

第52期

株主通信

2024年4月1日 ▶ 2025年3月31日

CONTENTS

| | |
|--|----|
| 株主の皆様へ..... | 1 |
| トップインタビュー..... | 2 |
| 事業セグメント別売上高構成比..... | 3 |
| 連結財務諸表の要旨..... | 5 |
| トピックス..... | 7 |
| 株主アンケートのご報告..... | 12 |
| お知らせ..... | 13 |
| 株式の状況、アンケートご返送のお願い、 IRメール配信サービスのお知らせ..... | 14 |



フジ住宅は従業員の健康管理に積極的に取り組む企業として「健康経営銘柄2019」及び「健康経営優良法人2025大規模法人部門（ホワイト500）」に選定されました。

証券コード：8860



フジ住宅株式会社

愛されて No.1

フジ住宅は、2025年 オリコン顧客満足度® 調査
建売住宅 ビルダーにおいて「近畿」で5年連続
「大阪府」部門で6年連続の第1位を獲得し、
5年連続でダブル受賞しています。



2021年～2025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



2020年～2025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

フジ住宅



株主の皆様へ



株主の皆様には格別のご支援を賜り、心より厚く御礼申し上げます。

2025年3月期におけるわが国経済は、2024年初頭に大手自動車メーカーの出荷停止などから一時停滞感を強めたものの、2024年の年央以降は個人消費の復調や好調なインバウンド需要により回復基調を維持しております。また、2024年3月にマイナス金利政策が終了となり、同年7月には日経平均株価が史上最高値を更新、公示地価上昇率や春闘賃上げ率がバブル期以来の伸びを記録するなど、幅広い分野でインフレ経済への回帰が見られました。一方で、円安や人手不足、海外景気の減速・停滞が逆風となり、依然としてデフレギャップ解消には至っておりませんが、賃金の持続的上昇、コスト増の販売価格への転嫁、サービスを含めた物価上昇の広がりにより、デフレからの脱却は着実に現実になりつつあります。

不動産業界におきましては、2025年度の公示地価が全国の全用途平均でバブル崩壊後最高となる前年比2.7%上昇となり、4年連続で公示価格は上昇、加えてインフレ及び人手不足に伴う建築コストの上昇も著しく、新築住宅の価格は高騰しました。更には日銀による政策金利の見直しもあり、購買力への影響も懸念されましたが、景気は緩やかに回復、賃金も上昇しており、金利上昇も僅少でしたので、不動産市場は堅調でありました。また、新築住宅の価格高騰により中古流通市場が活況となり、賃貸住宅等投資用不動産市場も好調に推移しました。このような環境下におきまして、当社グループの当連結会計年度の経営成績は、売上高については安定的に拡大している賃貸及び管理事業と、住宅流通事業が伸長して全体を牽引し、利益については、特に分譲住宅事業において採算性が改善したことを主因に前期を大きく上回ることができました。富裕層を対象とした土地有効活用事業も引き続き順調でした。以上により、売上高、各段階利益ともに前期実績、期初予想を上回り、過去最高の業績を上げることができました。

当社グループでは、創業以来、社員が明るく元気にイキイキと働ける環境づくりに注力し「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、富士山のように日本一愛される企業を目指しております。そのために当社グループでは、平時より経営トップが先頭に立ち、全社員と一丸となって健康経営を推進し、事業活動を通じて地域社会への貢献を着実に実践するべく、地域密着型経営である当社グループの事業活動とESG（環境・社会・企業統治）活動の関連性を意識した様々な取り組みを行なっております。

今後につきましても、これまで通り経営理念をもとに社会課題に対する役割に貢献し、企業として成長し続けられるよう、より一層の信用・信頼を得られる企業グループを目指して参る所存です。

末筆とはなりませんが、皆様の益々のご健勝を心よりお祈り申し上げます。

2025年6月吉日

代表取締役社長 社長執行役員 宮脇 宣綱

Q1 2025年3月期の業績についてお聞かせください。

2025年3月期は、連結売上高123,927百万円（前期比+2.9%）、連結営業利益7,894百万円（前期比+8.7%）、連結経常利益6,987百万円（前期比+5.2%）、連結当期純利益4,764百万円（前期比+4.5%）となり、売上高、各段階利益ともに、過去最高を更新いたしました。

まず、売上高に関しましては、土地価格の上昇、建築費の高騰により新築の物件価格が上昇したこともあり、新築分譲事業の引渡し戸数は若干減少しましたが、新築に比べて割安で、投資物件としても需要の強い中古住宅の販売が増え、住宅流通事業が伸長、土地有効活用事業の業績にリンクして毎期安定的に成長している賃貸管理事業が想定通り伸長しましたので、全体では前期比、期初計画比ともに増収となりました。利益に関しましては、住宅流通事業、土地有効活用事業で前期比若干の減益となったものの、新築分譲事業において戸当たりの採算性が大きく改善し、加えて利益率の高い素地販売が寄与し、賃貸管理事業が増収に伴って増益となったことから、全体では前期比、期初計画比ともに増益となりました。また、受注につきましても好調に推移しましたので、2025年3月期末の受注残高は60,138百万円と、期末の受注残高としてはこちらも過去最高となりました。

Q2 中期経営計画（2026年3月期～2028年3月期）についてお聞かせください。

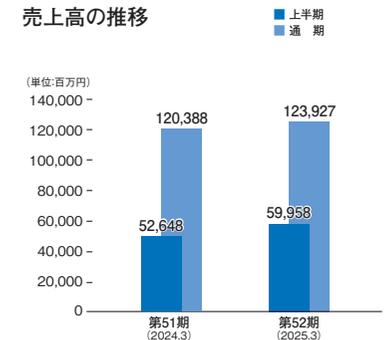
2025年3月期は、全ての事業部門で仕入れが順調に進み、中でも特に新築戸建て用地を多数確保できました。2026年3月期は、大型分譲マンションの竣工引渡しによる売上貢献が大きく、以降分譲マンションの引渡し戸数は減少していくものの、2027年3月期以降は完成在庫として一時的に保有している一棟売りアパートの市場供給が本格化、また豊富に抱える新築戸建て分譲用地の商品化が進み、新築戸建て引渡し戸数は右肩上がりの推移が期待できます。更には、土地有効活用事業部の業績にリンクして、賃貸管理事業の売上高は安定的に伸びることは確実です。以上を主な要因としまして、中期経営計画期間における売上高は表の通り推移すると考えております。一方、利益に関しましては、原価の上昇は今後も続くものと考えられますので、採算性の悪化を保守的に織り込み、経費面では、給与のベースアップや採用人員増などの将来に向けた人的資本投資を織り込み、更には利上げに伴う支払利息の増加を保守的に織り込んだ結果、中期経営計画の全ての年度において経常利益は2025年3月期実績を下回る見通しとしております。ただし、2028年3月期においては、人件費増、支払利息増による影響が一巡し、売上高の増加に伴って収益力が回復していくものと考えております。

（単位：百万円）

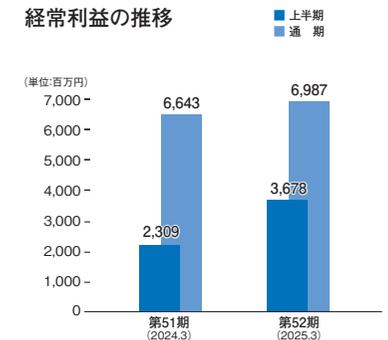
| | 2026年3月期 | 2027年3月期 | 2028年3月期 |
|-------|----------|----------|----------|
| 売上高 | 126,000 | 127,200 | 131,900 |
| 営業利益 | 7,200 | 7,300 | 8,200 |
| 経常利益 | 5,700 | 5,300 | 6,200 |
| 当期純利益 | 3,700 | 3,500 | 4,100 |

業績・財務ハイライト

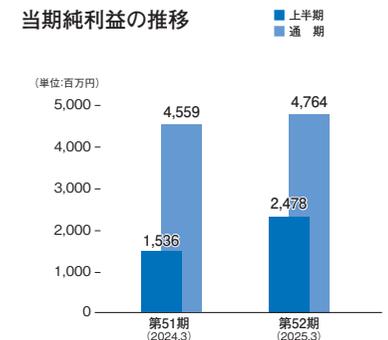
売上高の推移



経常利益の推移



当期純利益の推移



事業セグメント別売上高構成比



「アスモの丘 グリーンセントラル堺」(大阪府堺市)



「自由設計」※当社施工例



「プランニードタワー長居ガーデンスクエア」イメージ(大阪住吉区)



自由に見て、自由を選べる住宅情報展示場
「おうち館 本店」(大阪府岸和田市)



リフォーム前

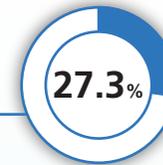


リフォーム後



(前期比743百万円減)

分譲住宅セグメント
34,718百万円



(売上高構成比)

特長は50~200戸規模の新築戸建住宅の「街づくり」と、お客様ご自身が住まいづくりにご参加いただく「自由設計」です。戸建自由設計住宅では間取りや設備仕様に対するさまざまなニーズに対応しております。

また、分譲マンション販売事業及び注文住宅事業も分譲住宅セグメントに含まれます。



(前期比1,779百万円増)

住宅流通セグメント
26,661百万円



(売上高構成比)

中古住宅の「仕入」⇒「リノベーション」⇒「販売」の3つの要素から成り立つ『中古住宅再販ビジネス』。古くなった住まいを再生し新しく不動産流通市場に供給することで、サステナブルな社会に貢献し、関西エリアの不動産活性化に寄与しております。

分譲

フジ
あなたの住みたい
www.fuji

住宅流通

Fuji Home Bank
フジホームバンク

おうち館

建設関連



住宅

家
の家が見つかる
i-ie.com

土地
有効活用

FUJI

賃貸及び
管理

暮らしを見守る確かな
FUJI AMENITY SERVICE SYSTEM
FASS

土地有効活用セグメント 32,010百万円



(前期比102百万円増)

25.2%

(売上高構成比)

土地有効活用セグメントでは賃貸管理のノウハウを活かした提案型の賃貸住宅の建築請負を展開しております。また、当社で土地を仕入れ、賃貸アパート等を建築し販売する、個人投資家向けの一棟売賃貸アパートの販売を主力に、サービス付き高齢者向け住宅の販売並びに建築請負も展開しております。



サービス付き高齢者向け住宅
「フジパレスシニア」
(大阪府堺市)



個人投資家向け
一棟売賃貸アパート
「フジパレス」シリーズ

賃貸及び管理セグメント 30,989百万円



(前期比2,961百万円増)

24.4%

(売上高構成比)

賃貸アパート及びサービス付き高齢者向け住宅の建物管理や入居者募集、賃料回収等の管理業務及び分譲マンションの管理組合からの運営受託を行っております。良質の賃貸・管理サービスは提案型の建築請負の営業支援となり、引渡し後の賃貸管理の引き受けと併せて、土地有効活用セグメントとの相乗効果も高い事業です。

建設関連セグメント 2,600百万円



(前期比295百万円増)

2.0%

(売上高構成比)

2020年1月に鉄骨造や鉄筋コンクリート造の建築工事実績のある雄健建設(株)をパートナーとして迎えました。以来、鉄骨造の大型サービス付き高齢者向け住宅の新築工事、サービス付き高齢者向け住宅のリノベーション工事、当社グループが販売する新築分譲マンションの施工や自社社屋の大型修繕工事に携わるなど、協業範囲は順調に広がっております。



雄健建設グループ本社
外観

※売上高構成比は、上記の報告セグメントに含まれていない事業セグメントの当社が行っている保険代理店事業「その他」0.1%を含んでおります。

連結財務諸表の要旨

Point 1

棚卸不動産（販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用不動産、未成工事支出金）

棚卸不動産①は93,838百万円となり、前連結会計年度末比8,345百万円増加しました。増加の内訳は、分譲戸建住宅が4,954百万円、中古住宅が2,803百万円、一棟売り賃貸アパートが2,456百万円と、全てのセグメントで仕入れが順調に進みました。分譲戸建住宅の在庫は2023年3月期末に30,997百万円まで減少、中古住宅も2024年3月期末に10,550百万円まで減少しましたが、2025年3月期末はそれぞれ37,078百万円、13,353百万円まで回復、先々業績を確保するために必要十分な在庫数を確保することができました。また、一棟売り賃貸アパートの増加の大半は一時保有を目的とする在庫であり、一棟売り賃貸アパート在庫25,049百万円のうち、9,347百万円を占め、3年の保有期間中は賃料収入を得つつ、2026年3月期より販売を開始する予定です。

Point 2

現金及び預金、短期借入金、長期借入金

現金及び預金は前連結会計年度比2,189百万円減少し、短期借入金、長期借入金合計は13,594百万円増加しました。これらの要因は、棚卸不動産の増加、及び固定資産の増加、特に中古アセット事業にかかる物件取得が主なものです。

連結貸借対照表

(単位:百万円 百万円未満切捨)

| 資産の部 | 前連結会計年度 | 当連結会計年度 | 負債の部 | 前連結会計年度 | 当連結会計年度 |
|----------|------------|------------|-------------|------------|------------|
| | 2024年3月31日 | 2025年3月31日 | | 2024年3月31日 | 2025年3月31日 |
| 流動資産 | 113,165 | 119,108 | 流動負債 | 44,745 | 55,189 |
| ② 現金及び預金 | 23,767 | 21,578 | 支払手形・工事未払金等 | 7,674 | 5,248 |
| 完成工事未収入金 | 201 | 212 | ② 短期借入金 | 23,029 | 35,067 |
| ① 販売用不動産 | 23,315 | 28,264 | その他 | 14,041 | 14,873 |
| 仕掛販売用不動産 | 29,644 | 29,093 | 固定負債 | 72,461 | 73,346 |
| ① 開発用不動産 | 32,528 | 36,475 | ② 長期借入金 | 70,844 | 72,400 |
| 未成工事支出金 | 3 | 4 | その他 | 1,617 | 945 |
| その他 | 3,703 | 3,479 | 負債合計 | 117,207 | 128,535 |
| 固定資産 | 55,047 | 64,101 | 純資産の部 | | |
| 有形固定資産 | 49,808 | 58,331 | 株主資本 | 50,798 | 54,359 |
| 無形固定資産 | 611 | 582 | その他の包括利益累計額 | 206 | 315 |
| 投資その他の資産 | 4,627 | 5,188 | 純資産合計 | 51,004 | 54,674 |
| 資産合計 | 168,212 | 183,210 | 負債・純資産合計 | 168,212 | 183,210 |

セグメント情報

(単位:百万円 百万円未満切捨)

前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

| | 報告セグメント | | | | | 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 | |
| 売上高 | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 35,461 | 24,881 | 30,342 | 28,027 | 1,500 | 120,213 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | — | — | 1,564 | — | 805 | 2,369 |
| 計 | 35,461 | 24,881 | 31,907 | 28,027 | 2,305 | 122,583 |
| ③ セグメント利益又は損失(△) | 1,856 | 909 | 2,952 | 3,400 | △ 19 | 9,099 |

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

| | 報告セグメント | | | | | 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 | |
| 売上高 | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 34,718 | 26,661 | 30,120 | 30,989 | 1,259 | 123,748 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | — | — | 1,889 | — | 1,341 | 3,231 |
| 計 | 34,718 | 26,661 | 32,010 | 30,989 | 2,600 | 126,979 |
| セグメント利益又は損失(△) | 2,251 | 876 | 2,763 | 3,924 | 94 | 9,910 |

連結損益計算書

(単位:百万円 百万円未満切捨)

| | 前連結会計年度 自 2023年4月1日 至 2024年3月31日 | 当連結会計年度 自 2024年4月1日 至 2025年3月31日 |
|--------------------------|--|--|
| 3 売上高 | 120,388 | 123,927 |
| 売上原価 | 101,769 | 104,314 |
| 販売費及び一般管理費 | 11,354 | 11,718 |
| 3 営業利益 | 7,264 | 7,894 |
| 営業外収益 | 298 | 385 |
| 営業外費用 | 919 | 1,292 |
| 3 経常利益 | 6,643 | 6,987 |
| 特別利益 | 12 | 0 |
| 特別損失 | 0 | 1 |
| 税金等調整前当期純利益 | 6,654 | 6,986 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,962 | 2,300 |
| 法人税等調整額 | 132 | △ 78 |
| 3 親会社株主に帰属する当期純利益 | 4,559 | 4,764 |

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円 百万円未満切捨)

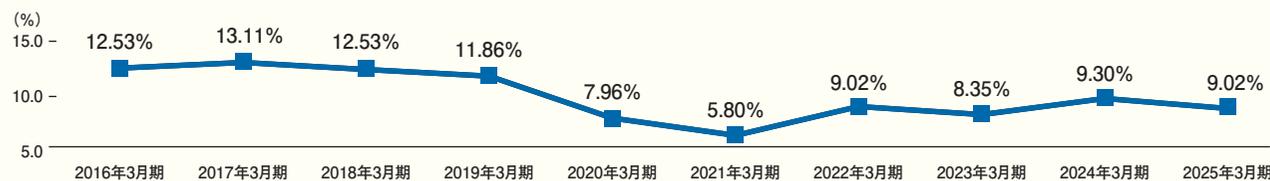
| | 前連結会計年度 自 2023年4月1日 至 2024年3月31日 | 当連結会計年度 自 2024年4月1日 至 2025年3月31日 |
|--------------------------------|--|--|
| 4 営業活動による キャッシュ・フロー | 5,990 | 2,738 |
| 5 投資活動による キャッシュ・フロー | △ 8,203 | △ 16,290 |
| 6 財務活動による キャッシュ・フロー | 5,672 | 11,361 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | 3,459 | △ 2,189 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 [※] | 20,292 | 23,752 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 [※] | 23,752 | 21,562 |

※預入期間3か月を超える定期性預金は含んでおりません。

Point 3 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

売上高は123,927百万円で前年比2.9%の増収となり、営業利益は7,894百万円と前年比8.7%増、経常利益は6,987百万円で前年比5.2%増、当期純利益4,764百万円と4.5%増の増益と、増収増益、売上高、各段階利益ともに過去最高額を更新しました。売上高営業利益率は6.4%と前期比0.4ポイントプラスと、収益力も改善し、ROEは9.02%と前期に続き9%台を確保できました。主要4セグメントでは、売上高は分譲住宅事業が引渡し戸数減により減収、土地有効活用事業も建築請負、一棟売りアパート販売棟数が減り若干の減収となりましたが、住宅流通事業において仕入れが順調に進み、適正在庫数を確保できたことで販売が増えて増収となり、賃貸及び管理事業は安定的に増収となりましたので、全体で増収となりました。利益については、分譲住宅事業で戸当たり利益が改善して大幅な増益となり、賃貸及び管理事業は増収に伴って増益となったことで、全体で増益となりました。

ROEの推移(2016年3月期～2025年3月期)



Point 4

営業活動によるキャッシュ・フロー

本業の儲けである、減価償却費差し引き前の税引前当期純利益は過去最高の8,384百万円となりましたが、棚卸し資産の増加、法人税等の支払等による支出を控除した結果、営業活動によるキャッシュ・フローは2,738百万円の収入となりました。

Point 5

投資活動によるキャッシュ・フロー

主として中古アセット物件の取得による支出が大幅に増加したことにより、投資活動によるキャッシュ・フローは16,290百万円の支出となりました。

Point 6

財務活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローの収入を超える投資活動によるキャッシュ・フローの支出、すなわちフリーキャッシュ・フロー▲13,551百万円を財務活動によるキャッシュ・フロー11,361百万円で賄い、不足する部分は現金及び現金同等物の取崩しとなりました。

トピックス：

健康経営優良法人 大規模法人部門(ホワイト500)において8回目の認定となりました。

「健康経営優良法人 大規模法人部門 (ホワイト500)」とは、上場企業に限らず、保険者と連携して優良な健康経営を実践している全国の医療法人をはじめとする大規模法人を対象に、経済産業省と日本健康会議が共同で健康経営度調査を行ない、その結果の上位500位までの法人を認定するものです。

当社は「健康経営優良法人2025 大規模法人部門 (ホワイト500)」で8回目の認定となりました。

今後も引き続き、ホワイト企業として社員の健康保持・増進に向けて全社一丸となって取り組んで参ります。



トピックス：

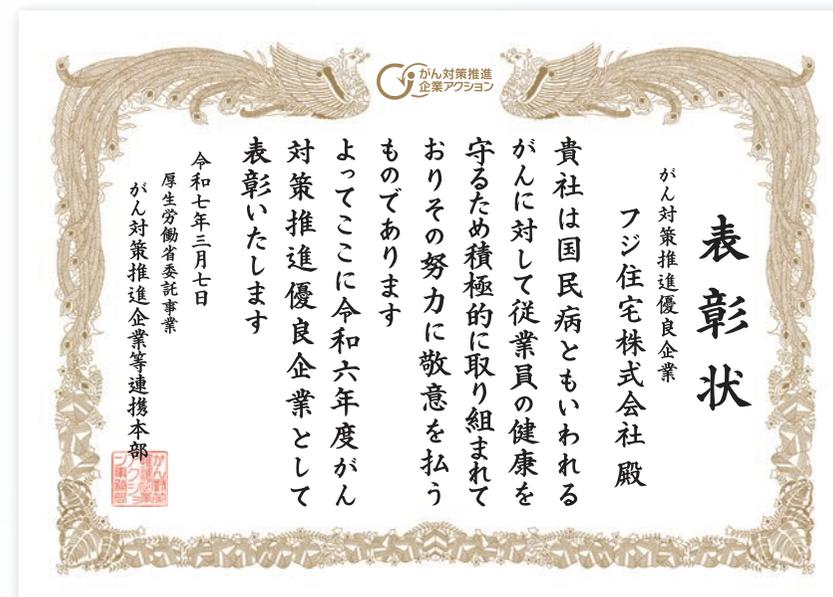
厚生労働省委託事業「がん対策推進企業アクション」において「がん対策推進優良企業」として当社は3度の表彰を受けております。

2025年3月7日付で厚生労働省「がん対策推進優良企業」において、当社が優良企業として表彰を受けました。

この「がん対策推進優良企業表彰」において、当社が表彰されるのは2023年の表彰を初回として今回で連続3度目となります。

当社では、事業所内で勤務時間中に定期健康診断を実施し、100%の受診率を維持しています。

定期健康診断では、法定外項目の大腸がん、乳がんエコー、腫瘍マーカー、胃がんの原因にもなりうるピロリ菌検査、NT-proBNP検査に加え、2022年4月よりすい臓がん、胆管がん、胆のうがんを調べるCA19-9も導入しており、社員だけでなく社員の家族の健康診断斡旋制度として、社員と同メニューでの健康診断を実施しております。



※「がん対策推進優良企業」とは、厚生労働省委託事業「がん対策推進企業アクション」と呼ばれる厚生労働省が実施する各種対策の職域がん対策に特化した国家プロジェクトにおいて、企業が率先して「がん検診受診」の大切さを呼びかけることにより、がん検診受診率60%以上の目標を達成できるようにサポートするための組織です。

トピックス：

一般社団法人日本テレワーク協会主催の「第25回記念テレワーク推進賞」において、実践部門「特別賞」に選定されました。

フジ住宅は、過去にも1度のテレワーク先駆者百選 総務大臣賞の他、2度のテレワーク推進賞 優秀賞に選定されています。

2018年「テレワーク先駆者百選 総務大臣賞」に選定

2021年「第21回テレワーク推進賞 優秀賞」に選定

2022年「第23回テレワーク推進賞 優秀賞」に選定

今回 ★2024年「第25回記念テレワーク推進賞 実践部門 特別賞」に選定されました。



なお、今回の「特別賞」選定に際し、当社が一般社団法人日本テレワーク協会よりいただいた「審査コメント」は以下の通りです。

- 2017年度からテレワークを本格導入し、「社員と社員の家族のためのテレワーク」の理念のもと、障がい者支援、社員の事情に合わせた多様な働き方を高いレベルで持続しており、その粘り強い継続性が高く評価されました。
- テレワーク推進賞の受賞経験を持つ貴社ではありますが、自社でのテレワークの実践にとどまらず協力会社を巻き込んだIT化で住宅事業に欠かせない施工管理情報や現地査定業務の改善等の効率化も進めており、今後の拡大が望まれる住宅建設現場でのテレワーク活用による成長を実感させる活動であることが、期待感を高めました。
- 貴社の取り組みは働きやすい社会の実現に貢献するものであり、他の企業が見習うべき事例であることから特別賞にふさわしいと評価されました。

また、第25回記念テレワーク推進賞実践部門「特別賞」受賞を契機に東京都の公式ウェブサイト「テレワーク推進のためのお役立ち情報サイト」にて当社のテレワーク活用事例が掲載されています。

掲載ページ：https://www.telework-rule.metro.tokyo.lg.jp/leader_powerup/case/details_unique_initiative.php?case_id=22

「テレワーク東京ルール」実践企業宣言  東京都産業労働局

トピックス：

岸和田市より当社の清掃活動が「ファミリー・ロード・フジ住宅」として認定されました。

当社は長年にわたり、地域貢献活動の一環として東岸和田ビル周辺道路（JR阪和線東岸和田駅前ほか岸和田市土生町）の清掃を継続して参りました。

この度、岸和田市よりこの清掃活動が「ファミリー・ロード・フジ住宅」として認定されました。

過去には、当社の清掃活動が、大阪府より「アドプト・ロード・土生町二丁目」として認定を受けておりましたが、今回新たに岸和田市の「ファミリー・ロード・プログラム」に基づき、「ファミリー・ロード・フジ住宅」として岸和田市からも認定を受けました。

今後、地域に愛される企業を目指し、地域貢献活動の一環として、周辺道路の美化活動を継続して参ります。



当社の清掃活動の様子



清掃活動地に設置のサインボード



岸和田市役所 市長公室での認定書交付式 岸和田市岸副市長と当社活動参加者

トピックス：

旧社員寮や旧病院がサービス付き高齢者向け住宅に!～自社所有のリノベ物件～

当社のサ高住は270棟、8,966戸^{※2}を供給し、全国第1位の供給棟数実績^{※1}を誇り、その内49棟を自社で所有しています。自社所有物件の内3棟は元々社員寮や病院であった建物をリノベーションした物件です。

当社の土地有効活用事業としてサ高住の運営を始めて15年、運営・設計・行政への申請などのノウハウを積み重ねてきたからこそ、リノベーションサ高住の実現も可能になりました。

役割を終えた病院や社員寮は、構造上、サ高住への転用が比較的容易ですので、当社ではサステナビリティの観点からも積極的に推進しております。

リノベサ高住に適した物件は希少ですが、当社は17年連続地域ビルダー大阪府No.1^{※3}の販売実績を背景に、良質な情報が集まる土壌を築いていますので、仕入れが可能となっています。

また、自社でサ高住を所有することは、高齢化社会における安定収益源の確保及び、地域社会への貢献にも繋がっています。

※1：週刊高齢者住宅新聞2024サマー特大号 ※2：2025年4月1日時点 ※3：(株)住宅産業研究所調べ2005年度～2021年度 大阪府No.1の認定は大阪市を除く合算値



西宮市獅子ケ口町 旧社員寮の自社所有リノベサ高住 外観



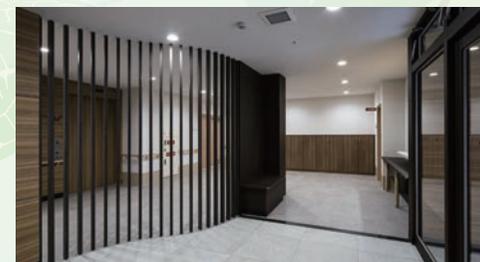
守口市八雲東町旧社員寮の
自社所有リノベサ高住 外観



大阪市住吉区我孫子西旧病院の
自社所有リノベサ高住 外観



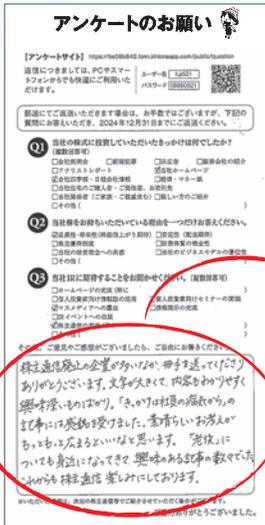
上記物件 内観



上記物件 内観

株主アンケートのご報告

第52期中間株主通信でお願いいたしましたアンケートでは、2024年9月30日現在の単元株主数7,924名のうち752名の株主様よりご回答をいただきました（回答率9.5%）。ご多忙の中、貴重なご意見を多数いただき、お礼申し上げます。お寄せいただいたご意見の一部をご紹介します。



はがきによるご回答

株主通信発止の企業がたいな、冊子を送ってくださりありがとうございます。文字が大きくて、内容わかりやすく興味深いものばかり。「きっかけは社員の病状から」の言葉には感動を受けました。素晴らしいお考えがもっとも、広まるといいなと思います。「老後」についても身近になってきて、興味のある記事の数々でした。これからも株主通信楽しみにしております。

千葉県在住の方

はがきによるご回答

御費の株を置から、もう20年以上経過した、
 所詮株で大きく利益を年々得るが、未来は
 不明で、私も91社株、運用も遠くから、他の
 株の大部分は売却した。どうにか、貴社の
 株を年々利益を確保したい。貴社が安定して
 居るから... 又都合も買っても、貴社から利益
 を心配せず上げられる事と思ってる。又私も株
 保有者の数
 株主

茨城県在住の方

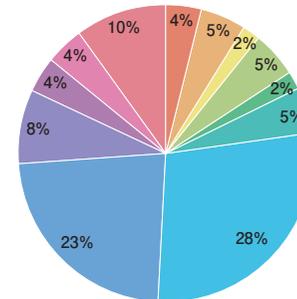
はがきによるご回答

時流に流されない健全性は、昨今の
 政治や経済の不祥事のさなかには
 あって、高評価されるべきである。
 惜しむべきは、全国的知名度が
 低い事で、企業価値が認識され
 る発展を望む。

岐阜県在住の方

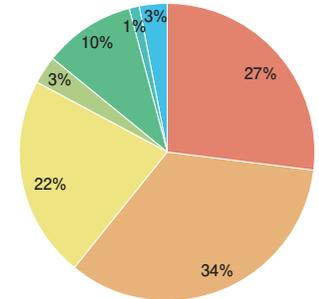
第52期中間株主アンケート 集計結果

Q1 投資のきっかけ



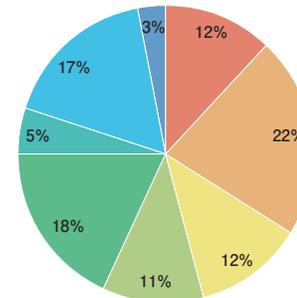
- 会社説明会
- 証券会社の紹介
- 当社ホームページ
- 証券会社から直接の勧誘
- アナリストレポート
- 証券会社ホームページ
- マスメディアへの露出
- IRイベントへの出席
- 株主通信の充実
- その他

Q2 当社株をお持ちの理由



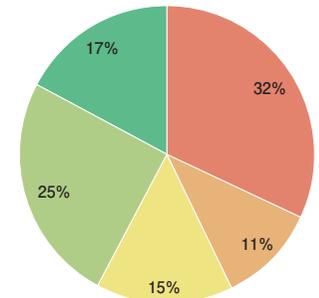
- 成長性・将来性
- 安定性
- 株主優待制度
- 財務体質の健全性
- 当社の経営理念への共感
- 当社のビジネスモデルの優位性
- その他

Q3 当社IRへの期待



- ホームページの充実
- 個人投資家向け情報誌の活用
- 個人投資家向けセミナーの開催
- マスメディアへの露出
- 情報開示の充実
- IRイベントへの出席
- 株主通信の充実
- その他

その他、ご意見やご感想等



- 経営内容や経営理念への評価、共感
- 株価、利益率、経営成績についてのご感想
- 株主優待等の改善 (増配、株主優待の拡大、自社株買い等)
- その他のお褒め(当社への応援、株主通信記載内容等)
- その他

お知らせ

▶ 配当金

| | 2022年 3月期(連結) | 2023年 3月期(連結) | 2024年 3月期(連結) | 2025年 3月期(連結) | 2026年 3月期(連結) [予想] |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|
| 1株当たり当期純利益(円) | 107.68 | 106.65 | 126.69 | 131.61 | 102.76 |
| 1株当たり配当金(円) | 27.00 | 27.00 | 30.00 | 32.00 | 32.00 |
| うち1株当たり中間配当金(円) | 14.00 | 14.00 | 14.00 | 14.00 | 16.00 |
| うち1株当たり期末配当金(円) (うち、特別配当金) | 13.00 | 13.00 | 16.00 (3.00) | 18.00 | 16.00 |
| 配当性向 (%) | 25.1% | 25.3% | 23.7% | 24.3% | 31.1% |

▶ 株主優待制度

| 保有株式数 | 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 | JCBギフトカード 3,000円分 |
| 5,000株以上10,000株未満 | JCBギフトカード 4,000円分 |
| 10,000株以上 | JCBギフトカード 5,000円分 |

※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。

▶ 最近のIR活動



決算説明会風景

| 日時 | 内容 | 場所 | 主催者 |
|----------------|---------------------------|-------|------------------|
| 2024年3月2日(土) | 個人投資家向け会社説明会 | 東京 | インベストメントブリッジ |
| 2024年5月17日(金) | 個人投資家・金融機関・証券アナリスト向け決算説明会 | 大阪 | 日本証券アナリスト協会 |
| 2024年5月23日(木) | 機関投資家・証券アナリスト向け決算説明会 | 東京 | 日本証券アナリスト協会 |
| 2024年8月20日(火) | 個人投資家向け会社説明会 | 大阪 | 日本証券新聞社 |
| 2024年11月15日(金) | 個人投資家・金融機関・証券アナリスト向け決算説明会 | 大阪 | 日本証券アナリスト協会 |
| 2024年11月22日(金) | 機関投資家・証券アナリスト向け決算説明会 | 東京 | 日本証券アナリスト協会 |
| 2024年11月24日(日) | 個人投資家向け会社説明会(ライブ配信) | オンライン | 大和インベスター・リレーションズ |
| 2025年3月8日(土) | 個人投資家向け会社説明会 | 東京 | インベストメントブリッジ |
| 2025年5月20日(火) | 個人投資家・金融機関・証券アナリスト向け決算説明会 | 大阪 | 日本証券アナリスト協会 |
| 2025年5月23日(金) | 機関投資家・証券アナリスト向け決算説明会 | 東京 | 日本証券アナリスト協会 |

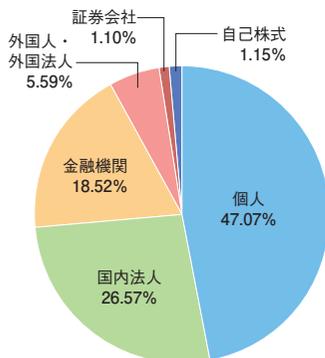
株式の状況 (2025年3月31日現在)

- 発行可能株式総数 105,000,000株
- 発行済株式の総数 36,849,912株
- 株主数 10,853名 (内、自己株式424,389株)
- 大株主

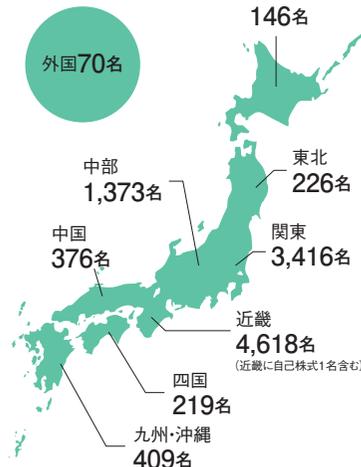
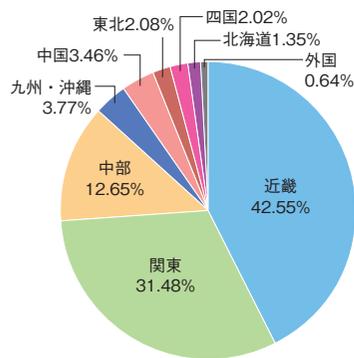
| 株主名 | 持株数 | 持株比率 |
|---|----------|--------|
| 一般社団法人今井光郎文化道徳歴史教育研究会 | 6,083千株 | 16.70% |
| フジ住宅取引先持株会 | 3,164千株 | 8.69% |
| 一般社団法人今井光郎幼児教育会 | 2,680千株 | 7.36% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 2,481千株 | 6.81% |
| フジ住宅従業員持株会 | 1,111千株 | 3.05% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (退職給付信託口・株式会社紀陽銀行口) | 1,012千株 | 2.78% |
| 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) | 959千株 | 2.63% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (退職給付信託・株式会社池田泉州銀行口) | 681千株 | 1.87% |
| 株式会社紀陽銀行 | 585千株 | 1.61% |
| 株式会社三井住友銀行 | 419千株 | 1.15% |
| 合計 | 19,178千株 | 52.65% |

(注) 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

● 所有者別株式分布状況



● 地域別株主分布状況



アンケートご返送のお願い

株主、投資家の皆様とのコミュニケーションを図るため、アンケートを実施させていただきます。ご協力いただきますよう何卒宜しくお願い申し上げます。

お手数ではございますが、同封のアンケートはがきにご記入いただき、2025年7月31日までにご返送くださいますようお願い申し上げます。多数のご意見・ご感想をお待ちしております。

なお、インターネットでも、アンケートにご回答いただけます。詳しくは、アンケートはがきの内容をご確認ください。



IRメール配信サービスののお知らせ

(登録無料)

当社では、株主、投資家の皆様を対象にしたIR情報メール配信サービスを行っております。最新の開示情報やホームページの更新などのIR情報を、ご登録いただいたメールアドレスにお知らせしておりますので、是非ともご登録いただきますようお願い申し上げます。

【メール配信サービス 登録方法】

当社ホームページ (<https://www.fuji-jutaku.co.jp/>) よりご登録いただけます。



クリック



ここで必要事項を入力の上ご登録ください。当社から最新情報を配信いたします。

株主メモ

| | |
|-------------------------------|---|
| 事業年度 | 毎年4月1日から翌年3月31日まで |
| 定時株主総会 | 毎年6月開催 |
| 基準日 | 定時株主総会 毎年3月31日 期末配当金 毎年3月31日 中間配当金 毎年9月30日 そのほか必要があるときは、あらかじめ公告して定めた日 |
| 公告の方法 | 電子公告による < https://www.fuji-jutaku.co.jp/koukoku/top.html > |
| 上場証券取引所 | 東京証券取引所 プライム市場 |
| 株主名簿管理人 及び特別口座の 口座管理機関 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 株主名簿管理人 事務取扱場所 (郵便物送付先) | 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 |
| (電話照会先) | ☎0120-782-031 [9:00~17:00 (土日休日を除く)] |
| (インターネット) ホームページURL | https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/ |
| (よくあるご質問) (FAQ) | https://faq-agency.smtb.jp/?site_domain=personal |

【株式に関する住所変更等のお届け及びご照会先について】

証券会社等に口座をお持ちの株主様 ⇒ 株主様の口座のある証券会社等

証券会社等に口座をお持ちでない株主様
(特別口座の株主様※) ⇒ 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
(上記電話照会先)

※株券電子化(2009年1月5日実施)前に証券保管振替機構(ほふり)をご利用されておらず、その後も証券会社等に口座をお持ちでない株主様の株式は、当社が三井住友信託銀行株式会社に開設した特別口座で管理されております。



当社は、2021年10月29日日本政策投資銀行(DBJ)より健康格付融資を受け、格付結果は「従業員の健康配慮への取り組みが特に優れている」と評価されました。



〒596-8588 大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号
Tel.072-437-9010 Fax.072-498-1004

会社概要 (2025年3月31日現在)

社名 フジ住宅株式会社
英文商号 FUJI CORPORATION LIMITED
設立 昭和49年4月19日
代表者 宮脇宣綱
資本金 48億7,206万円
従業員数 1,281名(パート社員を含む)(連結)
事業内容 分譲住宅事業、住宅流通事業、土地有効活用事業、賃貸及び管理事業、建設関連事業
関連会社 フジ・アメニティサービス株式会社、雄健建設株式会社
主要取引銀行 三井住友銀行、みずほ銀行、紀陽銀行、池田泉州銀行、日本政策投資銀行、みなと銀行、関西みらい銀行、香川銀行、山陰合同銀行

| | | |
|----|---------------------------------|-------|
| 役員 | 代表取締役会長 人財開発室担当 | 今井光郎 |
| | 代表取締役社長 社長執行役員 | 宮脇宣綱 |
| | 取締役専務執行役員 大阪支社支社長・事業企画本部長 | 山田光次郎 |
| | 取締役専務執行役員 土地有効活用事業部長 | 松山陽一 |
| | 取締役常務執行役員 経営企画担当・システム担当 | 石本賢一 |
| | 社外取締役 | 岩井伸太郎 |
| | 社外取締役 | 中村慶子 |
| | 常務執行役員 土地有効活用事業部第2営業部長 | 池田宏 |
| | 常務執行役員 土地有効活用事業部第1営業部長 | 森本隆 |
| | 常務執行役員 建設事業本部部长 | 西田宏輔 |
| | 常務執行役員 分譲住宅事業部本社営業部部长 | 川口卓 |
| | 常務執行役員 財務部長・経営企画部長・IR室長・人事室長 | 野口恭久 |
| | 執行役員 分譲住宅事業部中古営業・事務部長等 | 白樫浩之 |
| | 執行役員 法務部長・人財開発室長 | 樺山友厚 |
| | 常勤監査役 | 川出仁 |
| | 社外監査役 | 高谷晋介 |
| | 社外監査役 | 原戸稲男 |

会計監査人 有限責任監査法人トーマツ



この製品は、FSC®認証材および管理原材料から作られています。