



平成25年3月期
(平成24年4月1日～平成25年3月31日)
決算短信(連結)補足資料

フジ住宅株式会社

平成25年4月30日(火)

目次

PAGE

1. 平成25年3月期決算サマリー
(平成24年4月1日～平成25年3月31日)
2. 事業セグメント別売上高(前期比較)
3. 事業セグメント別営業利益(前期比較)
4. 事業セグメント別受注契約高(前期比較)
5. 受注契約高・受注契約残高の推移
6. 平成26年3月期連結業績予想
7. 平成26年3月期事業セグメント別売上高予想
8. 平成26年3月期事業セグメント別営業利益予想
9. 配当金について
- 10~13. 平成25年3月期トピックス
- 14~15. 連結中期事業計画の進捗について
16. 事業予想の適切な利用に関する説明

平成25年3月期決算サマリー (平成24年4月1日～平成25年3月31日)

業績の状況

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
前期実績	百万円 71,594	百万円 4,928	百万円 4,903	百万円 2,767	円 銭 78.29
当期実績	66,047	3,809	3,761	2,268	64.07
増減	5,547	1,119	1,141	499	-
前期比	7.7%	22.7%	23.3%	18.0%	-

- ・分譲住宅セグメントでは、リーマン・ショック直後に取得した好採算の土地の商品化が前期までで一巡し、当期においては分譲物件の収益性が低下いたしました。
- ・中古住宅の仕入競争激化等の影響により、売上高は前期を大きく下回りました。

ご参考: 業績予想との比較 (平成25年1月31日公表予想値)

(単位: 百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
業績予想数値	66,200	3,800	3,800	2,320
達成率	99.8%	100.2%	99.0%	97.8%

事業セグメント別売上高(前期比較)

(単位:百万円)

		前期実績 (H23.4 ~ H24.3)		当期実績 (H24.4 ~ H25.3)		前期比
分譲住宅	自由設計住宅	824戸	28,189	675戸	24,026	14.8 %減
	分譲マンション	-	-	24戸	599	-
	計	824戸	28,189	699戸	24,626	12.6 %減
住宅流通	中古住宅	1,505戸	23,122	1,077戸	16,813	27.3 %減
	建売住宅	175戸	4,542	185戸	4,839	6.5 %増
	土地販売等	3,030㎡	186	1,051㎡	84	54.6 %減
	計	-	27,852	-	21,737	22.0 %減
土地有効活用	賃貸住宅等建築請負	-	4,307	-	6,668	54.8 %増
	個人投資家向け 一棟売賃貸マンション	-	3,008	-	4,076	35.5 %増
	計	-	7,316	-	10,744	46.9 %増
賃貸及び管理		-	7,860	-	8,564	9.0 %増
注文住宅	注文住宅建築請負	14戸	257	17戸	357	39.0 %増
	リフォーム工事請負	87件	118	29件	15	86.5 %減
	計	-	375	-	373	0.5 %減
合計		-	71,594	-	66,047	7.7 %減

事業セグメント別営業利益(前期比較)

(単位:百万円)

	前期実績 (H23.4 ~ H24.3)	当期実績 (H24.4 ~ H25.3)	前期比
分譲住宅	3,226	2,131	34.0 %減
住宅流通	1,235	561	54.5 %減
土地有効活用	862	1,575	82.7 %増
賃貸及び管理	428	453	5.8 %増
注文住宅	31	77	-
合計	5,721	4,644	18.8 %減

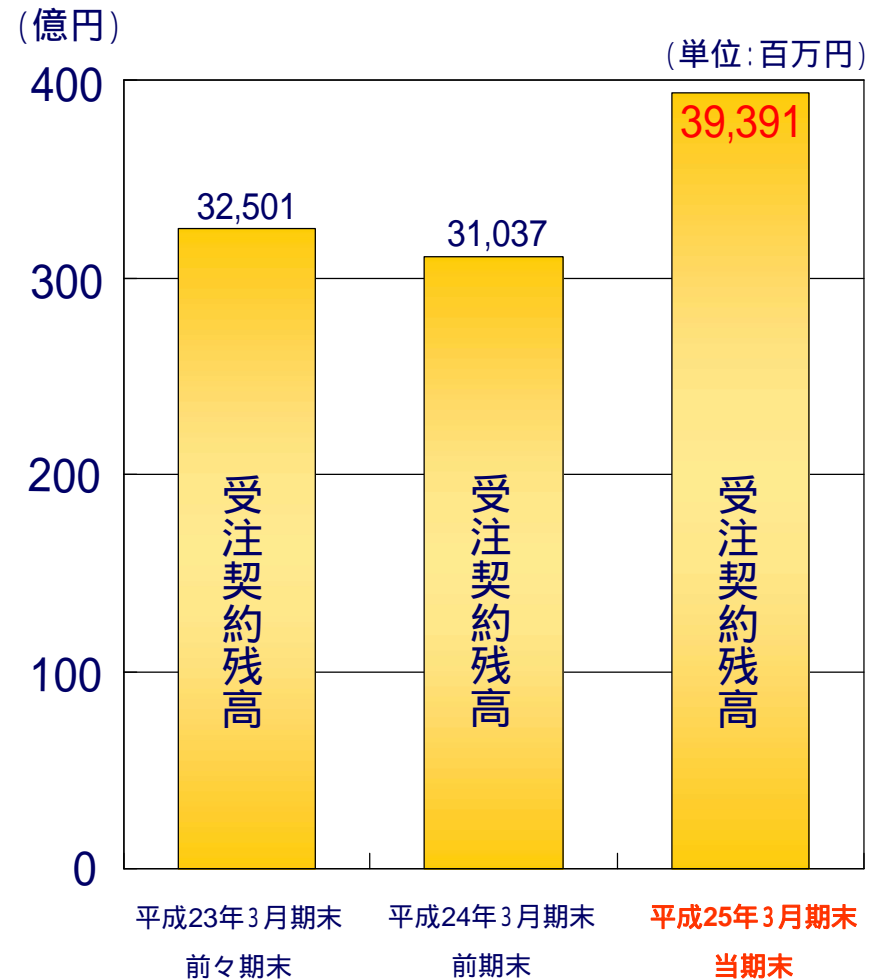
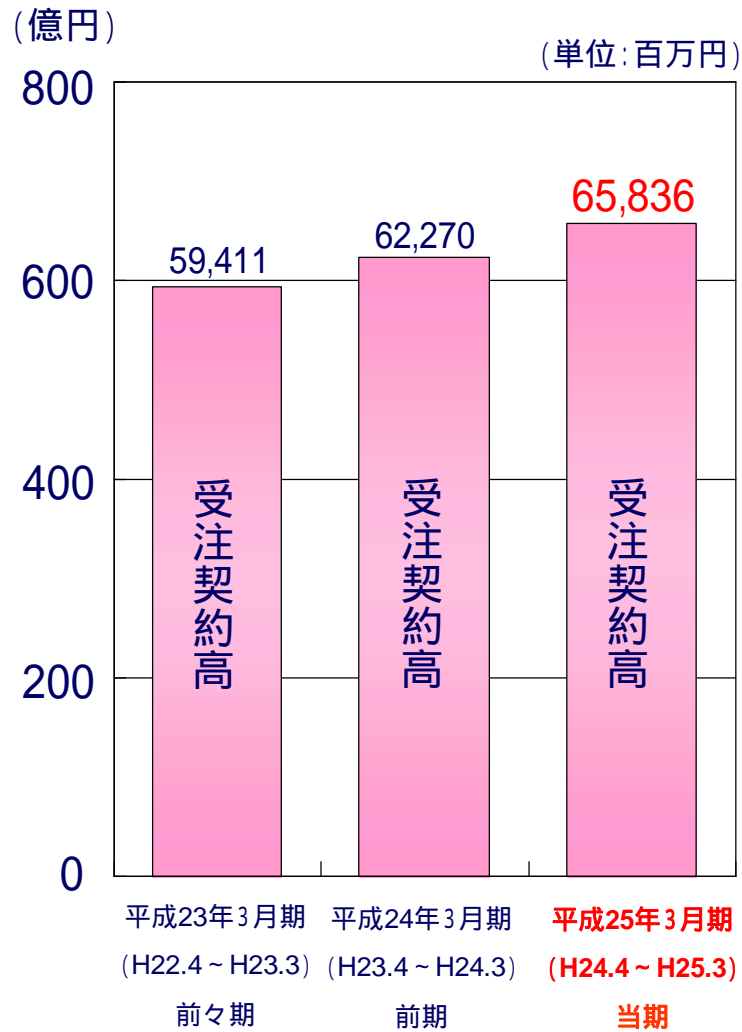
セグメント利益は、全社費用控除前の数値です。

事業セグメント別受注契約高(前期比較)

(単位:百万円)

		前期実績 (H23.4 ~ H24.3)		当期実績 (H24.4 ~ H25.3)		前期比
分譲住宅	自由設計住宅	666戸	23,777	733戸	28,371	19.3 % 増
	分譲マンション	29戸	720	307戸	7,514	942.3 % 増
	土地販売	-	-	4,956㎡	749	-
	計	695戸	24,498	1,040戸 4,956㎡	36,636	49.5 % 増
住宅流通	中古住宅	1,525戸	23,439	1,067戸	16,689	28.8 % 減
	建売住宅	176戸	4,539	186戸	4,881	7.5 % 増
	土地販売等	2,591㎡	149	1,378㎡	108	27.5 % 減
	計	1,701戸 2,591㎡	28,129	1,253戸 1,378㎡	21,679	22.9 % 減
土地有効活用	賃貸住宅等建築請負	40件	5,639	32件	3,778	33.0 % 減
	個人投資家向け 一棟売賃貸マンション	28棟+1F	3,524	22棟+8F	3,104	11.9 % 減
	計	40件 28棟+1F	9,164	32件 22棟+8F	6,882	24.9 % 減
注文住宅	注文住宅建築請負	20戸	392	28戸	627	59.8 % 増
	リフォーム工事請負	86件	84	23件	10	87.6 % 減
	計	20戸 86件	477	28戸 23件	638	33.7 % 増
合計		-	62,270	-	65,836	5.7 % 増

受注契約高・受注契約残高の推移



平成26年3月期連結業績予想

(単位:百万円)

	当期実績 (H24.4 ~ H25.3)	次期予想 (H25.4 ~ H26.3)	当期比
売上高	66,047	80,000	21.1 % 増
営業利益	3,809	5,400	41.8 % 増
経常利益	3,761	5,300	40.9 % 増
当期純利益	2,268	3,240	42.8 % 増

- ・平成25年3月期の好調な受注を反映した分譲戸建の引渡し増加と分譲マンションの竣工引渡しの本格化により、分譲住宅セグメントの売上・利益が大きく増加します。
- ・中古住宅は、店舗の新設・移転、営業体制の強化等の対策を講じましたが、仕入競争は厳しい状況が続き、業績の回復は平成27年3月期にズレ込むと保守的にみております。

平成26年3月期事業セグメント別売上高予想

(単位:百万円)

		当期実績 (H24.4 ~ H25.3)		次期予想 (H25.4 ~ H26.3)		前期比	
分譲住宅	自由設計住宅等	675戸	24,026	760戸	29,357	22.2	%増
	分譲マンション	24戸	599	470戸	12,032	1,906.9	%増
	計	699戸	24,626	1,230戸	41,389	68.1	%増
住宅流通	中古住宅	1,077戸	16,813	1,000戸	15,500	7.8	%減
	建売住宅	185戸	4,839	190戸	4,940	2.1	%増
	土地販売等	1,051㎡	84	-	90	6.1	%増
	計	-	21,737	-	20,530	5.6	%減
土地有効活用	賃貸住宅等建築請負	-	6,668	-	5,366	19.5	%減
	個人投資家向け 一棟売賃貸マンション	-	4,076	-	2,820	30.8	%減
	計	-	10,744	-	8,187	23.8	%減
賃貸及び管理		-	8,564	-	9,314	8.7	%増
注文住宅		-	373	-	580	55.3	%増
連結売上高合計		-	66,047	-	80,000	21.1	%増

平成26年3月期事業セグメント別営業利益予想

(単位:百万円)

	当期実績 (H24.4 ~ H25.3)	次期予想 (H25.4 ~ H26.3)	当期比
分譲住宅	2,131	4,200	97.1 % 増
住宅流通	561	470	16.3 % 減
土地有効活用	1,575	1,050	33.4 % 減
賃貸及び管理	453	470	3.7 % 増
注文住宅	77	10	-
合計	4,644	6,200	33.5 % 増

セグメント利益は、全社費用控除前の数値です。

配当金について

平成25年3月期

中間配当金(実績)	1株あたり	10円
期末配当金(予想)	1株あたり	10円
年間配当金(予想)	1株あたり	20円

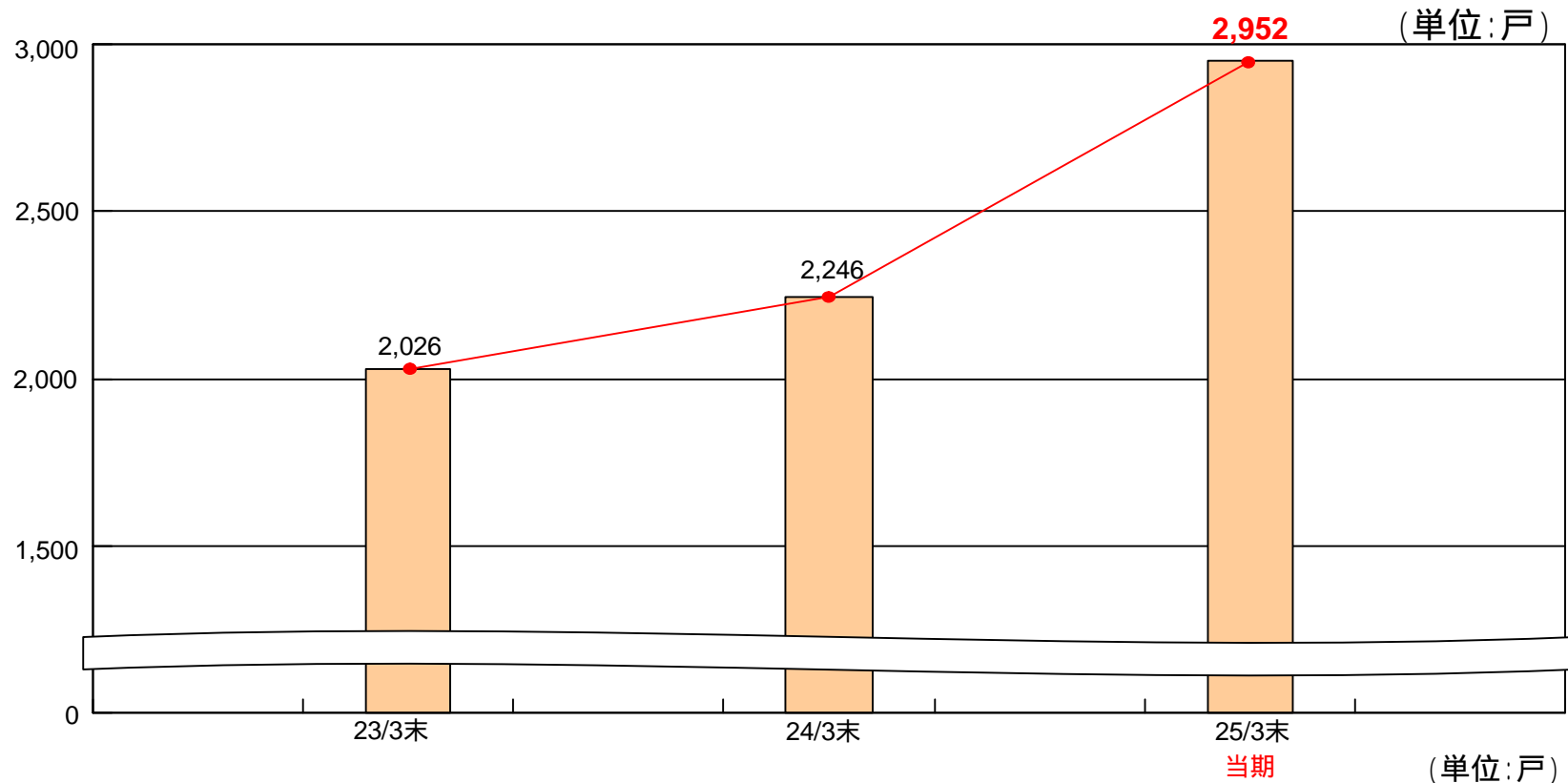
平成26年3月期

中間配当金(予想)	1株あたり	13円
期末配当金(予想)	1株あたり	13円
年間配当金(予想)	1株あたり	26円

平成25年3月期 トピックス

分譲戸建・分譲マンション販売用地 在庫推移

平成26年3月期以降の分譲部門の販売拡大・強化を見据えて分譲戸建、分譲マンションともに良質な分譲用地の取得をさらに積極化しました。この結果、平成25年3月期末の棚卸在庫は前期及び前々期に比べて積み増しできました。平成26年3月期はよりバラエティーに富んだ商品ラインナップによる販売展開を図って参ります。



戸建	1,848戸	1,558戸	1,911戸
マンション	178戸	688戸	1,041戸
合計	2,026戸	2,246戸	2,952戸

平成25年3月期 トピックス

平成25年3月期に取得した主な入札物件(公売関係)

(北大阪・阪神エリア)

売主	物件所在地	戸数	備考
近畿財務局	大阪府四條畷市	戸建65戸	公務員宿舎跡地
近畿財務局	大阪府高槻市	戸建143戸	公務員宿舎跡地
大阪府	大阪府大阪市住之江区	戸建81戸	府営住宅跡地
大阪市	大阪府大阪市住之江区	戸建30戸	仮設庁舎等跡地
大阪市	大阪府大阪市平野区	戸建39戸	市営住宅跡地
守口市	大阪府守口市	戸建20戸	市営住宅跡地
UR都市再生機構	兵庫県尼崎市	戸建107戸	集合住宅跡地
UR都市再生機構	大阪府枚方市	戸建7戸	集合住宅跡地
日本学生支援機構	大阪府枚方市	戸建9戸	団体職員宿舎跡地

(南大阪エリア)

売主	物件所在地	戸数	備考
大阪府	大阪府堺市	戸建19戸	府営住宅跡地
泉佐野市	大阪府泉佐野市	マンション105戸	市遊休地
UR都市再生機構	大阪府和泉市	戸建12戸	UR開発分譲地
UR都市再生機構	大阪府和泉市	戸建11戸	UR開発分譲地



平成25年3月期 トピックス

現在進行中の戸建・マンションプロジェクト

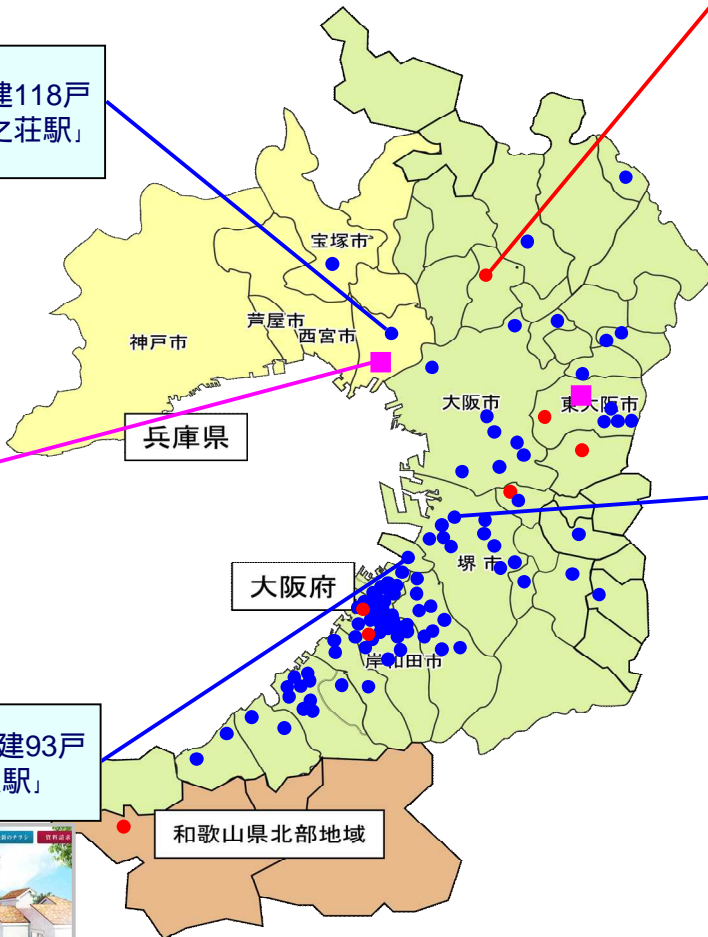
● 分譲戸建プロジェクト(自由設計・建売)	計107プロジェクト
● 分譲マンションプロジェクト	計 7プロジェクト
■ 分譲戸建・マンション複合プロジェクト	計 2プロジェクト

大阪府下、阪神間をはじめとして、常時多くのプロジェクトを同時平行で展開しており、バラエティに富んだラインナップでのご案内を行っています。



兵庫県 尼崎市 戸建118戸
「阪急神戸線 武庫之荘駅」

大阪府 吹田市 マンション101戸
「阪急千里線 山田駅」



兵庫県 尼崎市 複合プロジェクト
戸建81戸、マンション77戸
「阪神本線 出屋敷駅」



大阪府 堺市堺区 戸建108戸
「南海高野線 堺東駅」



大阪府 高石市 戸建93戸
「南海本線 羽衣駅」

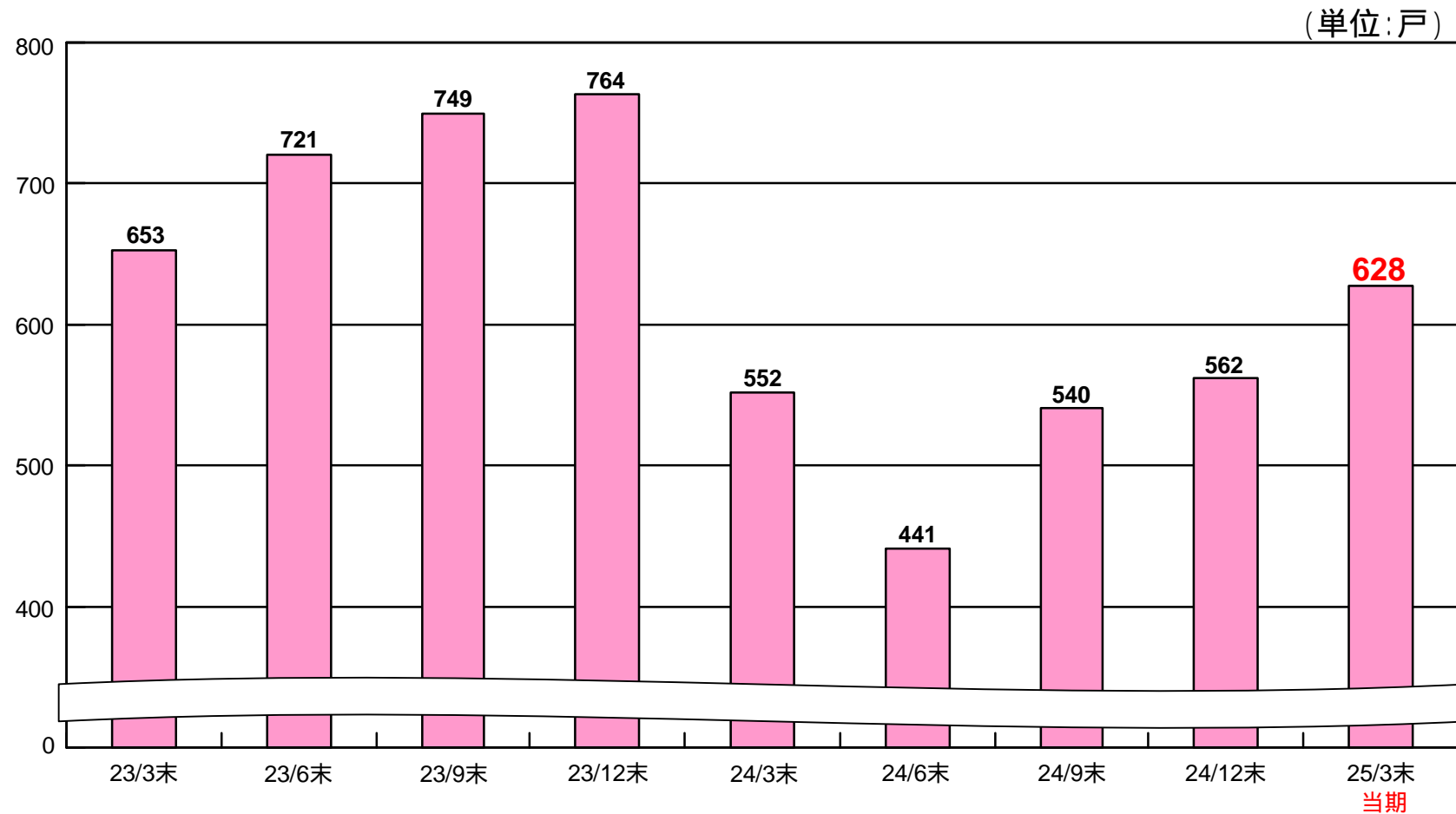


和歌山県北部地域

平成25年3月期 トピックス

中古住宅 在庫推移

中古住宅の在庫は平成24年3月期の第3四半期末をピークとして、平成25年3月期の上半期にかけて仕入競争激化により在庫が大きく減少しました。その後、平成25年3月期の下半期からは仕入水準が回復傾向となりつつあります。

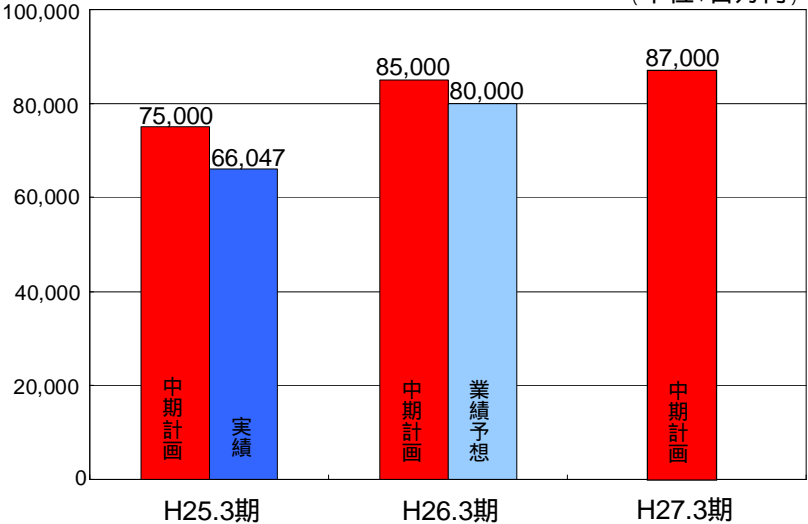


連結中期事業計画の進捗について

(平成24年5月1日(火)公表)

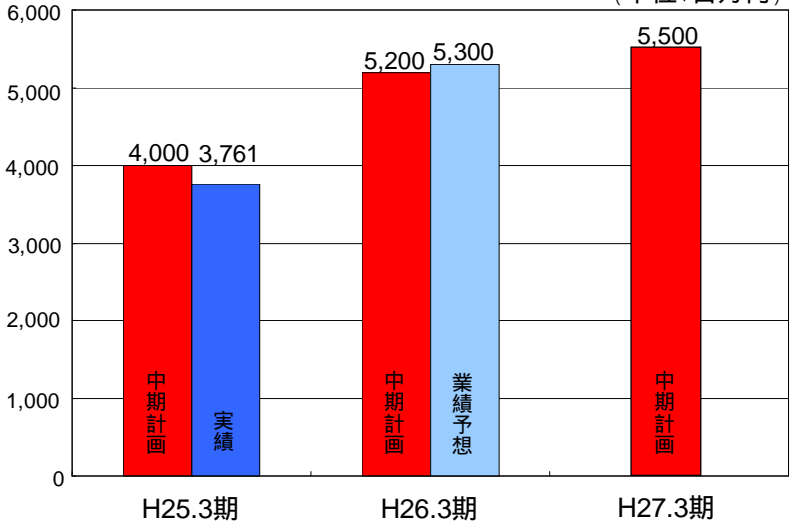
売上高

(単位:百万円)



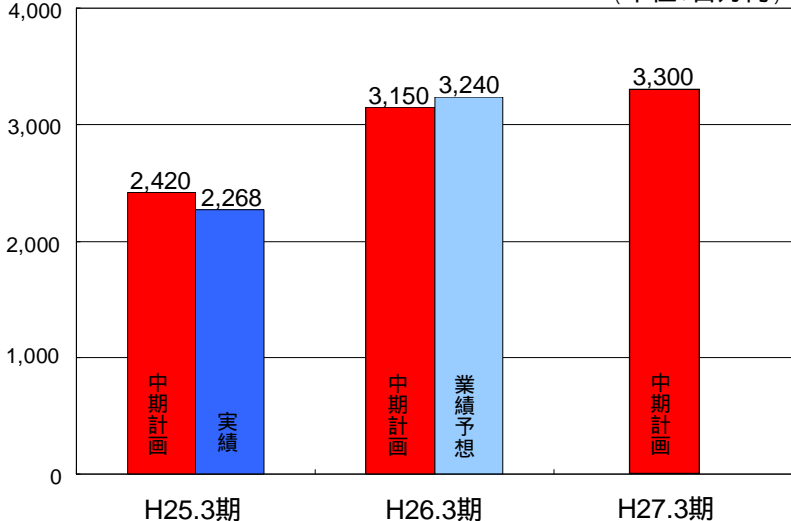
経常利益

(単位:百万円)



当期純利益

(単位:百万円)



連結中期事業計画の進捗について

(平成24年5月1日(火)公表)

(単位:百万円)

当期(平成25年3月期)実績

	中期事業計画	実績	差異
売上高	75,000	66,047	8,952
経常利益	4,000	3,761	238
当期純利益	2,420	2,268	151

- ・中古住宅の仕入競争激化により販売物件が不足し、住宅流通セグメントの売上高は計画を7,587百万円下回りました。
- ・土地有効活用セグメントにおいては前期末(平成24年3月期末)の豊富な受注契約残高が当期に実現し、売上高は計画を1,699百万円上回りました。
- ・利益率の高い土地有効活用セグメントの売上が中古住宅の利益減少を補うこととなり、経常利益、当期純利益は当初計画とほぼ同水準となりました。
- ・分譲マンションは好調な販売により受注契約残高が312戸となり、次期の売上・利益に寄与いたします。

(単位:百万円)

次期(平成26年3月期)予想

	中期事業計画	業績予想	差異
売上高	85,000	80,000	5,000
経常利益	5,200	5,300	+100
当期純利益	3,150	3,240	+90

- ・中古住宅は堺の新店舗開店による仕入増の効果が出てくるものの業績の回復には時間を要し、売上高は中期事業計画には届かず当期並みの水準に留まる予想としております。
- ・分譲戸建住宅は阪神間・堺市の大型現場の引渡し本格化、売上・利益ともに中期事業計画を上回る予想としています。
- ・分譲マンションの引渡し本格化し分譲住宅セグメントの売上を押し上げます。なお、引渡し戸数は470戸を見込んでおります。
- ・土地有効活用セグメントは、サービス付き高齢者向け住宅の需要に対応すべく、フジパレスシニアを北摂・阪神間へ地域深耕します。
- ・賃貸及び管理セグメントは、土地有効活用セグメントでの賃貸アパート、及び分譲マンションの引渡しにより管理物件が増加し、収益が拡大します。

本資料に含まれる将来の見通しに関する部分は、当社が現時点で入手可能な情報から得られた判断に基づいており、多分に不確実な要素を含んでおります。実際の業績等は、さまざまな要因の変化等によりこれらの見通しと異なる可能性があります。