

幸せはこぼ  
住まいづくり



第39期

# 株主通信

平成23年4月1日～平成24年3月31日

フジ住宅株式会社

証券コード：8860

FUJI

# 株主の皆様へ

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24年3月期は、リーマン・ショック後に積極的に仕入れた好立地・高採算の新築戸建住宅（自由設計）の引渡しが進み、また、改装付中古住宅『快造くん』の受注契約も予想以上に伸びました。この結果、業績は平成23年3月期を大幅に上回り、売上高、経常利益、当期純利益は史上最高となりました。

また、決算発表と同時に、中期事業計画を発表いたしました。平成25年3月期については高採算の物件の引渡しが進んだこと、また、平成26年3月期以降に引渡しとなる分譲マンシ

ョンや大型現場の新築戸建住宅（自由設計）の本格販売に伴い販売費負担が先行し、利益率が低下することにより、増収減益となる見込みです。しかしながら平成26年3月期以降は分譲マンションの引渡しの本格化、各事業の地域深耕や営業地域の拡大により、売上高・利益とも大きく伸張すると計画しております。

当社は昭和48年1月22日に現会長の今井が創業した会社で、平成25年1月に創業40周年を迎えます。今井が創業時に志した当社の事業の目的は、“お客様に幸せになっていただくこと”です。その創業以来変わらぬ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ます。事業の急速な拡大や全国展開を目的とせず、地域密着でお客様に顔を向けた責任を負える住まいづく

りを目指してきたことが、結果として業績向上に繋がっていると考えています。

今後とも顧客満足日本一、顧客に日本一愛される会社を目標とし、フジ住宅で建てて良かった、買って良かったと言われる責任ある住まいづくりと安定経営に役職員共々励んでまいりますので、引き続きご支援・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24年6月

## CONTENTS

株主の皆様へ	1	インフォメーション	9
トップインタビュー	2	東証IRフェスタ2012／外から見たフジ住宅	10
事業のご紹介と事業部門別構成比	3～4	IRメール配信サービスのお知らせ／アンケートのお願い	11
連結財務諸表の要旨	5～6	株式の状況／会社概要	12
中期事業計画について	7～8	連載「家族からはじまる物語」	13～14



代表取締役社長  
宮脇 宣綱

Q1

平成24年3月期は、上方修正も行い、売上高、経常利益、当期純利益とも過去最高となっていますが、好調の要因は？

新築戸建住宅（自由設計）の引渡しが順調に推移したことや利益率が大幅に向上したこと等により、平成24年2月29日付で通期の業績予想を修正。

平成24年3月期の業績は売上高71,594百万円（前期比19.7%増）、経常利益4,903百万円（同33.2%増）、当期純利益2,767百万円（同36.5%増）。

平成24年3月期は当初、東日本大震災の影響で、一部設備機器や建築資材等の調達に難航することが予想されました。しかし、実際には短期の納入遅延はあったものの、影響は軽微に止まり、過去最高の受注契約残高をもとに分譲住宅事業の新築戸建住宅（自由設計）をはじめ各事業における住宅の引渡しに順調に進みました。これに加え、住宅流通事業の改装付中古住宅『快造くん』の営業地域拡大の新たな拠点として平成23年4月に開設した、「フジホームバンク西宮店」（兵庫県西宮市）の営業活動が早期に軌道に乗り、受注契約の増加に寄与しました。そのため、引渡し戸数が期初予想を大きく上回り、売上高は過去最高だった平成23年3月期を大幅に刷新しました。

また、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”と言われた際に、多くの不動産会社が資金調達面の制約で用地仕入に難航する中、当社は金融機関からの高い信頼による資金調達力を生かして公売物件や換金目的の事業会社の土地を中心に、好立地・高採算の分譲用地を大量に取得いたしました。平成24年3月期はこれらの物件の引渡しに順調に進んだことにより、分譲住宅事業の新築戸建住宅（自由設計）の利益率の大幅な向上と、引渡し戸数の増加により、経常利益、当期純利益は史上最高益となりました。

当社は、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、注文住宅事業といった不動産事業の多角経営を行っています。戸建住宅や分譲マンション専業の不動産会社とは違い、一つの事業で事業展開が厳しくなれば、休止もしくは縮小し、他の事業で補うことができます。無理をせず、守るときは守る、攻めるときは攻める、という柔軟な方針をとれることが当社の強みの一つです。その好事例の一つが平成24年2月より7年ぶりに分譲住宅事業にて販売再開した分譲マンションです。分譲マンション販売は平成17年3月期の引渡しを最後に、供給過剰傾向と地価高騰による事業性悪化のため休止していましたが、その間、分譲住宅事業では新築戸建住宅（自由設計）にシフトし、営業地域の拡大と既存地域の深耕を図ったことが、平成24年3月期の売上高、経常利益、当期純利益が過去最高となった要因の一つにもなっています。

時期により、事業ごとの好不調はありますが、各事業の成長によるバランス経営を拡大し、今後も長期的な安定成長を目指してまいります。

Q2

平成25年3月期が減益予想であることにごっかりした。理由を説明してください。

平成24年3月期に、リーマン・ショック後に仕入れた好立地・高採算の物件の引渡しが一巡し、平成25年3月期以降に引渡し予定の物件の利益率は通常に戻ることで、平成25年3月期の販売物件の中心が、分譲マンションや大型現場の新築戸建住宅（自由設計）で、受注契約から引渡し（売上）までに長期間を要するために、平成25年3月期に受注契約を締結しても売上が平成26年3月期以降になることが、格別に好調だった平成24年3月期に比べて減益予想とした主な原因です。

平成26年3月期以降は、分譲マンションや大型現場の新築戸建住宅（自由設計）の引渡しに本格化しますので、改装付中古住宅『快造くん』や土地有効活用事業の売上増加と併せ業績は伸張すると計画しております。

不動産業界は、常に地価の変動に業績が連動する比率の高い業種です。当社は、その中において、急激な地価の変動が予想される場合には、経営計画に拘らず状況の変化に柔軟に対処してきました。平成23年3月期、平成24年3月期の業績が当初の予想を大きく上回ったのは、景気と不動産市況が将来も厳しい状況が続くと保守的に見た守りの中期経営計画の中で企業体力を蓄え、前述の通り、リーマン・ショックとこれに続く“100年に一度の危機”と言われた時期に守りから攻めへ大きく方向転換し、資金調達力を生かして好立地・高採算の分譲用地を大量に取得したことが要因の一つです。

平成25年3月期の業績予想は、平成24年3月期の格別の好調を受けて前期比では減益ですが、長期的な安定成長の流れに乗っていると考えています。

Q3

“上司に何でも相談できる社風”と聞いていますが？

当社では、“聞けばいいだけ、言えばいいだけ”を合言葉に、疑問点や意見、悩みがあれば、同僚、部下ではなく、上司に言うようにしています。同僚や部下に言うのと不平・不満で終わってしまい何も解決しませんし、言われた同僚、部下のモチベーションも下がってしまいます。上司に言えば意見具申となり、納得するまで相談することで、悩み、ストレスがなくなり、モチベーションも上がります。また、社長の私に直接、疑問や個人的なことなど何でも相談してもらう質問会も開催しています。個人的な相談に対しては、1時間以上お話することもあります。当社の事業の目的は“お客様に幸せになっていただく”ことです。思いやりや感謝の気持ちを持ってお客様に接するためには、まず、社員自身が明るく・元気に・イキイキと働けることが大切と考えています。

# 事業のご紹介と事業部門別構成比

一連結・当期



スカイフォレストさくら坂（大阪府南河内郡河南町）の街並み



## 分譲住宅事業

特長は50～150戸規模の新築戸建住宅の「街づくり」と、お客様ご自身が住まいづくりにご参加いただく「自由設計」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おり、間取りや設備仕様に対する様々なニーズに対応しています。

また、9ページで紹介している分譲マンションも分譲住宅事業に含まれます。

## 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改装付中古住宅『快造くん』。強みは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です。

また、小規模の新築戸建住宅（建売）の販売も当事業で行っており、自由設計や大規模プロジェクトといった分譲住宅事業だけではカバーできない顧客ニーズにも対応しています。



自由に見て、自由を選べる住宅情報展示場「おうち館 泉佐野店」（大阪府泉佐野市）

## 事業部門別構成比

分譲住宅事業 自由設計住宅  
28,189百万円 (39.4%)

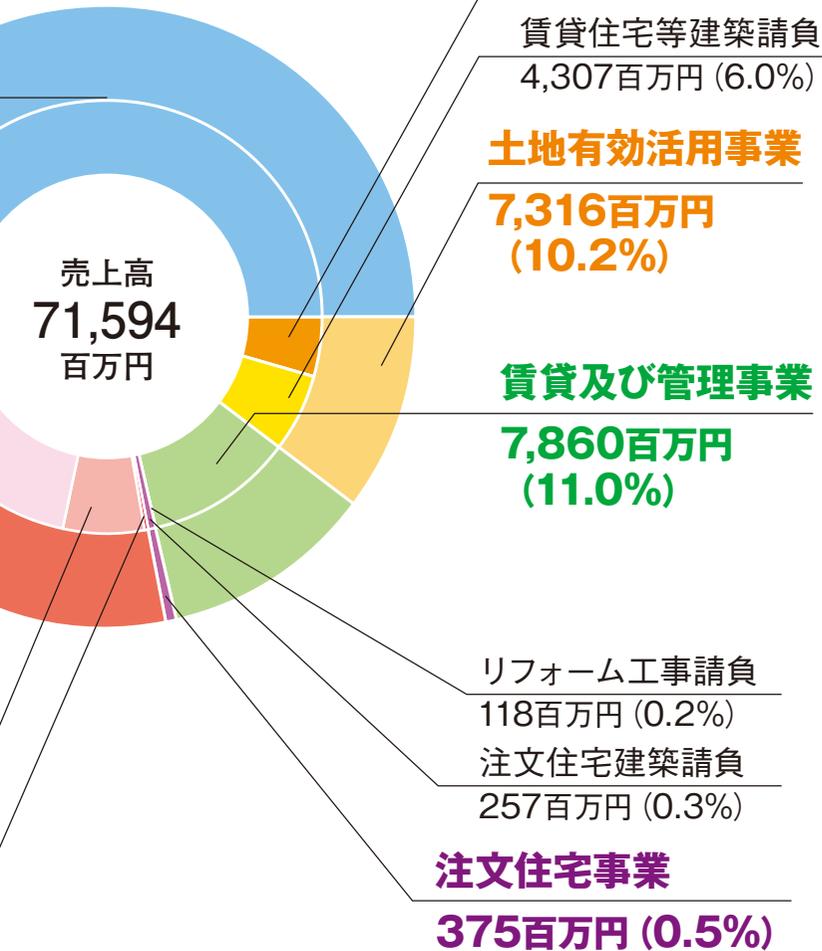
住宅流通事業  
27,852百万円  
(38.9%)

中古住宅  
23,122百万円 (32.3%)

建売住宅  
4,542百万円 (6.3%)

土地販売等  
186百万円 (0.3%)

# (第39期)一



## 土地有効活用事業

既契約者様や金融機関等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生かした提案型の賃貸住宅の建築請負を中心に展開しています。また、当社で土地を仕入れ、賃貸アパート等を建築し販売する、個人投資家向けの一棟売賃貸マンション販売も行っています。

## 賃貸及び管理事業

賃貸マンションの建物管理や入居者募集、賃料回収等の管理業務及び分譲マンションの管理組合の運営受託を行っています。100%出資子会社フジ・アメニティサービス株式会社にて手掛けており、安定収益源となるばかりでなく、良質の賃貸・管理サービスは提案型の建築請負の営業支援となり、引渡し後の賃貸管理の引き受けと併せて、土地有効活用事業との相乗効果も高い事業です。

## 注文住宅事業

平成23年3月期より本格的に参入した当事業では、戸建住宅の実績で培ったノウハウを生かし、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・リフォームを請負うといった事業を行っています。



フジパレスシニア (サービス付き高齢者向け住宅)



スリーハーブズ (全戸メゾネット型賃貸住宅)



注文住宅展示場 (大阪府岸和田市)

# 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

平成24年2月の分譲マンション事業の再開等、業容の拡大時期で多額の事業資金需要が見込まれることや、用地の取得に機動的に対応できるように流動性資金を厚くしたため、当連結会計年度末の現金及び預金が前連結会計年度末に比べ1,579百万円増加しました。

## Point 2

### 販売用不動産

中古住宅の在庫の回転をスムーズにし、適正な在庫水準に調整したことで、販売用不動産が1,370百万円減少しています。

## Point 3

### 開発用不動産、長期借入金

分譲マンション事業における駅近などの利便性の高い土地を積極的に取得したこと等により、前連結会計年度末に比べ開発用不動産が増加しています。分譲マンション販売は平成25年3月期から受注契約が本格化し、平成26年3月期以降に引渡し（売上）も本格化する見込みです。

なお、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）は前連結会計年度末に比べ1,292百万円増加、長期借入金もマンション用地等の取得資金の借入に伴い1,363百万円増加しています。

## 連結貸借対照表

(単位:百万円 百万円未満切捨)

	資産の部		負債の部	
	前連結会計年度(第38期) 平成23年3月31日現在	当連結会計年度(第39期) 平成24年3月31日現在	前連結会計年度(第38期) 平成23年3月31日現在	当連結会計年度(第39期) 平成24年3月31日現在
<b>資産の部</b>	<b>55,108</b>	<b>57,873</b>		
流動資産			流動負債	18,897
① 現金及び預金	8,170	9,749	支払手形・工事未払金	2,063
完成工事未収入金	302	77	⑤ 短期借入金	10,051
② 販売用不動産	12,283	10,913	1年内償還予定の社債	720
仕掛販売用不動産	8,190	9,651	リース債務	8
③ 開発用不動産	24,655	25,756	未払法人税等	1,173
未成工事支出金	39	139	⑥ 前受金	2,678
貯蔵品	29	25	賞与引当金	160
繰延税金資産	747	617	その他	2,043
その他	729	999	固定負債	25,412
貸倒引当金	△ 38	△ 57	社債	2,220
固定資産	7,205	7,335	③ 長期借入金	22,911
有形固定資産	6,243	6,335	リース債務	19
④ 建物及び構築物	2,513	2,630	再評価に係る繰延税金負債	91
機械装置及び運搬具	1	0	その他	170
工具、器具及び備品	90	121	負債合計	44,310
土地	3,583	3,558		
リース資産	25	21	純資産の部	
建設仮勘定	29	3	株主資本	
無形固定資産	9	15	資本金	4,872
投資その他の資産	952	985	資本剰余金	5,451
投資有価証券	431	445	利益剰余金	8,177
長期貸付金	127	110	自己株式	△ 450
繰延税金資産	8	5	株主資本合計	18,050
その他	396	424	その他の包括利益累計額	
貸倒引当金	△ 11	△ 1	その他有価証券評価差額金	△ 177
資産合計	62,314	65,209	土地再評価差額金	87
			その他の包括利益累計額合計	△ 89
			新株予約権	42
			純資産合計	18,004
			負債純資産合計	62,314
				65,209

## Point 4

### 建物及び構築物

平成23年6月に大阪府泉佐野市に大阪府南部の中古住宅及び新築戸建住宅（建売）販売の旗艦店として「おうち館泉佐野店」を、また平成23年8月には地元 岸和田市にモデルハウス2棟を備えた注文住宅の単独展示場をオープンしました。平成25年3月期からは、いずれも年間を通じての稼働となるため、業績面での更なる寄与を見込んでいます。

## Point 5

### 短期借入金

1年以内に返済予定の長期借入金を短期借入金に振替えた一方、新築戸建住宅（自由設計）の順調な引渡しにより対象物件の借入金の返済が進んだことで短期借入金は1,183百万円減少しました。

## 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38期) 平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで	当連結会計年度(第39期) 平成23年4月1日から 平成24年3月31日まで
7 売上高	59,796	71,594
売上原価	49,051	58,740
販売費及び一般管理費	7,097	7,926
7 営業利益	3,648	4,928
営業外収益	366	311
営業外費用	333	336
7 経常利益	3,680	4,903
特別利益	19	—
特別損失	233	67
税金等調整前当期純利益	3,466	4,835
法人税、住民税及び事業税	1,609	1,943
法人税等調整額	△ 169	124
7 当期純利益	2,027	2,767

## 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38期) 平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで	当連結会計年度(第39期) 平成23年4月1日から 平成24年3月31日まで
8 営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,655	3,292
9 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 711	△ 471
10 財務活動によるキャッシュ・フロー	7,702	△ 1,242
現金及び現金同等物の増減額	1,335	1,579
現金及び現金同等物の期首残高	6,835	8,170
1 現金及び現金同等物の期末残高	8,170	9,749

## 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(第39期)  
(平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)

(単位:百万円 百万円未満切捨)

	株主資本				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	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	その他の 包括利益 累計額合計		
当連結会計年度期首残高	4,872	5,451	8,177	△ 450	18,050	△ 177	87	△ 89	42	18,004
当連結会計年度中の変動額										
剰余金の配当			△ 707		△ 707					△ 707
当期純利益			2,767		2,767					2,767
土地再評価差額金の取崩			16		16					16
自己株式の取得				△ 0	△ 0					△ 0
自己株式の処分		4		9	13					13
株主資本以外の項目の当連結 会計年度中の変動額(純額)						35	△ 4	30	△ 1	29
当連結会計年度中の変動額合計	—	4	2,076	9	2,090	35	△ 4	30	△ 1	2,119
当連結会計年度末残高	4,872	5,455	10,254	△ 440	20,141	△ 141	82	△ 58	41	20,123

### Point 6

#### 前受金

前受金の当連結会計年度末の残高は前連結会計年度末の残高に比べ1,064百万円増加しました。これは、工期の長い土地有効活用事業の主力商品『フジパレスシニア』（サービス付き高齢者向け住宅）の受注が好調に推移したことにより、前連結会計年度末と比較し、未成工事受入額が808百万円増加したことによるものです。

### Point 7

#### 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益

平成24年3月期は分譲住宅事業において、リーマン・ショック後の地価が大きく下落した際に取得した好立地・高採算の物件の引渡しをピークを迎えたこと、また、住宅流通事業(中古住宅)において、当連結会計年度中に開設した「おうち館泉佐野店」や「フジホームバンク西宮店」の営業活動が想定より早く軌道に乗ったこと等で計画を大きく上回ったことから、売上高・経常利益・当期純利益とも史上最高を更新しました。

### Point 8

#### 営業活動によるキャッシュ・フロー

Point③とも関連します。分譲マンション用地の積極的な取得等により資金支出が増加しましたが、過去最高の売上高、当期純利益による資金収入が大きく上回った結果、営業活動によるキャッシュ・フローは3,292百万円のプラスになっています。

なお、前連結会計年度が大幅なマイナスになっているのは、年度末に大型分譲用地を4物件取得したことによります。

### Point 9

#### 投資活動によるキャッシュ・フロー

Point④とも関連します。主として有形固定資産(「おうち館泉佐野店」等)の取得によるものです。

### Point 10

#### 財務活動によるキャッシュ・フロー

前連結会計年度は大型用地の仕入資金として長期借入金が増加したことや社債の発行、自己株式の売却により大きく財務活動によるキャッシュ・フローが増加したのに対して、当連結会計年度は用地仕入のため長期借入金を調達した一方、好調な売上に伴う短期借入金の返済が進んだこと、社債の償還、配当金の支払い等により1,242百万円のマイナスになっています。

# 中期事業計画について

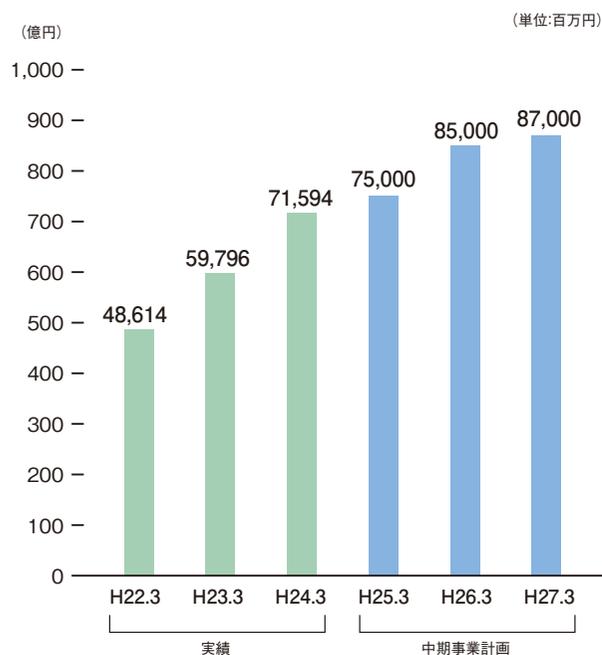
新しい中期事業計画を策定しました。

中期事業計画の最終年度である平成27年3月期の業績は、  
 連結売上高87,000百万円、連結経常利益5,500百万円、  
 当期純利益3,300百万円を目標といたします。

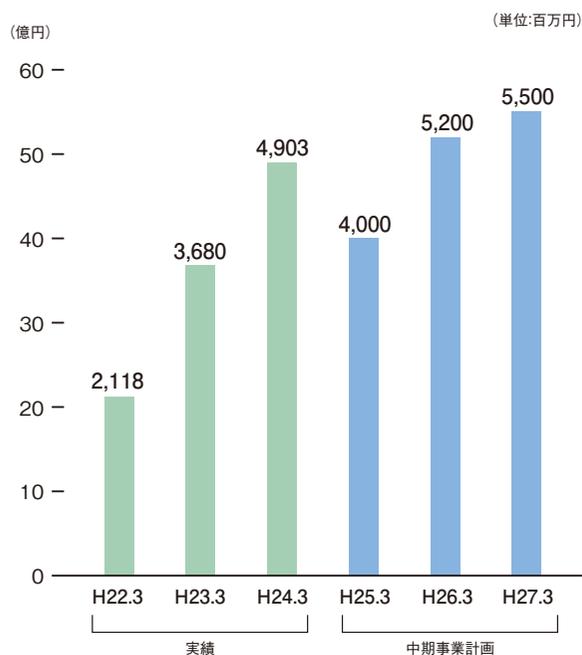
(単位：百万円)

	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期
連結売上高	75,000	85,000	87,000
連結経常利益	4,000	5,200	5,500
当期純利益	2,420	3,150	3,300

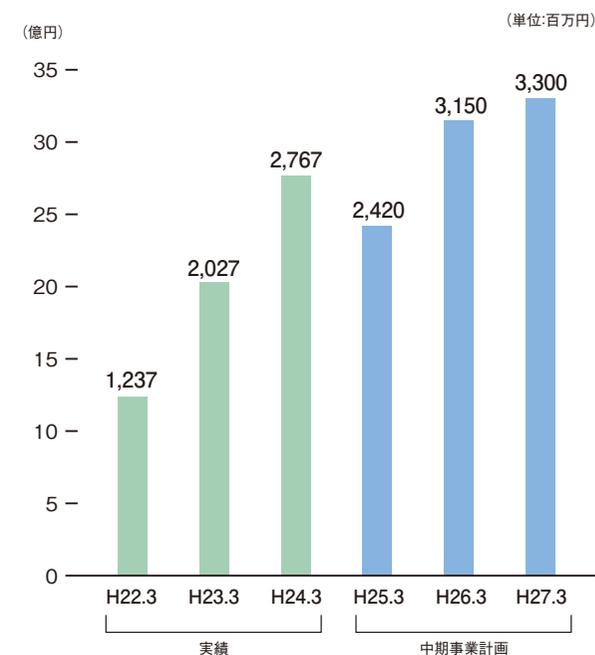
## ■ 売上高・利益の推移 (平成22年3月期～平成24年3月期 実績、平成25年3月期～平成27年3月期 計画)



連結売上高の推移



連結経常利益の推移



当期純利益の推移

## トピックス

### ◆平成25年3月期 売上高は増加するも、利益は減少見込み

分譲住宅事業：リーマン・ショック直後に仕入れた高採算の分譲物件の引渡しが平成24年3月期で一巡し、平成25年3月期は通常の仕入環境で取得した分譲物件の引渡しが主となるため、利益率が低下する見込みです。また、分譲マンション販売が本格化し、販売費が先行します。この利益率の低下と平成26年以降の売上（引渡し）となる販売物件の多さ及び販売費負担の先行が平成25年3月期の減益予想となる原因です。

住宅流通事業：平成24年3月期中に開店した「フジホームバンク西宮店」（兵庫県西宮市）が通期本格稼働するなど、売上高・利益とも堅調に増加します。

土地有効活用事業：平成24年3月期中の好調な受注を受け、売上高が大きく増加する計画としています。

賃貸及び管理事業：土地有効活用事業の引渡し後の管理受託物件が年々増加し、売上高は堅調に増加します。

注文住宅事業：平成24年3月期中に開設した単独展示場（大阪府岸和田市）が通期本格稼働します。

### ◆平成26年3月期 分譲マンションの引渡しが本格化、売上高・利益ともに大幅に増加

分譲住宅事業：分譲マンションの引渡しが本格化します（456戸計画）。また、新築戸建住宅（自由設計）では、阪神間・堺市の大型プロジェクトの引渡しが始まります。

住宅流通事業：堺市及び、北摂・阪神間の既存の営業エリアを深耕し、新店舗の開設と併せ、売上高・利益とも堅調に伸びる計画としています。また、店舗を任せられる人財を育成して店舗展開し、営業エリアを徐々に拡大していきます。

土地有効活用事業：受注契約高比率で半分以上を占め主力商品となっている『フジパレスシニア』（サービス付き高齢者向け住宅）が、高齢者向け介護ニーズの増加による順調な拡大を見込み、個人投資家向けの一棟売賃貸アパートの販売も順調に推移すると予想しています。

また、エリア別では、北摂・阪神間の営業活動をさらに強化します。

賃貸及び管理事業：土地有効活用事業の引渡し後の賃貸物件の管理だけでなく、分譲住宅事業において分譲マンションの引渡しが本格化することでマンション管理組合の運営受託も増加します。

注文住宅事業：大阪府南部を深耕するとともに、堺市内にも展示場を展開します。

### ◆平成27年3月期 バランス経営の拡大、非不動産販売事業の伸張

分譲住宅事業において、分譲マンション販売は用地取得競争激化の影響により販売戸数が減少する慎重な計画としていますが、他の事業は順調に拡大する計画としています。在庫の回転の速い中古住宅（住宅流通事業）に加え、土地を保有しない土地有効活用事業や注文住宅事業、安定収入源である賃貸及び管理事業が順調に拡大することで、地価変動の影響を受けにくい非不動産販売事業の割合が高まり、よりバランスのとれた経営となります。

# インフォメーション

## 分譲マンションプロジェクト「シャルマンフジスマート」シリーズ

平成24年2月に7年ぶりに分譲マンション事業を再開しました。

平成24年2月にスマートシリーズマンション3棟225戸を発売しました。

平成25年3月期には大阪府岸和田市、兵庫県尼崎市、和歌山県和歌山市をはじめとして、大阪・兵庫・和歌山の駅近の分譲マンションプロジェクトを順次展開してまいります。



第一弾 大阪府東大阪市 (102戸)



第二弾 大阪府松原市 (48戸)



第三弾 大阪府八尾市 (75戸)

### シャルマンフジ スマートシリーズコンセプト

 <p><b>価格が Smart!</b></p> <p>ムダを省いて手頃な価格に！ 返済ラクラクで暮らしにゆとり。 これまでのマンションは高すぎる。そんな戸建に 応えるために、ムダを省いてお求めやすい価格 を実現。半額未満価格に、ワンランク上の 設計にゆとりがもたらされます。</p>	 <p><b>駅近が Smart!</b></p> <p>駅も都心もショッピング施設も すぐ近くに揃う便利な暮らし。 駅直結のビルに立地は生活利便性が何よりも 高い。駅直結ビルに立地は生活利便性が何よりも 高い。駅直結ビルに立地は生活利便性が何よりも 高い。</p>	 <p><b>選んで Smart!</b></p> <p>間取りや設備を選んで創る。 自分らしいスタイルが実現。 マンションの常識を打ち破る。専ら設備が 充実して、自分だけのスタイルを実現。専ら 設備が充実して、自分だけのスタイルを実現。 自分だけのスタイルを実現。</p>
--	--	--

プランも設備も選んで創る。マンションにも自由設計感覚を！  
**それが、スマートマンション！**



ムリなくムダなく選んで、自分だけのこだわりの住まいを実現！

<b>MENU PLAN</b> [メニュープラン] 専ら設備が充実して、自分だけのスタイルを実現！	<b>COLOR</b> [カラーコーディネート] 自分だけのスタイルを実現！	<b>EQUIPMENT</b> [設備] 専ら設備が充実して、自分だけのスタイルを実現！
---	--	--

## 東証IRフェスタ2012

平成24年3月9日(金)・10日(土)の2日間、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2012」に出展しました。

今回は東北企業の展示ブースの設置や東日本大震災のチャリティーイベントも行われ、当社も本社所在地とNHKの連続テレビ小説「カーネーション」にちなんで地元 岸和田市のだんじりグッズを出品しました。また当社展示ブースやミニプレゼンコーナーでも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、経営方針・事業内容・業績等について直接ご紹介させていただくことができました。



展示ブース



ミニプレゼン

## 外から見たフジ住宅



### 働きやすさと基本の徹底

株式会社プロッソ

代表取締役社長 牛久保 潔 氏

フジ住宅様とは、中途採用で良い人材を採用したいとのご相談をいただき、お付き合いが始まりました。現在は採用を新卒採用から中途採用に完全シフトしており、東証一部上場企業としては珍しい存在だと思います。

「会社の文化を作るのは新卒社員である」とか、「中途社員はロイヤリティが低い」という話を聞くことがありますが、中途採用に絞っている会社を見ると、こう言われる本当の原因は新卒採用か中途採用かという問題ではないとわかります。

「経営理念」を単なる標語としてではなく、日頃から徹底することで、新卒、中途に関係なく、経営者から社員まで、同じ価値観で進んでいけることを同社は教えてくれています。「経営理念が大切」とは言っても、いざとなれば業績を優先する企業が大半です。しかし同社は真面目に、愚直に経営理念を実践すること、業績より正しい行いをすることを徹底しています。だからこそ、社員の間にも、お客様への対応と会社の営業方針の間で悩む様子が見られないのだと思います。

私は時々同社を訪れ会議に参加することがありますが、「事前相談」や「念のための確認」の実践が徹底していることにも感心します。こうした基本とも言える行動を社員の間に着せ、企業文化となるまで徹底させることは本当に素晴らしいと思いますし、そのことが、誤解や思い違い、余計な衝突、建て前と本音、理不尽な命令、作業の手戻り等を無くし、社員にとっても働きやすい職場になっているのだと感じます。

「働きやすさと基本の徹底」、それが私の同社に対する印象です。

# IRメール配信サービスのお知らせ

## IRメール配信サービスの新システムを導入しました(登録無料)

当社では、株主、投資家の皆様を対象にしたIR情報メール配信サービスを行っています。最新の開示情報やホームページの更新などのIR情報を、ご登録いただいたメールアドレスにお知らせしています。この度、平成24年4月よりメール配信サービスの強化のため新システムを導入いたしました。同封のアンケートはがきでもご登録いただけますので、下記の方法をご覧ください。是非ともご登録いただきますようお願い申し上げます。また、従来のメール配信サービス(ディア・ネットサービス)は、勝手ながら近々配信を停止させていただく予定です。旧システム(ディア・ネットサービス)でご登録いただいている皆様におかれましては、お手数をおかけいたしますが、新システムに再度ご登録いただきますようお願いいたします。

### 【メール配信サービス 登録方法】(A又はBの登録方法がございます。)

- A.同封の株主アンケートはがき 表面のE-mail欄にメールアドレスをご記入いただき、メール配信を「希望する」にチェックしてください。
- B.当社ホームページ (<http://www.fuji-jutaku.co.jp/>) からのご登録いただけます。



ここをクリック

IRメール配信サービス  
ご登録者募集中(無料)



# アンケートのお願い

第38期株主通信でお願いいたしましたアンケートでは、平成23年3月31日現在の単元株主様8,186名のうち66.8%にのぼる5,469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図るため、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、同封のアンケートはがきにお答えいただき、**平成24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 旬の「すだち」1kg**、または、**黒糖旨味仕上 淡路島完熟「玉ねぎ」2kg**のどちらかご希望の品を**9月上旬から順次**お送りさせていただきます。(今年の作柄次第で、発送時期が遅くなる場合がございますので、ご了承くださいますようお願いいたします。)

アンケートにて「すだち」継続希望のお声を多数いただいておりますが、一方で「すだち」以外の物をご希望される方も増えてきたことから、今回より「すだち」と「玉ねぎ」の選択制とさせていただきます。

※アンケートにてどちらか一つをご選択いただきますようお願いいたします。



徳島産 旬の「すだち」1kg

または、

黒糖旨味仕上  
淡路島完熟「玉ねぎ」2kg



淡路ゆき耕房様と提携し、株主アンケートプレゼント用特別バックに仕上げさせていただきました。



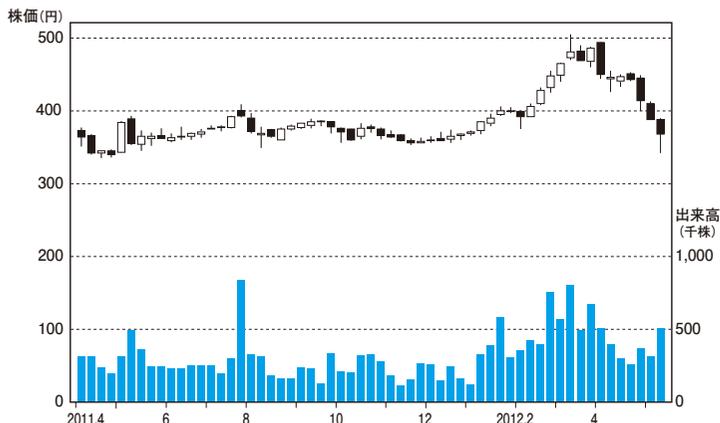
# 株式の状況 (平成24年3月31日現在)

- 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1,466,367株)
- 株主数 8,712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	1,713千株	4.65%
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)	832千株	2.26%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	799千株	2.17%
株式会社池田泉州銀行	681千株	1.85%
フジ住宅従業員持株会	600千株	1.63%
株式会社紀陽銀行	585千株	1.59%
今井志朗	581千株	1.58%
資産管理サービス信託銀行株式会社(年金信託口)	475千株	1.29%
株式会社三井住友銀行	419千株	1.14%
合計	17,437千株	47.31%

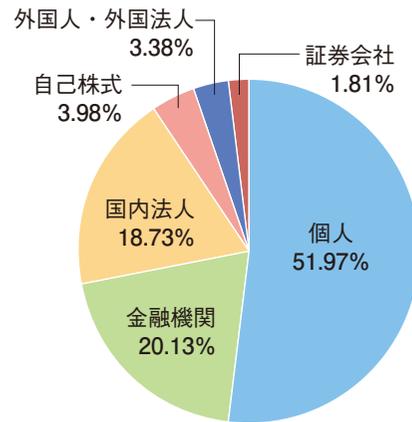
(注) 上記のほか、自己株式1,466千株があります。

## ● 株価チャート (平成23年4月～平成24年5月)

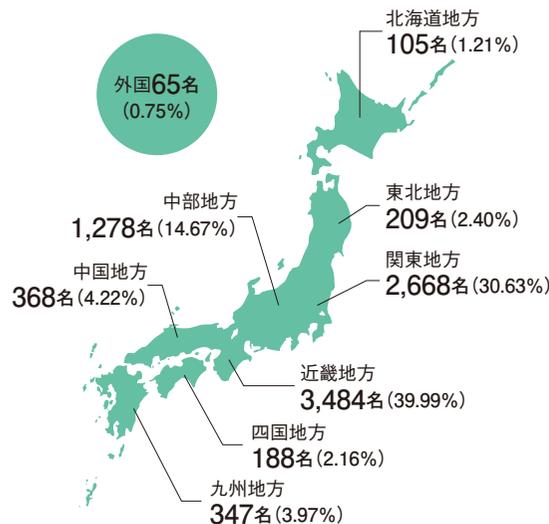


※株価は大阪市場を採用しております。

## ● 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24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 354名(連結376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  
 主要取引銀行 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  
 関西アーバン銀行

役員 (平成24年6月20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  
 大阪支社社長・用地部門担当  
 取締役 松山陽一  
 土地有効活用事業部長  
 取締役 石本賢一  
 経理部長・財務部長・IR室長  
 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」の連載最終回です。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。

あの頃人気だった立体映画を初めて見せてくれたのも松尾先生でした。思春期だった私は面と向かってありがたうを言えませんでした。心の中では感謝でいっぱいでした。

先生の人を想う温かい気持ち。それが私を立ち直らせてくれました。あるとき母が「なぜそんなにうちの息子を気にかけてくれるのですか」と尋ねたところ、「自分の若い頃を見ているようで放っておけないのです」と答えられたそうです。後年、母が目に涙を浮かべながら語ってくれました。

じつは富士山は、松尾先生に高校1年生の夏休みに連れて行ってもらった山です。そのとき見た美しさは、先生の大きな優しさのおかげで、何倍にも強い印象として私の心に残りました。

私はこのフジ住宅という会社を通じて、松尾先生から受けたご恩を少しでも世の中にお返ししたい。そう思っています。

いちど目にしたら、心に焼きついて離れない。富士山のようなフジ住宅になれ。

みんな、ひとつ屋根の下で生きている。

私はこんなふうに思うのです。もしも、お客様があなたの家族だとしたら。もしも、同僚があなたの家族だとしたら。自分さえよければいいなんて薄っぺらな発想は生まれません。そこにあるのは、心から相手を思いやる気持ちではないでしょうか。

人はみんな、ひとつ屋根の下で暮らす家族なのだ。どうかそう思いながら、一緒に働きませんか。それをフジ住宅の働くルールにしませんか。理想論だと笑われても、きれいな事だと叱られてもかまわない。利害だけの冷え冷えとした関係より、お互い様の気持ちで温め合って生きる。心の中をのぞいたら、誰だってそんな働き方を求めているのではないのでしょうか。フジ住宅は、人の心に正直な会社でありたい。

雨の日には、雨宿りを。

晴れの日には、緑の庭で笑いましょう。

フジ住宅をみんなのわが家にしてください。

あなたと、家族と、お客様と。

フジ住宅のあたらしい物語は続く。

(完)

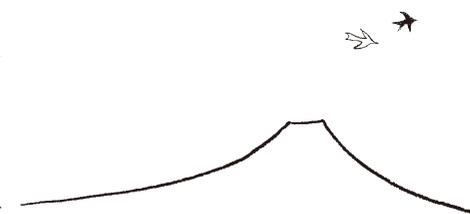
※「家族からはじまる物語」は、新卒採用の会社説明会において、学生の皆さんにご覧いただき、会社、創業者今井について理解を深めていただくために平成20年に作成したものです。

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 最終回

富士山みたいに愛されたい。



真っ青な空に、雪をかぶった頂がぼっかり浮かぶ。大きくて、のびやかで、うつくしい。そんな富士山を見ると心が晴れ晴れとします。じつはフジ住宅という社名、あの富士山からいただきました。大好きな山です。なにしろ日本一ですから。創業時、私の会社も富士山にあやかって日本一になりたい。そう思いました。いえ、会社の規模ではありません。富士山のように日本一愛される。そんな会社にしようと思ったのです。

おかげさまで、いまフジ住宅は顧客満足度日本一の山に向かって着実に登っています。その証拠に、一度ご購入いただいたお客様からのリピート率、または他のお客様へのご紹介率がとても高い。たとえば土地有効活用事業部では、大手ハウスメーカーが数%のところ、フジ住宅は40%を超えています。

私はたくさん売る山よりも、満足度という山のほうがはるかに高く険しいと思っています。販売数は営業マンの個人能力に頼るところが大きい。けれど、満足度は関わるスタッフ全員のレベルの高さが求められるからです。営業、設計、施工、アフターフォローなど、チーム一丸となってお客様と向き合う。たとえ道のりは険しくても、みんなで分かち合う喜びのほうが何倍も大きいし、何よりそのほうがフジ住宅らしい働き方だと思っています。

もうひとつ、富士山は私にとって特別な意味を持った山です。貧しさのため、希望が叶わず工業高校に進学することになった私。中学3年生のとき、投げやりになってるくに学校に顔を出さない時期がありました。そんな私に目をかけてくれて、ことあるごとに山登りや食事に誘ってくれたのが恩師・松尾先生です。

当時、先生もまだ若く、給料もそう高くなかったはずですが。けれど、私にとって生まれて初めてのレストランでごちそうをしてくれたのも、

## 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 < <a href="http://www.fuji-jutaku.co.jp/koukoku/top.html">http://www.fuji-jutaku.co.jp/koukoku/top.html</a> >
上場証券取引所	東京・大阪証券取引所 市場第一部
株主名簿管理人 および特別口座 の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井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 三井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 三井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)	<a href="http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html">http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html</a>

【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\*) ⇒ 三井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、当社が三井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。

2010年度・2011年度 連続受賞



当社ホームページが、2010年・2011年と2年連続で日興アイ・アールの企業ホームページ総合ランキングにおいて優良サイトの認定を受けました。

株主、投資家の皆様にとってさらに利用しやすいホームページとなるよう、現在リニューアルを計画中です。

**R70**  
古紙配合率70%再生紙を使用しています

**VEGETABLE OIL INK**