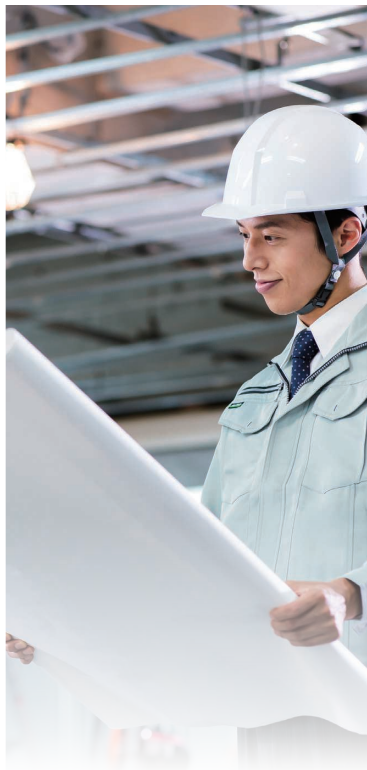




特集 P3 FJ ネクストグループ、新体制スタート

Life with a dream

BUSINESS REPORT

第42期 中間 2021年4月1日～2021年9月30日

目次

トップインタビュー	P1
特集：FJ ネクストグループ、 新体制スタート	P3
ガーラマンション インフォメーション	P5
財務ハイライト	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42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。

このたび、当社はグループ企業価値の向上を図ることを目的とし、2021年10月1日をもって持株会社体制へ移行いたしました。

商号を「株式会社エフ・ジェー・ネクスト」から「株式会社FJネクストホールディングス」へ変更し、更なる業容拡大を目指し、グループ一丸となり努力してまいる所存です。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、2021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44.7%増の12,809戸となりました。また、同期間の平均初月契約率においては70.6%と好調の目安と言われる70%を上回り、調整局面から好転に向けた動きが続いております。(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。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響について引き続き留意する必要があります。

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381億87百万円(前年同四半期比21.4%増)、営業利益38億98百万円(前年同四半期比28.1%増)、経常利益38億96百万円(前年同四半期比29.5%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益26億98百万円(前年同四半期比37.9%増)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2,400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、2022年3月期の売上高は810億円、利益につきましては、営業利益80億円、経常利益80億円、親会社株主に帰属する当期純利益55億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。

FJネクストグループ、新体制スタート

2021年10月1日、株式会社エフ・ジェー・ネクストは株式会社FJネクストホールディングスへ商号を変更し、持株会社体制へ移行いたしました。

持株会社体制へ移行することで、経営監督機能と業務執行機能を分離し、より強固なガバナンス体制の構築を図り、グループ企業価値の更なる向上に繋がると考えております。

持株会社はグループ本社として、グループ全体の戦略策定や経営資源の最適配分を行い、不動産開発、不動産管理、建設、旅館の各事業を運営する各社は、それぞれの専門性を追求することで、更なる成長を目指してまいります。

今後もFJネクストグループでは、皆さまの夢の実現をお手伝いするために、お一人おひとりに合った「Life with a dream」を提案してまいります。

仕入れから管理まで一貫して行うワンストップソリューション

FJネクストホールディングス

FJネクスト



不動産開発事業

開発

40年以上にわたる実績と信用力を強みに土地の確保を実現

販売

お客様のニーズに沿った確かな資産運用提案力

流通

「仲介」「弊社買取」などの最適なご提案や充実したサポート体制

賃貸

多彩な営業ネットワークを駆使し早期の賃貸借契約を実現

Vision

Life with a dream

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。

私たちは、「ガーラマンションシリーズ」を通じて、単身者の生活を支える良質な住空間、ならびに収益性の高い資産の提供、そして、地域や社会と一体となり、都市住空間の創造の一端を担うという社会的な意義のもと、持続的な成長を遂げてまいりました。

目の前の暮らしから数年後、その先の未来まで。
私たちが提供する「ガーラマンションシリーズ」は、「住まい」のインフラとしてのみではなく、関わる人々のさまざまな想いを紡ぐ「未来への懸け橋」であると信じています。

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いくことが、FJネクストグループの使命です。

FJネクストグループはグループ一体となり、お客様にワンストップソリューションを提供しています。

FJ コミュニティ



不動産管理事業

レジテックコーポレーション



建設事業

FJ リゾートマネジメント



旅館事業

賃貸管理 建物管理

豊富な管理実績をもとに
不動産の総合管理サービスを提案

設計・施工

耐久性・耐震性など
高資産価値の創造

旅館運営

静岡県の伊豆半島エリアにて、
4つの旅館を経営

ガーラ・シティ 品川西大井

「品川」と「大井町」、この2つのエリアの鼓動が間近に響くフロントポジションに新築分譲マンション誕生



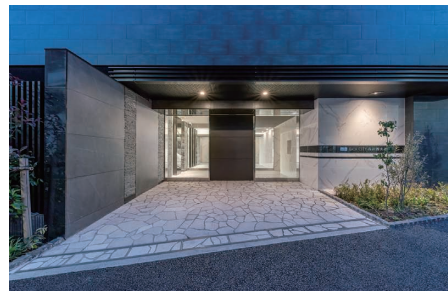
駅周辺の整備計画により、次世代の生活拠点への進化が期待される「大井町」。日本国内のみならず、世界中からも多くの人々が訪れるグローバルな都市「品川」。躍動するこの2つのエリアの鼓動が間近に響くフロントポジションに、「ガーラ・シティ品川西大井」は誕生しました。

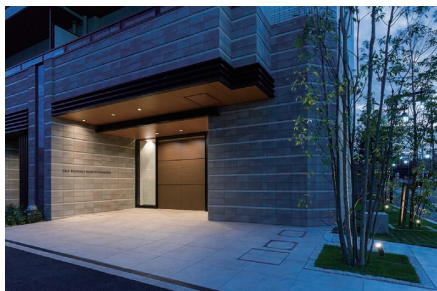
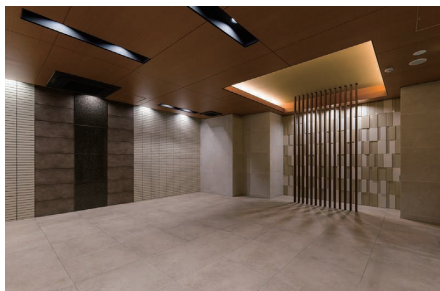
「ガーラ・シティ品川西大井」より徒歩4分の「西大井」駅からは、東海道新幹線も発着する「品川」駅へ直通4分で行くことができます。「新宿」駅、「渋谷」駅、さらには「横浜」駅までダイレクトにアクセスが可能となっており、東京の空の玄関口「羽田空港」へもスムーズにつながります。

マンションの外観には、重厚感のある黒の壁面と、シャープで清潔感を出した白の壁面とで、それぞれ分けることにより、一つの建物に二面性を持たせながらも、バルコニーの手摺素材などを合わせることで、安定感や高級感を演出するデザインとしています。

物件概要

交通	JR横須賀線・湘南新宿ライン・相鉄直通線「西大井」駅より徒歩4分 都営浅草線「中延」駅より徒歩10分 東急大井町線「戸越公園」駅より徒歩10分 東急大井町線「中延」駅より徒歩13分
総戸数	59戸
間取り	1K・2DK
竣工	2021年5月





物件概要

交 通	京王線「府中」駅より徒歩9分 JR南武線・武蔵野線 「府中本町」駅より徒歩8分 京王線・JR南武線 「分倍河原」駅より徒歩8分
総戸数	52戸
間取り	2LDK・3LDK
竣工	2021年9月

ガーラ・レジデンス 府中宮西町

たくさんの家族に愛される街、「府中」
とっておきの場所に、新しい心地よさを

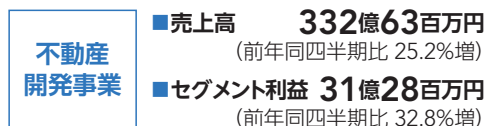
京王線の特急停車駅「府中」と、京王線・JR南武線「分倍河原」駅、JR南武線・武蔵野線「府中本町」駅のまさにクロスポイントに「ガーラ・レジデンス府中宮西町」が誕生しました。行き先の異なる3駅3路線を自由に使いこなせるアクセスに加え、それぞれに個性豊かな3つの街を生活圏にできる、魅力溢れる住宅地です。

「府中」駅周辺には華やかな大型商業施設とけやき並木が広がり、子育てにも優しい住環境が整っています。その中でも「宮西町」は都市と自然、伝統と未来、利便と潤いなど、様々な豊かさを享受することができます。ときめきに満ちたこの場所では、家族を心地よく包み込む住まいを実現できます。

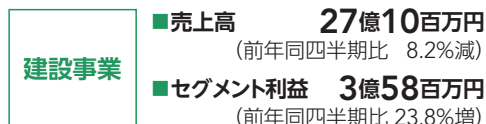


■損益計算書の概要 (単位: 百万円)

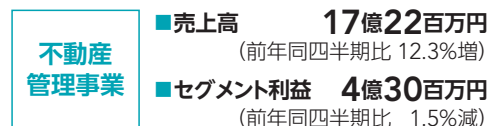
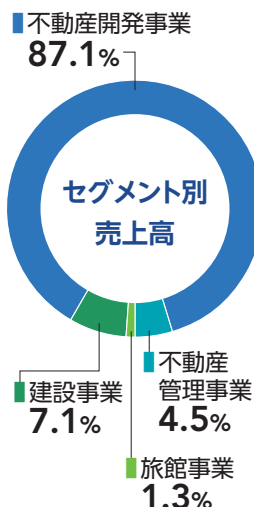
売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する四半期純利益
38,187 百万円	3,898 百万円	3,896 百万円	2,698 百万円



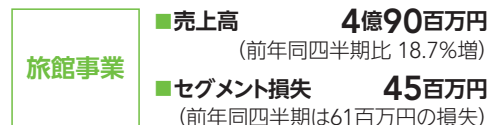
新築物件の販売に注力するとともに、中古マンションの販売も積極的に進んでまいりました。その結果、新築マンション売上高193億27百万円(714戸)、中古マンション売上高101億25百万円(410戸)、その他収入38億10百万円となりました。



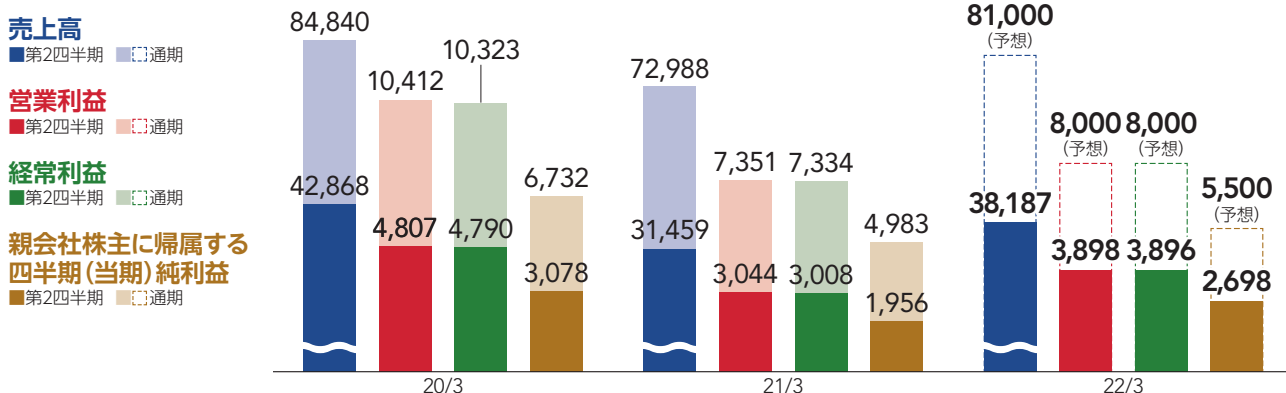
マンション建設及び大規模修繕工事を中心に受注は堅調に推移し、工事についても概ね計画どおりに進捗しました。また完成工事利益率が向上しました。



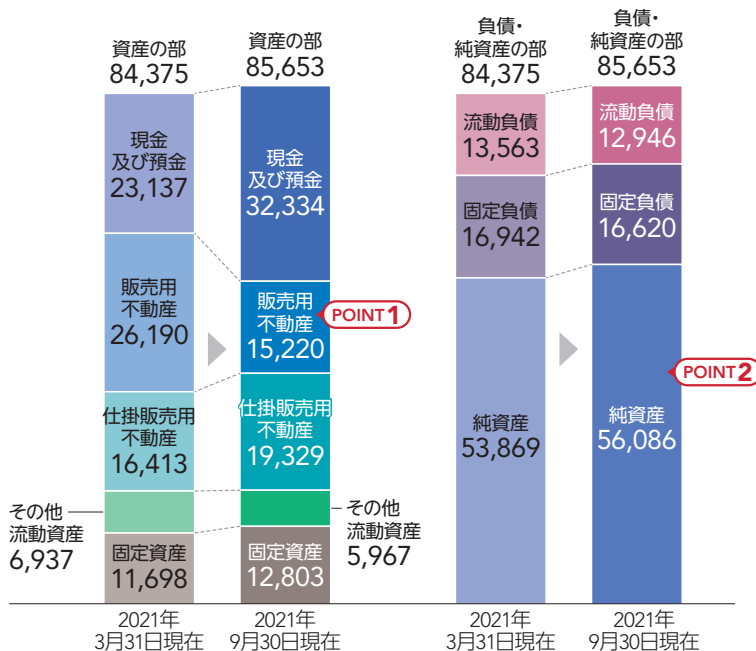
自社グループ開発物件の新規管理受託や外部受注等を進め、賃貸管理戸数は17,096戸、建物管理棟数は318棟となりました。



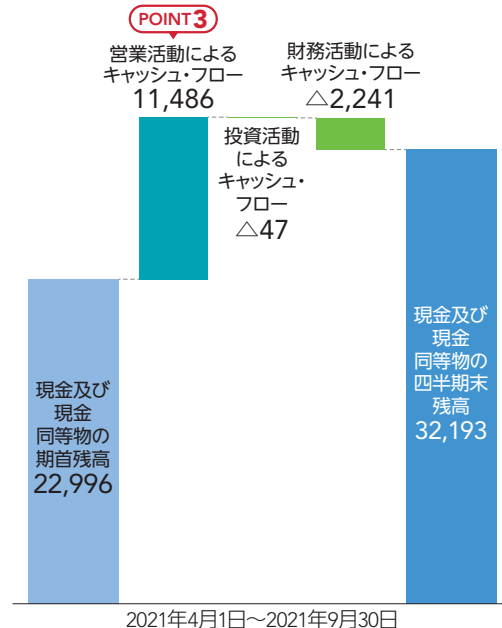
緊急事態宣言発令下における国内での移動自粛などを受けて稼働率は低迷したものの、全旅館を一時臨時休業とした前年同四半期に比べ来館者数は増加しており、高価格帯の客室を中心に回復基調で推移しました。



■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)



POINT 1

マンション販売が堅調に進捗したことに加え、一部の販売用不動産を固定資産に振替えたこと、及び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。

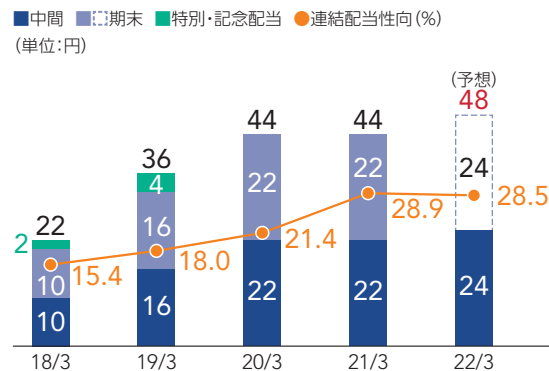
POINT 2

主な増加は親会社株主に帰属する四半期純利益26億98百万円であり、減少は剰余金の配当7億19百万円です。

POINT 3

主な収入は、棚卸資産の減少額67億30百万円、税金等調整前四半期純利益39億6百万円、売上債権及び契約資産の減少額10億82百万円であり、主な支出は、法人税等の支払額8億44百万円、仕入債務の減少額3億59百万円、役員退職慰労引当金の減少額1億51百万円です。

■配当金/連結配当性向の推移



2020年首都圏投資用マンション供給ランキング 2年連続で第1位を獲得 ～2021年上期の供給ランキングについても第1位～



ガーラ・プレシャス赤坂見附

当社は2020年(1-12月)に首都圏で900戸の投資用マンションを供給し、首都圏投資用マンションの供給戸数において2年連続で第1位※となりました。また、2021年上期(1-6月)は805戸を供給し、上期の供給ランキングについても第1位※となりました。

2020年は、都心の中でも際立ったブランド力を誇る人気のエリアに位置する『ガーラ・プレシャス赤坂見附(総戸数33戸)』などを供給しました。

今後も上質なデザインを追求した外観やエントランス、安全性・快適性を重視した設備仕様など、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。

※「2021年上期及び2020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 2021年8月発表)

■ 首都圏投資用マンション供給ランキング

年度	供給戸数	順位	シェア率
2021年(上期)	805戸	1位	22.1%
2020年(年間)	900戸	1位	14.4%
2019年(年間)	868戸	1位	14.5%

※株式会社不動産経済研究所調べ

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います。

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

遊季亭

検索

所在地：静岡県伊東市宝町1-8
電話：0557-37-0114
ホームページ：https://www.ito-yukitei.com

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
Kawana Bettei

川奈別邸

検索

所在地：静岡県伊東市川奈1385-1
電話：0557-44-0067
ホームページ：https://www.ito-yukitei.com/kawana_bettei

大正15年創業 源泉かけ流しの宿。
古き、新しき、極み。



玉峰館
Tamakura

玉峰館

検索

所在地：静岡県賀茂郡河津町峰440
電話：0558-34-2041
ホームページ：https://www.gyokuhokan.jp

伝統に磨かれた佇まいで、
此処にしかない寛ぎを。



清流荘
Seiryuso

清流荘

検索

所在地：静岡県下田市河内2-2
電話：0558-22-1361
ホームページ：https://www.seiryuso.co.jp

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

百貨店セレクトのカatalogギフト
(5,000円相当1品または寄付 ご選択)

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、「株主優待品カatalog」を贈呈いたします。

国産黒毛和牛や
海鮮のほか、有名ホテル
監修の厳選商品など、
多数の商品をご用意
しております。



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) 持株会社体制への移行に伴い、2022年3月期より、株主優待制度の一部変更を行なっております。詳細につきましては、2021年5月10日公表の「株主優待制度の一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

会社情報・株式の状況・株主メモ

CORPORATE PROFILE & STOCK INFORMATION

会社情報 (2021年10月1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：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
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

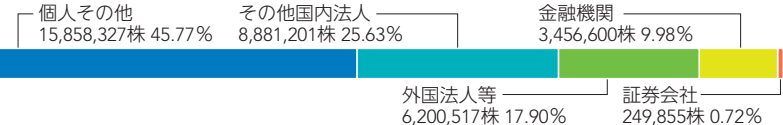
株式の状況 (2021年9月30日現在)

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	16,416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)	2,286,100	6.99
BBH FOR FIDELITY PURITAN TR : FIDELITY SR INTRINSIC OPPORTUNITIES FUND	1,100,000	3.36
肥田 真代	980,840	3.00
STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS-UNITED KINGDOM	756,300	2.31
STATESTREETBANKANDTRUSTCOMPANY505227	678,800	2.07
肥田 葉子	648,000	1.98
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	604,504	1.84

(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 みずほ信託銀行株式会社
	定時株主総会 基準日	毎年6月下旬 期末配当 3月31日 中間配当 9月30日		
	単元株式数	100株		
	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)		
			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 ◆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 市場第一部 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>

