

Life with a dream

BUSINESS REPORT

第44期 中間

2023年4月1日～2023年9月30日

証券コード：8935

目次

トップインタビュー	P1
財務ハイライト	P3
特集：FJネクストレジデンシャル始動	P5
ガーラマンションインフォメーション	P7
トピックス	P9
株主優待制度	P10



代表取締役会長 **肥田 幸春**



代表取締役社長 **永井 敦**

ごあいさつ

株主の皆さまにおかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。平素から格別のご支援を賜り、心より感謝申し上げますとともに、ここに「第44期中間ビジネスレポート」をお届けするにあたりましてご挨拶申し上げます。

「都市住空間への挑戦と創造を通して、豊かな社会づくりに貢献していく。」

今後も新たな価値を創造することに挑戦し続け、人々の夢のある生活を実現することができる環境を提供し、未来へつながる豊かな社会づくりに貢献してまいります。

当第2四半期の事業環境について

首都圏のマンション市場においては、建築資材や用地価格の高騰などを背景に2023年度上半期(4～9月)のマンションの新規供給戸数は前年同期比4.6%減の11,712戸に留まりました。一方で、購入需要につきましては、同期間の平均初月契約率が71.4%と好調の目安と言われる70%を上回るなど、底堅く推移しております。(数字は株式会社不動産経済研究所調べ)

当社グループ業績は堅調に推移

当社グループの主要事業領域である資産運用型分譲マンション市場においては、単身者を中心とした首都圏の賃貸需要は底堅く、購入需要についても、安定した収益が期待できる運用商品として認知度が高まり、低金利にも後押しされ、堅調な状況が続いているものと認識しております。

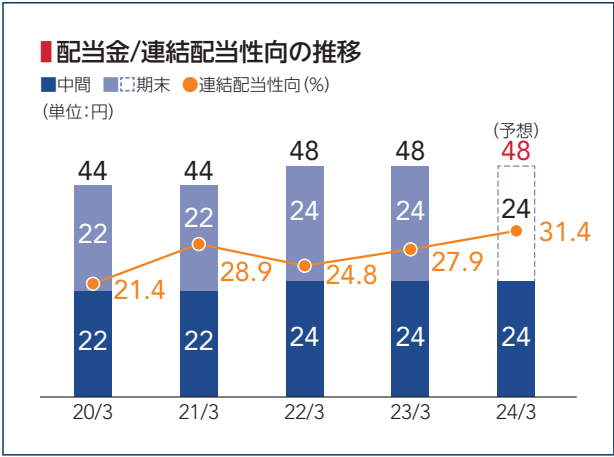
このような経営環境のもと、当社グループは、首都圏において、資産運用としての多彩なメリットを提供する「ガーラマンションシリーズ」及びファミリー層向け自社ブランド「ガーラ・レジデンスシリーズ」の開発を進め、WEBセミナーやオンライン商談による販売の拡大、顧客サポート体制の充実やブランド力の強化を図ることで、グループ企業価値の向上に尽くしてまいりました。

こうした結果、売上高484億48百万円(前年同四半期比17.7%増)、営業利益48億59百万円(前年同四半期比

33.6%増)、経常利益48億58百万円(前年同四半期比34.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益32億27百万円(前年同四半期比31.5%増)となり、第2四半期決算において過去最高となる業績を達成いたしました。

通期につきましては、マンションの年間販売戸数は2,500戸を計画し、これに不動産管理事業、建設事業及び旅館事業の収入を加え、2024年3月期の売上高は930億円、利益につきましては、営業利益75億円、経常利益75億円、親会社株主に帰属する当期純利益50億円を計画しております。

業績予想の達成に向け、当社グループ全役職員が一丸となって業務に取り組んでまいり所存でございます。株主の皆さまにおかれましては、倍旧のご支援とご鞭撻を賜りますよう、何卒、よろしくお願い申し上げます。



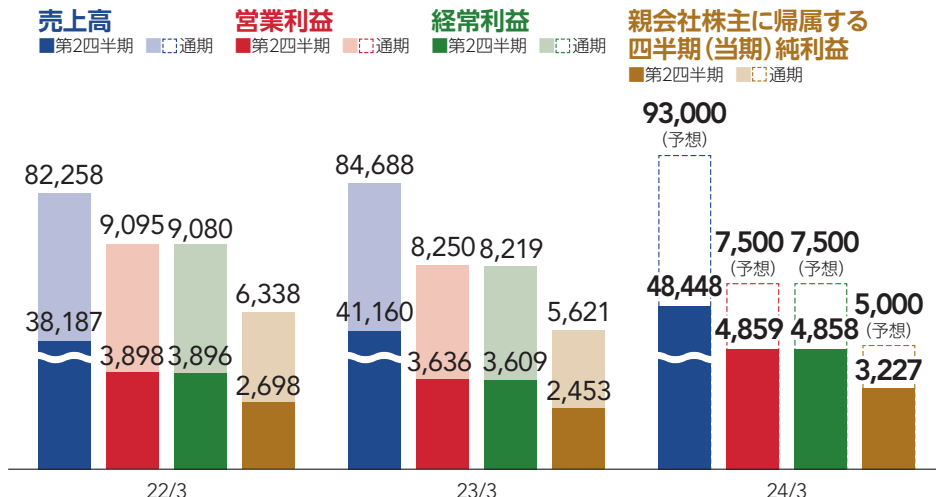
■ 損益計算書の概要 (単位: 百万円)

売上高
48,448 百万円

営業利益
4,859 百万円

経常利益
4,858 百万円

親会社株主に帰属する四半期純利益
3,227 百万円



不動産開発事業

売上高 **416億39百万円** (前年同四半期比 13.7%増)
セグメント利益 **41億63百万円** (前年同四半期比 35.6%増)

新築物件の販売に注力するとともに、中古マンションの販売も積極的に行い、新築マンション売上高162億78百万円(524戸)、中古マンション売上高221億27百万円(876戸)、不動産賃貸収入31億31百万円、その他収入1億2百万円となりました。

不動産管理事業

売上高 **19億43百万円** (前年同四半期比 8.7%増)
セグメント利益 **5億29百万円** (前年同四半期比 25.6%増)

自社グループ開発物件の新規管理受託や外部受注等を進め、賃貸管理戸数は18,522戸、建物管理棟数は353棟となりました。

建設事業

売上高 **42億68百万円** (前年同四半期比 102.2%増)
セグメント利益 **1億79百万円** (前年同四半期比 53.2%増)

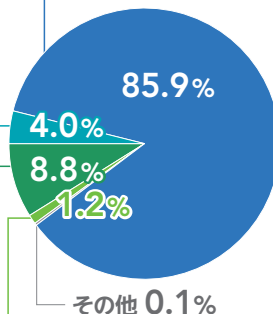
マンション建設及び大規模修繕工事は概ね計画通りに進捗しました。また完成工事件数の増加により、売上、利益、ともに前年を上回って推移しました。

旅館事業

売上高 **5億71百万円** (前年同四半期比 6.5%減)
セグメント損失 **32百万円** (前年同四半期は5百万円の利益)

観光需要喚起策「県民割支援」等による特需の反動減により、稼働率は前年を下回って推移しました。

セグメント別売上高構成比



POINT 1 棚卸資産

新築・中古ともに販売が順調に進んだ一方、開発用地の積極的な取得を進めたことで、増加しました。

POINT 2 純資産

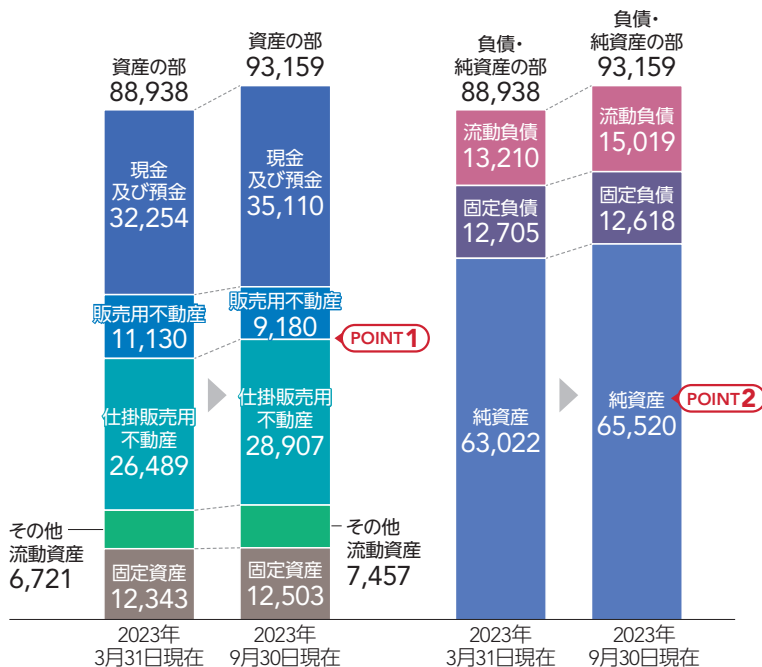
主な増加は親会社株主に帰属する四半期純利益32億27百万円であり、減少は剰余金の配当7億84百万円です。

POINT 3 営業キャッシュフロー

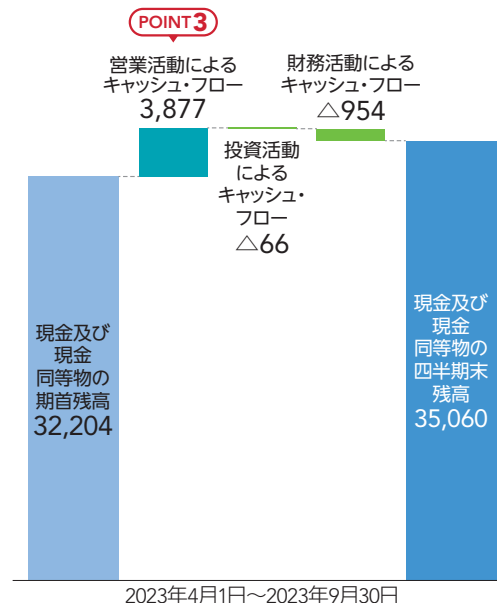
主な収入は、税金等調整前四半期純利益48億23百万円、主な支出は、売上債権及び契約資産の増加額14億70百万円です。

マンション販売が順調に進み、キャッシュフローはプラスで推移しました。

■ 貸借対照表の概要 (単位：百万円)



■ キャッシュ・フロー計算書(要約) (単位：百万円)



FJネクストレジデンシャル始動

1980年の創業以来、「都市住空間への挑戦と創造を通して、豊かな社会づくりに貢献していく。」を企業理念に掲げ、首都圏における資産運用型マンション「ガーラマンションシリーズ」の開発・分譲を主力事業として展開してまいりました。また、ファミリー層向けに「ガーラ・レジデンスシリーズ」も積極的に展開し、これまでに供給した同シリーズ物件数は2,400戸を超えました。

今般、株式会社FJネクストの「ガーラ・レジデンスシリーズ」事業を継承する新会社「株式会社FJネクストレジデンシャル」を2023年4月に設立し、10月より事業を開始しました。同事業における経営責任の明確化、経営判断の迅速化の実現を目指し、更なる業容拡大を図ってまいります。



マンション分譲実績(一例)

GALA
RESIDENCE

ガーラ・レジデンス
三鷹シャインパークス



ガーラ・レジデンス
稲城長沼



ガーラ・レジデンス
府中宮西町



ガーラ・レジデンス
相模大塚駅前



終わりのない「住空間」への挑戦。

ガーラ・レジデンスとは

近年、住まいに求められる要素は実に多様化しています。こうしたお客様のニーズにお応えするため、そしてお住まいになる全ての方に妥協のない暮らしを叶えていただくために、わたしたちFJネクストレジデンシャルは考えました。

快適な交通アクセスや豊かで利便性に富んだ周辺環境、そして先進の基本性能や高いデザイン意匠。何より「住まい」が快適、安心、安全であること。これらを具現化するためにFJネクストレジデンシャルが贈るファミリー向け新築分譲マンション「ガーラ・レジデンスシリーズ」。皆様の住まいへの夢や希望を叶えるため、より多くの笑顔や大切なものを守るためにこれからも快適な住まいと満足を提供していきます。わたしたちFJネクストレジデンシャルから皆様へのお約束です。

新築マンション購入者が選んだ顧客満足度ランキング
「SUUMO AWARD」2023年首都圏版

2年連続

品質と価格のバランス部門で最優秀賞

接客満足度部門で優秀賞を受賞

SUUMO AWARD 2023
首都圏 分譲マンションデベロッパー・販売会社の部



品質と価格のバランス部門
【最優秀賞】

接客満足度部門
【優秀賞】

当社および㈱FJネクストは新築マンション購入者が選んだ顧客満足度ランキング「SUUMO AWARD (2023年首都圏版)」において、『品質と価格のバランス部門』で最優秀賞、『接客満足度部門』で優秀賞を受賞しました。2部門での受賞は2年連続となります。

品質と価格のバランス部門

物件の品質と価格のバランスの良さという観点で購入者から高く評価された企業

接客満足度部門

疑問に対しての回答や諸手続きの説明など、購入時の対応が早く、丁寧さ、信頼性が高く評価された企業

「SUUMO AWARD
(2023年首都圏版)」とは

株式会社リクルートが、首都圏で新築マンションを購入した人を対象に、マンションデベロッパー・分譲マンション販売会社の品質や価格、取り組み内容など、さまざまな観点での満足度について尋ねたものをランキングにしたものです。



ガーラマンションインフォメーション

GALA BRAND MANSION INFORMATION



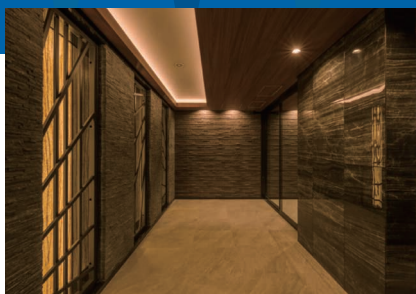
「ガーラ・ステーション大森海岸」が誕生した大森エリアでは、「大森ベルポート」や「イトーヨーカドー大森店」をはじめとした大型商業施設が数多く点在するほか、日々の豊かな暮らしを支える商店街「ミルパ」など、快適に暮らすための環境が整っています。加えて、公園やスポーツ・レジャー施設も充実しており、利便性と楽しみを兼ね備えた街として人気を集めています。

また、マンションからは徒歩1分の京浜急行本線「大森海岸」駅、徒歩9分のJR京浜東北線「大森」駅の2駅2路線が利用可能。再開発が進む「品川」や「東京」をはじめとした都心主要エリアや、空の玄関口「羽田空港」などへスムーズにつながる機動力に優れた高い交通利便性を誇ります。軽快なフットワークで縦横無尽に駆け抜ける、卓越したアクセスネットワークが魅力です。

外観は全体をモノトーンでまとめ、アクセントとして縦のラインを効果的に配置することにより、シャープな印象と高級感を演出しました。駅前のランドマークとしての存在感を際立たせるための、細やかな意匠が随所に施されています。またエントランスホールでは、シンボリックな光壁とアイアンの装飾がくつろぎの空間を創出。シックなボーダータイルの趣が重厚感を与え、木彫の天井が温もりとともに、落ち着いた雰囲気醸し出しています。

ガーラ・ステーション大森海岸

京浜急行本線「大森海岸」駅へ徒歩1分。
東京の利便性を味わい尽くすプレミアムステージ



物件概要

交 通	京浜急行本線「大森海岸」駅まで徒歩1分 JR京浜東北線「大森」駅まで徒歩9分
総 戸 数	65戸
間 取 り	1DK・2LDK
竣 工	2023年5月

物件概要

交 通 JR総武線快速・総武線「船橋」駅まで徒歩22分
JR総武線・武蔵野線・京葉線、東京メトロ東西線、
東葉高速鉄道東葉高速線「西船橋」駅まで徒歩19分

総戸数 84戸

間取り 3LDK・4LDK

竣工 2023年9月

ガーラ・レジデンス 船橋

利便も華やぎも穏やかに楽しむ
センターポジションに住もう。



大型商業施設が集積する高い利便性。公園や並木の緑などがつくりだす潤いある住環境。そして都心を身近にするロケーション。千葉県における住みたい街ランキング第1位*の船橋が「ガーラ・レジデンス船橋」の生活舞台です。

また、合計8路線が乗り入れを行う「船橋」「西船橋」という2つのビッグターミナルを駆使できる軽快なレールアクセスに加えて、車でわずか1分の船橋インターチェンジから広がるマルチなカーアクセス。オンタイムの通勤・通学の快適性はもちろん、オフタイムのお出かけ先も多彩に広がり、毎日を楽しみ尽くすことができます。

マンション外観は、住まいの開放感を高めるガラス手摺が建物全体の表情を明るく、スタイリッシュに演出。南向き中心の住棟をレイアウトし、洗練と潤いを享受するランドスケープをデザインしました。

※「SUUMO住みたい街ランキング2022 関東版」リクルート調べ

■首都圏投資用マンション供給ランキング **4年連続** 第1位を獲得



ガーラ・プライム横浜関内



ガーラ・グランディ深川住吉



ガーラ・パークヒルズ武蔵小山



ガーラ・ステーション横浜大通り公園

当社および㈱FJネクストは、2022年(1月～12月)に844戸の投資用マンションを供給し、供給ランキングにおいて4年連続で第1位*となりました。なお、2023年上期(1月～6月)においても522戸の投資用マンションを供給し、第1位*となりました。

2022年は、飛躍を続ける横浜ベイエリアに位置する総戸数199戸の「ガーラ・プライム横浜関内」をはじめ、「ガーラ・グランディ深川住吉(総戸数74戸)」、「ガーラ・パークヒルズ武蔵小山(総戸数38戸)」、「ガーラ・ステーション横浜大通り公園(総戸数90戸)」などを供給し、今後も高品質で、安全性・快適性を重視した設備仕様の居住者目線に立ったマンションの企画・開発を進めてまいります。

※[2023年上期及び2022年年間の首都圏投資用マンション市場動向](株式会社不動産経済研究所 2023年8月発表)

首都圏投資用マンション供給ランキング



2019年(1月～12月)



2020年(1月～12月)



2021年(1月～12月)



2022年(1月～12月)

※株式会社不動産経済研究所調べ

■プルデンシャル・グループの新設会社「ソナミラ」と業務提携を開始

㈱FJネクストは、プルデンシャル・ホールディング・オブ・ジャパン㈱が新たに設立した、乗合保険代理店を展開するソナミラ㈱との間で業務提携を開始しました。ソナミラ㈱は生命保険をはじめとする保険商品に加えて、お金や健康など人生の多様なニーズに対応すべく、様々な業種の提携先企業が扱うサービスを紹介します。

【業務提携の内容】

お客さまのニーズに基づき、相互にお客さまのご紹介を行います。保険の見直しや加入を検討されているお客さまに対して当社がソナミラを紹介し、資産運用など不動産投資に関するニーズを持つお客さまに対しては、ソナミラが当社グループを紹介することで、相互のお客さまへ幅広いサービスの提供を実現し、両社の顧客基盤の拡大を推進、相互の発展に寄与してまいります。

(紹介イメージ)



当社では、株主様の日頃のご支援にお応えするために、**毎年3月31日時点で、1,000株以上の株式を保有** されている株主様を対象として、株主優待制度を実施しております。

優待内容

1

当社グループが経営する 温泉旅館の優待利用券



1,000株以上保有されている株主様には、当社グループが経営する4旅館の優待利用券(1枚:10,000円分)を**保有株数に応じて**贈呈いたします。

1,000株以上 5,000株未満	1枚 (10,000円分)
5,000株以上 10,000株未満	3枚 (30,000円分)
10,000株以上	6枚 (60,000円分)

対象旅館

ひと・ときが満ちる、休日の宿。
くつろぎ日和「伊東遊季亭」。



伊東遊季亭
Ito Yuki Tei
所在地：
静岡県伊東市
宝町1-8
電話：0557-37-0114

<https://www.ito-yukitei.com>

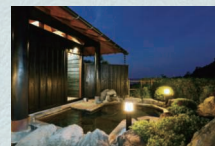
大正15年創業 源泉かけ流しの宿。
古き、新しき、極み。



玉峰館
所在地：
静岡県賀茂郡
河津町峰440
電話：0558-34-2041

<https://www.gyokuhokan.jp>

相模灘を一望する伊東市川奈の丘陵に、
静かな佇まいの五つの離れ。



**伊東遊季亭
川奈別邸**
所在地：
静岡県伊東市
川奈1385-1
電話：0557-44-0067

https://www.ito-yukitei.com/kawana_bettei

伝統に磨かれた佇まいで、
此処にしかない寛ぎを。



清流荘
所在地：
静岡県下田市
河内2-2
電話：0558-22-1361

<https://www.seiryuso.co.jp>

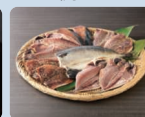
優待内容

2

百貨店セレクト商品 (5,000円相当1品)

**1,000株以上を3年以上
継続保有**されている株主様には
5,000円相当の商品を
贈呈いたします。

株主優待商品(一例/専用WEBサイトより1品ご選択)



(商品イメージ)

贈呈時期

毎年1回、当社定時株主総会終了後の6月下旬に発送を予定しています。

(注1) 優待内容の詳細・お申し込み方法等につきましては、株主総会後にお送りするご通知にてご案内させていただきます。

(注2) 本頁の内容は2023年3月期実績です。

会社情報・株式の状況・株主メモ

CORPORATE PROFILE & STOCK INFORMATION

会社情報		(2023年9月30日現在)	
商号	株式会社FJネクストホールディングス	発行可能株式の総数	36,861,000株
所在地	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	発行済株式の総数	34,646,500株
設立	1980年7月	株主数	15,789名
資本金	27億7,440万円	大株主の状況(上位10名)	
従業員数	連結：575名 単体：37名		
事業内容	グループ会社の経営管理、不動産特定共同事業、不動産の企画開発、売買、賃貸		
グループ会社	株式会社FJネクスト 株式会社FJネクストレジデンシャル 株式会社エフ・ジェー・コミュニティ 株式会社レジテックコーポレーション FJリポートマネジメント株式会社 株式会社アライドライフ 株式会社伊東一碧管理サービス		
役員	代表取締役会長 会長執行役員 肥田 幸春 代表取締役社長 社長執行役員 永井 敦 取締役 専務執行役員 益子 重男 取締役(常勤監査等委員) 鈴木 憲一 社外取締役(監査等委員) 鈴木 清 社外取締役(監査等委員) 高場 大介 常務執行役員 加藤 祐司 常務執行役員 福島 英次 常務執行役員 伊藤 康雄 上席執行役員 田中 貴久 上席執行役員 對馬 徹 上席執行役員 山本 辰美 上席執行役員 肥田 恵輔 上席執行役員 京田 景子	株式の状況 (2023年9月30日現在)	
		株主名	持株数(株) 持株比率(%)
		株式会社エム・エム・ヨーク	6,146,140 18.78
		肥田 幸春	5,099,800 15.58
		株式会社松濤投資倶楽部	4,824,000 14.74
		日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,473,200 7.56
		BBH FOR FIDELITY LOW-PRICED STOCK FUND (PRINCIPAL ALL SECTOR SUBPORTFOLIO)	1,191,809 3.64
		STATE STREET BANK AND TRUST CLIENT OMNIBUS ACCOUNT OM02 505002	676,800 2.06
		京田 景子	538,700 1.64
		DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	430,700 1.31
		柳澤 安慶	400,000 1.22
		株式会社日本カストディ銀行(信託口)	347,700 1.06
		(注) 1. 当社は、自己株式を1,932,057株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。 2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。	
		所有者別株式分布状況	
		個人その他 15,034,475株 43.39%	その他国内法人 11,271,253株 32.53%
		金融機関 3,075,100株 8.88%	外国法人等 4,637,534株 13.39%
		証券会社 628,138株 1.81%	
		※自己株式1,932,057株は、「個人その他」に含めて記載しております。	

株主メモ	事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで	株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
	定時株主総会	毎年6月下旬	(特別口座の口座管理機関)	みずほ信託銀行株式会社
	基準日	期末配当 3月31日 中間配当 9月30日	事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
	単元株式数	100株	◆郵便物送付先・お問合せ先(未払配当金の受領など)	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
	公告方法	電子公告により行います。 ただし、事故その他やむを得ない事由によって、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。 当社ウェブサイト(https://www.fjnext-hd.co.jp)	上場証券取引所	東京証券取引所 プライム市場
			証券コード	8935



株式会社F Jネクストホールディングス

〒163-1310 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー
TEL. 03-6733-1111(代表) FAX. 03-6733-2888 <https://www.fjnext-hd.co.jp>

