



令和5年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

令和5年6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5年6月13日 配当支払開始予定日 令和5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5年10月期第2四半期の連結業績（令和4年11月1日～令和5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	%
5年10月期第2四半期	20,808	7.2	1,478	△8.8	1,450	△8.6	937	△8.6
4年10月期第2四半期	19,404	△6.9	1,620	10.5	1,586	9.5	1,024	8.1

(注) 包括利益 5年10月期第2四半期 998百万円 (△6.2%) 4年10月期第2四半期 1,065百万円 (6.3%)

	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
5年10月期第2四半期	67.44	67.13
4年10月期第2四半期	73.76	73.49

(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	%
5年10月期第2四半期	55,110	38,506	67.6
4年10月期	52,999	37,807	69.1

(参考) 自己資本 5年10月期第2四半期 37,247百万円 4年10月期 36,606百万円

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
4年10月期	—	21.00	—	22.00	43.00
5年10月期	—	21.00	—	—	—
5年10月期（予想）	—	—	—	22.00	43.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 令和5年10月期の連結業績予想（令和4年11月1日～令和5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	48,000	20.1	3,800	18.0	3,700	17.2	2,350	14.6	169.12

(注) 直前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. 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 : 有
- 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

（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（会計方針の変更）」をご覧ください。

(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 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（四半期累計）

5年10月期2Q	16,901,900株	4年10月期	16,901,900株
5年10月期2Q	3,006,166株	4年10月期	3,006,166株
5年10月期2Q	13,895,734株	4年10月期2Q	13,895,734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5年6月9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5年6月12日10時30分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
(会計方針の変更)	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禍から徐々に社会活動が正常化に向かいつつあるものの、ウクライナ情勢や円安等を起因とするエネルギー価格や食料価格の高騰など、景気の先行きが見通せない状況が続いております。

不動産業界におきましては、戸建住宅に対する需要は底堅い面がある一方で、土地価格や建築資材の高騰により、販売価格が上昇し、販売面では苦戦を強いられております。また、ウッドショックによる木材価格の上昇は落ち着きつつあるものの、物価上昇による建築コストや人件費の増加に加え、工期などへの影響も払拭されず、事業環境の厳しさは強まる状況となっております。

このような経営環境の中、当社グループでは、企業理念「1. 住宅作りにおいて、社会へ貢献する。2. より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供することで社会へ貢献する。3. 人を育て、健全経営を行い、社会へ貢献する。」の下、お客様に心から喜んで頂ける魅力的な住宅を、比較的安価で、且つ適切な価格で供給することにこだわり、全社一丸となり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、主力の戸建分譲では、販売棟数の着実な拡大と収益性の維持に向けて、分譲用地仕入の厳選と安定的な確保、仕入から完成までの工程管理の強化やバリューエンジニアリングの継続による建築コストの適切なコントロール、販売価格が350万円以上の戸建住宅への住宅性能評価の標準化を始めとした商品力強化など、各種の取組みを進めております。当第2四半期連結累計期間には、住宅を含め全体的な価格上昇に伴う消費者マインドの弱まりにより、販売面で苦戦が強いられる状況となりましたが、販売棟数は617棟（前年同期比 5.5%増）と、前年同期に比べて販売用不動産在庫を確保していたことにより増加いたしました。一方、収益面では、前年同期は比較的利益率の高い物件が多かったのに対し、当第2四半期連結累計期間においては、住宅取得に関するマインドの低下に応じて値下げして販売する物件がやや増加したこともあり、利益率は若干低下いたしました。また、本年2月に名古屋市天白区に原支店が新設され、営業活動を始めております。請負工事につきましては、建築コストの上昇により厳しい環境が続いており、当第2四半期連結累計期間の引渡棟数は17棟（同 52.8%減）にとどまりましたが、受注獲得に向けたモデルハウスの設置を進めております。

マンション事業では、賃貸による安定的な収益を着実に拡大するべく、賃貸用不動産の新規取得を進めており、また区分所有単位で取得した中古マンションのリノベーション販売では、当第2四半期連結累計期間の販売実績は10戸（同 ±0.0%）となりました。特建事業につきましては、前連結会計年度に受注した3物件が完成し引渡しを行いました。

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208億800万円（前年同期比 7.2%増）、営業利益14億7800万円（同 8.8%減）、経常利益14億5000万円（同 8.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益9億3700万円（同 8.6%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2四半期連結累計期間における販売棟数は617棟（うち、戸建分譲 575棟、土地分譲 42区画）（前年同期比 5.5%増）となり、売上高は196億1600万円（同 8.3%増）となりました。前年同期には完成在庫棟数が少なく販売棟数が伸び悩んだものの、比較的利益率の高い物件が多かったのに対し、当第2四半期連結累計期間においては、分譲用地仕入と工程管理の強化に取り組み、供給棟数の増加に取り組んだ結果、完成在庫棟数を確保した一方、収益性については、土地価格の上昇や建築資材の高騰に加え、消費マインドが冷え込む中、値下げを行って販売する物件が増加したことにより、利益率が前年同期に比べてやや低下いたしました。請負工事におきまして、引渡棟数は17棟（同 52.8%減）、売上高は3億6700万円（同 43.7%減）となりました。戸建事業に関するその他の売上高は6300万円（同 19.2%減）となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は200億4700万円（同 6.4%増）となり、セグメント利益は17億8400万円（同 10.0%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、賃貸収益による売上高は3億2900万円（前年同期比 4.4%増）となりました。マンション分譲についてはリノベーションマンション10戸（同 ±0.0%）を販売し、売上高は2億6300万円（同 30.5%増）となりました。特建事業については、前年同期には木造集合住宅1棟の請負工事が完成・引渡となったのに対し、当第2四半期連結累計期間においては木造集合住宅3棟の請負工事が完成・引渡となり、売上高は1億6400万円（同 287.8%増）となりました。

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7億5800万円（同 35.3%増）となり、セグメント利益は1億9400万円（同 20.6%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551億10百万円（前連結会計年度末比 4.0%増）となり、前連結会計年度末に比べて21億11百万円増加いたしました。その主な増加要因は、棚卸資産の増加27億70百万円及び有形固定資産の増加4億8百万円であり、主な減少要因は、現金及び預金の減少8億19百万円であります。当第2四半期連結累計期間におきましては、主力である戸建事業において在庫の拡充に向けた分譲用地仕入の強化と完成棟数の増加に取り組み、その結果、前連結会計年度末に比べて、販売用不動産は22億円、仕掛販売用不動産は3億5百万円、未成工事支出金は2億67百万円、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取得によるものであります。

負債合計は166億4百万円（同 9.3%増）となり、前連結会計年度末に比べて14億11百万円増加いたしました。その主な増加要因は、短期有利子負債の増加12億12百万円及び支払手形・工事未払金の増加3億10百万円であり、主な減少要因は、未払法人税等の減少24百万円であります。短期有利子負債の増加は、主に棚卸資産の増加に伴う短期借入金の増加によるものであります。

また、純資産は385億6百万円（同 1.8%増）となり、前連結会計年度末に比べて6億99百万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9億37百万円に対して、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こと等により、利益剰余金が6億31百万円増加したことあります。

これらの結果、自己資本比率は67.6%となり、前連結会計年度末に比べて1.5ポイント低下いたしました。

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167億93百万円（前年同期末比 23.1%減）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11億71百万円の支出（前年同期比 39.8%減）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14億50百万円及び仕入債務の増加額3億10百万円であり、主な支出の要因は、棚卸資産の増加額28億3百万円及び法人税等の支払額4億91百万円であります。

（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4億91百万円の支出（前年同期比 13.8%増）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5億1百万円であります。

（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8億63百万円の収入（前年同期比 158.8%増）となりました。主な収入の要因は、短期借入金の純増加額12億2百万円であり、主な支出の要因は、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5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4年12月15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4年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (令和5年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,173,230	18,353,314
販売用不動産	10,277,646	12,477,701
仕掛販売用不動産	10,220,829	10,526,119
未成工事支出金	1,506,354	1,773,815
貯蔵品	6,349	4,101
その他	677,162	391,903
流動資産合計	41,861,573	43,526,956
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,697,184	3,827,019
土地	6,463,241	6,672,696
その他(純額)	56,194	125,484
有形固定資産合計	10,216,621	10,625,200
無形固定資産	318,185	327,311
投資その他の資産	603,317	631,490
固定資産合計	11,138,124	11,584,002
資産合計	52,999,697	55,110,958
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	5,231,260	5,541,669
短期借入金	5,961,100	7,163,720
1年内返済予定の長期借入金	349,799	352,300
未払法人税等	517,801	493,159
賞与引当金	171,239	153,372
役員賞与引当金	16,800	7,600
完成工事補償引当金	32,851	31,362
その他	487,921	443,272
流動負債合計	12,768,775	14,186,455
固定負債		
長期借入金	2,039,370	2,009,571
退職給付に係る負債	359,162	357,383
その他	25,279	51,105
固定負債合計	2,423,812	2,418,061
負債合計	15,192,587	16,604,516
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	36,208,687	36,840,062
自己株式	△2,576,632	△2,576,632
株主資本合計	36,561,039	37,192,414
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	45,792	54,941
その他の包括利益累計額合計	45,792	54,941
新株予約権	61,309	71,480
非支配株主持分	1,138,969	1,187,606
純資産合計	37,807,110	38,506,441
負債純資産合計	52,999,697	55,110,958

(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3年11月1日 至 令和4年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 令和4年11月1日 至 令和5年4月30日)
売上高	19,404,823	20,808,641
売上原価	15,966,193	17,495,452
売上総利益	3,438,629	3,313,189
販売費及び一般管理費	1,817,774	1,834,675
営業利益	1,620,855	1,478,513
営業外収益		
受取利息	180	178
受取配当金	1,460	1,700
不動産取得税還付金	613	8,309
その他	5,536	10,940
営業外収益合計	7,791	21,128
営業外費用		
支払利息	41,830	48,585
その他	93	420
営業外費用合計	41,924	49,005
経常利益	1,586,722	1,450,636
税金等調整前四半期純利益	1,586,722	1,450,636
法人税等	508,934	461,811
四半期純利益	1,077,787	988,824
非支配株主に帰属する四半期純利益	52,821	51,743
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,024,966	937,081

(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3年11月1日 至 令和4年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 令和4年11月1日 至 令和5年4月30日)
四半期純利益	1,077,787	988,824
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△12,559	10,038
その他の包括利益合計	△12,559	10,038
四半期包括利益	1,065,228	998,863
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,012,110	946,226
非支配株主に係る四半期包括利益	53,117	52,636

(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3年11月1日 至 令和4年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 令和4年11月1日 至 令和5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	1,586,722	1,450,636
減価償却費	112,557	114,752
のれん償却額	10,462	10,462
株式報酬費用	11,084	10,171
引当金の増減額 (△は減少)	△15,753	△28,556
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△701	△1,778
受取利息及び受取配当金	△1,641	△1,878
支払利息	41,830	48,585
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△2,882,810	△2,803,897
前渡金の増減額 (△は増加)	△106,993	119,271
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	51,076	40,880
仕入債務の増減額 (△は減少)	225,470	310,408
前受金の増減額 (△は減少)	△56,472	△84,084
未払又は未収消費税等の増減額	△133,646	142,068
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	23,493	41,161
その他	△5,978	△5,270
小計	△1,141,299	△637,067
利息及び配当金の受取額	2,459	2,787
利息の支払額	△41,576	△46,481
法人税等の支払額	△764,877	△491,159
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,945,294	△1,171,920
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)	△0	20,026
有形固定資産の取得による支出	△431,356	△501,847
無形固定資産の取得による支出	△1,090	△2,000
関係会社株式の取得による支出	—	△6,000
その他	320	△1,996
投資活動によるキャッシュ・フロー	△432,127	△491,817
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)	889,420	1,202,620
長期借入れによる収入	34,000	150,000
長期借入金の返済による支出	△277,731	△177,298
リース債務の返済による支出	△2,255	△2,069
配当金の支払額	△305,690	△305,402
非支配株主への配当金の支払額	△4,000	△4,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	333,743	863,849
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,043,678	△799,888
現金及び現金同等物の期首残高	23,870,431	17,593,195
現金及び現金同等物の四半期末残高	21,826,753	16,793,306

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(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3年11月1日 至 令和4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	18,841,213	560,610	19,401,824	2,999	19,404,823
計	18,841,213	560,610	19,401,824	2,999	19,404,823
セグメント利益	1,981,950	161,122	2,143,072	△556,350	1,586,722

- (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2,999千円は、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△556,350千円は、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4年11月1日 至 令和5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	20,047,068	758,273	20,805,341	3,299	20,808,641
計	20,047,068	758,273	20,805,341	3,299	20,808,641
セグメント利益	1,784,500	194,326	1,978,827	△528,190	1,450,636

- (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3,299千円は、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△528,190千円は、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。