

株式会社フージャースホールディングス（3284）

2023年3月期 第2四半期 決算説明資料

2022年11月10日



目次

1. 2023年3月期 第2四半期 決算概要
2. 株主還元方針
3. 上半期トピックス
4. サステナビリティ

1. 2023年3月期 第2四半期 決算概要

エグゼクティブサマリー

■ 2023年3月期 第2四半期 決算概要

- ✓ マンション竣工の下半期偏重により前期比減益、
契約は順調のため通期業績見通しに変更なし
- ✓ マンション、シニアマンションは、引き続き高い粗利率を維持
- ✓ 仕入は資材高騰の影響を受けるも、価格転嫁可能な土地仕入を慎重に進める

■ 2023年3月期 通期業績予想及び株主還元方針

- ✓ 期初発表の通期業績予想及び配当予想に変更なし

■ 主なトピックス

- ✓ マンション：地方都市における開発 順調に進捗
- ✓ シニア：東京都23区内初の「デュオセーヌ江古田の森公園」竣工
- ✓ ESG：TCFD提言に基づく情報開示、外部評価（GRESB）取得

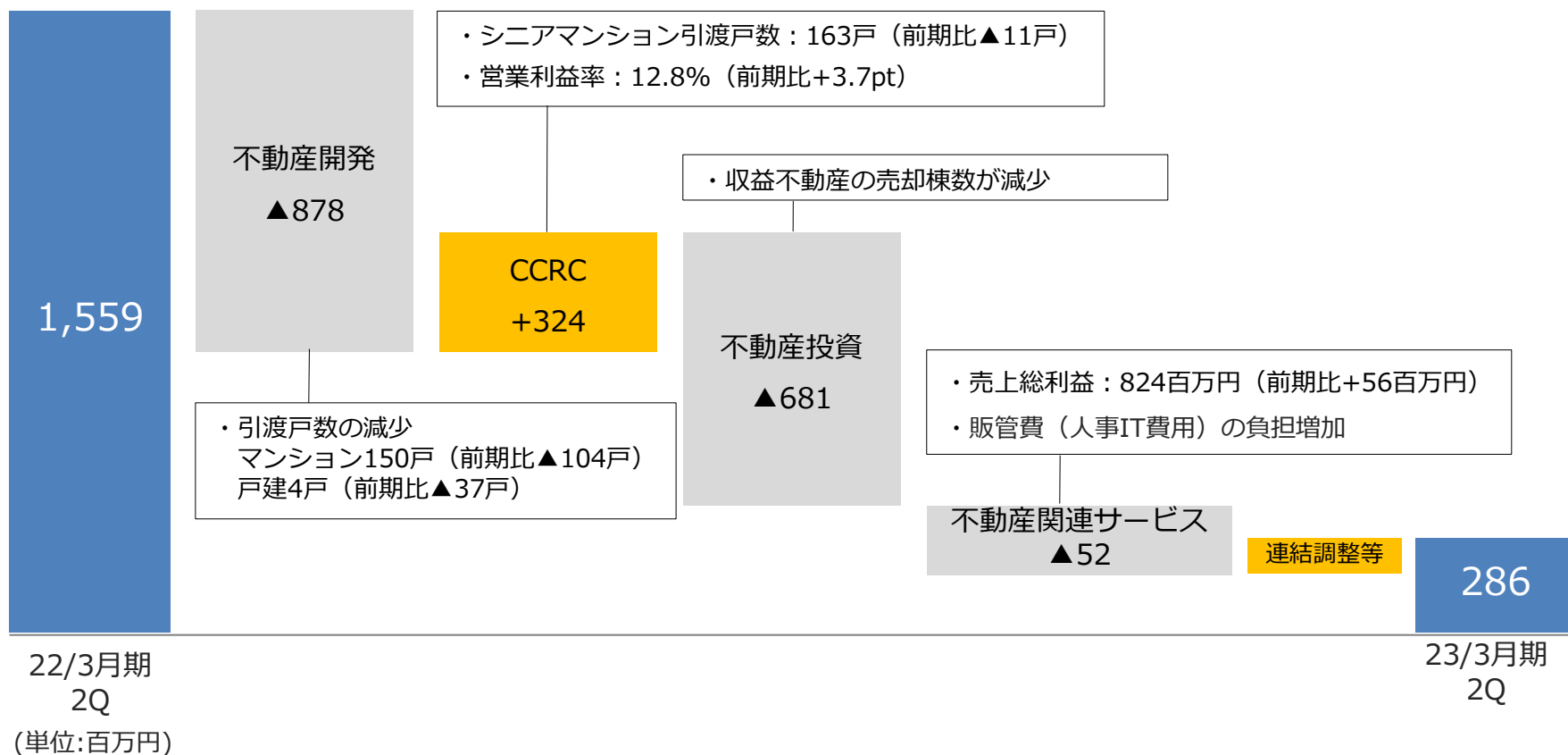
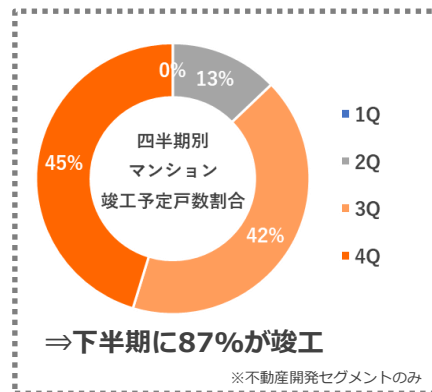
連結損益計算書

- 売上高20,102百万円（前年同四半期比25.2%減）、営業利益286百万円（前年同四半期比81.6%減）
 経常損失237百万円、親会社株主に帰属する当期純損失256百万円

(単位：百万円)	22/3月期 2Q累計		23/3月期 2Q累計		対前期 増減額	通期 予想	対通期予想 進捗率
	実績	構成比	実績	構成比			
売上高	26,863		20,102		▲6,760	80,000	25.1%
売上総利益	6,095	22.7%	4,624	23.0%	▲1,470		
販売費及び一般管理費	4,536	16.9%	4,337	21.6%	▲198		
営業利益	1,559	5.8%	286	1.4%	▲1,272	7,300	3.9%
営業外収益	361	1.3%	308	1.5%	▲53		
営業外費用	841	3.1%	832	4.1%	▲9		
経常利益	1,078	4.0%	▲237	▲1.2%	▲1,316	6,500	▲3.6%
特別利益	11	0.0%	54	0.3%	42		
特別損失	105	0.4%	-	-	▲105		
税金等調整前当期純利益	985	3.7%	▲183	▲0.9%	▲1,168		
法人税、住民税、事業税	213	0.8%	66	0.3%	▲146		
法人税等調整額	173	0.6%	▲132	▲0.7%	▲305		
親会社株主に 帰属する当期純利益	483	1.8%	▲256	▲1.3%	▲739	4,200	▲6.1%

セグメント別 営業利益の増減分析

- 不動産開発：マンション竣工が下半期偏重、2Q迄の引渡戸数が減少し減収減益
- CCRC：「デュオセーヌ江古田の森公園」の引渡等により、増収増益
- 不動産投資：収益不動産の売却が4Qに集中、2Q迄の売却棟数が減少し減収減益
- 不動産関連サービス：ホテル事業等の回復基調により増収となるものの、
上期は再成長に向けた販管費（人事IT費用）への投資により前期比減益



セグメント別業績

不動産開発事業

(単位：百万円)	22/3月期 2Q累計実績	23/3月期 2Q累計実績	前期比 増減	通期 予想	対通期予想 進捗率
売上高	11,795	6,202	▲5,592	44,600	13.9%
マンション	8,870	5,754	▲3,115	-	-
戸建	2,824	391	▲2,433	-	-
その他	100	56	▲43	-	-
売上総利益	2,510	1,425	▲1,084	-	-
マンション	2,007	1,343	▲664	-	-
戸建	423	40	▲382	-	-
その他	78	41	▲37	-	-
売上総利益率	-	-	-	-	-
マンション	22.6%	23.3%	+0.7pt	-	-
戸建	15.0%	10.5%	▲4.5pt	-	-
営業利益	228	▲649	▲878	-	-
引渡戸数	-	-	-	-	-
マンション	254戸	150戸	▲104戸	1,034戸	14.5%
戸建	41戸	4戸	▲37戸	46戸	8.7%

CCRC事業

(単位：百万円)	22/3月期 2Q累計実績	23/3月期 2Q累計実績	前期比 増減	通期 予想	対通期予想 進捗率
売上高	7,480	7,842	361	13,600	57.7%
売上総利益	1,907	2,005	97	-	-
(売上総利益率)	25.5%	25.6%	+0.1pt	-	-
営業利益	678	1,003	324	-	-
引渡戸数	174戸	163戸	▲11戸	310戸	52.6%
運営戸数	1,592戸	1,942戸	350戸	1,942戸	100%

セグメント別業績

不動産投資事業

(単位：百万円)	22/3月期 2Q累計実績	23/3月期 2Q累計実績	前期比 増減	通期 予想	対通期予想 進捗率
売上高	4,868	3,000	▲1,867	15,100	19.9%
売上総利益	1,179	457	▲721	-	-
(売上総利益率)	24.2%	15.3%	▲8.9pt	-	-
営業利益	407	▲274	▲681	-	-
収益不動産_売却数	2棟	-	▲2棟	8棟	-
アパート_売却数	3棟	4棟	1棟	7棟	57.1%

不動産関連 サービス事業

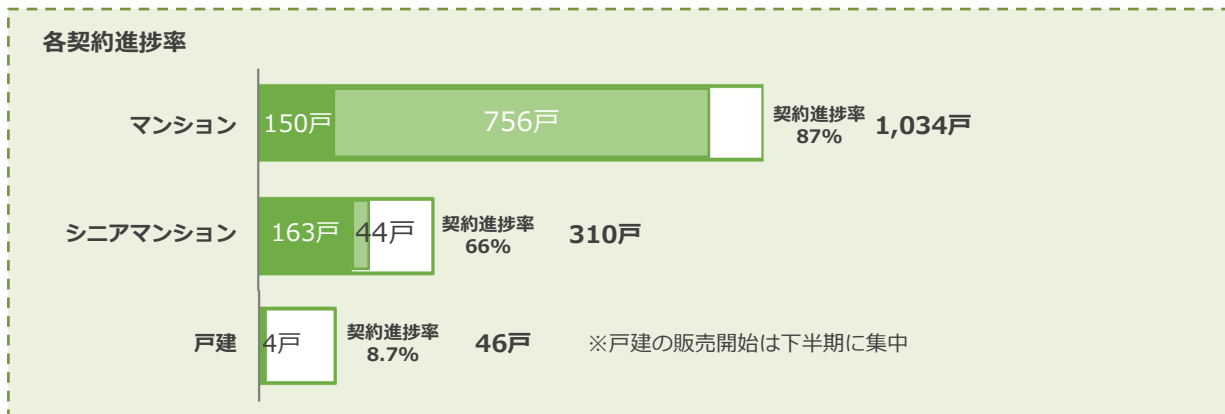
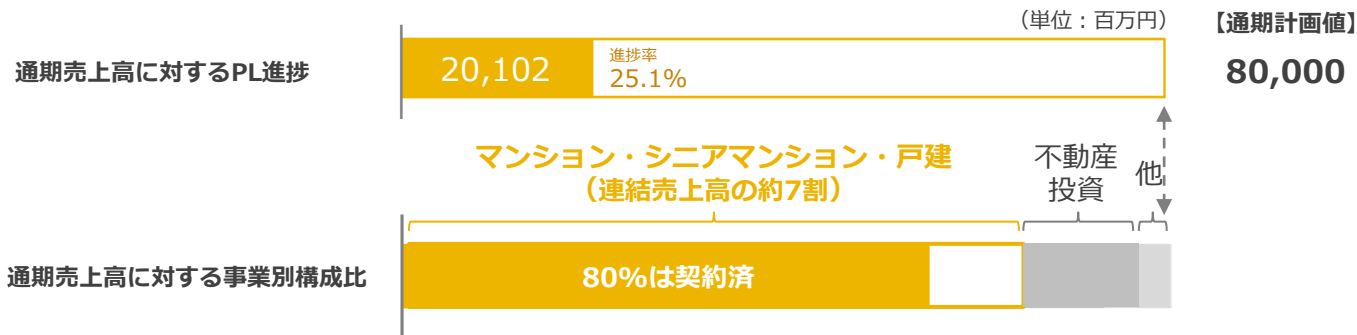
(単位：百万円)	22/3月期 2Q累計実績	23/3月期 2Q累計実績	前期比 増減	通期 予想	対通期予想 進捗率
売上高	3,282	3,400	117	6,660	51.1%
営業利益	149	96	▲52	-	-

その他事業

(単位：百万円)	22/3月期 2Q累計実績	23/3月期 2Q累計実績	前期比 増減	通期 予想	対通期予想 進捗率
売上高	42	26	▲16	40	66.9%
営業利益	10	4	▲6	-	-

通期計画に対する業績進捗

- 第2四半期のPL計上（売上高ベース）は、通期計画の25.1%に留まるものの、売上高の約7割を占めるマンション・シニアマンション・戸建は、契約進捗率80%と大部分が確定済 ⇒ **通期の連結業績見通しに変更なし**



連結貸借対照表

- 販売用不動産は、シニアマンションの完成在庫減により減少。期末に向けて更にさらに減少傾向
- 仕掛販売用不動産は、仕入決済により118億円増加

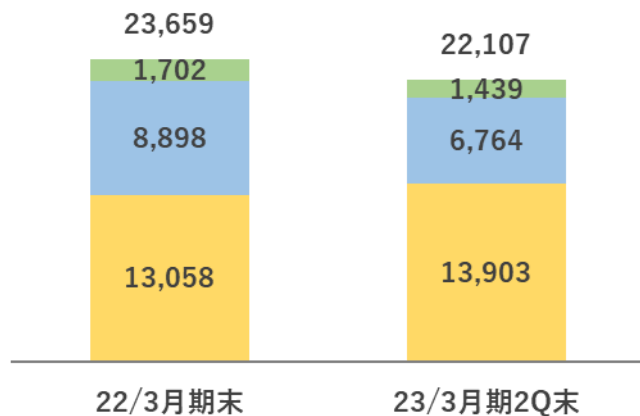
(単位：百万円)	21/3月期末	22/3月期末	23/3月期2Q末	前期増減	主な要因
流動資産	105,142	96,672	103,651	6,979	
現金及び預金	29,293	32,035	27,377	-4,658	
販売用不動産	31,122	23,659	22,107	-1,552	シニアマンションの完成在庫減による
仕掛販売用不動産	37,029	33,599	45,404	11,805	マンション用地等の仕入決済による
その他	7,697	7,377	8,762	1,385	
固定資産	30,888	31,233	31,226	-7	
土地	11,166	9,423	9,185	-238	
建物等	11,280	14,411	14,527	115	
その他	8,441	7,397	7,513	116	
繰延資産	-	-	-	-	
資産合計	136,030	127,905	134,877	6,972	
負債	99,661	88,945	95,623	6,677	
有利子負債合計	84,099	72,656	77,203	4,546	
短期有利子負債	29,625	23,874	22,771	-1,102	
長期有利子負債	54,474	48,782	54,431	5,649	
その他負債	15,562	16,288	18,419	2,131	
純資産	36,368	38,960	39,254	294	
自己資本	28,861	31,263	31,418	154	
負債純資産合計	136,030	127,905	134,877	6,972	
自己資本比率	21.2%	24.4%	23.3%		
D/Eレシオ	2.3倍	1.9倍	2.0倍		
ROA	3.3%	4.3%	-		

棚卸資産の状況

- (販売用不動産) シニアマンションの引渡進捗により、CCRC事業が20億減少
- (仕掛販売用不動産) 前期末の契約済未決済を含むマンション用地の仕入決済が進捗し、約100億円がBSに顕在化

販売用不動産の内訳

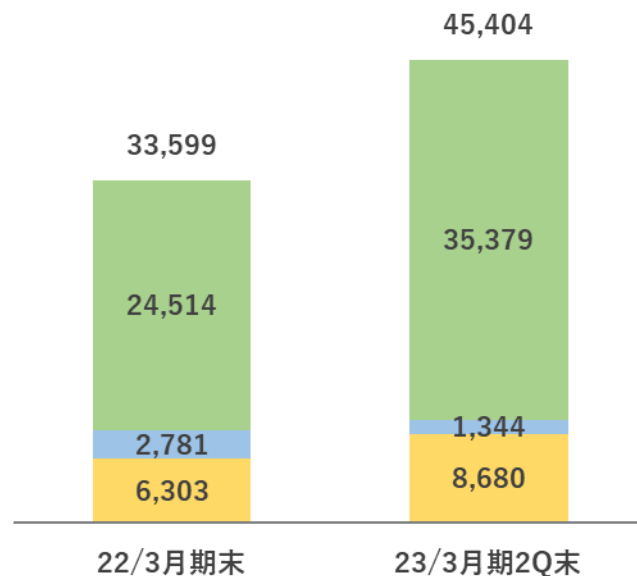
(単位：百万円)



- 不動産開発事業 (マンション・戸建)
- CCRC事業 (シニアマンション)
- 不動産投資事業 (収益不動産)

仕掛販売用不動産の内訳

(単位：百万円)



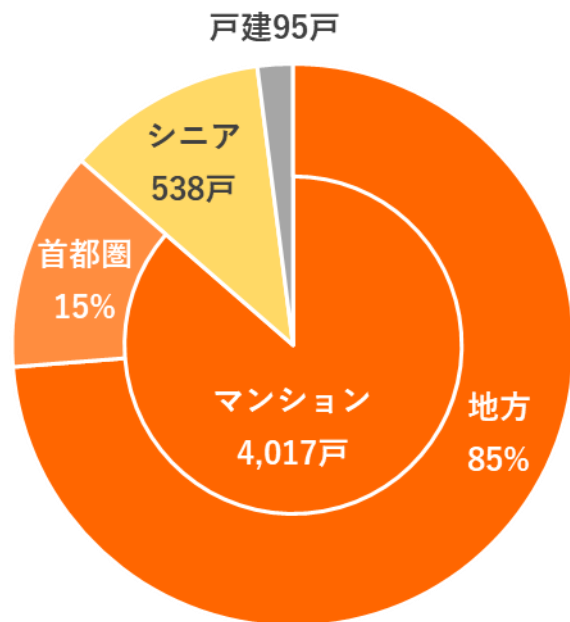
- 不動産開発事業 (マンション・戸建)
- CCRC事業 (シニアマンション)
- 不動産投資事業 (収益不動産)

仕入状況 | 分譲事業

- 25/3月期計上の土地仕入を積極的に推進中
- 資材高騰の影響はあるが、価格転嫁可能な好立地の土地仕入・商品企画を慎重に推進

分譲事業 パイプライン

- ✓ 分譲用地：4,650戸確保
- うちマンション4,017戸（地方85%）



N = 4,650戸

※取得契約済み未決済物件を含む

全国事業展開状況

- ✓ 全国38都道府県に進出済み
- ✓ 累計供給戸数※1：約20,000戸



※1) 分譲マンション、シニア向け分譲マンション、分譲戸建の合計供給戸数です。

仕入状況 | 不動産投資事業

●BS計上352億円、収益不動産に占める「住宅」の割合が上昇

「住宅・マンションへ転用可能な好立地オフィス」の割合増加に向け、アセットの入替えを推進

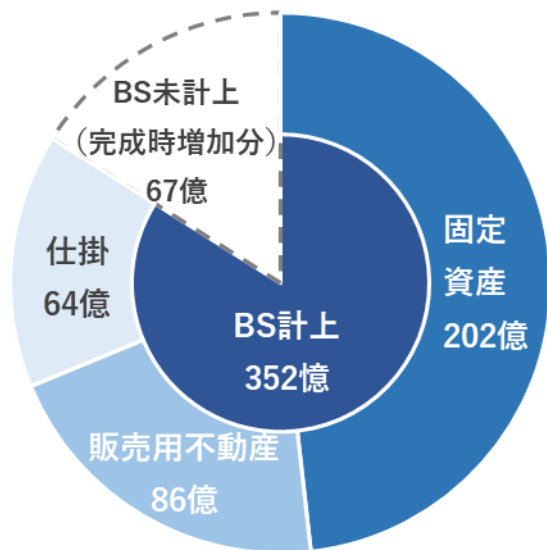
収益不動産の科目別投資額

✓BS計上：352億円
 BS未計上（仕掛の完成時増加分）：67億円

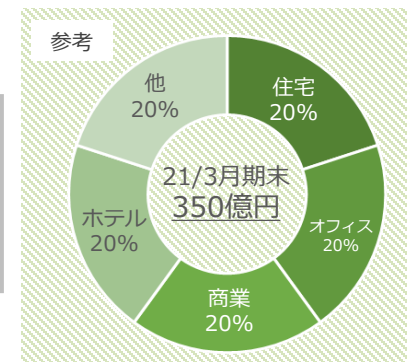
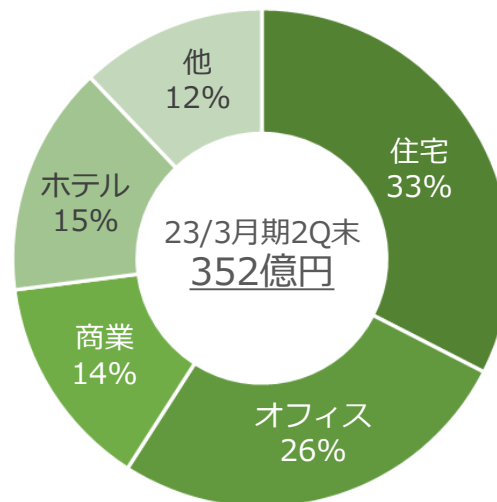
} 419億円

収益不動産(BS計上分)のアセット別内訳

✓収益不動産に占める「住宅」の割合が上昇
 【21/3月期末】20% ⇒ 【23/3月期2Q末】33%



BS計上分
アセット別内訳



※海外不動産・アパート除く

2. 株主還元方針

株主還元方針

- 中間配当金は24円（期初予想通り）
- **一株当たり48円（中間24円・期末24円）**の配当予定

	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	4,200
1株当たり 配当額	24円	25円	35円	24円	36円	48円
配当総額 (百万円)	971	1,439	2,009	988	1,288	1,718
配当性向	20.2%	44.9%	720.1%	47.1%	41.5%	40.4%
DOE	3.5%	3.3%	4.6%	3.1%	4.2%	5%程度
EPS	118.55円	55.68円	4.86円	50.98円	86.74円	118.71円

3. 上半期トピックス

開発：地方都市における分譲マンション事例

- 地方中核都市における駅前一等地のマンションプロジェクトが順調に進行中

[能登川] 引渡（2023年3月）まで半年を残し、2022年9月に契約完売

[いわき] プレオープン開始（資料請求・新規来場予約ともに反響多数）※11月契約開始予定

「デュオヒルズ能登川駅前」

- ・ 事業：日清紡能登川工場跡地再開発事業
- ・ 所在：滋賀県東近江市（約11万人都市）
- ・ 交通：JR東海道本線「能登川」駅 徒歩2分
- ・ 引渡：2023年3月（開始予定）
- ・ 戸数：住戸129戸

「ミッドタワーいわき」

- ・ 事業：いわき駅並木通り地区第一種市街地再開発事業
- ・ 所在：福島県いわき市（約32万人都市）
- ・ 交通：JR常磐線・磐越東線「いわき」駅 徒歩3分
- ・ 引渡：2024年12月（開始予定）
- ・ 戸数：住戸216戸、店舗3戸



左) MID TOWER IWAKI [住宅棟]、右) 63 PLAZA [商業棟]

CCRC：シニア向け分譲マンション

[江古田] 都心中規模の高価格帯物件、竣工引渡時の完成在庫数が少なく、BS負担を軽減

[川和町] 「商・緑・住」が一体化した駅前土地区画整理事業 ※2022年10月販売開始

「デュオセーヌ江古田の森公園」

「デュオセーヌ横浜川和町ガーデン」



■ 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「練馬」駅 徒歩17分
- ・引渡：2022年9月



■ 物件概要

- ・住所：神奈川県横浜市都筑区
- ・戸数：149戸（地上10階建）
- ・交通：横浜市営地下鉄グリーンライン「川和町」駅 徒歩5分
- ・引渡：2024年2月（予定）

●グッドデザイン賞 4年連続受賞（ダブル受賞）

①デュオセーヌ大宮「緑と空の下で愉しむ暮らし」

②デュオフラッツ西新EAST・WEST「自転車生活を楽しむための賃貸住宅」

【評価ポイント】デュオセーヌ大宮

✓地域住民も利用できる緑豊かな遊歩道・散策路を設けつつ、遊歩道に面してサブエントランスを配置することで、居住者と地域住民が触れ合うきっかけの場を創出



外観・緑の散策路



緑の遊歩道



サブエントランス

【評価ポイント】デュオフラッツ西新EAST・WEST

✓自転車の展示や整備ができる、大きな土間のある専有部に加え、自転車を持ったまま集まれるカフェやラウンジ等の共用部を設けることで、自転車を軸とした地域コミュニティの形成に貢献



大きな土間のある専有部



カフェ



入居者専用ラウンジ

新築マンションの顧客満足度ランキング

●新築マンション購入者が選んだ顧客満足度ランキング「SUUMO AWARD 2022」

⇒分譲マンションデベロッパーの部<首都圏版>

『接客満足度部門』最優秀賞、『品質と価格のバランス部門』優秀賞を受賞

【最優秀賞】接客満足度部門

【優秀賞】品質と価格のバランス部門

評価
概要

疑問に対する回答や諸手続きの説明など、購入時の対応が早く、丁寧さ、信頼性が高く評価された企業

評価
概要

物件の品質と価格のバランスの良さという観点で購入者から高く評価された企業



購入者が選ぶ
SUUMO
AWARD
2022



購入者が選ぶ
SUUMO
AWARD
2022

【分譲マンションデベロッパー・販売会社の部 調査概要】

- ・調査名：マンション購入後の満足度及びブランドに関する調査
- ・調査目的：購入者のロイヤリティ、満足度を把握し、分譲会社各社の事業強化に資する
- ・調査対象：首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県）で2018年以降に購入した8,271名
- ・調査方法：Web調査と郵送調査の併用
- ・調査期間：2021年9月9日～2021年10月25日
- ・回答者数：4,571名
- ・調査実施機関：リクルート

「SUUMO AWARD」とは

リクルートが首都圏（東京・神奈川・埼玉・千葉・茨城）で2014年以降に新築マンションを購入した人を対象に、マンションデベロッパーや管理会社の品質や価格、取り組み内容など、さまざまな観点での満足度について尋ねた顧客満足度調査をランキングしたものです。調査自体は2002年から実施されており、企業ごとに個別に消費者評価のフィードバックが行われてきましたが、評価の高い会社やその取り組みを公表することで業界全体のサービス向上や業務改善に貢献することを目的として2018年から発表が開始され、2022年で5回目の開催となりました。

4. サステナビリティ

サステナビリティ

- TCFD：温室効果ガス排出量（スコープ1+2）開示 ※スコープ3は来年9月までの開示を予定
- デュオアベニュー青葉台：太陽光発電システム※を全邸標準設置
- GRESBリアルエステイト評価：「1スター」及び「グリーンスター」獲得

TCFD提言に基づく情報開示

- ①ガバナンス：開示済
- ②戦略：来年9月未までに開示
- ③リスク管理：開示済
- ④指標と目標：CO2排出量（スコープ1+2）：開示済
CO2排出量（スコープ3）：来年9月未までに開示

「デュオアベニュー青葉台」

- ✓太陽光発電システムを全邸標準設置（全44区画）
- ✓引渡時期：2023年2月以降（予定）



<導入メリット>

- ①CO2排出量の削減
- ②昼間の電気代の節約
- ③停電時にも非常用電源として活用可能

※東京ガス株式会社の太陽光発電定額サービス「ずっともソーラー（フラットプラン）」を活用。

GRESBリアルエステイト評価



- ✓GRESBリアルエステイトに2022年初参加
- ✓「1スター」及び「グリーンスター」獲得

G R E S B
☆☆☆☆☆ 2022

TCFD 提言に基づく情報開示

2022年6月27日
株式会社フージャースホールディングス

気候変動に関する当社グループの方針

昨今、気候変動が一因と考えられる異常気象が世界各地で発生し、人々の経済・社会活動に多大な影響を与えており、気候変動への対応は喫緊の課題となっています。そうしたなか、パリ協定を契機に、脱炭素化を企業経営に取り込む動きが世界的に加速しており、私たち民間セクターには積極的な気候変動対策を通じて、持続可能な開発目標(SDGs)達成に貢献することが求められています。

当社グループは、中期経営計画(2022年3月期～2026年3月期)において、事業戦略とESG戦略の融合を掲げ、ESG経営を推進しています。今後は、パリ協定で示された2℃目標の達成に貢献すべく、気候変動対策をより一層加速させていきます。また、気候関連の財務情報開示の重要性を認識し、TCFDが推奨する情報開示の拡充に取り組んでいきます。

TCFD 提言における開示推奨項目

ガバナンス	気候関連のリスクと機会に関する組織のガバナンス
戦略	気候関連のリスクと機会が、組織の事業、戦略、財務計画に及ぼす実際・潜在的な影響
リスク管理	気候関連リスクの特定、評価、及びマネジメントに関する管理体制
指標と目標	気候関連のリスクと機会を評価し、マネジメントするために使用される測定基準(指標)と目標

■ 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。