

フジ住宅株式会社

2022年3月期 第3四半期 決算説明資料

2022年2月8日



2022年 オリコン顧客満足度®調査
建売住宅ビルダー 近畿 第1位



2022年 オリコン顧客満足度®調査
建売住宅ビルダー 近畿 大阪府 第1位

目次

- 1 . 2022年3月期 第3四半期 決算概要 P. 2
- 2 . 成長戦略と当社の強み P.16
- 3 . ESG・SDGsの取組み P.23
- 4 . 経営理念 P.35

1. 2022年3月期 第3四半期 決算概要

2022年3月期 第3四半期決算ハイライト (2021年4月～12月)

- 当第3四半期の連結業績は、売上高818億円(前年同期比7.3%減)、営業利益45億円(前年同期比14.3%増)と、売上高は前年同期を下回りましたが、営業利益、経常利益、四半期純利益においては前年同期を上回りました。
- 当第3四半期の売上高は、自由設計住宅、分譲宅地販売、個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡し数が増加しましたが、前年同期に兵庫県加古川市の大型分譲住宅用地の一部を素地販売したこと及び中古住宅の保有在庫を大幅に圧縮したことで販売戸数が減少したため、前年同期を下回りました。
- 各段階利益は、前述の素地販売を前年同期に行ったことによる利益マイナス影響があったものの、住宅流通セグメントの収益性が改善したことに加え、広告費等のコスト削減が寄与し、増益となりました。
- 東証市場再編による新たな市場区分として「プライム市場」を選択しました。
- 通期連結業績予想について、売上高は期初予想より若干の減少、各段階利益においては期初予想を上回る見込みとなり、本日(2022年2月8日)上方修正しております。

連結損益計算書 (2021年4月～12月)

- 当第3四半期は、売上高は前年同期を下回りましたが、営業利益、経常利益、四半期純利益は、前年同期を上回りました。

(単位：百万円)

	2021年3月期3Q (4～12月)		2022年3月期3Q (4～12月)		対前年 増減率
		対売上高比		対売上高比	
売上高	88,210	100.0%	81,800	100.0%	▲7.3%
売上総利益	12,755	14.5%	12,629	15.4%	▲1.0%
販売費及び一般管理費	8,748	9.9%	8,050	9.8%	▲8.0%
営業利益	4,007	4.5%	4,579	5.6%	+14.3%
経常利益	3,745	4.2%	4,379	5.4%	+16.9%
四半期純利益	2,448	2.8%	3,038	3.7%	+24.1%

セグメント別業績の状況【分譲住宅】

2021年4月～12月業績

➤ コロナ禍における住環境への意識の変化から引き続き自由設計住宅及び分譲宅地販売の引渡し戸数が増加しましたが、前年同期は大型分譲住宅用地の一部素地販売があったことから、売上高及びセグメント利益は前年同期を下回りました。

(単位：百万円)

	2021年3月期 3Q (4~12月)	2022年3月期 3Q (4~12月)	対前年 増減率
自由設計住宅	522戸 20,792	564戸 23,134	+11.3%
分譲マンション	61戸 2,131	35戸 1,439	▲32.4%
分譲宅地販売	67戸 1,119	111戸 2,298	+105.4%
素地販売	28,889㎡ 4,126	4,388㎡ 698	▲83.1%
売上高	650戸 28,889㎡ 28,169	710戸 4,388㎡ 27,571	▲2.1%
セグメント利益	1,490	1,162	▲22.0%

*セグメント利益は営業利益ベースの数値です。

TOPIX

NEW 2022年 オリコン顧客満足度®調査において
近畿 第1位 (2年連続) ・近畿 大阪府 第1位 (3年連続) をダブル受賞



2022年 オリコン顧客満足度®調査建売住宅 ビルダー 近畿 第1位

2022年 オリコン顧客満足度®調査建売住宅 ビルダー 近畿 大阪府 第1位

2022年3月期 引渡予定マンションプロジェクト (外観完成予想図)



ブランニード千里丘
10F 90邸 2021年9月24日に完成引渡



シャルマンフジ 三国ヶ丘 けやき通り
8F 49邸 引渡予定2022年3月下旬～



シャルマンフジ堺シティフロント
15F 147邸 引渡予定2022年2月下旬～

セグメント別業績の状況【住宅流通】

2021年4月～12月業績

- 在庫回転率を意識した運営方針の下、長期化在庫の販売促進と仕入厳選を進め、前期は不採算在庫を中心に大幅に在庫を圧縮しました。
- 保有する在庫の減少に伴い、当第3四半期は前年同期に比べ引渡し戸数と売上高は減少したものの、収益性が大きく改善し、セグメント利益は前年同期を大きく上回りました。

(単位：百万円)

	2021年3月期 3Q (4~12月)		2022年3月期 3Q (4~12月)		対前年 増減率
中古住宅 (一戸建)	178戸	4,636	87戸	2,072	▲55.3%
中古住宅 (マンション)	986戸	21,559	684戸	15,555	▲27.9%
その他	—	1	—	18	+853.7%
売上高	1,164戸	26,198	771戸	17,645	▲32.6%
セグメント利益		372		965	+159.5%

*セグメント利益は営業利益ベースの数値です。

TOPIX

Fuji Home Bank
フジホームバンク

買取再販年間販売戸数ランキング 2021 全国第5位

出典：リフォーム産業新聞 買取再販年間販売戸数ランキング2021 (2021年7月26日発行)

当社の住宅流通事業は主に大阪市内及び阪神間で事業活動を行っており、限られた地域内での営業活動ですが全国トップクラスの買取再販取扱量を誇っております。



ホ・ウ・チ・館 (本店)

おうち館本店はネット非公開物件を含め、常時1,000件以上の物件情報を展示している総合住宅展示場で、エリア・新築・中古別で配置し、希望の物件を探しやすくし、タッチパネル端末でも直感的に物件検索ができます。



セグメント別業績の状況【土地有効活用】

2021年4月～12月業績

▶ サービス付き高齢者向け賃貸住宅等の建築請負が減少しましたが、富裕層による投資意欲や資産家の相続税対策ニーズは根強く、個人投資家向け一棟売賃貸アパートの販売は大幅に増加しました。これにより売上高は前年同期を大きく上回り、セグメント利益も前年同期と同水準となりました。

(単位：百万円)

	2021年3月期 3Q (4~12月)	2022年3月期 3Q (4~12月)	対前年 増減率
賃貸住宅等建築請負	26件 2,554	24件 1,937	▲24.2%
サービス付き高齢者 向け賃貸住宅建築請負	21件 4,703	10件 2,130	▲54.7%
個人投資家向け 一棟売賃貸アパート	63棟 8,734	97棟 13,547	+55.1%
売上高	47件 63棟 15,991	34件 97棟 17,615	+10.2%
セグメント利益	1,421	1,400	▲1.4%

*セグメント利益は営業利益ベースの数値です。

*本表では、売上高・セグメント利益について、セグメント間の内部売上高又は振替高と利益を控除した金額を記載しており、決算短信記載内容とは異なっております。

TOPIX

「日本一」愛される土地有効活用事業部を目指して



管理戸数
28,098 ※1
戸

※1.2021年3月末現在
※2.2020年度 通期実績。フジ住宅グループが管理する物件の稼働率
※3.2020年度の総契約数に占めるオーナー様のリピート契約の割合
※4.2020年度オーナー様アンケートより



稼働率
97.2 ※2
%



リピート率
49.0 ※3
%



相続対策 満足度
82.9 ※4
%

フジパレスシリーズ建築事例



フジパレス階段室タイプ
都市型コンパクトデザイナーズ賃貸住宅



フジパレスシニア サ高住運営棟数全国No.1
高齢社会の新しい土地活用のカタチ
サービス付き高齢者向け住宅



フジパレス戸建賃貸
活用をあきらめかけていた大切な資産、
新たな可能性を広げる郊外地活用の救世主



フジパレス・スリーハーフズ
高稼働・高収益を実現する全戸メソ
ネット型賃貸住宅



フジパレス・ロフトタイプ
シングル層の新しいニーズを開拓する
ロフトタイプ

セグメント別業績の状況【賃貸及び管理】

2021年4月～12月業績

▶ 土地有効活用事業における賃貸物件の引渡しに伴い、管理物件の取扱い件数が順調に増加したこと及び自社保有のサービス付き高齢者向け賃貸住宅の増加により、売上高及びセグメント利益ともに前年同期を上回りました。

(単位：百万円)

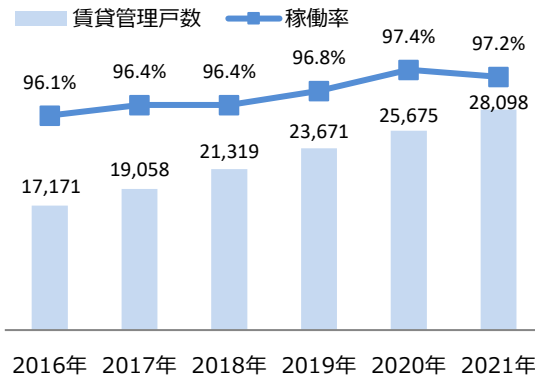
	2021年3月期 3Q (4～12月)	2022年3月期 3Q (4～12月)	対前年 増減率
賃貸料収入	11,907	12,916	+8.5%
サービス付き高齢者 向け賃貸住宅事業収入	3,513	4,106	+16.9%
管理手数料収入	648	666	+2.7%
売上高	16,070	17,689	+10.1%
セグメント利益	1,905	2,150	+12.9%

*セグメント利益は営業利益ベースの数値です。

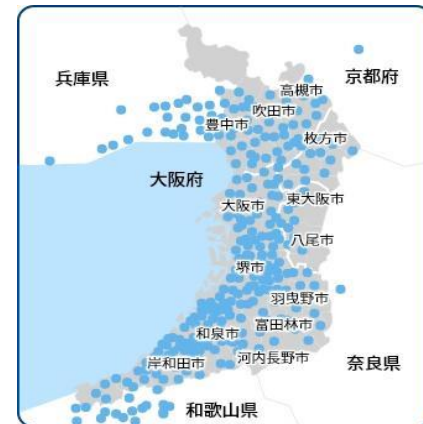
TOPIX

賃貸管理戸数

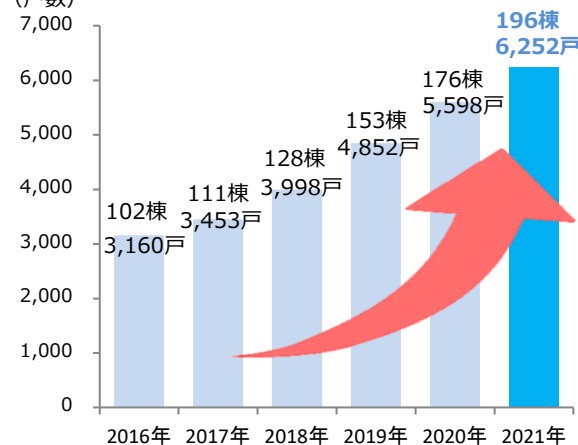
2016年以降は年間2,000戸ペースで増加している中、高稼働を維持している



賃貸管理物件分布図



サービス付き高齢者向け賃貸住宅の運営棟数及び管理戸数の推移



サービス付き
高齢者向け賃貸住宅
運営棟数ランキング
※月刊シニアビジネスマーケット2020.11より

順位	事業者名	運営棟数
1	フジ・アメニティサービス(株)	176
2	SOMPOケア(株)	131
3	(株)学研ココファンHD	122
4	(株)ヴァティー	106
5	(特非)ラ・シャリテ	96
6	(株)やまねメディカル	69
7	パナソニック エイジフリー(株)	61
8	積和グランドマスト(株)	39
9	ゴールドエイジ(株)	38
10	(株)やさしい手	36

セグメント別業績の状況【建設関連】

2021年4月～12月業績

- ▶ 新型コロナウイルス感染症拡大の影響に伴う民間設備投資の冷え込み及び公共工事の価格競争激化に伴い受注残高が減少しており、対外売上高は前年同期を下回りましたが、セグメント利益は前年同期を上回りました。
- ▶ 当社グループが保有している吹田市南吹田及び西宮市獅子ケ口町のサービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設が進んでおり、協業による相乗効果が進んでおります。グループ内売上高を含めると売上高は18億円となり前年同期を上回りました。

(単位：百万円)

	2021年3月期 3Q (4～12月)	2022年3月期 3Q (4～12月)	対前年 増減率
売上高	1,779	1,278	▲28.1%
セグメント利益	▲23	4	—

* セグメント利益は営業利益ベースの数値です。

* 本表では、売上高・セグメント利益について、セグメント間の内部売上高又は振替高と利益を控除した金額を記載しており、決算短信記載内容とは異なっております。

TOPIX

土地有効活用事業の需要へのさらなる対応に向けて、鉄骨造や鉄筋コンクリート造の建築工事で実績のある雄健建設グループをパートナーとして迎えており、木造以外の住宅を提供できるようにして事業のラインアップの充実を図り当社グループでの業績の安定拡大を目指しております。

現在、大阪府吹田市南吹田及び兵庫県西宮市獅子ケ口町において、当社の100%子会社であるフジ・アメニティサービス株式会社が保有・運営するサービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設を手掛けており、今後、協業による相乗効果を益々上げて参ります。

過去の施工実績（雄健建設株式会社）



<共同住宅新築工事>

場 所：大阪府箕面市

延床面積：2,297.7㎡

構 造：鉄筋コンクリート

階 数：地上4階 戸数25戸



<共同住宅新築工事>

場 所：大阪市東淀川区

延床面積：3,956㎡

構 造：鉄筋コンクリート

階 数：地上10階

建築工事などの実績を掲載しております。

<http://www.yuken-k.co.jp/business/works/>

セグメント別受注契約残高（2021年12月末）

- ▶ 当第3四半期末の受注契約残高は前年同期比9.0%増となりました。
- ▶ 分譲住宅は販売中の分譲マンションの受注契約により受注契約残高は前年同期比4.2%増となりました。
- ▶ 住宅流通は前期の在庫圧縮の影響により受注契約残高が減少しました。
- ▶ 土地有効活用は建築請負、個人投資家向け一棟売賃貸アパートの受注契約が好調に推移し、受注契約残高は前年同期比24.6%増となりました。
- ▶ 建設関連は新型コロナウイルス感染症拡大の影響に伴う民間設備投資の冷え込み、公共工事の価格競争の激化により受注契約残高が減少しました。

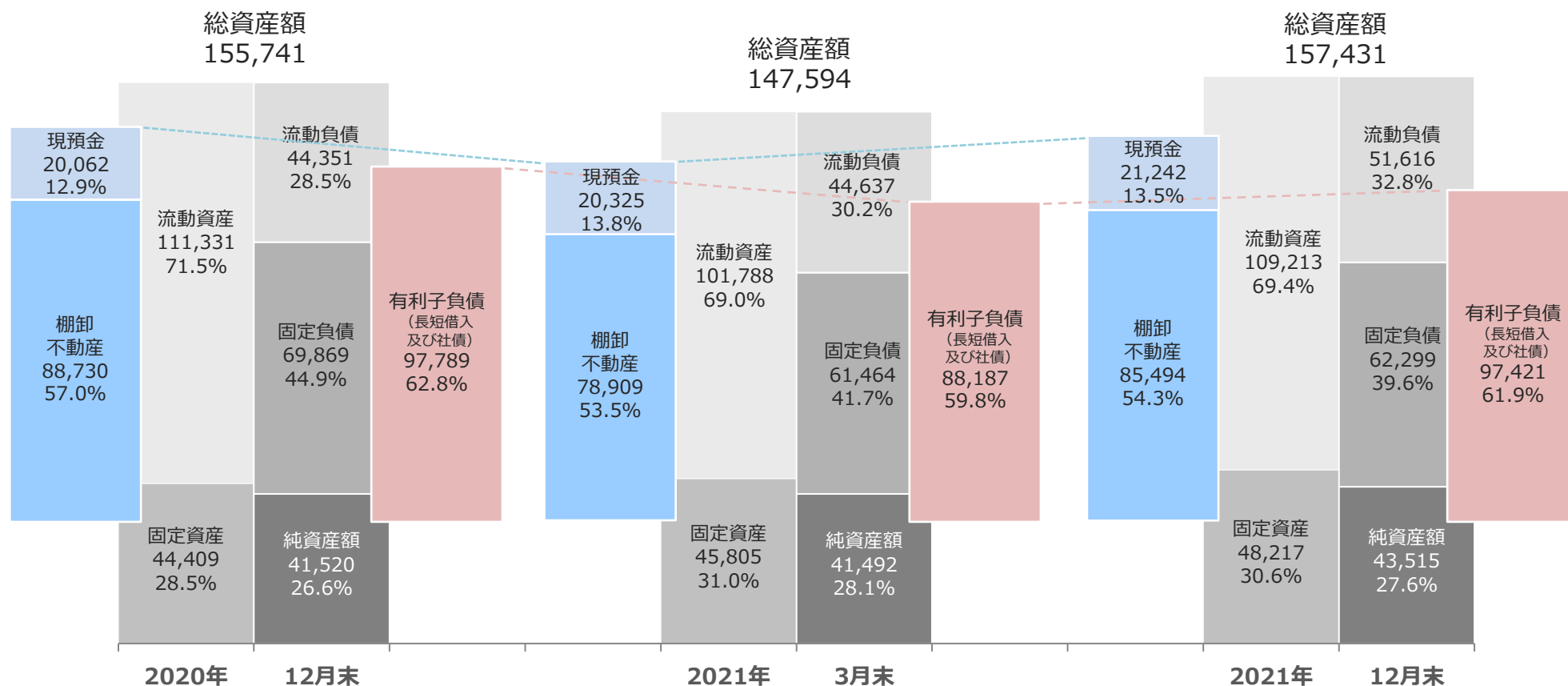
（単位：百万円）

	2021年3月期3Q (2020年12月末)		2022年3月期3Q (2021年12月末)		対前年 増減率
自由設計住宅	583戸	24,049	514戸	21,213	▲11.8%
分譲マンション	175戸	6,480	273戸	11,205	+72.9%
分譲宅地販売	32戸	634	28戸	765	+20.5%
素地販売	4,388㎡	696	—	—	—
分譲住宅	790戸／4,388㎡	31,862	815戸	33,184	+4.2%
中古住宅（一戸建）	25戸	585	19戸	478	▲18.3%
中古住宅（マンション）	122戸	2,530	105戸	2,479	▲2.0%
住宅流通	147戸	3,116	124戸	2,958	▲5.1%
賃貸住宅等建築請負	39件	3,158	45件	4,624	+46.4%
サービス付き高齢者向け賃貸住宅	20件	3,410	22件	5,766	+69.1%
個人投資家向け一棟売賃貸アパート	89棟	12,308	94棟	13,134	+6.7%
土地有効活用	59件／89棟	18,876	67件／94棟	23,524	+24.6%
建設関連	33件	1,782	27件	980	▲45.0%
合計		55,636		60,648	+9.0%

連結貸借対照表の推移

- ▶ 当第3四半期（2021年12月末）は、前年同期（2020年12月末）と概ね同水準を維持しております。
- ▶ 前期末（2021年3月末）に比べ、棚卸不動産65億円、有利子負債92億円が増加しておりますが、これは主として分譲マンション7棟（622戸）の用地仕入を当第3四半期（2021年12月末）に進めたことによるものです。
- ▶ 用地仕入については、厳選した仕入方針を継続し、在庫の回転率を上げ、収益性を高めることにより筋肉質な財務体質を目指します。

(%は総資産に占める割合) (単位：百万円)



* 棚卸不動産は、販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用不動産の合計値とし、未成工事支出金は含めておりません。

棚卸不動産の推移

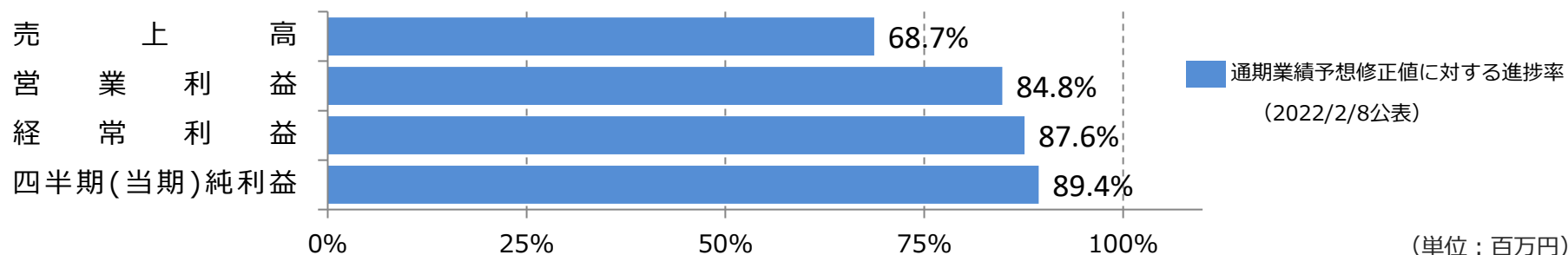
- ▶ 前第3四半期末（2020年12月末）から当第3四半期末（2021年12月末）にかけて、分譲戸建住宅127億円減、分譲マンション93億円増、中古住宅10億円増、土地有効活用9億円減となり、全体で33億円減となりました。
- ▶ 当第3四半期は、分譲戸建住宅の引渡しが増え、仕入を大きく上回り在庫が減少しましたが、分譲マンション用地仕入が順調に進み在庫の減少を抑えました。
- ▶ 分譲住宅事業の在庫は分譲戸建住宅、分譲マンション合計で3,013戸と今後約3年分の販売在庫を確保しております。

	2020年12月末		仕入等		販売等		2021年3月末		仕入等		販売等		2021年12月末	
	件数／(下段)簿価	構成比	仕入等による増加	販売等による減少	件数／(下段)簿価	構成比	仕入等による増加	販売等による減少	件数／(下段)簿価	構成比	仕入等による増加	販売等による減少	件数／(下段)簿価	構成比
(単位：百万円)	3,695戸 193棟 88,730				3,379戸 159棟 78,909				3,648戸 169棟 85,494					
	2020年12月末		2021年1月～2021年3月		2021年3月末		2021年4月～2021年12月		2021年12月末					
分譲戸建住宅	2,230戸 51,437	- 58.0%	79戸 4,117	222戸 9,088	2,087戸 46,466	- 58.9%	303戸 14,379	692戸 22,184	1,698戸 38,661	- 45.2%				
分譲マンション	723戸 11,112	- 12.5%	82戸 2,087	77戸 2,924	728戸 10,275	- 13.0%	622戸 11,657	35戸 1,435	1,315戸 20,497	- 24.0%				
中古住宅	742戸 11,391	- 12.8%	117戸 4,598	295戸 5,755	564戸 10,234	- 13.0%	842戸 17,182	771戸 14,939	635戸 12,477	- 14.6%				
土地有効活用 (建築請負を除く)	193棟 14,788	- 16.7%	16棟 3,139	50棟 5,994	159棟 11,932	- 15.1%	107棟 18,473	97棟 16,548	169棟 13,857	- 16.2%				
棚卸不動産 合計	3,695戸 193棟 88,730	- 100.0%	278戸 16棟 13,942	594戸 50棟 23,763	3,379戸 159棟 78,909	- 100.0%	1,767戸 107棟 61,691	1,498戸 97棟 55,106	3,648戸 169棟 85,494	- 100.0%				

* 棚卸不動産は、販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用不動産の合計値とし、未成工事支出金は含めておりません。
 * 仕入等による増加には、各期間中における新規用地取得の他、造成解体工事費、建築改装工事費等を含みます。
 * 販売等による減少には、物件の引渡しに加え、各期間中における土地区画販売、戸数変更調整及び棚卸評価減等を含みます。
 * 分譲戸建住宅は、当初計画戸数で表示しており、複数区画での契約による売上及び受注契約数との差異が生じております。
 * 土地有効活用事業における賃貸住宅等建築請負は工事進行基準を採用しているため除外しております。

連結業績予想に対する進捗状況

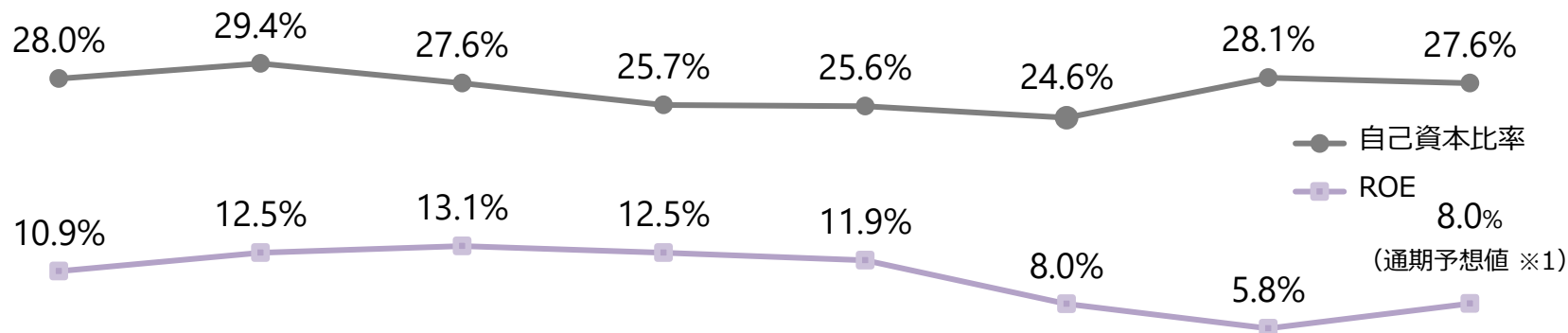
- ▶ 2022年2月8日に通期連結業績予想の上方修正を公表いたしました。
- ▶ ウッドショックの影響による自由設計住宅の引渡しの延期及び足もとの中古住宅の販売件数の鈍化を反映させたことにより、通期の売上高は期初予想に対して若干の減少を見込んでおります。
- ▶ 住宅流通セグメントにおける収益性の改善と個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡しの増加、販売管理費が予想を下回ったことにより、各段階利益は期初予想を上回ると見込んでおります。



	2021年3月期 実績	2022年3月期 通期業績予想 (2021/5/7公表)	2022年3月期 通期業績予想修正値 (2022/2/8公表)	前期実績対 当期業績予想修正値 増減額 増減率	2022年3月期 3Q実績	通期業績予想修正値 に対する進捗率 (2022/2/8公表)
売上高	121,541	121,400	119,000	▲2,541 ▲2.1%	81,800	68.7%
営業利益	3,986	5,000	5,400	+1,413 +35.4%	4,579	84.8%
経常利益	3,558	4,600	5,000	+1,441 40.5%	4,379	87.6%
四半期(当期)純利益	2,358	3,100	3,400	+1,041 +44.1%	3,038	89.4%

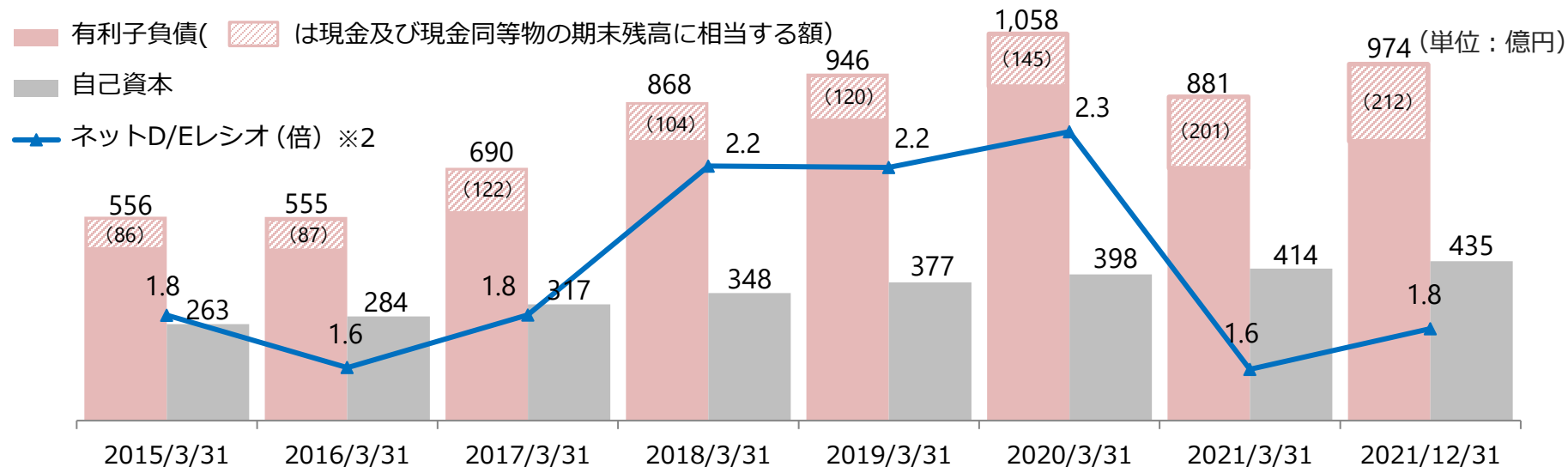
当社グループの主力事業であります不動産販売事業においては引渡基準を採用しており、例年、物件の引渡し時期が特定の四半期に偏重する傾向があります。

経営指標（自己資本比率・ROE・ネットD/Eレシオ）



大型現場（分譲戸建・マンション）の積極的用地仕入による在庫の確保
 自社保有物件（サービス付き高齢者向け賃貸住宅）用地の積極的な取得

地価高騰による用地仕入の厳選
 販売価格の柔軟な対応による在庫水準の見直し（在庫回転率の向上）



※1 通期業績予想の当期純利益を純資産の実績値で除した予想値です。

※2 ネットD/Eレシオ \langle (有利子負債-現金及び現金同等物の期末残高) \div 自己資本

配当金と株主優待

配当金

	2018年3月期実績 (連結)	2019年3月期実績 (連結)	2020年3月期実績 (連結)	2021年3月期実績 (連結)	2022年3月期予想 (連結)
1株当たり当期純利益 (円)	116.08	120.40	87.40	66.00	94.48
1株当たり配当金 (円)	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
うち1株当たり中間配当金 (円)	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
うち1株当たり期末配当金 (円)	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
配当性向 (%)	23.3%	22.4%	30.9%	40.9%	28.6%

株主優待

毎年3月31日時点の当社株主名簿に記載または記録された500株以上保有の株主様を対象とします。

基準日時点での保有株数	株主優待の内容
500株以上 1,000株未満	クオ・カード 1,000円分
1,000株以上 5,000株未満	J C Bギフトカード 3,000円分
5,000株以上 10,000株未満	J C Bギフトカード 4,000円分
10,000株以上	J C Bギフトカード 5,000円分

2. 成長戦略と当社の強み



バランス経営 ～ 相互補完と相乗効果 ～

各事業が独自のノウハウを持ち、他の事業部門を相互に補完するバランス経営。



分譲住宅



「街づくり」「自由設計」を特長とする50～200戸規模の新築戸建分譲住宅及び分譲マンション販売事業。

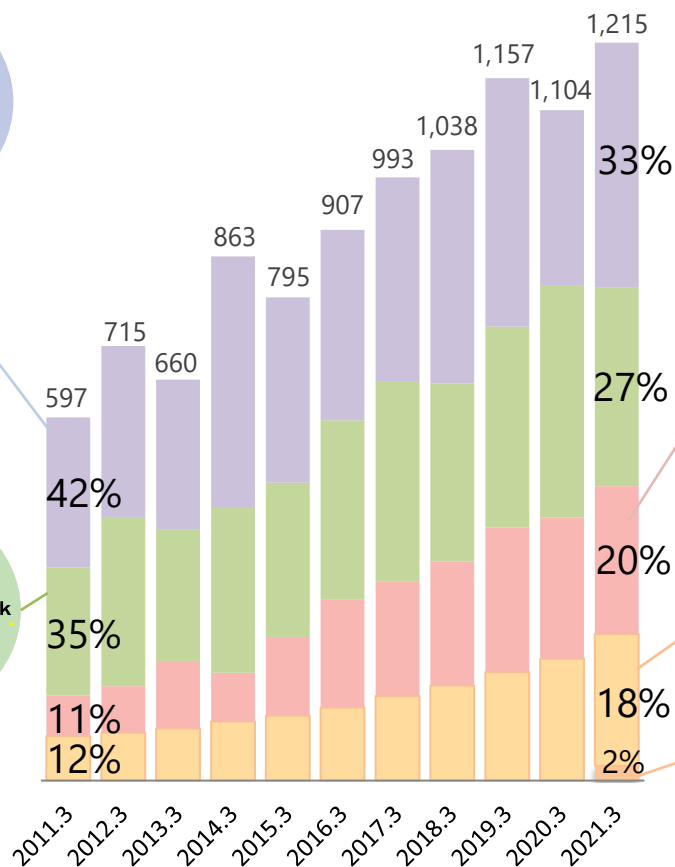
住宅流通



中古住宅を買取後、リノベーションを施し販売する中古住宅再販事業。

〈売上高とセグメント別の売上高構成比〉

(単位：億円)



土地有効活用



富裕層向けの収益物件・賃貸住宅の建築請負、一棟売賃貸アパート、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の販売事業。

賃貸及び管理



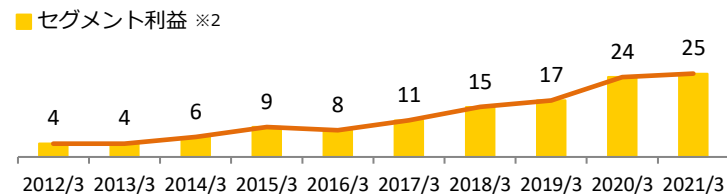
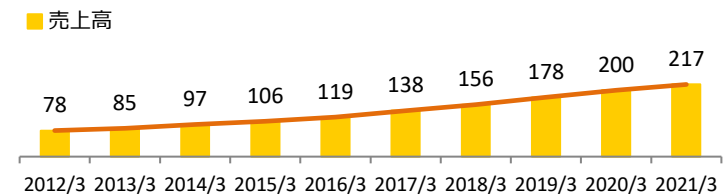
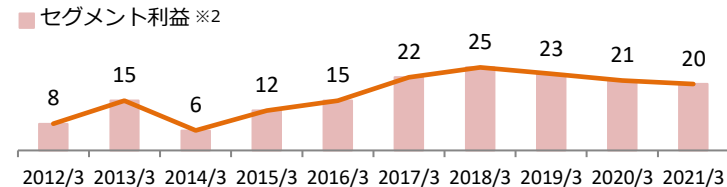
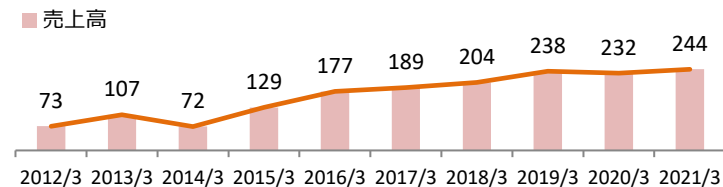
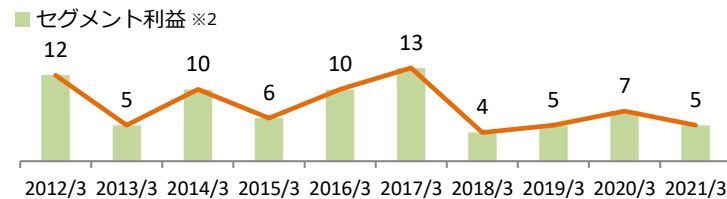
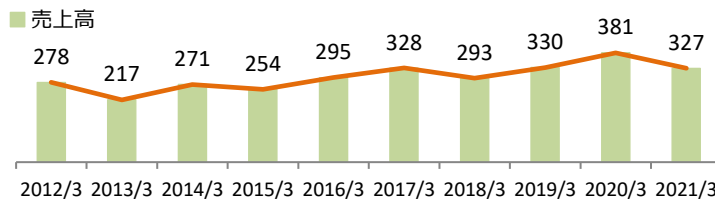
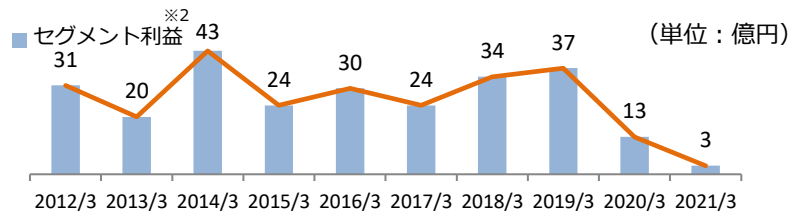
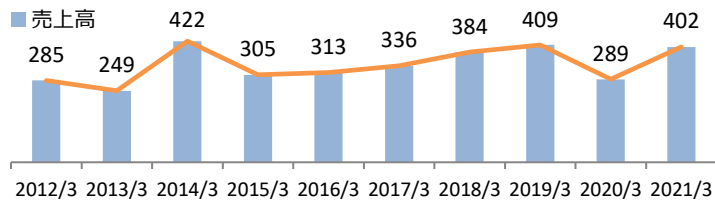
土地有効活用とリンクした賃貸アパート、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の賃貸管理及び分譲マンションの管理組合からの運営受託業務。

建設関連

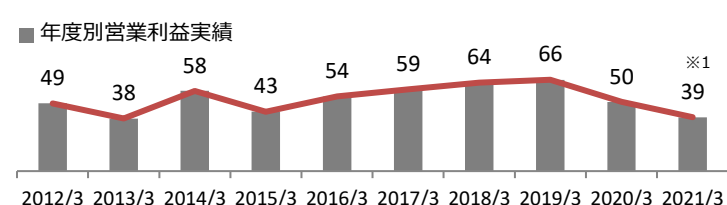
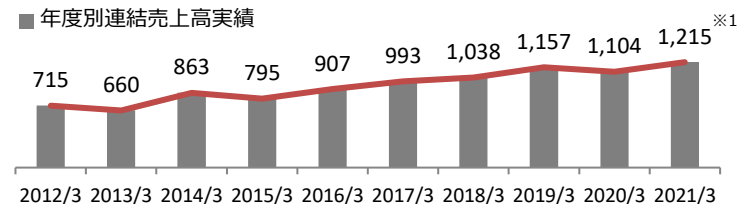


官公庁等からの鉄骨造、鉄筋コンクリート造の建築工事、土木工事、電気設備工事等の受託業務。土地有効活用事業の需要への対応を目指す。

セグメント別売上高・利益の直近10年間の推移



年度別連結合計^{※3}



※1 建設関連は、2021.3月期より報告セグメントになっておりますが、2021.3月期の年度別連結合計に含めております。
 ※2 セグメント利益は間接部門経費を除いた連結調整前の各部門毎の営業利益の数値です。

※3 年度別連結合計は決算ベースでの表記となっており、各セグメントの合計値とは異なります。

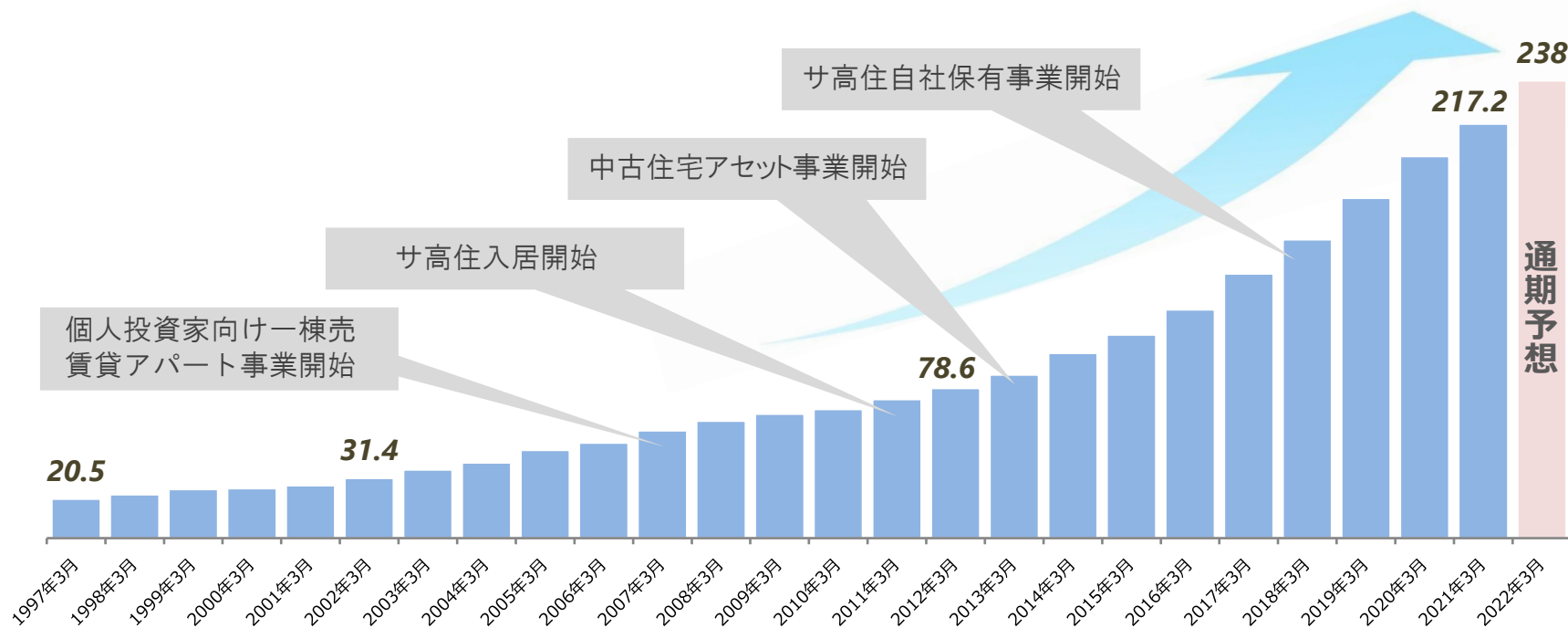
中長期的な事業の安定成長を目指したストック事業への取り組み

当社のストック事業の賃貸料収入は、個人投資家向け一棟売賃貸アパート及びサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」）のサブリース事業を皮切りに、中古住宅アセット事業、サ高住自社保有事業と多角化を進め堅調に推移して参りました。

＜ストック事業の賃貸料収入推移＞

(単位：億円)

引き続きストック事業の拡大を進め景気動向に左右されない経営の安定化を図る



当社の強み①：炭の家／ピュアエア

～健康に暮らす為に、室内の空気環境に徹底的にこだわるべき～

排気ガス等の空気環境汚染に加え、花粉、細菌、ウイルスが大きな問題になっております。これまで培った技術を集結し、徹底的に「空気」と「質」にこだわって生まれたのが当社の「炭の家／ピュアエア」です。

特許取得システム「炭の家」の使用権を当社グループ営業地域内で取得しており、他社との差別化や付加価値を見出す商品として安心出来る住まいを提供しております。

(お客様が実感された効果の一部ご紹介)

「炭の家/ピュアエアの概要」

「カーボンエアクリンシステム」により屋外の空気をファンで強制的に取り入れ、「微小粒子用フィルター」で微小な有害物質をブロックします。さらに「炭」を床下に敷き詰め、そこに空気を通すという二重の対策を行うことでクリーンな空気を各部屋に供給しております。



給気清浄フィルターユニット



微小粒子用フィルター
(給気清浄フィルターユニット内に搭載されています)



■「フジ住宅の炭の家」は、活性炭の炭粒が一方向に吸着・脱着を繰り返すことで、空気中の有害物質を効果的に除去します。

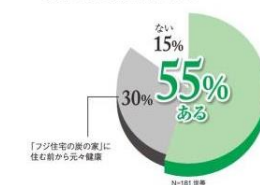
(参考) 詳しいご説明は以下からご確認いただけます。

<https://www.fuji-ie.com/kodawari/>

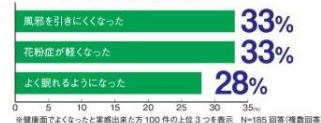
健康効果

暮らしはどう変わりましたか？

Q 「フジ住宅の炭の家」に暮らしてから、健康面でよかったと実感できた事はありませんか？



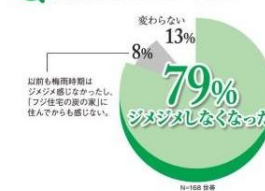
Q 「フジ住宅の炭の家」に暮らしてから、健康面でよかったと実感できた症状は？



【その他】

- 冷え性が改善された
 - 便秘や下痢をしなくなった
 - 食欲が旺盛になった
 - 肩こりが楽になった
 - イライラしなくなった
 - 疲れが残らなくなった
 - お肌の調子が良くなった
 - ぜんそくが軽くなった
 - アトピーが軽くなった
 - 集中力がアップした
- などのコメントあり

Q 「フジ住宅の炭の家」に暮らしてから、梅雨時はジメジメしていますか？



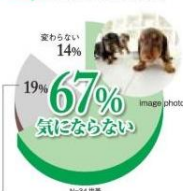
消臭効果

「フジ住宅の炭の家／ピュアエア」にお住まいのお客様にアンケートデータ！

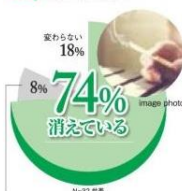
Q 以前と比べて生活臭はいかがですか？



Q 以前と比べてペットの臭いは気になりますか？



Q 翌朝のタバコの臭いは消えていますか？



Q リビングで焼肉をした後臭いはいかがですか？



Q 洗濯物を室内干しした時以前と比べて臭いはいかがですか？



※当社調べ ※効果については個人差があります。

※「炭の家」に1年以上、お住まいのお客様にお聞きした内容を基に作成しております。

当社の強み②：住宅性能表示制度 最高等級取得項目

～建ててからの信頼こそ、住まいづくりの使命～

お客様に提供する住まいが高品質であり、安心感に満ちた場であることが当社の使命だと考えております。その1つとして、自由設計住宅の全邸で住宅性能評価書を取得しており、住宅性能表示の各項目をトップレベルでクリアできる体制を整備しております。さらに、地震による揺れを低減させる制震システム「TRCダンパー」を導入し、壁の損壊や家具の転倒を防止する効果を高めております。

住宅性能表示制度 最高等級取得項目（全邸住宅性能評価書取得）

分野	項目	等級			
構造の安定	耐震等級 (構造躯体の倒壊等の防止)	1等級	2等級	3等級	
	耐震等級 (構造躯体の損傷防止)	1等級	2等級	3等級	
	耐風等級	1等級	2等級		
劣化の軽減	劣化対策等級 (構造躯体等)	1等級	2等級	3等級	
温熱環境・ エネルギー消費量	断熱性能等級	1等級	2等級	3等級	4等級
空気環境	ホルムアルデヒド発散等級	1等級	2等級	3等級	

住宅性能表示の各項目をトップレベルでクリアすることだけではなく、当社独自の自由設計にてお客様の理想の住まいを追究し、高品質で安心出来る住まいを提供しております。



当社の強み③：地域密着だから出来る住まいづくり

～決して売りっぱなし・建てっぱなしにしない～

当社には、「決して売りっぱなし・建てっぱなしにしない」という創業の精神があります。お客様の顔が見える範囲で密度の濃い事業を継続していき、アフターフォローの体制を万全にする、そのため全国展開はしないという考え方です。創業の精神に沿って、何十年とお付き合いをさせて頂くお客様に安心して信頼を頂けるよう地域密着で高品質な住まいづくりを目指しています。

(地域密着だから出来るアフターフォローの事例)

2021年10月に和歌山市で六十谷水管橋が崩落し、市北部の約6万世帯が断水しました。

エリア内には、当社が販売した戸建や分譲マンション約160世帯の他、サービス付き高齢者向け住宅5棟149世帯のお客様がおられ、この断水エリアのお客様の為、会社が指示を出す前に、担当部署の社員たちがペットボトルの飲料水をお届けしたり、生活水のタンクを設置しました。

地域密着だからこそお困りのお客様のもとへいち早く駆けつけることが出来るのが当社の強みと考えております。

(ご参考：生活水のタンクを分譲地へ運搬している様子)



3. ESG・SDGsの取組み



ESG・SDGsの概要

サステナビリティ基本方針 NEW

当社グループは「社員のため、社員の家族のため、顧客・取引先のため、株主のため、地域社会のため、ひいては国家のために当社を経営する」という経営理念のもと、創業以来、事業活動を通じて社会貢献活動に取り組んで参りました。国連で採択された「SDGs」（持続可能な開発目標）など、社会課題に対する企業が果たす役割の重要性が増しております。ESG（環境・社会・企業統治）及びSDGsと地域密着型経営である当社の事業活動との関連を意識し、社会貢献に取り組むことにより、今後も社会とともに持続的に成長し、信頼される企業グループを目指して参ります。

Environment
(環境)

Social
(社会)

Governance
(企業統治)



**SUSTAINABLE
DEVELOPMENT GOALS**

Environment (環境)	当社グループの取り組み	SDGs
<p>環境保全に配慮した事業活動</p>	<p>中古住宅再生事業の取り組み 中古住宅のリノベーションは建替え事業に比べ、CO2排出量、廃棄物が大幅に抑えられ資源の節約に直結します。</p> <p>IAQ制御搭載の全熱交換システム フジ住宅炭の家/ピュアエアは換気にもなう熱エネルギーの損失を防ぐ「全熱交換システム」を採用する省エネに配慮した住宅です。</p> <p>プレカット工法 工場であらかじめ機械加工された木材を、現場で組み立てるプレカット工法を採用し、廃材を抑えることにより環境負荷を軽減します。</p> <p>セルローズファイバー（断熱材） 断熱材として採用しているセルローズファイバーは、出荷前の新聞古紙をリサイクルしたもので、製造過程でも、一般的な内断熱材であるグラスウールを製造するよりも格段に少ないエネルギーで製造することができ、環境負荷を軽減します。</p>	    
<p>環境にやさしい商品づくり</p>	<p>美しい景観と街並み 街並みは四季の移ろいを身近に感じられる色鮮やかな植栽を施し、建物は色調や素材感を統一することにより街並みを形成しております。</p> 	 

Environment (環境)	当社グループの取り組み	SDGs
<p>従業員による環境保全活動</p>	<p>植樹ボランティア「フジ住宅の森」 (和歌山県日高郡日高川町)</p> <p>和歌山県日高郡日高川町の2.16haの森林を「フジ住宅の森」と名付け、当社及びフジ住宅グループ社員・家族のボランティアによる植林並びに育林活動を行っております。</p> <p>この活動を通じて、地域社会の一員として地元の自然環境の保全に貢献するとともに、環境意識の向上に取組んでおります。植林活動により、年間約2tのCO2削減が見込まれます。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	   
<p>環境保全に配慮したオフィス環境の改善</p>	<p>環境保全に配慮した様々な社内取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全営業車にハイブリッド車を導入 ・電子決裁システムによる社内書類のペーパーレス化 (押印廃止) ・オフィス照明のLED化 ・クールビズの積極化で室温を保ち、省電力化の推奨 ・オフィスの最大需要電力を監視し電力コントロールを行うデマンド監視装置の設置 ・社内で使用した用紙を溶解処理することで再生紙として活用 <div style="text-align: right;"> <p>電力コントロールを行うデマンド監視装置</p>  </div>	 

Social (社会)

当社グループの取り組み

SDGs

健康経営への取り組み

「企業は人なり。社員の健康・幸福なくして、顧客満足、会社の発展は成し得ない。」創業当時からそう考える当社では、お客様に心から幸せになっていただくため、まずは当社で働く社員が心身共に健康であり、仕事に誇り、やりがい、生きがいを持ち、仕事上もプライベート上も充実した人生を送ることが大切であると考えております。

従業員等の健康管理を経営的な視点で考え、長期的視点で企業価値の向上に繋がる、その為の職場環境作りを徹底して行っております。

2021年10月29日に「DBJ健康経営（ヘルスマネジメント）格付」にて4度目となる最高ランクの格付けを取得し、当社における健康経営への取り組みが評価されました。

働きやすい職場環境の構築①



経済産業省が東京証券取引所と共同で選定を行う「健康経営銘柄」に不動産業種では最多の3回選定



経済産業省が日本健康会議と共同で認定を行う「健康経営優良法人2021 大規模法人部門(ホワイト500)」に5年連続で認定



日本政策投資銀行 DBJ健康経営（ヘルスマネジメント）最高格付




健康経営の具体的な施策について

当社では、健康推進に関する重点取組施策の方針を取締役会にて決議しております。重点取組施策については、健康経営の目標値、指標を定めており、様々ある重点取組施策の中でも社員全員の健康診断の受診を重要課題と位置付けております。健康診断においては、法定の検査項目に加え多くの項目を付加しています。(腫瘍マーカー検査、ピロリ菌検査、全女性従業員への乳ガンエコー検査等)

社員は健康診断を受診し結果を知ることによって自身で日常の健康観察ができるようになり、付加した項目も含め、社員が100%受診することを目標に設定し、過去10年以上受診率100%を達成しております。社員の健康保持・増進に向けた取組みを継続的に行い、長期的な業績向上を目指して参ります。



Social (社会)	当社グループの取り組み	SDGs
働きやすい職場環境の構築②	<p>テレワーク導入による働き方改革の推進</p> <p>ICT（情報通信技術）を活用した場所や時間にとらわれない柔軟な働き方としてテレワークを推進しており、2018年には「テレワーク先駆者百選 総務大臣賞」、2021年には「テレワーク推進賞 優秀賞」を受賞しております。</p> <p>テレワークの推進は仕事と子育て・介護の両立、通勤が難しい障がい者、地方にいる優秀な人財の確保、BCP（事業継続計画）の確立等を促し、企業価値の向上に繋がるものと考えております。</p>  <p>スポーツへの積極的な取り組み</p> <p>スポーツのもつ本来の価値は「国民が生涯にわたり心身ともに健康で文化的な生活を営むこと」を支えるものであるという考えに賛同し当社ではストレッチやトレーニングもできるボックス型の高気圧酸素BOX(定員 最大10名)の設置、ウォーキングイベントの実施、スニーカー通勤の歩行奨励等、スポーツに関する様々な取り組みを行っております。</p> 	   
働きやすい職場環境の構築③	<p>白浜保養所の運営 NEW</p> <p>グループ会社を含めたパート社員・派遣社員等を含めた全ての従業員が利用できる保養所を和歌山県西牟婁郡白浜町に所有しております。当保養所は白良浜まで徒歩2分の好立地に位置し、源泉かけ流しの温泉や地元の特産品などを使った美味しい料理を利用しやすい価格で提供しており、従業員が家族や大切な人とゆったりとした時間を過ごせるよう「社員のため・社員の家族のため」という想いで運営しております。</p>   	  

Social (社会)	当社グループの取り組み	SDGs
<p>安心安全・美しい景観・地域のコミュニティ活性化に配慮した住宅開発</p>	<p>安心安全な街づくり 防犯面で優れた開放的で明るく美しい印象を与えるオープン外構を採用し、開放的で明るく美しい印象を与えるとともに、防犯面でも周りが見通せることから不審者が侵入しにくいというメリットがあります。街の中の道路は穏やかな曲線を基調としたカーブラインとすることにより、自然と車のスピードを抑え、街の中の安全性に配慮しております。</p> <p>コミュニティの活性化 子供たちから高齢者まで誰もが気軽に立ち寄れるコミュニティスペースとして、タウン内公園、集会所を設置し、そこに暮らす人々の笑顔があふれる「つながる」街づくりを目指しております。</p>	 
<p>健康に配慮した家づくり</p>	<p>フジ住宅炭の家/ピュアエア 一般的な24時間換気システム「自然給気+強制排気」に対し、当社は「ファンによる強制給気+強制排気」を採用。 給気時には「微小粒子用フィルター」により有害物質をブロックし、さらに、床下に設置された炭に空気を通す二重対策を施すことで、0.5μm以上の粒径の有害物質（PM2.5・黄砂・バクテリア・花粉等）を除去し、24時間家中クリーンでキレイな空気を保つ等、健康に配慮した家づくりに努めております。</p>	



Social (社会)

当社グループの取り組み

SDGs

サービス付き高齢者向け住宅の展開

近年、少子高齢化が急速に進み、2025年には総人口に占める65歳以上の割合が30%を超えると予想されています。そうした状況の中、終の棲家としての住宅のあり方と、介護や医療等のサービスの充実は重要な社会課題といえます。

「自分の親を安心して預けられる住まい」をコンセプトに、安価で良質なサービス付き高齢者向け住宅を提供しており、運営棟数は200棟を超え全国1位となっております。今後とも、多くの高齢者の方々が、安心安全、そして健康で豊かに住み続けられる住まいづくりを目指して参ります。



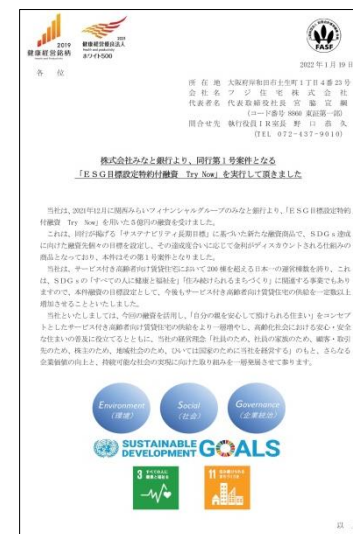
高齢化社会に対する
取り組み

ESG目標設定特約付融資「Try Now」の活用 NEW

2021年12月24日に関西みらいフィナンシャルグループ みなと銀行より「ESG目標設定特約付融資 Try Now」を用いた5億円の融資を受けました。

本融資は高齢化社会における安心・安全な住まいの普及に役立てることを目的とした、サービス付き高齢者向け住宅の供給棟数を一定数以上を増加させる目標に設定したものです。

(ご参考プレスリリース: <https://www.fuji-jutaku.co.jp/ir/>)



Social (社会)

当社グループの取り組み

SDGs

青色防犯パトロール

岸和田警察署との取り組みで、地域の子供たちの安全を守り、街頭犯罪の撲滅を目指し、「フジ住宅青色防犯パトロール隊」を発足し企業として岸和田市内の通学路の地域防犯に取り組んでおります。



岸和田市内すべての全日制高等学校への物品等の寄贈

本社の所在する地元岸和田市内のすべての全日制高等学校5校へ物品等の寄贈を行いました。

大阪府看護協会への寄付

新型コロナウイルス感染症対策のために、医療現場で治療に取り組んでいただいている医療従事者の方々や医療体制の継続にご尽力いただいている関係者の方々に感謝の気持ちを込めて寄付を行いました。



環境美化活動

本社ビル、東岸和田ビル及びおうち館各店舗の前面道路を含む周辺道路一帯を、当社スタッフが清掃しており、その結果、東岸和田ビルの前面歩道が「アドプト・ロード・土生町2丁目」と大阪府から認定され、当社の道路美化に関する取り組みや地域の清掃活動への貢献が認められ多くの受賞をいただいております。








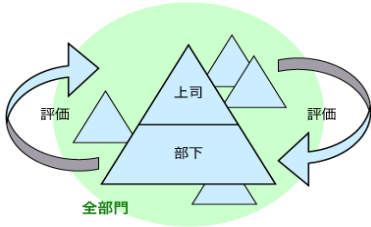

e-Taxの推進

インターネットを利用して確定申告ができるシステム「e-Tax」の普及活動を国税局が積極的に行っており、全役職員へ確定申告におけるe-Tax利用を推進した結果、2021年5月に岸和田税務署長より感謝状をいただきました。



地域社会への貢献



Governance (企業統治)	当社グループの取り組み	SDGs
組織体制によるガバナンス強化	<p>取締役会、監査役会、その他コーポレート・ガバナンス強化のための組織体制</p> <p>取締役会は7名（うち社外は2名）、監査役会は3名（うち社外は2名）で構成され、リスクコンプライアンス推進委員会、内部統制推進委員会の設置、内部通報制度の構築等を行っております。</p>	
人財育成によるガバナンス強化	<p>経営理念・方針小冊子</p> <p>「企業は人なり」の言葉のとおり、当社は人財育成を最重要課題と考えております。全社員が同じ目標、目的をもって考え方がブレることなく行動できるよう、全社員に経営理念・方針小冊子の携帯を義務付け、フジ住宅グループの役職員全員が経営理念・方針の完全理解と実践できる人財の育成、比率向上に努めております。</p> 	<p>4 質の高い教育をみんなに</p>  <p>5 ジェンダー平等を実現しよう</p> 
	<p>経営トップと従業員との直接対話</p> <p>全ての従業員が会長または社長と直接対話できる「会長・社長への質問会」を定期的を開催しております。会長または社長自らが質問者一人ひとりと電話ミーティングを行い、仕事のみならず、プライベートの悩み・問題まで解決に努める取り組みを行っております。</p> <p>従業員と経営トップとの直接対話は信頼関係の向上、帰属意識の向上を促し、経営理念方針の理解実践によるガバナンス強化に欠かせないものと考えております。</p>	<p>8 働きがいも経済成長も</p>  <p>12 つくる責任 つかう責任</p> 
	<p>360度人事評価制度</p> <p>直属の上司の他、他部署・役員も含めた部下や同僚など全方向から評価する360度人事評価制度を採用し、公平・公正な人事評価により見識・胆識・洞察力に優れ、当社経営理念方針の実践度の高い人財の育成が長期的な企業価値の向上に寄与すると考えております。</p> 	<p>16 平和と公正をすべての人に</p> 

Governance (企業統治)

当社グループの取り組み

SDGs

顧客満足度の向上によるガバナンス強化

顧客満足度のあくなき追及

お客様からのお喜びや感謝のお言葉は「ブラボーカード」や「サンキューレポート」、ご不満やお叱りのお言葉は「イエローカード」という形でご意見をいただいております。これらは、社内関係各部署に共有され、現場で生じる課題の解決や人事評価にも活用されており、このような現場主義に基づく顧客満足度向上に向けての取り組みは、真のニーズや本質的な課題・問題の発見につながり、ガバナンスの強化に直結するものと考えております。



2022年 オリコン顧客満足度®調査
建売住宅 ビルダー 近畿 第1位



2022年 オリコン顧客満足度®調査
建売住宅 ビルダー 近畿 大阪府 第1位

NEW

「2022年 オリコン顧客満足度®調査」におきまして、当社が「2022年 オリコン顧客満足度®調査 建売住宅 ビルダー 近畿 第1位」「2022年 オリコン顧客満足度®調査 建売住宅 ビルダー 近畿 大阪府部門 第1位」を受賞し、2年連続でのダブル受賞となりました。

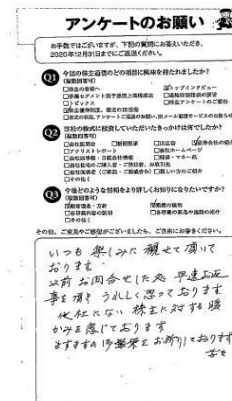
全評価項目において2年連続でトップを占めるのは「建売住宅 ビルダー 近畿」ランキングの調査開始以来初の快挙であり、近畿では2年連続の総合No.1、大阪府では3年連続のNo.1となります。

ステークホルダーとの積極的会話

IRイベントの実施と株主・機関投資家との対話

大阪、東京にて個人投資家向け、アナリスト・機関投資家向け会社説明会を適宜開催するとともに、合理的な範囲内で機関投資家等との面談、電話取材に応じております。個人投資家からの問い合わせには、わかりやすい言葉での丁寧な説明に努め、年2回発行する「株主通信」に同封する株主アンケートにて積極的対話を行っております。

株主・投資家との建設的な対話は、当社の中長期的な企業価値の向上と持続的な成長に資すると考えております。



DX（デジタルトランスフォーメーション）の取組みについて

～業務の効率化を目的としたDXの推進について～

当社では、2009年から介護や育児等のため「働きたくても働けない社員」を対象にテレワークの導入を進めておりました。それらに加え、デジタル技術を活用した、業務の効率化を目的として、DXの推進施策を進めております。より一層の企業価値の向上につながるものと考えております。

DXの取組事例（一部）	取組み内容
次世代基幹システムの構築	2020年4月より次世代基幹システムの構築プロジェクトを開始しております。開発工程の一元管理など、社内システム全体の最適化を目指しております。
RPAシステムの開発と運用	社内SEによるRPAシステム開発に取り組んでおり、手作業で行っていた定例業務を中心にRPAシステムを活用し自動化を進めております。
和歌山大学とのAIを活用した共同研究 (ご参考： https://www.fuji-jutaku.co.jp/ir/)	株式会社紀陽銀行と国立大学法人和歌山大学と連携し、共同開発を開始しております。AIを活用した土地利用計画図作成の自動化を実現し、最適な街並みの実現と業務効率化を目標に共同研究を進めております。
受発注オンラインシステムの構築	建築工事の受発注から工事完了報告、請求などを一気通貫出来るオンラインシステムを構築。これにより年間約9万枚の紙の削減と業務効率が向上。
取引先との工程管理システムの構築	クラウドデータベース上での工程管理を構築し、進捗状況を当社・取引先とも確認できることにより状況把握が簡易になり業務効率が向上。

4. 経営理念



4. 経営理念

- 社員のため
- 社員の家族のため
- 顧客・取引先のため
- 株主のため
- 地域社会のため
- ひいては国家のために当社を経営する

当社の経営理念は、「社員のため」「社員の家族のため」から始まります。

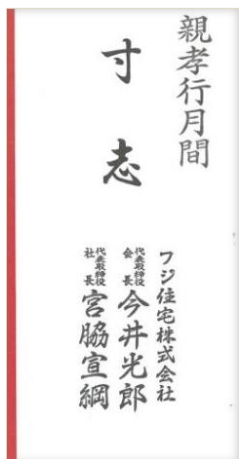
これは、社員と社員の家族が幸せでなければ、お客様に心から喜んでいただける仕事はできないと考えているためです。

社員とその家族を大切に、全社員が感謝の気持ちや仕事に対しての誇り、やりがい、生きがいを持つと、社員は心からお客様を大切にすることができ、その結果、お取引先様、株主様、地域社会、国家へと全てのステークホルダーの幸せに繋がっていくと考えております。

このような考えのもと、当社で実施している様々な取組みの一部を紹介させていただきます。

親孝行月間・記念日花束贈呈

「親孝行月間」 ～感謝をするから、幸せを感じる～



「一番身近な両親を大切にできない人は、お客様を大切にすることはできない。」

「親に感謝し、親孝行をすることで、周りの人を喜ばせる力が養われ、お客様に対しても感謝の気持ち、思いやりの心をもつことができる。」

創業者（現会長）の今井のこのような考えのもと、毎年4月1日に在籍する役職員全員を対象に、親孝行の実施を目的として金1万円を支給しております。平成16年から導入しているこの制度は、必ず親孝行のために使用し、その親孝行から得た成功体験を経営理念感想文として提出することとなっており、その感想文は全社員に共有され様々な感動のエピソードや親孝行の形を知る事ができます。

周りの人への感謝の気持ちを育むこと、当たり前のごことに感謝する気持ちを育むことは、自身の幸福度を高め、人としての成長に繋がるものと考えております。

「記念日花束贈呈」 ～ご家族にも感謝の言葉を伝えたい～

毎年一回、役職員全員を対象として、対象者の指名する人の誕生日や結婚記念日に、花束、観葉植物、鉢植えの中から対象者が選んだものをお届けしております。

会社の現在迄の発展は、役職員の日々の努力によることは勿論ですが、ご家族様のご支援等のお陰でありますので、その感謝の印として会長、社長の手紙を添えて贈呈しているものです。

この制度は、バブル崩壊後の全社的な経費節減の中でも、創業者（現会長）の今井のたつての要望で、発足以来、途切れることなく継続されております。



パン宅配

～本当のお付き合いはお引渡ししてからはじまる～

当社では住宅をご購入いただいたお客様全員に「フジ住宅で焼いたパン」をお届けしております。

- 売りっぱなし、建てっぱなしにしない。
- ご購入いただいたお客様への感謝の気持ちを忘れず、1人でも多くのお客様にパンをお渡しし、喜んでいただきたい。安心していただきたい。
- いつまでもお客様と繋がりのあるフジ住宅でありたい。

創業者（現会長）の今井のこのような想いを込めて、パン焼機を11台購入し、パンを焼くスタッフ、宅配スタッフを採用し、毎日、当社で住宅をご購入いただいた全てのお客様にフジ住宅で焼いたパンをお届けし、非常に多くのお客様よりお喜びの声をいただいております。



「企業は人なり。社員の健康・幸福なくして、顧客満足、会社の発展は成し得ない」

創業者である現会長の今井の想いを礎に、社員一人ひとりのかけがえのない健康を守るため、社員やその家族の健康管理に努めております。

定期健康診断

- ▶ 法定外項目の大腸ガン、乳ガンエコー、腫瘍マーカー、ピロリ菌、NT-proBNP検査を導入し、受診率100%を維持。再検査・精密検査費用はピロリ菌の除菌（治療）費用を含み全額会社負担。
- ▶ 脳ドック補助金制度、家族健康診断斡旋制度（社員と同メニュー）

無料相談ダイヤル（24時間365日対応）の活用

- ▶ 社員又はその家族が利用できる無料相談ダイヤル（24時間365日対応）の活用を推進し、健康に限らず、育児や介護、メンタルヘルスに関すること等幅広く対応できる環境を整備。

メンタル相談窓口の設置

- ▶ 電話やビデオ通話（Zoom等）を利用する秘匿性を考慮したメンタルヘルス第三者相談窓口を設置。

職場環境改善への取組み

- ▶ 医療機関、スポーツ施設等、幅広い業種で採用されている高気圧酸素ボックスを設置。
- ▶ 成人病等の様々な病気の改善・抑制が実証されている電解水素水整水器を全事業所に設置。
- ▶ 血管年齢・血圧・体重・内脂肪等の健康測定機器を設置。
- ▶ モーツァルトBGM、紫外線ランプでウイルスや細菌を99.9%除菌するグリーンメイトの導入等。





部署：I R 室

I R 情報は当社ホームページでご覧いただけます

<https://www.fuji-jutaku.co.jp/ir/>

- ◆ 本資料に記載されている情報には、当社に関する将来予測や業績予測が記載されていますが、これらは潜在的なリスクや不確実な要素を含んでおり、将来の業績を保証するものではありません。業績結果が経営環境の変化などによって、見通しと異なったものになる可能性があることをご承知おきください。
- ◆ 本資料に記載されたデータには、当社が信頼に足り、かつ正確であると判断した公開情報の引用が含まれておりますが、当社がその内容の正確性、確実性を保証するものではありません。使用するデータ及び表現等の欠落・誤謬等につきましては、その責を負いかねますのでご了承ください。
- ◆ 本資料は、投資の勧誘を目的としたものではありません。投資に関しては、ご自身のご判断においておこなっていただきますようお願いいたします。