



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）

# 決算説明資料

2021年7月15日

東京証券取引所 市場第一部 コード1430

# 2021年5月期（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. 利益還元方針等	.....	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. 新型コロナウイルス感染防止対策について	.....	P 15

# 1. 用地成約と手持不動産の状況

## 第10期 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 <sup>2</sup>	取得済	2020.7月	売却	
	神奈川県横浜市鶴見区	129.25 m <sup>2</sup>	2020.8月	2020.8月	分譲マンション	※取得済用地の隣地
	東京都八王子市	5,270.78 m <sup>2</sup>	取得済	2020.12月 2021.3月	アクティブ・シニア層中心の分譲マンション	※共有持ち分売却
	神奈川県藤沢市	1,557.06 m <sup>2</sup>	2021.1月	2021.1月	分譲マンション	※共有持ち分売却
	埼玉県朝霞市	1,204.58 m <sup>2</sup>	取得済	2021.3月	分譲マンション	※共有持ち分売却
再開発	青森県弘前市	250.29 m <sup>2</sup>	2020.6月	-	再開発用地	
	神奈川県横浜市緑区	5,355.35 m <sup>2</sup>	取得済	2021.5月	再開発用地	※共有持ち分売却
土地建物	千葉県千葉市中央区	4,355.27 m <sup>2</sup>	2020.11月	-	売却	

## 第10期 期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								
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	完成物件、分譲中	分譲マンション																				
	東京都八王子市	施工中	アクティブ・シニア層中心の分譲マンション																				
	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	2021.6月着工済	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、6月引渡済	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																				

・上記のうち東京都文京区案件は2021年6月に売却済。福岡市博多区案件は2022年4月売却予定、2021年6月に売買契約締結済。

・そのほか、2021年6月に相模原市緑区案件取得に係る売買契約締結済、2021年7月に売却予定。

## 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 件に対し実績は10件、本体工事 8 件・解体工事 2 件
- ・ 2 QにJR前橋駅北口再開発工事を受注、着工済
- ・ 造注案件の受注実績は本体工事 3 件・解体工事 1 件、計 4 件、82億円と、計画どおりに進捗

＊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	前期比
受注額	<b>8件</b> 18,147	<b>10件</b> 20,951	115.5%	<b>7件</b> 13,032	62.2%	<b>9件</b> 14,323	109.9%	<b>9件</b> <b>21,700</b>	151.5%	<b>10件</b> <b>23,103</b>	161.3%
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%	<b>8,000</b> <b>36.9%</b>	427.1%	<b>8,274</b> <b>35.8%</b>	441.8%
期末受注残高	18,133	20,592	113.6%	17,805	86.5%	18,489	103.8%	-		<b>26,272</b>	

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	850
	平均戸数	91	93	80	70	94	106

## 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	累計
合計	件数	6	8	14	10	7	8	10	7	9	10	89
	戸数	188	382	767	737	558	731	934	559	632	850	6,338

### 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. リベレスデ(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)

### 3. 当期業績の概況（1）損益の状況

- 第10期通期実績は、前期比減収・増益、各利益率も上昇
- 売上高は計画値をほぼ達成、各利益は上振れで着地

#### 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 実績							2021/05期
	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	(前期比)	(計画比)	計画値
売上高	3,030	3,743	3,840	12,803	<b>23,418</b>	3,742	3,928	4,457	8,790	<b>20,919</b>	89.3%	99.1%	<b>21,100</b>
売上原価	2,713	3,335	3,453	11,453	<b>20,956</b>	3,355	3,515	4,030	7,087	<b>17,989</b>	85.8%	97.8%	<b>18,390</b>
売上総利益	316	408	386	1,350	<b>2,462</b>	386	412	427	1,702	<b>2,929</b>	119.0%	108.1%	<b>2,710</b>
売上高総利益率	10.5%	10.9%	10.1%	10.5%	<b>10.5%</b>	10.3%	10.5%	9.6%	19.4%	<b>14.0%</b>			<b>12.8%</b>
販売費及び一般管理費	230	270	288	329	<b>1,119</b>	273	275	264	450	<b>1,263</b>	112.8%	104.4%	<b>1,210</b>
販管費率	7.6%	7.2%	7.5%	2.6%	<b>4.8%</b>	7.3%	7.0%	5.9%	5.1%	<b>6.0%</b>			<b>5.7%</b>
営業利益	86	138	97	1,020	<b>1,342</b>	113	137	162	1,252	<b>1,666</b>	124.1%	111.1%	<b>1,500</b>
売上高営業利益率	2.8%	3.7%	2.5%	8.0%	<b>5.7%</b>	3.0%	3.5%	3.6%	14.2%	<b>8.0%</b>			<b>7.1%</b>
経常利益	85	136	93	980	<b>1,297</b>	99	125	145	1,239	<b>1,608</b>	124.0%	113.3%	<b>1,420</b>
売上高経常利益率	2.8%	3.7%	2.4%	7.7%	<b>5.5%</b>	2.7%	3.2%	3.3%	14.1%	<b>7.7%</b>			<b>6.7%</b>
当期（四半期）純利益	55	90	50	676	<b>872</b>	65	82	96	881	<b>1,125</b>	129.0%	117.8%	<b>955</b>
売上高当期純利益率	1.8%	2.4%	1.3%	5.3%	<b>3.7%</b>	1.8%	2.1%	2.2%	10.0%	<b>5.4%</b>			<b>4.5%</b>

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（2）売上総利益の状況

- 売上高は計画比をほぼ達成するも、完成工事総利益・総利益率はともに計画比未達
- 造注案件の着工ずれ、一部現場における近隣対応に伴う工事一時中断や湧水対応による工期圧迫対応のための人工等の増加が主な要因
- 不動産売上は計画中1件が第11期へ、他の案件の売却価格が計画を大幅に上回り総利益・利益率は大幅増

#### 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 実績							2021/05期
	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	2Q	3Q	4Q	通期	(前期比)	(計画比)	計画値
売上高	3,030	3,743	3,840	12,803	<b>23,418</b>	3,742	3,928	4,457	8,790	<b>20,919</b>	89.3%	99.1%	<b>21,100</b>
完成工事高	2,600	3,351	3,698	3,163	<b>12,814</b>	3,237	3,820	4,161	3,732	<b>14,952</b>	116.7%	98.9%	<b>15,120</b>
不動産売上高	-	-	-	8,332	<b>8,332</b>	310	-	183	4,461	<b>4,956</b>	59.5%	99.0%	<b>5,004</b>
共同事業収入	347	211	130	804	<b>1,493</b>	170	58	37	423	<b>689</b>	46.1%	88.2%	<b>781</b>
その他の売上高	82	180	11	503	<b>777</b>	23	49	74	173	<b>321</b>	41.4%	165.9%	<b>193</b>
売上総利益	316	408	386	1,350	<b>2,462</b>	386	412	427	1,702	<b>2,929</b>	119.0%	108.1%	<b>2,710</b>
完成工事総利益	270	381	381	168	<b>1,201</b>	324	397	369	166	<b>1,257</b>	104.7%	81.4%	<b>1,546</b>
不動産売上総利益	-	-	-	1,030	<b>1,030</b>	28	▲ 1	43	1,424	<b>1,493</b>	145.0%	148.2%	<b>1,008</b>
共同事業収入総利益	27	6	▲ 2	117	<b>148</b>	20	7	3	73	<b>105</b>	70.9%	81.1%	<b>129</b>
その他の売上総利益	19	20	8	34	<b>82</b>	13	8	11	38	<b>72</b>	88.0%	278.7%	<b>25</b>
売上高総利益率	10.5%	10.9%	10.1%	10.5%	<b>10.5%</b>	10.3%	10.5%	9.6%	19.4%	<b>14.0%</b>			<b>12.8%</b>
完成工事総利益率	10.4%	11.4%	10.3%	5.3%	<b>9.4%</b>	10.0%	10.4%	8.9%	4.5%	<b>8.4%</b>			<b>10.2%</b>
不動産売上総利益率	-	-	-	12.4%	<b>12.4%</b>	9.0%	-	23.5%	31.9%	<b>30.1%</b>			<b>20.1%</b>
共同事業収入総利益率	7.8%	3.0%	-2.2%	14.7%	<b>9.9%</b>	12.3%	12.9%	9.0%	17.3%	<b>15.3%</b>			<b>16.6%</b>
その他の売上高総利益率	23.4%	11.4%	72.4%	6.8%	<b>10.6%</b>	56.4%	17.8%	15.1%	22.3%	<b>22.5%</b>			<b>13.4%</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（3）貸借対照表（要約）

- 不動産売却に伴う返済により、借入金が減少
- 2021年5月期に自己株式1百万株取得
- 利益率の改善と剰余金の蓄積により、財務体質の向上を図る

単位：百万円

	2020/05期 期末実績	2021/05期 期末実績	前期末増減	主な増減要因
流動資産	17,768	17,153	▲ 614	
現金及び預金	4,091	4,276	185	
売掛金	478	607	129	
完成工事未収入金	4,620	4,349	▲ 271	
販売用不動産(仕掛含む)	7,848	7,515	▲ 333	①不動産取得、売却、JV払出等
その他流動資産	729	405	▲ 324	
固定資産	173	274	101	
資産の部 合計	17,941	17,427	▲ 513	
流動負債	8,427	7,340	▲ 1,086	
支払手形	2,185	2,565	379	
工事未払金	2,074	2,525	451	
短期借入金(1年内長期含む)	3,200	930	▲ 2,270	②返済、長期借入金からの振替
その他流動負債	967	1,319	352	
固定負債	3,429	3,804	375	
長期借入金	3,335	3,675	340	③返済、不動産取得資金の調達等
その他固定負債	94	129	35	
負債の部 合計	11,856	11,145	▲ 710	
純資産	6,084	6,282	197	
資本金	728	728	-	
剰余金等(新株予約権含む)	5,355	5,553	197	④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	17,427	▲ 513	

\*自己資本比率 33.9% 36.0%  
 (販売用不動産を除く) 60.2% 63.3%  
 \*自己資本純利益率(ROE) 14.7% 18.2%



### 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
- 営業キャッシュ・フローはプラスで着地

単位：百万円

	2020/05期	2021/05期	前期末増減	【主な増減要因】
	実績	実績		
税引前当期純利益	1,297	1,608	311	
減価償却費	16	14	▲ 2	
退職給付引当金の増減	9	13	4	
株式給付引当金の増減	36	34	▲ 2	
支払利息	26	62	36	
売上債権の増減	▲ 493	142	635	
棚卸資産の増減	▲ 5,585	356	5,941	・不動産取得、売却、JV払出等
仕入債務の増減	▲ 3	831	834	
未成工事受入金の増減	21	▲ 41	▲ 62	
法人税等の支払額	▲ 591	▲ 311	279	
その他	▲ 203	103	307	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 5,469</b>	<b>2,814</b>	<b>8,284</b>	
固定資産の取得、敷金、その他	▲ 23	▲ 45	▲ 21	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲ 23</b>	<b>▲ 45</b>	<b>▲ 21</b>	
短期借入金	3,200	▲ 3,200	▲ 6,400	・返済
長期借入金	3,313	1,261	▲ 2,051	・返済、不動産取得資金の調達等
自己株式・配当金・その他	▲ 920	▲ 646	▲ 27	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>5,593</b>	<b>▲ 2,584</b>	<b>▲ 8,177</b>	
現金及び現金同等物の増減額	100	185	84	
現金及び現金同等物の期首残高	3,990	4,091	100	
現金及び現金同等物の期末残高	4,091	4,276	185	

## 4. 利益還元方針等

### 利益還元方針

1. 株主還元は「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、普通配当28円に記念配当10円を合わせ、1株当たり38円

### 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

### 自己株式取得

1. 2020年6月1日より、自己株式を市場買付
2. 2021年4月20日までに**100万株**取得済

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

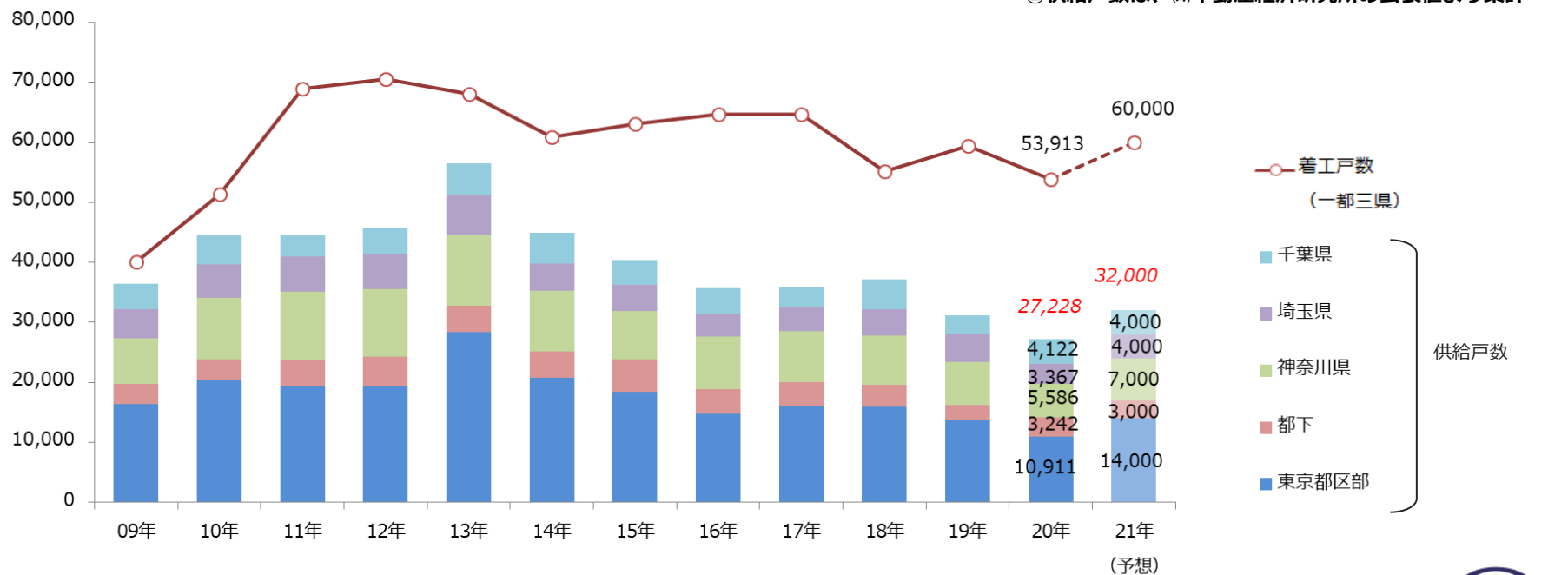
●東京圏(1都3県)のマンション建築の着工と供給予想  
 [ 2021年予想 ]                      [ 2020年実績 ]

		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

**当社**  
 2021年5月期(第10期事業年度)  
 竣工ベース **486戸** (シェア: 1.79%)

分譲マンション着工・供給戸数の推移 (戸)



## 5. 参考資料（2）分譲マンション販売価格の状況

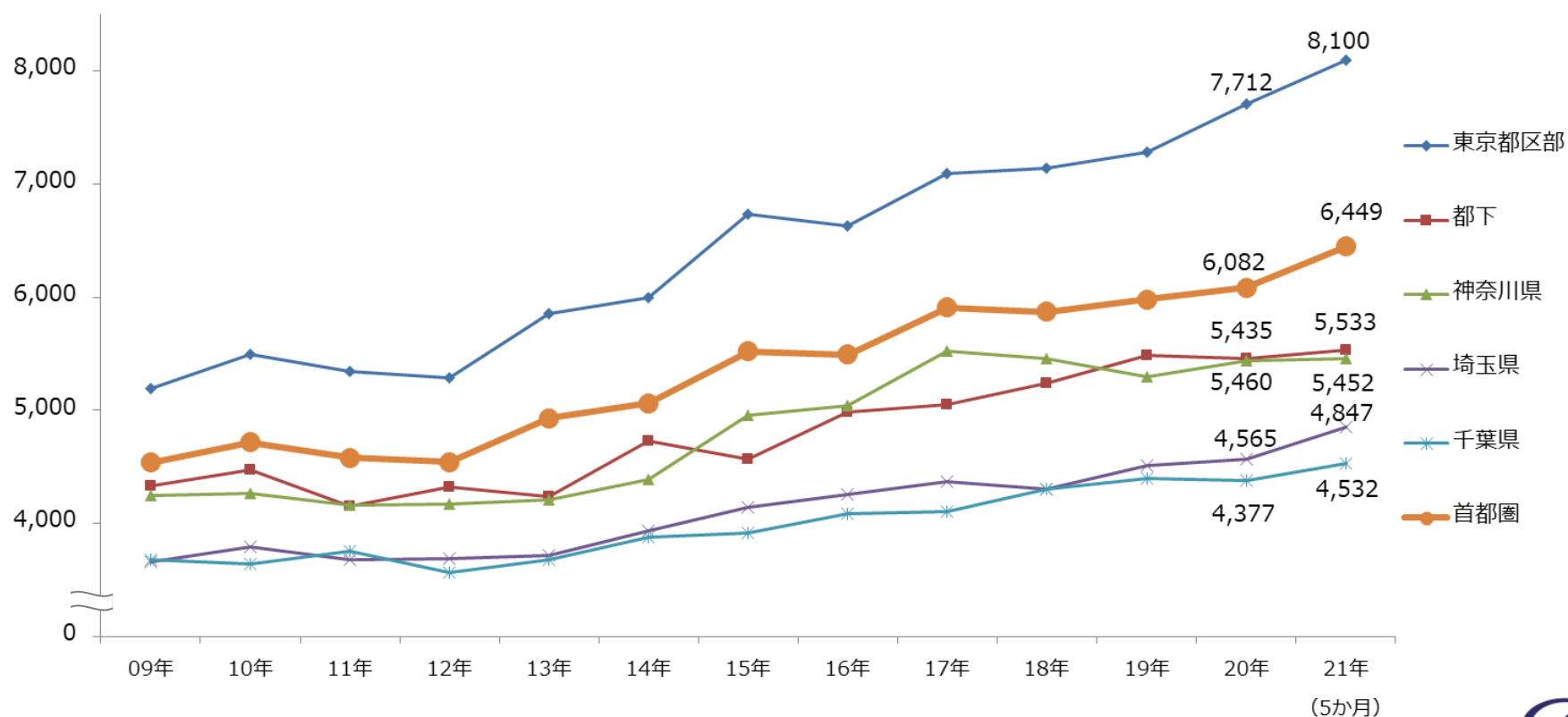
### 東京圏の分譲マンション販売価格の状況

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
- ・2021年（5か月）では、都区部高額物件の影響で首都圏平均販売価格が大幅上昇

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年から再上昇し最高値を更新。

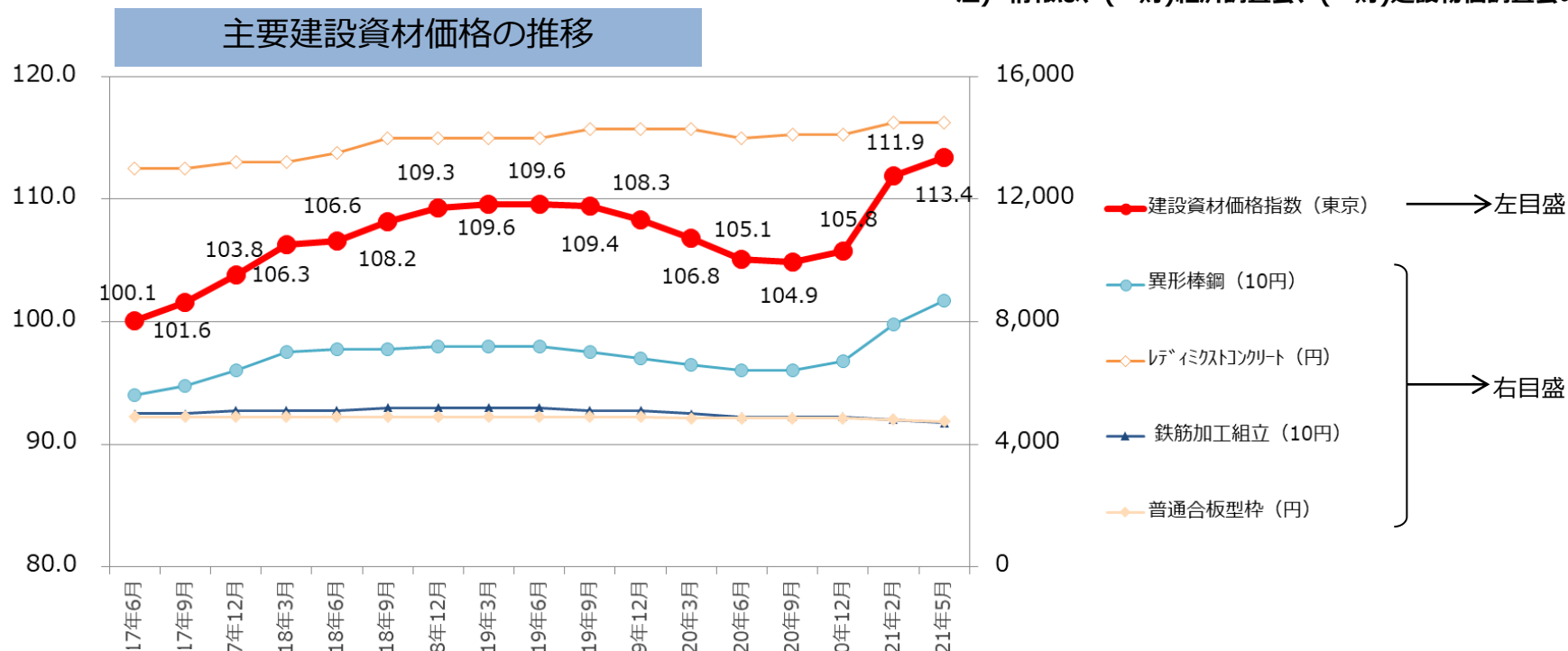
#### 2) 国土交通省の2021年3月の主要建設資材需給・価格動向調査

価格動向：「異形棒鋼・H型鋼・木材・軽油はやや上昇」「その他の資材価格は横這い」

資材需給：「木材はややひっ迫」「その他の資材は均衡」

在庫状況：「木材はやや品不足」「その他は普通」

注) 情報は、(一財)経済調査会、(一財)建設物価調査会の公表情報



## 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"> <li>● 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</li> <li>● 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</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>● 公共建設投資は微減</li> <li>● 新型コロナウイルス感染症の長期化で民間建設投資も微減</li> <li>● 再開発の需要は多く、2021年以降の受注残も旺盛な状況</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 分譲マンション施工の引合いは以前活況</li> <li>● 新免震工法により競合他社と差別化、受注拡大を目指す</li> <li>● 再開発事業を推進、超高層建築の実績積上げ</li> </ul>
住宅需要	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 在庫は6千戸台での推移と予想</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 人材確保により生産キャパを拡大</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>● 東京都の建築資材価格は上昇傾向</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>● コストマネジメントに優れた施工の実現</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弱含みながら高水準で安定推移</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>● 大規模修繕、収益不動産等、収益基盤を多様化</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>● 工期確保に向け施主との協議を開始</li> <li>● 工程の延伸に伴う売上金額への影響は限定的</li> </ul>

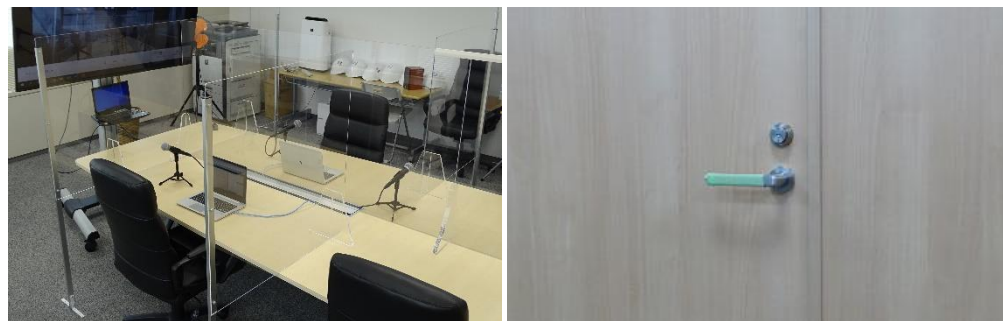


## 6. 新型コロナウイルス感染防止対策について

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。