



2025年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年7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
配当支払開始予定日 -
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期第1四半期の連結業績（2024年4月1日～2024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	%
2025年3月期第1四半期	30,702	13.2	2,247	60.0	2,081	68.7	1,414	71.4
2024年3月期第1四半期	27,115	△2.1	1,404	14.3	1,234	10.7	824	12.2

(注) 包括利益 2025年3月期第1四半期 1,429百万円 (71.9%) 2024年3月期第1四半期 831百万円 (13.7%)

	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
2025年3月期第1四半期	39.11	-
2024年3月期第1四半期	23.03	-

(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	%
2025年3月期第1四半期	169,208	52,052	30.8
2024年3月期	168,212	51,004	30.3

(参考) 自己資本 2025年3月期第1四半期 52,052百万円 2024年3月期 51,004百万円

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
2024年3月期	-	14.00	-	16.00	30.00
2025年3月期	-	-	-	-	-
2025年3月期(予想)	-	14.00	-	13.00	27.00

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2. 2024年3月期期末配当金の内訳 普通配当 13円00銭 特別配当 3円00銭

3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025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)	60,800	15.5	3,600	37.5	3,200	38.6	2,200	43.2	60.43
通期	123,000	2.2	7,400	1.9	6,700	0.9	4,500	△1.3	123.61

(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連結範囲の重要な変更：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）	2025年3月期1Q	36,849,912株	2024年3月期	36,849,912株
② 期末自己株式数	2025年3月期1Q	444,289株	2024年3月期	776,889株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2025年3月期1Q	36,156,173株	2024年3月期1Q	35,821,406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。

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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】P3「2. 経営成績等の概況 (3) 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。

(決算補足説明資料の入手方法について)

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. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半期の財政状態の概況	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
3. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(セグメント情報等の注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	10
(追加情報)	10

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. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、輸入物価の上昇などを背景に、個人消費は力強さを欠きましたが、企業業績は高水準を維持しており、賃金と物価の好循環が実現しつつある状況にあり、緩やかな回復基調にあります。

不動産業界におきましては、住宅価格の上昇又は高止まりにより、新築住宅着工棟数は継続して減少基調となりました。住宅ローンの変動金利の上昇は軽微であり、金融環境の変化による影響は少ないと感じるものの、物価上昇を考慮した実質賃金の低下が購買意欲を押し下げていることや、新築戸建住宅、分譲マンションともに物件価格が上昇し、購買力を上回っていることが要因であると考えられます。一方、賃貸住宅の建築や取得に関しましては、富裕層や投資家による需要は根強く、着工棟数は各社とも概ね堅調に推移しました。

当社グループの当第1四半期連結累計期間の売上高は前年同期より増加することとなり、各段階利益においても前年同期より増加する結果となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

分譲住宅セグメントにおいては、当第1四半期連結累計期間の自由設計住宅の引渡戸数が106戸（前年同期は149戸）となり前年同期に比べ減少しましたが、分譲マンションの引渡戸数が新規竣工物件3棟分を含め131戸（前年同期は26戸）と前年同期に比べ大幅な増加となった結果、当セグメントの売上高は10,998百万円（前年同期比38.1%増）となり、利益率が大きく改善したことにより、セグメント利益は1,011百万円（前年同期比170.6%増）となりました。

住宅流通セグメントにおいては、当第1四半期連結累計期間の中古住宅の引渡戸数が198戸（前年同期は262戸）と前年同期に比べ減少するとともに利益率が下がった結果、当セグメントの売上高は4,879百万円（前年同期比21.3%減）となり、セグメント利益は128百万円（前年同期比49.8%減）となりました。

土地有効活用セグメントにおいては、当第1四半期連結累計期間の個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡棟数が32棟（前年同期は24棟）と前年同期に比べ増加し、賃貸住宅等建築請負及びサービス付き高齢者向け住宅の引渡件数は10件（前年同期は13件）と微減となりましたが、建築請負工事が順調に進行した結果、当セグメントの売上高は7,314百万円（前年同期比16.0%増）となり、セグメント利益は721百万円（前年同期比37.6%増）となりました。

賃貸及び管理セグメントにおいては、主として土地有効活用事業にリンクした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及び前連結会計年度の自社保有のサービス付き高齢者向け住宅の管理物件増加により、当セグメントの売上高は7,464百万円（前年同期比10.0%増）となり、セグメント利益は877百万円（前年同期比19.4%増）となりました。

建設関連セグメントにおいては、当第1四半期連結累計期間の売上高は前年同期に比べ増加しました。その結果、当セグメントの売上高は463百万円（前年同期比36.1%増）となり、セグメント損失は22百万円（前年同期はセグメント損失46百万円）となりました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間の経営成績は、売上高は30,702百万円（前年同期比13.2%増）となり、営業利益は2,247百万円（前年同期比60.0%増）、経常利益は2,081百万円（前年同期比68.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,414百万円（前年同期比71.4%増）となりました。

(2) 当四半期の財政状態の概況

当第1四半期連結会計期間末における総資産は169,208百万円となり、前連結会計年度末に比べ995百万円増加しました。

流動資産は111,741百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,424百万円の減少となりました。これは主として、現金及び預金の減少額2,678百万円及び棚卸資産の増加額2,168百万円等を反映したものであります。固定資産は57,467百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,420百万円の増加となりました。これは主として、有形固定資産の増加額2,498百万円及び投資その他の資産の減少額77百万円等を反映したものであります。

流動負債は45,540百万円となり、前連結会計年度末に比べ794百万円の増加となりました。これは主として、電子記録債務の増加額673百万円及び短期借入金の増加額3,531百万円並びに支払手形・工事未払金の減少額1,910百万円、未払法人税等の減少額844百万円及び契約負債の減少額294百万円等を反映したものであります。固定負債は71,615百万円となり、前連結会計年度末に比べ846百万円の減少となりました。これは主として、社債の減少額200百万円及び長期借入金の減少額571百万円等を反映したものであります。

純資産は52,052百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,047百万円の増加となりました。これは主として、配当金の支払による減少額588百万円並びに自己株式の処分による増加額206百万円及び親会社株主に帰属する四半期純利益の計上による増加額1,414百万円等を反映したものであります。自己資本比率は、前連結会計年度末の30.3%から30.8%となりました。

(3) 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きまして、非常に順調に推移いたしました。

住宅業界を取り巻く環境は、販売物件の価格高騰や、物価高を背景とした生活防衛気運の高まりにより、住宅取得ニーズは底堅いながらも決して高まっているとは言い難い状況にありますが、当社グループにおきましては、当第1四半期連結累計期間の受注状況は堅調に推移し、土地有効活用セグメントが牽引する形で受注残高も順調に積み上げることができました。また、分譲住宅セグメントの収益性の改善も顕著に現れており、連結業績予想に対しては非常に順調に推移していると考えております。

なお、詳細については、本日公表の「2025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 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,767,903	21,089,348
受取手形	40,065	38,817
完成工事未収入金	201,919	23,234
契約資産	365,450	369,730
販売用不動産	23,315,179	25,804,965
仕掛販売用不動産	29,644,852	27,069,091
開発用不動産	32,528,685	34,773,582
未成工事支出金	3,707	9,235
貯蔵品	35,795	40,000
その他	3,308,591	2,568,571
貸倒引当金	△46,325	△45,165
流動資産合計	113,165,824	111,741,411
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	17,909,582	18,527,185
機械装置及び運搬具(純額)	124,950	118,840
工具、器具及び備品(純額)	241,732	240,792
土地	31,091,038	33,123,291
リース資産(純額)	28,966	21,799
建設仮勘定	412,296	274,903
有形固定資産合計	49,808,567	52,306,813
無形固定資産		
のれん	82,831	75,912
その他	528,606	534,855
無形固定資産合計	611,437	610,768
投資その他の資産		
投資有価証券	701,097	731,960
長期貸付金	32,007	31,000
繰延税金資産	1,401,030	1,170,988
その他	2,494,734	2,617,607
貸倒引当金	△1,843	△1,843
投資その他の資産合計	4,627,026	4,549,714
固定資産合計	55,047,030	57,467,295
資産合計	168,212,855	169,208,706

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	6,703,090	4,792,716
電子記録債務	971,877	1,645,640
契約負債	1,986,703	1,692,395
短期借入金	23,029,121	26,560,445
1年内償還予定の社債	700,000	700,000
リース債務	51,247	50,912
未払法人税等	1,336,704	492,490
前受金	3,625,075	3,261,490
賞与引当金	337,300	128,100
役員株式給付引当金	28,079	—
株式給付引当金	179,448	—
その他	5,797,264	6,216,332
流動負債合計	44,745,911	45,540,522
固定負債		
社債	1,225,000	1,025,000
長期借入金	70,844,717	70,272,901
リース債務	15,164	3,721
資産除去債務	28,374	28,437
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	286,889	223,578
固定負債合計	72,461,986	71,615,479
負債合計	117,207,898	117,156,002
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	40,770,337	41,596,118
自己株式	△486,700	△280,189
株主資本合計	50,798,680	51,830,972
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	131,371	146,827
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	206,276	221,731
純資産合計	51,004,956	52,052,704
負債純資産合計	168,212,855	169,208,706

(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 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
売上高	27,115,493	30,702,412
売上原価	22,942,656	25,487,609
売上総利益	4,172,837	5,214,803
販売費及び一般管理費		
販売手数料	350,526	361,944
広告宣伝費	301,370	354,392
販売促進費	17,260	15,277
給料及び賞与	691,594	751,135
賞与引当金繰入額	54,486	57,282
貸倒引当金繰入額	1,023	—
事業税	32,700	41,600
消費税等	262,211	271,780
減価償却費	86,179	88,536
のれん償却額	6,918	6,918
賃借料	85,124	76,990
その他	878,585	941,064
販売費及び一般管理費合計	2,767,980	2,966,923
営業利益	1,404,856	2,247,879
営業外収益		
受取利息	198	176
受取配当金	8,779	10,199
受取手数料	10,312	18,217
違約金収入	4,500	26,840
補助金収入	—	36,513
その他	13,381	10,128
営業外収益合計	37,171	102,075
営業外費用		
支払利息	200,032	261,845
その他	7,937	6,786
営業外費用合計	207,969	268,631
経常利益	1,234,058	2,081,323
特別利益		
固定資産売却益	12,007	99
特別利益合計	12,007	99
特別損失		
固定資産除却損	445	0
特別損失合計	445	0
税金等調整前四半期純利益	1,245,619	2,081,423
法人税、住民税及び事業税	241,800	452,600
法人税等調整額	178,924	214,634
法人税等合計	420,724	667,234
四半期純利益	824,895	1,414,189
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	824,895	1,414,189

(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 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
四半期純利益	824,895	1,414,189
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,749	15,455
その他の包括利益合計	6,749	15,455
四半期包括利益	831,644	1,429,644
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	831,644	1,429,644
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

(セグメント情報等の注記)

I 前第1四半期連結累計期間(自2023年4月1日至2023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						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	7,963,548	6,198,785	5,863,087	6,788,271	264,975	27,078,669	36,824	27,115,493
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	443,905	—	75,652	519,557	—	519,557
計	7,963,548	6,198,785	6,306,992	6,788,271	340,627	27,598,227	36,824	27,635,051
セグメント利益又は損失(△)	373,919	256,794	524,529	735,232	△46,615	1,843,860	24,554	1,868,415

(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	27,598,227
「その他」の区分の売上高	36,824
セグメント間取引消去	△519,557
四半期連結損益計算書の売上高	27,115,493

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	1,843,860
「その他」の区分の利益	24,554
セグメント間取引消去	△17,334
全社費用(注)	△446,223
四半期連結損益計算書の営業利益	1,404,856

(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2024年4月1日至2024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						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	10,998,444	4,879,218	7,107,100	7,464,036	212,204	30,661,005	41,406	30,702,412
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	207,010	—	251,526	458,536	—	458,536
計	10,998,444	4,879,218	7,314,111	7,464,036	463,730	31,119,541	41,406	31,160,948
セグメント利益又は損失(△)	1,011,728	128,872	721,923	877,823	△22,785	2,717,561	28,404	2,745,966

(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	31,119,541
「その他」の区分の売上高	41,406
セグメント間取引消去	△458,536
四半期連結損益計算書の売上高	30,702,412

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	2,717,561
「その他」の区分の利益	28,404
セグメント間取引消去	△22,590
全社費用(注)	△475,495
四半期連結損益計算書の営業利益	2,247,879

(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。

(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。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）及びのれん償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
減価償却費	296,105千円	334,328千円
のれん償却額	6,918千円	6,918千円

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
建物及び構築物	868,759千円	279,231千円
土地	2,111,643	696,671
計	2,980,403	975,903