



フジ住宅株式会社  
岸和田本社ビル 外観



堂島ビルディング  
フジ住宅 企業広告看板



阪神高速1号  
フジ住宅 企業広告看板



JR天王寺駅構内  
フジ住宅 企業広告看板



阪神高速4号湾岸線  
フジ住宅 企業広告看板



高島屋大阪店前  
フジ住宅 企業広告看板



南海なんば駅構内  
フジ住宅 企業広告看板



フジ住宅株式会社  
大阪支社ビル 外観

## フジ住宅株式会社

東証プライム市場（証券コード：8860）

2025年12月3日(水)

個人投資家向けイブニングオンライン会社説明会

財務部長・経営企画部長・IR室長・人事室長

常務執行役員 野口 恭久



2025年オリコン顧客満足度®調査  
建売住宅 ビルダー 近畿 第1位



2025年オリコン顧客満足度®調査  
建売住宅 ビルダー 近畿 大阪府 第1位

# 会社概要

(2025年3月31日現在)

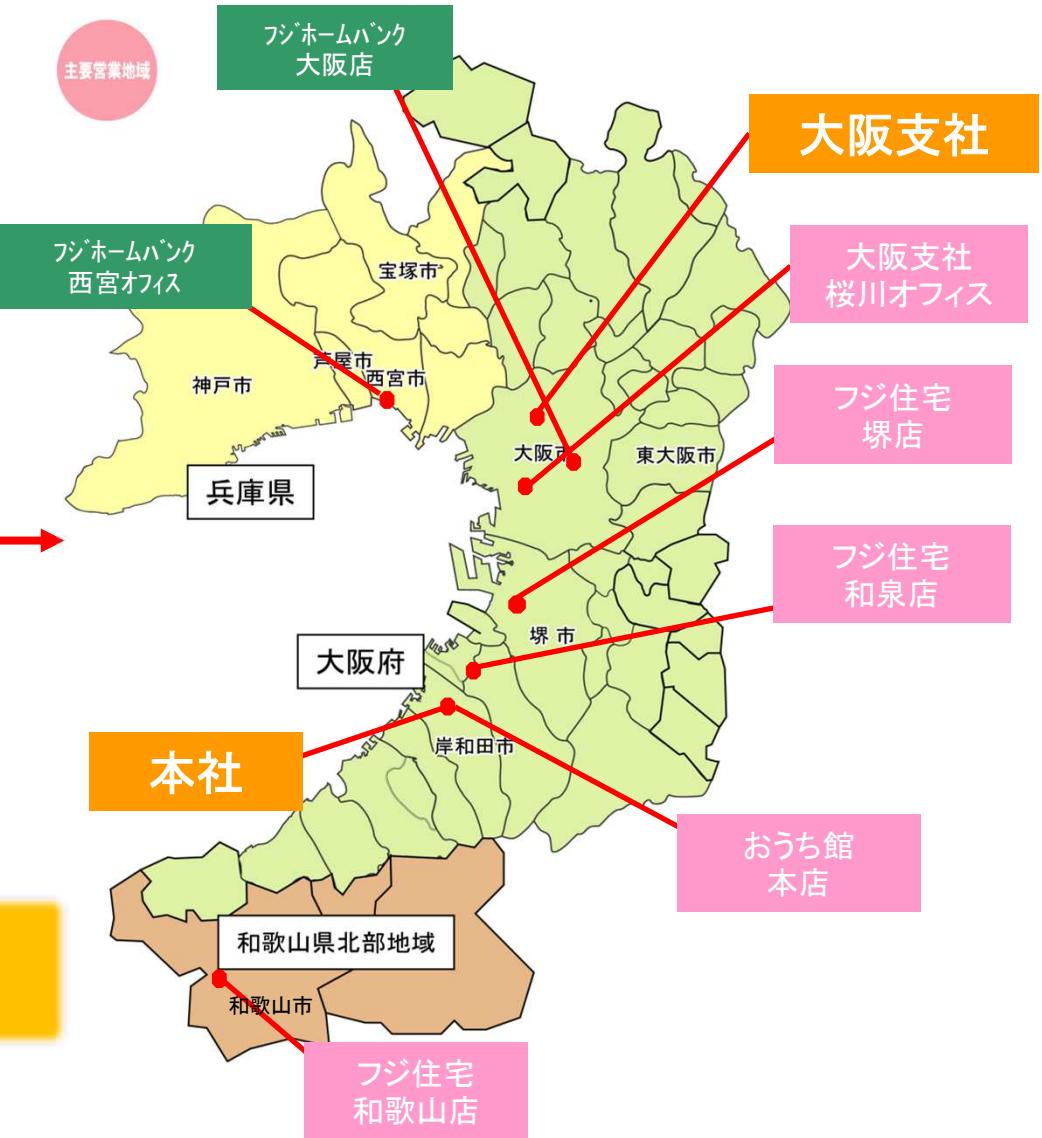
会社創業	1973年(昭和48年)1月22日
会社設立	1974年(昭和49年)4月19日
本社	大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号
代表取締役社長	宮脇宣綱
資本金	48億7, 206万円
従業員数	1,281名(パート社員を含む)(連結)※役員14名含む
取引所	東京証券取引所 東証プライム市場
単元株式数	100株
子会社	フジ・アメニティサービス株式会社 雄健建設株式会社

幸せはこぶ住まいづくり



フジ住宅株式会社

# 主な事業所と営業店舗



【本 社】岸和田市土生町1丁目4番23号  
【大阪支社】大阪市北区同心1丁目8番9号

幸せはこぶ住まいづくり



フジ住宅株式会社

# 事業内容

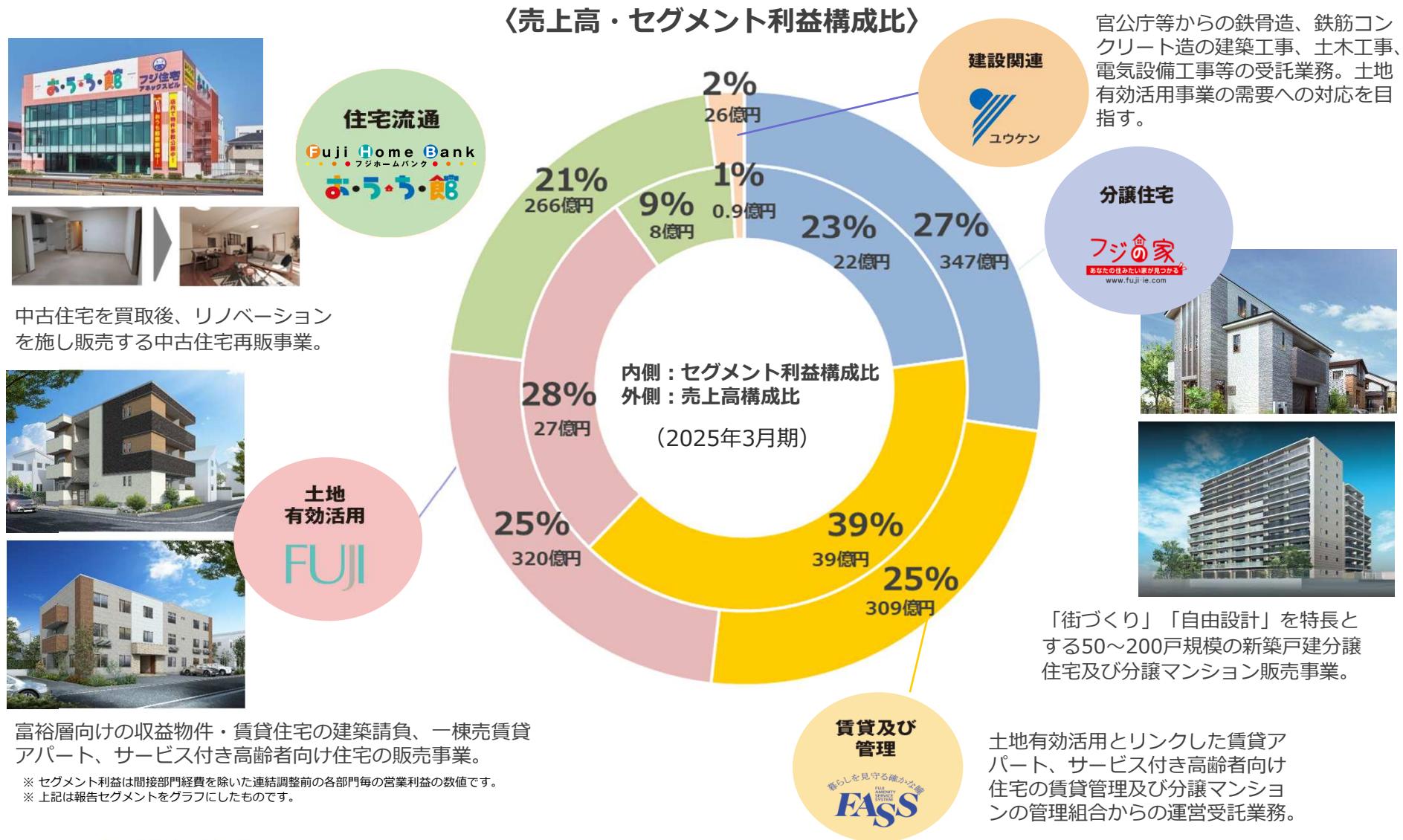
幸せはこぶ住まいづくり



フジ住宅株式会社

# 事業内容

各事業が独自のノウハウを持ち、他の事業部門を相互に補完するバランス経営



# 【事業内容と2025年3月期の販売実績】

(単位：百万円)

		数量	売上高	事業内容
分譲住宅	自由設計住宅 分譲マンション 分譲宅地販売 素地販売	486戸 284戸 54戸 1,440m <sup>2</sup>	20,818 11,569 1,546 783	自由設計による新築戸建て分譲、及び新築分譲マンションの開発と販売
		824戸 1,440m <sup>2</sup>	34,718	
住宅流通	中古住宅（一戸建） 中古住宅（マンション） その他	111戸 970戸 —	2,895 23,757 8	中古住宅（戸建、マンション）の買取、リノベ販売、買取再販のほか、居つき中古マンションを保有し、賃収を得つつ販売利益を得る「中古アセット事業」も展開
		1,081戸	26,661	
土地有効活用	建築請負 サービス付き高齢者向け住宅 個人投資家向け一棟売り賃貸アパート	37件 14件 135棟	4,677 4,026 21,416	賃貸アパート、サービス付き高齢者向け住宅の建築請負、及び、一棟売り賃貸アパートの開発と販売
		51件 135棟	30,120	
賃貸及び管理	賃料料収入 サービス付き高齢者向け住宅事業収入 管理手数料収入	— — — —	22,459 7,443 1,085 30,989	当社分譲マンション、中古アセット物件の管理や、土地有効活用セグメントにて請負、販売した物件のサブリース、自社保有のサービス付き高齢者向け住宅の管理運営
建設関連		113件	1,259	当社分譲マンション等S造物件の建築請負
その他		—	178	保険代理店事業
合計		1,905戸 1,440m <sup>2</sup> 164件 135棟	123,927	

# バランス経営について

## ◆事業エリアを拡大しない理由



◆多くの不動産会社がM&Aの活用などにより事業エリアを拡大していますが…

①当社は創業来事業エリアは拡大せずに地域密着経営を貫いています。

②それは、「当社の建てた家に住んで頂く方みなさんに幸せになって頂きたい」という強い願いがあるためです。



③そのためには「売りっぱなし、建てっぱなし」には絶対出来ませんので、お客様から不具合等の連絡を頂いたら、すぐに駆け付けられるように、事業エリアを本社、支社から1時間圏内に限定しています。

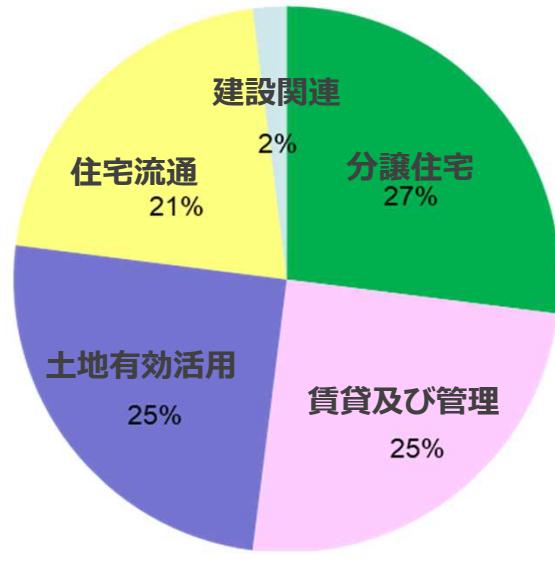
- ◆ その結果、限られた事業エリアの中で、バランスのとれた事業ポートフォリオが形成されました。

## 《バランス経営の強みと利点》

### ◎用地仕入の柔軟性、多様性

- ・ファミリー層、富裕層、投資家などの様々な取得目的に対し、50坪から数千坪まで、駅前から郊外まで木造から鉄骨鉄筋まで、多様な商品開発が可能。

《事業別売上構成比率》  
2025年3月期の売上構成比



### ◎変事抵抗力

- ・景気や相場の変動があっても補完し合える関係性と、特にストックに重点を置くことによる安定度の高さ。

幸せはこぶ住まいづくり



フジ住宅株式会社

## ◆ 事業ポートフォリオは分散していますが…

- ①分譲住宅セグメントにおいて、**大阪府の住宅着工棟数地域ビルダーランキングは…17年連続でNo.1です。**

※2005年度～2021年度 最新2023年2月発表  
尚、2024年より認定制度は終了



- ②住宅流通セグメントにおいて、**買取再販年間販売戸数は…1081戸でランキングは全国8位(関西No.1)です。**

※リフォーム産業新聞（2025年7月28日発行）の最新ランキング

- ③土地有効活用セグメントにおいて、**サービス付き高齢者向け住宅の運営棟数は275棟で全国No.1です。** ※2025年発表の最新ランキング

各事業部それが存在感を示しており、  
高いマーケットシェアを獲得しています。

サービス付き高齢者向け住宅運営棟数ランキング		
順位	事業者名	運営棟数
1	フジ・アメニティサービス	275
2	学研グループ	212
3	SOMPOケア	146
4	ヴァティー	121
5	NPO法人ラ・シャリテ	96
6	エクラシアHDグループ	89
7	やまねメディカル	79
8	創生会グループ	62
9	パナソニック エイジフリー	61
10	ゴールドエイジ	54
10	やさしい手	54

\* 2025年6月末時点の運営棟数

幸せはこぶ住まいづくり



フジ住宅株式会社

# お客様に顔を向けた責任を負える住まいづくり

## ～顧客満足度の高さ～

「2025年 オリコン顧客満足度®調査」におきまして、当社が「2025年 オリコン顧客満足度®調査 建売住宅 ビルダー 近畿 第1位」「2025年 オリコン顧客満足度®調査 建売住宅 ビルダー 近畿 大阪府部門 第1位」を受賞し、5年連続でのダブル受賞となりました。

近畿では5年連続の総合No.1、大阪府では6年連続のNo.1となります。



2025年オリコン顧客満足度®調査  
建売住宅ビルダー近畿 第1位

2025年オリコン顧客満足度®調査  
建売住宅ビルダー近畿大阪府 第1位

## ～紹介率・リピート率の高さ～

### «分譲住宅事業部門（新築）»

分譲住宅事業部門（新築）では、受注契約の30.0%が既に当社でご購入いただいたお客様や当社に関係する方からのご紹介によるものです。

### «住宅流通事業部門（中古）»

住宅流通事業部門（中古）では、仲介業者を介さず直接販売した物件の受注契約の47.6%が既に当社でご購入いただいたお客様や当社に関係する方からのご紹介によるものです。

### «土地有効活用事業部門（一棟売賃貸アパート・建築請負）»

土地有効活用事業部門では、一度ご購入いただいたオーナー様が更に2棟目・3棟目を契約されるリピート契約が全体の約40.0%を占めています。近年は販売好調のため抽選販売となりリピート率に多少の変動はありますが、リピート需要は引き続き安定しており、販売状況も良好に推移しております。

※ 分譲住宅（新築）のご紹介による成約数は、複数区画を同時購入いただいた場合、区画数に応じて加算集計しております。（素地販売は除く。）

※ 中古住宅は、仲介業者を介さず当社が直接販売したお客様のみを対象としております。

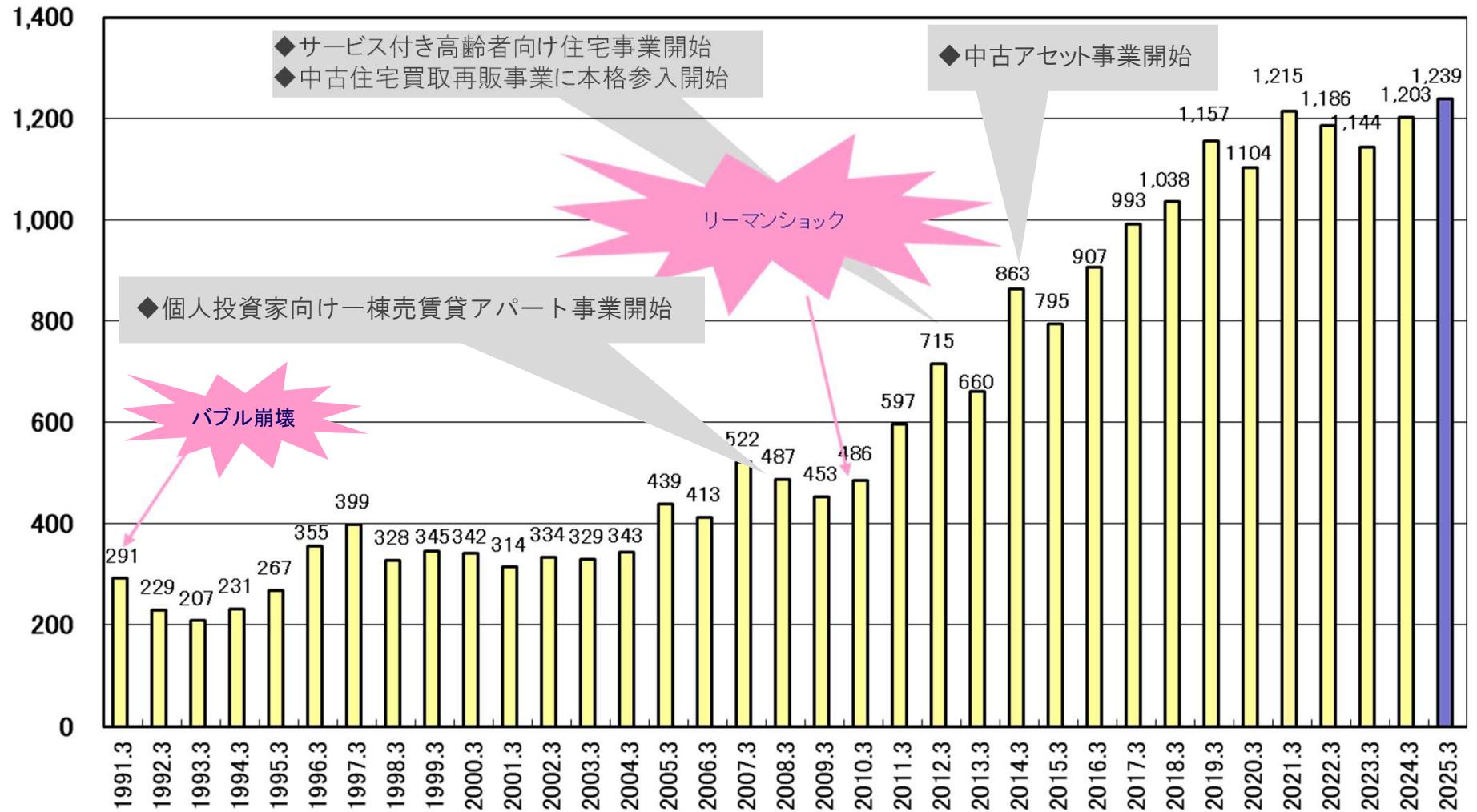
幸せはこぶ住まいづくり



フジ住宅株式会社

## 売上高の推移(株式上場以降)

(単位:億円)



幸せはこぶ住まいづくり



フジ住宅株式会社

# セグメント別売上高・利益の直近10年間の推移



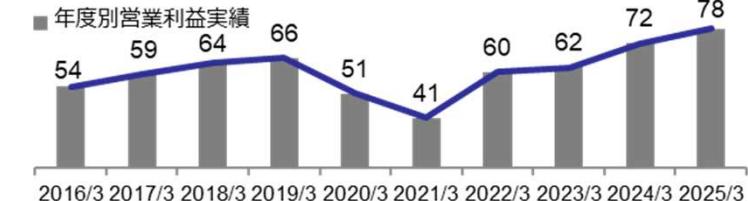
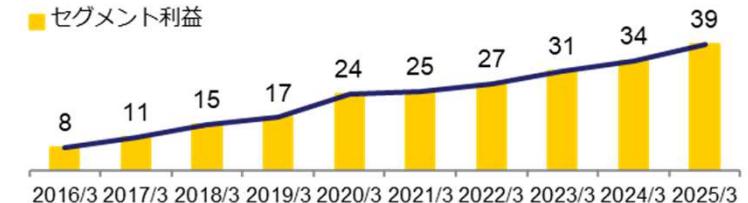
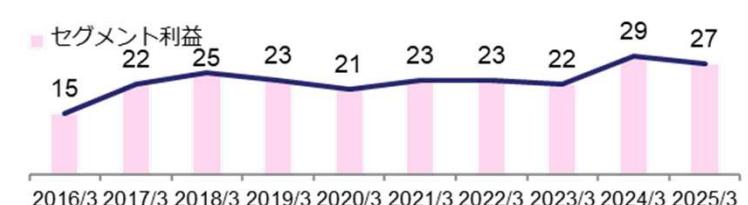
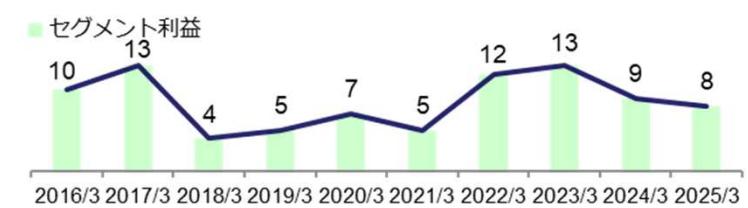
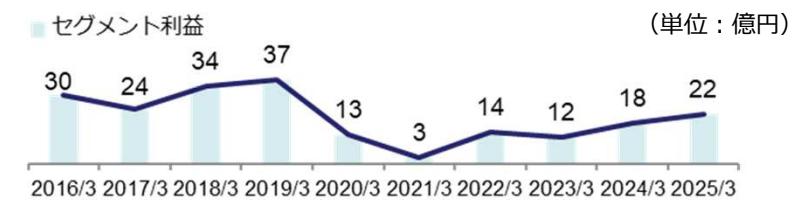
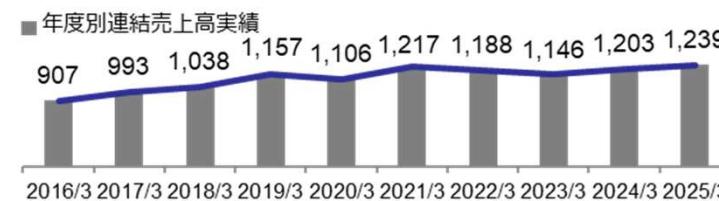
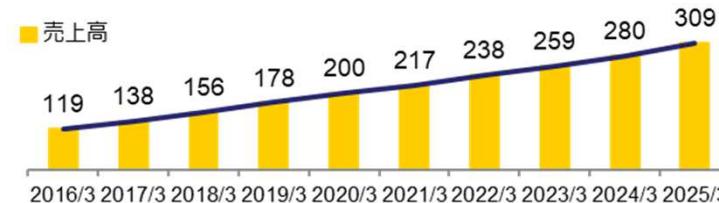
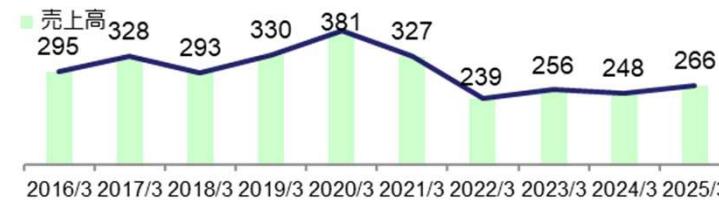
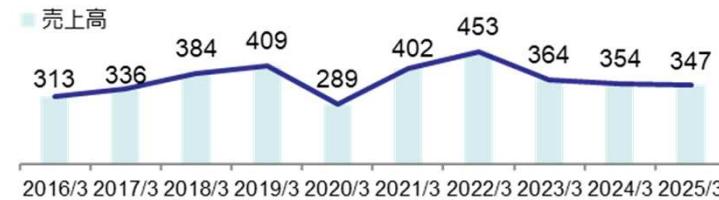
※建設関連は、2021年3月期より報告セグメントになっておりますが、2021年3月期以降の年度別連結合計に含めております。

※2020年3月期より保険代理店事業に係る収入を年度別連結合計に含めております。

幸せはこぶ住まいづくり



フジ住宅株式会社



※セグメント利益は間接部門経費を除いた連結調整前の各部門毎の営業利益の数値です。

※年度別連結合計は決算ベースでの表記となっており、各セグメントの合計値とは異なります。

# 成長戦略

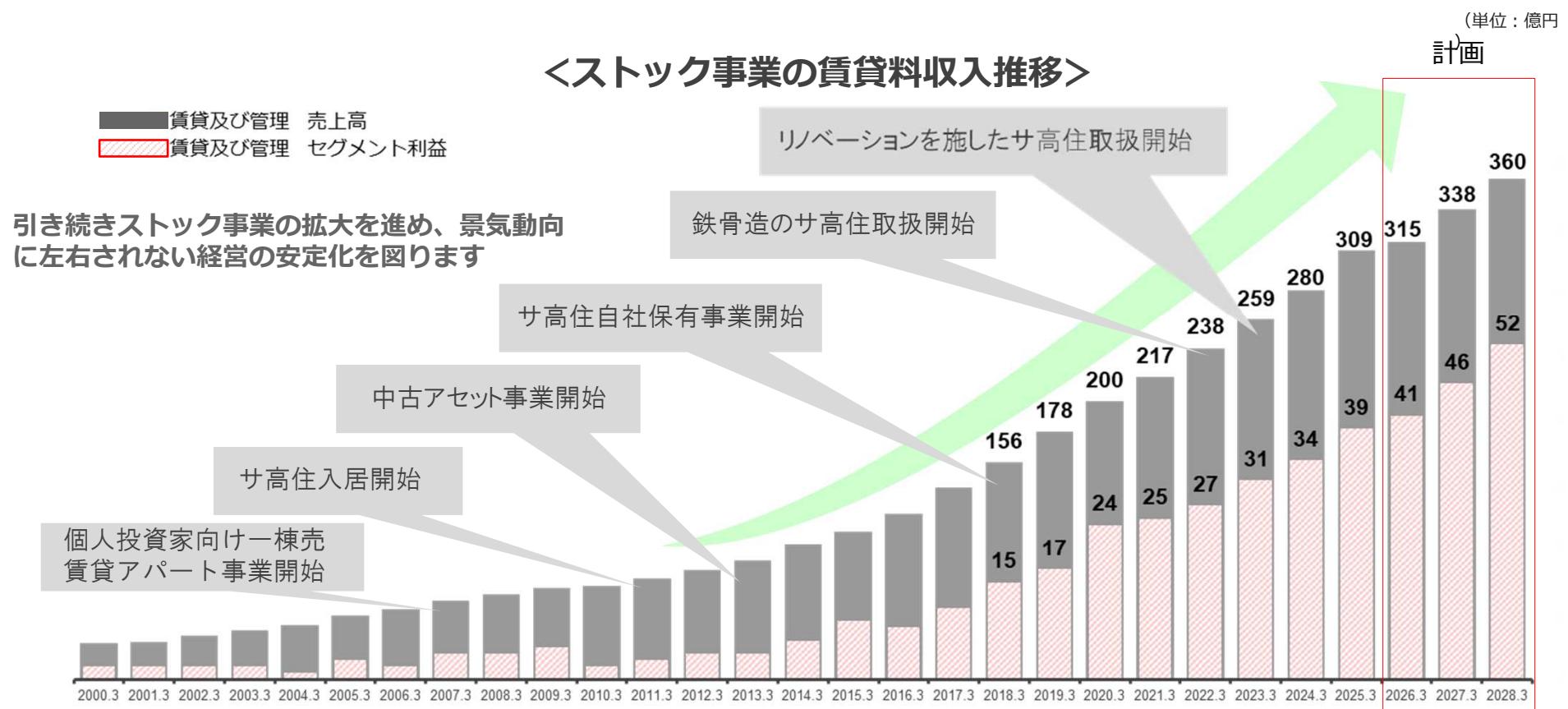
幸せはこぶ住まいづくり



フジ住宅株式会社

# 中長期的な事業の安定成長を目指したストック事業への取組み

当社のストック事業の賃貸料収入は、個人投資家向け一棟売賃貸アパート及びサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」）のサブリース事業を皮切りに、中古アセット事業、サ高住自社保有事業と多角化を進め堅調に推移して参りました。



幸せはこぶ住まいづくり



フジ住宅株式会社

# 当社の強み：経営理念

## ～事業の目的と手段の明確な棲み分け～

- ◆弊社の事業の目的は、「社員のため、社員の家族のため、顧客・取引先のため、株主のため、地域社会のため、ひいては国家のために当社を経営する」という経営理念のもと、「富士山」のように「日本一愛される会社になる」ことで、これは創業以来変わっていません。そして、売上や利益はその手段に過ぎず、決して経営理念に反した事業活動であってはならない、というものです。
- ◆経営理念の最初に「**社員のため、社員の家族のため**」とありますのは、社員とその家族がまず幸せでなければ、売りっぱなし、建てっぱなしにしない、お客様に顔を向けた責任の取れる住まいづくりは提供できないという考え方からです。ですので、弊社では、社員が明るくイキイキと健康的に働くよう、様々な独自の施策を取り入れております。
  - ・社員全員が全役職員を評価する、文字通り**360℃の人事評価制度**
  - ・社員の家族も受けられる、人間ドック並みの検査項目を擁する**定期健康診断**
  - ・親孝行月間の設定と**親孝行資金の支給**、記念日の花束贈呈など、
- これらはそのごく一部ですが、健康経営優良法人（ホワイト500）の8回の認定や、テレワーク先駆者総務大臣賞(2018)、テレワーク推進賞優秀賞(2020、2022)、テレワーク推進賞特別賞(2024)の受賞など、社員の健康推進や働き方改革への取組が評価されています。そしてまた、弊社の経営理念はすべてのステークホルダーに、偏りなく公平に報いることを目指しております。
- ◆身の丈をわきまえ人財の成長に合わせて会社を成長させる、という考えのもと事業を営んでおりますので、急激な成長は望めないかもしれません、**安定的に成長し、絶対つぶれない会社**にすることが長い目で見てすべてのステークホルダーの負託に応えることと考えております。

幸せはこぶ住まいづくり

# 当社の強み：炭の家／ピュアエア

## ～健康に暮らす為に、室内の空気環境に徹底的にこだわるべき～

排気ガス等の空気環境汚染に加え、花粉、細菌、ウイルスが大きな問題になっております。これまで培った技術を集結し、徹底的に「空気」と「質」にこだわって生まれたのが当社の「炭の家／ピュアエア」です。特許取得システム「炭の家」の使用権を当社グループ営業地域内で取得しており、他社との差別化や付加価値を見出す商品として安心出来る住まいを提供しております。

(お客様が実感された効果を一部ご紹介)

### (炭の家/ピュアエアの概要)

「カーボンエアクリーンシステム」により屋外の空気をファンで強制的に取り入れ、「微小粒子用フィルター」で微小な有害物質をブロックします。さらに「炭」を床下に敷き詰め、そこに空気を通すという二重の対策を行うことでクリーンな空気を各部屋に供給しております。



(参考)詳しいご説明は以下からご確認いただけます。

<https://www.fuji-ie.com/kodawari/>

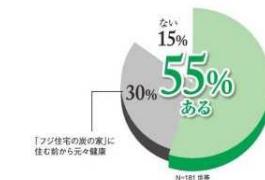
幸せはこぶ住まいづくり

フジ住宅株式会社

### 健康効果

#### 暮らしはどう変わりましたか？

Q 「フジ住宅の炭の家」に暮らしてから、健康面でよくなったり実感できた事はありますか？



「フジ住宅の炭の家」に  
暮らす前から元々健康

Q 「フジ住宅の炭の家」に暮らしてから、健康面でよくなったり実感できた症状は？



※健康面でよくなったり実感出来た方 100 件の上位 3 位を表示 N=185 回答(複数回答)  
【その他】  
 冷えが改善された  
 便秘や下痢をしなくなった  
 食欲が旺盛になった  
 肌荒りが良くなった  
 イライラしなくなった  
 疲れが残らなくなった  
 お肌の調子が良くなった  
 ゼンマイが軽くなった  
 アビーチが良くなった  
 集中力がアップした  
 などのコメントあり

Q 「フジ住宅の炭の家」に暮らしてから、梅雨時期はダメダメしていますか？



以前も梅雨時期は  
ダメダメ感じなかったし、  
「フジ住宅の炭の家」に  
住んでからも感じない。

### 消臭効果

#### 「フジ住宅の炭の家／ピュアエア」にお住まいのお客様にアンケートデータ！

Q 以前と比べて生活臭はいかがですか？



以前から感じなかっし。  
「フジ住宅の炭の家／ピュアエア」に  
住んでからも感じない。

Q 以前と比べてペットの臭いは気になりますか？



以前から感じなかっし。  
「フジ住宅の炭の家／ピュアエア」に  
住んでからも感じない。

Q 翌朝のタバコの臭いは消えていますか？



以前から感じなかっし。  
「フジ住宅の炭の家／ピュアエア」に  
住んでからも感じない。

Q リビングで焼肉をした後の臭いはいかがですか？



以前から感じなかっし。  
「フジ住宅の炭の家／ピュアエア」に  
住んでからも感じない。

Q 洗濯物を室内干した時以前と比べて臭いはいかがですか？



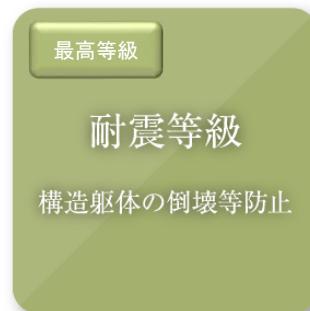
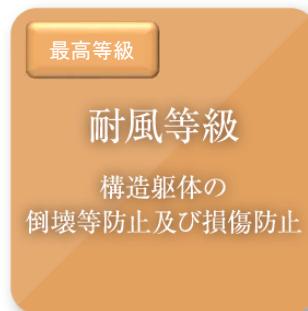
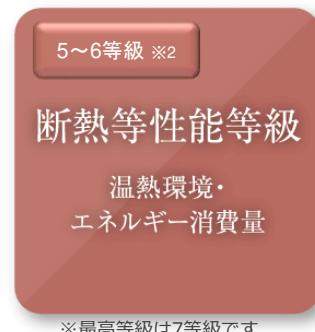
以前から感じなかっし。  
「フジ住宅の炭の家／ピュアエア」に  
住んでからも感じない。

※「炭の家」に1年以上、お住まいのお客様にお聞きした内容を基に作成しております。

# 当社の強み：住宅性能表示制度 最高等級取得項目

## ～建ててからの信頼こそ、住まいづくりの使命～

### 【住宅性能表示の等級項目】



生涯にわたり、高い満足感に包まれて暮らしていただける高品質な住まいを提供することが当社の使命であると考えております。

その1つとして、自由設計住宅の全邸で住宅性能評価書を取得しており、住宅性能表示制度の6つの各項目をトップレベルでクリアできる体制を整備しております。さらに、地震による揺れを低減させる制震システム「TRCダンパー」を導入し、壁の損壊や家具の転倒を防止する効果を高めています。

※ 上記内容につきましては、2025年3月31日時点のものとなります。

※ 当社では、断熱等性能等級はZEH基準である5等級を全邸クリアしており、お客様のニーズに応じて6等級をクリアした住宅を提供しております。

今後、お客様のニーズや市場動向を踏まえ、7等級が最適と判断した場合は、7等級をクリアした住宅の提供も行っていく予定です。

幸せはこぶ住まいづくり



フジ住宅株式会社

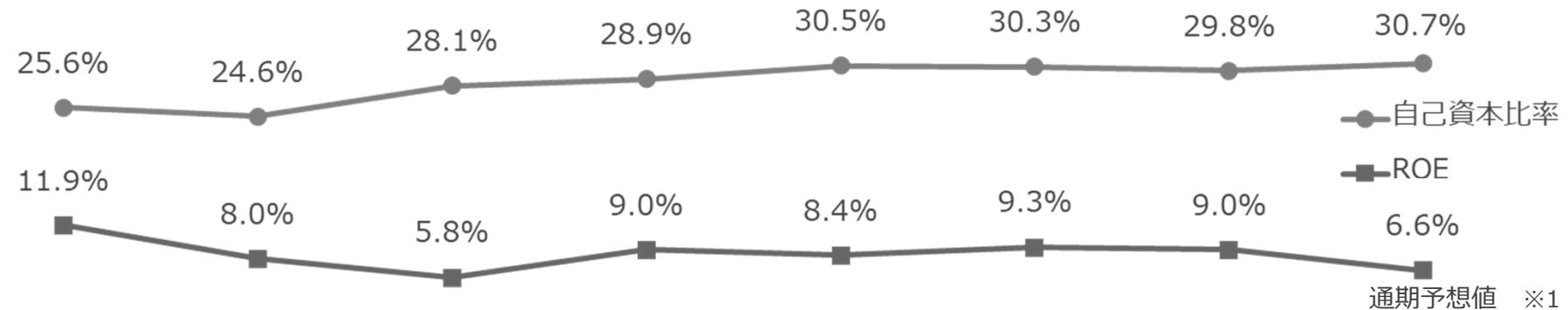
# 経営指標、配当について

幸せはこぶ住まいづくり



フジ住宅株式会社

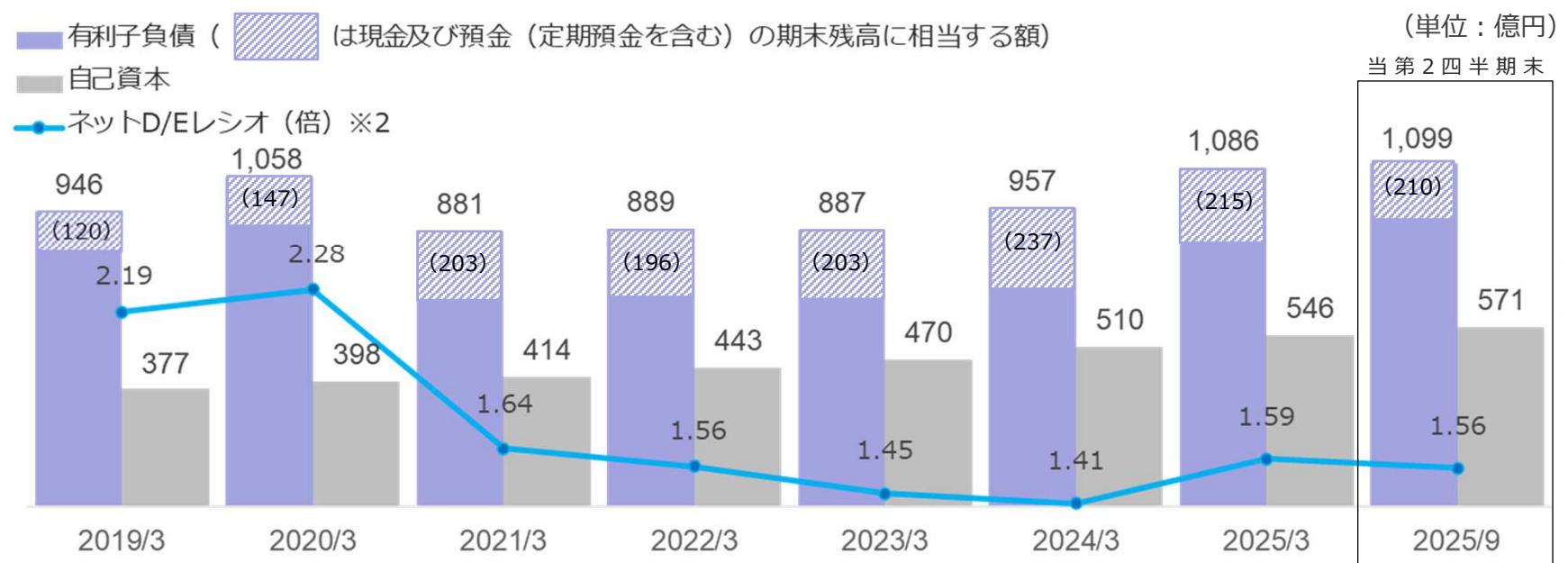
# 経営指標(自己資本比率・ROE・ネットD/Eレシオ)



積極的仕入による在庫確保  
自社保有物件の積極的な取得

地価高騰による用地仕入の厳選  
販売価格の柔軟な対応による  
在庫水準の見直し

財務規律を意識した在庫確保による  
安定成長の実現



※1 2025年5月2日付中期経営計画で公表いたしました2026年3月期の通期ROE予想値を記載しております。

※2 ネットD/Eレシオ < (有利子負債-現金及び預金(定期預金を含む)の期末残高) ÷ 自己資本 >

幸せはこぶ住まいづくり



フジ住宅株式会社

# 配当金と株主優待

## 配当金

	2022年3月期 (連結)	2023年3月期 (連結)	2024年3月期 (連結)	2025年3月期 (連結)	2026年3月期予想 (連結)
1株当たり当期純利益（円）	107.68	106.65	126.69	131.61	102.63
1株当たり配当金（円）	27.00	27.00	30.00	32.00	32.00
うち1株当たり中間配当金（円）	14.00	14.00	14.00	14.00	16.00
うち1株当たり期末配当金（円） (うち、特別配当)	13.00	13.00	16.00 (3.00)	18.00	16.00
配当性向（%）	25.1%	25.3%	23.7%	24.3%	31.2%

※ 2025年3月期の配当性向につきましては、期末配当金を18円（予定）、2026年3月期の配当性向につきましては、年間配当を32円（予定）として算出しております。

## 株主優待

毎年3月31日時点の当社株主名簿に記載または記録された500株以上保有の株主様を対象とします。

基準日時点での保有株数	株主優待の内容
500株以上 1,000株未満	クオ・カード 1,000円分
1,000株以上 5,000株未満	JCBギフトカード 3,000円分
5,000株以上 10,000株未満	JCBギフトカード 4,000円分
10,000株以上	JCBギフトカード 5,000円分

幸せはこぶ住まいづくり

# 業績

幸せはこぶ住まいづくり



フジ住宅株式会社

# 連結損益計算書

- 当期を含む直近5期の業績及び通期業績予想に対する実績は、以下の通りです。
- 当期の売上高は過去最高を更新しました。これは、中古住宅の引渡し増加に伴う住宅流通セグメントの増収、賃貸及び管理セグメントにおいて想定通りの増収となったことが主な要因です。
- 売上総利益は、増収要因に加え、収益性が改善し、売上総利益率が上昇しました。販売費及び一般管理費は、人件費の増加を主要因として増加しましたが、広告宣伝費を抑制したこと等により、上昇幅を抑えることができました。これらの結果、各段階利益においても過去最高を更新しております。
- 受注契約残高は全てのセグメントで前期末を上回り601億円（前期比8.2%増）となり、期末としては過去最高を更新しました。

(単位：百万円)

	2021年3月期		2022年3月期		2023年3月期		2024年3月期		2025年3月期				
	実績	対売上高比	増減率	通期業績予想	対通期業績予想比								
売 上 高	121,719	100.0%	118,892	100.0%	114,669	100.0%	120,388	100.0%	123,927	100.0%	+2.9%	123,000	100.8%
売上総利益	16,031	13.2%	16,877	14.2%	17,146	15.0%	18,619	15.5%	19,612	15.8%	+5.3%	-	-
販売費及び一般管理費	11,866	9.7%	10,813	9.1%	10,859	9.5%	11,354	9.4%	11,718	9.5%	+3.2%	-	-
営 業 利 益	4,164	3.4%	6,064	5.1%	6,286	5.5%	7,264	6.0%	7,894	6.4%	+8.7%	7,400	106.7%
経 常 利 益	3,558	2.9%	5,627	4.7%	5,744	5.0%	6,643	5.5%	6,987	5.6%	+5.2%	6,700	104.3%
当期純利益	2,358	1.9%	3,869	3.3%	3,817	3.3%	4,559	3.8%	4,764	3.8%	+4.5%	4,500	105.9%
受注契約残高	54,898	-	51,508	-	53,777	-	55,557	-	60,138	-	+8.2%	-	-

※従来、保険代理店事業に係る収入を「営業外収益」にて計上しておりましたが、2024年3月期より「売上高」に計上する表示方法の変更を行いました。それに伴い、2023年3月期以前も「売上高」に計上する組替を行っております。

幸せはこぶ住まいづくり

## 2026年3月期 第2四半期(中間期)決算ハイライト(2025年4月～2025年9月)

- 当第2四半期は、売上高が717億円（前年同期比19.6%増）、営業利益が48億円（前年同期比18.7%増）と好調に推移し、第2四半期としては売上高・各段階利益ともに過去最高を更新し、上期業績予想を大きく上回る結果となりました。
- 売上高は、分譲住宅セグメントにおいては、大型分譲マンションの竣工引渡しに加え、自由設計住宅の引渡しも好調に推移しました。住宅流通セグメントでは、前期からの仕入強化により豊富な在庫を確保できることに加え、中古マンションの旺盛な需要が追い風となり、引渡しが大幅に増加しました。土地有効活用セグメントでは、依然好調な個人投資家向け一棟売賃貸アパートに加え、賃貸住宅等建築請負の受注済み工事が順調に進捗し、土地有効活用セグメントにリンクする賃貸及び管理セグメントも想定通り增收となりましたので、全セグメントが好調に推移しました。
- 売上総利益率は前年同期を下回りましたが、これは主に、前年同期に収益性の高い大型素地販売があったことによるものです。この要因を除いた実質的な前年同期の売上総利益率は概ね当第2四半期と同水準であり、安定して推移しております。
- 受注契約残高は603億円と第2四半期末としては過去最高を計上しました。また、財務健全性指標である自己資本比率、ネットD/Eレシオについても健全な数値を維持していると考えております。

(単位：百万円)	2022年3月期2Q (4月～9月)		2023年3月期2Q (4月～9月)		2024年3月期2Q (4月～9月)		2025年3月期2Q (4月～9月)		2026年3月期2Q (4月～9月)		
	実績	対売上高比	対前年増減率								
売 上 高	56,434	100.0%	56,333	100.0%	52,648	100.0%	59,958	100.0%	71,723	100.0%	+19.6%
売上総利益	8,933	15.8%	8,294	14.7%	8,145	15.5%	9,933	16.6%	11,111	15.5%	+11.9%
販売費及び一般管理費	5,399	9.6%	5,238	9.3%	5,527	10.5%	5,817	9.7%	6,224	8.7%	+7.0%
営 業 利 益	3,534	6.3%	3,055	5.4%	2,618	5.0%	4,115	6.9%	4,886	6.8%	+18.7%
経 常 利 益	3,354	5.9%	2,782	4.9%	2,309	4.4%	3,678	6.1%	4,414	6.2%	+20.0%
四半期純利益	2,331	4.1%	1,851	3.3%	1,536	2.9%	2,478	4.1%	2,969	4.1%	+19.8%
受注契約残高	58,874	-	54,916	-	60,035	-	59,604	-	60,396	-	+1.3%
自己資本比率	28.8%	-	29.4%	-	29.8%	-	30.4%	-	30.7%	-	0.3Pt増
ネットD/Eレシオ	1.57倍	-	1.59倍	-	1.55倍	-	1.56倍	-	1.56倍	-	-

※従来、保険代理店事業に係る収入を「営業外収益」にて計上しておりましたが、2024年3月期より「売上高」に計上する表示方法の変更を行いました。それに伴い、2023年3月期は「売上高」に計上する組替を行っておりますが、2022年3月期は行っておりません。※ネットD/Eレシオ（（有利子負債-現金及び預金（定期預金を含む）の期末残高）÷自己資本）

# 中期利益計画(2026年3月期～2028年3月期)

人財投資と収益構造の強化を経て、売上・利益ともに安定成長へ

本中期計画では売上高が3期連続で過去最高を更新し、利益も安定的に増加する見通しです。人財投資やコスト吸収を経て、ROE・自己資本比率といった財務指標も安定水準を維持し、成長と財務健全性の両立を図ります。

## ■連結業績計画

	2026年3月期（1期）	2027年3月期（2期）	2028年3月期（3期）
売 上 高	126,000	127,200	131,900
営 業 利 益	7,200	7,300	8,200
経 常 利 益	5,700	5,300	6,200
当 期 純 利 益	3,700	3,500	4,100
R O E（予想）	6.6%	6.0%	6.6%
自 己 資 本 比 率	25%以上		

※2027年4月1日以降開始の事業年度から適用される新リース会計基準の影響（オーバンанс化等）は、本資料の数値には反映しておりません。

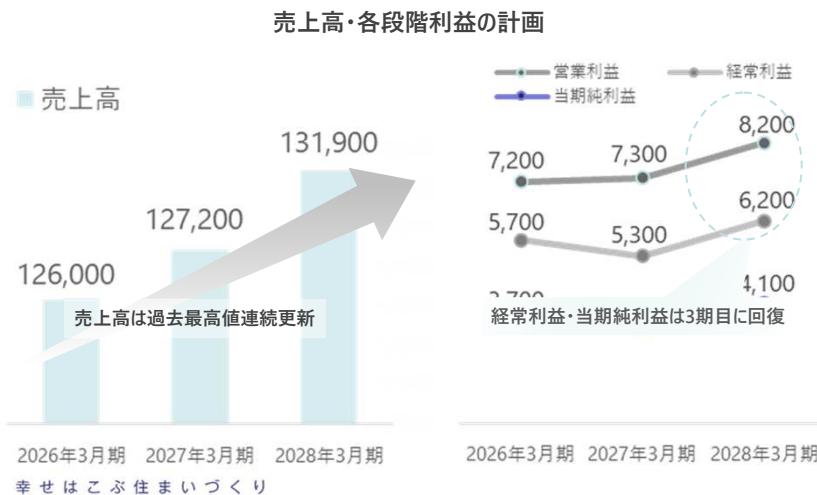
(単位：百万円)

## ■連結売上高

- 3期連続で過去最高を更新予定、安定した成長基調を維持
- 賃貸管理によるストック型収益は、年約7%の成長で安定した収益基盤を形成
- 分譲住宅・住宅流通・土地有効活用などフロー型収益も堅調に推移
- 分譲マンションは3期で9棟竣工・約850～900戸弱の引渡しを計画
- 各セグメントが堅調に推移し、第3期には売上高1300億円を超える成長軌道へ

## ■各段階利益

- 経常利益は第2期に金利負担の影響を受けるも、以降は回復・成長軌道へ
- 採用・育成・定着を一体化した人財投資により、組織力と現場力の強化を図る
- 広告費は戦略的な効率化を進めつつ、DX投資は計画的に推進
- 政策金利引き上げの影響は第2期がピーク、第3期は売上高拡大で吸収



## ■R O E・自己資本比率

- 自己資本比率は30%以上の推移を想定し財務健全性を確保
- ROEは調達金利及び人件費増加の影響を織り込み、第2期には一時的に6%近辺まで低下を見込む
- 一方で、自己資本の蓄積が着実に進み、売上拡大と収益性の改善により、第3期以降は回復基調に転じる見通し
- 在庫水準及び有利子負債の適正管理と自己資本の積み上げにより、ネットD/Eレシオは漸減
- 自己資本比率は安定推移し、健全な財務体質を維持

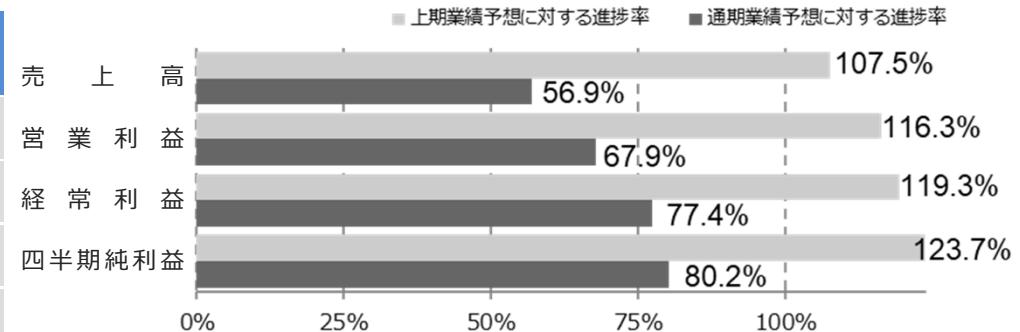


フジ住宅株式会社

# 連結業績予想に対する進捗状況

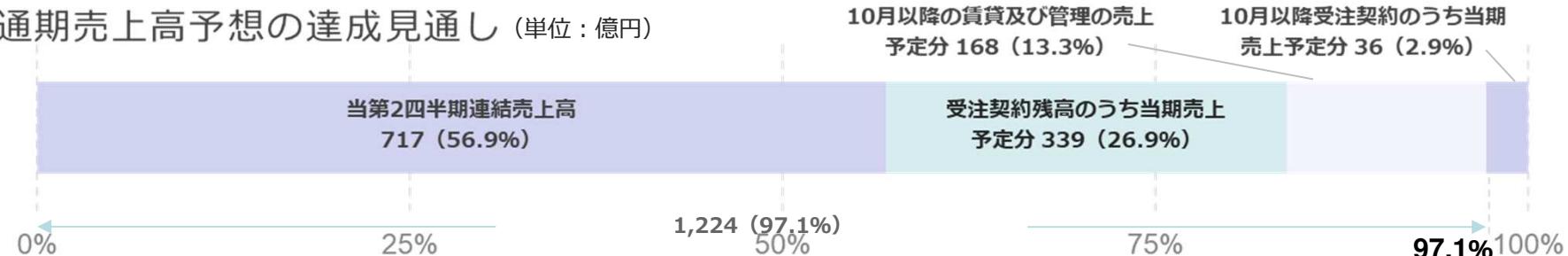
➤ 当第2四半期の連結業績は以下の通りとなり、上期業績予想を達成し、通期業績予想に対しても順調に進捗しております。

(単位：百万円)	2026年3月期 上期実績	2026年3月期 上期業績予想 (2025/5/2公表)	上期業績予想に 対する進捗率	2026年3月期 通期業績予想 (2025/5/2公表)	通期業績予想に 対する進捗率
売 上 高	71,723	66,700	107.5%	126,000	56.9%
営 業 利 益	4,886	4,200	116.3%	7,200	67.9%
経 常 利 益	4,414	3,700	119.3%	5,700	77.4%
四 半 期 純 利 益	2,969	2,400	123.7%	3,700	80.2%



※当社グループの主力事業であります不動産販売事業においては引渡基準を採用しており、例年、物件の引渡し時期が特定の四半期に偏重する傾向があります。

## 通期売上高予想の達成見通し (単位：億円)



- 上期業績予想に対して、当第2四半期売上高が717億円で進捗率107.5%、各段階利益についても二桁増益と、非常に順調に推移しました。
- 通期業績予想の売上高1,260億円に対して、当第2四半期売上高が717億円でしたので、残りは543億円となります。受注契約残高の内、当期売上計上予定が339億円、賃貸及び管理による売上計上予定が168億円あり、合計507億円がほぼ確実に当期売上高に計上されますので、達成まで残り36億円の売上高が必要となります。こちらについては、建売住宅や竣工済みの分譲マンション、中古住宅の販売、土地有効活用の建築請負工事の追加受注等により、十分達成可能と考えております。

幸せはこぶ住まいづくり

# 資本コストや株価に関する当社の考え方

## 資本コストや株価に関する当社の考え方

当社は、事業を安定して継続し、経営理念にある通り、全てのステークホルダーに永続的に報いることを経営の目的としております。市況の変化に影響されやすく、財務レバレッジを効かせた事業運営が不可欠な不動産業にとって、財務戦略は極めて重要であります。したがいまして、当社では、資本コストや株価を今まで以上に意識し、内部留保による自己資本の増強及び資産効率改善による財務の健全性向上と、成長分野への投資による収益性向上の両立を図り、同時に期待値の向上に向け、IR活動を今まで以上に充実させて参ります。尚、こちらの内容につきましては、2024年5月14日の取締役会で決議し、コーポレートガバナンス報告書において開示しております。

### ①現状

- ・2025年3月期のROEは、9.0%と資本コスト<sup>(※1)</sup>を上回っておりますが、PERが5.27倍と低く、PBR<sup>(※2)</sup>は0.47倍と1.0倍を割っております。
- ・ネットD/Eレシオは、低下傾向にあるものの、低減余地があります。
- ・配当金は、2018年3月期以降は利益に関わらず不变のため、配当性向はバラつきが生じているものの、総還元性向には留意しております。

※1 資本コストは、株主資本コスト  
(リスクフリーレート+β値×市場リスクプレミアム)  
※2 PBR(株価純資産倍率)（計算には自己株式を含む）

### ②課題

- ・BPS<sup>(※3)</sup>増加率を上回る、EPS<sup>(※4)</sup>増加率を継続実現できるかどうか。
- ・投資家に向けて広く当社の堅実で安定したビジネスモデルの理解を深められるかどうか。
- ・財務健全性の維持と向上及び成長投資、配当政策の最適なバランスを確保できるかどうか。

※3 BPS(1株当たりの純資産)  
※4 EPS(1株当たりの純利益)

### ③取組

- ・資本効率の高い土地有効活用事業と賃貸及び管理事業への投資を強化し、収益基盤の安定化と確実な成長を目指します。
- ・特に、運営棟数全国トップのサービス付き高齢者向け住宅は、当社の優位性が発揮できる事業であり、今後も進む高齢化社会のニーズにもマッチしていることから、注力事業と位置付けます。
- ・配当政策は、安定配当路線は継承しつつ、総還元性向に留意します。2023年10月には、この方針を明確に示すべく、取締役会にて「累進的配当政策の導入」を決議し、公表しております。
- ・2024年3月期に、3円の特別配当を実施しました。2025年3月期は、期末配当金を5円増配することを本年開催の定時株主総会に付議する予定です。
- ・2024年11～12月に、自己株式35万株の取得を行いました。これによる総還元性向への影響は+5.7%となります。
- ・IR活動を活性化し、他社にはない当社独自のビジネスモデルの理解促進を行います。
- ・内部留保による自己資本の増強、資産効率改善により、ネットD/Eレシオを更に低下させ、財務健全性を向上させます。

	2021/3期	2022/3期	2023/3期	2024/3期	2025/3期
ROE	5.8%	9.0%	8.4%	9.3%	9.0%
PER	11.23倍	5.73倍	6.37倍	6.11倍	5.27倍
PBR	0.66倍	0.51倍	0.53倍	0.56倍	0.47倍
自己資本比率	28.1%	28.9%	30.5%	30.3%	29.8%
ネットD/Eレシオ	1.64倍	1.56倍	1.45倍	1.41倍	1.59倍
配当性向	40.9%	25.1%	25.3%	23.7%	24.3%
総還元性向	40.9%	25.1%	29.2%	23.7%	30.0%

幸せはこぶ住まいづくり



フジ住宅株式会社

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。

