

第36期 中間株主通信

平成20年4月1日～平成20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個人投資家向け一棟売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

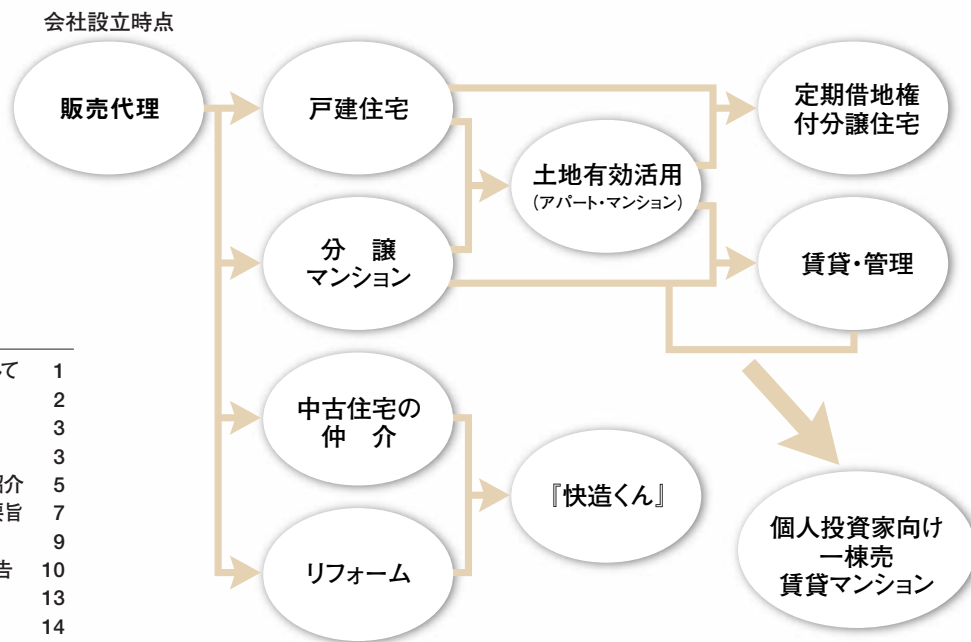
古住宅の再生事業『快造くん』が生まれています。

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

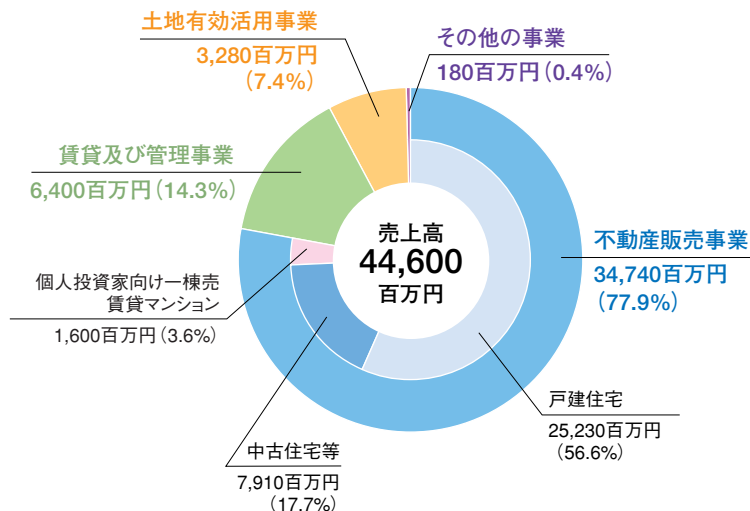
住まいのトータルクリエイターとして	1
プロフィール	2
株主の皆様へ	3
トップインタビュー	3
土地有効活用事業の新商品ご紹介	5
第2四半期(中間)連結財務諸表の要旨	7
IR活動の歩み	9
株主アンケート集計結果のご報告	10
株式の状況	13
会社概要	14



プロフィール

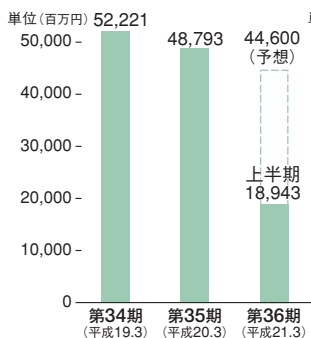
事業部門別構成比

— 連結・当期（第36期） 予想 —

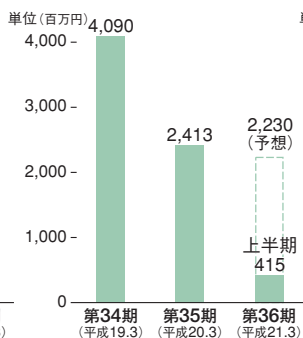


業績・財務ハイライト

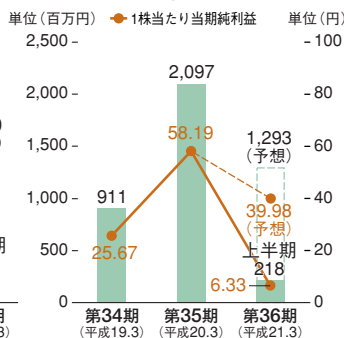
売上高の推移



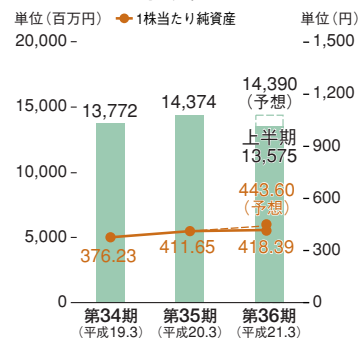
経常利益の推移



当期純利益・1株当たり当期純利益の推移



純資産・1株当たり純資産の推移



※ 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。

※ 平成20年3月期に1,714千株の自己株式を取得致しました。

※ 平成21年3月期上半期（平成20年9月）に2,657千株の自己株式を取得致しました。

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。

この第2四半期において、昨年夏の米サブプライムローン問題発生を契機とした急激で厳しい金融収縮と不動産市況の悪化により、一部上場企業を含む多くの同業他社が破綻しました。

こうした破綻や、業績が期初の予測を大きく下回った企業は、前のバブル崩壊後に設立されて不動産市況の活性化の下で、順調に成長したものの大きな試練の山を越えた経験のない新興不動産企業で不動産市況の潮目の変化に気付かず不況抵抗力がなかった企業、分譲マンションに代表されるように単一事業で、その事業が悪化すると選択肢がなく改善の対策が講じられない企業がほとんどと見受けられます。一方、当社は、バブルの崩壊を経験し、適切な経営判断と全社一丸となった経営努力で独力で勝ち組として生き残りました。この間々々の経験を通して不況抵抗力や状況の変化に迅速・適切に対応できる柔構造組織として強い企業に成長しています。不動産市況の変化をいち早く察知し金融機関や同業他社に先駆けて、従来の攻めから守りの経営に変更し、現在多くの企業が苦しみ中で当社の業績が堅調なのはこれらの総合力によります。

また、当社は地域密着の不動産・住宅に関する多角経営を展開しており、一つの事業が低迷しても他の事業がこれを補完する均衡のとれた企業でもあります。規模こそ小さいものの顧客満足日本一を目指す顧客第一主義の実践も含め、地域に認知された地域No.1企業として生き残り発展できる企業であると自負致しております。

以上の経営状況を主取引銀行グループをはじめ取引金融機関に十分ご理解いただいております。今般の非常に厳しい金融収縮の状況下でも必要な時に必要な資金が調達できる状況にあります。厳しい環境下ですがこの資金調達力を事業に活用し、より一層の発展を目指しますので、ご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

皆様のみますますのご健勝をお祈り申し上げます。

平成20年11月

Q1 当上半期(第2四半期累計期間)の連結業績と配当について説明してください。

当上半期の業績は、売上高18,943百万円(前年同期比7.2%減)、経常利益415百万円(同51.1%減)四半期純利益218百万円(同83.9%減)となりました。

期初計画比では、売上高で3.0%、経常利益で107.6%、純利益で88.7%増となり、受注契約も期初計画比13.3%増の19,694百万円と売上・受注契約の両面で計画を達成することができました。

業績が期初計画を上回った要因は、事業全般に渡り受注契約が順調だったことに加え、分譲住宅については顧客への引渡し下期に一部ずれこんだものの、中古住宅(快造くん)の事業拡大方針に基づく堺店、大阪店開設と個人投資家向け一棟賃貸マンション及び土地有効活用の引渡しの下半期からの前倒しによる売上高の増大が挙げられます。

通期の業績につきましては、概ね予想通りの進捗状況であり当初予想から変更はないものとしております。

当上半期の実績

(単位:百万円)

事業区分	売上高	構成比	営業利益	構成比
分譲住宅	8,961	47.3%	△183	△39.2%
中古住宅等	4,082	21.6%	152	32.6%
個人投資家向け一棟賃貸マンション	587	3.1%	△10	△2.4%
土地有効活用	2,027	10.7%	342	73.4%
賃貸及び管理	3,188	16.8%	159	34.2%
その他	96	0.5%	6	1.4%
計	18,943	100.0%	467	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

通期の連結業績目標達成見通しとその根拠について説明してください。

平成21年3月期の売上高44,600百万円、営業利益2,461百万円、経常利益2,230百万円、当期純利益1,293百万円の連結業績目標は、達成できる見通しです。

不動産業界におきましては、一般的に住宅の引渡し(売上計上)時期は、第4四半期、特に3月に集中するため、売上高や利益が期間按分されない(上半期の業績が通期の1/2とならない)傾向があり、当社も平準化の努力はしているものの例外ではありません。

通期業績見通し達成の実現度は、上半期の実績に加え、下半期以降の売上高の源泉となる同期末の契約残高と売上総利益率と経費(一般管理費及び販売費)を見ればより明確になると言われています。

当上半期の売上高実績18,943百万円に同期末の受注契約残高27,276百万円のうち、下半期売上対応分17,869百万円を加えた36,812百万円が当期の売上げに見込まれており、通期計画の82.5%に達しています。これに賃貸・管理の下半期の売上と中古住宅・小規模建売一戸建住宅の10月以降来年2月まで受注契約分の売上が加わりますが、賃貸・管理の上半期の売上高は3,188百万円であり、中古住宅・小規模建売一戸建住宅の受注も順調なほか、売上総利益率、販管費も計画通りに推移していることから、通期業績目標は達成できる見通しです。

平成21年3月期・通期目標達成根拠

売上高目標 44,600百万円	
18,943百万円 (42.5%)	上半期売上高
17,869百万円 (40.0%)	下半期売上対応契約残高
7,788百万円 (17.5%)	下半期受注売上見込高 中古住宅・小規模建売 賃貸及び管理

Q3

自社株買いと大株主の異動について説明してください。

当社は、平成20年9月1日付の取締役会において、株価の著しい下落に対応した機動的な資本政策を実施すべく、3,000千株を上限とする自己株式の取得を決議・公表し、平成20年9月30日までに2,657千株、10月20日までに343千株の合計3,000千株の自己株式を取得しております。

平成20年9月30日現在、前下半期の取得と併せ、4,508千株の自己株式を保有しておりますが、この取り扱いにつきましては、今後、資本政策の中で検討してまいります。

なお、当社の大株主と推測されたタワー投資顧問株式会社は、平成20年9月19日付の大量保有報告書の提出により同社保有の当社株式を全て売却したことが判明いたしました。

Q4

資金繰りと今後の業績見通しについて説明してください。

資金繰りはまったく懸念なく、資金も潤沢で順調な資金調達ができています。この第2四半期末は、現預金残高を5,634百万円と前年同期末比3,896百万円(224%)増としました。

前年同期末は、取引金融機関からの信用力の高さを背景に必要な時に必要な資金が調達できることから、資金効率を考慮し現預金の残高を圧縮していました。現在も当社の信用力はまったく変わっていませんが、厳しい金融収縮下で売主の急な物件の換金処分売りに迅速に対応するためと、投資家の企業に対する信頼性の尺度に現預金の残高の豊富さがあることから、あえて資金効率より現預金の残高を優先した次第です。

実際に9月には売主の決算対策等の急な換金処分で、契約と同時の取引事例が2件ありました。一旦、手元資金で決済しその後取引銀行から取得資金を調達しています。

業績面においては、平成21年3月期は、期初の業績予想を実現できる見通しですが、平成22年3月期以降は非常に厳しい状況になると見るべきです、多少の業績のぶれは避けられないと思われませんが、2年前に不動産市況の変化を予見し、経営方針を180度変更したように状況の変化に迅速・適切に対応することで勝ち組の優位を生かし、全社を挙げて努力してまいりますのでご理解をお願い申し上げます。

土地有効活用事業の新商品ご紹介

1. 個人投資家向け

○不動産ファンド等から供給される賃貸マンションのリフォーム後の小口商品化販売

当社の土地有効活用事業は、取引銀行の営業店からお客様のご紹介を受けて展開していますが、銀行から資金運用の一環として賃貸マンション・アパートを購入したいとのお客様のご要望を聞くことが多くなりました。そこで金融収縮によって不動産ファンド等からやむを得ず放出される物件を当社が割安価格で購入し、状況に応じ、リフォームを施した上で区分所有化し、小口商品として販売する方式を開発しました。

○木造賃貸住宅『フジパレス』の一棟売り

大規模工場が進出し、新たな賃貸住宅需要が発生した堺市を中心に木造賃貸住宅『フジパレス』の一棟売りを商品化しております。いずれも価格は、顧客層の厚い1億円前後に設定し、個人投資家のニーズに応じています。

2. 土地所有者向け

○高齢者専用賃貸住宅『フジパレスシニア』の建築提案

木造賃貸住宅『フジパレス』シリーズの一環として新商品を追加し、10月31日にプレス発表いたしました。複数の新聞記事に取り上げられ注目を集めています。

※ プレス発表記事

新商品『フジパレスシニア』販売開始のお知らせ

当社は、高齢化社会の新しい土地活用の事業として『フジパレスシニア』（低賃料タイプ・高齢者専用賃貸住宅）を平成20年11月1日（土）より、販売開始致します。

当社は、土地有効活用の従来の商品、木造アパート『フジパレス』、『フジパレス戸建』に、今回、新商品として『フジパレスシニア』を加え商品ラインアップを拡大します。『フジパレスシニア』は、一人暮らしの高齢者が安心して暮らせる住まいとして、高齢者のニーズに対応するサービスを備えた高齢者専用の賃貸住宅です。

介護、看護、医療機関等との提携により入居者への24時間緊急対応可能なサポート体制の整った低額な家賃設定の高齢者専用賃貸住宅を、高品質・低コストの住みやすい木造2階建てで実現し、従来では郊外の立地で賃貸住宅用地に適さなかった土地にも建築が可能な商品として、これまで遊休地を利用できなかった土地所有者にも『フジパレスシニア』の建築を提案していきます。

記

1. 概要

商品名 フジパレスシニア（高齢者専用賃貸住宅）木造2階建て

営業地域	大阪府下、和歌山市
建築価格	1棟30室 175百万円（消費税別途） 敷地や環境に応じた建築プランを提案しますので、立地、土地面積、形状等によって価格は変動します。
管理形態	当社100%出資子会社（フジ・アメニティサービス株式会社）による一括借上
一括借上による 予想賃収利回り	9～10%（立地条件等による）
対象とする 入居者層	単身高齢者 <ul style="list-style-type: none"> • 連続的な見守りや介護が必要な方 • 病院から退院して一人での生活に不安な方 • 一人暮らしで日常生活に困難や不安がある方 等

2. 入居者へのサービス

介護、看護、医療機関等と連携した24時間緊急対応可能なサポート体制の下で、年金収入のみの高齢者が、食事の提供を受けながら、安心して快適な生活を送ることができるサービスの提供を目指します。

3. 土地所有者のメリット

- (1) 従来活用できなかった利用度、市場性の低い土地、例えば駅から遠隔地で、商業施設や集合住宅、駐車場等の土地利用に適さない土地を有効活用することができる。
- (2) 低価格・高品質の建物とフジ住宅グループの一括借上により安定収益が得られる。
- (3) 高齢者が安心して住める住宅が不足している中、高齢者の受け入れ体制が整った賃貸住宅は、多くの高齢者とそのご家族の方々のお役に立つことができ、地域社会へ貢献することができる。

<外観パース>



4. フジ住宅のメリット

従来、立地面でお断りしてきた案件を事業化できることで、良質な高齢者向け賃貸住宅を供給することにより、地域社会へ貢献しながら、土地所有者へのお役立ちと共に業績の向上につなげることができること。

5. 初年度受注目標

20棟 3,500百万円

以 上

第2四半期(中間)連結財務諸表の要旨

第2四半期(中間)連結貸借対照表

(単位：千円 千円未満切捨)

	前中間期(第35期中間)	当第2四半期(第36期第2四半期)	負債の部	前中間期(第35期中間)	当第2四半期(第36期第2四半期)
	平成19年9月30日現在	平成20年9月30日現在		前中間期(第35期中間)	当第2四半期(第36期第2四半期)
				平成19年9月30日現在	平成20年9月30日現在
資産の部			負債の部		
流動資産	45,129,347	46,740,092	流動負債	16,803,794	22,088,576
① 現金及び預金	1,737,549	5,634,331	支払手形・工事未払金	5,640,833	2,295,787
② たな卸資産	42,074,173	39,693,339	短期借入金	7,209,038	15,438,300
繰延税金資産	349,596	654,254	1年以内償還予定の社債	50,000	—
その他	1,048,046	811,732	未払法人税等	311,789	177,192
貸倒引当金	△ 80,018	△ 53,564	前受金	2,268,242	2,535,769
固定資産	8,393,151	7,396,618	賞与引当金	142,500	146,220
有形固定資産	5,926,099	6,007,811	その他	1,181,391	1,495,307
建物及び構築物	2,497,225	2,436,208	固定負債	22,059,773	18,472,973
機械装置及び運搬具	107	11	長期借入金	21,797,500	18,210,700
工具、器具及び備品	164,302	137,637	再評価に係る繰延税金負債	91,323	91,323
土地	3,264,464	3,433,954	その他	170,950	170,950
無形固定資産	69,714	35,992	負債合計	38,863,568	40,561,550
投資その他の資産	2,397,337	1,352,814	純資産の部		
③ 投資有価証券	824,114	650,001	株主資本	14,603,949	13,635,096
長期貸付金	133,443	148,306	資本金	4,863,411	4,872,064
④ 繰延税金資産	951,873	2,254	資本剰余金	5,211,984	5,220,548
その他	492,621	553,770	利益剰余金	4,576,053	4,924,290
貸倒引当金	△ 4,715	△ 1,518	自己株式	△ 47,500	△ 1,381,806
資産合計	53,522,498	54,136,711	評価・換算差額等	54,980	△ 103,610
			その他有価証券評価差額金	△ 32,692	△ 191,283
			土地再評価差額金	87,673	87,673
			新株予約権	—	43,675
			純資産合計	14,658,929	13,575,161
			負債純資産合計	53,522,498	54,136,711

第2四半期(中間)連結損益計算書 (単位：千円 千円未満切捨)

	前中間期(第35期中間)	当第2四半期(第36期第2四半期)
	平成19年4月1日から平成19年9月30日まで	平成20年4月1日から平成20年9月30日まで
⑨ 売上高	20,409,386	18,943,423
売上原価	16,592,232	15,463,542
販売費及び一般管理費	2,926,674	3,012,742
⑨ 営業利益	890,479	467,138
営業外収益	174,210	146,390
営業外費用	215,859	198,307
⑨ 経常利益	848,830	415,222
特別利益	—	10,286
特別損失	96,903	1,075
税金等調整前四半期(中間)純利益	751,926	424,433
法人税、住民税及び事業税	283,800	156,400
法人税等調整額	△ 893,212	49,172
⑨ 四半期(中間)純利益	1,361,338	218,861

第2四半期(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35期中間)	当第2四半期(第36期第2四半期)
	平成19年4月1日から平成19年9月30日まで	平成20年4月1日から平成20年9月30日まで
⑩ 営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,597,835	△ 4,991,774
⑩ 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 238,866	△ 175,084
⑪ 財務活動によるキャッシュ・フロー	3,661,554	7,810,730
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 2,175,146	2,643,871
現金及び現金同等物の期首残高	3,912,696	2,990,459
現金及び現金同等物の四半期末(中間期末)残高	1,737,549	5,634,331

Point ①

【現金及び預金、現金及び現金同等物の四半期末（中間期末）残高】

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、従来は資金効率を考慮し現預金を圧縮してきましたが、今般の不動産業界への信用不安を払拭し資金の潤沢さと資金調達力を投資家にアピールするために意図的に預金残高を増加させました。その結果、現金及び預金が前年同期末に比べ3,896百万円増加（224%増）しました。

Point ②

【たな卸資産】

平成20年3月期下半期に、地価上昇前に取得した不動産投資ファンド向け賃貸マンション3棟を引渡し、この事業の在庫はゼロとなりました。分譲用地の取得を抑制し、たな卸不動産の圧縮を図る方針でしたが、割安感のある分譲住宅用地のほか、個人投資家向けの商品として、木造賃貸住宅「フジバレス」一棟売り用地及び不動産ファンド等から割安で放出された大型賃貸マンションのブロック売り用物件の積極取得を行った結果、たな卸資産は前年同期末に比べ2,380百万円の減少に止まりました。

Point ③

【投資有価証券】

保有する銀行株式の下落に伴う評価差額金の計上により、投資有価証券が前年同期末に比べ174百万円減少しております。

Point ④

【繰延税金資産】

平成20年3月期下半期に当社が大阪府泉南郡熊取町に保有していた固定資産の土地を売却し、過年度計上済みの減損損失を実現させたことにより繰延税金資産が949百万円減少し、財務体質が一層健全なものとなりました。

Point ⑤

【支払手形・工事未払金】

コストダウンを目的として、戸建住宅・フジバレスの建築代金の支払方法について木造住宅建築関連の約束手形を廃止し現金支払いに変更したことで、前年同期末に比べ3,345百万円減少しました。

Point ⑥

【短期借入金】

現預金を意図的に増加させたこと、分譲住宅用地を中心とした割安に放出される販売用物件の積極的な取得及び売上対応を主とした一年以内に返済予定の長期借入金の短期借入金への振替に伴い、短期借入金が前年同期末に比べ8,229百万円増加しました。

Point ⑦

【自己株式】

企業実態を反映しない株価の著しい下落に対応した機動的な資本政策を実施すべく、株主様のご要請もあり平成20年3月期下半期に1,714千株の自己株式を、平成21年3月期上半期（今年9月）に2,657千株の自己株式を、それぞれ手元資金を原資に取得致しました。

Point ⑧

【新株予約権】

当上半期において全役職員に付与されたストックオプションを会計基準に従って新株予約権として計上致しました。

Point ⑨

【売上高・営業利益・経常利益・四半期（中間）純利益】

当連結会計年度の期初において、引き続き厳しい事業環境になるとの慎重な見通しのもとで中期経営計画の数値目標を設定しておりましたが、業績が順調に推移し、期初の計画に比べ売上高で543百万円、営業利益で160百万円、経常利益で215百万円、純利益で102百万円それぞれ上回りました。

Point ⑩

【営業活動によるキャッシュ・フロー】

分譲住宅用地を中心とした販売用物件の選別買いを積極的に進めたこと及び建築代金の支払方法を約束手形を廃止して現金に変更したことにより、営業活動によるキャッシュ・フローはマイナスとなりました。

Point ⑪

【財務活動によるキャッシュ・フロー】

現預金を意図的に増加させたこと及び積極的な分譲住宅用地を中心とした販売用物件取得による借入の結果、財務活動によるキャッシュ・フローは前年同期末に比べ4,149百万円の増加となりました。

新たに導入された会計基準・開示制度

○「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9条）

平成20年4月1日以後開始する事業年度から、主に通常の販売目的で保有する棚卸資産について、期末における正味売却価額が帳簿価額より下落している場合、収益性が低下しているものと判断し、正味売却価額をもって貸借対照表価額とすること（低価法）になりました。

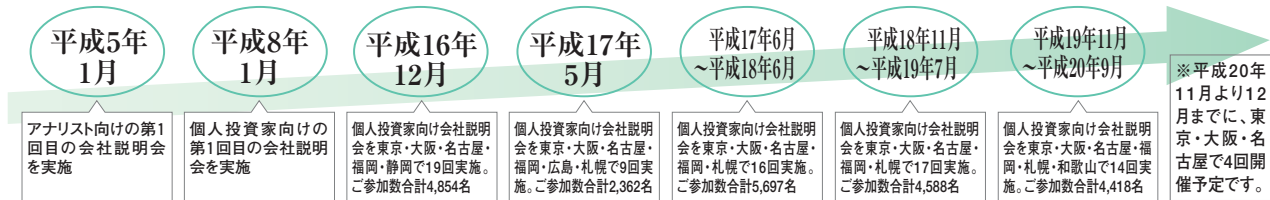
○「内部統制報告制度」（金融商品取引法）

「内部統制報告制度」は上場企業に対し財務諸表や開示事項の正確性を確保する仕組みの整備と、その仕組みの有効性を評価し、適正な企業情報の開示を確保することを目的として、平成20年4月1日以後開始する事業年度からの適用が開始されました。当社におきましても、他の業務部門から独立した内部監査室による内部監査を通じて各部門の内部管理体制の適切性・有効性を検証・評価し、その改善を促すことにより、財務報告に係る内部統制の強化を図っております。

IR活動の歩み

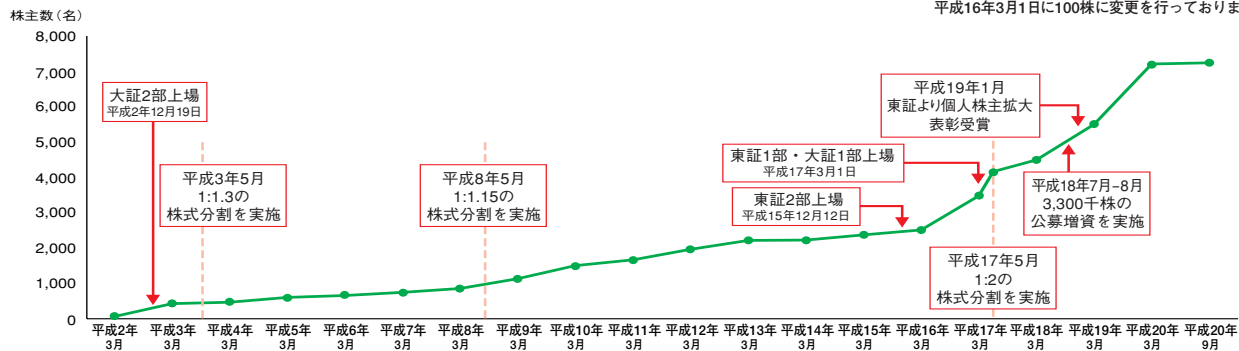
当社は多くの企業がIR活動に理解を示していなかった平成5年に証券会社の営業幹部や営業の第一線の方々、証券アナリストに対する会社説明会を開始しました。また平成8年1月25日に個人投資家向けの第1回目の会社説明会を実施しました。その後IR広告等を含め、会社の業績の好し悪しに

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おりません。



■おかげさまで株主様は7,198名に増加しました。(平成20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20年度春夏 個人投資家向け会社説明会

ご回答者のうち73.6%の方々から高い評価を頂戴しました。

実施日	開催地	主催/協賛	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・検討してみる	考えがない	大変良い・良い	普通	やや不満・不満
20.9.08(月)	大阪	日本証券アナリスト協会	90名	69名 76.7%	19名 27.5%	36名 52.2%	10名 14.5%	47名 68.1%	11名 15.9%	4名 5.8%
20.7.24(木)	和歌山	インベストメントブリッジ	96名	64名 66.7%	1名 1.6%	18名 28.1%	14名 21.9%	39名 60.9%	17名 26.6%	1名 1.6%
20.6.03(火)	札幌	モーニングスター株式会社 株式新聞事業本部	217名	91名 41.9%	12名 13.2%	49名 53.8%	9名 9.9%	80名 87.9%	7名 7.7%	0名 0.0%
20.5.27(火)	福岡	モーニングスター株式会社 株式新聞事業本部	323名	161名 49.8%	31名 19.3%	87名 54.0%	17名 10.6%	110名 68.3%	37名 23.0%	2名 1.2%
20.5.23(金)	東京	証券教育広報センター	340名	240名 70.6%	29名 12.1%	117名 48.8%	26名 10.8%	171名 71.3%	50名 20.8%	7名 2.9%
20.5.22(木)	大阪	証券教育広報センター	489名	362名 74.0%	81名 22.4%	212名 58.6%	34名 9.4%	281名 77.6%	66名 18.2%	5名 1.4%
20.5.19(月)	東京	モーニングスター株式会社 株式新聞事業本部	452名	209名 46.2%	64名 30.6%	120名 57.4%	24名 11.5%	153名 73.2%	41名 19.6%	3名 1.4%
20.5.16(金)	名古屋	証券教育広報センター	436名	311名 71.3%	55名 17.7%	161名 51.8%	24名 7.7%	225名 72.3%	64名 20.6%	2名 0.6%
20.5.15(木)	大阪	モーニングスター株式会社 株式新聞事業本部	466名	234名 50.2%	105名 44.9%	147名 62.8%	19名 8.1%	175名 74.8%	48名 20.5%	3名 1.3%
計			2,909名	1,741名 59.8%	397名 22.8%	947名 54.4%	177名 10.2%	1,281名 73.6%	341名 19.6%	27名 1.6%

株主アンケート集計結果のご報告

第35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。

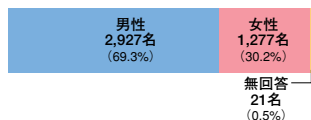
平成20年3月31日現在の株主様(単元株主)6,902名のうち4,225名の株主様よりご回答いただきました(回収率61.2%)。

回答期限までにご回答いただきました株主様全員に徳島産「すだち」1kgをお送りさせていただきました。

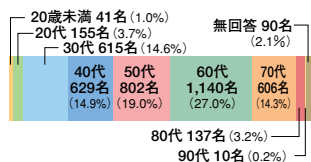
ご多忙の中、貴重なご意見を多数いただき、厚く御礼申し上げます。

回答者構成

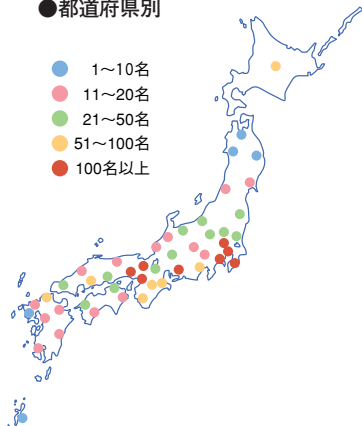
●性別



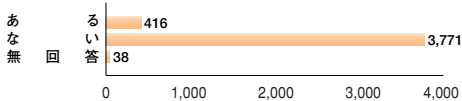
●年齢別



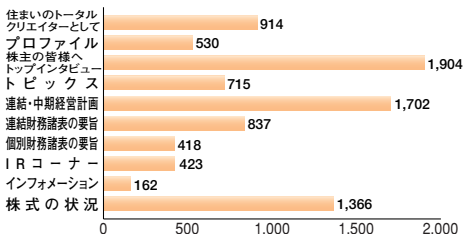
●都道府県別



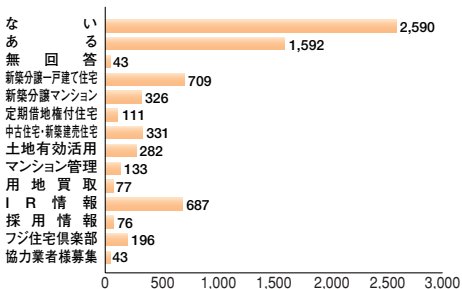
Q1 当社の会社説明会に参加されたことがありますか?



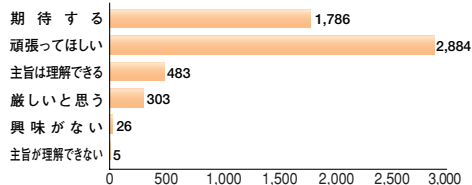
Q2 今回の株主通信のどの項目に興味を持たれましたか? (複数回答可)



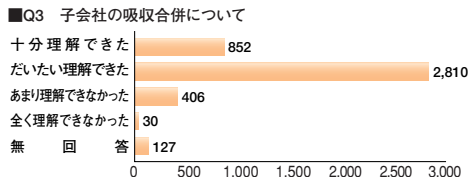
Q3 当社はホームページでさまざまな情報を提供しております。ご覧になったことはありますか? (複数回答可)



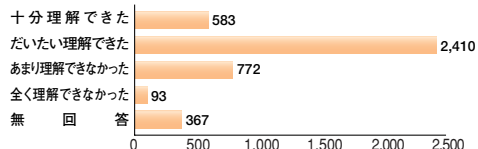
Q4 今期中期経営計画についてどのような感想をお持ちですか? (複数回答可)



Q5 トップインタビューのQ3、Q4についてご理解いただけましたでしょうか?



■Q4 ストックオプションについて



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図るため、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。よろしくお願いいたします。

※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. 株価・配当についてのご意見、ご質問

ご意見・ご質問

- ・株価は、半値以下になりましたが、御社のIR活動及び経営方針に感心し続いています。株主通信を読む限り業績は悪い様には思いませんが、株価がふるわないのは何故でしょうか？(60代・女性)
- ・株価の下落傾向の理由を知りたいのですが、貴社固有の原因ですか？(70代・男性)
- ・高配当で株主重視の姿勢が伺われます。応援させていただきます。(50代・男性)
- ・年17円配当を継続して欲しい。(60代・男性)

回答

当社の株価下落の原因は、平成20年3月期から不動産市況の変化を予測し攻めから守りに転じたことで業績が低下したこと、それ以上に不動産住宅業界全般の業績並びに証券市場そのものが急激に悪化したことが原因と考えられます。今後ますます業績は厳しくなると思われませんが、常に先を見通して対策を講じてまいりますので、ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

2. 業績・経営方針についてのご意見、ご質問

ご質問

- ・環境の変化に対応し、守りに徹する経営方針は理解できるが、人員の大幅増は当面の経営には重荷では？(60代・男性)

回答

業務の効率化が進んでいるため、全体としての人員はむしろ減少しています。正社員は少し増加していますが、平成19年3月末の契約社員・パート社員を含む全社員数は連結で858名、平成20年3月末は同743名です。

ご質問

- ・優秀な人材の積極的な「採用」と「教育研修」は納得ができます。ただひとつ心配は「新入社員」の「定着率」が如何でしょうか。(70代・男性)

回答

新卒定期採用開始の平成18年4月入社社員は、平成20年9月末時点で24名中18名(75%)が在籍しており、この定着率は同業他社の平均に比べて高い水準です。

ご意見

- ・「厚生年金基金を脱退」したとすることで、社員の方達の年金はどうなのかと気になりました。(60代・女性)

回答

脱退と同時に全役職員に給与上乘せか401K(確定拠出)の選択方式で、新しい企業年金制度を開始しておりますので、ご安心下さい。

ご意見

- ・他社の不動産会社、M&Aで前向きに事業を大きくする。(60代・男性)
- ・ぜひ他の地域(札幌、東京、名古屋、福岡)で住宅を販売して欲しい。(多数)

回答

当社はお客様に顔を向けた責任の取れる住まいづくりと経営を目指し、地域密着型の不動産・住宅の多角経営を展開している企業です。一時的に業容の拡大を目指すのなら、破綻したり経営危機に陥っている多くの新興不動産企業が実施してきたように、全国展開をすれば好環境の下ではこれを実現できたでしょうが、やはり地に足をつけた堅実な経営が肝要と考えています。また、営業地域のリーディングカンパニーとして地域内の企業を買収してもさほどメリットはありません。したがって、当面、当社は他企業を買収したり、他の地域へ進出する予定はありません。

ご質問

- ・顧客満足度日本一をめざすのは非常に良い。ただし、それをどの様に測定していますか？ その方策は？(60代・男性)

回答

測定方法の1つとしてお客様の声をブラボーカード(満足)とイエローカード(不満足)で聞かせていただき、種々の改善を図っております。ブラボーカードが多くなる一方で、イエローカードは大幅に減少していますし、平成20年3月期の補修費用は改善点が生かされ平成17年3月期の約1/5に削減されました。また、社員が身内や親友が家を持つとするとときに胸を張って、「それならフジ住宅の家を!」と言える状況になっておりますが、更に「フジ住宅で建てて良かった、買って良かった」とお客様の声をより多く聞かせていただける、常にお客様の目線に立った住宅づくり、入居後のアフターサービスを実践できたときに、そのときではないでしょうか。

ご意見

- ・今井社長の①経営姿勢が良い②株主重視…配当等③従業員を大切に…等経営哲学に好感。(60代・男性)
- ・地域密着型経営と顧客満足度の高さが業績向上につながると思うので、御社の経営理念に共感・応援しています。(60代・女性)
- ・地域密着型経営と住まいのトータルクリエイターを更に発展させてください。(60代・男性)
- ・不動産販売は市況悪化の影響で厳しい状況がしばらく続くと思われ。一層の発展を目指して頑張ってください。(70代・男性)
- ・悪いときもある。人生、会社もしかり。でも、がんばって欲しい!!(50代・男性)
- ・自由設計方式の戸建分譲住宅、改装付中古住宅等の他社より特色の多い部分を強みに推進して、差別化を大にして経営の柱にして欲しい。(60代・男性)
- ・19年度土地バブルに追随しなかったことを高く評価します。(50代・男性)
- ・建設・不動産不況の中、健闘の様子。立派だと思います。引き続き努力のほど、期待します。(80代・男性)
- ・当時は御社の大きな下方への目線の修正に驚きましたが、今となっては御社の見通しの確かさと、会社としての誠実な姿勢に改めて感銘を受けます。(機関投資家)

3. ストックオプション(新株予約権)についてのご意見、ご質問

ご意見

- ・ストックオプションについて、成果が上がると考えてのことと思うが若し成果が出なかったらお手盛りになるのでは? (60代・男性)
- ・業績もバツとせず、株価も低迷しているときにストックオプション実施は納得できない。(50代・男性)
- ・ストックオプションする前に自社株買いをして下さい。株主をバカにしすぎ。(30代・男性)
- ・現在株価が下落しており、ストックオプションにより株式の供給により株式の増加、株式買入れの反対であり、株価下落になるおそれがあります。貢献した社員等には賞与等で考えたら…。(60代・男性)
- ・ストックオプションを自己株式で充当することは株数が増えず良い。(40代・男性)

回答

平成20年7月31日に全役職員(パート社員を除く)に付与したストックオプション(新株予約権)は、平成20年3月期の下半期に取得した自社株式1,714千株の一部873千株を活用したものです。この自社株式の平均取得価格1株387円で、平成22年7月1日から平成26年6月30日までの間に新株式を引き受ける権利ですので、その間に役職員が頑張つて業績を上げれば株価が上昇し、新株式を引き受け(購入)売却すれば利益が得られる仕組みです。したがって株価の上昇によって株主の皆様にも喜んでいただける制度です。したがって株価が387円を超えて上昇しなければ(成果が上がらなければ)新株予約権は行使されませんので、お手盛りになることはありません。

4. IR活動・株主通信についてのご意見、ご質問

ご意見

- ・株主通信の中で、財務面の説明は非常に分かりやすい。不動産業界はしばらく厳しい状況と思う。慎重な経営判断をして下さい。(40代・男性)
- ・当初目標と実績の差異等を報告していただき非常にありがたいです。他社でもこのような報告を希望していますが、ほとんど例がなく、貴社の姿勢に感動しています。「すだち」たのしみです。(ストックオプションについて)株数が増えないことは既存株主を大事にしていることで、立派と思います。(50代・男性)
- ・財務諸表のポイントとなるところに説明があって分かりやすかった。(20代・男性)
- ・株主通信を拝見して、充分に納得しました。とても分かりやすかったと思います。今後の貴社の発展を強く希望します!(50代・男性)
- ・株主通信は毎年、力が入っていて分かりやすくてとても良いと思う。アンケートプレゼントがあるとこちらも真剣に読むので続けて欲しい。(30代・女性)
- ・株主通信の内容が分かりやすい。今後も株主に親切な企業姿勢を続けてください。“すだち”楽しみにしています。(60代・男性)

- ・株主通信を読むにあたり、御社の経営に対する努力が伝わってきました。(40代・男性)
- ・株主通信のレベルは他社に比べ格段に良い(ほしい情報がコンパクトにまとめられている)。(60代・女性)
- ・IR情報の経営理念のページは、今井社長の考えが伝わってきて、良いと思う。株主通信も分かりやすい。(40代・女性)
- ・株主総会に出席しましたが、顧客・社員を大切にする社長の方針に賛同しました。(60代・男性)

ご意見

- ・アンケートの住所の郵便番号と県名の欄が狭すぎて書きにくい。(30代・男性)

回答

次回からは欄を大きくします。

ご意見

- ・以前頂いた広告チラシ、よかったです。(30代・男性)
- ・宣伝広告のチラシ入って居ますが、近隣の方は良いが遠方人には不要では? (60代・男性)

回答

広告宣伝ではなく、株主の皆様への事業紹介として配布させていただいております。

5. すだちについてのご意見、ご質問

ご意見

- ・すだち「プレゼント」毎年楽しみに待っております。(70代・男性)
- ・「すだち」の料理法を次回よりお知らせいただければ幸いです。(40代・女性)
- ・アンケート返送によるすだちプレゼントは嬉しいです。これからも続けてください。(30代・男性)
- ・ふだんは目を通すこともない株主通信を「すだち」に引かれて読んだ次第です。(60代・女性)
- ・すだちにはいろいろな意見が有るようですが、個人的には非常に楽しみにしております。(30代・男性)
- ・株主優待について「すだち」だけでなくメニューを作つて選択すべきです。(60代・男性)

回答

他の商品が良いとのご意見もございますが、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ので、今後も継続させていただく所存です。今回の株主通信にはすだちの保存と料理方法を掲載の予定です。また、すだちは株主優待ではありません。当社のIR活動にご協力いただいた御礼として進呈させていただいております。

株式の状況

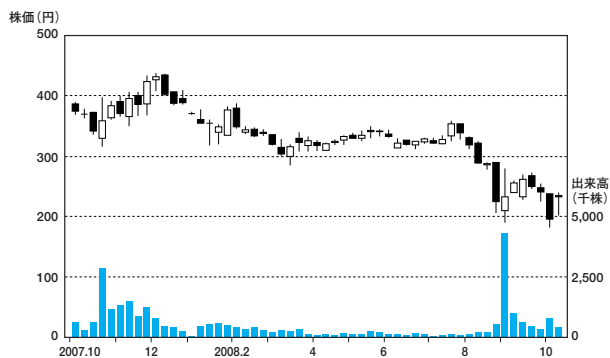
(平成20年9月30日現在)

- 発行可能株式総数 105,000,000株
- 発行済株式の総数 36,849,912株
(内、自己株式4,508,069株)
- 株主数 7,198名
- 大株主

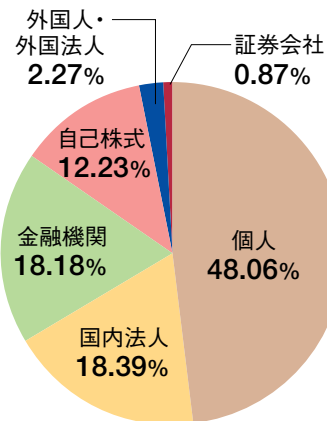
株主名	当社への出資状況	
	持株数	出資比率
今井光郎	3,752千株	10.18%
有限会社フレックス	3,422千株	9.29%
有限会社フジ住宅従業員共済会	2,561千株	6.95%
フジ住宅取引先持株会	1,211千株	3.29%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (年金信託口)	1,189千株	3.23%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (退職給付信託紀陽銀行口)	1,012千株	2.75%
株式会社泉州銀行	681千株	1.85%
株式会社紀陽銀行	605千株	1.64%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口4G)	583千株	1.58%
今井志朗	574千株	1.56%
株式会社三井住友銀行	419千株	1.14%
合計	16,013千株	43.46%

(注)上記のほか、自己株式4,508千株があります。

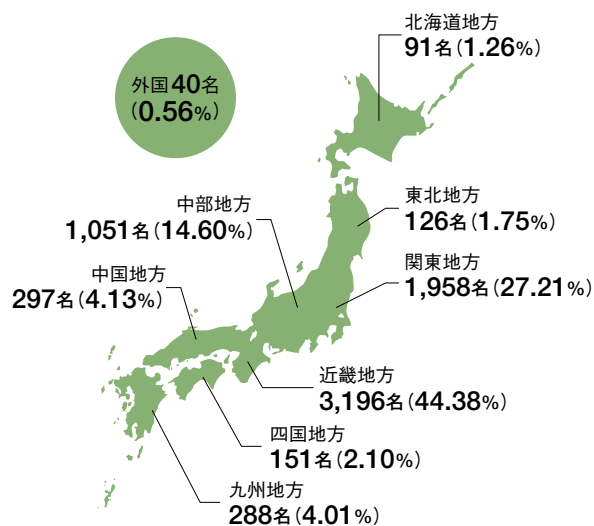
●株価チャート (平成19年10月～平成20年10月)



●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20年9月30日現在)

社名	フジ住宅株式会社	役員 (平成20年9月30日現在)	
英文商号	FUJI CORPORATION LIMITED	代表取締役社長	今井光郎
設立	昭和49年4月19日	代表取締役副社長 分譲住宅事業部長	今井志朗
代表者	今井光郎	専務取締役 土地有効活用事業部長	宮脇宣綱
資本金	48億7,206万円	常務取締役 管理本部長・IR室長	山田正明
従業員数	276名(連結378名)	取締役 大阪支社長・用地部門担当	山田光次郎
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・アパート等の提案型 建築請負及び定期借地権付住宅分譲事業) 個人投資家向け一棟売賃貸マンション販売事業 賃貸及び管理事業	執行役員 経理部長	石本賢一
関連会社	フジ工務店株式会社 (平成20年10月1日フジ住宅株式会社と合併し消滅) フジ・アメニティサービス株式会社	執行役員 土地有効活用事業部 部長	岡本博
取引銀行	三井住友グループ (三井住友銀行、みたと銀行、関西アーバン銀行) 紀陽銀行 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) りそなグループ(りそな銀行、近畿大阪銀行) みずほグループ(みずほ信託銀行、みずほ銀行) 京都銀行 大阪府信用農業協同組合連合会 農林中央金庫 信金中央金庫 中央三井信託銀行 兵庫県信用農業協同組合連合会 住友信託銀行 富士火災海上保険	執行役員 土地有効活用事業部 営業部長	松山陽一
		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。

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< 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 (其他のご照会) 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

最新のIR情報はここを
クリックしてください。

<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70%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