



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3四半期

# 決算説明資料

2020年4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3四半期 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) 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	
	①前期実績との比較	..... P 6
	②期首計画との比較	..... P 7
	(2) 売上総利益の状況	
	①前期実績との比較	..... P 8
	②期首計画との比較	..... P 9
	(3) 貸借対照表（要約）	..... P 10
	(4) キャッシュ・フロー計算書（要約）	..... P 11
4. 再開発事業への参画について	.....	P 12
5. 利益還元方針と予想配当について	.....	P 13
6. 参考資料	(1) 分譲マンションの市況	..... P 14
	(2) 分譲マンション販売価格の状況	..... P 15
	(3) 建設コスト	..... P 16
	(4) マンション建設に関する各分野の状況	..... P 17
まとめ	.....	P 18

# 1. 用地確保の状況

## 当期成約案件

区分	所在地	地積	進捗状況			企画
			契約	決済	売却	
事業用地	千葉県柏市	882.64 m <sup>2</sup>	2017.2月	2017.2月	2020.4月予定	転売
	東京都八王子市	5,270.78 m <sup>2</sup>	2019.3月	2019.6月	2020.6月予定	アクティブ・シニア向けマンション
	埼玉県朝霞市	1,202.00 m <sup>2</sup>	2019.11月	2020.4月予定	2020.4月予定	ファミリー向けマンション
	東京都墨田区	408.92 m <sup>2</sup>	2019.11月	2020.1月	未定	賃貸用マンション
	東京都文京区	457.47 m <sup>2</sup>	2020.2月	2020.4月	未定	商業施設
	福岡県福岡市博多区	244.66 m <sup>2</sup>	2020.3月	2020.3月	未定	オフィスビル
再開発用地	神奈川県横浜市緑区	775.55 m <sup>2</sup>	2019.6月	2019.6月		
	神奈川県横浜市緑区	4,579.80 m <sup>2</sup>	2020.2月	2020.2月		

## 当期の見込みについて

- ・当期の不動産売上は、全て4Qの計画
- ・上記八王子案件は共同事業予定、事業比率が未決定のため、事業用地の売却は来期にずれ込む見通し
- ・上記未記載の計画外案件の成約により、不動産売上高は計画達成の見通し

## 2. 受注の状況（1）受注実績

### 当期受注の概要

- ・ 当期受注計画 8 件中 3 月末までに 7 件受注済（造注は 1 件）、うち 1 件は計画外案件
- ・ 計画案件 8 件中 2 件は、着工時期の変更により来期受注へずれ込む見込み
- ・ 期末までに計画外案件を 2 件受注予定

＊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

### 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	実績 (20/3迄)	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>7件</b> 13,032	62.2%	<b>8件</b> 22,824	175.1%	<b>7件</b> 11,717	51.3%
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%	1,770 15.1%	31.0%
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	537
	平均戸数	80	91	93	80	107	77

## 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. 大和地所レジデンス(株) (旧:日本総合地所(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)

#### 【第9期】

29. パラダイスリゾート(株)
30. (株)リビタ

※ 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 ①前期実績との比較

- 3Q累計は、進行工事と共同事業収入の減少により前年同期比減収・減益
- 通期では、前期比増収・減益となる見込み
- 生産性・収益性向上に努め、利益の上積みを図る

#### 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	2Q累計	3Q	4Q	通期	1Q実績	2Q実績	2Q累計	(前期比)	3Q実績	4Q	通期	(前期比)
売上高	4,553	4,391	<b>8,944</b>	4,514	5,556	<b>19,015</b>	3,030	3,743	<b>6,774</b>	75.7%	3,840	9,390	<b>20,005</b>	105.2%
売上原価	3,860	3,681	<b>7,542</b>	3,927	4,669	<b>16,138</b>	2,713	3,335	<b>6,049</b>	80.2%	3,453	8,136	<b>17,639</b>	109.3%
売上総利益	693	709	<b>1,402</b>	587	887	<b>2,877</b>	316	408	<b>725</b>	51.7%	386	1,254	<b>2,366</b>	82.2%
売上高総利益率	15.2%	16.1%	<b>15.7%</b>	13.0%	16.0%	<b>15.1%</b>	10.5%	10.9%	<b>10.7%</b>		10.1%	13.4%	<b>11.8%</b>	
販売費及び一般管理費	227	230	<b>457</b>	254	287	<b>999</b>	230	270	<b>500</b>	109.4%	288	294	<b>1,084</b>	108.4%
販管費率	5.0%	5.2%	<b>5.1%</b>	5.6%	5.2%	<b>5.3%</b>	7.6%	7.2%	<b>7.4%</b>		7.5%	3.1%	<b>5.4%</b>	
営業利益	465	478	<b>944</b>	332	600	<b>1,877</b>	86	138	<b>224</b>	23.7%	97	959	<b>1,282</b>	68.3%
売上高営業利益率	10.2%	10.9%	<b>10.6%</b>	7.4%	10.8%	<b>9.9%</b>	2.8%	3.7%	<b>3.3%</b>		2.5%	10.2%	<b>6.4%</b>	
経常利益	463	476	<b>939</b>	335	599	<b>1,874</b>	85	136	<b>222</b>	23.7%	93	948	<b>1,264</b>	67.4%
売上高経常利益率	10.2%	10.8%	<b>10.5%</b>	7.4%	10.8%	<b>9.9%</b>	2.8%	3.7%	<b>3.3%</b>		2.4%	10.1%	<b>6.3%</b>	
当期（四半期）純利益	317	327	<b>644</b>	221	409	<b>1,275</b>	55	90	<b>145</b>	22.5%	50	681	<b>877</b>	68.8%
売上高当期純利益率	7.0%	7.5%	<b>7.2%</b>	4.9%	7.4%	<b>6.7%</b>	1.8%	2.4%	<b>2.1%</b>		1.3%	7.3%	<b>4.4%</b>	

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（1）損益状況 ②期首計画との比較

- 完成工事高はほぼ計画通り
- 用地売却は4Q予定
- 通期は、ほぼ計画通り進捗の見通し
- 生産性・収益性向上に努め、利益の上積みを図る

#### 損益状況の推移 [ 期首計画との比較 ]

単位：百万円

	2020/05期 計画						2020/05期 見込							
	1Q	2Q	2Q累計	3Q	4Q	通期	1Q実績	2Q実績	2Q累計	(計画比)	3Q実績	4Q	通期	(計画比)
売上高	3,140	4,451	<b>7,591</b>	6,013	6,399	<b>20,005</b>	3,030	3,743	<b>6,774</b>	89.2%	3,840	9,390	<b>20,005</b>	100.0%
売上原価	2,820	3,850	<b>6,671</b>	5,189	5,777	<b>17,639</b>	2,713	3,335	<b>6,049</b>	90.7%	3,453	8,136	<b>17,639</b>	100.0%
売上総利益	319	600	<b>920</b>	824	622	<b>2,366</b>	316	408	<b>725</b>	78.8%	386	1,254	<b>2,366</b>	100.0%
売上高総利益率	10.2%	13.5%	<b>12.1%</b>	13.7%	9.7%	<b>11.8%</b>	10.5%	10.9%	<b>10.7%</b>		10.1%	13.4%	<b>11.8%</b>	
販売費及び一般管理費	249	271	<b>520</b>	283	280	<b>1,084</b>	230	270	<b>500</b>	96.2%	288	294	<b>1,084</b>	100.0%
販管费率	7.9%	6.1%	<b>6.9%</b>	4.7%	4.4%	<b>5.4%</b>	7.6%	7.2%	<b>7.4%</b>		7.5%	3.1%	<b>5.4%</b>	
営業利益	69	329	<b>399</b>	540	341	<b>1,282</b>	86	138	<b>224</b>	56.1%	97	959	<b>1,282</b>	100.0%
売上高営業利益率	2.2%	7.4%	<b>5.3%</b>	9.0%	5.3%	<b>6.4%</b>	2.8%	3.7%	<b>3.3%</b>		2.5%	10.2%	<b>6.4%</b>	
経常利益	65	325	<b>390</b>	536	337	<b>1,264</b>	85	136	<b>222</b>	57.0%	93	948	<b>1,264</b>	100.0%
売上高経常利益率	2.1%	7.3%	<b>5.1%</b>	8.9%	5.3%	<b>6.3%</b>	2.8%	3.7%	<b>3.3%</b>		2.4%	10.1%	<b>6.3%</b>	
当期（四半期）純利益	45	225	<b>271</b>	372	233	<b>877</b>	55	90	<b>145</b>	53.6%	50	681	<b>877</b>	100.0%
売上高当期純利益率	1.4%	5.1%	<b>3.6%</b>	6.2%	3.7%	<b>4.4%</b>	1.8%	2.4%	<b>2.1%</b>		1.3%	7.3%	<b>4.4%</b>	

### 3. 当期業績の概況（2）売上総利益の状況 ①前期実績との比較

- 完成工事高は、上期の進行工事減少により3Q累計は減収・減益、通期も減収・減益の見通し、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、前期比増収・増益の見通し
- 共同事業収入は、案件の減少により3Q累計は減収・減益、通期も減収・減益の見通し
- その他の売上高は、リノベーション案件の売却等により、3Q累計は増収・増益、通期も増収・増益の見通し

#### 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	2Q累計	3Q	4Q	通期	1Q実績	2Q実績	2Q累計 (前期比)	3Q実績	4Q	通期 (前期比)		
売上高	4,553	4,391	<b>8,944</b>	4,514	5,556	<b>19,015</b>	3,030	3,743	<b>6,774</b>	75.7%	3,840	9,390	<b>20,005</b>	105.2%
完成工事高	3,465	3,991	<b>7,456</b>	3,344	3,661	<b>14,462</b>	2,600	3,351	<b>5,952</b>	79.8%	3,698	3,165	<b>12,816</b>	88.6%
不動産売上高	-	-	-	924	757	<b>1,682</b>	-	-	-	-	-	4,585	<b>4,585</b>	272.6%
共同事業売上高	1,044	371	<b>1,416</b>	233	1,039	<b>2,690</b>	347	211	<b>558</b>	39.5%	130	1,205	<b>1,895</b>	70.5%
その他の売上高	43	28	<b>72</b>	11	97	<b>181</b>	82	180	<b>263</b>	365.1%	11	434	<b>708</b>	391.1%
売上総利益	693	709	<b>1,402</b>	587	887	<b>2,877</b>	316	408	<b>725</b>	51.7%	386	1,254	<b>2,366</b>	82.2%
完成工事総利益	506	631	<b>1,138</b>	460	592	<b>2,191</b>	270	381	<b>651</b>	57.3%	381	328	<b>1,362</b>	62.2%
不動産売上総利益	▲ 3	-	▲ 3	90	32	<b>120</b>	-	-	-	-	-	555	<b>555</b>	462.7%
共同事業売上総利益	179	64	<b>243</b>	28	208	<b>480</b>	27	6	<b>33</b>	13.7%	▲ 2	327	<b>358</b>	74.5%
その他の売上総利益	10	13	<b>23</b>	8	53	<b>85</b>	19	20	<b>39</b>	167.9%	8	42	<b>90</b>	106.1%
売上高総利益率	15.2%	16.1%	<b>15.7%</b>	13.0%	16.0%	<b>15.1%</b>	10.5%	10.9%	<b>10.7%</b>		10.1%	13.4%	<b>11.8%</b>	
完成工事総利益率	14.6%	15.8%	<b>15.3%</b>	13.8%	16.2%	<b>15.2%</b>	10.4%	11.4%	<b>10.9%</b>		10.3%	10.4%	<b>10.6%</b>	
不動産売上総利益率	-	-	-	9.8%	4.3%	<b>7.1%</b>	-	-	-		-	12.1%	<b>12.1%</b>	
共同事業売上総利益率	17.2%	17.3%	<b>17.2%</b>	12.1%	20.1%	<b>17.9%</b>	7.8%	3.0%	<b>6.0%</b>		-2.2%	27.2%	<b>18.9%</b>	
その他の売上高総利益率	24.1%	46.8%	<b>33.0%</b>	72.7%	54.4%	<b>47.0%</b>	23.4%	11.4%	<b>15.2%</b>		72.4%	9.8%	<b>12.8%</b>	

期間中 完成工事高 対象件数      15      16                      14      14      20      9      11                      14      15      18

注) 金額は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（2）売上総利益の状況 ②期首計画との比較

- 完成工事高・完成工事総利益は、3Q累計はほぼ計画通り、通期もほぼ計画通りの見通し
- 不動産売上高は4Q予定、ほぼ計画通りの見通し
- 共同事業収入は、工期変更による引渡し時期変更により4Qへずれ込み、通期はほぼ計画通りの見通し
- その他の売上高は、リノベーション案件売却の前倒しにより3Q累計は計画比増収・増益、通期はほぼ計画通りの見通し

#### 売上総利益の内訳 [ 期首計画との比較 ]

単位：百万円

	2020/05期 期首計画						2020/05期 見込							
	1Q	2Q	2Q累計	3Q	4Q	通期	1Q実績	2Q実績	2Q累計	(計画比)	3Q実績	4Q	通期	(計画比)
売上高	3,140	4,451	<b>7,591</b>	6,013	6,399	<b>20,005</b>	3,030	3,743	<b>6,774</b>	89.2%	3,840	9,390	<b>20,005</b>	100.0%
完成工事高	2,684	3,263	<b>5,947</b>	3,894	2,974	<b>12,816</b>	2,600	3,351	<b>5,952</b>	100.1%	3,698	3,165	<b>12,816</b>	100.0%
不動産売上高	–	960	<b>960</b>	1,435	2,190	<b>4,585</b>	–	–	–	–	–	4,585	<b>4,585</b>	100.0%
共同事業売上高	384	162	<b>547</b>	673	673	<b>1,895</b>	347	211	<b>558</b>	102.1%	130	1,205	<b>1,895</b>	100.0%
その他の売上高	70	65	<b>136</b>	10	561	<b>708</b>	82	180	<b>263</b>	192.5%	11	434	<b>708</b>	100.0%
売上総利益	319	600	<b>920</b>	824	622	<b>2,366</b>	316	408	<b>725</b>	78.8%	386	1,254	<b>2,366</b>	100.0%
完成工事総利益	293	357	<b>650</b>	427	284	<b>1,362</b>	270	381	<b>651</b>	100.1%	381	328	<b>1,362</b>	100.0%
不動産売上総利益	–	187	<b>187</b>	235	132	<b>555</b>	–	–	–	–	–	555	<b>555</b>	100.0%
共同事業売上総利益	9	40	<b>50</b>	152	155	<b>358</b>	27	6	<b>33</b>	66.8%	▲ 2	327	<b>358</b>	100.0%
その他の売上総利益	16	15	<b>31</b>	8	50	<b>90</b>	19	20	<b>39</b>	126.6%	8	42	<b>90</b>	100.0%
売上高総利益率	10.2%	13.5%	<b>12.1%</b>	13.7%	9.7%	<b>11.8%</b>	10.5%	10.9%	<b>10.7%</b>		10.1%	13.4%	<b>11.8%</b>	
完成工事総利益率	10.9%	11.0%	<b>10.9%</b>	11.0%	9.6%	<b>10.6%</b>	10.4%	11.4%	<b>10.9%</b>		10.3%	10.4%	<b>10.6%</b>	
不動産売上総利益率	–	19.5%	<b>19.5%</b>	16.4%	6.0%	<b>12.1%</b>	–	–	–		–	12.1%	<b>12.1%</b>	
共同事業売上総利益率	2.6%	24.6%	<b>9.1%</b>	22.7%	23.0%	<b>18.9%</b>	7.8%	3.0%	<b>6.0%</b>		-2.2%	27.2%	<b>18.9%</b>	
その他の売上高総利益率	22.7%	23.5%	<b>23.1%</b>	78.7%	9.0%	<b>12.8%</b>	23.4%	11.4%	<b>15.2%</b>		72.4%	9.8%	<b>12.8%</b>	

期間中 完成工事高 対象件数      9      8                      15      15      18      9      11                      14      15      18

注) 金額は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（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50%維持を目指す
- 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)
		3Q実績	期末計画 (b)		
資産の部					
流動資産	11,051	18,698	11,867	816	
現金及び預金	3,990	2,638	4,691	700	
受取手形	-	54	4	4	
売掛金	920	64	815	▲ 105	①JV収入の回収
完成工事未収入金	3,684	8,563	4,354	670	②進行工事の増加
販売用不動産(仕掛含む)	2,298	6,597	1,687	▲ 611	③JV事業に係る払出等
その他流動資産	156	779	314	157	
固定資産	170	143	147	▲ 22	
資産の部 合計	11,221	18,842	12,015	793	
負債の部					
流動負債	5,325	11,801	5,227	▲ 97	
支払手形	1,981	2,107	1,614	▲ 367	
工事未払金	2,282	2,413	2,067	▲ 214	
短期借入金(1年以内長期含む)	-	6,200	-	-	
その他流動負債	1,061	1,080	1,545	484	
固定負債	65	1,632	588	523	
長期借入金	0	1,540	490	490	④事業用地決済資金
その他固定負債	65	92	98	33	
負債の部 合計	5,390	13,434	5,816	425	
純資産の部					
株主資本(新株予約権含)	5,830	5,408	6,198	367	
資本金	728	728	728	-	
剰余金等(新株予約権含)	5,102	4,679	5,470	367	⑤配当金支払、自己株式取得、内部留保蓄積等
負債・純資産 合計	11,221	18,842	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%	28.7%	51.5%
(販売用不動産を除く)	65.3%	44.1%	60.0%
*総資産経常利益率(ROA)	14.9%	2.1%	10.9%
(販売用不動産を除く)	18.5%	3.0%	13.1%
*自己資本純利益率(ROE)	23.1%	3.5%	14.6%

### 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及び販売用不動産の増加等により、3Qの営業キャッシュ・フローはマイナス
- 手元資金と長短資金の調達により、キャッシュ・フロー・マイナスをカバー
- 4Qの売上債権回収及び販売用不動産の売却等により、通期キャッシュ・フローはプラス見込み

単位：百万円

	2019/05期	2020/05期		増減 (b-a)	【主な増減要因】 (b-a)
	実績 (a)	3Q実績	期末計画 (b)		
税引前当期純利益	1,874	316	1,264	▲ 610	・ 造注比率低下による利益減
減価償却費	17	12	16	0	
退職給付引当金の増減	9	8	13	3	
株式給付引当金の増減	14	26	34	19	
支払利息	9	8	24	14	
売上債権の増減	▲ 1,678	▲ 4,077	▲ 569	1,109	・ 工事代金及びJV収入の回収
棚卸資産の増減	659	▲ 4,329	611	▲ 48	
仕入債務の増減	▲ 1,582	257	▲ 582	1,000	・ 進行工事の増加
未成工事受入金の増減	▲ 352	174	413	766	・ 工事代金の回収
法人税等の支払額	▲ 671	▲ 591	▲ 592	79	
その他	111	▲ 258	217	106	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 1,588</b>	<b>▲ 8,451</b>	<b>852</b>	<b>2,440</b>	
固定資産の取得、敷金、その他	▲ 4	▲ 21	▲ 20	▲ 15	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 4</b>	<b>▲ 20</b>	<b>▲ 20</b>	<b>▲ 15</b>	
短期借入金	-	6,200	-	-	
長期借入金	▲ 1,546	1,540	490	2,036	・ 事業用地決済資金の調達
自己株式・配当金・その他	▲ 658	▲ 618	▲ 620	38	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 2,204</b>	<b>7,121</b>	<b>▲ 130</b>	<b>2,074</b>	
現金及び現金同等物の増減額	▲ 3,798	▲ 1,351	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	2,638	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、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、以下の再開発予定用地を取得済  
横浜市緑区 5,355.35㎡

※今後、他の再開発案件にも積極的に参画



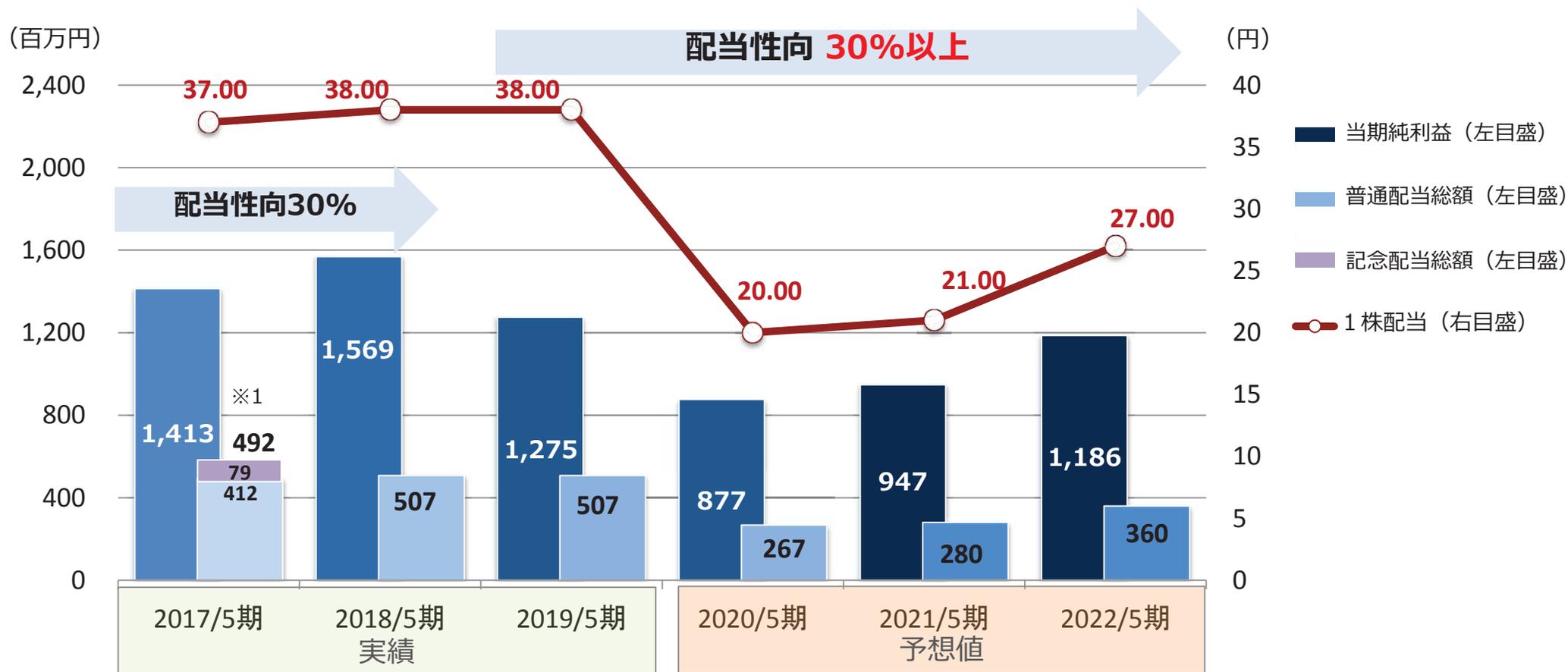
# 5. 利益還元方針と予想配当について

## 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）分譲マンションの市況

### 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

[ 2020年予想 ]

[ 2019年実績 ]

対前年比

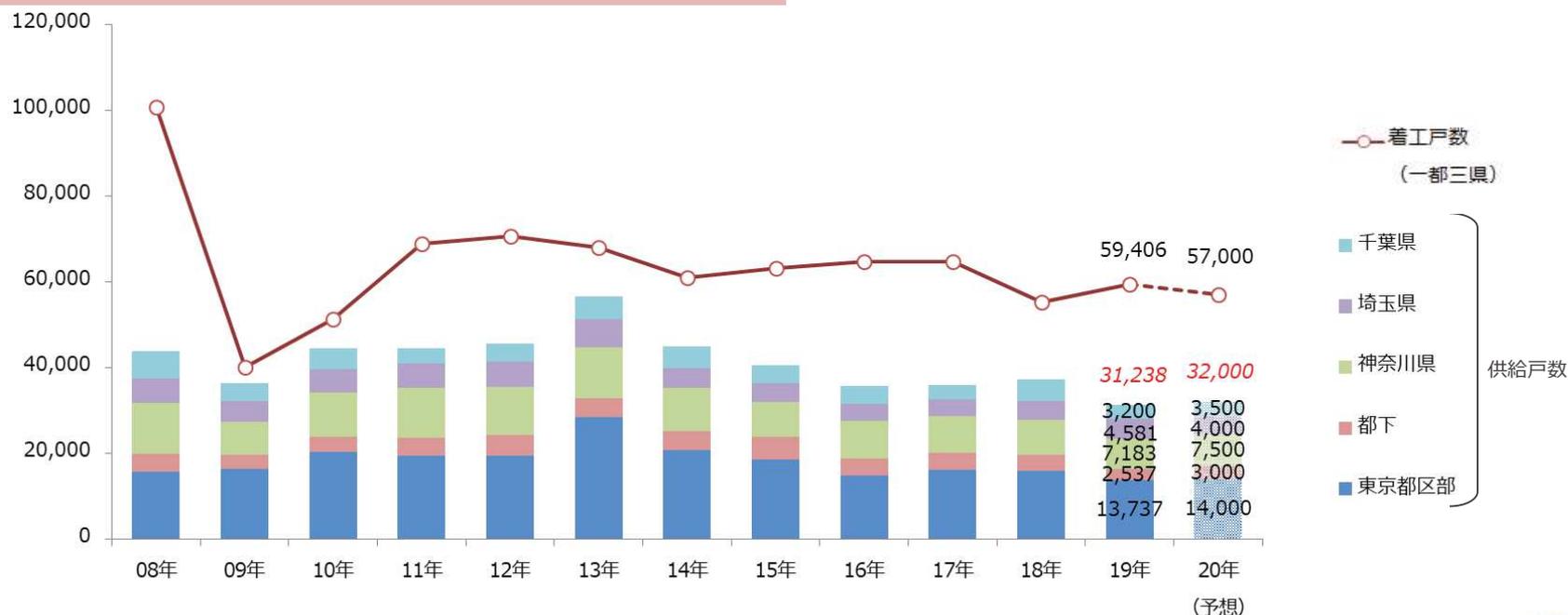
①着工戸数 57,000 (4.1%減) 59,406 暦年(通年)

②供給戸数 32,000 (2.4%増) 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%)

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)

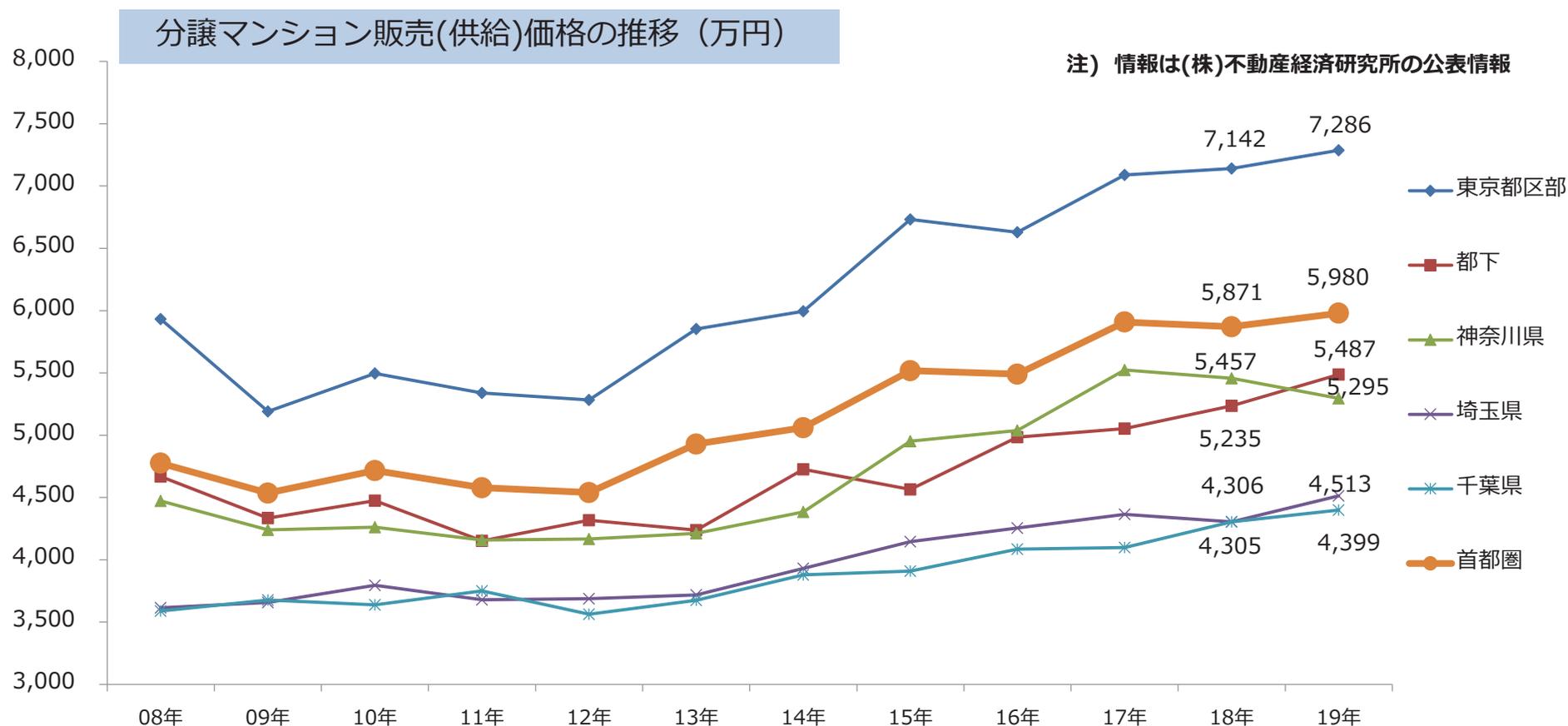


## 6. 参考資料（2）分譲マンション販売価格の状況

### 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



## 6. 参考資料（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

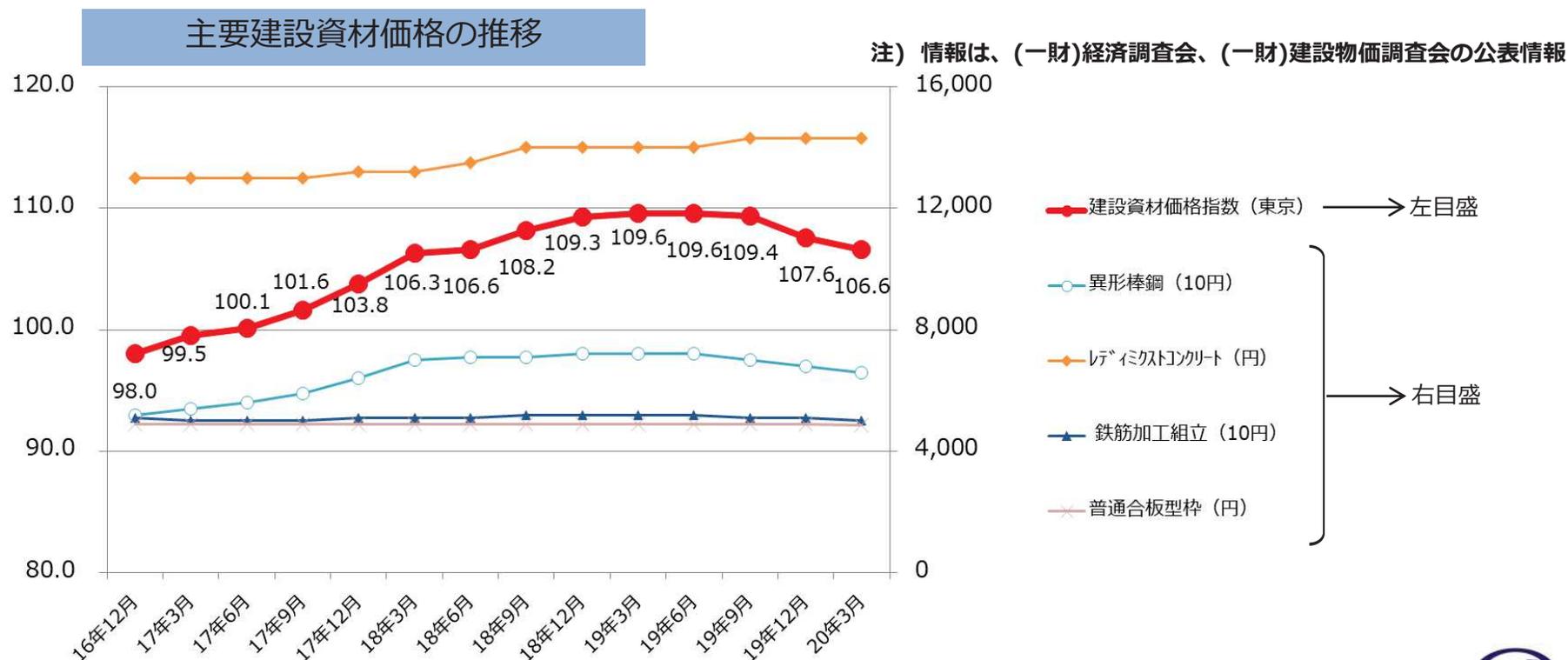
東京圏の建築資材の価格の状況 ※2015年度（平成27年度）の平均価格を基準(100)として算定

#### 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月に最高値を更新後再び下降基調。

#### 2) 国土交通省の2020年3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（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"> <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、公共工事や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、2020年は5万7千戸程度以降は横這いで推移と予想</li> <li>●在庫は、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、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>●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>●資材価格は大半は横這いで推移</li> <li>●新型コロナウイルス感染拡大による建材・設備部品の納入遅延懸念</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> <li>●発注済分の納品は確保</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

- ・ 第9期（2020年5月期）は前期比減収・減益。
- ・ 事業用地の交渉長期化傾向が続く。
- ・ 引合いは活況、受注・工事施工は順調に推移。
- ・ 中期経営計画「Innovation2019」に掲げた方針のもと、以下に注力。
  - 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取り組んでまいります。

**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す**