



2023年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年8月5日

上場会社名 フジ住宅株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8860 URL <https://www.fuji-jutaku.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 宮脇 宣綱
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員IR室長 (氏名) 野口 恭久 TEL 072-437-9010
 四半期報告書提出予定日 2022年8月9日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年3月期第1四半期の連結業績（2022年4月1日～2022年6月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年3月期第1四半期	27,654	3.2	1,185	△27.3	1,114	△28.3	735	△33.2
2022年3月期第1四半期	26,798	13.9	1,629	317.5	1,555	461.0	1,101	907.9

(注) 包括利益 2023年3月期第1四半期 731百万円 (△30.2%) 2022年3月期第1四半期 1,047百万円 (762.9%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2023年3月期第1四半期	20.48	—
2022年3月期第1四半期	30.80	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年3月期第1四半期	155,574	44,462	28.6
2022年3月期	153,512	44,349	28.9

(参考) 自己資本 2023年3月期第1四半期 44,462百万円 2022年3月期 44,347百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2022年3月期	—	14.00	—	13.00	27.00
2023年3月期	—	—	—	—	—
2023年3月期(予想)	—	14.00	—	13.00	27.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	52,700	△6.6	2,600	△26.4	2,500	△25.5	1,600	△31.4	44.75
通期	110,600	△6.8	6,000	2.2	5,700	1.3	3,800	△1.8	106.27

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2023年3月期1Q	36,849,912株	2022年3月期	36,849,912株
② 期末自己株式数	2023年3月期1Q	1,092,869株	2022年3月期	864,369株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年3月期1Q	35,899,293株	2022年3月期1Q	35,751,018株

（注）当社は、株式交付信託制度を導入しており、当該信託が保有する当社株式を、期末自己株式数及び期中平均株式数の算定上控除する自己株式数に含めております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等につきましては、【添付資料】P2「2. 当四半期決算における連結業績の進捗状況及び通期連結業績予想について（2）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（四半期決算補足説明資料の入手方法について）

四半期決算補足説明資料はTDnetで同日開示するとともに、当社ウェブサイトに掲載いたしております。

○添付資料の目次

1. はじめに	2
2. 当四半期決算における連結業績の進捗状況及び通期連結業績予想について	2
(1) 第1四半期連結累計期間における前年同期比較について	2
(2) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
3. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(追加情報)	7
(セグメント情報)	8

1. はじめに

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、不動産の売買契約締結日ではなく、顧客への引渡しをもって売上が計上されます。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るため、各四半期の売上高及び利益は、著しく増減することがあります。

2. 当四半期決算における連結業績の進捗状況及び通期連結業績予想について

(1) 第1四半期連結累計期間における前年同期比較について (単位：百万円)

	前第1四半期 連結累計期間	当第1四半期 連結累計期間	差 異
売 上 高	26,798	27,654	+856
営 業 利 益	1,629	1,185	△444
経 常 利 益	1,555	1,114	△440
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,101	735	△365

(注) 差異の主な理由

当第1四半期連結累計期間は、分譲住宅セグメントにおいては、前年同期に兵庫県下の大型分譲住宅用地の一部を素地販売したことにより売上高は前年同期を下回り、引渡物件の収益性が低下したことにより利益が前年同期を大幅に下回りました。住宅流通セグメントにおいては、前年同期に比べて引渡戸数が増加したことにより、売上高及び利益が前年同期を上回りました。土地有効活用セグメントにおいては、個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡棟数の増加により、売上高は前年同期を上回りましたが、収益性の高い賃貸住宅等建築請負の引渡件数の減少により、利益は前年同期に比べて微減となりました。賃貸及び管理セグメントにおいては、土地有効活用事業にリンクする賃貸管理物件数が順調に伸びていることから、売上高及び利益が前年同期を上回りました。この結果、当第1四半期連結累計期間は、前年同期に比べて売上高は増加したものの、各段階利益において前年同期を下回ることとなりました。

(2) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高及び各段階利益において、概ね期初予想通りの業績で推移致しました。新型コロナウイルス感染症の蔓延に伴う受注活動への影響は、現段階では軽微であると推察致しますが、土地価格及び原材料価格や住宅設備の価格高騰もあり、住宅取得ニーズは底堅いながらも決して強いとは言い難い状況にあります。一方で、中古住宅や個人投資家向け一棟売賃貸アパートについては、引き続き需要が強く堅調な推移が予想されますので、バランス経営の強みがより発揮される環境となると考えております。また、このような状況は期初に想定し、連結業績予想に織り込み済みでありますので、将来予測に影響を与えるものではありません。

なお、詳細については、本日公表の「2023年3月期 第1四半期決算説明資料」に記載しております。

3. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,644,839	18,969,083
受取手形	52,370	46,885
完成工事未収入金	289,279	16,429
契約資産	271,722	589,551
販売用不動産	22,091,473	21,370,854
仕掛販売用不動産	27,027,488	29,164,708
開発用不動産	31,838,137	33,215,956
未成工事支出金	4,768	10,960
貯蔵品	38,662	41,913
その他	2,260,959	2,282,639
貸倒引当金	△33,016	△33,633
流動資産合計	103,486,686	105,675,348
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	15,989,474	15,809,927
機械装置及び運搬具（純額）	193,544	184,023
工具、器具及び備品（純額）	240,654	236,343
土地	27,933,748	27,824,416
リース資産（純額）	94,654	85,398
建設仮勘定	89,271	447,246
有形固定資産合計	44,541,348	44,587,354
無形固定資産		
のれん	138,180	131,262
その他	454,065	451,550
無形固定資産合計	592,246	582,812
投資その他の資産		
投資有価証券	464,144	457,589
長期貸付金	43,421	42,341
繰延税金資産	2,023,530	1,830,831
その他	2,363,208	2,400,284
貸倒引当金	△2,204	△2,151
投資その他の資産合計	4,892,100	4,728,895
固定資産合計	50,025,694	49,899,062
資産合計	153,512,381	155,574,411

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	6,599,107	5,770,931
電子記録債務	1,275,672	970,492
契約負債	991,578	846,910
短期借入金	28,416,955	29,306,254
1年内償還予定の社債	725,000	925,000
リース債務	45,325	45,610
未払法人税等	1,344,306	204,547
前受金	3,318,465	3,492,572
賞与引当金	314,700	114,900
その他	5,192,158	4,910,501
流動負債合計	48,223,269	46,587,721
固定負債		
社債	1,150,000	1,850,000
長期借入金	58,642,500	61,622,861
リース債務	109,300	97,790
資産除去債務	27,874	27,937
繰延税金負債	9,194	9,194
再評価に係る繰延税金負債	52,645	52,645
その他	947,619	864,254
固定負債合計	60,939,136	64,524,684
負債合計	109,162,406	111,112,405
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,872,064	4,872,064
資本剰余金	5,663,006	5,663,006
利益剰余金	34,371,828	34,636,269
自己株式	△557,449	△702,803
株主資本合計	44,349,449	44,468,536
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△77,338	△81,435
土地再評価差額金	74,904	74,904
その他の包括利益累計額合計	△2,434	△6,531
新株予約権	2,960	—
純資産合計	44,349,974	44,462,005
負債純資産合計	153,512,381	155,574,411

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)
売上高	26,798,477	27,654,909
売上原価	22,476,369	23,868,922
売上総利益	4,322,107	3,785,987
販売費及び一般管理費		
販売手数料	354,211	369,374
広告宣伝費	329,755	273,043
販売促進費	14,371	13,371
給料及び賞与	736,618	678,084
賞与引当金繰入額	51,128	50,038
貸倒引当金繰入額	4,884	3,441
事業税	34,800	18,500
消費税等	189,237	218,263
減価償却費	93,139	82,177
のれん償却額	9,612	6,918
賃借料	83,686	73,598
その他	790,849	813,667
販売費及び一般管理費合計	2,692,293	2,600,478
営業利益	1,629,814	1,185,508
営業外収益		
受取利息	289	240
受取配当金	11,098	13,170
受取手数料	54,074	48,954
違約金収入	6,875	2,867
補助金収入	33,199	63,846
その他	12,447	9,512
営業外収益合計	117,985	138,589
営業外費用		
支払利息	186,574	187,625
社債発行費	—	14,168
その他	5,762	7,439
営業外費用合計	192,336	209,232
経常利益	1,555,462	1,114,864
特別利益		
固定資産売却益	91,910	—
新株予約権戻入益	—	2,960
特別利益合計	91,910	2,960
特別損失		
固定資産売却損	2,413	—
固定資産除却損	0	0
特別損失合計	2,413	0
税金等調整前四半期純利益	1,644,959	1,117,824
法人税、住民税及び事業税	336,500	187,382
法人税等調整額	207,442	195,157
法人税等合計	543,942	382,539
四半期純利益	1,101,017	735,284
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,101,017	735,284

（四半期連結包括利益計算書）
（第1四半期連結累計期間）

（単位：千円）

	前第1四半期連結累計期間 （自 2021年4月1日 至 2021年6月30日）	当第1四半期連結累計期間 （自 2022年4月1日 至 2022年6月30日）
四半期純利益	1,101,017	735,284
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△53,538	△4,096
その他の包括利益合計	△53,538	△4,096
四半期包括利益	1,047,478	731,188
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,047,478	731,188
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)
建物及び構築物	590,027千円	277,569千円
土地	1,356,970	786,195
計	1,946,998	1,063,764

(賃貸入居者付き中古住宅アセット事業の売上高計上)

当社は中古住宅アセット事業を行っております。中古住宅アセット事業は、賃貸入居者付きの中古住宅を取得し、賃貸期間中は賃貸入居者から賃貸料収入を得て、賃貸入居者が退去した後、改装工事付き中古住宅として販売し、売上高を計上しております。最近の中古住宅流通市場における中古住宅の価格上昇や不動産投資市場の変化に伴い、当初予定していた退去後の販売に加えて、賃貸入居者付き販売が増加して参りました。これに伴い、中古住宅アセット事業の社内プロセスを整理し、前連結会計年度までは固定資産売却損益として特別損益に計上していた賃貸入居者付きの中古住宅の販売について、当第1四半期連結会計期間より、賃貸入居者付きでの販売意思決定を行った物件については販売用不動産に振替え、売上高に計上することといたしました。

なお、前連結会計年度に固定資産売却益に含まれていた賃貸入居者付き中古住宅販売の取引額は1,286百万円となります。

（セグメント情報）

I 前第1四半期連結累計期間（自2021年4月1日至2021年6月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：千円）

	報告セグメント					合計
	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	9,682,033	5,939,222	4,934,974	5,767,740	474,507	26,798,477
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	479,356	—	55,522	534,879
計	9,682,033	5,939,222	5,414,331	5,767,740	530,030	27,333,356
セグメント利益又は損失（△）	645,065	317,360	464,142	658,013	△10,401	2,074,180

（注）追加情報に記載のとおり、所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えましたが、この変更に伴うセグメント利益又は損失に与える影響はありません。

2. 報告セグメント合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の内容（差異調整に関する事項）

（単位：千円）

売上高	金額
報告セグメント計	27,333,356
セグメント間取引消去	△534,879
四半期連結損益計算書の売上高	26,798,477

（単位：千円）

利益	金額
報告セグメント計	2,074,180
セグメント間取引消去	△53,693
全社費用（注）	△390,672
四半期連結損益計算書の営業利益	1,629,814

（注）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間（自2022年4月1日至2022年6月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：千円）

	報告セグメント					合計
	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	8,300,957	6,727,962	5,901,842	6,299,477	424,670	27,654,909
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	360,341	—	164,155	524,497
計	8,300,957	6,727,962	6,262,183	6,299,477	588,825	28,179,407
セグメント利益又は損失（△）	78,441	376,750	460,186	705,180	△9,445	1,611,113

（注）追加情報に記載のとおり、所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えましたが、この変更に伴うセグメント利益又は損失に与える影響はありません。

2. 報告セグメント合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：千円）

売上高	金額
報告セグメント計	28,179,407
セグメント間取引消去	△524,497
四半期連結損益計算書の売上高	27,654,909

（単位：千円）

利益	金額
報告セグメント計	1,611,113
セグメント間取引消去	△19,824
全社費用（注）	△405,780
四半期連結損益計算書の営業利益	1,185,508

（注）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。