

# 幸せはこぶ住まいづくり



PR



代表取締役社長  
宮脇 宣綱氏

フジ住宅は分譲住宅（戸建て住宅、分譲マンション）、中古住宅再生、土地有効活用、賃貸・管理、注文住宅を主とする住まいのトータルクリエイター。大阪府を中心に兵庫県と和歌山県の一部を営業地域とし、地域密着型経営を実践する。住宅供給棟数ランキングでは2008年度、10年度は大阪府下トップで、過去7年連続して大手ハウスメーカーと1-3位を分け合っている。宮脇宣綱社長に現状や今後の事業展開を聞いた。

「12年3月期は上方修正も行い、売上高715億円、経常利益49億円、当期純利益27億円と史上最高益となりました。好調の要因は？」

「当初、東日本大震災の影響で、設備機器や資材等の調達に難航することが予想されました。しかし、実際の影響は軽微に止まり、販売も好調で引渡し戸数が期初予想を大きく上回りました。08年秋のリーマン・ショックによる世界同時不況で、多くの不動産会社が資金調達面の制約により用地仕入に苦勞する中、当社は金融機関からの高い信用力を生かし積極的に事業を展開。好立地の分譲用地を低価格で多数取得しました。これらの土地を11年3月期初めから販売開始したところ好調に受注、12年3月期は過去最高の契約残をもとに引渡しが進みました。利益率も大幅に向上し、経常利益、当期純利益は史上最高益を達成できました」

「同時に改装付中古住宅『快造くん』の新たな拠点として11年4月に開設したフジホームバンク西宮店（兵庫県西宮市）による営業地域拡大の効果が、早期に出せたことも好業績につながりました」

「次に次期（13年3月期）の業績見通し、中期事業計画についてお聞かせ下さい。」

「分譲住宅部門の戸建て住宅は、リーマン・ショック直後に取得した好立地・高収益の物件引渡しが一巡し、プロジェクト利益率が緩やかに低下する見込みです。一方で、12年2月より7年ぶりに分譲マンションの販売を再開し、この引渡しは13年3月期より始まりですが、本格的な引渡しは14年3月期以降となります。そのため、分譲

住宅部門の引渡し戸数は伸びず、13年3月期の業績は『快造くん』や土地有効活用の売上増加を見込むものといったん踊り場を迎える見通しです。14年3月期以降は分譲マンションの引渡しの本格化、『快造くん』や土地有効活用の北摂・阪神方面への展開に加え、注文住宅の規模拡大などによる成長を見込みます。中期事業計画の最終年度である15年3月期の目標は、売上高870億円、経常利益55億円、当期純利益33億円です」

「分譲マンション販売の再開について教えてください。」

「当社は05年3月期の引渡しを最後に、土地の仕入価格高騰による事業性の悪化のため、分譲マンション販売を休止し、その後、注意深く再開時期をうかがって再開しました。市場全体の販売戸数がリーマン・ショック後大幅に減少、価格調整が進み、市場が回復しつつあったことから再開の好機と判断しました。12年2月には分譲マンション販売再開第一弾として、東大阪市の荒本駅徒歩2分の立地に2000万円台前半のシャルマンフジスマート荒本ステーションフライト（総戸数102戸）の販売を開始しました」

「当社は、不動産事業の多角経営を行っています。戸建てやマンション専門の不動産会社とは違い、一つの事業で事業展開が厳しくなければ休止もしくは縮小し、他の事業で補うことができます。守る時は守る、攻める時は攻める、という柔軟な方針をとれることが当社の強みの一つです」



## 働きやすさと基本の徹底

株式会社フジ  
代表取締役社長 牛久保 潔氏

フジ住宅様とは、中途採用で良い“人材”を採用したいとのご相談をいただき、お付き合いが始まりました。現在は採用を新卒採用から中途採用に完全シフトしており、東証一部上場企業としては珍しい存在だと思います。「会社の文化を作るのは新卒社員である」とか、「中途社員はロイヤリティーが低い」という話を聞くことがありますが、中途採用に絞っている会社を見ると、こう言われる本当の原因は新卒採用か中途採用かという問題ではないとわかります。「経営理念」を単なる標語としてではなく、日ごろから徹底することで、新卒、中途に関係なく、経営者から社員まで、同じ価値観で進んでいけることを同社は教えてくれています。「経営理念が大切」とは言っても、いざとなれば業績を優先する企業が大半です。しかし同社は真面目に、愚直に経営理念を実践すること、業績より正しい行いをすることを徹底しています。だからこそ、社員の間にも、お客様への対応と会社の営業方針の間で悩む様子が見られないのだと思います。私は時々同社を訪れ会議に参加することがありますが、「事前相談」や「念のための確認」の実践が徹底していることにも感心します。こうした基本とも言える行動を社員の中に定着させ、企業文化となるまで徹底させることは本当に素晴らしいと思いますし、そのことが、誤解や思い違い、余計な衝突、建て前と本音、理不尽な命令、作業の手戻り等を無くし、社員にとっても働きやすい職場になっているのだと感じます。

「働きやすさと基本の徹底」、それが私の会社に対する印象です。

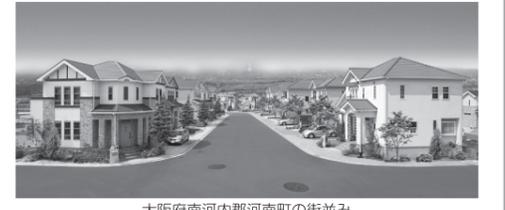


### 幸せはこぶ住まいづくり 「ありがとう」の数を競う

フジ住宅では、お客様からの感謝の手紙、感謝の言葉、食事への招待などの「ありがとう」を報告するルールがある。社内にはさまざまな「ありがとう」の報告とともに、社員ごとの「ありがとう」の数がグラフで掲示されており、社員は楽しみながら「ありがとう」の数を競い合っている。社内での話題にもなっており、どうすればお客様に喜んでもらえるのか、感動してもらえるのかを社員は徹底して考えている。宮脇社長は、お客様からの「ありがとう」すべてに目を通しており、読んでみるとモチベーションが上がるという。フジ住宅の事業の目的は「お客様に幸せになっていただく」。言葉だけではなく、本当にお客様の幸せを考え、行動していることが、社内に掲示されている数多くの「ありがとう」が伝わりつづける。

### 分譲住宅事業

50~150戸規模の戸建て住宅の「街づくり」と、お客様に住まいづくりにご参加いただく「自由設計」が特徴。2012年2月より分譲マンション販売再開。



大阪府南河内郡河南町の街並み

### 住宅流通事業

中古住宅の「仕入」⇒「リフォーム」⇒「販売」の3つの要素から成り立つ中古住宅再生事業「快造くん」。また、小規模の新築建売住宅の販売により、自由設計や大規模プロジェクトだけではカバーできない顧客ニーズに対応。



自由に見て、自由に選べる住宅情報展示場

### 土地有効活用事業

既契約者様や金融機関等各方面からご紹介いただいた土地所有者に対し、賃貸住宅の提案型の建築請負を中心に展開。



サービス付高齢者向け住宅「フジバレスシア」

### 注文住宅事業

創業以来の戸建て住宅の実績で培ったノウハウを生かし、土地を保有するお客様に対して戸建て住宅の新築や建て替えを請け負う事業。



本社のある大阪府岸和田市に開設した当社単独の住宅展示場

### 賃貸及び管理事業

賃貸事業、賃貸マンションの建物管理や入居者募集、賃料回収等および分譲マンションの管理組合からの運営委託が主業務。100%出資子会社フジ・アミニティサービス株式会社にて運営。