



令和6年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

令和6年6月6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6年6月13日 配当支払開始予定日 令和6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6年10月期第2四半期の連結業績（令和5年11月1日～令和6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	%
6年10月期第2四半期	17,110	△17.8	903	△38.9	896	△38.2	551	△41.1
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

(注) 包括利益 6年10月期第2四半期 621百万円 (△37.7%) 5年10月期第2四半期 998百万円 (△6.2%)

	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2四半期	39.71	39.50
5年10月期第2四半期	67.44	67.13

(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2四半期	51,200	39,360	74.3
5年10月期	52,674	39,037	71.7

(参考) 自己資本 6年10月期第2四半期 38,032百万円 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 : 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2Q	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2Q	3,006,166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2Q	13,895,734株	5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6年6月14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6年6月17日15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
(会計方針の変更)	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、景気回復に向けた各種政策が進む一方で、政局不安に加え、国際情勢、為替、長期金利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を始めており、引続き事業環境は厳しい状況が続くと予想されます。

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、適切な価格で供給することにこだわり、業績の回復を目指して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、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。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、販売棟数は503棟（前年同期比 18.5%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、当第2四半期連結累計期間の引渡棟数は14棟（同 17.6%減）にとどまりましたが、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（前年度と同数）となりました。

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171億10百万円（同 17.8%減）、営業利益9億3百万円（同 38.9%減）、経常利益8億96百万円（同 38.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益5億51百万円（同 41.1%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503棟（うち、戸建分譲 469棟、土地分譲 34区画）（前年同期比 18.5%減）となり、売上高は161億13百万円（同 17.9%減）となりました。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14棟（同 17.6%減）、売上高は3億92百万円（同 6.7%増）となりました。戸建事業に関するその他の売上高は57百万円（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165億63百万円（同 17.4%減）となり、セグメント利益は11億66百万円（同 34.6%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3億56百万円（前年同期比 8.5%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（前年度と同数）を販売し、売上高は1億86百万円（同 29.2%減）となりました。特建事業については、前年同期は1億64百万円の売上高でしたが、当第2四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5億43百万円（同 28.3%減）となり、セグメント利益は1億74百万円（同 10.0%減）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512億円（前連結会計年度末比 2.8%減）となり、前連結会計年度末に比べて14億73百万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7億75百万円及び販売用不動産の減少12億61百万円であり、主な増加要因は、仕掛販売用不動産の増加5億8百万円であります。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。

負債合計は118億40百万円（同 13.2%減）となり、前連結会計年度末に比べて17億96百万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10億14百万円及び短期借入金の減少2億67百万円であります。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393億60百万円（同 0.8%増）となり、前連結会計年度末に比べて3億23百万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5億51百万円に対して、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により、利益剰余金が2億46百万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74.3%となり、前連結会計年度末に比べて2.6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166億19百万円（前年同期末比 1.0%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5億83百万円の収入（前年同期は11億71百万円の支出）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8億90百万円及び棚卸資産の減少額11億36百万円であり、主な支出の要因は、仕入債務の減少額10億14百万円及び法人税等の支払額4億1百万円であります。

（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6億円の支出（前年同期比 22.2%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6億25百万円であります。

（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7億57百万円の支出（前年同期は8億63百万円の収入）となりました。主な支出の要因は、短期借入金の純減少額2億67百万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6年10月期の連結業績予想につきましては、戸建住宅市況の改善がみられず、当社グループにおける当第2四半期連結会計期間における業績と、棚卸資産の状況等を総合的に検討した結果、令和6年5月31日に、令和6年10月期における、第2四半期（累計）連結予想値の修正に加え、通期連結予想値の修正を行っております。

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2四半期連結会計期間 (令和6年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,955,466	18,179,778
販売用不動産	13,599,472	12,338,004
仕掛販売用不動産	6,186,687	6,695,171
未成工事支出金	1,080,236	1,154,869
貯蔵品	4,088	2,481
その他	467,310	443,960
流動資産合計	40,293,261	38,814,266
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,912,782	3,833,413
土地	6,925,093	6,822,795
その他(純額)	584,389	761,883
有形固定資産合計	11,422,265	11,418,093
無形固定資産	326,459	326,026
投資その他の資産	632,028	642,557
固定資産合計	12,380,753	12,386,677
資産合計	52,674,014	51,200,943
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	3,146,864	2,357,452
電子記録債務	1,317,110	1,091,810
短期借入金	5,263,611	4,996,011
1年内返済予定の長期借入金	351,570	346,637
未払法人税等	431,525	314,985
賞与引当金	145,321	105,690
役員賞与引当金	14,700	4,200
完成工事補償引当金	35,666	29,050
その他	560,289	443,169
流動負債合計	11,266,658	9,689,008
固定負債		
長期借入金	1,930,059	1,757,120
退職給付に係る負債	393,613	353,213
その他	46,513	41,103
固定負債合計	2,370,186	2,151,436
負債合計	13,636,844	11,840,445
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	37,362,769	37,608,813
自己株式	△2,576,632	△2,576,632
株主資本合計	37,715,121	37,961,165
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	71,451
その他の包括利益累計額合計	54,649	71,451
新株予約権	71,480	81,045
非支配株主持分	1,195,918	1,246,835
純資産合計	39,037,169	39,360,498
負債純資産合計	52,674,014	51,200,943

(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4年11月1日 至 令和5年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 令和5年11月1日 至 令和6年4月30日)
売上高	20,808,641	17,110,806
売上原価	17,495,452	14,634,779
売上総利益	3,313,189	2,476,027
販売費及び一般管理費	1,834,675	1,572,657
営業利益	1,478,513	903,370
営業外収益		
受取利息	178	283
受取配当金	1,700	2,653
固定資産売却益	2,762	25,712
その他	16,487	5,660
営業外収益合計	21,128	34,309
営業外費用		
支払利息	48,585	40,165
その他	420	598
営業外費用合計	49,005	40,764
経常利益	1,450,636	896,915
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	1,450,636	890,448
法人税等	461,811	287,565
四半期純利益	988,824	602,883
非支配株主に帰属する四半期純利益	51,743	51,133
親会社株主に帰属する四半期純利益	937,081	551,749

(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4年11月1日 至 令和5年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 令和5年11月1日 至 令和6年4月30日)
四半期純利益	988,824	602,883
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10,038	18,985
その他の包括利益合計	10,038	18,985
四半期包括利益	998,863	621,868
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	946,226	568,552
非支配株主に係る四半期包括利益	52,636	53,316

(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4年11月1日 至 令和5年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 令和5年11月1日 至 令和6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	1,450,636	890,448
減価償却費	114,752	118,413
減損損失	—	6,467
のれん償却額	10,462	—
株式報酬費用	10,171	9,565
引当金の増減額 (△は減少)	△28,556	△56,745
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△1,778	△40,399
受取利息及び受取配当金	△1,878	△2,936
支払利息	48,585	40,165
固定資産売却益	△2,762	△25,712
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△2,803,897	1,136,044
前渡金の増減額 (△は増加)	119,271	46,366
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	40,880	△22,206
仕入債務の増減額 (△は減少)	310,408	△1,014,711
前受金の増減額 (△は減少)	△84,084	12,095
未払又は未収消費税等の増減額	142,068	△27,221
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	41,161	△43,496
その他	△2,508	△5,037
小計	△637,067	1,021,097
利息及び配当金の受取額	2,787	3,847
利息の支払額	△46,481	△40,362
法人税等の支払額	△491,159	△401,573
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,171,920	583,009
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)	20,026	△0
有形固定資産の取得による支出	△501,847	△625,470
有形固定資産の売却による収入	7,691	46,777
無形固定資産の取得による支出	△2,000	—
関係会社株式の取得による支出	△6,000	△800
その他	△9,687	△21,291
投資活動によるキャッシュ・フロー	△491,817	△600,785
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)	1,202,620	△267,600
長期借入れによる収入	150,000	—
長期借入金の返済による支出	△177,298	△177,872
リース債務の返済による支出	△2,069	△4,354
配当金の支払額	△305,402	△305,684
非支配株主への配当金の支払額	△4,000	△2,400
財務活動によるキャッシュ・フロー	863,849	△757,911
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△799,888	△775,687
現金及び現金同等物の期首残高	17,593,195	17,395,458
現金及び現金同等物の四半期末残高	16,793,306	16,619,770

(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)

該当事項はありません。

(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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 令和5年11月1日 至 令和6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	16,563,287	543,970	17,107,257	3,548	17,110,806
計	16,563,287	543,970	17,107,257	3,548	17,110,806
セグメント利益	1,166,271	174,860	1,341,131	△444,216	896,915

- (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3,548千円は、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△444,216千円は、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。