

株式会社フージャースホールディングス

証券コード：3284

個人投資家向け会社説明会

2025年9月6日 @大阪

Point 1 今後の成長戦略（CCRC事業）

Point 2 株主還元

目次

1. 会社概要
2. セグメント別事業説明
3. 本日のポイント
4. 中期経営計画
5. Appendix

株式会社フージャースホールディングス

1. 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 社長執行役員 小川 栄一
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	グループ全体 918名 (女性社員比率38.0%) ※
設立	2013年4月
フージャース 創業	1994年12月
支店・拠点	北海道・東北・名古屋・京都・ 大阪・中四国・九州・ シンガポール・ポートランド
上場取引所	東証プライム（証券コード：3284）
ガバナンス 体制	取締役会：取締役7名で構成 うち、独立社外取締役4名（男性3名・女性1名） 監査等委員会設置会社 指名報酬諮問委員会設置

※ 2025年3月31日時点

Group
Message


Hoosiers

私たちは何をめざすのか
Hoosiers PURPOSE

私たちは何を約束するのか
Hoosiers PROMISE

私たちが大切にしていること
Hoosiers WAY

欲しかった暮らしを、しよう

一人ひとりの声なき声に耳を傾け、
多様化するニーズの本質に向き合う。
お客様も気づいていない半歩先を提案し、
「欲しかった暮らし」に全力を尽くす。

先が見えない時代において危機感を持ち、
変化に対応しながらさまざまな課題に向き合う。
事業を通じて解決へと導く、
「ソーシャルデベロッパー。」へ。

これまでにない、に挑み続ける

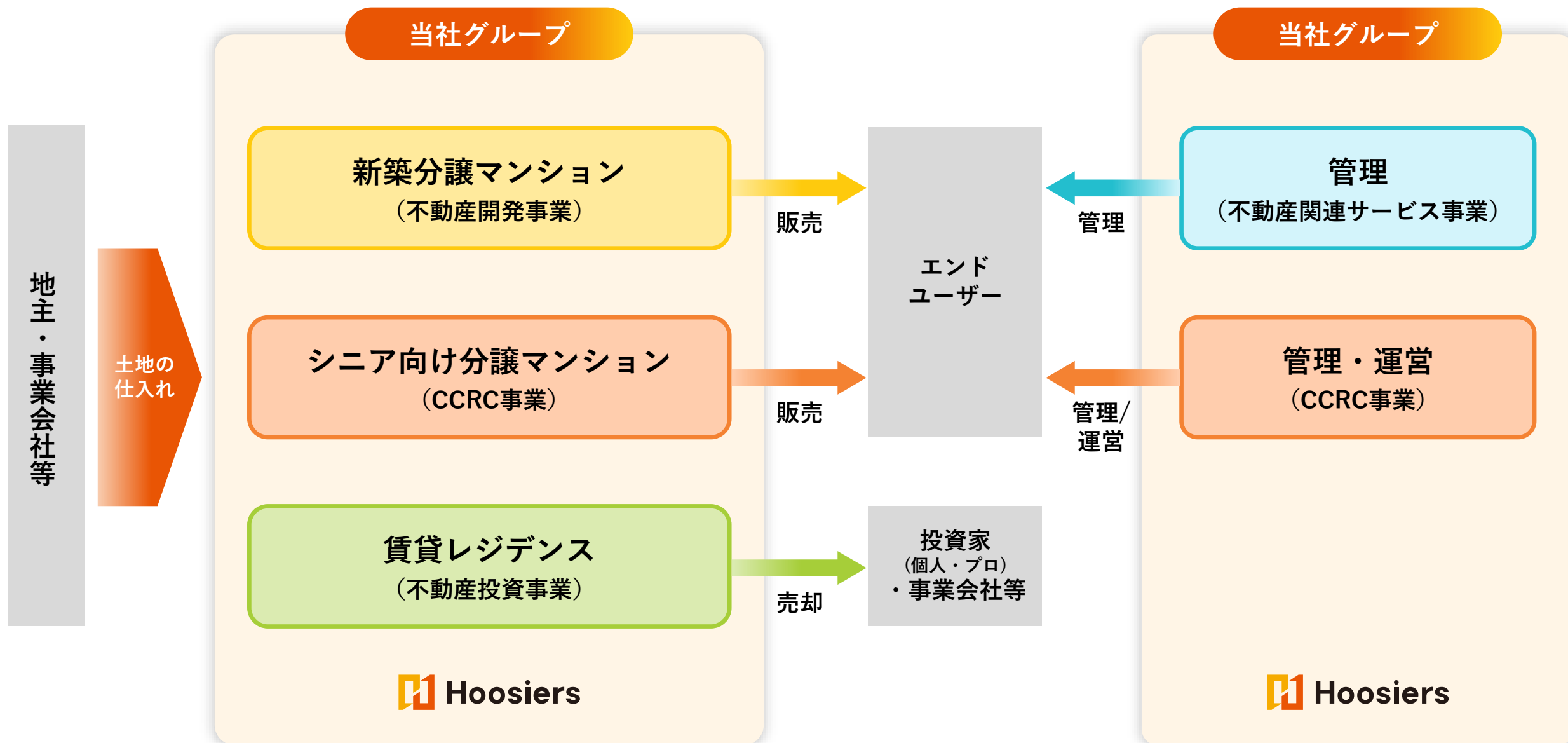
前例のないことや不可能と思えることにも果敢に挑み、
唯一無二のソリューションを体現し続ける。
常に本質を見極め変化を楽しみ、
これまでの非常識を新たな常識へと変革する。

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
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	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）
2013年	4月	株式会社フージャースホールディングス 設立
2014年	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
2015年	7月	株式会社フージャースケアデザイン 設立 CCRC事業開始
2017年	5月	シンガポールにHoosiers Asia Pacific Pte. Ltd. 設立 海外事業 開始
	10月	米国オレゴン州にHoosiers, Inc. 設立
2018年	3月	スポーツ運営会社を統合 株式会社フージャースウェルネス & スポーツに社名変更
2024年	1月	株式会社フージャースリートアドバイザーズを統合 （現：株式会社フージャースキャピタルマネジメント）



社名の由来

フージャース…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、年収よりも、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。



フージャースグループは、画一的な商品・サービスを全国展開するのではなく、多様化した個々のニーズに応えられる企画力、提案力、商品開発力を強みとしています。

シニア向け分譲マンション



所有権方式という
新しいセカンドライフの
選択肢を提供

地方再開発への参画



行政との連携力を活かし、
“持続可能なまちづくり”
に貢献

マーケティング力



10～50万人の中規模都
市に特化し、ニーズを
捉えた事業戦略で市場
価値を創出



企画・開発力



“住宅”事業の知見と自
社管理で得たリアルな
声を基に、分譲・賃貸
を企画・開発



グループ間の連携



Hoosiers

グループの総合力で
PFI事業などの新たな
事業領域を開拓

株式会社フージャースホールディングス

2. セグメント別事業説明

不動産開発事業



事業内容

- 新築分譲マンションの企画・開発
- 新築分譲マンションの販売

商品

- 新築分譲マンション
- 新築分譲戸建

CCRC事業



事業内容

- シニア向け分譲マンションの企画・開発
- シニア向け分譲マンションの販売
- (販売後)シニア向け分譲マンションの管理・運営

商品

- シニア向け分譲マンション

不動産投資事業



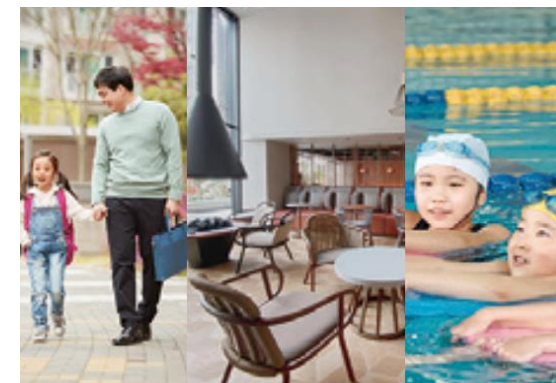
事業内容

- 賃貸マンションの企画・開発
- 賃貸マンションのリーシング
- 賃貸マンションの売却
- 海外事業 等

商品

- 中高層賃貸マンション
- 低層賃貸マンション

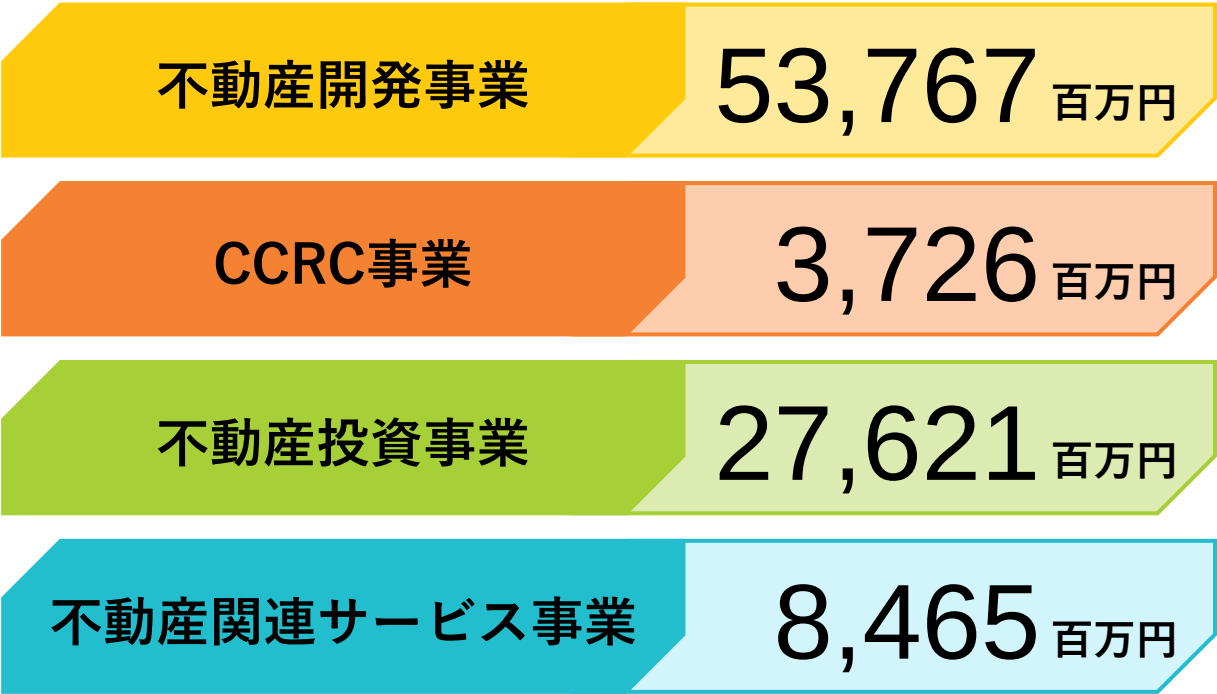
不動産関連サービス事業



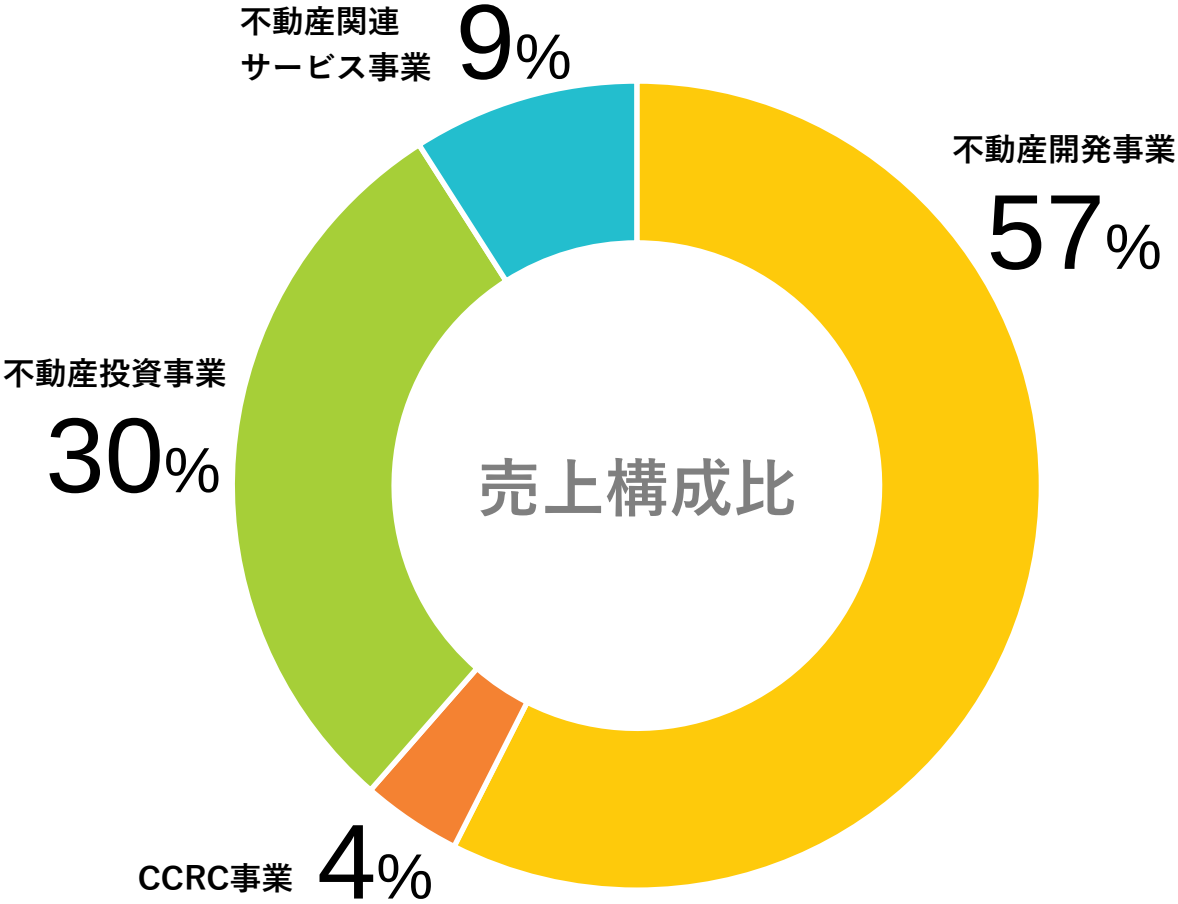
事業・サービス内容

- 新築分譲マンションの管理
- スポーツクラブ、ホテル運営 等

2025年3月期 売上高



※セグメント間消去等の調整前金額を記載しております。



主に人口10～50万人規模の地方都市で開発
全国40都道府県に進出済



全国都市「その他エリア」 ※1で一定実績あり
▶ 地方都市での主要プレーヤー

「その他」 エリアの供給事業者ランキング※2

	2022年	2023年	2024年
1 位			
2 位			
3 位			
4 位			
5 位		フージャース 731戸	
6 位			
7 位			
8 位			フージャース 615戸
9 位	フージャース 652戸		
10位			

※1 首都圏・近畿圏を除くエリア
※2 出所：不動産経済研究所「全国 新築分譲マンション市場動向」を基に弊社作成

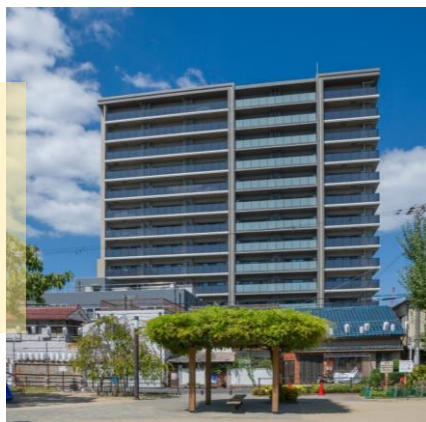
関西・西日本エリアにおける供給事例

大阪府

デュオヒルズ 堺ザ・レジデンス

堺市・約80万人

81戸・22/8竣工

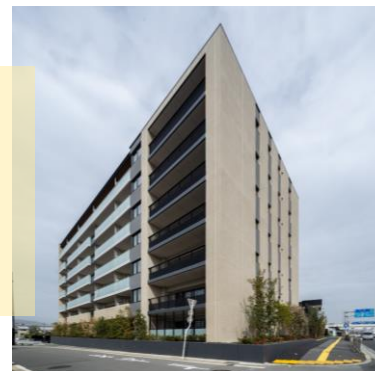


京都府

デュオヒルズ 京都桂川

京都市・約138万人

96戸・23/2竣工



滋賀県

デュオヒルズ 能登川駅前

東近江市・約11万人

129戸・23/2竣工



兵庫県

デュオヒルズ 日根野ザ・ プレミアム

泉佐野市・約10万人

88戸・20/5竣工



デュオヒルズ 六甲道

神戸市・約149万人

71戸・26/2竣工

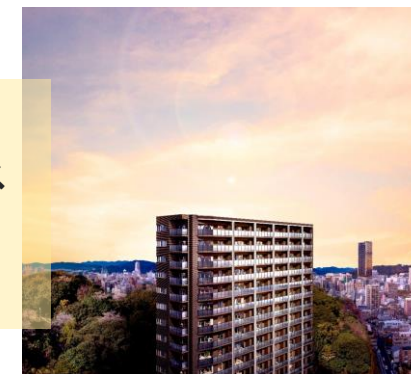


広島県

デュオヒルズ 比治山レジデンス

広島市・約118万人

110戸・23/4竣工



都市機能・人口の集約を図る行政主導の再開発事業に参画 ▶ 高付加価値での事業化を実現

今後の再開発事業予定(一部)

事業名	都道府県
北見市再開発 (デュオヒルズ北見)	北海道
青梅駅前再開発 (デュオヒルズ青梅駅前)	東京都
水戸駅前再開発 (デュオヒルズ水戸三の丸タワー)	茨城県
千里丘駅再開発PJ (プレミストタワー千里丘)	大阪府
福井再開発PJ	福井県
徳島再開発PJ	徳島県
岡山再開発PJ	岡山県



石巻テラス (宮城)



プレミストタワー千里丘 (大阪)



ミッドライズタワー多治見 (岐阜)



デュオヒルズ田原本駅前 (奈良)



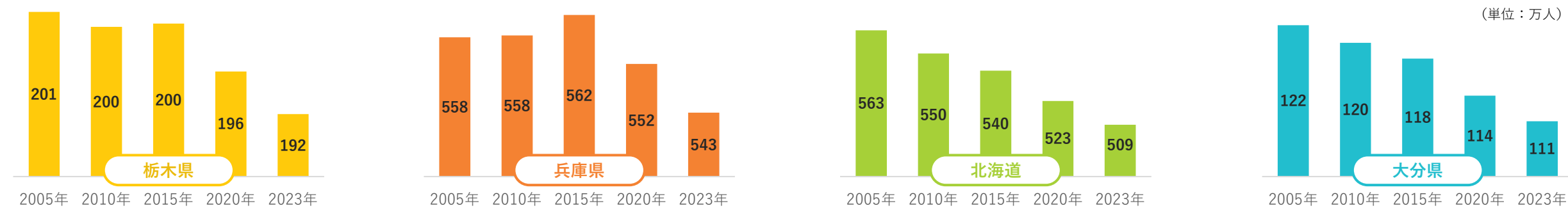
デュオヒルズ山形七日町タワー (山形)



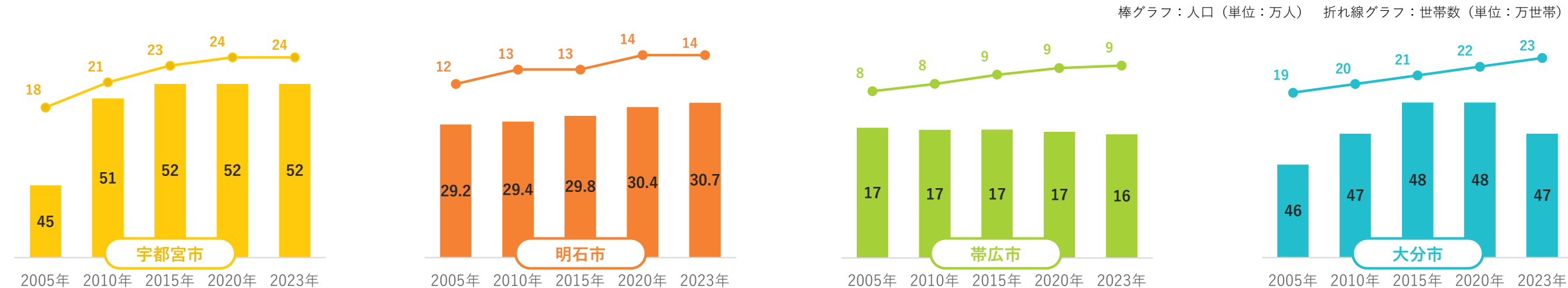
デュオヒルズ水戸三の丸タワー (茨城)

地方の中核都市は「コンパクトシティ」に向かう

県全体の人口は減少傾向



地方中核都市では人口・世帯数が横ばい傾向



資料：総務省統計局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」（2006年～2024年）を基に弊社作成

自己資金購入の顧客層が一定あり、市況の変化（金利変動）に左右されにくい

顧客属性①

地域 中部・甲信越地方（約10万人都市）

特徴 中心市街地×駅前再開発

50代以上

57%

年齢層別の
契約者内訳

40代以下
43%

自己資金購入

48%

購入方法別の
契約者内訳

住宅ローン利用等
52%

顧客属性②

地域 東北地方（約25万人都市）

特徴 中心市街地×再開発

50代以上

52%

年齢層別の
契約者内訳

40代以下
48%

自己資金購入

47%

購入方法別の
契約者内訳

住宅ローン利用等
53%

賃貸マンションの開発を強化。開発力を生かした仕様にてNOIを高める

1. 新築賃貸マンション開発



物件	中高層賃貸マンション	低層賃貸マンション
ブランド名	DUOFLATS デュオフラッツ	DUO MAISON デュオメゾン
物件売上規模/1棟	15-25億円	4-8億円
物件戸数規模	30-50戸	10-20戸
開発エリア	都内、地方中核都市	都内
売却先	プロ投資家 ファンド、リート、事業会社	個人資産家

2. アセットマネジメント事業

収益不動産の保有

アセット
マネジメント

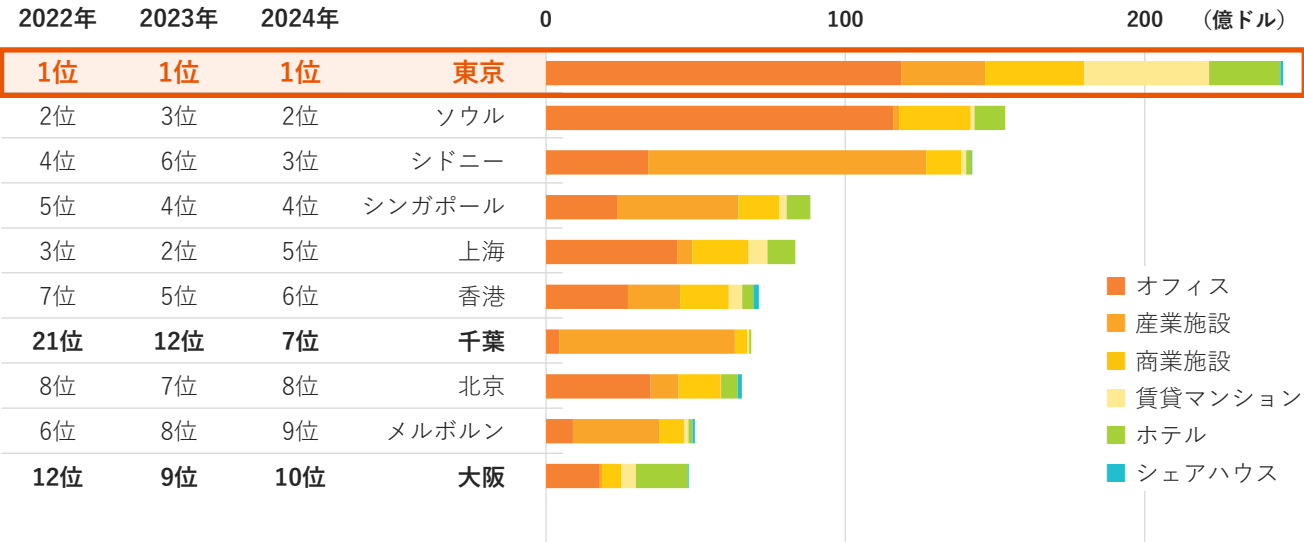
私募リート



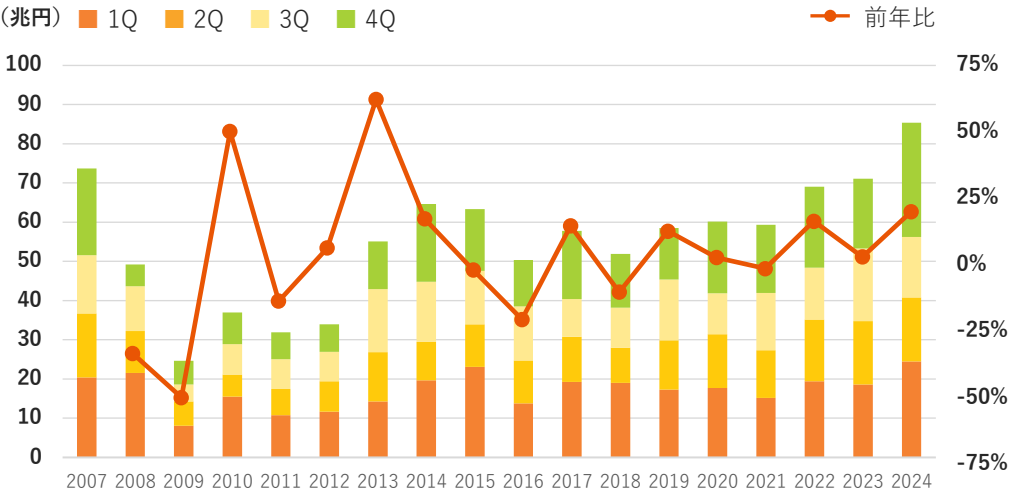
不動産投資市況は好調

資料： MSCI Real Capital Analytics の公表データからニッセイ基礎研究所が作成

アジア太平洋地域における都市別投資額ランキング（2022年～2024年）

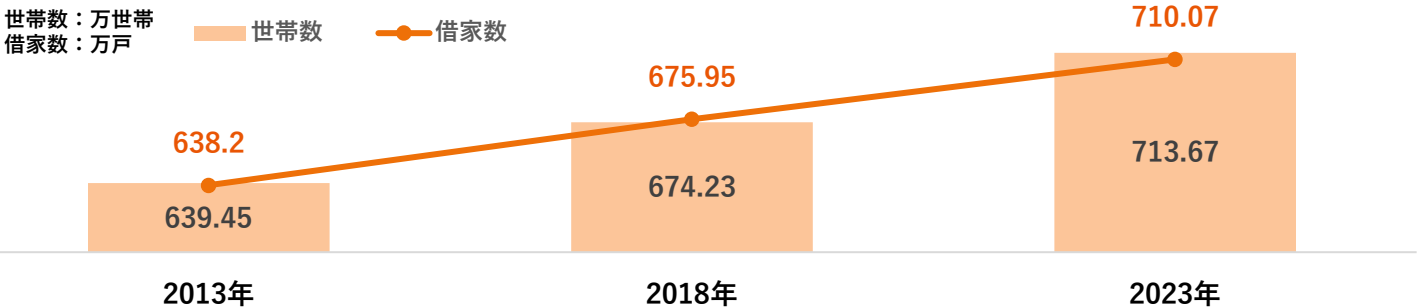


国内不動産取引額（四半期毎）



関東大都市圏※の借家数・借家住まい世帯は増加傾向

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査結果 住宅及び世帯に関する基本集計（2013年～2023年）」



※「関東大都市圏」とは、さいたま市、千葉市、東京都特別区部、横浜市、川崎市の「中心市」及びこれに社会・経済的に結合している「周辺市町村」を指しております。

株式会社フージャースホールディングス

3. 本日のポイント

Point 1 今後の成長戦略（CCRC事業）

Point 2 株主還元

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

住み替えイメージ

健康なうちから予防医療・介護予防に取り組み、健康寿命を延ばすことで、イキイキとした生活続ける

現在

引っ越しタイミング

セカンドライフ

従来



体調を崩してから
老人ホーム



介護生活

介護ヘルパーの
サポートの下、生活

CCRC



健康なうちに
シニアマンション

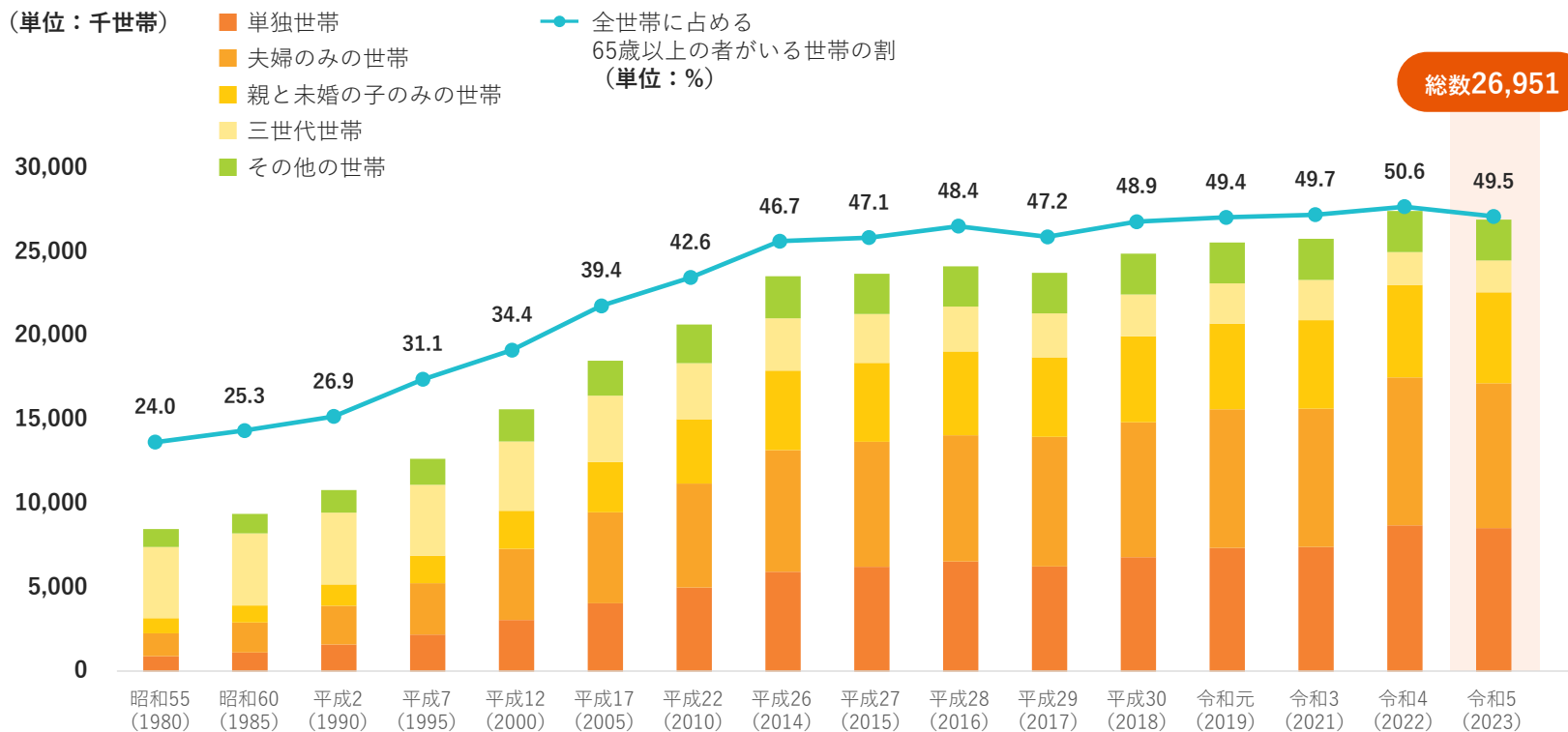


自立生活

健康的に
イキイキと

高齢者がいる世帯は増えているが、高齢者の平均寿命・健康寿命も延びている

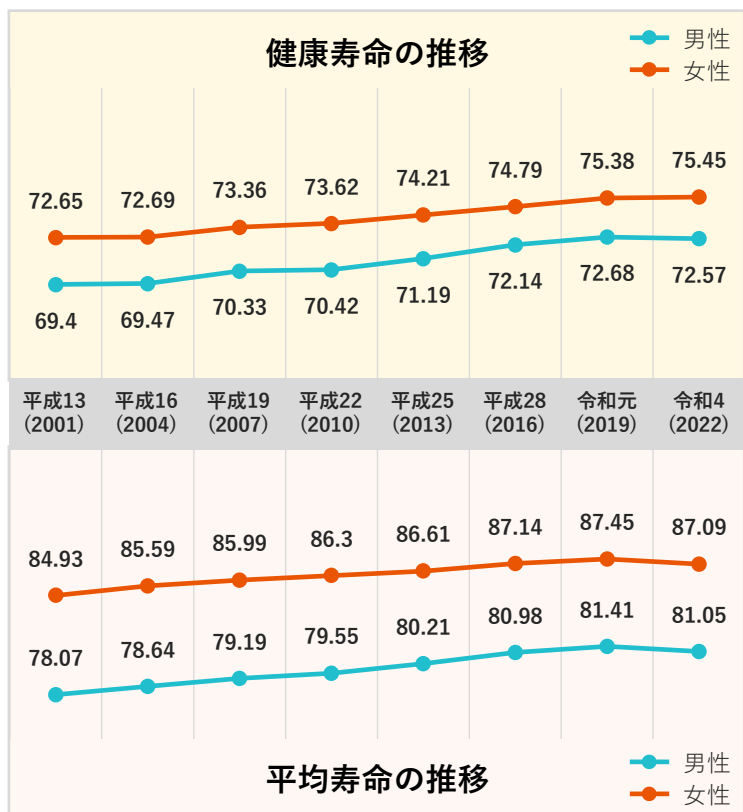
65歳以上の者のいる世帯数及び構成割合（世帯構造別）と
全世帯に占める65歳以上の者がいる世帯の割合



- 資料：昭和60年以前の数値は厚生省「厚生行政基礎調査」、昭和61年以降の数値は厚生省／厚生労働省「国民生活基礎調査」による。
- (注1) 平成7年の数値は兵庫県を除いたもの、平成28年の数値は熊本県を除いたものである。

- (注2) () 内の数字は、65歳以上の者のいる世帯総数に占める割合 (%)。
- (注3) 四捨五入のため合計は必ずしも一致しない。
- (注4) 令和2年は調査中止。

健康寿命と平均寿命の推移



- 資料：平均寿命：平成13・16・19・25・28年・令和元・4年は、厚生労働省「簡易生命表」、平成22年は厚生労働省「完全生命表」
- 健康寿命：厚生労働省「第4回健康日本21（第三次）推進専門委員会資料」

一方で、このような声も

子どもたちに
迷惑を
かけたくない…

毎日の食事を
作るのが面倒…

気が
かり

負担

不安

心配

一人で
生活していくことが
不安…

介護、病気になっ
た時に
どうしよう…



主な高齢者向け施設（2022年時点）

主な高齢者向け施設	物件数
シニア向け分譲マンション	約100
サービス付き高齢者向け住宅	約8,000
有料老人ホーム	約16,000
グループホーム	約14,000
特別養護老人ホーム	約11,000

高

自立度

出所：「東京カンテイ、『シニア向け分譲マンション』の供給動向について調査・分析」、
「厚生労働省 老健局、有料老人ホームの現状と課題・論点について」を基に弊社作成
※シニア向け分譲マンションは2022年7月時点、その他は2022年度時点の実績です。

「健康寿命」をキーワードに元気なシニアが自分らしく暮らせる新しい形の高齢者住宅

デュオセーヌ

- 自宅と同じ自由な暮らし
- 資産価値のある所有権方式
- 予防医療・介護予防など手厚いサポート

所有権

資産価値
生活の自由

見守り

健康

×

医療

介護

欲しかった日々を
謳歌する

健康寿命を延ばし
自分らしい暮らしを
より長く過ごす

コンセプト

充実した共用施設

「場」が「元気」を保つ

季節のイベントやサークル活動の実施



安心の
サポート・サービス体制



24時間365日
スタッフ常駐



介護事務所との連携



協力医療機関との連携



健康相談ができる
看護師が常勤



健康サポート

主な特徴

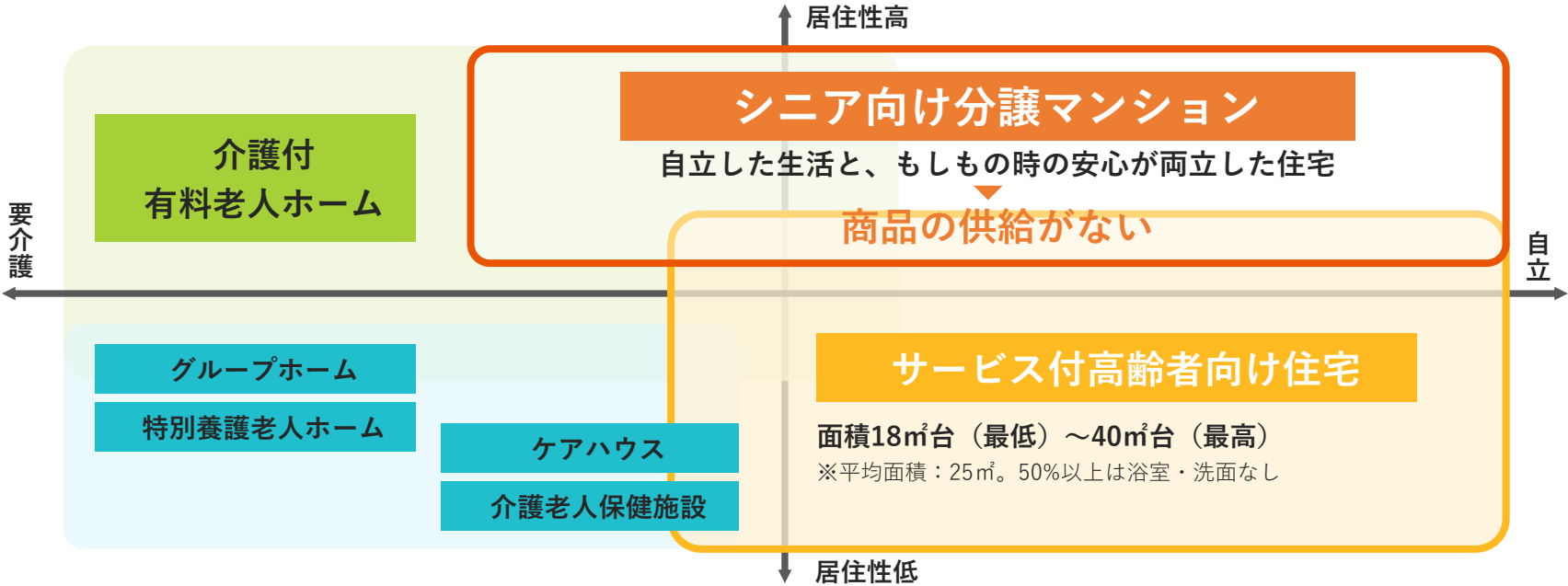
- 所有権による資産価値 ▶ 部屋の売却や賃貸、家族への相続が可能
- 中古仲介事業を自社で対応
- 通常の管理費にプラスしたライフサービス収入

(注) "CCRC"とは：Continuing Retirement Care Communityの略。
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にケアが保証されるコミュニティ

老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅とは違う
所有権方式の「シニア向け分譲マンション」

権利方式に
よる違い

	自宅	シニア向け 分譲マンション	サービス付き 高齢者向け住宅	有料老人 ホーム
権利方式	所有権	所有権	賃借権	利用権
資産価値	◎	◎	×	×
生活の自由	◎	◎	△	×

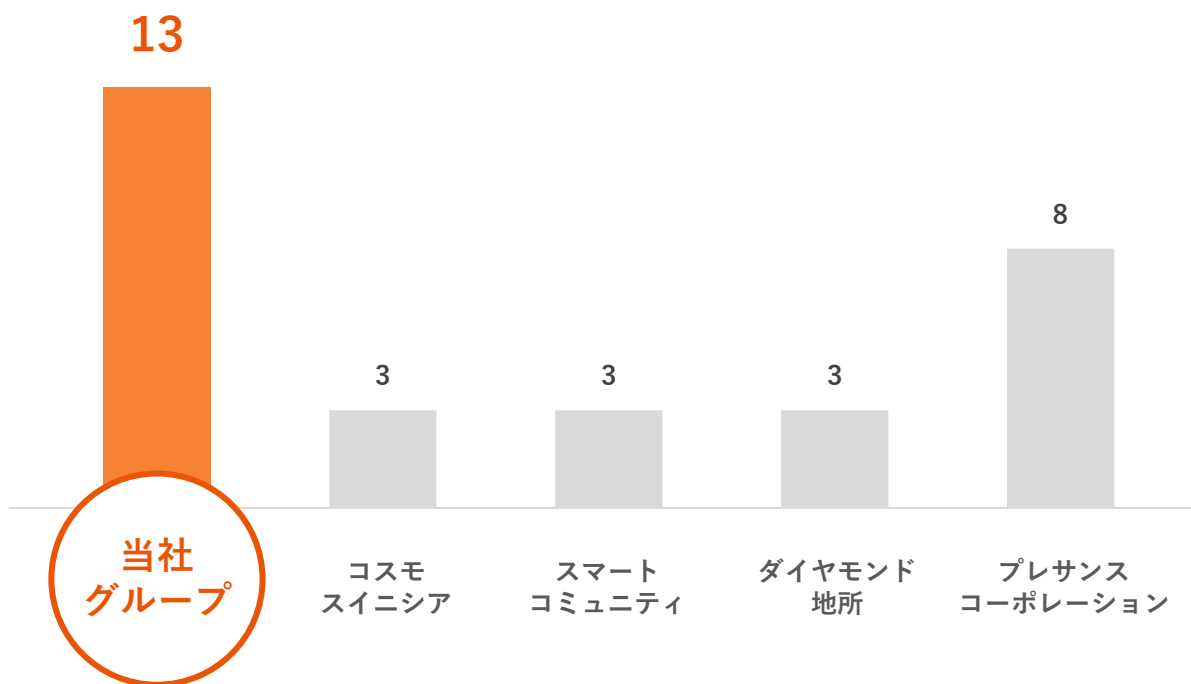


- 自宅と同じ
自由な暮らしが
可能
- 資産価値のある
所有権方式
- 予防医療・
介護予防など
手厚いサポートが
受けられる

通常の管理費に加え、ライフサービスを提供し、着実に収益を拡大
シニア向け分譲マンションの**供給物件数No.1**

供給物件数の同業他社比較※

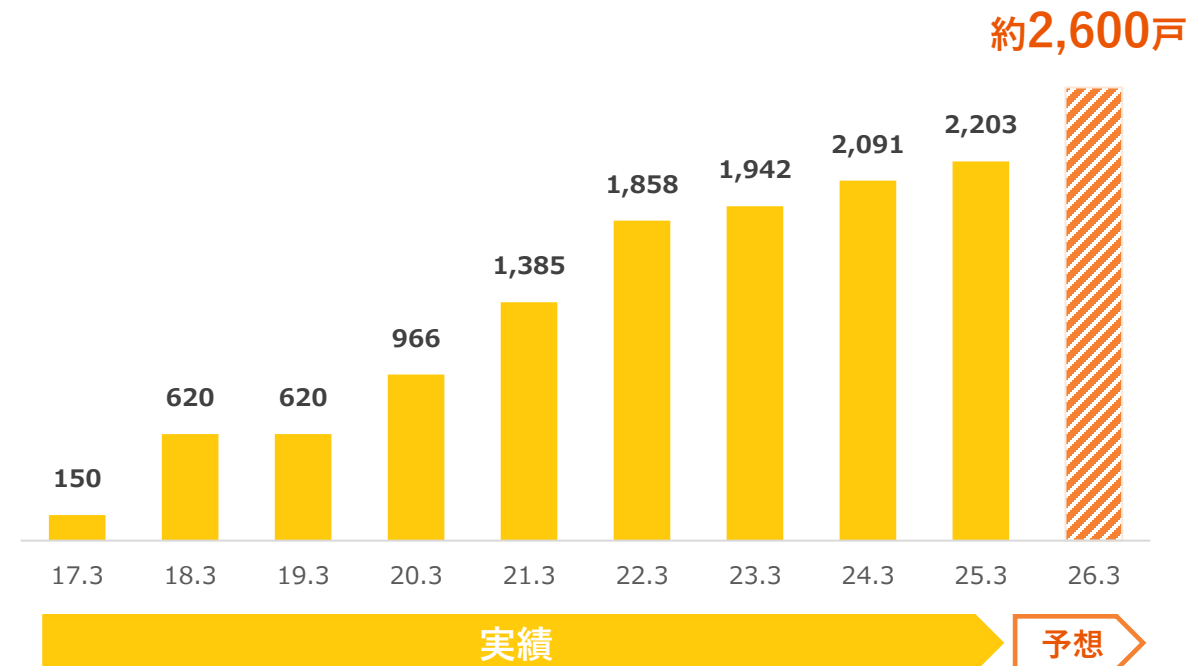
(単位：物件数)



出所：株式会社東京カンテイ「シニア向け分譲マンションへの参入企業」を基に弊社作成
※2000年以降の供給実績となります。

運営戸数の推移

(単位：戸数)



※管理費とは、建物管理費と修繕積立金を指す

首都圏（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・茨城県）で展開
シニア向け分譲マンション業界のリーディングカンパニー（開発中含め18棟）

東京都

デュオセーヌ
豊田

日野市

118戸

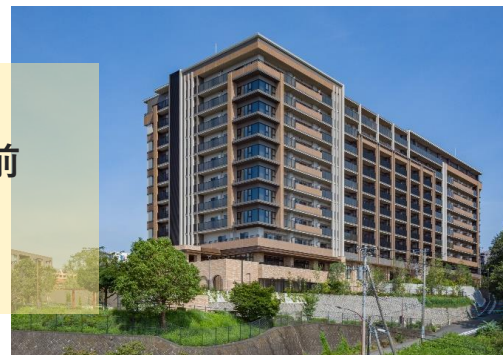


神奈川県

デュオセーヌ
相模原上溝駅前

相模原市

233戸

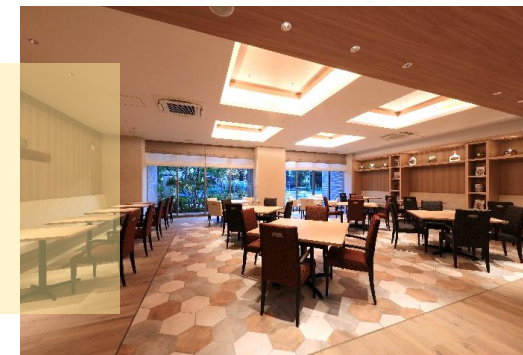


千葉県

デュオセーヌ
船橋高根台

船橋市

208戸



デュオセーヌ
国立

国分寺市

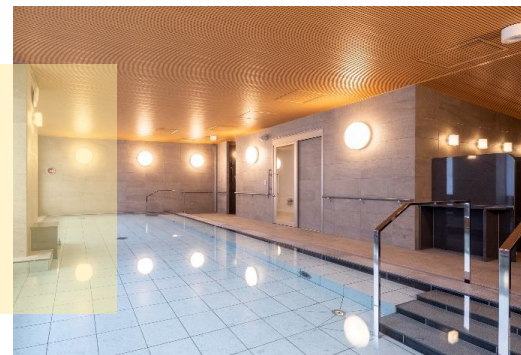
228戸



デュオセーヌ
横濱東戸塚

横浜市

186戸

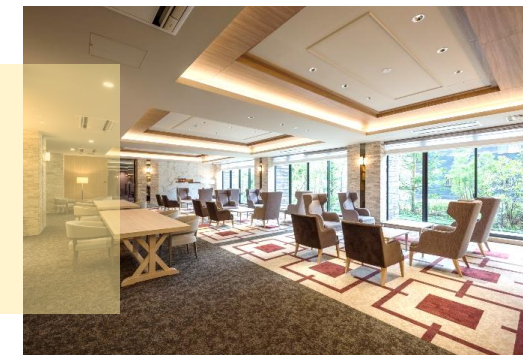


埼玉県

デュオセーヌ
大宮

さいたま市

266戸



首都圏以外への進出

第一弾

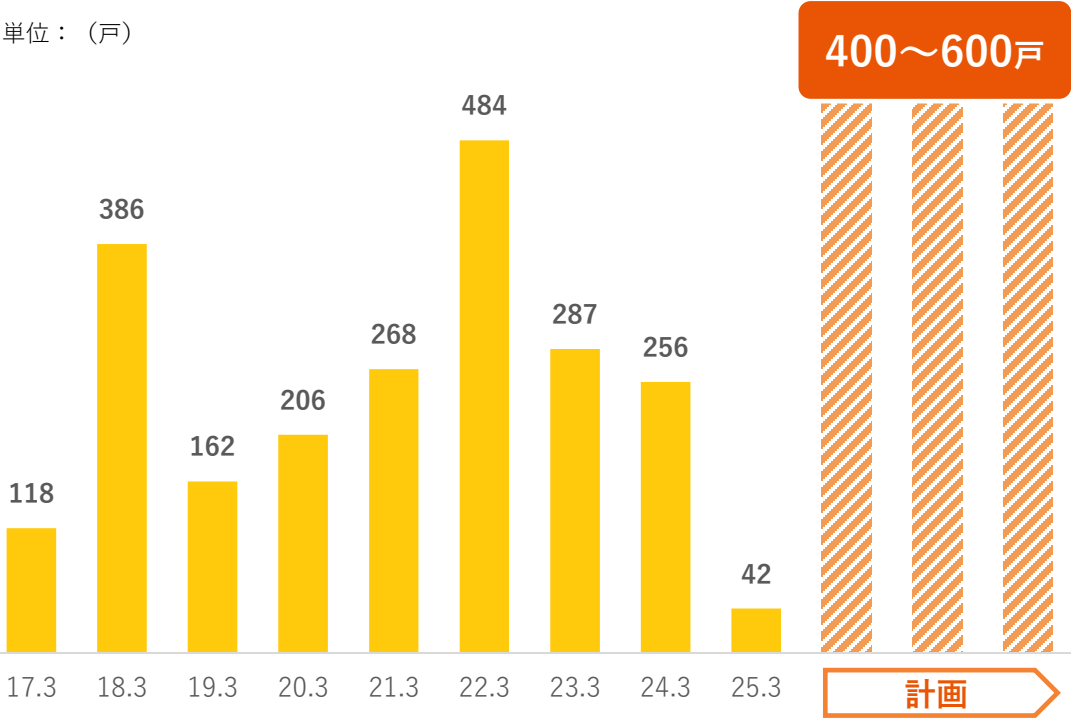
2028年3月 名古屋に竣工予定



デュオセーヌ覚王山

今後の計画

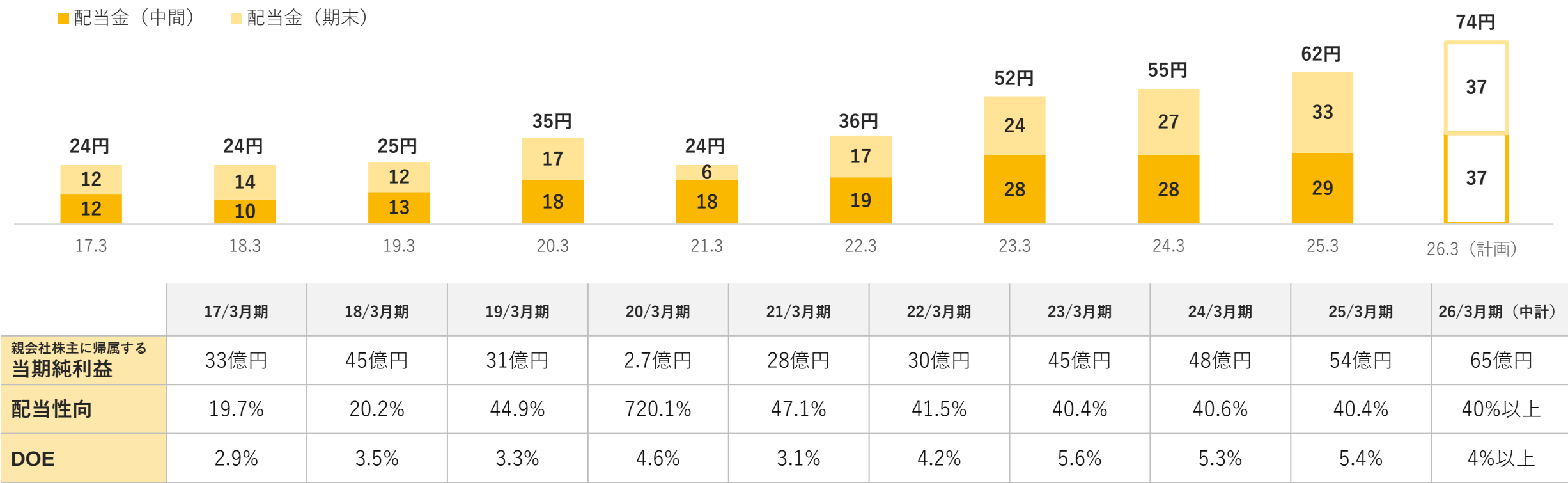
年間400～600戸の安定供給を目指す



Point 1 今後の成長戦略（CCRC事業）

Point 2 株主還元

還元方針は、「**配当性向40%以上、かつ自己資本配当率（DOE）4%以上**」
DOE導入により、配当額の下方硬直性を向上させることで株主還元を強化



※自己資本配当率（DOE） = 年間配当総額 ÷ 自己資本 × 100 ※自己資本 = 純資産 - 非支配株主持分 - 新株予約権

本ページに記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

株式会社フージャースホールディングス

4. 中期経営計画

中期経営計画（22/3月期～26/3月期）

戦略キーワードは「**地方・シニア・富裕層**」

22/3月期

23/3月期

24/3月期

25/3月期

26/3月期

大方針

地方・シニア・富裕層

戦略

安定供給・安定収益体制の確立

- ▶ 全ての事業を「住宅」を中心に再構築し、
安定的・持続的な成長を実現
- ▶ 企業価値の源泉として徹底的に資本効率を向上

将来成長への挑戦

- ▶ 不動産投資事業は、第2の柱として確立
- ▶ CCRC事業は、収益化が完了し第3の柱へ
- ▶ 海外事業は、22/3月期より収益化し、10年後の柱へ

基盤

事業戦略とESG戦略の融合

- ▶ 事業を通じて社会課題解決に貢献
- ▶ 継続的なガバナンス強化
- ▶ 不確実性への対応/リスクマネジメント

企業価値の継続的向上

- ▶ 財務基盤の継続的強化
- ▶ ROEの継続的向上
- ▶ 株主還元強化

利益計画

利益目標 (26/3月期)

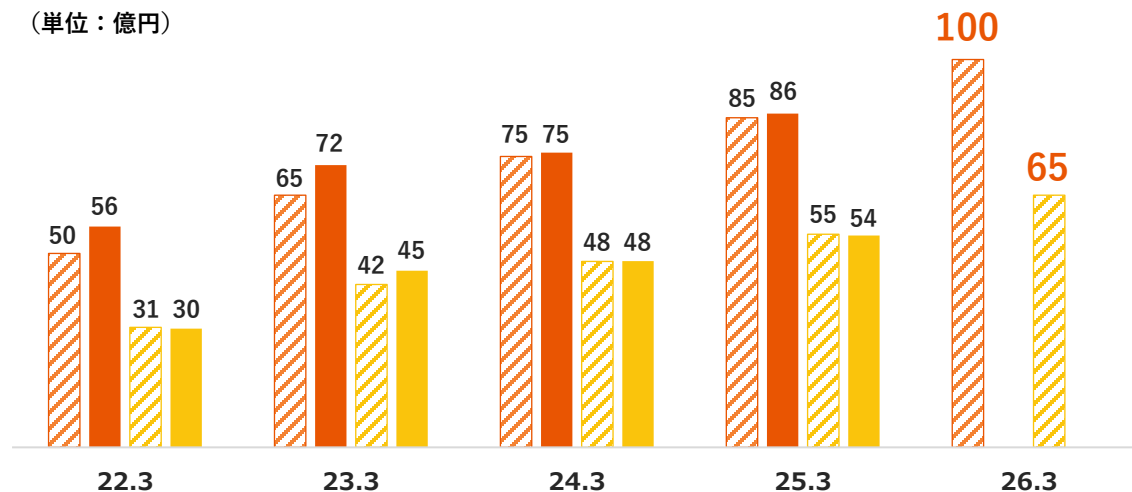
経常利益 100億円

経常利益率10%以上

親会社株主に帰属する
当期純利益 65億円

- 経常利益 (計画)
- 経常利益 (実績)
- 親会社株主に帰属する当期純利益 (計画)
- 親会社株主に帰属する当期純利益 (実績)

(単位：億円)



- 累計業績 (22.3～25.3)
- 【中計】 経常利益275億円、親会社株主に帰属する当期純利益176億円
 - 【実績】 経常利益289億円(105.0%)、親会社株主に帰属する当期純利益177億円(100.5%)

資本・財務方針

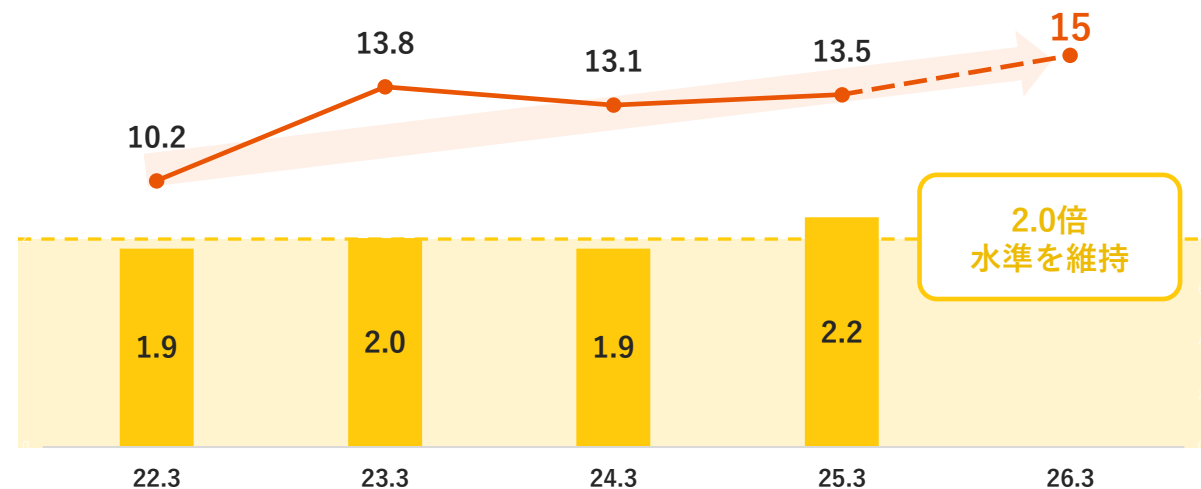
資本効率

財務指針

26/3月期
ROE 15%以上

D/Eレシオ 2.0倍
程度 維持

- ROE (単位：%)
- D/Eレシオ (単位：倍)



2.0倍
水準を維持

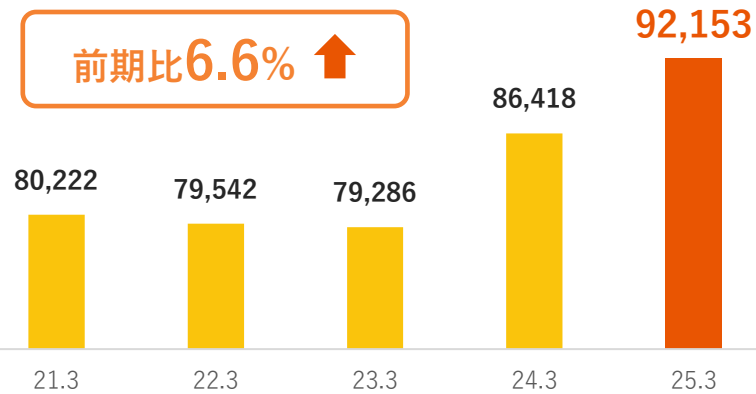
株式会社フージャースホールディングス

5 . Appendix

(単位：百万円)

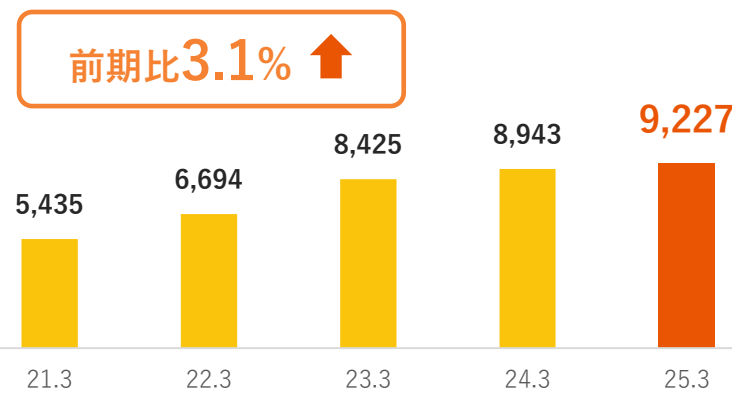
売上高

前期比6.6% ↑



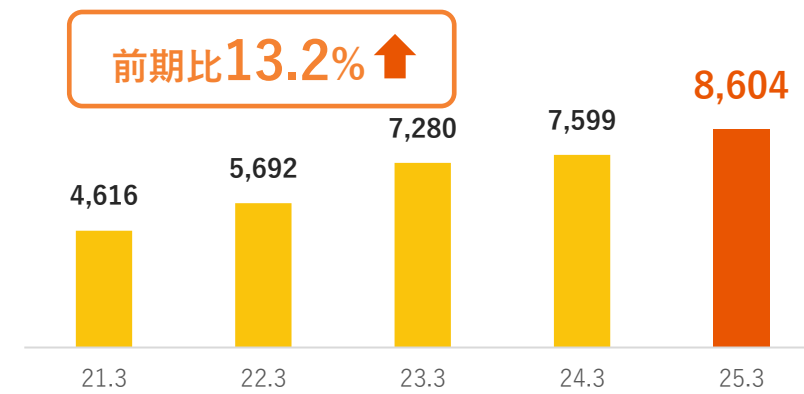
営業利益

前期比3.1% ↑



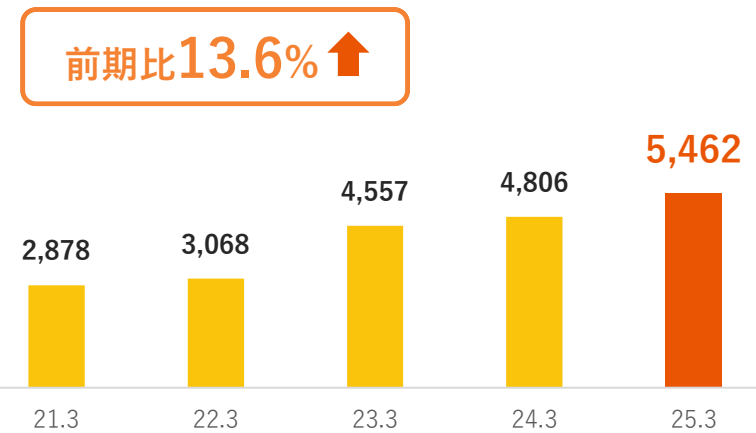
経常利益

前期比13.2% ↑



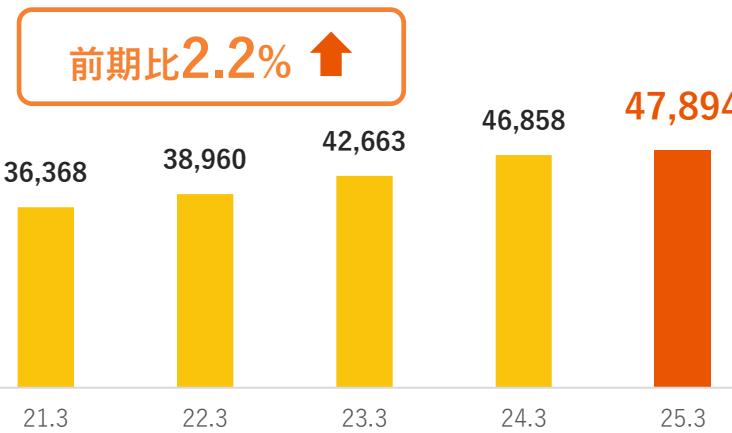
当期純利益

前期比13.6% ↑



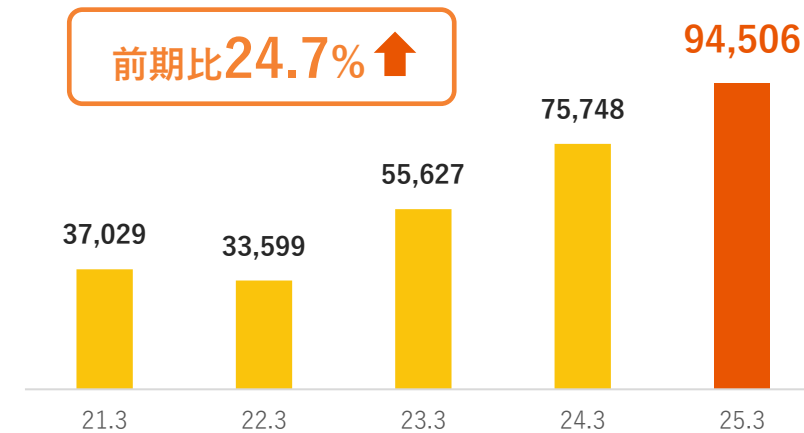
純資産

前期比2.2% ↑



仕掛販売用不動産

前期比24.7% ↑



持続可能な社会の実現のために、3つの重要なテーマ「豊かなライフスタイル・地域共創・環境」に加え、2つの基本テーマ「ウェルネス・ガバナンス」に取り組み、様々な事業活動に取り組んでいます。

3つの重点テーマ

2つの基本テーマ

豊かな
ライフスタイル



地域共創



環境



ウェルネス



ガバナンス



地域共創

Park-PFI

※公募設置管理制度（Park-PFI／P-PFI）は、都市公園の魅力と利便性の向上を図るために、公園の整備を行う民間の事業者を公募し選定する制度

活用の都市公園事業と市有地活用事業を実施する「水質池公園整備事業」の基本協定を締結※

▶グループ全体で、分譲マンションの開発・維持管理等を担い、地域活性化への貢献を目指す

大阪府堺市 | 水質池公園整備事業

計画概要（一部抜粋）

開業日：2027年3月（予定）

敷地面積：約65,000㎡

整備内容：公園・商業施設・共用広場・
分譲マンション等



全体イメージ



分譲マンションイメージ

環境

外部評価・イニシアチブ関連

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）賛同

●温室効果ガス排出量削減目標（※スコープ1+2）

2022年度比：2030年度までに50%減

2050年度までにネットゼロ達成

●GRESB：3年連続「1スター及びグリーンスター」取得

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES



ウェルネス

女性活躍推進※

●女性比率38.6%※

●女性管理職比率17.5%※

※2025年3月31日時点 グループ全体



ガバナンス

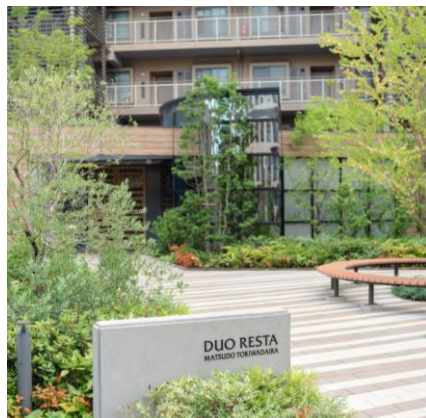
コーポレートガバナンス体制

- 取締役会のうち過半数は独立社外取締役（女性含む）
- 指名報酬諮問委員会設置
- サステナビリティ委員会設置

受賞歴

2023年度受賞物件

デュオリスタ松戸常盤平



テーマ：
87㎡/91㎡の広さを生かした
リノベーション集合住宅

2022年度受賞物件

デュオセーヌ大宮



テーマ：緑と空の下で愉しむ暮らし

2021年度受賞物件

デュオヒルズつくばセンチュリー



テーマ：境界を開く

2020年度受賞物件

デュオセーヌ国立



テーマ：心地いい居場所のデザイン

2019年度受賞物件

デュオフラッツ西新EAST・WEST



テーマ：自転車生活を楽しむための賃貸住宅

デュオアベニュー国立ノーブル



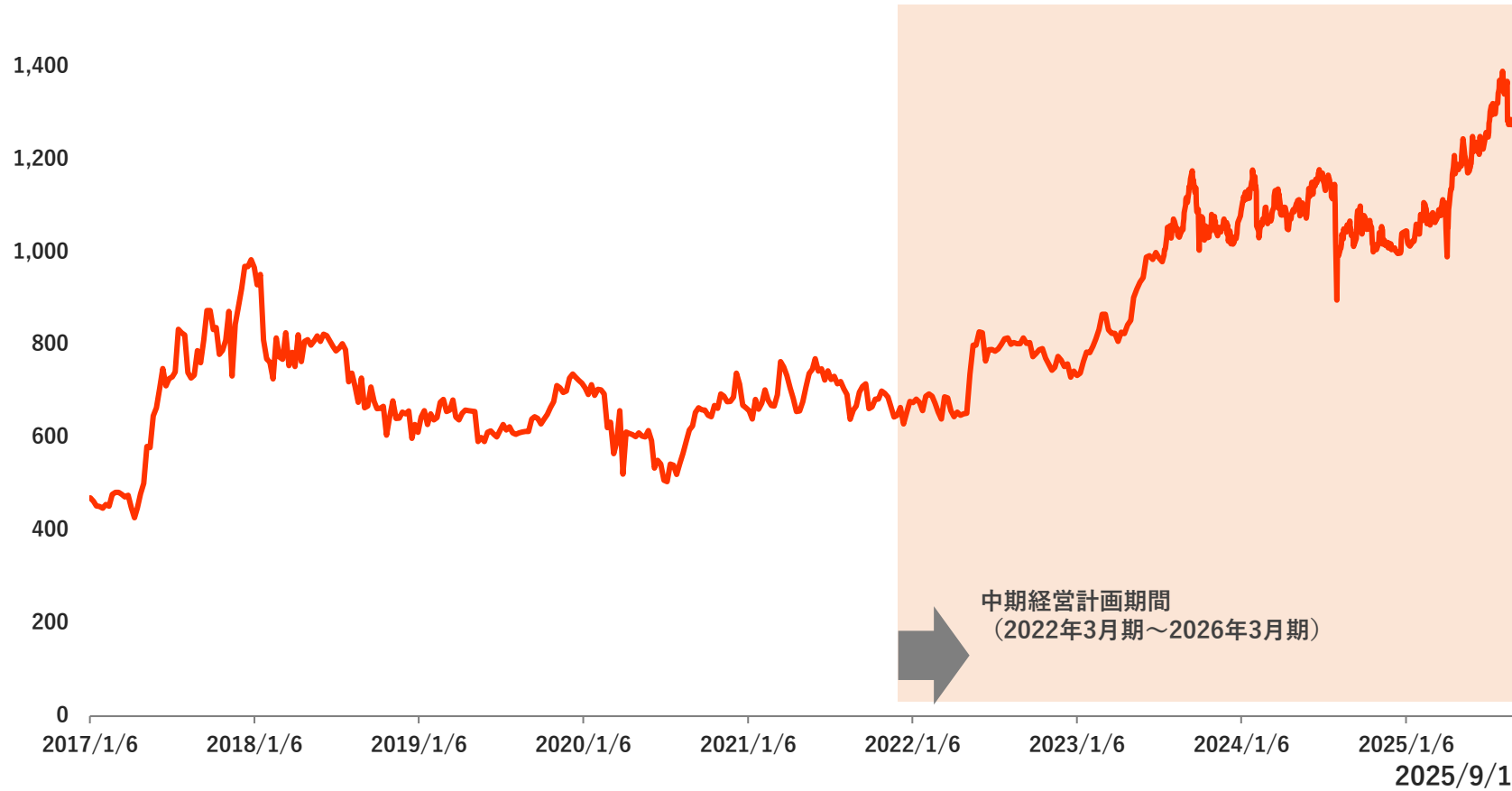
テーマ：コミュニティから防災共助へ

いろどりの杜



テーマ：DIY可能賃貸団地再生モデル事業

(円)



直近株価 1,274円

単元
株式数 100株

時価総額 45,292百万円
(自己株式調整後)

PER 6.97倍

PBR 1.15倍

配当
利回り 5.81%

※株価・指標は全て**2025年9月1日**時点。配当利回りは2026年3月期の年間配当金74円（予定）を基に算出

※お手元の配布資料には、当スライドはございません。

Point 1 今後の成長戦略（CCRC事業）

Point 2 株主還元

■ 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

経営企画室 03-3287-0704

ir@hoosiers.co.jp

<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。