



令和3年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

令和3年3月5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3年3月16日 配当支払開始予定日 ー
 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3年10月期第1四半期の連結業績（令和2年11月1日～令和3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	%
3年10月期第1四半期	9,549	24.5	662	50.7	659	59.2	420	50.8
2年10月期第1四半期	7,667	△6.9	439	△35.7	414	△37.5	278	△35.0

(注) 包括利益 3年10月期第1四半期 460百万円 (65.1%) 2年10月期第1四半期 279百万円 (△36.6%)

	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
3年10月期第1四半期	30.27	30.19
2年10月期第1四半期	20.10	20.04

(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	%
3年10月期第1四半期	46,357	34,583	72.5
2年10月期	47,565	34,428	70.3

(参考) 自己資本 3年10月期第1四半期 33,588百万円 2年10月期 33,456百万円

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
2年10月期	—	21.00	—	22.00	43.00
3年10月期	—	—	—	—	—
3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. 令和3年10月期の連結業績予想（令和2年11月1日～令和3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）	20,300	6.5	1,450	25.7	1,400	25.6	880	21.3	63.33
通期	42,600	△2.3	3,100	17.2	3,000	16.3	1,900	13.7	136.73

(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) 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）	3年10月期1Q	16,901,900株	2年10月期	16,901,900株
② 期末自己株式数	3年10月期1Q	3,006,166株	2年10月期	3,006,166株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	3年10月期1Q	13,895,734株	2年10月期1Q	13,877,603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
(追加情報)	7
(セグメント情報)	7
(重要な後発事象)	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1四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影響から少しずつ持ち直しの動きが表れつつありましたが、新規感染者数が急増する状況となり、令和3年1月から11都府県を対象とする緊急事態宣言が発出され持ち直しの動きが弱含むなど、依然として厳しい状況が続いております。

不動産業界におきましては、リモートワークを始めとする各種の感染対策を働き方や日常生活に取り入れた新しい生活様式の広まりにより、戸建住宅に対する需要の拡大など、住宅需要の変化が一部ではみられるものの、景気の厳しさによる住宅需要の落ち込みや競争環境の激化など、事業環境の厳しさも強まりつつあります。

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し、健全な財務体質の維持と企業価値の向上に取り組んでおります。

戸建事業におきまして、戸建分譲では引き続き、収益性の回復と在庫状況の健全化・強化に取り組んでまいりました。前連結会計年度において、収益性の回復に向けて分譲用地仕入を一層厳選して行ってきたことで、仕掛在庫が縮小する状況となっておりますが、当連結会計年度に通りで1,390棟の販売を目指すためには在庫棟数を確保することが重要となるため、完成在庫の販売を進める一方、仕入業務を強化し、厳選した仕入を継続しつつ仕入棟数の増加に取り組んでまいりました。また、建築コストの適正化にも継続して注力し、収益性の回復に向けて、仕様や設備の見直し・協力業者の選定や交渉などを進めております。請負工事につきましては、京都府八幡市の当社分譲地にモデルハウスを設置するための建築工事を開始し、建築条件付き土地分譲からの受注獲得を目指すほか、新しい生活様式を取り入れた顧客ニーズに対応するプランにも取り組んでおります。

マンション事業では、新規の賃貸物件の供用開始に向けて、現在保有している賃貸用不動産建築用地で建築工事を進めております。また、リノベーションマンションの販売にも取り組み、収益機会の拡大を図っております。

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95億49百万円（前年同期比 24.5%増）、営業利益6億62百万円（同 50.7%増）、経常利益6億59百万円（同 59.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益4億20百万円（同 50.8%増）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310棟（うち、戸建分譲 281棟、土地分譲 29区画）（前年同期比 18.3%増）となり、売上高は90億78百万円（同 26.9%増）となりました。当社における販売棟数は、引き続き完成在庫の早期販売に注力した成果などにより前年同期の247棟より10.1%増加した272棟となり、アオイ建設株式会社の販売棟数は、建売方式による戸建分譲の販売棟数拡大や土地分譲の増加などにより、前年同期の15棟より153.3%増加した38棟となりました。また、これまで滞留期間の長くなった完成在庫の販売促進や厳選した分譲用地の仕入などにより、在庫状況の改善を進めてきた成果により、収益性も前連結会計年度より改善する傾向となりました。請負工事におきましては、販売棟数は12棟（同 33.3%減）となり、売上高は2億36百万円（同 37.5%減）となりました。戸建事業に関するその他の売上高は36百万円（同 21.0%増）となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は93億51百万円（同 23.7%増）となり、セグメント利益は8億35百万円（同 24.2%増）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、賃貸収益による売上高は1億44百万円（前年同期比 38.3%増）となりました。マンション分譲については、前年同期には販売実績はありませんでしたが、当第1四半期連結累計期間には、前連結会計年度に固定資産からたな卸資産へ振替えた区分所有マンション1戸及びリノベーションマンション2戸を販売し、売上高は51百万円（同 -）となりました。特建事業では、前年同期、当第1四半期連結累計期間ともに売上高はありませんでした。

これらにマンション事業に関するその他の売上高を加え、その他の事業セグメント全体の売上高は1億96百万円（同 87.7%増）となり、セグメント利益は67百万円（同 678.4%増）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463億57百万円（前連結会計年度末比 2.5%減）となり、前連結会計年度末に比べて12億7百万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2億24百万円及びたな卸資産の減少13億77百万円であります。当第1四半期連結累計期間におきましては、完成在庫の早期販売に引き続き注力するとともに、分譲用地の仕入については厳選した仕入を継続しつつ仕入棟数の増加に取り組んでおり、完成在庫が減少する一方、仕掛在庫は少しずつ増加する状況となっております。その結果、前連結会計年度末

に比べて、販売用不動産は23億31百万円減少し、仕掛販売用不動産は7億36百万円、未成工事支出金は2億16百万円、それぞれ増加いたしました。

負債合計は117億74百万円(同10.4%減)となり、前連結会計年度末に比べて13億62百万円減少いたしました。その主な増減の要因は、支払手形・工事未払金の減少5億82百万円、短期有利子負債の減少2億9百万円及び未払法人税等の減少2億74百万円であります。

また、純資産は345億83百万円(同0.5%増)となり、前連結会計年度末に比べて1億54百万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4億20百万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1億14百万円増加したことあります。

これらの結果、自己資本比率は72.5%となり、前連結会計年度末に比べて2.2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3年10月期の連結業績予想につきましては、現時点では、令和2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 (令和2年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (令和3年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,508,399	19,732,572
販売用不動産	11,454,696	9,122,826
仕掛販売用不動産	5,552,683	6,289,303
未成工事支出金	840,789	1,057,742
貯蔵品	7,901	9,116
その他	306,285	273,871
流動資産合計	37,670,755	36,485,433
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,504,150	3,457,397
土地	5,356,544	5,367,559
その他(純額)	81,884	84,022
有形固定資産合計	8,942,579	8,908,978
無形固定資産	362,798	356,232
投資その他の資産	589,104	607,284
固定資産合計	9,894,482	9,872,495
資産合計	47,565,238	46,357,929
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	3,839,654	3,257,463
短期借入金	4,294,170	4,112,950
1年内償還予定の社債	10,000	—
1年内返済予定の長期借入金	505,758	487,535
未払法人税等	494,951	220,787
賞与引当金	140,504	73,078
役員賞与引当金	12,000	15,400
完成工事補償引当金	21,324	21,291
その他	750,398	617,360
流動負債合計	10,068,761	8,805,866
固定負債		
長期借入金	2,699,813	2,601,452
退職給付に係る負債	344,076	344,921
その他	23,877	22,023
固定負債合計	3,067,767	2,968,396
負債合計	13,136,528	11,774,263
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,837	1,584,837
資本剰余金	1,344,145	1,344,145
利益剰余金	33,061,596	33,176,487
自己株式	△2,576,632	△2,576,632
株主資本合計	33,413,947	33,528,839
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	42,637	59,240
その他の包括利益累計額合計	42,637	59,240
新株予約権	37,692	37,692
非支配株主持分	934,432	957,893
純資産合計	34,428,709	34,583,665
負債純資産合計	47,565,238	46,357,929

(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)

	前第1四半期連結累計期間 (自 令和元年11月1日 至 令和2年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 令和2年11月1日 至 令和3年1月31日)
売上高	7,667,982	9,549,002
売上原価	6,369,706	8,048,736
売上総利益	1,298,276	1,500,266
販売費及び一般管理費	858,846	837,991
営業利益	439,429	662,274
営業外収益		
受取利息	362	329
受取配当金	1,442	1,444
不動産取得税還付金	—	12,852
その他	2,646	2,458
営業外収益合計	4,450	17,086
営業外費用		
支払利息	25,753	19,436
その他	3,809	454
営業外費用合計	29,563	19,890
経常利益	414,317	659,470
特別損失		
投資有価証券評価損	—	12,245
特別損失合計	—	12,245
税金等調整前四半期純利益	414,317	647,224
法人税等	132,198	206,884
四半期純利益	282,118	440,339
非支配株主に帰属する四半期純利益	3,193	19,742
親会社株主に帰属する四半期純利益	278,924	420,597

(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)

	前第1四半期連結累計期間 (自 令和元年11月1日 至 令和2年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 令和2年11月1日 至 令和3年1月31日)
四半期純利益	282,118	440,339
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,089	20,322
その他の包括利益合計	△3,089	20,322
四半期包括利益	279,029	460,662
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	276,204	437,201
非支配株主に係る四半期包括利益	2,824	23,461

(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。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

前連結会計年度の有価証券報告書の(追加情報)(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)に記載した新型コロナウイルス感染症の影響に関する仮定について重要な変更はありません。

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自 令和元年11月1日 至 令和2年1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	7,562,215	104,535	7,666,750	1,231	7,667,982
計	7,562,215	104,535	7,666,750	1,231	7,667,982
セグメント利益	672,792	8,720	681,513	△267,196	414,317

- (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1,231千円は、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△267,196千円は、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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 令和2年11月1日 至 令和3年1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	9,351,349	196,224	9,547,573	1,428	9,549,002
計	9,351,349	196,224	9,547,573	1,428	9,549,002
セグメント利益	835,834	67,885	903,720	△244,249	659,470

- (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△244,249千円は、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。

(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、令和3年2月20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5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1,197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

令和3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

令和3年4月1日から令和23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、当社の取締役会の承認を要するものとする。

(11) 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。

(12) 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。
- ⑥ 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(11)に準じて決定する。

(13) 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。