



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1四半期

決算説明資料

2020年10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1四半期（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 |

1. 用地成約と手持不動産の状況

第10期1Q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 | 転売 |
| | 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 |
| 再開発 | 青森県弘前市 | 242.15 m ² | 2020.6月 | - | 再開発用地 |

第10期1Q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 | JV予定、事業比率協議中 | 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 | 工事落札、着工準備中 | 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 | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 施工中 | 分譲マンション | | | | | | | | | | | | |
| | 埼玉県新座市 | 既存建物解体中 | 分譲マンション | | | | | | | | | | | | |
| | 埼玉県朝霞市 | 着工準備中 | 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 | | | | | | | | | | | | |
| 自社開発 | 東京都文京区 | 施工中 | 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 | 着工準備中 | 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
- ・ 1 Qは造注案件である(仮称)千葉PJの解体工事を受注済
- ・ JR前橋駅前再開発工事は近日受注予定、工事着工準備中
- ・ 分譲マンションの請負工事は順次受注予定

* 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 | 実績 | 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% | 0件 1,178 | 8.2% |
| 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% | 1,000 84.9% | 53.4% |
| 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 | 0 |
| 平均戸数 | 91 | 93 | 80 | 70 | 94 | 0 |

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. リベレステ(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
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)

※ 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期は前期比減収・増益の見通し
- 1Qは前期比増収・増益
- 計画外案件の成約による前期比増収・増益を目指す

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 計画値 |
|------------|-------------|-------|-------|--------|---------------|-------------|--------|---------------|--------|-----------------|
| | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 通期 | 1Q実績 | 2Q-4Q | 通期 (前期比) | | |
| 売上高 | 3,030 | 3,743 | 3,840 | 12,803 | 23,418 | 3,742 | 17,357 | 21,100 | 90.1% | 21,100 |
| 売上原価 | 2,713 | 3,335 | 3,453 | 11,453 | 20,956 | 3,355 | 15,034 | 18,390 | 87.8% | 18,390 |
| 売上総利益 | 316 | 408 | 386 | 1,350 | 2,462 | 386 | 2,323 | 2,710 | 110.1% | 2,710 |
| 売上高総利益率 | 10.5% | 10.9% | 10.1% | 10.5% | 10.5% | 10.3% | 13.4% | 12.8% | | 12.8% |
| 販売費及び一般管理費 | 230 | 270 | 288 | 329 | 1,119 | 273 | 936 | 1,210 | 108.1% | 1,210 |
| 販管费率 | 7.6% | 7.2% | 7.5% | 2.6% | 4.8% | 7.3% | 5.4% | 5.7% | | 5.7% |
| 営業利益 | 86 | 138 | 97 | 1,020 | 1,342 | 113 | 1,386 | 1,500 | 111.7% | 1,500 |
| 売上高営業利益率 | 2.8% | 3.7% | 2.5% | 8.0% | 5.7% | 3.0% | 8.0% | 7.1% | | 7.1% |
| 経常利益 | 85 | 136 | 93 | 980 | 1,297 | 99 | 1,320 | 1,420 | 109.5% | 1,420 |
| 売上高経常利益率 | 2.8% | 3.7% | 2.4% | 7.7% | 5.5% | 2.7% | 7.6% | 6.7% | | 6.7% |
| 当期（四半期）純利益 | 55 | 90 | 50 | 676 | 872 | 65 | 889 | 955 | 109.5% | 955 |
| 売上高当期純利益率 | 1.8% | 2.4% | 1.3% | 5.3% | 3.7% | 1.8% | 5.1% | 4.5% | | 4.5% |

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

- 完成工事高は前期比増収・増益の見通し、完成工事総利益率も改善の見通し
- 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
- 新型コロナウイルス感染症の影響長期化により、共同事業収入は前期比減収・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 計画値 |
|-------------|-------------|-------|-------|--------|---------------|-------------|--------|---------------|--------|-----------------|
| | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 通期 | 1Q実績 | 2Q-4Q | 通期 (前期比) | | |
| 売上高 | 3,030 | 3,743 | 3,840 | 12,803 | 23,418 | 3,742 | 17,357 | 21,100 | 90.1% | 21,100 |
| 完成工事高 | 2,600 | 3,351 | 3,698 | 3,163 | 12,814 | 3,237 | 11,883 | 15,120 | 118.0% | 15,120 |
| 不動産売上高 | - | - | - | 8,332 | 8,332 | 310 | 4,693 | 5,004 | 60.1% | 5,004 |
| 共同事業収入 | 347 | 211 | 130 | 804 | 1,493 | 170 | 610 | 781 | 52.3% | 781 |
| その他の売上高 | 82 | 180 | 11 | 503 | 777 | 23 | 170 | 193 | 24.9% | 193 |
| 売上総利益 | 316 | 408 | 386 | 1,350 | 2,462 | 386 | 2,323 | 2,710 | 110.1% | 2,710 |
| 完成工事総利益 | 270 | 381 | 381 | 168 | 1,201 | 324 | 1,221 | 1,546 | 128.7% | 1,546 |
| 不動産売上総利益 | - | - | - | 1,030 | 1,030 | 20 | 987 | 1,008 | 97.9% | 1,008 |
| 共同事業収入総利益 | 27 | 6 | ▲ 2 | 117 | 148 | 28 | 101 | 129 | 87.4% | 129 |
| その他の売上総利益 | 19 | 20 | 8 | 34 | 82 | 13 | 12 | 25 | 31.6% | 25 |
| 売上高総利益率 | 10.5% | 10.9% | 10.1% | 10.5% | 10.5% | 10.3% | 13.4% | 12.8% | | 12.8% |
| 完成工事総利益率 | 10.4% | 11.4% | 10.3% | 5.3% | 9.4% | 10.0% | 10.3% | 10.2% | | 10.2% |
| 不動産売上総利益率 | - | - | - | 12.4% | 12.4% | - | 21.0% | 20.1% | | 20.1% |
| 共同事業収入総利益率 | 7.8% | 3.0% | -2.2% | 14.7% | 9.9% | 16.5% | 16.6% | 16.6% | | 16.6% |
| その他の売上高総利益率 | 23.4% | 11.4% | 72.4% | 6.8% | 10.6% | 56.4% | 7.1% | 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）

- 前期の用地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 期末実績 | 2021/05期 | | 前期末増減 | 主な増減要因 |
|------------------|------------------|---------------|---------------|--------------|-------------------------------------|
| | | 1Q実績 | 期末計画 | | |
| 流動資産 | 17,768 | 16,985 | 15,087 | ▲ 782 | |
| 現金及び預金 | 4,091 | 3,210 | 5,442 | ▲ 880 | ①JV収入の回収 ②進行工事の増加 ③用地取得、JV払出等 |
| 受取手形 | — | — | 104 | — | |
| 売掛金 | 478 | 417 | 824 | ▲ 60 | |
| 完成工事未収入金 | 4,620 | 4,924 | 2,464 | 304 | |
| 販売用不動産(仕掛含む) | 7,848 | 7,734 | 5,731 | ▲ 114 | |
| その他流動資産 | 729 | 699 | 522 | ▲ 30 | |
| 固定資産 | 173 | 155 | 129 | ▲ 17 | |
| 資産の部 合計 | 17,941 | 17,141 | 15,216 | ▲ 799 | |
| 流動負債 | 8,427 | 7,980 | 4,904 | ▲ 446 | |
| 支払手形 | 2,185 | 1,876 | 2,535 | ▲ 308 | |
| 工事未払金 | 2,074 | 2,142 | 1,449 | 67 | |
| 短期借入金(1年以内長期含む) | 3,200 | 3,200 | — | — | |
| その他流動負債 | 967 | 761 | 920 | ▲ 205 | |
| 固定負債 | 3,429 | 3,444 | 4,148 | 14 | |
| 長期借入金 | 3,335 | 3,335 | 4,005 | — | |
| その他固定負債 | 94 | 109 | 143 | 14 | |
| 負債の部 合計 | 11,856 | 11,424 | 9,052 | ▲ 432 | |
| 純資産 | 6,084 | 5,717 | 6,164 | ▲ 367 | |
| 資本金 | 728 | 728 | 728 | — | ④配当金支払、自己株式取得、内部留保蓄積等 |
| 剰余金等(新株予約権含) | 5,355 | 4,988 | 5,436 | ▲ 367 | |
| 負債・純資産 合計 | 17,941 | 17,141 | 15,216 | ▲ 799 | |

| | | | |
|----------------|-------|-------|-------|
| *自己資本比率 | 33.9% | 33.3% | 40.5% |
| (販売用不動産を除く) | 60.2% | 60.7% | 64.9% |
| *自己資本純利益率(ROE) | 14.7% | 1.1% | 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 | 1Q実績 | 期末計画 | | |
| 税引前当期純利益 | 1,297 | 99 | 1,420 | ▲ 1,197 | |
| 減価償却費 | 16 | 4 | 16 | ▲ 12 | |
| 退職給付引当金の増減 | 9 | 3 | 16 | ▲ 5 | |
| 株式給付引当金の増減 | 36 | ▲ 8 | 24 | ▲ 45 | |
| 支払利息 | 26 | 14 | 62 | ▲ 12 | |
| 売上債権の増減 | ▲ 493 | ▲ 243 | 1,700 | 249 | |
| 棚卸資産の増減 | ▲ 5,585 | 36 | 2,118 | 5,622 | ・用地取得、JV払出等 |
| 仕入債務の増減 | ▲ 3 | ▲ 241 | ▲ 275 | ▲ 237 | |
| 未成工事受入金の増減 | 21 | ▲ 68 | 20 | ▲ 89 | |
| 法人税等の支払額 | ▲ 591 | ▲ 140 | ▲ 338 | 450 | |
| その他 | ▲ 203 | ▲ 65 | ▲ 210 | 137 | |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | ▲ 5,469 | ▲ 609 | 4,553 | 4,859 | |
| 固定資産の取得、敷金、その他 | ▲ 23 | ▲ 3 | ▲ 4 | 19 | |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | ▲ 23 | ▲ 3 | ▲ 4 | 19 | |
| 短期借入金 | 3,200 | 0 | ▲ 3,200 | ▲ 3,200 | ・期末までに返済予定 |
| 長期借入金 | 3,313 | 0 | 670 | ▲ 3,313 | |
| 自己株式・配当金・その他 | ▲ 920 | ▲ 267 | ▲ 667 | 652 | |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 5,593 | ▲ 267 | ▲ 3,197 | ▲ 5,860 | |
| 現金及び現金同等物の増減額 | 100 | ▲ 880 | 1,352 | ▲ 981 | |
| 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 | 3,210 | 5,442 | ▲ 880 | |

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
- ・2020年9月末までに388,100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

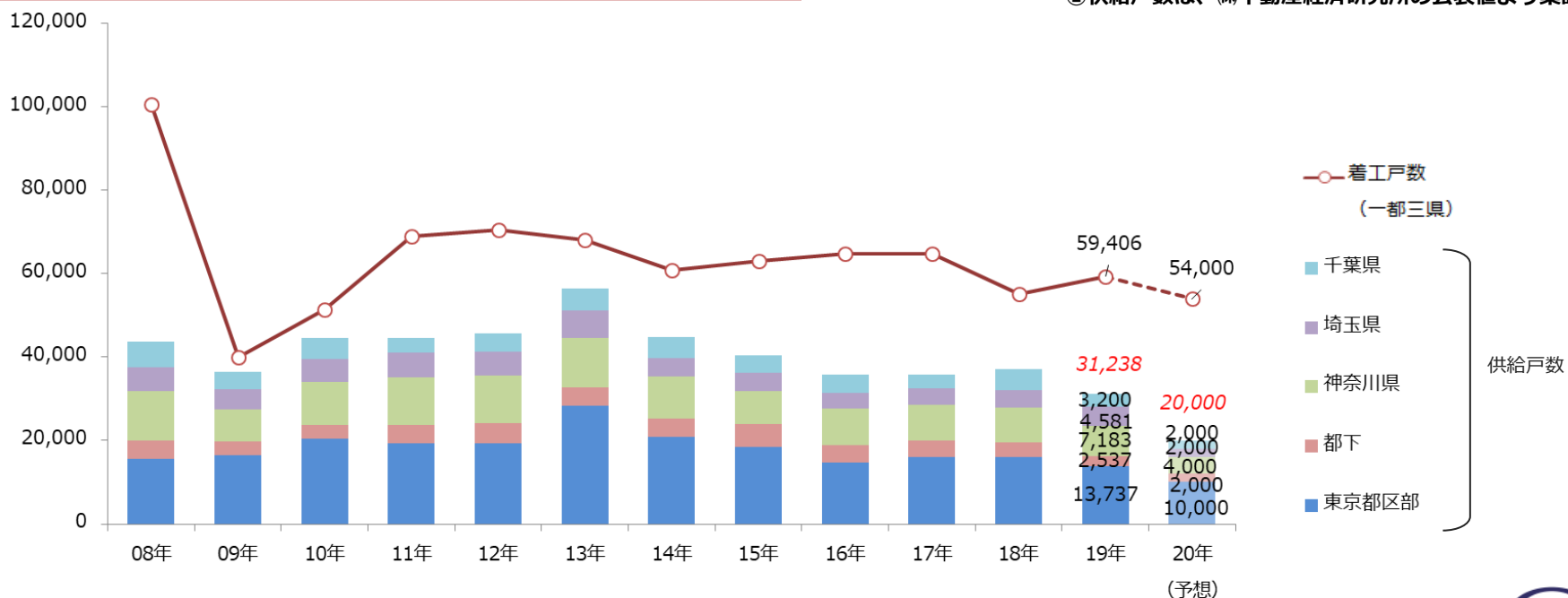
- 東京圏(1都3県)のマンション建築の着工と供給予想
 [2020年予想] [2019年実績]

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%)

| | 2020年予想 | 対前年比 | 2019年実績 | 暦年(通年) | 備考 |
|-------|---------|----------|---------|--------|-------------------|
| ①着工戸数 | 54,000 | (9.1%減) | 59,406 | 暦年(通年) | 2020年当初予想は57,000戸 |
| ②供給戸数 | 20,000 | (36.0%減) | 31,238 | 暦年(通年) | 同 32,000戸 |

※新型コロナウイルス感染症の影響により、2020年予想戸数は、当初予想を下回る見通し

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

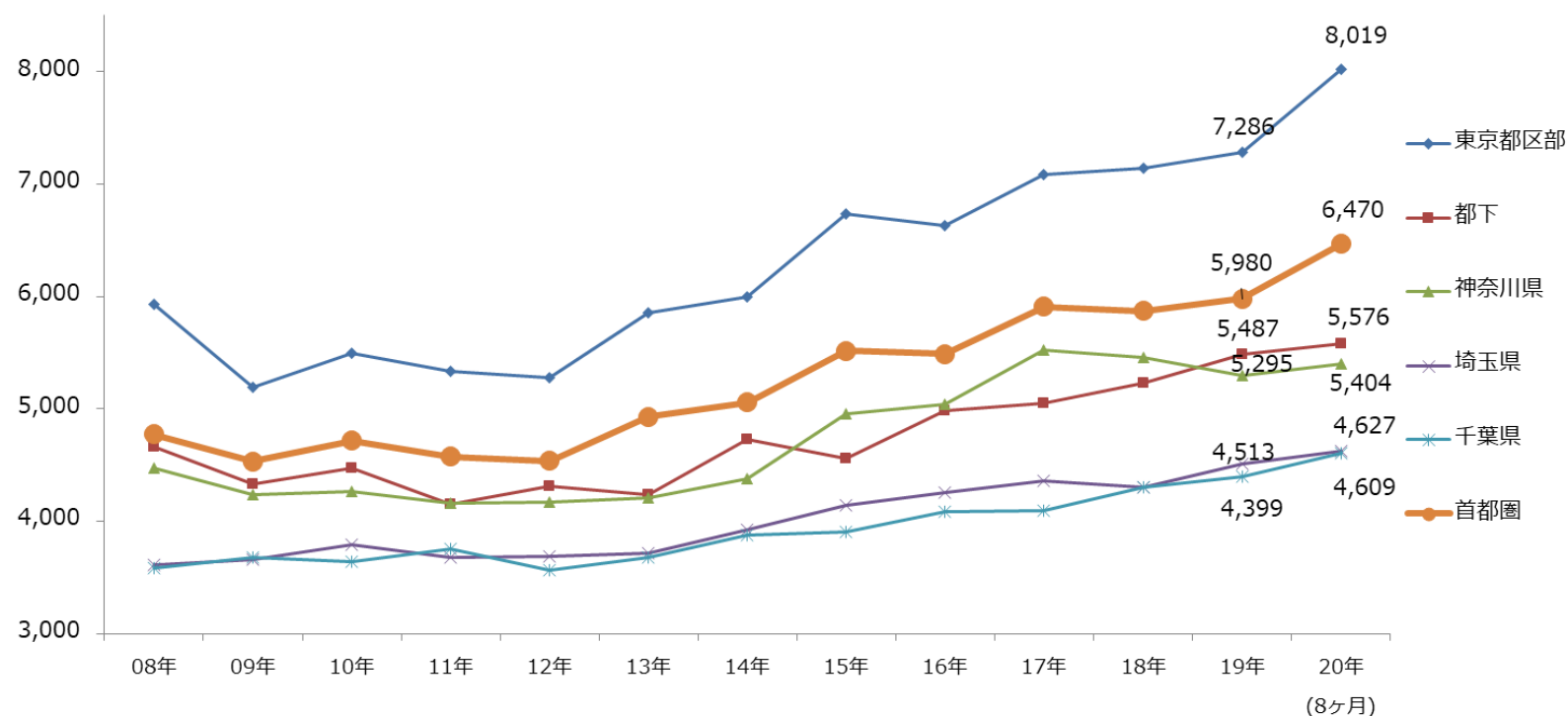
東京圏の分譲マンション販売価格の状況

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
- ・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

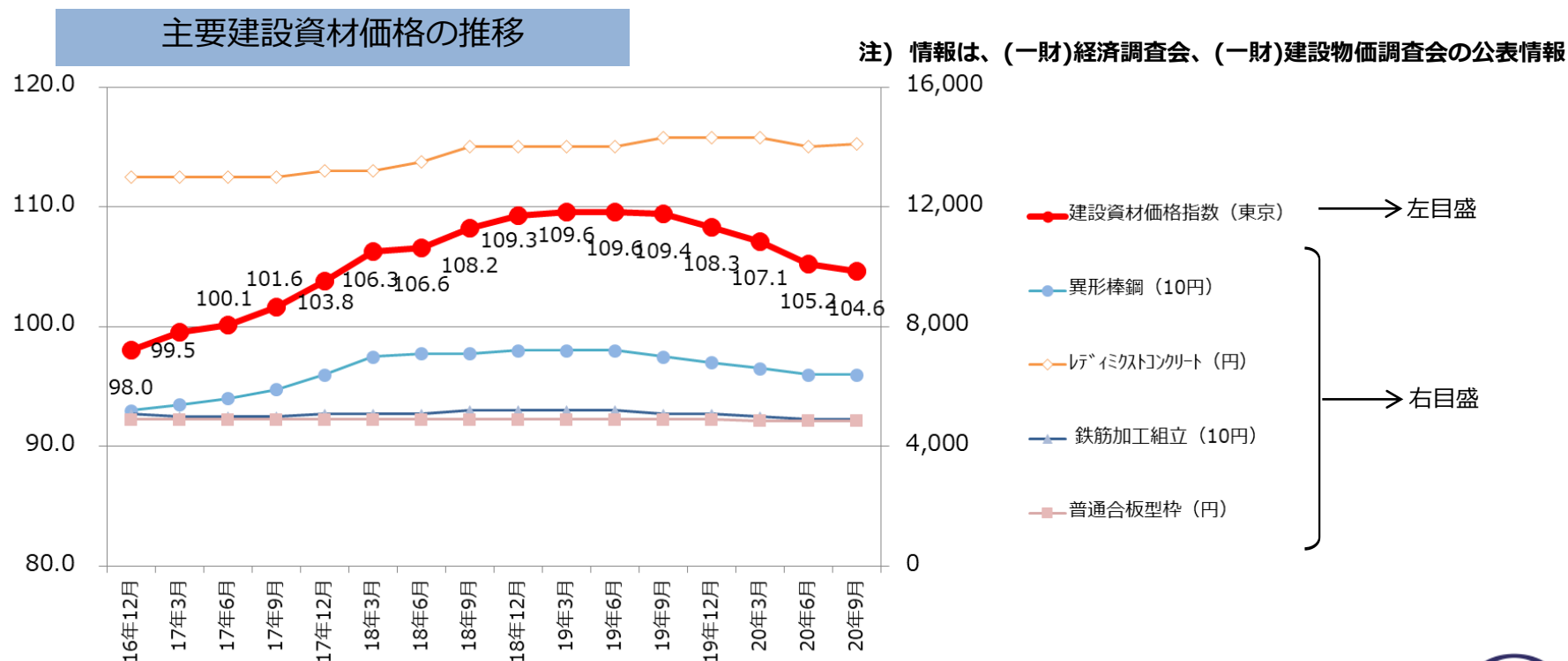
東京圏の建築資材の価格の状況 ※2015年度（平成27年度）の平均価格を基準(100)として算定

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9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」



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"> ●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 ●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 | <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"> ●公共建設投資は堅調 ●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、2020年以降の受注残も旺盛な状況 | <ul style="list-style-type: none"> ●競合各社は、得意分野（非住宅）、高採算分野に傾注 ●分譲マンションは、有力企業との競合は大幅緩和 ●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"> ●東京圏の着工数は、2020年は5万4千戸程度以降は横這いで推移と予想 ●在庫は、7千戸台での推移と予想 | <ul style="list-style-type: none"> ●当面は、大手と競合しない規模での事業展開がメイン ●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 ●引合は活況、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 ●資材価格はほぼ横這いにて推移 | <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 |



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。