



## 平成28年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成28年6月2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28年6月13日 配当支払開始予定日 平成28年7月19日  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成28年10月期第2四半期の業績（平成27年11月1日～平成28年4月30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	%
28年10月期第2四半期	19,679	△12.1	1,965	24.5	1,927	25.2	1,281	29.5
27年10月期第2四半期	22,396	10.5	1,578	△14.7	1,539	△14.3	989	△9.5

	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
28年10月期第2四半期	92.37	92.26
27年10月期第2四半期	71.37	71.27

#### (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
28年10月期第2四半期	40,803	24,851	60.9	1,791.29
27年10月期	38,023	23,849	62.7	1,719.16

(参考) 自己資本 28年10月期第2四半期 24,843百万円 27年10月期 23,841百万円

### 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
27年10月期	—	18.00	—	19.00	37.00
28年10月期	—	19.00	—	—	—
28年10月期（予想）	—	—	—	19.00	38.00

(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28年10月期の業績予想（平成27年11月1日～平成28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	45,000	1.5	4,100	14.4	4,000	14.1	2,650	18.4	191.09

(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 : 有
- 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）	28年10月期2Q	16,901,900株	27年10月期	16,901,900株
② 期末自己株式数	28年10月期2Q	3,032,666株	27年10月期	3,033,866株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	28年10月期2Q	13,868,515株	27年10月期2Q	13,864,336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

(将来に関する記述等についてのご注意)

・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。

(四半期決算補足説明資料の入手方法)

・四半期決算補足説明資料はT D n e t で同日開示しています。

○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2四半期累計期間 .....	5
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書 .....	6
(4) 四半期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
(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) 経営成績に関する説明

当第2四半期累計期間におけるわが国経済は、政府による各種の政策や日銀による大規模な金融緩和を背景に、緩やかな景気回復が期待されるものの、世界情勢に対する不安や中国経済の減速懸念などが高まると、これまで景気回復を下支えしていた円安・株高の傾向が円高・株安傾向に反転し、先行きについて一層不透明さが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、住宅ローン金利が低水準で推移している中、所得の改善が進んでいくことで住宅需要は底堅く動いていくことが予想されますが、限られた住宅需要に対する競争の激しさが、依然として続いております。

このような環境の中、当社は、お客様に選んでいただける住宅造りへのこだわりを更に強めつつ、将来の事業拡大と収益基盤の強化に取り組み、業績の向上を目指してまいりました。

戸建事業におきましては、主力の戸建分譲において、これまで分譲用地の仕入を厳選して行ってきたことで、当第2四半期累計期間における完成在庫物件数が前年同期に比べて減少しており、販売棟数も前年同期を下回ることとなりましたが、一方で厳選した分譲用地仕入によって良質な在庫状況の構築に取り組んできた成果が、収益力の大幅な改善となって表れ、利益面では前年同期に比べて増加する結果となりました。また、引き続き早期に成約できる良質な分譲用地の確保に努めながら、分譲用地仕入業務の活性化にも取り組んでおり、下半期に向けて供給棟数の拡大を目指してまいります。商品企画の面でも顧客ニーズを敏感に取り入れ、継続的な仕様の見直しによる設備の充実や品質の向上、グレードアッププランの積極的な活用などに取り組んでおります。また、平成28年1月から枚方支店(大阪府枚方市)の営業を再開している他、今後新規に支店を開設していくための人材育成にも更に注力しております。請負工事では、規格型注文住宅を中心に販売強化に取り組みながら、グレードアッププランや3階建てエレベーター付戸建住宅などの様々なバリエーションのモデルハウスの活用にも取り組んでおります。

マンション事業では、賃貸収益の拡大を図るため、建築を進めていた賃貸用マンション2物件が当第2四半期累計期間に完成し、賃貸を開始いたしました。このうち1物件は自社施工した木造3階建て全12戸のアパートで、当社の木造建築に関するノウハウの、大規模木造建築物等の事業領域での活用にも取り組んでおります。

また、当社は平成27年9月に大規模木造建築物などの工事業務を主管する部署として「特建事業部」を新設いたしました。第1四半期会計期間において、特建事業部として売上を計上したことに伴い、「特建事業」の事業セグメントを新設いたしました。戸建事業とは異なる分野での木造建築物の請負工事など、多面的に収益機会の獲得を目指して今後も活動してまいります。

これらの結果、当第2四半期累計期間における業績は、売上高196億79百万円(前年同期比12.1%減)、営業利益19億65百万円(同24.5%増)、経常利益19億27百万円(同25.2%増)、四半期純利益12億81百万円(同29.5%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、主力の戸建分譲におきましては、完成在庫物件数が前年同期に比べて減少したことから、販売棟数は前年同期を下回る745棟(前年同期比16.4%減)にとどまり、その売上高は190億91百万円(同12.3%減)と前年同期を下回りましたが、分譲用地の仕入を厳選して行うとともに、各種グレードアップ設備の活用や仕様の継続的な見直しなど、商品力の強化に取り組んだことで、平均販売価格はやや上昇いたしております。また、収益性の面でも、滞留していた完成在庫の販売を積極的に推進した前年同期に比べて、着実に利益率が改善する状況となっております。引き続き収益力の維持に努めながら、供給棟数の維持・拡大に向けて、分譲用地仕入業務の活性化を図ってまいります。請負工事におきましては、販売棟数は34棟(同8.1%減)となり、その売上高は3億79百万円(同9.1%減)となりました。戸建事業に関するその他の売上高は、戸建分譲の販売棟数減少などに伴い73百万円(同22.5%減)となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は195億43百万円(同12.3%減)となり、セグメント利益は23億84百万円(同21.4%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、マンション事業については、賃貸収益の増加などによりその売上高は1億23百万円(前年同期比15.6%増)となりました。第1四半期会計期間に新設した特建事業においては、リフォーム工事1件の実績となり、その売上高は10百万円(同-)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1億33百万円(同25.3%増)となり、セグメント利益は3百万円(同48.1%減)となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

## ① 資産、負債及び純資産の状況

当第2四半期末における総資産は408億3百万円(前事業年度末比7.3%増)となり、前事業年度末に比べて27億80百万円増加しております。その主な増減の要因は、完成在庫である販売用不動産の減少19億94百万円、未完成在庫である仕掛販売用不動産の増加41億5百万円及び未成工事支出金の増加6億7百万円等であります。

負債合計は159億52百万円(同12.5%増)となり、前事業年度末に比べて17億78百万円増加しております。その主な増減の要因は、仕入債務の減少75百万円、たな卸資産の増加に伴う短期借入金の増加19億35百万円等であります。

また、純資産は248億51百万円(同4.2%増)となり、前事業年度末に比べて10億1百万円増加しております。その主な増減の要因は、当第2四半期累計期間における四半期純利益12億81百万円に対して前事業年度の期末配当金の支払2億63百万円を行ったこと等により、利益剰余金が10億17百万円増加したこと等であります。

この結果、自己資本比率は60.9%となり、前事業年度末に比べて1.8ポイント低下いたしました。

## ② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期累計期間末における現金及び現金同等物の残高は160億19百万円(前年同期末比25.3%増)となり、前年同期末と比較して32億32百万円の増加となりました。

当第2四半期累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは17億15百万円の支出(前年同期は31億39百万円の収入)となりました。主な収入の要因は、税引前四半期純利益19億27百万円等であり、主な支出の要因は、たな卸資産の増加額27億17百万円、未払又は未収消費税等の増減額2億19百万円及び法人税等の支払額7億51百万円等であります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは2億81百万円の支出(前年同期比50.6%減)となりました。主な支出の要因は、有形固定資産の取得による支出2億80百万円等であります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは18億67百万円の収入(前年同期は7億14百万円の支出)となりました。主な収入の要因は、短期借入金の純増加額19億35百万円及び長期借入れによる収入2億27百万円等であり、主な支出の要因は、配当金の支払額2億63百万円等であります。

## (3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成28年10月期の業績予想につきましては、現時点では、平成27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. 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2四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、当第2四半期会計期間より、平成28年4月1日以後に取得する建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、これによる当第2四半期累計期間の損益に与える影響はありません。

## (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28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月31日に公布され、平成28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2四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27年10月31日)	当第2四半期会計期間 (平成28年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	18,199,125	18,069,753
売掛金	63,943	2,256
販売用不動産	7,992,847	5,998,687
仕掛販売用不動産	4,979,065	9,084,339
未成工事支出金	1,184,987	1,792,334
貯蔵品	4,459	3,925
その他	356,211	407,770
流動資産合計	32,780,640	35,359,067
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1,936,634	2,171,623
構築物(純額)	41,454	52,904
機械及び装置(純額)	5,193	4,683
車両運搬具(純額)	1,948	2,780
工具、器具及び備品(純額)	26,784	28,405
土地	2,735,654	2,792,745
建設仮勘定	103,138	4,533
有形固定資産合計	4,850,809	5,057,676
無形固定資産	15,184	14,933
投資その他の資産	376,697	372,148
固定資産合計	5,242,691	5,444,758
資産合計	38,023,331	40,803,825
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	2,168,930	1,928,361
工事未払金	2,967,163	3,131,992
短期借入金	5,977,000	7,912,000
1年内返済予定の長期借入金	58,350	69,690
未払法人税等	766,496	672,722
賞与引当金	138,460	155,532
役員賞与引当金	21,000	11,500
完成工事補償引当金	24,731	22,822
その他	757,199	571,650
流動負債合計	12,879,331	14,476,271
固定負債		
長期借入金	1,066,120	1,250,715
退職給付引当金	211,265	208,262
その他	17,251	17,252
固定負債合計	1,294,637	1,476,230
負債合計	14,173,968	15,952,502
<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	1,340,836	1,340,865
利益剰余金	23,486,110	24,503,634
自己株式	△2,600,374	△2,599,345
株主資本合計	23,811,410	24,829,991
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	29,939	13,856
評価・換算差額等合計	29,939	13,856
新株予約権	8,012	7,475
純資産合計	23,849,363	24,851,323
負債純資産合計	38,023,331	40,803,825

(2) 四半期損益計算書  
(第2四半期累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)
売上高	22,396,652	19,679,673
売上原価	19,283,405	16,199,836
売上総利益	3,113,246	3,479,837
販売費及び一般管理費	1,534,392	1,514,374
営業利益	1,578,853	1,965,462
営業外収益		
受取利息	251	233
受取配当金	1,021	1,021
未払配当金除斥益	5,134	5,083
その他	1,930	2,893
営業外収益合計	8,338	9,231
営業外費用		
支払利息	46,919	46,185
その他	961	1,363
営業外費用合計	47,880	47,548
経常利益	1,539,311	1,927,145
特別利益		
新株予約権戻入益	230	230
補助金収入	17,725	—
特別利益合計	17,955	230
税引前四半期純利益	1,557,266	1,927,376
法人税等	567,802	646,359
四半期純利益	989,464	1,281,016

## (3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前四半期純利益	1,557,266	1,927,376
減価償却費	76,895	76,771
引当金の増減額(△は減少)	△6,531	2,661
受取利息及び受取配当金	△1,273	△1,254
支払利息	46,919	46,185
たな卸資産の増減額(△は増加)	3,304,902	△2,717,927
前渡金の増減額(△は増加)	△40,808	△32,964
その他の流動資産の増減額(△は増加)	5,658	30,700
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,109,798	△75,740
前受金の増減額(△は減少)	△53,781	33,471
未払又は未収消費税等の増減額	193,683	△219,633
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△40,220	△505
その他	4,102	13,673
小計	3,937,014	△917,186
利息及び配当金の受取額	1,273	1,780
利息の支払額	△46,408	△48,434
法人税等の支払額	△752,365	△751,453
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,139,513	△1,715,293
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△570,041	△280,623
無形固定資産の取得による支出	△796	△1,268
その他	△10	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△570,847	△281,892
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△423,000	1,935,000
長期借入れによる収入	—	227,000
長期借入金の返済による支出	△29,175	△31,065
自己株式の処分による収入	1,125	750
配当金の支払額	△263,605	△263,871
財務活動によるキャッシュ・フロー	△714,655	1,867,813
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,854,010	△129,372
現金及び現金同等物の期首残高	10,932,913	16,149,125
現金及び現金同等物の四半期末残高	12,786,923	16,019,753

(4) 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2四半期累計期間(自平成26年11月1日至平成27年4月30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	22,287,933	106,588	22,394,522	2,129	22,396,652
計	22,287,933	106,588	22,394,522	2,129	22,396,652
セグメント利益	1,964,616	7,685	1,972,302	△432,990	1,539,311

- (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2,129千円は、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△432,990千円は、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2四半期累計期間(自平成27年11月1日至平成28年4月30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	19,543,751	133,511	19,677,262	2,410	19,679,673
計	19,543,751	133,511	19,677,262	2,410	19,679,673
セグメント利益	2,384,285	3,989	2,388,275	△461,129	1,927,145

- (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2,410千円は、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△461,129千円は、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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期会計期間より、特建事業部として売上を計上したことに伴い「特建事業」の事業セグメントを新設いたしました。なお、当該事業セグメントについては重要性が乏しいため「その他」に含めて記載しており、報告セグメントへの影響はありません。