

株式会社フージャースホールディングス（3284）

2022年3月期 第2四半期 決算説明資料

2021年11月11日



目次

1. 2022年3月期 第2四半期 決算概要
2. セグメント別 第2四半期 業績概要
3. 上半期トピックス

1. 2022年3月期 第2四半期 決算概要

全体サマリー

■ 2022年3月期 第2四半期 決算概要

- ✓ 計画通りの減収増益

営業利益は前年同四半期比67.9%増

■ 主なトピックス

- ✓ 中期経営計画(5か年)の初年度にあたる半期決算
- ✓ ほぼ全ての事業で、前年比 粗利率が上昇し、安定収益体制の確立に向けて順調にスタート
- ✓ スポーツ事業、新型コロナウイルス感染症への対応は続くが、コスト改善により業績回復傾向

■ 2022年3月期 通期業績予想

- ✓ 本年5月に発表した通期の業績見通し、及び配当予想に変更なし

連結損益計算書概要

- 前期比 減収増益
- 売上高26,863百万円（前年同四半期比8.2%減）、営業利益1,559百万円（前年同四半期比67.9%増）
売上総利益率22.7%（+3.0pt）、営業利益率5.8%（+2.6pt）と利益率が向上

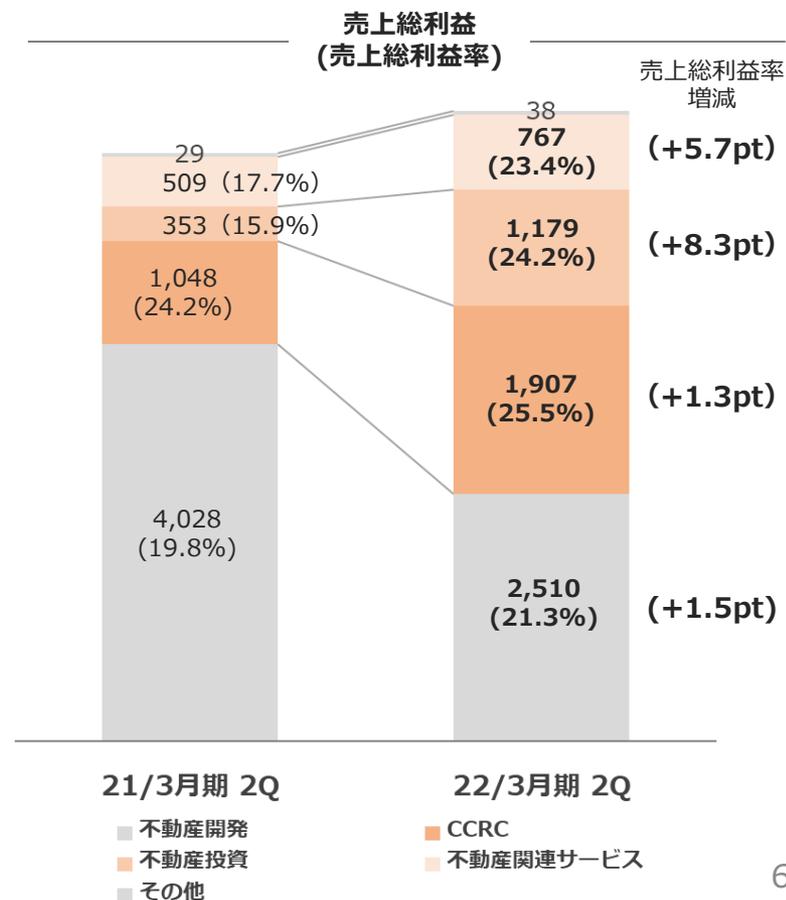
(単位：百万円)	21/3月期 2Q累計		22/3月期 2Q累計		増減額	
	実績	構成比	実績	構成比		
売上高	29,249	100%	26,863	100%	▲2,385	
売上総利益	5,773	19.7%	6,095	22.7%	321	+3.0pt
販売費及び一般管理費	4,844	16.6%	4,536	16.9%	▲308	
営業利益	928	3.2%	1,559	5.8%	630	+2.6pt
営業外収益	430	1.5%	361	1.3%	▲69	
営業外費用	632	2.2%	841	3.1%	209	
経常利益	726	2.5%	1,078	4.0%	351	+1.5pt
特別利益	476	1.6%	11	0.0%	▲464	
特別損失	264	0.9%	105	0.4%	▲159	
税金等調整前 四半期純利益	938	3.2%	985	3.7%	46	
親会社株主に 帰属する当期純利益	832	2.8%	483	1.8%	▲349	

セグメント別 業績増減要因

- 不動産開発：引渡戸数減少により8,544百万円減収
- CCRC：引渡戸数の増加により3,152百万円増収
- 不動産投資：売却物件の増加により2,649百万円増収
- 不動産関連サービス：スポーツ事業改善により406百万円増収

(単位：百万円)

	21/3月期 2Q	22/3月期 2Q	増減	
不動産開発	売上	20,339	11,795	▲8,544
	売上総利益	4,028	2,510	▲1,518
	売上総利益率(%)	19.8%	21.3%	+1.5pt
CCRC	売上	4,328	7,480	3,152
	売上総利益	1,048	1,907	859
	売上総利益率(%)	24.2%	25.5%	+1.3pt
不動産投資	売上	2,218	4,868	2,649
	売上総利益	353	1,179	826
	売上総利益率(%)	15.9%	24.2%	+8.3pt
不動産 関連サービス	売上	2,876	3,282	406
	売上総利益	509	767	257
	売上総利益率(%)	17.7%	23.4%	+5.7pt
その他	売上	29	42	13
	売上総利益	29	38	8
	売上総利益率(%)	100.0%	88.5%	▲11pt

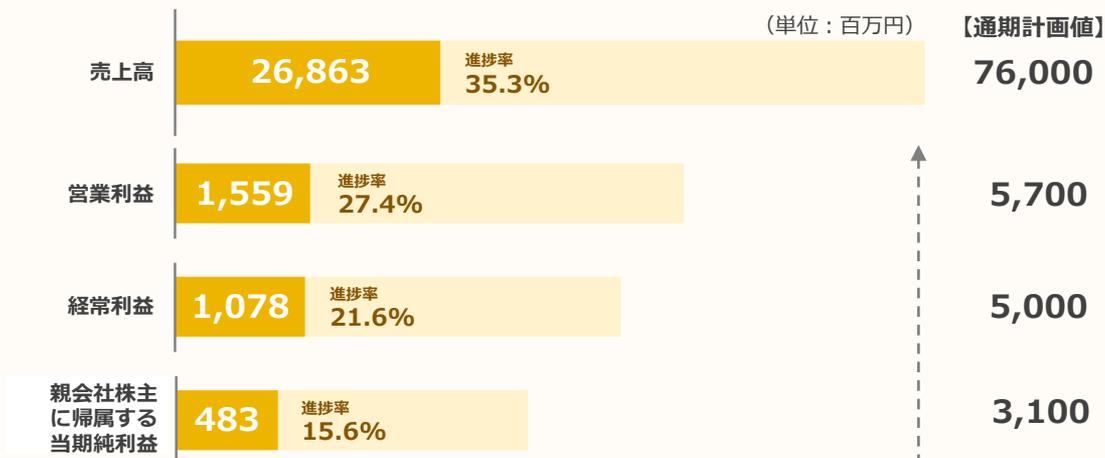


※売上、売上総利益は連結相殺前

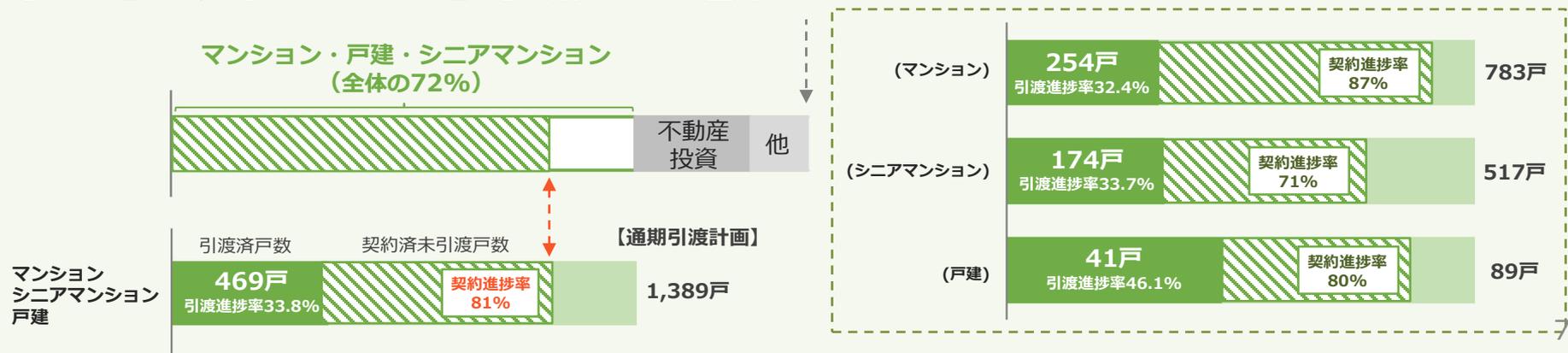
通期計画に対する業績進捗

- 第2四半期のPL計上売上高ベースでは、通期計画の35.3%であるが、契約ベースでは、マンション・戸建・シニアマンション分譲の契約進捗率81%と大部分が確定済

■ 通期計画に対するPL進捗



■ 【マンション・戸建・シニアマンション】契約ベースの進捗状況



連結貸借対照表

(単位：百万円)	21/3月期 2Q末	21/3月期 期末	22/3月期 2Q末	対前期末 増減額
流動資産	111,933	105,142	104,129	▲1,012
現金及び預金	25,745	29,293	33,784	4,491
販売用不動産	26,725	31,122	29,885	▲1,236
仕掛販売用不動産	51,275	37,029	35,019	▲2,009
その他	8,187	7,697	5,440	▲2,256
固定資産	30,724	30,888	30,503	▲384
土地	11,043	11,166	11,242	76
建物等	12,086	11,280	11,460	180
その他	7,594	8,441	7,799	▲642
繰延資産	12	-	-	-
資産合計	142,669	136,030	134,633	▲1,397
負債	100,231	99,661	98,045	▲1,616
有利子負債合計	86,009	84,099	79,054	▲5,045
短期有利子負債	41,338	29,625	26,413	▲3,211
長期有利子負債	44,671	54,474	52,640	▲1,833
その他負債	14,221	15,562	18,990	3,428
純資産	42,438	36,368	36,587	219
負債純資産合計	142,669	136,030	134,633	▲1,397
自己資本比率	29.3%	21.2%	21.5%	
ネット自己資本比率	35.8%	27.0%	28.7%	
D/Eレシオ	2.0倍	2.3倍	2.2倍	
ネットD/Eレシオ	1.4倍	1.5倍	1.2倍	

✓ 収益不動産の売却に伴う減少
 ✓ 大型物件の竣工による減少+新規仕入による増加

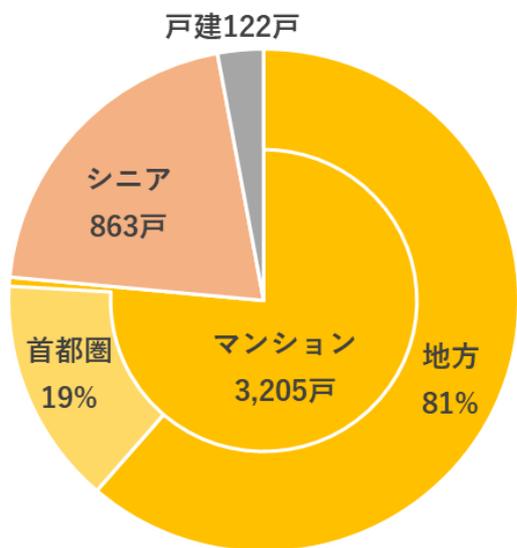
※ ネット自己資本比率 = 自己資本 / (総資本 - 現預金等)

※ ネットD/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金等) / 純資産

パイプライン

分譲用地 パイプライン

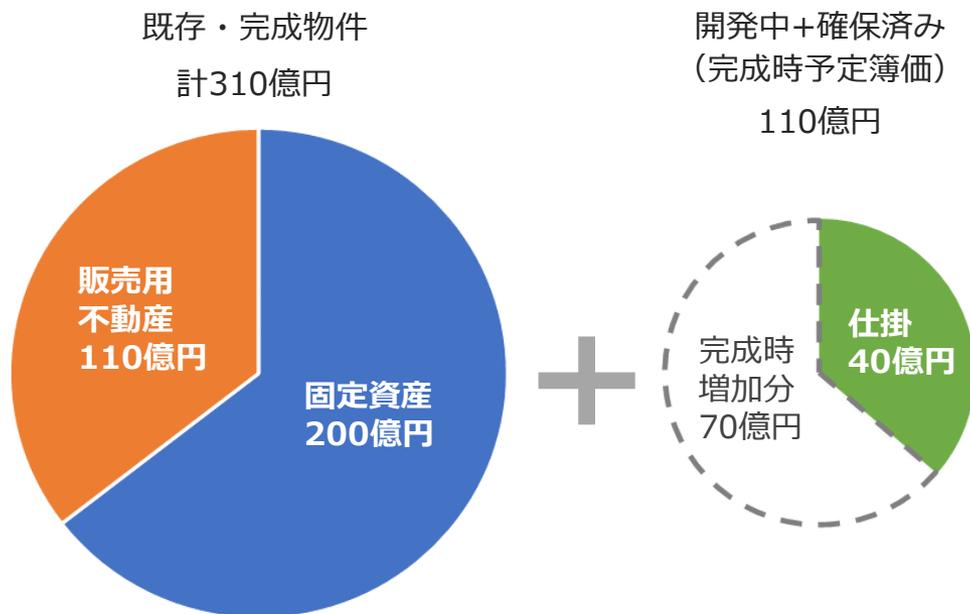
- 分譲用地：4,190戸確保済
 - ・マンション3,205戸
(地方81%・首都圏19%)



N = 4,190戸
※取得契約済み未決済物件を含む

収益不動産 保有物件

- 収益不動産
 - ・既存完成物件+完成時予定簿価：420億円



※海外不動産は含まず

2. セグメント別 第2四半期 業績概要

不動産開発事業

- (マンション) 約9割が契約済、地方安定推移。売上総利益率の改善+1.0pt達成
- (戸建) 売上総利益率+2.7pt改善、足元の契約も利益率向上が期待

	(単位：百万円)	21/3月期 2Q累計実績	22/3月期 2Q累計実績	増減
マ ン シ ヨ ン	売上高	15,273	8,870	▲6,403
	売上総利益	3,293	2,007	▲1,285
	(売上総利益率)	21.6%	22.6%	+1.0pt
	引渡戸数	442戸	254戸	▲188戸
	契約進捗率	85%	87%	+2pt
戸 建	売上高	4,904	2,824	▲2,079
	売上総利益	601	423	▲177
	(売上総利益率)	12.3%	15.0%	+2.7pt
	引渡戸数	60戸	41戸	▲19戸
	契約進捗率	92%	80%	▲12pt

地方再開発マンション

- 山形市「七日町第5ブロック南地区市街地再開発事業」2016年に参画
- 市策定の「中心市街地活性化基本計画」の主要事業の一つに位置付けられ、街の「新名所」へ
- シニアを中心に街中心部の利便性等が評価され、地方における中心市街地の再開発戦略が奏功



「デュオヒルズ山形七日町タワー」

なぬかまち ごてんげき

※隣接する水の町屋「七日町御殿堰」と景観の調和を図り、賑わい創出

■ エリア特徴「山形市七日町地区」

- ・山形県の県庁所在地
- ・商業・文化の中心エリア
(市内で最も商業施設が集積)
- ・周辺に市役所・市立病院
(医療機関・行政司法機関が立地)
- ・山形銀行本店に近接
- ・地元商業施設の跡地に建設
- ・総戸数144戸・地上20階建
- ・山形新幹線「山形駅」徒歩19分



~街の中心大通「七日町通り」に面する~

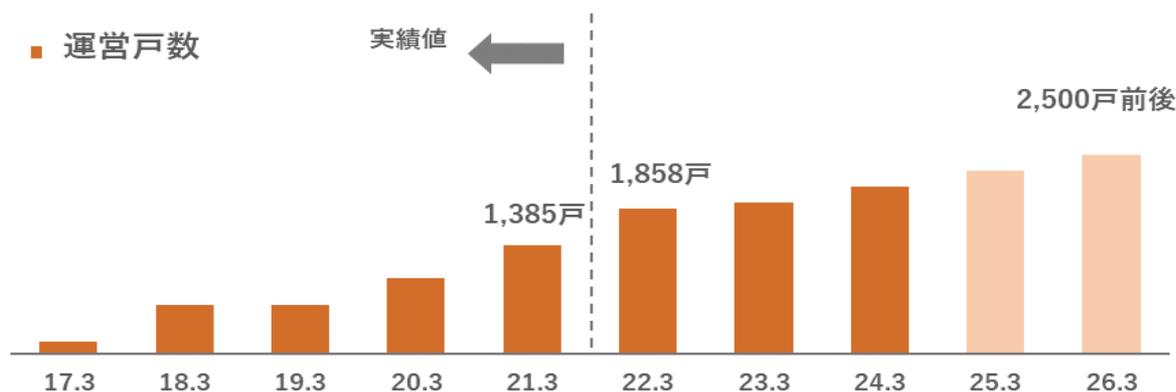
■ 購入顧客の声「本物件を選んだ理由・動機」

- ・戸建の維持管理の大変さ（除雪作業等）
- ・利便性の良い中心部ならではの暮らしやすさ
- ・災害やセキュリティの対策（免震構造等）

CCRC事業

- 契約進捗率は71%、前年比+4pt向上。売上総利益率も+1.3pt改善
- 今期200戸超の物件2棟の竣工により、1,858戸の運営戸数へ

(単位：百万円)	21/3月期 2Q累計実績	22/3月期 2Q累計実績	増減
売上高	4,328	7,480	3,152
売上総利益	1,048	1,907	859
(売上総利益率)	24.2%	25.5%	+1.3pt
引渡戸数	103戸	174戸	71戸
契約進捗率	67%	71%	+4pt



CCRC事業

- 船橋高根台：新京成線「高根公団」駅徒歩4分。スーパーや病院等が徒歩2分圏内
- 大宮：埼玉新都市交通「鉄道博物館」駅徒歩8分。JR「大宮」駅生活圏の好立地物件



「デュオセーヌ船橋高根台」
(千葉県船橋市・207戸・22/3月期 8月引渡)

「デュオセーヌ大宮」
(埼玉県さいたま市・266戸・22/3月期 10月引渡)

不動産投資事業

- 売上高・売上総利益、対前年同四半期比200%超
 - ・新築「デュオフラッツ蔵前」当期に私募ファンドに売却
 - ・新築「デュオフラッツ飯田橋EAST/WEST」竣工（IoT設備等導入によるコンセプト賃貸）

	21/3月期 2Q累計実績	22/3月期 2Q累計実績	増減
(単位：百万円)			
売上高	2,218	4,868	2,649
売上総利益	353	1,179	826
(売上総利益率)	15.9%	24.2%	+8.3pt
収益不動産_売却数	0棟	2棟	2棟
アパート_売却数	2棟	3棟	1棟

不動産投資事業

【売却】 賃貸レジデンス

「デュオフラッツ蔵前」(台東区)



【取得】 地方好立地・収益物件

「フージャース旭川駅前ビル」(北海道旭川市)



【竣工】 コンセプト賃貸レジデンス (IoT物件)

「デュオフラッツ飯田橋EAST/WEST」(文京区)



■ 導入するIoT設備



i Remocon Z

✓ 家電製品の遠隔操作により、
帰宅前に室内の温度等を調整可能



Glamo Smart Lock

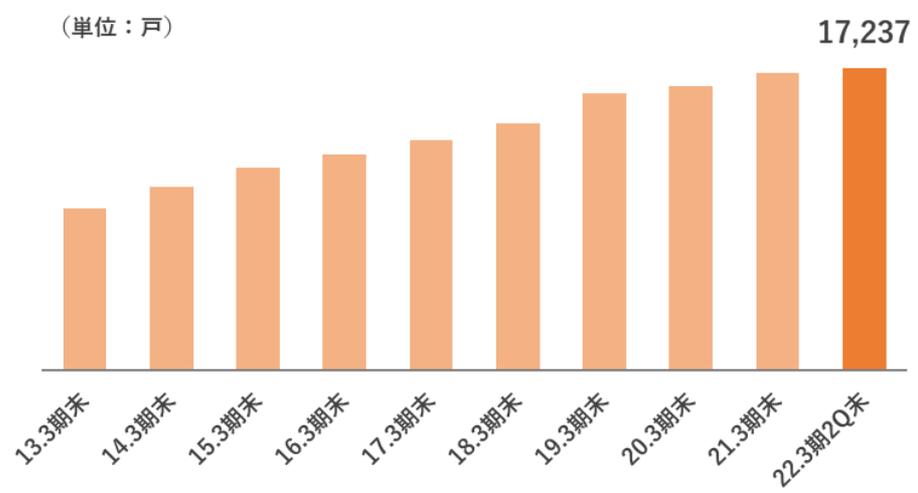
✓ 遠隔で玄関の開け閉めが可能、
施錠状況の確認で締め忘れにも対応

不動産関連サービス事業

- マンション管理事業：順調に推移（9月末時点で管理戸数17,237戸）
- スポーツクラブ運営事業：新型コロナウイルス感染症への対応は引き続き中、コスト削減等を実施し、対前年同四半期比で売上・利益共に改善。黒字化

(単位：百万円)	21/3月期 2Q累計実績	22/3月期 2Q累計実績	増減
売上高	2,876	3,282	406
営業利益	▲136	149	285

■ マンション管理戸数の推移



■ スポーツクラブ運営事業



3. 上半期トピックス

グッドデザイン賞



- グッドデザイン賞 3年連続受賞
- 公園のある暮らし「デュオヒルズつくばセンチュリー/つくば市竹園西広場公園」

⇒評価ポイント：官民連携によるシームレスなデザインやベーカリーカフェの誘致等により公共空間としての価値を向上



◆背景：使われていない隣接公園の存在



リニューアル前：砂利の公園



リニューアル後：芝生の公園

◆施策：ハード・ソフト両面の仕掛けで公園のある暮らしを演出



官民連携により公園との敷地を跨ぐデッキテラスを設置



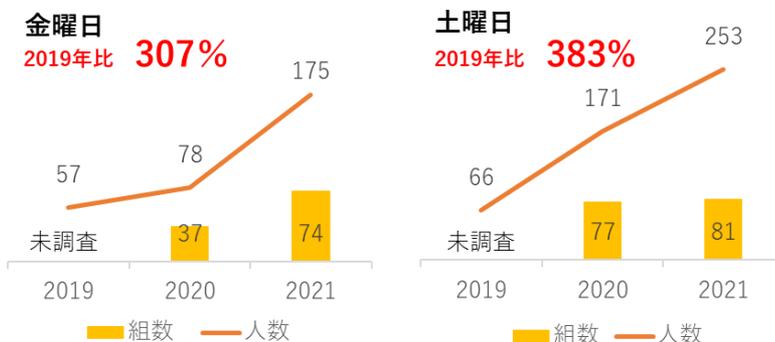
マンションと地域をつなぐ地元ベーカリーカフェを誘致



芝生育てを通じた地域コミュニティを醸成

◆結果：駅チカに負けない地域価値を創出

公園利用者人数の変化（公園リニューアル前後の比較）



ソーシャルローン

- デュオセーヌ船橋高根台のプロジェクト融資に対して、日本格付研究所（JCR）によるソーシャルローン評価の最上位評価「Social 1」を取得



■ 評価概要

- ・日本版CCRC構想の実現を目指した先進的な取り組み
- ・健康寿命の延伸を目的とした質の高い住宅の提供
- ・事業活動を通じた超高齢社会の課題解決に貢献

■ SDGsとの整合性



目標3：すべての人に健康と福祉を

ターゲット3.8. 全ての人々に対する財政リスクからの保護、質の高い基礎的な保健サービスへのアクセス及び安全で効果的かつ質が高く安価な必須医薬品とワクチンへのアクセスを含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ（UHC）を達成する



目標9：産業と技術革新の基盤をつくろう

ターゲット9.1. 全ての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱（レジリエント）なインフラを開発する



目標11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット11.1. 2030年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保（し、スラムを改善）する

ターゲット11.7. 2030年までに、女性、子供、高齢者及び障害者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する

出典：株式会社日本格付研究所HP（2021）「株式会社フージャースケアデザインの長期借入金に Social 1 を付与」

「デュオセーヌ船橋高根台」
（千葉県船橋市・207戸・22/3月期 8月引渡）

サステナビリティ

- ESG推進体制を新たに整備し、3つの重点テーマと2つの基本テーマで活動を推進
- 事業戦略とESG戦略の融合を図り、企業価値の向上と持続可能な社会の実現に貢献

ESG推進体系

株主総会

取締役会

サステナビリティ推進室

担当役員：代表取締役社長
設置：2021年4月
内容：方向性策定／施策立案 等

各事業部門

業務内容：施策実施／進捗管理

3つの重点テーマと2つの基本テーマ

ESGテーマ	重要課題	関連するSDGs	方針
重点テーマ	豊かなライフスタイル ・居住ニーズの多様化 ・超高齢社会への対応		・「DUO SCENE (デュオシーン)」シリーズなど生活の変化に応じた商品サービスの提供
	地域共創 ・中心市街地の活性化 ・地域経済の活性化		・市街地再開発事業への参画 ・PFI事業への参画
	環境 ・気候変動への対応 ・資源の有効活用		・既存不動産の利活用 ・省資源・省エネルギー対策 ・廃棄物の適正管理
基本テーマ	ウェルネス ・従業員の健康管理 ・多様な人材の活躍推進 ・適切な職場環境の整備		・リスク管理と法令遵守 ・女性の活躍推進、育児介護の支援 ・公正な評価と報酬制度の運用
	ガバナンス ・ガバナンスの強化 ・コンプライアンスの推進 ・リスクマネジメント		・コンプライアンス・リスク管理委員会の設置 ・フューチャーズグループ行動指針の制定 ・リスク管理体制の確立
地域・社会奉仕活動	・有形文化財の保全管理 ・被災地の復興支援		・有形文化財の保全管理 ・復興支援活動の推進

サステナビリティ

- 上期は、環境面・社会面において外部評価を取得。
- 下期は、プライム市場への移行に向けて、ガバナンス体制の整備・強化を推進

E 「DBJ Green Building認証」取得

- ・対象：フージャース広島大手町ビル
- ・所在：広島県広島市中区大手町
- ・竣工：2021年12月予定
- ・種別：オフィス
- ・評価：①周辺環境の充実度
②省エネルギー性能 等



DBJ Green Building
2021 Plan



優れた「環境・社会への配慮」
がなされた建物

フージャース
広島大手町ビル

S 「JCRソーシャルローン評価※1」最上位評価を取得

- ・対象：シニア向け住宅を資金用途とするタームローン
(デュオセーヌ船橋高根台)
- ・評価機関：株式会社日本格付研究所
- ・結果：最上位評価「Social 1※2」
- ・評価：①超高齢社会の課題解決に貢献
②ニーズに応える質の高い住宅供給



デュオセーヌ船橋高根台

※1 環境・社会課題の改善に資する事業に資金用途が限定されたファイナンス
※2 ソーシャル性評価 及び 管理・運営・透明性評価ともに最高の評価を得た
ソーシャルファイナンスに付与されるもの

G 新市場区分「プライム市場」移行に向けた体制強化

- ・株式会社東京証券取引所より、新市場区分における上場維持基準への適合状況に関する一次判定結果として「プライム市場」における上場維持基準を充足しているとの通知を受領。正式に「プライム市場」を選択・申請し、ガバナンス体制を整備

共同事業実績

● 他社との連携を促進、より幅広い取り組みが可能に



- ・名称：**大山町クロスポイント周辺地区
第一種市街地再開発事業**
- ・JV先：住友不動産株式会社
- ・総戸数：237戸（予定）
- ・所在：東京都板橋区
- ・引渡：2025年3月期以降



- ・名称：**プラウド世田谷代田**
- ・JV先：野村不動産株式会社
- ・総戸数：49戸
- ・所在：東京都世田谷区
- ・引渡：2021年12月（開始予定）

Coming
Soon

- ・名称：**プラウド立川錦町**
- ・JV先：野村不動産株式会社
- ・総戸数：56戸
- ・所在：東京都立川市
- ・引渡：2023年3月（開始予定）



- ・名称：**ザ・パークハウス本厚木タワー**
- ・JV先：三菱地所レジデンス株式会社
- ・総戸数：163戸
- ・所在：神奈川県厚木市
- ・引渡：2021年3月（開始）
- ※全戸引渡済



- ・名称：**ミッドライズタワー多治見**
- ・JV先：旭化成不動産レジデンス株式会社
- ・総戸数：225戸
- ・所在：岐阜県多治見市
- ・引渡：2022年12月（開始予定）
- ※契約完売済



- ・名称：**デュオヒルズ能登川駅前**
- ・JV先：日清紡ホールディングス株式会社
- ・総戸数：129戸
- ・所在：滋賀県東近江市
- ・引渡：2023年3月（開始予定）
- ※日清紡能登川工場跡地



- ・名称：**THE TOWER OBIHIRO**
- ・JV先：株式会社大京
- ・総戸数：147戸
- ・所在：北海道帯広市
- ・引渡：2020年11月（開始）
- ※全戸引渡済

Coming
Soon

- ・名称：**東岡崎プロジェクト(仮称)**
- ・JV先：アイシン開発株式会社
- ・総戸数：95戸
- ・所在地：愛知県岡崎市
- ・引渡：2024年3月期以降

■ 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 03-3287-0704
ir@hoosiers.co.jp
<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。