



## 令和5年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

令和5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5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5年10月期第3四半期の連結業績（令和4年11月1日～令和5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	%
5年10月期第3四半期	29,783	6.8	2,010	△7.3	1,964	△7.2	1,278	△6.8
4年10月期第3四半期	27,891	△9.5	2,169	△6.3	2,117	△7.3	1,372	△7.2

(注) 包括利益 5年10月期第3四半期 1,352百万円 (△5.3%) 4年10月期第3四半期 1,428百万円 (△8.9%)

	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3四半期	92.03	91.59
4年10月期第3四半期	98.74	98.36

(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3四半期	53,145	38,568	70.2
4年10月期	52,999	37,807	69.1

(参考) 自己資本 5年10月期第3四半期 37,298百万円 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 : 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. 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（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）	5年10月期3Q	16,901,900株	4年10月期	16,901,900株
② 期末自己株式数	5年10月期3Q	3,006,166株	4年10月期	3,006,166株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	5年10月期3Q	13,895,734株	4年10月期3Q	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

・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
(会計方針の変更) .....	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による行動制限が緩和され経済活動の正常化が進む中、世界的な金利の上昇や円安、ウクライナ情勢の長期化に起因する原油・原材料の高騰等、依然として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、販売価格が上昇していることもあり、販売面では厳しい状況が続いております。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、各種資材価格の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、事業環境は厳しさが増す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、当社グループ一丸となり、業績の向上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、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に注力するとともに、販売価格が35百万円以上の戸建住宅には原則として住宅性能評価を標準化するなど商品力強化に向けた各種の取組を進めてまいりました。また、令和5年2月に原支店（名古屋市天白区）の新設や生活応援キャンペーンを実施するなど、事業エリアの拡大と販売促進にも努めております。当第3四半期連結累計期間には、住宅を含め全体的な物価上昇に伴い消費者マインドが低下傾向にあり、販売面では苦戦が強いられる状況となりましたが、販売棟数は882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や、各種取組の強化により増加いたしました。一方、収益面では、前年同期においては比較的利益率の高い物件が多かったのに対し、当第3四半期連結累計期間においては、戸建住宅価格の上昇により購買マインドが低下したこともあり、値下げして販売する物件が増加した結果、前年同期よりも利益率が低下する状況となっております。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3四半期連結累計期間の引渡棟数は20棟（同 52.4%減）にとどまりましたが、顧客ニーズも多様化している中、新しいコンセプトのモデルハウスを設置するなど、受注獲得に向けた動きを進めております。

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3四半期連結累計期間の販売実績は12戸（同 29.4%減）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。

なお、当社は令和5年4月1日施行の株式会社東京証券取引所の規則改正に伴い、スタンダード市場への上場の再選択の機会が得られたことから、令和5年9月4日開催の取締役会でスタンダード市場へを選択申請をすることを決議するとともに、申請いたしました。本件の詳細につきましては、令和5年9月4日付で公表いたしました「プライム市場の上場維持基準への適合に向けた計画に基づく進捗状況（変更）及びスタンダード市場へを選択申請及び適合状況について」をご参照ください。

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297億83百万円（前年同期比 6.8%増）、営業利益20億10百万円（同 7.3%減）、経常利益19億64百万円（同 7.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益12億78百万円（同 6.8%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882棟（うち、戸建分譲 822棟、土地分譲 60区画）（前年同期比 5.5%増）となり、売上高は281億93百万円（同 8.2%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3四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結果、売上高は伸びましたが、収益性については、土地価格や建築資材価格の高騰に加え、消費者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低下いたしました。請負工事におきまして、引渡棟数は20棟（同 52.4%減）、売上高は5億27百万円（同 37.0%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 17.2%減）となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は288億12百万円（同 6.7%増）となり、セグメント利益は24億68百万円（同 8.6%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5億円（前年同期比5.3%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12戸（同29.4%減）を販売し、売上高は2億99百万円（同18.8%減）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3四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1億65百万円（同288.5%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9億65百万円（同8.8%増）となり、セグメント利益は2億71百万円（同13.8%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531億45百万円（前連結会計年度末比0.3%増）となり、前連結会計年度末に比べて1億45百万円増加いたしました。主な増加要因は、棚卸資産の増加34億71百万円及び有形固定資産の増加9億6百万円であり、主な減少要因は、現金及び預金の減少40億93百万円であります。当第3四半期連結累計期間におきましては、主力である戸建事業において販売棟数の拡大に向けた完成棟数の増加と今後の収益性の改善に向けた分譲用地仕入の厳選に取り組み、その結果、前連結会計年度末に比べて、販売用不動産は47億23百万円増加した一方、仕掛販売用不動産は13億12百万円減少いたしました。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145億76百万円（同4.1%減）となり、前連結会計年度末に比べて6億16百万円減少いたしました。主な増加要因は、短期有利子負債の増加1億98百万円であり、主な減少要因は、支払手形・工事未払金並びに電子記録債務を合計した仕入債務の減少4億39百万円及び未払法人税等の減少3億26百万円であります。仕入債務の減少は、主に仕掛販売用不動産の減少に伴うものであります。

また、純資産は385億68百万円（同2.0%増）となり、前連結会計年度末に比べて7億61百万円増加しております。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12億78百万円に対して、配当金を5億97百万円支払ったこと等により、利益剰余金が6億81百万円増加したことであり、

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1.1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3四半期連結会計期間 (令和5年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	19,173,230	15,079,560
販売用不動産	10,277,646	15,001,278
仕掛販売用不動産	10,220,829	8,908,434
未成工事支出金	1,506,354	1,569,668
貯蔵品	6,349	3,258
その他	677,162	501,525
流動資産合計	41,861,573	41,063,726
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,697,184	3,921,287
土地	6,463,241	6,871,395
その他(純額)	56,194	330,158
有形固定資産合計	10,216,621	11,122,841
無形固定資産	318,185	327,120
投資その他の資産	603,317	631,404
固定資産合計	11,138,124	12,081,366
資産合計	52,999,697	53,145,093
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金	5,231,260	4,215,651
電子記録債務	—	575,740
短期借入金	5,961,100	6,155,350
1年内返済予定の長期借入金	349,799	347,437
未払法人税等	517,801	190,874
賞与引当金	171,239	85,643
役員賞与引当金	16,800	10,500
完成工事補償引当金	32,851	31,257
その他	487,921	633,863
流動負債合計	12,768,775	12,246,318
固定負債		
長期借入金	2,039,370	1,922,566
退職給付に係る負債	359,162	358,784
その他	25,279	48,809
固定負債合計	2,423,812	2,330,160
負債合計	15,192,587	14,576,478
<b>純資産の部</b>		
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	36,889,985
自己株式	△2,576,632	△2,576,632
株主資本合計	36,561,039	37,242,336
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	55,773
その他の包括利益累計額合計	45,792	55,773
新株予約権	61,309	71,480
非支配株主持分	1,138,969	1,199,025
純資産合計	37,807,110	38,568,614
負債純資産合計	52,999,697	53,145,093

## (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3年11月1日 至 令和4年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 令和4年11月1日 至 令和5年7月31日)
売上高	27,891,409	29,783,474
売上原価	23,021,364	25,051,857
売上総利益	4,870,044	4,731,617
販売費及び一般管理費	2,700,548	2,721,215
営業利益	2,169,496	2,010,402
営業外収益		
受取利息	274	302
受取配当金	5,236	4,810
不動産取得税還付金	613	8,854
その他	7,898	14,659
営業外収益合計	14,023	28,626
営業外費用		
支払利息	64,613	72,256
その他	1,843	2,367
営業外費用合計	66,456	74,623
経常利益	2,117,062	1,964,404
税金等調整前四半期純利益	2,117,062	1,964,404
法人税等	679,121	624,311
四半期純利益	1,437,940	1,340,093
非支配株主に帰属する四半期純利益	65,859	61,279
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,372,080	1,278,814

(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3年11月1日 至 令和4年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 令和4年11月1日 至 令和5年7月31日)
四半期純利益	1,437,940	1,340,093
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△9,639	12,753
その他の包括利益合計	△9,639	12,753
四半期包括利益	1,428,300	1,352,847
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,362,456	1,288,791
非支配株主に係る四半期包括利益	65,844	64,055

## (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。

(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3四半期連結累計期間(自 令和3年11月1日 至 令和4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	26,998,983	887,961	27,886,945	4,464	27,891,409
計	26,998,983	887,961	27,886,945	4,464	27,891,409
セグメント利益	2,700,805	238,917	2,939,722	△822,660	2,117,062

- (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4,464千円は、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△822,660千円は、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4年11月1日 至 令和5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	28,812,761	965,945	29,778,706	4,767	29,783,474
計	28,812,761	965,945	29,778,706	4,767	29,783,474
セグメント利益	2,468,167	271,919	2,740,087	△775,682	1,964,404

- (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4,767千円は、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△775,682千円は、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。