



こだわりの品質を、すべてはお客様のために。

ファーストコーポレーション株式会社

2021年5月期（第10期）
第3四半期

決算説明資料

2021年4月9日

東京証券取引所 市場第一部 コード1430

2021年5月期第3四半期（第10期） 決算説明資料 目次

1. 用地成約と手持不動産の状況	.....	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) 損益の状況	..... 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
4. 利益還元方針と配当	.....	P 10
5. 参考資料	(1) 分譲マンションの市況	..... P 11
	(2) 分譲マンション販売価格の状況	..... P 12
	(3) 建設コスト	..... P 13
	(4) マンション建設に関する各分野の状況	..... P 14
6. ZENAS工法について	.....	P 15
7. 新型コロナウイルス感染防止対策について	.....	P 16

1. 用地成約と手持不動産の状況

第10期3Q成約案件

区分	所在地	地積	当期仕入	当期売却	企画
事業用地	千葉県柏市	882.64 m ²	取得済	2020.7月	売却
	神奈川県横浜市鶴見区	129.25 m ²	2020.8月	2020.8月	分譲マンション
	東京都八王子市	5,270.78 m ²	取得済	2020.12月	アクティブ・シニア層中心の分譲マンション
	神奈川県藤沢市	1,557.06 m ²	2021.1月	2021.1月	分譲マンション
再開発	青森県弘前市	250.29 m ²	2020.6月	-	再開発用地
土地建物	千葉県千葉市中央区	4,355.27 m ²	2020.11月	-	売却

※取得済用地の隣地

※共有持ち分売却

※共有持ち分売却

第10期3Q末手持不動産の状況

区分	所在地	現況	企画	予定工期											
				21/05期				22/05期				23/05期			
				1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
事業用地	東京都八王子市	2021.3月着工	アクティブ・シニア層中心の分譲マンション												
再開発	群馬県前橋市	施工中	超高層複合施設												
	神奈川県横浜市緑区	再開発予定用地	未定												
	青森県弘前市	再開発予定用地	未定												
土地建物	千葉県千葉市中央区	リーシング中	売却												
共同事業	神奈川県横須賀市	完成物件、分譲中	分譲マンション												
	東京都稲城市	完成物件、分譲中	アクティブ・シニア向け分譲マンション												
	埼玉県さいたま市大宮区	2021.3月竣工、分譲中	分譲マンション												
	埼玉県新座市	施工中	分譲マンション												
	埼玉県朝霞市	施工中	分譲マンション												
	千葉県千葉市中央区	既存建物解体中	分譲マンション												
	神奈川県横浜市鶴見区	建物プラン検討中	分譲マンション												
	神奈川県藤沢市	建物プラン検討中	分譲マンション												
自社開発	東京都文京区	完成物件、商談中	商業施設												
	東京都墨田区	施工中	賃貸マンション												
	福岡県福岡市博多区	施工中	オフィスビル												

2. 受注の状況（1）受注実績

当期受注の概要

- ・ 当期受注計画 9 件
- ・ 2QにJR前橋駅北口再開発工事を受注済
- ・ 期末までに造注案件 1 件を受注予定
- ・ そのほか分譲マンションの請負工事は順次受注

* 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

受注実績

単位：百万円

	17/05期	18/05期		19/05期		20/05期		21/05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 (21/3迄)	前期比
受注額	8件 18,147	10件 20,951	115.5%	7件 13,032	62.2%	9件 14,323	109.9%	9件 21,700	151.5%	7件 17,591	122.8%
内、造注方式 (比率)	12,707 70.0%	5,530 26.4%	43.5%	3,519 27.0%	63.6%	1,873 13.1%	53.2%	8,000 36.9%	427.1%	6,101 34.7%	325.7%
期末受注残高	18,133	20,592	113.6%	17,805	86.5%	18,489	103.8%	-		-	

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	731	934	559	632	844	602
平均戸数	91	93	80	70	94	86

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	21/05期 第10期計画	累計
合計	件数	6	8	14	10	7	8	10	7	9	9	88
	戸数	188	382	767	737	558	731	934	559	632	844	6,332

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)

【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. 中央日本土地建物(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
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
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
31. 伊藤忠都市開発(株)

【第10期】

32. 三菱地所レジデンス(株)
33. 野村不動産(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）損益の状況

- 第10期通期は前期比減収・増益の見通し
- 3Qは前期比増収・増益
- 4Qに不動産を売却予定
- 計画外案件の成約による利益の上積みを目指す

損益状況の推移 [前期実績・計画値との比較]

単位：百万円

	2020/05期 実績						2021/05期 見込							2021/05期
	1Q	2Q	3Q	3Q累計	4Q	通期	1Q実績	2Q実績	3Q実績	3Q累計	4Q	通期 (前期比)	計画値	
売上高	3,030	3,743	3,840	10,614	12,803	23,418	3,742	3,928	4,457	12,128	8,971	21,100	90.1%	21,100
売上原価	2,713	3,335	3,453	9,502	11,453	20,956	3,355	3,515	4,030	10,901	7,488	18,390	87.8%	18,390
売上総利益	316	408	386	1,111	1,350	2,462	386	412	427	1,226	1,483	2,710	110.1%	2,710
売上高総利益率	10.5%	10.9%	10.1%	10.5%	10.5%	10.5%	10.3%	10.5%	9.6%	10.1%	16.5%	12.8%		12.8%
販売費及び一般管理費	230	270	288	789	329	1,119	273	275	264	812	397	1,210	108.1%	1,210
販管费率	7.6%	7.2%	7.5%	7.4%	2.6%	4.8%	7.3%	7.0%	5.9%	6.7%	4.4%	5.7%		5.7%
営業利益	86	138	97	322	1,020	1,342	113	137	162	413	1,086	1,500	111.7%	1,500
売上高営業利益率	2.8%	3.7%	2.5%	3.0%	8.0%	5.7%	3.0%	3.5%	3.6%	3.4%	12.1%	7.1%		7.1%
経常利益	85	136	93	316	980	1,297	99	125	145	369	1,050	1,420	109.5%	1,420
売上高経常利益率	2.8%	3.7%	2.4%	3.0%	7.7%	5.5%	2.7%	3.2%	3.3%	3.0%	11.7%	6.7%		6.7%
当期（四半期）純利益	55	90	50	195	676	872	65	82	96	244	710	955	109.5%	955
売上高当期純利益率	1.8%	2.4%	1.3%	1.8%	5.3%	3.7%	1.8%	2.1%	2.2%	2.0%	7.9%	4.5%		4.5%

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（2）売上総利益の状況

- 3Q完成工事高は前期比増収・増益、通期も増収・増益の見通し
- 前期大型案件成約による反動により、不動産売上高は前期比減収・減益の見通し
- 4Qに不動産を売却予定
- 新型コロナウイルス感染症の影響長期化により、3Q共同事業収入は前期比減収・減益、通期も減収・減益の見通し

売上総利益の内訳 [前期実績・計画値との比較]

単位：百万円

	2020/05期 実績						2021/05期 見込							2021/05期
	1Q	2Q	3Q	3Q累計	4Q	通期	1Q実績	2Q実績	3Q実績	3Q累計	4Q	通期 (前期比)	計画値	
売上高	3,030	3,743	3,840	10,614	12,803	23,418	3,742	3,928	4,457	12,128	8,971	21,100	90.1%	21,100
完成工事高	2,600	3,351	3,698	9,650	3,163	12,814	3,237	3,820	4,161	11,219	3,901	15,120	118.0%	15,120
不動産売上高	-	-	-	-	8,332	8,332	310	-	183	494	4,509	5,004	60.1%	5,004
共同事業収入	347	211	130	689	804	1,493	170	58	37	266	514	781	52.3%	781
その他の売上高	82	180	11	274	503	777	23	49	74	148	45	193	24.9%	193
売上総利益	316	408	386	1,111	1,350	2,462	386	412	427	1,226	1,483	2,710	110.1%	2,710
完成工事総利益	270	381	381	1,033	168	1,201	324	397	369	1,091	454	1,546	128.7%	1,546
不動産売上総利益	-	-	-	-	1,030	1,030	28	▲ 1	43	69	938	1,008	97.9%	1,008
共同事業収入総利益	27	6	▲ 2	30	117	148	20	7	3	31	97	129	87.4%	129
その他の売上総利益	19	20	8	48	34	82	13	8	11	33	▲ 7	25	31.6%	25
売上高総利益率	10.5%	10.9%	10.1%	10.5%	10.5%	10.5%	10.3%	10.5%	9.6%	10.1%	16.5%	12.8%		12.8%
完成工事総利益率	10.4%	11.4%	10.3%	10.7%	5.3%	9.4%	10.0%	10.4%	8.9%	9.7%	11.7%	10.2%		10.2%
不動産売上総利益率	-	-	-	-	12.4%	12.4%	9.0%	-	23.5%	14.1%	20.8%	20.1%		20.1%
共同事業収入総利益率	7.8%	3.0%	-2.2%	4.4%	14.7%	9.9%	12.3%	12.9%	9.0%	12.0%	19.0%	16.6%		16.6%
その他の売上高総利益率	23.4%	11.4%	72.4%	17.5%	6.8%	10.6%	56.4%	17.8%	15.1%	22.6%	-16.5%	13.4%		13.4%

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）

- 不動産取得等により在庫と借入金が一時的に増加
- 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

	2020/05期	2021/05期		前期末増減	主な増減要因
	期末実績	3Q実績	期末計画		
流動資産	17,768	20,720	15,087	2,952	
現金及び預金	4,091	2,072	5,442	▲ 2,018	
受取手形	–	825	104	825	
売掛金	478	493	824	15	
完成工事未収入金	4,620	5,979	2,464	1,359	①進行工事の増加
販売用不動産(仕掛含む)	7,848	10,563	5,731	2,714	②不動産取得、JV払出等
その他流動資産	729	787	522	57	
固定資産	173	221	129	48	
資産の部 合計	17,941	20,942	15,216	3,000	
流動負債	8,427	11,116	4,904	2,689	
支払手形	2,185	2,151	2,535	▲ 34	
工事未払金	2,074	2,954	1,449	879	
短期借入金(1年以内長期含む)	3,200	4,830	0	1,630	③運転資金調達、長期借入金からの振替
その他流動負債	967	1,180	920	213	
固定負債	3,429	4,291	4,148	861	
長期借入金	3,335	4,165	4,005	830	④不動産取得資金の調達
その他固定負債	94	126	143	31	
負債の部 合計	11,856	15,407	9,052	3,551	
純資産	6,084	5,534	6,164	▲ 550	
資本金	728	728	728	–	
剰余金等(新株予約権含)	5,355	4,805	5,436	▲ 550	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	17,941	20,942	15,216	3,000	

*自己資本比率
 (販売用不動産を除く) 33.9% 26.4% 40.5%
 60.2% 53.3% 64.9%

*自己資本純利益率(ROE) 14.7% 4.2% 15.6%

3. 当期業績の概況（４）キャッシュ・フロー計算書（要約）

- 当社のキャッシュ・フローは用地成約状況等により大幅に変動
- 期末までの在庫販売により営業キャッシュ・フロー・プラスを見込む

単位：百万円

	2020/05期	2021/05期		前期末増減	【主な増減要因】
	実績	3Q実績	期末計画		
税引前当期純利益	1,297	369	1,420	▲ 927	
減価償却費	16	12	16	▲ 4	
退職給付引当金の増減	9	10	16	0	
株式給付引当金の増減	36	12	24	▲ 23	
支払利息	26	44	62	18	
売上債権の増減	▲ 493	▲ 2,199	1,700	▲ 1,705	
棚卸資産の増減	▲ 5,585	▲ 2,789	2,118	2,795	・不動産取得、JV払出等
仕入債務の増減	▲ 3	845	▲ 275	849	
未成工事受入金の増減	21	230	20	209	
法人税等の支払額	▲ 591	▲ 330	▲ 338	260	
その他	▲ 203	▲ 81	▲ 210	121	
営業活動によるキャッシュ・フロー	▲ 5,469	▲ 3,875	4,553	1,593	
固定資産の取得、敷金、その他	▲ 23	▲ 43	▲ 4	▲ 20	
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 23	▲ 43	▲ 4	▲ 20	
短期借入金	3,200	700	▲ 3,200	▲ 2,500	・運転資金調達、期末までに返済予定
長期借入金	3,313	1,751	670	▲ 1,561	・不動産取得資金の調達
自己株式・配当金・その他	▲ 920	▲ 551	▲ 667	120	
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,593	1,900	▲ 3,197	▲ 3,692	
現金及び現金同等物の増減額	100	▲ 2,018	1,352	▲ 2,119	
現金及び現金同等物の期首残高	3,990	4,091	4,091	100	
現金及び現金同等物の期末残高	4,091	2,072	5,442	▲ 2,018	

4. 利益還元方針と配当

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
3. 配当実施は期末のみ

期末配当

- ・第10期剰余金配当は、1株当たり22円の予定

株主優待

- ・500株以上を継続して1年以上保有する株主様にクオカードを贈呈

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

自己株式の取得

- ・2020年6月1日より、自己株式を市場買付
- ・上限100万株、買付資金7億円、期間1年間
- ・2021年3月末までに934,700株取得済、4月中に取得完了の見込

安定配当の実施と機動的な自己株式取得により、利益還元拡充に努める。

5. 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
 [2021年予想] [2020年実績]

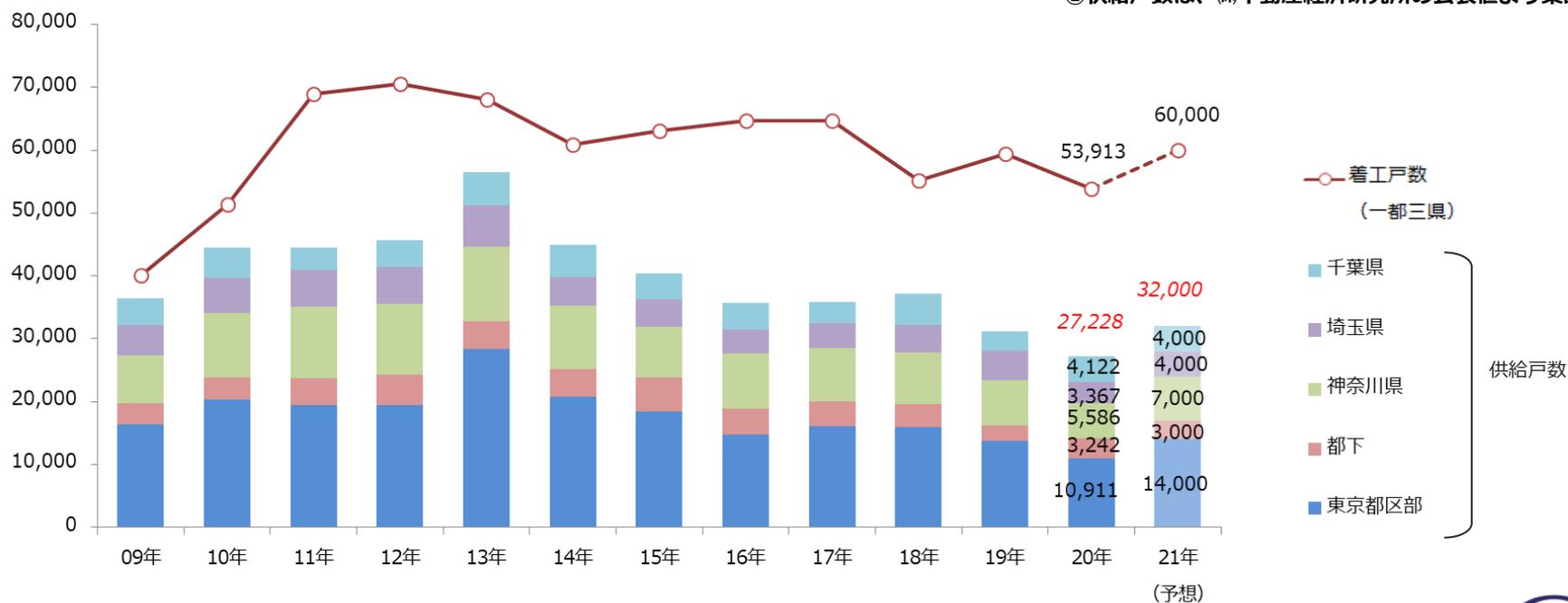
当社
 2020年5月期(第9期事業年度)
 竣工ベース **676戸** (シェア: 2.16%)

		対前年比		
①着工戸数	60,000	(11.3%増)	53,913	暦年(通年)
②供給戸数	32,000	(17.5%増)	27,228	暦年(通年)

※2021年戸数は2020年を上回る見通しであるが、新型コロナウイルス感染症の影響により先行きは不透明

分譲マンション着工・供給戸数の推移 (戸)

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



5. 参考資料（2）分譲マンション販売価格の状況

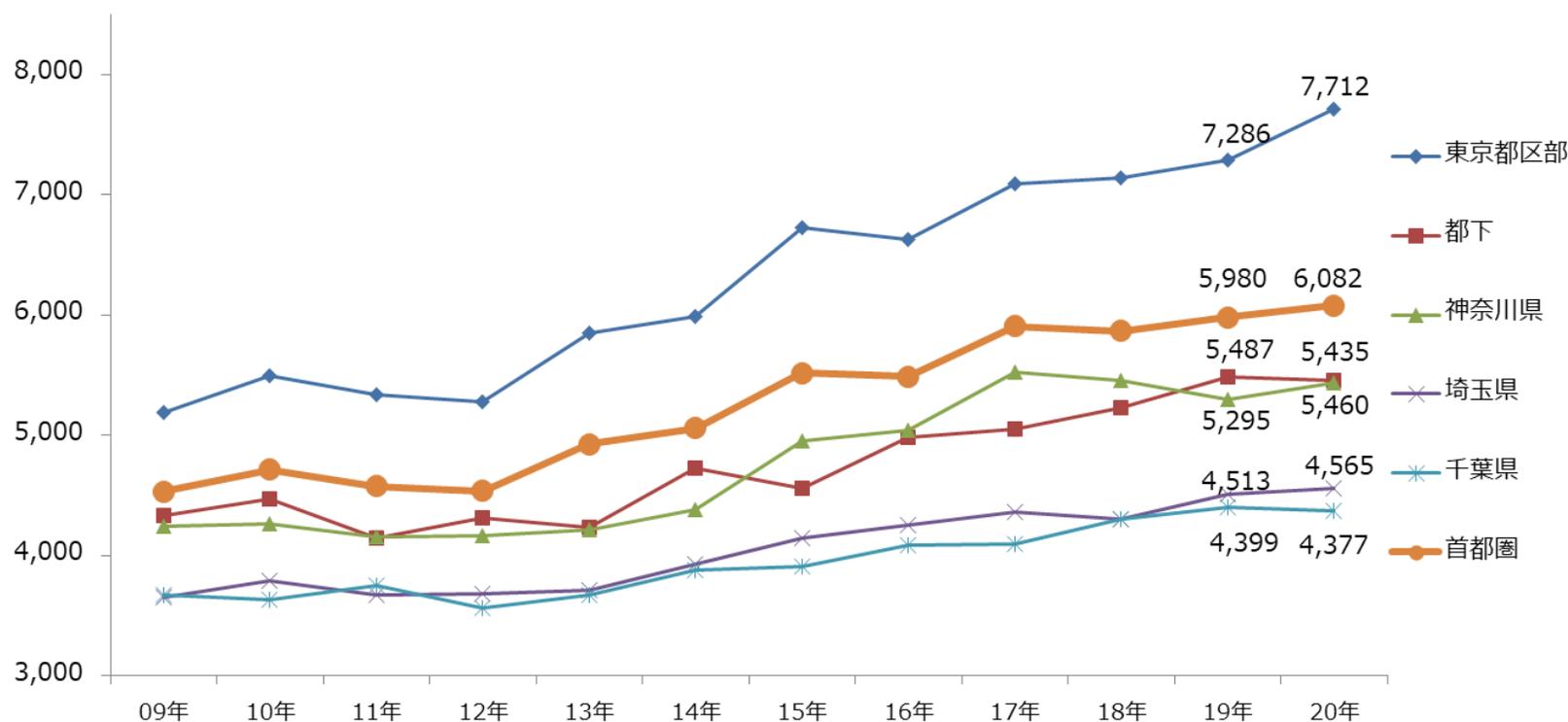
東京圏の分譲マンション販売価格の状況

都区部の高額物件の供給により、平均価格を押し上げ

- ・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



5. 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、価格転嫁は受け入れられている

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

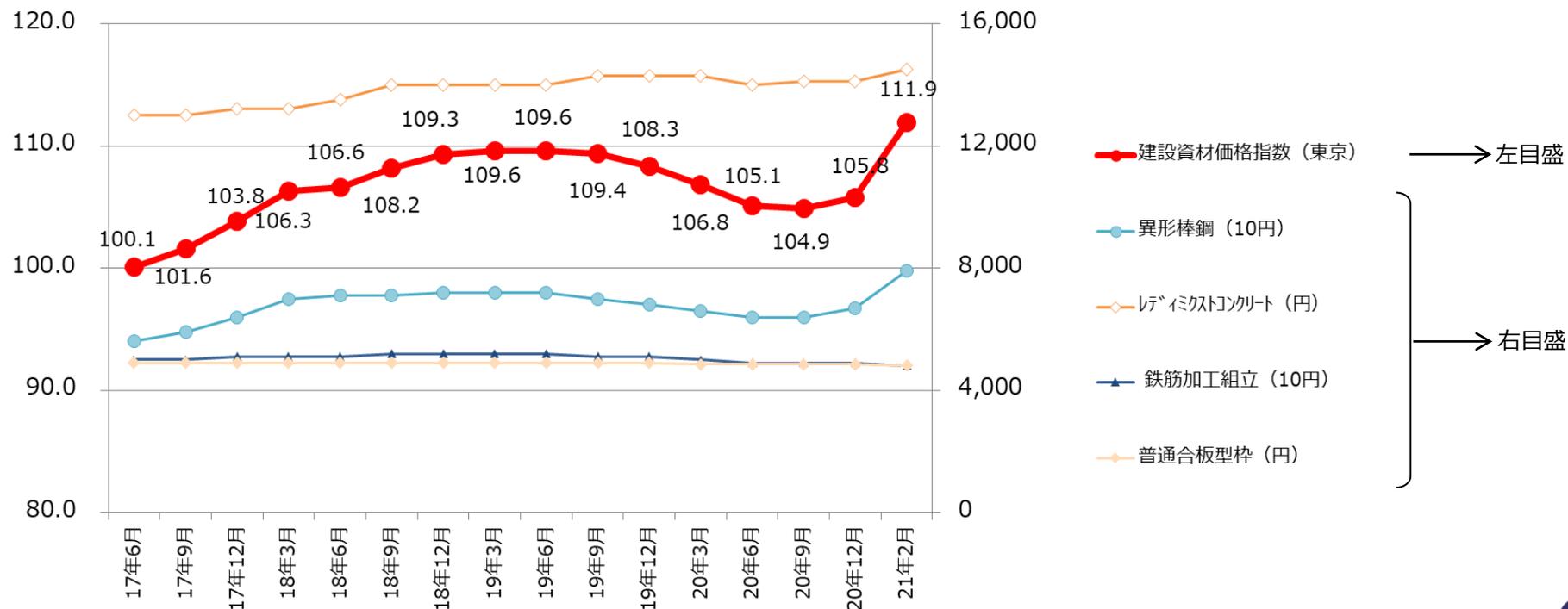
1) 都市別建設資材価格指数(建築)

2016年9月以降上昇に転じ2019年3月に最高値を更新後2020年まで下落基調、2021年から再度上昇、最高値を更新。

2) 国土交通省の2021年3月の主要建設資材需給・価格動向調査

「異形棒鋼・H型鋼・軽油はやや上昇」「その他の資材価格は横這い」「資材需給は全て均衡」「在庫状況は全て普通」

主要建設資材価格の推移



5. 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"> ●コロナ禍で東京圏への人口流入に一時的にブレーキかかるも、2025年に東京都の人口は1,417万人程度のピーク、以後減少し2060年には1,192万人との予想 ●東京都の世帯数は、2035年に724万世帯程度のピーク、以後減少し2060年は643万世帯との予想 	<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"> ●公共建設投資は増加 ●新型コロナウイルスの影響で民間建設投資は大幅減 ●再開発の需要多く、2021年以降の受注残も旺盛な状況 	<ul style="list-style-type: none"> ●分譲マンション施工の引合いは以前活況 ●新免震工法により競合他社と差別化、受注拡大を目指す ●再開発事業を推進、超高層建築の実績積上げ
住宅需要	<ul style="list-style-type: none"> ●2020年の東京圏の着工戸数は53,913戸、2021年は6万戸程度と、2019年と同水準で推移と予想 ●2020年の供給戸数は27,228戸、2021年は3万2千戸程度まで回復するとの予想 ●在庫は6千戸台での推移と予想 	<ul style="list-style-type: none"> ●都区部のほか郊外案件の開発にも注力、コロナ対策・テレワーク等新しい生活様式を見据えた企画を提案 ●施主との良好な関係を構築、継続的・長期的取引により受注を確保 ●人材確保により生産キャパを拡大
建設コスト (地価・人件費・資材)	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●東京都の建築資材価格は上昇傾向 	<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 ●コストマネジメントに優れた施工の実現
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弱含みながら高水準で安定推移 	<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 ●大規模修繕、収益不動産等、収益基盤を多様化
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"> ●工期確保に向け施主との協議を開始 ●工程の延伸に伴う売上金額への影響は限定的

6. ZENAS工法について



【ZENAS工法とは】

12m以上のワイドスパンを実現する新免震工法

- 一般的な分譲マンションのワイドスパンは7メートル以上
- 柱間を12m以上のワイドスパン或いはそれ以上の大スパン（それを接続する24m以上）とした架構構造による基準構造ブロックを接続
- 中高層から40階建てまで活用可能

【ZENAS工法の特徴・効果】

- 柱・壁のない大空間を実現
- 敷地形状や方位などの立地条件に柔軟に対応
- バルコニー側間口を大開口とすることにより換気効率を向上
- 開放的で採光に優れたバリエーション豊富な間取りが可能
- 柱の本数減少によりコンクリート型枠使用量・型枠合板使用量・作業員数を縮減、環境負荷を低減しコストマネジメントに優れた工法

【今後の予定】

- 実物大の建物の一部を再現し実証実験を実施
- 本工法採用物件は全て大臣認定取得予定
- 来期以降の実物件採用を目指す

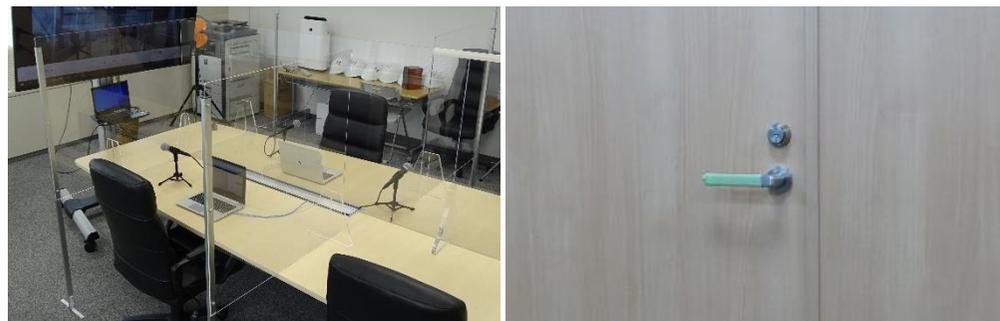


7. 新型コロナウイルス感染防止対策について

当社では、以下の各施策を早期に導入し感染防止に努めております。

【本社】

- ドアノブ等への抗菌テープ貼付、時差出勤・テレワーク・マイカー通勤の実施（2020年2月～）
- 手指消毒の徹底、事務所内のマスク着用（同3月～）
- マスク及び消毒液等の備置・配付（同3月～）
- 不要不急の外出・来客の制限、ウェブ会議の活用（同3月～）
- 透明アクリル板設置による飛沫対策（同4月～）
- 毎営業日始業前のオフィス内全般の消毒（同4月～）



【現場作業所】：本社と同時期に導入

- 入場時の検温、手指消毒
- 人と人との間隔をあけた朝礼
- 休憩スペース・事務所内の換気
- 透明アクリル板設置による飛沫対策
- 手指消毒の徹底、作業中のマスク着用
- マスク及び消毒液等の備置・配付
- 不要不急の外出・来客の制限、ウェブ会議の活用





こだわりの品質を、すべてはお客様のために。

ファーストコーポレーション株式会社

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。