



インベストメントブリッジ主催  
**個人投資家向け会社説明会**

---

---

2007年3月27日

株式会社フージャースコーポレーション  
(東証一部:8907)

- 2007年3月期 業績予想の修正について
- 財務分析・利益配当
- ビジネスモデル
- 中長期経営計画
- 会社情報

## 2007年3月期 業績予想の修正について

---

---

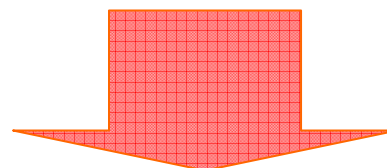
## 2007年3月期 業績予想の修正 (連結)

(百万円)

|            | 当初計画   | 修正計画   | 差異       | 備考          |
|------------|--------|--------|----------|-------------|
| 引渡戸数       | 1,654戸 | 1,392戸 | 262戸     |             |
| 売上高        | 43,500 | 37,200 | 6,300    |             |
| 売上総利益      | 10,400 | 9,150  | 1,250    |             |
| 売上総利益率     | 23.9%  | 24.6%  | + 0.7 pt | 高い売上総利益率は維持 |
| 販売費及び一般管理費 | 3,680  | 3,800  | 120      | 分譲広宣費の増加    |
| 販管費率       | 8.5%   | 10.2%  | + 1.7 pt |             |
| 営業利益       | 6,720  | 5,350  | 1,370    |             |
| 営業利益率      | 15.4%  | 14.4%  | - 1.0 pt |             |
| 経常利益       | 6,500  | 5,150  | 1,350    | 営業外損益は計画通り  |
| 経常利益率      | 14.9%  | 13.8%  | - 1.1 pt |             |
| 当期純利益      | 3,800  | 3,030  | 770      | 特別損益は特になし   |
| 当期純利益率     | 8.7%   | 8.2%   | - 0.5 pt |             |

修正計画は2007年3月23日時点の見通しであり、2007年3月期の決算数値を保証するものではありません。

- 販売ペースが当初計画通りに進捗せず、引渡予定戸数が262戸減少
  - 売上高 当初計画比 6,300百万円
  - 売上総利益 当初計画比 1,250百万円
- 販売費及び一般管理費が、当初計画よりも120百万円増加
  - 分譲広宣費の増加が主な要因だが、適性水準の範囲内という認識である
- 売上総利益率は、当初計画を上回る高い水準を維持 (24.6%)
- 営業外損益は、ほぼ当初計画通り



**販売ペースの読み方 (= 時間軸) に課題**

## 2007年3月期 引渡物件一覧

(2007年3月23日現在)

| 引渡期 | プロジェクト名           | 所在地        | 戸数    | ブランド | 事業形態 | 販売状況 |
|-----|-------------------|------------|-------|------|------|------|
| 1Q  | 前期引渡残             | -          | 45    | -    | -    | 残1戸  |
|     | ミックスガーデン 柏の葉 戸建街区 | 千葉県柏市      | 18    | -    | 戸建   | 完売   |
|     | アネックスガーデン         | 埼玉県八潮市     | 75    | W Z  | 自社   | 完売   |
|     | ミックスガーデン ウィズ 柏の葉  | 千葉県柏市      | 256   | W Z  | 自社   | 販売中  |
| 2Q  | ウィズ 大宮二番館         | 埼玉県さいたま市   | 73    | W Z  | 自社   | 完売   |
|     | デュオビルズ 津田沼        | 千葉県船橋市     | 131   | DH   | 自社   | 完売   |
| 4Q  | ウィズ 勝田台           | 千葉県八千代市    | 106   | W Z  | 自社   | 販売中  |
|     | ジュエルガーデン          | 千葉県柏市      | 263   | W Z  | 自社   | 完売   |
|     | ホップタウン ウィズ 千葉公園   | 千葉県千葉市     | 200   | W Z  | 自社   | 完売   |
|     | ビビットタウン ウィズ 稲毛    | 千葉県千葉市     | 103   | W Z  | 自社   | 販売中  |
|     | ビューアリーナ朝霞台        | 埼玉県新座市     | 77    | W Z  | 自社   | 販売中  |
|     | ミックスガーデン つくば      | 茨城県つくば市    | 159   | W Z  | 自社   | 販売中  |
|     | ミックスガーデン つくば 戸建街区 | 茨城県つくば市    | 37    | -    | 戸建   | 販売中  |
|     | カムカムタウン ウィズ 柏     | 千葉県柏市      | 76    | W Z  | 自社   | 販売中  |
|     | グランディーナ 戸建街区      | 埼玉県北足立郡伊奈町 | 35    | -    | 戸建   | 販売中  |
| 合計  |                   |            | 1,654 |      |      |      |

上記以外に、賃貸物件「プライムテラス柏」(60戸)が竣工

## IPO以降の業績推移

(百万円)

|            | '03/3期  | 04/3期   | '05/3期  | '06/3期  | '07/3期(予) |
|------------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 引渡戸数       | 569戸    | 563戸    | 979戸    | 1,254戸  | 1,392戸    |
| 売上高        | 11,535  | 13,201  | 21,032  | 29,913  | 37,200    |
| 売上総利益      | 2,174   | 2,840   | 4,686   | 7,697   | 9,150     |
| 売上総利益率     | 18.8%   | 21.5%   | 22.3%   | 25.7%   | 24.6%     |
| 販売費及び一般管理費 | 1,309   | 1,309   | 1,781   | 2,625   | 3,800     |
| 販管費率       | 11.3%   | 9.9%    | 8.5%    | 8.8%    | 10.2%     |
| 営業利益       | 865     | 1,530   | 2,905   | 5,071   | 5,350     |
| 営業利益率      | 7.5%    | 11.6%   | 13.8%   | 16.9%   | 14.4%     |
| 経常利益       | 810     | 1,446   | 2,857   | 5,064   | 5,150     |
| (前期比)      | + 69.0% | + 78.4% | + 97.0% | + 77.2% | + 1.7%    |
| 経常利益率      | 7.0%    | 11.0%   | 13.6%   | 16.9%   | 13.8%     |
| 当期純利益      | 477     | 823     | 1,689   | 2,996   | 3,030     |
| 当期純利益率     | 4.1%    | 6.2%    | 8.0%    | 10.0%   | 8.2%      |

2004年3月期より連結財務諸表の数値を用いております。

2007年3月期の数値は2007年3月23日時点の見通しであり、決算数値を保証するものではありません。

## 財務分析・利益配当

---

---

## 2007年3月期の貸借対照表(連結)の推移

(百万円)

|            | 前期末    | 1Q末    | 中間期末   | 3Q末    | 備考              |
|------------|--------|--------|--------|--------|-----------------|
| 現金及び預金     | 2,986  | 3,620  | 3,244  | 3,100  |                 |
| 販売用不動産     | 791    | 1,676  | 1,283  | 749    | 第1Q末在庫は肅々と販売を継続 |
| 仕掛販売用不動産   | 26,385 | 29,554 | 34,301 | 42,495 | 事業用地仕入れ順調       |
| その他流動資産    | 1,418  | 1,223  | 1,464  | 2,222  |                 |
| 流動資産合計     | 31,580 | 36,073 | 40,292 | 48,566 |                 |
| 固定資産合計     | 839    | 870    | 904    | 1,356  |                 |
| 資産合計       | 32,420 | 36,944 | 41,196 | 49,923 |                 |
| 支払手形及び買掛金  | 9,261  | 7,072  | 7,087  | 3,992  |                 |
| 長期・短期借入金合計 | 8,130  | 15,830 | 19,450 | 31,725 | 借入れ増加           |
| その他負債      | 4,519  | 3,018  | 3,159  |        |                 |
| 負債合計       | 21,910 | 25,920 | 29,696 | 38,879 |                 |
| 自己資本       | 10,510 | 11,023 | 11,500 | 11,043 |                 |
| 負債・資本合計    | 32,420 | 36,944 | 41,196 | 49,923 |                 |
| 自己資本比率     | 32.4%  | 29.8%  | 27.9%  | 22.1%  |                 |

IPO以降の利益配当の推移

IPO以降、毎期増配を継続（株式分割遡及修正後）

2008年3月期以降の目標配当性向を15.0%に引き上げ

|                                  | '03/3期       | 04/3期          | '05/3期         | '06/3期        | '07/3期(予)      |
|----------------------------------|--------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| 1株当たり年間配当金額                      | 10,300円      | 4,667円         | 1,680円         | 2,560円        | 1,160円         |
| <b>株式分割遡及修正後<br/>1株当たり年間配当金額</b> | <b>381円</b>  | <b>519円</b>    | <b>560円</b>    | <b>853円</b>   | <b>1,160円</b>  |
| <b>年間配当金総額</b>                   | <b>80百万円</b> | <b>132百万円</b>  | <b>181百万円</b>  | <b>275百万円</b> | <b>375百万円</b>  |
| 配当性向                             | 15.1%        | 15.1%          | 11.0%          | 10.0%         | 12.3%          |
| 株式分割                             | -            | 1:3<br>(04年1月) | 1:3<br>(04年8月) | -             | 1:3<br>(06年7月) |

2007年3月期の数値は2007年3月23日時点の見通しであり、決算数値を保証するものではありません。

## ビジネスモデル

---

---

## これまでのビジネスモデル

- マーケットにはなく、顧客の欲する商品( = 同業他社の見送る案件)を事業化し、成功させる

| 項目   | 特徴                     | 強み  |
|------|------------------------|---|
| 立地   | 郊外・駅から遠い               | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 用地仕入の競合が少ない</li> <li>✓ 土地代が低く、借入金が少ない</li> </ul>       |
| 規模   | 150 ~ 200戸             | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 共用施設充実、駐車場100%</li> <li>✓ 規模のメリット(コスト、販売効率)</li> </ul> |
| 専有面積 | 80 ~ 110m <sup>2</sup> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 理想的な広さを提供</li> </ul>                                   |

- 地域の特性を熟知(マーケティング)しているから可能
- 当社のこれまでの急成長の源泉

## ビジネスモデルの進化

---

- 今後も「郊外・大規模」のビジネスモデルが中心とする
- **事業規模の大規模化** 1プロジェクトで500戸規模にも取り組む
- **複合開発**による付加価値向上
  - ✓ 2005年 マンション・戸建ての複合開発を開始
  - ✓ 2006年 マンション・戸建て・商業施設の複合開発を開始
- **事業エリア拡大**
- **賃貸事業**を開始
  - ✓ 2006年 「プライムテラス柏」賃貸募集を開始

複合開発1号案件「グランディーナ」

## マンション206戸 + 戸建て73区画 + 大型ショッピングモールの複合開発



- 所在地 / 埼玉県北足立郡伊奈町（ニューシャトル「羽貫駅」から徒歩3分）
- 引渡予定 / マンション 2007年12月下旬 戸建て 2007年3月より

## マンション約600戸 + 商業施設 + 生活利便施設等の複合開発

### 【プロジェクト概要】

|      |                                      |
|------|--------------------------------------|
| 所在地  | 埼玉県さいたま市岩槻区西町2丁目4639-1               |
| 交通   | 東武野田線「岩槻」駅 徒歩8分                      |
| 敷地面積 | 46,298.42m <sup>2</sup> (14,005.27坪) |
| 用途地域 | 第1種住居地域、近隣商業地域                       |

本プロジェクトに関する詳細な開発計画につきましては、順次お知らせいたします。

## 中長期経営計画

---

---

### 定量的目標

- 年間供給戸数 2008/3期 = 2,000戸 2011/3期 = 3,000戸
- 経常利益成長率 平均年間成長率で20%程度を目安とする
- 株主資本比率 20～30%程度を目安とする

### 事業戦略

- 事業エリアの拡大  
埼玉県、千葉県を中心としつつも、東京都、神奈川県、茨城県に拡大
- TX(つくばエクスプレス)沿線での開発を強化
- 事業用地仕入の前倒し
- 複合開発型プロジェクトの推進

## 会社情報

---

---

## 会社概要



(2006年9月末現在)

|        |  |
|--------|--|
| 会社名    | 株式会社フージャースコーポレーション (英文表記 Hoosiers Corporation)                     |
| 所在地    | 東京都千代田区丸の内1 - 8 - 1 丸の内トラストタワーN館19F                                |
| 設立日    | 1994年12月21日  |
| 代表者    | 代表取締役 廣岡哲也   |
| 上場取引所  | 東京証券取引所市場第一部 (証券コード:8907)  |
| 資本金    | 2,400百万円   |
| 発行済株式数 | 326,115株 (自己株式2,700株含む)  |
| 従業員数   | 119名(連結)   |
| 事業内容   | 不動産分譲事業 / 不動産管理事業 / インベストメント事業                                     |
| 子会社    | 株式会社フージャースリビングサービス (マンション管理)<br>株式会社フージャースキャピタルパートナーズ (ベンチャーキャピタル) |

|          |   |
|----------|---|
| 1994年12月 | 有限会社フージャース(現、株式会社フージャースコーポレーション)設立                      |
| 1996年01月 | 不動産販売受託業務(販売代理)を開始                                      |
| 1999年10月 | 不動産分譲事業(共同事業)を開始  |
| 2000年09月 | 不動産分譲事業(自社単独分譲)を開始                                      |
| 2002年10月 | <u>JASDAQ市場に株式公開</u><br>株式会社フージャースリビングサービス設立 不動産管理事業を開始 |
| 2003年04月 | 株式会社フージャースハート設立   |
| 2003年10月 | <u>東京証券取引所市場第二部に株式上場</u>                                |
| 2004年09月 | <u>東京証券取引所市場第一部に株式上場</u>                                |
| 2005年04月 | 株式会社フージャースキャピタルパートナーズ設立 インベストメント事業を開始                   |
| 2006年03月 | 本社を現在の東京都千代田区丸の内に移転                                     |
| 2006年04月 | 株式会社フージャースコーポレーションと株式会社フージャースハートが合併                     |

## 株式データ



(2006年9月末現在)

|                 |                            |                  |
|-----------------|----------------------------|------------------|
| <b>発行済株式数</b>   | 326,115株 (自己株式2,700株含む)    |                  |
| <b>株主数</b>      | 4,365名 (2006年3月末比 49名増)    |                  |
| <b>大株主上位10名</b> | 廣岡哲也                       | 107,936株 (33.0%) |
|                 | 株式会社ティ・エイチ・ワン              | 30,000株 ( 9.1%)  |
|                 | J Pモルガンチェースオッペンハイマーファンズ    | 16,000株 ( 4.9%)  |
|                 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 12,067株 ( 3.7%)  |
|                 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)   | 9,795株 ( 3.0%)   |
|                 | バンクオブニューヨークGCM             | 6,851株 ( 2.1%)   |
|                 | 野村信託銀行株式会社 (信託口)           | 6,371株 ( 1.9%)   |
|                 | フージャース社員持株会                | 5,991株 ( 1.8%)   |
|                 | BNPパリバセキュリティーズ             | 4,950株 ( 1.5%)   |
|                 | モルガンスタンレーアンドカンパニーインク       | 4,876株 ( 1.4%)   |
| <b>株式分布状況</b>   | 個人・その他                     | 182,802株 (56.0%) |
|                 | 外国法人等                      | 52,694株 (16.2%)  |
|                 | 金融機関・証券会社                  | 47,857株 (14.7%)  |
|                 | その他の法人                     | 40,062株 (12.3%)  |
|                 | 自己名義株式                     | 2,700株 ( 0.8%)   |

|           |  |
|-----------|--|
| 統括責任者     | 代表取締役 廣岡哲也   |
| IR責任者     | 経営企画室長 手嶋伸也  |
| 連絡先       | 株式会社フージャースコーポレーション 経営企画室<br>TEL 03-3216-8400 / FAX 03-3216-8401<br>E-MAIL <a href="mailto:ir@hoosiers.co.jp">ir@hoosiers.co.jp</a> |
| IR情報メール配信 | <a href="http://www.hoosiers.co.jp/ir/page/mail.html">http://www.hoosiers.co.jp/ir/page/mail.html</a>                              |

本資料は、当社の業績や経営方針に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘することを目的としたものではありません。また、本資料に記載された経営方針や利益計画等は、本資料作成時点における当社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証または約束するものではなく、今後、予告なしに変更されることがあります。