



ファーストコーポレーション株式会社

2017年5月期 第2四半期

決算説明会資料

2017年1月16日

東京証券取引所 市場第一部 コード1430

2017年5月期 第2四半期 目次

1.	2会社概要	.....	P 3
	当社の特徴	(1) 『造注方式』を核とした事業展開	..... P 4
3.		(2) 品質へのこだわり	..... P 5
4.	業績の推移	.....	P 6
	市況について	(1) 分譲マンションの市況について	..... P 7
		(2) 東京圏の分譲マンション販売価格の状況	..... P 8
		(3) 建設コストについて	..... P 9
5.		(4) マンション建設に関連する分野の状況	..... P10
	当期業績の概況	(1) 損益状況の推移	..... P11
		(2) 売上総利益の内訳	..... P12
		(3) 受注および用地確保の状況	..... P13
		(4) 地域別受注状況推移	..... P14
		(5) 造注方式による受注実績	..... P15
		(6) 貸借対照表（要約）	..... P16
6.		(7) キャッシュ・フロー計算書（要約）	..... P17
	中期経営計画	(1) 数値目標	..... P18
		(2) 当面の事業運営について	..... P19
7.		(3) 定量的な目標当面の事業運営について	..... P20
	利益還元方針	.....	P21
	まとめ	.....	P22

1. 会社概要

- 分譲マンション建設に特化したゼネコン
- 事業エリアは、東京圏（1都3県）

設立：2011年6月

- 『より良質な住宅を供給し、豊かな住環境に貢献する』を社是、「安全・安心・堅実」をモットーに、“良質で安価な住宅を供給する”ことを使命とする、分譲マンション建設に特化した工事請負を主たる業務とした事業を推進
- 2015年3月 **東証マザーズに上場**、2016年12月 **東証第一部に市場変更**

(2016年12月26日現在)

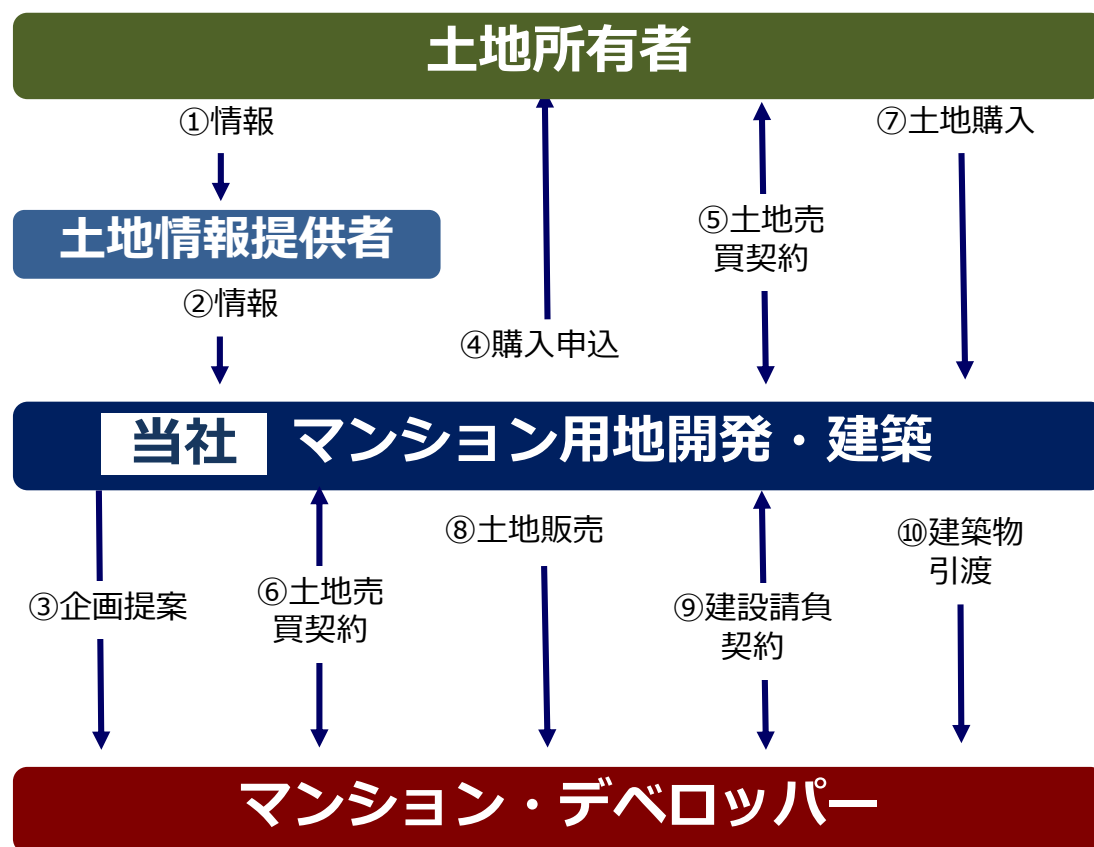
商号	ファーストコーポレーション株式会社
本社所在地	東京都杉並区天沼二丁目3番9号
資本金	711百万円
従業員数	108名

2. 当社の特徴（1）

『造注方式』を核とした事業展開

- ▶ ゼネコンとして、土地開発の専任部隊を有する
- ▶ スピーディーな決裁プロセスは競合に対して優位

[造注ビジネスの模式図]



見込まれる効果

1. 新規参入障壁の低下
 - ・ 新規顧客開拓に貢献
2. 収益性の向上
3. 取引条件の向上
4. 標準仕様に準じた内容
5. 適正な工期の設定
 - ・ 収益性の改善
 - ・ 計画達成に貢献
6. J V 案件の成約
 - ・ プラスαの収益

2. 当社の特徴（2）

品質へのこだわり ～良質で均一な品質の維持のための取組～

- ・ 施工品質管理標準、マニュアル類の整備
- ・ 階層別研修会の実施
- ・ 施工検討会による安全で堅実な施工計画の策定
- ・ 巡回検査による正確性・安全性の担保 他

第三者機関による検査導入について

- ・ 建造物の安全性を確保するために重要な ①杭 ②配筋 ③生コン(品質確認) を対象範囲とする

- ・ 施主が第三者機関による検査を実施しない場合、当社が第三者機関の検査を導入する

①杭工事

- 試験杭検査に立会い、施工管理手順、支持層の確認 及び 施工結果報告書の検証

また、傾斜地等では、ボーリング調査個所の追加を施主に提案し、支持層の深度予想にも万全を期す

②配筋工事

- 所定のチェックシートを用いた検査、報告書の提出

全ての検査工程が終了後、その結果を工事部長が承諾し、コンクリート打設を許可するという万全の体制

③レディーミクストコンクリート

- 工場視察による試験練り検査及び結果報告書の検証

第三者機関による工場視察を実施し、品質管理体制の確認と試験練り結果の検証を追加

安心・安全なマンション供給により、あらゆるステークホルダー及び社会への貢献を目指す

3. 業績の推移

- 当期も業績好調を維持し、第2四半期累計期間において対前年同期比 売上高は164.2%
当期（四半期）純利益は143.2%と大幅な増収・増益を達成



4. 市況について (1)

分譲マンションの市況について

●東京圏(1都3県)のマンション建築の着工と供給実績

当社
2016年5月期(第5期事業年度)
竣工ベース **551戸** (シェア: 1.36%)

[2016年見込]

[2015年実績]

対前年比

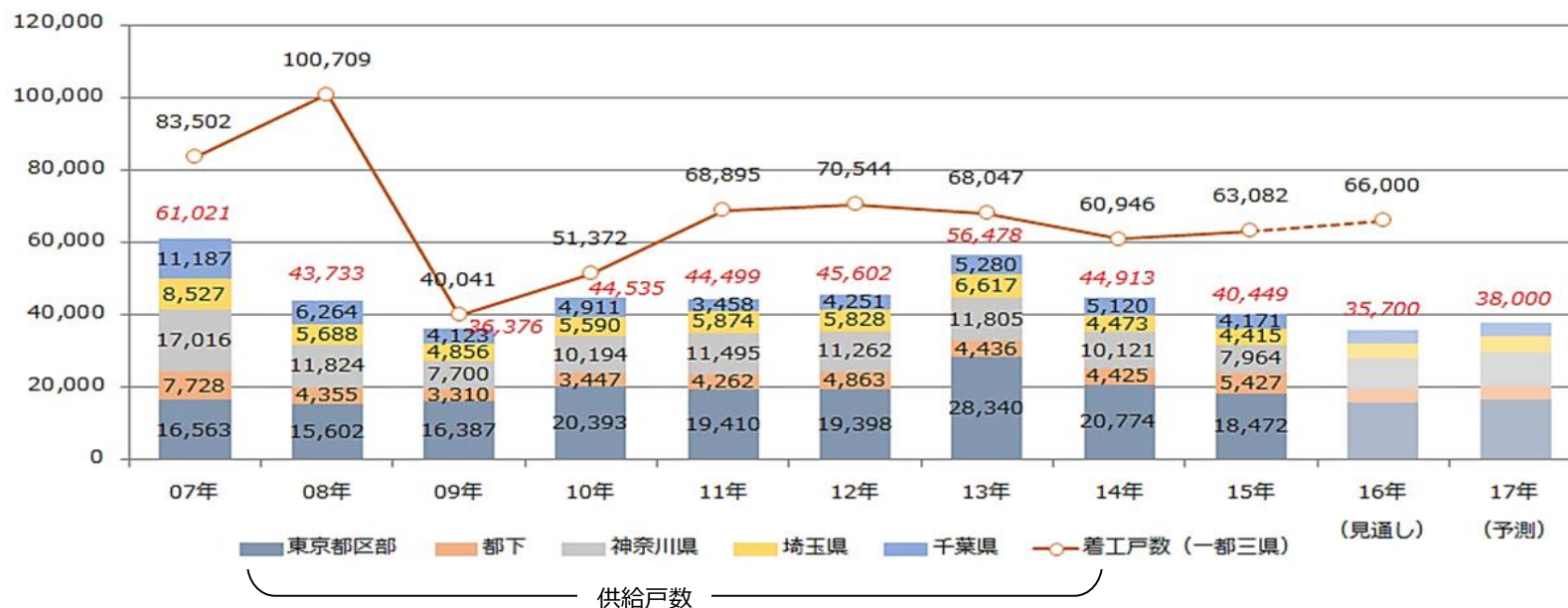
①着工戸数	66,000	(4.6%増)	63,082	*暦年(通年)
②供給戸数	35,700	(11.7%減)	40,449	*暦年(通年)

- ・杭施工問題発覚後、供給抑制、消費税増税が確定せず、供給様子見となり結果として供給数が減少
- ・通年では回復基調となり、年間35,700戸程度の供給量と予想される

分譲マンション販売戸数の推移 (戸)

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

②供給戸数は、(株)不動産経済研究所の公表値より集計



4. 市況について（2）

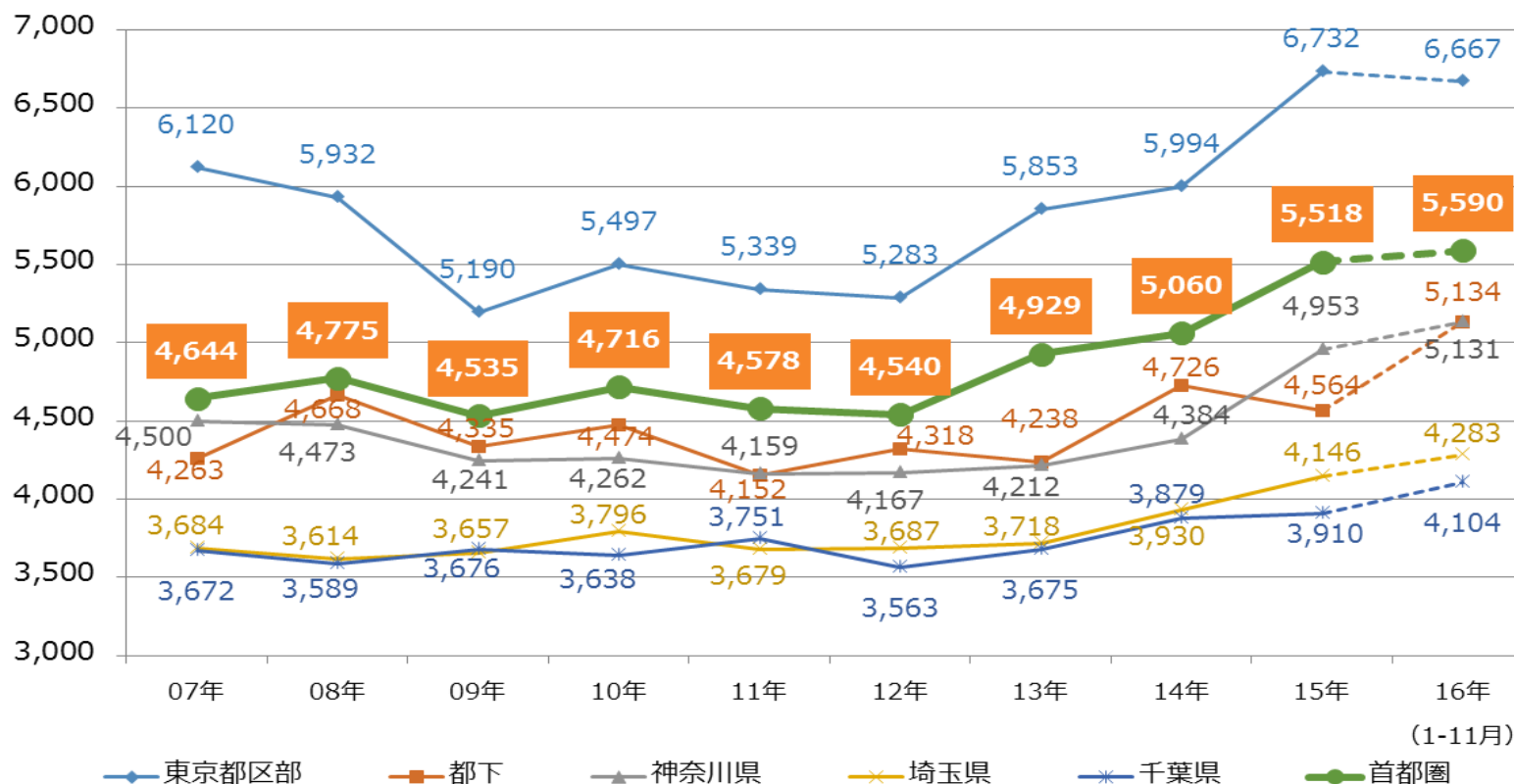
東京圏の分譲マンション販売価格の状況

土地と建設コストの上昇により、高額でも売れ行きが良い、好立地の物件が供給される傾向にあり

- ・首都圏のマンション価格はこの3年で23%上昇。都心3区（千代田区・中央区・港区）では37%と都心部での高騰が著しい
- ・現状、都心3区の成約単価は「上昇」から「横ばい」に変化している

分譲マンション販売価格の推移（万円）

注）情報は(株)不動産経済研究所の公表情報



4. 市況について (3)

建設コストについて

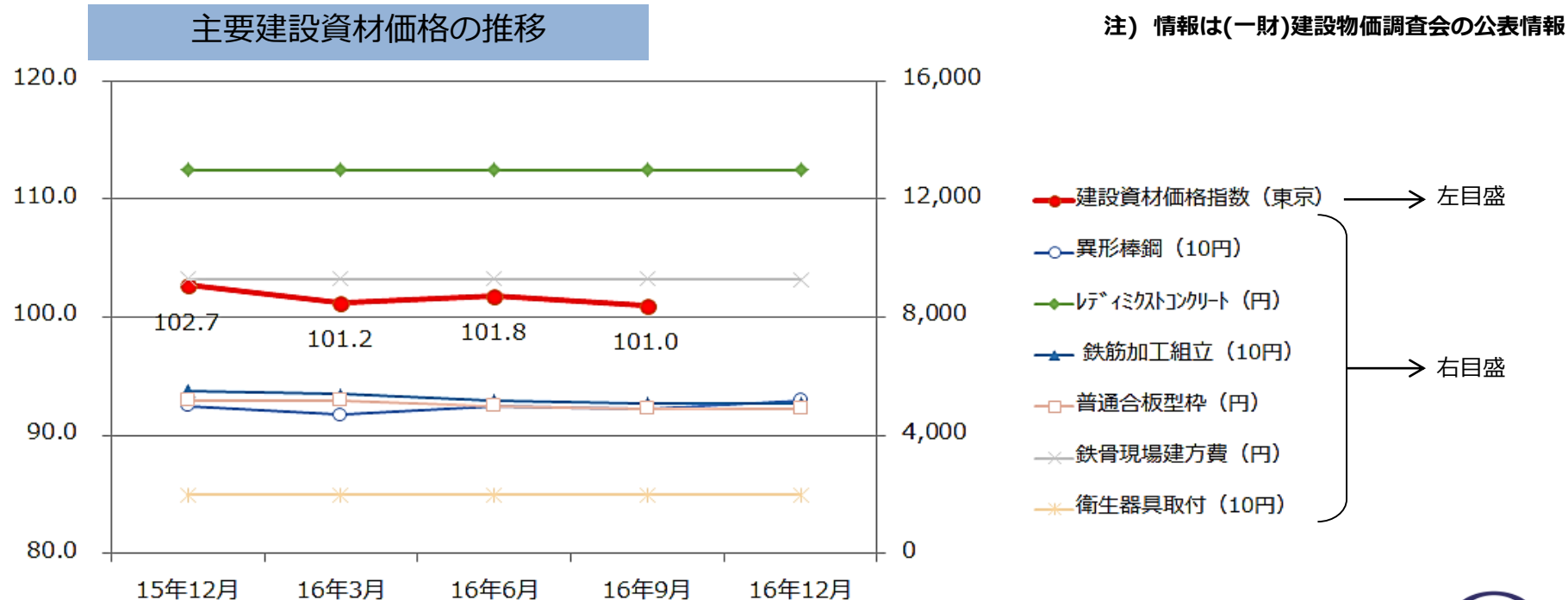
●東京圏の建築資材の価格の状況

1) 都市別建設資材価格指数(建築)は、2015年5月の指数は106.6、2016年5月は101.5と下落

※2010年度(平成22年度)の平均価格を基準として算定。

2) 国土交通省の2016年12月の主要建設資材需給・価格動向調査では「異形棒鋼がやや上昇、その他は横這い」。需要は「均衡」、在庫は「普通」との結果

➡ 当面、マンション建設のコスト増は心配ないものとする



4. 市況について（4）

東京圏のマンション建設に関連する分野の状況

マクロ見通し	当社への影響・対策
<ul style="list-style-type: none"> ●東京圏への転入は続いており、2020年に東京都は1,335万人程度のピークを迎えると予想 ●その後は、非常に緩やかな減少へ 	<ul style="list-style-type: none"> ●シェア拡大余地は充分にあり、マクロ面への影響は軽微 ●転入の大半は若年層であり、将来の住宅一次購入層は維持
<ul style="list-style-type: none"> ●現状、東京五輪需要や政府及び民間の設備投資は旺盛な状況 	<ul style="list-style-type: none"> ●競合各社は、得意分野、高採算分野に傾注 ●当社事業領域では、有力企業との競合は大幅に緩和
<ul style="list-style-type: none"> ●東京圏(1都3県)の供給は、4万戸弱(/年)の水準で推移 ●相続税非課税枠の拡大、消費増税、海外からの投資等の需要が見込まれる 	<ul style="list-style-type: none"> ●中期経営計画のもと、当社キャパシティに合わせた受注活動を展開 ●大手と競合しない規模での事業展開
<ul style="list-style-type: none"> ●東京五輪まで地価は緩やかに上昇 ●労働力の需給バランスは落ち着くも、人件費は高止まりが続く見込み ●資材価格は、当面は横這いにて推移の見込 	<ul style="list-style-type: none"> ●販売価格とコストのバランスが保てる企画案件が減少 ●施主との良好な関係を築き、継続的、長期的な取引により受注案件の確保 ●協力会社と良好な関係構築により、コストアップを抑制
<ul style="list-style-type: none"> ●高齢者向け住宅需要の増加 ●渡航者増によるホテル需要の増加 	<ul style="list-style-type: none"> ●周辺ビジネスへの進出で、マンション需要減の保険

5. 当期業績の概況（1）損益状況の推移

- 四半期ごとの業績の概況は以下のとおり

月次の平準化が難しい業種のため、四半期毎の変動はあるが、増収・増益基調を継続

- 当期（四半期）純利益は、不動産売上の比率増加により利益率が低下

損益状況の推移 [前期実績との比較]

単位：百万円

	2016/05期 実績					2017/05期 計画					
	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	2Q	3Q予	4Q予	通期	(前期比)
売上高	3,496	4,405	3,516	4,851	16,270	7,992	4,979	4,981	3,888	21,842	134.2%
売上原価	2,985	3,856	3,027	4,181	14,050	7,121	4,477	4,261	3,354	19,214	136.8%
売上総利益	510	549	489	670	2,220	870	502	720	534	2,627	118.3%
売上高総利益率	14.6%	12.5%	13.9%	13.8%	13.6%	10.9%	10.1%	14.5%	13.7%	12.0%	
販売費及び一般管理費	159	135	130	193	618	196	160	170	192	719	116.3%
販管費率	4.6%	3.1%	3.7%	4.0%	3.8%	2.5%	3.2%	3.4%	4.9%	3.3%	
営業利益	351	414	359	476	1,601	674	341	549	341	1,908	119.1%
売上高営業利益率	10.1%	9.4%	10.2%	9.8%	9.8%	8.4%	6.9%	11.0%	8.8%	8.7%	
経常利益	341	381	342	449	1,514	668	330	398	439	1,836	121.3%
売上高経常利益率	9.8%	8.7%	9.7%	9.3%	9.3%	8.4%	6.6%	8.0%	11.3%	8.4%	
当期（四半期）純利益	225	255	226	322	1,029	464	223	274	307	1,270	123.4%
売上高当期純利益率	6.4%	5.8%	6.4%	6.6%	6.3%	5.8%	4.5%	5.5%	7.9%	5.8%	

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。

5. 当期業績の概況（2）売上総利益の内訳

- 第2四半期累計期間の売上高は、不動産売上の増加により、対前年同期を大きく上回る
- 今後は、完成工事高の平準化を進め、収益性向上に努める

売上総利益の内訳 [前期実績との比較]

単位：百万円

	2016/05期 実績					2017/05期 計画					
	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	2Q	3Q予	4Q予	通期	前期比
売上高	3,496	4,405	3,516	4,851	16,270	7,992	4,979	4,981	3,888	21,842	134.2%
完成工事高	3,460	3,787	3,480	3,051	13,780	3,564	3,563	3,725	3,091	13,944	101.2%
不動産売上		600		1,690	2,290	4,317	1,341	1,221	746	7,625	333.0%
その他の売上	36	18	36	109	200	110	74	35	51	271	135.6%
売上原価	2,985	3,856	3,027	4,181	14,050	7,121	4,477	4,261	3,354	19,214	136.8%
完成工事原価	2,954	3,298	2,993	2,730	11,977	3,055	3,094	3,271	2,584	12,005	100.2%
不動産売上原価		549		1,390	1,940	3,979	1,318	959	723	6,981	359.8%
その他の売上原価	30	7	33	61	133	87	64	29	46	227	171.2%
売上総利益	510	549	489	670	2,220	870	502	720	534	2,627	118.3%
完成工事総利益	505	489	486	321	1,803	509	469	453	507	1,939	107.5%
不動産売上総利益		50		299	349	337	22	261	22	644	184.2%
その他の売上総利益	5	10	3	48	67	23	10	5	4	43	65.3%
売上高総利益率	14.6%	12.5%	13.9%	13.8%	13.6%	10.9%	10.1%	14.5%	13.7%	12.0%	
完成工事総利益率	14.6%	12.9%	14.0%	10.5%	13.1%	14.3%	13.2%	12.2%	16.4%	13.9%	
不動産売上総利益率		8.4%		17.7%	15.3%	7.8%	1.7%	21.4%	3.0%	8.5%	
その他の売上高総利益率	14.3%	56.1%	8.5%	44.5%	33.6%	21.4%	14.3%	14.6%	8.5%	16.2%	
期間中 完成工事高 対象件数	17	17	16	15	22	14	16	16	17	21	

注) 金額は表示単位未満を切り捨てて表示しております。

5. 当期業績の概況（3）受注及び用地確保の状況

- 受注計画に対する進捗は順調で、半期（6ヶ月）の進捗率は56.6%
- 案件の大型化により、平均戸数も大きく伸長

受注の状況

百万円

	14/05期 実績	15/05期 実績		16/05期 実績		持越し 案件	17/05期			
		前期比	前期比	前期比	計画		前期比	2Q実績	進捗率	
受注額	14件 14,068	10件 16,726	118.9%	7件 11,277	67.4%	5件 13,958	15件 26,988	239.3%	6件 15,277	56.6%
内、造注方式 (比率)	3,665 26.1%	5,158 30.8%	140.7%	3,231 28.7%	62.6%	12,043 86.3%	17,633 65.3%	545.7%	11,981 78.4%	67.9%
期末受注残高	11,297	16,487	145.9%	13,985	84.8%		29,199	208.8%	—	

受注内容

総戸数	767	803	558	600	1,188	604
平均戸数	55	80	80	120	79	101

受注実績

事業主	物件名	戸数	階数	受注年月	工期
阪急不動産(株)	(仮称)新宿区若松町計画	123	13F	16/08	～18/05
オスタラ・ヘルスケア・ワン特定目的会社	(仮称)佐島1丁目老人ホーム計画	62	5F	16/08	～18/04
(株)中央住宅	(仮称)ルピアコート西大宮計画	124	7F/B1	16/09	～18/03
NTT都市開発(株) 安田不動産(株)	(仮称)ウエリス西早稲田	186	13F	16/09	～18/08
(株)アーネストワン	(仮称)サンクレイドル日本橋小伝馬町	30	12F	16/10	～18/07
(株)三栄建築設計	(仮称)横浜市青葉区千草台計画	79	7F	16/11	～18/05

マンション建設用地確保の状況

1. 東京都文京区 579.14㎡（2016年6月15日付プレスリリース）
 - ・H28.6月 土地購入の契約締結。デベロッパーとの土地売買契約締結、譲渡済（H28.9月）
2. 東京都江戸川区 1,116.35㎡（2016年6月23日付プレスリリース）
 - ・H28.6月 土地購入の契約締結。デベロッパーとの土地売買契約締結、譲渡予定（H29.1月）

5. 当期業績の概況（４） 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
- 新規顧客の開拓も順調に進んでおり、更なる積み上げを狙う

		12/05期	13/05期	14/05期	15/05期	16/05期	17/05期 2Q	累計
東京23区	件数	1	2	5	2	1	3	14
	戸数	23	56	162	144	38	339	762
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	2	2	13
	戸数	26	69	309	132	215	141	892
埼玉	件数	2	2		1	1	1	7
	戸数	68	109		65	76	124	442
千葉	件数		1	1	3	2		7
	戸数		33	82	168	138		421
合計	件数	6	8	14	10	7	6	51
	戸数	188	382	767	803	558	604	3,302

※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)
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)
15. 三井不動産レジデンシャル(株)
16. セントラル総合開発(株)
17. 阪急不動産(株)
18. オスタラ・ヘルスケア・ワン(SPC)
19. (株)中央住宅
20. 安田不動産(株)
21. (株)三栄建築設計

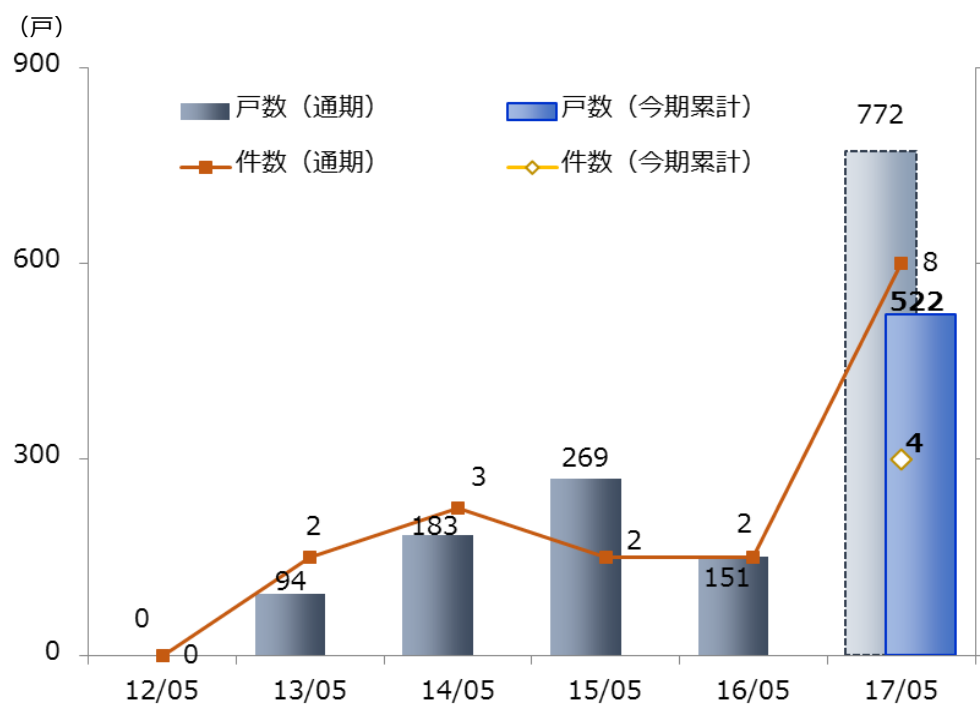
※ 新規顧客との契約が進行中



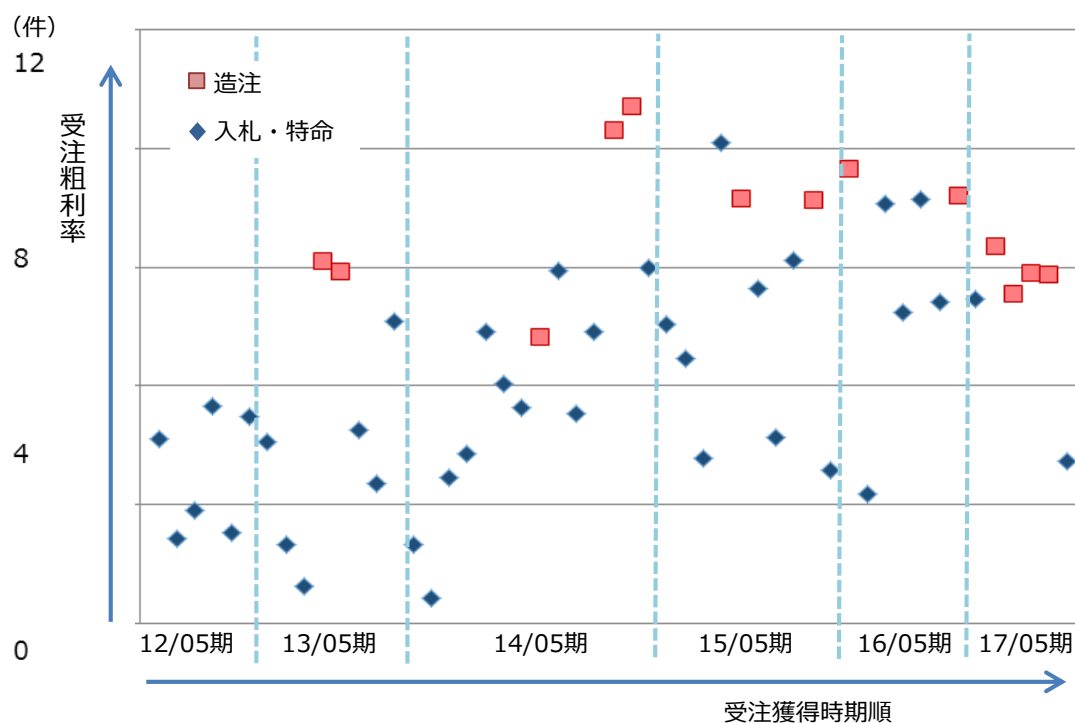
5. 当期業績の概況（5）造注方式による受注実績

- 造注方式による受注活動により収益性の向上を図る
- 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

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）



5. 当期業績の概況（6）貸借対照表（要約）

● 今期の公募増資に加え、内部留保の蓄積により、自己資本比率の改善を推進

単位：百万円

	2016/05期 期末実績 (a)	2017/05期		増減 (b-a)	増減要因 (b-a)
		2Q実績	期末見込 (b)		
資産の部					
流動資産	12,152	10,925	12,065	▲ 87	
現金及び預金	1,487	3,330	3,363	1,875	・手元資金の増加
受取手形	995	1,665	2,529	1,533	・期末竣工案件の増加
完成工事未収入金	4,054	3,487	4,477	423	・売上高拡大による
販売用不動産	5,341	2,058	1,540	▲ 3,801	・造注案件の土地
その他流動資産	273	383	154	▲ 119	
固定資産	95	99	117	22	
資産の部 合計	12,247	11,024	12,182	▲ 65	
負債の部					
流動負債	9,309	7,181	7,046	▲ 2,262	
支払手形	1,803	1,870	2,385	582	・売上高拡大と連動
工事未払金	2,233	2,241	1,758	▲ 475	
短期借入金	4,460	1,800	2,000	▲ 2,460	・土地決済資金
その他流動負債	812	1,268	903	90	
固定負債	768	1,279	1,171	402	
長期借入金	747	1,254	1,146	399	・JV事業費用
その他固定負債	21	25	25	3	
負債の部 合計	10,077	8,460	8,218	▲ 1,859	
純資産の部					
株主資本(新株予約権含)	2,170	2,564	3,964	1,794	※公募増資を反映
資本金	301	306	718	417	
剰余金(新株予約権含)	1,868	2,257	3,246	1,377	
負債・純資産 合計	12,247	11,024	12,182	▲ 65	

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	17.7%	23.2%	32.4%
(販売用不動産を除く)	31.4%	28.5%	37.1%
*総資産経常利益率(ROA)	16.6%	8.6%	15.0%
(販売用不動産を除く)	24.5%	12.6%	20.9%
*自己資本純利益率(ROE)	60.5%	29.1%	41.5%

5. 当期業績の概況（7）キャッシュ・フロー計算書（要約）

- 内部留保の蓄積により、手元流動性が改善
- 営業キャッシュフローの黒転要因は、土地の売却、造注比率上昇による資金効率の改善が主な要因

キャッシュ・フロー計算書(要約)

単位：百万円

	2016/05期	2017/05期			
	実績 (a)	2Q実績	通期実績 (b)	増減 (b-a)	
営業活動によるキャッシュ・フロー					
税引前当期純利益	1,514	999	1,836	322	
減価償却費	6	7	12	5	売掛債権
退職給付引当金の増減	6	4	3	▲2	売上高増による
支払利息	27	11	22	▲5	棚卸資産
売上債権の増減	▲136	▲112	▲1,942	▲1,805	マンション用地の売却
棚卸資産の増減	▲4,844	3,191	3,801	8,645	
仕入債務の増減	456	76	165	▲290	
未成工事受入金の増減	▲107	602	4	112	
法人税等の支払額	▲453	▲252	▲510	▲56	
その他	▲315	▲218	52	368	
	▲3,846	4,309	3,447	7,294	
投資活動によるキャッシュ・フロー					
固定資産の取得、敷金、その他	▲26	▲13	▲35	▲8	
	▲26	▲13	▲35	▲8	
財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金	4,460	▲2,660	▲2,460	▲6,920	短期借入金
長期借入金	747	507	399	▲348	販売用不動産の決済資金
株式発行による収入	6	10	834	827	長期借入金
配当金・その他	▲101	▲310	▲309	▲208	JV事業の資金のため
	5,111	▲2,452	▲1,536	▲6,648	株式発行による収入
					公募増資
現金及び現金同等物の増減額	1,238	1,843	1,875	637	
現金及び現金同等物の期首残高	249	1,487	1,487	1,238	現預金
現金及び現金同等物の期末残高	1,487	3,330	3,363	1,875	業績伸長により手元流動性の改善

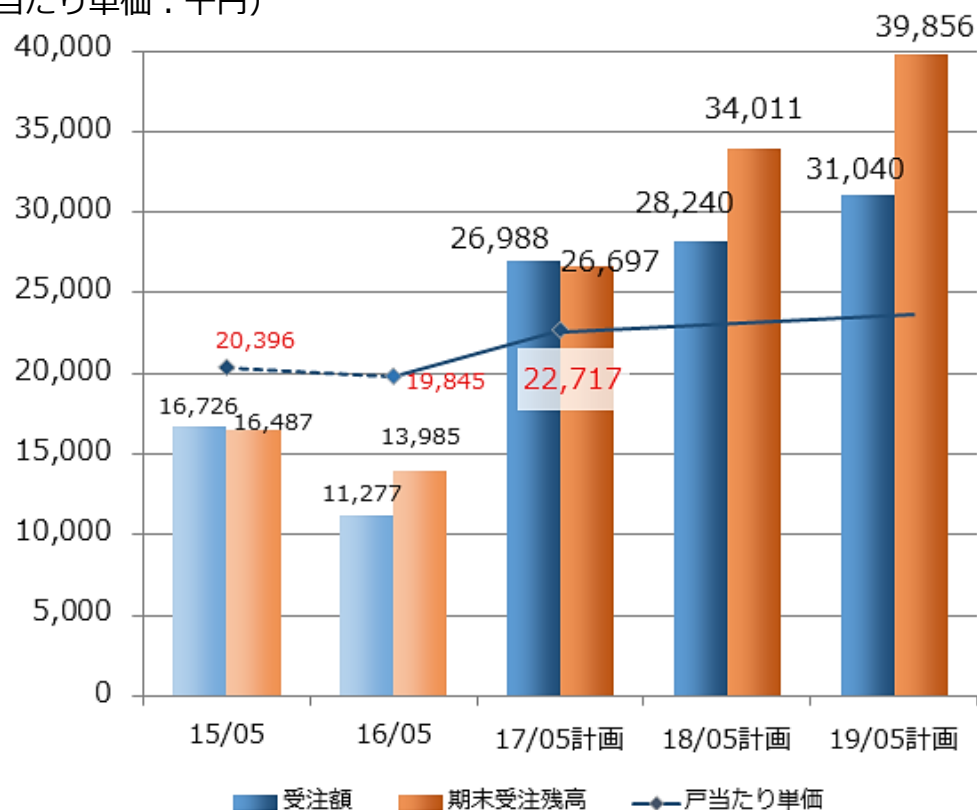
注)：表示単位未満を切り捨ててにて表示しております。

6. 中期経営計画 - (1)数値目標

受注高/期末受注残高/戸当たり受注単価

(受注額・期末受注残高：百万円)

(戸当たり単価：千円)

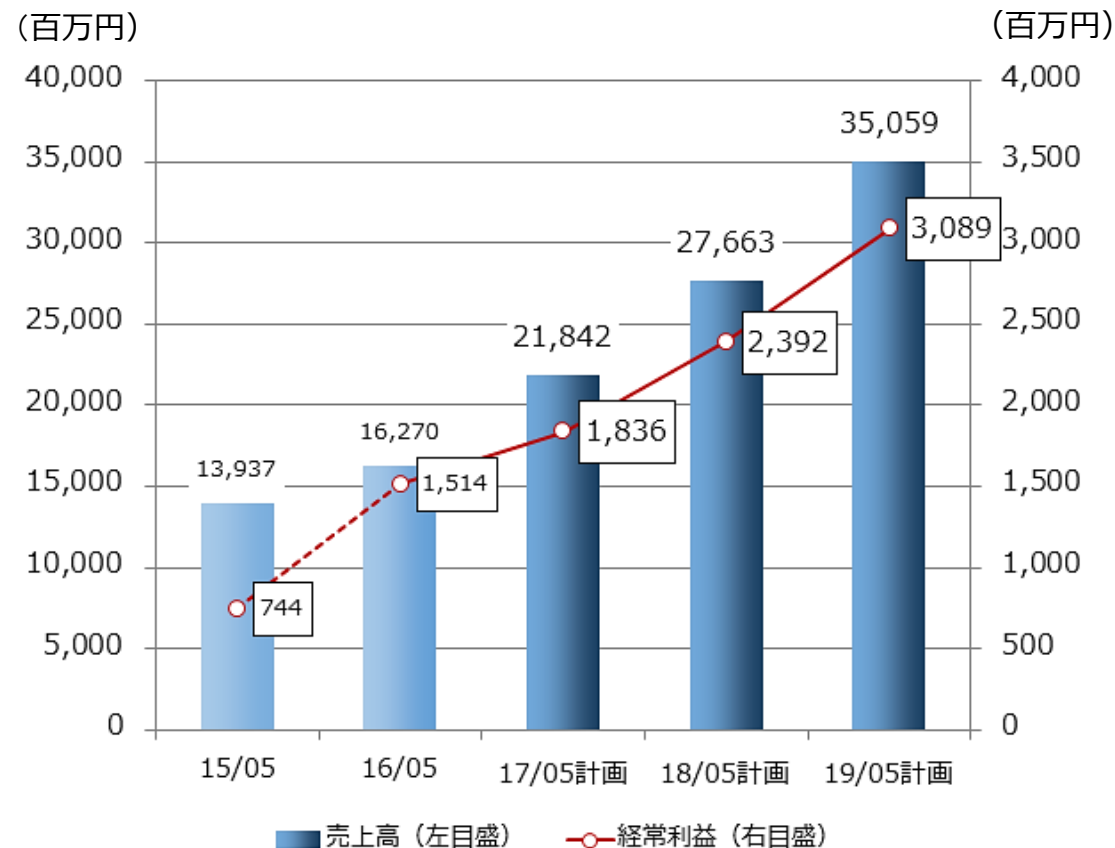


好調な引合いにより、受注獲得は増進が続く

売上高/経常利益

(百万円)

(百万円)



受注増進に伴う売上・利益面の拡大も続く

6. 中期経営計画 – (2)当面の事業運営について

Innovation 2016の推進

2017年5月期よりの3ヶ年を、永続的な繁栄を目指すための基盤づくりに邁進

①東京圏でのシェア拡大に注力

- 東京圏（1都3県）市場の一定規模を確保する
- 実績評価・認知度の高まりに伴い、新規顧客の開拓を推進

安定的な事業運営に必要な
規模とシェアの獲得

②業容の拡大を支える体制の構築

- 積極的な採用による人員の拡充
- 継続的な教育による全体のレベルアップ

事業推進を支える
エンジンを拡大強化

③高収益体質の追求

- 設計及び工程の段階で効率化の追求
- 施工品質を保つことによるコスト低減

規模と同時に収益性も追求
(投下資本の効率運用)

6. 中期経営計画 – (3)定量的な目標

企業価値の向上（財務体質の改善）と経営の安定基盤を築くための経営目標を設定

- ①収益面 : 効率化による生産性アップにより、利益の最大化を目指す
- ②財務体質 : 剰余金の蓄積等による財務体質の向上を図る

中期的な定量目標

①収益面の目標

完成工事総利益率	14%を目標とする
売上高営業利益率	10%への挑戦

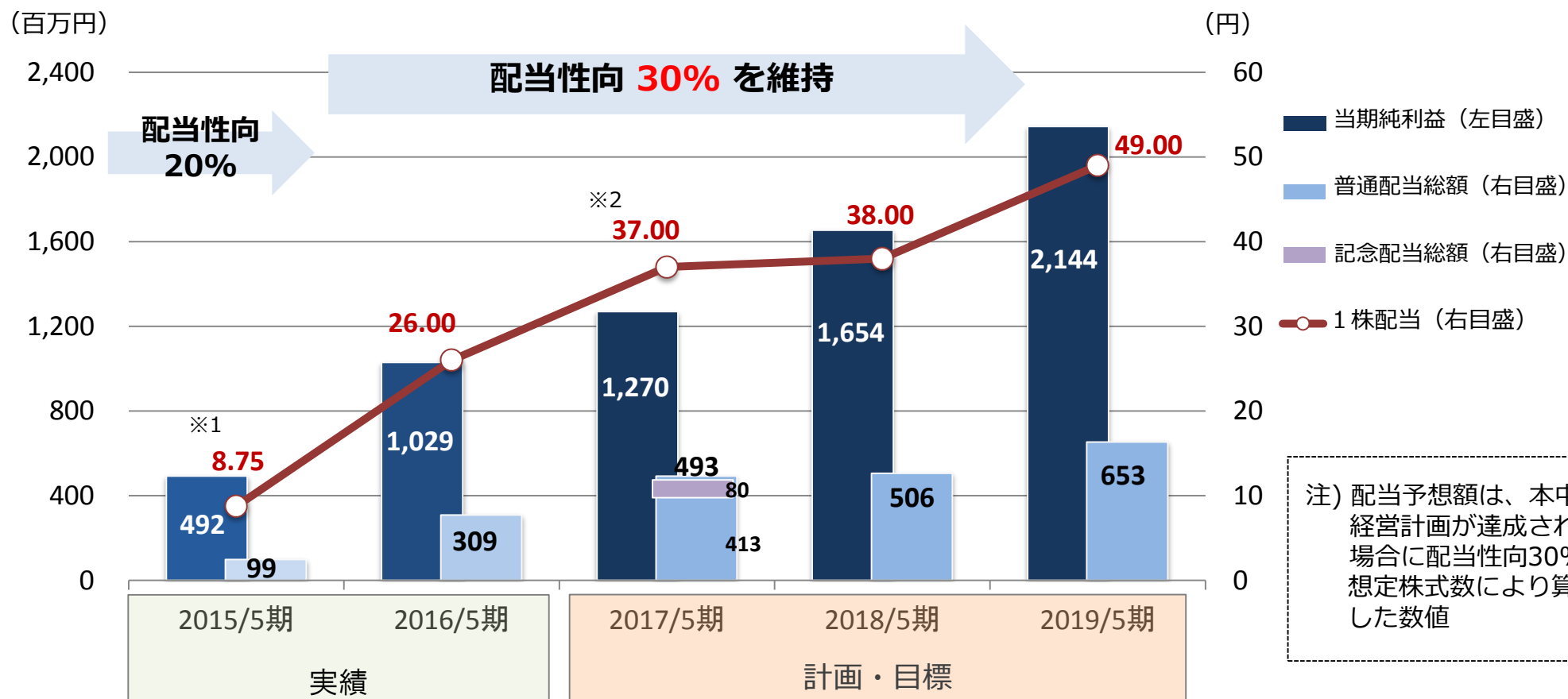
②財務体質の向上

自己資本比率	18% → 40%超を目標に
総資産経常利益率（ROA）	15% → 20%超を目標に
自己資本純利益率（ROE）	当面 40% を超える水準を維持

7. 利益還元方針

利益還元方針

1. 株主還元は「配当」を基本としていたが、新たに**株主優待**を導入
2. 配当性向は **30%**を維持する
3. 内部留保の状況により、可能な範囲で配当性向の**アップ**を検討する



注) 配当予想額は、本中期経営計画が達成された場合に配当性向30%の想定株式数により算出した数値

※1 2015/5期の1株当たり配当額は、2015年12月に実施した株式分割(1株→4株)を考慮し遡及修正した数値(分割前35円/株)。

※2 2017/5期のみ、普通配当額を31円に固定し、東証1部への指定替えに伴う記念配当6円を加算して37円とする。

まとめ

- ▶ 当期の第2四半期累計期間は、順調な業績となり、対前年同期比 売上高は164.2% 四半期純利益は143.2%と大幅な増収増益を達成
- ▶ 受注計画に対する進捗も順調で、半期(6ヶ月)経過時点で56.6%の進捗率
- ▶ 営業・開発部門のさらなる強化による造注方式の拡大、新規顧客の開拓、施工能力の量的質的な拡充、内部管理体制の強化等を図り、事業効率と収益性の向上に注力
- ▶ 2017年5月期を初年度とする新3ヶ年の中期経営計画「Innovation 2016」のもと、永続的な繁栄、安定的な企業活動を目指すための基盤づくりに邁進

**通期の業績も必ず達成し、企業価値の更なる向上に努め
株主の期待する利益還元の実施を目指す**