



中期経営計画 補足説明資料

2022年3月1日

富士ソフト 株式会社

(コード番号：9749 東証第一部)



不動産所持について

2022年2月10日に公表いたしました「中期経営計画 2022-2024年（以下、中期経営計画）」について、「P8：不動産所持について」に対して、以下の内容に関するご質問・お問い合わせをいただいておりますので、以下補足のご説明をいたします。

「生産工場と定義した場合の投資に対する収益率は30%超」について

生産工場としての定義と評価基準について一般的に、製造業を営んでいる企業が新規に拠点（生産工場）を作る際には、開設に要するコストとそこから得られる予想収益とを比較して十分な収益率となるかを以て投資判断を行います。当社の拠点が産み出す収益は、ソフトウェア開発の生産活動によるものであり、その収益率の計算式は以下の通りです。

「中期経営計画」におきましては、2021年12月末時点で建築中のものを除く、稼働している不動産毎の1年間の生産による収益率の単純平均値として30%超と記載しております。

なお、不動産への投資につきましては、賃借した場合のランニングコストと自社保有の場合の初期費用及び運用コストとで長期間の現在価値の比較を行う等、本計算式において記載の基準以外にも多面的な評価を行った上で判断しております。

$$\text{＜計算式＞} \quad \frac{(\text{オフィスの坪数} \times \text{一坪当たりの年間生産高} (\text{※①}) \times \text{ソフトウェア開発平均粗利率} (\text{※②})) + \text{減価償却費} (\text{※③})}{\text{初期投資額} (\text{土地} + \text{建物} + \text{構築物})}$$

※① 生産高：生産管理に使用している受注に対するソフトウェア開発の生産量を表す指標（売上高－期首仕掛品+期末仕掛品）

※② ソフトウェア開発平均粗利率：全社平均

※③ 減価償却費：当該不動産の建物・構築物の2021年度の減価償却費

「賃貸事業単体でも資本コストを超える収益率」について

当社は、その時々々のビジネス環境、中長期の展望や物件のテナントニーズ等を総合的に勘案して、不動産利用の最適化を図っており、一時的に自社利用の必要性が無くなったビルや一部フロアを賃貸事業として活用しております。不動産賃貸事業は当社のコア事業ではないものの、ご参考情報として、仮に全ての不動産を賃貸事業に利用した場合として算出したROIC（※④）は4.3%であり、当社資本コスト（※⑤WACC）4.2%以上の収益率があることを記載しています。なお、各種投資の際の社内審議におきましては、2020年末日時点の数値にて算出した資本コストを期初に設定し、2021年度を通じて用いておりますので、「中期経営計画」におきましても、同資本コストを使用しております。

$$\text{※④ ROIC (投下資本利益率)} = \frac{\text{営業利益 (外部賃貸収入※ - 不動産運営コスト)} \times 0.7 \text{ (簡便的に税率30\%を使用)}}{\text{初期投資額 (土地 + 建物 + 構築物)}}$$

※2021年末日における外部賃貸の単価、または近隣の同等オフィスの賃料単価にて算出

$$\text{※⑤ 当社資本コスト (WACC)} = \frac{E}{E+D} r_e + \frac{D}{E+D} r_d (1-t)$$

E：株式時価総額、D：有利子負債残高

re：自己資本の資本コスト（=rf+β（rm-rf））

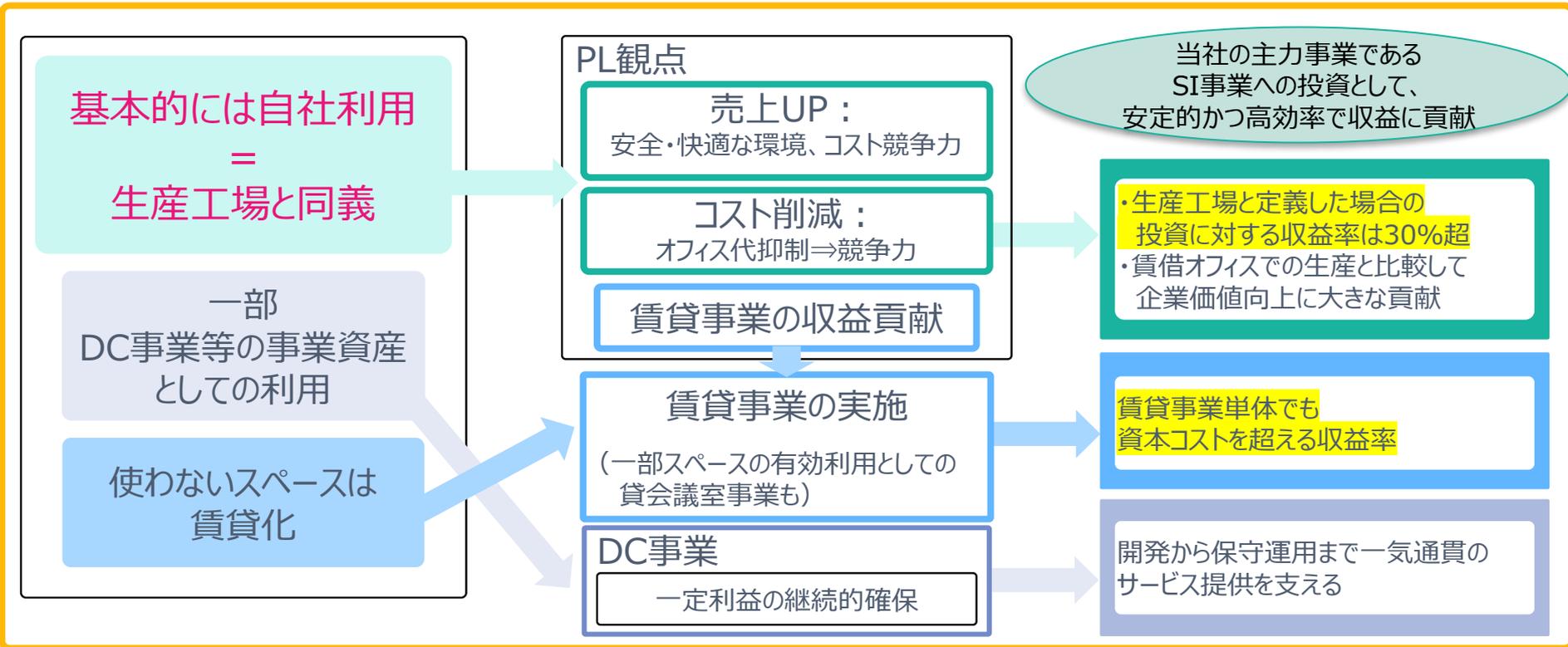
（rf：10年国債利回り、β：10年間の当社株式の対TOPIXでの感応度（証券会社提供）、rm：日本株約50年の平均収益率）

rd：有利子負債コスト（税引前）（2018年12月期から2020年12月期の3年平均）

t：実効税率30.6%



当社のコア事業であるソフトウェア開発への投資としての考え



自社所有のメリット

受託ビジネス強化

コスト競争力向上
セキュリティ環境、プロジェクト毎の環境作り等、容易な変更

信用・ブランド・モチベーション

快適・安全なオフィス環境
財務面での信頼

長期にわたる企業基盤の安定性

会計的な償却期間とは別に、保守コストは発生するが、50年以上の安定的な業務基盤となる大量採用雇用の礎

今後も、中長期的な企業価値向上の観点のもと、
時機に応じた多面的な評価を行い判断していく

ITでお客様と社会をリードし、
価値向上とイノベーションに貢献する企業グループ



※ 資料配布の目的が、当社株式の保有継続および追加購入を推奨するものではないことを、併せてご理解いただきますようお願い申し上げます。