

2021年5月

株式会社フージャースホールディングス（3284）

2021年3月期 決算説明資料



欲しかった暮らしを、しよう。

目次

1. 2021年3月期 通期決算概要
2. 2021年3月期 トピックス
3. 2022年3月期 トピックス
4. 2022年3月期 通期業績予想について
5. 株主還元方針
6. 中期経営計画（2022年3月期～2026年3月期）

1. 2021年3月期 通期決算概要

2021年3月期 決算ハイライト

21/3月期 連結業績概要

売上高	: 80,222百万円	前期増減率 : ▲ 5.9%
営業利益	: 5,435百万円	前期増減率 : ▲18.8%
経常利益	: 4,616百万円	前期増減率 : ▲16.3%
税前利益	: 3,349百万円	前期増減率 : 50.1%
親会社株主に帰属する		
当期純利益	: 2,878百万円	前期増減率 : 939.3%

トピックス

- 営業利益の前年比減は、主に不動産投資事業の売却抑制によるもの
- 新型コロナウイルスの影響
 - : 分譲住宅・賃貸住宅はテレワーク等、住まいの環境重視の傾向により底堅い
 - : スポーツ/ホテル事業は営業赤字及び特別損失を計上
 - : 不動産投資事業の売却棟数減により減収
- 自己株TOB及び自己株消却の実施により、資本構成再構築
- 連結納税制度の導入

連結損益計算書概要

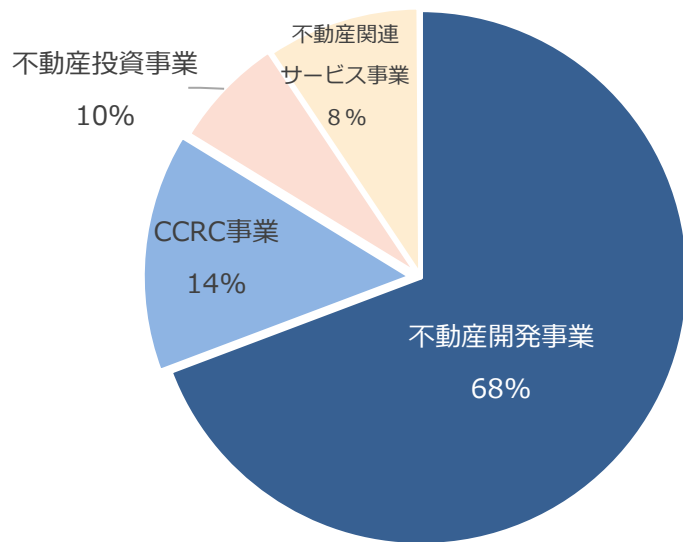
- マンション/戸建は、コロナによる住宅への価値観変化の追い風を受け順調に推移⇒計画を上回って着地
- コロナ影響を受けたホテル/スポーツ事業は、当事業アセットの減損含む17億の特別損失を計上
バイオマス発電事業売却に伴う特別利益を計上
- 連結納税制度の導入より、繰延税金資産（6.2億）の計上

(単位：百万円)	19/3月期	20/3月期	21/3月期			通期 予想	通期予想 増減率
			実績	構成比	前期 増減		
売上高	89,882	85,231	80,222		▲5,008	80,000	0.3%
売上総利益	21,720	18,011	16,077	20.0%	▲1,933		
販売費及び 一般管理費	12,432	11,318	10,642	13.3%	▲676		
営業利益	9,287	6,692	5,435	6.8%	▲1,256	4,200	29.4%
営業外収益	763	380	682	0.9%	302		
営業外費用	1,572	1,559	1,502	1.9%	▲57		
経常利益	8,478	5,513	4,616	5.8%	▲896	3,500	31.9%
特別利益	-	10	476	0.6%	465		
特別損失	2,229	3,291	1,742	2.2%	▲1,549		
税金等調整前純利益	6,249	2,231	3,349	4.2%	1,118		
法人税、住民税、事業税	3,613	1,898	1,497	1.9%	▲400		
法人税等調整額	▲632	64	▲992	▲1.2%	▲1,056		
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,195	276	2,878	3.6%	2,602	2,400	19.9%

セグメント別売上高概要

- 主力の不動産開発事業はコロナの影響は受けず、売上は対前期88億増
(戸数増・粗利増・販売経費減により、営業利益は対前期24億増)
- 不動産投資事業はコロナ影響で不透明な市況を考慮し保有を継続。売却の棟数の多かった前期比減
(対前期140億の売上減により、営業利益は約35億減)
- コロナ影響のあった不動産関連サービス事業は対前期18億減(売上構成比は全体の8%)
(営業利益は約4億減)

セグメント別売上構成比



21/3月期
累計実績

	20/3月期 累計実績	21/3月期 累計実績	増減額
売上高	85,231	80,222	▲5,008
不動産開発事業	46,608	55,478	8,869
CCRC事業	9,138	11,571	2,433
不動産投資事業	22,414	8,064	▲14,350
不動産関連 サービス事業	8,166	6,278	▲1,887
その他事業 (PFI事業)	112	81	▲31

- ※1 21/3月期より、報告セグメントを変更しております。
(戸建事業は不動産開発事業へ、アパート事業は不動産投資事業へ)
これに伴い上記20/3月期実績も同様に組み換えを行っております。
- ※2 各セグメント売上高は、連結相殺を行っておりません

自己株取得・消却の実施

- 資本政策の再構築を目的とした148億円の自己株取得を実施
- 自己株式20,637,500株の消却完了(2021年3月25日) ⇒消却前の発行済株式総数に対して35.86%の消却

背景	現状認識・狙い	施策	方向性
<u>○一部戦略の見直し</u> ⇒再エネ完全撤退 ⇒REIT調達方針変更	✓ライツ・オフアリングでの調達資金(約135億円)のうち約79億円が余剰資金	148億円の 自社株取得 を完了	ROE・EPS の向上
<u>○新中期経営計画策定</u> ⇒「住宅」事業に経営資源を集中 ⇒不動産開発事業/CCRC事業での量から質への転換 ⇒不動産投資事業における資本調達戦略の見直し	✓不動産投資事業を支える低コスト資本となる負債性資本を調達 ✓分譲事業では量を追わず、年間1,500～1,700戸を目安に確実に利益を確保 ✓「賃貸住宅/開発」を不動産投資事業の成長の核に		安定的な収益成長 と財務健全性維持の 両立
			株主還元強化 DOEの導入

連結貸借対照表

(単位：百万円)

19/3月期

20/3月期

21/3月期

前期増減

主な要因

流動資産

125,701

114,734

105,142

▲9,591

現金及び預金

26,112

31,736

29,293

▲2,443

販売用不動産

33,785

25,888

31,122

5,234

✓CCRC分譲の在庫増

仕掛販売用不動産

59,093

50,283

37,029

▲13,253

固定資産

29,030

29,135

30,888

1,752

✓事業用の有形固定資産取得により増加

土地

7,507

11,048

11,166

117

建物等

7,608

10,389

11,277

890

資産合計

154,792

143,897

136,030

▲7,867

負債

110,814

101,070

99,661

▲1,408

有利子負債合計

93,466

84,920

84,098

▲820

✓ネットDEレシオは1.5倍水準を維持

短期有利子負債

28,027

32,859

29,623

▲3,234

長期有利子負債

65,438

52,060

54,474

2,413

純資産

43,977

42,827

36,368

▲6,458

✓自己株TOBの実施により自己資本は減、
負債性資本の調達により純資産は必要十分

自己資本

43,675

42,111

28,861

▲13,250

負債純資産合計

154,792

143,897

136,030

▲7,867

✓総資産はスリム化し、効率重視へ

自己資本比率

28.2%

29.3%

21.2%

ネット自己資本比率

33.9%

37.5%

27.0%

※ ネット自己資本比率 = 自己資本 / (総資本 - 現預金等)

D/レシオ

2.1倍

2.0倍

2.3倍

ネットD/レシオ

1.5倍

1.2倍

1.5倍

2. 2021年3月期 トピックス

不動産開発事業

サマリー

- 21/3月期はマンション計画1,205戸に対し1,270戸（+65戸）の引渡
- 地方中心市街地の分譲マンションは、引き続き堅調な需要
- 戸建は、テレワーク需要等ライフスタイルの変化が顕著となり好調

（単位：百万円）

	20/3月期	21/3月期	前期増減
売上高	46,608	55,478	8,869
売上総利益	8,631	10,998	2,366
マンション引渡戸数（戸）	1,057	1,270	213
戸建引渡戸数（戸）	135	125	▲10

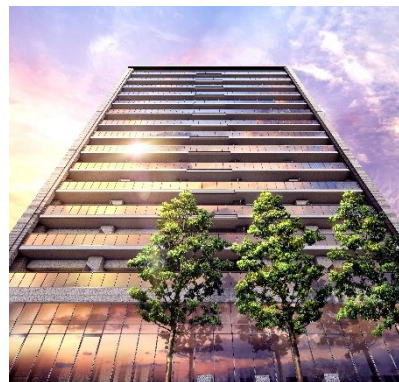
※セグメント売上高及び売上総利益は、連結相殺を行っておりません



マンション／首都圏郊外



マンション／地方



マンション／地方 再開発



戸建／首都圏

「デュオヒルズつくばセンチュリー」 （茨城県つくば市・229戸・21/3月期） 「デュオヒルズ大分中島」 （大分県大分市・99戸・21/3月期） 「デュオヒルズ福井駅前」 （福井県福井市・75戸・21/3月期） 「デュオアベニュー東伏見」 （東京都西東京市・21区画・21/3月期）

地域共創の取り組み



デュオヒルズつくばセンチュリー



～豊かに「住み続けられる街づくり」の取り組みを地域と共に～

【茨城県：デュオヒルズつくばセンチュリー】

- ・市の中心市街地にある「竹園西広場公園」を公民連携にて、隣地のマンションプロジェクトとともに一体開発
- ・芝生を育てるボランティアグループ「つくばイクシバ！」を創設。芝生の基本的な管理は行政が行い、さらに豊かな芝生にする取り組みを地域の有志が担う



【PFI】堺市_原山公園再整備運営事業



【マンション】デュオヒルズ堺

【大阪府堺市：PFI×分譲マンション】

- ・大阪府堺市にてPFI事業「原山公園再整備運営事業」に参画
2020年9月に「原山公園」をリニューアルオープン
- ・同じく大阪府堺市にてデュオヒルズ堺（23年3月期竣工）を分譲



【PFI】
滋賀県大津市
東部学校給食調理場整備
・運営事業



【PFI】
滋賀県長浜市・米原市
湖北広域行政事務センター
新斎場整備運営事業

【分譲マンション】

日清紡能登川工場跡地
再開発事業（仮称）

Coming soon...

【滋賀県：PFI×分譲マンション】

- ・PFI（大津市・長浜市・米原市）で実績のある滋賀県にて、分譲マンションプロジェクトを計画（2023年3月期竣工）
能登川駅周辺のさらなる都市化を目的として、
当社及び日清紡ホールディングス(株)が共同で住宅の開発を、
東近江市が都市拠点形成する施設（都市化促進施設）の誘致

サマリー

- 緊急事態宣言等、シニアの外出自粛影響あるも、前年対比 引渡戸数大幅増
- 運営戸数1,385戸へ→運営部門黒字化

(単位：百万円)	20/3月期	21/3月期	前期増減
売上高	9,138	11,571	2,433
売上総利益	2,347	2,421	74
引渡戸数（戸）	206	268	62

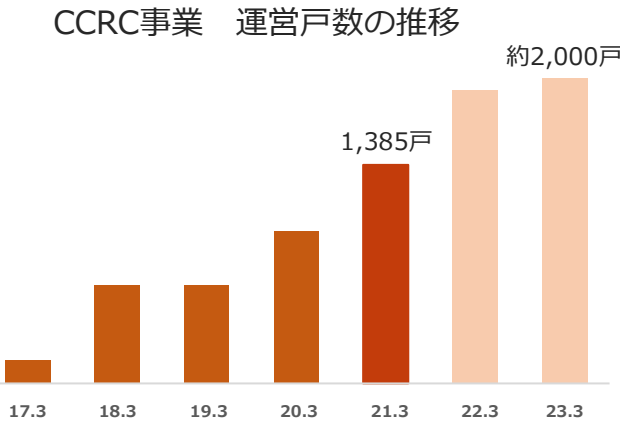
※セグメント売上高及び売上総利益は、連結相殺を行っておりません



「デュオセーヌ相模原上溝駅前」
(神奈川県相模原市・233戸・21/3月期)



「デュオセーヌ横浜東戸塚」
(神奈川県横浜市・186戸・21/3月期)



不動産投資事業

21/3月期
サマリー

- 特に上期は、コロナによる先行き不透明感のため売却数を抑制、前期比減収減益
- 開発型レジは高収益にて売却が実現
需要が堅調であり、デベの強みを活かせるコンセプト型の賃貸住宅開発に着手

(単位：百万円)	20/3月期	21/3月期	前期増減
売上高	22,414	8,064	▲14,350
売上総利益	5,755	1,764	▲3,991
売却棟数 (棟)	21	10	▲11

※アパートの売却棟数含む

※セグメント売上高及び売上総利益は、連結相殺を行っておりません



【開発】地方好立地・賃貸住宅
「デュオフラッツ今池」
(愛知県名古屋市千種区)



【リノベ】DIY・コンセプト
設計型リノベーション住宅
「いろどりの杜」
(東京都足立区)



【取得】地方好立地・高利回り
「山之手ビル」
(愛知県豊田市)



【取得】地方好立地・高利回り
「フージャース宇都宮ビル」
(栃木県宇都宮市)

不動産関連サービス事業

21/3月期 サマリー

- マンション管理は17,015戸へ、順調に積み上げ。コロナ影響は限定的
- ホテル/スポーツ事業は新型コロナウイルスの影響により、営業赤字/特別損失計上
- スポーツ事業は、採算性の低い3施設の撤退を決定、損益分岐点引き下げに注力

(単位：百万円)

	20/3月期	21/3月期	前期増減
営業利益	311	▲60	▲371

※セグメント営業利益は、連結相殺を行っておりません

その他(PFI事業)

サマリー

- PFI事業5案件稼働。
20/9月「原山公園再整備運営事業」
(大阪府堺市) リニューアルオープン

(単位：百万円)

	20/3月期	21/3月期	前期増減
営業利益	11	8	▲3

※セグメント営業利益は、連結相殺を行っておりません



「原山公園」～新設プール施設～

3. 2022年3月期 トピックス

2022年3月期トピックス

【不動産開発事業】

マンション783戸、戸建89戸の引渡を計画

期初契約済：マンション360戸(45.9%) ※22/3月期計上物件

【CCRC事業】

2棟473戸の竣工、分譲引渡戸数517戸を計画（うち、219戸は契約済み）

運営戸数は約1,850戸体制へ

【不動産投資事業】

開発型賃貸住宅に積極投資、将来再開発可能な地方好立地・高利回物件の仕入も強化

売却棟数は前期対比増の計画

【不動産関連サービス事業】

ホテル/スポーツクラブ運営は、徹底したローコストオペレーションを継続

セグメント営業利益は黒字へ

2022年3月期竣工 / 売却予定物件例



「デュオヒルズ山形七日町タワー」
(山形県山形市・144戸)



「デュオセーナ大宮」
(埼玉県さいたま市・266戸)



病院・住居・商業施設の一体開発プロジェクト
ヘルスケアコンドミニアム「デュオサンテ旭川北彩都」



自転車をテーマとしたコンセプト賃貸マンション
「デュオフラッツ西新EAST」「デュオフラッツ西新WEST」

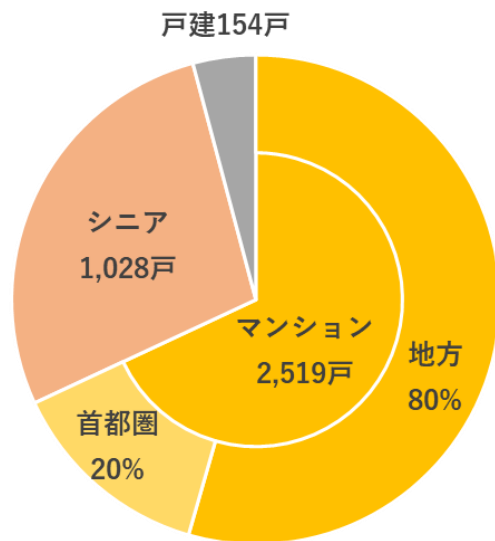
パイプライン

- 23/3月期までのパイプラインは既に確保済み（事業サイクルの短い戸建は除く）
- 24/3月期分以降のパイプライン確保に取り組んでおり、巡航ペース

分譲事業 パイプライン

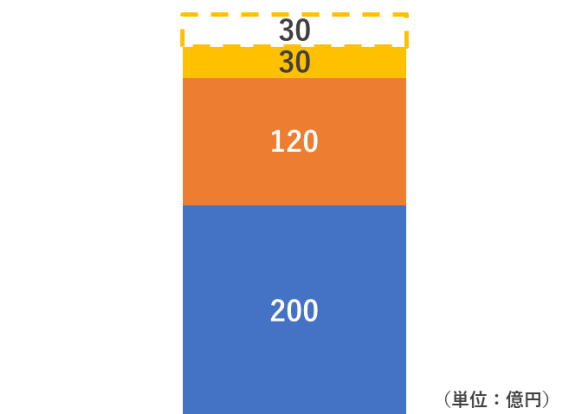
不動産投資事業 保有物件

マンション・戸建・シニアマンション
計3,701戸



N = 3,701戸
※取得契約済み未決済物件を含む

B/S計上 (完成時想定)
350億円 380億円



21/3月期末

■ 固定資産 ■ 販売用不動産
■ 仕掛販売用不動産 ■ 完成時増加分
※海外不動産は含んでおりません

- ・ 分譲マンション、シニアマンションは23/3月期分まで土地保有
- ・ 21/3月期末B/S上350億、完成時換算380億の収益不動産を保有（販売用不動産および固定資産計上の収益不動産合計額）
- ・ 23/3月期に予定しているリート組成時のシードアセットは確保済み（一部、ブリッジファンドが保有しているもの含む）

4. 2022年3月期 通期業績予想について

2022年3月期 連結業績予想

- 対前期 減収増益の計画
セグメント間での売上構成内訳の変化から減収となるが、分譲事業における利益率の向上や、withコロナ体制の確立から、利益率は向上 ※セグメント別売上計画は次ページ

(単位:百万円)	21/3月期 実績	構成比	22/3月期 予想	構成比 (対前期増減)	対前年 増減率
売上高	80,222		76,000		▲5.3%
営業利益	5,435	6.8%	5,700	7.5% (+0.7p)	4.9%
経常利益	4,616	5.8%	5,000	6.6% (+0.8p)	8.3%
親会社株主に帰属 する当期純利益	2,878	3.6%	3,100	4.1% (+0.5p)	7.7%
自己資本比率	21.2%		23%以上		
ROE	8.1%		10%以上		
DEレシオ	2.3倍		2倍程度		

業績予想前提

セグメント別

- マンションは竣工棟数の減少により、▲487戸
- CCRCマンションは大型物件の竣工により、249戸増
- 投資事業は、売却棟数を10棟増（収益不動産+アパート）

	21/3月期 実績	22/3月期 予想	増減額
(単位：百万円)			
引渡戸数	1,663	1,389	▲274
不動産開発事業 -マンション	1,270	783	▲487
不動産開発事業 -戸建	125	89	▲36
CCRC事業	268	517	249
引渡棟数	10	20	10
不動産投資事業	10	20	10

	21/3月期 実績	22/3月期 予想	増減額
(単位：百万円)			
売上高	80,222	76,000	▲4,222
不動産開発事業	55,315	34,100	▲21,215
CCRC事業	11,466	21,200	9,733
不動産投資事業	7,409	13,800	6,390
不動産関連 サービス事業	5,959	6,840	880
その他事業 (PFI事業)	72	60	▲12

※ 連結相殺処理をしております。
そのため、P.6の21/3月期の各セグメント売上高と一致しておりません。

5. 株主還元方針

株主還元方針

- 還元方針：「配当性向40%以上」「DOE(自己資本配当率)4%以上」
- 一株当たり36円（中間17円・期末19円）の配当を予定。対前期12円の増配。
- EPSは87円予想。対前期約36円の増加。

	17/3月期	18/3月期	19/3月期	20/3月期	21/3月期	22/3月期 (計画)
親会社株主に 帰属する当期 純利益額 (百万円)	3,357	4,564	3,195	276	2,878	3,100
1株当たり 配当額	24円	24円	25円	35円	24円	36円
配当総額 (百万円)	669	971	1,439	2,009	988	1,288
配当性向	19.7%	20.2%	44.9%	720.1%	47.1%	41.1%
DOE	2.9%	3.5%	3.3%	4.6%	3.1%	4%以上
EPS	87.79円	118.55円	55.68円	4.86円	50.98円	87円

6. 中期経営計画（2022年3月期～2026年3月期）

目次

1. はじめに

- 1-1. 前中期経営計画の振り返り
- 1-2. 事業環境認識

2. 新中期経営計画の概要

- 2-1. 新中期経営計画における方針
- 2-2. 事業戦略とESG戦略の融合
- 2-3. 数値目標
- 2-4. 株主還元方針

3. 事業ポートフォリオと当社の強みについて

- 3-1. 事業ポートフォリオ
- 3-2. 当社グループの強み
- 3-3. 地方都市における住宅需要の持続性
- 3-4. 地方都市における市街地再開発事業の動向

4. セグメント別の事業戦略

- 4-1. 不動産開発事業
- 4-2. CCRC事業
- 4-3. 分譲事業
- 4-4. 不動産投資事業
- 4-5. 不動産関連サービス事業
- 4-6. その他事業（PFI）

5. サステナビリティへの取り組み

- 5-1. ESG経営の推進
- 5-2. 具体的なESG活動

6. 補助資料

1. はじめに

1-1. 前中期経営計画の振り返り

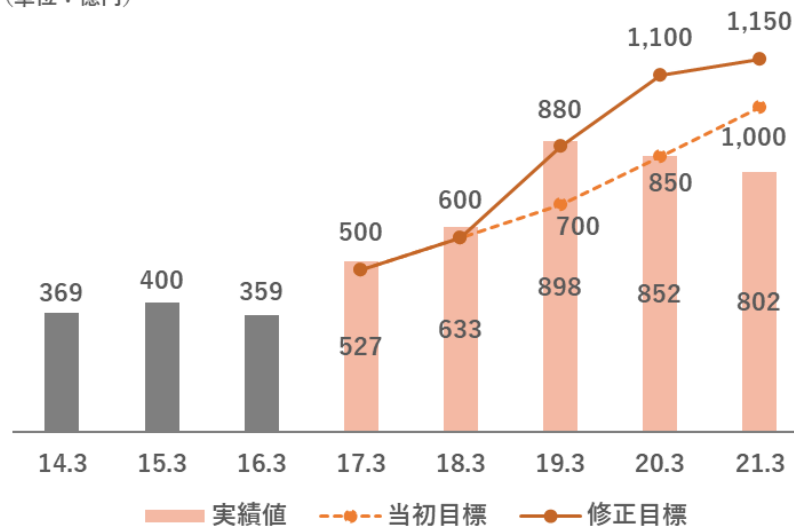
売上高・経常利益は、地方分譲マンションの販売好調をうけ、19/3月期に最高益を更新

多角化に伴う固定費の増加および新型コロナウイルス感染症拡大等の影響により目標を下回るも、

実需向け住宅ニーズの底堅さを再認識。「地方・シニア・富裕層」の戦略は奏功

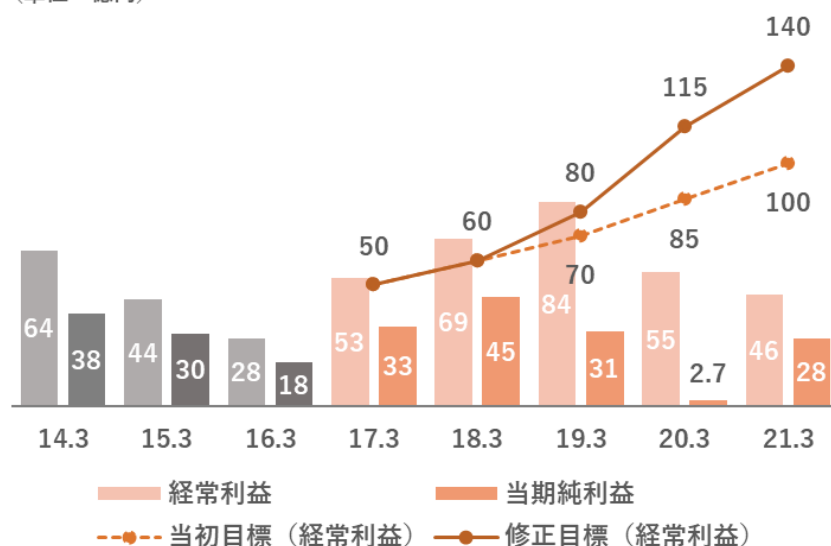
売上高

(単位：億円)



経常利益・当期純利益

(単位：億円)



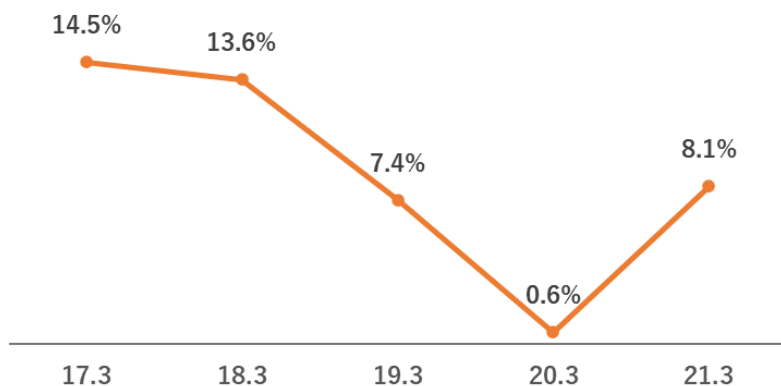
- ・地方都市におけるマンション供給は17/3月期～21/3月期に約2,500戸となり売上・利益大幅増に寄与
- ・21/3月期シニアマンション分譲供給累計2,000戸を超えマーケットトップランナー26/3月期には、3,000戸超へ
- ・独自のマーケットアプローチ力で、エリア・ターゲット・ものづくりにおける差別化戦略に成功

1-1. 前中期経営計画の振り返り

ROEは、多角化に伴う資本の増強・新規事業における計画未達および撤退に伴う減損処理等により低下
適正な資本水準の下、安定収益の確保が課題

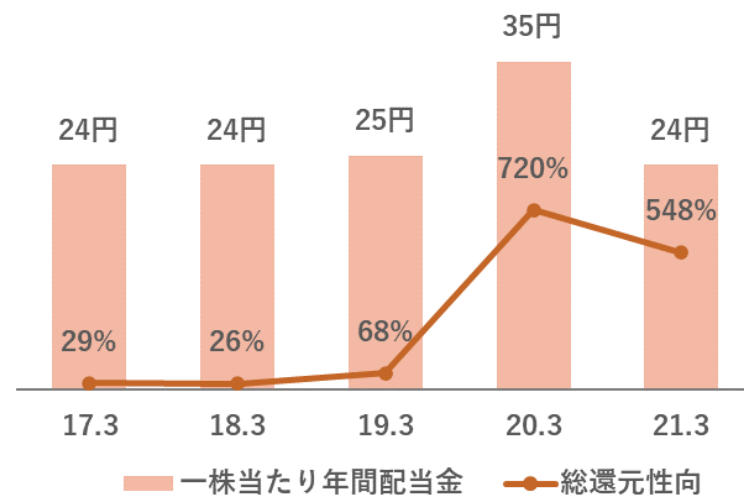
21/3月期末における資本構成の再構築施策（大規模な自己株取得）等により、資本水準の適正化は既に実行済み

ROE



※ROE = 当期純利益 ÷ 期中（平均）自己資本 × 100

総還元性向



※総還元性向 = (配当金総額 + 自己株式取得の総額) ÷ 親会社株主に帰属する当期純利益 × 100

1-2. 事業環境認識

当社グループを取り巻く外部環境について、長期的かつ重要な機会・リスクを整理
単なる利潤追求に留まらず、企業として社会課題に積極的に取り組む姿勢が求められる時代へ

外部環境	機会	リスク
少子高齢化・核家族化の進展	・ 高齢者世帯・単身世帯の増加 ・ 良質な不動産ストックの増加	・ ファミリー世帯の減少 ・ 空き家の増加
価値観の多様化 新型コロナウイルス感染症拡大	・ 働き方・住宅需要の多様化 ・ 新たな事業機会の獲得	・ 事業継続性の懸念
都市部への人口集中 地方都市の過疎化	・ 地方における都市の集約化 ・ PPP/PFIの需要拡大	・ 地方財政の悪化 ・ 公共インフラの老朽化
世界経済の変動・グローバル化	・ インバウンド需要の増加 ・ 海外事業機会の拡大	・ 不確実性の上昇
自然環境の変化 環境意識の高まり	・ ESG需要の拡大 ・ 環境配慮型商品の需要増加	・ 気候変動リスクの顕在化
IT・テクノロジーの進化	・ 新たな事業機会の獲得	・ 情報セキュリティの高度化

2. 新中期経営計画の概要

2-1. 新中期経営計画における方針

22/3月期～26/3月期の5年間を対象とする新中期経営計画は、創業以来の強みを活かしながら、昨今の環境・社会要請に合わせて基盤・戦略共に抜本的に再構築
大方針である「地方・シニア・富裕層」の戦略は奏功、踏襲する

戦略

安定供給/安定収益体制の確立

- ・ 地方およびシニア分譲マンションを核として全ての事業を「住宅」をテーマに再構築
- ・ 上記により安定的かつ持続的な成長を実現
- ・ 企業価値の源泉として徹底的に資本効率を向上

将来成長への挑戦

- ・ 不動産投資事業は、第2の柱として確立
- ・ CCRC事業は、収益化が完了し第3の柱へ
- ・ 海外事業は、22/3月期より収益化し10年後の柱へ

基盤

事業戦略とESG戦略の融合

- ・ 事業を通じて社会課題解決に貢献
- ・ 継続的なガバナンス強化
- ・ 不確実性への対応/リスクマネジメント

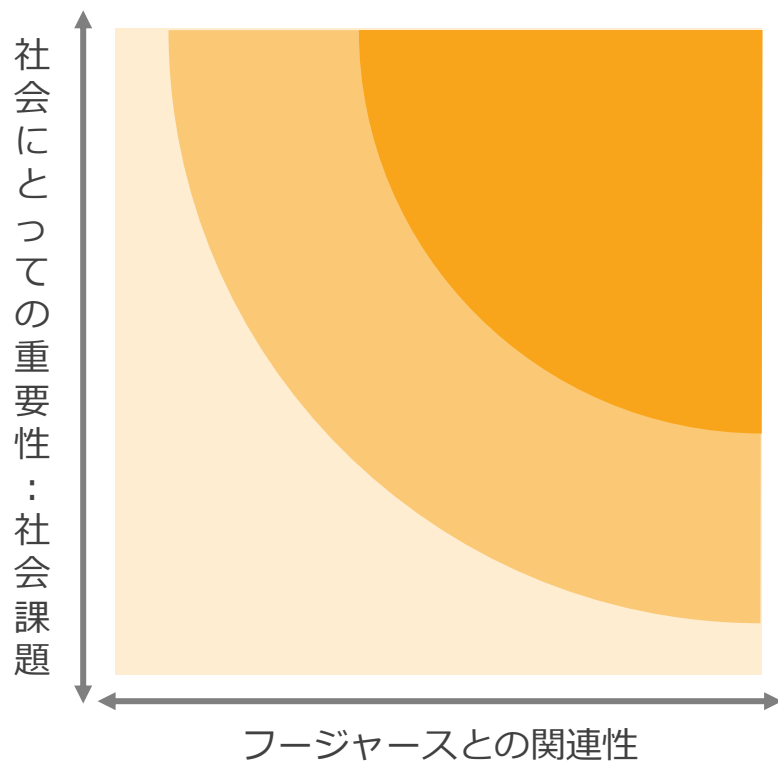
全てのステークホルダーを意識した企業価値の継続的向上

- ・ 財務基盤の継続的強化
- ・ ROEの継続的向上
- ・ 株主還元の強化

2-2. 事業戦略とESG戦略の融合

■ 社会課題解決への取り組み ～欲しかった暮らしをしよう～

- ①地方創生 : 不動産開発事業（地方再開発）・PFI事業・関連サービス事業を通して、地方創生に貢献
- ②超高齢化社会 : CCRC事業を中心に、超高齢化社会に対応した新たな暮らし方を提供する
- ③多様性 : 不動産投資事業（賃貸住宅）・分譲マンションを中心に、多様な暮らしを提供する



～レジリエントな街づくり～

- ・コロナを踏まえた多様化した価値観への対応
- ・地方創生への取り組み
- ・超高齢化社会への対応

～サステナブルな企業づくり～

- ・不確実性への対応・不動産市況の変化への対応
- ・ガバナンス強化・ダイバーシティ
- ・環境への配慮・働き方改革

2-3. 数値目標

利益率の改善とバランスシートの効率的活用により、安定的な収益成長と財務健全性維持の両立を図る

実施済である資本構成の再構築を通じて、ROEおよびEPSの向上を計画

過度な規模拡大は追わず、最終期売上高は920億程度を計画

利益計画

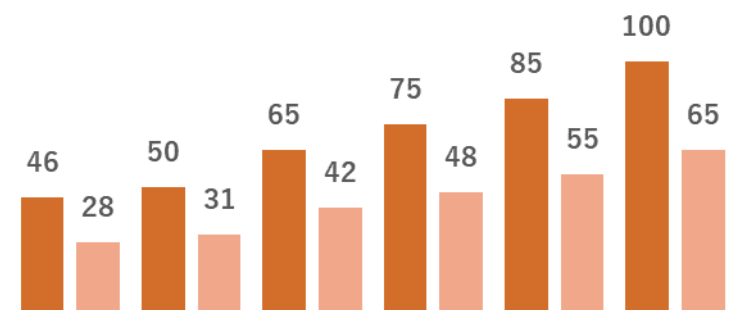
利益
目標

経常利益 100億円 親会社株主に帰属する
当期純利益 65億円
経常利益率10%以上

■ 経常利益

■ 親会社株主に帰属する当期純利益

(単位：億円)



	21.3	22.3 (予想)	23.3	24.3	25.3	26.3
経常利益	46億円	50億円	65億円	75億円	85億円	100億円
親会社株主に帰属する 当期純利益	28億円	31億円	42億円	48億円	55億円	65億円

資本・財務方針

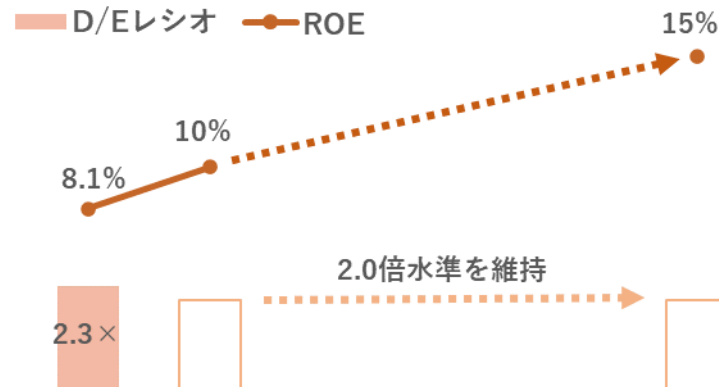
資本
効率

ROE
15%以上

財務
指針

D/Eレシオ
2.0倍程度維持

■ D/Eレシオ ■ ROE



	21.3	22.3 (予想)	23.3	24.3	25.3	26.3
D/Eレシオ	2.3×	2.0倍水準				2.0倍水準
ROE	8.1%	10%以上				15%以上

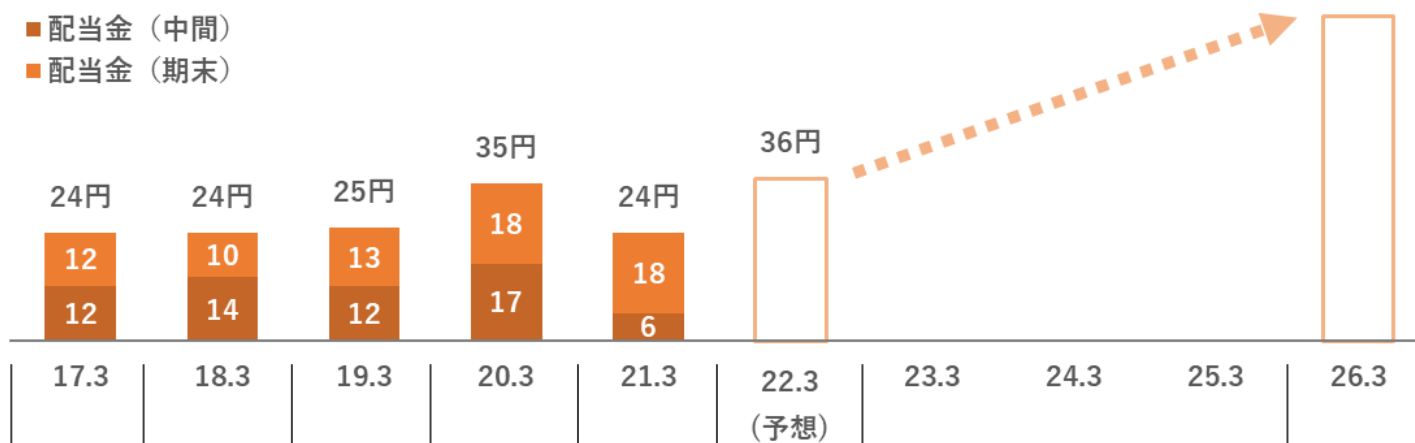
- 利益率の改善【事業サイクルの改善・B/S効率活用】 → 分譲事業における粗利率改善・販売コスト、在庫保有コストの低減
【事業ポートフォリオの強靱化】 → 高利益率事業の伸長（賃貸利益・海外持分法投資利益）

2-4. 株主還元方針

還元方針は、「総還元性向40%以上」から「**配当性向40%以上、かつ自己資本配当率（DOE）4%以上**」へDOE導入により、業績連動の利益還元を維持しつつ、配当額の下方硬直性を向上させることで株主還元を強化

一株当たり年間配当金

■ 配当金（中間）
■ 配当金（期末）



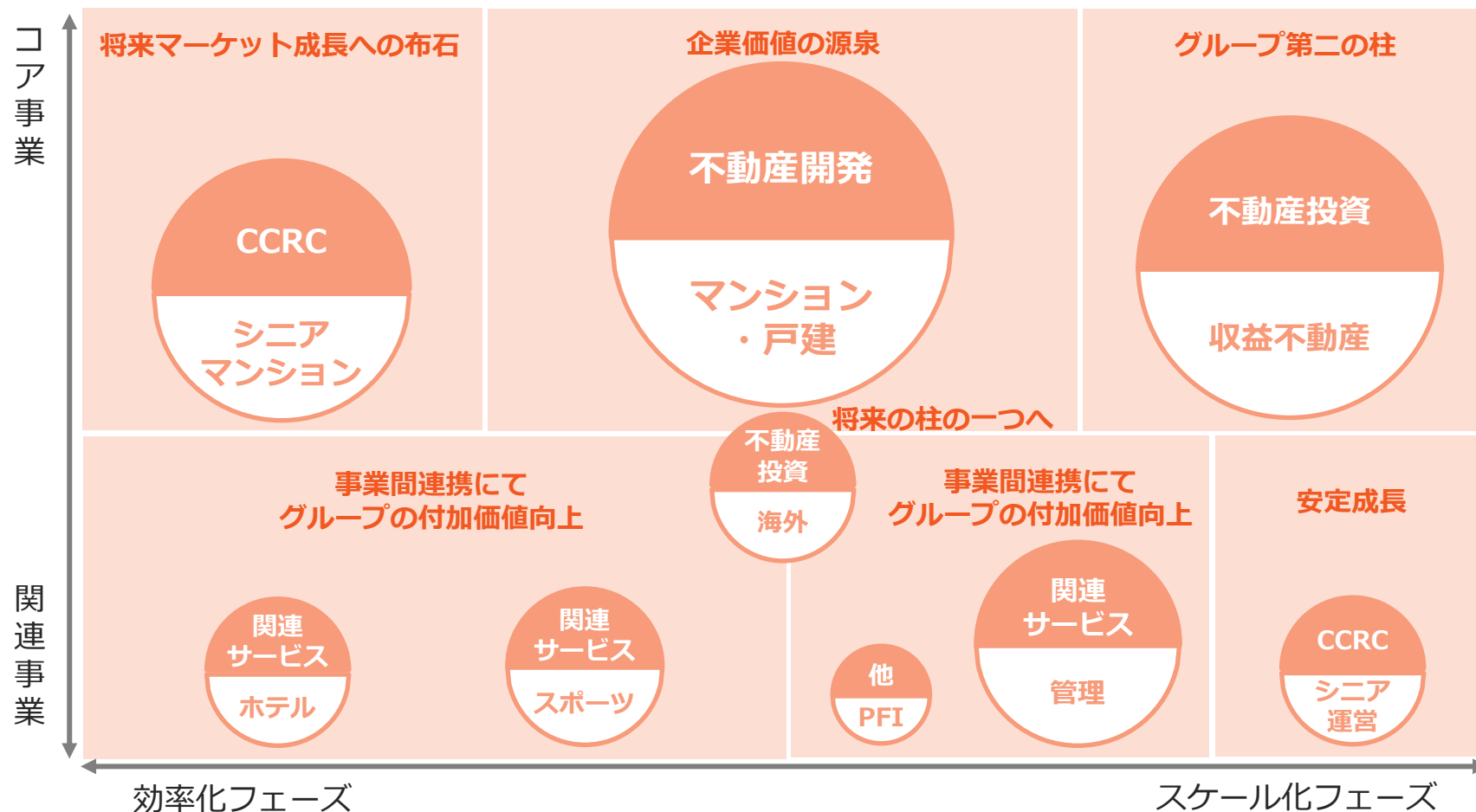
	17.3	18.3	19.3	20.3	21.3	22.3 (予想)	23.3	24.3	25.3	26.3
親会社株主に帰属する当期純利益	33億円	45億円	31億円	2.7億円	28億円	31億円				65億円
配当性向	19.7%	20.2%	44.9%	720.1%	47.1%	41.1%				40%以上
ROE	14.5%	13.6%	7.4%	0.6%	8.1%	10%以上				15%以上
DOE	2.9%	3.5%	3.3%	4.6%	3.1%	4%以上				4%以上

※自己資本配当率（DOE）＝ 年間配当総額 ÷ 自己資本 × 100 ※自己資本＝純資産－非支配株主持分－新株予約権

3. 事業ポートフォリオと当社の強みについて

3-1. 事業ポートフォリオ

- ・不動産開発事業が、圧倒的な主力事業であり絶対的収益基盤
- ・CCRC事業/不動産投資事業が柱に成長しつつある
- ・管理/シニア運営は、マンション供給に従い、着実に成長が見込まれる
- ・CCRC事業と不動産投資事業をさらに強化するとともに、海外を次の柱候補として成長を模索



※特定の単年度ではなく、中計期間の平均的な利益構成イメージ。円の大きさは事業別の利益額の大きさを示す。

3-1. 事業ポートフォリオ

成長と安定の両軸を意識した事業ポートフォリオを構築

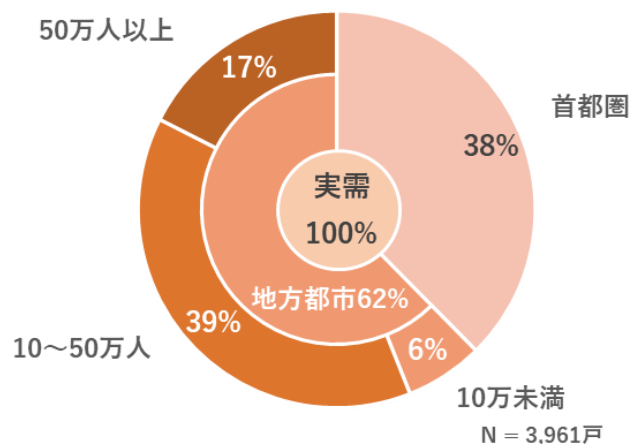
セグメント			不動産開発			CCRC		不動産投資					不動産関連サービス			その他
ビジネスユニット			マンション		戸建	シニア マンション	シニア 運営	賃貸	アパート	一棟 売却	投資 運用	海外	マンション 管理	スポーツ クラブ	ホテル	PFI
エリア			首都圏	地方	首都圏	首都圏		首都圏・地方					北米・アジア	首都圏・地方		地方
利益種別			開発利益			開発利益	フィー・ サービス収入	賃貸利益	開発利益	開発利益	フィー・ サービス収入	開発利益	フィー・サービス収入			フィー・ サービス収入
利益構成			70~80%					15~25%					~5%			
顧 客 層	実需	ファミリー世帯 （一般層）	◎	○	◎	-	-	-	-	-	-	○ （アジア）	◎	◎	◎	-
		シニア世帯 （富裕層）	○	◎	-	◎	◎	-	-	-	-	◎	-	-	-	
	投資	個人投資家 （富裕層）	-	-	-	-	-	-	◎	-	-	-	-	-	-	-
		法人・投資家 （ファンド・リート）	-	-	-	-	-	-	○	○	-	○ （北米）	-	-	-	-
主な特徴・強み			地方マンション開発 （競合=少）			市場拡大を見据えた 新たなビジネスモデル		デベロッパーならではの開発力 多様化したライフスタイルへの提案力					安定収益 地方再開発との親和性			

戦略方針	- 安定供給・安定収益体制を確立 - 利益率改善、バランスシートのスリム化 - 資本効率への意識を徹底	- 収益物件への継続投資、賃貸住宅の開発強化 - 市況を見据え、保有と売却のバランスを判断 - 海外事業は、各国のリスクと機会を慎重に見極めて遂行	- B/S負荷を極小化 - 他事業とのシナジーを最大化
------	---	---	--

3-2. 当社グループの強み

- ・ 企業価値の源泉は、地方における分譲マンション事業
- ・ 中計期間において、連結利益の概ね60%以上を占めるコア事業
- ・ 「欲しかった暮らしをしよう」の企業スローガンのもと、需要はあるが供給はない（＝競合が少ない）市場への商品供給
- ・ 実需かつ地方のため、不動産市況にも左右されない安定事業と認識。コロナ禍での暮らしの価値観多様化は追い風
- ・ 資本効率が高く、需要の見極めを間違えなければ、極めて高い収益力を誇る事業

新築分譲マンションの供給実績戸数割合



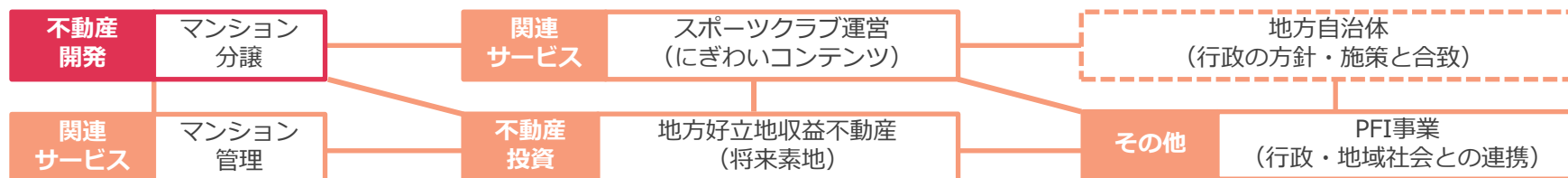
※17/3月期～21/3月期の実績。

※首都圏は一都三県＋TX沿線（茨城県）と定義。コンパクトマンションは除く。

強みの源泉

- ・ **行政との連携力（法定再開発等）**
例：滋賀、つくば、等
- ・ **マーケティング力（30万人以下都市の需要見極め）**
例：釧路、石巻 等
- ・ **企画・開発力を支える人材力**
例：女性目線のものづくり（顧客に女性が多い）
- ・ **グループ各部門との連携**
例：築古建て替え、ソーシング力、コンテンツ力

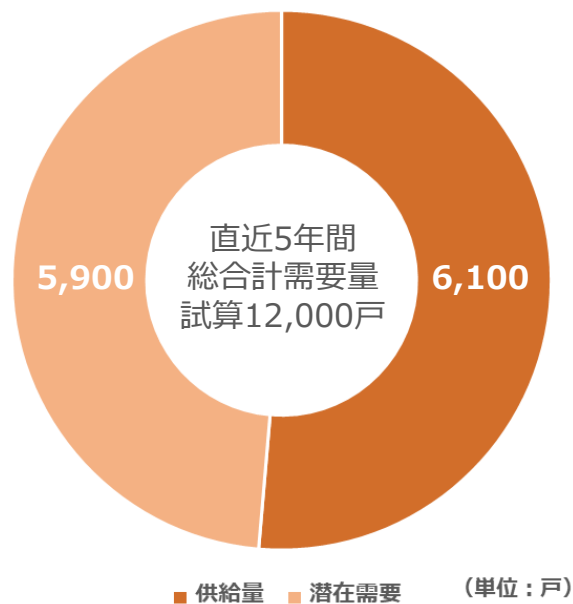
地方中心市街地開発におけるグループシナジー



3-3. 地方都市における住宅需要の持続性

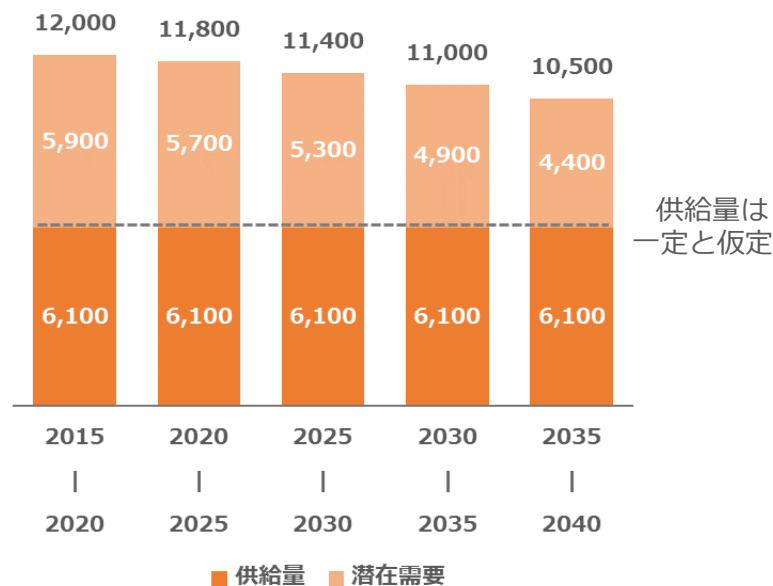
当社の独自マーケティングによるコアターゲットエリア約50都市においては、人口減少傾向を加味しても今後も十分な潜在需要（これまでの供給ペース +α年間1,000戸程度）があると見ている。

—— 分譲マンション供給量と潜在需要（推計） ——



—— 分譲マンション潜在需要の将来推移（推計） ——

(単位: 戸)



※上記図表の対象都市は、直近5年間(2016年～2020年)における、当社独自のコアターゲットエリア（過度な競争がなく、需要が良好なエリア）約50都市

出所：総務省統計局（2016）「平成27年国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所（2018）「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」を基に弊社推計

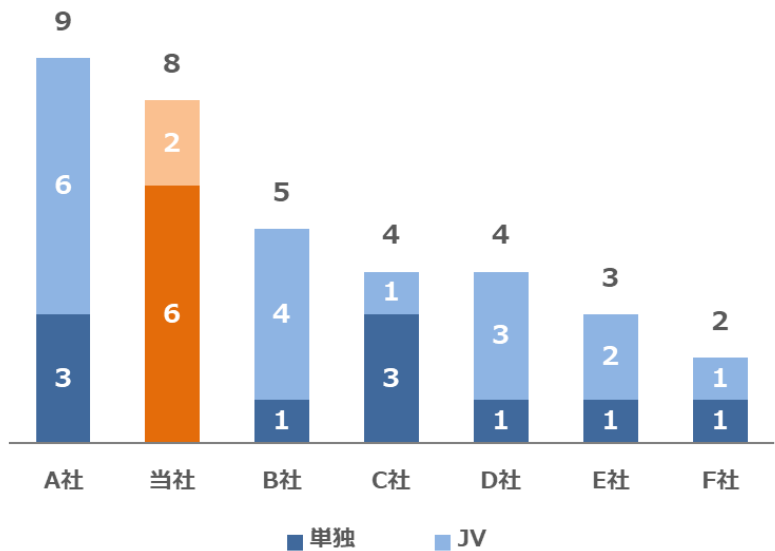
3-4. 地方都市における市街地再開発事業の動向

コンパクトシティ化ニーズは強く、いち早く実績を積み重ねた結果、
他社の参入しづらい一定規模以下の都市における当社のシェアは非常に高い

直近5年における
市街地再開発事業の内訳（三大都市圏を除く）

その他現在進行中の再開発案件

（単位：事業数）



No.	事業地区	都道府県	都市圏	種別	参画	事業段階	販売段階
1	石巻市中央2丁目4番地区	宮城県	その他	優良建築物等整備事業	単独	【済】補助金交付決定	販売中
2	多治見駅南地区	岐阜県	三大都市圏	第一種市街地再開発事業	JV	【済】権利変換計画認可	販売中
3	本厚木駅南口地区	神奈川県	三大都市圏	第一種市街地再開発事業	JV	【済】権利変換計画認可	販売中
4	大山町クロスポイント周辺地区	東京都	三大都市圏	第一種市街地再開発事業	JV	【済】権利変換計画認可	-
5	水戸駅前三の丸地区	茨城県	三大都市圏	第一種市街地再開発事業	単独	【済】事業計画認可	-
6	青梅駅前地区	東京都	三大都市圏	第一種市街地再開発事業	JV	【済】事業計画認可	-
7	田原本駅南地区	奈良県	三大都市圏	第一種市街地再開発事業	単独	【済】事業計画認可	-
8	福井県プロジェクト	福井県	その他	-	-	-	-
9	青森県プロジェクト	青森県	その他	-	-	-	-
10	栃木県プロジェクト	栃木県	三大都市圏	-	-	-	-

※上記案件は左記グラフの実績に含まれておりません。

※対象事業は、三大都市圏を除くその他地域における直近5年間（2016年～2020年）の都市計画決定から事業完了までのいずれかの手続きを経た、分譲マンション開発を含む事業案件

4. セグメント別の事業戦略

4-1. 不動産開発事業（分譲マンション・戸建）

■ 目指す将来像



グループの中核事業として
利益体質の強化と安定的成長を実現

■ マーケット予測

- ・価値観・ニーズの多様化
- ・底堅い実需用不動産のニーズ
- ・地方都市における都市の集約化

■ 当社の特徴

- ・実需向けに特化（市況変動＝小）
- ・地方都市に注力（競合＝少）
- ・マンション顧客層の半数がシニア

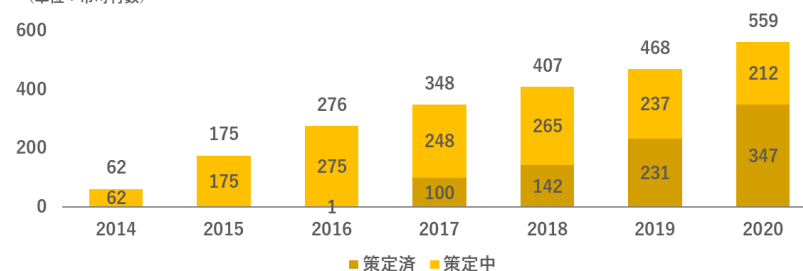
■ 事業戦略

- ・多様化する顧客の居住ニーズと、不動産市場の需給バランスを的確にとらえた商品開発を強化
- ・マンションは地方都市の中心市街地再開発事業を推進
- ・戸建は、短期事業サイクルの徹底を図り、パイプライン補完と高収益体質を実現

都市の集約化に向けた動き

- ・立地適正化計画を策定する市町村が増加傾向
- ・中心市街地の再開発を含む都市の再整備に向けた動きが活発化

（単位：市町村数）



※立地適正化計画は、改正都市再生特別措置法に基づき、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導を図る計画を示す

新型コロナウイルス感染症を踏まえた戦略方針

居住ニーズの変化

✓一定の生活利便性を保ちつつ、豊かな住環境を求めるニーズが顕在化

働き方の
多様化
（脱・都心）

生活利便性
（都市へのアクセス性 等）

豊かな住環境
（部屋の広さ、自然環境 等）

戦略方針

行政と強く連携する
地方再開発事業を核に、
地方中心市街地および
地方大都市郊外エリア
の開発を強化

4-2. CCRC 事業（シニア向け分譲マンション・運営）

■ 目指す将来像

健康者向けシニア分譲住宅部門における
リーディングポジションの継続・進化

■ マーケット予測

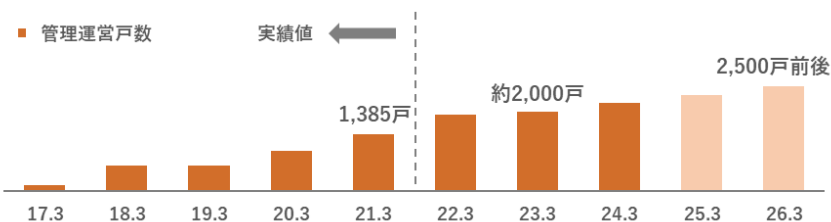
- ・価値観・ニーズの多様化
- ・高齢者人口の増加
- ・高齢者施設の需給逼迫

■ 当社の特徴

- ・豊富な用地仕入れ情報
- ・蓄積された開発・運営ノウハウ
- ・首都圏における累計供給実績

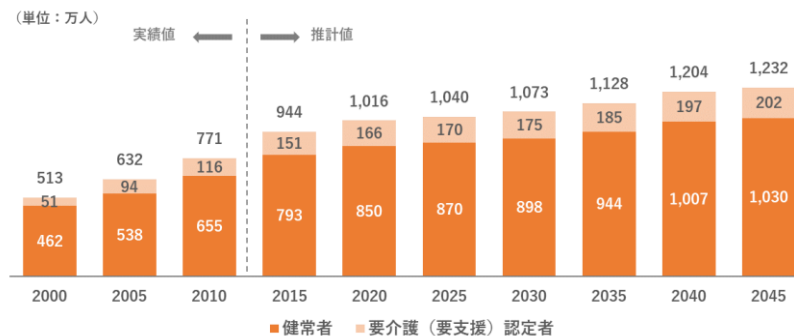
■ 事業戦略

- ・シニア向け分譲マンションは「所有権型・シニア専用」をテーマに超高齢社会の進展に伴う市場の拡大を見据えて継続的に事業推進
- ・適正戸数の供給と事業効率の向上により、B/S改善を実現
- ・累計供給に伴い運営事業は、26/3期までに売上20億円規模に拡大



首都圏における健康者数の将来推移

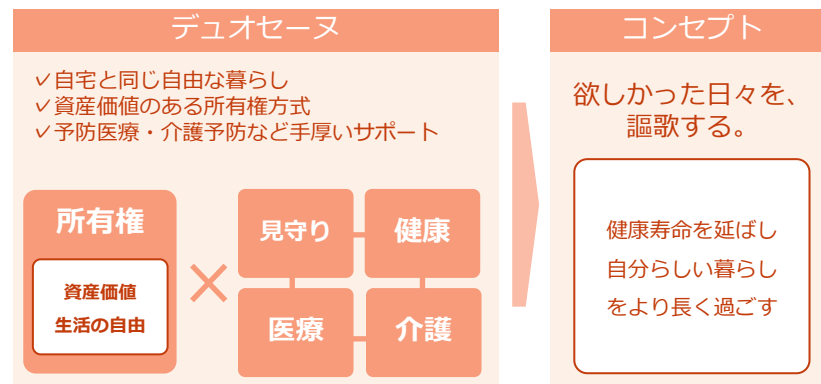
- ・健康者は、要介護（要支援）認定者の約5倍規模で増加傾向



※健康者は、65歳以上を対象とする

※首都圏は一都三県 + TX沿線（茨城県）と定義

シニア向け分譲マンションの概要

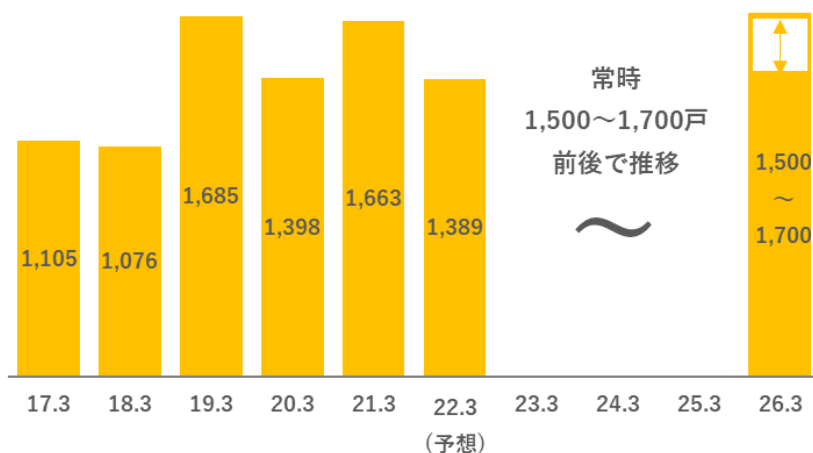


4-3. 分譲事業（不動産開発事業＋CCRC事業シニア分譲）

安定した収益成長を期待できる「分譲」事業に経営資源を集中し、一定水準の供給戸数、売上高を確保
連結当期純利益への貢献額は、23/3月期以降常時30億円以上を想定し、DOE4%の配当原資を創出

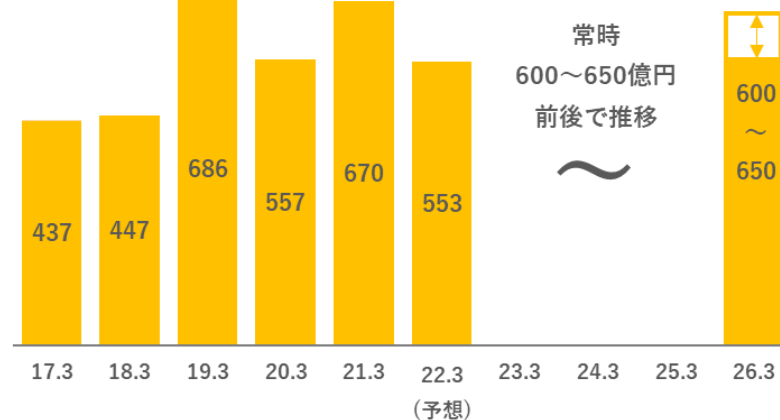
引渡戸数の計画推移

（単位：戸数）



売上高の計画推移

（単位：億円）



4-4. 不動産投資事業

■ 目指す将来像



ダウンサイドリスクを抑え、
アップサイドを取れる第二の柱

■ マーケット予測

- ・ライフスタイルの多様化
- ・リートマーケットの市場拡大
- ・レジアセットの底堅さ再認識

■ 当社の特徴

- ・首都圏・地方でのソーシングネットワーク
- ・デベロッパーの開発力

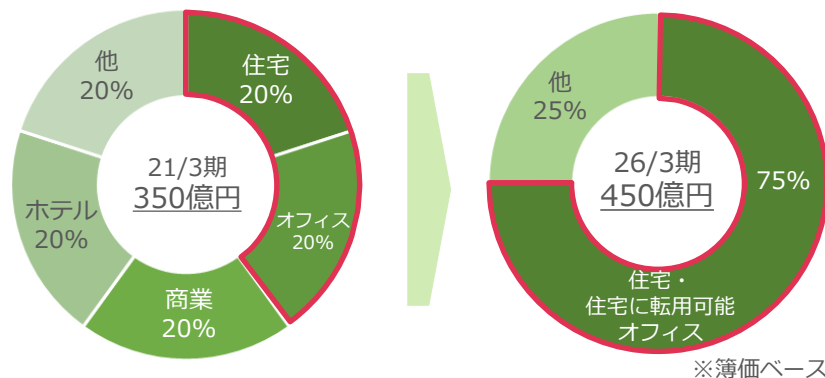
■ 事業戦略

- ・仕入は、将来の再開発を見据え地方好立地物件の取得に注力
- ・デベロッパーならではの商品開発・アセットポートフォリオへ
- ・保有資産を積み増しつつ、保有期間と売却時期を柔軟に判断し、収益最大化とバランスシートのコントロールを両立
- ・私募リートは23/3月期の組成を目指し、出口戦略の多様化および将来の運用フィー収入の増加に寄与
- ・海外事業は、22/3月期より収益化。10年後の柱に成長させる

- ・収益不動産：売上150億円以上（うち賃貸売上30～40億程度）を目指す。上記を目安に市況に応じ柔軟に売却/保有を判断

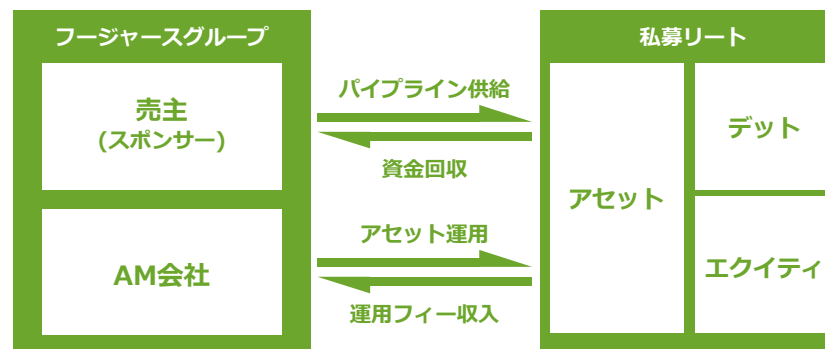
収益不動産アセットポートフォリオ方針

- ・自社保有は、賃貸住宅と分譲マンションへ再開発可能な地方好立地オフィスで全体の75%以上を目指す



私募リートの事業スキーム

- ・私募リートは、開発事業における出口戦略の多様化、および将来に向けた運用フィー収入の増加に寄与



4-5. 不動産関連サービス事業

■ 目指す将来像



B/S負担を伴わない
安定的な収益体制の構築

■ マーケット予測

- ・ 価値観・ニーズの変化
- ・ マンション管理費の削減競争激化
- ・ インバウンド需要の低迷

■ 当社の特徴

- ・ マンションの豊富な管理実績
- ・ 全国における施設の運用ノウハウ
- ・ グループ会社との連携・総合力

■ 事業戦略

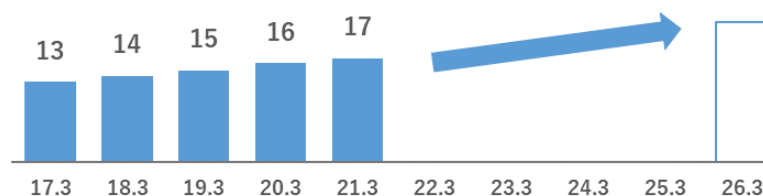
- ・ マンション管理は、安定収益の拡大と新たな付加価値の提供
- ・ ホテル・スポーツクラブは、B/S負担の伴う新規出店を抑制
- ・ スポーツクラブは、地方再開発やPFIのコンテンツとしてグループシナジーを発揮
- ・ ホテルは、将来素地としてグループ内でのアセット保有をメインとし、保有期間の運営を担う

- ・ セグメント売上100億円前後を目指す
グループ会社供給マンションの管理を核に、継続的な利益成長

マンション管理戸数の増加

- ・ グループでのマンション供給に伴い安定的に成長

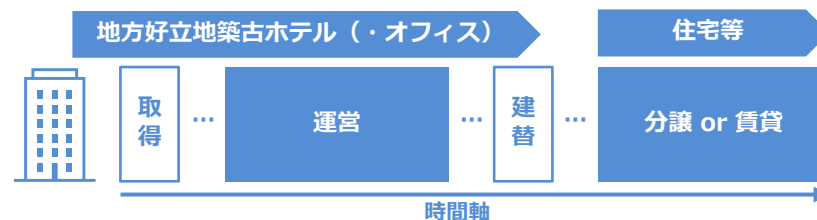
(単位：千戸)



事業間連携によるグループシナジー



住宅開発を見据えた事業展開



4-6. その他事業（PFI）

■ 目指す将来像

「地方」を強みとする当社の
グループシナジー及びESG活動を牽引



■ マーケット予測

- ・ 公共インフラの老朽化
- ・ 地方自治体の財政悪化
- ・ 地方都市における都市の集約化

■ 当社の特徴

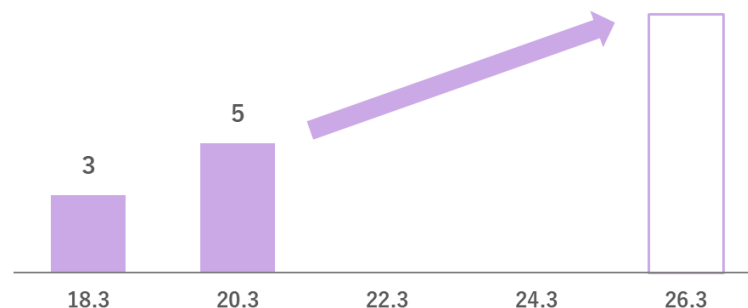
- ・ 全国の支店ネットワーク
- ・ 公共施設の運用管理ノウハウ
- ・ グループ会社との連携・総合力

■ 事業戦略

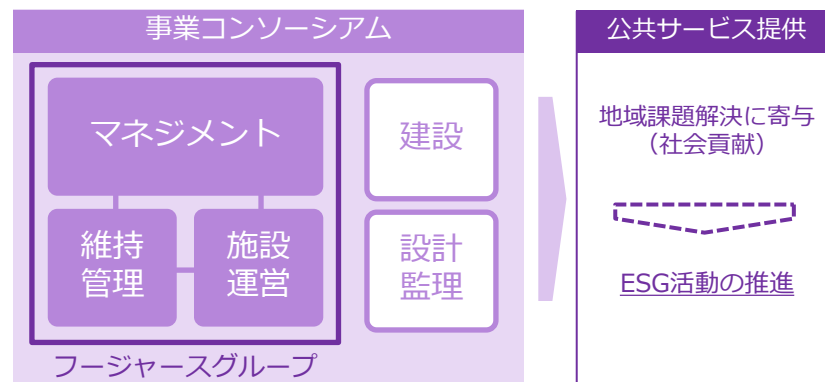
- ・ 開発・維持管理・運営・マネジメントなど各事業部門との連携を図り、総合提案力を強みとして新規案件の受託拡大を目指す
- ・ 事業活動を通じて、地域課題の解決に貢献し、ESG活動を推進

PFI受託案件の増加

（単位：累計案件数）



PFI事業を通じたESG活動の推進

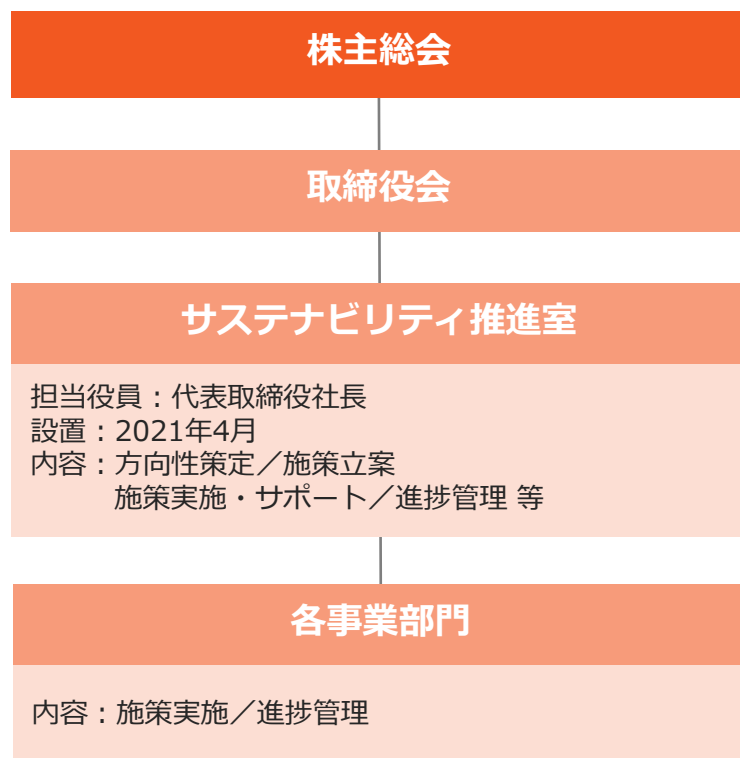


5. サステナビリティへの取り組み

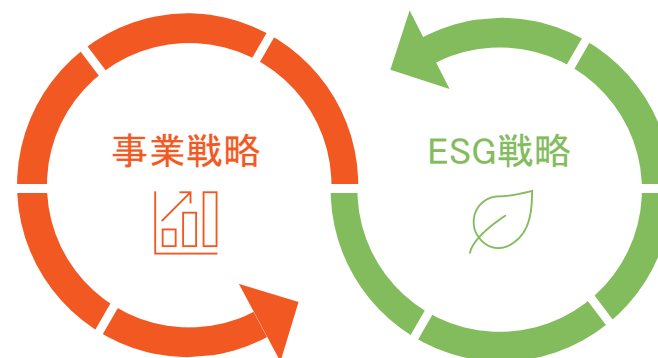
5-1. ESG経営の推進

事業戦略とESG戦略の融合により、永続的な企業価値の向上とともに、持続可能な社会の実現に貢献

ESG推進体制



事業戦略とESG戦略の融合



ESG経営に向けて

- ✓ サステナビリティ推進室設置 : 2021年4月～
- ✓ サステナビリティレポートの開示 : 2021年5月13日
- ✓ 取締役会の再構成 : 2021年6月～
- ✓ プライム市場移行を見据えた開示体制 : ～ 2022年3月

5-2. 具体的なESG活動

グループ全体でESGテーマに取り組み、企業活動を通じた新たな価値創造と社会貢献を目指す

ESGテーマ		重要課題	関連するSDGs	方針
重点テーマ	豊かなライフスタイル	・居住ニーズの多様化 ・超高齢社会への対応	   	・「DUO SCENE（デュオセーン）」シリーズなど生活の変化に応じた商品サービスの提供
	地域共創	・中心市街地の活性化 ・地域経済の活性化	  	・市街地再開発事業への参画 ・PFI事業への参画
	環境	・気候変動への対応 ・資源の有効活用	   	・既存不動産の利活用 ・省資源・省エネルギー対策 ・廃棄物の適正管理
基本テーマ	ウェルネス	・従業員の健康管理 ・多様な人材の活躍推進 ・適切な職場環境の整備	  	・リスク管理と法令遵守 ・女性の活躍推進、育児介護の支援 ・公正な評価と報酬制度の運用
	ガバナンス	・ガバナンスの強化 ・コンプライアンスの推進 ・リスクマネジメント	 	・コンプライアンス・リスク管理委員会の設置 ・フージャースグループ行動指針の制定 ・リスク管理体制の確立
地域・社会奉仕活動		・有形文化財の保全管理 ・被災地の復興支援	  	・有形文化財の保全管理 ・復興支援活動の推進

6. 補助資料

■新築分譲マンション・シニア向け分譲マンション一覧（2022年3月期竣工）

不動産開発事業 | 新築分譲マンション

デュオサンテ旭川北彩都（北海道）※ヘルスケアコンドミニアム



■物件概要	
所在地	北海道旭川市富前二条一丁目
交通	JR富良野線「旭川駅」徒歩3分
竣工時期	2022年2月下旬（予定）
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上13階建
総戸数	オーナースループ90室
■都市情報	
都市規模	中核市
市町村人口	331,644人
※中核市：人口20万以上の市の単出に基づき政令で指定	

不動産開発事業 | 新築分譲マンション

デュオヒルズ春日井（愛知県）



■物件概要	
所在地	愛知県春日井市中央通一丁目
交通	JR中央本線「春日井駅」徒歩6分
竣工時期	2022年1月下旬（予定）
間取り	2DK～3LDK
階数	地上13階建
総戸数	住戸48戸
■都市情報	
都市規模	施行時特別市
市町村人口	306,538人
※施行時特別市：人口20万以上の市の単出に基づき政令で指定	

不動産開発事業 | 新築コンパクトマンション

デュオヴェール札幌中島公園（北海道）



■物件概要	
所在地	北海道札幌市中央区南11条西1丁目
交通	地下鉄南支線「中島公園駅」徒歩7分
竣工時期	2022年2月下旬（予定）
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上15階建
総戸数	住戸54戸
■都市情報	
都市規模	政令指定都市
市町村人口	1,961,519人
※政令指定都市：人口50万以上の市のうちから政令で指定	

CCRC事業 | シニア向け分譲マンション

デュオセーヌ船橋高根台（千葉県）



■物件概要	
所在地	千葉県船橋市高根台一丁目
交通	新京成線「高根公園駅」徒歩4分
竣工時期	2021年2月（顧客引渡：2021年8月開始予定）
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上10階建
総戸数	住戸207戸
■都市情報	
都市規模	中核市
市町村人口	641,690人
※中核市：人口20万以上の市の単出に基づき政令で指定	

デュオヒルズ山形七丁目タワー（山形県）



■物件概要	
所在地	山形県山形市七丁目二丁目
交通	山形新幹線「山形駅」徒歩19分
竣工時期	2021年3月（顧客引渡：2021年4月開始）
間取り	1LDK～4LDK
階数	地上20階建
総戸数	住戸144戸
■都市情報	
都市規模	中核市
市町村人口	247,613人
※中核市：人口20万以上の市の単出に基づき政令で指定	

デュオヒルズちはら台駅前（千葉県）



■物件概要	
所在地	千葉県市原市ちはら台西二丁目
交通	京成千葉線「ちはら台駅」徒歩3分
竣工時期	2022年3月上旬（予定）
間取り	2LDK～4LDK
階数	地上12階建
総戸数	住戸106戸
■都市情報	
都市規模	-
市町村人口	268,397人
※2021年5月時点	

デュオヴェール仙台上杉（宮城県）



■物件概要	
所在地	宮城県仙台市青葉区上杉二丁目
交通	地下鉄南支線「北田町丁駅」徒歩2分
竣工時期	2021年11月下旬（予定）
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上13階建
総戸数	住戸58戸
■都市情報	
都市規模	政令指定都市
市町村人口	1,092,478人
※政令指定都市：人口50万以上の市のうちから政令で指定	

デュオセーヌ大宮（埼玉県）



■物件概要	
所在地	埼玉県さいたま市北区大蔵町4丁目
交通	埼玉新都市交通「鉄道博物館駅」徒歩8分
竣工時期	2021年8月下旬（予定）
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上10階建
総戸数	住戸266戸
■都市情報	
都市規模	政令指定都市
市町村人口	1,319,630人
※政令指定都市：人口50万以上の市のうちから政令で指定	

デュオヒルズグラン旧軽井沢（長野県）



■物件概要	
所在地	長野県北佐久郡軽井沢町大字軽井沢
交通	JR北陸新幹線「軽井沢駅」徒歩29分
竣工時期	2022年1月下旬（予定）
間取り	2LDK
階数	地上2階建
総戸数	住戸19戸
■都市情報	
都市規模	-
市町村人口	41,890人
※2021年5月時点	

デュオヒルズ千葉中央（千葉県）



■物件概要	
所在地	千葉県千葉市中央区中央三丁目
交通	JR総武線「千葉駅」徒歩12分
竣工時期	2021年12月下旬（予定）
間取り	2LDK～3LDK
階数	地上18階建
総戸数	住戸64戸
■都市情報	
都市規模	政令指定都市
市町村人口	982,429人
※政令指定都市：人口50万以上の市のうちから政令で指定	

デュオヴェール西新（福岡県）



■物件概要	
所在地	福岡県福岡市早良区祖原
交通	地下鉄空港線「西新駅」徒歩5分
竣工時期	2021年7月下旬（予定）
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上15階建
総戸数	住戸57戸
■都市情報	
都市規模	政令指定都市
市町村人口	1,603,043人
※政令指定都市：人口50万以上の市のうちから政令で指定	

デュオヒルズ有松（愛知県）



■物件概要	
所在地	愛知県名古屋緑区鳴海町字米塚
交通	名鉄名古屋本線「有松駅」徒歩4分
竣工時期	2022年2月下旬（予定）
間取り	2LDK～4LDK
階数	地上10階建
総戸数	住戸39戸
■都市情報	
都市規模	政令指定都市
市町村人口	2,327,689人
※政令指定都市：人口50万以上の市のうちから政令で指定	

ブラウド世田谷代田（東京都・JV物件）



■物件概要	
所在地	東京都世田谷区代田三丁目
交通	小田急小田原線「南ヶ丘駅」徒歩9分
竣工時期	2021年4月（顧客引渡：2021年12月開始予定）
間取り	2LDK～3LDK
階数	地上3階建
総戸数	住戸49戸
■都市情報	
都市規模	特別区
市町村人口	941,985人
※2021年5月時点	

デュオヴェール大塚公園CLASS（福岡県）



■物件概要	
所在地	福岡県福岡市中央区大手門二丁目
交通	地下鉄空港線「大塚公園駅」徒歩6分
竣工時期	2021年8月下旬（予定）
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上11階建
総戸数	住戸20戸
■都市情報	
都市規模	政令指定都市
市町村人口	1,603,043人
※政令指定都市：人口50万以上の市のうちから政令で指定	

■新築分譲マンション・シニア向け分譲マンション一覧（2021年3月期竣工）

不動産開発事業 | 新築分譲マンション

不動産開発事業 | 新築分譲マンション

不動産開発事業 | 新築コンパクトマンション

不動産開発事業 | 新築コンパクトマンション

CCRC事業 | シニア向け分譲マンション

THE TOWER OBIHIRO（北海道・JV物件）

■物件概要	
所在地	北海道帯広市西3条南9丁目
交通	JR帯広本線「帯広駅」徒歩6分
竣工時期	2020年10月
間取り	2LDK～3LDK
階数	地上15階建
総戸数	住戸147戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	中都市
世帯数	264,985人

デュオヒルズ和歌山城（和歌山県）

■物件概要	
所在地	和歌山県和歌山市北1丁目
交通	JR紀勢本線「和歌山市駅」徒歩11分
竣工時期	2020年6月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上13階建
総戸数	住戸38戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	中都市
世帯数	352,871人

デュオヴェール札幌南5条（北海道）

■物件概要	
所在地	北海道札幌市中央区南5条西一丁目
交通	市営地下鉄東支線「豊水すすきの駅」徒歩3分
竣工時期	2021年2月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上15階建
総戸数	住戸42戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	政令指定都市
世帯数	1,960,755人

デュオヴェール氷川台（東京都）

■物件概要	
所在地	東京都練馬区豊栄3丁目
交通	東京メトロ有楽町線「氷川台駅」徒歩4分
竣工時期	2020年9月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上5階建
総戸数	住戸34戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	特別区
世帯数	743,634人

デュオセーヌ相模原上溝駅前（神奈川県）

■物件概要	
所在地	神奈川県相模原市中央区鶴巻台一丁目
交通	JR相模線「上溝駅」徒歩2分
竣工時期	2020年6月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上10階建
総戸数	住戸233戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	政令指定都市
世帯数	722,973人

デュオヒルズ福井駅前（福井県）

■物件概要	
所在地	福井県福井市中央1丁目
交通	JR北陸本線「福井駅」徒歩4分
竣工時期	2021年3月
間取り	2LDK～4LDK
階数	地上7階建
総戸数	住戸75戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	中都市
世帯数	259,557人

デュオヒルズ四日市鶴の森（三重県）

■物件概要	
所在地	三重県四日市市鶴の森2丁目
交通	近畿名古屋線「近鉄四日市駅」徒歩8分
竣工時期	2021年1月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上15階建
総戸数	住戸42戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	施行特別市
世帯数	210,263人

デュオヴェール札幌北大前グレイス（北海道）

■物件概要	
所在地	北海道札幌市北区北十二条西三丁目
交通	札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅徒歩2分
竣工時期	2020年9月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上13階建
総戸数	住戸84戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	政令指定都市
世帯数	1,960,755人

デュオヴェール浅草（東京都）

■物件概要	
所在地	東京都台東区浅草3丁目
交通	つくばエクスプレス「浅草駅」徒歩6分
竣工時期	2021年2月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上12階建
総戸数	住戸34戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	特別区
世帯数	210,801人

デュオセーヌ横浜東戸塚（神奈川県）

■物件概要	
所在地	神奈川県横浜市長谷土ヶ谷区横太三丁目
交通	JR横濱線「戸塚駅」徒歩10分
竣工時期	2020年11月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上5階建
総戸数	住戸186戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	政令指定都市
世帯数	1,757,630人

デュオヒルズつくばセンチュリー（茨城県）

■物件概要	
所在地	茨城県つくば市竹園一丁目
交通	つくばエクスプレス「つくば駅」徒歩11分
竣工時期	2020年9月
間取り	2LDK～4LDK
階数	地上14階建
総戸数	住戸229戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	施行特別市
世帯数	247,011人

デュオヒルズ日根野ザ・プレミアム（大阪府）

■物件概要	
所在地	大阪府東淀川区日根野
交通	JR関西本線「日根野駅」徒歩2分
竣工時期	2020年9月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上15階建
総戸数	住戸89戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	-
世帯数	99,328人

デュオヴェール赤羽East（東京都）

■物件概要	
所在地	東京都北区赤羽1丁目
交通	東京メトロ有楽町線「赤羽駅」徒歩2分
竣工時期	2020年9月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上11階建
総戸数	住戸50戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	特別区
世帯数	353,155人

デュオヴェール薬院est（福岡県）

■物件概要	
所在地	福岡県福岡市中央区基砂1丁目
交通	福岡市地下鉄七隈線「薬院駅」徒歩7分
竣工時期	2021年1月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上14階建
総戸数	住戸52戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	政令指定都市
世帯数	1,603,043人

デュオヒルズ大府ザ・レジデンス（愛知県）

■物件概要	
所在地	愛知県大府市中央町1丁目
交通	JR東海本線「大府駅」徒歩4分
竣工時期	2020年8月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上15階建
総戸数	住戸68戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	中都市
世帯数	92,430人

デュオヒルズ大分中島（大分県）

■物件概要	
所在地	大分県大分市中島2丁目
交通	JR豊肥本線「大分駅」徒歩17分
竣工時期	2021年3月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上15階建
総戸数	住戸99戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	中都市
世帯数	475,962人

デュオヴェール川口芝テラス（埼玉県）

■物件概要	
所在地	埼玉県川口市芝新町
交通	JR京浜東北線「京町駅」徒歩7分
竣工時期	2020年9月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上12階建
総戸数	住戸66戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	中都市
世帯数	893,347人

ザ・パークハウス 本厚木タワー（神奈川県・JV物件）

■物件概要	
所在地	神奈川県厚木市堀町1丁目
交通	小田急小田原線「本厚木駅」徒歩1分
竣工時期	2021年2月
間取り	2LDK～3LDK
階数	地上27階建
総戸数	住戸163戸
■都市情報	
都市情報	※2021年5月時点
都市規模	施行特別市
世帯数	273,815人

■新築分譲マンション・シニア向け分譲マンション一覧（2020年3月期竣工）

不動産開発事業 | 新築分譲マンション

デュオヒルズ石巻マークス（宮城県）



■物件概要	
所在地	宮城県石巻市中央2丁目
交通	JR仙石線「石巻駅」徒歩9分
竣工時期	2019年8月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上12階建
総戸数	住戸68戸
■都市情報	
都市規模	-
市町村人口	138,314人

※2021年5月時点

不動産開発事業 | 新築分譲マンション

デュオヒルズ甲府北口（山梨県）



■物件概要	
所在地	山梨県甲府市北口1丁目
交通	JR中央本線「甲府駅」徒歩4分
竣工時期	2019年8月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上15階建
総戸数	住戸87戸
■都市情報	
都市規模	中核市
市町村人口	186,776人

※2021年5月時点

※中核市：人口20万以上の市の串出に基づき政令で指定

不動産開発事業 | 新築コンパクトマンション

デュオヴェール東京 Higashimukojima（東京都）



■物件概要	
所在地	東京都墨田区東向島6丁目
交通	京成押上線「八広駅」徒歩5分
竣工時期	2019年8月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上9階建
総戸数	住宅34戸
■都市情報	
都市規模	特別区
市町村人口	271,306人

※2021年5月時点

CCRC事業 | シニア向け分譲マンション

デュオセース国立（東京都）



■物件概要	
所在地	東京都国分寺市西町一丁目
交通	JR中央線「国立駅」徒歩22分
竣工時期	2019年11月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上5階建
総戸数	住戸228戸
■都市情報	
都市規模	-
市町村人口	75,310人

※2021年5月時点

デュオヒルズ塩竈海岸（宮城県）



■物件概要	
所在地	宮城県塩竈市海岸
交通	JR仙石線「本塩竈駅」徒歩3分
竣工時期	2020年3月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上14階建
総戸数	住戸63戸
■都市情報	
都市規模	-
市町村人口	51,909人

※2021年5月時点

デュオヒルズ柏（千葉県）



■物件概要	
所在地	千葉県柏市豊四季台2丁目
交通	JR常磐線「柏駅」徒歩13分
竣工時期	2019年8月
間取り	2LDK～4LDK
階数	地上12階建
総戸数	住戸154戸
■都市情報	
都市規模	中核市
市町村人口	434,734人

※2021年5月時点

※中核市：人口20万以上の市の串出に基づき政令で指定

デュオヴェール薬院（福岡県）



■物件概要	
所在地	福岡県福岡市中央区高砂1丁目
交通	西鉄天神大牟田線「薬院駅」徒歩7分
竣工時期	2019年8月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上14階建
総戸数	住戸52戸
■都市情報	
都市規模	政令指定都市
市町村人口	1,603,043人

※2021年5月時点

※政令指定都市：人口50万以上の市のうちから政令で指定

デュオセース豊田（東京都）



■物件概要	
所在地	東京都日野市地が丘3丁目
交通	JR中央線「豊田駅」徒歩17分
竣工時期	2019年7月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上8階建
総戸数	住戸118戸
■都市情報	
都市規模	-
市町村人口	190,708人

※2021年5月時点

デュオヒルズ平月見町（福島県）



■物件概要	
所在地	福島県いわき市平月見町
交通	JR常磐線「いわき駅」徒歩14分
竣工時期	2019年6月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上15階建
総戸数	住戸56戸
■都市情報	
都市規模	中核市
市町村人口	335,080人

※2021年5月時点

※中核市：人口20万以上の市の串出に基づき政令で指定

デュオヒルズ木更津（千葉県・JV物件）



■物件概要	
所在地	千葉県木更津市富士見2丁目
交通	JR内房線「木更津駅」徒歩7分
竣工時期	2020年2月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上12階建
総戸数	住戸84戸
■都市情報	
都市規模	-
市町村人口	135,845人

※2021年5月時点

デュオヒルズ植田（愛知県）



■物件概要	
所在地	愛知県名古屋市中白区植田西3丁目
交通	市営地下鉄鶴舞線「植田駅」徒歩6分
竣工時期	2019年8月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上15階建
総戸数	住戸55戸
■都市情報	
都市規模	政令指定都市
市町村人口	2,325,060人

※2021年5月時点

※政令指定都市：人口50万以上の市のうちから政令で指定

デュオヒルズ桑名駅前（三重県）



■物件概要	
所在地	三重県桑名市駅元町
交通	JR関西本線「桑名駅」徒歩3分
竣工時期	2019年11月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上15階建
総戸数	住戸28戸
■都市情報	
都市規模	-
市町村人口	138,798人

※2021年5月時点

■その他：クラス海田南大正町（広島県）

■新築分譲マンション・シニア向け分譲マンション一覧（2019年3月期竣工）

不動産開発事業 | 新築分譲マンション

デュオヒルズ釧路（北海道）



■物件概要	
所在地	北海道釧路市北大通3丁目
交通	JR根室本線「釧路駅」徒歩11分
竣工時期	2019年2月
間取り	1LDK～4LDK
階数	地上11階建
総戸数	住戸70戸
■都市情報	
都市規模	-
市町村人口	164,290人

※2021年5月時点

デュオヒルズ内山アーバンヴィラ（北海道）



■物件概要	
所在地	北海道札幌市中央区北三条西27丁目
交通	市営地下鉄東西線「西28丁目駅」徒歩1分
竣工時期	2018年11月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上11階建
総戸数	住戸108戸
■都市情報	
都市規模	政令指定都市
市町村人口	1,961,519人

※2021年5月時点

※政令指定都市：人口50万人以上の市のうちから政令で指定

デュオヒルズいわきザ・アーバンレジデンス（福島県）



■物件概要	
所在地	福島県いわき市平6丁目
交通	JR常磐線「いわき駅」徒歩7分
竣工時期	2018年7月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上14階建
総戸数	住戸52戸
■都市情報	
都市規模	中核市
市町村人口	335,080人

※2021年5月時点

※中核市：人口20万人以上の市の申出に基づき政令で指定

宇都宮PEAKS（栃木県・JV物件）



■物件概要	
所在地	栃木県宇都宮市馬場通り3丁目
交通	東武宇都宮線「東武宇都宮駅」徒歩11分
竣工時期	2019年1月
間取り	2LDK～4LDK
階数	地上13階建
総戸数	住戸247戸
■都市情報	
都市規模	中核市
市町村人口	517,434人

※2021年5月時点

※中核市：人口20万人以上の市の申出に基づき政令で指定

デュオヒルズ南町THE GARDEN（東京都）



■物件概要	
所在地	東京都町田市南町3丁目
交通	東急田園都市線「南町田グランベリーパーク駅」徒歩8分
竣工時期	2019年2月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上5階建
総戸数	住戸119戸
■都市情報	
都市規模	-
市町村人口	434,994人

※2021年5月時点

■その他物件：クラスス川口町（広島県）、クラスス野上町（広島県）、クラスス呉本通（広島県）、クラススタワー松山駅前（愛媛県）、クラスス三番町（愛媛県）

不動産開発事業 | 新築分譲マンション

デュオヒルズ西大宮ザ・グランテラス（埼玉県）



■物件概要	
所在地	埼玉県さいたま市西区西大宮3丁目
交通	JR川越線「西大宮駅」徒歩10分
竣工時期	2019年2月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上7階建
総戸数	住戸286戸
■都市情報	
都市規模	政令指定都市
市町村人口	1,323,405人

※2021年5月時点

※政令指定都市：人口50万人以上の市のうちから政令で指定

デュオヒルズ東川口ザ・ファースト（埼玉県）



■物件概要	
所在地	埼玉県川口市東川口3丁目
交通	JR武蔵野線「東川口駅」徒歩1分
竣工時期	2018年12月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上15階建
総戸数	住戸71戸
■都市情報	
都市規模	中核市
市町村人口	593,947人

※2021年5月時点

※中核市：人口20万人以上の市の申出に基づき政令で指定

デュオヒルズザ・グラン（千葉県）



■物件概要	
所在地	千葉県柏市小青田5丁目
交通	つくばエクスプレス「柏たなか駅」徒歩3分
竣工時期	2018年9月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上12階建
総戸数	住戸254戸
■都市情報	
都市規模	中核市
市町村人口	434,734人

※2021年5月時点

※中核市：人口20万人以上の市の申出に基づき政令で指定

デュオヒルズ秋谷（神奈川県）



■物件概要	
所在地	神奈川県横浜須賀野市秋谷1丁目
交通	JR横須賀線「逗子駅」バス22分
竣工時期	2018年8月
間取り	2LDK～3LDK
階数	地上5階建
総戸数	住戸40戸
■都市情報	
都市規模	中核市
市町村人口	390,275人

※2021年5月時点

※中核市：人口20万人以上の市の申出に基づき政令で指定

デュオヒルズ小牧（愛知県）



■物件概要	
所在地	愛知県小牧市小牧4丁目
交通	名鉄小牧線「小牧駅」徒歩5分
竣工時期	2018年12月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上12階建
総戸数	住戸98戸
■都市情報	
都市規模	-
市町村人口	147,833人

※2021年5月時点

不動産開発事業 | 新築分譲マンション

デュオヒルズ彦根（滋賀県）



■物件概要	
所在地	滋賀県彦根市駅東町
交通	JR東海道本線「彦根駅」徒歩5分
竣工時期	2018年8月
間取り	2LDK～4LDK
階数	地上12階建
総戸数	住戸66戸
■都市情報	
都市規模	-
市町村人口	112,924人

※2021年5月時点

デュオヒルズ大湊公園桜並木（福岡県）



■物件概要	
所在地	福岡県福岡市中央区荒戸3丁目
交通	市営地下鉄空港線「大湊公園駅」徒歩9分
竣工時期	2018年8月
間取り	3LDK～3LDK
階数	地上15階建
総戸数	住戸42戸
■都市情報	
都市規模	政令指定都市
市町村人口	1,603,043人

※2021年5月時点

※政令指定都市：人口50万人以上の市のうちから政令で指定

デュオヒルズ城山（鹿児島県）



■物件概要	
所在地	鹿児島県鹿児島市城山町
交通	鹿児島市電1系統「朝日通駅」徒歩6分
竣工時期	2018年11月
間取り	3LDK～4LDK
階数	地上7階建
総戸数	住戸75戸
■都市情報	
都市規模	中核市
市町村人口	592,995人

※2021年5月時点

※中核市：人口20万人以上の市の申出に基づき政令で指定

不動産開発事業 | 新築コンパクトマンション

デュオヴェール札幌北大前（北海道）



■物件概要	
所在地	北海道札幌市北区北十一条西4丁目
交通	札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅徒歩1分
竣工時期	2018年11月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上11階建
総戸数	住戸40戸
■都市情報	
都市規模	政令指定都市
市町村人口	1,960,755人

※2021年5月時点

※政令指定都市：人口50万人以上の市のうちから政令で指定

デュオヴェール大森山王（東京都）



■物件概要	
所在地	東京都大田区山王3丁目
交通	JR京浜東北線「大森駅」徒歩11分
竣工時期	2018年5月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上5階建
総戸数	住戸40戸
■都市情報	
都市規模	特別区
市町村人口	738,875人

※2021年5月時点

デュオヴェール平尾駅前（福岡県）



■物件概要	
所在地	福岡県福岡市南区大橋2丁目
交通	西鉄天神大牟田線「薬院駅」徒歩7分
竣工時期	2019年3月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上11階建
総戸数	住戸38戸
■都市情報	
都市規模	政令指定都市
市町村人口	1,603,043人

※2021年5月時点

※政令指定都市：人口50万人以上の市のうちから政令で指定

デュオヴェール大湊公園（福岡県）



■物件概要	
所在地	福岡県福岡市中央区荒戸3丁目
交通	市営地下鉄空港線「大湊公園駅」徒歩6分
竣工時期	2019年3月
間取り	1LDK～2LDK
階数	地上5階建
総戸数	住戸30戸
■都市情報	
都市規模	政令指定都市
市町村人口	1,603,043人

※2021年5月時点

※政令指定都市：人口50万人以上の市のうちから政令で指定

※物件の詳細は、PDFデータにてご確認ください。 55

■ IRに関するお問合せ ■

株式会社フージャースホールディングス
経営企画室 TEL 03-3287-0704
E-mail ir@hoosiers.co.jp
URL <https://www.hoosiers.co.jp>

本資料に記載されている、意見や予測、今後の見通し等は、当社グループが、資料作成時点で入手可能な情報を基にした予想値であり、これらは経済環境、競争状況、新サービスの成否などの不確実な要因の影響を受け、大きく変動することもあります。

従いまして、実際の業績及び戦略等につきましては、この配布資料に記載されている内容とは、大きく異なる可能性がございますことを、予めご承知おき下さい。

また、事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。