



令和3年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

令和3年6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3年6月11日 配当支払開始予定日 令和3年7月19日
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 令和3年10月期第2四半期の連結業績（令和2年11月1日～令和3年4月30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2四半期	20,836	9.3	1,466	27.2	1,448	29.9	948	30.8
2年10月期第2四半期	19,061	△8.9	1,153	△38.2	1,114	△38.8	725	△38.6

(注) 包括利益 3年10月期第2四半期 1,002百万円 (36.6%) 2年10月期第2四半期 733百万円 (△40.0%)

	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
3年10月期第2四半期	68.27	68.08
2年10月期第2四半期	52.24	52.10

(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2四半期	47,163	35,135	72.3
2年10月期	47,565	34,428	70.3

(参考) 自己資本 3年10月期第2四半期 34,117百万円 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	—	21.00	—	—	—
3年10月期（予想）	—	—	—	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、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	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. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（4）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2Q	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2Q	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2Q	13,895,734株	2年10月期2Q	13,885,704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

(将来に関する記述等についてのご注意)

- ・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。

(四半期決算補足説明資料の入手方法)

- ・四半期決算補足説明資料は、令和3年6月11日に当社ウェブサイトに掲載する予定です。なお、当第2四半期決算に関する機関投資家・アナリスト向けの決算説明会は、令和3年6月14日11時からオンラインでの開催を予定しております。

○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
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2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報)	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2四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ていくことが期待されましたが、変異株の流行や新規感染者数の急増など一進一退の状況の中、緊急事態宣言の発出などにより社会・経済活動への影響が続いております。

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底堅い動きがみられるものの、競争環境は激化が続いております。また、足許では木材の需要が世界的に急拡大したことで、価格の高騰や調達が困難な状況が生じており、事業環境の厳しさは強まりつつある状況です。

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おります。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まいりました。しかしながら、足許では木材の不足・価格の高騰などが生じているため、安定した調達経路の確保と価格上昇への対応に向けて取り組んでまいります。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、収益機会の拡大を図るべく、リノベーションマンションの販売にも取り組んでまいりました。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間における経営成績は、売上高208億36百万円（前年同期比 9.3%増）、営業利益14億66百万円（同 27.2%増）、経常利益14億48百万円（同 29.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益9億48百万円（同 30.8%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2四半期連結累計期間における販売棟数は665棟（うち、戸建住宅 612棟、土地分譲53区画）（前年同期比 1.4%増）となり、売上高は197億87百万円（同 11.0%増）となりました。当社では、引き続き完成在庫の早期販売に注力するとともに、新規の分譲用地仕入の強化に取り組んでまいりましたが、前年同期に比べて在庫棟数が大幅に減少しているため、当社における販売棟数は589棟（同 3.9%減）と前年同期を僅かに下回りました。一方、収益性の面では、これまで滞留期間の長くなった完成在庫の削減や厳選した分譲用地の仕入など、在庫状況の改善を進めてきた成果により、前年同期より改善する傾向となりました。また、アオイ建設株式会社では、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、販売棟数は76棟（同 76.7%増）となり、前年同期を上回る実績となりました。請負工事におきましては、景気の厳しさや不動産業者からの受注も伸び悩んだことで、当第2四半期連結累計期間における販売棟数は25棟（同 41.9%減）となり、売上高は4億82百万円（同 47.0%減）となりました。戸建事業に関するその他の売上高は92百万円（同 9.5%減）となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は203億63百万円（同 8.1%増）となり、セグメント利益は18億21百万円（同 12.4%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2億90百万円（前年同期比 28.1%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2四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7戸を販売し、売上高は1億78百万円（同 ー）となりました。特建事業では、前年同期、当第2四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4億69百万円（同 107.3%増）となり、セグメント利益は1億47百万円（同 746.4%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

当第2四半期連結会計期間末における総資産は471億63百万円（前連結会計年度末比 0.8%減）となり、前連結会計年度末に比べて4億2百万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27億25百万円及びたな卸資産の減少31億38百万円であります。当第2四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47億79百万円減少し、仕掛販売用不動産は12億91百万円、未成工事支出金は3億48百万円、それぞれ増加いたしました。

負債合計は120億27百万円（同 8.4%減）となり、前連結会計年度末に比べて11億9百万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6億99百万円及び長期有利子負債の減少2億2百万円であります。支払手形・工事未払金が減少した主な要因は、たな卸資産の減少に伴うものであります。

また、純資産は351億35百万円（同 2.1%増）となり、前連結会計年度末に比べて7億6百万円増加しております。その主な増減の要因は、当第2四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9億48百万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6億42百万円増加したことあります。

これらの結果、自己資本比率は72.3%となり、前連結会計年度末に比べて2.0ポイント上昇いたしました。

② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は206億53百万円（前年同期末比 125.5%増）となりました。当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは33億38百万円の収入（前年同期比 108.6%増）となりました。主な収入の要因は、税金等調整前四半期純利益14億37百万円及びたな卸資産の減少額31億23百万円であり、主な支出の要因は、仕入債務の減少額7億41百万円及び法人税等の支払額4億70百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは70百万円の支出（前年同期比 91.3%減）となりました。主な支出の要因は、有形固定資産の取得による支出72百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは5億42百万円の支出（前年同期比 71.6%減）となりました。主な支出の要因は、長期借入金の返済による支出2億42百万円及び配当金の支払額3億5百万円であります。

(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2四半期連結会計期間 (令和3年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,508,399	22,233,985
販売用不動産	11,454,696	6,675,023
仕掛販売用不動産	5,552,683	6,844,611
未成工事支出金	840,789	1,188,803
貯蔵品	7,901	8,915
その他	306,285	312,568
流動資産合計	37,670,755	37,263,908
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,504,150	3,438,412
土地	5,356,544	5,372,247
その他(純額)	81,884	128,484
有形固定資産合計	8,942,579	8,939,144
無形固定資産	362,798	349,794
投資その他の資産	589,104	610,199
固定資産合計	9,894,482	9,899,137
資産合計	47,565,238	47,163,046
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	3,839,654	3,140,261
短期借入金	4,294,170	4,315,420
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	466,359
未払法人税等	494,951	485,277
賞与引当金	140,504	149,592
役員賞与引当金	12,000	8,000
完成工事補償引当金	21,324	21,026
その他	750,398	577,758
流動負債合計	10,068,761	9,163,696
固定負債		
長期借入金	2,699,813	2,496,560
退職給付に係る負債	344,076	342,062
その他	23,877	25,074
固定負債合計	3,067,767	2,863,698
負債合計	13,136,528	12,027,394
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	33,704,490
自己株式	△2,576,632	△2,576,632
株主資本合計	33,413,947	34,056,842
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	60,279
その他の包括利益累計額合計	42,637	60,279
新株予約権	37,692	50,224
非支配株主持分	934,432	968,304
純資産合計	34,428,709	35,135,651
負債純資産合計	47,565,238	47,163,046

(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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 令和元年11月1日 至 令和2年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 令和2年11月1日 至 令和3年4月30日)
売上高	19,061,921	20,836,230
売上原価	16,148,095	17,615,899
売上総利益	2,913,826	3,220,330
販売費及び一般管理費	1,760,588	1,753,374
営業利益	1,153,238	1,466,955
営業外収益		
受取利息	753	652
受取配当金	1,442	1,444
不動産取得税還付金	—	12,988
その他	13,118	6,307
営業外収益合計	15,313	21,394
営業外費用		
支払利息	49,918	38,989
その他	3,923	813
営業外費用合計	53,842	39,802
経常利益	1,114,709	1,448,546
特別利益		
新株予約権戻入益	1,920	—
特別利益合計	1,920	—
特別損失		
投資有価証券評価損	—	10,774
特別損失合計	—	10,774
税金等調整前四半期純利益	1,116,629	1,437,772
法人税等	358,694	457,142
四半期純利益	757,935	980,629
非支配株主に帰属する四半期純利益	32,580	32,029
親会社株主に帰属する四半期純利益	725,354	948,600

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 令和元年11月1日 至 令和2年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 令和2年11月1日 至 令和3年4月30日)
四半期純利益	757,935	980,629
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△24,589	21,485
その他の包括利益合計	△24,589	21,485
四半期包括利益	733,346	1,002,115
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	702,343	966,242
非支配株主に係る四半期包括利益	31,002	35,872

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 令和元年11月1日 至 令和2年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 令和2年11月1日 至 令和3年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	1,116,629	1,437,772
減価償却費	97,699	105,203
のれん償却額	10,462	10,462
株式報酬費用	8,154	12,532
引当金の増減額 (△は減少)	△55,639	4,790
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	13,716	△2,014
受取利息及び受取配当金	△2,195	△2,097
支払利息	49,918	38,989
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△1
投資有価証券評価損益 (△は益)	110	10,774
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,595,998	3,123,013
前渡金の増減額 (△は増加)	73,612	△10,150
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△13,331	20,089
仕入債務の増減額 (△は減少)	△606,037	△741,626
前受金の増減額 (△は減少)	25,477	53,283
未払又は未収消費税等の増減額	△50,459	△134,975
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	8,470	△60,092
その他	△9,331	△18,831
小計	2,263,257	3,847,122
利息及び配当金の受取額	3,021	2,914
利息の支払額	△48,017	△41,394
法人税等の支払額	△617,462	△470,017
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,600,799	3,338,624
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の純増減額 (△は増加)	△2	△2
有形固定資産の取得による支出	△816,057	△72,266
無形固定資産の取得による支出	△800	△123
投資有価証券の売却による収入	—	69
その他	1,591	1,751
投資活動によるキャッシュ・フロー	△815,268	△70,572
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△2,416,230	21,250
長期借入れによる収入	1,050,000	—
長期借入金の返済による支出	△226,047	△242,651
社債の償還による支出	△15,000	△10,000
リース債務の返済による支出	△3,190	△3,437
自己株式の処分による収入	8,006	—
配当金の支払額	△305,365	△305,629
非支配株主への配当金の支払額	—	△2,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,907,826	△542,468
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,122,295	2,725,583
現金及び現金同等物の期首残高	10,280,491	17,928,368
現金及び現金同等物の四半期末残高	9,158,196	20,653,951

(4) 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2四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2四半期連結累計期間(自 令和元年11月1日 至 令和2年4月30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	18,832,964	226,529	19,059,493	2,428	19,061,921
計	18,832,964	226,529	19,059,493	2,428	19,061,921
セグメント利益	1,621,182	17,428	1,638,611	△523,901	1,114,709

- (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2,428千円は、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△523,901千円は、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10,462千円であります。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2四半期連結累計期間(自 令和2年11月1日 至 令和3年4月30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	20,363,529	469,658	20,833,188	3,042	20,836,230
計	20,363,529	469,658	20,833,188	3,042	20,836,230
セグメント利益	1,821,578	147,507	1,969,085	△520,538	1,448,546

- (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3,042千円は、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△520,538千円は、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10,462千円であります。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。