



平成30年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成30年6月8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30年6月13日 配当支払開始予定日 平成30年7月18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30年10月期第2四半期の業績（平成29年11月1日～平成30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	%
30年10月期第2四半期	18,758	△6.5	1,735	△18.3	1,706	△18.2	1,168	△18.2
29年10月期第2四半期	20,063	2.0	2,123	8.1	2,085	8.2	1,429	11.6

	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
30年10月期第2四半期	84.24	84.08
29年10月期第2四半期	103.04	102.92

(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
30年10月期第2四半期	43,947	29,523	67.1	2,125.37
29年10月期	42,399	28,646	67.5	2,063.48

(参考) 自己資本 30年10月期第2四半期 29,492百万円 29年10月期 28,625百万円

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
29年10月期	—	21.00	—	22.00	43.00
30年10月期	—	21.00	—	—	—
30年10月期（予想）	—	—	—	22.00	43.00

(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30年10月期の業績予想（平成29年11月1日～平成30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	42,900	3.6	4,250	△1.7	4,170	△2.0	2,840	△2.4	204.68

(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. 7「2. 四半期財務諸表及び主な注記(4) 四半期財務諸表に関する注記事項(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 : 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

(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)	30年10月期2Q	16,901,900株	29年10月期	16,901,900株
② 期末自己株式数	30年10月期2Q	3,025,286株	29年10月期	3,029,366株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	30年10月期2Q	13,874,315株	29年10月期2Q	13,871,014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

(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。

なお、当社は、平成30年10月期第3四半期より連結決算への移行を予定しておりますが、連結子会社が業績に与える影響を現在精査中であり、判明次第、平成30年10月期の連結業績予想として開示いたします。

(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、平成30年6月9日に当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○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. 四半期財務諸表及び主な注記	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
(四半期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2四半期累計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復基調で推移いたしました。一方、米国の金融政策の動向が為替相場や株式市場に影響を及ぼす局面があるなど、海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響には、予断を許さない状況が続いております。

不動産業界におきましては、超低金利が続く住宅ローンによる住宅需要の下支えが期待されるものの、地域による住宅需要の二極化が強まる傾向の中、良質な分譲用地の取得における競争の激化やこれに伴う用地仕入価格の上昇、建設労働者不足や建築コストの上昇など、事業環境の厳しさは続いております。

このような環境の中、当社は、引き続きお客様に選んでいただける住宅作りに創意工夫をもって取り組むとともに、今後の事業拡大と収益基盤の強化に向けた礎を築くべく、人材の確保・育成に一層注力してまいりました。

戸建事業におきまして、主力の戸建分譲では、分譲用地仕入と施工体制の強化を重要課題として取り組んでおります。分譲用地仕入の強化につきましては、仕入業務に関する権限の一部を支社長やエリアマネージャーに委譲することで迅速性の向上と効率化を図り、仕入業務の活性化を進めております。また、施工体制の強化につきましては、引き続き、協力業者の確保並びに当社工事監督職の採用・育成に注力し、標準工期内で建物を完成できる体制作りに取り組んでおります。収益性の面では、適正な価格での分譲用地の仕入や新プランの活用、継続的な仕様・設備の見直しなどによる商品力の強化に取り組むことで、良好な収益性の維持に努めておりますが、分譲用地仕入価格や建築コストの上昇傾向が表れている影響により、利益率がやや低下する状況となっております。この他、平成29年11月に東海エリアにおける3箇所目の営業拠点となる名古屋西支店(名古屋市西区)を新設いたしております。これらの取り組みにより、当第2四半期累計期間におきましては、分譲用地の仕入棟数が増加し、仕掛在庫が増加いたしました。施工体制の強化が十分には進んでいないことで、完成棟数は前年同期を下回る状況となり、当第2四半期累計期間における戸建分譲の販売棟数は688棟と、前年同期に比べて6.6%の減少となりました。請負工事については、不動産業者からの受注を積極的に推進したことで、当第2四半期累計期間における販売棟数は40棟となり、前年同期に比べて11.1%の増加となりました。

マンション事業では、全28戸の賃貸マンション、ファーストエフレスシア杭瀬本町(兵庫県尼崎市)が平成30年1月に完成した他、全7戸の賃貸マンション1物件を取得したことで、賃貸収益が増加いたしました。また、平成31年2月竣工予定の新築分譲マンション、ファーストレジデンス須磨海浜公園(神戸市須磨区)の販売活動を開始いたしました。

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187億58百万円(前年同期比6.5%減)、営業利益17億35百万円(同18.3%減)、経常利益17億6百万円(同18.2%減)、四半期純利益11億68百万円(同18.2%減)となりました。

上記の他、平成30年3月30日に、神奈川県下を中心に不動産販売・建築工事請負などを展開するアオイ建設株式会社の株式取得を決定し、同5月1日付で同社株式の60%を取得いたしました。

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、分譲用地仕入の強化に取り組んだことで仕掛在庫は増加したものの、当第2四半期累計期間の完成棟数は616棟と前年同期の702棟を下回り、まだ完成棟数を十分に確保するまでには至らなかった影響などにより、当第2四半期累計期間における販売棟数は688棟(前年同期比6.6%減)となり、その売上高は180億64百万円(同7.0%減)となりました。請負工事におきましては、不動産業者からの受注が順調に増加したことで販売棟数は40棟(同11.1%増)となり、その売上高は4億70百万円(同7.6%増)となりました。戸建事業に関するその他の売上高は、オプション工事等の紹介手数料の増加などにより75百万円(同10.6%増)となりました。収益性の面では、用地仕入価格や建築コストなどの原価上昇要因により、前年同期に比べて利益率がやや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186億10百万円(同6.6%減)となり、セグメント利益は21億31百万円(同16.0%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、マンション事業に関する売上高は全て賃貸収益によるもので、当第2四半期累計期間には、賃貸マンション1物件が完成し供用を開始した他、1物件を取得いたしました。これにより、マンション事業の売上高は1億44百万円(前年同期比4.5%増)となりました。特建事業においては、当第2四半期累計期間及び前年同期ともに販売実績はありませんでした。

これらの結果、その他の事業セグメント全体の売上高は1億44百万円(同4.5%増)となり、セグメント利益は33百万円(同16.3%増)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439億47百万円(前事業年度末比3.7%増)となり、前事業年度末に比べて15億47百万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32億78百万円、完成在庫である販売用不動産の減少8億67百万円、未完成在庫である仕掛販売用不動産の増加48億76百万円、未成工事支出金の増加4億56百万円及び賃貸マンションの建築等に伴う有形固定資産の増加2億84百万円等であります。

負債合計は144億24百万円(同4.9%増)となり、前事業年度末に比べて6億71百万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4億1百万円、短期借入金の増加5億円及び未払法人税等の減少1億41百万円等であります。

また、純資産は295億23百万円(同3.1%増)となり、前事業年度末に比べて8億76百万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11億68百万円に対して前事業年度の期末配当金の支払3億5百万円を行ったこと等により、利益剰余金が8億63百万円増加したこと等であります。

この結果、自己資本比率は67.1%となり、前事業年度末に比べて0.4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147億96百万円(前年同期末比13.0%減)となり、前年同期末と比較して22億13百万円の減少となりました。

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32億15百万円の支出(前年同期は12億31百万円の収入)となりました。主な収入の要因は、税引前四半期純利益17億6百万円及び仕入債務の増加額2億76百万円等であり、主な支出の要因は、たな卸資産の増加額44億64百万円、法人税等の支払額6億72百万円及びその他の流動資産の増加額62百万円等であります。

(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2億34百万円の支出(前年同期は6百万円の支出)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2億30百万円等であります。

(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1億71百万円の収入(前年同期は11億57百万円の支出)となりました。主な収入の要因は、短期借入金の純増加額5億円及び長期借入れによる収入45百万円等であり、主な支出の要因は、配当金の支払額3億33百万円及び長期借入金の返済による支出39百万円等であります。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成30年10月期の業績予想につきましては、現時点では、平成29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。

なお、当社は、平成30年10月期第3四半期より連結決算への移行を予定しておりますが、連結子会社が業績に与える影響を現在精査中であり、判明次第、平成30年10月期の連結業績予想として開示いたします。

2. 四半期財務諸表及び主な注記

(1) 四半期貸借対照表

(単位:千円)

	前事業年度 (平成29年10月31日)	当第2四半期会計期間 (平成30年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,624,396	16,346,070
売掛金	1,273	38,099
販売用不動産	8,675,816	7,808,283
仕掛販売用不動産	7,039,626	11,915,727
未成工事支出金	1,305,218	1,761,509
貯蔵品	2,566	2,406
その他	373,172	405,559
流動資産合計	37,022,069	38,277,658
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1,973,011	2,229,303
構築物(純額)	41,858	45,528
機械及び装置(純額)	3,355	3,027
車両運搬具(純額)	1,176	1,557
工具、器具及び備品(純額)	17,782	20,853
土地	2,861,681	2,926,779
リース資産(純額)	11,837	10,444
建設仮勘定	42,575	-
有形固定資産合計	4,953,279	5,237,494
無形固定資産	21,770	24,724
投資その他の資産	402,792	407,790
固定資産合計	5,377,841	5,670,009
資産合計	42,399,910	43,947,667
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,332,570	2,089,845
工事未払金	2,270,669	2,914,977
短期借入金	5,799,000	6,299,000
1年内返済予定の長期借入金	466,350	470,850
未払法人税等	717,530	575,927
賞与引当金	171,063	139,903
役員賞与引当金	29,700	10,200
完成工事補償引当金	22,903	22,901
その他	535,172	485,808
流動負債合計	12,344,959	13,009,413
固定負債		
長期借入金	1,131,750	1,132,950
退職給付引当金	241,653	249,746
その他	35,105	32,429
固定負債合計	1,408,509	1,415,126
負債合計	13,753,469	14,424,539
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,837	1,584,837
資本剰余金	1,340,944	1,341,778
利益剰余金	28,222,141	29,085,708
自己株式	△2,596,517	△2,593,020
株主資本合計	28,551,406	29,419,305
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	74,286	73,655
評価・換算差額等合計	74,286	73,655
新株予約権	20,749	30,167
純資産合計	28,646,441	29,523,127
負債純資産合計	42,399,910	43,947,667

(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28年11月1日 至平成29年4月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成29年11月1日 至平成30年4月30日)
売上高	20,063,586	18,758,641
売上原価	16,415,590	15,534,017
売上総利益	3,647,996	3,224,624
販売費及び一般管理費	1,524,088	1,488,684
営業利益	2,123,908	1,735,939
営業外収益		
受取利息	74	74
受取配当金	1,025	1,032
未払配当金除斥益	5,652	4,860
その他	3,623	3,960
営業外収益合計	10,375	9,927
営業外費用		
支払利息	48,164	39,591
その他	445	190
営業外費用合計	48,610	39,782
経常利益	2,085,673	1,706,085
特別利益		
新株予約権戻入益	—	230
特別利益合計	—	230
税引前四半期純利益	2,085,673	1,706,316
法人税等	656,354	537,552
四半期純利益	1,429,319	1,168,763

(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28年11月1日 至平成29年4月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成29年11月1日 至平成30年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純利益	2,085,673	1,706,316
減価償却費	73,906	75,403
株式報酬費用	14,579	12,790
引当金の増減額(△は減少)	△67,112	△42,569
受取利息及び受取配当金	△1,100	△1,107
支払利息	48,164	39,591
たな卸資産の増減額(△は増加)	30,396	△4,464,700
前渡金の増減額(△は増加)	14,864	△12,320
その他の流動資産の増減額(△は増加)	1,594	△62,491
仕入債務の増減額(△は減少)	△155,990	276,783
前受金の増減額(△は減少)	28,908	12,448
未払又は未収消費税等の増減額	73,087	△41,192
その他の流動負債の増減額(△は減少)	15,063	3,898
その他	1,713	△7,531
小計	2,163,749	△2,504,682
利息及び配当金の受取額	1,696	1,738
利息の支払額	△48,070	△39,685
法人税等の支払額	△885,737	△672,422
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,231,638	△3,215,051
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△6,343	△230,812
無形固定資産の取得による支出	—	△3,639
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,343	△234,451
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△828,000	500,000
長期借入れによる収入	—	45,000
長期借入金の返済による支出	△38,175	△39,300
リース債務の返済による支出	—	△2,477
自己株式の処分による収入	750	1,189
配当金の支払額	△291,624	△333,234
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,157,049	171,178
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	68,245	△3,278,325
現金及び現金同等物の期首残高	16,941,602	18,074,396
現金及び現金同等物の四半期末残高	17,009,847	14,796,070

(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。

(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。

(セグメント情報)

I 前第2四半期累計期間(自平成28年11月1日至平成29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	19,922,213	138,534	20,060,747	2,839	20,063,586
計	19,922,213	138,534	20,060,747	2,839	20,063,586
セグメント利益	2,536,413	29,027	2,565,441	△479,767	2,085,673

- (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2,839千円は、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△479,767千円は、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29年11月1日至平成30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	18,610,947	144,773	18,755,720	2,920	18,758,641
計	18,610,947	144,773	18,755,720	2,920	18,758,641
セグメント利益	2,131,080	33,773	2,164,853	△458,767	1,706,085

- (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2,920千円は、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△458,767千円は、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。

(重要な後発事象)

(アオイ建設株式会社の株式取得(連結子会社化))

当社は、平成30年3月30日開催の取締役会において、アオイ建設株式会社の株式を取得することについて決議し、同日、同社株主との間で株式譲渡契約を締結いたしました。また、当該契約に基づき、平成30年5月1日に同社株式を取得し、同社は当社の連結子会社となりました。

1. 株式の取得の理由

当社はこれまで、主力の戸建分譲において、事業エリアの拡大を戦略の一つとして取り組んでおり、現在では、近畿圏の他、埼玉県、千葉県、愛知県、広島県及び福岡県に営業拠点網を構築いたしております。また、収益基盤の強化を図るために、注文住宅の請負工事、マンション分譲や不動産賃貸等のマンション事業、特建事業など、周辺領域の事業育成にも取り組んでおります。

アオイ建設株式会社は、昭和49年の設立以来、神奈川県下を中心に不動産販売、建築工事請負などを展開しており、地域に根ざした事業活動によって着実な収益を獲得するとともに、財務体質も良好な状況を維持しております。

当社では、アオイ建設株式会社の株式を取得することにより、関東エリアにおける事業拡大が期待でき、当社グループの企業価値向上に資するものと判断いたしました。

2. 取得する会社の名称、事業内容、規模

- (1) 名称 アオイ建設株式会社
- (2) 事業内容 不動産の売買、仲介及び管理 貸地、貸家及び貸間の斡旋 建築工事請負他
- (3) 規模(平成30年2月期)
- | | |
|-------|-------------|
| 純資産 | 1,887,754千円 |
| 総資産 | 5,083,507千円 |
| 売上高 | 3,595,315千円 |
| 営業利益 | 264,491千円 |
| 経常利益 | 280,696千円 |
| 当期純利益 | 188,683千円 |

3. 株式取得の相手先の名称

株式取得の相手先(個人株主4名)については、個人であり記載は省略いたしますが、当該各個人株主と当社との間に記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

4. 株式取得の時期

- 第1回譲渡日 平成30年5月1日
- 第2回譲渡日 平成33年4月30日(予定)

5. 取得株式数、取得価額及び取得後の持分比率

- (1) 取得株式数 第1回譲渡日 12,000株
第2回譲渡日 8,000株(予定)
- (2) 取得価額 当事者間の合意によって非開示とさせていただきます。
- (3) 取得後の持分比率 第1回譲渡日 60.00%
第2回譲渡日 100.00%(予定)