



平成26年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成26年9月4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9月11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26年10月期第3四半期の業績（平成25年11月1日～平成26年7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	%
26年10月期第3四半期	30,301	△15.9	2,684	△28.9	2,602	△29.6	1,625	△27.2
25年10月期第3四半期	36,036	15.2	3,774	21.4	3,694	22.4	2,233	26.0

	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
26年10月期第3四半期	117.27	117.06
25年10月期第3四半期	161.60	161.11

(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3四半期	38,357	21,520	56.1	1,551.74
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3四半期 21,511百万円 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3Q	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3Q	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3Q	13,861,111株	25年10月期3Q	13,818,701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	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) 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3四半期累計期間	6
(3) 四半期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
(セグメント情報等)	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もあり、景気は緩やかな回復基調で推移いたしましたが、平成26年4月の消費増税実施以降には、駆け込み需要の反動により個人消費が減少するなど、景気が弱含む傾向が表れる状況となりました。

不動産業界におきましては、すまい給付金制度や住宅ローン減税の拡充など、各種政策効果の発現に伴う住宅需要の下支えが期待されるものの、駆け込み需要の反動や消費者マインドの弱まりにより、住宅需要が落ち込む傾向が続いております。また、建設労働者の不足が一時深刻化し、足元では少しずつ改善に向かっているものの、建築コストや工期に影響する状況が生じております。

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支店を新設いたしました。また、住宅の間取り、設備や外観等の全ての面で顧客満足度を高めるため、商品力の向上に取り組んでおります。しかしながら、住宅需要の落ち込みや一部の外注業者等の不足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3四半期累計期間におきましては前年同期に比べて10.2%の減少となる1,201棟の販売棟数となりました。また、建築コストについても上昇傾向が見られる状況となっております。この厳しい環境に対応するべく、当社では価格面を重視する顧客のニーズにも対応するために、標準搭載としていた太陽光発電システムをオプションとして取り扱うこととし、販売面においても家具付販売等による付加価値の向上に取り組み始めました。この他、豊かな空間を生む収納スペースを増やし、住む人どうしのつながりを高める間取りのグレードアッププランの開発も進めております。請負工事においては、規格型注文住宅に併せてフリープラン注文住宅の受注にも努めた結果、前年同期に比べて16.3%の増加となる57棟の販売棟数となりました。注文住宅については、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たほか、3階建てホームエレベーター付住宅のモデルハウス設置に向けた取り組みなど、商品ラインアップの拡充を図っております。

マンション事業におきまして、マンション分譲では新規案件がなく在庫を完売し、8戸（前年同期比 89.3%減）の販売戸数となりました。不動産賃貸では、建築中の賃貸用マンション2物件が竣工し供用を開始したほか、新規物件を取得し、賃貸収益の拡大に取り組んでおります。また当社では初となる木造集合住宅の建築を兵庫県尼崎市において進めており、平成26年11月よりサービス付高齢者向け住宅として運営業者への賃貸を開始する予定です。木造集合住宅については、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視野に取り組んでまいります。

これらの結果、当第3四半期累計期間における業績は、売上高303億1百万円（前年同期比 15.9%減）、営業利益26億84百万円（同 28.9%減）、経常利益26億2百万円（同 29.6%減）、四半期純利益16億25百万円（同 27.2%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1,201棟（前年同期比 10.2%減）と前年同期に比べて137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292億33百万円（同 12.6%減）となりました。請負工事におきましては、販売棟数が57棟（同 16.3%増）となり、その売上高は6億5百万円（同 10.8%増）となりました。戸建事業に関するその他の売上高は、火災保険代理店収入の増加等により1億37百万円（同 8.8%増）となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は299億75百万円（同 12.1%減）となり、セグメント利益は31億95百万円（同 20.2%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、前年同期の75戸に対し、当第3四半期累計期間には新規案件がなく在庫を完売するにとどまったことで8戸（前年同期比 89.3%減）となり、その売上高は2億18百万円（同 88.8%減）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に伴う賃貸収益の拡大等により1億3百万円（同 102.8%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3億21百万円（同 83.2%減）となり、セグメント利益は39百万円（同 88.6%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期末における総資産は383億57百万円(前事業年度末比 6.6%増)となり、前事業年度末に比べて23億72百万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36億71百万円、たな卸資産の増加45億55百万円の他、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14億22百万円等であります。

負債合計は168億36百万円(同 8.4%増)となり、前事業年度末に比べて12億99百万円増加しております。その主な増減の要因は、仕入債務の増加4億51百万円、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15億51百万円、未払法人税等の減少6億14百万円等であります。

また、純資産は215億20百万円(同 5.2%増)となり、前事業年度末に比べて10億72百万円増加しております。その主な増減の要因は、当第3四半期累計期間における四半期純利益16億25百万円に対して配当金の支払5億54百万円を行った結果、利益剰余金が10億71百万円増加したこと等であります。

この結果、自己資本比率は56.1%となり、前事業年度末に比べて0.7ポイント低下いたしました。

(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。

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3四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3四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3四半期会計期間 (平成26年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,733,574	12,062,118
売掛金	4,876	5,356
販売用不動産	6,956,574	8,690,682
仕掛販売用不動産	7,895,609	9,890,160
未成工事支出金	1,704,242	2,531,288
貯蔵品	4,464	4,395
その他	422,147	443,726
流動資産合計	32,721,490	33,627,728
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	842,545	1,726,333
構築物(純額)	6,371	25,122
機械及び装置(純額)	505	6,829
車両運搬具(純額)	6,259	5,229
工具、器具及び備品(純額)	7,136	5,752
土地	1,942,669	2,379,002
建設仮勘定	112,204	191,608
有形固定資産合計	2,917,692	4,339,880
無形固定資産	8,280	5,948
投資その他の資産	337,729	383,928
固定資産合計	3,263,702	4,729,757
資産合計	35,985,193	38,357,486
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,516,665	2,737,407
工事未払金	2,807,926	3,038,572
短期借入金	7,638,000	8,644,000
1年内返済予定の長期借入金	150,528	51,006
未払法人税等	1,057,181	442,193
賞与引当金	196,050	71,749
役員賞与引当金	30,000	15,600
完成工事補償引当金	22,836	23,407
その他	640,835	683,358
流動負債合計	15,060,022	15,707,294
固定負債		
長期借入金	291,738	936,402
退職給付引当金	167,576	174,704
その他	17,621	18,110
固定負債合計	476,936	1,129,217
負債合計	15,536,959	16,836,512

(単位:千円)

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当第3四半期会計期間 (平成26年7月31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	21,186,158
自己株式	△2,610,059	△2,605,088
株主資本合計	20,430,447	21,506,613
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,114	4,402
評価・換算差額等合計	5,114	4,402
新株予約権	12,672	9,958
純資産合計	20,448,234	21,520,974
負債純資産合計	35,985,193	38,357,486

(2) 四半期損益計算書
(第3四半期累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期累計期間 (自平成24年11月1日 至平成25年7月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成25年11月1日 至平成26年7月31日)
売上高	36,036,395	30,301,451
売上原価	29,707,313	25,374,573
売上総利益	6,329,082	4,926,878
販売費及び一般管理費	2,554,759	2,242,750
営業利益	3,774,323	2,684,127
営業外収益		
受取利息	380	430
受取配当金	550	2,633
未払配当金除斥益	3,099	6,372
その他	7,158	3,525
営業外収益合計	11,189	12,962
営業外費用		
支払利息	88,663	92,366
その他	1,979	2,326
営業外費用合計	90,642	94,693
経常利益	3,694,869	2,602,397
特別利益		
投資有価証券売却益	—	50,933
新株予約権戻入益	844	1,228
特別利益合計	844	52,162
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	3,635,435	2,641,330
法人税等	1,402,327	1,015,900
四半期純利益	2,233,108	1,625,430

(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3四半期累計期間 (自 平成24年11月1日 至 平成25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 損益計算書 計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	34,113,302	1,919,030	36,032,332	4,063	36,036,395
計	34,113,302	1,919,030	36,032,332	4,063	36,036,395
セグメント利益	4,006,332	346,656	4,352,989	△658,119	3,694,869

(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4,063千円は、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△658,119千円は、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3四半期累計期間 (自 平成25年11月1日 至 平成26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 損益計算書 計上額
	戸建事業				
売上高					
外部顧客への売上高	29,975,944	321,882	30,297,827	3,624	30,301,451
計	29,975,944	321,882	30,297,827	3,624	30,301,451
セグメント利益	3,195,102	39,598	3,234,701	△632,303	2,602,397

(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3,624千円は、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△632,303千円は、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。