



2021年7月15日

各 位

会 社 名 ファーストコーポレーション株式会社
代 表 者 代表取締役社長 中村 利秋
(コード番号 1430 東証第一部)
問 合 せ 先 常務取締役管理本部長 野村 富男
(TEL 03-5347-9103)

中期経営計画策定に関するお知らせ

当社は、第11期事業年度(2022年5月期)を初年度とする3ヶ年の中期経営計画「Innovation2021」を策定いたしましたので、お知らせいたします。

記

当社は、2021年5月期からの3ヶ年を年商500億円企業の実現に向けたステップアップ期と位置づけ、前中期経営計画「Innovation 2020」のもと、その実現に向け取り組んでまいりました。

このたび、当社は、2022年5月期から2024年5月期までの3ヶ年の新中期経営計画「Innovation 2021」を策定いたしました。「Innovation 2021」では、前計画の基本方針及び重点施策を継承しつつ、直近事業年度の実績、最近の市場動向や不動産等の成約状況等を踏まえ、新たな数値目標を掲げております。

引き続き、業容拡大と利益水準向上へ取り組むとともに、新たな価値創出による持続的成長により、当面の目標である年商500億円企業の実現を目指してまいりますので、皆様におかれましては、ご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

中期経営計画の詳細につきましては、添付資料をご参照ください。

以 上



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

中期経営計画 (2022/5期~2024/5期)

Innovation 2021

2021年7月15日

東京証券取引所 市場第一部 コード1430

「Innovation 2021」説明資料 目次

1. 「Innovation 2021」の策定にあたり	.....	P 3
2. 「Innovation 2020」①総括	.....	P 4
「Innovation 2020」②数値目標の達成状況	.....	P 5
3. 事業環境の見通し	.....	P 6
4. 「Innovation 2021」の概要		
(1) 基本方針	.....	P 7
(2) 重点施策	.....	P 8 - 11
(3) 数値目標	.....	P 12 - 13
(4) 中期的な定量目標	.....	P 14
5. 予想配当について	.....	P 15
6. ZENAS工法について	.....	P 16
7. サステナビリティへの取組み	.....	P 17

1. 「Innovation 2021」の策定にあたり

● 中期経営計画「Innovation 2021」の策定にあたり

- 前中期経営計画「Innovation 2020」においては、2021年5月期からの3ヶ年を年商500億円企業の実現に向けたステップアップ期と位置づけ、本計画のもと取り組んだ結果、3ヶ年初年度である2021年5月期の売上高はほぼ数値目標を達成し、利益は大幅な上振れとなりました。
- しかしながら、建設業界を取り巻く環境は、建築資材価格の高止まり、施工人員の高齢化、若手人材不足など、依然として不透明な状況下にあります。
- また、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により減少した分譲マンション着工戸数・供給戸数は改善傾向にありますが、長期化や変異型ウイルスによる再拡大が懸念されており、予断を許さない状況が続いております。

このような状況であります。当社は、新中期経営計画「Innovation 2021」のもと、引き続き全社一丸となり取り組んでまいり所存です。「Innovation 2021」では、前計画の基本方針及び重点施策を継承しつつ、直近事業年度の実績、最近の市場動向や不動産等の成約状況等を踏まえ、新たな数値目標を掲げております。

引き続き、業容拡大と利益水準向上へ取り組むとともに、新たな価値創出による持続的成長により、当面の目標である年商500億円企業の実現を目指してまいります。

【年商500億円企業の実現に向けて】

- 新中期経営計画（3ヶ年計画）では引き続き以下を重点施策とし、計画達成に向け取り組んでまいります。
 - 中核事業強化の継続
 - 再開発事業への注力
 - 事業領域拡大による新たな価値創出
 - 人材の確保・育成、働き方改革の推進

2. 「Innovation 2020」 ①総括

内容	2021/05期 実績	今後の方針
①受注営業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新規顧客は2社 ■ 受注実績10件 うち造注は4件、1件は再開発 ■ 活発な引合いは継続 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新規顧客の開拓と安定受注の確保 ■ 造注案件の拡大と超高層の受注促進 ■ 新免震工法の実採用と実績積上げ
②用地開発 (造注)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 用地確保は3件 2件は共同事業、1件は再開発 ■ 千葉市の土地建物はリーシング後に売却予定 ■ 横浜市の再開発用地の共有持分を売却 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 引き続き用地確保に注力 造注比率向上による利益底上げ ■ 共同事業収入による利益上積み ■ 再開発事業への注力、専任部署設置
③工事施工	<ul style="list-style-type: none"> ■ 竣工引渡は7件、486戸 ■ 新規着工は10件 うち本体工事は再開発含め8件 ■ 施工人員を増員 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 施工体制の更なる拡充 施工人員確保にて生産キャパ拡大 ■ 品質管理体制の拡充 万全の検査体制により品質を確保
④ガバナンス・統制	<ul style="list-style-type: none"> ■ 継続的な人材採用 ■ 次世代を担う若手人材の登用 ■ ガバナンス体制の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業活動をサポートする体制拡充 ■ 魅力、活力のある企業文化の生成 ■ 監査等委員会設置会社への移行

2. 「Innovation 2020」②数値目標の達成状況

単位：百万円

目標		2021/05期			
		計画	利益率	実績	利益率
業績目標	売上高	21,100		20,919	
	完成工事高	15,120		14,952	
	不動産売上高	5,004		4,956	
	共同事業収入	781		689	
	その他の売上高	193		321	
	売上総利益	2,710	11.8%	2,929	14.0%
	完成工事総利益	1,546	10.2%	1,257	8.4%
	不動産売上総利益	1,008	20.1%	1,493	30.1%
	共同事業収入総利益	129	16.6%	105	15.3%
	その他の売上総利益	25	13.4%	72	22.5%
	営業利益	1,500	7.1%	1,666	8.0%
	経常利益	1,420	6.7%	1,609	7.7%
	当期純利益	955	4.5%	1,125	5.4%
	受注金額	21,700		23,103	
中期的な定量目標	完成工事総利益率	13%以上 を目標		8.4%	
	売上高営業利益率	8%以上 を目標		8.0%	
	自己資本比率	50%以上 維持を目標		36.0%	
	自己資本純利益率	20%回復 を目標		18.2%	

●事業環境

- 新型コロナウイルス感染症による工事施工への影響はほぼなし
- 外出自粛の影響によりモデルルーム来場者は減少、販売長期化傾向

●業績目標

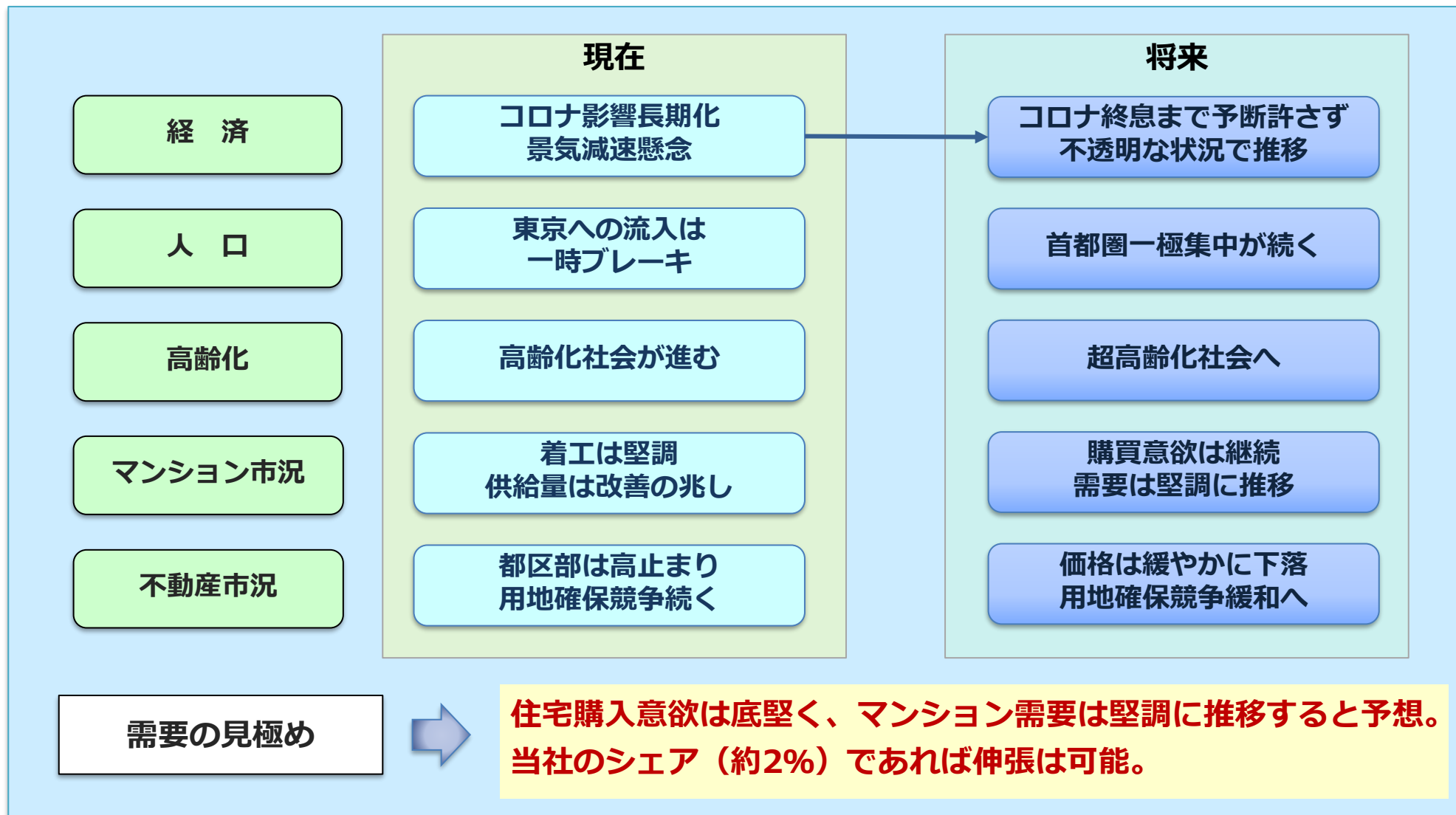
- 売上目標はほぼ達成、利益大幅増
- 造注案件の着工ずれ、一部現場の近隣対応や湧水対応等による工程圧迫対応に伴うコスト増等により完成工事総利益・利益率は低下
- 不動産売上総利益が大幅増

●中期的な定量目標

- 造注案件と再開発着工、2022年5月期以降の大型造注案件着工により、完成工事総利益率は上昇へ
- 有利子負債の圧縮、内部留保の蓄積等により自己資本比率、ROEの上昇を見込む

3. 事業環境の見通し

新型コロナウイルス感染症拡大の影響は長期化、予断を許さない状況

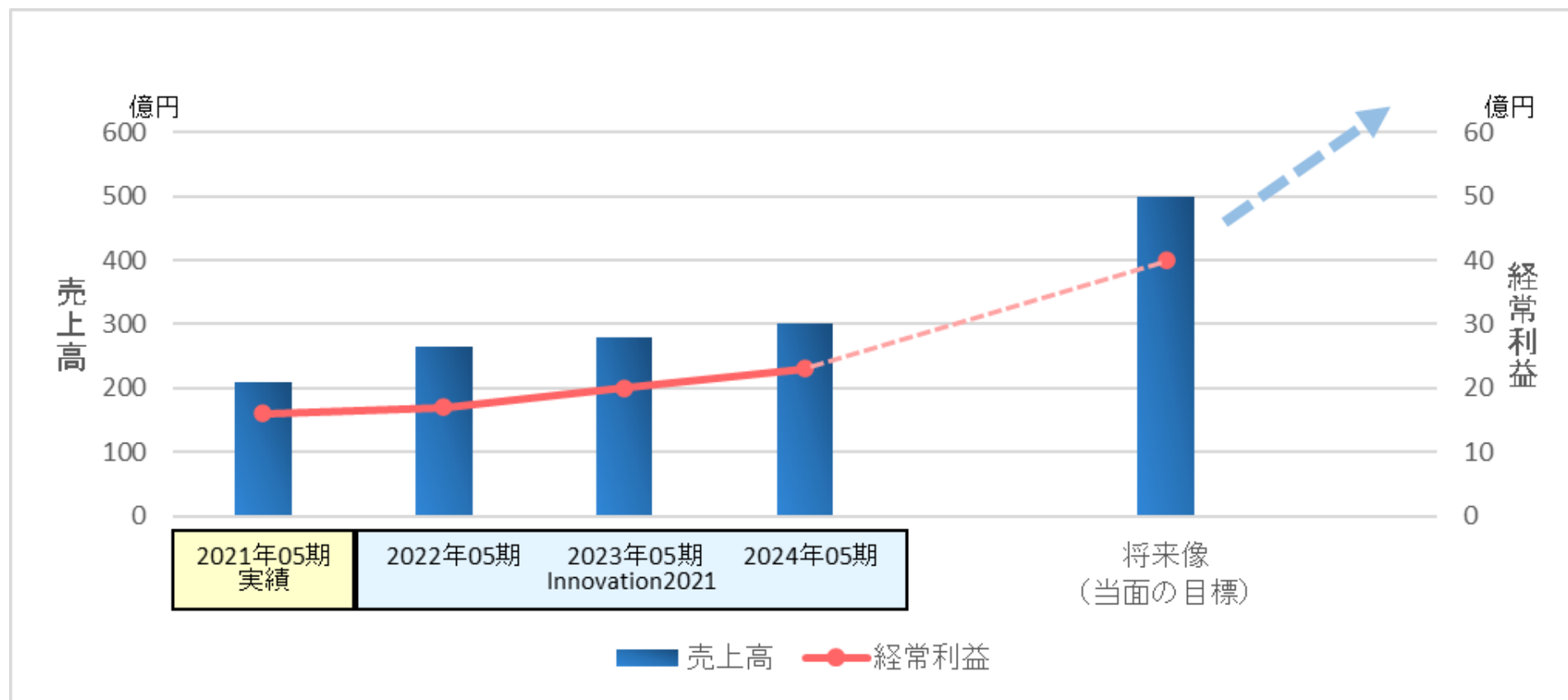


4. 「Innovation 2021」の概要 (1) 基本方針

基本方針

前中期経営計画の方針を継承

当社の将来像年商500億円企業の実現に向け、業容の拡大と利益水準の向上に継続的に取り組むとともに新たな価値の創出と持続的成長を目指す



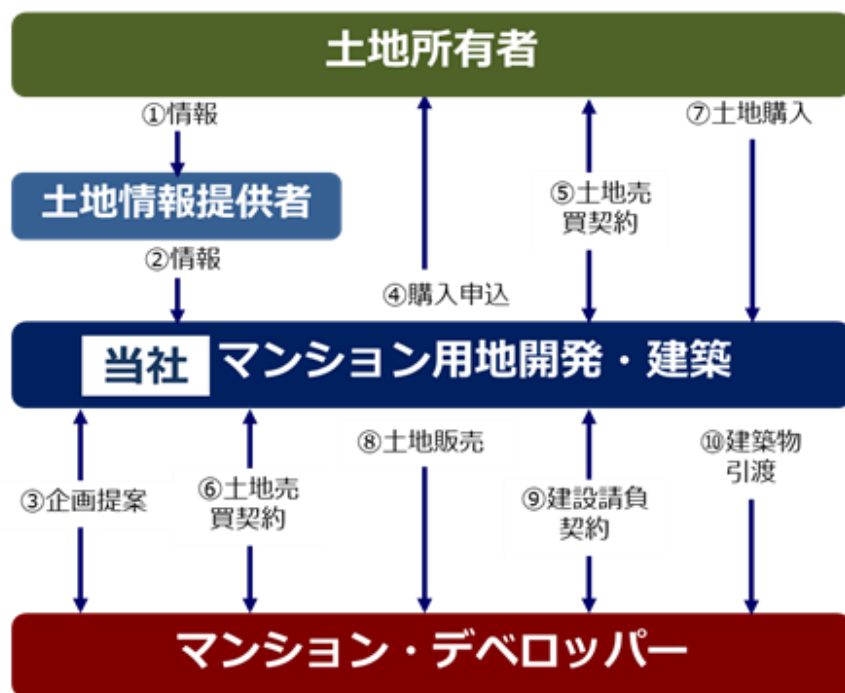
4. 「Innovation 2021」の概要 (2) 重点施策

重点施策

前中期経営計画の施策を継承

1) 中核事業強化の継続 ① 造注

[造注ビジネスの模式図]



造注方式の推進

- 用地開発体制の拡充と情報入手先の多様化による安定した用地確保の実現
- 高利益の特命受注による利益の底上げ
- 都区部のほか郊外立地案件にも注力、アクティブ・シニア向けマンションを推進
- withコロナ、afterコロナを見据えた企画提案
- 好立地案件は共同事業を推進、利益を上積み
- 九州エリアにおける実績積上げ

4. 「Innovation 2021」の概要 (2) 重点施策

1) 中核事業強化の継続 ② 建築

建築事業の強化

- 施工人員の積極採用
- 優秀な若手社員の登用
- 万全な検査体制による施工品質の維持向上
- 協力会社の拡充
- 業務効率化によるコスト低減
- 超高層建築への取組みと実績の積上げ
- ZENAS工法の実績積上げ



4. 「Innovation 2021」の概要 (2) 重点施策

2) 再開発事業への注力

再開発事業の推進

- 組織体制の整備
再開発専任部署の設置
(2021年6月設置)
再開発人員の増強
- 再開発用地の取得
地権者の地位確保、権利床の獲得
- 中長期的な収益基盤の確立
- 地場業者を活用、地域経済の活性化への貢献
- 魅力的で活気のある街づくりへの貢献



4. 「Innovation 2021」の概要 (2) 重点施策

3) 事業領域拡大による新たな価値創出

収益基盤の多様化

- 大規模修繕、収益不動産等の周辺事業も視野
- M&Aによる業容拡大

研究開発

- 新たな建築技術の開発
- 高付加価値の創出
- 持続的な価値創造

4) 人材の確保・育成、働き方改革の推進

人材の確保・育成

- 新卒・中途問わず、積極的な人材採用を継続
- 社内研修・外部講習・資格取得支援制度の拡充
- 年齢・性別にかかわらず、優秀な人材を積極登用

働き方改革の推進

- 作業所4週8休へ段階的に移行
適切な工期の確保
- 長時間労働の是正
業務効率化と適切な人員配置
- 社員活力の向上
魅力ある職場環境づくり

4. 「Innovation 2021」の概要 (3) 数値目標①

- 2022年5月期は前期比増収・増益の見通し
進行工事・受注予定工事と手持不動産の売却・成約済の事業用地にて保守的に構成
- 前橋再開発のほか、受注予定の大型造注案件含め施工規模大型化・工期長期化傾向、2023年5月期の受注高は減少の見込み
- 計画最終年度の目標売上高は300億円

数値目標

単位：百万円

	2021/05期	2022/05期		2023/05期		2024/05期	
	実績	計画	(前期比)	計画	(前期比)	計画	(前期比)
売上高	20,919	26,500	126.7%	28,000	105.7%	30,000	107.1%
売上原価	17,989	23,459	130.4%	24,616	104.9%	26,290	106.8%
売上総利益	2,929	3,041	103.8%	3,384	111.3%	3,750	110.8%
売上高総利益率	14.0%	11.5%		12.1%		12.5%	
営業利益	1,666	1,720	103.2%	2,044	118.8%	2,400	117.4%
売上高営業利益率	8.0%	6.5%		7.3%		8.0%	
経常利益	1,608	1,700	105.7%	2,000	117.6%	2,350	117.5%
売上高経常利益率	7.7%	6.4%		7.1%		7.8%	
当期純利益	1,125	1,182	105.0%	1,370	115.9%	1,595	116.4%
売上高当期純利益率	5.4%	4.5%		4.9%		5.3%	
受注高	23,103	22,000	95.2%	18,000	81.8%	21,000	116.7%
	10件	7件		7件		7件	
うち造注	8,274	15,000	181.3%	10,000	66.7%	8,000	80.0%
	4件	2件		3件		3件	

4. 「Innovation 2021」の概要 (3) 数値目標②

- 2022年5月期は現在解体中である大型造注案件の本体工事着工を予定
- 前橋再開発工事の進行と大型造注案件着工による完成工事総利益率の上昇を見込む
- 安定した事業用地確保に注力、造注比率向上を目指す
- 再開発事業の推進により中長期的な収益基盤を確立

単位：百万円

	2021/05期	2022/05期		2023/05期		2024/05期	
	実績	計画	(前期比)	計画	(前期比)	計画	(前期比)
売上高	20,919	26,500	126.7%	28,000	105.7%	30,000	107.1%
完成工事高	14,952	15,571	104.1%	17,530	112.6%	18,400	105.0%
不動産売上	4,956	10,058	203.0%	8,500	84.5%	10,000	117.6%
共同事業収入	689	343	49.8%	1,400	408.0%	1,000	71.4%
その他の売上	321	527	163.8%	570	108.1%	600	105.3%
売上原価	17,989	23,459	130.4%	24,616	104.9%	26,290	106.8%
完成工事原価	13,694	13,875	101.3%	15,525	111.9%	16,150	104.0%
不動産売上原価	3,462	8,923	257.7%	7,641	85.6%	8,830	115.6%
共同事業収入原価	583	284	48.7%	1,050	369.4%	850	81.0%
その他の売上原価	249	375	150.5%	400	106.6%	420	105.0%
売上総利益	2,929	3,041	103.8%	3,384	111.3%	3,750	110.8%
完成工事総利益	1,257	1,695	134.8%	2,005	118.3%	2,250	112.2%
不動産売上総利益	1,493	1,135	76.0%	859	75.7%	1,170	136.2%
共同事業収入総利益	105	58	55.9%	350	594.7%	150	42.9%
その他の売上総利益	72	151	209.9%	170	112.0%	180	105.9%
売上高総利益率	14.0%	11.5%		12.1%		12.5%	
完成工事総利益率	8.4%	10.9%		11.4%		12.2%	
不動産売上総利益率	30.1%	11.3%		10.1%		11.7%	
共同事業収入総利益率	15.3%	17.2%		25.0%		15.0%	
その他の売上高総利益率	22.5%	28.8%		29.8%		30.0%	

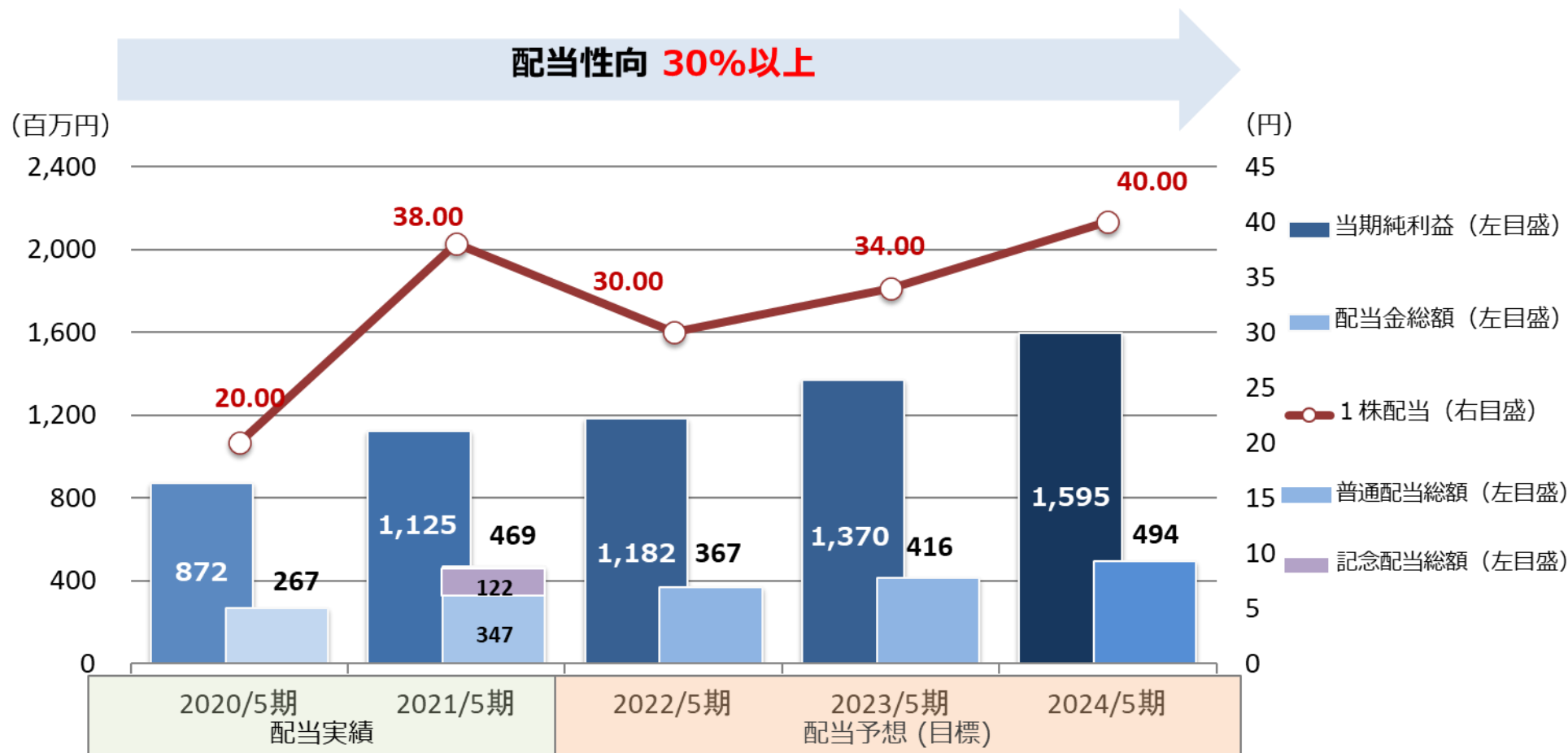
4. 「Innovation 2021」の概要 (4) 中期的な定量目標

- 造注比率向上と生産性向上による利益率の底上げ
- 内部留保の蓄積による自己資本の充実
- 手持不動産の売却及び有利子負債の圧縮等による着実な財務体質の向上

<u>中期的な定量目標</u>	前計画	2021/05期 実績	本計画
完成工事総利益率	13%以上	8.4%	13%以上 を目指す
売上高営業利益率	8%以上	8.0%	8%以上
自己資本純利益率 (ROE)	20%以上	18.2%	20%以上 を目指す
自己資本比率	50%以上	36.0%	50%以上

5. 予想配当について

剰余金配当の推移と予想配当



- 注) 1. 2021年5月期の配当には、記念配当10円を含んでおります。
 2. 配当予想値は、本計画が達成された場合の配当性向30%で算定した最低実施予定額です。

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
- 早期の実物件採用を目指す



7. サステナビリティへの取り組み

当社は、『より良質な住宅を供給し、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。

当社の取り組み

環境	環境負荷低減	<ul style="list-style-type: none">● ZENAS工法の推進による建築資材の削減● 建築廃棄物の抑制と資源循環
社会	安心・安全な住環境の提供 地域社会 人材の多様性 社員活力向上	<ul style="list-style-type: none">● 建物の強度を保つ重要な躯体部分（杭、配筋、生コンクリート）の品質について、第三者機関による検査を導入し、建物の品質を確保● 地域経済活性化と魅力的で活気のある持続可能な街づくりへの貢献● 全現場作業所へのAED設置、全社員の救命技能認定証取得● 性別・国籍・信条・年齢等にとらわれない人材採用● 公平な評価による人材登用● 社内研修・資格取得支援制度等による社員1人1人の成長サポート
ガバナンス	内部統制 法令遵守 リスク管理 IR 情報セキュリティ	<ul style="list-style-type: none">● 内部統制システムの整備● コンプライアンスの徹底● リスクマネジメントの推進● 透明性、公平性、継続性を基本とした迅速な情報開示● 個人情報、内部情報の適切な管理体制の構築



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。