



高島屋大阪店前スクランブル交差点より

幸せはこぼ
住まらづくり



阪神高速1号環状線より



2022年10月1日に掲出開始された
コックドールビル屋上
当社広告看板

大阪・ミナミ（南海なんば駅前）

第50期 第2四半期(中間) 株主通信

2022年4月1日 ▶ 2022年9月30日

CONTENTS

株主の皆様へ.....	1
トップインタビュー.....	2
事業セグメント別予想売上高構成比...	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

 **健康経営銘柄 2019**
Health and Productivity

 **健康経営優良法人**
Health and productivity
ホワイト500

2022

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2022 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

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。

2023年3月期上半期（2022年4月～2022年9月）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の第7波とされる感染再拡大がありました。その後の行動制限の緩和や外国人観光客の受け入れ再開などにより、人流の回復が進み、国内の経済活動は緩やかに回復基調となりました。一方で、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化などの地政学リスクの高まりや世界的なインフレ、歴史的な円安など先行きの不透明感は増しており、企業業績は好調ではあるものの一般消費者の消費マインドは弱含みな状況となっております。

不動産業界におきましては、低金利が需要を底支えしているとは言うものの、不動産価格や建築価格並びに住宅設備価格などの上昇、若しくは高止まりの状況が続いていることにより、一次取得者層の新築住宅購入意欲は減退、片や比較的安価な中古住宅や資産家・投資家を対象とする投資用賃貸住宅が好調となるなど、二極化がより鮮明となっております。

そのような中、当社グループの上半期の経営成績は、売上高は前年同期並みとなり、各段階利益は減少しましたが、期初予想に対しては売上高、各段階利益ともに予想を上回る結果となり、概ね計画通りに進捗しました。

今後につきましても、当社グループでは「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、富士山のように日本一愛される企業を目指して参ります。そのために当社では、平時より経営トップが先頭に立ち、全社員が参加する健康経営を推進し、社員一人ひとりのかけがえのない健康を守る取り組みを行っており、社員が明るく元気にイキイキと働ける環境づくりに引き続き注力して参ります。また、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って参ります。

当社グループは、2023年1月22日に創業50周年を迎えます。

今後100年企業を目指す中で、更なる50年も、社会課題に対する企業が果たすべき役割に貢献できる企業として成長し、これまで以上に信用・信頼される企業グループを目指して参ります。

末筆とはなりましたが、皆様の益々のご健勝を心よりお祈り申し上げます。

2022年11月吉日

代表取締役社長 宮脇 宣綱

Q1 当上半期(当第2四半期連結累計期間)の業績及び通期の見通しについて

当上半期の業績は、売上高56,212百万円（前年同期比0.4%減）、営業利益2,934百万円（同17.0%減）、経常利益2,782百万円（同17.1%減）、四半期純利益1,851百万円（同20.6%減）となり、売上高はほぼ横ばいながら、各段階利益は前年同期を下回りました。

前下半期以降、それまでのコロナ禍での「住宅特需」が剥落したことが当上半期の引き渡しに反映されたことや、前半期は加古川市の大型分譲地の一部を素地販売したことによる売上高、利益の計上があったことにより、主として分譲住宅セグメントにおいて減収、減益が顕著となりましたが、住

宅流通セグメントが予想以上に好調であったことや、賃貸管理セグメントが予想通り伸長したことにより、上記の結果となりました。

ただし、分譲住宅セグメントの業績につきましては、前述の内容を計画に織り込み済みでしたので、期初の上半期業績予想に対しては、住宅流通セグメントの好調さを反映し、売上高、各段階利益ともに期初予想を上回る結果となりました。

なお、通期の見通しにつきましても、概ね期初予想通りに進むと考えております。

Q2 フジ住宅の人的資本経営について教えてください

人的資本経営とは、人材を「資本」として捉え、その価値を最大限に引き出すことで、中長期的な企業価値向上につなげる経営のあり方です。

近年、人的資本が企業の価値や持続性に影響を及ぼす重要なファクターであるという見方や、ESGへの取り組み姿勢への注目度の高まりを受けて人的資本経営への取り組みと開示が叫ばれています。

当社では、かなり以前から「人材」を「人財」と呼んでおり、経営理念では『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』と社員のためを一番に掲げるなど、創業来「人財」を企業経営の最重要基盤と捉えています。

具体的な取り組みとしては、360度人事評価システム（トピックSP.7ご参照）により、「熱意」「能力」「考え方」を重視した公平公正な人事評価制度、経営理念感想文、査定会議感想文の全社共有による経営理念の絶え間ない啓蒙、社員が会長・社長に直接質問できる質問会の定例開催、健康経営優良法人（ホワイト500）の6年連続認定に代表される健康経営

への取り組み、テレワーク先駆者百選総務大臣賞、テレワーク推進賞優秀賞の受賞などの柔軟な働き方の提供など、ほかにも数々の事例があります。

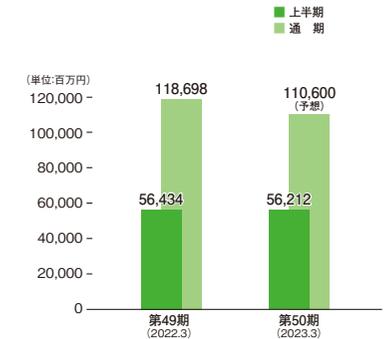
最も当社らしいのは仕事上のこともプライベートなことも何でも困ったことは「聞けばいいだけ、言えばいいだけ」「必要なことは100%分かるまで聞く、聞いたら100%実行する」「1年で1,100の事前相談、念のための確認をする人は、10年で1,000の人に実力で勝る」という当社社員であれば誰でも知っているフレーズです。

これをやり続けることで、悩みストレスから解放され、誰もが明るく元気にイキイキと働くことができるだけでなく、仕事の能力も上がるということで、全社員がこれを励行していますので、例えばストレスチェックでは当社社員のストレス度は全体の調査結果比大幅に低くなっています。

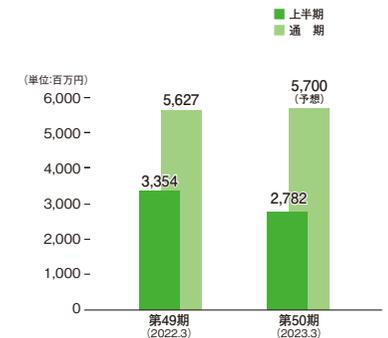
以上のように、当社では創業来、「企業は人なり」の言葉通り、社員の心身の健康と、成長、成幸を何より望み、そのためにできることを実践しております。

業績・財務ハイライト

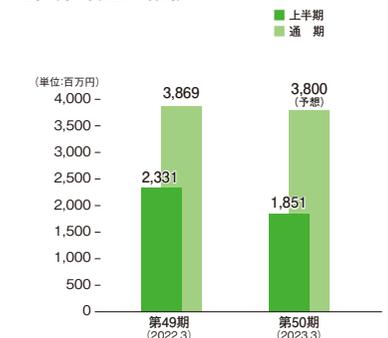
売上高の推移



経常利益の推移



当期純利益の推移



事業セグメント別予想売上高構成比



「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」の完成イメージ(大阪市住吉区)



自由に見て、自由を選ぶ住宅情報展示場「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



分譲住宅セグメント 34,900百万円

(前期比10,488百万円減)



(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。



住宅流通セグメント 25,700百万円

(前期比1,772百万円増)



(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。

一 連結・当期

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

ユウケン

(第50期) 予想

住宅



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

1.9%

(売上高構成比)

22.4%

(売上高構成比)

土地有効活用セグメント 25,100百万円



(前期比1,675百万円減)

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

21.7%

(売上高構成比)

賃貸及び管理セグメント 24,400百万円



(前期比571百万円増)

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 2,100百万円



(前期比354百万円減)

土地有効活用事業の需要への更なる対応に向けて、鉄骨造や鉄筋コンクリート造の建築工事で、大阪府下を中心に官公庁から民間企業まで幅広い施工実績がある雄健建設グループをパートナーとして迎えたことにより、木造以外の住宅を提供できるようにして事業のラインナップの充実を図り業績の安定拡大を目指します。



雄健建設グループ本社
外観

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）

棚卸不動産は82,303百万円となり、前連結会計年度末比1,341百万円増加しました。用地の仕入れについては、依然として品薄さから激しい競合環境が続いています。特に大型、好立地の土地については適正価格での仕入れが困難となっており、分譲戸建、分譲マンションの棚卸不動産は1,319百万円減少しましたが、受注が好調な一棟売りアパートの用地仕入れに注力し、2,533百万円増加させることができました。

Point 2

現金及び預金、短期借入金、長期借入金、社債

現金及び預金は前連結会計年度末比452百万円減少となり、短期借入金、長期借入金合計は2,278百万円増加となりました。居つき中古住宅の仕入れ増強に伴う借入金の増加、及び前連結会計年度に竣工した分譲マンションの建築費支払いによる仕入債務の減少が主な要因です。

四半期連結貸借対照表

(単位:百万円 百万円未満切捨)

資産の部	前連結会計年度	当第2四半期連結会計期間	負債の部	前連結会計年度	当第2四半期連結会計期間
	2022年3月31日	2022年9月30日		2022年3月31日	2022年9月30日
流動資産	103,486	104,570	流動負債	48,223	43,256
② 現金及び預金	19,644	19,192	支払手形・工事未払金等	7,874	5,358
完成工事未収入金	289	223	② 短期借入金	28,416	25,838
① 販売用不動産	22,091	20,237	その他	11,931	12,059
仕掛販売用不動産	27,027	33,540	固定負債	60,939	66,109
① 開発用不動産	31,838	28,512	② 長期借入金	58,642	63,499
未成工事支出金	4	12	その他	2,296	2,610
その他	2,590	2,851	負債合計	109,162	109,366
固定資産	50,025	50,386	純資産の部		
有形固定資産	44,541	45,283	株主資本	44,349	45,582
無形固定資産	592	577	その他の包括利益累計額	△ 2	9
投資その他の資産	4,892	4,525	新株予約権	2	—
資産合計	153,512	154,957	純資産合計	44,349	45,591
			負債・純資産合計	153,512	154,957

セグメント情報

(単位:百万円 百万円未満切捨)

前第2四半期連結累計期間（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

	報告セグメント				
	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	19,959	11,706	12,244	11,673	849
③ セグメント利益	1,271	618	1,226	1,368	△ 2

当第2四半期連結累計期間（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

	報告セグメント				
	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	17,270	13,565	11,991	12,727	656
セグメント利益	512	781	978	1,518	△ 11

Financial Statements

四半期連結損益計算書 (単位:百万円 百万円未満切捨)

	前第2四半期連結累計期間 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	当第2四半期連結累計期間 自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
3 売上高	56,434	56,212
売上原価	47,501	48,039
販売費及び一般管理費	5,399	5,238
3 営業利益	3,534	2,934
営業外収益	211	258
営業外費用	391	410
3 経常利益	3,354	2,782
特別利益	146	4
特別損失	26	3
税金等調整前四半期純利益	3,474	2,783
法人税、住民税及び事業税	954	543
法人税等調整額	188	387
3 親会社株主に帰属する四半期純利益	2,331	1,851

Point 3 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

当上半期の業績は、前上半期比、売上高はほぼ横ばいながら各段階利益においては減益となりました。コロナ禍の中、住環境の見直し気運の高まりから、2020年夏から2021年夏ごろまで住宅特需が発生、その間受注が非常に好調でしたが、前下半期頃から落ち着きはじめたことで、分譲住宅部門の前期末受注契約残高は247億円と、その前の期の314億円から大きく減りました。その影響から引渡し数が減少し、分譲住宅セグメントで前上半期比2,689百万円減少しましたが、住宅流通セグメント、賃貸管理セグメントが大きく伸びた結果、売上高はほぼ横ばいとなりました。次に利益ですが、営業利益で600百万円の減益となりました。分譲住宅セグメント全体で759百万円の減益となっていることが主たる要因です。これは、前上半期は加古川市の大型分譲地の一部を素地で売却したこと、自由設計、分譲マンション、宅地販売の売上が前上半期比2,040百万円減少したことに伴う減益によるものです。ただし、利益の水準につきましては、ここ5期の同期間のそれと比べて、住宅特需が反映した前上半期に次ぐ水準と良好であり、また、当上半期業績予想に対しましても、増収、各段階利益とも増益となっており、計画を上回る進捗となっております。

四半期連結キャッシュ・フロー計算書 (単位:百万円 百万円未満切捨)

	前第2四半期連結累計期間 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	当第2四半期連結累計期間 自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
4 営業活動による キャッシュ・フロー	3,292	717
5 投資活動による キャッシュ・フロー	△ 2,702	△ 3,203
6 財務活動による キャッシュ・フロー	275	2,032
現金及び現金同等物の増減額	865	△ 452
現金及び現金同等物の期首残高	20,156	19,629
現金及び現金同等物の 四半期末残高	21,022 [*]	19,176

※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 4

営業活動によるキャッシュ・フロー

税引前四半期純利益は2,783百万円、資金流出を伴わない減価償却費565百万円を併せて3,348百万円の営業キャッシュ・フロー原資に対して、納税及び、棚卸資産の増加、Point2でもコメントした仕入債務の減少により717百万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

当上半期におきましては、サービス付き高齢者向け住宅の新たな用地取得はありませんでしたが、取得済み物件の建築費の支出がありましたのと、居つき中古住宅の取得に注力した結果、3,203百万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

主として前述の居つき中古住宅の取得に伴う借入の増加を反映し、2,032百万円の収入となりました。

トピックス：当社の人的資本経営

「企業は人なり」、当社の経営理念の1番目は
「社員のため」に当社を経営する、というものです。



明るく元気にイキイキと仕事をしている社員が多いほど、お客様に喜ばれる仕事ができ、結果的に業績も良くなるという考え方です。経営理念を共有し、モチベーションの高い、自走する人財を数多く育成するため、当社では様々な取り組みを行なっていますが、ここでは、社員個々の適性を尊重した人事制度、及び、最も重要視している公平公正な人事評価制度についてご紹介します。

当社の人事制度について

当社においては、かねてより、年2回の人事評価において、自己申告で管理職、専門職のどちらを希望するかを申告する事ができ、専門的能力の高い人は専門職に、管理指導能力の高い人は管理職にと、この自己申告を基に昇格時の職種を決定しています。

また、社員の多様性を積極的に受け入れるため、都度の人事評価において、この希望職種を変更することも可能であり、ラインマネジャーへの昇格を前提としたキャリアパスのみでなく、専門職へのキャリアを実現する複線型のキャリアパスを整備しています。



360度人事評価システム

当社はよりお客様に信頼いただける社員を育てようと、人財育成に最も力を入れています。通常、上司が部下を評価しますが、当社では、1990年代初頭から「360度人事評価システム」を導入しており、全社員が、自分と自部署の上司・同僚・部下のみならず、他部署も含めた全ての役職員を人事評価するシステムです。

この360度人事評価は、年2回行なわれ、評価項目（右ページ）を「経営理念方針」の理解実践ができていないか等、全部で18項目（管理職は19項目）とし、知っている方々全てを点数でありのまま評価します。また、評価は点数だけでなく「なぜその点数をつけたのかの理由」を記入するルールとなっており、このコメントから評価点数の理由も分かり、より公正公平な評価ができます。

年功序列は一切ありませんし、「出る杭はドンドン引っ張る」ということで、更に良い人財を育てていくことができる人事評価システムです。会社が公正公平な評価をしてくれれば、社員は更に頑張ります。また、どうすれば高い評価を受けることができるのか、人事査定の都度、良い評価を受けられた社員の方の実例を全社員に共有し、啓蒙しています。そうすれば、お客様を裏切るようなことはしませんし、心が満たされた社員のやる気が原動力となり、会社は益々発展するのです。



評価項目の判断基準

	項目	点	判断基準
1	見識	5	理解力、判断力、全社的判断力。常に会社全体にとってプラスかマイナスか全社的判断ができる。自分や部署が一番でなく、会社一番の考え方をし、自己本位ではなく、他者本位で、自身の知識・経験・知恵を活用できる。常に目外（お客様・取引先・社会等）に向け、判断、行動できているか。
2	胆識	5	勇氣・度胸・器量・徹底・実践・実行力。自身のプライドより、会社全体のために発言・実践される方。困難・苦難に対して、プラス思考で積極的に乗り越え成長される。勇氣・度胸・器量をもって、学んだ事を現場で実践し、成果を上げることができる。有言実行力のある方。会議や商談等の場で、間違った気遣いなく、会社の為、社員の為、お客様の為に発言・行動ができる。
3	洞察力	5	人を見る目のある方。会社の為、自身の成長の為に、誰を信頼・信用し、モデリングすると最善であるかを的確に捉える事ができる。営業であれば、誰がキーマンであるか、何がポイントであるかを的確に見極め業績を上げることができる。信用、信頼できる方であるか、面従腹背の方であるか見極める力。仕事の目的・本質を見通す力。
4	E Q	5	与対人の勘 自己や他者の感情を知覚し、自分の感情をコントロールできる。心の知能指数。自分に対し率直・誠実。偽りが無い。相手の気持ちを酌むことができる。お客様の立場に立って物事を考え、行動する事ができる。周囲の意見を上手く取りまとめ、プラス思考で目的達成に導くことができたり、問題を解決することができる。ボスシップではなく、強いリーダーシップを取れる方=人を育てる事ができる方。要らぬ遠慮をせず、注意・指導等本人に適切に言うべきことができる。相手の痛みがわかる、感受性の高い方。周囲にプラスの影響を与える。逆境に柔軟に立ち向かい、失敗・挫折からもチャンスを見出す。
5	聞けばいいだけ 言えばいいだけ	5	業務上の問題、疑問、質問、困っていること、悩み、ストレス、不平、不満、不信等個人的な事も含め上司に天真爛漫ありのままに本音・率直・ストレートに具申、相談できる。積極性・愛社精神・熱意・責任感があり、業者等の打合せで注意・進言ができる。上司に対しての進言・報告・前向きな行動・発言・態度がとれる。問題、クレーム等もありのまま、すぐに報告・相談ができる。
6	100%わかるまで聞く 理解できたら実践する	5	仕事の目的等を100%理解するまで聞き、理解すれば必ず実践する。納得できるまで掘り下げて質問でき、仮に自分の考えと合わないとしても、人間性に優れた、器の大きい上司の方が出された指示であるなら、「まずは信じてやってみる」を実行し、成功体験を積み自身の器量を大きくしている。又、「上司の言うことが、理解・納得できないなら、その上司に、それでも同じなら更にその上司に、最終は会長に。」を理解、実践できる。「ハイ。わかりました。」と言うだけで実行しない方は×。理解だけでは×。実践して○。成果を上げて◎。
7	事前相談・念の為の 確認ができる	5	99%理解していたとしても残りの1%を必ず確認できる。少しでも疑問に思ったことや、迷いが生じたら、行動を起こす前に積極的に事前相談、念のため確認をする。事前相談、念のための確認をする事で、上司の知識、経験、知恵を拝借し、契約確率が上がる、またはクレーム等を未然に防げる事を理解している。＝上司の活用ができる。「1年で1100の事前相談、念のための確認をする方は10年で1000の人に実力で勝る」を理解・実践し、急成長される方。
8	仕事そのものが できる	10	自分が持っている知識・経験・技術・技能等全てを仕事に活かし、自分に与えられた仕事を的確かつ計画的に期限通りにやり遂げる。しかも、その仕事の結果が会社の利益・業績等会社全体のためになる。
9	問題点の 発見・改善・改革・実行	10	問題意識を持ち、業務上の問題点を発掘・発見し、積極的に上司や関係部署に発信をする。提案書を活用する。また、PDCAのCAチェック、アクションの重要性を理解し、常に良いものになるよう、改革、実行を当事者意識を強く持ってやりきる。（状況が変われば答えが変わる事を理解している。）問題に対して前向きな行動・発言・態度がとれる。
10	信頼性（人間性）	10	仕事の報告等が正確で絶対に嘘をつかず、また自己弁護・自己保身もしないという事により、他の人から信頼される。約束は絶対守る。陰で他人の悪口やワフワフ話をしない、又、自分の給与額を社内の人に言ったり、社内で他の人の給与額を聞いたりしない。誠実、指導やアドバイスをありのまま受け入れることができる素直さがある。
11	熱意・責任感	10	志・信念を持ち、自分自身を成長させたい、会社の為に貢献したいと心から強く願う行動する。目標を達成する為には不可欠な意志・実行力を持っている。問題が起きた時に、他責にせず、自責で考える。失敗から学びを得る。人事を尽くす。
12	業績	10	常に業績を意識した行動をし、結果を出した。仕事上で、会社に利益をもたらす行動ができ且つ結果として利益面において業績向上につながった。各個人の役割を心得ていて、本末転倒の仕事をしていない。成果を上げる。
13	愛社精神	10	FJ住宅の社員として、誇りを持ち、仕事にやりがい、生きがいを持って、業務を行う。会社の内外を問わず、約束は絶対守る。お客様に喜ばれる仕事をする。会社の批判等をしない。サラリーマン根性を捨てプロ根性を持つ。
14	勤務態度 礼儀	5	勤務中に仕事に集中できる。特別な理由なしに、遅刻・早退をしない。言葉づかい、態度に十分注意を払い、相手に対して、好感を持たれる。（会社内外を問わず、社員同志、或いは顧客、取引先に対しても。）遅く、元気にイキイキと仕事をする（≠例：暗い・声が小さい、会議時等や会話中に腕を組み・ポケットに手をつっ込んで話をする）
15	積極性	5	前向きな行動・発言・態度がとれる。意見具申が多い。プラス志向で物事を考え、仕事をやり遂げる。困難な仕事にも取り組む。工夫・改善に心掛けた意欲的に仕事の遂行に努力した。（問題意識を持ち、気づいた点があれば提案した。）
16	目標（信念） 使命感	5	何も考えず仕事に取り組むのではなく、高い目標・信念を持ち、仕事に対してやりがい・生きがいを持っている。「熱意・責任感」「愛社精神」「積極性」等とも繋がるが、「世の為、人の為」「日本一愛される企業」を目指し、志・情熱を持って仕事を行う。
17	自己管理 自己啓発	5	自分の健康・精神衛生の維持管理ができる強い意志。自分の能力の向上の為、日々努力する事で生きがいを持つ。
18	指導力 育成力	10	自分の部下に対し技能・業務知識を進んで与えながら指導し、部下の持っている能力を最大限に引き出し、会社に貢献できる人材の育成ができる。また社外においても、取引先・関係先に指導・助言ができ、相手に信頼される。戦略・戦術を考え、実行できる。部下の方からも信頼・尊敬され、モチベーションをアップさせる事ができ、愛社精神を育ませ、業績も上げている。自分以上の立派な後継者を育てている。
19	交渉力 （説得力）	5	社外の人に対しては、会社が有利になるようになっていける。社内においては、部下・同僚・上司に対しても十分理解させ、納得させる事ができる。

トピックス：創業者の取り組み ご存じですか？

創業者の今井が、2つの一般社団法人を設立した理由

当社創業者である今井は2つの一般社団法人を設立しました。

この2つの一般社団法人を設立した理由は、非常にシンプルで、「フジ住宅の役職員、ステークホルダーの皆様にご迷惑をお掛けしたくない」その思いからです。

今井の資産のほとんどは、フジ住宅の株式でありますので、今井が亡くなるようなことがあった場合、今井の家族は多額の相続税を支払わなければならない、支払いのための現金を準備することが難しい場合は、大量のフジ住宅株式を一気に売却せざるを得ないことになり、「フジ住宅に多大な迷惑がかかる」＝「フジ住宅の役職員やステークホルダーの皆様にも多大なご迷惑をお掛けすることになる」ことを懸念したことがきっかけです。

「一般社団法人今井光郎文化道徳歴史教育研究会」「一般社団法人今井光郎幼児教育会」は、私たちが住むこの日本のために頑張っておられる方々を継続的に支援できるとの思いから設立されました。

上場企業の大株主の上位がこのような一般社団法人であることは非常に稀であります。



この2つの一般社団法人には、フジ住宅からの配当金（年間約1億8,100万円）が支払われ、この配当金を原資として、日本のため、子供たちを育てることに情熱を持って取り組んでおられる団体等の社会貢献活動を助成させていただいております。

より良い日本の未来のために、誇らしい伝統と文化を伝える大切さを知り、その日本の未来を支える子供たちに日本人としての自信と誇りを持ち、困難や障害を取り除くことではなく、それらを乗り越えていく力をつける子供たちを育てることに情熱を持って取り組んでおります。

このような今井の思いで設立された2つの財団には、今井の個人資産である当社の株式が、これまでに876万株寄付されております。これは実に、今井の持株の97%に及びます。

仮に足許の株価650円で換算した場合、56億9,400万円が「一般社団法人今井光郎文化道徳歴史教育研究会」「一般社団法人今井光郎幼児教育会」に、寄付されたことになります。

2022年直近では、この「一般社団法人今井光郎文化道徳歴史教育研究会」より合計65の個人・法人・グループ、「一般社団法人今井光郎幼児教育会」より合計29の幼稚園・保育園・認定こども園を助成先として、支援させていただきました。

詳しくは、フジ住宅株式会社のホームページ下部からリンクしております「一般社団法人今井光郎文化道徳歴史教育研究会」「一般社団法人今井光郎幼児教育会」のホームページをご覧ください。

[\[imai-kenkyukai.or.jp\]](http://imai-kenkyukai.or.jp) / [\[imai-kyoikukai.or.jp\]](http://imai-kyoikukai.or.jp)

トピックス： 当社の土地有効活用事業部主催のお見合いパーティについて

当社の土地有効活用事業部では、主として各金融機関様よりご紹介を受けた富裕層の方向けに賃貸住宅経営をご提案しております。今回は、その土地有効活用事業部が、オーナー様・ご親戚のご子息、ご令嬢向けに開催しております『お見合いパーティ』についてご紹介させていただきます。

オーナー様のお困りごとに 真摯に向き合う

『子供の結婚は、親にとっての最大の関心事』です。

ましてやオーナー様は皆さん資産家の方々ですのでご一族の末永い隆盛と、円滑な事業・資産の承継を願っておられます。

オーナー様ご一族の資産承継のお手伝いをさせていただく中で、ご子息、ご令嬢の縁談のご相談をお受けすることも少なくありません。

当社では、このようなご要望にお応えすべく、これこそ究極のお役立ちであると考え、2013年よりオーナー様・ご親戚のご子息、ご令嬢を対象とした『お見合いパーティ』を年1回開催しております。

コロナウイルス蔓延による開催自粛もありましたが、今年5月28日（土）、帝国ホテルにて7回目のパーティを開催、総勢57名の皆様にご参加いただきました。

土地有効活用事業部オーナー様サポート室が様々な企画、催しで盛り上げ、今回のパーティでは、なんと10組ものカップルが誕生しました！

このお見合いパーティでは、これまでに、1組がご成婚に至っており、その他にも、このパーティがきっかけとなり、結婚に前向きになられご成婚された方や、このパーティがご縁となり、現在も友人関係にある参加者の方もおられ、多くのオーナー様よりお喜びの声をいただき、土地有効活用事業部の名物行事となっています。

日本一愛される土地有効 活用事業部を目指して

このように、何らかの形でオーナー様ご家族の幸せにつながるお手助けができましたら、こんなに嬉しいことはございません。

今後何世代にもわたって、オーナー様ご一族の良きパートナーであり続けたい当社にとって、「お見合いパーティ」は次世代を担う方々とつながりを持ち、当社のことを知っていただく最良の機会でもあります。

これまでも、これからも、日本一愛される土地有効活用事業部を目指して日々邁進して参ります。

パーティの最後に気になる
お相手をファイナルカードに
記入して提出するのですが、
ご参加の約2～3割が
カップルとなっております！



フジ子
(土地有効活用事業部
イメージキャラクター)



トピックス：当社のサステナビリティ関連の取り組みの一部をご紹介します

当社は、「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」という経営理念を創業来掲げております。そしてこれこそが企業の持続的成長につながるものと考え、この理念を深く理解し、実践できる社員の育成に最も力を注いでおります。社員とその家族の健康増進、社員がストレスなく明るく元気にイキイキと働けるような諸施策や、お客様が健康に安心安全に暮らせる高品質な住宅の提供など、様々な取り組みを行っております。

今後、シリーズでご紹介させていただく予定ですが、今回は社員のため、取引先のため、地域社会のため、に関する取り組みの一部をご紹介します。

インボイス制度の理解促進に向けた取り組み

当社は、サプライチェーンとの共存共栄を図るため、サプライチェーン全体での付加価値向上に取り組んでおります。

2022年9月には、当社の取引協力業者向けに、消費税法の改正に伴って2023年10月より開始予定である制度の説明会を開催いたしました。

インボイス制度の理解促進につながる試みとして、説明会には、当社の取引協力業者約200名が、岸和田市の浪切ホールの特別会議室において、当社の管轄税務署である岸和田税務署様のご協力のもと、約2時間半に亘り、インボイス制度の概要等の説明を受けました。

制度をよくご存知でなかった協力業者の方々にお喜びいただきました。



白浜保養所

当社は、和歌山県西牟婁郡白浜町に「フジ住宅株式会社白浜保養所」を所有しております。

白浜保養所は、フジ住宅グループ役職員が安価で利用することができ、夏の海水浴シーズンには白良浜から徒歩2分の立地であることもあり、多くの役職員が利用しております。

また、シーズンオフの冬期には、夕食のメニューにくえ鍋が登場することもあり、数多くの福利厚生制度の中でも、大変人気のある制度の一つです。



農園を通じた障がい者雇用について「フジ・ファーム」

当社では障がいのある方にも健常者と同様明るく元気にイキイキと仕事をしていただいております。

大阪府八尾市久宝寺の屋内水耕栽培施設にある、『フジ・ファーム』では、障がいのあるパート社員がハーブの栽培、ハーブティへの乾燥加工、ティーバッグへの袋詰めを行っております。完成品となったハーブティは、社内に配られ役職員の心身のリフレッシュに生かされています。



完成品となったハーブティ

大阪府八尾市久宝寺にある屋内水耕栽培施設

環境保全

当社は、和歌山県の「企業の森」事業に賛同し、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通じて、地域との交流を深め、森林保全を行っております。

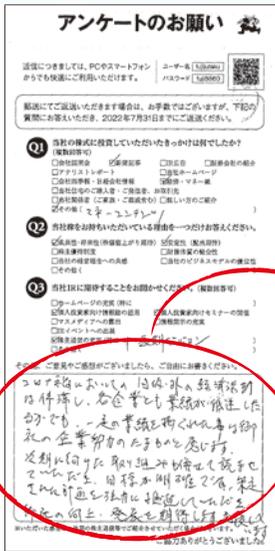
この「フジ住宅の森」は、今後100年間で約400トンの二酸化炭素吸収実績が見込めます。2019年に植樹を始めた「フジ住宅の森」は、植樹後の育ちも良く、約3年で人の背丈程の高さに育っております。



和歌山県日高郡日高川町にある「フジ住宅の森」

株主アンケートのご報告

第49期通期株主通信でお願いいたしましたアンケートでは、2022年3月31日現在の単元株主数9,053名のうち959名の株主様よりご回答をいただきました（回収率10.6%）。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。



コロナ禍における、国内外の経済活動は停滞している。各企業とも業績が低迷しているが、一部の業績を伸ばしている御社の企業力の強さを認めています。次期以降の取り組みや今後の経営方針など、目途が明確な経営戦略の計画を強固に推進してほしい。御社の向上・発展を期待しております。

宮城県在住の方

御社の経営理念が素晴らしい。長年株を保有しており、いつも株主通信を楽しみに読んでいます。2023年5月に創業50周年を迎えられることを知り、年々心が、もう少し保有し、応援しようと思いました。皆々様の御健康とご活躍を祈り致します。

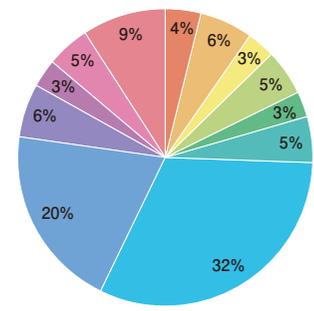
兵庫県在住の方

お92と先！位おめでと！
2022変異株の感染拡大も医療体制等収束時期の見通しが困難な状況の中、企業活動は大変だと思います。受注契約高各段戻り利益の全てにおいて前年度を上回る結果が会社・社外を問わず、人々を大切にこの社会の結果だと思います。今後の活躍を祈ります。

広島県在住の方

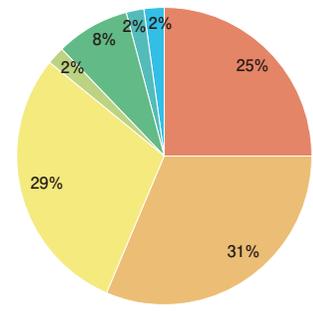
第49期通期株主アンケート 集計結果

Q1 投資のきっかけ



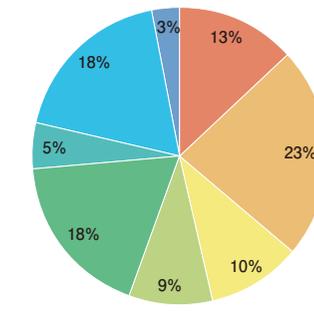
- 会社説明会
- 証券会社の紹介
- 当社ホームページ
- 経済、マネー紙
- 当社住宅のご購入者、ご発注者、お取引先
- 当社関係者
- 親しい人のご紹介
- その他

Q2 当社株をお持ちの理由



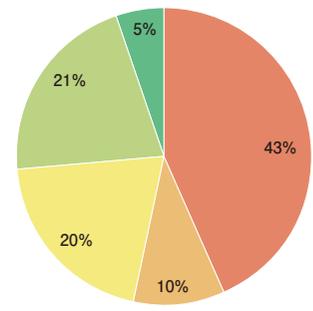
- 成長性、将来性
- 株主優待制度
- 財務体質の健全性
- 当社の経営理念への共感
- 当社のビジネスモデルの優位性
- その他

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
- IRイベントへの出展
- 株主通信の充実
- その他

その他、ご意見や感想等



- 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

	2019年 3月期(連結)	2020年 3月期(連結)	2021年 3月期(連結)	2022年 3月期(連結)	2023年 3月期(連結) [予想]
1株当たり当期純利益(円)	120.40	87.40	66.00	107.68	106.29
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 (実績)
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 (%)	22.4%	30.9%	40.9%	25.1%	25.4%

▶ 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

▶ 最近のIR活動



決算説明会風景

日時	内容	場所	主催者
2021年2月20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
2021年5月12日(水)	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
2021年5月14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
2021年11月11日(木)	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
2021年11月16日(火)	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
2022年2月26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
2022年5月12日(木)	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
2022年5月13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
2022年11月11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
2022年11月15日(火)	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

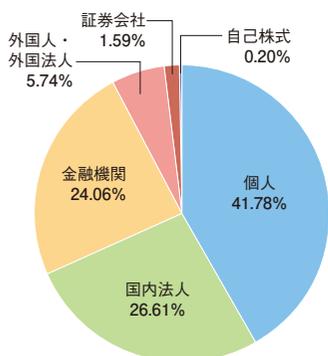
株式の状況 (2022年9月30日現在)

- 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 9,005名 (内、自己株式74,269株)
- 大株主

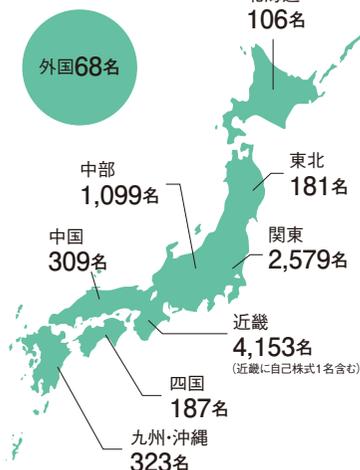
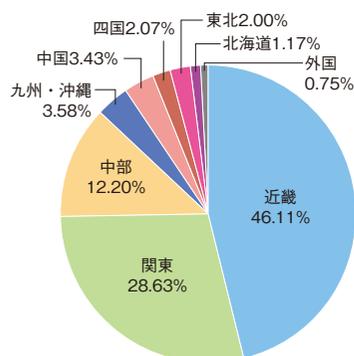
株主名	持株数	持株比率
一般社団法人今井光郎文化道徳歴史教育研究会	6,083千株	16.54%
日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3,022千株	8.21%
フジ住宅取引先持株会	2,735千株	7.43%
一般社団法人今井光郎幼児教育会	2,680千株	7.28%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	2,214千株	6.02%
日本スタートラスト信託銀行株式会社 (退職給付信託口・株式会社紀陽銀行口)	1,012千株	2.75%
フジ住宅従業員持株会	953千株	2.59%
日本スタートラスト信託銀行株式会社 (退職給付信託・株式会社池田泉州銀行口)	681千株	1.85%
株式会社紀陽銀行	585千株	1.59%
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	484千株	1.31%
合計	20,452千株	55.61%

(注) 上記のほか、自己株式74千株があります。
 (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

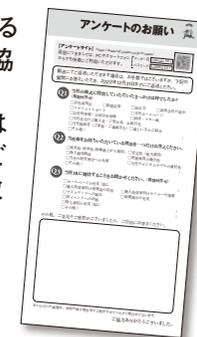


アンケートご返送のお願い

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、2022年12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。



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
公告の方法	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
上場証券取引所	電子公告による < https://www.fuji-jutaku.co.jp/koukoku/top.html > 東京証券取引所 プライム市場 (2022年4月4日より)
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 (2022年9月30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	1,238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、関西電設工業株式会社																																																								
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、りそな銀行、みなど銀行、関西みらい銀行、日本政策投資銀行																																																								
役員	<table border="0"> <tr> <td>代表取締役会長</td> <td>今井光郎</td> </tr> <tr> <td>人財開発室担当</td> <td></td> </tr> <tr> <td>代表取締役社長</td> <td>宮脇宣綱</td> </tr> <tr> <td>専務取締役</td> <td>山田光次郎</td> </tr> <tr> <td>大阪支社支社長・事業企画本部長</td> <td></td> </tr> <tr> <td>専務取締役</td> <td>松山陽一</td> </tr> <tr> <td>土地有効活用事業部長</td> <td></td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>石本賢一</td> </tr> <tr> <td>経営企画担当・IR室担当・財務担当・システム担当</td> <td></td> </tr> <tr> <td>社外取締役</td> <td>岩井伸太郎</td> </tr> <tr> <td>社外取締役</td> <td>中村慶子</td> </tr> <tr> <td>執行役員</td> <td>白樫浩之</td> </tr> <tr> <td>分譲住宅事業部中古営業・事務部長等</td> <td></td> </tr> <tr> <td>執行役員</td> <td>池田宏</td> </tr> <tr> <td>土地有効活用事業部第2営業部長</td> <td></td> </tr> <tr> <td>執行役員</td> <td>森本隆</td> </tr> <tr> <td>土地有効活用事業部第1営業部長</td> <td></td> </tr> <tr> <td>執行役員</td> <td>西田宏輔</td> </tr> <tr> <td>建設事業本部部長</td> <td></td> </tr> <tr> <td>執行役員</td> <td>川口卓</td> </tr> <tr> <td>分譲住宅事業部本社営業部部長</td> <td></td> </tr> <tr> <td>執行役員</td> <td>野口恭久</td> </tr> <tr> <td>経営企画部長・IR室長・財務部長</td> <td></td> </tr> <tr> <td>執行役員</td> <td>樺山友厚</td> </tr> <tr> <td>人事法務部長・人財開発室長</td> <td></td> </tr> <tr> <td>常勤監査役</td> <td>川出仁</td> </tr> <tr> <td>社外監査役</td> <td>高谷晋介</td> </tr> <tr> <td>社外監査役</td> <td>原戸稲男</td> </tr> </table>	代表取締役会長	今井光郎	人財開発室担当		代表取締役社長	宮脇宣綱	専務取締役	山田光次郎	大阪支社支社長・事業企画本部長		専務取締役	松山陽一	土地有効活用事業部長		取締役	石本賢一	経営企画担当・IR室担当・財務担当・システム担当		社外取締役	岩井伸太郎	社外取締役	中村慶子	執行役員	白樫浩之	分譲住宅事業部中古営業・事務部長等		執行役員	池田宏	土地有効活用事業部第2営業部長		執行役員	森本隆	土地有効活用事業部第1営業部長		執行役員	西田宏輔	建設事業本部部長		執行役員	川口卓	分譲住宅事業部本社営業部部長		執行役員	野口恭久	経営企画部長・IR室長・財務部長		執行役員	樺山友厚	人事法務部長・人財開発室長		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
代表取締役会長	今井光郎																																																								
人財開発室担当																																																									
代表取締役社長	宮脇宣綱																																																								
専務取締役	山田光次郎																																																								
大阪支社支社長・事業企画本部長																																																									
専務取締役	松山陽一																																																								
土地有効活用事業部長																																																									
取締役	石本賢一																																																								
経営企画担当・IR室担当・財務担当・システム担当																																																									
社外取締役	岩井伸太郎																																																								
社外取締役	中村慶子																																																								
執行役員	白樫浩之																																																								
分譲住宅事業部中古営業・事務部長等																																																									
執行役員	池田宏																																																								
土地有効活用事業部第2営業部長																																																									
執行役員	森本隆																																																								
土地有効活用事業部第1営業部長																																																									
執行役員	西田宏輔																																																								
建設事業本部部長																																																									
執行役員	川口卓																																																								
分譲住宅事業部本社営業部部長																																																									
執行役員	野口恭久																																																								
経営企画部長・IR室長・財務部長																																																									
執行役員	樺山友厚																																																								
人事法務部長・人財開発室長																																																									
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



古紙配合率70%再生紙を使用しています

