

2024年3月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2024年5月15日

上場会社名 株式会社ファーストステージ 上場取引所 東
コード番号 2985 URL https://www.1st-stage.co.jp/
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 本田 誠二
問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長 (氏名) 谷口 恵亮 TEL 06 (6347) 1106
定時株主総会開催予定日 2024年6月27日 配当支払開始予定日 2024年6月28日
発行者情報提出予定日 2024年6月27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. 2024年3月期の業績（2023年4月1日～2024年3月31日）

(1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期	11,780	42.1	854	197.5	610	339.6	441	150.9
2023年3月期	8,291	△25.9	287	△27.3	138	△32.0	175	△32.2

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年3月期	343.53	326.39	14.5	4.7	7.3
2023年3月期	136.94	130.11	6.1	1.3	3.5

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 - 百万円 2023年3月期 - 百万円

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年3月期	13,721	3,187	23.2	2,482.85
2023年3月期	12,188	2,904	23.8	2,262.23

(参考) 自己資本 2024年3月期 3,187百万円 2023年3月期 2,904百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年3月期	△485	57	766	2,885
2023年3月期	△4,504	309	3,430	2,547

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	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	百万円	%	%
2023年3月期	-	0.00	-	123.00	123.00	157	89.8	5.5
2024年3月期	-	0.00	-	123.00	123.00	157	35.8	5.2
2025年3月期(予想)	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 2025年3月期の中間、期末及び合計の配当金額は未定であります。

3. 2025年3月期の業績予想（2024年4月1日～2025年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		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	11,225	△4.7	426	△50.1	229	△62.4	146	△66.9	113.73

※ 注記事項

(1) 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

(2) 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

2024年3月期	2,484,000株	2023年3月期	2,484,000株
2024年3月期	1,200,000株	2023年3月期	1,200,000株
2024年3月期	1,284,000株	2023年3月期	1,284,000株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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記事項等については添付資料P. 3「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	2
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 財務諸表及び主な注記	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	7
(3) 株主資本等変動計算書	8
(4) キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(持分法損益等)	11
(セグメント情報)	11
(1株当たり情報)	12
(重要な後発事象)	12

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度において、日本経済は大きな変革の時を迎えました。新型コロナウイルスの影響が和らぎ、経済活動が徐々に活発化しています。特に、円安の影響を受けて、日本製品の国際市場での競争力が高まり、輸出は大幅に拡大しました。この経済の動きは、訪日外国人の数を増加させ、日本全体の経済回復を促進しました。

一方で、当社はこの波に乗じ、関西地方、特に大阪市の都市部で大規模な再開発プロジェクトを推進しています。この地域の再開発は、国内外からの訪問者を惹きつけ、投資用マンション市場における賃貸需要を大きく押し上げました。これらの動きは、新たな投資機会を生み出し、不動産市場に新しい活力をもたらしています。

しかしながら建設費の高騰と人手不足によるコスト増が継続しており、市場の先行きは不透明な状況が続いています。これに対応するため、当社は建設プロセスの最適化やサプライチェーンの効率化を進め、コスト削減と事業効率の向上に努めています。

また、日本銀行のマイナス金利政策の解除による金利上昇は、不動産投資にいくつかの影響を及ぼす可能性があります。具体的には、以下のような影響が考えられます。

- ・金利負担の増大：金利の上昇は、不動産の仕入れや開発のための融資コストを増加させるため、投資の初期コストが高まります。これは特に、大規模な開発プロジェクトや長期にわたる投資において顕著です。

- ・投資家の買い控え：金利の上昇は、不動産投資の収益性を圧迫するため、投資家が新規投資を控える可能性があります。これにより、不動産市場の需要が減少し、価格の安定性に影響を与えることがあります。

これらのリスクを適切に管理し、将来的な金融環境の変化に柔軟に対応することが、不動産投資において重要となります。

以上の結果、当事業年度の売上高は11,780百万円（前期比42.1%増）、営業利益は854百万円（前期比197.5%増）、経常利益は610百万円（前期比339.6%増）、当期純利益は441百万円（前期比150.9%増）となりました。

当社の報告セグメントは、「不動産ソリューション事業」のみであり、その他の事業セグメントは重要性が乏しいため、セグメントごとの記載は省略しております。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当事業年度末における流動資産合計は13,467百万円となり、前事業年度末に比べて1,521百万円増加いたしました。これは主に、販売用不動産が588百万円、仕掛販売用不動産が561百万円それぞれ増加したことによるものであります。

当事業年度末における固定資産合計は253百万円となり、前事業年度末に比べて10百万円増加いたしました。これは主に、有形固定資産が5百万円増加したことによるものであります。

(負債)

当事業年度末における流動負債合計は3,808百万円となり、前事業年度末に比べて2,417百万円増加いたしました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が2,218百万円増加したことによるものであります。

当事業年度末における固定負債合計は6,724百万円となり、前事業年度末に比べて1,168百万円減少いたしました。これは主に、長期借入金が1,177百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産合計は3,187百万円となり、前事業年度末に比べて283百万円増加いたしました。これは主に、利益剰余金合計が283百万円増加したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）の残高は、前事業年度末に比べ338百万円増加し、2,885百万円となりました。当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下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、485百万円の支出（前事業年度は4,504百万円の支出）となりました。これは主に、税引前当期純利益642百万円を計上、棚卸資産の増加額1,148百万円、未収消費税等の減少額255百万円によるものであります。

(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、57百万円の収入(前事業年度は309百万円の収入)となりました。これは主に、保険積立金の解約による収入74百万円によるものであります。

(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、766百万円の収入(前事業年度は3,430百万円の収入)となりました。これは主に、長期借入れによる収入6,600百万円、長期借入金の返済による支出5,559百万円によるものであります。

(4) 今後の見通し

通期の業績見通しにつきましては、売上高11,225百万円、営業利益426百万円、経常利益229百万円、当期純利益146百万円を予定しております。

当社が所属する投資用不動産販売市場においては、低金利政策の持続により投資家からの需要は引き続き高い状態が予想されます。しかし、地価の高騰と原材料や人件費の増加による建築コストの上昇が継続している中、日本銀行によるマイナス金利政策の解除が進むことで金利上昇のリスクが新たな課題として浮上しています。この金利上昇は、資金調達コストの増加を招き、特に不動産投資の経済性に直接的な影響を及ぼす可能性があります。

これに対応するため、当社は自社開発を積極的に進め、建築コストの削減を目指すとともに、幅広いエリアでの物件仕入れを強化し、市場での競争力を高めてまいります。

またデジタルマーケティングを活用し、顧客層の拡大を進めるほか、顧客との接点を増やす戦略として、イベントの開催やワークショップを実施し、直接的な顧客エンゲージメントを強化します。これにより、持続可能な成長を目指します。

なお、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。修正の必要が生じた場合には、速やかに開示する予定であります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は連結財務諸表を作成していないため、国際会計基準に基づく財務諸表を作成するための体制整備の負担等を考慮し、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,617,484	2,955,540
売掛金	308	89
販売用不動産	6,369,322	6,957,450
仕掛販売用不動産	1,567,286	2,128,776
前渡金	546,670	826,928
前払費用	73,189	63,575
未収消費税等	295,984	40,505
未収還付法人税等	15,739	—
その他	463,437	498,029
貸倒引当金	△3,110	△3,095
流動資産合計	11,946,312	13,467,800
固定資産		
有形固定資産		
建物	22,976	23,215
減価償却累計額	△13,521	△14,242
建物(純額)	9,455	8,972
車両運搬具	9,310	11,328
減価償却累計額	△6,422	△7,039
車両運搬具(純額)	2,888	4,288
工具、器具及び備品	10,978	9,926
減価償却累計額	△9,804	△8,111
工具、器具及び備品(純額)	1,174	1,815
リース資産	4,931	11,537
減価償却累計額	△3,451	△1,405
リース資産(純額)	1,479	10,132
船舶	27,424	27,424
減価償却累計額	△20,568	△27,424
船舶(純額)	6,856	0
土地	215	215
建設仮勘定	—	2,000
有形固定資産合計	22,069	27,424
無形固定資産		
ソフトウェア	8,639	13,093
ソフトウェア仮勘定	1,227	—
無形固定資産合計	9,866	13,093
投資その他の資産		
投資有価証券	619	942
敷金	49,543	46,245
長期前払費用	20,992	13,498
保険積立金	110,283	98,994
出資金	12,660	12,660
繰延税金資産	9,180	27,682
その他	10,064	15,577
貸倒引当金	△2,900	△2,900
投資その他の資産合計	210,445	212,699
固定資産合計	242,381	253,218
資産合計	12,188,693	13,721,018

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	113,336	98,000
1年内返済予定の長期借入金	812,825	3,031,011
リース債務	1,473	2,320
未払金	143,530	189,109
未払費用	10,838	14,716
未払法人税等	112	162,751
未払消費税等	45,659	17,190
預り家賃	140,893	168,024
家賃保証引当金	6,345	5,914
前受金	57,705	54,283
預り金	53,208	61,011
その他	4,821	4,288
流動負債合計	1,390,748	3,808,622
固定負債		
社債	220,000	220,000
長期借入金	7,547,928	6,370,626
リース債務	744	9,081
役員退職慰労引当金	121,324	122,064
その他	3,242	2,641
固定負債合計	7,893,239	6,724,413
負債合計	9,283,988	10,533,036
純資産の部		
株主資本		
資本金	80,000	80,000
資本剰余金		
その他資本剰余金	938,375	938,375
資本剰余金合計	938,375	938,375
利益剰余金		
利益準備金	20,000	20,000
その他利益剰余金		
別途積立金	320,000	320,000
繰越利益剰余金	2,363,106	2,646,266
利益剰余金合計	2,703,106	2,986,266
自己株式	△816,934	△816,934
株主資本合計	2,904,546	3,187,707
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	158	275
評価・換算差額等合計	158	275
純資産合計	2,904,705	3,187,982
負債純資産合計	12,188,693	13,721,018

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	8,291,672	11,780,950
売上原価	6,489,739	8,953,321
売上総利益	1,801,932	2,827,628
販売費及び一般管理費	1,514,772	1,973,451
営業利益	287,159	854,177
営業外収益		
受取利息及び配当金	200	252
補助金収入	2,407	—
為替差益	4,293	8,857
還付加算金	—	1,319
その他	633	1,419
営業外収益合計	7,535	11,849
営業外費用		
支払利息	79,392	149,159
融資手数料	67,593	99,501
その他	8,806	6,710
営業外費用合計	155,792	255,370
経常利益	138,902	610,656
特別利益		
固定資産売却益	101,797	363
保険解約返戻金	57,256	32,057
リース債務免除益	—	1,851
特別利益合計	159,054	34,272
特別損失		
リース解約損	11,261	357
リース資産除却損	—	1,232
固定資産除却損	—	381
保険解約損	—	515
特別損失合計	11,261	2,486
税引前当期純利益	286,696	642,442
法人税、住民税及び事業税	109,559	219,913
法人税等調整額	1,300	△18,563
法人税等合計	110,859	201,349
当期純利益	175,836	441,092

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位: 千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金			利益剰余金 合計
		その他資本 剰余金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金			
					別途積立金	特別償却準備 金	繰越利益剰 余金	
当期首残高	80,000	938,375	938,375	20,000	320,000	23,417	2,321,784	2,685,201
当期変動額								
特別償却準備金の取崩						△23,417	23,417	—
剰余金の配当				—			△157,932	△157,932
当期純利益							175,836	175,836
株主資本以外の項目の当期変動 額 (純額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	—	△23,417	41,321	17,904
当期末残高	80,000	938,375	938,375	20,000	320,000	—	2,363,106	2,703,106

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△816,934	2,886,642	54	54	2,886,696
当期変動額					
特別償却準備金の取崩		—			—
剰余金の配当		△157,932			△157,932
当期純利益		175,836			175,836
株主資本以外の項目の当期変動 額 (純額)			104	104	104
当期変動額合計	—	17,904	104	104	18,009
当期末残高	△816,934	2,904,546	158	158	2,904,705

当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位: 千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	
		その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	80,000	938,375	938,375	20,000	320,000	2,363,106	2,703,106	△816,934
当期変動額								
剰余金の配当				—		△157,932	△157,932	
当期純利益						441,092	441,092	
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	—	283,160	283,160	—
当期末残高	80,000	938,375	938,375	20,000	320,000	2,646,266	2,986,266	△816,934

	株主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	2,904,546	158	158	2,904,705
当期変動額				
剰余金の配当	△157,932			△157,932
当期純利益	441,092			441,092
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		116	116	116
当期変動額合計	283,160	116	116	283,276
当期末残高	3,187,707	275	275	3,187,982

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	286,696	642,442
減価償却費	29,035	15,588
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	14,565	740
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2,963	△15
家賃保証引当金の増減額 (△は減少)	△2,536	△430
リース解約損	11,261	357
受取利息及び配当金	△200	△252
保険解約返戻金	△57,256	△32,057
補助金収入	△2,407	—
支払利息	79,392	149,159
融資手数料	67,593	99,501
売上債権の増減額 (△は増加)	5,398	218
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,577,793	△1,148,544
前渡金の増減額 (△は増加)	△119,070	△280,258
固定資産売却損益 (△は益)	△101,797	△363
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△291,537	△28,468
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△295,984	255,479
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△15,739	—
その他	△234,617	24,507
小計	△4,202,033	△302,396
利息及び配当金の受取額	200	252
補助金の受取額	2,407	—
リース解約に伴う支払額	—	△14
利息の支払額	△87,935	△141,819
法人税等の支払額	△217,606	△57,275
法人税等の還付額	—	15,739
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,504,967	△485,514
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△27,577	△7,982
無形固定資産の取得による支出	△6,255	△7,402
有形固定資産の売却による収入	251,963	363
出資金の払込による支出	△2,450	—
差入保証金の差入による支出	△2,500	△7,600
差入保証金の回収による収入	—	2,100
保険積立金の解約による収入	96,483	74,708
その他	△137	3,034
投資活動によるキャッシュ・フロー	309,527	57,221
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)	△14,664	△15,336
長期借入れによる収入	6,411,700	6,600,040
長期借入金の返済による支出	△2,651,442	△5,559,156
社債の発行による収入	100,000	—
配当金の支払額	△157,932	△157,932
リース債務の返済による支出	△189,951	△1,766
融資手数料の支払いによる支出	△67,593	△99,501
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,430,116	766,348
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△765,324	338,055
現金及び現金同等物の期首残高	3,312,803	2,547,479
現金及び現金同等物の期末残高	2,547,479	2,885,534

(5) 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。

(持分法損益等)
該当事項はありません。

(セグメント情報)
当社の報告セグメントは、「不動産ソリューション事業」のみであり、その他の事業セグメントは重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	2,262円23銭	2,482円85銭
1株当たり当期純利益	136円94銭	343円53銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	130円11銭	326円39銭

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益 (千円)	175,836	441,092
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (千円)	175,836	441,092
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,284,000	1,284,000
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	67,407	67,407
(うち新株予約権 (株))	(67,407)	(67,407)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。