



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2四半期

決算説明会資料

2018年1月15日

東京証券取引所 市場第一部 コード1430

# 2018年5月期 第2四半期 決算説明会資料 目次

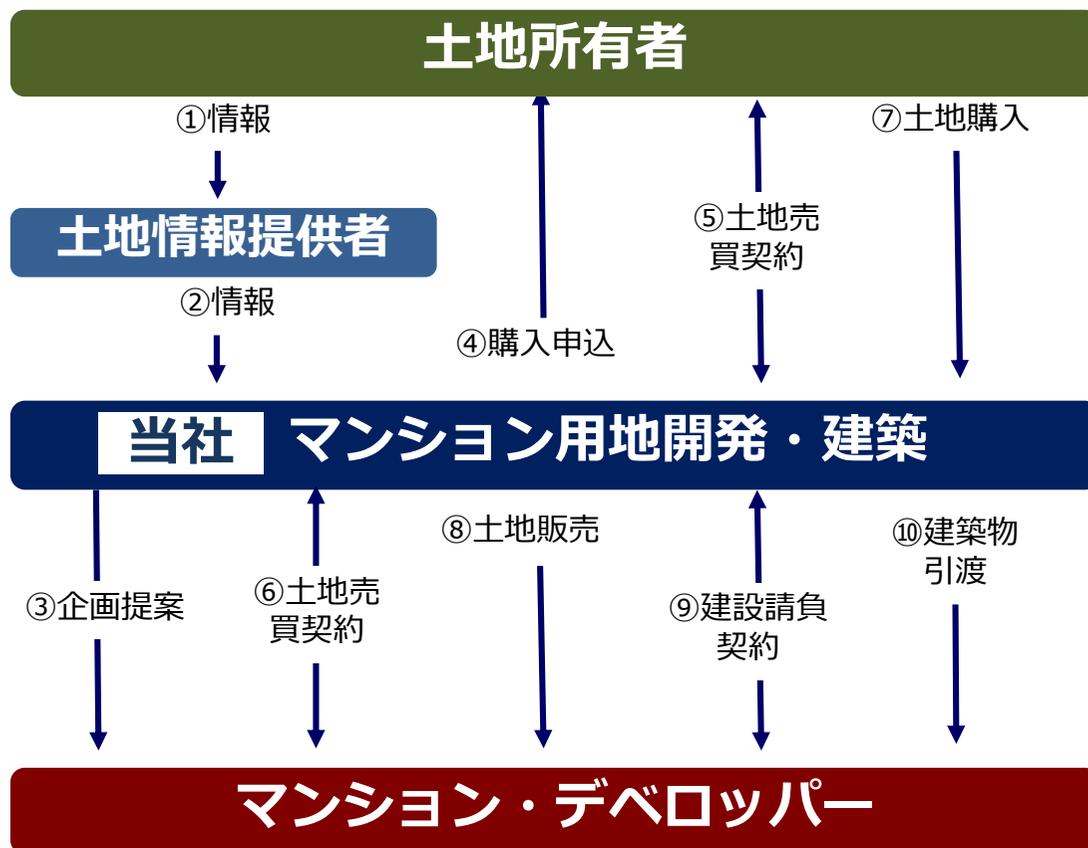
1.	当社の特徴 (1) 『造注方式』を核とした事業展開	.....	P 3
	(2) 品質へのこだわり	.....	P 4
2.	業績の推移 [実績及び中期経営計画数値]	.....	P 5
3.	2018年5月期第2四半期の業績概況について	.....	P 6
4.	2018年5月期通期の業績見込について	.....	P 7
5.	市況について (1) 分譲マンションの市況について	.....	P 8
	(2) 東京圏の分譲マンション販売価格の状況	.....	P 9
	(3) 建設コストについて	.....	P 10
	(4) 東京圏のマンション建設に関連する各分野の状況	.....	P 11
6.	当期業績の概況 (1) 損益状況の推移	.....	P 12
	(2) 売上総利益の内訳	.....	P 13
	(3) 用地確保及び受注の状況	.....	P 14
	(4) 受注推移と新規顧客の状況	.....	P 15
	(5) 造注方式による受注実績	.....	P 16
	(6) 貸借対照表 (要約)	.....	P 17
	(7) キャッシュ・フロー計算書 (要約)	.....	P 18
7.	中期経営計画 (1) 数値目標	.....	P 19
	(2) 当面の事業運営について	.....	P 20
	(3) 定量的な目標について	.....	P 21
8.	利益還元方針	.....	P 22
	まとめ	.....	P 23

# 1. 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
  - ・ 品質の向上(安定)
  - ・ 計画達成に貢献
6. JV案件の成約
  - ・ プラスαの収益

# 1. 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
- ・ 巡回検査による安全性・正確性の担保 他

### 第三者機関による検査導入について

2016年1月より

- ・ 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、当社が補完するかたちで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生コン（レディーミクストコンクリート）

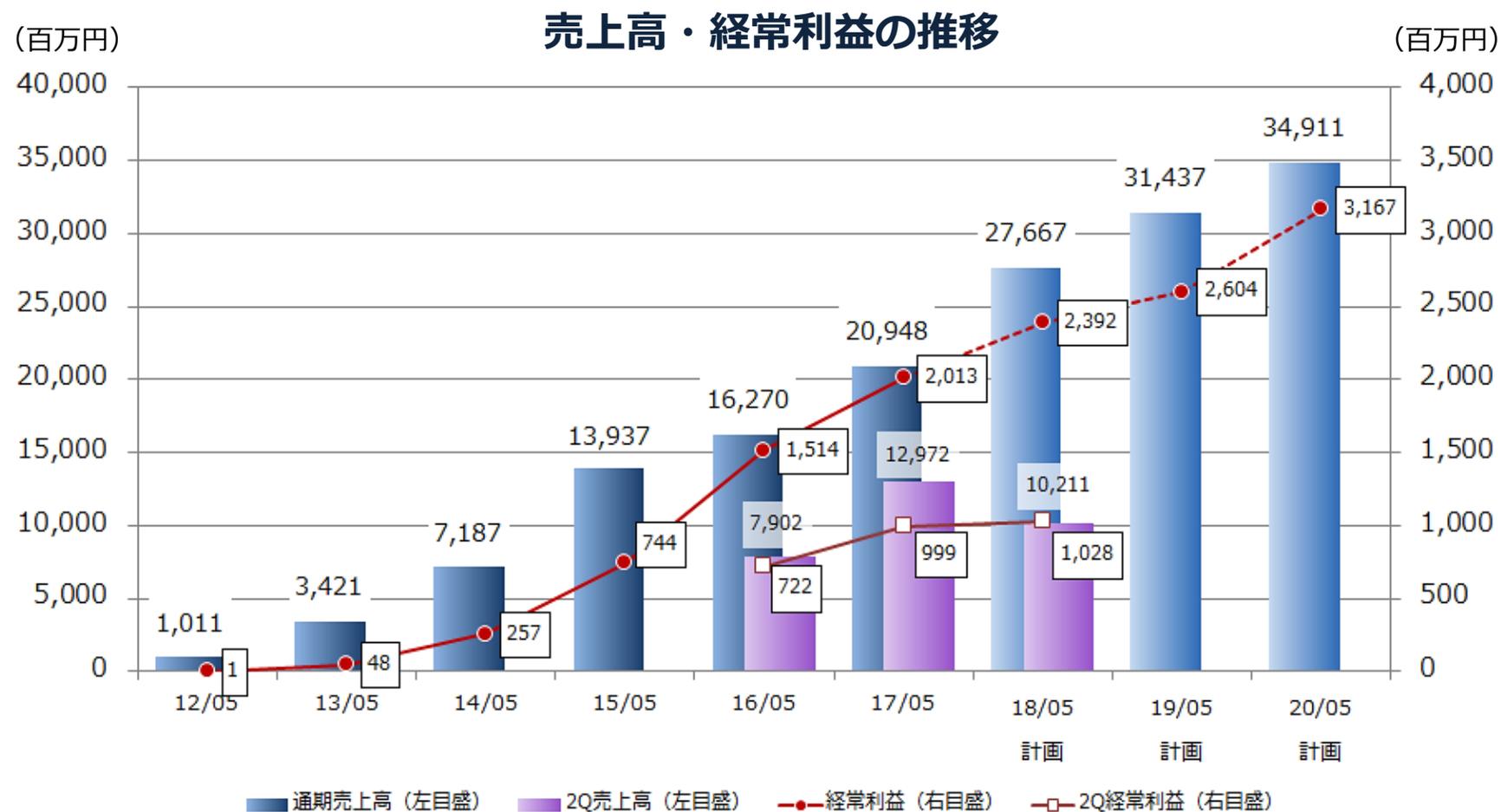
- 工場視察による試験練り検査及び結果報告書の検証

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

## 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、順調に業容の拡大を図る。
- 第7期（2018年5月期）以降も、引続き増収増益を目指す。



注) : 表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

### 3. 第7期(2018年5月期) 第2四半期の業績概況について

第2四半期は、前期からの継続案件が多いことより、業績は概ね計画通りの進捗

#### ■ 受注の状況

- 前期からの持越案件（5件）

  - 4件は、第2四半期迄に契約締結済み

  - 1件は5社によるJV案件となり、時間を要す

- 当期の新規案件

  - 成約は1件。継続して契約調印に向けて調整中

#### ■ 売上・収益の状況

[ 売上高 ] 10,211百万円

対計画比 203百万円のプラス ほぼ計画通りの順調な進捗

対前期比 2,761百万円のマイナス（前期、土地取引のスポット要因）

①完成工事高 1Qが端境期の影響により▲323百万円

②不動産売上 前期のスポット要因により▲2,448百万円

[ 収益面 ] 1,030百万円（経常利益）

対計画比 291百万円のプラス 安定した利益確保体質が整う

対前期比 31百万円のプラス 売上マイナスでも利益は上回る

## 4. 第7期(2018年5月期) 通期の業績見込について

通期業績も概ね計画値どおりの結果と予想

### ■ 受注の状況

前期よりの持越案件の残件1件及び進行中の案件は、大型案件につき実績の上積みに貢献 → 前期受注実績を上回り、過去最高額となる見込み

### ■ 売上・収益の状況

[ 売上高 ] 27,667百万円

対計画比 下期の不動産売上は未確定だが、概ね計画値の着地を目指す

対前期比 当期も増収の達成に邁進する

[ 収益面 ] 2,392百万円 (経常利益)

対計画比 未確定の要因はあるが、計画値の達成は可能な見込

対前期比 当期も増益の達成が可能な見込



期末配当金も予想どおり 38円 /株 の実現が可能な見込

# 5. 市況について (1)

## 分譲マンションの市況について

・着工は一定レベルをキープ。供給は販売価格の上昇等により鈍る

●東京圏(1都3県)のマンション建築の着工と供給予想

[ 2017年見込 ]

[ 2016年実績 ]

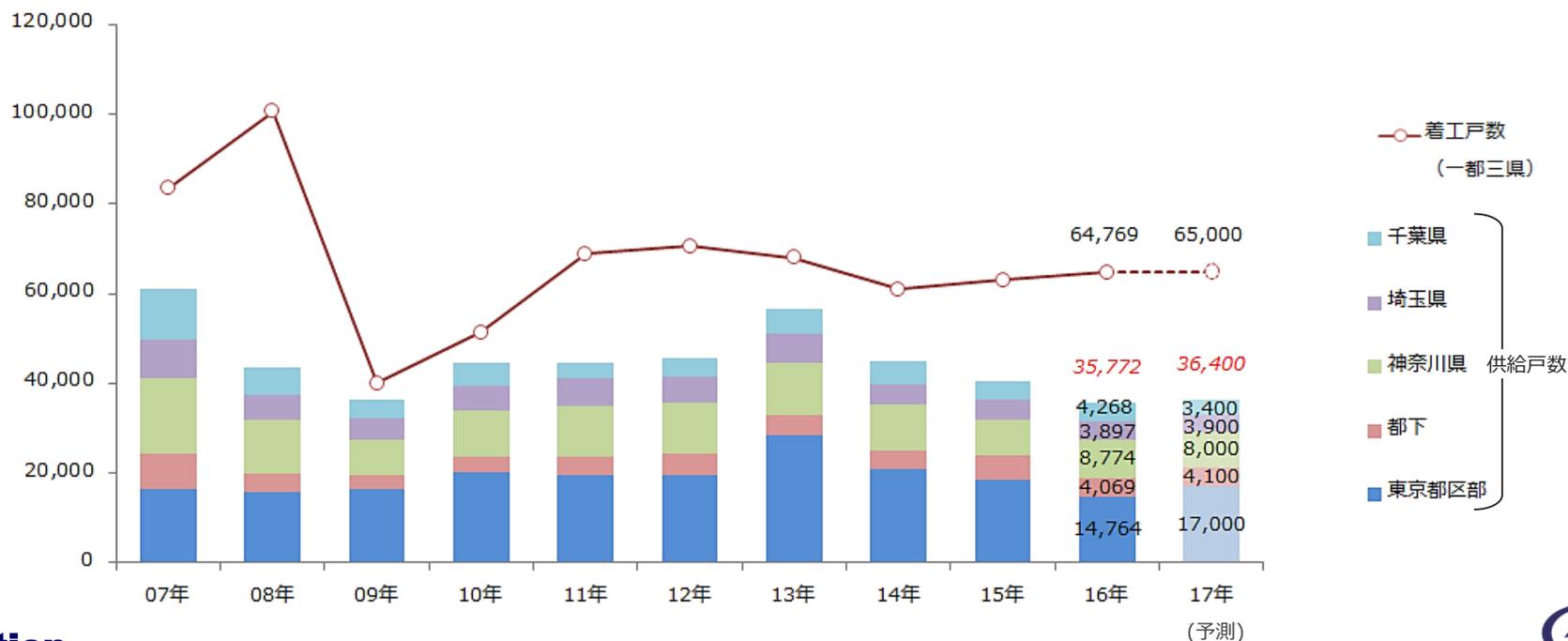
	2017年見込	対前年比	2016年実績	暦年(通年)
①着工戸数	65,000	(0.4%増)	64,769	暦年(通年)
②供給戸数	36,400	(1.8%増)	35,772	暦年(通年)

※2011年より7年連続で6万戸をキープする見込み

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

**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%)

分譲マンション着工・供給戸数の推移 (戸)



# 5. 市況について (2)

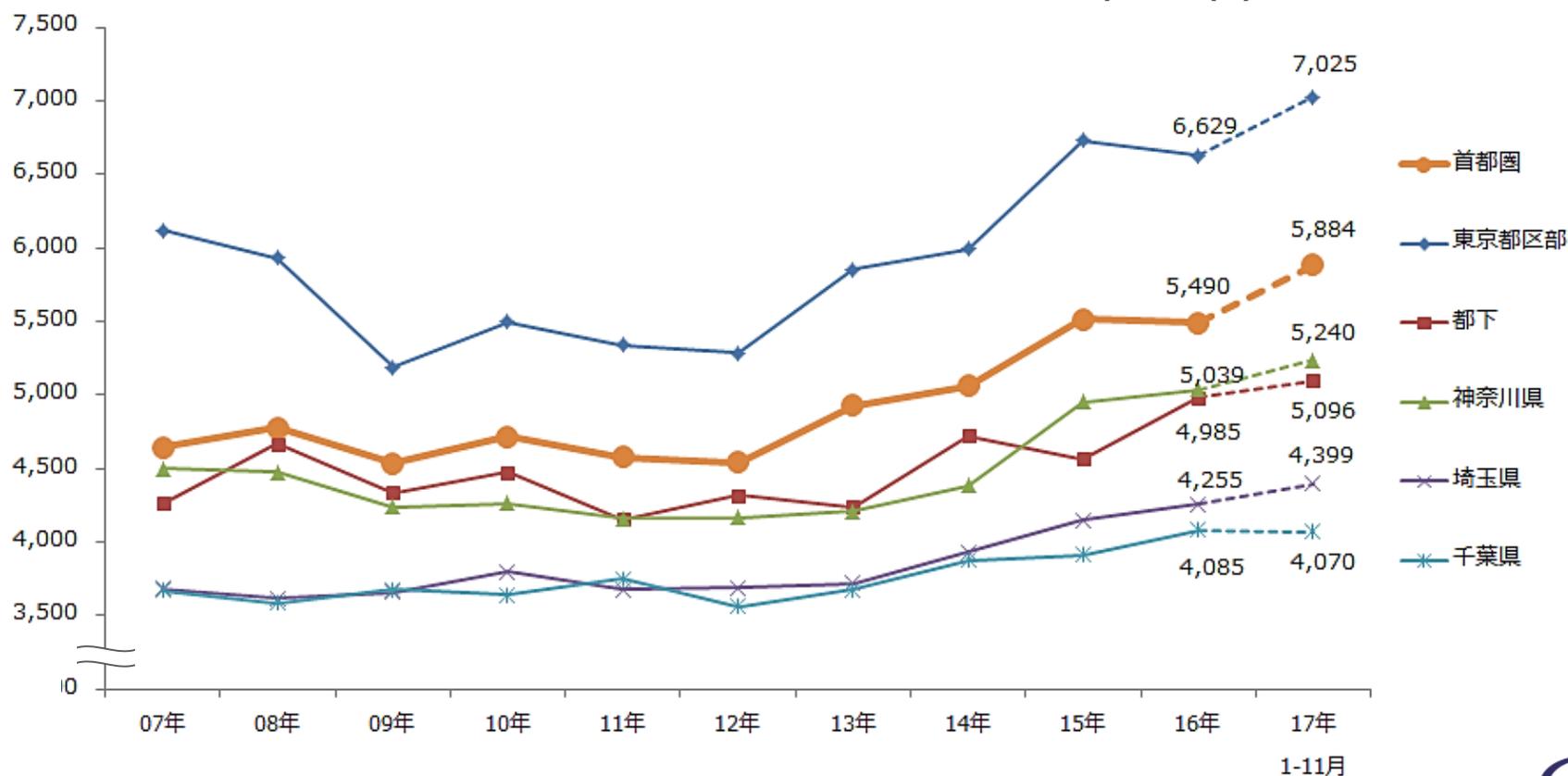
## 東京圏の分譲マンション販売価格の状況

土地と建設コスト上昇により、高額でも売れる好立地の物件が供給され、平均価格を押し上げている

- ・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



# 5. 市況について (3)

## 建設コストについて

➡ マンション建設コストの上昇は限定的であり、転嫁は可能と考える

**東京圏の建築資材の価格の状況** ※2010年度（平成22年度）の平均価格を基準(100)として算定

### 1) 都市別建設資材価格指数(建築)

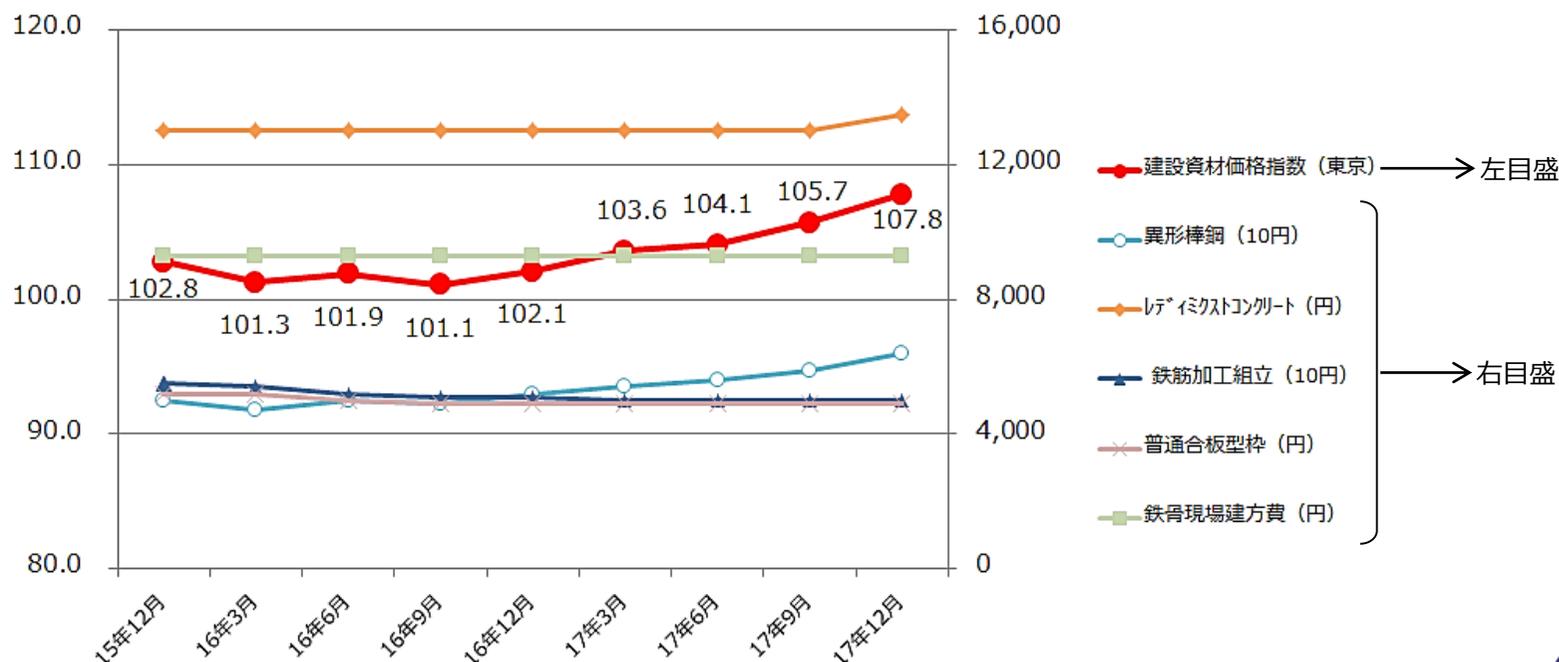
2014年4月108.3の最高値より、2016年9月101.1迄下降、2017年9月は105.7、2017年12月には107.8に上昇

### 2) 国土交通省の2017年12月の主要建設資材需給・価格動向調査

「異形棒鋼等、H形鋼等、一部がやや上昇、その他の資材価格は横這い」「資材需給が均衡」「在庫状況は普通」

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



## 5. 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"> <li>●東京圏への転入は続いており、2025年に東京都は1,398万人程度のピークを迎えるとの予想に修正される</li> <li>●その後、緩やかな減少となるが、2060年時点でも1,000万人を維持するとの予想</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> <li>●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</li> </ul>
建設投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>●現状、東京五輪需要や政府及び民間の設備投資は活況</li> <li>●再開発等の需要も多く、2020年以降の受注も旺盛な状況</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●競合各社は、得意分野、高採算分野に傾注</li> <li>●当社事業領域では、有力企業との競合は大幅に緩和</li> </ul>
住宅需要	<ul style="list-style-type: none"> <li>●東京圏(1都3県)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</li> <li>●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</li> <li>●消費税増税の需要は限定的と予想</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●中期経営計画のもと、受注活動は順調に推移すると思慮</li> <li>●当面は、大手と競合しない規模での事業展開がメイン</li> <li>●施主との良好な関係により、継続的、長期的な取引により受注を確保</li> </ul>
建設コスト (地価・人件費・資材)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●東京五輪まで地価は高止まりの状況が続く</li> <li>●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</li> <li>●資材価格は、一部が緩やかな上昇。大半は横這いにて推移</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●販売価格とコストのバランスが保てる企画案件が減少</li> <li>●協力会社と良好な関係構築により、コストアップを抑制</li> </ul>
周辺ビジネスの状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>●高齢者向け住宅需要の増加</li> <li>●渡航者増によるホテル需要の増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●周辺ビジネスへの進出で、マンション需要減への対策</li> </ul>

## 6. 当期業績の概況（1）損益状況の推移

- 当期の上半期は、ほぼ計画どおりの進捗となり、順調な推移となる
- 利益計画は保守的な計画としており、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実績	2Q実績	3Q予想	4Q予想	通期予想	(前期比)
売上高	7,992	4,979	4,648	3,327	<b>20,948</b>	4,733	5,477	8,957	8,499	<b>27,667</b>	132.1%
売上原価	7,121	4,477	3,790	2,625	<b>18,015</b>	4,101	4,630	7,946	7,680	<b>24,359</b>	135.2%
売上総利益	870	502	857	701	<b>2,932</b>	632	846	1,011	818	<b>3,308</b>	112.8%
売上高総利益率	10.9%	10.1%	18.5%	21.1%	<b>14.0%</b>	13.4%	15.5%	11.3%	9.6%	<b>12.0%</b>	
販売費及び一般管理費	196	160	257	242	<b>856</b>	222	219	218	205	<b>865</b>	101.0%
販管費率	2.5%	3.2%	5.5%	7.3%	<b>4.1%</b>	4.7%	4.0%	2.4%	2.4%	<b>3.1%</b>	
営業利益	674	341	600	459	<b>2,075</b>	410	626	792	612	<b>2,442</b>	117.7%
売上高営業利益率	8.4%	6.9%	12.9%	13.8%	<b>9.9%</b>	8.7%	11.4%	8.9%	7.2%	<b>8.8%</b>	
経常利益	668	330	569	445	<b>2,013</b>	408	621	788	573	<b>2,392</b>	118.8%
売上高経常利益率	8.4%	6.6%	12.3%	13.4%	<b>9.6%</b>	8.6%	11.3%	8.8%	6.7%	<b>8.6%</b>	
当期（四半期）純利益	464	223	385	339	<b>1,413</b>	278	426	545	403	<b>1,653</b>	117.0%
売上高当期純利益率	5.8%	4.5%	8.3%	10.2%	<b>6.7%</b>	5.9%	7.8%	6.1%	4.7%	<b>6.0%</b>	

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。

## 6. 当期業績の概況（2）売上総利益の内訳

- 当期（第7期）も、増収増益の達成に向けて邁進
- 完成工事総利益(率)は、保守的な見積りとしており、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実績	2Q実績	3Q予想	4Q予想	通期予想	前期比
売上高	7,992	4,979	4,648	3,327	<b>20,948</b>	4,733	5,477	8,957	8,499	<b>27,667</b>	132.1%
完成工事高	3,564	3,563	3,684	3,187	<b>13,999</b>	2,936	3,868	6,857	5,928	<b>19,590</b>	139.9%
不動産売上	4,317	1,341	964	43	<b>6,666</b>	1,690	1,520	2,100	2,457	<b>7,767</b>	116.5%
その他の売上	110	74		96	<b>281</b>	107	88		113	<b>310</b>	110.0%
売上原価	7,121	4,477	3,790	2,625	<b>18,015</b>	4,101	4,630	7,946	7,680	<b>24,359</b>	135.2%
完成工事原価	3,055	3,094	3,060	2,509	<b>11,719</b>	2,558	3,224	5,938	5,432	<b>17,153</b>	146.4%
不動産売上原価	3,979	1,318	728	38	<b>6,065</b>	1,481	1,337	2,007	2,196	<b>7,022</b>	115.8%
その他の売上原価	87	64	1	78	<b>230</b>	62	69		52	<b>183</b>	79.5%
売上総利益	870	502	857	701	<b>2,932</b>	632	846	1,011	818	<b>3,308</b>	112.8%
完成工事総利益	509	469	624	677	<b>2,280</b>	377	643	918	496	<b>2,436</b>	106.8%
不動産売上総利益	337	22	235	5	<b>601</b>	208	182	92	260	<b>744</b>	123.9%
その他の売上総利益	23	10	-1	18	<b>51</b>	45	19		61	<b>126</b>	247.8%
売上高総利益率	10.9%	10.1%	18.5%	21.1%	<b>14.0%</b>	13.4%	15.5%	11.3%	9.6%	<b>12.0%</b>	
完成工事総利益率	14.3%	13.2%	16.9%	21.3%	<b>16.3%</b>	12.9%	16.6%	13.4%	8.4%	<b>12.4%</b>	
不動産売上総利益率	7.8%	1.7%	24.4%	13.0%	<b>9.0%</b>	12.4%	12.0%	4.4%	10.6%	<b>9.6%</b>	
その他の売上高総利益率	21.4%	14.3%	-	18.9%	<b>18.2%</b>	42.4%	22.3%	-	54.0%	<b>40.9%</b>	

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。

## 6. 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 [ H30.4月着工予定 ]

\*継続して用地確保の成約を目指す

### 受注実績

- 案件の大型化により、平均戸数も増加傾向
- 引合は活況であるが、成約までに時間を要する傾向が続く

### 受注の状況 [ 第2四半期の状況 ]

単位：百万円

	16/05期	17/05期		18/05期			
	実績	実績	前期比	計画		実績	
				前期比	17/12月迄	計画比	
受注額	<b>7件</b> 11,277	<b>8件</b> 18,147	160.9%	<b>16件</b> 25,603	141.1%	<b>5件</b> 8,909	34.8%
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 62.1%	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	419
	平均戸数	80	91	74	84

## 6. 当期業績の概況（4） 受注推移と新規顧客の状況

### 受注推移と新規顧客の状況

		12/05期	13/05期	14/05期	15/05期	16/05期	17/05期	18/05期 17年12月迄	累計
合計	件数	6	8	14	10	7	8	5	58
	戸数	<b>188</b>	<b>382</b>	<b>767</b>	<b>803</b>	<b>558</b>	<b>731</b>	<b>419</b>	<b>3,848</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. 日本綜合地所(株)

5. リベレステ(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

22. (株)日本エスコン

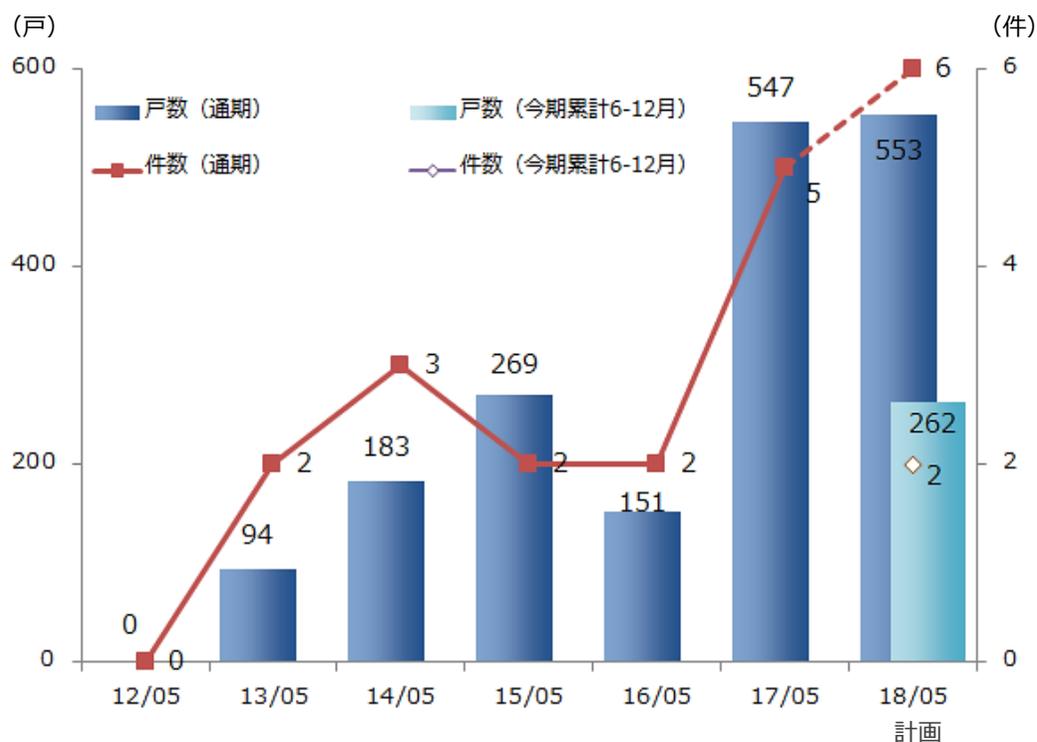
23. 東京建物(株)

※ 新規顧客との契約が進行中

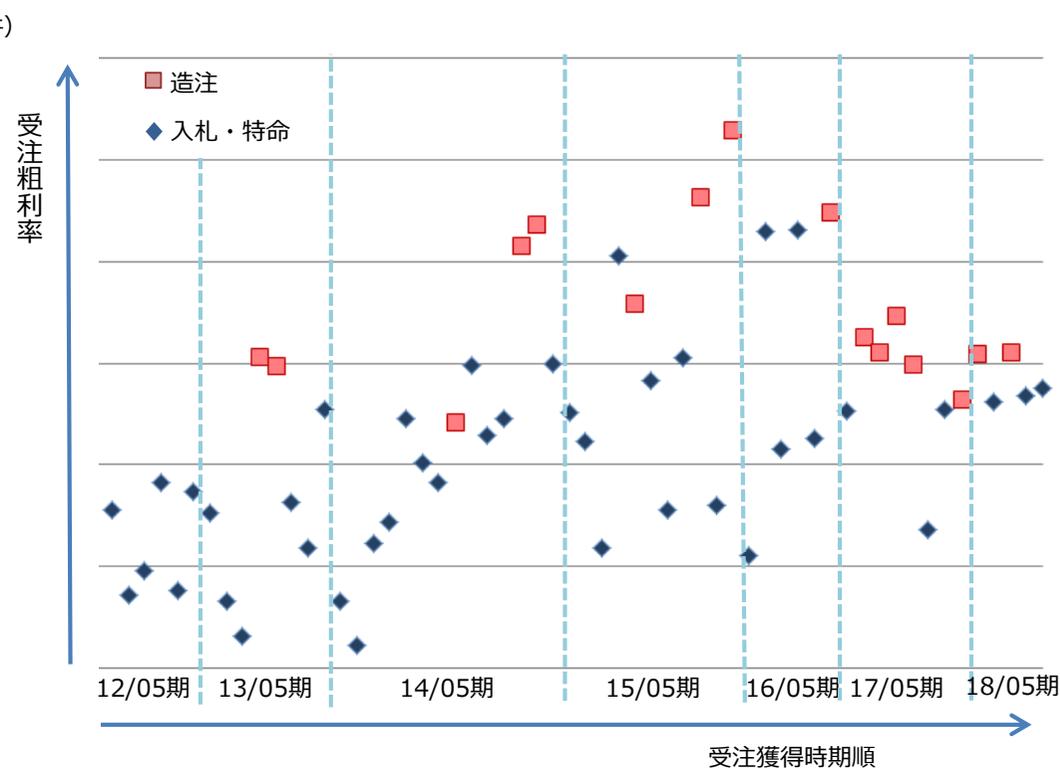
## 6. 当期業績の概況（5）造注方式による受注実績

- 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)：17/12月迄の実績を表示しております。

## 6. 当期業績の概況（6）貸借対照表（要約）

- 前期の公募増資、利益剰余金により、自己資本比率の改善が進む
- 今後は、剰余金等の拡大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)	増減の主要因 (b-a)
		2Q実績	期末計画 (b)		
資産の部					
流動資産	11,459	12,966	14,548	3,089	[ 流動資産 ]
固定資産	147	141	131	▲ 16	現金及び預金 400、受取手形 440
資産の部 合計	11,606	13,107	14,679	3,072	売掛金 1,435、完工未収 2,600
負債の部					
流動負債	6,304	7,925	8,939	2,634	[ 流動・固定負債 ]
固定負債	1,176	834	442	▲ 733	支払手形 870、工事未払 2,380
負債の部 合計	7,481	8,759	9,381	1,900	短期借入 ▲760、長期借入 ▲730
純資産の部					
株主資本(新株予約権含)	4,125	4,348	5,297	1,171	[ 株主資本 ]
負債・純資産 合計	11,606	13,107	14,679	3,072	剰余金 1,160

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%	33.1%	36.0%
(販売用不動産を除く)	54.3%	41.8%	42.5%
*総資産経常利益率(ROA)	16.9%	8.3%	18.2%
(販売用不動産を除く)	27.8%	11.5%	23.9%
*自己資本純利益率(ROE)	45.0%	16.7%	35.1%

\* 販売用不動産額の増減により

指標は変動するものの

財務体質 <手元流動性・株主資本等>の

充実は着実に進む

## 6. 当期業績の概況（7）キャッシュ・フロー計算書（要約）

- 業容の拡大、利益剰余金の拡大に伴い、手元流動性が改善
- 一時的要因にて売上債権が増加するが、営業キャッシュ・フローは黒字の見込

### キャッシュ・フロー計算書(要約)

単位：百万円

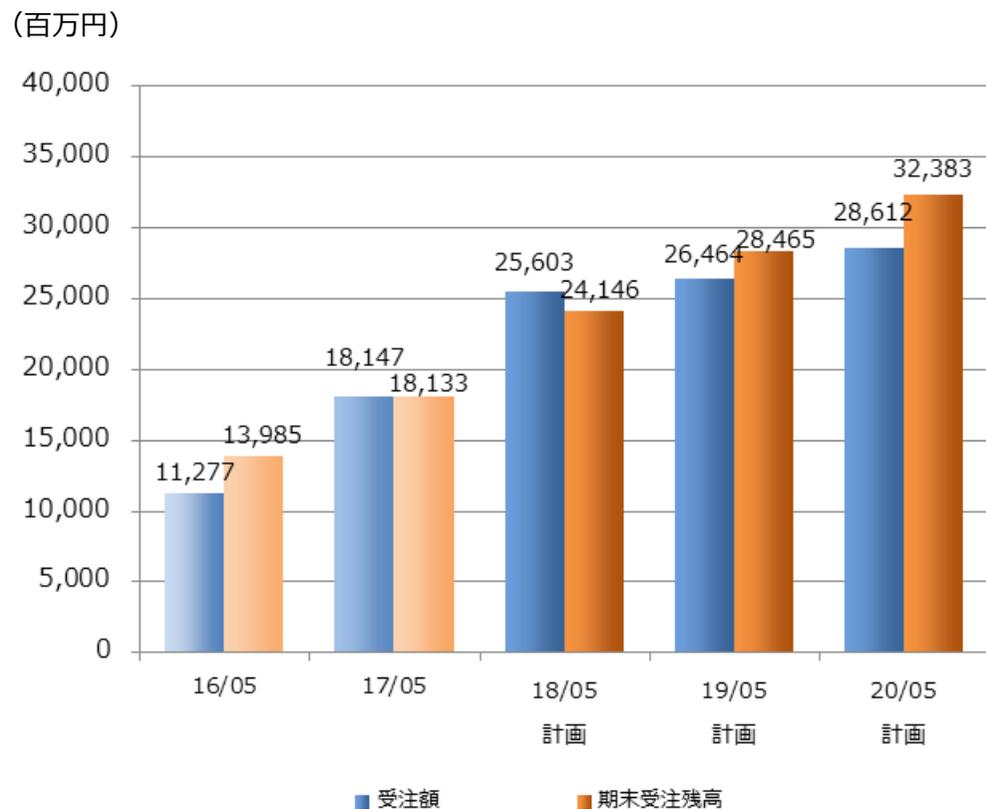
	2017/05期	2018/05期			主要な増減要因
	実績 (a)	2Q実績	通期計画 (b)	増減 (b-a)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,982	2,824	2,377	▲ 1,605	[ 営業活動 ] 税引前当期純利益 393
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 84	11	25	110	売上債権 ▲6,250、棚卸資産 603
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 1,660	▲ 291	▲ 2,001	▲ 340	仕入債務 3,878、法人税等 ▲303 未成工事受入金 76
現金及び現金同等物の増減額	2,236	2,543	401	▲ 1,835	[ 財務活動 ]
現金及び現金同等物の期首残高	1,487	3,724	3,724	2,236	短期借入 752、長期借入 ▲107
現金及び現金同等物の期末残高	3,724	6,268	4,125	401	

注)：表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

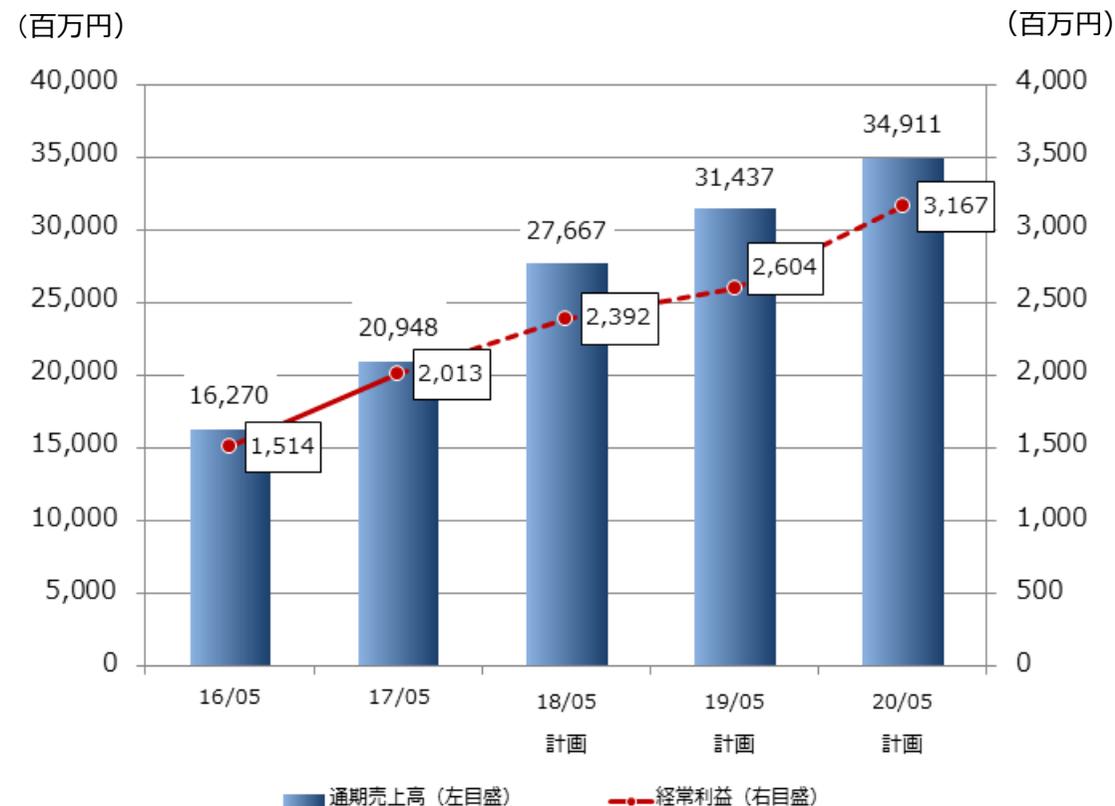
\* 個別の要因により、キャッシュ・フローは変動するものの  
業容の拡大、造注方式の効果により、手元流動性の改善は進む

# 7. 中期経営計画 - (1) 数値目標

### 受注高/期末受注残高



### 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。

## 7. 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)

## 7. 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

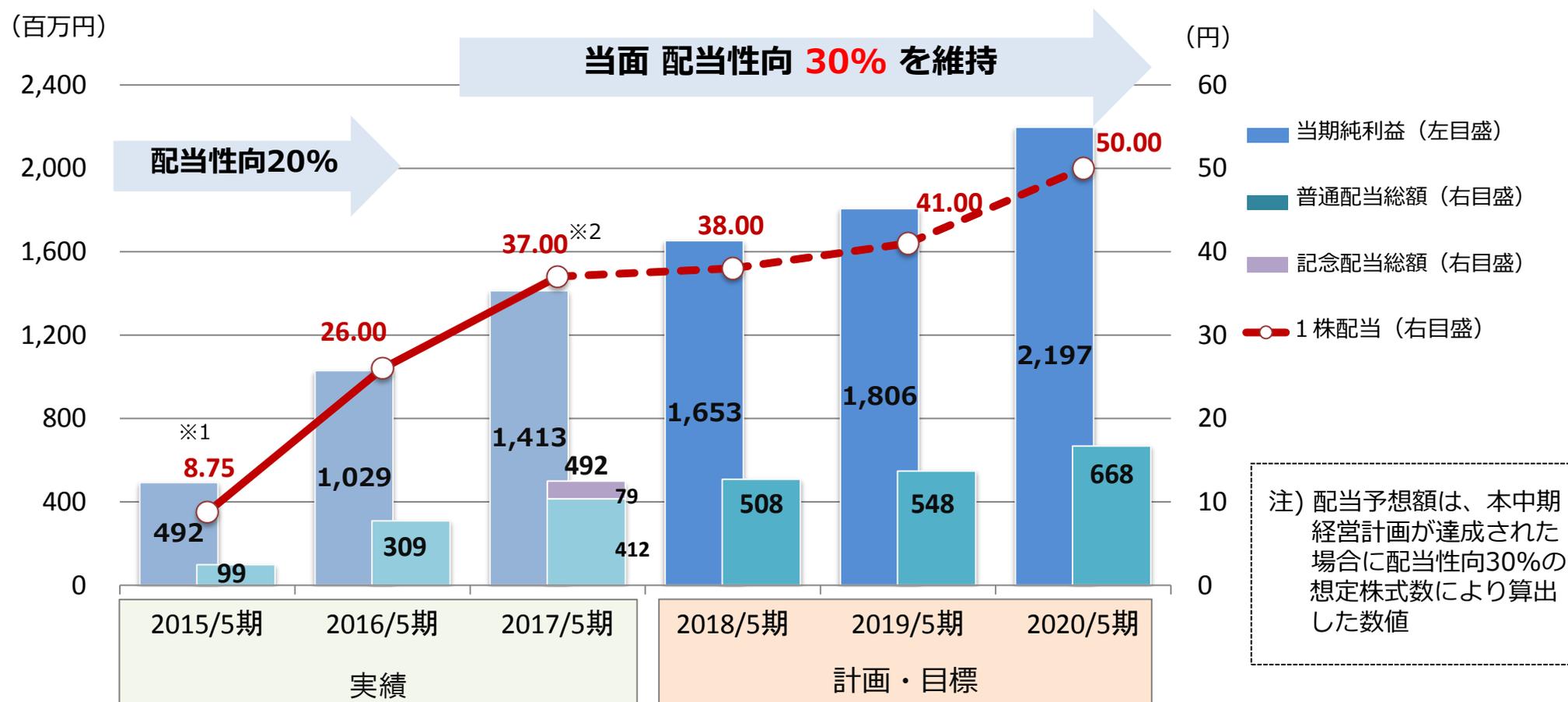
#### ②財務体質の向上

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%超の水準を目標に

## 8. 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 \*（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



※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。
- ・ 第7期（2018年5月期）以降も、事業の拡大を目指す。
- ・ 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。
- ・ 主要な項目は以下のとおり。
  - 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**