



平成28年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成28年9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9月13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28年10月期第3四半期の業績（平成27年11月1日～平成28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	%
28年10月期第3四半期	29,778	△7.3	3,123	36.3	3,066	37.3	2,025	41.5
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

	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3四半期	146.08	145.92
27年10月期第3四半期	103.27	103.13

(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3四半期	42,014	25,343	60.3	1,826.64
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3四半期 25,336百万円 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	191.07

(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）	28年10月期3Q	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3Q	3,031,466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3Q	13,869,001株	27年10月期3Q	13,864,572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、多くの上場企業が円高の進行などにより4～6月の四半期決算に係る減益や通期・半期での下方修正を余儀なくされており、政府による各種の政策や日銀によるマイナス金利による金融緩和もなかなか効果が見られず、7月の参議院選挙において与党が大勝したものの景気の浮揚感は感じられない状況です。

不動産業界、特に住宅販売分野においては、第2四半期に引き続き底堅い需要が感じられるものの、購買者層の経済の先行き不安や建設業界における人手不足などにより、見通しは予断を許さないものがあります。また、最近では同じエリア内であっても、ロケーションや地域特性によって不動産価格に差が生じております。一方、建設業界における人手不足は住宅建設にも大きな影響を及ぼしており、建設業への従事者の減少・高齢化に対しては業界を挙げて取り組むべき課題であります。

このような環境の中、当社はより良い立地の土地を求めて仕入を厳選し、建物の仕様・プランニングを向上させ、各物件の商品力の強化に取り組んでまいりました。お客様に好まれる住宅とは何か、こだわり続けることによって、お客様が安心、快適に過ごせる住宅を提供する体制を整備し、事業基盤を強化して、会社の成長を目指してまいります。

戸建事業におきましては、主力の戸建分譲において当第3四半期累計期間の期首における完成在庫数が、前第3四半期累計期間の期首を下回ったものの、土地の仕入は前年同期よりも上回っております。当四半期末では仕掛在庫の増加にとどまっており、十分な完成在庫の増加までには及ばず、販売棟数と売上高は前年同期を下回ることとなりました。利益面では、各現場プロジェクトにおいて早期の成約がなされるように、お客様に好まれる土地を厳選し、建物の間取り・仕様のプランニングを大切に物件全体の商品力向上を図っております。この結果、売上高は減少したものの、収益力が大きく改善して利益率が上昇し、各段階利益が前年同期に比べて増加いたしました。平成27年9月に行ったエリアマネージャー・支社長制の導入もまた、分譲用地仕入業務の活性化に寄与しており、地域毎に一丸となって供給棟数の拡大を目指しております。商品企画の面でも顧客ニーズを敏感に取り入れ、現在販売している住宅の更なる品質向上や仕様・デザインの改善を行う他、協力業者の協力による新たなスタイルの住宅開発も試みています。また、平成28年1月に枚方支店(大阪府枚方市)の営業を再開し、新たな支店開設の準備も行っております。請負工事では、標準規格の他、グレードアップ仕様や3階建てエレベーター付戸建住宅など、4つの異なったタイプのモデルハウスを準備し、規格型注文住宅を主軸に様々なお客様への要望に対応できるように取り組んでおります。

マンション事業では、賃貸用マンション2物件が第2四半期会計期間に完成し賃貸を開始していて、更なる収益基盤の拡充がなされましたが、更に新規賃貸用マンションの事業用地も1物件取得いたしました。この分野においても木造3階建て集合住宅を1棟自社施工しており、戸建住宅以外の分野で当社の木造建築の技術とノウハウを生かしております。

また、平成27年9月に新設した「特建事業部」は、当社の木造集合住宅の建築ノウハウと実績を生かし、公共工事、土地有効活用での分野においても収益の獲得を目指すものです。

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297億78百万円(前年同期比7.3%減)、営業利益31億23百万円(同36.3%増)、経常利益30億66百万円(同37.3%増)、四半期純利益20億25百万円(同41.5%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1,132棟(前年同期比10.8%減)にとどまり、その売上高は289億22百万円(同7.4%減)と前年同期を下回りました。前事業年度において土地の仕入棟数が減少し、その結果、当第3四半期累計期間開始時の完成在庫物件数が減少したため前年同期より販売棟数が減少しましたが、当第3四半期累計期間に入って仕入実績は前年同期比で1,181棟から1,374棟に回復しており、今後は利益においては現在の水準を維持する中で、販売棟数も回復するものと見込んでおります。請負工事におきましては、販売棟数は48棟(同5.9%減)となり、その売上高は5億41百万円(同5.6%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や火災保険の期間短縮などに伴い1億8百万円(同19.8%減)となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は295億73百万円(同7.4%減)となり、セグメント利益は37億41百万円(同30.3%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、賃貸収益は増加したものの、分譲マンションやリノベーション販売などの実績はなく、その売上高は1億89百万円(前年同期比0.7%減)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11百万円(同一)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2億1百万円(同5.5%増)となり、セグメント利益は9百万円(同40.1%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420億14百万円(前事業年度末比10.5%増)となり、前事業年度末に比べて39億91百万円増加しております。その主な増減の要因は、未完成在庫である仕掛販売用不動産は44億円、未成工事支出金は7億10百万円増加しましたが、完成在庫である販売用不動産は10億14百万円減少したことによるものです。

負債合計は166億71百万円(同17.6%増)となり、前事業年度末に比べて24億97百万円増加しております。その主な増減の要因は、仕入債務の増加4億31百万円、仕掛在庫の増加に伴う短期借入金が24億4百万円増加したことに対して、未払法人税等は3億33百万円減少したこと等によるものです。

また、純資産は253億43百万円(同6.3%増)となり、前事業年度末に比べて14億93百万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20億25百万円に対して配当金の支払5億27百万円を行ったこと等により、利益剰余金が14億98百万円増加したこと等であります。

この結果、自己資本比率は60.3%となり、前事業年度末に比べて2.4ポイント低下いたしました。

(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

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当第3四半期会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した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) 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27年10月31日)	当第3四半期会計期間 (平成28年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,199,125	17,853,287
売掛金	63,943	1,574
販売用不動産	7,992,847	6,978,397
仕掛販売用不動産	4,979,065	9,379,079
未成工事支出金	1,184,987	1,895,545
貯蔵品	4,459	3,936
その他	356,211	402,960
流動資産合計	32,780,640	36,514,780
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1,936,634	2,140,517
構築物(純額)	41,454	51,146
機械及び装置(純額)	5,193	4,428
車両運搬具(純額)	1,948	2,300
工具、器具及び備品(純額)	26,784	27,219
土地	2,735,654	2,881,281
建設仮勘定	103,138	1,603
有形固定資産合計	4,850,809	5,108,497
無形固定資産	15,184	16,158
投資その他の資産	376,697	374,935
固定資産合計	5,242,691	5,499,591
資産合計	38,023,331	42,014,371
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,168,930	2,443,100
工事未払金	2,967,163	3,124,555
短期借入金	5,977,000	8,381,000
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	432,819
賞与引当金	138,460	81,882
役員賞与引当金	21,000	18,300
完成工事補償引当金	24,731	22,858
その他	757,199	637,609
流動負債合計	12,879,331	15,211,815
固定負債		
長期借入金	1,066,120	1,233,293
退職給付引当金	211,265	208,743
その他	17,251	17,252
固定負債合計	1,294,637	1,459,289
負債合計	14,173,968	16,671,104
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,837	1,584,837
資本剰余金	1,340,836	1,340,894
利益剰余金	23,486,110	24,985,094
自己株式	△2,600,374	△2,598,317
株主資本合計	23,811,410	25,312,509
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	29,939	23,743
評価・換算差額等合計	29,939	23,743
新株予約権	8,012	7,014
純資産合計	23,849,363	25,343,266
負債純資産合計	38,023,331	42,014,371

(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26年11月1日 至平成27年7月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成27年11月1日 至平成28年7月31日)
売上高	32,122,444	29,778,396
売上原価	27,552,779	24,369,780
売上総利益	4,569,664	5,408,615
販売費及び一般管理費	2,278,436	2,285,095
営業利益	2,291,228	3,123,520
営業外収益		
受取利息	377	294
受取配当金	2,748	2,892
未払配当金除斥益	9,383	10,284
その他	2,848	6,848
営業外収益合計	15,358	20,319
営業外費用		
支払利息	69,773	72,629
その他	2,694	4,776
営業外費用合計	72,467	77,405
経常利益	2,234,118	3,066,433
特別利益		
新株予約権戻入益	384	384
補助金収入	17,724	—
特別利益合計	18,108	384
税引前四半期純利益	2,252,226	3,066,817
法人税等	820,481	1,040,825
四半期純利益	1,431,745	2,025,992

(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。

II 当第3四半期累計期間(自平成27年11月1日至平成28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	29,573,176	201,456	29,774,632	3,764	29,778,396
計	29,573,176	201,456	29,774,632	3,764	29,778,396
セグメント利益	3,741,872	9,623	3,751,496	△685,063	3,066,433

(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3,764千円は、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△685,063千円は、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。