



令和6年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

令和6年9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
 配当支払開始予定日 —
 決算補足説明資料作成の有無：無
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 令和6年10月期第3四半期の連結業績（令和5年11月1日～令和6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 | % |
| 6年10月期第3四半期 | 25,682 | △13.8 | 1,399 | △30.4 | 1,382 | △29.6 | 847 | △33.7 |
| 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 |

(注) 包括利益 6年10月期第3四半期 950百万円 (△29.7%) 5年10月期第3四半期 1,352百万円 (△5.3%)

| | 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 |
| 6年10月期第3四半期 | 60.99 | 60.65 |
| 5年10月期第3四半期 | 92.03 | 91.59 |

(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 | % |
| 6年10月期第3四半期 | 50,837 | 39,397 | 74.8 |
| 5年10月期 | 52,674 | 39,037 | 71.7 |

(参考) 自己資本 6年10月期第3四半期 38,042百万円 5年10月期 37,769百万円

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 |
| 5年10月期 | — | 21.00 | — | 22.00 | 43.00 |
| 6年10月期 | — | 21.00 | — | | |
| 6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6年10月期の連結業績予想（令和5年11月1日～令和6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 | 36,900 | △14.9 | 2,210 | △18.8 | 2,180 | △18.1 | 1,320 | △24.6 | 94.98 |

(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連結範囲の重要な変更：無

新規 一社 (社名) 一、除外 一社 (社名) 一

(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) | 6年10月期3Q | 16,901,900株 | 5年10月期 | 16,901,900株 |
| ② 期末自己株式数 | 6年10月期3Q | 3,002,056株 | 5年10月期 | 3,006,166株 |
| ③ 期中平均株式数(四半期累計) | 6年10月期3Q | 13,897,024株 | 5年10月期3Q | 13,895,734株 |

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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 |
| (四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記) | 7 |
| (セグメント情報等の注記) | 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、賃上げによる所得環境の改善を図るなどの景気回復に向けた政策が進む一方で、政局不安は長期化し、国際情勢、為替、金融政策なども予断を許さない状況となっており、経済環境は先行きが見通せなくなっております。

不動産業界においては、依然として住宅着工棟数は弱含む状況が続いており、販売面でも土地価格や各種建築資材価格の上昇に伴い販売価格が上昇する中、実質賃金は低下を続けるなど、購買意欲が低下した結果、特に戸建住宅市場においては需給バランスの悪化から、市場は供給過多の状況が続いております。全体的な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、住宅ローン金利も徐々に上昇しており、事業環境は引続き厳しい状況が続くものと予測されます。

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改善に向けて、分譲用地仕入を厳選したうえでの安定的な確保、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、住宅性能評価の取得を始めとする商品力強化、魅力的なデザインや間取りに更に注力するなど、各種の取組みを進めております。また、主力の近畿圏においてより効率的な営業活動を目的に一部支店の統廃合を行いました。当第3四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、販売棟数は742棟（前年同期比 15.9%減）と苦戦いたしました。また、収益面では、住宅需要が弱含んでいることで値下げによる影響もあり、利益率は前年同期より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ますが、当第3四半期連結累計期間の引渡棟数は22棟（同 10.0%増）と伸長しました。提案力の強化や受注獲得に向けて、モデルハウスを建築するなどの取組みを進めております。

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す。またマンション分譲については、区分所有単位のリノベーション販売が11戸（同 8.3%減）となった他、第2四半期連結会計期間に保有目的を変更して固定資産から棚卸資産に振替えた賃貸マンション2棟の販売も行いました。

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256億82百万円（同 13.8%減）、営業利益13億99百万円（同 30.4%減）、経常利益13億82百万円（同 29.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益8億47百万円（同 33.7%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742棟（うち、戸建分譲 702棟、土地分譲 40区画）（前年同期比 15.9%減）となり、売上高は238億60百万円（同 15.4%減）となりました。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、供給棟数の増加に努めましたが、土地価格の上昇や建築資材の高騰に加え消費者マインドが冷え込み、販売に苦戦いたしました。また、販売価格を下げて販売する物件もあり、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22棟（同 10.0%増）、売上高は6億62百万円（同 25.7%増）となりました。戸建事業に関するその他の売上高は90百万円（同 2.3%減）となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は246億13百万円（同 14.6%減）となり、セグメント利益は17億4百万円（同 30.9%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、不動産賃貸による売上高は5億37百万円（前年同期比 7.4%増）となりました。マンション分譲については区分所有単位のリノベーション販売11戸（同 8.3%減）及び賃貸マンション2棟（同 ー）を販売し、売上高は5億25百万円（同 75.5%増）となりました。特建事業については、前年同期は1億65百万円の売上高でしたが、当第3四半期連結累計期間の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10億63百万円（同 10.1%増）となり、セグメント利益は3億34百万円（同 22.9%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508億37百万円（前連結会計年度末比 3.5%減）となり、前連結会計年度末に比べて18億36百万円減少いたしました。主な減少要因は、現金及び預金の減少4億25百万円及び販売用不動産の減少28億43百万円であり、主な増加要因は、仕掛販売用不動産の増加5億37百万円及び有形固定資産の増加7億46百万円であります。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在庫状況の改善に向けて完成在庫の販売促進と厳選した分譲用地仕入の強化に取り組み、その結果、前連結会計年度末に比べて、完成在庫は減少し、仕掛在庫は増加いたしました。有形固定資産の増加につきましては、主に賃貸用不動産等の建築によるものであります。

負債合計は114億40百万円（同 16.1%減）となり、前連結会計年度末に比べて21億96百万円減少いたしました。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9億50百万円及び短期借入金の減少12億83百万円であります。仕入債務の減少は主に施工棟数の減少に伴うものであり、短期借入金の減少は主に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393億97百万円（同 0.9%増）となり、前連結会計年度末に比べて3億60百万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8億47百万円に対して、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2億50百万円増加したことによるものであります。

これらの結果、自己資本比率は74.8%となり、前連結会計年度末に比べて3.1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6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6年5月31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。

なお、当社は、令和6年8月26日開催の当社取締役会において、株式会社KHC（証券コード：1451）の完全子会社化を目的とした取引の一環として、同社株式に対する公開買付けの実施を決議しております。詳細については、同日付で開示しております、「株式会社KHC株式（証券コード：1451）に対する公開買付けの開始に関するお知らせ」をご覧ください。

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5年10月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (令和6年7月31日) |
|---------------|-------------------------|-----------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 18,955,466 | 18,529,995 |
| 販売用不動産 | 13,599,472 | 10,755,489 |
| 仕掛販売用不動産 | 6,186,687 | 6,724,610 |
| 未成工事支出金 | 1,080,236 | 1,118,549 |
| 貯蔵品 | 4,088 | 2,266 |
| その他 | 467,310 | 470,820 |
| 流動資産合計 | 40,293,261 | 37,601,731 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物(純額) | 3,912,782 | 4,954,994 |
| 土地 | 6,925,093 | 6,811,884 |
| その他(純額) | 584,389 | 402,352 |
| 有形固定資産合計 | 11,422,265 | 12,169,231 |
| 無形固定資産 | 326,459 | 323,919 |
| 投資その他の資産 | 632,028 | 743,109 |
| 固定資産合計 | 12,380,753 | 13,236,260 |
| 資産合計 | 52,674,014 | 50,837,992 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形・工事未払金 | 3,146,864 | 2,286,807 |
| 電子記録債務 | 1,317,110 | 1,226,320 |
| 短期借入金 | 5,263,611 | 3,979,900 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 351,570 | 345,879 |
| 未払法人税等 | 431,525 | 228,257 |
| 賞与引当金 | 145,321 | 52,943 |
| 役員賞与引当金 | 14,700 | 6,400 |
| 完成工事補償引当金 | 35,666 | 26,648 |
| その他 | 560,289 | 1,227,860 |
| 流動負債合計 | 11,266,658 | 9,381,016 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 1,930,059 | 1,670,637 |
| 退職給付に係る負債 | 393,613 | 349,225 |
| その他 | 46,513 | 39,571 |
| 固定負債合計 | 2,370,186 | 2,059,433 |
| 負債合計 | 13,636,844 | 11,440,450 |
| 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 | 1,344,462 |
| 利益剰余金 | 37,362,769 | 37,612,769 |
| 自己株式 | △2,576,632 | △2,573,109 |
| 株主資本合計 | 37,715,121 | 37,968,960 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 54,649 | 73,293 |
| その他の包括利益累計額合計 | 54,649 | 73,293 |
| 新株予約権 | 71,480 | 77,210 |
| 非支配株主持分 | 1,195,918 | 1,278,076 |
| 純資産合計 | 39,037,169 | 39,397,541 |
| 負債純資産合計 | 52,674,014 | 50,837,992 |

(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4年11月1日 至 令和5年7月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 令和5年11月1日 至 令和6年7月31日) |
|------------------|--|--|
| 売上高 | 29,783,474 | 25,682,551 |
| 売上原価 | 25,051,857 | 21,939,605 |
| 売上総利益 | 4,731,617 | 3,742,945 |
| 販売費及び一般管理費 | 2,721,215 | 2,343,430 |
| 営業利益 | 2,010,402 | 1,399,514 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 302 | 514 |
| 受取配当金 | 4,810 | 6,243 |
| 固定資産売却益 | 2,812 | 25,769 |
| その他 | 20,700 | 9,951 |
| 営業外収益合計 | 28,626 | 42,478 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 72,256 | 58,916 |
| その他 | 2,367 | 598 |
| 営業外費用合計 | 74,623 | 59,514 |
| 経常利益 | 1,964,404 | 1,382,478 |
| 特別損失 | | |
| 減損損失 | — | 6,467 |
| 特別損失合計 | — | 6,467 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 1,964,404 | 1,376,011 |
| 法人税等 | 624,311 | 447,841 |
| 四半期純利益 | 1,340,093 | 928,169 |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | 61,279 | 80,653 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 1,278,814 | 847,516 |

(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4年11月1日 至 令和5年7月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 令和5年11月1日 至 令和6年7月31日) |
|-----------------|--|--|
| 四半期純利益 | 1,340,093 | 928,169 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 12,753 | 22,548 |
| その他の包括利益合計 | 12,753 | 22,548 |
| 四半期包括利益 | 1,352,847 | 950,718 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 1,288,791 | 866,160 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | 64,055 | 84,557 |

(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)

該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

| | 前第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) | 当第3四半期連結累計期間 (自 令和5年11月1日 至 令和6年7月31日) |
|---------|--|--|
| 減価償却費 | 174,875千円 | 177,210千円 |
| のれんの償却額 | 10,462 | — |

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 令和5年11月1日 至 令和6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 | 24,613,997 | 1,063,348 | 25,677,346 | 5,204 | 25,682,551 |
| 計 | 24,613,997 | 1,063,348 | 25,677,346 | 5,204 | 25,682,551 |
| セグメント利益 | 1,704,801 | 334,103 | 2,038,904 | △656,426 | 1,382,478 |

- (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5,204千円は、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△656,426千円は、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。