

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 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
公告の方法	電子公告による< http://www.fuji-jutaku.co.jp/ >
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
同取次所 (郵便物送付先)	住友信託銀行株式会社 全国各支店 〒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)	http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html



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

FUJI
FUJI CORPORATION LIMITED

フジ住宅株式会社
〒596-8588 大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号
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35期中間期 株主通信

平成19年4月1日～平成19年9月30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

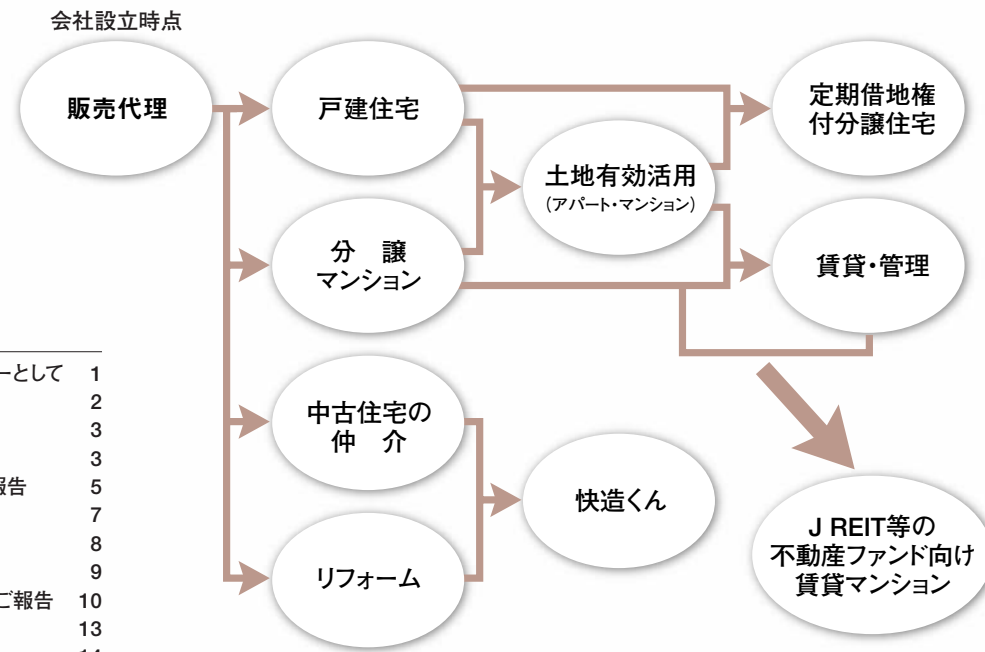
フジ住宅はあらゆるニーズに対応できる機能を備えております。

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。

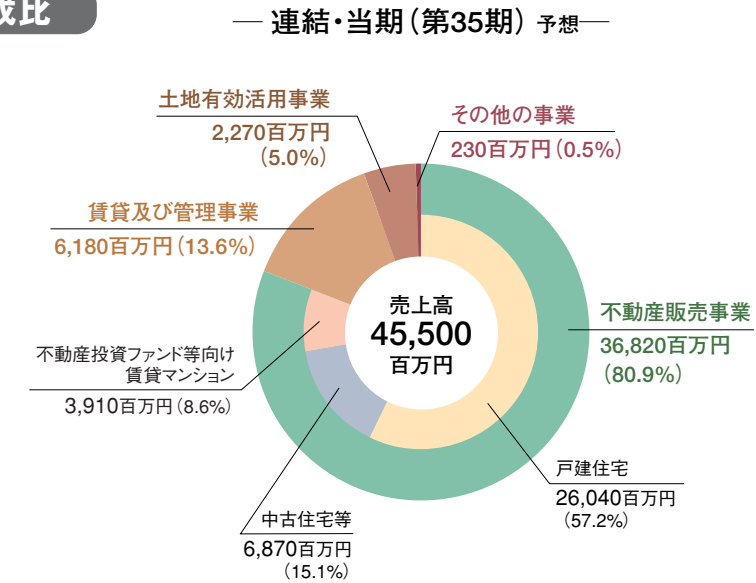
CONTENTS

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	3
トップインタビュー	3
連結・中期経営計画の進捗報告	5
中間連結財務諸表の要旨	7
中間個別財務諸表の要旨	8
IR活動の歩み	9
株主アンケート集計結果のご報告	10
株式の状況	13
会社概要	14

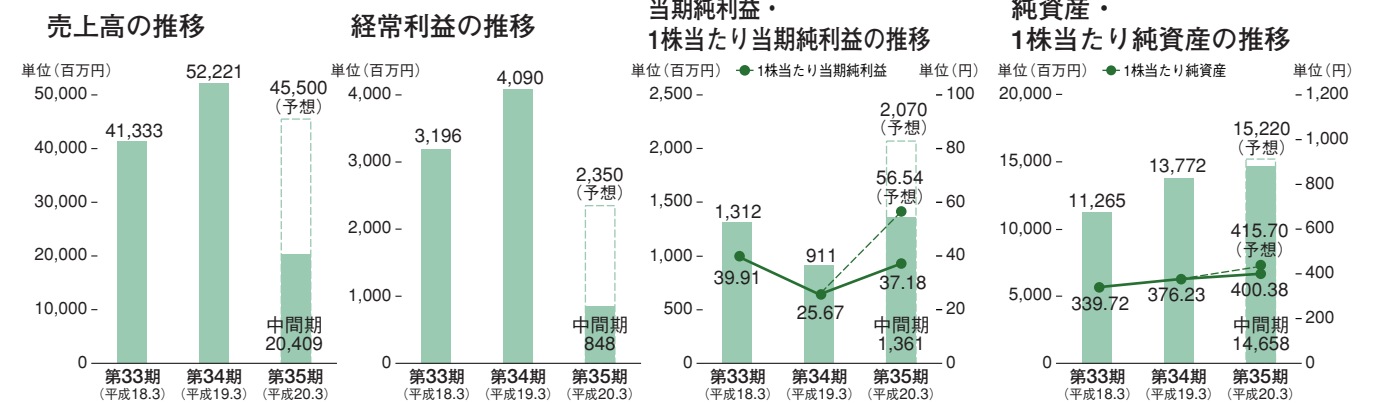


プロフィール

事業部門別構成比



業績・財務ハイライト



※ 平成17年5月20日付をもって普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。
 ※ 平成18年7月に3,000千株の公募増資、この公募増資の一環として同年8月に幹事証券を引受人とする300千株の第三者割当増資を実施致しました。

株主の皆様へ



代表取締役社長
今井 光郎

拝啓 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、誠にありがとうございます。当社は、今春策定の中期経営計画を昨春の計画と比較して地価の急激な上昇下で従来の攻めから守りの姿勢へと変更しました。

この結果当期の経常利益見通しは、前期比で半減しました。この計画の発表により株価が大幅に下落し、株主の皆様にご迷惑をお掛けしたことを深くお詫び申し上げます。

分譲部門では、地価の上昇を先取りし、営業地域を拡大した上で、値上り率の低い郊外の「街づくりと自由設計」で進める大規模の土地を中心に選別買いを進めた結果、平成19年9月末現在で良質の戸建用地2,038戸分を確保することができました。

地価や建築コストの上昇を販売価格に上乗せした分譲マンションの供給過剰と販売苦戦が見られ始めた状況下で、これらの方針が効果を発揮し、厳しい環境下ながら分譲部門の業績は前期と比較して安定的な伸長を見込んでおります。

一方、不動産ファンド向けの賃貸マンション販売部門は、事業の対象地が都市中心部に限定されますので分譲部門のように郊外への進出もできず、不採算の高値の土地を購入するよりは、むしろ地価が調整されて採算ラインまで下落するまでは、事業用地仕入を休止することとし、このことが前期比での大幅な減益の主要因となりました。

また、中期経営計画策定後に平成22年3月期までに年間ベースで10億円の経費削減の目標を設定し、実施検討する内に早くもこの上半期で効果が見えたことも通期の業績予想の上方修正の一因となりました。

地価や金利の上昇懸念等のマイナス材料はありますが、会社としてできる限りの創意工夫と努力を重ね、より一層の発展を目指してまいりますので、ご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

皆様のますますのご健勝をお祈り申し上げます。

平成19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。

当中間期の連結業績は、売上高20,409百万円（前年同期比2.2%減）、経常利益848百万円（同20.8%減）、中間純利益1,361百万円（同124.9%増）となりました。

経常利益においては、当初計画との比較で分譲部門での自由設計の戸建住宅の売上（引渡し）の前倒しによる増加や中古住宅再生事業「快造くん」の売上高増と粗利益率1.5%の改善及び販売費及び一般管理費の削減等により、当初計画の150百万円を698百万円上回る848百万円を計上致しました。

中間純利益が大幅に増加した要因は、過年度に2,274百万円の減損処理を済ませた大阪府熊取町の固定資産の土地の売却が決定したことにより、税効果会計の適用により925百万円の当期純利益が増加したことによります。

また、通期業績予想につきましては、中間業績の好調を加味し10月23日に上方修正を発表致しました。

事業区分	売上高	構成比	営業利益	構成比
分譲住宅	11,839	58.0%	784	88.1%
中古住宅等	3,661	17.9%	146	16.4%
不動産投資ファンド等向け賃貸マンション	1,279	6.3%	112	12.6%
土地有効活用	496	2.4%	△304	△34.2%
賃貸及び管理	3,030	14.9%	163	18.3%
その他	101	0.5%	△11	△1.2%
計	20,409	100.0%	890	100.0%

なお、配当金につきましては、中間配当金1株につき8円といたしました。期末配当金につきましては9円とし、中間配当金の8円を含め、年間では前期と同額の17円を予定しております。

Q2 受注状況や通期の業績見通しについて説明してください。

平成20年3月期の業績予想について、下表の通り10月23日に上方修正を発表致しました。

事業区分	期初予想 (平成19年5月2日)	今回予想 (平成19年10月23日)	差 額
売上高	46,840	45,500	△1,340
営業利益	2,104	2,550	446
経常利益	1,900	2,350	450
当期純利益	1,121	2,070	949

業績予想の上方修正の要因は、中古住宅の収益増と販管費の削減です。

中古住宅（快造くん）においては平成18年12月に住宅情報提供と販売を目的とした「おうち館」の2号店を泉佐野市に、平成19年1月に堺市に、8月には高石市に事業所を開設したこと等の事業拡大方針が軌道に乗り、順調に伸びて通期の売上高は期初予想より約6億円（約10%）の増加と粗利益率1.1%の向上を見込んでおります。

分譲部門（戸建住宅）は期初計画に対し、通期の売上高は約20億円、売上戸数は60戸減少する見込みですが、粗利益率が1.4%改善されることにより、期初計画の粗利益額は確保できる見通しです。

土地有効活用事業は前期に金利先高感と大型案件の解約等から受注が減少し、当期の売上高が減少しましたが、営業体制及び紹介ルートの整備強化を図ったことにより、当中間期の受注契約高は前中間期に比べ1,867百万円（674%）増の2,144百万円と大きく伸長致しました。来期以降の売上高にこの受注契約の伸びが寄与することになります。

不動産ファンド等向けの賃貸マンション販売事業につきましては、販売物件の立地・建物の企画・法令順守等の状況から期初計画を十分に達成できる見通しです。

中期経営計画策定後に目標設定した平成22年3月末までに年間ベースで販管費10億円の削減目標が、前倒しで実施が進んだことも業績向上の要因の一つとなっております。

Q3 経費削減の取り組みについて説明してください。

当社は、今年4月の中期経営計画策定後に、平成22年3月期までに固定費を中心に年間ベースで10億円経費削減する目標を設定しました。

収益還元法を無視した地価の異常な上昇に対応して、経営方針を従来の事業の拡大に焦点を当てた攻めの計画から、徹底した守りの計画へ転換しましたが、その一方で、顧客第一主義と競争力の強化を目的として、分譲住宅で「顧客満足日本一」を目指した体制強化を進めてきました。この取組みは徐々に効果が表われ、現在は商品、サービス両面で体制が整いつつあります。そして次の段階として、価格競争力をさらに向上させるための施策として、一年間の販管費を固定費中心に10億円削減するという目標を設定した次第です。

具体的には、退職者の補充を従来の中途採用から新卒に変更することによる人件費の削減、徹底した業務の合理化・効率化を図ることによる一般管理費の削減、費用対効果を徹底検証することによる販売経費の削減を、部門毎に目標額を設定し全社を挙げて検討実施しています。当上半期に実施検討に着手したところですが、早くもその効果が表われて中間業績が向上しましたし、十分に実現可能な目標として捉えています。

これらの取組みは、コスト削減による価格競争力の向上を当面の目標としていますが、それ以上に、新規採用において新卒社員の比率を高めることは、比較的資質が高い人材の多い新卒社員は伸びる可能性も高く、彼等に経営理念を中心に指導・教育することで、将来の事業の発展を担う人材が育成でき、会社を大きく発展させる基礎づくりができる効果があります。また、業務の合理化・効率化を追求する中で、ムリ・ムラ・ムダを排除し、改善・改革を検討、実施し、その効果を検証して、さらに工夫・改善を加えていく、というPDCAサイクルの徹底と習慣化が、強い社員の育成につながり、強い社員が組織を強くし、いかなる状況の変化にも対応できる組織づくりにつながるものと確信しています。

経費削減の取組みは、当面の収益向上だけでなく、この活動を通じて将来を担う人材の確保・育成を図り、組織力を強化することを目的として、これらの改革を全社を挙げて進めてまいります。

連結・中期経営計画の進捗報告 (平成20年3月期～平成22年3月期)

平成20年3月期・通期業績予想の上方修正

不動産・住宅業界は収益還元法を無視した（採算を度外視した）地価の高騰と構造計算書偽造や違法建築問題に端を発した業界の信用不安や建築基準法の改定による異常な建築確認取得の遅延等により大きく揺れております。

このような状況下で当社は不動産ファンド等向けの賃貸マンション販売部門において地価の高騰による事業の不採算化を見切って事業を縮小した他は、分譲住宅部門の地価の高騰対策として「街づくりと自由設計方式」による郊外の値上り率の低い土地等の選別買いに徹した戦略、中古住宅再生事業「快造くん」部門の新規事業所の開設等による営業基盤の強化、土地有効活用事業部門の営業体制及び紹介ルートの整備・強化により、当初の計画に比して当中間期においてこれらの部門が堅調な受注契約を確保し、この下半期から来期にかけての業績の向上が見込めることとなりました。加えて、本中期経営計画策定後に平成22年3月期末までに年間ベースで10億円の販管費削減目標を設定し、検討・実施を開始したことによる効果も見え始めております。

また、現在建築業界を揺るがしている建築確認取得の遅延問題につきましては、地価の上昇と供給過剰により分譲マンション事業を休止していること等から、当期・来期の業績への大きな影響はございません。

なお、平成21年3月期以降の事業年度の計画は変更せず、例年通り来春に見直すこととしております。

中期経営計画 事業別営業利益

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	26,040	6,870	2,270	1,990	1,920	6,180	230	45,500
営業利益	1,923	216	▲180	122	147	336	▲14	2,550
営業利益構成比	75%	8%	▲7%	5%	6%	13%	0%	100%

※35期計画は平成19年10月23日に公表した通期の業績予想の上方修正済みの数値です。

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	29,960	6,840	3,190	1,220	1,590	6,570	280	49,650
営業利益	1,777	129	134	221	65	317	16	2,659
営業利益構成比	67%	5%	5%	8%	2%	12%	1%	100%

37期計画 (平成21.4～22.3) (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	33,210	7,590	4,130	—	700	6,960	310	52,900
営業利益	2,307	181	334	—	25	327	31	3,205
営業利益構成比	72%	6%	10%	—	1%	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。

目標数値

	(単位:百万円)		
	第35期計画 (平成20.3)	第36期計画 (平成21.3)	第37期計画 (平成22.3)
売上高			
分譲住宅(戸建・マンション)	26,040	29,960	33,210
中古住宅等(快造くん)	6,870	6,840	7,590
土地有効活用	2,270	3,190	4,130
不動産投資ファンド等向け賃貸マンション	3,910	2,810	700
賃貸及び管理	6,180	6,570	6,960
その他事業	230	280	310
売上高合計	45,500	49,650	52,900
営業利益	2,550	2,659	3,205
営業常利益	2,350	2,500	3,100
当期純利益	2,070	1,475	1,829
1株当たり純資産	415.70円	439.00円	471.94円
1株当たり当期純利益	56.54円	40.29円	49.96円

※1株当たりの各数値については、平成19年9月30日現在の自己株式を除く発行済株式数36,612,765株に増減がないものとして算出しています。

●平成20年3月期の事業部別の実績と見通し

分譲住宅

売上高及び売上戸数は減少しますが、粗利益率の向上により当初計画の粗利益は確保でき、広告宣伝費の削減により営業利益は計画を上回る見通しです。当期の売上予定物件は全戸顧客との契約済みです。

中古住宅(快造くん)等

新事業所の開設等による営業基盤の強化により、売上高・粗利益率ともに当初計画を上回る見通しです。

不動産ファンド等向け賃貸マンション

建築も順調に進み、物件の立地・企画の良から当初計画の売上と利益は達成できる見通しです。

土地有効活用

期中売上予定の物件の工事請負契約が解約されたこと等により、当初計画より減収減益となる見通しです。受注状況は順調ですので来期以降の業績は確実に向上する見通しです。

賃貸及び管理

土地有効活用の新規供給物件や礼金の減少により当初計画に比して減収となりましたが、原価を構成する人件費や管理コスト等の削減により増益となる見通しです。

●来期以降の見通し

平成20年3月期の業績予想は上方修正を致しましたが、平成21年3月期以降の事業年度については現段階では変更せず、来春に改めて策定の予定です。

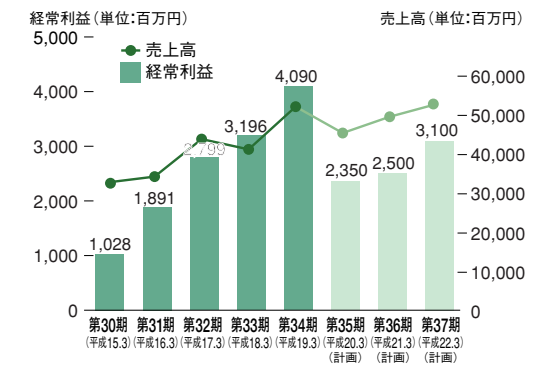
分譲住宅事業は既に平成22年3月期迄の売上対応用地の大半を取得しておりますので、受注がポイントとなります。同業他社との差別化を図った郊外の大規模プロジェクトを中心とした「街づくりと自由設計」の営業方針は不変です。

中古住宅再生事業「快造くん」は、堺市、高石市の新事業所の開設及び当社独自の地域情報のネットワークとリフォームノウハウにより順調な伸びを見込んでおります。

不動産ファンド等向け賃貸マンション販売事業は、ファンド向けの大型物件

売上高と経常利益の推移

(30期～34期実績、及び35期～37期計画)



は現在建築中の一棟のみで、個人富裕層向けの小型物件を中心として事業を継続します。地価が調整されて事業採算が取れる用地取得が可能となれば大型物件の事業化を再開します。

土地有効活用事業は、営業体制及び紹介ルートの整備・強化により前期に比べ受注状況が大きく改善されていますので、来期以降の業績の向上を見込んでおります。

賃貸及び管理事業は、稼働状況が順調に推移しておりますので大きな状況の変化はない見込んでおります。

販売費及び一般管理費につきましては、平成22年3月期末までに年間ベースでの10億円の削減を目指します。

●中期経営計画の達成に悪影響を及ぼすリスクとその対策

当社は、何も対策をしなければ、戸建住宅の原価を構成する地価が上昇し、その上金利が上昇傾向にあって、住宅購入者の平均的な所得が上昇していないことから、住宅の購買力(住宅ローン返済能力)が低下し、コストの上昇を販売価格に転嫁できず粗利益が低下するリスクを負っております。

当社の支払利息負担増に対しては、利益計画にある程度の金利上昇を見込んでいる他、取引金融機関に対する金利上昇抑制の要請、借入商品の選択、より低利の資金を提供する金融機関での調達等により金利負担の軽減に努めております。

地価の上昇につきましては、不動産ファンド等向けの賃貸マンション販売事業を見切って抑制した他、分譲住宅事業部門では高騰した都心部を避け、平成15年に拡大した営業地域で比較的の安定している郊外の大規模プロジェクト用地を積極的に仕入れることで対応しております。

その他のリスクとして消費税率の改定があります。これは分譲部門では消費税率の上昇分を販売価格に上乗せできれば当社の粗利益の低下に直結します。例えば土地と建物の対価が1:1の場合、改定幅が5%とすれば建物に係る消費税で土地、建物全体の粗利益率が2.5%低下することとなります。

さらに、本年6月の改訂による建築確認申請期間延長の大きな影響は受けなかったものの、建築基準法や宅地建物取引業法等による事業活動における法的規制を受けております。

中間連結財務諸表の要旨

中間連結貸借対照表

(単位：千円 千円未満切捨)

	前中間期(第34期中間)	当中間期(第35期中間)
	平成18年9月30日現在	平成19年9月30日現在
資産の部		
流動資産	39,106,909	45,129,347
① 現金及び預金	3,416,370	1,737,549
② たな卸資産	34,099,474	42,074,173
繰延税金資産	855,629	349,596
その他	798,862	1,048,046
貸倒引当金	△ 63,426	△ 80,018
固定資産	9,054,850	8,393,151
有形固定資産	6,991,849	5,926,099
建物及び構築物	2,540,702	2,497,225
機械装置及び運搬具	125	107
工具、器具及び備品	216,510	164,302
③ 土地	4,227,511	3,264,464
建設仮勘定	7,000	—
無形固定資産	104,248	69,714
投資その他の資産	1,958,752	2,397,337
④ 投資有価証券	936,310	824,114
繰延税金資産	506,612	951,873
その他	556,235	626,064
貸倒引当金	△ 40,406	△ 4,715
資産合計	48,161,759	53,522,498

Point 1

取引金融機関に対する信用力の高さを背景に、必要な時に必要な金額だけ良質の資金を調達できることから、資金効率を考慮し手元資金を圧縮したことで現金及び預金が前年同期比で1,678百万円減少しております。

Point 2

大阪北部・東部地域の街づくりと自由設計で進める大規模の一戸建住宅用地を中心に選別買いを進めた結果、たな卸資産が前期末比で3,671百万円増加しました。

Point 3

平成19年3月期末に固定資産の土地(東南部熊取町)について、930百万円の減損処理を実施したこと等により、土地が前年同期比で963百万円減少しております。

Point 4

保有する銀行株式の下落に伴う評価差額の計上により、投資有価証券が前中間期比で112百万円減少しております。

Point 5

分譲住宅用地の購入に伴い、有利子負債が前年同期比で5,442百万円増加しました。

Point 6

この中間期は土地有効活用事業部門において、前中間期の受注不振等により前年同期比で売上高451百万円、経常利益222百万円の減収減益となりました。

負債の部

	前中間期(第34期中間)	当中間期(第35期中間)
	平成18年9月30日現在	平成19年9月30日現在
流動負債	19,218,456	16,803,794
支払手形及び工事未払金	5,817,388	5,640,833
短期借入金	8,475,084	7,209,038
⑤ 1年以内償還予定の社債	218,000	50,000
未払法人税等	74,446	311,789
前受金	3,267,475	2,268,242
賞与引当金	134,690	142,500
その他	1,231,373	1,181,391
固定負債	15,195,494	22,059,773
社債	50,000	—
⑤ 長期借入金	14,870,538	21,797,500
再評価に係る繰延税金負債	91,323	91,323
その他	183,633	170,950
負債合計	34,413,951	38,863,568

純資産の部

株主資本	13,542,751	14,603,949
資本金	4,855,379	4,863,411
資本剰余金	5,204,043	5,211,984
利益剰余金	3,530,449	4,576,053
自己株式	△ 47,120	△ 47,500
評価・換算差額等	205,056	54,980
その他有価証券評価差額金	117,382	△ 32,692
土地再評価差額金	87,673	87,673
少数株主持分	—	—
純資産合計	13,747,807	14,658,929
負債純資産合計	48,161,759	53,522,498

中間連結損益計算書

(単位：千円 千円未満切捨)

	前中間期(第34期中間)	当中間期(第35期中間)
	平成18年4月1日から平成18年9月30日まで	平成19年4月1日から平成19年9月30日まで
売上高	20,861,028	20,409,386
売上原価	16,909,255	16,592,232
販売費及び一般管理費	2,856,791	2,926,674
営業利益	1,094,980	890,479
営業外収益	204,925	174,210
営業外費用	228,524	215,859
経常利益	1,071,381	848,830
特別損失	33,450	96,903
税金等調整前中間純利益	1,037,930	751,926
法人税、住民税及び事業税	44,730	283,800
法人税等調整額	387,790	△ 893,212
中間純利益	605,409	1,361,338

中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間
(平成19年4月1日から平成19年9月30日まで)

(単位：千円 千円未満切捨)

	株主資本				評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金		
平成19年3月31日残高	4,862,952	5,211,527	3,544,188	△ 47,304	13,571,363	113,930	87,673	—
中間連結会計期間中の変動額								
新株の発行	459	457	—	—	916	—	—	916
剰余金の配当	—	—	△ 329,473	—	△ 329,473	—	—	△ 329,473
中間純利益	—	—	1,361,338	—	1,361,338	—	—	1,361,338
自己株式の取得	—	—	—	△ 195	△ 195	—	—	△ 195
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)	—	—	—	—	—	△ 146,623	—	—
中間連結会計期間中の変動額合計	459	457	1,031,865	△ 195	1,032,585	△ 146,623	—	—
平成19年9月30日残高	4,863,411	5,211,984	4,576,053	△ 47,500	14,603,949	△ 32,692	87,673	—

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円 千円未満切捨)

	前中間期(第34期中間)	当中間期(第35期中間)
	平成18年4月1日から平成18年9月30日まで	平成19年4月1日から平成19年9月30日まで
⑧ 営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,755,304	△ 5,597,835
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 169,620	△ 238,866
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,633,953	3,661,554
現金及び現金同等物の増減額	709,027	△ 2,175,146
現金及び現金同等物期首残高	2,707,342	3,912,696
現金及び現金同等物中間期末残高	3,416,370	1,737,549

Point 7

大阪府熊取町の固定資産の土地(取得価格2,378百万円、過年度に2,274百万円の減損処理済みで簿価104百万円)の売却が決定し、改めて94百万円の特別損失が発生しますが、通期で税務上の損失が実現し、税効果会計に係る会計基準に従い、中間純利益が925百万円増加しました。

Point 8

通常、営業キャッシュ・フローのマイナスは業績の低下を表すことが多いようですが、将来の収益源となる良質の資産(分譲住宅用地)取得の結果ですので、ご安心ください。

中間個別財務諸表の要旨

中間貸借対照表

(単位：千円 千円未満切捨)

	前中間期(第34期中間)	当中間期(第35期中間)
	平成18年9月30日現在	平成19年9月30日現在
資産の部		
流動資産	37,599,558	43,575,640
固定資産	5,585,827	5,020,995
有形固定資産	3,526,495	2,551,845
無形固定資産	100,999	67,261
投資その他の資産	1,958,333	2,401,889
資産合計	43,185,386	48,596,636
負債及び純資産の部		
流動負債	17,024,175	14,203,907
固定負債	12,345,464	19,901,323
負債合計	29,369,640	34,105,231
純資産合計	13,815,746	14,491,405
自己資本比率(%)	32.0	29.8
負債純資産合計	43,185,386	48,596,636

中間損益計算書

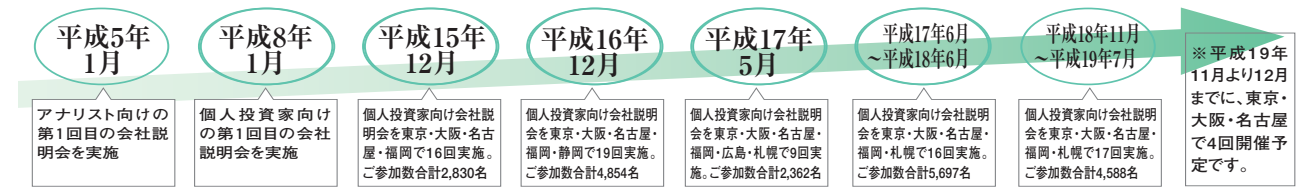
(単位：千円 千円未満切捨)

	前中間期(第34期中間)	当中間期(第35期中間)
	平成18年4月1日から平成18年9月30日まで	平成19年4月1日から平成19年9月30日まで
売上高	18,169,302	17,405,507
売上原価	14,684,913	14,147,147
販売費及び一般管理費	2,624,558	2,655,185
営業利益	859,831	603,174
営業利益率(%)	4.7	3.5
経常利益	945,722	647,708
経常利益率(%)	5.2	3.7
中間純利益	534,586	1,243,005
中間純利益率(%)	2.9	7.1

IR活動の歩み

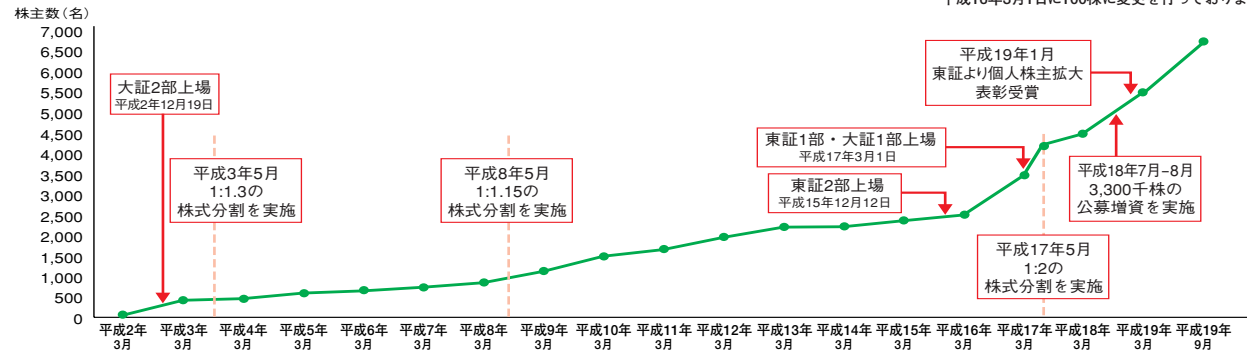
当社は多くの企業がIR活動に理解を示していなかった平成5年に証券会社の営業幹部や営業の第一線の方々、証券アナリストに対する会社説明会を開始しました。また平成8年1月25日に個人投資家向けの第1回目の会社説明会を実施しました。その後IR広告等を含め、会社の業績の好し悪しにかかわらず継続的に情報を開示することで証券市場での当社の認知度を高め、企業実態を適正に評価していただくために、積極的なIR活動を展開してまいりました。東証一部昇格後も機関投資家へのIR活動を積極的に実施していますが、従来の個人投資家向け重視の方針は変更していません。

平成5年1月 アナリスト向けの第1回目の会社説明会を実施
 平成8年1月 個人投資家向けの第1回目の会社説明会を実施
 平成15年12月 個人投資家向け会社説明会を東京・大阪・名古屋・福岡で16回実施。ご参加者合計2,830名
 平成16年12月 個人投資家向け会社説明会を東京・大阪・名古屋・福岡・静岡で19回実施。ご参加者合計4,854名
 平成17年5月 個人投資家向け会社説明会を東京・大阪・名古屋・福岡・広島・札幌で9回実施。ご参加者合計2,362名
 平成17年6月～平成18年6月 個人投資家向け会社説明会を東京・大阪・名古屋・福岡・札幌で16回実施。ご参加者合計5,697名
 平成18年11月～平成19年7月 個人投資家向け会社説明会を東京・大阪・名古屋・福岡・札幌で17回実施。ご参加者合計4,588名
 ※平成19年11月より12月までに、東京・大阪・名古屋で4回開催予定です。



■おかげさまで株主様は6,875名に増加しました。(平成19年9月30日現在)

※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19年度春夏 個人投資家向け会社説明会 ご回答者のうち67.8%の方々から高い評価を頂戴しました。

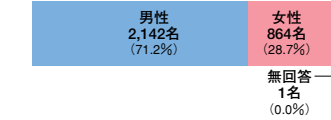
実施日	開催地	主催者	ご参加者数	アンケートご回答者数	フジ住宅株式への投資			説明会の内容 (全体評価)		
					投資中・したことがある	してみよと思う・検討してみる	考えがない	大変良い	普通	やや不満・不満
19.7.20(金)	福岡	岡三証券	112名	88名 78.6%	2名 2.3%	35名 39.8%	22名 22.7%	48名 54.5%	22名 25.0%	3名 3.4%
19.7.07(土)	広島	インベストメントブリッジ	101名	75名 74.3%	2名 2.7%	37名 49.3%	10名 13.3%	46名 61.3%	25名 33.3%	1名 1.3%
19.6.04(月)	札幌	株式新聞社	232名	15名 40.9%	15名 15.8%	63名 66.3%	11名 11.6%	69名 72.6%	16名 16.8%	1名 1.1%
19.5.28(月)	福岡	株式新聞社	327名	25名 49.5%	25名 15.4%	100名 61.7%	19名 11.7%	126名 77.8%	23名 14.2%	2名 1.2%
19.5.21(月)	大阪	株式新聞社	532名	257名 48.3%	97名 37.7%	175名 68.1%	33名 12.8%	173名 67.3%	58名 22.6%	7名 2.7%
19.5.19(土)	大阪	証券教育広報センター	403名	284名 70.5%	59名 20.8%	154名 54.2%	22名 7.7%	188名 66.2%	73名 25.7%	10名 3.5%
19.5.16(水)	東京	証券教育広報センター	330名	251名 76.1%	16名 6.4%	126名 50.2%	37名 14.7%	160名 63.7%	69名 27.5%	3名 3.6%
19.5.15(火)	東京	株式新聞社	457名	200名 43.8%	52名 26.0%	121名 60.5%	37名 18.5%	133名 66.5%	42名 21.0%	12名 6.0%
19.5.12(土)	名古屋	証券教育広報センター	440名	314名 71.4%	47名 15.0%	152名 48.4%	27名 8.6%	227名 72.3%	57名 18.2%	3名 1.0%
計			2,934名	1,726名 58.8%	315名 18.3%	963名 55.8%	216名 12.5%	1,170名 67.8%	385名 22.3%	48名 2.8%

株主アンケート集計結果のご報告

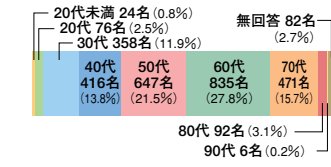
第34期株主通信でお願い致しましたアンケートの集計結果をご報告させていただきます。平成19年3月31日現在の株主様(単元株主)5,317名のうち3,007名の株主様よりご回答いただきました(回収率56.6%)。ご多忙の中、貴重なご意見を多数いただき、厚く御礼申し上げます。

回答者構成

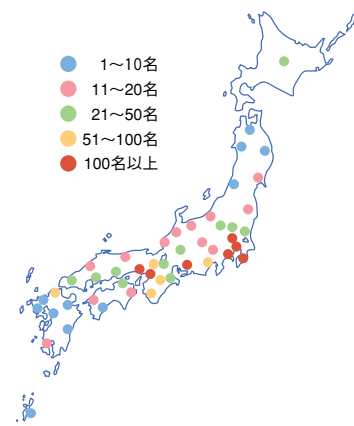
●性別



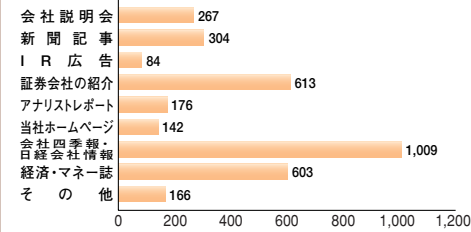
●年齢別



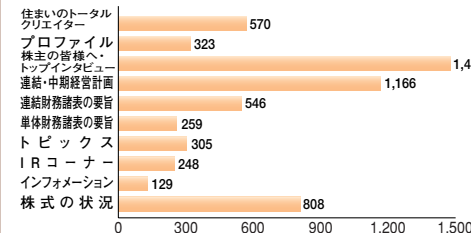
●都道府県別



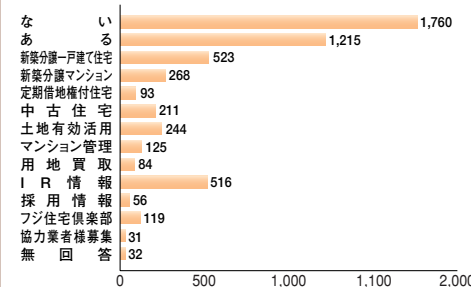
Q1 当社の株式に投資していただいたきっかけは何でしたか? (複数回答可)



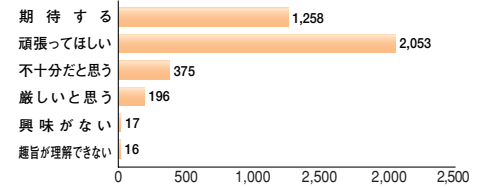
Q2 今回の株主通信のどの項目に興味を持たれましたか? (複数回答可)



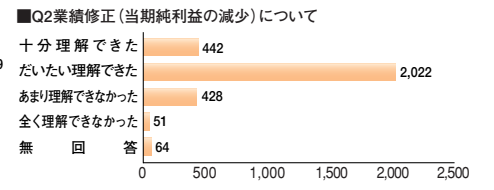
Q3 当社はホームページでさまざまな情報を提供しております。ご覧になったことはありますか? (複数回答可)



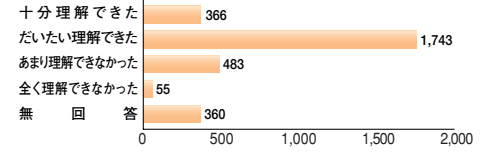
Q4 今期中期経営計画についてどのような感想をお持ちですか? (複数回答可)



Q5 トップインタビューのQ2、Q3についてご理解いただけましたでしょうか? (複数回答可)



■Q2業績修正(当期純利益の減少)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きます。

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。

お寄せいただいたご意見の一部をご紹介します。

1. 今期策定の中期経営計画や株価についてのご感想、ご意見、ご質問

ご意見

株価の大幅ダウンは今回の「株主通信」からすると理解できない。他に何かあるのでは？ また、株価回復対策は？

回答

当社はこの中間決算でも、監査法人トーマツの監査を受け、所有不動産の時価評価や会計処理について問題なく適切に処理されているとの報告を受けており、何かを隠すようなことはできないシステムになっていますのでご安心ください。

11月2日の中間決算発表と同時に株主の皆様のご要望にお応えして、180万株(上限)10億円(上限)の**自社株買い**を公表しました。これは1株当たり上限555円55銭で当社が自社株を買うとの表明です。

株価は市場が決めるもので、当社が関与できるものではありませんが、株価を企業実態に近づけるためのIR活動と業績の向上を当社の使命として全力で取り組みますので、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

ご意見

- ・諸事情があるにせよ、4月13日の業績修正により株価が急激に下落し、株主に大きな迷惑を掛けられた点は大いに反省してほしい。
- ・突然の減益発表で損切りした。

2. IRについてのご感想、ご意見、ご質問

ご要望

- ・年数回は販売状況や業績の見通しの説明をしてほしい。
- ・大阪圏以外の株主は株主総会に出席できないので、会社案内のような冊子を送付してほしい。

回答

6月、12月の「株主通信」(旧「事業報告書」)の他に6月にはインベスターズガイドをお送りしていますし、10月23日に公表の「業績予想の修正」等大きな状況の変更があった時は、今回のように株主の皆様にご案内を差し上げるように努めます。

また、大証・東証でのプレス発表による開示情報は、即刻当社のホームページIR情報欄の開示情報に掲載しておりますので、こちらも是非ご覧くださいませ。

3. 顧客満足日本一を目指してのご感想、ご意見、ご質問

ご質問

安全、品質管理、クレーム対応はどのようにされているか？

- ・業績修正はショックでした。貴社に不信任を持ちました。
- ・期待外れました。ものすごく期待していました。頑張してほしい。
- ・株価暴落の時は驚きましたが、「株主の皆様へ」を読み安心しました。今後に期待しています。
- ・トップインタビューで、経営方針がわかりました。先を行く経営は理解してもらったことが難しいですが、めげずに王道を歩いてください。買い増します。
- ・中期経営計画、徹底した守りの計画は評価できます。第37期不動産投資ファンド向けゼロ計画は納得。
- ・4月の業績の下方修正の原因を丁寧に説明して、一時的なものなので株を売る必要は感じなくなった。株主に真正面から向き合う御社の態度はいいと思う。
- ・貴社の経営方針を支持する。最近、株を買い増しました。頑張ってください。
- ・株価の値下がりですり売りを考えましたが、買い増しをすることにしました。(「株主通信」を読んで)
- ・「株主通信」を読んで会社の取り組みがよくわかりました。顧客を大切に経営を続けてほしい。
- ・業績が悪くなくても株主の期待に応えようとしている姿勢を評価する。

ご要望

株主総会を東京で開催してほしい。

回答

当社は例年、株主総会を本社(大阪府岸和田市)の研修ホールで開催しております。本社での開催は、近畿圏の株主様が最も多く、株主総会の開催は一回限りですので、東京はじめ他の地域の皆様には申し訳ございませんが、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

ご意見

個人情報シールが透けて内容が見えるので、改善した方が良いのでは？

回答

次のアンケート時に改善します。

回答

当社は、分譲住宅での顧客満足日本一を目指しており、当社の従業員や協力業者に対するお客様の声が良い評価の場合は「ブラボーカード」、

逆に悪い評価の場合は「イエローカード」となって経営トップに届くシステムを採用し、お客様の声をサービスの向上や業務の改善に活用しております。

住宅の建築には多岐に渡る工程があり、十分に留意しながら施工しているもののそれでも問題が発生することがあります。この問題を少なくすることは当然ですが、問題が発生した後の対処も会社の信頼回復に大きな影響をもたらしますので、アフターサービスの専門部隊を配置・強化し、補修依頼を含めたお客様の声を、安全、品質管理の向上にスピーディーに反映できる組織体制を敷いています。お客様からのご照会に対し真摯にかつ迅速に対応を図ることで、クレームの防止に努めています。

顧客満足日本一の目標を設定した一昨年の秋と比べますと、「ブラボーカード」が増え「イエローカード」が大きく減少していることは、会社を

4. すだちについてのご感想、ご意見、ご質問

ご要望

- ・すだちよりお米か図書券かプリペイドカード等。
- ・すだちはおいしくてありがたいのですが、1kgは多いので、500gで2回に分けていただくか、すだちプラス何か別の優待があると助かります。
- ・すだちを毎年楽しみにしています。
- ・すだちに惹かれて購入しました。株価は悲しい状態ではありますが、すだちが頂ける限りずっと保有していきたいです。
- ・すだちプレゼントは継続してもらいたい。個人株主が増えて下値支えになる。

5. 株主通信及びIR活動についてのご感想、ご意見、ご質問

ご要望

- ・ホームページ等で述べられている会社の理念、姿勢に感動しました。顧客となった後、その対応を知り、先の理念が嘘ではないとわかりました。今後も微力ながら、応援したいと思っています。
- ・「個人株主拡大表彰」受賞おめでとうございます。「連結財務諸表の要旨」株主の立場に立ってPoint注釈いただき、とても理解しやすく感謝します。「株主の皆様へ」Q2、Q3、充分理解しました。心配不要ですね。
- ・積極的な情報開示の姿勢、再三の会社説明会評価しています。しばらく苦しいようですが、頑張って高配当持続願う。
- ・名古屋でのIRセミナーに出て、発表者の誠実なお人柄に魅かれ御社の株を購入いたしました。神宗の佃煮もおいしいです。どうか愛知県、特に名古屋市中でフジ住宅の住宅を造り、販売してください。フジ住宅の造った家に住みたいです。
- ・「株主通信」、大変見やすくよかったです。インフォメーションもよかったです。

げての努力が一步一步目標に近づいているものと感じております。

ご要望

戸建分譲住宅であらかじめ契約販売する場合は、依頼者に建築途中(基礎)から現場を見せて、フジ住宅がいかにしっかりと仕事をしているかを見せるようなことをしてほしい。これが御社の発展につながる。

回答

全てのお客様に住宅建築の過程で最も重要な住宅性能表示の認定のための構造検査に立ち会っていただくことを兼ねた現場見学の機会を設けています。また、これとは別にご希望のお客様の現場見学をお受けすること、お客様からは安心と信頼の声を頂戴しています。

回答

他の商品が良いとのご意見もごさいますが、すだち1kgは大変多くの皆様のご支持とご期待を頂戴しています。また、量につきましても1kgは多過ぎるとのご意見もごさいますが、絞って冷蔵庫で保存する、あるいは、ご近所にお裾分けして喜ばれているといったご意見が圧倒的に多いので、すだち1kgの贈呈は今後も継続させていただき所存です。

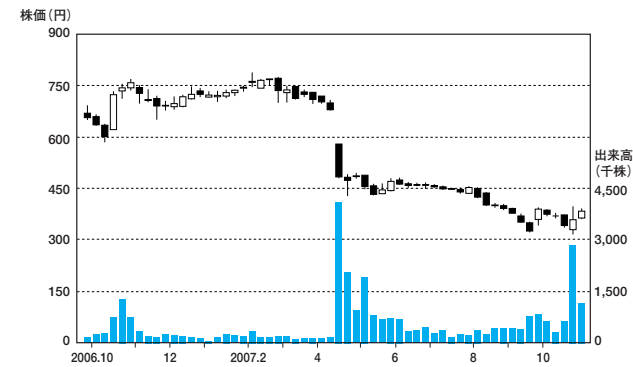
- ・今後も情報開示を今回のようにスピーディーにわかりやすく続けてほしい。
- ・業績好調な時だけアンケートを実施する企業が多い中、一貫した株主重視の姿勢がうかがえ好感を持つ。
- ・年2回のIRを楽しみにしています。今は株価がちよっと低迷して大変だと思いますが、頑張ってくださいね。
- ・IRを重視する姿勢は評価できる。今後も頑張ってください。
- ・会社説明会には毎回参加しております。顧客志向の強い会社であると認識しています。頑張ってください。
- ・IRを熱心に行っている姿勢に好感を持っています。会社説明会の神宗の昆布も楽しみです。ガンバ!
- ・株主アンケートの実施や先日減損処理にかかる丁寧な説明等で、株主を大切にしている会社だと感激しました。
- ・トップインタビューの説明はわかりやすく納得でき好感が持てた。

株式の状況 (平成19年9月30日現在)

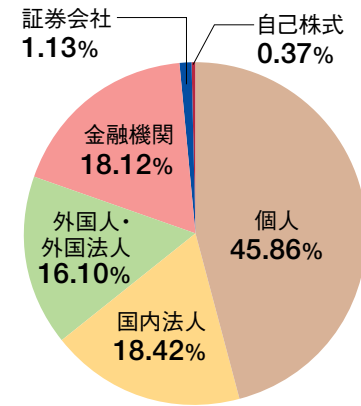
- 発行可能株式総数 105,000,000株
- 発行済株式の総数 36,748,912株
- 株主数 6,875名(内単元株主数 6,617名)
- 大株主

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	10.21%
有限会社フレックス	3,422千株	9.31%
バンクオブニューヨーク・ジェシー・エム・クライアント アカウンティング・リアル・タイム・サービス・エフ・イー・エー	3,318千株	9.03%
有限会社フジ住宅従業員共済会	2,561千株	6.97%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (年金信託口)	1,184千株	3.22%
フジ住宅取引先持株会	1,057千株	2.88%
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	2.75%
株式会社泉州銀行	681千株	1.85%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	650千株	1.77%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	649千株	1.77%
合計	18,289千株	49.77%

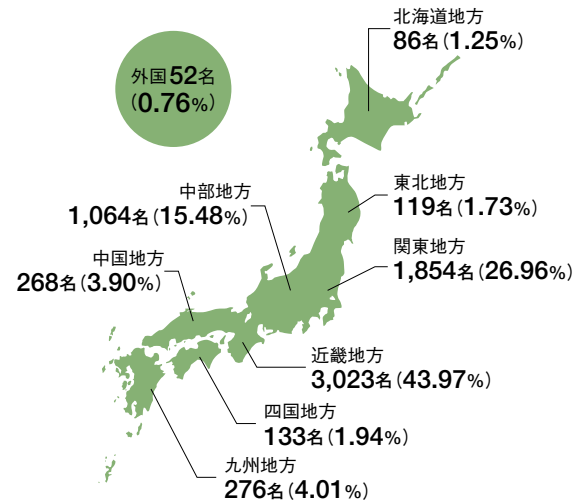
●株価チャート (平成18年10月～平成19年10月)



●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19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	48億6341万円
従業員数	255名(連結351名)
事業内容	分譲住宅事業(戸建住宅・マンション)、中古住宅販売事業(中古住宅再生事業『快造くん』) 土地有効活用事業(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) 不動産投資ファンド等向け賃貸マンション販売事業、賃貸及び管理事業
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
取引金融機関	三菱UFJグループ (泉州銀行、三菱UFJ信託銀行、三菱東京UFJ銀行) 三井住友グループ (三井住友銀行、みなと銀行、関西アーバン銀行) 紀陽銀行 みずほグループ(みずほ信託銀行、みずほ銀行) りそなグループ(りそな銀行、近畿大阪銀行) 京都銀行 南都銀行 農林中央金庫 信金中央金庫 住友信託銀行 大阪府信用農業協同組合連合会 兵庫県信用農業協同組合連合会 あおぞら銀行 富士火災海上保険

役員	代表取締役社長	今井光郎
代表取締役副社長 <td>今井志朗</td>	今井志朗	
分譲住宅事業部長 <td>山田正明</td>	山田正明	
常務取締役管理本部長・IR室長 <td>宮脇宣綱</td>	宮脇宣綱	
常務取締役土地有効活用事業部長 <td>山田光次郎</td>	山田光次郎	
取締役大阪支社長・用地部門担当 <td>清水雅人</td>	清水雅人	
取締役分譲住宅事業部営業部長 <td>石本賢一</td>	石本賢一	
執行役員 経理部長 <td>岡本博</td>	岡本博	
執行役員 土地有効活用事業部部長 <td>冠野雅之</td>	冠野雅之	
常勤監査役 <td>岩井伸太郎</td>	岩井伸太郎	
監査役 <td>高谷晋介</td>	高谷晋介	

※監査役岩井伸太郎氏及び監査役高谷晋介氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。