

2026年10月15日

2027年5月期(第16期)第1四半期

# 決算説明資料

# アジェンダ

1. 2027年5月期第1四半期業績
2. 中長期ビジョン「First VISION 2031」の進捗
3. 業績予想・株主還元
4. サステナビリティ
5. 会社概要



# エグゼクティブサマリー

- 1Q業績は概ね計画通り推移。今期受注計画350億円に対し206億円(進捗率58.9%)と高水準を達成。
- 資本業務提携および株主優待拡充を実施。

2027年  
5月期  
第1四半期  
ハイライト



## ①第1四半期業績

売上高 **71.8**億円  
(前期比△**3.1**%)  
営業利益 **4.7**億円  
(前期比+**9.2**%)  
当期純利益 **2.6**億円  
(前期比△**4.8**%)



## ②高水準の受注高

今期受注高  
(計画値) **350**億円  
(前期比+**73.8**%)  
第1四半期  
受注高 **206**億円  
(前期比  
+**731.4**%)



## ③事業拡大進捗

中央日本土地建物株式会社  
との資本業務提携を締結



## ④株主優待の拡充

- ・100株以上への小口化
- ・継続保有1年未満の新設

FirstVISION  
2031の進捗

## 受注残高



過去最高

## 施工能力



計画通り

## 人材



計画通り

## 不動産



仕入順調

## 共同事業



案件増加中

# 中央日本土地建物グループとの資本業務提携



**Chuo Nittochi**

中央日本土地建物グループ



**FIRST**  
CORPORATION

## 中央日本土地建物グループの強み



### 堅牢な財務・収益基盤

- ・ 創業72年の圧倒的信頼
- ・ 経常利益310億円の揺るぎない実績



### 住宅ブランド「BAUS」の供給拡大

- ・ 年間約500戸規模を安定供給※
- ・ 志木、北綾瀬、所沢小手指など  
注目エリアでタワーマンションも展開中

## 当社との協業実績・今後の展望



### 豊富な協業実績

- ・ 2017年より累計1,771戸の施工を実施し、  
現在も継続中
- ・ 造注案件も複数実績あり



### 今後の戦略・成長シナジー

- ・ 共同事業を中心にFirstVISION2031に寄与
- ・ 土地仕入から販売までの一貫体制により両社の  
シナジー効果を最大化

※年間供給戸数は引渡しベース

# 01 / 2027年5月期 第1四半期業績

---

- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| 1. 2027年5月期第1四半期決算概要  | 11. 販売用不動産の保有状況      |
| 2. 連結損益の状況            | 12. 共同事業の状況          |
| 3. 売上総利益の内訳           | 13. 不動産事業の事業環境       |
| 4. 売上高・利益率推移(第1四半期比較) | 14. 連結貸借対照表の状況       |
| 5. セグメント別概況①建設事業      | 15. 財政状態・ROE・株主資本コスト |
| 6. 完成工事高・総利益率推移       |                      |
| 7. 工事受注・受注高・受注残推移     |                      |
| 8. 新築工事受注・進行状況        |                      |
| 9. 建設事業の事業環境          |                      |
| 10. セグメント別概況②不動産事業    |                      |

# 1. 2027年5月期第1四半期決算概要

2027年5月期 第1四半期(第16期:2026年6月1日～2026年8月31日)

売上高

**7,188** 百万円

前年同期比 △3.1%

営業利益

**470** 百万円

前年同期比 +9.2%

親会社株主に帰属する  
当期純利益

**269** 百万円

前年同期比 △4.8%

トピックス

- ⬆ 通期計画に対し、1Q業績は概ね想定通りに推移
- ⬆ 売上高減な一方、利益率改善により営業利益は増加
- ⬆ 不動産案件で1件四半期ずれがあるものの、通期に向けては影響なし

## 2. 連結損益の状況

|                     | 2026年5月期<br>第1四半期 |              | 2027年5月期<br>第1四半期 |              | 対前年比          |              |
|---------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|---------------|--------------|
|                     | 金額<br>(百万円)       | 売上高比率        | 金額<br>(百万円)       | 売上高比率        | 増減金額<br>(百万円) | 対比率          |
| 売上高                 | <b>7,421</b>      | —            | <b>7,188</b>      | —            | <b>△232</b>   | <b>△3.1%</b> |
| 売上原価                | <b>6,614</b>      | <b>89.1%</b> | <b>6,235</b>      | <b>86.7%</b> | <b>△379</b>   | <b>△5.7%</b> |
| 売上総利益               | <b>806</b>        | <b>10.9%</b> | <b>953</b>        | <b>13.3%</b> | <b>147</b>    | <b>18.2%</b> |
| 販管費                 | <b>375</b>        | <b>5.1%</b>  | <b>483</b>        | <b>6.7%</b>  | <b>107</b>    | <b>28.6%</b> |
| 営業利益                | <b>430</b>        | <b>5.8%</b>  | <b>470</b>        | <b>6.5%</b>  | <b>39</b>     | <b>9.2%</b>  |
| 経常利益                | <b>427</b>        | <b>5.8%</b>  | <b>413</b>        | <b>5.8%</b>  | <b>△13</b>    | <b>△3.3%</b> |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | <b>283</b>        | <b>3.8%</b>  | <b>269</b>        | <b>3.8%</b>  | <b>△13</b>    | <b>△4.8%</b> |

### 3. 売上総利益の内訳

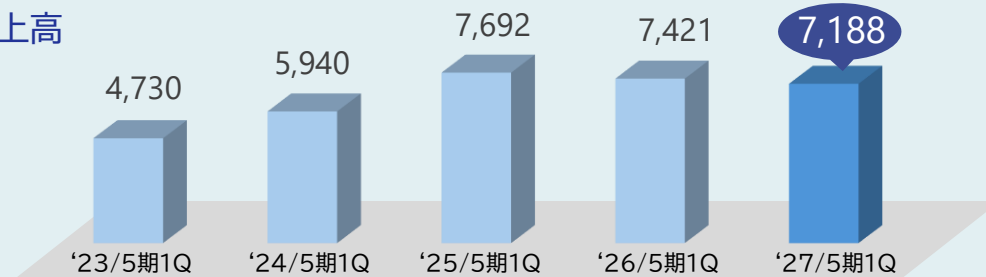
|             | 2026年5月期<br>第1四半期 | 2027年5月期<br>第1四半期 | 対前年比      |        |
|-------------|-------------------|-------------------|-----------|--------|
|             | 金額(百万円)           | 金額(百万円)           | 増減金額(百万円) | 対比率    |
| 完成工事高       | 5,726             | 6,010             | 284       | 5.0%   |
| 不動産売上高      | 1,524             | 1,049             | △475      | △31.1% |
| 共同事業収入      | 120               | 22                | △98       | △81.2% |
| その他の売上高     | 49                | 106               | 56        | 113.8% |
| 売上高         | 7,421             | 7,188             | △232      | △3.1%  |
| 完成工事総利益     | 675               | 719               | 44        | 6.5%   |
| 不動産売上総利益    | 145               | 189               | 44        | 30.5%  |
| 共同事業収入総利益   | 12                | 2                 | △9        | △79.3% |
| その他の売上高総利益  | △26               | 41                | 68        | —      |
| 売上総利益       | 806               | 953               | 147       | 18.2%  |
| 完成工事総利益率    | 11.8%             | 12.0%             | —         | —      |
| 不動産売上総利益率   | 9.5%              | 18.1%             | —         | —      |
| 共同事業収入総利益率  | 10.2%             | 11.3%             | —         | —      |
| その他の売上高総利益率 | —                 | —                 | —         | —      |
| 売上高総利益率     | 10.9%             | 13.3%             | —         | —      |

## 4. 売上高・利益率推移（第1四半期比較）

### 売上高・営業利益

単位:百万円

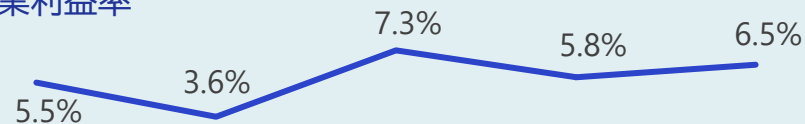
#### 売上高



#### 営業利益



#### 売上高営業利益率



|          | '23/5期1Q | '24/5期1Q | '25/5期1Q | '26/5期1Q | '27/5期1Q |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 売上高      | 4,730    | 5,940    | 7,692    | 7,421    | 7,188    |
| 営業利益     | 257      | 211      | 564      | 430      | 470      |
| 売上高営業利益率 | 5.5%     | 3.6%     | 7.3%     | 5.8%     | 6.5%     |

- 売上高は若干の下振れであるが、前年同期と同水準で推移。  
徹底した原価管理により営業利益は前年同期を上回る着地。
- 売上高営業利益率は6.5%となり、原価管理とあわせて受注時の採算を徹底することで、高水準な収益性を維持。
- 25/5月期は共同事業収入の大型案件引渡により売上高・営業利益ともに引き上げ。  
今期は下期に大型案件の引渡を予定。
- 今期業績計画も下期偏重であり、通期業績の達成に向けた進捗は良好。

## 5. セグメント別概況 ①建設事業

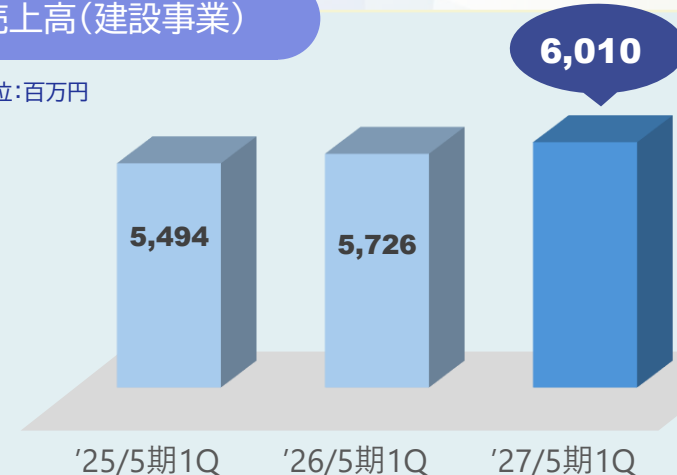
### 建設事業

|          | '25/5期1Q | '26/5期1Q | '27/5期1Q | 計画値    |
|----------|----------|----------|----------|--------|
| 売上高      | 5,494    | 5,726    | 6,010    | 20,500 |
| セグメント利益  | 353      | 657      | 692      | 2,400  |
| セグメント利益率 | 6.4%     | 11.5%    | 11.5%    | 11.7%  |

- 売上高は着実に拡大しながら推移  
売上の増加とともに利益額も拡大
- 通期計画に向け概ね計画通りの進捗
- 通期受注計画350億円に対し、1Q時点で206億円(進捗率58.9%)と極めて順調に進捗

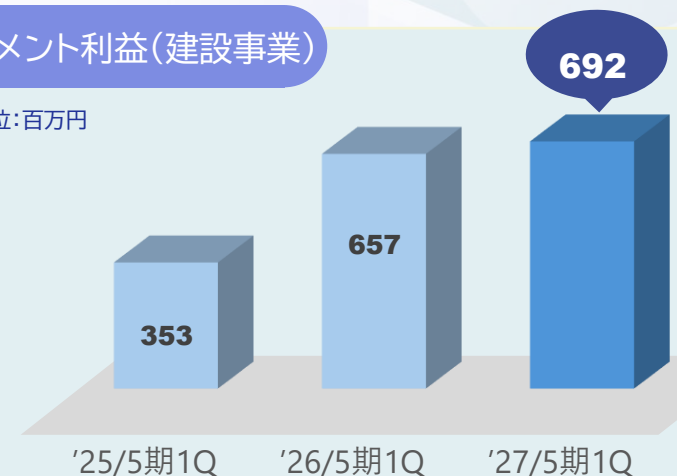
### 売上高(建設事業)

単位:百万円



### セグメント利益(建設事業)

単位:百万円



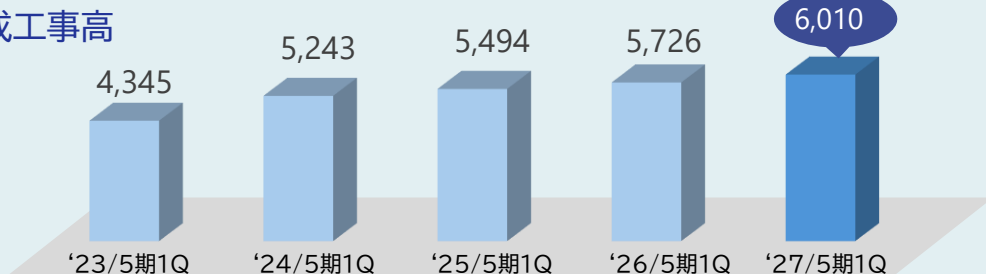
※営業利益

## 6. 完成工事高・総利益率推移

### 完成工事高・完成工事総利益

単位:百万円

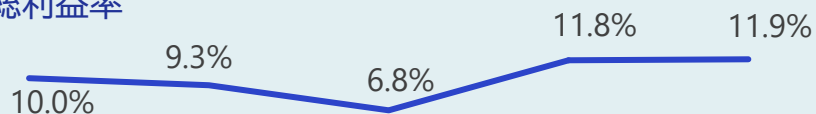
#### 完成工事高



#### 完成工事総利益



#### 完成工事総利益率



|          | '23/5期1Q | '24/5期1Q | '25/5期1Q | '26/5期1Q | '27/5期1Q |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 完成工事高    | 4,345    | 5,243    | 5,494    | 5,726    | 6,010    |
| 完成工事総利益  | 434      | 488      | 372      | 675      | 719      |
| 完成工事総利益率 | 10.0%    | 9.3%     | 6.8%     | 11.8%    | 12.0%    |

### 利益率改善のポイント

#### 採算重視受注

収益性を重視した選別受注により、不採算案件の抑制を徹底

#### 価格転嫁

資材・労務費の上昇を適切に反映し、取引先との丁寧な合意形成を推進

#### 生産性向上

施工の効率化・DX推進により一人当たりの生産性を向上

### 今後の利益率動向

- 上記の取組が奏功し、完成工事総利益率は大幅に改善し、高い水準で推移。
- 今期通期計画の完成工事総利益率12.2%に向けて、1Q実績12.0%と順調な推移を維持。
- 2028年5月期の完成工事総利益率計画値14%超の達成に向け、更なる利益率改善努力を継続的に実施中。

## 7. 工事受注・受注高・受注残推移

### 工事受注実績

単位:百万円

|                   | ‘22/5期                  | ‘23/5期                  | ‘24/5期                  | ‘25/5期                  | ‘26/5期                  | ‘27/5期<br>(計画)          | ‘27/5期<br>1Q実績      | ‘27/5期<br>進捗率     |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|
| 受注高<br>※件数は新築工事のみ | 6件<br><b>11,503</b>     | 8件<br><b>35,508</b>     | 7件<br><b>20,882</b>     | 8件<br><b>26,629</b>     | 4件<br><b>20,138</b>     | —<br><b>35,000</b>      | 2件<br><b>20,611</b> | —<br><b>58.9%</b> |
| 内、造注方式<br>(比率)    | <b>(3,572)</b><br>31.1% | <b>(9,471)</b><br>26.7% | <b>(3,545)</b><br>17.0% | <b>(8,513)</b><br>32.0% | <b>(2,160)</b><br>10.7% | <b>(7,000)</b><br>20.0% | <b>(0)</b><br>—     | <b>0%</b><br>—    |
| 期末受注残高            | <b>21,489</b>           | <b>36,678</b>           | <b>34,460</b>           | <b>35,760</b>           | <b>28,360</b>           | —                       | <b>42,814</b>       | —                 |

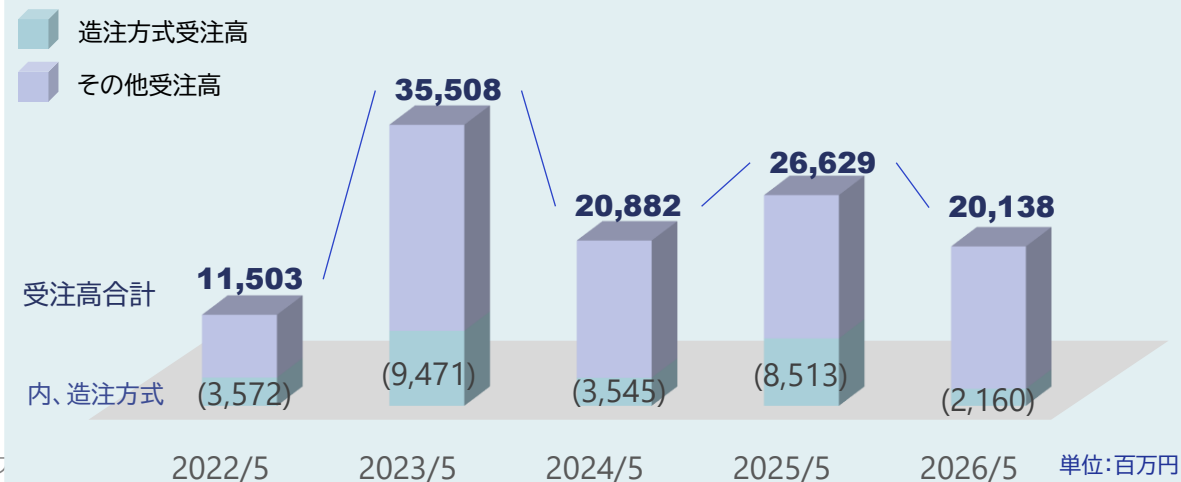
(注)受注金額には、解体工事及び追加・小工事等を含んでおります。

|          |            |              |            |            |            |   |            |   |
|----------|------------|--------------|------------|------------|------------|---|------------|---|
| 受注内容 総戸数 | <b>504</b> | <b>1,353</b> | <b>855</b> | <b>892</b> | <b>416</b> | — | <b>489</b> | — |
| 平均戸数     | <b>84</b>  | <b>169</b>   | <b>122</b> | <b>112</b> | <b>104</b> | — | —          | — |

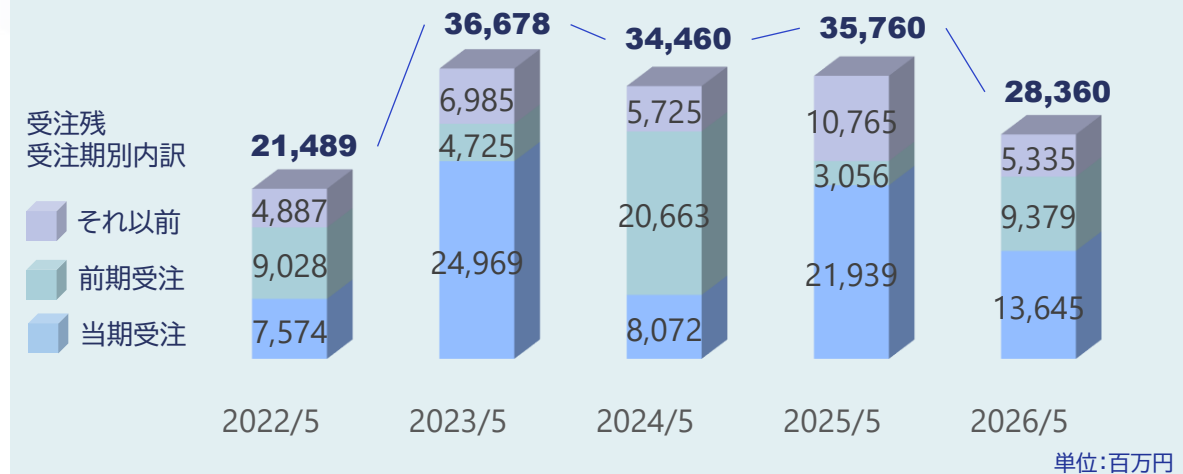
(注)2023年5月期に受注した(仮称)千葉駅東口西銀座B地区優良建築物等整備事業施設建築物新築工事は、補助事業として入札手続きを経たため、一般請負に区分しております。

- 通期受注計画350億円に対し、1Q実績206億円（進捗率58.9%）と極めて順調な立ち上がり。
- 交渉中・見積済の「造注案件」も豊富に有し、計画達成に向けて盤石な体制（P13参照）

### 受注高推移

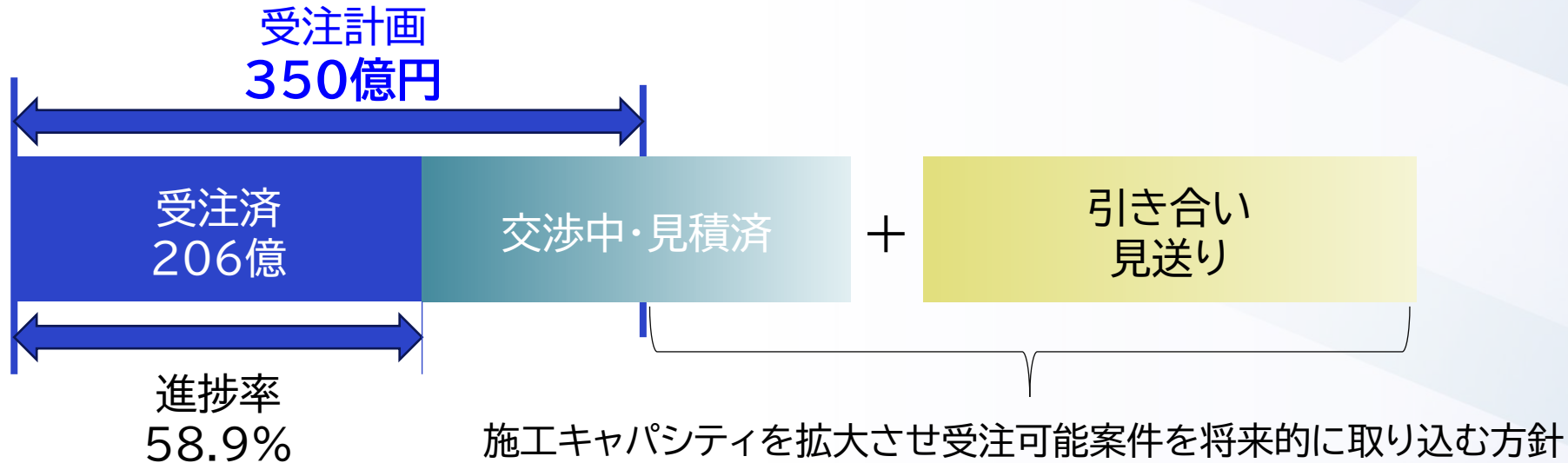


### 期末受注残推移



# 参考) 受注計画「350億円」の達成プロセス

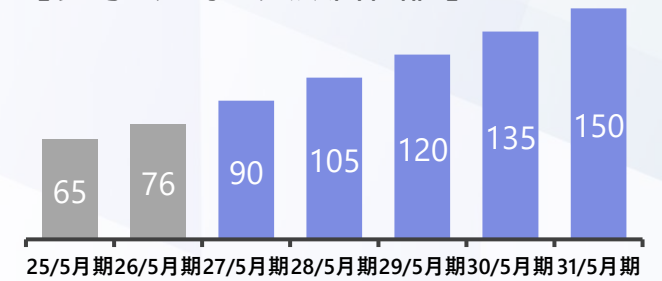
## 【年間受注計画の現状】



- 計画350億円に対する高い達成確度  
交渉中・見積済案件をはじめとする十分なパイプラインを確保しており、計画達成への手応えは極めて良好。
- 大手デベロッパーからのリピート受注による安定基盤  
自社による「造注案件」に加え、確かな施工実績と信頼関係に基づく大手デベロッパーからの継続的なリピート受注が安定的な受注を下支え。

- 施工体制の拡充と来期以降の成長シナリオ  
キャパシティ超過分は現場人員数計画による増員とともに受注獲得を目指す。無理な受注ではなく案件精査して戦略的コントロールを実施。

## 【参考:現場人員数計画値】



※中長期ビジョンで掲載した現場人員数の計画  
27/5月期以降は計画人数、26/5月期以前は実績

## 8. 新築工事受注・進行状況

### 当期完成工事・進行工事

|    | 物件名                | 所在地         | 戸数  | 階数     | 造注・共同 | 受注       | 引渡(予定)   | 現況  |
|----|--------------------|-------------|-----|--------|-------|----------|----------|-----|
| 1  | BrilliaTower千葉     | 千葉県千葉市中央区   | 491 | B1/23F | 共同    | 2022.11月 | 2026.12月 | 施工中 |
| 2  | (仮称)東綾瀬三丁目計画       | 東京都足立区      | 77  | 15F    | 造注    | 2024.9月  | 2027.1月  | 施工中 |
| 3  | ユニハイム朝霞本町プロジェクト    | 埼玉県朝霞市      | 193 | 12F    |       | 2024.10月 | 2027.2月  | 施工中 |
| 4  | (仮称)横浜市南区永楽町二丁目計画  | 神奈川県横浜市南区   | 70  | 11F    | 造注    | 2025.3月  | 2027.2月  | 施工中 |
| 5  | グレースシア横浜ゆめが丘ガーデン   | 神奈川県横浜市泉区   | 213 | B1/6F  |       | 2025.3月  | 2027.3月  | 施工中 |
| 6  | サンクレイドル熊谷中央公園      | 埼玉県熊谷市      | 100 | 18F    | 造注・共同 | 2025.3月  | 2028.3月  | 施工中 |
| 7  | (仮称)相模原計画新築工事      | 神奈川県相模原市中央区 | 90  | 14F    |       | 2025.6月  | 2027.3月  | 施工中 |
| 8  | クリオ石神井公園ザ・グラン      | 東京都練馬区      | 65  | B1/5F  |       | 2025.12月 | 2028.3月  | 施工中 |
| 9  | プレミアムレジデンス立川       | 東京都立川市      | 210 | 8F     |       | 2025.12月 | 2028.3月  | 施工中 |
| 10 | (仮称)川崎市宮前区宮前平3丁目計画 | 神奈川県川崎市     | 51  | B1/5F  |       | 2026.3月  | 2028. 3月 | 施工中 |
| 11 | (仮称)青葉区美しが丘2丁目計画   | 神奈川県横浜市青葉区  | 274 | 7F     |       | 2026.7月  | 2029. 3月 | 施工中 |
| 12 | (仮称)所沢東町10番地区計画    | 埼玉県所沢市      | 215 | B1/19F |       | 2026.7月  | 2030.1月  | 施工中 |

## 9. 建設事業の事業環境 ①分譲マンションの状況

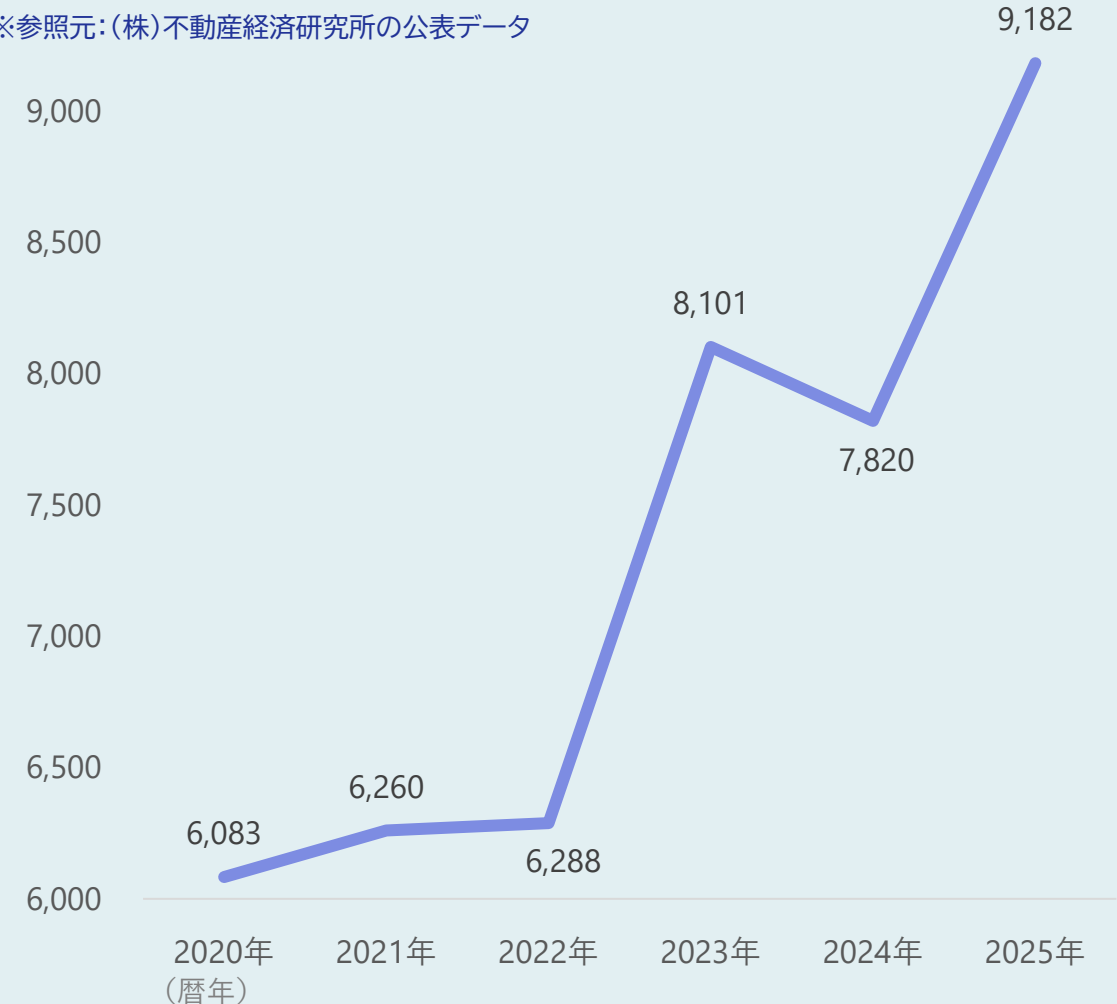
### 1都3県 分譲マンション着工戸数・供給戸数

※着工戸数参照元:国土交通省、建築着工統計調査報告より集計  
※供給戸数・予測参照元:(株)不動産経済研究所の公表データ



### 首都圏 新築分譲マンション販売価格

※参照元:(株)不動産経済研究所の公表データ



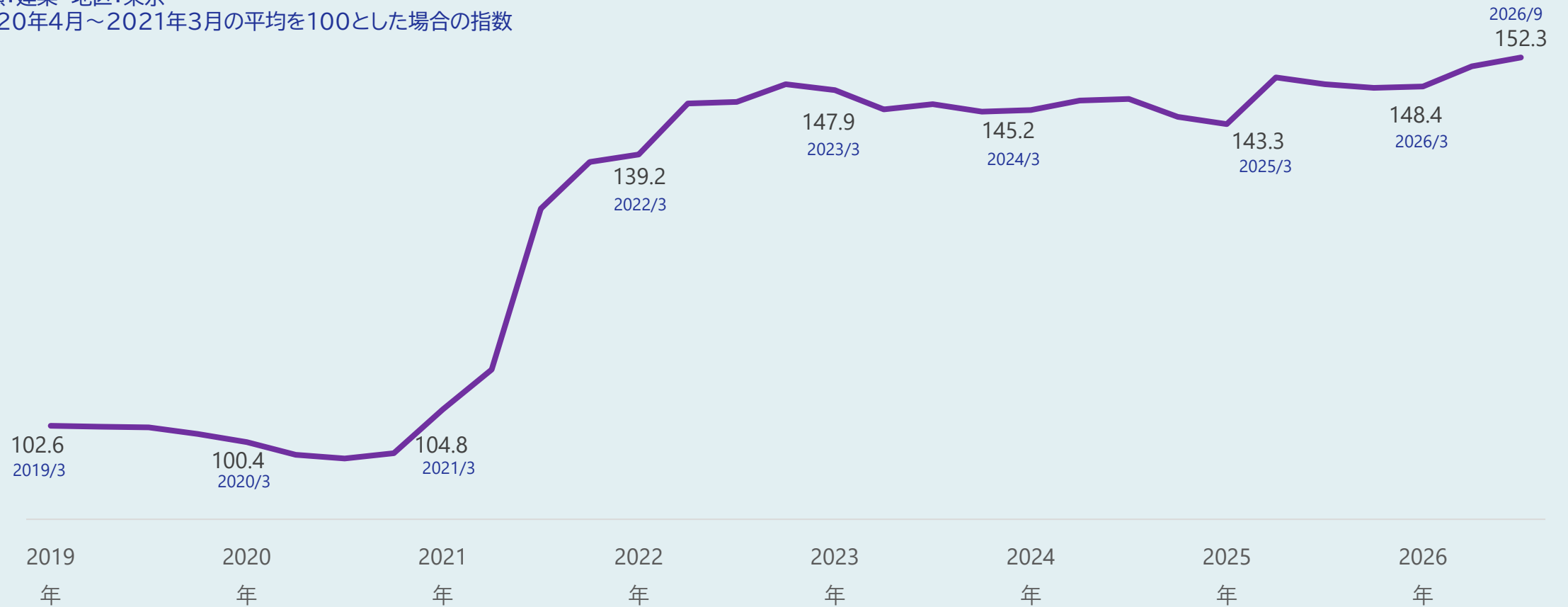
## 9. 建設事業の事業環境 ②建設コスト

### 建設資材価格指数(建築)東京

※参照元:一般財団法人経済調査会

※分類:建築 地区:東京

※2020年4月～2021年3月の平均を100とした場合の指数



## 10. セグメント別概況 ②不動産事業

### 不動産事業

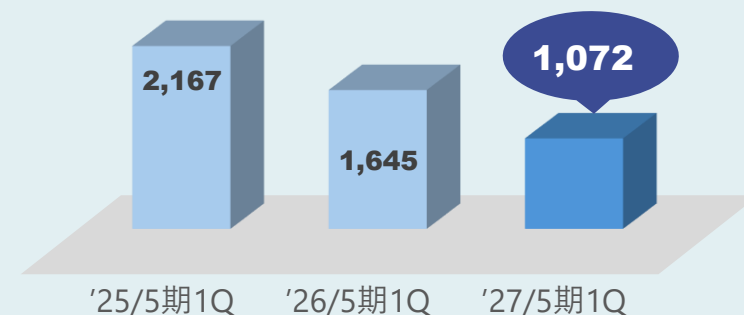
計画値

|           | '25/5期1Q       | '26/5期1Q       | '27/5期1Q       | '27/5期通期        |
|-----------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 売上高計      | <b>2,167</b>   | <b>1,645</b>   | <b>1,072</b>   | <b>23,150</b>   |
| (不動産売上高)  | <b>(260)</b>   | <b>(1,524)</b> | <b>(1,049)</b> | <b>(19,750)</b> |
| (共同事業売上高) | <b>(1,907)</b> | <b>(120)</b>   | <b>(22)</b>    | <b>(3,400)</b>  |
| セグメント利益   | <b>499</b>     | <b>76</b>      | <b>91</b>      | <b>2,450</b>    |
| セグメント利益率  | <b>23.0%</b>   | <b>4.6%</b>    | <b>8.5%</b>    | <b>10.6%</b>    |

- 不動産売上高で四半期ずれ案件により、前年同期比マイナス。
- 今期計画値に対しては概ね予定通りの進捗。共同事業は下期に大型案件の引渡予定あり。

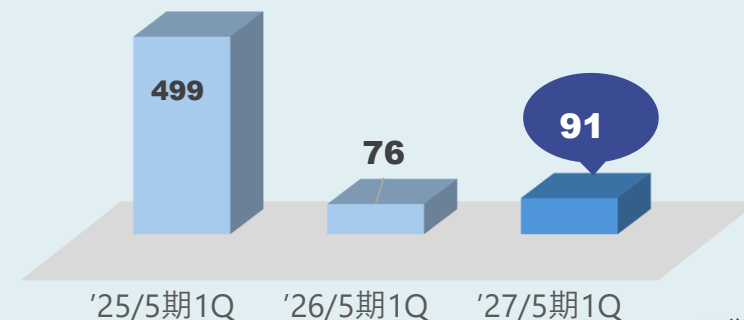
### 売上高(不動産事業)

単位:百万円



### セグメント利益(不動産事業)

単位:百万円



※営業利益

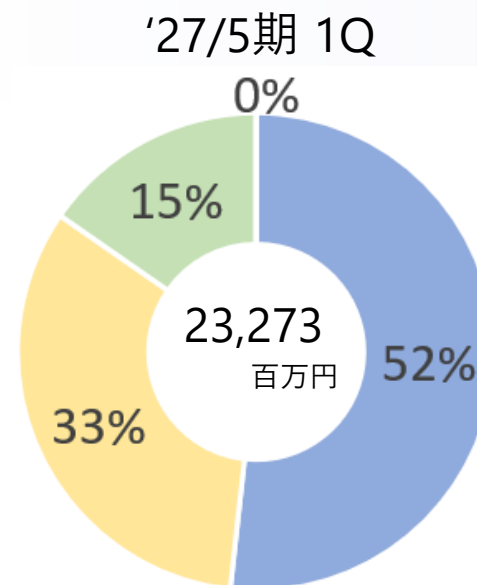
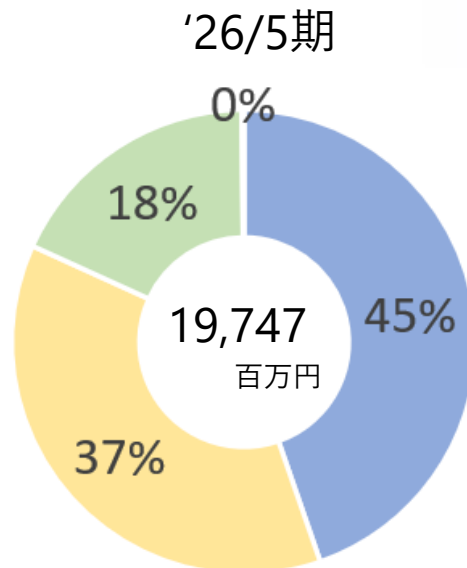
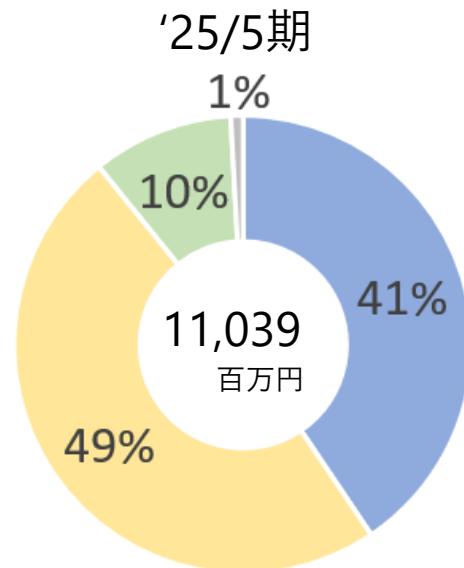
# 11. 販売用不動産の保有状況

期末残高の推移

|                   | '25/5期 | '26/5期 | '27/5期1Q |
|-------------------|--------|--------|----------|
| 開発用地供給事業          | 41%    | 45%    | 52%      |
| 共同事業              | 49%    | 37%    | 33%      |
| 自社開発              | 10%    | 18%    | 15%      |
| その他               | 1%     | 0%     | 0%       |
| 販売用不動産残高<br>(百万円) | 11,039 | 19,747 | 23,273   |

※仕掛販売用不動産含む

- 大型案件の取得により残高は23,273百万円へ拡大。
- 共同事業・自社開発は工事の進捗に応じて順調に増加。
- 今期を含めた中長期的な在庫を保持し、売却時期を見極め中。営業活動は引き続き堅調。



## 【凡例】

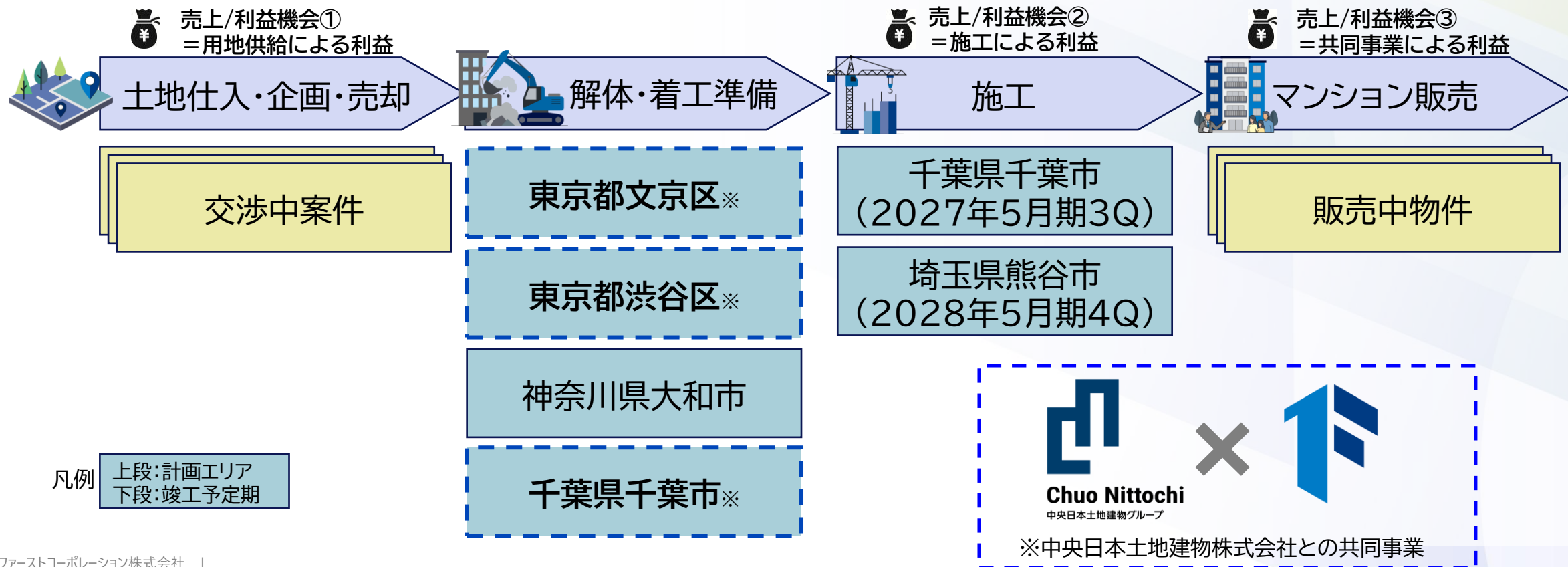
- 開発用地供給事業
- 共同事業
- 自社開発
- その他

## 12. 共同事業の状況

当社の共同事業とは、デベロッパーと共に事業主として販売に参画する不動産事業の一つ。

当社が土地をデベロッパーと共同保有することで、リスクの分散を図りつつ、「①不動産事業利益(土地売却)」「②建設事業利益(施工)」「③共同事業利益(マンション販売)」の3回の収益を獲得。

2026年7月に資本業務提携を締結した中央日本土地建物株式会社とは、共同事業として3件を推進中。



## 13. 不動産事業の事業環境 金利上昇への対応

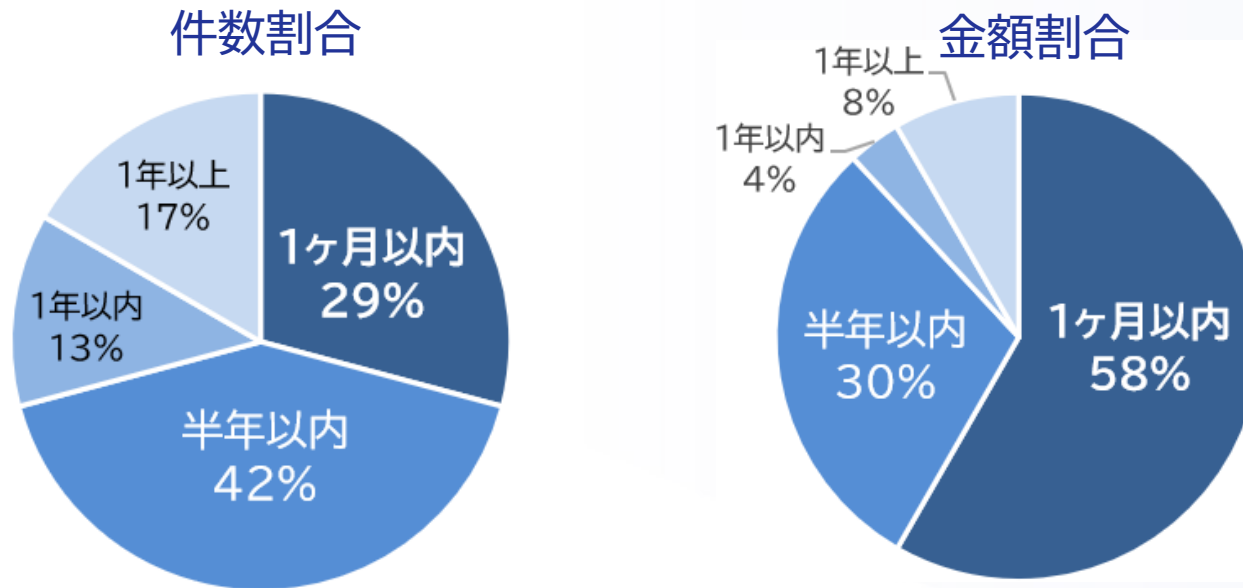
| 外部環境の変化                                                                                     | 当社の対応方針・対応力                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>マンション購入者への影響</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 住宅ローン金利上昇に伴う購買意欲減退リスク</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>● 日銀の金融政策変更に伴い金利上昇への警戒感は見られるものの、都心・近郊エリアにおける新築分譲マンション需要は依然として堅調に推移。</li><li>● 資材高騰等による販売価格上昇の中でも、好立地物件を中心にエンドユーザーの購買意欲は底堅く、デベロッパーの開発（建設投資）意欲への影響は限定的。</li></ul> |
| <b>当社への直接的影響</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 政策金利上昇に伴う資金調達コストの増加リスク</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>● 用地仕入等に係る調達金利の上昇に対しては、仕入から回収までの期間短縮を図り、利益の圧迫を抑制。（P21参照）</li><li>● 用地仕入の段階で、将来の金利上昇ストレスを織り込んだ厳しい採算基準をクリアした案件のみを厳選して推進。</li></ul>                                |



底堅い首都圏エリアのマンション需要と厳格なリスク管理（高回転化・厳選投資）により、金利上昇局面においても安定した収益性を維持。

## 参考) 金利上昇リスクを受けにくい事業構造 (超短期の資金回収)

直近5ヶ年(2021年5月期～2026年5月期)の開発用地供給事業の取引合計を件数割合・金額割合で不動産保有期間を表すと下記表の通り。



- ★ リスク低減のため、土地取得前にデベロッパー等と協議を重ね、あらかじめ売却先を確定させるようリスク管理を推進。特に金額規模が大きいプロジェクトほど、厳格な短期回収を実施。
- ★ 開発用地供給事業は「金額ベースで半年以内の資金回収が約9割」の超短期回収モデル。金利上昇に伴うリスクを極限まで排除した事業構造。

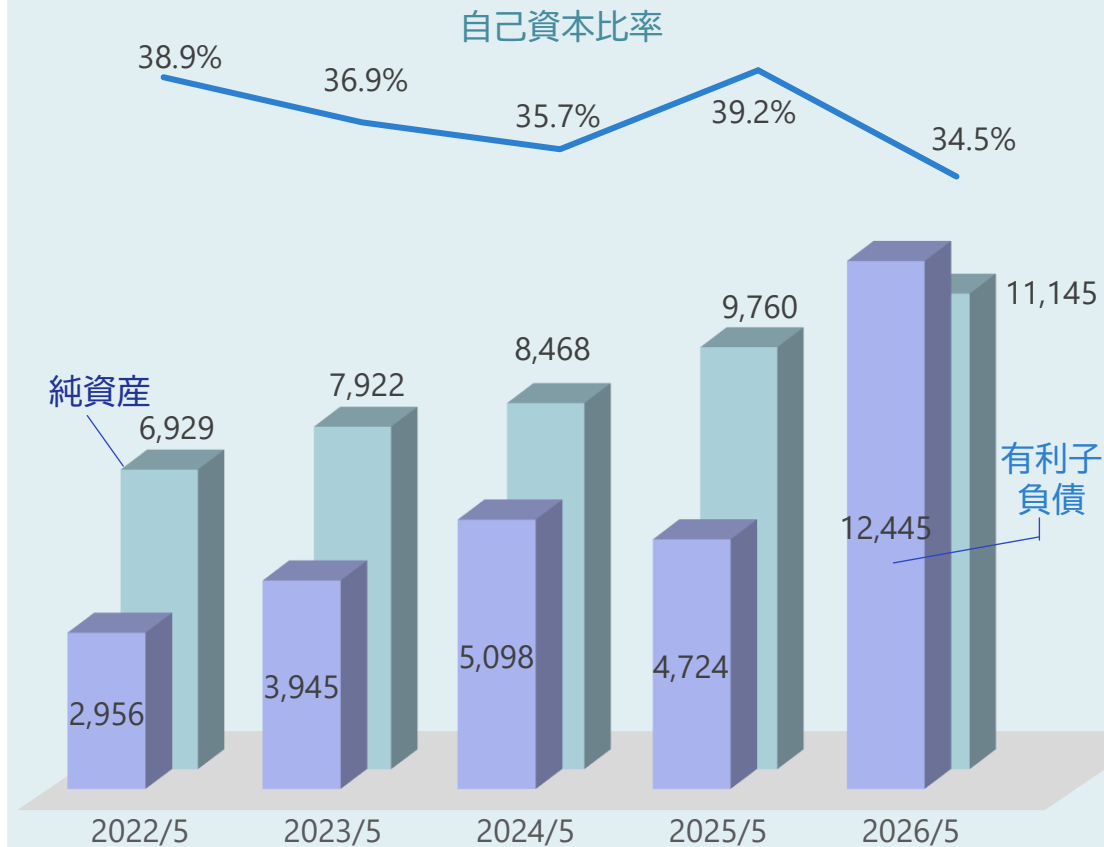
## 14. 連結貸借対照表の状況

単位:百万円

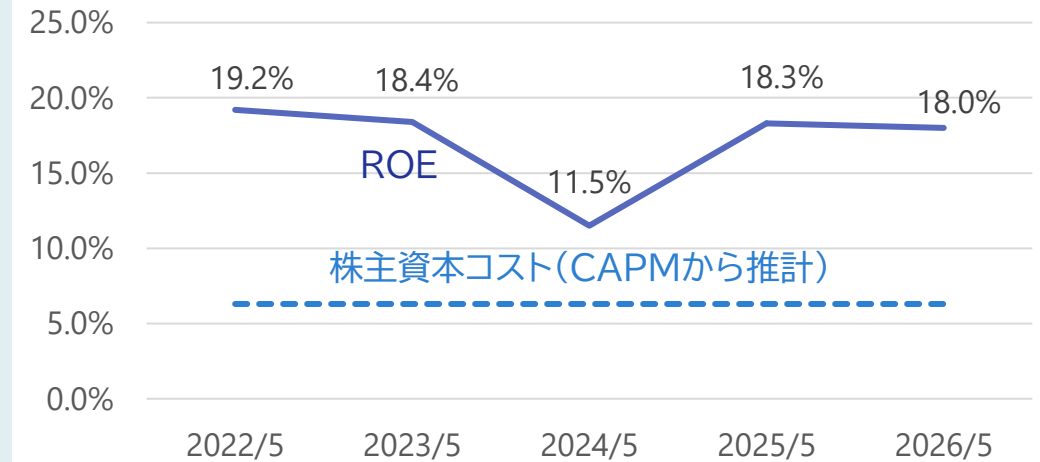
|                     | 2026年5月末 | 2026年8月末<br>(第1四半期末) | 増減    | 増減理由             |
|---------------------|----------|----------------------|-------|------------------|
| 流動資産                | 31,249   | 38,789               | 7,539 |                  |
| 現金及び預金              | 2,624    | 5,675                | 3,050 |                  |
| 売掛金・完成工事未収入金・電子記録債権 | 7,991    | 8,725                | 734   |                  |
| 販売用不動産(仕掛含む)        | 19,747   | 23,273               | 3,525 | 積極的な先行投資による      |
| その他流動資産             | 886      | 1,115                | 229   |                  |
| 固定資産                | 1,034    | 1,011                | △23   |                  |
| 資産合計                | 32,284   | 39,800               | 7,516 |                  |
| 流動負債                | 12,581   | 14,994               | 2,412 |                  |
| 工事未払金・電子記録債務        | 4,634    | 4,045                | △588  |                  |
| 短期借入金(1年内長期含む)      | 4,317    | 7,317                | 3,000 | 運転資金             |
| その他流動負債             | 3,629    | 3,631                | 1     |                  |
| 固定負債                | 8,557    | 13,419               | 4,861 |                  |
| 長期借入金               | 8,120    | 12,952               | 4,831 | PJ資金             |
| その他固定負債             | 437      | 467                  | 29    |                  |
| 負債合計                | 21,139   | 28,413               | 7,274 |                  |
| 純資産                 | 11,145   | 11,387               | 241   | 自己資本比率低下も将来投資による |
| 資本金                 | 730      | 730                  | —     |                  |
| 剰余金・自己株式・新株予約権      | 10,414   | 10,656               | 241   | 内部留保、配当金支払       |
| 負債・純資産合計            | 32,284   | 39,800               | 7,516 |                  |

# 15. 財政状態・R O E・株主資本コスト

有利子負債・純資産・自己資本比率



ROE・株主資本コスト



資本資産価格モデル(CAPM)による推計

リスクフリーレート       $\beta$  値      市場リスクプレミアム

1.5%程度 + 0.8程度 × 6%程度

= 株主資本コスト 6~7%程度

# 02 / 中長期ビジョン 「First VISION 2031」の進捗

---

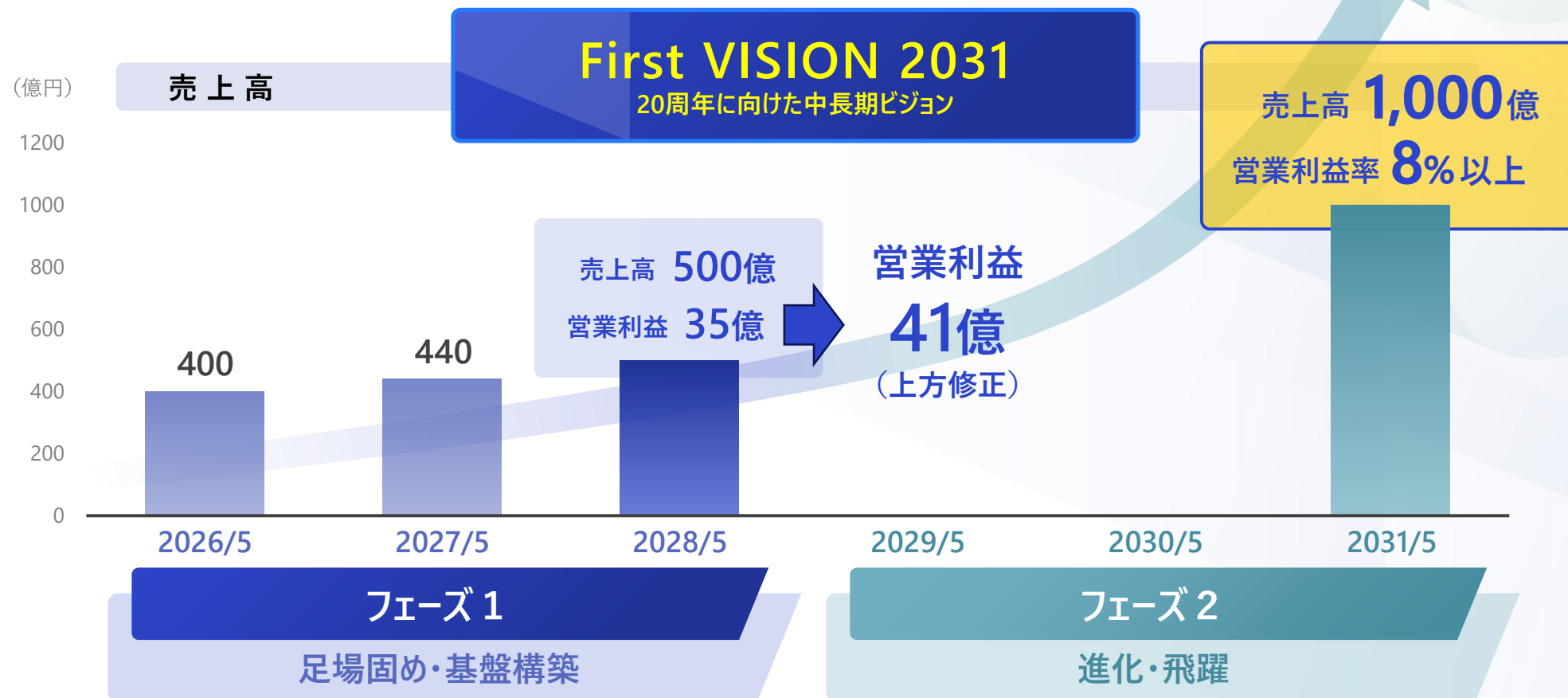
(抜粋)First VISION 2031 の全体像 –各フェーズ–

16. フェーズ1の進捗状況 –数値目標–

17. 重点戦略の進捗状況

## First VISION 2031 の全体像 – 各フェーズ –

「First VISION 2031」の**フェーズ1**で当面目標の売上高500億円を達成し、**フェーズ2**で売上高1,000億円と営業利益率8%以上を達成できるように人材の確保とDX化や人材育成による業務効率化により利益向上を目指します。



# 16. フェーズ1の進捗状況 – 数値目標 –

## 数値目標 ①損益

| (単位: 百万円)           | 2026/05期 |        |        | 2027/05期 (修正) |        | 2028/05期 (修正) |        |
|---------------------|----------|--------|--------|---------------|--------|---------------|--------|
|                     | 計画       | 実績     | 計画比    | 計画            | 前期比    | 計画            | 前期計画比  |
| 売上高                 | 40,000   | 36,417 | 91.0%  | 44,000        | 120.8% | 50,000        | 113.6% |
| 売上総利益               | 4,600    | 4,692  | 102.0% | 5,500         | 117.2% | 6,500         | 118.2% |
| 売上高総利益率             | 11.5%    | 12.9%  |        | 12.5%         |        | 13.0%         |        |
| 営業利益                | 2,800    | 2,896  | 103.4% | 3,500         | 120.9% | 4,100         | 117.2% |
| 売上高営業利益率            | 7.0%     | 8.0%   |        | 8.0%          |        | 8.2%          |        |
| 経常利益                | 2,530    | 2,689  | 106.3% | 3,000         | 111.5% | 3,400         | 113.3% |
| 売上高経常利益率            | 6.3%     | 7.4%   |        | 6.8%          |        | 6.8%          |        |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 1,750    | 1,882  | 107.5% | 2,070         | 110.0% | 2,340         | 113.0% |
| 売上高当期純利益率           | 4.4%     | 5.2%   |        | 4.7%          |        | 4.7%          |        |

- 『First VISION 2031』の初年度は順調な滑り出しで、当初計画を上回る利益で着地。
- フェーズ1は基盤構築の時期と位置づけ、先行投資を優先する計画としていたが、初年度から利益率改善と成長投資の両立に一定の目途が立ったため、営業利益計画を上方修正。
- 売上高目標は変えずに、当面の目標値である売上高500億円は2028年5月期に達成すべく案件推進中。

## 17. 重点戦略の進捗状況

| 進捗状況                         |                                                          | 今後の方針                                     |
|------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 人的資本・<br>組織基盤の強化             | 新卒採用・キャリア採用を推進し、従業員数は計画を上回る水準で推移。（当期末179人）教育・育成体制の整備を進展。 | 将来の事業拡大に向け、採用・育成を継続し、従業員300名体制の実現を目指す。    |
| 造注方式・<br>共同事業の拡大             | 造注案件および共同事業案件の獲得を推進。収益機会の多様化に向けた取り組みが進展。                 | 造注方式・共同事業の比率向上を図り、利益率向上と事業ポートフォリオの強化を進める。 |
| DX推進による<br>生産性向上             | DX認定を取得し、業務効率化・情報活用に向けた基盤整備を推進。                          | デジタル技術の活用を拡大し、生産性向上および業務品質向上を図る。          |
| 施工力・用地情報を<br>活かした<br>成長基盤の構築 | 特命受注の獲得や用地情報収集を推進し、独自ビジネスモデルの強化の取組が進展。                   | 施工力と用地情報を活かした案件創出を加速し、競争優位性のさらなる強化を目指す。   |

# 03 / 業績予想・株主還元

---

18. 2027年5月期業績予想

19. 株主還元

20. キャッシュアロケーション

## 18. 2027年5月期業績予想

単位:百万円

|                     | 2027年5月期<br>業績予想 |             | 2027年5月期<br>1Q実績 |             | 進捗率            |              |
|---------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|----------------|--------------|
|                     | 金額               | 売上高比率       | 金額               | 売上高比率       | 対金額            | 対比率          |
| 売上高                 | <b>44,000</b>    | —           | <b>7,188</b>     | —           | <b>△36,811</b> | <b>16.3%</b> |
| 営業利益                | <b>3,500</b>     | <b>8.0%</b> | <b>470</b>       | <b>6.5%</b> | <b>△3,029</b>  | <b>13.4%</b> |
| 経常利益                | <b>3,000</b>     | <b>6.8%</b> | <b>413</b>       | <b>5.8%</b> | <b>△2,586</b>  | <b>13.8%</b> |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | <b>2,070</b>     | <b>4.7%</b> | <b>269</b>       | <b>3.8%</b> | <b>△1,800</b>  | <b>13.0%</b> |
| 受注高                 | <b>35,000</b>    | —           | <b>20,611</b>    | —           | <b>△14,388</b> | <b>58.9%</b> |

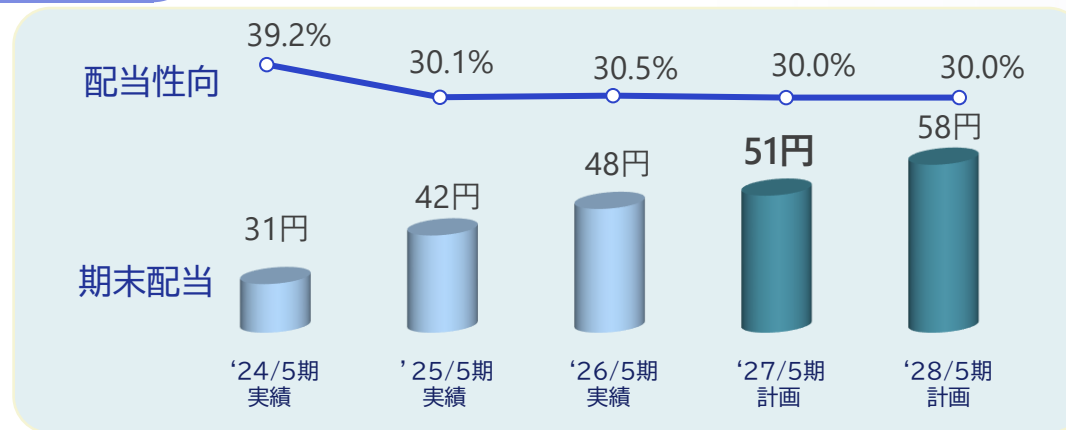
- 不動産事業を中心に売上・利益は下期偏重の計画であり、1Q業績は概ね計画通りの着地
- 受注高は通期受注計画350億円に対し、206億円(進捗率58.9%)を達成

# 19. 株主還元

## 利益還元方針

- ✦ 株主還元は「期末配当」及び「株主優待」
- ✦ 連結配当性向30%以上、内部留保の状況等を勘案し決定
- ✦ 機動的に自己株式を取得、利益還元拡充に努める

## 期末配当



|            | 2026/5期<br>実績 | 2027/5期<br>予想 |
|------------|---------------|---------------|
| 当期純利益      | 1,882百万円      | 2,070百万円      |
| 1株当たり当期純利益 | 157.18円       | 163.65円       |
| 1株当たり配当金   | 48円           | 51円           |
| 配当金総額      | 609百万円        | 647百万円        |
| 配当性向       | 30.5%         | 30.0%         |

## 株主優待

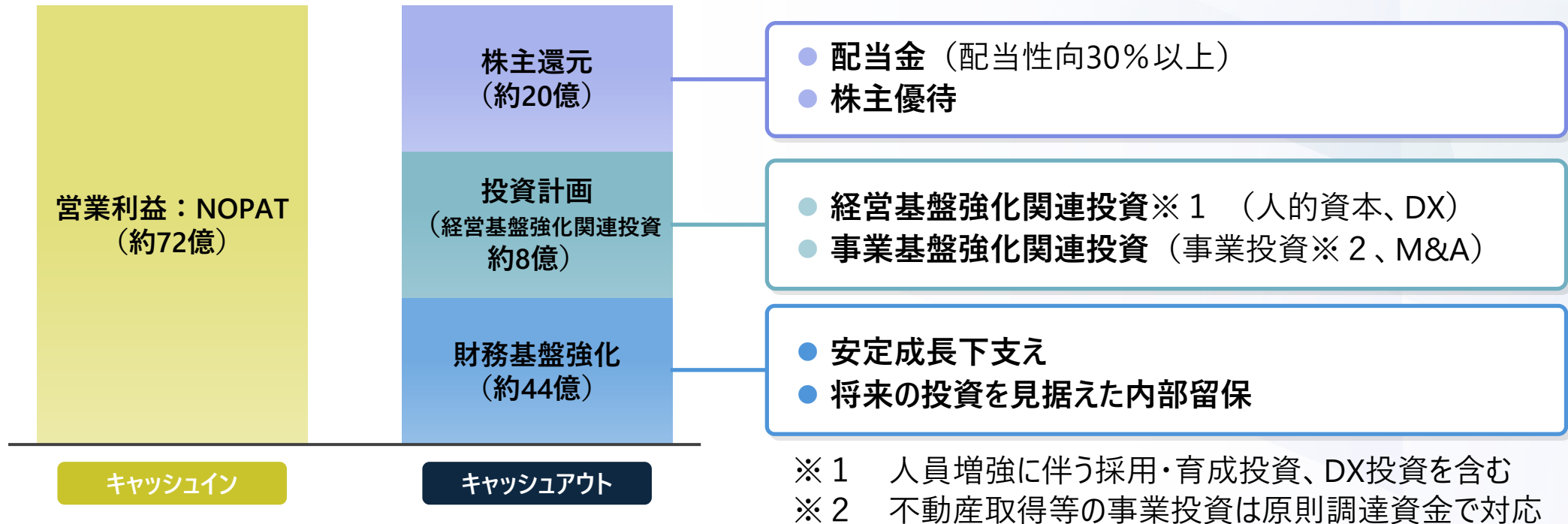
※基準日:毎年11月30日

| 保有株式数            | 優待内容                              |               |                |
|------------------|-----------------------------------|---------------|----------------|
|                  | 継続保有1年未満                          | 継続保有1年以上3年未満  | 継続保有3年以上       |
| 100株以上500株未満     | クオカード 1,000円分<br>(1,000円分は今期より新設) | クオカード 2,000円分 | クオカード 3,000円分  |
| 500株以上1,000株未満   |                                   |               | クオカード 5,000円分  |
| 1,000株以上5,000株未満 |                                   |               | クオカード 10,000円分 |
| 5,000株以上         |                                   | クオカード 5,000円分 | クオカード 10,000円分 |

## 20. キャッシュアロケーション

フェーズ1ではNOPATを原資とした経営基盤強化を優先し、事業投資は原則調達資金で対応する。  
本資本配分により、ROE維持と成長投資を両立。

### フェーズ1 (2025年6月～2028年5月)



# 04 / サステナビリティ

---

21.基本方針・推進体制

22.マテリアリティ

23.人的資本に関する方針

24.調達基本方針

## 21. 基本方針・推進体制

### サステナビリティ基本方針

当社は、『より良質な住宅を供給し、豊かな住環境に貢献する』を社是とし、より良質な住宅を供給するという社会的使命を果たすべく事業を推進しております。安全・安心と品質を誠実に追求することにより、あらゆるステークホルダーからの信頼獲得と社会への貢献を目指しております。

SDGsをはじめとした社会・環境問題に事業を通じて取り組み、持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減やステークホルダーとの連携・協働に努めてまいります。

### 推進体制



## 22. マテリアリティ

| ESG                   | マテリアリティ           | 施策                                                   | SDGsとの関連性                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 環境<br>(Environment)   | 地球温暖化・気候変動問題への取組み | 温室効果ガス(CO2)排出量削減目標の達成                                |    |
|                       | 循環型社会に向けた取組み      | 4Rの実践<br>Refuse:断る Reduce:減らす Reuse:再利用 Recycle:再資源化 |    |
| 社会<br>(Social)        | 安心・安全な住環境の提供      | ウェルビーイング・シティ構想の推進                                    |                                                                                       |
|                       |                   | 施工品質の維持・向上に向けた第三者機関監査の継続                             |                                                                                       |
|                       | 地域社会への貢献          | 地域社会との協働による魅力的で活気のある街づくり                             |    |
|                       |                   | 児童虐待防止・保護児童支援を行う団体の活動支援                              |                                                                                       |
|                       | 人的資本の向上           | 社員エンゲージメントの向上                                        |                                                                                     |
|                       |                   | 人材育成促進と公平な評価                                         |                                                                                                                                                                        |
|                       |                   | 人材の多様性推進                                             |                                                                                                                                                                        |
| ガバナンス<br>(Governance) | ガバナンスの強化          | コンプライアンスとリスクマネジメントの強化                                |                                                                                   |
|                       |                   | 非財務情報を含む情報開示の充実                                      |                                                                                                                                                                        |

## 23. 人的資本に関する方針

### 人材育成方針

#### 汎用スキルと固有スキルをつけるための研修を実施

- 汎用スキル: 年次別研修や階層別研修により必要な知識をつけるために全部署で研修を実施 ex. マナー研修、ITリテラシー研修、ほめ方研修
- 固有スキル: 各事業特有の知識や技能を身に着けるために事業別に研修や資格試験の勉強会を実施 ex. ハーネス着装研修、現場DX研修、宅建勉強会
- トレーナー制度: 若手の定着率向上、専門スキル習得スピードの加速のためにトレーナー制度を運用(トレーナー側の育成スキルも向上)

### 採用方針

#### 2031年5月期従業員数300人以上の体制を目指して積極的に採用を実施

- 2027年卒以降の新卒は毎年30人以上確保を目標
- 即戦力人材と若手育成人材の両輪で中途採用を行い、健全な組織ピラミッドを構築

### 新4Kへの対応

#### 国土交通省の提唱する新4Kを実現していくことでワークライフバランスの充実を目指す

- 給与がよい: 新卒初任給の給与水準が他社と比較して高い
- 休暇がとれる: 会社の公休が多く、現場配属でも休暇をとれる(4週8閉所の推進)
- 希望がもてる: キャリアアップのための支援を実施 ex. 勉強会実施のみでなく、奨励金・学費補助や資格手当支給
- かわいい: システム活用による業務効率化の推進

## 24. 調達基本方針

### 調達基本方針

|                         |                                                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------|
| 法令・社会規範の遵守              | 事業活動を行うにあたって関連法令と社会規範を遵守する。                       |
| 公平・公正な取引                | 取引先選定にあたっては品質、安全、コスト、納期の確実性、経営状況等を総合的に評価する。       |
| 人権の尊重                   | 人権の尊さ大切さを十分に理解し、サプライチェーン全体において人権を尊重する。            |
| 取引先との良好な<br>パートナーシップの構築 | 取引先と相互信頼関係を構築し、さまざまな課題の解決を図り、共に発展を目指す。            |
| 品質の向上                   | 社は「より良質な住宅を供給し、人々の豊かな住環境に貢献する」の実現に向け、品質維持・向上に努める。 |
| 環境への配慮                  | 環境負荷低減・環境保全に配慮した事業活動を推進する。                        |
| 安全衛生の推進                 | 心身ともに健康で働ける職場環境を維持し、労働災害の防止に努める。                  |
| 情報セキュリティの徹底             | 業務に関連して取り扱う、機密情報、個人情報、顧客情報を適切に管理・保護する。            |
| 災害時の対応                  | 災害や不測の事態に備えBCP(事業継続計画)体制の整備・維持に努める。               |
| 社会貢献活動の推進               | 地域社会の活性化や持続可能な社会の実現のため社会貢献活動を推進する。                |

# 05 / 会社概要

---

会社概要

沿革

ビジネスモデル

# 会社概要

|         |                                                                                         |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 会社名     | ファーストコーポレーション株式会社                                                                       |
| 所在地     | 東京都杉並区荻窪四丁目30番16号                                                                       |
| 代表者     | 代表取締役社長 中村 利秋                                                                           |
| 設立      | 2011年6月23日                                                                              |
| 資本金     | 730,429,300円 ※2026年5月末時点                                                                |
| 従業員数    | 連結199名 単体179名 ※2026年5月末時点                                                               |
| 株式取引市場  | 東京証券取引所スタンダード市場                                                                         |
| 証券コード   | 1430                                                                                    |
| 上場日     | 2015年3月24日                                                                              |
| 支店・関係会社 | 九州支店（福岡県福岡市中央区天神一丁目13番2号）<br>子 会 社：ファーストエボリューション株式会社<br>ランドブレイン株式会社<br>関連会社：TUS都市開発株式会社 |

|      |                                                      |
|------|------------------------------------------------------|
| 事業内容 | 総合建設業<br><br>東京圏（1都3県）を<br>主要事業エリアとする<br>分譲マンション建設事業 |
|------|------------------------------------------------------|

|     |                                                                                                     |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 許認可 | 建設業許可<br>東京都知事許可（特-8）第137046号<br><br>一級建築士事務所<br>東京都知事登録 第57917号<br><br>宅地建物取引許可<br>国土交通大臣（2）第9388号 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 沿革

2011

2011年6月  
「ファーストコーポレーション  
株式会社」設立

2011年8月  
特定建設業許可取得

2011年10月  
第1号施工物件  
「プレシス千歳船橋」着工

2012年6月  
宅地建物取引業者免許取得  
一級建築士事務所登録

2012年9月  
本社を西東京市から杉並区へ移転

2012年11月  
「造注方式」開始

2015

2015年3月  
東証 マザーズ上場

2015年10月  
「共同事業」開始

2015年12月  
高齢者向け住宅建設 受注

2016年12月  
東証 一部指定

2017年4月  
現住所に移転

2018年4月  
九州支店開設

2019年2月  
再開発事業に参画

2020

2020年11月  
再開発施工第1号着工

2021年9月  
「ウェルビーイングシティ構想」始動

2022年11月  
サステナビリティ活動の一環で  
「紺綬褒章」を拝受

2023年10月  
東証 スタンダードへ移行

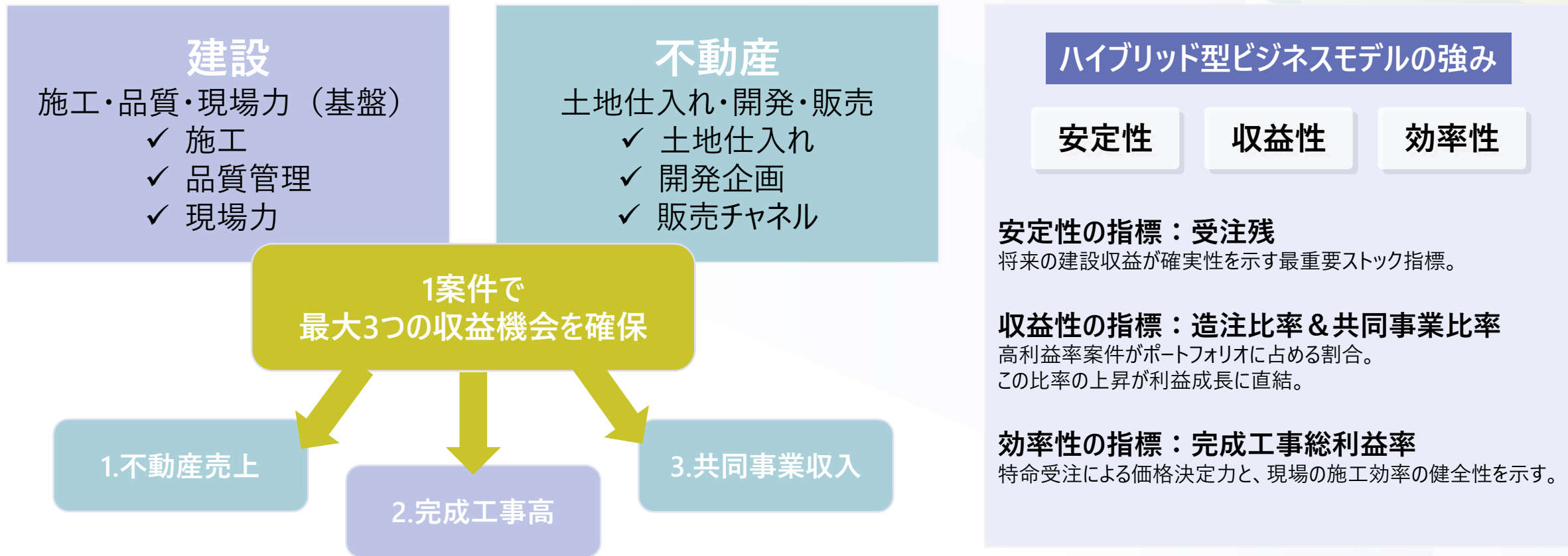
2024年4月  
建設ディレクターG 発足

2025

2026年1月  
中長期ビジョン  
「First VISION 2031」  
始動

# 建設を基盤に不動産を組み合わせるハイブリッド型ビジネスモデル

建設機能を強みの源泉とし、自ら案件を創出（造注）する独自の存在。



# ファーストコーポレーション独自の「造注方式」と「共同事業」

|         |                                                                        | <br>土地仕入 | <br>土地売却 | <br>施工 | <br>販売 |
|---------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①売却     | 土地を仕入れ、売却。保有期間は基本的に超短期。資金回転を重視した事業モデル。                                 | ○                                                                                           | ○                                                                                           |                                                                                           |                                                                                           |
| ②造注方式   | 土地仕入から売却、建築の企画提案後、建築引渡まで実施。土地売却後は工事を受注し、2～3年にわたり当社で工事施工。特命受注により高利益を実現。 | ○                                                                                           | ○                                                                                           | 自社                                                                                        |                                                                                           |
| ③共同事業   | マンション販売完了まで土地および建設費相当額を保有。保有期間は概ね3～4年程度。収益性とリスク分散のバランス重視。              | ○                                                                                           | ○                                                                                           | 自社                                                                                        | 分譲                                                                                        |
| ④自社開発事業 | 土地取得後、建築から販売まで一貫実施。保有期間は2～3年程度。事業主としての開発利益獲得。                          | ○                                                                                           | —                                                                                           | 他社                                                                                        | 一棟                                                                                        |

# 建設・不動産の両機能が生み出す競争優位性

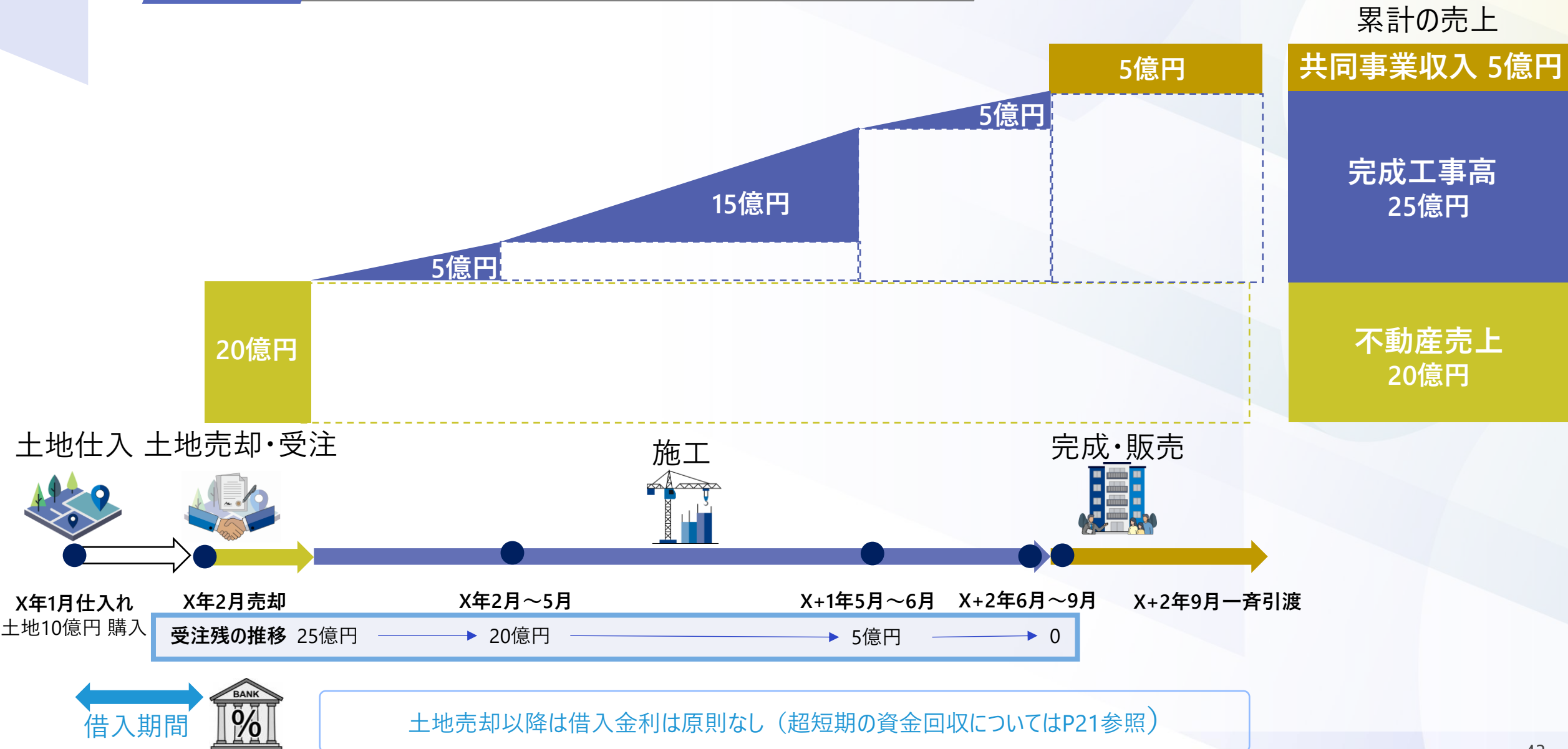
建設のみの低利益や、不動産のみの高リスクを、両方の保有により解消。

|                                                                                           | 一般的な不動産会社 | マンションデベロッパー<br>(総合不動産) | 一般的なゼネコン     | ファーストコーポレーション             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|--------------|---------------------------|
|  用地取得     | ○         | ○                      | ×            | ○                         |
|  企画提案     | ×         | ○                      | △<br>(指示待ち)  | ○<br>(分譲マンション化を<br>前提に提案) |
|  建設受注     | ×<br>(外注) | ×                      | ○<br>(入札・競争) | ○<br>(土地売却と同時に<br>特命受注)   |
|  マンション販売 | ○         | ○                      | ×            | ○                         |
| 1案件の<br>利益獲得                                                                              | 販売        | 分譲                     | 請負           | 土地＋工事＋販売<br>(最大3回)        |

造注方式  
共同事業

「造注方式」とは、不動産の入り口（用地取得・売却）と建設の受注を一体化させた独自モデルです。  
これにより、厳しい受注競争を回避し、特命での工事受注を実現します。

# モデルケース-1案件で最大3回の収益機会-



# 事業ポートフォリオと全体像

## 建築事業

複数現場の同時進行による施工キャパシティ最大化と、工期管理を通じた案件回転・安定的キャッシュ創出モデル。

**事業特性：**常時10件以上の建築現場を並行稼働。  
受注後の新築物件の工期は平均2～3年程度。  
物件特性により最長4年程度の案件も存在。

**回転・資本効率：**原則**工期中の出来高による段階的キャッシュ回収モデル**。長期的な資金滞留を抑制した事業モデル。  
不動産事業と比較して高い資本効率。

**受注構造・季節性：**内示受領後であっても契約締結は原則着工直前。  
引渡完了後に次案件を受注するビジネス慣行。  
竣工・引渡時期は2～3月に集中する傾向。

## 不動産事業

**短期回転型（資本効率重視）と中長期型（収益安定性重視）**を組み合わせ、**収益安定性と資本効率の両立**を図る事業ポートフォリオ。

**開発用地供給事業：**資本効率の最大化を目的とした短期回転型事業。事業用地取得後、比較的短期間で売却。回転率重視による自己資本の固定化抑制。

**共同事業：**マンション販売完了まで土地および建設費相当額を保有。保有期間は概ね3～4年程度。収益性とリスク分散のバランス重視。

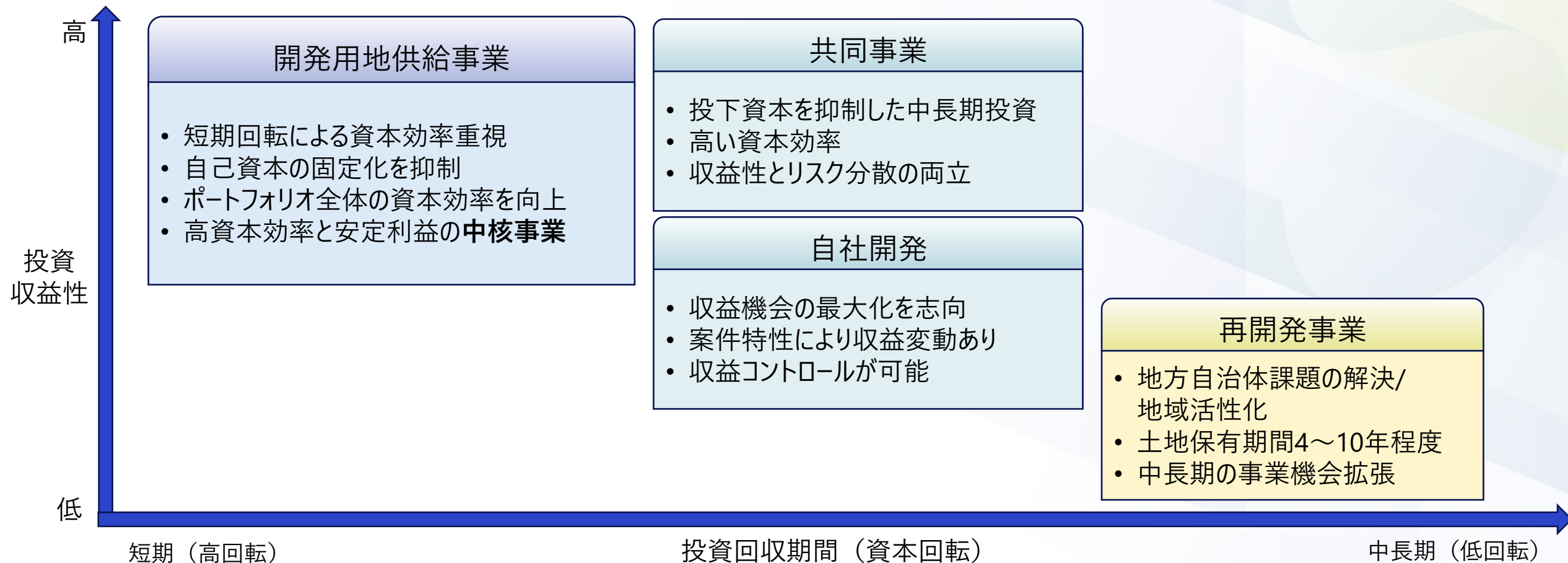
**自社開発事業：**土地取得後、建築から販売まで一貫実施。保有期間は2～3年程度。事業主としての開発利益獲得。

**再開発事業：**収益最大化を目的としない事業領域。地方自治体の課題解決、地域活性化への貢献。保有期間は3年超の中長期。持続可能な地域づくりを通じた中長期的企業価値向上。

本ポートフォリオにより**高資本効率（ROE）と収益安定性を両立**。

# 不動産事業ポートフォリオ（回収期間×収益特性）

当社は、建設事業と不動産事業を組み合わせた高資本効率のハイブリッド型ビジネスモデルを展開。短期回転型と中長期投資を組み合わせた不動産事業ポートフォリオにより、資本効率と成長投資を両立し、安定的なROE維持と持続的なEPS成長を実現。



短期回転型事業による高い資本効率を維持しながら、中長期投資により持続的な成長機会を拡大

# 本資料に関するご注意

本資料に記載の内容は、過去及び現在の事実に関するものを除き、当社が現時点で入手可能な情報及び仮説に基づいて判断されたものであり、当該仮説や判断に含まれる不確定要素や、将来の経済環境の変化等により影響を受ける可能性があり、結果として当社および当社グループの将来の業績と異なる可能性があります。

なお、本資料における将来情報に関する記述は上記のとおり本資料の日付(またはそこに別途明記された日付)時点のものであり、当社は、それらの情報を最新のものに随時更新するという義務も方針も有しておりません。また、本資料に記載されている当社ないし当社グループ以外の企業等にかかわる情報は、公開情報等から引用したものであり、かかる情報の正確性・適切性等について当社は何らの検証も行っておらず、また、これを保証するものではありません。本資料利用の結果生じたいかなる損害についても、当社は一切責任を負いません。



本資料における業績予測及び将来の見通しは、当社が公表時点で把握可能な情報に基づき判断した仮定及び予想であり、実際の業績は主要市場の経済状況、不動産及びマンション市況、労働力需給、建築資材価格、金利などのさまざまな要因の変化により乖離する場合がございますので、予めご了承ください。

本資料の著作権は当社に帰属します。本資料は、当社の事前の承諾なく複製または転用等を固くお断りいたします。