



2021年1月28日

各 位

会 社 名 株式会社フージャースホールディングス
代 表 者 名 代表取締役社長 廣 岡 哲 也
(コード番号：3284 東証第1部)
問 い 合 せ 先 経 営 企 画 室 長 鳴 神 吉 朗
電 話 番 号 03 - 3287 - 0704

本日発表の一連の資本政策及び株主還元施策についての補足説明

当社は、本日付け「新中期経営計画 2022年3月期～2026年3月期（基本骨子）」のとおり、当社第9期（2022年3月期）以降を対象とする中期経営計画（以下「新中期経営計画」といいます。）の骨子を公表しております。

当社は、新中期経営計画の策定に当たり、(i) 不動産開発事業においては、収益の拡大のみを追求せず、収益の安定性を確保する戦略をとることにより、所要自己資本の縮減を図ること、及び(ii) 不動産投資事業においては、リート事業の商品性強化により出口戦略を多様化し、資本コストが相対的に低い負債性資本¹を活用することが、当社グループの持続的な成長に必要なかつ十分な資本水準を維持しつつ自己資本当期純利益率（ROE）の向上に資することから、当社グループの中長期的な企業価値の向上のために有益であるという資本戦略の方針を有するに至っております。かかる資本戦略の方針を踏まえた具体的な資本政策及び株主還元施策について、本日、当社は下記の「1. 対象のお知らせ」記載のお知らせを公表しておりますが、開示項目が多岐にわたりますので、全体像について補足説明をさせていただきます。別紙の「本日発表の一連の資本政策及び株主還元施策についての補足説明(別添資料)」もご参照ください。

記

1. 対象のお知らせ

- ① 新中期経営計画 2022 年 3 月期～2026 年 3 月期（基本骨子）
- ② リート事業に係る調達戦略の変更、再生エネルギー事業からの撤退及びライツ・オフアリングの資金使途の変更に関するお知らせ
- ③ 自己株式の取得及び自己株式の公開買付けに関するお知らせ
- ④ 配当予想の修正及び株主還元方針の変更（DOE 指標導入）に関するお知らせ

2. 資本政策及び株主還元施策の全体像

- ① リート事業に係る調達戦略の変更及び再生エネルギー事業からの撤退の決定により、2018 年に実施したライツ・オフアリングによる調達資金約 135 億円のうち、未投資又は一度投資した後に回収済みである資金合計約 79 億円が、実質的には余剰資金となっている状況。
- ② 上記①の余剰資金と負債性資本¹の調達予定額（69 億円）の合計額（約 148 億円）に相当する手元資金を、公開買付けの方法を用いた自己株式取得により株主還元。当該公開買付けの買付予定数の 99.69%（小数点以下第三位を四捨五入。）を有する大株主との間で応募契約を締結済み。取得した株式のうち、95%程度を消却する予定。
- ③ 上記②の公開買付けの買付予定数の自己株式取得の決済が 2021 年 3 月 30 日までに開始されることを前提として、2021 年 3 月期の期末配当について、対象となる株式数が当該自己株式取得により減少する一方で配当総額を維持する予定であるため、1 株当たりの配当予想を 11 円²から 18 円に増額修正。その結果、2021 年 3 月期年間の配当予想は 24 円に増額修正。
- ④ 2022 年 3 月期より、株主還元方針を「総還元性向 40%以上」から「配当性向 40%以上、かつ自己資本配当率（DOE）4%以上」に変更することにより、業績連動の利益還元を維持しつつ配当額の下方硬直性を高める枠組みを導入。

(注1) 負債性資本について

本日付で、当社連結子会社である株式会社フージャースウェルネス&スポーツ（以下「本優先株式発行会社」といいます。）は、みずほ証券株式会社をアレンジャー、国内大手金融機関を最終資金提供者として総額 69 億円の優先株式（以下「本優先株式」といいます。）の発行を決議いたしました。本優先株式はいわゆる社債型優先株式であり、本優先株式発行会社や当社の普通株式を対価とする取得条項及び取得請求権が付与された転換型優先株式ではないため、既存普通株式の希薄化を伴わず、株主総会における議決権も付与されていないことから、当社グループの負債性の資本に位置付けられます。本優先株式の概要は以下のとおりです。

また、本優先株式発行会社は、グループ内組織再編を経て不動産投資事業を営む当社連結子会社となり、主に当該事業からの収益を本優先株式の将来の償還原資とする予定です。

発行価額の総額：	69 億円
資本組入額の総額：	34 億 5000 万円
払込期日：	2021 年 3 月 25 日（予定）
発行方法：	合同会社 HM1 に対する第三者割当
議決権：	なし
優先配当：	発行価額に固定優先配当率を乗じた金額
優先残余財産分配：	発行価額相当金額
取得条項：	本優先株式発行会社は金銭を対価としていつでも取得可能

(注2) 期末の 1 株当たり配当予想の増額修正について

2021 年 1 月 26 日付け「通期業績予想及び配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」のとおり、2021 年 3 月期の期末配当予想について、第 2 四半期決算短信公表時の 1 株当たり 7 円から 11 円に修正しております。

以 上

**本日発表の一連の資本政策及び株主還元
施策についての補足説明(別添資料)**

2021年1月28日

1

創業以来の経験値・ノウハウを生かし安定した収益成長が期待できる「住宅」事業に経営資源を集中

- 分譲事業は、「量」は追わず、利益率の改善とバランスシートのスリム化
- 投資事業は、収益物件への継続投資と賃貸住宅の開発を中心に、成長事業と位置づけ（私募REIT、ファンド、及び負債性資本を活用し、出口戦略、資金調達を多様化）

2

資本戦略の方針を踏まえた具体的な資本政策及び株主還元施策の実施

- 資本構成の再構築により、ROE（自己資本当期純利益率）及びEPS（一株当たり当期純利益）の向上
- 収益安定化をもとに、株主還元方針を強化（DOE指標の導入）

3

ESG経営を推進

ポイント	内容	TOBに応募せず、継続保有される株主の皆様にとってのメリット
①自社株TOB	<ul style="list-style-type: none"> 発行済株式数の約38%を対象とする公開買付け 大株主が応募契約済み 	<ul style="list-style-type: none"> ROEの向上 一株あたり利益(EPS)の向上 浮動株比率の改善
②今期増配修正	<ul style="list-style-type: none"> 期末7円→18円* 通期13円→24円 	<ul style="list-style-type: none"> 配当利回り改善 約1.9%→約3.5%**
③DOE***の導入	<ul style="list-style-type: none"> 新中計期間において導入 配当性向$\geq 40\%$且つ、DOE(自己資本配当率)$\geq 4\%$ 	<ul style="list-style-type: none"> 今後の配当金額の下方硬直性向上 収益上振れ時の業績連動配当の仕組みは変わらず

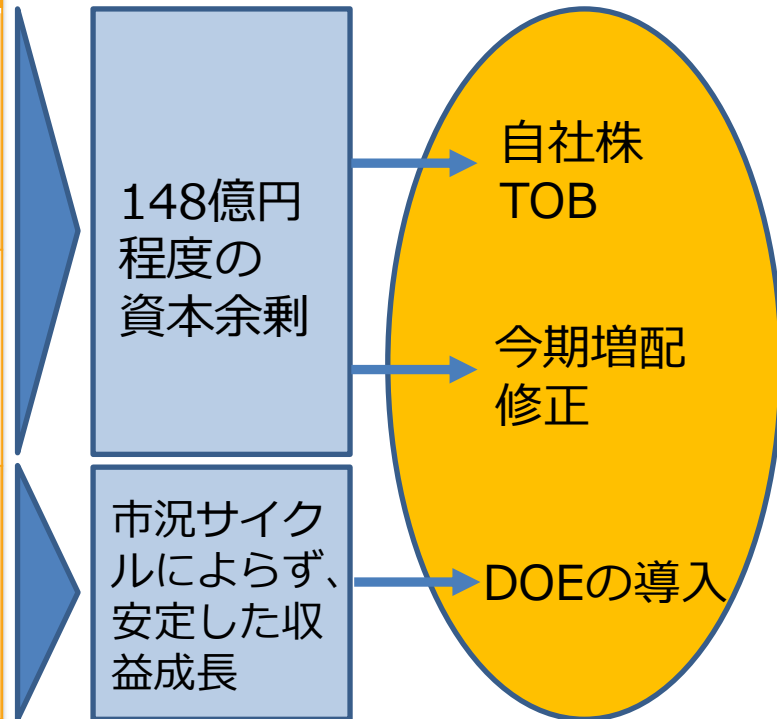
* 1/26「通期業績予想及び配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」において発表済みの増配修正を含み、今期第2四半期決算短信公表時の数字からの変化

** (通期配当予想)/(1/27終値)として算出

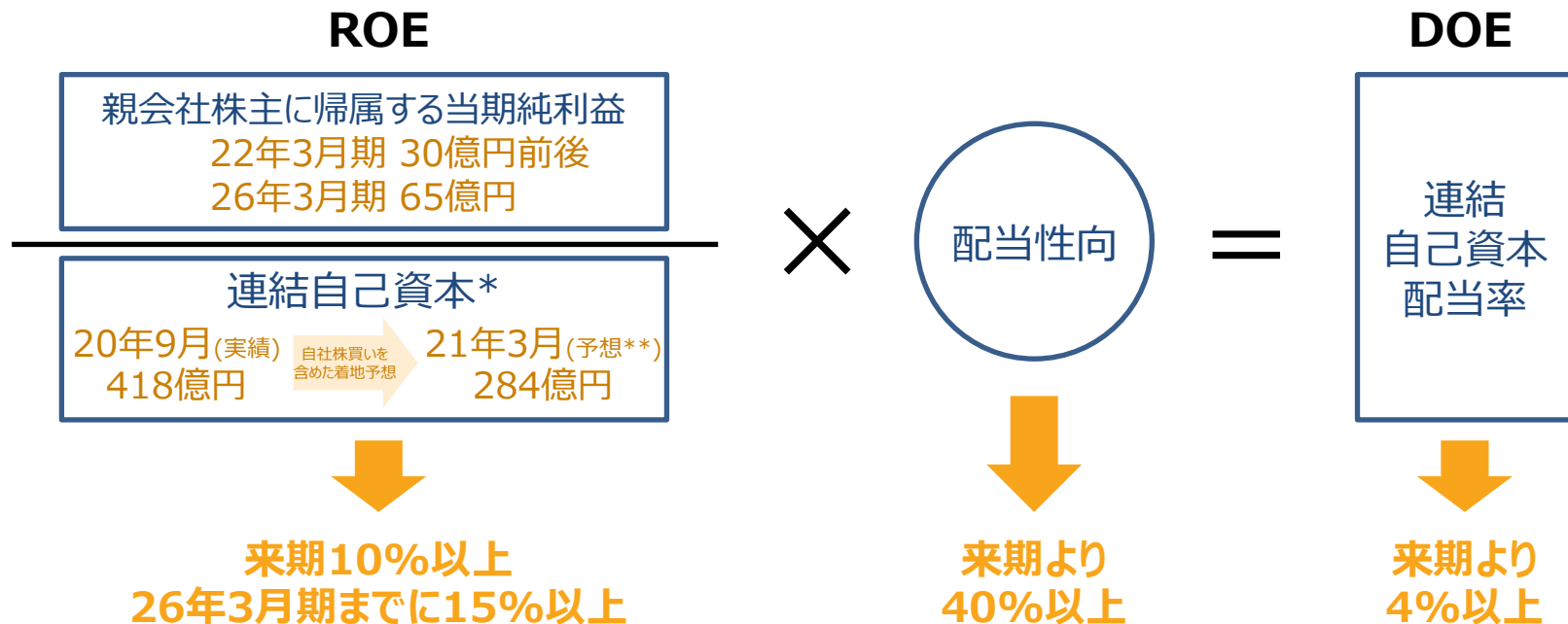
*** 自己資本配当率(Dividend on Equity ratio):年間配当金総額の自己資本に対する割合

資本政策・株主還元施策

背景	現状認識・狙い
前中計の見直し <ul style="list-style-type: none"> 再工ネ完全撤退 REIT調達方針変更 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ ライツオフリングでの調達資金(約135億円)のうち約79億円が余剰資金
新中計での祖業回帰 <ul style="list-style-type: none"> 「住宅」関連事業に経営資源を集中 不動産開発事業での量から質への転換 不動産投資事業での資本調達戦略の見直し 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 国内大手金融機関より負債性資本調達(69億円)、不動産投資事業を支える低コスト資本を確保 ◆ 分譲事業では量を追わず、年間1,500~1,700戸を目安に確実に利益を確保 ◆ 「賃貸住宅/開発」を不動産投資事業の成長の核に



- ROEについては分母の自己資本の絞り込みを今回の施策で実現し、一方分子の利益の安定成長も追求
- 配当性向を柔軟にすることにより、実績ROEによらずDOE下限設定により配当の下方硬直性を向上



* 非支配株主持分や新株予約権は含まれず、DOE計算上は期首と期末の平均を使用

** 2021年1月28日発表の「新中期経営計画2022年3月期～2026年3月期（基本骨子）」に掲載された予想値