

2017年12月6日

株式会社フージャースホールディングス（3284）

個人投資家向け会社説明会



欲しかった暮らしを、しよう。

Agenda

1. フージャースとは

会社概要	P3
社名の由来	P4
経営理念	P5
グループ体制	P6
沿革	P7

2. フージャースの今

フージャースの今	P9
----------	----

3. フージャースの戦略

中期経営計画目標	P11
戦略	P12

4-I. 戦略① 地方

地方への展開	P15
--------	-----

4-II. 戦略② シニア

CCRC事業	P20
--------	-----

5-I. 今後のフージャース①

市況認識	P23
------	-----

5-II. 今後のフージャース②

スポーツクラブ運営事業	P27
Tomorrow PLAZA	P28
ヘルスケア・リート	P29

6. フージャースの現況

～2018年3月期 上半期トピックス～

不動産開発事業	P31
CCRC事業	P33
不動産投資事業	P35
海外事業	P37
PIF事業	P40
エリア拡大	P41
仕入状況	P42
アセットマネジメント事業	P43
CCRC事業 今後の展開	P44

7. 配当計画

配当金及び利益還元方針	P47
今期における自己株式取得	P48

1. フージャースとは

会社概要

社名	株式会社フージャースホールディングス		
代表者	代表取締役社長 廣岡 哲也		
所在地	東京都千代田区丸の内2-2-3 丸の内仲通りビル		
従業員数	連結519名（女性社員比率約40%）		
設立	2013年4月	フージャース創業	1994年12月
支店	北海道・東北・名古屋・京都・大阪・九州 シンガポール・ポートランド		
上場取引所	東証一部（証券コード：3284）		
主な事業	不動産開発事業（全国市街地再開発事業 他） CCRC事業・不動産投資事業 海外事業 他		

社名の由来

「日本の住まいを豊かにしたい」

フージャース (Hoosiers) …アメリカ中部インディアナ州の州民の愛称

その地域の住民は、決して大都市部のように年収が高い地域ではないにもかかわらず、広くて豊かな住環境を大切にしています。

当社の社名にも同様に「日本の住まいを豊かにしたい」という想いが込められています。



コーポレートスローガン

欲しかった暮らしを、しよう。

コーポレートプロミス

お客様へ

ただひたすらお客様のことを見つめ、お一人お一人の個性を尊重し、
そのお客様ごとのライフスタイルを共にデザインいたします。

私たちは

創業以来、郊外を中心に大規模・高品質なマンションを
とことん価格にこだわって提供してまいりました。
新しい価値観に応え、「暮らしの質」をより豊かにしていく、
お客様の「欲しかった暮らし」を
共に創り出す企業でありたいと願います。

そして新たなステージへ

住みやすさとはすんだ後の満足感。
お住まいになった後もお客様と歩み続けます。
「住まい」に関わるあらゆる分野でお客様のライフスタイルを提案し、
共に成長し、貢献していきます。

グループ体制

持株会社 (株)フージャースホールディングス	不動産開発事業	(株)フージャースコーポレーション
	CCRC事業	(株)フージャースケアデザイン
	戸建・アパート事業	(株)フージャースアベニュー
	不動産投資事業	(株)フージャースアセットマネジメント
	不動産関連サービス事業	<ul style="list-style-type: none"> ■ マンション管理事業 (株)フージャースリビングサービス ■ スポーツクラブ運営事業 (株)スポーツアカデミー (株)宮の森スポーツ (株)クリスタルスポーツクラブ
	海外事業	Hoosiers Asia Pacific Pte. Ltd. Hoosiers, Inc.
	アセットマネジメント事業	Vermilion Capital Management株式会社
	その他事業	<ul style="list-style-type: none"> ■ PFI事業 (株)アイ・イー・エー

沿革

1994年	
12月	有限会社フージャース 設立
1995年	
1月	不動産販売受託事業(企画提案型販売代理) 開始
6月	有限会社から株式会社に改組 商号を株式会社フージャースコーポレーションに改組
2000年	分譲戸数1,000戸突破
2002年	
10月	ジャスダック市場に株式上場(設立より7年10ヶ月) 株式会社フージャースリビングサービス 設立
2003年	
10月	東京証券取引市場第二部に株式上場(設立より8年10ヶ月)
2004年	
9月	マンション供給戸数 埼玉県No.1 東京証券取引市場第一部に株式上場(設立より9年9ヶ月)
2005年	分譲戸数5,000戸突破
	マンション供給戸数 千葉県No.1
2007年	管理戸数5,000戸突破
2008年	分譲戸数10,000戸突破
	マンション供給戸数 千葉県No.1
2012年	
4月	東北支店 開設
10月	京都支店 開設

2013年	
4月	株式会社フージャースホールディングス 設立 株式会社フージャースアベニュー 設立
2014年	管理戸数10,000戸突破
	マンション供給戸数 東北・仙台エリアNo.1
1月	エイ・エム・サーティワン株式会社 グループ会社化 (現：株式会社フージャースアセットマネジメント)
	不動産投資事業開始
4月	北海道支店 開設
2015年	
4月	大阪支店 開設 名古屋支店 開設 株式会社アイ・イー・エー 設立
7月	株式会社フージャースケアデザイン 設立
2016年	
4月	マンション供給戸数 北関東エリアNo.1 株式会社スポーツアカデミー グループ会社化
5月	九州支店 開設
8月	株式会社宮の森スポーツ グループ会社化
12月	株式会社クリスタルスポーツクラブ グループ会社化
2017年	分譲戸数20,000戸突破
5月	シンガポールにHoosiers Asia Pacific Pte. Ltd. 設立 海外事業 開始
9月	Vermilion Capital Management株式会社 グループ会社化
10月	米国オレゴン州にHoosiers, Inc. 設立

2. フージャースの今

フューチャースの今

利益構造が変化

従来

首都圏郊外



今後

地方

シニア
(CCRC事業)

AMフイー

3. フォージャースの戦略

中期経営計画目標

2021年3月期目標

売上高

1,000億円

経常利益

100億円

戦略：3つのキーワード

キーワード①

地方

キーワード②

シニア

キーワード③

富裕層

※保有金融資産1億円以上をターゲット

戦略：3つの柱

挑戦①

エリア拡大

～地方創生～

キーワード：地方

挑戦②

ターゲット拡大

～シニア～

**キーワード：シニア
富裕層**

挑戦③

事業範囲拡大

～暮らし関連サービス～

～フィービジネス～

**キーワード：地方 / シニア
富裕層**

成長

4 - I . 戦略① 地方

戦略①地方への展開

他社に先駆け主要都市に支店を開設

京都支店

開設：2012年10月
仕入数：9件

北海道支店（札幌）

開設：2014年4月
仕入数：10件

大阪支店

開設：2015年4月
仕入数：5件

東北支店（仙台）

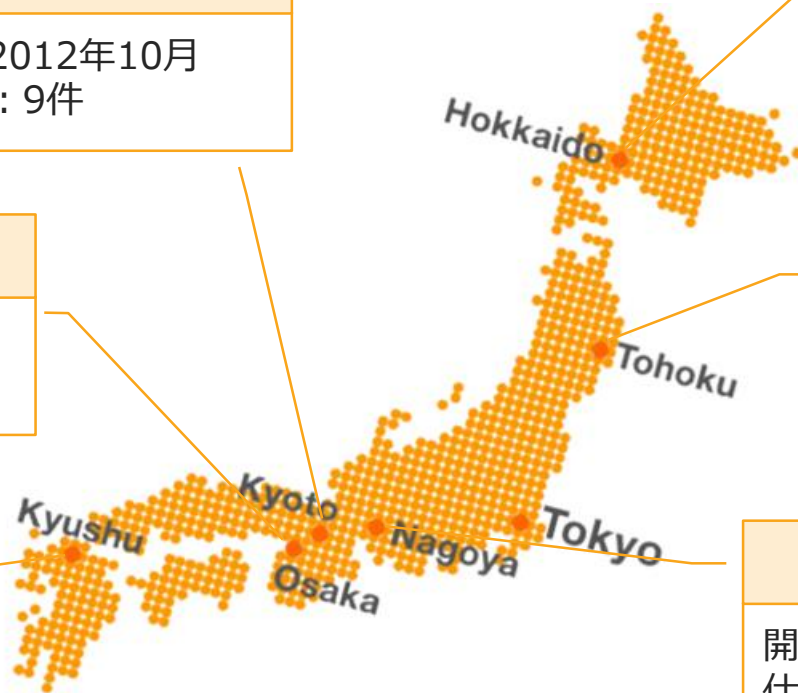
開設：2012年4月
仕入数：29件

九州支店（福岡）

開設：2016年5月
仕入数：5件

名古屋支店

開設：2015年4月
仕入数：8件



地域に根付いた営業活動により
好立地仕入れが可能

戦略①地方への展開



「デュオヒルズ京都室町通 鯉山町」
(京都府京都市中京区・17戸)



「デュオヒルズ西宮北口若山町」
(兵庫県西宮市・49戸)

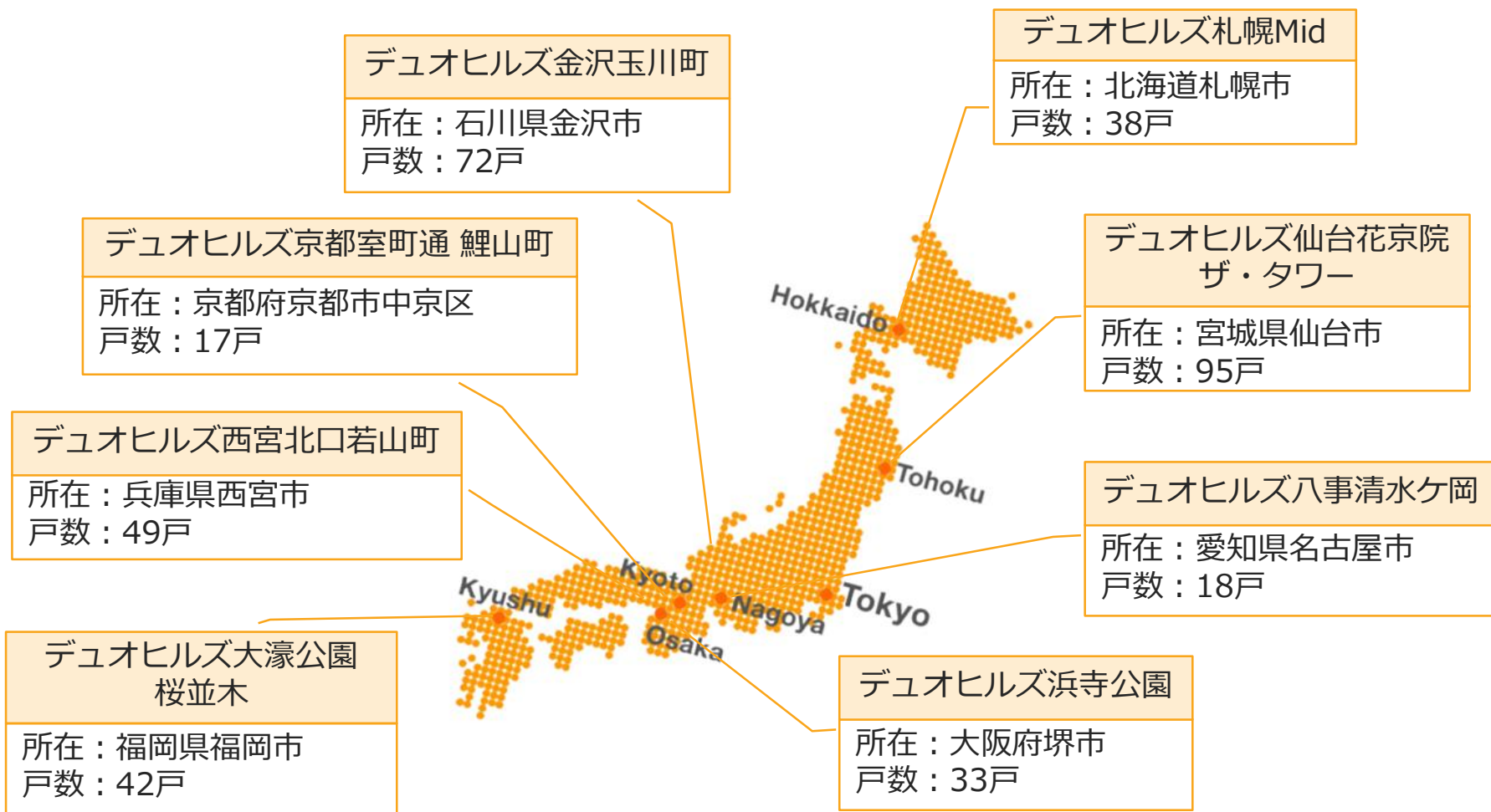


「デュオヒルズ彦根」
(滋賀県彦根市・66戸)



「マスターズセーヌ三田駅前」
(兵庫県三田市・106戸)

戦略①地方への展開

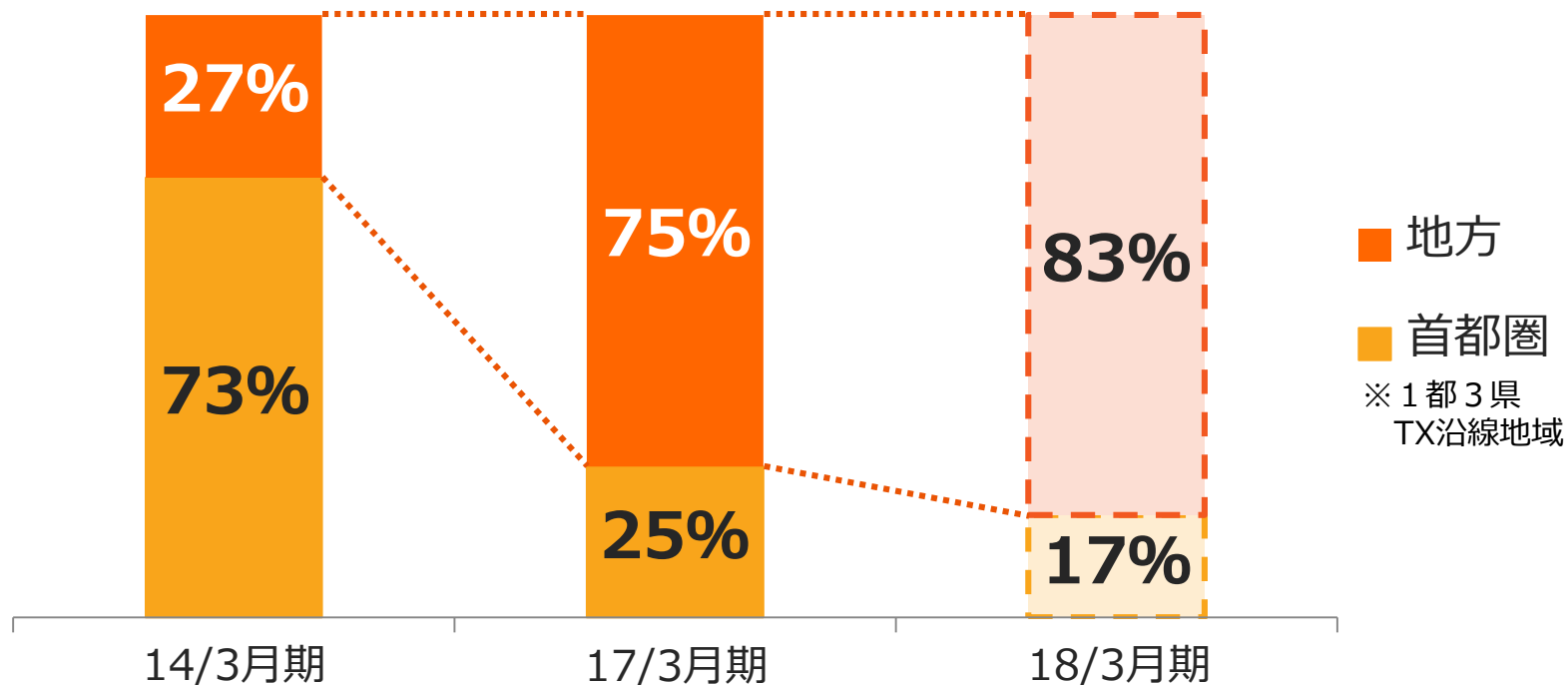


34都道府県 → 47都道府県へ
全国制覇に向け推進

戦略①地方への展開

地方都市へのエリア拡大による収益構造の改革

ファミリーマンション 地方・首都圏比率 (竣工棟数ベース)



バランスの良い利益構造を構築

4 - II . 戦略② シニア

CCRC事業（シニア向け分譲マンション事業）

CCRC*のリーディングカンパニーとして

*CCRC:Continuing Care Retirement Community

高齢者が健康時から介護時まで、移転することなく継続的なケアが保証されるコミュニティー



運営開始

「デュオセイヌつくばみらい」
(茨城県つくばみらい市・150戸)



運営開始

「デュオセイヌ緑山」
(東京都町田市・82戸)



運営開始

「デュオセイヌ柏の葉キャンパス」
(千葉県柏市・266戸)



運営開始

「ダイヤモンドライフ森の里ヒルズ」
(神奈川県厚木市・153戸)



運営開始

「マスターズセイヌ三田駅前」
(兵庫県三田市・106戸)



販売開始

「デュオセイヌちはら台」
(千葉県市原市・204戸)

累計供給戸数1,000戸

CCRC事業（シニア向け分譲マンション事業）

充実した共用施設・サービスが特徴の分譲マンション

天然温泉



レストラン



サロン



クラブライフ・コミュニティ形成

賃貸物件としてリーシング可能

リバースモーゲージの活用

高い資産性

5-I. 今後のフージャース①

～マンションブーム～

今後のフーチャース (市況認識)

ファミリーマンションの潜在顧客

■住居形態



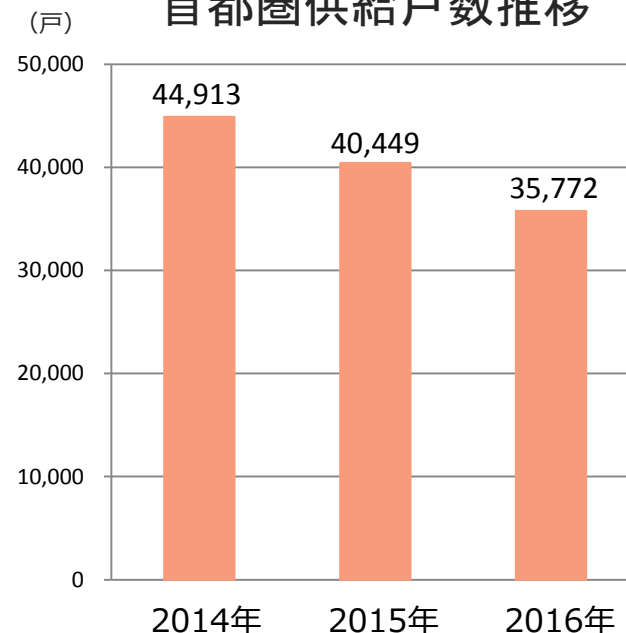
出典:総務省統計局「住宅・土地統計調査」

■首都圏の世帯数



出典:総務省統計局「人口推計」

首都圏供給戸数推移



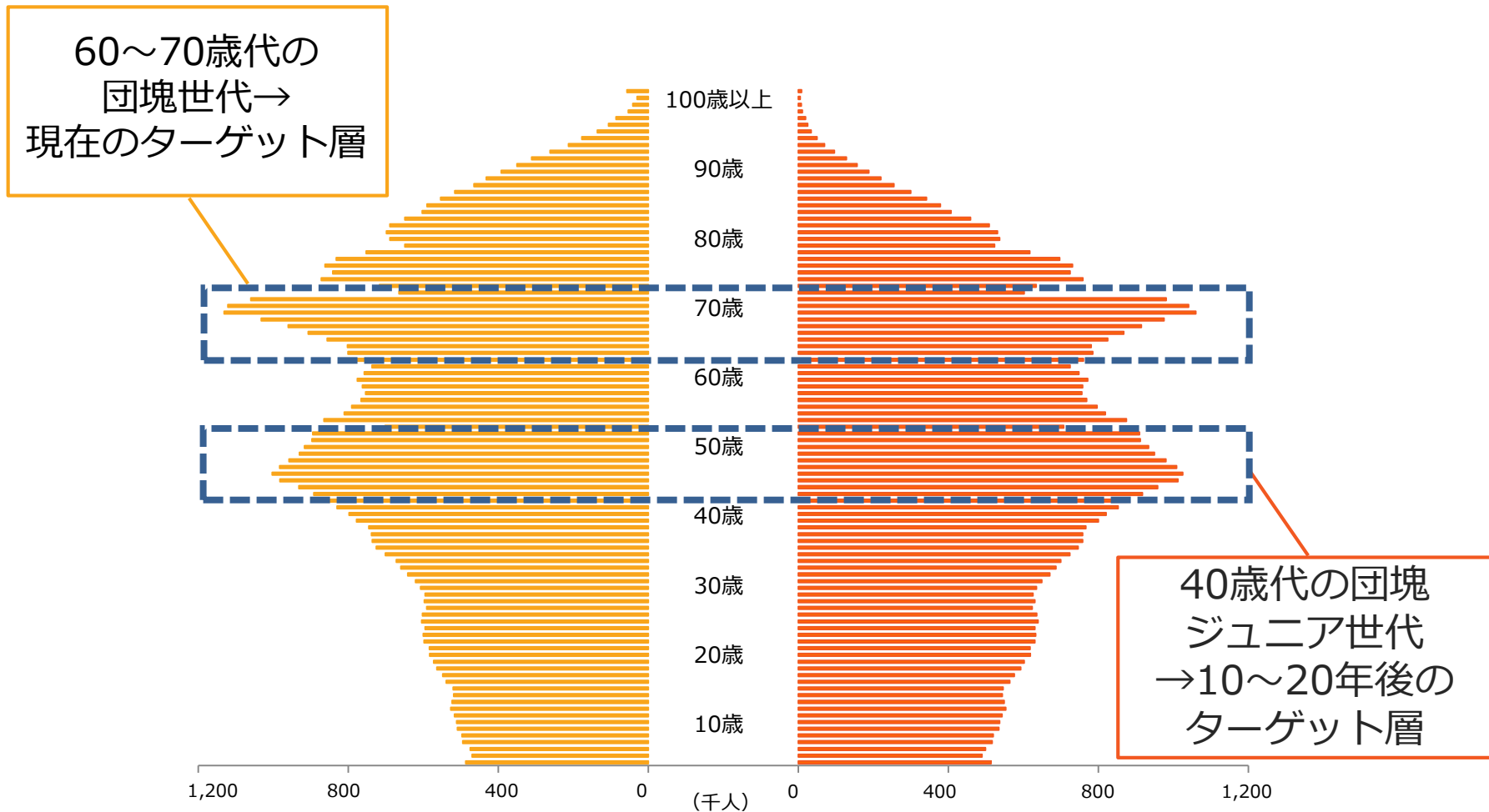
出典:不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」

ファミリーターゲット

依然大きなパイが存在

今後のフージャーズ（市況認識）

日本における人口構造からみるターゲット層



出典:総務省統計局「人口推計」

今後のフージャーズ

20年後のターゲット層

マンションへの抵抗がない

居住地への愛着が希薄

合理的な判断

利便性重視

マンションニーズの拡大

新しいマンションブームの到来

5-II. 今後のフュージャース②

～ヘルスケア・リート～

今後のフュージャース（スポーツクラブ運営事業）

スポーツクラブ3社を取得

マンション購入者・近隣住民に良質な暮らし関連サービスを提供

将来の顧客層拡大



株式会社スポーツアカデミー
(14都道府県 19営業所)



株式会社宮の森スポーツ
(北海道内 9営業所)



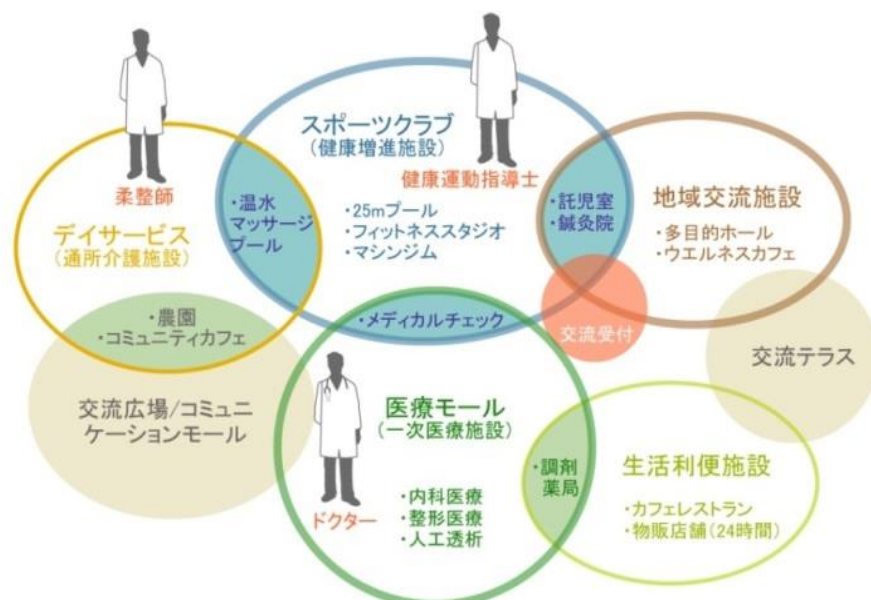
株式会社クリスタルスポーツクラブ
(千葉県松戸市)

**会員数約40,000人の獲得
シナジー効果の最大化**

今後のフュージャース

健康増進複合施設「Tomorrow PLAZA」

「日野市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の拠点



■ライフケア施設機能構成図

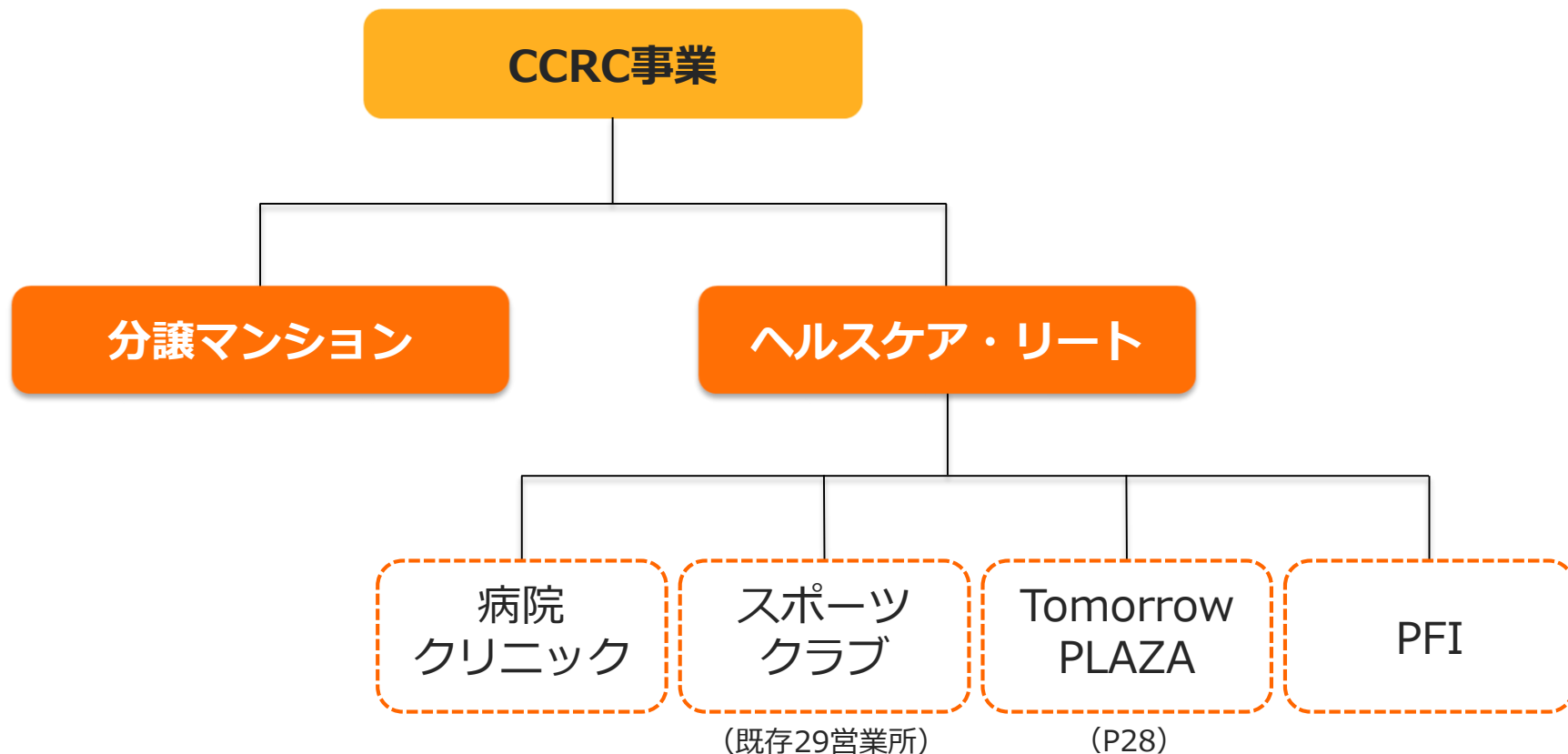


(東京都日野市多摩平)
JR中央線「豊田」駅より徒歩8分

**グループシナジー効果による事業
賑わいを生み出す先進的ライフケア空間を創出**

今後のフューチャース

ヘルスケア・リートを模索



マンション+REIT=シナジー効果

6. フージャースの現況 ～2018年3月期 上半期トピックス～

不動産開発事業（マンション事業）

順調な契約

538戸 / 595戸

90.4%の進捗

不動産開発事業（マンション事業）

2018年3月期上半期 竣工・引渡物件



「デュオヒルズ東川口」
(埼玉県川口市・98戸)



「デュオヴェール渋谷初台」
(東京都渋谷区・18戸)



「デュオヒルズ仙台花京院ザ・タワー」
(宮城県仙台市・95戸)

竣工時契約率97.4% (221戸/227戸)

竣工引渡率91.2% (207戸/227戸)

CCRC事業への第一歩

健康増進複合施設「Tomorrow PLAZA」7/28オープン

「日野市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の拠点

(株)フージャースホールディングス

(株)フージャースコーポレーション

開発業務、事業主

(株)フージャースケアデザイン

介護事業、地域連携

(株)フージャースアセットマネジメント

プロパティマネジメント

(株)フージャースリビングサービス

ビルマネジメント

(株)スポーツアカデミー

スポーツ事業

(株)宮の森スポーツ

スポーツ事業

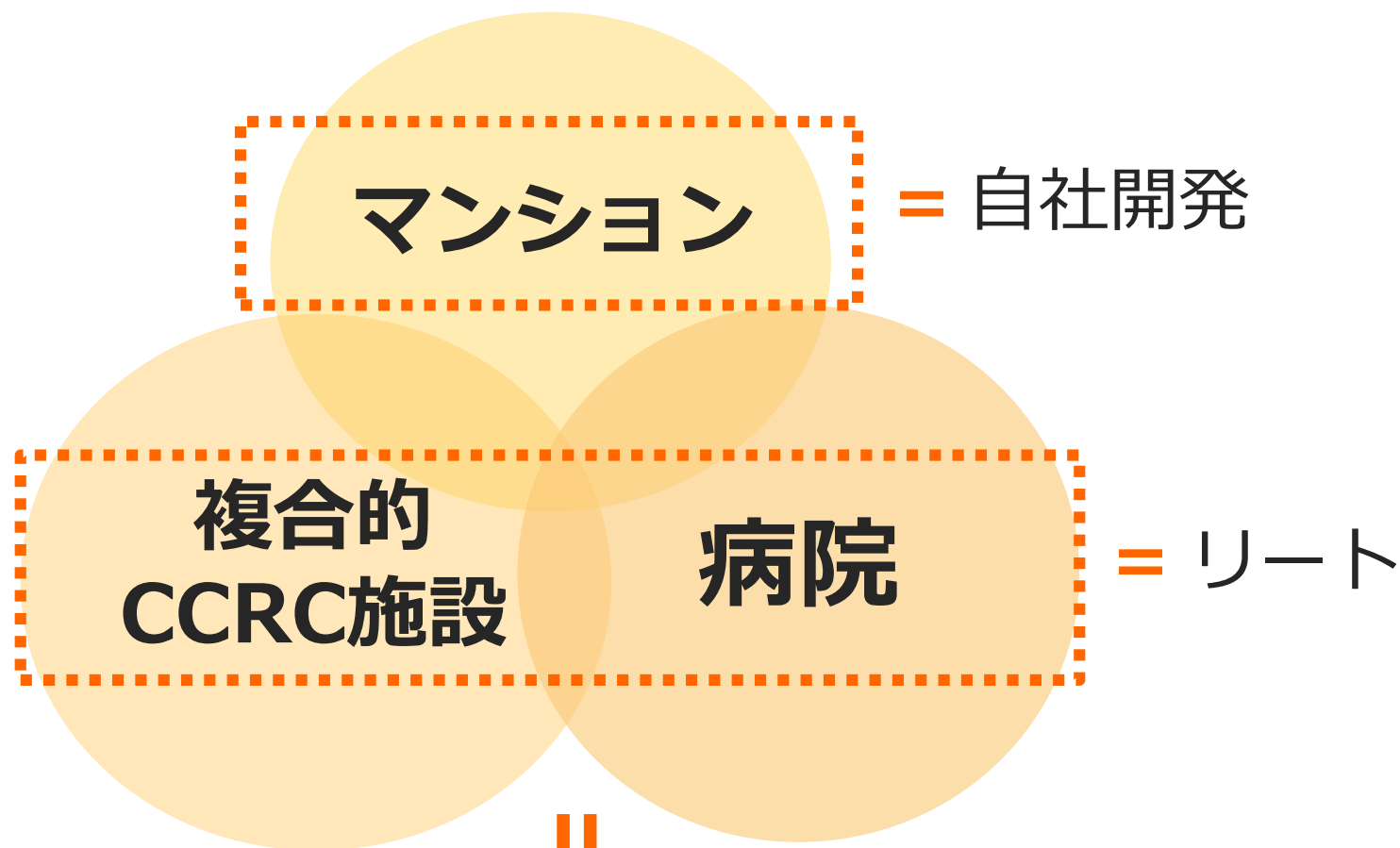


東京都日野市多摩平（JR中央線「豊田」駅より徒歩8分）

「CCRC」をテーマに同事業を全国展開へ
➡ヘルスケア・リートの目玉

CCRC事業への第一歩

健康増進複合施設「Tomorrow PLAZA」7/28オープン



||
目指すべきCCRC

不動産投資事業

賃貸・フィービジネスの強化

フィービジネスの強化

- 「日高庫富太陽光発電所（メガソーラー）」売却



年間発電量：約1,200万KWH/年

賃貸ビジネスの強化

- 「甲府ワシントンホテルプラザ」取得



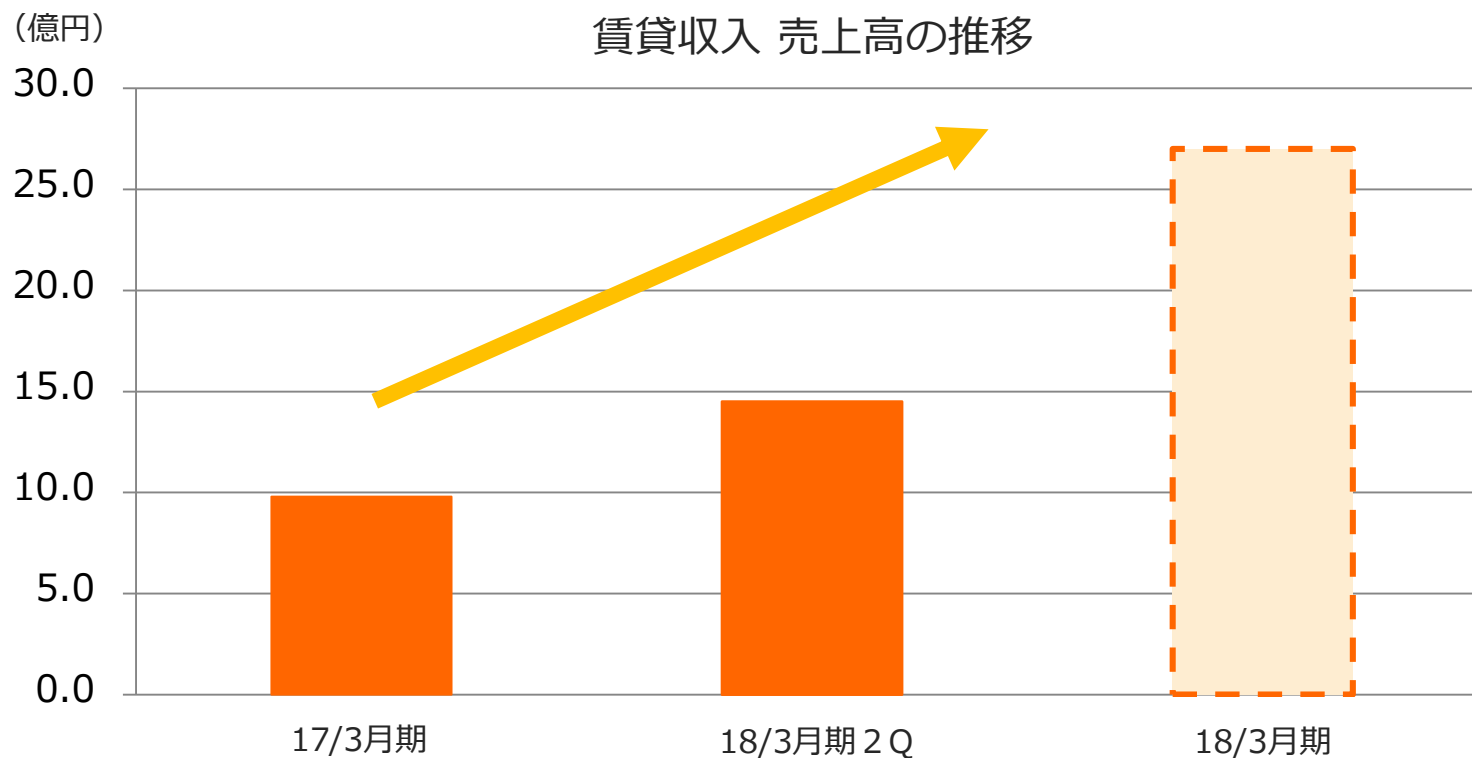
運用管理業務受託

賃貸物件の取得

安定収益の拡大

不動産投資事業

賃貸・フィービジネスの強化



安定収益の拡大

海外事業 本格始動

アジア・パシフィックエリア 活況

「La Casa」(仮称) 第1期売出し 500戸即日完売

■ベトナム・ホーチミンプロジェクト



「La Casa(仮称)」
(Condominium・2,370戸)



「AnGia Skyline」
(Condominium・471戸)



「AnGia Riverside」
(Condominium・246戸)

■カンボジアプロジェクト



「ARATA(仮称)」
(Townhouse・773戸)

本格投資への布石

海外事業 本格始動

タイ・バンコクにおける分譲マンション開発 始動

現地デベロッパーとの共同開発事業



「THE EXCEL HIDEAWAY SUKHUMVIT 50」 (総戸数772戸)

第1期売出し 360戸即日完売

海外事業 好調なスタート

海外事業 北米進出

北米・ポートランド 子会社設立

CLT※工法を採用したシニア向け賃貸住宅開発プロジェクト始動

*CLT:Cross Laminated Timber直交集成板



CLT建築の第一人者との共同事業

KAISER  GROUP
Intelligent Development

**環境に配慮した建築技法への挑戦 ➡ ノウハウ獲得
北米エリアにおける事業展開を拡大**

PFI事業

新規2件を受託

5月 大阪府堺市にて「原山公園再整備運営事業」を受託

9月 滋賀県大津市にて「東部学校給食共同調理整備・運営事業」を受託



年間3件の目標に対して2件済（67%進捗）

順調な新規受託 ➡ フィービジネスの拡大

エリア拡大

人口約20万人以上の地方主要都市への展開

ターゲット

131都市

現状

59都市 (2017年9月末時点)

※2017年3月末時点 **52**都市



全都市へ向け拡大

仕入状況（マンション事業）

順調な仕入

2019年～2021年3月期
合計 引渡し予定数

3,300戸



現状

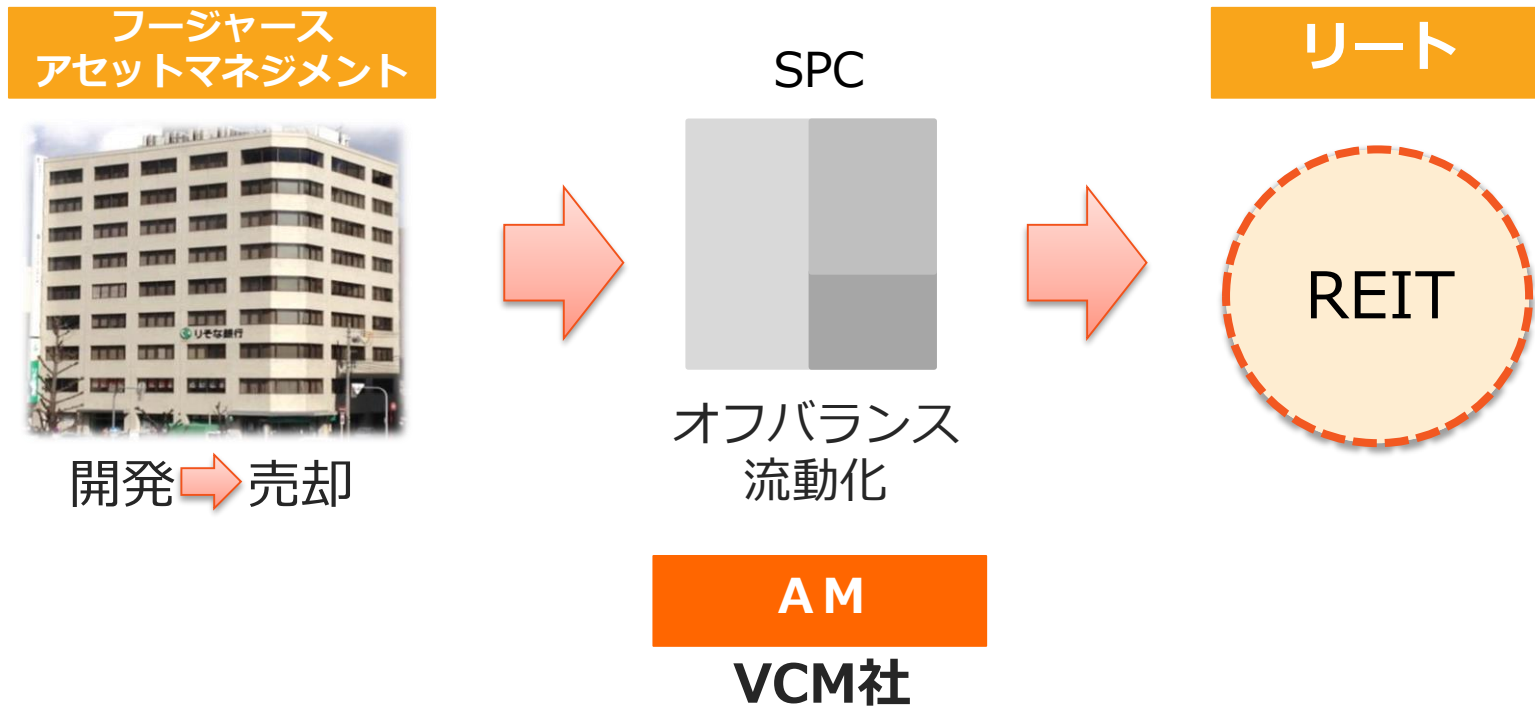
3,300戸

**中期経営計画 達成必要戸数
仕入済**

アセットマネジメント事業への本格参入

Vermilion Capital Management株式会社 株式取得

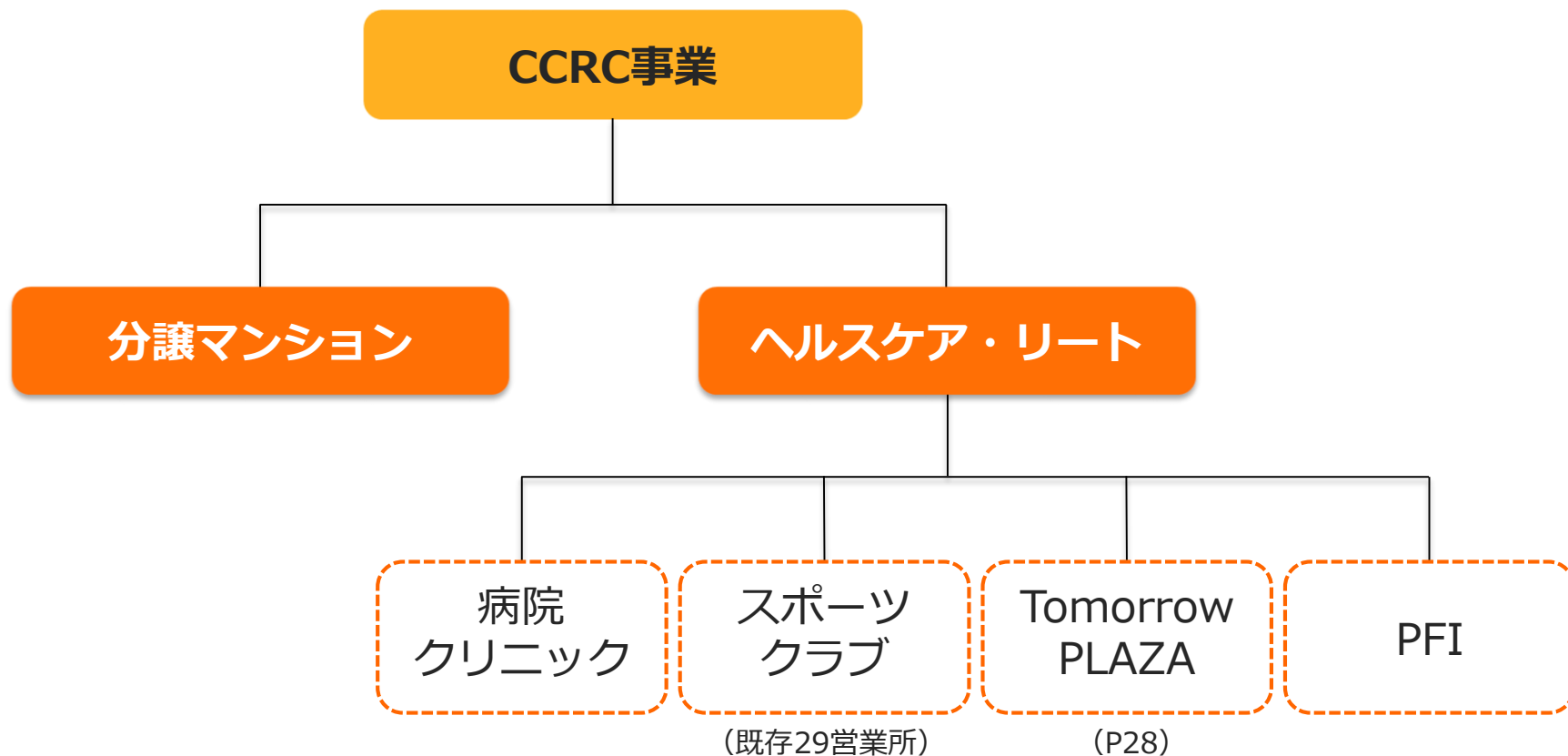
不動産投資事業 一気通貫へ



フィービジネスの拡大

CCRC事業の今後の展開

2020年3月期 ヘルスケア・リート上場へ



リート上場を目指す

中期経営計画目標

2021年3月期目標

売上高

1,000億円

経常利益

100億円

7. 配当計画

配当金及び利益還元方針

	15/3月期	16/3月期	17/3月期	18/3月期
純利益額 (百万円)	3,079	1,835	3,357	3,900(計画)
1株当り 配当額	14円	14円	24円	29円 (予定) 中間：14円 期末：15円
配当総額 (百万円)	428	408	669	800(予定)
配当性向	14.0%	22.7%	19.7%	20.5%
自己株式取得 (百万円)	688	1,026	285	300(予定)
総還元性向	36.1%	77.4%	29.0%	28.2%

配当性向20%を維持

今期における自己株式取得

- 取得対象株式の種類 当社普通株式
- 取得し得る株式の総数 460,000株（上限）
(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.67%)
- 株式の取得価格の総額 300,000,000円（上限）
- 取得期間 平成29年5月12日～平成30年3月31日
- 取得方法 東京証券取引所における市場買付

株主還元に積極的な企業

お問合せ先

■ IRに関するお問合せ ■

株式会社フージャースホールディングス
広報・IRチーム TEL 03-3287-0704
E-mail ir@hoosiers.co.jp
URL <https://www.hoosiers.co.jp>

本資料に記載されている、意見や予測、今後の見通し等は、当社グループが、資料作成時点で入手可能な情報を基にした予想値であり、これらは経済環境、競争状況、新サービスの成否などの不確実な要因の影響を受け、大きく変動することも考えられます。

従いまして、実際の業績及び戦略等につきましては、この配布資料に記載されている内容とは、大きく異なる可能性がございますことを、予めご承知おき下さい。

また、事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。