



平成26年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成26年6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26年6月12日 配当支払開始予定日 平成26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26年10月期第2四半期の業績（平成25年11月1日～平成26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	%
26年10月期第2四半期	20,264	△11.3	1,851	△17.4	1,796	△17.9	1,093	△16.3
25年10月期第2四半期	22,848	6.8	2,243	3.5	2,188	3.7	1,307	5.9

	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
26年10月期第2四半期	78.91	78.77
25年10月期第2四半期	94.68	94.38

(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
26年10月期第2四半期	37,149	21,237	57.1	1,531.27
25年10月期	35,985	20,448	56.8	1,474.77

(参考) 自己資本 26年10月期第2四半期 21,227百万円 25年10月期 20,435百万円

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
25年10月期	—	18.00	—	22.00	40.00
26年10月期	—	18.00			
26年10月期（予想）			—	19.00	37.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

平成25年10月期期末配当金の内訳 記念配当 3円00銭

3. 平成26年10月期の業績予想（平成25年11月1日～平成26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	41,550	△14.6	3,330	△35.0	3,210	△35.9	2,000	△34.4	144.28

(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 : 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）	26年10月期2Q	16,901,900株	25年10月期	16,901,900株
② 期末自己株式数	26年10月期2Q	3,039,366株	25年10月期	3,045,166株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	26年10月期2Q	13,860,387株	25年10月期2Q	13,807,788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	2
(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	6
第2四半期累計期間	6
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期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
(セグメント情報等)	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、消費増税に伴う駆け込み需要がみられるなど、景気は緩やかな回復基調で推移したものの、消費増税が実施された平成26年4月以降には、消費者マインドが弱まる中、駆け込み需要の反動が表れる状況となっております。先行きについても当面は個人消費の弱さが残ることが予想され、各種政策効果が発現するとともに緩やかに景気が回復することが期待されるものの、慎重な見方が広まる傾向にあります。

不動産業界におきましては、これまでの消費増税前の駆け込み需要に伴う反動に加え、消費増税後の住宅取得促進に係る各種政策効果や消費増税に伴う景気・物価などへの影響を見極める消費者の動きが感じられ、住宅需要が盛り上がる例年の春の住宅シーズンに比べて、成約棟数が伸び悩む状況となりました。更に、昨年までの駆け込み需要を要因として住宅着工棟数が高い水準で推移する中、建設労働者の不足が深刻化し、建築コストや工期への影響が生じております。

このような環境の中で、当社は、主なターゲットとする住宅一次取得者層のニーズに即した住宅造りに取り組み、企業理念のとおり「より良い」住宅を、「より安く」供給していくことで、厳しい競争環境の下でも引き続き事業の拡大を目指す取り組みを行ってまいりました。

戸建事業におきましては、主力の戸建分譲において事業エリアを拡大するために、平成25年11月に浦和支店（さいたま市南区）及び平成25年12月に広島東支店（広島市東区）の2支店を新たに開設いたしました。また、消費増税を目前にした春の住宅シーズンに、駆け込みの動きも含めた住宅需要の盛り上がり積極的に売上に取り組み販売商品の拡充を目指しておりましたが、期初に想定した駆け込みによる需要の増加はみられず消費増税に伴う住宅需要の落ち込みが想定よりも早く表れ始めたことや、大工や一部の外注業者が不足したことによって建築工事の工期が長期化し十分な完成棟数を確保できなかったことで、販売棟数が伸び悩み、当第2四半期累計期間には前年同期に比べて10.5%の減少となる790棟の販売棟数にとどまる結果となりました。また、建築コストについても上昇傾向が表れる状況となっております。請負工事においては、前事業年度に新たにオープンしたモデルハウスを活用した注文住宅の受注に努め、前年同期に比べて36.4%の増加となる45棟の販売引渡となりました。また、当社の注文住宅の商品ラインアップの拡充を図る取り組みとして、ダブル発電等の各種設備を充実させたスマートハウスのモデルハウスを奈良県奈良市に完成させ、3階建てホームエレベーター付住宅の新たなモデルハウス設置を進めております。

マンション事業におきましては、分譲マンション在庫8戸を完売する一方、賃貸収益の拡大に向けて建築中の賃貸用マンションのうち2物件が平成26年3月に完成し、稼動を開始いたしております。

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202億64百万円（前年同期比 11.3%減）、営業利益18億51百万円（同 17.4%減）、経常利益17億96百万円（同 17.9%減）、四半期純利益10億93百万円（同 16.3%減）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、戸建分譲の販売棟数は790棟（前年同期比 10.5%減）と前年同期に比べて93棟減少いたしました。また、厳しい競争環境が続く中で平均販売単価が低下し、その売上高は194億26百万円（同 12.4%減）と、前年同期を下回りました。請負工事におきましては、販売棟数が45棟（同 36.4%増）となり、その売上高は4億72百万円（同 29.1%増）となりました。戸建事業に関するその他の売上高は、火災保険取扱件数の増加等により82百万円（同 5.1%増）となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は199億81百万円（同 11.7%減）となり、セグメント利益は21億60百万円（同 17.8%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、マンション分譲の販売戸数は8戸（前年同期比 14.3%増）となり、その売上高は2億18百万円（同 15.2%増）となりました。また、その他の事業セグメントに係わるその他の売上高は、保有する賃貸用不動産の増加等により62百万円（同 119.4%増）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2億80百万円（同 28.8%増）となり、セグメント利益は56百万円（同 1,142.8%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371億49百万円（前事業年度末比 3.2%増）となり、前事業年度末に比べて11億64百万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19億57百万円、たな卸資産の増加23億29百万円その他、賃貸用マンションの取得及び建築等による有形固定資産の増加7億60百万円等であります。

負債合計は159億11百万円(同 2.4%増)となり、前事業年度末に比べて3億74百万円増加しております。その主な増減の要因は、たな卸資産の増加及び有形固定資産の増加に伴う有利子負債の増加8億68百万円及び未払法人税等の減少3億52百万円等であります。

また、純資産は212億37百万円(同 3.9%増)となり、前事業年度末に比べて7億89百万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10億93百万円の獲得や前事業年度の期末配当金の支払3億4百万円の結果、利益剰余金が7億88百万円増加したこと等であります。

この結果、自己資本比率は57.1%となり、前事業年度末に比べて0.3ポイント上昇いたしました。

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118億75百万円(前年同期末比 5.5%増)となり、前年同期末と比較して6億21百万円の増加となりました。

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19億45百万円の支出(前年同期は11億71百万円の収入)となりました。主な収入の要因は、税引前四半期純利益17億84百万円等であり、主な支出の要因は、たな卸資産の増加額23億29百万円、法人税等の支払額10億38百万円、未払又は未収消費税等の増減額1億21百万円及び仕入債務の減少額1億18百万円等であります。

(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5億82百万円の支出(前年同期比 37.8%減)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5億74百万円等であります。

(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5億69百万円の収入(前年同期は16億81百万円の支出)となりました。主な収入の要因は、短期借入金の純増加額7億1百万円及び長期借入れによる収入3億10百万円等であり、主な支出の要因は、配当金の支払額3億2百万円及び長期借入金の返済による支出1億43百万円等であります。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成26年10月期の業績予想につきましては、現時点では、平成26年5月27日に公表いたしました業績予想に変更はありません。

当社では、業績の向上に一層努めるべく、主力の戸建分譲では間取り、設備や外観等の全ての面でより顧客満足度を高めるための工夫をし、商品力の向上に取り組んでまいります。販売面においても家具付販売等により付加価値の向上に取り組みます。また、これまで太陽光発電システムを標準搭載としておりましたが、価格面を重視する顧客のニーズにも対応するために、今後オプションとして取り扱うことといたしました。請負工事では、規格型の注文住宅に合わせて、フリープランでの注文住宅やスマートハウス、モデルハウスを建築中のホームエレベーター付都市型3階建て住宅など幅広いニーズに対応できる体制で販売を推進してまいります。都市型3階建て住宅については、注文住宅のみならず戸建事業全般において強化する所存です。マンション事業では、現在建築中の賃貸用物件の稼働開始に向けた工事を進め、木造集合住宅においても、サービス付高齢者向け住宅を尼崎市において建築中であり、平成26年11月より運業者への賃貸を開始する予定です。木造集合住宅においては、今後、賃貸のみならず請負工事での建築、完成物件の1棟販売などでの事業展開も見込んでおります。このような施策により、中長期的な視点での事業基盤の強化と安定化を図ってまいります。

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。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

(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26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。

なお、これによる当第2四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25年10月31日)	当第2四半期会計期間 (平成26年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,733,574	13,775,682
売掛金	4,876	5,221
販売用不動産	6,956,574	6,276,336
仕掛販売用不動産	7,895,609	10,058,673
未成工事支出金	1,704,242	2,551,226
貯蔵品	4,464	4,468
その他	422,147	427,646
流動資産合計	32,721,490	33,099,253
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	842,545	1,414,548
構築物(純額)	6,371	19,883
機械及び装置(純額)	505	7,190
車両運搬具(純額)	6,259	5,611
工具、器具及び備品(純額)	7,136	6,160
土地	1,942,669	2,154,553
建設仮勘定	112,204	70,287
有形固定資産合計	2,917,692	3,678,236
無形固定資産	8,280	6,718
投資その他の資産	337,729	365,155
固定資産合計	3,263,702	4,050,109
資産合計	35,985,193	37,149,363
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,516,665	2,743,055
工事未払金	2,807,926	2,676,586
短期借入金	7,638,000	8,339,000
1年内返済予定の長期借入金	150,528	33,615
未払法人税等	1,057,181	704,279
賞与引当金	196,050	132,430
役員賞与引当金	30,000	10,700
完成工事補償引当金	22,836	23,693
その他	640,835	479,345
流動負債合計	15,060,022	15,142,704
固定負債		
長期借入金	291,738	575,767
退職給付引当金	167,576	174,908
その他	17,621	18,109
固定負債合計	476,936	768,784
負債合計	15,536,959	15,911,488

(単位:千円)

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当第2四半期会計期間 (平成26年4月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,837	1,584,837
資本剰余金	1,340,567	1,340,705
利益剰余金	20,115,102	20,903,986
自己株式	△2,610,059	△2,605,088
株主資本合計	20,430,447	21,224,441
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,114	2,860
評価・換算差額等合計	5,114	2,860
新株予約権	12,672	10,572
純資産合計	20,448,234	21,237,874
負債純資産合計	35,985,193	37,149,363

(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24年11月1日 至平成25年4月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)
売上高	22,848,947	20,264,054
売上原価	19,002,361	16,933,255
売上総利益	3,846,586	3,330,798
販売費及び一般管理費	1,603,532	1,479,006
営業利益	2,243,054	1,851,792
営業外収益		
受取利息	254	302
未払配当金除斥益	176	2,949
その他	6,185	2,990
営業外収益合計	6,616	6,242
営業外費用		
支払利息	60,965	60,667
その他	247	656
営業外費用合計	61,213	61,323
経常利益	2,188,456	1,796,711
特別利益		
新株予約権戻入益	768	614
特別利益合計	768	614
特別損失		
固定資産除却損	—	13,229
退職給付費用	60,278	—
特別損失合計	60,278	13,229
税引前四半期純利益	2,128,946	1,784,096
法人税等	821,641	690,363
四半期純利益	1,307,305	1,093,732

(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24年11月1日 至 平成25年4月30日)	当第2四半期累計期間 (自 平成25年11月1日 至 平成26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	2,128,946	1,784,096
減価償却費	19,392	32,087
引当金の増減額 (△は減少)	37,595	△74,731
受取利息及び受取配当金	△254	△1,149
支払利息	60,965	60,667
固定資産除却損	—	13,229
たな卸資産の増減額 (△は増加)	337,715	△2,329,812
前渡金の増減額 (△は増加)	△21,819	12,424
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△29,412	△20,360
仕入債務の増減額 (△は減少)	△409,437	△118,100
前受金の増減額 (△は減少)	44,460	△58,953
未払又は未収消費税等の増減額	20,206	△121,303
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	17,109	△18,733
その他	3,344	△5,031
小計	2,208,814	△845,672
利息及び配当金の受取額	254	1,149
利息の支払額	△59,018	△61,821
法人税等の支払額	△978,524	△1,038,743
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,171,525	△1,945,088
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	△835,336	△574,834
無形固定資産の取得による支出	△1,315	△420
投資有価証券の取得による支出	△99,780	—
関係会社株式の取得による支出	—	△7,200
投資活動によるキャッシュ・フロー	△936,432	△582,454
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)	△1,423,200	701,000
長期借入れによる収入	235,000	310,240
長期借入金の返済による支出	△283,748	△143,124
自己株式の処分による収入	20,375	3,625
配当金の支払額	△229,653	△302,091
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,681,226	569,649
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,446,133	△1,957,892
現金及び現金同等物の期首残高	12,700,034	13,833,574
現金及び現金同等物の四半期末残高	11,253,901	11,875,682

(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。

(セグメント情報等)

I 前第2四半期累計期間 (自 平成24年11月1日 至 平成25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	22,628,661	217,525	22,846,186	2,760	22,848,947
計	22,628,661	217,525	22,846,186	2,760	22,848,947
セグメント利益	2,627,079	4,524	2,631,604	△443,147	2,188,456

(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2,760千円は、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△443,147千円は、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25年11月1日 至 平成26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	19,981,459	280,111	20,261,571	2,483	20,264,054
計	19,981,459	280,111	20,261,571	2,483	20,264,054
セグメント利益	2,160,567	56,233	2,216,800	△420,089	1,796,711

(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2,483千円は、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△420,089千円は、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。