



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2四半期

決算説明資料

2019年1月15日

東京証券取引所 市場第一部 コード1430

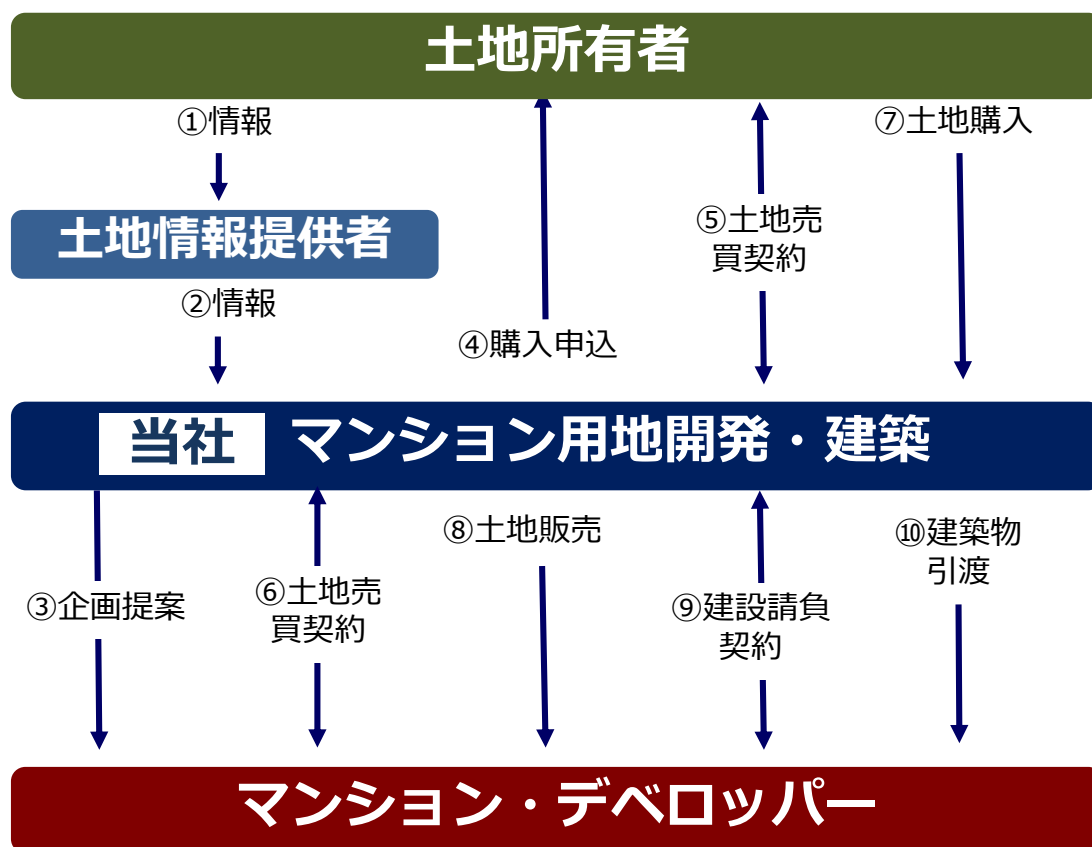
# 2019年5月期（第8期） 第2四半期 決算説明資料 目次

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. 市況について	(1) 分譲マンションの市況について	.....	P 5
	(2) 東京圏の分譲マンション販売価格の状況	.....	P 6
	(3) 建設コストについて	.....	P 7
	(4) 東京圏のマンション建設に関連する各分野の状況	.....	P 8
3. 2019年5月期（第8期）用地確保、受注の状況について		.....	P 9
4. 2019年5月期（第8期）通期の業績について		.....	P 10
5. 当期業績の概況	(1) 損益状況の推移 [前期実績との比較]	.....	P 11
	[期首計画との比較]	.....	P 12
	(2) 売上総利益の内訳 [前期実績との比較]	.....	P 13
	[期首計画との比較]	.....	P 14
	(3) 用地確保及び受注の状況	.....	P 15
	(4) 受注推移と新規顧客の状況	.....	P 16
	(5) 貸借対照表（要約）	.....	P 17
	(6) キャッシュ・フロー計算書（要約）	.....	P 18
6. 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
7. 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を導入

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. 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      54,000 (16.6%減)      64,755      暦年(通年)

②供給戸数      34,000 (5.3%減)      35,898      暦年(通年)

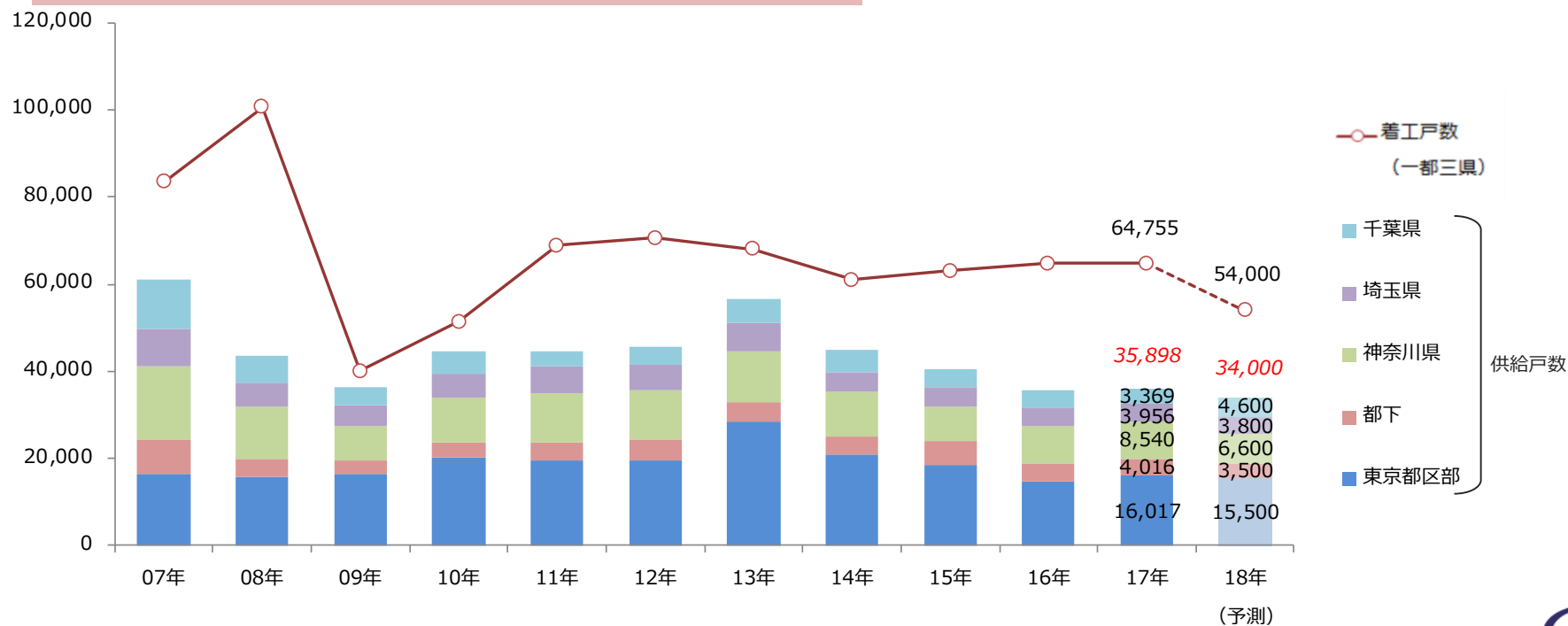
**当社**  
2018年5月期(第7期事業年度)  
竣工ベース **581戸** (シェア: 1.62%)

※2011年よりキープした6万戸を割る

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)



## 2. 市況について（2）

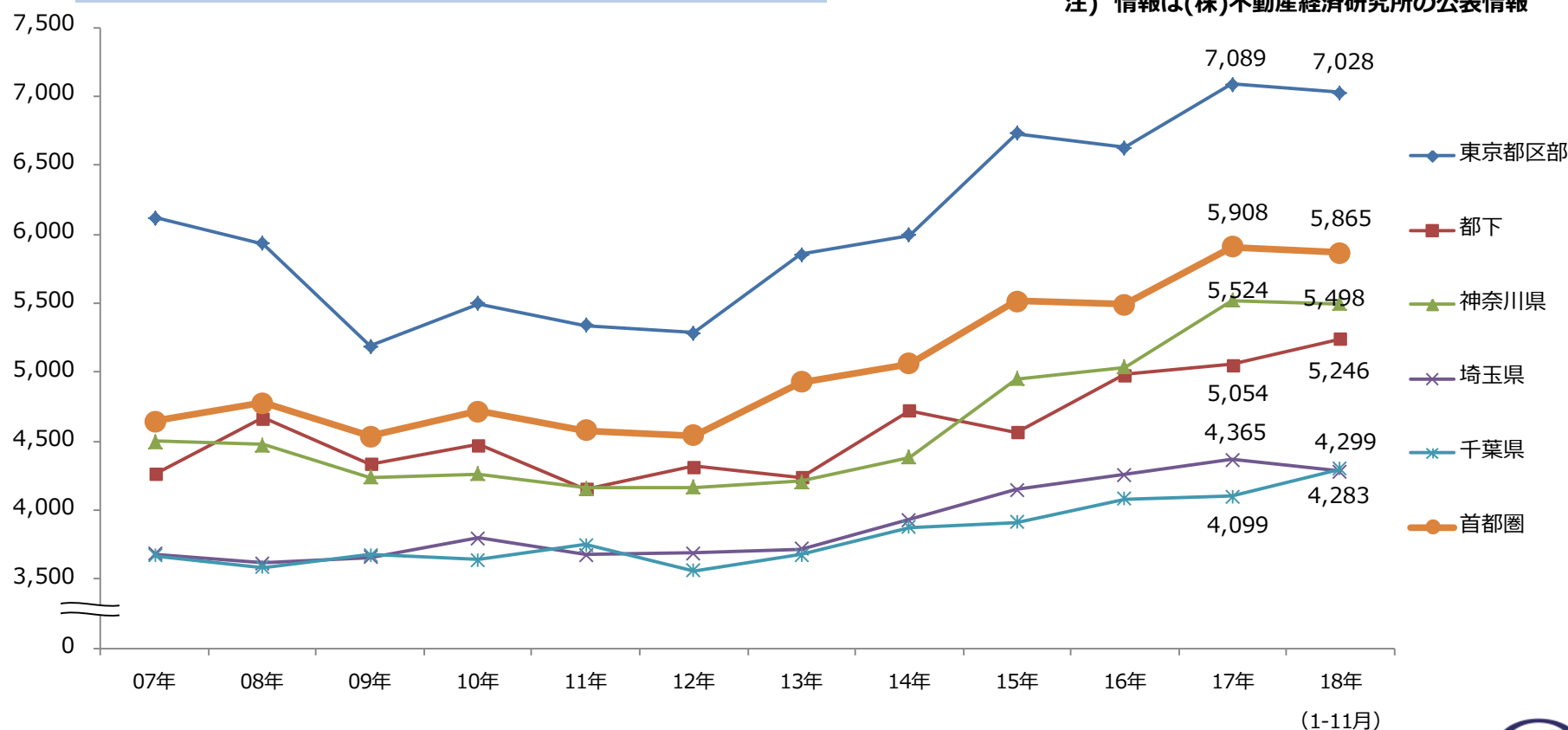
### 東京圏の分譲マンション販売価格の状況

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、2017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



## 2. 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

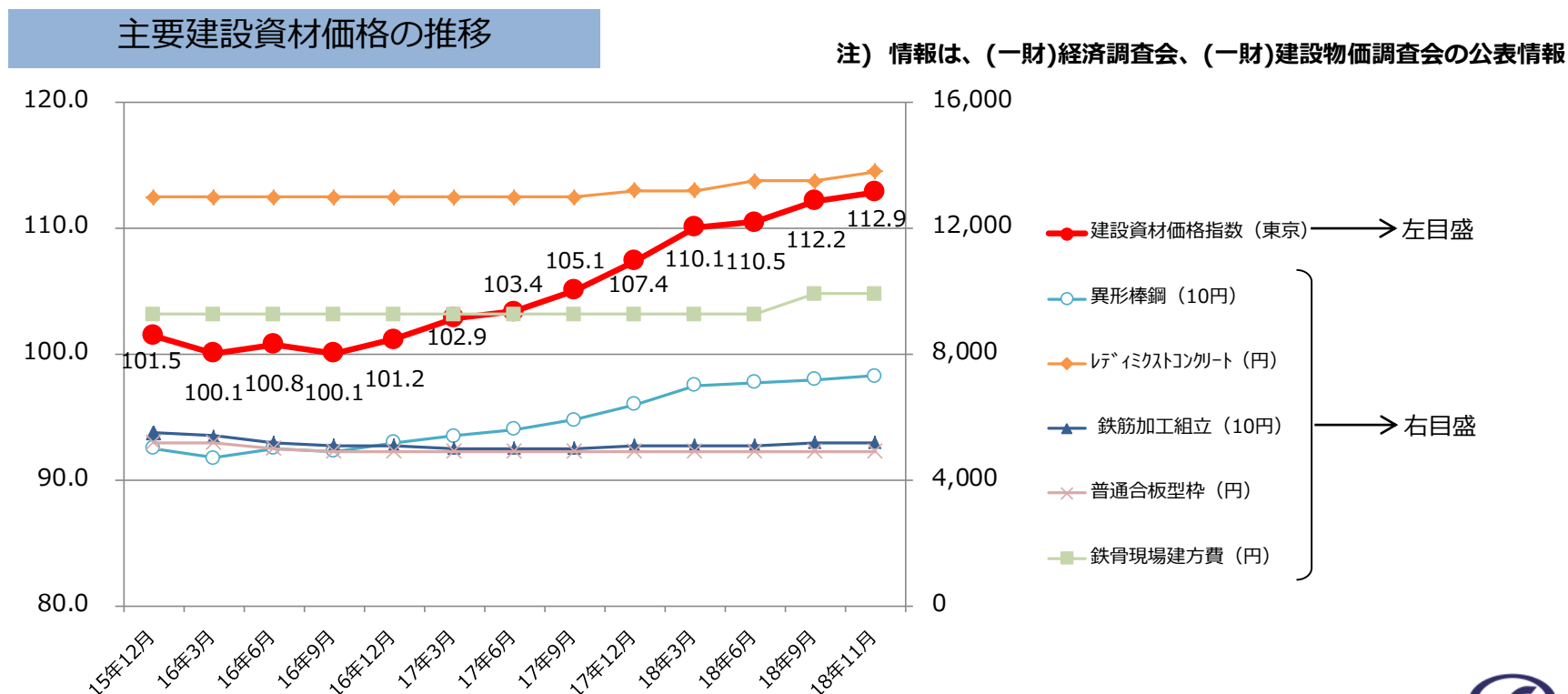
**東京圏の建築資材の価格の状況** ※2010年度（平成22年度）の平均価格を基準(100)として算定

#### 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11月に最高値を更新**

#### 2) 国土交通省の2018年11月の主要建設資材需給・価格動向調査

「異形棒鋼、H形鋼、石油形鋼はやや上昇、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」



## 2. 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</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年以降の受注残も旺盛な状況</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●競合各社は、得意分野（非住宅）、高採算分野に傾注</li> <li>●当社事業領域である分譲マンションは、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6万戸程度の水準を維持</li> <li>●2018年は減少となるも、以降は回復し、6万戸程度での推移と予想</li> <li>●消費税増税の需要は限定的と予想</li> <li>●在庫も増加なく、6千戸台での推移と見込まれている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <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構築により、継続的、長期的な取引により受注を確保</li> <li>●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</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継続</li> <li>●労働力の需給バランスは着落くも、人件費は高止まり状態</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>●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</li> <li>●協会会社との共闘により、コストを抑えた企画の展開</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>●インバウンド需要増によるホテルの建設ラッシュも沈静化へ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●シルバー層向けマンション需要増への取組</li> <li>●ホテルとの用地獲得競争も沈静化。土地取引は正常化へ</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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）</li> <li>●施工方式改善による工期短縮</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●施工工程の延長を施主側へ申し入れ、協議を開始</li> <li>●工程の延伸に伴う売上金額への影響は限定的</li> </ul>



### 3. 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

ホテル用地開発の過熱は一段落し、徐々に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)	(実績)	(計画)	(見込)
	6,666	3,241	6,400	<u>4,214</u>

当期、不動産売上は、一昨年水準への回復を目指しているが、もう少し時間を要す見込  
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	(実績)	(実績)	(計画)	
	18,147	20,951	16,480	

第8期末受注残目標  
200億円

顧客との継続取引は良好であり、受注額、受注残のキープは可能

## 4. 2019年5月期(第8期)の業績について

当期以降も、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 ]	計画	25,018百万円	見込	21,499百万円
	前期	20,818百万円	対前期	681百万円 (3.3%) 増

共同事業収入は増加、不動産売上は回復基調にあるものの

工事売上は、着工遅れ、受注編成の見送り等により計画に届かず

### ■ 収益の状況

[ 経常利益 ]	計画	2,396百万円	見込	1,989百万円
	前期	2,233百万円	対前期	244百万円 (10.9%) 減

本業である工事売上のマイナスが響き、減収となる

当期は減益の見込みとなる。来期はコンスタントな編成により、増収増益を目指す



期末配当金は、38円 / 株 を維持することを検討

## 5. 当期業績の概況（1）損益状況の推移 [ 前期実績との比較 ]

- 更なる業容の拡大を図り、増収・増益を目指します
- 当期は、増収ながらも減益となる見込み

### 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実績	3Q見込	4Q見込	通期	(前期比)
売上高	4,733	5,477	4,445	6,161	<b>20,818</b>	99.4%	4,553	4,391	7,151	5,403	<b>21,499</b>	103.3%
売上原価	4,101	4,630	3,837	5,062	<b>17,632</b>	97.9%	3,860	3,681	6,241	4,732	<b>18,517</b>	105.0%
売上総利益	632	846	608	1,099	<b>3,186</b>	108.6%	693	709	909	670	<b>2,982</b>	93.6%
売上高総利益率	13.4%	15.5%	13.7%	17.8%	<b>15.3%</b>		15.2%	16.1%	12.7%	12.4%	<b>13.9%</b>	
販売費及び一般管理費	222	219	224	272	<b>939</b>	109.6%	227	230	270	258	<b>986</b>	105.1%
販管費率	4.7%	4.0%	5.0%	4.4%	<b>4.5%</b>		5.0%	5.2%	3.8%	4.8%	<b>4.6%</b>	
営業利益	410	626	383	826	<b>2,246</b>	108.2%	465	478	639	411	<b>1,995</b>	88.8%
売上高営業利益率	8.7%	11.4%	8.6%	13.4%	<b>10.8%</b>		10.2%	10.9%	8.9%	7.6%	<b>9.3%</b>	
経常利益	408	621	381	822	<b>2,233</b>	110.9%	463	476	638	411	<b>1,989</b>	89.1%
売上高経常利益率	8.6%	11.3%	8.6%	13.3%	<b>10.7%</b>		10.2%	10.8%	8.9%	7.6%	<b>9.3%</b>	
当期（四半期）純利益	278	426	255	609	<b>1,569</b>	111.0%	317	327	443	285	<b>1,372</b>	87.5%
売上高当期純利益率	5.9%	7.8%	5.7%	9.9%	<b>7.5%</b>		7.0%	7.5%	6.2%	5.3%	<b>6.4%</b>	

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（1）損益状況の推移 [ 期首計画との比較 ]

- 不動産売上は激化の状況続く。回復基調にあるが計画には届かず
- 用地確保の苦戦が工事の受注編成に響き、計画未達となる見込み

### 損益状況の推移 [ 期首計画との比較 ]

単位：百万円

	2019/05期 期首計画						2019/05期 実績見込					
	1Q	2Q	3Q予	4Q	通期	(前期比)	1Q	2Q	3Q予	4Q	通期	(計画比)
売上高	5,970	6,954	5,596	6,497	<b>25,018</b>	120.2%	4,553	4,391	7,151	5,403	<b>21,499</b>	85.9%
売上原価	5,119	6,035	4,847	5,585	<b>21,588</b>	122.4%	3,860	3,681	6,241	4,732	<b>18,517</b>	85.8%
売上総利益	850	919	748	911	<b>3,429</b>	107.7%	693	709	909	670	<b>2,982</b>	87.0%
売上高総利益率	14.2%	13.2%	13.4%	14.0%	<b>13.7%</b>		15.2%	16.1%	12.7%	12.4%	<b>13.9%</b>	
販売費及び一般管理費	240	246	272	251	<b>1,011</b>	107.7%	227	230	270	258	<b>986</b>	97.6%
販管費率	4.0%	3.5%	4.9%	3.9%	<b>4.0%</b>		5.0%	5.2%	3.8%	4.8%	<b>4.6%</b>	
営業利益	609	672	476	660	<b>2,418</b>	107.6%	465	478	639	411	<b>1,995</b>	82.5%
売上高営業利益率	10.2%	9.7%	8.5%	10.2%	<b>9.7%</b>		10.2%	10.9%	8.9%	7.6%	<b>9.3%</b>	
経常利益	604	666	470	654	<b>2,396</b>	107.3%	463	476	638	411	<b>1,989</b>	83.0%
売上高経常利益率	10.1%	9.6%	8.4%	10.1%	<b>9.6%</b>		10.2%	10.8%	8.9%	7.6%	<b>9.3%</b>	
当期（四半期）純利益	416	454	317	460	<b>1,649</b>	105.1%	317	327	443	285	<b>1,372</b>	83.2%
売上高当期純利益率	7.0%	6.5%	5.7%	7.1%	<b>6.6%</b>		7.0%	7.5%	6.2%	5.3%	<b>6.4%</b>	

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（2）売上総利益の内訳 [ 前期実績との比較 ]

- 売上高は、共同事業収入、不動産売上は回復基調であるが、完成工事高の減少により微増の見込み
- 利益面は、本業である完成工事利益の減少により減益となる見込み

### 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実績	3Q見込	4Q見込	通期	前期比
売上高	4,733	5,477	4,445	6,161	<b>20,818</b>	99.4%	4,553	4,391	7,151	5,403	<b>21,499</b>	103.3%
完成工事高	2,936	3,868	4,444	4,752	<b>16,001</b>	114.3%	3,465	3,991	3,830	2,809	<b>14,096</b>	88.1%
不動産売上高	1,690	1,520	–	31	<b>3,241</b>	48.6%	–	–	2,624	1,590	<b>4,214</b>	130.0%
共同事業売上高	–	–	–	1,214	<b>1,214</b>	–	1,044	371	250	793	<b>2,460</b>	202.7%
その他の売上高	107	88	1	163	<b>362</b>	128.5%	43	28	446	209	<b>728</b>	201.1%
売上総利益	632	846	608	1,099	<b>3,186</b>	108.6%	693	709	909	670	<b>2,982</b>	93.6%
完成工事総利益	377	643	606	691	<b>2,319</b>	101.7%	506	631	535	309	<b>1,983</b>	85.5%
不動産売上総利益	208	182	–	26	<b>417</b>	69.5%	▲ 3	–	280	117	<b>394</b>	94.5%
共同事業売上総利益	–	–	–	335	<b>335</b>	–	179	64	29	182	<b>455</b>	135.9%
その他の売上総利益	45	19	1	46	<b>113</b>	221.8%	10	13	64	60	<b>148</b>	131.3%
売上高総利益率	13.4%	15.5%	13.7%	17.8%	<b>15.3%</b>		15.2%	16.1%	12.7%	12.4%	<b>13.9%</b>	
完成工事総利益率	12.9%	16.6%	13.6%	14.6%	<b>14.5%</b>		14.6%	15.8%	14.0%	11.0%	<b>14.1%</b>	
不動産売上総利益率	12.4%	12.0%	–	84.1%	<b>12.9%</b>		–	–	10.7%	7.4%	<b>9.4%</b>	
共同事業売上総利益率	–	–	–	27.6%	<b>27.6%</b>		17.2%	17.3%	11.7%	23.0%	<b>18.5%</b>	
その他の売上高総利益率	42.4%	22.3%	100.0%	28.2%	<b>31.3%</b>		24.1%	46.8%	14.5%	28.9%	<b>20.5%</b>	

期間中 完成工事高 対象件数    14      16      17      17      21      15      16      14      13      19

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（2）売上総利益の内訳 [ 期首計画との比較 ]

- 用地確保の遅れによる未達。それに伴う工事編成の遅れ等も重なり計画に届かない見込み
- 売上高の未達により、利益面も未達が見込まれる

### 売上総利益の内訳 [ 期首計画との比較 ]

単位：百万円

	2019/05期 期首計画						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実績	3Q見込	4Q見込	通期	計画比
売上高	5,970	6,954	5,596	6,497	<b>25,018</b>	120.2%	4,553	4,391	7,151	5,403	<b>21,499</b>	85.9%
完成工事高	3,514	4,414	4,033	3,512	<b>15,474</b>	96.7%	3,465	3,991	3,830	2,809	<b>14,096</b>	91.1%
不動産売上高	1,000	1,800	1,500	2,100	<b>6,400</b>	197.5%	-	-	2,624	1,590	<b>4,214</b>	65.8%
共同事業売上高	1,402	711	60	837	<b>3,012</b>	248.1%	1,044	371	250	793	<b>2,460</b>	81.7%
その他の売上高	53	28	1	48	<b>131</b>	36.4%	43	28	446	209	<b>728</b>	552.1%
売上総利益	850	919	748	911	<b>3,429</b>	107.7%	693	709	909	670	<b>2,982</b>	87.0%
完成工事総利益	458	577	544	444	<b>2,024</b>	87.3%	506	631	535	309	<b>1,983</b>	98.0%
不動産売上総利益	120	216	180	252	<b>768</b>	183.8%	▲ 3	-	280	117	<b>394</b>	51.4%
共同事業売上総利益	260	117	22	198	<b>598</b>	183.8%	179	64	29	182	<b>455</b>	76.1%
その他の売上総利益	11	8	1	16	<b>38</b>	33.8%	10	13	64	60	<b>148</b>	388.5%
売上高総利益率	14.2%	13.2%	13.4%	14.0%	<b>13.7%</b>		15.2%	16.1%	12.7%	12.4%	<b>13.9%</b>	
完成工事総利益率	13.0%	13.1%	13.5%	12.7%	<b>13.1%</b>		14.6%	15.8%	14.0%	11.0%	<b>14.1%</b>	
不動産売上総利益率	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	<b>12.0%</b>		-	-	10.7%	7.4%	<b>9.4%</b>	
共同事業売上総利益率	18.6%	16.5%	36.3%	23.7%	<b>19.9%</b>		17.2%	17.3%	11.7%	23.0%	<b>18.5%</b>	
その他の売上高総利益率	22.4%	29.4%	100.0%	33.8%	<b>29.1%</b>		24.1%	46.8%	14.5%	28.9%	<b>20.5%</b>	

期間中 完成工事高 対象件数      15      16      16      19      26      15      16      14      13      19

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
- 施工状況を鑑み、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

単位：百万円

	16/05期		17/05期		18/05期		19/05期			
	実績		実績		実績		計画		実績	
				前期比		前期比		前期比	(18/12迄)	進捗率
受注額	<b>7件</b>		<b>8件</b>		<b>10件</b>		<b>9件</b>		<b>4件</b>	
	11,277		18,147	160.9%	20,951	115.5%	16,480	78.7%	6,146	37.3%
内、造注方式	3,231		12,707	393.3%	5,530	43.5%	6,470	117.0%	1,432	22.1%
(比率)	28.7%		70.0%		26.4%		39.3%		23.3%	
期末受注残高	13,985		18,133	129.7%	20,592	113.6%	22,976	111.6%	-	-

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	291
	平均戸数	80	91	93	83	73

## 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	<b>188</b>	<b>382</b>	<b>767</b>	<b>737</b>	<b>558</b>	<b>731</b>	<b>934</b>	<b>743</b>	<b>5,040</b>

#### 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(オライオン・パートナーズ・ジャパン合同会社)
28. 東急不動産(株)

※ 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)
		2Q実績	期末計画 (b)		
資産の部					
流動資産	13,784	12,286	12,825	▲ 958	
現金及び預金	7,788	6,104	5,470	▲ 2,318	①造注比率低下による回収遅れ
受取手形	183	177	4	▲ 178	②手形取引の減少
売掛金	772	101	1,076	304	③ J V 事業収入
完成工事未収入金	1,970	3,311	4,889	2,918	④ 同上
販売用不動産	2,600	2,474	1,194	▲ 1,405	④JV事業に係る払出による
その他流動資産	468	117	190	▲ 277	
固定資産	180	162	141	▲ 38	
資産の部 合計	13,964	12,449	12,967	▲ 996	
負債の部					
流動負債	8,308	7,053	6,559	▲ 1,749	
支払手形	2,836	1,959	2,150	▲ 685	⑤前期末時点で竣工が集中
工事未払金	3,010	2,225	2,421	▲ 588	⑤ 同上
短期借入金(1年以内長期含む)	1,146	1,200	400	▲ 746	⑥ J V 事業完了、手元資金の増加
その他流動負債	1,316	1,668	1,587	270	
固定負債	442	46	54	▲ 388	
長期借入金	400	0	0	▲ 400	⑥ J V 事業完了、手元資金の増加
その他固定負債	42	46	54	12	
負債の部 合計	8,751	7,099	6,613	▲ 2,137	
純資産の部					
株主資本(新株予約権含)	5,212	5,349	6,353	1,140	
資本金	728	728	728	0	
剰余金等(新株予約権含)	4,483	4,620	5,624	1,140	⑧内部留保による
負債・純資産 合計	13,964	12,449	12,967	▲ 996	

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	37.3%	42.9%	48.9%
(販売用不動産を除く)	45.8%	53.6%	53.9%
*総資産経常利益率(ROA)	17.5%	7.1%	14.8%
(販売用不動産を除く)	23.6%	8.8%	17.2%
*自己資本純利益率(ROE)	33.7%	12.2%	23.8%

\*販売用不動産額の有無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

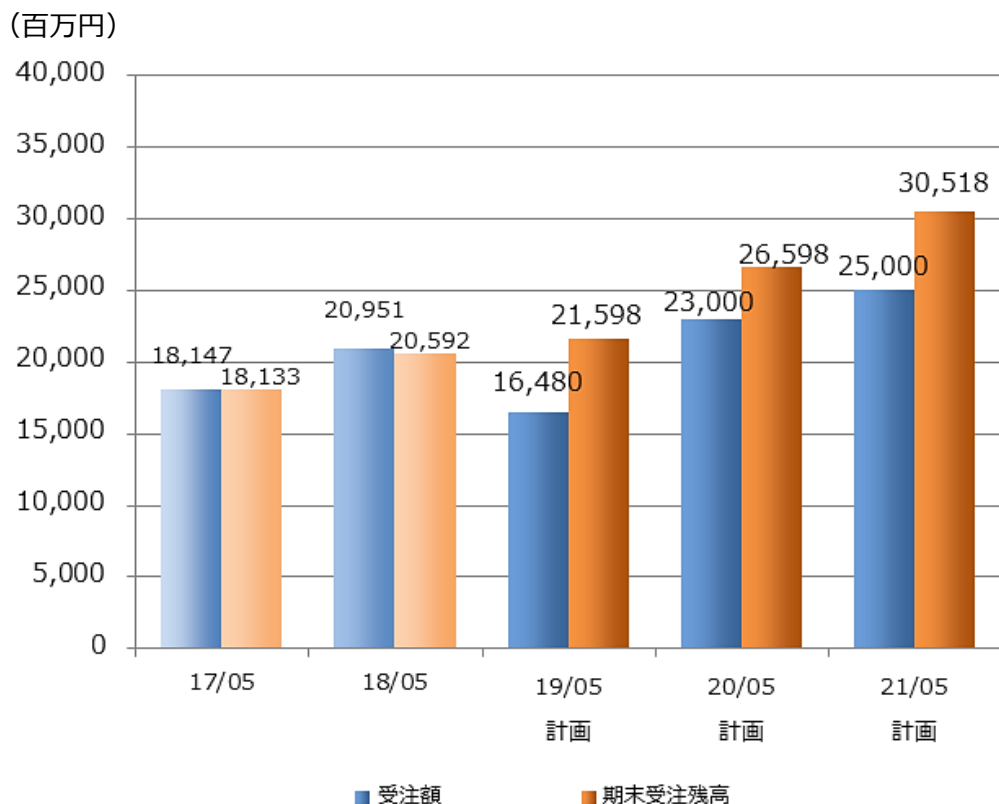
単位：百万円

	2018/05期	2019/05期			【主な増減要因】
	実績 (a)	2Q実績	通期計画 (b)	増減 (b-a)	
税引前当期純利益	2,233	939	2,376	142	
減価償却費	16	8	17	0	
退職給付引当金の増減	9	4	12	2	
支払利息	19	6	5	▲ 14	
売上債権の増減	384	▲ 663	▲ 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	486	1,728	389	・ 共同事業における当社シェアの積上げ
仕入債務の増減	2,425	▲ 1,661	▲ 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	537	66	▲ 367	
法人税等の支払額	▲ 712	▲ 347	▲ 672	39	
その他	▲ 85	▲ 138	140	226	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>6,066</b>	<b>▲ 828</b>	<b>▲ 644</b>	<b>▲ 6,711</b>	・ 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	▲ 3	0	▲ 18	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 1</b>	<b>▲ 3</b>	<b>▲ 20</b>	<b>▲ 18</b>	
短期借入金	▲ 1,800	800	0	1,800	・ 手元資金の増加により減少
長期借入金	292	▲ 1,146	▲ 1,146	▲ 1,438	・ JV事業完了による返済
配当金・その他	▲ 493	▲ 506	▲ 507	▲ 14	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 2,000</b>	<b>▲ 852</b>	<b>▲ 1,653</b>	<b>346</b>	
現金及び現金同等物の増減額	4,064	▲ 1,684	▲ 2,318	▲ 6,382	・ 期間CFマイナスは手元資金にて吸収
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	6,104	5,470	▲ 2,318	

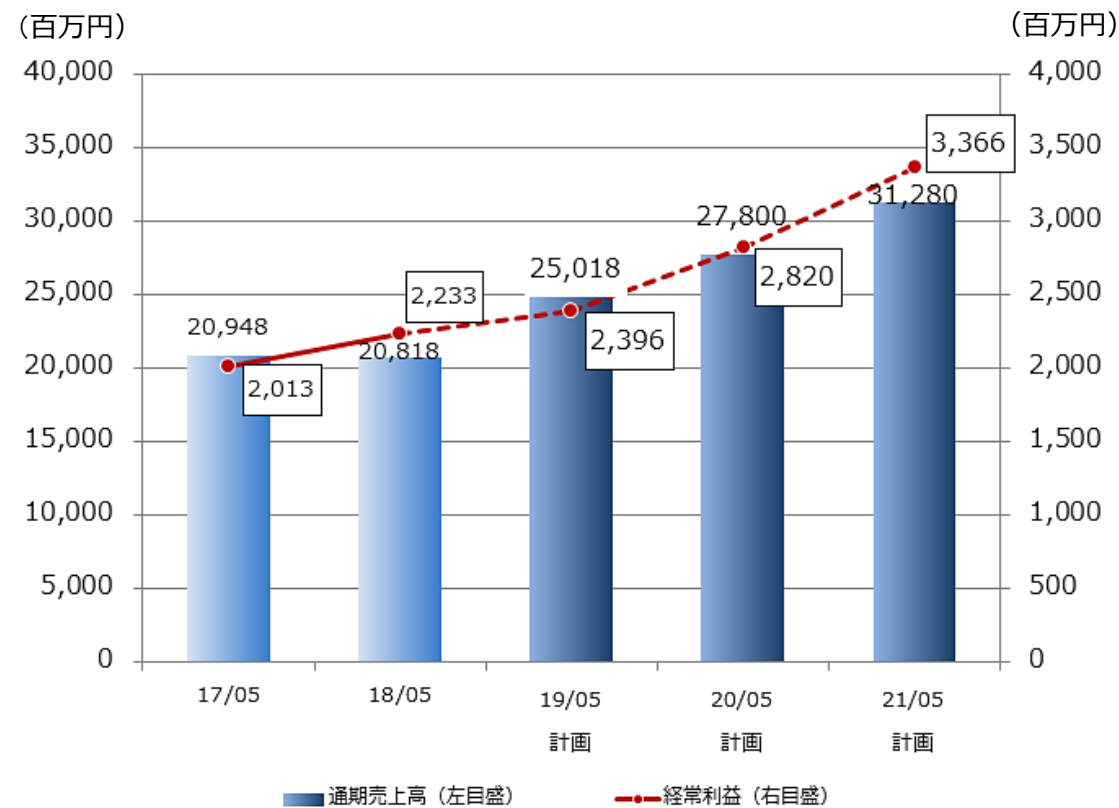
注) : 表示単位未満を切り捨てて表示しております。

## 6. 中期経営計画 - (1) 数値目標 (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」未達による反省と働き方改革への取組を考慮し、伸長を緩やかにした「Innovation2018」を策定



事業拡大による売上・利益面の伸張を目指す

2019.5月期の実績及び市況状況を踏まえ  
中期経営計画「Innovation2019」を策定予定

## 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

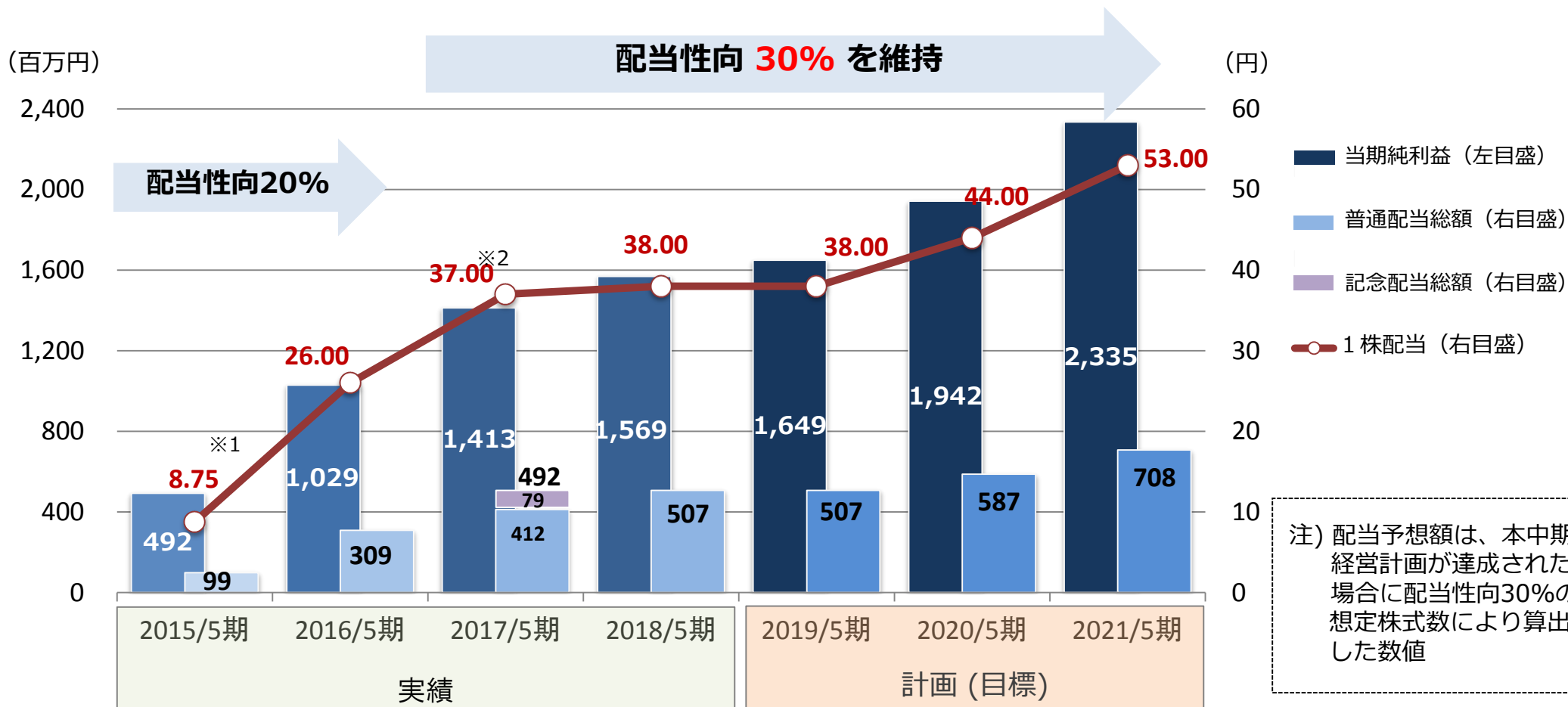
#### ②財務体質の向上

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

- 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
- 配当性向は 30%を維持 \*(業績連動型、当期利益の30%)
- 2019/5期は、期首にお示しした38円の維持を検討



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、中期経営計画「Innovation 2018」を推進してまいります。

**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します**