



## 平成25年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成25年9月3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25年9月12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. 平成25年10月期第3四半期の業績（平成24年11月1日～平成25年7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	%
25年10月期第3四半期	36,036	15.2	3,774	21.4	3,694	22.4	2,233	26.0
24年10月期第3四半期	31,270	21.3	3,107	20.9	3,017	21.1	1,771	21.2

	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
25年10月期第3四半期	161.60	161.11
24年10月期第3四半期	104.84	104.78

#### (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
25年10月期第3四半期	34,907	19,615	56.1	1,415.47
24年10月期	33,721	17,842	52.8	1,290.91

(参考) 自己資本 25年10月期第3四半期 19,599百万円 24年10月期 17,813百万円

### 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
24年10月期	—	15.00	—	17.00	32.00
25年10月期	—	18.00	—		
25年10月期（予想）				19.00	37.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 平成25年10月期の業績予想（平成24年11月1日～平成25年10月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	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
通期	51,000	14.2	5,000	9.3	4,850	8.9	2,950	12.2	213.78

(注) 直近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. 3「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項（1）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 : 有
- 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

(注) 詳細は、添付資料P. 3「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項（2）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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）	25年10月期3Q	16,901,900株	24年10月期	16,901,900株
② 期末自己株式数	25年10月期3Q	3,055,226株	24年10月期	3,102,526株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	25年10月期3Q	13,818,701株	24年10月期3Q	16,900,320株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

・この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続は終了していません。

※ 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）業績予想に関する定性的情報」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) 経営成績に関する定性的情報 .....	2
(2) 財政状態に関する定性的情報 .....	2
(3) 業績予想に関する定性的情報 .....	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項 .....	3
(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 .....	3
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 .....	3
(3) 追加情報 .....	3
3. 四半期財務諸表 .....	4
(1) 四半期貸借対照表 .....	4
(2) 四半期損益計算書 .....	6
第3四半期累計期間 .....	6
(3) 継続企業の前提に関する注記 .....	7
(4) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 .....	7
(5) セグメント情報等 .....	7

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する定性的情報

当第3四半期累計期間におけるわが国経済は、大規模な金融緩和によって為替相場が円安方向へ推移したことや、企業業績の回復への期待感から株式市場が堅調に推移している状況を背景に、景気を持ち直しとデフレ状況からの脱却に向けた動きが徐々に表れつつあります。

不動産業界におきましては、平成26年度から予定される消費増税に備えた動きなどから、住宅供給棟数が増加してきており、市場シェアの争奪に向けた競争が激しさを増してきております。また、最近の円安傾向や住宅供給棟数の増加などから、今後における建築コストの上昇が懸念される状況となりつつあります。

このような環境の中で、当社は、厳しい競争環境の中でも企業理念のとおり「より良い」住宅を「より安く」供給していくことで、引き続き事業の拡大を目指して取り組んでまいりました。

戸建事業におきましては、積極的な分譲用地仕入を継続する一方、前事業年度から開始した太陽光発電システムを搭載した戸建分譲住宅の販売促進に取り組んでおります。また、平成24年11月からは電子キー、平成25年6月からはLEDダウンライトの標準採用を開始し、商品力の更なる向上に取り組むなど、通期で1,920棟の販売を達成するべく、用地仕入から商品企画、販売、そしてアフターサービスまでを一貫して、顧客満足度の向上に努めております。請負工事では、戸建分譲のノウハウを生かした低価格で高品質の注文住宅の供給を行っており、新たに大阪府枚方市にモデルハウスをオープンするなど、通期で60棟の引き渡しに向けた営業体制の強化に取り組んでおります。

マンション事業におきましては、新築分譲マンションの販売促進に取り組み、平成25年7月には竣工したエフ・ステージ尼崎ファインビュー(総戸数69戸)の引き渡しを開始しております。この他にも、安定的なキャッシュ・フローの確保と営業基盤の強化のために、収益物件の新規取得等を推進しており、当第3四半期累計期間におきましては、2件の賃貸用マンションと3件の賃貸用マンション建築用地の取得を行っております。

これらの結果、当第3四半期累計期間における業績は、売上高360億36百万円(前年同期比15.2%増)、営業利益37億74百万円(同21.4%増)、経常利益36億94百万円(同22.4%増)、四半期純利益22億33百万円(同26.0%増)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、戸建分譲の販売棟数は1,338棟と前年同期に比べて7.5%増加し、また、太陽光発電システムの標準搭載など商品力の向上に努めた結果、その売上高は334億40百万円(前年同期比8.5%増)と、前年同期を上回りました。請負工事におきましては、販売棟数は49棟(同104.2%増)となり、その売上高は5億46百万円(同110.6%増)となりました。戸建事業に関するその他の売上高は1億25百万円(同15.7%増)となりました。戸建事業全体の売上高は341億13百万円(同9.3%増)となり、セグメント利益は40億6百万円(同9.1%増)となりました。

#### ② その他

その他の事業セグメントのうち、マンション分譲の販売戸数は、前年同期が全てリノベーション案件で4戸の実績であったのに対し、当第3四半期累計期間には新たに竣工し、引き渡しを開始したエフ・ステージ尼崎ファインビューの販売が順調に進んだことで75戸(前年同期比1,775.0%増)となり、その売上高は18億67百万円(同3,116.6%増)となりました。その他の事業セグメント全体の売上高は19億19百万円(同2,679.4%増)となり、セグメント利益は3億46百万円(前年同期はセグメント損失50百万円)となりました。

### (2) 財政状態に関する定性的情報

当第3四半期会計期間末における総資産は349億7百万円(前事業年度末比3.5%増)となり、前事業年度末に比べて11億85百万円増加しております。その主な増減の要因は、現金及び預金の減少3億48百万円、完成在庫である販売用不動産の減少7億26百万円、分譲用地仕入の強化に伴う仕掛販売用不動産の増加9億74百万円の他、賃貸用マンションの取得等による有形固定資産の増加11億48百万円等であります。

負債合計は152億92百万円(同3.7%減)となり、前事業年度末に比べて5億86百万円減少しております。その主な増減の要因は、短期借入金の減少3億61百万円、未払法人税等の減少4億92百万円、長期借入金の増加2億95百万円等であります。

また、純資産は196億15百万円(同9.9%増)となり、前事業年度末に比べて17億72百万円増加しております。その主な増減の要因は、当第3四半期累計期間における四半期純利益22億33百万円の獲得や配当金の支払4億83百万円に伴う利益剰余金の増加17億49百万円等であります。

この結果、自己資本比率は56.1%となり、前事業年度末に比べて3.3ポイント上昇いたしました。

(3) 業績予想に関する定性的情報

平成25年10月期の業績予想につきましては、現時点では、平成24年12月14日に公表いたしました業績予想に変更はありません。

2. サマリー情報 (注記事項) に関する事項

(1) 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3四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。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(減価償却方法の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期会計期間より、平成24年11月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる影響は軽微であります。

(3) 追加情報

(退職給付引当金)

当社は退職給付債務の計算にあたり、従来まで簡便法によっておりましたが、対象従業員数が300人を超えたため、第2四半期会計期間から原則法による計算方法に変更しております。

この変更に伴い、退職給付債務の増加額60,278千円を特別損失に計上しております。

3. 四半期財務諸表  
(1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当第3四半期会計期間 (平成25年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	14,600,034	14,251,978
売掛金	18,121	7,285
販売用不動産	7,897,930	7,171,387
仕掛販売用不動産	7,298,961	8,273,424
未成工事支出金	1,631,610	1,702,162
貯蔵品	4,322	5,486
その他	427,263	401,772
流動資産合計	31,878,245	31,813,497
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	446,718	857,453
構築物(純額)	6,751	6,839
機械及び装置(純額)	593	527
車両運搬具(純額)	1,744	6,305
工具、器具及び備品(純額)	8,926	7,636
土地	1,172,918	1,889,663
建設仮勘定	275	17,580
有形固定資産合計	1,637,929	2,786,006
無形固定資産	7,859	8,346
投資その他の資産	197,657	299,808
固定資産合計	1,843,446	3,094,162
資産合計	33,721,692	34,907,659
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	2,632,680	2,950,533
工事未払金	3,050,686	2,584,681
短期借入金	8,092,200	7,730,500
1年内返済予定の長期借入金	282,500	150,528
未払法人税等	990,022	497,675
賞与引当金	155,166	82,597
役員賞与引当金	26,700	22,100
完成工事補償引当金	21,844	21,872
その他	514,423	774,617
流動負債合計	15,766,223	14,815,105
固定負債		
長期借入金	—	295,680
退職給付引当金	96,204	164,821
その他	16,932	16,936
固定負債合計	113,136	477,438
負債合計	15,879,360	15,292,544

(単位: 千円)

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当第3四半期会計期間 (平成25年7月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,837	1,584,837
資本剰余金	1,339,195	1,340,325
利益剰余金	17,548,249	19,297,792
自己株式	△2,659,196	△2,618,655
株主資本合計	17,813,086	19,604,300
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	727	△4,750
評価・換算差額等合計	727	△4,750
新株予約権	28,518	15,564
純資産合計	17,842,332	19,615,115
負債純資産合計	33,721,692	34,907,659

(2) 四半期損益計算書  
(第3四半期累計期間)

(単位: 千円)

	前第3四半期累計期間 (自平成23年11月1日 至平成24年7月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成24年11月1日 至平成25年7月31日)
売上高	31,270,407	36,036,395
売上原価	26,056,055	29,707,313
売上総利益	5,214,351	6,329,082
販売費及び一般管理費	2,106,506	2,554,759
営業利益	3,107,844	3,774,323
営業外収益		
受取利息	387	380
損害賠償金	1,635	5,730
未払配当金除斥益	675	3,099
その他	5,240	1,978
営業外収益合計	7,938	11,189
営業外費用		
支払利息	95,045	88,663
その他	2,913	1,979
営業外費用合計	97,958	90,642
経常利益	3,017,824	3,694,869
特別利益		
新株予約権戻入益	2,150	844
特別利益合計	2,150	844
特別損失		
退職給付費用	—	60,278
特別損失合計	—	60,278
税引前四半期純利益	3,019,975	3,635,435
法人税等	1,248,121	1,402,327
四半期純利益	1,771,854	2,233,108

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) 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。

(5) セグメント情報等

(セグメント情報)

I 前第3四半期累計期間(自平成23年11月1日 至 平成24年7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	31,197,187	69,044	31,266,232	4,174	31,270,407
計	31,197,187	69,044	31,266,232	4,174	31,270,407
セグメント利益又は損失(△)	3,671,738	△50,389	3,621,348	△603,524	3,017,824

(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」を含んでおります。

2. 外部顧客への売上高の調整額4,174千円は、事業セグメントに帰属しない売上高であります。

3. セグメント利益又は損失の調整額△603,524千円は、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. セグメント利益又は損失は、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3四半期累計期間(自平成24年11月1日 至 平成25年7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	34,113,302	1,919,030	36,032,332	4,063	36,036,395
計	34,113,302	1,919,030	36,032,332	4,063	36,036,395
セグメント利益	4,006,332	346,656	4,352,989	△658,119	3,694,869

(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」を含んでおります。

2. 外部顧客への売上高の調整額4,063千円は、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△658,119千円は、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。