

FJネクストは 2020年に40周年を迎えました

Life with a dream

BUSINESS REPORT

第41期 中間 2020年4月1日～2020年9月30日

目次	トップインタビュー……………P1	財務ハイライト……………P7
	特集:FJネクスト創業40周年…P3	サステナビリティ……………P8
	ガーラマンション	株主優待制度……………P9
	インフォメーション……………P5	旅館事業のご案内……………P10



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41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。

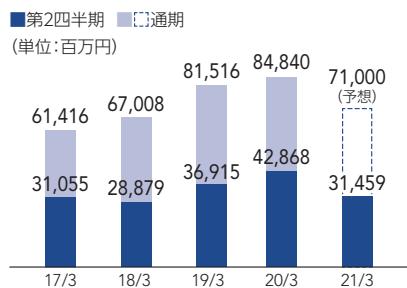
代表取締役会長兼社長 **肥田 幸春**

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、新型コロナウイルス感染症の影響により、2020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26.2%減の8,851戸となりました。一方で、同期間の平均初月契約率が好調の目安と言われる70%を上回るなど、購入需要については、調整局面から好転に向けた動きもみられております。(数字は株式会社不動産経済研究所調べ)

連結業績ハイライト

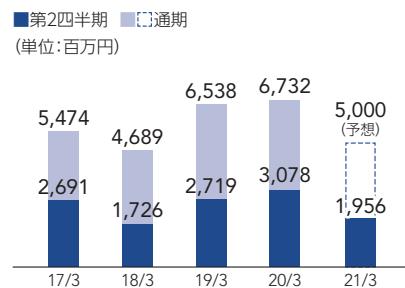
売上高



経常利益



親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益



当社グループ業績は回復基調で推移

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より、先行きは不透明な状況となっております。

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。新型コロナウイルス感染症の影響により経済活動が大きく抑制されるなか、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、第2四半期以降、当社

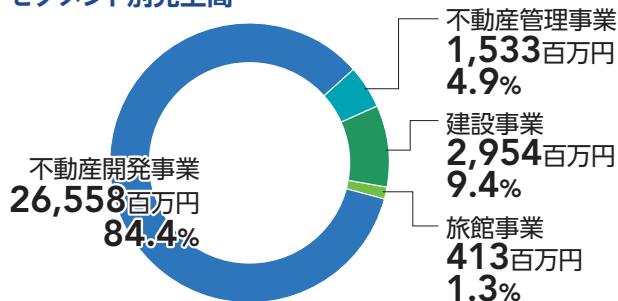
グループの業績は持ち直しつつあります。

こうした結果、当第2四半期連結累計期間は、売上高314億59百万円(前年同四半期比26.6%減)、営業利益30億44百万円(前年同四半期比36.7%減)、経常利益30億8百万円(前年同四半期比37.2%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益19億56百万円(前年同四半期比36.4%減)となりました。

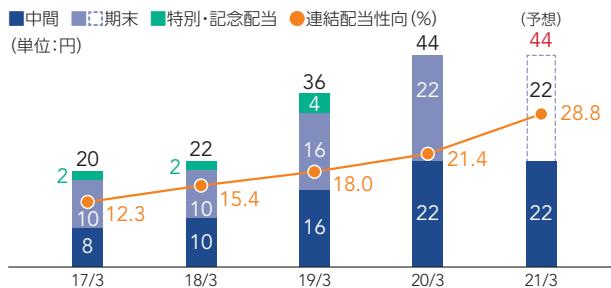
通期につきましては、マンションの年間販売戸数は1,900戸を計画し、これに不動産管理事業、建設事業及び旅館事業の収入を加え、2021年3月期の売上高は710億円、利益につきましては、営業利益75億円、経常利益75億円、親会社株主に帰属する当期純利益50億円を計画しております。

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。

セグメント別売上高



配当金/連結配当性向の推移



おかげさまで当社は、 2020年7月に創業40周年を迎えました。

当社は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、首都圏において資産運用型マンション「ガーラマンションシリーズ」を提供してまいりました。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。

—コーポレートスローガン— *Life with a dream*

一人ひとり、胸に抱く夢は違うもの。誰しもが幼い頃に夢見た「プロ野球選手になりたい」「ケーキ屋さんになりたい」という想い。私たちFJネクストの原動力は、一人でも多くの方に「夢のある生活」を送っていただきたいという強い想い。FJネクストは皆様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。

2000～

- 2002.04 ● 不動産賃貸・建物管理事業を行う株式会社エフ・ジェー・コミュニティを設立
- 2004.12 ● ジャスダック証券取引所に上場
- 2005.12 ● 総合建設業を行う株式会社レジテックコーポレーションを設立
- 2007.03 ● 東京証券取引所市場第二部に上場
- 2008.01 ● 旅館事業を行うFJリゾートマネジメント株式会社を設立

1980～

- 1980.07 ● 不動産販売株式会社を東京都新宿区に設立



1994
ガラ・ステージ武蔵小金井
ガーラマンション
シリーズ第1号

首都圏投資用マンション
供給戸数ランキング
初の第1位

1990～

- 1991.06 ● 株式会社エフ・ジェー・ネクストに商号変更
- 1994.08 ● ガーラマンションシリーズ分譲開始

ガーラマンションシリーズの 供給戸数・棟数の変化

■ 供給戸数(累計)(単位:戸)
● 供給棟数(累計)(単位:棟)

連結売上高
(2000年3月期～
2002年3月期は単体決算)



■ ブランドメッセージ



「GALA」とは、「お祭り」「特別な催し」を意味する言葉です。
ガーラブランドでの住生活が明るく楽しいものになってほしいと
いう願いを込めています。

2020.07
創業
40周年



2007
ガーラ・レジデンス府中
ガーラレジデンス
シリーズ第1号



2012
ブランド・ガーラ横浜元町



2007
ブランド・ガーラ銀座

2010~

- 2011.12 ● 金融サービス業を行う株式会社アライドライフを設立
- 2013.10 ● 東京証券取引所市場第一部に上場
- 2014.10 ● 台湾FJを設立



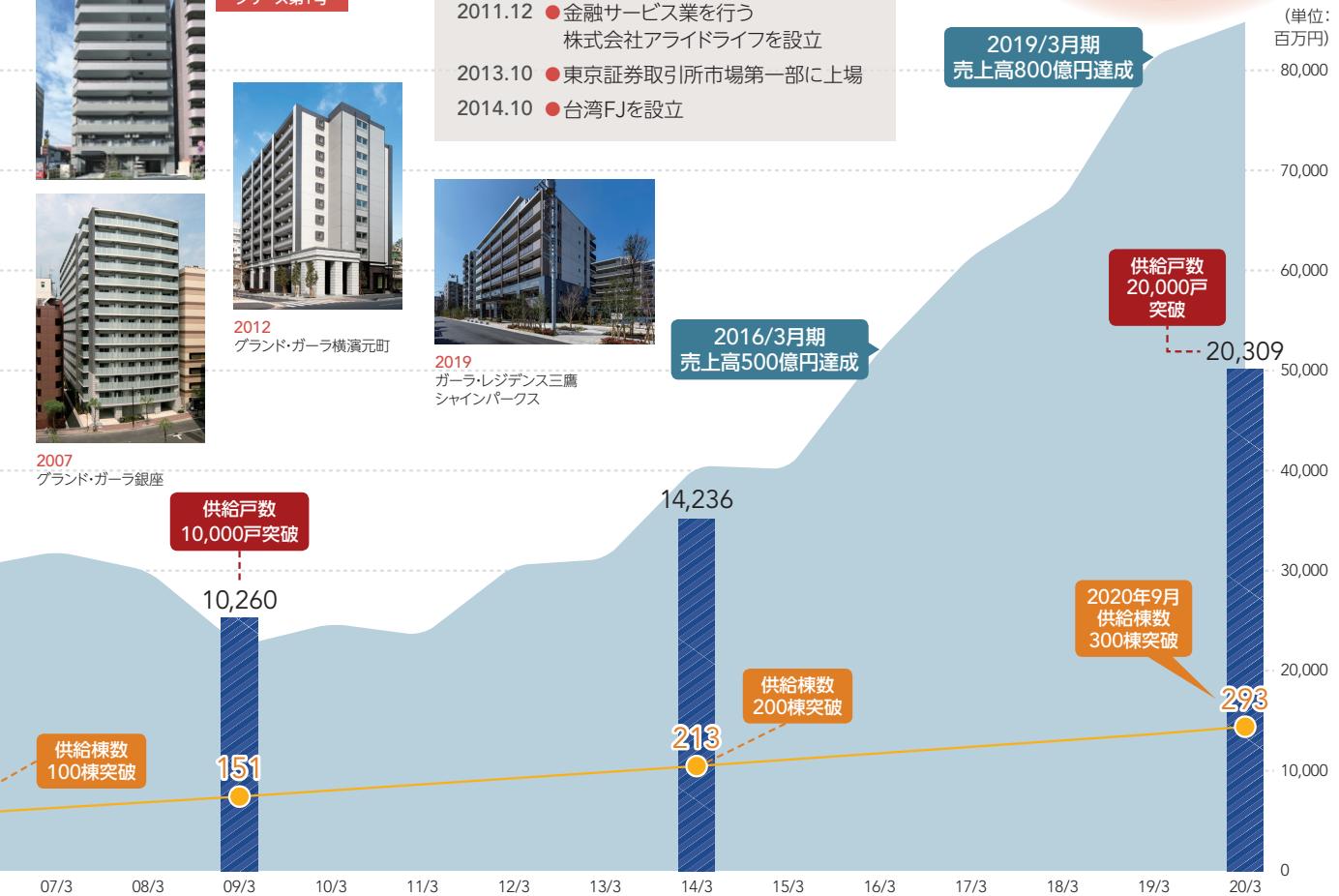
2019
ガーラ・レジデンス三鷹
シャインパークス

2016/3月期
売上高500億円達成

2019/3月期
売上高800億円達成

供給戸数
20,000戸
突破

2020年9月
供給棟数
300棟突破



ガーラマンションインフォメーション

GALA BRAND MANSION INFORMATION



物件概要

交通	JR東海道本線、京浜東北線・根岸線、横浜線・根岸線、横須賀線、湘南新宿ライン、上野東京ライン、東急東横線、横浜高速鉄道みなとみらい線、京浜急行本線、相鉄本線、横浜市営地下鉄ブルーライン「横浜」駅より徒歩15分 相鉄本線「平沼橋」駅より徒歩11分
総戸数	138戸
間取り	1K
竣工	2020年4月

「グランド・ガーラ横浜」は、再開発によって未来へ向けて変貌を続ける「横浜」駅エリアに誕生します。大型商業施設が集積する「横浜」駅周辺では、横浜市によるまちづくり計画「エキサイトよこはま22」が進行中です。多彩な都市機能や情報の拠点となり、超高層タワーの誕生でさらなるランドマークエリアへと発展するとともに、美しい景観と賑わいを生み出しています。

アクセス面では、ターミナル駅である「横浜」駅を含めた2駅11路線が利用可能です。幅広い路線を使いこなすことで、横浜市内はもちろん、「品川」「渋谷」「東京」などのビッグターミナルへダイレクトアクセスが可能です。相鉄線からのJR・東急線相互乗り入れやブルーラインの延伸計画で交通利便性がさらにアップします。

マンションの外観には、毅然とした「横浜らしさ」を表現するため、港を思わせるネイビーのタイルに白タイルでアクセントを加え、2色のガラス手摺でシャープさを演出することで、周囲との調和と存在感を追求したデザインとしています。



グランド・ガーラ横浜

多彩な都市機能を備える「横浜」エリアに
新築分譲マンション誕生



物件概要

交通	JR京浜東北線、武蔵野線 「南浦和」駅より徒歩16分
総戸数	43戸
間取り	3LDK・4LDK
竣工	2021年3月(予定)

ガーラ・レジデンス南浦和

“南傾斜”の高台。明るく、開放感溢れる暮らしへ

「ガーラ・レジデンス南浦和」が誕生する場所は、大宮台地の高台にありながら、駅まではフラットなアプローチの暮らしやすいロケーションとなっており、緑の潤いも感じられる、穏やかな住宅地です。敷地の南側は高い建物がない開放感溢れる住環境で、爽やかな光と風を住まいに取り込みます。大きな空の広がりにより癒され、家族で安らぎの時間を過ごすことができます。

最寄り駅「南浦和」駅は、JR京浜東北線とJR武蔵野線の2路線が利用可能です。ビジネスの中心を担う「東京」駅、カルチャーを発信する「上野」駅や「秋葉原」駅、さらに横浜方面へもダイレクトアクセスが可能であり、休日のお出かけも満喫できる環境が、家族全員のライフスタイルの幅を広げてくれます。



■損益計算書の概要

売上高

31,459 百万円

不動産開発事業

営業利益

3,044 百万円

経常利益

3,008 百万円

親会社株主に帰属する四半期純利益

1,956 百万円

不動産管理事業

■売上高 26,558百万円 ■セグメント利益 2,355百万円

緊急事態宣言発令下における営業活動の一時自粛等の影響により、前年同四半期を下回る業績で推移しましたが、新築マンションを中心に販売状況は回復基調にあり、概ね計画どおりに進捗しました。その結果、新築マンション売上高133億60百万円(464戸)、中古マンション売上高96億24百万円(392戸)、その他収入35億72百万円となり、不動産開発事業の合計売上高は前年同四半期比31.3%減、セグメント利益は前年同四半期比43.8%減となりました。

建設事業

■売上高 2,954百万円 ■セグメント利益 289百万円

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、また工事についても概ね計画どおりに進捗しました。その結果、売上高は前年同四半期比26.8%増、セグメント利益は前年同四半期比39.8%増となりました。

■売上高 1,533百万円 ■セグメント利益 436百万円

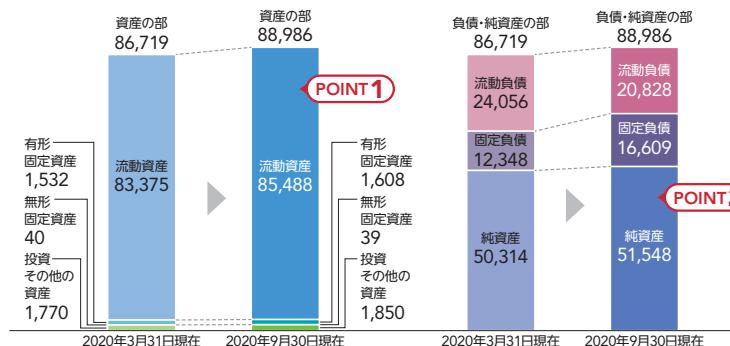
自社グループ開発物件の新規管理受託により管理件数が増加し、賃貸管理戸数は16,234戸、建物管理棟数は299棟となりました。その結果、売上高は前年同四半期比9.6%増、セグメント利益は前年同四半期比10.1%増となりました。

旅館事業

■売上高 413百万円 ■セグメント損失 61百万円

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う各自治体の休業要請を受け、4月下旬から5月中旬にかけて4旅館の全てを休館したこと等により、来館者数は前年同四半期を下回りました。なお、「GoToトラベルキャンペーン」などの需要喚起施策により、夏季以降の稼働率は前年を上回って推移しております。その結果、売上高は前年同四半期比12.1%減、セグメント損失は61百万円となりました。

■貸借対照表の概要 (単位: 百万円)



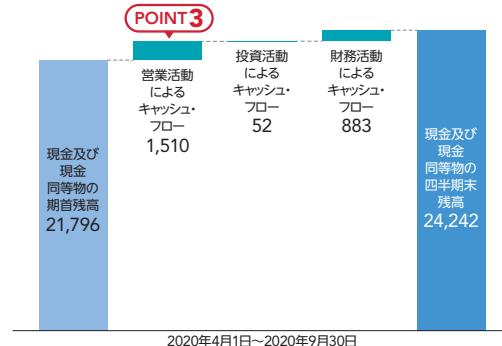
POINT 1

主に、現金及び預金が22億84百万円、仕掛販売用不動産が10億79百万円、前渡金が2億55百万円増加した一方、販売用不動産が15億82百万円減少しました。

POINT 2

主な増加は親会社株主に帰属する四半期純利益19億56百万円であり、減少は剰余金の配当7億19百万円であります。

■キャッシュ・フロー計算書(要約) (単位: 百万円)



POINT 3

主な収入は、税金等調整前四半期純利益30億8百万円、たな卸資産の減少額3億75百万円、賞与引当金の増加額1億82百万円であり、主な支出は、法人税等の支払額18億47百万円、前渡金の増加額2億55百万円であります。

FJネクストグループでは、これまで「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」ことを企業理念とし、「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。

SDGsが目指す持続可能な社会の実現。その達成に向け、企業の果たすべき役割は、ますます高まっております。エネルギー使用量の削減や労働環境の改善などをはじめとする社会を取り巻く様々な課題に対し、グループ一丸となって積極的に取り組むことで、社会への貢献をするとともに、一層の企業価値の向上に努めてまいります。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

2015年9月に「国連持続可能な開発サミット」で全会一致で採択された2030年までの新たな「持続可能な開発目標」で、17の目標と169のターゲットから構成されています。

■ FJネクストグループが取り組むSDGs項目の一例



環境問題

● 環境配慮型の資材、設備の採用を推進

当社の分譲するマンションにおいては、低消費電力、長寿命化の省エネルギー設備であるLED照明の導入を進めております。併せて、植林木を原材料とする合板や製材時の端材等を有効活用した木材をフローリングに順次採用しております。

● 屋上緑化や植栽活動の推進

ヒートアイランド対策の一環として、マンション敷地内や屋上の緑化を推進しております。

● 生物多様性への取り組み

赤城自然園(群馬県)、すみだ水族館(東京都)に協賛し、環境保全活動をサポートするとともに、地域の自然や環境、人といきものとのつながりの大切さを学ぶ活動を支援しております。

働き方

● 「ワークライフバランス採用」の実施

子育てや介護など家庭の事情と仕事を両立でき、プライベートの時間も充実させたい方にも活躍していただけるよう、勤務日数・時間に選択肢を持たせた勤務体系を導入しております。

● ダイバーシティへの取り組み

女性の活躍推進ならびに第一線で活躍する社員の離職率の低下を目標とし、性別を問わず育児休暇の推進や時短勤務制度を導入しております。

● 長期雇用の推進

これまでにも業務で培った経験・知識は貴重な財産であるという考えのもと、定年後も活躍できる環境の整備に取り組んでおります。マンションでの快適な暮らしに不可欠な「建物の資産価値の維持」と「居住者の暮らしを現場で支える」管理業務を担うライフマネージャー(管理員)については75歳を定年として積極的に長期雇用を実施しております。

株主優待制度

SHAREHOLDER INCENTIVES

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、100株(1単元)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 ①

百貨店セレクトの株主優待商品(1,500円相当1品または寄付 ご選択)

100株(1単元)以上保有されている株主様には下記の中から1つ選択していただきます。

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| A <ウェルチ>フルーツジュースギフト | E <金澤兼六製菓>兼六の華 お煎餅詰め合わせ |
| B 横須賀海軍カレー | F 液体洗剤ギフト |
| C 特別栽培米 新潟県産 新之助 | G <日清オйлリオ>ヘルシーオイルギフト |
| D 讃岐・小豆島素麺紀行 | H 日本赤十字社・日本ユニセフ協会への寄付 |



A



B



C



D



E



F



G

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タログギフト (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上記商品に代えて「株主優待品カタログ」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。



優待内容 ②

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優待内容①に加え、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。



- 対象旅館
- [伊東遊季亭]
 - [伊東遊季亭 川奈別邸]
 - [玉峰館]
 - [清流荘]

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)

※対象旅館の詳細は、P10をご参照ください。

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2020年3月期実績です。

旅館事業のご案内

株主優待の「ご宿泊優待
利用券」を是非ご利用ください。



ひと・ときが満ちる、休日の宿。
くつろぎ日和「伊東遊季亭」。



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/>
アクセス：東京～伊東 特急踊り子号で約1時間40分、JR「伊東」駅よりタクシー無料送迎



遊季亭 検索

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。



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/
アクセス：東京～川奈 特急踊り子号で約1時間50分、伊豆急行「川奈」駅よりタクシー無料送迎



川奈別邸 検索

大正15年創業 源泉かけ流しの宿。
古き、新しき、極み。



所在地：静岡県賀茂郡河津町峠440
電話：0558-34-2041
ホームページ：<https://www.gyokuhokan.jp/>
アクセス：東京～河津 特急踊り子号で約2時間10分、伊豆急行「河津」駅より無料送迎あり（事前にご予約をお願いします）



玉峰館 検索

伝統に磨かれた佇まいで、
此処にしかない寛ぎを。



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/>
アクセス：東京～下田 特急踊り子号で約2時間40分、伊豆急行「伊豆急下田」駅より無料送迎あり（事前にご予約をお願いします）



清流荘 検索

会社情報・株式の状況・株主メモ

CORPORATE PROFILE & STOCK INFORMATION

会社情報 (2020年9月30日現在)

表 記 社 名	株式会社FJネクスト	
商 号	株式会社エフ・ジェー・ネクスト	
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:563名 単体:357名	
事 業 内 容	不動産の企画開発、売買、仲介	
グ ル ー プ 会 社	株式会社FJ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フ 台湾益富傑股份有限公司	
役 員	代表取締役会長兼社長	肥田 幸春
	専務取締役	益子 重男
		永井 敦
	常務取締役	加藤 祐司
		福島 英次
	取締役	伊藤 康雄
		田中 貴久
		對馬 徹
		山本 辰美
		肥田 恵輔
		京田 景子
	取締役(監査等委員)	鈴木 憲一
	社外取締役(監査等委員)	鈴木 清
		高場 大介

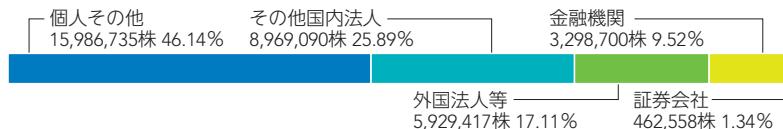
株式の状況 (2020年9月30日現在)

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 17,395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	5,832,700	17.84
株式会社松溝投資倶楽部	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)	1,126,800	3.44
BBH FOR FIDELITY PURITAN TR:FIDELITY SR INTRINSIC OPPORTUNITIES FUND	1,079,525	3.30
STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS-UNITED KINGDOM	1,008,800	3.08
肥田 真代	980,840	3.00
STATESTREETBANKANDTRUSTCOMPANY505227	688,700	2.10
肥田 葉子	648,000	1.98
京田 景子	537,500	1.64

(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
定時株主総会	毎年6月下旬
基準日	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.com)

株主名簿管理人 (特別口座の口座管理機関)	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1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	東京証券取引所 市場第一部
証券コード	8935



〒163-1311 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11F
TEL. 03-6733-1111(代表) FAX. 03-6733-2888 <https://www.fjnext.com>

