

**フジ住宅株式会社**

2025年3月期  
第1四半期 決算説明資料

2024年7月31日

# 目次

---

- |                         |      |
|-------------------------|------|
| 1 . 2025年3月期 第1四半期 決算概要 | P.2  |
| 2 . 成長戦略と当社の強み          | P.20 |
| 3 . ESG・SDGsの取組み        | P.34 |
| 4 . 経営理念                | P.47 |
| 5 . トピックス               | P.53 |

# 1. 2025年3月期 第1四半期 決算概要

## 2025年3月期 第1四半期決算ハイライト (2024年4月～2024年6月)

- 当第1四半期は、売上高307億円（前年同期比13.2%増）、営業利益22億円（前年同期比60.0%増）となり、売上高及び各段階利益ともに前年同期を大幅に上回りました。
- 当第1四半期の売上高、各段階利益は、上期業績予想に対して期初の想定通り順調に推移しております。
- 売上高は、住宅流通セグメントにおいては、引渡し戸数が前年同期と比べ大幅に減少したことで減収となりましたが、分譲住宅セグメントにおいて、前年同期は無かった分譲マンション3棟の竣工引渡しにより大幅増収となり、土地有効活用セグメントにおいても個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡し棟数が前年同期に比べ増えたことから増収となりました。また、好調な土地有効活用セグメントにリンクする賃貸及び管理セグメントも予定通り増収となったことで全体では前年同期比13.2%増となりました。
- 各段階利益は、住宅流通セグメントにおいて減益となりましたが、分譲住宅セグメント、土地有効活用セグメント並びに賃貸及び管理セグメントにおいては増収に加えて収益性が改善したことにより増益となったことで、全体では前年同期を大幅に上回りました。
- 受注契約残高は568億円で、概ね前年同期と同水準となり、堅調に推移しております。
- 当第1四半期末の自己資本比率は30.8%、有利子負債の水準を示すネットD/Eレシオは1.49倍と前期末と概ね同水準となり、健全な財務体質を維持しております。

## 連結損益計算書 (2024年4月～2024年6月)

- 当第1四半期を含む直近5期の第1四半期の業績は以下の通りです。
- 第1四半期の売上高としては過去最高となりました。当期竣工予定の分譲マンション4棟のうち、3棟の竣工引渡しが当第1四半期に集中したこと（前年同期は0棟）が主な要因です。売上総利益率も改善し、販売費及び一般管理費は主に人員増に伴う人件費の増加及び広告宣伝費増を主要因として増加しましたが、各段階利益は過去最高益となりました。
- 受注契約残高は、過年度と比較しても堅調に推移しております。

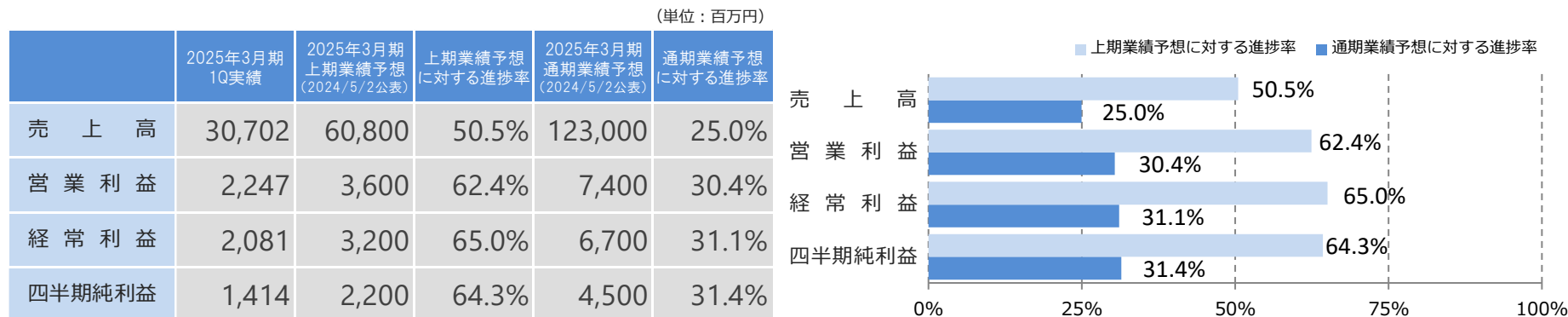
(単位：百万円)

	2021年3月期1Q (4月～6月)		2022年3月期1Q (4月～6月)		2023年3月期1Q (4月～6月)		2024年3月期1Q (4月～6月)		2025年3月期1Q (4月～6月)		
	実績	対売上高比	実績	対売上高比	実績	対売上高比	実績	対売上高比	実績	対売上高比	対前年増減率
売上高	23,522	100.0%	26,798	100.0%	27,698	100.0%	27,115	100.0%	30,702	100.0%	+13.2%
売上総利益	3,170	13.5%	4,322	16.1%	3,829	13.8%	4,172	15.4%	5,214	17.0%	+25.0%
販売費及び一般管理費	2,779	11.8%	2,692	10.0%	2,600	9.4%	2,767	10.2%	2,966	9.7%	+7.2%
営業利益	390	1.7%	1,629	6.1%	1,228	4.4%	1,404	5.2%	2,247	7.3%	+60.0%
経常利益	277	1.2%	1,555	5.8%	1,114	4.0%	1,234	4.6%	2,081	6.8%	+68.7%
四半期純利益	109	0.5%	1,101	4.1%	735	2.7%	824	3.0%	1,414	4.6%	+71.4%
受注契約残高	57,716	-	59,568	-	54,163	-	57,002	-	56,810	-	▲0.3%

※従来、保険代理店事業に係る収入を「営業外収益」にて計上しておりましたが、2024年3月期より「売上高」に計上する表示方法の変更を行いました。尚、2022年3月期以前は「売上高」に計上する組替を行っておりません。

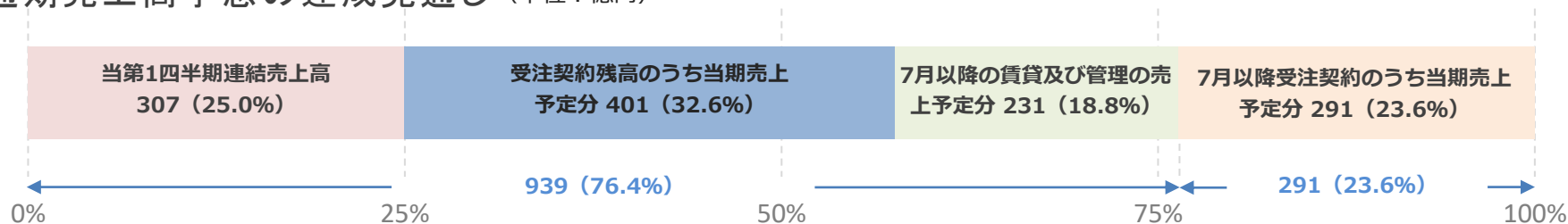
# 連結業績予想に対する進捗状況

▶ 当第1四半期の連結業績は以下の通りとなり、概ね想定通りの進捗です。



※当社グループの主力事業であります不動産販売事業においては引渡基準を採用しており、例年、物件の引渡し時期が特定の四半期に偏重する傾向があります。

## 通期売上高予想の達成見通し (単位：億円)



- ▶ 上期業績予想に対して、当第1四半期売上高が307億円で進捗率50%、各段階利益についても進捗率60%を超えており、非常に順調に推移しております。
- ▶ 通期業績予想の売上高1,230億円に対しては、当第1四半期売上高が307億円でしたので残りは923億円となります。受注契約残高の内、当期売上計上予定が401億円、賃貸及び管理による売上計上予定が231億円あり、合計632億円がほぼ確実に当期売上高に計上されますので、達成まで291億円の売上が必要となります。建売住宅や分譲マンション、中古住宅の販売、土地有効活用セグメントの建築請負工事の追加受注等により、十分達成可能と考えております。

# 連結売上高 (2024年4月～2024年6月)

(単位：百万円)		2024年3月期1Q (4月～6月)		2025年3月期1Q (4月～6月)		対前年 増減率
分譲住宅	自由設計住宅	149戸	6,277	106戸	4,500	▲28.3%
	分譲マンション	26戸	1,191	131戸	5,458	+358.2%
	分譲宅地販売	18戸	494	12戸	229	▲53.7%
	素地販売	-	-	1,441㎡	810	-
	計	193戸	7,963	249戸 1,441㎡	10,998	+38.1%
住宅流通	中古住宅 (一戸建)	18戸	452	18戸	435	▲3.8%
	中古住宅 (マンション)	244戸	5,743	180戸	4,441	▲22.7%
	その他	-	2	-	2	▲20.4%
	計	262戸	6,198	198戸	4,879	▲21.3%
土地有効活用	賃貸住宅等建築請負	10件	1,273	8件	1,174	▲7.8%
	サービス付き高齢者向け住宅	3件	988	2件	1,027	+3.9%
	個人投資家向け一棟売賃貸アパート	24棟	3,600	32棟	4,905	+36.2%
	計	13件 24棟	5,863	10件 32棟	7,107	+21.2%
賃貸及び管理	賃貸料収入	-	4,935	-	5,411	+9.6%
	サービス付き高齢者向け住宅事業収入	-	1,615	-	1,797	+11.2%
	管理手数料収入	-	236	-	255	+7.7%
	計	-	6,788	-	7,464	+10.0%
建設関連		20件	264	26件	212	▲19.9%
その他		-	36	-	41	+12.4%
	合計	455戸 -㎡ 33件 24棟	27,115	447戸 1,441㎡ 36件 32棟	30,702	+13.2%

※従来、保険代理店事業に係る収入を「営業外収益」にて計上しておりましたが、2024年3月期より「売上高」へ計上する表示方法の変更を行い、「その他」セグメントにて表示しております。

# セグメント別業績の状況（2024年4月～2024年6月）

- ▶ 前第1四半期と当第1四半期のセグメント別売上高及びセグメント別利益の比較は以下の通りです。
- ▶ 前年同期比で住宅流通は減収減益となりましたが、分譲住宅、土地有効活用、賃貸及び管理は大幅な増収増益、全体としては売上高、営業利益ともに前年同期を大幅に上回る結果となりました。
- ▶ セグメント別業績の詳しい状況については、次頁以降をご参照下さい。

(単位:百万円)	セグメント別売上高				セグメント別利益			
	2024年3月期1Q (4月～6月)	2025年3月期1Q (4月～6月)			2024年3月期1Q (4月～6月)	2025年3月期1Q (4月～6月)		
			構成比	対前年増減率			構成比	対前年増減率
分譲住宅	7,963	10,998	35.8%	+38.1%	373	1,011	36.8%	+170.6%
住宅流通	6,198	4,879	15.9%	▲21.3%	256	128	4.7%	▲49.8%
土地有効活用	5,863	7,107	23.2%	+21.2%	524	721	26.3%	+37.6%
賃貸及び管理	6,788	7,464	24.3%	+10.0%	735	877	32.0%	+19.4%
建設関連	264	212	0.7%	▲19.9%	▲46	▲22	▲0.8%	-
その他	36	41	0.1%	+12.4%	24	28	1.0%	+15.7%
合計	27,115	30,702	100.0%	+13.2%	1,868	2,745	100.0%	+47.0%

※セグメント別売上高は内部取引控除後、セグメント別利益は内部取引及び全社費用控除前となっております。

セグメント間取引消去	▲17	▲22
全社費用	▲446	▲475
第1四半期営業利益	1,404	2,247

※全社費用は、主に各セグメントに帰属しない一般管理費となります。



# セグメント別業績の状況【分譲住宅】

## 2024年4月～2024年6月業績

- 分譲住宅セグメントでは、売上高及びセグメント利益ともに前年同期を大きく上回りました。
- 売上高は、自由設計住宅では、引渡し戸数が前年同期比で大幅に減少したことで減収となりましたが、当期竣工予定の分譲マンション4棟のうち3棟の竣工引渡しが当第1四半期に集中したこと（前年同期は0棟）、大型の素地販売があったことにより、自由設計住宅の減収を補い、前年同期比38.1%増の大幅増収となりました。
- セグメント利益は、大幅増収に加え、1戸当たりの売上総利益率の改善や利益率の高い素地販売の引渡しがあったことを主要因として、前年同期比170.6%増の大幅増益となりました。

(単位：百万円)

	2024年3月期1Q (4月～6月)		2025年3月期1Q (4月～6月)		対前年 増減率
自由設計住宅	149戸	6,277	106戸	4,500	▲28.3%
分譲マンション	26戸	1,191	131戸	5,458	+358.2%
分譲宅地販売	18戸	494	12戸	229	▲53.7%
素地販売	-	-	1,441㎡	810	-
売上高	193戸	7,963	249戸 1,441㎡	10,998	+38.1%
セグメント利益		373		1,011	+170.6%

\* 売上高は内部取引控除前、セグメント利益は内部取引及び全社費用控除前となっております。

## TOPIX

### 2025年3月期引渡し 大型戸建分譲プロジェクト

※販売区画数は販売開始当時の総計区画面数となります。 ※一部イメージを含みます。



オールシティⅡ（大阪府和泉市 44戸）

### 2025年3月期引渡し 分譲マンションプロジェクト（外観イメージ図）



ブランニード水無瀬 14F 53邸  
2024年4月12日に完成引渡



ブランニード河内永和 13F 38邸  
2024年5月17日に完成引渡



シャルマンフジ和歌山駅ステーションネクスト  
14F 65邸 2024年5月29日に完成引渡



ブランニード大今里 15F 98邸  
2024年7月31日に完成引渡

# セグメント別業績の状況【住宅流通】

## 2024年4月～2024年6月業績

- 中古住宅は、マンションの引渡し戸数が前年同期比で減少したことにより減収となり、セグメント利益も前年同期を下回りました。
- 売上高は、仕入れを厳選し販売在庫が減少したことを主因としてマンションの引渡し戸数が大幅に減少し、前年同期比21.3%減となりました。（販売在庫の推移はP.15をご参照）
- セグメント利益は、人件費を主とする販売費及び一般管理費が減少したものの、減収に伴う売上総利益額が大きく減少し、前年同期比で49.8%減少しました。
- 当第1四半期は、収益性、競争優位性が高い中古アセット事業の仕入に注力し、保有戸数が942戸と前期末比94戸増加しました。賃料収入を確保しながら再販売する中古アセット事業に比重を置くことで安定的な収益基盤を構築しつつ、需要の根強い投資家向け販売に注力してまいります。

(単位：百万円)

	2024年3月期1Q (4月～6月)		2025年3月期1Q (4月～6月)		対前年 増減率
中古住宅（一戸建）	18戸	452	18戸	435	▲3.8%
中古住宅（マンション）	244戸	5,743	180戸	4,441	▲22.7%
その他	-	2	-	2	▲20.4%
<b>売上高</b>	262戸	6,198	198戸	4,879	▲21.3%
<b>セグメント利益</b>		256		128	▲49.8%

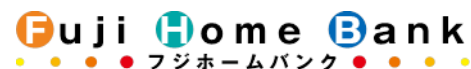
\* 売上高は内部取引控除前、セグメント利益は内部取引及び全社費用控除前となっております。

## TOPIX

### 買取再販年間販売戸数ランキング 2023 全国第7位

出典：リフォーム産業新聞 買取再販年間販売戸数ランキング2023（2023年7月31日発行）

住宅流通事業は主に大阪府下及び阪神間で事業活動を行っており、限られた地域内での営業活動ですが全国トップクラスの買取再販取扱量を誇っております。



フジホームバンクでは中古マンション買取再販及び賃貸入居者付きの区分所有の中古マンションを収益不動産として取得し入居者様が退去後、リノベーションを施し再販売する競争優位性の高い中古アセット事業を展開し、2024年6月末時点で942戸を保有しております。P.30に中古アセット事業の詳しい説明を記載しております。

(中古アセット事業の推移)

	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
保有戸数	1,052	946	891	845	848
取得価格（百万円）	14,130	12,985	13,043	13,867	15,025
年間賃料収入（百万円）	1,146	1,050	1,000	993	996



（本店・堺店） ※のうち館 和泉店は2024年4月にリニューアルし、フジ住宅 和泉店 としてオープンしました。

のうち館本店は、常時1,000件以上の物件情報を展示している総合住宅展示場で、エリア・新築・中古住宅などお客様のご希望の物件を気軽に検索ができる施設です。



# セグメント別業績の状況【土地有効活用】

2024年4月～ 2024年6月業績

- 土地有効活用セグメントでは、売上高及びセグメント利益ともに前年同期を大きく上回りました。
- 売上高は、賃貸住宅等建築請負及びサービス付き高齢者向け住宅において、受注済みの工事が順調に進み、新規受注も順調に推移したことで概ね前年同期と同水準でしたが、個人投資家向け一棟売賃貸アパートについては、引渡しが好調に推移し、全体では前年同期比16.0%増の大幅増収となりました。
- セグメント利益は、大幅増収及び収益性の改善に伴い、前年同期比37.6%増の大幅増益となりました。

(単位：百万円)

	2024年3月期1Q (4月～6月)		2025年3月期1Q (4月～6月)		対前年 増減率
賃貸住宅等建築請負	10件	1,273	8件	1,174	▲7.8%
サービス付き高齢者 向け住宅	3件	988	2件	1,027	+3.9%
個人投資家向け 一棟売賃貸アパート	24棟	3,600	32棟	4,905	+36.2%
小計 (外部売上高)	13件 24棟	5,863	10件 32棟	7,107	+21.2%
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	443	-	207	▲53.4%
<b>売上高</b>	13件 24棟	<b>6,306</b>	10件 32棟	<b>7,314</b>	+16.0%
<b>セグメント利益</b>		<b>524</b>		<b>721</b>	+37.6%

\* 売上高は内部取引控除前、セグメント利益は内部取引及び全社費用控除前となっております。

TOPIX

## 「日本一」愛される土地有効活用事業部を目指して

個人投資家向け一棟売賃貸アパートでは、総合不動産業として培った豊富な情報を活かし、希少性・換金性の高い物件を厳選して仕入れております。加えて、当社グループ会社による高い管理力と集客力により2024年6月末時点で稼働率96.9%の高稼働を維持しております。商品開発力、心ある管理と高い集客力に加え、オーナー様に寄り添った契約内容をご評価いただいております。

## フジパレスシリーズ建築事例



**フジパレス階段室タイプ**  
都市型コンパクトデザイナーズ賃貸住宅



**フジパレスシニア** サ高住運営棟数全国No.1  
高齢社会の新しい土地活用のカタチ  
サービス付き高齢者向け住宅



**フジパレス戸建賃貸**

活用をあきらめかけていた大切な資産、  
新たな可能性を広げる郊外地活用の救世主



**フジパレス・スリーハーズ**

高稼働・高収益を実現する全戸メソネ  
ット型賃貸住宅



**フジパレス・ロフトタイプ**

シングル層の新しいニーズを開拓する  
ロフトタイプ

# セグメント別業績の状況【賃貸及び管理】

2024年4月～ 2024年6月業績

- ▶ 土地有効活用事業における賃貸物件の引渡しに伴い管理物件の取扱い件数が増加したこと、自社保有のサービス付き高齢者向け住宅の稼働が進んだことで、期初の想定通りに売上高及びセグメント利益ともに前年同期を上回りました。

(単位：百万円)

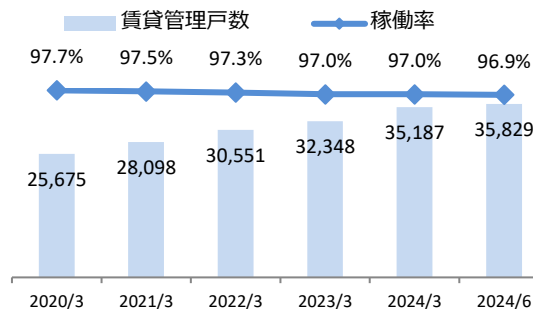
	2024年3月期1Q (4月～6月)	2025年3月期1Q (4月～6月)	対前年 増減率
賃貸料収入	4,935	5,411	+9.6%
サービス付き高齢者 向け住宅事業収入	1,615	1,797	+11.2%
管理手数料収入	236	255	+7.7%
<b>売上高</b>	<b>6,788</b>	<b>7,464</b>	<b>+10.0%</b>
<b>セグメント利益</b>	<b>735</b>	<b>877</b>	<b>+19.4%</b>

\* 売上高は内部取引控除前、セグメント利益は内部取引及び全社費用控除前となっております。

TOPIX

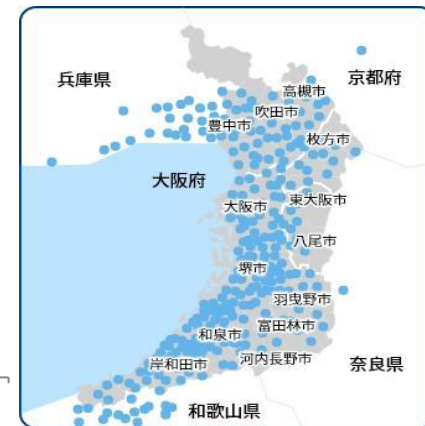
## 賃貸管理戸数

当社の賃貸管理戸数のうち、約88%は一括借上システムによるものです(2024年6月末時点)。借上物件の稼働率推移は以下の通り、安定的に97%前後をキープしております。

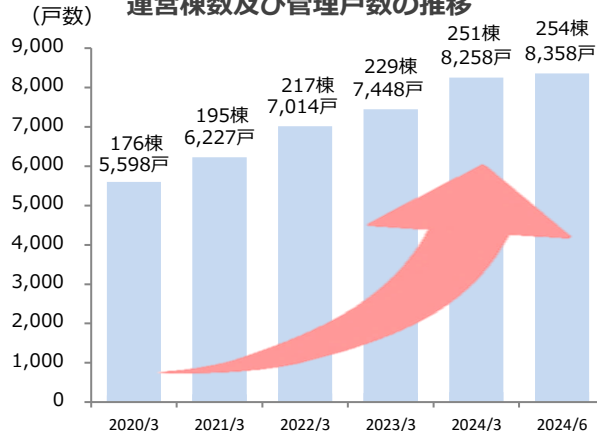


\* 賃貸管理戸数は自社保有物件を含めた総管理戸数  
\* 稼働率は一括借上による管理物件

## 賃貸管理物件分布図



## サービス付き高齢者向け住宅の 運営棟数及び管理戸数の推移



\* 2024年6月末時点の運営棟数と管理戸数

## サービス付き 高齢者向け住宅 運営棟数ランキング **No.1**

\* 高齢者住宅新聞 2023年サマー特大号より集計

順位	事業者名	運営棟数
1	フジ・アメニティサービス	237
2	学研グループ	175
3	SOMPOケア	147
4	ヴァティー	121
5	NPO法人ラ・シャリテ	98
6	ウエルオブ	85
7	やまねメディカル	74
8	パナソニック エイジフリー	61
9	創生会グループ	56
10	やさしい手	49

\* 2023年6月末時点の運営棟数

# セグメント別業績の状況【建設関連】

2024年4月～ 2024年6月業績

- 建設関連セグメントは、前年同期比で増収となり、それに伴いセグメント利益については損失額が減少しました。
- 外部売上高（建設関連）は、前年同期比19.9%減少しましたが、サービス付き高齢者向け住宅のリノベーション工事などが順調に進んだ内部売上高は大幅増収となり、全体としては前年同期比36.1%増となりました。

(単位：百万円)

	2024年3月期1Q (4月～6月)	2025年3月期1Q (4月～6月)	対前年 増減率
建設関連	264	212	▲19.9%
セグメント間の内部 売上高又は振替高	75	251	+232.5%
売上高	340	463	+36.1%
セグメント利益	▲46	▲22	-

\* 売上高は内部取引控除前、セグメント利益は内部取引及び全社費用控除前となっております。

TOPIX

2020年1月に鉄骨造や鉄筋コンクリート造の建築工事で実績のある雄健建設(株)をパートナーとして迎えました。以来、鉄骨造の大型サービス付き高齢者向け住宅の新築工事、サービス付き高齢者向け住宅のリノベーション工事、当社グループが販売する新築分譲マンションの施工や自社社屋の大型修繕工事に携わるなど、協業範囲は順調に広がっております。当期は分譲マンションの施工、サービス付き高齢者向け住宅のリノベーション工事に携わっております。

## (グループ内施工事例)

ブランニード河内永和 2024年5月17日竣工 RC造 13階建 38邸

イメージ図含む



## サービス付き高齢者向け住宅 リノベーション工事



守口市八雲東町の旧社員寮にリノベーションを施し2024年12月25日竣工予定となっております。



大阪市住吉区我孫子西の旧病院にリノベーションを施し2025年1月27日竣工予定となっております。

# セグメント別受注契約残高（2024年6月末）

- ▶ 当第1四半期末の受注契約残高は568億円と、概ね前年同期と同水準となりました。
- ▶ 分譲住宅セグメントのうち、分譲マンションは第1四半期に3棟の竣工引渡しがあったものの、販売中の分譲マンションの受注が非常に好調に推移したことで前年同期比微減に留まりました。一方で自由設計住宅の受注は前年同期比大幅増となったことから、分譲住宅セグメント全体では前年同期比1.8%増となりました。
- ▶ 土地有効活用セグメントでは、引き続き富裕層による投資意欲や資産家の相続税対策ニーズは根強く受注が堅調に推移し、個人投資家向け一棟売賃貸アパートは第1四半期で前年同期を大幅に超える引渡しがあったものの、受注契約残高としては、概ね前年同期と同水準となりました。
- ▶ 住宅流通セグメントでは、受注契約戸数の減少に伴い前年同期比5%減となりました。
- ▶ 建設関連は、前年同期比3.1%増となりました。

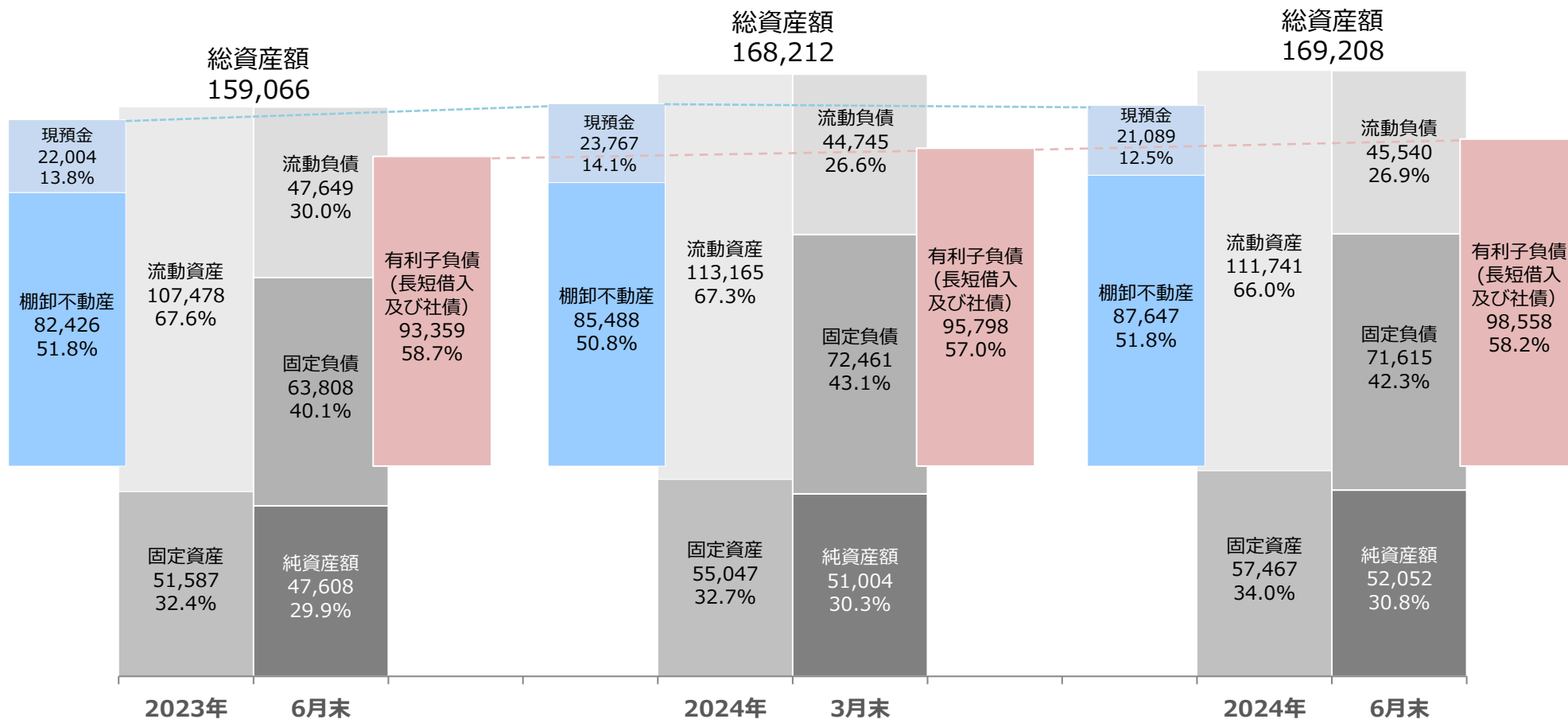
（単位：百万円）

	2024年3月期1Q (2023年6月末)		2025年3月期1Q (2024年6月末)		対前年 増減率
自由設計住宅	308戸	12,861	351戸	14,664	+14.0%
分譲マンション	242戸	10,523	232戸	9,617	▲8.6%
分譲宅地販売	20戸	555	15戸	528	▲5.0%
素地販売	1,765㎡	420	-	-	-
<b>分譲住宅</b>	<b>570戸 / 1,765㎡</b>	<b>24,360</b>	<b>598戸 / -㎡</b>	<b>24,810</b>	<b>+1.8%</b>
中古住宅（一戸建）	18戸	459	18戸	410	▲10.6%
中古住宅（マンション）	116戸	2,855	108戸	2,736	▲4.1%
<b>住宅流通</b>	<b>134戸</b>	<b>3,314</b>	<b>126戸</b>	<b>3,147</b>	<b>▲5.0%</b>
賃貸住宅等建築請負	60件	5,762	72件	7,341	+27.4%
サービス付き高齢者向け住宅	34件	7,220	29件	5,523	▲23.5%
個人投資家向け一棟売賃貸アパート	100棟	15,400	95棟	15,013	▲2.5%
<b>土地有効活用</b>	<b>94件 / 100棟</b>	<b>28,382</b>	<b>101件 / 95棟</b>	<b>27,878</b>	<b>▲1.8%</b>
<b>建設関連</b>	<b>23件</b>	<b>944</b>	<b>24件</b>	<b>974</b>	<b>+3.1%</b>
<b>合計</b>		<b>57,002</b>		<b>56,810</b>	<b>▲0.3%</b>

# 連結貸借対照表の推移

▶ 前第1四半期末（2023年6月末）～当第1四半期期末（2024年6月末）は、棚卸不動産52億円、固定資産58億円の増加により総資産が101億円増加、負債・純資産の部では、棚卸不動産、固定資産の増加に伴って有利子負債が51億円増加し、純資産は44億円増加しました。棚卸不動産の内訳を次頁、有形固定資産のこれまでの推移をP.16に掲載しておりますのでご参照下さい。

（単位：百万円）



\* 棚卸不動産は、販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用不動産の合計値とし、未成工事支出金は含めておりません。

(%は総資産に占める割合)

# 棚卸不動産の推移

- 棚卸不動産は前年同期末比52億円増加しました。主な増減要因は、50戸超の大型プロジェクトを複数取得した分譲戸建住宅が46億円増加、受注が好調な土地有効活用が29億円増加、在庫回転率を重視し仕入れを厳選した中古住宅が25億円減少したことによります。
- 前期末との比較におきましては、棚卸不動産合計で21億円増加しました。主な要因は、分譲戸建住宅及び土地有効活用による用地取得によるものです。また、分譲戸建住宅及び分譲マンションの在庫戸数は2,523戸（内598戸は受注済み）で約3年強分の受注相当数、土地有効活用の在庫棟数260棟のうち59棟（約71億円）は一定期間の保有を目的としており、販売用としては201棟で約1.5年分の受注相当数（内95棟は受注済み）となり、ともに適正な水準と考えております。

(単位：百万円)	仕入等		販売等		仕入等		販売等		仕入等		販売等	
	3,098戸 245棟 82,426				3,011戸 258棟 85,488				3,068戸 260棟 87,647			
	2023年6月末		2023年7月～2024年3月		2024年3月末		2024年4月～2024年6月		2024年6月末			
	件数/(下段)簿価	構成比	仕入等による増加	販売等による減少	件数/(下段)簿価	構成比	仕入等による増加	販売等による減少	件数/(下段)簿価	構成比	件数/(下段)簿価	構成比
分譲戸建住宅	1,419戸 30,134	- 36.6%	572戸 17,160	443戸 15,170	1,548戸 32,124	- 37.6%	213戸 7,079	130戸 4,388	1,631戸 34,815	- 39.7%		
分譲マンション	1,016戸 17,987	- 21.8%	142戸 10,500	213戸 8,267	945戸 20,220	- 23.7%	78戸 2,541	131戸 4,596	892戸 18,165	- 20.7%		
中古住宅	663戸 13,718	- 16.6%	609戸 13,137	754戸 16,305	518戸 10,550	- 12.3%	225戸 4,775	198戸 4,206	545戸 11,119	- 12.7%		
土地有効活用 (建築請負を除く)	245棟 20,585	- 25.0%	130棟 15,296	117棟 13,288	258棟 22,593	- 26.4%	35棟 5,083	33棟 4,128	260棟 23,547	- 26.9%		
棚卸不動産 合計	3,098戸 245棟 82,426	- 100.0%	1,323戸 130棟 56,095	1,410戸 117棟 53,032	3,011戸 258棟 85,488	- 100.0%	516戸 35棟 19,479	459戸 33棟 17,320	3,068戸 260棟 87,647	- 100.0%		

- \* 棚卸不動産は、販売用不動産、仕掛販売用不動産、開発用不動産の合計値とし、未成工事支出金は含めておりません。
- \* 仕入等による増加には、各期間中における新規用地取得の他、造成解体工事費、建築改装工事費等を含みます。
- \* 販売等による減少には、物件の引渡しに加え、各期間中における土地区画販売、戸数変更調整及び棚卸評価減等を含みます。
- \* 分譲戸建住宅は、当初計画戸数で表示しており、複数区画での契約による売上及び受注契約数との差異が生じております。
- \* 土地有効活用事業における賃貸住宅等建築請負は工事進行基準を採用しているため除外しております。



# 有形固定資産の推移

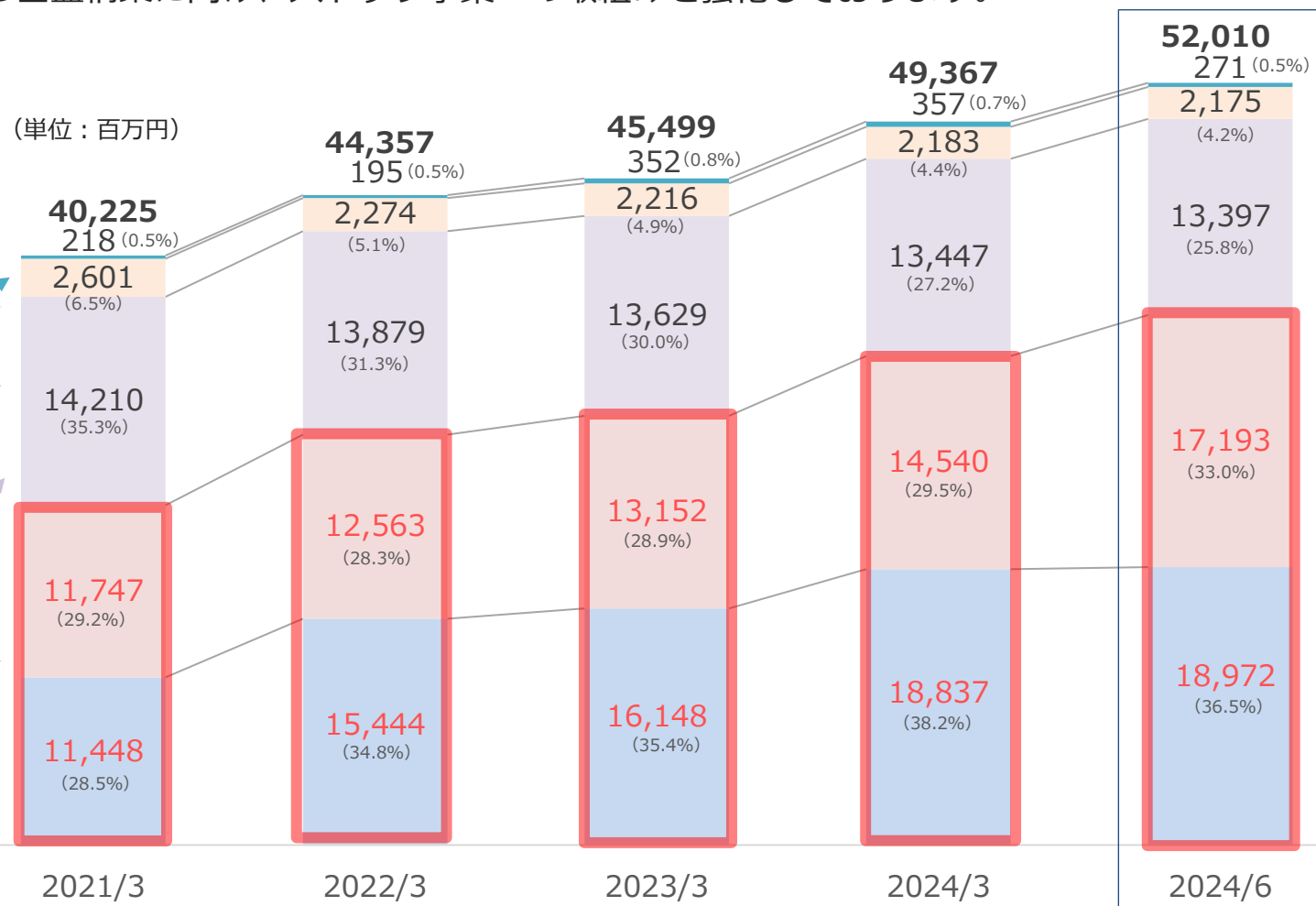
▶ 有形固定資産の2021年3月期末～当第1四半期末の推移を記載しております。自社保有のサービス付き高齢者向け住宅（自社保有サ高住）及び賃貸入居者付きの区分所有の中古マンション（中古アセット）を積極的に取得し、安定収益の基盤構築に向け、ストック事業への取組みを強化しております。

当第1四半期末



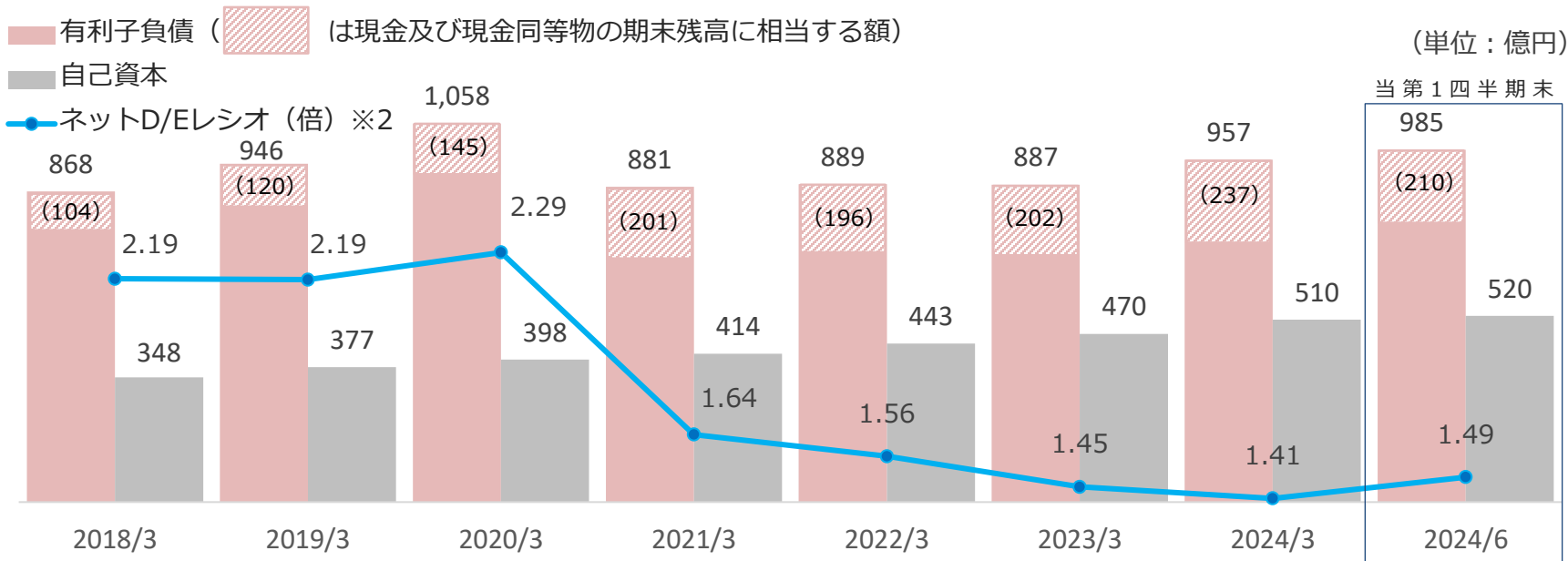
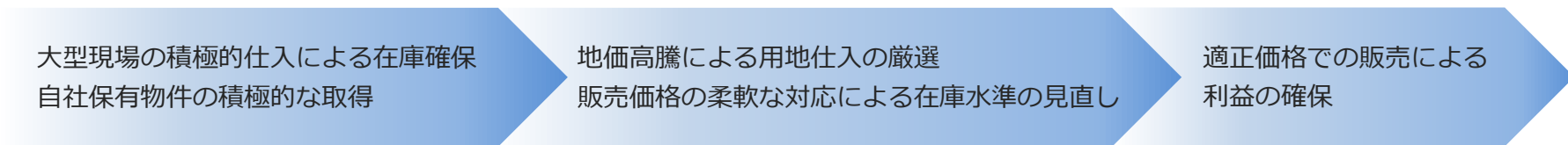
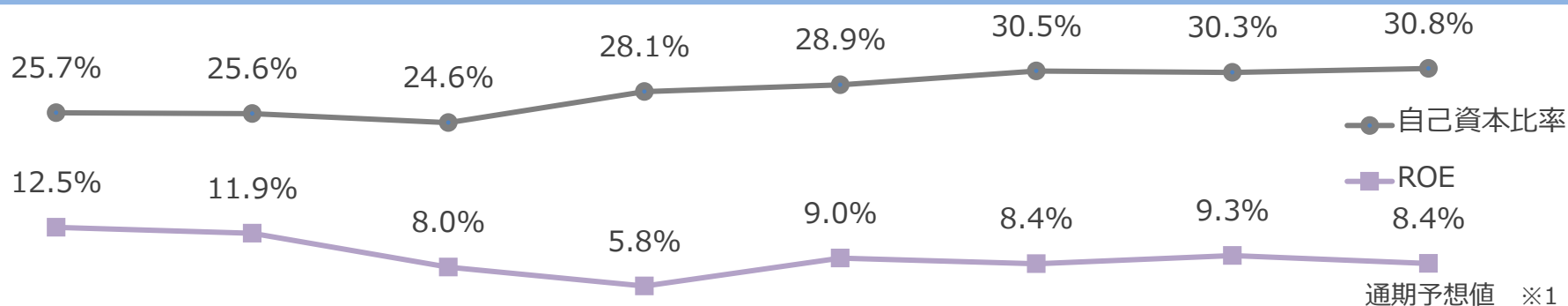
自社保有ビル（事務所等）  
大阪支社ビル（2019年3月取得）

（単位：百万円）



※有形固定資産は、建物及び構築物、機械装置及び運搬具、工具、器具及び備品、土地の合計値であり、リース資産、建設仮勘定を含めておりません。

# 経営指標（自己資本比率・ROE・ネットD/Eレシオ）



※1 2022年5月10日付中期経営計画で公表いたしました2025年3月期の通期ROE予想値を記載しております。

※2 ネットD/Eレシオ (有利子負債-現金及び現金同等物の期末残高) ÷ 自己資本

# 資本コストや株価に関する当社の考え方

## 資本コストや株価に関する当社の考え方

当社は、事業を安定して継続し、経営理念にある通り、全てのステークホルダーに永続的に報いることを経営の目的としております。市況の変化に影響されやすく、財務レバレッジを効かせた事業運営が不可欠な不動産業にとっては、財務戦略は極めて重要であります。したがって、当社では、資本コストや株価を今まで以上に意識し、内部留保による自己資本の増強及び資産効率改善による財務の健全性向上と、成長分野への投資による収益性向上の両立を図り、同時に期待値の向上に向け、IR活動を今まで以上に充実させて参ります。尚、こちらの内容につきましては、2024年5月14日の取締役会で決議し、コーポレートガバナンス報告書において開示しております。

### ①現状

- 2024年3月期のROEは、9.3%と資本コスト<sup>(※1)</sup>を上回っておりますが、PERが6.11倍と低く、PBR<sup>(※2)</sup>は0.56倍と1.0倍を割っております。
- ネットD/Eレシオは、低下傾向にあるものの、低減余地があります。
- 配当金は、2018年3月期以降は利益に関わらず不変のため、配当性向はバラつきが生じているものの、総還元性向には留意しております。

### ②課題

- BPS<sup>(※3)</sup>増加率を上回る、EPS<sup>(※4)</sup>増加率を継続実現できるかどうか。
- 投資家に向けて広く当社の堅実で安定したビジネスモデルの理解を深められるかどうか。
- 財務健全性の維持と向上及び成長投資、配当政策の最適なバランスを確保できるかどうか。

### ③取組

- 資本効率の高い土地有効活用事業と賃貸及び管理事業への投資を強化し、収益基盤の安定化と確実な成長を目指します。
- 特に、運営棟数全国トップのサービス付き高齢者向け住宅は、当社の優位性が発揮できる事業であり、今後も進む高齢化社会のニーズにもマッチしていることから、注力事業と位置付けます。
- 配当政策は、安定配当路線は継承しつつ、総還元性向に留意します。2023年10月には、この方針を明確に示すべく、取締役会にて「累進的配当政策の導入」を決議し、公表しております。
- 2024年3月期においては、期初計画を上回る利益を計上できましたので、計画比増益相当、3円の特別配当を実施しました。
- IR活動を活性化し、他社にはない当社独自のビジネスモデルの理解促進を行います。
- 内部留保による自己資本の増強、資産効率改善により、ネットD/Eレシオを更に低下させ、財務健全性を向上させます。

	2020/3期	2021/3期	2022/3期	2023/3期	2024/3期
ROE	8.0%	5.8%	9.0%	8.4%	9.3%
PER	5.88倍	11.23倍	5.73倍	6.37倍	6.11倍
PBR	0.47倍	0.66倍	0.51倍	0.53倍	0.56倍
自己資本比率	24.6%	28.1%	28.9%	30.5%	30.3%
ネットD/Eレシオ	2.29倍	1.64倍	1.56倍	1.45倍	1.41倍
配当性向	30.9%	40.9%	25.1%	25.3%	23.7%
総還元性向	30.9%	40.9%	25.1%	29.2%	23.7%

(ご参考：直近5年の決算期末時点)

※1 資本コストは、株主資本コスト(リスクフリーレート+β値×市場リスクプレミアム)

※2 PBR(株価純資産倍率)(計算には自己株を含む)

※3 BPS(1株当たりの純資産)

※4 EPS(1株当たりの純利益)

# 配当金と株主優待

## 配当金

	2021年 3月期 (連結)	2022年 3月期 (連結)	2023年 3月期 (連結)	2024年 3月期 (連結)	2025年 3月期予想 (連結)
1株当たり当期純利益 (円)	66.00	107.68	106.65	126.69	123.61
1株当たり配当金 (円)	27.00	27.00	27.00	30.00	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
うち1株当たり期末配当金 (円) (うち、特別配当)	13.00	13.00	13.00	16.00 ( 3.00 )	13.00
配当性向 (%)	40.9%	25.1%	25.3%	23.7%	21.8%

※2025年3月期の配当性向につきましては、年間配当金を27円（予定）として算出しております。

## 株主優待

毎年3月31日時点の当社株主名簿に記載または記録された500株以上保有の株主様を対象とします。

基準日時点での保有株数	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	J C Bギフトカード 3,000円分
5,000株以上 10,000株未満	J C Bギフトカード 4,000円分
10,000株以上	J C Bギフトカード 5,000円分

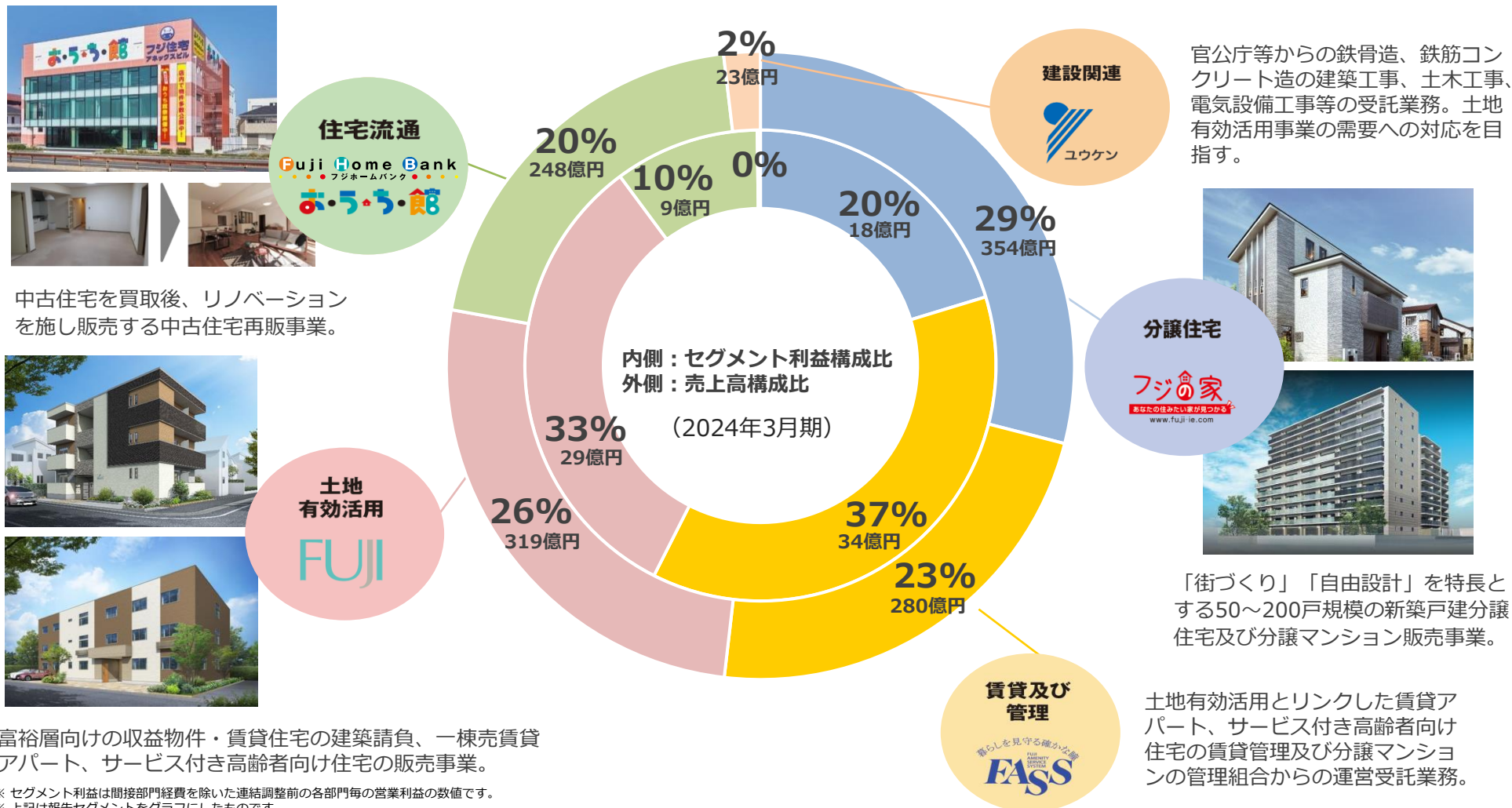
## 2. 成長戦略と当社の強み



# バランス経営 ～ 相互補完と相乗効果 ～

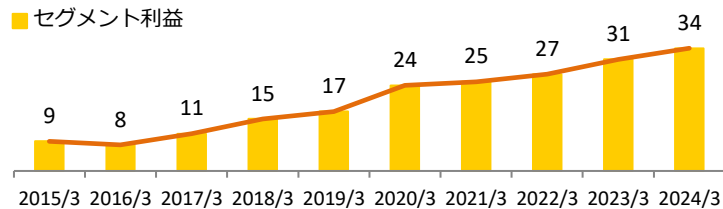
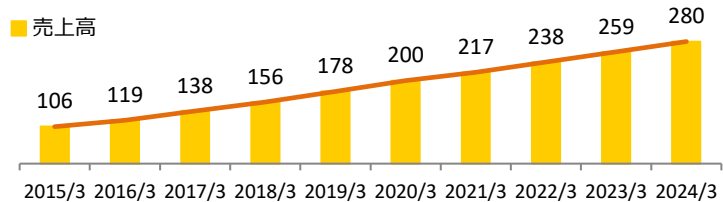
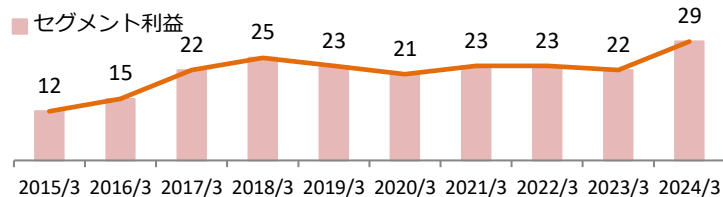
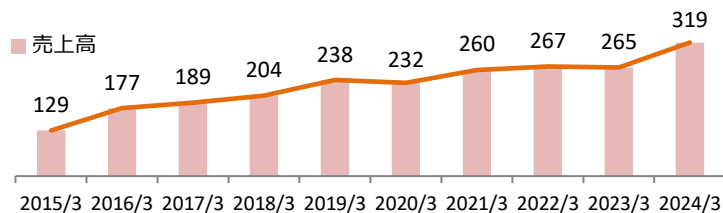
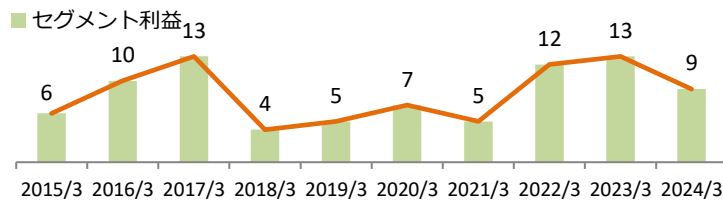
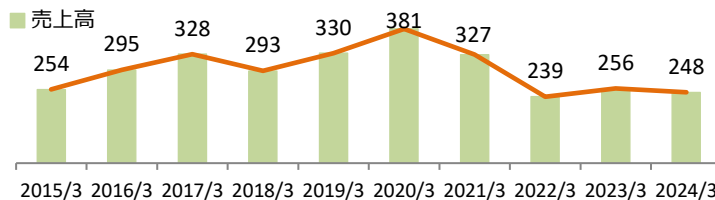
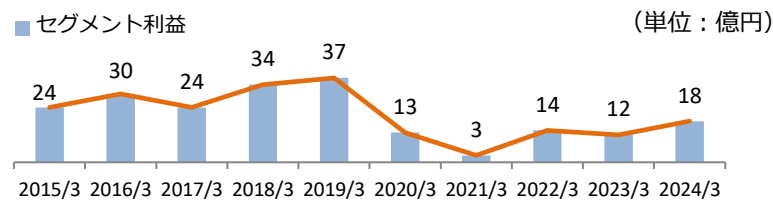
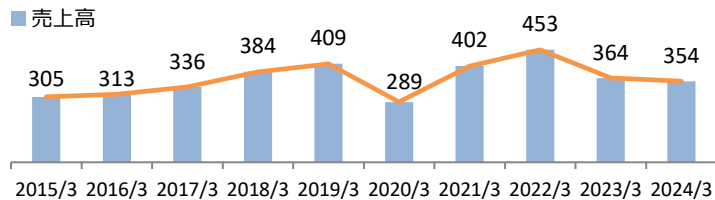
各事業が独自のノウハウを持ち、他の事業部門を相互に補完するバランス経営

〈売上高・セグメント利益構成比〉

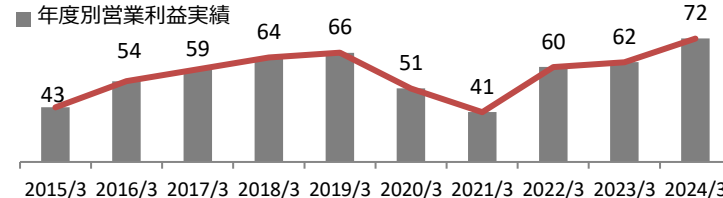
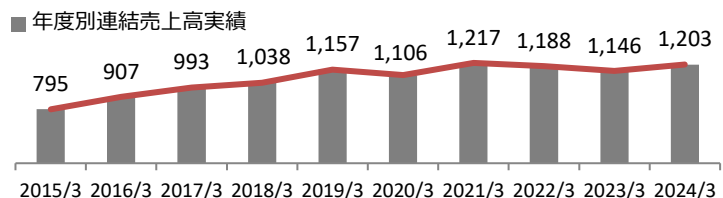


※ セグメント利益は間接部門経費を除いた連結調整前の各部門毎の営業利益の数値です。  
※ 上記は報告セグメントをグラフにしたものです。

# セグメント別売上高・利益の直近10年間の推移



年度別連結合計



※1 建設関連は、2021年3月期より報告セグメントになっておりますが、2021年3月期以降の年度別連結合計に含めております。  
 ※2 2020年3月期より保険代理店事業に係る収入を年度別連結合計に含めております。

※3 セグメント利益は間接部門経費を除いた連結調整前の各部門毎の営業利益の数値です。  
 ※4 年度別連結合計は決算ベースでの表記となっており、各セグメントの合計値とは異なります。

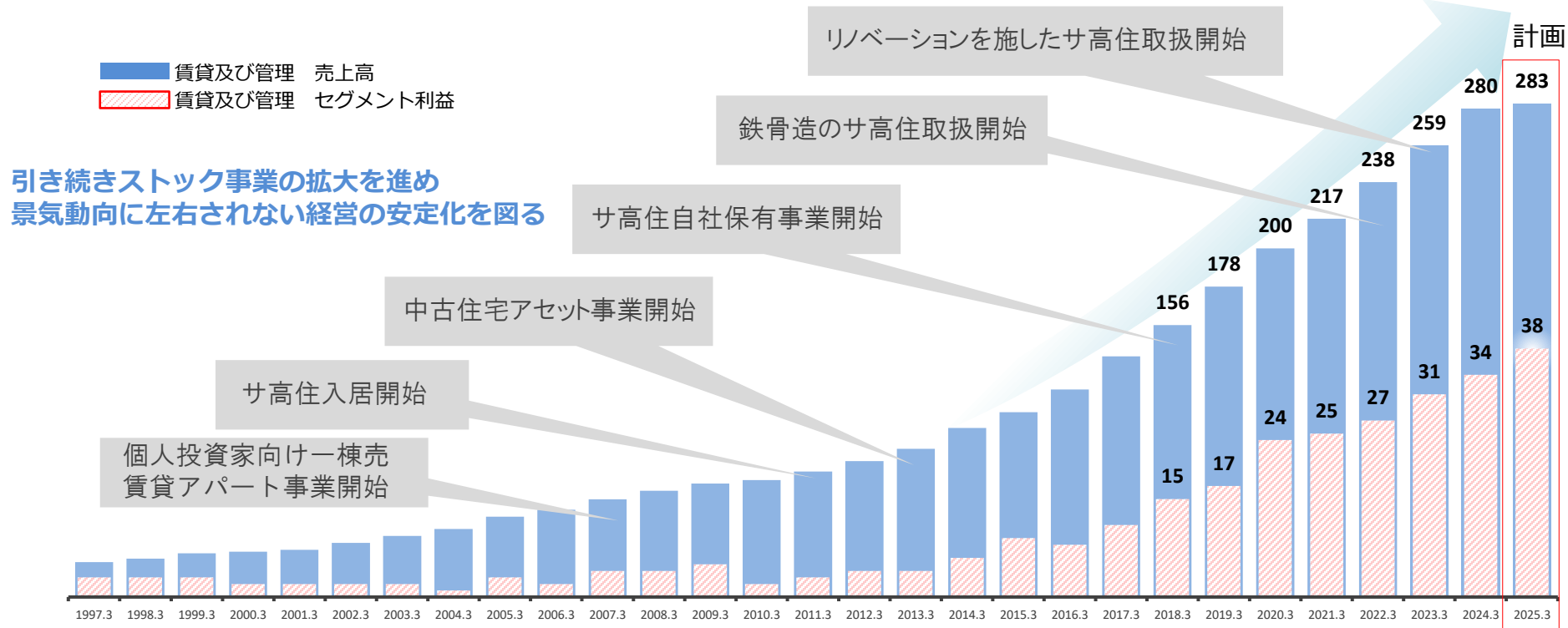
# 中長期的な事業の安定成長を目指したストック事業への取組み

当社のストック事業の賃貸料収入は、個人投資家向け一棟売賃貸アパート及びサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」）のサブリース事業を皮切りに、中古住宅アセット事業、サ高住自社保有事業と多角化を進め堅調に推移して参りました。

※ 2025年3月期は、2022年5月策定の中期経営計画の数値を記載しておりますので低い数値となっておりますが、実際は300億円に近い数値になる見通しです。

## ＜ストック事業の賃貸料収入推移＞

(単位：億円)





# 当社の強み①：お客様に顔を向けた責任を負える住まいづくり

## ～ お客様の期待と信頼にお応えする ～

「フジ住宅」という社名は「日本一愛される会社」をめざし、富士山にあやかり付けた社名です。

「家」は人生で大きな買い物ですので、最後までお客様に満足いただける商売をしなければならないと考えております。そして全てのお客様に「フジ住宅は最後まできちんとやってくれる、フジ住宅で家を買って良かった」と喜んでいただけるよう、安全で安心できる心のこもった商品とサービスの提供、お客様の期待と信頼にお応えすることを何よりも大切に考え、創業以来お客様に顔を向けた責任を負える住まいづくりを続けて参りました。その結果、分譲住宅事業等における既存のお客様、協力業者様からのご紹介、土地有効活用事業においては既存のオーナー様からのリピート契約が相当数にのぼり、2024年オリコン顧客満足度<sup>®</sup>調査において〈近畿〉〈大阪府〉で1位を獲得する等、お客様から高い評価を頂いております。

### «ご紹介による成約率・リピート契約率の高さ»

#### «分譲住宅事業部門（新築）»

2024年3月期の分譲住宅事業部門（新築）では、受注契約の31.2%が、既に当社でご購入いただいたお客様や当社に関係する方からのご紹介によるものです。

2024年3月期（新築）	
ご紹介による成約数※1	282件
受注契約数	905件
割合	31.2%

#### «住宅流通事業部門（中古）»

2024年3月期の住宅流通事業部門（中古）では、仲介業者を介さず直接販売した物件の受注契約の30.9%が既に当社でご購入いただいたお客様や当社に関係する方からのご紹介によるものです。

2024年3月期（中古）	
ご紹介による成約数※2	38件
受注契約数	123件
割合	30.9%

#### «土地有効活用事業部門（一棟売賃貸アパート・建築請負）»

2024年3月期の土地有効活用事業部門では、一度ご購入いただいたオーナー様が更に2棟目・3棟目を契約されるリピート契約が全体の39.2%を占めております。

2024年3月期（一棟売賃貸アパート・建築請負）	
リピート契約	74件
受注契約数※3	189件
割合	39.2%

※1 分譲住宅（新築）のご紹介による成約数は、複数区画を同時購入いただいた場合、区画数に応じて加算集計しております。（素地販売は除く。）

※2 中古住宅は、仲介業者を介さず当社が直接販売したお客様のみを対象としております。

※3 受注契約数は、金融機関からの融資承認日を算定基準として集計しております。

# 当社の強み②：バランス経営による安定的な事業構造

## ～ 営業エリアは広げず、事業の多角化による安定経営を目指した体制づくり ～

### 「バランス経営による安定的な事業構造」

当社の営業エリアは、主に大阪府全域、兵庫県・和歌山県の一部と限られておりますが、事業部それぞれが全国レベルまたは、営業エリア内でトップシェアを誇っております。分譲住宅事業部では大阪府住宅着工棟数地域ビルダーランキング2021年度まで17年連続1位（2022年度以降は出典元の企業様が調査を終了したため認定されておりませんが、依然としてトップシェアを維持できていると考えております。）、住宅流通事業部では中古住宅買取再販戸数全国7位、土地有効活用事業部ではサービス付き高齢者向け住宅運営棟数237棟でダントツの全国1位となっております。これらは、「売りっぱなし・建てっぱなしにしない」ために守ってきた地域密着型経営の中で永年の創意工夫により培われました。

### 「バランス経営の強み」

#### ・幅広いお客様のニーズに対応するビジネスが可能

分譲住宅事業はファミリー層向け、住宅流通事業は新築よりも手軽に住居を取得したい方や投資家向け、土地有効活用事業は資産家や投資家向けと幅広いお客様を対象としたビジネスが可能です。

#### ・多種多様な商品対応によるビジネスチャンスの拡大

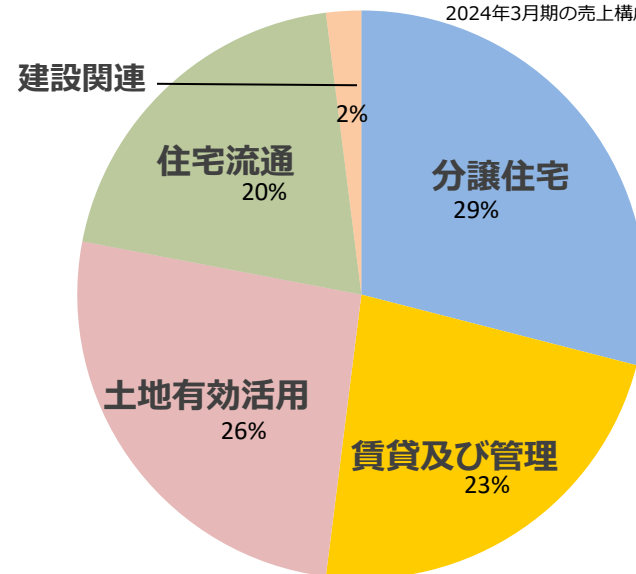
用地の広さや利便性、地域性によって分譲戸建・マンション・賃貸アパートなど様々な商品に対応しているため、用地仕入の間口が広がり、それに伴いビジネスチャンスも拡大しております。

#### ・景気や相場の変化への耐性の高さ

不動産業には景気の好不調や土地価格などの相場の変化はつきものですが、当社は1つの特定された事業ではなく各事業部門が補完し合える関係になっておりますので変化に柔軟に対応できます。

### 「バランスが取れた事業別売上構成比率」

2024年3月期の売上構成比です。



出典：大阪府住宅着工棟数地域ビルダーランキングNo.1の認定は、大阪市を除くエリアの合算値となります。（大阪府は実績対象外）（株式会社 住宅産業研究所調べ '23No.1ホームビルダー大全集より）  
出典：リフォーム産業新聞 買取再販年間販売戸数ランキング2023（2023年7月31日発行）、出典：高齢者住宅新聞2023年サマー特大号より

# 当社の強み③：炭の家／ピュアエア（1）

## ～ 健康に暮らすため、室内の空気環境に徹底的にこだわるべき ～

排気ガス等の空気環境汚染に加え、花粉、細菌、ウイルスが大きな問題になっております。これまで培った技術を集結し、徹底的に「空気」と「質」にこだわって生まれたのが当社の「炭の家／ピュアエア」です。特許取得システム「炭の家」の使用権を当社グループ営業地域内で取得しており、他社との差別化や付加価値を見出す商品として安心できる住まいを提供しております。

（お客様が実感された効果を一部ご紹介）

### （炭の家／ピュアエアの概要）

「カーボンエアクリーンシステム」により屋外の空気をファンで強制的に取り入れ、「微小粒子用フィルター」で微小な有害物質をブロックします。さらに「炭」を床下に敷き詰め、そこに空気を通すという二重の対策を行うことでクリーンな空気を各部屋に供給しております。



熱交換ユニット



微小粒子用フィルター  
(給気浄化フィルター)



粗塵防虫フィルター



■「フジ住宅の炭の家」は、炭を床下に敷き詰めることで、  
微小粒子用フィルターと併せて、空気中の有害物質をブロックし、  
清潔な空気を各部屋に供給します。

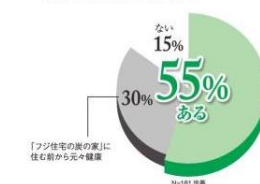
（参考）詳しいご説明は以下からご確認いただけます。

<https://www.fuji-ie.com/kodawari/>

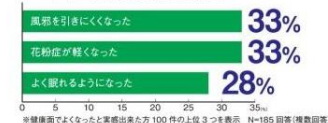
### 健康効果

暮らしはどう変わりましたか？

Q 「フジ住宅の炭の家」に暮らしてから、健康面でよくなったと実感できた事はありませんか？



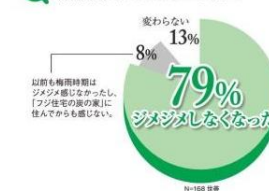
Q 「フジ住宅の炭の家」に暮らしてから、健康面でよくなったと実感できた症状は？



#### 【その他】

- 冷え性が改善された
  - 便秘や下痢をしなくなった
  - 食事が旺盛になった
  - 肩こりが楽になった
  - イライラしなくなった
  - 疲れが残らなくなった
  - お肌の調子が良くなった
  - ぜんそくが軽くなった
  - アトピーが良くなった
  - 集中力がアップした
- などのコメントあり

Q 「フジ住宅の炭の家」に暮らしてから、梅雨時期はジメジメしていますか？



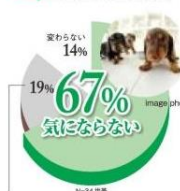
### 消臭効果

「フジ住宅の炭の家／ピュアエア」にお住まいのお客様にアンケートデータ！

Q 以前と比べて生活臭はいかがですか？



Q 以前と比べてペットの臭いは気になりますか？



Q 翌朝のタバコの臭いは消えていますか？



Q リビングで焼肉をした後臭いはいかがですか？



Q 洗濯物を室内干した時以前と比べて臭いはいかがですか？



※当社調べ ※効果については個人差があります。

※「炭の家」に1年以上お住まいのお客様にお聞きした内容を基に作成しております。

# 当社の強み③：炭の家／ピュアエア（2）

## ～ お客様による「炭の家」宿泊体験を実施しております ～

一部の当社分譲地では、「炭の家」宿泊体験を実施しております。この「炭の家」宿泊体験は2019年から実施しており、これまでに多くの方に体験していただいております。

戸建住宅を購入検討中で炭の効果にご興味をお持ちの方に、当社戸建住宅「炭の家」のモデルハウスに無料でご宿泊いただき、一日をお過ごしただくことで、炭の効果や最新住宅設備を体感していただいております。



### 「炭の家」宿泊体験についての主なお客様のご意見

#### Q 宿泊体験をしたいと思われたきっかけ

- A 家の広さや生活動線を体感したいから
- ・営業担当者に紹介されて楽しそうだったから
- ・空気の悪い立地に暮らしているので**フジ住宅の「炭の家」を体験してみたい**から
- ・「炭の家」に宿泊して持病（鼻炎）がどの程度変化があるのを知りたいから

#### Q 「炭の家」の効果について

##### 【健康面（花粉、鼻炎、睡眠の質、偏頭痛など）について】

- A 窓をしめていても、こもった感じが全くしないので**居心地が良い**
- ・少しかゆみがマシな気はする→そのせいか**良く眠れた**気がする
- ・いつもは目薬をさしてもかゆみが続くが宿泊時は1度さしただけでかゆみが治まっていた気がする
- ・**空気の滞留が殆どなく**朝までグッスリ眠れたので、気持ちよく目覚めることができた

##### 【生活面（におい、湿気など）について】

- A フライパンでお肉を焼いたけど、**においはすぐにとれた**ように感じた
- ・夕食後の食べた物の**ニオイが残っていない**と驚いた
- ・お風呂から出ると**すぐに体が乾いた**。しかし乾燥している感じはなかった

##### 【その他（空気清浄、その他実感された点）について】

- A 食べ物を置いたままでも、ニオイが残っていないと驚いた
- ・設計が良いのか、**エアコン1台で家中に冷気が届く**ことにびっくりした
- ・実際に体験することで新しい発見がかなり有り、思った以上に勉強になったので今後の参考にしたい

#### Q 間取りやデザインについて

- A 宿泊してみて、**自分の家の間取りはこうしたい！等の希望やイメージがふくらんだ**
- ・置いてあるものがオシャレで参考になるものばかりでした
- ・どこにいても**家族の気配を感じ安心した**

#### Q キッチン、お風呂、床暖房などの住宅設備について

- A キッチン中心の間取りで、みんなの様子を見ながら家事ができ、**孤独感がなく料理も楽しくできた**
- ・**最新設備が体感できてとても楽しかった**

# 当社の強み④：高い住宅性能の住まいを提供

## ～ 建ててからの信頼こそ、住まいづくりの使命 ～

### 【住宅性能表示の等級項目】



生涯にわたり、高い満足感に包まれて暮らしていただける高品質な住まいを提供することが当社の使命であると考えております。

その1つとして、自由設計住宅の全邸で住宅性能評価書を取得しており、住宅性能表示制度の6つの各項目をトップレベルでクリアできる体制を整備しております。さらに、地震による揺れを低減させる制震システム「TRCダンパー」を導入し、壁の損壊や家具の転倒を防止する効果を高めております。

※1 上記内容につきましては、2024年3月31日時点のものとなります。

※2 当社では、断熱等性能等級はZEH基準である5等級を全邸クリアしており、お客様のニーズに応じて6等級をクリアした住宅を提供しております。今後、お客様のニーズや市場動向を踏まえ、7等級が最適と判断した場合は、7等級をクリアした住宅の提供も行っていく予定です。

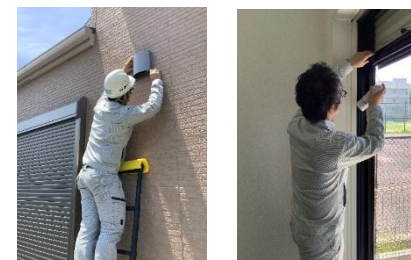
# 当社の強み⑤：地域密着だからできる住まいづくり

## ～ 売りっぱなし・建てっぱなしにしない～

当社には、「売りっぱなし・建てっぱなしにしない」という創業の精神があります。お客様の顔が見える範囲で密度の濃い事業を継続していき、アフターフォローの体制を万全にする、そのためあえて全国展開はしないという考え方です。創業の精神に沿って、何十年とお付き合いをさせていただきお客様に、安心して住み続けていただけるよう地域密着で高品質な住まいづくりをモットーとしております。

当社における「アフターフォロー」は、創業者である現会長今井の創業の原点の1つです。他社ではあまり例がないアフターフォローの専任部門を設け、お客様より頂いた第一報から解決に至るまで全て当社社員にて対応しております。引渡し後の定期アフターサービスも当社社員にて対応しており、お客様にご安心いただけるように万全の体制で取り組み、お客様の住まいを見守り続けております。

(定期アフターサービスの様子)



定期アフターサービスは、お引渡しより、3ヵ月目、1年目、2年目、5年目、10年目にアフターフォロー専任部門の当社社員にて実施しております。

「フジ住宅が出来た理由」より現会長今井のコメントを抜粋

### <お客様への責任感から>

ー トップセールスマンから、独立を決められたきっかけは何ですか。

今井 住宅会社のセールスマンの仕事のひとつに、自分の給料のなかからお金をだして直したりもして、「雨漏りがする」とか「床がきしむ」などのクレームへの対応がありました。ところが当時いくらお願いしても、会社はそれらをなかなか直してくれないのです。お客さんは、私なり会社なりを信頼してご契約いただいているのですから、私は販売した者の責任を最後まで果たしたいと考えていました。ですから、会社が直してくれなければ、

自分の給料のなかからお金をだして直したりもして、1万円、2万円くらいの金額であればそれも可能ですが、10万円を超えてきますとなかなか簡単にできるものではありません。私は責任感が人一倍強かったので、そのことが悔しくて仕方ありませんでした。そこで、自分で会社を興して販売すれば、お客さんへの責任も果たせると考え、昭和48年1月に独立したのです。



# 当社の強み⑥：賃貸管理と連携した中古アセット事業

## ～ 賃料収入と再販による売却益の2つの安定した収益基盤の確立 ～

中古アセット事業とは、賃貸入居者付きの区分所有の中古マンション（オーナーチェンジ物件）を取得し、入居者が退去するまでの賃料で収益を上げ、退去後にリノベーションを施し再販を行う賃貸管理と連携したビジネスモデルです。当社は、空家の中古住宅にリノベーションを施し再販する買取再販ビジネスで全国トップクラスに位置しておりますが、本ビジネスモデルでも大阪府下及び阪神間で物件保有件数が942戸と、関西では同業最大手にも引けをとらないトップクラスの戸数を保有しております。また、下図の通りオーナーチェンジ物件を収益物件として再賃貸、投資用物件として居付き販売を行う等、出口戦略も多様化しており、当社グループの賃貸管理部門を活用することで物件の属性に応じた柔軟な運用が可能となっております。

### オーナーチェンジ物件を取得

- ・ファミリータイプを中心に取得
- ・豊富な情報量から物件を厳選
- ・専門チームによる素早い査定

### 収益物件として保有

- ・既存入居者から賃料獲得
- ・平均戸当たり賃料約10万円
- ・当社グループ会社による入居者管理

入居者退去後

### リノベーション再生工事

- ・退去後に再生工事を実施
- ・最新の間取りや設備を導入
- ・専任担当による徹底した品質管理を実現

### 中古マンションとして再販

- ・リノベーションマンションとして付加価値をつけて販売
- ・引渡し後も安心のアフターフォロー対応

再賃貸

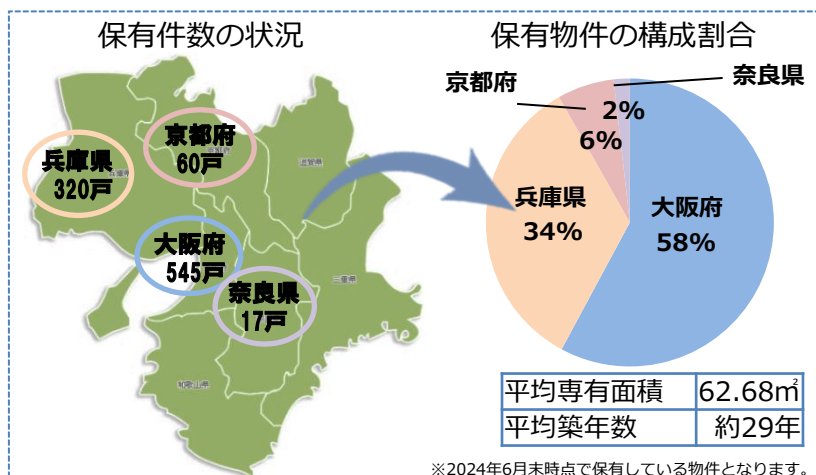
### 収益物件として長期保有

- ・賃貸需要が高いエリア且つ、好立地、築浅物件を選定し賃貸物件として長期保有
- ・賃貸管理のノウハウを活用し入居者を募集

居付き販売

### 投資用物件として販売

- ・早期の利益獲得が可能
- ・再生工事が不要
- ・投資需要の高まりに対応



# 当社の強み⑦：販売委託は一切なし。全て当社社員で対応。

## ～ 売上規模を追いかけるのではなく、お客様の幸せを追求する姿勢 ～

年間約1,000戸の新築分譲住宅を販売しておりますが、全ての販売現場で当社社員が営業活動を行っております。不動産業界では、自社の商品を外部に販売委託するケースは数多くありますが、当社では一切行っておりません。当社では、土地仕入から販売、プラン設計、建築現場管理、アフターフォローまで一貫して当社社員で行います。ひたすら販売のみを行い、業績拡大を目指すこともありません。

あくまでもお客様のお顔が見える範囲で密度の濃い責任ある営業活動を行い、顧客満足日本一を目指し、お客様の幸せを追求することが当社の営業活動の根底にあります。営業担当部署では、社員個々人の営業成績グラフはありませんが、お客様の声やレポートグラフ等がございます。当社では、お客様から頂くお喜びの声を非常に大切にしており、創業の精神「売りっぱなし・建てっぱなしにしない」をモットーに営業活動に邁進しております。

営業担当部署でレポートグラフ等にして掲示することで、お客様に喜んでいただく意識が高まります。

その結果、客観的に把握することが難しいお客様の「満足度」において、第三者の公平な視点で高評価を頂くことに繋がりました。

**お客様から頂いた声を反映したレポート**

The image shows three forms used for customer feedback. The top left is a 'Thank you report' (サンキューレポート) with fields for date, name, and content. The top right is a 'Sorry report' (すまいるれぽーと) with fields for date, name, and content. The bottom form is a 'Feedback board' (フィードバックボード) with a header 'お客様の声 受付受付' and a table for recording feedback. The table has columns for '内容' (Content), '日時' (Date/Time), and '担当者' (Staff). The content field contains a detailed message from a customer.



2024年 オリコン顧客満足度®調査  
販売住宅 ビルダー 近畿 第1位



2024年 オリコン顧客満足度®調査  
販売住宅 ビルダー 近畿 大阪府 第1位

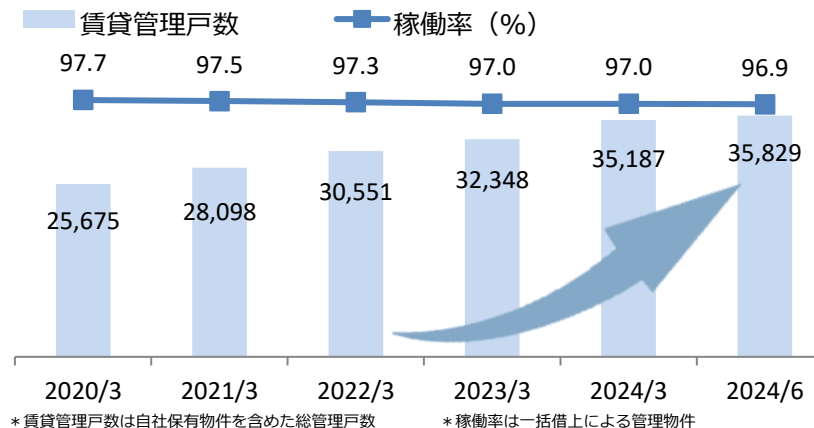


# 当社の強み⑧：日本一愛される管理会社を目指して～高稼働率の秘訣～

## ～ 過去5年連続で97%前後の高稼働率を維持している賃貸管理 ～

2024年6月末現在において、全体管理住戸は35,829戸（管理施設数は2,484棟）です。うち一括借上による管理住戸は31,704戸（管理施設数は2,332棟）、稼働率は96.9%であり、過去5年間で97%前後の高稼働率を維持しております。これは、ご購入いただいたオーナー様に長期にわたり安心して賃貸経営を行っていただくために物件立地を厳選している他、①仲介会社様との強力な連携による集客力、②物件管理レベルの高さ、③分業制による迅速かつ柔軟な管理体制によるものと自負しております。

引き続き、日本一愛される管理会社を目指して、入居者様に安心して長く住んでいただくための努力を継続して参ります。



### 高稼働率へ

#### ① 仲介会社様との強力な連携による集客力

- 各仲介会社様毎に当社担当社員を配置し、密接なコミュニケーションを計りながら下記の集客促進施策を一体となり共同で実施。
- 仲介会社様と専用サイトを通じて空室状況、図面等を常時共有し、24時間365日、内見対応が可能で、当社を介さずに行う等の成約スピードを上げる施策を採用。

#### ② 物件管理レベルの高さ

- 全管理物件で週2回の共用部分の清掃を実施。物件毎の清掃の仕上がりが異なるよう協力会社様と月1回の清掃確認と勉強会を実施し、高い清掃レベルを全物件で標準化。
- 入居者様のお困りごとやトラブル対応は、24時間365日対応可能な当社専属チームを設置し、入居者様目線の運用を実施。

#### ③ 分業制による迅速かつ柔軟な管理体制

- 設備専門、集客専門など各専担社員を配置し、分業制にすることで一般的な1人でのフルオペレーションに比べ迅速で質の高い対応を実現。
- バックオフィスとして契約関連から巡回対応なども細かくチーム編成することでスピーディかつイレギュラーにも柔軟に対応できる体制を整備。

### 長期にわたり安心して賃貸経営を行っていただくための物件立地の厳選方針（一棟売事業）

総合不動産業として培った豊富な用地情報力を活かし、年間約2万件の用地情報の中から  
駅近物件の賃料下落リスクが少ない好立地エリアを厳選。

# 当社の強み⑨：高品質な住宅を提供することができる理由

## ～ 協力業者様との深い信頼関係により高品質な住宅を安定的に提供 ～

当社が安定的に高品質な住宅を提供し続けるには、協力業者様のご協力が必要不可欠です。高品質な住宅を提供するため、毎月の安全衛生協議会、年1回の現場協力会大会を開催し、当社の経営理念の共有及び安全・品質管理を徹底しております。2023年開催の現場協力会大会では約900名の協力業者様にご参加いただき、当社とともに「お客様に幸せになっていただくこと」を目指して下さっている会社様及び職方様の表彰式を実施しました。

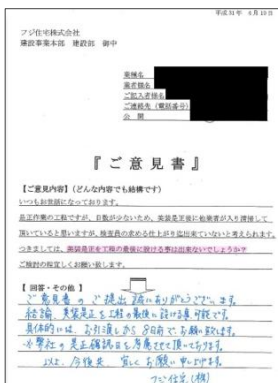
また、お客様のために日々ご尽力いただいております協力業者様への感謝の気持ちを伝える場として、年に3回、感謝状の授与式も行っており、当社及び協力業者様一丸となって高品質な住宅を安定的に提供することを目指し取り組んでおります。

(現場きれい運動 (一斉清掃の様子))



お客様、近隣の方々がキレイな建築現場だと感じて下さり、関係者が気持ちよく作業でき、事故を起こさない現場にするため、協力業者様にて、ゴミの分別・整理・整頓・1日5回の清掃を行っていただいております。また、毎週金曜日に現場作業員全員での約30分間の現場一斉清掃の実施や、各現場の整理整頓状況をランキング形式で発表する等、より良い現場づくりに努めております。

(ご意見書)



「安全衛生協議会」の場に「意見箱」を設置し、協力業者様からの提案やお困りごとなどを投函していただいております。ご意見書は、現場監督や各部の責任者が確認し、お寄せいただきましたご意見には必ず返答し、対応することで、より良い現場づくりに繋げております。

(コミュニケーションカード)



コミュニケーションカードは、当社から職方様へ感謝の言葉をお伝えるカードです。職方様だけでなく、職方様が所属する会社様にも発信することで職方様が会社様から少しでもご評価いただけるよう発信しております。

### 3. ESG・SDGsの取組み














# ESG・SDGsの概要

## サステナビリティ基本方針

当社グループは「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、創業以来、事業活動を通じて社会貢献活動に取り組んで参りました。国連で採択された「SDGs」（持続可能な開発目標）など、社会課題に対する企業が果たす役割の重要性が増しております。ESG（環境・社会・企業統治）及びSDGsと地域密着型経営である当社の事業活動との関連を意識し、社会貢献に取り組むことにより、今後も社会とともに持続的に成長し、信頼される企業グループを目指して参ります。



Environment (環境)	当社グループの取組み	SDGs
<p>環境保全に配慮した事業活動</p>	<p><b>中古住宅再生事業の取組み</b>                      中古住宅のリノベーションは建替え事業に比べ、CO2排出量、廃棄物が大幅に抑えられ資源の節約に直結します。</p> <p><b>IAQ制御搭載の全熱交換システム</b>                      フジ住宅炭の家／ピュアエアは換気にもなう熱エネルギーの損失を防ぐ「全熱交換システム」を採用する省エネに配慮した住宅です。</p> <p><b>プレカット工法</b>                      工場であらかじめ機械加工された木材を現場で組み立てるプレカット工法を採用し、廃材を抑えることにより環境負荷を軽減します。</p> <p><b>セルローズファイバー（断熱材）</b>                      断熱材として採用しているセルローズファイバーは、出荷前の新聞古紙をリサイクルしたもので、製造過程でも、一般的な内断熱材であるグラスウールを製造するよりも格段に少ないエネルギーで製造することができ、環境負荷を軽減します。</p> <p><b>OSAKAゼロカーボン・スマートシティ・ファウンデーションへの参加</b>                      SDGsに関する一層野心的で先進的な取組みを大阪から具体化し、これを全国へと波及させることによって、2050年の脱炭素化社会実現における先導的な役割を果たしていくことを目的とした「OSAKAゼロカーボン・スマートシティ・ファウンデーション」に参加しております。</p>	    
<p>持続可能な木材の利用推進</p>	<p><b>木造分譲住宅で目指すサステナブルな社会</b>                      一般社団法人日本木造分譲住宅協会の「国産木材の持続的・発展的サイクルの確立と環境問題の解決」という活動目的が当社のサステナビリティ基本方針に合致しており、木造住宅メーカーとして大いに賛同できることから、2022年11月に一般社団法人日本木造分譲住宅協会の賛助会員となりました。</p> 	 

Environment (環境)	当社グループの取り組み	SDGs
<p>社員による環境保全活動</p>	<p><b>植樹ボランティア「フジ住宅の森」(和歌山県日高郡日高川町)</b></p> <p>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、和歌山県より認証を受けました。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行っております。</p> <p>この活動を通じて、地域社会の一員として地元の自然環境の保全に貢献するとともに環境意識の向上に取り組んでおります。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>(認証通知)</b></p> <p>和歌山県環境生活部 和歌山県環境生活部 環境生活部 環境生活部 環境生活部</p> <p>和歌山県森林による二酸化炭素削減推進協議会認定事業実施要綱に基づき認証について(通知)</p> <p>令和4年1月1日より行われる令和4年度、和歌山県森林による二酸化炭素削減推進協議会認定事業実施要綱(第3条)の規定により、下記のとおり認証されました。</p> <p>なお、認証書及び米(肥料等)無添加プレートについては、後日交付することを申し添えます。</p> <p>記</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 対象森林の名称 フジ住宅の森</li> <li>2. 対象森林の所在地 和歌山県日高郡日高川町 2125番地</li> <li>3. 認定開始日 平成31年4月27日</li> <li>4. 積算面積 1.14ヘクタール</li> <li>5. 事業種別 高層ビル(テナントビル、ホテル、リゾートビル、工場ビル)</li> <li>6. 二酸化炭素削減量 約4,000トン-CO2/1年あたり</li> </ol> </div>	<p>6 安全な水とトイレを世界中に</p> <p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p> <p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p>
<p>環境保全に配慮したオフィス環境の改善</p>	<p><b>環境保全に配慮した様々な社内の取り組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全営業車にハイブリッド車を導入</li> <li>・電子決裁システム及び電子契約サービスの導入による社内書類のペーパーレス化(押印廃止)</li> <li>・オフィス照明及び本社ビル社屋広告塔のLED化</li> <li>・クールビズの積極運用による省電力化</li> <li>・社内で使用した用紙を溶解処理することで再生紙として活用</li> <li>・オフィスの最大需要電力を監視し電力コントロールを行うデマンド監視装置の設置</li> </ul> <div style="text-align: right;"> <p>電力コントロールを行うデマンド監視装置</p>  <p>現在が見える 省エネ行動のタイミングが理解する エコっ子の顔と音と光でお知らせ</p> </div>	<p>12 つくる責任 つかう責任</p> <p>13 気候変動に具体的な対策を</p>
<p>TCFDワーキンググループの設置</p>	<p><b>ESG及びSDGsと地域密着型経営である当社の事業活動との関連を意識した取り組みの推進</b></p> <p>2022年4月12日よりTCFDワーキンググループを設置しております。気候変動が当社事業へもたらす影響について、TCFD提言が提唱するフレームワークに基づき、将来の外部環境の変化を検討し、サステナビリティ基本方針に基づいた取り組みを推進して参ります。</p>	<p>15 陸の豊かさも守ろう</p>

## Social (社会)

### 当社グループの取り組み

### SDGs

#### 健康経営への取り組み

「企業は人なり。社員の健康・幸福なくして、顧客満足、会社の発展は成し得ない。」

創業当時からそう考える当社では、お客様に心から幸せになっていただくため、まずは当社で働く社員が心身ともに健康であり、仕事に誇り、やりがい、生きがいを持ち、仕事上もプライベート上も充実した人生を送ることが大切であると考えております。社員等の健康管理を経営的な視点で考え、長期的視点で企業価値の向上に繋がる、そのための職場環境作りを徹底して行っております。

経済産業省が東京証券取引所と共同で選定を行う「健康経営銘柄」に2016年、2018年、2019年の3回選定されました。また、2023年3月8日付で経済産業省が日本健康会議と共同で認定を行う「健康経営優良法人2023 大規模法人部門（ホワイト500）」にも認定開始初年度の2017年から2023年まで7年連続で認定されました。2024年3月には、厚生労働省「がん対策推進優良企業」表彰において、当社が優良企業として2023年に引き続き2回目の表彰を受けました。

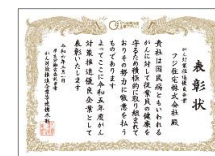
働きやすい職場環境の構築①



経済産業省が東京証券取引所と共同で選定を行う「健康経営銘柄」に不動産業種では最多の3回選定



日本政策投資銀行 DBJ健康格付（ヘルスマネジメント）最高格付



厚生労働省「がん対策推進優良企業」表彰

#### 健康経営の具体的な施策

当社では、健康推進に関する重点取組施策の方針を取締役会にて決議しております。






重点取組施策については、健康経営の目標値、指標を定めており、様々な重点取組施策の中でも社員全員の健康診断の受診を重要課題と位置付けております。健康診断においては、法定の検査項目に加え多くの項目を付加しています。（腫瘍マーカー検査、ピロリ菌検査、全女性社員への乳ガンエコー検査、2022年4月からすい臓ガン、胆管ガン、胆のうガンを調べるCA19-9も導入）

当社では、健康診断を受診し結果を知ることによって社員自ら日常の健康観察ができるようになり、付加した項目も、パート社員を含め100%受診することを目標に設定し、過去10年以上受診率100%を達成しております。社員の健康保持・増進に向けた取組みを継続的に行い、長期的な業績向上を目指して参ります。






Social (社会)	当社グループの取り組み	SDGs
<p>働きやすい職場環境の構築②</p>	<p><b>テレワーク導入による働き方改革の推進</b>                      ICT（情報通信技術）を活用した場所や時間にとらわれない柔軟な働き方としてテレワークを推進しており、2018年には「テレワーク先駆者百選 総務大臣賞」、2020年、2022年には「テレワーク推進賞 優秀賞」に選定されました。                      テレワークの推進は仕事と子育て・介護の両立、通勤が難しい障がい者、地方にいる優秀な人財の確保、BCP（事業継続計画）の確立等を促し、企業価値の向上に繋がるものと考えております。</p> <p><b>スポーツへの積極的な取り組み</b>                      スポーツのもつ本来の価値は「国民が生涯にわたり心身ともに健康で文化的な生活を営むこと」を支えるものであるという考えに賛同し当社ではストレッチやトレーニングもできるボックス型の高気圧酸素BOX（定員 最大10名）の設置、ウォーキングイベントの実施、スニーカー通勤の歩行奨励等、スポーツに関する様々な取り組みを行っております。                      （2024年1月23日に「スポーツエールカンパニー2024」Bronzeに認定されました。）</p>	  
<p>働きやすい職場環境の構築③</p>	<p><b>白浜保養所の運営</b>                      グループ会社を含めたパート社員・派遣社員等を含む全ての社員が利用できる保養所を和歌山県西牟婁郡白浜町に所有しております。当保養所は白良浜まで徒歩2分の好立地に位置し、源泉かけ流しの温泉や地元の特産品などを使った美味しい料理を利用しやすい価格で提供しており、社員が家族や大切な人とゆったりとした時間を過ごせるよう「社員のため・社員の家族のため」という想いで運営しております。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">     </div>	  



Social (社会)	当社グループの取り組み	SDGs
<p>安心安全・美しい景観・地域のコミュニティ活性化に配慮した住宅開発</p>	<p><b>安心安全な街づくり</b>                      防犯面に優れた開放的で明るく美しい印象を与えるオープン外構を採用し、開放的で明るく美しい印象を与えると同時に、防犯面でも周りが見通せることから不審者が侵入しにくいというメリットがあります。街の中の道路は穏やかな曲線を基調としたカーブラインとすることにより、自然と車のスピードを抑え、街の中の安全性に配慮しております。</p> <p><b>コミュニティの活性化</b>                      子どもたちから高齢者まで誰もが気軽に立ち寄れるコミュニティスペースとして、タウン内公園、集会所を設置し、そこに暮らす人々の笑顔があふれる「つながる」街づくりを目指しております。</p>	 
<p>健康に配慮した家づくり</p>	<p><b>フジ住宅炭の家/ピュアエア</b>                      一般的な24時間換気システム「自然給気+強制排気」に対し、当社は「ファンによる強制給気+強制排気」を採用。                      給気時には「微小粒子用フィルター」により有害物質をブロックし、さらに、床下に設置された炭に空気を通す二重対策を施すことで、0.5μm以上の粒径の有害物質（PM2.5・黄砂・バクテリア・花粉等）を除去し、24時間家中クリーンでキレイな空気を保つ等、健康に配慮した家づくりに努めております。</p>	 
<p>アジア各国への支援活動の協力</p>	<p><b>アジアチャイルドサポートを通じた支援活動</b>                      2024年2月に「アジアチャイルドサポート」様から感謝状を頂きました。当社では、本社ビルや事業所等に募金箱を設置しており、社員やご来社されるお客様、協力業者様からお預かりした募金をお送りしております。引き続き、微力ながら支援活動への協力を続けて参ります。</p>	



Social (社会)	当社グループの取り組み	SDGs	
高齢化社会に対する 取り組み	<p><b>サービス付き高齢者向け住宅の展開</b></p> <p>近年、少子高齢化が急速に進み、2030年には総人口に占める65歳以上の割合が30%を超えると予想されています。</p> <p>そうした状況の中、終の棲家としての住宅のあり方と、介護や医療等のサービスの充実は重要な社会課題といえます。</p> <p>「自分の親を安心して預けられる住まい」をコンセプトに、安価で良質なサービス付き高齢者向け住宅を提供しており、運営棟数は250棟を超え全国1位となっております。</p> <p>今後も、多くの高齢者の方々が、安心安全、そして健康で豊かに住み続けられる住まいづくりを目指して参ります。</p>		
	<p><b>ESG目標設定特約付融資「Try Now」の活用</b></p> <p>2021年12月24日にみなと銀行より「ESG目標設定特約付融資 Try Now」を用いた5億円の融資を受けました。</p> <p>本融資は高齢化社会における安心・安全な住まいの普及に役立てることを目的としたサービス付き高齢者向け住宅の供給棟数を一定数以上増加させることを目標に設定したものです。</p>		
	<p><b>「サステナビリティ・リンク・ローン」の活用</b></p> <p>当社が環境、社会面の課題に対して野心的な目標を掲げて積極的に取り組んでいることが評価され、2022年10月31日に紀陽銀行にて10億円、2023年4月3日に中国銀行にて5億円、2024年3月29日に池田泉州銀行にて5億円、2024年7月31日に関西みらい銀行にて5億円の「サステナビリティ・リンク・ローン」を用いた融資を受けました。「サービス付き高齢者向け住宅の供給棟数を年間約5%増加させること」を社会的課題の解決への貢献に向けたサステナビリティ活動の目標値として設定することで、当社のサステナビリティ経営の高度化を図って参ります。</p>		

## Social (社会)

### 当社グループの取り組み

### SDGs

地域社会への貢献

#### 青色防犯パトロール

岸和田警察署との取り組みで、地域の子もたちの安全を守り、街頭犯罪の撲滅を目指し、「フジ住宅青色防犯パトロール隊」を発足し企業として岸和田市内の通学路の地域防犯に取り組んでおります。この活動において、2023年9月30日に大阪府警察本部長及び公益社団法人大阪府防犯協会連合会より防犯功労者（職域部門）として表彰されました。また、2024年6月17日に岸和田警察署長、岸和田事業場防犯協会会長の連名にて感謝状を頂きました。

#### 大阪府看護協会への寄付

新型コロナウイルス感染症対策のために、医療現場で治療に取り組んでいただいている医療従事者の方々や医療体制の継続にご尽力いただいている関係者の方々に感謝の気持ちを込めて寄付を行いました。






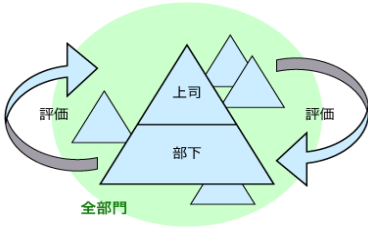

#### 環境美化活動

本社ビル、東岸和田ビル及びおうち館本店の前面道路を含む周辺道路一帯を、当社スタッフが清掃しており、その結果、東岸和田ビルの前面歩道が「アドプト・ロード・土生町2丁目」と大阪府から認定され、当社の道路美化に関する取り組みや地域の清掃活動への貢献が認められ多くの賞を頂いております。

#### e-Taxの推進

インターネットを利用して確定申告ができるシステム「e-Tax」の普及活動を国税局が積極的に行っており、全役職員へ確定申告におけるe-Tax利用を推進した結果、2021年5月に岸和田税務署長より感謝状を頂きました。



Governance (企業統治)	当社グループの取り組み	SDGs
組織体制によるガバナンス強化	<p><b>取締役会、監査役会、その他コーポレート・ガバナンス強化のための組織体制</b></p> <p>取締役会は7名（うち社外は2名）、監査役会は3名（うち社外は2名）で構成され、リスク・コンプライアンス推進委員会、内部統制推進委員会、TCFDワーキンググループの設置、内部通報制度の構築等を行っております。</p>	
人財育成によるガバナンス強化	<p><b>経営理念・方針小冊子</b></p> <p>「企業は人なり」の言葉のとおり、当社は人財育成を最重要施策と考えております。全社員が同じ目標、目的をもって考え方がブレることなく行動できるよう、全社員に経営理念・方針小冊子の携帯を義務付け、フジ住宅グループの役職員全員が経営理念・方針の完全理解と実践できる人財の育成、比率向上に努めております。</p> 	 
	<p><b>経営トップと社員との直接対話</b></p> <p>社員が会長または社長と直接対話できる「会長・社長への質問会」を定期的で開催しております。会長または社長自らが質問者一人ひとりと電話ミーティングを行い、仕事のみならず、プライベートの悩み・問題まで解決に努める取り組みを行っております。</p> <p>社員と経営トップとの直接対話は信頼関係の向上、帰属意識の向上を促し、経営理念方針の理解実践によるガバナンス強化に欠かせないものと考えております。</p>	 
	<p><b>360度人事評価制度</b></p> <p>直属の上司の他、他部署・役員も含めた部下や同僚など全方向から評価する360度人事評価制度を採用し、公平・公正な人事評価により見識・胆識・洞察力に優れ、当社経営理念方針の実践度の高い人財の育成が長期的な企業価値の向上に寄与すると考えております。</p> 	

## Governance (企業統治)

### 当社グループの取り組み

### SDGs

顧客満足度の向上によるガバナンス強化

#### 顧客満足度のあくなき追及

お客様からのお喜びや感謝のお言葉は「ブラボーカード」や「サンキューレポート」、ご不満やお叱りのお言葉は「イエローカード」という形でご意見を頂いております。これらは、社内関係各部署に共有され、現場で生じる課題の解決や人事評価にも活用されており、真のニーズや本質的な課題・問題の発見に繋がりを、ガバナンスの強化に直結するものと考えております。



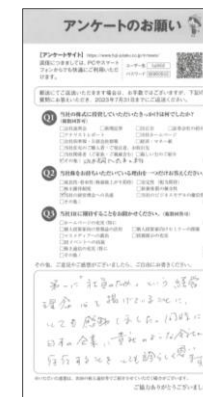
「2024年 オリコン顧客満足度®調査 建売住宅 ビルダー 近畿 第1位」  
 「2024年 オリコン顧客満足度®調査 建売住宅 ビルダー 近畿 大阪府 第1位」  
 を受賞し、4年連続でのダブル受賞となりました。  
 近畿では4年連続の総合No.1、大阪府では5年連続のNo.1となります。

ステークホルダーとの積極的対話

#### IRイベントの実施と株主・機関投資家との対話

大阪、東京にて個人投資家向け、証券アナリスト・機関投資家向け会社説明会を適宜開催するとともに、合理的な範囲内で機関投資家等との面談、電話取材に応じております他、証券会社主催でオンライン会社説明会を年に数回開催しております。個人投資家からの問い合わせには、わかりやすい言葉での丁寧な説明に努め、年2回発行する「株主通信」に同封する株主アンケートにて積極的な対話を行っております。

株主・投資家との建設的な対話は、当社の中長期的な企業価値の向上と持続的な成長に資すると考えております。



取引協力業者様との関係強化

#### 消費税インボイス制度の開始に向けた制度説明会の実施

消費税法の改正により2023年10月からインボイス制度が開始されました。当社では制度開始に先立ち2022年9月に当社の取引協力業者様向けに岸和田税務署の方をお招きし、インボイス制度への不安払拭を目的に説明会を開催いたしました。約200名と多数の方々にご参加いただき、取引協力業者様との継続的な協力関係へと繋げて参りました。



# DX戦略① (Digital Transformation | デジタルトランスフォーメーション)

次世代システム構築プロジェクトを推進し、全体最適化により重複業務を刷新、情報共有による業務効率向上を飛躍的に加速させ、変化に強いシステム基盤の構築を目指します。

従来までの取組み (例) × 次世代システム構築プロジェクト開始 → DX時代への転換



紀陽銀行、和歌山大学と共同で、AIを活用した土地有効活用事業におけるプラン作成・間取り作成の自動化に向けた共同研究を実施。



開発支援ツール (kintone) を積極的に活用し、エクセル業務からの置換え、複数部署でのデータ連携を進め、情報共有を中心とした業務の効率化を推進。



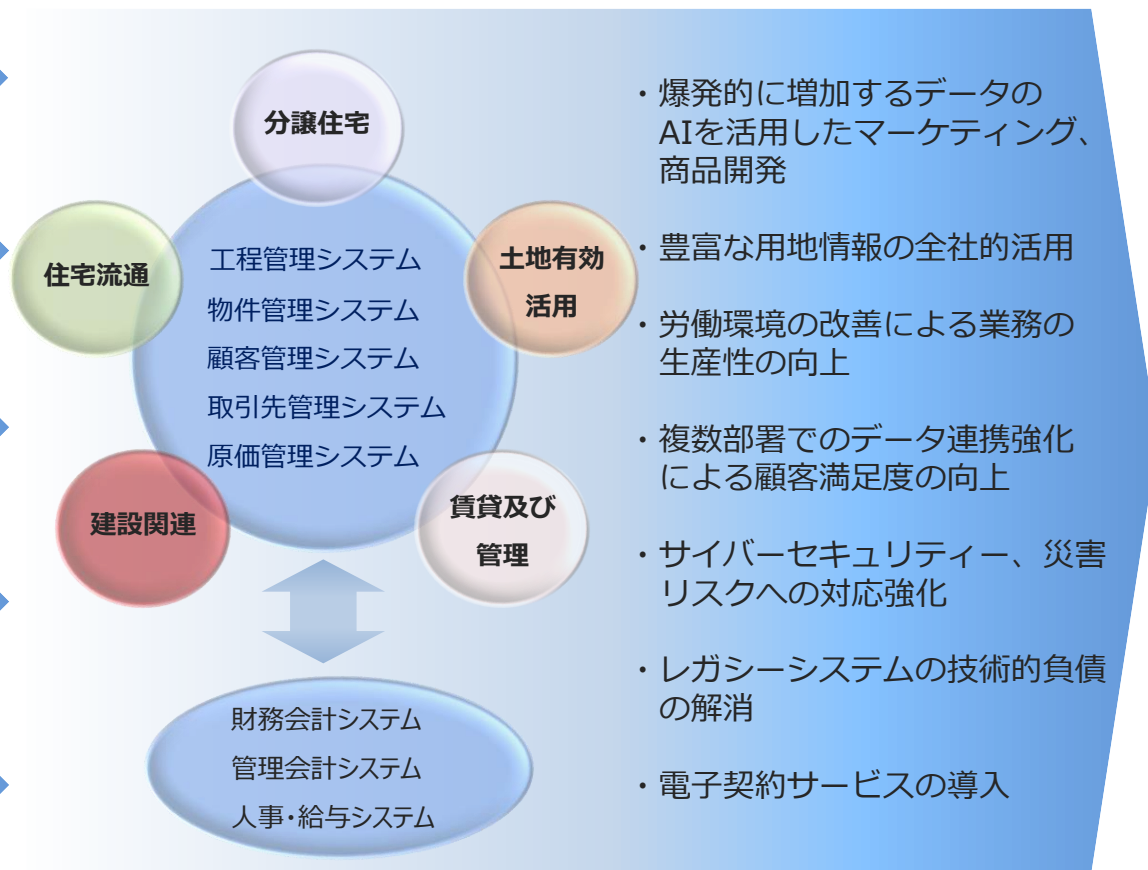
RPA (Robotic Process Automation) によるシステム化を全社的に進め、RPA ツール「AutoMate」で70以上の業務を自動化し、年間2,800時間を省力化。



柔軟な働き方としてテレワークに先駆的に取り組み、場所や時間にとらわれない業務環境を構築。



協力業者様との受発注状況の自動化、可視化、ペーパーレス化等を進めるクラウド型の購買管理システムを導入し、効率的な受発注管理体制を構築。



# DX戦略② (DXの取組み事例)

## 取組み事例1

### 電子契約サービス「Release」の導入



カスタマーサポート担当であるフジ住宅分譲住宅事業部本社営業部の新原秀明氏

「特別企画」  
**フジ住宅が顧客満足度を向上させる電子契約サービス「リリース」の導入**

大阪府岸和田市に本社を置くフジ住宅(有)は、今年2月、COGEN(京都市東山区)と提携し、不動産売買特化型の電子契約・契約書管理サービス「Release(リリース)」を導入した。フジ住宅でカスタマーサポート業務を担当する新原秀明氏は「契約書を紙から電子化して、顧客が安心して書類の取り扱いができるようにしたい」という思いを込めて、導入を決めた。導入後、顧客満足度が向上し、書類の電子化によって、顧客からの問い合わせが減少し、業務効率化が実現しているという。

「特別企画」  
**電子契約サービス「リリース」の採用**

顧客満足度を向上させるために、書類の電子化を進め、顧客が安心して書類の取り扱いができるようにしたい。導入後、顧客満足度が向上し、書類の電子化によって、顧客からの問い合わせが減少し、業務効率化が実現しているという。

2023年2月より不動産売買特化型の電子契約・契約書管理サービス「Release(リリース)」を導入。

## 取組み事例2

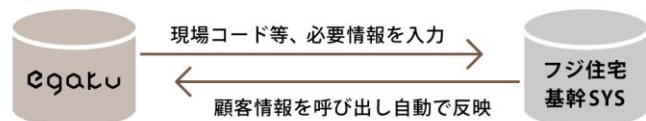
### 住宅仕様確定クラウドサービス「egaku」の導入



by COMTEX

### egaku 運用イメージ

#### 1 お施主様情報を基幹システムから連携登録



#### 2 ご自宅からいつでも確認



満足度UP

#### 3 仕様決め面談へ

- ・差額の見える化
- ・仕様決め時間の短縮

業務効率化



2023年12月より住宅仕様確定クラウドサービス「egaku(エガク)」を導入。

## 4. 経営理念





# 経営理念

---

- 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運営する

当社の経営理念は、「社員のため」「社員の家族のため」から始まります。

これは、社員と社員の家族が幸せでなければ、お客様に心から喜んでいただける仕事はできないと考えているためです。

社員とその家族を大切にし、全社員が感謝の気持ちや仕事に対しての誇り、やりがい、生きがいを持つと、社員は心からお客様を大切にすることができ、その結果、お取引先様、株主様、地域社会、国家へと全てのステークホルダーの幸せに繋がっていくと考えております。

このような考えのもと、当社で実施している様々な取組みの一部を紹介させていただきます。

# 親孝行月間・記念日花束贈呈

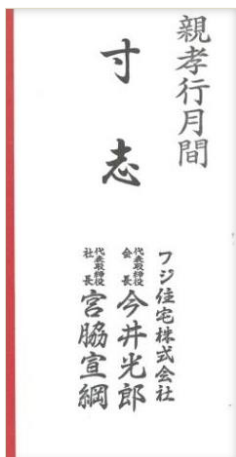
## 「親孝行月間」 ～ 感謝をするから、幸せを感じる ～

「一番身近な両親を大切にできない人は、お客様を大切にすることはできない。」

「親に感謝し、親孝行をすることで、周りの人を喜ばせる力が養われ、お客様に対しても感謝の気持ち、思いやりの心をもつことができる。」

創業者（現会長）の今井のこのような考えのもと、毎年4月1日に在籍する役職員全員を対象に、親孝行の実施を目的として金1万円を支給しております。2004年から導入しているこの制度は、必ず親孝行のために使用し、その親孝行から得た成功体験を経営理念感想文として提出することとなっており、その感想文は全社員に共有され様々な感動のエピソードや親孝行の形を知る事ができます。

周りの人への感謝の気持ちを育むこと、当たり前のごことに感謝する気持ちを育むことは、自身の幸福度を高め、人としての成長に繋がるものと考えております。



## 「記念日花束贈呈」 ～ ご家族にも感謝の言葉を伝えたい ～

毎年一回、役職員全員を対象として、対象者の指名する人の誕生日や結婚記念日に、花束、観葉植物、鉢植えの中から対象者が選んだものをお届けしております。

会社の現在迄の発展は、役職員の日々の努力によることは勿論ですが、ご家族様のご支援等のお陰でありますので、その感謝の印として会長、社長の手紙を添えて贈呈しているものです。

この制度は、バブル崩壊後の全社的な経費節減の中でも、創業者（現会長）の今井のたっの要望で、発足以来、途切れることなく継続されております。



## ～ 本当のお付き合いはお引渡ししてからはじまる ～

当社では住宅をご購入いただいたお客様全員に「フジ住宅で焼いたパン」をお届けしております。

- ・売りっぱなし・建てっぱなしにしない。
- ・ご購入いただいたお客様への感謝の気持ちを忘れず、1人でも多くのお客様にパンをお渡しし、喜んでいただきたい。安心していただきたい。
- ・いつまでもお客様と繋がりのあるフジ住宅でありたい。

創業者（現会長）の今井のこのような想いを込めて、パン焼機を11台購入し、パンを焼くスタッフ、宅配スタッフを採用し、毎日、当社で住宅をご購入いただいたお客様に「フジ住宅で焼いたパン」をお届けし、非常に多くのお客様よりお喜びの声を頂いております。



## 「企業は人なり。社員の健康・幸福なくして、顧客満足、会社の発展は成し得ない。」

創業者である現会長の今井の想いを礎に、社員一人ひとりのかけがえのない健康を守るため、社員やその家族の健康管理に努めております。

### 定期健康診断

- ▶ 法定外項目の大腸ガン検査、乳ガンエコー、腫瘍マーカー、ピロリ菌検査、NT-proBNP検査に加え、2022年4月よりすい臓ガン、胆管ガン、胆のうガンを調べるCA19-9も導入。  
受診率100%を維持。再検査・精密検査費用はピロリ菌の除菌（治療）費用を含み全額会社負担。
- ▶ 脳ドック補助金制度、家族健康診断斡旋制度の導入。（社員と同メニュー）

### 無料相談ダイヤル（24時間365日対応）の活用

- ▶ 社員またはその家族が利用できる無料相談ダイヤル（24時間365日対応）の活用を推進し、健康に限らず、育児や介護、メンタルヘルスに関すること等幅広く対応できる環境を整備。

### メンタル相談窓口の設置

- ▶ 電話やビデオ通話（Zoom等）を利用する秘匿性を考慮したメンタルヘルス第三者相談窓口を設置。

### 職場環境改善への取り組み

- ▶ 医療機関、スポーツ施設等、幅広い業種で採用されている高気圧酸素ボックスを設置。
- ▶ 医薬品医療機器等法（旧薬事法）において胃腸症状改善の効果が認められている電解水素水整水器を全事業所に設置。
- ▶ 血管年齢・血圧・体重・内臓脂肪等の健康測定機器を設置。
- ▶ モーツァルトBGM、紫外線ランプでウイルスや細菌を99.9%除菌するグリーンメイトの導入等。



## 当社の経営理念は、「社員のため」から始まります。

創業当初から現会長の今井は、社員自身が幸せでなければお客様の幸せまで思いを致すことができないと考えております。現会長の考えが反映された経営理念を全社員が共有し、明るく元気にイキイキと働けるように当社独自の様々な施策を講じております。

### 経営理念・方針の見える化

全社員が同じ目標、目的を共有し、考え方がブレることなく行動できるよう、創業者が求める行動指針を「経営理念・方針小冊子」に纏めております。

Q&A方式に具体化された「経営理念・方針小冊子」は全社員が携帯し行動指針のよりどころとなっております。



### 360度人事評価制度

直属の上司の他、他部署・役員も含めた部下や同僚など全方向から評価する360度人事評価制度を採用しております。

公平・公正な人事評価により見識・胆識・洞察力に優れ、経営理念・方針の実践度の高い人財を評価するとともに、社員全員が主体者であるという意識を生み出す環境を構築しております。



### 経営トップと社員との直接対話

社員が会長または社長と直接対話ができる「質問会」を定期的開催し、会長または社長自らが質問者一人ひとりと電話ミーティングを行います。

質問内容は仕事のみならず、プライベートの悩み・問題等多岐に渡ります。経営トップと社員が直接対話できることは「社員は労働者ではなく家族、そして一緒に価値を生み出す存在」という考えに基づくものです。

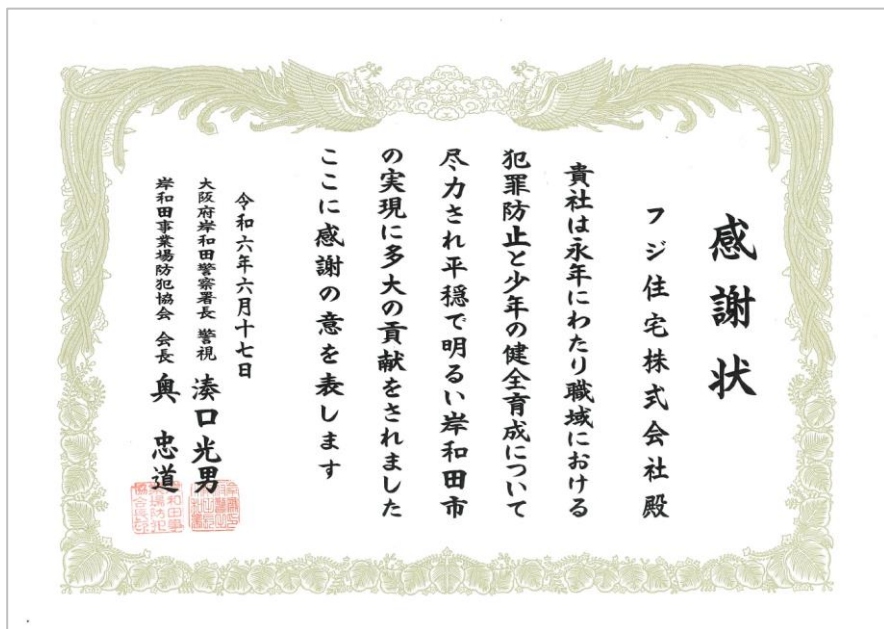
また、質問者より公開の許可を得た質問は会長または社長からの回答と併せてインデックス化され、同じ問題、課題を持つ社員がそれらを活用できる環境を整えております。

## 5. トピックス



## 「トピックス①」岸和田事業場防犯協会より感謝状を頂きました

～ 安全で住みよいまちづくりに貢献する青色防犯パトロールの活動を評価いただきました ～



2024年6月17日に岸和田事業場防犯協会から、岸和田警察署長・岸和田事業場防犯協会会長の連名にて感謝状を頂きました。

当社では、2019年3月から地域防犯活動の一環として、安全で住みよいまちづくりに貢献するため、地域の子どもたちの安全を守り、街頭犯罪の撲滅を目指して「フジ住宅青色防犯パトロール隊」を発足しております。過去には、2023年9月30日に大阪府警察本部長及び公益社団法人大阪府防犯協会連合会からも、防犯功労者（職域部門）として表彰を受けております。今後も地域の子どもたちにとって安全で住みよいまちづくりの一助となるよう、地域防犯活動に尽力して参ります。



# 「トピックス②」 「小学生のためのお仕事ノート」に掲載されました

## ～ 昨年の和歌山市版・岸和田市版に続き、今年も岸和田市版に掲載されました ～

地域貢献事業協賛の一環として小学校におけるキャリア教育の副読本製作事業に協賛し、岸和田市版「小学生のためのお仕事ノート」に2年連続で掲載されました。

本事業では地元企業の職業紹介を通じて、子どもたちが仕事への関心を高め、将来の夢や希望を描くことを主旨としており、基本的に1業種1社が掲載されております。当社は不動産業で特に地域貢献意識の高い企業としてお声掛けいただき、子どもたちのキャリア教育の一助になればとの想いで、今回も協賛いたしました。

【岸和田市版】 「小学生のためのお仕事ノート」 提供：泉州広告株式会社 表紙



### 掲載ページ





## 「トピックス③」JR天王寺駅構内に企業広告看板を設置

### ～ JR天王寺駅構内に企業広告看板を設置いたしました～

2024年6月1日にJR天王寺駅構内に当社の企業広告看板を設置いたしました。

JR天王寺駅南口からあべのハルカスへ向かう連絡橋階段付近のよく見える場所に設置しております。JR天王寺駅は1日の乗降人員が平均約22万人の巨大ターミナルであり、駅周辺に店舗、公共施設、大学等も多いため、世代を問わず、より多くの方々に当社のことを認知していただけるものと考えております。

(JR天王寺駅南口前)





部署：I R 室

I R 情報は当社ホームページでご覧いただけます

<https://www.fuji-jutaku.co.jp/ir/>

- ◆ 本資料に記載されている情報には、当社に関する将来予測や業績予測が記載されていますが、これらは潜在的なリスクや不確実な要素を含んでおり、将来の業績を保証するものではありません。業績結果が経営環境の変化などによって、見通しと異なったものになる可能性があることをご承知おきください。
- ◆ 本資料に記載されたデータには、当社が信頼に足り、かつ正確であると判断した公開情報の引用が含まれておりますが、当社がその内容の正確性、確実性を保証するものではありません。使用するデータ及び表現等の欠落・誤謬等につきましては、その責を負いかねますのでご了承ください。
- ◆ 本資料は、投資の勧誘を目的としたものではありません。投資に関しては、ご自身のご判断において行っていただきますようお願いいたします。