

 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	
533円	35,409,382株	18,873百万円	8.0%	100株	
DPS(予)	配当利回り(予)	EPS(予)	PER(予)	BPS(実)	PBR(実)
-円	-%	-円	-倍	1,126.40円	0.47倍

*株価は6/26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。

*21/3期は会社計画のDPS、EPSが未定。ROE、BPSは20年3月期実績を使用、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
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(実)	110,444	5,002	4,611	3,038	87.40	27.00
2021年3月(予)	-	-	-	-	-	-

*予想は会社予想。

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大が国内経済及び同社業績に与える影響を合理的に算定することが困難であることから21/3期会社予想は当初未定となった。

*単位:百万円、円

フジ住宅の2020年3月期決算について、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月期決算](#)
 - [4. 2021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期は前期比4.6%の減収、同28.4%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2.2%減少した。売上高の先行指標となる受注契約残高は、同8.6%の増加となった。
- 21/3期の会社計画は、未定となった。新型コロナウイルス感染症の終息が見えない現時点において、事業環境悪化を背景とした受注活動への影響を合理的に算定することが困難なことがその背景。同社は、今後業績予想の算定が可能となった段階で、速やかに公表する方針である。また、21/3期の配当予想についても、期初段階では未定とし、今後配当予想が可能となった段階で、速やかに公表することとしている。
- 当初の中期利益計画では、21/3期は分譲マンションの引渡しが増加する他、大型戸建プロジェクトが相次いで販売開始となることなどにより、全体で19/3期を超える水準まで業績が回復する見通しを持っていた。新型コロナウイルス感染症拡大という強烈な逆風の中、ポートフォリオ経営が真価を発揮するのか、また、持ち前の対応力と経営努力を通じて、どこまで中期利益計画に近づけることができるのか注目される。

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 期連結累計期間 売上構成比 26.2%)

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 34.6%)

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同社ならではの事業。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 21.1%)

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売賃貸アパート『フジパレス』シリーズ

賃貸及び管理事業(同 18.1%)

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売賃貸アパートの他、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

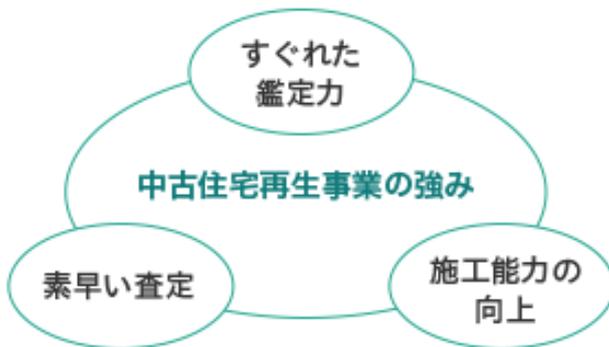
土地の仕入れ・許認可の取得・設計・建築・販売の一貫体勢を備えた戸建住宅事業で築き上げたノウハウを基盤に、中古住宅販売、土地有効活用、個人投資家向け一棟売賃貸アパート販売、賃貸及び管理の幅広い事業を、相乗効果を図りながら展開。地域密着型経営の特長を活かしながら住まいに関する幅広い事業の相乗効果を発揮し、より高い顧客満足を実現する不動産・サービスの提供を実施。



(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

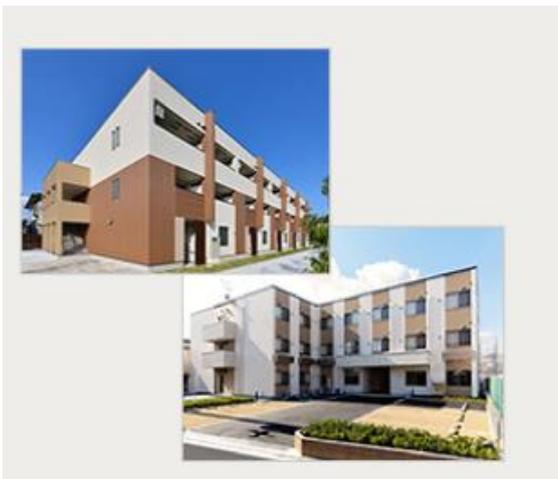
創業当初の住宅の代理販売事業とリフォーム事業のノウハウの融合から生まれたのが、中古住宅再生事業『快造くん』。中古住宅の「仕入」から、「リフォーム」、「販売」に至る住宅販売の3つの要素を全て揃えた同社ならではの事業となっている。地域密着型経営による情報収集はもちろん、リフォームのマニュアル化による“売れる中古住宅づくり”が強み。また、中古住宅の仕入にあたっては、相続登記が未了の場合でも、司法書士と連携して買取りを行う『フジホームバンク』を開設。相続登記にかかる費用も、売却代金から支払いできるなど顧客の利便性も高い。



(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・税務に関する事など、顧客からの様々な相談に専門的な見地からの確に対応している。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。

BRIDGE REPORT



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よう。

中期業績目標

	19/3 期 前回中期計画	19/3 期 実績	20/3 期 実績	21/3 期 計画	22/3 期 計画
売上高	102,000	115,710	110,444	121,000	125,000
営業利益	-	6,636	5,002	7,000	7,300
経常利益	6,000	6,445	4,611	6,700	6,800
当期純利益	3,900	4,298	3,088	4,500	4,600
ROE(自己資本当期純利益率)	10%以上	11.9%	8.0%	10%以上	10%以上

*単位: 百万円

中期利益計画の前提

20/3 期 実績

当初の中期利益計画では、以下の見通しを持っていた。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。

売上高は期初予想を上回る業績となったものの、翌期に販売開始を予定している大型現場の土地造成工事が進んだことによる土地等にかかる控除対象外消費税が増加したこと及び当連結会計年度末時点の現預金積み上げのために資金調達費用が増加したことにより、営業利益及び経常利益は予想を下回る結果となった。

21/3 期 計画

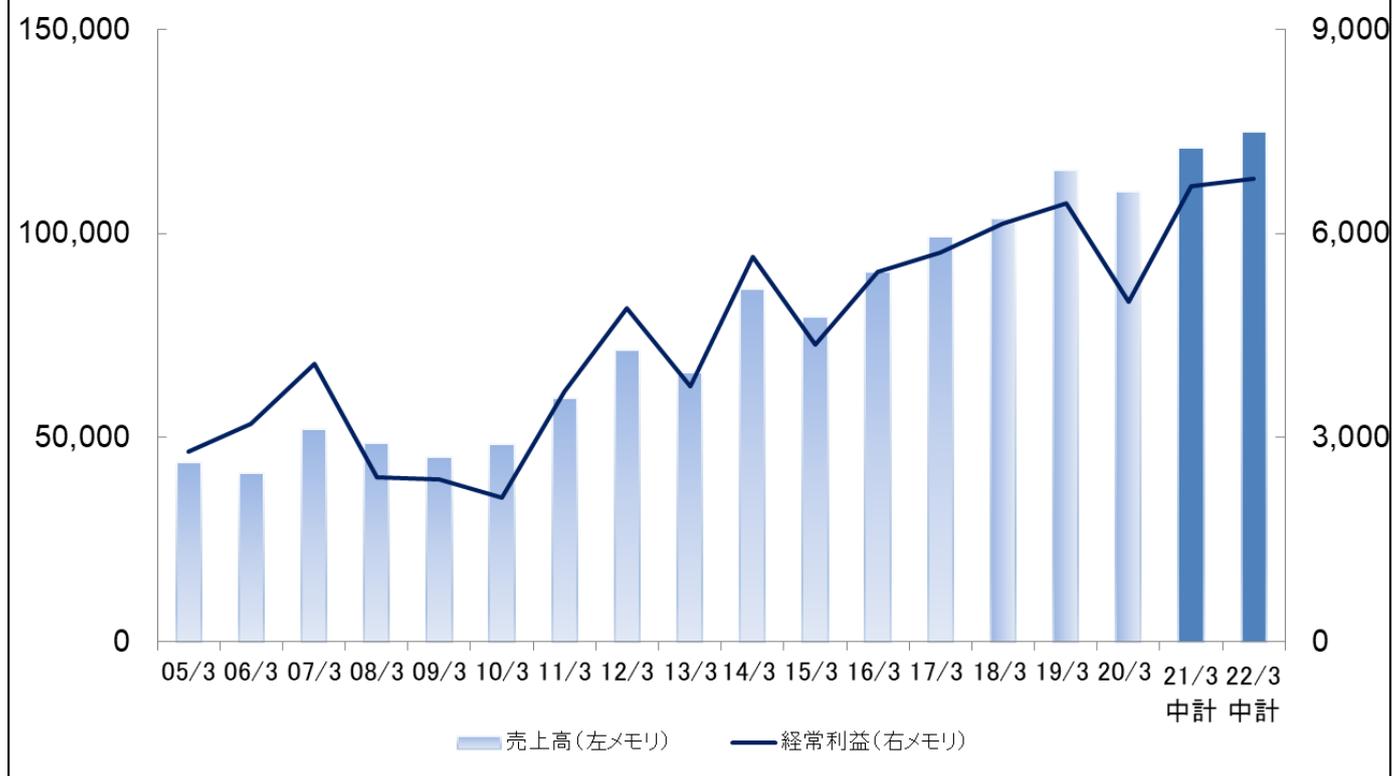
当初の中期利益計画では、以下の見通しを持っていた。分譲マンションの引渡しが増加し全体で 19/3 期を超える水準まで業績回復する計画。堺市及び和泉市の分譲マンション2棟の引渡しを予定しており、分譲住宅セグメントの売上高が 19/3 期の水準まで回復。また、北摂、阪神間の大型戸建プロジェクトが相次いで販売開始となる。住宅流通セグメントでは、大阪市内・北摂・阪神間といったエリアでの利益率の高い商品の仕入を強化。その他、19/3 月期に受注したサービス付き高齢者向け住宅の引渡しは、21/3 月期以降に集中する。賃貸及び管理セグメントは、引き続き着実に伸長し売上高 200 億円に到達する見込み。

しかし、新型コロナウイルス感染症の終息が見えない現時点において、事業環境悪化を背景とした受注活動への影響を合理的に算定することが困難なことから、21/3 期の会社計画は、期初段階では未定とされた。

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。

業績推移と中期業績目標(百万円)



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 実績	21/3 期 中計	22/3 期 中計
分譲住宅	40,919	28,926	42,900	44,300
住宅流通	33,094	38,176	30,500	31,000
土地有効活用	23,847	23,298	26,000	25,700
賃貸及び管理	17,849	20,042	21,600	24,000
セグメント利益	19/3 期 実績	20/3 期 実績	21/3 期 中計	22/3 期 中計
分譲住宅	3,726	1,313	2,680	2,720
住宅流通	507	713	1,110	1,140
土地有効活用	2,381	2,171	2,720	2,690
賃貸及び管理	1,747	2,430	2,230	2,610

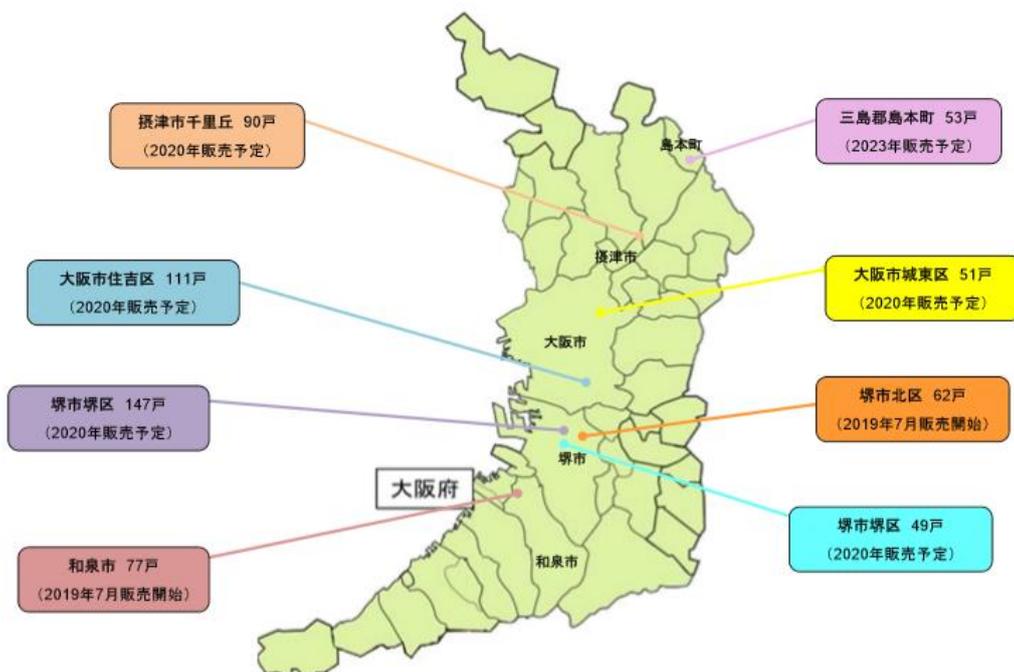
*単位:百万円

*セグメント利益は全社費用控除前の数値

*2019年5月8日発表の連結中期利益計画より

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】

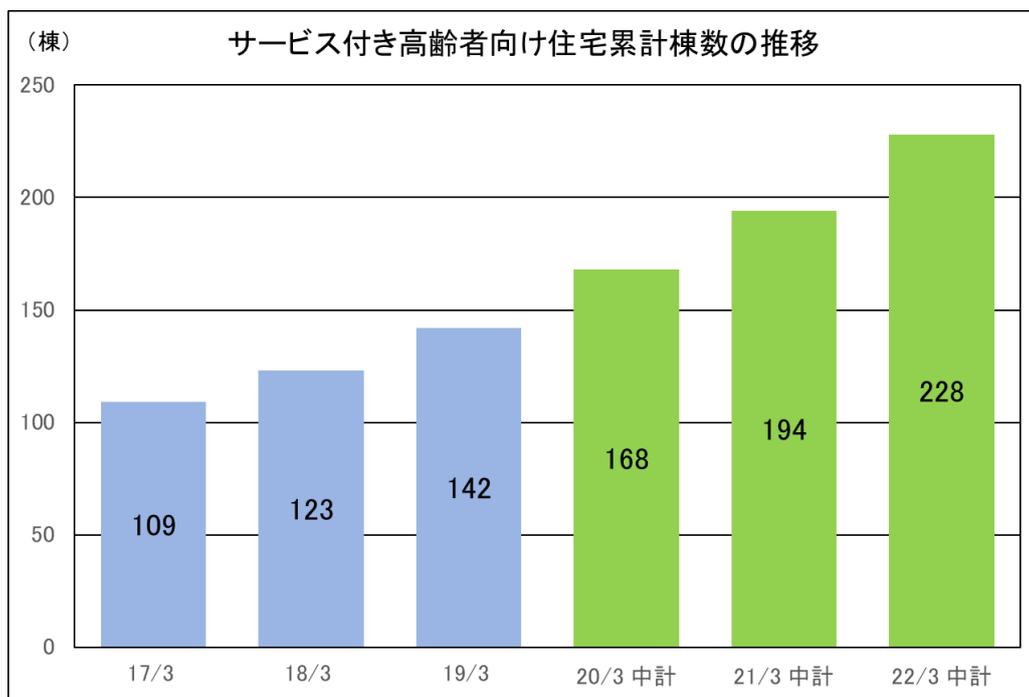


(同社中期利益計画についてより)

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

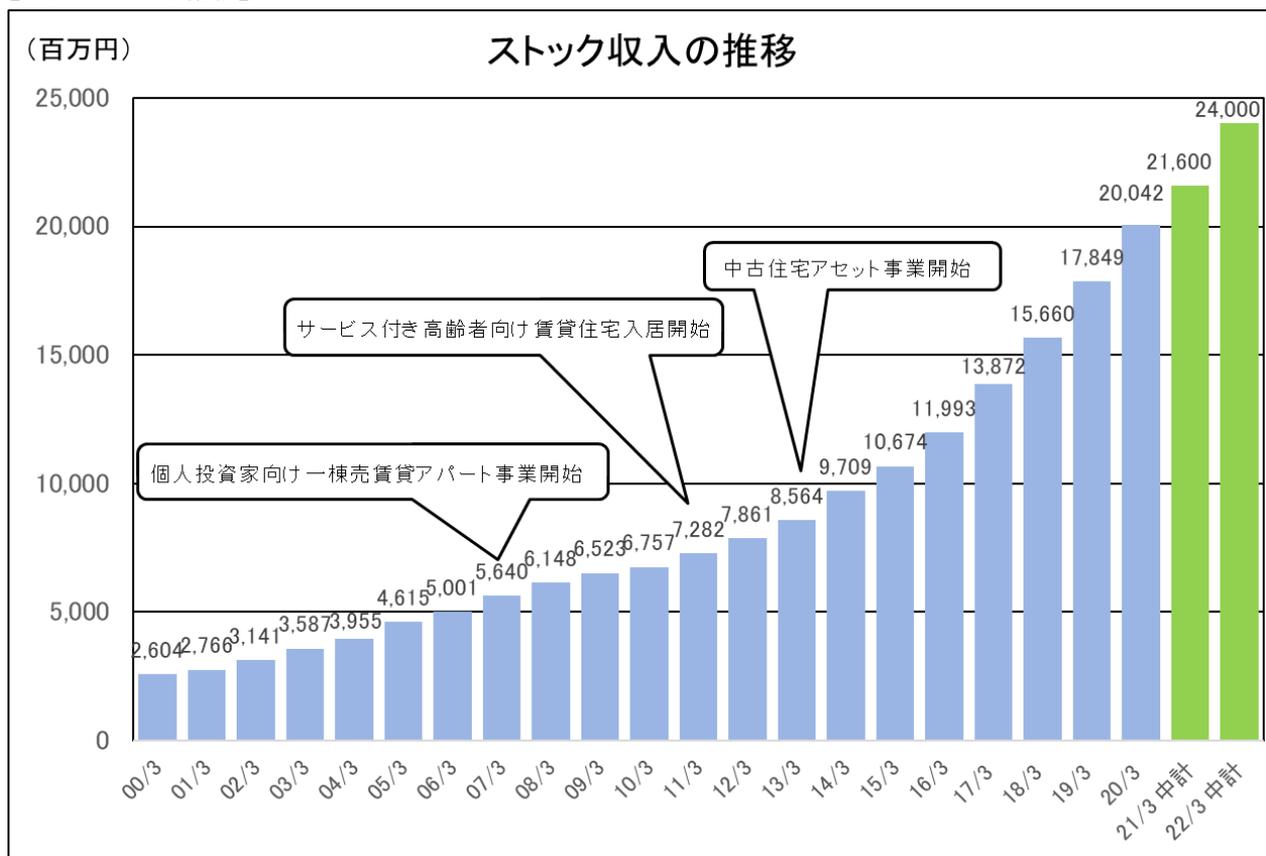
【サービス付き高齢者向け住宅供給累計棟数の推移】



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が見込み、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、20/3 期には売上高 200 億円に到達した。

3. 2020年3月期決算

(1) 連結業績

	19/3期	構成比	20/3期	構成比	前期比	会社予想	予想比
売上高	115,710	100.0%	110,444	100.0%	-4.6%	107,000	+3.2%
売上総利益	18,565	16.0%	16,597	15.0%	-10.6%	-	-
販管費	11,928	10.3%	11,595	10.5%	-2.8%	-	-
営業利益	6,636	5.7%	5,002	4.5%	-24.6%	5,300	-5.6%
経常利益	6,445	5.6%	4,611	4.2%	-28.4%	5,000	-7.8%
親会社株主に帰属 する当期純利益	4,298	3.7%	3,088	2.8%	-28.1%	3,300	-6.4%

*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

*会社予想は、第2四半期決算時公表予想より

前期比4.6%の減収、同28.4%の経常減益

20/3期の売上高は、前期比4.6%減の1,104億44百万円となった。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、分譲マンションや中古マンションの受注が拡大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2.2%減少した。売上高の先行指標となる受注契約残高は、同8.6%の増加と期末における受注契約残高としては過去最高額となった。これは、21/3期に引渡予定の堺市北区金岡町及びJR阪和線和泉府中駅前の分譲マンションの受注が好調であったものである。

経常利益は、前期比28.4%減の46億11百万円。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、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。分譲住宅事業の減益などにより、売上総利益率は前期比1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ものの売上高対販管費比率が0.2ポイント上昇し、売上高対営業利益率は1.2ポイント低下の4.5%となった。これにより、営業利益は50億2百万円と同24.6%減少した。また、営業外費用で支払利息が前期比1億49百万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。その他、特別損益は特別利益で固定資産売却益を1億48百万円、特別損失で固定資産除却損を66百万円計上したのが主なもの。

20/3期の業績は、売上高は期初予想を上回ったものの、翌期に販売開始を予定している大型現場の土地造成工事が進んだことによる土地等にかかる控除対象外消費税が増加したこと及び期末時点の現預金積み上げのために資金調達費用が増加したことにより、営業利益及び経常利益は当初予想を下回る結果となった。

(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	前期比	セグメント利益	構成比	前期比
分譲住宅	28,926	26.2%	-29.3%	1,313	19.8%	-64.8%
住宅流通	38,176	34.6%	+15.4%	713	10.8%	+40.6%
土地有効活用	23,298	21.1%	-2.3%	2,171	32.8%	-8.8%
賃貸及び管理	20,042	18.1%	+12.3%	2,430	36.7%	+39.1%
調整額	-	-	-	-1,626	-	-
合計	110,444	100.00%	-4.6%	5,002	100.00%	-24.6%

*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、前期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。

BRIDGE REPORT



分譲住宅セグメントの売上高は前期比29.3%減の289億26百万円、セグメント利益は同64.8%減の13億13百万円。

主に自由設計住宅の引渡しが、前期の905戸から736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719戸(前は822戸)、分譲マンションが143戸(同33戸)、土地販売が15億31百万円(同37億27百万円)となり、350億63百万円と前期比1.7%の減少となった。

住宅流通セグメントの売上高は前期比15.4%増の381億76百万円、セグメント利益は同40.6%増の7億13百万円。

中古住宅(戸建)の引渡戸数が前期の251戸から279戸へ、また、中古住宅(マンション)の引渡戸数が前期の1,219戸から1,428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(戸建)の受注契約戸数は275戸(前期は358戸)と減少も、中古住宅(マンション)の受注契約戸数は1,445戸(前期は1,139戸)と増加、住宅流通セグメントの受注契約高は、385億4百万円と同13.4%増加した。

土地有効活用セグメントの売上高は前期比2.3%減の232億98百万円、セグメント利益は同8.8%減の21億71百万円。

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。受注契約高は209億38百万円と前期比22.5%減少した。受注契約高の内訳は、賃貸住宅等建築請負で同26.4%減少、サービス付き高齢者向け住宅で同65.2%減少、個人投資家向け一棟売賃貸アパートで同2.2%増加となった。

上記の他、賃貸及び管理セグメントの売上高は前期比12.3%増の200億42百万円、セグメント利益は同39.1%増の24億30百万円。土地有効活用事業にリンクした賃貸物件の引渡しに伴い管理物件の取扱い件数が増加したことに加えて、前期に比べ稼働率が上昇したことが増益に寄与した。

セグメント別売上高

	19/3期		20/3期			
	数量	金額	数量	金額	構成比	前年同期比
自由設計住宅	905戸	34,310	736戸	27,666	25.1%	-19.4%
分譲マンション	87戸	3,097	14戸	519	0.5%	-83.2%
土地販売	20,119㎡	3,511	6,142㎡	740	0.7%	-78.9%
分譲住宅	-	40,919	-	28,926	26.2%	-29.3%
中古住宅(戸建)	251戸	5,968	279戸	6,917	6.3%	+15.9%
中古住宅(マンション)	1,219戸	26,985	1,428戸	31,255	28.3%	+15.8%
建売住宅・その他	6戸	141	-	3	0.0%	-97.5%
住宅流通	1,476戸	33,094	1,707戸	38,176	34.6%	+15.4%
賃貸住宅等建築請負	26件	2,288	29件	3,250	2.9%	+42.1%
サービス付き高齢者向け住宅	13件	4,015	19件	5,581	5.1%	+39.0%
個人投資家向け一棟売賃貸アパート	143棟	17,543	110棟	14,466	13.1%	-17.5%
土地有効活用	-	23,847	-	23,298	21.1%	-2.3%
賃貸料収入	-	13,579	-	15,080	13.7%	+11.1%
サービス付き高齢者向け住宅事業収入	-	3,390	-	4,017	3.6%	+18.5%
管理手数料収入	-	879	-	944	0.9%	+7.4%
賃貸及び管理	-	17,849	-	20,042	18.1%	+12.3%
合計	-	115,710	-	110,444	100.0%	-4.6%

*単位:百万円

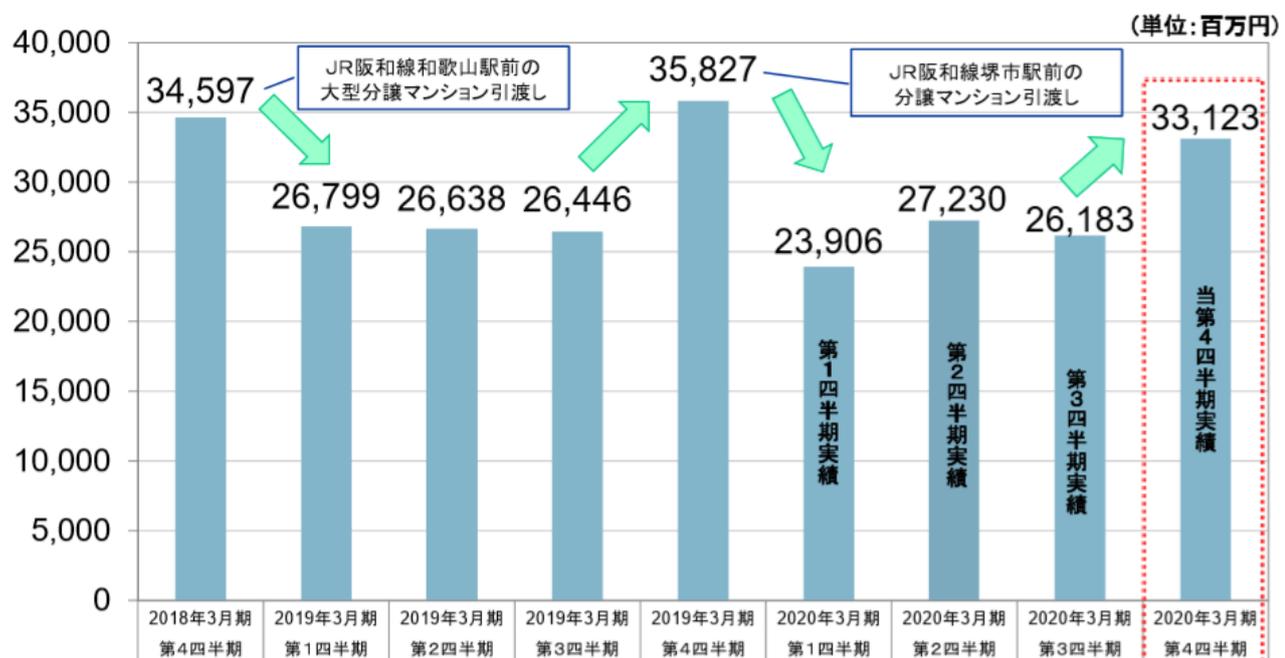
セグメント別受注契約高

	19/3期		20/3期		前年同期比
	数量	金額	数量	金額	
自由設計住宅	822戸	30,756	719戸	28,578	-7.1%
分譲マンション	33戸	1,184	143戸	4,954	+318.2%
土地販売	21,630㎡	3,727	11,055㎡	1,531	-58.9%
分譲住宅	-	35,668	-	35,063	-1.7%
中古住宅(戸建)	358戸	8,470	275戸	7,006	-17.3%
中古住宅(マンション)	1,139戸	25,449	1,445戸	31,494	+23.8%
建売住宅・その他	2戸	46	-	3	-92.5%
住宅流通	1,499戸	33,966	1,720戸	38,504	+13.4%
賃貸住宅等建築請負	44件	4,305	31件	3,168	-26.4%
サービス付き高齢者向け住宅	30件	8,064	9件	2,805	-65.2%
個人投資家向け一棟売賃貸アパート	119棟	14,639	109棟	14,964	+2.2%
土地有効活用	-	27,009	-	20,938	-22.5%
合計	-	96,644	-	94,507	-2.2%

*単位:百万円

(3) 四半期業績の推移

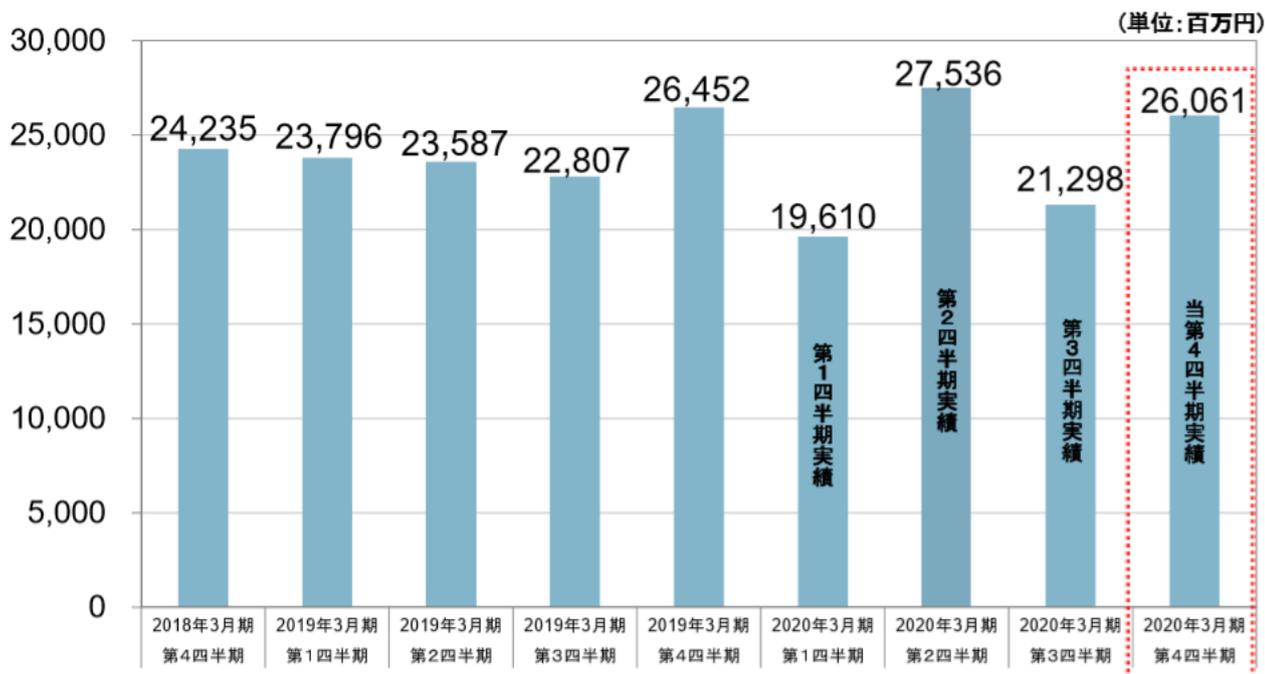
四半期毎の連結売上高計画の推移



(同社決算短信補足資料より)

第4四半期連結会計期間の連結売上高は331億23百万円と第3四半期実績を大きく上回る結果となった。また、第3四半期決算時の第4四半期の公表予想296億81百万円も大幅に上回った。中古住宅において引渡戸数が伸びたこと、戸建自由設計及び個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡しが進んだこと、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。

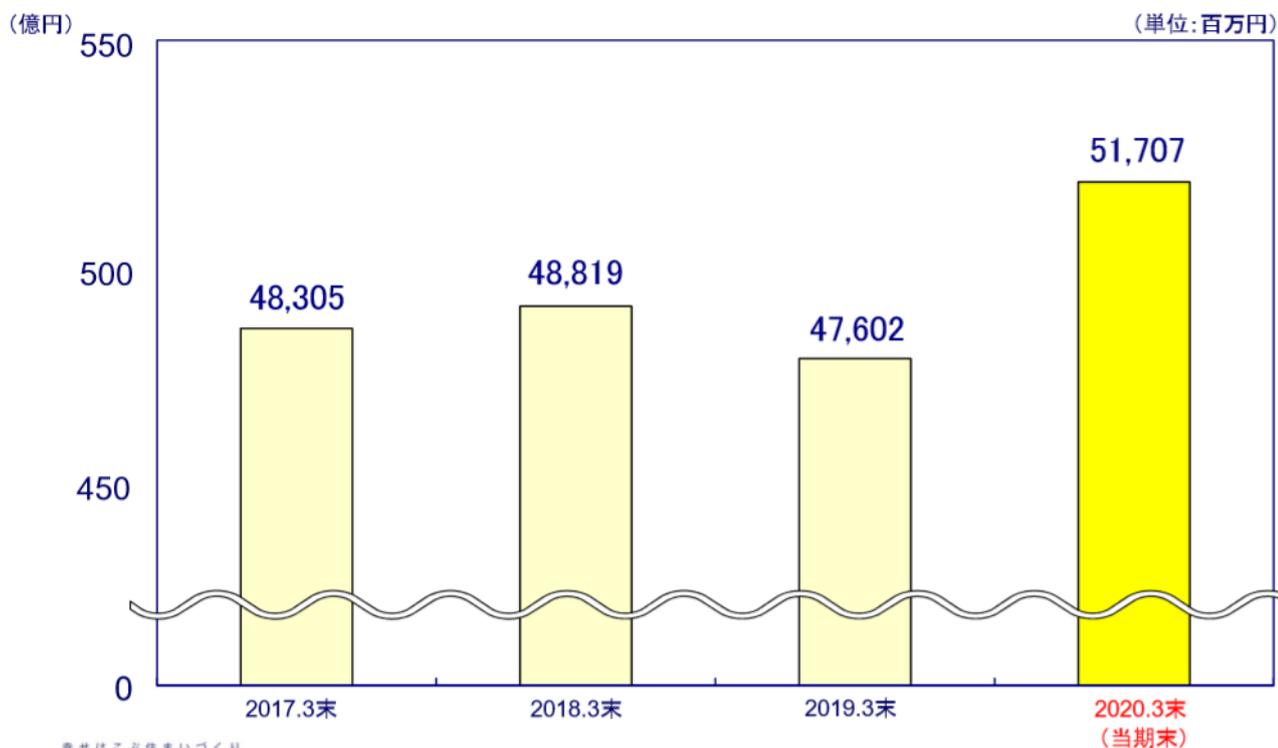
四半期毎の受注契約高計画の推移



(同社決算短信補足資料より)

第4四半期連結会計期間(1-3月期)の受注契約高は260億61百万円となり、第3四半期実績を大きく上回る結果となった。また、第3四半期決算時の第4四半期の公表予想229億63百万円も大幅に上回った。中古住宅の回転率を高め受注件数が増加したことが主な要因。

受注契約残高の推移



(同社決算短信補足資料より)

期末の受注契約残高は、前期末比 8.6%増の 517 億 7 百万円となり、期末における受注契約残高としては過去最高額となった。2021 年 3 月期に引渡予定の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	20年3月		19年3月	20年3月
現預金	12,041	14,757	仕入債務	4,642	4,199
たな卸資産	93,370	102,064	短期有利子負債	24,107	33,792
流動資産	107,998	119,763	未払法人税等	1,398	1,278
有形固定資産	35,963	38,717	前受金	3,572	4,837
無形固定資産	359	716	長期有利子負債	70,558	72,024
投資その他	3,144	3,237	負債	109,708	122,507
固定資産	39,466	42,671	純資産	37,756	39,927
資産合計	147,465	162,435	有利子負債合計	94,665	105,816

*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

2020年3月末の総資産は1,624億35百万円と前期末比149億69百万円増加した。資産サイドは、現預金や仕掛販売用不動産や開発用不動産を中心とするたな卸資産などが、負債・純資産サイドは電子記録債務や前受金や短期や長期の有利子負債などが主な増加要因。たな卸資産の主な内訳と金額は、販売用不動産248.2億円(前期末282.2億円)、仕掛販売用不動産152.5億円(同103.2億円)、開発用不動産617.0億円(同546.8億円)。有利子負債は111億50百万円の増加。自己資本比率は24.6%と前期末から1.0ポイントの低下。

	19/3期	20/3期	前期比	
営業キャッシュ・フロー(A)	11,962	-1,650	-13,613	-
投資キャッシュ・フロー(B)	-16,749	-6,021	10,728	-
フリー・キャッシュ・フロー(A+B)	-4,786	-7,671	-2,884	-
財務キャッシュ・フロー	6,341	10,187	3,845	+60.6%
現金及び現金同等物期末残高	12,041	14,557	2,516	+20.9%

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による支出が減少し投資CFのマイナス幅は縮小したもののフリーCFのマイナス幅が拡大した。一方、短期借入金が純増となったことなどにより財務CFのプラス幅は拡大した。現金及び現金同等物期末残高は前期比20.9%増加した。

現預金・たな卸不動産契約残高の推移

流動資産	19/3 期末	20/3 期末	増減額
現預金	12,041	14,757	2,716
たな卸不動産	93,333	102,022	8,689
その他	2,624	2,982	358
合計	107,998	119,763	11,764

*単位:百万円

たな卸不動産	19/3 期末	20/3 期末	増減額
自由設計等戸建住宅	57,645	58,899	1,253
分譲マンション	3,206	8,412	5,206
個人投資家向け 一棟売り賃貸アパート	7,697	12,790	5,092
中古住宅	23,471	20,522	-2,948
その他	1,311	1,396	86
合計	93,333	102,022	8,689

*単位:百万円

新型コロナウイルス感染症拡大による資金需要に備え、手元資金を増加させた。

また、20/3 期は、大型の戸建分譲用地取得を抑え、駅近の分譲マンション用地取得を拡大した他、需要が底堅い個人投資家向け一棟売り賃貸アパート用地取得に注力した結果、たな卸不動産が 86 億 89 百万円増加した。

その他、中古住宅は、在庫を圧縮し回転率を高める方針としたことにより 29 億 48 百万円減少した。

4. 2021年3月期業績予想

(1)連結業績

	20/3 期 実績	構成比	21/3 期 予想	構成比	前期比
売上高	110,444	100.0%	—	—%	—%
営業利益	5,002	4.5%	—	—%	—%
経常利益	4,611	4.2%	—	—%	—%
親会社株主に帰属 する当期純利益	3,088	2.8%	—	—%	—%

*単位:百万円

21/3 期の連結業績予想は非開示

新型コロナウイルス感染症の終息が見えない現時点において、事業環境悪化を背景とした受注活動への影響を合理的に算定することが困難との判断により、期初段階における 21/3 期の会社予想の発表は見送りとなった。また、同様の理由により 21/3 期の配当予想についても未定となった。同社では、今後業績予想算定及び配当予想が可能となった段階で、速やかに公表する方針である。

当初の中期利益計画では、21/3 期は分譲マンションの引渡しが増加する他、大型戸建プロジェクトが相次いで販売開始となることなどにより、全体で 19/3 期を超える水準まで業績が回復する見通しを持っていた。新型コロナウイルス感染症拡大が中期利益計画に対しどの様な影響をもたらすのか、今後チェックが必要である。

(2)主なトピックス

従業員及び役員に対する新しいインセンティブ・プランの導入

同社は、従業員に対する福利厚生制度を拡充させるとともに、従業員の帰属意識を醸成し経営参画意識を持たせ、中長期的な業績向上に対する意識を高めることにより、中長期的な企業価値向上を図ることを目的としたインセンティブ・プランとして、新しい従業員向け制度を導入する。新しく導入予定の従業員向け制度は、予め同社が定めた従業員向け株式交付規程に基づき、同社が金銭を拠出することにより設定する本従業員向け信託が同社株式を取得し、従業員に対して付与するポイントの数に相当する数の同社株式を、本従業員向け信託を通じて各従業員に対して、毎年一定の時期に交付する制度である。なお、当該従業員向け信託設定に係る金銭は全額同社が拠出するため、従業員の負担はない。本従業員向け制度の導入により、従業員は同社株式の株価上昇による経済的利益を享受することができるため、株価を意識した業務遂行を促すとともに、勤労意欲を高める効果が期待できる他、本従業員向け信託の信託財産である同社株式についての議決権行使は、受益者候補である従業員の意思が反映されるため、経営参画意識を高める効果も期待される。

更に同社は、役員の業績達成に対する意欲をより高めるインセンティブ効果とその成果に報いることを目的として、またストック・オプション制度と比較し事務負担の軽減を図れることから、役員向け制度の導入も実施する。本役員向け制度は、予め同社が定めた役員向け株式交付規程に基づき、同社が金銭を拠出することにより設定する信託が同社株式を取得し、取締役等に対して付与するポイントの数に相当する数の同社株式を、本役員向け信託を通じて各取締役等に対して、毎年一定の時期に交付する制度である。株主総会において取締役等を対象とした本役員向け制度に関する議案の承認決議をもって実施の予定である。

「健康経営優良法人2020 大規模法人部門（ホワイト 500）」に4年連続4回目の認定

同社は、2020年3月2日付で経済産業省が日本健康会議と共同で認定を行う「健康経営優良法人 2020 大規模法人部門(ホワイト 500)」に4年連続4回目の認定を受けた。「健康経営優良法人 大規模法人部門」とは、上場企業に限らず、保険者と連携して優良な健康経営を実践している全国の医療法人をはじめとする大規模法人を対象に顕彰するもの。今年度より「健康経営優良法人 大規模法人部門」認定法人の中で、健康経営度調査結果の上位500法人のみを通称「ホワイト 500」として認定されることとなり、当社は、4年連続4度目の「健康経営優良法人 2020 大規模法人部門(ホワイト 500)」の認定となった。また、同社は、経済産業省が東京証券取引所と共同で選定を行う「健康経営銘柄」に、昨年まで不動産業種では最多となる3回選定されており、昨年12月には、スポーツ庁が社員の健康増進のためにスポーツの実施に向けた積極的な取り組みを実施している企業を認定する「スポーツエール カンパニー」にも選ばれた。今後ますます従業員等の健康管理を経営的な視点で考え健康増進に取り組む企業として長期的な視点から、業績・企業価値の向上を実現する方針である。

5. 今後の注目点

新型コロナウイルス感染症拡大が日本経済や同社の事業基盤へ今後どのような悪影響を及ぼすのか不透明ではあるものの、同社の第4四半期決算(1-3期)では堅調な受注動向が確認された。第4四半期(1-3月期)の受注契約高は260億61百万円となり、第3四半期実績を大きく上回った他、第3四半期決算時の第4四半期の公表予想229億63百万円も大幅に上回った。また、売上高の先行指標となる期末の受注契約残高は、前期末比8.6%増の517億7百万円となり、期末における受注契約残高としては過去最高額となった。これは、21/3期に引渡予定の堺市北区金岡町及びJR阪和線和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や個人投資家向け一棟売り賃貸アパートの受注契約高が積み上がったものである。当初の中期利益計画では、21/3期は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が回復する見通しを持っていた。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の効果が顕在化。加えて、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が21/3月以降に集中する他、賃貸及び管理セグメントも着実に伸長することがその前提である。新型コロナウイルス感染症拡大が中期利益計画のどの部分に差異をもたらすのか今後チェックが必要である。新型コロナウイルス感染症拡大という強烈な逆風の中、ポートフォリオ経営が真価を発揮するのか、また、持ち前の対応力と経営努力を通じて、どこまで中期利益計画に近づけることができるのか注目される。

<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:2020年6月26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、IRI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】	当社においては、全ての事業において不動産の取得資金等の借入や不動産の仕入れに関する情報の取得、さらには土地有効活用事業における顧客紹介等、総合的な取引を金融機関と行っており、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となります。企業価値を向上させるという中長期的な目標のため、当社の経営理念・経営姿勢をご理解いただき、総合的な取引を行うことを前提とした金融機関の投資株式については経済的合理性を検証の上、保有していく方針としております。なお、個別銘柄ごとに株式数50万株かつ当社株主資本の2%以内を保有の上限としております。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】	<p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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する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。
【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>

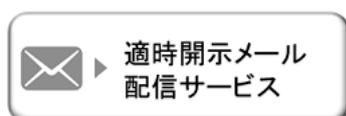
<その他>

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、「人財の成長に合わせて事業を拡大するという考えのもと、過去からの営業地域のさらなる深耕を図るとともに、府下最大のマーケットである大阪市内をはじめ大阪府北部地域及び兵庫県南部地域への積極的な地域拡大を図り、収益力の向上及び財務体質の強化を推進することにより、お客様、お取引先様、株主様から常に信頼され、事業を通じて社会のお役に立てる企業となることを目指しております。」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) 2020 Investment Bridge Co.,Ltd. All Rights Reserved.

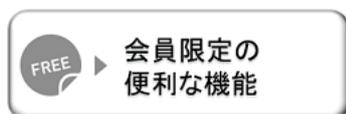
ブリッジレポート(フジ住宅:8860)のバックナンバー及びブリッジサロン(IRセミナー)の内容は、www.bridge-salon.jp/ でご覧になれます。



適時開示メール
配信サービス

同社の適時開示情報の他、レポート発行時にメールでお知らせいたします。

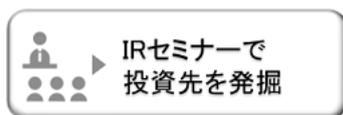
[>> ご登録はこちらから](#)



会員限定の
便利な機能

ブリッジレポートが掲載されているブリッジサロンに会員登録頂くと、株式投資に役立つ様々な便利機能をご利用いただけます。

[>> 詳細はこちらから](#)



投資家向け IR セミナー「ブリッジサロン」にお越しいただくと、
様々な企業トップに出逢うことができます。

>> [開催一覧はこちらから](#)