



平成27年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成27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27年9月11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27年10月期第3四半期の業績（平成26年11月1日～平成27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	%
27年10月期第3四半期	32,122	6.0	2,291	△14.6	2,234	△14.2	1,431	△11.9
26年10月期第3四半期	30,301	△15.9	2,684	△28.9	2,602	△29.6	1,625	△27.2

	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
27年10月期第3四半期	103.27	103.13
26年10月期第3四半期	117.27	117.06

(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
27年10月期第3四半期	37,117	23,042	62.1	1,661.24
26年10月期	37,169	22,095	59.4	1,593.18

(参考) 自己資本 27年10月期第3四半期 23,034百万円 26年10月期 22,086百万円

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
26年10月期	—	18.00	—	19.00	37.00
27年10月期	—	18.00	—		
27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27年10月期の業績予想（平成26年11月1日～平成27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	44,190	4.2	3,790	3.4	3,670	3.3	2,330	5.9	168.07

(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）	27年10月期3Q	16,901,900株	26年10月期	16,901,900株
② 期末自己株式数	27年10月期3Q	3,036,266株	26年10月期	3,038,966株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	27年10月期3Q	13,864,572株	26年10月期3Q	13,861,111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財務諸表の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. 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	5
第3四半期累計期間	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
(セグメント情報等)	6

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3四半期累計期間におけるわが国経済は、追加金融緩和を契機とした円安の進行や各種経済政策への期待などを背景に、株式市場は堅調に推移し、緩やかに景気回復の動きを続けておりますが、個人消費には底堅いながらも一部に弱さも残っており、海外景気の下振れ懸念など、先行きには依然不透明な状況が続いております。

不動産業界におきましては、深刻な建設労働者の不足は概ね解消したものの、消費増税に伴う駆け込み需要の反動や実質所得の低下に伴う住宅需要の低迷が長期化していることで、他社との競争が更に激しさを増しているとともに、建築コストの上昇部分や消費増税分の価格転嫁が進まず、厳しい事業環境が続いております。

このような環境の中で、当社はお客様に選んでいただける住宅作りへのこだわりを一層強め、企業理念のとおり「より良い」住宅を「より安く」供給することに注力してまいりました。

戸建事業におきましては、主力の戸建分譲において、在庫回転率の向上と収益性の回復に向け、前事業年度末から滞留していた完成在庫物件の販売を積極的に推進する一方、新規の分譲用地仕入れに際しては、立地や周辺環境の利便性などを厳選し、より良質な在庫状況の構築に向けて取り組んでおります。また商品力の強化と差別化を図るべく、標準仕様の建物よりも延べ床面積を増やし、各種設備などもグレードアップした「Fプラン」を設定し、需要動向に応じて供給開始する他、標準仕様の建物においても、顧客ニーズに合わせて一部の仕様・設備にグレードアップを活用するなどの取り組みを行っております。当第3四半期累計期間には、住宅需要の回復が遅れる中、完成在庫物件の販売を推進した影響などにより、収益性が前年同期に比べて低下する状況となっておりますが、これらの取り組みの成果は少しずつ表れつつあり、引き続き、収益性の回復に向けて取り組んでまいります。請負工事においては、規格型注文住宅を中心とした営業活動の強化や商品ラインアップの拡充に取り組む他、兵庫県加古川市にグレードアッププランのモデルハウスを開業いたしました。この他にも、省エネ住宅ポイントへの対応も含めたオプション工事等の充実や火災保険の取扱拡大を推進し、収益の増加に努めております。

マンション事業では、新たな賃貸用マンション等の稼働や新規取得などにより賃貸収益の増加を図っている他、木造集合住宅の建築実績を生かした新たな事業分野への参入を目指した取り組みや中古住宅のリノベーション分譲などを行っております。

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321億22百万円（前年同期比 6.0%増）、営業利益22億91百万円（同 14.6%減）、経常利益22億34百万円（同 14.2%減）、四半期純利益14億31百万円（同 11.9%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、戸建分譲の販売棟数は完成在庫物件の販売を推進したことで1,269棟（前年同期比 5.7%増）と前年同期に比べて68棟増加し、その売上高は312億19百万円（同 6.8%増）となりました。請負工事におきましては、販売棟数は51棟（同 10.5%減）となり、その売上高は5億73百万円（同 5.3%減）となりました。戸建事業に関するその他の売上高は、1億35百万円（同 1.0%減）となりました。一方、利益面におきましては、在庫回転率を向上させるべく、前事業年度末から滞留していた完成在庫物件を中心に販売を推進した影響などにより、前年同期に比べて収益性は低下している状況となっております。こうした状況に対し、当社は収益性の回復に向けて、分譲用地の厳選した仕入や商品力の強化などの取り組みに注力しております。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は319億28百万円（同 6.5%増）となり、セグメント利益は28億72百万円（同 10.1%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、マンション新築分譲については新規の分譲案件、在庫物件ともになかったことで、前年同期には8戸、2億18百万円の売上高であったのに対し、当第3四半期累計期間には売上高はありませんでした。中古住宅のリノベーションとして、当第3四半期累計期間には1棟（前年同期比 -）のリノベーション戸建住宅の販売を行い、その売上高は23百万円（同 -）となりました。また、その他の事業セグメントに係わるその他の売上高は、賃貸収益の増加等により1億67百万円（同 61.3%増）となりました。

これらの結果、その他の事業セグメント全体の売上高は1億90百万円（同 40.7%減）となり、セグメント利益は16百万円（同 59.5%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期会計期間末における総資産は371億17百万円(前事業年度末比 0.1%減)となり、前事業年度末に比べて52百万円減少しております。その主な増減の要因は、現金及び預金の増加18億23百万円、たな卸資産の減少20億19百万円及び貸貸用マンションの建築や用地取得等による有形固定資産の増加1億36百万円等であります。

負債合計は140億74百万円(同 6.6%減)となり、前事業年度末に比べて9億99百万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11億38百万円、仕掛在庫の増加に伴う短期借入金の増加7億44百万円及び未払法人税等の減少4億60百万円等であります。

また、純資産は230億42百万円(同 4.3%増)となり、前事業年度末に比べて9億46百万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14億31百万円に対して配当金の支払5億12百万円を行ったこと等により、利益剰余金が9億18百万円増加したこと等であります。

この結果、自己資本比率は62.1%となり、前事業年度末に比べて2.7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27年10月期の業績予想につきましては、現時点では、平成26年12月12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

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて第1四半期会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、割引率の決定方法を従業員の平均残存勤務期間に近似した年数に基づく割引率から、退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っております。

なお、この変更による四半期財務諸表への影響はありません。

(3) 追加情報

(法人税率の変更等による影響)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。

なお、これによる当第3四半期累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

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26年10月31日)	当第3四半期会計期間 (平成27年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,982,913	14,806,127
売掛金	3,253	51,481
販売用不動産	10,582,368	7,972,253
仕掛販売用不動産	6,650,677	7,324,156
未成工事支出金	1,666,380	1,586,856
貯蔵品	9,737	5,905
その他	369,166	324,906
流動資産合計	32,264,497	32,071,688
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2,022,732	1,968,658
構築物(純額)	48,929	43,323
機械及び装置(純額)	6,463	5,510
車両運搬具(純額)	3,797	2,675
工具、器具及び備品(純額)	30,949	29,907
土地	2,380,644	2,514,901
建設仮勘定	10,474	75,521
有形固定資産合計	4,503,990	4,640,500
無形固定資産	16,350	15,939
投資その他の資産	385,005	389,007
固定資産合計	4,905,346	5,045,447
資産合計	37,169,844	37,117,135
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,955,656	2,045,920
工事未払金	2,636,940	2,408,570
短期借入金	6,500,000	7,244,000
1年内返済予定の長期借入金	58,350	58,350
未払法人税等	764,432	303,641
賞与引当金	128,660	65,839
役員賞与引当金	21,300	13,400
完成工事補償引当金	23,068	23,430
その他	748,155	713,525
流動負債合計	13,836,563	12,876,677
固定負債		
長期借入金	1,024,470	980,708
退職給付引当金	194,840	199,787
その他	18,112	17,251
固定負債合計	1,237,423	1,197,746
負債合計	15,073,987	14,074,423
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,837	1,584,837
資本剰余金	1,340,715	1,340,779
利益剰余金	21,761,615	22,680,399
自己株式	△2,604,745	△2,602,431
株主資本合計	22,082,422	23,003,585
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,731	30,498
評価・換算差額等合計	3,731	30,498
新株予約権	9,702	8,627
純資産合計	22,095,856	23,042,711
負債純資産合計	37,169,844	37,117,135

(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25年11月1日 至平成26年7月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成26年11月1日 至平成27年7月31日)
売上高	30,301,451	32,122,444
売上原価	25,374,573	27,552,779
売上総利益	4,926,878	4,569,664
販売費及び一般管理費	2,242,750	2,278,436
営業利益	2,684,127	2,291,228
営業外収益		
受取利息	430	377
受取配当金	2,633	2,748
未払配当金除斥益	6,372	9,383
その他	3,525	2,848
営業外収益合計	12,962	15,358
営業外費用		
支払利息	92,366	69,773
その他	2,326	2,694
営業外費用合計	94,693	72,467
経常利益	2,602,397	2,234,118
特別利益		
投資有価証券売却益	50,933	—
新株予約権戻入益	1,228	384
補助金収入	—	17,724
特別利益合計	52,162	18,108
特別損失		
固定資産除却損	13,229	—
特別損失合計	13,229	—
税引前四半期純利益	2,641,330	2,252,226
法人税等	1,015,900	820,481
四半期純利益	1,625,430	1,431,745

(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。

(セグメント情報等)

I 前第3四半期累計期間(自平成25年11月1日至平成26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	29,975,944	321,882	30,297,827	3,624	30,301,451
計	29,975,944	321,882	30,297,827	3,624	30,301,451
セグメント利益	3,195,102	39,598	3,234,701	△632,303	2,602,397

(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3,624千円は、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△632,303千円は、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3四半期累計期間(自平成26年11月1日至平成27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	31,928,216	190,953	32,119,169	3,274	32,122,444
計	31,928,216	190,953	32,119,169	3,274	32,122,444
セグメント利益	2,872,068	16,053	2,888,122	△654,004	2,234,118

(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3,274千円は、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△654,004千円は、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。