

## 【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】	2025年11月14日
【中間会計期間】	第53期中（自 2025年4月1日 至 2025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52期 中間連結会計期間	第53期 中間連結会計期間	第52期
会計期間	自2024年4月1日 至2024年9月30日	自2025年4月1日 至2025年9月30日	自2024年4月1日 至2025年3月31日
売上高(千円)	59,958,157	71,723,081	123,927,013
経常利益(千円)	3,678,865	4,414,540	6,987,318
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益(千円)	2,478,947	2,969,079	4,764,305
中間包括利益又は包括利益(千円)	2,434,281	3,121,791	4,873,098
純資産額(千円)	53,057,341	57,124,944	54,674,606
総資産額(千円)	174,673,427	185,890,502	183,210,108
1株当たり中間(当期)純利益(円)	68.36	82.14	131.61
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(%)	30.4	30.7	29.8
営業活動によるキャッシュ・フロー(千円)	1,903,754	5,559,251	2,738,753
投資活動によるキャッシュ・フロー(千円)	8,012,074	7,253,014	16,290,243
財務活動によるキャッシュ・フロー(千円)	7,882,408	192,650	11,361,733
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高(千円)	21,718,955	20,061,505	21,562,618

- (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、企業収益や設備投資が底堅く推移する一方で、物価高や為替変動、海外経済の成長鈍化の可能性など不確実性の高い環境が続いております。金融政策は現状維持となっておりますが、長期金利の上昇傾向は資金調達コストに影響を及ぼし、家計・企業の投資・消費行動に抑制要因として働く可能性があります。

不動産業界におきましては、土地価格、建築コストの上昇や高止まりによる新築物件価格の上昇により、新築住宅の着工・販売は減速傾向が見られる一方で、比較的価格の低い中古住宅の需要は大幅に拡大しております。また、資産形成や資産税対策としての賃貸住宅や収益不動産への需要は相対的に安定しており、引き続き堅調な動きが続いております。

こうした市況は、当社グループの主要事業エリアである大阪府全域及び阪神間においても同様で、住宅及び収益不動産に対する安定的な需要が継続しており、当社におきましては分譲住宅事業、住宅流通事業、土地有効活用事業、賃貸及び管理事業の業績が好調に推移し、当中間連結会計期間の業績は前年同期比、期初予想比とも増収、各段階利益においても増益となりました。

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251戸（前年同期は207戸）と前年同期に比べ大幅な増加となり、分譲マンションにおいても引渡戸数が大型の新規竣工物件1棟分を含め264戸（前年同期は209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22,433百万円（前年同期比20.3%増）となりましたが、売上原価率が上昇したことにより、セグメント利益は1,373百万円（前年同期比0.9%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602戸（前年同期は419戸）と前年同期に比べ大幅に増加するとともに利益率が改善した結果、当セグメントの売上高は15,716百万円（前年同期比46.8%増）となり、セグメント利益は571百万円（前年同期比92.0%増）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戸数が71戸（前年同期は70戸）と前年同期並みとなった一方で、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戸数は29件（前年同期は25件）と微増することとなり、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16,662百万円（前年同期比6.1%増）となり、セグメント利益は1,717百万円（前年同期比20.8%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16,619百万円（前年同期比9.9%増）となり、セグメント利益は2,190百万円（前年同期比14.7%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減少しました。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1,205百万円（前年同期比4.0%減）となり、セグメント損失26百万円（前年同期はセグメント利益3百万円）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108百万円（前年同期比26.8%増）となり、セグメント利益84百万円（前年同期比39.1%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71,723百万円（前年同期比19.6%増）となり、営業利益は4,886百万円（前年同期比18.7%増）、経常利益は4,414百万円（前年同期比20.0%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は2,969百万円（前年同期比19.8%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185,890百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,680百万円増加しました。

流動資産は119,963百万円となり、前連結会計年度末に比べ854百万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2,187百万円並びに現金及び預金の減少額996百万円及びその他流動資産の減少額193百万円等を反映したものであります。固定資産は65,927百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,825百万円増加しました。これは主として、有形固定資産の増加額1,271百万円及び投資その他の資産の増加額608百万円等を反映したものであります。

流動負債は52,788百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,401百万円の減少となりました。これは主として、短期借入金の減少額1,245百万円、契約負債の減少額239百万円及びその他流動負債の減少額1,130百万円並びに電子記録債務の増加額680百万円及び未払法人税等の増加額103百万円等を反映したものであります。固定負債は75,977百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,631百万円の増加となりました。これは主として、社債の減少額175百万円及び長期借入金の増加額2,806百万円等を反映したものであります。

純資産は57,124百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,450百万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2,969百万円及び自己株式の処分による増加額222百万円並びに配当金の支払による減少額655百万円及び自己株式の取得による減少額238百万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29.8%から30.7%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1,501百万円減少し、20,061百万円（前年同期末残高21,718百万円）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）

営業活動により得られた資金は5,559百万円（前年同期は1,903百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益4,410百万円、減価償却費743百万円の計上、棚卸資産の減少額1,949百万円及び仕入債務の増加額683百万円等による資金の増加並びにその他債務の減少額1,130百万円及び法人税等の支払額1,306百万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7,253百万円（前年同期比9.5%減）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出1,005百万円、有形固定資産の取得による支出6,161百万円及び無形固定資産の取得による支出44百万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192百万円（前年同期比97.6%減）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1,560百万円並びに社債の償還による支出325百万円及び配当金の支払額655百万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 【重要な契約等】

開示対象となる財務上の特約の付されている借入に関する契約  
具体的な財務上の特約については以下～のとおりであります。

事業年度末、もしくは連結会計年度末（契約によっては、中間連結会計期間の末日も含む）における借入人単体、もしくは連結（または双方を含む）の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を前事業年度末、もしくは前連結会計年度末における純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。また、契約によっては、  
a．契約締結の前事業年度末、もしくは前連結会計年度末における純資産の部の合計金額の75%以上、b．契約締結の前事業年度末と前事業年度末（連結の場合は、契約締結の前連結会計年度末と前連結会計年度末）における純資産の部の合計金額のいずれか大きい金額の75%以上、に維持する契約も含む。

借入人単体、もしくは連結（または双方を含む）の事業年度、もしくは連結会計年度（契約によっては、中間連結会計期間の末日も含む）における損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。

借入人単体、もしくは連結（または双方を含む）の事業年度、もしくは連結会計年度末における有利子負債の合計金額（中古住宅アセット事業及び自社保有のサービス付き高齢者向け住宅事業にかかる有利子負債の合計金額を除く）が、売上高（中古住宅アセット事業及び自社保有のサービス付き高齢者向け住宅事業にかかる売上高の合計金額を除く）を上回らないこと。

当中間連結会計期間において、新たに締結した財務上の特約の付されている借入に関する契約は以下のとおりであります。

財務制限条項欄に記載されている～の数字は、上記の財務上の特約に該当する～を示しています。

借入先	契約締結日	契約元本	返済期日	担保の内容	財務制限条項
都市銀行	2025年4月30日	1,500,000千円	2031年3月31日	融資対象物件	、、
地方銀行	2025年5月30日	3,450,000千円	2028年9月29日	融資対象物件	、
都市銀行	2025年6月30日	1,500,000千円	2032年3月31日	融資対象物件	、、
地方銀行	2025年7月15日	980,000千円	2028年4月28日	融資対象物件	
都市銀行	2025年8月29日	648,000千円	2033年2月28日	融資対象物件	、

当該借入を行っているのは、連結子会社であるフジ・アメニティサービス株式会社です。フジ・アメニティサービス株式会社の概要は以下のとあります。

住所：大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号

代表者：代表取締役社長 宮脇 宣綱

### 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) (2025年9月30日)	提出日現在発行(株) (2025年11月14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)
2025年4月1日～ 2025年9月30日	-	36,849	-	4,872,064	-	2,232,735

( 5 ) 【大株主の状況】

2025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	16.84
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	3,333	9.23
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	3,276	9.07
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	7.42
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	1,268	3.51
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	1,114	3.08
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	2.80
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	1.89
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	1.62
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	1.16
計		20,454	56.63

(注) 株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有する1,268千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69千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。

( 6 ) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025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 728,400	-	単元株式数 100株
完全議決権株式（その他）	普通株式 36,105,000	361,050	同上
単元未満株式	普通株式 16,512	-	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	-	361,050	-

( 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69,700株（議決権の数697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】

2025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	728,400	-	728,400	1.98
計	-	728,400	-	728,400	1.98

( 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69,700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（2025年4月1日から2025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 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	21,578,146	20,582,033
受取手形	84,205	17,860
完成工事未収入金	212,353	1,169
契約資産	298,156	432,567
販売用不動産	28,264,795	32,482,858
仕掛販売用不動産	29,093,601	27,238,757
開発用不動産	36,475,659	36,296,721
未成工事支出金	4,005	4,981
貯蔵品	39,065	41,410
その他	3,102,803	2,909,266
貸倒引当金	44,324	44,189
流動資産合計	119,108,467	119,963,437
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	21,352,690	21,580,634
機械装置及び運搬具(純額)	100,513	90,832
工具、器具及び備品(純額)	218,616	254,304
土地	36,539,394	37,171,878
リース資産(純額)	3,193	2,559
建設仮勘定	116,653	502,691
有形固定資産合計	58,331,062	59,602,901
無形固定資産		
のれん	55,156	41,318
その他	527,030	485,746
無形固定資産合計	582,186	527,065
投資その他の資産		
投資有価証券	872,711	1,095,713
長期貸付金	27,048	25,002
繰延税金資産	1,418,627	1,319,447
長期預金	-	500,000
その他	2,871,828	2,858,741
貸倒引当金	1,824	1,806
投資その他の資産合計	5,188,391	5,797,099
固定資産合計	64,101,640	65,927,065
資産合計	183,210,108	185,890,502

( 単位 : 千円 )

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025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	4,377,110	4,380,351
電子記録債務	871,507	1,551,604
契約負債	2,541,565	2,302,305
短期借入金	35,067,725	33,821,833
1年内償還予定の社債	550,000	400,000
リース債務	15,899	734
未払法人税等	1,401,863	1,504,998
前受金	3,369,195	3,176,593
賞与引当金	380,300	390,000
役員株式給付引当金	29,948	-
株式給付引当金	194,103	-
その他	6,390,228	5,259,799
<b>流動負債合計</b>	<b>55,189,446</b>	<b>52,788,220</b>
<b>固定負債</b>		
社債	675,000	500,000
長期借入金	72,400,571	75,207,092
リース債務	2,448	2,081
資産除去債務	28,627	28,755
繰延税金負債	9,465	9,465
再評価に係る繰延税金負債	54,193	54,193
その他	175,750	175,750
<b>固定負債合計</b>	<b>73,346,055</b>	<b>75,977,337</b>
<b>負債合計</b>	<b>128,535,501</b>	<b>128,765,558</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	44,431,376	46,744,796
自己株式	586,883	602,678
<b>株主資本合計</b>	<b>54,359,536</b>	<b>56,657,162</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	241,712	394,424
土地再評価差額金	73,357	73,357
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>315,069</b>	<b>467,781</b>
<b>純資産合計</b>	<b>54,674,606</b>	<b>57,124,944</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>183,210,108</b>	<b>185,890,502</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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
売上高	59,958,157	71,723,081
売上原価	50,024,454	60,611,912
売上総利益	9,933,702	11,111,169
販売費及び一般管理費		
販売手数料	759,891	867,163
広告宣伝費	634,350	586,516
販売促進費	30,833	29,925
給料及び賞与	1,463,828	1,603,795
貸倒引当金繰入額	4,413	4,963
賞与引当金繰入額	162,018	181,405
事業税	82,700	94,500
消費税等	538,325	592,657
減価償却費	177,660	165,250
のれん償却額	13,837	13,837
賃借料	148,920	137,827
その他	1,801,122	1,946,812
販売費及び一般管理費合計	5,817,901	6,224,655
営業利益	4,115,801	4,886,513
営業外収益		
受取利息	384	11,453
受取配当金	10,199	31,652
受取手数料	30,427	28,005
違約金収入	26,990	8,590
補助金収入	46,663	197,658
その他	32,053	33,471
営業外収益合計	146,718	310,830
営業外費用		
支払利息	546,587	769,301
その他	37,066	13,502
営業外費用合計	583,654	782,804
経常利益	3,678,865	4,414,540
特別利益		
固定資産売却益	99	-
特別利益合計	99	-
特別損失		
固定資産売却損	1,031	-
固定資産除却損	0	3,670
特別損失合計	1,031	3,670
税金等調整前中間純利益	3,677,934	4,410,869
法人税、住民税及び事業税	1,112,100	1,412,900
法人税等調整額	86,887	28,889
法人税等合計	1,198,987	1,441,789
中間純利益	2,478,947	2,969,079
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	2,478,947	2,969,079

【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 2024年 4月 1日 至 2024年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4月 1日 至 2025年 9月 30日)
中間純利益	2,478,947	2,969,079
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	44,665	152,711
その他の包括利益合計	44,665	152,711
中間包括利益	2,434,281	3,121,791
( 内訳 )		
親会社株主に係る中間包括利益	2,434,281	3,121,791
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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025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	3,677,934	4,410,869
減価償却費	676,136	743,998
のれん償却額	13,837	13,837
有形固定資産売却損益(は益)	931	-
有形固定資産除却損	0	3,670
貸倒引当金の増減額(は減少)	2,351	154
賞与引当金の増減額(は減少)	19,700	9,700
役員株式給付引当金の増減額(は減少)	28,079	29,948
株式給付引当金の増減額(は減少)	179,448	194,103
受取利息及び受取配当金	10,583	43,106
支払利息	546,587	769,301
売上債権の増減額(は増加)	217,362	277,528
契約資産の増減額(は増加)	61,809	134,411
棚卸資産の増減額(は増加)	2,224,916	1,949,925
その他の流動資産の増減額(は増加)	635,753	197,787
仕入債務の増減額(は減少)	2,856,973	683,337
契約負債の増減額(は減少)	332,019	239,260
その他債務の増減額(は減少)	527,336	1,130,462
その他	199,309	308,140
<b>小計</b>	<b>107,644</b>	<b>7,596,652</b>
利息及び配当金の受取額	10,583	40,311
利息の支払額	553,321	771,189
法人税等の支払額	1,253,371	1,306,523
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,903,754</b>	<b>5,559,251</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	-	1,005,000
有形固定資産の取得による支出	7,906,065	6,161,883
有形固定資産の売却による収入	10,945	-
無形固定資産の取得による支出	91,287	44,561
貸付金の回収による収入	1,995	2,045
その他	27,662	43,615
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>8,012,074</b>	<b>7,253,014</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)	6,419,448	2,222,220
長期借り入れによる収入	23,509,425	25,325,923
長期借入金の返済による支出	20,965,362	25,987,512
社債の償還による支出	375,000	325,000
自己株式の取得による支出	-	239,873
リース債務の返済による支出	27,389	15,532
割賦債務の返済による支出	90,303	131,914
配当金の支払額	588,408	655,659
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>7,882,408</b>	<b>192,650</b>
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,033,419	1,501,112
現金及び現金同等物の期首残高	23,752,375	21,562,618
現金及び現金同等物の中間期末残高	21,718,955	20,061,505

【注記事項】

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
建物及び構築物	1,655,198千円	936,718千円
土地	4,578,846	3,200,808
計	6,234,044	4,137,526

(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37,375千円、55,500株、当中間連結会計期間7,407千円、11,000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229,679千円、364,400株、当中間連結会計期間36,998千円、58,700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 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
--	-------------------------	---------------------------

顧客の住宅つなぎローンに対する保証 2,058,810千円 1,616,750千円

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35日から50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 2024年4月1日 至 2024年9月30日）及び当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025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48.7%及び56.9%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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
現金及び預金勘定	21,734,483千円	20,582,033千円
預入期間が3か月を超える定期預金	15,528	520,528
現金及び現金同等物	21,718,955	20,061,505

( 株主資本等関係 )

前中間連結会計期間（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。

当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025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
2025年6月18日 定時株主総会	普通株式	655,659千円	18円	2025年3月31日	2025年6月19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7,558千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
2025年10月31日 取締役会	普通株式	577,942千円	16円	2025年9月30日	2025年12月1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1,115千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 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	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。

当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025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	22,433,062	15,716,211	16,146,459	16,619,899	698,704	71,614,337	108,743	71,723,081
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	516,513	-	507,259	1,023,772	-	1,023,772
計	22,433,062	15,716,211	16,662,972	16,619,899	1,205,963	72,638,109	108,743	72,746,853
セグメント利益又は 損失( )	1,373,937	571,960	1,717,142	2,190,056	26,198	5,826,897	84,293	5,911,191

- ( 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	72,638,109
「その他」の区分の売上高	108,743
セグメント間取引消去	1,023,772
中間連結損益計算書の売上高	71,723,081

( 単位 : 千円 )

利益	金額
報告セグメント計	5,826,897
「その他」の区分の利益	84,293
セグメント間取引消去	46,143
全社費用(注)	978,534
中間連結損益計算書の営業利益	4,886,513

( 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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
報告セグメント	自由設計住宅等	8,639,619	10,674,259
	分譲マンション	8,518,348	11,231,261
	土地販売	1,486,450	527,541
	小計	18,644,417	22,433,062
	中古住宅(一戸建)	1,081,118	1,236,165
	中古住宅(マンション)	9,621,443	14,474,503
	その他	3,267	5,542
	小計	10,705,829	15,716,211
	賃貸住宅等建築請負	2,333,763	3,524,641
	サービス付き高齢者向け住宅	2,021,052	1,671,755
土地有効活用	個人投資家向け一棟売賃貸アパート	10,504,608	10,950,062
	小計	14,859,424	16,146,459
	賃料収入	10,948,971	12,080,490
	サービス付き高齢者向け住宅事業収入	3,632,924	3,993,684
賃貸及び管理	管理手数料収入	538,322	545,725
	小計	15,120,218	16,619,899
	建築請負	542,502	698,704
	小計	542,502	698,704
その他(注)1		85,765	108,743
合計		59,958,157	71,723,081
顧客との契約 から生じる収益	一時点で移転される財	39,971,302	49,118,015
	一定の期間にわたり移転されるサービス	5,404,959	6,530,891
その他の収益(注)2		14,581,895	16,074,174
外部顧客への売上高		59,958,157	71,723,081

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
1 株当たり中間純利益	68円36銭	82円14銭
( 算定上の基礎 )		
親会社株主に帰属する中間純利益(千円)	2,478,947	2,969,079
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)	2,478,947	2,969,079
普通株式の期中平均株式数(千株)	36,263	36,147

(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586千株、当中間連結会計期間702千株）。

( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

2 【その他】

2025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.....577,942千円

(ロ) 1 株当たりの金額.....16円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....2025年12月 1 日

(注) 2025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

2025年11月11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

藤川 賢

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2025年4月1日から2026年3月31までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年4月1日から2025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2025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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

- ・ 繼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。