



ファーストコーポレーション株式会社

2018年5月期（第7期）
第1四半期

決算説明資料

2017年10月10日
東京証券取引所 市場第一部 コード1430

2018年5月期 第1四半期 決算説明資料 目次

1. 会社概要	.....	P 3
2. 業績の推移	.....	P 4
3. 2018年5月期の業績概況について	.....	P 5
4. 市況について	(1) 分譲マンションの市況について	..... P 6
	(2) 東京圏の分譲マンション販売価格の状況	..... P 7
	(3) 建設コストについて	..... P 8
	(4) 東京圏のマンション建設に関連する各分野の状況	..... P 9
5. 当期業績の概況	(1) 損益状況の推移	..... P 10
	(2) 売上総利益の内訳	..... P 11
	(3) 用地確保及び受注の状況	..... P 12
	(4) 造注方式による受注実績	..... P 13
	(5) 貸借対照表(要約)	..... P 14
	(6) キャッシュ・フロー計算書(要約)	..... P 15
6. 中期経営計画	(1) 数値目標	..... P 16
	(2) 当面の事業運営について	..... P 17
	(3) 定量的な目標について	..... P 18
7. 利益還元方針	.....	P 19
まとめ	.....	P 20

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）
- 『造注方式』を核とした事業戦略を推進

設立：2011年6月

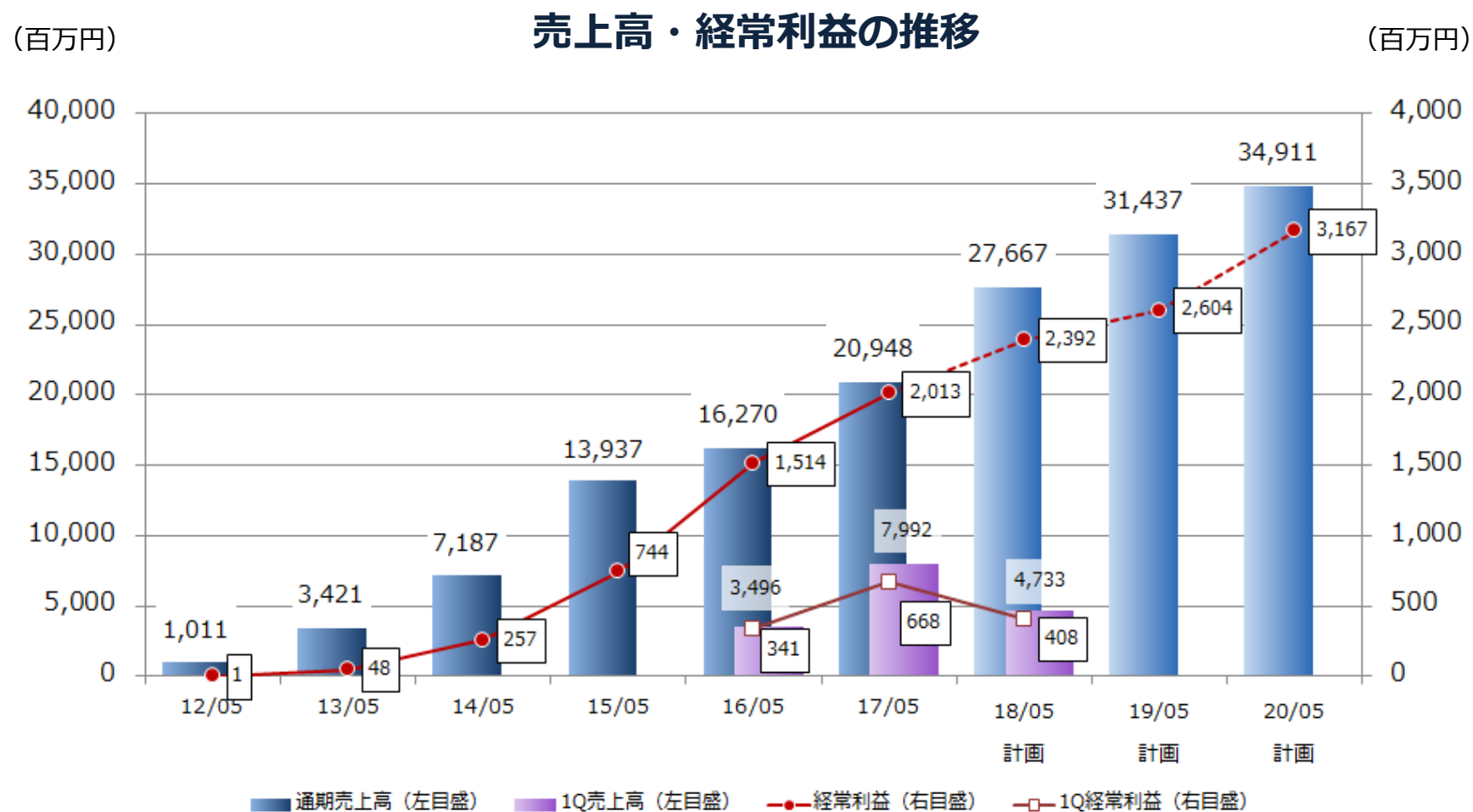
- 『より良質な住宅を供給し、豊かな住環境に貢献する』を社是、「安全・安心・堅実」をモットーに、“良質で安価な住宅を供給する”ことを使命とする、分譲マンション建設に特化した工事請負を主たる業務とした事業を推進
- 2015年3月 **東証マザーズに上場**、2016年12月 **東証第一部に市場変更**

商号	ファーストコーポレーション株式会社
本社所在地	東京都杉並区荻窪 四丁目30番16号
資本金	717百万円
従業員数	119名

*数値は何れも2017/5月末現在

2. 業績の推移 [実績及び中期経営計画数値]

- 第6期（2017年5月期）まで増収増益となり、順調に業容の拡大が図られております。
- 第7期（2018年5月期）以降も、引続き増収増益の継続を目指します。



注) : 表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

3. 2018年5月期（第7期）の業績概況について

- ・ 当期の第1四半期は、前期からの継続案件が多いことより、概ね、計画通りの実績となりました。
- ・ 第2四半期以降も、受注（当期受注、当期売上）の獲得により、通期計画の達成に邁進いたします。

■ 受注の状況

前期よりの持越案件のうち、2件が第1四半期に契約締結。

残件の3件及びその後の成約案件にて、当期の計画達成に邁進しております。

■ 売上・収益の状況

<売上高> 1Qの実績は、4,733百万円と対前期比▲3,258百万円のマイナス

要因 ①完成工事高 端境期のため▲628百万円

②不動産売上 前期スポットで土地売却4,286百万円という要因（差引▲2,627百万円）

対計画比としては、ほぼ計画通りの順調な進捗であります。

<収益面> 1Qの営業利益は、410百万円と対前期比▲263百万円のマイナス

要因 ①完成工事は端境期の売上減に伴い売上総利益▲131百万円

②前述の高額なスポット土地取引により、不動産取引の売上総利益▲128百万円

こちらも対計画比としては、ほぼ計画通りの順調な進捗であります。

なお、当期計画は、働き方改革等への取組のため、利益を保守的に見積もっております。

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
2017年5月期(第6期事業年度)
竣工ベース **814戸** (シェア: 2.28%)

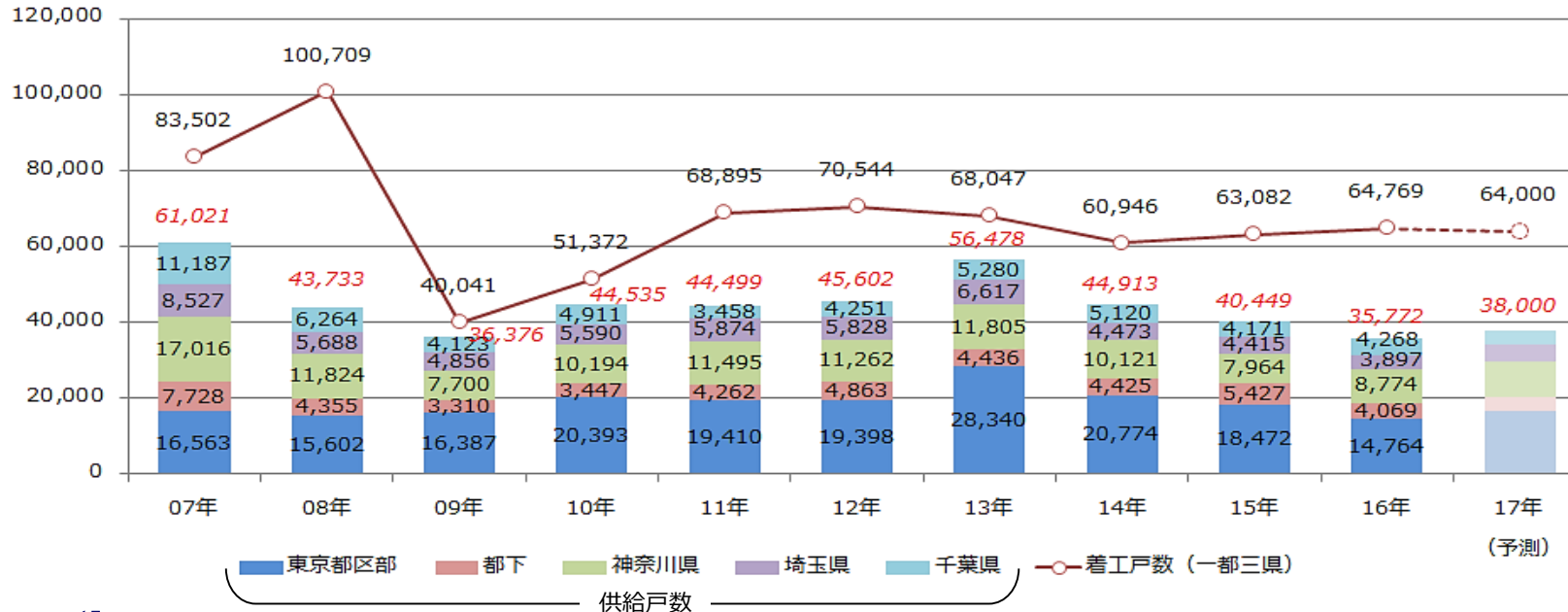
[2017年上半期] [2016年実績]
対前年同期比

①着工戸数	39,770 (6.3%増)	64,769	暦年(通年)	※2011年より6年連続で6万戸をキープ
②供給戸数	14,730 (1.9%増)	35,772	暦年(通年)	

- ・着工は一定レベルをキープしているが、供給は販売価格の上昇等により供給が鈍る
- ・2017年の供給戸数は年間38,000戸の供給量と予想されている

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

分譲マンション着工・供給戸数の推移 (戸)



4. 市況について（2）

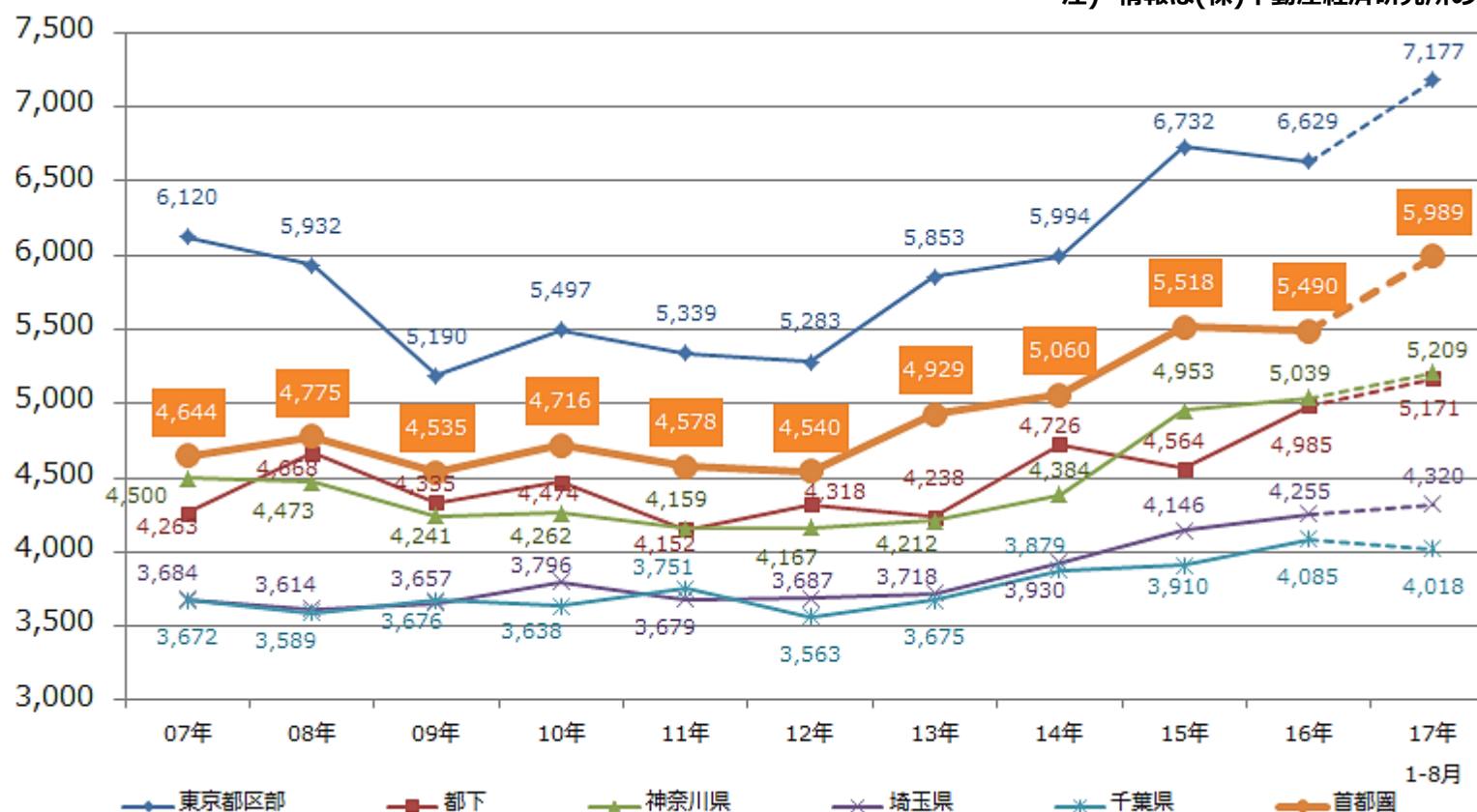
東京圏の分譲マンション販売価格の状況

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上昇が続き、2015年に頭打ちするも、2017年に入り再び上昇基調となる
- ・都心物件では戸当り専有面積を減らし、販売価格を維持する方策がとられる

分譲マンション販売(供給)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

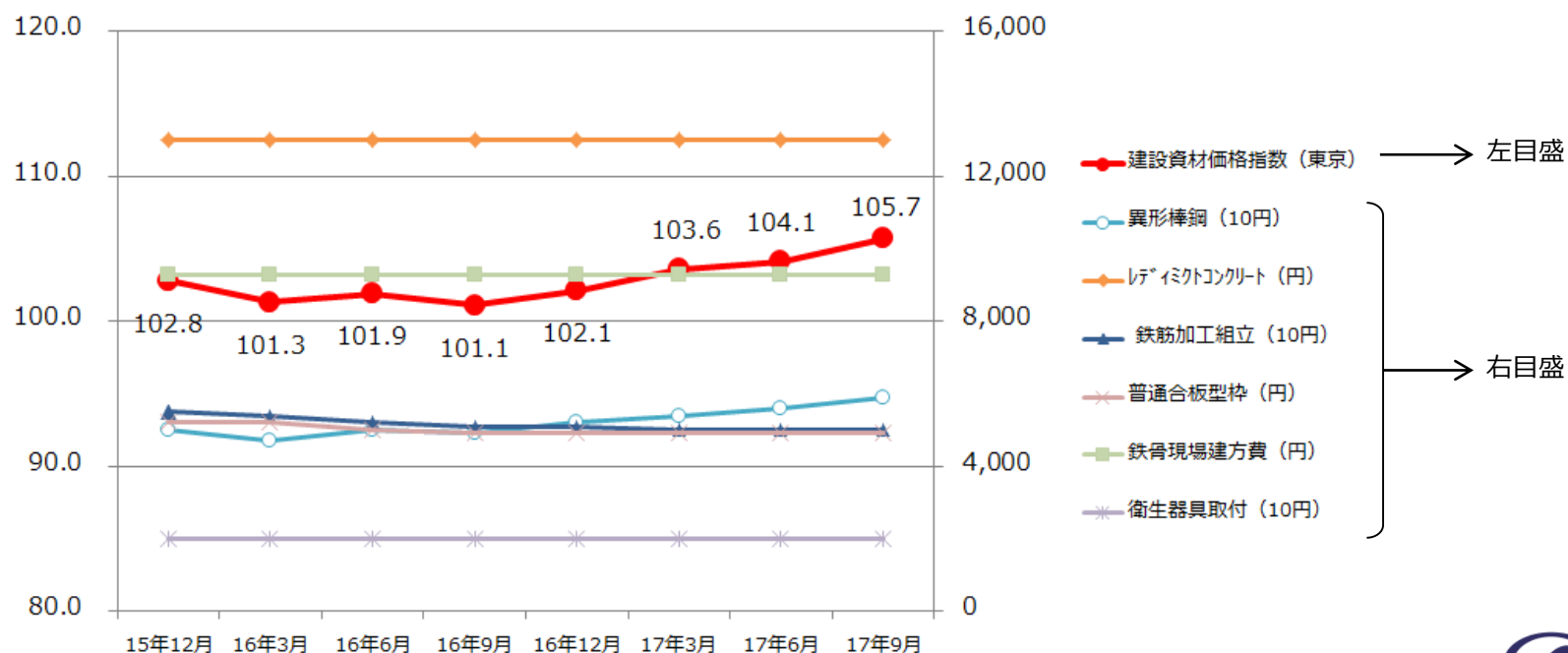
1) 都市別建設資材価格指数(建築) ※2010年度(平成22年度)の平均価格を基準(100)として算定。
2014年4月108.3の最高値より、2016年9月101.1迄下降、2017年9月は105.7と若干上昇

2) 国土交通省の2017年9月の主要建設資材需給・価格動向調査
「全ての資材価格は横這い」「全ての資材需給が均衡」「全ての在庫状況は普通」が継続している

➡ 当面、マンション建設において大きなコスト増はないものとする

主要建設資材価格の推移

注) 情報は、(一財)経済調査会、(一財)建設物価調査会の公表情報



4. 市況について（4）

東京圏のマンション建設に関連する各分野の状況

	マクロ見通し	当社への影響・対策
人口・世帯数	<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 ●今後も、東京への一極集中は続く予想される 	<ul style="list-style-type: none"> ●シェア拡大余地は充分にあり、マクロ面からの影響は軽微 ●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
建設投資	<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活況である ●再開発等の需要も多く、2020年以降の受注も旺盛な状況 	<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
住宅需要	<ul style="list-style-type: none"> ●東京圏の着工数は、2011年より6万戸の水準を維持 当面はこの水準で推移すると予想 ●相続税非課税枠の拡大、海外から投資等の需要が見込まれる 消費税増税の需要は限定的と予想 	<ul style="list-style-type: none"> ●中期経営計画のもと、受注活動は順調に推移すると思慮 ●当面は、大手と競合しない規模での事業展開がメイン ●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を確保
建設コスト (地価・人件費・資材)	<ul style="list-style-type: none"> ●東京五輪まで地価は高止まりの状況が続く ●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 ●資材価格は、横這いにて推移する見込 	<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 ●協力会社と良好な関係構築により、コストアップを抑制
周辺ビジネスの状況	<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"> ●周辺ビジネス検討による、万一のマンション需要減への対策

5. 当期業績の概況（1）損益状況の推移

- 当期のスタートは、ほぼ計画どおりのスタートとなり順調な滑り出し
- 利益計画は保守的な計画としているため、更なる上積みを目指す

損益状況の推移 [前期実績との比較]

単位：百万円

	2017/05期 実績					2018/05期 実績見込					
	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	(前期比)
売上高	7,992	4,979	4,648	3,327	20,948	4,733	5,273	8,957	8,702	27,667	132.1%
売上原価	7,121	4,477	3,790	2,625	18,015	4,101	4,734	7,946	7,576	24,359	135.2%
売上総利益	870	502	857	701	2,932	632	538	1,011	1,125	3,308	112.8%
売上高総利益率	10.9%	10.1%	18.5%	21.1%	14.0%	13.4%	10.2%	11.3%	12.9%	12.0%	
販売費及び一般管理費	196	160	257	242	856	222	206	218	218	865	101.0%
販管费率	2.5%	3.2%	5.5%	7.3%	4.1%	4.7%	3.9%	2.4%	2.5%	3.1%	
営業利益	674	341	600	459	2,075	410	332	792	906	2,442	117.7%
売上高営業利益率	8.4%	6.9%	12.9%	13.8%	9.9%	8.7%	6.3%	8.9%	10.4%	8.8%	
経常利益	668	330	569	445	2,013	408	327	788	866	2,392	118.8%
売上高経常利益率	8.4%	6.6%	12.3%	13.4%	9.6%	8.6%	6.2%	8.8%	10.0%	8.6%	
当期（四半期）純利益	464	223	385	339	1,413	278	230	545	599	1,653	117.0%
売上高当期純利益率	5.8%	4.5%	8.3%	10.2%	6.7%	5.9%	4.4%	6.1%	6.9%	6.0%	

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。

5. 当期業績の概況（2）売上総利益の内訳

- 第7期は、造注方式により完成工事総利益率の改善が顕著となる
- 完成工事総利益(率)は、保守的な見積りとなっており、更なる上積みを目指す

売上総利益の内訳 [前期実績との比較]

単位：百万円

	2017/05期 実績					2018/05期 実績見込					
	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	前期比
売上高	7,992	4,979	4,648	3,327	20,948	4,733	5,273	8,957	8,702	27,667	132.1%
完成工事高	3,564	3,563	3,684	3,187	13,999	2,936	3,986	6,857	5,810	19,590	139.9%
不動産売上	4,317	1,341	964	43	6,666	1,690	1,286	2,100	2,690	7,767	116.5%
その他の売上	110	74		96	281	107			202	310	110.0%
売上原価	7,121	4,477	3,790	2,625	18,015	4,101	4,734	7,946	7,576	24,359	135.2%
完成工事原価	3,055	3,094	3,060	2,509	11,719	2,558	3,507	5,938	5,106	17,110	146.0%
不動産売上原価	3,979	1,318	728	38	6,065	1,481	1,227	2,007	2,298	7,014	115.6%
その他の売上原価	87	64	1	78	230	62			172	234	101.6%
売上総利益	870	502	857	701	2,932	632	538	1,011	1,125	3,308	112.8%
完成工事総利益	509	469	624	677	2,280	377	479	918	703	2,480	108.7%
不動産売上総利益	337	22	235	5	601	208	59	92	391	752	125.2%
その他の売上総利益	23	10	-1	18	51	45			30	75	148.2%
売上高総利益率	10.9%	10.1%	18.5%	21.1%	14.0%	13.4%	10.2%	11.3%	12.9%	12.0%	
完成工事総利益率	14.3%	13.2%	16.9%	21.3%	16.3%	12.9%	12.0%	13.4%	12.1%	12.7%	
不動産売上総利益率	7.8%	1.7%	24.4%	13.0%	9.0%	12.4%	4.6%	4.4%	14.6%	9.7%	
その他の売上高総利益率	21.4%	14.3%	-	18.9%	18.2%	42.4%	-	-	14.9%	24.5%	

期間中 完成工事高 対象件数 14 16 16 16 20 14 17 18 17 20

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。

5. 当期業績の概況（3）用地確保及び受注の状況

マンション建設用地確保の状況

東京都新宿区 1,663.76㎡ H29.8月仕入、H29.9月売却。H30.4月建築請負契約締結予定 [H30.5月着工予定]

東京都稲城市 3,421.40㎡ H29.9月仕入、JV案件としてシニアマンションを企画 [H31.6月竣工予定]

*継続して用地確保の案件より成約を目指します

受注実績

- 案件の大型化により、平均戸数も増加
- 来期計画に必要な受注獲得も目処がつく

受注の状況 [第1四半期の状況]

単位：百万円

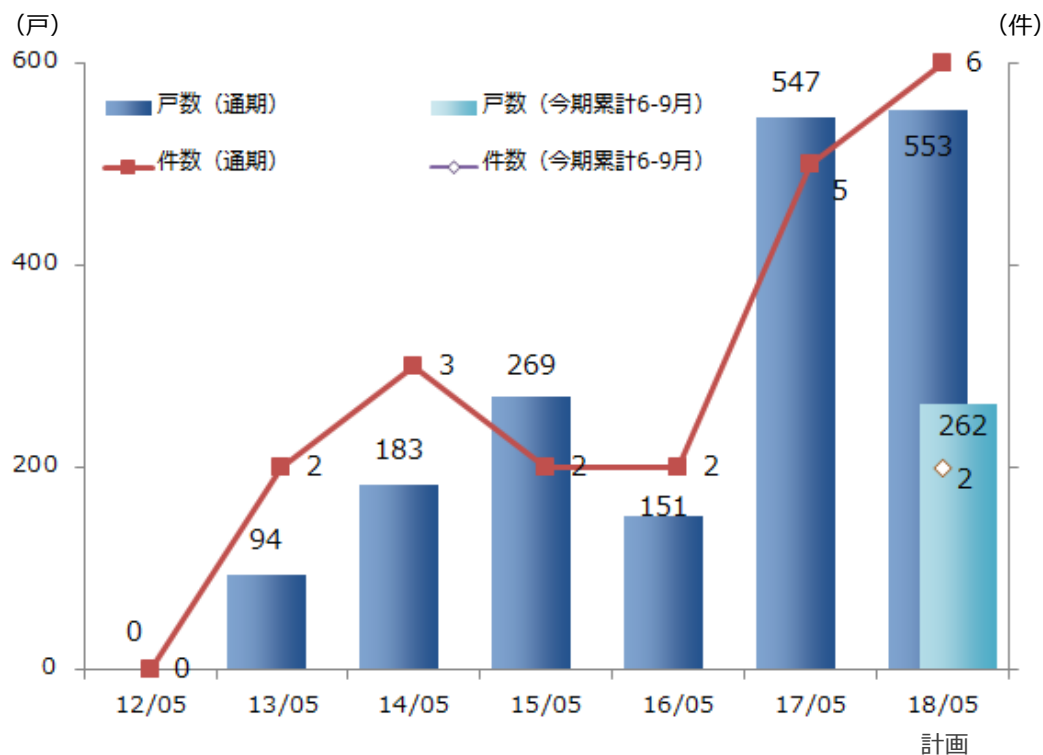
	16/05期	17/05期		18/05期 *17/09月迄の実績			
	実績	実績	前期比	計画		実績	
				前期比	計画比	計画比	計画比
受注額	7件 11,277	8件 18,147	160.9%	16件 25,603	141.1%	3件 6,403	25.0%
内、造注方式 (比率)	3,231 28.7%	12,707 70.0%	393.3%	12,964 50.6%	102.0%	5,530 86.4%	42.7%
期末受注残高	13,985	18,133	129.7%	24,146	133.2%	—	—

受注内容	総戸数	558	731	1,188	301
	平均戸数	80	91	74	100

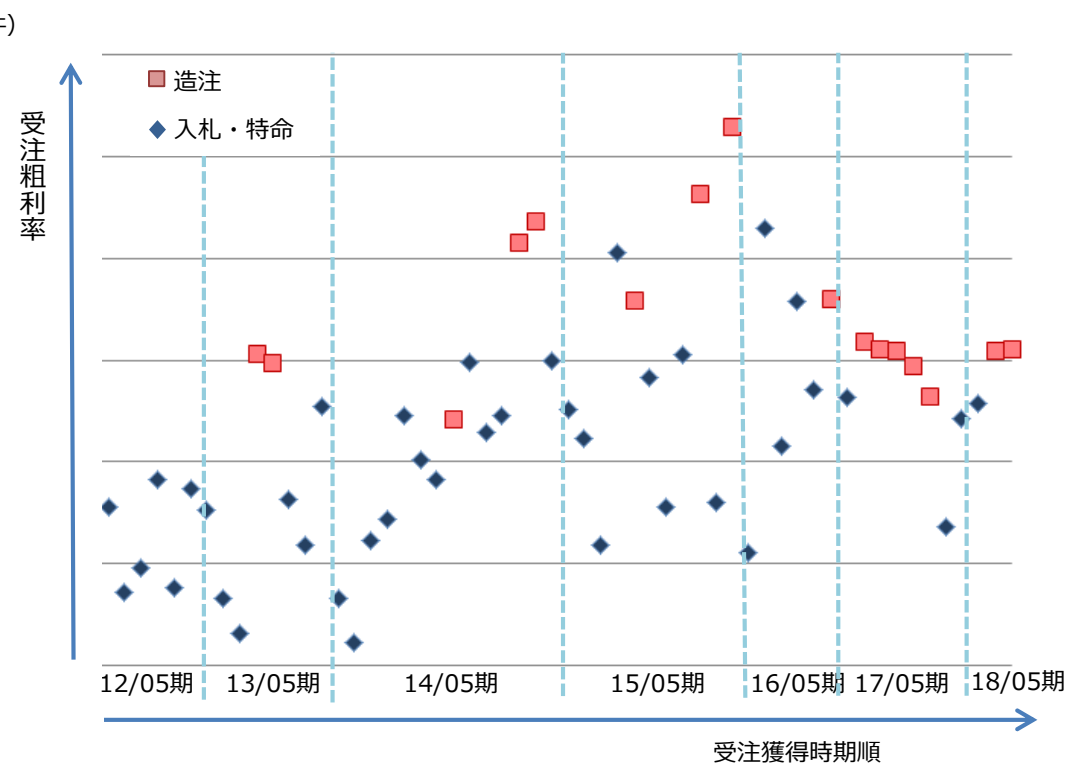
5. 当期業績の概況（4）造注方式による受注実績

- 造注方式による受注活動により収益性向上
- 認知度アップにより、特命的な案件も増加。単純請負も利益率がアップ。

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）



注)：17/09月迄の実績を表示しております。

5. 当期業績の概況（5）貸借対照表（要約）

- 前期の公募増資、内部留保の蓄積により、自己資本比率の改善が進む
- 今後は剰余金等の内部留保に努め財務体質の向上に努める

単位：百万円

	2017/05期 期末実績 (a)	2018/05期		増減 (b-a)	増減要因 (b-a)
		1 Q実績	期末計画 (b)		
資産の部					
流動資産	11,459	11,486	14,548	3,089	
現金及び預金	3,724	2,781	4,125	401	・内部留保による手元資金の増加
受取手形	634	96	1,079	445	
売掛金	37	50	1,473	1,435	・JV事業収入
完成工事未収入金	2,639	4,371	5,248	2,608	・契約条件、タイミングにより増加
販売用不動産	4,043	3,776	2,240	▲ 1,802	・用地・JV収入の増減
その他流動資産	380	410	380	0	
固定資産	147	145	131	▲ 16	
資産の部 合計	11,606	11,632	14,679	3,072	
負債の部					
流動負債	6,304	6,133	8,939	2,634	
支払手形	1,874	1,316	2,749	874	・完成工事未収入金と連動
工事未払金	1,546	1,780	3,933	2,387	
短期借入金(1年以内長期含む)	1,908	2,008	1,146	▲ 762	・土地決済資金等
その他流動負債	976	1,029	1,109	133	
固定負債	1,176	1,578	442	▲ 733	
長期借入金	1,146	1,546	400	▲ 746	・JV事業費用
その他固定負債	30	32	42	12	
負債の部 合計	7,481	7,712	9,381	1,900	
純資産の部					
株主資本(新株予約権含)	4,125	3,919	5,297	1,171	
資本金	717	718	728	10	
剰余金(新株予約権含)	3,407	3,201	4,568	1,161	・内部留保による
負債・純資産 合計	11,606	11,632	14,679	3,072	

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	35.4%	33.5%	36.0%
(販売用不動産を除く)	54.3%	49.6%	42.5%
*総資産経常利益率(ROA)	16.9%	3.5%	18.2%
(販売用不動産を除く)	27.8%	5.3%	23.9%
*自己資本純利益率(ROE)	45.0%	7.0%	35.1%

5. 当期業績の概況（6）キャッシュ・フロー計算書（要約）

- 公募増資、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字化は、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)

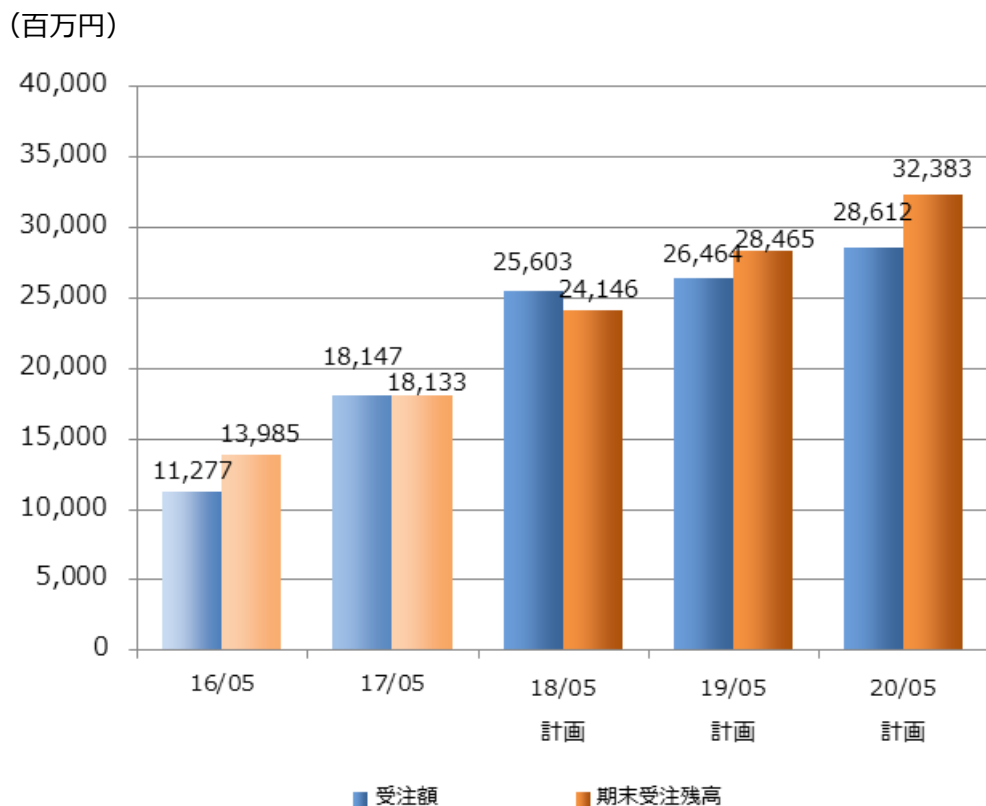
単位：百万円

	2017/05期		2018/05期		
	実績 (a)	1 Q実績	通期計画 (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	1,998	408	2,392	393	
減価償却費	15	4	16	0	
退職給付引当金の増減	10	2	12	2	
支払利息	24	4	14	▲ 10	
売上債権の増減	1,759	▲ 1,206	▲ 4,490	▲ 6,250	売上債権 契約条件による期末債権の増加
棚卸資産の増減	1,198	266	1,802	603	棚卸資産 土地及びマンション分譲
仕入債務の増減	▲ 616	▲ 323	3,262	3,878	
未成工事受入金の増減	49	283	125	76	
法人税等の支払額	▲ 458	▲ 439	▲ 762	▲ 303	
その他	0	▲ 17	3	2	
	3,982	▲ 1,018	2,377	▲ 1,605	
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	▲ 84	26	25	110	
	▲ 84	26	25	110	
財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金	▲ 2,660	100	▲ 1,908	752	短期借入金 販売用不動産の決済資金
長期借入金	507	400	400	▲ 107	長期借入金 土地・JV事業の資金
株式発行による収入	804	0	0	▲ 803	株式発行による収入(2017/5月期) 公募増資
配当金・その他	▲ 311	▲ 450	▲ 493	▲ 182	
	▲ 1,660	49	▲ 2,001	▲ 340	
現金及び現金同等物の増減額	2,236	▲ 942	401	▲ 1,835	
現金及び現金同等物の期首残高	1,487	3,724	3,724	2,236	現預金 業績伸長による手元流動性の改善
現金及び現金同等物の期末残高	3,724	2,781	4,125	401	

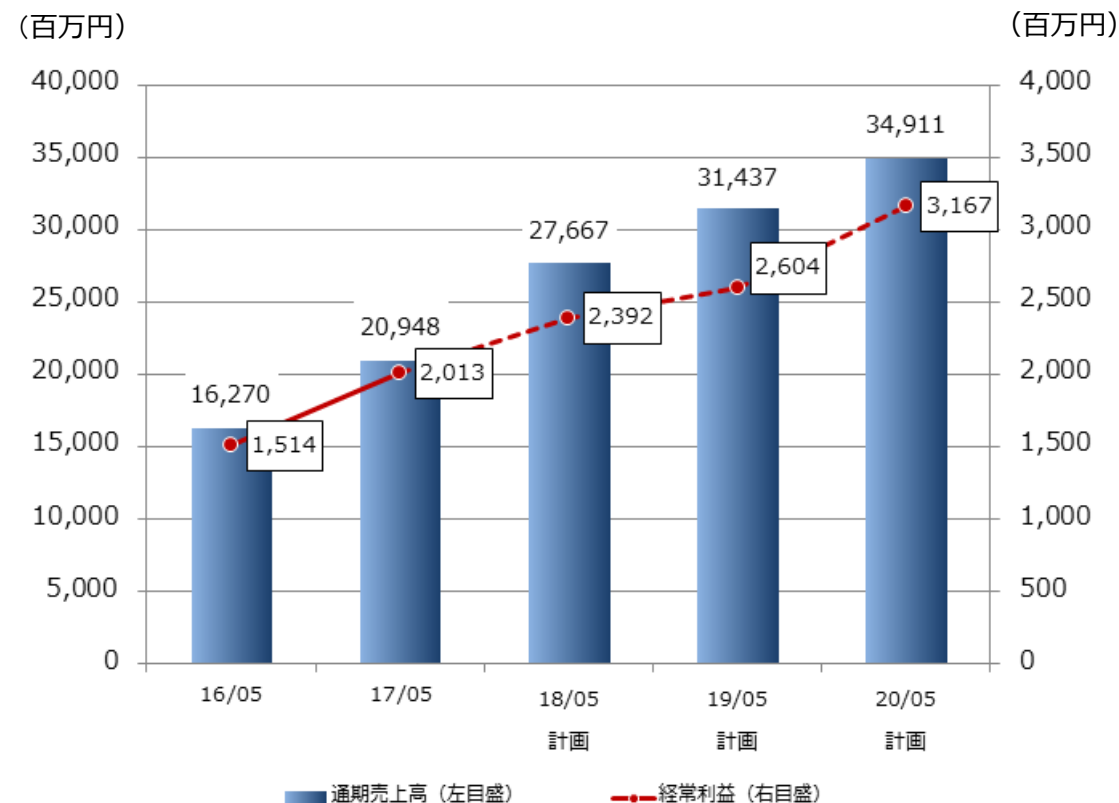
注)：表示単位未満を切り捨てて表示しております。

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



売上高/経常利益



好調な引合いにより、受注獲得は増進が続く

受注増進に伴う売上・利益面の拡大も続く

中期経営計画「Innovation2017」において、施工体制拡充のための採用計画未達。併せて、働き方改革への取組のため目標数値の伸長を緩やかなものに修正しております。

6. 中期経営計画 – (2)当面の事業運営について

Innovation 2017の推進

2018年5月期よりの3ヶ年を、引続き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)定量的な目標について

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 : 事業規模拡大と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	16%維持を目標とする
売上高営業利益率	10%への挑戦

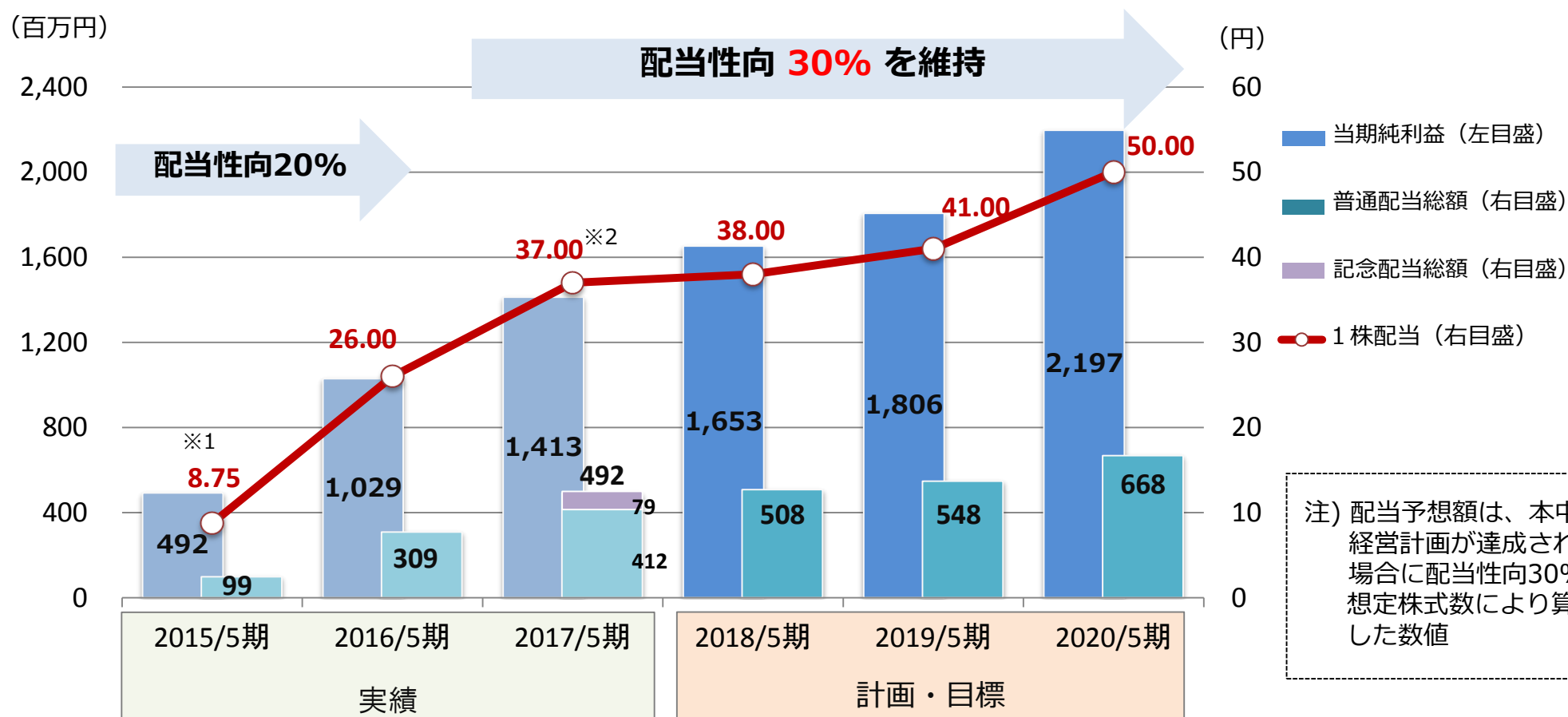
②財務体質の向上

自己資本比率	40%超を目標に
総資産経常利益率（ROA）	20%超を目標に
自己資本純利益率（ROE）	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、第6期より**株主優待**を導入
2. 配当性向は **30%**を維持する *(業績連動型、当期利益の30%)
3. 内部留保の状況により、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円としています。

まとめ

- ・ 第6期（2017年5月期）まで、業績は順調に推移し、増収増益を継続することができました。
- ・ 第7期（2018年5月期）以降も、事業の拡大を目指しております。
- ・ 第7期からの3ヶ年は、中期経営計画「Innovation 2017」のもと、継続して永続的な繁栄、安定的な企業活動を目指すための基盤づくりに邁進いたします。
- ・ 主要な項目は以下のとおりであります。
 - 顧客との良好な関係を保つことにより、受注計画の達成を目指す
また、造注方式の安定的な成約により、新規顧客の開拓を推進
 - 施工能力の量的・質的な拡充による業容の拡大
施工人員の採用計画の進捗にあわせ、「働き方改革」への取組も加味した目標とする
 - 内部管理体制強化による、事業効率と収益性の向上に注力

**業績の伸長と企業価値の更なる向上に努め
利益還元拡大を目指す**