

2019年5月13日

株式会社フージャースホールディングス（3284）

# 2019年3月期 決算説明資料



# Agenda

---

## 1. 会社案内

---

会社概要	P 3
グループ体制	P 4
沿革	P 5

---

## 2. 2019年3月期 決算ハイライト

---

決算サマリー	P 7
損益計算書（連結）	P 9
セグメント別 売上高	P10
貸借対照表（連結）	P11

---

## 3. 2019年3月期 トピックス

---

エリア拡大	P13
不動産開発事業	P14
CCRC事業	P16
戸建・アパート事業	P17
不動産投資事業	P18

不動産関連サービス事業 （ホテル運営事業）	P19
海外事業	P20

---

## 4. 2020年3月期以降について

---

中期経営計画	P22
不動産開発事業・CCRC事業	P23
成長戦略について	P24
不動産投資事業 （ヘルスケア・エネルギー）	P25
不動産関連サービス事業 ／その他事業	P26
E S G	P27

---

## 5. 配当計画

---

利益還元方針	P29
配当金及び利益還元方針	P30

# 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	グループ全体 724名（女性社員比率41%）		
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・中四国 ・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、CCRC事業、戸建・アパート事業、 不動産投資事業、アセットマネジメント事業、 マンション管理事業、スポーツクラブ運営事業、 ホテル運営事業、海外事業、エネルギー事業、PFI事業 (2019年3月31日現在)		

# 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"> <li>■ マンション管理事業 (株)フージャースリビングサービス</li> <li>■ スポーツクラブ運営事業 (株)フージャースウェルネス&amp;スポーツ</li> <li>■ ホテル運営事業 (株)フージャースアコモデーションサービス</li> </ul>
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)
その他事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ PFI事業 (株)アイ・イー・エー</li> </ul>

# 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 マンション供給戸数 埼玉県No.1

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)

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 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 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

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

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  
日本初 パーシャルコミットメント型  
ライツ・オフアリング実施 資本金158億円へ増資

11月 **中四国支店 開設**

2019年

2月 **株式会社フージャースアコモデーションサービス 設立**

## 2. 2019年3月期 決算ハイライト

# 決算サマリー

## 連結業績

売上高	:	89,882百万円	前期比	:	141.8%
営業利益	:	9,287百万円	前期比	:	127.4%
経常利益	:	8,478百万円	前期比	:	122.2%
税前利益	:	6,249百万円	前期比	:	89.7%
当期利益	:	3,195百万円	前期比	:	70.0%
中期経営計画達成率			売上高	:	102.1%
			経常利益	:	106.0%

## トピックス

- ✓売上高過去最高
- ✓経常利益過去最高
- ✓特別損失の計上（のれん・子会社固定資産の減損損失）

## 2020年3月期 通期業績予想

売上高	:	92,000百万円	前期比	:	102.4%
営業利益	:	8,500百万円	前期比	:	91.5%
経常利益	:	7,500百万円	前期比	:	88.5%

買収時の計画値に届かず  
北海道胆振東部地震などの天災も影響

営業キャッシュフローはプラス

成長シナリオを見直し

のれんの減損損失・固定資産の減損損失を計上

オペレーショナルアセットのコンテンツとしては不可欠  
将来成長のためスクラップ&ビルドの推進

# 損益計算書（連結）

単位：百万円

	17/3月期		18/3月期		19/3月期		前期比	
	実績	構成比	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減比率
売上高	52,726	100.0%	63,364	100.0%	89,882	100.0%	26,518	41.8%
売上総利益	13,022	24.7%	16,041	25.3%	21,720	24.2%	5,678	35.4%
販管費	7,432	14.1%	8,752	13.8%	12,432	13.8%	3,679	42.0%
営業利益	5,590	10.6%	7,289	11.5%	9,287	10.3%	1,998	27.4%
経常利益	5,325	10.1%	6,936	10.9%	8,478	9.4%	1,542	22.2%
税前利益	4,923	9.3%	6,963	11.0%	6,249	7.0%	▲714	▲10.3%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	3,357	6.4%	4,564	7.2%	3,195	3.6%	▲1,368	▲30.0%

連結子会社である(株)フージャースウェルネス&スポーツの株式取得時に発生したのれんについて減損損失825百万円、同社所有の固定資産の減損損失1,383百万円（のれんの減損損失393百万円を含む）特別損失に計上した結果、税引き前利益は前期比714百万円の減となっております。

# セグメント別 売上高

単位：百万円

	17/3月期		18/3月期		19/3月期	
	実績	構成比	実績	構成比	実績	構成比
全セグメント	52,726	100%	63,364	100%	89,882	100.0%
不動産開発事業	30,911	58.6%	21,861	34.5%	53,107	59.1%
CCRC事業	4,285	8.1%	14,639	23.1%	5,823	6.5%
戸建・アパート事業	8,975	17.0%	9,188	14.5%	10,623	11.8%
不動産 投資事業	4,484	8.5%	11,074	17.5%	11,990	13.3%
不動産関連 サービス事業	4,029	7.6%	6,555	10.3%	8,278	9.2%
その他	38	0.1%	45	0.1%	59	0.1%

※セグメント間取引については、相殺消去しております。

# 貸借対照表（連結）

単位：百万円

	17/3月期末	18/3月期末	19/3月期末	増減額
流動資産	88,329	107,282	125,701	18,418
現金及び預金	21,383	30,493	26,112	▲4,380
販売用不動産	12,718	16,471	33,785	17,313
仕掛販売用不動産	47,922	53,680	59,093	5,412
固定資産	16,331	27,985	29,030	1,045
土地	6,686	8,640	7,507	▲1,132
建物等	5,310	9,629	7,608	▲2,020
資産合計	104,660	135,359	154,792	19,432
負債	80,129	92,767	110,814	18,047
有利子負債合計	63,625	79,237	93,466	14,228
（短期）有利子負債	14,888	24,537	28,027	3,490
（長期）有利子負債	48,736	54,700	65,438	10,737
純資産	24,530	42,592	43,977	1,385
負債純資産合計	104,660	135,359	154,792	19,432
自己資本比率	23.4%	31.4%	28.2%	
ネット自己資本比率	29.4%	40.5%	33.9%	

※ ネット自己資本比率 = 自己資本 / (総資本 - 現預金等)

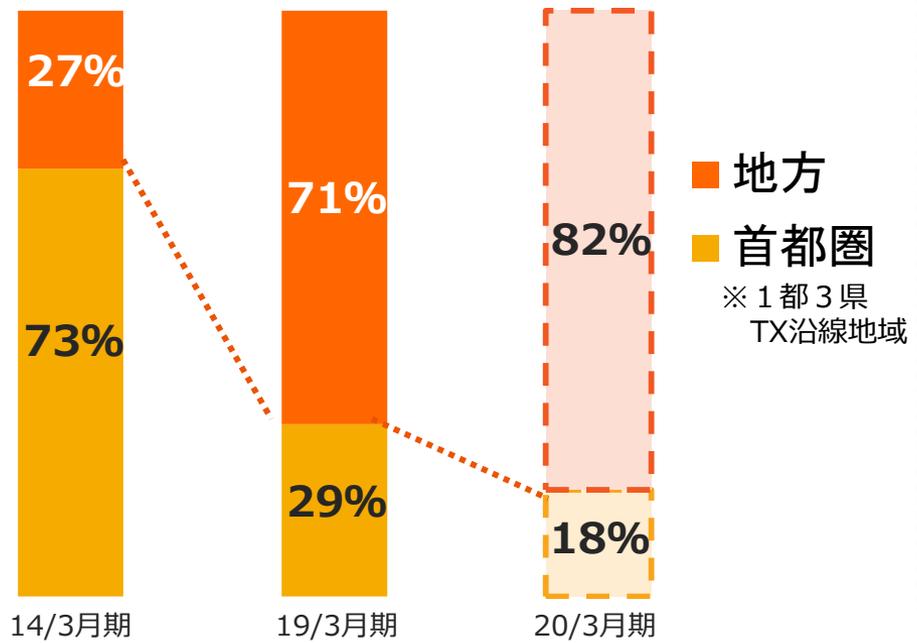
### 3. 2019年3月期 トピックス

~2019年3月期振り返り~

# エリア拡大

## マンション事業は地方注力

ファミリーマンション 地方・首都圏比率  
(竣工棟数ベース)



**ターゲット 131都市**

**現状 70都市**  
(2019年3月末時点)

※2018年3月末時点 **61都市**



首都圏郊外 → 地方中心市街地

全都市へ向け拡大中

地方物件の好調な販売状況

計画引渡数

1,315戸



実績引渡数

1,389戸

計画を大幅に  
上回る達成



「デュオヒルズ日根野ザ・プレミアム」  
(大阪府泉佐野市・88戸)

契約進捗83%

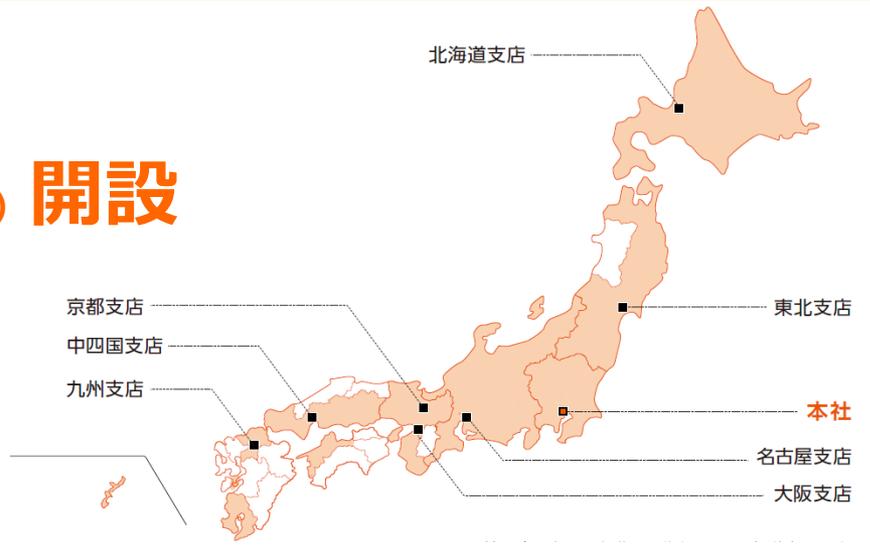
(2020年6月引渡予定)

2021年3月期以降パイプライン 3,000戸確保済み

西日本への進出強化

中四国支店 (2018年11月) /  
西日本再開発PJ室 (2019年4月) 開設

西日本エリアへの進出強化



岡山市表町再開発事業  
(岡山県岡山市・戸数未定)



「デュオヒルズ和歌山城」  
(和歌山県和歌山市・38戸)



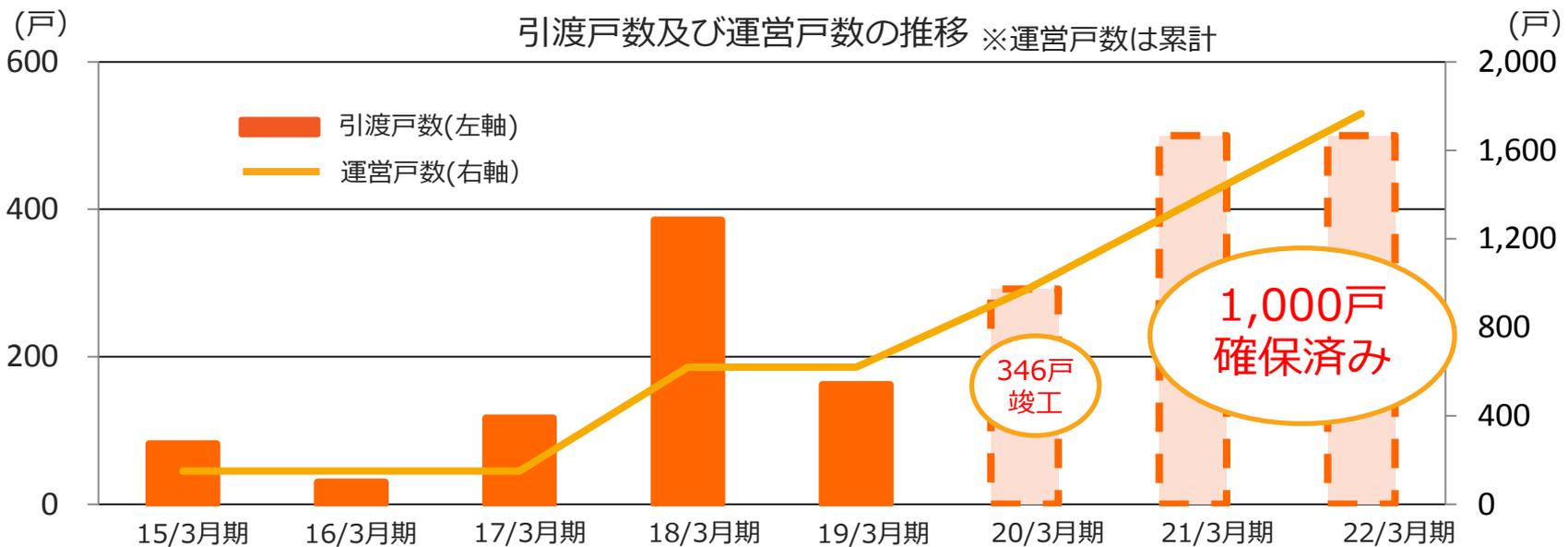
「クラス呉本通」  
(広島県呉市・70戸)



「クラスタワー松山駅前」  
(愛媛県松山市・92戸)

# CCRC事業

## 安定的な成長を実現



**2020年3月期 : 2棟 346戸 竣工・運営開始予定**  
**2021年3月期以降 : パイプライン 1,000戸 確保済**



~2019年3月期振り返り~

## 戸建・アパート事業

前期比増収だが、計画値には届かず

単位：百万円

売上高 推移



ターゲット・エリア  
変更により右肩上がり  
で推移

計画値には届かず、今後についても販売戦略と成長プランの見直し

好立地のパイプラインはあり

販売ペースの改善が課題

不動産投資事業は、引き続き好調

**保有資産の入れ替えが進捗**

**市況の追い風を受け高含み益物件の売却が進捗**

**今後「地方好立地＋高利回り」物件取得加速  
フージャースならではのストック資産の積み上げへ**



~2019年3月期振り返り~

## 不動産関連サービス事業（ホテル運営事業）

### ホテル運営事業会社を設立

2019年2月 株式会社フージャースアコモデーションサービス設立



「仙台ビジネスホテル」  
（部屋数 142室）



「ザ・ツーリストホテル葛西」  
（部屋数 41室、2019年5月OPEN）

#### ■今後のラインナップ

- 「仙台ビジネスホテル駅前」 (2019年6月OPEN予定)
- 「(仮称)秋葉原ホテル」 (2020年6月OPEN予定)

オペレーショナルアセット → 安定収益の確保へ  
開発物件の付加価値向上

# 海外事業

## 海外事業展開

### ■ベトナム



「AnGia Skyline」  
(コンドミニアム・471戸)



「AnGia Riverside」  
(コンドミニアム・246戸)

### ■インドネシア



「Kawana Golf Residence」  
(コンドミニアム・234戸)



「Serpong Garden」  
(コンドミニアム・5,293戸)

### ■タイ



「IMPRESSION EKKAMAI」  
(コンドミニアム・380戸)

### ■カンボジア



「Arata Garden Residences」  
(タウンハウス・773戸)

### ■進行中プロジェクト数

- ベトナム : 8プロジェクト
- インドネシア : 2プロジェクト
- タイ : 2プロジェクト
- カンボジア : 1プロジェクト
- 北米 : 3プロジェクト

# 2022年3月期より本格的に収益寄与

## 4. 2020年3月期以降について

# 中期経営計画

## 2020年3月期の利益計画変更

単位：百万円

	修正前	修正後
売上	110,000	92,000
経常利益	11,500	7,500
親会社株主に帰属する 当期純利益	7,800	4,900

### 【修正要因】

- 開発 : 組合理再開発物件 一部スケジュール変更
- CCRC : ヘルスケアリートを見据え、1物件において一部住戸の賃貸併設化に伴うスケジュール変更
- 戸建アパート : 市況に鑑み計画を保守的に見直し

**方針・戦略は中期経営計画を維持/株主還元方針も継続**

**➡ 市況変化に備え着実な成長へ**

# 不動産開発事業・CCRC事業

引き続き安定供給を維持

2020年3月期  
マンション引渡計画

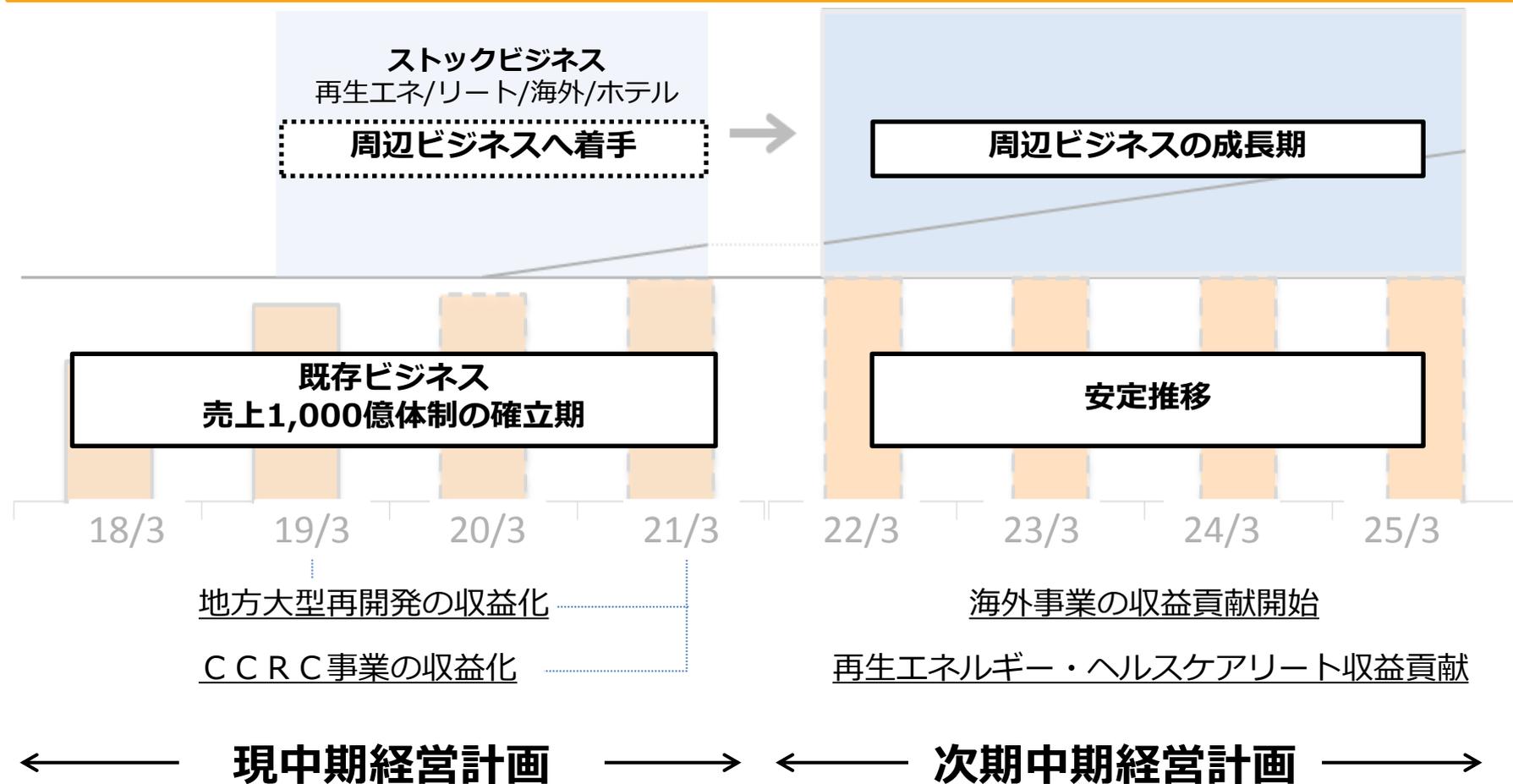
期初契約進捗率  
(2019年3月末時点)

開発	1,047戸	➡	40%
CCRC	292戸	➡	38%

**順調な契約進捗**

# 成長戦略について

成長戦略-1,000億体制確立から、新たな収益構造へ-



1,000億体制を確たるものにし、新たな収益構造へ

# 不動産投資事業（ヘルスケア・エネルギー）

## ヘルスケア・リート

**バランスシートの最適化  
AMフィー・分配金による  
収益の確保**

賃貸型 CCRC  
マンション



スポーツクラブ  
(既存34営業所)

複合型  
CCRC施設



病院・クリニック

## 再生可能エネルギー



バイオマス発電



風力発電



太陽光発電

**当社ならではの  
ストックビジネスのコンテンツ  
+ 管理業とのシナジー**

# 不動産関連サービス事業／その他事業

## オペレーションビジネスの充実

### ■マンション管理



**【15,800戸】**

### ■スポーツクラブ運営



**【34営業所】**

### ■シニアサービス（介護）



**【620戸】**（運営戸数）

### ■ホテル運営



**【183室】**

### ■PFI



**【5件】**



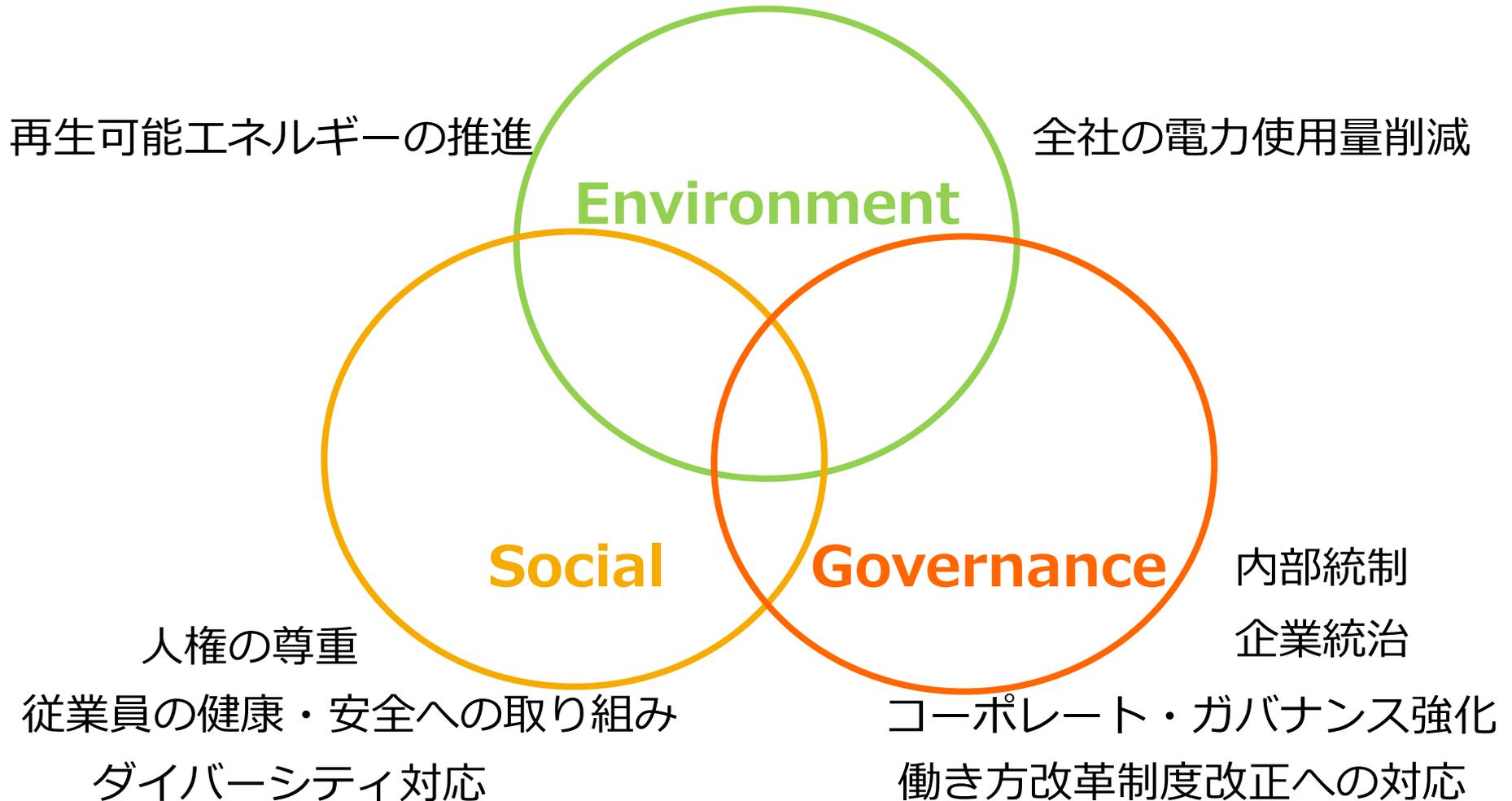
※各【】内は2019年3月実績

## 安定収益の確保

# 主力開発事業の物件付加価値の向上に寄与

# ESG

## ESGへの取り組み



## 5. 配当計画

## 利益還元方針

総還元性向40%へ

2020年3月期以降

**総還元性向**

**40%以上**

**積極的な利益還元**

# 配当金及び利益還元方針

	17/3月期	18/3月期	19/3月期	20/3月期
純利益額 (百万円)	3,357	4,564	3,195	4,900(計画)
1株当り 配当額	24円	24円	25円	<b>35円(予定)</b> 中間：17円 期末：18円
配当総額 (百万円)	669	971	1,444	2,007(予定)
配当性向	19.7%	20.2%	44.9%	40.7%
自己株式取得 (百万円)	285	237	753	—
総還元性向	29.0%	26.5%	68.5%	40.7%

# 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  
グループ戦略室 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。