

株式会社フージャースホールディングス (3284)

2024年3月期 第2四半期 決算説明資料

2023年11月9日



目次

1. エグゼクティブサマリー
2. 2024年3月期 第2四半期 決算概要
3. 資本コストや株価を意識した経営の実現に向けて
4. 上半期トピックス
5. サステナビリティ

1. エグゼクティブサマリー

■ 2024年3月期 第2四半期 決算概要

- ・ マンションの引渡・収益不動産の売却が増加したこと等により前年同期比増収増益
- ・ 完成在庫は着実に減少し、仕入は環境変化を踏まえ厳選
将来分の開発用地確保は、概ね順調に進捗（将来成長に備えつつ、適正B/Sを維持）

■ 2024年3月期 通期連結業績予想及び株主還元方針

- ・ 通期連結業績に対する進捗は、順調に推移
期初発表の通期連結業績予想及び配当予想に変更なし
- ・ マンション・シニアマンションの竣工時期は、戸数ベースで86%が下半期偏重
9月末時点の契約進捗は、約8割と順調

■ 環境認識と今後の方針

- ・ 金利上昇・建築費高騰等、収益性に影響を及ぼす事象を注視
- ・ 資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた取り組みを開示
現状認識のうえで、持続的な成長と積極的な対話を促進

2. 2024年3月期 第2四半期 決算概要

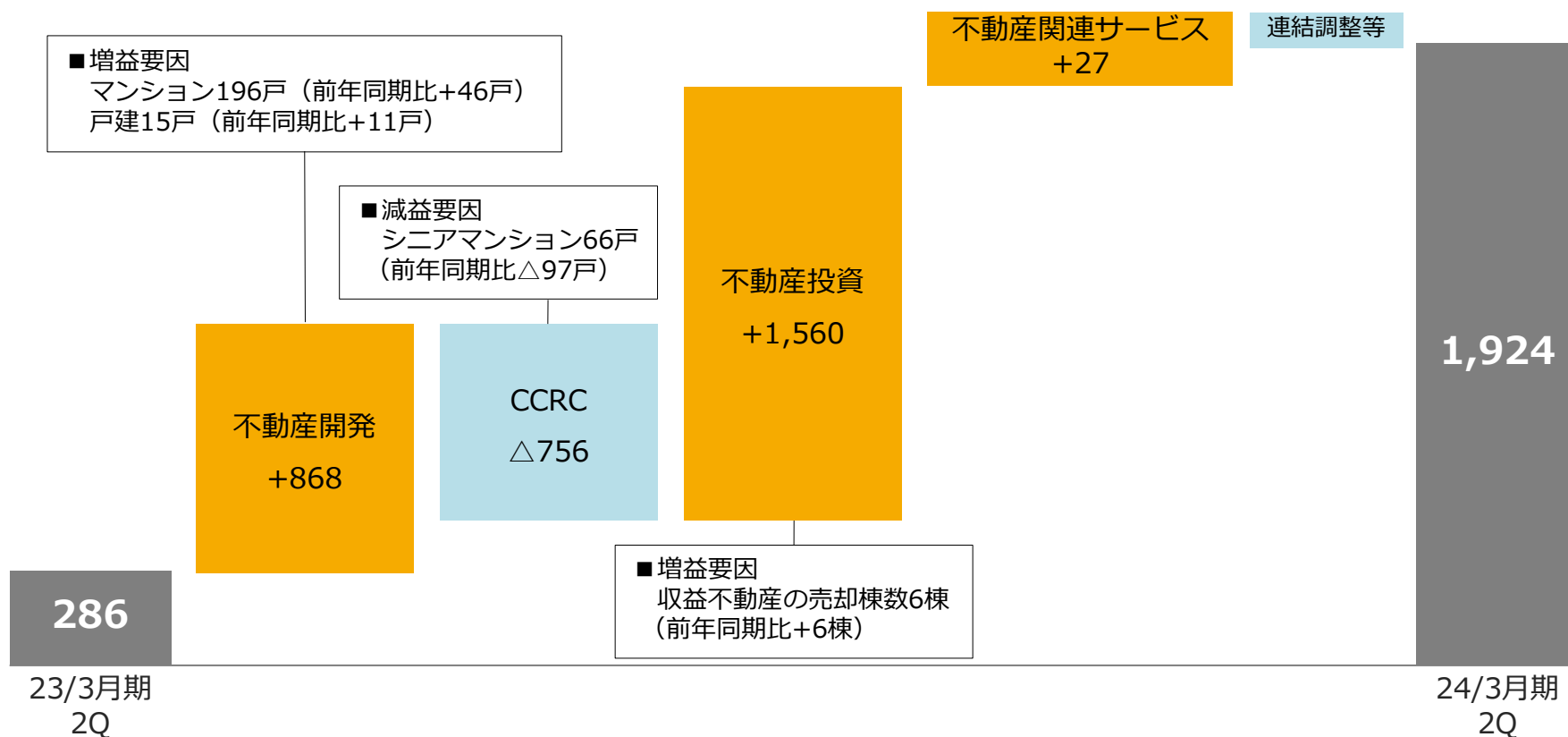
連結損益計算書

- 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は、すべて前年同期を上回り、増収増益

(単位：百万円)	23/3月期 2Q累計		24/3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	20,102		28,762		8,659	90,000	32%
売上総利益	4,624	23.0%	6,836	23.8%	2,211		
販売費及び一般管理費	4,337	21.6%	4,912	17.1%	574		
営業利益	286	1.4%	1,924	6.7%	1,637	8,600	22%
営業外収益	308	1.5%	526	1.8%	218		
営業外費用	832	4.1%	944	3.3%	112		
経常利益	△237	△1.2%	1,506	5.2%	1,743	7,500	20%
特別利益	54	0.3%	5	0.0%	△49		
特別損失	-	-	20	0.1%	20		
税金等調整前四半期純利益	△183	△0.9%	1,490	5.2%	1,674		
法人税、住民税及び事業税	66	0.3%	469	1.6%	402		
法人税等調整額	△132	△0.7%	55	0.2%	187		
親会社株主に 帰属する四半期純利益	△256	△1.3%	858	3.0%	1,115	4,800	18%

セグメント別営業利益の増減分析

- 不動産開発：地方マンションの引渡戸数の増加に伴い、増益
- CCRC：上半期の新規竣工がなかったことによる引渡戸数の減少で、減益
- 不動産投資：自社開発の新築賃貸レジデンスを中心とした売却棟数の増加により、増益
- 不動産関連サービス：マンション管理事業の安定成長及びホテル運営事業等の伸長により、増益



セグメント別業績

不動産開発事業

(単位：百万円)	23/3月期 2Q累計実績	24/3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	6,202	12,877	6,674	53,300	24.2%
マンション	5,754	9,150	3,395	-	
戸建	391	1,080	688	-	
その他	56	2,646	2,589	-	
売上総利益	1,425	3,104	1,678	-	
マンション	1,343	2,135	792	-	
戸建	40	219	178	-	
その他	41	749	707	-	
売上総利益率	23.0%	24.1%	+1.1pt	-	
マンション	23.3%	23.3%	+0.0pt	-	
戸建	10.5%	20.3%	+9.8pt	-	
営業利益	△649	218	868	-	
引渡戸数	-	-	-	-	
マンション	150戸	196戸	46戸	1,118戸	17.6%
戸建	4戸	15戸	11戸	55戸	27.3%

CCRC事業

(単位：百万円)	23/3月期 2Q累計実績	24/3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	7,842	3,295	△4,546	11,000	30.0%
売上総利益	2,005	899	△1,106	-	-
(売上総利益率)	25.6%	27.3%	+1.7pt	-	-
営業利益	1,003	247	△756	-	-
引渡戸数	163戸	66戸	△97戸	242戸	27.3%
運営戸数	1,942戸	1,942戸	-	-	

※売上高・売上総利益・営業利益は連結相殺前

セグメント別業績

不動産投資事業

(単位：百万円)	23/3月期 2Q累計実績	24/3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	3,000	9,282	6,281	18,250	50.9%
売上総利益	457	2,066	1,608	-	-
(売上総利益率)	15.3%	22.3%	+7.0pt	-	-
営業利益	△274	1,285	1,560	-	-
収益不動産_売却数	-	6棟	6棟	10棟	60.0%
アパート_売却数	4棟	1棟	△3棟	13棟	7.7%

不動産関連 サービス事業

(単位：百万円)	23/3月期 2Q累計実績	24/3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	3,426	3,875	448	7,450	52.0%
営業利益	100	127	27	-	-

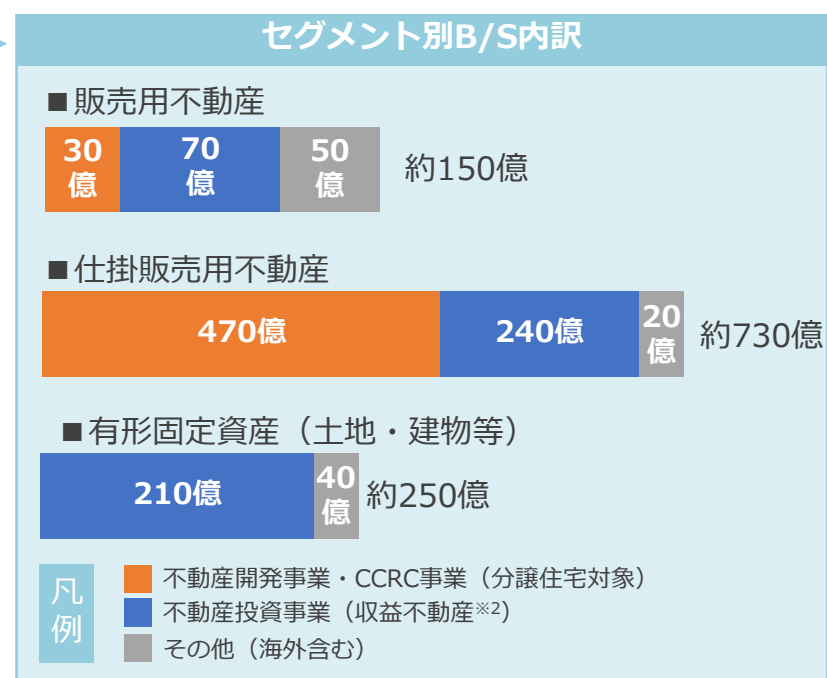
※1：2024年3月期より報告セグメントを、従来の「不動産開発事業」「CCRC事業」「不動産投資事業」「不動産関連サービス事業」及び「その他事業」の5区分から、「不動産開発事業」「CCRC事業」「不動産投資事業」及び「不動産関連サービス事業」の4区分に変更しています。なお、2023年3月期以前の数値におきましても、4区分にて遡って修正を行っております。

※2：売上高・売上総利益・営業利益は連結相殺前

連結貸借対照表・連結キャッシュフロー

(単位：百万円)	22/3月期末	23/3月期末	24/3月期2Q末	前期増減	主な要因
流動資産	96,672	117,527	118,754	1,227	
現金及び預金	32,035	30,640	24,274	△6,365	
販売用不動産	23,659	22,455	15,191	△7,264	✓収益不動産の売却進捗、シニアマンションの完成在庫減少※1
仕掛販売用不動産	33,599	55,627	72,827	17,200	✓収益不動産・マンション用地の仕入進捗
その他	7,377	8,804	6,460	△2,343	
固定資産	31,233	29,977	32,629	2,652	
土地	9,423	9,158	11,128	1,970	
建物等	14,411	14,232	14,137	△95	
その他	7,397	6,586	7,364	778	
資産合計	127,905	147,504	151,384	3,880	
負債	88,945	104,840	107,800	2,960	
有利子負債合計	72,656	85,785	92,327	6,541	
短期有利子負債	23,874	19,445	23,726	4,281	
長期有利子負債	48,782	66,340	68,600	2,260	
その他負債	16,288	19,054	15,473	△3,581	
純資産	38,960	42,663	43,584	920	
自己資本	31,263	34,794	35,606	811	
負債純資産合計	127,905	147,504	151,384	3,880	
自己資本比率	24.4%	23.6%	23.5%		
D/Eレシオ	1.9倍	2.0倍	2.1倍		
ROA	4.3%	5.3%	-		

※1 23/3月期末 24/3月期2Q末
(118戸 ⇒ 52戸)



(単位：百万円)	20/3月期	21/3月期	22/3月期	23/3月期	24/3月期2Q末
営業キャッシュフロー	16,110	10,722	20,259	△7,532	△9,425
投資キャッシュフロー	△670	△3,058	△4,172	△178	△2,249
財務キャッシュフロー	△10,159	△15,077	△9,896	5,932	5,371

※2：アパート含む

仕入状況①

【全体】

- 24/3月期2Q累計、総投資額ベース約510億円※を仕込（前年同期間比+210億円）
- 将来に向けた総量拡大のため、厳選しつつも仕入を強化、概ね順調に進捗

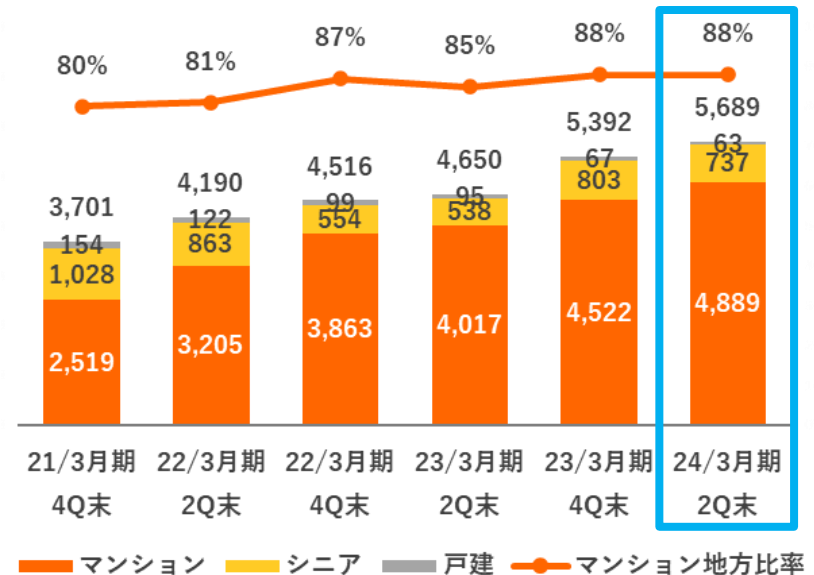
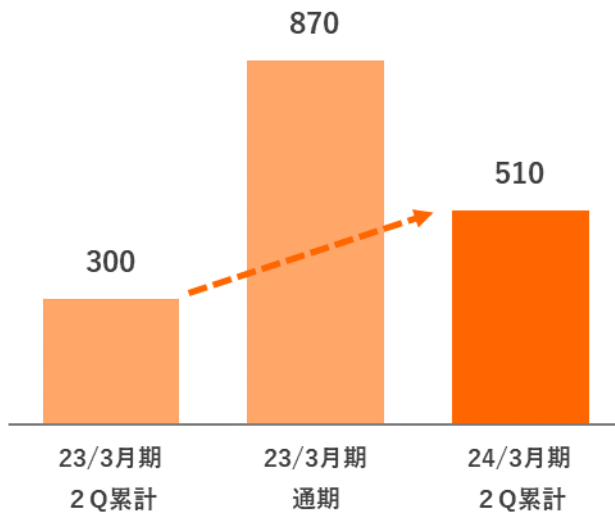
【マンション・戸建・シニアマンション】

- 分譲パイプラインは、5,689戸確保済

【全体】総投資額

【分譲パイプライン】積上り推移

(単位：億円)



※意思決定ベース、取得契約済み未決済物件を含む

【不動産投資事業】

- 収益不動産※にかかるB/S計上は約520億円
新築賃貸レジデンス開発への注力に伴い、収益不動産に占める「住宅」の割合が上昇
- 広尾・恵比寿等の都心好立地用地を確保

【B/S計上】アセット別内訳

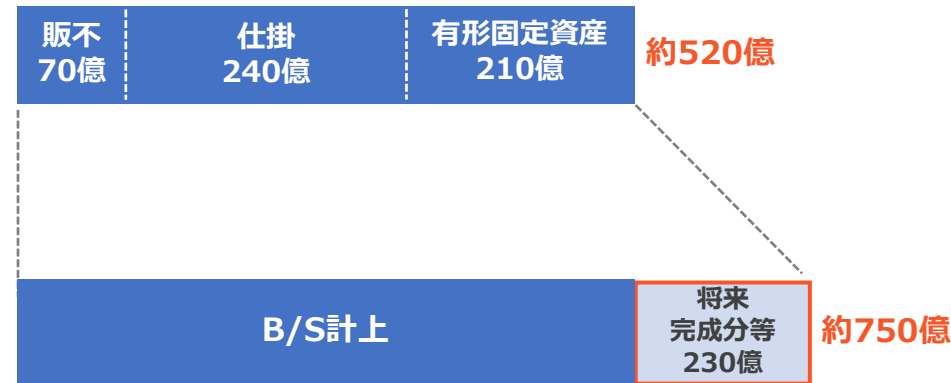
✓ B/S計上約520億のうち、住宅が60%を占める

■勘定科目別内訳

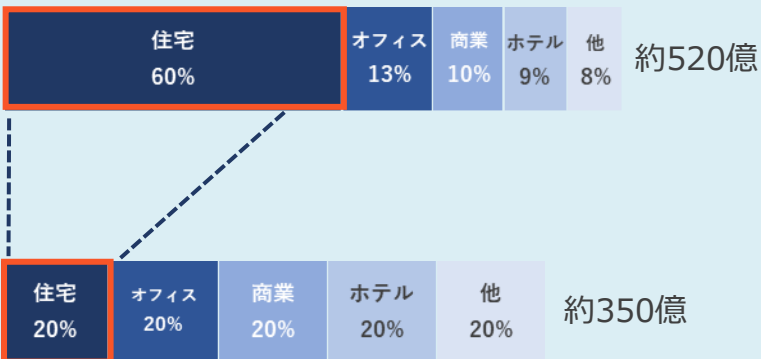


完成時予定簿価（B/S未計上分含む）

✓ 仕掛販売用不動産の将来完成分等を含めると、約750億



■アセット別内訳



※参考（21/3月期末）

- 建築費高騰や金利変動など事業全体を取り巻く環境変化を注視
- 外部環境を適切に捉えながら、全社およびセグメント別の戦略を推進し持続的な成長を図る

事業環境認識

■ 建築費高騰

①取得済物件

- ・ 2年以上前の着工物件 : 影響なし
- ・ 直近1年半程度の着工物件 : 土地取得後に建築費上昇
※コストマネジメントに注力し、当初想定の利益確保に努める

②取得前物件

- ・ 上昇トレンドを踏まえた投資判断を実施

■ 金利上昇懸念

①資金調達コスト

- ・ 現状では影響は顕在化していないが、金融機関の融資姿勢及び調達金利上昇有無を注視し対応

②住宅ローン金利

- ・ 変動金利の利用者が大多数のため、現状は影響なし
- ・ 地方再開発物件やシニアマンション等、顧客の自己資金比率が高い（住宅ローン利用比率が低い）事業の影響は限定的だが、変動金利の上昇は影響を受けるため、今後もトレンド注視が必要

セグメント別事業環境と取り組み

不動産 開発

- ・ 地方都市でのマンション開発が約9割を占める
- ・ 住宅ローンの変動金利上昇は、足元では見られず、需要は引き続き堅調
- ・ 再開発案件など地方中心市街地における開発に注力

CCRC

- ・ 顧客対象は、シニア層かつ富裕層のため、購入資金は自己資金が大多数を占める
- ・ 草創期に完成在庫が多く積みあがった時期があったものの、現在は適切な事業サイクルが実現
- ・ 今後の市場拡大に向けて仕入量・エリア拡大を検討中

不動産 投資

- ・ 都心好立地の賃貸レジデンス開発用地仕入に注力
- ・ 投資家の需要も引き続き堅調との認識
- ・ 需要はあるが供給のないものづくりで差別化を図る
- ・ 市況変化を見通しつつ、B/S効率を意識し、適切に保有物件を入れ替え
- ・ 海外事業は、市場動向を注視し慎重に判断

不動産 関連 サービス

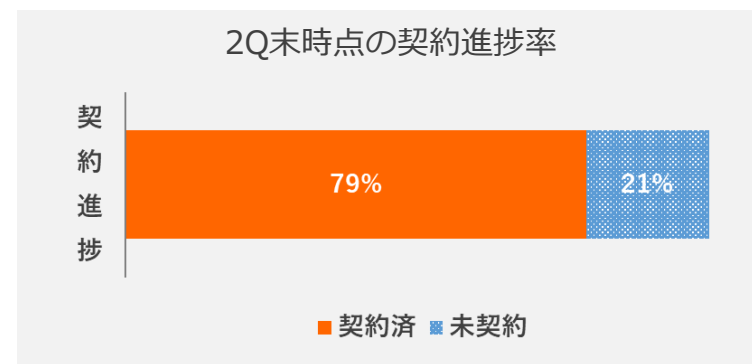
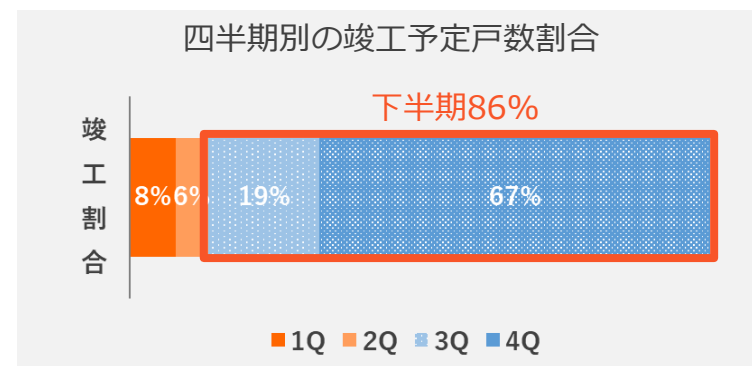
- ・ マンション管理等、安定推移事業
- ・ コロナ感染拡大により事業活動に影響が生じたホテル・スポーツクラブ運営も回復

- 通期連結業績予想は、期初発表時から変更なし
- 今期引渡予定のマンション・シニアマンションは、下半期に86%が竣工予定
契約は、通期引渡計画戸数に対し、約80%が確定済と順調に推移

通期連結業績予想

	23/3月期		24/3月期		対前期 増減率
	実績	構成比	予想	構成比	
売上高	79,286	-	90,000	-	13.5%
営業利益	8,425	10.6%	8,600	9.6%	2.1%
経常利益	7,280	9.2%	7,500	8.3%	3.0%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	4,557	5.7%	4,800	5.3%	5.3%

マンション・シニアマンション



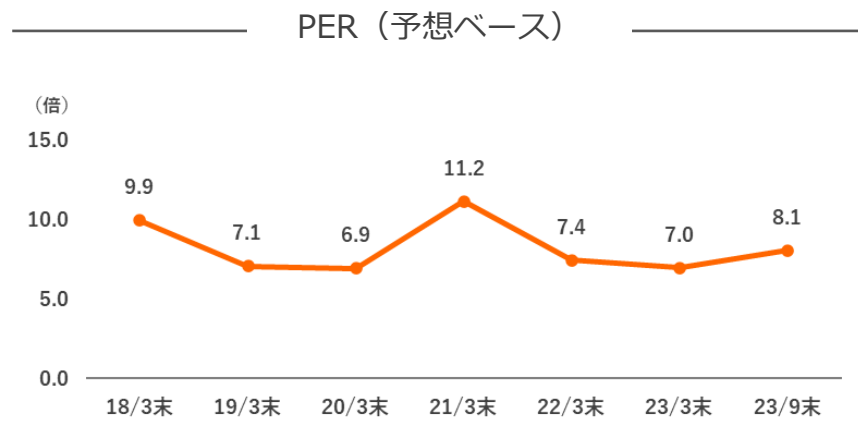
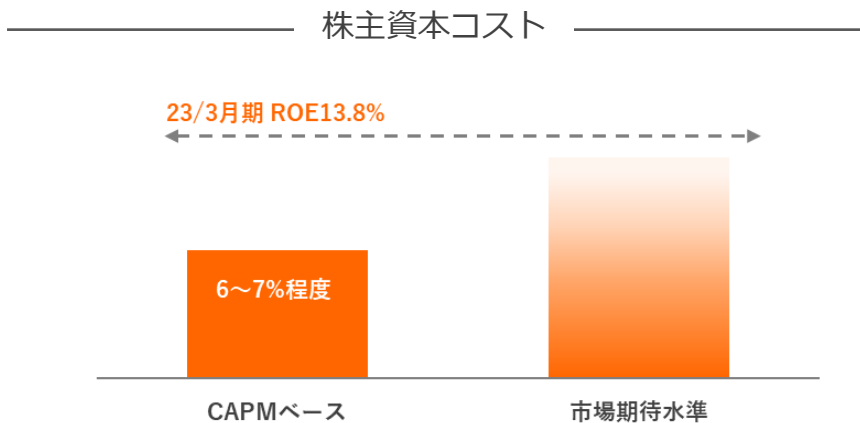
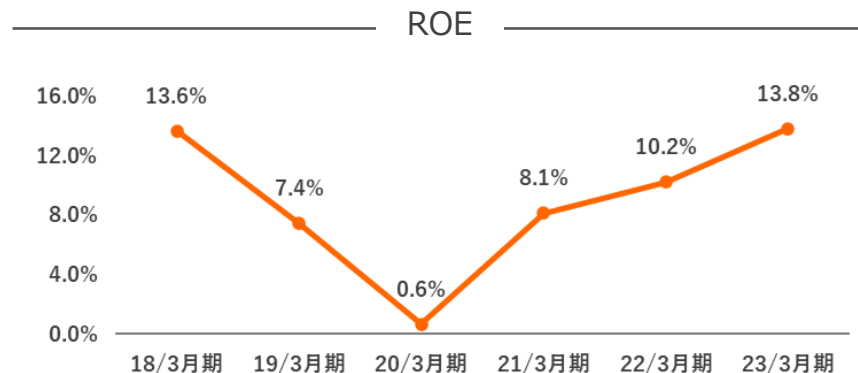
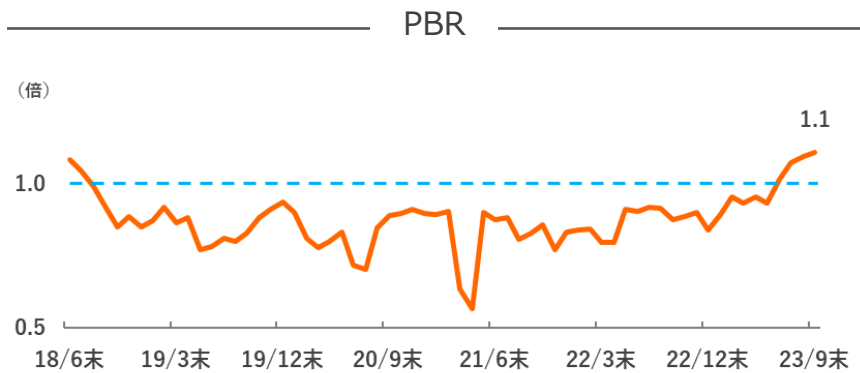
株主還元方針

- 中間配当金は27円（期初予想通り）
- **一株当たり55円（中間27円・期末28円）**の配当予定

	19/3月期	20/3月期	21/3月期	22/3月期	23/3月期	24/3月期 (計画)
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	3,195	276	2,878	3,068	4,557	4,800
一株当たり 配当額	25円	35円	24円	36円	52円	55円
配当総額 (百万円)	1,439	2,009	988	1,288	1,865	1,977
配当性向	44.9%	720.1%	47.1%	41.5%	40.4%	40.5%
DOE	3.3%	4.6%	3.1%	4.2%	5.6%	5%程度
※参考 EPS	55.68円	4.86円	50.98円	86.74円	128.83円	135.67円

3. 資本コストや株価を意識した 経営の実現に向けて

- 足元のPBRは、1倍前後の水準
- ROEは、直近実績13.8%まで向上し、CAPMベースの株主資本コスト（6~7%程度）を上回る水準
- 一方でPER（7~8x程度）は低く、その要因は投資家における期待成長率についての不確実性にあると認識
- 今後はROEの更なる向上とともに、PER向上に向けて資本コスト低減（期待成長率についての不確実性の低減）を図る



- 引き続き中計方針（①利益成長 ②資本効率改善 ③財務健全性維持）を堅持し、ROE向上に努める
- ステークホルダーとの対話・情報開示のさらなる強化を行い、資本コスト低減に努める
- 市況変化に対する耐性をより高めつつ、成長持続期待のある事業ポートフォリオ構築の継続検討を行う

ROEの向上に向けて

■利益率の改善及び回転率の向上

- ✓主力事業である分譲ビジネスにおいて、厳選した用地仕入による開発、事業サイクル及びコストマネジメントの強化

■財務健全性維持/株主還元の強化の両立

- ✓適切なレバレッジコントロール
- ✓配当性向及びDOE基準に基づく安定的な配当政策

資本コストの低減に向けて

■ステークホルダーとの積極的な対話

- ✓中長期的な企業価値向上に向けた戦略・施策内容の開示の充実化
- ✓特に、当社の特徴である地方再開発/シニアマンションのマーケット・優位性・戦略を丁寧に説明

■ESG経営の推進

- ✓不動産開発と連動した気候変動対策の推進
- ✓人的資本経営の強化
- ✓適切なリスク管理体制によるリスク低減

4. 上半期トピックス

- 奈良県の田原本駅南地区第一種市街地再開発事業「デュオヒルズ田原本駅前」は早期完売
- 再開発案件は順調に増加し、今後さらに注力

デュオヒルズ田原本駅前



■ 物件概要

- ・ 総戸数：80戸
- ・ 構造規模：鉄筋コンクリート造、地上10階
- ・ 竣工予定：2024年1月下旬
- ・ 近鉄橿原線「田原本」駅徒歩1分
近鉄田原本線「西田原本」駅徒歩2分
- ・ 1~2階：商業施設、子育て支援施設等を併設

地方再開発事業リスト※（一部抜粋）

プロジェクト名	都道府県	引渡期
田原本駅前プロジェクト	奈良県	24/3月期
いわき駅並木通りプロジェクト	福島県	25/3月期
八戸市プロジェクト	青森県	26/3月期以降 (時期未定)
北見市プロジェクト	北海道	
水戸駅前プロジェクト	茨城県	
福井駅前プロジェクト	福井県	
徳島市プロジェクト	徳島県	
岡山市プロジェクト	岡山県	
三郷駅前プロジェクト	愛知県	
千里丘駅プロジェクト	大阪府	
プロジェクトA	岐阜県	
プロジェクトB	静岡県	
プロジェクトC	兵庫県	
プロジェクトD	青森県	
プロジェクトE	栃木県	

- 大きな特徴：①所有権方式、②充実した共用部、③安心安全サポート （コンシェルジュによる24時間の見守りサービス・健康相談※1等）
- 今後、セカンダリーマーケットの確立と取り込みに注力

外観・共用部

コンセプト

デュオセーヌ大宮



レストラン



温泉大浴場（人工）



ビリヤードラウンジ



デュオセーヌ

- ✓ 自宅と同じ自由な暮らし
- ✓ 資産価値のある所有権方式
- ✓ 予防医療・介護予防など手厚いサポート



コンセプト

欲しかった日々を謳歌する

健康寿命を延ばし
自分らしい暮らしをより長く過ごす

権利方式による違い※4

	自宅	シニア向け分譲マンション	サービス付き高齢者向け住宅	有料老人ホーム
権利方式	所有権	所有権	賃借権	利用権
資産価値	有	有	無	無
生活の自由	高	高	中	低

※1：健康相談は、マンション内で日中勤務の看護師が対応 ※2：近隣の協力医療機関と連携 ※3：建物内に介護事業所を併設、訪問介護員やケアマネジャーと相談可（サービス利用時は別途契約が必要）※4：この表は一般的な運営を基準に作成しています。有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅の条件は各施設によって異なります。

- デュオセーヌ江古田の森公園が全戸引渡完了。デュオセーヌ横浜川和町ガーデン販売順調・事業サイクルの適正化が進捗
- 運営戸数は当期末までに2,091戸に増加予定

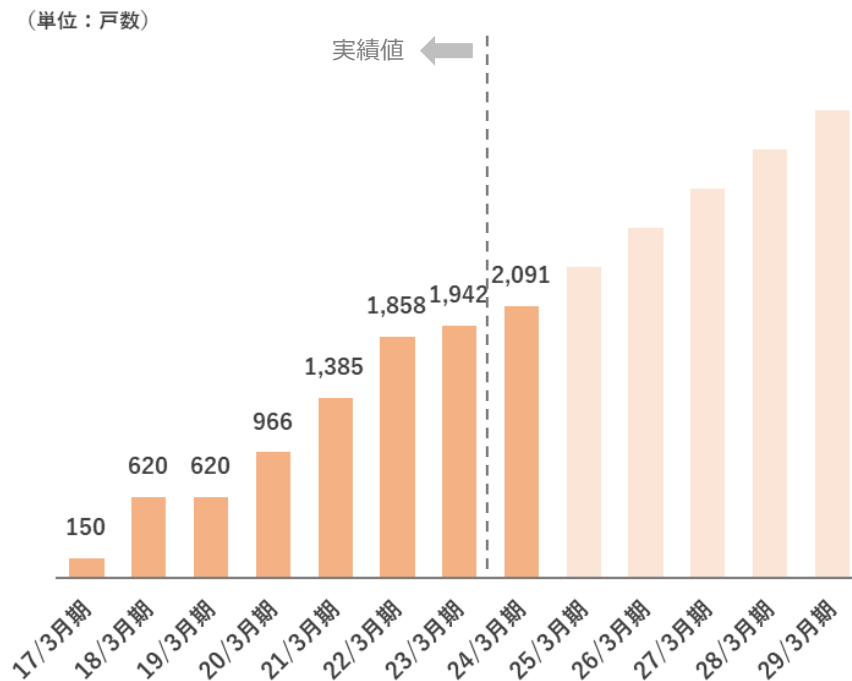


デュオセーヌ江古田の森公園
(東京都練馬区・84戸)



デュオセーヌ横浜川和町ガーデン
(神奈川県横浜市・149戸)

運営戸数の推移



- 新築賃貸レジデンスの開発を強化（上半期売却6物件のうち4物件が新築賃貸レジデンス）
 - ⇒需要はあるが供給のないものづくり（間取りやスパン、設備仕様等）を追求し、競合と差別化を図る
 - ⇒タイル張りキッチン等、リノベ風の内装を特徴としたデュオフラッツ板橋本町が竣工・入居開始

上半期売却物件（一部抜粋）

デュオフラッツ板橋本町



「デュオフラッツ上野松が谷」
(東京都台東区・39戸)



「デュオフラッツ飯田橋EAST・WEST」
(東京都文京区・計34戸)



「デュオフラッツ板橋本町」
(東京都板橋区・26戸)
※24/3月期売却予定



リビング（直天・大開口サッシ）



キッチン（タイル張り）

- グッドデザイン賞 5年連続受賞
- デュオリスタ松戸常盤平「87㎡/91㎡の広さを活かしたリノベーション集合住宅」

共用部のリノベーション

✓緑豊かな街のポケットパークに生まれ変わり、地域のコミュニティ形成に貢献



特徴のある間取り

✓子育て世帯に向けて、昨今の新築マンションにはない部屋の広さと特徴のある間取りを提案

■土間プラン | 物置や趣味部屋として使える土間スペース



■ビッグランドリープラン | ランドリーカウンターのある洗面所



5. サステナビリティ

- デュオフラッツ川口並木が「DBJ Green Building 認証（3スター）」を獲得
- TCFDに賛同、温室効果ガス排出量のスコープ1～3及び削減目標を開示
- GRESB：2年連続「1スター及びグリーンスター」を獲得※



G R E S B
☆☆☆☆☆ 2023

デュオフラッツ川口並木

温室効果ガス排出量の削減目標と実績値



主な評価ポイント

- 1.省エネ・省資源
 - ・照明のLED化
 - ・節水機器の採用 等
- 2.利便性・快適性
 - ・EV充電スペース確保
 - ・共用部Wi-Fi設置 等
- 3.多様性・パートナーシップ
 - ・英語アナウンス・英語表記 等



DBJ Green Building
2023

■削減目標（スコープ1+2）

- ・2022年度比（2023年3月期比）：

2030年度までに50%減、2050年度までにネットゼロ達成



■2023年3月期の温室効果ガス排出量（スコープ1～3）

単位：t-CO ₂	2022年3月期	2023年3月期
スコープ1	3,485	3,457
スコープ2	5,245	5,786
スコープ3	-	352,664
カテゴリ1	-	184,532
カテゴリ2	-	504
カテゴリ3	-	1,490
カテゴリ4	-	-
カテゴリ5	-	659
カテゴリ6	-	620
カテゴリ7	-	105
カテゴリ8	-	1,780
カテゴリ9	-	-
カテゴリ10	-	-
カテゴリ11	-	158,226
カテゴリ12	-	1,276
カテゴリ13	-	-
カテゴリ14	-	-
カテゴリ15	-	-
-	-	3,472
総排出量（スコープ1～3）	8,731	361,907

※フージャースコーポレーション主体

■ 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。