

2026年7月15日

2026年5月期(第15期)

決算説明資料

アジェンダ

1. 2026年5月期業績
2. 中長期ビジョン「First VISION 2031」の進捗
3. 業績予想・株主還元
4. 独自のビジネスモデル
5. サステナビリティ
6. 会社概要



エグゼクティブサマリー 1/2

売上高は不動産売上・共同事業収入の反動減により減収となった一方、完成工事総利益率の改善と不動産売上総利益率の上昇により、利益は過去最高額を更新。

2026年
5月期
ハイライト



①過去最高益
を更新

売上高 **364**億円
(前期比△**15.7**%)
営業利益 **28**億円
(前期比+**12.3**%)
当期純利益 **18**億円
(前期比+**12.8**%)



②高水準の受注残

期末受注残 **283**億円
(前期比△**20.7**%)
当期受注高 **201**億円
(前期比△**24.4**%)
来期受注高
(計画値) **350**億円
(前期比+**73.8**%)



③中長期成長に
向けた先行投資

人的資本投資（採用・教育）
DX推進（DX認定取得）



④過去最高の
配当金額

年間配当 **48**円
(前期比+**6**円)

主要KPI

期末受注残

283億



完成工事
粗利益率

11.5%



従業員数(単体)

179人



新卒採用
人数

16人



所長クラス
人数

27人



ROE

18.0%



エグゼクティブサマリー 2/2

市場環境



首都圏マンション需要の底堅さと二極化の進行

- ✓ 需要は底堅く推移
- ✓ 販売価格は高水準維持



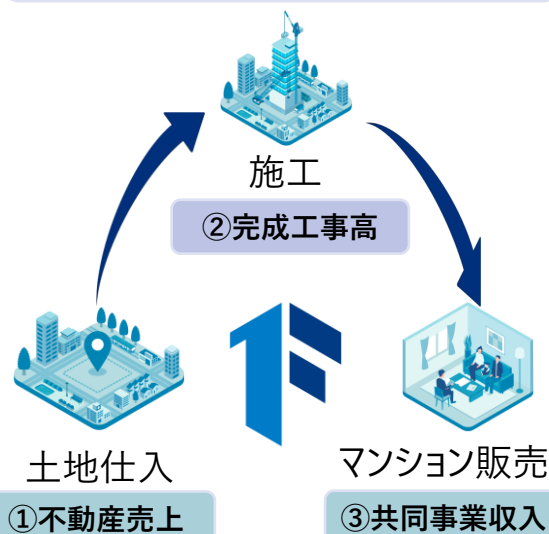
深刻化する建設業界の労働力不足と「施工能力」の希少化

- ✓ 技能労働者不足が深刻化
- ✓ 施工能力の希少価値向上

「施工力×用地情報」が競争優位性の源泉に

独自のビジネスモデル

1案件で最大3つの収益機会を確保

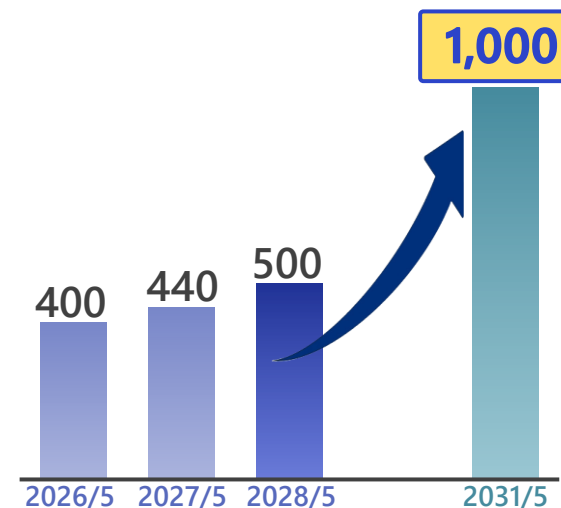


- ✓ 造注方式・共同事業の拡大
- ✓ 施工力を活かした特命受注の強化

First VISION 2031

20周年に向けた中長期ビジョン

2031年に向けて資本収益性向上



人的資本投資で1,000億円へ

01 / 2026年5月期業績

1. 2026年5月期決算概要
2. 連結損益の状況
3. 売上総利益の内訳
4. 売上高・利益率推移
5. セグメント別概況①建設事業
6. 工事受注・受注高・受注残推移
7. 工事受注・進行状況
8. 工事進行状況からみる施工余力の拡大
9. 事業環境
10. 累計新築工事受注実績
11. セグメント別概況②不動産事業
12. 不動産の保有状況
13. 連結貸借対照表の状況
14. キャッシュ・フローの状況
15. 財政状態・ROE・株主資本コスト

1. 2026年5月期決算概要

2026年5月期(第15期:2025年6月1日～2026年5月31日)

売上高

36,417 百万円

前年同期比 △15.7%

営業利益

2,896 百万円

前年同期比 +12.3%

親会社株主に帰属する
当期純利益

1,882 百万円

前年同期比 +12.8%

トピックス

- ⬆ 『First VISION 2031』の初年度は順調なスタート
- ⬆ 売上高は下回ったものの、利益は着実に成長し、過去最高利益
- ⬆ 配当額は+6円増加の48円で、増益により株主還元を拡充

2. 連結損益の状況

	2025年5月期		2026年5月期		対前年比	
	金額 (百万円)	売上高比率	金額 (百万円)	売上高比率	増減金額 (百万円)	対比率
売上高	43,194	—	36,417	—	△6,776	△15.7%
売上原価	38,996	90.3%	31,725	87.1%	△7,271	△18.6%
売上総利益	4,197	9.7%	4,692	12.9%	494	11.8%
販管費	1,617	3.7%	1,796	4.9%	178	11.0%
営業利益	2,579	6.0%	2,896	8.0%	316	12.3%
経常利益	2,478	5.7%	2,689	7.4%	211	8.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,669	3.9%	1,882	5.2%	212	12.8%

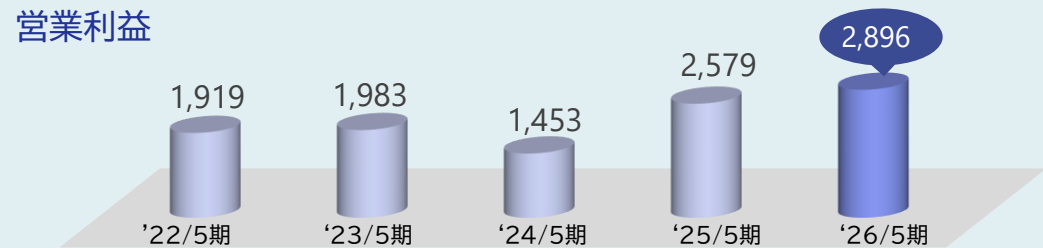
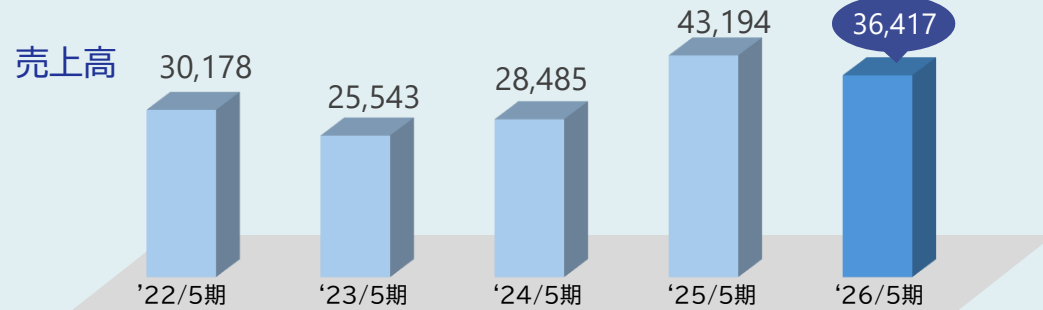
3. 売上総利益の内訳

	2025年5月期	2026年5月期	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	22,641	27,224	4,583	20.2%
不動産売上高	15,709	8,160	△7,548	△48.1%
共同事業収入	4,564	656	△3,908	△85.6%
その他の売上高	278	375	97	34.9%
売上高	43,194	36,417	△6,776	△15.7%
完成工事総利益	1,809	3,130	1,321	73.0%
不動産売上総利益	1,418	1,433	14	1.0%
共同事業収入総利益	1,117	69	△1,048	△93.8%
その他の売上高総利益	△147	59	206	140.2%
売上総利益	4,197	4,692	494	11.8%
完成工事総利益率	8.0%	11.5%	—	—
不動産売上総利益率	9.0%	17.6%	—	—
共同事業収入総利益率	24.5%	10.5%	—	—
その他の売上高総利益率	—	—	—	—
売上高総利益率	9.7%	12.9%	—	—

4. 売上高・利益率推移

売上高・営業利益

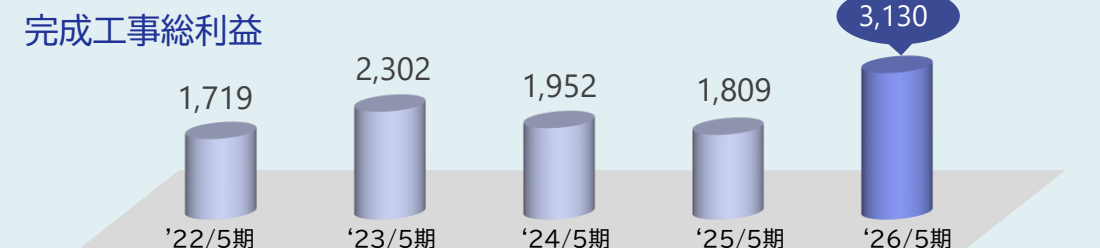
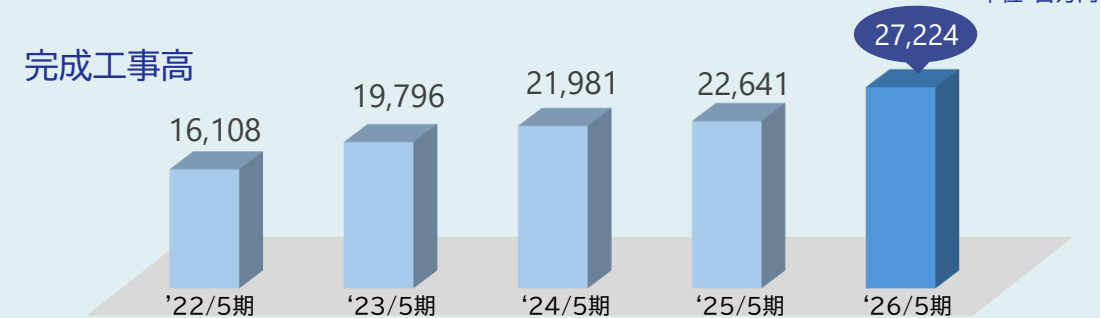
単位:百万円



	'22/5期	'23/5期	'24/5期	'25/5期	'26/5期
売上高	30,178	25,543	28,485	43,194	36,417
営業利益	1,919	1,983	1,453	2,579	2,896
売上高営業利益率	6.4%	7.8%	5.1%	6.0%	8.0%

完成工事高

単位:百万円



	'22/5期	'23/5期	'24/5期	'25/5期	'26/5期
完成工事高	16,108	19,796	21,981	22,641	27,224
完成工事総利益	1,719	2,302	1,952	1,809	3,130
完成工事総利益率	10.7%	11.6%	8.9%	8.0%	11.5%

5. セグメント別概況 ①建設事業

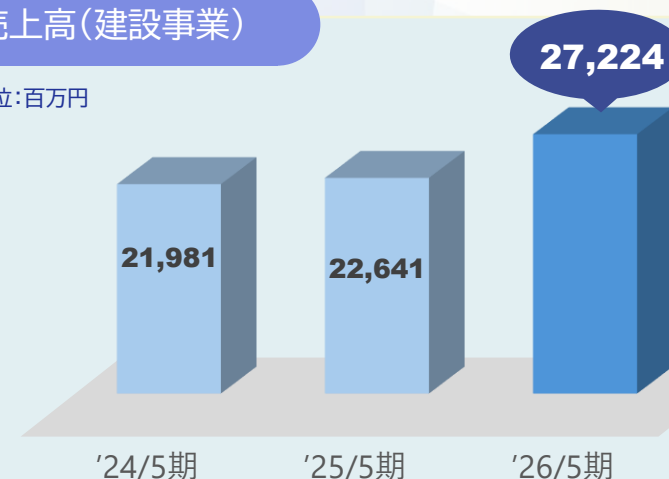
建設事業

	'24/5期	'25/5期	'26/5期
売上高	21,981	22,641	27,224
セグメント利益	1,894	1,740	3,036
セグメント利益率	8.6%	7.7%	11.2%

- ✦ 建設セグメントは過去最高利益
- ✦ 利益率も大きく増進し、価格転嫁と効率化の両軸を達成
- ✦ 受注環境も活況で、次期以降の確保も順調

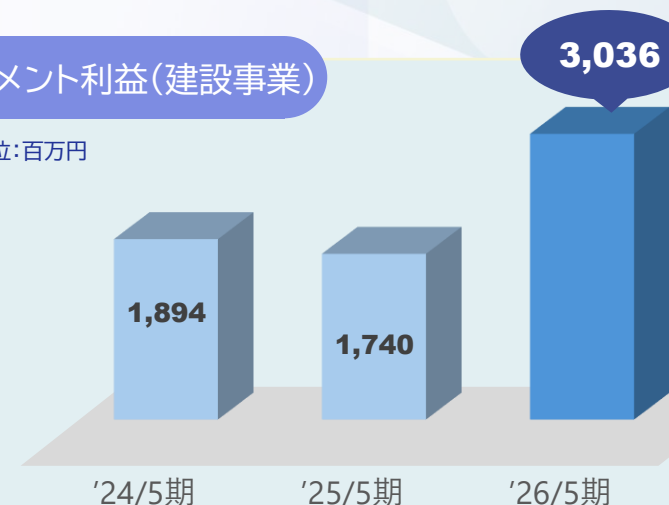
売上高(建設事業)

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. 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 (計画)
受注高	6件	8件	7件	8件	4件	—
※件数は新築工事のみ	11,503	35,508	20,882	26,629	20,138	35,000
内、造注方式 (比率)	(3,572) 31.1%	(9,471) 26.7%	(3,545) 17.0%	(8,513) 32.0%	(2,160) 10.7%	(7,000) 20.0%
期末受注残高	21,489	36,678	34,460	35,760	28,360	—

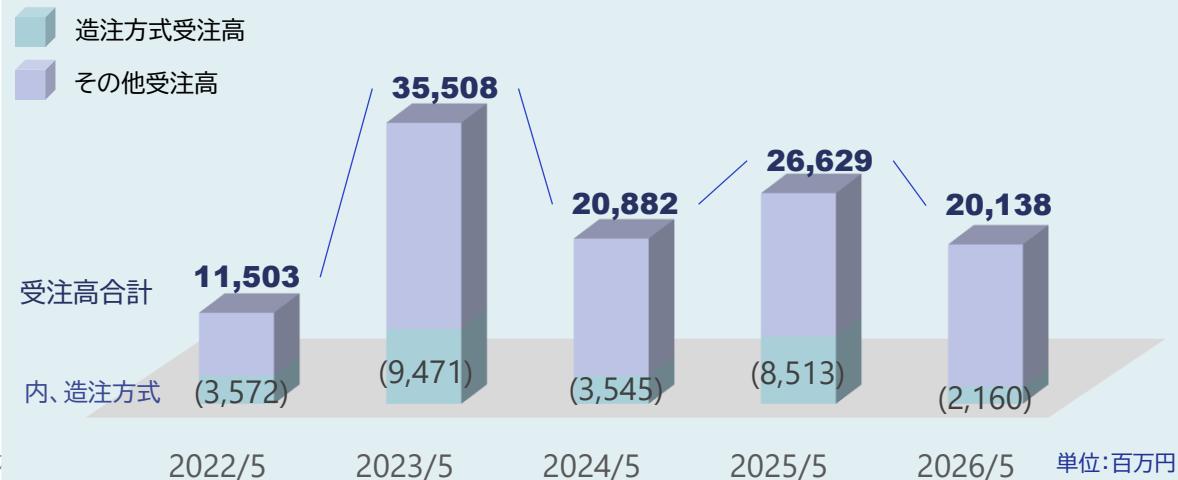
(注)受注金額には、解体工事及び追加・小工事等を含んでおります。

受注内容 総戸数	504	1,353	855	892	416	—
平均戸数	84	169	122	112	104	—

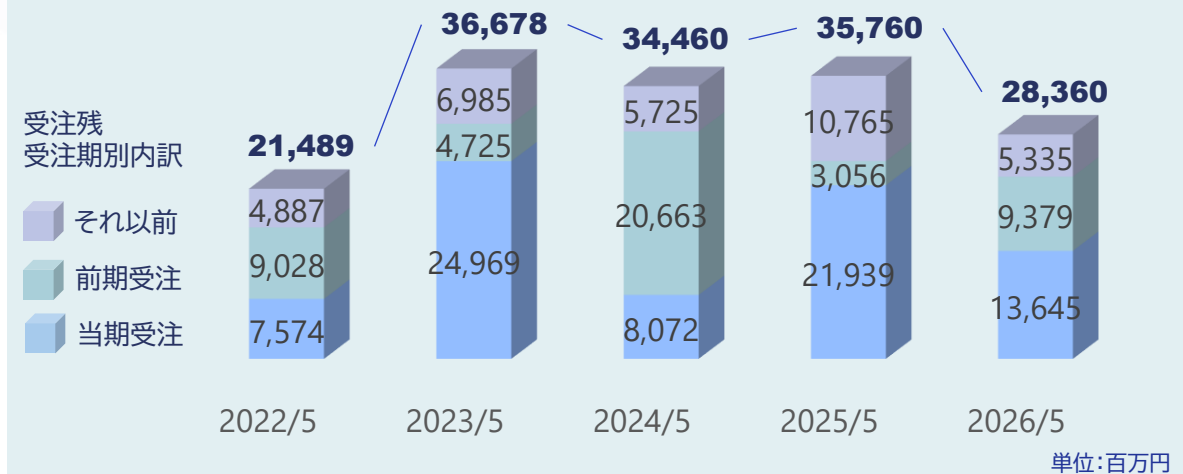
(注)2023年5月期に受注した(仮称)千葉駅東口西銀座B地区優良建築物等整備事業施設建築物新築工事は、補助事業として入札手続きを経たため、一般請負に区分しております。

- 受注残高が減少した背景は、2026年5月期の完成工事高が順調に進捗し、2025年5月期の受注残高を消化。
- 2027年5月期の受注計画は350億円とし、新規受注残高を積み上げ、造注比率は20%を計画。
期末受注残高も『First VISION2031』フェーズ2に向けて過去最高額を目指す。
- 期別受注残高の推移から、当期受注額はおおむね2期程度で消化する傾向。将来の売上高は安定的に確保。

受注高推移



期末受注残推移



7. 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	サンクレイドル津田沼Ⅲ	千葉県船橋市	209	7F		2023.9月	2026.2月	引渡済
3	リビオメゾン西麻布	東京都港区	52	11F		2024.5月	2025.12月	引渡済
4	Zoom本郷	東京都文京区	58	15F	造注	2024.4月	2026.2月	引渡済
5	ジオ荻窪	東京都杉並区	99	4F		2024.8月	2026.3月	引渡済
6	センチュリー八王子ルミエール	東京都八王子市	85	11F		2024.8月	2026.3月	引渡済
7	(仮称)東綾瀬三丁目計画	東京都足立区	77	15F	造注	2024.9月	2026.11月	施工中
8	パークナード海老名さがみ野	神奈川県海老名市	55	8F	造注	2024.9月	2026.3月	引渡済
9	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
10	(仮称)泉ゆめが丘地区12街区マンション計画	神奈川県横浜市泉区	213	B1/6F		2025.3月	2027.3月	施工中
11	(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
12	(仮称)熊谷市末広一丁目計画	埼玉県熊谷市	100	18F	造注・共同	2025.3月	2028.3月	施工中
13	(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
14	(仮称)クリオ石神井公園新築工事	東京都練馬区	65	B1/5F		2025.12月	2028.3月	施工中
15	(仮称)立川市富士見町6丁目計画新築工事	東京都立川市	210	8F		2025.12月	2028.3月	施工中
16	(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

8. 工事進行状況からみる施工余力の拡大

2026年5月期進行中工事

物件名	戸数	階数	2023/5	2024/5	2025/5	2026/5	2027/5	2028/5
1 リビオメゾン西麻布	52	11F						
2 サンクレイドル津田沼Ⅲ	209	7F						
3 Zoom本郷	58	15F						
4 ジオ荻窪	99	4F						
5 センチュリー八王子ルミエール	85	11F						
6 パークナード海老名さがみ野	55	8F						
7 (仮称)東綾瀬三丁目計画	77	15F						
8 BrilliaTower千葉	491	B1/23F						
9 ユニハイム朝霞本町プロジェクト	193	12F						
10 (仮称)横浜市南区永楽町二丁目計画	70	11F						
11 (仮称)泉ゆめが丘地区12街区マンション計画	213	B1/6F						
12 (仮称)相模原計画新築工事	90	14F						
13 (仮称)熊谷市末広一丁目計画	100	18F						
14 (仮称)クリオ石神井公園新築工事	65	B1/5F						
15 (仮称)立川市富士見町6丁目計画新築工事	210	8F						
16 (仮称)川崎市宮前区宮前平3丁目計画	51	B1/5F						

施工余力

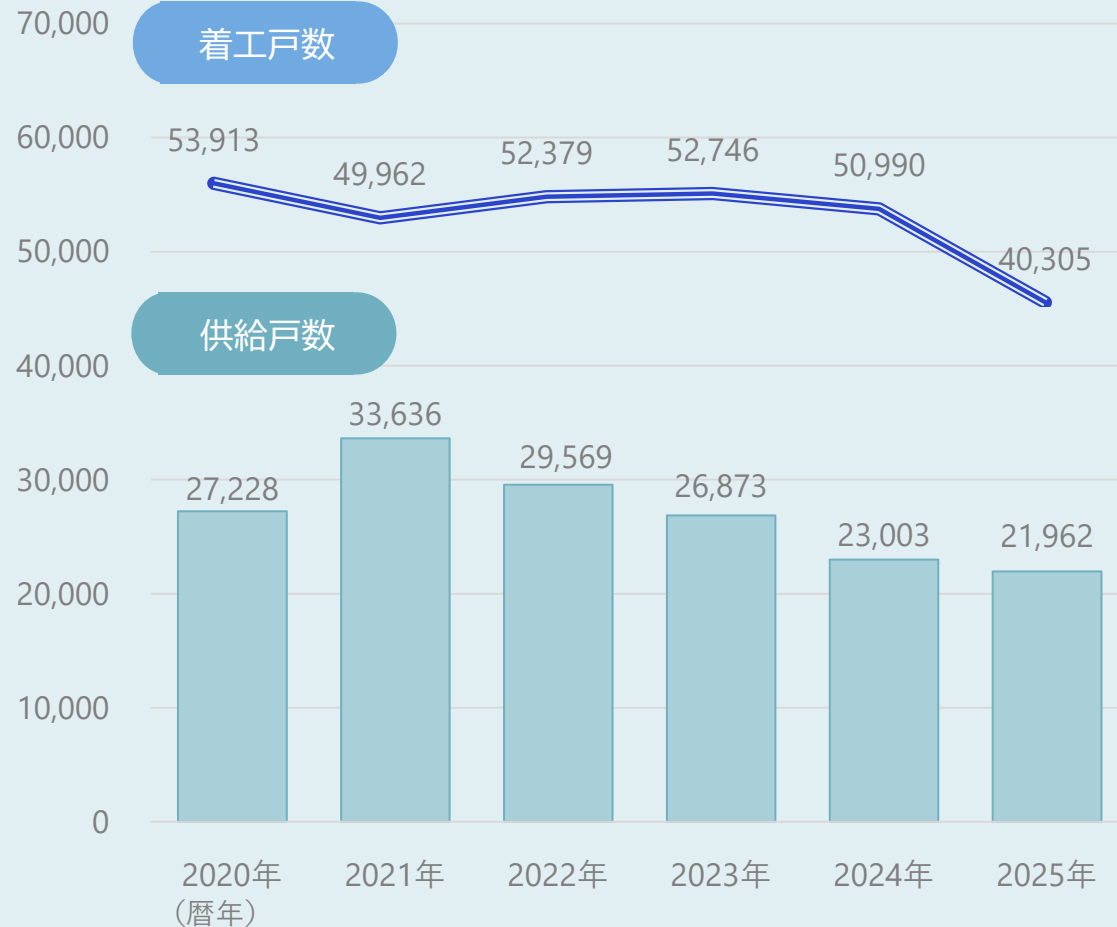


各工事の進行状況(青矢印)は予定工期であり、引渡後の整理および着工準備を経て新たな受注を進めます。施工余力を見越して2027年5月期は350億円の受注を計画。

9. 事業環境 ①分譲マンションの状況

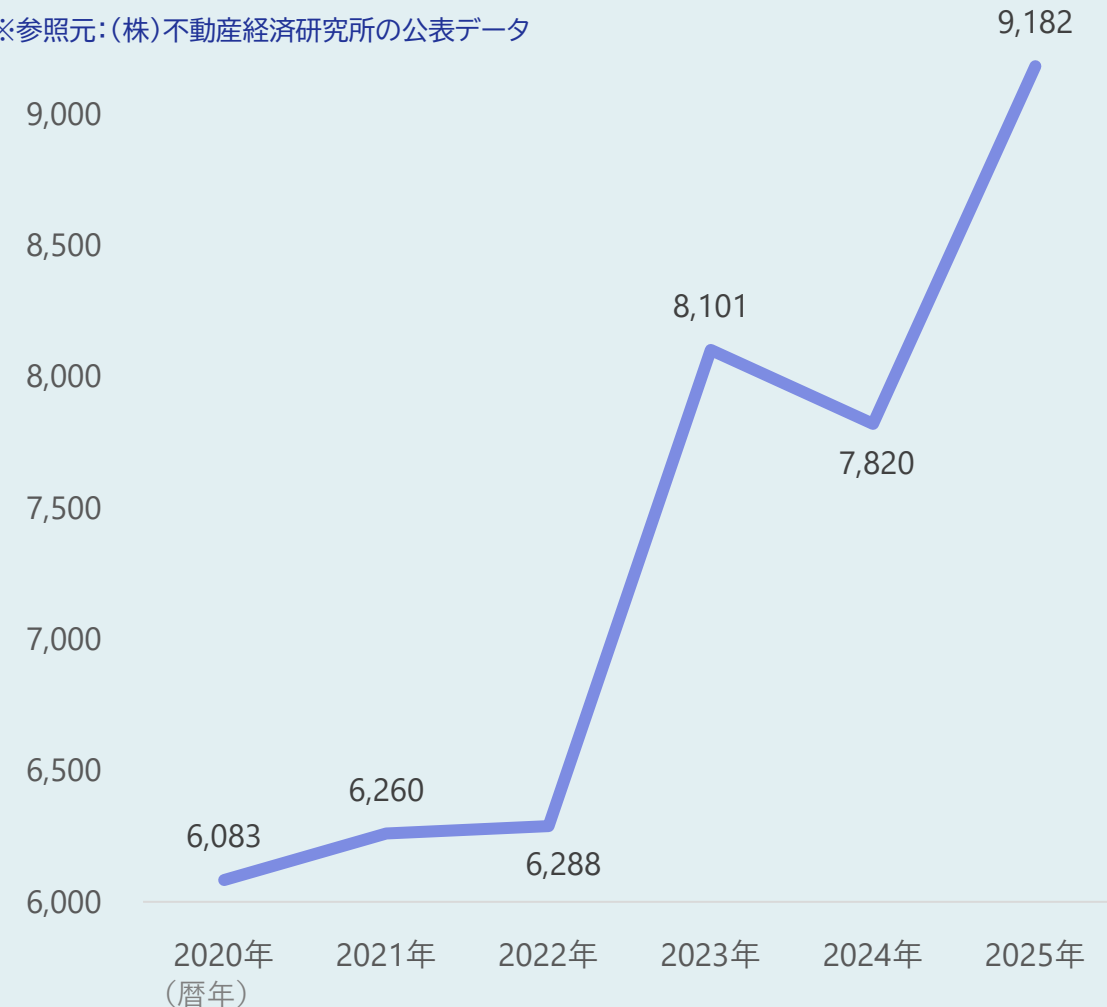
1都3県 分譲マンション着工戸数・供給戸数

※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



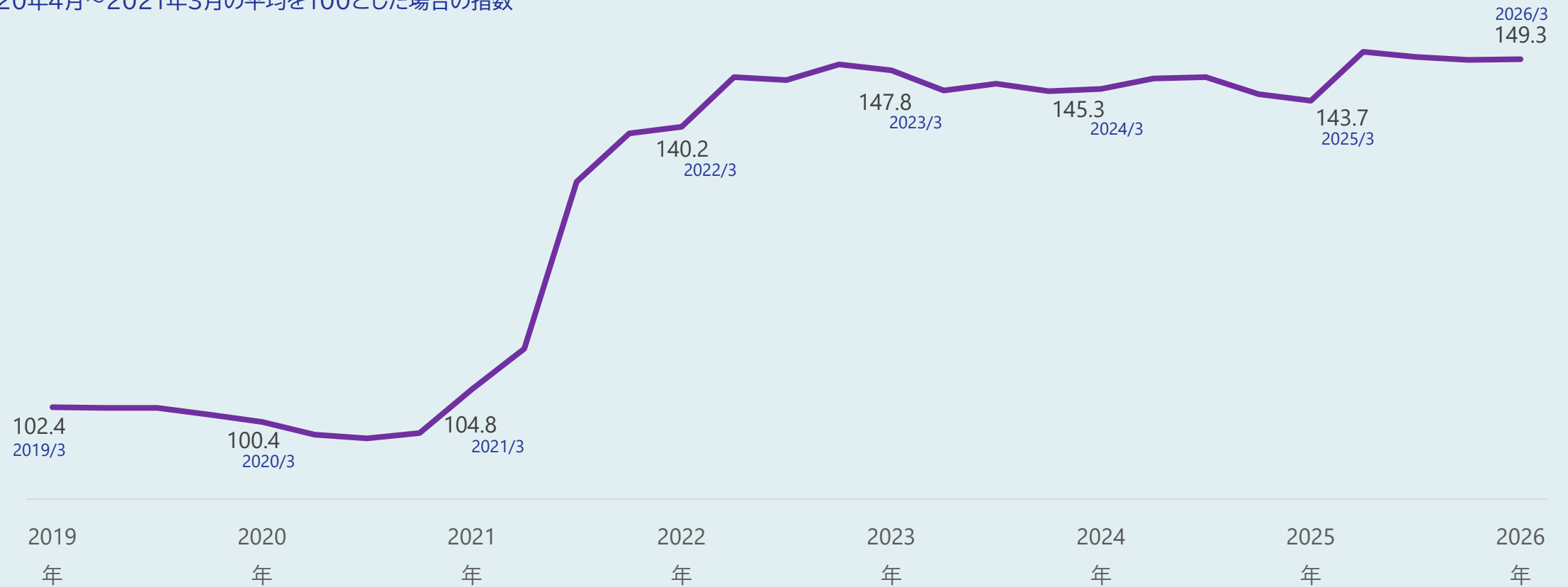
9. 事業環境 ②建設コスト

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



9. 事業環境 ③地政学リスク（中東情勢等）への対応

外部環境の変化	当社の対応方針・対応力
● 原油・天然ガス価格変動による建材価格上昇リスク ● 海上輸送・物流混乱による一部設備機器の納期遅延リスク ● 為替・資材市況変動によるコスト不確実性の高まり	① 早期発注・先行確保の徹底 主要資材・設備機器の調達タイミングを前倒し ② 造注方式による柔軟な仕様・調達対応 特定メーカー依存を抑え、代替提案・仕様変更協議が可能 ③ 施主との早期情報共有 コスト・工期変動に対し迅速に協議・合意形成 ④ 「止まらない施工管理」の徹底 納期遅延時も工程最適化により施工停滞リスクを抑制

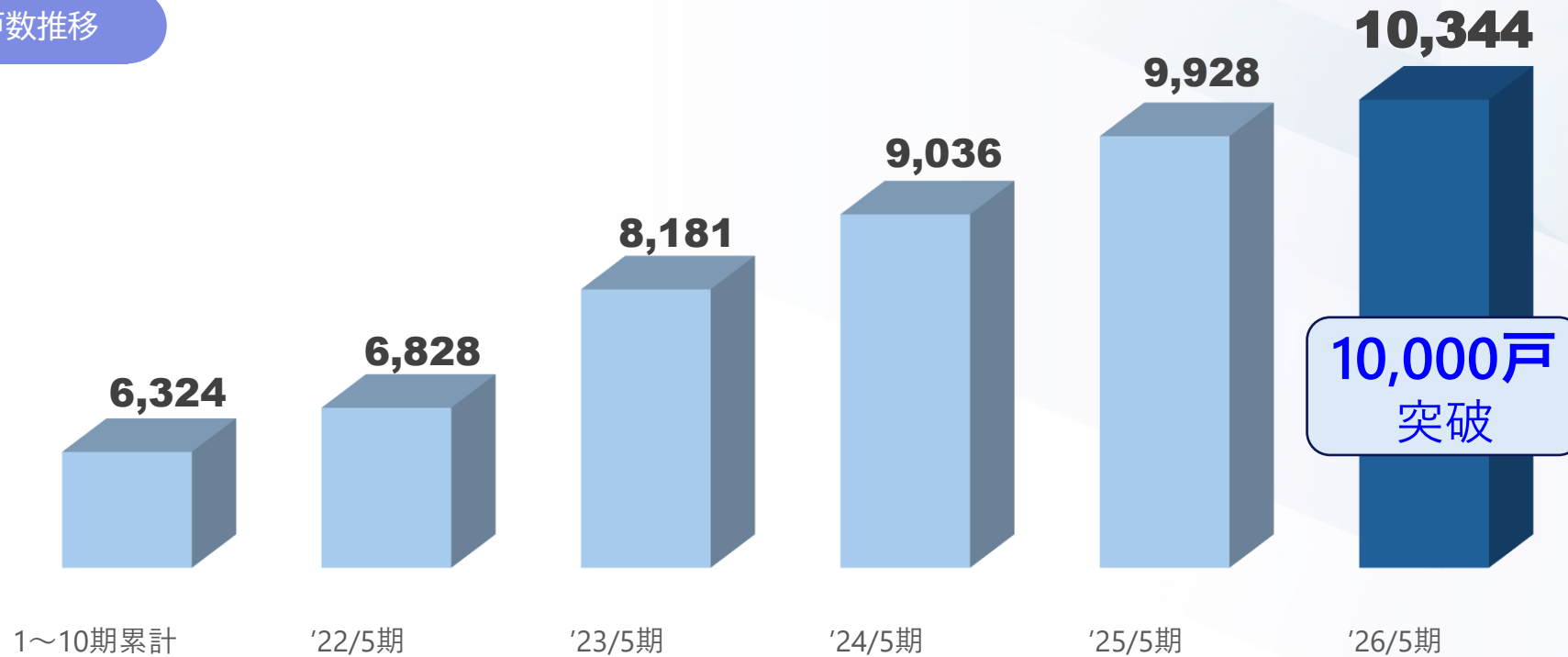
★ 現場努力とノウハウにより、調達や工期に大きな影響はなく、企業収益へのマイナス見通しはなし。

10. 累計新築工事受注実績

新築工事受注累計

	第1期～ 第10期累計	'22/5月期 (第11期)	'23/5月期 (第12期)	'24/5月期 (第13期)	'25/5月期 (第14期)	'26/5月期 (第15期)	累計
件数	87	6	8	7	8	4	120
戸数	6,324	504	1,353	855	892	416	10,344

累計受注戸数推移



11. セグメント別概況 ②不動産事業

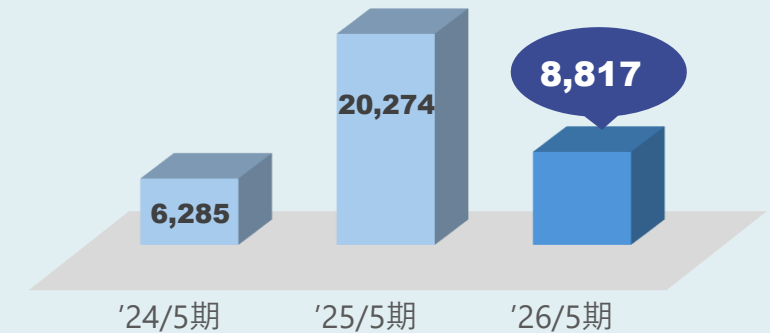
不動産事業

	'24/5期	'25/5期	'26/5期
売上高	6,285	20,274	8,817
セグメント利益	1,026	2,187	1,106
セグメント利益率	16.3%	10.8%	12.6%

- ⬤ 売上高は減少したものの、利益率は改善
- ⬤ 販売用不動産の仕入も順調で、次期以降の仕込みが充実
- ⬤ 共同事業案件の進捗は順調で、今期2物件新規契約開始

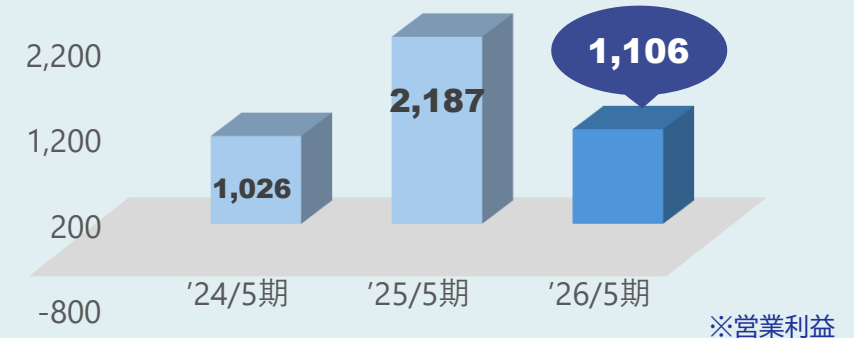
売上高(不動産事業)

単位:百万円



セグメント利益(不動産事業)

単位:百万円



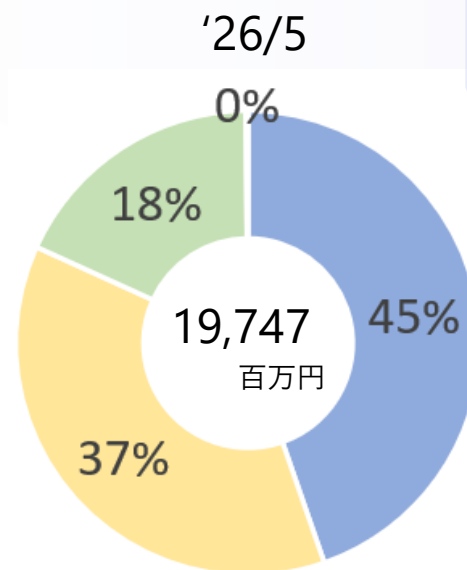
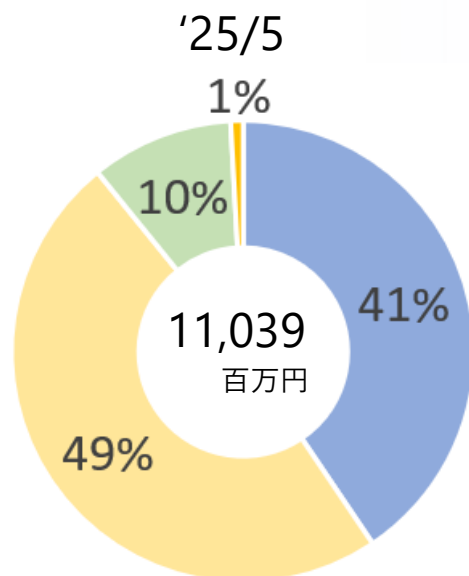
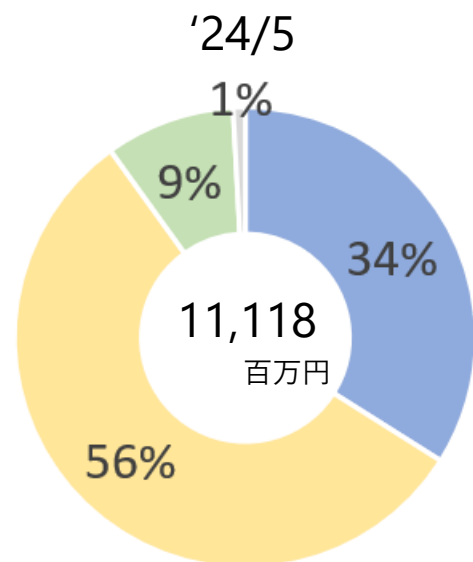
12. 販売用不動産の保有状況

期末残高の推移

	'24/5期	'25/5期	'26/5期
開発用地供給事業	34%	41%	45%
共同事業	56%	49%	37%
自社開発	9%	10%	18%
その他	1%	1%	0%
販売用不動産残高 (百万円)	11,118	11,039	19,747

※仕掛販売用不動産含む

- 販売用不動産の在庫の積み上げを積極実施し、次期以降の材料作りに尽力
- 当社の主力であります開発用地供給事業の在庫額・割合を拡充。販売時期などの販売戦略を多様化へ
- 金利の上昇により利益圧迫リスクもある一方、持続的な成長を優先し、積極投資へ



【凡例】

- 開発用地供給事業
- 共同事業
- 自社開発
- その他

13. 連結貸借対照表の状況

単位:百万円

	2025年5月末	2026年5月末	増減	増減理由
流動資産	24,208	31,249	7,041	
現金及び預金	5,400	2,624	△2,775	法改正による支払サイト短縮の影響で現預金減少
売掛金・完成工事未収入金・電子記録債権	7,205	7,991	786	
販売用不動産(仕掛含む)	11,039	19,747	8,707	積極的な先行投資による
その他流動資産	563	886	322	
固定資産	681	1,034	353	
資産合計	24,889	32,284	7,394	
流動負債	11,596	12,581	985	
支払手形・工事未払金・電子記録債務	7,600	4,634	△2,966	支払サイト短縮の影響
短期借入金(1年内長期含む)	1,521	4,317	2,795	PJ資金
その他流動負債	2,473	3,629	1,156	
固定負債	3,532	8,557	5,024	
長期借入金	3,192	8,120	4,927	PJ資金
その他固定負債	339	437	97	
負債合計	15,128	21,139	6,010	
純資産	9,760	11,145	1,384	
資本金	730	730	—	
剰余金・自己株式・新株予約権	9,030	10,414	1,384	内部留保、配当金支払
負債・純資産合計	24,889	32,284	7,394	

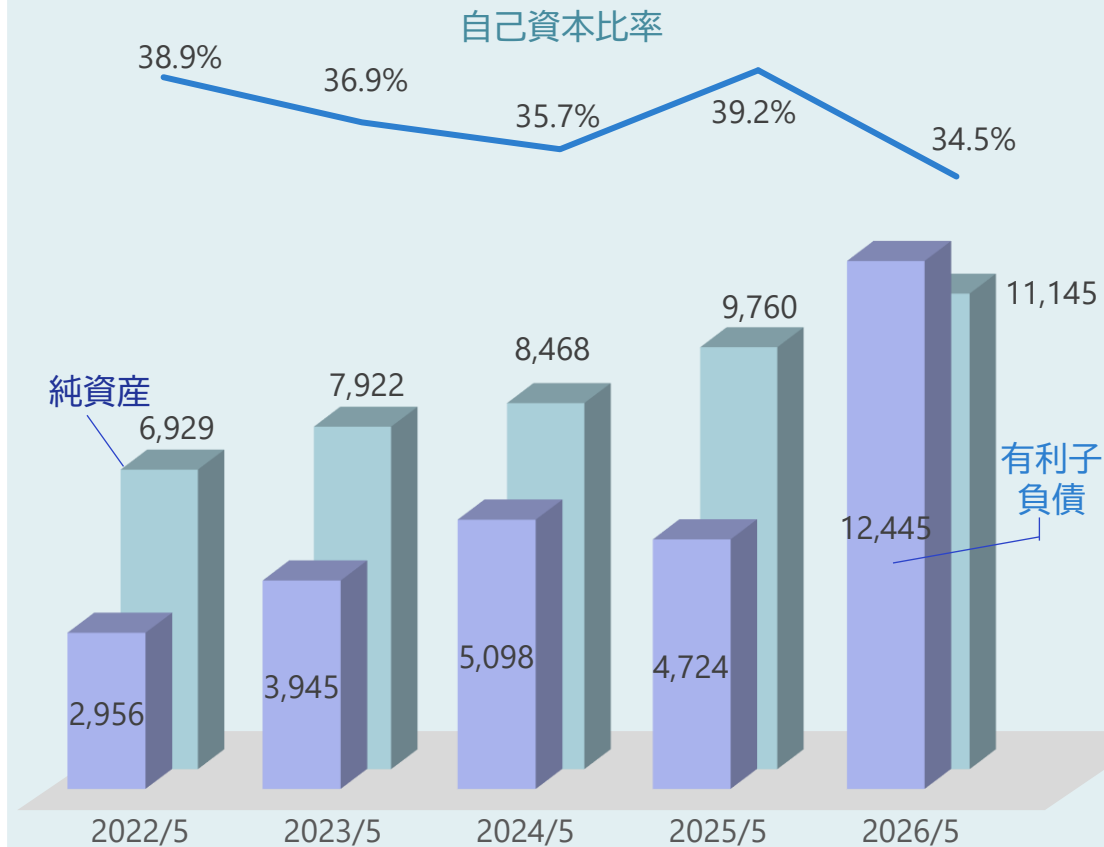
14. キャッシュ・フローの状況

単位:百万円

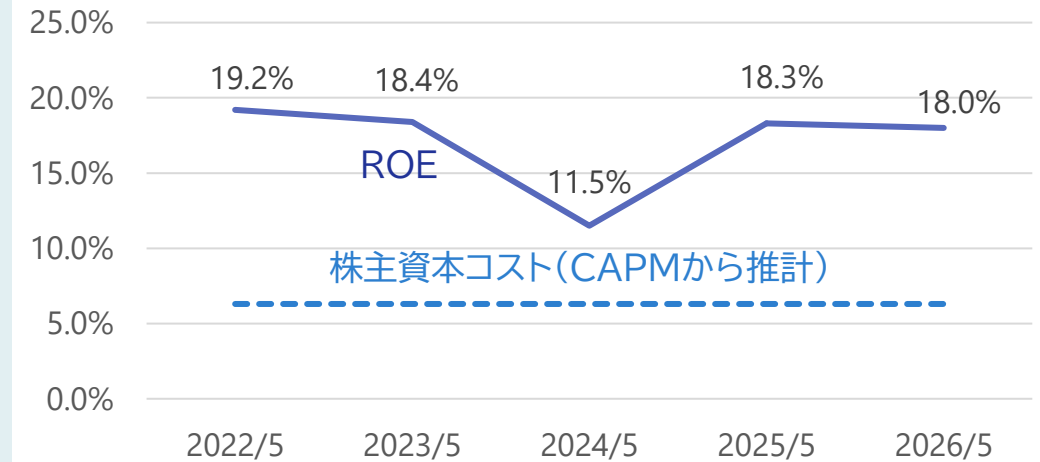
	2025年5月期	2026年5月期	増減	主な増減要因
税引前当期純利益	2,461	2,689	228	
減価償却費	12	13	1	
支払利息	110	193	83	
売上債権・完成工事未収入金の増減	△136	△786	△649	
棚卸資産の増減	76	△8,747	△8,823	販売用不動産への積極投資
仕入債務・工事未払金の増減	△216	△2,966	△2,749	支払サイト短縮の影響
法人税等の支払額	△417	△765	△348	
その他	205	462	257	
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,094	△9,905	△12,000	
固定資産の取得・敷金・その他	△49	△27	22	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△49	△27	22	
短期借入金	△1,230	1,574	2,804	PJ資金
長期借入金	844	6,121	5,276	PJ資金
自己株式・配当金・その他	△377	△536	△159	配当金31円→42円増加
財務活動によるキャッシュ・フロー	△762	7,158	7,920	
現金及び現金同等物の増減額	1,282	△2,775	△4,057	
現金及び現金同等物の期首残高	4,117	5,400	1,282	
現金及び現金同等物の期末残高	5,400	2,624	△2,775	

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 β 値 市場リスクプレミアム

$$1.5\% \text{程度} + 0.8 \text{程度} \times 6\% \text{程度}$$

$$= \text{株主資本コスト } 6 \sim 7\% \text{程度}$$

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. KPI進捗 –人的資本に関する指標及び目標–

18. KPI進捗 –中長期ビジョンでの目標数値–

19.重点戦略の進捗状況

3

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 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おりましたが、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。

16. フェーズ1の進捗状況 – 数値目標 –

数値目標 ②売上総利益

(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%
完成工事高	22,300	27,224	122.1%	20,500	75.3%	22,000	107.3%
不動産売上高	16,890	8,160	48.3%	19,750	242.0%	25,800	130.6%
共同事業収入	500	656	131.2%	3,400	518.3%	2,000	58.8%
その他の売上	310	375	121.0%	350	93.3%	200	57.1%
売上総利益	4,600	4,692	102.0%	5,500	117.2%	6,500	118.2%
完成工事総利益	2,450	3,130	127.8%	2,500	79.9%	3,100	124.0%
不動産売上総利益	1,994	1,433	71.9%	2,300	159.5%	3,000	130.4%
共同事業収入総利益	125	69	55.3%	600	1000.0%	350	63.3%
その他の売上総利益	31	59	191.4%	100	169.5%	50	20.0%
売上高総利益率	11.5%	12.9%	—	12.5%	—	13.0%	—
完成工事総利益率	11.0%	11.5%	—	12.2%	—	14.1%	—
不動産売上総利益率	11.8%	17.6%	—	11.6%	—	11.6%	—
共同事業収入総利益率	25.0%	10.5%	—	17.6%	—	17.5%	—
その他の売上総利益率	10.0%	15.8%	—	28.6%	—	25.0%	—

- 完成工事高は減少計画だが、完成工事総利益率は上昇計画に。見積の精度向上と営業努力により新規受注の高採算確保。
- 不動産事業は、先行投資による案件確保で、徐々に増加する計画で検討。
- 共同事業収入は大型案件の引き渡しを2027年5月期以降に計画。

17. KPI進捗 – 人的資本に関する指標及び目標 –

人的資本に関する指標及び目標

		2025年5月期 実績	2026年5月期 実績	2028年5月期 中期目標	2031年5月期 長期目標
人材育成	資格取得率の向上 (1級建築士・1級建築施工管理技士)	57.6%	51.3%	58.0%	60.0%
	資格取得率の向上 (宅地建物取引士)	57.6%	60.5%	50.0%	60.0%
採用	離職率の低減	11.8%	10.8%	6.0%	5.5%
	女性在籍率の向上	16.4%	18.1%	16.5%	16.8%
社内環境 整備	平均年齢 (推定)	43歳	42歳	39歳	37歳

18. KPI進捗 – 中長期ビジョンでの目標数値 –

■ 人的資本に関する指標及び目標

		2025年5月期 実績	2026年5月期 計画	2026年5月期 実績	達成状況
従業員数	全従業員数	161人	176人	179人	+1.7%
	現場従業員数	65人	75人	76人	+1.3%
	工事部女性割合	10.3%	—	12.5%	—
採用	新卒採用	4人	15人	16人	+6.6%
環境整備	4週8閉所率※	69.2%	—	79.7%	—

※4週8閉所：主に建設業界で進められている「現場自体を月8日以上休みにすること」を実現するための取り組み

19. 重点戦略の進捗状況

進捗状況		今後の方針
人的資本・ 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・ 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 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 活かした 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

20. 2027年5月期業績予想

21. 株主還元

22. キャッシュアロケーション

23. 資本効率向上に向けた取組

20. 2027年5月期業績予想

	2026年5月期 実績		2027年5月期 業績予想		対前年比	
	金額 (百万円)	売上高比率	金額 (百万円)	売上高比率	増減金額 (百万円)	対比率
売上高	36,417	—	44,000	—	7,583	120.8%
営業利益	2,896	8.0%	3,500	8.0%	604	120.9%
経常利益	2,689	7.4%	3,000	6.8%	311	111.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,882	5.2%	2,070	4.7%	188	110.0%
受注高	20,138	—	35,000	—	14,862	173.8%

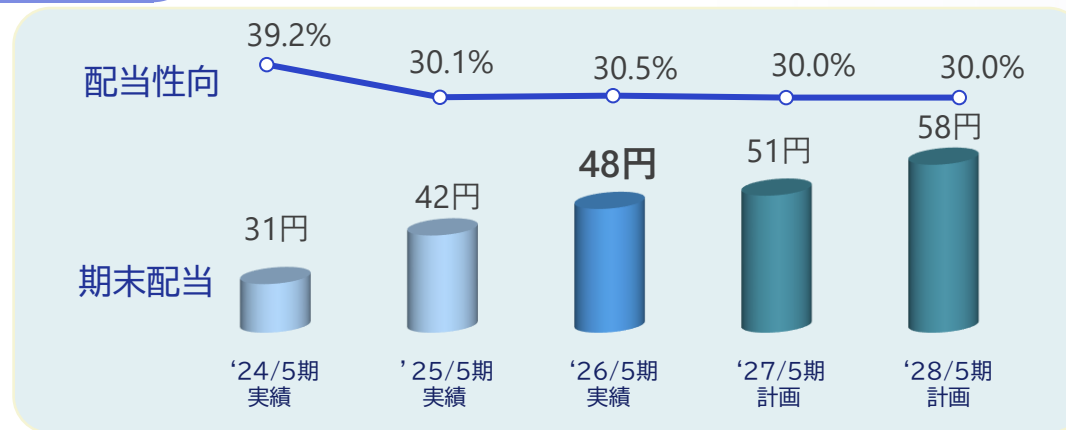
- ★ フェーズ1の2年目の売上高に変更はなく、利益率はこの改善により営業利益を増加計画
- ★ 金利の上昇により経常利益率下がるものの、着実な増配を目指す

21. 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期実績	2027/5期予想
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	169.84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

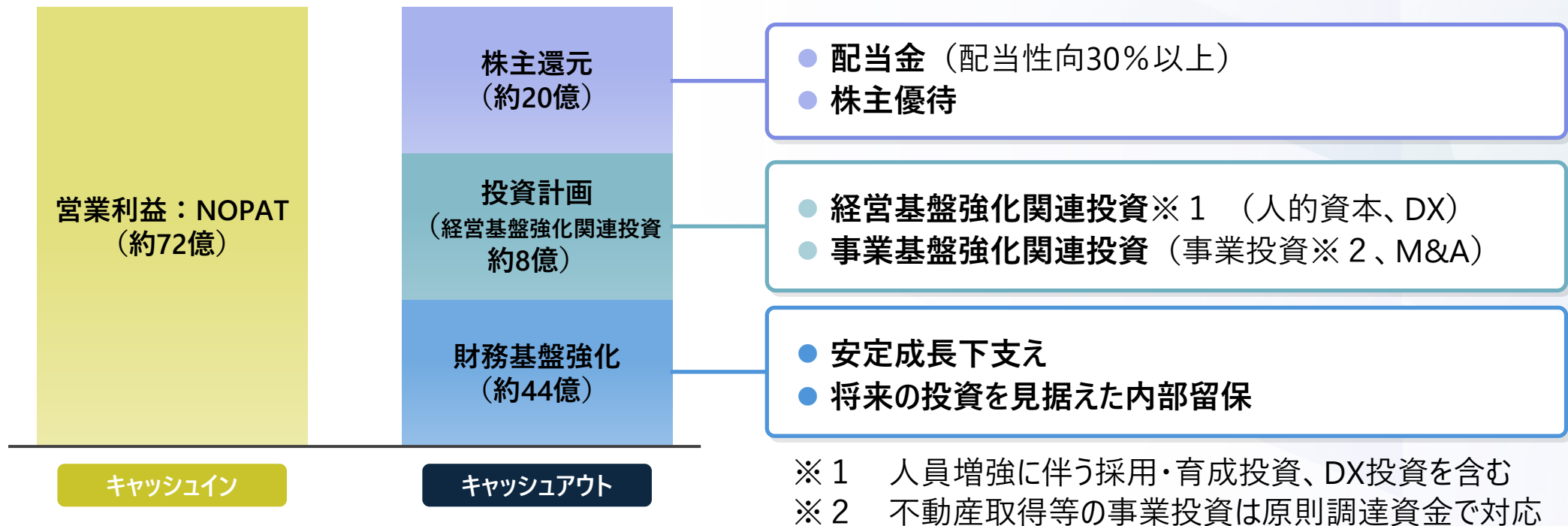
※基準日:毎年11月30日

保有株式数	優待内容	
	継続保有1年以上3年未満	継続保有3年以上
500株以上1,000株未満	クオカード 2,000円分	クオカード 3,000円分
1,000株以上5,000株未満	クオカード 3,000円分	クオカード 5,000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

22. 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)

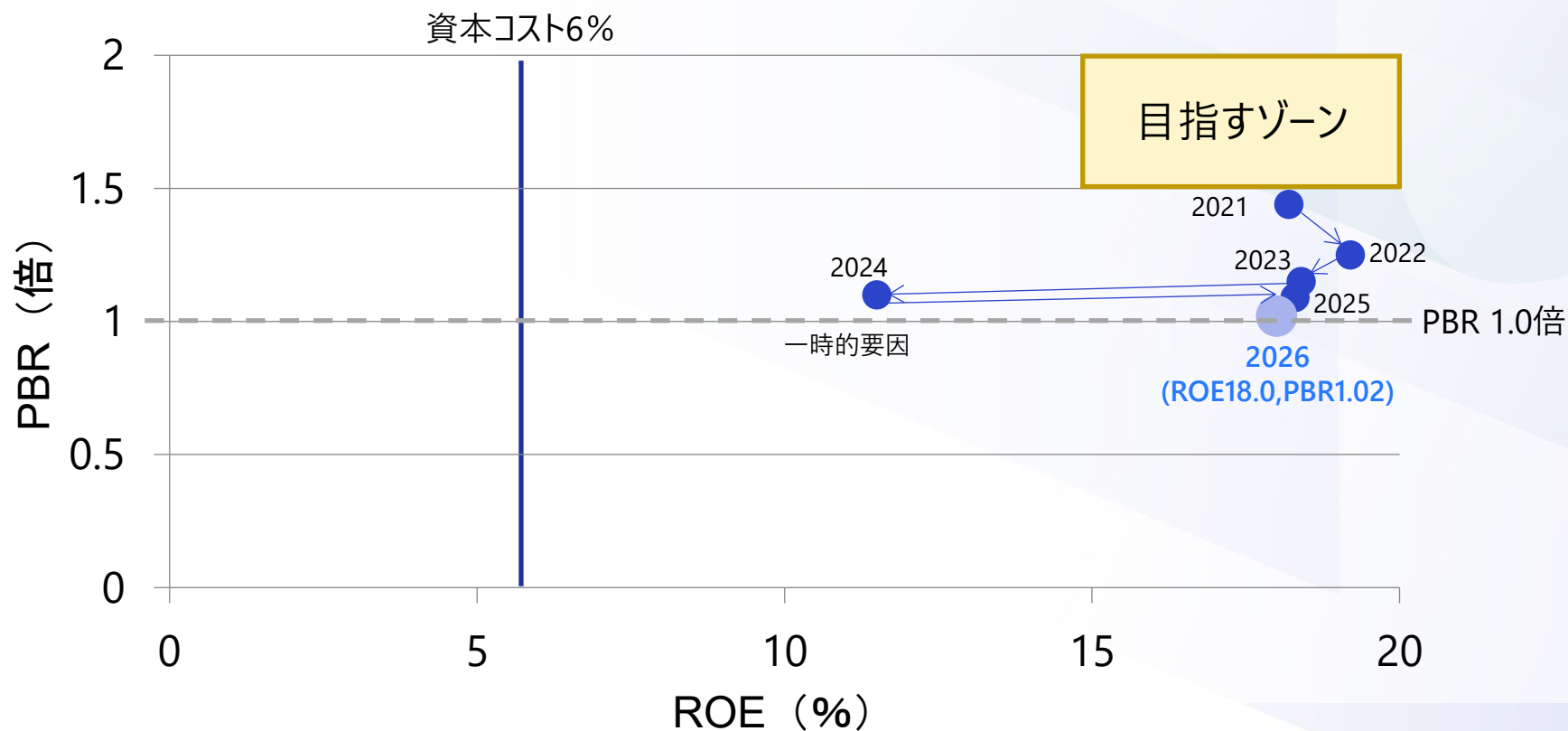


23. 資本効率向上に向けた取り組み

ROEは資本コストを安定的に上回る水準で推移。一時的な利益変動はあるものの改善基調。
人材・開発投資を継続しながら、収益性および資本効率の向上を目指す。

指標の変化

当社推移

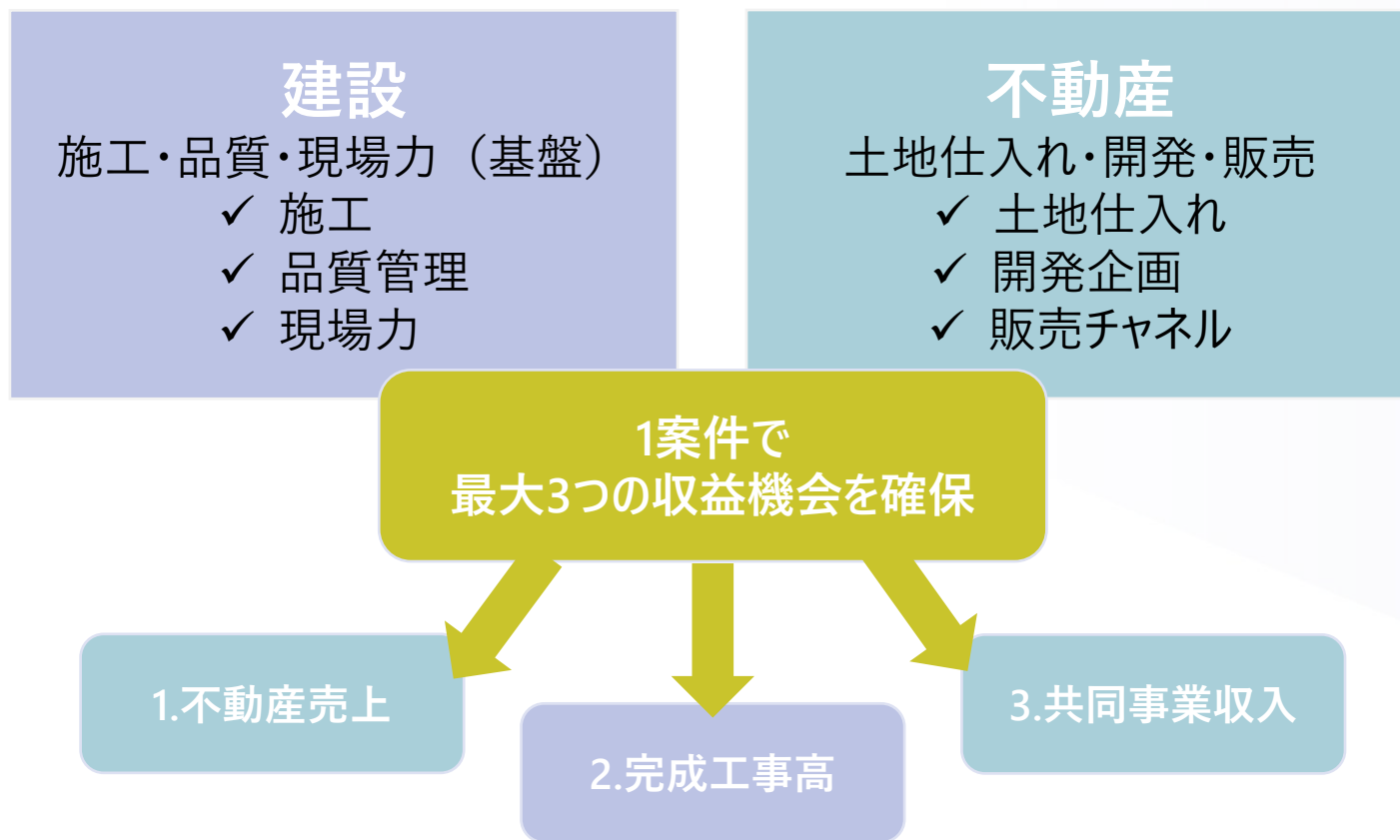


04 / 独自のビジネスモデル

- 24. 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
- 25. 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」
- 26. 建設・不動産の両機能が生み出す競争優位性
- 27. モデルケース -1案件で最大3回の収益機会-
- 28. 事業ポートフォリオと全体像
- 29. 不動産事業ポートフォリオ(回収期間×収益特性)

24. 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。



ハイブリッド型ビジネスモデルの強み

安定性

収益性

効率性

安定性の指標：受注残

将来の建設収益が確実性を示す最重要ストック指標。

収益性の指標：造注比率 & 共同事業比率

高利益率案件がポートフォリオに占める割合。
この比率の上昇が利益成長に直結。

効率性の指標：完成工事総利益率

特命受注による価格決定力と、現場の施工効率の健全性を示す。

25. 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」

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。

取得 → 売却

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。

取得 → 売却 → 自社建築

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。

取得 → 売却 → 自社建築 → 販売（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。

取得 → 他社建築 → 販売（一棟）

26. 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 (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	×	○	△ (指示待ち)	○ (分譲マンション化を 前提に提案)
建設受注	× (外注)	×	○ (入札・競争)	○ (土地売却と同時に 特命受注)
マンション販売	○	○	×	○
1案件の 利益獲得	販売	分譲	請負	土地＋工事＋販売 (最大3回)



「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。

27. モデルケース-1案件で最大3回の収益機会-

累計の売上

共同事業収入 5億円

完成工事高
25億円

不動産売上
20億円

5億円

5億円

15億円

5億円

20億円

土地売却

受注

施工

完成・販売

X年1月仕入れ
土地10億円 購入

X年2月売却

X年2月～5月

X+1年5月～6月

X+2年6月～9月

X+2年9月一斉引渡

受注残の推移 25億円 → 20億円 → 5億円 → 0

28. 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。

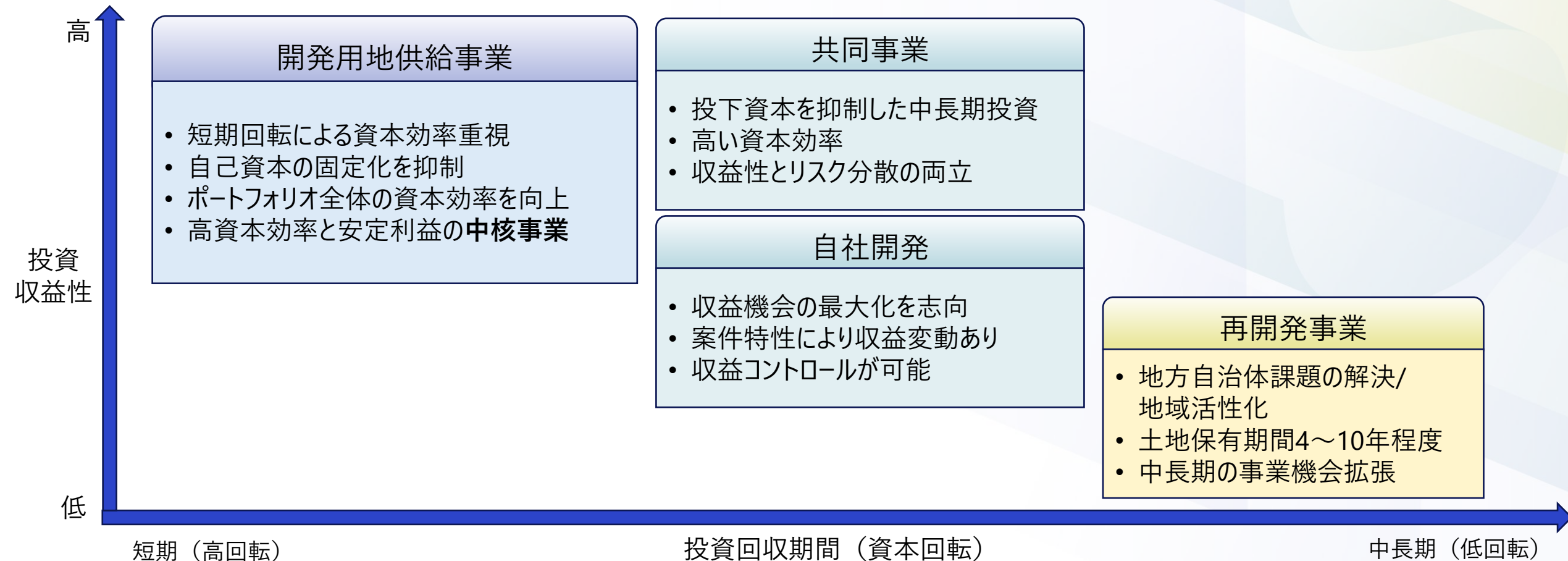
自社開発事業：土地取得後、建築から販売まで一貫実施。保有期間は2～3年程度。事業主としての開発利益獲得。

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**。

29. 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

05 / サステナビリティ

30.基本方針・推進体制

31.マテリアリティ

32.人的資本に関する方針

33.調達基本方針

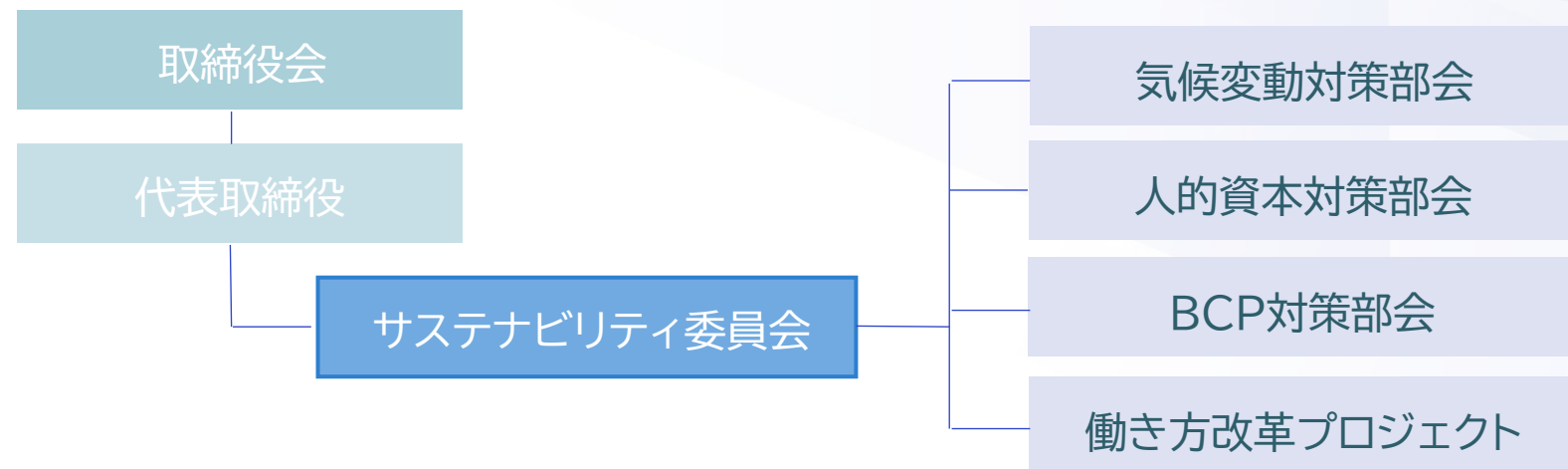
30. 基本方針・推進体制

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、人々の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



31. 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 (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 Refuse:断る Reduce:減らす Reuse:再利用 Recycle:再資源化	  
社会 (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 (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	

32. 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
- 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
- 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

33. 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 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。

06 / 会社概要

会社概要

沿革

34. 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） 子 会 社：ファーストエボリューション株式会社 ランドブレイン株式会社 関連会社：TUS都市開発株式会社

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

許認可	建設業許可 東京都知事許可（特-3）第137046号 一級建築士事務所 東京都知事登録 第57917号 宅地建物取引許可 国土交通大臣（2）第9388号
-----	---

35. 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

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。