

 宮脇 宣綱 社長	フジ住宅株式会社(8860)
	 フジ住宅株式会社

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
636円	35,676,982株		22,691百万円	8.0%	100株
DPS(予)	配当利回り(予)	EPS(予)	PER(予)	BPS(実)	PBR(実)
27.00円	4.2%	36.44円	17.5倍	1,126.40円	0.6倍

*株価は12/4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。数値は四捨五入。

*ROE、BPSは20年3月期実績、EPS、DPSは21年3月期予想。

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)	119,000	2,500	2,000	1,300	36.44	27.00

*単位:百万円、円

フジ住宅の2021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. 中期利益計画\(20/3期~22/3期\)](#)
 - [3. 2021年3月期第2四半期決算](#)
 - [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

- 21/3 期第 2 四半期は前年同期比 10.6%の増収、同 13.0%の経常増益。自由設計住宅・分譲マンションの引渡戸数及び売上高は前年同期を若干下回ったものの、兵庫県下の大型分譲住宅用地の一部を素地販売したことが、分譲住宅セグメントの売上高、各段階利益の押し上げ要因となった。また、賃貸及び管理セグメントにおいて土地有効活用事業にリンクする賃貸管理物件数が堅調に伸びていることなども寄与した。販売状況を示す受注契約高は、中古住宅が減少した住宅流通事業やサービス付き高齢者向け賃貸住宅が減少した土地有効活用事業で減少したものの、自由設計住宅や土地販売が増加した分譲住宅事業の増加が寄与し同 2.6%増加した。売上高の先行指標となる受注契約残高は、前年同期末比 6.5%の増加と四半期末ベースで過去最高額になった。
- 21/3 期の会社計画は、前期比 7.7%増収、同 56.6%経常減益から変更なし。売上高面では、堺市と和泉市の分譲マンション 2 棟の引渡し及び大規模分譲地の一部更地販売を予定している分譲住宅事業の増加が寄与する。一方、利益面では下期も更なる手許資金の充実、在庫リスクの低減を目的とした土地販売や建売住宅販売の促進と、新規発売の大型分譲現場を対象とした価格引き下げ等の弾力的な売価設定を進めることが影響する。配当予想についても前期と同額の 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。
- 10 月からは新規に立ち上げた新マンションブランド「ブランニード」の販売が開始となった。ブランニードは駅から徒歩 5 分圏内の好立地が中心となる都市邸宅マンションであり、消費者の購買意欲が強いものと期待される。更に、来期は既存マンションブランドであるシャルマンフジにおいても引渡しを予定している。来期の業績回復の牽引役になると期待される今期販売予定のマンションの受注状況が注目される。

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



(同社説明会資料より)

【1-1 事業内容】

分譲住宅事業(21/3 期第2 四半期連結累計期間 売上構成比 30.8%)

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 31.4%)

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 16.3%)

賃貸住宅等の建築請負と個人投資家向け一棟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 18.7%)

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。

建設事業(同 2.8%)

2020年1月29日付で全株式を取得し同社の完全子会社となった雄健建設株式会社、関西電設工業株式会社及び日建設備工業株式会社の売上高。21/3期第1四半期より報告セグメントとなった。

【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

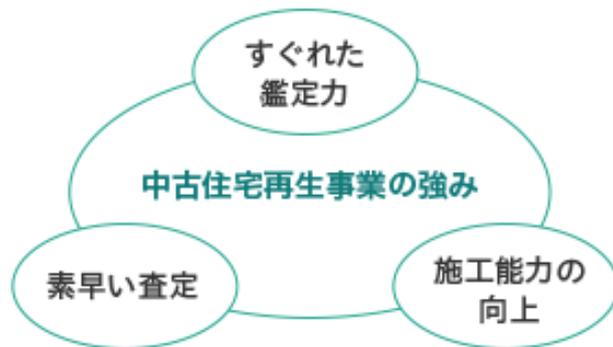
土地の仕入れ・許認可の取得・設計・建築・販売の一貫体勢を備えた戸建住宅事業で築き上げたノウハウを基盤に、中古住宅販売、土地有効活用、個人投資家向け一棟売賃貸アパート販売、賃貸及び管理の幅広い事業を、相乗効果を図りながら展開。地域密着型経営の特長を活かしながら住まいに関する幅広い事業の相乗効果を発揮し、より高い顧客満足を実現する不動産・サービスの提供を実施。



(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

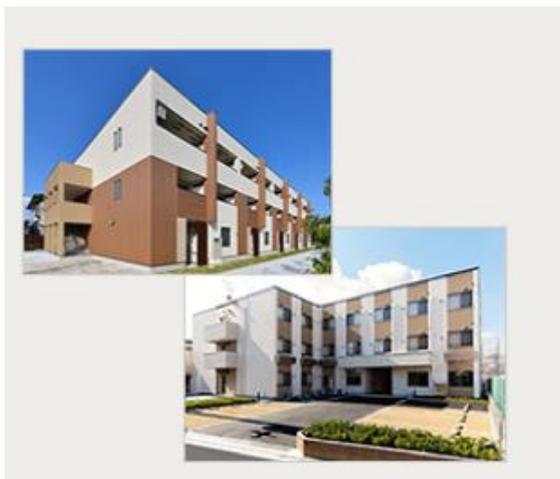
創業当初の住宅の代理販売事業とリフォーム事業のノウハウの融合から生まれたのが、中古住宅再生事業『快造くん』。中古住宅の「仕入」から、「リフォーム」、「販売」に至る住宅販売の3つの要素を全て揃えた会社ならではの事業となっている。地域密着型経営による情報収集はもちろん、リフォームのマニュアル化による“売れる中古住宅づくり”が強み。また、中古住宅の仕入にあたっては、相続登記が未了の場合でも、司法書士と連携して買取りを行う『フジホームバンク』を開業。相続登記にかかる費用も、売却代金から支払いできるなど顧客の利便性も高い。



(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. 中期利益計画(20/3期～22/3期)

同社は、今後3年間の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。

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 会社計画	22/3期 計画
売上高	102,000	115,710	110,444	119,000	125,000
営業利益	-	6,636	5,002	2,500	7,300
経常利益	6,000	6,445	4,611	2,000	6,800
当期純利益	3,900	4,298	3,088	1,300	4,600
ROE(自己資本当期純利益率)	10%以上	11.9%	8.0%	-	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。

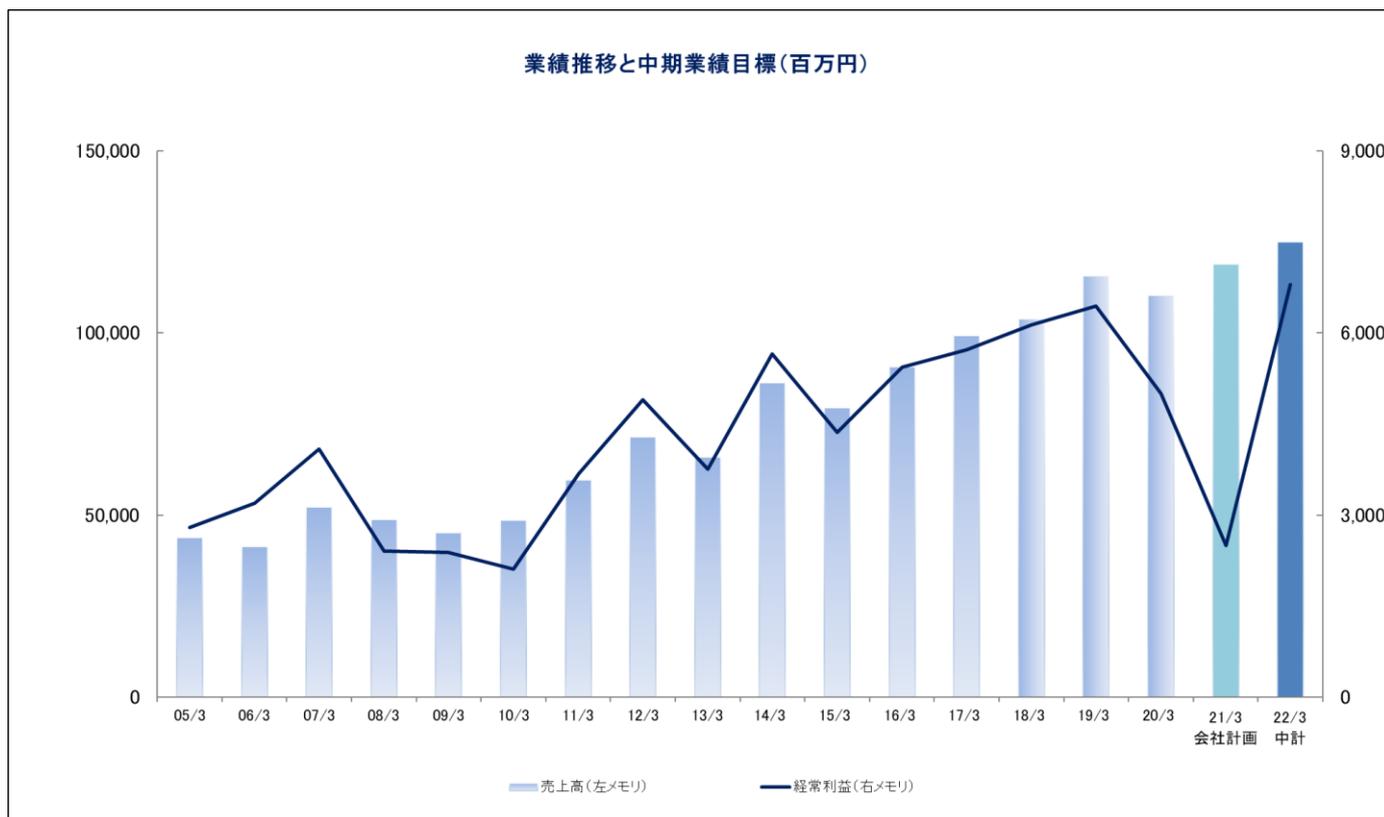
21/3期 計画

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、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、中古住宅に加え分譲住宅事業において、土地販売、建売住宅販売の促進と、新規発売の大型分譲現場も対象とした価格引き下げ等の弾力的な売価設定により、資金の回収と在庫の回転を早めることで、新型コロナウイルス感染症第2波に備えた手許資金の充実、在庫リスクの低減に努めることから、21/3期の会社計画は中期業績目標を下回る見込みとなった。

22/3期 計画

一棟賃貸アパート・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 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

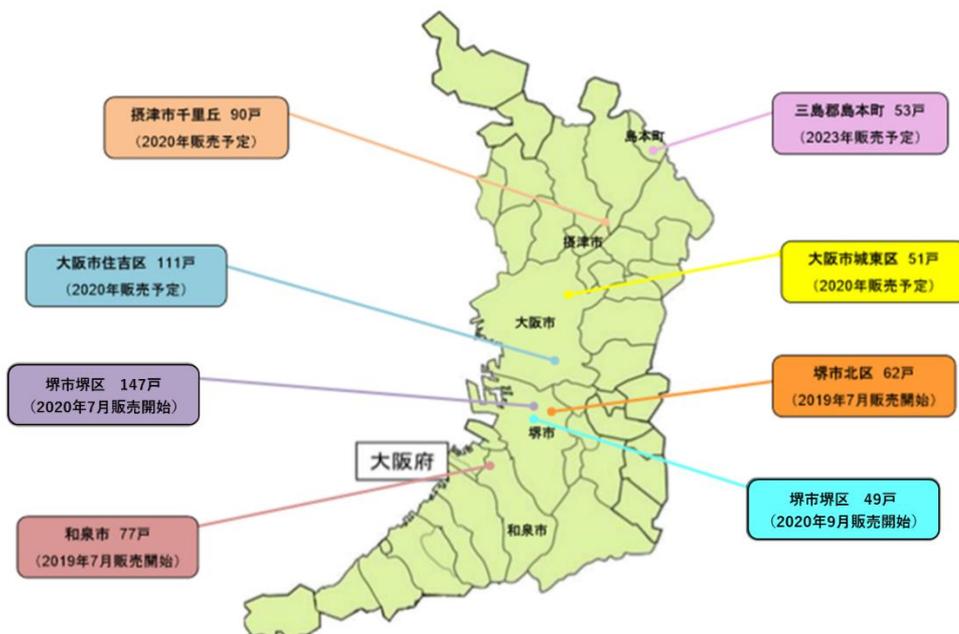
*単位:百万円

*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4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】

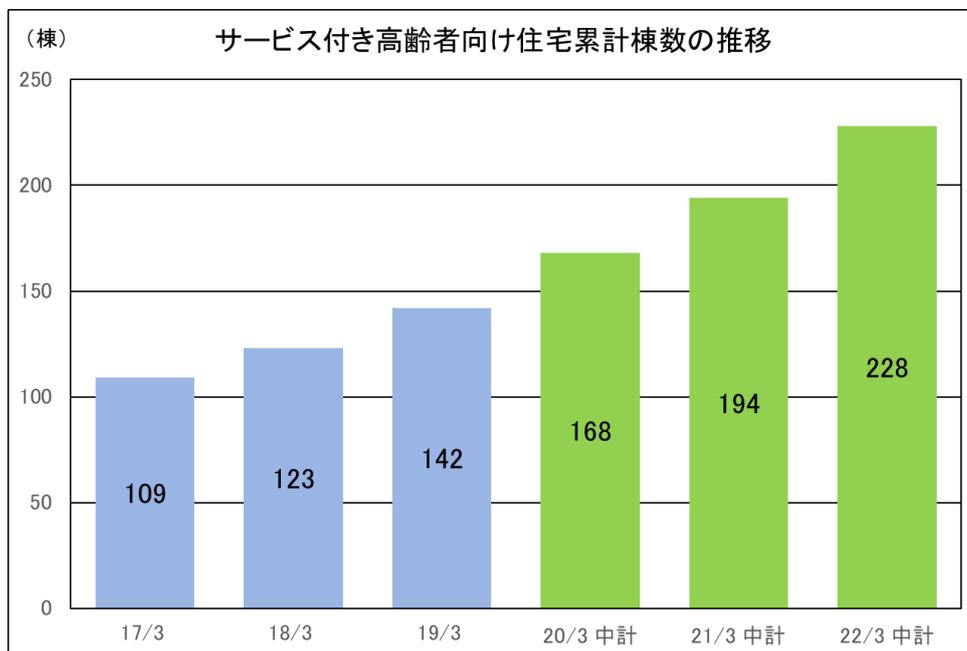


(同社中期利益計画についてより)

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

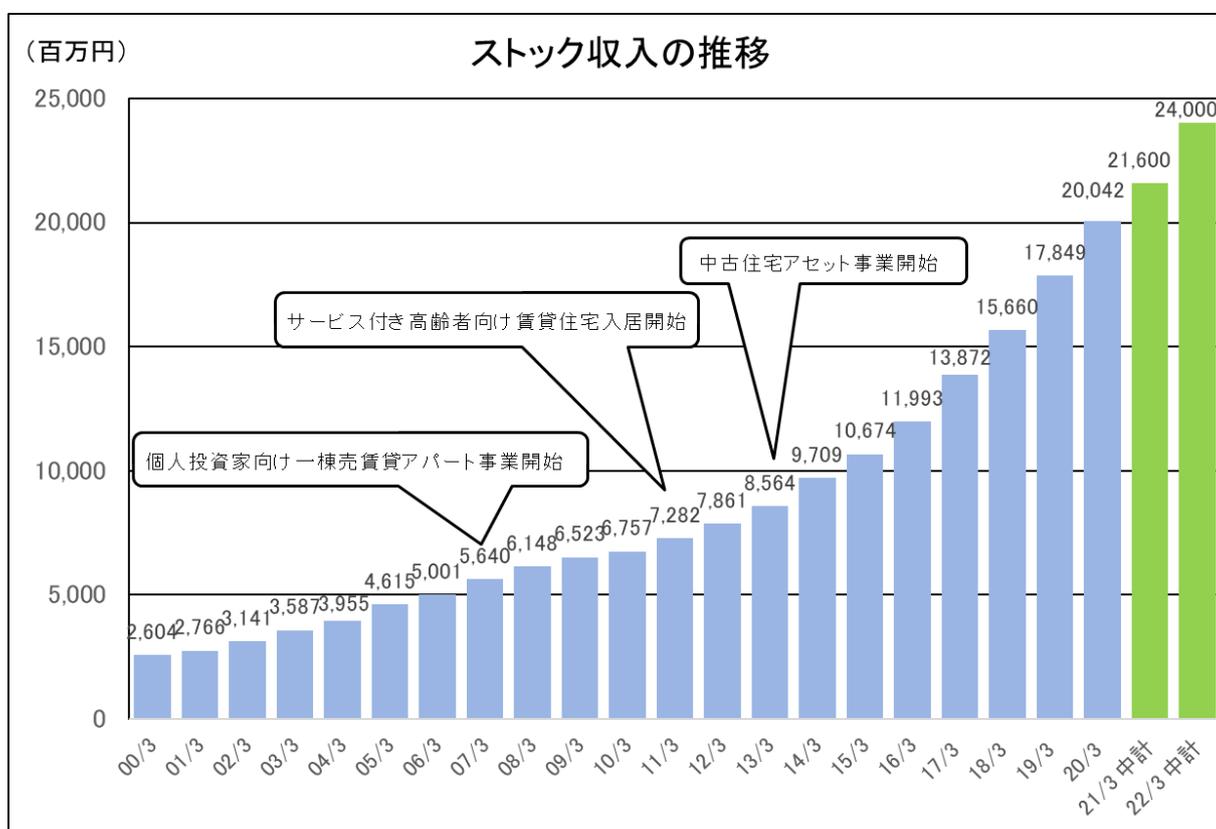
【サービス付き高齢者向け住宅供給累計棟数の推移】



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、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. 2021年3月期第2四半期決算

(1) 連結業績

	20/3期 第2四半期	構成比	21/3期 第2四半期	構成比	前年同期比
売上高	51,136	100.0%	56,553	100.0%	+10.6%
売上総利益	7,920	15.5%	8,415	14.9%	+6.2%
販管費	5,772	11.3%	5,944	10.5%	+3.0%
営業利益	2,148	4.2%	2,470	4.4%	+15.0%
経常利益	1,999	3.9%	2,258	4.0%	+13.0%
親会社株主に帰属 する四半期純利益	1,287	2.5%	1,474	2.6%	+14.5%

*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10.6%の増収、同13.0%の経常増益

21/3期第2四半期の売上高は、前年同期比10.6%増の565億53百万円となった。売上高は、中古住宅が減少した住宅流通事業や個人投資家向け一棟売賃貸アパートが減少した土地有効活用事業で減少したものの、自由設計住宅や土地販売が増加した分譲住宅事業や賃貸料収入などが増加した賃貸及び管理事業で増加した他、建設関連事業における完全子会社化の連結寄与もあった。販売状況を示す受注契約高は、中古住宅が減少した住宅流通事業やサービス付き高齢者向け賃貸住宅が減少した土地有効活用事業で減少したものの、自由設計住宅や土地販売が増加した分譲住宅事業の増加が寄与し同2.6%増加した。売上高の先行指標となる受注契約残高は、前年同期末比6.5%の増加と四半期末ベースで過去最高額となった。

経常利益は、前年同期比13.0%増の22億58百万円。セグメント利益は、価格引き下げ等の弾力的な売価設定を行ったことにより住宅流通事業で減少した他、個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡棟数が減少したことなどにより土地有効活用事業でも減少したものの、大型分譲住宅用地の一部を素地販売したことにより分譲住宅事業で増加したことに加え、賃貸及び管理事業の増加や建設関連事業の連結寄与があった。

売上総利益率が前年同期比で0.6ポイント低下したものの、広告宣伝費や人件費の減少などコスト削減に努め売上高対販管費比率が同0.8ポイント低下したことにより、売上高対営業利益率は0.2ポイント上昇の4.4%となった。これにより、営業利益は24億70百万円と前年同期比15.0%増加した。一方、営業外収益で補助金収入が前年同期に比べ減少したことや営業外費用で支払利息が同増加したことなどにより、経常利益の増益率は営業利益の増益率を下回った。その他、特別損益は特別損失で固定資産売却損を77百万円と固定資産除却損を24百万円計上したのが主なもの。

(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	17,410	30.8%	+32.2%	1,110	34.4%	+142.6%
住宅流通	17,750	31.4%	-4.9%	171	5.3%	-63.2%
土地有効活用	9,245	16.3%	-2.4%	739	22.9%	-10.7%
賃貸及び管理	10,582	18.7%	+7.5%	1,195	37.0%	+5.7%
建設関連	1,564	2.8%	-	12	0.4%	-
調整額	-	-	-	-759	-	-
合計	56,553	100.00%	+10.6%	2,470	100.00%	+15.0%

*単位:百万円

※建設関連セグメントは、2020年1月29日付で全株式を取得し同社の完全子会社となった雄健建設株式会社、関西電設工業株式会社及び日建設備工業株式会社の売上高及びセグメント利益。今第1四半期より報告セグメントとなった。

分譲住宅セグメントの売上高は前年同期比32.2%増の174億10百万円、セグメント利益は同142.6%増の11億10百万円。売上高は自由設計住宅の引渡し前年同期の334戸から327戸へ減少した他、分譲マンションの引渡し前年同期の10戸か

BRIDGE REPORT



らゼロへ減少したものの、兵庫県下の大型分譲住宅用地の一部を素地販売したことが大きく寄与した。セグメント利益も今後の新型コロナウイルス感染症第2波に備えて、手許資金の充実及び在庫リスクの低減を方針とし、新規発売の大型分譲現場も対象とした価格引き下げ等の弾力的な売価設定を行ったことが影響したものの、大型分譲住宅用地の一部を素地販売したことが大きく寄与した。

受注契約高は、自由設計住宅が358戸(前年同期は346戸)、分譲マンションが50戸(同86戸)、土地販売が42億76百万円(同2億88百万円)となり、208億71百万円と前年同期比25.1%の増加となった。

住宅流通セグメントの売上高は前年同期比4.9%減の177億50百万円、セグメント利益は同63.2%減の1億71百万円。

中古住宅(戸建)の引渡戸数は前年同期の170戸から123戸へ減少し、中古住宅(マンション)の引渡戸数も前年同期の660戸から655戸へ減少した。分譲住宅セグメント同様に中古住宅の価格引き下げ等の弾力的な売価設定を行ったことが売上高の減少率以上にセグメント利益の減少率が拡大した要因。

中古住宅(戸建)の受注契約戸数は118戸(前年同期は159戸)、中古住宅(マンション)の受注契約戸数は649戸(同673戸)と減少、住宅流通セグメントの受注契約高は、170億37百万円と前年同期比7.8%減少した。

土地有効活用セグメントの売上高は前年同期比2.4%減の92億45百万円、セグメント利益は同10.7%減の7億39百万円。

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102億34百万円と前年同期比14.6%減少した。受注契約高は、個人投資家向け一棟売賃貸アパートで同1.3%増加したものの賃貸住宅等建築請負とサービス付き高齢者向け賃貸住宅で大幅に減少した。

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7.5%増の105億82百万円、セグメント利益は同5.7%増の11億95百万円。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、自社で保有するサービス付き高齢者向け賃貸住宅の棟数が増加したことが増益に寄与した。

また、子会社の新規連結により新たに報告セグメントとなった建設関連セグメントの売上高は15億64百万円、セグメント利益は12百万円となった。

セグメント別売上高

	20/3期 第2四半期		21/3期 第2四半期			前年同期比
	数量	金額	数量	金額	構成比	
自由設計住宅等	334戸	12,458	327戸	12,776	22.6%	+2.6%
分譲マンション	10戸	380	-	-	0.0%	-
土地販売	2,481㎡	327	33,232㎡	4,634	8.2%	-
分譲住宅	-	13,166	-	17,410	30.8%	+32.2%
中古住宅(戸建)	170戸	4,045	123戸	3,349	5.9%	-17.2%
中古住宅(マンション)	660戸	14,609	655戸	14,399	25.5%	-1.4%
その他	-	2	-	1	0.0%	-9.4%
住宅流通	830戸	18,656	778戸	17,750	31.4%	-4.9%
賃貸住宅等建築請負	12件	1,350	16件	1,408	2.5%	+4.2%
サービス付き高齢者向け賃貸住宅	10件	2,946	9件	3,188	5.6%	+8.2%
個人投資家向け一棟売賃貸アパート	42棟	5,175	34棟	4,649	8.2%	-10.2%
土地有効活用	-	9,472	-	9,245	16.3%	-2.4%
賃貸料収入	-	7,440	-	7,876	13.9%	+5.9%
サービス付き高齢者向け賃貸住宅事業収入	-	1,927	-	2,272	4.0%	+17.9%
管理手数料収入	-	471	-	433	0.8%	-8.1%
賃貸及び管理	-	9,840	-	10,582	18.7%	+7.5%
建設関連	-	-	71件	1,564	2.8%	-
合計	-	51,136	-	56,553	100.0%	+10.6%

*単位:百万円

※建設関連セグメントは、2020年1月29日付で全株式を取得し同社の完全子会社となった雄健建設株式会社、関西電設工業株式会社及び日建設

備工業株式会社の売上高。今第1四半期より報告セグメントとなった。

セグメント別受注契約高

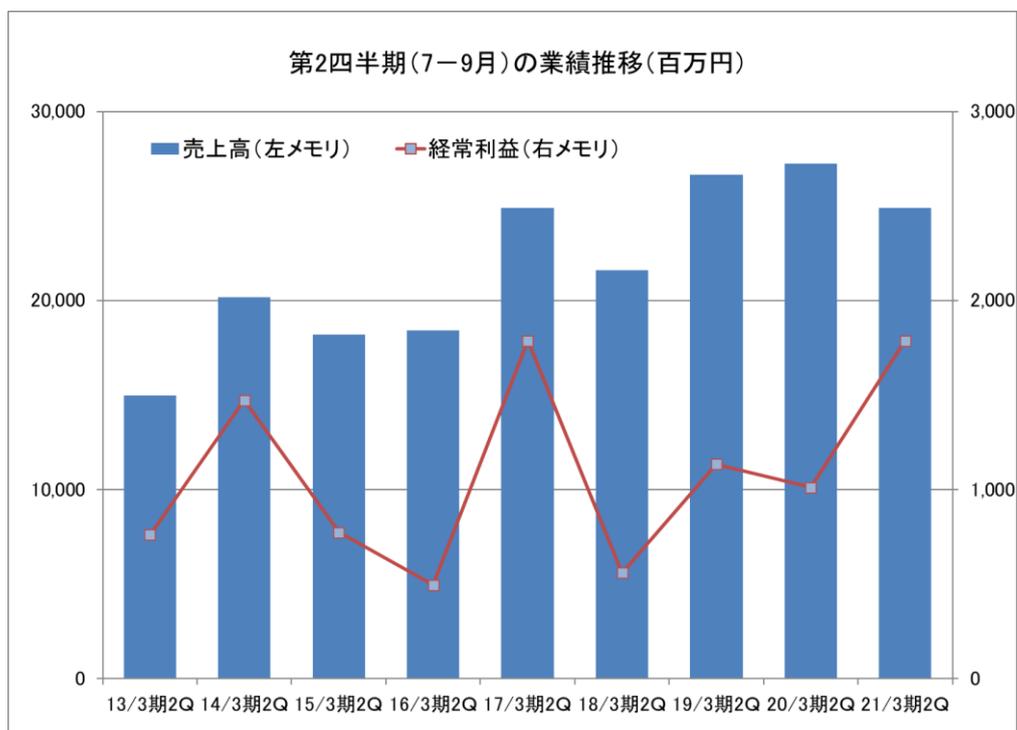
	20/3期 第2四半期		21/3期 第2四半期		前年同期比
	数量	金額	数量	金額	
自由設計住宅等	346戸	13,435	358戸	14,834	+10.4%
分譲マンション	86戸	2,956	50戸	1,760	-40.5%
土地販売	2,443㎡	288	32,254㎡	4,276	-
分譲住宅	-	16,680	-	20,871	+25.1%
中古住宅(戸建)	159戸	3,891	118戸	3,049	-21.6%
中古住宅(マンション)	673戸	14,591	649戸	13,986	-4.1%
その他	-	2	-	1	-9.4%
住宅流通	832戸	18,485	767戸	17,037	-7.8%
賃貸住宅等建築請負	12件	1,392	8件	930	-33.2%
サービス付き高齢者向け賃貸住宅	8件	2,337	3件	946	-59.5%
個人投資家向け一棟売賃貸アパート	61棟	8,250	59棟	8,356	+1.3%
土地有効活用	-	11,981	-	10,234	-14.6%
建設関連	-	-	63件	221	-
合計	-	47,147	-	48,364	+2.6%

*単位:百万円

※建設関連セグメントは、2020年1月29日付で全株式を取得し同社の完全子会社となった雄健建設株式会社、関西電設工業株式会社及び日建設備工業株式会社の受注契約高。今第1四半期より報告セグメントとなった。

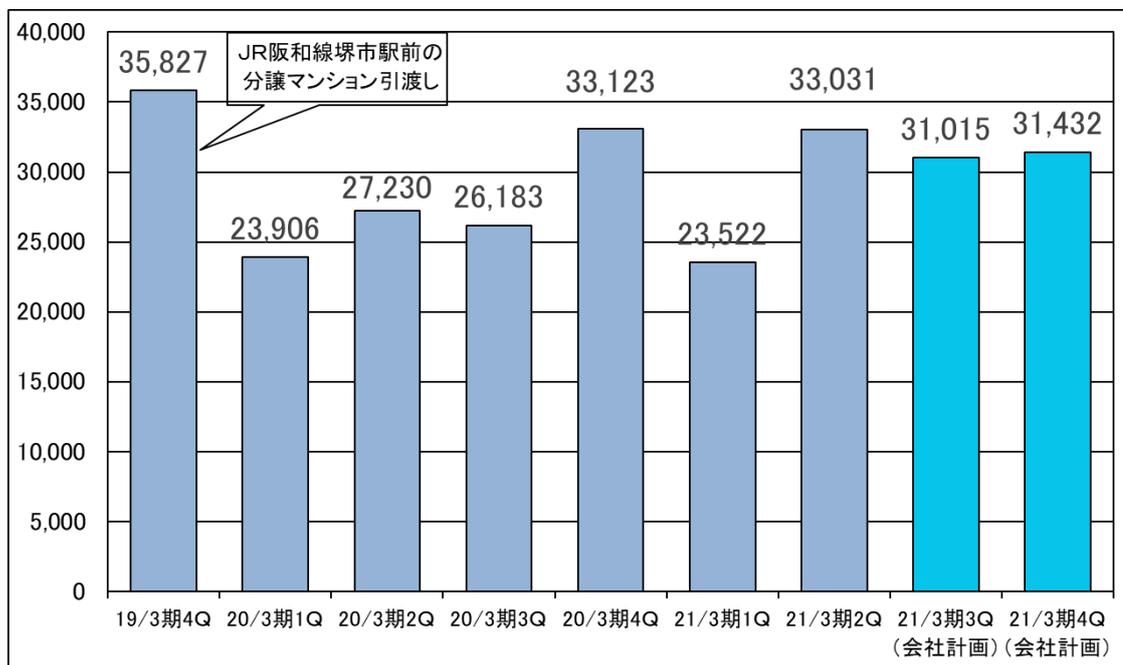
(3) 四半期業績の推移

第2四半期(7-9月期)の連結売上高と経常利益の推移



今第2四半期(7-9月期)は、兵庫県下の大型分譲住宅用地の一部を素地販売したことが売上高と経常利益の計上に寄与した。

四半期毎の連結売上高実績と計画の推移

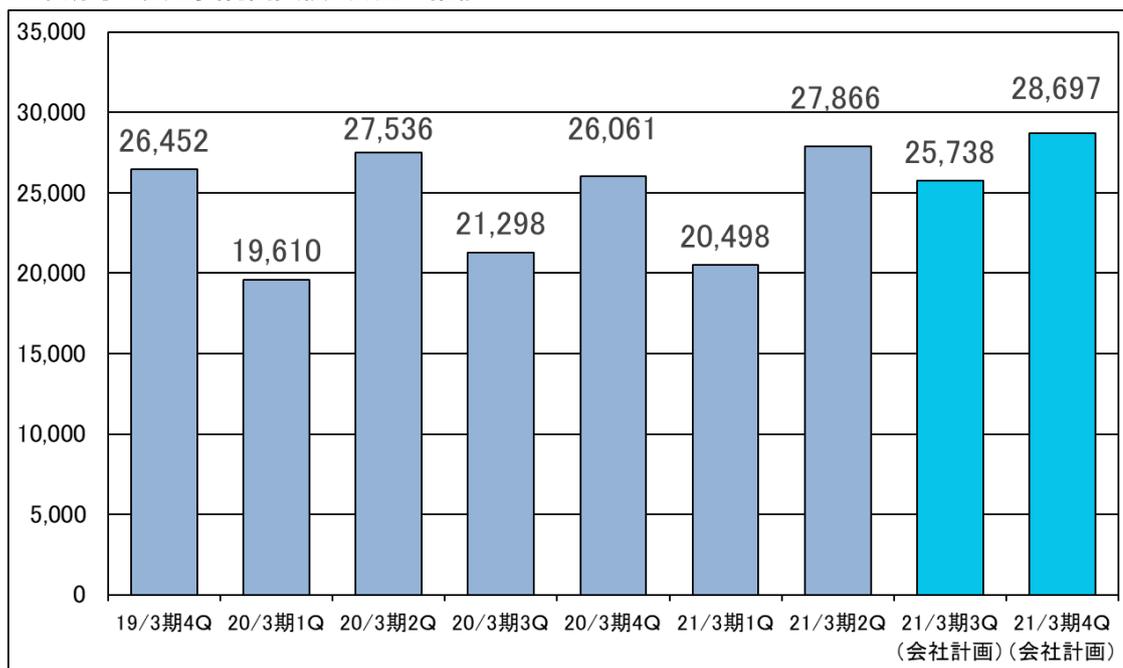


*単位: 百万円

(同社決算短信補足資料より)

今第2四半期(7-9月期)の連結売上高は330億31百万円となった。分譲住宅セグメントにおいて、大型分譲住宅用地として取得した兵庫県下の土地の一部を素地販売したことが大きく寄与した。同社は今期に新型コロナウイルス感染症の拡大の影響による中長期の景気のさらなる下振れに備えて手許資金を充実させる方針のもと、今下半期においても弾力的な売価設定で流動性を高める予定である。

四半期毎の受注契約高実績と計画の推移

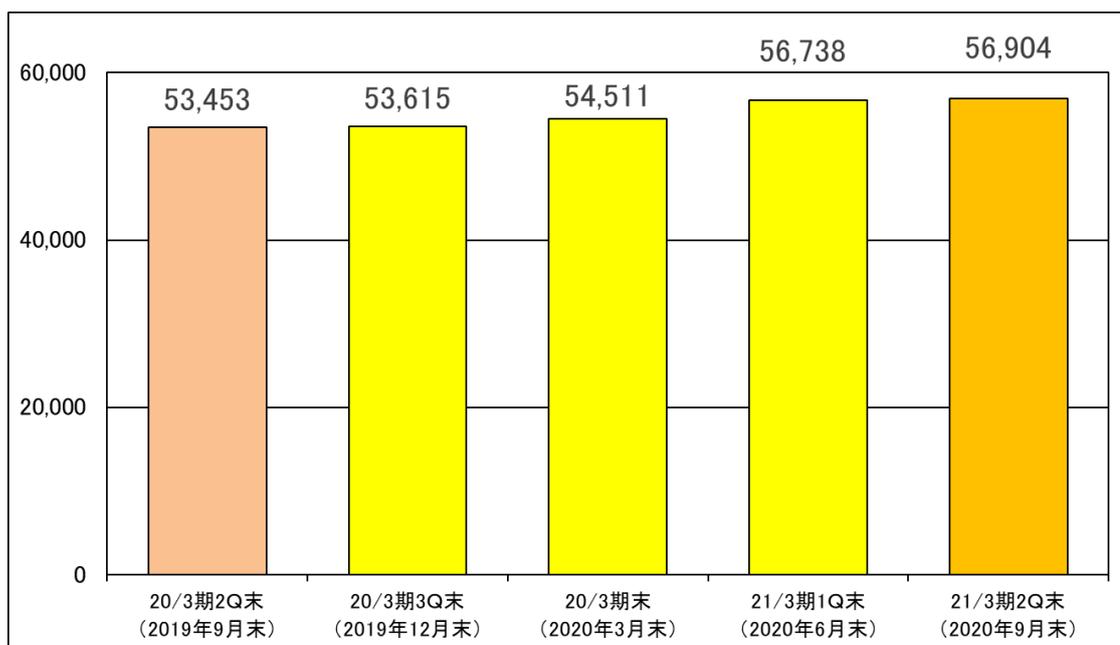


*単位: 百万円

(同社決算短信補足資料より)

今第2四半期(7-9月期)受注契約高は、278億66百万円となり四半期会計期間としては過去最高額を更新した。兵庫県下の大型分譲住宅用地の一部を素地販売したことが主な要因となっているものの、新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言の解除後は、不動産業界において営業活動再開により感染症拡大前の水準に徐々に戻ってきており、今第2四半期連結累計期間の各セグメントの受注契約高は緊急事態宣言下で営業活動ができなかった4~5月を除いては、前年同期と同水準以上となった。

受注契約残高の推移



*単位:百万円
(同社決算短信補足資料より)

今第2四半期末の受注契約残高は、前年同期末比6.5%増の569億4百万円と過去最高額となった。

(4) 財政状態及びキャッシュ・フロー(CF)

	20年3月	20年9月		20年3月	20年9月
現預金	14,757	18,856	仕入債務	4,199	4,298
たな卸資産	102,064	96,621	短期有利子負債	33,792	33,632
流動資産	119,763	118,267	未払法人税等	1,278	918
有形固定資産	38,717	39,906	前受金	4,837	4,855
無形固定資産	716	694	長期有利子負債	72,024	71,291
投資その他	3,237	3,546	負債	122,507	121,364
固定資産	42,671	44,147	純資産	39,927	41,050
資産合計	162,435	162,414	有利子負債合計	105,816	104,924

*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+リース債務

2020年9月末の総資産は1,624億14百万円と前期末比20百万円減少した。資産サイドは、主に販売用不動産と開発用不動産を中心とするたな卸資産が減少し現預金が増加した。負債・純資産サイドは、主に短期や長期の有利子負債が減少し利益剰余金が増加した。たな卸資産の主な内訳と金額は、販売用不動産197.8億円(前期末248.2億円)、仕掛販売用不動産299.3億円(同152.5億円)、開発用不動産466.3億円(同617.0億円)。有利子負債は8億92百万円の減少。自己資本比率は25.3%

BRIDGE REPORT



と前期末から0.7ポイントの上昇。

キャッシュ・フロー

	20/3期 第2四半期	21/3期 第2四半期	前年同期比	
営業キャッシュ・フロー(A)	-10,716	6,995	17,712	-
投資キャッシュ・フロー(B)	-3,082	-2,513	569	-
フリー・キャッシュ・フロー(A+B)	-13,799	4,482	18,282	-
財務キャッシュ・フロー	15,360	-373	-15,733	-102.4%
現金及び現金同等物四半期末残高	13,602	18,667	5,064	+37.2%

*単位:百万円

CFの面では、たな卸資産が減少したことなどにより営業CFがプラスへ転じた。また、有形固定資産の取得額の減少や有形固定資産の売却額の増加などで投資CFのマイナス幅も縮小しフリーCFもプラスへ転じた。一方、長期借入金の返済幅が拡大したことなどにより財務CFはマイナスへ転じた。これらにより、現金及び現金同等物四半期末残高は前年同期比37.2%の増加となった。

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%	119,000	100.0%	+7.7%
営業利益	5,002	4.5%	2,500	2.1%	-50.0%
経常利益	4,611	4.2%	2,000	1.7%	-56.6%
親会社株主に帰属する当期純利益	3,088	2.8%	1,300	1.1%	-57.9%

*単位:百万円

前期比7.7%の増収、同56.6%の経常減益予想

21/3期の会社計画は、売上高が前期比7.7%増の1,190億円、経常利益が同56.6%減の20億円の予想から変更なし。

新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言の解除後は、不動産業界において営業活動再開により感染症拡大前の水準に徐々に戻ってきており、今上期の各セグメントの受注契約高は緊急事態宣言下で営業活動ができなかった4~6月を除いては、前年同期と同水準以上を計上した。

こうした環境下、売上面では、住宅流通事業の減少が大きくなるものの、堺市及び和泉市の分譲マンション2棟の引渡し及び大規模分譲地の一部素地販売を実施した分譲住宅事業の増加が寄与する見込み。

一方利益面では、更なる手許資金の充実、在庫リスクの低減を目的とした土地販売や建売住宅販売の促進と、新規発売の大型分譲住宅現場を対象とした価格引き下げ等の弾力的な売価設定を進める影響が出る。売上高営業利益率は、2.1%と前期比2.4ポイント低下の前提。

配当予想についても、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。

通期セグメント別連結売上高予想

	20/3期		21/3期		
	数量	金額	数量	金額	前年同期比
自由設計住宅等	736戸	27,666	740戸	29,950	+8.3%
分譲マンション	14戸	519	140戸	4,880	+839.8%
土地販売	6,142㎡	740	-	6,070	+719.6%
分譲住宅	-	28,926	-	40,900	+41.4%
住宅流通	1,707戸	38,176	1,402戸	30,200	-20.9%
賃貸住宅等建築請負	29件	3,250	38件	3,750	+15.4%
サービス付き高齢者向け賃貸住宅	19件	5,581	26件	5,300	-5.0%
個人投資家向け一棟売賃貸アパート	110棟	14,466	103棟	14,250	-1.5%
土地有効活用	-	23,298	-	23,300	+0.0%
賃貸料収入	-	15,080	-	15,930	+5.6%
サービス付き高齢者向け賃貸住宅事業収入	-	4,017	-	4,700	+17.0%
管理手数料収入	-	944	-	970	+2.7%
賃貸及び管理	-	20,042	-	21,600	+7.8%
建設関連	-	-	-	3,000	-
合計	-	110,444	-	119,000	+7.7%

*単位:百万円

※建設関連セグメントは、2020年1月29日付で全株式を取得し同社の完全子会社となった雄健建設株式会社、関西電設工業株式会社及び日建設備工業株式会社の売上高。今第1四半期より報告セグメントとなった。

今期は、堺市及び和泉市の分譲マンション2棟の引渡し及び大規模分譲地の一部素地販売を予定しており、分譲住宅セグメントの売上高に寄与する見通し。

通期セグメント別営業利益予想

	20/3期	21/3期	前期比	要因
分譲住宅	1,313	-160	-112.2%	土地販売、建売住宅販売の促進と、新規発売の大型分譲現場も対象とした価格引き下げ等の弾力的な売価設定が影響。
住宅流通	713	20	-97.2%	中古住宅の価格引き下げ等の弾力的な売価設定が影響。
土地有効活用	2,171	1,980	-8.8%	感染症拡大の影響により、4~5月にかけて営業活動を自粛した影響で個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡棟数が減少。
賃貸及び管理	2,430	2,440	+0.4%	土地有効活用事業にリンクした賃貸物件の引渡しで管理物件の取扱い件数と自社保有のサービス付き高齢者向け賃貸住宅の棟数が増加。
建設関連	-	100	-	2020年1月29日付で完全子会社化した雄健建設株式会社、関西電設工業株式会社及び日建設備工業株式会社の営業利益。
合計	6,629	4,380	-33.9%	

*単位:百万円

*営業利益の合計は全社費用控除前の数値

(2) 今上期売上高の通期業績予想に対する進捗率

	売上高	営業利益	経常利益	当期(四半期)純利益
通期会社予想(8/4公表)	119,000	2,500	2,000	1,300
上期実績	56,553	2,470	2,258	1,474
通期予想進捗率	47.5%	98.8%	112.9%	113.4%

*単位:百万円

上期の売上高の通期業績予想に対する進捗率は47.5%と順調に推移した。しかし、今後更なる手許資金の充実、在庫リスクの低減を目的とした土地販売や建売住宅販売の促進と、新規発売の大型分譲現場を対象とした価格引き下げ等の弾力的な売価設定を進める方針であるため、通期の会社計画予想は据え置きとなった。

21/3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

21/3期第2四半期連結累計期間の連結売上高実績565億53百万円に、20/9月末の受注契約残高(569億4百万円)のうち、今期売上予定の385億14百万円を加えた950億68百万円(通期目標の79.9%)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110億17百万円を加えた売上は、通期目標の89.2%となる。通期目標との差額である129億14百万円(通期目標の10.8%)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、土地販売及び建売住宅販売の販売額となる。会社計画の達成に向け順調に推移している。

(3) 新マンションブランド「ブランニード」の誕生

同社は、新規マンションブランドとなる都市型邸宅マンション「ブランニード」を立ち上げ、10月より3つのマンションプロジェクトの販売を開始した。「ブランニード」は駅から徒歩5分圏内の好立地が中心となる。都市生活の本質的な価値を見据え、住まれる方々の暮らしを豊かに彩り、時代を超えて必要とされ続ける邸宅を創造することをコンセプトとしている。既存のマンションブランドであるシャルマンフジとともに今後の販売拡大が期待される。

トピックス 当社マンションプロジェクトのご紹介

新マンションブランド「ブランニード」が誕生いたしました。

わたしたちフジ住宅は、創業以来、約半世紀にわたり、「しあわせな家族の物語」をつむぐお手伝いをして参りました。長いその歩みの中で培った、より良い住まいづくり・まちづくりのための知恵と技術を集め、これからの都市生活にふさわしいマンションの在り方を追求するのが、わたしたちの新しいマンションブランド「ブランニード」です。
都市型邸宅マンション「ブランニード」は、住む人を第一に思い、「暮らしに、揺るぎない価値を」という思いで、取り組み続けて参ります。

暮らしに、揺るぎない価値を。



【新ブランド告知に向けた広告展開について】
テレビCMを中心に、交通広告、WEB広告、ブランドサイトにおいてブランド広告を大量に投下し、新ブランドの認知・浸透を図っております。

大阪府摂津市 ブランニード千里丘	大阪市城東区 ブランニードタワー城東中央	大阪市住吉区 ブランニードタワー 長居ガーデンスクエア
<ul style="list-style-type: none"> 地上10階建・総90邸 販売日: 2020年10月3日~ 引渡日: 2021年8月中旬~ JR東海道本線「千里丘」駅 徒歩4分 南向き中心(全90邸中、67邸) 駐車場100%確保 	<ul style="list-style-type: none"> 地上19階建・総50邸 販売日: 2020年10月3日~ 引渡日: 2022年2月中旬~ Osaka Metro長堀鶴見緑地線・今里筋線「新生四丁目」駅 徒歩4分 内廊下設計 1フロア3邸(最上階は1フロア2邸) 全部角住居3LDK 	<ul style="list-style-type: none"> 地上20階建・総111邸 販売日: 2020年10月10日~ 引渡日: 2022年8月下旬~ Osaka Metro 御堂筋線「長居」駅 徒歩2分 「長居」駅前で、21年ぶりの供給 当エリアでの20階建タワーは史上初
		
※外観完成予想図	※外観完成予想図	※外観完成予想図

大阪府堺市
シャルマンフジ三国ヶ丘けやき通り

- 地上8階建・総49邸
- 販売日: 2020年9月19日~
- 引渡日: 2022年2月上旬~
- JR阪和線・南海高野線「三国ヶ丘」駅 徒歩8分



※外観完成予想図

大阪府堺市
シャルマンフジ堺シティフロント

- 地上15階建・総147邸
- 販売日: 2020年6月20日~
- 引渡日: 2021年12月下旬~
- JR阪和線「堺市」駅 徒歩4分



※外観完成予想図

(同社決算短信補足資料より)

5. 今後の注目点

同社の第2四半期(7-9月期)受注契約高は、四半期会計期間としては過去最高額を更新するなど好調に推移した。兵庫県下の大型分譲住宅用地の一部を素地販売したことも拡大の要因となっているものの、新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言の解除後は、不動産業界において営業活動再開により感染症拡大前の水準に徐々に戻ってきており、今第2四半期連結累計期間の各セグメントの受注契約高は緊急事態宣言下で営業活動ができなかった4~5月を除いては、前年同期と同水準以上となっている。豊富な受注残高を抱えており、下期の売上高は会社計画の達成に向け順調に推移するものと予想される。こうした一方で、下期の会社計画の利益は各段階利益ともに赤字の厳しい予想となっている。これは、前期の後半や今上期において実施した値引き販売により獲得した受注が今下期に計上されることによる採算の悪化を考慮したものである。足元の好調な受注環境の中で積極的な値引きの必要はなく、一部案件を除き多くの物件の受注採算が果たして本当にここまで悪化するのか疑問である。それとも新型コロナウイルス感染症拡大という不確実性を考慮し相当保守的な利益計画となっているのか、続く第3四半期の収益性が注目される。

また、10月からは新規に立ち上げた新マンションブランドのブランニードの販売が開始となった。ブランニードは駅から徒歩5分圏内の好立地が中心となる都市邸宅マンションであり、消費者の購買意欲が強いものと期待される。更に、来期は既存マンションブランドであるシャルマンフジにおいても物件の引渡しを控えている。来期の業績回復の牽引役と期待されるブランニードを含めた来期引渡し予定のマンションの販売状況が注目される。

<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12月4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、議決権の総数における海外投資家の議決権保有割合が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、税理士又は弁護士としての豊富な経験と深い見識を基に、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
【原則1-4. 政策保有株式】	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>政策保有株式に係る議決権の行使につきましては、議案が当社及び投資先企業の企業価値向上に繋がるか、当社の保有目的と適合しているかを基準とし、個別議案を精査したうえで賛否の判断を行います。</p>
【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える運営となっている。 <p>今後の課題としては、取締役会における議論をより深めるために、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を行う等の改善を行って参ります。</p>
【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、人事法務部、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、名古屋、福岡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](#)



▶ IRセミナーで
投資先を発掘

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](#)