

「本社前清掃風景」

フジ住宅株式会社 会社説明会

(証券コード:8860)東証一部
平成28年3月5日(土) 於:KDDIホール

取締役 IR室長
石本 賢一

目次

- | | | |
|---|---|-----------|
| 1 | 会社概要 | P.1～P.2 |
| 2 | 業績について | P.3～P.6 |
| 3 | 平成28年3月期第3四半期について | P.7～P.11 |
| 4 | 中期利益計画について <small>(平成28年3月期～平成31年3月期)</small> | P.12～P.21 |
| 5 | トピックス | P.22 |

幸せはこぶ住まいづくり

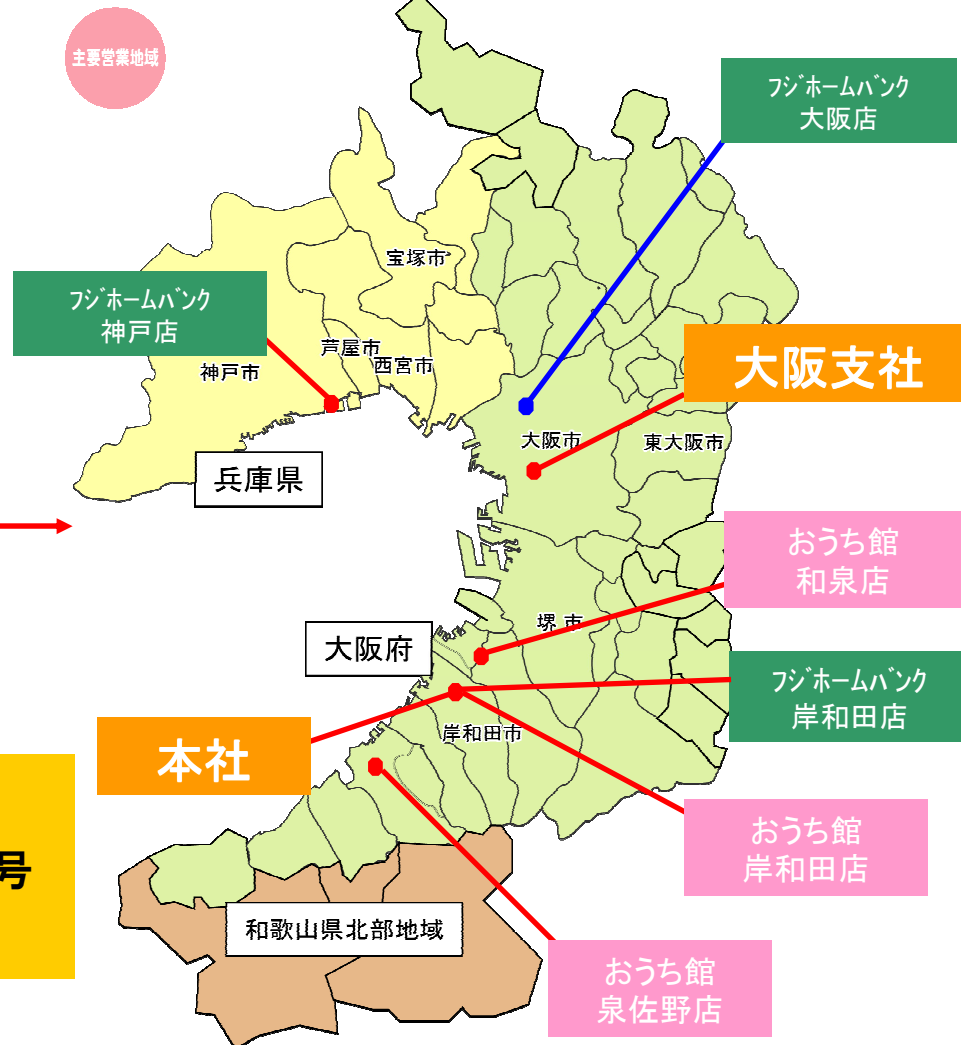
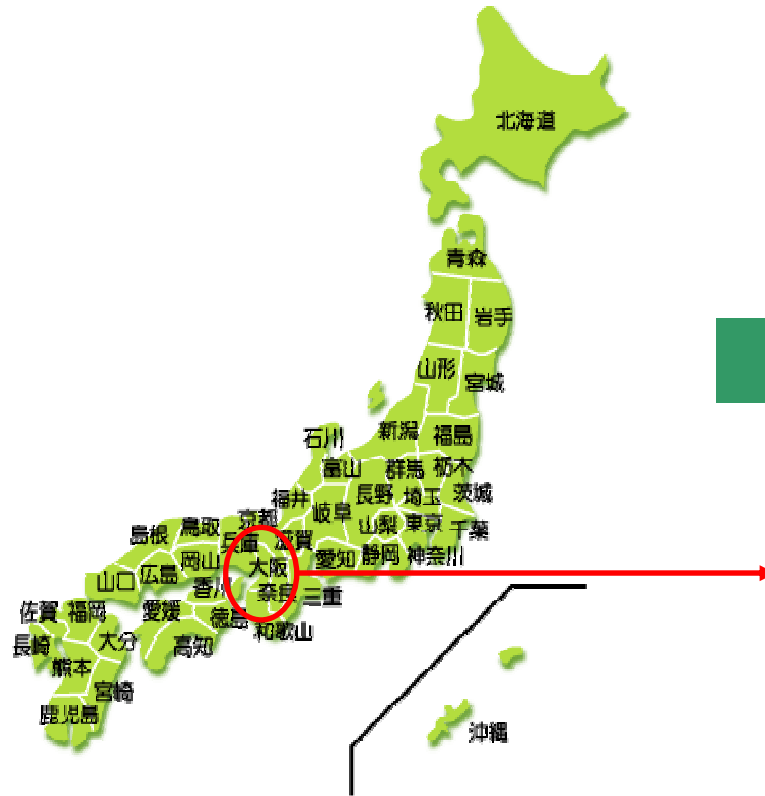
会社概要

(平成27年9月30日現在)

会社設立	1974年(昭和49年)4月19日
本社	大阪府岸和田市土生町1-4-23
代表取締役社長	宮脇宣綱
資本金	48億7,206万円
従業員数	1,069名(パート社員含む)
取引所	東京証券取引所市場第一部
単元株式数	100株
子会社	フジ・アメニティサービス株式会社

幸せはこぶ住まいづくり

主な事業所と営業店舗

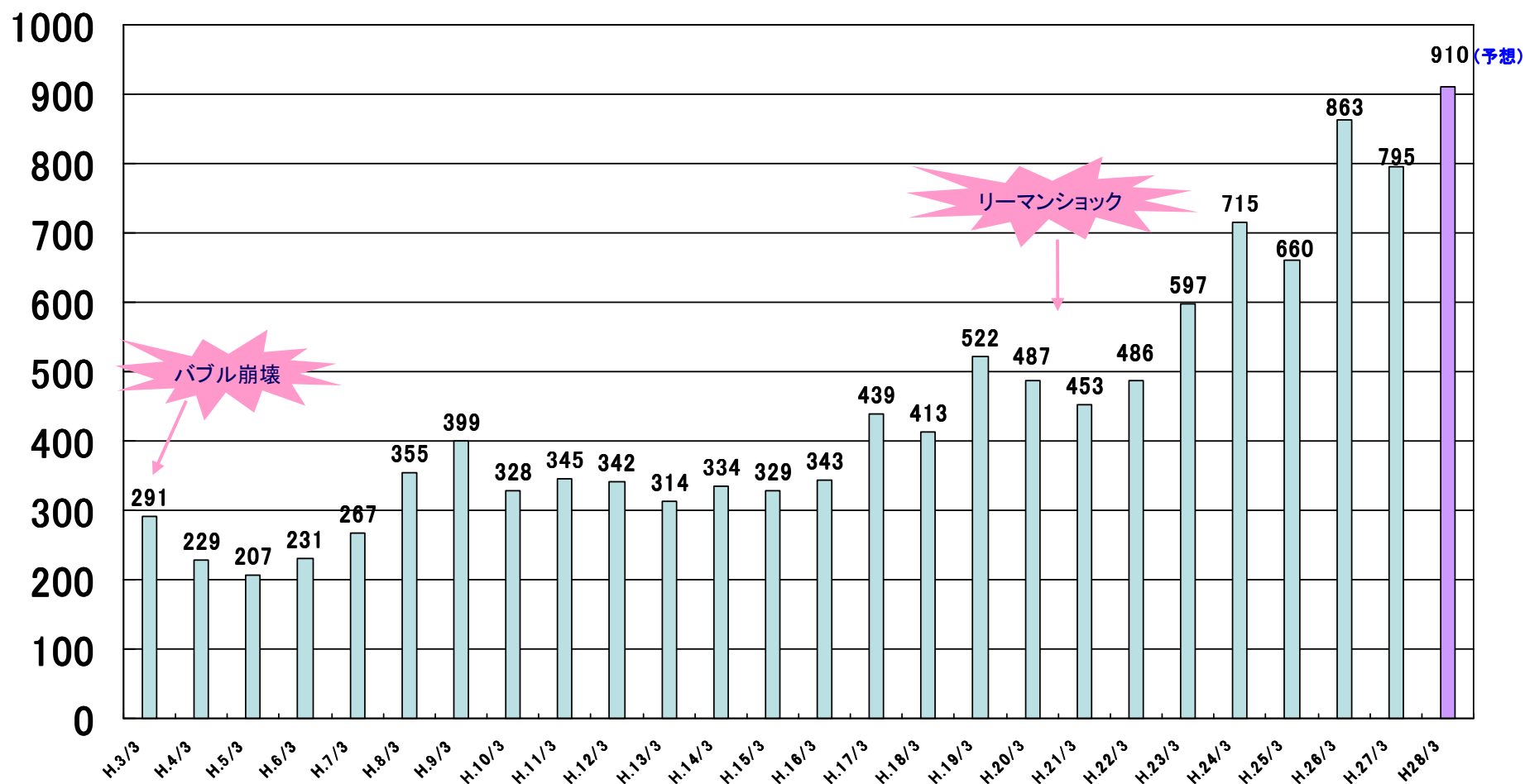


【本 社】岸和田市土生町1丁目4番23号
【大阪支社】大阪市浪速区幸町2丁目2番20号
清光ビル4階

業績について

売上高の推移（株式上場以降）

(単位:億円)



幸せはこび住まいづくり

東京第1部

2月15日
(月曜日)

		不 動 産				
AlちこHD	320	325	310	323	Δ22	5852.4
A日本駐車場	102	109	101	108	Δ13	2284.5
Aビューリック	922	939	893	925	Δ55	2506.0
A三栄建築	1069	1111	1029	1094	Δ98	16.8
A野村不HD	1892	1980	1873	1956	Δ179	1388.7
A三重交GHD	433	438	428	432	Δ6	41.3
Aサムティ	944	977	927	969	Δ86	254.8
Aティアライフ	349	349	314	318	Δ20	202.7
AADワークス	40	42	39	40	Δ3	4804.8
A日本商業開発	1600	1670	1558	1637	Δ130	323.6
Aブレサンス	3300	3410	3270	3410	Δ295	89.3
AユニゾHD	3580	3645	3505	3600	Δ210	182.9
A日本管理C	1485	1515	1408	1512	Δ177	225.3
Aサンセイラン	746	746	742	746	Δ100	125.4
Aエストラスト	572	573	556	568	Δ26	34.3
Aフージャース	436	443	416	419	Δ3	461.0
AオープンH	1840	1846	1716	1825	Δ137	907.5
A東急不HD	640	665	630	657	Δ52	4833.5
A飯田GHD	1936	2064	1850	2017	Δ201	1358.2
AムゲンE	1756	1799	1678	1790	Δ272	226.7
・エコナック	38	43	36	42	Δ7	2896
Aパーク24	3010	3095	2961	3050	Δ144	1212.3
Aパラカ	1320	1340	1288	1317	Δ44	16.3
k三井不	2411.0	2534.5	2411.0	2501.5	Δ233.0	8331
k菱地所	2082.5	2149.0	2059.0	2122.5	Δ148.0	8026
A平和不	1100	1122	1072	1108	Δ62	245.0
A東建物	1105	1143	1092	1127	Δ88	3046.7
Aダイビル	794	835	790	827	Δ73	196.7
A京阪神ビル	568	576	561	562	Δ12	213.5
k住友不	2824.5	2944.0	2794.0	2908.0	Δ233.5	3777
・大 京	171	176	167	174	Δ13	4707
Aテーオーシー	810	861	798	845	Δ65	56.9
A楽天地	458	466	456	460	Δ8	73
Aレオパレス	584	617	568	613	Δ59	3863.0
Aスターツ	2140	2230	2088	2195	Δ145	175.9
Aフジ住	633	666	633	663	Δ54	205.3
A空港施設	510	523	498	517	Δ33	41.6
A明和地所	545	553	530	548	Δ42	221.2
A住友販売	2099	2127	2015	2100	Δ95	264.6
Aゴールドク	1610	1646	1481	1628	Δ104	159.9
Aエスリード	1007	1030	1007	1015	Δ36	24.7
A日神不	352	364	352	357	Δ15	66.4
Aタカレーベ	505	515	486	504	Δ37	1300.1
Aサンナゴヤ	955	979	948	967	Δ42	29.6
Aイオンモール	1554	1619	1523	1603	Δ107	1170.1
Aファースト住	1196	1229	1182	1190	Δ38	11.9
Aランド	12	12	11	11	0	1120.3
Aトーセイ	589	610	580	602	Δ48	443.0
・穴吹興産	243	243	233	243	Δ20	45
ANTT都市	1014	1047	996	1032	Δ81	1097.6
Aサンフロ不	900	927	875	916	Δ70	392.5
AFJネクスト	475	490	471	476	Δ17	102.8
Aラビジネス	274	275	261	268	Δ6	16.9
Aグランディ	342	347	333	345	Δ20	56.4
A日本空港ビル	3870	3990	3755	3895	Δ375	891.2

幸せはこび住まいづくり



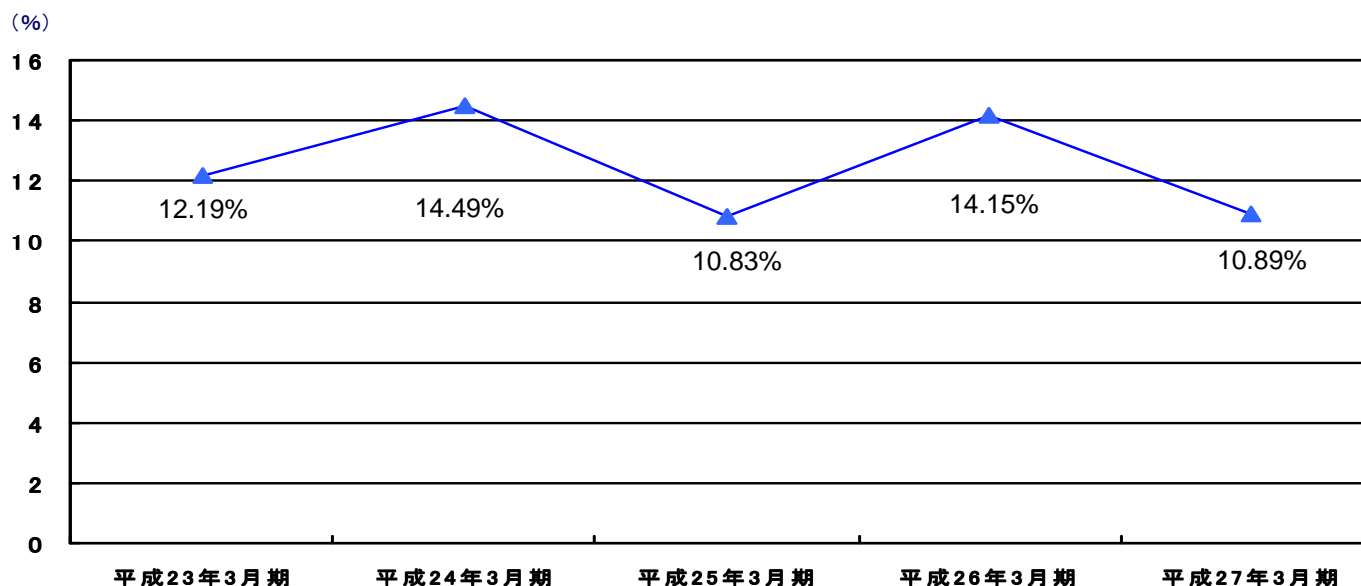
ROIの推移 (平成23年3月期～平成27年3月期)

(単位:千円)

	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期
株主資本当期首残高	15,201,289	18,050,845	20,141,599	21,746,115	24,356,534
当期純利益	2,027,109	2,767,699	2,268,520	3,261,717	2,756,897
株主資本当期末残高	18,050,845	20,141,599	21,746,115	24,356,534	26,261,625
投資利益率(ROI)	12.19%	14.49%	10.83%	14.15%	10.89%

※投資利益率(ROI) = $100 \times (\text{当期純利益}) \div \{(\text{期首総資本} + \text{期末総資本}) \div 2\}$

◆ROI

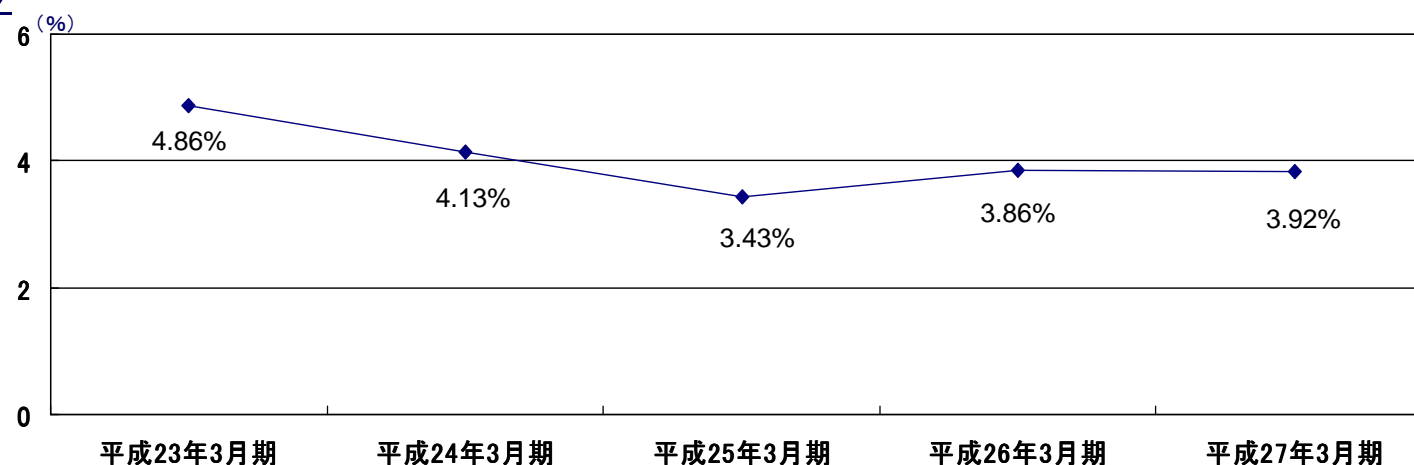


幸せはこぶ住まいづくり

配当利回りの推移 (平成23年3月期～平成27年3月期)

	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期
自己資本利益率 (ROE)	12.30%	14.55%	10.85%	14.17%	10.89%
一株当たり当期純利益 (EPS)	62.84円	78.29円	64.07円	91.13円	76.46円
一株当たり配当金額	18.00円	20.00円	20.00円	26.00円	26.00円
配当利回り	4.86%	4.13%	3.43%	3.86%	3.92%
配当性向	28.64%	25.55%	31.22%	28.53%	34.00%

◆配当利回り



幸せはこび住まいづくり

平成28年3月期 第3四半期連結累計期間決算サマリー

(平成27年4月1日～平成27年12月31日)

1. 当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高63,738百万円(前年同期比17.1%増)、営業利益3,419百万円(同41.4%増)、経常利益3,317百万円(同40.4%増)、四半期純利益2,181百万円(同42.9%増)となりました。

	売上高	営業利益	経常利益	四半期純利益
前第3四半期実績	百万円 54,424	百万円 2,419	百万円 2,363	百万円 1,526
当第3四半期実績	百万円 63,738	百万円 3,419	百万円 3,317	百万円 2,181
前年同期比	17.1%増	41.4%増	40.4%増	42.9%増

2. 平成28年1月29日付で、通期の業績予想の上方修正を行いました。(発表資料をご参照下さい)
(平成27年4月1日～平成28年3月31日 予想)

	売上高	営業利益	経常利益	四半期純利益
期初予想	百万円 88,000	百万円 4,800	百万円 4,600	百万円 3,000
業績予想修正 (平成28年1月29日付予想)	百万円 91,000	百万円 5,100	百万円 5,000	百万円 3,200
増加額	百万円 3,000	百万円 300	百万円 400	百万円 200
増加率(%)	3.4%	6.3%	8.7%	6.7%

幸せはこぶ住まいづくり

通期連結売上高予想に対する進捗状況

	平成28年3月期 第3四半期実績	平成28年3月期 通期予想	進捗率
連結売上高	63,738 百万円	91,000 百万円	70.0 %

通期連結売上高予想に対する第3四半期 実績進捗率

当第3四半期連結累計期間 売上高	当第3四半期連結 累計期間末の受注 契約残高のうち当 期売上予定分	1月以降の賃貸及び管理の売上予定分	1月以降の受注 契約のうち当期 売上予定分
63,738百万円 (70.0%)	19,027百万円 (20.9%)	3,179百万円 (3.5%)	5,056百万円 (5.6%)



当第3四半期連結累計期間の連結売上高実績(63,738百万円)に、当第3四半期連結累計期間末の受注契約残高のうち、当期売上予定の19,027百万円を加えた82,765百万円(通期目標の91%)が確実に当期の売上高に見込まれます。これに建売・中古住宅及び分譲マンションの一部の1月～3月の受注契約分と、賃貸及び管理の1月～3月の売上高が当期の売上高に加わる見込みであります。

事業セグメント別連結売上高(前年同期比較)

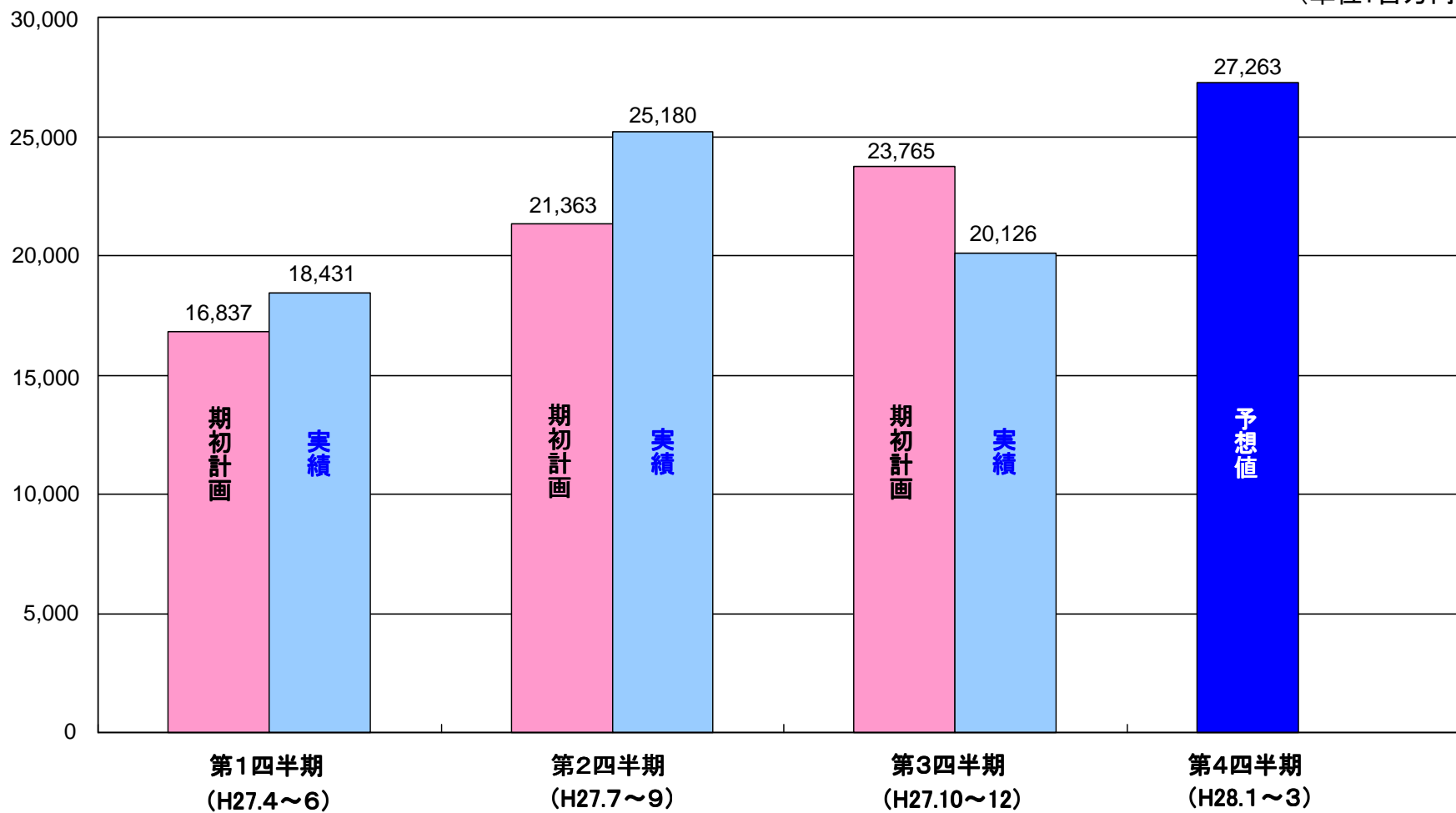
(単位:百万円)

		前第3四半期 連結累計期間実績 (H26.4~H26.12)		当第3四半期 連結累計期間実績 (H27.4~H27.12)		前年同期比
分譲住宅	自由設計住宅	354戸	13,059	421戸	15,891	21.7 %増
	分譲マンション	190戸	4,646	178戸	5,099	9.8 %増
	土地販売	3,146㎡	457	9,561㎡	1,580	245.2 %増
	計	544戸 3,146㎡	18,164	599戸 9,561㎡	22,570	24.3 %増
住宅流通	中古住宅	973戸	16,232	1,144戸	19,891	22.5 %増
	建売住宅	85戸	2,331	89戸	2,439	4.6 %増
	土地販売等	256㎡	28	-㎡	0	98.5 %減
	計	1,058戸 256㎡	18,592	1,233戸 -㎡	22,331	20.1 %増
土地有効活用	賃貸住宅等建築請負	46件	5,120	19件	3,153	38.4 %減
	個人投資家向け 一棟売賃貸アパート	41棟	4,293	58棟	6,496	51.3 %増
	計	46件 41棟	9,413	19件 58棟	9,649	2.5 %増
賃貸及び管理		-	7,879	-	8,821	11.9 %増
注文住宅		18戸	374	15戸	364	2.5 %減
合計		1,620戸 3,402㎡ 46件 41棟	54,424	1,847戸 9,561㎡ 19件 58棟	63,738	17.1 %増

幸せはこぶ住まいづくり

四半期毎の売上高計画推移 (平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(単位:百万円)



幸せはこぶ住まいづくり

事業セグメント別受注契約高(前年同期比較)

(単位:百万円)

		前第3四半期 連結累計期間実績 (H26.4~H26.12)		当第3四半期 連結累計期間実績 (H27.4~H27.12)		前年同期比
分譲住宅	自由設計住宅	439戸	16,234	537戸	19,612	20.8 %増
	分譲マンション	215戸	5,727	94戸	2,704	52.8 %減
	土地販売	3,361㎡	471	9,376㎡	1,575	234.3 %増
	計	654戸 3,361㎡	22,433	631戸 9,376㎡	23,892	6.5 %増
住宅流通	中古住宅	993戸	16,511	1,130戸	19,606	18.7 %増
	建売住宅	89戸	2,424	83戸	2,290	5.5 %減
	土地販売等	- ㎡	4	- ㎡	0	90.3 %減
	計	1,082戸 - ㎡	18,939	1,213戸 - ㎡	21,897	15.6 %増
土地有効活用	賃貸住宅等建築請負	39件	4,692	41件	4,516	3.8 %減
	個人投資家向け 一棟売賃貸アパート	68棟	7,641	81棟	9,676	26.6 %増
	計	39件 68棟	12,333	41件 81棟	14,192	15.1 %増
注文住宅		18戸	399	20戸	465	16.7 %増
合計		1,754戸 3,361㎡ 39件 68棟	54,105	1,864戸 9,376㎡ 41件 81棟	60,448	11.7 %増

幸せはこぶ住まいづくり

中期業績目標(平成28年3月期～平成31年3月期)

中期利益計画の最終年度平成31年3月期の業績は、
連結売上高102,000百万円、連結経常利益6,000百万円、
当期純利益3,900百万円を目標といたします。

(単位:百万円)

	平成28年3月期	平成29年3月期	平成30年3月期	平成31年3月期
連結売上高	88,000	95,000	96,000	102,000
連結経常利益	4,600	5,100	5,200	6,000
当期純利益	3,000	3,300	3,400	3,900
ROE (自己資本当期純利益率)	10%以上			

幸せはこぶ住まいづくり

中期利益計画トピックス

平成28年3月期

分譲戸建の供給拡大と一棟売賃貸アパートの引渡し大幅増加

- ・H27.3月期における富裕層向け一棟売賃貸アパートの好調な受注(受注100棟)を受け、土地有効活用事業の売上高が大きく増加します。
- ・消費税増税の影響が一巡したことにより、自由設計住宅の供給戸数が拡大する計画としています。
- ・中古分譲マンションの仕入価格上昇により、買取り戸数が減少する慎重な計画としています。
- ・賃貸及び管理事業は、富裕層向け一棟売賃貸アパート及び分譲マンションの取扱戸数の増加により、売上高が増加します。

平成29年3月期

消費税の再引き上げによる駆け込み需要

- ・分譲住宅は良質でかつ大型の分譲住宅用地がH28.3月期に販売及び引渡し本格化し、消費税再増税による駆け込み需要が後押しします。
- ・中古住宅のエリア拡大を図り、販売戸数の増加を計画します。
- ・賃貸及び管理事業は、富裕層向け一棟売賃貸アパートの引渡しによるサブリースの戸数が引き続き増加します。

平成30年3月期

分譲マンション事業再開など住宅事業のバランス経営による安定化

- ・分譲住宅事業において、分譲戸建住宅は大阪府下、阪神間の大型プロジェクトの引渡し時期を迎えます。また供給を抑制していた分譲マンションはJR和歌山駅前の一等地で再開します。
- ・中古住宅販売が消費税再増税の影響により前期に比べ減少します。
- ・賃貸及び管理事業は、富裕層向け一棟売賃貸アパートの引渡しを反映して、着実に売上・利益が伸長します。

平成31年3月期

中期利益計画最終年度、売上高102,000百万円を目標

- ・H30.3月期に再開した一等地の分譲マンションの引渡しを開始され、売上高に計上されます。
- ・兵庫県及び奈良県など営業エリアの広域化が定着し、中古住宅の売上高が増加します。
- ・賃貸及び管理事業は、中古住宅アセット事業の収益物件の拡大や富裕層向け一棟売賃貸アパートの引渡しによる管理物件・サブリース物件の取扱増加により、売上高が増加します。

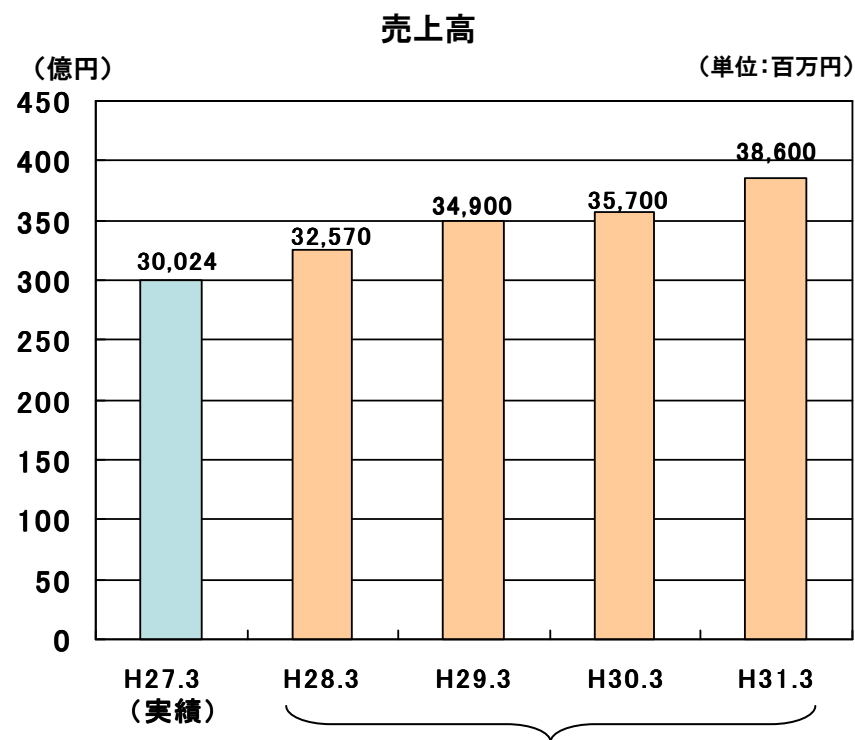
幸せはこぶ住まいづくり

分譲住宅事業セグメント

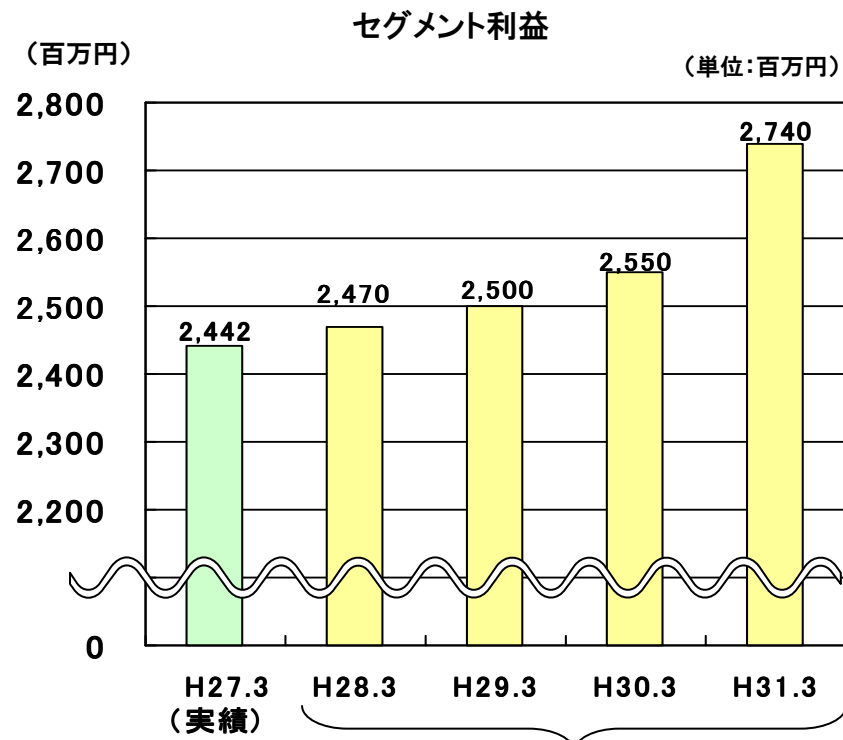
(単位:百万円)

	H28.3月期	H29.3月期	H30.3月期	H31.3月期
売上高	32,570	34,900	35,700	38,600
セグメント利益	2,470	2,500	2,550	2,740

※ セグメント利益は、全社費用控除前の数値です。

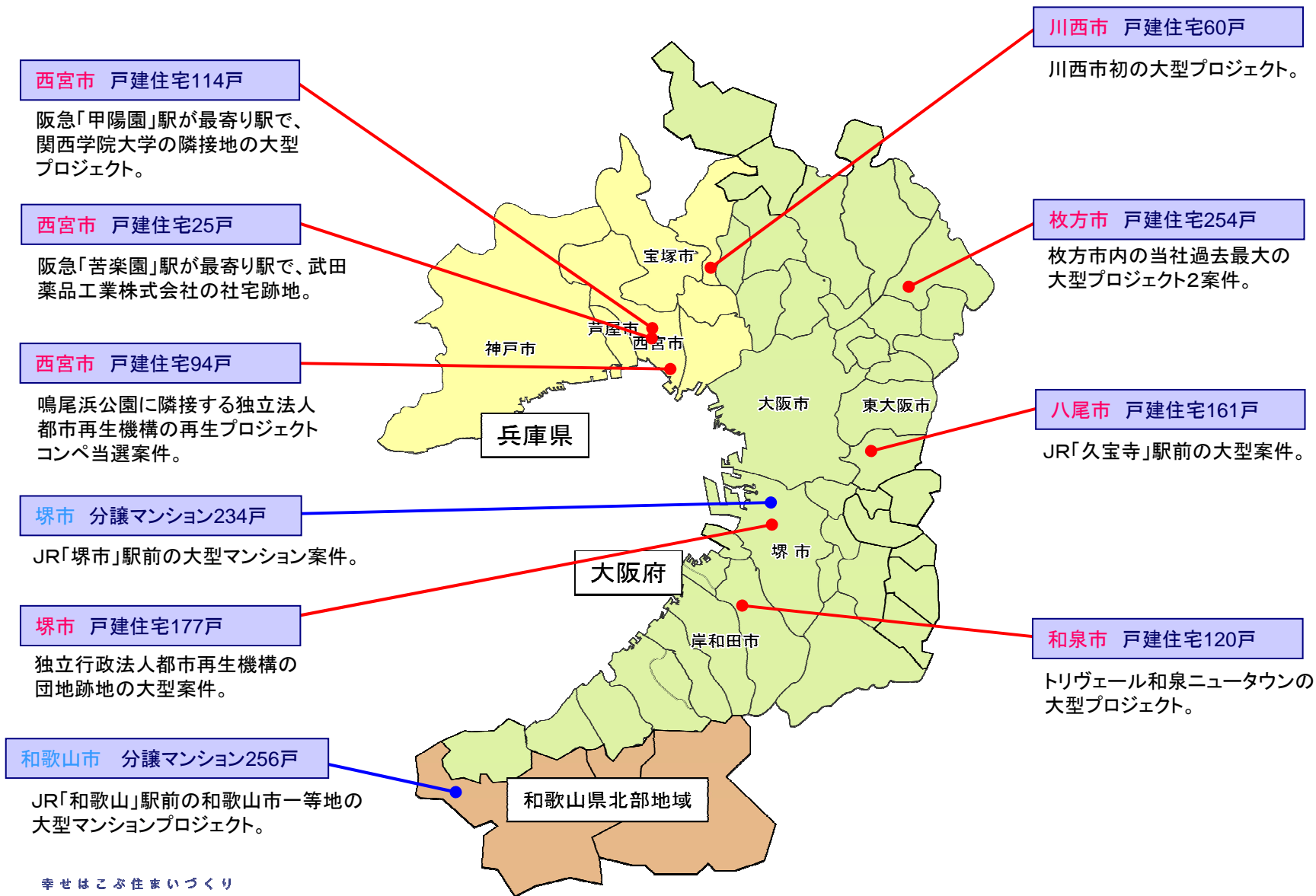


中期利益計画



中期利益計画

今後販売予定の主な戸建住宅・分譲マンションプロジェクト

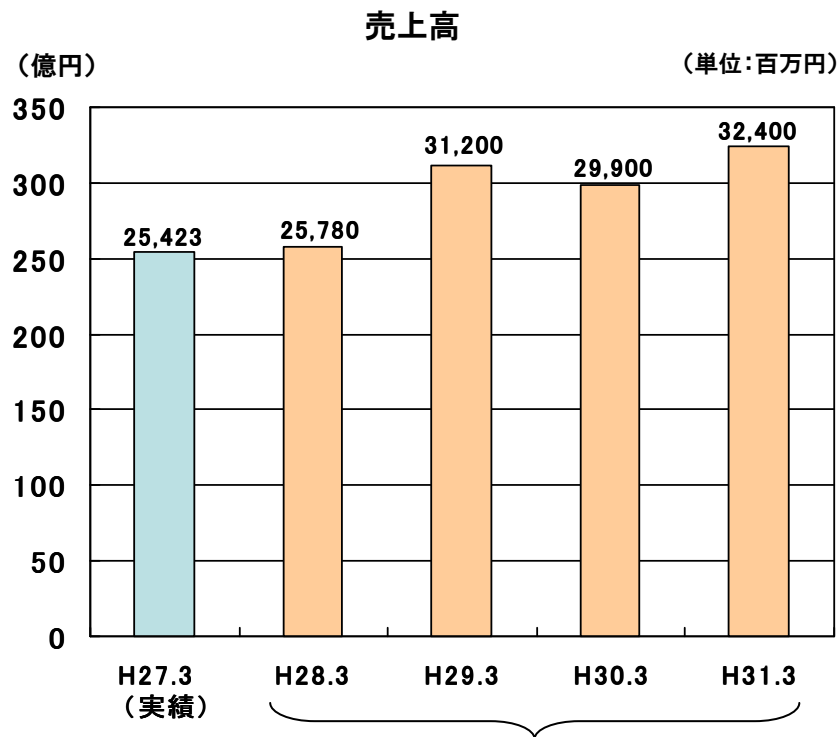


住宅流通事業セグメント

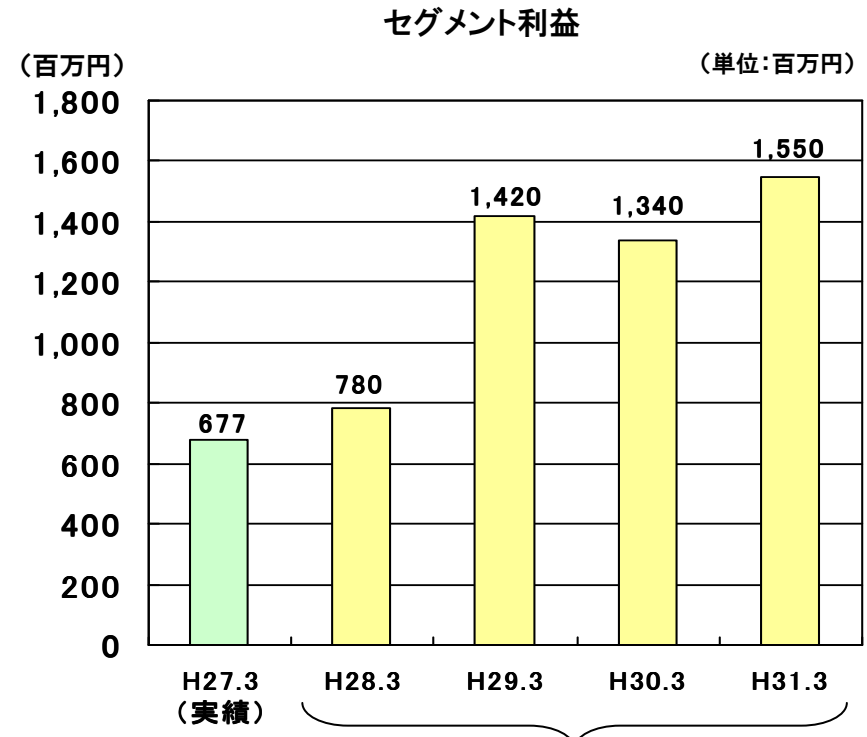
(単位:百万円)

	H28.3月期	H29.3月期	H30.3月期	H31.3月期
売上高	25,780	31,200	29,900	32,400
セグメント利益	780	1,420	1,340	1,550

※ セグメント利益は、全社費用控除前の数値です。



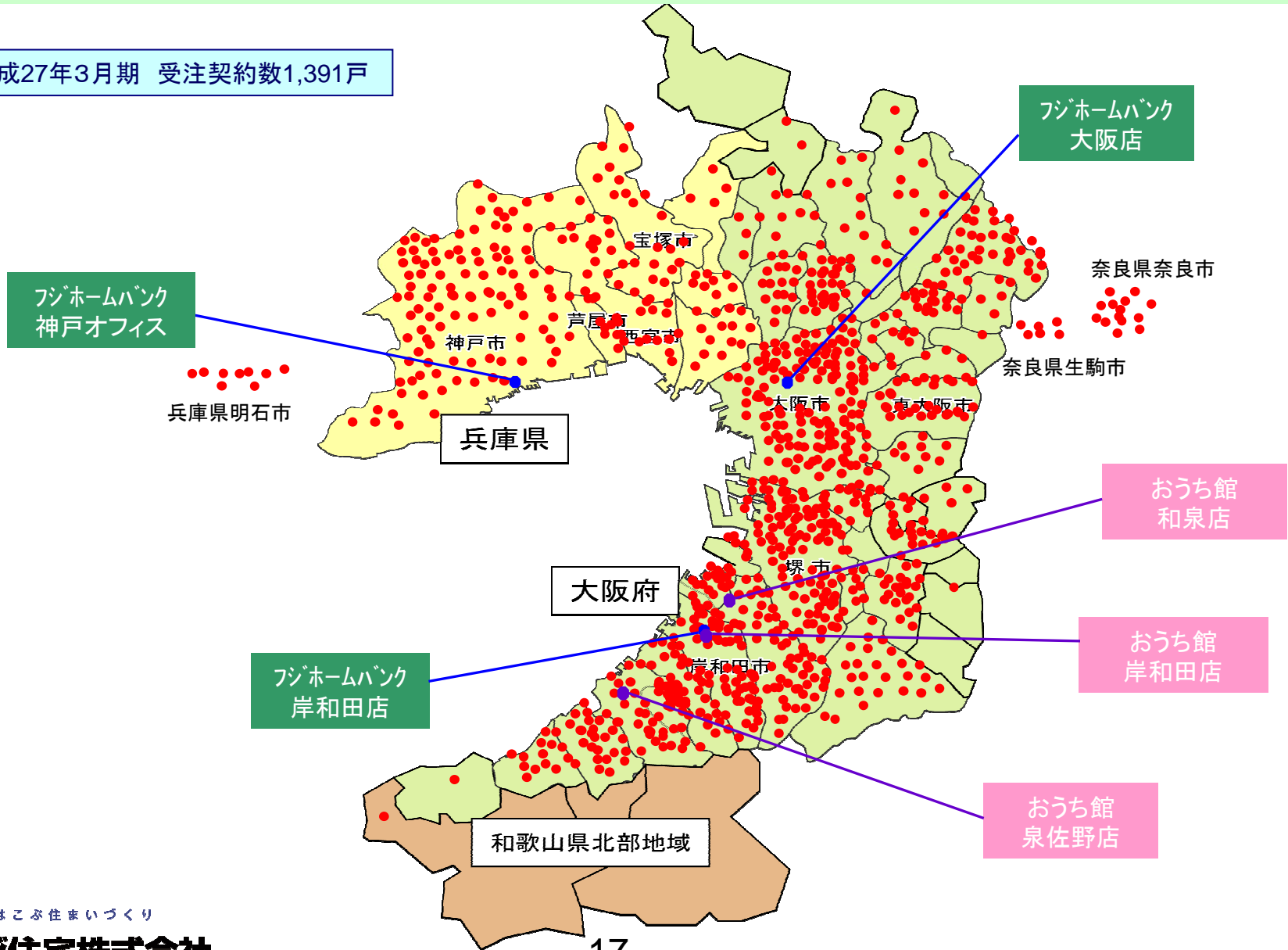
中期利益計画



中期利益計画

中古住宅販売分布(平成27年3月期)

平成27年3月期 受注契約数1,391戸



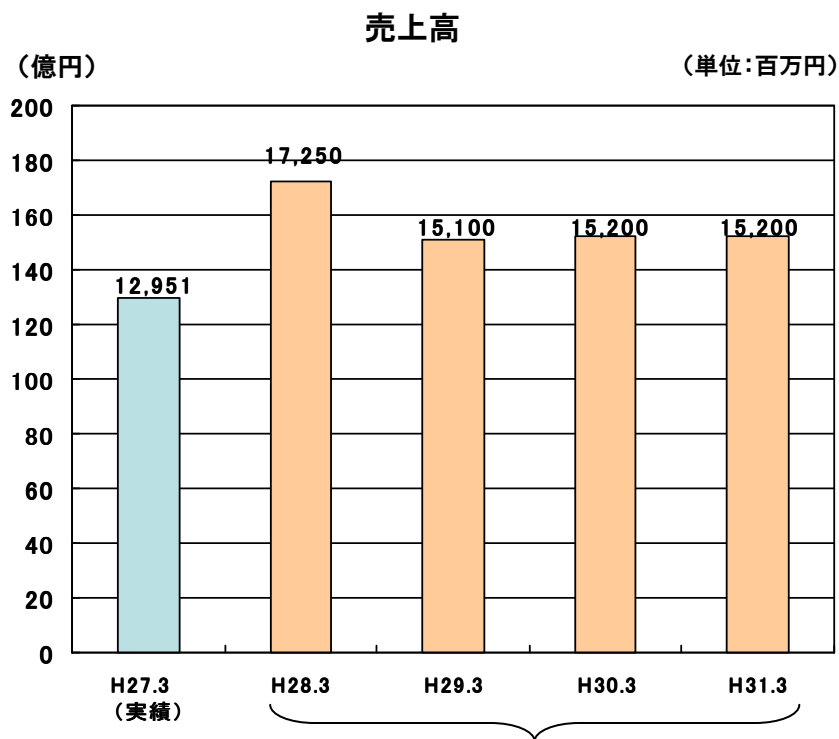
幸せはこぶ住まいづくり

土地有効活用事業セグメント

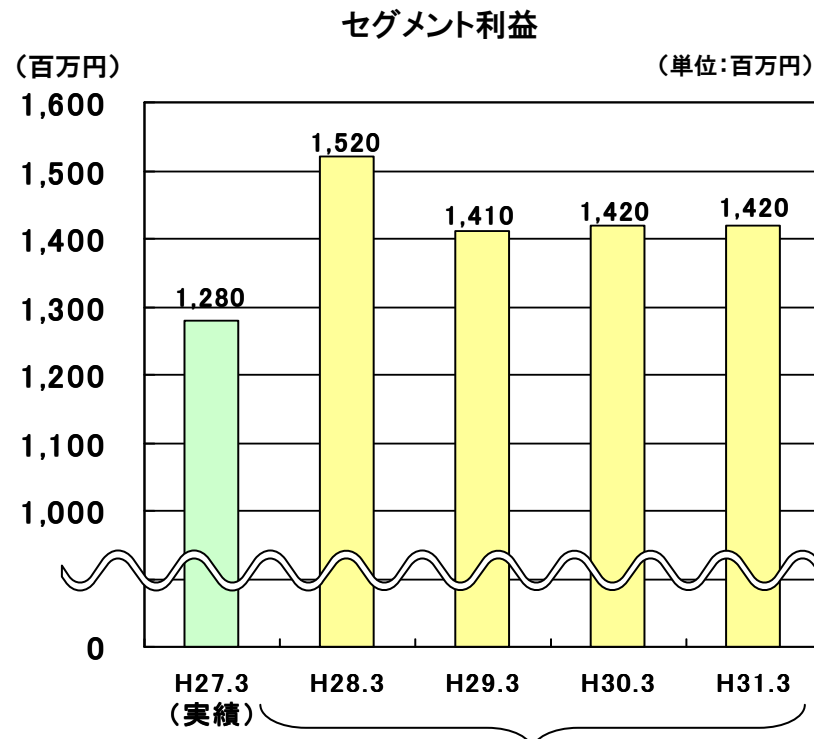
(単位:百万円)

	H28.3月期	H29.3月期	H30.3月期	H31.3月期
売上高	17,250	15,100	15,200	15,200
セグメント利益	1,520	1,410	1,420	1,420

※ セグメント利益は、全社費用控除前の数値です。

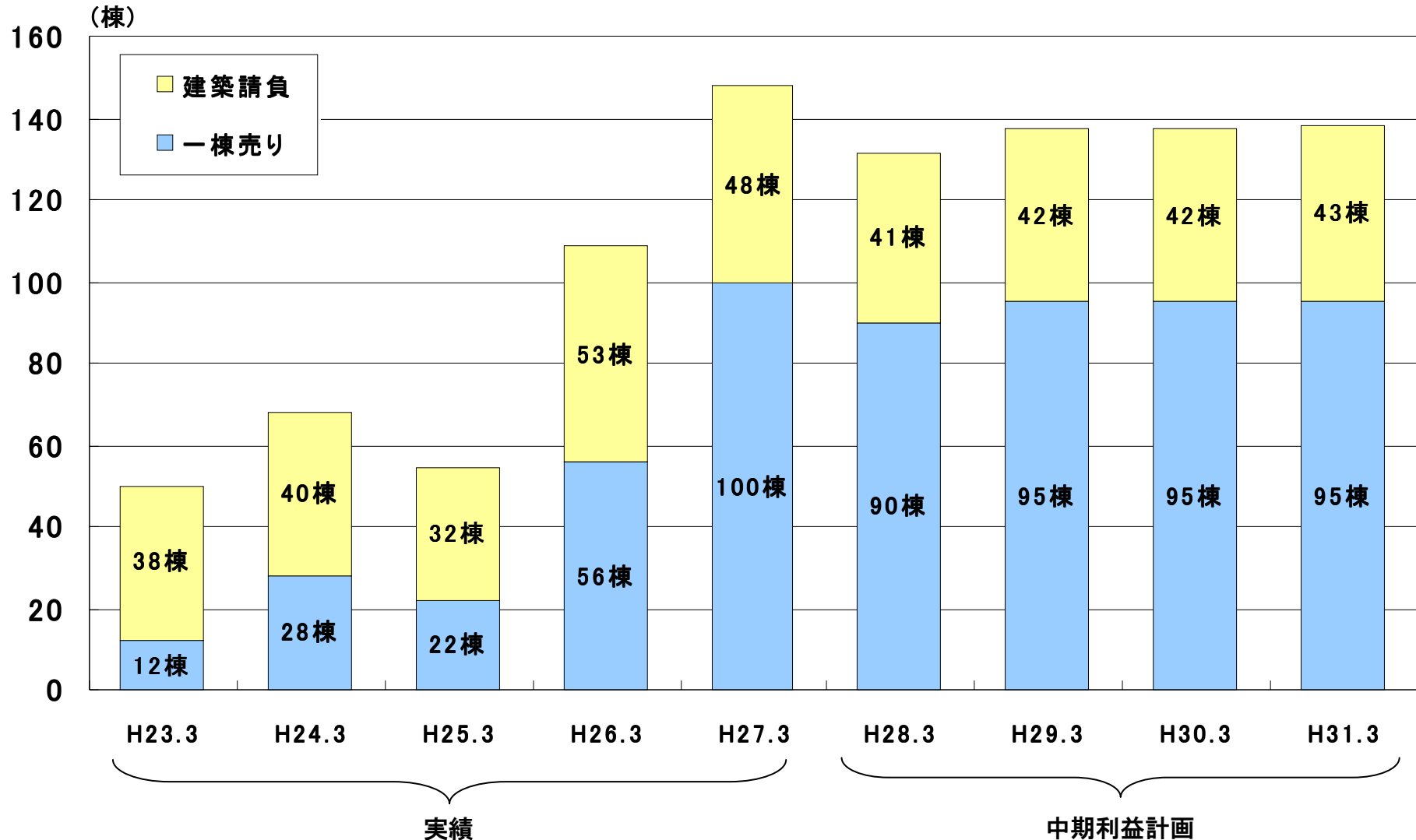


中期利益計画



中期利益計画

一棟売り・建築請負受注棟数の推移 (平成23年3月期～平成31年3月期)

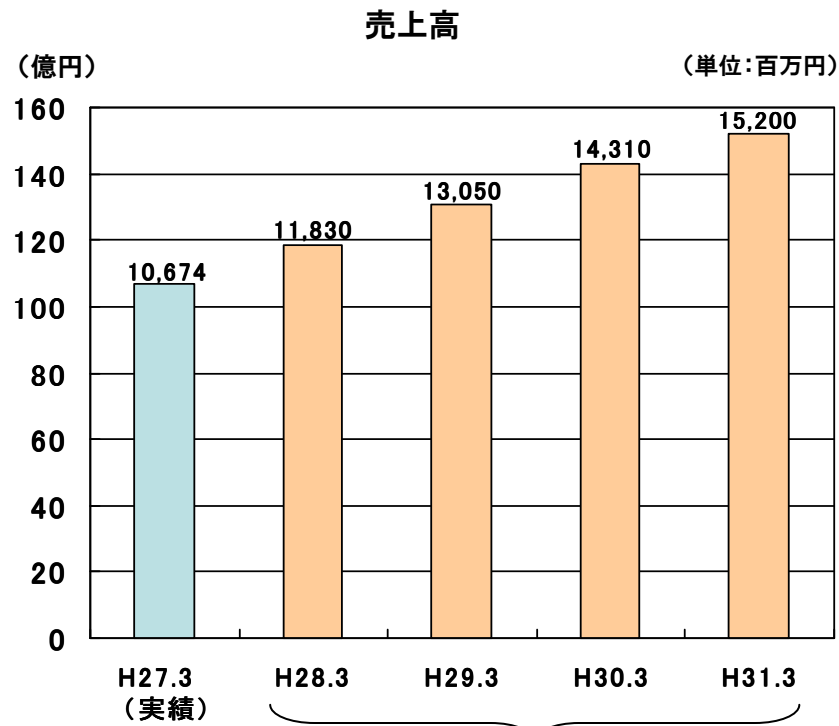


賃貸及び管理事業セグメント

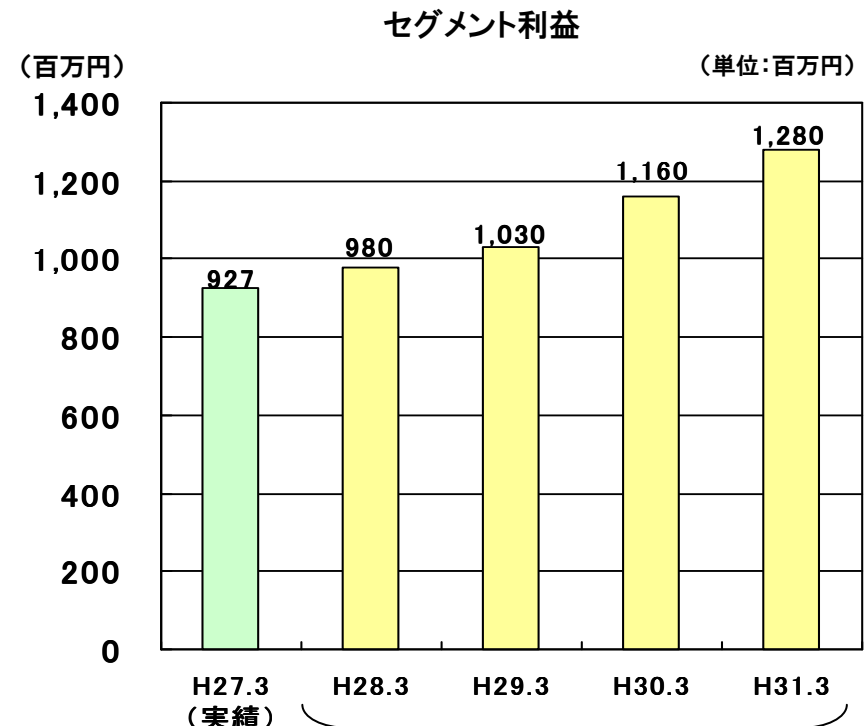
(単位:百万円)

	H28.3月期	H29.3月期	H30.3月期	H31.3月期
売上高	11,830	13,050	14,310	15,200
セグメント利益	980	1,030	1,160	1,280

※ セグメント利益は、全社費用控除前の数値です。

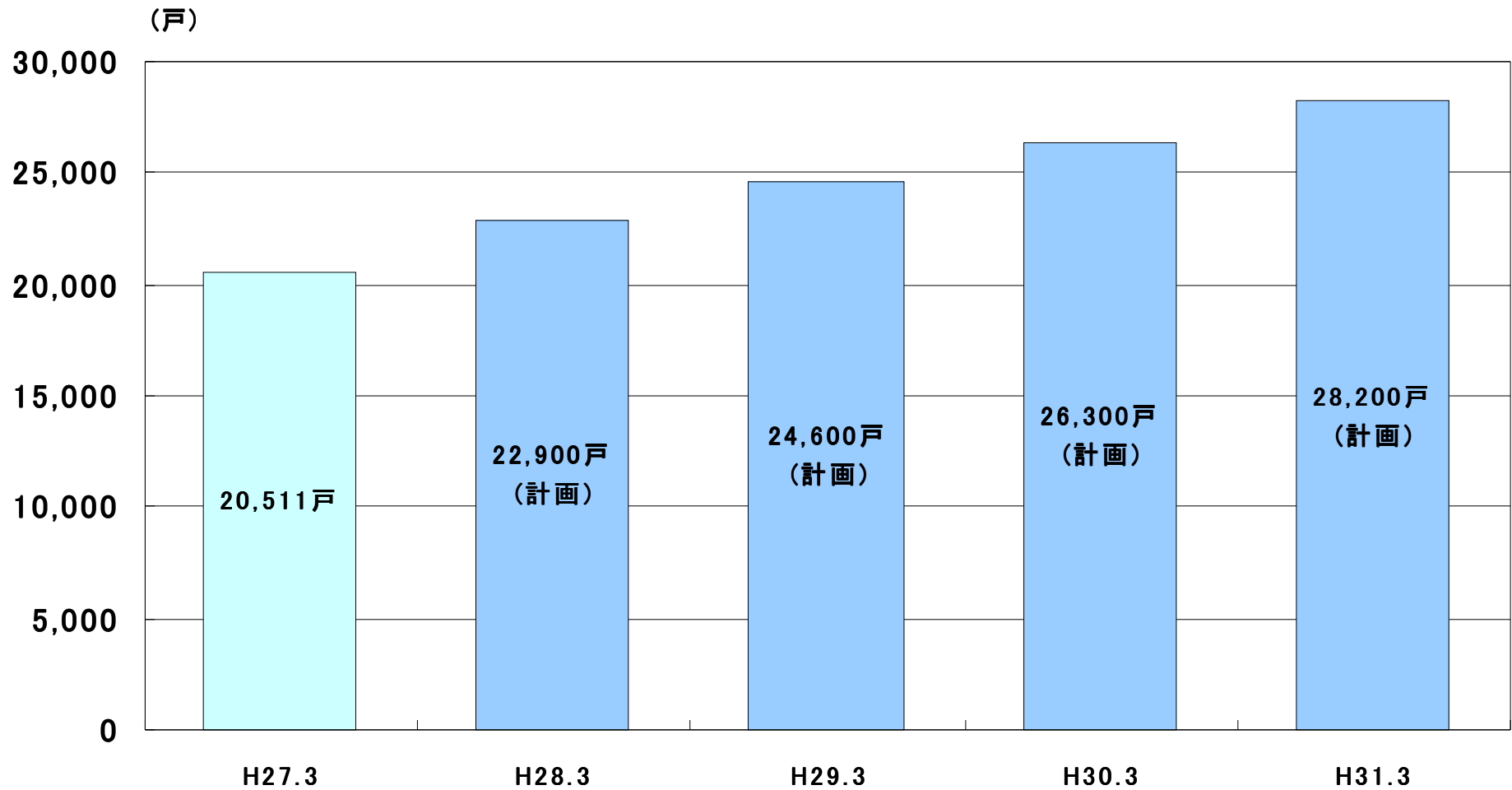


中期利益計画



中期利益計画

賃貸及び管理 管理物件戸数の推移 (平成27年3月期～平成31年3月期)



実績

幸せはこぶ住まいづくり

中期利益計画

トピックス：フジ住宅が経済産業省・東京証券取引所による「健康経営銘柄2016」に選定されました

「健康経営銘柄」は、東京証券取引所の上場企業の中から、従業員等の健康管理を経営的な視点で考え、戦略的に取り組んでいる優れた企業として選定されるもので、中長期的な視点から業績・企業価値の向上を実現し、株価の向上に繋がることが期待されます。

健康経営銘柄の選定は、「日本再興戦略」による取組みの一環として、昨年より実施され、昨年は東証全上場企業約3,500社中22社、今年は3,600社中25社が選ばれ今回、不動産業種で初めて当社が選定されることになりました。

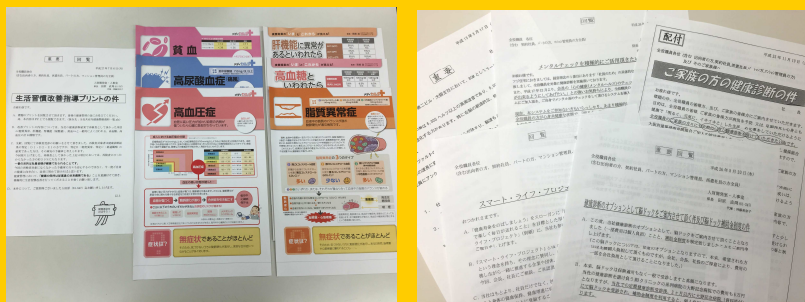


プレゼンターの元バドミントン日本代表選手潮田玲子さん(左)と宮脇宣綱代表取締役社長(右)



平成28年1月21日 発表会(イノホールにて)

家族にも向けた各種健康増進書類を社内で回覧



経営トップが全社の健康保持・増進の責任者であり、人財開発室の健康推進チームは社員の健康保持・増進を強力に推進しております。短時間労働者に対する会社での健康診断実施等と従業員の家族に健康診断を受けていただきたい旨を、経営トップが全従業員に向けて発信しています。

- 定期健診では法定内検査項目に加え、腫瘍マーカー、ピロリ菌検査、乳がんエコー検査を全額会社負担にて導入しております。
- 健康保険組合未加入のパート勤務社員に対しても全額会社負担にて実施し、また事業所内で勤務時間中に健診を実施することにより100%の受診率を達成しております。その他、再検査費用の全額支援や脳ドック補助金制度、家族健康診断斡旋制度等も設けております。
- 職場環境改善への取組みとしては、全事業所に電解還元水整水器の設置や高気圧酸素ボックスの設置、モーツァルトをBGMとして採用する等があります。

「健康経営銘柄2016」選定企業一覧

住友林業
ネクスト
アサヒグループホールディングス
ローソン
ワコールホールディングス
花王
塩野義製薬
テルモ
コニカミノルタ
東燃ゼネラル石油
ブリヂストン
TOTO
神戸製鋼所
リンナイ
川崎重工業
IHI
トッパン・フォームズ
伊藤忠商事
リコーリース
大和証券グループ本社
東京海上ホールディングス
フジ住宅
東京急行電鉄
日本航空
SCSK

幸せはこぶ住まいづくり

*「健康経営」はNPO法人健康経営研究会の登録商標です。
*選定方法は33業種毎1社選定(最大33社となりますが、該当企業がない場合、その業種からは非選定となります。今年は25業種25企業が選定されました。)

memo

本資料に含まれる将来の見通しに関する部分は、当社が現時点で入手可能な情報から得られた判断に基づいており、多分に不確実な要素を含んでおります。実際の業績等は、さまざまな要因の変化等によりこれらの見通しと異なる可能性があります。

幸せはこび住まいづくり