



平成31年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成31年3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31年3月15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31年10月期第1四半期の連結業績（平成30年11月1日～平成31年1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	%
31年10月期第1四半期	8,234	—	683	—	663	—	428	—
30年10月期第1四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 31年10月期第1四半期 439百万円 (—%) 30年10月期第1四半期 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
31年10月期第1四半期	30.92	30.85
30年10月期第1四半期	—	—

(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1四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	百万円	百万円	%
31年10月期第1四半期	46,675	31,514	31,514	65.7	65.7
30年10月期	47,300	31,379	31,379	64.6	64.6

(参考) 自己資本 31年10月期第1四半期 30,656百万円 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
31年10月期	—	—	—	—	—
31年10月期(予想)	—	21.00	—	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31年10月期の連結業績予想（平成30年11月1日～平成31年10月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期(累計)	21,700	—	2,000	—	1,950	—	1,300	—	93.68
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) 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、第2四半期(累計)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。

※ 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）	31年10月期1Q	16,901,900株	30年10月期	16,901,900株
② 期末自己株式数	31年10月期1Q	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）	31年10月期1Q	13,876,614株	30年10月期1Q	13,872,534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	2
(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1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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
(重要な後発事象)	7

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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、総じて緩やかな景気回復傾向が続いているものの、通商問題や金融資本市場の動向が世界経済に与える影響に対する懸念など、先行きの不透明感が強まっております。

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、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、前連結会計年度には分譲用地仕入の強化に取り組んだことで、仕入棟数の増加を達成いたしました。今後の販売棟数拡大に向けて、引き続き良質な分譲用地の安定的な仕入に取り組んでおります。また、協力業者の新規開拓を地域ごとの工事ブロック単位で連携して推進し、施工体制の強化に注力するとともに、工程管理の徹底にも努め、在庫回転率の向上にも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、建売方式による戸建分譲の供給開始に向けて用地仕入、社内体制の整備を進めております。収益性の面では、用地仕入価格や建築コストの上昇傾向に対応すべく、販売価格帯に応じた商品戦略を明確化し、適切な収益力の維持・向上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べく、グループ全体での効率化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」の販売活動を進めてまいりました。

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べく取り組んでいる特建事業では、当第1四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1四半期連結累計期間における経営成績は、売上高82億34百万円、営業利益6億83百万円、経常利益6億63百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益4億28百万円となりました。

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1四半期連結累計期間における販売棟数は270棟（うち、戸建住宅243棟、土地分譲27区画）となり、売上高は75億63百万円となりました。戸建分譲では、安定的な分譲用地仕入の継続と施工体制の強化に取り組んでおり、当第1四半期連結累計期間では完成物件の十分な確保にまでは至っていないものの、新たな協力業者の開拓は進みつつあり、今後完成棟数の増加を目指してまいります。請負工事におきましては、販売棟数は25棟となり、売上高は4億34百万円となりました。戸建事業に関するその他の売上高は30百万円となりました。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80億28百万円となり、セグメント利益は8億29百万円となりました。

(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1億8百万円及びその他の売上高1百万円となりました。特建事業においては、当第1四半期連結累計期間に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2億3百万円となり、セグメント利益は62百万円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における総資産は466億75百万円（前連結会計年度末比1.3%減）となり、前連結会計年度末に比べて6億25百万円減少しております。その主な増減の要因は、現金及び預金の減少31億39百万円及びたな卸資産の増加25億83百万円であります。

負債合計は151億60百万円（同4.8%減）となり、前連結会計年度末に比べて7億59百万円減少しております。その主な増減の要因は、支払手形・工事未払金の減少2億35百万円及び未払法人税等の減少4億52百万円であります。

また、純資産は315億14百万円(同 0.4%増)となり、前連結会計年度末に比べて1億34百万円増加しております。その主な増減の要因は、当第1四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4億28百万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1億23百万円増加したことです。

これらの結果、自己資本比率は65.7%となり、前連結会計年度末に比べて1.1ポイント上昇いたしました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成31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1四半期連結会計期間 (平成31年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,429,371	11,289,646
販売用不動産	8,371,052	8,611,597
仕掛販売用不動産	14,093,561	15,913,421
未成工事支出金	2,069,002	2,592,108
貯蔵品	2,806	2,978
その他	510,711	502,841
流動資産合計	39,476,505	38,912,595
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,517,027	2,479,656
土地	4,261,556	4,261,570
その他(純額)	50,599	49,893
有形固定資産合計	6,829,184	6,791,120
無形固定資産	407,890	401,309
投資その他の資産	586,572	570,021
固定資産合計	7,823,647	7,762,452
資産合計	47,300,153	46,675,047
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	4,745,383	4,510,129
短期借入金	6,212,250	6,326,100
1年内償還予定の社債	108,000	108,000
1年内返済予定の長期借入金	429,728	421,631
未払法人税等	677,793	225,673
賞与引当金	163,668	80,640
役員賞与引当金	21,700	25,200
完成工事補償引当金	21,338	21,839
その他	627,638	651,569
流動負債合計	13,007,500	12,370,783
固定負債		
社債	35,000	25,000
長期借入金	2,560,886	2,456,954
退職給付に係る負債	287,206	279,826
その他	29,858	28,118
固定負債合計	2,912,951	2,789,899
負債合計	15,920,451	15,160,683
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	30,303,791
自己株式	△2,593,020	△2,593,020
株主資本合計	30,513,674	30,637,387
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	19,452
その他の包括利益累計額合計	29,518	19,452
新株予約権	30,167	30,167
非支配株主持分	806,340	827,356
純資産合計	31,379,701	31,514,364
負債純資産合計	47,300,153	46,675,047

(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1四半期連結累計期間)

(単位: 千円)

	当第1四半期連結累計期間 (自 平成30年11月1日 至 平成31年1月31日)
売上高	8,234,102
売上原価	6,763,533
売上総利益	1,470,569
販売費及び一般管理費	787,476
営業利益	683,093
営業外収益	
受取利息	371
受取配当金	1,703
受取保険金	2,100
その他	2,070
営業外収益合計	6,246
営業外費用	
支払利息	25,916
その他	300
営業外費用合計	26,216
経常利益	663,123
税金等調整前四半期純利益	663,123
法人税等	212,087
四半期純利益	451,035
非支配株主に帰属する四半期純利益	22,036
親会社株主に帰属する四半期純利益	428,998

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位: 千円)

	当第1四半期連結累計期間 (自 平成30年11月1日 至 平成31年1月31日)
四半期純利益	451,035
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△11,087
その他の包括利益合計	△11,087
四半期包括利益	439,948
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	418,932
非支配株主に係る四半期包括利益	21,016

(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1四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1四半期連結累計期間(自平成30年11月1日至平成31年1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	8,028,582	203,989	8,232,571	1,531	8,234,102
計	8,028,582	203,989	8,232,571	1,531	8,234,102
セグメント利益	829,819	62,426	892,246	△229,122	663,123

- (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1,531千円は、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△229,122千円は、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

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

(取締役(監査等委員である取締役を除く。))に対する株式報酬型ストック・オプションとしての新株予約権の発行)

当社は、平成31年2月16日開催の取締役会において、当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)に対し株式報酬型ストック・オプションとして割り当てる新株予約権の募集事項について、下記のとおり決議いたしました。

(1) 新株予約権の名称

ファースト住建株式会社第3回新株予約権(株式報酬型ストック・オプション)

(2) 新株予約権の割当対象者及び人数

当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。) 4名

(3) 新株予約権の数

当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)に付与する新株予約権は1,198個とする。

上記総数は、割当予定数であり、引受けの申込みがなされなかった場合等、割り当てる募集新株予約権の総数が減少したときは、割り当てる募集新株予約権の総数をもって発行する募集新株予約権の総数とする。また、上記新株予約権の割当日における公正価値の総合計が株主総会で決議された報酬の限度を超える場合はこれを下回る個数まで減少させる。各人別の減少数は、当初の割当数に比例する。

(4) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数

当社普通株式とし、新株予約権1個当たりの目的となる株式数(以下、「付与株式数」という。)は、10株とする。

なお、新株予約権の割当日後に、当社が普通株式の株式分割（株式無償割当てを含む。以下同じ。）又は株式併合を行う場合は、新株予約権のうち、当該株式分割又は株式併合の時点で行使されていない新株予約権について、次の計算式により付与株式数の調整を行い、調整により生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割又は併合の比率}$$

また、割当日後に当社が合併又は株式分割を行う場合、その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合併又は会社分割の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で株式数を調整されるものとする。

(5) 新株予約権の払込金額

新株予約権の払込金額は、新株予約権の割当日において「ブラック・ショールズ・モデル」により算定される公正な評価額とする。

なお、新株予約権の割り当てを受けた者に対し、当該払込金額の総額に相当する金銭報酬を支給することとし、この報酬債権と新株予約権の払込債務を相殺することをもって、当該新株予約権を取得させるものとする。

(6) 新株予約権の割当日

平成31年4月1日

(7) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、新株予約権の行使により交付を受けることができる株式1株当たり1円とし、これに付与株式数の総数を乗じた金額とする。

(8) 新株予約権を行使できる期間

平成31年4月2日から平成51年4月1日までとする。

ただし、権利行使期間の最終日が当社の休日にあたる場合は、その前営業日を最終日とする。

(9) 新株予約権の行使の条件

新株予約権者は、権利行使時において、当社の取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。

(10) 新株予約権の取得に関する事項

① 新株予約権者が権利行使をする前に、前記(9)の定め又は新株予約権割当契約の定めにより新株予約権を行使できなくなった場合、当社は当社の取締役会が別途定める日をもって当該新株予約権を無償で取得することができる。

② 当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画の承認の議案が当社の株主総会（株主総会が不要な場合は当社の取締役会）において承認された場合は、当社の取締役会が別途定める日をもって、同日時点で権利行使されていない新株予約権を無償で取得することができる。

(11) 新株予約権の譲渡制限

譲渡による新株予約権の取得については、当社の取締役会が承認を要するものとする。

(12) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

① 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

② 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記①記載の資本金等増加限度額から上記①に定める増加する資本金の額を減じた金額とする。

(13) 組織再編を実施する際の新株予約権の取扱

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）については、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき、新株予約権者に交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社の新株予約権を新たに交付するものとする。

ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

① 交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付するものとする。

- ② 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類および数
新株予約権の目的となる株式の種類は再編対象会社普通株式とし、新株予約権の行使により交付する再編対象会社普通株式の数は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記(4) に準じて決定する。
 - ③ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後行使価額に当該各新株予約権の目的となる株式数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とする。
 - ④ 新株予約権を行使することができる期間
前記(8) に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、前記(8) に定める新株予約権の行使期間の満了日までとする。
 - ⑤ 新株予約権の取得に関する事項
前記(10) に準じて決定する。
 - ⑥ 新株予約権の譲渡制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。
 - ⑦ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
前記(12) に準じて決定する。
- (14) 新株予約権の行使により発生する端数の切捨て
新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。