



2024年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年10月31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) 常務執行役員IR室長 (氏名) 野口 恭久 TEL 072-437-9010
四半期報告書提出予定日 2023年11月14日 配当支払開始予定日 2023年11月29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：有（機関投資家及び個人投資家向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2024年3月期第2四半期の連結業績（2023年4月1日～2023年9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	%
2024年3月期第2四半期	52,648	△6.5	2,618	△14.3	2,309	△17.0	1,536	△17.0
2023年3月期第2四半期	56,333	△0.3	3,055	△15.7	2,782	△17.1	1,851	△20.6

（注）包括利益 2024年3月期第2四半期 1,585百万円（△14.9％） 2023年3月期第2四半期 1,863百万円（△19.5％）

	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
2024年3月期第2四半期	42.78	—
2023年3月期第2四半期	51.67	—

（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	%
2024年3月期第2四半期	162,353	48,390	29.8
2023年3月期	154,608	47,083	30.5

（参考）自己資本 2024年3月期第2四半期 48,390百万円 2023年3月期 47,083百万円

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
2023年3月期	—	14.00	—	13.00	27.00
2024年3月期	—	14.00	—	—	—
2024年3月期（予想）	—	—	—	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. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024年3月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	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
通期	120,000	4.6	6,400	1.8	6,000	4.5	4,000	4.8	110.89

（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）	2024年3月期2Q	36,849,912株	2023年3月期	36,849,912株
② 期末自己株式数	2024年3月期2Q	776,889株	2023年3月期	1,097,559株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年3月期2Q	35,916,528株	2023年3月期2Q	35,836,358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及び四半期決算説明会内容の入手方法について)

四半期決算補足説明資料はTDnetで同日公表するとともに、当社ウェブサイトに掲載しております。また、当社は、機関投資家及び個人投資家向け決算説明会を開催する予定です。この決算説明会の詳細につきましては、当社ウェブサイトに掲載しております。

○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) 当第2四半期連結累計期間における連結業績の予想実績差異分析について	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2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	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
(表示方法の変更)	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) 当第2四半期連結累計期間における連結業績の予想実績差異分析について

	当第2四半期連結累計期間			対通期計画 実績進捗率
	期初計画	実績	増減率	
売上高 (百万円)	53,200	52,648	1.0%減	43.9%
営業利益 (百万円)	2,600	2,618	0.7%増	40.9%
経常利益 (百万円)	2,400	2,309	3.8%減	38.5%
親会社株主に帰属する 四半期純利益 (百万円)	1,600	1,536	4.0%減	38.4%

(注) 差異の主な理由

当第2四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、僅かに期初予想値を下回る業績で推移しました。差異理由につきましては、分譲住宅セグメントにおいて新築戸建住宅及び竣工済み分譲マンションの引渡し戸数が期初予想値を下回ったことが主な要因です。また、各段階利益のうち、営業利益のみ期初予想値を上回っておりますが、これは期初計画時には「営業外収益」に表示しておりました保険代理店事業に係る収入を、第1四半期連結会計期間より「売上高」に含めることとした表示方法の変更を行ったことによるものであります。

(2) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第2四半期連結累計期間の業績は、概ね期初予想の想定内で推移致しました。通期業績予想に対して、第2四半期連結累計期間の業績は売上高で約43.9%、経常利益で約38.5%の進捗率となっておりますが、下半期は、分譲マンション4棟の竣工引渡しや個人投資家向け一棟売賃貸アパートの販売のうち年間引渡し棟数の3分の2が下半期に集中するなど、平年に比べ下半期に売上高が偏重することを想定しておりましたので、通期業績予想の達成は十分見込めるものと考えております。土地価格及び建築費や住宅設備の価格高騰もあり、分譲住宅セグメントの環境は厳しいと言わざるを得ませんが、中古住宅や個人投資家向け一棟売賃貸アパートの販売、建築請負については、引続き需要が強く、足元の受注状況も堅調で、賃貸及び管理事業も順調に伸びておりますので、当社の強みであるバランス経営の利点が活かされ、総じて安定的な業績維持が見通せる状況にあると考えております。

なお、詳細については、本日公表の「2024年3月期第2四半期決算説明資料」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 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,308,292	20,330,754
受取手形	28,321	51,823
完成工事未収入金	245,911	19,033
契約資産	423,331	369,792
販売用不動産	25,309,413	25,119,272
仕掛販売用不動産	30,200,401	33,201,113
開発用不動産	24,394,621	27,342,878
未成工事支出金	3,271	15,832
貯蔵品	37,265	38,881
その他	2,642,283	2,886,068
貸倒引当金	△42,371	△46,553
流動資産合計	103,550,743	109,328,896
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	16,485,493	16,949,445
機械装置及び運搬具(純額)	155,458	140,203
工具、器具及び備品(純額)	221,830	224,773
土地	28,636,756	29,885,741
リース資産(純額)	57,632	43,299
建設仮勘定	449,681	742,033
有形固定資産合計	46,006,851	47,985,497
無形固定資産		
のれん	110,506	96,668
その他	449,927	467,305
無形固定資産合計	560,433	563,973
投資その他の資産		
投資有価証券	523,107	584,930
長期貸付金	37,549	35,412
繰延税金資産	1,555,879	1,447,915
その他	2,375,628	2,408,773
貸倒引当金	△2,006	△1,897
投資その他の資産合計	4,490,157	4,475,134
固定資産合計	51,057,443	53,024,605
資産合計	154,608,186	162,353,502

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	4,601,915	4,715,408
電子記録債務	502,387	751,083
契約負債	2,362,381	1,795,173
短期借入金	21,142,798	29,901,062
1年内償還予定の社債	800,000	850,000
リース債務	42,888	50,602
未払法人税等	972,550	758,996
前受金	3,667,417	4,212,866
賞与引当金	332,600	342,100
役員株式給付引当金	28,079	—
株式給付引当金	173,753	—
その他	5,316,053	5,348,112
流動負債合計	39,942,825	48,725,406
固定負債		
社債	1,250,000	1,550,000
長期借入金	65,546,515	63,105,108
リース債務	66,411	39,144
資産除去債務	28,123	28,248
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	628,670	452,923
固定負債合計	67,581,562	65,237,266
負債合計	107,524,388	113,962,673
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,872,064	4,872,064
資本剰余金	5,642,979	5,642,979
利益剰余金	37,203,879	38,262,418
自己株式	△685,821	△486,700
株主資本合計	47,033,101	48,290,761
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△24,208	25,162
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	50,696	100,067
純資産合計	47,083,797	48,390,828
負債純資産合計	154,608,186	162,353,502

(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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
売上高	56,333,584	52,648,991
売上原価	48,039,416	44,503,313
売上総利益	8,294,167	8,145,678
販売費及び一般管理費		
販売手数料	723,482	724,860
広告宣伝費	584,528	612,898
販売促進費	26,588	34,570
給料及び賞与	1,335,523	1,349,013
貸倒引当金繰入額	7,006	5,994
賞与引当金繰入額	138,969	151,875
事業税	54,900	62,500
消費税等	428,068	504,890
減価償却費	165,170	172,490
のれん償却額	13,837	13,837
賃借料	156,574	169,491
その他	1,603,837	1,724,578
販売費及び一般管理費合計	5,238,487	5,527,001
営業利益	3,055,680	2,618,676
営業外収益		
受取利息	473	415
受取配当金	13,170	8,779
受取手数料	11,078	23,619
違約金収入	8,767	6,800
補助金収入	72,786	43,667
その他	30,624	37,903
営業外収益合計	136,899	121,184
営業外費用		
支払利息	376,080	403,501
社債発行費	14,168	10,629
その他	20,151	16,688
営業外費用合計	410,400	430,819
経常利益	2,782,179	2,309,042
特別利益		
固定資産売却益	1,724	12,007
新株予約権戻入益	2,960	—
特別利益合計	4,684	12,007
特別損失		
固定資産売却損	3,667	—
固定資産除却損	103	446
特別損失合計	3,770	446
税金等調整前四半期純利益	2,783,093	2,320,603
法人税、住民税及び事業税	543,982	688,471
法人税等調整額	387,318	95,510
法人税等合計	931,300	783,982
四半期純利益	1,851,792	1,536,621
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	1,851,792	1,536,621

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	1,851,792	1,536,621
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	11,779	49,370
その他の包括利益合計	11,779	49,370
四半期包括利益	1,863,572	1,585,991
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,863,572	1,585,991
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。

(表示方法の変更)

(保険代理店事業に係る収益の処理方法)

当社グループは、従来、保険代理店事業に係る収入を「営業外収益」の「受取手数料」に含めて計上していましたが、第1四半期連結会計期間より「売上高」に含めることとした表示方法の変更を行っております。

当社グループは、住宅を購入される顧客及び賃貸物件に入居される入居者に対し、損害保険代理店として火災保険等の募集を行っております。最近における火災保険料の大幅な上昇、加入期間の短期化により、今後、保険手数料収入が安定的に増加する見込みであり、保険代理店事業を重要な収益事業として位置付け、セグメント業績管理することを契機とした変更であります。

この表示方法の変更を反映させるため、前第2四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表の組替えを行っております。この結果、前第2四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「受取手数料」121,361千円を「売上高」に組み替え、「売上高」が121,361千円、売上総利益が121,361千円、営業利益が121,361千円増加しております。

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
建物及び構築物	1,051,483千円	440,969千円
土地	2,736,090	1,014,681
計	3,787,573	1,455,651

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自2022年4月1日至2022年9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						その他	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	計		
売上高								
外部顧客への売上高	17,270,798	13,565,290	11,991,188	12,727,988	656,956	56,212,222	121,361	56,333,584
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	765,641	—	468,558	1,234,200	—	1,234,200
計	17,270,798	13,565,290	12,756,830	12,727,988	1,125,514	57,446,422	121,361	57,567,784
セグメント利益又は損失(△)	512,753	781,287	978,522	1,518,614	△11,817	3,779,360	98,531	3,877,892

(注) 1. 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. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、当社が行っている保険代理店事業を含んでおります。

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	57,446,422
「その他」の区分の売上高	121,361
セグメント間取引消去	△1,234,200
四半期連結損益計算書の売上高	56,333,584

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	3,779,360
「その他」の区分の利益	98,531
セグメント間取引消去	△52,841
全社費用(注)	△769,370
四半期連結損益計算書の営業利益	3,055,680

(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2四半期連結累計期間（自2023年4月1日至2023年9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						その他	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	計		
売上高								
外部顧客への売上高	13,858,006	12,383,761	12,018,906	13,710,906	602,780	52,574,360	74,630	52,648,991
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	897,350	—	245,000	1,142,351	—	1,142,351
計	13,858,006	12,383,761	12,916,257	13,710,906	847,781	53,716,711	74,630	53,791,342
セグメント利益又は損失(△)	415,193	497,552	1,055,011	1,592,266	△65,523	3,494,500	51,068	3,545,569

(注) 1. 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. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、当社が行っている保険代理店事業を含んでおります。

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	53,716,711
「その他」の区分の売上高	74,630
セグメント間取引消去	△1,142,351
四半期連結損益計算書の売上高	52,648,991

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	3,494,500
「その他」の区分の利益	51,068
セグメント間取引消去	△62,183
全社費用(注)	△864,708
四半期連結損益計算書の営業利益	2,618,676

(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。

4. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間より、従来、「営業外収益」に表示しておりました保険代理店事業に係る収入を「売上高」に集約して表示しております。これにより、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報についても組替後の数値を記載しております。