

# 第31期 事業報告書

平成15年4月1日～平成16年3月31日



*Itachibori*

*Osakajyo minami*

*Shinsaibashi higashi*



**フジ住宅株式会社**

# 住まいのトータルクリエイターとして

フジ住宅はあらゆるニーズに対応できる機能を備えております。

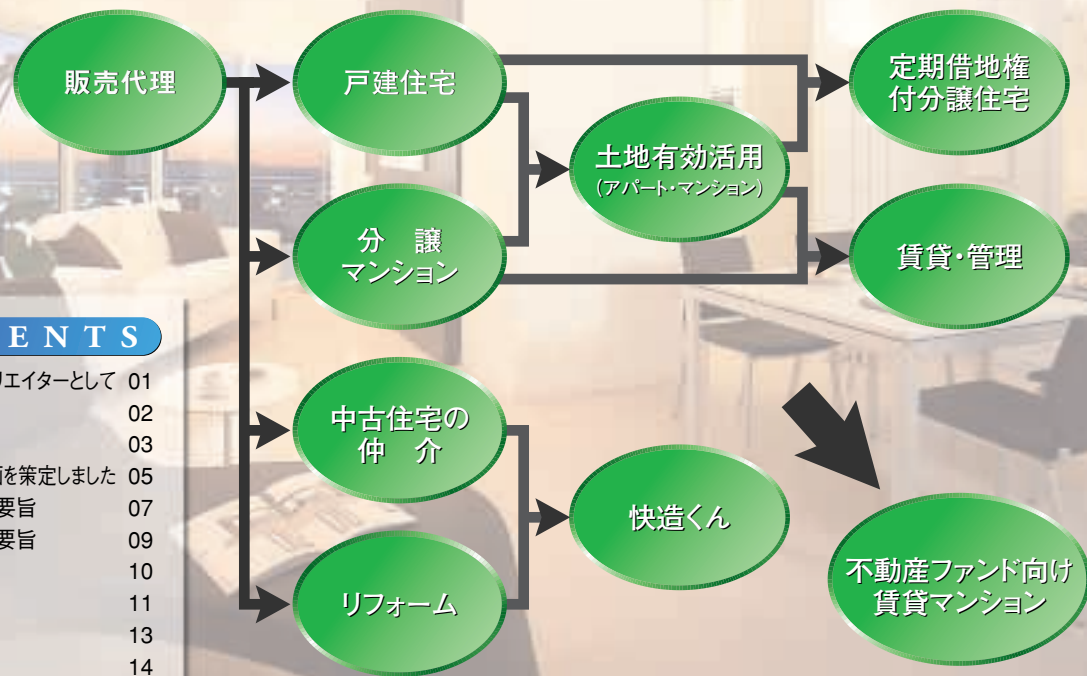
当社の各事業は、戸建住宅から派生して構築された歴史があります。会社の設立後間もなく、土地の仕入れ・許認可の取得・宅地造成・設計・建築・販売の一貫体制を備えた戸建住宅事業が確立されました。次に分譲マンションの設計・建築のノウハウが加わり、これらがアパート・マンション等の建築を請負う土地有効活用事業へと発展し、不動産管理事業を生み、これらの総合的なノウハウが不動産投資ファンド向け賃貸マンションの販売事業の立上げを確実なものとしております。また一方で設立当初の住宅の代理販売事業とリフォーム事業のノ

ウハウが合体して中古住宅の改装販売「快造くん」が生まれています。

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、単なる住宅の分譲会社ではなく「住まいのトータルクリエイター」として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おります。

地域密着型のバランス経営で、少子高齢化等の住宅需要の減少や変化に対応しやすい経営基盤を備えていることが当社の特徴と強みです。

会社設立時点

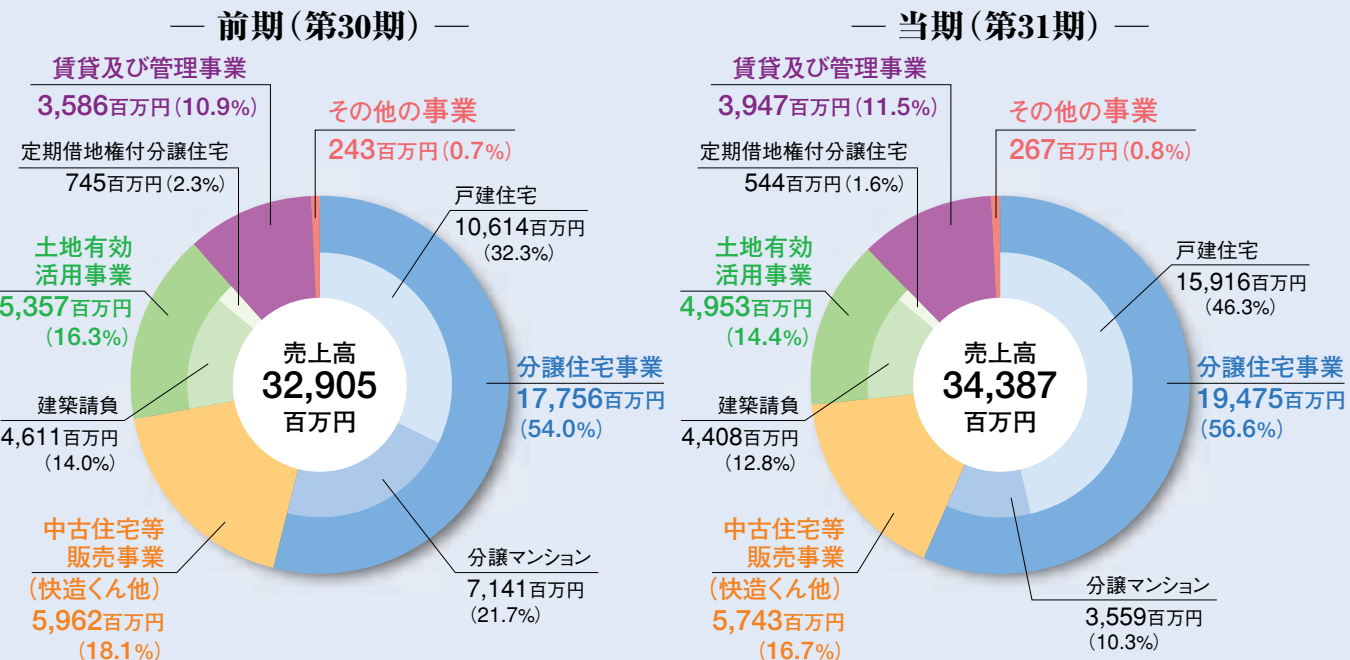


## CONTENTS

住まいのトータルクリエイターとして	01
決算ハイライト	02
株主の皆様へ	03
新しい中期経営計画を策定しました	05
連結財務諸表の要旨	07
単体財務諸表の要旨	09
トピックス	10
インフォメーション	11
株式の状況	13
会社概要	14

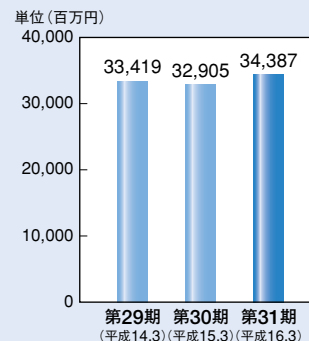
## 決算ハイライト(連結)

### 事業部門別構成比

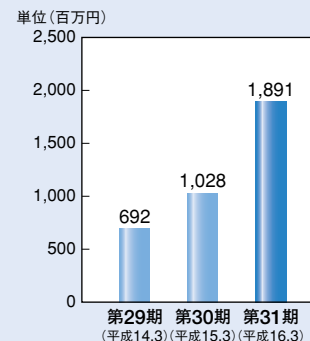


### 業績・財務指標

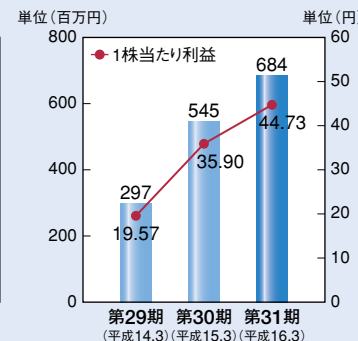
売上高の推移



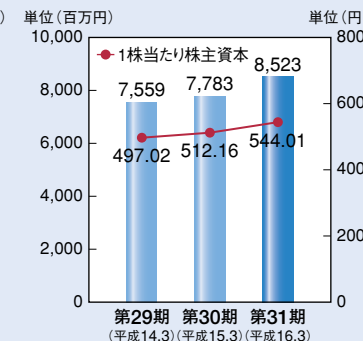
経常利益の推移



当期純利益・1株当たり利益の推移



株主資本・1株当たり株主資本の推移



# 株主の皆様へ



代表取締役社長  
今井 光郎

株主の皆様におかれましてはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。  
平素は格別のご理解とご支援を賜り、誠に有難うございます。  
私どもフジ住宅株式会社は、平成2年12月19日に大阪証券取引所市場第二部へ上場しその後、不動産バブルの崩壊と長期に渡る不動産不況を乗り越えて、お蔭さまで平成15年12月12日に東京証券取引所市場第二部へ上場させていただきました。  
これも偏に株主の皆様のご理解とご支援の賜と有難く厚く御礼申し上げます。  
この一年間も大きな変動がございました。大阪市内を中心とした地価の下げ止まり、緩やかながら景気の浮揚感、超低金利下でのJ-REITに代表される金融商品としての不動産の新しい潮流等、当社を取り巻く環境も様変りの感がございます。  
このような状況下で、業績の向上、財務体質の更なる強化、早期の東証・大証第一部指定への挑戦を通じて経営基盤を強化する目的で「次なるステージへの挑戦」と題した中期経営計画を策定いたしました。この計画の達成によって、不動産・住宅及び金融・証券市場の更なる信頼を得て株主の皆様のご期待にお応えいたしたく存じます。  
皆さまのますますのご健勝をお祈り申し上げます。

平成16年6月

## TOP INTERVIEW

### Q1. 当期の業績について、概要を説明してください

当期において、日本経済は、輸出拡大を背景に企業収益の改善、設備投資の回復がみられ、株価も上昇傾向で推移するなど先行きに明るい兆しがみられましたが、雇用や所得の環境は依然として厳しく年金不安などもあり消費者マインドの低迷が続き、個人消費は依然として低調のまま推移しました。

不動産業界におきましては、分譲マンションの大量供給による競争の激化や好転しない雇用状況を反映して業界を取り巻く環境は総じて厳しい状況が続きました。そうした環境下、当社グループはすべての事業部門において顧客第一主義を徹底し、高品質な商品を低価格で提供する企業姿勢を堅持すべく、建築コスト削減による原価低減に努める一方、顧客ニーズ多様化への更なる対応や営業提案力向上に注力いたしました。

その結果、当期の業績は、売上高34,387百万円（前期比4.5%増）、経常利益は1,891百万円（前期比83.9%増）と大幅な経常増益となりました。なお、当期において訴訟に関連する損失の

見込額全額の464百万円を計上するなど特別損失734百万円を計上したことにより、当期純利益は684百万円となり前期に比べ25.5%の増益となりました。

当期のセグメント別営業成績は次のとおりとなりました。

#### 不動産販売事業セグメント

分譲住宅において住宅の第一次取得者層に対して、低廉良質な住宅供給に努めました。戸建住宅において住宅間取りや設備仕様に対する様々な顧客ニーズに対応した「自由設計方式」の住宅が当期においても好評を維持しました。販売エリア拡大も順調に推移し、大阪市内方面での戸建住宅の販売契約戸数が132戸（前年比92戸増加）となり大きく伸長しました。当期の分譲住宅引渡し戸数は、戸建住宅が合計518戸、分譲マンションが合計146戸となりました。改装付中古住宅「快造くん」が引き続き好調に販売戸数を伸ばし、当期の引渡し戸数は383戸となりました。定期借地権付分譲住宅は、当期に26戸の引渡しを行いました。

この結果、当セグメントの売上高は25,763百万円（前期比5.3%増）、営業利益は大幅な利益率改善により1,894百万円（前期比208.4%増）を計上いたしました。

#### 土地有効活用事業セグメント

木造賃貸住宅「フジパレス」が土地所有者の土地活用ニーズを的確にとらえ、受注契約面では着実な営業結果となりました。当セグメントの売上高は4,408百万円（前期比4.4%減）となり、営業利益は498百万円（前期比32.2%減）を計上いたしました。

#### 賃貸及び管理事業セグメント

賃貸・管理物件の取扱件数の増加により売上高は増加いたしました。稼働率の低下や修繕費など支出項目の増加がありました。

この結果、当セグメントの売上高は3,947百万円（前期比10.1%増）、営業利益は182百万円（前期比32.0%減）を計上いたしました。

#### その他事業セグメント

不動産仲介事業の営業強化を図り、中古住宅の仲介124件を成約いたしました。当セグメントの売上高は267百万円（前期比9.7%増）となり、営業利益は60百万円（前期比5.0%増）を計上いたしました。

なお、当期の期末配当金につきましては、東証2部上場記念配当金として3円を加えさせていただき、1株につき18円とさせていただきます。

### Q2. 次期の見通しについて聞かせてください

わが国経済は、景気が緩やかな回復基調にあるものの、その浮揚力には力強さが欠け、厳しい所得・雇用環境などから個人消費に明るい展望は期待できず、業界を取り巻く環境は依然厳しい状況が続くものと思われ。当社グループにおきましては、営業力の一層の強化と顧客ニーズにマッチした立地選定・商品企画を図り、原価・諸経費の低減と高品質の商品供給に注力し、全社一丸となって業績向上に努める所存であります。

次期の業績につきましては、売上高41,800百万円、経常利益2,500百万円、当期純利益1,450百万円を予想しております。

ただ、上半期の売上高が11,800百万円、経常利益が△500万円、当期純利益が△320百万円と赤字の計画となっております。原因は、不動産業界特有の現象で売上が下半期に偏重するためです

が、平成16年3月31日現在で、主力の分譲住宅部門は、次期の目標売上総利益の73%を、土地有効活用事業部門は、100%をそれぞれ受注・契約済みですので、通期の目標達成は確かなものと見通しております。

### Q3. 業界環境をどう見えていますか その中でどんな対応策を考えていますか

不動産・住宅業界を取り巻く環境は、バブル崩壊以来の十数年にわたる地価の下落傾向に終止符が打たれ、J-REIT等の不動産投資ファンドに代表される超低金利下での新金融商品が台頭するなど新しい潮流がみられる等、ようやく変化の兆しがみえ始めました。そうした状況下、当社は新規事業として不動産投資ファンド向け賃貸マンションの販売事業を立ち上げて新しい潮流に乗る計画です。その他、中核事業である戸建住宅及び分譲マンションにおける企画力・営業力の強化及び建築コスト削減、土地有効活用事業における木造賃貸住宅「フジパレス」及び新たに開発したRC造賃貸マンションの新商品の受注強化、中古住宅再生事業「快造くん」の仕入及び販売の持続的な拡大などにより中期経営計画を達成し、当社グループの中長期的な発展・飛躍を目指す所存であります。

### Q4. その中期経営計画について説明してください

今回策定した中期経営計画では、営業地域の拡大、品質の向上・コストダウンによる商品力の強化、新規事業としての不動産投資ファンド向けの賃貸マンション販売等により、平成19年3月期に連結売上高45,600百万円（平成16年3月期実績に比べて32.6%増）、経常利益3,650百万円（同92.9%増）、当期純利益2,100百万円（同3.06倍）を目標としており、業績の向上を通じて更なる経営基盤の強化を進めてまいります。

平成15年12月には東京証券取引所のご承認を得て、東京証券取引所市場第二部への上場を果たしましたが、これを新たなスタートと考え、早期の東証・大証第一部指定を目指す所存でございます。

# 新しい中期経営計画を策定しました

## 次なるステージへの挑戦(平成17年3月期～平成19年3月期)

### 経営基盤の強化

#### I 業績の向上

- ① 営業地域の拡大による売上高と利益の増大
- ② 品質の向上、新商品の導入、コストダウンによる商品力強化と、これによる収益力の向上
- ③ 新規事業(不動産投資ファンド向け賃貸マンション販売事業)の本格稼働

#### II 利益の増大による株主資本の充実と有利子負債の更なる削減による財務体質の強化

#### III 早期の東証・大証第一部指定への挑戦

平成15年秋ごろから分譲用地仕入れに際して大阪市内を中心に地価下げ止まり傾向が確認されるようになりました。不動産・住宅業界各企業の含み損処理が進展する一方、J-REITなどの不動産投資ファンドに代表される超低金利下での金融商品として不動産投資が見直されるなど新しい潮流がみられるようになりました。そうした業界環境が大きく好転しようとしているなか、本計画はあくまでも従来の厳しい事業環境を前提に策定いたしました。

平成14年3月期から、この中期経営計画最終年度にあたる平成19年3月期の間の年平均の利益の伸び率は、経常利益で41%、1株当たり利益で51%を目指しています。今後も積極的に事業を展開し、さらなる業績の向上と財務体質の改善を進め、経営基盤をより強固なものにしたいと考えています。

## 目標数値

(単位:百万円)

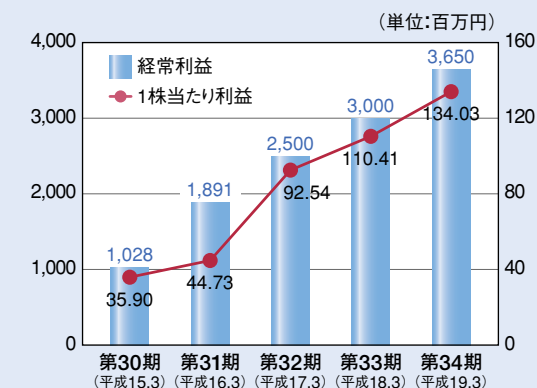
	第32期計画 (平成17.3)	第33期計画 (平成18.3)	第34期計画 (平成19.3)
売上高			
分譲住宅(戸建・マンション)	24,300	25,120	26,100
中古住宅(快造くん)	6,950	5,490	5,830
土地有効活用(含、定借分譲)	4,980	4,710	5,840
賃貸及び管理	4,680	5,020	5,600
不動産ファンド向けマンション	630	1,780	1,950
その他事業	260	280	280
売上高合計	41,800	42,400	45,600
営業利益	2,730	3,050	3,670
経常利益	2,500	3,000	3,650
当期純利益	1,450	1,730	2,100
1株当たり株主資本	618.46円	711.00円	827.16円
1株当たり利益	92.54円	110.41円	134.03円

発行済株式数(自己株式を除く)は、平成16年3月31日現在の15,668千株で、増減はないものとしております。

## 収益力の急向上

### 経常利益と1株当たり利益の推移

(30期、31期実績、及び32期～34期計画)



## 中期経営計画 事業別営業利益

31期実績(平成15年4月～平成16年3月)

(単位:百万円)

	分譲住宅 (戸建・マンション)	中古住宅 (快造くん)	土地有効活用事業		賃貸及び 管理事業	不動産ファンド 向けマンション	その他事業	合計
			建築請負	定借分譲				
売上高	19,475	5,743	4,408	544	3,947	-	267	34,387
営業利益	1,066	395	420	△17	113	-	55	2,034
営業利益構成比	52%	19%	21%	△1%	6%	-	3%	100%

32期計画(平成16年4月～平成17年3月)

	分譲住宅 (戸建・マンション)	中古住宅 (快造くん)	土地有効活用事業		賃貸及び 管理事業	不動産ファンド 向けマンション	その他事業	合計
			建築請負	定借分譲				
売上高	24,300	6,950	4,570	410	4,680	630	260	41,800
営業利益	1,204	576	449	76	276	88	61	2,730
営業利益構成比	44%	21%	16%	3%	10%	3%	2%	100%

33期計画(平成17年4月～平成18年3月)

	分譲住宅 (戸建・マンション)	中古住宅 (快造くん)	土地有効活用事業		賃貸及び 管理事業	不動産ファンド 向けマンション	その他事業	合計
			建築請負	定借分譲				
売上高	25,120	5,490	4,710	-	5,020	1,780	280	42,400
営業利益	1,829	411	427	-	179	142	62	3,050
営業利益構成比	60%	13%	14%	-	6%	5%	2%	100%

34期計画(平成18年4月～平成19年3月)

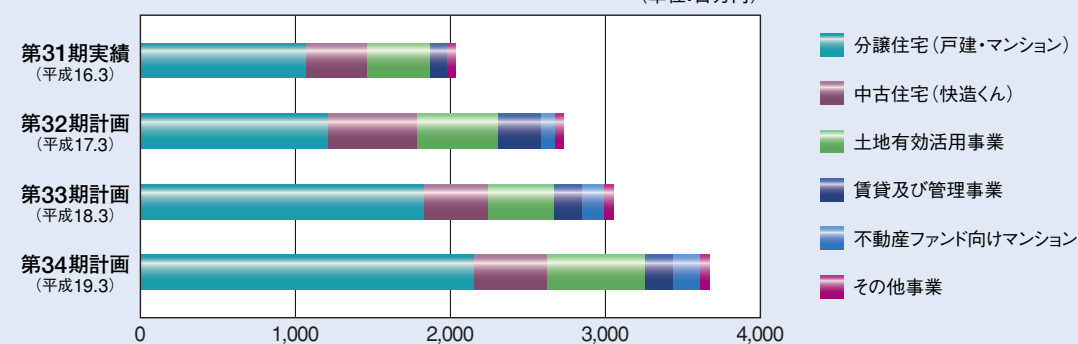
	分譲住宅 (戸建・マンション)	中古住宅 (快造くん)	土地有効活用事業		賃貸及び 管理事業	不動産ファンド 向けマンション	その他事業	合計
			建築請負	定借分譲				
売上高	26,100	5,830	5,840	-	5,600	1,950	280	45,600
営業利益	2,152	466	635	-	179	177	61	3,670
営業利益構成比	59%	13%	17%	-	5%	5%	2%	100%

(注)1. 管理部門に係る費用は売上高比率により各事業部門に配賦しております。

2. 32期の中古住宅には、土地の売上高1,660百万円、営業利益247百万円、利益構成比9%が含まれ、中古住宅単独では売上高5,290百万円、営業利益329百万円、利益構成比12%となります。

## 事業別営業利益構成

(単位:百万円)



# 連結財務諸表の要旨

## 連結貸借対照表

(単位:千円 千円未満切捨)

資産の部	当期(第31期)	前期(第30期)	負債の部	当期(第31期)	前期(第30期)
	平成16年3月31日現在	平成15年3月31日現在		平成16年3月31日現在	平成15年3月31日現在
<b>流動資産</b>	<b>28,293,127</b>	<b>22,793,276</b>	<b>流動負債</b>	<b>17,001,279</b>	<b>14,580,558</b>
現金及び預金	5,850,003	5,289,148	支払手形及び工事未払金	5,423,476	3,294,036
たな卸資産	20,590,123	16,330,434	短期借入金	6,066,215	7,228,854
繰延税金資産	637,552	377,731	1年以内償還予定の社債	508,400	300,000
その他	1,224,219	805,602	未払法人税等	682,097	201,762
貸倒引当金	△ 8,772	△ 9,640	前受金	2,100,766	1,935,164
<b>固定資産</b>	<b>10,999,536</b>	<b>10,866,814</b>	賞与引当金	105,880	120,580
<b>有形固定資産</b>	<b>7,306,638</b>	<b>6,985,023</b>	訴訟関連損失引当金	464,000	-
建物及び構築物	4,352,630	4,161,739	新株引受権	7,320	21,600
機械装置及び運搬具	17,385	16,985	その他	1,643,123	1,478,560
工具、器具及び備品	498,709	311,211	<b>固定負債</b>	<b>13,767,568</b>	<b>11,295,631</b>
土地	4,764,438	4,750,486	社債	645,000	1,202,000
建設仮勘定	68,197	-	長期借入金	12,734,647	9,874,068
減価償却累計額	△ 2,394,723	△ 2,255,399	退職給付引当金	19,177	26,225
<b>無形固定資産</b>	<b>111,759</b>	<b>22,155</b>	その他	368,743	193,337
投資その他の資産	3,581,138	3,859,634	<b>負債合計</b>	<b>30,768,847</b>	<b>25,876,190</b>
投資有価証券	758,021	754,705	<b>資本の部</b>		
繰延税金資産	128,273	162,831	資本金	3,523,524	3,380,781
再評価に係る繰延税金資産	2,004,336	2,012,868	資本剰余金	3,868,814	3,711,791
その他	773,219	1,018,517	利益剰余金	4,140,372	3,683,642
貸倒引当金	△ 82,712	△ 89,288	土地再評価差額金	△ 2,965,709	△ 2,957,177
<b>資産合計</b>	<b>39,292,663</b>	<b>33,660,090</b>	その他有価証券評価差額金	△ 7,736	△ 29,412
			自己株式	△ 35,449	△ 5,725
			<b>資本合計</b>	<b>8,523,815</b>	<b>7,783,900</b>
			<b>負債・資本合計</b>	<b>39,292,663</b>	<b>33,660,090</b>

### Point 1 たな卸資産・長期借入金

分譲住宅用地の積極的な仕入方針を反映しています。2005年3月期の売上及び受注契約に必要な分譲住宅用地を確保済みです。分譲住宅用地の積極的な仕入を反映し、見合いの借入金が増加しています。

### Point 2 無形固定資産

賃貸マンション、分譲マンションのコンピュータ管理システム「FASS」を全面リニューアル開発し、管理サービスの向上と効率化を図りました。土地有効活用事業や分譲住宅事業の販促支援にも役立ちます。

## 連結損益計算書

(単位:千円 千円未満切捨)

	当期(第31期)	前期(第30期)
	平成15年4月1日から平成16年3月31日まで	平成14年4月1日から平成15年3月31日まで
<b>売上高</b>	<b>34,387,185</b>	<b>32,905,983</b>
売上原価	27,486,216	27,453,851
販売費及び一般管理費	4,866,103	4,253,305
<b>営業利益</b>	<b>2,034,864</b>	<b>1,198,825</b>
営業外収益	292,954	249,648
営業外費用	436,141	419,787
<b>経常利益</b>	<b>1,891,677</b>	<b>1,028,686</b>
特別利益	55,200	-
特別損失	734,429	13,329
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>1,212,448</b>	<b>1,015,357</b>
法人税、住民税及び事業税	767,725	206,529
法人税等調整額	△ 239,977	263,060
<b>当期純利益</b>	<b>684,700</b>	<b>545,767</b>

### Point 3 営業利益・経常利益

売上高の伸び率に比して営業利益、経常利益が大きく伸びたのは戸建住宅の粗利益率が自由設計方式の浸透により前期比6.8%上昇したことが主要因です。快造くんと土地有効活用事業も頑張りました。

### Point 4 特別損失

大阪支社の移転に伴う固定資産の除却損と投資有価証券の評価損で108,428千円、将来の損失リスクの先取り処理として訴訟関連の損失の最大損失額の引当が464,000千円、赤字の定額借上貸付物件の賃貸借期間満了までの損失予測額の全額計上162,000千円です。

## 連結剰余金計算書

(単位:千円 千円未満切捨)

資本剰余金の部	当期(第31期)	前期(第30期)
	平成15年4月1日から平成16年3月31日まで	平成14年4月1日から平成15年3月31日まで
資本剰余金期首残高		
資本準備金期首残高	3,711,791	3,711,791
資本剰余金増加高		
新株予約権の権利行使による増加	157,022	-
資本剰余金期末残高	3,868,814	3,711,791
<b>利益剰余金の部</b>		
利益剰余金期首残高		
連結剰余金期首残高	3,683,642	3,366,025
利益剰余金増加高		
当期純利益	684,700	545,767
利益剰余金減少高		
配当金	227,971	228,149
利益剰余金期末残高	4,140,372	3,683,642

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円 千円未満切捨)

	当期(第31期)	前期(第30期)
	平成15年4月1日から平成16年3月31日まで	平成14年4月1日から平成15年3月31日まで
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 749,399</b>	<b>878,252</b>
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 66,874	△ 84,995
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,377,129	△ 617,454
現金及び現金同等物の増減額	560,854	175,802
現金及び現金同等物の期首残高	5,289,148	5,113,345
現金及び現金同等物の期末残高	5,850,003	5,289,148

### Point 5 営業活動によるキャッシュ・フロー

前期での財務リストラ(有利子負債、たな卸不動産の削減)目標達成により、分譲住宅用地の仕入を積極方針に変更したものです。通常、営業キャッシュ・フローの減少は業績のマイナス要因と捉えられがちですが、将来の収益源である分譲用地確保により発生したマイナスですから全く心配ございません。

# 単体財務諸表の要旨

## 単体貸借対照表 (単位:千円 千円未満切捨)

資産の部	当期(第31期) 平成16年3月31日現在	前期(第30期) 平成15年3月31日現在
流動資産	27,931,640	22,876,330
固定資産	10,728,852	10,650,370
有形固定資産	7,039,135	6,774,608
無形固定資産	109,260	19,656
投資等	3,580,457	3,856,105
資産合計	38,660,493	33,526,701

## 負債・資本の部

流動負債	16,384,167	14,457,265
固定負債	13,503,431	10,981,273
負債合計	29,887,598	25,438,539
資本合計	8,772,894	8,088,162
株主資本比率(%)	22.7	24.1
負債・資本合計	38,660,493	33,526,701

## 単体損益計算書 (単位:千円 千円未満切捨)

	当期(第31期) 平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで	前期(第30期) 平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで
売上高	34,378,366	32,875,083
売上原価	27,656,261	27,517,451
販売費及び一般管理費	4,812,952	4,207,392
営業利益	1,909,152	1,150,239
営業利益率(%)	5.5	3.5
経常利益	1,799,769	1,010,943
経常利益率(%)	5.2	3.1
当期純利益	629,533	548,102
当期純利益率(%)	1.8	1.7

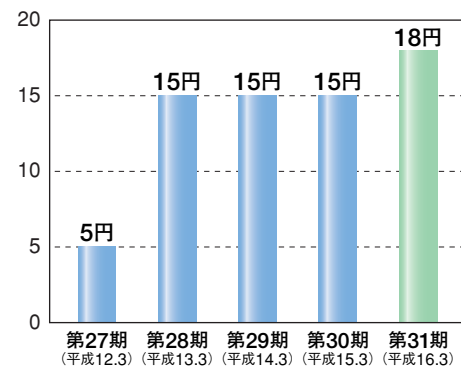
## 利益処分 (単位:千円 千円未満切捨)

	当期(第31期) 平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで	前期(第30期) 平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで
当期末処分利益	1,194,789	793,226
これを下記のとおり 処分いたします。		
利益配当金	282,032 (1株につき18円)	227,971 (1株につき15円)
次期繰越利益	912,757	565,255

### 期末配当金のお知らせ

当期の配当金は、1株当たり18円とさせていただきます。

●配当実績(1株当たり)



# TOPICS -トピックス-

- 平成15年12月に東証第二部上場を達成!
- 次なるステージ東証・大証第一部指定を目指して中期経営計画を策定!
- 平成16年3月1日に投資単位の引き下げを実施。1単元を500株から100株に変更。
- 平成16年3月31日現在の単元株主数2,488名に! 株主数での一部指定基準を充足!
- 平成16年3月に初の不動産投資ファンド向けの賃貸マンションを竣工。平成17年3月期に初の売上計上を目指します。
- 分譲住宅部門で、平成16年3月31日現在でモデルハウス以外の完成在庫なし。
- 平成16年3月31日現在で主力の分譲住宅事業部門は平成17年3月期の目標売上総利益の約73%を、土地有効活用事業部門は100%をそれぞれ受注契約済み!
- 平成17年3月期の売上及び受注契約に必要な分譲住宅用地を確保済み。

## 今春のIR活動の実績と予定 (平成16年5月20日現在)

平成16年5月7日(金)

決算発表

平成16年5月17日(月)

個人投資家向け会社説明会 於福岡

平成16年5月8日(土)

個人投資家向け会社説明会 於東京

平成16年5月18日(火)

個人投資家向け会社説明会 於名古屋

平成16年5月12日(水)

金融機関・証券会社・証券アナリスト向け会社説明会 於大阪

平成16年5月20日(木)

個人投資家向け会社説明会 於名古屋

平成16年5月13日(木)

証券アナリスト向け  
スモールミーティング 於東京

平成16年5月28日(金)

個人投資家向け会社説明会 於大阪

平成16年5月13日(木)

個人投資家向け会社説明会 於東京

平成16年5月29日(土)

個人投資家向け会社説明会 於大阪

## 不動産投資ファンド向け賃貸マンションに進出

Wメリット＜賃貸収入＋販売利益＞パイオニアとして実績積む

当社では平成17年3月期に初の不動産投資ファンド向け事業での売上を計上する見通しです。

不動産投資ファンド向けに開発したのが、CF(シャルマンフジ)心斎橋東(121戸)、CF大阪城南(63戸)、CF立売堀(63戸)の3棟の賃貸マンション。いずれも大阪市内を東西に走る地下鉄中央線、長堀鶴見緑地線の上に位置し、駅に近い好立地の物件です。95%の稼働率で実質利回り6.5%から7%の投資利回りが確保できると見込まれます。当社では、大阪での事業に不慣れな投資ファンドの事情に配慮し、当初一定期間は自社での管理・運営を行い、稼働実績を積み上げた後に、売却いたします。これにより、この3

棟からは賃貸収入、販売利益をともに得られることになります。

今回の賃貸マンション開発にあたっては、「長期高稼働が見込める立地の選定」、「入居者を満足させる高水準の設備・仕様」、「レベルの高い建築技術」などフジ住宅がこれまで培ってきたノウハウがここに結集しています。

近い将来は、大阪圏でもこうした不動産投資ファンドの動きが活発化すると思われませんが、その際は、賃貸マンション開発に関する当社のノウハウ、豊富な実績が注目されることになるでしょう。

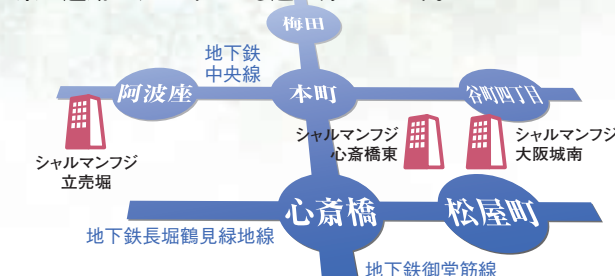
### 新しい潮流 不動産投資ファンド「J-REIT」って何？

投資家から資金を集め、不動産に投資することで運用し、その収益を投資家に分配するのが不動産投資ファンド。対象となる不動産はオフィスビル・商業施設や賃貸マンションが代表的。主にそこから得られる賃貸料収入が投資家への分配金の原資となります。現在1～2兆円程度の規模にすぎないわが国の不動産投資ファンドも米国の例に倣って今後急速に拡大していくとみられています。不動産業界でも、こうした新潮流に乗ろうとしている企業が急激に増加しています。J-REITは不動産投資ファンドの代表的存在で、小口の資金でも投資しやすいように、受益証券が東京証券取引所に上場されて一般の株と同じように取引されています。

J-REITは低金利下で富裕層の安定した投資対象として注目されている他、年金基金など機関投資家が対象として組み入れる動きもあります。

## 3棟の賃貸マンションが完成!

大阪市内を東西に走る地下鉄中央線と長堀鶴見緑地線の上に位置する抜群のロケーション。いずれも最寄り駅より3～4分の徒歩圏内。楽々通勤で、オフィスにも近い好立地です。



### シャルマンフジ立売堀 (1Kタイプ: 63戸)

地下鉄千日前線・地下鉄中央線「阿波座」駅徒歩約3分



大阪市西区立売堀6丁目

#### 主要設備

3点セパレート(洗面、トイレ、ユニットバス) / エレベーター(9人乗り1基、速度60M/分) / インターネット対応CATV / エアコン / 共用玄関オートロック方式 / 防犯カメラ設置 / ピッキング対応鍵 / 宅配ボックス / シャンプードレッサー / 洋室フローリング床 / キッチン2口ガスコンロ対応

### シャルマンフジ大阪城南 (1Kタイプ: 63戸)

地下鉄長堀鶴見緑地線「谷町六丁目」駅徒歩約4分  
谷町線「谷町四丁目」駅徒歩約6分



大阪市中央区内久宝寺町3丁目

#### 主要設備

3点セパレート(洗面、トイレ、ユニットバス) / エレベーター(6人乗り1基、速度60M/分) / インターネット対応CATV / 共用玄関オートロック方式 / 防犯カメラ設置 / ピッキング対応鍵 / 宅配ボックス / シャンプードレッサー / 洋室フローリング床 / キッチン2口ガスコンロ対応

### シャルマンフジ心斎橋東 (1Kタイプ: 121戸)

地下鉄長堀鶴見緑地線「松屋町」駅徒歩約4分  
地下鉄谷町線「谷町6丁目」駅徒歩約9分



大阪市中央区松屋町住吉

#### 主要設備

3点セパレート(洗面、トイレ、ユニットバス) / 66戸 / 2点セパレート(トイレ、手洗付きユニットバス) 55戸 / エレベーター(9人乗り1基、速度90M/分) / インターネット対応CATV / エアコン / 共用玄関オートロック方式 / 防犯カメラ設置 / ピッキング対応鍵 / 宅配ボックス / シャンプードレッサー / 洋室フローリング床 / キッチン2口ガスコンロ対応

# 株式の状況 (平成16年3月31日現在)

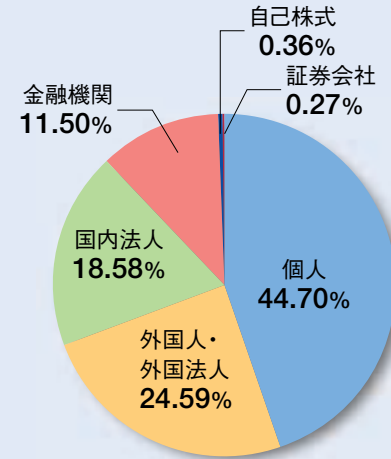
- 会社が発行する株式の総数 **52,500,000株**
- 発行済株式の総数 **15,725,191株**
- 株主数 **2,502名**
- 大株主

株主名	当社への出資状況	
	持株数	議決権比率
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,963千株	19.0%
今井 光郎	1,876千株	12.0%
有限会社フレックス	1,391千株	8.9%
有限会社フジ住宅従業員共済会	1,173千株	7.5%
バンクオブニューヨークフォーゴールドマン サックス インターナショナル(エクイティ)	775千株	5.0%
フジ住宅取引先持株会	711千株	4.6%
株式会社紀陽銀行	506千株	3.2%
株式会社泉州銀行	340千株	2.2%
今井 志朗	284千株	1.8%
フジ住宅従業員持株会	196千株	1.3%

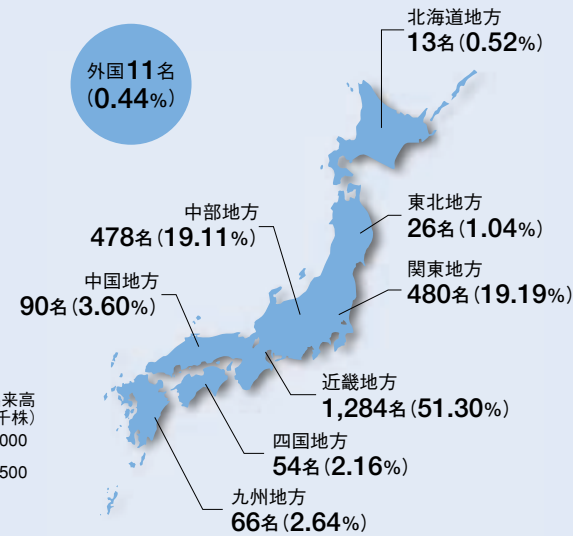
## ● 株価チャート (平成6年1月～平成16年3月)



## ● 所有者別株式分布状況 (所有株式数の比率)



## ● 地域別株主分布状況 (株主数の比率)



# 会社概要 (平成16年3月31日現在)

社 名 フジ住宅株式会社  
 英 文 商 号 FUJI CORPORATION LIMITED  
 設 立 昭和49年4月19日  
 代 表 者 今井 光郎  
 資 本 金 35億2,352万円  
 従 業 員 数 263名(連結313名)  
 事 業 内 容 戸建住宅・マンションの分譲事業、マンション・アパート等の建築請負及び定期借地権付住宅分譲事業、不動産投資信託(J-REIT)等の不動産投資ファンド向けの賃貸マンションの販売事業、賃貸及び管理事業、中古住宅の販売及び仲介事業

関 連 会 社 フジ工務店株式会社  
 取 引 銀 行 三井住友銀行グループ(三井住友銀行、関西アーバン銀行)UFJグループ(泉州銀行、UFJ銀行、UFJ信託銀行)紀陽銀行 りそなグループ(りそな銀行、近畿大阪銀行)三菱東京フィナンシャルグループ(東京三菱銀行、三菱信託銀行)住友信託銀行 和歌山銀行 南都銀行 農林中央金庫 みずほ銀行

役 員 代表取締役社長 今井 光郎  
 代表取締役副社長 今井 志朗  
 住宅販売部門統括 今井 志朗  
 専務取締役 柏本 和義  
 用地部門統括 柏本 和義  
 専務取締役 川畑 幸雄  
 住宅流通部門担当 川畑 幸雄  
 常務取締役 山田 正明  
 財務本部長 山田 正明  
 取締役 石本 賢一  
 経理部長 石本 賢一  
 取締役 宮脇 宣綱  
 土地有効活用事業部 第1営業部長 宮脇 宣綱  
 取締役 大谷 芳史  
 総務部長 大谷 芳史  
 常勤監査役 冠野 雅之  
 監査役 岩井 伸太郎  
 監査役 高谷 晋介

※監査役3名はいずれも株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第1項に定める社外監査役であります。

# FUJI

FUJI CORPORATION LIMITED

## 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はかるため、アンケートを実施させていただきたく存じます。お手数ではございますが、同封の返信ハガキにお答えいただき、平成16年7月末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、徳島産の「すだち」1kgを9月中旬頃にお送りさせていただきます。



徳島産「すだち」

## アンケートの質問項目

### Q1

当社の株式を買い付けされたのはいつ頃でしょうか?

### Q2

どのような理由で、当社の株式に投資していただきましたか?

### Q3

当社の株式へ投資していただいたきっかけは何でしたか?

### Q4

今後の当社株式についてのご方針は?

### Q5

今回の事業報告書のどの項目に興味を持たれましたか?

### Q6

今期中期経営計画についてどのような感想をお持ちですか?

### Q7

その他、ご意見やご感想等。



## 株主メモ

決算期日	3月31日
定時株主総会	6月
同基準日	3月31日
公告掲載新聞	日本経済新聞
上場証券取引所	東京・大阪証券取引所 市場第二部
名義書換代理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
郵便物送付先	〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部
電話照会先	(住所変更等用紙のご請求) ☎ 0120-175-417 (その他のご照会) ☎ 0120-176-417
インターネット ホームページURL	<a href="http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html">http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html</a>
同取次所	住友信託銀行株式会社 全国各支店



<http://www.fuji-jutaku.co.jp/>

最新の情報等は財務情報をクリックしてください。

# FUJI

FUJI CORPORATION LIMITED

〒596-8588 大阪府岸和田市土生町4010番地

Tel.0724-37-8700 Fax.0724-37-9828

**r100**

古紙配合率100%再生紙を使用しています



地球環境に配慮した大豆油インキを使用しています