



## 令和2年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

令和2年3月6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 令和2年3月13日 配当支払開始予定日 ー  
 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. 令和2年10月期第1四半期の連結業績（令和元年11月1日～令和2年1月31日）

(1) 連結経営成績（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		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2年10月期第1四半期	7,667	△6.9	439	△35.7	414	△37.5	278	△35.0
元年10月期第1四半期	8,234	—	683	—	663	—	428	—

(注) 包括利益 2年10月期第1四半期 279百万円 (△36.6%) 元年10月期第1四半期 439百万円 (—%)

	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
2年10月期第1四半期	20.10	20.04
元年10月期第1四半期	30.92	30.85

(注) 平成30年10月期第3四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、令和元年10月期第1四半期の対前年同四半期増減率については記載しておりません。

### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2年10月期第1四半期	47,509	33,247	68.0
元年10月期	50,391	33,272	64.2

(参考) 自己資本 2年10月期第1四半期 32,317百万円 元年10月期 32,343百万円

### 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
元年10月期	—	21.00	—	22.00	43.00
2年10月期	—	—	—	—	—
2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. 令和2年10月期の連結業績予想（令和元年11月1日～令和2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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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)	20,770	△0.7	1,530	△18.0	1,480	△18.7	960	△18.7	69.17
通期	44,390	3.0	3,440	△8.6	3,340	△9.1	2,180	△9.3	157.07

(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) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無  
新規 一社（社名）－、除外 一社（社名）－

(2) 四半期連結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. 7「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（3）四半期連結財務諸表に関する注記事項（四半期連結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。

(3) 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

(4) 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）	2年10月期1Q	16,901,900株	元年10月期	16,901,900株
② 期末自己株式数	2年10月期1Q	3,022,286株	元年10月期	3,025,186株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2年10月期1Q	13,877,603株	元年10月期1Q	13,876,614株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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）連結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	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	7
(セグメント情報)	7
(重要な後発事象)	8

## 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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、世界経済の回復テンポが鈍化する中、輸出や製造業を中心とした企業収益の弱さが強まっており、また、令和元年10月に実施された消費増税による影響から個人消費も低下するなど、これまでの景気回復基調に対する不透明感が更に強まる状況となっております。

不動産業界におきましては、建築コストの上昇や建設労働者不足、住宅需要の伸び悩みなどから住宅着工戸数は弱含んで推移しており、事業環境の厳しさは一層強まりつつあります。

このような環境の中、当社グループでは、引き続きお客様のニーズに即した魅力的な住宅造りに邁進するとともに、事業拡大に向けた人材確保・育成を推進しております。

戸建事業のうち主力の戸建分譲では、販売棟数の拡大と在庫状況の改善を目指し、分譲用地の仕入についてはより厳選して行うとともに、施工体制の強化のために、継続的な協力業者の新規開拓、工程管理の強化や工事監督職の人員配置の見直しなどの取り組みを進めております。その成果として、春の住宅シーズンに向けた完成物件の拡充は進みつつあるものの、消費増税による影響などから販売面では住宅需要に弱さが見られ、また、収益性が低下する状況となっております。当社では引き続き、厳選した分譲用地の仕入、施工体制の強化や顧客ニーズに即した魅力的な住宅造りに注力し、在庫状況の改善と収益性の回復に注力してまいります。注文住宅の請負工事においては、消費増税の影響や建築コストの上昇などに対応するべく、営業力の強化と収益性の改善に取り組んでおります。

マンション事業では、新規の賃貸用不動産の取得や建築などを推進し、賃貸による安定的な収益の確保と経営の強化を進めております。なお、前連結会計年度において保有目的を賃貸目的に変更した分譲マンションについては、第3四半期連結会計期間から賃貸収益が計上される予定であります。

特建事業では、当第1四半期連結累計期間において、木造集合住宅1棟の請負工事を受注いたしました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における経営成績は、売上高76億67百万円（前年同期比 6.9%減）、営業利益4億39百万円（同 35.7%減）、経常利益4億14百万円（同 37.5%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益2億78百万円（同 35.0%減）となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

## (戸建事業)

戸建事業のうち主力の戸建分譲について、当第1四半期連結累計期間における販売棟数は262棟（うち、戸建住宅 228棟、土地分譲 34区画）（前年同期比 3.0%減）となり、売上高は71億53百万円（同 5.4%減）となりました。戸建分譲においては、施工体制の強化に取り組んでいることで完成物件の拡充は進んだ一方、販売面の厳しさから販売棟数は伸び悩む状況でありましたが、土地分譲を積極的に活用することで対処してまいりました。請負工事におきましては、販売棟数は18棟（同 28.0%減）となり、売上高は3億77百万円（同 13.0%減）となりました。戸建事業に関するその他の売上高は30百万円（同 1.0%減）となりました。収益性の面では、建築コストの上昇や消費増税分の販売価格への転嫁が進まなかったことなどにより、前年同期に比べて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75億62百万円（同 5.8%減）となり、セグメント利益は6億72百万円（同 18.9%減）となりました。

## (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、賃貸収益による売上高1億4百万円（前年同期比 3.7%減）となりました。特建事業においては、当第1四半期連結累計期間において木造集合住宅1棟の受注を獲得いたしました。完成・引渡しにまでは至らず、特建事業の売上高はありませんでした（前年同期は94百万円）。

これらの結果、その他の事業セグメント全体の売上高は1億4百万円（前年同期比 48.8%減）となり、セグメント利益は8百万円（同 86.0%減）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における総資産は475億9百万円（前連結会計年度末比 5.7%減）となり、前連結会計年度末に比べて28億82百万円減少いたしました。その主な増減の要因は、現金及び預金の減少32億52百万円及びたな卸資産の増加3億11百万円であります。

負債合計は142億61百万円（同 16.7%減）となり、前連結会計年度末に比べて28億58百万円減少しております。その主な増減の要因は、支払手形・工事未払金の減少7億5百万円、短期有利子負債の減少15億3百万円及び未払法人税等の減少5億6百万円であります。

また、純資産は332億47百万円（同 0.1%減）となり、前連結会計年度末に比べて24百万円減少しております。その主な増減の要因は、当第1四半期連結累計期間における親会社株主に帰属する四半期純利益2億78百万円に対して前連結会計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26百万円減少したことであります。

これらの結果、自己資本比率は68.0%となり、前連結会計年度末に比べて3.8ポイント上昇いたしました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

令和2年10月期の連結業績予想につきましては、現時点では、令和元年12月13日に公表いたしました連結業績予想に変更はありません。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (令和元年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (令和2年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	11,860,520	8,607,772
販売用不動産	10,611,250	12,457,187
仕掛販売用不動産	16,086,667	14,296,282
未成工事支出金	2,096,184	2,351,628
貯蔵品	9,204	9,580
その他	384,086	423,161
流動資産合計	41,047,915	38,145,613
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,428,827	3,397,150
土地	4,876,493	4,876,493
その他(純額)	37,661	104,921
有形固定資産合計	8,342,982	8,378,565
無形固定資産	383,892	377,421
投資その他の資産	617,062	607,662
固定資産合計	9,343,936	9,363,649
資産合計	50,391,852	47,509,262
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金	5,117,984	4,412,426
短期借入金	7,675,300	6,176,450
1年内償還予定の社債	25,000	25,000
1年内返済予定の長期借入金	418,667	414,289
未払法人税等	649,591	142,883
賞与引当金	157,107	83,224
役員賞与引当金	20,300	22,300
完成工事補償引当金	21,803	21,944
その他	492,430	524,197
流動負債合計	14,578,185	11,822,717
固定負債		
社債	10,000	—
長期借入金	2,188,048	2,085,992
退職給付に係る負債	316,200	327,219
その他	27,030	25,393
固定負債合計	2,541,280	2,438,605
負債合計	17,119,465	14,261,322
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,584,837	1,584,837
資本剰余金	1,341,781	1,341,850
利益剰余金	31,987,819	31,961,455
自己株式	△2,592,934	△2,590,449
株主資本合計	32,321,503	32,297,695
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	22,419	19,699
その他の包括利益累計額合計	22,419	19,699
新株予約権	42,118	41,376
非支配株主持分	886,344	889,169
純資産合計	33,272,386	33,247,940
負債純資産合計	50,391,852	47,509,262

## (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成30年11月1日 至平成31年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自令和元年11月1日 至令和2年1月31日)
売上高	8,234,102	7,667,982
売上原価	6,763,533	6,369,706
売上総利益	1,470,569	1,298,276
販売費及び一般管理費	787,476	858,846
営業利益	683,093	439,429
営業外収益		
受取利息	371	362
受取配当金	1,703	1,442
その他	4,171	2,646
営業外収益合計	6,246	4,450
営業外費用		
支払利息	25,916	25,753
その他	300	3,809
営業外費用合計	26,216	29,563
経常利益	663,123	414,317
税金等調整前四半期純利益	663,123	414,317
法人税等	212,087	132,198
四半期純利益	451,035	282,118
非支配株主に帰属する四半期純利益	22,036	3,193
親会社株主に帰属する四半期純利益	428,998	278,924

(四半期連結包括利益計算書)  
(第1四半期連結累計期間)

(単位: 千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成30年11月1日 至 平成31年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 令和元年11月1日 至 令和2年1月31日)
四半期純利益	451,035	282,118
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△11,087	△3,089
その他の包括利益合計	△11,087	△3,089
四半期包括利益	439,948	279,029
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	418,932	276,204
非支配株主に係る四半期包括利益	21,016	2,824



(3) 四半期連結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。

(四半期連結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1四半期連結会計期間を含む連結会計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1四半期連結累計期間(自平成30年11月1日至平成31年1月31日)

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	四半期連結 損益計算書 計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	8,028,582	203,989	8,232,571	1,531	8,234,102
計	8,028,582	203,989	8,232,571	1,531	8,234,102
セグメント利益	829,819	62,426	892,246	△229,122	663,123

- (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1,531千円は、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△229,122千円は、事業セグメントに帰属しない売上高、各事業セグメントに配分していない全社費用及びのれんの償却額5,231千円であります。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、四半期連結損益計算書の経常利益と調整を行っております。

II 当第1四半期連結累計期間(自令和元年11月1日至令和2年1月31日)

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	四半期連結 損益計算書 計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	7,562,215	104,535	7,666,750	1,231	7,667,982
計	7,562,215	104,535	7,666,750	1,231	7,667,982
セグメント利益	672,792	8,720	681,513	△267,196	414,317

- (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1,231千円は、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△267,196千円は、事業セグメントに帰属しない売上高、各事業セグメントに配分していない全社費用及びのれんの償却額5,231千円であります。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、四半期連結損益計算書の経常利益と調整を行っております。

## (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、令和2年2月22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4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。) 3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1,175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

令和2年3月30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

令和2年3月31日から令和22年3月30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。