

 宮脇 宣綱 社長	フジ住宅株式会社(8860)
	

会社情報

市場	東証1部
業種	不動産業
代表取締役社長	宮脇 宣綱
所在地	大阪府岸和田市土生町 1-4-23
決算月	3月
HP	https://www.fuji-jutaku.co.jp/

株式情報

株価	発行済株式数(自己株式を控除)	時価総額	ROE(実)	売買単位	
700円	35,357,472株	24,750百万円	11.9%	100株	
DPS(予)	配当利回り(予)	EPS(予)	PER(予)	BPS(実)	PBR(実)
27.00円	3.86%	93.33円	7.50倍	1,068.69円	0.66倍

*株価は12/10終値。発行済株式数は直近四半期末の発行済株式数から自己株式を控除。

*ROE、BPSは19年3月期実績、EPSは20年3月期予想、数値は四捨五入。

連結業績推移

決算期	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する当期純利益	EPS	配当
2016年3月(実)	90,726	5,441	5,298	3,430	95.18	26.00
2017年3月(実)	99,359	5,969	5,721	3,945	110.06	26.00
2018年3月(実)	103,880	6,438	6,139	4,168	116.08	27.00
2019年3月(実)	115,710	6,636	6,445	4,298	120.40	27.00
2020年3月(予)	107,000	5,300	5,000	3,300	93.33	27.00

*予想は会社予想。

*単位:百万円、円

フジ住宅の2020年3月期第2四半期決算について、ブリッジレポートにてご報告致します。

目次

[今回のポイント](#)

- [1. 会社概要](#)
 - [2. 新中期利益計画\(20/3期~22/3期\)](#)
 - [3. 2020年3月期第2四半期決算](#)
 - [4. 2020年3月期業績予想](#)
 - [5. 今後の注目点](#)
- [<参考:コーポレートガバナンスについて>](#)

今回のポイント

- 20/3期2Qは前年同期比4.3%の減収、同22.0%の経常減益。売上面では、中古住宅が増加した住宅流通事業や賃貸料収入などが増加した賃貸及び管理事業などで増加したものの、自由設計住宅が減少した分譲住宅事業や個人投資家向け一棟売賃貸アパートなどが減少した土地有効活用事業で減少した。利益面では、中古住宅の引渡戸数が増加した住宅流通事業や売上高が拡大した賃貸及び管理事業などで増加したものの、引渡戸数が減少した分譲住宅事業や土地有効活用事業で減少した。販売状況を示す受注契約高は分譲住宅事業の自由設計住宅や土地有効活用事業のサービス付き高齢者向け住宅などの受注減少が影響し同0.5%減少した。
- 20/3期の会社計画は、前期比7.5%減収、同22.4%経常減益の期初予想から修正なし。分譲マンション供給の端境期となること、加えて、地価の上昇及び建築価格の高騰と消費税増税等のマイナス要因も考慮した予想となっている。配当も前期と同額の1株当たり年27円の予想(上期末14円、期末13円)を据え置き。
- 第2四半期は中古住宅の受注が好調に推移していることが確認された。大阪市内・北摂・阪神間といったエリアでの利益率の高い商品の仕入を強化した効果が早くも表れたものと推測される。同社が下期に受注した案件はその多くが来期以降に売上計上されるものの、中古住宅は今期中に売上計上されるものも少なくない。今期の会社計画達成に向けてどこまで受注を積み上げることができるのか、続く第3四半期(10-12月期)の中古住宅の受注動向が注目される。

1. 会社概要

地盤である大阪府を中心に、阪神間と和歌山市内で、戸建分譲・中古住宅等の住宅・不動産事業を展開。主力の戸建分譲は、分譲ながら間取りや設備仕様等、建築基準法の範囲内で最大限に顧客の要望を取り入れる「自由設計」と50~200戸規模で街並みの統一性を重視した開発を行う「街づくり」に特徴がある。また、中古住宅の改装販売、金融機関とタイアップした土地有効活用事業や個人投資家向け一棟売賃貸アパート販売事業、賃貸・管理事業も事業の柱である。

販売代理や戸建住宅から派生した各事業が独自のノウハウを持ち、他の事業部門を相互に補完する(相乗効果)、単なる住宅の分譲会社ではなく地域や時代の住宅に関するあらゆるニーズに対応できる機能を備えていることが「住まいのトータルクリエイター」である同社の特長だ。地域密着型経営の特長を活かし、顧客に顔を向けた「売りっ放し」、「建てっ放し」のない顧客満足度の高い住宅づくりを目指している。

主な事業所と営業店舗



- 2 -

(同会社説明会資料より)

【1-1 事業内容】

分譲住宅事業(20/3 期第 2 四半期連結累計期間 売上構成比 25.7%)

戸建とマンションの分譲を展開。特徴は 50～200 戸規模の新築戸建住宅の「街づくり」と、顧客自身が住まいづくりに参加する「自由設計」。自由設計住宅では間取りや設備仕様に対する様々なニーズに対応。また、新築分譲マンション販売事業も分譲住宅セグメントに含まれている。マンション分譲は地価上昇とその後の供給過剰・需要低下に伴う事業リスクの高まりを予見し 05 年春に事業を停止したが、リーマン・ショック後の地価の下落と分譲マンション市場の需給改善を踏まえて 12 年 2 月に再開。駅近の利便性の高い立地等、物件を厳選した 1 次取得者向けの価格訴求力のある分譲マンション販売を特徴とする。



(同社HPより)

『西宮浜甲子園』(兵庫県西宮市)

住宅流通事業(同 36.5%)

中古住宅再生事業『快造くん』の販売を展開。中古住宅再生事業『快造くん』は、中古住宅の「仕入」から、「リフォーム」、「販売」に至る住宅販売の3つの要素を全て揃えた会社ならではの事業。地域密着型経営やリフォームのマニュアル化による独自のノウハウに強みを持つ。



(同社HPより)

自由に見て、自由を選ぶ住宅情報展示場『おうち館 本店』(大阪府岸和田市)

土地有効活用事業(同 18.5%)

賃貸住宅等の建築請負と個人投資家向け一棟売賃貸アパートを展開。建築請負では、賃貸管理のノウハウを生かした提案型の賃貸住宅の建築請負を実施。また、個人投資家向け一棟売賃貸アパートは、同社で土地を仕入れ、賃貸アパート等を建築し販売する。コスト競争力のある木造アパート「フジパレス」シリーズに08年11月サービス付き高齢者向け住宅「フジパレスシニア」が加わり、より独自性が強まった。個人投資家向け一棟売賃貸アパートでは、1棟当たり1億円前後の賃貸アパートが中心。資金運用手段として根強い需要がある。また、近年サービス付き高齢者向け住宅を積極的に開発している。



(同社HPより)

サービス付き高齢者向け住宅『フジパレスシニア』(大阪府堺市)



(同社HPより)

個人投資家向け一棟賃貸アパート『フジパレス』シリーズ

賃貸及び管理事業(同 19.2%)

100%子会社フジ・アメニティサービス(株)が、賃貸アパートの建物管理や入居者募集、賃料回収等の管理業務及び分譲マンションの管理組合からの運営受託を展開。安定収益源となるばかりでなく、良質の賃貸・管理サービスは、賃貸住宅の建築請負や個人投資家向け一棟賃貸アパートの他、分譲マンションの販売等との相乗効果も高い事業。

【1-2 同社の強み】

住まいのトータルクリエイターとして幅広い事業に強みを有していること

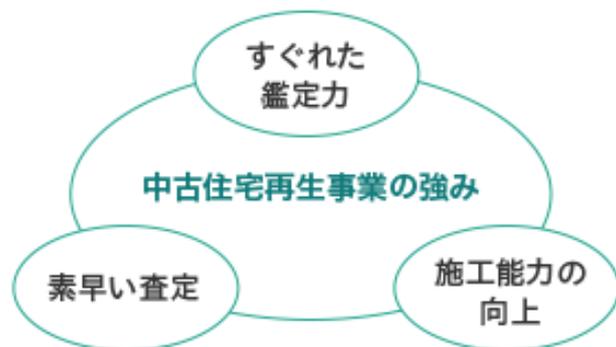
土地の仕入れ・許認可の取得・設計・建築・販売の一貫体勢を備えた戸建住宅事業で築き上げたノウハウを基盤に、中古住宅販売、土地有効活用、個人投資家向け一棟賃貸アパート販売、賃貸及び管理の幅広い事業を、相乗効果を図りながら展開。地域密着型経営の特長を活かしながら住まいに関する幅広い事業の相乗効果を発揮し、より高い顧客満足を実現する不動産・サービスの提供を実施。



(同社HPより)

ノウハウを活かした中古住宅再生事業が展開できること

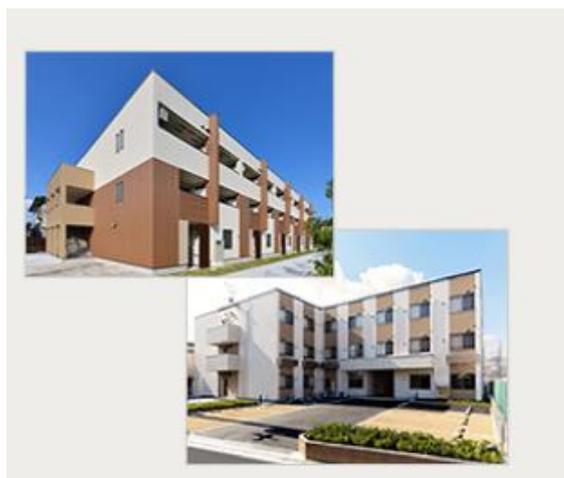
創業当初の住宅の代理販売事業とリフォーム事業のノウハウの融合から生まれたのが、中古住宅再生事業『快造くん』。中古住宅の「仕入」から、「リフォーム」、「販売」に至る住宅販売の3つの要素を全て揃えた会社ならではの事業となっている。地域密着型経営による情報収集はもちろん、リフォームのマニュアル化による“売れる中古住宅づくり”が強み。また、中古住宅の仕入にあたっては、相続登記が未了の場合でも、司法書士と連携して買取りを行う『フジホームバンク』を開設。相続登記にかかる費用も、売却代金から支払うことができるなど顧客の利便性も高い。



(同社HPより)

収益力を高める土地活用の提案力を有すること

同社は、単なる土地活用の事業提案だけではなく、市場調査・企画・設計・建築・賃貸管理はもちろんのこと、総合不動産業（ディベロッパー）として、その力を最大限に発揮している。土地の購入や売却、アパート・マンションの建替え、法務・税務に関することなど、顧客からの様々な相談に専門的な見地からの的確に対応している。賃貸住宅経営については、多くの土地情報の中から適した土地を厳選し、専任のマーケティングスタッフによる綿密な市場調査をもとに、長期安定経営が可能なプランニングを実施。また、中古収益物件についても、好立地で優良な物件のみを仕入れて商品化。更に、オーナーの「安心・安全・安定」した賃貸経営を万全にサポートする一括借上システムも提案している。



(同社HPより)

ポートフォリオ効果

不動産業界は景気や金利の変動といった外部要因に大きな影響を受ける。そこで、フジ住宅では多様な商品・サービスを提供することにより、収益の安定化を図れる事業ポートフォリオを目指してきた。

過去5年の売上構成比を比較してみると、以前は分譲住宅が4割超を占めていたが、現在では分譲住宅、住宅流通、土地有効活用及び賃貸管理と3つの事業がほぼ3割超となり、バランスのとれた事業ポートフォリオを実現している。

2. 新中期利益計画(20/3期～22/3期)

同社は、今後3年間の新中期業績目標を策定した。地価高騰、建築費高騰、職人不足、消費税増税、販売価格高止まりなど様々な外部環境の変化に対応するべく、「分譲マンションの供給戸数増加」、「より利益率の高いエリアに注力」、「ストック収入の増加」を積極的に行い、中期利益計画の最終年度である22/3月期に過去最高益の更新を目指す。22/3期の数値目標は、売上高1,250億円、経常利益68億円。

19/3期を最終年度とする4年間の前回中期業績目標は、分譲住宅事業や土地活用事業や賃貸及び管理事業の拡大などが牽引し、売上高、経常利益、当期純利益、ROEともに計画を上回る実績となった。中期業績目標の達成に向けた同社の強い意志が確認された4年間であったと言える。

BRIDGE REPORT



中期業績目標

	19/3期 前期中期計画	19/3期 実績	20/3期 計画	21/3期 計画	22/3期 計画
売上高	102,000	115,710	107,000	121,000	125,000
営業利益	-	6,636	5,300	7,000	7,300
経常利益	6,000	6,445	5,000	6,700	6,800
当期純利益	3,900	4,298	3,300	4,500	4,600
ROE(自己資本当期純利益率)	10%以上	11.9%	10%以上	10%以上	10%以上

*単位: 百万円

中期利益計画の前提

20/3期 計画

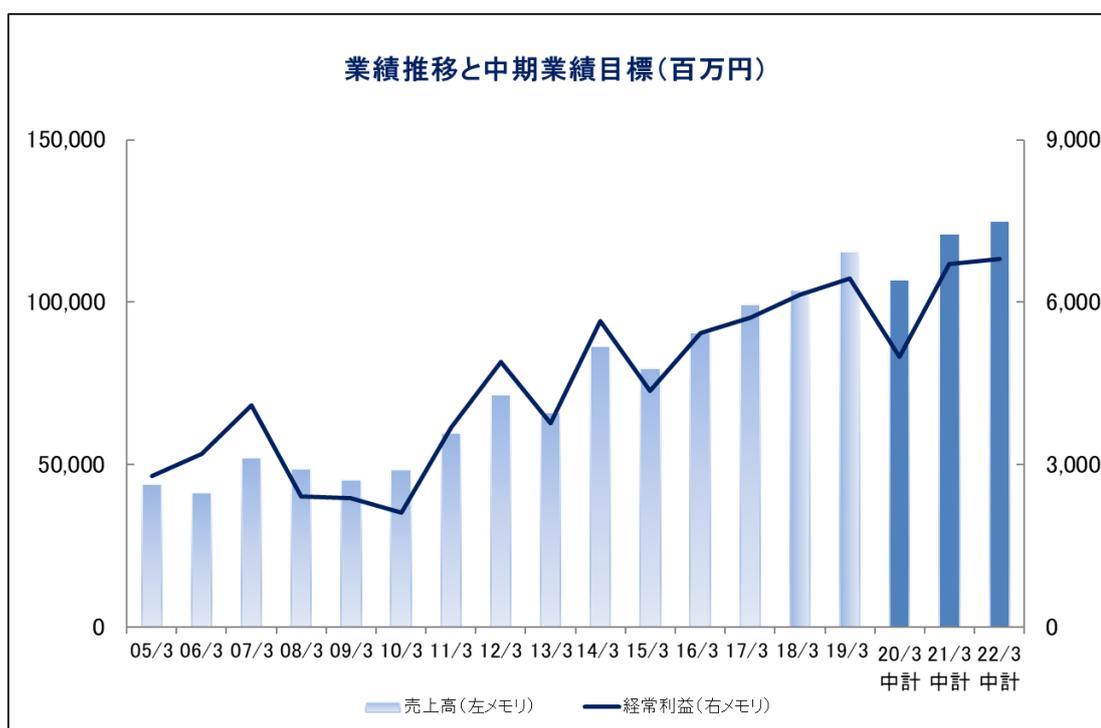
分譲マンション供給の端境期と消費税増税による影響で調整の一年。分譲マンション供給の端境期となり、また、職人不足の解消に時間がかかることにより、分譲住宅セグメントの業績は前期よりも減少。こうした中、大阪市内の営業拠点の移設に伴う投資が先行。また、土地を保有していない個人投資家向けに、サービス付き高齢者向け住宅の建築条件付き土地販売を増加。賃貸及び管理事業は、個人投資家向け一棟売賃貸アパート及びサービス付き高齢者向け住宅の取扱戸数の増加により堅調に推移する見込み。

21/3期 計画

分譲マンションの引渡しが増加し全体で19/3期を超える水準まで業績回復する計画。堺市及び和泉市の分譲マンション2棟の引渡しを予定しており、分譲住宅セグメントの売上高が19/3期の水準まで回復。また、北摂、阪神間の大型戸建プロジェクトが相次いで販売開始となる。住宅流通セグメントでは、大阪市内・北摂・阪神間といったエリアでの利益率の高い商品の仕入を強化。その他、19/3月期に受注したサービス付き高齢者向け住宅の引渡しが、21/3月期以降に集中する。賃貸及び管理セグメントは、引き続き着実に伸長し売上高200億円に到達する見込み。

22/3期 計画

一棟売賃貸アパート・分譲マンションとも大きく伸び売上高及び利益が過去最高額を更新する予定。大阪市、堺市、摂津市の分譲マンション3棟の引渡しを予定しており、分譲住宅セグメントの売上高は過去最高額を更新する計画。また、北摂、阪神間の大型戸建プロジェクトが引渡時期を迎える。一棟売賃貸アパートの引渡件数が大きく伸びる他、賃貸及び管理セグメントでは、自社保有のサービス付き高齢者向け住宅が50棟を超える見込み。



事業セグメント別の中期業績目標

売上高	19/3期実績	20/3期中計	21/3期中計	22/3期中計
分譲住宅	40,562	30,540	42,900	44,300
住宅流通	33,094	32,100	30,500	31,000
土地有効活用	23,847	24,400	26,000	25,700
賃貸及び管理	17,849	19,400	21,600	24,000
セグメント利益	19/3期実績	20/3期中計	21/3期中計	22/3期中計
分譲住宅	3,698	1,530	2,680	2,720
住宅流通	507	1,100	1,110	1,140
土地有効活用	2,381	2,430	2,720	2,690
賃貸及び管理	1,747	1,960	2,230	2,610

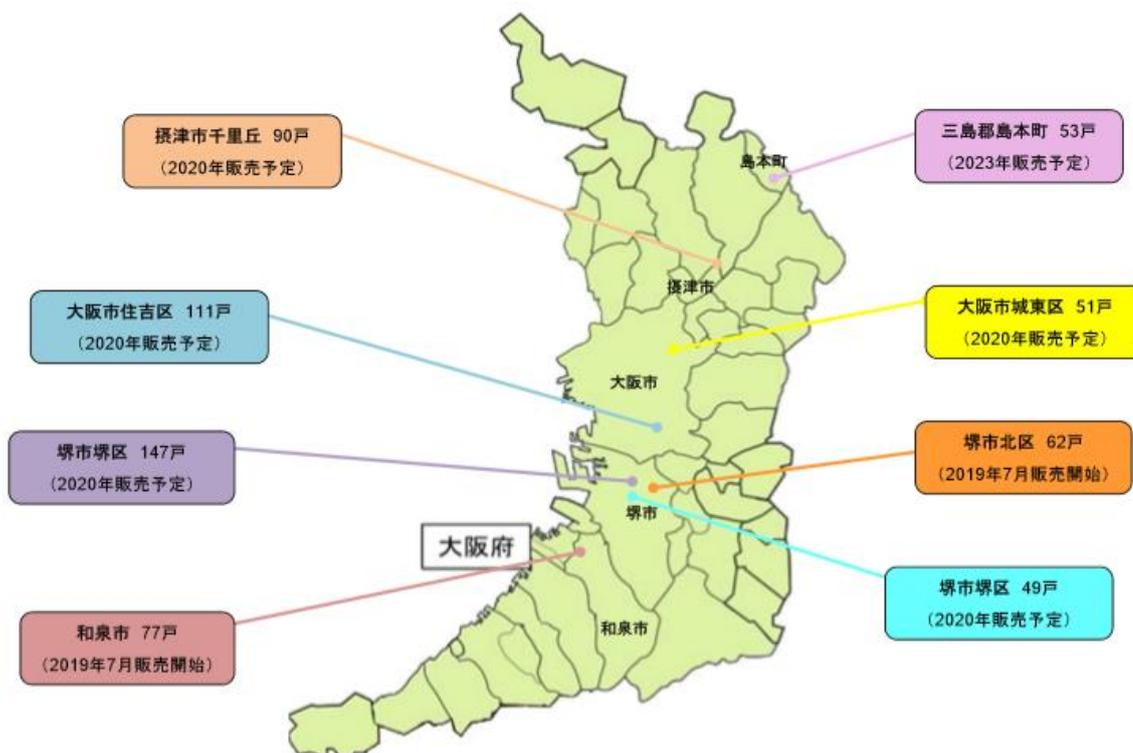
*単位:百万円

*セグメント利益は全社費用控除前の数値

*2019年5月8日発表の中計より

分譲住宅事業のトピック

【今後販売予定の主な分譲マンションプロジェクト】



(同社決算短信補足資料より)

分譲住宅事業では、21/3期に堺市及び和泉市の分譲マンション2棟の引渡しを、22/3期には大阪市、堺市、摂津市の分譲マンション3棟の引渡しを予定している。

住宅流通事業のトピック

【中古住宅販売分布エリア】

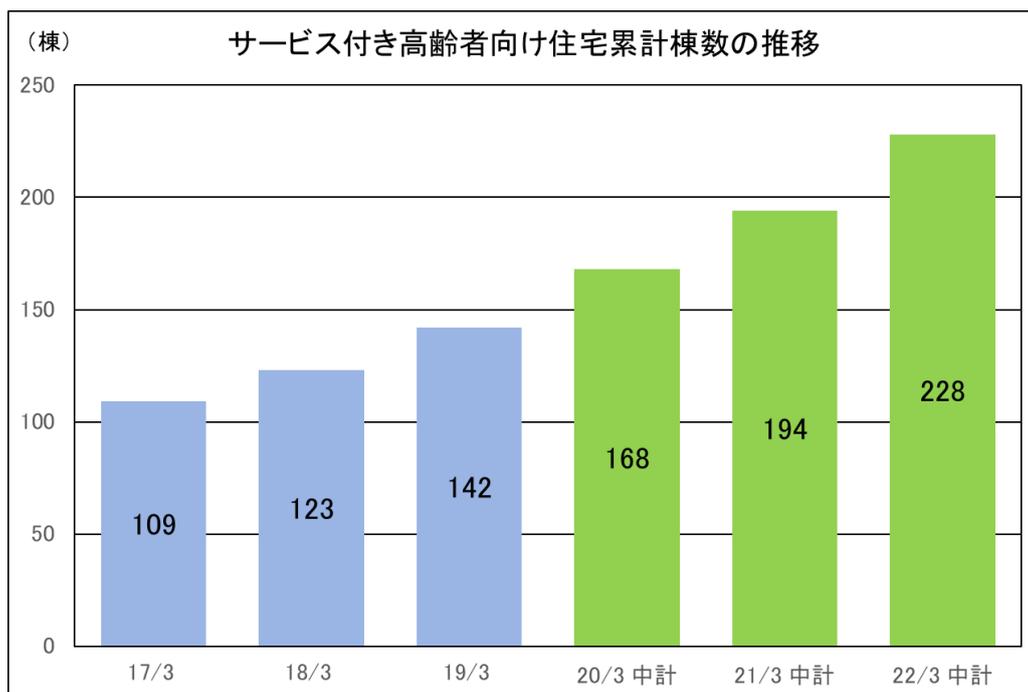


(同社中期利益計画についてより)

住宅流通事業では、今後利益率改善のため、大阪市・阪神間・北摂のエリアでの仕入を強化していく方針。

土地有効活用事業のトピック

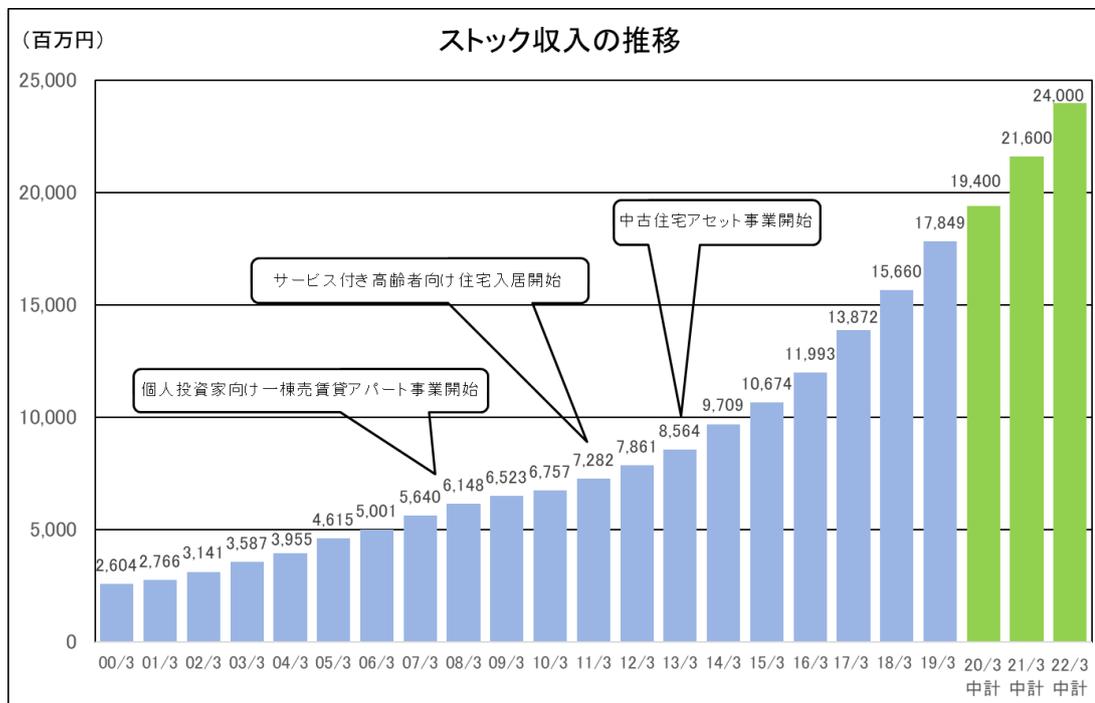
【サービス付き高齢者向け住宅供給累計棟数の推移】



土地有効活用事業では、19/3 期に受注したサービス付き高齢者向け住宅の引渡しだが、21/3 期以降に集中する見込み。

賃貸及び管理事業のトピック

【ストック収入の推移】



ストック収入は安定的に増加し、21/3期には売上高 200 億円に到達する見込み。

3. 2020年3月期第2四半期決算

(1) 連結業績

	19/3 期 第 2 四半期	構成比	20/3 期 第 2 四半期	構成比	前年同期比	期初予想	予想比
売上高	53,437	100.0%	51,136	100.0%	-4.3%	51,000	+0.3%
売上総利益	8,684	16.3%	7,920	15.5%	-8.8%	-	-
販管費	6,085	11.4%	5,772	11.3%	-5.1%	-	-
営業利益	2,599	4.9%	2,148	4.2%	-17.3%	2,400	-10.5%
経常利益	2,564	4.8%	1,999	3.9%	-22.0%	2,300	-13.1%
親会社株主に帰属 する四半期純利益	1,707	3.2%	1,287	2.5%	-24.6%	1,500	-14.2%

*数値には(株)インベストメントブリッジが参考値として算出した数値が含まれており、実際の数値と誤差が生じている場合があります(以下同じ)。

*単位: 百万円

前年同期比 4.3%の減収、同 22.0%の経常減益

20/3期第2四半期の売上高は、前年同期比4.3%減の511億36百万円となった。中古住宅が増加した住宅流通事業や賃貸料収入などが増加した賃貸及び管理事業などで増加したものの、自由設計住宅が減少した分譲住宅事業や個人投資家向け一棟売賃貸アパートなどが減少した土地有効活用事業で減少した。販売状況を示す受注契約高は中古住宅が増加を牽引したものの、分譲住宅事業の自由設計住宅や土地有効活用事業のサービス付き高齢者向け住宅などの受注減少が影響し同0.5%減少した。

経常利益は、前年同期比 22.0%減の 19 億 99 百万円。セグメント利益は、中古住宅の引渡戸数が増加した住宅流通事業や売上高が拡大した賃貸及び管理事業などで増加したものの、戸建自由設計住宅の引渡戸数が減少した分譲住宅事業や

BRIDGE REPORT



個人投資家向け一棟売賃貸アパート引渡しは今第4四半期に集中するため、当第2四半期の引渡棟数が少なくなった影響などにより土地有効活用事業で減少した。

分譲住宅事業の減益などにより、売上総利益率は前年同期比0.8ポイントの低下。広告宣伝費の減少などコスト削減に努めたことなどにより売上高対販管費比率が0.1ポイント低下したものの、売上高対営業利益率は0.7ポイント低下し4.2%となった。

これにより、営業利益は21億48百万円と同17.3%減少した。その他、営業外収益で補助金収入86百万円を計上したものの前年同期の1億28百万円から減少したことや、営業外費用で支払利息が前年同期比51百万円増加したことなどにより経常利益の減益率は営業利益の減益率を上回った。特別損益の大きな計上はなかった。

期初の会社予想との比較では、当第2四半期連結累計期間の売上高は、予想を上回った。一方、各段階利益は、中古住宅の受注高・売上高が予想を上回ったものの、戸建自由設計住宅及び個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡しが下半期にずれ込んだため、利益率の差異を反映して第2四半期連結業績予想を下回る結果となった。なお、今第4四半期連結会計期間に戸建自由設計住宅及び個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡し集中の見通しであり、通期予想に対して売上高・各段階利益とも概ね順調に推移している模様である。

(2)セグメント業績

セグメント別売上高・利益

	売上高	構成比	前年同期比	セグメント利益	構成比	前年同期比
分譲住宅	13,166	25.7%	-23.6%	457	15.9%	-63.8%
住宅流通	18,656	36.5%	+18.5%	465	16.1%	+172.5%
土地有効活用	9,472	18.5%	-20.3%	828	28.7%	-28.6%
賃貸及び管理	9,840	19.2%	+14.7%	1,131	39.2%	+37.1%
調整額	-	-	-	-735	-	-
合計	51,136	100.00%	-4.3%	2,148	100.00%	-17.3%

*単位:百万円

※「分譲住宅事業」と「注文住宅事業」を統合し、これまでの5報告セグメントから4報告セグメントに変更となった。なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分となっている。

分譲住宅セグメントの売上高は前年同期比23.6%減の131億66百万円、セグメント利益は同63.8%減の4億57百万円。

主に自由設計住宅の引渡し、前年同期の431戸から334戸へ減少したことが売上と利益の減少に影響した。

受注契約高は、自由設計住宅が346戸(前年同期は416戸)、分譲マンションが86戸(同23戸)、土地販売が2億88百万円(同27億39百万円)となり、166億80百万円と前年同期比12.4%の減少となった。

住宅流通セグメントの売上高は前年同期比18.5%増の186億56百万円、セグメント利益は同172.5%増の4億65百万円。

中古住宅の引渡戸数が前年同期の705戸から830戸へ増加したことが売上と利益の増加に寄与した。

中古住宅の受注契約戸数は832戸(前年同期は719戸)と増加、住宅流通セグメントの受注契約高は、184億85百万円と同15.3%増加した。

土地有効活用セグメントの売上高は前年同期比20.3%減の94億72百万円、セグメント利益は同28.6%減の8億28百万円。

個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡戸数が減少したことが、売上と利益の減少に影響した。個人投資家向け一棟売賃貸アパートは引渡し今第4四半期に集中する見込みであり、当第2四半期の引渡棟数が少なくなったもの。

受注契約高は119億81百万円と前年同期比2.7%減少した。受注契約高の内訳は、賃貸住宅等建築請負で同14.8%減少、サービス付き高齢者向け住宅で同25.4%減少、個人投資家向け一棟売賃貸アパートで同9.3%増加となった。消費税増税駆け込み需要が前期の第4四半期に集中(※)したことも影響している。

※請負契約の場合は、2019年3月31日までの契約に対して、引渡しが2019年10月1日以降であっても増税前の消費税率(8%)が適用される。

上記の他、賃貸及び管理セグメントの売上高は前年同期比14.7%増の98億40百万円、セグメント利益は同37.1%増の11億31百万円。土地有効活用事業にリンクした賃貸物件及び分譲マンション引渡しに伴い管理物件の取扱い件数が増加したことや中古住宅アセット事業において中古賃貸物件が増加したことが寄与した。

セグメント別売上高

	19/3期 第2四半期		20/3期 第2四半期			
	数量	金額	数量	金額	構成比	前年同期比
自由設計住宅	431戸	16,345	334戸	12,458	24.4%	-23.8%
分譲マンション	11戸	356	10戸	380	0.7%	+6.8%
土地販売	2,245㎡	528	2,481㎡	327	0.6%	-37.9%
分譲住宅	-	17,230	-	13,166	25.7%	-23.6%
中古住宅	705戸	15,632	830戸	18,654	36.5%	+19.3%
建売住宅	5戸	116	-	-	0.0%	-100.0%
その他	-	0	-	2	0.0%	+510.4%
住宅流通	710戸	15,749	830戸	18,656	36.5%	+18.5%
賃貸住宅等建築請負	18件	1,307	12件	1,350	2.6%	+3.3%
サービス付き高齢者向け住宅	6件	1,377	10件	2,946	5.8%	+113.9%
個人投資家向け一棟売賃貸アパート	74棟	9,194	42棟	5,175	10.1%	-43.7%
土地有効活用	-	11,879	-	9,472	18.5%	-20.3%
賃貸料収入	-	6,532	-	7,440	14.5%	+13.9%
サービス付き高齢者向け住宅事業収入	-	1,623	-	1,927	3.8%	+18.7%
管理手数料収入	-	422	-	471	0.9%	+11.8%
賃貸及び管理	-	8,578	-	9,840	19.2%	+14.7%
合計	-	53,437	-	51,136	100.0%	-4.3%

*単位: 百万円

※「分譲住宅事業」と「注文住宅事業」を統合し、これまでの5報告セグメントから4報告セグメントに変更となった。なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分となっている。

セグメント別受注契約高

	19/3期 第2四半期		20/3期 第2四半期		
	数量	金額	数量	金額	前年同期比
自由設計住宅	416戸	15,501	346戸	13,435	-13.3%
分譲マンション	23戸	797	86戸	2,956	+270.7%
土地販売	16,866㎡	2,739	2,443㎡	288	-89.5%
分譲住宅	-	19,038	-	16,680	-12.4%
中古住宅	719戸	15,986	832戸	18,483	+15.6%
建売住宅	2戸	45	-	-	-100.0%
その他	-	0	-	2	+510.4%
住宅流通	721戸	16,031	832戸	18,485	+15.3%
賃貸住宅等建築請負	16件	1,633	12件	1,392	-14.8%
サービス付き高齢者向け住宅	12件	3,133	8件	2,337	-25.4%
個人投資家向け一棟売賃貸アパート	62棟	7,546	61棟	8,250	+9.3%
土地有効活用	-	12,313	-	11,981	-2.7%
合計	-	47,384	-	47,147	-0.5%

*単位: 百万円

※「分譲住宅事業」と「注文住宅事業」を統合し、これまでの5報告セグメントから4報告セグメントに変更となった。なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分となっている。

(3) 四半期業績の推移

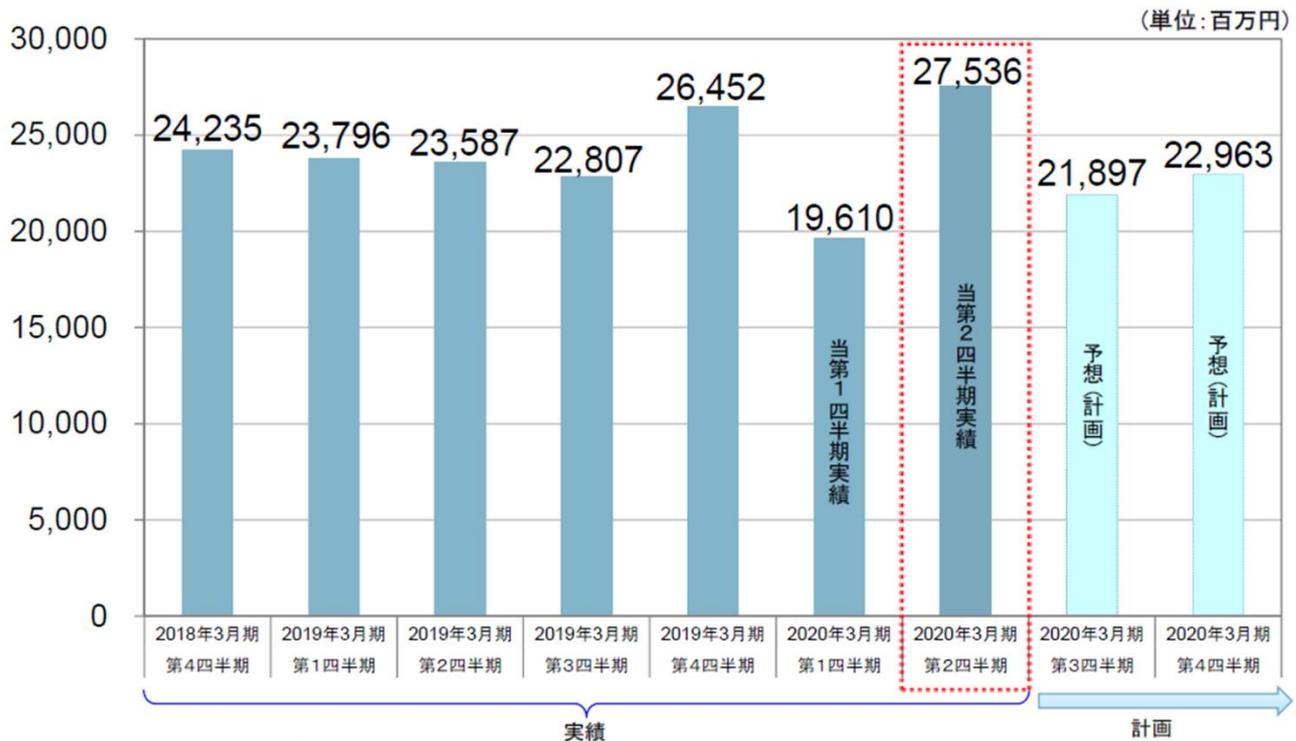
四半期毎の連結売上高計画の推移



(同社決算短信補足資料より)

第2四半期連結会計期間の連結売上高は27,230百万円と期初予想を上回った。消費税増税に対する駆け込み需要の影響で中古住宅の引渡戸数が伸びたこと、賃貸及び管理セグメントにおける管理物件の取扱い件数が増えたことが主な要因。なお、今期は第4四半期連結会計期間に戸建自由設計住宅及び個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡しが集中する見込み。

四半期毎の受注契約高計画の推移



(同社決算短信補足資料より)

第2四半期連結会計期間の受注契約高は、27,536百万円となり四半期会計期間として過去最高額を更新。堺市北区金岡町及びJR阪和線泉府中駅前の分譲マンションの受注が好調であったこと、中古住宅再販事業における受注が好調であったことが主な要因。

(4) 財政状態及びキャッシュ・フロー(CF)

	19年3月	19年9月		19年3月	19年9月
現預金	12,041	13,602	仕入債務	4,642	3,394
たな卸資産	93,370	105,585	短期有利子負債	24,107	31,508
流動資産	107,998	121,596	未払法人税等	1,398	722
有形固定資産	35,963	37,537	前受金	3,572	3,957
無形固定資産	359	357	長期有利子負債	70,558	78,985
投資その他	3,144	3,186	負債	109,708	123,998
固定資産	39,466	41,081	純資産	37,756	38,679
資産合計	147,465	162,678	有利子負債合計	94,665	110,494

*単位:百万円

*たな卸資産=販売用不動産+仕掛販売用不動産+開発用不動産+未成工事支出金+貯蔵品

*有利子負債=借入金+社債

2019年9月末の総資産は1,626億78百万円と前期末比152億12百万円増加した。資産サイドは、仕掛販売用不動産を中心とするたな卸資産が、負債・純資産サイドは短期と長期の有利子負債が主な増加要因。たな卸資産の主な内訳と金額は、販売用不動産290.8億円(前期末282.2億円)、仕掛販売用不動産181.3億円(同103.2億円)、開発用不動産581.7億円(同546.8億円)。有利子負債は158億28百万円の増加。自己資本比率は23.7%と前期末から1.9ポイントの低下。

BRIDGE REPORT



キャッシュ・フロー

	19/3期 第2四半期	20/3期 第2四半期	前年同期比	
営業キャッシュ・フロー(A)	3,391	-10,727	-14,118	-
投資キャッシュ・フロー(B)	-3,945	-3,082	862	-
フリー・キャッシュ・フロー(A+B)	-554	-13,809	-13,255	-
財務キャッシュ・フロー	7,219	15,370	8,151	+112.9%
現金及び現金同等物四半期末残高	17,151	13,602	-3,549	-20.7%

*単位: 百万円

CFの面では、たな卸資産が増加したことなどにより営業CFがマイナスへ転じた。有形固定資産の取得額の減少などで投資CFのマイナス幅が縮小したもののフリーCFのマイナス幅は拡大した。一方、長期借入金の増加幅が拡大したことなどから財務CFのプラス幅は拡大した。また、現金及び現金同等物四半期末残高は前年同期比20.7%の減少となった。

4. 2020年3月期業績予想

(1) 連結業績

	19/3期 実績	構成比	20/3期 予想	構成比	前期比
売上高	115,710	100.0%	107,000	100.0%	-7.5%
営業利益	6,636	5.7%	5,300	5.0%	-20.1%
経常利益	6,445	5.6%	5,000	4.7%	-22.4%
親会社株主に帰属する当期純利益	4,298	3.7%	3,300	3.1%	-23.2%

*単位: 百万円

前期比7.5%の減収、同22.4%の経常減益予想

第2四半期が終わり20/3期の会社計画の修正はなし。売上高が前期比7.5%減の1,070億円、経常利益が同22.4%減の50億円と減収減益の計画。分譲マンション供給が端境期となることに加え、地価の上昇及び建築価格の高騰と消費税増税等のマイナス要因を反映した計画となっている。

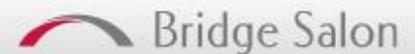
売上面では、土地を保有していない個人投資家向けに、サービス付き高齢者向け住宅の建築条件付き土地販売を行うなど土地有効活用セグメントで増加する他、ストックビジネスの積み上がりにより賃貸及び管理セグメントも安定的に拡大する見込み。一方、職人不足により自由設計住宅の供給戸数が伸びない中、分譲マンション供給が端境期となる分譲住宅事業セグメントで大幅に減少する他、中古住宅の販売価格を保守的に見積もり住宅流通事業セグメントでも若干減少する計画。

利益面では、利益率の高いエリアでの中古住宅の仕入拡大により住宅流通事業セグメントで増加する他、売上高拡大により土地有効活用セグメントと賃貸及び管理セグメントでも増加する一方、売上高の大幅減少により分譲住宅事業セグメントで大幅に減少する見込み。また、分譲マンションの販売に伴う広告宣伝費の増加や大阪市内の営業拠点の移設に伴う費用も発生する。

売上高営業利益率は、5.0%と前期比0.7ポイント低下の前提。

配当も前期と同額の1株当たり年27円の予想(上期末14円、期末13円)を据え置き。

BRIDGE REPORT



事業セグメント別の会社予想

	20/3期 予想		
	数量	金額	構成比
自由設計住宅	817戸	30,560	28.6%
分譲マンション	20戸	540	0.5%
分譲住宅	837戸	31,100	29.1%
中古住宅	1,589戸	32,100	30.0%
住宅流通	1,589戸	32,100	30.0%
賃貸住宅等建築請負	38件	4,460	4.2%
サービス付き高齢者向け住宅	19件	5,140	4.8%
個人投資家向け一棟売賃貸アパート	115棟	14,800	13.8%
土地有効活用	-	24,400	22.8%
賃貸料収入	-	14,300	13.4%
サービス付き高齢者向け住宅	-	3,880	3.6%
管理手数料収入	-	1,220	1.1%
賃貸及び管理	-	19,400	18.1%
連結売上高	2,426戸 57件 115棟	107,000	100.0%

*単位:百万円

※「分譲住宅事業」と「注文住宅事業」を統合し、これまでの5報告セグメントから4報告セグメントに変更となった。20/3期のセグメント予想は、変更後の報告セグメントの区分となっている。

売上高	19/3期 実績	20/3期 会社予想
分譲住宅	40,562	30,540
住宅流通	33,094	32,100
土地有効活用	23,847	24,400
賃貸及び管理	17,849	19,400
セグメント利益	19/3期 実績	20/3期 会社予想
分譲住宅	3,698	1,530
住宅流通	507	1,100
土地有効活用	2,381	2,430
賃貸及び管理	1,747	1,960

*会社予想は、2019年5月8日発表の中計の数値で、旧注文住宅セグメントを除いたベース

*セグメント利益は全社費用控除前の数値

*単位:百万円

(2)四半期連結会計期間の実績と今後の会社計画

	実績		会社計画		通期会社予想
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
売上高	23,906	27,230	26,085	29,779	107,000
経常利益	947	1,051	1,054	1,948	5,000
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	627	660	766	1,247	3,300

*単位:百万円

今期は、第4四半期に、戸建自由設計住宅及び個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡しが集中するため、売上高、各段階利益は第4四半期の比率が高い計画となっている。

20/3期第2四半期連結累計期間の実績と通期会社予想の進捗状況

20/3期第2四半期連結累計期間の連結売上高実績511億36百万円に、19/9月末の受注契約残高(534億53百万円)のうち、当期売上予定の341億90百万円を加えた853億26百万円(通期目標の79.8%)がほぼ確実に今期の売上に計上される見込み。これに、今後大きなブレのない10月以降の賃貸及び管理の売上95億59百万円を加えた売上は、通期目標の88.7%となる。通期目標との差額である121億13百万円は、10月以降の受注のうち今期売上に計上される中古住宅・分譲マンションの販売額121億13百万円(通期目標の8.9%)となる。会社計画の達成に向け順調に推移している。

(3) 主なトピックス

株式会社日本政策投資銀行による「DBJ健康経営(ヘルスマネジメント)格付」の最高ランク格付を取得

「DBJ健康格付」融資は、DBJが独自の評価システムにより、企業の健康経営への取組み、従業員の健康配慮への取組みが優れた企業を評価・選定し、その評価に応じて融資条件を設定するという、「健康経営格付」の専門手法を導入した世界で初めての融資メニュー。同社は、この「DBJ健康経営(ヘルスマネジメント)格付」にて、2年連続3度目の最高ランクの格付を取得。同社は社員とその家族を大切に作る企業風土であり、経営トップが先頭に立ち、すべての社員が健康への意識を高め、心身の健康を維持できるよう枠にとらわれず柔軟性を活かし様々な取組みを展開している。

以下の3点が評価された。

- ① 経営理念に基づく「フジ住宅グループ健康宣言」のもと、取り組み施策に係る中期目標を掲げ、生活習慣病対策を中心に健康保持・増進に資する各種取り組みを着実に実行するとともに、全従業員を対象にした保健指導や健康関連書籍の配付等を通じ、ヘルスリテラシーの向上に継続的に取り組んでいる点
- ② 今年度より外部有識者との間でメンタルヘルス対策に関する定期的な協議を開始し、専門相談窓口の新設や社内研修の見直しなど、予防的観点にも重きを置いた施策の拡充を進めている点
- ③ 経営理念勉強会をはじめとする独自の各種取り組みを通じ、健康経営の取り組み意義の社内浸透を図るだけでなく、健康経営の地域社会への浸透や普及に向けて、HPや講演会等の機会を通じて積極的に情報発信を行っている点

「テレワーク・デイズ 2019」への参加

同社は、総務省、厚生労働省、経済産業省、国土交通省、内閣官房、内閣府主催による2019年7月22日～9月6日の間に実施される「テレワーク・デイズ 2019」に参加した。「テレワーク・デイズ 2019」とは、政府が推進する「働き方改革」の一環として実施されるもので、今年7月22日～9月22日を「テレワーク・デイズ」とし、場所や時間にとらわれない社外での柔軟な働き方(=テレワーク)を推進するもの。昨年実施された「テレワーク・デイズ 2018」は、30万人が参加するなど、大規模な国民運動となっている。同社は社員のライフワークバランスを含めた健康管理を経営的な視点で捉え、同社で働く社員が柔軟な働き方ができる環境で、仕事上もプライベート上も充実した人生を送ることが大切であると考えている。社員が幸せに働ける環境整備に取り組むことにより、業績・企業価値の向上を実現できるものとして職場環境作りを徹底して行っている。こうした方針のもと、仕事も生活も充実できる社会の一助となるよう、「テレワーク・デイズ」への参加を決定した。

5. 今後の注目点

今第2四半期連結会計期間の受注契約高は、27,536百万円となり四半期会計期間として過去最高額を更新するなど好調に推移した。これは、堺市北区金岡町及びJR阪和線泉府中駅前の分譲マンションの受注が好調であったこと、中古住宅再販事業における受注が好調であったことが主な要因である。中でも、中古住宅の受注が好調に推移していることが確認できた点は今期の会社計画の達成に向けて明るい材料と言えよう。大阪市内・北摂・阪神間といったエリアでの利益率の高い商品の仕入を強化した効果が早くも表れたものと推測される。同社が下期に受注した案件はその多くが来期以降に売上計上となるものの、中古住宅は今期中に売上計上されるものも少なくない。今期の会社計画達成に向けてどこまで受注を積み上げることができるのか、続く第3四半期(10-12月期)の中古住宅の受注動向が注目される。また、今期は一時的な踊り場となっているものの、来期は分譲マンションの引渡し、大型戸建プロジェクトの販売開始、サービス付き高齢者向け住宅の引渡しなどが寄与し、売上高と各段階利益は過去最高額まで回復する見込みである。来期の業績回復のパロメーターとなるであろう、今期販売予定の2つの分譲マンションの販売状況、大型かつ魅力ある分譲戸建用地の仕込みの状況、個人投資家向け一棟売賃貸アパートの受注状況、加えて、サービス付き高齢者向け住宅などの自社保有物件の拡大の状況などに注目したい。

<参考:コーポレートガバナンスについて>

◎組織形態及び取締役、監査役の構成>

組織形態	監査役会設置会社
取締役	7名、うち社外2名
監査役	3名、うち社外2名

◎コーポレートガバナンス報告書

最終更新日: 2019年12月10日

<実施しない主な原則とその理由>

原則	実施しない理由
【補充原則1-2-4. 議決権の電子行使と招集通知の英訳化】	議決権電子行使プラットフォームについては利用可能としております。 招集通知の英訳については、当社では、海外投資家の比率が低く、現時点では不要と考えておりますが、今後、海外投資家の比率が20%以上に上昇した際には、招集通知の英訳を検討して参ります。 なお、IRにおいては、一部英文でのレポートの作成やホームページにて最低限の英訳ページを作成しております。
【原則1-4. 政策保有株式】	不動産業において、事業拡大、持続的発展のためには、金融機関との協力関係が不可欠です。 企業価値を向上させるという中長期的な目標のため、金融機関との関係や経済的合理性等を総合的に検証し、政策的に必要とする株式については保有していく方針です。 議決権行使に関しましては、当社は具体的な基準を設けておりません。 中長期的な企業価値向上や、コーポレートガバナンス及び社会的責任の観点から議案ごとに精査し、議決権行使を判断しております。
【原則2-6. 企業年金のアセットオーナーとしての機能発揮】	企業年金制度はありません。終身雇用という概念の希薄化により、現在の貢献に対し今報いて欲しいというニーズが高まっていると考え、将来受け取るべき退職金を現給与に上乗せ支給することで、優秀な人材の確保に努めております。
【補充原則4-10-1. 任意の仕組みの活用】	当社は、監査役会設置会社であり、独立社外取締役の員数は取締役会の過半数に達しておりませんが、社外取締役2名及び社外監査役2名を選任しており、公認会計士又は弁護士としての豊富な経験と深い見識を元に、取締役の指名・報酬に関しても適切な関与・助言をいただけているものと考えております。 したがって、現時点で任意の諮問委員会は不要であると考えておりますが、必要に応じて設置を検討して参ります。

<開示している主な原則>

原則	開示内容
【補充原則4-11-3. 取締役会全体の実効性についての分析・評価の結果の概要】	毎年、取締役会の実効性評価を匿名のアンケート形式で実施し、その結果を取締役に報告しております。 なお、取締役会の実効性についての分析・評価の結果は以下のとおりです。 ・取締役会の開催頻度、各役員の出席状況は適切であり、資料の事前配布など各議案に対しての審議も適切に行なえる運営となっている。 ・今後の課題としては、取締役会における議論を深めるために、事前に議案・報告事項について各役員から質問事項を提出し、その質問の回答を取締役会で行なう等の改善を行なって参ります。

BRIDGE REPORT



【原則5-1 株主との建設的な対話に関する方針】	<p>株主との対話はIR室が担当しており、IR担当役員が統括を行なっております。</p> <p>IR室は、日々、経営企画部、総務部、法務部門、財務部、内部監査室と連携をとっており、必要な情報がIR室に報告される体制となっております。</p> <p>IR室は、大阪、東京にて個人投資家向け会社説明会、アナリスト・機関投資家向け会社説明会を実施し、その他、決算説明会、当社ホームページによる情報開示、株主通信を個人投資家の方にも分かりやすい内容にするなどにより、当社の経営理念や経営方針に関する理解を深めていただけるよう活動しております。</p> <p>対話において把握された株主の意見・懸念については、取締役や取締役会にフィードバックしております。</p>
--------------------------	---

<その他>

コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方において、「株主の投資価値を高めるため、社長自らが、経営理念、事業目的、行動規範を明示し、「能力」と「熱意」と「考え方」の優れた企業貢献意欲の高い役職員が一致団結して同じ方向を向いて活動することが、業績向上のために必要不可欠な要素と考えております。」と述べている。

本レポートは情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を意図するものではありません。また、本レポートに記載されている情報及び見解は当社が公表されたデータに基づいて作成したものです。本レポートに掲載された情報は、当社が信頼できると判断した情報源から入手したものです。その正確性・完全性を全面的に保証するものではありません。当該情報や見解の正確性、完全性もしくは妥当性についても保証するものではなく、また責任を負うものではありません。本レポートに関する一切の権利は(株)インベストメントブリッジにあり、本レポートの内容等につきましては今後予告無く変更される場合があります。投資にあたっての決定は、ご自身の判断でなされますようお願い申し上げます。

Copyright(C) 2019 Investment Bridge Co.,Ltd. All Rights Reserved.

ブリッジレポート(フジ住宅:8860)のバックナンバー及びブリッジサロン(IRセミナー)の内容は、www.bridge-salon.jp/ でご覧になれます。