



令和3年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

令和3年9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 <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9月13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3四半期の連結業績（令和2年11月1日～令和3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	%
3年10月期第3四半期	30,810	4.8	2,315	40.6	2,284	43.4	1,478	41.3
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

(注) 包括利益 3年10月期第3四半期 1,567百万円 (48.7%) 2年10月期第3四半期 1,053百万円 (△39.6%)

	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3四半期	106.41	106.09
2年10月期第3四半期	75.36	75.16

(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3四半期	48,914	35,408	70.2
2年10月期	47,565	34,428	70.3

(参考) 自己資本 3年10月期第3四半期 34,355百万円 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 ー社（社名）ー、除外 ー社（社名）ー

(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3Q	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3Q	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3Q	13,895,734株	2年10月期3Q	13,889,072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
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
(追加情報)	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影響により依然として厳しい状況にある中、海外経済の回復を背景とした輸出の増加など緩やかな持ち直しの動きがみられるものの、感染の動向は一進一退を繰り返しており、予断を許さな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、令和3年春頃からウッドショックと呼ばれる世界的な木材不足と価格の高騰が生じ、建築コストや工期などへの影響が懸念され、事業環境の厳しさは強まる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、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。

戸建事業のうち主力の戸建分譲では、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。前連結会計年度末において、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、当連結会計年度に同期で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、ウッドショックにより足許ではプレカット材など価格が大幅に上昇しており、プレカット材の安定した調達経路の確保と価格上昇への対応にも努めております。請負工事につきましては、京都府八幡市の当社分譲地に、ZEHなどの高性能住宅をローコストで実現したモデルハウスを設置し、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。連結子会社のアオイ建設株式会社では、戸建分譲の販売棟数を順調に拡大しており、当第3四半期連結累計期間には更なる事業拡大を目指して支店開設準備を進め、令和3年8月に厚木支店(神奈川県厚木市)をオープンいたしました。

マンション事業では、建築中の賃貸マンション1棟が令和3年6月に完成した他、中古マンション1棟の取得等を行い、賃貸収益の拡大を徐々に進めております。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。なお、当第3四半期連結累計期間には、販売目的で保有していた中古マンション1棟他の保有目的を変更し、たな卸資産から固定資産への振替を行っております。

特建事業につきまして、前年同期には木造集合住宅1棟の請負工事を行いました。当第3四半期連結累計期間には実績はありませんでした。

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308億10百万円(前年同期比4.8%増)、営業利益23億15百万円(同40.6%増)、経常利益22億84百万円(同43.4%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益14億78百万円(同41.3%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3四半期連結累計期間における販売棟数は980棟(うち、戸建住宅897棟、土地分譲83区画)(前年同期比2.9%減)となり、売上高は291億2百万円(同5.8%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860棟(同8.7%減)と前年同期をやや下回る結果となりました。しかしながら、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、平均販売単価が上昇するとともに、収益性についても大きく改善する状況となっております。また、アオイ建設株式会社では、建売方式による戸建分譲や土地分譲が順調に増加し、販売棟数は120棟(同79.1%増)となり、前年同期を大きく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3四半期連結累計期間における販売棟数は45棟(同29.7%減)となり、売上高は8億30百万円(同36.3%減)となりました。戸建事業に関するその他の売上高は1億32百万円(同13.9%減)となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は300億65百万円(同3.8%増)となり、セグメント利益は28億43百万円(同23.9%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4億40百万円（前年同期比 21.1%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3四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13戸を販売し、売上高は2億98百万円（同 ー）となりました。特建事業では、前年同期には木造集合住宅1棟の請負工事を行いました。当第3四半期連結累計期間には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7億40百万円（同 77.5%増）となり、セグメント利益は2億15百万円（同 201.1%増）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489億14百万円（前連結会計年度末比 2.8%増）となり、前連結会計年度末に比べて13億48百万円増加いたしました。その主な増減の要因は、現金及び預金の増加32億49百万円、たな卸資産の減少25億85百万円及び有形固定資産の増加6億10百万円であります。当第3四半期連結累計期間におきましては、戸建事業において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55億49百万円減少し、仕掛販売用不動産は23億80百万円、未成工事支出金は5億84百万円、それぞれ増加いたしました。また、有形固定資産の増加につきましては、主にマンション事業における賃貸用不動産の建築、取得並びにたな卸資産からの振替によるものであります。

負債合計は135億5百万円（同 2.8%増）となり、前連結会計年度末に比べて3億68百万円増加いたしました。その主な増減の要因は、短期有利子負債の増加5億34百万円及び長期有利子負債の減少2億94百万円であります。短期有利子負債が増加した主な要因は、戸建事業における仕掛販売用不動産の増加に伴うものであります。

また、純資産は354億8百万円（同 2.8%増）となり、前連結会計年度末に比べて9億80百万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14億78百万円に対して配当金の支払5億97百万円を行った結果、利益剰余金が8億81百万円増加したことあります。

これらの結果、自己資本比率は70.2%となり、前連結会計年度末に比べて0.1ポイント低下いたしました。

（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3四半期連結会計期間 (令和3年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,508,399	22,757,640
販売用不動産	11,454,696	5,904,736
仕掛販売用不動産	5,552,683	7,932,685
未成工事支出金	840,789	1,425,133
貯蔵品	7,901	8,029
その他	306,285	338,989
流動資産合計	37,670,755	38,367,215
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,504,150	3,853,033
土地	5,356,544	5,631,611
その他(純額)	81,884	68,674
有形固定資産合計	8,942,579	9,553,318
無形固定資産	362,798	347,626
投資その他の資産	589,104	646,074
固定資産合計	9,894,482	10,547,019
資産合計	47,565,238	48,914,234
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	3,839,654	3,900,958
短期借入金	4,294,170	4,948,610
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	398,122
未払法人税等	494,951	334,099
賞与引当金	140,504	75,453
役員賞与引当金	12,000	12,200
完成工事補償引当金	21,324	20,420
その他	750,398	1,046,016
流動負債合計	10,068,761	10,735,880
固定負債		
長期借入金	2,699,813	2,404,642
退職給付に係る負債	344,076	338,889
その他	23,877	26,088
固定負債合計	3,067,767	2,769,621
負債合計	13,136,528	13,505,501
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	33,942,726
自己株式	△2,576,632	△2,576,632
株主資本合計	33,413,947	34,295,077
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	60,295
その他の包括利益累計額合計	42,637	60,295
新株予約権	37,692	50,224
非支配株主持分	934,432	1,003,134
純資産合計	34,428,709	35,408,732
負債純資産合計	47,565,238	48,914,234

(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 令和元年11月1日 至 令和2年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 令和2年11月1日 至 令和3年7月31日)
売上高	29,394,322	30,810,742
売上原価	25,142,523	25,878,107
売上総利益	4,251,799	4,932,634
販売費及び一般管理費	2,604,700	2,617,188
営業利益	1,647,098	2,315,446
営業外収益		
受取利息	1,131	960
受取配当金	4,097	4,159
不動産取得税還付金	3,057	12,988
その他	15,811	15,007
営業外収益合計	24,097	33,115
営業外費用		
支払利息	72,895	59,824
その他	5,422	4,353
営業外費用合計	78,318	64,178
経常利益	1,592,878	2,284,383
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	—	11,628
特別損失合計	—	11,628
税金等調整前四半期純利益	1,594,798	2,272,754
法人税等	511,409	727,250
四半期純利益	1,083,389	1,545,504
非支配株主に帰属する四半期純利益	36,745	66,857
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,046,643	1,478,646

(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 令和元年11月1日 至 令和2年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 令和2年11月1日 至 令和3年7月31日)
四半期純利益	1,083,389	1,545,504
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△29,498	21,503
その他の包括利益合計	△29,498	21,503
四半期包括利益	1,053,890	1,567,007
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,019,016	1,496,305
非支配株主に係る四半期包括利益	34,873	70,702

(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。

(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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 令和2年11月1日 至 令和3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	30,065,496	740,591	30,806,087	4,654	30,810,742
計	30,065,496	740,591	30,806,087	4,654	30,810,742
セグメント利益	2,843,548	215,942	3,059,491	△775,108	2,284,383

- (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4,654千円は、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△775,108千円は、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。