

株式会社フージャースホールディングス（3284）

# 2021年3月期 第2四半期 決算説明資料

2020年11月13日



## 目次

1. 2021年3月期 第2四半期 決算概要
2. 上半期トピックス
3. 21年3月期 通期業績予想について
4. 株主還元方針

# 1. 2021年3月期 第2四半期 決算概要

---

## ■ 2021年3月期第2四半期決算概要

- ✓ 売上高292億円、営業利益9.2億円、経常利益7.2億円

## ■ 主なトピックス

- ✓ コア事業のマンション・戸建の契約好調
- ✓ バイオマス発電事業の売却

## ■ 新型コロナウイルス感染症の影響

- ✓ 不動産開発事業（結果的に悪影響は少なく、むしろ一部でテレワーク需要の発生）
- ✓ CCRC事業（外出自粛等シニア層への影響）
- ✓ 不動産投資事業（物件売却は時機の見極めが必要。賃貸収益は安定）
- ✓ 不動産関連サービス事業（マンション管理は影響なし。スポーツ・ホテルは影響あり）

# 連結損益計算書概要

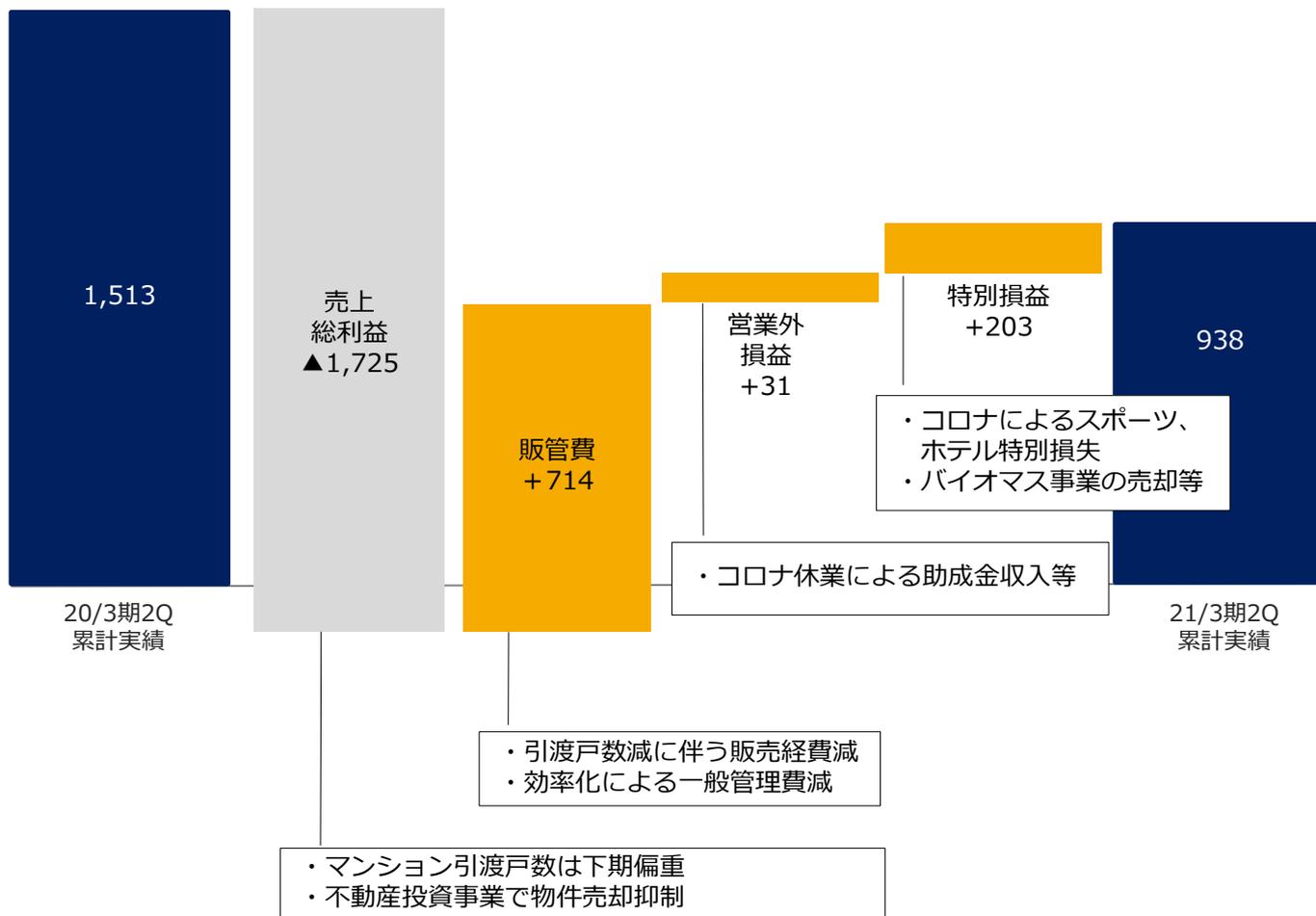
- 前期比 減収減益
- コロナ影響に伴う営業外収益(雇用調整助成金収入)・特別損失(新型コロナウイルス感染症による損失)  
バイオマス発電事業売却に伴う特別利益を計上

(単位：百万円)	20/3月期 2Q累計実績	21/3月期 2Q累計		対前期 増減額	対前期 増減率
		実績	構成比		
<b>売上高</b>	34,007	<b>29,249</b>	100%	▲4,757	▲14.0%
売上総利益	7,499	5,773	19.7%	▲1,725	
販売費及び 一般管理費	5,559	4,844	16.6%	▲714	
<b>営業利益</b>	1,939	<b>928</b>	3.2%	▲1,011	▲52.1%
営業外収益	298	430	1.5%	131	
営業外費用	733	632	2.2%	▲100	
<b>経常利益</b>	1,505	<b>726</b>	2.5%	▲778	▲51.7%
特別利益	9	476	1.6%	466	
特別損失	1	264	0.9%	263	
税金等調整前 四半期純利益	1,513	938	3.2%	▲574	
親会社株主に 帰属する 当期純利益	1,016	<b>832</b>	2.8%	▲184	▲18.2%

# 主な増減要因

税金等調整前四半期純利益の主な増減要因  
(20/3月期2Q累計実績比)

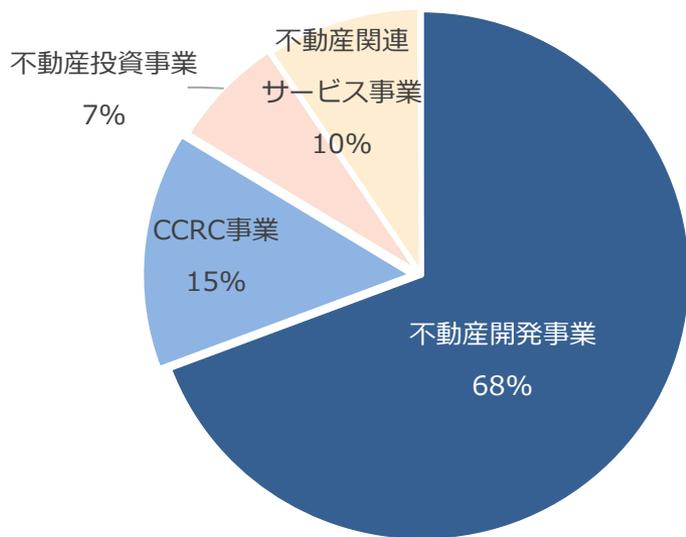
(単位:百万円)



# セグメント別売上高概要

- 主力の不動産開発事業はコロナ影響なし(引渡下期偏重の影響で前年同期比では減収)
- コロナ影響ある不動産関連サービス事業の売上構成比は10%

セグメント別売上構成比



21/3月期  
2Q累計実績

	20/3月期 2Q累計実績	21/3月期 2Q累計実績	増減額
売上高	34,557	29,792	▲4,765
不動産開発事業	23,049	20,339	▲2,710
CCRC事業	2,779	4,328	1,549
不動産投資事業	4,421	2,218	▲2,202
不動産関連サービス事業	4,251	2,876	▲1,375
その他事業 (PFI事業)	55	29	▲26

- ※1 21/3月期より、報告セグメントを変更しております。  
(戸建事業は不動産開発事業へ、アパート事業は不動産投資事業へ)  
これに伴い上記20/3月期実績も同様に組み換えを行っております。
- ※2 連結相殺は行っておりません

# 連結貸借対照表

## 引き続き、BS経営を意識

(単位：百万円)

20/3月期 2Q      20/3月期末      21/3月期 2Q      増減額

**流動資産**                      120,515              114,734              111,933              ▲2,800

現金及び預金                      22,303                      31,736                      25,745                      ▲5,991

販売用不動産                      38,835                      25,888                      26,725                      836

仕掛販売用不動産                      51,947                      50,283                      51,275                      992

その他                      7,429                      6,826                      8,187                      1,361

**固定資産**                      28,563                      29,135                      30,724                      1,588

土地                      7,504                      11,048                      11,043                      ▲5

建物等                      8,395                      10,389                      12,086                      1,697

その他                      12,662                      7,698                      7,594                      ▲104

**資産合計**                      149,122                      143,897                      142,669                      ▲1,228

**負債**                      104,649                      101,070                      100,231                      ▲839

有利子負債合計                      93,000                      84,920                      86,009                      1,089

短期有利子負債                      36,462                      32,859                      41,338                      8,479

長期有利子負債                      56,538                      52,060                      44,671                      ▲7,389

その他負債                      11,649                      16,150                      14,221                      ▲1,929

**純資産**                      44,472                      42,827                      42,438                      ▲388

**負債純資産合計**                      149,122                      143,897                      142,669                      ▲1,228

自己資本比率                      29.3%                      29.3%                      29.3%

ネット自己資本比率                      34.5%                      37.5%                      35.8%

D/Eレシオ                      209.1%                      198.3%                      202.7%

ネットD/Eレシオ                      159.0%                      124.2%                      142.0%

✓ 販不は前年同期と比べ、大幅圧縮

✓ 事業用の有形固定資産は増加

✓ 有利子負債は圧縮し、  
ネットDEレシオは1.5倍水準を維持

※ ネット自己資本比率 = 自己資本 / (総資本 - 現預金等)

※ ネットD/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金等) / 純資産 8

## 2. 上半期トピックス

---

# 不動産開発事業・CCRC事業

サマリー

- (マンション) 実需層ニーズ堅調、**通期計画戸数・契約進捗率共に前年比増** (デュオヒルズ和歌山城)
- (戸建) 組織体制強化・コロナ追い風もあり**契約済戸数 前年同期比170%**(デュオアベニュー八王子Ⅱ)
- (CCRC) 契約進捗率67%と概ね計画通り、**上期竣工1棟** (デュオセーヌ相模原上溝)

	20/3月期 2Q累計実績	21/3月期 2Q累計実績	前期増減
マンション	814/1,057 (77%)	1,028/1,205 (85%)	214/148
契約済戸数/ 通期計画戸数 (契約進捗率)	66/135 (50%)	114/123 (93%)	47/▲12
戸建	166/206 (81%)	204/304 (67%)	37/98
CCRC			



マンション/地方 再開発

「デュオヒルズ和歌山城」  
(和歌山県和歌山市・38戸・21/3月期)



戸建/郊外大規模

「デュオアベニュー八王子Ⅱ」  
(東京都八王子市・30区画・21/3月期)



CCRC/首都圏 大規模

「デュオセーヌ相模原上溝駅前」  
(神奈川県相模原市・233戸・21/3月期)

# 不動産投資事業

## サマリー

- 上期は売却抑制により売上高前期比2,202百万円減
- 引き続き地方好立地、マーケットが安定している住宅に注力
- 自社開発したデュオフラッツ今池、10月上旬に売却済

(単位：百万円)	20/3月期 2Q累計実績	21/3月期 2Q累計実績	前期増減
売上高	4,421	2,218	▲2,202
売却棟数 (棟) ※1	3	0	▲3

※1 アパート事業を除いた売却棟数



賃貸レジデンス  
「デュオフラッツ今池」  
(愛知県名古屋市千種区)



賃貸レジデンス  
「デュオフラッツ赤坂」  
(東京都港区)



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

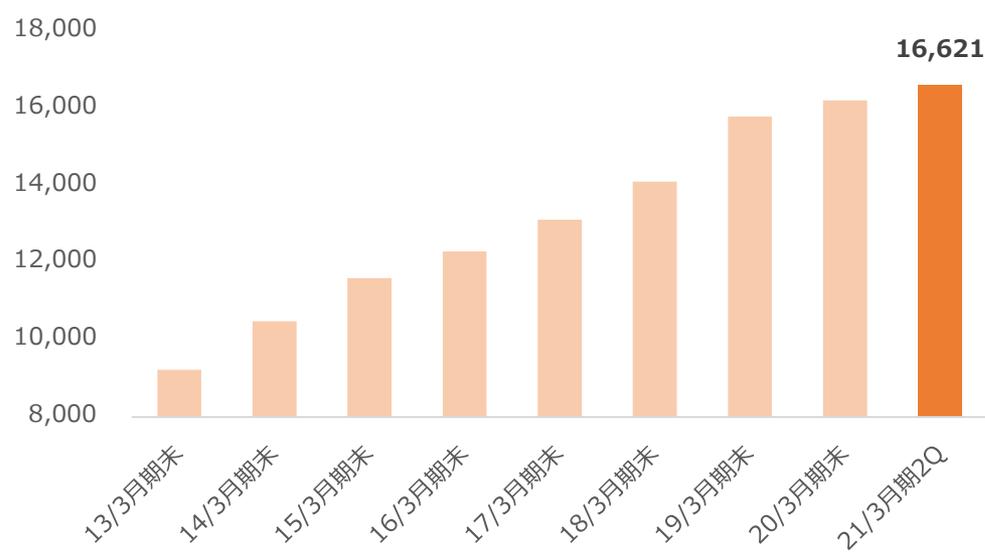
## サマリー

- マンション管理は順調に推移、コロナ影響はなし
- スポーツ・ホテルの売上高計は、前年同期比871百万円減

(単位：百万円)

	20/3月期 2Q累計実績	21/3月期 2Q累計実績	前期増減
売上高	4,251	2,876	▲1,375
セグメント利益	124	▲136	▲260

マンション管理戸数の推移



ホテル／新規開業  
THE TOURIST HOTEL & Cafe AKIHABARA

# グッドデザイン賞

- グッドデザイン賞 2年連続受賞  **GOOD DESIGN**
- UR都市機構・東日本賃貸住宅本部との共同受賞  
(いろどりの杜)

- 2019年度 トリプル受賞
- ・デュオヒルズ南町田 The Garden
  - ・京都市指定有形文化財 長江家住宅
  - ・デュオアベニュー国立ノーブル



デュオセーヌ国立  
 フォージャースケアデザイン  
新築シニア向け  
分譲マンション

◎心地良い居場所のデザイン

いろどりの杜  
 フォージャースアセットマネジメント  
DIY可能賃貸  
団地再生モデル事業

◎「既成」の暮らしから  
「育てる」暮らしへ



# ESGへの取り組み

- 環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）の観点から“住宅事業”を通じた社会課題の解決へ取り組む

## E 環境

地球にも人にも優しい住まいづくり

- 防災共助をサポートする仕組みづくり
- 省資源・省エネルギーを実現する設備

### 分譲戸建「デュオアベニュー国立ノーブル」

省エネ節水

- ・蛇口一体型浄水器
- ・省エネ高効率給湯器
- ・LED照明・人感センサー
- ・節水仕様のトイレ・シャワー
- ・断熱等性能等級4相当の断熱仕様

みんなが安心 防災共助

- ・街灯付き門柱の設置
- ・参加型防災体験イベントの実施
- ・災害時ICTサービス「ゆいぼた」の導入
- ・各家庭に防災グッズを1セットずつ提供
- ・「かまどベンチ」等の防災機能を持たせた公園



かまどベンチ



地域の輪を育むサークルベンチ



デュオアベニュー国立ノーブル

## S 社会

文化的・社会的貢献活動

- 社会福祉法人福田会との交流
- 「京町家」研究 立命館大学との産学協働プロジェクト
- 「ツールド・いわき」協賛ボランティアスタッフ

### ○受賞実績

#### 京都指定有形文化財「長江家」保存管理

- 2019年10月\_グッドデザイン賞 受賞
- 2019年12月\_京都景観賞 京町家部門 市長賞・優良賞 受賞
- 2020年10月\_都市住宅学会学会賞・業績賞 受賞



京都市指定有形文化財「長江家」中庭

## G ガバナンス

コーポレート・ガバナンス体制

- 指名報酬諮問委員会
- 取締役会の実効性評価
- 取締役7名のうち、社外取締役4名体制

※社外取締役が過半数を占め、4名全員が東京証券取引所の定める「独立役員」として選任

### <独立社外役員の割合>

内訳	取締役	監査役
人数	7	3
うち社外役員	4	2
独立役員	4	2

※社外役員1名増員(21/3月期より)

### **3. 2021年3月期 通期業績予想について**

---

## 通期業績予想について

- 前期比 減収増益
- 2020年10月8日公表より変更なし

(単位:百万円)	20/3月期 実績	21/3月期 予想	前年 増減額
売上高	85,231	<b>80,000</b>	▲5,231
営業利益	6,692	<b>3,500</b>	▲3,192
経常利益	5,513	<b>2,500</b>	▲3,013
当期純利益	276	<b>1,800</b>	1,524

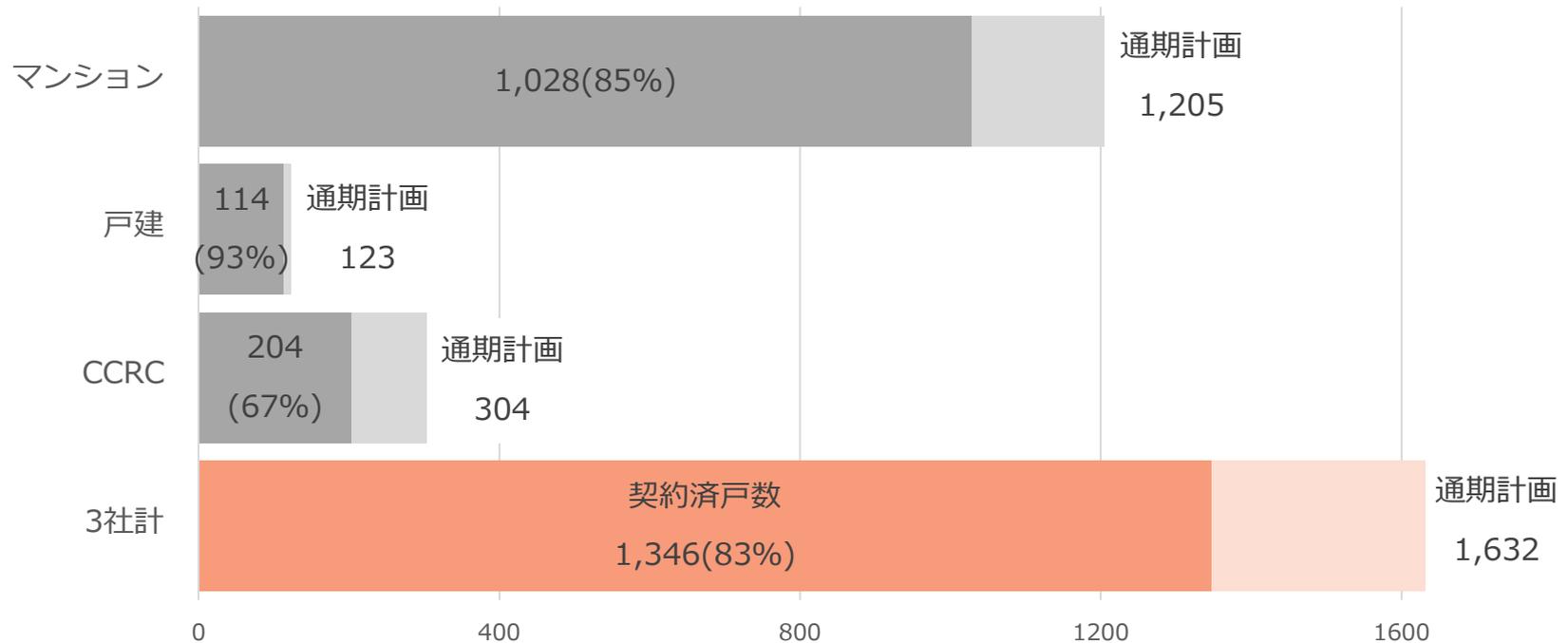
※今後経済活動が緩やかに改善、再度の大規模な経済活動の停滞が起こらない前提で策定

# 業績予想前提

## 主力事業

- 主力事業(マンション・戸建)は、順調に契約進捗、通期計画も達成水準
- CCRC事業は概ね計画通り、引き続きコロナ影響は注視

分譲3社の契約済戸数(契約進捗率)



# 業績予想前提

## コロナ影響

- 新型コロナウイルス感染症が、通期業績に与える主な影響を下記の通り想定
- 不動産投資事業は、利益最大化の観点から売却資産を厳選、売却時期は慎重に判断

(単位：百万円)	20/3月期 売上高	通期予想 売上高影響額 (前期比)	要因
不動産投資事業	22,414	▲10,000	売却時機見極め (特にホテル/商業)
不動産関連 サービス事業	8,166	▲1,500	コロナ休業の影響 (スポーツ・ホテル)

## 4. 株主還元方針

---

# 株主還元方針

## 21/3月期の配当について

- 一株当たり13円（中間6円・期末7円）の配当を予定
- 「総還元性向40%以上」安定的な利益還元の方針継続

	17/3月期	18/3月期	19/3月期	20/3月期	21/3月期 予想
純利益額 (百万円)	3,357	4,564	3,195	276	1,800 (計画)
1株当たり 配当額	24円	24円	25円	35円	13円 (予定)
配当総額 (百万円)	669	971	1,439	2,009	741
配当性向	19.7%	20.2%	44.9%	720.1%	41.2%
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%	41.2%

# 新中期経営計画における事業ポートフォリオの考え方

## ● コア事業“住宅”に経営資源を集中

- ・企業スローガンである「欲しかった暮らしを、しよう」に原点回帰
- ・特に地方分譲マンションの不動産開発事業は、当社の企業価値の源泉と再認識
- ・不動産投資事業は、賃貸レジデンス中心にポートフォリオ再構築。優良物件には積極投資
- ・CCRC事業は、発展途上のため事業効率を引き続き向上させつつも、重点分野と認識

## ● 周辺事業は、当面新規投資は抑制

- ・バイオマス発電事業の神栖プロジェクトは売却済
- ・コロナ影響を受けるホテル・スポーツはコスト抑制し、損益分岐点の引き下げに注力
- ・従前より目標の「安定CF確保」は賃貸収益・フィー収入（管理・AM等）にて拡大させる

## ● 2022年3月期以降の新中期経営計画を策定中

- ・発表時期は現時点では未定

## ■ 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 03-3287-0704  
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。