

## 2011年3月期 決算説明資料

**2011年5月**

株式会社フージャースコーポレーション

代表取締役 廣岡哲也

(コード番号:8907 東証第1部)

問合せ先:広報・IR課長 福嶋瑞生

電話番号:03-3295-8408

この度の東日本大震災において被災されました方々、ご家族、ご関係者の皆様に心よりお見舞いを申し上げます。

被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

私達は、企業として、また個人として、義援金や節電、被災地支援活動等、出来ることを考え、取り組んで参ります。

株式会社フージャースコーポレーション

## ○ 2011年3月期 業績の概要

- 連結損益計算書
- セグメント別売上
- 連結貸借対照表

## ○ 2012年3月期 取組み方針

- 東日本大震災による影響
- 事業ポートフォリオの方針
- 重視する経営指標

## ○ 2012年3月期 業績予想

- 2012年3月期 損益計画
- 2012年3月期 配当について

## ○ プロジェクト紹介

- 2012年3月期 引渡物件
- 2013年3月期 引渡物件
- 販売代理物件

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。

## 2011年3月期 業績の概要

## 連結損益計算書

百万円

科目	2010年3月期		2011年3月期		前期比	
	実績	百分比	実績	百分比	増減額	増減率
売上高	32,817	100.0%	8,651	100.0%	▲ 24,166	▲ 73.6%
売上総利益	4,281	13.0%	3,863	44.7%	▲ 418	▲ 9.8%
販管費	2,871	8.8%	1,537	17.8%	▲ 1,334	▲ 46.5%
営業利益	1,410	4.3%	2,326	26.9%	915	64.9%
経常利益	854	2.6%	1,942	22.5%	1,088	127.4%
当期純利益	1,240	3.8%	2,628	30.4%	1,388	111.9%

- 販売代理事業に積極的に取り組んだ結果、前期と比較し売上高は減少したが高い収益性を実現
- 固定費削減と、自社物件が少なかったことによる広宣費減少により、販管費は大きく減少
- 今後も個別プロジェクトの収益管理と、一般管理費のコントロールを行い高収益性を維持する

## セグメント別売上

セグメント		2010年3月期	2011年3月期	前期比	
				増減	コメント
自社分譲	契約戸数	614 戸	391 戸	▲223 戸	2011年3月期は自社分譲物件の販売は減少したが、2012年3月期引渡物件の契約を進捗
	引渡戸数	836 戸	133 戸	▲703 戸	
	不動産売上	22,427 百万	3,949 百万	▲18,478 百万	
販売代理	契約戸数	922 戸	538 戸	▲384 戸	2010年3月期には大型物件の販売代理を行っていたため販売戸数は減少しているが、インセンティブフィー収入により高収益を確保
	引渡戸数	890 戸	499 戸	▲391 戸	
	販売手数料収入	1,335 百万	1,367 百万	31 百万	
売却 賃貸等	その他不動産売上	7,360 百万	1,482 百万	▲5,878 百万	事業用地売却はほぼ完了、今後はAM・PM収益を拡大
	その他(賃貸管理等)	787 百万	1,106 百万	318 百万	
不動産販売事業 合計		31,910 百万	7,904 百万	▲24,006 百万	
管理	マンション管理	638 百万	657 百万	18 百万	マンション管理は今後も安定的に拡大する見通し
	その他	165 百万	88 百万	▲76 百万	
不動産管理事業 合計		804 百万	746 百万	▲57 百万	

## 連結貸借対照表

百万円,%

科目	2009年3月期		2010年3月期		2011年3月期		前期比	
	実績	構成比	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動資産	38,736	98.2	18,437	89.0	21,887	90.9	3,450	18.7
(現預金)	1,990	5.0	3,654	17.6	4,174	17.3	520	14.3
(販売用不動産)	10,069	25.5	777	3.8	—	0.0	▲ 777	▲ 100.0
(仕掛販売用不動産)	26,026	66.0	13,448	64.9	16,056	66.7	2,608	19.4
固定資産	694	1.8	2,276	11.0	2,181	9.1	▲ 94	▲ 4.2
資産合計	39,430	100.0	20,713	100.0	24,069	100.0	3,355	16.2
負債合計	37,960	96.3	18,002	86.9	18,729	77.8	726	4.0
(有利子負債)	29,759	75.5	16,677	80.5	16,778	69.7	100	0.6
純資産合計	1,470	3.7	2,710	13.1	5,339	22.2	2,628	97.0
負債・純資産合計	39,430	100.0	20,713	100.0	24,069	100.0	3,355	16.2

- 完成在庫ゼロ達成により販売用不動産は0、仕入と工事の順調な進捗により仕掛不動産は増加
- 物件の販売による返済(約26億円)と用地仕入に伴う借入(約27億円)により、有利子負債増加
- 自己資本比率は20%超まで回復、今後財務体質強化のため自己資本比率40%超を目指す

## 2012年3月期 取組み方針

## 東日本大震災による影響

### ●不動産販売事業

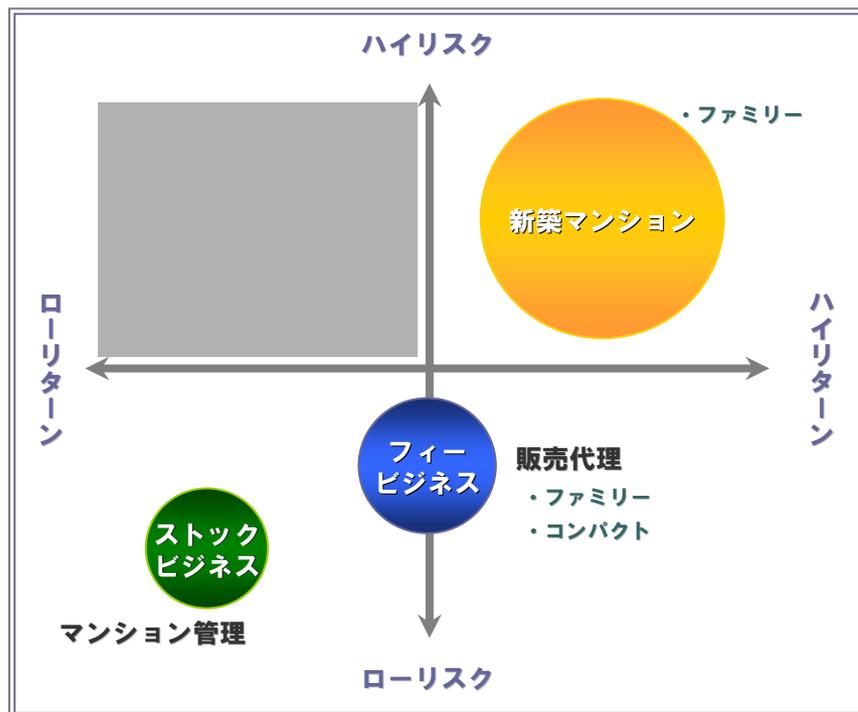
		リスク	影響について
用地仕入		土地売却案件減少とそれに伴う仕入競争激化	2013年3月期に収益計上を見込む物件まで、仕入がほぼ完了している
建設工事	コスト	資材高騰等による建築コストの上昇	現状、2012年3月期物件、2013年3月期物件への影響は少ない見通し
	スケジュール	工事遅延による売上計上期の期ズレ	2012年3月期引渡物件については3Qに竣工する物件が多く、影響が少ない 2013年3月期引渡物件は、超高層物件は無く時間的に余裕がある
販売		購入マインド低下による販売減少や販売価格の低下	2012年3月期に引渡となる自社分譲物件のうち、2011年3月期末時点で50%以上が契約済 足元も堅調な販売が続いている

### ●不動産管理事業

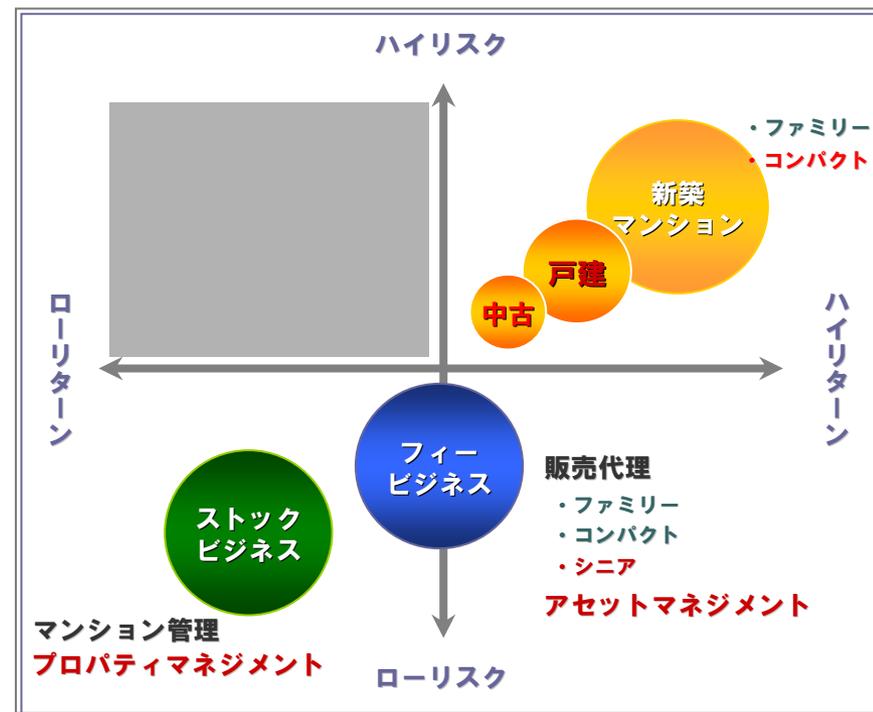
震災によって重大な損傷を受けた物件はなく、一部の修繕について対応中

# 事業ポートフォリオの方針

## これまでの事業ポートフォリオ



## 今後の事業ポートフォリオ



- 自社分譲事業においては、ファミリー向けマンションのみに依存せず、戸建開発・中古販売を強化
- フィー事業においては、販売代理を深耕するとともに、AM事業等、新たな事業軸を育成する
- フィービジネス、ストックビジネスの収益により、一般管理費をカバーする構造を構築する

## 重視する経営指標

分類	指標	目標値	実績	コメント
安全性	自己資本比率	40%	22%	当面は安全性を最重視 販売代理ほかのフィー事業を拡大し、フィーコスト比率を100%以上にできるよう努力
	借入比率	50%	70%	
	フィーコスト比率※	100%	184%	
収益性	営業利益率	15%	27%	本質的に、最重視する指標 この基準をベースとした、案件仕入を行う
	経常利益率	12%	22%	
成長性	売上高成長率	-	-	成長性は事業環境により変動させる指標と認識 現在はリーマンショック以降の業績悪化、事業規模縮小からの回復期であり、高成長を目指す
	営業利益成長率	-	65%	

※フィーコスト比率:販売代理、マンション管理等の手数料収入で一般管理費の固定費がどれだけカバーできているかを示す

## 2012年3月期 業績予想

## 2012年3月期 損益計画

百万円

	2011年3月期		2012年3月期		差異		要因
	値	百分比	値	百分比	値	増減率	
売上	8,651	100.0%	20,000	100.0%	11,348	131.2%	自社分譲事業の割合増のため売上増加、自社物件の引渡戸数は前期133戸、今期560戸に
営業利益	2,326	26.9%	3,600	18.0%	1,273	54.8%	自社分譲事業の増加により事業利益が拡大 利益率は前期に比較すれば下がるが、指標としている営業利益率15%以上、経常利益率12%以上を維持
経常利益	1,942	22.5%	3,000	15.0%	1,057	54.4%	
当期利益	2,628	30.4%	3,050	15.3%	421	16.0%	来期計画を保守的に見積もった税効果を考慮

- 2012年3月期自社分譲物件560戸のうち、2011年3月末時点で289戸(51.6%)が契約済
- 自社分譲物件の契約進捗率目標:(前期)3Q末25%・4Q末50%・(当期)1Q末75%・2Q末100%

## 2012年3月期 配当について

項目	2008年3月期	2009年3月期	2010年3月期	2011年3月期	2012年3月期
配当金(円)	1,520.00	0.00	0.00	200.00	300.00
配当性向[連結]	15.1 %	-	-	2.4 %	3.1 %
EPS[連結](円)	10,081.78	▲43,926.31	3,931.64	8,330.52	9,665.48
PER	5.4 倍	-	2.2 倍	2.8 倍	3.2 倍

- 今期業績計画を踏まえ、2012年3月期の1株当たり年間配当を300円と対前期増配する計画
- 財務基盤を強化していく必要性はあるものの、株主様への利益還元も経営上の重要事項
- 今後も、業績及び将来の事業展開に備えた内部留保の確保も勘案し、配当を実施予定

## プロジェクト紹介

## 2012年3月期 引渡物件

2011年3月末時点で自社分譲物件の50%以上が契約済  
大部分が第3四半期に引渡期を迎える予定

### 2012年3月期 主要物件

デュオ  
府中駅前



85戸  
東京都府中市

デュオヒルズ  
新所沢駅前



176戸  
埼玉県所沢市

デュオ東川口  
エアリーヒルズ



64戸  
埼玉県川口市

デュオアベニュー多摩センター



13区画（戸建）  
東京都多摩市

厚木ワンダーヒルズ



第2期 40区画（戸建）  
神奈川県厚木市

デュオヒルズ北習志野



125戸  
千葉県船橋市

## 2013年3月期 引渡物件

2013年3月期引渡物件までマンション事業用地の仕入は見通しが立っている

### 2013年3月期 主要物件

#### ■ 東京都



デュオシティ西日暮里  
アーバニア

44戸  
荒川区

2011年4月 販売開始

#### ■ 埼玉県



フェスタタウン  
ブライツコート

136戸  
さいたま市岩槻区

2011年4月 販売開始

#### ■ 神奈川県

横浜戸塚マンションプロジェクト (JV)

329戸 (予定)  
横浜市戸塚区

2011年2月1日 横浜支店開設  
神奈川エリアの仕入促進

#### ■ 千葉県

北習志野マンションプロジェクト (Ⅱ)

124戸 (予定)  
船橋市

2012年3月期物件 デュオヒルズ北習志野の  
隣地を続けて開発

## 販売代理物件

ファミリー・コンパクトマンションに加え、シニア分野への幅広い取り組みを展開する  
 アセットマネジメント⇒販売代理のワンストップサービスを強化

### 主要販売代理物件

カテリーナ三田  
 タワースイート



264戸/752戸  
 東京都港区

中古再販・AM物件

ザ・レジデンス白金スイート



133戸/152戸  
 東京都港区

高級シニア向け分譲

ザ・ハウス港北綱島



487戸  
 神奈川県横浜市港北区

神奈川エリアでの取組