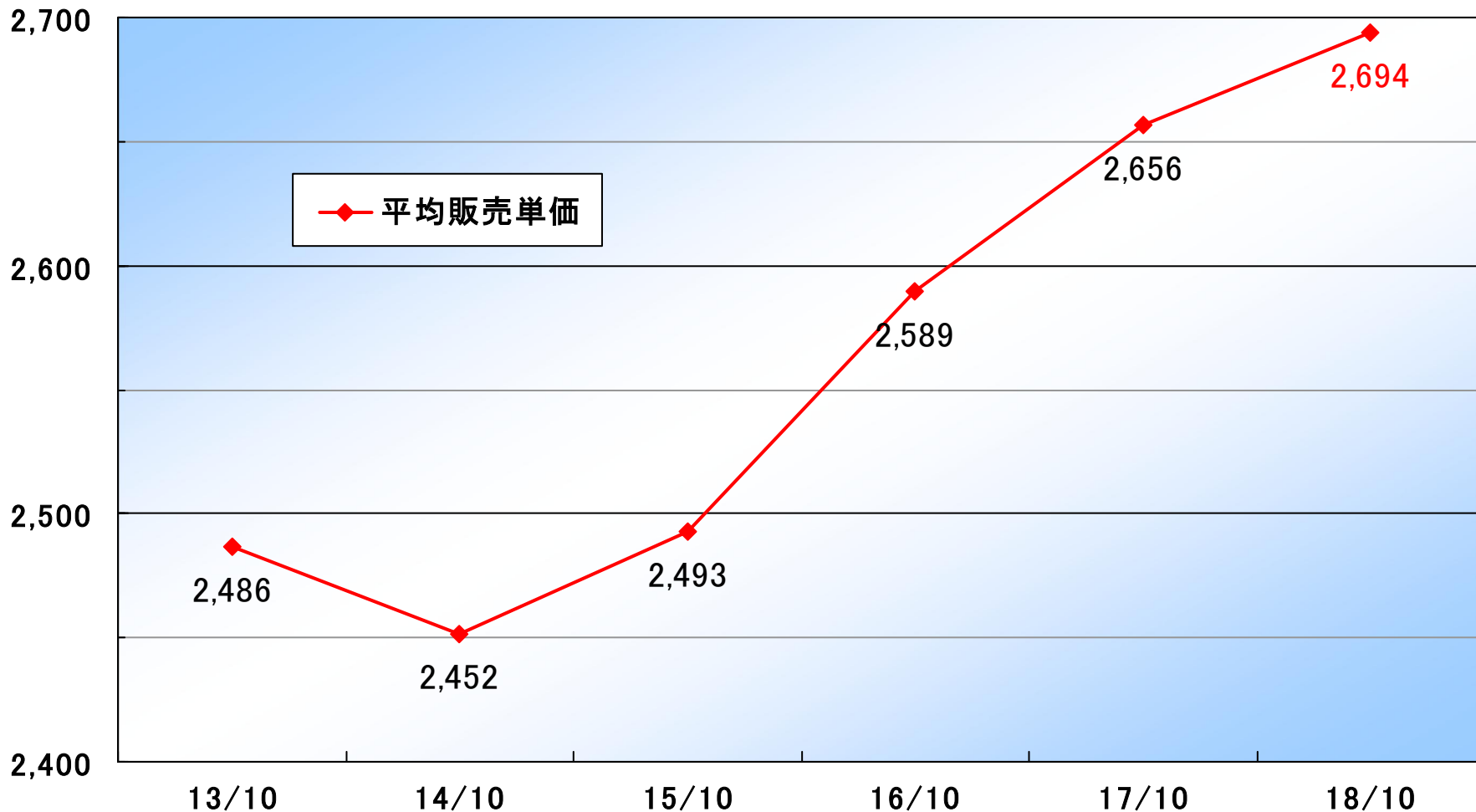
◆ 平均販売単価は引き続き堅調に推移し、全体では1.4%の上昇となった。

※ 2018年10月期は連結初年度のため、2017年10月期個別決算数値に対する増減を記載しております。

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)



※ 2013年10月期から2017年10月期までは、ファースト住建個別決算の数値を記載しております。

1.8 販売の状況（請負・マンション等）

その他の販売実績（2018/10実績）

（注：単位は百万円、%）

	2017/10期(個別) 売上高	2018/10期 売上高	売上高 構成比	前期比※ 増減率
請負工事	799	1,664	4.0%	+108.1%
マンション分譲・ リノベーション	—	—	—	—
不動産賃貸	283	365	0.9%	+29.0%
特建事業	16	—	—	△100.0%
その他	140	150	0.4%	+7.5%
合計	1,239	2,180	5.3%	+75.9%

- ◆ 請負工事の販売棟数は、前期※ 67棟、当期 113棟（前期比※ +68.7%）。
（会社別内訳：ファースト住建 83棟、アオイ建設 30棟）
- ◆ 不動産賃貸は、アオイ建設の保有する賃貸物件が主な増加要因。

※ 2018年10月期は連結初年度のため、2017年10月期個別決算数値に対する増減を記載しております。

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>	17/10期 (個別)	18/10期	増減※	<負債・純資産>	17/10期 (個別)	18/10期	増減※
流動資産	37,022	39,565	+2,543	負債合計	13,753	15,920	+2,166
現金及び預金	19,624	14,429	△5,195	支払手形・工事未払金	4,603	4,745	+142
販売用不動産	8,675	8,371	△304	短期有利子負債	6,270	6,756	+486
仕掛販売用不動産	7,039	14,093	+7,053	長期有利子負債	1,149	2,608	+1,459
未成工事支出金	1,305	2,069	+763	(有利子負債比率)	(17.5%)	(19.8%)	(+2.3pt)
固定資産	5,377	7,734	+2,356	純資産合計	28,646	31,379	+2,733
有形固定資産	4,953	6,829	+1,875	(自己資本比率)	(67.5%)	(64.6%)	(△2.9pt)
資産合計	42,399	47,300	+4,900	負債・純資産合計	42,399	47,300	+4,900

- ◆ 棚卸資産の状況：完成在庫：戸建 342棟（前期末 398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 1,288棟（前期末 872棟）、マンション 74戸（前期末 74戸）、請負工事 68棟（前期末 14棟）、特建 2棟（前期末 一）
- ◆ 有形固定資産：賃貸用不動産(簿価) 前期末 3,937百万円 → 当期末 5,808百万円
 - ・主な増加要因：連結開始に伴うアオイ建設の賃貸等不動産 1,656百万円、賃貸マンションの建設 248百万円
 - ・主な減少要因：当期の減価償却 120百万円

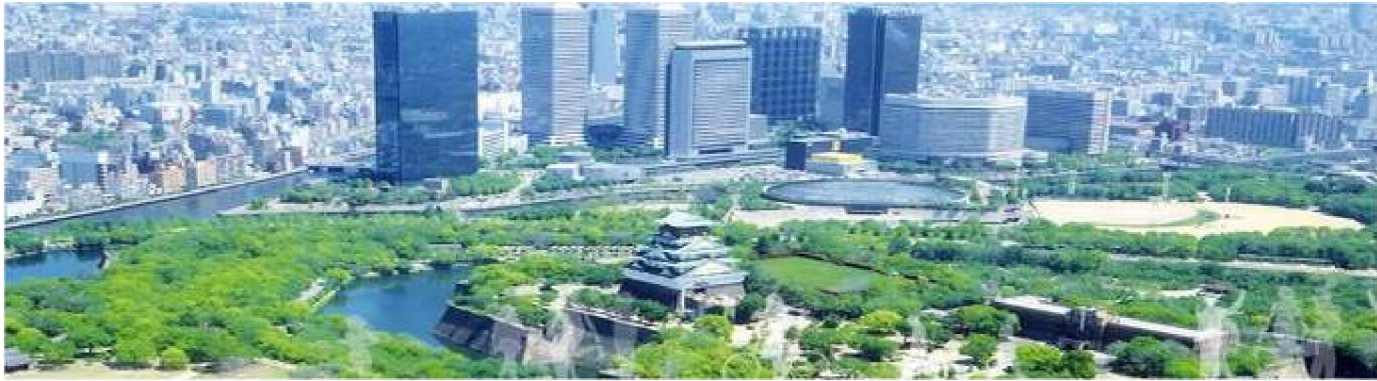
※ 2018年10月期は連結初年度のため、2017年10月期個別決算数値に対する増減を記載しております。

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)

	2017/10期 (個別)	2018/10期
営業活動による キャッシュ・フロー	3,959	△3,246
投資活動による キャッシュ・フロー	△45	△830
財務活動による キャッシュ・フロー	△2,780	△1,148
現金及び現金同等物の 増減額	1,132	△5,226
現金及び現金同等物の 期末残高	18,074	12,848

- ◆ 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 3,770百万円、棚卸資産の増加 △5,709百万円、法人税等の支払 △1,326百万円。
- ◆ 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 △461百万円、連結子会社の株式取得 △373百万円。
- ◆ 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 1,295百万円、短期借入金の純減少△1,055百万円、長期借入金の返済 △729百万円、配当金の支払 △624百万円。



2. 今後の事業展開



◆ 経済環境

緩やかな景気回復基調の継続が期待されるものの、2019年10月に予定される消費税率引き上げの影響や通商問題の動向など不確実な要因が強く残る。

◆ 住宅需要

引き続き、超低金利に支えられ当面安定的な推移が予想される。しかしながら、二極化の進展に伴って競争は激化しており、今後の消費税率引き上げによる影響などにも予断は許されない。

◆ 施工体制・建築コストの動向

建設労働者の減少傾向が進む中、協力業者の確保は重要課題。市場全体で建設工事が増加した場合、需給バランスの悪化が懸念される。特に、消費税率引き上げが駆け込み需要などの影響を及ぼす可能性には注意が必要。

お客様のニーズに即した魅力的な住宅造りに注力するとともに、事業拡大に向けた人材の確保・育成を推進する。

◎戸建分譲

- 安定的な分譲用地仕入の継続
- 施工体制強化、建築コストの状況
- 適正な収益の確保
- 新規支店開設に向けた人材育成

◎請負工事（注文住宅）

- 一般顧客と不動産業者の双方からの受注拡大
- 建築コスト上昇への対応

◎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

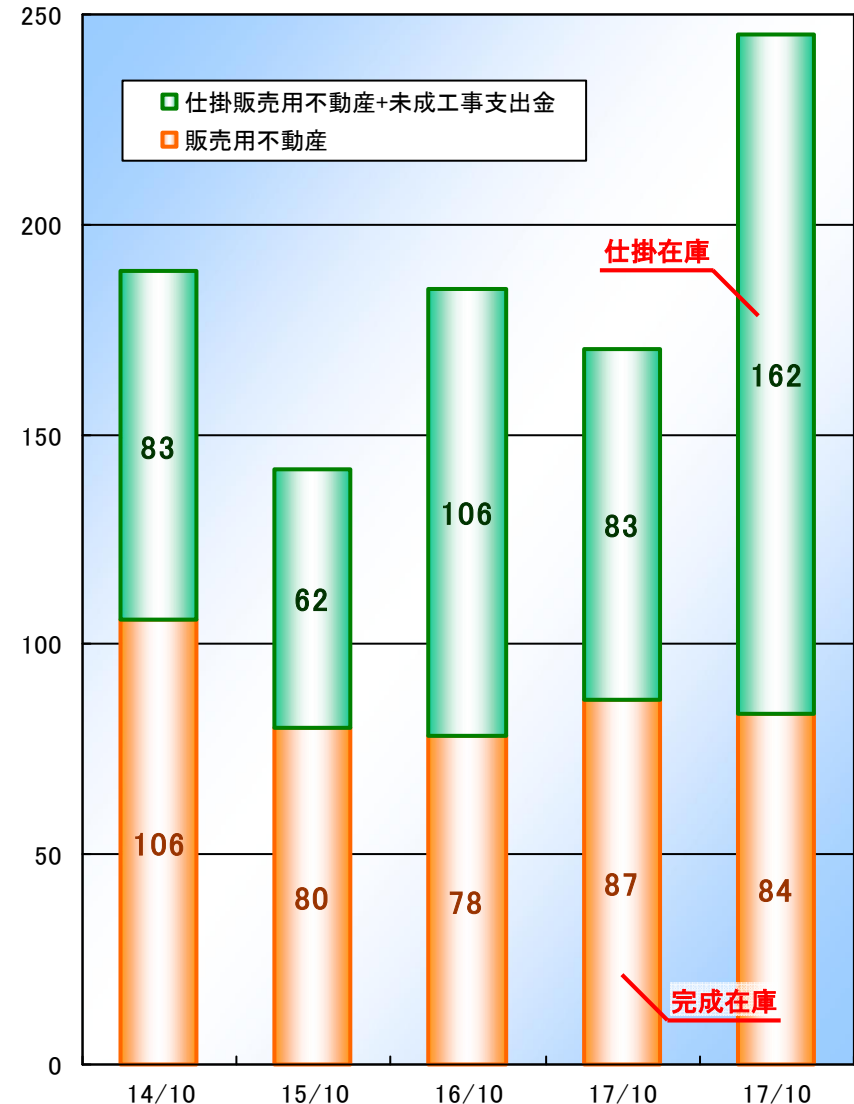
◎その他

- 特建事業、保険・オプション

◆安定的な分譲用地仕入の継続

- 戸建分譲の販売棟数を拡大していくためには、良質な分譲用地の確保が重要。
- 2018年10月期は仕入決済棟数が増加。
 → 期末時点で前期末比 +93.7%の仕掛在庫を確保。
 <仕入決済棟数>
 2017/10期：1,410棟
 2018/10期：1,713棟（+21.5%）
- ◆ 支社長・エリアマネージャーのリーダーシップの下、仕入業務の効率化と支店長クラスの人材のスキルアップを進める。

(単位:億円) 棚卸資産残高の推移

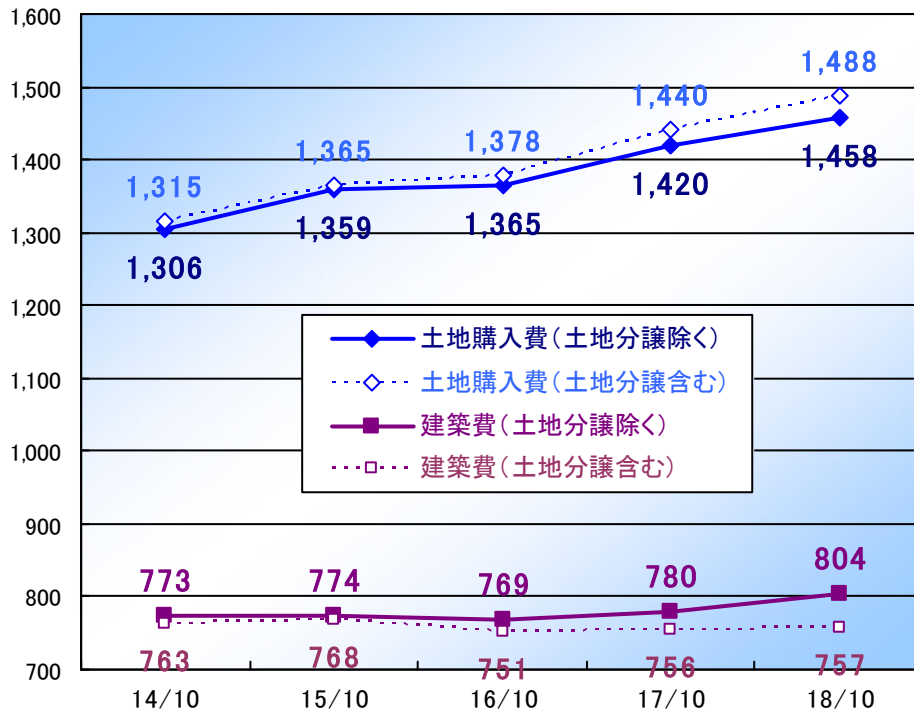


2.4 戸建分譲-2

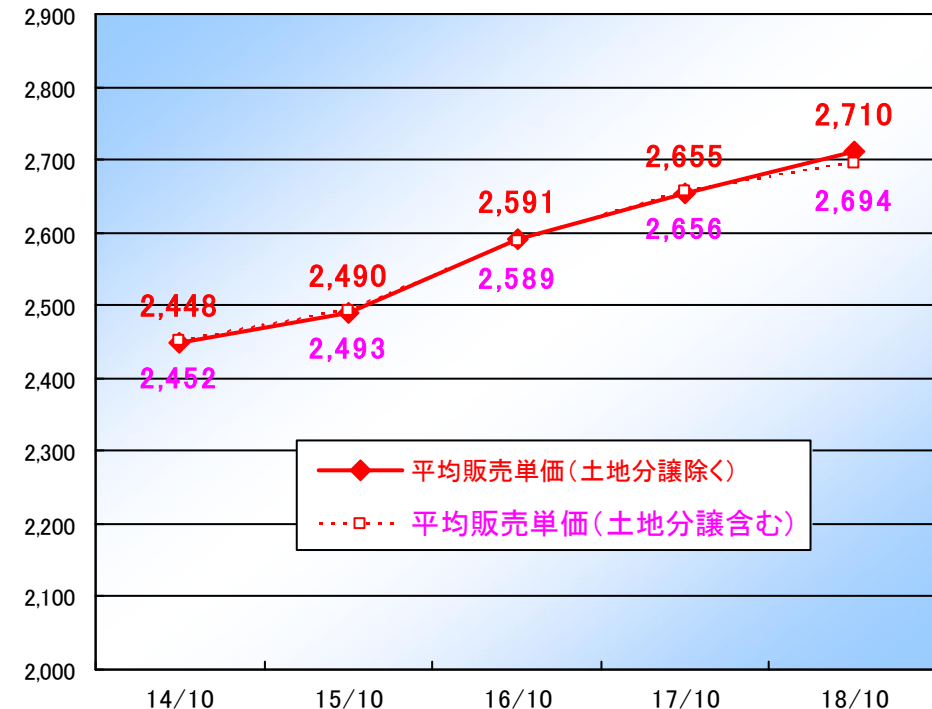
◆ 施工体制の強化・建築コストの状況

- 施工体制強化に向けて、協力業者の新規開拓の継続 → 工事ブロックごとの連携を強化
- 工程管理の厳格化 → 全体会議、支店長会議での進捗確認
- 工事監督職の採用・育成
- ◆ 建築コストの状況
 - ・ 一部資材価格や外注価格の上昇傾向が続き、2018年10月期では約24万円/棟のコストアップ
売上総利益率低下の要因の一つとなっている。

(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



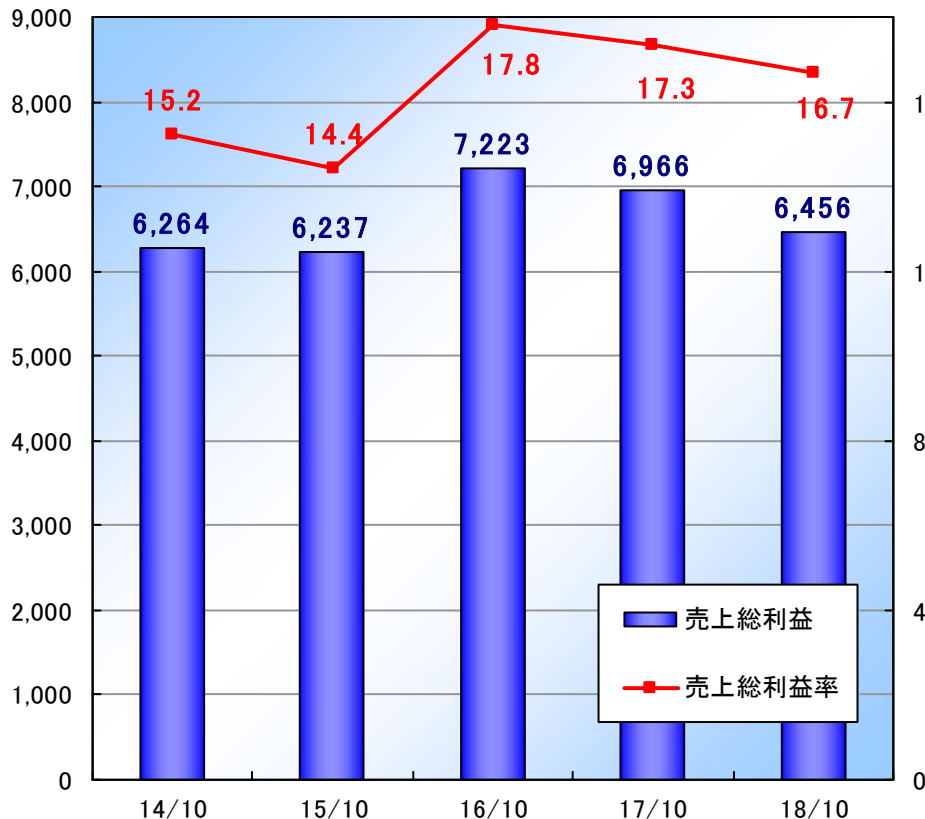
2.5 戸建分譲-3

◆適正な収益性の確保

- 原価が上昇する傾向の中、販売価格と仕入・建築コストのバランスが重要。
 - ▶ 販売価格帯に応じた明確な商品戦略を徹底。
- 工期の長期化等の要因により、在庫回転率が低下
 - ▶ 施工体制・工程管理の強化により回転率の向上を図る → 収益力改善へ

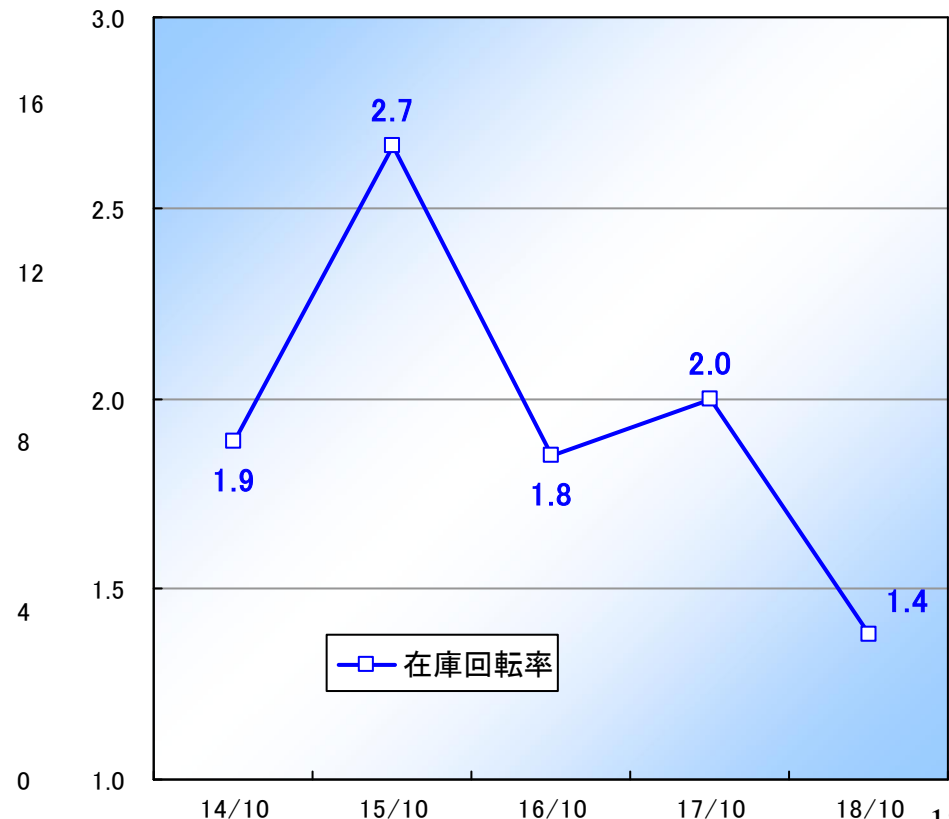
【戸建分譲】売上総利益の推移

(単位:百万円)



在庫回転率(売上原価/棚卸資産)の推移

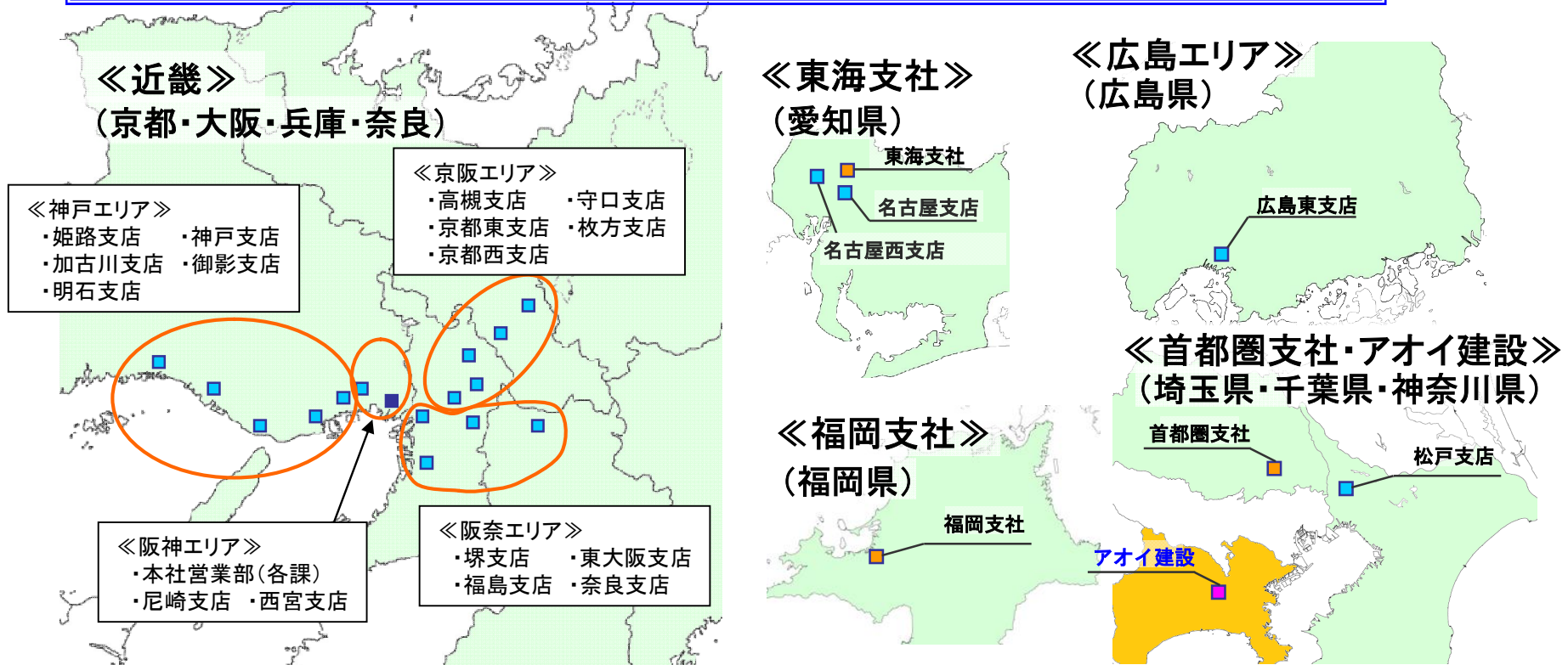
(単位:%) (単位:回)



2.6 戸建分譲-4

◆新規支店開設に向けた人材育成

- 堺支店(2018年5月～)、京都東支店(2018年11月～)を2課体制へ
- 採用担当者を福岡支社(2018年1月～)、首都圏支社(2018年10月～)に配属
- ◆ 新卒採用、中途採用の両面から積極的に人材確保を進める。



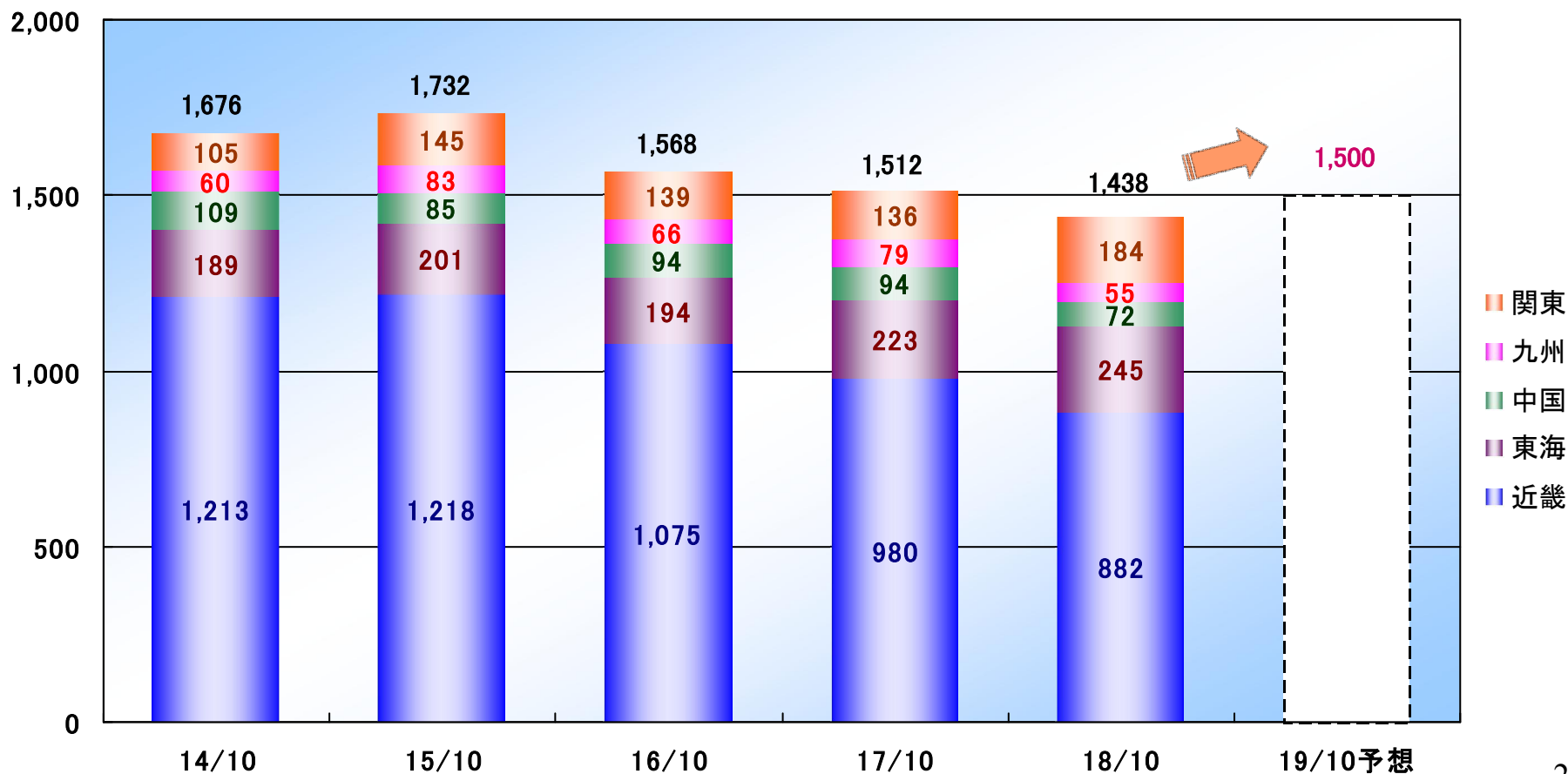
ファースト住建株式会社			
(近畿) 17 拠点 (本社・尼崎支店含む)	(東海) 3 拠点 (2008年12月～)	(広島) 1 拠点 (2011年1月～)	
(福岡) 1 拠点 (2012年2月～)	(首都圏) 2 拠点 (2013年11月～)	合計 24 拠点 (※2018年12月16日現在)	
アオイ建設株式会社 (神奈川県相模原市南区)			

2.7 戸建分譲-5

2019年10期の戸建分譲販売棟数目標
《通期》1,500棟(前期比 +4.3%)
(第2四半期:700棟 前年同期比 +1.7%)

(単位:棟)

戸建分譲の販売棟数推移



2.8 請負工事（注文住宅）

◆ 請負工事（注文住宅）

- 一般顧客と不動産業者の双方からの受注拡大
 - ・ 2018年10月期は、不動産業者からの受注が販売棟数拡大を牽引。
一般顧客と不動産業者の双方からの受注をバランスよく拡大する。
- 建築コスト上昇への対応
 - ・ 建築コストの上昇に伴い、注文住宅の利益率が低下する状況。
販売価格の見直しなどを含めて、注文住宅でも適正な収益の確保を目指す。
 - ・ アオイ建設とのシナジー効果発揮に向けた取り組みを推進。

2018年10期の請負工事販売棟数目標 = ≪通期≫ 140棟 (前期比 +23.9%)



アオイ建設株式会社

2018年10月期（2018年5月～10月）売上実績

▶ 土地分譲 44区画	1,106百万円
▶ 注文住宅 30棟	650百万円
▶ 建売住宅 1棟	31百万円
▶ 不動産賃貸	60百万円
▶ その他	10百万円
合計	1,827百万円

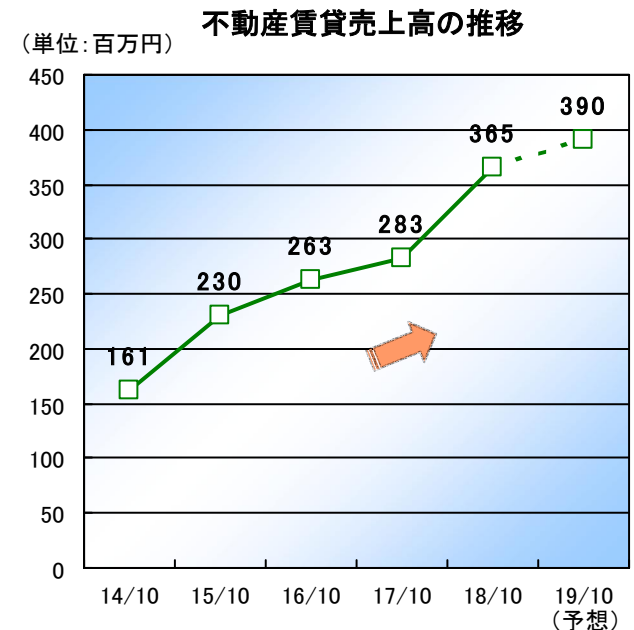
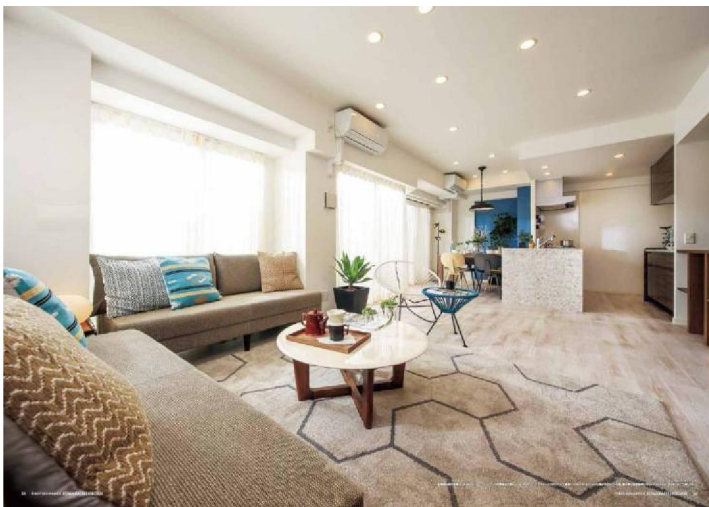
所在地	神奈川県相模原市南区東林間三丁目7番5号		
主な事業内容	不動産売買・仲介、建築工事請負、不動産賃貸等		
設立年月日	1974年2月		
	2016年2月期	2017年2月期	2018年2月期
純資産	1,634百万円	1,708百万円	1,887百万円
総資産	4,829百万円	4,894百万円	5,083百万円
売上高	3,662百万円	3,091百万円	3,595百万円
営業利益	321百万円	152百万円	264百万円
経常利益	304百万円	131百万円	280百万円
当期純利益	197百万円	85百万円	188百万円

2.9 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**
 - ▶ 2019年10月期には、アオイ建設の1年間（2018/10期は6ヶ月間）の業績が寄与することで賃貸収益が拡大する見込み。
- マンション分譲プロジェクト「ファーストレジデンス須磨海浜公園」
 - ▶ 第2四半期からの引渡し開始予定に向けて、販売活動を推進中。
 - ▶ 期中に全74戸の完売を目指し、約20億円の売上を見込む。

ファーストレジデンス須磨海浜公園（分譲マンション）



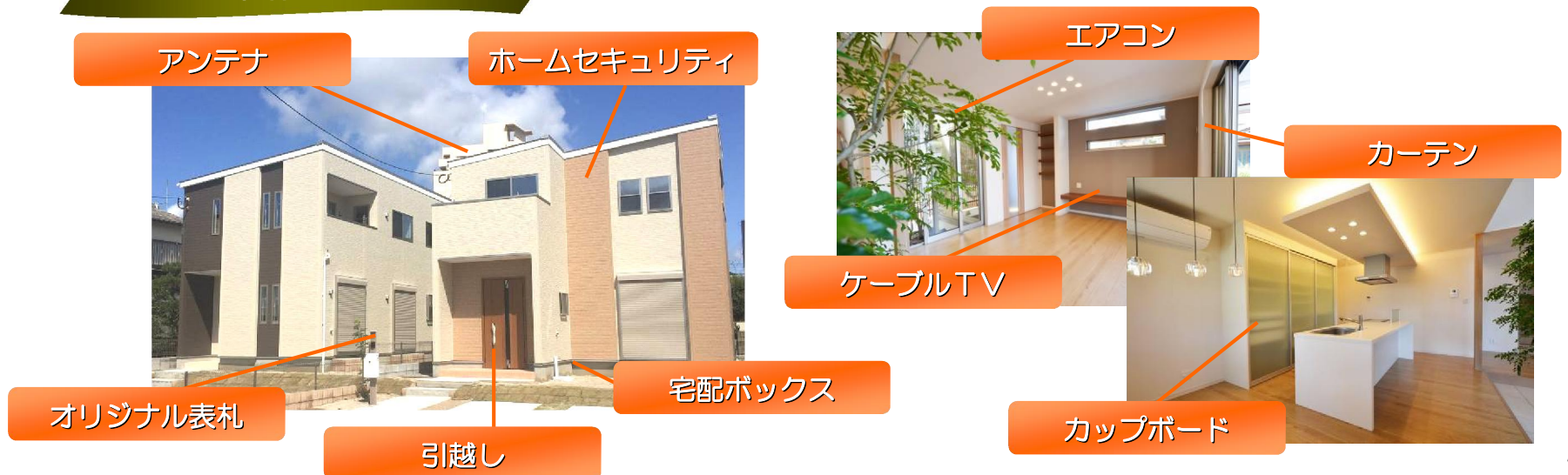
◆特建事業

- 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。
→ 2019年10月期には、木造集合住宅2棟の完成、引渡しを見込む。今後も幅広く収益機会の獲得を目指す。

◆保険・オプション

- 火災保険の保険代行手数料は、2018/10期 31百万円を獲得。
- 各種追加工事・オプション商品等のラインアップも強化し、収益機会の拡大とともに、顧客サービスの更なる拡充を目指す。

オプション商品・サービスの一例





3. 業績見通し



3.1 業績見通し

2019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)

	2018/10実績	2019/10予想	前期比増減 (金額、%)
売上高	40,918	46,400	+5,481 (+13.4%)
営業利益(率)	3,834(9.4%)	4,550(9.8%)	+715 (+18.6%)
経常利益(率)	3,770(9.2%)	4,450(9.6%)	+679 (+18.0%)
親会社株主に帰属する 当期純利益(率)	2,554(6.2%)	2,900(6.3%)	+345 (+13.5%)
1株当り当期純利益	184円10銭	208円98銭	+24円88銭
1株当り配当金	43円	43円	—

※2018/10実績と2019/10予想のカッコ内は利益率