



2019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)

2019年12月15日

注：当資料に記載された内容は、2019年12月15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. 2019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. 2019年10月期 決算概要



1.1 2019年10月期決算のポイント

【P/L】

◆ 売上高 = 43,111百万円（前期 40,918百万円 +5.4%）
〔期初予想 46,400百万円 △7.1%〕

◆ 経常利益 = 3,673百万円（前期 3,770百万円 △2.6%）
〔期初予想 4,450百万円 △17.5%〕

- ▶ 売上高は、期初予想には届かなかったものの前期比増収を達成。
- ▶ 分譲マンションに関する広告宣伝費や従業員数増加に伴う人件費の増加など、主に販管費率が上昇した影響により経常利益は前期を下回る。

【B/S】

◆ 完成在庫は前期末比 +26.8%、仕掛在庫は前期末比 +12.5%

《 完成在庫 》 当期末：10,611百万円（前期末：8,371百万円 +26.8%）

《 仕掛在庫 》 当期末：18,182百万円（前期末：16,162百万円 +12.5%）

※ 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)

	2018/10期	11~4月	5~10月	2019/10期	前期比	期初予想		(参考)個別決算			
						予想値(予想比)		2018/10期 (個別)	2019/10期 (個別)	前期比 増減率	
売上高	40,918	20,916	22,195	43,111	+5.4%	46,400 (△7.1%)		39,091	39,595	+1.3%	
戸建事業	戸建分譲	38,738	19,147	20,536	39,683	+2.4%	—	—	37,631	37,963	+0.9%
	請負・その他	1,815	1,298	1,287	2,586	+42.5%	—	—	1,154	909	△21.2%
	マンション事業	359	372	369	742	+106.8%	—	—	298	623	+108.8%
	特建事業	—	94	—	94	—	—	—	—	94	—
	その他	6	3	1	4	△28.5%	—	—	6	4	△28.5%
売上総利益	7,060	3,686	3,797	7,483	+6.0%	—	—	6,762	6,788	+0.4%	
販管費	3,225	1,820	1,899	3,719	+15.3%	—	—	3,068	3,342	+8.9%	
営業利益	3,834	1,865	1,898	3,764	△1.8%	4,550 (△17.3%)		3,693	3,445	△6.7%	
経常利益	3,770	1,820	1,852	3,673	△2.6%	4,450 (△17.5%)		3,632	3,388	△6.7%	
税金等調整前当期純利益	3,770	1,801	1,852	3,654	△3.1%	—	—	3,633	3,369	△7.3%	
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,554	1,180	1,223	2,404	△5.9%	2,900 (△17.1%)		2,499	2,303	△7.8%	
1株当たり当期純利益	184.10円	85.08円	88.19円	173.27円	△5.9%	208.98円 (△17.1%)		180.16円	166.03円	△7.8%	
利益率	売上総利益率	17.3%	17.6%	17.1%	17.4%	+0.1pt	—	—	17.3%	17.1%	△0.2pt
	営業利益率	9.4%	8.9%	8.6%	8.7%	△0.7pt	9.8% (△1.1pt)		9.4%	8.7%	△0.7pt
	経常利益率	9.2%	8.7%	8.3%	8.5%	△0.7pt	9.6% (△1.1pt)		9.3%	8.6%	△0.7pt

※ 2018年10月期第3四半期から連結決算を開始いたしております。

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、％）

		2018/10期	2019/10期	売上高構成比	前期比増減率
関東	埼玉県	77	53	3.8%	△31.2%
	千葉県	59	50	3.5%	△15.3%
	東京都	26	34	2.4%	+30.8%
	神奈川県	22	38	2.7%	+72.7%
	（関東計）	184	175	12.4%	△4.9%
東海	愛知県	245	226	16.0%	△7.8%
近畿	滋賀県	72	39	2.8%	△45.8%
	京都府	110	88	6.2%	△20.0%
	大阪府	256	351	24.8%	+37.1%
	兵庫県	340	307	21.7%	△9.7%
	奈良県	104	104	7.3%	±0%
（近畿計）	882	889	62.8%	+0.8%	
中国	広島県	72	60	4.2%	△16.7%
九州	福岡県	55	65	4.6%	+18.2%
合計		1,438	1,415	100.0%	△1.6%

◆ 会社別内訳：

ファースト住建 1,350棟（戸建 1,298棟、土地分譲 52区画） [前期：1,393棟（戸建 1,352棟、土地分譲 41区画）]

アオイ建設 65棟（戸建 10棟、土地分譲 55区画） [前期： 45棟（戸建 1棟、土地分譲 44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、%）

		2018/10期	2019/10期	売上高構成比	前期比増減率
関東	埼玉県	2,514	1,696	4.3%	△32.5%
	千葉県	1,709	1,445	3.6%	△15.5%
	東京都	738	1,040	2.6%	+40.9%
	神奈川県	532	1,046	2.6%	+96.4%
	(関東計)	5,495	5,229	13.1%	△4.8%
東海	愛知県	6,490	6,265	15.8%	△3.5%
近畿	滋賀県	1,658	942	2.4%	△43.2%
	京都府	3,028	2,406	6.1%	△20.5%
	大阪府	7,219	10,463	26.4%	+44.9%
	兵庫県	8,825	7,897	19.9%	△10.5%
	奈良県	2,423	2,666	6.7%	+10.0%
	(近畿計)	23,154	24,375	61.5%	+5.3%
中国	広島県	1,960	1,817	4.6%	△7.5%
九州	福岡県	1,631	1,995	5.0%	+22.4%
合計		38,738	39,683	100.0%	+2.4%

◆ 会社別内訳：

ファースト住建 37,963百万円（戸建 36,985百万円、土地分譲 978百万円）〔前期：37,631百万円（戸建 36,635百万円、土地分譲 996百万円）〕
 アオイ建設 1,720百万円（戸建 362百万円、土地分譲 1,357百万円）〔前期：1,106百万円（戸建 31百万円、土地分譲 1,074百万円）〕

1.5 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、%）

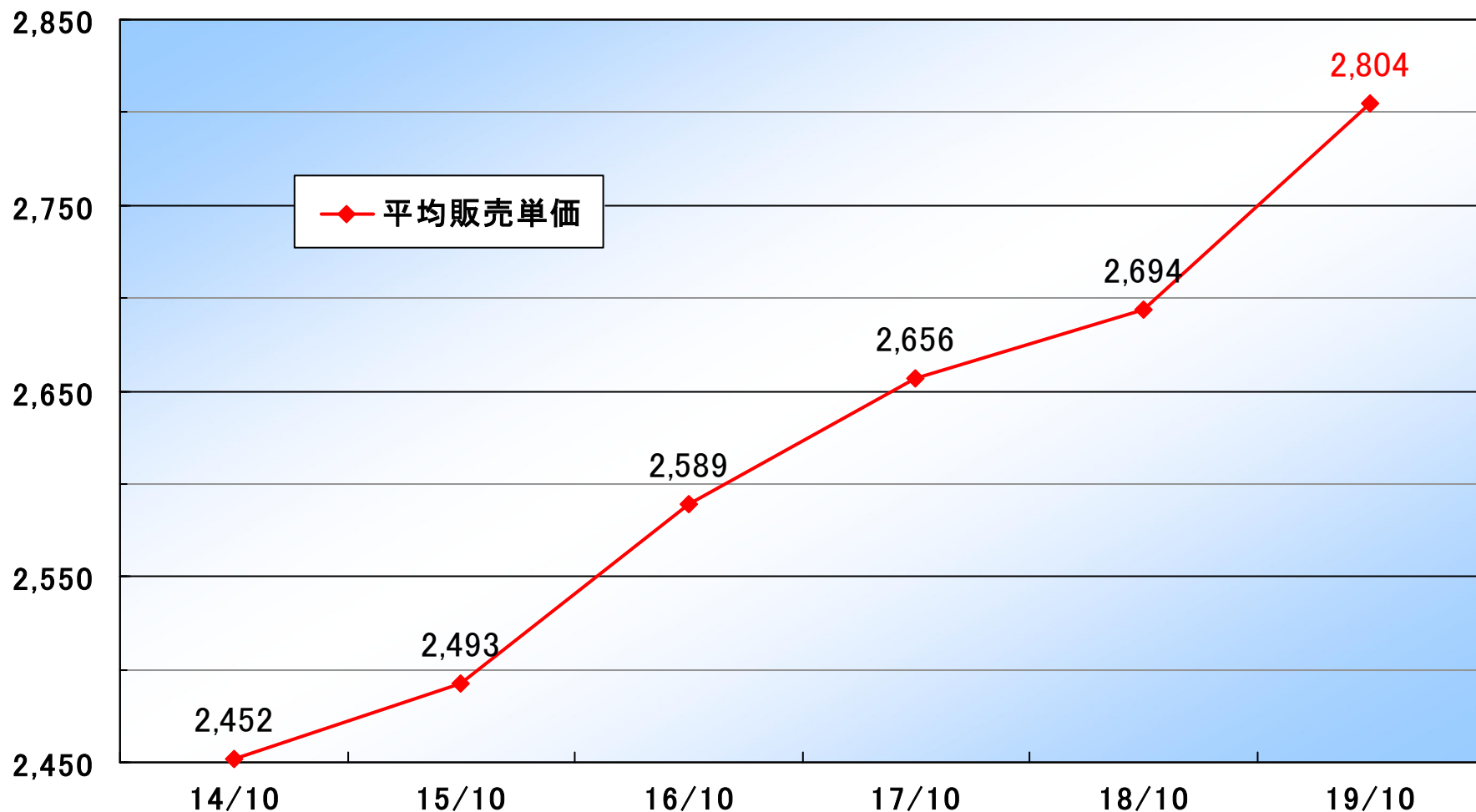
		2018/10期	2019/10期	対平均比	前期比騰落率
関東	埼玉県	3,266	3,201	114.1%	△2.0%
	千葉県	2,898	2,891	103.1%	△0.2%
	東京都	2,841	3,061	109.1%	+7.8%
	神奈川県	2,422	2,754	98.2%	+13.7%
	(関東計)	2,987	2,988	106.6%	+0.0%
東海	愛知県	2,649	2,772	98.8%	+4.6%
近畿	滋賀県	2,304	2,416	86.2%	+4.9%
	京都府	2,753	2,735	97.5%	△0.7%
	大阪府	2,820	2,981	106.3%	+5.7%
	兵庫県	2,596	2,572	91.7%	△0.9%
	奈良県	2,330	2,564	91.4%	+10.0%
(近畿計)	2,625	2,742	97.8%	+4.4%	
中国	広島県	2,731	3,030	108.0%	+11.0%
九州	福岡県	2,966	3,071	109.5%	+3.5%
合計		2,694	2,804	100.0%	+4.1%

- ◆ 平均販売単価は、各地域で堅調に推移している。
- ◆ 全体の平均では、前期より約1.1百万円の上昇となり売上高の増加に寄与。

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)



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、％）

		2018/10期	2019/10期	増減額（増減率）	
戸建分譲	売上高	38,738	39,683	+945	(+2.4%)
	売上総利益	6,456	6,602	+146	(+2.3%)
	利益率	16.7%	16.6%	△0.1pt	
請負工事	売上高	1,664	2,389	+724	(+43.5%)
	売上総利益	284	355	+70	(+24.8%)
	利益率	17.1%	14.9%	△2.2pt	
マンション分譲 ・リノベーション	売上高	—	311	+311	(—)
	売上総利益	—	77	+77	(—)
	利益率	—	24.8%	—	
不動産賃貸	売上高	365	432	+67	(+18.5%)
	売上総利益	168	231	+63	(+37.3%)
	利益率	46.2%	53.6%	+7.4pt	
特建事業	売上高	—	94	+94	(—)
	売上総利益	—	16	+16	(—)
	利益率	—	17.1%	—	
その他	売上高	150	200	+49	(+33.2%)
	売上総利益	150	200	+49	(+33.2%)
	利益率	100.0%	100.0%	—	
合計	売上高	40,918	43,111	+2,193	(+5.4%)
	売上総利益	7,060	7,483	+423	(+6.0%)
	利益率	17.3%	17.4%	+0.1pt	

- ◆ 主力の戸建分譲では、前期に比べて利益率が△0.1pt低下したが、利益額は前期を上回った。
- ◆ <販売実績> 請負工事：132棟（前期比 +16.8%）、マンション分譲：10戸、特建事業：2棟
- ◆ 売上総利益では、前期に比べて423百万円の増益であった。

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>	18/10期	19/10期	増減	<負債・純資産>	18/10期	19/10期	増減
流動資産*	39,476	41,047	+1,571	負債合計	15,920	17,119	+1,199
現金及び預金	14,429	11,860	△2,568	支払手形・工事未払金	4,745	5,117	+372
販売用不動産	8,371	10,611	+2,240	短期有利子負債	6,756	8,125	+1,368
仕掛販売用不動産	14,093	16,086	+1,993	長期有利子負債	2,608	2,208	△400
未成工事支出金	2,069	2,096	+27	(有利子負債比率)	(19.8%)	(20.5%)	(+0.7pt)
固定資産*	7,823	9,343	+1,520	純資産合計	31,379	33,272	+1,892
有形固定資産	6,829	8,342	+1,513	(自己資本比率)	(64.6%)	(64.2%)	(△0.4pt)
資産合計	47,300	50,391	+3,091	負債・純資産合計	47,300	50,391	+3,091

- ◆ 棚卸資産の状況：完成在庫：戸建 440棟（前期末 342棟）、マンション－（前期末－）、請負工事－（前期末－棟）
仕掛在庫：戸建 1,276棟（前期末 1,288棟）、マンション－（前期末 74戸）、請負工事 64棟（前期末 68棟）、特建－（前期末 2棟）
- ◆ 有形固定資産：賃貸用不動産(簿価) 前期末 5,808百万円 → 当期末 7,200百万円
 - ・主な増加要因：分譲マンションの賃貸への変更 1,441百万円、賃貸マンション建築用地取得 142百万円
 - ・主な減少要因：当期の減価償却 123百万円

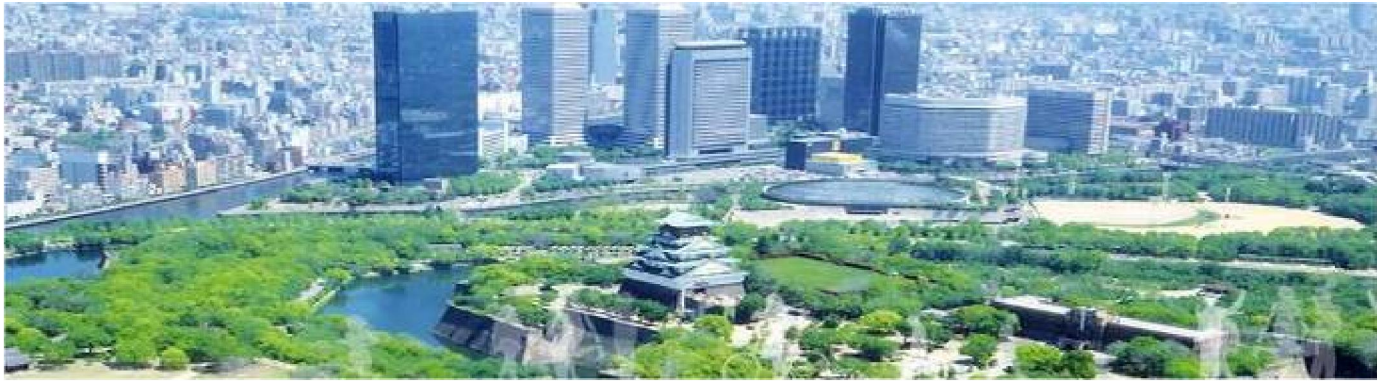
※ 2018年10月期の数値は、繰延税金資産を「投資その他の資産」の区分に組替えて記載しております。

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)

	2018/10期	2019/10期
営業活動による キャッシュ・フロー	△3,246	△1,802
投資活動による キャッシュ・フロー	△830	△1,133
財務活動による キャッシュ・フロー	△1,148	367
現金及び現金同等物の 増減額	△5,226	△2,567
現金及び現金同等物の 期末残高	12,848	10,280

- ◆ 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 3,654百万円、仕入れ債務の増加 372百万円、棚卸資産の増加 △4,823百万円、法人税等の支払 △1,207百万円。
- ◆ 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 △1,168百万円。
- ◆ 財務キャッシュ・フローの主な内訳は、短期借入金の純増加 1,463百万円、長期借入金の返済 △433百万円、配当金の支払 △596百万円。



2. 今後の事業展開



◆ 経済環境

- ・ 各種政策による景気の下支えが期待される。
- ・ 前回（2014年4月）消費増税時に比べると影響は緩やか。
- ・ 輸出を中心に弱さが続き、先行きに対する慎重さが強まる。

◆ 住宅需要

- ・ 分譲住宅の着工は概ね横ばい、持家の着工は弱い動き。
- ・ 住宅建設は、当面、弱含みで推移することが見込まれる。
- ・ 限られた住宅需要の中で競争は激化。
顧客ニーズへの適切な対応が重要。

◆ 施工体制・建築コストの動向

- ・ 建設労働者の不足傾向は今後も継続すると予想される。
- ・ 施工業者を確保するための外注価格上昇が続いている。

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

◆健全な在庫状況の構築

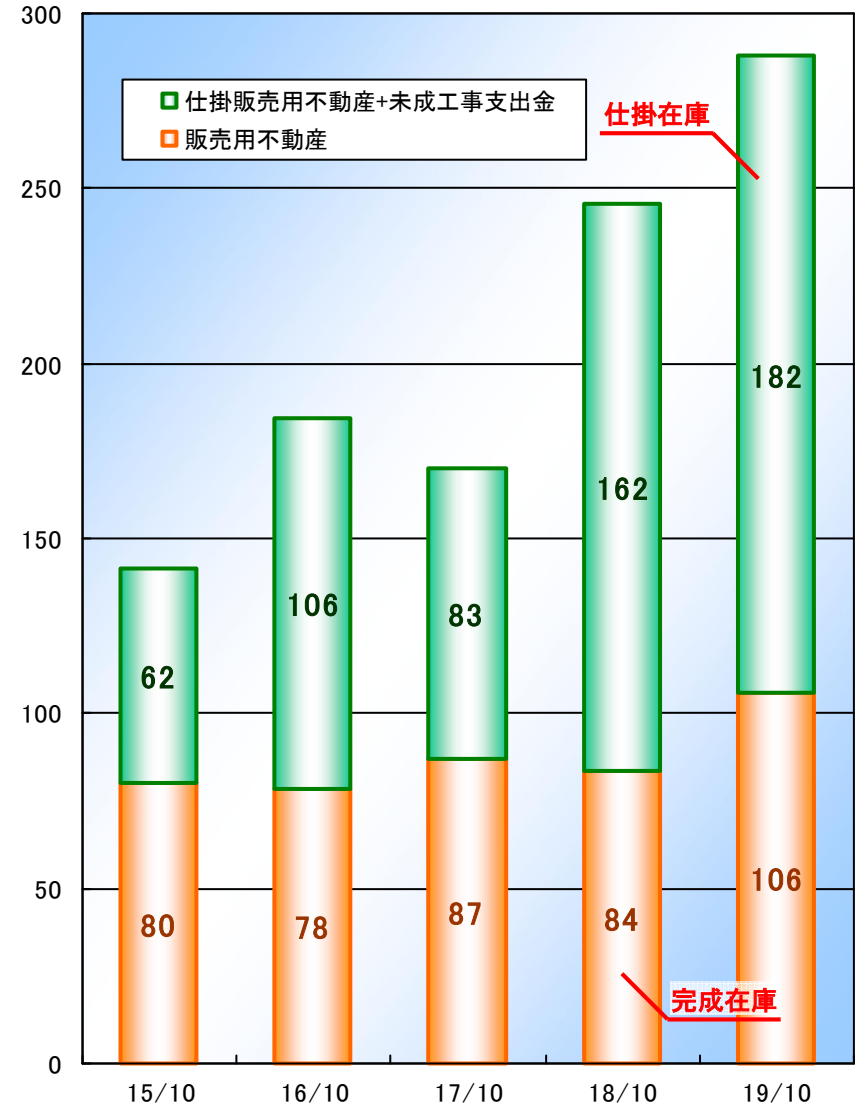
- ▶ 工期の長期化
- ▶ 販売棟数の伸び悩み
などの要因により、
完成在庫、仕掛在庫ともに増加

➤ 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

に注力する。

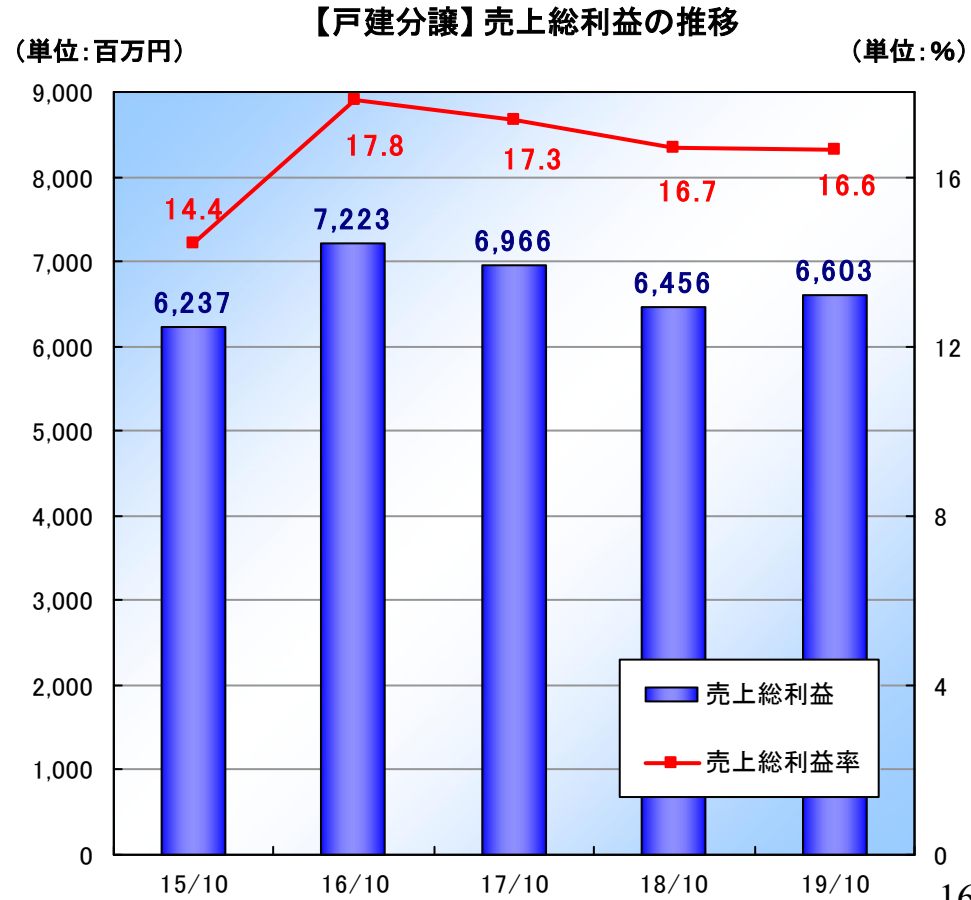
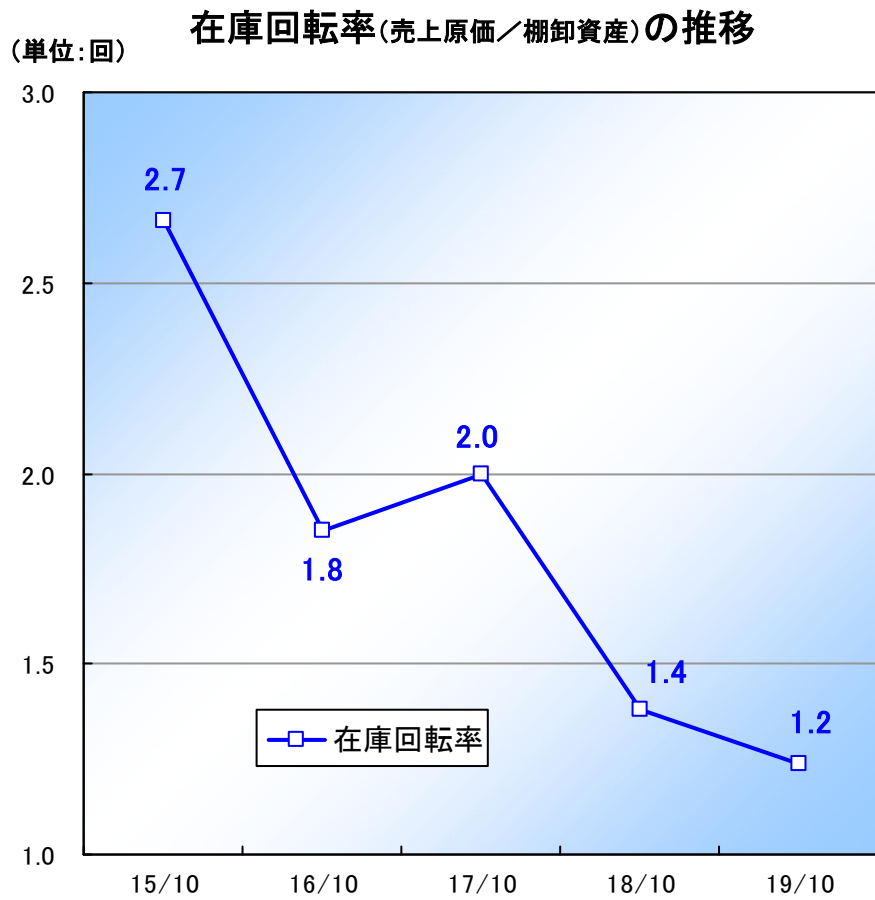
(単位:億円) 棚卸資産残高の推移



2.4 戸建分譲-2

◆厳選した用地仕入、商品企画

- ▶ 消費増税分の価格転嫁が進むまで当面の利益率低下が見込まれる。
 - より高い収益性が見込まれる用地を、厳選して仕入れることに取り組む。
 - 地域のニーズ、販売価格帯に応じた魅力的な商品企画。
 - ⇒ 販売期間を短縮し、在庫回転率の向上と収益性の維持・向上を目指す。



2.5 戸建分譲-3

◆ 施工体制、工程管理の強化

- ▶ 2019年10月期は前期に比べて完成棟数が増加

< 戸建分譲完成棟数 >

※ファースト住建のみ

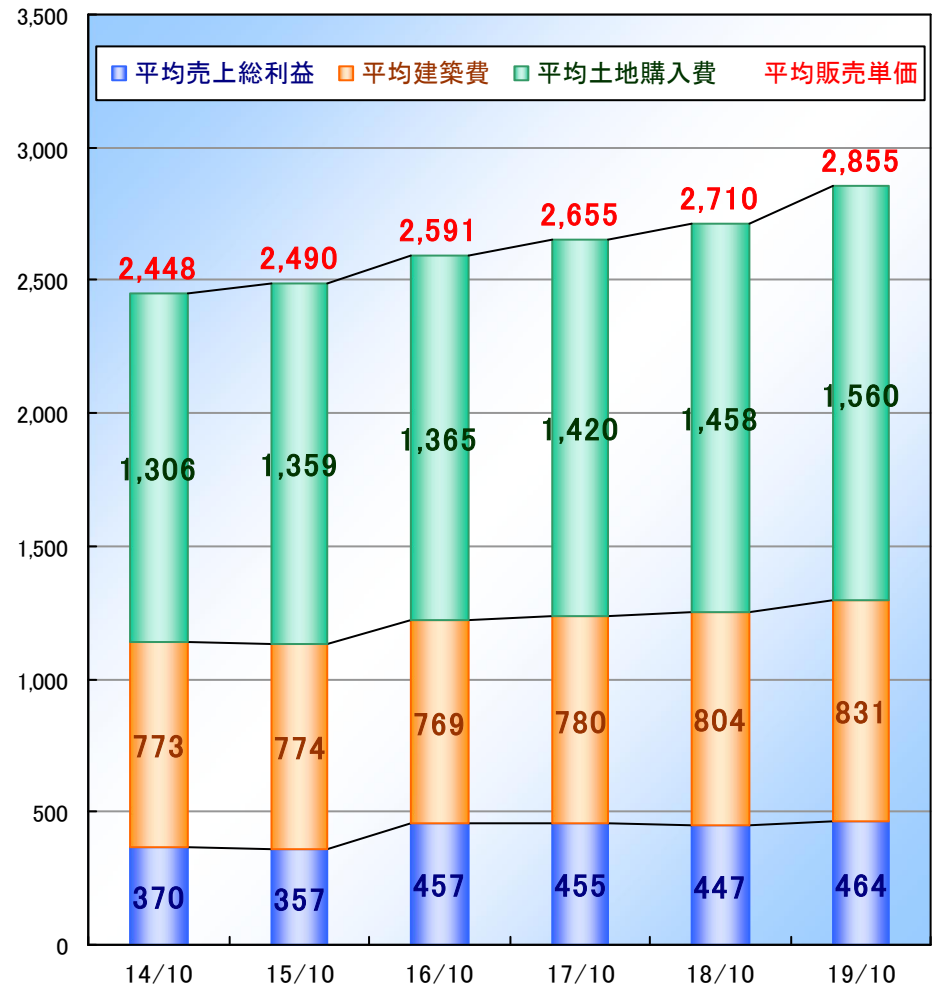
2019年10月期 1,389棟
(前期比 +94棟、+7.3%)

- 継続的な協力業者の新規開拓
- 工事監督職の適切な配置
- 工程管理システムの新規導入
 - ・クラウド化により協力業者との情報連携を強化
 - ・効率的な工程管理により外注コストの上昇を抑制

1棟当たり土地購入費・建築費・売上総利益の推移

(単位:万円)

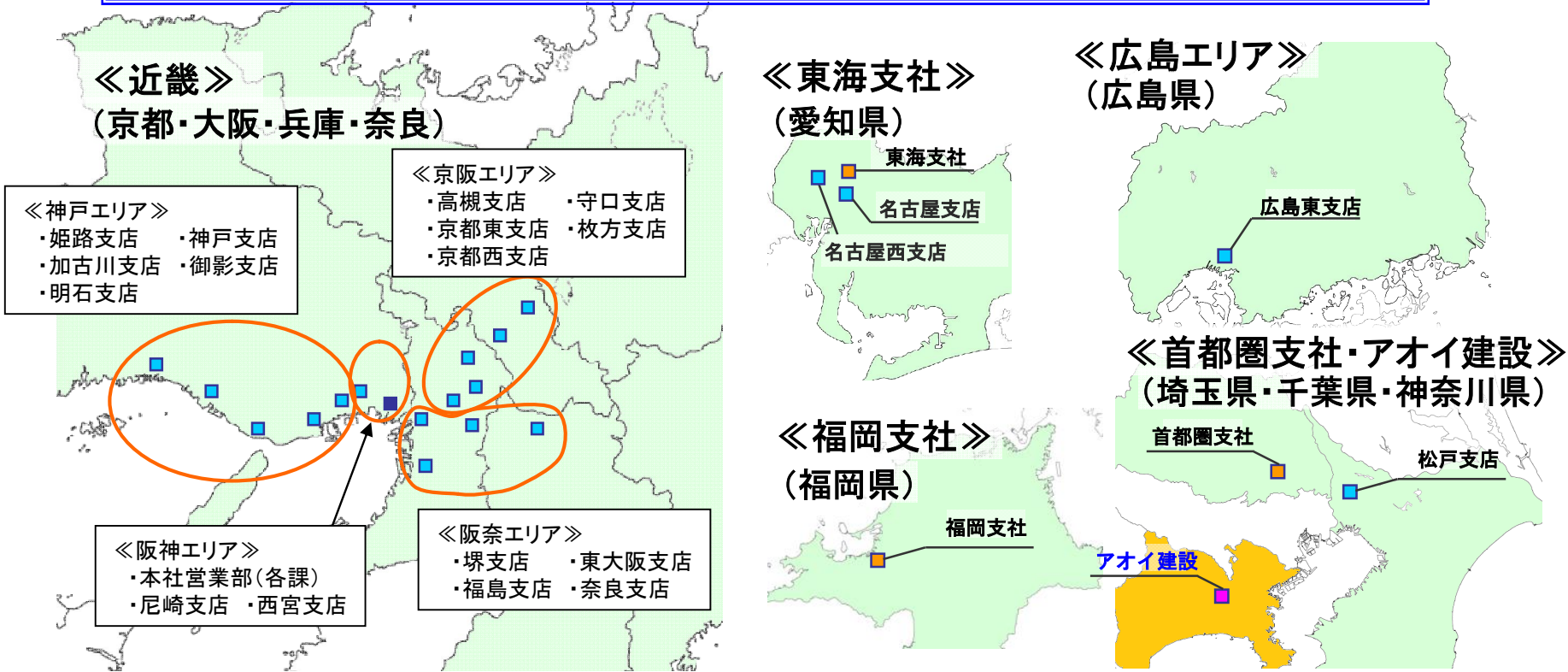
※ 土地分譲は除く



2.6 戸建分譲-4

◆人材の確保、育成

- 本社営業部を3課体制から4課体制へ
- リーダー/マネジメント研修を実施 → リーダーとなる人材の育成
- 人事・総務機能の統合、拡充



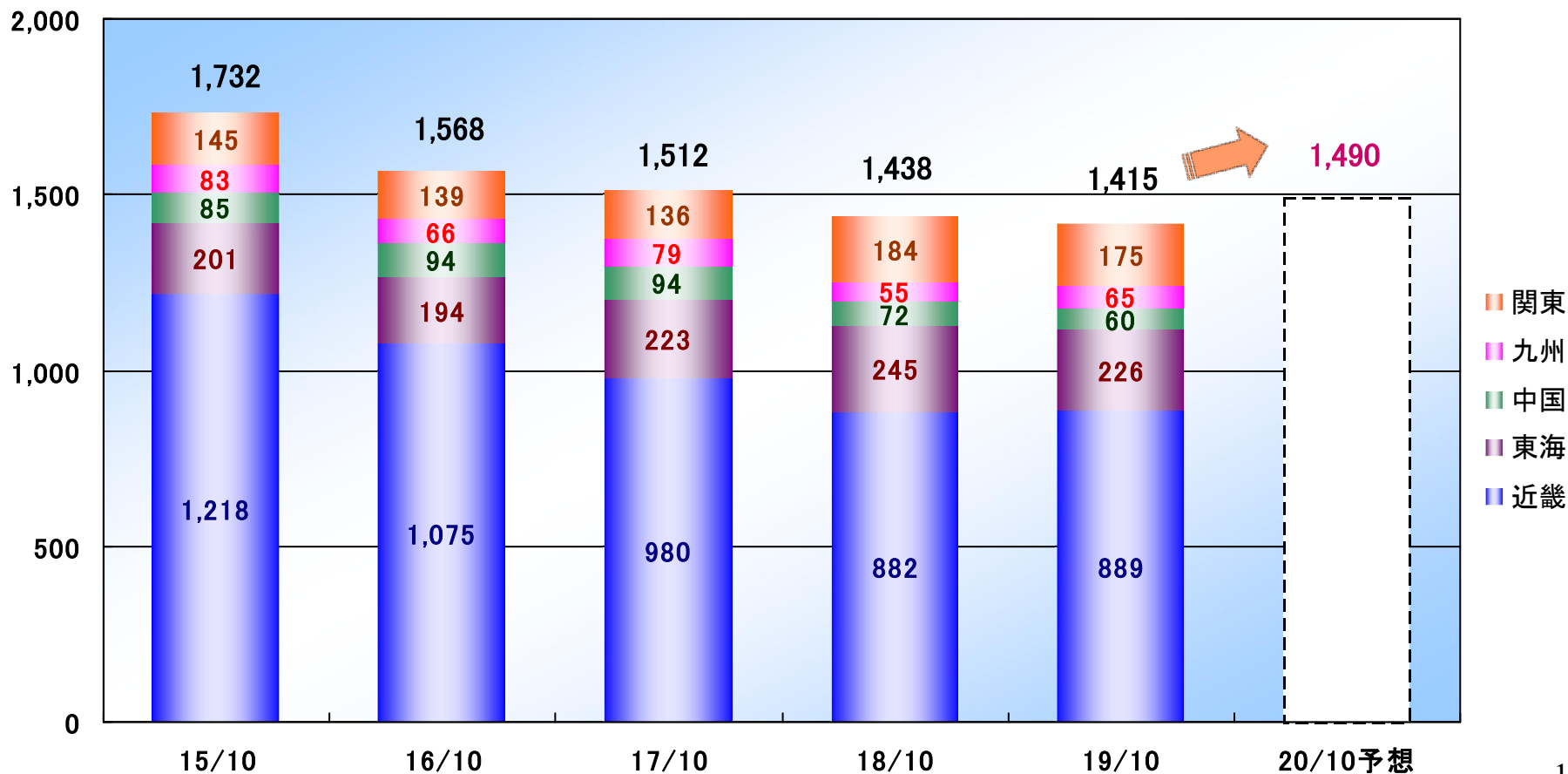
ファースト住建株式会社			
(近畿) 17 拠点 (本社・尼崎支店含む)	(東海) 3 拠点 (2008年12月～)	(広島) 1 拠点 (2011年1月～)	
(福岡) 1 拠点 (2012年2月～)	(首都圏) 2 拠点 (2013年11月～)	合計 24 拠点 (※2019年12月15日現在)	
アオイ建設株式会社 (神奈川県相模原市南区)			

2.7 戸建分譲-5

2020年10期の戸建分譲販売棟数目標
《通期》1,490棟 (前期比 +5.3%)
 (第2四半期:695棟 前年同期比 +2.8%)

(単位:棟)

戸建分譲の販売棟数推移



2.8 請負工事（注文住宅）

2020年10期の請負工事販売棟数目標 = ≪通期≫ 110棟 (前期比 △16.7%)

- 営業力の強化
 - ▶ 提案力の向上による個人顧客の獲得
 - ▶ 不動産業者からの継続的な受注
 - ▶ 建築条件付土地分譲からの注文住宅受注
- 収益性の向上
 - ▶ 規格型注文住宅・業務フローの改善による効率向上
 - ▶ 販売価格の適正化、（アオイ建設）原価管理のシステム導入

請負工事（注文住宅）の販売実績

	2019年10月期		(前期)2018年10月期	
請負工事 販売実績	132棟	2,389百万円	113棟	1,664百万円
ファースト住建	57棟	764百万円	83棟	1,014百万円
アオイ建設※	75棟	1,624百万円	30棟	650百万円

※ 2018年10月期のアオイ建設は5月～10月までの会計期間

西宮市上ヶ原山田町67棟現場



※ 大規模現場の一部でも建築条件付土地分譲を実施

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**
 - ▶ 在庫となっていた分譲マンションの保有目的を賃貸用に変更→下半期より収益計上
 - ▶ 2019年10月期には、新規の賃貸マンション建築用地を取得

◆ その他

- 特建事業の受注獲得
 - ▶ 木造集合住宅など戸建住宅以外の分野で収益機会
- 顧客満足度の追求
 - ▶ 各種オプション、顧客対応、アフターサービス

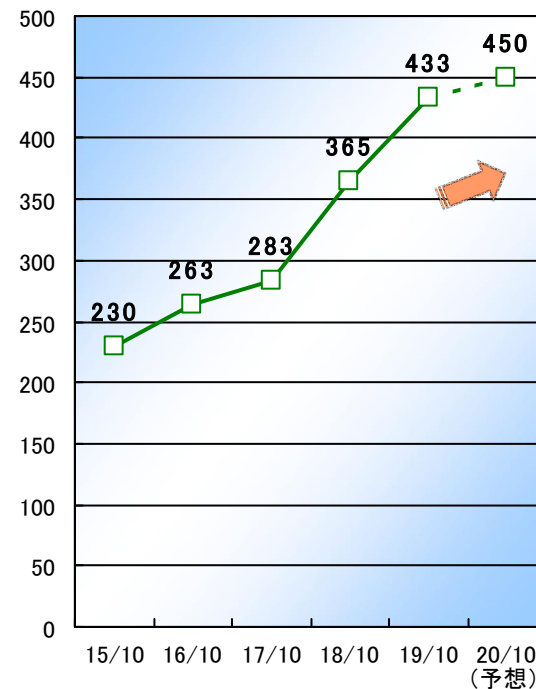
木造集合住宅（請負工事）



※ 2019年10月期の実績物件

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

(単位:百万円、百万円未満は切捨て表示)

	2019/10実績	2020/10予想	前期比増減 (金額、%)
売上高	43,111	44,390	+1,278 (+3.0%)
営業利益(率)	3,764(8.7%)	3,440(7.7%)	△324 (△8.6%)
経常利益(率)	3,673(8.5%)	3,340(7.5%)	△333 (△9.1%)
親会社株主に帰属する 当期純利益(率)	2,404(5.6%)	2,180(4.9%)	△224 (△9.3%)
1株当り当期純利益	173円27銭	157円10銭	△16円17銭
1株当り配当金	43円	43円	—

※2019/10実績と2020/10予想のカッコ内は利益率