



Life with a dream

BUSINESS REPORT

第40期 中間 2019年4月1日～2019年9月30日



目次

トップインタビュー	P1
トピックス	P3
特集:ガーラマンションシリーズ 25周年 ..	P4
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
株主アンケート結果のご報告 ..	P8
株主優待制度	P9
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40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。

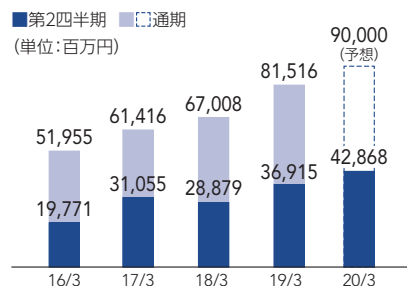
代表取締役会長兼社長 **肥田 幸春**

当第2四半期の事業環境について

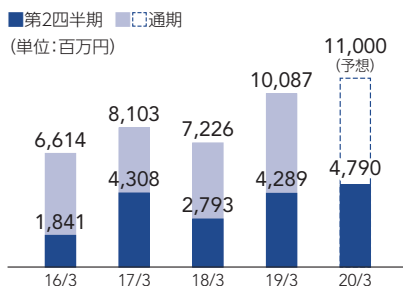
首都圏のマンション市場におきましては、工事費の高止まりと土地取得価格上昇の影響により、2019年(4～9月)のマンションの新規供給戸数は前年同期比21.7%減の1万1,996戸となり、また、同期間の平均初月契約率においても64.6%と好調の目安と言われる70%を下回りました。職住近接志向の高い共働き世帯を中心に、都心部や駅近の物件に対する需要は高いものの、継続的な上昇を続ける

連結業績ハイライト

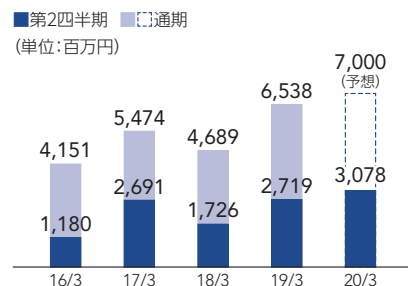
売上高



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益



マンション価格に対し、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)

資産運用型マンション市場は好調を維持

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ってまいりました。また、中古マンション売買の拡充にも積極的に取り組み、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。

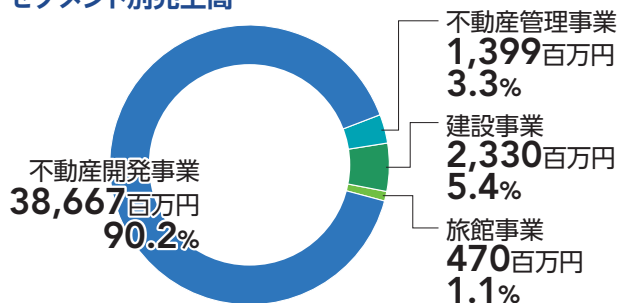
こうした結果、当第2四半期連結累計期間は、売上高428億68百万円(前年同四半期比16.1%増)、営業利益48億7百万円(前年同四半期比12.0%増)、経常利益47億90百万円(前年同四半期比11.7%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益30億78百万円(前年同四半期比13.2%増)となりました。

通期につきましては、マンションの年間販売戸数は2,800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、2020年3月期の売上高は900億円を計画しております。

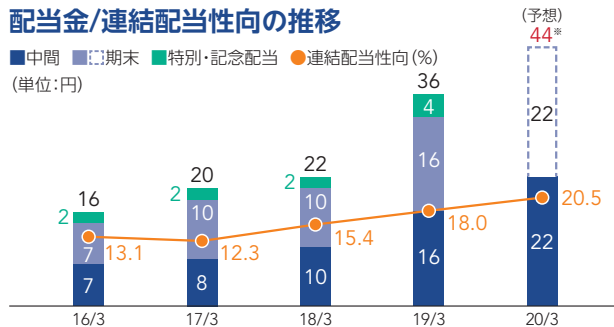
利益面につきましては、営業利益110億円、経常利益110億円、親会社株主に帰属する当期純利益70億円を予定しております。

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



》新規旅館取得について

清流荘

当社はこの度、伊豆下田蓮台寺温泉に位置する「清流荘」を新規に取得いたしました。

同旅館は約2,000坪の園遊庭園を有し、著名人も訪れた歴史ある温泉旅館であり、当社グループ会社のFJリゾートマネジメント株式会社が運営してまいります。

旅館名称	清流荘
所在地	静岡県下田市河内2-2
敷地面積	6,260.85㎡
延床面積	5,152.34㎡
客室数	26室

詳細はこちらから▶



特徴

- 稲生沢川のほとりに約2,000坪の園遊庭園を有する歴史ある温泉旅館です。
- 4つの客室棟にそれぞれ異なった趣向のお部屋をご用意しております。
- 天然温泉プール、アロマサウナでガーデンスパをお楽しみいただけます。
- 3本の自家源泉から引湯する総湯量毎分500リットルの天然掛け流し温泉です。
- 黒潮が運ぶ新鮮な魚介類と清冽な天城の水に育まれた旬菜を四季折々の会席でおもてなしをいたします。

2019年12月中旬
庭園プールリニューアル予定



完成予想イメージ

2019年8月にガーラマンションシリーズは25周年を迎えました。 そして2020年、FJネクストは創業40周年を迎えます。

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。

ご購入いただいたオーナー様、ご入居者様をはじめ、これまでお力添えいただいた多くの皆さまの温かいご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

今後も立地と品質にこだわった商品開発に加え、顧客サポート体制の充実を通じて企業・商品ブランド価値の向上を図り、常に誠実な姿勢で全てのステークホルダーの皆さまのご期待にお応えしていく所存です。

2019

ガーラ・レジデンス三鷹 シャインパークス



2017

ガーラ横濱関内 グランドステージ

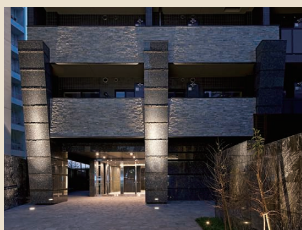


2013

ガーラ・アヴェニュー渋谷 ガーラ・ヒルズ新宿

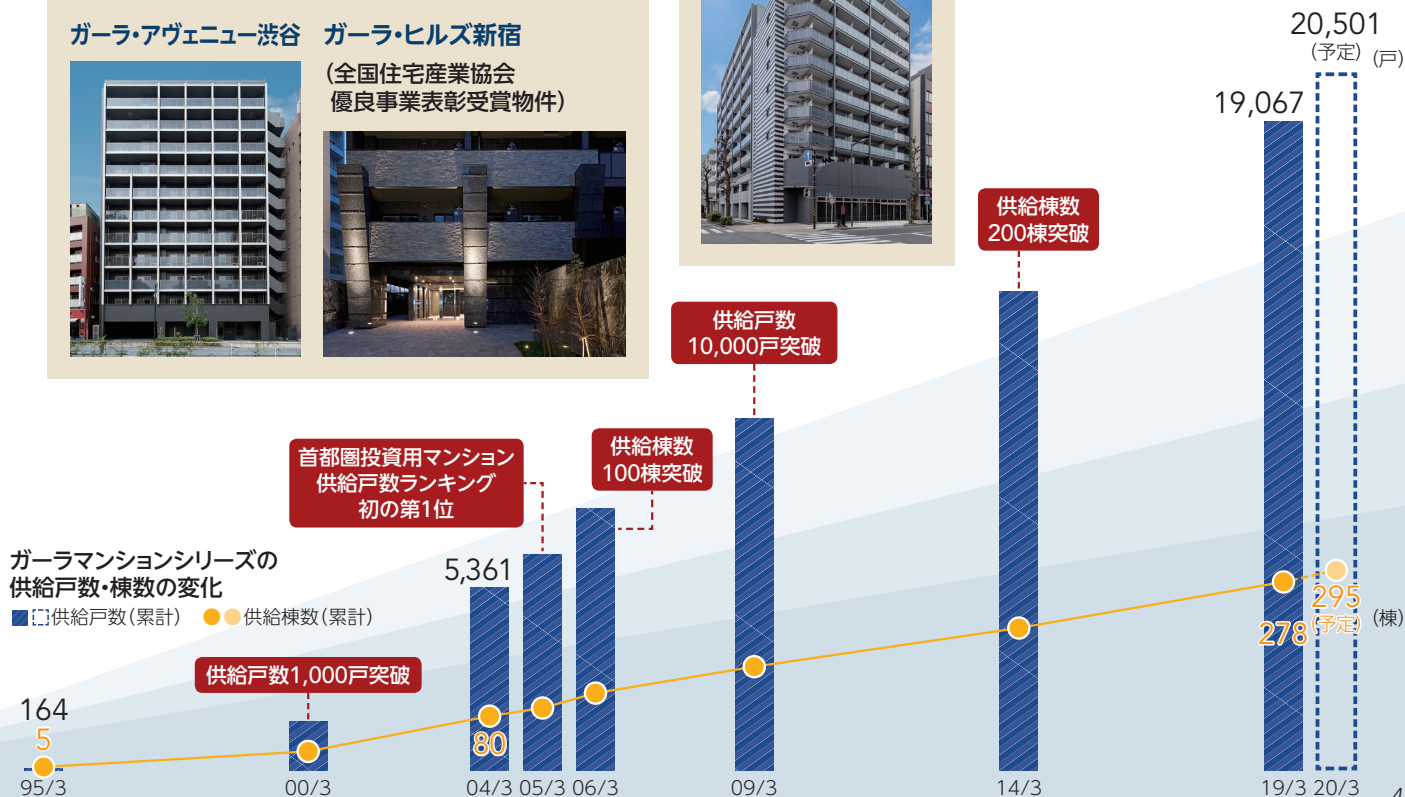


(全国住宅産業協会
優良事業表彰受賞物件)



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) ● 供給棟数(累計)



ガーラマンションインフォメーション

GALA BRAND MANSION INFORMATION

現在「武蔵小山」駅前では、街としての安全性や防災性、歩行者の回遊性などを高めるため、将来に向けて複数の再開発計画が進行しています。商店街の入口付近には、2つのタワーマンションがそれぞれ2020年・2021年と立て続けに完成する予定で、商業施設や公益施設なども併設される予定です。また、商店街を含む小山三丁目地区にも2つの再開発計画が予定され、準備組合が発足しています。今後より一層利便性が向上し、将来への期待が高まる武蔵小山エリアに「ガーラ・ヒルズ武蔵小山」は誕生しました。

「ガーラ・ヒルズ武蔵小山」は、徒歩10分の東急目黒線「西小山」駅、徒歩14分の東急目黒線「武蔵小山」駅、徒歩12分の東急大井町線・池上線「旗の台」駅の3駅3路線が利用可能です。毎日の通勤・通学だけでなく、休日のお出かけにも縦横無尽に軽快なアクセスが可能です。



ガーラ・ヒルズ武蔵小山

複数の再開発により将来への期待が高まる
「武蔵小山」エリアに誕生



物件概要

交 通	東急目黒線「西小山」 駅より徒歩10分 東急大井町線・池上線 「旗の台」駅より 徒歩12分 東急目黒線「武蔵小山」 駅より徒歩14分
総戸数	60戸
間取り	1K・2K・1DK・ 2DK・1LDK
竣 工	2019年3月

ガーラ・レジデンス船堀

優雅で誇らしい風景が、
家族の成長をやさしく包むレジデンス

「ガーラ・レジデンス船堀」は、「東京」駅から約9km圏。「船堀」駅から「新宿」駅へは直通で21分。都心への近さを感じながら、ゆったり心地よく暮らせる環境を求めて、私たちがたどり着いたのは、理想とも言える閑静な住宅地でした。第一種住居地域でありながら、便利さを妥協しない場所。この地との出会いから、家族の心地いい夢を描く理想の追求は始まりました。

その第一種住居地域の住宅街に描いたのは、四季折々の風景を描く庭園の中に、大空に美しく映えるスタイリッシュレジデンスです。桜が彩るエントランスアプローチ、ホテルのようなエントランスホール、建物から広がる眺望など、すべては家族の成長をやさしく包む存在でありたいという思いから、暮らしの風景を丹念に描きました。



物件概要

交 通	都営新宿線「船堀」駅 より徒歩19分 JR総武線・総武線快速 「新小岩」駅から バス14分 「東小松川二丁目」 バス停徒歩2分
総戸数	49戸
間 取 り	2LDK+S・3LDK・ 3LDK+S・4LDK
竣 工	2020年2月（予定）

■損益計算書の概要

売上高

42,868 百万円

営業利益

4,807 百万円

経常利益

4,790 百万円

親会社株主に帰属する四半期純利益

3,078 百万円

不動産開発事業

不動産管理事業

■売上高 38,667百万円 ■セグメント利益 4,194百万円

新築物件の販売に注力するとともに、中古マンション(834戸)の販売も積極的に行っておりました。その結果、ワンルームマンション売上高は288億60百万円(1,170戸)、ファミリー向けマンション売上高64億68百万円(146戸)、その他収入33億39百万円となり、合計売上高は前年同四半期比18.7%増、セグメント利益は前年同四半期比16.9%増となりました。

建設事業

■売上高 2,330百万円 ■セグメント利益 206百万円

マンション建設及び大規模修繕工事を中心に受注が順調に推移し、また工事についても概ね計画通りに進捗しました。その結果、売上高は前年同四半期比12.1%減、セグメント利益は前年同四半期比20.9%減となりました。

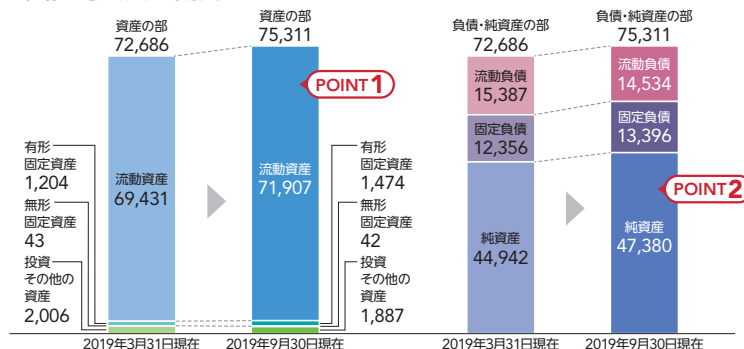
旅館事業

■売上高 470百万円 ■セグメント利益 △19百万円

自社グループ開発物件の新規管理受託に加え、外部受注を積極的に進めたことで管理件数が増加し、賃貸管理戸数は15,203戸、建物管理棟数は284棟となりました。その結果、売上高は前年同四半期比9.3%増となり、一方で人件費等の増加により、セグメント利益は前年同四半期比5.3%減となりました。

当第2四半期連結累計期間は、新たに取得した「清流荘」が売上高に貢献しましたが、一方で台風の影響等もあり、既存の旅館については集客数が計画を下回って推移しました。その結果、売上高は前年同四半期比18.4%増、セグメント損失は19百万円となりました。

■貸借対照表の概要 (単位: 百万円)



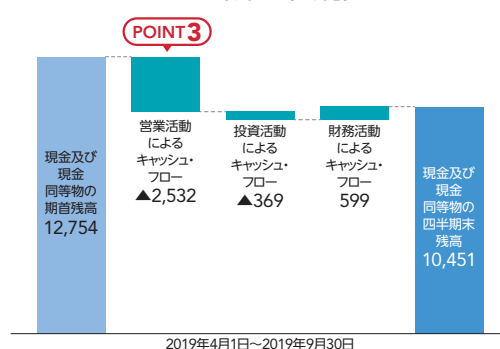
POINT 1

主な増加は、物件の仕入・プロジェクト化の進行により、販売用不動産が27億86百万円、仕掛販売用不動産が25億7百万円増加した一方で現金及び預金が21億67百万円減少しました。

POINT 2

主な増加は親会社株主に帰属する四半期純利益30億78百万円であり、減少は剰余金の配当6億53百万円です。

■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47億90百万円、売上債権の減少額7億19百万円、賞与引当金の増加額2億33百万円であり、主な支出はたな卸資産の増加額54億13百万円、法人税等の支払額23億94百万円、前受金の減少額5億99百万円です。

株主アンケート結果のご報告

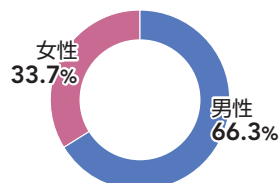
QUESTIONNAIRE RESULTS

当社では、株主の皆さまとのコミュニケーション活性化のため、株主アンケートを実施しています。こちらでは2019年6月21日～2019年7月31日に実施した株主アンケート結果をご紹介します。株主の皆さま、ご協力ありがとうございました。いただいたご意見を今後のIR活動に活かし、グループ企業価値の向上に努めてまいります。

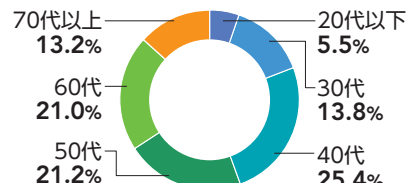
▶「株主アンケート」概要

方 法 株主優待申込ハガキにて実施
対 象 者 2019年3月31日時点の株主さま
対象人数 16,967人
ご回答数 14,226人
ご回答率 83.8%

▶ ご回答いただきました株主さまの性別

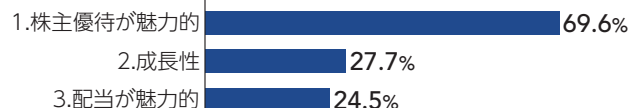


▶ ご回答いただきました株主さまの年代



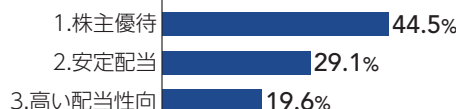
Q1

当社株式の
購入理由



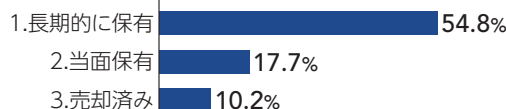
Q2

株主還元策
への期待



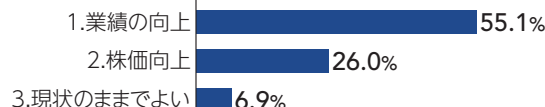
Q3

株式に対する
今後の方針



Q4

当社グループへの
今後の期待



当社IRサイトのご紹介



当社は、IR活動の一層の充実を図り、株主並びに投資家の皆さまに、よりお役立ていただける情報提供とコミュニケーションの場づくりを心掛けています。

<https://www.fjnext.com/ir/index.html>



当社では、株主さま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 されている株主さまを対象として、株主優待制度を実施しています。

優待内容 ①

三越伊勢丹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さまには下記の中から1つ選択していただきます。

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| A 〈カゴメ〉フルーツジュース&野菜飲料ギフト | E 稲穂の恵 おせんべい・おかき詰め合わせ |
| B シャーベリアス・夕張メロンゼリー ネオ | F 〈日清オイリオ〉ヘルシーオイルギフト |
| C シェフの作ったビーフカレー | G 液体洗剤ギフト |
| D 特別栽培米ササニシキ | H 日本赤十字社・日本ユニセフ協会への寄付 |



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さまには**優待内容①に加え**、静岡県伊東市の「伊東遊季亭」、「伊東遊季亭 川奈別邸」、同県賀茂郡河津町「玉峰館」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)

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さま

三越伊勢丹セレクトのカ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さまには上記商品に代えて「**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。



※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2019年3月期実績です。

旅館事業のご案内

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

伊東 遊季亭
Ito Yuki Tei

遊季亭

検索

株主優待の「ご宿泊優待
利用券」を是非ご利用ください。

※本優待利用券は毎年3月31日時点の株主様を対象とし、保有株数に応じて贈呈いたしております。詳しくはP9をご覧ください。なお、本優待利用券(2019年発行分)は、「清流荘」ではご使用いただくことはできません。あらかじめご了承ください。



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

伊東 遊季亭
Ito Yuki Tei
川奈別邸

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

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

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

(2019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:527名 単体:331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

倉並 美枝

肥田 恵輔

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

(2019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

12,834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	6,349,800	19.42
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
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 1300000	1,271,232	3.88
BBH FOR FIDELITY PURITAN TR: FIDELITY SR INTRINSIC OPPORTUNITIES FUND	1,100,000	3.36
肥田 真代	980,840	3.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	882,000	2.69
エフ・ジェー社員持株会	649,080	1.98
肥田 葉子	648,000	1.98
STATE STREET BANK AND TRUST CLIENT OMNIBUS ACCOUNT OM02 505002	485,000	1.48

(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

個人その他	その他国内法人	金融機関	外国法人等	証券会社
15,376,442株 44.38%	8,826,501株 25.48%	3,510,100株 10.13%	6,404,994株 18.48%	528,463株 1.53%

※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。

株式の状況

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

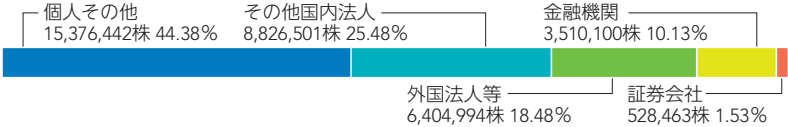
12,834名

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	6,349,800	19.42
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
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 1300000	1,271,232	3.88
BBH FOR FIDELITY PURITAN TR: FIDELITY SR INTRINSIC OPPORTUNITIES FUND	1,100,000	3.36
肥田 真代	980,840	3.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	882,000	2.69
エフ・ジェー社員持株会	649,080	1.98
肥田 葉子	648,000	1.98
STATE STREET BANK AND TRUST CLIENT OMNIBUS ACCOUNT OM02 505002	485,000	1.48

(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	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
	定時株主総会基準日	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
	単元株式数	100株	事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
	公告方法	電子公告により行います。		みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
		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。		◆郵便物送付先・お問合せ先(未払配当金の受領など)
		当社ウェブサイト(https://www.fjnext.com)	上場証券取引所	〒168-8507
			証券コード	東京証券取引所 市場第一部
				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>



表紙の物件：
ガーラ・レジデンス船堀 (2020年2月竣工予定)
ガーラ・ヒルズ品川下神明 (2019年7月竣工)
ガーラ・プレシャス練馬 (2019年7月竣工)