



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

2023年5月期（第12期）

決算説明資料

2023年7月21日
東京証券取引所 プライム市場
証券コード1430

2023年5月期（第12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. 請負工事の状況	.....	P 4
3. 受注の状況	(1) 受注実績	..... P 5
	(2) 受注累計・新規顧客	..... P 6
	(3) 受注高・受注残高推移	..... P 7
4. 当期業績の概況	(1) 損益の状況	..... P 8
	(2) 売上総利益の状況	..... P 9
	(3) セグメント別業績	..... P 10
	(4) 貸借対照表	..... P 11
	(5) キャッシュ・フロー計算書	..... P 12
	(6) 業績・財政状態推移	..... P 13
5. 利益還元方針等	.....	P 14
6. 事業環境	(1) 分譲マンションの市況	..... P 15
	(2) 分譲マンション販売価格の状況	..... P 16
	(3) 建設コスト	..... P 17
	(4) マンション建設に関する各分野の状況	..... P 18
7. 参考資料	(1) 会社概要	..... P 19
	(2) 連結子会社について	..... P 20
	(3) 事業モデル「造注方式」	..... P 21
	(4) コーポレートスローガン	..... P 22
	(5) プライム市場の選択について	..... P 23

1. 用地成約と手持不動産の状況

■ 第12期 成約状況等

	区分	所在地	地積	当期仕入	当期売却	企画
成約案件	事業用地	東京都墨田区	385.30㎡	2022.7月	2023.1月	売却
			103.19㎡	2023.1月		
		北海道札幌市西区	961.89㎡	2022.11月	未定	売却
			120.12㎡	2022.12月		
		福岡県北九州市小倉北区	293.61㎡	2022.10月	2023.1月	売却
		愛知県名古屋市中区	268.55㎡	取得済	2023.5月	売却
	166.66㎡		2023.5月			
東京都文京区	222.46㎡	2023.5月	2023.5月	分譲マンション		
自社開発	福岡県福岡市博多区	817.46㎡	2023.4月	-	賃貸マンション	

	区分	所在地	現況	企画
手持	再開発	群馬県前橋市	施工中、分譲中	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
手持	土地建物	千葉県千葉市中央区	賃貸中	売却
	事業用地	北海道札幌市西区	商談中	売却
不動産	自社開発	福岡県福岡市博多区	建物プラン検討中	賃貸マンション
	共同事業	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
		東京都八王子市	完成物件、分譲中	分譲マンション（ウェルビーイング住宅：CANVAS南大沢）
		千葉県千葉市中央区	施工中	超高層複合施設
		神奈川県藤沢市	施工中	分譲マンション
		神奈川県横浜市港北区	施工中	分譲マンション
		神奈川県相模原市南区	施工中	分譲マンション
神奈川県相模原市緑区		施工中	分譲マンション	

2. 請負工事の状況

■ 完成工事・進行工事

物件名	所在地	造注/ 再開発	現況	着工	引渡(予定)	23/05期				24/05期				25/05期				
						1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
Brillia志木Garden	埼玉県新座市		竣工引渡済	2020.11月	2023.3月	→												
(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	千葉県千葉市中央区		施工中	2022.11月	2026.3月					→								
BrilliaTower前橋	群馬県前橋市	再開発	施工中	2020.11月	2024.3月	→												
ハウス湘南台	神奈川県藤沢市		竣工引渡済	2021.1月	2022.6月	→												
CANVAS南大沢	東京都八王子市	造注	竣工引渡済	2021.3月	2022.11月	→												
ジオ杉並松庵	東京都杉並区		竣工引渡済	2021.2月	2022.8月	→												
リビオレゾン横浜鶴見ステーションサイト	神奈川県横浜市鶴見区	造注	竣工引渡済	2021.6月	2023.2月	→												
プライウド立川錦町	東京都立川市		竣工引渡済	2021.6月	2023.3月	→												
ハウス平塚	神奈川県平塚市		施工中	2021.8月	2023.7月	→												
サンクレイドル桜街道レジデンス	東京都東大和市		竣工引渡済	2022.1月	2023.3月	→												
ルピアコート草加グリーンヴィラ	埼玉県草加市		竣工引渡済	2022.1月	2023.3月	→												
ルピアコート南流山	千葉県流山市		竣工引渡済	2022.1月	2023.3月	→												
ハウス藤沢	神奈川県藤沢市	造注	施工中	2022.4月	2024.5月	→												
ルピアコート草加ルミナスヴィラ	埼玉県草加市		施工中	2022.7月	2024.2月	→												
レ・ジェイドシティ橋本Ⅰ・Ⅱ	神奈川県相模原市緑区	造注	施工中	2022.9月	2023.12月	→												
プレミスト大倉山	神奈川県横浜市港北区		施工中	2022.11月	2024.9月	→												
(仮称)江戸川区松江五丁目計画	東京都江戸川区		施工中	2022.11月	2024.2月	→												
サンクレイドル日野Ⅱ	東京都日野市		施工中	2022.12月	2024.2月	→												
レ・ジェイド新横浜	神奈川県横浜市港北区	造注	施工中	2022.12月	2024.11月	→												
ハウス東林間	神奈川県相模原市南区	造注	施工中	2023.1月	2024.4月	→												

3. 受注の状況（1）受注実績

■ 受注実績

- ◆ 建築資材価格上昇に伴い、受注金額も上昇
- ◆ 造注案件の受注計画は3件、全て受注済
- ◆ 当期受注高・受注件数は、計画値を上振れ達成

単位：百万円

	19/05期		20/05期		21/05期		22/05期		23/05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
受注高	7件 13,032	9件 14,323	109.9%	10件 23,103	161.3%	6件 11,503	49.8%	7件 31,000	269.5%	8件 35,508	308.7%
内、造注方式 (比率)	3,519 27.0%	1,873 13.1%	53.2%	8,274 35.8%	441.8%	3,572 31.1%	43.2%	9,000 29.0%	252.0%	9,471 26.7%	265.1%
期末受注残高	17,805	18,489	103.8%	26,272	142.1%	21,489	81.8%	-		36,678	170.7%

注) 1. 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。

2. 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、造注から一般請負に区分を変更しております。

受注内容 総戸数	559	632	850	504	1,350	1,353
平均戸数	80	70	106	84	193	169

3. 受注の状況（2）受注累計・新規顧客

■ 受注累計

		12/05期	13/05期	14/05期	15/05期	16/05期	17/05期	18/05期	19/05期	20/05期	21/05期	22/05期	23/05期	累計
		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	
合計	件数	6	8	14	10	7	8	10	7	9	10	6	8	103
	戸数	188	382	767	737	558	731	934	559	632	850	504	1353	8,195

■ 新規顧客

【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. 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)

【第11期】

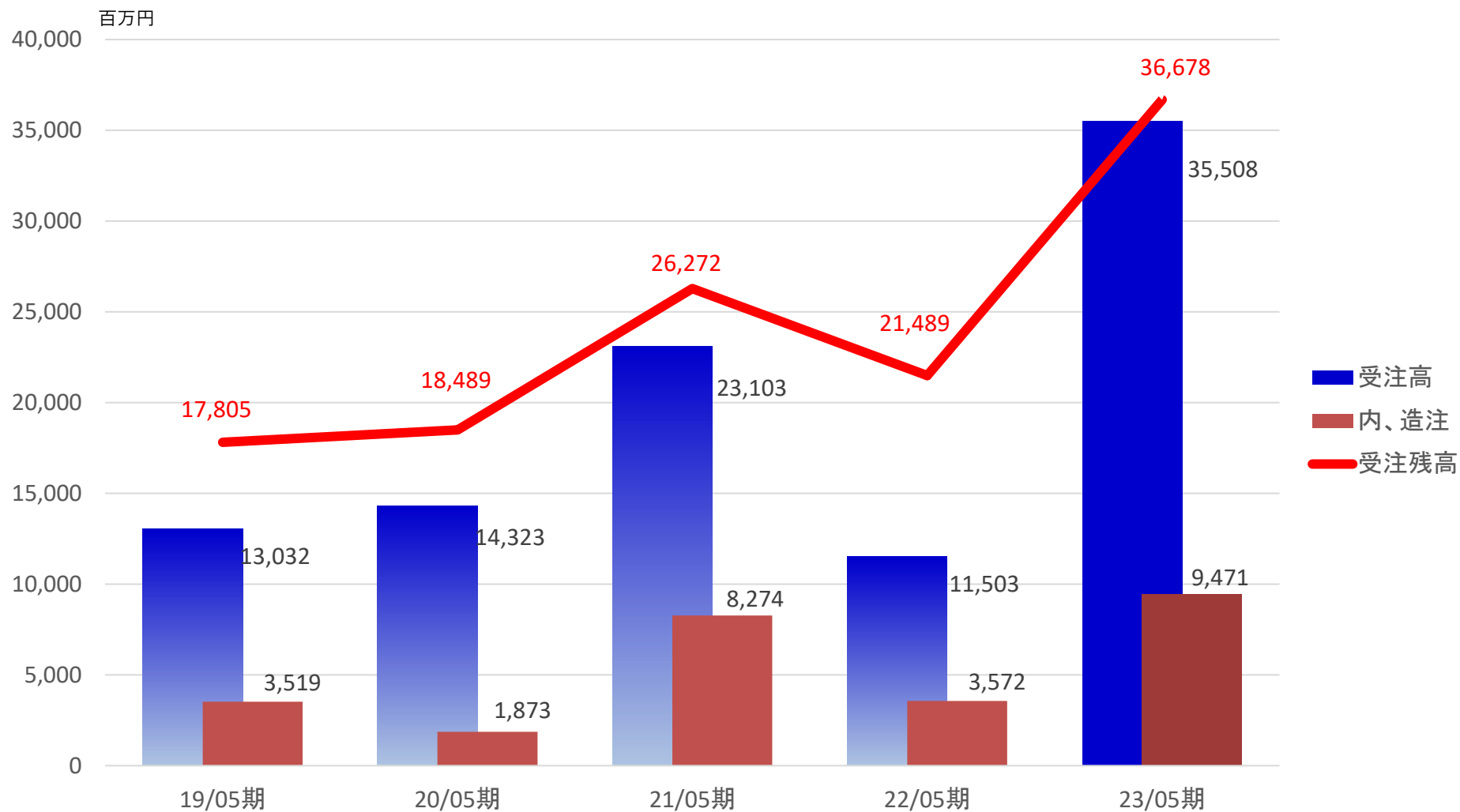
34. (株)フージャースコーポレーション

【第12期】

35. 大和ハウス工業(株)
36. ナイス(株)

3. 受注の状況（3）受注高・受注残高推移

■ 受注高・受注残高推移



4. 当期業績の概況（1）損益の状況

■ 損益の状況（計画値との比較）

- ◆ ファーストエボリューション株式会社を連結子会社化
- ◆ 2023年5月期（第12期）期末から連結決算へ移行

（百万円未満切捨て）

	単体決算		連結決算	
	2022/05期		2023/05期	
	通期実績	通期計画値	通期実績	計画比
売上高	30,178	25,200	25,543	101.4%
売上原価	27,006	21,810	22,155	101.6%
売上総利益	3,172	3,390	3,387	99.9%
売上高総利益率	10.5%	13.5%	13.3%	
販売費及び一般管理費	1,252	1,470	1,404	95.5%
販管費率	4.2%	5.8%	5.5%	
営業利益	1,919	1,920	1,983	103.3%
売上高営業利益率	6.4%	7.6%	7.8%	
経常利益	1,891	1,930	1,979	102.6%
売上高経常利益率	6.3%	7.7%	7.7%	
当期純利益	1,269	1,320	1,364	103.4%
売上高当期純利益率	4.2%	5.2%	5.3%	
親会社株主に帰属する当期純利益	---	1,320	1,364	103.4%

4. 当期業績の概況（2）売上総利益の状況

■ 売上総利益の状況（計画値との比較）

- ◆ 当期竣工工事の利益の上振れにより完成工事高は前期比で大幅な増収・増益
- ◆ 不動産売上高は減収・減益、共同事業収入は増収・増益

（百万円未満切捨て）

	単体決算		連結決算	
	2022/05期		2023/05期	
	通期実績	通期計画値	通期実績	計画比
売上高	30,178	25,200	25,543	101.4%
完成工事高	16,108	19,500	19,796	101.5%
不動産売上高	13,431	3,836	3,869	100.9%
共同事業収入	317	1,114	1,119	100.5%
その他の売上高	320	750	758	101.1%
売上総利益	3,172	3,390	3,387	99.9%
完成工事総利益	1,719	2,300	2,302	100.1%
不動産売上総利益	1,436	610	632	103.7%
共同事業収入総利益	18	360	351	97.7%
その他の売上総利益	▲2	120	100	84.1%
売上高総利益率	10.5%	13.5%	13.3%	
完成工事総利益率	10.7%	11.8%	11.6%	
不動産売上総利益率	10.7%	15.9%	16.4%	
共同事業収入総利益率	5.8%	32.3%	31.4%	
その他の売上高総利益率	▲0.9%	16.0%	13.3%	

4. 当期業績の概況（3）セグメント別業績

■ セグメント別業績の概要

- ◆ ファーストエボリューション株式会社を連結子会社化
- ◆ 連結決算移行に伴い、従来の「分譲マンション建設事業」のみの単一セグメントから、報告セグメントを「建設事業」「不動産事業」の2セグメントに変更

(百万円未満切捨て)

		2023/05期 実績	
		売上高	セグメント利益
建設事業	建築工事	19,796	2,242
不動産事業	不動産売買・仲介・販売代理	4,994	683
その他	設計監理・不動産賃貸 マンション管理運営	752	3
調整（消去・全社）		-	▲945
連結合計		25,543	1,983

4. 当期業績の概況（4）貸借対照表

■ 要約貸借対照表

(百万円未満切捨て)

	単体決算		連結決算	
	2022/05期	期末実績	2023./05期	期末実績
流動資産		17,439		20,838
現金及び預金		4,922		5,062
売掛金・完成工事未収入金・電子記録債権		5,530		6,278
棚卸資産		6,791		9,065
その他		194		431
固定資産		372		628
資産合計		17,811		21,466
流動負債		7,861		10,275
支払手形・工事未払金・電子記録債務		5,974		7,706
短期借入金・1年内返済予定の長期借入金		110		945
その他		1,777		1,623
固定負債		3,020		3,268
長期借入金		2,845		2,995
その他		174		272
負債合計		10,881		13,544
純資産		6,929		7,922
資本金		730		730
剰余金・自己株式・新株予約権		6,199		7,192
負債・純資産合計		17,811		21,466

4. 当期業績の概況（5）キャッシュ・フロー計算書

■ 要約キャッシュ・フロー計算書

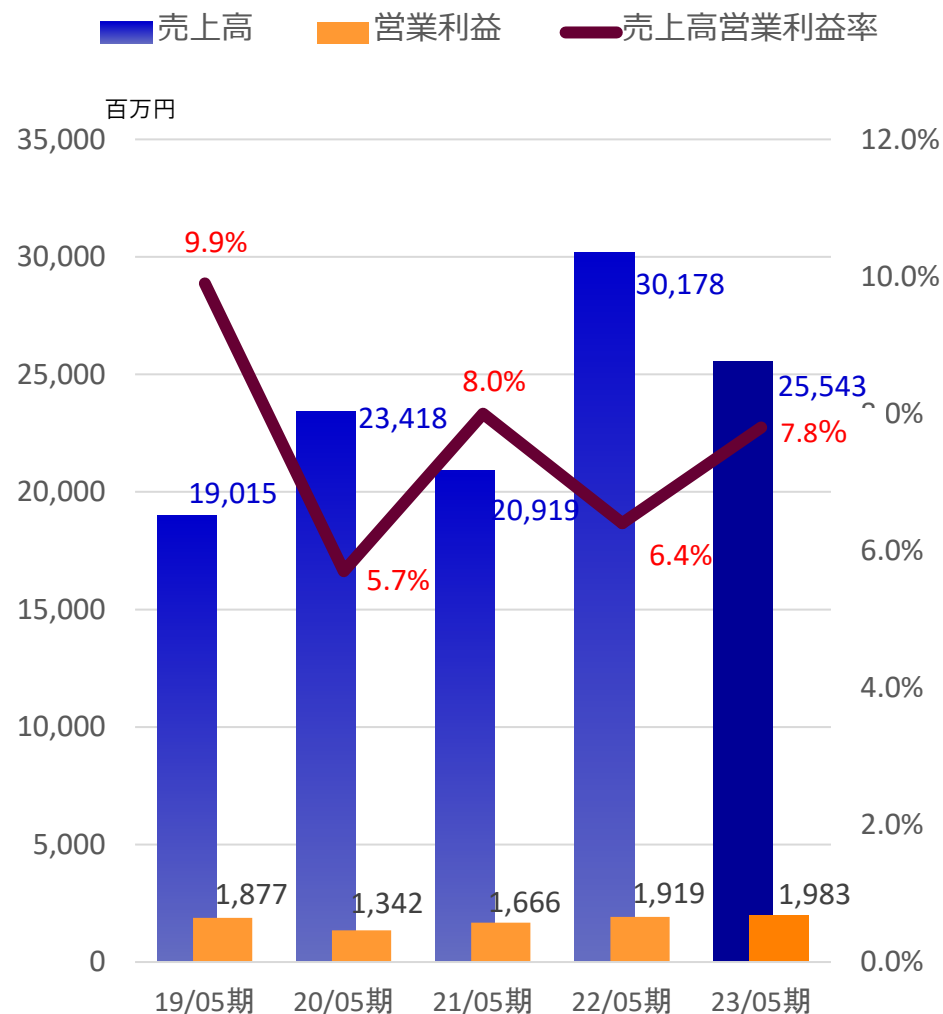
（百万円未満切捨て）

	単体決算	連結決算
	2022/05期』 期末実績	2023/05期 期末実績
税金等調整前当期純利益	1,854	1,979
減価償却費	6	13
支払利息	33	31
売上債権・完成工事未収入金の増減	▲573	▲748
棚卸資産の増減	743	▲2,326
仕入債務・工事未払金の増減	938	1,733
法人税等の支払額	▲624	▲691
その他	636	▲292
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,014	▲302
固定資産の取得・敷金・その他	▲71	▲128
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲71	▲128
短期借入金	-	210
長期借入金	▲1,661	674
自己株式・配当金・その他	▲636	▲385
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲2,297	498
現金及び現金同等物の増減額	646	67
現金及び現金同等物の期首残高	4,276	4,922
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	72
現金及び現金同等物の期末残高	4,922	5,062

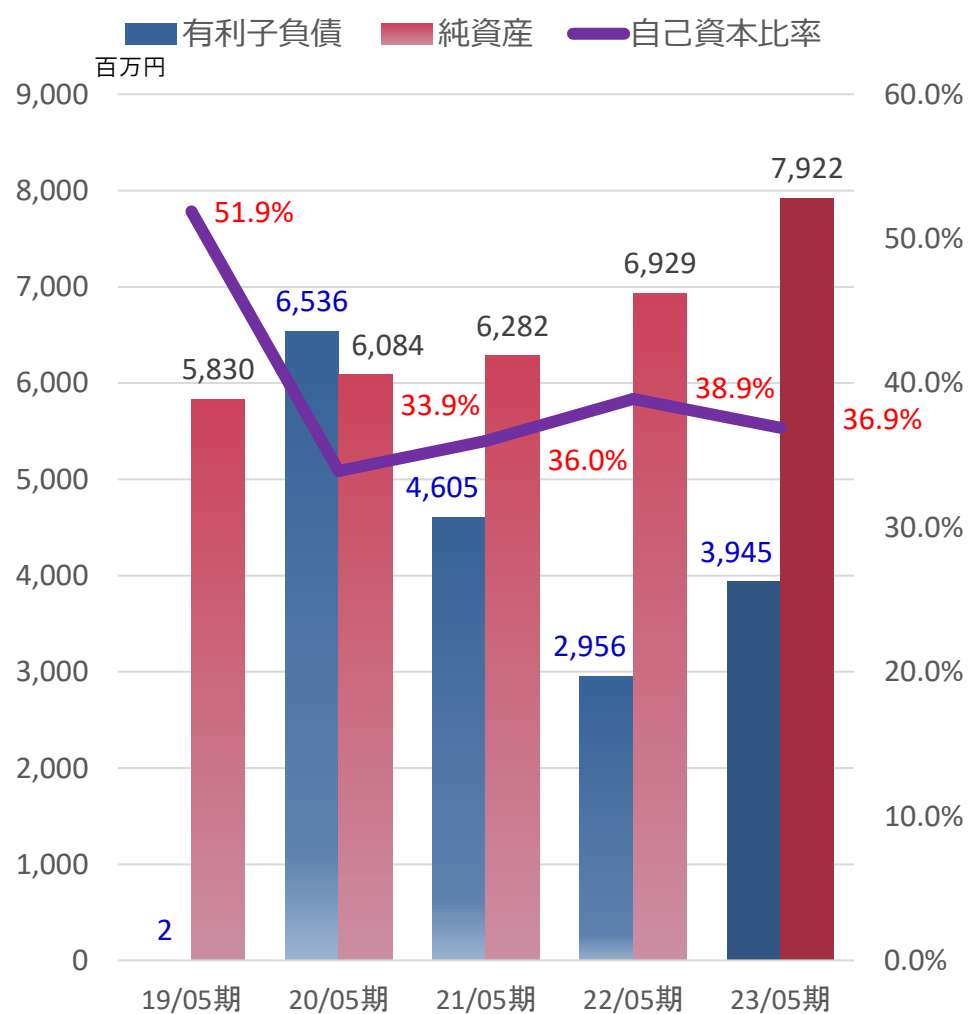
4. 当期業績の概況（6）業績・財政状態推移

注) 2023年5月期（第12期）から連結決算へ移行しているため、2022年5月までは単体決算の数値となっております。

■ 売上高・営業利益・営業利益率



■ 有利子負債・純資産・自己資本比率



5. 利益還元方針等

利益還元方針

- ◆ 株主還元は「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
- ◆ 配当実施は期末のみ

■ 期末配当

- ◆ 2023年5月期（第12期）剰余金配当は、1株当たり**35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

※基準日は毎年11月30日

自己株式

- ◆ 従業員に対し譲渡制限付株式を付与、54千株を処分
- ◆ 期末時点の自己株式は**1,182千株**（発行済株式数の**8.85%**）

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。

6. 事業環境（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

[2023年予想]

[2022年実績]

対前年比

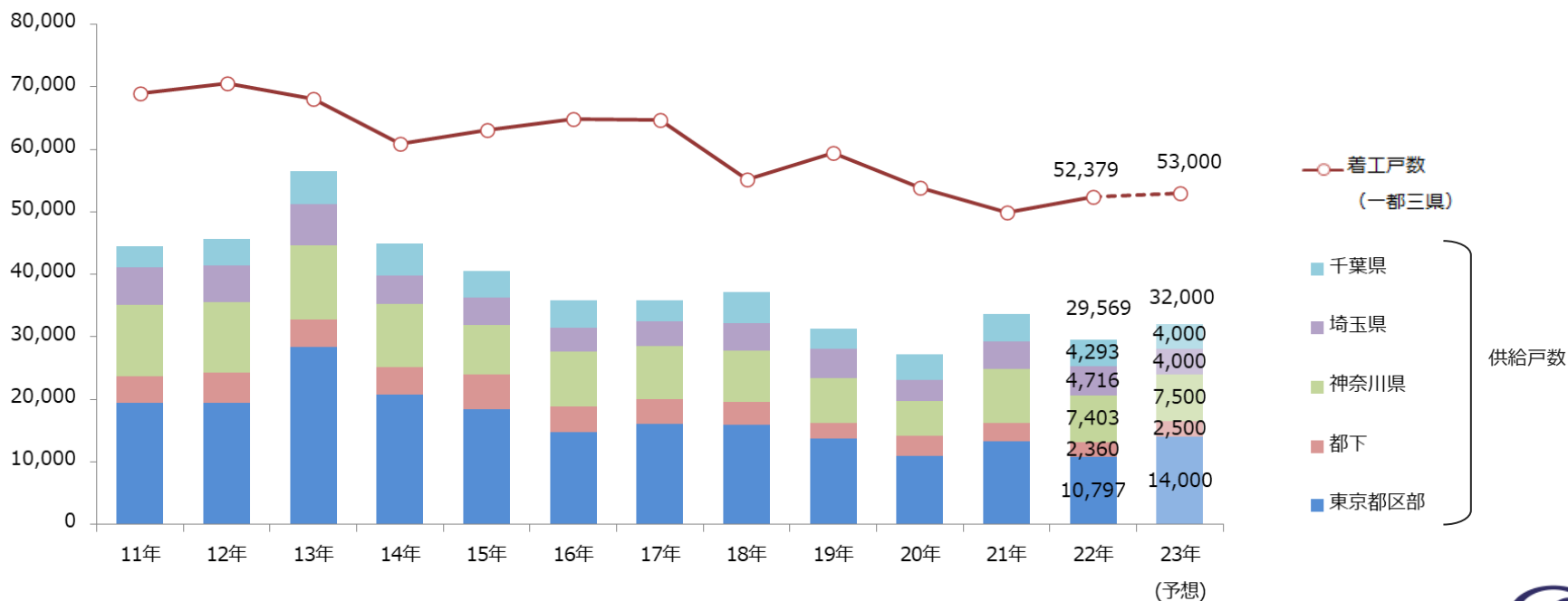
①着工戸数 53,000 (1.2%増) 52,379 暦年(通年)

②供給戸数 32,000 (8.2%増) 29,569 暦年(通年)

※2023年着工戸数は2022年と同程度の見通し
2023年供給戸数は32,000戸程度と増加の見通し

当社
2023年5月期(第12期事業年度)
竣工ベース **890戸** (シェア: 3.01%)

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

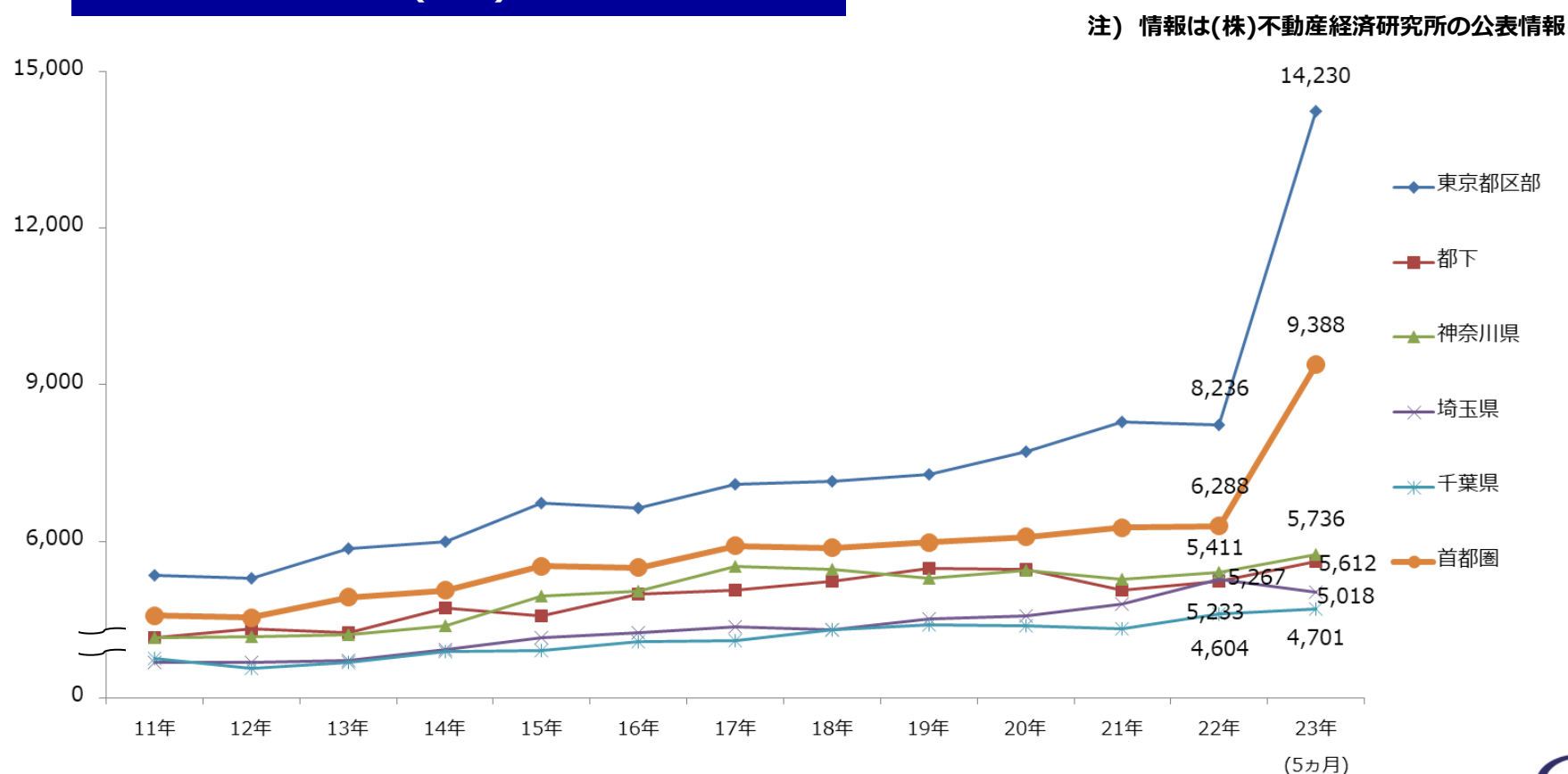
②供給戸数は、(株)不動産経済研究所の公表値より集計

6. 事業環境（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

- ◆ 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
- ◆ 都区部の超高額物件の販売の影響で平均価格が急騰、2023年3月は2億円超、4月～5月も1億円超
- ◆ 2023年5か月平均で都区部は1.4億円超、首都圏も9千万円超

分譲マンション販売(供給)価格の推移(万円)



6. 事業環境（3）建設コスト

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

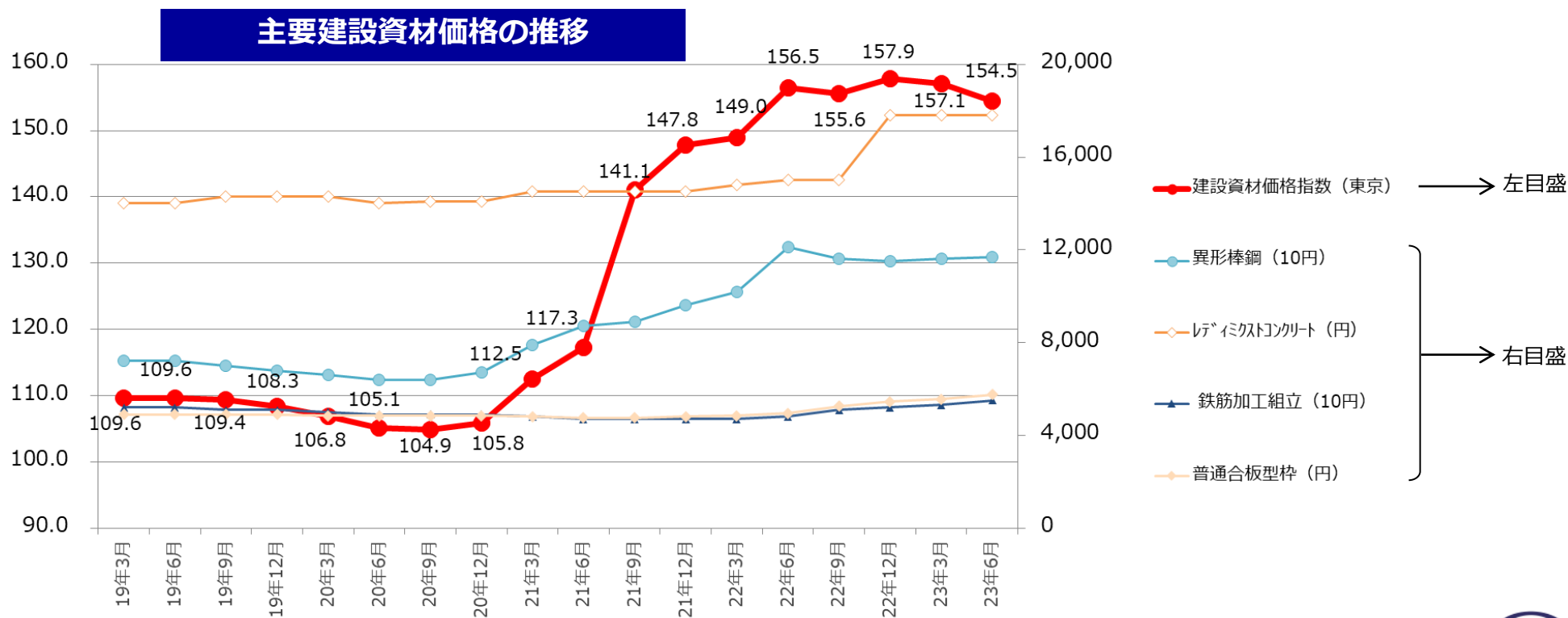
◆ 都市別建設資材価格指数(建築)

2016年9月以降上昇に転じ2019年3月に最高値を更新、2020年まで下落後2021年から急上昇
ウクライナ危機・インフレ・円安などで価格高騰が続いたが、一段落の兆し

◆ 国土交通省の2023年6月の主要建設資材需給・価格動向調査

価格動向：「横這い」
資材需給：「均衡」
在庫状況：「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



6. 事業環境（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・対策等
人口・世帯数	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 2030年に東京都の人口は1,423万人程度のピーク、以後減少し2065年には1,228万人との予想 ◆ 都区部は2035年に998万人のピーク ◆ 世帯数は、2040年に755万世帯程度のピーク、以後減少し2065年は667万世帯との予想 	<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 ◆ 転入の大半は将来の住宅一次購入層となる若年層
建設投資	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 2023年の公共建設投資・民間住宅投資ともに前年比微増、建設投資全体では2022年を上回る見通し ◆ 再開発の需要は多く、2023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依然活況 ◆ 新免震工法等の新技术開発に注力、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"> ◆ 2023年の東京圏の着工戸数は2022年を若干上回り5.3万戸程度の見通し ◆ 2023年の供給戸数は3.2万戸程度の見通し ◆ 在庫は5千戸台で推移する見通し ◆ 住宅ローン金利の大幅上昇は当面ないと見込まれるも先行きは不透明 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 都区部のほか郊外案件の開発にも注力 ◆ ウェルビーイングシティ構想を推進、様々なサービスを持続的に提供し、一生涯安心して暮らせる住まいをご提供 ◆ 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 ◆ 施工人員は慢性的に不足、人件費は高止まり状態 ◆ ウクライナ危機・インフレ・円安により建築資材価格は高止まり 	<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価格は若干下落、都心部は上昇傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ アクティブシニア層向けマンションへの取組 ◆ 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"> ◆ 働き方改革による労働時間の削減 ◆ 施工方式改善による工期短縮 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 適正工期確保に向けた施主との協議 ◆ 工程の延伸に伴う売上金額への影響は限定的

7. 参考資料（1）会社概要

■ 会社概要（2023年5月31日現在）

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
従業員数	単体170名 連結205名（パート社員18名含む）
株式取引市場	東京証券取引所プライム市場（証券コード：1430）
上場日	2015年3月24日
支店・関係会社	支店 九州支店 子会社 ファーストエボリューション株式会社（当社92.5%） ランドブレイン株式会社（同100%） 関連会社 TUS都市開発株式会社（同39.5%）
事業内容	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（1）第9388号

7. 参考資料（2）連結子会社について

■ 連結子会社の概要（2023年5月31日現在）

- ◆ 当社が始動した新ジャンルのマンションプロジェクト「ウェルビーイングシティ構想」のもと、マンションブランド『CANVAS』の販売代理業務ならびに施設運営及び入居者様への各種サービス提供等を担うことを目的として設立

会社名	ファーストエボリューション株式会社
所在地	東京都杉並区荻窪四丁目30番16号
設立	2020年11月26日
資本金	40,000,000円
従業員数	35名（パート社員18名含む）
企業理念	ミッション：時代のニーズに即した、革新的な住まいを創造し続けます。 ビジョン：暮らしに、多様な“Well-being”を。 理念：一人ひとりの住まいに対するすべての想いを尊重します。
事業内容	マンションサービス運営、飲食事業、介護事業、小売店事業、分譲販売等
許認可	宅地建物取引許可 東京都知事（1）第106387号

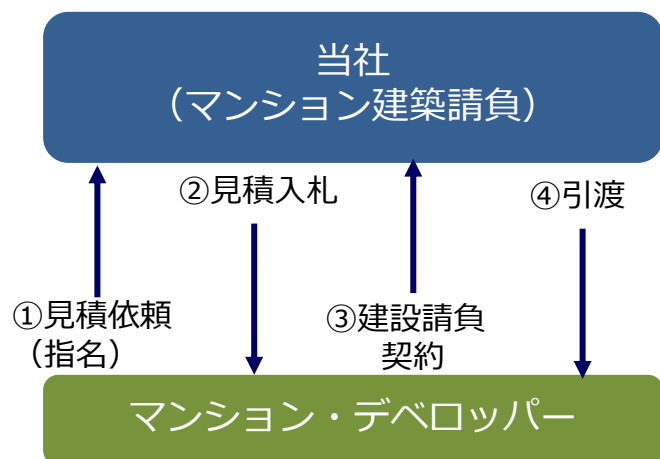


7. 参考資料（3）事業モデル「造注方式」

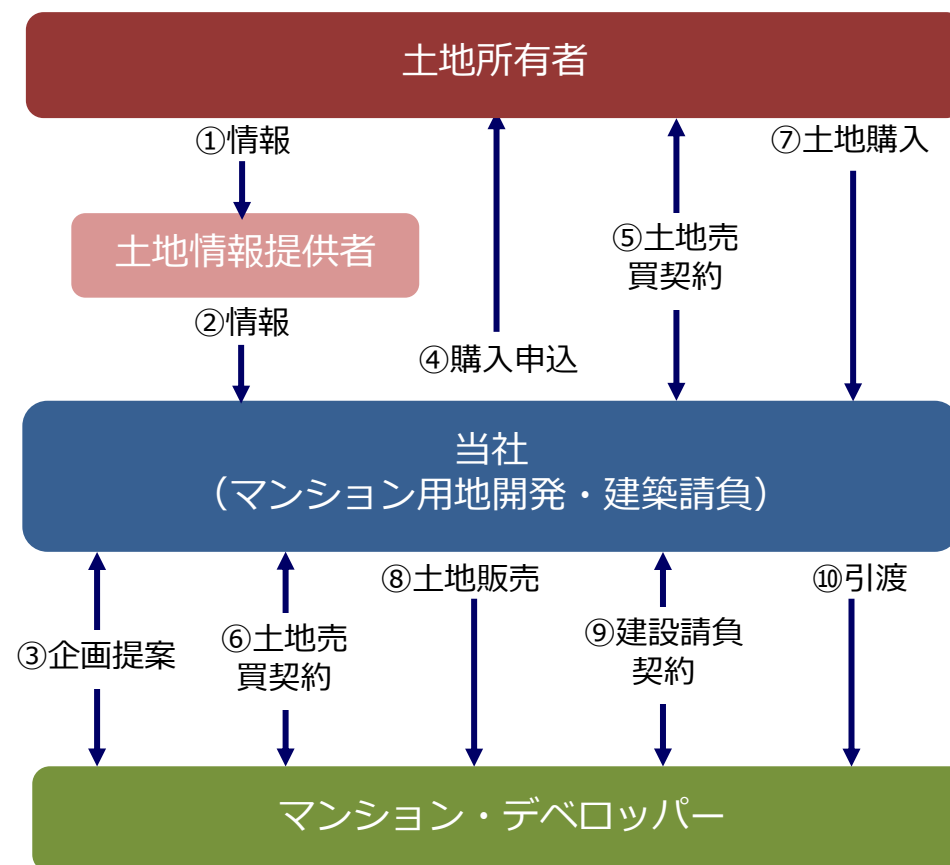
■ 「造注方式」とは

- ◆ 当社が用地を取得しデベロッパーに企画提案、特命にて工事を受注する事業モデル
- ◆ 一般請負と比べ、デベロッパーと対等な立場で条件交渉が可能、高い利益の確保が見込まれる

一般請負（入札）方式



造注方式



7. 参考資料（4）コーポレートスローガン

■ 社是

より良質な住宅を供給し、豊かな住環境に貢献する

■ 経営理念

- ◆ 安全と品質は全てのものに優先する
- ◆ 常に向上心を抱き、変革に挑む
- ◆ スピードある経営は、チャンスと成果を拡大する
- ◆ 創意工夫により、新たな価値を創造する
- ◆ 会社と個人の成長は一体である

◁ 会社の繁栄を通じて従業員の幸福を実現する ▷

■ ミッション

- ◆ 当たり前前を当たり前前、安心・安全と品質の追求を徹底する

■ バリュー

- ◆ 安心・安全なマンションを供給し、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めざす

7. 参考資料（5）プライム市場の選択について

当社は、プライム市場上場維持基準のうち**流通株式時価総額**について基準を充たして**おりませんが**、2025年5月期末までに各種取組みを進め、プライム市場の上場維持基準への適合を目指してまいります。

■ 基本方針

流通株式時価総額基準の適合に向け、「時価総額」向上に継続的に取り組むとともに、株式の流動性向上を図る。

1. 時価総額向上

時価総額向上には、企業価値の向上と株式市場で適正な評価を得ることが課題であると捉えております。当該課題の解決に向け、以下の取組みを実施してまいります。

- (1) 中期経営計画の達成
- (2) 株主還元の拡充
- (3) コーポレートガバナンスの充実
 - ①改訂CGコードへの対応
 - ②サステナビリティの推進

2. 株式の流動性向上

当社の流通株式比率はプライム市場の上場維持基準に適合しておりますが、流通株式時価総額の向上を図るため、流通株式比率の向上に資する施策にも取り組んでまいります。



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。