



## 令和6年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

令和6年12月16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  
 定時株主総会開催予定日 令和7年1月27日 配当支払開始予定日 令和7年1月14日  
 有価証券報告書提出予定日 令和7年1月28日  
 決算補足説明資料作成の有無：有  
 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月期の連結業績（令和5年11月1日～令和6年10月31日）

#### （1）連結経営成績

（％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 |       |
|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------|-------|
|        | 百万円    | %     | 百万円   | %     | 百万円   | %     | 百万円             | %     |
| 6年10月期 | 35,985 | △17.0 | 1,828 | △32.9 | 1,799 | △32.4 | 2,496           | 42.5  |
| 5年10月期 | 43,373 | 8.5   | 2,723 | △15.4 | 2,661 | △15.7 | 1,751           | △14.6 |

（注）包括利益 6年10月期 2,617百万円（43.7%） 5年10月期 1,821百万円（△14.7%）

|        | 1株当たり<br>当期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 売上高<br>営業利益率 |
|--------|----------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------|
|        | 円 銭            | 円 銭                   | %              | %            | %            |
| 6年10月期 | 179.63         | 178.64                | 6.4            | 3.2          | 5.1          |
| 5年10月期 | 126.05         | 125.44                | 4.7            | 5.0          | 6.3          |

（参考）持分法投資損益 6年10月期 ー百万円 5年10月期 ー百万円

#### （2）連結財政状態

|        | 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      |
| 6年10月期 | 61,171 | 41,548 | 64.9   | 2,854.40 |
| 5年10月期 | 52,674 | 39,037 | 71.7   | 2,718.08 |

（参考）自己資本 6年10月期 39,675百万円 5年10月期 37,769百万円

#### （3）連結キャッシュ・フローの状況

|        | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|--------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|        | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 6年10月期 | 6,035                | △1,365               | △3,139               | 18,925            |
| 5年10月期 | 2,547                | △1,332               | △1,412               | 17,395            |

### 2. 配当の状況

|            | 年間配当金  |        |        |       |       | 配当金総額<br>(合計) | 配当性向<br>(連結) | 純資産配当<br>率(連結) |
|------------|--------|--------|--------|-------|-------|---------------|--------------|----------------|
|            | 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           | %            | %              |
| 5年10月期     | ー      | 21.00  | ー      | 22.00 | 43.00 | 597           | 34.1         | 1.6            |
| 6年10月期     | ー      | 21.00  | ー      | 22.00 | 43.00 | 597           | 23.9         | 1.5            |
| 7年10月期(予想) | ー      | 21.00  | ー      | 22.00 | 43.00 |               | 37.4         |                |

### 3. 令和7年10月期の連結業績予想（令和6年11月1日～令和7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<br>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) | 23,400 | 36.8 | 1,400 | 55.0 | 1,350 | 50.5 | 750             | 35.9  | 53.96          |
| 通期        | 48,000 | 33.4 | 2,850 | 55.9 | 2,750 | 52.8 | 1,600           | △35.9 | 115.11         |

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：有

新規 7社（社名）株式会社KHC、株式会社勝美住宅、住宅の横綱大和建設株式会社、株式会社明石住建、パ  
ル建設株式会社、株式会社L a b o、いい不動産プラザ株式会社、除外 一社（社名）－

(2) 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

(3) 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

|        |             |        |             |
|--------|-------------|--------|-------------|
| 6年10月期 | 16,901,900株 | 5年10月期 | 16,901,900株 |
| 6年10月期 | 3,002,056株  | 5年10月期 | 3,006,166株  |
| 6年10月期 | 13,897,733株 | 5年10月期 | 13,895,734株 |

(参考) 個別業績の概要

1. 令和6年10月期の個別業績（令和5年11月1日～令和6年10月31日）

(1) 個別経営成績

(%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   | %     |
| 6年10月期 | 28,052 | △22.0 | 1,628 | △34.5 | 1,603 | △34.6 | 1,087 | △35.3 |
| 5年10月期 | 35,943 | 7.7   | 2,487 | △13.1 | 2,453 | △12.9 | 1,681 | △12.9 |

|        | 1株当たり<br>当期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益 |
|--------|----------------|-----------------------|
|        | 円 銭            | 円 銭                   |
| 6年10月期 | 78.26          | 77.83                 |
| 5年10月期 | 121.03         | 120.45                |

(2) 個別財政状態

|        | 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    | 百万円    | 百万円    | %      | 円 銭      |          |
| 6年10月期 | 45,585 | 37,799 | 37,799 | 37,799 | 82.8   | 2,713.88 |          |
| 5年10月期 | 47,347 | 37,298 | 37,298 | 37,298 | 78.6   | 2,679.03 |          |

(参考) 自己資本 6年10月期 37,722百万円 5年10月期 37,227百万円

<個別業績の前期実績値との差異理由>

住宅販売価格が上昇する一方、実質所得は物価上昇に伴い低下する傾向が続いており、住宅需要が冷え込む状況とな  
ったことが主な要因となり、当事業年度における戸建分譲の販売棟数は881棟と前事業年度より21.6%減少し、売上高  
は前事業年度より22.0%減少いたしました。また、利益面においても厳しい販売環境の中で値引きして販売する物件が  
増加した影響により利益率が低下し、営業利益、経常利益及び当期純利益もそれぞれ前事業年度より減少いたしまし  
た。

※ 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つ  
た際の注意事項等については、添付資料P. 4「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

- ・決算補足説明資料は、令和6年12月19日に当社ウェブサイトに掲載する予定です。なお、当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12月20日11時00分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. 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 .....         | 3  |
| (3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....    | 3  |
| (4) 今後の見通し .....             | 4  |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....  | 4  |
| 3. 連結財務諸表及び主な注記 .....        | 5  |
| (1) 連結貸借対照表 .....            | 5  |
| (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 ..... | 7  |
| 連結損益計算書 .....                | 7  |
| 連結包括利益計算書 .....              | 8  |
| (3) 連結株主資本等変動計算書 .....       | 9  |
| (4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....     | 11 |
| (5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....     | 12 |
| (継続企業の前提に関する注記) .....        | 12 |
| (会計方針の変更) .....              | 12 |
| (セグメント情報等の注記) .....          | 12 |
| (1株当たり情報) .....              | 13 |
| (重要な後発事象) .....              | 13 |
| 4. その他                       |    |
| (1) 役員の異動 .....              | 13 |

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、円安基調にあつて食品を始めとした生活必需品の物価上昇が目立ち、生活実感としては統計上よりも物価上昇が高く感じられる状況となっておりますが、賃金の上昇がそれに追いつかず家計を圧迫しております。また、今後の見通しも、長期的になったと思われる円安傾向に加え、わが国においても金利の上昇が予想され、ウクライナや中東情勢などにより原油・原材料などの輸入材の供給不足や高騰が懸念されるなど、厳しい状況が続いております。

不動産業界におきましては、円安による外国資本の投資もあつて高級マンションや都心のオフィスなどの投資対象となる物件や、マイホームの買い控えにより賃貸住宅は比較的好調と言われますが、実需が中心の戸建住宅の市場は芳しくなく、需要は弱含み傾向となっております。一方で土地の供給価格は下ならず円安を背景に建築資材は上昇する中、土地建築原価は上昇、販売価格は低落し、利益を確保し難い大変厳しい状況が続いております。また、大工を始めとする建築関係の職人の減少、高齢化などは建設コストのみならず工期を長期化させる要因ともなっております。

このような経営環境の中、当社グループでは引き続き、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いただ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、当社グループ一丸となり、業績の向上と企業価値の向上に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、土地価格や建築資材、外注費は上昇あるいは高止まりの傾向にあり開発案件の採算が悪化している中、分譲用地の仕入において採算の確保を重視し、コストダウンも見据えて新規の外注業者等の開拓や品質向上、コストダウンの両面から新素材を積極的に検討し、販売面においてもWEBの活用やポスティングなどを積極的に行い、前連結会計年度に比べて平均販売単価がやや上昇したものの、戸建住宅に対する需要は伸びず、前連結会計年度に引き続き売上、利益は減少いたしました。販売棟数は1,052棟（前連結会計年度比 19.3%減）と、前連結会計年度に比べて販売用不動産の期首在庫及び完成棟数は減少し、当連結会計年度の土地の仕入も採算性の確保を重視したため、残念ながら販売棟数は減少となりました。今後は販売棟数を拡大するために販売用土地の仕入増加が不可欠であるので、仲介業者への訪問強化や土地の売出情報の入手先の拡大により、採算性の良い分譲用地をできるだけ多く仕入れるとともに、工程管理の強化による用地仕入から建物完成までの期間短縮、原価管理を強化して1棟当たりの原価低減を行い、業績の向上を目指します。請負工事につきましては、注文建築の比率が高い子会社であるアオイ建設株式会社において、積極的な受注獲得に取り組み、前連結会計年度に引き続き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によって、受注棟数が増加して、引渡棟数は35棟（同 6.1%増）となりました。また、建築原価の管理も強化することにより採算も向上しております。今後におきましても、モデルハウスを活用して新たなニーズの掘起こしと提案力を強化し、魅力ある住宅作りにつなげて行く所存です。

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、前連結会計年度に引き続き賃貸用不動産の新規取得を進めており、当連結会計年度では、新築2棟（うち、1棟は当社の首都圏支社事務所としても活用）及び中古4棟の収益マンションを取得し、現在、1棟を建築しております。マンション分譲について、当連結会計年度の販売実績は、区分所有単位のリノベーション・マンション16戸（同 5.9%減）の他、保有目的を変更して固定資産から棚卸資産に振替えた賃貸マンション2棟の販売も行いました。特建事業については、当連結会計年度の販売実績はありませんでした。

また当連結会計年度には、令和6年10月に実施したTOBにより、東京証券取引所スタンダード市場に上場していた株式会社KHC及びその子会社6社を当社のグループ会社に迎えることができました。兵庫県明石市を中心に事業を展開し、従来から当社と業務提携を行っておりましたが、名実ともに当社とともに一緒に歩むこととなります。設計力に定評がある会社であり、当社と様々な補完関係にあるので今後は大きな相乗効果があるものと期待されます。なお、同社は当連結会計年度末から連結子会社となり、これに伴う負ののれん発生益14億77百万円が特別利益に計上されております。

これらの結果、当連結会計年度における経営成績は、売上高359億85百万円（前連結会計年度比 17.0%減）、営業利益18億28百万円（同 32.9%減）、経常利益17億99百万円（同 32.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益24億96百万円（同 42.5%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。

#### ①戸建事業

戸建事業のうち主力の戸建分譲について、当連結会計年度における販売棟数は1,052棟（うち、戸建分譲 984棟、土地分譲 68区画）（前連結会計年度比 19.3%減）となり、売上高は335億67百万円（同 18.6%減）となりました。前連結会計年度においては販売棟数が回復しましたが、当連結会計年度では、期首の在庫棟数の減少、仕入棟数の減少が重なり販売棟数が減少するとともに、戸建市場の不振、建築原価の上昇により、利益率が前連結会計年度に比べて更に低下いたしました。請負工事におきましては、子会社であるアオイ建設株式会社での受注数が増

加したことにより引渡棟数は35棟(同 6.1%増)、売上高は9億67百万円(同 23.9%増)となり増加しております。戸建事業に関するその他の売上高は1億24百万円(同 6.7%減)となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は346億59百万円(同 17.7%減)となり、セグメント利益は25億44百万円(同 23.4%減)となりました。

## ②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7億14百万円(前連結会計年度比 6.3%増)となりました。前連結会計年度中に取得した賃貸用不動産など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、当連結会計年度にはリノベーションマンション16戸(同 5.9%増)及び固定資産から棚卸資産へ振替えた賃貸マンション2棟を販売し、売上高は6億3百万円(同 52.6%増)となりました。また、前連結会計年度において1億65百万円の売上があった特建事業の売上は、当連結会計年度にはありませんでした。

これらの結果、その他の事業セグメント全体の売上高は13億19百万円(同 6.9%増)となり、セグメント利益は3億95百万円(同 12.2%増)となりました。

## (2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における総資産は611億71百万円(前連結会計年度末比 16.1%増)となり、前連結会計年度末に比べて84億97百万円増加いたしました。主な増加要因は、現金及び預金の増加15億90百万円、仕掛販売用不動産の増加51億57百万円及び有形固定資産の増加27億66百万円であり、主な減少要因は、販売用不動産の減少23億10百万円であります。現金及び預金、仕掛販売用不動産及び有形固定資産の増加は、株式会社KHC及びその子会社を新たに連結子会社としたことが主な要因となっており、有形固定資産については、マンション事業における賃貸用不動産の取得等を推進したこともその増加要因となっております。販売用不動産の減少につきましては、主力の戸建分譲において、土地仕入における採算の確保を重視した影響により完成棟数が減少したことが要因となっております。

負債合計は196億23百万円(同 43.9%増)となり、前連結会計年度末に比べて59億86百万円増加いたしました。主な増加要因は、短期有利子負債の増加21億67百万円及び長期有利子負債の増加35億63百万円であり、主な減少要因は、仕入債務の減少5億14百万円であります。有利子負債の増加については、連結子会社の増加が主な要因であり、仕入債務の減少については、完成棟数の減少に伴うものであります。

また、純資産は415億48百万円(同 6.4%増)となり、前連結会計年度末に比べて25億11百万円増加いたしました。主な増加要因は、当連結会計年度における親会社株主に帰属する当期純利益24億96百万円及び連結子会社の増加などに伴う非支配株主持分の増加5億99百万円であり、主な減少要因は、配当金の支払5億97百万円であります。

これらの結果、自己資本比率は64.9%となり、前連結会計年度末よりも6.8ポイント低下しております。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、189億25百万円(前連結会計年度末比 8.8%増)となりました。当連結会計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、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60億35百万円の収入(前連結会計年度比 136.9%増)となりました。主な収入の要因は税金等調整前当期純利益32億70百万円及び棚卸資産の減少額58億5百万円であり、主な支出の要因は、負ののれん発生益14億77百万円、仕入債務の減少額13億55百万円及び法人税等の支払額6億76百万円であります。

### (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13億65百万円の支出(前連結会計年度比 2.5%増)となりました。主な増加の要因は、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入1億52百万円であり、主な支出の要因は、有形固定資産の取得による支出15億26百万円であります。

### (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31億39百万円の支出(前連結会計年度比 122.3%増)となりました。主な支出の要因は、短期借入金の純減少額21億83百万円及び配当金の支払額5億97百万円であります。

## (4) 今後の見通し

今後の見通しにつきまして、金利の引上げが懸念される中、円高等による物価上昇に給与上昇は追いつかず、建築原価の引き下げも期待でない状況において戸建市場の回復は難しいと懸念されます

このような環境の中、当社グループでは、株式会社KHCとその子会社（以下、「KHCグループ」）を新たに当社グループに加えて、大きな飛躍の時を迎えております。引き続き企業理念「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てまいります。

また、当社グループにKHCグループが加わったことは、兵庫県、特に播州地区における事業規模が拡大されたばかりでなく、住宅の一次取得者が主な顧客である当社と、デザイン性の高く注文住宅販売の比率の高いKHCグループとの関係強化は、多様な顧客層を相互補完するとともに、双方にとって新規の顧客層開拓につながる効果が見込まれます。今後の同社を含めた事業展開については協議、検討中ではありますが、具体的な内容が固まり次第、経営計画の公表等を通じてお知らせいたします。

翌連結会計年度には、当社グループ全体で戸建分譲1,260棟、請負工事240棟の販売を目指してまいります。なお、翌連結会計年度においても当社グループを取り巻く事業環境は引き続き厳しいものと予想されますが、そのような中で当社、KHCグループ、アオイ建設株式会社の各社は、それぞれの特徴を生かした事業展開を行ってまいります。

## グループ各社の特徴

## ファースト住建株式会社

一次取得者向けの低価格住宅に強み、売上構成では建売住宅の比率が大部分。ローコスト、在庫回転率が高く「より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供する」ことを実現している。

## KHCグループ

住宅のデザイン、設計に強い。注文住宅の比率が高く、販売価格帯も同一エリアであればファースト住建株式会社より高め。株式会社KHCは持株会社であり、その傘下に6社で事業展開を行っている。

## アオイ建設株式会社

相模原周辺でのブランド力が高い。注文住宅が主体であったが、当社の連結グループに入ってからブランドイメージを生かした建売住宅も供給。現在は建売住宅販売の比率の方が高い。

マンション事業では、不動産賃貸による安定的な収益は経営基盤を強化いたしますので、引き続き賃貸収益の拡大を進めてまいります。また、リノベーションマンションの販売にも継続して取り組み、収益機会の拡大に努めてまいります。この他、特建事業としては、受注した木造集合住宅等の請負工事を進め、新規受注にも取り組んでまいります。

以上により、通期の連結業績予想につきましては、売上高480億円（前連結会計年度比 33.4%増）、営業利益28億500万円（同 55.9%増）、経常利益27億500万円（同 52.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益16億円（同 35.9%減）を予想しております。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国際的な事業展開や資金調達を行っておりませんので、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(令和5年10月31日) | 当連結会計年度<br>(令和6年10月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>資産の部</b>   |                         |                         |
| 流動資産          |                         |                         |
| 現金及び預金        | 18,955,466              | 20,545,838              |
| 販売用不動産        | 13,599,472              | 11,289,193              |
| 仕掛販売用不動産      | 6,186,687               | 11,343,841              |
| 未成工事支出金       | 1,080,236               | 1,053,776               |
| 貯蔵品           | 4,088                   | 17,644                  |
| その他           | 467,310                 | 1,393,238               |
| 流動資産合計        | 40,293,261              | 45,643,533              |
| 固定資産          |                         |                         |
| 有形固定資産        |                         |                         |
| 建物及び構築物       | 6,155,137               | 9,286,273               |
| 減価償却累計額       | △2,242,355              | △3,355,118              |
| 建物及び構築物(純額)   | 3,912,782               | 5,931,155               |
| 土地            | 6,925,093               | 7,688,391               |
| その他           | 793,434                 | 906,327                 |
| 減価償却累計額       | △209,045                | △337,430                |
| その他(純額)       | 584,389                 | 568,896                 |
| 有形固定資産合計      | 11,422,265              | 14,188,443              |
| 無形固定資産        |                         |                         |
| その他           | 326,459                 | 361,330                 |
| 無形固定資産合計      | 326,459                 | 361,330                 |
| 投資その他の資産      |                         |                         |
| 投資有価証券        | 191,910                 | 200,491                 |
| 繰延税金資産        | 265,434                 | 388,254                 |
| その他           | 174,683                 | 389,944                 |
| 投資その他の資産合計    | 632,028                 | 978,691                 |
| 固定資産合計        | 12,380,753              | 15,528,464              |
| 資産合計          | 52,674,014              | 61,171,998              |
| <b>負債の部</b>   |                         |                         |
| 流動負債          |                         |                         |
| 支払手形・工事未払金    | 3,146,864               | 2,503,300               |
| 電子記録債務        | 1,317,110               | 1,445,784               |
| 短期借入金         | 5,263,611               | 3,280,500               |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 351,570                 | 4,501,747               |
| 未払法人税等        | 431,525                 | 475,389                 |
| 賞与引当金         | 145,321                 | 161,317                 |
| 役員賞与引当金       | 14,700                  | 17,100                  |
| 完成工事補償引当金     | 35,666                  | 57,813                  |
| その他           | 560,289                 | 1,091,502               |
| 流動負債合計        | 11,266,658              | 13,534,454              |
| 固定負債          |                         |                         |
| 長期借入金         | 1,930,059               | 5,500,133               |
| 退職給付に係る負債     | 393,613                 | 552,144                 |
| その他           | 46,513                  | 36,466                  |
| 固定負債合計        | 2,370,186               | 6,088,743               |
| 負債合計          | 13,636,844              | 19,623,198              |

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(令和5年10月31日) | 当連結会計年度<br>(令和6年10月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 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               | 1,344,462               |
| 利益剰余金         | 37,362,769              | 39,261,653              |
| 自己株式          | △2,576,632              | △2,573,109              |
| 株主資本合計        | 37,715,121              | 39,617,844              |
| 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                  | 57,930                  |
| その他の包括利益累計額合計 | 54,649                  | 57,930                  |
| 新株予約権         | 71,480                  | 77,210                  |
| 非支配株主持分       | 1,195,918               | 1,795,814               |
| 純資産合計         | 39,037,169              | 41,548,800              |
| 負債純資産合計       | 52,674,014              | 61,171,998              |



(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：千円)

|                 | 前連結会計年度<br>(自 令和4年11月1日<br>至 令和5年10月31日) | 当連結会計年度<br>(自 令和5年11月1日<br>至 令和6年10月31日) |
|-----------------|--|--|
| 売上高             | 43,373,420                               | 35,985,810                               |
| 売上原価            | 36,956,928                               | 30,712,389                               |
| 売上総利益           | 6,416,492                                | 5,273,420                                |
| 販売費及び一般管理費      |  |  |
| 販売手数料           | 1,048,086                                | 860,095                                  |
| 給料及び手当          | 872,079                                  | 773,364                                  |
| 支払手数料           | 108,342                                  | 355,769                                  |
| 賞与引当金繰入額        | 83,715                                   | 66,091                                   |
| 役員賞与引当金繰入額      | 14,700                                   | 9,600                                    |
| 退職給付費用          | 37,313                                   | 8,791                                    |
| 租税公課            | 405,061                                  | 380,759                                  |
| 完成工事補償引当金繰入額    | 5,798                                    | 18,233                                   |
| その他             | 1,118,116                                | 972,620                                  |
| 販売費及び一般管理費合計    | 3,693,214                                | 3,445,324                                |
| 営業利益            | 2,723,278                                | 1,828,096                                |
| 営業外収益           |  |  |
| 受取利息            | 411                                      | 911                                      |
| 受取配当金           | 4,810                                    | 6,243                                    |
| 受取地代家賃          | 4,808                                    | 6,428                                    |
| 固定資産売却益         | 3,029                                    | 25,835                                   |
| その他             | 21,699                                   | 8,716                                    |
| 営業外収益合計         | 34,758                                   | 48,135                                   |
| 営業外費用           |  |  |
| 支払利息            | 93,556                                   | 75,486                                   |
| その他             | 3,282                                    | 768                                      |
| 営業外費用合計         | 96,839                                   | 76,255                                   |
| 経常利益            | 2,661,197                                | 1,799,976                                |
| 特別利益            |  |  |
| 負ののれん発生益        | —  | 1,477,243                                |
| 特別利益合計          | —  | 1,477,243                                |
| 特別損失            |  |  |
| 減損損失            | —  | 6,467                                    |
| 特別損失合計          | —  | 6,467                                    |
| 税金等調整前当期純利益     | 2,661,197                                | 3,270,752                                |
| 法人税、住民税及び事業税    | 862,133                                  | 635,988                                  |
| 法人税等調整額         | △10,019                                  | 21,353                                   |
| 法人税等合計          | 852,114                                  | 657,342                                  |
| 当期純利益           | 1,809,083                                | 2,613,410                                |
| 非支配株主に帰属する当期純利益 | 57,485                                   | 117,009                                  |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 1,751,598                                | 2,496,400                                |

## (連結包括利益計算書)

(単位：千円)

|              | 前連結会計年度<br>(自 令和4年11月1日<br>至 令和5年10月31日) | 当連結会計年度<br>(自 令和5年11月1日<br>至 令和6年10月31日) |
|--------------|--|--|
| 当期純利益        | 1,809,083                                | 2,613,410                                |
| その他の包括利益     |  |  |
| その他有価証券評価差額金 | 12,318                                   | 4,506                                    |
| その他の包括利益合計   | 12,318                                   | 4,506                                    |
| 包括利益         | 1,821,401                                | 2,617,916                                |
| (内訳)         |  |  |
| 親会社株主に係る包括利益 | 1,760,452                                | 2,499,681                                |
| 非支配株主に係る包括利益 | 60,948                                   | 118,235                                  |

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 令和4年11月1日 至 令和5年10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       | 株主資本合計     |
| 当期首残高                   | 1,584,837 | 1,344,145 | 36,208,687 | △2,576,632 | 36,561,039 |
| 当期変動額                   |           |           |            |            |            |
| 剰余金の配当                  |           |           | △597,516   |            | △597,516   |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |           |           | 1,751,598  |            | 1,751,598  |
| 自己株式の処分                 |           |           |            |            | —          |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) |           |           |            |            |            |
| 当期変動額合計                 | —         | —         | 1,154,082  | —          | 1,154,082  |
| 当期末残高                   | 1,584,837 | 1,344,145 | 37,362,769 | △2,576,632 | 37,715,121 |

|                         | その他の包括利益累計額      |                   | 新株予約権  | 非支配株主持分   | 純資産合計      |
|-------------------------|------------------|-------------------|--------|-----------|------------|
|                         | その他有価証券評価<br>差額金 | その他の包括利益累<br>計額合計 |        |           |            |
| 当期首残高                   | 45,792           | 45,792            | 61,309 | 1,138,969 | 37,807,110 |
| 当期変動額                   |                  |                   |        |           |            |
| 剰余金の配当                  |                  |                   |        | △4,000    | △601,516   |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |                  |                   |        |           | 1,751,598  |
| 自己株式の処分                 |                  |                   |        |           | —          |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) | 8,857            | 8,857             | 10,171 | 60,948    | 79,977     |
| 当期変動額合計                 | 8,857            | 8,857             | 10,171 | 56,948    | 1,230,059  |
| 当期末残高                   | 54,649           | 54,649            | 71,480 | 1,195,918 | 39,037,169 |

当連結会計年度(自 令和5年11月1日 至 令和6年10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       | 株主資本合計     |
| 当期首残高                   | 1,584,837 | 1,344,145 | 37,362,769 | △2,576,632 | 37,715,121 |
| 当期変動額                   |           |           |            |            |            |
| 剰余金の配当                  |           |           | △597,516   |            | △597,516   |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |           |           | 2,496,400  |            | 2,496,400  |
| 自己株式の処分                 |           | 316       |            | 3,522      | 3,839      |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) |           |           |            |            |            |
| 当期変動額合計                 | —         | 316       | 1,898,883  | 3,522      | 1,902,722  |
| 当期末残高                   | 1,584,837 | 1,344,462 | 39,261,653 | △2,573,109 | 39,617,844 |

|                         | その他の包括利益累計額      |                   | 新株予約権  | 非支配株主持分   | 純資産合計      |
|-------------------------|------------------|-------------------|--------|-----------|------------|
|                         | その他有価証券評価<br>差額金 | その他の包括利益累<br>計額合計 |        |           |            |
| 当期首残高                   | 54,649           | 54,649            | 71,480 | 1,195,918 | 39,037,169 |
| 当期変動額                   |                  |                   |        |           |            |
| 剰余金の配当                  |                  |                   |        | △2,400    | △599,916   |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |                  |                   |        |           | 2,496,400  |
| 自己株式の処分                 |                  |                   |        |           | 3,839      |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額(純額) | 3,281            | 3,281             | 5,730  | 602,295   | 611,307    |
| 当期変動額合計                 | 3,281            | 3,281             | 5,730  | 599,895   | 2,511,630  |
| 当期末残高                   | 57,930           | 57,930            | 77,210 | 1,795,814 | 41,548,800 |

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

|                          | 前連結会計年度<br>(自 令和4年11月1日<br>至 令和5年10月31日) | 当連結会計年度<br>(自 令和5年11月1日<br>至 令和6年10月31日) |
|--------------------------|--|--|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>  |  |  |
| 税金等調整前当期純利益              | 2,661,197                                | 3,270,752                                |
| 減価償却費                    | 234,398                                  | 247,843                                  |
| 減損損失                     | —  | 6,467                                    |
| のれん償却額                   | 10,462                                   | —  |
| 負ののれん発生益                 | —  | △1,477,243                               |
| 株式報酬費用                   | 10,171                                   | 5,730                                    |
| 引当金の増減額 (△は減少)           | △25,204                                  | △33,086                                  |
| 退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)     | 34,450                                   | △32,851                                  |
| 受取利息及び受取配当金              | △5,221                                   | △7,154                                   |
| 支払利息                     | 93,556                                   | 75,486                                   |
| 固定資産売却益                  | △3,029                                   | △25,835                                  |
| 棚卸資産の増減額 (△は増加)          | 1,112,356                                | 5,805,681                                |
| 前渡金の増減額 (△は増加)           | 111,522                                  | 59,845                                   |
| その他の流動資産の増減額 (△は増加)      | △22,222                                  | △121,376                                 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少)          | △817,776                                 | △1,355,004                               |
| 前受金の増減額 (△は減少)           | △98,655                                  | 6,312                                    |
| 未払又は未収消費税等の増減額           | 253,635                                  | 129,092                                  |
| その他の流動負債の増減額 (△は減少)      | 25,943                                   | 190,931                                  |
| その他                      | 4,090                                    | 33,393                                   |
| 小計                       | 3,579,675                                | 6,778,985                                |
| 利息及び配当金の受取額              | 6,176                                    | 7,215                                    |
| 利息の支払額                   | △91,637                                  | △74,203                                  |
| 法人税等の支払額                 | △946,824                                 | △676,516                                 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー         | 2,547,390                                | 6,035,480                                |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>  |  |  |
| 定期預金の純増減額 (△は増加)         | 20,026                                   | △30,000                                  |
| 有形固定資産の取得による支出           | △1,341,785                               | △1,526,277                               |
| 有形固定資産の売却による収入           | 7,957                                    | 46,900                                   |
| 無形固定資産の取得による支出           | △3,740                                   | △5,304                                   |
| 関係会社株式の取得による支出           | △6,000                                   | △800                                     |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入 | —  | 152,452                                  |
| その他                      | △9,405                                   | △2,617                                   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー         | △1,332,947                               | △1,365,645                               |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>  |  |  |
| 短期借入金の純増減額 (△は減少)        | △697,488                                 | △2,183,111                               |
| 長期借入れによる収入               | 250,000                                  | —  |
| 長期借入金の返済による支出            | △357,539                                 | △351,569                                 |
| リース債務の返済による支出            | △6,243                                   | △8,888                                   |
| 自己株式の処分による収入             | —  | 3,839                                    |
| 配当金の支払額                  | △596,908                                 | △597,331                                 |
| 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         | △1,412,180                               | △3,139,462                               |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)     | △197,737                                 | 1,530,372                                |
| 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期末残高           | 17,395,458                               | 18,925,830                               |

(5) 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。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(セグメント情報等の注記)

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは主に「戸建事業」、「マンション事業」及び「特建事業」を行っておりますが、「戸建事業」の占める売上高等の割合が90%超と大部分を占めるため、「戸建事業」のみを報告セグメントとしております。「戸建事業」は、戸建分譲、請負工事及びこれらに付随するサービスの提供を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。

報告セグメントのセグメント利益は、経常利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 令和4年11月1日 至 令和5年10月31日)

(単位：千円)

|           | 報告セグメント    | その他       | 合計         | 調整額        | 連結財務諸表計上額  |
|-----------|------------|-----------|------------|------------|------------|
|           | 戸建事業       |           |            |            |            |
| 売上高       |            |           |            |            |            |
| 外部顧客への売上高 | 42,132,154 | 1,234,702 | 43,366,856 | 6,563      | 43,373,420 |
| 計         | 42,132,154 | 1,234,702 | 43,366,856 | 6,563      | 43,373,420 |
| セグメント利益   | 3,323,413  | 352,503   | 3,675,917  | △1,014,719 | 2,661,197  |
| その他の項目    |            |           |            |            |            |
| 減価償却費     | 16,121     | 198,927   | 215,048    | 19,349     | 234,398    |
| のれんの償却額   | —          | —         | —          | 10,462     | 10,462     |
| 受取利息      | 0          | —         | 0          | 411        | 411        |
| 支払利息      | 68,324     | 20,455    | 88,779     | 4,776      | 93,556     |

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれてい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6,563千円は、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△1,014,719千円は、事業セグメントに帰属しない売上高及び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. 資産及び負債については、事業セグメントに配分しておりません。

当連結会計年度(自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日)

(単位：千円)

|           | 報告セグメント    | その他       | 合計         | 調整額        | 連結財務諸表計上額  |
|-----------|------------|-----------|------------|------------|------------|
|           | 戸建事業       |           |            |            |            |
| 売上高       |            |           |            |            |            |
| 外部顧客への売上高 | 34,659,107 | 1,319,978 | 35,979,086 | 6,724      | 35,985,810 |
| 計         | 34,659,107 | 1,319,978 | 35,979,086 | 6,724      | 35,985,810 |
| セグメント利益   | 2,544,156  | 395,487   | 2,939,643  | △1,139,667 | 1,799,976  |
| その他の項目    |            |           |            |            |            |
| 減価償却費     | 15,767     | 211,213   | 226,980    | 20,863     | 247,843    |
| のれんの償却額   | —          | —         | —          | —          | —          |
| 受取利息      | 0          | —         | 0          | 911        | 911        |
| 支払利息      | 50,853     | 21,681    | 72,535     | 2,951      | 75,486     |

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれてい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6,724千円は、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△1,139,667千円は、事業セグメントに帰属しない売上高及び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. 資産及び負債については、事業セグメントに配分しておりません。

(1株当たり情報)

|                   | 前連結会計年度<br>(自 令和4年11月1日<br>至 令和5年10月31日) | 当連結会計年度<br>(自 令和5年11月1日<br>至 令和6年10月31日) |
|-------------------|--|--|
| 1株当たり純資産額         | 2,718円08銭                                | 2,854円40銭                                |
| 1株当たり当期純利益        | 126円05銭                                  | 179円63銭                                  |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 125円44銭                                  | 178円64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。

|   | 前連結会計年度<br>(自 令和4年11月1日<br>至 令和5年10月31日) | 当連結会計年度<br>(自 令和5年11月1日<br>至 令和6年10月31日) |
|---|--|--|
| 1株当たり当期純利益                                      |  |  |
| 親会社株主に帰属する当期純利益(千円)                             | 1,751,598                                | 2,496,400                                |
| 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当期純利益(千円)                      | 1,751,598                                | 2,496,400                                |
| 普通株式の期中平均株式数(株)                                 | 13,895,734                               | 13,897,733                               |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益                               |  |  |
| 親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)                          | —  | —  |
| 普通株式増加数(株)                                      | 67,604                                   | 76,700                                   |
| (うち新株予約権(株))                                    | (67,604)                                 | (76,700)                                 |
| 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。

4. その他

(1) 役員の変動

① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

② その他役員の変動

・新任取締役(監査等委員である取締役を除く。)候補

取締役 田中 武志(現 執行役員東海支社長)

取締役 西村 幸雄(現 工事部部長代理)

取締役 藤本 智章(現 監査等委員である取締役)

・退任予定取締役(監査等委員である取締役を除く。)

取締役 東 秀彦(顧問 就任予定)

・新任監査等委員である取締役候補

監査等委員である取締役 城島 美香(現 管理部財務課長)

・退任予定監査等委員である取締役

監査等委員である取締役 藤本 智章(取締役(監査等委員である取締役を除く。)) 就任予定

③ 就任及び退任予定日

令和7年1月27日