



令和元年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

令和元年6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 令和元年6月12日 配当支払開始予定日 令和元年7月17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. 令和元年10月期第2四半期の連結業績（平成30年11月1日～平成31年4月30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	%
元年10月期第2四半期	20,916	—	1,865	—	1,820	—	1,180	—
30年10月期第2四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 元年10月期第2四半期 1,222百万円 (-%) 30年10月期第2四半期 一百万円 (-%)

	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
元年10月期第2四半期	85.08	84.89
30年10月期第2四半期	—	—

(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30年10月期第2四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		%
元年10月期第2四半期	49,382		32,309		63.6
30年10月期	47,300		31,379		64.6

(参考) 自己資本 元年10月期第2四半期 31,411百万円 30年10月期 30,543百万円

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
30年10月期	—	21.00	—	22.00	43.00
元年10月期	—	21.00	—	—	—
元年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. 令和元年10月期の連結業績予想（平成30年11月1日～令和元年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	46,400	13.4	4,550	18.6	4,450	18.0	2,900	13.5	208.98

(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) 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. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（4）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）	元年10月期2Q	16,901,900株	30年10月期	16,901,900株
② 期末自己株式数	元年10月期2Q	3,025,286株	30年10月期	3,025,286株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	元年10月期2Q	13,876,614株	30年10月期2Q	13,874,315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）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。

(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、令和元年6月12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) 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2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(セグメント情報)	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

当社は、前第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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、輸出や生産が弱含んでいるものの、総じて緩やかな回復傾向で推移いたしました。しかしながら、米中間における通商問題や世界経済に対する懸念などを背景に、先行きに対する慎重さが強まりつつあります。

不動産業界においては、金融の面では追い風となる状況が継続しておりますが、同業他社との用地仕入や販売面における競争の激化、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、また、令和元年10月に予定される消費増税や住宅に関連する各種政策による影響などには一層の注意が必要となっております。

このような環境の中、当社グループでは、お客様のニーズに即した魅力的な住宅造りに注力するとともに、事業拡大に向けた人材確保・育成を推進してまいります。

戸建事業のうち主力の戸建分譲では、今後の販売棟数拡大のためには分譲用地の確保が重要となるため、住環境が良く、利便性の高い良質な分譲用地の安定的な仕入に取り組んだ結果、未完成在庫である仕掛販売用不動産は増加いたしました。一方、造成・建築工事につきましては、協力業者の不足などの影響により完成までの工期が長期化する状況が続いておりますが、地域ごとの工事ブロック単位で連携して協力業者の新規開拓を推進し、施工体制の強化に注力することに加え、工程管理の徹底、外国人技能実習生の受け入れ等を行い、在庫回転率の向上に向けた取り組みを行っております。平成30年5月に連結子会社となったアオイ建設株式会社（以下、アオイ建設）では、社内体制の整備などに取り組みつつ、建売方式による戸建分譲の供給開始に向けた用地仕入、販売活動などを進めております。収益性の面では、用地仕入価格や建築コストの上昇傾向など、厳しい事業環境が続いておりますが、良好な収益性を維持するべく、販売価格帯に応じた商品戦略をより明確化する方針の下、顧客ニーズに即した分譲用地の選定、適正な価格での仕入やプランニング、建築コスト上昇への対応などに取り組んでおります。注文住宅の請負工事では、一般顧客からの受注拡大と不動産業者からの継続的な受注獲得を目指して営業活動を強化するとともに、建築コストの上昇に対応するべく、業務効率の向上や販売価格の適正化などに取り組んでおります。

マンション事業では、不動産賃貸による安定的な収益がアオイ建設との統合により増加した他、平成31年2月に竣工した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」の引渡しを開始いたしました。新築分譲マンションについては、早期完売に向けて、引続き販売活動を進めてまいります。なお、賃貸用のタワーパーキングについて、設備の老朽化により使用を停止したことに伴い、減損損失19百万円を計上しております。

当社の木造建築のノウハウを戸建住宅以外の分野に活用するべく取り組んでいる特建事業では、当第2四半期連結累計期間に木造集合住宅2棟の請負工事が完成・引渡しとなりました。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間における経営成績は、売上高209億16百万円、営業利益18億65百万円、経常利益18億20百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益11億80百万円となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(戸建事業)

戸建事業のうち、主力の戸建分譲について、当第2四半期連結累計期間における販売棟数は676棟（うち、戸建住宅 632棟、土地分譲 44区画）となり、売上高は191億47百万円となりました。戸建分譲では、安定的な分譲用地仕入の継続並びに施工体制の強化を重要課題として取り組んでおります。新たな協力業者の開拓は進みつつあるものの、完成物件を十分に確保できる体制にはまだ至っておらず、販売棟数は伸び悩む状況ではありましたが、良質な分譲用地の仕入と顧客ニーズに即した商品企画に努めてきたことで、平均販売価格が上昇する傾向となっております。請負工事におきましては、販売棟数は70棟となり、売上高は12億3百万円となりました。戸建事業に関するその他の売上高は95百万円となりました。収益性の面では、用地仕入価格や建築コストなど原価が上昇する傾向に対応するために、販売価格帯に応じて商品戦略を明確化し徹底することで、収益性の維持に努めております。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は204億46百万円となり、セグメント利益は22億81百万円となりました。

(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、賃貸収益による売上高は2億16百万円となりました。また、平成31年2月に「ファーストレジデンス須磨海浜公園」が竣工し、当第2四半期連結累計期間には4戸の引渡しを行ったことで、マンション分譲の売上高は1億53百万円となりました。なお、マンション分譲に関しては、同物件の引渡し開始に伴い、モデルルーム等のこれまでに発生したのもも含めて96百万円の広告宣伝費を計上しております。マンション事業に関するその他の売上高は3百万円となりました。特建事業においては、2棟の木造集合住宅の請負工事が完成・引渡しとなり、売上高は94百万円となりました。

これらの結果、その他の事業セグメント全体の売上高は4億67百万円となり、セグメント利益は55百万円となりました。

(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2四半期連結会計期間末における総資産は493億82百万円（前連結会計年度末比 4.4%増）となり、前連結会計年度末に比べて20億82百万円増加いたしました。その主な増減の要因は、現金及び預金の減少12億87百万円及びたな卸資産の増加33億92百万円であります。

負債合計は170億72百万円（同 7.2%増）となり、前連結会計年度末に比べて11億52百万円増加しております。その主な増減の要因は、支払手形・工事未払金の増加10億57百万円、短期有利子負債の増加4億2百万円及び長期有利子負債の減少2億24百万円であります。

また、純資産は323億9百万円（同 3.0%増）となり、前連結会計年度末に比べて9億29百万円増加しております。その主な増減の要因は、当第2四半期連結累計期間における親会社株主に帰属する四半期純利益11億80百万円に対して前連結会計年度の期末配当金の支払3億5百万円を行った結果、利益剰余金が8億75百万円増加したことであります。

これらの結果、自己資本比率は63.6%となり、前連結会計年度末に比べて1.0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2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は115億61百万円となりました。当第2四半期連結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11億56百万円の支出となりました。税金等調整前四半期純利益18億1百万円や仕入債務の増加額10億98百万円等による収入要因があったものの、工期の長期化などの影響により戸建分譲の完成棟数や販売棟数が伸び悩み、たな卸資産が33億92百万円増加したこと並びに法人税等の支払額6億42百万円が発生したことが、支出となった主な要因であります。

(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1百万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7百万円であります。

(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1億28百万円の支出となりました。これは主に、たな卸資産の増加に伴う短期借入金の純増加額4億69百万円の収入があった一方、配当金の支払額3億5百万円及び長期借入金の返済による支出2億10百万円を行ったことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

令和元年10月期の連結業績予想につきましては、現時点では、平成30年12月14日に公表いたしました連結業績予想に変更はありません。

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)

	前連結会計年度 (平成30年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成31年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,429,371	13,141,732
販売用不動産	8,371,052	9,001,437
仕掛販売用不動産	14,093,561	16,540,351
未成工事支出金	2,069,002	2,377,940
貯蔵品	2,806	9,225
その他	510,711	613,406
流動資産合計	39,476,505	41,684,092
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,517,027	2,423,395
土地	4,261,556	4,261,570
その他(純額)	50,599	43,823
有形固定資産合計	6,829,184	6,728,790
無形固定資産	407,890	394,728
投資その他の資産	586,572	574,728
固定資産合計	7,823,647	7,698,248
資産合計	47,300,153	49,382,341
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	4,745,383	5,802,801
短期借入金	6,212,250	6,681,550
1年内償還予定の社債	108,000	44,500
1年内返済予定の長期借入金	429,728	426,038
未払法人税等	677,793	609,143
賞与引当金	163,668	141,167
役員賞与引当金	21,700	9,800
完成工事補償引当金	21,338	21,783
その他	627,638	652,625
流動負債合計	13,007,500	14,389,409
固定負債		
社債	35,000	20,000
長期借入金	2,560,886	2,354,378
退職給付に係る負債	287,206	282,833
その他	29,858	26,378
固定負債合計	2,912,951	2,683,590
負債合計	15,920,451	17,072,999
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,837	1,584,837
資本剰余金	1,341,778	1,341,778
利益剰余金	30,180,078	31,055,379
自己株式	△2,593,020	△2,593,020
株主資本合計	30,513,674	31,388,975
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	29,518	22,620
その他の包括利益累計額合計	29,518	22,620
新株予約権	30,167	42,374
非支配株主持分	806,340	855,370
純資産合計	31,379,701	32,309,341
負債純資産合計	47,300,153	49,382,341

(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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年11月1日 至平成31年4月30日)
売上高	20,916,538
売上原価	17,230,333
売上総利益	3,686,204
販売費及び一般管理費	1,820,747
営業利益	1,865,457
営業外収益	
受取利息	754
受取配当金	1,703
受取保険金	2,893
その他	3,457
営業外収益合計	8,809
営業外費用	
支払利息	51,588
その他	1,730
営業外費用合計	53,318
経常利益	1,820,948
特別損失	
減損損失	19,105
特別損失合計	19,105
税金等調整前四半期純利益	1,801,842
法人税等	571,001
四半期純利益	1,230,841
非支配株主に帰属する四半期純利益	50,255
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,180,586

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位: 千円)

当第2四半期連結累計期間
(自 平成30年11月1日
至 平成31年4月30日)

四半期純利益	1,230,841
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△8,123
その他の包括利益合計	△8,123
四半期包括利益	1,222,718
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	1,173,688
非支配株主に係る四半期包括利益	49,029

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年11月1日 至平成31年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	1,801,842
減価償却費	89,333
減損損失	19,105
のれん償却額	10,462
株式報酬費用	12,207
引当金の増減額 (△は減少)	△33,956
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△4,372
受取利息及び受取配当金	△2,457
支払利息	51,588
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△3,392,532
前渡金の増減額 (△は増加)	△47,226
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△15,014
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,098,277
前受金の増減額 (△は減少)	△10,682
未払又は未収消費税等の増減額	△86,570
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	45,181
その他	△2,744
小計	△467,557
利息及び配当金の受取額	3,269
利息の支払額	△49,843
法人税等の支払額	△642,625
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,156,757
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の純増減額 (△は増加)	998
有形固定資産の取得による支出	△7,805
その他	5,109
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,697
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)	469,300
長期借入金の返済による支出	△210,198
社債の償還による支出	△78,500
リース債務の返済による支出	△3,222
配当金の支払額	△305,565
財務活動によるキャッシュ・フロー	△128,186
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,286,641
現金及び現金同等物の期首残高	12,848,344
現金及び現金同等物の四半期末残高	11,561,703

(4) 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2四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2四半期連結累計期間(自平成30年11月1日至平成31年4月30日)

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	20,446,264	467,194	20,913,458	3,079	20,916,538
計	20,446,264	467,194	20,913,458	3,079	20,916,538
セグメント利益	2,281,588	55,016	2,336,604	△515,656	1,820,948

- (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3,079千円は、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△515,656千円は、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10,462千円であります。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。