



令和6年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

令和6年3月8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3月15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6年10月期第1四半期の連結業績（令和5年11月1日～令和6年1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1四半期	7,480	△13.6	289	△50.2	275	△51.9	175	△53.0
5年10月期第1四半期	8,662	4.2	582	△13.2	573	△12.5	374	△10.5

(注) 包括利益 6年10月期第1四半期 190百万円 (△53.4%) 5年10月期第1四半期 407百万円 (△6.9%)

	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
6年10月期第1四半期	12.65	12.58
5年10月期第1四半期	26.93	26.81

(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1四半期	51,806		38,919		72.7	
5年10月期	52,674		39,037		71.7	

(参考) 自己資本 6年10月期第1四半期 37,643百万円 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	—	—	—	—	—
6年10月期（予想）	—	21.00	—	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、通期は対前期、四半期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
第2四半期（累計）	20,850	0.2	1,150	△22.2	1,100	△24.2	700	△25.3	50.38
通期	43,400	0.1	2,700	△0.9	2,600	△2.3	1,690	△3.5	121.62

(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）	6年10月期1Q	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1Q	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1Q	13,895,734株	5年10月期1Q	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	2
(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1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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
(セグメント情報)	7
(重要な後発事象)	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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、ウクライナ情勢や中東での紛争が長期化し、エネルギー価格や各種原材料の高騰により、光熱費や食糧品などの生活必需品が値上がりする一方で、実質賃金は低下傾向にあり、政局に対する不信感も払拭されず、引続き景気の先行きが見通せない状況が続いております。

不動産業界においては、このところ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した結果、購買意欲が低下し需給バランスの悪化を招き、苦戦が強いられる状況が続いております。また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、引続き事業環境の厳しさは強まる状況となっております。また、住宅ローン金利の動向にも注意を払っておく必要があります。

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、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など、各種の取組みを進めております。当第1四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221棟（前年同期比 14.7%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が拡大し、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1四半期連結累計期間の引渡棟数は6棟（同 33.3%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、新たにモデルハウスを設置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1四半期連結累計期間の販売実績は5戸（同 66.7%増）となりました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における経営成績は、売上高74億80百万円（同 13.6%減）、営業利益2億89百万円（同 50.2%減）、経常利益2億75百万円（同 51.9%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1億75百万円（同 53.0%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1四半期連結累計期間における販売棟数は221棟（うち、戸建分譲 213棟、土地分譲 8区画）（前年同期比 14.7%減）となり、売上高は70億16百万円（同 13.2%減）となりました。当第1四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みましたが、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、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6棟（同 33.3%減）、売上高は1億67百万円（同 20.1%減）となりました。戸建事業に関するその他の売上高は20百万円（同 2.5%増）となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は72億3百万円（同 13.3%減）となり、セグメント利益は4億24百万円（同 40.9%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、賃貸収益による売上高は1億75百万円（前年同期比 8.4%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5戸（同 66.7%増）を販売し、売上高は98百万円（同 49.1%増）となりました。特建事業については、前年同期は1億21百万円の売上高でしたが、当第1四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2億74百万円（同 21.6%減）となり、セグメント利益は77百万円（同 28.1%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における総資産は518億6百万円（前連結会計年度末比 1.6%減）となり、前連結会計年度末に比べて8億67百万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18億17百万円及び販売用不動産の減少4億52百万円であり、主な増加要因は、有形固定資産の増加5億4百万円及び仕掛販売用不動産の

増加8億64百万円であります。当第1四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。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等によるものであります。

負債合計は128億87百万円(同5.5%減)となり、前連結会計年度末に比べて7億49百万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8億58百万円及び未払法人税等の減少3億30百万円であり、主な増加要因は、短期借入金の増加7億28百万円であります。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、短期借入金の増加は主に仕掛在庫の増加に伴うものであります。

また、純資産は389億19百万円(同0.3%減)となり、前連結会計年度末に比べて1億17百万円減少しております。その主な増減の要因は、当第1四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1億75百万円に対して、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1億29百万円減少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72.7%となり、前連結会計年度末に比べて1.0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5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5年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (令和6年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,955,466	17,137,733
販売用不動産	13,599,472	13,146,555
仕掛販売用不動産	6,186,687	7,051,674
未成工事支出金	1,080,236	1,121,111
貯蔵品	4,088	2,600
その他	467,310	457,305
流動資産合計	40,293,261	38,916,979
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,912,782	3,994,599
土地	6,925,093	7,220,198
その他(純額)	584,389	712,381
有形固定資産合計	11,422,265	11,927,179
無形固定資産	326,459	324,532
投資その他の資産	632,028	637,753
固定資産合計	12,380,753	12,889,466
資産合計	52,674,014	51,806,446
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	3,146,864	2,310,165
電子記録債務	1,317,110	1,295,420
短期借入金	5,263,611	5,991,961
1年内返済予定の長期借入金	351,570	349,104
未払法人税等	431,525	101,402
賞与引当金	145,321	68,452
役員賞与引当金	14,700	16,100
完成工事補償引当金	35,666	29,890
その他	560,289	459,826
流動負債合計	11,266,658	10,622,323
固定負債		
長期借入金	1,930,059	1,843,594
退職給付に係る負債	393,613	377,089
その他	46,513	44,217
固定負債合計	2,370,186	2,264,901
負債合計	13,636,844	12,887,225
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	37,232,783
自己株式	△2,576,632	△2,576,632
株主資本合計	37,715,121	37,585,135
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	58,424
その他の包括利益累計額合計	54,649	58,424
新株予約権	71,480	71,480
非支配株主持分	1,195,918	1,204,180
純資産合計	39,037,169	38,919,221
負債純資産合計	52,674,014	51,806,446

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 令和4年11月1日 至 令和5年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 令和5年11月1日 至 令和6年1月31日)
売上高	8,662,433	7,480,267
売上原価	7,206,096	6,410,026
売上総利益	1,456,336	1,070,241
販売費及び一般管理費	873,728	780,280
営業利益	582,608	289,960
営業外収益		
受取利息	88	126
受取配当金	1,700	2,653
受取地代家賃	1,053	1,365
その他	11,949	1,795
営業外収益合計	14,791	5,941
営業外費用		
支払利息	24,363	20,240
その他	—	0
営業外費用合計	24,363	20,240
経常利益	573,035	275,661
税金等調整前四半期純利益	573,035	275,661
法人税等	185,134	89,475
四半期純利益	387,900	186,186
非支配株主に帰属する四半期純利益	13,696	10,466
親会社株主に帰属する四半期純利益	374,204	175,720

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 令和4年11月1日 至 令和5年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 令和5年11月1日 至 令和6年1月31日)
四半期純利益	387,900	186,186
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	19,965	3,971
その他の包括利益合計	19,965	3,971
四半期包括利益	407,866	190,157
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	392,444	179,494
非支配株主に係る四半期包括利益	15,421	10,662

(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1四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1四半期連結累計期間(自 令和4年11月1日 至 令和5年1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	8,310,352	350,477	8,660,829	1,603	8,662,433
計	8,310,352	350,477	8,660,829	1,603	8,662,433
セグメント利益	718,586	107,045	825,632	△252,597	573,035

- (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1,603千円は、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△252,597千円は、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5,231千円であります。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1四半期連結累計期間(自 令和5年11月1日 至 令和6年1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	7,203,629	274,698	7,478,328	1,939	7,480,267
計	7,203,629	274,698	7,478,328	1,939	7,480,267
セグメント利益	424,897	77,002	501,899	△226,238	275,661

- (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1,939千円は、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△226,238千円は、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。

(重要な後発事象)

(取締役(監査等委員である取締役を除く。))に対する株式報酬型ストック・オプションとしての新株予約権の発行)

当社は、令和6年2月24日開催の取締役会において、当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)に対し株式報酬型ストック・オプションとして割り当てる新株予約権の募集事項について、下記のとおり決議いたしました。

(1) 新株予約権の名称

ファースト住建株式会社第8回新株予約権(株式報酬型ストック・オプション)

- (2) 新株予約権の割当対象者及び人数
当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。） 4名
- (3) 新株予約権の数
当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）に付与する新株予約権は1,198個とする。
上記総数は、割当予定数であり、引受けの申込みがなされなかった場合等、割り当てる募集新株予約権の総数が減少したときは、割り当てる募集新株予約権の総数をもって発行する募集新株予約権の総数とする。
また、上記新株予約権の割当日における公正価値の総合計が株主総会で決議された報酬の限度を超える場合はこれを下回る個数まで減少させる。各人別の減少数は、当初の割当数に比例する。
- (4) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数
当社普通株式とし、新株予約権1個当たりの目的となる株式数（以下、「付与株式数」という。）は、10株とする。
なお、新株予約権の割当日後に、当社が普通株式の株式分割（株式無償割当てを含む。以下同じ。）又は株式併合を行う場合は、新株予約権のうち、当該株式分割又は株式併合の時点で行使されていない新株予約権について、次の計算式により付与株式数の調整を行い、調整により生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。
$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割又は併合の比率}$$

また、割当日後に当社が合併又は株式分割を行う場合、その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合併又は会社分割の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で株式数を調整されるものとする。
- (5) 新株予約権の払込金額
新株予約権の払込金額は、新株予約権の割当日において「ブラック・ショールズ・モデル」により算定される公正な評価額とする。
なお、新株予約権の割り当てを受けた者に対し、当該払込金額の総額に相当する金銭報酬を支給することとし、この報酬債権と新株予約権の払込金額の払込債務を相殺することをもって、当該新株予約権を取得させるものとする。
- (6) 新株予約権の割当日
令和6年4月1日
- (7) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、新株予約権の行使により交付を受けることができる株式1株当たり1円とし、これに付与株式数の総数を乗じた金額とする。
- (8) 新株予約権を行使できる期間
令和6年4月2日から令和26年4月1日までとする。
ただし、権利行使期間の最終日が当社の休日にあたるときは、その前営業日を最終日とする。
- (9) 新株予約権の行使の条件
新株予約権者は、権利行使時において、当社の取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。
- (10) 新株予約権の譲渡制限
譲渡による新株予約権の取得については、当社の取締役会の承認を要するものとする。
- (11) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
① 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。
② 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記①記載の資本金等増加限度額から上記①に定める増加する資本金の額を減じた金額とする。
- (12) 組織再編を実施する際の新株予約権の取扱
当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）については、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき、新株予約権者に交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社の新株予約権を新たに交付するものとする。
ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
① 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付するものとする。
② 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類および数
新株予約権の目的となる株式の種類は再編対象会社普通株式とし、新株予約権の行使により交付する再編対象会社普通株式の数は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記(4)に準じて決定する。

- ③ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後行使価額に当該各新株予約権の目的となる株式数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とする。
 - ④ 新株予約権を行使することができる期間
前記(8)に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、前記(8)に定める新株予約権の行使期間の満了日までとする。
 - ⑤ 新株予約権の譲渡制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。
 - ⑥ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
前記(11)に準じて決定する。
- (13) 新株予約権の行使により発生する端数の切捨て
新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。