

第37期 株主通信

平成21年4月1日～平成22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。

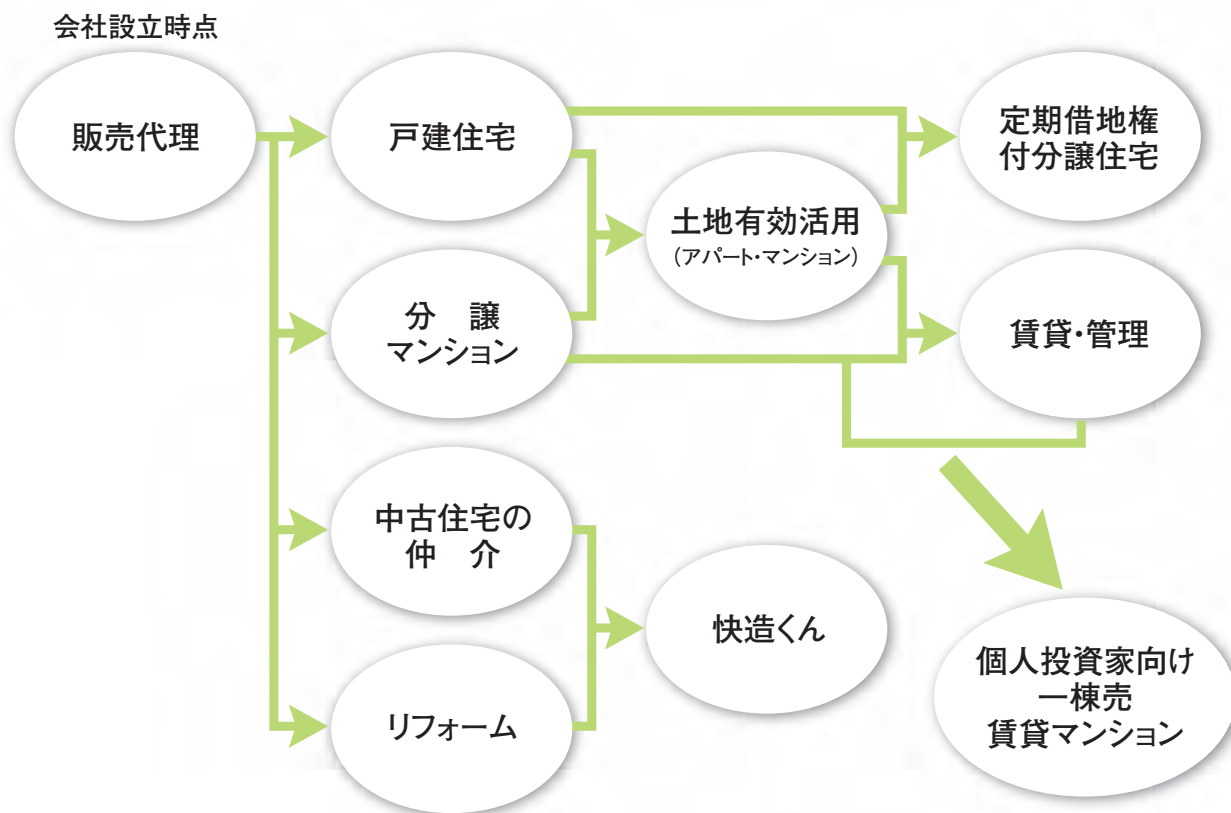
会社の設立後間もなく、土地の仕入れ・許認可の取得・設計・建築・販売の一貫体制を備えた戸建住宅事業が確立され、次に分譲マンションの設計・建築のノウハウが加わり、これらがアパート・マンション等の建築を請負う土地有効活用事業へと発展し、安定収入の確保を目的に進出した賃貸マンション事業が不動産管理事業を生み、これらの総合的なノウハウが個人投資家向け一棟売賃貸マンションの販売事業の立上げに発展しました。また、一方で設立当初の住宅の代理販売事業とリフォーム事業のノウハウが合体して中古住宅の再生事業『快造くん』が生まれています。

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、当社の特長です。

地域密着型経営の特長を活かし、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
トピックス	7
IRコーナー	8
連結財務諸表の要旨	9～10
インフォメーション	11～12
アンケートのお願い	13
株式の状況・会社概要	14

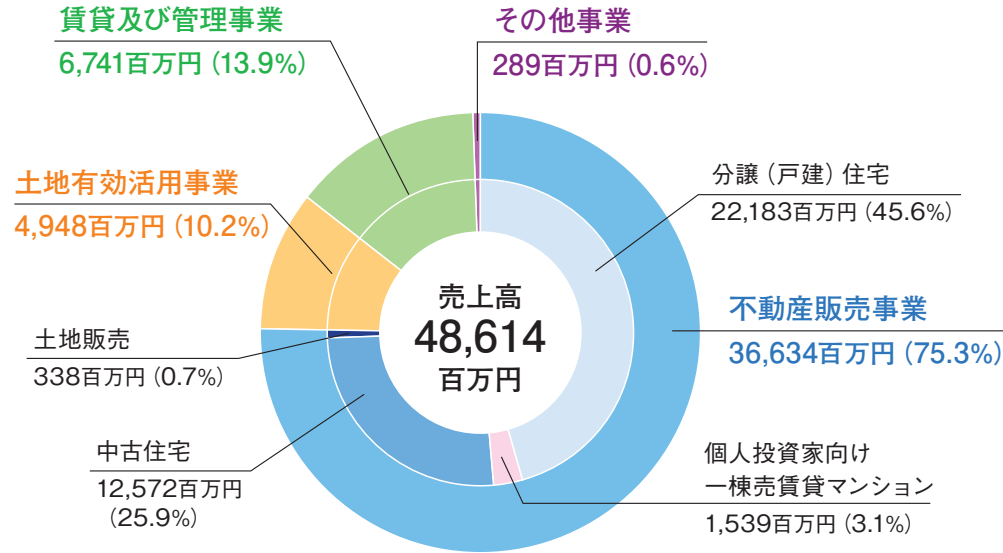




プロフィール

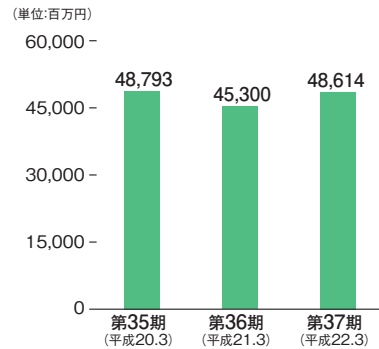
事業部門別構成比

— 当連結会計年度（第37期） —

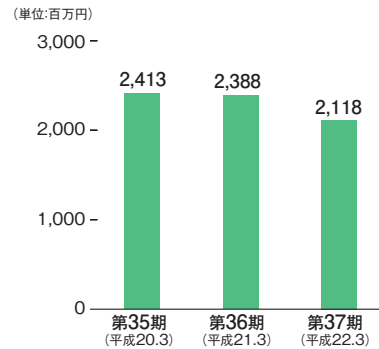


業績・財務ハイライト

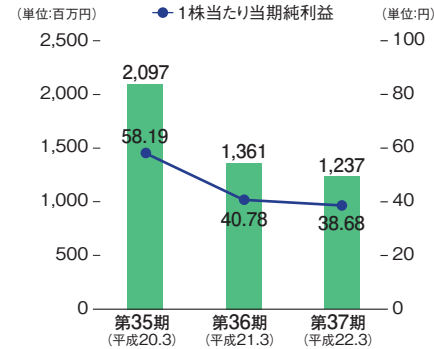
売上高の推移



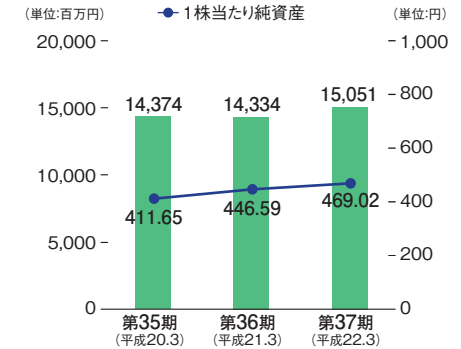
経常利益の推移



当期純利益・1株当たり当期純利益の推移



純資産・1株当たり純資産の推移



※平成20年3月期に1,714千株の自己株式を取得いたしました。
 ※平成21年3月期に3,000千株の自己株式を取得いたしました。

株主の皆様へ



代表取締役社長
宮脇 宣綱

株主の皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご理解・ご支援を賜りまことにありがとうございます。

平成22年3月期は、平成21年1～3月の極めて厳しい経済情勢を前提として、足場を固め、会社の存続をゆるぎないものとするのが重要と考え、損益よりも財務内容に重点を置いた中期経営計画を策定し、皆様にお伝えしましたが、その業績は、期初計画を大きく上回り、2度の上方修正を公表する運びとなりました。お蔭さまで期初の目標は達成できたと存じております。受注契約面も順調で翌事業年度以降の売上や利益に繋がる期末の受注契約残高も期初計画を27%上回る実績を残すことができしております。

非常に厳しい状況下での好調の要因は、平成18年秋にファンドバブルの崩壊を予見し、同業他社が積極的な姿勢を変えない中で、早期に従来の攻めから徹底した守りの経営姿勢に変更したことにより、その後の地価の急激な下落の影響を抑えられたこと、分譲住宅や「快造くん」（中古住宅再生事業）で市場のニーズに応え、低価格商品を中心に供給したこと、土地有効活用事業で社会貢献とも結びつく低賃料の高齢者専用賃貸住宅「フジパレスシニア」の受注契約が順調に伸びたこと等が挙げられます。

これらの業績向上の原動力となったのは成長した人財です。各事業部では長期に渡り、営業管理職の育成

に努めていましたが、彼らが成長し、それぞれの組織を任せ、真のリーダーとして活躍した結果です。組織は大小を問わずトップで決まると言われるとおり、時間は掛かりましたが、成長した人財に組織と部下を任せることがこの好結果に繋がったと確信しております。

当社は、企業は人なりで、人財の成長があって会社の成長があるとの考え方で、事業に合わせて人を採用するのではなく、人材を育成し、成長した人財に業務を任せる（育てて任せる）ことを基本方針としております。急がば回れで、長期的には人財の育成こそが会社を存続・成長させるために最も重要なことと創業者である会長の今井が考え実践し、私もこれを100%継承している次第です。

まだまだ厳しい状況が続くと考えますが、危機こそ好機と捉え、平成23年3月期を初年度とする中期経営計画は「守りから攻めへ」と題し策定いたしました。増益計画に基づき、平成23年3月期の配当は、中間7円、期末7円の計14円を予定させていただきました。今後ともご支援・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

皆様の益々のご健勝をお祈り申し上げます。

平成22年6月

Q1

当期の連結業績の概要と、期初目標数値と実績の差異を説明してください。

当期の業績は、売上高48,614百万円(前期比7.3%増)、営業利益2,137百万円(同17.3%減)、経常利益2,118百万円(同11.3%減)、当期純利益1,237百万円(同9.1%減)、1株当たり当期純利益38円68銭となりました。

売上高は、景気低迷による市場の悪化を受け、分譲住宅部門と賃貸及び管理部門で期初の目標を若干下回りましたが、中古住宅「快造くん」、土地有効活用事業で大幅

に上回ったことで、全体として期初目標を大きく上回り、前期比でも増収となりました。

また、利益面では、分譲住宅で市場のニーズに合わせ低価格帯の住宅を多く供給したことで一戸当りの粗利益額が減少し、前期比では減益ではあるものの営業利益・経常利益・当期純利益の全項目で期初目標を上回りました。

受注契約面も順調で全事業で期初予想を上回り、受注契約高は45,101百万円と期初目標を10,252百万円、29.4%上回りました。また、翌事業年度以降の売上高や利益につながる期末の契約残高も25,595百万円と期初目標に対し5,448百万円、27%増となっています。

分譲住宅は、受注契約高は通期では期初目標を大きく上回りましたが、当期引渡予定物件の上半期の受注減少が影響し、引渡戸数で期初目標をわずかに下回った結果、売上高は自由設計住宅で2.1%、建売住宅で2.2%期初目標を下回りました。

中古住宅（快造くん）は、地域拡大方針による大阪店、堺店が軌道に乗ったことで、売上高で42.5%期初目標を上回り、前期に引続き大きく伸びました。

土地有効活用は、収益計上の会計基準の工事完成基準から工事進行基準への変更、引渡しの前倒しにより、売上高で30.7%期初予想を上回りました。

賃貸及び管理は、売上高は期初目標を2.5%下回る程度でしたが、賃貸住宅市場悪化に伴う入居率の低下や集客費用の増加、自社賃貸物件の修繕費の発生等により、営業利益は期初目標を49.7%下回る276百万円となりました。（平成22年4月に入居率改善のための体制を整えております。）

（単位：百万円）

	計 画	実 績	差 異	差異率
売上高	44,000	48,614	4,614	10.5%
分譲戸建（自由設計住宅）	18,535	18,141	△ 393	△ 2.1%
分譲戸建（建売住宅）	4,132	4,042	△ 89	△ 2.2%
中古住宅等 ※	8,963	12,911	3,948	44.0%
個人投資家向け一棟売賃貸マンション	1,493	1,539	46	3.1%
土地有効活用	3,785	4,948	1,163	30.7%
賃貸及び管理収入	6,912	6,741	△ 170	△ 2.5%
その他	180	289	109	60.6%
売上原価	36,596	40,623	4,026	11.0%
売上総利益	7,404	7,991	587	7.9%
販売費及び一般管理費	5,803	5,853	50	0.9%
営業利益	1,601	2,137	536	33.5%
営業外収益	254	289	34	13.4%
営業外費用	555	308	△ 247	△ 44.5%
経常利益	1,300	2,118	818	62.9%
特別利益	0	28	28	—
特別損失	7	12	5	71.4%
当期純利益	749	1,237	488	65.2%

※中古住宅等は、土地を含んでいます。

Q2 実績や業績見通しに比べて株価が低いと思いますが、何故でしょうか？
また、その対策は？

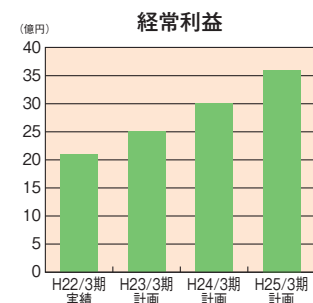
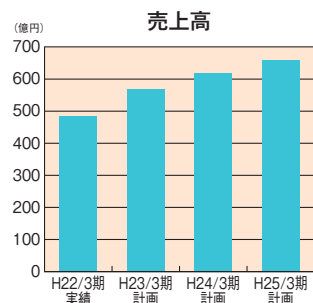
現在の株価は、当社の企業実態が適切に反映されておらず、低いと考えております。一般的には株式市場での不動産業の不人気、株式市場そのものの低迷が挙げられますが、最も大きい要因は、多くの投資家の中小型株への興味は、業績の変化率と成長性の高さと言われており、当社のような安定経営の上立った緩やかな成長は投資妙味がなく面白くないと見られている点にあると考えます。

しかしながらCSR銘柄への投資が脚光を浴びたり、当社の経営理念・方針にご理解・ご賛同いただく長期保有を目的とする株主がいらっしゃる、安定と長期的な成長銘柄をポートフォリオに組み入れる投資家も沢山いらっしゃいますし、現に取引金融機関や株主の皆様方を始め当社をご存知の一部の機関投資家からは高く評価していただいております。これは厳しい経済情勢下でも変わらない金融機関の当社に対する積極的な融資姿勢や新規上場以来平成22年3月期末までの19年間連続の株主数増加にも現れていると存じております。

発行会社の適正と考える株価と実際の株価の差を埋めることがIR活動の目的の一つと言われるように、当社の実態を投資家にご理解いただければ、より企業実態に合致した株価が形成されると確信しております。そのためのIR活動を従来は個人投資家につきましては、会社説明会を中心に進めてまいりましたが、今後はこれに替えて、団塊の世代が続々とリタイアされインターネットを駆使する個人投資家が中心になろうとしている状況で、限られた費用の中でより多くの投資家に効果的にアピールするために、ホームページを充実し、インターネットを通じて種々の情報をより多くの投資家に開示・発信するIR活動を展開したいと存じております。機関投資家向けにつきましては、従来どおりタイムリーな決算説明会や取材対応を通じた活動を継続してまいります。

新しい連結・中期経営計画を策定しました

【利益計画】



(単位：百万円)

	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
売上高	57,000	61,800	66,000
営業利益	2,515	3,053	3,632
経常利益	2,500	3,000	3,600
当期純利益	1,450	1,740	2,088
総資産	49,250	50,935	52,287
自己資本	16,042	17,335	18,975
一株当たり当期純利益 (EPS)	45.31円	54.39円	65.25円
一株当たり純資産 (BPS)	501.35円	541.74円	593.00円
一株当たり配当金	年 14円 中間7円、期末7円	未定	未定
自己資本比率	32.6%	34.0%	36.3%

※一株当たりの各数値については、平成22年3月31日現在の自己株式を除く発行済株式数31,998千株に増減がないものとして算出しています。

【経営方針】

I. 大きな景気変動下でも揺るがない経営体質の保持

在庫コントロールと経営の多角化促進による収益構造の転換により経営の更なる安定化を図ります。

1. 在庫コントロール

地価の急激かつ大きな下落に耐え得る在庫水準の指標を設定し、これらの指標を目安に在庫を調整しています。

- ①在庫売上高倍率 1倍以下 (たな卸不動産残高/不動産売上高)
- ②有利子負債在庫倍率 0.8倍以下 (有利子負債残高/たな卸不動産残高)
- ③在庫純資産倍率 2倍以下 (たな卸不動産残高/純資産額)

2. 経営の多角化による収益構造の転換

- ①保有土地の価格変動リスクの軽減のため、不動産開発事業を縮小するのではなく、回転の早い中古住宅再生事業、土地を保有しない土地有効活用事業及び安定収益源の賃貸・管理事業を伸長させることで、これら事業の比率を更に高めるよう努めます。

- ②新規事業、非不動産販売事業の促進策として、将来の事業化を前提とした、リフォーム、建替え市場の調査並びに事業に取り組みます。

重点指標

(単位：百万円)

	目安倍率	H22.3.31 実績	H23.3.31 (H23/3期)	H24.3.31 (H24/3期)	H25.3.31 (H25/3期)
不動産売上高		36,635	44,863	48,369	52,060
たな卸不動産		34,893	36,083	37,897	39,368
有利子負債		29,001	26,259	25,838	24,254
純資産		15,051	16,086	17,378	19,018
① たな卸不動産/不動産売上高	1倍以下	0.95倍	0.80倍	0.78倍	0.76倍
② 有利子負債/たな卸不動産	0.8倍以下	0.83倍	0.73倍	0.68倍	0.62倍
③ たな卸不動産/純資産	2倍以下	2.32倍	2.24倍	2.18倍	2.07倍

II. 事業戦略

1. 地域戦略

需要層が厚く、市場規模の大きな地域への拡大と深耕により販売数量の増加を図ります。

2. 商品力強化

【価格】 より価格競争力の高い商品を従来の商品ラインに加えることで、幅広い顧客ニーズに対応できるようにします。

【品質】 シックハウス対策等の健康に配慮した住宅やエコポイント対応の住宅、又、社会貢献にも結びつく低家賃の高齢者専用賃貸住宅の供給を促進します。

3. 投資

【人財投資】 営業力の更なる強化の為、将来の先行投資として、新卒者の定期採用及び中途採用による人財投資を積極的に行います。

【設備投資】 中古住宅再生事業「快造くん」で新規出店を計画していますが、賃借を予定しており、大きな設備投資計画はありません。

4. CS活動

将来に向けての競争力強化を目的として、営業部門のみならず、設計・建築及び引渡後のアフターサービス体制等の充実を図り顧客満足を追求していきます。

5. 人事政策

①新卒の定期採用及び即戦力の中途採用により、当社の経営理念に共鳴する有能な人材の確保を図ります。

②人財開発室における社員教育の充実により、当社の経営理念・方針の理解・実践者(能力×熱意×考え方の高い人財)をより多く育成することで、長期的な業績の向上を目指します。

Ⅲ. 内部統制及びコンプライアンス体制の充実

社長直轄の「内部統制推進委員会」及び「リスク・コンプライアンス推進委員会」の活動を通じ、内部統制及びコンプライアンス体制のより一層の充実とリスク管理の強化を図ります。

Ⅳ. 配当政策

平成23年3月期は一株当たり年14円配当を予定しています。(中間7円、期末7円配当) 次年度以降も内部留保と株主還元の両面を考慮し、業績に見合った配当で株主還元を実施します。

【事業別の重点施策】 ※当期よりセグメントの分類を、商品単位から事業部単位へと変更しています。 (単位：百万円)

平成23年3月期	分譲住宅事業	住宅流通事業	土地有効活用事業	賃貸及び管理事業	その他事業	全社営業費用	合計
売上高	23,566	20,058	6,009	7,292	75	—	57,000
営業利益	1,254	1,134	545	315	15	△748	2,515
平成24年3月期	分譲住宅事業	住宅流通事業	土地有効活用事業	賃貸及び管理事業	その他事業	全社営業費用	合計
売上高	25,198	22,480	6,109	7,938	75	—	61,800
営業利益	1,402	1,396	595	406	15	△761	3,053
平成25年3月期	分譲住宅事業	住宅流通事業	土地有効活用事業	賃貸及び管理事業	その他事業	全社営業費用	合計
売上高	27,966	23,790	5,622	8,547	75	—	66,000
営業利益	1,843	1,551	546	447	15	△770	3,632

【分譲住宅事業】 事業区分…自由設計戸建住宅、分譲マンション(本計画期間中の供給予定なし)

〈新商品・オプション〉

- 一次取得者層のニーズに、より対応する小規模規格住宅『レスタ』の商品化
- 健康志向のお客様のニーズに対応する、1トンの炭を使用した室内空気浄化システムでシックハウス対策等、炭の各種効能を生かした『炭の家』の関西初の販売
- 住宅ローン減税の優遇が受けられると共に、住宅エコポイントの対応要件を備えた「長期優良住宅」のオプション化

〈販売促進〉

- 大型販売センター「住宅情報ギャラリー」の物件情報の充実による来場者数の増加
- インターネットのホームページの充実による反響者数の増加

〈地域戦略〉

- 大阪支社を拠点に、需要層が厚く市場規模の大きい大阪北部・東部地域の深耕による販売数量の増加

〈仕入〉

- 高回転の分譲用地仕入れと併行した、公共用地の入札等による好立地の大規模用地の取得

【住宅流通事業】 事業区分…新築建売住宅、中古住宅、宅地分譲、売買の仲介

〈地域・店舗戦略〉

- 仕入及び販売の拠点「フジホームバンク」店を、需要層が厚く市場規模の大きい大阪北部、大阪東部、阪神地域に出店。営業エリアの拡大と深耕による販売数量の増加
- 大型販売センター「おうち館」の新規出店と物件情報の充実による来場者数の増加

〈商品戦略〉

- 中古住宅「快造くん」における2年間建物保証(当社の独自保証)の継続
- 小規模低価格建売住宅『アイーナC』の商品化
- 「住宅エコポイント」対応の建売住宅の商品化

【土地有効活用事業】 事業区分…賃貸アパート・マンションの提案型建築請負、賃貸アパート・マンションの一棟売り

〈商品戦略〉

- 狭小敷地に対応し比較的高い利回りを得られる木造3階建アパート『フジパレス3F』の土地活用の建築受注及び一棟売販売の促進
- 郊外立地でも運営可能な社会貢献に結びつく事業として、低賃料タイプの高齢者専用賃貸住宅『フジパレスシニア』の供給の促進

〈地域戦略〉

- 大阪北部・阪神地域での銀行ルートの深耕で、同地域内の顧客開拓推進による受注の増加

〈受注促進〉

- 既契約者フォローと賃貸管理の充実による、既契約者からの2、3次受注や紹介受注の促進

【賃貸及び管理事業】 事業区分…賃貸事業、賃貸管理事業、施設管理事業、分譲マンション管理組合運営受託事業

- 賃貸入居者斡旋業者との関係をより強化し、集客の増加を図ることによる賃貸稼働率の向上
- 管理の質を落さず、規模の利益を追求したコストダウンの推進
- 管理物件の修繕の受注による収益の増加

【その他事業】

将来の事業化を前提とした、リフォーム、建替え市場の調査並びに事業の促進

【事業等のリスク】

・経済情勢	景気の更なる悪化	・材料価格	原材料価格の上昇
・地価動向	地価の急激な上昇または下落	・法令・税制	法令や税制改正による事業の制限及び影響
・金利動向	景気回復の伴わない金利の上昇	・災害	地震、風水害等の天変地異によって被る事業への影響

※本資料に記載の業績見通し等の将来に関する記述は、本資料発表時現在において当社が入手可能な情報及び合理的と判断する一定の前提に基づき作成したもので、実際の業績等は、今後様々な要因によって変動する可能性があります。

平成22年3月期〈実績〉

- ◆平成21年1月～3月の厳しい経済情勢が継続することを前提とした、徹底した守りの姿勢の中期経営計画を策定（平成21年4月～平成24年3月の3年間）
- ◆2回（7月、10月）に渡る業績の上方修正を公表
 - ・「快造くん」、分譲住宅で市場のニーズに応える低価格帯の商品を多く供給できた。
 - ・特に「快造くん」は、新規店舗が軌道に乗り、計画比42.5%の売上増
 - ・土地有効活用は、工事進行基準と引渡しの前倒しにより計画比30.7%の売上増
 - ・地域密着による住まいに関する多角経営が功を奏し、計画を若干（2.1%）下回った分譲住宅の落ち込みを埋め合わせ、業績を計画比で大きく伸ばした。
 - ・借入金利を計画比178百万円（39.5%）削減
基準金利が計画ほど上昇せず、住宅の引渡しが順調で借入金を前倒しで返済できた。
- ◆配当修正
業績の上方修正に伴い、中間配当を4円から6円に修正。期末予定6円と合わせ12円に。
- ◆期中で守りから攻めへ方針変更
厳しい経済情勢下で、危機こそ好機と捉え、主取引、準主取引銀行を中心とする金融機関の積極的な当社への融資姿勢による資金調達力を活かし、次年度以降の売上・利益の原資となる好立地、高採算の分譲用地を他社に先行し取得。
- ◆人財投資継続
21名の新卒者を採用、（能力×熱意×考え方）の優れた人財を育成、「企業は人なり」「育てて任せる」で人財の成長に合わせた事業の伸長を図る。
- ◆個人を中心とする株主数が、大証2部上場の平成3年3月期末から19期連続で増加。平成22年3月期末は7,879名。
- ◆「株主通信」による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。

平成23年3月期

- ◆『守りから攻めへ!』と題した中期経営計画を策定（平成22年4月～平成25年3月の3年間）
- ◆平成23年3月期は、前期末の計画比27%増の豊富な契約残高と低価格ニーズに応える住宅や健康住宅「炭の家」の供給を元に計画を策定。前期の積極的な仕入方針に基づく好立地、高採算の分譲住宅用地も寄与。
- ◆前期同様経営の多角化による収益構造の転換促進
開発に時間を要し、地価変動の影響を受けやすい不動産開発事業を縮小するのではなく、土地有効活用や「快造くん」のような非開発事業を伸ばすことでより強い体質に!
- ◆成長と安定経営のポイントの一つである在庫（たな卸不動産）の量の調整指標を前期に引き続き守る
- ◆配当政策
平成23年3月期は、一株当たり中間7円、期末7円
合計14円配当を予定、その後も株主還元と内部留保の両面を考慮した業績に見合った配当方針を継続。
- ◆人財投資継続
20名の新卒者と若手の公認会計士試験合格者3名を採用（実績）。営業部門を中心とする中途採用者の積極採用を実施予定。（能力×熱意×考え方）の優れた人財を育成、「企業は人なり」「育てて任せる」で人財の成長に合わせた事業の伸長を図る。
- ◆「株主通信」による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。
- ◆IR活動の手法変更（個人投資家向け）
会社説明会に重点を置いた活動からホームページを充実し、インターネットを活用した情報配信に変更。

IR活動の歴史と方針

企業実態をより多くの投資家の皆様にご理解いただきたいと考えて、企業情報に接する機会の少なかった個人投資家への会社情報の提供を目的として平成8年1月に大阪で41名を対象として第1回目の個人投資家向けの会社説明会を開催し、その後積極的に全国各地で開催してまいりました。延べ135回、35,619名の投資家の皆様にご参加いただきました。この活動が評価されて平成19年2月には東証から個人株主拡大表彰をいただいております。

近年、通信手段が発展し、IR活動の手法も多岐に渡るようになりました。特に今後は公私両面でインターネットを活用してきた団塊の世代が個人投資家の中心になる傾向で、当社は、限られた費用でより効果的な個人投資家向けのIR活動の推進を目的として、従来の会社説明会に重

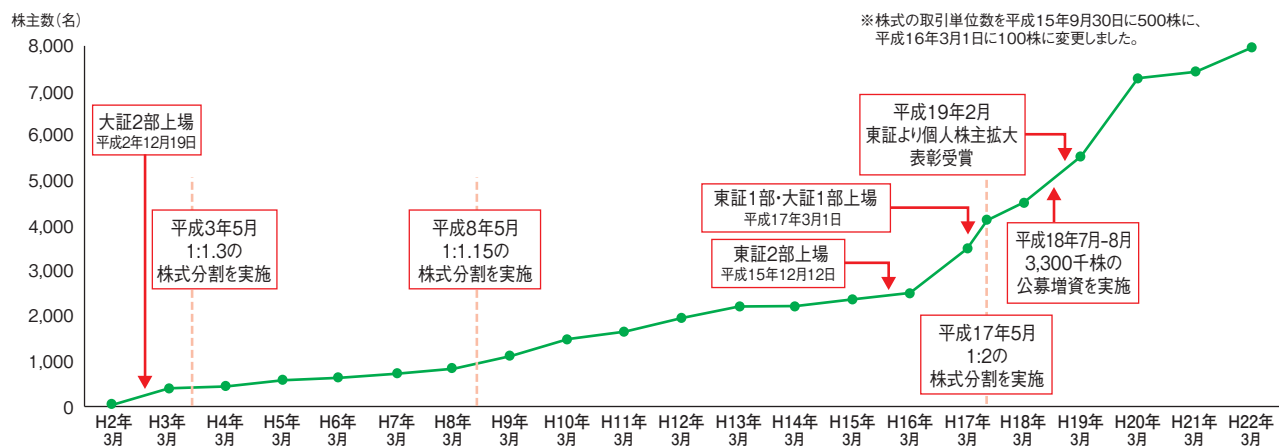
点を置いた手法からホームページを充実させインターネットを活用する手法へと変更いたします。

ホームページには、コーポレートガバナンス面で要求される適時適切な開示情報（決算短信、重要事実等）を即時に掲載することは勿論、経営理念・方針を始めとする多方面に渡る会社情報、分譲住宅の各プロジェクト等、各事業を紹介していますが、これをさらに見ていただきやすいものに充実してまいります。

IR活動の手法は変わりますが、IR活動の方針は変わりません。経営方針・方向性等を含めた情報開示に際し、絶対に嘘をつかないことをモットーとして、客観的で透明性の高い、明確で解りやすい表現に努め、業績の良し悪しに拘らず継続実施を心掛けます。

株主数の推移

お蔭さまで平成22年3月31日現在の株主数は大証2部新規上場の平成3年3月期末以来19期連続の増加で7,879名となりました。



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お知らせします。

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うえご登録ください（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きますよう、お願い申し上げます。

メール配信サービスのご登録は
https://www.dirnet.jp/cgi_bin/top.cgi?pagename=102&corp=8860

連結財務諸表の要旨

Point 1

現金及び預金、現金及び現金同等物の期末残高

当社の事業活動の規模では現預金は3,000百万円程度あれば十分ですが、未だ不動産業界への信用不安が根強いことから、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平成20年9月末より計画的に各期末の預金残高増加方針を継続し、当期末も前期末と同程度に現預金を増加させました。なお、銀行からの短期借入により資金を調達し現預金を増加させたことにより総資産がその分増加しているため、平成22年3月末の自己資本比率は29.8%ですが、仮に現預金を3,000百万円の通常の水準に抑えた場合は、総資産が減少する結果、自己資本比率は32.3%となります。また、現金積増しのための短期借入金は4月に返済していますので、この措置による損益への影響は軽微です。

Point 2

たな卸不動産

期初の計画では今後も極めて厳しい市況が続くものとして、たな卸不動産の在庫を抑制する方針でした。しかし、「100年に一度の危機」は資金力のある当社にとっては「100年に一度の好機」であることから、当期中に守りから攻めへと方針を転換し、今後の景気上昇期に備え、主取引銀行・準主取引銀行を中心とする取引金融機関の積極的な融資姿勢による資金調達力を活かし優良な分譲住宅用地の積極的な選別買いに転じました。その結果、たな卸不動産は前年度末に比べ31百万円の微減にとどまりました。また、表示方法の変更により、前期は未成工事支出金に含まれていた工事支出金を、当期は仕掛販売用不動産に含めることにしたため、前期に比べ未成工事支出金が大きく減少し、仕掛販売用不動産が増加しています。

Point 3

販売用不動産

販売用不動産は完成品であり、通常は売れ残りが想像されませんが、当社の完成品は主として回転の速い中古住宅及び建物の完成後に販売する建売住宅と自由設計住宅のモデルハウスで構成されており、長期滞在在庫はございません。当期末は前期末に比べ、主として契約済のお客様へ未引渡し完成品が増加したことにより、販売用不動産が1,221百万円増加しています。

連結貸借対照表

(単位:百万円 百万円未満切捨)

資産の部

	前連結会計年度(第36期) 平成21年3月31日現在	当連結会計年度(第37期) 平成22年3月31日現在
流動資産	42,653	43,509
① 現金及び預金	6,547	6,835
完成工事未収入金	1	30
② ③ 販売用不動産	8,660	9,881
仕掛販売用不動産	4,461	6,203
開発用不動産	19,490	18,788
未成工事支出金	2,312	19
貯蔵品	26	26
繰延税金資産	532	582
その他	683	1,186
貸倒引当金	△ 62	△ 43
固定資産	7,250	6,852
有形固定資産	5,899	5,786
建物及び構築物	2,369	2,292
機械装置及び運搬具	0	0
工具、器具及び備品	105	106
④ 土地	3,417	3,366
リース資産	6	22
無形固定資産	21	17
投資その他の資産	1,329	1,047
⑤ 投資有価証券	597	553
長期貸付金	146	139
繰延税金資産	2	3
その他	584	355
貸倒引当金	△ 1	△ 5
資産合計	49,904	50,362

Point 4

土地

業容拡大のために、本社に隣接する土地・建物を取得した一方、フジホームバンク堺店を移転したため旧店舗をたな卸不動産へ振り替えました。

Point 5

投資有価証券、その他有価証券評価差額金

保有する銀行株式の株価下落に伴う評価差額金等の計上により、投資有価証券が前期末に比べ44百万円減少しています。

負債の部

	前連結会計年度(第36期) 平成21年3月31日現在	当連結会計年度(第37期) 平成22年3月31日現在
流動負債	21,560	19,794
支払手形・工事未払金	2,215	1,751
⑦ ⑧ 短期借入金	14,541	13,365
⑧ 1年内償還予定の社債	200	400
リース債務	1	5
未払法人税等	745	575
前受金	1,936	1,898
賞与引当金	143	142
その他	1,776	1,655
固定負債	14,009	15,515
⑥ ⑧ 社債	800	1,400
長期借入金	12,941	13,836
リース債務	5	17
再評価に係る繰延税金負債	91	91
その他	170	170
負債合計	35,570	35,310

純資産の部

株主資本	14,443	15,201
資本金	4,872	4,872
資本剰余金	5,220	5,220
利益剰余金	5,808	6,566
自己株式	△ 1,457	△ 1,457
評価・換算差額等	△ 153	△ 193
⑤ その他有価証券評価差額金	△ 240	△ 280
土地再評価差額金	87	87
新株予約権	43	43
純資産合計	14,334	15,015
負債純資産合計	49,904	50,362

Point 6

有利子負債

期初の計画では有利子負債を圧縮する予定でしたが、守りから攻めへと経営方針を転換したことで、分譲住宅用地を中心とした好立地・高採算の優良物件の積極的な選別買いに伴う購入資金の借入の結果、長期借入金が894百万円増加するなど、有利子負債は前期末に比べ、518百万円の増加となりました。

連結損益計算書

(単位:百万円 百万円未満切捨)

	前連結会計年度(第36期) 平成20年4月1日から 平成21年3月31日まで	当連結会計年度(第37期) 平成21年4月1日から 平成22年3月31日まで
⑨ 売上高	45,300	48,614
売上原価	36,930	40,623
販売費及び一般管理費	5,785	5,853
⑨ 営業利益	2,584	2,137
営業外収益	323	289
⑩ 営業外費用	519	308
⑨ 経常利益	2,388	2,118
⑪ 特別利益	13	28
特別損失	24	12
税金等調整前当期純利益	2,377	2,134
法人税、住民税及び事業税	844	947
法人税等調整額	171	△ 50
⑨ 当期純利益	1,361	1,237

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円 百万円未満切捨)

	前連結会計年度(第36期) 平成20年4月1日から 平成21年3月31日まで	当連結会計年度(第37期) 平成21年4月1日から 平成22年3月31日まで
⑫ 営業活動によるキャッシュ・フロー	1,460	446
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 204	△ 183
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,300	24
現金及び現金同等物の増減額	3,557	287
現金及び現金同等物の期首残高	2,990	6,547
⑬ 現金及び現金同等物の期末残高	6,547	6,835

連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(第37期)
(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)

(単位:百万円 百万円未満切捨)

	株主資本				評価・換算差額等			新株 予約権	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	土地再評価 差額金			評価・換算 差額等合計
前連結会計年度末残高	4,872	5,220	5,808	△ 1,457	14,443	△ 240	87	△ 153	43	14,334
当連結会計年度中の変動額										
剰余金の配当			△ 479		△ 479					△ 479
当期純利益			1,237		1,237					1,237
自己株式の取得				△ 0	△ 0					△ 0
自己株式の処分		0		0	0					0
株主資本以外の項目の当連結 会計年度中の変動額(純額)						△ 39	—	△ 39	△ 0	△ 39
当連結会計年度中の変動額合計	—	0	757	△ 0	757	△ 39	—	△ 39	△ 0	717
当連結会計年度末残高	4,872	5,220	6,566	△ 1,457	15,201	△ 280	87	△ 193	43	15,051

Point 7

短期借入金

対象物件の売上対応を主とした1年以内返済予定の長期借入金を短期借入金に振り替える一方、売上が好調なことで対象物件の借入金の返済が進み、前期末に比べ短期借入金は1,176百万円減少しました。

Point 8

社債

平成21年2月に引続き、機動的な資金の活用を目的として平成22年3月にも1,000百万円の無担保私募債を発行しました。

Point 9

売上高・営業利益・経常利益・当期純利益

当期の期初において、引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、中古住宅の販売を中心に業績は順調に推移し、当期の実績は、売上高・営業利益・経常利益・当期純利益の全ての項目で期初の計画を上回ることができました(期初の計画に比べ、売上

高で4,614百万円、営業利益で536百万円、経常利益で818百万円、当期純利益で488百万円の増加)。

Point 10

営業外費用

市場金利が低く推移したことや順調な戸建住宅の売上に伴う借入金返済の前倒しで支払利息が削減できたこと等により、営業外費用は前期に比べ210百万円減少しました。

Point 11

特別利益・特別損失

特別利益は未収賃料等に係る貸倒引当金の戻入益です。また、特別損失は固定資産除却損や取引銀行株式の強制評価減による投資有価証券評価損などですが、いずれも損益に与える影響は軽微です。

Point 12

営業活動によるキャッシュ・フロー

Point②と関連しますが、第2四半期以降分譲住宅用地の積極購入に転じた結果、営業活動によるキャッシュ・フローは前期を下回りましたが、3期連続のプラスになりました。

会計方針の変更・表示方法の変更による影響

①請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当連結会計年度より会計基準の変更に伴い、当連結会計年度に着手した工事契約から、進捗部分についての成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を、その他の工事については、工事完成基準を適用しています。この変更により、当連結会計年度の売上高は792百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ224百万円増加しています。

②「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」が適用となることに伴い、前期に流動資産の「未成工事支出金」に含まれていた不動産事業に係る工事支出金は当期より流動資産の「仕掛販売用不動産」に含めることにしました。

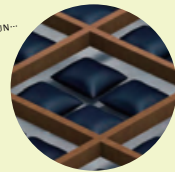
インフォメーション

— 空気のきれいな健康住宅「炭の家」 —



空気がきれいな理由は、
炭1トン仕様カーボンエアクリンシステム
にあります。

合計1トンの炭を使用



炭の吸着・分解効果は一般的な住宅の場合150kgで十分と
言われていますが、炭の家では1トンの炭を敷設。半永久的な効果
が期待できます。炭の層を通して空気を浄化する換気システム
で室内の空気はいつもさわやか。炭1トン仕様カーボンエアク
リンシステムは、高気密・高断熱のメリットと炭1トンの効果を
最大限に生かした画期的なシステムです。

② 1階床下に… **300kg**
の炭(カーボンセル)を敷設

◆ 湿度が発生しやすい床下に300kgの炭を敷設

Effect 1 空気清浄効果



「多孔質」と呼ばれる目に見えない微細な孔(あな)を持つ、炭の構造。この無数の孔(あな)が空気中のホルムアルデヒドなどの有害化学物質を吸着・分解。空気を清浄に保つ効果があるといわれています。

「炭の家」はシックハウスの原因になる有害物質室内濃度

0.01 ppm未満を実現

■ 住宅性能表示制度における空気環境

室内空気化学物質	厚生労働省基準値	「炭の家」
ホルムアルデヒド	0.08ppm	5項目すべてが 0.01 ppm未満
トルエン	0.07ppm	
キシレン	0.20ppm	
エチルベンゼン	0.88ppm	
スチレン	0.05ppm	

※(財)北海道環境科学技術 H21.9.30測定



image photo

Effect 3 防腐効果



アルカリ性の炭の優れた調湿機能は、床下の結露を防ぎ、害虫や腐敗菌の発生を予防。過剰な水分を吸着して木材の耐久性を高めます。さらに酸化を防ぎ、酸化している状態を元に戻す性質もあります。



image photo

Effect 4 マイナスイオン作用



炭の主成分である炭素は活発なマイナス電子を豊富に有しており、周囲にマイナス電子を供給することでマイナスイオンを増加させる働きがあります。



image photo

Effect 5 消臭効果



空気中に含まれるニオイの分子を吸着・分解してくれるのも多孔質の炭ならではの。ご入居された方から「焼肉の翌日でもニオイがきにならなかった」というご感想をいただいております。



image photo

Effect 6 遠赤外線作用



物や人体の表面だけでなく深部まで温める性質を持つ遠赤外線。炭入りの寝具が体によいといわれるのも、遠赤外線効果で体全体の血行が促進され、細胞の動きが活発になるためです。



image photo

ワンサランド和泉に関西初登場!!



当社は大阪府和泉市山荘町において、街づくりと自由設計の大規模プロジェクト「ワンサランド和泉」(総区画168) の分譲に合わせて、関西で初めて一戸あたり1トンの炭を使用して空気を浄化し、シックハウスの原因になる有害物質室内濃度を0.01ppm (1億分の1) 未満に抑える新商品、健康住宅「炭の家」を発売しました。

アンケートのお願い

第36期株主通信でお願いいたしましたアンケートでは、平成21年3月31日現在の株主様7,353名のうち70.9%にのぼる5,213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。

お手数ではございますが、同封の返信はがきにお答えいただき、**平成22年7月31日**までにご返送下さいますよう、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を旬の**9月中旬頃**にお送りさせていただきます。



徳島産「すだち」

● アンケートの質問事項

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）

- 会社説明会 新聞記事 IR広告 証券会社の紹介
アナリストレポート 当社ホームページ
会社四季報・日経会社情報 経済・マネー紙
その他（ ）

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）

- 住まいのトータルクリエイターとして プロフィール
株主の皆様へ Q1 Q2 連結・中期経営計画
トピックス IRコーナー 連結財務諸表の要旨
インフォメーション 株式の状況・会社概要

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？

- ある ない

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

- 期待する 頑張してほしい 主旨は理解できる
厳しいと思う 興味がない 主旨が理解できない

Q5 現在ご所有の当社株式は何株ですか？ _____株

証券会社の口座に振替はもうお済みですか？

平成21年1月の株券電子化の際に、証券会社経由で証券保管振替機構へ預入されていない株式については、特別口座の口座管理機関である住友信託銀行に開設された特別口座で管理されています。

特別口座は株式を売買するための取引口座ではありませんので、株式の売買は行えません。

株式の売買等をお考えの株主様につきましては、ご所有の株式を証券会社の口座へ振替することをお奨めいたします。

また、特別口座で管理されている株式が単元未満株式の場合は、特別口座のままで、買取請求または買増請求をすることができます。

ただし、買増請求については、買増し後の単元株式を特別口座にて売買できないため、証券会社の口座へ振替を行う必要があります。

※単元未満株式買取とは：当社が、株主様から単元未満株式（100株未満の株式）を買い取り、代金をお支払することです。

単元未満株式買増とは：単元未満株式（100株未満の株式）を有する株主様が当社から単元未満株式を買増しされ、これに相当する買増代金をお支払いただくことにより、ご所有の当社株式を1単元の株式とできるものです。

特別口座に関するお問合せ

株主名簿管理人・特別口座の口座管理機関
住友信託銀行株式会社 証券代行部
〈フリーダイヤル〉0120-176-417

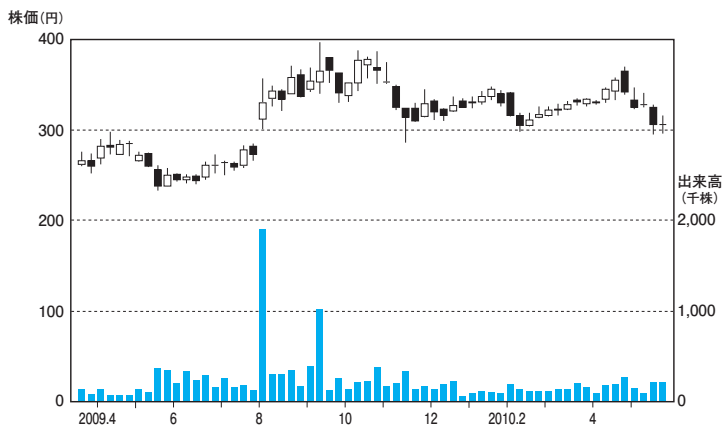
株式の状況 (平成22年3月31日現在)

- 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4,851,143株)
- 株主数 7,879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	1,454千株	3.95%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,255千株	3.41%
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	585千株	1.59%
今井志朗	579千株	1.57%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	523千株	1.42%
フジ住宅従業員持株会	503千株	1.37%
株式会社三井住友銀行	419千株	1.14%
合計	16,750千株	45.46%

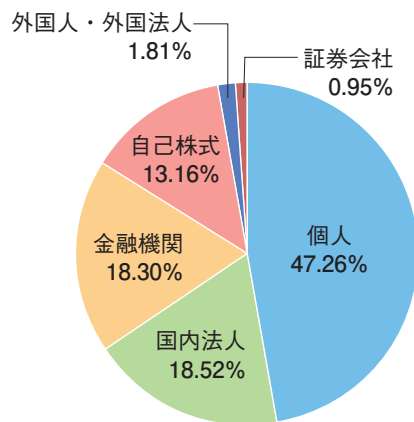
(注) 上記のほか、自己株式4,851千株があります。

● 株価チャート (平成21年4月～平成22年5月)

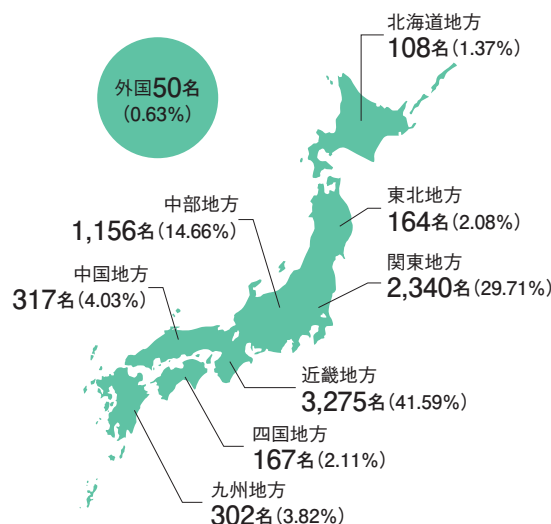


※株価は大阪市場を採用しております。

● 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22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 宮脇宣綱
 資本金 48億7,206万円
 従業員数 328名 (連結361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・アパート等の提案型建築請負)、個人富裕層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
 取引銀行 フジ・アメニティサービス株式会社
 三井住友銀行、紀陽銀行、泉州銀行、りそな銀行、近畿大阪銀行、京都銀行、関西アーバン銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行

役員 (平成22年6月23日現在)

代表取締役会長	今井光郎
人財開発室担当	
代表取締役副会長	今井志朗
分譲住宅事業部門担当	
代表取締役社長	宮脇宣綱
取締役	山田正明
取締役	山田光次郎
大阪支社長・用地部門担当	
取締役	松山陽一
土地有効活用事業部 営業部長	
取締役	石田才昇
住宅流通部長	
執行役員	石本賢一
IR室長・経理部長	
執行役員	岡本博
土地有効活用事業部 部長	
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、東京証券取引所及び大阪証券取引所の定めに基づく独立役員です。

会計監査人 有限責任監査法人トーマツ

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 および特別口座 の口座管理機関	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
株主名簿管理人 事務取扱場所 (郵便物送付先)	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 〒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 ☎0120-176-417
(電話照会先)	
(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

このたび当社ホームページのリニューアルを実施いたしました。

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



最新のIR情報はここ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


VEGETABLE OIL INK