



2024年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年8月4日

上場会社名 フジ住宅株式会社 上場取引所 東
コード番号 8860 URL <https://www.fuji-jutaku.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 宮脇 宣綱
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員IR室長 (氏名) 野口 恭久 TEL 072-437-9010
四半期報告書提出予定日 2023年8月8日 配当支払開始予定日 -
四半期決算補足説明資料作成の有無：有
四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期第1四半期の連結業績（2023年4月1日～2023年6月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期第1四半期	27,115	△2.1	1,404	14.3	1,234	10.7	824	12.2
2023年3月期第1四半期	27,698	3.2	1,228	△26.7	1,114	△28.3	735	△33.2

(注) 包括利益 2024年3月期第1四半期 831百万円 (13.7%) 2023年3月期第1四半期 731百万円 (△30.2%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2024年3月期第1四半期	23.03	-
2023年3月期第1四半期	20.48	-

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年3月期第1四半期	159,066	47,608	29.9
2023年3月期	154,608	47,083	30.5

(参考) 自己資本 2024年3月期第1四半期 47,608百万円 2023年3月期 47,083百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2023年3月期	-	14.00	-	13.00	27.00
2024年3月期	-	-	-	-	-
2024年3月期(予想)	-	14.00	-	13.00	27.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	53,200	△5.6	2,600	△14.9	2,400	△13.7	1,600	△13.6	44.41
通期	120,000	4.6	6,400	1.8	6,000	4.5	4,000	4.8	111.02

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2024年3月期1Q	36,849,912株	2023年3月期	36,849,912株
② 期末自己株式数	2024年3月期1Q	821,389株	2023年3月期	1,097,559株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年3月期1Q	35,821,406株	2023年3月期1Q	35,899,293株

(注) 当社は、株式交付信託制度を導入しており、当該信託が保有する当社株式を、期末自己株式数及び期中平均株式数の算定上控除する自己株式数に含めております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等につきましては、【添付資料】P2「2. 当四半期決算における連結業績の進捗状況及び通期連結業績予想について (2) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(四半期決算補足説明資料の入手方法について)

四半期決算補足説明資料はTDnetで同日開示するとともに、当社ウェブサイトに掲載いたしております。

○添付資料の目次

1. はじめに	2
2. 当四半期決算における連結業績の進捗状況及び通期連結業績予想について	2
(1) 第1四半期連結累計期間における前年同期比較について	2
(2) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
3. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(表示方法の変更)	7
(追加情報)	7
(セグメント情報)	8

1. はじめに

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、不動産の売買契約締結日ではなく、顧客への引渡しをもって売上が計上されます。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るため、各四半期の売上高及び利益は、著しく増減することがあります。

2. 当四半期決算における連結業績の進捗状況及び通期連結業績予想について

(1) 第1四半期連結累計期間における前年同期比較について (単位：百万円)

	前第1四半期 連結累計期間	当第1四半期 連結累計期間	差 異
売 上 高	27,698	27,115	△582
営 業 利 益	1,228	1,404	+176
経 常 利 益	1,114	1,234	+119
親会社株主に帰属する 四半期純利益	735	824	+89

(注) 差異の主な理由

当第1四半期連結累計期間は、分譲住宅セグメントにおいては、前年同期にマンション1棟の引渡しがあったため、分譲マンションの売上高は大幅に減少したものの、戸建住宅の引渡しが堅調に推移したことにより、同セグメントの売上高は前年同期に比べて微減となりましたが、引渡し物件の収益性が改善したことによりセグメント利益は前年同期を大幅に上回りました。住宅流通セグメントにおいては、前年同期に比べて引渡し戸数が減少したことにより、売上高及び利益は前年同期を下回りました。土地有効活用セグメントにおいては、前年同期は個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡しが集中したことにより、一棟売賃貸アパートの売上高は前年同期を下回りましたが、賃貸住宅等建築請負の引渡件数の増加や受注増により、同セグメント全体では売上高、利益ともに前年同期に比べて微増となりました。賃貸及び管理セグメントにおいては、土地有効活用事業にリンクする賃貸管理物件数が順調に伸びていることから、売上高及び利益が前年同期を上回りました。この結果、当第1四半期連結累計期間の経営成績は、前年同期に比べて連結売上高はわずかに減少したものの、各段階利益においては前年同期を上回ることとなりました。

(2) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高及び各段階利益において、概ね期初予想通りの業績で推移致しました。住宅業界を取り巻く環境は、販売物件の価格高騰や、物価高を背景とした生活防衛気運の高まりにより、住宅取得ニーズは底堅いながらも決して強いとは言えない状況にあります。当社グループにおきましては、当第1四半期連結累計期間の受注状況は堅調に推移し、土地有効活用セグメントが牽引する形で受注残高も順調に積み上げることができました。また、分譲住宅セグメントの収益性の改善も顕著に現れており、連結業績予想に対しては概ね順調に推移していると考えております。

なお、詳細については、本日公表の「2024年3月期 第1四半期決算説明資料」に記載しております。

3. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,308,292	22,004,514
受取手形	28,321	24,301
完成工事未収入金	245,911	45,443
契約資産	423,331	347,669
販売用不動産	25,309,413	25,323,856
仕掛販売用不動産	30,200,401	28,730,935
開発用不動産	24,394,621	28,371,382
未成工事支出金	3,271	6,088
貯蔵品	37,265	38,302
その他	2,642,283	2,628,623
貸倒引当金	△42,371	△42,157
流動資産合計	103,550,743	107,478,960
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	16,485,493	16,299,431
機械装置及び運搬具（純額）	155,458	147,830
工具、器具及び備品（純額）	221,830	216,382
土地	28,636,756	29,086,690
リース資産（純額）	57,632	50,465
建設仮勘定	449,681	922,195
有形固定資産合計	46,006,851	46,722,995
無形固定資産		
のれん	110,506	103,587
その他	449,927	440,411
無形固定資産合計	560,433	543,998
投資その他の資産		
投資有価証券	523,107	533,481
長期貸付金	37,549	36,558
繰延税金資産	1,555,879	1,373,329
その他	2,375,628	2,379,097
貸倒引当金	△2,006	△1,952
投資その他の資産合計	4,490,157	4,320,514
固定資産合計	51,057,443	51,587,509
資産合計	154,608,186	159,066,470

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	4,601,915	4,809,101
電子記録債務	502,387	545,691
契約負債	2,362,381	2,313,244
短期借入金	21,142,798	29,441,796
1年内償還予定の社債	800,000	800,000
リース債務	42,888	43,156
未払法人税等	972,550	273,046
前受金	3,667,417	3,875,657
賞与引当金	332,600	123,500
役員株式給付引当金	28,079	28,079
株式給付引当金	173,753	—
その他	5,316,053	5,396,378
流動負債合計	39,942,825	47,649,652
固定負債		
社債	1,250,000	1,050,000
長期借入金	65,546,515	62,068,110
リース債務	66,411	54,634
資産除去債務	28,123	28,186
繰延税金負債	9,194	9,194
再評価に係る繰延税金負債	52,645	52,645
その他	628,670	545,653
固定負債合計	67,581,562	63,808,425
負債合計	107,524,388	111,458,077
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,872,064	4,872,064
資本剰余金	5,642,979	5,642,979
利益剰余金	37,203,879	37,550,691
自己株式	△685,821	△514,789
株主資本合計	47,033,101	47,550,946
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△24,208	△17,458
土地再評価差額金	74,904	74,904
その他の包括利益累計額合計	50,696	57,445
純資産合計	47,083,797	47,608,392
負債純資産合計	154,608,186	159,066,470

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
売上高	27,698,109	27,115,493
売上原価	23,868,922	22,942,656
売上総利益	3,829,186	4,172,837
販売費及び一般管理費		
販売手数料	369,374	350,526
広告宣伝費	273,043	301,370
販売促進費	13,371	17,260
給料及び賞与	678,084	691,594
賞与引当金繰入額	50,038	54,486
貸倒引当金繰入額	3,441	1,023
事業税	18,500	32,700
消費税等	218,263	262,211
減価償却費	82,177	86,179
のれん償却額	6,918	6,918
賃借料	73,598	85,124
その他	813,667	878,585
販売費及び一般管理費合計	2,600,478	2,767,980
営業利益	1,228,707	1,404,856
営業外収益		
受取利息	240	198
受取配当金	13,170	8,779
受取手数料	5,754	10,312
違約金収入	2,867	4,500
補助金収入	63,846	—
その他	9,512	13,381
営業外収益合計	95,389	37,171
営業外費用		
支払利息	187,625	200,032
社債発行費	14,168	—
その他	7,439	7,937
営業外費用合計	209,232	207,969
経常利益	1,114,864	1,234,058
特別利益		
固定資産売却益	—	12,007
新株予約権戻入益	2,960	—
特別利益合計	2,960	12,007
特別損失		
固定資産除却損	0	445
特別損失合計	0	445
税金等調整前四半期純利益	1,117,824	1,245,619
法人税、住民税及び事業税	187,382	241,800
法人税等調整額	195,157	178,924
法人税等合計	382,539	420,724
四半期純利益	735,284	824,895
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	735,284	824,895

（四半期連結包括利益計算書）
（第1四半期連結累計期間）

（単位：千円）

	前第1四半期連結累計期間 （自 2022年4月1日 至 2022年6月30日）	当第1四半期連結累計期間 （自 2023年4月1日 至 2023年6月30日）
四半期純利益	735,284	824,895
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,096	6,749
その他の包括利益合計	△4,096	6,749
四半期包括利益	731,188	831,644
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	731,188	831,644
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(保険代理店事業に係る収益の処理方法)

当社グループは、従来、保険代理店事業に係る収入を「営業外収益」の「受取手数料」に含めて計上していましたが、当第1四半期連結会計期間より「売上高」に含めることとした表示方法の変更を行っております。

当社グループは、住宅を購入される顧客及び賃貸物件に入居される入居者に対し、損害保険代理店として火災保険等の募集を行っております。最近における火災保険料の大幅な上昇、加入期間の短期化により、今後、保険手数料収入が安定的に増加する見込みであり、保険代理店事業を重要な収益事業として位置付け、セグメント業績管理することを契機とした変更であります。

この表示方法の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表の組替えを行っております。この結果、前第1四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「受取手数料」43,199千円を「売上高」に組み替え、「売上高」が43,199千円、売上総利益が43,199千円、営業利益が43,199千円増加しております。

(追加情報)

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
建物及び構築物	1,051,483千円	295,506千円
土地	2,736,090	608,495
計	3,787,573	904,002

（セグメント情報）

I 前第1四半期連結累計期間（自2022年4月1日至2022年6月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：千円）

	報告セグメント						その他	合計
	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	建設関連	計		
売上高								
外部顧客への売上高	8,300,957	6,727,962	5,901,842	6,299,477	424,670	27,654,909	43,199	27,698,109
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	360,341	—	164,155	524,497	—	524,497
計	8,300,957	6,727,962	6,262,183	6,299,477	588,825	28,179,407	43,199	28,222,606
セグメント利益又は損失（△）	78,441	376,750	460,186	705,180	△9,445	1,611,113	32,148	1,643,261

（注）1. 追加情報に記載のとおり、所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えましたが、この変更に伴うセグメント利益又は損失に与える影響はありません。

2. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、当社が行っている保険代理店事業を含んでおります。

2. 報告セグメント合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：千円）

売上高	金額
報告セグメント計	28,179,407
「その他」の区分の売上高	43,199
セグメント間取引消去	△524,497
四半期連結損益計算書の売上高	27,698,109

（単位：千円）

利益	金額
報告セグメント計	1,611,113
「その他」の区分の利益	32,148
セグメント間取引消去	△19,824
全社費用（注）	△394,729
四半期連結損益計算書の営業利益	1,228,707

（注）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自2023年4月1日至2023年6月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：千円）

	報告セグメント						その他	合計
	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	建設関連	計		
売上高								
外部顧客への売上高	7,963,548	6,198,785	5,863,087	6,788,271	264,975	27,078,669	36,824	27,115,493
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	443,905	—	75,652	519,557	—	519,557
計	7,963,548	6,198,785	6,306,992	6,788,271	340,627	27,598,227	36,824	27,635,051
セグメント利益又は損失（△）	373,919	256,794	524,529	735,232	△46,615	1,843,860	24,554	1,868,415

（注）1. 追加情報に記載のとおり、所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えましたが、この変更に伴うセグメント利益又は損失に与える影響はありません。

2. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、当社が行っている保険代理店事業を含んでおります。

2. 報告セグメント合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：千円）

売上高	金額
報告セグメント計	27,598,227
「その他」の区分の売上高	36,824
セグメント間取引消去	△519,557
四半期連結損益計算書の売上高	27,115,493

（単位：千円）

利益	金額
報告セグメント計	1,843,860
「その他」の区分の利益	24,554
セグメント間取引消去	△17,334
全社費用（注）	△446,223
四半期連結損益計算書の営業利益	1,404,856

（注）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。

4. 報告セグメントの変更等に関する事項

当第1四半期連結会計期間より、従来、「営業外収益」に表示しておりました保険代理店事業に係る収入を「売上高」に集約して表示しております。これにより、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報についても組替後の数値を記載しております。