

Life with a dream

BUSINESS REPORT

第38期 中間

2017年4月1日～2017年9月30日

GALA CITY 新九子駅前

目次

トップインタビュー ……	P1	株主アンケート結果の ご報告……………	P8
ガーラマンション インフォメーション ……	P5	株主優待制度……………	P9
財務ハイライト ……	P7	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38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。

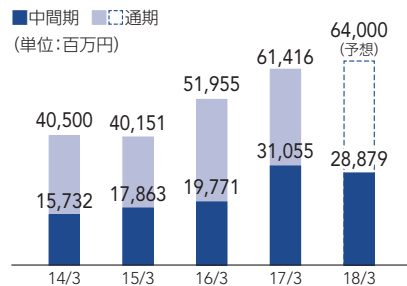
代表取締役社長 **肥田 幸春**

当第2四半期の事業環境について

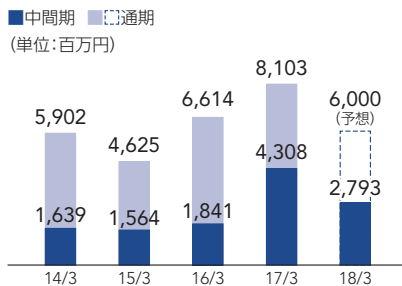
当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、中国をはじめとするアジア新興国等の景気の下振れや金融資本市場の変動など海外経済の不確実性が高まるなか、

連結業績ハイライト

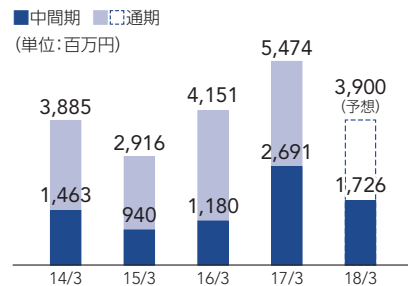
売上高



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益



政府による各種政策の効果を背景とした雇用や所得環境の改善等により、緩やかな回復基調で推移いたしました。

不動産業界におきましては、土地価格の上昇や建築費の高止まりの影響により、2017年度上半期(4～9月)の首都圏におけるマンションの新規供給戸数は前年同期比3.6%減の1万6,133戸となり、契約率につきましても好調の目安と言われる70%を下回るなど、依然として調整局面が続いております(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。

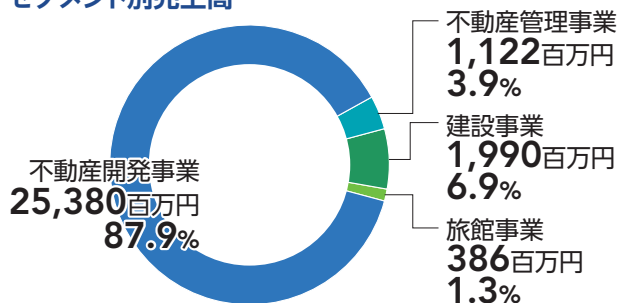
このような経営環境のもと、当社グループは、首都圏

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。

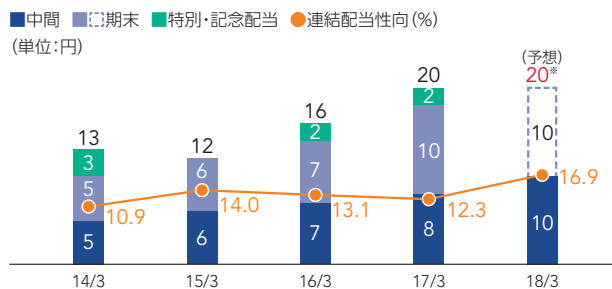
こうした結果、当第2四半期連結累計期間は、売上高288億79百万円(前年同四半期比7.0%減)、営業利益27億96百万円(前年同四半期比34.0%減)、経常利益27億93百万円(前年同四半期比35.2%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益17億26百万円(前年同四半期比35.9%減)となりました。

次頁より機関投資家からの質問の回答を紹介させていただきます。

セグメント別売上高



配当金/連結配当性向の推移



※一株当たり普通配当2円増配の年間20円を予定しております。
 ※当第2四半期累計期間に実施した自己株式の取得を加味し、連結配当性向を算出しております。

物件価格が上昇局面にある中、仕入環境についていかがでしょうか。

A 土地価格の上昇や建築費の高止まりの影響により、当社に限らず、不動産業界各社、難しい局面が続いていると思います。こういった環境下において、留意すべき点は「採算性を重視した仕入れ」であると考えております。

当社は、創業以来「採算性を重視した仕入れ」という方針を徹底してまいりました。リーマンショック前の不動産市況が活況な時期もそうでしたが、現在のような土地の仕入れ競争が激化している状況でも、その方針を崩すことはありません。難しい環境下においても、当社の当第2四半期末時点の棚卸資産は、376億35百万円(前期末360億89百万円)と順調に積み上がっており、一定の仕入高は確保できています。

引き続き、当社の強みである信用力、財務力、そして豊富な情報力を活かし、採算性を重視しながら仕入高の拡大を実現してまいります。

注力されている取組みについて教えてください。

A 好調な資産運用型マンションの販売戸数を一層伸ばできるよう、あらゆるニーズを獲得すべく、販売チャネルの拡充を積極的に推進しております。

自社セミナーでは、講義形式や個別の相談会などで、初心者から所有者まであらゆる層を対象に、各ニーズに対応したテーマにて毎月開催しております。さらに、大規模投資イベントへの参加や各金融機関とのタイアップセミ

ナーも積極的に実施しております。

また、当社運営の資産運用型マンション情報発信サイト「GALA NAVI」の会員数が10万人を突破いたしました。サイトもリニューアルし、更なる会員数の増加を目指して、さまざまな形で情報提供を行い、資産運用型マンションの魅力を伝えてまいります。

FJネクストの成長戦略や強みについて教えてください。

A 当社は、主力の資産運用型マンション事業を通じて、単身者の生活を支える良質な住宅の提供、並びに安定した収益を不動産に求める方への中長期的な資産運用機会の提供など、社会的意義を担うことにより持続的な成長を遂げてまいりました。特にこの数年は、将来のために現役時代から資産運用を行うという考え方が一般化しつつあり、その中でも多様なニーズに応えられる資産運用商品として、資産運用型マンションを選択される方が増えてきていると実感しております。また、東京都心においては、単身世帯の増加や人口の都心回帰の傾向が継続することが予想され、都心で活躍する単身者

TOPICS

2017.3 「ガーラ・レジデンスシリーズ」 **1,000戸突破**

2017.8 「JPX中小型株指数」  **JPX-NIKKEI Mid Small 構成銘柄に選定**

首都圏投資用マンション供給戸数ランキング
(2016年年間・2017年上期) **2年連続第1位**

を支えるインフラの提供は益々重要性を増すものと見ております。引き続き、購入ニーズ、賃貸ニーズとも堅調に推移していくのではないのでしょうか。

当社の強みとしては、業界トップクラスの供給戸数や入居率などの実績に加え、「ガーラ」ブランドの資産価値の高さ、財務基盤の安定性などが挙げられると思います。また、その強みは土地仕入の情報力の面でもアドバンテージを発揮しており、それがさらに当社の供給戸数やブランド力を高めるといった好循環に働いているように感じます。

最近では、大手デベロッパーが資産運用型マンションへ参入する動きが見られ、土地仕入を含めた競争激化を懸念する声もありますが、別の見方をすれば、それだけ魅力的な市場として認知されてきたことの証明とも言えます。大手参入により業界の認知度や活性化がさらに進

めば、リーディングカンパニーとして培ってきたノウハウや情報力などで優位に立つ当社にとっては、業界全体の発展を自らの成長に結び付けるチャンスとなる可能性が高いと考えています。

通期の見通しと株主の皆さまへのメッセージをお願いします。

当期の通期連結業績予想につきましては、現時点において当初計画に変更はございません。業績予想の達成に向け、当社グループが展開する不動産開発事業、不動産管理事業、建設事業、旅館事業の全事業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、引き続き、ご支援、ご指導を賜りますよう、お願い申し上げます。

定期セミナーの開催

- ✓ 講義形式や個別相談会等、初心者から所有者までを対象に各ニーズに対応したテーマのセミナーを毎月開催中
- ✓ 大規模投資イベントへの参加、各金融機関とのタイアップセミナーも積極的に実施



自社会員組織を形成

- ✓ 資産運用型マンションの情報発信サイト「GALA NAVI」を運営
- ✓ サイト上やメルマガで資産運用型マンションや身近なテーマのマナーやライフプランに関する情報を随時発信
- ✓ 会員数は10万人を突破



ガーラマンションインフォメーション

GALA BRAND MANSION INFORMATION

近年、大規模再開発によって著しい発展を遂げている「新丸子・武蔵小杉エリア」。「武蔵小杉」駅周辺は「歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり」が進められ、「ガーラ・シティ新丸子駅前」の周辺には既に開業している「グランツリー武蔵小杉」「武蔵小杉東急スクエア」「ららテラス武蔵小杉」の3大ショッピング施設を中心として、今後もますますの再開発が予定されています。

「ガーラ・シティ新丸子駅前」から徒歩1分の東急東横線・目黒線「新丸子」駅をはじめ、同7分の東急東横線・目黒線・JR南武線、同14分のJR横須賀線・湘南新宿ライン「武蔵小杉」駅と、相互乗り入れも含めた合計14もの路線を使いこなし、多数の駅へダイレクトなアクセスが可能です。また、都心だけでなく「横浜」駅や「羽田空港国際線ターミナル」駅なども身近に据え、国内外の出張や旅行まで快適なアクセスを実現します。

外観には都会的なモノトーンを採用し、垂直ラインを強調したデザインにすることで空へ向かう伸びやかさを演出しています。

ガーラ・シティ新丸子駅前

躍進する新丸子・武蔵小杉エリアを暮らすプレミアムステージ。



物件概要

交通 東急東横線・目黒線
「新丸子」駅より徒歩1分、
JR南武線・東急東横線・目黒線
「武蔵小杉」駅より徒歩7分、
JR横須賀線・湘南新宿ライン
「武蔵小杉」駅より徒歩14分

総戸数 65戸
間取り 1K
竣工 2017年7月

「ガーラ・レジデンス川崎プロムナード」は、「川崎」駅に徒歩圏の地でありながら、「さいわい緑道」に隣接する潤いの地に誕生します。

明るさを確保するために、全戸南東・南西向きの配棟計画を実現するとともに、緑道とつながりを持たせるように植栽を配置することで、緑景の一部のようなレジデンスとしています。

エントランスホールは、石灰岩や御影石などのマテリアルに木の雰囲気を組み合わせた意匠としました。全体としてはホテルのラウンジのような上品さと上質さを兼ね備えた空間としています。

「川崎」を拠点として、「東京」主要駅・「横浜」へと自在にアクセスが可能なため、快適に通勤・通学をすることができ、さらには「羽田空港」へのアクセスもスムーズとなり、出張にも旅行にも便利な立地です。



ガーラ・レジデンス川崎 プロムナード

川崎駅西口エリアを生活圏にして緑道隣接という贅。



物件概要

交 通	JR東海道本線・京浜東北線・ 南武線・上野東京ライン 「川崎」駅より徒歩16分、 JR南武線 「矢向」駅より徒歩8分、 京浜急行本線・大師線 「京急川崎」駅より徒歩19分
総 戸 数	50戸
間 取 り	2LDK+S / 3LDK/4LDK
竣 工	2018年3月（予定）

■損益計算書の概要

売上高

28,879 百万円

営業利益

2,796 百万円

経常利益

2,793 百万円

親会社株主に帰属する四半期純利益

1,726 百万円

不動産開発事業

■売上高 25,380百万円 ■セグメント利益 2,169百万円

自社ブランド「ガーラマンションシリーズ」、「ガーラ・レジデンスシリーズ」を積極的に営業展開するとともに、中古マンション628戸を販売した結果、ワンルームマンション売上高210億57百万円(955戸)、ファミリーマンション売上高11億27百万円(28戸)、その他収入31億95百万円となり、不動産開発事業の合計売上高253億80百万円(前年同四半期比7.4%減)、セグメント利益21億69百万円(前年同四半期比39.1%減)となりました。

建設事業

■売上高 1,990百万円 ■セグメント利益 211百万円

外部受注は順調に推移したものの、前年同四半期にマンション卸販売を計上した反動減により、売上高19億90百万円(前年同四半期比9.9%減)、セグメント利益2億11百万円(前年同四半期比25.6%減)となりました。

不動産管理事業

■売上高 1,122百万円 ■セグメント利益 403百万円

管理物件の増加等により、売上高11億22百万円(前年同四半期比6.9%増)、セグメント利益4億3百万円(前年同四半期比9.6%増)となりました。

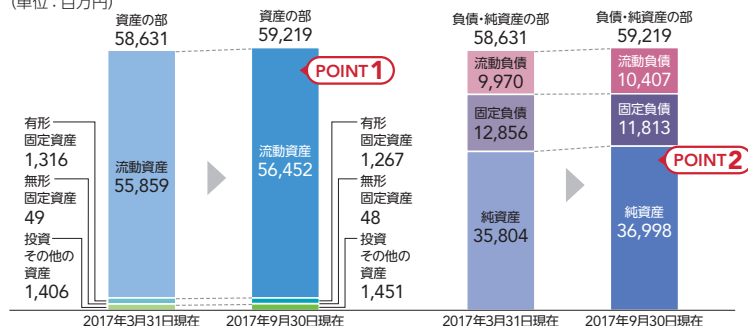
旅館事業

■売上高 386百万円 ■セグメント利益 0百万円

集客数が想定を下回り、売上高3億86百万円(前年同四半期比0.5%減)、セグメント利益0百万円(前年同四半期比94.2%減)となりました。

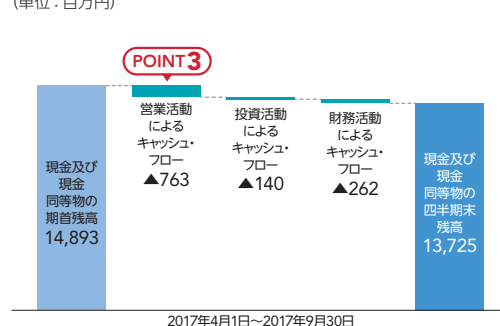
■貸借対照表の概要

(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

新築物件の仕入・プロジェクト化が進み、仕掛販売用不動産が27億93百万円増加した一方、現金及び預金が9億83百万円減少。販売用不動産はマンション販売が堅調に推移し12億46百万円減少。

POINT 2

主な増加は親会社株主に帰属する四半期純利益17億26百万円であり、減少は剰余金の配当3億97百万円、自己株式の取得1億41百万円。

POINT 3

主な収入は、税金等調整前四半期純利益27億93百万円であり、主な支出は、たな卸資産の増加額17億37百万円、法人税等の支払額16億79百万円。

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2017年6月23日～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。



2年以上保有されている株主さまが増加傾向にあります。
更に長期保有いただけるように、前期より長期保有優待制度を開始いたしました。

Q 当社の株主優待についてお聞かせください。



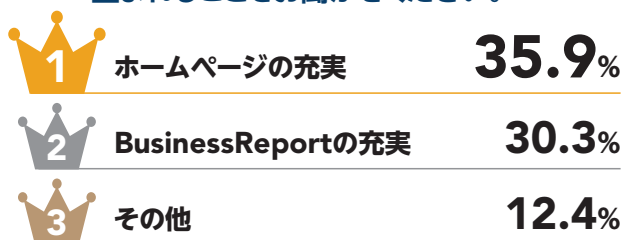
70%以上の株主さまから当社株主優待について「満足」との意見をいただきました。今後も更にご満足いただけるように、優待内容の検討を重ねてまいります。

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安定的な利益の配分を行うことを基本方針としています。当期は1株当たり普通配当2円増配の年間20円を予定しております。

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。



当期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。今後も更に株主さまにとって利便性の高いIRサイトの構築を目指してまいります。

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。

① 100株以上保有されている株主さま

三越伊勢丹セレクトの株主優待商品、寄付 (各1,500円相当より1品ご選択)

下記の中から1つ選択していただきます。

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| ① ウェルチギフト | ⑤ 味の素調味料バラエティギフト |
| ② 味三昧詰合せ | ⑥ 今治ぼかし織りタオルセット |
| ③ 味わいピーフカレー(中辛) | ⑦ ギフト工房 アリエールスマートギフト |
| ④ 雪蔵仕込み氷温熟成 新潟産こひかり | ⑧ 日本赤十字社・日本ユニセフ協会への寄付 |



※上記は2017年3月期実績です。

② 1,000株以上保有されている株主さま

温泉旅館ご宿泊優待利用券

1,000株以上保有されている株主さまには**左記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株主優待商品、寄付
(各3,000円相当より1品ご選択)

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①、②に加えて「**株主優待品カタログ**」を贈呈しています。



※上記は2017年3月期実績です。なお、株主優待制度の内容につきましては変更となる場合がございます。

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、毎年6月下旬に株主さま宛の
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：http://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：http://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：http://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

(2017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:485名 単体:313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

取締役(監査等委員)

大島 洋二

社外取締役(監査等委員)

鈴木 清
高場 大介

株式の状況

(2017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

10,660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	7,601,800	21.94
株式会社松濤投資倶楽部	4,824,000	13.92
株式会社エム・エム・ヨーク	3,920,000	11.31
BBH FOR FIDELITY PURITAN TR: FIDELITY SR INTRINSIC OPPORTUNITIES FUND	1,068,000	3.08
肥田 真代	980,840	2.83
エフ・ジェー社員持株会	668,280	1.92
肥田 葉子	648,000	1.87
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	564,400	1.62
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	511,000	1.47
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/ACCT BP2S DUBLIN CLIENTS-AIFM	485,300	1.40

(注) 上記のほか自己株式が1,671,257株あり、発行済株式の総数に対する所有株式数の割合は4.82%であります。

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
16,837,124株 48.60%	8,818,725株 25.45%	2,294,200株 6.62%
外国法人等		証券会社
6,333,490株 18.28%		362,961株 1.05%

※ 自己株式1,671,257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	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
	基準日	期末配当 3月31日 中間配当 9月30日	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)
	単元株式数	100株	上場証券取引所	東京証券取引所 市場第一部
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(http://www.fjnext.com)	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 <http://www.fjnext.com>



表紙の物件：
ガーラ・シティ新丸子駅前
(2017年7月竣工)