



2021年1月28日

各 位

会 社 名 株式会社フージャースホールディングス
代 表 者 名 代表取締役社長 廣岡 哲也
(コード番号：3284 東証第1部)
問 い 合 わ せ 先 経 営 企 画 室 長 鳴 神 吉 朗
電 話 番 号 03 - 3287 - 0704

新中期経営計画 2022年3月期～2026年3月期（基本骨子）

当社は、新中期経営計画（計画年度：2022年3月期～2026年3月期）の骨子を策定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

■主要戦略

- ・創業以来の経験値・ノウハウを生かし、安定した収益成長が期待できる「住宅」事業に経営資源を集中
- ・分譲事業は、「量」は追わず、利益率の改善とバランスシートのスリム化
- ・投資事業は、収益物件への継続投資と賃貸住宅の開発を中心に、成長事業と位置づけ
- ・資本構成の再構築により ROE（自己資本当期純利益率）及び EPS（一株当たり当期純利益）の向上
- ・収益安定化をもとに、株主還元方針を強化（DOE 指標の導入）
- ・ESG 経営を推進

※資本政策及び株主還元方針の詳細は、別途本日付で発表した「本日発表の一連の資本政策及び株主還元施策についての補足説明」もご確認ください。

※自己資本配当率（DOE）＝年間配当総額÷自己資本×100

■数値目標（連結業績）

	2021年3月期（予想）	2022年3月期	2026年3月期
売上高（百万円）	80,000	—	92,000
経常利益（百万円）	3,500	—	10,000
経常利益率	4%	—	11%
親会社株主に帰属する 当期純利益（百万円）	2,400	3,000 前後	6,500
自己資本（百万円）	28,400	30,000	40,000
ROE	8.5%	10%以上	15%以上
DOE	3.5%	4%以上	4%以上

※2022年3月期の詳細数値に関しては、2021年3月期決算発表時（2021年5月予定）に発表いたします。

※自己資本＝純資産-非支配株主持分-新株予約権

※自己資本当期純利益率（ROE）＝親会社株主に帰属する当期純利益÷自己資本*×100

※自己資本配当率（DOE）＝年間配当総額÷自己資本*×100

*2021年3月期は期末、その他は期首・期末平均ベース

■各セグメント戦略

①不動産開発事業（新築分譲マンション・戸建）

- ・当社の企業価値の源泉と位置づけ。地方中心の分譲マンション・シニア分譲マンション・戸建を合わせて年間合計1,500～1,700戸を安定的に供給、量を追わず利益率を改善
- ・新築分譲マンションは、競合の少ない需給ギャップを捉えた商品と、地方再開発案件を中核に、テレワーク需要等価値観の多様化といった社会的潮流を踏まえ、地方大都市への供給を新たな柱として確立

※当社の分譲マンション事業は、2019年の新築分譲マンション供給戸数事業者別ランキング全国第3位（不動産経済研究所「全国マンション市場動向」首都圏・近畿圏を除く「その他地域」における順位）

②CCRC事業（シニア分譲マンション）

- ・シニア分譲マンションは、「所有権型」「シニア専用」をテーマに超高齢化社会の進行に伴うマーケットの拡大を見据えた先行投資を継続、今後は適正戸数の供給と事業効率向上により、B/S改善も実現

※当社のシニア分譲マンション事業は、累計供給実績全国No.1（2020年9月時点）

- ・シニア分譲マンション運営事業収入は、2026年3月期には20億円程度の見込み

◇分譲事業（不動産開発事業+CCRC 事業）における KPI

	2021 年 3 月期（予想）	新中期経営計画期間 （単年度の巡航レンジ）
引渡戸数	約 1,600 戸	1,500 戸～1,700 戸を安定的に供給
売上高	約 64,000 百万円	60,000～65,000 百万円前後
連結当期純利益への貢献額	約 1,900 百万円	3,000 百万円以上

※連結調整前。分譲マンション・シニア分譲マンション・戸建の合計数値。シニアマンション運営は含まず。

- ・DOE 4%による配当原資は、上記分譲事業から十分に創出可能

③不動産投資事業

- ・グループ内の第二の柱であり、成長事業としてさらに強化する方針
- ・核となる収益物件の取得／バリューアップ／売却の事業サイクルにおいては、不動産市況及び資金調達環境を見据えながら、保有期間と売却時期を柔軟に判断
- ・アセットタイプの主軸を、「賃貸住宅」、「開発可能な物件」等に据えることで、当社の強みを活かすとともに、底堅い収益を確立
- ・私募 REIT は 2023 年 3 月期に組成を目指し物件売却先の追加確保とグループ収益を拡大

標準保有期間	賃貸住宅開発：3年 収益物件：5年
収益目標	各プロジェクト毎の粗利益率 8%以上 ※保有期間中の NOI と売却損益合計の年率換算
アセットポートフォリオ	自社保有は、賃貸マンションと、分譲マンションへ再開発可能な地方好立地オフィスで全体の 75%以上へ（2026 年 3 月期）
その他	私募 REIT・ファンド、負債性資本を活用し、出口戦略と資金調達を多様化

④不動産関連サービス事業

◇マンション管理事業

長年にわたる自社分譲マンション供給に伴い、管理戸数は20,000戸超の水準となり、既存顧客へ新たな付加価値・サービスを提供することで収益を拡大

◇スポーツクラブ運営事業

- ・主力である児童を対象としたスイミングスクールは、コロナの影響は相対的に低く、需要は堅調
- ・PFI及び地方再開発のコンテンツとして活用し、グループの提案力の向上と効率的な出店を図る

◇ホテル運営事業

- ・業務の効率化及びサービスの簡素化を徹底
- ・地方好立地築古ビジネスホテルでの展開を企図

スポーツクラブ、ホテルについての新規出店は基本的に運営受託等、B/S負担を軽減しかつ確実な収益が見込めるものに限定

⑤その他事業（PFI）

- ・地方創生推進の動きから各地方公共団体のニーズは増加傾向
- ・地方再開発事業とのシナジー、安定収益への寄与を期待

■サステナビリティへの取り組み

- ・ガバナンスの継続的強化及び社会貢献を推進していくため、ESG経営を積極化
- ・2021年4月よりサステナビリティ推進室を設置予定
- ・事業においては、地方再開発プロジェクト、つくば市における官民連携によるマンション・公園一体開発プロジェクト、UR都市機構との連携による団地住棟活用プロジェクト、各地方での行政との連携によるPFI事業等、地方創生への取り組みをさらに推進

以 上