



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3四半期

決算説明資料

2019年4月10日

東京証券取引所 市場第一部 コード1430

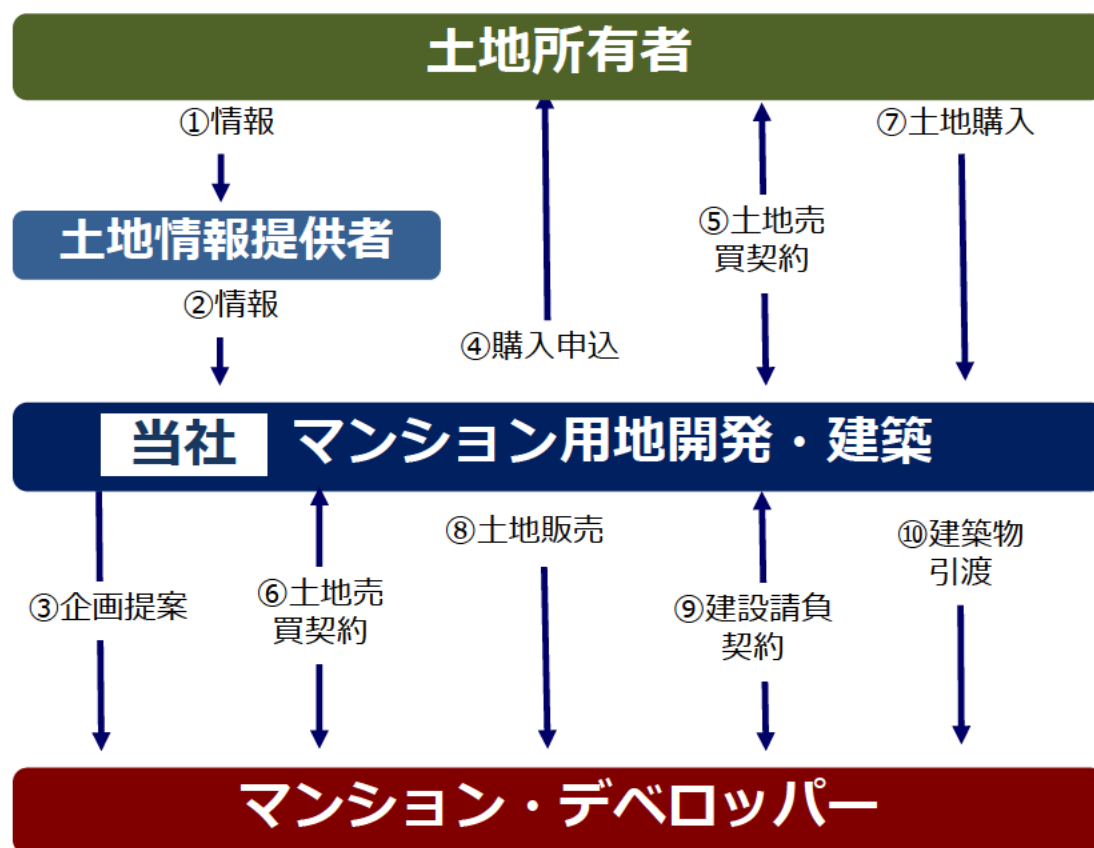
2019年5月期（第8期） 第3四半期 決算説明資料 目次

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）通期の業績について		.....	P 9
4. 当期業績の概況	(1) 損益状況の推移 [前期実績との比較]	.....	P 10
	(2) 売上総利益の内訳 [前期実績との比較]	.....	P 11
	(3) 用地確保の状況	.....	P 12
	(4) 受注の状況	.....	P 13
	(5) 受注推移と新規顧客の状況	.....	P 14
	(6) 貸借対照表（要約）	.....	P 15
	(7) キャッシュ・フロー計算書（要約）	.....	P 16
5. 再開発事業への参画について		.....	P 17
6. 中期経営計画	(1) 数値目標	.....	P 18
	(2) 当面の事業運営について	.....	P 19
	(3) 定量的な目標について	.....	P 20
7. 利益還元方針		.....	P 21
まとめ		.....	P 22

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

[2018年実績]

[2017年実績]

対前年比

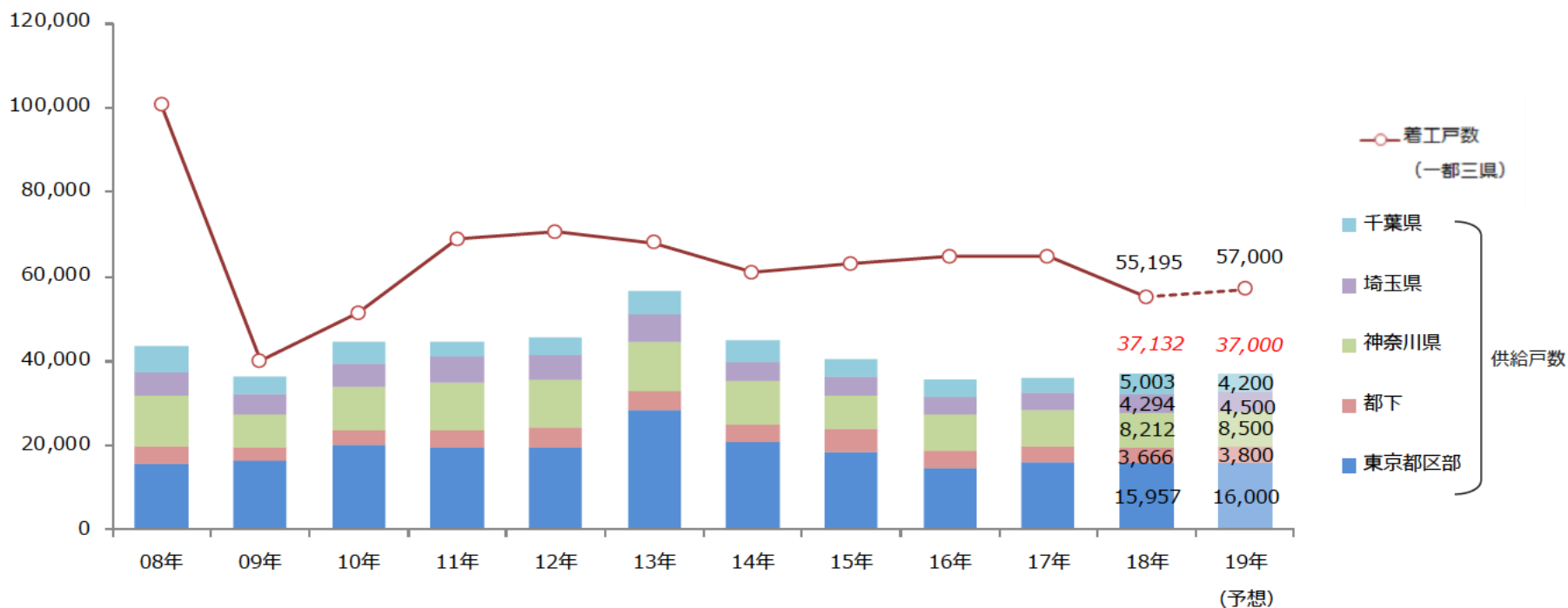
①着工戸数 55,195 (14.8%減) 64,755 暦年(通年)

②供給戸数 37,132 (3.4%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6万戸を割る

分譲マンション着工・供給戸数の推移 (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

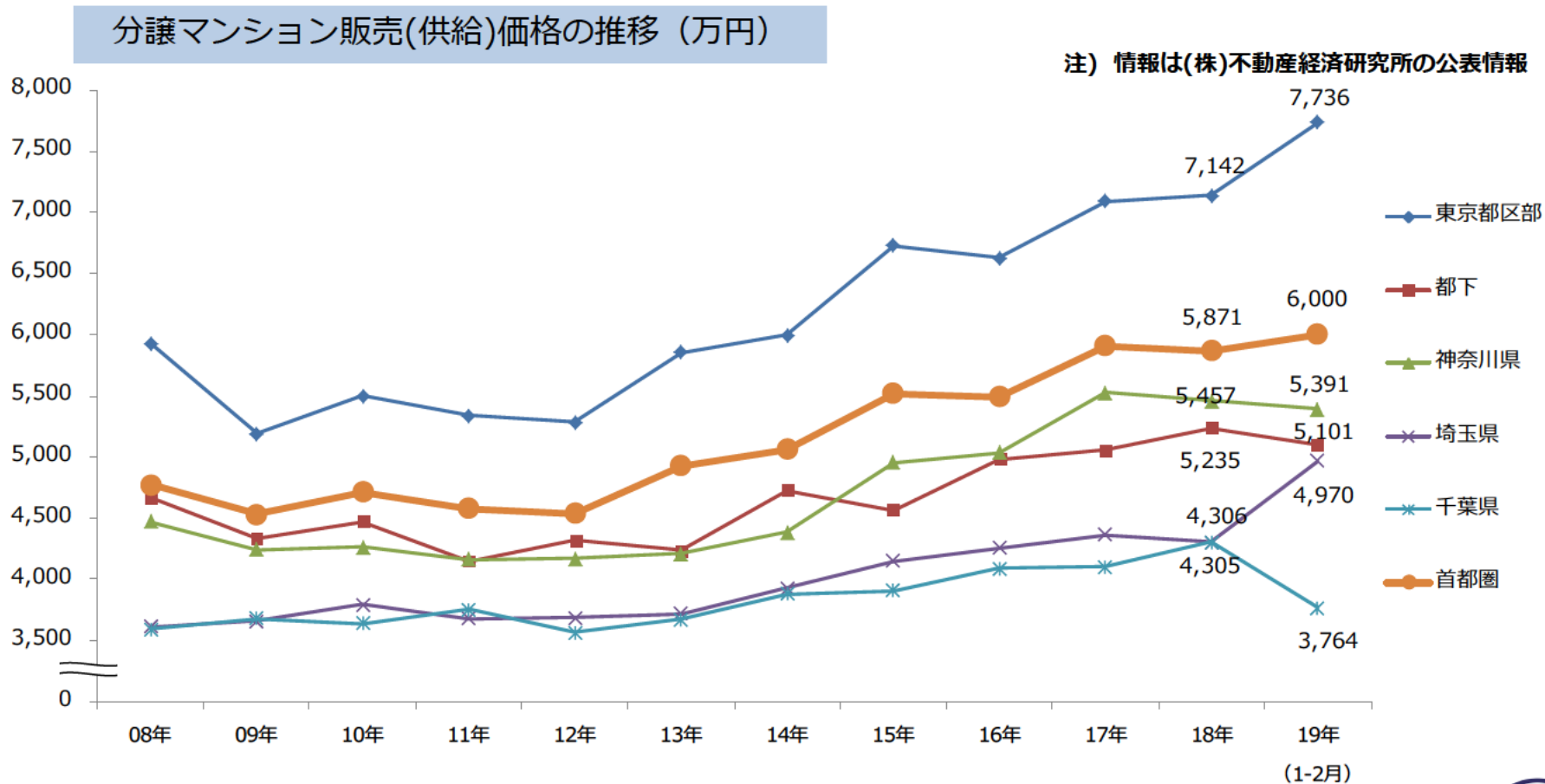
②供給戸数は、(株)不動産経済研究所の公表値より集計

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、2019年に入り再び上昇基調、都区部・埼玉県が押し上げ
- ・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



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

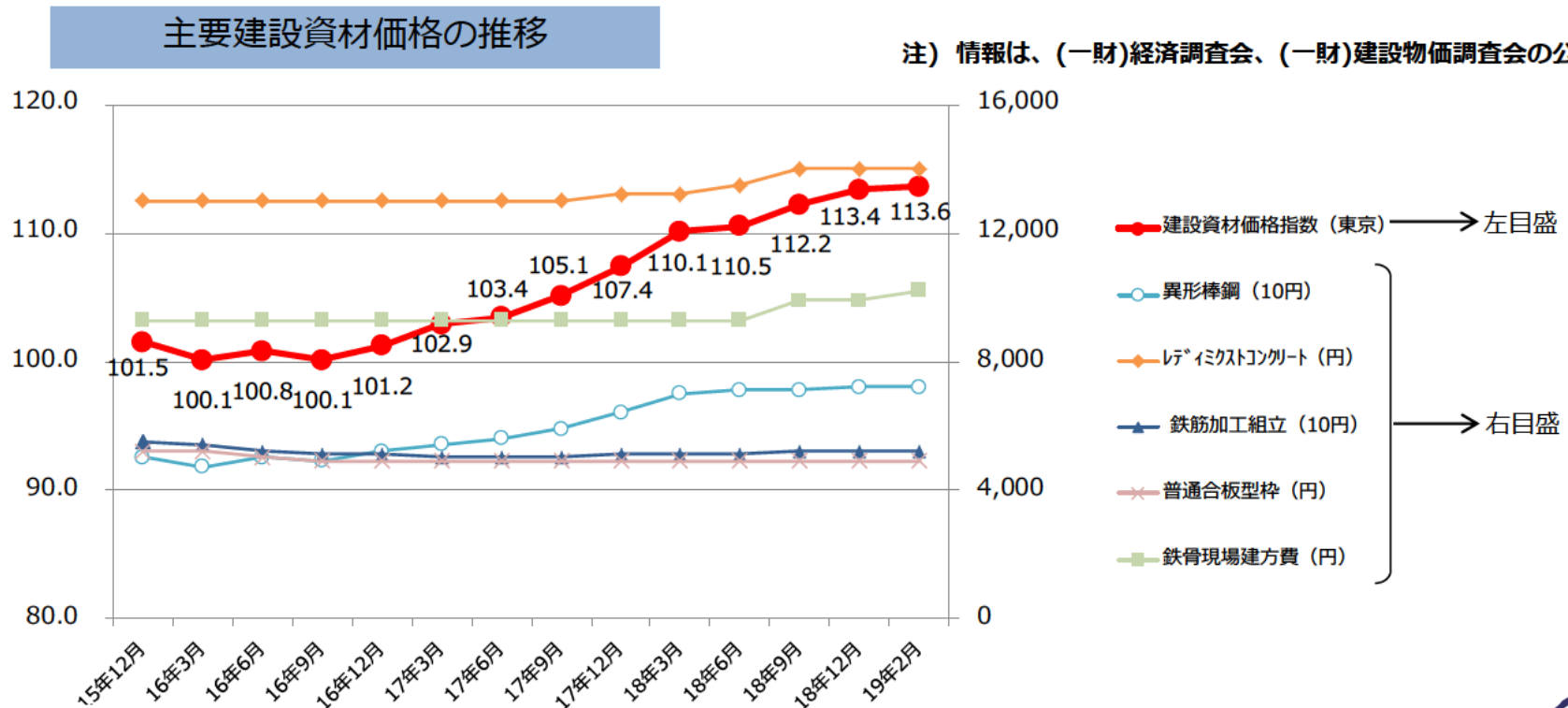
東京圏の建築資材の価格の状況 ※2010年度（平成22年度）の平均価格を基準(100)として算定

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、2019年2月に最高値を更新

2) 国土交通省の2019年2月の主要建設資材需給・価格動向調査

「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"> ●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 ●当社事業領域である分譲マンションは、有力企業との競合は大幅緩和 ●再開発事業への参画
住宅需要	<ul style="list-style-type: none"> ●東京圏の着工数は、2011年より維持していた6万戸を割る ●2018年は5万5千戸台、以降は徐々に回復と予想 ●消費税増税の需要は限定的と予想 ●在庫も増加なく、6千戸台での推移と見込まれている 	<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ち着くも、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 ●東京圏の中古マンション市場はやや弱含みであるものの高水準での安定推移が続く 	<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 ●リノベーション事業への取組
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

3. 2019年5月期(第8期)通期の業績について

■ 売上の状況

[売上高] 前期 20,818百万円 見込 21,499百万円
対前期 681百万円 (3.3%) 増

共同事業収入・不動産売上は増加

工事売上は、着工遅れ、受注編成の見送り等により減少

■ 収益の状況

[経常利益] 前期 2,233百万円 見込 1,989百万円
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、減益となる

当期は増収減益の見込み。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

4. 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実績	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	4,391	4,514	8,040	21,499	103.3%
売上原価	4,101	4,630	3,837	5,062	17,632	97.9%	3,860	3,681	3,927	7,047	18,517	105.0%
売上総利益	632	846	608	1,099	3,186	108.6%	693	709	587	992	2,982	93.6%
売上高総利益率	13.4%	15.5%	13.7%	17.8%	15.3%		15.2%	16.1%	13.0%	12.3%	13.9%	
販売費及び一般管理費	222	219	224	272	939	109.6%	227	230	254	274	986	105.1%
販管費率	4.7%	4.0%	5.0%	4.4%	4.5%		5.0%	5.2%	5.6%	3.4%	4.6%	
営業利益	410	626	383	826	2,246	108.2%	465	478	332	718	1,995	88.8%
売上高営業利益率	8.7%	11.4%	8.6%	13.4%	10.8%		10.2%	10.9%	7.4%	8.9%	9.3%	
経常利益	408	621	381	822	2,233	110.9%	463	476	335	714	1,989	89.1%
売上高経常利益率	8.6%	11.3%	8.6%	13.3%	10.7%		10.2%	10.8%	7.4%	8.9%	9.3%	
当期（四半期）純利益	278	426	255	609	1,569	111.0%	317	327	221	507	1,372	87.5%
売上高当期純利益率	5.9%	7.8%	5.7%	9.9%	7.5%		7.0%	7.5%	4.9%	6.3%	6.4%	

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。

4. 当期業績の概況（2）売上総利益の内訳 [前期実績との比較]

- 共同事業収入・不動産売上は増加、完成工事高の減少により総売上高は微増の見込み
- 利益面は、完成工事総利益の減少により減益の見込み

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実績	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	4,391	4,514	8,040	21,499	103.3%
完成工事高	2,936	3,868	4,444	4,752	16,001	114.3%	3,465	3,991	3,344	3,295	14,096	88.1%
不動産売上高	1,690	1,520	—	31	3,241	48.6%	—	—	924	3,290	4,214	130.0%
共同事業売上高	—	—	—	1,214	1,214	—	1,044	371	233	810	2,460	202.7%
その他の売上高	107	88	1	163	362	128.5%	43	28	11	644	728	201.1%
売上総利益	632	846	608	1,099	3,186	108.6%	693	709	587	992	2,982	93.6%
完成工事総利益	377	643	606	691	2,319	101.7%	506	631	460	385	1,983	85.5%
不動産売上総利益	208	182	—	26	417	69.5%	▲ 3	—	90	307	394	94.5%
共同事業売上総利益	—	—	—	335	335	—	179	64	28	183	455	135.9%
その他の売上総利益	45	19	1	46	113	221.8%	10	13	8	116	148	131.3%
売上高総利益率	13.4%	15.5%	13.7%	17.8%	15.3%		15.2%	16.1%	13.0%	12.3%	13.9%	
完成工事総利益率	12.9%	16.6%	13.6%	14.6%	14.5%		14.6%	15.8%	13.8%	11.7%	14.1%	
不動産売上総利益率	12.4%	12.0%	—	84.1%	12.9%		—	—	9.8%	9.3%	9.4%	
共同事業売上総利益率	—	—	—	27.6%	27.6%		17.2%	17.3%	12.1%	22.6%	18.5%	
その他の売上高総利益率	42.4%	22.3%	100.0%	28.2%	31.3%		24.1%	46.8%	72.7%	18.1%	20.5%	

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にて表示しております。

4. 当期業績の概況（3）用地確保の状況

用地確保の状況

東京都北区	2,251.14m ²	2019.1月土地売却済 ファミリー向け分譲マンションを企画
東京都八王子市	5,270.78m ²	2019.3月土地売買契約締結済 アクティブ・シニア向けマンションを企画
群馬県前橋市	2,221.86m ²	2019.3月土地仕入済 再開発事業に参画

* これらのほか、期末までの成約に向け、複数案件進行中（総額30億円前後）

* 『造注方式』のシェア回復を図るとともに『再開発事業』にも注力

4. 当期業績の概況（４）受注の状況

受注実績

- 主な受注進行案件
 - 埼玉県S市案件 2019.5月受注予定
 - 東京都K区案件 早期受注に向け協議中（解体工事 受注・着工済）
 - 東京都O区案件 早期受注に向け協議中
 - 東京都H市案件 同上
 - 埼玉県N市案件 同上
 - 千葉県N市案件 同上
- 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	前期比	実績	前期比	実績	前期比	計画		実績	
							前期比	進捗率	(19/03迄)	進捗率
受注額	7件 11,277	160.9%	8件 18,147	115.5%	10件 20,951	115.5%	9件 16,480	78.7%	4件 6,600	40.0%
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%	1,432 21.7%	22.1%
期末受注残高	13,985	129.7%	18,133	113.6%	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

4. 当期業績の概況（5） 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	19/05期 (計画)	累計
		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	
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。

4. 当期業績の概況（6） 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

	2018/05期 期末実績 (a)	2019/05期		増減 (b-a)	主な増減要因 (b-a)
		3Q実績	期末計画 (b)		
資産の部					
流動資産	13,784	11,676	12,825	▲ 958	
現金及び預金	7,788	3,375	5,470	▲ 2,318	①造注比率低下による回収遅れ
受取手形	183	548	4	▲ 178	②手形取引の減少
売掛金	772	103	1,076	304	③JV事業収入
完成工事未収入金	1,970	4,983	4,889	2,918	① 同上
販売用不動産	2,600	2,537	1,194	▲ 1,405	④JV事業に係る払出による
その他流動資産	468	128	190	▲ 277	
固定資産	180	143	141	▲ 38	
資産の部 合計	13,964	11,819	12,967	▲ 996	
負債の部					
流動負債	8,308	6,201	6,559	▲ 1,749	
支払手形	2,836	1,879	2,150	▲ 685	⑤前期末時点で竣工が集中
工事未払金	3,010	2,140	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	⑥JV事業完了による返済
その他流動負債	1,316	981	1,587	270	
固定負債	442	47	54	▲ 388	
長期借入金	400	0	0	▲ 400	
その他固定負債	42	47	54	12	
負債の部 合計	8,751	6,249	6,613	▲ 2,137	
純資産の部					
株主資本(新株予約権含)	5,212	5,570	6,353	1,140	
資本金	728	728	728	0	
剰余金等(新株予約権含)	4,483	4,842	5,624	1,140	⑦内部留保による
負債・純資産 合計	13,964	11,819	12,967	▲ 996	

注)：表示単位未満を切り捨て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%	47.1%	48.9%
	45.8%	59.9%	53.9%
*総資産経常利益率(ROA) (販売用不動産を除く)	17.5%	9.9%	14.8%
	23.6%	12.3%	17.2%
*自己資本純利益率(ROE)	33.7%	16.1%	23.8%

*販売用不動産額の変動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

4. 当期業績の概況（7）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
- 手元資金にて、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)	3Q実績	通期計画 (b)	増減 (b-a)	
税引前当期純利益	2,233	1,274	2,376	142	
減価償却費	16	12	17	0	
退職給付引当金の増減	9	6	12	2	
支払利息	19	8	5	▲ 14	
売上債権の増減	384	▲ 2,708	▲ 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	▲ 415	1,728	389	・JV事業における当社シェアの積上げ
仕入債務の増減	2,425	▲ 1,826	▲ 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	26	66	▲ 367	
法人税等の支払額	▲ 712	▲ 690	▲ 672	39	
その他	▲ 85	756	140	226	
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,066	▲ 3,555	▲ 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	▲ 3	0	▲ 18	
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 1	▲ 3	▲ 20	▲ 18	
短期借入金	▲ 1,800	800	0	1,800	・手元流動性の増加による借入減少
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	▲ 509	▲ 507	▲ 14	
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 2,000	▲ 855	▲ 1,653	346	
現金及び現金同等物の増減額	4,064	▲ 4,413	▲ 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	3,375	5,470	▲ 2,318	

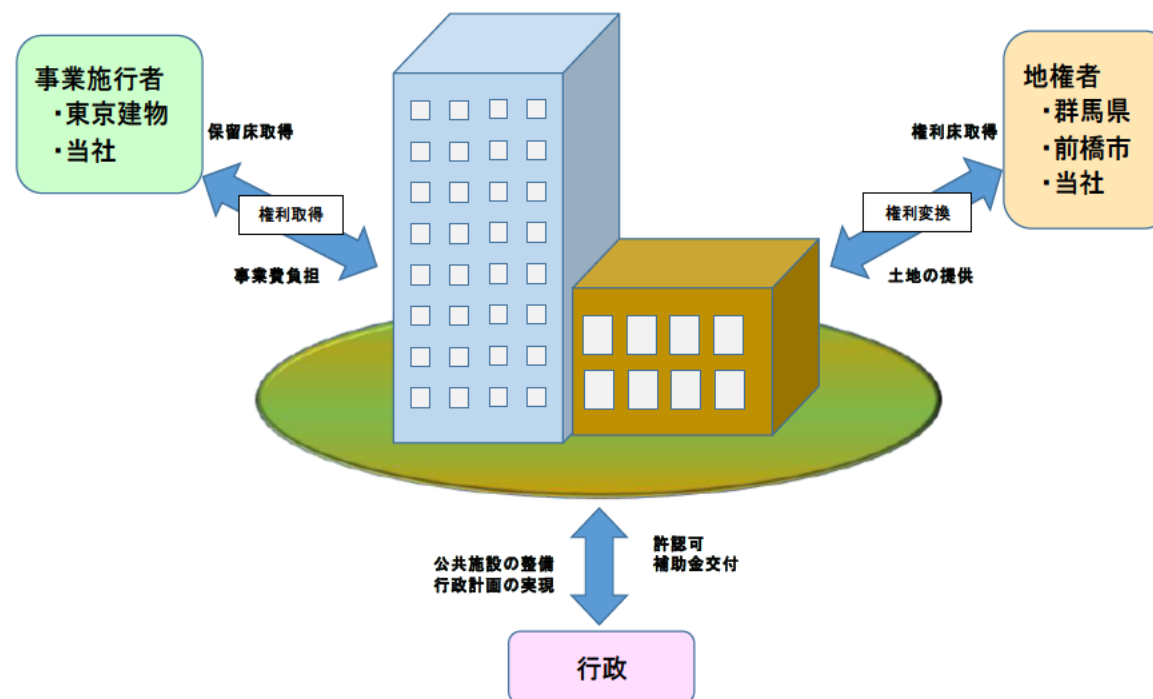
注)：表示単位未満を切り捨てて表示しております。

5. 再開発事業への参画について

● 「JR前橋駅北口地区再開発事業」へ参画

- ・ 2019.2月 「JR前橋駅北口地区再開発事業に関する基本協定書」を締結
事業施行者として保留床獲得へ
- ・ 2019.3月 事業用地取得、権利床獲得へ
準備組織発足
- ・ 2019.7月 施行認可申請予定

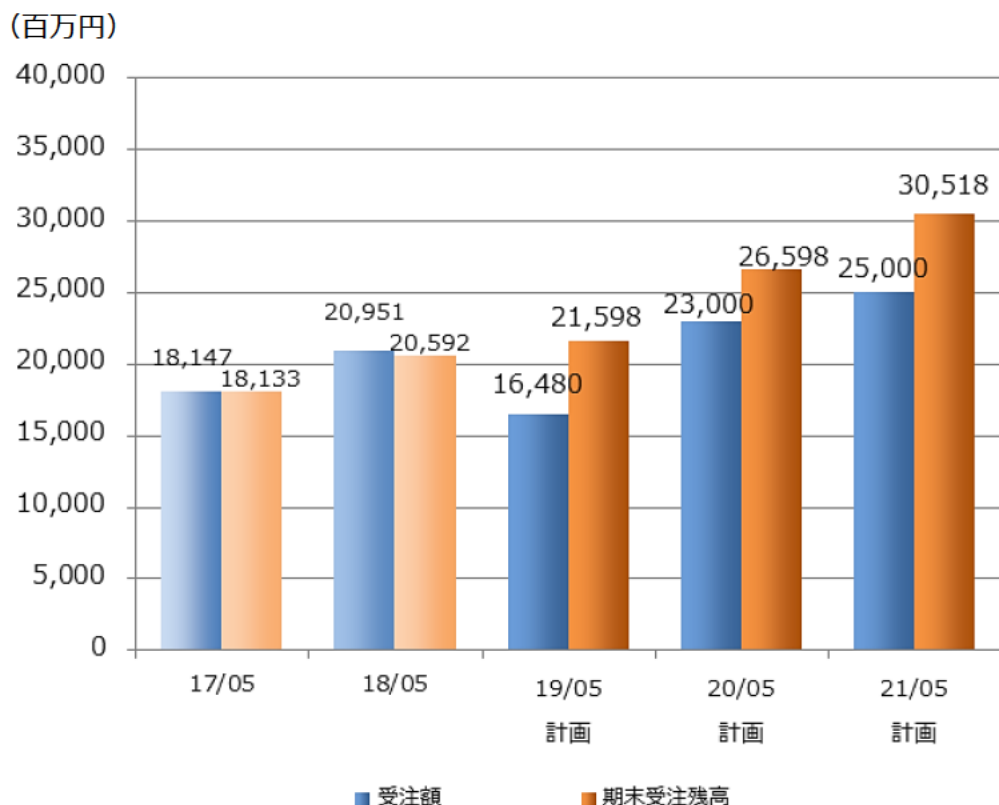
敷地面積 3,860.00㎡
延床面積 28,063.10㎡
施工床面積 39,339.10㎡
施設計画（26階建を予定）
共同住宅、福祉施設、
店舗等商業施設、公共施設



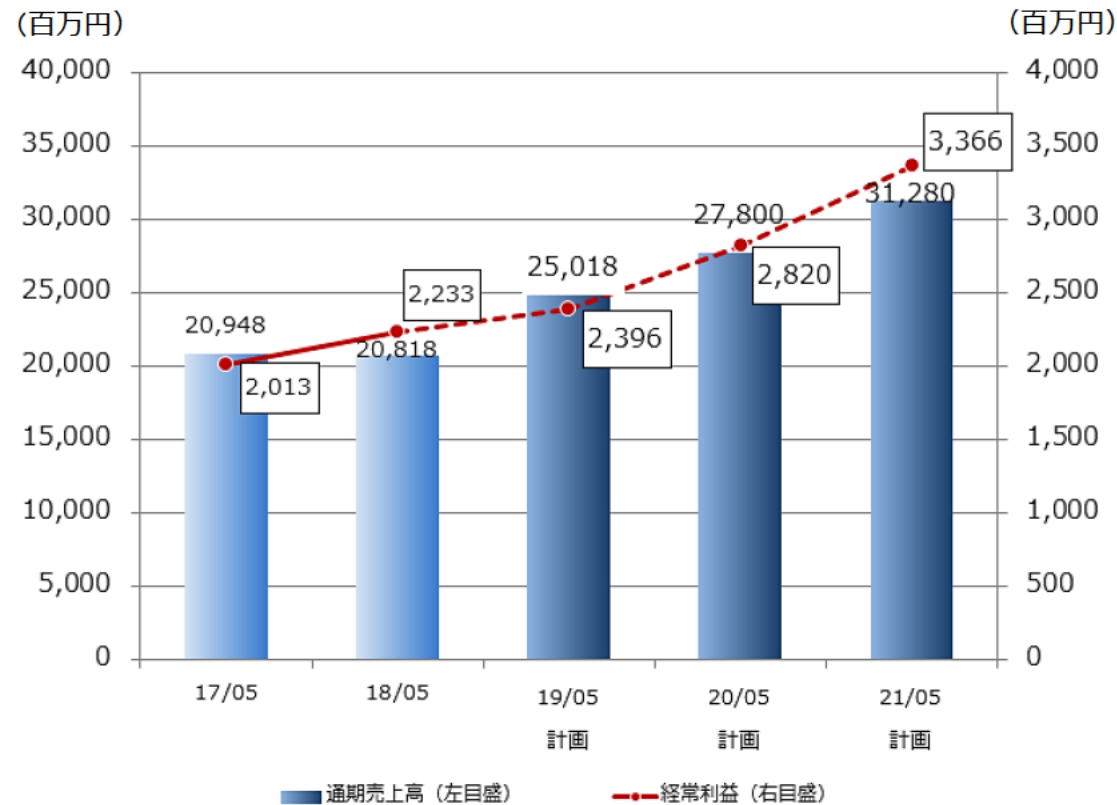
※今後、他の再開発案件にも積極的に参画

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

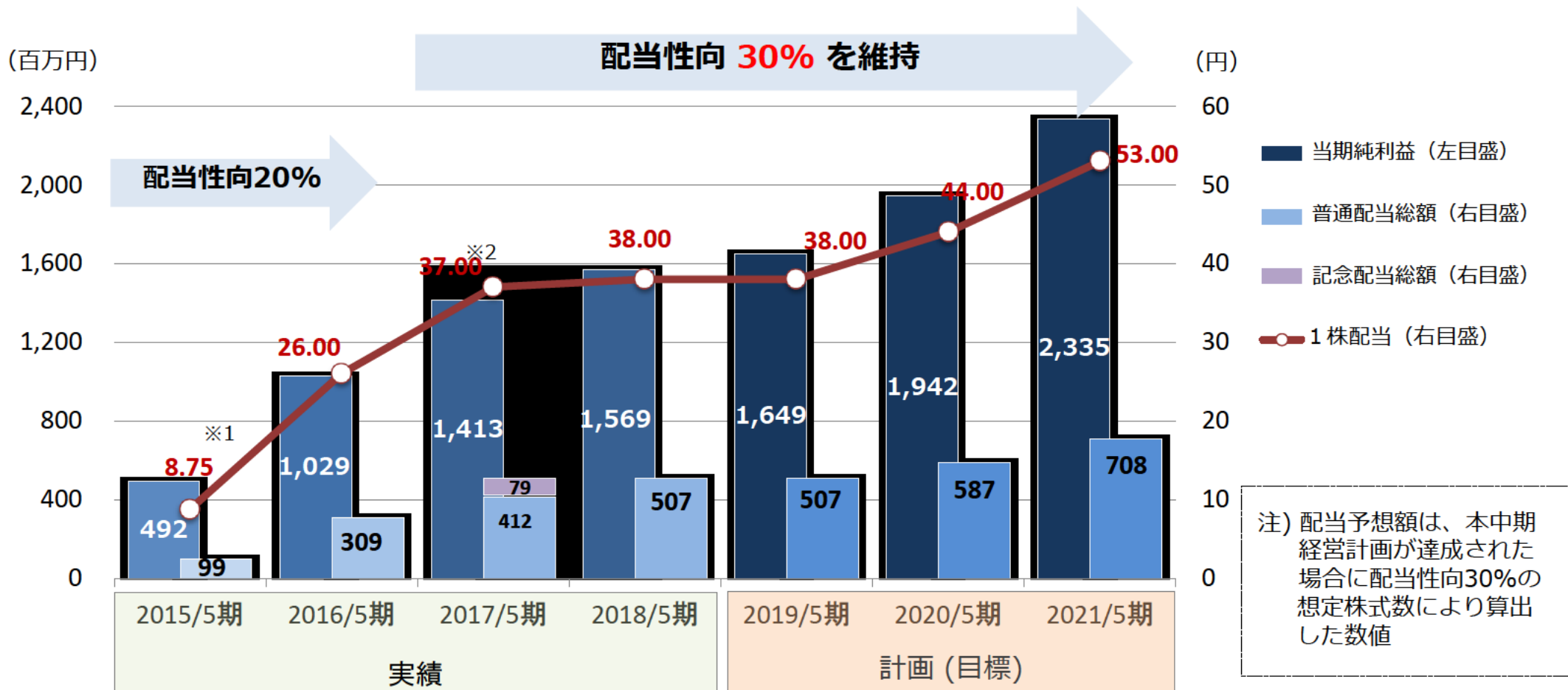
自己資本純利益率（ROE）

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期は、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を目指したものの、増収減益の見込。来期以降の巻き返しを目指す。
 - 不動産 – 用地確保に注力、造注方式によるシェア回復
 - 工事施工 – 引続き人員確保に注力、生産キャパ拡大
- ・また、新規分野への進出成果上積み等により、成長スピードを活発な状況に戻す。
 - ①アクティブ・シニア向けマンションへの参入
 - ②九州支店開設による事業エリアの拡大
 - ③リノベーション事業への参入
 - ④再開発事業への参画

これらを踏まえた中期経営計画「Innovation 2019」を新たに策定し、本計画のもと引き続き業容の拡大と利益の確保に邁進してまいります。

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