

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	2024年11月12日
【中間会計期間】	第52期中（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）
【会社名】	フジ住宅株式会社
【英訳名】	FUJI CORPORATION LIMITED
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 宮脇 宣綱
【本店の所在の場所】	大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号
【電話番号】	072 - 437 - 4071
【事務連絡者氏名】	取締役最高財務責任者 石本 賢一
【最寄りの連絡場所】	大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号
【電話番号】	072 - 437 - 4071
【事務連絡者氏名】	取締役最高財務責任者 石本 賢一
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第51期 中間連結会計期間	第52期 中間連結会計期間	第51期
会計期間	自2023年4月1日 至2023年9月30日	自2024年4月1日 至2024年9月30日	自2023年4月1日 至2024年3月31日
売上高 (千円)	52,648,991	59,958,157	120,388,755
経常利益 (千円)	2,309,042	3,678,865	6,643,233
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (千円)	1,536,621	2,478,947	4,559,397
中間包括利益又は包括利益 (千円)	1,585,991	2,434,281	4,714,977
純資産額 (千円)	48,390,828	53,057,341	51,004,956
総資産額 (千円)	162,353,502	174,673,427	168,212,855
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	42.78	68.36	126.69
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	29.8	30.4	30.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,864,865	1,903,754	5,990,964
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,094,461	8,012,074	8,203,672
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	5,981,788	7,882,408	5,672,318
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (千円)	20,315,226	21,718,955	23,752,375

- (注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 当社は株式交付信託制度を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は、1株当たり中間(当期)純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

## 2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、8月に十数年ぶりとなる利上げが実施されたほか、10月には石破政権誕生という大きなイベントがあり、7月11日には日経平均株価が史上最高値を更新しましたが、8月5日には過去最大の下げ幅を記録するなど、金融市場は大きく揺れ動きました。一方実体経済は、好調な企業業績と賃上げ圧力により、名目賃金は上がっているものの、物価上昇により実質賃金は低迷、個人消費は力強さを欠いております。

不動産業界におきましても、住宅価格の上昇又は高止まりを主因として、新築住宅着工棟数は継続して減少基調となりました。現在のところ住宅ローン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、実質賃金の低下が購買意欲を押し下げ、物件価格の上昇が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いたしました。

当社グループの当中間連結会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、当中間連結会計期間の自由設計住宅の引渡戸数が207戸（前年同期は271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4棟分を含め209戸（前年同期は35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18,644百万円（前年同期比34.5%増）となり、セグメント利益は1,361百万円（前年同期比227.9%増）となりました。

住宅流通セグメントにおいては、当中間連結会計期間の中古住宅の引渡戸数が419戸（前年同期は520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10,705百万円（前年同期比13.5%減）となり、セグメント利益は297百万円（前年同期比40.1%減）となりました。

土地有効活用セグメントにおいては、当中間連結会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70棟（前年同期は50棟）と前年同期に比べ大幅に増加した一方で、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25件（前年同期は29件）と減少することとなりましたが、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15,708百万円（前年同期比21.6%増）となり、セグメント利益は1,421百万円（前年同期比34.8%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15,120百万円（前年同期比10.3%増）となり、セグメント利益は1,909百万円（前年同期比19.9%増）となりました。

建設関連セグメントにおいては、当中間連結会計期間の売上高は前年同期に比べ大幅に増加しました。その結果、当中間連結会計期間の当セグメントの売上高は1,255百万円（前年同期比48.1%増）となり、セグメント利益は3百万円（前年同期はセグメント損失65百万円）となりました。

その他セグメントにおいては、保険代理店事業に係る収益を計上しており、当中間連結会計期間の当セグメントの売上高は85百万円（前年同期比14.9%増）となり、セグメント利益60百万円（前年同期比18.7%増）となりました。

以上の結果、当中間連結会計期間の経営成績は、売上高は59,958百万円（前年同期比13.9%増）となり、営業利益は4,115百万円（前年同期比57.2%増）、経常利益は3,678百万円（前年同期比59.3%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は2,478百万円（前年同期比61.3%増）となりました。

## 財政状態の分析

当中間連結会計期間末における総資産は174,673百万円となり、前連結会計年度末に比べ6,460百万円増加しました。

流動資産は114,969百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,803百万円の増加となりました。これは主として、棚卸資産の増加額4,750百万円並びに現金及び預金の減少額2,033百万円及びその他流動資産の減少額631百万円等を反映したものであります。固定資産は59,704百万円となり、前連結会計年度末に比べ4,656百万円増加しました。これは主として、有形固定資産の増加額4,613百万円及び投資その他の資産の増加額38百万円等を反映したものであります。

流動負債は48,761百万円となり、前連結会計年度末に比べ4,015百万円の増加となりました。これは主として、短期借入金の増加額8,141百万円並びに支払手形・工事未払金の減少額2,655百万円、電子記録債務の減少額201百万円、前受金の減少額281百万円、契約負債の減少額332百万円及び未払法人税等の減少額143百万円等を反映したものであります。固定負債は72,854百万円となり、前連結会計年度末に比べ392百万円の増加となりました。これは主として、社債の減少額325百万円及び長期借入金の増加額822百万円等を反映したものであります。

純資産は53,057百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,052百万円の増加となりました。これは主として、親会社株主に帰属する中間純利益の計上による増加額2,478百万円及び自己株式の処分による増加額206百万円並びに配当金の支払による減少額588百万円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30.4%となりました。

## キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ2,033百万円減少し、21,718百万円（前年同期末残高20,315百万円）となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により使用した資金は1,903百万円（前年同期比2.1%増）となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益3,677百万円、減価償却費676百万円の計上及びその他流動資産の減少額635百万円等による資金の増加並びに棚卸資産の増加額2,224百万円、仕入債務の減少額2,856百万円、その他債務の減少額527百万円及び法人税等の支払額1,253百万円等による資金の減少を反映したものであります。

### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により使用した資金は8,012百万円（前年同期比95.7%増）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出7,906百万円及び無形固定資産の取得による支出91百万円等による資金の減少を反映したものであります。

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により得られた資金は7,882百万円（前年同期比31.8%増）となりました。これは主に、短期借入金・長期借入金の純増加額8,963百万円並びに社債の償還による支出375百万円及び配当金の支払額588百万円等による資金の減少を反映したものであります。

## （2）経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

## （3）優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

## （4）研究開発活動

該当事項はありません。

## 3【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	105,000,000
計	105,000,000

###### 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在発行(株) (2024年11月12日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	36,849,912	36,849,912	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	36,849,912	36,849,912	-	-

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2024年4月1日～ 2024年9月30日	-	36,849	-	4,872,064	-	2,232,735

(5) 【大株主の状況】

2024年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
一般社団法人今井光郎文化道徳歴史教育 研究会	大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号	6,083	16.54
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号	3,500	9.52
フジ住宅取引先持株会	大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号	3,166	8.61
一般社団法人今井光郎幼児教育会	大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号	2,680	7.29
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	1,511	4.11
フジ住宅従業員持株会	大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号	1,074	2.92
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (退職給付信託口・株式会社紀陽銀行口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号	1,012	2.75
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (退職給付信託・株式会社池田泉州銀行口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号	681	1.85
株式会社紀陽銀行	和歌山県和歌山市本町1丁目35番地	585	1.59
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内1丁目1番2号	419	1.14
計		20,715	56.33

(注) 1. 株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有する1,511千株には当社が設定した「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」に係る当社株式369千株が含まれております。なお、当該「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」に係る当社株式は、自己株式に含まれておりません。

2. S M B C日興証券株式会社及びその共同保有者から2024年4月22日付で大量保有報告書の変更報告書の提出があり、2024年4月15日現在で以下のとおり株式を所有している旨の報告を受けておりますが、当社として2024年9月30日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況は株主名簿によっております。

なお、その変更報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等 の数(千株)	株券等保有 割合(%)
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	419	1.14
三井住友DSアセットマネジメント株式会社	東京都港区虎ノ門一丁目17番1号	731	1.99
計		1,150	3.12

(6)【議決権の状況】  
 【発行済株式】

2024年9月30日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 74,300	-	単元株式数 100株
完全議決権株式(その他)	普通株式 36,760,200	367,602	同上
単元未満株式	普通株式 15,412	-	1単元(100株) 未満の株式
発行済株式総数	36,849,912	-	-
総株主の議決権	-	367,602	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有する当社株式369,900株(議決権の数3,699個)並びに株式会社証券保管振替機構名義の株式が100株(議決権の数1個)含まれております。なお、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有している当社株式は、中間連結財務諸表において自己株式として表示しております。

2. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式89株が含まれております。

【自己株式等】

2024年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数に対す る所有株式数の割合 (%)
フジ住宅株式会社	大阪府岸和田市土生町 1丁目4番23号	74,300	-	74,300	0.20
計	-	74,300	-	74,300	0.20

(注) 「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有する当社株式369,900株は、上記自己株式に含めておりません。

2【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる期中レビューを受けております。

## 1【中間連結財務諸表】

## (1)【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	23,767,903	21,734,483
受取手形	40,065	19,975
完成工事未収入金	201,919	4,647
契約資産	365,450	303,640
販売用不動産	23,315,179	28,113,868
仕掛販売用不動産	29,644,852	25,650,903
開発用不動産	32,528,685	36,458,883
未成工事支出金	3,707	14,161
貯蔵品	35,795	40,787
その他	3,308,591	2,676,740
貸倒引当金	46,325	48,676
流動資産合計	113,165,824	114,969,415
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物(純額)	17,909,582	18,801,537
機械装置及び運搬具(純額)	124,950	112,730
工具、器具及び備品(純額)	241,732	219,571
土地	31,091,038	34,405,687
リース資産(純額)	28,966	17,860
建設仮勘定	412,296	864,341
有形固定資産合計	49,808,567	54,421,729
<b>無形固定資産</b>		
のれん	82,831	68,993
その他	528,606	547,511
無形固定資産合計	611,437	616,504
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	701,097	659,210
長期貸付金	32,007	30,011
繰延税金資産	1,401,030	1,311,364
その他	2,494,734	2,667,033
貸倒引当金	1,843	1,843
投資その他の資産合計	4,627,026	4,665,777
固定資産合計	55,047,030	59,704,011
資産合計	168,212,855	174,673,427

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形・工事未払金	6,703,090	4,047,545
電子記録債務	971,877	770,449
契約負債	1,986,703	1,654,683
短期借入金	23,029,121	31,170,201
1年内償還予定の社債	700,000	650,000
リース債務	51,247	39,879
未払法人税等	1,336,704	1,192,939
前受金	3,625,075	3,343,837
賞与引当金	337,300	357,000
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	5,534,747
<b>流動負債合計</b>	<b>44,745,911</b>	<b>48,761,283</b>
<b>固定負債</b>		
社債	1,225,000	900,000
長期借入金	70,844,717	71,667,148
リース債務	15,164	2,815
資産除去債務	28,374	28,500
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	194,497
<b>固定負債合計</b>	<b>72,461,986</b>	<b>72,854,802</b>
<b>負債合計</b>	<b>117,207,898</b>	<b>121,616,085</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
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	42,660,875
自己株式	486,700	280,189
<b>株主資本合計</b>	<b>50,798,680</b>	<b>52,895,730</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	131,371	86,706
土地再評価差額金	74,904	74,904
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>206,276</b>	<b>161,611</b>
<b>純資産合計</b>	<b>51,004,956</b>	<b>53,057,341</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>168,212,855</b>	<b>174,673,427</b>

## ( 2 ) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

( 単位：千円 )

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
売上高	52,648,991	59,958,157
売上原価	44,503,313	50,024,454
売上総利益	8,145,678	9,933,702
販売費及び一般管理費		
販売手数料	724,860	759,891
広告宣伝費	612,898	634,350
販売促進費	34,570	30,833
給料及び賞与	1,349,013	1,463,828
貸倒引当金繰入額	5,994	4,413
賞与引当金繰入額	151,875	162,018
事業税	62,500	82,700
消費税等	504,890	538,325
減価償却費	172,490	177,660
のれん償却額	13,837	13,837
賃借料	169,491	148,920
その他	1,724,578	1,801,122
販売費及び一般管理費合計	5,527,001	5,817,901
営業利益	2,618,676	4,115,801
営業外収益		
受取利息	415	384
受取配当金	8,779	10,199
受取手数料	23,619	30,427
違約金収入	6,800	26,990
補助金収入	43,667	46,663
その他	37,903	32,053
営業外収益合計	121,184	146,718
営業外費用		
支払利息	403,501	546,587
社債発行費	10,629	-
その他	16,688	37,066
営業外費用合計	430,819	583,654
経常利益	2,309,042	3,678,865
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		
固定資産売却損	-	1,031
固定資産除却損	446	0
特別損失合計	446	1,031
税金等調整前中間純利益	2,320,603	3,677,934
法人税、住民税及び事業税	688,471	1,112,100
法人税等調整額	95,510	86,887
法人税等合計	783,982	1,198,987
中間純利益	1,536,621	2,478,947
非支配株主に帰属する中間純利益	-	-
親会社株主に帰属する中間純利益	1,536,621	2,478,947

【中間連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	1,536,621	2,478,947
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	49,370	44,665
その他の包括利益合計	49,370	44,665
中間包括利益	1,585,991	2,434,281
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,585,991	2,434,281
非支配株主に係る中間包括利益	-	-

## (3)【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	2,320,603	3,677,934
減価償却費	602,569	676,136
のれん償却額	13,837	13,837
社債発行費	10,629	-
有形固定資産売却損益(は益)	12,007	931
有形固定資産除却損	446	0
貸倒引当金の増減額(は減少)	4,073	2,351
賞与引当金の増減額(は減少)	9,500	19,700
役員株式給付引当金の増減額(は減少)	28,079	28,079
株式給付引当金の増減額(は減少)	173,753	179,448
受取利息及び受取配当金	9,194	10,583
支払利息	403,501	546,587
売上債権の増減額(は増加)	203,375	217,362
契約資産の増減額(は増加)	53,538	61,809
棚卸資産の増減額(は増加)	4,307,151	2,224,916
その他の流動資産の増減額(は増加)	248,845	635,753
仕入債務の増減額(は減少)	362,189	2,856,973
契約負債の増減額(は減少)	567,207	332,019
その他債務の増減額(は減少)	589,487	527,336
その他	193,395	199,309
小計	579,090	107,644
利息及び配当金の受取額	9,194	10,583
利息の支払額	397,306	553,321
法人税等の支払額	907,190	1,253,371
法人税等の還付額	9,528	-
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,864,865</b>	<b>1,903,754</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	4,011,409	7,906,065
有形固定資産の売却による収入	47,804	10,945
無形固定資産の取得による支出	84,717	91,287
貸付金の回収による収入	2,137	1,995
その他	48,276	27,662
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,094,461</b>	<b>8,012,074</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	810,700	6,419,448
長期借入れによる収入	23,030,468	23,509,425
長期借入金の返済による支出	17,524,311	20,965,362
社債の発行による収入	736,245	-
社債の償還による支出	400,000	375,000
自己株式の売却による収入	13	-
自己株式の取得による支出	34	-
リース債務の返済による支出	19,553	27,389
割賦債務の返済による支出	173,657	90,303
配当金の支払額	478,082	588,408
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>5,981,788</b>	<b>7,882,408</b>
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	22,461	2,033,419
現金及び現金同等物の期首残高	20,292,764	23,752,375
現金及び現金同等物の中間期末残高	20,315,226	21,718,955

## 【注記事項】

(会計方針の変更等)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間の中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
建物及び構築物	868,759千円	711,990千円
土地	2,111,643	1,813,478
計	2,980,403	2,525,468

(役員に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、当社グループの役員の業績達成に対する意欲をより高めるインセンティブ効果とその成果に報いることを目的として、自社の株式を交付する制度であるインセンティブ・プラン「役員向け株式交付信託制度」(以下「本役員向け制度」といいます。)を導入しております。

(1)取引の概要

本役員向け制度の導入に際し制定した役員向け株式交付規程に基づき、当社グループの役員に対し当社株式を交付する仕組みであります。

将来交付する株式をあらかじめ取得するために、当社は株式交付信託の信託財産として株式会社日本カストディ銀行(信託口)に金銭を信託し、当該信託銀行はその信託された金銭により当社株式を取得しております。

(2)信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度50,496千円、80,000株、当中間連結会計期間22,407千円、35,500株であります。

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、当社グループの従業員に対する福利厚生制度を拡充させるとともに、従業員の帰属意識を醸成し経営参画意識を持たせ、中長期的な業績向上に対する意識を高めることにより、中長期的な企業価値向上を図ることを目的として、自社の株式を交付する制度であるインセンティブ・プラン「従業員向け株式交付信託制度」(以下「本従業員向け制度」といいます。)を導入しております。

(1)取引の概要

本従業員向け制度の導入に際し制定した従業員向け株式交付規程に基づき、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を交付する仕組みであります。

将来交付する株式をあらかじめ取得するために、当社は株式交付信託の信託財産として株式会社日本カストディ銀行(信託口)に金銭を信託し、当該信託銀行はその信託された金銭により当社株式を取得しております。

(2)信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度385,519千円、622,500株、当中間連結会計期間207,097千円、334,400株であります。

(中間連結貸借対照表関係)  
 保証債務

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
顧客の住宅つなぎローンに対する保証	1,968,700千円	894,380千円

当社の分譲住宅引渡し時点において、顧客の住宅ローンに係るつなぎローン資金（金融機関の抵当権設定前に当社が受領するローン資金）を受領しております。物件の引渡し後、顧客が住所移転を完了し、物件の所有権移転が行われ、その後融資金融機関が抵当権の設定をするまでの期間（平均20日から40日程度）、当該つなぎローンの融資金融機関に対し、連帯保証を行っております。

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間（自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）及び当中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）

当社が属する不動産業界におきましては、一般に、マンション・住宅等の引渡し（売上計上）時期は下半期、特に3月に集中する傾向があります。当社は、不動産販売事業における戸建住宅を中心とした引渡し時期の平準化に努めており、前中間連結会計期間実績及び当中間連結会計期間実績の年間売上予想に対する実績進捗率はそれぞれ43.9%及び48.7%となりました。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	20,330,754千円	21,734,483千円
預入期間が3か月を超える定期預金	15,528	15,528
現金及び現金同等物	20,315,226	21,718,955

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年6月21日 定時株主総会	普通株式	478,082千円	13円	2023年3月31日	2023年6月22日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が保有する当社株式に対する配当金13,301千円が含まれております。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年10月31日 取締役会	普通株式	514,857千円	14円	2023年9月30日	2023年11月29日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が保有する当社株式に対する配当金9,835千円が含まれております。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年6月19日 定時株主総会	普通株式	588,408千円	16円	2024年3月31日	2024年6月20日	利益剰余金

(注) 1. 配当金の総額には、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が保有する当社株式に対する配当金11,240千円が含まれております。

2. 1株当たり配当金16円には特別配当3円が含まれております。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年10月31日 取締役会	普通株式	514,857千円	14円	2024年9月30日	2024年11月29日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が保有する当社株式に対する配当金5,178千円が含まれております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(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中間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	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
中間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
中間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。

当中間連結会計期間（自 2024年 4月 1日 至 2024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	18,644,417	10,705,829	14,859,424	15,120,218	542,502	59,872,392	85,765	59,958,157
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	848,616	-	713,411	1,562,028	-	1,562,028
計	18,644,417	10,705,829	15,708,040	15,120,218	1,255,914	61,434,420	85,765	61,520,185
セグメント利益	1,361,220	297,916	1,421,971	1,909,840	3,128	4,994,077	60,611	5,054,688

（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中間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	61,434,420
「その他」の区分の売上高	85,765
セグメント間取引消去	1,562,028
中間連結損益計算書の売上高	59,958,157

（単位：千円）

利益	金額
報告セグメント計	4,994,077
「その他」の区分の利益	60,611
セグメント間取引消去	14,519
全社費用（注）	924,367
中間連結損益計算書の営業利益	4,115,801

（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。

(収益認識関係)  
 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

セグメント の名称		事業区分	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
報 告 セ グ メ ン ト	分譲住宅	自由設計住宅等	11,330,635	8,639,619
		分譲マンション	1,631,059	8,518,348
		土地販売	896,311	1,486,450
		小 計	13,858,006	18,644,417
	住宅流通	中古住宅(一戸建)	998,412	1,081,118
		中古住宅(マンション)	11,379,013	9,621,443
		その他	6,334	3,267
		小 計	12,383,761	10,705,829
	土地有効活用	賃貸住宅等建築請負	2,601,215	2,333,763
		サービス付き高齢者向け住宅	1,891,898	2,021,052
		個人投資家向け一棟売賃貸アパート	7,525,792	10,504,608
		小 計	12,018,906	14,859,424
	賃貸及び管理	賃貸料収入	9,958,321	10,948,971
		サービス付き高齢者向け住宅事業収入	3,274,997	3,632,924
		管理手数料収入	477,587	538,322
		小 計	13,710,906	15,120,218
	建設関連	建築請負	602,780	542,502
		小 計	602,780	542,502
	その他(注)1		74,630	85,765
	合 計		52,648,991	59,958,157
顧客との契約 から生じる収益	一時点で移転される財	33,863,530	39,971,302	
	一定の期間にわたり移転されるサービス	5,552,142	5,404,959	
その他の収益(注)2		13,233,318	14,581,895	
外部顧客への売上高		52,648,991	59,958,157	

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれ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. 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸料収入等であります。

( 1 株当たり情報 )

1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 ( 自 2023年 4 月 1 日 至 2023年 9 月 30 日 )	当中間連結会計期間 ( 自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月 30 日 )
1 株当たり中間純利益	42円78銭	68円36銭
( 算定上の基礎 )		
親会社株主に帰属する中間純利益 ( 千円 )	1,536,621	2,478,947
普通株主に帰属しない金額 ( 千円 )	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する中間純利益 ( 千円 )	1,536,621	2,478,947
普通株式の期中平均株式数 ( 千株 )	35,916	36,263

- ( 注 ) 1 . 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
 2 . 「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託口が保有する当社株式を、「1 株当たり中間純利益」の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております ( 前中間連結会計期間933千株、当中間連結会計期間586千株 ) 。

( 重要な後発事象 )

( 自己株式の取得 )

当社は、2024年10月31日開催の取締役会において、会社法第165条第 3 項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式の取得に係る事項について次のとおり決議いたしました。

- 1 . 自己株式の取得を行う理由  
 経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を遂行するため、定款の規定に基づき自己株式の取得を行うものであります。
- 2 . 取得に係る事項の内容
  - ( 1 ) 取得する株式の種類 当社普通株式
  - ( 2 ) 取得する株式の総数 350,000株 ( 上限 )  
( 自己株式を除く発行済株式総数に対する割合0.95% )
  - ( 3 ) 株式の取得価額の総額 280,000千円 ( 上限 )
  - ( 4 ) 取得する期間 2024年11月 1 日から2025年 1 月27日まで
  - ( 5 ) 取得する方法 東京証券取引所における市場買付

2 【その他】

2024年10月31日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

- ( イ ) 中間配当による配当金の総額.....514,857千円  
 ( ロ ) 1 株当たりの金額.....14円00銭  
 ( ハ ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....2024年11月29日

( 注 ) 2024年 9 月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年11月 8日

フジ住宅株式会社

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ  
大阪事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 平田 英之

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 安田 秀樹

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているフジ住宅株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、フジ住宅株式会社及び連結子会社の2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは期中レビューの対象には含まれていません。