

Life with a dream

BUSINESS REPORT

第43期 中間 2022年4月1日～2022年9月30日

目次

トップインタビュー	P1
財務ハイライト	P3
特集:不動産クラウドファンディング サービス始動	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43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。

当社は2021年10月1日に持株会社体制へ移行しました。引続きグループ全体の戦略策定や経営資源の最適配分に取り組むことで、更なる業績拡大を目指し、グループ全体の企業価値向上に努めてまいります。倍旧のご支援お引き立てを賜りますようお願い申し上げます。

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きましては、2022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4.2%減の12,271戸に留まり、また、需要面につきましても、同期間の平均初月契約率が67.7%と好調の目安と言われる70%を下回るなど、高値圏が続く販売価格に対し、消費者の慎重な姿勢が見られます。(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

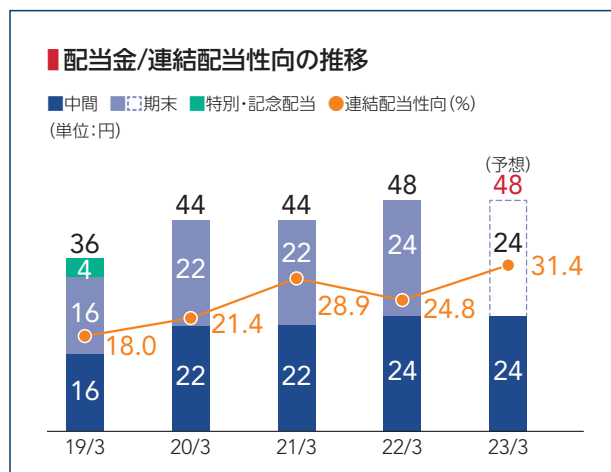
当社グループの主要事業領域である資産運用型分譲マンション市場におきましては、単身者を中心とした首都圏の賃貸需要は底堅く、購入需要についても、安定した収益が期待できる運用商品として認知度が高まり、低金利にも後押しされ、堅調な状況が続いているものと認識しております。

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」及びファミリー向けマンションの自社ブランド「ガーラ・レジデンスシリーズ」の開発・販売の拡大、顧客サポート体制の充実、ブランド力の強化を図り、グループ企業価値の向上に全力を尽くしてまいりました。また、新型コロナウイルス感染症の影響が続くなか、ITを活用した重要事項説明やWEBセミナーなどの非対面による営業手法をはじめ、感染症拡大防止のための諸施策を講じながら事業の推進に努めてまいりました。

こうした結果、売上高411億60百万円(前年同四半期比7.8%増)、営業利益36億36百万円(前年同四半期比6.7%減)、経常利益36億9百万円(前年同四半期比7.3%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益24億53百万円(前年同四半期比9.1%減)となりました。

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、2023年3月期の売上高は850億円、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

41,160 百万円

営業利益

3,636 百万円

経常利益

3,609 百万円

親会社株主に帰属する四半期純利益

2,453 百万円

売上高

■ 第2四半期 □ 通期

営業利益

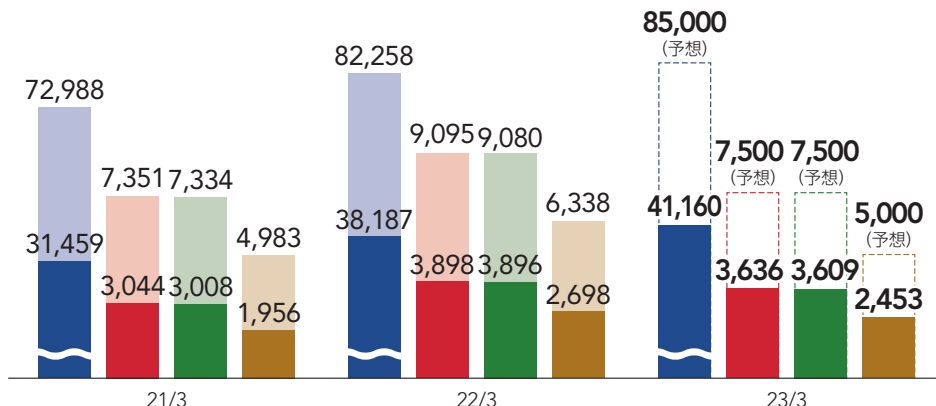
■ 第2四半期 □ 通期

経常利益

■ 第2四半期 □ 通期

親会社株主に帰属する
四半期(当期)純利益

■ 第2四半期 □ 通期



不動産開発事業

売上高 366億24百万円 (前年同四半期比 10.2%増)

セグメント利益 30億71百万円 (前年同四半期比 1.9%減)

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103億4百万円(347戸)、中古マンション売上高228億89百万円(927戸)、不動産賃貸収入32億83百万円、その他収入1億47百万円となりました。

不動産管理事業

売上高 17億87百万円 (前年同四半期比 3.8%増)

セグメント利益 4億21百万円 (前年同四半期比 2.0%減)

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17,595戸、建物管理棟数は335棟となりました。

建設事業

売上高 21億10百万円 (前年同四半期比 22.1%減)

セグメント利益 1億16百万円 (前年同四半期比 67.4%減)

完成工事件数の減少により、売上、利益ともに前年を下回って推移しました。

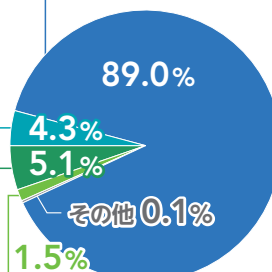
旅館事業

売上高 6億10百万円 (前年同四半期比 24.4%増)

セグメント利益 5百万円 (前年同四半期は45百万円の損失)

観光需要喚起策「県民割支援」等により、客室稼働率は前年同四半期を上回って推移いたしました。

セグメント別
売上高構成比



POINT 1 販売用不動産

マンション販売が堅調に進捗したことに加え、当期の新築マンションの竣工が下期に偏重していることなどから減少しました。

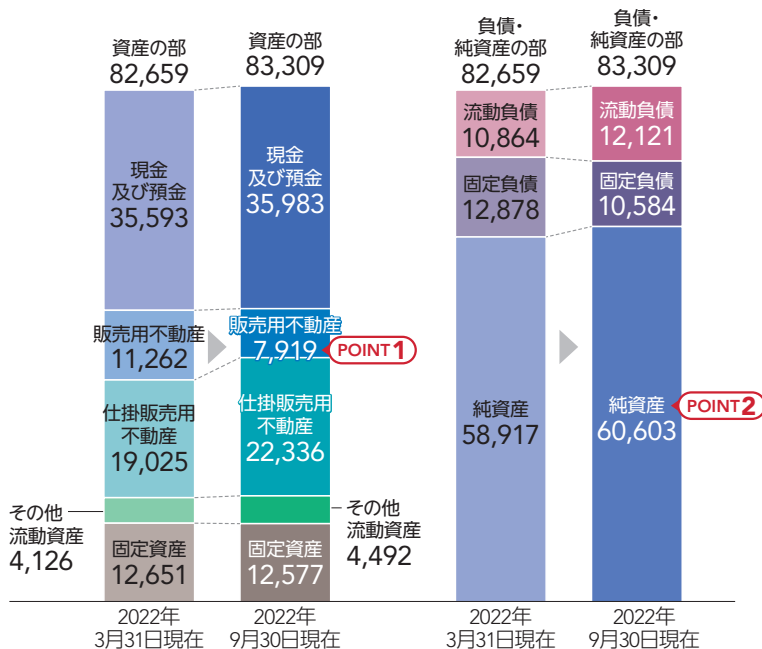
POINT 2 純資産

主な増加は親会社株主に帰属する四半期純利益24億53百万円であり、減少は剰余金の配当7億84百万円です。

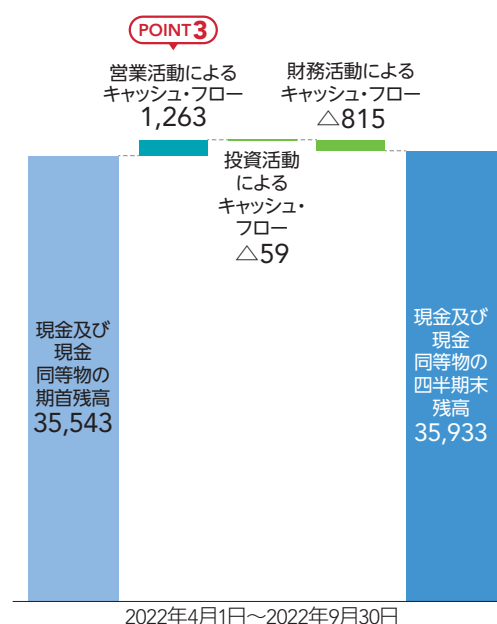
POINT 3 営業活動によるキャッシュ・フロー

主な収入は、税金等調整前四半期純利益36億9百万円であり、主な支出は、法人税等の支払額16億84百万円、未払消費税等の減少額10億57百万円です。

■ 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)



不動産クラウドファンディングサービス始動

FJネクストグループの1万円から始める不動産クラウドファンディングサービス

2022年6月より、第1号ファンド運用スタート

GALA FUNDING

当社は、不動産特定共同事業法に基づく不動産クラウドファンディングサービス「GALA FUNDING」を開始いたしました。現在ではサービス開始から第5号のファンドを運用しており、今後も最適な商品を厳選し提供してまいります。



不動産クラウド ファンディングへの 参入意図

安定した収益を得られる「ガーラマンションシリーズ」を小口化することで、より身近に、より多くの方に投資機会を提供するため、本サービスを開始しました。

「GALA FUNDING」が選ばれる3つのポイント

POINT 1 創業42年の信頼と実績

プライム市場に上場するFJネクストホールディングスが、創業以来積み上げてきた実績とノウハウをもとに不動産クラウドファンディングに最適な商品を厳選。

POINT 2 入居率約99%※

ロケーション、デザイン、快適性、安全性など居住者目線の企画・開発を徹底し、プランディング戦略や、きめ細かい管理サポートで高い入居率を実現。

※2022年3月末現在

POINT 3 1口1万円から

初心者の方でも手軽に1口1万円から不動産投資が可能。契約書への署名捺印など紙の手続きは一切不要で登録から投資、利益分配まで全てインターネット上で完結。

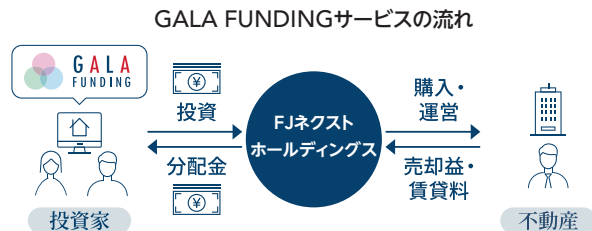
GALA FUNDINGサイト(PC・スマートフォン共通)

<https://gala-funding.com>



不動産クラウドファンディングとは

インターネットを通じて複数の投資家から資金調達し、その資金をもとに不動産投資を行う、国の許認可を受けた事業者だけが実施可能なサービスです。出資したファンド運用で得られた賃料収入や売却益などの収益を、出資割合に応じて投資家の方に「分配金」として還元します。また、物件管理などの運用管理業務も全て事業者が実施し、投資したい物件を選んで手続きをするだけで、手軽に不動産投資を行うことが可能。



GALA FUNDINGファンド情報

GALA FUNDING#1 (白金高輪)	GALA FUNDING#2 (東麻布)	GALA FUNDING#3 (銀座)	GALA FUNDING#4 (渋谷南平台)	GALA FUNDING#5 (日本橋浜町)
所在地：東京都港区高輪	所在地：東京都港区東麻布	所在地：東京都中央区銀座	所在地：東京都渋谷区南平台町	所在地：東京都中央区日本橋浜町
募集金額 52,500,000円	募集金額 55,500,000円	募集金額 24,780,000円	募集金額 39,340,000円	募集金額 30,940,000円

予定分配率	運用期間	最低投資額	当選方式	出資構造
3.5～5.0%	6か月	10,000円	先着式	優先劣後方式 (優先70%、劣後30%)

※上記は、現在運用中(一部運用終了)ファンドの募集時条件であり、今後組成される予定のファンドに確実に適用されるものではありません。

ガーラマンションインフォメーション

GALA BRAND MANSION INFORMATION



「ガーラ・ステーション横濱大通り公園」は、横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅徒歩2分の利便性に加え、長さ約1.2kmの遊歩道が続く「大通り公園」に隣接し、緑豊かな憩いの空間を享受できる至便の立地に誕生します。

アクセス面においては、4駅4路線の利用によりターミナル駅である「横浜」駅をはじめ、新幹線が利用できる「新横浜」駅や、空の玄関口「羽田空港」への快適なアクセスが可能。さらに、東京や渋谷などの都心主要エリアへのアクセスネットワークも軽快です。

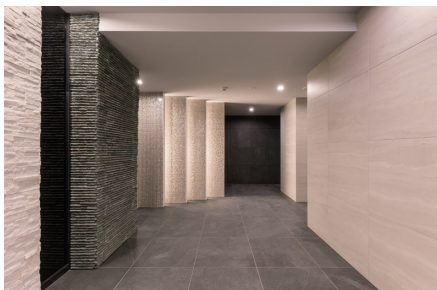
大通り公園に面する外観南側は、バルコニーにガラス手摺を用いることで、プライバシーを守りながら緑の景観と豊かな採光を実現。またエントランスには、印象的なコブ出しの御影石と光沢に富む磁器質タイルを用いることで、欧米の文化に育まれてきた横浜の遺風を建物に付与するとともに、エントランスホールでは、温かみのある間接照明と趣のある影によって、上質感漂う空間を演出しています。

ガーラ・ステーション 横濱大通り公園

駅徒歩2分のアドバンテージに加え、横浜のメインストリート「大通り公園」に隣接する羨望の立地に誕生。

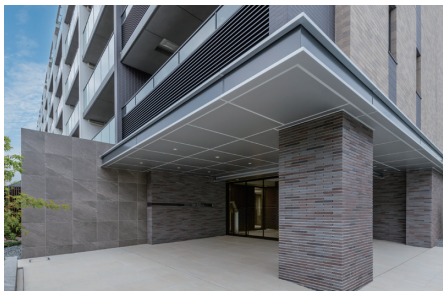
物件概要

交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅より徒歩2分／京浜急行本線「黄金町」駅より徒歩6分／横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅より徒歩8分／JR京浜東北線・根岸線「関内」駅より徒歩15分
総 戸 数	90戸
間 取 り	1K
竣 工	2022年9月



ガーラ・レジデンス ひばりヶ丘

暮らしを彩る洗練の街を、
思いのままに使いこなす。



「ガーラ・レジデンスひばりヶ丘」の最寄り駅は、都心有数のターミナル駅「池袋」へ2駅15分のスピーディなアクセスを誇る西武池袋線「ひばりヶ丘」駅。東京メトロ有楽町線と副都心線、東急東横線、みなとみらい線へ相互乗り入れしており、都心を中心とする主要エリアへ繋がる軽快なフットワークを実現します。生活圏となる駅前エリアには洗練の街並みが広がり、大型ショッピング施設が集積。また地元に密着し賑わいを見せる商店街が、華やぎや活気を創出しています。

外観意匠には、一つひとつの素材やフォルム、周辺の豊かな自然との繋がりなど、さまざまな視点から細部までこだわり抜いて描いており、街並みの中に調和をもたらし、美しい建物景観として語り継がれていく存在を目指しました。

物件概要

交 通	西武池袋線「ひばりヶ丘」駅より徒歩13分
総 戸 数	60戸
間 取 り	3LDK、4LDK
竣 工	2022年9月

入居者サービスの更なる充実

防災・減災への取り組み

浸水・地震センサーを活用した防災対策の強化

近年、大型の台風や局地的豪雨が頻繁に発生し、甚大な被害をもたらしており、マンションにおいても、敷地内への水流防止が課題となっています。このような被害拡大を防ぐためには「初動対応」や「適切な判断」が非常に重要となるため、当社グループでは、警備会社と連携した監視システム「浸水・地震センサー」をガーラマンションシリーズに順次設置しております。

マンション内の各種設備の不具合を監視し、警備会社と連携するシステムを構築しておりますが、それに加え、自然災害に対応する本センサーの導入が、居住者の皆さまの安心・安全、そしてマンションの資産価値維持に重要な役割を果たすと考えております。

監視システム運用の流れ

1. 監視システム・センサー感知

設置したセンサーで浸水や地震を監視します。

2. 災害時の状況確認と初動対応

センサーが異常感知すると警備会社へ信号が送られ、隊員が現場へ駆けつけ、被害状況の確認と、初動対応を行います。

3. 被害状況の報告と被害拡大防止

被害状況を管理者へ報告し、状況に応じた対応の提案を行います。



「新しい生活様式」に対応

生鮮宅配ボックスサービスを活用した利便性の向上

クックパッド株式会社の提供する、生鮮食品ECサービス「クックパッドマート」の商品受け取り場所である、生鮮宅配ボックス「マートステーション」をガーラマンションシリーズへ取り入れております。

居住者は1品から送料無料で注文した生鮮食品を、自宅マンションの共用部で受け取ることができ、日々の買い物の時間短縮や利便性向上に期待できます。

また、アプリから事前注文した商品を非接触で受け取りができることから、厚生労働省による新型コロナウイルスを想定した「新しい生活様式」に対応した買い物手段として、安心してご利用いただいております。

92.8%の利用者が「建物内での商品受け取りに満足」の声

ご利用いただいて満足している点を教えてください(複数回答可/有効回答数:695)

1位

受け取り場所
が近くにある

92.8%



2位

アプリで簡単
に注文できる

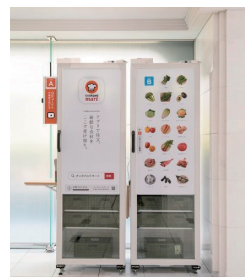
84.2%



3位

お店で並ばなくても
買い物ができる

63.7%



グラント・ガーラ三田の
マートステーション

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。

なお、長期保有優待制度におきましては、株主様にご選択いただける商品数の大幅な拡充、印刷物の削減による環境への配慮を目的として、紙媒体でのカタログギフトを廃止し、専用のWEBサイトでのお申し込み方式に変更いたしました。

優待内容

当社グループが経営する 温泉旅館の優待利用券

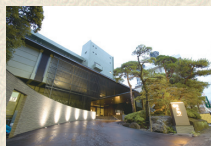


1,000株以上保有されている株主様には、当社グループが経営する4旅館の優待利用券(1枚:10,000円分)を**保有株数に応じて**贈呈いたします。

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>

1,000株以上を3年以上継続保有されている株主様

長期保有優待制度

1,000株以上を3年以上継続保有されている株主様には温泉旅館の優待利用券に加え、
専用WEBサイトより商品をお選びいただけます。

株主優待商品(一例/5,000円相当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2022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 (2022年9月30日現在)

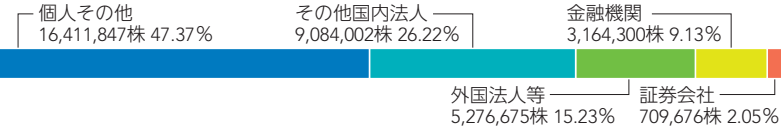
商号	株式会社FJネクストホールディングス
所在地	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号
設立	1980年7月
資本金	27億7,440万円
従業員数	連結：580名 単体：36名
事業内容	グループ会社の経営管理、不動産特定共同事業、不動産の企画開発、売買
グループ会社	株式会社FJネクスト 株式会社エフ・ジェー・コミュニティ 株式会社レジテックコーポレーション FJリゾートマネジメント株式会社 株式会社アライドライブ
役員	代表取締役会長 会長執行役員 肥田 幸春 代表取締役社長 社長執行役員 永井 敦 取締役 専務執行役員 益子 重男 取締役 (常勤監査等委員) 鈴木 憲一 社外取締役 (監査等委員) 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 (2022年9月30日現在)

発行可能株式の総数	36,861,000株	
発行済株式の総数	34,646,500株	
株主数	15,279名	
大株主の状況(上位10名)		
株主名	持株数(株)	持株比率(%)
肥田 幸春	5,549,800	16.97
株式会社松濤投資倶楽部	4,824,000	14.75
株式会社エム・エム・ヨーク	3,920,000	11.99
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,547,900	7.79
BBH FOR FIDELITY LOW-PRICED STOCK FUND (PRINCIPAL ALL SECTOR SUBPORTFOLIO)	1,161,852	3.55
肥田 真代	980,840	3.00
肥田 葉子	648,000	1.98
京田 景子	537,500	1.64
STATE STREET BANK AND TRUST CLIENT OMNIBUS ACCOUNT OM02 505002	510,000	1.56
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	444,300	1.35

(注) 1. 当社は、自己株式を1,961,157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



※自己株式1,961,157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 (特別口座の口座管理機関)	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
	定時株主総会基準日	毎年6月下旬		みずほ信託銀行株式会社
	単元株式数	100株		東京都千代田区丸の内一丁目3番3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)		みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 ◆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 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL 0120-288-324 (フリーダイヤル)
			上場証券取引所証券コード	東京証券取引所 プライム市場 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>

