

株式会社フージャースホールディングス（3284）

# 2022年3月期 決算説明資料

2022年5月12日



## 目次

1. 中期経営計画レビュー
2. 2022年3月期 通期決算概要
3. 2023年3月期 通期業績予想
4. サステナビリティ
5. 株主還元方針

# 1. 中期経営計画レビュー

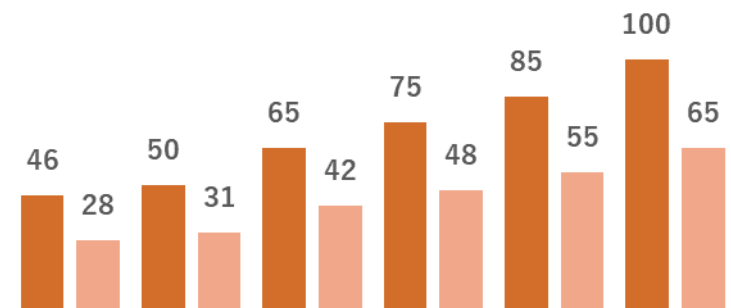
---

利益率の改善とバランスシートの効率的活用により、安定的な収益成長と財務健全性維持の両立を図る  
 実施済である資本構成の再構築を通じて、ROEおよびEPSの向上を計画  
 過度な規模拡大は追わず、最終期売上高は920億程度を計画

## 利益計画

利益 目標	経常利益 100億円 経常利益率10%以上	親会社株主に帰属する 当期純利益 65億円
----------	--------------------------	--------------------------

- 経常利益 (単位：億円)
- 親会社株主に帰属する当期純利益

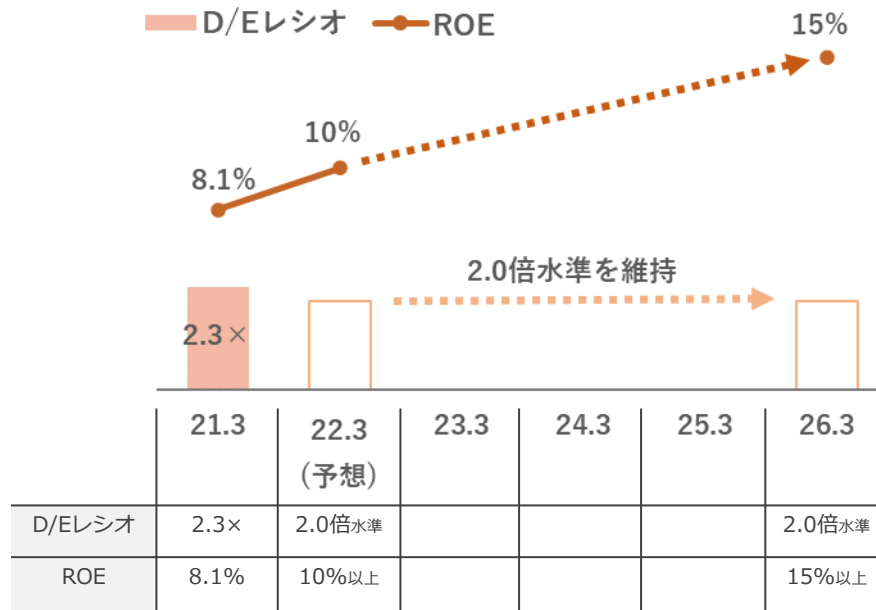


	21.3	22.3 (予想)	23.3	24.3	25.3	26.3
経常利益	46億円	50億円	65億円	75億円	85億円	100億円
親会社株主に帰属する当期純利益	28億円	31億円	42億円	48億円	55億円	65億円

## 資本・財務方針

資本 効率	ROE 15%以上	財務 指針	D/Eレシオ 2.0倍程度維持
----------	--------------	----------	--------------------

■ D/Eレシオ ■ ROE



	21.3	22.3 (予想)	23.3	24.3	25.3	26.3
D/Eレシオ	2.3x	2.0倍水準				2.0倍水準
ROE	8.1%	10%以上				15%以上

- 利益率の改善【事業サイクルの改善・B/S効率活用】 → 分譲事業における粗利率改善・販売コスト、在庫保有コストの低減
- 【事業ポートフォリオの強靱化】 → 高利益率事業の伸長（賃貸利益・海外持分法投資利益）

## 2. 2022年3月期 通期決算概要

---

# 2022年3月期 決算ハイライト

## トピックス

2022年3月期 通期決算

私募リートの運用開始

役員体制の変更  
(経営体制・ガバナンスの強化)

物件・用地取得の進展

## 内容

- ・売上高79,542百万円（前年比▲680百万円）
- ・経常利益5,692百万円（前年比+1,076百万円）
- ・当期純利益※13,068百万円（前年比+190百万円）
- ・ROE10.2%、D/Eレシオ1.9倍  
⇒前期比、増益

- ・フージャースプライベートリート投資法人の組成

○2022年4月1日付

- ・代表取締役 会長執行役員 廣岡哲也
- ・代表取締役 社長執行役員 小川栄一

○2022年6月24日付（定時株主総会での承認を条件）

- ・監査等委員会設置会社へ移行

- ・直近3年間で最大の仕入量：  
マンション用地を中心に約750億円の投資決定済

# 2022年3月期連結損益計算書

●売上高79,542百万円（前年比0.8%減）、営業利益6,694百万円（前年比23.2%増）

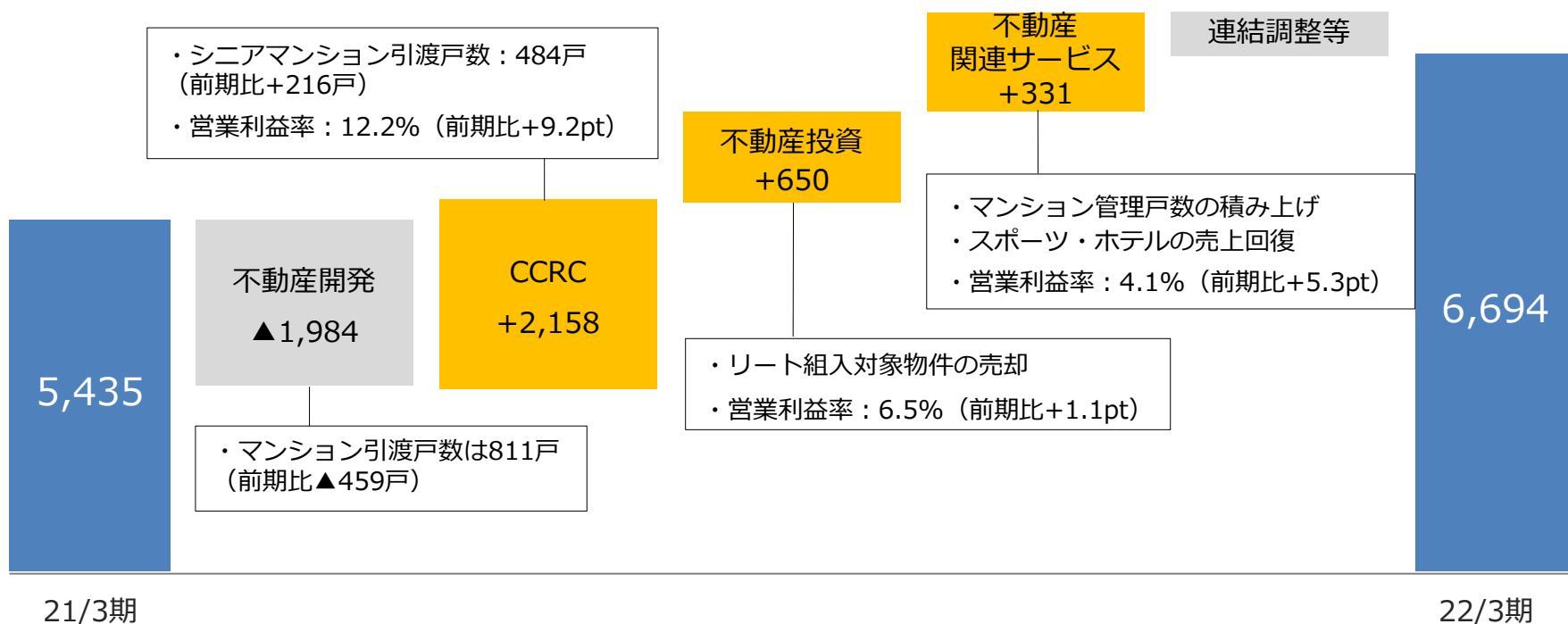
営業利益率8.4% (+1.6pt)、経常利益率7.2% (+1.4pt)と利益率が向上

(単位：百万円)	21/3月期		22/3月期		対前期 増減額		期初 予想	対期初予想 増減率
	実績	構成比	実績	構成比				
<b>売上高</b>	<b>80,222</b>		<b>79,542</b>		<b>▲680</b>		76,000	4.7%
売上総利益	16,077	20.0%	16,681	21.0%	603	+1.0pt		
販売費及び一般管理費	10,642		9,986		▲655			
<b>営業利益</b>	<b>5,435</b>	6.8%	<b>6,694</b>	8.4%	<b>1,259</b>	<b>+1.6pt</b>	5,700	17.4%
営業外収益	682		698		15			
営業外費用	1,502		1,700		198			
<b>経常利益</b>	<b>4,616</b>	5.8%	<b>5,692</b>	7.2%	<b>1,076</b>	<b>+1.4pt</b>	5,000	13.8%
特別利益	476		11		▲464			
特別損失	1,742		553		▲1,189			
税金等調整前当期純利益	3,349	4.2%	5,151	6.5%	1,801	+2.3pt		
法人税、住民税、事業税	1,497		1,238		▲259			
法人税等調整額	▲992		643		1,635			
<b>親会社株主に 帰属する当期純利益</b>	<b>2,878</b>	3.6%	<b>3,068</b>	3.9%	<b>190</b>	<b>+0.3pt</b>	3,100	▲1.0%

(単位：百万円)	19/3月期	20/3月期	21/3月期	22/3月期
営業活動によるキャッシュフロー	▲3,316	16,110	10,722	20,259
投資活動によるキャッシュフロー	▲12,987	▲670	▲3,058	▲4,172
財務活動によるキャッシュフロー	12,131	▲10,159	▲15,077	▲9,896

## 2022年3月期セグメント別 営業利益増減分析

- 不動産開発：引渡戸数の減少により減収減益
- CCRC：引渡戸数の増加により増収増益。営業利益率は、前期比+9.2pt
- 不動産投資：リート組入対象物件の売却。営業利益率は、前期比+1.1pt
- 不動産関連サービス：マンション管理戸数の積み上げ、ホテル・スポーツが売上回復



(単位:百万円)



# 連結貸借対照表

(単位：百万円)

20/3月期末

21/3月期末

22/3月期末

前期増減

主な要因

流動資産	114,734	105,142	96,672	▲8,470
現金及び預金	31,736	29,293	32,035	2,742
販売用不動産	25,888	31,122	23,659	▲7,463
仕掛販売用不動産	50,283	37,029	33,599	▲3,430
その他	6,826	7,697	7,377	▲319
固定資産	29,135	30,888	31,233	345
土地	11,048	11,166	9,423	▲1,742
建物等	10,389	11,280	14,411	3,131
その他	7,698	8,441	7,397	▲1,044
繰延資産	28	-	-	-
資産合計	143,897	136,030	127,905	▲8,124
負債	101,070	99,661	88,945	▲10,716
有利子負債合計	84,920	84,099	72,656	▲11,442
短期有利子負債	32,859	29,625	23,874	▲5,751
長期有利子負債	52,060	54,474	48,782	▲5,691
その他負債	16,150	15,562	16,288	726
純資産	42,827	36,368	38,960	2,591
自己資本	42,111	28,861	31,263	2,401
負債純資産合計	143,897	136,030	127,905	▲8,124
自己資本比率	29.3%	21.2%	24.4%	
D/Eレシオ	2.0倍	2.3倍	1.9倍	
ROA	3.7%	3.3%	4.3%	

▽リート組入物件の売却  
▽仕入分は、大きく顕在化せず

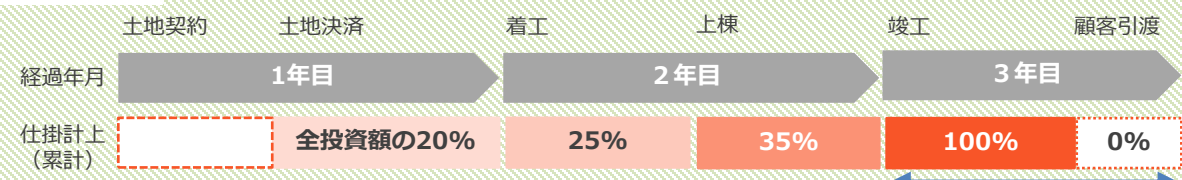
▽長期保有の収益物件の増加

▽有利子負債の減少

○当社の標準的な物件のキャッシュフロー構造  
例：地方中核都市・110戸／総原価約30億  
▽土地代5億・建築費他25億（土地建物比率\_約20%:約80%）  
▽竣工直前までのキャッシュアウト：約10億（約33%）

竣工時まで90%以上を販売契約済の場合  
**IRR：40%超**

事業サイクルイメージ  
投資額は、下記①②より、全体の15~35%のみがBS仕掛に顕在化  
①分譲マンションの事業サイクルの性質、②地方中心であること（土地建物比率）



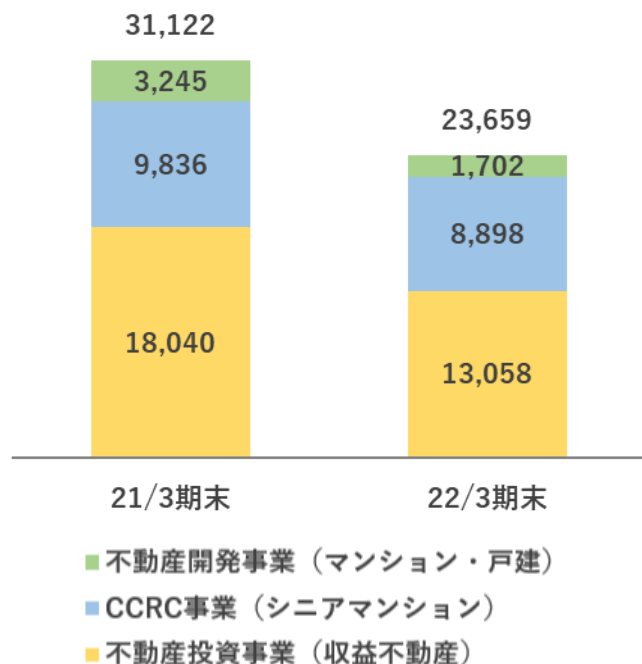
竣工引渡時に契約が8割完了している限り、大半の額がBSに計上されるのはごく短期（1~2ヶ月）

# 棚卸資産の状況

- (販売用不動産) リート組入物件の売却により、収益不動産が圧縮
- (仕掛販売用不動産) マンションは仕入により増加するも、BSでは一部のみ計上

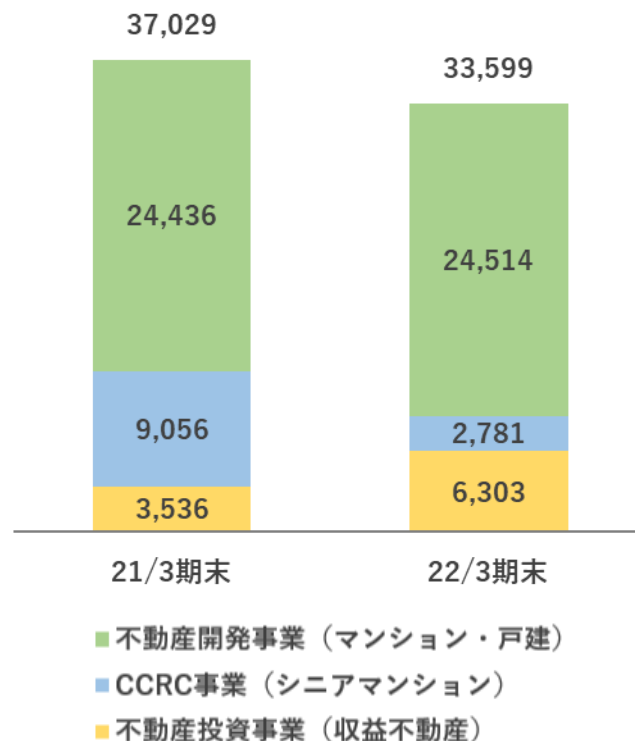
販売用不動産の内訳

(単位：百万円)



仕掛販売用不動産の内訳

(単位：百万円)



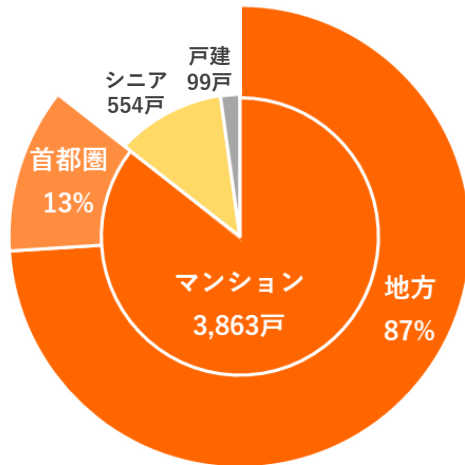
# 仕入状況

- 22/3月期は、総投資額ベース約750億円相当分の物件取得（不動産開発事業・CCRC事業・不動産投資事業）
- 引き続き、仕入は積極姿勢
  - ・ 戸建は、建築費動向・競争動向を注視しながら厳選
  - ・ 分譲マンションは地方比率8割以上を維持しつつ、BS余力に鑑み、都心・首都圏もさらに積極化（シニア・賃貸レジ開発含む）

## 分譲事業 パイプライン

✓ 分譲用地：4,516戸確保

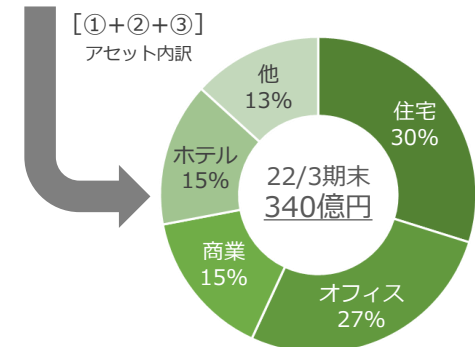
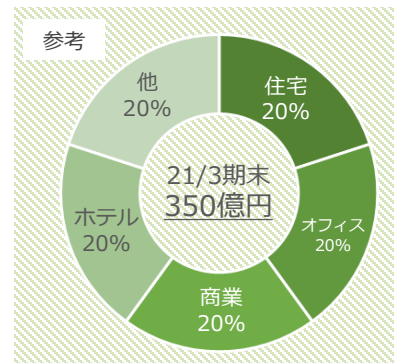
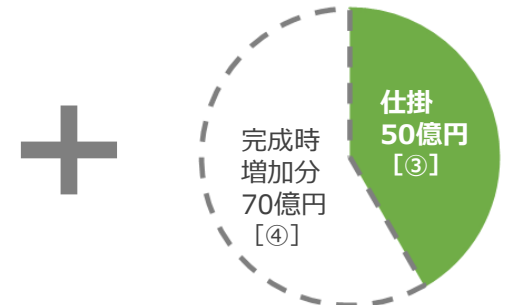
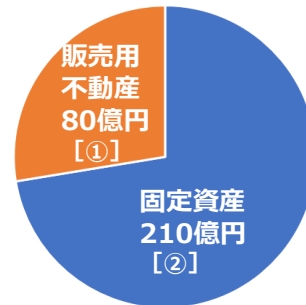
うちマンション3,863戸（地方87%）



N = 4,516戸  
※取得契約済み未決済物件を含む

## 不動産投資事業 保有物件

✓ 既存完成物件+完成時予定簿価：410億円 [①+②+③+④]



※海外不動産・アパート含まず

### **3. 2023年3月期 通期業績予想**

---

## 2023年3月期 連結業績予想

- 経常利益は6,500百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は4,200百万円
- D/Eレシオを2.0倍水準を維持しつつ、ROEは12%以上へ

(単位：百万円)		22/3月期 実績	構成比	23/3月期 計画	構成比	対前期 増減率
連結業績	売上高	79,542		80,000		0.6%
	営業利益	6,694	8.4%	7,300	9.1%	9.0%
	経常利益	5,692	7.2%	6,500	8.1%	14.2%
	親会社株主に帰属する 当期純利益	3,068	3.9%	4,200	5.3%	36.9%
セグメント別 売上高	不動産開発事業	36,520		44,600		22.1%
	CCRC事業	20,781		13,600		▲34.6%
	不動産投資事業	16,948		15,100		▲10.9%
	不動産関連サービス事業	6,659		6,660		0.0%
	その他事業	78		40		▲48.7%
	連結調整額	▲1,446		-		-
経営指標	自己資本比率	24.4%		-		
	ROE	10.2%		12%以上		
	D/Eレシオ	1.9倍		2.0倍水準		

※セグメント別売上高は、連結相殺前

# 不動産開発事業

- マンション引渡戸数は1,034戸（前期比+223戸）、期初契約済数は577戸（契約率55%・前期比+11pt）
- 売上高は44,600百万円（前期比+22.1%）、粗利率のさらなる改善を見込む

(単位：百万円)	21/3月期 実績	22/3月期 実績	23/3月期 計画	前期比 増減
<b>売上高</b>	55,478	36,520	44,600	8,080
マンション	45,340	30,012	-	-
戸建	9,758	6,249	-	-
その他	378	258	-	-
<b>売上総利益</b>	10,998	7,646	-	-
マンション	9,497	6,446	-	-
戸建	1,182	1,018	-	-
その他	319	182	-	-
<b>売上総利益率</b>	-	-	-	-
マンション	20.9%	21.5%	-	-
戸建	12.1%	16.3%	-	-
引渡戸数				
マンション	1,270戸	811戸	1,034戸	223戸
戸建	125戸	91戸	46戸	▲45戸
マンション				
期初契約済戸数	667戸	359戸	577戸	218戸
期初契約率	52%	44%	55%	+11pt

# 地方再開発マンション

- 岐阜県多治見市の中心部となる「多治見駅南地区市街地再開発事業」に2015年参画
- 立地適正化計画において、都市機能誘導区域内の中心拠点区域に立地
- 中高齢者を中心に、駅前かつ商業施設近接の生活利便性を評価

契約完売



駅前商住複合再開発  
「ミッドライズタワー多治見」

## ■ エリア特性

- ・ 多治見市は名古屋圏の中核的都市※（人口10万人程度）
- ・ 開発区域は「駅前顔づくりエリア」として位置づけ
- ・ 市役所や金融機関、商業施設等が徒歩圏内

## ■ お客様の声「本物件を選んだ理由・動機」

- ・ 生活利便性や資産価値の高さ（子や孫の将来の為）
- ・ 将来、車を手放しても、ゆとりある生活が可能

## ■ 物件概要

- ・ 総戸数225戸・地上29階建
- ・ JR中央本線・太多線「多治見」駅 徒歩2分

- (分譲) 引渡戸数は310戸を計画。期末完成在庫が100戸程度まで減少想定  
→BS負荷の高い状態が一巡、今後はより高回転のモデルへ
- (運営) 運営戸数は1,942戸体制へ。着実に収益拡大

(単位：百万円)	21/3月期 実績	22/3月期 実績	23/3月期 計画	前期比 増減
<b>売上高</b>	11,571	20,781	13,600	▲7,181
売上総利益	2,421	5,156	-	-
(売上総利益率)	20.9%	24.8%	-	-
引渡戸数	268戸	484戸	310戸	▲174戸
運営戸数	1,385戸	1,858戸	1,942戸	84戸
期初契約済戸数	137戸	219戸	66戸	▲153戸
期初契約率	51%	45%	21%	▲24pt



「デュオセー又船橋高根台」  
(千葉県船橋市・207戸・2021年8月引渡)



「デュオセー又大宮」  
(埼玉県さいたま市・266戸・2021年10月引渡)



# CCRC：都内23区初物件

- 「デュオセーヌ江古田の森公園」 ※2022年9月下旬引渡予定
- 総戸数84戸、当社シニア分譲マンション初の都心型モデル
- 江古田の森公園をはじめ、医療施設や商業施設が徒歩圏内

デュオセーヌ江古田の森公園



レストラン



ガーデン「日向の庭」

物件マップ



## ■ 物件概要

- ・住所：東京都練馬区豊玉中一丁目
- ・戸数：84戸（地上6階建）
- ・交通：都営大江戸線「新江古田」駅徒歩14分
- ・引渡：2022年9月下旬（予定）

# 不動産投資事業

- 自社開発賃貸レジデンス（デュオフラッツ）・アパート（デュオメゾン）への積極投資・売却を拡大
- 保有築古2棟のホテルアセット・収益ビル1棟の再開発（分譲マンション・賃貸マンションへ）を決定
- 海外事業：ベトナム案件「La Casa」の配当収益を計上予定※（海外事業の収益化開始）

(単位：百万円)	21/3月期 実績	22/3月期 実績	23/3月期 計画	前期比 増減
<b>売上高</b>	8,064	16,948	15,100	▲1,848
売上総利益	1,764	2,965	-	-
(売上総利益率)	21.9%	17.5%	-	-
収益不動産_売却数	4棟	10棟	8棟	▲2
アパート_売却数	6棟	8棟	7棟	▲1

—— 開発賃貸レジデンス（23/3期売却予定） ——



「デュオフラッツ飯田橋EAST・WEST」  
(東京都文京区・計34戸)



「デュオフラッツ上野松が谷」  
(東京都台東区・39戸)

—— 海外事業 ——



「La Casa」  
(ベトナム ホーチミン)

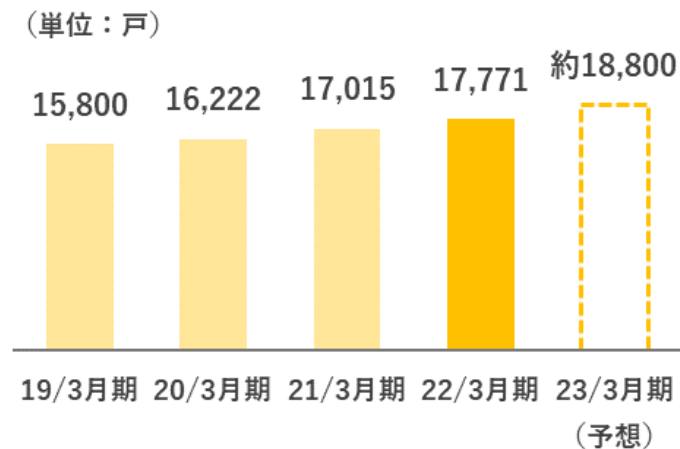
※配当収益は、営業外収入に計上。売上高・売上総利益は、連結相殺前

# 不動産関連サービス事業

● マンション管理：順調に積み上げ、約18,800戸の管理体制へ

(単位：百万円)	21/3月期 実績	22/3月期 実績	23/3月期 計画	前期比 増減
売上高	6,278	6,659	6,660	1
営業利益	▲60	271	-	-

マンション管理戸数の推移



地方分譲×シニア×スポーツ

- ✓ 「メディカルフィットネスSanitas24」が6月開店予定
- ✓ 隣接する森山病院と連携、健康増進に向けた改善提案



※マンション管理戸数は、シニア向け分譲マンションを除く

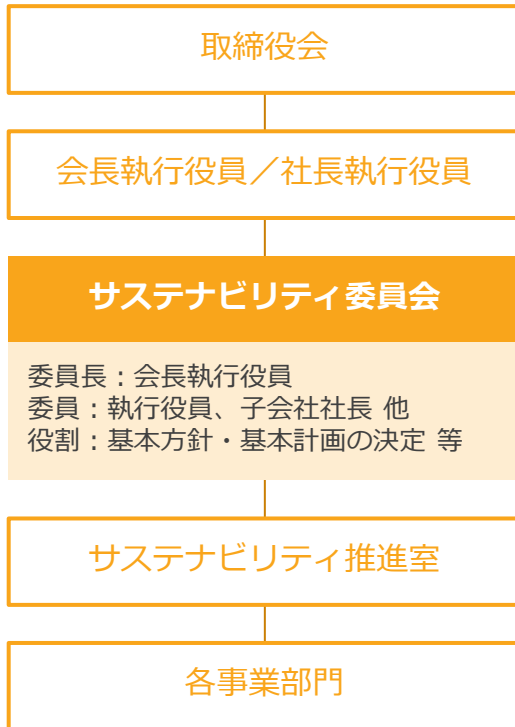
## 4. サステナビリティ

---

# サステナビリティ

- サステナビリティ委員会を新設、ESG推進体制を強化
- 環境面ではZEH目標を策定、ガバナンス面では監査等委員会設置会社への移行方針を決定

## 新たなESG推進体系



## トピックス

### **E** 2030年度に向けたZEH目標を策定

#### 気候変動への対応

- ・ 環境不動産の開発
  - ✓ 新築分譲マンション
    - ： 2030年度までに、供給する物件は全てZEH-M Oriented以上を標準仕様化
  - ✓ 新築賃貸物件（DBJ Green Building認証）：年間1棟以上着工

### **G** 監査等委員会設置会社への移行方針を決定

#### 主な目的

- ✓ 取締役会の業務執行者に対する監督機能の強化、および実効的な監査体制の確保

#### 移行後の役員体制におけるポイント

- ✓ 取締役会の過半数を社外取締役で構成
- ✓ 女性取締役を1名選任

# 監査等委員会設置会社への移行

- 取締役会の過半数を社外取締役で構成
- 女性取締役を1名選任

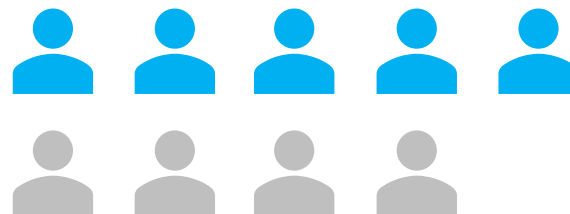
ダイバーシティを含むガバナンスの強化

監査等委員会設置会社移行後の取締役会構成

氏名		新役職名
廣岡 哲也		代表取締役 会長執行役員
小川 栄一		代表取締役 社長執行役員
伊久間 努		取締役 専務執行役員
安 昌寿	社外	社外取締役
坪山 昌司	社外	社外取締役
今井 厚弘		取締役 監査等委員
早川 美恵子	女性 社外	社外取締役 監査等委員
榊 正壽	社外	社外取締役 監査等委員
渡邊 好則	社外	社外取締役 監査等委員

取締役の独立性・多様性

○独立社外取締役 5/9



○女性取締役 1/9



## 5. 株主還元方針

---

# 株主還元方針

- 一株当たり48円（中間24円・期末24円）の配当を予定。前期比12円の増配
- EPSは約118円予想。前期比、約31円の増加

※還元方針：「配当性向40%以上」「DOE(自己資本配当率)4%以上」

	18/3月期	19/3月期	20/3月期	21/3月期	22/3月期	23/3月期 (計画)
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	4,564	3,195	276	2,878	3,068	<b>4,200</b>
1株当たり 配当額	24円	25円	35円	24円	36円	<b>48円</b>
配当総額 (百万円)	971	1,439	2,009	988	1,288	<b>1,718</b>
配当性向	20.2%	44.9%	720.1%	47.1%	41.5%	<b>40.4%</b>
DOE	3.5%	3.3%	4.6%	3.1%	4.2%	<b>5%程度</b>
EPS	118.55円	55.68円	4.86円	50.98円	86.74円	<b>118.71円</b>



## ■ 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。