

2020年5月

株式会社フージャースホールディングス（3284）

2020年3月期 決算説明資料



目次

1. 2020年3月期 決算ハイライト
2. 新型コロナウイルス感染症の影響と対策
3. セグメント別サマリー
4. 株主還元方針及びコーポレートガバナンス

1. 2020年3月期 決算ハイライト

20/3月期 決算ハイライト

20/3月期 連結業績概要

売上高	：	85,231百万円	前期増減率	：	▲5.2%
営業利益	：	6,692百万円	前期増減率	：	▲27.9%
経常利益	：	5,513百万円	前期増減率	：	▲35.0%
税前利益	：	2,231百万円	前期増減率	：	▲64.3%
当期利益	：	276百万円	前期増減率	：	▲91.3%

トピックス

- 不動産開発事業の引渡戸数前期比減により前期比減収減益
- エネルギー事業の特別損失 約3,200百万円を計上

連結損益計算書概要

(単位：百万円)

	18/3月期	19/3月期	20/3月期		前期 増減	通期 予想	通期予想 増減率
			実績	構成比			
売上高	63,364	89,882	85,231	100%	▲4,651	92,000	▲7.4%
売上総利益	16,041	21,720	18,011	21.1%	▲3,709		
販売費及び 一般管理費	8,752	12,432	11,318	13.3%	▲1,113		
営業利益	7,289	9,287	6,692	7.9%	▲2,595	8,500	▲21.3%
経常利益	6,936	8,478	5,513	6.5%	▲2,965	7,500	▲26.5%
特別損失	40	2,229	3,291	3.9%	1,061		
税前利益	6,963	6,249	2,231	2.6%	▲4,017		
親会社株主に 帰属する 当期純利益	4,564	3,195	276	0.3%	▲2,918	4,900	▲94.3%

セグメント別売上高概要

(単位：百万円)	19/3月期	20/3月期	前期増減	主な要因
売上高	91,077	86,439	▲ 4,637	
不動産開発事業	53,125	35,980	▲ 17,144	・ 引渡戸数前期比減だが計画通り
CCRC事業	6,057	9,138	3,081	
戸建・アパート事業	10,887	12,038	1,150	
戸建事業	9,516	10,682	1,165	・ 在庫圧縮に注力
アパート事業	1,371	1,356	▲ 14	
不動産投資事業	12,346	21,003	8,656	
収益不動産売買	9,385	17,371	7,986	
賃貸及び手数料収入等	2,905	3,487	581	
海外事業	55	144	88	
不動産関連サービス事業	8,576	8,166	▲ 409	
マンション管理	4,187	3,181	▲ 1,006	・ 大規模修繕の減により減収増益
スポーツクラブ運営	4,388	4,482	94	
ホテル運営	—	502	502	
その他事業 (PFI事業)	84	112	27	

※連結相殺は行っておりません

連結貸借対照表

(単位：百万円)	18/3月期	19/3月期	20/3月期	前期増減	主な要因
流動資産	107,282	125,701	114,734	▲10,967	
現金及び預金	30,493	26,112	31,736	5,624	・現預金の増加
販売用不動産	16,471	33,785	25,888	▲7,897	・積極的に在庫を圧縮
仕掛販売用不動産	53,680	59,093	50,283	▲8,810	・新規仕入れを意図的に抑制
固定資産	27,985	29,030	29,135	105	・減損による減少 ・賃貸等保有物件（ストック）の増加
土地	8,640	7,507	11,048	3,540	
建物等	9,629	7,608	10,389	2,780	
資産合計	135,359	154,792	143,897	▲10,895	
負債	92,767	110,814	101,070	▲9,744	・長期有利子負債の減少
有利子負債合計	79,237	93,466	84,920	▲8,546	
短期有利子負債	24,537	28,027	32,859	4,831	
長期有利子負債	54,700	65,438	52,060	▲13,378	
純資産	42,592	43,977	42,827	▲1,150	
負債純資産合計	135,359	154,792	143,897	▲10,895	
自己資本比率	31.4%	28.2%	29.3%		
ネット自己資本比率	40.5%	33.9%	37.5%		※ ネット自己資本比率 = 自己資本 / (総資本 - 現預金等)
D/ELシオ	186.0%	212.5%	198.3%		
ネットD/ELシオ	114.4%	153.2%	124.2%		

20/3月期 決算ハイライト

決算総括 及び今後の方針

● 20/3月期はBS、CFマネジメントを優先

21/3月期以降は厳選仕入れによるPL改善とストック資産の積み上げに注力

CF面：現預金残高の増加（20/3月期末）、営業CFプラス

BS面：BS内容の改善（20/3月期末、棚卸資産・有利子負債の圧縮、現預金増加）

PL面：21/3月期初時点で805戸が契約済（21/3月期計上、不動産開発事業・CCRC事業、戸建は含まず）

セグメント		20/3月期	今後の方針
不動産開発事業	○	引渡戸数前期比減だが計画通り	地方分譲マンション事業は安定
CCRC事業	△	増収増益	今後の収益化
戸建・ アパート事業	×	戸建の在庫圧縮 アパート事業は順調	組織体制変更にて販売強化 仕入れ基準の見直し
不動産投資事業	○	資産の入れ替え完了	今後はストック資産積み上げ
不動産関連 サービス事業	○	マンション管理における大規模 修繕の減により減収増益	安定収益の着実な積み上げ

エネルギー事業（バイオマス発電） 約3,200百万円の特別損失を計上

背景

- ・ コロナの影響が及ぼす範囲が不透明（為替、燃料費、金融環境等）
- ・ 当面のキャッシュポジションの確保を最優先

今後の対応

- ・ 稼働時期を含めて総合的に判断し、**全額減損処理**
- ・ 当該状況下で、事業の優先順位は低いと判断
- ・ 追加工事の着工判断を無期延期

決算トピックス/ヘルスケアリート

概要

組成時期：21/3月期**→延期**

投資方針：ヘルスケア特化型**→住宅中心+ヘルスケア複合型**

変更理由

- ・コロナが不動産価格に与える影響の見定めが必要
- ・当社の強みが発揮できる分野（住宅開発）を加える事により安定したパイプラインの供給が可能と判断

**→リートは保有資産のオフバランス化手段等として重要
引き続き、組成に向けて取り組む**

2. 新型コロナウイルス感染症の影響と対策

新型コロナウイルス感染症の事業に及ぼす影響と対策（1）

①BS、CFマネジメント

- ・ 積極的な在庫圧縮・オフバランスを行い、BSを改善
- ・ 2020年3月～5月 **新たに約130億円調達**(予定含) ➡**キャッシュポジションを確保**
- ・ 新規仕入案件は投資基準を見直し

②分譲事業の営業状況

- ・ **805戸を期初時点で契約済**（21/3月期計上物件、不動産開発事業・CCRC事業、戸建は含まず）
- ・ 対面営業活動休止期間中（～5月中旬）はオンライン案内を実施
- ・ 主力の不動産開発事業は**地方物件中心の為、順次営業を再開**

新型コロナウイルス感染症の事業に及ぼす影響と対策（2）

③その他事業への影響

- ・ **スポーツクラブ運営事業**（全国/計33施設/フージャースウェルネス&スポーツ）
緊急事態宣言後、全店舗閉鎖。**順次営業再開見込み**
- ・ **CCRC事業**（首都圏/販売中8棟/フージャースケアデザイン）
高齢者の外出自粛に伴い来場者減少
※安全配慮の観点からも入居済物件の営業活動自粛等
- ・ **ホテル運営事業**（地方+首都圏/稼働全3棟/フージャースアコモデーションサービス）
急激な利用減に伴う稼働率下落
当社所有全3棟（資産約20億円）の内、休業は1棟。**影響は限定的**
仙台の2棟については、緊急事態宣言解除後**稼働率50%まで回復**

3. セグメント別サマリー

不動産開発事業

サマリー

- 20/3月期は目標1,047戸に対し1,057戸の引渡
- 地方マンション事業は引き続き安定、**地方比率82%** (19/3月期 71% ※竣工棟数ベース)
- **期初契約済み667戸** (21/3月期計上物件)

(単位：百万円)

	19/3月期	20/3月期	前期増減
売上高	53,125	35,980	▲17,144
引渡戸数 (戸)	1,389	1,057	▲332
地方比率	71%	82%	11p



「デュオヒルズ大府ザ・レジデンス」
(愛知県大府市・68戸・21/3月期)



「デュオヒルズ日根野ザ・プレミアム」
(大阪府泉佐野市・88戸・21/3月期)



「デュオヒルズ大分中島」
(大分県大分市・99戸・21/3月期)

CCRC事業

サマリー

- 運営戸数1,000戸体制へ (20/3月期末966戸)
- 分譲面では高粗利水準を確保するも、
コロナによる外出自粛等の影響で販売鈍化 (実績206戸/計画293戸)
- 21/3月期以降、**パイプライン約1,000戸確保済み** ※期初契約済み約137戸

(単位：百万円)

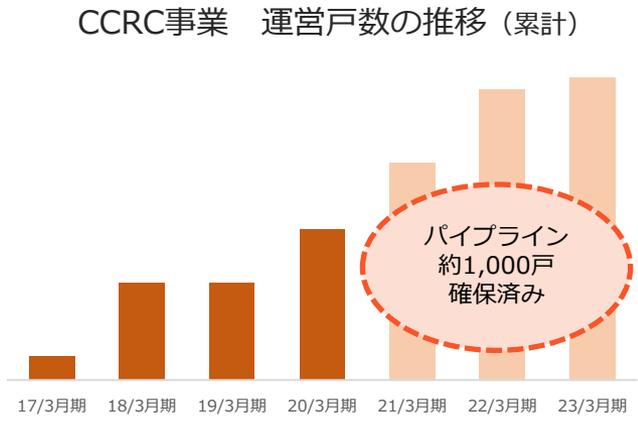
	19/3月期	20/3月期	前期増減
売上高	6,057	9,138	3,081
引渡戸数 (戸)	162	206	44



「デュオセーヌ豊田」
(東京都日野市・118戸・20/3月期)



「デュオセーヌ国立」
(東京都国立市・219戸・20/3月期)



不動産投資事業

サマリー

- 20/3月期は、売却好機と捉えて売却棟数を増加、前期比増収増益
- 資産入れ替えを終え、21/3月期以降は物件の取得好機と判断
- 今後、地方好立地・高利回りを中心にストック物件を積み上げ

(単位：百万円)

	19/3月期	20/3月期	前期増減
売上高	12,346	21,003	8,656
売却棟数 (棟)	8	15	7



地方好立地・高利回り

「興善町イーストビル」
(長崎県長崎市)



地方好立地・高利回り

「フージャース札幌ビル」
(北海道札幌市中央区)



地方好立地・高利回り

「フージャース長野駅前ビル」
(長野県長野市)

不動産関連サービス事業

サマリー

- マンション管理は約17,000戸の管理体制に
- 規模拡大に伴いコスト圧縮効果が大きくなり、利益率改善（1.6%→3.8%）
- ホテル運営は20/3月期より2棟増、計3棟の営業体制
- スポーツクラブは黒字転換 ※21/3月期の新型コロナウイルスの影響は精査中

(単位：百万円)

	19/3月期	20/3月期	前期増減
営業利益	134	311	177

マンション管理戸数の推移



不動産関連サービス事業_営業利益の推移



4. 株主還元方針及びコーポレートガバナンス

株主還元方針

20/3月期の配当について

- 予定通り一株当たり35円（中間17円・期末18円）の配当を予定

	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	276
1株当り 配当額	24円	24円	25円	35円
配当総額 (百万円)	669	971	1,439	2,009
配当性向	19.7%	20.2%	44.9%	720.1%
自己株式取得 (百万円)	285	237	753	—
総還元性向	29.0%	26.5%	68.5%	720.1%

21/3月期の配当について

- 未定
- 総還元性向40%以上の方針は据え置き

コーポレートガバナンスの取り組み

2020年4月9日

指名報酬諮問委員会の設置

- **取締役会の任意の諮問機関として、「指名報酬諮問委員会」を設置**

社外取締役の助言・関与機会の適切な確保と、
取締役の選任・報酬等の決定プロセスの透明性の向上を図り、
コーポレートガバナンス体制を一層強化

■ 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 TEL 03-3287-0862
E-mail 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。