



令和4年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

令和4年9月2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4年9月13日 配当支払開始予定日 —
 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4年10月期第3四半期の連結業績（令和3年11月1日～令和4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	%
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
3年10月期第3四半期	30,810	4.8	2,315	40.6	2,284	43.4	1,478	41.3

(注) 包括利益 4年10月期第3四半期 1,428百万円 (△8.9%) 3年10月期第3四半期 1,567百万円 (48.7%)

	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
4年10月期第3四半期	98.74	98.36
3年10月期第3四半期	106.41	106.09

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、令和4年10月期第3四半期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(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	%
4年10月期第3四半期	52,854	37,100	68.0
3年10月期	50,911	36,253	69.1

(参考) 自己資本 4年10月期第3四半期 35,931百万円 3年10月期 35,160百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、令和4年10月期第3四半期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

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
3年10月期	—	21.00	—	22.00	43.00
4年10月期	—	21.00	—		
4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4年10月期の連結業績予想（令和3年11月1日～令和4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	48,600	14.0	3,700	4.4	3,600	2.9	2,350	2.8	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）	4年10月期3Q	16,901,900株	3年10月期	16,901,900株
② 期末自己株式数	4年10月期3Q	3,006,166株	3年10月期	3,006,166株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	4年10月期3Q	13,895,734株	3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)	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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、長引く新型コロナウイルス感染症対策に万全を期し、経済活動は徐々に正常化が進んでおりましたが、再び感染者が急拡大するなど依然として予断を許さない状況が続いております。また、ウクライナ情勢の長期化により、エネルギー価格や各種原材料が高騰する中、急激な円安の進行により、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、リモートワークを始めとする各種の感染症対策を働き方や日常生活に取り入れた新しい生活様式の広まりにより戸建住宅に対する需要には底堅さがみられるものの、用地仕入や販売面では厳しい競争環境が続いております。また、令和3年春頃からのウッドショックは落ち着いてきたものの、全体的な物価上昇による建築コストや住宅需要への影響が懸念される状況となっております。

このような環境の中、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、お客様のニーズに即した魅力的な住宅を、適切な価格で供給することに注力し、業績の向上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、主にウッドショックの影響により建築コストが上昇傾向となっているものの、厳選した分譲用地の仕入や積極的なバリューエンジニアリングの推進により、前年同期に比べて収益性は向上いたしました。一方、販売棟数につきましては、当第3四半期連結累計期間の期首時点では完成在庫が前年同期に比べて減少しており、販売棟数を拡大するためには分譲用地を確保し、建築工事を円滑に推進し、新規物件の供給棟数を増加させることが重要であるため、分譲用地仕入と工程管理の強化に注力して取り組んでまいりました。しかしながら各種建築資材や住宅設備の価格が上昇傾向となっている中、適切なコストのコントロールにも努めることが必要であり、当第3四半期連結累計期間においてはまだ十分に完成棟数を伸ばすまでには至らず、土地分譲を含む戸建分譲の販売棟数は836棟（前年同期比 14.7%減）と前年同期を下回る実績となりました。これまでの取り組みによって仕掛在庫は徐々に増加しており、引き続き新規物件の供給棟数増加に取り組むことで、8月以降の完成棟数増加と販売棟数の拡大を目指してまいります。請負工事につきましては、多様な顧客ニーズに適切に対応できるプランを取り入れることで顧客への提案力の強化等に取り組み、引き続き受注拡大に努めてまいります。

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自社建築を進めていた木造集合住宅1棟（全12戸）が令和4年3月に完成した他、賃貸用不動産建築用地の新規取得も行っております。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にも継続して取り組んでおります。特建事業につきましては、前連結会計年度に受注した木造集合住宅1棟の請負工事が完成・引渡となった他、新たな受注獲得に取り組んでおります。

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278億91百万円（前年同期比 9.5%減）、営業利益21億69百万円（同 6.3%減）、経常利益21億17百万円（同 7.3%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益13億72百万円（同 7.2%減）となりました。

なお、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下、「収益認識会計基準」という。）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、当第3四半期連結累計期間の売上高は0百万円減少し、売上原価は6百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ5百万円増加しております。詳細については、「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）及び（セグメント情報）」をご参照ください。

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836棟（うち、戸建分譲 760棟、土地分譲 76区画）（前年同期比 14.7%減）となり、売上高は260億51百万円（同 10.5%減）となりました。前年同期には、主に収益性の回復に向けて完成在庫の販売を積極的に推進していたのに対し、当第3四半期連結累計期間においては前年同期よりも完成在庫が減少しており、また今後の販売棟数拡大に向けて分譲用地仕入や工程管理の強化に取り組んだものの当第3四半期連結累計期間においては十分には完成棟数を伸ばすまでには至らず、前年同期より販売棟数が減少いたしました。しかしながら、収益性については、ウッドショックなどによる建築コストの上昇が生じているものの、これまで分譲用地の仕入を厳選し在庫状況の改善を進めてきた成果や平均販売単価がやや上昇したことなどにより、前年同期より向上する状況となっております。請負工事におきましては、引渡棟数は42件（うち、注文住宅 41棟、その他請負工事 1件）（同 6.7%減）となり、売上高は8億36百万円（同 0.7%増）となりました。なお、収益認識会計基準等の適用により、従来の方法に比べて請負工事の売上高は0百万円減少しております。戸建事業に関するその他の売上高は1億11百万円（同

15.8%減)となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は269億98百万円(同 10.2%減)となり、セグメント利益は27億円(同 5.0%減)となりました。なお、収益認識会計基準等の適用により、従来の方法に比べて戸建事業全体の売上高は0百万円減少、セグメント利益は5百万円増加しております。

(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4億75百万円(前年同期比 7.8%増)となりました。前連結会計年度中に取得・完成した賃貸マンションや当第3四半期連結累計期間に完成した木造集合住宅が賃貸収益の増加に寄与いたしております。マンション分譲については、当第3四半期連結累計期間にはリノベーションマンション17戸(同 21.4%増)を販売し、売上高は3億68百万円(同 23.5%増)となりました。特建事業については、前年同期には建築中の請負工事及び売上高ともありませんでしたが、当第3四半期連結累計期間においては木造集合住宅1棟の請負工事が完成・引渡となり、売上高は42百万円となりました。

これらにマンション事業に関するその他の売上高1百万円(同 26.0%増)を加え、その他の事業セグメント全体の売上高は8億87百万円(同 19.9%増)となり、セグメント利益は2億38百万円(同 10.6%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528億54百万円(前連結会計年度末比 3.8%増)となり、前連結会計年度末に比べて19億43百万円増加いたしました。主な増加要因は、棚卸資産の増加75億80百万円及び有形固定資産の増加4億31百万円であり、一方、主な減少要因は現金及び預金の減少64億1百万円によるものであります。当第3四半期連結累計期間におきましては、戸建事業においては、在庫の拡充に向けて分譲用地仕入の強化と完成棟数の増加に取り組んでおり、その結果として、前連結会計年度末に比べて、販売用不動産は16億50百万円、仕掛販売用不動産は50億14百万円、未成工事支出金は9億15百万円、それぞれ増加いたしました。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建築並びに取得によるものであります。

負債合計は157億54百万円(同 7.5%増)となり、前連結会計年度末に比べて10億95百万円増加いたしました。主な増減の要因は、短期有利子負債の増加13億30百万円及び長期有利子負債の減少2億71百万円であります。短期有利子負債が増加した主な要因は、戸建事業における仕掛販売用不動産の増加に伴うものであります。

また、純資産は371億円(同 2.3%増)となり、前連結会計年度末に比べて8億47百万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13億72百万円に対して配当金の支払5億97百万円を行った結果、利益剰余金が7億80百万円増加したことであり、なお、収益認識会計基準等の適用により、利益剰余金の当期首残高は5百万円増加しております。

これらの結果、自己資本比率は68.0%となり、前連結会計年度末に比べて1.1ポイント低下いたしました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

令和4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3年12月13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3年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (令和4年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,450,465	19,049,254
販売用不動産	5,919,948	7,570,442
仕掛販売用不動産	7,054,111	12,068,819
未成工事支出金	1,313,067	2,228,863
貯蔵品	8,707	8,579
その他	338,153	716,312
流動資産合計	40,084,454	41,642,272
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,801,687	3,731,665
土地	5,952,463	6,485,620
その他(純額)	81,334	49,685
有形固定資産合計	9,835,485	10,266,971
無形固定資産	341,121	324,221
投資その他の資産	650,410	621,073
固定資産合計	10,827,017	11,212,266
資産合計	50,911,472	52,854,538
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	4,658,233	5,510,732
短期借入金	5,031,530	6,437,900
1年内返済予定の長期借入金	491,831	417,514
未払法人税等	801,336	178,081
賞与引当金	170,989	89,336
役員賞与引当金	18,700	11,300
完成工事補償引当金	28,711	27,868
その他	680,479	588,184
流動負債合計	11,881,811	13,260,919
固定負債		
長期借入金	2,397,751	2,128,328
退職給付に係る負債	351,334	339,104
その他	27,516	25,838
固定負債合計	2,776,603	2,493,271
負債合計	14,658,414	15,754,190
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	34,749,984	35,530,202
自己株式	△2,576,632	△2,576,632
株主資本合計	35,102,336	35,882,553
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	58,375	48,751
その他の包括利益累計額合計	58,375	48,751
新株予約権	50,224	61,309
非支配株主持分	1,042,120	1,107,733
純資産合計	36,253,057	37,100,348
負債純資産合計	50,911,472	52,854,538

(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2年11月1日 至 令和3年7月31日)	当第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)
売上高	30,810,742	27,891,409
売上原価	25,878,107	23,021,364
売上総利益	4,932,634	4,870,044
販売費及び一般管理費	2,617,188	2,700,548
営業利益	2,315,446	2,169,496
営業外収益		
受取利息	960	274
受取配当金	4,159	5,236
受取手数料	3,130	3,557
その他	24,864	4,954
営業外収益合計	33,115	14,023
営業外費用		
支払利息	59,824	64,613
その他	4,353	1,843
営業外費用合計	64,178	66,456
経常利益	2,284,383	2,117,062
特別損失		
投資有価証券評価損	11,628	—
特別損失合計	11,628	—
税金等調整前四半期純利益	2,272,754	2,117,062
法人税等	727,250	679,121
四半期純利益	1,545,504	1,437,940
非支配株主に帰属する四半期純利益	66,857	65,859
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,478,646	1,372,080

(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2年11月1日 至 令和3年7月31日)	当第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)
四半期純利益	1,545,504	1,437,940
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	21,503	△9,639
その他の包括利益合計	21,503	△9,639
四半期包括利益	1,567,007	1,428,300
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,496,305	1,362,456
非支配株主に係る四半期包括利益	70,702	65,844

(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)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、戸建事業及び特建事業における請負工事契約に関して、従来は進捗部分について成果の確実性が認められる工事には工事進行基準を、それ以外の工事には工事完成基準を適用しておりましたが、第1四半期連結会計期間より、一定の期間にわたり充足される履行義務は、期間がごく短い工事を除き、履行義務の充足に係る進捗度を見積もり、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識し、一時点で充足される履行義務は、工事完了時に収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は978千円減少し、売上原価は6,688千円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ5,709千円増加しております。また、利益剰余金の当期首残高は5,653千円増加しております。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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2年11月1日 至 令和3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	30,065,496	740,591	30,806,087	4,654	30,810,742
計	30,065,496	740,591	30,806,087	4,654	30,810,742
セグメント利益	2,843,548	215,942	3,059,491	△775,108	2,284,383

- (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4,654千円は、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△775,108千円は、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3年11月1日 至 令和4年7月31日)

1. 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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

(会計方針の変更)に記載のとおり、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当第3四半期連結累計期間の「戸建事業」の売上高は978千円減少、セグメント利益は5,709千円増加しております。