

第38期
株主通信

平成22年4月1日～平成23年3月31日

証券コード：8860

フジ住宅株式会社

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・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、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、これらの総合的なノウハウが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』が生まれております。

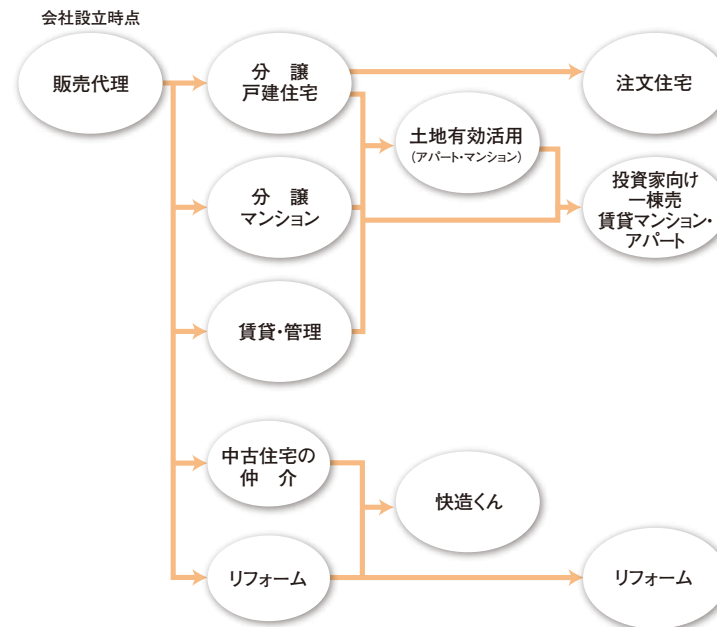
更に注文住宅事業への進出を決定し、住まいに関する全ての事業を展開する陣容が整いました。

販売代理や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	1～2
株主の皆様へ トップインタビュー	3～5
トピックス	6
事業部門別構成比、業績・財務ハイライト	7
事業トピックス	8
連結財務諸表の要旨	9～10
連結財務諸表の要旨 (Q&A)	11
IRコーナー	12
インフォメーション	13～14
アンケートのお願い	15
外から見たフジ住宅	15
株式の状況・会社概要	16
連載 フジ住宅 創業の精神	17～18
「家族からはじまる物語」	



分譲住宅事業

50～150戸規模の戸建住宅の「街づくり」と、お客様に住まいづくりにご参加いただく「自由設計」が特長です。土地の選定・取得から街区計画、許認可の取得、造成、販売、住まいの設計・建築、アフターサービスまでを独自で行う一貫体制を構築しています。



土地仕入

フジ住宅の住まいづくりは、生活に適した魅力的な土地探しから始まります。

街並み計画

テーマやコンセプトを持った総合的な開発計画のもとに、夢のある街並み計画を考えます。

宅地造成工事

切土、盛土、整地などの工事をを行い、住まいの基盤となる土地を宅地用に造成します。

販売

資金計画やお客様の住まいについてのご要望など、あらゆるご相談を承ります。

注文設計

ご家族の夢やこだわりを叶える自由設計。専任の設計士がきめ細やかなアドバイスでフォローします。

建築

長年の実績で培った工法を採用。工事中は各ポイントで厳しいチェックを行い、責任を持って管理します。

アフターサービス

お引渡し後、3ヶ月、12ヶ月、24ヶ月と定期的に担当者がおお客様のご質問・ご相談を承ります。

住宅流通事業

中古住宅の「仕入」⇒「リフォーム」⇒「販売」の三つの要素から成り立つ中古住宅再生事業『快造くん』。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・販売価格の査定との速度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等が強みです。

また、小規模の新築建売住宅の販売により、自由設計や大規模プロジェクトだけではカバーできない顧客ニーズに対応しています。

改装事例



リフォームBefore



リフォームAfter



土地有効活用事業

既契約者様や金融機関等各方面からご紹介いただいた土地所有者に対して、賃貸管理のノウハウを活かした賃貸住宅の提案型の建築請負を中心に展開しています。

フジパレスシリーズ



フジパレス3階建

フジパレス戸建賃貸



フジパレスロフトタイプ

フジパレスメゾネットタイプ

フジパレスシニア(高齢者専用賃貸住宅)



賃貸住宅事業は20年30年先を見据えた事業のため、安易なお勧めはいたしません。市場調査や土地診断をはじめ、お客様からご提出いただいた資産評価額や負担税額に基づき事業計画をシミュレーションし総合的に判断した上で、木造アパート・戸建賃貸住宅・高齢者専用賃貸住宅などの豊富なラインナップの中から、専任スタッフがお客様のご要望に合わせたベストなプランを作成します。

賃貸及び管理事業

賃貸事業、賃貸マンションの建物管理や入居者募集、賃料回収等及び分譲マンションの管理組合からの運営受託が主業務です。

100%出資子会社フジ・アメニティサービス株式会社にて運営しています。

当社の総合管理システムでサポートされた物件の一例



注文住宅事業

各事業やIR活動を通じて地域の皆様から注文住宅建築や建替えの引き合いが多く寄せられ、これに応えるために平成22年10月1日より新たな事業として開始いたしました。

創業以来の戸建住宅の実績で培ったノウハウを活かし、土地を保有するお客様に対して戸建住宅の新築や建替えを請負う事業を行います。



注文住宅事業に参入したことで、住まいに関する全ての事業を展開する陣容が整いました。注文住宅事業をバランス経営(長期安定経営)の5番目の柱に育成してまいります。



※イメージイラスト/イメージにつき実際とは異なります。

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、ますます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。

また、東日本大震災で被災された皆様に謹んでお見舞い申し上げますとともに、一日も早い復興を心からお祈り申し上げます。

平成23年3月期は、危機こそ好機と捉え、「守りから攻めへ!」と経営方針を変更いたしました。業績は期初予想を上回って順調に推移し、平成22年10月には業績予想の修正を発表する運びとなりました。売上高は過去最高を更新しただけでなく、受注契約面も順調で翌事業年度以降の売上や利益につながる期末の受注契約残高も期初計画を32.1%上回り、過去最高の実績を残すことができております。お蔭さまで、期初に策定した3年間の中期経営計画の最終年度に達成する目標が初年度で達成できました。

未だ景気の回復が進んでいない環境下での好調の要因は、リーマン・ショック後の100年に一度の不況と言われた厳しい不動産市況下において積極的に好立地の用地を確保できた成果が当期から現れてきたこと、自由設計の新築戸建住宅や『快造くん』（中古住宅再生事業）が市場のニーズに応え、一次取得者層を対象とした低価格帯を中心とする物件の供給体制が軌道に乗ったこと、土地有効活用事業においては、急速に高齢化が進む社会を見据えて平成20年11月に「自分の親を安心して預けられる住まい」のコンセプトで販売開始した新商品、高齢者専用賃貸住宅「フジパレスシニア」が主力商品に成長し、受注が順調に

進んでいること等が挙げられます。

当社の業績向上は、創業者で現会長である今井から受け継いだ経営理念の理解・実践の徹底により各部門においてリーダーが成長し、成長した各部門のリーダーの下で全社一丸となって取り組んだ結果であります。また、創業以来変わらぬ当社の経営方針がお客様や地域社会に信認され、口コミやご紹介による契約が年々増えていることも背景にあります。今後も優秀な人財の育成に注力するとともに地域密着による事業展開を通じて顧客満足を高め、人財の成長に合わせて事業を拡大していく、責任ある住まいづくりと経営を進めてまいります。

平成24年3月期の業績は、東日本大震災の影響にかかわらず、前期末における過去最高額の受注契約残高に加え、足元の仕入・販売が順調なことから、増収増益の計画といたしております。また、平成24年3月期の配当は、安定配当の方針により中間9円、期末9円の計18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よろしく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23年6月

Q1 平成23年3月期は、期初の計画より増収増益となっていますが、好調の要因は？

当期の業績は、売上高59,796百万円（前期比23.0%増）、営業利益3,648百万円（同70.7%増）、経常利益3,680百万円（同73.7%増）、当期純利益2,027百万円（同63.8%増）、一株当たり当期純利益62円84銭となり、全ての項目で期初目標（計画）を上回り、対前期比でも増収増益となりました。

当社は、ファンドバブル絶頂期の平成18年秋にバブル崩壊を予見し、“攻めから守り”へ従来の経営方針を転換、企業体力を蓄えました。これにより、平成20年秋のリーマン・ショックによる世界同時不況で“100年に一度の危機”と言われる中、当社は逆に好機ととらえ、“守りから攻め”へ舵を切りました。状況の変化に迅速・適切に対応したこととその後の景気の回復が増収増益の要因です。分譲住宅事業部門では、好条件の分譲用地を多数取得しました。平成23年3月期初からこれらの土地を売り出すことができ、自由設計住宅の受注が順調に進んだことから、業績は期初目標を大幅に上回りました。

同時に中古住宅を取得後リフォームして販売する中古住宅再生事業『快造くん』では、市場規模の大きい大阪北部地域へ進出、深耕しました。併せて全地域で積極的に中古住宅の買い取りと販売を進めた結果、好業績が残せました。

土地有効活用事業では、平成20年11月に高齢者専用賃貸住宅『フジパレスシニア』

を商品化しました。これは土地所有者と当社の双方にメリットのある事業で、『自分の親を安心して預けられる住まい』をコンセプトにしています。社会貢献にも結びつく時代のニーズに合致したビジネスと評価され、好調に受注できています。

賃貸及び管理事業では、土地有効活用事業にリンクした賃貸物件及び管理物件の取扱いが増加し、毎期売上は伸長しています。当期は入居率の向上に注力した結果、賃貸市場悪化に伴って前期低下していた入居率が順調に回復しました。

注文住宅事業は平成22年10月からの新事業です。今後は同事業をバランス経営の5本目の柱に育成します。

Q2 平成24年3月期の業績見通しを説明してください。

平成24年3月期は、売上高67,000百万円（平成23年3月期比12.0%増）、営業利益4,150百万円（同13.8%増）、経常利益4,000百万円（同8.7%増）、当期純利益2,320百万円（14.4%増）、一株当たり当期純利益65円63銭を予想しています。

分譲住宅部門では、平成23年3月期の好調な受注により、期初に過去最高の受注契約残高があり、平成24年3月期はこれら住宅の引渡し（売上）が進んでいきます。販売

（単位：百万円）

	期初計画	実績	差異	差異率	
売上高	57,000	59,796	2,796	4.9%	
分譲住宅	23,566	24,684	1,118	4.7%	
住宅流通	中古住宅	15,597	16,678	1,081	6.9%
	建売住宅・土地販売等	4,458	4,415	△42	△0.9%
	20,055	21,094	1,039	5.2%	
土地有効活用	賃貸住宅等建築請負	4,524	5,201	677	15.0%
	個人投資家向け一棟売賃貸マンション	1,484	1,336	△147	△9.9%
	6,008	6,538	530	8.8%	
賃貸及び管理	7,292	7,282	△9	△0.1%	
注文住宅	75	197	122	162.7%	
売上総利益	9,059	10,745	1,686	18.6%	
販売費及び一般管理費	6,544	7,097	553	8.5%	
営業利益	2,515	3,648	1,133	45.0%	
経常利益	2,500	3,680	1,180	47.2%	
当期純利益	1,450	2,027	577	39.8%	

（単位：百万円）

	平成23年 3月期実績	平成24年 3月期予想	増減	増減率	
売上高	59,796	67,000	7,203	12.0%	
分譲住宅	24,684	30,824	6,139	24.9%	
住宅流通	中古住宅	16,678	17,050	371	2.2%
	建売住宅・土地販売等	4,415	3,957	△458	△10.4%
	21,094	21,007	△87	△0.4%	
土地有効活用	賃貸住宅等建築請負	5,201	4,788	△413	△8.0%
	個人投資家向け一棟売賃貸マンション	1,336	2,128	791	59.2%
	6,538	6,916	377	5.8%	
賃貸及び管理	7,282	7,866	583	8.0%	
注文住宅	197	387	189	96.3%	
売上総利益	10,745	11,514	768	7.2%	
販売費及び一般管理費	7,097	7,363	265	3.7%	
営業利益	3,648	4,150	501	13.8%	
経常利益	3,680	4,000	319	8.7%	
当期純利益	2,027	2,320	292	14.4%	

面では5月末現在のところ3月に発生した東日本大震災の大きな影響はなく受注は堅調です。また、建築資材等の調達についても影響は軽微で建築工事は順調に進んでいますが、通期では大震災の影響による消費マインドの落ち込みや一時的な資材価格の上昇をある程度利益計画に織り込んでいます。

中古住宅再生事業では、『快造くん』の新たな拠点、フジホームバンク西宮店（兵庫県西宮市）を今年4月に開設しました。中古住宅再生事業は当初、大阪南部の泉州地域のみで事業展開していましたが、業容を拡大し、平成19年から、堺店、大阪店と北部地域に拠点を開設し、業績を伸ばしてきました。今回、兵庫県に初めて出店し、阪神間の中古住宅の仕入・販売の拠点とすることで、さらに業績アップを図る方針です。

土地有効活用事業は、賃貸住宅等建築請負の売上が若干減少の見込みであるものの、個人投資家向け一棟売賃貸マンションでは、狭小な敷地でも建築可能で購入者が比較的高い利回りを得られる木造3階建ての「フジパレス3F」について、前期の用地の仕入と受注の好調を受けて売上が大きく増大し、全体で前期比増となる見通しです。

賃貸及び管理事業は、土地有効活用事業での竣工物件の管理受注により、売上は引き続き順調に伸びるとともに、管理規模の増大に伴う経費の削減と併せて前期に改善した入居率を更に維持向上させることで、収益の増加を図ります。

注文住宅事業は、今夏開店する本社近くの住宅展示場（大阪府岸和田市）を拠点にし、地元から本格的な営業を展開していきます。

Q3

人育てを大切にしているそうですが、人財育成について説明してください。

当社は“企業は人なり”の言葉通り、社員を大切にしている経営方針のもと、経営理念の理解と実践の徹底により成長した各部門の“人財（リーダー）”を中心に、全社一丸となった経営努力と事業展開により発展成長してまいりました。創業者で現会長の今井光郎自身も、人育てを天命とし、社員の成長を心から願っています。当社が望む“人財”は単に業務のスキルが優れているというだけではありません。何事にも感謝の気持ちを持つ、思いやりの心を持つなど、人としての成長を強く社員に望んでいます。

当社には『親孝行月間』という制度があり、毎年4月1日に会社からパート社員、派遣社員を含む全社員に1万円が支給されます。この制度には、必ず親のために使い、また、どのような親孝行に使ったかを感想文として提出するルールがあります。社員の感想文を

紹介しますと、「日ごろの感謝の気持ちを書いた手紙と一緒に1万円を両親に渡した。照れくさかったが、泣いて喜んでくれた」「今まで親孝行をした気になっていたが、本当に両親が喜ぶことは何かを考えたことはなかったと感じた」など、さまざまな思いが寄せられています。当社の経営理念の最初は「社員のため」「社員の家族のため」です。一番身近な両親を大切にできない人が、お客様を大切にすることはできません。全てのステークホルダーにご満足いただくための最初が社員とその家族なのです。感謝の気持ちを育て、人として成長する、そういうことを当社では大切にしています。

人の成長があって初めて会社は成長していきます。会社の真の実力は人財の育成次第と考えておりますので、これからも人育てを重視する経営は変わりません。

Q4

今年度は連結・中期経営計画を発表していませんが、その理由と東日本大震災の今期以降の業績に与える影響は？

はじめに、東日本大震災により被災された皆様に心よりお見舞い申し上げますとともに、一日も早い復興をお祈り申し上げます。

当社の現在の営業エリアは大阪府全域と阪神間など兵庫県の一部及び和歌山県北部であり、この大震災による直接の被害はありませんでした。

住宅業界全般では、生産工場の被災や物流ルートの寸断により多くの会社が建築資材・設備機器の調達に苦勞し、お客様へ引渡しができない事態が多々発生していると聞いています。当社でも震災後しばらくは資材等の調達に一部で混乱が生じましたが、影響は軽微で、5月以降正常な状態に回復して建築工事も順調に進んでいます。また、販売面では西日本は大きな消費マインドの落ち込みもなく、震災前と比べて大きな変化はありません。当社におきましても4月～5月は順調です。

現在のところ、震災の影響は当初予想していたよりも軽微で、販売及び建築の状況は順調で、平成24年3月期の業績目標は達成できると見ておりますが、翌期以降につきましては、被災地の復興や電力の問題のみならず、今後の日本経済の先行きが不透明であることから、現時点では中期経営計画は策定していません。今後状況を見ながら検討いたします。いずれにいたしましても当社は90年バブルやファンドバブルの崩壊を乗り越えてきたのと同様に、柔構造組織の特性を活かして、状況の変化に対して迅速かつ適確に対応していきますのでご安心ください。

平成23年3月期

- ◆ 販売活動 → 4ページ Q1
 - ・分譲住宅事業は、リーマン・ショック後の厳しい市場環境下で取得した好立地で利益率の高いプロジェクトの完成引渡しが始まり、売上と利益が大幅に増加しました。
 - ・住宅流通事業の中古住宅は大阪市内の拠点であるホームバンク大阪店が軌道に乗りました。
 - ・土地有効活用事業は、低賃料で福祉性の高い高齢者専用賃貸住宅「フジパレスシニア」が主力商品に成長しました（賃貸住宅等建築請負に占める「フジパレスシニア」の受注契約高の比率が65.8%）。 → 8ページ
- ◆ 分譲住宅用地の仕入活動
平成23年2月～3月に、分譲住宅事業用地として大阪府公売案件の大阪府立大学大仙キャンパス跡地（大阪府堺市）のほか、兵庫県尼崎市、大阪府茨木市の戸数約100戸～120戸の大型4物件を中心に積極的に分譲住宅用地を取得しました。 → 8ページ
- ◆ 人財投資
 - ・平成22年4月1日に20名の新卒社員と若手の公認会計士試験合格者3名を採用したほか、営業部門を中心とする中途採用者の積極採用を実施しました。（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りました。
- ◆ 平成23年3月に自己資本の充実を図ることを目的として、3,338千株の自己株式の処分を実施しました。 → 11ページ Q2
- ◆ 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20期連続で増加しました。平成23年3月期末は9,436名と平成22年3月期末の7,879名から大幅増となりました。 → 12ページ
- ◆ 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した結果、当社のホームページが、日興アイ・アールの企業ホームページ2010総合ランキングで優良サイトに認定されました。 → 12ページ
- ◆ 平成22年11月26日の日本経済新聞の記事に当社の「すだち」プレゼントが「隠れ優待」として掲載されました。 → 15ページ

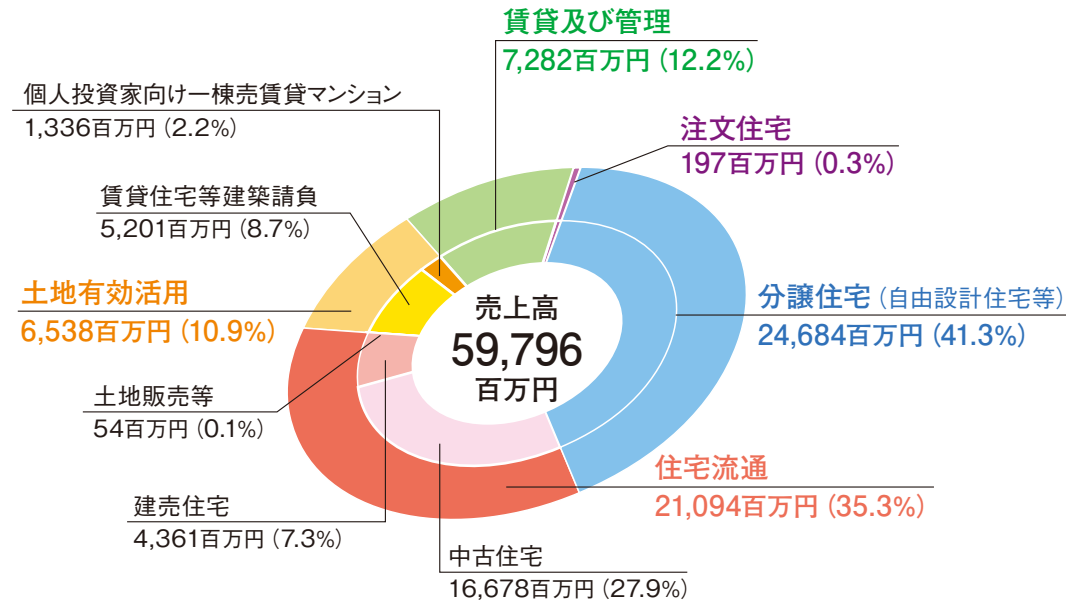
平成24年3月期の事業展開

- ◆ 販売活動 → 4ページ Q2
 - ・分譲住宅事業は、リーマン・ショック後の市況低迷時に取得した好立地で利益率の高いプロジェクトの完成引渡し業績に寄与する見込みです。
 - ・住宅流通事業は、低価格帯住宅の需要増大を見込み、阪神間地域の深耕と新店舗の開設により受注契約を拡大します。
- ◆ フジホームバンクの店舗展開 → 13～14ページ
 - ・平成23年4月に兵庫県で当社初の店舗で、阪神間の中古住宅仕入・販売の拠点となるフジホームバンク西宮店を開設しました。
 - ・平成23年6月に大阪府泉佐野市において幹線道路沿いの一等地に大型住宅情報展示場フジホームバンクおうち館泉佐野店を開設しました。
- ◆ 注文住宅展示場
 - ・平成23年8月に、大阪府岸和田市において、幹線道路沿いの一等地に注文住宅事業の当社単独の住宅展示場を開設する予定です。建替えのニーズに対応した注文住宅を地元岸和田市から本格的に営業展開します。
- ◆ 配当政策
 - ・平成24年3月期は、一株当たり中間9円、期末9円の合計18円配当を予定しております。
- ◆ 人財投資
 - ・4月1日に15名の新卒社員が入社。営業部門を中心とする中途採用者の積極採用を実施継続予定。（能力×熱意×考え方）の優れた人財の育成を推進、「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ります。
- ◆ 「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プレゼントを継続予定です。 → 15ページ

事業部門別構成比、業績・財務ハイライト

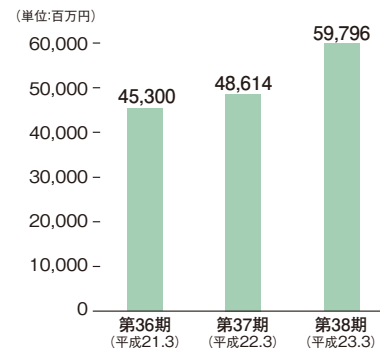
事業部門別構成比

— 連結・当期（第38期） —

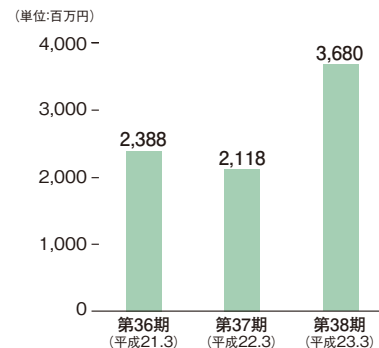


業績・財務ハイライト

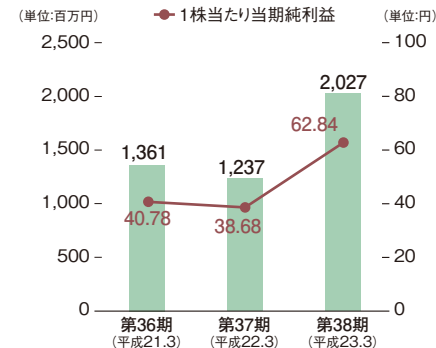
売上高の推移



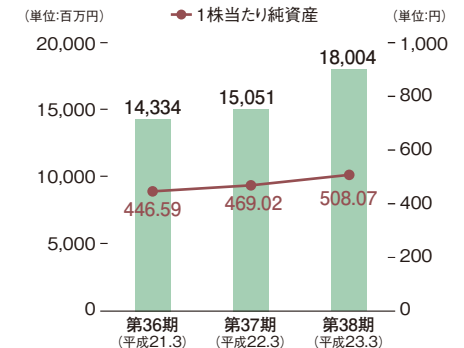
経常利益の推移



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



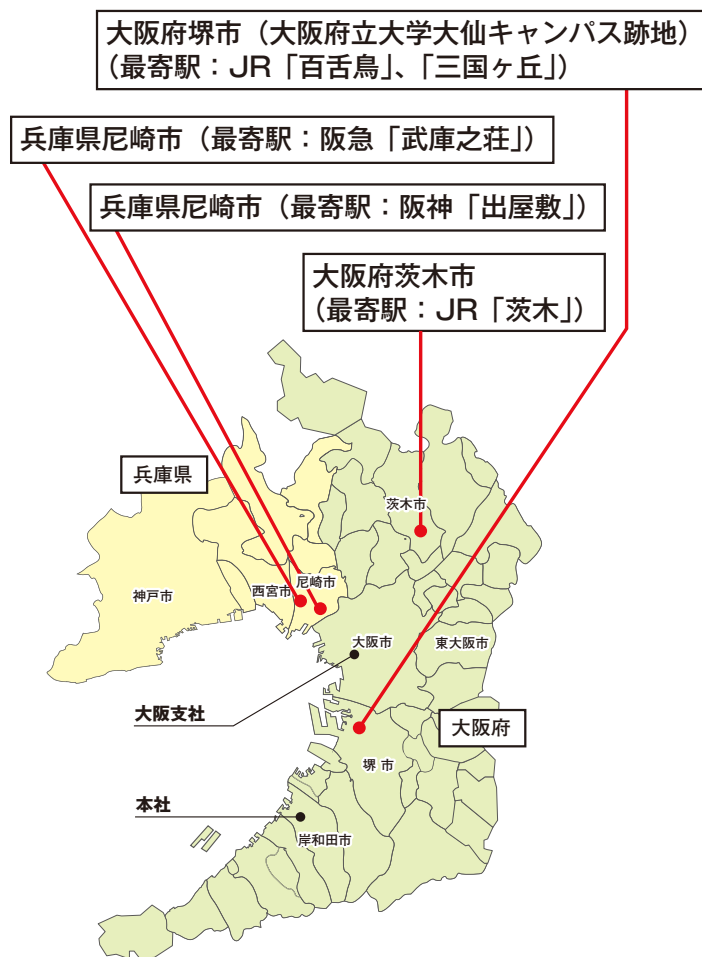
※平成20年3月期に1,714千株、平成21年3月期に3,000千株の自己株式をそれぞれ取得いたしました。
 ※平成23年3月期に3,338千株の自己株式を処分いたしました。

事業トピックス

■ 分譲住宅事業部

用地仕入状況

平成23年3月期におきましては、当社が得意とする“街づくり”ができる規模の良質な住宅用地4物件（100～120戸）を期末にかけて取得することができました。これらの現場は平成25年3月期以降の売上となる見込みです。

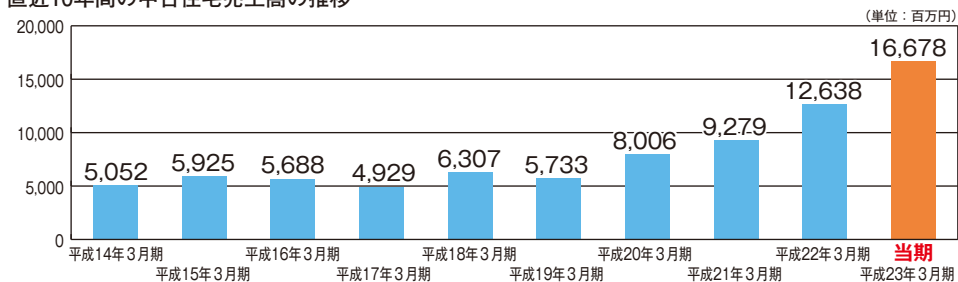


■ 住宅流通事業部

中古住宅売上高推移

中古住宅再生事業『快造くん』は、大阪南部の泉州地域のみで事業展開していましたが、平成19年以降、堺店、大阪店と大阪北部地域へ拠点を開設し、業績を伸ばしています。

直近10年間の中古住宅売上高の推移



■ 土地有効活用事業部

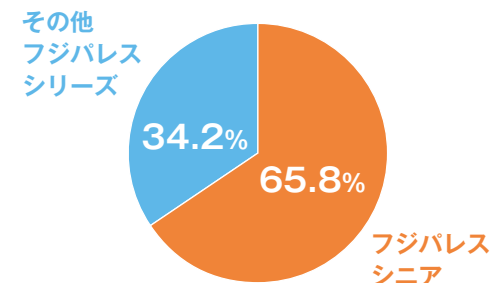
フジパレスシニア

賃貸住宅等の建築請負では、従来賃貸アパートが中心でしたが、平成20年から商品化した高齢者専用賃貸住宅「フジパレスシニア」が受注契約高比率で65.8%に達し、主力商品となりました。

「フジパレスシニア」は「自分の親を安心して預けられる住まい」をコンセプトに、介護医療の付加価値サービスが付いた賃貸住宅として、社会貢献にも結びつく時代のニーズに合致したビジネスと評価され、好調に受注できています。



フジパレスシニア（高齢者専用賃貸住宅）



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

3月に自己株式を売却して資金調達を実施したため、前期末に比べて売却代金相当額が増加しています。自己株式の売却による資金は、平成24年3月期の中古住宅の取得・改装資金に充当されます。

Point 2

完成工事未収入金

会計処理基準の変更に伴い、前期第1四半期以降に受注した土地有効活用事業の建築請負物件及び投資家向け棟売賃貸マンション物件については工事進行基準を適用し、進捗部分について売上高に計上すると共に、この売上高に対応する工事請負代金の未収入部分について完成工事未収入金として計上しています。

Point 3

販売用不動産

販売用不動産は住宅の完成品であり、通常は売れ残りが想像されますが、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、長期滞在在庫はありません。

当期末は前期末に比べ、主として、住宅流通事業（中古住宅）の業容拡大に伴い、積極的な中古住宅の仕入を進めたことにより、販売用不動産が2,401百万円増加しています。

→ 8ページ、11ページ Q1

Point 4

開発用不動産

平成23年2月から3月にかけて、好立地の大型分譲住宅用地を4物件仕入れたこと等により、前期末に比べ、開発用不動産が大きく増加しています。これらの大型分譲住宅用地は将来の収益源として平成25年3月期以降の売上に計上される見込みです。

なお、主としてPoint 3と上記の理由により、たな卸不動産（販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用不動産、未成工事支出金）は前期末に比べ10,275百万円増加しています。

→ 8ページ、11ページ Q1

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37期) 平成22年3月31日現在	当連結会計年度(第38期) 平成23年3月31日現在
流動資産	43,509	55,108
① 現金及び預金	6,835	8,170
② 完成工事未収入金	30	302
③ 販売用不動産	9,881	12,283
仕掛販売用不動産	6,203	8,190
④ 開発用不動産	18,788	24,655
未成工事支出金	19	39
貯蔵品	26	29
繰延税金資産	582	747
その他	1,186	729
貸倒引当金	△ 43	△ 38
固定資産	6,852	7,205
有形固定資産	5,786	6,243
⑤ 建物及び構築物	2,292	2,513
機械装置及び運搬具	0	1
工具、器具及び備品	106	90
⑥ 土地	3,366	3,583
リース資産	22	25
建設仮勘定	—	29
無形固定資産	17	9
投資その他の資産	1,047	952
⑦ 投資有価証券	553	431
長期貸付金	139	127
繰延税金資産	3	8
その他	355	396
貸倒引当金	△ 5	△ 11
資産合計	50,362	62,314

負債の部

	前連結会計年度(第37期) 平成22年3月31日現在	当連結会計年度(第38期) 平成23年3月31日現在
流動負債	19,794	18,897
支払手形・工事未払金	1,751	2,063
⑧ 短期借入金	13,365	10,051
⑨ 1年内償還予定の社債	400	720
リース債務	5	8
未払法人税等	575	1,173
前受金	1,898	2,678
賞与引当金	142	160
その他	1,655	2,043
固定負債	15,515	25,412
⑩ ⑨ 社債	1,400	2,220
長期借入金	13,836	22,911
リース債務	17	19
再評価に係る繰延税金負債	91	91
その他	170	170
負債合計	35,310	44,310

純資産の部

株主資本	15,201	18,050
資本金	4,872	4,872
⑪ 資本剰余金	5,220	5,451
利益剰余金	6,566	8,177
⑪ 自己株式	△ 1,457	△ 450
その他の包括利益累計額	△ 193	△ 89
⑦ ⑩ ⑨ 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	△ 280	△ 177
土地再評価差額金	87	87
新株予約権	43	42
純資産合計	15,051	18,004
負債純資産合計	50,362	62,314

Point 5

建物及び構築物

平成23年3月末に、大型の新店舗「フジホームバンクおうち館泉佐野店」が竣工しました。新店舗での本格的な営業は平成23年6月に開始しています。

→ 13~14ページ

Point 6

土地

平成22年6月に本社に隣接する土地を社用車駐車場用地として取得しました。

Point 7

投資有価証券、その他有価証券評価差額金、特別損失

取引銀行株式会社を中心とする、売買を目的としない長期保有の有価証券を「投資有価証券」として表示しています。この内、四半期末ごとに時価評価した際、時価が取得価額の50%未満になった銘柄についてその差額をその時点で「特別損失」に計

上して簿価を切り下げしております。当期の特別損失のうち、「投資有価証券評価損」は225百万円です。また、これとは別に当期末で時価が簿価を下回る銘柄については、その差額177百万円を「その他有価証券評価差額金」に計上しています。

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37期) 平成21年4月1日から 平成22年3月31日まで	当連結会計年度(第38期) 平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで
12 売上高	48,614	59,796
売上原価	40,623	49,051
販売費及び一般管理費	5,853	7,097
12 営業利益	2,137	3,648
営業外収益	289	366
営業外費用	308	333
12 経常利益	2,118	3,680
特別利益	28	19
7 特別損失	12	233
税金等調整前当期純利益	2,134	3,466
法人税、住民税及び事業税	947	1,609
法人税等調整額	△ 50	△ 169
12 当期純利益	1,237	2,027

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37期) 平成21年4月1日から 平成22年3月31日まで	当連結会計年度(第38期) 平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで
13 営業活動によるキャッシュ・フロー	446	△ 5,655
13 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 183	△ 711
13 財務活動によるキャッシュ・フロー	24	7,702
現金及び現金同等物の増減額	287	1,335
現金及び現金同等物の期首残高	6,547	6,835
1 現金及び現金同等物の期末残高	6,835	8,170

連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(第38期)
(平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)

(単位:百万円 百万円未満切捨)

	株主資本				株主資本 合計	その他の包括利益累計額			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		その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	その他の 包括利益 累計額合計		
前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
当連結会計年度中の変動額										
剰余金の配当			△ 415		△ 415					△ 415
当期純利益			2,027		2,027					2,027
自己株式の取得				△ 0	△ 0					△ 0
11 自己株式の処分		230		1,007	1,238					1,238
株主資本以外の項目の当連結 会計年度中の変動額(純額)						103	—	103	△ 0	102
当連結会計年度中の変動額合計	—	230	1,611	1,007	2,849	103	—	103	△ 0	2,952
当連結会計年度末残高	4,872	5,451	8,177	△ 450	18,050	△ 177	87	△ 89	42	18,004

Point 8

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3,314百万円減少しました。

Point 9

社債

平成22年3月に引続き、機動的な資金の活用を目的として平成22年9月に600百万円、平成22年12月に1,000百万円の無担保私募債を発行しました。

Point 10

有利子負債

売上が好調なことで、短期借入金が減少する一方、新規発行による社債の増加や、大型物件の取得資金の借入に伴い、長期借入金が9,075百万円増加するなど、リース債務を除く有利子負債は、前期末に比べ6,901百万円増加しています。

Point 11

自己株式、資本剰余金

平成23年3月に自己株式3,338千株を1株につき387円の処分(売出)価格で売却しました。当該自己株式は平成20年3月期と平成21年3月期に、計4,714千株を平均単価300円で取得したものです。なお、売却による手取額と取得原価の差額は、資本剰余金に計上されています。

→ 11ページ Q2

Point 12

売上高・営業利益・経常利益・当期純利益

前期中に攻めの経営へと大きく変更した方針の下で、分譲住宅事業において、リーマン・ショック後の厳しい市況下で仕入れた好立地で利益率の高い物件の引渡しに寄与したほか、住宅流通事業(中古住宅)も順調に伸長し、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前期の実績と、期初の計画を大きく上回ることができました(期初の計画に比べ、売上高で2,796百万円、営業利益で1,133百万円、経常利益で1,180百万円、当期純利益で577百万円の増加)。

→ 4ページ トップインタビュー Q1

Point 13

営業活動によるキャッシュ・フロー

Point 3、4と関連しますが、好立地の大型戸建分譲用地を積極的に購入したこと等で、たな卸資産が大きく増加したことが、営業キャッシュ・フローが大幅なマイナスとなった主要因です。一般的に営業キャッシュ・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、前述の通り将来の収益源となる良質のたな卸資産取得の結果ですので、状況をご理解いただければ幸いです。

投資活動によるキャッシュ・フロー

Point 5、6と関連しますが、フジホームバンクおうち館泉佐野店の建物建築や本社に隣接する駐車場用地の購入等、主として有形固定資産の取得による支出です。

財務活動によるキャッシュ・フロー

Point 9~11と関連しますが、資金調達力を活かして、大型物件のプロジェクト資金等について長期の借入を実現したほか、社債の新規発行や自己株式の売却によって、財務活動によるキャッシュ・フローは7,702百万円のプラスとなりました。

連結財務諸表の要旨(Q&A)

Q1 たな卸不動産が大きく増えていますが、過剰在庫になっていませんか？ 大丈夫？

大丈夫です！ ご指摘の通り、平成23年3月期末のたな卸不動産は、45,168百万円と前期末に比べ、10,275百万円増加しています。これは増えたのではなく明確な経営方針の下で積極的に増やしたものです。

前期は当社の過去最高の売上高と将来の利益につながる期末の受注契約残高となりました。この好調さは景気の向上よりも、経営努力が実を結んだもので今後も継続できると当社では考え、たな卸不動産の増加は、各事業での営業地域の進行と拡大戦略の下で積極的に物件の仕入を進めた結果です。

自由設計の分譲住宅用地を平成23年2、3月に大阪府、兵庫県の100～120戸の公売物件を中心に10,032百万円仕入れました。これは当期末の前期末比

でのたな卸不動産増加額10,275百万円に相当します。

また、住宅流通事業の中古住宅『快造くん』では前期末の4,782百万円から当期末は8,273百万円に増やしております。これは前述の通り、兵庫県での初めての店舗、フジホームバンク西宮店の平成23年4月の開設や同年6月のフジホームバンクおうち館泉佐野店の開設等の営業地域や業容の拡大の計画に基づくものです。

たな卸不動産は増加しても長期滞留在庫ではなく、好調な販売状況を反映して新旧物件が入れ替わって、将来の利益につながる新規取得物件が増加していますので、ご安心下さいませ。

Q2 自己株式の処分について説明してください。

平成23年3月に、自己株式計3,338千株を処分価格（売出価格）1株につき387円、払込金額1株につき369.05円で売却し、1,231百万円の資金を株式市場から調達しました。この資金は平成24年3月期中古住宅の取得・改装費用に充当され、住宅流通事業において、平成23年4月には阪神間の営業拠点となるフジホームバンク西宮店を開設するなど、順次営業エリアを拡大して更なる業績の向上を図る計画の下で、業績拡大に寄与する予定です。

当社は中古住宅を仕入れ、改装して顧客に販売していますが、その中古住宅の仕入に必要な資金は取引銀行に必要なときに必要な金額が借りられる無担保の資金調達の枠を設定し、これを利用して調達しております。現在は、この資金調達枠で十分仕入資金を賄えますが、今後も健全な財務体質を維持しつつ業容を拡大していくためにも、金融機関からの低コストの資金調達と併せて配当負担は発生するものの自己資本の増強につながる資本市場からの資金調達も必要と

判断し、自己株式の処分を実施したものです。

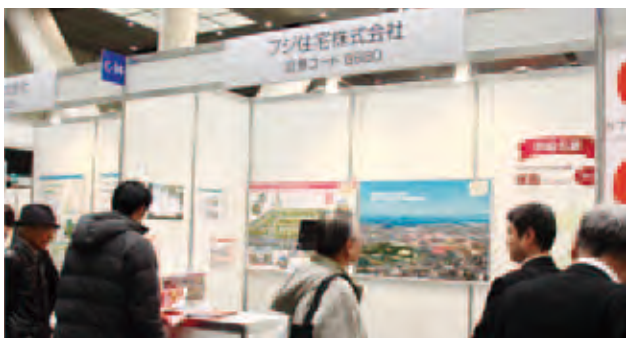
当該自己株式は、平成18年秋からのサブプライムローン問題による不動産市場の悪化と、それに続く平成20年秋のリーマン・ショックによって引き起こされた金融危機による株式市場の低迷時に、多くの株主様のご要請もあり、平成20年3月期に1,714千株を、平成21年3月期に3,000千株を1株当たり平均300.49円で取得したものです。今回の自己株式の処分は、取得価額を上回る金額（369.05円）で処分できており、調達した1,231百万円は自己資本の充実に寄与します。

なお、今回の自己株式の処分によって通常であれば1株当たりの利益は減少しますが、計画を上回る増益もあり、平成22年11月9日に発表した「配当予想の修正に関するお知らせ」の通り、1株当たり期末配当金11円（年間配当金18円）を実施させていただきます。

東証IRフェスタ2011に出展しました

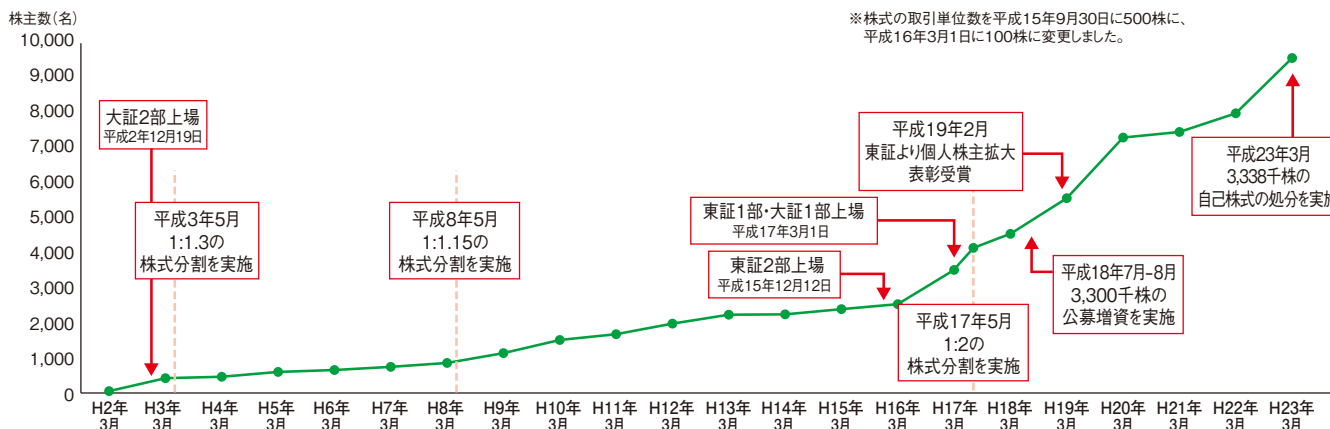
平成23年3月11日(金)に東京国際フォーラムで開催された東京証券取引所主催の東証IRフェスタ2011に出展しました。

残念ながら、東日本大震災の発生で、途中で中止となってしまいましたが、当社ブースで多くの個人投資家の皆様とコミュニケーションをとることができ、事業・業績について直接ご紹介させていただくことができました。



株主数の推移

お蔭さまで平成23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20期連続の増加で9,436名となりました。



IR活動の方針

企業ホームページ
優良サイト

2010
日興アイ・アール
総合ランキング

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、昨年より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した。この方針のもと、昨年6月にホームページをリニューアルし、充実させたことにより、日興アイ・アールが認定している上場企業対象の平成22年度の企業ホームページ総合ランキングで優良サイトの認定を受けております。

引き続き経営方針・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、業績の良し悪しにかかわらず継続実施を心掛けます。

インフォメーション

フジホームバンク

あうち館 泉佐野店

(大阪府泉佐野市)

『自由に見て、自由を選ぶ』住宅情報展示場。

中古住宅だけでなく新築から賃貸住宅まで、豊富な住まい探しの情報拠点として、また、住宅ローンの相談、持家の売却相談や無料査定に至るまで、専門のアドバイザーによるコンサルティングスペースとして「地域密着で愛されるお店作り」をコンセプトに、住宅に関する地域のコミュニティーセンターを目指した店舗運営を行っています。

大阪府南部の泉州地域の住宅販売深耕のため、今年6月より、好立地で大規模な新店舗を開業いたしました。

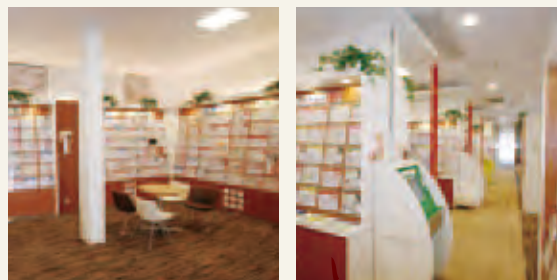


「フジホームバンク あうち館 泉佐野店」

—住宅流通事業部—

物件情報ライブラリー

タッチパネル検索で1,000件以上の物件情報からご希望のおうちを自由に検索していただけます。また、エリア別、新築住宅、中古住宅などの項目に分けた数多くの物件資料を自由に見て、自由にご覧いただけます。



あうち de カフェ

専任のスタッフがドリンクや本格的なコーヒーと焼き立てパンをご用意しており、テーブルに設置した物件検索パネルで、くつろぎながら物件情報を見ることが出来ます。また、コミュニケーションの場としてもお使いいただけます。



1階

「フジホームバンク おうち館泉佐野店」 & 「フジホームバンク 西宮店」

わんぱくランド

ジャングルジムやボールプール、アニメやおもちゃなども用意しており、小さなお子様に退屈せず楽しんでいただけるスペース。お父さんとお母さんも安心してゆっくりお家選びができます。



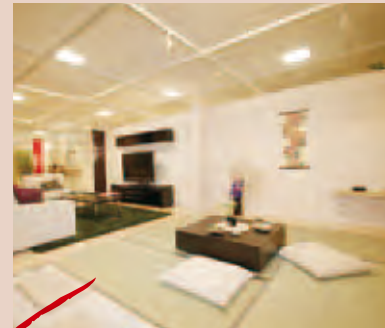
住宅構造展示コーナー

新築住宅の構造模型を展示しており、当社新築住宅の安全性・耐久性をご覧いただけます。



新築わくわく体験ブース

家具等をディスプレイしたリビング、ダイニング、キッチン、和室、子ども部屋、お風呂、トイレなど新築建売住宅のモデルルームにて、新築住宅購入後の生活をイメージしていただけます。

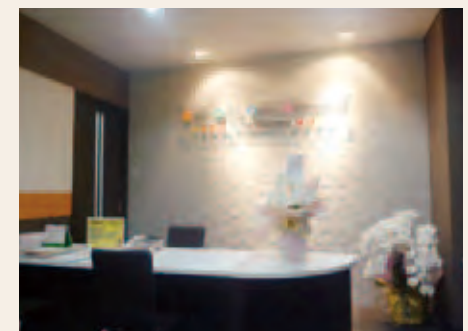


2階

フジホームバンク 西宮店

(兵庫県西宮市)

阪神方面、北摂方面を中心とした改装付中古住宅の仕入・販売の拠点で今年4月に開設しました。当初、中古住宅再生事業『快造くん』は大阪南部の泉州地域のみで事業展開していましたが、平成19年から堺店、大阪店と大阪の北部地域へ拠点を開設し、業績を伸ばしてきました。今回兵庫県内に初めての出店となりました。



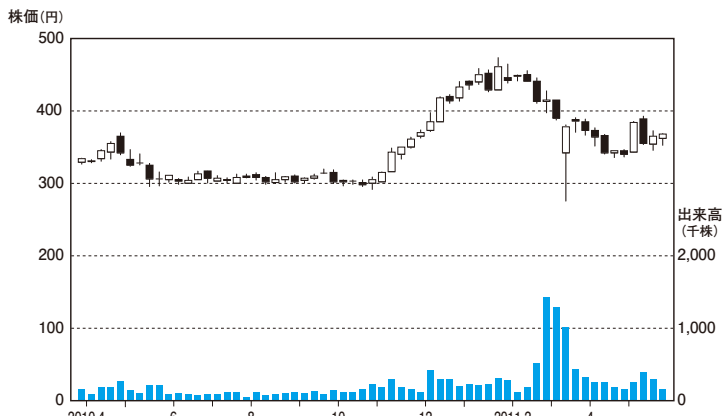
株式の状況 (平成23年3月31日現在)

- 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1,498,187株)
- 株主数 9,436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%
株式会社フレックス	3,422千株	9.29%
株式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	1,585千株	4.30%
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%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	995千株	2.70%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	786千株	2.13%
株式会社池田泉州銀行	681千株	1.85%
株式会社紀陽銀行	585千株	1.59%
今井志朗	581千株	1.58%
フジ住宅従業員持株会	540千株	1.47%
株式会社三井住友銀行	419千株	1.14%
合計	16,923千株	45.93%

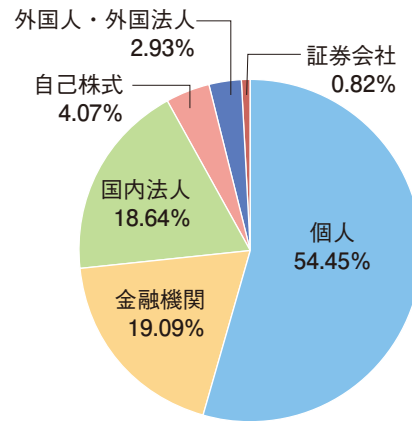
(注) 上記のほか、自己株式1,498千株があります。

● 株価チャート (平成22年4月～平成23年5月)

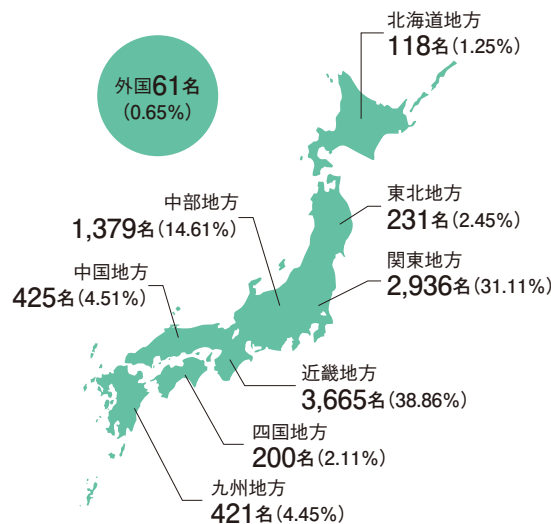


※株価は大阪市場を採用しております。

● 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23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 338名 (連結368名)
 事業内容 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
 注文住宅事業

関連会社 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、池田泉州銀行、紀陽銀行
 りそな銀行、近畿大阪銀行、みずほ銀行
 京都銀行、みたと銀行、住友信託銀行
 関西アーバン銀行

役員 (平成23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
 代表取締役社長 宮脇宣綱
 常務取締役 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
 取締役 石本賢一
 経理部長・IR室長・財務部長
 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



今井 光郎

創業者であり現会長の今井光郎の生い立ちやバックボーン、創業の理由、お客様、社員に対する想い等々をまとめた「家族からはじまる物語」を連載します。お読みいただき、当社へのご理解を深めていただければ幸いです。

私自身も家の手伝いが日課です。学校が終わると、八百屋をはじめた次兄のもとに駆けつけて野菜が山と積まれたりヤカーを押す。そんな子ども時代でした。

「アニキ、代わりにおれがやる」

貧しさから抜け出したい。中学時代はその思いから、一流高校、一流大学に行き、一流企業に入ることが夢でした。幸いにも高校進学は許されましたが、通った先は工業高校。卒業後、すぐに就職することが絶対条件でした。

高校を出たあとは繊維会社の設計や航空管制官などの仕事を経験しましたが、転職となったのは24歳のときです。当時、私は結婚もして、ある不動産会社に就職しました。そしてこれと時を同じくして、実家の長兄が結核にかかってしまったのです。

その頃、結核といえど大病でした。多額の入院費用がかかるだけでなく、家計を支えていた兄が倒れたことで、代わって私が家族の生活を背負うことになりました。一番下の妹はまだ高校生。なんとしても卒業させなくてはなりません。

就職した不動産会社は入社3ヶ月目までは固定給、その後に歩合給となる予定でした。私はまだ入社して3週間たらず。にもかかわらず、営業会議の席上、すぐに営業の第一線に出してもらえよう願ったのです。私にはとにかくお金が必要でした。

内気な今井に営業は向かないよ。友人からはそう言われました。正直、私自身もそう思っていました。友人からはそう言われませんでした。正直、働くこと決めました。帰宅は深夜12時過ぎ。休日もとらず、まさに寝食を忘れて仕事に打ち込みました。そして気づけば、営業に自信のなかった私が、常にトップセールスをあげ続けていました。

もちろん、これは私ひとりの力ではありません。夜更けまでチラシを作ってくれた妻。彼女が後に笑いながら、「生活が苦しいとき、こっそり嫁入り道具の着物を質に入れた」と話してくれたときは、ほんとうに涙がこぼれそうでした。

家族のためだから、がんばれた。家族がいたから、がんばれた。私もともと平凡な人間です。ましてや会社を興すなど、思いもよらなかつた。けれど、家族という存在があったからこそ、私はここまで歩いてこれました。例えば、フジ住宅という種をまいたのは、私ではなく、私の家族だったのかもしれない。

くつづく

※「家族からはじまる物語」は、新卒採用の会社説明会において、学生の皆さんにご覧いただき、会社、創業者今井について理解を深めていただくために平成20年に作成したものです。

当社HPでもご覧いただけます。
(<http://www.fuji-jutaku.co.jp/>)



家族からはじまる物語

会社が一冊の本であり、
物語であるなら、

フジ住宅の

1ページ目には、

家族の風景が

ぎざまれています。

その木は、家族という種から芽吹きました。

フジ住宅代表の今井光郎です。創業当時、わずか数名の小さな芽でしかなかった私たちも、いつしか一千名近くの方々が働く大きな木へと育ちました。

いま、その木をあらためて見上げるとき、思うのです。じつはフジ住宅の種とはずっと昔にまかれ、土の中で長い間その芽吹きを待っていたのではないかと。

これからフジ住宅のはじまりについてお話をします。それにはまず、私自身のお話からはじめる必要があるようです。ほんの少しだけ、昔話におつき合ってください。

「おかん、泣かんといて」

終戦の直後（昭和20年12月30日）、私は大阪で6人兄弟の4番目として生まれました。もともとは裕福な家だったそうですが、戦争で財産のすべてをなくしました。戦後は仕事もなく、父は定職につけない。そんな状態ですから、家にはいつもお金がありませんでした。

ある夜、こんなことがありました。私がまだ5歳のとき、眠っていると隣の部屋から話し声が聞こえてきます。目をこすって耳をそばだけると、母のすすり泣きでした。家族が食べていけないので、中学3年生だった長兄に学校を辞めて働きに出てほしいと懇願していたのです。

兄は結局、中学を辞めて鉄工所に住み込みで働きはじめました。月1回の休みになると給料を全部家に持ち帰り、母には巻き寿司を、弟の私たちには駄菓子を買ってきてくれました。そんなふうでしたから、上の兄妹たちは皆、高校には進学できませんでした。



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/koukoku/top.html >
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
(電話照会先)	☎0120-176-417 [平日 9:00~17:00]
(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

【株式に関する住所変更等のお届け及びご照会先について】

証券会社に口座をお持ちの株主様 ⇒ 株主様の口座のある証券会社

証券会社に口座をお持ちでない株主様
(特別口座の株主様*) ⇒ 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(上記電話照会先)

*株券電子化(平成21年1月5日実施)前に証券保管振替機構(ほふり)をご利用されておらず、その後も証券会社に口座をお持ちでない株主様の株式は、当社が住友信託銀行株式会社に開設した特別口座で管理されています。

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

<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。



企業ホームページ
優良サイト
2010
日興アイ・アール
総合ランキング

当社ホームページが日興アイ・アールの2010企業ホームページ総合ランキングで優良サイトの認定を受けました。


古紙配合率70%再生紙を使用しています


VEGETABLE OIL INK