

## 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   |
| 公告の方法                | 当社のホームページに掲載<br>ホームページ <a href="http://www.fuji-jutaku.co.jp/">http://www.fuji-jutaku.co.jp/</a>  |
| 上場証券取引所<br>名義書換代理人   | 東京・大阪証券取引所 市場第一部<br>大阪市中央区北浜四丁目5番33号<br>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<br>住友信託銀行株式会社<br>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<br>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<br>(その他のご照会) 0120-176-417  |
| インターネット<br>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  |

## 第33期 中間事業報告書

平成17年4月1日～平成17年9月30日

Quality & Reliable

FUJI

FUJI CORPORATION LIMITED



フジ住宅株式会社

〒596-8588 大阪府岸和田市土生町4010番地

Tel.0724-37-9010 Fax.0724-37-9828



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

FUJI

FUJI CORPORATION LIMITED

# 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。

会社の設立後間もなく、土地の仕入れ・許認可の取得・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、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、安定収入の確保を目的に進出した賃貸マンション事業が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に発展しました。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

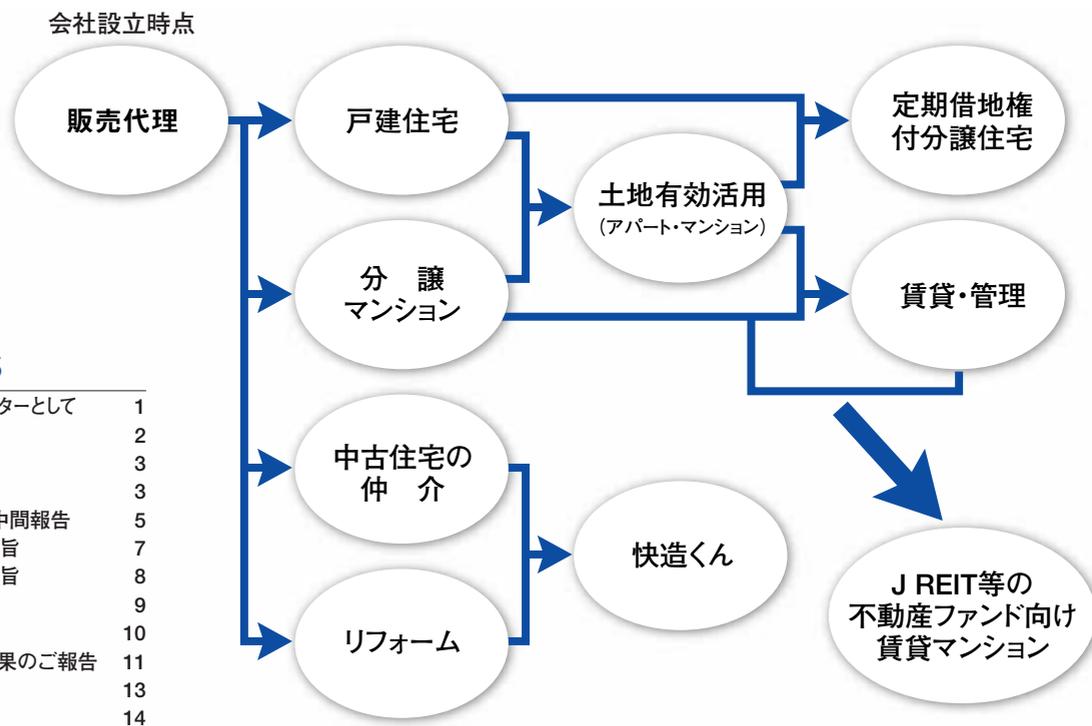
宅の再生事業「快造くん」が生まれています。

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(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」であり、当社の特徴です。

地域密着型経営の特徴を活かし、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継続すると同時に、より高い水準を目指します。

## CONTENTS

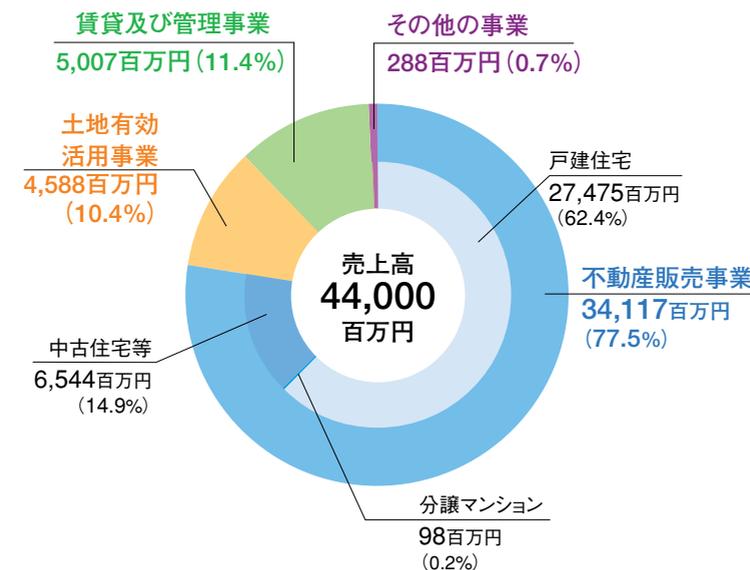
|                   |    |
|-------------------|----|
| 住まいのトータルクリエイターとして | 1  |
| プロフィール            | 2  |
| 株主の皆様へ            | 3  |
| トップインタビュー         | 3  |
| 連結・中期経営計画の中間報告    | 5  |
| 中間連結財務諸表の要旨       | 7  |
| 中間単体財務諸表の要旨       | 8  |
| インフォメーション         | 9  |
| IR活動の歩み           | 10 |
| 株主アンケート集計結果のご報告   | 11 |
| 株式の状況             | 13 |
| 会社概要              | 14 |



# プロフィール

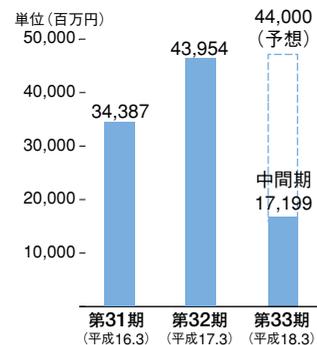
## 事業部門別構成比

— 連結・当期(第33期) 予想 —

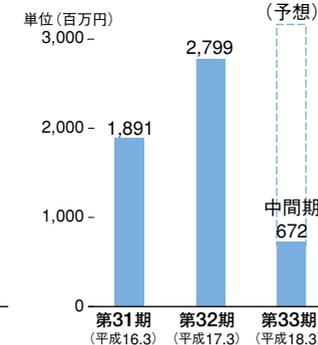


## 業績・財務ハイライト

### 売上高の推移



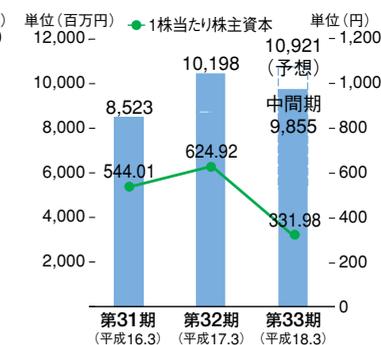
### 経常利益の推移



### 当期純利益・1株当たり当期純利益の推移



### 株主資本・1株当たり株主資本の推移



※平成17年5月20日付けをもって普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。

# 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業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、昭和48年の創業以来、「より多くの人にマイホームを」「幸せはこぶ住まいづくり」を社是とし、最近では主たる営業基盤を従来の南大阪から阪神間・大阪府下一円に拡大し、成長して参りました。特に、平成15年1月に実施した営業地域の一挙の拡大は、バブル期と比較しての大幅な地価の値下がりとして過去10年に及ぶ大阪市内の分譲マンション事業展開の下で、阪神間・大阪北部方面での土地情報のネットワーク作りの成功及び当社の経営基盤の強化がもたらしたものです。

この営業地域の拡大は、直近の地価上昇の局面でも余裕を持った分譲用地の選別仕入れと土地有効活用事業での銀行等による顧客紹介ルートの拡大を実現し、将来の業績向上をより確かなものとしております。

経営基盤のさらなる強化を目的として今春策定した中期経営計画「さらなる飛躍を求めて」の1年目である平成18年3月期は、中間決算を業績の上方修正で終え、通期の利益目標達成も確かな見通しとなっております。

これもひとえに株主の皆様のご理解とご支援の賜物と有難く厚く御礼申し上げます。

これまでの株主の皆様のご支援にお応えし、平成18年3月期におきましては、初めて中間配当を実施することになりました。年間の配当につきましては、一部昇格を記念いたしまして、1株につき年間17円(株式分割前の基準に換算すると1株につき34円)を計画し、このうち5円の記念配当を中間配当11円に含める計画とさせていただきます。

皆様のますますのご健勝をお祈り申し上げます。

平成17年12月

## T o p I n t e r v i e w

### Q1 当中間期の業績と見通しを説明してください。

当中間期の業績は、売上高17,199百万円(前中間期比7.3%増)、経常利益672百万円(前中間期比344.4%増)、中間当期純利益△173百万円となりました。

繰延税金資産の解消による財務体質の改善と不動産の賃貸及び管理事業の専門化による経営の効率化を図るため、賃貸物件と賃貸管理部門を新設の100%出資子会社「フジ・アメニティサービス株式会社」に営業譲渡したこと等により、経常利益で前中間期を大幅に上回りながら特別損失942百万円が発生し、中間当期純利益が赤字となりました。

この結果、株式上場の不動産会社に先駆けて平成12年3月期に実施した「たな卸不動産」の時価評価に続き、「固定資産の不動産」につきましても厳しい時価評価を実施し、財務リストラが完了いたしました。

また、平成17年10月25日には前述の営業譲渡等による特別損失が期初見込額を下回ったため、業績の上方修正を発表しております。

通期につきましては、主力の分譲住宅事業部門、土地有効活用事業部門で既に顧客との間で利益目標を達成する受注販売契約を締結していること、回転率の高い中古住宅(快造くん)の受注や賃貸管理の稼働率が安定していることから通期の利益目標の達成は確かなものと見込んでおります。

| セグメント          | 売上高    | (構成比)    | 営業利益 | (構成比)    |
|----------------|--------|----------|------|----------|
| 分譲住宅           | 9,895  | (57.5%)  | 466  | (67.5%)  |
| 中古住宅等          | 3,504  | (20.4%)  | 172  | (24.9%)  |
| 土地有効活用(含・定借分譲) | 1,216  | (7.1%)   | △71  | (△10.3%) |
| 賃貸及び管理         | 2,482  | (14.4%)  | 117  | (17.0%)  |
| その他            | 101    | (0.6%)   | 6    | (0.9%)   |
| 計              | 17,199 | (100.0%) | 691  | (100.0%) |

### Q2 新規事業の進み具合について説明してください。

平成17年3月期に初の売上を計上した不動産ファンド向けの賃貸マンション販売事業が極めて順調に発展しています。

低金利を背景にJ REITを始め多くの不動産ファンドが設立され、各ファンドに投資家からの出資が増大したことで賃貸マンション、商業施設や事務所ビルが積極的に購入され、これが不動産市場を活性化させる大きな要因になっています。

平成17年3月期に売り上げたワンルーム賃貸マンション3棟2,517百万円の内、2棟1,847百万円は当時の利益計画では今期(平成18年3月期)の売上予定でした。当初、大阪市の新築賃貸マンションは稼働実績がないので買えないと言っていた不動産ファンドが、不動産市況の活性化と竣工満室となった好物件である当社の賃貸マンションの魅力に惹かれ、竣工間もなく積極的な購入希望を提示してきたことで再度販売計画を変更し、当初の計画を上回る条件で販売した次第です。

中期経営計画で平成19年3月期に大阪市西区靱本町の120戸、同市浪速区稲荷の132戸、神戸市中央区二宮町の90戸(いずれもワンルーム)の3棟を完成させ、4,148百万円の売上計画を持っていますが、平成17年9月にJ REITの運用会社と2棟2,787百万円の売買契約を成立させ、下半期早々に不動産運用会社に1棟1,730百万円での売買契約締結を予定しており、合計4,517百万円で当初の計画を369百万円上回る売上が実現する見通しとなりました。

金利上昇局面にあると言われていますが、J REITを中心として各不動産ファンドの多くは積極的な物件の仕入れ方針を変えておらず、この事業は当面伸長を続ける見通しです。

### Q3 常に社員の募集をしていますが、人材が育たないのでは？

当社の平成16年3月期の連結売上高は、34,387百万円、平成20年3月期の目標は60,000百万円です。当然に多くの人材を必要として、より優秀な人材を募集していますが、なかなか良い人材の採用は困難で一人の採用のために何回も求人広告を実施することもござい

ます。対策として、来春からは従来実施していなかった新卒の定期採用を開始することになりました。また、当社の社員の勤続年数は同業他社よりは長いものの、不動産販売という特殊な業界にあって一般企業に比べると短く、これが結果として度重なる求人活動につながり常に社員募集をしている状況になる次第です。

創業以来、経営理念・方針を明確に打ち出し、これをQ&A方式の小冊子にまとめ、誰にもわかりやすく解説すると同時に、この経営理念・方針を100%理解し100%実践できる社員をより多く育成するために、やればやっただけ評価される公平妥当な人事評価や査定システムの導入、報連相の徹底、情報の共有化等様々な工夫をこらして参りました。

その結果、まだ万全ではありませんが経営理念・方針の理解実践者が増加し、この社員が業績向上の原動力となっています。

当社は経営理念・方針を理解実践し、やる気のある社員にとっては大変働きやすい職場であると同時に、これが理解実践できず日暮れたら良いという怠け者にとっては大変居づらい職場になっています。後者は自ら去っていきます。

当社は社員を大事にしますが、甘やかすことはありません。甘やかすことで業績や株主利益は向上しないし、社員も成長しないと考えております。

### Q4 業績の向上以外に目指しているものはありますか？

当社が東京、名古屋等の他の地域に進出せず地域密着型経営に徹するのは、売りっ放し、建てっ放しを許さず、常に顧客に顔を向けた、顧客に責任の取れる住宅の供給とサービスをしたいという経営トップの創業以来の方針を貫くためです。

当社は分譲住宅での「顧客満足日本一」を目指します。そのために

- ・決して潰れない会社
- ・利益を上げ続ける会社
- ・考え方×熱意×能力の高い社員(経営理念・方針の理解・実践者)にとって働きやすい、やりがいのある会社
- ・買っていただいたお客様に末永く喜んでいただける会社

を創造します。

社長以下経営幹部は命懸けで人財(後継者)を育成しています。

# 連結・中期経営計画の中間報告

## さらなる飛躍を求めて

新たに3カ年の中期経営計画を策定し、さらなる業容拡大と発展成長に向けて始動しました。各事業年度で過去最高益を更新する数値目標を掲げ、最終年度の平成20年3月期には売上高600億円・経常利益46億円の達成を目指します。平成18年3月期～平成20年3月期

### 【経営基盤の強化】

#### I 財務体質の改善強化

#### II 業績の向上

- ① 地域戦略：営業地域拡大による売上高と利益の増大
- ② 新規事業：不動産投資ファンド向け賃貸マンション販売及び個人富裕層向け小規模賃貸マンション供給
- ③ 商品づくり：各事業分野で「建てていただく」「買っていただく」「住んでいただく」お客様に向けた住宅づくり
- ④ 経営の効率化：賃貸及び管理事業部門と賃貸物件を新設子会社に移し、経営資源を集中させて経営効率化を図る

#### III 配当政策

大幅増配：平成18年3月期に初めての中間配当（一部昇格記念配当5円を含めて11円）と6円の期末配当を実施予定

### 【進捗状況】

財務体質の改善強化について、含み損を抱えた販売用不動産の処理はいち早く完了していますが、固定資産は会計上の処理は済ませたものの期初段階では当該物件を保有し、繰延税金資産を抱え、実質的な財務体質改善に至っていませんでした。そのため、次のような施策を実施しました。

平成17年6月に当社100%出資の子会社を設立し、同年9月に「賃貸及び管理事業部門」と「賃貸物件」をこの新設子会社に営業譲渡することで、経営資源の集中による業績向上とともに、鑑定評価に基づく適正価格での新設子会社への賃貸物件譲渡により繰延税金資産の解消を図りました。この譲渡等によって譲渡損等942百万円の一過性の特別損失が発生しましたが、結果として、税務上の譲渡損失4,740百万円が実現し、1,929百万円の税引後当期純利益に相当するキャッシュインフローが生まれることになりました。

不動産投資ファンド等向けマンションの販売は第34期に4,148百万円を見込んでおりますが、平成17年9月にJ REITの運用会社と2棟、2,787百万円の売買契約を成立させ、下半期早々に不動産運用会社に1棟、1,730百万円での売買契約締結を予定しており、合計で期初計画を369百万円上回る4,517百万円となり、第34期(平成19年3月期)のこの部門は大幅増益の見通しとなりました。

## 目標数値

(単位：百万円)

|                   | 第33期計画<br>(平成18.3) | 第34期計画<br>(平成19.3) | 第35期計画<br>(平成20.3) |
|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 売上高               |                    |                    |                    |
| 分譲住宅(戸建・マンション)    | 27,573             | 28,155             | 29,295             |
| 中古住宅等(快造くん)       | 6,544              | 8,253              | 11,148             |
| 土地有効活用(含、定借分譲)    | 4,588              | 5,614              | 5,680              |
| 賃貸及び管理            | 5,007              | 5,525              | 6,150              |
| 不動産投資ファンド等向けマンション | —                  | 4,148              | 7,400              |
| その他事業             | 288                | 305                | 327                |
| 売上高合計             | 44,000             | 52,000             | 60,000             |
| 営業利益              | 3,485              | 3,960              | 4,737              |
| 経常利益              | 3,300              | 3,800              | 4,600              |
| 当期純利益             | 1,333              | 2,242              | 2,714              |
| 1株当たり株主資本         | 331.98円            | 383.29円            | 448.92円            |
| 1株当たり当期純利益        | 40.52円             | 68.15円             | 82.50円             |

発行済株式数(自己株式を除く)は、平成17年9月30日現在の32,896千株で、増減はないものとしております。

## 収益力の急成長

### 売上高と経常利益の推移

(29期～32期実績、及び33期～35期計画)



※平成18年3月期は新設子会社への営業譲渡等による特別損失942百万円が発生するため、他の事業年度と比較し、経常利益に対する当期純利益の率が低くなっています。

## 中期経営計画 事業別営業利益

### 33期計画 (平成17.4～18.3)

(単位：百万円)

|         | 分譲住宅<br>(戸建・マンション) | 中古住宅等<br>(快造くん) | 土地有効活用事業 | 不動産投資ファンド等向け賃貸マンション |         | 賃貸及び<br>管理事業 | その他事業 | 合計     |
|---------|--------------------|-----------------|----------|---------------------|---------|--------------|-------|--------|
|         |                    |                 |          | 不動産投資ファンド向け         | 個人富裕層向け |              |       |        |
| 売上高     | 27,573             | 6,544           | 4,588    | —                   | —       | 5,007        | 288   | 44,000 |
| 営業利益    | 2,443              | 380             | 353      | —                   | —       | 264          | 45    | 3,485  |
| 営業利益構成比 | 70%                | 11%             | 10%      | —                   | —       | 8%           | 1%    | 100%   |

※不動産投資ファンド等向け賃貸マンションは、前期に当期の売上予定物件を前倒して売り上げましたので、当期の売上はありません。

### 34期計画 (平成18.4～19.3)

(単位：百万円)

|         | 分譲住宅<br>(戸建・マンション) | 中古住宅等<br>(快造くん) | 土地有効活用事業 | 不動産投資ファンド等向け賃貸マンション |         | 賃貸及び<br>管理事業 | その他事業 | 合計     |
|---------|--------------------|-----------------|----------|---------------------|---------|--------------|-------|--------|
|         |                    |                 |          | 不動産投資ファンド向け         | 個人富裕層向け |              |       |        |
| 売上高     | 28,155             | 8,253           | 5,614    | 4,148               | —       | 5,525        | 305   | 52,000 |
| 営業利益    | 2,337              | 476             | 334      | 473                 | —       | 283          | 57    | 3,960  |
| 営業利益構成比 | 59%                | 12%             | 8%       | 12%                 | —       | 7%           | 1%    | 100%   |

### 35期計画 (平成19.4～20.3)

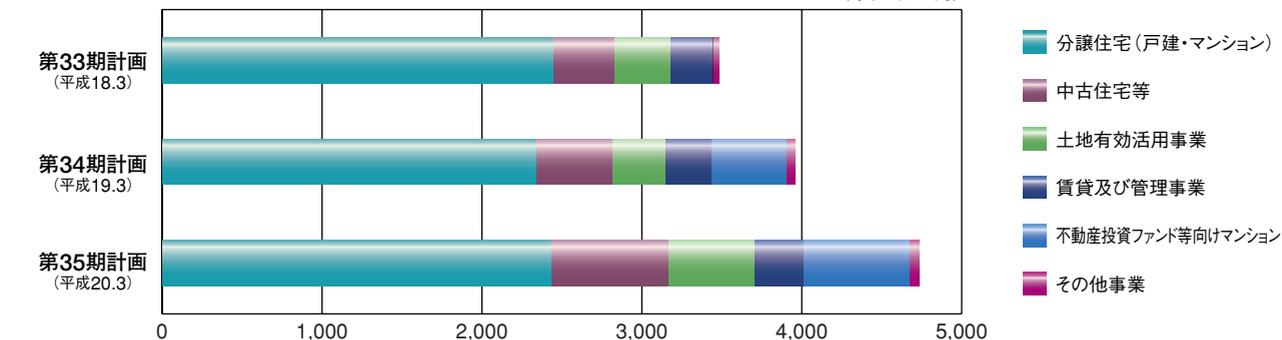
(単位：百万円)

|         | 分譲住宅<br>(戸建・マンション) | 中古住宅等<br>(快造くん) | 土地有効活用事業 | 不動産投資ファンド等向け賃貸マンション |         | 賃貸及び<br>管理事業 | その他事業 | 合計     |
|---------|--------------------|-----------------|----------|---------------------|---------|--------------|-------|--------|
|         |                    |                 |          | 不動産投資ファンド向け         | 個人富裕層向け |              |       |        |
| 売上高     | 29,295             | 11,148          | 5,680    | 5,000               | 2,400   | 6,150        | 327   | 60,000 |
| 営業利益    | 2,431              | 735             | 537      | 535                 | 126     | 305          | 68    | 4,737  |
| 営業利益構成比 | 51%                | 16%             | 11%      | 11%                 | 3%      | 6%           | 1%    | 100%   |

※管理部門に係る費用は売上高比率により各事業に按分しております。

## 事業別営業利益構成

(単位：百万円)



※上記の目標数値は計画時点のものであり、実際の業績は今後様々な要因によって目標数値と異なる結果となる可能性があります。

# 中間連結財務諸表の要旨

## 中間連結貸借対照表

|                 | 当中間期(第33期中間)<br>平成17年9月30日現在 | 前中間期(第32期中間)<br>平成16年9月30日現在 |
|-----------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>資産の部</b>     |                              |                              |
| <b>流動資産</b>     | <b>35,782,731</b>            | <b>32,197,922</b>            |
| 現金及び預金          | 3,370,010                    | 4,775,191                    |
| ① たな卸資産         | 29,542,949                   | 25,972,019                   |
| ② 繰延税金資産        | 1,502,115                    | 510,080                      |
| その他             | 1,396,216                    | 953,423                      |
| 貸倒引当金           | △ 28,561                     | △ 12,791                     |
| <b>固定資産</b>     | <b>9,494,676</b>             | <b>11,108,011</b>            |
| <b>有形固定資産</b>   | <b>6,697,763</b>             | <b>7,498,142</b>             |
| ② 建物及び構築物       | 2,709,949                    | 4,395,275                    |
| 機械装置及び運搬具       | 2,225                        | 17,385                       |
| 工具、器具及び備品       | 282,192                      | 515,149                      |
| ② 土地            | 4,160,516                    | 5,007,233                    |
| ③ 建設仮勘定         | 220,694                      | —                            |
| 減価償却累計額         | △ 677,815                    | △ 2,436,901                  |
| <b>無形固定資産</b>   | <b>93,477</b>                | <b>118,045</b>               |
| <b>投資その他の資産</b> | <b>2,703,435</b>             | <b>3,491,824</b>             |
| 投資有価証券          | 902,515                      | 715,331                      |
| 繰延税金資産          | 1,267,338                    | 287,094                      |
| ② 再評価に係る繰延税金資産  | —                            | 2,004,336                    |
| その他             | 573,744                      | 583,918                      |
| 貸倒引当金           | △ 40,163                     | △ 98,857                     |
| <b>資産合計</b>     | <b>45,277,407</b>            | <b>43,305,934</b>            |

### Point 1

中期経営計画の下での売上高拡大計画(平成16年3月期実績34,387百万円→平成20年3月期目標60,000百万円)の核の一つである分譲住宅部門で積極的に用地の取得を進めており、前中間期比でたな卸資産が3,570百万円、これに連動する有利子負債が2,826百万円各々増加しております。

### Point 2

平成14年3月期に土地再評価法を適用し、固定資産を時価評価した際の再評価に係る繰延税金資産2,004百万円の解消による財務体質の改善と賃貸管理事業の専門化による経営の効率化を目的として本年9月1日に、新設の100%出資子会社 フジ・アメニティサービス株式会社に賃貸物件と賃貸管理部門を営業譲渡いたしました。これにより厳しい不動産鑑定評価による売買での売却損を中心に942百万円の特別損失が発生しましたが、平成12年3月期に済ませたたな卸資産と併せ、連結グループ保有の不動産の含み損と資産性に問題があるとされる再評価に係る繰延税金資産が各々解消され、財務体質改善の目的を達成することができました。

### Point 3

中期経営計画に基づく業容拡大を目的として、店舗兼事務所としての本社第4ビルを建築中です。(平成17年12月竣工予定)

## 負債の部

|               | 当中間期(第33期中間)<br>平成17年9月30日現在 | 前中間期(第32期中間)<br>平成16年9月30日現在 |
|---------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>流動負債</b>   | <b>19,249,128</b>            | <b>20,113,599</b>            |
| 支払手形及び工事未払金   | 3,513,135                    | 4,636,125                    |
| ① 短期借入金       | 11,148,415                   | 9,178,552                    |
| ① 1年以内償還予定の社債 | 216,000                      | 836,000                      |
| 未払法人税等        | 20,855                       | 114,773                      |
| 前受金           | 2,976,205                    | 3,845,253                    |
| 賞与引当金         | 110,730                      | 98,670                       |
| その他           | 1,263,787                    | 1,404,224                    |
| <b>固定負債</b>   | <b>16,172,580</b>            | <b>14,700,294</b>            |
| 社債            | 268,000                      | 484,000                      |
| ① 長期借入金       | 15,567,047                   | 13,874,436                   |
| 退職給付引当金       | 15,142                       | 18,858                       |
| 再評価に係る繰延税金負債  | 91,323                       | —                            |
| その他           | 231,067                      | 322,999                      |
| <b>負債合計</b>   | <b>35,421,708</b>            | <b>34,813,893</b>            |

## 資本の部

|   | 当中間期(第33期中間)<br>平成17年9月30日現在 | 前中間期(第32期中間)<br>平成16年9月30日現在 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| 資本金   | 3,683,075                    | 3,616,934                    |
| 資本剰余金   | 4,034,524                    | 3,968,644                    |
| 利益剰余金   | 2,000,019                    | 3,937,058                    |
| ② 土地再評価差額金  | 87,673                       | △ 2,965,709                  |
| ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿ | 97,342                       | △ 19,705                     |
| 自己株式  | △ 46,936                     | △ 45,181                     |
| 資本合計  | 9,855,698                    | 8,492,041                    |
| 負債・資本合計   | 45,277,407                   | 43,305,934                   |

## 中間連結損益計算書

|                     | 当中間期(第33期中間)<br>平成17年4月1日から<br>平成17年9月30日まで | 前中間期(第32期中間)<br>平成16年4月1日から<br>平成16年9月30日まで |
|---------------------|---|---|
| <b>売上高</b>          | <b>17,199,535</b>                           | <b>16,022,813</b>                           |
| 売上原価                | 13,849,150                                  | 12,993,342                                  |
| 販売費及び一般管理費          | 2,658,797                                   | 2,643,093                                   |
| <b>営業利益</b>         | <b>691,587</b>                              | <b>386,377</b>                              |
| 営業外収益               | 247,927                                     | 140,900                                     |
| 営業外費用               | 267,509                                     | 376,068                                     |
| <b>経常利益</b>         | <b>672,005</b>                              | <b>151,209</b>                              |
| 特別利益                | —   | 18,487                                      |
| 特別損失                | 942,458                                     | 21,999                                      |
| 税金等調整前中間純利益(又は純損失)  | △ 270,453                                   | 147,697                                     |
| 法人税、住民税及び事業税        | 3,495                                       | 92,112                                      |
| 法人税等調整額             | △ 100,854                                   | △ 23,133                                    |
| <b>中間純利益(又は純損失)</b> | <b>△ 173,095</b>                            | <b>78,718</b>                               |

## 中間連結剰余金計算書

|                    | 当中間期(第33期中間)<br>平成17年4月1日から<br>平成17年9月30日まで | 前中間期(第32期中間)<br>平成16年4月1日から<br>平成16年9月30日まで |
|--------------------|---|---|
| <b>資本剰余金の部</b>     |   |   |
| 資本剰余金期首残高          | 4,012,942                                   | 3,868,814                                   |
| 資本剰余金増加高           |   |   |
| 新株予約権の権利行使による新株の発行 | 21,582                                      | 99,830                                      |
| 資本剰余金中間期末残高        | 4,034,524                                   | 3,968,644                                   |
| <b>利益剰余金の部</b>     |   |   |
| 利益剰余金期首残高          | 5,520,254                                   | 4,140,372                                   |
| 利益剰余金増加高           |   |   |
| 中間純利益              | —   | 78,718                                      |
| 利益剰余金減少高           |   |   |
| 中間純損失              | 173,095                                     | —   |
| 土地再評価差額金取崩額        | 3,053,382                                   | —   |
| 配当金                | 293,758                                     | 282,032                                     |
| 利益剰余金中間期末残高        | 2,000,019                                   | 3,937,058                                   |

## 中間連結キャッシュ・フロー計算書

|                    | 当中間期(第33期中間)<br>平成17年4月1日から<br>平成17年9月30日まで | 前中間期(第32期中間)<br>平成16年4月1日から<br>平成16年9月30日まで |
|--------------------|---|---|
| ④ 営業活動によるキャッシュ・フロー | △ 7,427,556                                 | △ 4,994,023                                 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー   | △ 302,977                                   | △ 394,542                                   |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー   | 5,225,635                                   | 4,313,753                                   |
| ⑤ 現金及び現金同等物の増減額    | △ 2,504,899                                 | △ 1,074,812                                 |
| ⑤ 現金及び現金同等物の期首残高   | 5,874,910                                   | 5,850,003                                   |
| ⑤ 現金及び現金同等物の中間期末残高 | 3,370,010                                   | 4,775,191                                   |

### Point 4

売上高の伸長を図るためのもので、主に分譲住宅用地の積極仕入れによるたな卸不動産の増加額3,980百万円及び仕入債務(支払手形)の減少額2,966百万円を反映したものです。

### Point 5

金融機関からの信用力向上を背景に、必要な時に必要なだけの資金調達が可能となりましたので、資金効率の観点から現預金を減少させ借入金金利負担を削減させたことを反映したものです。

# 中間個別財務諸表の要旨

## 中間貸借対照表

|             | 当中間期(第33期中間)<br>平成17年9月30日現在 | 前中間期(第32期中間)<br>平成16年9月30日現在 |
|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>資産の部</b> |                              |                              |
| <b>流動資産</b> | <b>34,331,003</b>            | <b>29,884,128</b>            |
| <b>固定資産</b> | <b>5,666,196</b>             | <b>10,898,450</b>            |
| 有形固定資産      | 2,944,294                    | 7,286,442                    |
| 無形固定資産      | 93,477                       | 115,545                      |
| 投資その他の資産    | 2,628,423                    | 3,496,461                    |
| <b>資産合計</b> | <b>39,997,199</b>            | <b>40,782,578</b>            |

## 負債及び資本の部

|                | 当中間期(第33期中間)<br>平成17年9月30日現在 | 前中間期(第32期中間)<br>平成16年9月30日現在 |
|----------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>流動負債</b>    | <b>16,725,495</b>            | <b>17,579,154</b>            |
| <b>固定負債</b>    | <b>13,172,218</b>            | <b>14,453,823</b>            |
| <b>負債合計</b>    | <b>29,897,714</b>            | <b>32,032,978</b>            |
| <b>資本合計</b>    | <b>10,099,484</b>            | <b>8,749,600</b>             |
| 株主資本比率(%)      | 25.3                         | 21.5                         |
| <b>負債・資本合計</b> | <b>39,997,199</b>            | <b>40,782,578</b>            |

## 中間損益計算書

|                     | 当中間期(第33期中間)<br>平成17年4月1日から<br>平成17年9月30日まで | 前中間期(第32期中間)<br>平成16年4月1日から<br>平成16年9月30日まで |
|---------------------|---|---|
| 売上高                 | 16,757,886                                  | 16,018,535                                  |
| 売上原価                | 13,592,081                                  | 13,040,273                                  |
| 販売費及び一般管理費          | 2,572,518                                   | 2,616,322                                   |
| <b>営業利益</b>         | <b>593,286</b>                              | <b>361,938</b>                              |
| 営業利益率(%)            | 3.5   | 2.3   |
| 経常利益                | 674,860                                     | 152,473                                     |
| 経常利益率(%)            | 4.0   | 1.0   |
| ⑥ 中間純利益(又は純損失)      | △ 112,766                                   | 87,182                                      |
| ⑥ 中間純利益率(又は純損失率)(%) | △ 0.7                                       | 0.5   |

### Point 6

Point②に記載しました事由に係る特別損失の計上という一過性の要因により中間純利益は赤字となりましたが、営業利益率、経常利益率の伸びが示す通り、収益力は大幅に強化されました。

# インフォメーション

## 中古住宅の再生事業「快造くん」の誕生

会社の設立後間もなく、土地の仕入れ・許認可の取得・設計・販売の一貫体制を備えた戸建住宅事業が確立され、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け負う土地有効活用事業へと発展し、安定収入の確保を目的に進出した賃貸

マンション事業が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ち上げに発展しました。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再生事業「快造くん」が生まれています。

## 「快造くん」の強み

地域密着型の経営による交差点単位での地域情報とその分析による物件の鑑定力、仕入・販売価格の査定と正確性及びリフォームのマニュアル化による独自のノウハウが活かされています。このノウハウにより、十分な需

要と同業他社の追随を許さない堅調な業績推移が見込めます。永年の分譲住宅事業で蓄積した地域情報を活かして、この中期経営計画の下では営業地域を拡大することで大きく業績を伸ばします。



中古住宅等(快造くん)の売上高(目標値):第31期 5,030百万円→**第35期 11,148百万円**と大きく業績を伸ばす計画です。



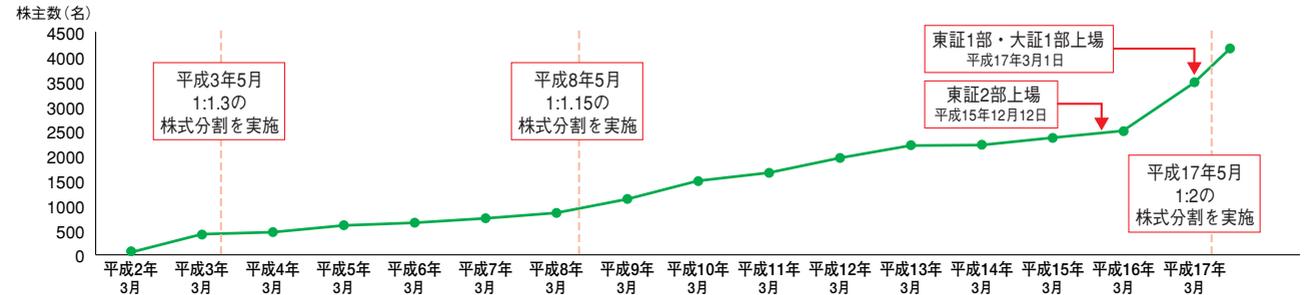
# IR活動の歩み

当社は多くの企業がIR活動に理解を示していなかった平成5年に証券会社の営業幹部や営業の第一線の方々、証券アナリストに対する会社説明会を開始しました。また平成8年1月25日に個人投資家向けの第1回目の会社説明会を実施しました。その後IR広告等を含め、会社の業績の好し悪

しにかかわらず継続的に情報を開示することで証券市場での当社の認知度を高め、企業実態を適正に評価していただくために、積極的なIR活動を展開してまいりました。東証一部昇格後も機関投資家へのIR活動を積極的に実施しますが、従来の個人投資家向け重視の方針は変更しません。



## ■おかげさまで株主様は約4,200名になりました。(単元数)



※:株式の取引単位数を平成15年9月30日に500株に、平成16年3月1日に100株に変更を行っております。

## ■平成17年度春夏 個人投資家向け会社説明会 ご出席者のうち73.65%の方々から高い評価を頂戴しました。

| 実施日          | 開催地 | 主催者          | ご参加者数  | アンケートご回答者数    | フジ住宅株式への投資  |               |            | 説明会の内容(全体評価)         |             |           |
|--------------|-----|--------------|--------|---------------|-------------|---------------|------------|----------------------|-------------|-----------|
|              |     |              |        |               | 投資中・したことがある | してみようと思う検討中   | 考えがない      | 大変良い                 | 普通          | やや不満      |
| 平成17.9.10(土) | 大阪  | インベストメントブリッジ | 102名   | 82名(80.4%)    | 11名(13.4%)  | 56名(68.3%)    | 8名(9.8%)   | 本項目のアンケートは実施しておりません。 |             |           |
| 平成17.8.6(土)  | 東京  | 日本証券新聞社      | 218名   | 181名(83.0%)   | 5名(2.8%)    | 148名(81.8%)   | 24名(13.3%) | 125名(69.1%)          | 42名(23.2%)  | 5名(2.8%)  |
| 平成17.6.17(金) | 福岡  | 株式新聞社        | 172名   | 105名(61.0%)   | 22名(21.0%)  | 58名(55.2%)    | 12名(11.4%) | 73名(69.5%)           | 18名(17.1%)  | 1名(1.0%)  |
| 平成17.6.10(金) | 名古屋 | 証券教育広報センター   | 378名   | 267名(70.6%)   | 8名(3.0%)    | 152名(56.9%)   | 18名(6.7%)  | 197名(73.8%)          | 47名(17.6%)  | 1名(0.4%)  |
| 平成17.5.28(土) | 広島  | ラジオNIKKEI    | 136名   | 105名(77.2%)   | 7名(6.7%)    | 72名(68.6%)    | 8名(7.6%)   | 86名(81.9%)           | 11名(10.5%)  | 0名(0.0%)  |
| 平成17.5.24(火) | 大阪  | 株式新聞社        | 450名   | 284名(63.1%)   | 100名(35.2%) | 188名(66.2%)   | 11名(3.9%)  | 234名(82.4%)          | 25名(8.8%)   | 0名(0.0%)  |
| 平成17.5.19(木) | 札幌  | 株式新聞社        | 104名   | 45名(43.3%)    | 1名(2.2%)    | 27名(60.0%)    | 4名(8.9%)   | 35名(77.8%)           | 9名(20.0%)   | 1名(2.2%)  |
| 平成17.5.16(月) | 東京  | 株式新聞社        | 400名   | 220名(55.0%)   | 58名(26.4%)  | 149名(67.7%)   | 9名(4.1%)   | 189名(85.9%)          | 21名(9.5%)   | 2名(0.9%)  |
| 平成17.5.12(木) | 大阪  | 証券教育広報センター   | 402名   | 292名(72.6%)   | 44名(15.1%)  | 194名(66.4%)   | 20名(6.8%)  | 225名(77.1%)          | 55名(18.8%)  | 4名(1.4%)  |
| 計            |     |              | 2,362名 | 1,581名(66.9%) | 256名(16.2%) | 1,044名(66.0%) | 114名(7.2%) | 1,164名(73.6%)        | 228名(14.4%) | 14名(0.9%) |

# 株主アンケート集計結果のご報告

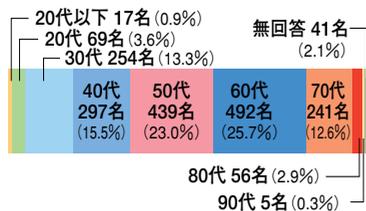
第32期事業報告書でお願い致しましたアンケートの集計結果をご報告させていただきます。  
平成17年3月31日現在の株主様3,467名のうち1,911名の株主様よりご回答いただきました（回収率55.1%）。  
ご多忙の中、貴重なご意見を多数いただき、厚く御礼申し上げます。ご質問・ご意見をいただきました株主様へはIR担当者からご返事させていただいております。

## 回答者構成

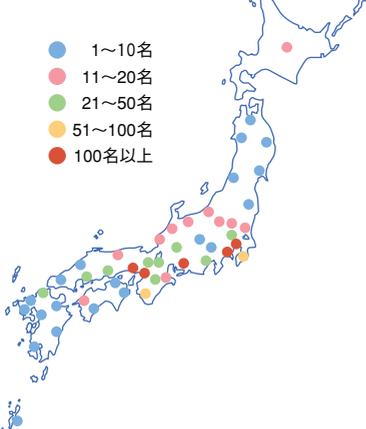
### ●性別



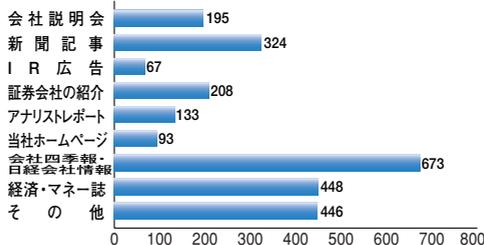
### ●年齢別



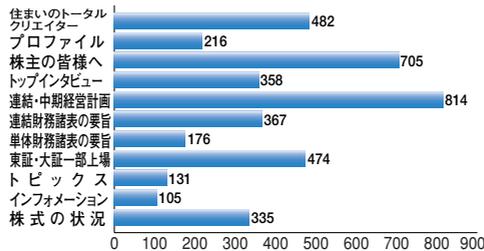
### ●県別



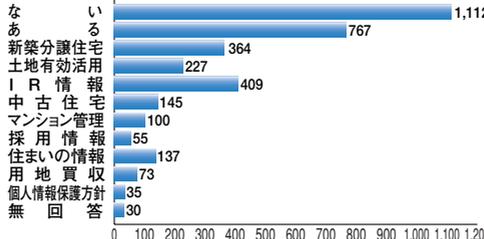
## 01 フジ住宅株式への投資のきっかけについて (複数回答可)



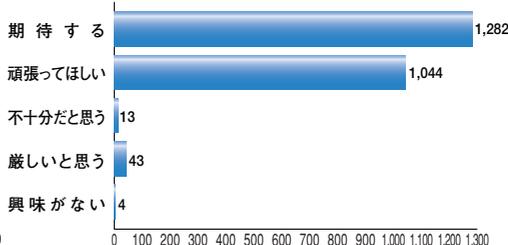
## 02 事業報告書のどの項目に興味を持たれましたか (複数回答可)



## 03 フジ住宅のホームページでご覧になったことのある内容 (複数回答可)



## 04 フジ住宅株式の投資方針について (複数回答可)



## 05 株主還元について



## 3月期決算アンケートのご案内

当社では株主、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いております。  
アンケートにお答えいただいた株主様には、徳島産の「すだち」1kgを9月中旬にお送りさせていただきます。



すだちプレゼントは毎年継続実施の予定です。徳島産「すだち」

## お寄せいただいたご意見の一部をご紹介します。

### 当社株式への投資のきっかけ

- 友人がフジのマンションを購入して、すごく良いと言っていた。サービスやクレームの処理等も早く、大手分譲マンションよりかなり良いとのこと。シャルマンフジをもっと前へ。(45歳/男性)
- 住宅を購入した為。(29歳/男性)
- 社員の対応が良かった。(27歳/男性)
- 銀行の友人の勧め。(63歳/男性)
- 会社説明会のインパクト大。(62歳/男性)

### 経営理念方針、経営姿勢に対する評価

- (株主)総会終了後、議長(社長)が受付で株主を見送りしていた。社長の誠実さを確認した。(57歳/男性)
- 昨年アンケートに苦情を書いたところ、すぐに謝罪のお手紙を頂き対応して下さいました。大きな企業になるほど「報(告)・連(絡)・相(談)」が行き届かなくなりますが、御社は大丈夫だと期待しております。(30歳/女性)
- 「住まいのトータルクリエイター」として、地域に密着した堅実な経営をますます発展させることを願っています。貴社との出会いを喜んでます。(69歳/男性)
- 顧客に対して真摯な態度で向き合っていく姿がトップインタビューから感じます。(46歳/男性)

### 中期経営計画・業績に対する評価

- 中期経営計画の達成に向けて全力で取組み中長期的に成長して行って下さい。(65歳/男性)
- すごい一言。追加投資したい。中期計画ぜひとも頑張ってください。今年もすだち下さい。(44歳/男性)
- 着実な業績の向上と株主への還元大変嬉しく思います。益々の発展を期待します。(66歳/男性)

### 事業内容・事業展開に対する評価

- 分譲住宅で街並みまでデザインされているのには、これから購入しようとする今のこだわり世代にはとても魅力的なものになっていると思います。東証・大証上場し、これからも期待しています。夢あるものを造り続けて下さい。大きくてきれいな「すだち」毎年楽しみにしています。(37歳/女性)
- 住み良い街づくりを考えた住宅提供を今後も続けて下さい。他社との比較では良かった。(65歳/男性)
- 今後は中古住宅(リフォーム)事業が拡大しますので、その方面にも売上を伸ばして下さい。(76歳/男性)
- 分割・増配など株主還元の充実した貴社の業績やトータル的に住生活を支えていく内容には満足しています。今後とも住宅業界のリーダーとして様々なニーズに応じた商品を提供して、大いに成長して下さい。(38歳/女性)

### IR活動・事業報告書に対する評価

- 今井社長のIR重視の姿勢が強く感じられ、好感が持てます。長期保有銘柄としての確信が新たになりました。(42歳/男性)
- 2回会社説明会に行き決断しました。安心して株値を見ており、又最近買いました。どうぞ上昇望んでおります。配当も良い。(女性)
- 事業報告書を見て感心しました。わかりやすく、見やすいのです。他企業の物も同時期にたくさん届きますが、一番親切な物をフジ住宅は作成していると思います。株主を大切にしているのが伝わってきます。益々の発展を祈ります。(51歳/女性)
- 株主の皆様へを読みました。共感することが多かったです。遠方の為、総会出席出来ませんでしたが、住宅販売は身近な業種です。いずれ出席してみたいですね。(49歳/女性)
- 事業報告書がわかりやすく書かれていて良かった。いつまでもフジ住宅の株主でいたいと思った。(58歳/女性)

### 東証上場・株式分割・高配当・将来性に対する評価

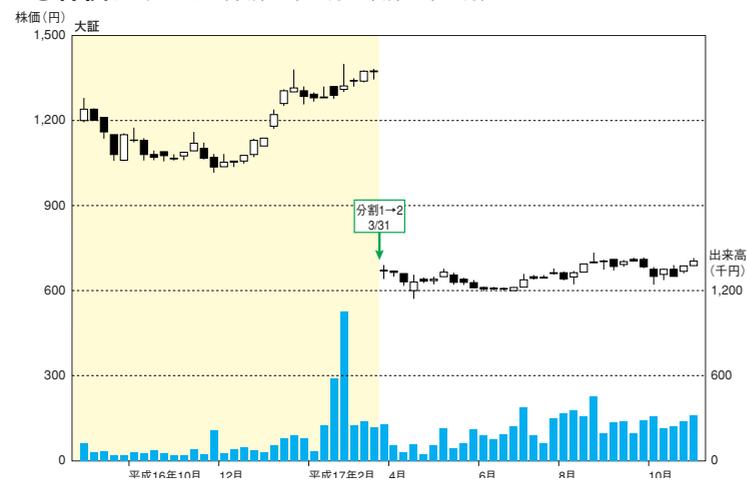
- 東証一部上場おめでとうございます。着実に無理なく成長する御社の株式は大切な私の資産です。(28歳/男性)
- 好成績を背景に株式分割・増配・東証一部上場と個人株主にとって良いニュースが続きます。一部上場企業となり世間の目も厳しくなりますが、安定かつ着実な成長を期待します。(43歳/男性)
- フジ住宅の株式を買ったのが10年前、その後、分割が有って倍増しました。又、分割になりましたので長期保有します。がんばっている会社なのでもう少し買い増す予定です。(72歳/男性)
- 他社に比して大変好感を持った会社です。高配当が嬉しいです。安定株主でいたいと思います。(58歳/男性)
- 分割は期待していなかったのが嬉しかった。配当が良いのでずっとホールドしたいと思う。(55歳/男性)
- 高額な配当金ありがとうございます。東証一部上場おめでとうございます。御社のますますのご発展を応援しています。「すだち」毎年おいしくいただいています。ありがとうございます。(45歳/女性)

# 株式の状況 (平成17年9月30日現在)

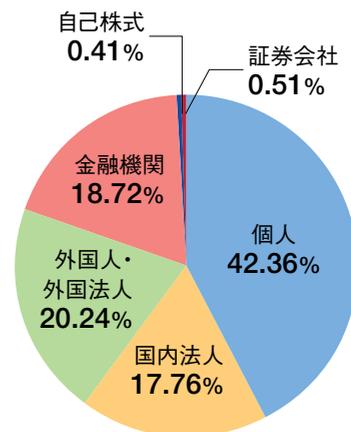
- 会社が発行する株式の総数 105,000,000株
- 発行済株式の総数 33,031,912株
- 株主数 4,161名
- 大株主

| 株主名                                  | 当社への出資状況 |        |
|--------------------------------------|----------|--------|
|                                      | 持株数      | 出資比率   |
| 今井 光 郎                               | 3,752千株  | 11.36% |
| ゴールドマン・サックス・インターナショナル                | 3,079千株  | 9.32%  |
| バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム                 | 3,073千株  | 9.30%  |
| クライアント アカウツイーアイエス                    | 2,782千株  | 8.42%  |
| 有限会社フレックス                            | 2,346千株  | 7.10%  |
| 有限会社フジ住宅従業員共済会                       | 1,073千株  | 3.25%  |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社<br>(退職給付信託 紀陽銀行口) | 1,012千株  | 3.06%  |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)             | 982千株    | 2.97%  |
| 株式会社泉州銀行                             | 681千株    | 2.06%  |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)            | 592千株    | 1.79%  |

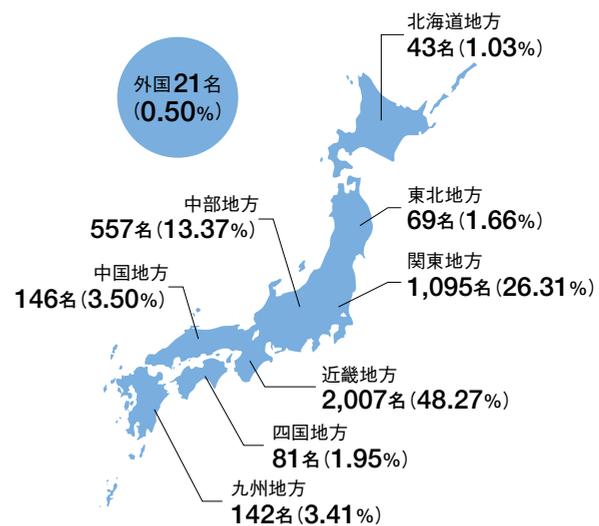
## ● 株価チャート (平成16年10月～平成17年10月)



## ● 所有者別株式分布状況



## ● 地域別株主分布状況



# 会社概要 (平成17年9月30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 36億8,307万円  
 従 業 員 数 246名(連結298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事業(土地有効活用事業)、不動産投資信託(J REIT)等の不動産投資ファンド向け賃貸マンションの販売事業、賃貸及び管理事業(フジ・アメニティサービス)、中古住宅再生事業(快造くん)及び中古住宅の仲介事業  
 関 連 会 社 フジ工務店株式会社  
 フジ・アメニティサービス株式会社  
 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(近畿大阪銀行、りそな銀行)  
 みずほフィナンシャルグループ(みずほ銀行、みずほ信託銀行)  
 和歌山銀行 全国共済農業協同組合連合会 南都銀行  
 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)  
 京都銀行 静岡銀行 農林中央金庫 住友信託銀行  
 信金中央金庫 大阪府信用農業協同組合連合会 あおぞら銀行

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  
 専務取締役 柏本和義  
 常務取締役 山田正明  
 財務本部長・IR室長  
 常務取締役 宮脇宣綱  
 土地有効活用事業部担当  
 取締役 川畑幸雄  
 住宅流通部門担当  
 取締役 石本賢一  
 経理部 役員  
 取締役 大谷芳史  
 総務部 役員  
 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。

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

最新の決算情報等は財務情報をクリックしてください。  
 最新のIR情報はここをクリックしてください。