



## 2024年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年2月2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) 常務執行役員IR室長 (氏名) 野口 恭久 TEL 072-437-9010  
四半期報告書提出予定日 2024年2月14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：有（個人投資家向け）

（百万円未満切捨て）

### 1. 2024年3月期第3四半期の連結業績（2023年4月1日～2023年12月31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3四半期	84,283	△2.8	4,612	△5.7	4,183	△8.0	2,790	△7.7
2023年3月期第3四半期	86,729	5.9	4,891	3.8	4,546	3.8	3,024	△0.5

（注）包括利益 2024年3月期第3四半期 2,841百万円（△8.6%） 2023年3月期第3四半期 3,110百万円（4.2%）

	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3四半期	77.60	—
2023年3月期第3四半期	84.46	—

#### （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3四半期	167,038	49,131	29.4
2023年3月期	154,608	47,083	30.5

（参考）自己資本 2024年3月期第3四半期 49,131百万円 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	—	14.00	—	—	—
2024年3月期（予想）	—	—	—	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、対前期増減率）

	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
通期	120,000	4.6	6,400	1.8	6,000	4.5	4,000	4.8	110.89

（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3Q	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3Q	776,889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3Q	35,963,476株	2023年3月期3Q	35,811,174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及び四半期決算説明会内容の入手方法について)

四半期決算補足説明資料はTDnetで同日公表するとともに、当社ウェブサイトに掲載しております。また、当社は、個人投資家向け決算説明会を開催する予定です。この決算説明会の詳細につきましては、当社ウェブサイトに掲載しております。

○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) 当第3四半期連結累計期間における前年同期比較等について .....	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3四半期連結累計期間 .....	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	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

はじめに、2024年1月1日に発生しました「令和6年能登半島地震」により被災された皆様方には心よりお見舞い申し上げますとともに、被災地の一刻も早い復興をお祈り申し上げます。また、この地震による当社グループの事業への影響は、人的被害を含めてございません。

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) 当第3四半期連結累計期間における前年同期比較等について

(単位：百万円)

	前第3四半期 連結累計期間	当第3四半期 連結累計期間	対前年同期 差異	期初 通期計画	対通期計画 実績進捗率
売上高	86,729	84,283	△2,446	120,000	70.2%
営業利益	4,891	4,612	△279	6,400	72.1%
経常利益	4,546	4,183	△362	6,000	69.7%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	3,024	2,790	△233	4,000	69.8%

(注) 差異の主な理由

当第3四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、僅かに前年を下回る業績で推移しました。分譲住宅セグメントにおいて新築戸建住宅及び分譲マンションの引渡し戸数が前年同期を下回ったことが主な要因です。売上総利益は利益率の改善により前年同期を上回りましたが、2023年2月に給与水準の見直しを実施したことによる販売費及び一般管理費の増加を主因として、各段階利益は減益となりました。

### (2) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第3四半期連結累計期間の業績は、概ね期初予想の想定内で推移しました。通期業績予想に対して当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高で約70.2%、営業利益で約72.1%の進捗率となっておりますが、前第4四半期連結会計期間には竣工引渡しがなかった分譲マンションが、当連結会計年度の第4四半期連結会計期間においては、分譲マンション2棟の竣工引渡しが予定されていること、加えて個人投資家向け一棟売賃貸アパートの販売のうち年間引渡し棟数の約半数が第4四半期連結会計期間に引渡しとなりますので、通期業績予想は十分に達成できるものと考えております。円安やインフレに伴う物件価格の高騰状態に収束の気配はなく、今後の金利引き上げの動向等、住宅の販売環境は楽観的とはいえませんが、新築分譲住宅及び中古住宅ともに根強い需要があること、土地有効活用事業の個人投資家向け一棟売賃貸アパートの販売及び建築請負についても富裕層・投資家のニーズは引続き強く、足元の受注状況も極めて堅調であること並びに賃貸及び管理事業も順調に伸びておりますので、当社の強みであるバランス経営の利点が活かされ、総じて安定的な業績維持が見通せる状況にあ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3四半期決算説明資料」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3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	20,308,292	21,428,952
受取手形	28,321	45,769
完成工事未収入金	245,911	21,555
契約資産	423,331	450,597
販売用不動産	25,309,413	25,168,430
仕掛販売用不動産	30,200,401	34,224,687
開発用不動産	24,394,621	28,521,587
未成工事支出金	3,271	13,499
貯蔵品	37,265	39,933
その他	2,642,283	2,890,710
貸倒引当金	△42,371	△41,195
流動資産合計	103,550,743	112,764,528
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	16,485,493	17,406,090
機械装置及び運搬具(純額)	155,458	132,576
工具、器具及び備品(純額)	221,830	218,943
土地	28,636,756	30,786,568
リース資産(純額)	57,632	36,132
建設仮勘定	449,681	754,444
有形固定資産合計	46,006,851	49,334,756
無形固定資産		
のれん	110,506	89,749
その他	449,927	514,299
無形固定資産合計	560,433	604,049
投資その他の資産		
投資有価証券	523,107	579,903
長期貸付金	37,549	33,027
繰延税金資産	1,555,879	1,250,566
その他	2,375,628	2,473,596
貸倒引当金	△2,006	△1,897
投資その他の資産合計	4,490,157	4,335,196
固定資産合計	51,057,443	54,274,002
資産合計	154,608,186	167,038,530

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金	4,601,915	5,605,364
電子記録債務	502,387	1,681,469
契約負債	2,362,381	1,427,372
短期借入金	21,142,798	28,621,054
1年内償還予定の社債	800,000	850,000
リース債務	42,888	47,261
未払法人税等	972,550	430,740
前受金	3,667,417	4,254,323
賞与引当金	332,600	125,000
役員株式給付引当金	28,079	—
株式給付引当金	173,753	—
その他	5,316,053	6,085,709
流動負債合計	39,942,825	49,128,296
固定負債		
社債	1,250,000	1,350,000
長期借入金	65,546,515	66,927,719
リース債務	66,411	30,854
資産除去債務	28,123	28,311
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	379,618
固定負債合計	67,581,562	68,778,345
負債合計	107,524,388	117,906,642
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	39,001,657
自己株式	△685,821	△486,700
株主資本合計	47,033,101	49,030,000
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	26,983
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	101,887
純資産合計	47,083,797	49,131,888
負債純資産合計	154,608,186	167,038,530

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
売上高	86,729,094	84,283,083
売上原価	73,869,841	71,367,283
売上総利益	12,859,252	12,915,799
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,063,422	1,140,192
広告宣伝費	1,001,520	938,385
販売促進費	51,795	54,264
給料及び賞与	2,148,113	2,195,578
貸倒引当金繰入額	9,321	2,312
賞与引当金繰入額	56,042	56,488
事業税	87,700	96,900
消費税等	643,504	721,090
減価償却費	252,928	261,835
のれん償却額	20,756	20,756
賃借料	241,676	250,396
その他	2,390,833	2,565,046
販売費及び一般管理費合計	7,967,615	8,303,247
営業利益	4,891,637	4,612,551
営業外収益		
受取利息	704	609
受取配当金	20,700	17,750
受取手数料	21,950	36,162
違約金収入	16,512	19,700
補助金収入	153,975	127,612
その他	43,498	49,149
営業外収益合計	257,341	250,984
営業外費用		
支払利息	564,024	632,191
社債発行費	14,168	10,629
その他	24,464	37,382
営業外費用合計	602,657	680,203
経常利益	4,546,321	4,183,332
特別利益		
固定資産売却益	1,724	12,007
新株予約権戻入益	2,960	—
特別利益合計	4,684	12,007
特別損失		
固定資産売却損	3,667	—
固定資産除却損	110	506
特別損失合計	3,777	506
税金等調整前四半期純利益	4,547,228	4,194,833
法人税、住民税及び事業税	944,703	1,104,408
法人税等調整額	578,008	299,707
法人税等合計	1,522,712	1,404,115
四半期純利益	3,024,516	2,790,717
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	3,024,516	2,790,717

(四半期連結包括利益計算書)  
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	3,024,516	2,790,717
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	86,122	51,191
その他の包括利益合計	86,122	51,191
四半期包括利益	3,110,638	2,841,909
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,110,638	2,841,909
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、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3四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3四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」157,752千円を「売上高」に組み替え、「売上高」が157,752千円、売上総利益が157,752千円、営業利益が157,752千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3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
建物及び構築物	1,051,483千円	643,242千円
土地	2,736,090	1,506,022
計	3,787,573	2,149,265

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自2022年4月1日至2022年12月31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	28,433,238	19,705,191	18,134,761	19,290,966	1,007,184	86,571,342	157,752	86,729,094
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	1,140,048	—	937,289	2,077,337	—	2,077,337
計	28,433,238	19,705,191	19,274,809	19,290,966	1,944,473	88,648,679	157,752	88,806,431
セグメント利益又は損失(△)	988,520	1,121,240	1,517,199	2,388,836	△3,489	6,012,307	123,020	6,135,327

(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	88,648,679
「その他」の区分の売上高	157,752
セグメント間取引消去	△2,077,337
四半期連結損益計算書の売上高	86,729,094

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	6,012,307
「その他」の区分の利益	123,020
セグメント間取引消去	△84,911
全社費用(注)	△1,158,779
四半期連結損益計算書の営業利益	4,891,637

(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3四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年12月31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	24,811,637	18,484,807	19,080,082	20,741,406	1,043,876	84,161,811	121,271	84,283,083
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	1,291,285	—	442,761	1,734,046	—	1,734,046
計	24,811,637	18,484,807	20,371,367	20,741,406	1,486,638	85,895,858	121,271	86,017,129
セグメント利益又は損失(△)	1,116,164	653,334	1,706,175	2,516,786	△67,542	5,924,918	85,754	6,010,673

(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	85,895,858
「その他」の区分の売上高	121,271
セグメント間取引消去	△1,734,046
四半期連結損益計算書の売上高	84,283,083

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	5,924,918
「その他」の区分の利益	85,754
セグメント間取引消去	△86,005
全社費用(注)	△1,312,116
四半期連結損益計算書の営業利益	4,612,551

(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

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3四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。