

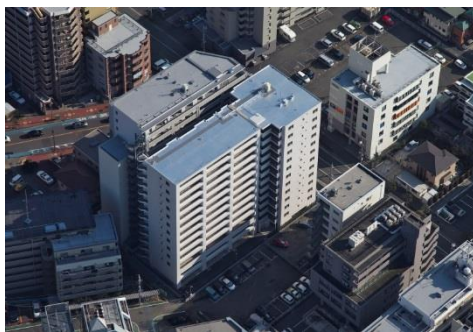


ファーストコーポレーション株式会社

# 2015年5月期（第4期）決算説明会資料

2015年7月10日

より良質な住宅を供給し、豊かな住環境に貢献する



東証マザーズ

証券コード:1430

<b>1. 2015年5月期 決算概要</b>	<b>3</b>
①損益の概要	3
②主要な実績値の推移	4
③売上総利益の内訳	5
④受注実績	6
⑤地域別受注状況推移	7
⑥造注方式による受注実績	8
⑦貸借対照表(要約)	9
⑧キャッシュ・フロー計算書(要約)	10
<b>2. 2016年5月期 業績予想</b>	<b>11</b>
①損益の見込	11
②売上総利益予想	12
③受注計画	13
④予想貸借対照表(要約)	14
⑤予想キャッシュ・フロー計算書(要約)	15
<b>3. 今後の事業方針について</b>	<b>16</b>
①地位確立とシェア・アップ	16
②高付加価値体質への変革	17
③今後の事業展開	18

本資料で記述している業績予想等は、本資料発表時点で入手可能な情報に基づき、当社が作成したものであり、潜在的なリスクや不確実性が含まれています。そのため、様々な要因の変化により実際の業績は記述している将来見通しとは異なる可能性があることをご承知おき下さい。

## ① 損益の概要

- 大幅な増収増益を達成した好調な決算。
- 事業規模の拡大と収益率の改善を併せて実現。

(百万円)

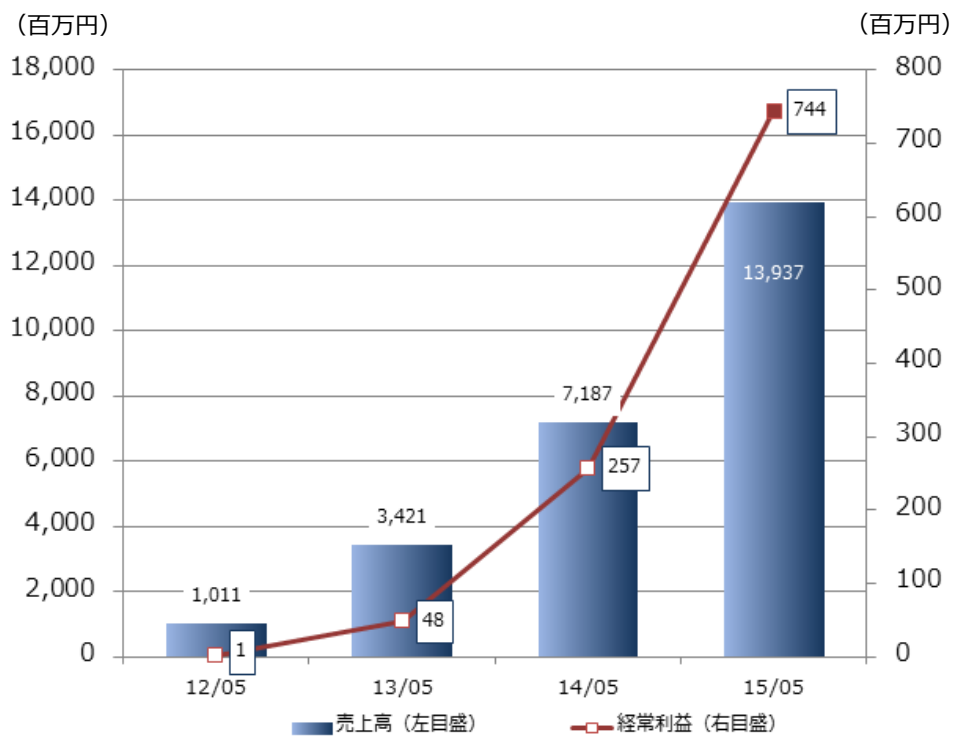
	14/05期 実績	15/05期			
		計画	実績	前期比	計画比
売上高	<b>7,187</b>	13,401	<b>13,937</b>	193.9%	104.0%
売上原価	<b>6,628</b>	12,219	<b>12,710</b>	191.8%	104.0%
売上総利益	<b>559</b>	1,181	<b>1,226</b>	219.4%	103.9%
売上高総利益率	<b>7.8%</b>	8.8%	<b>8.8%</b>		
販売費及び一般管理費	<b>291</b>	412	<b>432</b>	148.2%	104.9%
販管费率	<b>4.1%</b>	3.1%	<b>3.1%</b>		
営業利益	<b>267</b>	769	<b>794</b>	296.8%	103.4%
売上高営業利益率	<b>3.7%</b>	5.7%	<b>5.7%</b>		
経常利益	<b>257</b>	721	<b>744</b>	289.4%	103.3%
売上高経常利益率	<b>3.6%</b>	5.4%	<b>5.3%</b>		
当期純利益	<b>162</b>	453	<b>492</b>	303.3%	108.8%
売上高当期純利益率	<b>2.3%</b>	3.4%	<b>3.5%</b>		

注) 表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

## ② 主要な実績値の推移

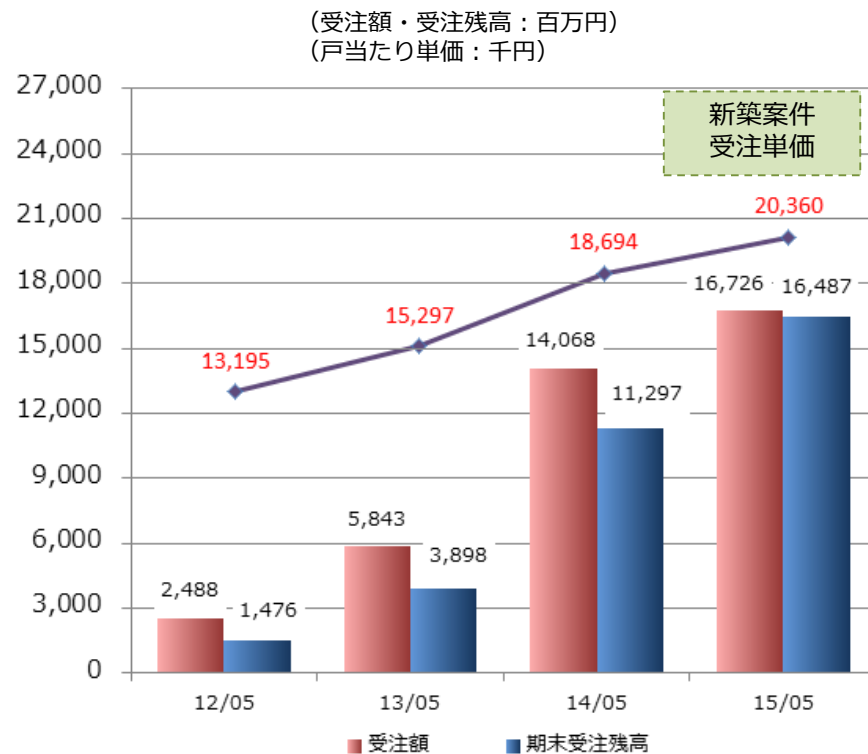
- 業容拡大のエンジンである営業力により、受注獲得および受注内容の改善。
- 施工体制の拡充も急ピッチで進み、施工工程における収益性の向上も進む。

### 売上高・経常利益



注) 表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

### 受注額・期末受注残高・戸当たり受注単価



## ③売上総利益の内訳

(百万円)

	13/05期		14/05期		15/05期		15/05期		前期比	計画比
	実績	構成比	実績	構成比	計画	実績	構成比			
売上高	3,421		7,187		13,401		13,937		193.9%	104.0%
完成工事高	3,421	100.0%	6,670	92.8%	11,060	82.5%	11,535	82.8%	172.9%	104.3%
不動産売上			510	7.1%	2,307	17.2%	2,284	16.4%	447.9%	99.0%
その他の売上			7	0.1%	34	0.3%	117	0.8%	1675.3%	344.1%
売上原価	3,231		6,628		12,219		12,710		191.8%	104.0%
完成工事原価	3,231		6,137		9,856		10,397		169.4%	105.5%
不動産売上原価			490		2,233		2,222		452.7%	99.5%
その他の売上原価			0		35		90		-	256.0%
売上総利益	190	利益率	559	利益率	1,181	利益率	1,226	利益率	219.3%	103.8%
完成工事高	190	5.6%	533	8.0%	1,107	10.0%	1,138	9.9%	213.4%	102.8%
不動産売上			19	3.7%	75	3.2%	61	2.7%	323.9%	81.3%
その他の売上			7	99.9%	-1	-3.6%	27	23.2%	388.6%	-
売上高総利益率	5.6%		7.8%		8.8%		8.8%			

期中仕掛請負工事                      14                      22                      24                      22

注) 表示単位未満を切り捨てて表示しております。

### <参考データ> 完成工事高 利益率比較

(株)長谷工コーポレーション	完成工事高	368,862	
	完成工事総利益	37,812	10.3%
戸田建設(株)		378,030	
		30,067	8.0%
新日本建設(株)		31,302	
		2,755	8.8%
大豊建設(株)		97,809	
		6,850	7.0%
南海辰村建設(株)		36,024	
		2,472	6.9%

注) 各社、2015年/05期 単体決算数値を使用しております。

## ④受注実績

受注額	16,726 百万円	(前期比+19%)
受注(新規)件数	10 件	(前期比▲4件)
受注戸数	803 戸	(前期比+5%)
受注単価	20,360 千円	(前期比+9%)

- ・ 営業戦略及び施工管理体制に合わせて受注獲得をセーブ。
- ・ 都心物件が増加し、受注単価アップにより2ケタ増を確保。

## 受注物件 <15/05期>

事業主	物件名	戸数	階数	受注年月	工期
ジェイレックス・コーポレーション(株)	新横浜2丁目計画	82	15F	14/06	14/06~16/01
(株)タカラレーベン 三信住建(株)	レーベン浦和美園Ⅱ	65	7F	14/08	14/09~15/09
NTT都市開発(株)	船橋夏見計画	34	15F	14/09	14/09~16/03
新日鉄興和不動産(株)	リビオ船橋本町通り	88	15F	14/10	14/12~16/07
一建設(株)	プレシス市川	46	6F	14/11	15/01~16/03
サンヨーホームズ(株)	豊島区高田3丁目計画	44	10F	14/11	14/12~16/03
一建設(株)	プレシス新宿御苑Ⅱ	100	18F/B1	15/02	15/05~17/07
(株)アーネストワン	サンクレイドル武蔵中原Ⅱ	50	7F	15/02	15/04~16/07
日本土地建物(株)	東村山市富士見町1丁目計画	223	15F	15/05	15/05~17/03
(株)アーネストワン	サンクレイドル狭間	71	9F	15/05	15/07~16/09

## ⑤地域別受注状況推移

		12/05期	13/05期	14/05期	15/05期	累計
東京23区	件数	1	2	5	2	10
	戸数	<b>23</b>	<b>56</b>	<b>162</b>	<b>144</b>	<b>385</b>
東京都下	件数	2	2	3	2	9
	戸数	<b>71</b>	<b>115</b>	<b>214</b>	<b>294</b>	<b>694</b>
神奈川	件数	1	1	5	2	9
	戸数	<b>26</b>	<b>69</b>	<b>309</b>	<b>132</b>	<b>536</b>
埼玉	件数	2	2		1	5
	戸数	<b>68</b>	<b>109</b>		<b>65</b>	<b>242</b>
千葉	件数		1	1	3	5
	戸数		<b>33</b>	<b>82</b>	<b>168</b>	<b>283</b>
合計	件数	6	8	14	10	38
	戸数	<b>188</b>	<b>382</b>	<b>767</b>	<b>803</b>	<b>2,140</b>

※新規取引先

1. 一建設(株)

2. (株)アーネストワン

3. (株)オープンハウス・ディベロップメント

4. 日本総合地所(株)

6. リベレステ(株)

7. (株)ビッグヴァン

8. ジェイレックス・コーポレーション(株)

9. セコムホームライフ(株)

10. (株)タカラレーベン

11. 三信住建(株)

12. NTT都市開発(株)

13. 日本土地建物(株)

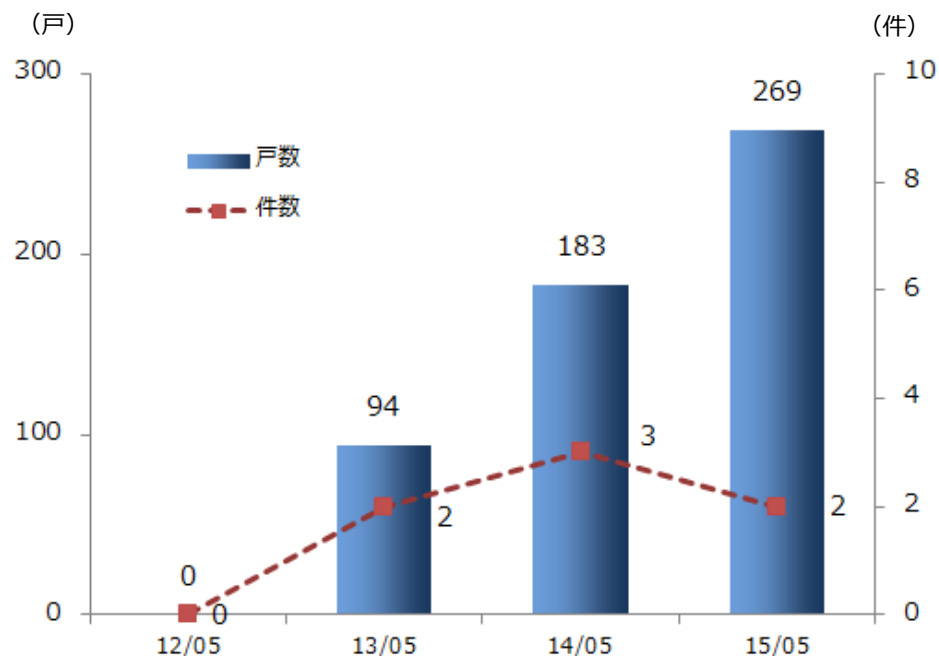
14. 新日鉄興和不動産(株)

15. サンヨーホームズ(株)

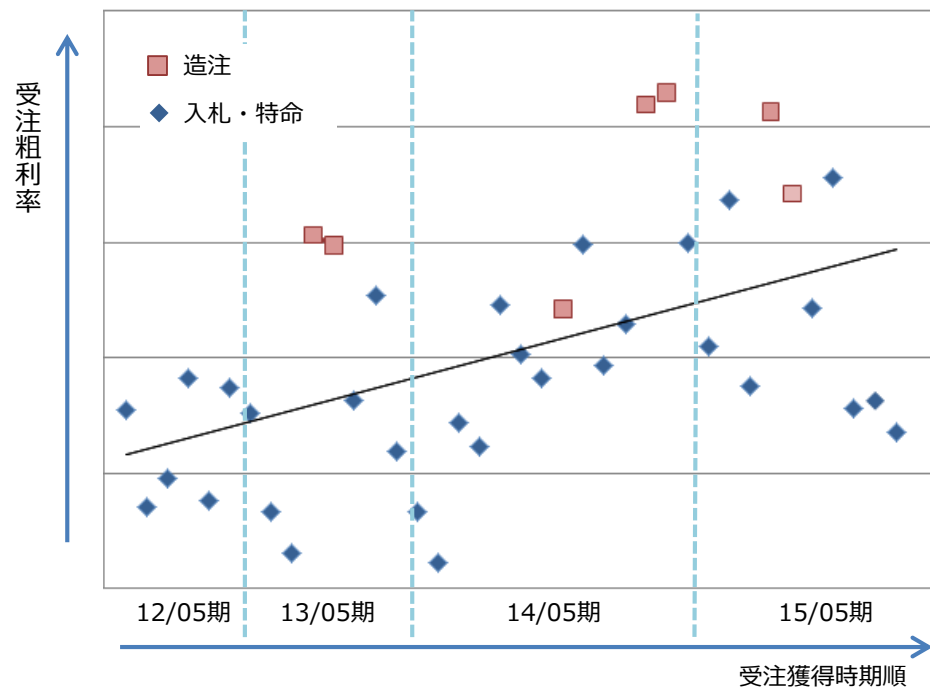
## ⑥造注方式による受注実績

- 造注方式による受注活動により収益性が向上。
- 相乗的に単純請負も利益率がアップ。また半特命的な案件も増加。

### 造注方式による受注件数・戸数



### 物件ごとの受注採算の動向





## ⑦貸借対照表(要約)

(百万円)

	13/05期	14/05期	15/05期	増減	増減要因
資産の部					
流動資産	1,634	2,579	<b>5,900</b>	3,320	
現金及び預金	25	164	<b>269</b>	105	
受取手形	0	416	<b>1,795</b>	1,379	*①請負工事の増加による
完成工事未収入金	1,119	1,953	<b>3,138</b>	1,185	*①
仕掛販売用不動産	480	0	<b>508</b>	508	*②占有卸契約による
その他流動資産	8	45	<b>188</b>	142	
固定資産	23	32	<b>52</b>	19	
資産の部 合計	1,657	2,612	<b>5,952</b>	3,339	
負債の部					
流動負債	1,586	2,377	<b>4,701</b>	2,324	
支払手形	366	960	<b>1,534</b>	574	*①
工事未払金	601	1,057	<b>2,044</b>	987	*①
短期借入金	550	100	<b>0</b>	▲ 100	
その他流動負債	68	259	<b>1,122</b>	862	
固定負債	6	8	<b>17</b>	9	
負債の部 合計	1,593	2,385	<b>4,719</b>	2,333	
純資産の部					
株主資本	64	227	<b>1,233</b>	1,006	
資本金	41	41	<b>298</b>	256	*③公募増資 (IPO)
剰余金	23	185	<b>935</b>	749	*③公募増資 + 増益
負債・純資産 合計	1,657	2,612	<b>5,952</b>	3,339	

注) 表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

*自己資本比率	3.9%	8.7%	20.7%
*総資産経常利益率(ROA)	4.0%	12.1%	17.4%
*自己資本純利益率(ROE)	42.4%	111.5%	67.5%

## ⑧ キャッシュ・フロー計算書(要約)

(百万円)

	13/05期 実績	14/05期 実績	15/05期 実績	対前期 増減
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	35	257	<b>744</b>	487
減価償却費	2	2	<b>4</b>	1
退職給付引当金の増減	2	4	<b>6</b>	2
支払利息	1	2	<b>10</b>	7
売上債権の増減	▲ 428	▲ 1,250	<b>▲ 2,563</b>	▲ 1,313
棚卸資産の増減	▲ 478	479	<b>▲ 509</b>	▲ 989
仕入債務の増減	332	1,049	<b>1,562</b>	513
未成工事受入金の増減	0	59	<b>63</b>	3
法人税等の支払額	8	▲ 21	<b>▲ 148</b>	▲ 127
その他	18	17	<b>558</b>	540
	<b>▲ 508</b>	601	<b>▲ 272</b>	▲ 873
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
固定資産の取得、敷金等	▲ 13	▲ 10	<b>▲ 38</b>	▲ 27
	<b>▲ 13</b>	▲ 10	<b>▲ 38</b>	▲ 27
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金	495	▲ 450	<b>▲ 100</b>	350
株式発行による収入	1	0	<b>498</b>	498
その他	▲ 1	▲ 1	<b>▲ 2</b>	0
	494	▲ 451	<b>396</b>	848
現金及び現金同等物の増減額	▲ 27	138	<b>85</b>	▲ 53
現金及び現金同等物の期首残高	52	25	<b>164</b>	138
現金及び現金同等物の期末残高	25	164	<b>249</b>	85

注) 表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

## ① 損益の見込

- 売上高 戦略面の方針変換を図っており、売上高は24.8%増の見込み。
- 利益面 案件ごとの収益性改善が寄与し、売上総利益は3.1ポイント改善。

(百万円)

	14/05期	15/05期	16/05期	
			前期比	前期比
売上高	7,187	13,937	193.9%	<b>17,400</b> 124.8%
売上原価	6,628	12,710	191.8%	<b>15,337</b> 120.7%
売上総利益	559	1,226	219.4%	<b>2,063</b> 168.2%
売上高総利益率	7.8%	8.8%		<b>11.9%</b>
販売費及び一般管理費	291	432	148.2%	<b>580</b> 134.2%
販管費率	4.1%	3.1%		<b>3.3%</b>
営業利益	267	794	296.8%	<b>1,484</b> 186.8%
売上高営業利益率	3.7%	5.7%		<b>8.5%</b>
経常利益	257	744	289.4%	<b>1,404</b> 188.5%
売上高経常利益率	3.6%	5.3%		<b>8.1%</b>
当期純利益	162	492	303.3%	<b>939</b> 190.5%
売上高当期純利益率	2.3%	3.5%		<b>5.4%</b>

注) 表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

## ②売上総利益予想

- 完成工事粗利益率は、2.3ポイント上昇の見込み。
- 造注及び選別受注により、本業での収益性が向上。

(百万円)

	14/05期 実績		15/05期 実績		16/05期 計画		前期比	上期	下期
売上高	7,187	構成比	13,937	構成比	17,400	構成比	124.8%	6,595	10,805
完成工事高	6,670	92.8%	11,535	82.8%	14,020	80.6%	121.5%	6,540	7,480
不動産売上	510	7.1%	2,307	16.5%	3,294	18.9%	142.8%		3,294
その他の売上	7	0.1%	94	0.7%	86	0.5%	90.9%	54	32
売上原価	6,628		12,710		15,337		120.7%	5,646	9,690
完成工事原価	6,137		10,397		12,315		118.4%	5,639	6,676
不動産売上原価	490		2,222		3,003		135.1%	0	3,003
その他の売上原価	0		90		18		20.4%	8	11
売上総利益	559	利益率	1,226	利益率	2,063	利益率	168.2%	948	1,115
完成工事高	533	8.0%	1,138	9.9%	1,705	12.2%	149.8%	901	804
不動産売上	20	3.7%	84	3.7%	291	8.8%	343.6%	0	291
その他の売上	7	99.9%	4	4.5%	67	78.5%	1584.4%	47	21
売上高総利益率	7.8%		8.8%		11.9%			14.4%	10.3%

注) 表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

## ③受注計画

- 引き続き「造注方式」を軸に、既存及び新規顧客へ積極的な活動を推進。
- 実績を積み重ねたことにより、年々「造注方式」の比率が上昇。

(百万円)

	14/05期	15/05期	前期比	16/05期	前期比
	実績	実績		予想	
受注額	14,068	16,726	118.9%	<b>22,000</b>	131.5%
内、造注方式	3,665	5,158	140.7%	<b>8,800</b>	170.6%
(比率)	26.1%	30.8%		<b>40.0%</b>	
期末受注残高	11,297	16,487	145.9%	<b>24,467</b>	148.4%

注) 表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

## 今期受注計画

	件数	戸数	金額
想定受注内容	12件	1,100戸	220億円

## ④ 予想貸借対照表(要約)

(百万円)

	15/05期	16/05期 期末見込み	増減	増減要因
資産の部				
流動資産	5,900	<b>11,545</b>	5,645	
現金及び預金	269	<b>284</b>	15	
受取手形	1,795	<b>3,167</b>	1,372	
完成工事未収入金	3,138	<b>4,263</b>	1,125	
仕掛販売用不動産	508	<b>3,700</b>	3,192	・造注案件の土地取得
その他流動資産	188	<b>131</b>	▲ 57	
固定資産	52	<b>124</b>	72	
資産の部 合計	5,952	<b>11,669</b>	5,717	
負債の部				
流動負債	4,701	<b>9,567</b>	4,866	
支払手形	1,534	<b>1,535</b>	1	
工事未払金	2,044	<b>3,821</b>	1,777	
短期借入金	0	<b>3,700</b>	3,700	・土地決済資金
その他流動負債	1,122	<b>511</b>	▲ 611	
固定負債	17	<b>23</b>	6	
負債の部 合計	4,719	<b>9,590</b>	4,871	
純資産の部				
株主資本	1,233	<b>2,079</b>	839	
資本金	298	<b>301</b>	3	
剰余金	935	<b>1,778</b>	843	
負債・純資産 合計	5,952	<b>11,669</b>	5,717	

注) 表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

*自己資本比率	20.7%	17.7%
*総資産経常利益率(ROA)	17.4%	15.9%
*自己資本純利益率(ROE)	67.5%	56.8%

## ⑤ 予想キャッシュ・フロー計算書(要約)

(百万円)

	15/05期 実績	16/05期 計画	増減
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税引前当期純利益	744	<b>1,404</b>	660
減価償却費	4	<b>3</b>	▲ 1
退職給付引当金の増減	6	<b>7</b>	1
支払利息	10	<b>46</b>	36
売上債権の増減	▲ 2,563	▲ <b>2,573</b>	▲ 10
棚卸資産の増減	▲ 509	▲ <b>3,299</b>	▲ 2,790
仕入債務の増減	1,562	<b>1,782</b>	220
未成工事受入金の増減	63	▲ <b>703</b>	▲ 766
法人税等の支払額	▲ 148	▲ <b>454</b>	▲ 306
その他	558	<b>277</b>	▲ 281
	▲ 272	▲ <b>3,508</b>	▲ 3,236
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
固定資産の取得、敷金等	▲ 38	▲ <b>80</b>	▲ 42
	▲ 38	▲ <b>80</b>	▲ 42
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
短期借入金	▲ 100	<b>3,700</b>	3,800
株式発行による収入	498	<b>6</b>	▲ 492
その他	▲ 2	▲ <b>102</b>	▲ 100
	396	<b>3,603</b>	3,207
現金及び現金同等物の増減額	85	<b>15</b>	▲ 70
現金及び現金同等物の期首残高	164	<b>249</b>	85
現金及び現金同等物の期末残高	249	<b>264</b>	15

注) 表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

## ① 当面は一都三県での「地位確立」と「シェア・アップ」に注力する

### 一都三県のマンション市況

2015年(暦年)の供給戸数予想 45,000戸  
以降も横ばい(減少としても緩やかな状況)と予想



年間40,000戸程度でも  
業容の拡大は可能

### 同業他社の状況

非住宅部門にシフト  
(株)長谷工コーポレーション 一人勝ちの状況



一都三県での地位確立の  
チャンス

### デベロッパー各社の状況

開発意欲は旺盛でも土地の仕入に苦戦  
販売(供給)計画を保守的に見込む



新規顧客の拡大により  
受注・売上高の拡大  
→シェア・アップにつながる



## ②高付加価値体質への変革

『造注』効果

### ● 営業及び開発の更なる拡充

安定的な受注の確保

収益性の高い物件へのシフト

### ● 契約内容及び施工品質等の向上

精度アップにより均一な品質

適正な企画と適正な工期

精度の高い施工品質



事業効率の改善  
(経営資源の有効活用)

先を見越した工程計画(人員配置)  
(資材・外注手配)

タスクロスの減少

リピートオーダーのチャンス拡大  
(安心品質がなによりの対抗要件)

均一な品質により納期・予算通りの  
収益確保

## ③ 15/05期をベースに今後の事業展開を構築

### 都心物件の増加

- \*実績が評価され都区内の物件が増加
- \*契約金額(戸当り単価)が上昇し収益率アップ



- ・同規模の生産実績でも  
売上・利益は増加

### 営業・開発・施工体制の拡充

- \*業績増進と上場を果たしたタイミングで、  
事業戦略の再構築



- ・受注を掻き集めるスタイル  
→ 大型案件を仕掛ける
- ・造注方式の推進で、デベロッパー  
と共闘型の企画推進

### 新規の取組

- \*シニア向けマンション(施設)への展開
- \*超高層 [ 評定 ] の取得を目指す



- ・顧客が拡大しており、  
新規顧客の開拓  
→シェア・アップにつながる

**持続的な利益増進 × 内部留保による財務体質アップ → 企業価値の向上**

将来

**年間 2,000戸の生産体制を目指す**