

Life with a dream

BUSINESS REPORT

第39期 中間

2018年4月1日～2018年9月30日

GALA RESIDENCE HIRAI

目次

トップインタビュー ……	P1	株主アンケート結果の	
トピックス ……	P3	ご報告 ……	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
財務ハイライト ……	P7		



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39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。

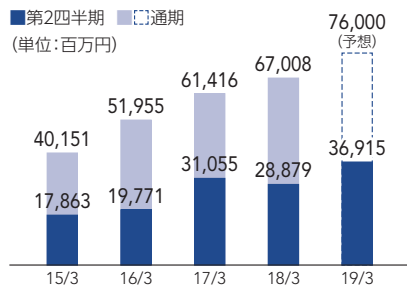
代表取締役社長 **肥田 幸春**

当第2四半期の事業環境について

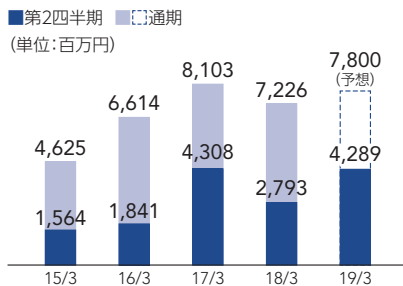
当第2四半期連結累計期間における首都圏のマンション市場におきましては、建設コストや地価の高騰による物件価格上昇の影響により、2018年上半年(4~9月)のマンションの新規供給戸数が前年同期比5.0%減の1万5,323戸と伸び悩む状況で推移いたしました。また、需要面につきましては、同期間の平均初月契約率が好調の目安と言われる70%を下回る65.2%となる中、共働き世帯の増加を背景に、利便性の高い都心部や駅近の高価格帯物件の成約数

連結業績ハイライト

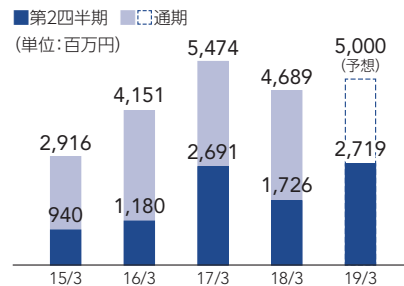
売上高



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益



が増加するなど、立地条件による物件の二極化が強まっております。(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

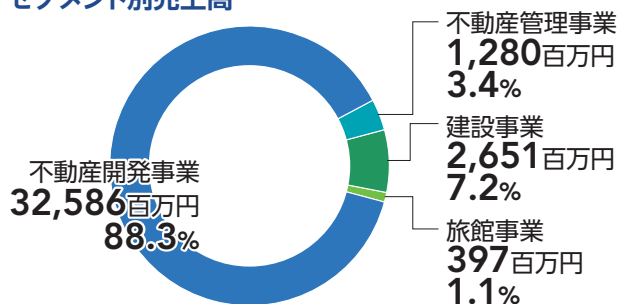
369億15百万円(前年同四半期比27.8%増)、営業利益42億94百万円(前年同四半期比53.5%増)、経常利益42億89百万円(前年同四半期比53.5%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益27億19百万円(前年同四半期比57.6%増)となりました。

通期につきましては、マンションの年間販売戸数は2,200戸を計画し、また旺盛な建設需要を背景とした建設事業における受注工事拡大を見込み、2019年3月期の売上高は760億円を計画しております。

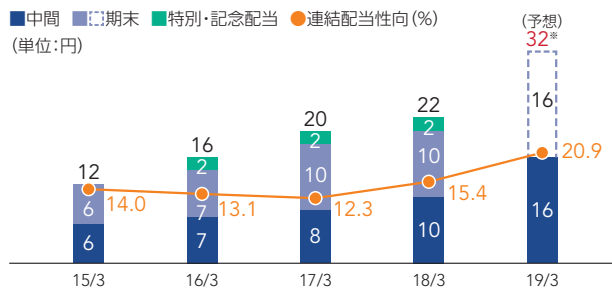
利益面につきましては、当社グループ主力の不動産開発事業において、前期に引き続き土地仕入価格及び建築費等の売上原価の増加を見込み、営業利益78億円、経常利益78億円、親会社株主に帰属する当期純利益50億円を予定しております。

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

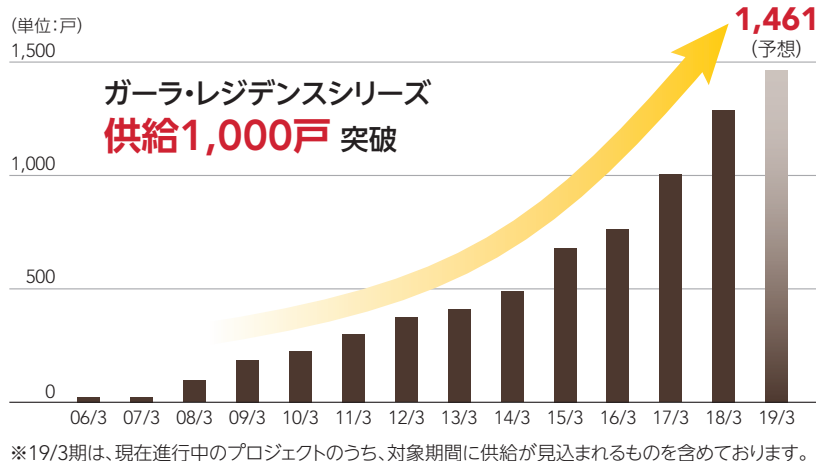


※1株当たり普通配当12円増配の年間32円を予定しております。

ファミリー向けマンション事業の拡大

当社は資産運用型マンションの開発で培った「居住者目線に立った商品開発のノウハウ」を活かし、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、販売にも力を入れております。

2017年3月期には累計供給戸数が1,000戸を突破いたしました。当期につきましても、複数物件の竣工を控えており、ファミリー向けマンション事業を更に拡大させてまいります。



ブランドメッセージ

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。

これらを実現するためにFJネクストが贈る新築分譲マンション<GALA RESIDENCE>ガーラ・レジデンス。

皆さま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ネクストから皆さまへのお約束です。



ガーラ・レジデンス網島リバープレイス



ガーラ・レジデンス南馬込



ガーラ・レジデンス川口市役所前

ブランドロゴ



住宅のあるべき姿を考えました。

機能性だけでもデザイン性や華美なだけでもいけない。

お客様目線に立ち、細やかな配慮がされた住戸プランニングと住宅(マンション)に求められる堅牢性(安心のセキュリティと安心の構造)。

各住戸を表す繊細な8本のラインとひと際太い構造を表す1本のライン。

このシンプルなデザインにFJネクストが目指す真っ直ぐなマンションづくりへの思いを込めました。

レジデンスクオリティが求めるもの

「ガーラ・レジデンス」シリーズの商品企画には様々な必須要素(necessaries)があります。

- 「機能性」 使いやすく、お手入れも楽であること
- 「安全性」 お子様やお年寄りにも優しい住まいであること
- 「デザイン性」 お気に入りにもまれた満足感をお届けすること
- 「可変性」 お好みやライフスタイルに合った住まいであること
- 「標準仕様」 オプション仕様ばかりでなく標準仕様にこだわること
- 「省エネ」 環境への配慮も忘れない住まいづくりを大切にすること



ずっと使いたい、住み続けたいと思っただけのような商品づくりを目指しています。

PICK UP

ハード・ソフト両面で子育てに配慮した「子育て応援マンション認定」取得

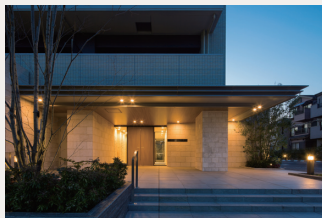
埼玉県子育て応援マンション認定制度について

本制度は、マンションの住戸内、共用部などの仕様や子育て支援サービスの提供など、ハード・ソフトの両面において子育てに配慮したマンションを埼玉県が認定する制度です。

ガーラ・レジデンス戸田公園セントラルスクエアが同認定を受けた4つのポイント

- ① 子育てに適した立地環境
- ② 子どもが安全に過ごせる専有部
- ③ 誰もが使いやすい共用部
- ④ 子育てファミリーをサポートする各種サービス

ガーラ・レジデンス戸田公園
セントラルスクエア
竣工：2016年3月
総戸数：130戸





グランド・ガーラ大島

2020年に向けて進化を続ける湾岸エリアを身近に

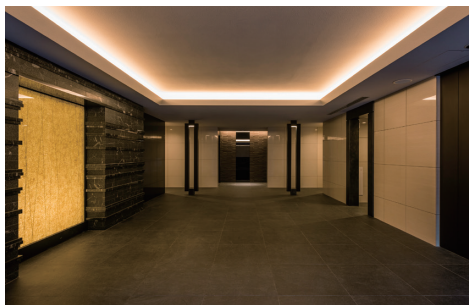
近年、東京湾岸に広がる「豊洲」や「有明」などの湾岸エリアでは、数多くの再開発が行われ急速な進化を遂げてきました。また、東京8号線延伸計画やBRT計画などの新しい計画も予定されており、今後もさらなる発展が期待されています。そのような魅力溢れる湾岸エリアを生活圏内に「グランド・ガーラ大島」は誕生しました。

「グランド・ガーラ大島」は、物件より徒歩5分の都営新宿線「大島」駅が利用可能で、ビッグターミナル「新宿」駅まで直通17分というスピーディーなアクセスが可能です。また、都営新宿線沿線の各駅では多彩な乗り換え経路を備えており、「東京」「大手町」「渋谷」などの都心主要拠点へもスマートにつながります。

「大島」駅周辺は、ショッピング施設や公共施設、金融機関など日々の暮らしを豊かにする施設が整い、利便性豊かな住環境を形成しています。また、「大島小松川公園」や「猿江恩賜公園」など自然豊かなスポットも充実しており、豊かで快適な暮らしを送ることができる魅力的なエリアです。

物件概要

交通	都営新宿線「大島」駅より 徒歩5分
総戸数	161戸
間取り	1DK・2K
竣工	2018年3月





第一種住居地域の恵まれた整形地に描く、光と風を採り入れやすい住戸プランの全130邸。自主管理公園「シャインパーク」をはじめ、建物の周囲に緑を配し、歩車分離の安心設計、ゆとりある住空間を実現することで、やさしい光の中で豊かな緑と温かい絆が育まれていきます。

最寄り駅となる「三鷹」駅周辺は、駅ビルに加え駅前の商店街に多彩なショップが連なっています。それに加え、駅の賑わいとほどよい距離にある現地周辺に、スーパーなどの生活利便施設が充実しているのも「ガーラ・レジデンス三鷹シャインパークス」の魅力です。

「住みたい街」として人気の高い「吉祥寺」の利便、豊かな自然の安らぎがバランス良く共存した「三鷹」は、家族に心地よい街です。そんな「三鷹」の中心に誕生する公園一体型の大規模レジデンス「ガーラ・レジデンス三鷹シャインパークス」。ここは多彩なプランを追求した家族一人ひとりにフィットする住まいです。

物件概要

交通	JR中央線・総武線、東京メトロ東西線 「三鷹」駅より徒歩17分 JR中央線・総武線、東京メトロ東西線 「三鷹」駅よりバス4分 「変電所前」バス停徒歩3分 JR中央線・総武線、東京メトロ東西線、 京王井の頭線「吉祥寺」駅よりバス7分 「下連雀7丁目」バス停徒歩7分
総戸数	130戸
間取り	3LDK・4LDK
竣工	2019年3月（予定）



ガーラ・レジデンス三鷹 シャインパークス

公園一体型の大規模レジデンス

■損益計算書の概要

売上高

36,915 百万円

営業利益

4,294 百万円

経常利益

4,289 百万円

親会社株主に帰属する四半期純利益

2,719 百万円

不動産開発事業

■売上高 32,586百万円 ■セグメント利益 3,589百万円

ワンルームマンション売上高254億38百万円(1,069戸)、ファミリー向けマンション売上高39億54百万円(80戸)、その他の収入31億92百万円となり、不動産開発事業の合計売上高325億86百万円(前年同四半期比28.4%増)、セグメント利益35億89百万円(前年同四半期比65.5%増)となりました。

不動産管理事業

■売上高 1,280百万円 ■セグメント利益 418百万円

管理物件の増加等により、売上高12億80百万円(前年同四半期比14.1%増)、セグメント利益4億18百万円(前年同四半期比3.7%増)となりました。

建設事業

■売上高 2,651百万円 ■セグメント利益 261百万円

外部受注が順調に推移し、売上高26億51百万円(前年同四半期比33.2%増)、セグメント利益2億61百万円(前年同四半期比23.7%増)となりました。

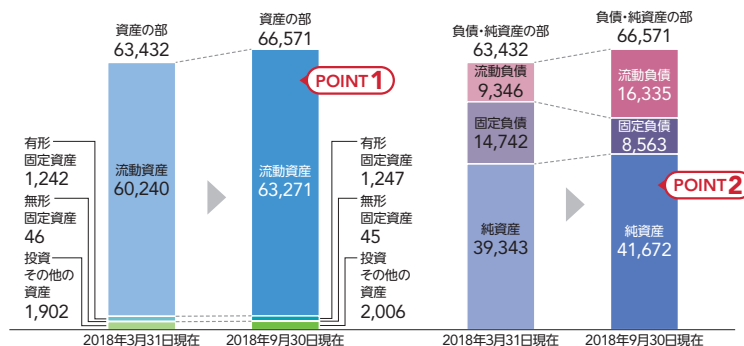
旅館事業

■売上高 397百万円 ■セグメント利益 0百万円

集客数が概ね順調に推移し、売上高3億97百万円(前年同四半期比2.7%増)、セグメント利益0百万円(前年同四半期比51.6%減)となりました。

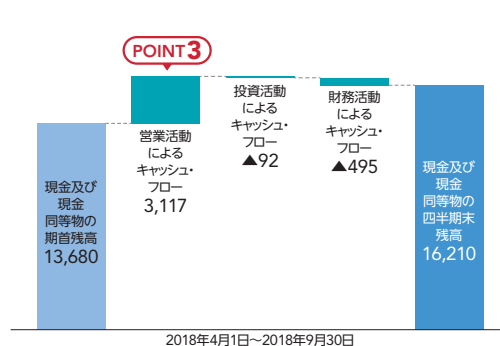
■貸借対照表の概要

(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

主な増加は、新築物件の仕入・プロジェクト化の進行による仕掛販売用不動産が32億23百万円増加、現金及び預金が25億35百万円増加。一方で販売用不動産はマンション販売が堅調に推移し38億93百万円減少。

POINT 2

主な増加は親会社株主に帰属する四半期純利益27億19百万円であり、減少は剰余金の配当3億92百万円。

POINT 3

主な収入は、税金等調整前四半期純利益42億89百万円、たな卸資産の減少額5億10百万円であり、主な支出は、法人税等の支払額12億40百万円、売上債権の増加額12億17百万円。

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2018年6月22日～2018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、ご協力いただきありがとうございました。

Q 当社株式の保有期間をお聞かせください。



1年未満の新たに株主となった方が昨年から10.5%増と大幅に増加しております。更に長期的に保有いただくため、昨年より長期保有優待制度の商品拡充を行っております。

Q 当社の株主優待についてお聞かせください。



多くの株主さまよりご好評をいただいております優待商品には、本年も三越伊勢丹の厳選商品をご用意いたしました。今後も更にご満足いただけるように、優待内容の検討を重ねてまいります。

Q 株主還元策として最も期待されることをお聞かせください。



当社は株主の皆さまに対する利益還元策について、株主優待の充実をはじめ、継続的かつ利益に応じた利益の配分を行うことを基本方針としています。当期の配当は1株当たり普通配当12円増配の年間32円を予定しており、配当性向については20.9%となる見込みです。

Q 当社の情報開示及びIR活動に望まれることをお聞かせください。



前期にはコーポレートサイトの全面リニューアルを実施しました。株主の皆さまに弊社への理解を深めていただくため、よりタイムリーで包括的な情報が入手できるIRサイトの構築を目指してまいります。

株主優待制度

SHAREHOLDER INCENTIVES

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 えちごめくり おせんべいおかき詰め合わせ
- B <帝国ホテル>冷温スープセット
- F <日清オイリオ>ヘルシーオイルギフト
- C シャーベリアス・夕張メロンゼリー ネオ
- G 液体洗剤ギフト
- D 味わいビーフカレー中辛
- H 日本赤十字社・日本ユニセフ協会への寄付



A



B



F



C



D



E



G

※上記は2018年3月期実績です。

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)

※対象旅館の詳細は、P10をご参照ください。

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さま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。



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

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



遊季亭

検索

相模灘を一望する伊東市川奈の丘陵に、
静かなたたずまいの五つの離れ



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峰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

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。

会社情報・株式の状況・株主メモ

CORPORATE PROFILE & STOCK INFORMATION

会社情報

(2018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:523名 単体:333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

(2018年9月30日現在)

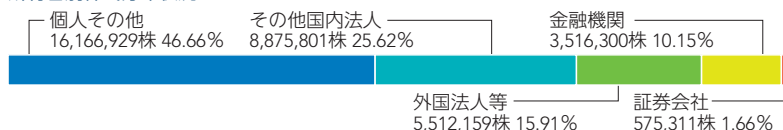
発行可能株式の総数 36,861,000株
 発行済株式の総数 34,646,500株
 株 主 数 12,234名

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	6,581,800	20.13
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
BBH FOR FIDELITY PURITAN TR: FIDELITY SR INTRINSIC OPPORTUNITIES FUND	1,100,000	3.36
肥田 真代	980,840	3.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	849,400	2.59
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	792,300	2.42
エフ・ジェー社員持株会	650,980	1.99
肥田 葉子	648,000	1.98
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	345,900	1.05

(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
 東京都杉並区泉和二丁目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>



表紙の物件:
 ガーラ・レジデンス平井
 (2018年9月竣工)