

幸せはこぼ  
住まいづくり



第39期 第2四半期(中間)

# 株主通信

平成23年4月1日～平成23年9月30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、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。

平成24年3月期上半期（平成23年4月～9月）の経済情勢は、東日本大震災からの回復に向けた動きが広がったものの、欧州の金融危機やその影響による円高の進行で輸出企業を中心に業績の下ぶれ要因となるなど、景気の先行き不透明な状況で推移しました。住宅市場は、大震災の発生直後に一時的な混乱は見られたものの、回復は早く現在は全般的に通常の市場に戻っています。景気動向は厳しい状況が続いておりますが、住宅需要は根強く、景気の影響を受けにくい低価格帯の物件は引き続き堅調に推移しております。このような状況下で、当社グループの当上半期の業績は、震災の影響が軽微に止まったことによる新築戸建住宅の引渡しの前倒しと、中古住宅再生事業『快造くん』の販売好調による引渡戸数の増加等により、期初予想を大きく上回りました。

各事業におきましては、活発な投資による販売強化の準備が進みました。分譲住宅事業では、6年ぶりに分譲マンション販売事業を再開し、用地取得を

積極的に進めました。また、新築戸建住宅の情報発信施設である「住宅情報ギャラリー」を東大阪市と堺市に開設しました。住宅流通事業では阪神・北摂方面における中古住宅再生事業『快造くん』の仕入・販売拠点として兵庫県内で初めての営業店舗となる「フジホームバンク西宮店」を開設しました。また、大阪府南部泉州地域の中古住宅及び建売住宅販売の旗艦店として「おうち館泉佐野店」を開設しました。土地有効活用事業では、個人投資家向け一棟売賃貸マンションの用地取得を積極的に進めたほか、新商品のメゾネット型の木造3階建アパート『スリーハーブズ』を開発しました。注文住宅事業では営業展開の基盤となる常設展示場を岸和田市に開設しました。

当社は、業容の拡大のみを追うのではなく、顧客に顔を向けた責任を負える住まいづくりを事業方針としており、「フジ住宅で買って良かった、建てて良かった」と言ってもらえる顧客満足日本一、日本一愛される会社を目指しております。これには、お取引先・協力会社の方々のご協力が必要不可欠です。今回の震災においても発生直後に建築資材等の供給が混乱する中で、お取引先・協力会社の方々

の全面的なご協力により、影響を軽微に止めることができました。このことは、長年地域密着で経営を行ってまいりました当社とお取引先・協力会社の皆様との日頃の信頼関係のたまものであり、本当に感謝しております。

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、ステークホルダーに顔を向けた、責任ある住まいづくりと経営を役職員共々に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23年11月



代表取締役社長  
宮脇 宣綱

## CONTENTS

株主の皆様へ	1	インフォメーション	7
トップインタビュー	2	株主アンケート集計結果のご報告	8～11
事業のご紹介と事業部門別構成比	3～4	株式の状況・会社概要	12
連結財務諸表の要旨	5～6	連載「家族からはじまる物語」	13～14

Q1

当上半期（第2四半期累計期間）の大幅な業績修正と通期の連結業績見通しについて説明してください。

新築戸建住宅の引渡しの前倒し、中古住宅の販売好調による引渡戸数の増加等により、当上半期の業績予想を修正。

平成24年3月期の通期の業績見通しは変更せず、売上高67,000百万円、営業利益4,150百万円、経常利益4,000百万円、当期純利益2,320百万円。

当上半期の業績は、売上高35,675百万円（前年同期比30.6%増）、経常利益2,705百万円（同97.5%増）、四半期純利益1,576百万円（同134.7%増）となりました。

期初の業績予想と比べて売上高24.0%、経常利益83.7%、四半期純利益84.6%の増加となり、平成23年10月19日付で当上半期の業績予想の上方修正を公表しました。

業績が期初予想を上回った要因は、分譲住宅事業の自由設計住宅、住宅流通事業の建売住宅の引渡し（売上）の前倒し及び中古住宅再生事業『快造くん』の販売好調による引渡戸数の増加等によります。

当上半期については、当初、東日本大震災の影響により新築戸建住宅（自由設計住宅、建売住宅）の一部設備機器・建築資材等の調達が一時的に難航することが予想されたため、住宅の竣工・引渡しが通常よりも遅れることを前提として計画していましたが、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、引渡戸数が期初予想を大きく上回りました。また、中古住宅再生事業『快造くん』は、平成23年4月の「フジホームバンク西宮店」の開設による営業地域拡大の効果が早期に実現できたことで、期初予想を大きく上回る業績となりました。

当上半期の売上高35,675百万円に、当下半期以降の売上高の根拠となる当上半期末の受注契約残高31,712百万円の内、当下半期売上対応分21,563百万円を加えた57,238百万円が既に当期の売上に見込まれており、年間売上高の85.4%に達しています。これに中古住宅及び建売住宅の10月以降の受注契約と下半期の賃貸及び管理の売上が加わりますので、通期の業績予想は達成できる見通しです。

当上半期の業績予想修正理由の主要因が新築戸建住宅の引渡しの前倒しによるもので、通期では新築戸建住宅の引渡戸数に変更がないこと、景気の先行きが不透明なことから、通期の業績予想は変更していません。

Q2

分譲マンション販売事業の再開について説明してください。

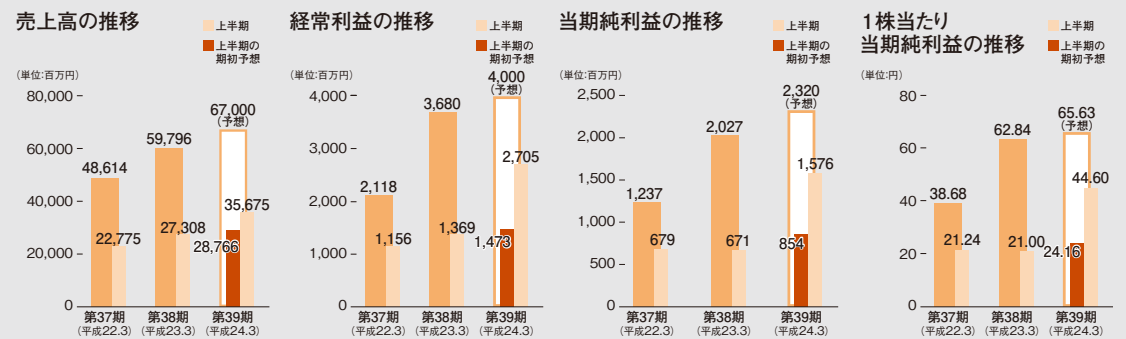
当社は平成17年3月期に、シャルマンフジ中百舌鳥（堺市北区、143戸）の引渡しを最後に、分譲マンション販売事業を休止しました。その後、市場環境や地価の状況等を見ながら、注意深く事業の再開時期をうかがっておりましたが、リーマン・ショック後の分譲マンション市場における販売戸数の大幅な減少から価格調整が進み、市場が回復しつつある現状を好機と判断し、同時に、当社における事業展開の体制も再整備できたことから、平成23年7月より分譲マンション販売事業を再開することといたしました。

当社は分譲マンション販売の最盛期には年間593戸を供給した実績があります。今後は、用地を積極的に取得し、新築戸建住宅（自由設計）とマンションの2つの分譲住宅の分野において関西圏におけるプレゼンスを確固たるものといたします。

事業展開としましては、大阪府下を中心に阪神地域など現在の新築戸建住宅の営業エリアで、駅近などの利便性の高い立地に、一時取得者を対象とした低価格帯の分譲マンションを供給する予定です。

なお、売上は平成25年3月期以降となる見通しで、将来的には、年間800戸の受注契約を目標として展開いたします。

業績・財務ハイライト



※ 平成23年3月期に3,338千株の自己株式を処分（売出）いたしました。



# 事業のご紹介と事業部門別構成比



一連結・当期

## 事業部門別構成比

**分譲住宅事業** 自由設計住宅  
**30,824百万円 (46.0%)**

**住宅流通事業**  
**21,007百万円 (31.4%)**

中古住宅  
 17,050百万円 (25.5%)

建売住宅  
 3,840百万円 (5.7%)

土地販売等  
 117百万円 (0.2%)



住宅情報ギャラリー (大阪府東大阪市)



住宅情報ギャラリー (大阪府堺市)

「住宅情報ギャラリー」は、館内を自由に見学できる新築戸建住宅の情報発信施設です。1,000件を超える最新物件情報を自由に見ていただけます。また、当社新築戸建住宅の安全性・耐久性が分かる構造体感コーナーもあります。

## 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「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、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。分譲マンション販売事業を平成23年7月より再開しました。

## 住宅流通事業

『快造くん』は、中古住宅の「仕入」⇒「リフォーム」⇒「販売」の3つの要素から成り立つ中古住宅再生事業です。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・販売価格の査定と正確性及びリフォームのマニュアル化が独自のノウハウとなっています。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。

After

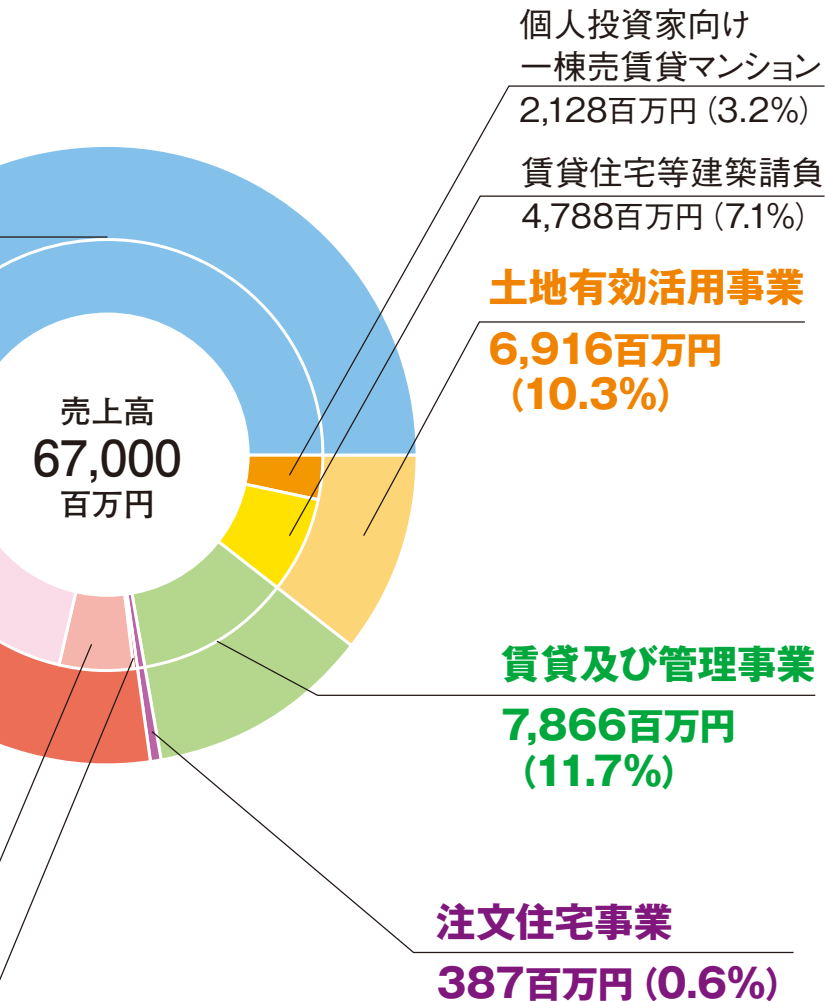


改装事例

Before



# (第39期) 予想



## 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、土地有効活用事業の営業支援につながる相乗効果の高い事業です。



スリーハーブズ (全戸メゾネット型賃貸住宅)



フジパレスシニア (サービス付高齢者向け住宅)



フジパレス3階建



RCマンション



フジパレス戸建賃貸

## 注文住宅事業

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っています。(平成22年10月より事業開始)

本社のある大阪府岸和田市に開設した当社単独の住宅展示場を基盤とし南大阪方面から順次大阪府下全域へ展開し、事業の5本目の柱を目指します。



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、販売用不動産、現金及び現金同等物の四半期末残高

当社グループの事業規模では通常3,000～4,000百万円程度の現預金で十分ですが、業容拡大時期であり、用地の取得に機動的に対応できるよう流動資金を厚くしています。また、平成23年3月に自己株式を売却して調達した資金1,224百万円は当初の予定どおり業容を拡大している当期中古住宅の取得・改装に充当しており、当上半期の売上拡大に寄与しています。また、中古住宅の売上拡大に伴い、中古住宅の在庫を中心に販売用不動産が445百万円増加しています。

## Point 2

### 仕掛販売用不動産

建築確認通知書取得後から建物完成までの区画を仕掛販売用不動産へ計上していますが、受注契約済みで今秋から引渡しが始まる大型現場について建物の建築がはじまっていることから、仕掛販売用不動産が前連結会計年度末と比較して990百万円増加しています。

## Point 3

### 建物及び構築物、工具、器具及び備品

平成23年6月に大阪府泉佐野市に大阪府南部泉州地域の中古住宅及び建売住宅販売の旗艦店として「おうち館泉佐野店」をオープンしました。また、平成23年7月には大阪府岸和田市に今後の注文住宅事業展開の基盤となるモデルハウス2棟を備えた常設展示場を竣工し8月にオープンしました。工具、器具及び備品は当上半期にオープンした「おうち館泉佐野店」や「住宅情報ギャラリー」等に関するものです。

## Point 4

### 投資有価証券、特別損失、その他有価証券評価差額金

当社では取引銀行株式会社を中心に投資有価証券を保有しています。四半期末毎に時価評価し時価が帳簿価額に対して50%以上下落した銘柄について減損処理し、特別損失に計上しています。(9月末時点での評価損は21百万円です。) これとは別に9月末時点での時価と帳簿

価額の差額をその他有価証券評価差額金に計上しています。

## 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 平成23年3月31日現在	当第2四半期連結会計期間 平成23年9月30日現在
<b>流動資産</b>	<b>55,108</b>	<b>54,912</b>
① 現金及び預金	8,170	6,724
完成工事未収入金	302	114
① 販売用不動産	12,283	12,728
② 仕掛販売用不動産	8,190	9,180
開発用不動産	24,655	24,137
未成工事支出金	39	103
貯蔵品	29	31
繰延税金資産	747	611
その他	729	1,320
貸倒引当金	△ 38	△ 38
<b>固定資産</b>	<b>7,205</b>	<b>7,338</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>6,243</b>	<b>6,352</b>
③ 建物及び構築物	2,513	2,611
機械装置及び運搬具	1	1
③ 工具、器具及び備品	90	133
土地	3,583	3,583
リース資産	25	22
建設仮勘定	29	—
<b>無形固定資産</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>952</b>	<b>976</b>
④ 投資有価証券	431	452
長期貸付金	127	119
繰延税金資産	8	17
その他	396	396
貸倒引当金	△ 11	△ 11
<b>資産合計</b>	<b>62,314</b>	<b>62,251</b>

### 負債の部

	前連結会計年度 平成23年3月31日現在	当第2四半期連結会計期間 平成23年9月30日現在
<b>流動負債</b>	<b>18,897</b>	<b>17,271</b>
支払手形・工事未払金	2,063	2,024
⑤ 短期借入金	10,051	8,709
1年内償還予定の社債	720	720
リース債務	8	8
未払法人税等	1,173	1,009
前受金	2,678	2,788
賞与引当金	160	157
その他	2,043	1,853
<b>固定負債</b>	<b>25,412</b>	<b>25,745</b>
社債	2,220	1,860
⑥ 長期借入金	22,911	23,608
リース債務	19	15
再評価に係る繰延税金負債	91	91
その他	170	170
<b>負債合計</b>	<b>44,310</b>	<b>43,017</b>

### 純資産の部

<b>株主資本</b>	<b>18,050</b>	<b>19,238</b>
資本金	4,872	4,872
資本剰余金	5,451	5,451
利益剰余金	8,177	9,365
自己株式	△ 450	△ 450
<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>△ 89</b>	<b>△ 47</b>
④ その他有価証券評価差額金	△ 177	△ 135
土地再評価差額金	87	87
<b>新株予約権</b>	<b>42</b>	<b>42</b>
<b>純資産合計</b>	<b>18,004</b>	<b>19,234</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>62,314</b>	<b>62,251</b>

## 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、当上半期の好調な引渡し(売上)に伴う対象物件の借入金の返済が進んだことにより、短期借入金は1,341百万円減少しました。

## Point 6

### 長期借入金

平成23年7月に分譲マンション事業を再開し、分譲マンション用地を積極的に仕入れたこと等で用地取得資金の借入として、長期借入金が増加しています。



## 四半期連結損益計算書

(単位:百万円 百万円未満切捨)

	前第2四半期連結累計期間 平成22年4月1日から 平成22年9月30日まで	当第2四半期連結累計期間 平成23年4月1日から 平成23年9月30日まで
7 売上高	27,308	35,675
売上原価	22,488	29,016
7 販売費及び一般管理費	3,475	3,951
7 営業利益	1,344	2,707
営業外収益	178	151
営業外費用	152	153
7 経常利益	1,369	2,705
特別利益	11	—
4 特別損失	232	21
税金等調整前四半期純利益	1,148	2,683
法人税、住民税及び事業税	621	980
法人税等調整額	△144	126
7 四半期純利益	671	1,576

## 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円 百万円未満切捨)

	前第2四半期連結累計期間 平成22年4月1日から 平成22年9月30日まで	当第2四半期連結累計期間 平成23年4月1日から 平成23年9月30日まで
8 営業活動によるキャッシュ・フロー	△277	213
9 投資活動によるキャッシュ・フロー	△407	△262
10 財務活動によるキャッシュ・フロー	△198	△1,397
現金及び現金同等物の増減額	△883	△1,446
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四半期末残高	5,951	6,724

### Point 8

#### 営業活動によるキャッシュ・フロー

好調な業績により純利益が大きく増加しましたが、前期から引き続き積極的に用地を取得したこと等で、営業キャッシュ・フローは213百万円のプラスに止まりました。

### Point 9

#### 投資活動によるキャッシュ・フロー

Point③と関係しますが、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

好調な売上による短期借入金の返済や社債の償還、配当金の支払い等により財務キャッシュ・フローはマイナスになっています。

### Point 7

#### 売上高・営業利益・経常利益・四半期純利益・販売費及び一般管理費

自由設計住宅・建売住宅の引渡し（売上）の前倒し及び中古住宅再生事業『快造くん』の販売好調による引渡戸数の増加等により、売上高、営業利益、経常利益、四半期純利益が大幅に増加しました。当初、東日本大震災の影響

により新築戸建住宅の一部設備機器や資材の調達が一時的に難航することが予想されたため、それらを見込んだ売上・利益計画をしていましたが、実際には、軽微な影響に止まったため期初計画を上回る売上・利益実績となりました。

た。住宅流通事業でも、平成23年4月に「フジホームバンク西宮店」を開設した効果が早期に実現したことで、好調な販売実績となりました。また、売上高の増加率と比較して各利益項目の増加率が高い理由として、当上半期におい

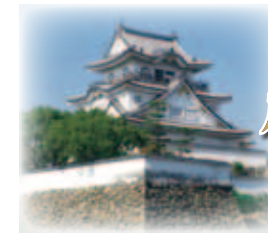
て利益率の高い新築戸建住宅（自由設計）の引渡しが多数行われたことが寄与しています。販売費及び一般管理費については、これら売上に伴う広告宣伝費や営業部門の人件費等の増加で前年同期間と比較し476百万円増加しました。

# インフォメーション:フジ住宅のあるまち岸和田市～城とだんじりのまち～「カーネーション」のまち



## 岸和田市プロフィール

大阪府南部に位置する岸和田市は、1922年に大阪府下で3番目に市制を施行し、現在の人口は約20万人です。市の中心にある「岸和田城」は楠木正成が一族に築城させたのが始まりといわれており、また五穀豊穡・無病息災の祈願のため、約300年前から続く「だんじり祭り」とともに岸和田を象徴する存在となっています。



岸和田城

だんじり祭り



当社は1974年(昭和49年)4月に岸和田市上野町東<sup>かみの</sup>において設立、現在は同市内の土生町<sup>はぶ</sup>に本社を置いています。岸和田市を舞台にした、NHK朝の連続テレビ小説「カーネーション」が、平成23年10月3日から放映開始され、地元では地域をあげての広報活動に取り組んでいます。物語は、日本のファッションデザイナーの草分け的存在として活躍する一方で、後に世界的にも有名なファッションデザイナーとなるヒロコ・ジュンコ・ミチコの「コシノ3姉妹」を女手ひとつで育てあげていく小篠綾子さんをモデルにされたものです。当社でも創業以来、この岸和田市において新築戸建住宅、分譲マンション、中古住宅、賃貸マンション、サービス付高齢者向け住宅とバラエティに富んだ数多くの住まいを供給しています。

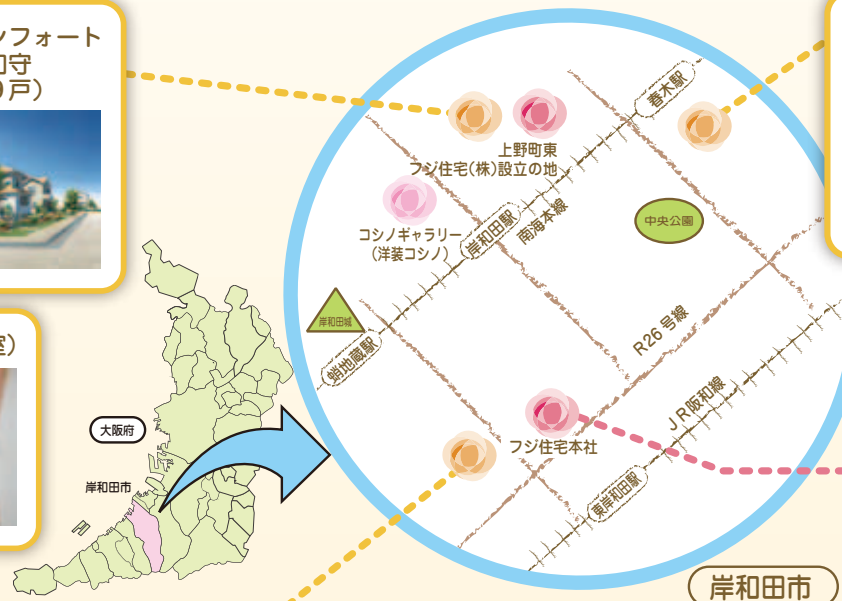
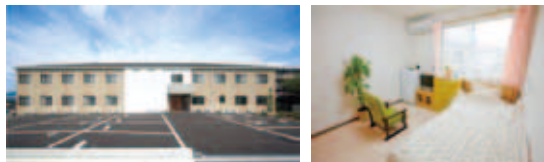
## 当社の岸和田市内における最近10年間の供給実績 (平成13年4月～)

新築戸建住宅	654戸
中古住宅	814戸
土地活用	30件
分譲マンション	26戸
土地販売	21区画

プレミアムコンフォート 岸和田加守 (総戸数9戸)

プレミアムフォレスト 岸和田中央公園 (総戸数119戸)

## サービス付高齢者向け住宅 しらさぎの郷 (南上町)(31室)



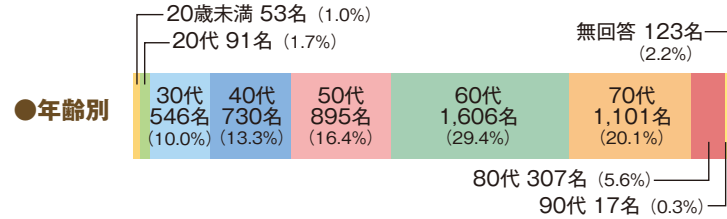
フジ住宅本社



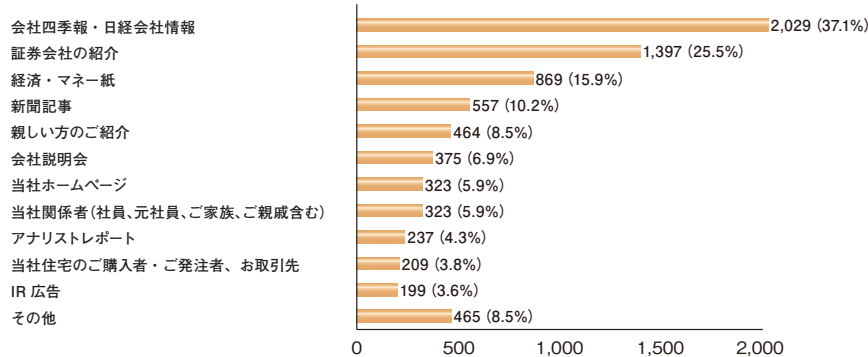
# 株主アンケート集計結果のご報告

第38期株主通信でお願いいた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23年3月31日現在の単元株主様8,186名のうち5,469名の株主様よりご回答いただきました（回収率66.8%）。  
 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。

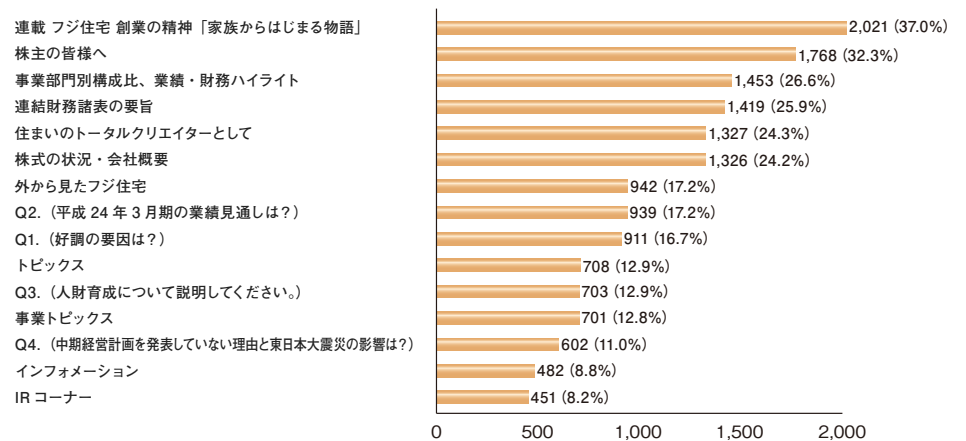
## 回答者構成



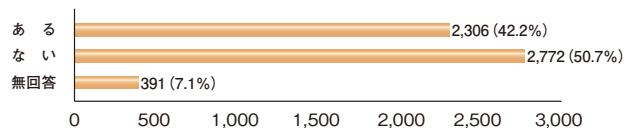
### Q1 当社の株式に投資していただいたきっかけは何でしたか？（複数回答可）



### 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？



#### ..... 3月期決算アンケートのご案内 .....

当社では株主の皆様とのコミュニケーションの一環として、3月31日現在の株主様を対象に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皆様には、徳島産の「すだち」1kgを9月中旬にお送りさせていただいております。

※すだちプレゼントは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. 経営方針について

### ご意見・ご感想

- ・貴社の経営実績は年々順調に推移している現状から経営者の環境にいち早い対応と又合理的な中にも人情を大切に人を大切にしている経営姿勢は素晴らしいと思います。又株主として高配当に努力して呉れることに深く御礼申し上げます。今後共買増しの姿勢で応援していきたい。(東京都 70代 男性)
- ・今の時代「守りから攻めへ！」の経営方針の変更は良く理解できます。業績向上が、創業者である現会長から受け継いだ経営理念の理解・実践…という文面に感銘しました。世の中の流れ、そして会社が大きくなるとどうしても初期の理念がなくなってしまう感じを受けます。今後共最初の気持ちを忘れず“人財”を育成して下さい。(山形県 50代 女性)
- ・多くの会社から忘れられてしまいそうな人の心や社員を大切にしている姿勢が感じられて安心感すら覚えました。利益は勿論大切ですが、日本の心を伝えてゆく企業さんになっていただけたら嬉しいです。これからも頑張ってください。(東京都 40代 女性)
- ・“企業は人なり”人の成長があって初めて会社の成長がある。商品売る前に人を育成する経営には大変感動しています。今後の会社の益々の成長を期待しています。(栃木県 60代 男性)
- ・業績の回復とともに上がってきた株価が震災不況で落ちてしまいましたが、いずれ回復すると信じています。すだちプレゼントも有難いです。これからも続けて下さい。株主の皆様へのトップの笑顔が明るい未来を連想させますね。人財育成についての「親孝行月間」がユニークで、かつ、心に響きました。両親を喜ばせる心を見習いたいと思います。(滋賀県 30代 女性)
- ・長い不動産業界の低迷期にも拘らず売上、利益共に最高益を更新中の貴社には感心します。これからも一時的な利益に走ることなく、常に顧客志向に立った長期的な視野での経営に心構えて下さい。(大阪府 70代 男性)
- ・貴社は高配当であり、業績もよく安心して投資できる。「親孝行月間」という制度には感心しました。益々のご活躍を期待します。(大阪府 60代 男性)
- ・親孝行制度、すばらしいと思いました。人(社員だけでなく非正規の方も対象)を大切にしている組織は必ず成長します。(大阪府 40代 男性)

- ・家族の絆が薄れている現在、貴社に親孝行月間という制度があるという内容を見て深い感動を覚えました。家族のため、会社のため、社会のためにがんばってください。(大阪府 60代 男性)
- ・先を読む経営を今後も続けてほしい。金融不況の読みは見事でした。資産縮小は少し早いのではと思っていましたが、適切でした。(東京都 30代 男性)
- ・御社の株主通信だけは、前のものからずっと取っておいております。時代の先読み等おみせしました。これからもがんばってください。(茨城県 50代 男性)
- ・総会でも質問が出たが、自己株式の運用を慎重に行ってもらいたい。株主、市場は厳しい眼で見ているのです。(奈良県 70代 男性)
- ・中間経営計画がない会社への投資は短期になります。成長株にしか投資はしません。中期で成長できる経営計画を発表して下さい。(東京都 50代 男性)
- ・宮脇社長の笑顔(株主の皆様への貢にて)を拝見し、この方なら！と思いました。人間味豊かな、誠実性溢れる笑顔でいらっしゃいますね。(秋田県 70代 女性)
- ・社長の写真は微笑くらいが良いと思う。(千葉県 70代 男性)
- ・今井会長が創業された会社の生いたちを知るにつけ、人を一番大事にされる会社であることを改めて実感しています。人財育成にさらに努めてほしいと思います。(京都府 60代 男性)
- ・事業展開エリアが関西地区に限定しているため、堅実ではあるが成長性に欠ける。人財育成が軌道に乗れば、徐々にエリアを拡大できるはず。ぜひ、業績向上を継続しつつ、エリア拡大にも取り組んでいただきたい。可能なら、中京地区へもぜひ進出を！(愛知県 60代 男性)
- ・地元密着型企業として地域の発展に尽力して下さい。(奈良県 60代 男性)
- ・土地有効活用事業部、フジパレスシニア、時代のニーズに合致したビジネスを展開されておられて安心しました。(京都府 60代 男性)
- ・すばらしい経営をされていると思います。今後も今井会長の精神からぶれることなく永く育ちつづける会社であってほしいと思っています。今後も期待しております。(千葉県 40代 男性)
- ・機動的な経営方針の策定と実践により発展していますが、今後ともバランス経営を基本に着実なご発展を期待します。「企業は人なり」を経営方針に掲げ実践されていますが、今後共、持続的な人

- 材育成に取り組んで頂くことを願っています。社員の成長は会社発展の原動力です。(福岡県 70代 男性)
- ・前略 大変厳しい経済状況の中で、しっかり地についた、経営方針のもと顧客重視の考え方には賛同します。今後ともしっかりと地道にがんばってほしいと思う。(愛知県 70代 男性)
- ・住宅の市場環境は大変厳しい中業績を伸ばしておられ感心しております。住まいのトータルクリエイターとして市場ニーズに応じて、きめ細かい対策を打っておられます。是非成功されます様期待しております。(富山県 30代 男性)

## 2. 株価・配当について

### ご意見・ご感想

- ・業績がよくPERも低いのに株価が上昇しないのは将来性がまだ市場に評価されていないのでは。もっと商圏を拡大して全国的な知名度アップをはかってもらいたい。(大阪府 50代 男性)
- ・貴社の長期展望に立脚した経営戦略が奏功し業績に反映していることを評価し株式を長期保有する所存です。業績が株価に反映することを期待しております。(兵庫県 70代 男性)
- ・フジ住宅の株を新聞記事で見て、株を買ってからもう15年以上と成る。増資等で大きく下っても又、元へ戻る。又会社の一生懸命さは格別。今井会長の苦勞が人を裏切らない会社の姿でも有るのでしょう。又大きく株が上る事を信じて楽しみにして居ります。(茨城県 70代 男性)
- ・株式市場において売買出来高が少ないのが淋しく感じます。(埼玉県 70代 男性)
- ・増資の時証券会社の方から安定配当の優良企業なので永年持続して、配当目的とした方がと勧められた。是非頑張って継続して下さい。(神奈川県 70代 男性)
- ・貯金より投資効率が良いと判断し購入させてもらっています。今後もこの期待をうらぎらないようがんばってください。(愛知県 70代 男性)
- ・株価上昇を期待して買いましたが、現在のところ、値下がりしていて、売りに売れない状態です。しかし、株主通信をみて心配することはないと感じています。貴社の発展を信じ、場合によっては大いに買い増しして、大いにもうけさせていただきたいと思っています。祈大発展!!(福岡県 70代 男性)

### 3. 株主通信全般について

#### ご意見・ご感想

- 株主通信が充実しており、大変良い。ホームページで情報が公開されていてわざわざ見に行かないのも事実。やはり定期的に送付される印刷物での情報公開がありがたい。「すだち」は例年楽しみにしております。良い取組みだと思います。(東京都 40代 男性)
- 初めから泥くさい。社長の「株主へ…」も泥くさい。他社のスマートさとは比較にならない。それがよくわかる、親しみが持てるフジ住宅らしさが出ていて、とってもよしい。社長とあいさつしたい気持ちになります。堅実な増益会社希望します。(奈良県 70代 男性)
- 他社と比べて株主通信が「りっぱ」すぎる気がします。送料も含めコストダウンをして株主に還元して下さい。(神奈川県 40代 男性)
- 「すだち」私も楽しみにしている1人です。HPを拝見しました。株主からの意見にも返答があり、それを読み、貴社の対応により好感を持ちました。株主通信も見やすく、再生紙を利用しサイズを大きくしたにも関わらずコストダウンしたとの事。素敵です。(三重県 30代 女性)
- 株主通信はトップインタビューを始めとしてもう少し読み易いように、要点をコンパクトにしてもらいたい。今後も厳しい経済環境が続くでしょうが、地道な発展を期待しています。(福岡県 40代 男性)
- 財務諸表がとても丁寧で作られていて非常に分かりやすい。株主通信が大判印刷なので見やすく良い。これからも続けて欲しい。(三重県 40代 男性)
- 株主通信を興味深く読んでいます。外から見たフジ住宅はいいと思います。内にいると外のことがわからなくなったりするので第三者に評価してもらうことはいいと思います。これからも不景気ですががんばってください。(兵庫県 70代 男性)
- 知りたいと思うような事が色々説明されていて、良い株主通信だと感じました。販売用不動産の増加理由について、9.11ページで中古住宅が増えていると書かれていますが、その割には中古住宅の今期売上予想が伸びていないので、そのあたりの説明があれば、なお良かったと思います。(東京都 50代 男性)
- 株主通信が更に充実されました。住まいのトータルクリエイター

の各事業の説明、外から見たフジ住宅、家族からはじまる物語は大変良い発想だと思います。特に家族からはじまる物語の冊子を配るのではなく株主通信本体に組み入れるアイデアには感心しました。(大阪府 60代 男性)

- 株主通信を読んで、貴社に大変親しみを覚えました。私は関東に住んでいますので、貴社のことは正直全く知らなかったのですが、長期で保有してみよう、という気持ちにさせられました。すだち、大好きなので楽しみに待たせていただきます!!(群馬県 40代 女性)

### 4. ホームページについて

#### ご意見・ご感想

- 株主通信が充実した内容で参考になりました。住宅市場は変動が激しく、顧客動向などスピード感のあるIRを期待しています。特にホームページを使った方がタイムリーで良いと思います。(大阪府 30代 男性)

#### 【回答】

- ご意見ありがとうございます。昨今スマートフォンの利用が拡大しており、今後はスマートフォンでも当社のホームページにアクセスしていただけるように11月に当社ホームページのスマートフォンサイトを開設いたしました。(詳細は本誌裏面をご覧ください)

#### ご意見・ご感想

- パソコンは苦手でもホームページ見ていませんでした。娘にインターネットを教えてもらい初めて見ました。今後は折に触れて見せてもらいたいと思っています。健全な会社運営を信頼しています。今後の一層の発展、社会への貢献を期待しています。(大阪府 70代 男性)
- 全く、貴社の株主通信及びHPはすばらしい！優良サイトの認定も当然のこと。今後とも、いたずらに拡大することなく、着実に一步一步前進されるよう期待しています。(岐阜県 70代 男性)
- 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た価値はある。今後も是非継続してほしい。(東京都 70代 男性)
- 企業の動きを刻々と伝える「IRニュース」の項目がない。もっと、企業活動についてスピーディーに発信すべきです。例えば、3/11

大地震の被害、対応を知りたくてもホームページのどこに掲載されていますか…。(東京都 70代 男性)

- IR活動がホームページの充実にかき立てられて方向転換だそうですが、以前会社説明会に参加させていただいたことがありますが、やはり社長の生の声での説明も新しい方にとっては、有意義だと思います。今年もスタダ楽しみにしています。御社の益々の発展を心よりお祈り致しております。乱筆お許し下さい。(兵庫県 60代 女性)
- ホームページの内容の豊富さに感心しております。大変かと思いますが、更新を今後も楽しみにしています。東証IRフェスタに、3月11日に行きブースを訪ねました。ゆっくりできませんでしたが、直接知ることができてよかったです。今後も参加して下さい。(東京都 30代 女性)
- 株主になってようやく1年たちました。最初はマネーゲームのコマの一つとして購入のつもりでしたが、ホームページを見てファンになってしまいました。少しずつ買い増していきたいと思います。いつか株主総会にも足を運びたいと思う。9,436人の株主の一人である事に嬉しさを感じた株主通信でした。(岡山県 30代 女性)
- ホームページが本当に見易くなりました。株主通信はお金もかかって大変ですが株主にとっては大事な資料なので今後も充実させていって下さい。もちろんすだちも毎年楽しみにしています。(静岡県 30代 男性)

### 5. 「家族からはじまる物語」について

#### ご意見・ご感想

- 「家族からはじまる物語」を拝見し、創業者である現会長の人柄、仕事、家族に対する愛情をとて素てきだと思いました。人間できれば、こういう人生をいけるように心がけたいと思いました。貴社に対する益々のご発展を希望いたします!(三重県 60代 男性)
- フジ住宅創業の精神「家族からはじまる物語」を読ませていただき、とても感動をしました。人にはそれぞれの人生があり、貧しければそれを恨む人もいるでしょうが、家族のためにと、自分をもふるいたたし、苦を苦とも思わないすばらしいことだと思いました。やはり人生の基礎ですね。改めて家族はいいなあと思いました。益々の貴社の発展のぞみます!(三重県 50代 女性)



- ・家族からはじまる物語2,3度読みかえし、とても感動いたしました。今度からの株主通信がとてもの楽しみです。いつもすだち有難ございます。重宝させて頂いています。(東京都 80代 女性)
- ・株主通信初めて読ませて頂きました。「家族からはじまる物語」のつづきを楽しみにしています。(福井県 60代 女性)
- ・配当もたくさんくれるし内容も良い会社で少し買っただけですが、買い増しも考えています。長く持つ予定です。家族から…の事は戦後の貧しい事をいろいろ思い出し涙が出てきました。(和歌山県 60代 男性)
- ・フジ住宅創業の精神「家族からはじまる物語」を読んで、会長様の並々ならぬご苦労と家族の心温まる絆に感動と勇気を与えて頂きありがとうございます。貴社の創業の精神が益々発揮され、更なるご発展をお祈り申し上げます。(神奈川県 70代 男性)
- ・「家族からはじまる物語」を読んで感動しました。株を買った当初はすぐ売るとも思っていたが、フジ住宅という会社のあたたかさが良くわかりました。長くおつきあいたいので社員一丸となって会社を盛りあげてください。長く株をやっていますがこんなに身近に感じた会社は初めてです。横浜在住の私ですがいつか会社訪問してみたいです！(神奈川県 50代 男性)

## 6. すだちについて

### ご意見・ご感想

- ・すだちをジャムにして食べており大変おいしいです。(北海道 70代 男性)
- ・“すだち”をお送り頂ける由大変有り難く心待ちにしております。関東地区では“すだち”が中々手に入りにくい事もあり楽しみにお待ちしております。よろしくお祈りいたします。貴社益々の御発展をお祈り致します。(埼玉県 80代 男性)
- ・人を大事にする会社ということがよくわかりました。最も大切なことだと思います。すだち毎年楽しみにしております。すだち酒を作っていて一年中楽しませていただいています。(愛知県 60代 女性)
- ・フジ住宅の株式を持ち始め、何年か経ちましたが、今後も是非すだちのプレゼントは続けて行ってほしいと思います。(静岡県 50代 男性)
- ・“すだち”もいいけど、地元岸和田、泉州の特産品(食べ物、日用品)も選択できるようにしてほしい。また、総会の土産も出来るだけ

- 地元の物を活用されてはいかがですか。(和歌山県 60代 男性)
- ・毎年新鮮な「すだち」をいただいております。こんな事を申し上げるのは恐縮ですが、どんな用途があるのか、友達にも分けてあげてもまだ残ってしまいます。たまには別の物をいただけたらありがたいのですが…「家族から…」拝読し、御社のますますの御発展をお祈りします。(兵庫県 70代 女性)
- ・アンケートに回答して“すだち”が頂けるという記事に反応して株式を購入してみました。今後も“サプライズ”をお願い致します。(神奈川県 20代 女性)
- ・プレゼントの選択肢があってもよいのでは！(静岡県 60代 男性)

### 【回答】

- ・ご意見ありがとうございます。株主アンケートをご返送いただいた方へのお礼として8年前から「すだち」1kgのプレゼントを始めさせていただきました。株主の皆様よりご好評いただき、お蔭さまでアンケート回収率も70%前後と非常に高い率となっております。また、すだちプレゼント継続希望のご意見をたくさんいただいております。今後もすだちプレゼントは継続実施させていただく予定です。ただ、プレゼントの選択制や、すだち以外を希望されるお声もありますので、来年のアンケート実施に向けて現在計画中です。

## 7. その他

### ご意見・ご感想

- ・挨拶と掃除のゆき届いた会社は信用できます。顧客、取引先、株主との信頼関係もこの企業姿勢から生まれるものだと思います。(富山県 40代 女性)

### 【回答】

- ・ありがとうございます。当社では建築現場を清掃し、キレイに保つことはもちろん、地域社会との良好な関係を構築し、広く社会貢献に努めることを行動指針としております。住宅流通事業の住宅情報展示場「おうち館岸和田店」では、前面歩道を含む周辺道路一帯を当社の営業スタッフ約30名が清掃しており、前面歩道が「アドプト・ロード・土生町2丁目」と大阪府から認定されると

もに、平成20年8月に当社の地域活動が道路の整備改善に尽力し、顕著な功績を残したとして、大阪府道路協会の「道路功労賞」を受賞しました。さらに、平成21年10月に「おうち館りんくう泉佐野店」においても地域の清掃活動への貢献として泉佐野市の「環境美化善行者表彰」を受賞しました。こうした長年の美化に対する取り組みの実績により、平成23年8月に平成23年度「道路ふれあい月間」における道路愛護団体等の国土交通大臣表彰を受賞いたしました。これからも、地域に愛されるきれいな道路づくりや地域環境美化に取り組んでまいります。

### ご意見・ご感想

- ・昨年12月200株購入し、先般の総会に出席させていただきました。総会の開会まで「家族からはじまる物語」を読ませていただき、又今井会長からの質疑の回答も聞き大変いい内容でした。出来たら株も買増し、長く会社を応援させていただきたく考えています。今後のご発展を祈念いたします。(奈良県 60代 男性)
- ・株主総会に出席させて頂きました。株主の意見・質問に丁寧に説明され会社の姿勢がよく解った。(大阪府 60代 女性)
- ・住宅メーカーとして、被災地被災者の方に役立つような社会貢献をして頂きたいと一株主として思います。関西地区から東北へエールを送って頂きたいです。(神奈川県 30代 女性)
- ・東日本大震災で、様々な影響を引き起こし、心配していましたが、現在は正常な状態に回復され、順調に運営が進んでいらっしゃる由、何よりとお喜び申し上げます。これも、「子育て重視」と「企業は人なり」の精神が支えていらっしゃるのでしょうか。今後もご発展お祈りいたします。(静岡県 60代 女性)
- ・このたび震災がありました。安心してすめる住宅を、考えられました。口コミなどで契約が増えているとの事、安心して楽しい生活出来る家造りをお願いします。(埼玉県 50代 女性)
- ・以前貴社の見学会に友達と行って抽せんをしたり説明を聞いたりして楽しく過ごしました。特に家を購入したりリフォームの予定等はなかったのですが面白かった企画でした。(大阪府 70代 女性)

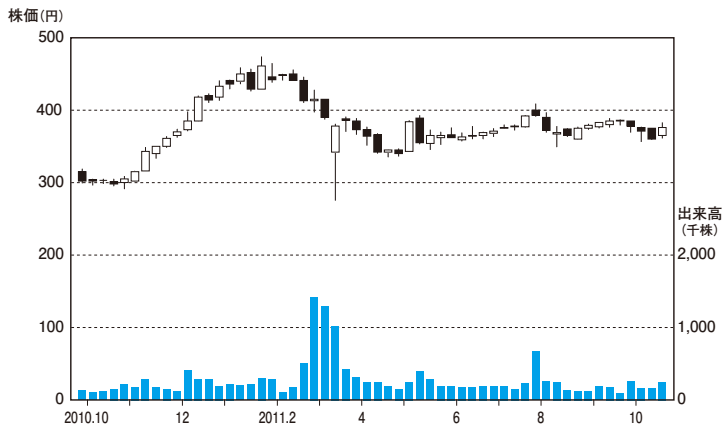
# 株式の状況 (平成23年9月30日現在)

- 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1,498,367株)
- 株主数 8,954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	1,610千株	4.37%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,039千株	2.82%
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%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	900千株	2.44%
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	580千株	1.58%
株式会社三井住友銀行	419千株	1.14%
資産管理サービス信託銀行株式会社(年金信託口)	370千株	1.00%
合計	17,517千株	47.54%

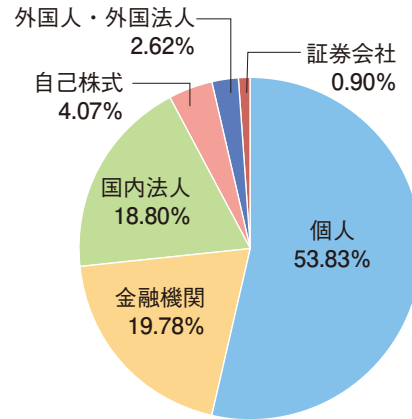
(注) 上記のほか、自己株式1,498千株があります。

## ● 株価チャート (平成22年10月～平成23年10月)

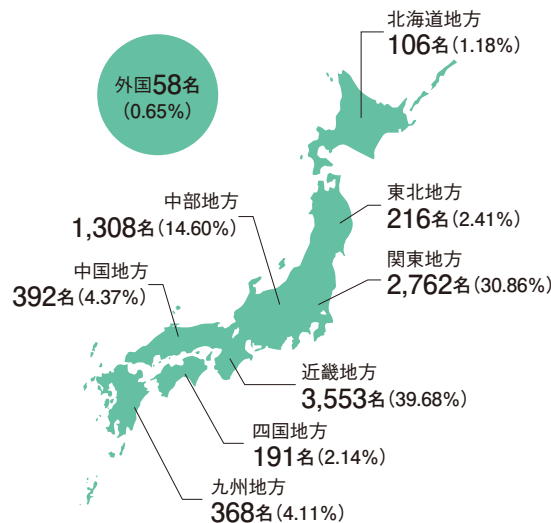


※株価は大阪市場を採用しております。

## ● 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9月30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 356名(連結380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23年10月1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  
 住宅流通事業部長  
 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、社員に対する思い等々をまとめた「家族からはじまる物語」の連載第2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。

まず、あなたから幸せになってください。

社員であるあなたがつまらなそうな顔をしていて、どうしてお客様を笑顔にできますか。どうして大切な家族を幸せにできますか。幸せは波紋のように広がるもの。ならば、フジ住宅はまずあなたから幸せにしてあげたい。

働きがいがあり、誇りの持てる会社となるために、私たちは社内提案制度を設けています。対象はパートさんを含めた全社員。年間に出される提案書はじつに数千通。これは直属の上司だけでなく、役員や社長である私にも一斉に出すことが決まりました。だから意見が抑え込まれることがない。私はそのすべてに目を通し、採否を決めます。よい提案は、どんどん実現化させています。

360度人事評価制度についてもお話しましょう。これは文字どおり、上司からだけでなく、同僚・後輩・他部署と、まさに上下左右、ぐるり360度から評価をもらう制度です。そうやって多面的な判断が加わることで、人物を立体的に見ることができ、評価の精度も高まる。私たちは20年以上前から試行錯誤を繰り返して、この手法を完成させてきました。それも公平・公正な評価制度づくりとは、働く幸せづくりだと考えるからです。

また、ほかにも社員の親孝行のために一万円を支給する「親孝行月間」など、あたらしい取り組みもどんどんおこなっています。

新制度の提案でもいい。元気な朝の挨拶でもいい。幸せという波紋を世の中に広げていくために、何ができるか。フジ住宅は考え続けます。

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。  
文中の社長とは、現会長の今井光郎のことを指しています。

「家族からはじまる物語」は  
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 第2回

家は、家族をはぐくむ揺りかごなんだ。



昭和48年1月、私はフジ住宅を創業しました。不動産会社の営業マンとして、たくさんのお客様に家をお売りして、仕事には大きな自信ができました。けれど、その自信がフジ住宅を生んだわけではありません。

フジ住宅を生んだのは、悔しさです。当時の住宅業界は品質責任についての意識が非常に低く、販売後にトラブルが発生しても、なかなか無償修理を受け付けてくれませんでした。しかし、私には売った者としての責任があります。



1〜2万円程度の修理代であれば、自分の給料から出しました。ただ、それが何十万円もの金額となつては、とても払うことはできません。それは結局、私を信頼して下さったお客様への裏切りです。その悔しさこそが、私の創業の原点でした。

家とは、家族をはぐくむ揺りかごなのだと思います。安心して暮らせる家があるからこそ、本気でケンカもできます。腹の底から笑い合えます。そうやって、家族がだんだん家族になっていく。それがほんとうの家ではないでしょうか。

家族をはぐくむ家を届けたくて、私は会社をつくりました。それがフジ住宅です。

## 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 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	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)	<a href="http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html">http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/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\*) ⇒ 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

  
古紙配合率70%再生紙を使用しています

  
VEGETABLE OIL INK

## スマートフォンサイトを開設しました

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



スマートフォン利用者の増加に伴い、当社でもスマートフォンを活用したIR活動促進のため、当社ホームページのスマートフォンサイトを11月に開設いたしました。スマートフォンで当社ホームページにアクセスいただくと、上のスマートフォンサイトが表示されます(スマートフォンでパソコンサイトをご覧いただくことも可能です)。

スマートフォンサイトではレイアウトをシンプルにし、目的のページを探しやすくしています。