

# 株式会社フージャースアセットマネジメント

- ◆ 収益不動産投資
- ◆ 中長期保有
- ◆ コンバージョン
- ◆ リノベーション

代表取締役 藤井 幸雄

セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発	首都圏郊外大規模 全国市街地 好立地・再開発 都心コンパクト	250	400
戸建 アパート	財閥より廉価+同等価値 城西エリア アパート事業	85	175
不動産投資	好立地・低利用 オペレーショナルアセット 2020年 REIT上場		
シニア			
関連サービス			
その他			
グループ計		500	1,000

# 戦略キーワード

好立地  
低利用

- ◆首都圏、主要中核都市
  - ◆最有効利用による商品化
- ⇒コンバージョン、遵法化、リーシング

オペレーショ  
ナルアセット

- ◆多様化する利用ニーズへの商品提供
  - ◆オペレーションによるアップサイド享受
- ⇒簡易宿所、サービスアパートメント・オフィス

2020年  
Jリートへの  
上場

# 事例 1

Hoosiers



好立地  
低利用

1棟まるごとコンバージョン  
⇒レナート広瀬通ビル  
(仙台国分町)



# 事例 2

Hoosiers

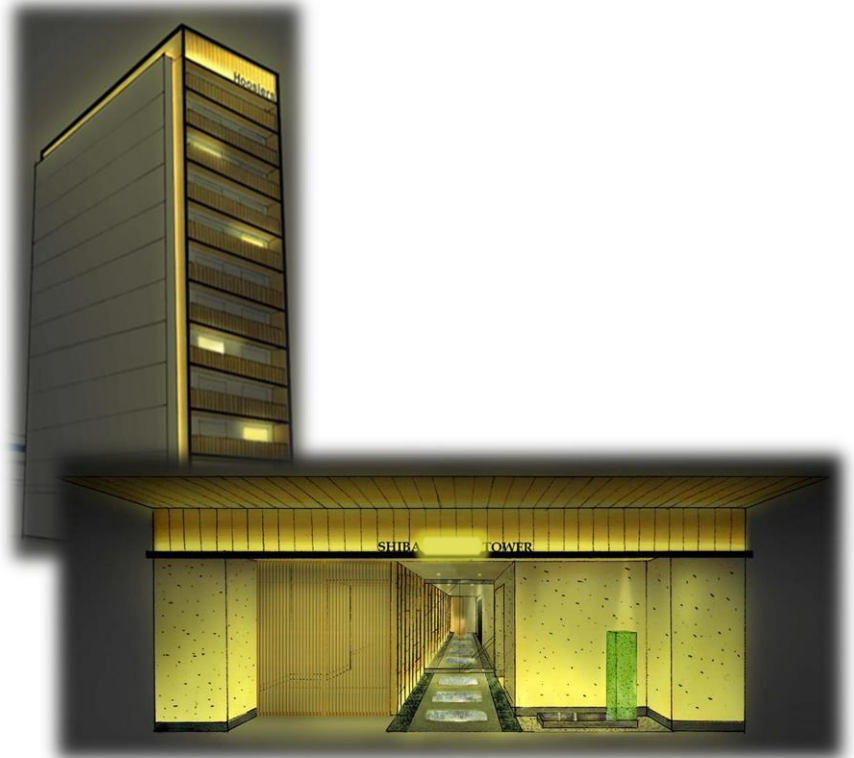


オペレーショ  
ナルアセット

サービスアパートメント事業  
⇒芝公園プロジェクト  
(東京都港区／開発)



物件からの眺め



# 戦略キーワード

好立地  
低利用

- ◆首都圏、主要中核都市
  - ◆最有効利用による商品化
- ⇒コンバージョン、遵法化、リーシング

オペレーショ  
ナルアセット

- ◆多様化する利用ニーズへの商品提供
  - ◆オペレーションによるアップサイド享受
- ⇒簡易宿所、サービスアパートメント・オフィス

2020年  
Jリートへの  
上場

- ◆不動産投資事業領域での立ち位置確立
  - ◆市場拡大への政策背景
- ⇒更なる事業拡大へのステップ

セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発	首都圏郊外大規模 全国市街地 好立地・再開発 都心コンパクト	250	400
戸建 アパート	財閥より廉価+同等価値 城西エリア アパート事業	85	175
不動産投資	好立地・低利用 オペレーショナルアセット 2020年 REIT上場	40	150
シニア			
関連サービス			
その他			
グループ計		500	1,000

# 株式会社フージャーケアデザイン

- ◆シニア住宅事業
- ◆介護保険事業

代表取締役 佐藤 多間



セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発	首都圏郊外大規模 全国市街地 好立地・再開発 都心コンパクト	250	400
戸建 アパート	財閥より廉価+同等価値 城西エリア アパート事業	85	175
不動産投資	好立地・低利用 オペレーショナルアセット 2020年 REIT上場	40	150
シニア	健常シニア CCRC事業		
関連サービス			
その他			
グループ計		500	1,000

## 超高齢社会 の進行

◇団塊世代が高齢者へ（高齢化率26%）

◇首都圏の高齢者増加率

県別増加率ランキング 2位埼玉 3位千葉 4位神奈川

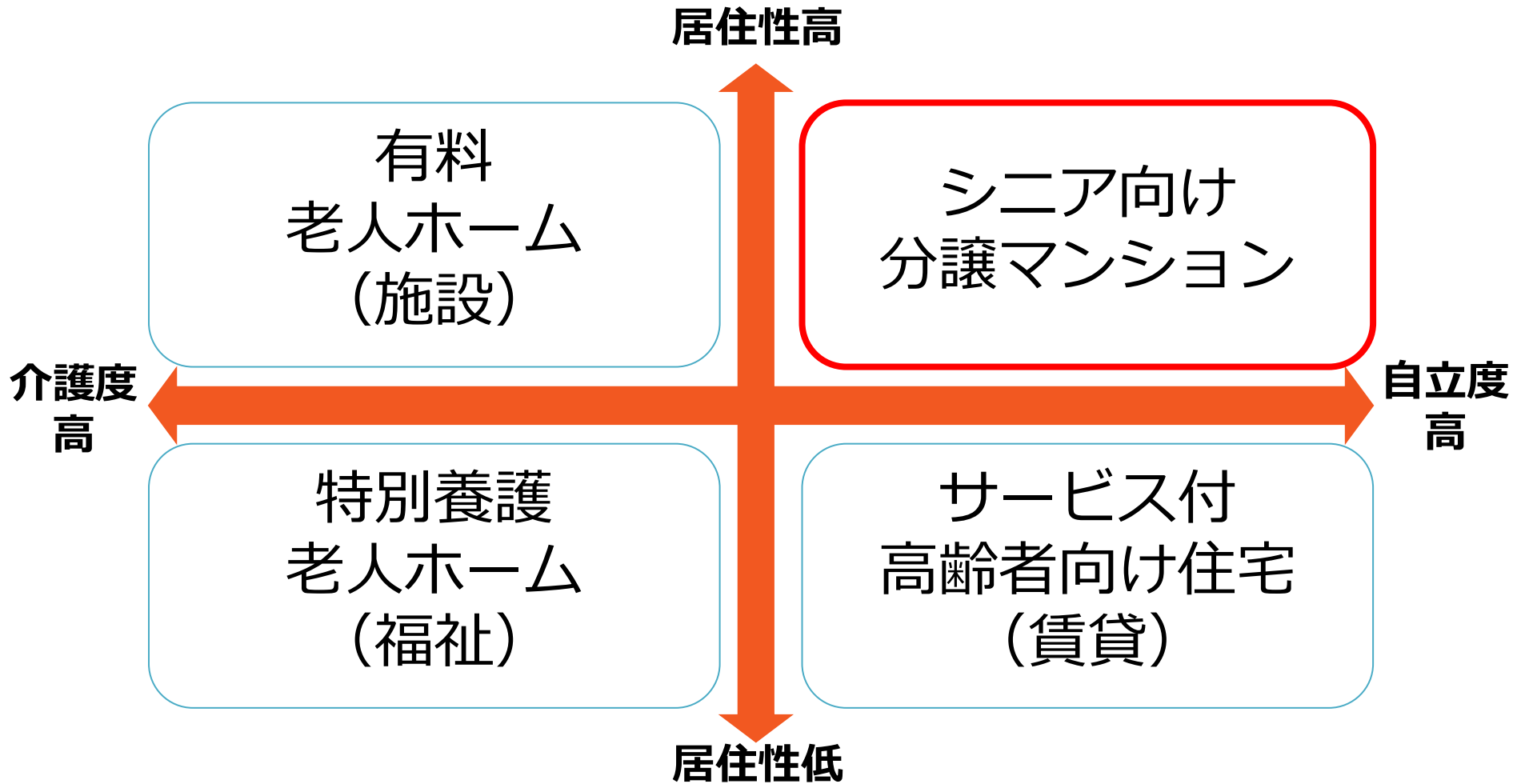
## 高齢者の 変化

◇平均寿命・余命の延長

65歳の平均余命 男性19年 女性24年

◇高齢者住宅への抵抗感の低下

# 主要高齢者住宅の分類



# シニア向け分譲マンションの特徴



	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
生活の自由	○	○	△	×
見守り 医療・介護 健康支援	×	○	○	◎
居室の広さ	—	約60m <sup>2</sup>	約20m <sup>2</sup>	約20m <sup>2</sup>
権利方式	所有権	所有権	賃借権	利用権
資産価値	○	○	×	×

- ・天然温泉大浴場
- ・ダイニングレストラン
- ・ラウンジホール



# シニア向け分譲マンション

Hoosiers



千葉ちはら台駅前



## 今期の事業展開

柏の葉 (266戸)

町田緑山 (82戸)

厚木森の里 (153戸)

兵庫三田 (106戸)

## 今後の事業展開

千葉ちはら台(204戸)

# CCRCへの展開



**CCRC** : Continuing Care Retirement Community  
高齢者が健康時から介護時まで、  
移転することなく継続的なケアが  
保証されるコミュニティー



セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発	首都圏郊外大規模 全国市街地 好立地・再開発 都心コンパクト	250	400
戸建 アパート	財閥より廉価+同等価値 城西エリア アパート事業	85	175
不動産投資	好立地・低利用 オペレーショナルアセット 2020年 REIT上場	40	150
シニア	健常シニア CCRC事業	85	175
関連サービス			
その他			
グループ計		500	1,000



# 株式会社フージャースリビングサービス

- ◆マンション管理事業
- ◆大規模修繕事業
- ◆コミュニティ形成支援サービス

代表取締役 伊藤 晴康

セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発	首都圏郊外大規模 全国市街地 好立地・再開発 都心コンパクト	250	400
戸建 アパート	財閥より廉価+同等価値 城西エリア アパート事業	85	175
不動産投資	好立地・低利用 オペレーショナルアセット 2020年 REIT上場	40	150
シニア	健常シニア CCRC事業	85	175
関連サービス	ストックビジネスの中核 コミュニティ形成支援 大規模修繕受託拡大		
その他			
グループ計		500	1,000

顧客満足度アップ  
選ばれる管理会社へ

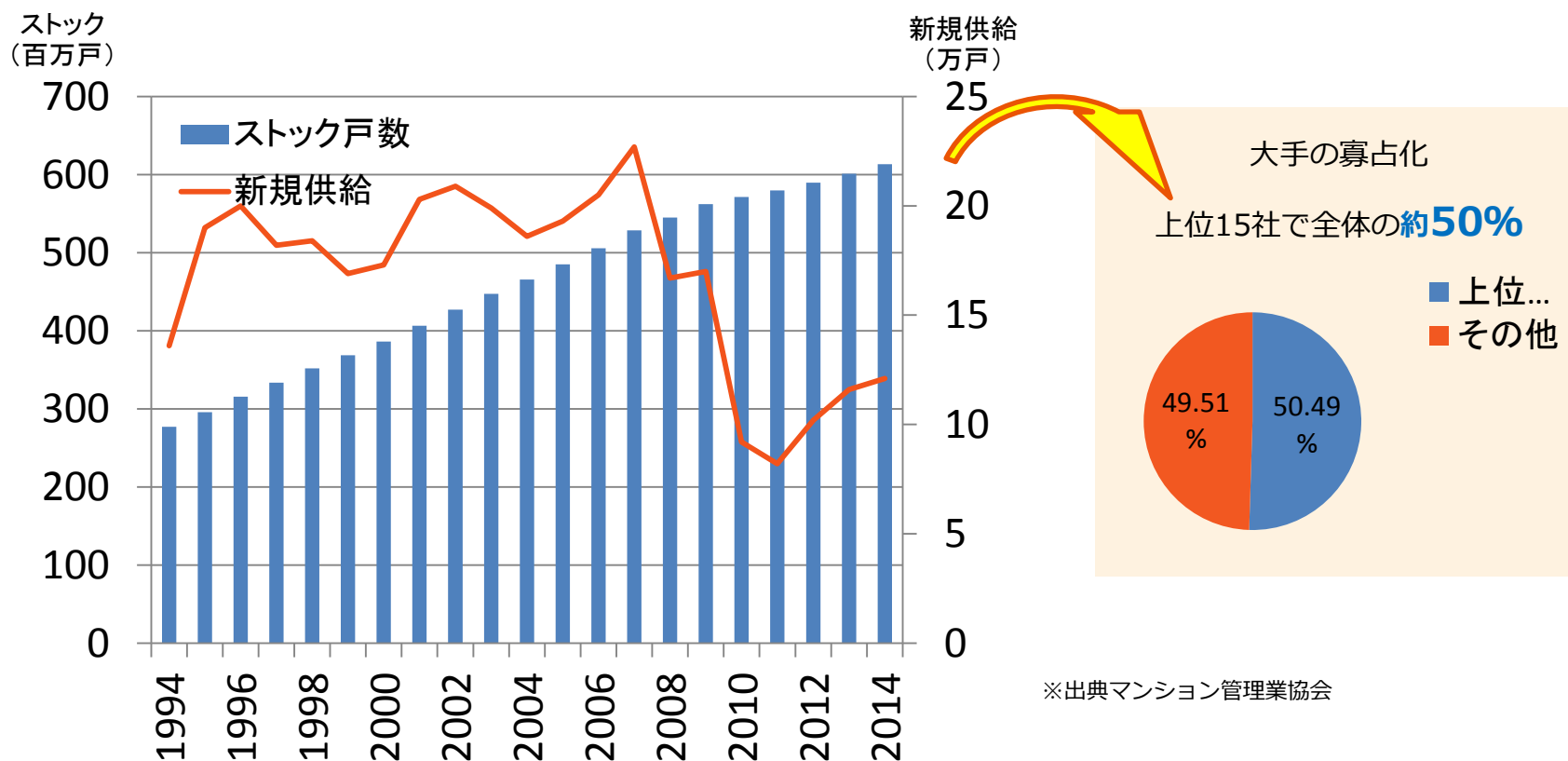
- ◇ 3つの約束（迅速な対応、資産価値向上、共生）の実践
- ◇ 専門性×付加サービス = コミュニティ形成支援

修繕工事受託の拡大

- ◇ 管理物件が大規模修繕の時期にさしかかる
- ◇ 供給・管理者の強みを活かし工事受託を拡大

# マーケット概況（分譲マンション管理市場）

新規供給が縮小する中、成長率は鈍化するものの全体規模は緩やかに拡大する。  
一方でリーマンショック以降M&Aによる大手寡占が進んでいる。  
2015年度調査では上位15社で50%を占める状況となっている。

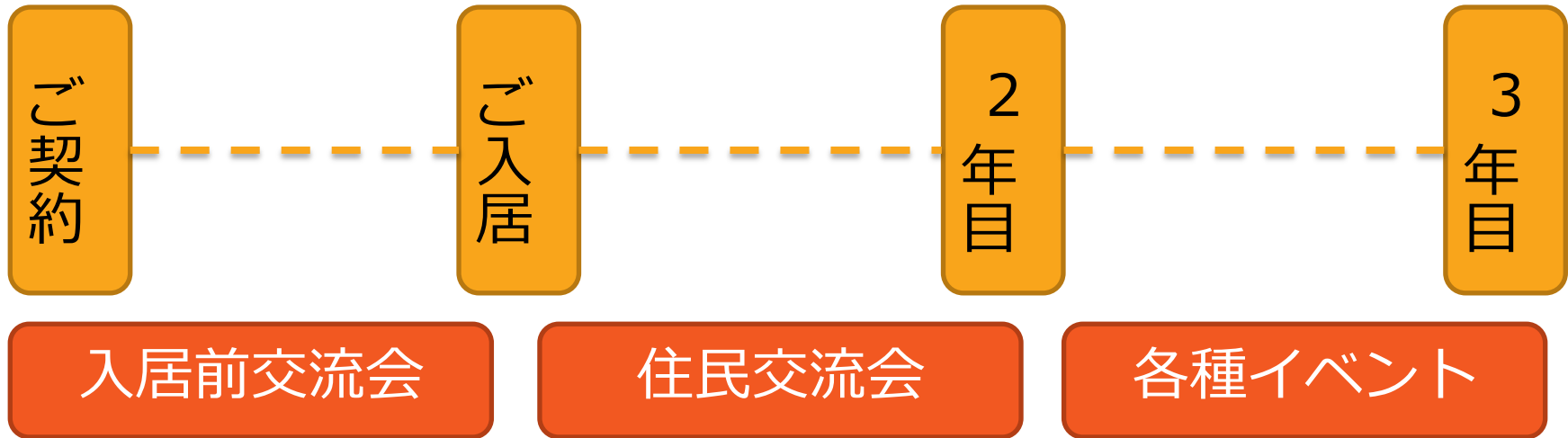


戸数規模での競争力ではなく、顧客満足度での競争力が重要

# コミュニティ形成支援



フージャースグループは、「お住まいいただいた後」も大切に考えています



# コミュニティ形成支援

Hoosiers



## 「スポーツアカデミー」との連携



大人向けのヨガ  
親子で楽しめる体操等

# コミュニティ形成支援

山梨県「ウェルネス農園」との提携

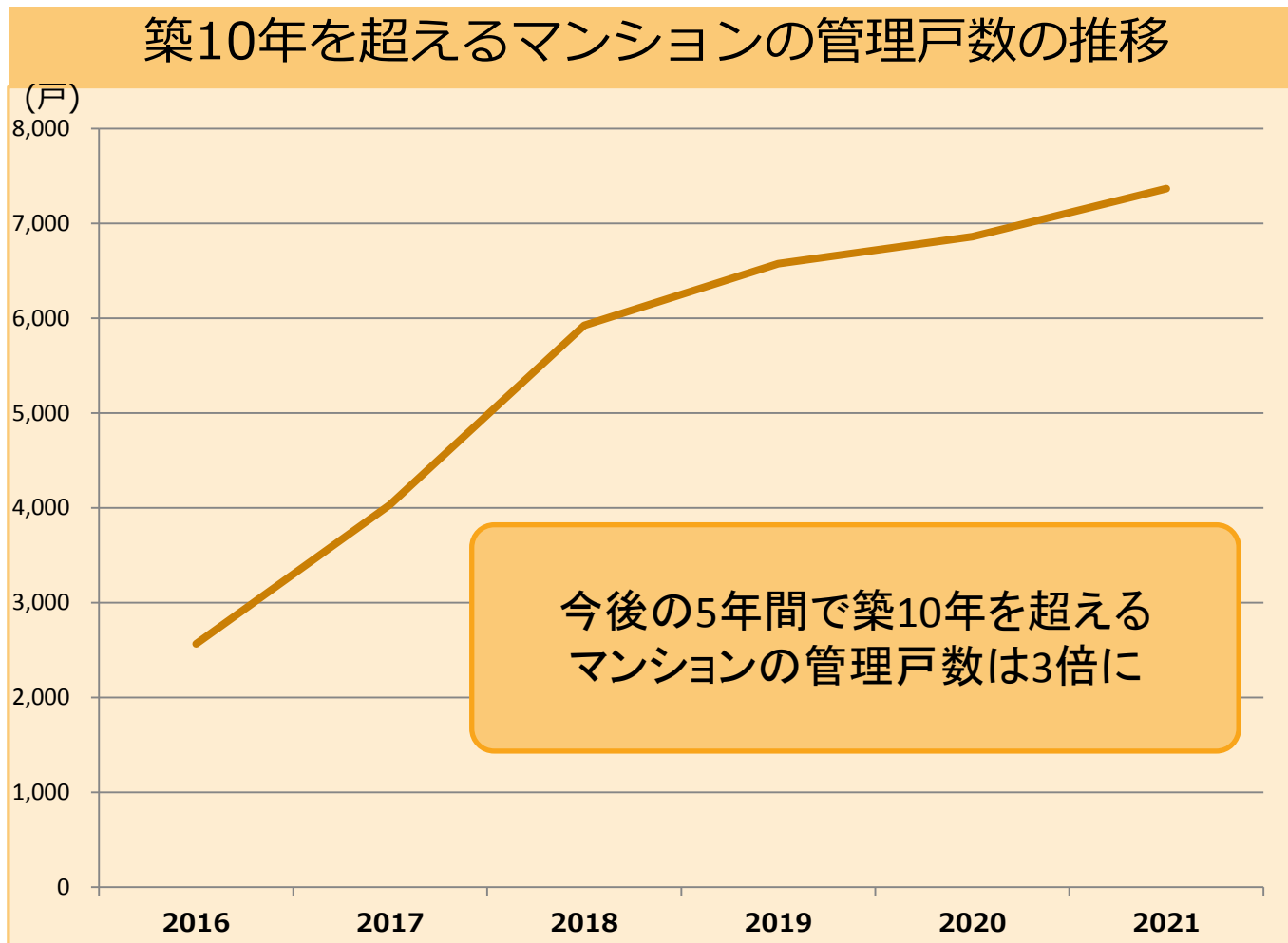


マンション管理組合にてバスツアーを企画

# 大規模修繕工事受託の拡大



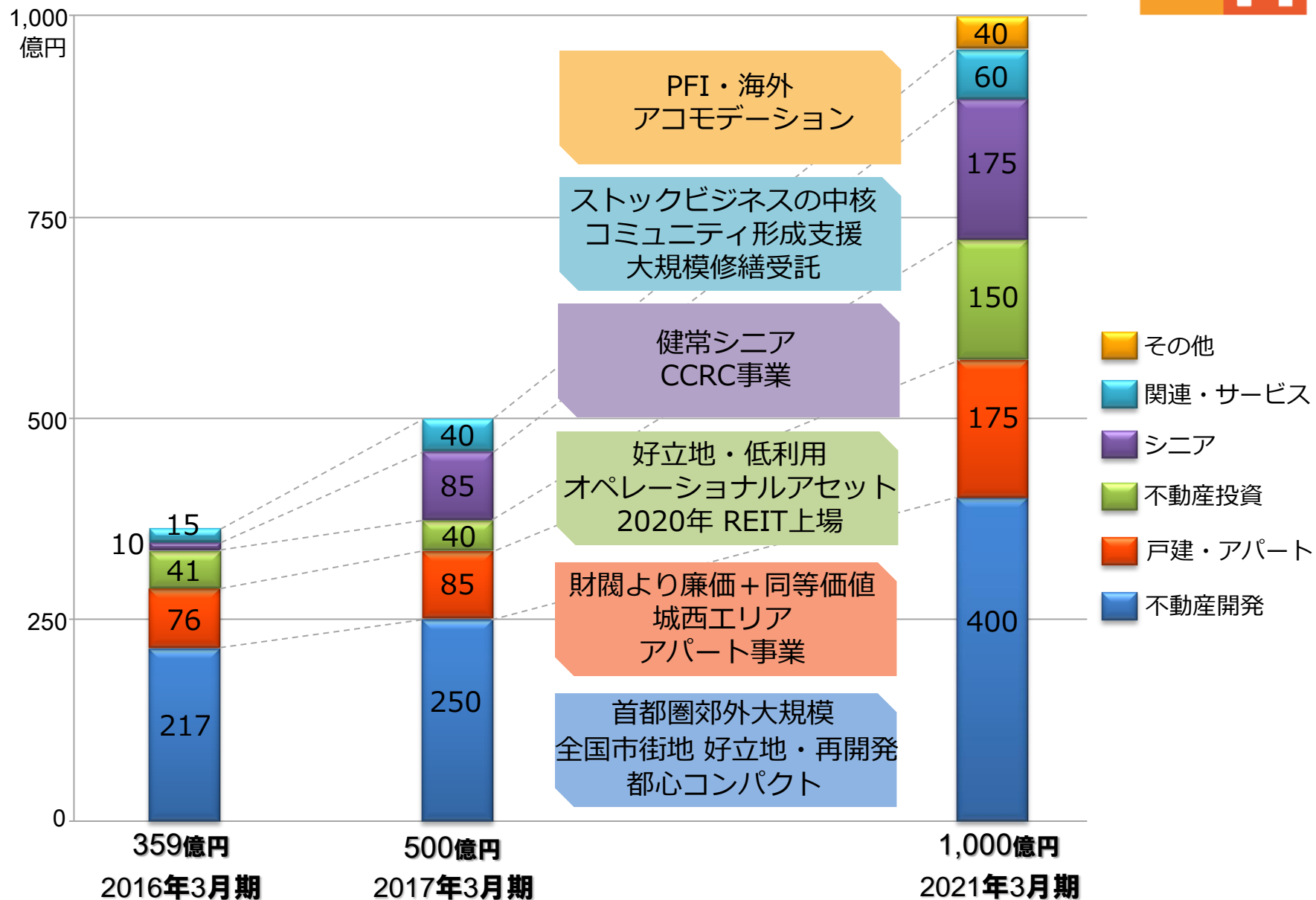
大規模修繕工事を確実に受注につなげることで、工事受託事業の拡大を図る。





セグメント	戦略 キーワード	売上高目標（億円）	
		2017/3期	2021/3期
不動産開発	首都圏郊外大規模 全国市街地 好立地・再開発 都心コンパクト	250	400
戸建 アパート	財閥より廉価+同等価値 城西エリア アパート事業	85	175
不動産投資	好立地・低利用 オペレーショナルアセット 2020年 REIT上場	40	150
シニア	健常シニア CCRC事業	85	175
関連サービス	ストックビジネスの中核 コミュニティ形成支援 大規模修繕受託	40	60
その他	PFI・海外・アコモデーション	—	40
グループ計		500	1,000

# セグメント別売上高 成長目標



# 配当金及び利益還元方針

	11/3月期	12/3月期	13/3月期	14/3月期	15/3月期	16/3月期	17/3月期
純利益額 (百万円)	2,628	5,362	5,573	3,856	3,079	1,835	3,300
1株当り 配当額	※ 2円	※ 3円	※ 8円	12円	14円	<b>14円</b>	<b>24円</b>
配当総額 (百万円)	63	95	252	379	428	408	662
配当性向	2.4%	1.8%	4.5%	9.8%	14.0%	<b>22.7%</b>	<b>20.1%</b>
自己株式取得 (百万円)	-	-	-	-	688	1,026	286
総還元性向	2.4%	1.8%	4.5%	9.8%	36.1%	77.4%	28.7%

※13年3月期までは株式会社フージャースコーポレーション株式1株当たりの配当金（取引：1株単位）  
 13年4月、フージャースコーポレーション普通株式1株につき、フージャースホールディングス普通株式100株を割当交付  
 1単元100株とする単元株制度を同日より採用しております。

## ■ 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**

**広報・IRチーム TEL 03-3287-0704**

**E-mail [ir@hoosiers.co.jp](mailto:ir@hoosiers.co.jp)**

**URL <http://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。