



令和元年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

令和元年9月6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9月12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. 令和元年10月期第3四半期の連結業績（平成30年11月1日～令和元年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	%
元年10月期第3四半期	31,041	8.5	2,662	4.7	2,596	3.9	1,700	△0.0
30年10月期第3四半期	28,598	—	2,543	—	2,498	—	1,700	—

(注) 包括利益 元年10月期第3四半期 1,745百万円 (3.4%) 30年10月期第3四半期 1,688百万円 (-%)

	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3四半期	122.55	122.25
30年10月期第3四半期	122.59	122.34

(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3四半期の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3四半期	49,191	32,540	64.3
30年10月期	47,300	31,379	64.6

(参考) 自己資本 元年10月期第3四半期 31,633百万円 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. 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）	元年10月期3Q	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3Q	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3Q	13,876,614株	30年10月期3Q	13,875,090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

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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、総じて緩やかな回復傾向で推移いたしました。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、輸出や生産などに徐々に弱さが見られるようになり、景気の先行きに対しては慎重さが強まってきております。

不動産業界においては、不動産需要の二極化傾向が強まる中、都市周辺部や人気の高い住宅地などにおける競争は激しく、また、用地仕入価格の上昇、建設労働者不足や建築コストの高騰など、事業環境の厳しさは続いております。また、令和元年10月に予定される消費増税や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・育成を推進しております。

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できたことに加え、造成・建築工事において、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、未完成在庫である仕掛販売用不動産が増加する要因となっております。こうした状況に対して、工期の適正化と在庫回転率の向上を目指し、継続的な協力業者の新規開拓、工程管理の徹底と連携の強化、外国人技能実習生の受け入れ等を行い、施工体制の強化に取り組んでおります。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、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等に注力し、良好な収益性の維持に取り組んでおります。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を開始いたしました。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」の販売を進めております。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3四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3四半期連結累計期間における経営成績は、売上高310億41百万円（前年同期比 8.5%増）、営業利益26億62百万円（同 4.7%増）、経常利益25億96百万円（同 3.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益17億円（同 0.0%減）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3四半期連結累計期間における販売棟数は1,005棟（うち、戸建住宅 933棟、土地分譲 72区画）（前年同期比 2.2%減）となりました。戸建分譲では良質な分譲用地の安定的な確保及び施工体制の強化を重要課題として取り組んでおり、協力業者の新規開拓を進めることで徐々に施工体制は改善しつつあるものの、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、販売棟数は前年同期を下回りましたが、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し、売上高は前年同期を上回る成果となりました。請負工事におきましては、販売棟数は101棟（同 53.0%増）となり、売上高は17億44百万円（同 89.9%増）となりました。戸建事業に関するその他の売上高は1億45百万円（同 33.4%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が上昇する傾向に対応するために、販売価格帯に応じた商品戦略の明確化と徹底により、適正な収益の確保に努めております。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は303億62百万円（同 7.1%増）となり、セグメント利益は32億73百万円（同 5.0%増）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3億22百万円（前年同期比 27.2%増）となりました。また、平成31年2月に竣工した「ファーストレジデンス須磨海浜公園」については8戸の販売戸数となり、マンション分譲の売上高は2億55百万円（同 ー）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、モデルルーム等の引渡し開始までに発生した費用も含めて1億9百万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2百万円（同 ー）となり、マンション事業全体の売上高は5億80百万円（同 129.1%増）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（同 ー）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6億75百万円（同 166.3%増）となり、セグメント利益は86百万円（同 21.8%増）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491億91百万円（前連結会計年度末比 4.0%増）となり、前連結会計年度末に比べて18億91百万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38億44百万円及びたな卸資産の増加59億29百万円であります。

負債合計は166億50百万円（同 4.6%増）となり、前連結会計年度末に比べて7億30百万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3億99百万円、短期有利子負債の増加11億10百万円、未払法人税等の減少4億2百万円及び長期有利子負債の減少3億円であります。

また、純資産は325億40百万円（同 3.7%増）となり、前連結会計年度末に比べて11億60百万円増加いたしました。その主な増減の要因は、当第3四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17億円に対して配当金の支払5億96百万円を行った結果、利益剰余金が11億3百万円増加したことあります。

これらの結果、自己資本比率は64.3%となり、前連結会計年度末に比べて0.3ポイント低下いたしました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

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3四半期連結会計期間 (令和元年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,429,371	10,584,480
販売用不動産	8,371,052	10,630,877
仕掛販売用不動産	14,093,561	17,269,755
未成工事支出金	2,069,002	2,555,899
貯蔵品	2,806	9,434
その他	510,711	530,393
流動資産合計	39,476,505	41,580,841
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,517,027	2,392,014
土地	4,261,556	4,222,415
その他(純額)	50,599	60,840
有形固定資産合計	6,829,184	6,675,270
無形固定資産	407,890	388,148
投資その他の資産	586,572	547,161
固定資産合計	7,823,647	7,610,580
資産合計	47,300,153	49,191,421
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	4,745,383	5,145,220
短期借入金	6,212,250	7,393,800
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	422,428
未払法人税等	677,793	274,876
賞与引当金	163,668	74,450
役員賞与引当金	21,700	14,300
完成工事補償引当金	21,338	21,823
その他	627,638	654,289
流動負債合計	13,007,500	14,045,688
固定負債		
社債	35,000	10,000
長期借入金	2,560,886	2,290,693
退職給付に係る負債	287,206	279,739
その他	29,858	24,772
固定負債合計	2,912,951	2,605,205
負債合計	15,920,451	16,650,893
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	31,283,985
自己株式	△2,593,020	△2,593,020
株主資本合計	30,513,674	31,617,582
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	15,950
その他の包括利益累計額合計	29,518	15,950
新株予約権	30,167	42,144
非支配株主持分	806,340	864,850
純資産合計	31,379,701	32,540,527
負債純資産合計	47,300,153	49,191,421

(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)

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年11月1日 至令和元年7月31日)
売上高	28,598,316	31,041,858
売上原価	23,751,614	25,649,150
売上総利益	4,846,702	5,392,708
販売費及び一般管理費	2,303,521	2,730,529
営業利益	2,543,180	2,662,179
営業外収益		
受取利息	483	1,147
受取配当金	3,505	4,426
受取補償金	49	6,431
その他	19,867	9,750
営業外収益合計	23,905	21,755
営業外費用		
支払利息	66,914	78,598
その他	1,557	8,781
営業外費用合計	68,471	87,379
経常利益	2,498,614	2,596,556
特別利益		
新株予約権戻入益	230	230
特別利益合計	230	230
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	2,498,844	2,577,681
法人税等	789,418	816,738
四半期純利益	1,709,425	1,760,942
非支配株主に帰属する四半期純利益	8,469	60,340
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,700,956	1,700,601

(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)

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年11月1日 至令和元年7月31日)
四半期純利益	1,709,425	1,760,942
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△20,828	△15,399
その他の包括利益合計	△20,828	△15,399
四半期包括利益	1,688,597	1,745,542
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,680,134	1,687,033
非支配株主に係る四半期包括利益	8,462	58,509

(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)

I 前第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。

II 当第3四半期連結累計期間（自 平成30年11月1日 至 令和元年7月31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	30,362,927	675,203	31,038,131	3,727	31,041,858
計	30,362,927	675,203	31,038,131	3,727	31,041,858
セグメント利益	3,273,011	86,093	3,359,105	△762,549	2,596,556

(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3,727千円は、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△762,549千円は、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15,694千円であります。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。