

半期報告書

(第28期中)

自 令和7年11月1日

至 令和8年4月30日

ファースト住建株式会社

兵庫県尼崎市東難波町五丁目6番9号

(E04013)

目 次

頁

表 紙

第一部 企業情報

第1 企業の概況

- 1 主要な経営指標等の推移 1
- 2 事業の内容 1

第2 事業の状況

- 1 事業等のリスク 2
- 2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 2
- 3 重要な契約等 4

第3 提出会社の状況

1 株式等の状況

- (1) 株式の総数等 5
- (2) 新株予約権等の状況 5
- (3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等 6
- (4) 発行済株式総数、資本金等の推移 6
- (5) 大株主の状況 7
- (6) 議決権の状況 7

2 役員の状況 7

第4 経理の状況 8

1 中間連結財務諸表

- (1) 中間連結貸借対照表 9
- (2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 10
 - 中間連結損益計算書 10
 - 中間連結包括利益計算書 11
- (3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書 12

2 その他 16

第二部 提出会社の保証会社等の情報 17

[期中レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	令和8年6月12日
【中間会計期間】	第28期中（自 令和7年11月1日 至 令和8年4月30日）
【会社名】	ファースト住建株式会社
【英訳名】	First Juken Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中島 雄司
【本店の所在の場所】	兵庫県尼崎市東難波町五丁目6番9号
【電話番号】	06（4868）5388（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 藤本 智章
【最寄りの連絡場所】	兵庫県尼崎市東難波町五丁目6番9号
【電話番号】	06（4868）5388（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 藤本 智章
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第27期 中間連結会計期間	第28期 中間連結会計期間	第27期
会計期間	自 令和6年11月1日 至 令和7年4月30日	自 令和7年11月1日 至 令和8年4月30日	自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日
売上高 (千円)	21,318,764	18,706,434	42,883,657
経常利益 (千円)	1,075,124	1,224,838	2,352,237
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益 (千円)	640,839	723,878	1,435,197
中間包括利益又は包括利益 (千円)	683,702	864,998	1,545,717
純資産額 (千円)	41,570,839	42,681,957	42,140,579
総資産額 (千円)	62,325,134	61,678,195	61,786,484
1株当たり中間（当期）純利益 (円)	46.08	52.03	103.18
潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益 (円)	45.84	51.73	102.62
自己資本比率 (%)	64.4	66.8	65.8
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	947,808	△3,109	2,919,641
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△677,800	△1,522,838	△1,162,627
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	836,796	△795,059	5,485
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高 (千円)	20,032,635	18,367,323	20,688,330

（注）当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前連結会計年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

① 経営成績の状況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、緩やかな回復を示す中、長期化するウクライナ情勢に加え、中東での紛争の影響により、原油の調達不安や各種価格の上昇が懸念されており、景気や企業業績への影響についても先行き不透明な状況が続くと見込まれます。

不動産業界では、都心部の商業ビルやマンションは売買・賃貸ともに堅調に推移している一方で、戸建分譲住宅市場は、地価や建築コストの上昇に伴う住宅価格の高止まりにより需要回復が鈍く、住宅着工全体としては弱含みの状況となっております。加えて、住宅ローン金利も緩やかに上昇しており、今後も厳しい事業環境が続くものと見込まれます。

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は、令和6年10月に連結子会社化した株式会社KHCとの相乗効果を高めるべく、定期的な協議の場を設けるとともに、現場業務においても情報共有や連携、協力体制の強化を進めております。加えて、従来から取り組んでいる良質な分譲用地の厳選した仕入、バリューエンジニアリングによるコスト管理の徹底、デザイン力の強化等を通じ、商品力の向上と収益性改善に向けた取り組みを継続しております。主力の戸建分譲では、当中間連結会計期間の販売棟数は462棟となり、期首時点の完成在庫が前年同期より減少したことなどの影響により、前年同期比14.9%の減少となりました。一方、収益面では、これまでの厳選した用地仕入を含む商品力強化の成果や、滞留していた完成在庫の減少により、適正な利益を確保できる物件が増加し、利益率の向上に繋がっております。また、請負工事につきましては、当中間連結会計期間の引渡棟数が95棟（前年同期比12.0%減）と前年同期を下回ったものの、株式会社KHCが強みとする注文住宅は付加価値が高く、事業全体の利益率改善に寄与しております。

マンション事業等におきましては、経営基盤の強化を目的として賃貸事業の拡大を継続しており、賃貸マンション等の取得を積極的に推進しております。また、販売用収益物件についても、今後の市場動向を踏まえながら検討を進め、取り組みを強化してまいります。なお、当中間連結会計期間におきましては、中古マンションのリノベーション販売及び特建事業における販売実績はありませんでした。

これらの結果、当中間連結会計期間における経営成績は、売上高187億6百万円（前年同期比 12.3%減）、営業利益12億94百万円（同 13.8%増）、経常利益12億24百万円（同 13.9%増）、親会社株主に帰属する中間純利益7億23百万円（同 13.0%増）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。

なお、従来は「マンション事業」及び「特建事業」については報告セグメントに含まれない「その他」として記載しておりましたが、前連結会計年度から、「マンション事業」及び「特建事業」を集約した「マンション事業等」を報告セグメントとして記載する方法へ変更しております。

(戸建事業)

戸建事業のうち主力の戸建分譲について、当中間連結会計期間の販売棟数は462棟（うち、戸建分譲 399棟、土地分譲 63区画）（前年同期比 14.9%減）となり、売上高は150億91百万円（同 9.0%減）となりました。厳しい販売環境への対応として分譲用地の仕入を一層厳選していることや、期首時点における完成在庫が前年同期より減少したことなどが主な要因となり、販売棟数は前年同期を下回りました。一方で、収益面では、販売用不動産在庫の質の向上やデザイン面を含む商品力の強化、コスト管理の徹底等により、適正な利益を確保できる物件が増加し、利益率は前年同期を上回りました。また、請負工事につきましては、工事進捗の影響等もあり、引渡棟数は95棟（同 12.0%減）、売上高は30億73百万円（同 8.1%減）となりました。戸建事業に関連するその他の売上高は1億12百万円（同 15.9%減）となっております。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は182億77百万円（同 8.9%減）となり、セグメント利益は16億45百万円（同 15.1%増）となりました。

（マンション事業等）

マンション事業等のうち、マンション事業について、賃貸収益による売上高は4億24百万円（前年同期比 5.0%増）となりました。前連結会計年度において、大阪支社を併設する賃貸マンションのラ・カーサ・フェリーチェ堺が完成した他、新規に取得した賃貸マンション等が寄与し、賃貸収益は少しずつ増加いたしております。マンション分譲は、前年同期には保有目的を販売目的に変更した賃貸用物件1物件（全37戸）を含め40戸、7億90百万円の売上高であったのに対し、当中間連結会計期間における売上高はありませんでした。特建事業については、前年同期は62百万円の売上高でしたが、当中間連結会計期間の売上高はありませんでした。

これらの結果、マンション事業等全体の売上高は4億24百万円（同 66.3%減）となり、セグメント利益は1億26百万円（同 55.3%減）となりました。

② 財政状態の状況

当中間連結会計期間末における総資産は616億78百万円（前連結会計年度末比 0.2%減）となり、前連結会計年度末に比べて1億8百万円減少いたしました。主な増加要因は、仕掛販売用不動産の増加6億18百万円、契約資産の増加2億86百万円及び有形固定資産の増加14億40百万円であり、主な減少要因は、現金及び預金の減少23億20百万円及び販売用不動産の減少2億73百万円であります。当中間連結会計期間には、今後の販売棟数の拡大に向けた分譲用地仕入の強化に取り組んだことや、期首時点の仕掛在庫が減少していた影響により当中間連結会計期間の完成棟数が少なかったことなどにより、仕掛販売用不動産が増加した一方、販売用不動産が減少する状況となりました。契約資産の増加につきましては、注文住宅の工事進捗率が上昇したことが主な要因であり、有形固定資産の増加につきましては、主に賃貸用不動産の新規取得を進めたことによるものであります。

負債合計は189億96百万円（同 3.3%減）となり、前連結会計年度末に比べて6億49百万円減少いたしました。主な減少要因は、仕入債務の減少1億79百万円、短期有利子負債の減少1億50百万円及び長期有利子負債の減少3億10百万円であります。

また、純資産は426億81百万円（同 1.3%増）となり、前連結会計年度末に比べて5億41百万円増加しております。その主な増減の要因は、利益剰余金の増加4億17百万円及びその他有価証券評価差額金の増加82百万円であります。利益剰余金の増加は、主に当中間連結会計期間における親会社株主に帰属する中間純利益7億23百万円に対して、前連結会計年度の期末配当金3億6百万円を実施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66.8%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。

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は183億67百万円（前年同期末比 8.3%減）となりました。当中間連結会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3百万円の支出（前年同期は9億47百万円の収入）となりました。主な収入の要因は、税金等調整前中間純利益12億24百万円、減価償却費1億96百万円であり、主な支出の要因は、棚卸資産の増加額5億70百万円、法人税等の支払額3億72百万円及び売上債権の増加額2億83百万円であります。

（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15億22百万円の支出（前年同期比 124.7%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15億円であります。

（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7億95百万円の支出（前年同期は8億36百万円の収入）となりました。主な収入の要因は、長期借入れによる収入19億68百万円であり、主な支出の要因は、長期借入金の返済による支出23億92百万円及び配当金の支払額3億6百万円であります。

(3) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当中間連結会計期間において、前連結会計年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

- (4) 経営方針・経営戦略等及び経営上の目標の達成を判断するための客観的な指標等
当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等及び経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等について重要な変更はありません。
- (5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題
当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。
- (6) 財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針
当中間連結会計期間において、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針について重要な変更はありません。
- (7) 研究開発活動
該当事項はありません。
- (8) 経営成績に重要な影響を与える要因
当中間連結会計期間において、当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因について、前連結会計年度の有価証券報告書に記載した内容から重要な変更はありません。
- (9) 資本の財源及び資金の流動性についての分析
当中間連結会計期間において、当社グループの資本の財源及び資金の流動性について、前連結会計年度の有価証券報告書に記載した内容から重要な変更はありません。なお、当中間連結会計期間末における現金及び預金の残高は199億87百万円となり、前連結会計年度末に比べて23億20百万円減少いたしました。また、借入金及びリース債務を含む有利子負債の残高は138億18百万円となり、前連結会計年度末に比べて4億61百万円減少いたしました。

3 【重要な契約等】

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	67,600,000
計	67,600,000

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数(株) (令和8年4月30日)	提出日現在発行数(株) (令和8年6月12日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	16,901,900	16,901,900	東京証券取引所 (スタンダード市場)	単元株式数 100株
計	16,901,900	16,901,900	—	—

(注)「提出日現在発行数」欄には、令和8年6月1日からこの半期報告書提出日までの新株予約権の権利行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	令和8年2月21日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役(監査等委員である取締役を除く。) 5名
新株予約権の数 ※	1,198個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数 ※	普通株式 11,980株(注1)
新株予約権の行使時の払込金額 ※	1円
新株予約権の行使期間 ※	自 令和8年4月1日 至 令和28年3月31日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額 ※	発行価格 880円 資本組入額 440円(注2)
新株予約権の行使の条件 ※	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 新株予約権者が死亡した場合、新株予約権が、新株予約権者の法定相続人のうち配偶者又は一親等の親族の1名(以下、「相続承継人」という。)のみに帰属した場合に限り、相続承継人は次の各号の条件のもと、本契約に従って新株予約権を行使することができる。ただし、刑法犯のうち、重大な事犯を行ったと認められる者は、相続承継人となることができない。</p> <p>① 相続承継人が死亡した場合、その相続人は新株予約権を相続することはできない。</p> <p>② 相続承継人は、相続開始後10ヶ月以内かつ権利行使期間の最終日までに当社所定の相続手続を完了しなければならない。</p> <p>③ 相続承継人は、権利行使期間内で、かつ、当社所定の相続手続完了時から2ヶ月以内に限り一括して新株予約権を行使することができる。</p>
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	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。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	(注3)

※ 新株予約権の発行時（令和8年3月31日）における内容を記載しております。

（注）1. 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。

調整後付与株式数＝調整前付与株式数×分割又は併合の比率

また、割当日後に当社が合併又は会社分割を行う場合、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。

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。

3. 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及び数

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、（注1）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

組織再編行為の効力発生日から、令和28年3月31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

（注2）に準じて決定する。

②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
自 令和7年11月1日 至 令和8年4月30日	—	16,901,900	—	1,584,837	—	—

(5) 【大株主の状況】

令和8年4月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
中島興産株式会社	兵庫県芦屋市南浜町16-10	4,721,000	33.93
伏見管理サービス株式会社	東京都西東京市保谷町2-1-4	1,800,000	12.94
内藤 征吾	東京都中央区	491,100	3.53
西岡 将基	東京都台東区	375,200	2.70
中島 雄司	兵庫県芦屋市	326,200	2.34
五十嵐 幸造	福井県坂井市	312,000	2.24
むさし証券株式会社	さいたま市大宮区桜木町4-333-13	263,000	1.89
西河 洋一	東京都練馬区	210,000	1.51
ドルチェ バンク アーゲー シンガポ ール アカウント クライアーツ (トリ ーティー) 4600601 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	ONE RAFFLES QUAY, 16TH FLOOR, SOUTH TOWER, SINGAPORE 048583 (東京都港区港南2-15-1品川イ ンターシティA棟)	117,500	0.84
齋藤 喜裕	川崎市多摩区	114,700	0.82
計	—	8,730,700	62.75

(注) 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しております。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

令和8年4月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 2,988,300	—	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 13,885,900	138,859	同上
単元未満株式	普通株式 27,700	—	—
発行済株式総数	16,901,900	—	—
総株主の議決権	—	138,859	—

② 【自己株式等】

令和8年4月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
ファースト住建株式 会社	兵庫県尼崎市東難波町 5-6-9	2,988,300	—	2,988,300	17.68
計	—	2,988,300	—	2,988,300	17.68

2 【役員】の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（令和7年11月1日から令和8年4月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (令和7年10月31日)	当中間連結会計期間 (令和8年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,308,338	19,987,341
契約資産	685,855	972,072
販売用不動産	9,313,506	9,039,662
仕掛販売用不動産	12,199,197	※2 12,817,253
未成工事支出金	1,275,548	※2 1,371,011
貯蔵品	19,096	20,793
その他	668,242	551,537
貸倒引当金	△589	△845
流動資産合計	46,469,195	44,758,827
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	6,316,604	※2 6,915,653
土地	7,512,157	※2 8,381,468
その他(純額)	148,300	120,668
有形固定資産合計	13,977,062	15,417,791
無形固定資産	344,592	342,965
投資その他の資産		
投資有価証券	252,345	381,688
繰延税金資産	346,955	293,577
その他	424,484	510,920
貸倒引当金	△28,153	△27,574
投資その他の資産合計	995,633	1,158,611
固定資産合計	15,317,288	16,919,368
資産合計	61,786,484	61,678,195
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	2,366,675	2,116,488
電子記録債務	1,121,980	1,192,280
短期借入金	4,733,760	4,701,380
1年内返済予定の長期借入金	3,887,306	3,769,824
未払法人税等	415,821	450,234
賞与引当金	158,460	176,674
役員賞与引当金	15,050	10,900
完成工事補償引当金	65,483	55,976
その他	704,749	677,161
流動負債合計	13,469,287	13,150,921
固定負債		
長期借入金	5,639,180	5,332,292
退職給付に係る負債	510,579	492,991
その他	26,856	20,032
固定負債合計	6,176,616	5,845,316
負債合計	19,645,904	18,996,237
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,584,837	1,584,837
資本剰余金	1,472,706	1,472,706
利益剰余金	40,098,869	40,516,648
自己株式	△2,561,333	△2,561,386
株主資本合計	40,595,080	41,012,806
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	87,635	170,495
その他の包括利益累計額合計	87,635	170,495
新株予約権	73,379	83,910
非支配株主持分	1,384,484	1,414,745
純資産合計	42,140,579	42,681,957
負債純資産合計	61,786,484	61,678,195

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 令和6年11月1日 至 令和7年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 令和7年11月1日 至 令和8年4月30日)
売上高	21,318,764	18,706,434
売上原価	17,947,317	15,335,300
売上総利益	3,371,447	3,371,133
販売費及び一般管理費	※ 2,234,080	※ 2,076,537
営業利益	1,137,366	1,294,595
営業外収益		
受取利息	1,786	3,417
受取配当金	3,336	3,762
その他	16,660	25,785
営業外収益合計	21,783	32,965
営業外費用		
支払利息	77,532	100,014
その他	6,492	2,708
営業外費用合計	84,025	102,723
経常利益	1,075,124	1,224,838
特別損失		
公開買付関連費用	65,055	—
特別損失合計	65,055	—
税金等調整前中間純利益	1,010,069	1,224,838
法人税等	336,449	447,813
中間純利益	673,619	777,024
非支配株主に帰属する中間純利益	32,779	53,146
親会社株主に帰属する中間純利益	640,839	723,878

【中間連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 令和6年11月1日 至 令和7年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 令和7年11月1日 至 令和8年4月30日)
中間純利益	673,619	777,024
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10,082	87,974
その他の包括利益合計	10,082	87,974
中間包括利益	683,702	864,998
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	648,940	806,737
非支配株主に係る中間包括利益	34,762	58,261

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 令和6年11月1日 至 令和7年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 令和7年11月1日 至 令和8年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	1,010,069	1,224,838
減価償却費	181,911	196,978
株式報酬費用	9,428	10,530
引当金の増減額 (△は減少)	△25,374	4,234
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△25,350	△17,587
受取利息及び受取配当金	△5,123	△7,179
支払利息	77,532	100,014
固定資産売却益	△3,075	△2,150
売上債権の増減額 (△は増加)	△78,471	△283,046
棚卸資産の増減額 (△は増加)	327,805	△570,135
前渡金の増減額 (△は増加)	△15,365	143,474
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△7,418	△124,450
仕入債務の増減額 (△は減少)	269,846	△179,886
前受金の増減額 (△は減少)	55,064	△10,688
未払又は未収消費税等の増減額	△249,937	△43,914
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△7,327	28,148
その他	△38,861	△4,409
小計	1,475,351	464,770
利息及び配当金の受取額	6,065	8,022
利息の支払額	△80,922	△103,134
法人税等の支払額	△452,686	△372,767
営業活動によるキャッシュ・フロー	947,808	△3,109
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)	△0	△10
有形固定資産の取得による支出	△656,854	△1,500,907
有形固定資産の売却による収入	3,075	2,150
無形固定資産の取得による支出	△3,913	△8,139
その他	△20,107	△15,932
投資活動によるキャッシュ・フロー	△677,800	△1,522,838
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)	1,259,060	△32,380
長期借入れによる収入	3,160,000	1,968,000
長期借入金の返済による支出	△2,906,624	△2,392,370
リース債務の返済による支出	△4,534	△4,036
自己株式の取得による支出	△74	△52
自己株式の処分による収入	13	—
配当金の支払額	△305,806	△306,220
非支配株主への配当金の支払額	△8,000	△28,000
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△357,238	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	836,796	△795,059
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,106,804	△2,321,007
現金及び現金同等物の期首残高	18,925,830	20,688,330
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 20,032,635	※ 18,367,323

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(中間連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当中間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、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(中間連結貸借対照表関係)

1 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対し、債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (令和7年10月31日)		当中間連結会計期間 (令和8年4月30日)
リタ総合不動産株式会社	15,940千円	リタ総合不動産株式会社	15,940千円
計	15,940	計	15,940

※2 保有目的の変更

前連結会計年度(令和7年10月31日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(令和8年4月30日)

保有目的の変更により、「仕掛販売用不動産」及び「未成工事支出金」に計上していた分譲用地等129,672千円を「建物及び構築物」及び「土地」に振替えております。

(中間連結損益計算書関係)

※ 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 令和6年11月1日 至 令和7年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 令和7年11月1日 至 令和8年4月30日)
販売手数料	367,861千円	332,435千円
給料及び手当	640,003	554,861
賞与引当金繰入額	52,814	88,883
退職給付費用	12,315	10,407
役員賞与引当金繰入額	5,400	10,900
完成工事補償引当金繰入額	△56	△4,257

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 令和6年11月1日 至 令和7年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 令和7年11月1日 至 令和8年4月30日)
現金及び預金勘定	21,652,643千円	19,987,341千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△70,008	△70,018
担保に供している定期預金	△1,550,000	△1,550,000
現金及び現金同等物	20,032,635	18,367,323

(株主資本等関係)

I 前中間連結会計期間(自 令和6年11月1日 至 令和7年4月30日)

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
令和6年12月16日 取締役会	普通株式	305,796	22	令和6年10月31日	令和7年1月14日	利益剰余金

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間末後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
令和7年6月5日 取締役会	普通株式	292,185	21	令和7年4月30日	令和7年7月18日	利益剰余金

II 当中間連結会計期間(自 令和7年11月1日 至 令和8年4月30日)

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
令和7年12月15日 取締役会	普通株式	306,098	22	令和7年10月31日	令和8年1月13日	利益剰余金

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間末後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
令和8年6月5日 取締役会	普通株式	292,184	21	令和8年4月30日	令和8年7月17日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 令和6年11月1日 至 令和7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			調整額	中間連結 損益計算書 計上額
	戸建事業	マンション事業等	計		
売上高					
外部顧客への売上高	20,054,507	1,259,599	21,314,106	4,657	21,318,764
計	20,054,507	1,259,599	21,314,106	4,657	21,318,764
セグメント利益	1,429,259	282,194	1,711,454	△636,329	1,075,124

(注) 1. 外部顧客への売上高の調整額4,657千円は、事業セグメントに帰属しない売上高であります。

2. セグメント利益の調整額△636,329千円は、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。

3. セグメント利益は、中間連結損益計算書の経常利益と調整を行っております。

II 当中間連結会計期間(自 令和7年11月1日 至 令和8年4月30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			調整額	中間連結 損益計算書 計上額
	戸建事業	マンション事業等	計		
売上高					
外部顧客への売上高	18,277,660	424,035	18,701,695	4,738	18,706,434
計	18,277,660	424,035	18,701,695	4,738	18,706,434
セグメント利益	1,645,525	126,049	1,771,575	△546,737	1,224,838

(注) 1. 外部顧客への売上高の調整額4,738千円は、事業セグメントに帰属しない売上高であります。

2. セグメント利益の調整額△546,737千円は、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。

3. セグメント利益は、中間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

前連結会計年度から、量的な重要性が増したため「マンション事業」及び「特建事業」を集約した「マンション事業等」を報告セグメントとして記載する方法へ変更しております。

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報は、当中間連結会計期間の報告セグメントの区分に基づき作成したものを記載しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

I 前中間連結会計期間 (自 令和6年11月1日 至 令和7年4月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント		調整額 (注2)	合計
	戸建事業	マンション事業等		
戸建分譲	16,576,201	—	—	16,576,201
請負工事	3,344,080	—	—	3,344,080
マンション分譲	—	790,699	—	790,699
特建事業	—	62,358	—	62,358
その他	134,226	2,874	—	137,100
顧客との契約から生じる収益	20,054,507	855,932	—	20,910,439
その他の収益(注3)	—	403,667	4,657	408,324
外部顧客への売上高	20,054,507	1,259,599	4,657	21,318,764

II 当中間連結会計期間 (自 令和7年11月1日 至 令和8年4月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント		調整額 (注2)	合計
	戸建事業	マンション事業等		
戸建分譲	15,091,724	—	—	15,091,724
請負工事	3,073,013	—	—	3,073,013
マンション分譲	—	—	—	—
特建事業	—	—	—	—
その他	112,921	—	—	112,921
顧客との契約から生じる収益	18,277,660	—	—	18,277,660
その他の収益(注3)	—	424,035	4,738	428,774
外部顧客への売上高	18,277,660	424,035	4,738	18,706,434

(注) 1. 前連結会計年度から、量的な重要性が増したため「マンション事業」及び「特建事業」を集約した「マンション事業等」を報告セグメントとして記載する方法へ変更しております。なお、前中間連結会計期間の顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、当中間連結会計期間の報告セグメントの区分に基づき作成したものを記載しております。

2. 「調整額」の区分は、事業セグメントに帰属しない売上高であります。

3. 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸料収入であります。

(1 株当たり情報)

1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 令和 6 年 11 月 1 日 至 令和 7 年 4 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 令和 7 年 11 月 1 日 至 令和 8 年 4 月 30 日)
(1) 1 株当たり中間純利益	46円08銭	52円03銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益 (千円)	640,839	723,878
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する中間純利益 (千円)	640,839	723,878
普通株式の期中平均株式数 (株)	13,906,447	13,913,569
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益	45円84銭	51円73銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	74,426	79,275
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—	—

2 【その他】

(1) 期末配当

令和 7 年 12 月 15 日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議いたしました。

- (イ) 配当金の総額 306,098千円
(ロ) 1 株当たりの金額 22円00銭
(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日 令和 8 年 1 月 13 日

(注) 令和 7 年 10 月 31 日現在の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対し、支払いを行います。

(2) 中間配当

令和 8 年 6 月 5 日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

- (イ) 配当金の総額 292,184千円
(ロ) 1 株当たりの金額 21円00銭
(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日 令和 8 年 7 月 17 日

(注) 令和 8 年 4 月 30 日現在の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

令和8年6月12日

ファースト住建株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

大阪事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 前川 英樹

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 徳野 大二

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているファースト住建株式会社の令和7年11月1日から令和8年10月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（令和7年11月1日から令和8年4月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ファースト住建株式会社及び連結子会社の令和8年4月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。
監査人は、監査等委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。
監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R Lデータは期中レビューの対象には含まれていません。