

フジ住宅株式会社 会社説明会

(証券コード:8860)東証・大証一部



サービス付き高齢者向け住宅
「フジパレスシニア」

平成24年12月1日(土) 於:ハートンホール

取締役 IR室長 石本賢一

目次

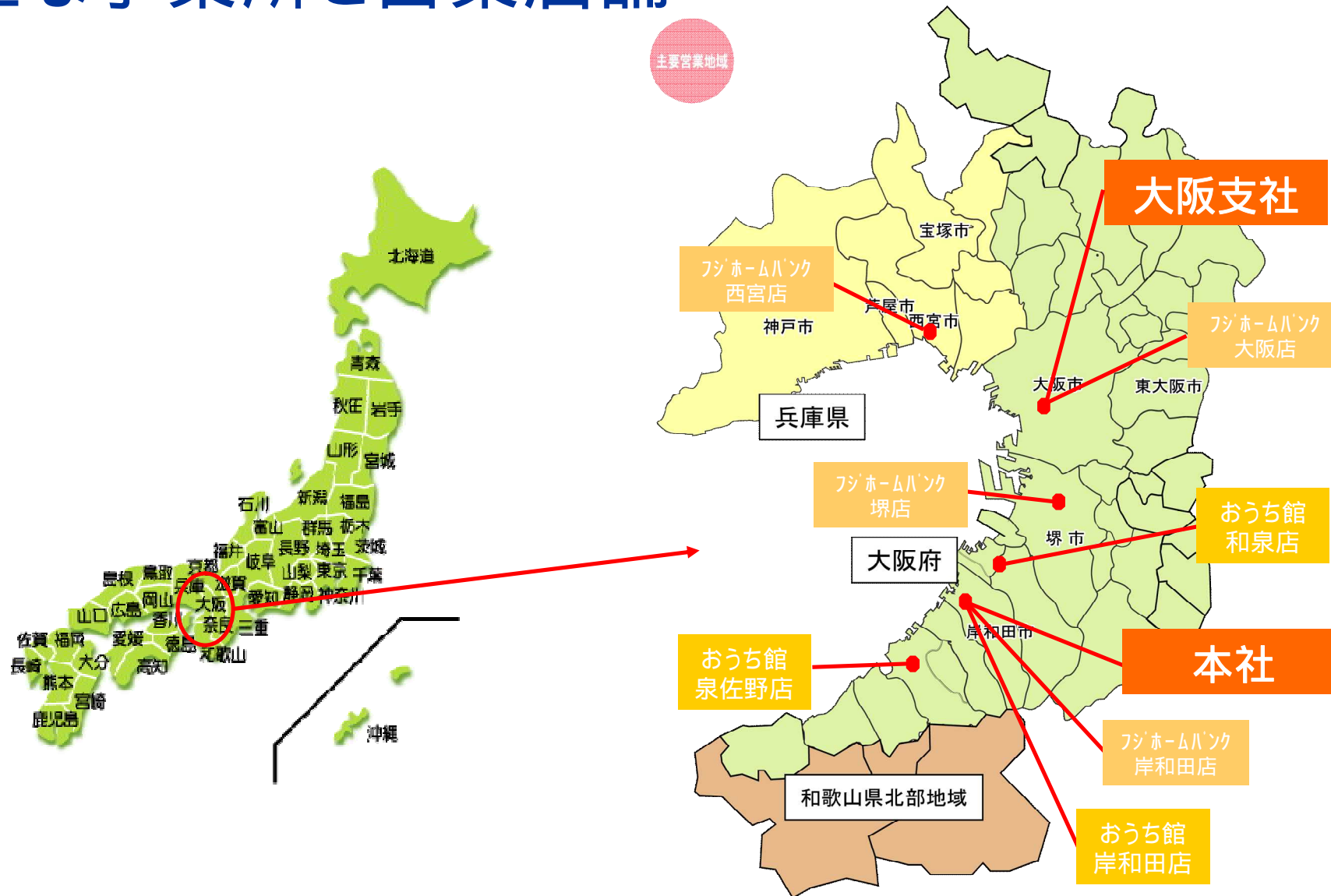
- | | | |
|---|---------------|-------------|
| 1 | 会社概要 | P.1 ~ P.2 |
| 2 | 主要営業地域の大阪について | P.3 |
| 3 | 当社について | P.4 ~ P.5 |
| 4 | 業績について | P.6 ~ P.10 |
| 5 | 第2四半期事業トピックス | P.11 ~ P.15 |
| 6 | 株主様からのご意見 | P.16 ~ P.19 |

会社概要

(平成24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	1,026名(パート社員含む)
取引所	大阪証券取引所市場第一部 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

主な事業所と営業店舗



主要営業地域の大阪について

- ・橋下大阪市長、松井大阪府知事
大阪都構想、二重行政の解消
- ・大阪府、市による重複事業の不動産処理と、
それにより生じた遊休地の売却に伴う
住宅販売用地の取得
- ・ローコストキャリア(LCC)の拠点「関西国際空港」
- ・大阪府下を中心に、阪神間、和歌山県北部地域で
バラエティに富んだ数多くの住宅を供給
- ・地域密着経営



格安航空会社「Peach（ピーチ）」が関空で就航



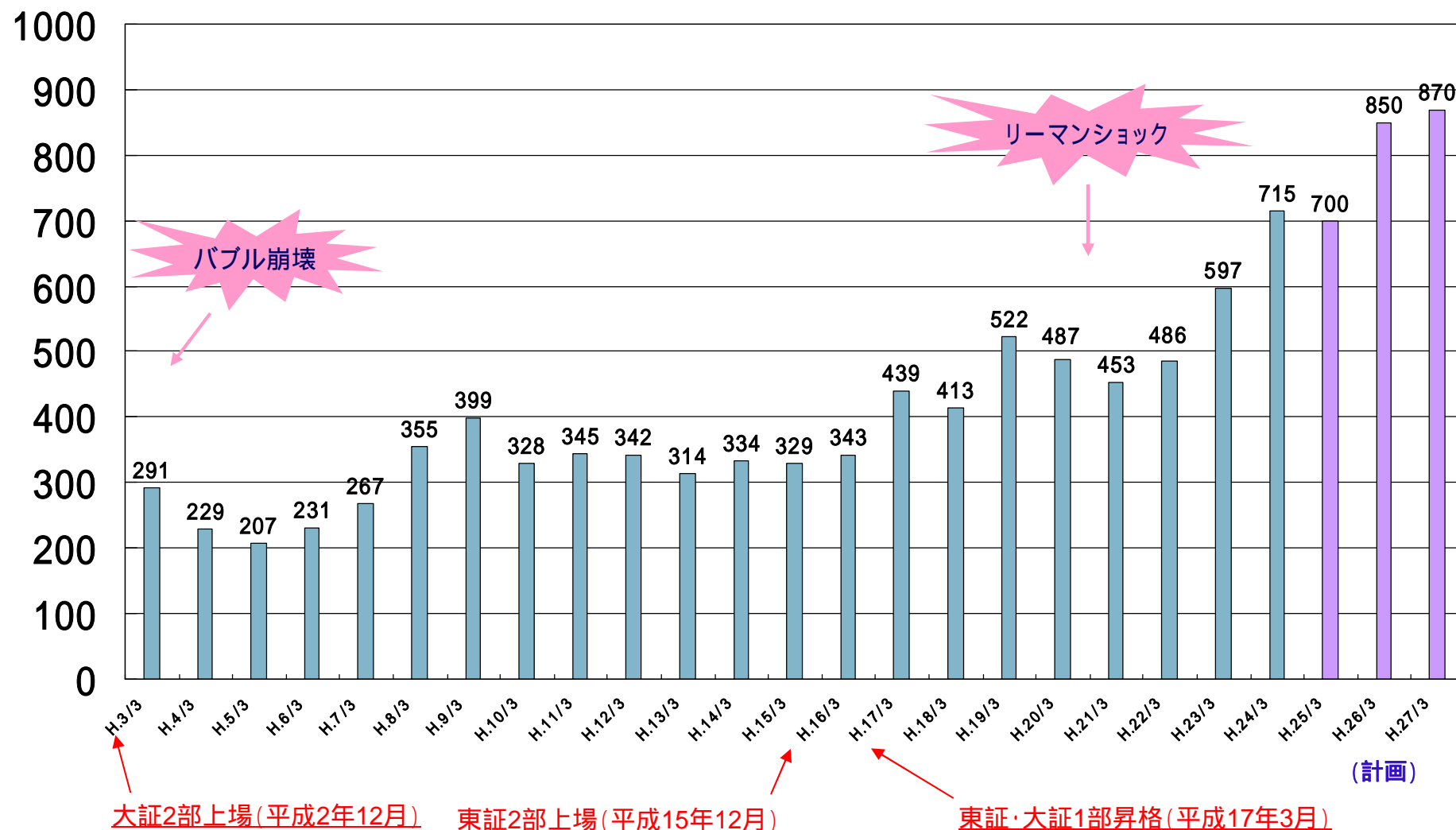
大阪維新の会の台頭により、大阪・関西が活性化

- ・府と市の二重行政の解消と、それにより生じた重複事業の不動産処理による遊休地処分は、
当社が得意とする「街づくり」に適した大規模用地の取得に大きく寄与しており、バラエティに
富んだ数多くの住宅を供給出来ています。

当社の主要営業地域である大阪の今後の発展に期待！

売上高推移 (大証上場以降)

(単位:億円)



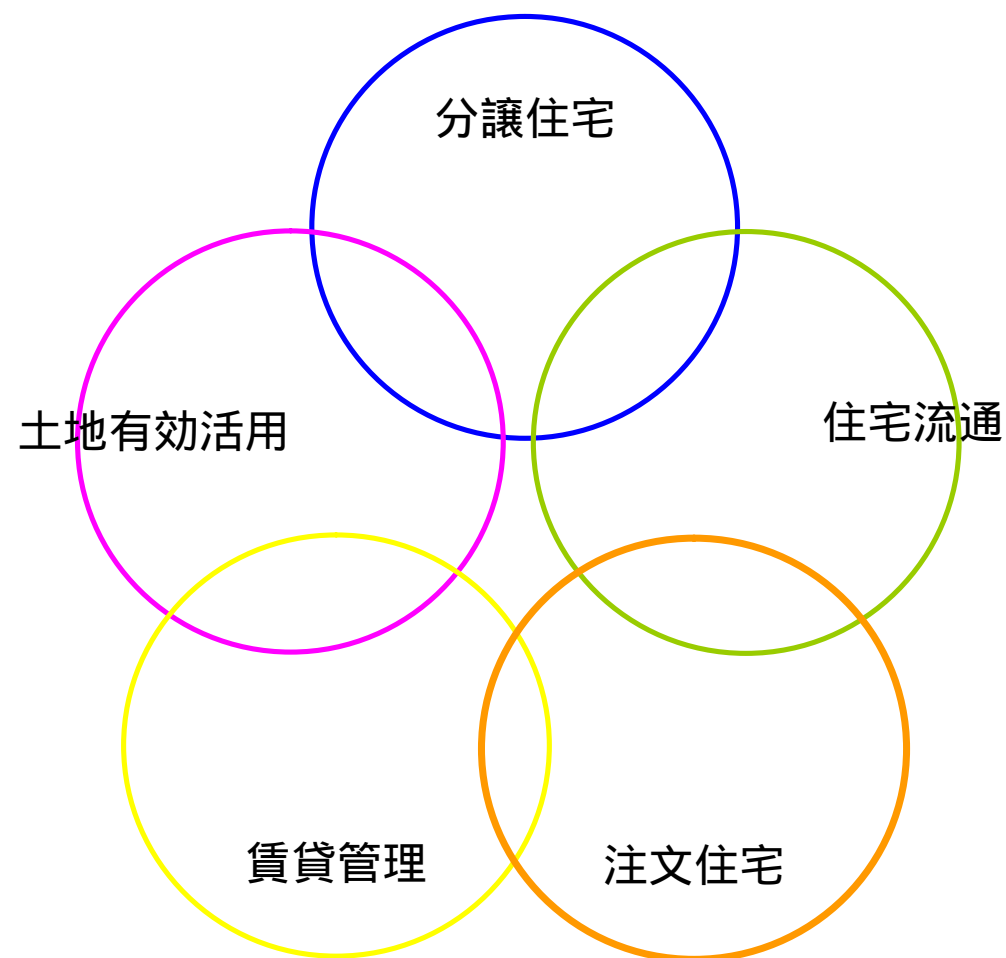
当社について

バランス経営の確立～「住まいのトータルクリエイター」

「相互補完」と「相乗効果」

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バランス経営を行っています。

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当社の特長です。



平成25年3月期 第2四半期連結累計期間決算サマリー

(平成24年4月1日～平成24年9月30日)

業績の状況

1. 前期比較

当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高32,537百万円(前年同期比8.8%減)、営業利益2,001百万円(同26.1%減)、経常利益1,977百万円(同26.9%減)、四半期純利益1,211百万円(同23.2%減)となりました。

2. 計画vs実績

平成24年5月1日公表の期初予想に対する業績は売上高0.5%減、営業利益50.5%増、経常利益52.2%増、四半期純利益53.3%増となりました。

3. 進捗率

通期業績予想に対する第2四半期連結累計期間の業績の進捗率は売上高46.5%、営業利益48.8%、経常利益49.4%、純利益50.1%となりました。

	売上高	営業利益	経常利益	純利益
当第2四半期	百万円 32,537	百万円 2,001	百万円 1,977	百万円 1,211
修正後通期予想	百万円 70,000	百万円 4,100	百万円 4,000	百万円 2,420
通期予想に対する 進捗率	46.5%	48.8%	49.4%	50.1%

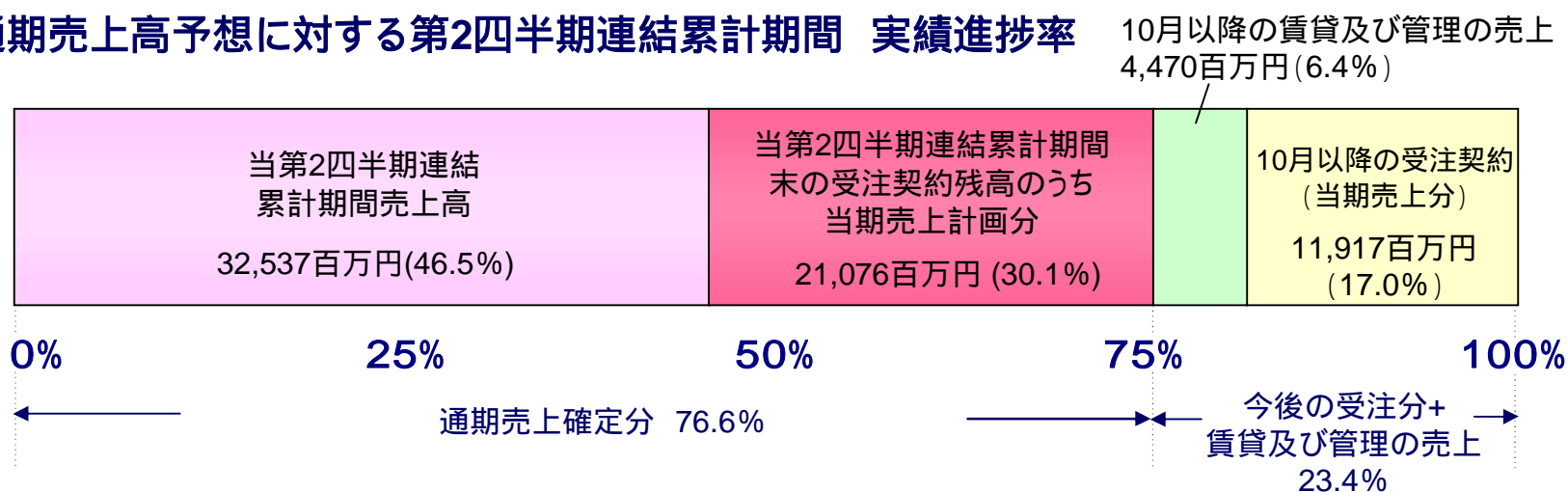
通期の売上高予想は平成24年10月19日付で修正発表を行いました。

通期売上高予想に対する進捗状況

当第2四半期連結累計期間の売上実績(32,537百万円)に、当第2四半期連結累計期間末の受注契約残高の内、当期売上予定の21,076百万円を加えた53,613百万円(通期目標の76.6%)が確実に当期の売上に見込まれること、これに建売・中古住宅及び分譲マンションの一部の10～2月の受注契約と賃貸及び管理の10～3月の売上が当期の売上に加わります。

	平成25年3月期 第2四半期連結 累計期間実績	平成25年3月期 通期予想	進捗率
連結売上高	32,537 百万円	70,000 百万円	46.5%

通期売上高予想に対する第2四半期連結累計期間 実績進捗率



セグメント別売上高(前年同期比較)

(単位:百万円)

事業区分		平成24年3月期 第2四半期連結 累計期間実績	平成25年3月期 第2四半期連結 累計期間実績	前年同期比	備考
分譲住宅	自由設計住宅	14,538	10,284	29.3 % 減	ほぼ期初計画通りに推移しました。
住宅流通	中古住宅	11,007	8,474	23.0 % 減	<ul style="list-style-type: none"> ・良質な中古物件の仕入が厳しい競争状態となり、計画を18.6%下回りました。 ・建売住宅は順調な業績となりました。
	建売住宅	2,153	2,321	7.8 % 増	
	土地販売等	82	39	52.6 % 減	
	計	13,242	10,835	18.2 % 減	
土地有効活用	賃貸住宅等建築請負	2,341	4,378	87.0 % 増	高水準の受注残高と順調な工事進捗を反映し、計画を大幅に上回りました。
	個人投資家向け 一棟売賃貸マンション	1,530	2,664	74.1 % 増	
	計	3,871	7,042	81.9 % 増	
賃貸及び管理		3,837	4,167	8.6 % 増	期初計画を上回りました。
注文住宅	注文住宅建築請負	100	192	91.1 % 増	リフォーム事業を縮小し、注文住宅事業に注力しました。
	リフォーム工事請負	84	15	81.6 % 減	
	計	184	207	12.5 % 増	
合計		35,675	32,537	8.8 % 減	

セグメント別受注契約高(前年同期比較)

(単位:百万円)

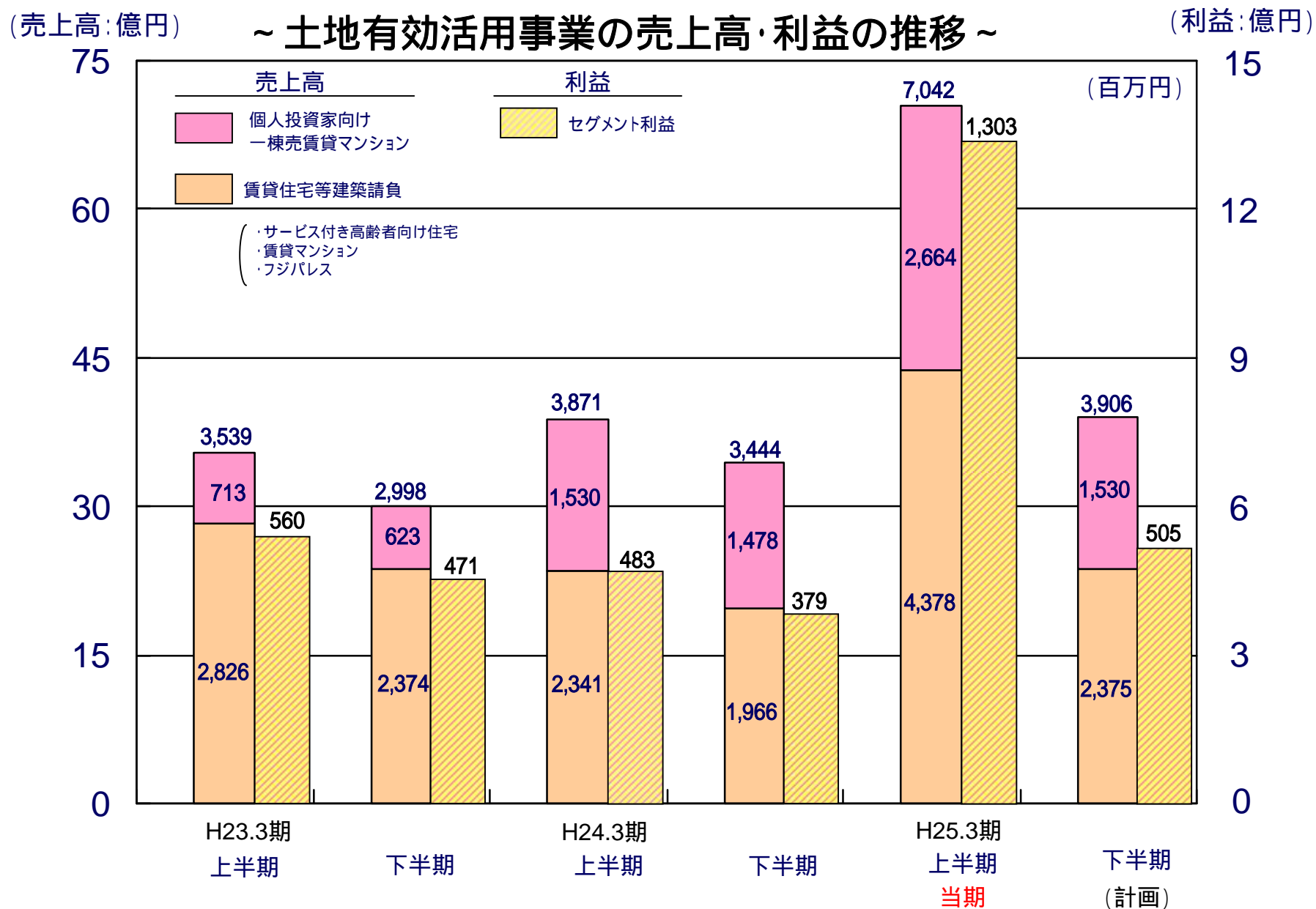
事業区分		平成24年3月期 第2四半期連結 累計期間実績	平成25年3月期 第2四半期連結 累計期間実績	前年同期比	備考
分譲住宅	自由設計住宅	12,349	11,754	4.8 % 減	自由設計住宅は好調だった前期に比べてやや減少しましたが、販売が本格化した分譲マンションの受注が伸び、セグメントでは大幅な受注増となりました。
	分譲マンション	-	4,007	-	
	計	12,349	15,761	27.6 % 増	
住宅流通	中古住宅	11,640	7,924	31.9 % 減	中古住宅においては仕入が厳しい競合状態となった結果、十分な在庫の確保が困難であったことが受注にも影響を及ぼし、受注契約高は減少しました。
	建売住宅	2,202	2,325	5.6 % 増	
	土地販売等	82	39	52.3 % 減	
	計	13,925	10,288	26.1 % 減	
土地有効活用	賃貸住宅等建築請負	2,953	1,825	38.2 % 減	当上半期の受注契約高は計画を14.7%下回りました。
	個人投資家向け 一棟売賃貸マンション	1,536	1,879	22.4 % 増	
	計	4,489	3,705	17.5 % 減	
注文住宅	注文住宅建築請負	239	400	67.2 % 増	注文住宅建築請負の受注契約高が順調に増加しました。
	リフォーム工事請負	60	10	83.4 % 減	
	計	300	410	36.8 % 増	
合計		31,064	30,166	2.9 % 減	

セグメント別利益(前年同期比較)

(単位:百万円)

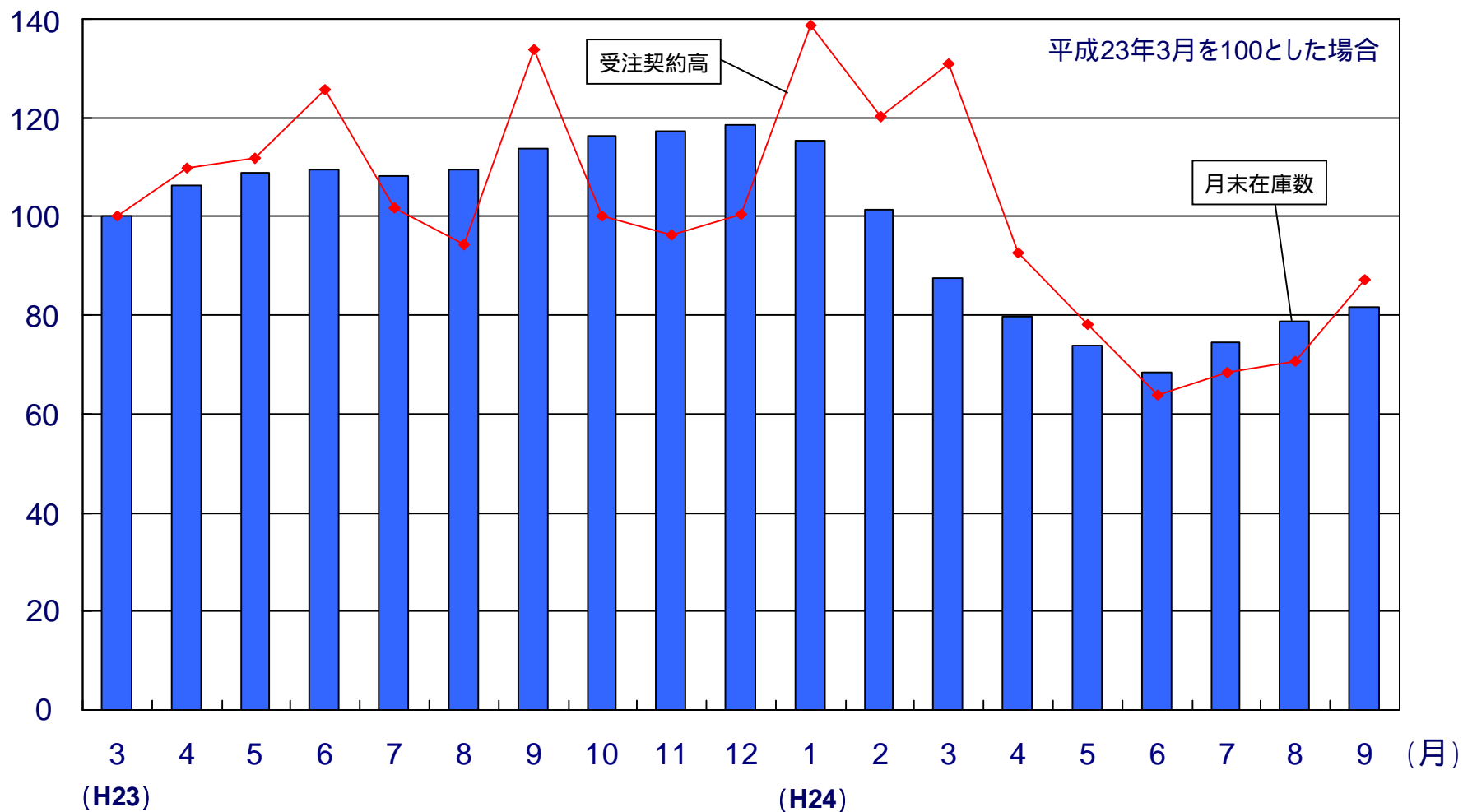
	平成24年3月期 第2四半期連結 累計期間実績	平成25年3月期 第2四半期連結 累計期間実績	前年同期比	備考
分譲住宅	1,824	632	65.4 % 減	リーマン・ショック直後に仕入れた利益率の高い物件の引渡しが一段落した影響によりセグメント利益は65.4%の減少となりました。ほぼ計画通りの実績となりました。
住宅流通	624	259	58.4 % 減	売上高減少の影響を受け、利益面でも前年同期比を下回りました。
土地有効活用	483	1,303	169.7 % 増	順調な工事進捗に加え、収益性の高い建築工事請負契約の比率が高まったことから前年同期に比べ大幅な増加となりました。
賃貸及び管理	177	244	37.2 % 増	管理物件の取扱い件数の増加及び稼働率の向上により好調な業績となりました。
注文住宅	12	25	-	注文住宅の受注件数は増加したものの、今後の営業展開に向けた先行投資費用により利益面では若干の損失計上となりました。
合計	3,097	2,413	22.1 % 減	

第2四半期事業トピックス(1)



第2四半期事業トピックス(2)

中古住宅の在庫の推移表



平成23年3月末の中古住宅在庫数を100とした場合の在庫の推移を指数表示したものであります。

棒グラフ(青色)は各月末の中古住宅在庫数を、線グラフ(赤色)は各月の受注契約高を表しています。

第2四半期事業トピックス(3)

中古住宅仕入の強化 - フジホームバンク堺店

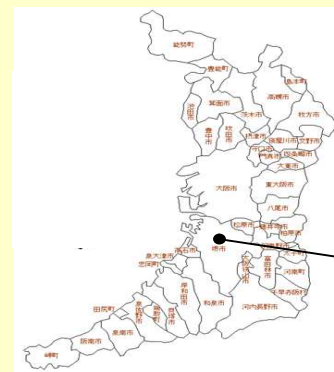
フジホームバンク堺店を平成24年9月6日に泉北高速鉄道深井駅前
に新設・移転し、中古住宅の仕入強化の体制を整えました。



~ 店舗外観 ~



~ 受付 ~



フジホームバンク堺店
(所在地:大阪府堺市中区)

第2四半期事業トピックス(4)

< 現在販売中の大型戸建プロジェクト >

総戸数: 5プロジェクト、503戸



兵庫県 尼崎市 118戸
「阪急神戸線 武庫之荘駅」

兵庫県 尼崎市 81戸
(マンションとの複合プロジェクト)
「阪神本線 出屋敷駅」



大阪府 高石市 78戸
「南海本線 羽衣駅」



大阪府 茨木市 118戸
「JR京都線 茨木駅」



大阪府 堺市堺区 108戸
「南海高野線 堺東駅」



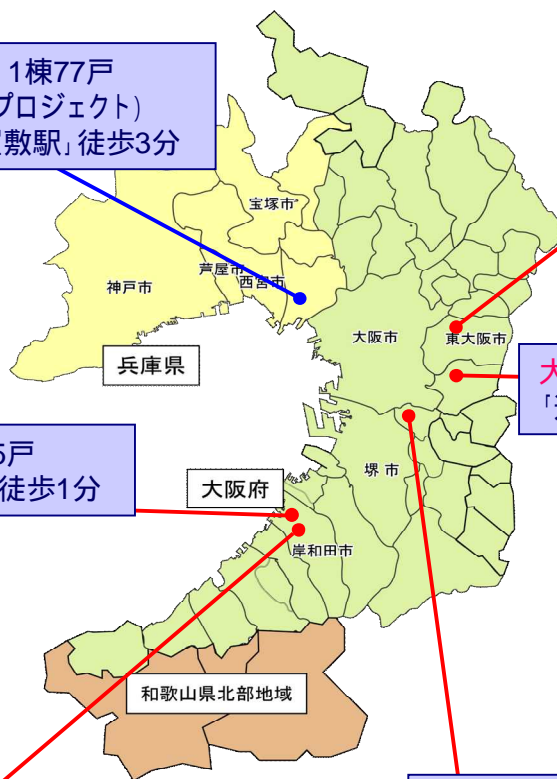
第2四半期事業トピックス(5)

< 現在販売中の分譲マンションプロジェクト >

総戸数: 6棟402戸



兵庫県 尼崎市 1棟77戸
(戸建との複合プロジェクト)
「阪神本線 出屋敷駅」徒歩3分



大阪府 東大阪市 1棟102戸
「近鉄けいはんな線 荒本駅」徒歩2分

大阪府 八尾市 1棟75戸
「近鉄大阪線 近鉄八尾駅」徒歩3分

大阪府 岸和田市 1棟35戸
「南海本線 和泉大宮駅」徒歩1分



大阪府 岸和田市 1棟65戸
「JR阪和線 東岸和田駅」徒歩3分



大阪府 松原市 1棟48戸
「近鉄南大阪線 河内松原駅」徒歩5分



< 今期販売予定の分譲マンションプロジェクト >

総戸数: 3棟285戸

大阪府 吹田市 1棟101戸

大阪府 東大阪市 1棟126戸

和歌山県 和歌山市 1棟 58戸

株主様からのご意見 (アンケートについて)



アンケートにてたくさんコメントをいただきありがとうございました。お寄せいただいたご意見の一部をご紹介します。

アンケートのお願い

株主、投資家の皆様とのコミュニケーションを図るため、アンケートを実施させていただきます。お手続きはありますが、下記の質問にお答えいただき、(□)に○をご記入ください。平成24年7月31日までにご返送くださいますようお願い申し上げます。

(ご返送いただいた方には、徳島産 旬の「すだち」1kg または黒糖旨味仕上 淡路島完熟「玉ねぎ」2kg のどちらかご希望の品を9月上旬から順次お送りさせていただきます。

※今年のお手続きで、発送時期が遅くなる場合がございますので、ご了承くださいませようお願いいたします。

Q1 当社の株式に投資していただいたきっかけは何でしたか？
(複数回答可)
 会社説明会 新聞記事 IRイベント 証券会社の紹介
 アナリストレポート 当社ホームページ インターネット
 会社四季報・日経会社情報 経済・マネー紙
 当社の元従業員・ご関係者、お取引先
 当社関係者（社員・元社員・ご家族・ご関係者含む）
 親しい方のご紹介
 その他（ ）

Q2 今回の株主通信のどの項目に興味を持たれましたか？
(複数回答可)
 表紙 株主の皆様へ Q1 Q2 Q3
 事業のご紹介と事業部門別構成比 連結財務諸表の要旨
 中期事業計画について インフォメーション 東証1stフェスタ2012
 昨から見たデジタル戦略 株式の状況・会社概要
 連載「フジ住宅 創業の精神「家族からはじまる物語」

Q3 今後どのような情報をより詳しくお知りになりたいですか？
(複数回答可)
 経営理念・方針 業績の説明 各事業内容の説明
 財務データ解説 各事業の商品や施設の紹介
 その他（ ）

Q4 当社のホームページなどの程度ご覧になりますか？
 毎日 週に数回 月に数回 年に数回
 よく見ます あまり見ません 見ません

その他、ご意見やご感想がございましたら、ご自由にお書きください。

「家族からはじまる物語」を読み流のこぼれ出し、初めて株式を購入した時は会社の内容等全く知りませんでした。毎日株主通信を読んだら御社が好きになります。上司に何でも相談できる社風は素晴らしいです。社員を思いやる会社は仲がよいと内通いありません。株主としても、高配当、すだちのプレゼントは嬉しいです。

※アンケートはお客様ご自身の意思で回答させていただきます。強制ではありません。毎年アンケートはお客様ご自身の意思で回答させていただきます。強制ではありません。

「家族からはじまる物語」について

「家族からはじまる物語」を読み流のこぼれ出し、初めて株式を購入した時は会社の内容等全く知りませんでした。毎日株主通信を読んだら御社が好きになります。上司に何でも相談できる社風は素晴らしいです。社員を思いやる会社は仲がよいと内通いありません。株主としても、高配当、すだちのプレゼントは嬉しいです。

(愛知県 63歳 女性の方)

家族からはじまる物語と題も良かったです。あんなにかきわけが丁寧な表紙もここもあんな会社も愛いっけい。いいですね。何か見たい感じが、やさしくなると皆んなで頑張ってください。私もがんばります。ありがとうございます。

(愛知県 70歳 女性の方)



第39期株主通信

今井 光郎

「家族からはじまる物語」は創業者であり現会長の今井光郎の生い立ちやバックボーン、創業の理由、お客様、社員に対する想い等々をまとめたものです。

すだち・玉ねぎについて

創業の精神「家族からはじまる物語」とても感動いたしました。すばらしい会社だと思っておりますので今後応援させていただきます。

(愛媛県 46歳 女性の方)

優待商品の選択板を増やしていただくと誠に感謝です。株主の声も反映してくる御社に投資が良かった。業績も順調の称する株価は依然低迷しています。株価をあげて事に尽力いただけたら最高です。

(大阪府 58歳 男性の方)

経営方針について

貴社の経営方針および社風が好きです。益々の
ご発展を祈念致しております。
「家族から始まる物語」を孫(中学年生)に読
ませています。素晴らしい会長様だと思います。

(福岡県 75歳 男性の方)

御社の経営方針、や社員を思いやる心暖かい
心情がひびくと伝わります。
社員あつたの会社である事についても下ら共鳴
致しております。益々の発展をお祈り申し上げます。

(大阪府 62歳 男性の方)



前年の決算がよすぎて今回
減益株価にはマイナス
かんがって下さい。

(愛知県 70歳 男性の方)

株価・配当について

フジ住宅の株を持つから15~17年以成り得る
高配当 常に安定した業績で 株価が下つても
必ず戻ると信じて長いと思はれる。10数年に亘り
削減した配当を付けても相場のなもと満足に居ます
昔話の会長が立ち上げた会社は人を裏切らないと思えます

(茨城県 79歳 男性の方)

小生は年々年々なので、株は早く現金化しておきたいと
思っている。しかし、貴社株は、利回りひとつ見ても、まだ
まじら高値がついてよい筈と持ち続けており、今回の
株主通信をみて、いよいよ、(今の値では)売りたく
なくなった。こと志と違うが、これも株式投資の一つの
ありがたとして、自分なりに納得している。

(北海道 85歳 男性の方)

ご意見のご紹介

株主通信について

株主通信が良い(好き)、上場企業の株主通信は事務的に感じるが、
何となく、会社、社員が家族的で暖かそうで、働きやすい会社の
ように感じる。(本当にそうであってほしい)
株価が高値の為に証券会社から売却をすすめられたが、
株主通信がミョーに気に入って売らなかった。

(広島県 68歳 女性の方)

この欄に記入された内容をすべてちゃんと読まれていると
感じられることが過去にも何度もあります。こうした
アンケートは一方通行にほめることも多い中で、極めて稀な
ことだと思えます。とても好感を持っています。
「家族からほじめる物語」、毎回楽しく読ませて頂きました。

(東京都 38歳 女性の方)

その他

サービス付き高齢者向け住宅をどの程度ですか？
どのようなサービス？ 医療？介護？ 老人ホームとの
ちがいは何ですか？

(兵庫県 17歳 女性の方)

フジ住宅エムのHP、好きです。住宅関係の他社の
HPでは感じられない。あたたかさ、社風が感じられ
ます。社員や、客だけでなく株主も大切に
思っていることもなんだかうれしいです。
プレゼント楽しみにしています。

(埼玉県 48歳 女性の方)

FUJI

高齢化が進む中、介護を必要とする高齢者の住宅不足は深刻な状況となつていきます。このような社会ニーズの中、当社グループでは「自分の親を安心して預けられる住まい」をコンセプトに、サービス付き高齢者向け住宅「フジパレスシニア」の供給を今後も更に拡大予定です。

なお、フジパレスシニアができるまでのエピソードや、有料老人ホームとの違い、サービスなどについて、P.7及びP.8のインフォメーションでもご紹介しておりますので、ぜひそちらもご覧ください。

FUJI

嬉しいご意見をいただき、まことにありがとうございます。

この度、2年ぶりに当社のホームページをリニューアルさせていただきました。今まで以上に当社の社風や住まいの暖かみを感じていただけるよう、不動産業界では珍しくイラストを基調にしたやわらかいデザインとなっています。

次ページに新しいホームページの情報も掲載しておりますので、ぜひそちらもご覧ください。

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。

memo