



平成29年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成29年3月3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29年3月16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29年10月期第1四半期の業績（平成28年11月1日～平成29年1月31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	%
29年10月期第1四半期	8,323	△1.8	867	16.9	850	17.0	583	21.1
28年10月期第1四半期	8,473	△16.5	742	4.0	727	4.6	482	9.0

	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
29年10月期第1四半期	42.07	42.03
28年10月期第1四半期	34.76	34.72

(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
29年10月期第1四半期	41,322	26,559	64.3	1,914.26
28年10月期	42,784	26,253	61.3	1,892.32

(参考) 自己資本 29年10月期第1四半期 26,553百万円 28年10月期 26,247百万円

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
28年10月期	—	19.00	—	21.00	40.00
29年10月期	—	—	—	—	—
29年10月期(予想)	—	21.00	—	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29年10月期の業績予想（平成28年11月1日～平成29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		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)	21,100	7.2	2,100	6.8	2,050	6.4	1,400	9.3	100.93
通期	46,700	11.7	4,650	3.0	4,550	2.5	3,100	5.6	223.49

(注) 直前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）	29年10月期1Q	16,901,900株	28年10月期	16,901,900株
② 期末自己株式数	29年10月期1Q	3,030,566株	28年10月期	3,031,466株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	29年10月期1Q	13,870,639株	28年10月期1Q	13,868,301株

※ 四半期決算短信は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）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) 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. 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	5
第1四半期累計期間	5
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(セグメント情報等)	6
(重要な後発事象)	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1四半期累計期間におけるわが国経済は、堅調な株式相場や海外経済への期待感などを背景に、緩やかな景気回復基調で推移いたしました。足許では個人消費の持ち直しに足踏みがみられるなど、一部には改善の遅れもあり、引き続き海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響など、先行きには不透明な要因が残っております。

不動産業界におきましては、景気が緩やかに回復する中、住宅需要は底堅く推移しているものの、良質な分譲用地の取得における競争の激化や建設労働者不足の問題など、依然として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み、事業拡大と収益基盤の強化を目指してまいりました。

戸建事業におきましては、主力の戸建分譲において、前事業年度に回復した収益力を維持しつつ、供給棟数の拡大を目指していくために、引き続き住環境の良い良質な分譲用地を適正な価格で仕入れることに注力するとともに、分譲用地仕入業務を活性化させることで積極的な仕入に努めてまいりました。また、建物の施工体制を強化すべく、協力業者の確保や工事監督職の育成などにも取り組んでおります。しかしながら、当第1四半期累計期間には、十分な完成棟数を確保するまでには至らず、戸建分譲の販売棟数は303棟(前年同期比 5.3%減)にとどまりました。この他、当第1四半期累計期間には、競合他社の住宅との差別化を図り、更なる商品力の強化を図るべく、試験供給として建築を進めていた新プランの住宅が完成しており、順次供給棟数を拡大し、新プランの活用を進めてまいります。請負工事については、販売棟数の増加を目指して、検討客に対する提案力の向上に取り組んでおり、当第1四半期累計期間には19棟(同 58.3%増)の販売棟数となりました。

マンション事業では、安定的なキャッシュ・フローの確保のために、賃貸用不動産の保有物件の拡大を継続して行っている成果により、賃貸収益が拡大いたしております。また、前事業年度に開始した新規分譲マンションのプロジェクトについて、平成30年10月期中の竣工を目指して、計画を推進しております。

これらの結果、当第1四半期累計期間における業績は、売上高83億23百万円(前年同期比 1.8%減)、営業利益8億67百万円(同 16.9%増)、経常利益8億50百万円(同 17.0%増)、四半期純利益5億83百万円(同 21.1%増)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、主力の戸建分譲におきましては、住環境の良い良質な分譲用地の積極的な仕入と施工体制の強化に取り組んでおります。当第1四半期累計期間においては、まだ十分な完成棟数を確保するまでには至らず、販売棟数は303棟(前年同期比 5.3%減)にとどまり、その売上高は79億87百万円(同 3.2%減)となりましたが、収益性の面では、これまでの良質な分譲用地確保や商品力強化の取り組みの成果により、良好な利益率が継続しております。請負工事におきましては、販売棟数は19棟(同 58.3%増)となり、その売上高は2億42百万円(同 83.9%増)となりました。戸建事業に関するその他の売上高は、保険代理店収入の増加などにより23百万円(同 6.1%増)となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は82億52百万円(同 1.8%減)となり、セグメント利益は10億57百万円(同 12.5%増)となりました。

② その他

その他の事業セグメントのうち、マンション事業については、賃貸用不動産の取得や新規建築などを継続的に進めていることで賃貸収益が増加しており、当第1四半期累計期間におけるマンション事業の売上高は69百万円(前年同期比 19.0%増)となりました。特建事業においては、当第1四半期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69百万円(同 1.2%増)となり、セグメント利益は15百万円(同 93.1%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期末における総資産は413億22百万円(前事業年度末比 3.4%減)となり、前事業年度末に比べて14億61百万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26億80百万円及びたな卸資産の増加13億5百万円等であります。

負債合計は147億62百万円(同 10.7%減)となり、前事業年度末に比べて17億67百万円減少しております。その主な増減の要因は、仕入債務の減少4億78百万円、短期借入金の減少5億69百万円及び未払法人税等の減少6億39百万円等であります。

また、純資産は265億59百万円(同 1.2%増)となり、前事業年度末に比べて3億5百万円増加しております。その主な増減の要因は、当第1四半期累計期間における四半期純利益5億83百万円に対して前事業年度の期末配当金の支払2億91百万円を行った結果、利益剰余金が2億92百万円増加したこと等であります。

この結果、自己資本比率は64.3%となり、前事業年度末に比べて3.0ポイント上昇いたしました。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成29年10月期の業績予想につきましては、現時点では、平成28年12月9日に公表いたしました業績予想に変更はありません。

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1四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. 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28年10月31日)	当第1四半期会計期間 (平成29年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,491,602	15,811,491
売掛金	1,049	625
販売用不動産	7,830,226	7,880,230
仕掛販売用不動産	9,061,191	9,914,061
未成工事支出金	1,571,164	1,974,167
貯蔵品	2,912	2,640
その他	379,778	339,521
流動資産合計	37,337,924	35,922,738
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2,106,127	2,064,235
構築物(純額)	49,068	47,266
機械及び装置(純額)	4,174	3,969
車両運搬具(純額)	1,343	1,074
工具、器具及び備品(純額)	24,315	22,561
土地	2,873,621	2,861,681
建設仮勘定	1,738	6,358
有形固定資産合計	5,060,388	5,007,146
無形固定資産	15,799	14,957
投資その他の資産	369,979	377,902
固定資産合計	5,446,167	5,400,007
資産合計	42,784,092	41,322,745
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,417,150	2,456,040
工事未払金	2,636,441	2,119,054
短期借入金	7,921,000	7,352,000
1年内返済予定の長期借入金	76,350	76,350
未払法人税等	922,285	282,683
賞与引当金	211,996	104,415
役員賞与引当金	26,600	32,500
完成工事補償引当金	22,145	20,809
その他	457,850	499,037
流動負債合計	14,691,819	12,942,889
固定負債		
長期借入金	1,598,100	1,579,013
退職給付引当金	222,929	223,758
その他	17,252	17,252
固定負債合計	1,838,282	1,820,024
負債合計	16,530,101	14,762,914
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,837	1,584,837
資本剰余金	1,340,894	1,340,915
利益剰余金	25,893,703	26,185,989
自己株式	△2,598,317	△2,597,545
株主資本合計	26,221,117	26,514,197
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	26,165	39,157
評価・換算差額等合計	26,165	39,157
新株予約権	6,707	6,476
純資産合計	26,253,990	26,559,831
負債純資産合計	42,784,092	41,322,745

(2) 四半期損益計算書
(第1四半期累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期累計期間 (自平成27年11月1日 至平成28年1月31日)	当第1四半期累計期間 (自平成28年11月1日 至平成29年1月31日)
売上高	8,473,062	8,323,453
売上原価	7,018,289	6,750,890
売上総利益	1,454,772	1,572,562
販売費及び一般管理費	712,507	704,638
営業利益	742,265	867,923
営業外収益		
受取利息	126	28
受取配当金	1,021	1,025
未払配当金除斥益	5,083	5,652
その他	1,057	1,585
営業外収益合計	7,288	8,291
営業外費用		
支払利息	21,552	25,165
その他	852	326
営業外費用合計	22,404	25,491
経常利益	727,149	850,723
特別利益		
新株予約権戻入益	230	—
特別利益合計	230	—
税引前四半期純利益	727,379	850,723
法人税等	245,354	267,157
四半期純利益	482,025	583,565

(3) 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1四半期累計期間(自平成27年11月1日至平成28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 損益計算書 計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	8,403,296	68,591	8,471,888	1,174	8,473,062
計	8,403,296	68,591	8,471,888	1,174	8,473,062
セグメント利益	939,643	7,997	947,640	△220,491	727,149

- (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1,174千円は、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△220,491千円は、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1四半期累計期間(自平成28年11月1日至平成29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 損益計算書 計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	8,252,631	69,393	8,322,024	1,428	8,323,453
計	8,252,631	69,393	8,322,024	1,428	8,323,453
セグメント利益	1,057,503	15,439	1,072,942	△222,219	850,723

- (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1,428千円は、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△222,219千円は、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。

(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29年2月11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1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。) 5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1,197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金額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29年3月31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29年4月1日から平成49年3月31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。

(資本準備金の額の減少)

当社は、平成29年1月26日開催の定時株主総会において決議された資本準備金の額の減少について、平成29年3月1日を最終期日とする債権者異議申述期間が満了いたしました。なお、当該資本準備金の額の減少については、平成29年3月10日付で効力が発生する予定であります。

(1) 資本準備金の額の減少の目的

今後の機動的な資本政策に備えるとともに、財務戦略上の弾力性を確保するため、会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金の全額を減少させ、その他資本剰余金に振り替えるものであります。

(2) 資本準備金の額の減少の内容

- ① 減少する資本準備金の額 1,339,186,000円
- ② 増加するその他資本剰余金の額 1,339,186,000円

(3) 効力発生日

平成29年3月10日(予定)