

## 株主メモ

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	毎年6月開催
基準日	定時株主総会 毎年3月31日 期末配当金 毎年3月31日 中間配当金 毎年9月30日
公告の方法	そのほか必要があるときは、あらかじめ公告して定めた日 電子公告による〈 <a href="http://www.fuji-jutaku.co.jp/">http://www.fuji-jutaku.co.jp/</a> 〉
上場証券取引所	東京・大阪証券取引所 市場第一部
株主名簿管理人	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 (その他のご紹介) 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/>  
最新の決算情報等は財務情報をクリックしてください。

# 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.072-437-9010 Fax.072-437-9828



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

## 第33期 株主通信

平成17年4月1日～平成18年3月31日  
証券コード:8860

# Quality & Reliable

# FUJI

FUJI CORPORATION LIMITED

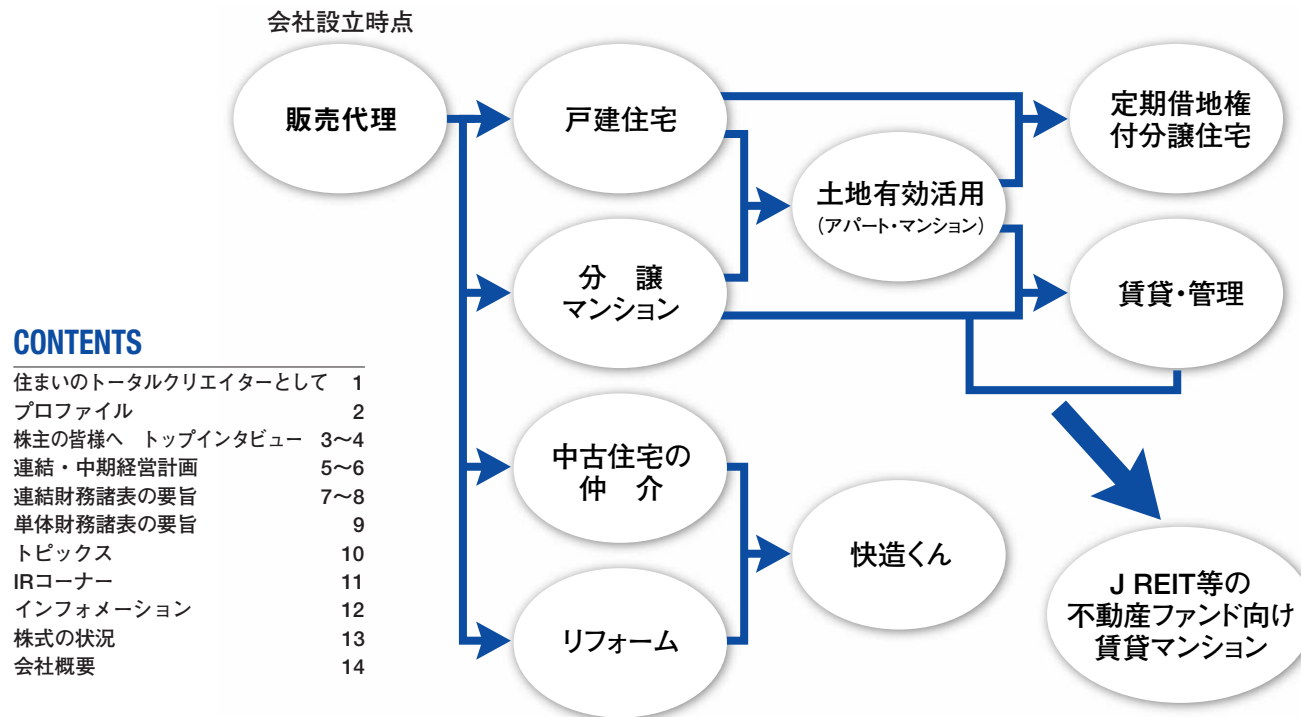
# 住まいのトータルクリエイターとして

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。



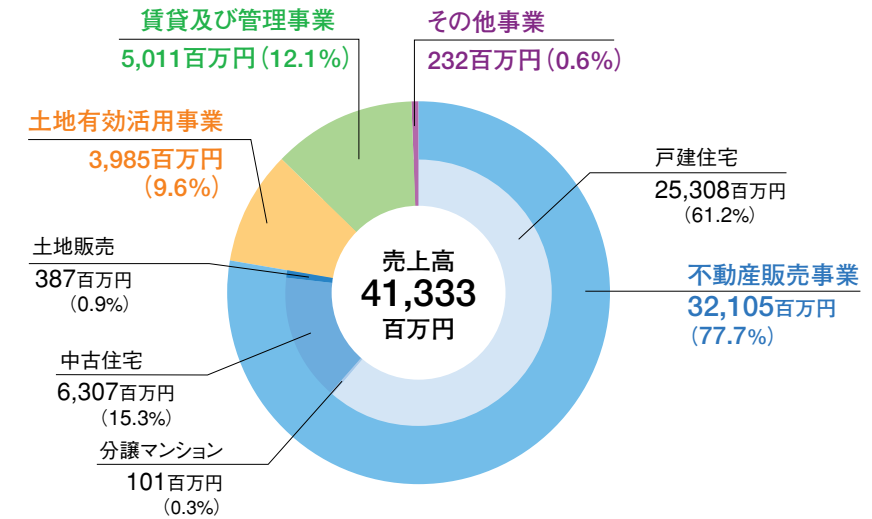
## CONTENTS

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 トップインタビュー	3~4
連結・中期経営計画	5~6
連結財務諸表の要旨	7~8
単体財務諸表の要旨	9
トピックス	10
IRコーナー	11
インフォメーション	12
株式の状況	13
会社概要	14

# プロフィール

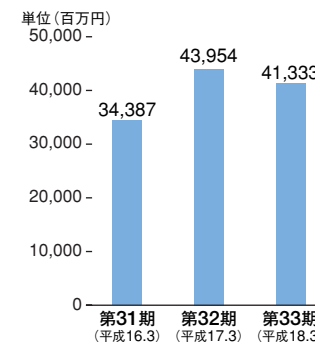
## 事業部門別構成比

— 当連結会計年度(第33期) —

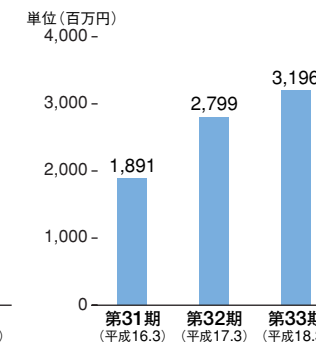


## 業績・財務ハイライト

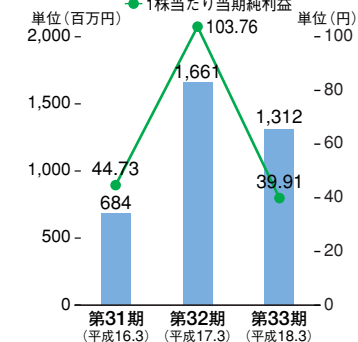
### 売上高の推移



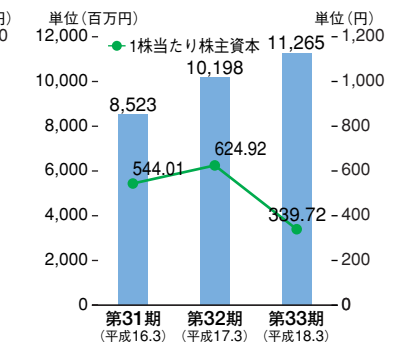
### 経常利益の推移



### 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、益々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、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、岸和田から南大阪、和歌山県北部、大阪市内、さらに平成15年以降は大阪府下全域及び兵庫県南部の神戸市まで営業基盤を広げてまいりました。

最近の不動産業界は近畿圏でも都市中心部の地価は長期間の低迷が嘘のようにここ数年で高騰し、一部の人気のある商業地を除けば事業化による採算ラインを取引価格が大きく上回って実需での売買は影を潜め、業者間の転売合戦の様相を呈しています。

一方、郊外の地価は現在のところ大きくは上昇しておらず事業化できる状況ですが、今後さらに上昇が進むようであれば、個人所得が依然として低水準のままでは地価の上昇分を販売価格に転嫁するのは難しく、ここに創意工夫が要求されます。

これに加えて、昨年秋のマンションの構造計算書偽造問題で住宅の購入者がマンションだけでなく戸建住宅にも強度や質を求めるように市場が大きく変化してきました。

当社は売りっ放し、建てっ放しではなく、各々の事業で顧客に顔を向けた責任の取れる住まいづくりと経営を心掛けてまいりました。住宅市場も証券市場も従来、外観や人気が先行していましたが、今後は顧客第一主義で創意工夫のできる本物の企業だけが生き残れる時代に入ったように思われます。今こそ本物が評価される時代で、当社の経営姿勢が従来にも増して評価される時代が到来したことに感謝しています。

当社は将来に向けて顧客第一主義と競争力の強化を目的として、昨年秋に分譲住宅で顧客満足日本一を目指すことを決意しました。これらのことは、先行して関連の費用が発生し短期的には業績の低下要因となりますが、長期的には業績向上と住宅市場からの評価に結びつくものと確信しています。

皆様の益々のご健勝をお祈り申し上げます。

平成18年6月

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

## Q1 当期の連結業績の概要を説明してください。

当期の業績は、売上高41,333百万円（前期比6.0%減）、経常利益3,196百万円（前期比14.2%増）、当期純利益1,312百万円（前期比21.0%減）となり、ほぼ期初の目標が達成できました。

前期との比較につきましては、後述の貸借対照表及び損益計算書の注釈をご参照くださいませ。

当期の目標と実績の差異は、売上高は6%の未達成でしたが、売上高の減少を売上総利益率の改善で補うことができましたので、肝心の売上総利益（粗利益）は目標を達成できました。経常利益は104百万円（3%）の未達成でしたが、その要因は費用の増加面では、分譲部門での顧客満足日本一達成のための設計・建築・アフターサービス部門の人材補強に係る採用費及び研修費と業務の効率化のための全営業車へのカーナビゲーションシステムの導入等の前向きな費用255百万円で、プラス面では前期に発生した地盤沈下に伴うモデルハウスや基礎工事の全部解体と再工事に係る補償金収入等151百万円でした。

この地盤沈下は沈下部分を持ち上げて補強することも可能でしたが、10～20年後に同様のことが発生しないよう、念には念を入れ、地上部分を全て解体して、徹底した地盤補強を実施したものです。お客様には住宅の引渡しが遅れる等のご迷惑をお掛けしましたが、最終的には当社の対応にご信頼を頂戴しました。

前期にはこの補償金の収入が不確定でしたので、確定した当期に計上した次第です。

（単位：百万円）

セグメント	売上高	（構成比）	営業利益	（構成比）
分譲住宅	25,410	(61.5%)	2,444	(75.7%)
中古住宅等	6,695	(16.2%)	286	(8.9%)
土地有効活用	3,985	(9.6%)	280	(8.7%)
賃貸及び管理	5,011	(12.1%)	200	(6.2%)
その他	232	(0.6%)	17	(0.5%)
合計	41,333	(100%)	3,229	(100%)

## Q2 構造計算書偽造問題の業績への影響は？

問題の発生以降、住宅の強度と質の良さに大きな関心が寄せられるようになり、地域密着で顧客第一主義の当社の住まい作りと経営姿勢が評価されて、同業他社との差別化が図れ、業績は順調に推移しています。

RC構造の建物について、分譲マンションは好立地の地価が上昇したことで供給過剰懸念から、当期から新規の供給はしていませんので顧客の反応はわかりませんが、土地有効活用の賃貸マンションについては地域密着経営での当社の実績、企業ブランドや取引顧客及び営業媒体の各銀行を通しての当社の信頼性の高さのアナウンスによって土地所有者の信頼を得ており、受注・販売は順調です。

木造の戸建住宅でも従来なかった顧客の住宅の質や強度に関するご質問をいただくようになりましたが、阪神大震災以来、これらの点の改善強化に長い時間とエネルギーと工夫を重ねた当社の住宅の良さがよりアピールできることでこちらも順調です。

## Q3 構造計算書偽造問題に関する顧客の反応は？

当社の営業幹部社員の、1月度「経営理念・方針」の感想文をご覧いただければ、現場の状況がよくご理解いただけると存じます。

社長殿

分譲住宅事業部 マーケティング課  
課長 岡本 芳典

### 1月度「経営理念・方針」感想文

昨年末から、マスコミで連日報道され世間を騒がせている耐震性能・構造計算書偽造疑惑の問題は、建築業界にとって悪いイメージを与え、「どこも裏では同じである」というような色眼鏡で見る発言等が週刊誌や、テレビの番組で飛び交っています。

「売るために値段を下げる。値段を落とすためにはコストを抑える。コストを抑えるために法を犯す。法を犯しても、危険であっても、ばれなければ、利益を優先する。それが建築業界！」とこんな風を感じる人も少なくないだろうなあと思いながらテレビを見ていました。当社の販売活動にも多少影響するかも等を感じていました。しかしマーケティング課で契約したここ最近4件の契約はその不安とは全く逆の内容でした。

●建築業界に不信・不安があるからこそ、家を買うならフジ住宅の物件で選びたいと思った。

●フジ住宅なら間違いないので見に行きなさいと親に勧められた。

●申し込みを頂いてから、親の相談で結果待ちであったが、「フジ住宅の家で自分たちが気に入っているなら安心だから決めなさい。」と言われ無事契約になった。

●泉州エリア外の人でインターネットやいろいろな媒体を使ってフジ住宅なら安心と確認した上で問い合わせをされ、知らない地域だからこそ、安心できる会社だと即決して頂いた。

これらのお声は、今までもそれなりに頂いておりましたが、この1月程は特にフジ住宅という会社を強調される案件が多く安心して決断していただけることが増えました。これも、当社の経営理念・方針に共鳴していただけた結果であると思います。

私自身、今回もまた、本当に当社はすごいなあと思いました。王道を歩いているなら裏切られることはない！失望することはない！と言うのが現在の気持ちです。

たとえば今回問題になっている企業の社員は業績を上げるために会社の方針にしたがい全力を尽くしがんばっていたのに、トップが道を外れた考えを持っていたために、罪悪感を背負わねばならない状態である。

マイホームを提案する営業にとって紹介した家を喜んでもらえず、恨まれたら本当に嫌になってしまいますし、極端な話、生き甲斐を失ってしまうほど悩むと思います。お客様に迷惑をかけ、社員の生き甲斐を奪い、本当にひどい話であると感じます。

今回、当課で契約したお客様がフジ住宅にして安心、良かったとお声をいただけたことについて感謝する気持ちと同時に私自身フジ住宅の社員で良かったと思ってしまいました。そんなことを考えながら経営理念を読み返すと社長が手帳に書かれている名言の中で次の4つについて、今まで以上によりリアルに理解できました。

社長が手帳に書かれている名言

●「黄金律とは自分がしてほしいと思うことは何よりも、先ず他人にそうしてあげることだ。」

●「誠意とは言葉の前に心あり。言葉の後ろに行動あり。」

●「道徳を忘れた経済は罪悪であって、経済を忘れた道徳は寝言である。」

●「成功とは、他人の権利を尊重し、社会正義に反することなく、自ら価値ありと認められた目標・願望を黄金律にしたがって一つ一つ実現していく過程である。」

フジ住宅の現在の姿がこの内容の集大成の上に成り立っているし、経営理念がそのまま会社の現実の姿であることを再度確認できました。平成18年度はマーケティング課にとって更に飛躍せねばならない年であり、全力を尽くして業務に望む決意をしております。経営理念の100%理解と100%実践を徹底し業績向上に貢献していきます。

# 新しい連結・中期経営計画を策定しました

## 顧客満足日本一を目指して

平成19年3月期～平成21年3月期

不動産・住宅を取り巻く環境はこの数年で大きく変貌しました。

近畿圏でも都市中心部は地価が高騰し、住宅関連の実需での土地取引が姿を消しました。金利も上昇傾向ですが、地価や金利の上昇を販売価格に転嫁できるほど住宅の第一次取得者層の所得は依然として本格的な上昇には至っておりません。

一方、構造計算書偽造や違法建築問題で偽者が淘汰され、住宅の需要層のより質の高い本物志向が高まっており、市場に信頼され経営力の優れた本物だけが生き残れる時代になってまいりました。今こそ当社の住まい作りや経営姿勢が評価される時代と考え、「顧客満足日本一を目指して」新しい中期計画を策定いたしました。全社一丸となって目標数値の実現に向けて前進したいと存じます。

### 【経営基盤の強化】

#### I 財務体質の改善強化

平成18年3月期にたな卸及び固定資産の不動産全部の含み損を解消し、資産内容が大幅に改善されました。

本計画では業績向上等による株主資本の充実を図ります。

#### II 業績の向上

①地域戦略：拡大した営業地域の深耕による売上高と利益の増大

②新規事業：個人富裕層向け小規模マンション供給を本格化

③中古住宅再生事業：中古住宅「快造くん」を中心とした住宅探しの情報拠点「お・う・ち・館」による集客と平成18年3月期に進出した堺市内市場の深耕により当社独自のこの事業の拡大を図る

④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」お客様に顔を向けた住宅づくり

⑤設備投資：平成18年3月期に本社ビル増築と「お・う・ち・館」新築を終えましたので、本計画期間中の新たな設備投資の予定はありません

⑥人員政策：従来の中途採用だけでなく資質の高い新卒者を定期採用し、経営理念・方針の理解者・実践者（能力×熱意×考え方の高い人材）をより多く育成することで、長期的な業績の向上を目指す。また、顧客満足日本一の達成を目指して、平成18年3月期に実施した建築部門とアフターサービス部門の人員増強とともに、建築工事の一定期間集中を避け工事量の平準化を図ることでより高いレベルの施工に努める

## 目標数値

(単位：百万円)

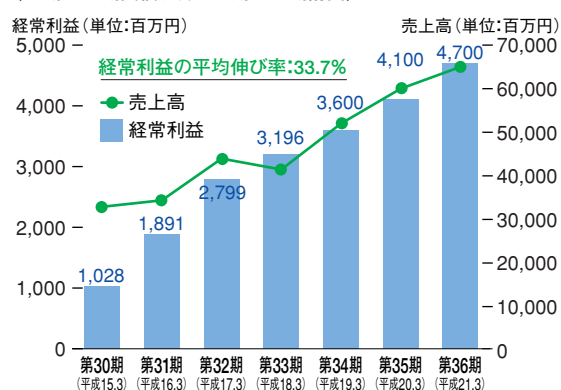
	第34期計画 (平成19.3)	第35期計画 (平成20.3)	第36期計画 (平成21.3)
売上高			
分譲住宅(戸建・マンション)	28,020	30,720	34,740
中古住宅等(快造くん)	6,690	8,490	10,950
土地有効活用	5,420	4,160	5,000
不動産投資ファンド等向け賃貸マンション	6,470	8,900	6,500
賃貸及び管理	5,730	6,420	7,470
その他事業	270	310	340
売上高合計	52,600	59,000	65,000
営業利益	3,789	4,247	4,812
経常利益	3,600	4,100	4,700
当期純利益	2,124	2,419	2,773
1株当たり株主資本	389.74円	445.71円	512.33円
1株当たり当期純利益	64.05円	72.95円	83.62円

\*1株当たりの各数値については、平成18年3月31日現在の自己株式を除く発行済株式数33,160千株に増減がないものとして算出しています。

## 収益力の急成長

### 売上高と経常利益の推移

(30期～33期実績、及び34期～36期計画)



## 中期経営計画 事業別営業利益

### 34期計画 (平成18.4～19.3)

(単位：百万円)

	分譲住宅 (戸建・マンション)	中古住宅等 (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 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	28,020	6,690	5,420	4,518	1,952	5,730	270	52,600
営業利益	1,776	286	622	732	25	320	28	3,789
営業利益構成比	47%	8%	16%	19%	1%	8%	1%	100%

### 35期計画 (平成19.4～20.3)

(単位：百万円)

	分譲住宅 (戸建・マンション)	中古住宅等 (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 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	30,720	8,490	4,160	5,200	3,700	6,420	310	59,000
営業利益	2,068	461	406	642	241	376	53	4,247
営業利益構成比	49%	11%	9%	15%	6%	9%	1%	100%

### 36期計画 (平成20.4～21.3)

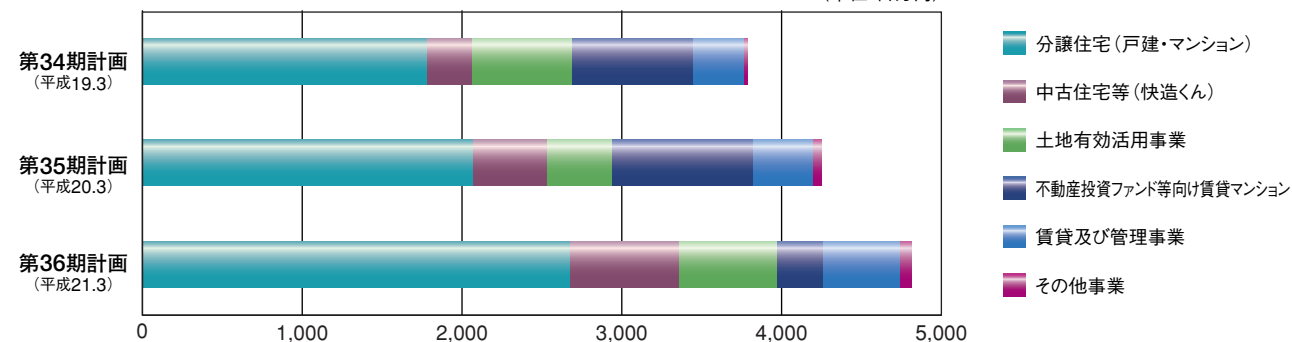
(単位：百万円)

	分譲住宅 (戸建・マンション)	中古住宅等 (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 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	34,740	10,950	5,000	2,000	4,500	7,470	340	65,000
営業利益	2,673	681	613	128	163	479	75	4,812
営業利益構成比	56%	14%	13%	3%	3%	10%	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います。

## 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

資産の部	当期(第33期) 平成18年3月31日現在	前期(第32期) 平成17年3月31日現在
<b>流動資産</b>	<b>34,122,759</b>	<b>32,600,251</b>
① 現金及び預金	2,707,342	5,874,910
完成工事未収入金	—	61,070
① たな卸資産	29,393,870	25,562,709
② 繰延税金資産	1,231,214	384,425
その他	850,848	729,927
貸倒引当金	△ 60,516	△ 12,791
<b>固定資産</b>	<b>9,346,323</b>	<b>11,044,774</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>7,019,072</b>	<b>7,460,100</b>
②③ 建物及び構築物	2,593,805	2,249,169
機械装置及び運搬具	138	7,652
工具、器具及び備品	250,698	167,777
② 土地	4,174,430	5,010,221
建設仮勘定	—	25,278
<b>無形固定資産</b>	<b>119,496</b>	<b>104,942</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>2,207,753</b>	<b>3,479,731</b>
投資有価証券	1,309,380	765,658
繰延税金資産	366,978	244,214
② 再評価に係る繰延税金資産	—	2,004,336
その他	573,867	503,004
貸倒引当金	△ 42,473	△ 37,482
<b>資産合計</b>	<b>43,469,082</b>	<b>43,645,025</b>

### Point 1

中期経営計画の下での業容拡大計画(平成18年3月期売上高実績41,333百万円→平成21年3月期目標65,000百万円)の核の一つである分譲住宅部門(戸建住宅)の業績向上のための積極的な用地仕入れ政策により、前期比でたな卸資産が3,831百万円増加しております。一方で、本来ですとこの増加分に対応する借入金も増加するところですが、有利子負債残高は337百万円の微増となっております。この理由は、金融機関に借入枠を設定し必要な時に必要な資金が調達できる体制が整ったため、手許資金を借入金の返済に充当したことによります。これにより、財務体質の改善強化が図れたほか、支払利息も削減することにつながりました。

## 負債の部

負債の部	当期(第33期) 平成18年3月31日現在	前期(第32期) 平成17年3月31日現在
<b>流動負債</b>	<b>17,172,675</b>	<b>18,309,527</b>
支払手形及び工事未払金	4,952,841	6,479,741
短期借入金	7,112,039	6,182,613
① 1年以内償還予定の社債	216,000	686,000
未払法人税等	50,263	977,955
前受金	3,293,040	2,308,195
賞与引当金	124,970	109,750
その他	1,423,519	1,565,270
<b>固定負債</b>	<b>15,031,211</b>	<b>15,136,800</b>
社債	160,000	376,000
① 長期借入金	14,572,340	14,478,152
② 再評価に係る繰延税金負債	91,323	—
退職給付引当金	9,119	16,278
その他	198,429	266,369
<b>負債合計</b>	<b>32,203,886</b>	<b>33,446,328</b>

## 資本の部

資本の部	当期(第33期) 平成18年3月31日現在	前期(第32期) 平成17年3月31日現在
資本金	3,705,381	3,661,247
資本剰余金	4,056,576	4,012,942
利益剰余金	3,124,003	5,520,254
② 土地再評価差額金	87,673	△ 2,965,709
② その他有価証券評価差額金	338,613	16,186
自己株式	△ 47,052	△ 46,223
資本合計	11,265,195	10,198,697
負債・資本合計	43,469,082	43,645,025

### 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及び管理事業の専門化による経営の効率化を目的として平成17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上で別途に売却損等の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。

## 連結損益計算書

連結損益計算書	当期(第33期) 平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで	前期(第32期) 平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで
④ 売上高	41,333,634	43,954,942
売上原価	32,710,517	35,544,254
販売費及び一般管理費	5,393,470	5,202,314
<b>営業利益</b>	<b>3,229,646</b>	<b>3,208,373</b>
営業外収益	428,737	307,532
① 営業外費用	462,124	716,638
④ 経常利益	3,196,259	2,799,267
② 特別利益	—	45,313
② 特別損失	942,458	21,999
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>2,253,800</b>	<b>2,822,581</b>
法人税、住民税及び事業税	36,235	1,039,900
法人税等調整額	904,812	120,766
<b>当期純利益</b>	<b>1,312,752</b>	<b>1,661,914</b>

### Point 3

中期経営計画に基づく業容拡大を目的として、中古住宅「快造くん」を中心とした住宅探しの情報拠点「お・う・ち・館」と本社第5ビルを建築したことにより建物及び構築物が344百万円増加しています。

### Point 4

売上高が前期比で2,621百万円減少しておりますが、当期に売上予定だった不動産投資ファンド向け賃貸マンションを前倒して前期に売上げたこと、臨時に1,887百万円の土地販売を計上していたものが、当期はこの特殊要因がなくなったことによります。分譲住宅をはじめとする各事業は堅調に推移し、経常利益は396百万円増益(14.2%増)となりました。

### Point 5

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3,831百万円及び仕入債務(支払手形等)の減少額1,526百万円を反映したものです。

## 連結剰余金計算書

連結剰余金計算書	当期(第33期) 平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで	前期(第32期) 平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで
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	43,634	144,128
資本剰余金期末残高	4,056,576	4,012,942
利益剰余金の部		
利益剰余金期首残高	5,520,254	4,140,372
利益剰余金増加高		
当期純利益	1,312,752	1,661,914
利益剰余金減少高		
配当金	655,621	282,032
土地再評価差額金取崩額	3,053,382	—
利益剰余金期末残高	3,124,003	5,520,254

## 連結キャッシュ・フロー計算書

連結キャッシュ・フロー計算書	当期(第33期) 平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで	前期(第32期) 平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,168,864	△ 1,114,685
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 767,634	△ 611,506
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 231,069	1,751,098
現金及び現金同等物の増減額	△ 3,167,568	24,906
現金及び現金同等物期首残高	5,874,910	5,850,003
現金及び現金同等物期末残高	2,707,342	5,874,910

### Point 6

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利負担を削減させたことを反映したものです。

# 単体財務諸表の要旨

## 貸借対照表 (単位：千円 千円未満切捨)

資産の部	当期(第33期) 平成18年3月31日現在	前期(第32期) 平成17年3月31日現在
流動資産	33,408,329	33,373,472
固定資産	5,820,775	10,830,652
有形固定資産	3,505,536	7,224,612
無形固定資産	115,849	104,942
投資その他の資産	2,199,390	3,501,097
資産合計	39,229,105	44,204,124

## 負債及び資本の部

流動負債	15,718,971	18,921,459
固定負債	12,106,177	14,900,509
負債合計	27,825,149	33,821,969
資本合計	11,403,956	10,382,155
株主資本比率(%)	29.1	23.5
負債・資本合計	39,229,105	44,204,124

## 期末配当金のお知らせ

当期の配当金は、1株当たり17円とさせていただきます。

平成18年3月期には、平成17年9月30日現在の株主に対し1株につき一部昇格記念配当5円を含む計11円の間配当を、平成18年3月31日現在の株主に対し6円の配当を実施しました。平成18年3月期の1株当たり配当金17円は、株式分割前に換算すると34円に相当し、前期の18円に比べて16円、89%の増配となりました。

## 損益計算書 (単位：千円 千円未満切捨)

	当期(第33期) 平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで	前期(第32期) 平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで
売上高	38,362,373	43,946,538
売上原価	30,445,293	35,841,502
販売費及び一般管理費	5,025,349	5,145,069
営業利益	2,891,729	2,959,966
営業利益率(%)	7.5	6.7
経常利益	3,021,787	2,677,153
経常利益率(%)	7.9	6.1
当期純利益	1,268,056	1,596,277
当期純利益率(%)	3.3	3.6

### Point 7

Point②に記載しました事由に係る特別損失の計上という過性の要因により当期純利益は前期比328百万円減少しましたが、営業利益率、経常利益率の伸びが示す通り、収益力は強化されました。

# TOPICS -トピックス-

### ●平成18年3月期

- ◇平成19年3月期売上予定の不動産投資ファンド向けの賃貸マンションを中期経営計画を369百万円上回る販売価格で契約締結
- ◇株式分割 平成17年5月に1:2の株式分割実施
- ◇平成17年6月に100%出資でフジ・アメニティサービス株式会社を設立し、9月に同社に賃貸物件と賃貸管理部門を営業譲渡
- ◇日本の上場不動産企業で最も早く着手し、最も早く完了した商品不動産の時価評価のみならず固定資産の不動産も時価評価が完結し、所有不動産の含み損完全解消
- ◇構造計算書偽造問題が大きくクローズアップされ建物の質が問題に特に戸建住宅で時間と費用とエネルギーを注いだ当社の住宅の質の良さにより顧客の目が向くようになり、同業他社との差が鮮明に
- ◇平成18年1月に土地有効活用事業部で一戸建て賃貸住宅「フジハレス戸建」を商品化、従来活用のできなかった土地利用の促進を図る
- ◇平成18年2月に新業態の中古住宅を中心とする住まい探しの情報拠点として「お・う・ち・館」を開設、「快造くん」の業績向上の支えに
- ◇初の中間配当実施
- ◇平成17年11月に分譲住宅部門での顧客満足日本一を目指すことを表明

### ●平成19年3月期

- ◇当期を初年度とする3年間の中期経営計画を策定(毎年更新) 全期間を通じて過去最高益を更新する計画  
予想EPS : 19年3月期64円5銭 20年3月期72円95銭 21年3月期83円62銭  
(ただし、自己株式を除く発行済株式数33,160千株が変わらないことを前提とします)
- ◇平成15年1月の営業地域拡大戦略成功、軌道に乗る
- ◇分譲住宅部門で当期の売上に必要な用地確保済み  
新たに進出した地域での用地取得により住宅供給が増加し、徐々に地域密着型経営の効果が表れる
- ◇分譲住宅での顧客満足日本一達成に向けて挑戦中
- ◇住宅需要層の構造・強度等住宅の質への関心が高まり、当社の堅牢・強固な住宅を供給する姿勢が評価され、他社との差別化が鮮明に
- ◇個人富裕層向けの賃貸マンションの一棟販売で初の売上計上
- ◇新卒の定期採用を開始、平成18年4月1日に創業以来初の新卒24名が入社
- ◇「快造くん」の住宅流通部で低価格の建売住宅の供給本格稼働
- ◇株主通信(事業報告書)の株主アンケートのご回答者全員に「すだち」1kgプレゼント継続
- ◇配当17円、一部昇格記念配当5円を普通配当に変えて年17円 中間配当8円、期末配当9円を予定

## お客様の声をお聞かせいただくための ブラボーカード・イエローカード

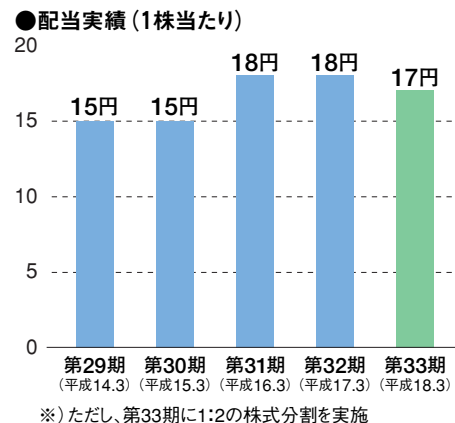
従来、住宅業界はクレーム産業と呼ばれてきました。これは、住宅の供給側は住宅を引渡せば終わり、お客様はそこから始まりで、この意識の差がクレームを生んできた歴史があります。

当社は、販売・受注活動、設計相談、ローン相談、建築工事、竣工検査、引渡し後のアフターサービスの全工程と期間を通して顧客満足が高めたいと考えています。それぞれの工程で工夫を凝らし懸命に努力するのは当然ですが、当社や役職員の対応をお客様がどのように感じておられるかを知り、反省すべき点を反省し、改善すべき点を改善することでより高い顧客満足の達成を目指します。

そのために「ブラボーカード・イエローカード」制度を導入しました。当社の役職員を対象にお客様の声を多角的に集め、その内容に応じてそれぞれの役職員が対象者にカードを発行する制度です。

お褒めいただいたり、ご満足いただいた場合はブラボーカード、お叱りやご不満を感じられた場合はイエローカードを発行し、ブラボーカードを多く受けた者は表彰・昇給・昇格の審査対象となり、イエローカードが重なった者は逆に厳しく指導し改善させ、改まらなければ逆の処遇を受けることになります。

イエローカードにより当社の反省点、改善点が判明したお客様には、役職員本人か他の役職員がその原因となった事項に対処させていただき、お客様の声をより良い住まい作りとお客様への対応に反映することで「顧客満足日本一」の実現を目指します。



## IR情報メール配信サービスのご案内

当社では、株主・投資家の皆様に対してインターネットを利用したIR情報メール配信サービス「D-ir net service (ディア・ネットサービス)」を実施しております。

より迅速な情報の公開と経営の透明性の向上を図るためであり、ご登録いただいた方々に当社のWebサイト (<http://www.fuji-jutaku.co.jp/>) にIR情報をはじめ、当社の最新開示情報が掲載されたことをご知らせします。

下記にご案内しておりますホームページの登録専用ページへ必要事項を入力の上ご登録ください (携帯電話のメールアドレスはご利用できません)。

料金は一切かかりませんので、この機会にぜひご利用いただけますよう、お願い申し上げます。

メール配信サービスのご登録は… [http://www.dirnet.jp/cgi\\_bin/top.cgi?pagename=102&corp=8860](http://www.dirnet.jp/cgi_bin/top.cgi?pagename=102&corp=8860)

## IR活動の方針

当社は一部昇格後は機関投資家向けの活動を積極的に実施しておりますが、従来の個人投資家重視の方針に変更はありません。経営方針・方向性を明確にするよう努力し、「情報開示にあたり絶対に嘘をつかない、隠さない」ことをモットーとしております。客観的なデータ開示と明確なわかりやすい表現に努め、業績の良し悪しにかかわらず、継続して実施することを心がけております。

## 今春のIR活動の実績と今後の予定 (平成18年5月15日現在)

平成18年5月2日 (火) 決算発表	平成18年5月8日 (月) 機関投資家・証券アナリスト向け決算説明会 於東京
平成18年5月13日 (土) 個人投資家向け会社説明会 於名古屋	平成18年5月15日 (月) 個人投資家向け会社説明会 於大阪
平成18年5月19日 (金) 金融機関・証券会社・証券アナリスト向け決算説明会 於大阪	平成18年5月20日 (土) 個人投資家向け会社説明会 於大阪
平成18年5月22日 (月) 個人投資家向け会社説明会 於東京	平成18年5月29日 (月) 個人投資家向け会社説明会 於福岡
平成18年6月5日 (月) 個人投資家向け会社説明会 於札幌	平成18年11月6日 (月) 機関投資家・証券アナリスト向け決算説明会 於東京
平成18年11月11日 (土) 個人投資家向け会社説明会 於大阪	平成18年11月22日 (水) 個人投資家向け会社説明会 於東京
平成18年11月25日 (土) 個人投資家向け会社説明会 於名古屋	

※なお当社ホームページに会社説明会のくわしい予定 (日時、会場等) を掲示いたしておりますので皆様の地域で実施される時にはぜひご参加いただけますようお願い申し上げます。

常時1,000件以上の物件情報が

『自由に見て、自由に選べる』  
中古住宅を中心とする住まい探しの情報拠点



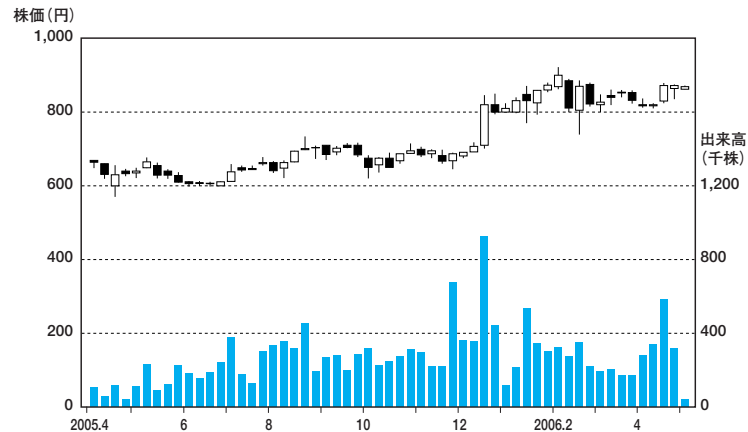
# 株式の状況

(平成18年3月31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 33,295,912株
- 株主数 4,483名
- 大株主

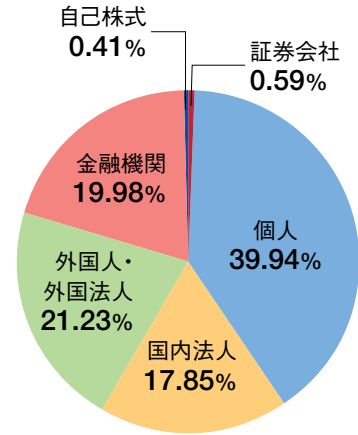
株主名	当社への出資状況	
	持株数	出資比率
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	6,270千株	18.83%
今井光郎	3,752千株	11.27%
有限会社フレックス	2,782千株	8.36%
有限会社フジ住宅従業員共済会	2,346千株	7.05%
日本トラスティサービス信託銀行株式会社(信託口)	1,222千株	3.67%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,074千株	3.23%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(退職給付信託紀陽銀行口)	1,012千株	3.04%
フジ住宅取引先持株株式会社 泉州銀行	1,008千株	3.03%
今井志朗	681千株	2.05%
	572千株	1.72%

## ● 株価チャート (平成17年4月～平成18年5月)

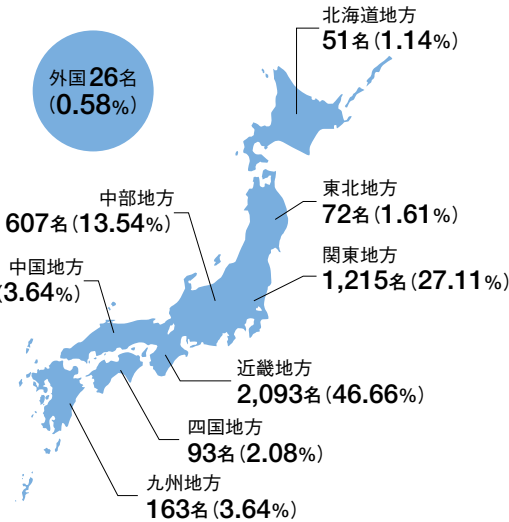


※株価は大阪市場を採用

## ● 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18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 37億538万円  
 従業員数 198名(連結284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(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の賃貸マンション販売事業、賃貸及び管理事業、中古住宅の改装付販売及び仲介事業

関連会社 フジ工務店株式会社  
 取引銀行 紀陽ホールディングス(紀陽銀行、和歌山銀行)  
 三菱東京UFJフィナンシャル・グループ(泉州銀行、三菱UFJ信託銀行、三菱東京UFJ銀行)  
 三井住友フィナンシャルグループ(三井住友銀行、関西アーバン銀行)  
 りそなホールディングス(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(みずほ信託銀行、みずほ銀行)  
 全国共済農業協同組合連合会 住友信託銀行 京都銀行  
 南都銀行 信金中央金庫 富士火災海上保険 静岡銀行  
 大阪府信用農業協同組合連合会 農林中央金庫  
 明治安田生命保険 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 柏本和義  
 専務取締役 山田正明  
 常務取締役 宮脇宣綱  
 財務本部長・IR室長  
 常務取締役 土地有効活用事業部長 石本賢一  
 取締役 部長 大谷芳史  
 取締役 部長 冠野雅之  
 常勤監査役 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。

## アンケートのお願い

第32期事業報告書でお願い致しましたアンケートでは、平成17年3月31日現在の株主様3,467名のうち55.1%にのぼる1,911名の株主様よりご回答いただきました。本年も株主、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ます。お手数ですが、同封の返信ハガキにお答えいただき、平成18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)

### 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)

### Q3

当社は、ホームページでさまざまな情報を提供しております。ご覧になったことはありますか?

### Q4

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?

### Q5

株主優待制度の一環として、株主各位が当社の住宅購入時の割引制度を検討中です。ただ、株主の過半数は当社の営業地域(大阪府、兵庫・和歌山県の一部)以外にお住まいの方々ですので、株主間での不公平感の発生を心配しています。そこで、株主各位から上記割引制度に対する賛否の声を聞かせいただきたく存じます。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。(紹介による成約は当社の業績向上に寄与します。)

賛成する 反対する