



ファーストコーポレーション株式会社

2020年5月期（第9期）
第1四半期

決算説明資料

2019年10月10日
東京証券取引所 市場第一部 コード1430

2020年5月期（第9期）第1四半期 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) 当期受注計画	..... 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) 当期計画値	..... P 6
	(2) 損益状況	..... P 7
	(3) 売上総利益の状況	..... P 8
	(4) 貸借対照表（要約）	..... P 9
	(5) キャッシュ・フロー計算書（要約）	..... P 10
4. 再開発事業への参画について	.....	P 11
5. 利益還元方針	.....	P 12
6. 参考資料	(1) 市況	
	①分譲マンションの市況	..... P 13
	②分譲マンション販売価格の状況	..... P 14
	③建設コスト	..... P 15
	④マンション建設に関する各分野の状況	..... P 16
	(2) 中期経営計画「Innovation2019」	..... P 17
まとめ	.....	P 18

1. 用地確保の状況

当期計画

神奈川県横浜市 775.55㎡ 2019. 6月土地仕入済
再開発予定用地の一部を取得

東京都八王子市 5,270.78㎡ 2019. 6月土地仕入済 同11月以降売却予定
JV案件として、アクティブ・シニア向けマンションを企画

このほか、マンション用地 4 件の仕入及び売却を計画

* 当期売上計画値

1 Q	計画なし
2 Q	2 件、 960百万円
3 Q	1 件、 1,435百万円
4 Q	2 件、 2,190百万円
通期合計	5 件、 4,585百万円

1 Qの概況

- ・ 2 Q以降の成約に向け、交渉継続中
- ・ 計画外の案件についても、複数案件交渉中

2. 受注の状況（1）受注計画

受注の状況

単位：百万円

	16/05期	17/05期		18/05期		19/05期		20/05期	
	実績	実績	前期比	実績	前期比	実績	前期比	計画	前期比
受注額	7件 11,277	8件 18,147	160.9%	10件 20,951	115.5%	7件 13,032	62.2%	8件 22,824	175.1%
内、造注方式 (比率)	3,231 28.7%	12,707 70.0%	393.3%	5,530 26.4%	43.5%	3,519 27.0%	63.6%	5,707 25.0%	162.2%
期末受注残高	13,985	18,133	129.7%	20,592	113.6%	17,805	86.5%	26,529	149.0%

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	559	858
	平均戸数	80	91	93	80	107

当期受注計画の概要

- ・ 第8期からのずれ込み案件を含め、計8件の受注を見込む
- ・ 造注案件は2件
- ・ 2Q以降、順次受注予定

***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	20/05期 第9期計画	累計
合計	件数	6	8	14	10	7	8	10	7	8	78
	戸数	188	382	767	737	558	731	934	559	858	5,714

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）当期計画値

- 前期の用地確保苦戦の影響により高利益の造注案件・JV収入が減少、利益率を押し下げ
- 用地確保に再注力、造注比率の回復を目指す
- 併せて生産性・収益性向上に努め、利益率の改善に取り組む

第9期計画

単位：百万円

	2019/05期 実績	2020/05期					通期計画	前期比
		1Q	2Q	2Q累計計画	3Q	4Q		
売上高	19,015	3,140	4,451	7,591	6,013	6,399	20,005	990
完成工事高	14,462	2,684	3,263	5,947	3,894	2,974	12,816	△ 1,646
不動産売上高	1,682	—	960	960	1,435	2,190	4,585	2,903
共同事業売上高	2,690	384	162	547	673	673	1,895	△ 795
その他の売上高	181	70	65	136	10	561	708	528
売上総利益	2,877	319	600	920	824	622	2,366	△ 511
完成工事総利益	2,191	293	357	650	427	284	1,362	△ 829
不動産売上総利益	120	—	187	187	235	132	555	435
共同事業売上総利益	480	9	40	50	152	155	358	△ 122
その他の売上総利益	85	16	15	31	8	50	90	5
売上高総利益率	15.1%	10.2%	13.5%	12.1%	13.7%	9.7%	11.8%	
完成工事総利益率	15.2%	10.9%	11.0%	10.9%	11.0%	9.6%	10.6%	
不動産売上総利益率	7.1%	—	19.5%	19.5%	16.4%	6.0%	12.1%	
共同事業売上総利益率	17.9%	2.6%	24.6%	9.1%	22.7%	23.0%	18.9%	
その他の売上総利益率	47.0%	22.7%	23.5%	23.1%	78.7%	9.0%	12.8%	
販売費及び一般管理費	999	249	271	520	283	280	1,084	84
営業利益	1,877	69	329	399	540	341	1,282	△ 595
売上高営業利益率	9.9%	2.2%	7.4%	5.3%	9.0%	5.3%	6.4%	
経常利益	1,874	65	325	390	536	337	1,264	△ 610
売上高経常利益率	9.9%	2.1%	7.3%	5.1%	8.9%	5.3%	6.3%	
当期純利益	1,275	45	225	271	372	233	877	△ 398
売上高純利益率	6.7%	1.4%	5.1%	3.6%	6.2%	3.7%	4.4%	

3. 当期業績の概況（2）損益状況

- 進行工事、JV収入の減少等により、1Qは前年同期比減収・減益ではあるが、ほぼ期初計画通り進捗
- 事業用地成約及び受注による進行工事の増加等により、2Q以降売上高・利益ともに回復を見込む

損益状況の推移 [前期実績との比較]

単位：百万円

	2019/05期 実績						2020/05期 見込					
	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	(前期比)	1Q実績	2Q	3Q	4Q	通期	(前期比)
売上高	4,553	4,391	4,514	5,556	19,015	91.3%	3,030	4,561	6,013	6,399	20,005	105.2%
売上原価	3,860	3,681	3,927	4,669	16,138	91.5%	2,713	3,958	5,189	5,777	17,639	109.3%
売上総利益	693	709	587	887	2,877	90.3%	316	603	824	622	2,366	82.2%
売上高総利益率	15.2%	16.1%	13.0%	16.0%	15.1%		10.5%	13.2%	13.7%	9.7%	11.8%	
販売費及び一般管理費	227	230	254	287	999	106.4%	230	289	283	280	1,084	108.4%
販管費率	5.0%	5.2%	5.6%	5.2%	5.3%		7.6%	6.3%	4.7%	4.4%	5.4%	
営業利益	465	478	332	600	1,877	83.6%	86	313	540	341	1,282	68.3%
売上高営業利益率	10.2%	10.9%	7.4%	10.8%	9.9%		2.8%	6.9%	9.0%	5.3%	6.4%	
経常利益	463	476	335	599	1,874	83.9%	85	304	536	337	1,264	67.4%
売上高経常利益率	10.2%	10.8%	7.4%	10.8%	9.9%		2.8%	6.7%	8.9%	5.3%	6.3%	
当期（四半期）純利益	317	327	221	409	1,275	81.3%	55	216	372	233	877	68.8%
売上高当期純利益率	7.0%	7.5%	4.9%	7.4%	6.7%		1.8%	4.7%	6.2%	3.7%	4.4%	

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。

3. 当期業績の概況（3）売上総利益の状況

- 完成工事高は、進行工事の減少により前期比減収・減益、高利益の造注案件の減少により利益率も低下
- 不動産売上高は、2Q以降成約見込み
- 共同事業売上高は、前期の造注案件減少による共同事業案件の減少により、前期比減収・減益

売上総利益の内訳 [前期実績との比較]

単位：百万円

	2019/05期 実績						2020/05期 見込					
	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	前期比	1Q実績	2Q	3Q	4Q	通期	前期比
売上高	4,553	4,391	4,514	5,556	19,015	91.3%	3,030	4,561	6,013	6,399	20,005	105.2%
完成工事高	3,465	3,991	3,344	3,661	14,462	90.4%	2,600	3,346	3,894	2,974	12,816	88.6%
不動産売上高	—	—	924	757	1,682	51.9%	—	960	1,435	2,190	4,585	272.6%
共同事業売上高	1,044	371	233	1,039	2,690	221.6%	347	199	673	673	1,895	70.5%
その他の売上高	43	28	11	97	181	50.0%	82	54	10	561	708	391.1%
売上総利益	693	709	587	887	2,877	90.3%	316	603	824	622	2,366	82.2%
完成工事総利益	506	631	460	592	2,191	94.5%	270	380	427	284	1,362	62.2%
不動産売上総利益	▲ 3	—	90	32	120	28.7%	—	187	235	132	555	462.7%
共同事業売上総利益	179	64	28	208	480	143.5%	27	22	152	155	358	74.5%
その他の売上総利益	10	13	8	53	85	75.1%	19	12	8	50	90	106.1%
売上高総利益率	15.2%	16.1%	13.0%	16.0%	15.1%		10.5%	13.2%	13.7%	9.7%	11.8%	
完成工事総利益率	14.6%	15.8%	13.8%	16.2%	15.2%		10.4%	11.4%	11.0%	9.6%	10.6%	
不動産売上総利益率	—	—	9.8%	4.3%	7.1%		—	19.5%	16.4%	6.0%	12.1%	
共同事業売上総利益率	17.2%	17.3%	12.1%	20.1%	17.9%		7.8%	11.4%	22.7%	23.0%	18.9%	
その他の売上高総利益率	24.1%	46.8%	72.7%	54.4%	47.0%		23.4%	22.5%	78.7%	9.0%	12.8%	

期間中 完成工事高 対象件数 15 16 14 14 20 9 8 15 15 18

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。

3. 当期業績の概況（４）貸借対照表（要約）

- 利益剰余金の蓄積により、自己資本比率は50%台を維持
- 利益率の改善と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

	2019/05期 期末実績 (a)	2020/05期		増減 (b-a)	主な増減要因 (b-a)
		1Q実績	期末計画 (b)		
資産の部					
流動資産	11,051	10,078	11,867	816	
現金及び預金	3,990	1,598	4,691	700	
受取手形	0	0	4	4	
売掛金	920	94	815	▲ 105	①JV事業収入
完成工事未収入金	3,684	4,908	4,354	670	②進行工事の増加
販売用不動産	2,298	3,213	1,687	▲ 611	③JV事業に係る払出等
その他流動資産	156	262	314	157	
固定資産	170	149	147	▲ 22	
資産の部 合計	11,221	10,228	12,015	793	
負債の部					
流動負債	5,325	4,287	5,227	▲ 97	
支払手形	1,981	1,825	1,614	▲ 367	
工事未払金	2,282	1,837	2,067	▲ 214	
その他流動負債	1,061	623	1,545	484	
固定負債	65	562	588	523	
長期借入金	0	490	490	490	④事業用地決済資金
その他固定負債	65	72	98	33	
負債の部 合計	5,390	4,849	5,816	425	
純資産の部					
株主資本(新株予約権含)	5,830	5,378	6,198	367	
資本金	728	728	728	0	
剰余金等(新株予約権含)	5,102	4,649	5,470	367	⑤内部留保等
負債・純資産 合計	11,221	10,228	12,015	793	

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	51.9%	52.5%	51.5%
(販売用不動産を除く)	65.3%	76.6%	60.0%
*総資産経常利益率(ROA)	14.9%	0.8%	10.9%
(販売用不動産を除く)	18.5%	1.1%	13.1%
*自己資本純利益率(ROE)	23.1%	1.0%	14.6%

* 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（5）キャッシュ・フロー計算書（要約）

- 造注比率低下の影響及び販売用不動産の増加等により、1Qの営業キャッシュ・フローはマイナス
- 通期では営業キャッシュ・フローはプラス見込

キャッシュ・フロー計算書(要約)

単位：百万円

	2019/05期	2020/05期			【主な増減要因】
	実績 (a)	1Q実績	計画 (b)	増減 (b-a)	
税引前当期純利益	1,874	85	1,264	▲ 610	
減価償却費	17	4	16	0	
退職給付引当金の増減	9	3	13	3	
株式給付引当金の増減	14	4	34	19	
支払利息	9	0	24	14	
売上債権の増減	▲ 1,678	▲ 397	▲ 569	1,109	・造注比率低下による回収遅れ
棚卸資産の増減	659	▲ 921	611	▲ 48	
仕入債務の増減	▲ 1,582	▲ 600	▲ 582	▲ 582	
未成工事受入金の増減	▲ 352	▲ 68	413	766	
法人税等の支払額	▲ 671	▲ 309	▲ 592	79	
その他	111	▲ 200	217	106	
営業活動によるキャッシュ・フロー	▲ 1,588	▲ 2,400	852	2,440	
固定資産の取得、敷金、その他	▲ 4	0	▲ 20	▲ 15	
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 4	0	▲ 20	▲ 15	
長期借入金	▲ 1,546	490	490	2,036	・JV案件の減少による
自己株式・配当金・その他	▲ 658	▲ 481	▲ 620	38	
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 2,204	8	▲ 130	2,074	
現金及び現金同等物の増減額	▲ 3,798	▲ 2,391	700	4,498	
現金及び現金同等物の期首残高	7,788	3,990	3,990	▲ 3,798	
現金及び現金同等物の期末残高	3,990	1,598	4,691	700	

注)：表示単位未満を切り捨てて表示しております。

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
- ・ 2019.8月 施行認可

* 前橋市公表概要より

事業施行者	ファーストコーポレーション株式会社 東京建物株式会社
敷地面積	約4,060.00㎡
建築面積	約2,400.00㎡
延床面積	約29,000.00㎡
施設計画 (地上27階、地下1階)	共同住宅、店舗、子育て支援施設、駐車場
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
工事着手	令和元年度 (2019年度) 予定
工事完了	令和4年度 (2022年度) 予定



※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

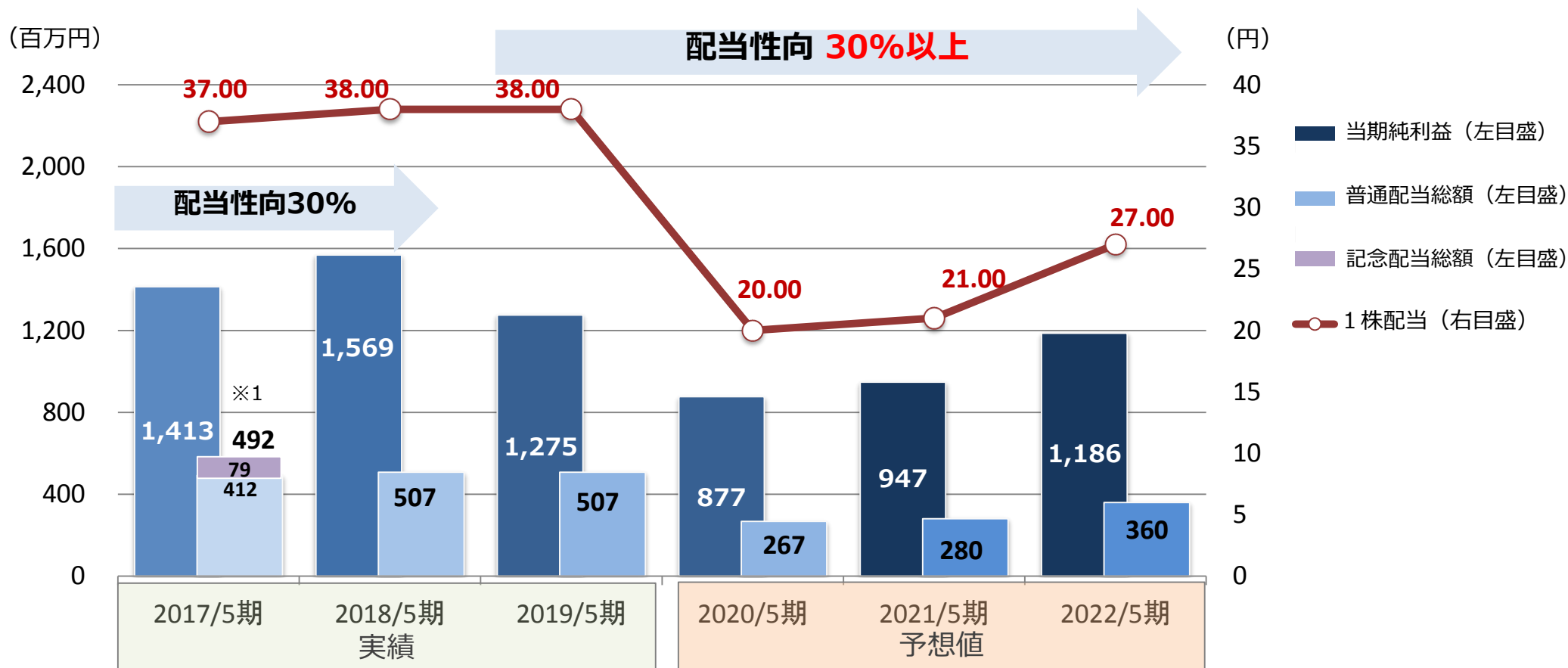
5. 利益還元方針

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

注) 配当予想値は、中期経営計画が達成された場合の配当性向30%で算定した最低実施予定額です。

配当推移及び予想配当



※1 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。

6. 参考資料（1）市況 ①分譲マンションの市況

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]

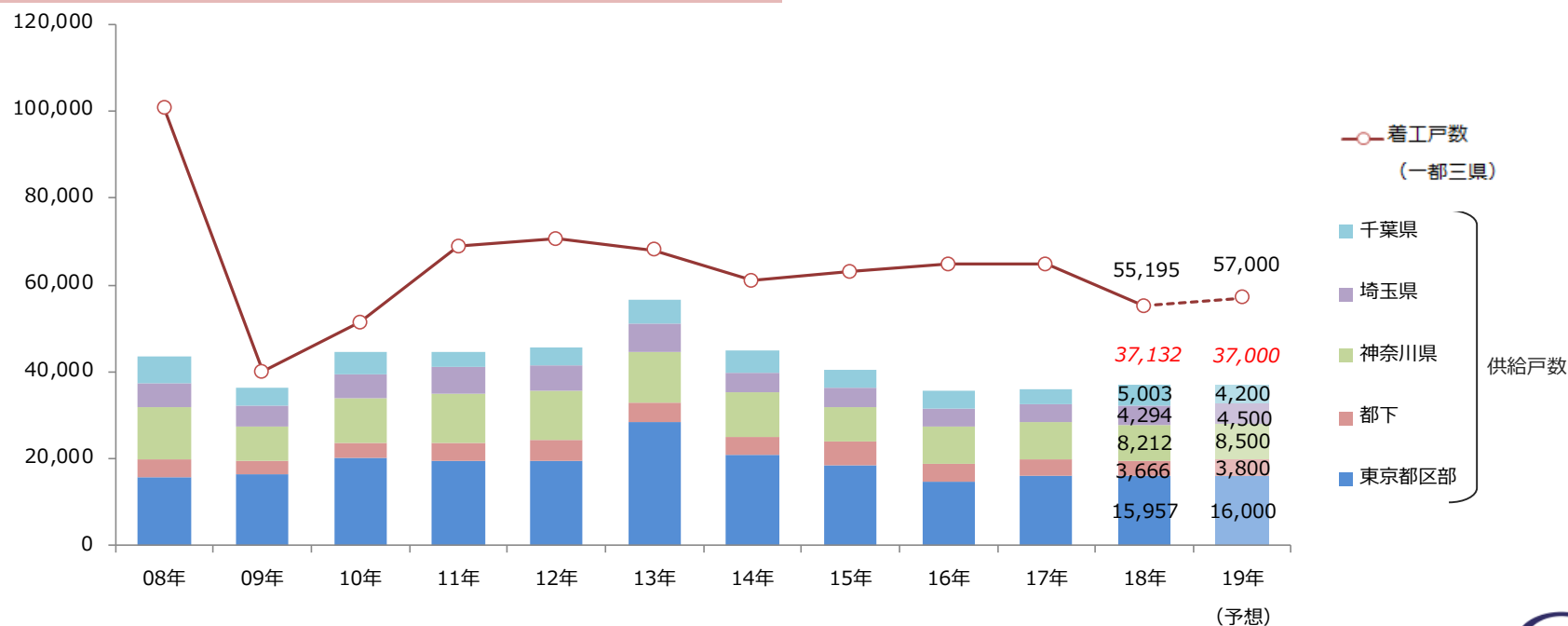
	2019年予想	対前年比	2018年実績	暦年(通年)
①着工戸数	57,000	(3.3%増)	55,195	暦年(通年)
②供給戸数	37,000	(0.4%減)	37,132	暦年(通年)

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)



6. 参考資料（1）市況 ②分譲マンション販売価格の状況

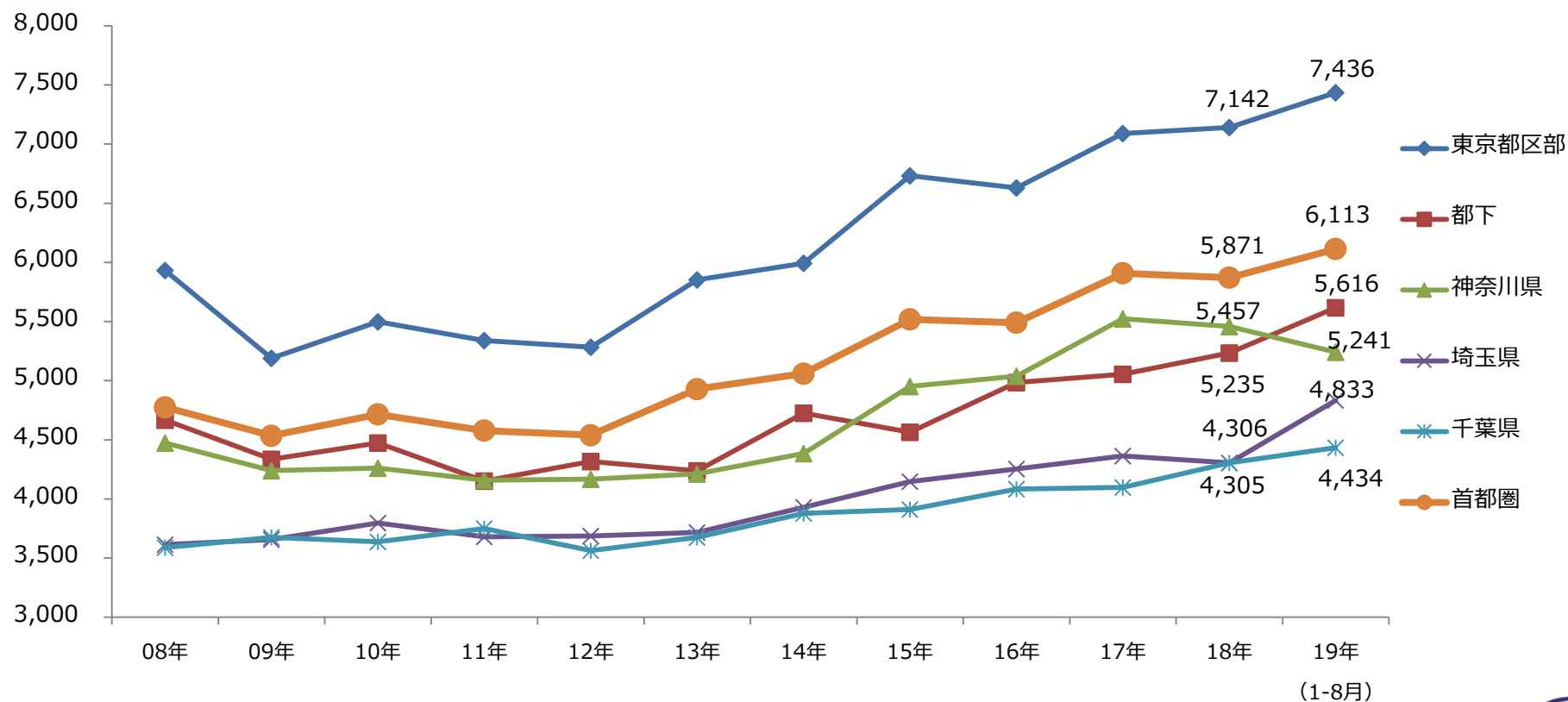
東京圏の分譲マンション販売価格の状況

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、価格抑制する方策が継続

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



6. 参考資料（1）市況 ③建設コスト

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

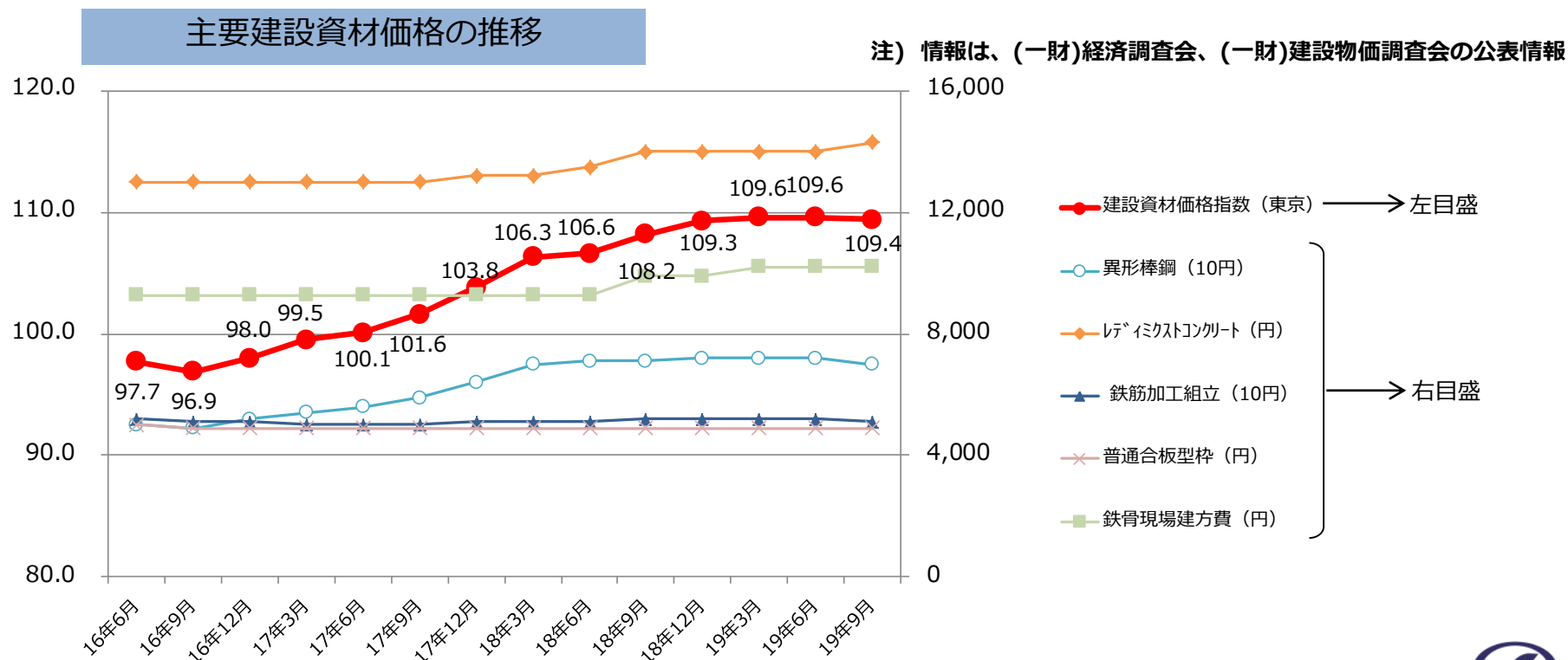
東京圏の建築資材の価格の状況 ※2015年度（平成27年度）の平均価格を基準(100)として算定

1) 都市別建設資材価格指数(建築)

2016年9月96.9迄下降。2016年12月より上昇に転じ、2019年3月に最高値を更新。

2) 国土交通省の2019年9月の主要建設資材需給・価格動向調査

「資材価格はほぼ横這い」「資材需給は全て均衡」「在庫状況は全て普通」



6. 参考資料（1）市況 ④マンション建設に関する各分野の状況

東京圏のマンション建設に関する各分野の状況

	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 ●2019年は5万7千戸程度、以降は徐々に回復と予想 ●在庫も大幅な増加なく、6千～7千戸台での推移と予想 	<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を構築、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 ●資材価格は一部小幅下落、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

6. 参考資料（2）中期経営計画

- 第8期（2019年5月期）の用地確保苦戦の影響により、造注案件が減少。
- 高利益の造注案件・JV収入が減少、利益率を押し下げ。
- 用地確保に再注力、造注比率の回復を目指す。
- 併せて生産性・収益性向上に努め、利益率の改善に取り組み、増収・増益を目指す。

中期経営計画 Innovation2019

単位：百万円

	2018/05期	2019/05期		2020/05期		2021/05期		2022/05期	
	実績	実績	(前期比)	計画	(前期比)	計画	(前期比)	計画	(前期比)
売上高	20,818	19,015	91.3%	20,005	105.2%	22,003	110.0%	24,784	112.6%
売上原価	17,632	16,138	91.5%	17,639	109.3%	19,467	110.4%	21,800	112.0%
売上総利益	3,186	2,877	90.3%	2,366	82.2%	2,535	107.2%	2,984	117.7%
売上高総利益率	15.3%	15.1%		11.8%		11.5%		12.0%	
販売費及び一般管理費	939	999	106.4%	1,084	108.4%	1,140	105.2%	1,230	107.9%
販管費率	4.5%	5.3%		5.4%		5.2%		5.0%	
営業利益	2,246	1,877	83.6%	1,282	68.3%	1,395	108.8%	1,754	125.7%
売上高営業利益率	10.8%	9.9%		6.4%		6.3%		7.1%	
経常利益	2,233	1,874	83.9%	1,264	67.4%	1,365	108.0%	1,710	125.2%
売上高経常利益率	10.7%	9.9%		6.3%		6.2%		6.9%	
当期純利益	1,569	1,275	81.3%	877	68.8%	947	108.0%	1,186	125.2%
売上高当期純利益率	7.5%	6.7%		4.4%		4.3%		4.8%	

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。

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。
 - 不動産 – 交渉長期化・競争激化等
 - 工事施工 – 造注方式による受注高の減少
- ・ 中期経営計画「Innovation2019」のもと、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
- ・ 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