



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）

# 決算説明資料

2019年7月12日

東京証券取引所 市場第一部 コード1430

# 2019年5月期 決算説明資料 目次

1. 用地確保の状況	.....	P 3
2. 受注の状況	(1) 受注実績	..... P 4
	(2) 受注推移と新規顧客の状況	..... P 5
3. 当期業績の概況	(1) 損益状況	..... P 6
	(2) 売上総利益の状況	..... P 7
	(3) 貸借対照表(要約)	..... P 8
	(4) キャッシュ・フロー計算書(要約)	..... P 9
	(5) 剰余金配当	..... P 10
4. 再開発事業への参画について	.....	P 11
5. 市況について	(1) 分譲マンションの市況について	..... P 12
	(2) 東京圏の分譲マンション販売価格の状況	..... P 13
	(3) 建設コストについて	..... P 14
	(4) 東京圏のマンション建設に関する各分野の状況	..... P 15
まとめ	.....	P 16

# 1. 用地確保の状況

## 当期実績

東京都北区	2,251.14㎡	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	5,270.78㎡	2019.3月土地売買契約締結、同6月土地仕入済 JV案件として、アクティブ・シニア向けマンションを企画
群馬県前橋市	2,221.86㎡	2019.3月土地仕入済 再開発事業に参画
埼玉県さいたま市	3,088.13㎡	2019.5月土地売却済 JV案件として、ファミリー向け分譲マンションを企画

## 当期の概況

当期は9案件の成約を目指すも、想定以上に苦戦

- ・交渉の長期化

地価高止まりから、売主がより好条件な売却先を選定する傾向

一部案件は交渉継続中

- ・競争激化

都区部、駅近・好立地案件は競争激化により価格上昇

事業収支が合わない案件は見送り

土地売上高は、期初計画64億円・修正計画42億円に対し16億円と、低調な実績となる

## 2. 受注の状況（1）受注実績

### 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	前期比	実績	前期比	計画		実績	
							前期比		進捗率
受注額	<b>7件</b> 11,277	<b>8件</b> 18,147	160.9%	<b>10件</b> 20,951	115.5%	<b>9件</b> <b>16,480</b>	78.7%	<b>7件</b> <b>13,032</b>	79.1%
内、造注方式 (比率)	3,231 28.7%	12,707 70.0%	393.3%	5,530 26.4%	43.5%	<b>6,470</b> <b>39.3%</b>	117.0%	<b>3,519</b> <b>27.0%</b>	54.4%
期末受注残高	13,985	18,133	129.7%	20,592	113.6%	<b>22,610</b>	109.8%	<b>17,805</b>	—

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	559
	平均戸数	80	91	93	83	80

### 受注高の主な減少要因

- ・ 用地交渉長期化により、造注案件の受注見込を一部第9期へ後ずらし
- ・ 行政の手続きの長期化により、一般請負による受注が一部第9期へずれ込み

**\* 引き合いは依然活況であるが、成約までに時間を要する傾向が続く**

## 2. 受注の状況（2）受注推移と新規顧客の状況

### 受注推移

		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 第8期	累計
合計	件数	6	8	14	10	7	8	10	7	70
	戸数	<b>188</b>	<b>382</b>	<b>767</b>	<b>737</b>	<b>558</b>	<b>731</b>	<b>934</b>	<b>559</b>	<b>4,856</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. 日本総合地所(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. 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。

### 3. 当期業績の概況（1）損益状況

- 前期比増収を目指すも、完成工事高・不動産売上高の未達等により、減収・減益
- 修正計画比では、不動産売上高の未達等により減収・減益となるも、利益率は、工事原価の低減等により、計画値を上回る
- 2020年5月期は不動産売上高の増加を見込むものの、期初受注残高の減少に伴う進行工事の減少及び造注案件の減少による利益率低下により、減益予想

#### 損益状況

単位：百万円

	2018/05期 実績	2019/05期 修正計画	2019/05期 実績	前期比	計画比	2020/05期 計画	前期比
売上高	20,818	21,499	<b>19,015</b>	△ 1,802	△ 2,483	<b>20,005</b>	990
売上総利益	3,186	2,982	<b>2,877</b>	△ 309	△ 105	<b>2,366</b>	△ 511
(売上高総利益率)	15.3%	13.9%	<b>15.1%</b>			<b>11.8%</b>	
営業利益	2,246	1,995	<b>1,877</b>	△ 369	△ 118	<b>1,282</b>	△ 595
(営業利益率)	10.8%	9.3%	<b>9.9%</b>			<b>6.4%</b>	
経常利益	2,233	1,989	<b>1,874</b>	△ 359	△ 115	<b>1,264</b>	△ 610
(経常利益率)	10.7%	9.3%	<b>9.9%</b>			<b>6.3%</b>	
当期純利益	1,569	1,372	<b>1,275</b>	△ 294	△ 97	<b>877</b>	△ 398
(当期純利益率)	7.5%	6.4%	<b>6.7%</b>			<b>4.4%</b>	

### 3. 当期業績の概況(2)売上総利益の状況

- 完成工事高は、着工遅れ・受注ずれ込み等により、前期比減収・減益  
修正計画比では、工事の進捗が想定を上回ったこと、工事原価の低減等により、増収・増益
- 不動産売上高は、交渉長期化・競争激化の影響により、前期比・修正計画比ともに減収・減益
- 共同事業売上高は、前期比・修正計画比ともに増収・増益

#### 売上総利益の状況

単位：百万円

	2018/05期 実績	2019/05期 修正計画	2019/05期 実績	前期比	計画比	2020/05期 計画	前期比
<b>売上高</b>	20,818	21,499	<b>19,015</b>	△ 1,802	△ 2,483	<b>20,005</b>	990
完成工事高	16,001	14,096	<b>14,462</b>	△ 1,538	366	<b>12,816</b>	△ 1,646
不動産売上高	3,241	4,214	<b>1,682</b>	△ 1,559	△ 2,532	<b>4,585</b>	2,903
共同事業売上高	1,214	2,460	<b>2,690</b>	1,476	229	<b>1,895</b>	△ 795
その他の売上高	362	728	<b>181</b>	△ 180	△ 547	<b>708</b>	528
<b>売上総利益</b>	3,186	2,982	<b>2,877</b>	△ 309	△ 105	<b>2,366</b>	△ 511
完成工事総利益	2,319	1,983	<b>2,191</b>	△ 128	207	<b>1,362</b>	△ 829
不動産売上総利益	417	394	<b>120</b>	△ 297	△ 274	<b>555</b>	435
共同事業売上総利益	335	455	<b>480</b>	145	25	<b>358</b>	△ 122
その他の売上総利益	113	148	<b>85</b>	△ 28	△ 63	<b>90</b>	5
<b>売上高総利益率</b>	15.3%	13.9%	<b>15.1%</b>			<b>11.7%</b>	
完成工事総利益率	14.5%	14.1%	<b>15.2%</b>			<b>10.6%</b>	
不動産売上総利益率	12.9%	9.4%	<b>7.1%</b>			<b>11.6%</b>	
共同事業売上総利益率	27.6%	18.5%	<b>17.9%</b>			<b>18.9%</b>	
その他の売上総利益率	31.3%	20.5%	<b>47.0%</b>			<b>12.8%</b>	

### 3. 当期業績の概況（3）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	2019/05期	増減 (b-a)	主な増減要因 (b-a)
	期末実績 (a)	期末実績 (b)		
資産の部				
流動資産	13,784	11,051	▲ 2,732	
現金及び預金	7,788	3,990	▲ 3,798	①造注比率低下による回収遅れ
受取手形	183	0	▲ 183	②手形取引の減少
売掛金	772	920	▲ 148	③JV事業収入
完成工事未収入金	1,970	3,684	1,713	① 同上
販売用不動産	2,600	2,298	▲ 301	④JV事業に係る払出による
その他流動資産	468	156	▲ 311	
固定資産	180	170	▲ 9	
資産の部 合計	13,964	11,221	▲ 2,742	
負債の部				
流動負債	8,308	5,325	▲ 2,983	
支払手形	2,836	1,981	▲ 854	⑤前期末時点で竣工が集中
工事未払金	3,010	2,282	▲ 727	⑤ 同上
短期借入金(1年以内長期含む)	1,146	0	▲ 1,146	⑥JV事業完了による返済
その他流動負債	1,316	1,061	▲ 255	
固定負債	442	65	▲ 377	
長期借入金	400	0	▲ 400	
その他固定負債	42	65	22	
負債の部 合計	8,751	5,390	▲ 3,360	
純資産の部				
株主資本(新株予約権含)	5,212	5,830	618	
資本金	728	728	0	
剰余金等(新株予約権含)	4,483	5,102	618	⑦内部留保による
負債・純資産 合計	13,964	11,221	▲ 2,742	

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	37.3%	51.9%
(販売用不動産を除く)	45.8%	65.3%
*総資産経常利益率(ROA)	17.5%	14.9%
(販売用不動産を除く)	23.6%	18.5%
*自己資本純利益率(ROE)	33.7%	23.1%

\* 販売用不動産額の変動に伴い増減はあるが  
財務体質の充実は着実に進む



### 3. 当期業績の概況（４）キャッシュ・フロー計算書（要約）

- 造注比率低下の影響等により、営業キャッシュ・フローがマイナスとなる
- 手元資金にて、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	増減 (b-a)	【主な増減要因】
	実績 (a)	実績 (b)		
税引前当期純利益	2,233	1,874	▲ 359	
減価償却費	16	17	0	
退職給付引当金の増減	9	9	0	
支払利息	19	9	▲ 10	
売上債権の増減	384	▲ 1,678	▲ 2,063	・造注比率低下による回収遅れ
棚卸資産の増減	1,339	659	▲ 680	
仕入債務の増減	2,425	▲ 1,582	▲ 4,008	・竣工集中により前期末増加した債務の支払
未成工事受入金の増減	434	▲ 352	▲ 786	
法人税等の支払額	▲ 712	▲ 671	40	
その他	▲ 85	125	211	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>6,066</b>	<b>▲ 1,588</b>	<b>▲ 7,655</b>	
固定資産の取得、敷金、その他	▲ 1	0	▲ 3	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 1</b>	<b>▲ 4</b>	<b>▲ 3</b>	
短期借入金	▲ 1,800	0	1,800	・借入の減少
長期借入金	292	▲ 1,546	▲ 1,838	・JV事業完了による返済
配当金・その他	▲ 493	▲ 508	▲ 15	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 2,000</b>	<b>▲ 2,204</b>	<b>▲ 204</b>	
現金及び現金同等物の増減額	4,064	▲ 3,798	▲ 7,862	・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	4,064	
現金及び現金同等物の期末残高	7,788	3,990	▲ 3,798	

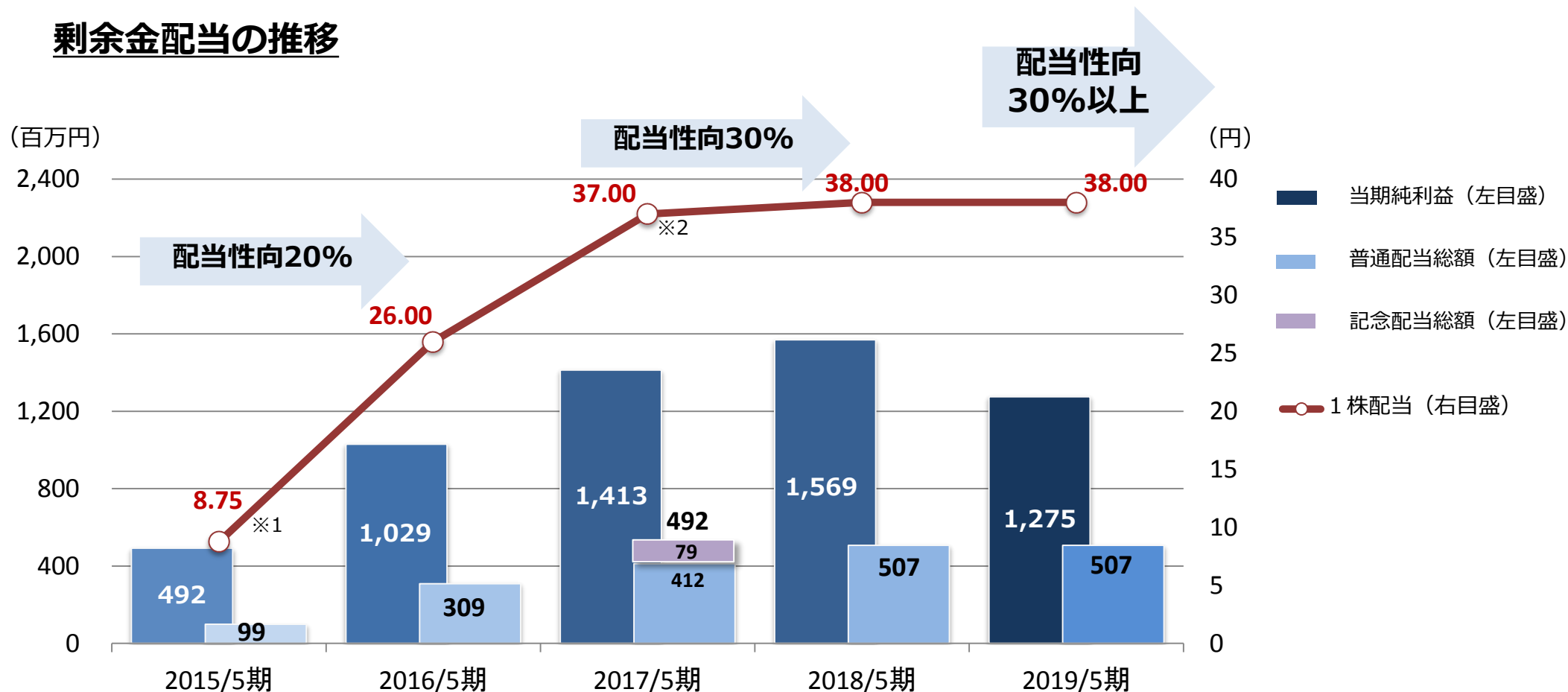
注）：表示単位未満を切り捨てて表示しております。

### 3. 当期業績の概況（5） 剰余金配当

#### 利益還元方針

1. 株主還元は「期末配当」及び「株主優待」
2. 配当性向30%以上、内部留保の状況等を勘案し決定

#### 剰余金配当の推移



※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期は、普通配当額31円に東証1部への指定替えに伴う記念配当6円を加算した37円としています。

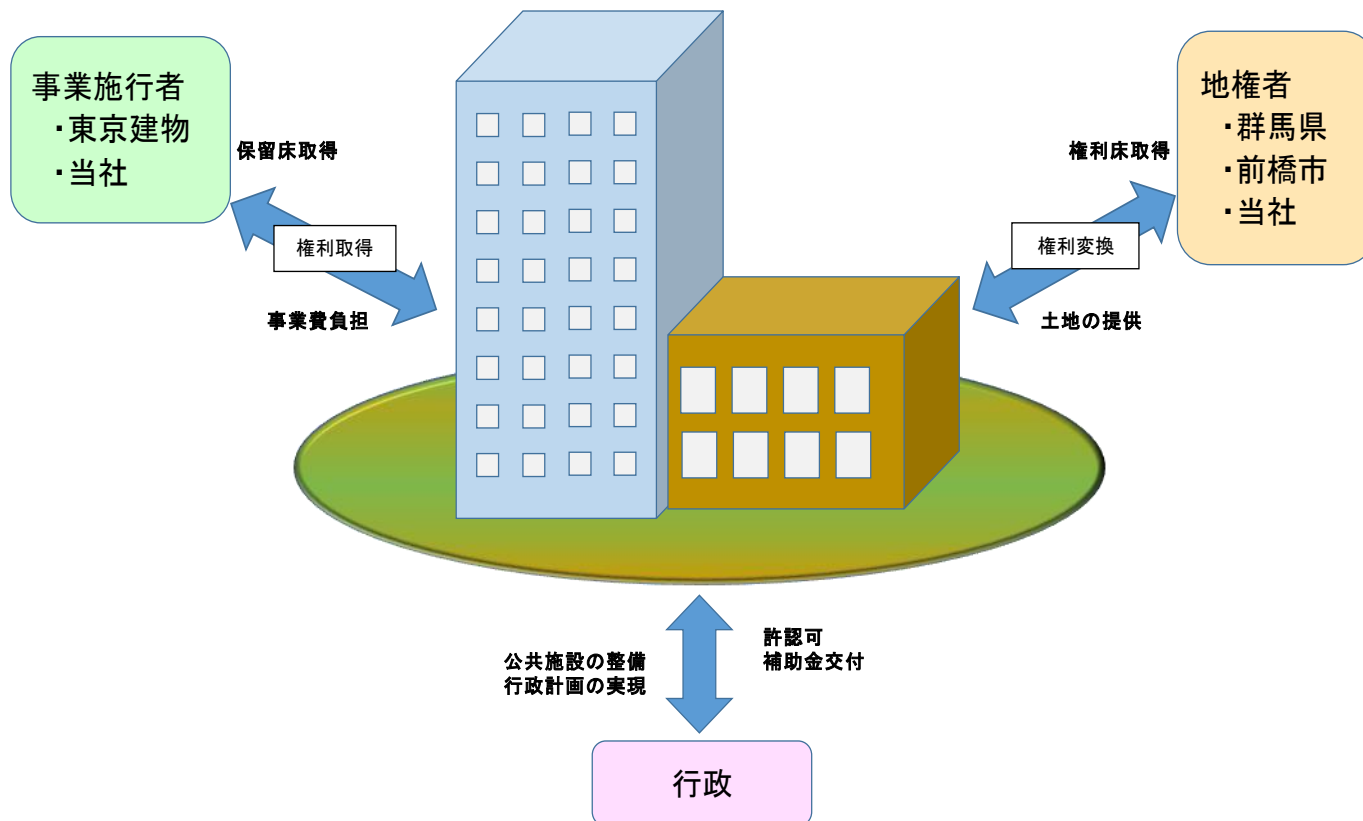
## 4. 再開発事業への参画について

### ● 「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  
施行認可予定

#### 前橋市公表概要

敷地面積	4,060.00㎡
建築面積	約2,400.00㎡
延床面積	約28,000.00㎡
施設計画（26階建を予定）	
分譲共同住宅	
店舗等商業施設、公共施設	
ほか駐車場棟	
総事業費	約94億円



※このほか、2019年6月に横浜エリアの再開発予定用地の一部を取得済

※今後、他の再開発案件にも積極的に参画

# 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

[ 2019年予想 ]

[ 2018年実績 ]

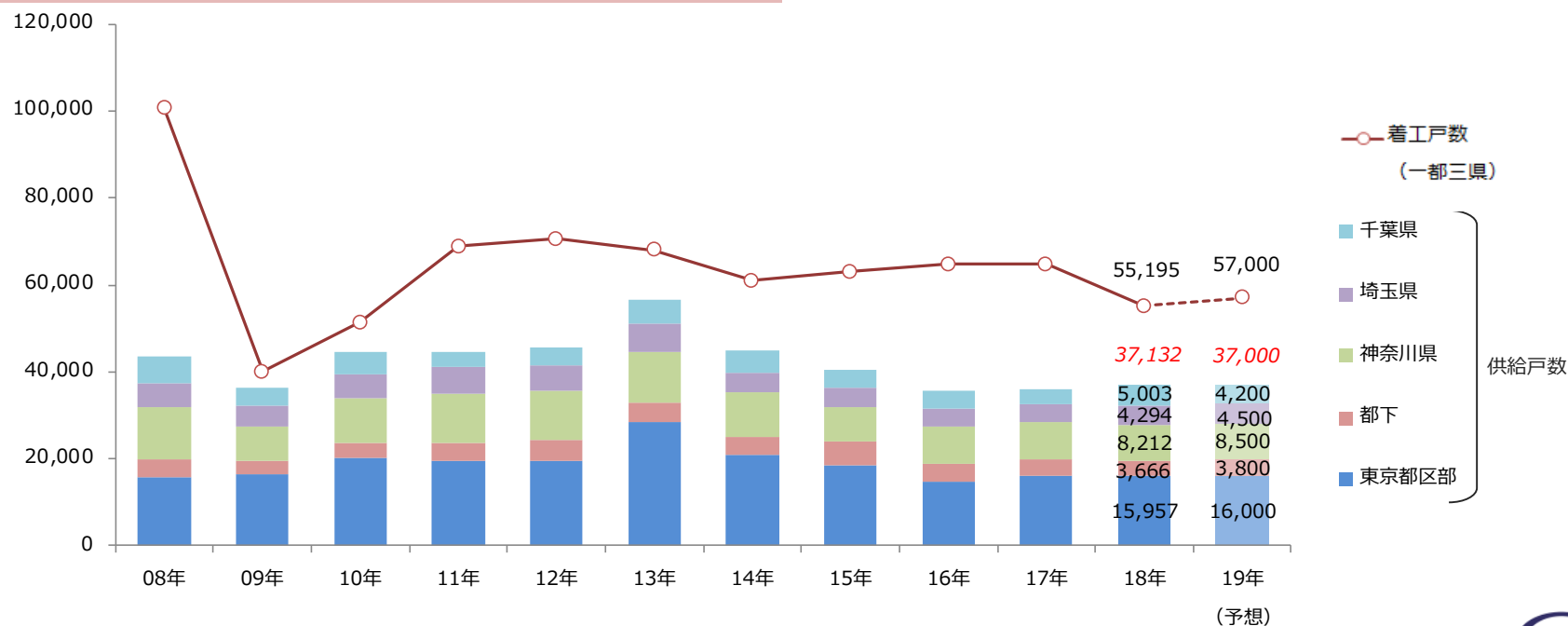
①着工戸数	57,000	対前年比 (3.3%増)	55,195	暦年(通年)
②供給戸数	37,000	(0.4%減)	37,132	暦年(通年)

**当社**  
2019年5月期(第8期事業年度)  
竣工ベース **754戸** (シェア: 2.03%)

※2011年からの6万戸台を割り込む

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)



# 5. 市況について (2)

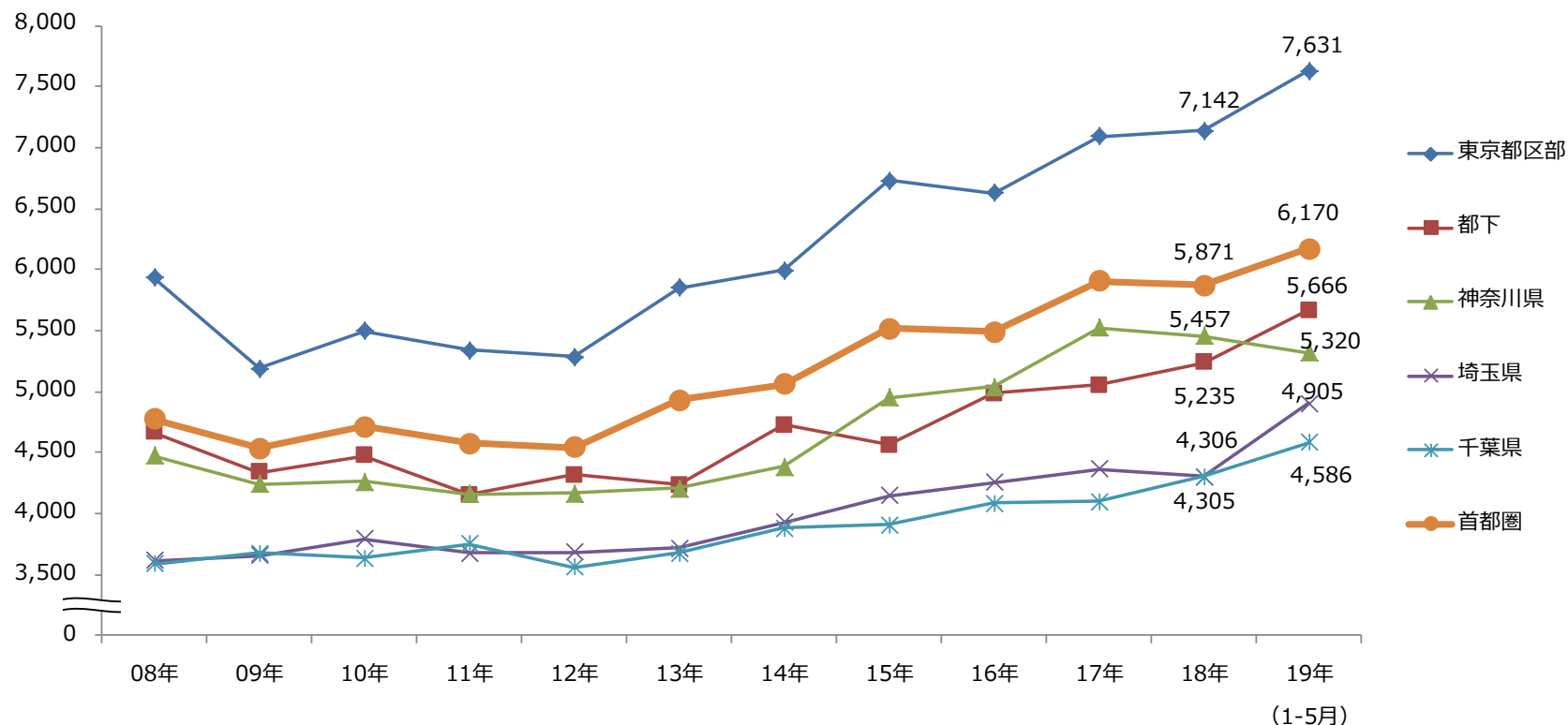
## 東京圏の分譲マンション販売価格の状況

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る

- ・首都圏のマンション価格は、2018年に一段落の兆しとなるも、2019年から再び上昇基調
- ・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



# 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高止まりが続くが、価格転嫁は受入れられている

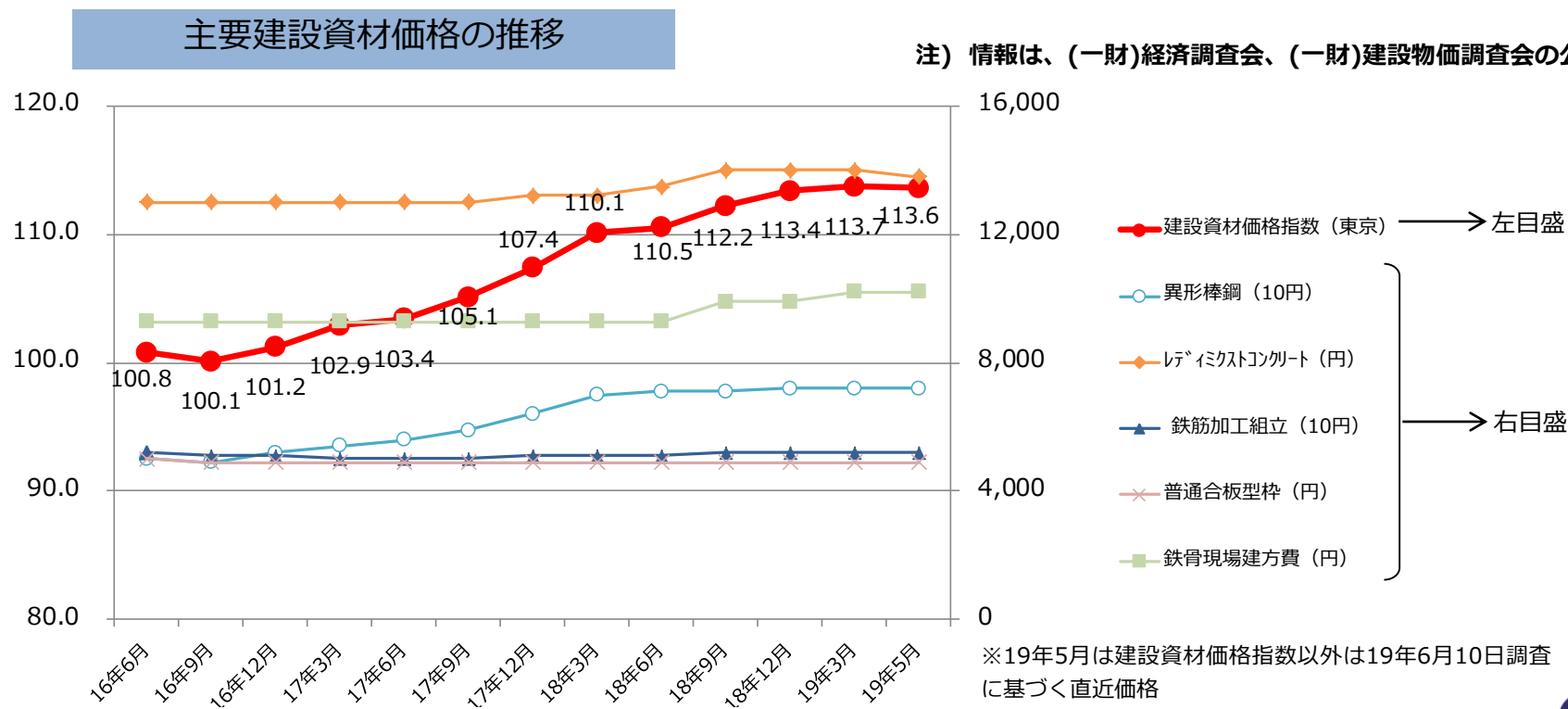
**東京圏の建築資材の価格の状況** ※2010年度（平成22年度）の平均価格を基準(100)として算定

### 1) 都市別建設資材価格指数(建築)

2014年4月106.3の最高値より2016年4月99.9迄下降。**2018年6月に最高値を更新。以降も緩やかな上昇基調。**

### 2) 国土交通省の2019年6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」



## 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</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緩和</li> <li>●再開発事業への参画</li> </ul>
住宅需要	<ul style="list-style-type: none"> <li>●東京圏の着工数は、2011年より維持していた6万戸を割る</li> <li>●2019年は5万7千戸程度、以降は徐々に回復と予想</li> <li>●消費税増税の需要は限定的と予想</li> <li>●在庫も大幅な増加なく、6千～7千戸台での推移と予想</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を構築、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落ち着くも、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>●協力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>●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</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>●リノベーション事業への取組</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>

# まとめ

- ・ 創業以来、増益を継続してきたが、第8期（2019年5月期）は減収・減益となる。
  - 不動産 – 交渉長期化・競争激化等により、用地確保に苦戦
  - 工事施工 – 造注方式による受注高の減少、人員確保苦戦
- ・ 第8期は踊り場の時期が到来したととらえ、第9期以降の巻き返しを目指す。
  - ① 用地確保に注力、造注方式のシェア回復、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の推進
  - ③ 九州支店を拠点とした事業推進
  - ④ リノベーション事業の推進
  - ⑤ 再開発事業への参画
  - ⑥ 超高層建築への取組
- ・ これらを踏まえた中期経営計画「Innovation2019」を新たに策定し、引き続き業容の拡大と利益の確保に邁進いたします。

**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**