



平成30年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成30年3月9日

上場会社名 ファースト住建株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8917 URL http://www.f-juken.co.jp/
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 中島 雄司
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長 (氏名) 東 秀彦 TEL 06-4868-5388
 四半期報告書提出予定日 平成30年3月15日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無： 無
 四半期決算説明会開催の有無： 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年10月期第1四半期の業績（平成29年11月1日～平成30年1月31日）

(1) 経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年10月期第1四半期	7,416	△10.9	595	△31.4	583	△31.4	399	△31.5
29年10月期第1四半期	8,323	△1.8	867	16.9	850	17.0	583	21.1

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
30年10月期第1四半期	28.80	28.74
29年10月期第1四半期	42.07	42.03

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
30年10月期第1四半期	42,076	28,743	68.3	2,070.46
29年10月期	42,399	28,646	67.5	2,063.48

(参考) 自己資本 30年10月期第1四半期 28,722百万円 29年10月期 28,625百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
29年10月期	—	21.00	—	22.00	43.00
30年10月期	—	—	—	—	—
30年10月期（予想）	—	21.00	—	22.00	43.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

3. 平成30年10月期の業績予想（平成29年11月1日～平成30年10月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期（累計）	19,970	△0.5	1,940	△8.7	1,900	△8.9	1,290	△9.7	92.99
通期	42,900	3.6	4,250	△1.7	4,170	△2.0	2,840	△2.4	204.72

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

※ 注記事項

(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用： 有

(注) 詳細は、添付資料P. 6「2. 四半期財務諸表及び主な注記(3) 四半期財務諸表に関する注記事項(四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	30年10月期1Q	16,901,900株	29年10月期	16,901,900株
② 期末自己株式数	30年10月期1Q	3,029,366株	29年10月期	3,029,366株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	30年10月期1Q	13,872,534株	29年10月期1Q	13,870,639株

※ 四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 3「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期貸借対照表	4
(2) 四半期損益計算書	5
第1四半期累計期間	5
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	6
(セグメント情報)	6
(重要な後発事象)	7

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期累計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、米国経済における先行きへの不安から一時、株価が急落する局面もあるなど、引き続き海外経済の動向や金融資本市場の変動による影響など、先行きには不透明な要因が残っております。

不動産業界におきましては、緩やかな景気回復が進展することで、超低金利の水準が続く住宅ローンの下支えもあり、住宅需要は底堅く推移していくことが期待されますが、地域による住宅需要の二極化がより強まる傾向の中、良質な分譲用地の取得における競争の激化やこれに伴う用地仕入価格の上昇、建設労働者不足や建築コストの上昇懸念など、事業環境の厳しさは続いております。

このような環境の中、当社は、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、今後の事業拡大と収益基盤の強化に向けた礎を築くべく、人材の確保・育成に一層注力してまいりました。

戸建事業におきまして、主力の戸建分譲では、分譲用地仕入と施工体制の強化を重要課題として取り組んでおります。分譲用地仕入の強化につきまして、従来からの支社・エリア体制の下で営業拠点間の連携を図り、仕入業務の活性化に繋げる取り組みを更に強化し、支社長やエリアマネージャーへの権限委譲を含めた体制整備を行うことで、仕入業務における迅速性の向上と効率化を進めております。また、施工体制の強化につきましては、引き続き、協力業者の確保並びに当社工事監督職の採用・育成に注力し、標準工期内で建物を完成できる体制作りに取り組んでおります。収益性の面では、用地仕入価格や建築コストの上昇傾向が表れておりますが、用地仕入におきましては住宅需要に即した適正な価格での仕入に注力するとともに、建物においても平成29年10月期から供給を開始した新プランの活用や継続的な仕様・設備の見直しなどによって商品力を強化し、良好な収益性の維持に努めております。この他、平成29年11月には東海エリアにおいて3箇所目の営業拠点となる名古屋西支店(名古屋市西区)を新設いたしております。これらの取り組みの成果により、当第1四半期累計期間におきましては、分譲用地の仕入棟数が増加し、仕掛在庫が増加いたしました。期首時点での在庫棟数が前年同期の期首に比べて減少している状況であった影響などにより、当第1四半期累計期間における戸建分譲の販売棟数は277棟となり、前年同期に比べて8.6%の減少となりました。請負工事については、従来までの一般顧客と不動産業者に対する営業活動に加え、他の不動産業者との提携による受注も積極的に推進しております。当第1四半期累計期間における請負工事の販売棟数は、前年同期に比べて52.6%の減少となる9棟にとどまりましたが、成約棟数では、徐々に増加傾向が表れております。

マンション事業では、建築中であった全28戸の賃貸マンション、ファーストエフレスシア杭瀬本町(兵庫県尼崎市)が平成30年1月に完成した他、全7戸の賃貸マンション1物件の取得を行いました。また、平成31年2月竣工予定の新築分譲マンション、ファーストレジデンス須磨海浜公園(神戸市須磨区)について、計画を推進しております。

これらの結果、当第1四半期累計期間における業績は、売上高74億16百万円(前年同期比10.9%減)、営業利益5億95百万円(同31.4%減)、経常利益5億83百万円(同31.4%減)、四半期純利益3億99百万円(同31.5%減)となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

① 戸建事業

戸建事業のうち、主力の戸建分譲におきましては、分譲用地仕入の強化に取り組んだことで仕掛在庫は増加したものの、期首時点における在庫棟数が前年同期の期首よりも減少していた影響などにより、当第1四半期累計期間における販売棟数は277棟(前年同期比8.6%減)にとどまり、その売上高は72億2百万円(同9.8%減)となりました。請負工事におきましては、販売棟数は9棟(同52.6%減)となり、その売上高は1億17百万円(同51.5%減)となりました。戸建事業に関するその他の売上高は、オプション工事等の紹介手数料の増加などにより24百万円(同7.1%増)となりました。収益性の面では、用地仕入価格や建築コストなどの原価上昇要因並びに売上高の減少による影響から販管費比率が上昇し、前年同期に比べて利益率がやや低下する状況となっております。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は73億45百万円(同11.0%減)となり、セグメント利益は7億88百万円(同25.5%減)となりました。

② その他

その他の事業セグメントのうち、マンション事業については、全て賃貸収益によるもので、当第1四半期累計期間におけるマンション事業の売上高は69百万円(前年同期比 0.0%増)となりました。収益性の面では、新規に完成又は取得した賃貸マンションに関する不動産取得税を計上した影響などで、前年同期に比べて販売費及び一般管理費が増加いたしております。特建事業においては、当第1四半期累計期間及び前年同期ともに販売実績はありませんでした。

これらの結果、その他の事業セグメント全体の売上高は69百万円(同 0.0%増)となり、セグメント利益は13百万円(同 10.8%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期末における総資産は420億76百万円(前事業年度末比 0.8%減)となり、前事業年度末に比べて3億22百万円減少しております。その主な増減の要因は、現金及び預金の減少43億84百万円、たな卸資産の増加36億61百万円及び賃貸マンション等の建築等に伴う有形固定資産の増加3億17百万円等であります。

負債合計は133億33百万円(同 3.1%減)となり、前事業年度末に比べて4億19百万円減少しております。その主な増減の要因は、仕入債務の減少4億60百万円、短期借入金の増加3億73百万円及び未払法人税等の減少5億16百万円等であります。

また、純資産は287億43百万円(同 0.3%増)となり、前事業年度末に比べて96百万円増加しております。その主な増減の要因は、当第1四半期累計期間における四半期純利益3億99百万円に対して前事業年度の期末配当金の支払3億5百万円を行った結果、利益剰余金が94百万円増加したこと等であります。

この結果、自己資本比率は68.3%となり、前事業年度末に比べて0.8ポイント上昇いたしました。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成30年10月期の業績予想につきましては、現時点では、平成29年12月11日に公表いたしました業績予想に変更はありません。

2. 四半期財務諸表及び主な注記

(1) 四半期貸借対照表

(単位:千円)

	前事業年度 (平成29年10月31日)	当第1四半期会計期間 (平成30年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,624,396	15,239,654
売掛金	1,273	1,781
販売用不動産	8,675,816	8,353,725
仕掛販売用不動産	7,039,626	10,461,914
未成工事支出金	1,305,218	1,867,294
貯蔵品	2,566	2,195
その他	373,172	437,298
流動資産合計	37,022,069	36,363,864
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1,973,011	2,257,938
構築物(純額)	41,858	47,190
機械及び装置(純額)	3,355	3,191
車両運搬具(純額)	1,176	2,265
工具、器具及び備品(純額)	17,782	22,771
土地	2,861,681	2,926,779
リース資産(純額)	11,837	11,140
建設仮勘定	42,575	-
有形固定資産合計	4,953,279	5,271,277
無形固定資産	21,770	24,274
投資その他の資産	402,792	417,530
固定資産合計	5,377,841	5,713,083
資産合計	42,399,910	42,076,947
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,332,570	2,146,200
工事未払金	2,270,669	1,996,516
短期借入金	5,799,000	6,172,000
1年内返済予定の長期借入金	466,350	470,850
未払法人税等	717,530	200,828
賞与引当金	171,063	84,047
役員賞与引当金	29,700	33,100
完成工事補償引当金	22,903	22,715
その他	535,172	769,863
流動負債合計	12,344,959	11,896,121
固定負債		
長期借入金	1,131,750	1,153,163
退職給付引当金	241,653	250,144
その他	35,105	34,213
固定負債合計	1,408,509	1,437,520
負債合計	13,753,469	13,333,642
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,837	1,584,837
資本剰余金	1,340,944	1,340,944
利益剰余金	28,222,141	28,316,474
自己株式	△2,596,517	△2,596,517
株主資本合計	28,551,406	28,645,739
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	74,286	76,816
評価・換算差額等合計	74,286	76,816
新株予約権	20,749	20,749
純資産合計	28,646,441	28,743,304
負債純資産合計	42,399,910	42,076,947

(2) 四半期損益計算書
(第1四半期累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期累計期間 (自平成28年11月1日 至平成29年1月31日)	当第1四半期累計期間 (自平成29年11月1日 至平成30年1月31日)
売上高	8,323,453	7,416,062
売上原価	6,750,890	6,120,671
売上総利益	1,572,562	1,295,390
販売費及び一般管理費	704,638	699,736
営業利益	867,923	595,654
営業外収益		
受取利息	28	37
受取配当金	1,025	1,032
未払配当金除斥益	5,652	4,860
その他	1,585	2,129
営業外収益合計	8,291	8,059
営業外費用		
支払利息	25,165	20,403
その他	326	80
営業外費用合計	25,491	20,483
経常利益	850,723	583,230
税引前四半期純利益	850,723	583,230
法人税等	267,157	183,700
四半期純利益	583,565	399,529

(3) 四半期財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

税金費用については、当第1四半期会計期間を含む事業年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(セグメント情報)

I 前第1四半期累計期間(自平成28年11月1日至平成29年1月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント	その他	合計	調整額	四半期 損益計算書 計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	8,252,631	69,393	8,322,024	1,428	8,323,453
計	8,252,631	69,393	8,322,024	1,428	8,323,453
セグメント利益	1,057,503	15,439	1,072,942	△222,219	850,723

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり「マンション事業」及び「特建事業」を含んでおります。
2. 外部顧客への売上高の調整額1,428千円は、事業セグメントに帰属しない売上高であります。
3. セグメント利益の調整額△222,219千円は、事業セグメントに帰属しない売上高及び各事業セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に事業セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
4. セグメント利益は、四半期損益計算書の経常利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当第1四半期累計期間(自平成29年11月1日至平成30年1月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント	その他	合計	調整額	四半期 損益計算書 計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	7,345,240	69,423	7,414,663	1,398	7,416,062
計	7,345,240	69,423	7,414,663	1,398	7,416,062
セグメント利益	788,195	13,777	801,973	△218,743	583,230

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり「マンション事業」及び「特建事業」を含んでおります。
2. 外部顧客への売上高の調整額1,398千円は、事業セグメントに帰属しない売上高であります。
3. セグメント利益の調整額△218,743千円は、事業セグメントに帰属しない売上高及び各事業セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に事業セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
4. セグメント利益は、四半期損益計算書の経常利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

(取締役(監査等委員である取締役を除く。))に対する株式報酬型ストック・オプションとしての新株予約権の発行)

当社は、平成30年2月17日開催の取締役会において、当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)に対し株式報酬型ストック・オプションとして割り当てる新株予約権の募集事項について、下記のとおり決議いたしました。

(1) 新株予約権の名称

ファースト住建株式会社第2回新株予約権(株式報酬型ストック・オプション)

(2) 新株予約権の割当対象者及び人数

当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。) 4名

(3) 新株予約権の数

当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)に付与する新株予約権は937個とする。

上記総数は、割当予定数であり、引受けの申込みがなされなかった場合等、割り当てる募集新株予約権の総数が減少したときは、割り当てる募集新株予約権の総数をもって発行する募集新株予約権の総数とする。また、上記新株予約権の割当日における公正価値の総合計が株主総会で決議された報酬の限度を超える場合はこれを下回る個数まで減少させる。各人別の減少数は、当初の割当数に比例する。

(4) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数

当社普通株式とし、新株予約権1個当たりの目的となる株式数(以下、「付与株式数」という。)は、10株とする。

なお、新株予約権の割当日後に、当社が普通株式の株式分割(株式無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合は、新株予約権のうち、当該株式分割又は株式併合の時点で行使されていない新株予約権について、次の計算式により付与株式数の調整を行い、調整により生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割又は併合の比率}$$

また、割当日後に当社が合併又は株式分割を行う場合、その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合併又は会社分割の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で株式数を調整されるものとする。

(5) 新株予約権の払込金額

新株予約権の払込金額は、新株予約権の割当日において「ブラック・ショールズ・モデル」により算定される公正な評価額とする。

なお、新株予約権の割り当てを受けた者に対し、当該払込金額の総額に相当する金銭報酬を支給することとし、この報酬債権と新株予約権の払込金額の払込債務を相殺することをもって、当該新株予約権を取得させるものとする。

(6) 新株予約権の割当日

平成30年4月2日

(7) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、新株予約権の行使により交付を受けることができる株式1株当たり1円とし、これに付与株式数の総数を乗じた金額とする。

(8) 新株予約権を行使できる期間

平成30年4月3日から平成50年4月2日までとする。

ただし、権利行使期間の最終日が当社の休日にあたる場合は、その前営業日を最終日とする。

(9) 新株予約権の行使の条件

新株予約権者は、権利行使時において、当社の取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。

(10) 新株予約権の取得に関する事項

① 新株予約権者が権利行使をする前に、前記(9)の定め又は新株予約権割当契約の定めにより新株予約権を行使できなくなった場合、当社は当社の取締役会が別途定める日をもって当該新株予約権を無償で取得することができる。

② 当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画の承認の議案が当社の株主総会(株主総会が不要な場合は当社の取締役会)において承認された場合は、当社の取締役会が別途定める日をもって、同日時点で権利行使されていない新株予約権を無償で取得することができる。

(11) 新株予約権の譲渡制限

譲渡による新株予約権の取得については、当社の取締役会が承認を要するものとする。

- (12) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
- ① 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。
 - ② 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記①記載の資本金等増加限度額から上記①に定める増加する資本金の額を減じた金額とする。
- (13) 組織再編を実施する際の新株予約権の取扱
- 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転(以上を総称して以下、「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)については、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づき、新株予約権者に交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社の新株予約権を新たに交付するものとする。
- ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- ① 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付するものとする。
 - ② 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類および数
新株予約権の目的となる株式の種類は再編対象会社普通株式とし、新株予約権の行使により交付する再編対象会社普通株式の数は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記(4)に準じて決定する。
 - ③ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後行使価額に当該各新株予約権の目的となる株式数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とする。
 - ④ 新株予約権を行使することができる期間
前記(8)に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、前記(8)に定める新株予約権の行使期間の満了日までとする。
 - ⑤ 新株予約権の取得に関する事項
前記(10)に準じて決定する。
 - ⑥ 新株予約権の譲渡制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。
 - ⑦ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
前記(12)に準じて決定する。
- (14) 新株予約権の行使により発生する端数の切捨て
- 新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。