

2017年5月19日

株式会社フージャースホールディングス（3284）

# 2017年3月期 決算説明資料



# Agenda

## 1. 会社案内

会社概要	P3
グループ体制	P4
沿革	P5

## 2. 2017年3月期決算ハイライト

決算サマリー	P7
損益計算書（連結）	P8
セグメント別売上高	P9
貸借対照表（連結）	P10
仕入状況	P11

## 3. 中期経営計画

中期経営計画目標	P13
戦略	P14
挑戦①エリア拡大	P16
挑戦②ターゲット拡大	P19
挑戦③事業範囲拡大	P23
中期経営計画達成状況	P25

## 4. 事業別トピックス

不動産開発事業	P27
シニア事業	P28
戸建・アパート事業	P30
不動産投資事業	P32
不動産関連サービス事業	P34
その他事業	P36

## 5. 今後の展開

エリア拡大	P38
シニア事業	P41
不動産関連サービス事業	P43
今後の展開	P44
富裕層向け事業	P45
海外事業	P46

## 6. 配当計画

配当金及び利益還元方針	P48
今期における自己株式取得	P49

# 1. 会社案内

# 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474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		
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・シニア事業 全国市街地再開発事業・不動産投資事業 海外事業 他		

# グループ体制

## 「住まい」に関するあらゆる分野でお客様のニーズに対応

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
	シニア事業	(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	■ 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.
	その他事業	■ 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  
(シニア事業拡大のため事業分社化)

2016年 マンション供給戸数 北関東エリアNo.1

4月 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

## 2. 2017年3月期決算ハイライト

# 決算サマリー

## 連結業績

売上高	: 52,726 百万円	前期比	: 146.7 %
営業利益	: 5,590 百万円	前期比	: 175.6 %
経常利益	: 5,325 百万円	前期比	: 189.4 %
中期経営計画達成率	売上高	: 105.5%	
	経常利益	: 106.5%	

## トピックス

- ✓ 中期経営計画を**上回る**進捗
- ✓ **過去最高売上高**
- ✓ 営業利益率の大幅改善
- ✓ 順調な仕入れによる棚卸資産の増加

## 2018年度 通期業績予想

売上高	: 60,000 百万円	増加率	: 13.8 %
営業利益	: 6,500 百万円	増加率	: 16.3 %
経常利益	: 6,000 百万円	増加率	: 12.7 %

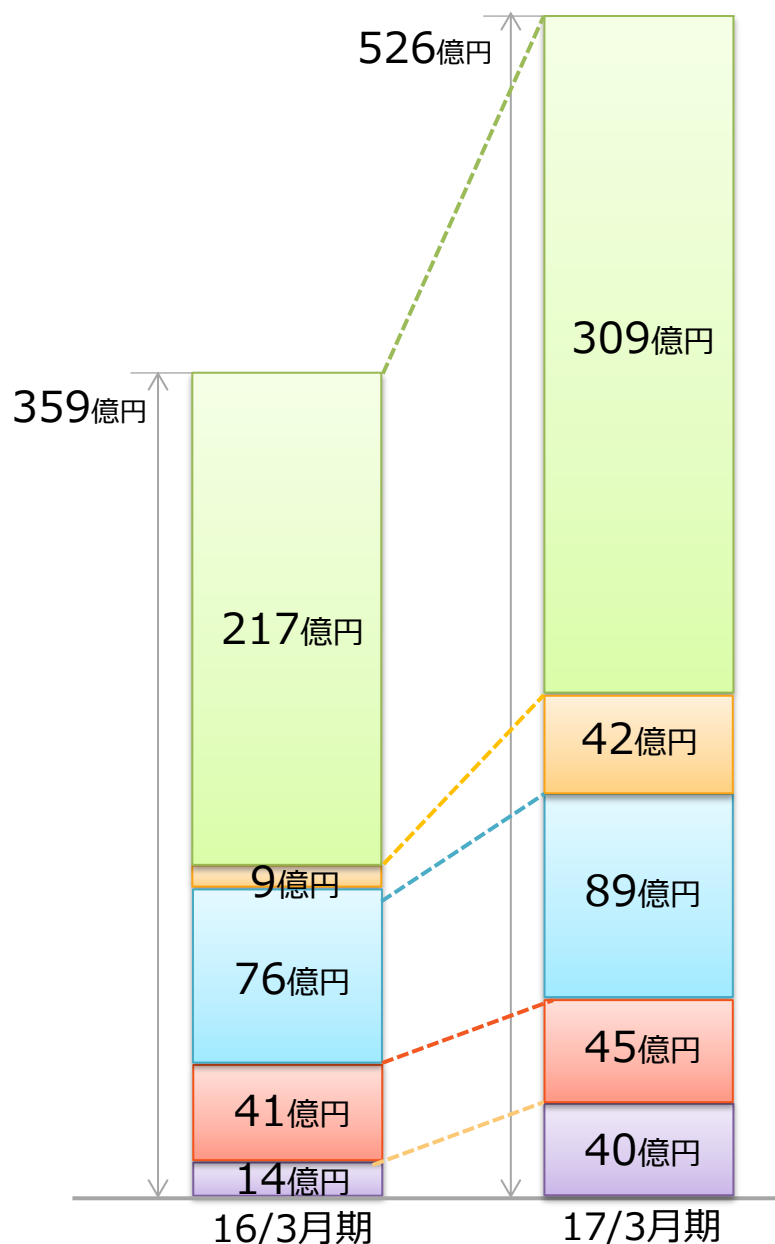


# 損益計算書（連結）

単位：百万円

	16/3月期		17/3月期		前期比	
	実績	百分比	実績	百分比	増減額	増減率
売上高	35,943	100.0%	52,726	100.0%	16,782	46.7%
売上総利益	8,656	24.1%	13,022	24.7%	4,365	50.4%
販管費	5,472	15.2%	7,432	14.1%	1,959	35.8%
営業利益	3,184	8.9%	5,590	10.6%	2,405	75.5%
経常利益	2,811	7.8%	5,325	10.1%	2,513	89.4%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	1,835	5.1%	3,357	6.4%	1,522	83.0%

# セグメント別売上高



## ● 不動産開発事業 (+92.0億円)

✓ 自社分譲引渡戸数の**増加**

16/3月期 引渡戸数 : 657戸  
17/3月期 引渡戸数 : 819戸

## ● シニア事業 (+33.4億円)

✓ 分譲マンション引渡戸数の**大幅増加**

16/3月期 引渡戸数 : 30戸  
17/3月期 引渡戸数 : 118戸

## ● 戸建・アパート事業 (+13.4億円)

✓ アパート引渡棟数の**増加**

16/3月期 引渡戸数 : 183戸・2棟  
17/3月期 引渡戸数 : 191戸・4棟

## ● 不動産投資事業 (+3.0億円)

✓ 賃貸収入の**増加**

16/3月期 : 6.7億円  
17/3月期 : 9.8億円

## ● 不動産関連サービス事業 (+25.7億円)

✓ 管理戸数増加による売上高**増加**

16/3月期 : 12,582戸 17/3月期 : 13,077戸

✓ スポーツクラブ運営収入の**増加**

17/3月期より20.3億円が新規計上

# 貸借対照表（連結）

単位：百万円

	16/3月期	17/3月期	増減額
流動資産	57,765	88,329	30,563
現金及び預金	13,822	21,383	7,562
販売用不動産	10,034	12,718	2,684
仕掛販売用不動産	30,705	47,922	17,217
固定資産	16,819	16,331	▲ 488
土地	8,354	6,686	▲ 1,669
建物等	4,919	5,310	391
資産合計	74,585	104,660	30,075
負債	52,694	80,129	27,435
有利子負債合計	41,517	63,625	22,108
（短期）有利子負債	14,686	14,888	203
（長期）有利子負債	26,830	48,736	21,906
純資産	21,891	24,530	2,639
負債純資産合計	74,585	104,660	30,075
自己資本比率	29.3%	23.4%	
ネット自己資本比率	36.0%	29.4%	

※ ネット自己資本比率 = 自己資本 / (総資本 - 現預金等)

# 仕入状況（17年3月期契約ベース）

## ■ 不動産開発事業

	想定戸数	想定売上高
首都圏 ファミリーマンション※	720戸	250億円
首都圏駅前 コンパクトマンション	250戸	80億円
地方 ファミリーマンション※	610戸	230億円
計	1,580戸	560億円

※再開発事業案件含む

## ■ シニア事業

	想定戸数	想定売上高
シニア向けマンション	230戸	100億円

## ■ 戸建・アパート事業

	想定戸数	想定売上高
戸建	166戸	112億円
アパート	3棟	8億円

## ■ 不動産投資事業

北海道・長野・沖縄・浜松 収益物件の取得

# 順調な仕入れにより今後の利益を確保

## 3. 中期経営計画

# 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**

～生活関連サービス～

～フィービジネス～

**キーワード：地方 / シニア  
富裕層**

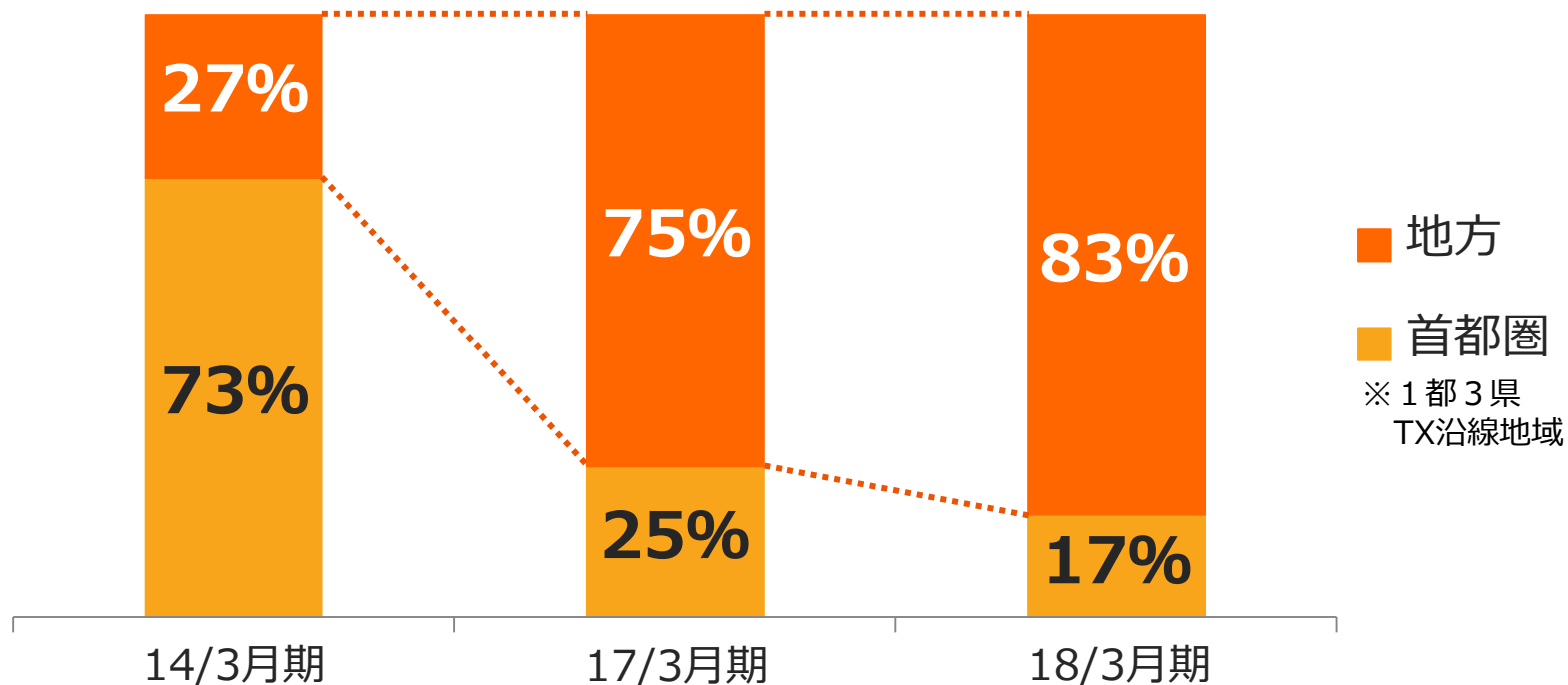
**成長**



## 挑戦①エリア拡大～地方創生～

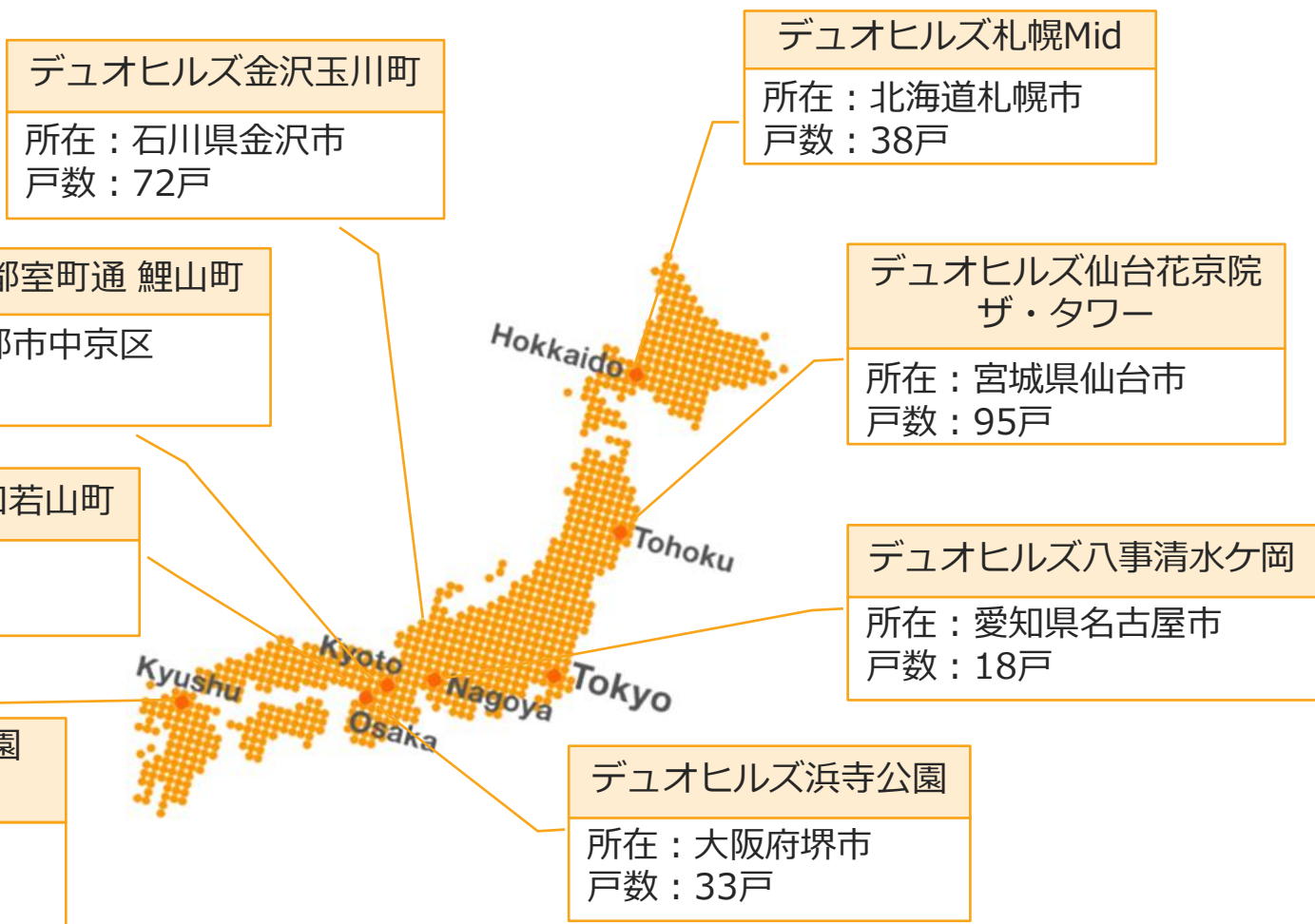
### 地方都市へのエリア拡大による収益構造の改革

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

# 挑戦①エリア拡大～地方案件～



**34都道府県 → 47都道府県へ  
全国制覇に向け推進**

# 挑戦①エリア拡大

## 供給戸数 1 位獲得 (2016年)

### ■北関東エリア (栃木・茨城・群馬・長野・山梨)

(戸数)

1位	(株)フージャースコーポレーション	470
2位	(株)穴吹工務店	286
3位	(株)日立ライフ	132
4位	エヌ・ティ・ティ都市開発(株)	115
5位	(株)マリモ	68

### ■北海道エリア

1位	明和地所(株)	292
2位	(株)クリーンリバー	283
3位	大和ハウス工業(株)	132
4位	セントラル総合開発(株)	113
5位	(株)フージャースコーポレーション	81

### ■東北エリア (青森・秋田・岩手・山形・宮城・福島・新潟)

1位	(株)タカラレーベン	454
2位	(株)フージャースコーポレーション	242
3位	住友不動産(株)	179
4位	野村不動産(株)	179
5位	(株)マリモ	132

出典:不動産経済研究所「事業主別発売戸数」

# 挑戦②ターゲット拡大～市況～

## 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

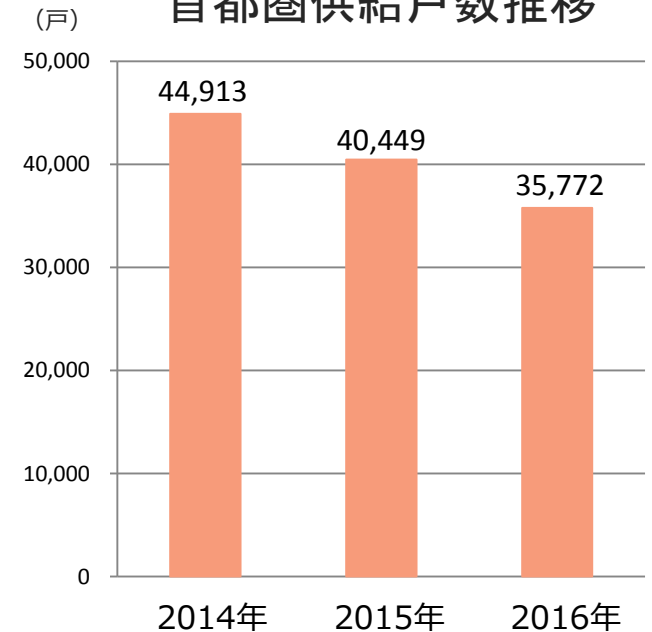


出典:総務省統計局「人口推計」



ファミリーターゲット

### 首都圏供給戸数推移

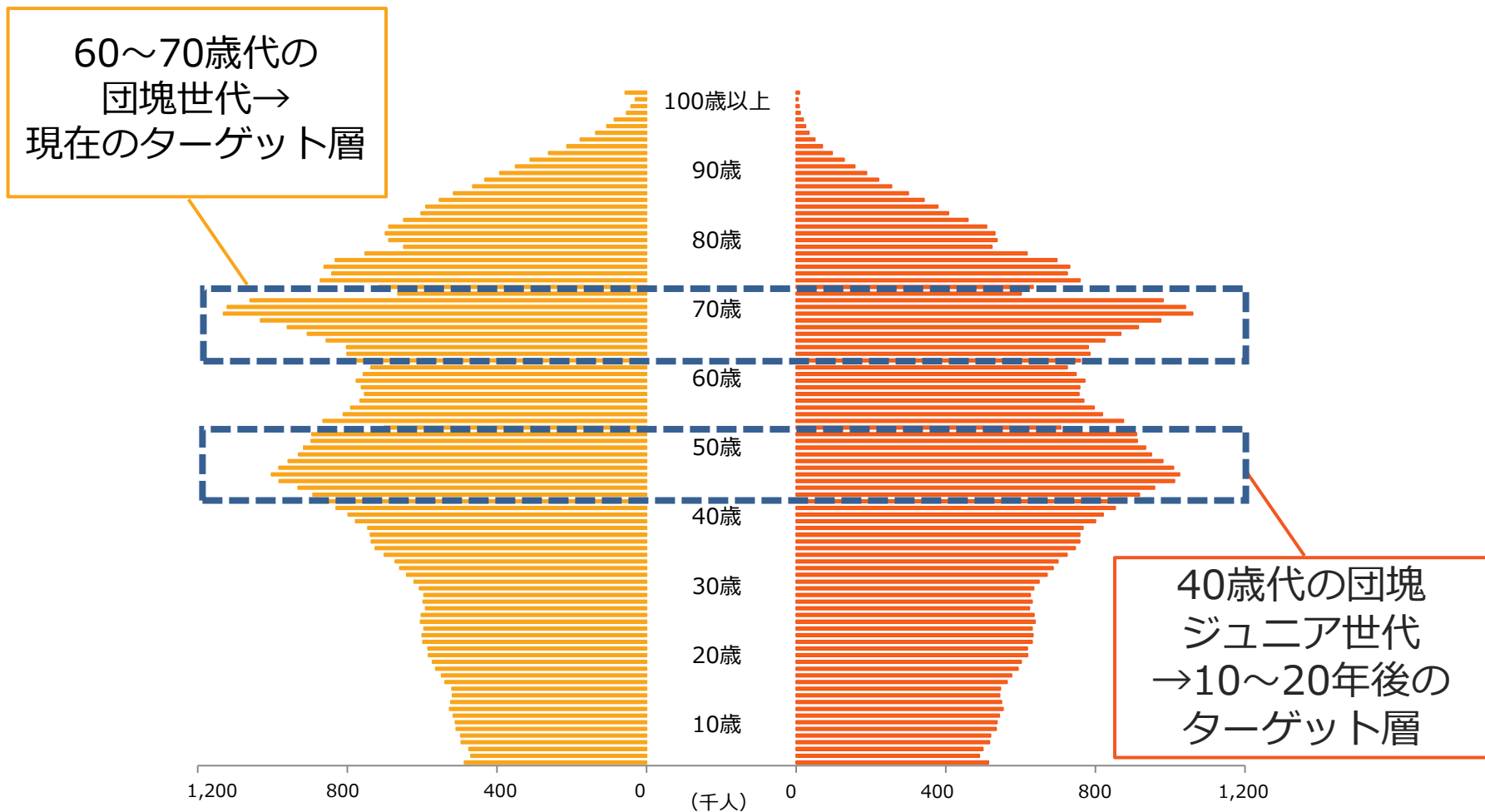


出典:不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」

# 依然大きなパイが存在

## 挑戦②ターゲット拡大～市況～

### 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」

## 挑戦②ターゲット拡大～シニア～

新しい形のマンションブームを想定

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

**時代に対応したターゲット拡大**

## 挑戦②ターゲット拡大～シニア・富裕層～

### シニア・富裕層マネーの流動化

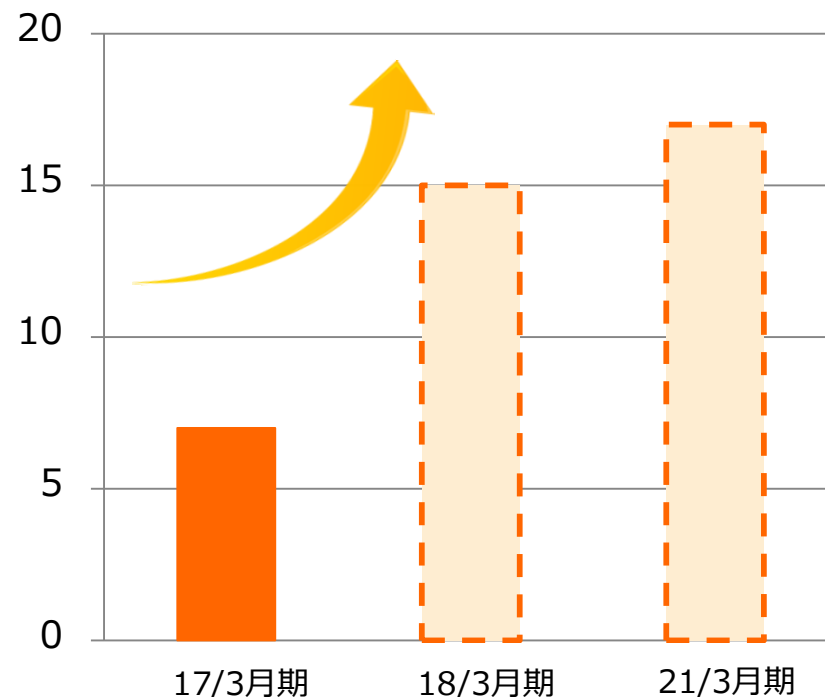
低金利時代

良好な投資環境の継続

相続税対策として有効な不動産投資

シニア・富裕層へのアプローチ

(億円) アパート事業 売上高の推移

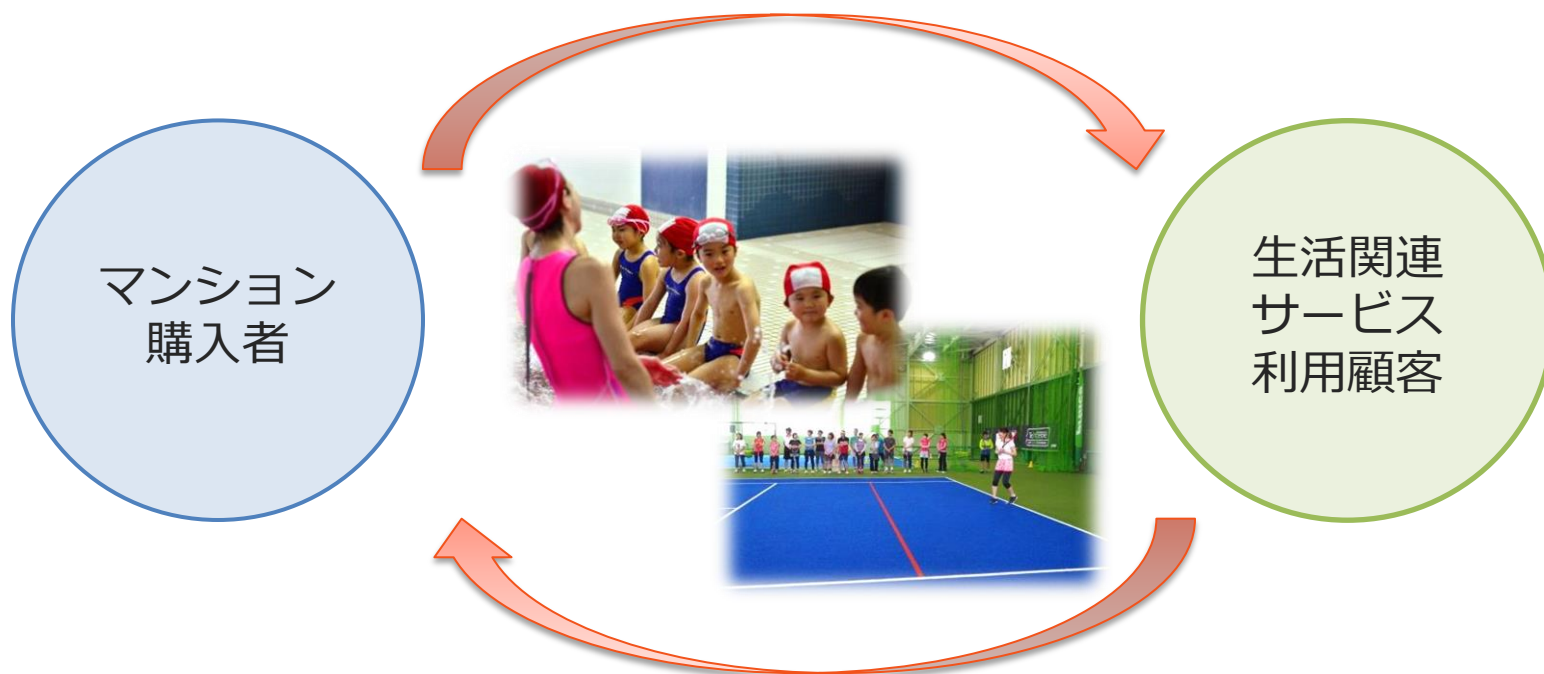


## 時代を捉えた商品提供

# 挑戦③事業範囲拡大～生活関連サービス～

## 生活関連サービスの展開による顧客層拡大

ファミリーマンション・シニアマンション購入者  
近隣住民に良質な生活関連サービスを提供

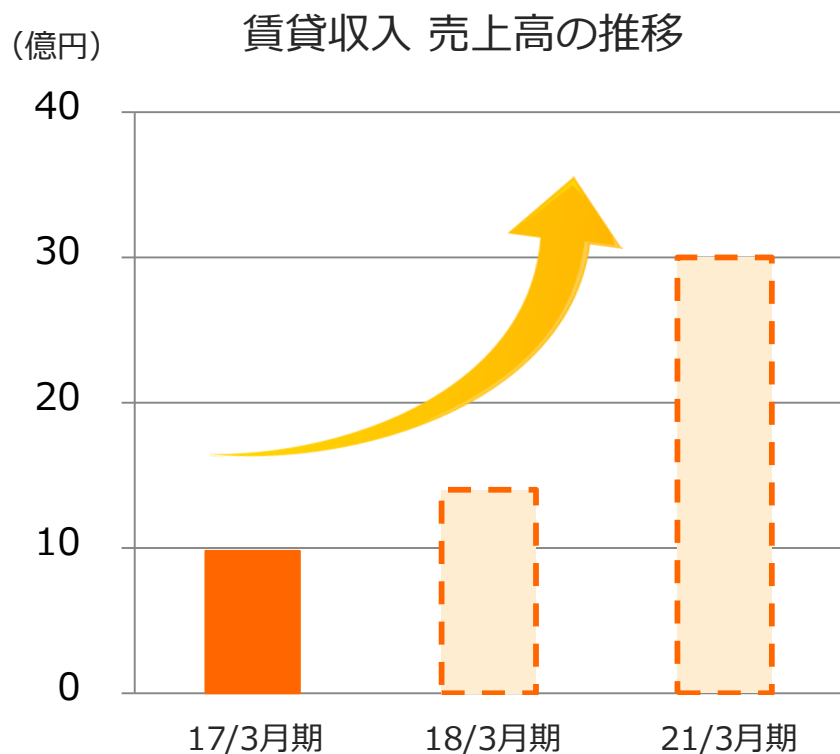


サービスの充実 ➡ 新規 開発のコンテンツ  
顧客の獲得



# 挑戦③事業範囲拡大～賃貸・フィービジネス～

## 賃貸収入の拡大・フィービジネスの強化



### AMフィービジネス

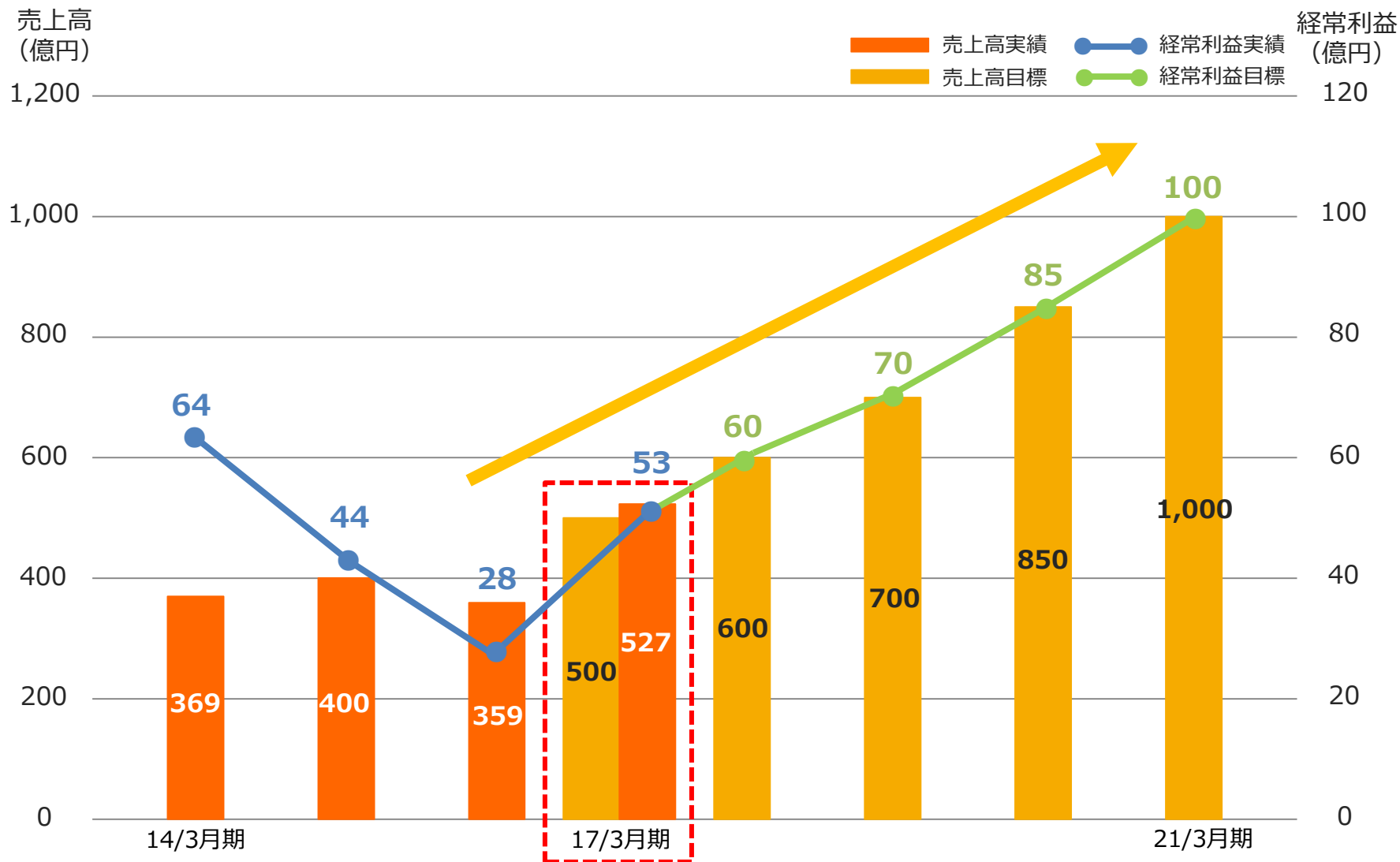
■ 日高庫富太陽光発電所 (メガソーラー)



年間発電量：約1,200万KWH/年

賃貸収入+フィービジネス強化 ➡ 収益の安定化

# 業績の推移・中期経営計画達成状況



**V字回復の達成**

## 4. 事業別トピックス

# 不動産開発事業（マンション開発事業）

2017年3月期 竣工・引渡物件（92%引渡済み）

首都圏エリアから全国エリアへの事業拡大

再開発



「函館MARKS THE TOWER」  
（北海道函館市・84戸）



「デュオヒルズ札幌Mid」  
（北海道札幌市・38戸）



「デュオヒルズつくばエンブレム」  
（茨城県つくば市・352戸）

再開発



「デュオヒルズいわきザ・レジデンス」  
（福島県いわき市・122戸）



「デュオヒルズ浜寺公園」  
（大阪府堺市・33戸）



「デュオヴェール飯田橋」  
（東京都文京区・28戸）

2018年3月期は98%引渡見込み

# シニア事業（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

「デュオセーヌつくばみらい」  
(茨城県つくばみらい市・150戸)



運営開始

「デュオセーヌ緑山」  
(東京都町田市・82戸)



運営開始

「デュオセー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

「マスターズセーヌ三田駅前」  
(兵庫県三田市・106戸)



販売開始

「デュオセーヌちはら台」  
(千葉県市原市・204戸)

# 累計供給戸数1,000戸

# シニア事業（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**

# 戸建・アパート事業

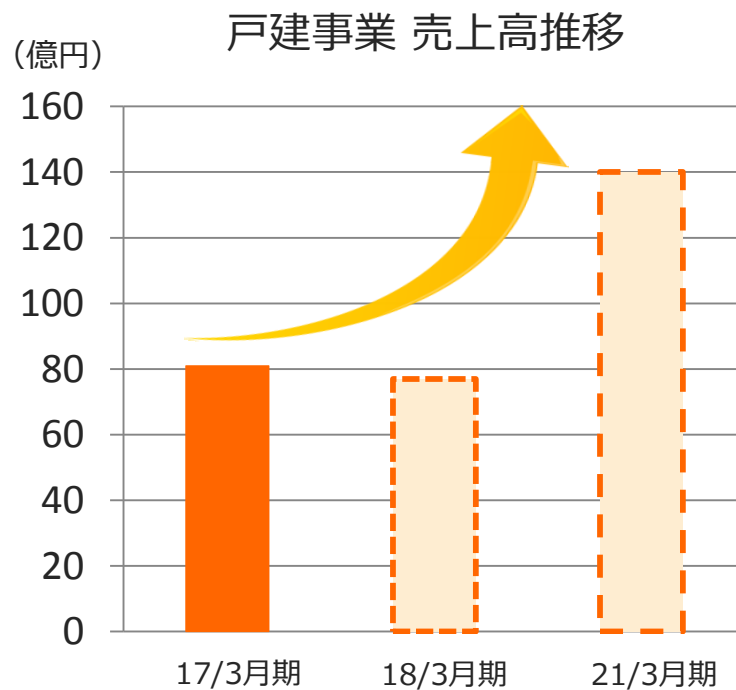
財閥より廉価で、財閥と同等の価値を



「デュオアベニューひばりヶ丘ザ・ファースト」  
(東京都西東京市・10邸)



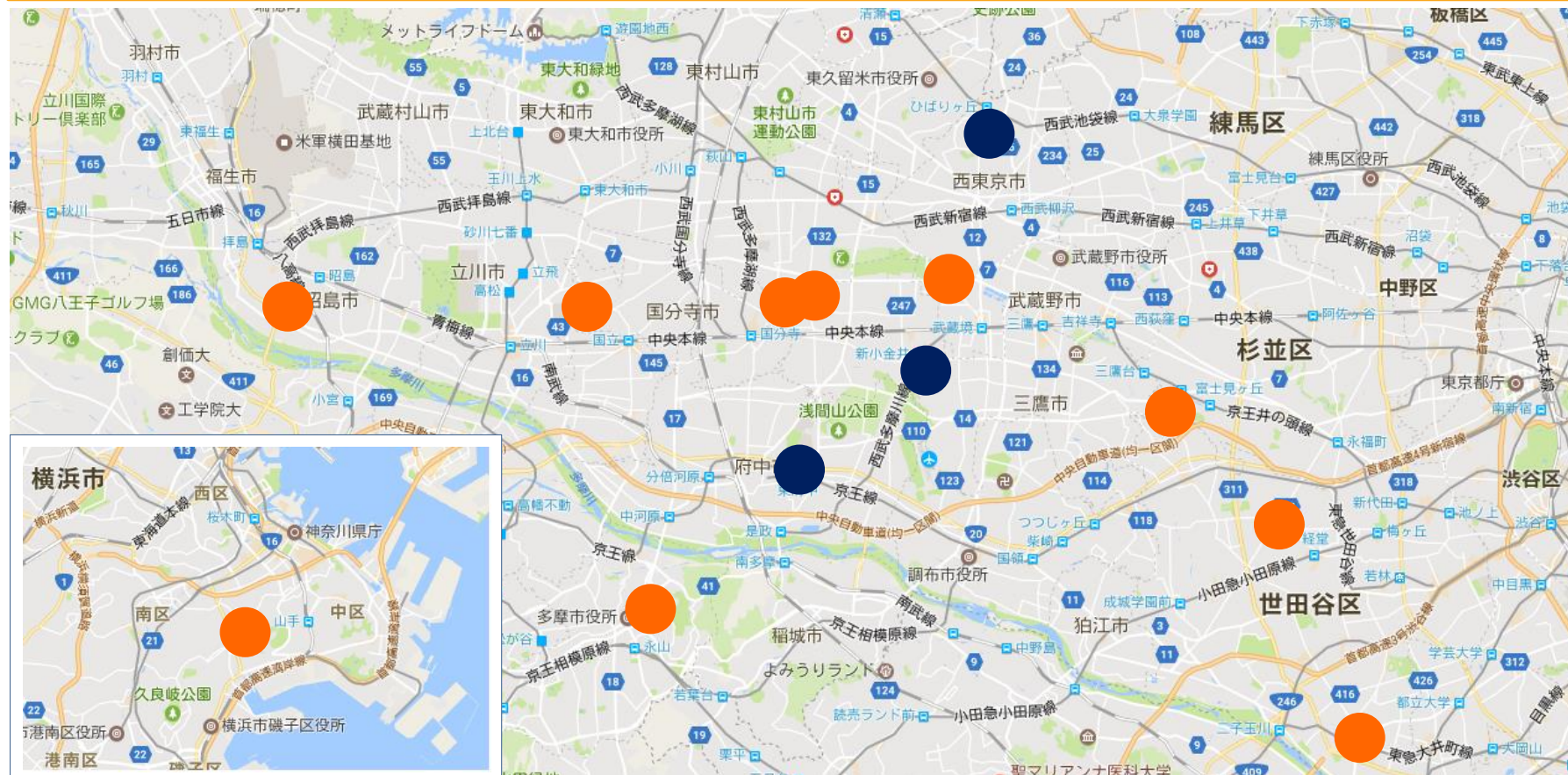
「デュオアベニュー練馬大泉」  
(東京都練馬区・16邸)



東京城南・城西エリアに特化した供給

# 戸建・アパート事業

## 城南・城西エリアに特化した用地仕入れ・販売



● 販売予定 ● 販売中



## 好立地収益物件の積極的購入・賃貸ビジネス強化



「フージャース長野駅前ビル」



「日本生命八尾駅前ビル」

- 「昭英ビル」  
（沖縄県那覇市）  
ゆいレール「美栄橋」駅徒歩5分
- 「フージャース長野駅前ビル」  
『旧：日本生命長野ビル』  
（長野県長野市）  
JR「長野」駅徒歩5分
- 「日本生命八尾駅前ビル」  
（大阪府八尾市）  
近鉄大阪線「八尾」駅徒歩2分
- 「サンシャイン菊平ビル」  
（宮城県仙台市）  
JR「仙台」駅徒歩6分

**収益の増加・将来の開発用地を視野**

# 不動産投資事業

不動産の最有効活用を目指した「コンバージョン事業」

## Good Morning Building(「表参道」駅 徒歩8分)

before



稼働率 **52%**

after

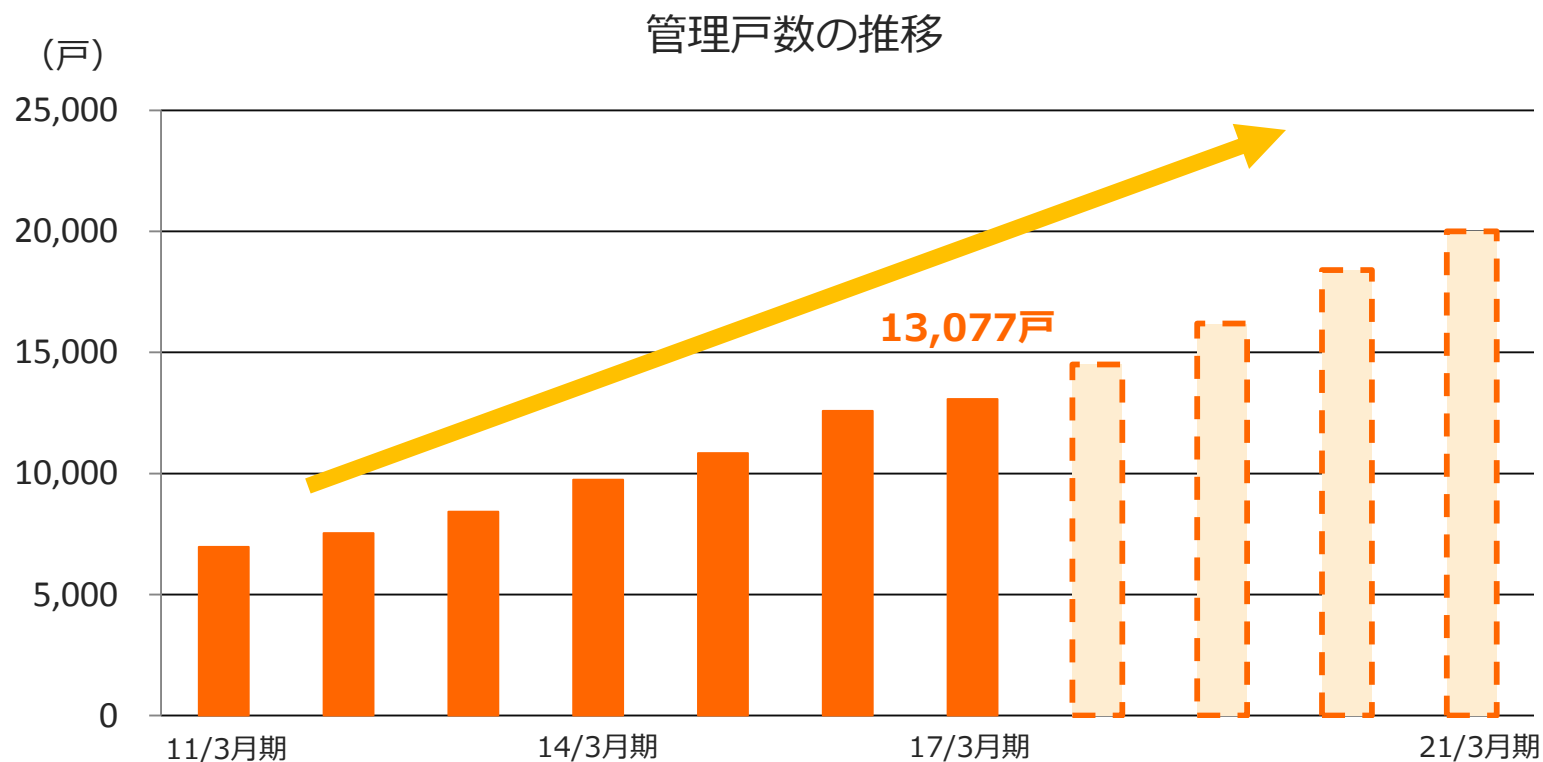


稼働率 **100%**

将来的なREIT参入を視野

# 不動産関連サービス事業（マンション管理事業）

## 管理戸数増加による安定収益の増加



管理戸数20,000戸へ ➡ 安定収益の増加

# 不動産関連サービス事業（スポーツクラブ運営事業）

スポーツクラブ3社を取得

地域活性化とマンション居住者へ付加価値サービスを提供

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**

## その他事業

### グループシナジー効果によるPFI事業を初受託

滋賀県大津市にて「(仮)新富士見市民温水プール整備・運営事業」を受託



**年間3件の新規受託を獲得**

## 5. 今後の展開

# エリア拡大

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）

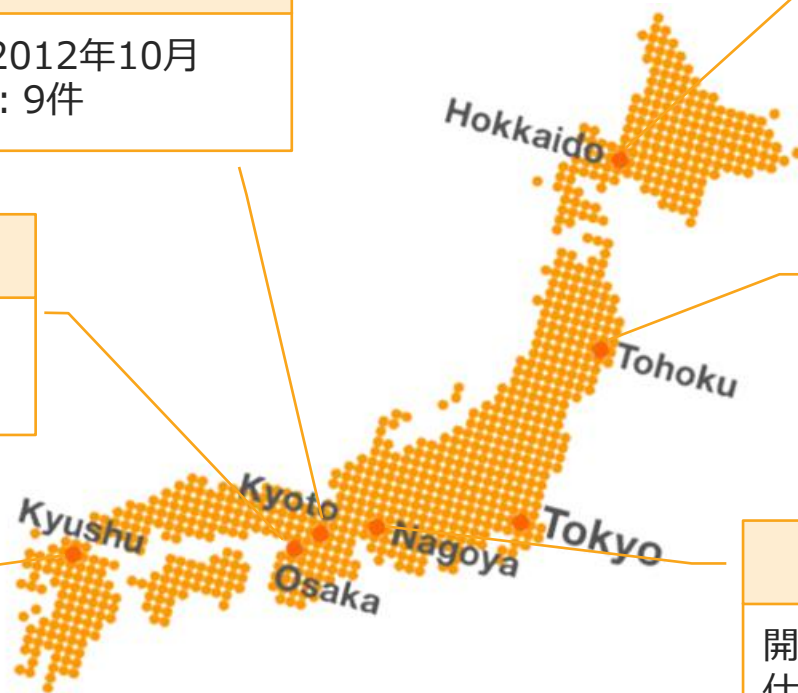
開設：2012年4月  
仕入数：29件

## 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

# エリア拡大

人口20万人以上の地方主要都市への展開

ターゲット

130都市

現状

52都市 (2017年3月末時点)



全都市へ向け拡大



# エリア拡大

## 全国市街地再開発事業～地方創生～



「石巻テラス」  
(宮城県石巻市・85戸)



「デュオヒルズ石巻立町」  
(宮城県石巻市・32戸)



「デュオヒルズいわきザ・レジデンス」  
(福島県いわき市・122戸)



「デュオヒルズ甲府」  
(山梨県甲府市・124戸)



「マスタースペース三田駅前」  
(兵庫県三田市・106戸)



「宇都宮大手地区第一種市街地再開発事業」(仮称)  
(栃木県宇都宮市・238戸予定)

11都道府県13地区 → 全国に拡大

# シニア事業

## シニア向け分譲マンション供給の拡大

### 時代背景

団塊・団塊ジュニア世代

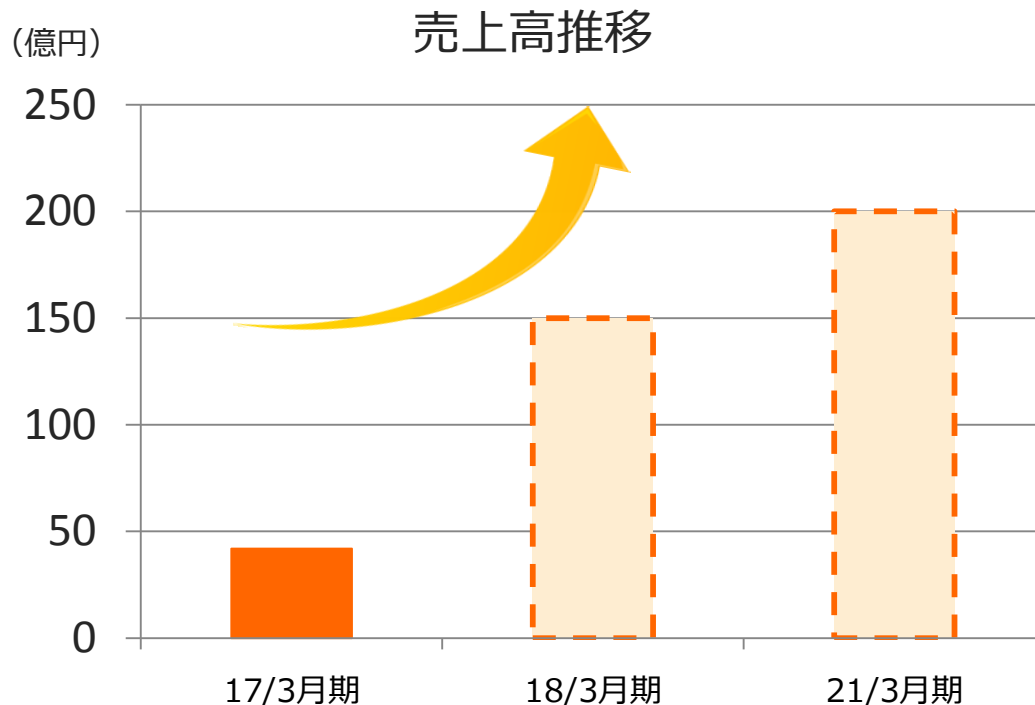
50-70歳代の増加

リタイア後便利な生活を求める

### 価格動向

対ファミリーマンション比  
平均 2割高

駅近・利便性の高いエリアで展開



グループ全体の売上構成内 **8%** → **20%**  
(2017年3月期) (2021年3月期)

# シニア事業

シニア向け分譲マンション供給の拡大

リバースモーゲージの拡大・浸透



より幅広い層の購入が可能

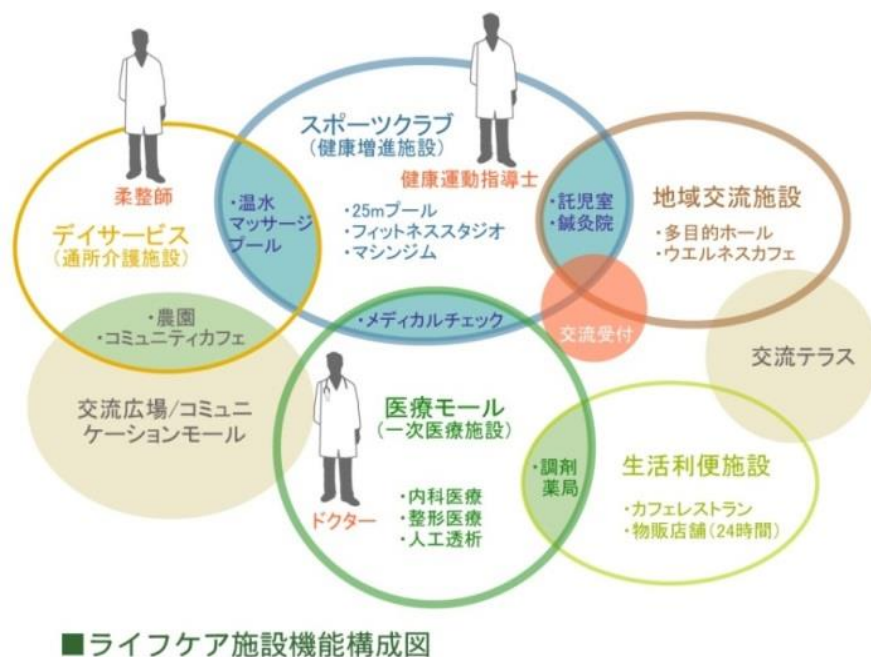


**将来的なマンション需要の拡大**

# シニア事業・不動産関連サービス事業

健康増進施設「Tomorrow PLAZA」を7月末に開設予定

「日野市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の拠点

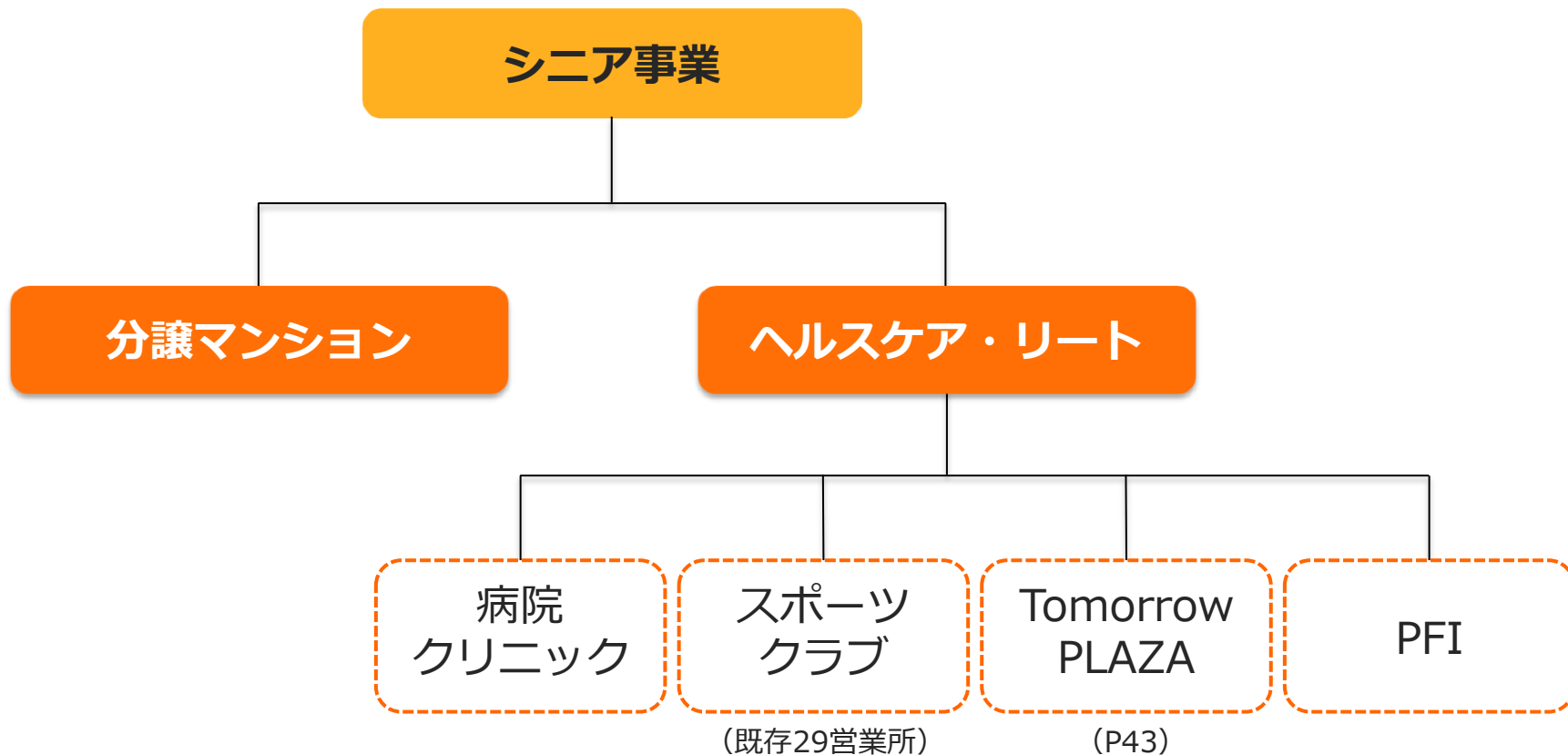


(東京都日野市多摩平)  
JR中央線「豊田」駅より徒歩8分

**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**

# シニア事業の今後の展開

ヘルスケア・リートを模索

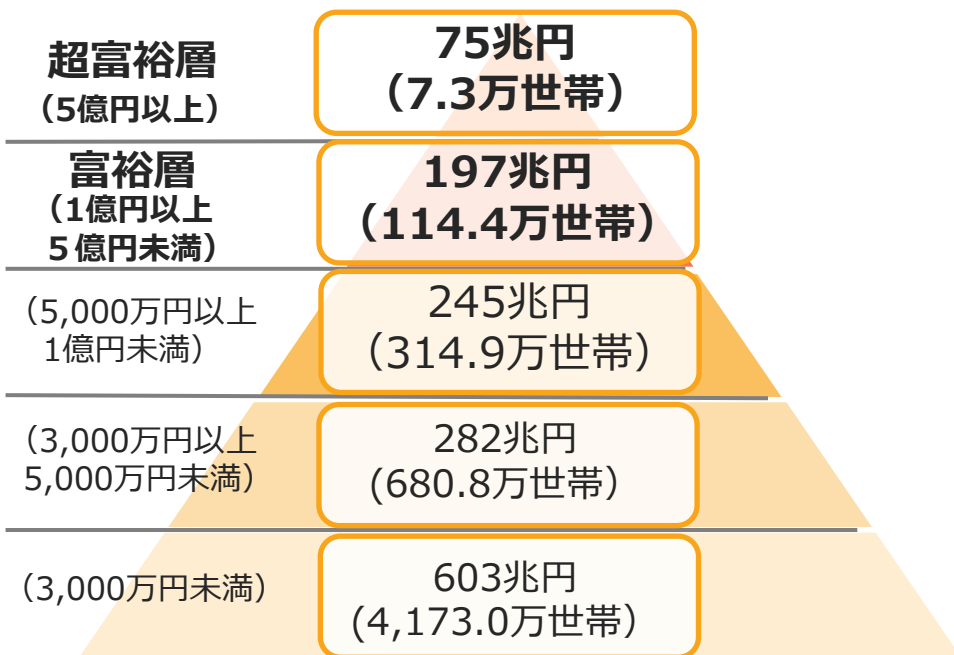


**マンション+REIT=シナジー効果**

# 富裕層向け事業

## 富裕層向け商品の開発

日本における純金融資産保有額別  
世帯数と資産規模



出典:野村総合研究所「階層別にみた保有資産規模と世帯数」

## エリアを厳選した展開

### リゾートマンションの開発



「デュオヒルズ旧軽井沢 ザ・フォレスト / ザ・ヴィラ」  
(長野県北佐久郡軽井沢町・各19戸)

### 投資用アパートの開発



「デュオメゾン戸越公園」  
(東京都品川区)

「デュオメゾン押上」  
(東京都墨田区)

# 海外事業

## 海外事業本格始動・シンガポール支店設立

第1弾 Creed Holdings Pte.Ltd.の組成するSPCに出資 (5/11 リリース)

### ■ベトナムプロジェクト



「AnGia Skyline」  
(コンドミニアム・471戸)



「AnGia Riverside」  
(コンドミニアム・246戸)



「La Casa(仮称)」  
(コンドミニアム・2,370戸)

### ■カンボジアプロジェクト



「ARATA(仮称)」  
(タウンハウス・773戸)

**IRR 20%以上 → 5年で回収**

## 6. 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	<b>29円</b> (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%	<b>20.5%</b>
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

# 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](mailto: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。