

フジ住宅株式会社

2022年3月期 第2四半期 決算説明資料

2021年11月9日



目次

- | | | |
|--------------------|--------------|------|
| 1 . 2022年3月期 第2四半期 | 決算概要 | P. 2 |
| 2 . | 成長戦略と当社の強み | P.17 |
| 3 . | ESG・SDGsの取組み | P.23 |
| 4 . | 経営理念 | P.32 |

1. 2022年3月期 第2四半期 決算概要

- 当第2四半期の連結業績は、売上高564億円(前年同期比0.2%減)、営業利益35億円(前年同期比43.1%増)と、売上高は前年同期並みとなったものの、各段階利益においては前年同期を大きく上回りました。
- 前年同期は兵庫県加古川市の大型分譲住宅用地の一部を素地で販売したことによる売上高計上がありましたが、当第2四半期は、自由設計住宅、個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡し数が増加したことに加え、分譲マンションの完成引渡しがありましたので、前年同期並みの売上高を維持することができました。
- 各段階利益につきましては、前年同期は前述の素地販売に伴う利益計上があったものの、当第2四半期は、住宅流通セグメントの収益性が改善したことに加え、広告宣伝費等のコスト削減が寄与し、大幅な増益となりました。

連結損益計算書 (2021年4月～9月)

- 当第2四半期は、売上高は前年同期並みとなりましたが、各段階利益において前年同期を大きく上回る結果となりました。

(単位：百万円)

	2021年3月期2Q (4～9月)		2022年3月期2Q (4～9月)		対前年 増減率
		対売上高比		対売上高比	
売上高	56,553	100.0%	56,434	100.0%	▲0.2%
売上総利益	8,415	14.9%	8,933	15.8%	6.2%
販売費及び一般管理費	5,944	10.5%	5,399	9.6%	▲9.2%
営業利益	2,470	4.4%	3,534	6.3%	43.1%
経常利益	2,258	4.0%	3,354	5.9%	48.5%
四半期純利益	1,474	2.6%	2,331	4.1%	58.2%

セグメント別業績の状況【分譲住宅】

2021年4月～9月業績

➤ コロナ禍における住環境への意識の変化から住宅業界は活況を呈し、当社におきましても自由設計住宅の引渡し戸数の増加及び分譲マンションの完成引渡しがあったことにより、売上高及びセグメント利益ともに前年同期を上回りました。

(単位：百万円)

	2021年3月期 2Q (4~9月)	2022年3月期 2Q (4~9月)	対前年 増減率
自由設計住宅	327戸 12,776	393戸 16,218	+26.9%
分譲マンション	— —	30戸 1,228	—
分譲宅地販売	31戸 534	87戸 1,815	+239.9%
素地販売	28,788㎡ 4,099	4,388㎡ 698	▲83.0%
売上高	358戸 28,788㎡ 17,410	510戸 4,388㎡ 19,959	+14.6%
セグメント利益	1,110	1,271	+14.5%

*セグメント利益は営業利益ベースの数値です。

TOPIX

2021年 オリコン顧客満足度®調査において
近畿 第1位・大阪府 第1位をダブル受賞



オリコン顧客
満足度調査
近畿 No. 1

*2021年 オリコン顧客満足度調査 建築住宅ビルダー
近畿 第1位



オリコン顧客
満足度調査
大阪府 No. 1

*2021年 オリコン顧客満足度調査 建築住宅ビルダー
近畿 大阪府 第1位

2年
連続

2022年3月期 引渡予定マンションプロジェクト (外観完成予想図)



ブランニード千里丘
10F 90邸 2021年9月24日に完成引渡



シャルマンフジ 三国ヶ丘 けやき通り
8F 49邸 引渡予定2022年3月下旬～



シャルマンフジ堺シティフロント
15F 147邸 引渡予定2022年2月下旬～

セグメント別業績の状況【住宅流通】

2021年4月～9月業績

- 在庫回転率を意識した運営方針の下、長期化在庫の販売促進と仕入厳選を進め、前期は不採算在庫を中心に大幅に在庫を圧縮しました。
- これにより当第2四半期は、前年同期に比べ、引渡し戸数と売上高は減少したものの、収益性が大きく改善し、セグメント利益は前年同期を大幅に上回りました。

(単位：百万円)

	2021年3月期 2Q (4～9月)		2022年3月期 2Q (4～9月)		対前年 増減率
中古住宅 (一戸建)	123戸	3,349	64戸	1,445	▲56.8%
中古住宅 (マンション)	655戸	14,399	457戸	10,253	▲28.8%
その他	—	1	—	7	+313.5%
売上高	778戸	17,750	521戸	11,706	▲34.1%
セグメント利益		171		618	+260.2%

*セグメント利益は営業利益ベースの数値です。

TOPIX

買取再販年間販売戸数ランキング 2021 全国第5位

出典：リフォーム産業新聞 買取再販年間販売戸数ランキング2021 (2021年7月26日発行)

当社の住宅流通事業は主に阪神間で事業活動を行っており、限られた地域内での営業活動ですが全国トップクラスの買取再販取扱量を誇っております。



ホ・ウ・チ・館 (本店)

おうち館本店はネット非公開物件を含め、常時1,000件以上の物件情報を展示している総合住宅展示場で、エリア・新築・中古別で配置し、希望の物件を探しやすくし、タッチパネル端末でも直感的に物件検索ができます。



セグメント別業績の状況【土地有効活用】

2021年4月～9月業績

➤ コロナ禍にあっても富裕層による投資意欲や資産家の相続税対策ニーズは強く、個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡し棟数が大幅に増加し、売上高及びセグメント利益ともに前年同期を上回りました。

(単位：百万円)

	2021年3月期 2Q (4~9月)		2022年3月期 2Q (4~9月)		対前年 増減率
賃貸住宅等建築請負	16件	1,406	15件	1,357	▲3.5%
サービス付き高齢者 向け賃貸住宅	9件	3,188	7件	1,536	▲51.8%
個人投資家向け 一棟売賃貸アパート	34棟	4,649	65棟	9,351	+101.1%
売 上 高	25件 34棟	9,245	22件 65棟	12,244	+32.4%
セグメント利益		739		1,001	+35.4%

*セグメント利益は営業利益ベースの数値です。

TOPIX

「日本一」愛される土地有効活用事業部を目指して



管理戸数
28,098 ※1
戸

※1.2021年3月末現在
※2.2020年度 通期実績。フジ住モグループが管理する物件の稼働率
※3.2020年度の総契約数に占めるオーナー様のリピート契約の割合
※4.2020年度オーナー様アンケートより



稼働率
97.2 ※2
%



リピート率
49.0 ※3
%



相続対策 満足度
82.9 ※4
%

フジパレスシリーズ建築事例



フジパレス階段室タイプ
都市型コンパクトデザイナーズ賃貸住宅



フジパレスシニア サ高住運営棟数全国No.1
高齢社会の新しい土地活用のかたち
サービス付き高齢者向け住宅



フジパレス戸建賃貸
活用をあきらめかけていた大切な資産。
新たな可能性を広げる郊外地活用の救世主



フジパレス・スリーハーブズ
高稼働・高収益を実現する全戸メソネット型
賃貸住宅



フジパレス・ロフトタイプ
シングル層の新しいニーズを開拓する
ロフトタイプ

セグメント別業績の状況【賃貸及び管理】

2021年4月～9月業績

➤ 主として土地有効活用事業にリンクした賃貸物件の引渡しに伴い、管理物件の取扱い件数が順調に増加したこと及び自社保有のサービス付き高齢者向け賃貸住宅の増加により、売上高及びセグメント利益ともに前年同期を上回りました。

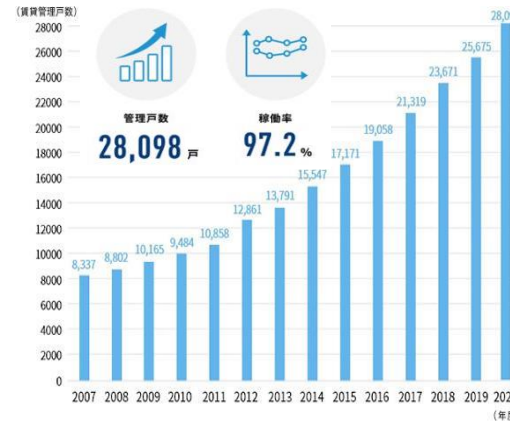
(単位：百万円)

	2021年3月期 2Q (4～9月)	2022年3月期 2Q (4～9月)	対前年 増減率
賃貸料収入	7,876	8,524	+8.2%
サービス付き高齢者 向け賃貸住宅事業収入	2,272	2,703	+19.0%
管理手数料収入	433	446	+2.9%
売上高	10,582	11,673	+10.3%
セグメント利益	1,195	1,368	+14.4%

*セグメント利益は営業利益ベースの数値です。

TOPIX

賃貸管理戸数



賃貸管理物件分布図



サービス付き高齢者向け賃貸住宅の運営棟数及び管理戸数の推移



サービス付き
高齢者向け賃貸住宅
運営棟数ランキング **No.1**
※月刊シニアビジネスマーケット 2020.11より

順位	事業者名	運営棟数
1	フジ・アメニティサービス(株)	176
2	SOMPOケア(株)	131
3	(株)学研ココファンHD	122
4	(株)ヴァティー	106
5	(特非)ラ・シャリテ	96
6	(株)やまねメディカル	69
7	パナソニック エイジフリー(株)	61
8	積和グランドマスト(株)	39
9	ゴールドエイジ(株)	38
10	(株)やさしい手	36

セグメント別業績の状況【建設関連】

2021年4月～9月業績

- ▶ 新型コロナウイルス感染症拡大の影響に伴う民間設備投資の冷え込み及び公共工事の価格競争の激化に伴う受注残高の減少により、売上高及びセグメント利益は前年同期を下回りました。

(単位：百万円)

	2021年3月期 2Q (4~9月)	2022年3月期 2Q (4~9月)	対前年 増減率
売上高	1,564	1,085	▲30.6%
セグメント利益	12	▲2	—

*セグメント利益は営業利益ベースの数値です。

建設関連セグメントは、2020年1月29日付で全株式を取得し当社の100%子会社となりました雄健建設株式会社、関西電設工業株式会社及び日建設備工業株式会社の売上高となっております。

前第1四半期より「建設関連」の報告セグメントとして加わりました。

日建設備工業株式会社は、2021年7月1日に雄健建設株式会社と合併しました。

TOPIX

土地有効活用事業の需要へのさらなる対応に向けて、鉄骨造や鉄筋コンクリート造の建築工事で実績のある雄健建設グループをパートナーとして迎えており、木造以外の住宅を提供できるようにして事業のラインアップの充実を図り当社グループでの業績の安定拡大を目指しております。

現在、大阪府吹田市南吹田において、当社の100%子会社であるフジ・アメニティサービス株式会社が保有・運営するサービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設を手掛けており、今後、協業による相乗効果は益々上がるものと期待しております。

過去の施工実績（雄健建設株式会社）



<マンション新築工事>

場所：大阪府箕面市
着工：2011年4月1日
竣工：2012年3月31日
延床面積：1,652㎡
構造：鉄筋コンクリート
階数：地上4階 22戸



<障がい者就労移行・継続支援施設建設工事>

場所：大阪府東大阪市
着工：2012年3月15日
竣工：2012年9月30日
延床面積：739.55㎡
構造：鉄骨
階数：地上3階



<老人福祉施設新築工事>

場所：山口県防府市
着工：2012年6月15日
竣工：2012年12月31日
延床面積：2872.55㎡
構造：鉄骨
階数：地上4階

セグメント別受注契約残高（2021年9月末）

- 当第2四半期末の受注契約残高は前年同期比3.5%増となりました。
- 分譲住宅は販売中の分譲マンションの好調な受注契約により受注契約残高は前年同期比3.1%増となりました。
- 住宅流通は在庫圧縮により受注契約が減少するも在庫回転率が向上しました。
- 土地有効活用は、個人投資家向け一棟売賃貸アパートの受注契約が極めて好調に推移し、受注契約残高は前年同期比13.4%増となりました。
- 建設関連は新型コロナウイルス感染症拡大の影響に伴う民間設備投資の冷え込み、公共工事の価格競争の激化により受注契約残高が減少しました。

(単位：百万円)

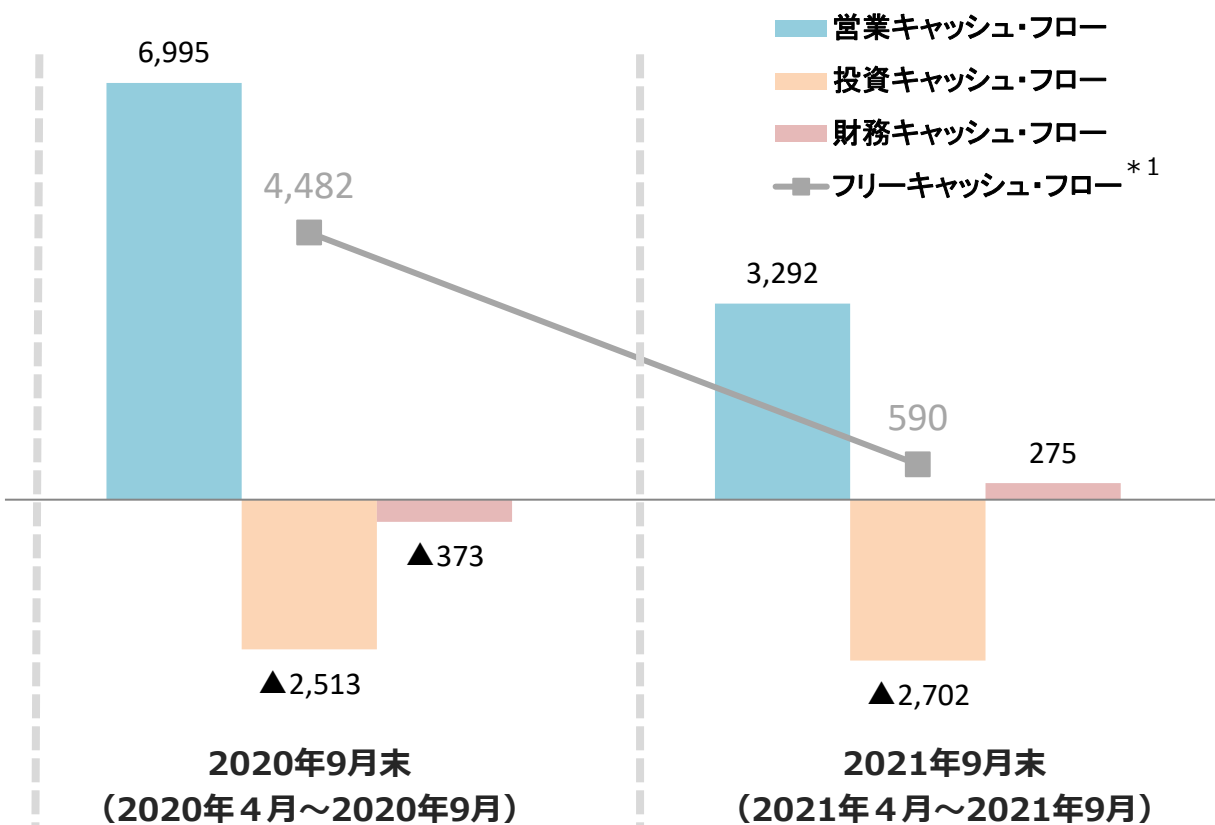
	2021年3月期2Q (2020年9月末)		2022年3月期2Q (2021年9月末)		対前年 増減率
自由設計住宅	592戸	24,378	552戸	22,368	▲8.2%
分譲マンション	185戸	6,421	230戸	9,485	+47.7%
分譲宅地販売	39戸	649	28戸	611	▲5.8%
素地販売	101㎡	26	—	—	—
分譲住宅	816戸／101㎡	31,474	810戸	32,465	+3.1%
中古住宅（一戸建）	40戸	906	15戸	386	▲57.3%
中古住宅（マンション）	157戸	3,227	118戸	2,743	▲15.0%
住宅流通	197戸	4,134	133戸	3,130	▲24.3%
賃貸住宅等建築請負	47件	4,052	48件	4,404	+8.7%
サービス付き高齢者向け賃貸住宅	30件	4,498	22件	5,568	+23.8%
個人投資家向け一棟売賃貸アパート	80棟	11,284	92棟	12,517	+10.9%
土地有効活用	77件／80棟	19,835	70件／92棟	22,490	+13.4%
建設関連	24件	1,460	28件	787	▲46.1%
合 計		56,904		58,874	+3.5%

連結キャッシュ・フローの推移

▶ 当第2四半期（2021年9月末）は、棚卸不動産の大幅な増減はなく、税引前四半期純利益34億円が営業キャッシュ・フローに反映されました。

（単位：百万円）

2020年9月末 2021年9月末



営業活動によるキャッシュ・フロー	6,995	3,292
税引前四半期純利益	2,208	3,474
減価償却費	503	534
棚卸資産の増減額（▲は増加）	6,185	674
法人税等の支払額	▲1,201	▲1,130
その他	▲700	▲260
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲2,513	▲2,702
有形固定資産の取得による支出	▲2,702	▲3,403
有形固定資産の売却による収入	303	566
その他	▲114	135
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲373	275
短期借入金の純増減額	▲304	2,646
長期借入金の純増減額	▲1,659	▲1,374
社債の純増減額	835	▲425
配当金の支払額	▲460	▲470
その他	1,215	▲102
現金及び現金同等物の四半期末残高	18,667	21,022

*1 フリーキャッシュ・フロー（営業キャッシュ・フロー - 投資キャッシュ・フロー）

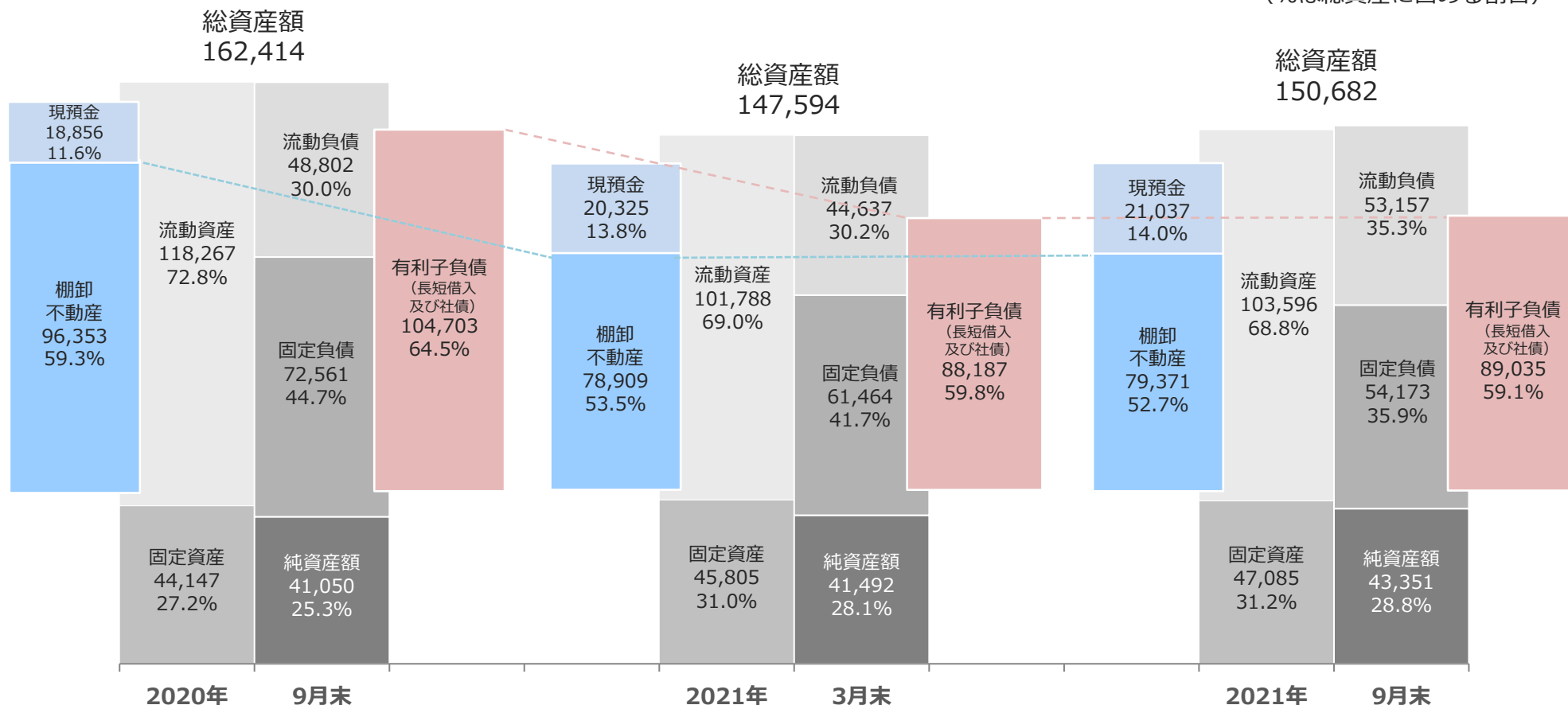
*2 現金及び現金同等物の四半期末残高は、現金及び預金から預入期間が3ヶ月を超える定期預金を除いております。

連結貸借対照表の推移

- ▶ 前年同期末（2020年9月末）から前期末（2021年3月末）にかけて、棚卸不動産174億円、有利子負債165億円が圧縮され財務健全性が向上し、当第2四半期末（2021年9月末）も概ね同水準を維持しております。
- ▶ 用地仕入については、厳選した仕入方針を継続し、収益性を高めることにより筋肉質な財務体質を目指します。

（単位：百万円）

（%は総資産に占める割合）



* 棚卸不動産は、販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用不動産の合計値とし、未成工事支出金は含めておりません。

棚卸不動産の推移

- 前第2四半期末（2020年9月末）から当第2四半期末（2021年9月末）にかけて、分譲戸建住宅136億円減、分譲マンション25億円増、中古住宅24億円減、土地有効活用35億円減、全体で169億円減となりました。
- 当第2四半期は、前年下半期同様、分譲戸建住宅の販売が好調で仕入を大きく上回り、在庫が減少しましたが、分譲マンション用地仕入が順調に進み在庫の減少を埋めた他、中古住宅では、在庫の減少に底打ち感が出始めました。
- 分譲住宅事業の在庫は分譲戸建住宅、分譲マンション合計で2,644戸と今後2～3年分の販売在庫を確保しています。

	仕入等		販売等		仕入等		販売等			
	3,909戸 212棟 96,353				3,379戸 159棟 78,909				3,249戸 154棟 79,371	
(単位：百万円)										
	2020年9月末		2020年10月～2021年3月		2021年3月末		2021年4月～2021年9月		2021年9月末	
	件数/(下段)簿価	構成比	仕入等による増加	販売等による減少	件数/(下段)簿価	構成比	仕入等による増加	販売等による減少	件数/(下段)簿価	構成比
分譲戸建住宅	2,382戸 54,763	- 56.8%	164戸 8,318	459戸 16,615	2,087戸 46,466	- 58.9%	276戸 10,511	493戸 15,820	1,870戸 41,157	- 51.9%
分譲マンション	785戸 11,751	- 12.2%	82戸 3,344	139戸 4,820	728戸 10,275	- 13.0%	76戸 5,073	30戸 1,012	774戸 14,337	- 18.1%
中古住宅	742戸 14,144	- 14.7%	503戸 9,412	681戸 13,322	564戸 10,234	- 13.0%	562戸 11,398	521戸 9,926	605戸 11,706	- 14.7%
土地有効活用 (建築請負を除く)	212棟 15,693	- 16.3%	27棟 5,900	80棟 9,661	159棟 11,932	- 15.1%	60棟 8,409	65棟 8,173	154棟 12,169	- 15.3%
棚卸不動産 合計	3,909戸 212棟 96,353	- 100.0%	749戸 27棟 26,976	1,279戸 80棟 44,420	3,379戸 159棟 78,909	- 100.0%	914戸 60棟 35,393	1,044戸 65棟 34,931	3,249戸 154棟 79,371	- 100.0%

* 棚卸不動産は、販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用不動産の合計値とし、未成工事支出金は含めておりません。

* 仕入等による増加には、各期間中における新規用地取得の他、造成解体工事費、建築改装工事費等を含みます。

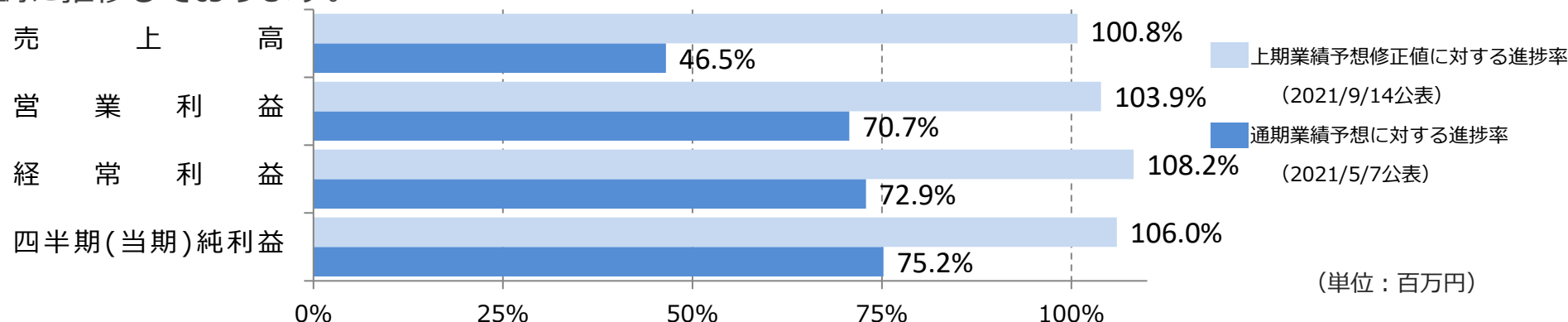
* 販売等による減少には、物件の引渡しに加え、各期間中における土地区画販売、戸数変更調整及び棚卸評価減等を含みます。

* 分譲戸建住宅は、当初計画戸数で表示しており、複数区画での契約による売上及び受注契約数との差異が生じております。

* 土地有効活用事業における賃貸住宅等建築請負は工事進行基準を採用しているため除外しております。

連結業績予想に対する進捗状況

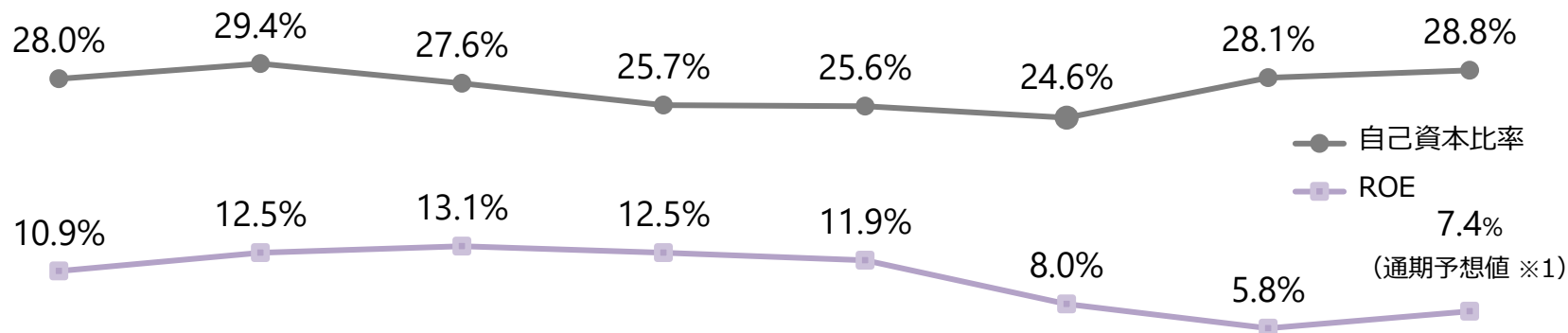
- ▶ 当第2四半期の連結業績は、売上高及び各段階利益において、2021年9月14日公表の第2四半期業績予想の上方修正値を上回り順調に推移しております。
- ▶ 通期連結業績予想に対する進捗率としましては、売上高が46.5%と50%を下回っておりますが、業種柄、第4四半期に引渡しが集中することから無難な進捗と言え、各段階利益については、極めて順調に推移しております。



	2021年3月期 実績	2022年3月期 通期業績予想 (2021/5/7公表)	前期実績対 当期業績予想 増減額 増減率	2022年3月期 上期業績予想修正値 (2021/9/14公表)	2022年3月期 2Q実績	上期業績予想修正値 に対する進捗率 (2021/9/14公表)	通期業績予想に 対する進捗率 (2021/5/7公表)
売上高	121,541	121,400	▲141 ▲0.1%	56,000	56,434	100.8%	46.5%
営業利益	3,986	5,000	1,013 25.4%	3,400	3,534	103.9%	70.7%
経常利益	3,558	4,600	1,041 29.3%	3,100	3,354	108.2%	72.9%
四半期(当期)純利益	2,358	3,100	741 31.4%	2,200	2,331	106.0%	75.2%

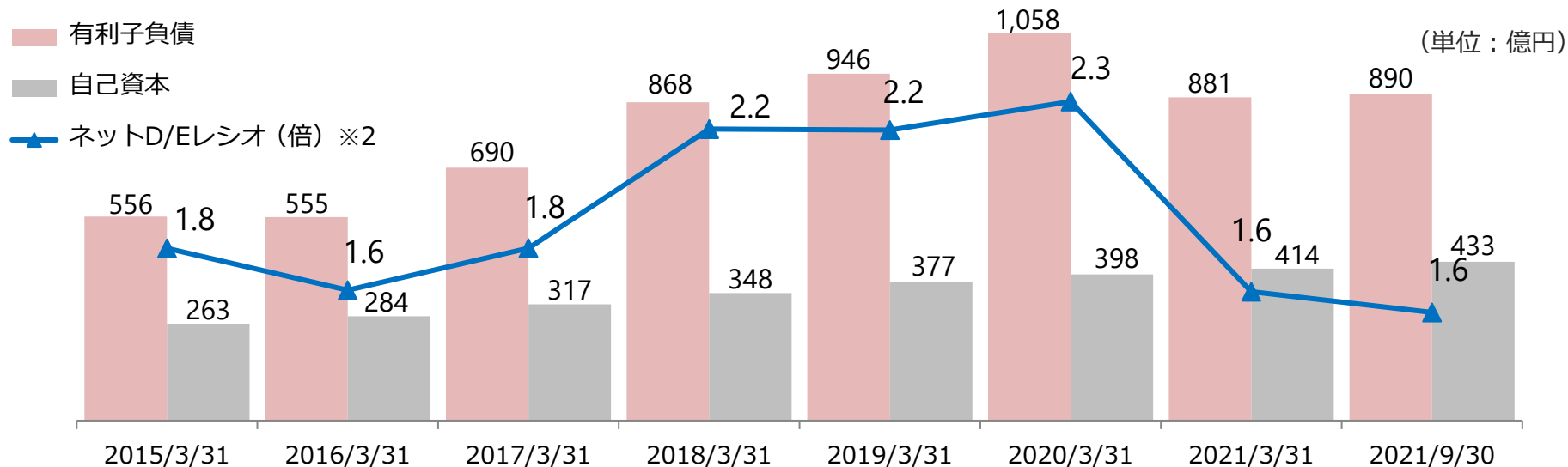
当社グループの主力事業であります不動産販売事業においては引渡基準を採用しており、例年、物件の引渡し時期が特定の四半期に偏重する傾向があります。

経営指標（自己資本比率・ROE・ネットD/Eレシオ）



大型現場（分譲戸建・マンション）の積極的用地仕入による在庫の確保
 自社保有物件（サービス付き高齢者向け賃貸住宅）用地の積極的な取得

地価高騰による用地仕入の厳選
 販売価格の柔軟な対応による在庫水準の見直し（在庫回転率の向上）



※1 通期業績予想の当期純利益を純資産の実績値で除した予想値です。

※2 ネットD/Eレシオ \langle (有利子負債-現金及び現金同等物の期末残高) \div 自己資本 \rangle

配当金と株主優待

配当金

	2018年3月期実績 (連結)	2019年3月期実績 (連結)	2020年3月期実績 (連結)	2021年3月期実績 (連結)	2022年3月期予想 (連結)
1株当たり当期純利益 (円)	116.08	120.40	87.40	66.00	86.15
1株当たり配当金 (円)	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
うち1株当たり中間配当金 (円)	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
うち1株当たり期末配当金 (円)	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
配当性向 (%)	23.3%	22.4%	30.9%	40.9%	31.3%

株主優待

毎年3月31日時点の当社株主名簿に記載または記録された500株以上保有の株主様を対象とします。

基準日時点での保有株数	株主優待の内容
500株以上 1,000株未満	クオ・カード 1,000円分
1,000株以上 5,000株未満	J C Bギフトカード 3,000円分
5,000株以上 10,000株未満	J C Bギフトカード 4,000円分
10,000株以上	J C Bギフトカード 5,000円分

2. 成長戦略と当社の強み



バランス経営 ～ 相互補完と相乗効果 ～

各事業が独自のノウハウを持ち、他の事業部門を相互に補完するバランス経営。



分譲住宅



「街づくり」「自由設計」を特長とする50～200戸規模の新築戸建分譲住宅及び分譲マンション販売事業。



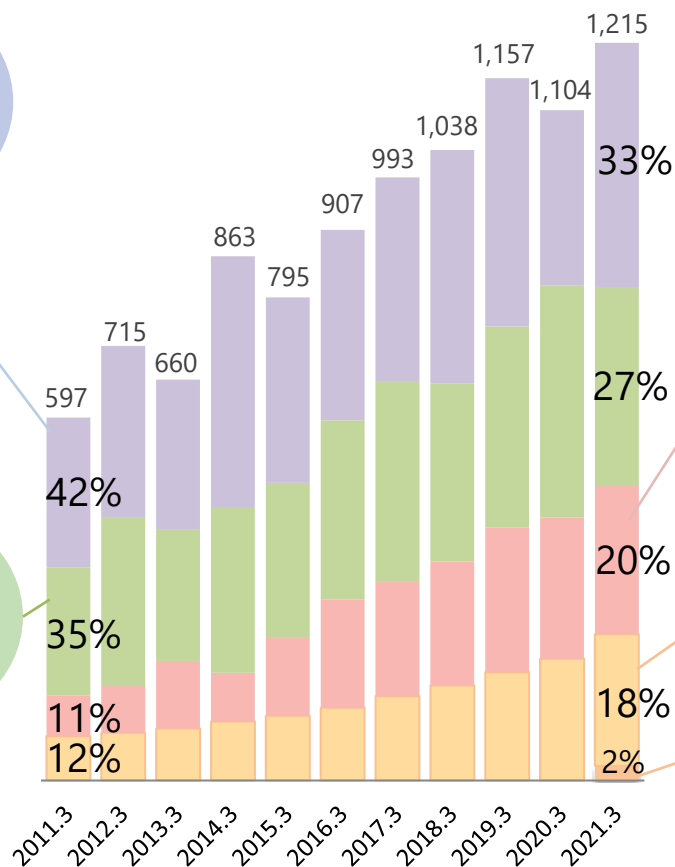
住宅流通



中古住宅を買取後、リノベーションを施し販売する中古住宅再販事業。

〈売上高とセグメント別の売上高構成比〉

(単位：億円)



土地有効活用



富裕層向けの収益物件・賃貸住宅の建築請負、一棟売賃貸アパート、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の販売事業。

賃貸及び管理



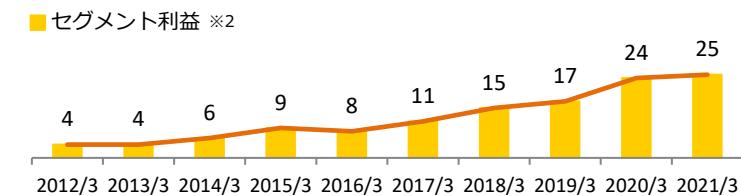
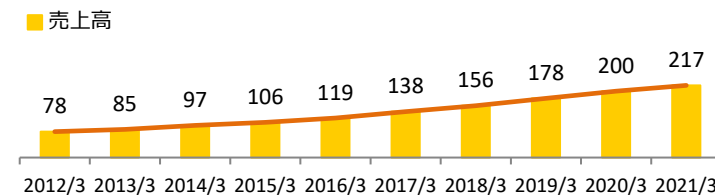
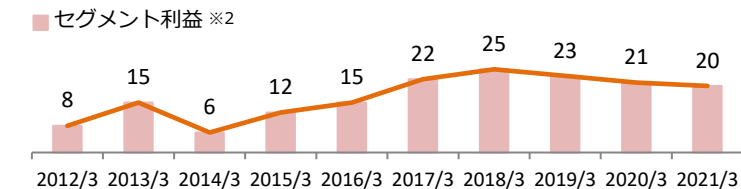
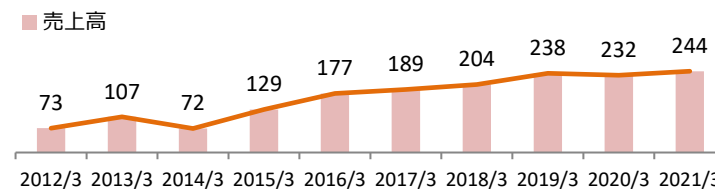
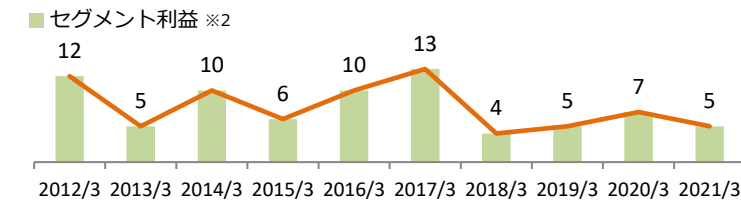
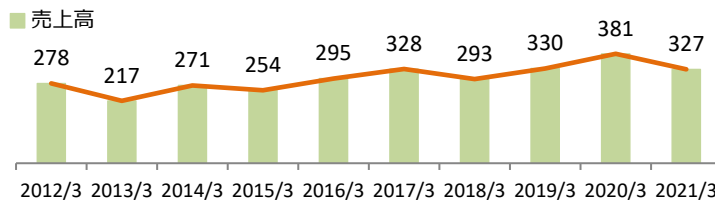
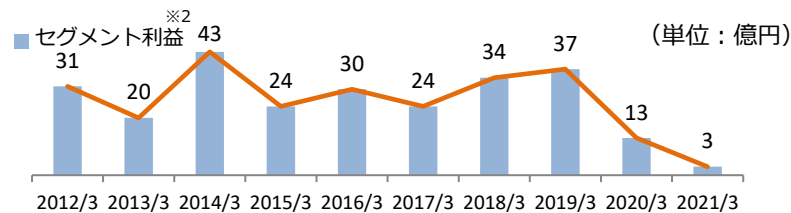
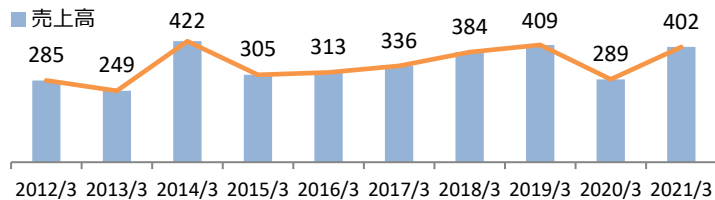
土地有効活用とリンクした賃貸アパート、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の賃貸管理及び分譲マンションの管理組合からの運営受託業務。

建設関連

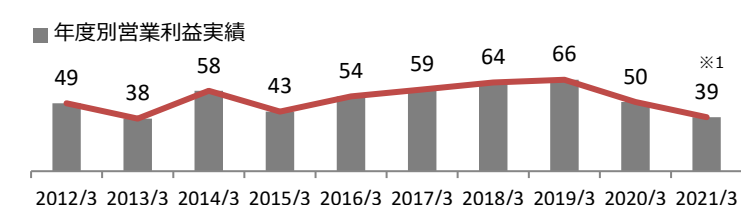
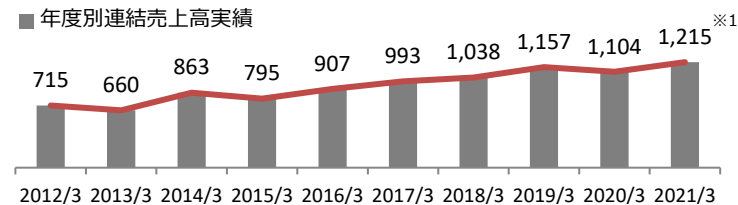


官公庁等からの鉄骨造、鉄筋コンクリート造の建築工事、土木工事、電気設備工事等の受託業務。土地有効活用事業の需要への対応を目指す。

セグメント別売上高・利益の直近10年間の推移



年度別連結合計※3



※1 建設関連は、2021.3月期より報告セグメントになっておりますが、2021.3月期の年度別連結合計に含めております。
 ※2 セグメント利益は間接部門経費を除いた連結調整前の各部門毎の営業利益の数値です。

※3 年度別連結合計は決算ベースでの表記となっており、各セグメントの合計値とは異なります。

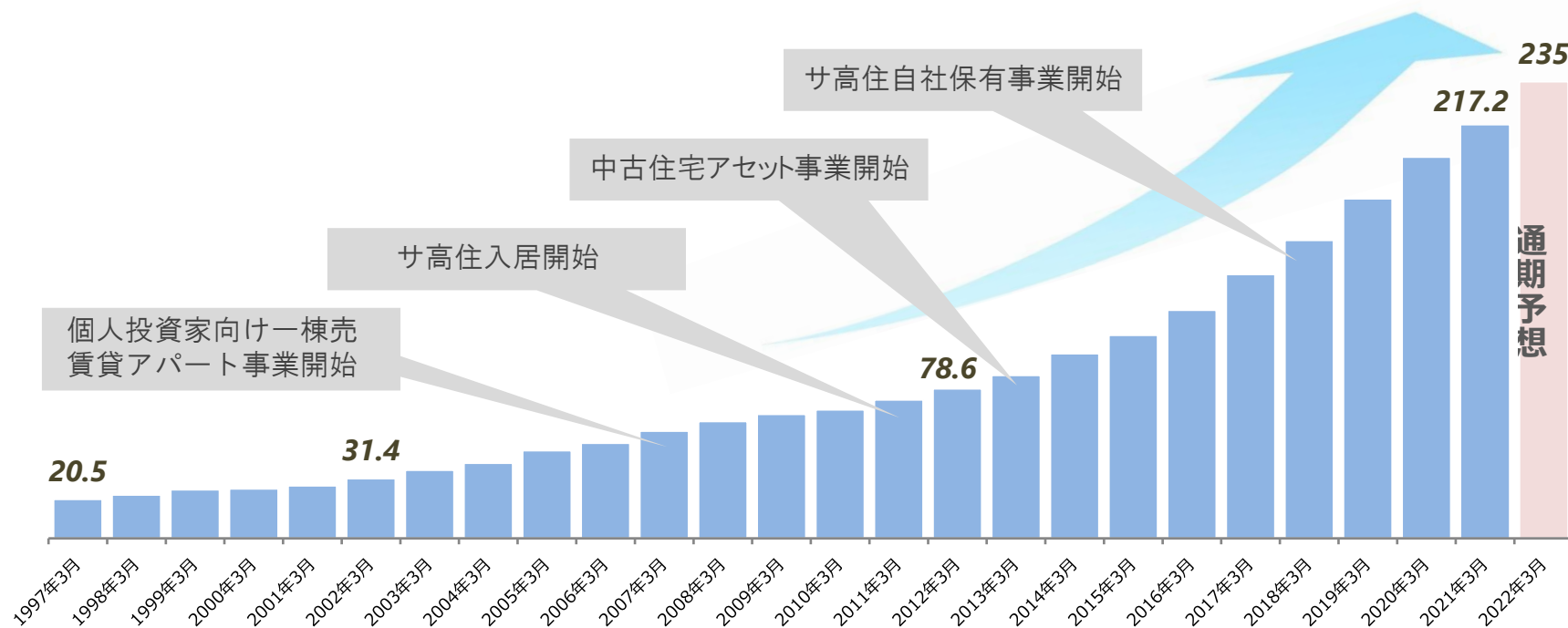
中長期的な事業の安定成長を目指したストック事業への取り組み

当社のストック事業の賃貸料収入は、個人投資家向け一棟売賃貸アパート及びサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」）のサブリース事業を皮切りに、中古住宅アセット事業、サ高住自社保有事業と多角化を進め堅調に推移して参りました。

＜ストック事業の賃貸料収入推移＞

(単位：億円)

引き続きストック事業の拡大を進め景気動向に左右されない経営の安定化を図る



当社の強み①：炭の家／ピュアエア

～健康に暮らす為に、室内の空気環境に徹底的にこだわるべき～

排気ガス等の空気環境汚染に加え、花粉、細菌、ウイルスが大きな問題になっております。これまで培った技術を集結し、徹底的に「空気」と「質」にこだわって生まれたのが当社の「炭の家／ピュアエア」です。

特許取得システム「炭の家」の使用権を当社グループ営業地域内で取得しており、他社との差別化や付加価値を見出す商品として安心出来る住まいを提供しております。

(お客様が実感された効果の一部ご紹介)

(炭の家/ピュアエアの概要)

「カーボンエアクリンシステム」により屋外の空気をファンで強制的に取り入れ、「微小粒子用フィルター」で微小な有害物質をブロックします。さらに「炭」を床下に敷き詰め、そこに空気を通すという二重の対策を行うことでクリーンな空気を各部屋に供給しております。



給気清浄フィルターユニット



微小粒子用フィルター
(給気清浄フィルターユニット内に搭載された、活性炭粒子用フィルター)



■「フジ住宅の炭の家」は、活性炭の炭が一定量を、活性炭の炭を敷き詰めた床下に敷き詰め、そこに空気を通すという二重の対策を行うことでクリーンな空気を各部屋に供給しております。

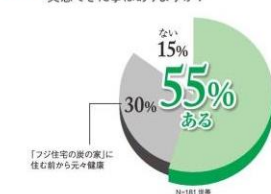
(参考) 詳しいご説明は以下からご確認いただけます。

<https://www.fuji-ie.com/kodawari/>

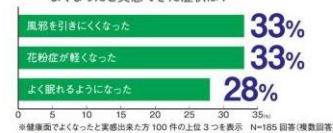
健康効果

暮らしはどう変わりましたか？

Q 「フジ住宅の炭の家」に暮らしてから、健康面でよかったと実感できた事はありますか？

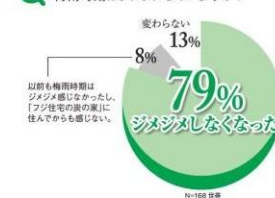


Q 「フジ住宅の炭の家」に暮らしてから、健康面でよかったと実感できた症状は？



- 【その他】
- 冷え性が改善された
 - 便秘や下痢をしなくなった
 - 食欲が旺盛になった
 - 肩こりが楽になった
 - イライラしなくなった
 - 疲れが残らなくなった
 - お肌の調子が良くなった
 - ゼんそくが軽くなった
 - アトピーが良くなった
 - 集中力がアップした
- などのコメントあり

Q 「フジ住宅の炭の家」に暮らしてから、梅雨時期はジメジメしていますか？



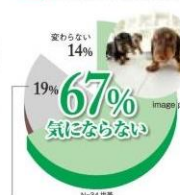
消臭効果

「フジ住宅の炭の家／ピュアエア」にお住まいのお客様にアンケートデータ！

Q 以前と比べて生活臭はいかがですか？



Q 以前と比べてペットの臭いは気になりますか？



Q 翌朝のタバコの臭いは消えていますか？



Q リビングで焼肉をした後臭いはいかがですか？



Q 洗濯物を室内干した時臭いはいかがですか？



※「炭の家」に1年以上、お住まいのお客様にお聞きした内容を基に作成しております。

当社の強み②：住宅性能表示制度 最高等級取得項目

～建ててからの信頼こそ、住まいづくりの使命～

お客様に提供する住まいが高品質であり、安心感に満ちた場であることが当社の使命だと考えております。その1つとして、自由設計住宅の全邸で住宅性能評価書を取得しており、住宅性能表示の各項目をトップレベルでクリアできる体制を整備しております。さらに、地震による揺れを低減させる制震システム「TRCダンパー」を導入し、壁の損壊や家具の転倒を防止する効果を高めております。

住宅性能表示制度 最高等級取得項目（全邸住宅性能評価書取得）

分野	項目	等級			
構造の安定	耐震等級 (構造躯体の倒壊等の防止)	1等級	2等級	3等級	
	耐震等級 (構造躯体の損傷防止)	1等級	2等級	3等級	
	耐風等級	1等級	2等級		
劣化の軽減	劣化対策等級 (構造躯体等)	1等級	2等級	3等級	
温熱環境・ エネルギー消費量	断熱性性能等級	1等級	2等級	3等級	4等級
空気環境	ホルムアルデヒド発散等級	1等級	2等級	3等級	

住宅性能表示の各項目をトップレベルでクリアすることだけでなく、当社独自の自由設計にてお客様の理想の住まいを追究し、高品質で安心出来る住まいを提供しております。



3. ESG・SDGsの取組み



ESG・SDGsの概要

Environment
(環境)

Social
(社会)

Governance
(企業統治)



当社グループはESG（環境・社会・企業統治）及びSDGsと地域密着型経営である当社の事業活動との関連を意識し、社会貢献に取り組むことにより、今後も社会とともに持続的に成長し、信頼される企業グループを目指して参ります。

Environment (環境)	当社グループの取り組み	SDGs
<p>環境保全に配慮した事業活動</p>	<p>中古住宅再生事業の取り組み 中古住宅のリノベーションは建替え事業に比べ、CO2排出量、廃棄物が大幅に抑えられ資源の節約に直結します。</p> <p>IAQ制御搭載の全熱交換システム フジ住宅炭の家/ピュアエアは換気にもなう熱エネルギーの損失を防ぐ「全熱交換システム」を採用する省エネに配慮した住宅です。</p> <p>プレカット工法 工場であらかじめ機械加工された木材を、現場で組み立てるプレカット工法を採用し、廃材を抑えることにより環境負荷を軽減します。</p> <p>セルローズファイバー（断熱材） 断熱材として採用しているセルローズファイバーは、出荷前の新聞古紙をリサイクルしたもので、製造過程でも、一般的な内断熱材であるグラスウールを製造するよりも格段に少ないエネルギーで製造することができ、環境負荷を軽減します。</p>	   
<p>従業員による環境保全活動</p>	<p>植樹ボランティア「フジ住宅の森」（和歌山県日高郡日高川町） 地域社会の一員として地元の自然環境の保全に貢献するとともに、活動を通じて従業員の環境意識の向上に取り組んでおります。</p> 	
<p>環境保全に配慮したオフィス環境の改善</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・全営業車にハイブリッド車を導入 ・電子決裁システムによる社内書類のペーパーレス化（押印廃止） ・オフィス照明のLED化 ・クールビズの積極化で室温を保ち、省電力化の推奨 ・オフィスの最大需要電力を監視し電力コントロールを行うデマンド監視装置の設置 ・社内で使用した用紙を溶解処理することで再生紙として活用 <p>電力コントロールを行うデマンド監視装置</p> 	 

Social (社会)	当社グループの取り組み	SDGs
<p>安心安全・美しい景観・地域のコミュニティ活性化に配慮した住宅開発</p>	<p>安心安全な街づくり 防犯面で優れた開放的で明るく美しい印象を与えるオープン外構を採用し、開放的で明るく美しい印象を与えると同時に、防犯面でも周りが見通せることから不審者が侵入しにくいというメリットがあります。 街の中の道路は穏やかな曲線を基調としたカーブラインとすることにより、自然と車のスピードを抑え、街の中の安全性に配慮しております。</p> <p>コミュニティの活性化 子供たちから高齢者まで誰もが気軽に立ち寄れるコミュニティスペースとして、タウン内公園、集会所を設置し、そこに暮らす人々の笑顔があふれる「つながる」街づくりを目指しております。</p> <p>美しい景観と街並み 街並みは四季の移ろいを身近に感じられる色鮮やかな植栽を施し、建物は色調や素材感を統一することにより街並みを形成しております。</p> 	  
<p>健康に配慮した家づくり</p>	<p>フジ住宅炭の家/ピュアエア 一般的な24時間換気システム「自然給気+強制排気」に対し、当社は「ファンによる強制給気+強制排気」を採用。 給気時には「微小粒子用フィルター」により有害物質をブロックし、さらに、床下に設置された炭に空気を通す二重対策を施すことで、0.5μm以上の粒径の有害物質（PM2.5・黄砂・バクテリア・花粉等）を除去し、24時間家中クリーンでキレイな空気を保つ等、健康に配慮した家づくりに努めております。</p> 	

Social (社会)

当社グループの取り組み

SDGs

健康経営への取り組み

「企業は人なり。社員の健康・幸福なくして、顧客満足、会社の発展は成し得ない。」創業当時からそう考える当社では、お客様に心から幸せになっていただくため、まずは当社で働く社員が心身共に健康であり、仕事に誇り、やりがい、生きがいを持ち、仕事上もプライベート上も充実した人生を送ることが大切であると考えております。

従業員等の健康管理を経営的な視点で考え、長期的視点で企業価値の向上に繋がる、その為の職場環境作りを徹底して行っております。

2021年10月29日に「DBJ健康経営（ヘルスマネジメント）格付」にて4度目となる最高ランクの格付けを取得し、当社における健康経営への取り組みが評価されました。

働きやすい職場環境の構築①



経済産業省が東京証券取引所と共同で選定を行う「健康経営銘柄」に不動産業種では最多の3回選定



経済産業省が日本健康会議と共同で認定を行う「健康経営優良法人2021 大規模法人部門(ホワイト500)」に5年連続で認定

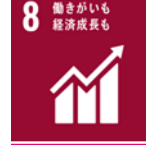


日本政策投資銀行 DBJ健康経営(ヘルスマネジメント)最高格付

健康経営の具体的な施策について

当社では、健康推進に関する重点取組施策の方針を取締役会にて決議しております。重点取組施策については、健康経営の目標値、指標を定めており、様々ある重点取組施策の中でも社員全員の健康診断の受診を要課題と位置付けております。健康診断においては、法定の検査項目に加え多くの項目を付加しています。(腫瘍マーカー検査、ピロリ菌検査、全女性従業員への乳ガンエコー検査等)

社員は健康診断を受診し結果を知ることによって自身で日常の健康観察ができるようになり、付加した項目も含め、社員が100%受診することを目標に設定し、過去10年以上受診率100%を達成しております。社員の健康保持・増進に向けた取組みを継続的に行い、長期的な業績向上を目指して参ります。



Social (社会)	当社グループの取り組み	SDGs
働きやすい職場環境の構築②	<p>テレワーク導入による働き方改革の推進</p> <p>ICT（情報通信技術）を活用した場所や時間にとらわれない柔軟な働き方としてテレワークを推進しており、2018年には「テレワーク先駆者百選 総務大臣賞」、2021年には「テレワーク推進賞 優秀賞」を受賞しております。</p> <p>テレワークの推進は仕事と子育て・介護の両立、通勤が難しい障がい者、地方にいる優秀な人財の確保、BCP（事業継続計画）の確立等を促し、企業価値の向上に繋がるものと考えております。</p> 	   
高齢化社会に対する取り組み	<p>スポーツへの積極的な取り組み</p> <p>スポーツのもつ本来の価値は「国民が生涯にわたり心身ともに健康で文化的な生活を営むこと」を支えるものであるという考えに賛同し当社ではストレッチやトレーニングもできるボックス型の高気圧酸素BOX(定員 最大10名)の設置、ウォーキングイベントの実施、スニーカー通勤の歩行奨励等、スポーツに関する様々な取り組みを行っております。</p> 	  
	<p>サービス付き高齢者向け住宅の展開</p> <p>近年、少子高齢化が急速に進み、2025年には総人口に占める65歳以上の割合が30%を超えると予想されています。</p> <p>そうした状況の中、終の棲家としての住宅のあり方と、介護や医療等のサービスの充実は重要な社会課題といえます。</p> <p>フジ住宅グループでは「自分の親を安心して預けられる住まい」をコンセプトに、安価で良質なサービス付き高齢者向け住宅を提供しており、運営棟数は全国1位となっております。</p> <p>今後とも、多くの高齢者の方々が、安心安全、そして健康で豊かに住み続けられる住まいづくりを目指して参ります。</p> 	

Social (社会)

当社グループの取り組み

SDGs

地域社会への貢献

青色防犯パトロール

岸和田警察署との取り組みで、地域の子供たちの安全を守り、街頭犯罪の撲滅を目指し、「フジ住宅青色防犯パトロール隊」を発足し企業として岸和田市内の通学路の地域防犯に取り組んでおります。



岸和田市内すべての全日制高等学校への物品等の寄贈

本社の所在する地元岸和田市内のすべての全日制高等学校5校へ物品等の寄贈を行いました。

大阪府看護協会への寄付

新型コロナウイルス感染症対策のために、医療現場で治療に取り組んでいただいている医療従事者の方々や医療体制の継続にご尽力いただいている関係者の方々に感謝の気持ちを込めて寄付を行いました。



環境美化活動





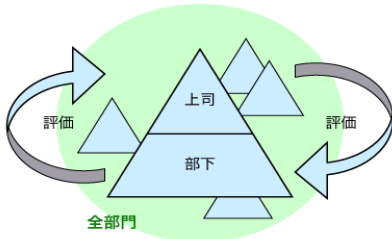


本社ビル、東岸和田ビル及びおうち館各店舗の前面道路を含む周辺道路一帯を、当社スタッフが清掃しており、その結果、東岸和田ビルの前面歩道が「アドプト・ロード・土生町2丁目」と大阪府から認定され、当社の道路美化に関する取り組みや地域の清掃活動への貢献が認められ多くの受賞をいただいております。



e-Taxの推進

インターネットを利用して確定申告ができるシステム「e-Tax」の普及活動を国税局が積極的に行っており、全役職員へ確定申告におけるe-Tax利用を推進した結果、2021年5月に岸和田税務署長より感謝状をいただきました。



Governance (企業統治)	当社グループの取り組み	SDGs
組織体制によるガバナンス強化	<p>取締役会、監査役会、その他コーポレート・ガバナンス強化のための組織体制</p> <p>取締役会は7名（うち社外は2名）、監査役会は3名（うち社外は2名）で構成され、リスクコンプライアンス推進委員会、内部統制推進委員会の設置、内部通報制度の構築等を行っております。</p>	
人財育成によるガバナンス強化	<p>経営理念・方針小冊子</p> <p>「企業は人なり」の言葉のとおり、当社は人財育成を最重要課題と考えております。全社員が同じ目標、目的をもって考え方がブレることなく行動できるよう、全社員に経営理念・方針小冊子の携帯を義務付け、フジ住宅グループの役職員全員が経営理念・方針の完全理解と実践できる人財の育成、比率向上に努めております。</p> 	<p>4 質の高い教育をみんなに</p> 
	<p>経営トップと従業員との直接対話</p> <p>全ての従業員が会長または社長と直接対話できる「会長・社長への質問会」を定期的を開催しております。会長または社長自らが質問者一人ひとりと電話ミーティングを行い、仕事のみならず、プライベートの悩み・問題まで解決に努める取り組みを行っております。</p> <p>従業員と経営トップとの直接対話は信頼関係の向上、帰属意識の向上を促し、経営理念方針の理解実践によるガバナンス強化に欠かせないものと考えております。</p>	<p>5 ジェンダー平等を実現しよう</p>  <p>8 働きがいも経済成長も</p> 
	<p>360度人事評価制度</p> <p>直属の上司の他、他部署・役員も含めた部下や同僚など全方向から評価する360度人事評価制度を採用し、公平・公正な人事評価により見識・胆識・洞察力に優れ、当社経営理念方針の実践度の高い人財の育成が長期的な企業価値の向上に寄与すると考えております。</p> 	<p>12 つくる責任 つかう責任</p>  <p>16 平和と公正をすべての人に</p> 

Governance (企業統治)

当社グループの取り組み

SDGs

顧客満足度の向上によるガバナンス強化

顧客満足度のあくなき追及

お客様からのお喜びや感謝のお言葉は「ブラボーカード」や「サンキューレポート」、ご不満やお叱りのお言葉は「イエローカード」という形でご意見をいただいております。これらは、社内関係各部署に共有され、現場で生じる課題の解決や人事評価にも活用されており、このような現場主義に基づく顧客満足向上に向けての取り組みは、真のニーズや本質的な課題・問題の発見につながり、ガバナンスの強化に直結するものと考えております。



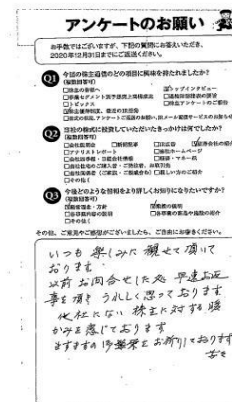
「2021年 オリコン顧客満足度®調査」におきまして、当社が「2021年 オリコン顧客満足度®調査 建売住宅ビルダー 近畿 第1位」「2021年 オリコン顧客満足度®調査 建売住宅ビルダー 近畿 大阪府部門 第1位」をダブル受賞いたしました。

ステークホルダーとの積極的会話

IRイベントの実施と株主・機関投資家との対話

大阪、東京にて個人投資家向け、アナリスト・機関投資家向け会社説明会を適宜開催するとともに、合理的な範囲内で機関投資家等との面談、電話取材に応じております。個人投資家からの問い合わせには、わかりやすい言葉での丁寧な説明に努め、年2回発行する「株主通信」に同封する株主アンケートにて積極的対話を行っております。

株主・投資家との建設的な対話は、当社の中長期的な企業価値の向上と持続的な成長に資すると考えております。



4. 経営理念



4. 経営理念

- 社員のため
- 社員の家族のため
- 顧客・取引先のため
- 株主のため
- 地域社会のため
- ひいては国家のために当社を経営する

当社の経営理念は、「社員のため」「社員の家族のため」から始まります。

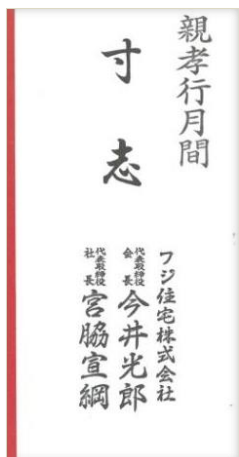
これは、社員と社員の家族が幸せでなければ、お客様に心から喜んでいただける仕事はできないと考えているためです。

社員とその家族を大切に、全社員が感謝の気持ちや仕事に対しての誇り、やりがい、生きがいを持つと、社員は心からお客様を大切にすることができ、その結果、お取引先様、株主様、地域社会、国家へと全てのステークホルダーの幸せに繋がっていくと考えております。

このような考えのもと、当社で実施している様々な取り組みの一部を紹介させていただきます。

親孝行月間・記念日花束贈呈

「親孝行月間」 ～感謝をするから、幸せを感じる～



「一番身近な両親を大切にできない人は、お客様を大切にすることはできない。」

「親に感謝し、親孝行をすることで、周りの人を喜ばせる力が養われ、お客様に対しても感謝の気持ち、思いやりの心をもつことができる。」

創業者（現会長）の今井のこのような考えのもと、毎年4月1日に在籍する役職員全員を対象に、親孝行の実施を目的として金1万円を支給しております。平成16年から導入しているこの制度は、必ず親孝行のために使用し、その親孝行から得た成功体験を経営理念感想文として提出することとなっており、その感想文は全社員に共有され様々な感動のエピソードや親孝行の形を知る事ができます。

周りの人への感謝の気持ちを育むこと、当たり前のごことに感謝する気持ちを育むことは、自身の幸福度を高め、人としての成長に繋がるものと考えております。

「記念日花束贈呈」 ～ご家族にも感謝の言葉を伝えたい～

毎年一回、役職員全員を対象として、対象者の指名する人の誕生日や結婚記念日に、花束、観葉植物、鉢植えの中から対象者が選んだものをお届けしております。

会社の現在迄の発展は、役職員の日々の努力によることは勿論ですが、ご家族様のご支援等のお陰でありますので、その感謝の印として会長、社長の手紙を添えて贈呈しているものです。

この制度は、バブル崩壊後の全社的な経費節減の中でも、創業者（現会長）の今井のたっの要望で、発足以来、途切れることなく継続されております。



パン宅配

～本当のお付き合いはお引渡ししてからはじまる～

当社では住宅をご購入いただいたお客様全員に「フジ住宅で焼いたパン」をお届けしております。

- 売りっぱなし、建てっぱなしにしない。
- ご購入いただいたお客様への感謝の気持ちを忘れず、1人でも多くのお客様にパンをお渡しし、喜んでいただきたい。安心していただきたい。
- いつまでもお客様と繋がりのあるフジ住宅でありたい。

創業者（現会長）の今井のこのような想いを込めて、パン焼機を11台購入し、パンを焼くスタッフ、宅配スタッフを採用し、毎日、当社で住宅をご購入いただいた全てのお客様にフジ住宅で焼いたパンをお届けし、非常に多くのお客様よりお喜びの声をいただいております。



「企業は人なり。社員の健康・幸福なくして、顧客満足、会社の発展は成し得ない」

創業者である現会長の今井の想いを礎に、社員一人ひとりのかけがえのない健康を守るため、社員やその家族の健康管理に努めております。

定期健康診断

- ▶ 法定外項目の大腸ガン、乳ガンエコー、腫瘍マーカー、ピロリ菌、NT-proBNP検査を導入し、受診率100%を維持。再検査・精密検査費用はピロリ菌の除菌（治療）費用を含み全額会社負担。
- ▶ 脳ドック補助金制度、家族健康診断斡旋制度（社員と同メニュー）

無料相談ダイヤル（24時間365日対応）の活用

- ▶ 社員又はその家族が利用できる無料相談ダイヤル（24時間365日対応）の活用を推進し、健康に限らず、育児や介護、メンタルヘルスに関すること等幅広く対応できる環境を整備。

メンタル相談窓口の設置

- ▶ 電話やビデオ通話（Zoom等）を利用する秘匿性を考慮したメンタルヘルス第三者相談窓口を設置。

職場環境改善への取り組み

- ▶ 医療機関、スポーツ施設等、幅広い業種で採用されている高気圧酸素ボックスを設置。
- ▶ 成人病等の様々な病気の改善・抑制が実証されている電解水素水整水器を全事業所に設置。
- ▶ 血管年齢・血圧・体重・内脂肪等の健康測定機器を設置。
- ▶ モーツァルトBGM、紫外線ランプでウイルスや細菌を99.9%除菌するグリーンメイトの導入等。





部署：I R室

I R情報は当社ホームページでご覧いただけます

<https://www.fuji-jutaku.co.jp/ir/>

- ◆ 本資料に記載されている情報には、当社に関する将来予測や業績予測が記載されていますが、これらは潜在的なリスクや不確実な要素を含んでおり、将来の業績を保証するものではありません。業績結果が経営環境の変化などによって、見通しと異なったものになる可能性があることをご承知おきください。
- ◆ 本資料に記載されたデータには、当社が信頼に足り、かつ正確であると判断した公開情報の引用が含まれておりますが、当社がその内容の正確性、確実性を保証するものではありません。使用するデータ及び表現等の欠落・誤謬等につきましては、その責を負いかねますのでご了承ください。
- ◆ 本資料は、投資の勧誘を目的としたものではありません。投資に関しては、ご自身のご判断においておこなっていただきますようお願いいたします。