



ファーストコーポレーション株式会社

2019年5月期（第8期）
第1四半期

決算説明資料

2018年10月10日
東京証券取引所 市場第一部 コード1430

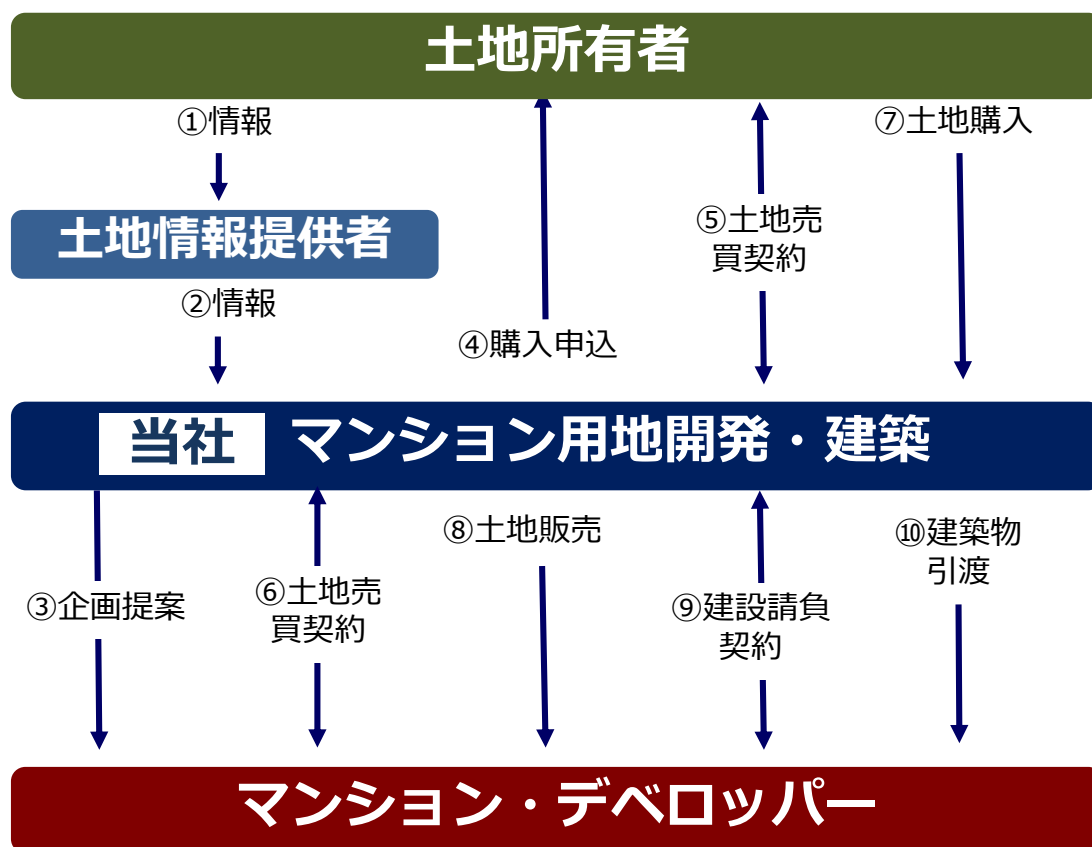
2019年5月期（第8期） 第1四半期 決算説明資料 目次

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. 2019年5月期（第8期）用地確保、受注の状況について		.....	P 5
3. 2019年5月期（第8期）通期の業績について		.....	P 6
4. 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
	(4) 東京圏のマンション建設に関連する各分野の状況	.....	P 10
5. 当期業績の概況	(1) 損益状況の推移	.....	P 11
	(2) 売上総利益の内訳	.....	P 12
	(3) 用地確保及び受注の状況	.....	P 13
	(4) 受注推移と新規顧客の状況	.....	P 14
	(5) 貸借対照表（要約）	.....	P 15
	(6) キャッシュ・フロー計算書（要約）	.....	P 16
6. 中期経営計画	(1) 数値目標	.....	P 17
	(2) 当面の事業運営について	.....	P 18
	(3) 定量的な目標について	.....	P 19
7. 利益還元方針		.....	P 20
まとめ		.....	P 21

1. 当社の特徴（1） 『造注方式』を核とした事業展開

- ▶ ゼネコンでありながら、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
 - ・ 共同事業による利益の上積み

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. 2019年5月期(第8期) 用地確保、受注の状況について

[用地確保]

●ホテル業界との競争沈静化により、用地確保の回復を目指す。

ホテル用地開発が一段落し、今後は従前の取引状況に戻る見込み。

	第6期	第7期	第8期	(単位：百万円)
不動産売上の推移 (共同事業収入を除く)	(実績) 6,666	(実績) 3,241	(計画) 6,400	



当期、不動産売上は、一昨年水準への回復を目指す。

用地確保に注力し、受注に占める『造注方式』の比率回復を目指す。

[工事受注]

●工事受注は順調に推移し、第7期 200億円の大台を達成。

引合いは活況なもの、施工キャパの面より第8期は受注をセーブ。

	第6期	第7期	第8期	(単位：百万円)
工事受注高の推移 (共同事業収入を除く)	(実績) 18,147	(実績) 20,951	(計画) 16,480	

今後の受注活動を睨み、顧客との良好な関係維持に努める。

3. 2019年5月期(第8期)の業績について

更なる業容の拡大を図り、増収・増益を目指す目標

■ 売上の状況

[売上高] 25,018百万円

・ 対前期 4,200百万円 (20.2%) 増

工事売上は横這いながらも、不動産売上の回復、共同事業収入増により増収を目指す。

■ 収益の状況

[収益面] 2,396百万円 (経常利益)

・ 対前期 162百万円 (7.3%) 増

不動産売上の回復、共同事業収入増により増益となるも、働き方改革等への取組み費用等を加味し、保守的な目標とする。



期末配当金は、38円 / 株 を実施の予定

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予想

[2018年予想] [2017年実績]

対前年比

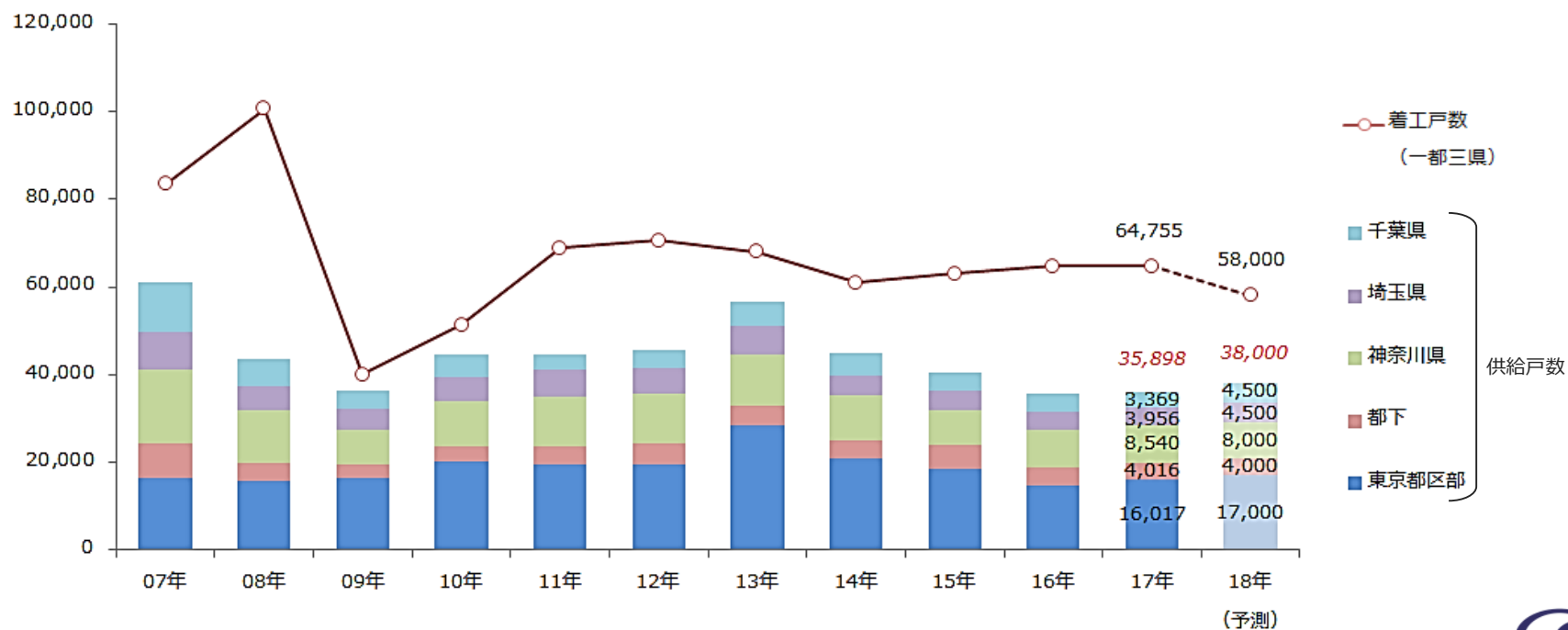
①着工戸数	58,000	(10.4%減)	64,755	暦年(通年)
②供給戸数	38,000	(5.9%増)	35,898	暦年(通年)

当社
2018年5月期(第7期事業年度)
竣工ベース **581戸** (シェア: 1.62%)

※2011年よりキープした6万戸には届かない見込

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）

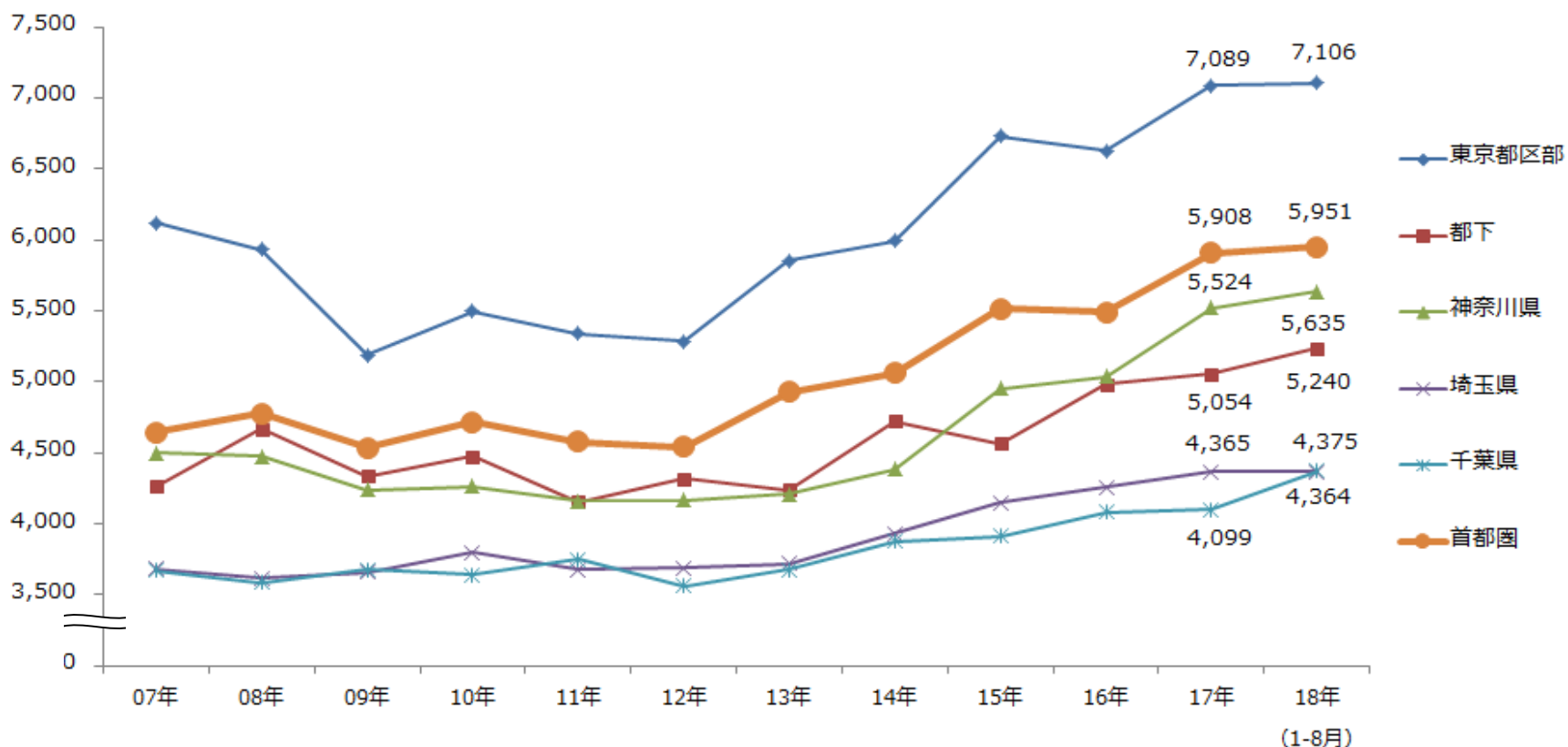
東京圏の分譲マンション販売価格の状況

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る

- ・首都圏のマンション価格は上昇が続いていたが、2018年を頂点に一段落の兆し
- ・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継続

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)

マンション建設コストについて

建設コスト高止まりも、価格転嫁は受け入れられる。五輪需要ピーク後には下落の予想。

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)

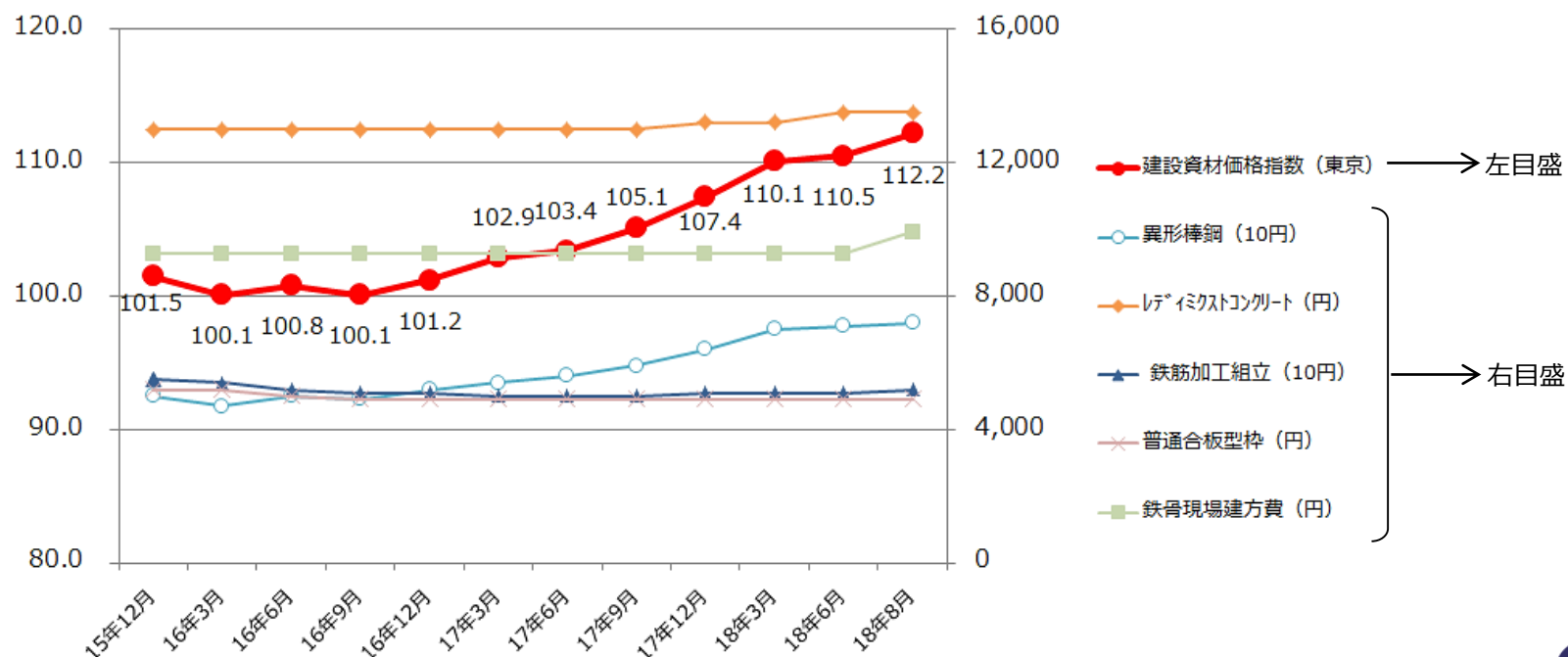
2014年4月106.3の最高値より2016年4月99.9迄下降。2016年12月より上昇が続き、2018年8月に最高値を更新。

2) 国土交通省の2018年8月の主要建設資材需給・価格動向調査

「H形鋼はやや上昇、その他の資材価格は横這い」「資材需給は全て均衡」「在庫状況は全て普通」

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



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、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 ●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予想 	<ul style="list-style-type: none"> ●シェア拡大余地は充分にあり、マクロ面の影響は軽微 ●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 ●再開発等の需要も多く、2020年以降の受注残も旺盛な状況 	<ul style="list-style-type: none"> ●競合各社は、得意分野（非住宅）、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(1都3県)の着工数は、2011年より6万戸の水準を維持 2018年は減少するが、以降、回復し6万戸水準での推移と予想 ●消費税再増税の需要は限定的と予想。 在庫は供給増により減少する見込 	<ul style="list-style-type: none"> ●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構築により、継続的、長期的な取引により受注を確保 ●引合は活況であり、人材確保により、生産キャパの拡大を目指す
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継続 ●労働力の需給バランスは落着くも、人件費は高止まり状態 ●資材価格は、一部が緩やかな上昇。大半は横這いにて推移 	<ul style="list-style-type: none"> ●土地及び建設コストの上昇により、マンション販売価格に見合う企画案件が減少 ●協力会社との共闘により、コストを抑えた企画の展開
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"> ●シルバー層向けマンション需要増への取組 ●ホテルとの競争激化も沈静化。用地取引は正常化へ
その他	<ul style="list-style-type: none"> ●働き方改革の推進（時間外勤務時間の抑制、週休2日の実現） ●施工方式改善による工期短縮 	<ul style="list-style-type: none"> ●施工工程の延長を施主側へ申し入れ、協議を開始 ●工程の延伸に伴う売上金額への影響は限定的

5. 当期業績の概況（1）損益状況の推移

- 更なる業容の拡大を図り、増収・増益を目指す
- 利益面は、働き方改革等への取組み費用等を加味し、保守的な目標とする。

損益状況の推移 [前期実績との比較]

単位：百万円

	2018/05期 実績						2019/05期 実績見込					
	1Q実績	2Q実績	3Q実績	4Q実績	通期	(前期比)	1Q実績	2Q見込	3Q見込	4Q見込	通期	(前期比)
売上高	4,733	5,477	4,445	6,161	20,818	99.4%	4,553	8,370	5,596	6,497	25,018	120.2%
売上原価	4,101	4,630	3,837	5,062	17,632	97.9%	3,860	7,294	4,847	5,585	21,588	122.4%
売上総利益	632	846	608	1,099	3,186	108.6%	693	1,076	748	911	3,429	107.7%
売上高総利益率	13.4%	15.5%	13.7%	17.8%	15.3%		15.2%	12.9%	13.4%	14.0%	13.7%	
販売費及び一般管理費	222	219	224	272	939	109.6%	227	259	272	251	1,011	107.7%
販管费率	4.7%	4.0%	5.0%	4.4%	4.5%		5.0%	3.1%	4.9%	3.9%	4.0%	
営業利益	410	626	383	826	2,246	108.2%	465	816	476	660	2,418	107.6%
売上高営業利益率	8.7%	11.4%	8.6%	13.4%	10.8%		10.2%	9.8%	8.5%	10.2%	9.7%	
経常利益	408	621	381	822	2,233	110.9%	463	807	470	654	2,396	107.3%
売上高経常利益率	8.6%	11.3%	8.6%	13.3%	10.7%		10.2%	9.6%	8.4%	10.1%	9.6%	
当期（四半期）純利益	278	426	255	609	1,569	111.0%	317	554	317	460	1,649	105.1%
売上高当期純利益率	5.9%	7.8%	5.7%	9.9%	7.5%		7.0%	6.6%	5.7%	7.1%	6.6%	

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

- 売上高は、工事売上は横這い、不動産売上の回復、共同事業収入増で増収を目指す。
- 利益面も、不動産事業の回復、共同事業収入により増益を確保するも、完成工事において、働き方改革対応等の費用を見込むため、保守的な目標とする。

売上総利益の内訳〔前期実績との比較〕

単位：百万円

	2018/05期 実績						2019/05期 実績見込					
	1Q実績	2Q実績	3Q実績	4Q実績	通期	前期比	1Q実績	2Q見込	3Q見込	4Q見込	通期	前期比
売上高	4,733	5,477	4,445	6,161	20,818	99.4%	4,553	8,370	5,596	6,497	25,018	120.2%
完成工事高	2,936	3,868	4,444	4,752	16,001	114.3%	3,465	4,463	4,033	3,512	15,474	96.7%
不動産売上高	1,690	1,520	—	31	3,241	48.6%	—	2,800	1,500	2,100	6,400	197.5%
共同事業売上高	—	—	—	1,214	1,214	—	1,044	1,069	60	837	3,012	248.1%
その他の売上高	107	88	1	163	362	128.5%	43	37	1	48	131	36.4%
売上総利益	632	846	608	1,099	3,186	108.6%	693	1,076	748	911	3,429	107.7%
完成工事総利益	377	643	606	691	2,319	101.7%	506	528	544	444	2,024	87.3%
不動産売上総利益	208	182	—	26	417	69.5%	▲ 3	339	180	252	768	183.8%
共同事業売上総利益	—	—	—	335	335	—	179	198	22	198	598	178.7%
その他の売上総利益	45	19	1	46	113	221.8%	10	9	1	16	38	33.8%
売上高総利益率	13.4%	15.5%	13.7%	17.8%	15.3%		15.2%	12.9%	13.4%	14.0%	13.7%	
完成工事総利益率	12.9%	16.6%	13.6%	14.6%	14.5%		14.6%	11.8%	13.5%	12.7%	13.1%	
不動産売上総利益率	12.4%	12.0%	—	84.1%	12.9%		—	12.1%	12.0%	12.0%	12.0%	
共同事業売上総利益率	—	—	—	27.6%	27.6%		17.2%	18.6%	36.3%	23.7%	19.9%	
その他の売上高総利益率	42.4%	22.3%	100.0%	28.2%	31.3%		24.1%	25.6%	100.0%	33.8%	29.1%	

期間中 完成工事高 対象件数	14	16	17	17	21	15	16	17	20	26
----------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

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）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

東京都北区 2,251.14㎡ 2018.10月土地売買契約。ファミリー向け分譲マンションを企画予定

* 今後は、仕掛中案件の成約を目指し、『造注方式』のシェア回復に努める

受注実績

- 第8期は、施工キャパの面よりセーブする計画。
- 施行状況を鑑み、タスクロスがミニマムとなる案件獲得に努める

受注の状況 [2018年5月期の実績]

単位：百万円

	16/05期		17/05期		18/05期		19/05期			
	実績	前期比	実績	前期比	実績	前期比	計画	実績		
								(18/08迄)	進捗率	
受注額	7件 11,277	160.9%	8件 18,147	160.9%	10件 20,951	115.5%	9件 16,480	78.7%	1件 1,554	9.4%
内、造注方式 (比率)	3,231 28.7%		12,707 70.0%		5,530 26.4%		6,470 39.3%	117.0%	0	0.0%
期末受注残高	13,985	129.7%	18,133	129.7%	20,592	113.6%	21,598	104.9%	-	-

注) 受注金額には、追加・小工事等を含んでおります。

受注内容	総戸数	558	731	934	743	69
	平均戸数	80	91	93	83	69

5. 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 第1期	13/05期 第2期	14/05期 第3期	15/05期 第4期	16/05期 第5期	17/05期 第6期	18/05期 第7期	19/05期 (計画) 第8期	累計
合計	件数	6	8	14	10	7	8	10	9	72
	戸数	188	382	767	737	558	731	934	743	5,040

新規取引契約先

【第1期】

1. 一建設(株)
2. (株)アーネストワン

【第2期】

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) (現:大和地所レジデンス(株))

【第3期】

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)

【第4期】

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)

【第5期】

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)

【第6期】

17. 阪急阪神不動産(株)
18. (株)湘南交響(株)ユニマット リタイアメント・コミュニティ)
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)

【第7期】

24. JR西日本プロパティーズ(株)
25. 双日新都市開発(株)
26. ダイヤモンド地所(株)

【第8期】

27. オスタラ下落合特定目的会社(オリオン・パートナーズ・ジャパン合同会社)

※ 活発な引合いの中、契約獲得に邁進しています。

5. 当期業績の概況 (5) 貸借対照表 (要約)

- 利益剰余金の蓄積により、自己資本比率の改善が進む
- 剰余金等の拡大に努め、財務体質の向上を図る

単位：百万円

	2018/05期 期末実績 (a)	2019/05期		増減 (b-a)	主な増減要因 (b-a)
		1 Q実績	期末計画 (b)		
資産の部					
流動資産	13,784	13,545	12,825	▲ 958	
現金及び預金	7,788	5,850	5,470	▲ 2,318	①造注比率低下による回収遅れ
受取手形	183	266	4	▲ 178	
売掛金	772	871	1,076	304	②JV事業収入
完成工事未収入金	1,970	3,690	4,889	2,918	① 同上
販売用不動産	2,600	2,387	1,194	▲ 1,405	③JV事業払出による減少
その他流動資産	468	479	190	▲ 277	
固定資産	180	160	141	▲ 38	
資産の部 合計	13,964	13,706	12,967	▲ 996	
負債の部					
流動負債	8,308	8,640	6,559	▲ 1,749	
支払手形	2,836	2,578	2,150	▲ 685	④前期末時点で竣工が集中
工事未払金	3,010	2,158	2,421	▲ 588	④ 同上
短期借入金(1年以内長期含む)	1,146	2,047	400	▲ 746	③手元資金の増加により返済
その他流動負債	1,316	1,857	1,587	270	
固定負債	442	43	54	▲ 388	
長期借入金	400	0	0	▲ 400	⑥JV事業費減少に伴う減少
その他固定負債	42	43	54	12	
負債の部 合計	8,751	8,684	6,613	▲ 2,137	
純資産の部					
株主資本(新株予約権含)	5,212	5,022	6,353	1,140	
資本金	728	728	728	0	
剰余金(新株予約権含)	4,483	4,293	5,624	1,140	⑦内部留保による
負債・純資産 合計	13,964	13,706	12,967	▲ 996	

注)：表示単位未満を切り捨ててにて表示しております。

*自己資本比率 (販売用不動産を除く)	37.3%	36.6%	48.9%
	45.8%	44.3%	53.9%
*総資産経常利益率(ROA) (販売用不動産を除く)	17.5%	3.4%	17.8%
	23.6%	4.1%	20.7%
*自己資本純利益率(ROE)	33.7%	6.2%	28.6%

*販売用不動産額の増減に伴い増減はあるが
財務体質 <手元流動性・株主資本等>の
充実は着実に進む

5. 当期業績の概況 (6) キャッシュ・フロー計算書 (要約)

- 前期まで、業容の拡大による利益剰余金が増加、手元流動性が改善
- その手元資金の増加により、当期のキャッシュ・フローマイナスを吸収

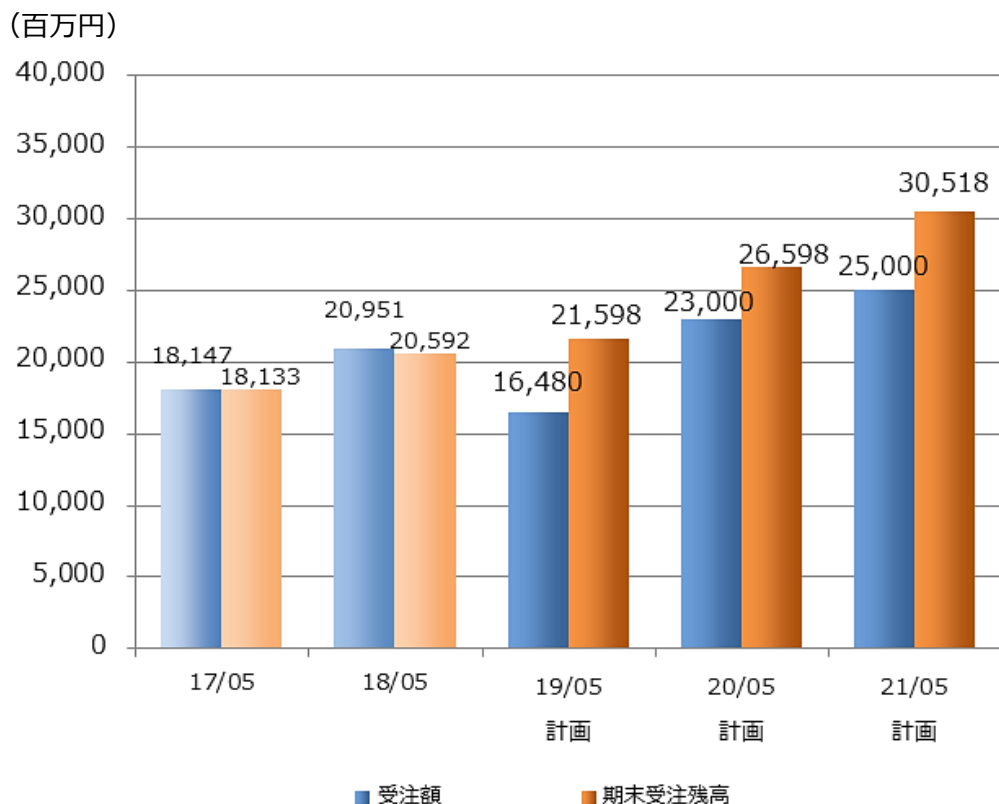
単位：百万円

	2018/05期	2019/05期			【主な増減要因】
	実績 (a)	1Q実績	通期計画 (b)	増減 (b-a)	
税引前当期純利益	2,233	463	2,376	142	
減価償却費	16	4	17	0	
退職給付引当金の増減	9	0	12	2	
支払利息	19	2	5	▲ 14	
売上債権の増減	384	▲ 1,902	▲ 3,044	▲ 3,429	・造注比率低下による回収遅れ
棚卸資産の増減	1,339	206	1,728	389	
仕入債務の増減	2,425	▲ 1,109	▲ 1,274	▲ 3,700	・前期末、竣工集中による債務の支出による
未成工事受入金の増減	434	813	66	▲ 367	
法人税等の支払額	▲ 712	▲ 346	▲ 672	39	
その他	▲ 85	▲ 88	140	226	
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,066	▲ 1,955	▲ 644	▲ 6,711	・当期の営業CFはマイナスの見込
固定資産の取得、敷金、その他	▲ 1	▲ 1	0	▲ 18	
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 1	▲ 1	▲ 20	▲ 18	
短期借入金	▲ 1,800	900	0	1,800	・手元資金の増加により返済
長期借入金	292	▲ 399	▲ 1,146	▲ 1,438	・JV事業費減少に伴い減少
株式発行による収入	0	0	0	0	
配当金・その他	▲ 493	▲ 482	▲ 507	▲ 14	
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 2,000	18	▲ 1,653	346	
現金及び現金同等物の増減額	4,064	▲ 1,938	▲ 2,318	▲ 6,382	・期間CFマイナスを手元資金にて吸収
現金及び現金同等物の期首残高	3,724	7,788	7,788	4,064	
現金及び現金同等物の期末残高	7,788	5,850	5,470	▲ 2,318	

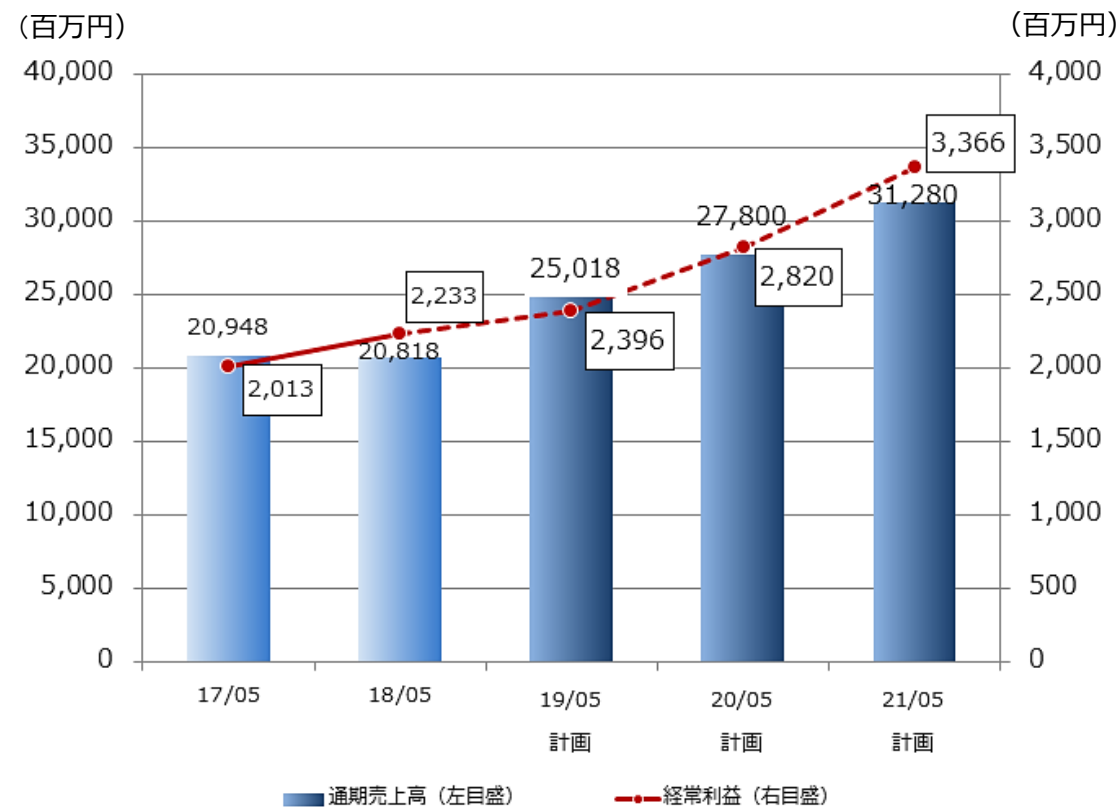
注)：表示単位未満を切り捨てにて表示しております。

6. 中期経営計画 - (1) 数値目標 (2018.7月公表値)

受注高/期末受注残高の推移



売上高/経常利益の推移



好調な引合いにより、受注獲得は拡大基調

中期経営計画「Innovation2017」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。



事業拡大による売上・利益面の伸張を目指す

2018.5月期の実績を踏まえ
中期経営計画「Innovation2018」を策定

6. 中期経営計画 – (2) 当面の事業運営について

Innovation 2018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）でのシェア獲得と地位確立
- 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、工程、施工方法の検討による効率化の追求
- 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%への復帰を目指す
売上高営業利益率	10%よりの上積み

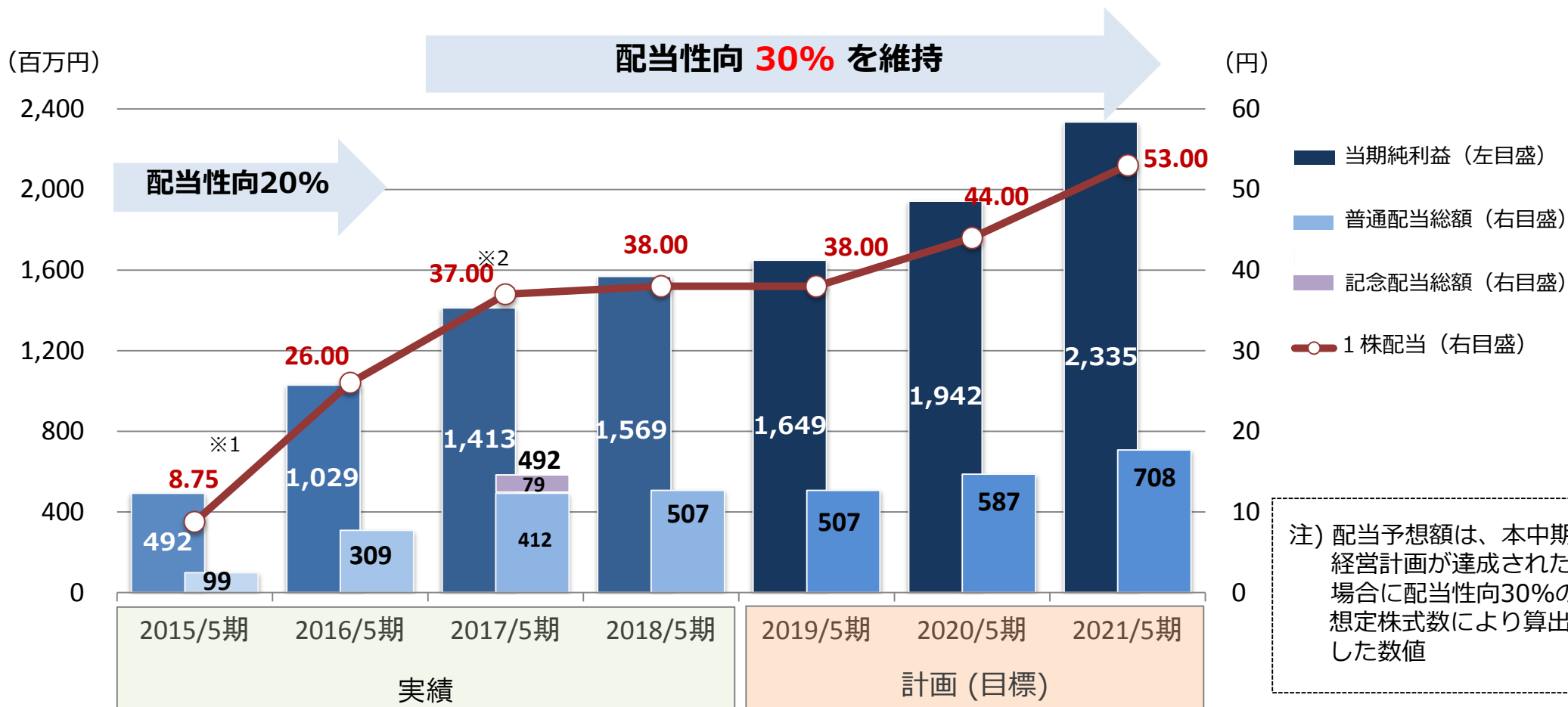
②財務体質の向上

自己資本比率	40%への復帰を目指す
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

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 *（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



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7期（2018年5月期）まで、設立以来、増益を継続。
- ・ 第8期からの3ヶ年においても、中期経営計画「Innovation 2018」のもと継続して、業容の拡大と収益率アップと増益を目標とします。
 - 不動産 – ホテル業界の用地取得が一段落し、用地確保が正常化
 - 工事施工 – 苦戦していた人員確保も回復基調にあり、今後の成長に期待
- ・ また、新規分野への進出の成果上積みにより、成長スピードを活発な状況に戻す。
 - ① 用地確保による売上確保と造注方式の拡大、共同事業収入による収益率アップ
 - ② アクティブ・シニア向けマンションへの参入
 - ③ 九州支店開設による事業エリアの拡大
 - ④ リノベーション事業への参入
- ・ 以上、新たな中期経営計画「Innovation 2018」の達成に邁進いたします。

**業績の伸長と企業価値の更なる向上に努め
利益還元の拡大を目指す**