



平成30年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年9月7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30年10月期第3四半期の連結業績（平成29年11月1日～平成30年7月31日）

(1) 連結経営成績（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		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年10月期第3四半期	28,598	—	2,543	—	2,498	—	1,700	—
29年10月期第3四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 30年10月期第3四半期 1,688百万円 (-%) 29年10月期第3四半期 -百万円 (-%)

	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3四半期	122.59	122.34
29年10月期第3四半期	—	—

(注) 平成30年10月期第3四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、平成29年10月期第3四半期の数値及び対前年同四半期増減率については記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
30年10月期第3四半期	46,488	30,515	63.9
29年10月期	—	—	—

(参考) 自己資本 30年10月期第3四半期 29,712百万円 29年10月期 -百万円

(注) 平成30年10月期第3四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、平成29年10月期の数値については記載しておりません。

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) 直前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月期の連結業績予想（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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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	44,500	—	4,300	—	4,200	—	2,800	—	201.79

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無：有

(注) 平成30年10月期第3四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、対前期増減率については記載しておりません。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無
新規 一社（社名）－、除外 一社（社名）－

(2) 四半期連結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. 四半期連結財務諸表及び主な注記（3）四半期連結財務諸表に関する注記事項（四半期連結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。

(3) 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

(4) 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3Q	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3Q	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3Q	13,875,090株	29年10月期3Q	13,871,223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

・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）連結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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結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
(四半期連結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
(企業結合等関係)	7

1. 当四半期決算に関する定性的情報

当社は、当第3四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しているため、前年同四半期及び前期末との比較分析は行っておりません。

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結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。

なお、当社は平成30年5月1日付でアオイ建設株式会社（相模原市南区）の株式を60%取得したことに伴い、当第3四半期連結会計期間から同社を連結の範囲に含めております。同社では、土地分譲、注文住宅の建築請負及び不動産賃貸が主な収益となっております。

戸建事業におきまして、主力の戸建分譲では、販売棟数拡大に向けて分譲用地仕入と施工体制の強化に取り組んでおります。仕入棟数の増加などの成果が表れているものの、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並びに販売棟数は伸び悩み状況が続いておりますが、アオイ建設株式会社での土地分譲が順調に進捗しており、戸建分譲の販売棟数は1,028棟（うち、戸建985棟、土地分譲43区画。）となりました。収益性の面では、分譲用地の仕入価格や建築コストが上昇傾向となっている影響により利益率が低下する状況となっているため、販売価格帯に応じた商品戦略を明確化し徹底することで、良好な収益性の維持に向けて取り組んでおります。請負工事においては、不動産業者からの受注が増加していることやアオイ建設株式会社の販売実績が加わったことなどによって、当第3四半期連結累計期間の販売件数は66件となっております。

マンション事業では、当第3四半期連結累計期間には全て不動産賃貸による売上となっておりますが、賃貸用不動産の保有物件数が新規物件の完成やアオイ建設株式会社との統合などで増加しており、安定的なキャッシュ・フローの獲得を進めております。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浜公園」（神戸市須磨区）の販売活動も推進しております。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間における業績は、売上高285億98百万円、営業利益25億43百万円、経常利益24億98百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益17億円となりました。

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、戸建分譲では、分譲用地仕入の強化に取り組んだことで仕入棟数は増加したものの、完成棟数が伸び悩み状況が続いている影響などにより、当第3四半期連結累計期間の販売棟数は、アオイ建設株式会社での土地分譲を含め1,028棟（うち、戸建985棟、土地分譲43区画。）にとどまり、その売上高は273億12百万円となりました。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やアオイ建設株式会社の販売実績が加わったことなどによって、販売棟数は66件（うち、注文住宅64棟、その他の請負工事2件。）となり、その売上高は9億18百万円となりました。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1億9百万円となりました。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、利益率がやや低下する傾向が表れているため、販売価格帯に応じた商品戦略を明確化し徹底することで、良好な収益性の維持に向けた取り組みを行っております。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は283億40百万円となり、セグメント利益は31億16百万円となりました。

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不動産賃貸によるもので、当第3四半期連結累計期間におきましては、賃貸用不動産の保有物件数が新規物件の完成やアオイ建設株式会社との統合などで増加しており、マンション事業の売上高は2億53百万円となりました。特建事業においては、当第3四半期連結累計期間の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2億53百万円となり、セグメント利益は70百万円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末における総資産は464億88百万円となりました。その主な内訳は、現金及び預金131億7百万円、販売用不動産87億44百万円、仕掛販売用不動産140億50百万円、未成工事支出金21億91百万円及び有形固定資産68億24百万円であります。

負債合計は159億73百万円となりました。その主な内訳は、支払手形・工事未払金48億24百万円、短期借入金71億28百万円及び長期借入金16億95百万円であります。

また、純資産は305億15百万円となりました。その主な内訳は、資本金15億84百万円、利益剰余金293億25百万円及び自己株式△25億93百万円であります。

この結果、自己資本比率は63.9%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当社は、平成30年10月期第3四半期より従来の単体決算から連結決算に移行いたしました。平成30年10月期の連結業績予想につきましては、本日付で公表いたしました「連結決算開始に伴う連結業績予想に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、連結業績予想の公表に伴い、個別業績予想につきましては非公表といたします。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位:千円)

当第3四半期連結会計期間 (平成30年7月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	13,107,612
販売用不動産	8,744,227
仕掛販売用不動産	14,050,091
未成工事支出金	2,191,483
貯蔵品	2,220
その他	644,559
流動資産合計	38,740,195
固定資産	
有形固定資産	
建物(純額)	2,522,006
土地	4,208,112
その他(純額)	94,310
有形固定資産合計	6,824,429
無形固定資産	418,976
投資その他の資産	505,048
固定資産合計	7,748,454
資産合計	46,488,649
負債の部	
流動負債	
支払手形・工事未払金	4,824,914
短期借入金	7,128,750
1年内償還予定の社債	107,000
1年内返済予定の長期借入金	692,072
未払法人税等	310,801
賞与引当金	81,791
役員賞与引当金	14,800
完成工事補償引当金	21,741
その他	696,884
流動負債合計	13,878,755
固定負債	
社債	54,500
長期借入金	1,695,884
退職給付に係る負債	287,388
その他	56,762
固定負債合計	2,094,535
負債合計	15,973,291
純資産の部	
株主資本	
資本金	1,584,837
資本剰余金	1,341,778
利益剰余金	29,325,316
自己株式	△2,593,020
株主資本合計	29,658,912
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	53,464
その他の包括利益累計額合計	53,464
新株予約権	30,167
非支配株主持分	772,813
純資産合計	30,515,358
負債純資産合計	46,488,649

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年11月1日 至平成30年7月31日)
売上高	28,598,316
売上原価	23,751,614
売上総利益	4,846,702
販売費及び一般管理費	2,303,521
営業利益	2,543,180
営業外収益	
受取利息	483
受取配当金	3,505
未払配当金除斥益	5,029
不動産取得税還付金	6,094
その他	8,792
営業外収益合計	23,905
営業外費用	
支払利息	66,914
その他	1,557
営業外費用合計	68,471
経常利益	2,498,614
特別利益	
新株予約権戻入益	230
特別利益合計	230
税金等調整前四半期純利益	2,498,844
法人税等	789,418
四半期純利益	1,709,425
(内訳)	
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,700,956
非支配株主に帰属する四半期純利益	8,469

（四半期連結包括利益計算書）
（第3四半期連結累計期間）

（単位：千円）

	当第3四半期連結累計期間 （自 平成29年11月1日 至 平成30年7月31日）
四半期純利益又は四半期純損失（△）	1,709,425
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△20,828
その他の包括利益合計	△20,828
四半期包括利益	1,688,597
（内訳）	
親会社株主に係る四半期包括利益	1,680,134
非支配株主に係る四半期包括利益	8,462

(3) 四半期連結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。

(四半期連結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3四半期連結会計期間を含む連結会計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)

当第3四半期連結累計期間（自平成29年11月1日至平成30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	四半期連結 損益計算書 計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	28,340,269	253,569	28,593,839	4,477	28,598,316
計	28,340,269	253,569	28,593,839	4,477	28,598,316
セグメント利益	3,116,794	70,684	3,187,478	△688,864	2,498,614

(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4,477千円は、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△688,864千円は、事業セグメントに帰属しない売上高、各事業セグメントに配分していない全社費用及びのれんの償却額5,231千円であります。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、四半期連結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

(のれんの金額の重要な変動)

当第3四半期連結会計期間において、アオイ建設株式会社の株式を取得し、連結の範囲に含めたことに伴い、のれん104,628千円が発生しております。なお当社は、資産及び負債については、事業セグメントに配分しておりません。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 アオイ建設株式会社

事業の内容 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

(2) 企業結合を行った主な理由

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。

- (3) 企業結合日
平成30年5月1日
 - (4) 企業結合の法的形式
現金を対価とする株式の取得
 - (5) 結合後企業の名称
変更はありません。
 - (6) 取得した議決権比率
60%
 - (7) 取得企業を決定するに至った主な根拠
当社が現金を対価として株式を取得したためであります。
2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間
平成30年5月1日から平成30年7月31日まで
3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳
- | | | |
|-------|----|-------------|
| 取得の対価 | 現金 | 1,251,156千円 |
| 取得原価 | | 1,251,156千円 |
4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間
- (1) 発生したのれん
104,628千円
 - (2) 発生原因
主として期待される将来の超過収益力に関連して発生したものです。
 - (3) 償却方法及び償却期間
5年間にわたる均等償却