



令和2年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

令和2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 <https://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2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. 令和2年10月期第3四半期の連結業績（令和元年11月1日～令和2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	%
2年10月期第3四半期	29,394	△5.3	1,647	△38.1	1,592	△38.7	1,046	△38.5
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

(注) 包括利益 2年10月期第3四半期 1,053百万円 (△39.6%) 元年10月期第3四半期 1,745百万円 (3.4%)

	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
2年10月期第3四半期	75.36	75.16
元年10月期第3四半期	122.55	122.25

(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	%
2年10月期第3四半期	47,578	33,743	68.9
元年10月期	50,391	33,272	64.2

(参考) 自己資本 2年10月期第3四半期 32,784百万円 元年10月期 32,343百万円

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
元年10月期	—	21.00	—	22.00	43.00
2年10月期	—	21.00	—	—	—
2年10月期（予想）	—	—	—	—	—

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

(注) 令和2年10月期の期末配当予想については未定としております。今後、連結業績予想の算定が可能となった時点で、配当予想についても速やかに開示いたします。

3. 令和2年10月期の連結業績予想（令和元年11月1日～令和2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	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(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) 新型コロナウイルス感染症の拡大による影響を現時点で適正かつ合理的に算定することが非常に困難な状況であるため、令和2年10月期の通期連結業績予想は未定としております。今後、連結業績予想の算定が可能となった時点で、速やかに開示いたします。

※ 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）	2年10月期3Q	16,901,900株	元年10月期	16,901,900株
② 期末自己株式数	2年10月期3Q	3,006,166株	元年10月期	3,025,186株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2年10月期3Q	13,889,072株	元年10月期3Q	13,876,614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
(4) 事業等のリスク	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、新型コロナウイルス感染症の拡大によって世界的に経済活動が停滞し、急速に景気が悪化する状況となりました。緊急事態宣言の解除後、徐々に経済活動が再開しているものの、新型コロナウイルス感染症の収束までの見通しは立っておらず、今後の感染症の動向や影響について予測が困難な状況が続いております。

不動産業界におきましては、建築コストの上昇や建設労働者不足、競争の激化など、事業環境の厳しさが強まっており、景気の悪化に伴う不動産相場や住宅需要への影響については予断を許さない状況となっております。

このような環境の中、当社グループでは、引き続きお客様のニーズに即した魅力的な住宅造りに邁進するとともに、事業拡大に向けた人材確保・育成を推進してまいりました。

戸建事業のうち主力の戸建分譲では、販売棟数の拡大と在庫状況の改善を目指し、分譲用地の仕入についてはより厳選して行っており、仕入棟数は減少する状況となっております。また、施工体制の強化のために、継続的な協力業者の新規開拓、工程管理の強化や工事監督職の人員配置の見直しなどの取り組みを進めており、完成棟数は前年同期より増加いたしました。一方、販売面では、住宅需要の弱さや緊急事態宣言期間における不動産仲介業者の営業自粛の影響などにより成約棟数が伸び悩む傾向がみられ、第2四半期連結累計期間までは販売棟数が前年同期を下回って推移し、完成在庫が増加する要因の一つとなっておりますが、在庫状況の改善を目指し、滞留期間の長い完成在庫は販売価格の見直しなどにより積極的な販売促進を行ったことで、当第3四半期連結累計期間の販売棟数は1,009棟（うち、戸建住宅 922棟、土地分譲 87区画）（前年同期比 0.4%増）と、前年同期とほぼ同水準の実績となりました。しかしながら、住宅需要に即した販売価格への見直しを行うことにより売上高と収益性が低下する要因となっており、戸建分譲における売上総利益率は前年同期の16.6%に対し、当第3四半期連結累計期間は13.4%と3.2ポイント低下いたしております。現在の厳しい景気動向や事業環境に対応するためには、在庫状況を改善することで健全な財務体質の維持と収益性の回復につなげていくことが重要となるため、今後も、厳選した分譲用地の仕入、施工体制の強化や顧客ニーズに即した魅力的な住宅造りに注力するとともに、完成在庫の削減に取り組んでまいります。注文住宅の請負工事においては、消費増税後の住宅需要の落ち込みや建築コストの上昇に伴う収益性の低下などに対応するべく、営業力の強化と収益性の改善に取り組んでまいりましたが、連結子会社であるアオイ建設株式会社において大規模開発地での販売が一段落したこともあり、当第3四半期連結累計期間における販売棟数は64棟（同 36.6%減）にとどまる実績となりました。

マンション事業では、賃貸用不動産の取得や建築などを推進し、賃貸による安定的な収益の確保と経営の強化を進めております。当第3四半期連結累計期間におきましては、賃貸用不動産1物件と賃貸用不動産の建築用地1物件の新規取得を行っております。

特建事業では、当第3四半期連結累計期間において木造集合住宅1棟（同 50.0%減）の販売実績となりました。

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293億94百万円（前年同期比 5.3%減）、営業利益16億47百万円（同 38.1%減）、経常利益15億92百万円（同 38.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益10億46百万円（同 38.5%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1,009棟（うち、戸建住宅 922棟、土地分譲 87区画）（前年同期比 0.4%増）となり、売上高は275億16百万円（同 3.4%減）となりました。土地分譲の積極的な活用や連結子会社のアオイ建設株式会社による建売方式による戸建分譲の本格化が、販売棟数の増加に寄与する状況となっております。一方、当社では、施工体制の強化に取り組んでいることで完成棟数は増加しておりますので、完成在庫棟数も増加する傾向となっており、在庫状況の改善に向けて滞留期間の長い完成在庫の販売促進に注力していることで、販売価格と収益性が低下する要因となっております。請負工事におきましては、販売棟数は64棟（同 36.6%減）となり、売上高は13億3百万円（同 25.3%減）となりました。戸建事業に関するその他の売上高は、1億54百万円（同 5.7%増）となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は289億73百万円（同 4.6%減）となり、セグメント利益は22億94百万円（同 29.9%減）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が3億63百万円（前年同期比 12.8%増）となりました。マンション分譲による売上高は、当第3四半期連結累計期間におきましては販売実績がありませんでした（前年同期は2億55百万円）。特建事業では、当第3四半期連結累計期間において木造集合住宅1棟（前年同期比 50.0%減）となり、売上高は53百万円（同 43.7%減）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4億17百万円（同 38.2%減）となり、セグメント利益は71百万円（同 16.7%減）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475億78百万円（前連結会計年度末比 5.6%減）となり、前連結会計年度末に比べて28億13百万円減少いたしました。その主な増減の要因は、現金及び預金の増加13億66百万円、たな卸資産の減少46億78百万円及び有形固定資産の増加6億11百万円であります。たな卸資産が減少した主な要因は、在庫状況の健全化に向けて、分譲用地仕入をより厳選して行うとともに、施工体制の強化などに取り組んでおり、その成果として、完成在庫は増加したものの、仕掛在庫の圧縮がより大きく進んだことによるものであります。有形固定資産の増加につきましては、主に賃貸用不動産の取得によるものであります。

負債合計は138億35百万円（同 19.2%減）となり、前連結会計年度末に比べて32億84百万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8億20百万円、短期有利子負債の減少26億15百万円、未払法人税等の減少4億72百万円及び長期有利子負債の増加6億49百万円であります。支払手形・工事未払金及び短期有利子負債の減少につきましては、主に仕掛中のたな卸資産の減少に伴うものであり、長期有利子負債の増加につきましては、賃貸用不動産に係る借入を行ったものであります。

また、純資産は337億43百万円（同 1.4%増）となり、前連結会計年度末に比べて4億71百万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10億46百万円に対して配当金の支払5億97百万円等を行った結果、利益剰余金が4億49百万円増加したことあります。

これらの結果、自己資本比率は68.9%となり、前連結会計年度末に比べて4.7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

令和2年6月5日に公表いたしました「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」のとおり、新型コロナウイルス感染症の拡大による影響を現時点で適正かつ合理的に算定することが非常に困難な状況であるため、令和2年10月期の通期連結業績予想及び期末配当予想につきましては、令和元年12月13日に公表した予想を一旦取り下げ、未定としております。新型コロナウイルス感染症の拡大につきましては第2波の感染拡大がみられるなど、その状況に変わりはありません。今後、連結業績予想の算定が可能となった時点で、速やかに開示いたします。

なお、最近の販売の状況といたしましては4月、5月は積極的な営業活動ができなかったため5月は十分な販売実績を上げることができませんでしたが、6月以降の販売は収益性では厳しい状況が続いているものの棟数ベースで回復の傾向にあります。

(4) 事業等のリスク

新型コロナウイルス感染症対策は、令和2年5月25日に緊急事態宣言が解除されたものの、第2波の感染拡大がみられるなど収束までの見通しが不透明な状況が続いており、今後、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため外出自粛や休業要請が長期間に亘り行われる等、当社役職員、顧客、協力業者の他、当社事業に関連する行政機関や金融機関などの活動が制限されることとなった場合、住宅供給棟数の減少、顧客や取引先との商談機会の減少・効率の低下などの影響が生じる可能性があります。また、経済活動の停滞や悪化に伴い、住宅販売価格や賃貸等不動産を始めとする保有資産の収益性・時価の下落などが生じ、これらにより当社グループの経営成績に影響が及ぶ可能性があります。

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 (令和元年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (令和2年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,860,520	13,226,737
販売用不動産	10,611,250	14,347,542
仕掛販売用不動産	16,086,667	8,080,982
未成工事支出金	2,096,184	1,686,072
貯蔵品	9,204	10,333
その他	384,086	307,706
流動資産合計	41,047,915	37,659,376
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,428,827	3,553,893
土地	4,876,493	5,362,746
その他(純額)	37,661	37,627
有形固定資産合計	8,342,982	8,954,266
無形固定資産	383,892	365,342
投資その他の資産	617,062	599,512
固定資産合計	9,343,936	9,919,121
資産合計	50,391,852	47,578,498
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	5,117,984	4,297,207
短期借入金	7,675,300	5,034,570
1年内償還予定の社債	25,000	10,000
1年内返済予定の長期借入金	418,667	459,077
未払法人税等	649,591	177,277
賞与引当金	157,107	63,050
役員賞与引当金	20,300	7,300
完成工事補償引当金	21,803	20,845
その他	492,430	560,281
流動負債合計	14,578,185	10,629,609
固定負債		
社債	10,000	—
長期借入金	2,188,048	2,852,546
退職給付に係る負債	316,200	330,804
その他	27,030	22,118
固定負債合計	2,541,280	3,205,469
負債合計	17,119,465	13,835,078
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,837	1,584,837
資本剰余金	1,341,781	1,344,145
利益剰余金	31,987,819	32,437,364
自己株式	△2,592,934	△2,576,632
株主資本合計	32,321,503	32,789,715
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	22,419	△5,207
その他の包括利益累計額合計	22,419	△5,207
新株予約権	42,118	37,692
非支配株主持分	886,344	921,218
純資産合計	33,272,386	33,743,419
負債純資産合計	50,391,852	47,578,498

(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30年11月1日 至令和元年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自令和元年11月1日 至令和2年7月31日)
売上高	31,041,858	29,394,322
売上原価	25,649,150	25,142,523
売上総利益	5,392,708	4,251,799
販売費及び一般管理費	2,730,529	2,604,700
営業利益	2,662,179	1,647,098
営業外収益		
受取利息	1,147	1,131
受取配当金	4,426	4,097
保険返戻金	—	8,077
その他	16,182	10,790
営業外収益合計	21,755	24,097
営業外費用		
支払利息	78,598	72,895
その他	8,781	5,422
営業外費用合計	87,379	78,318
経常利益	2,596,556	1,592,878
特別利益		
新株予約権戻入益	230	1,920
特別利益合計	230	1,920
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	2,577,681	1,594,798
法人税等	816,738	511,409
四半期純利益	1,760,942	1,083,389
非支配株主に帰属する四半期純利益	60,340	36,745
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,700,601	1,046,643

(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30年11月1日 至令和元年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自令和元年11月1日 至令和2年7月31日)
四半期純利益	1,760,942	1,083,389
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△15,399	△29,498
その他の包括利益合計	△15,399	△29,498
四半期包括利益	1,745,542	1,053,890
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,687,033	1,019,016
非支配株主に係る四半期包括利益	58,509	34,873

(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。

II 当第3四半期連結累計期間（自 令和元年11月1日 至 令和2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	28,973,572	417,172	29,390,744	3,578	29,394,322
計	28,973,572	417,172	29,390,744	3,578	29,394,322
セグメント利益	2,294,674	71,709	2,366,384	△773,505	1,592,878

- (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3,578千円は、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△773,505千円は、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。