



平成27年 9 月25日

会社名 ファーストコーポレーション株式会社
代表者名 代表取締役社長 中村 利秋
(コード番号 1430 東証マザーズ)
問合せ先 取締役管理部長 小暮 隆
TEL 03-5347-9103)

<マザーズ> 投資に関する説明会開催状況について

以下のとおり、投資に関する説明会を開催いたしましたので、お知らせいたします。

開催状況

開催日時	平成27年10月15日 13:30~14:30
開催方法	対面による実開催
対象者	機関投資家及び個人投資家
開催場所	日本投資環境研究所ホール 東京都中央区日本橋1-17-10 新光ビルディング 日本橋1号館9階
説明会資料名	2016年5月期（第5期）第1四半期 決算説明会資料

【添付資料】

2016年5月期（第5期）第1四半期 決算説明会資料

以上

ファーストコーポレーション株式会社

2016年5月期（第5期） 第1四半期 決算説明会資料

2015年10月15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

1. 2016年5月期(第5期)の概況について	3
・市況について/建設コストについて	3
・当社の事業概況について	4
2. 2016年5月期(第5期)の業績について	5
・損益の概況について	5
・売上総利益の内訳	6
・受注の状況	7
・主要な実績値の推移	8
・地域別受注状況推移	9
・造注方式による受注実績	10
・予想貸借対照表(要約)	11
・予想キャッシュ・フロー計算書(要約)	12
3. 当面の事業方針について	13
・「地位確立」と「シェア・アップ」に注力	13
・高付加価値体質への事業戦略	14
・業績の拡大と利益確保及び利益配分について	15

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。

2016年5月期(第5期事業年度)の概況について

市況について

●東京圏(一都三県)のマンション建築と供給の状況

	[2015年 1月~8月]	[2014年 1月~8月]
①着工戸数	47,106 (24%増)	38,102
②供給戸数	25,413 (13%減)	29,062 < 通年:44,913 >

- ・消費税率引き上げの影響も収束し、実態ベースにて推移する状況となっております。
- ・2015年の供給戸数は、7月、8月の大型案件の発売もあり回復基調にあります。
- ・通年では45,000戸程度の供給戸数となる見込みであります。

注) : ①着工件数は、国土交通省、建築着工統計調査報告より集計しております。
: ②供給戸数は、何れも(株)不動産経済研究所の公表値を使用しております。

建設コストについて

●関東圏の建築資材の価格の状況

- ・鉄筋は6月下旬から下落基調をたどっており、製品価格の先安観が一段と強まっております。
- ・生コン、サッシ、住設機器等の価格は変動がなく、当面は横ばいで推移する見込みであります。
- ・当社のマンション建設において、資材価格も上昇の見込みはなく、労務費についても同様に横ばいであることより、原価高騰の心配はないものと考えております。

注) : 情報は、何れも一般財団法人経済調査会の公表情報によるものです。

当社の事業概況について

■ 開発・営業の状況 [マンション建設用地確保]

- 1. 東京都新宿区① 2,619.84㎡** (8月25日付プレスリリース)
 - ・ 8月27日 土地購入の売買契約締結。9月11日 デベロッパーへの地位譲渡契約締結。
 - ・ 本件事業に、当社持分10%にて参画予定。(10月20日目途に共同事業協定書締結予定)
- 2. 東京都新宿区② 1,993.20㎡** (9月15日(9月25日)付プレスリリース)
 - ・ 9月10日 土地購入の売買契約締結。9月15日 デベロッパーへの持分売買契約締結。
 - ・ 本件事業に、当社持分10%にて参画予定。(10月30日目途に共同事業協定書締結予定)
- 3. 千葉市中央区 1,844.71㎡** (9月25日付プレスリリース)
 - ・ 9月30日 土地購入及び売却に係る売買契約書をそれぞれ締結。

注) : 上記案件は、何れも2016年5月期の業績予想に織込み済みの案件であります。

■ 業績の状況につきまして ~ 前期からの好調を維持 ~

- ・ 好調な受注に支えられ、建設施工も順調に推移しており、増収増益基調となっております。
- ・ 通期の業績におきましても、順調な推移であることより、売上高・利益共に計画(業績予想)を達成する見込みであります。

§ 当社の認知度が向上したこと。

§ 「造注方式」に対するデベロッパーからの評価も得られている。 等のことより

- ・ 個々の案件の契約内容も向上条件も改善しております。
- ・ 用地確保も進み「造注方式」による事業推進も活発化しております。

好調な事業運営となっております。

損益の概要について

- 建設施工も順調に推移し、第1四半期においては、売上高・利益共に計画を上回る実績にて推移しております。
- 2016年5月期 第1四半期(及び上半期)の施工案件の利益率が高く、収益に貢献しています。

損益状況の推移

(百万円)

	2015/05期				2016/05期 予想				
	1Q	2Q	3-4Q	通期	1Q実績	2Q	3-4Q	通期	前期比
売上高	2,366	5,640	5,929	13,937	3,496	3,098	10,805	17,400	124.8%
売上原価	2,155	5,278	5,277	12,710	2,985	2,660	9,691	15,337	120.7%
売上総利益	211	362	652	1,226	510	437	1,115	2,063	168.1%
売上高総利益率	9.0%	6.4%	11.0%	8.8%	14.6%	14.1%	10.3%	11.9%	
販売費及び一般管理費	90	110	231	432	159	123	297	580	134.1%
販管費率	3.8%	2.0%	3.9%	3.1%	4.6%	4.0%	2.7%	3.3%	
営業利益	121	251	421	794	351	313	819	1,484	186.8%
売上高営業利益率	5.1%	4.5%	7.1%	5.7%	10.1%	10.1%	7.6%	8.5%	
経常利益	114	239	391	744	341	294	768	1,404	188.5%
売上高経常利益率	4.8%	4.2%	6.6%	5.3%	9.8%	9.5%	7.1%	8.1%	
当期(四半期)純利益	72	148	272	492	225	199	514	939	190.5%
売上高当期純利益率	3.1%	2.6%	4.6%	3.5%	6.4%	6.4%	4.8%	5.4%	

注) : 金額は、表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

: 2015年5月期 第1四半期及び第2四半期は法定の四半期決算の対象外でしたが、当社にて同等の水準で独自に集計した数値を使用しております。

売上総利益の内訳

- 完成工事高は、個々の案件が大型化、都心部の物件の増加等により、件数は減少するも売上・利益ともに増加する見込みであります。
- 2016年5月期 第3四半期の不動産売上には、占有卸となる契約案件を含んでいます。

売上総利益の内訳

(百万円)

	2015/05期 実績				2016/05期 予想				
	1Q	2Q	3-4Q	通期	1Q実績	2Q	3-4Q	通期	前期比
売上高	2,366	5,640	5,929	13,937	3,496	3,098	10,805	17,400	124.8%
完成工事高	2,337	3,356	5,842	11,535	3,460	3,079	7,479	14,020	121.5%
不動産売上		2,284		2,284			3,294	3,294	144.2%
その他の売上	29		87	117	36	18	31	86	73.1%
売上原価	2,155	5,278	5,277	12,710	2,985	2,660	9,690	15,337	120.7%
完成工事原価	2,147	3,055	5,194	10,397	2,954	2,684	6,676	12,315	118.4%
不動産売上原価		2,222		2,222			3,003	3,003	135.1%
その他の売上原価	7		83	90	30	-23	10	18	20.4%
売上総利益	211	362	652	1,226	510	437	1,115	2,063	168.2%
完成工事総利益	189	301	647	1,138	505	395	803	1,705	149.8%
不動産売上総利益		61		61			290	291	471.6%
その他の売上総利益	22		4	27	5	41	20	67	247.7%
売上高総利益率	9.0%	6.4%	11.0%	8.8%	14.6%	14.1%	10.3%	11.9%	
完成工事総利益率	8.1%	9.0%	11.1%	9.9%	14.6%	12.9%	10.7%	12.2%	
不動産売上総利益率		2.7%		2.7%			8.8%	8.8%	
その他の売上高総利益率	76.2%		5.2%	23.2%	14.3%	228.5%	65.4%	78.5%	
期間中 完成工事高 対象件数	15	20	18	25	17	18	17	21	

注) : 金額は、表示単位未満を切り捨ててにて表示しております。

: 2015年5月期 第1四半期及び第2四半期は法定の四半期決算の対象外でしたが、当社にて同等の水準で独自に集計した数値を使用しております。

: 2016年5月期 第2四半期のその他の売上原価のマイナス値は、上半期計画と第1四半期実績との差引により生じております。

受注の状況

- 2016年5月期 第1四半期の受注実績は2件。
- 案件が大型化しているため、成約までに時間を要する状況が続いております。
- 現在、有力案件が進行中であり、当期の計画達成は可能と見込んでおります。

受注の状況

(百万円)

	14/05期 実績	15/05期 実績	前期比	16/05期計画			
				計画	前期比	見込	達成率
受注額	14件 14,068	10件 16,726	118.9%	12件 22,000	131.5%	11件 23,089	105.0%
内、造注方式 (比率)	3,665 26.1%	5,158 30.8%	140.7%	8,800 40.0%	170.6%	13,508 58.5%	153.5%
期末受注残高	11,297	16,487	145.9%	24,467	148.4%	26,060	106.5%

受注内容

総戸数	767	803	1,100	1,139
平均戸数	55	80	92	104

受注明細 <2016年5月期 第1四半期>

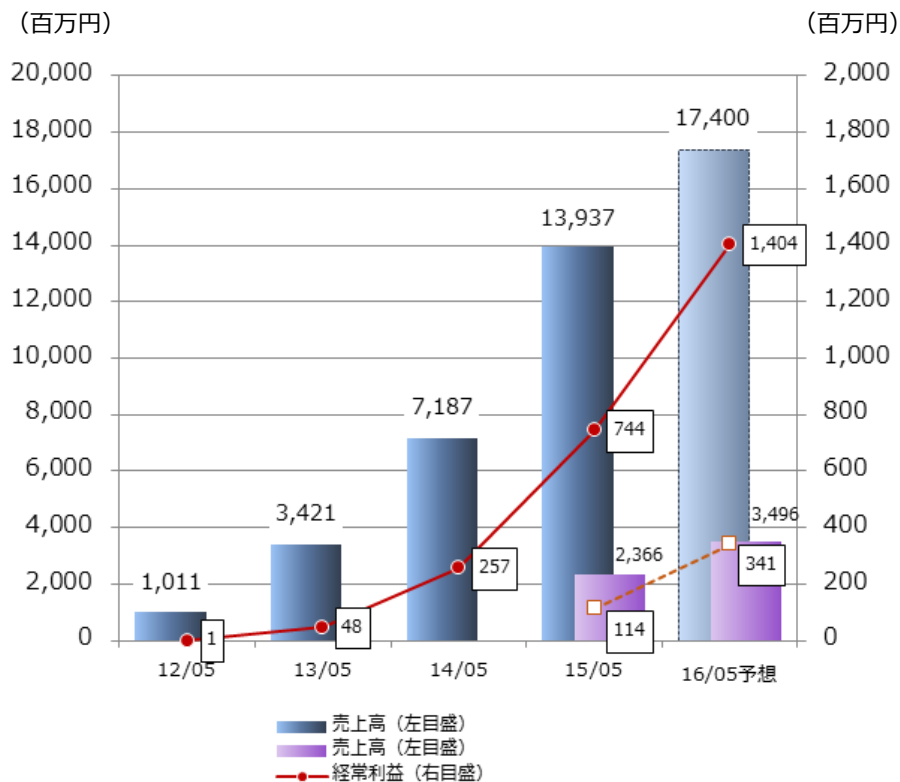
事業主	物件名	戸数	階数	受注年月	工期
新日鉄興和不動産(株) (株)タカラレーベン 三信住建(株)	多摩市唐木田計画	91	11F	15/06	~17/03
(株)アーネストワン	サンクレイドル伊勢原	174	8F	15/08	~17/03

注) : 表示の数値は、表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

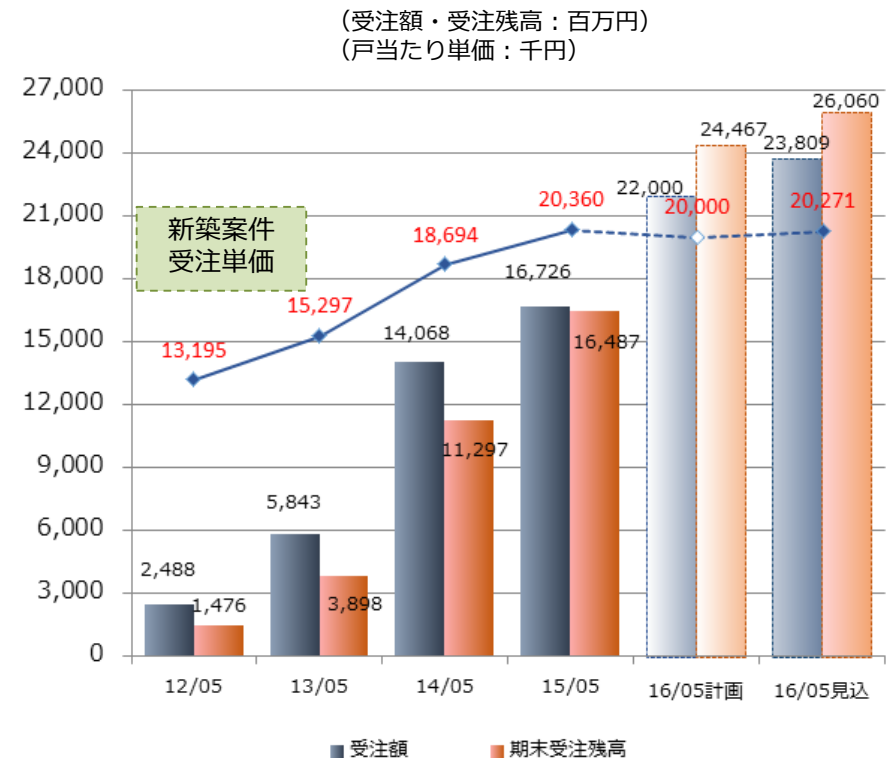
主要な実績値の推移

- 業容の拡大に伴い、売上高・経常利益も順調な伸長となっております。
- 業績の根幹となる受注の状況も好調な推移となっております。

売上高・経常利益



受注額・期末受注残高・戸当たり受注単価



注)：表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

： 2015年5月期 第1四半期は法定の四半期決算の対象外でしたが、当社にて同等の水準で独自に集計した数値を使用しております。

地域別受注状況推移

- 企画提案型の案件が増加しており、且つ、一件当たりが大型化しております。

		12/05期	13/05期	14/05期	15/05期	16/05期 (1Q)	累計
東京23区	件数	1	2	5	2		10
	戸数	23	56	162	144		385
東京都下	件数	2	2	3	2	1	10
	戸数	71	115	214	294	91	785
神奈川	件数	1	1	5	2	1	10
	戸数	26	69	309	132	174	710
埼玉	件数	2	2		1		5
	戸数	68	109		65		242
千葉	件数		1	1	3		5
	戸数		33	82	168		283
合計	件数	6	8	14	10	2	40
	戸数	188	382	767	803	265	2,405

※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. 日本綜合地所(株)

5. リベレスデ(株)

6. (株)ビッグヴァン

7. ジェイレックス・コーポレーション(株)

8. セコムホームライフ(株)

9. (株)タカラレーベン

10. 三信住建(株)

11. NTT都市開発(株)

12. 日本土地建物(株)

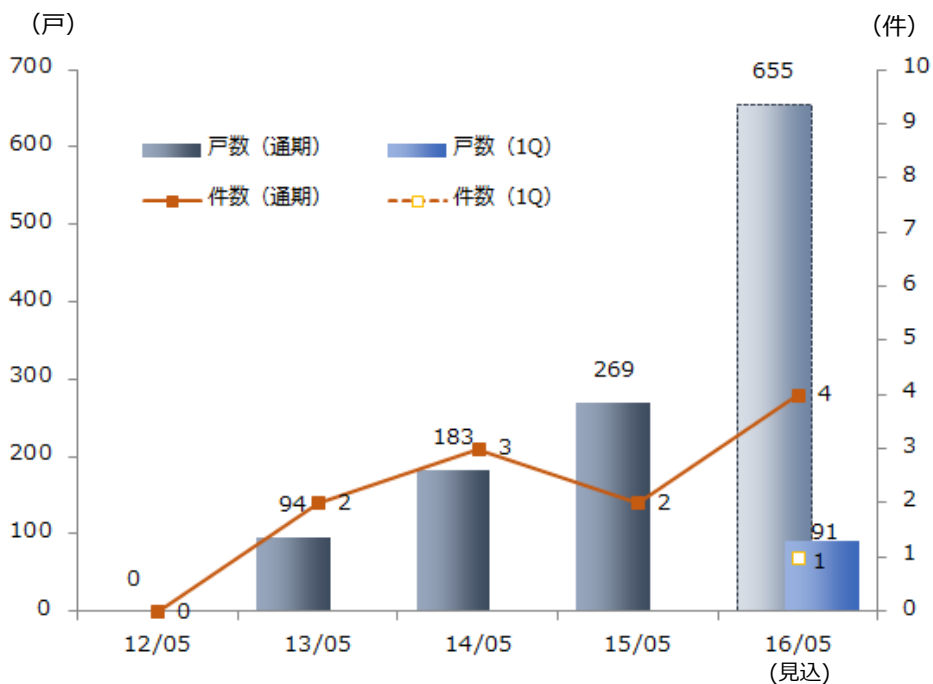
13. 新日鉄興和不動産(株)

14. サンヨーホームズ(株)

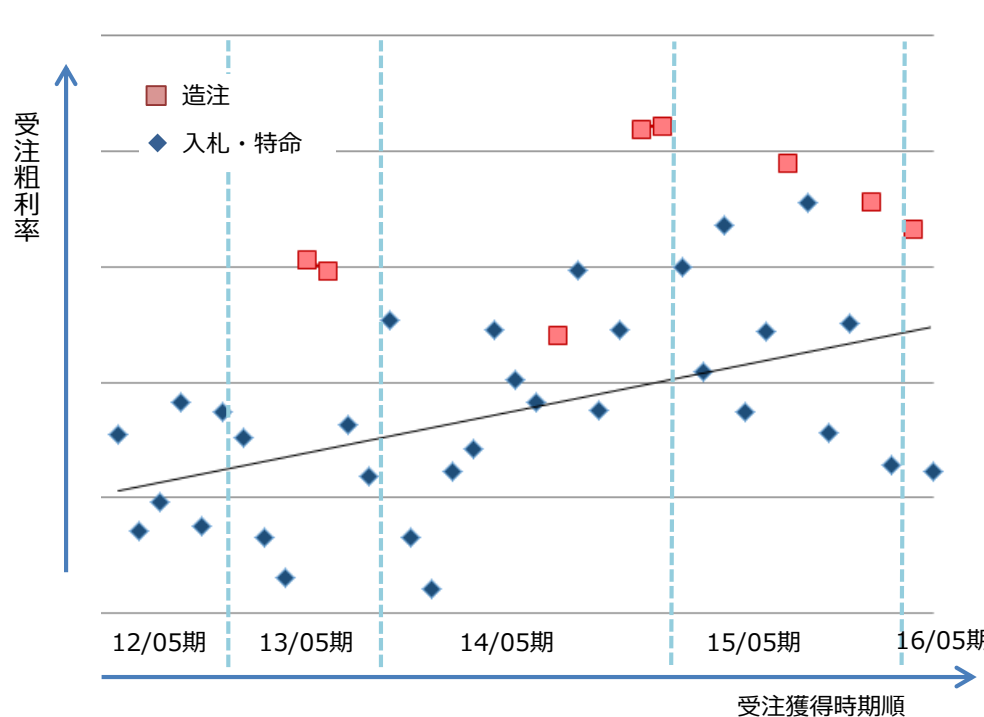
造注方式による受注実績

- 造注方式による受注活動により収益性が向上しております。
- 相乗的に単純請負も利益率がアップ。特命的な案件も増加傾向にあります。

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 (契約済案件)



予想貸借対照表(要約)

(百万円)

	2015/05期	2016/05期		増減 (b-a)	2016/05期	増減要因 (b-a)
	実績 (a)	1Q実績	期末見込 (b)		期末計画	
資産の部						
流動資産	5,900	7,455	11,781	5,881	11,545	
現金及び預金	269	602	643	374	284	
受取手形	1,795	450	1,890	95	3,167	
完成工事未収入金	3,138	4,816	4,729	1,591	4,263	・売上高拡大による ・造注案件の土地取得
販売用不動産	—	748	4,370	4,370	3,700	
仕掛販売用不動産	508	635	—	▲ 508	—	
その他流動資産	188	201	149	▲ 39	131	
固定資産	52	51	125	73	124	
資産の部 合計	5,952	7,506	11,906	5,954	11,669	
負債の部						
流動負債	4,701	6,128	9,803	5,102	9,567	
支払手形	1,534	1,475	1,578	44	1,535	・売上高拡大と連動 ・土地決済資金
工事未払金	2,044	2,476	3,258	1,214	3,821	
短期借入金	0	700	4,410	4,410	3,700	
その他流動負債	1,122	1,476	557	▲ 565	511	
固定負債	17	18	23	6	23	
負債の部 合計	4,719	6,147	9,826	5,107	9,590	
純資産の部						
株主資本	1,233	1,359	2,080	839	2,079	
資本金	298	298	301	3	301	
剰余金	935	1,061	1,778	843	1,778	
負債・純資産 合計	5,952	7,506	11,906	5,954	11,669	

注) : 表示単位未満を切り捨てて表示しております。

*自己資本比率	20.7%	18.1%	17.5%	17.7%
(販売用不動産を除く)	20.7%	21.4%	27.6%	26.1%
*総資産経常利益率(ROA)	17.4%		15.7%	15.9%
*自己資本純利益率(ROE)	67.5%		56.7%	56.8%

予想キャッシュ・フロー計算書(要約)

(百万円)

	2015/05期 実績 (a)	2016/05期		増減 (b-a)	2016/05期 通期計画
		1Q実績	通期見込 (b)		
営業活動によるキャッシュ・フロー					
税引前当期純利益	744	341	1,404	660	1,404
減価償却費	4	1	7	3	3
退職給付引当金の増減	6	1	7	1	7
支払利息	10	0	29	19	46
売上債権の増減	▲ 2,563	▲ 1,677	▲ 1,590	973	▲ 2,573
棚卸資産の増減	▲ 509	▲ 748	▲ 3,970	▲ 3,461	▲ 3,299
仕入債務の増減	1,562	440	1,159	▲ 403	1,782
未成工事受入金の増減	63	484	▲ 124	▲ 187	▲ 703
法人税等の支払額	▲ 148	▲ 307	▲ 454	▲ 306	▲ 454
その他	558	1,193	▲ 330	▲ 888	277
	▲ 272	▲ 273	▲ 3,862	▲ 3,590	▲ 3,508
投資活動によるキャッシュ・フロー					
固定資産の取得、敷金等	▲ 38	0	▲ 79	▲ 41	▲ 80
	▲ 38	0	▲ 79	▲ 41	▲ 80
財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金	▲ 100	700	4,410	4,510	3,700
株式発行による収入	498	-	6	▲ 492	6
その他	▲ 2	▲ 94	▲ 100	▲ 98	▲ 102
	396	605	4,315	3,919	3,603
現金及び現金同等物の増減額	85	333	374	289	15
現金及び現金同等物の期首残高	164	249	249	85	249
現金及び現金同等物の期末残高	249	582	623	374	264

注) : 表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

3. 当面の事業方針について①

一都三県での「地位確立」と「シェア・アップ」に注力する

将来 年間 2,000~3,000戸の生産体制を目指す

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
数年は同等の需要状況と予想

シェア・アップにより
業容の拡大は可能

同業他社の状況

非住宅部門にシフト
競争状況は緩和している

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

土地の値上り、流通不足により仕入に苦戦

新規参入障壁の低下
顧客開拓のチャンス

3. 当面の事業方針について②

高付加価値体質への事業戦略

『造注方式』の推進

● 営業・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

最適な企画による顧客の評価

精度の高い、均一な品質による
安定的な利益の捻出

事業効率の改善
(経営資源の有効活用)

効率的な施工計画によるロス低減
(人員配置・資材調達・外注手配)

投下資源に対する
パフォーマンスの向上

標準仕様書による提案により
収益性を確保し易い仕様とする

均一な品質確保により
予算通りの収益を実現

3. 当面の事業方針について③

継続した業績の拡大と利益確保、そして利益配分について

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



案件拡大に伴い
収益性が高い物件を選択
同規模の案件でも収益性がアップ

営業・開発・施工体制の拡充

- *事業戦略の再構築



企画提案型、造注方式の推進
デベロッパーと共闘型の
プロジェクトを推進

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



周辺分野への進出
施工範囲の拡大

§ 持続的な利益確保 → 財務体質（企業価値）の向上

§ 利益配分方針 → 財務状況により配当性向を引き上げ