

# BUSINESS REPORT

第37期中間

2016年4月1日～2016年9月30日

特集

ガーラマンション  
シリーズの  
販売チャネル拡充

# トップメッセージ

TOP MESSAGE



代表取締役社長

肥田 幸春

## 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37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。

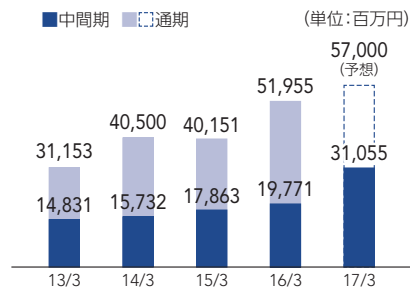
**ワンルームマンション、ファミリーマンション  
合わせて1,070戸を販売。  
前年同四半期比増収増益を達成しました。**

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英国のEU離脱問題など海外経済の不確実性が高まる中、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、緩やかな景気回復基調が継続しております。

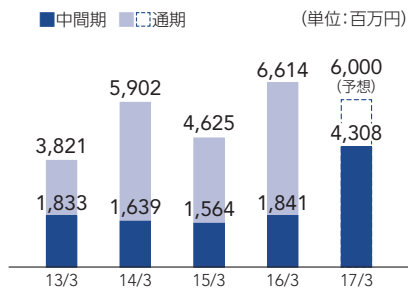
不動産業界におきましては、物件価格上昇の影響やデベロッパー各社による供給調整により、2016年度上半期(4～9

## 連結業績ハイライト

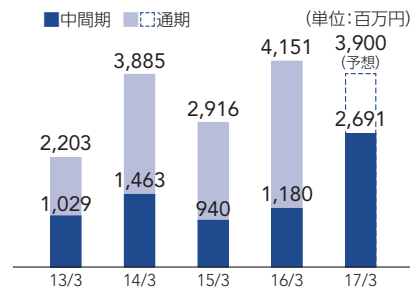
### 売上高



### 経常利益



### 親会社株主に帰属する当期純利益





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12.4%減の1万6,737戸(株式会社不動産経済研究所調べ)となりましたが、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。

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、单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310億

55百万円(前年同四半期比57.1%増)、営業利益42億35百万円(前年同四半期比131.0%増)、経常利益43億8百万円(前年同四半期比133.9%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益26億91百万円(前年同四半期比128.1%増)となりました。

## 第37期(2017年3月期)連結業績予想について

当期の通期連結業績予想につきましては、2016年9月26日に発表したとおり、第2四半期業績において、不動産開発事業におけるマンション販売が計画を上回って推移したこと等により、売上高、利益ともに当初予想を上回る見込みであります。

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。

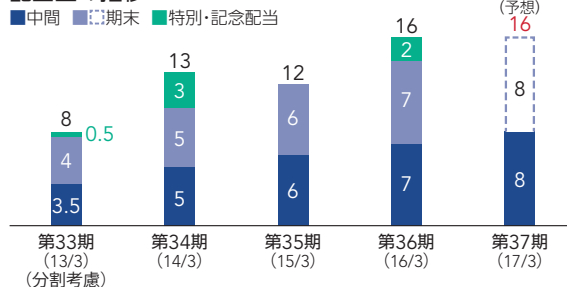
## 株主還元方針

当社は、株主の皆さまに対する利益還元を経営の重要課題の一つと認識し、積極的な事業展開のための内部留保、財務バランス等を総合的に勘案の上、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おります。

第37期(2017年3月期)の中間配当につきましては、1株当たり8円とし、期末配当も1株当たり8円(年間配当1株当たり16円)を予定しております(普通配当ベースで1株当たり2円の増配)。

※2013年8月1日を効力発生日として、1株につき2株の割合で株式分割を行っております。右のグラフの2013年3月期の配当実績につきましては、当該分割を考慮しております。

配当金の推移 (1株当たり 単位:円)



資産運用型マンションのあらゆるニーズを獲得すべく、販売チャネルを拡充しています。

## 定期セミナーの開催 (2016年4月～)

- ✓ 4月に自社セミナールームを新設
- ✓ 講義形式や個別相談会等、初心者～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

『ガーラマンションが選ばれる理由をご説明しています。』

自社内で不動産投資セミナーの開催や外部の大規模セミナーに参加し、間口を広げた活動を行っています。内容もマンション経営のイロハから、銀行と連携した金融マーケット環境の説明まで幅広いテーマを扱っています。

資産運用型マンションの魅力をわかりやすくお伝えし、多くの方に参加していただけるよう取り組んでいます。平日夜も開催していますので、お気軽にお立ち寄りください。



倉並 美枝  
営業本部 部長代理

### 現場の声



当社セミナールーム入口



セミナー風景

## 自社会員組織を形成

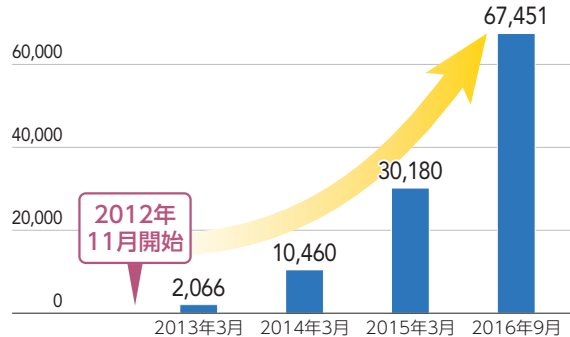
(2012年11月～)

- ✓ 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定期的に情報提供
- ✓ 会員数は6万人を突破



### ■ GALA・NAVI会員数の推移

(単位:人)  
80,000



## 台湾現地に子会社設立 (2014年10月～)

### 現場の声



佐々木 潤  
営業本部 課長  
台湾益富傑股份有限公司 総経理

『台湾で“GALA”ブランドを広めています。』

2014年10月から台北に駐在し、台湾人の個人投資家の方々に向けた営業活動を行っています。台湾人投資家のお客様は、販売住戸の風水なども物件購入における重要なファクターとされ、日本とは違う目線で商品を見極められています。日々の営業ではこうした現地の文化を理解し、お客様の目線に立って営業することを心掛けています。

現在は主に台北市内を中心に活動していますが、今後は台湾全土に営業活動を拡げ、“GALA”ブランドをより多くのお客様へ展開していけるよう尽力していきます。

- ✓ 台湾人投資家のニーズにフレキシブルに対応
- ✓ 現地不動産業者とのスムーズな連携

**GALA 台湾益富傑**





## グランド・ガーラ川崎西口

洗練された都市機能と、  
良好な住環境が共存する西口エリア

「グランド・ガーラ川崎西口」は、JR「川崎」駅西口より徒歩10分の地を得て、全168戸のスケールで誕生する大規模マンションです。ダイナミックなファサードは、ゾーンを分けて色調を変え、進化する川崎らしいスタイリッシュなデザインに仕上げました。

川崎駅の西口エリアは、住宅市街地総合整備事業により、商業・文化施設・オフィスビル等の建設や都市基盤の整備が進められてきました。西口駅前には「ラゾーナ川崎プラザ」「スマートコミュニティセンター」「ミューザ川崎」などが建ち並び、洗練された活気に包まれています。

その周辺には新しい高層住宅や、新築移転した「川崎幸病院」、さらに道路や公園なども整備され、毎日を便利に快適に暮らせる住環境が形成されています。

アクセスは、JR・京急の6路線が利用可能で、首都圏の主要部へ快適に通勤・通学ができ、さらに、羽田空港へのアクセスもスムーズで出張にも便利な立地です。



### 物件概要

|       |                                                                               |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 交 通   | JR東海道本線・京浜東北線・<br>南武線・上野東京ライン<br>「川崎」駅より徒歩10分<br>京浜急行本線・大師線<br>「京急川崎」駅より徒歩13分 |
| 総 戸 数 | 168戸                                                                          |
| 間 取 り | 1K                                                                            |
| 竣 工   | 2016年9月                                                                       |



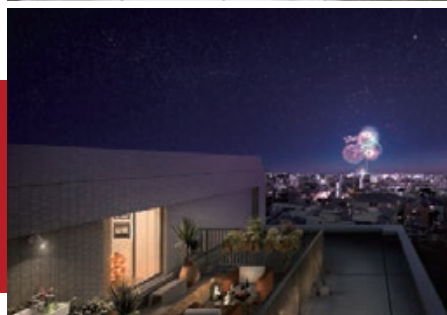
海面を埋め立てた土地が、市域の約3/4を占める浦安市。その中で、「ガーラ・レジデンス舞浜」が誕生する「元町地域」は、浦安市の中で唯一埋立地ではない、昔からの陸地です。建設地周辺には、碁盤目状に整備された住宅街が続き、「舞浜」駅南側の賑わいあふれるリゾートエリアとは一線を画した、閑静な住環境が広がっています。

端正な中にも、リゾートの開放感が息づくレジデンスを創るために、外壁タイルには、波をイメージした模様が印象的なタイルを採用。また、エントランス壁面部分には自然石を張り詰め、風合いに富んだ表情を演出しました。リゾートシティ「舞浜」にふさわしい、南ヨーロッパや地中海さえも連想させる意匠としています。

「ガーラ・レジデンス舞浜」は「舞浜」駅からJR京葉線で首都の表玄関「東京」駅へ直通12分でアクセス可能です。さらに「新木場」駅で東京メトロ有楽町線へ、「八丁堀」駅で東京メトロ日比谷線へそれぞれ乗換が可能となり、東京湾岸エリアを網羅する暮らしをサポートします。

## 物件概要

|                           |                                               |
|---------------------------|-----------------------------------------------|
| 交 通                       | JR京葉線・武蔵野線<br>「舞浜」駅より徒歩19分                    |
|                           | 東京メトロ東西線<br>「浦安」駅よりバス12分<br>「東海大浦安高校前」バス停徒歩2分 |
| JR京葉線・武蔵野線<br>「舞浜」駅よりバス9分 | 「東海大浦安高校前」バス停徒歩2分                             |
|                           | JR京葉線・武蔵野線<br>「新浦安」駅よりバス11分                   |
| 総戸数                       | 47戸                                           |
|                           | 間取り                                           |
| 竣 工                       | 2LDK～4LDK                                     |
|                           | 2017年3月予定                                     |



# ガーラ・レジデンス舞浜

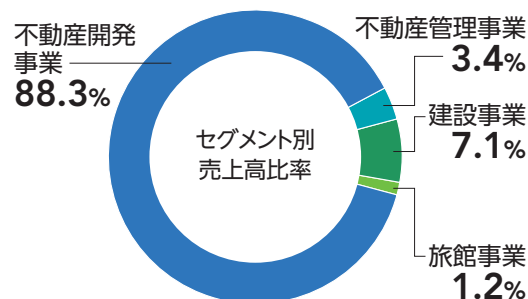
静けさと潤いに包まれた  
舞浜の住宅街が舞台

# 財務情報

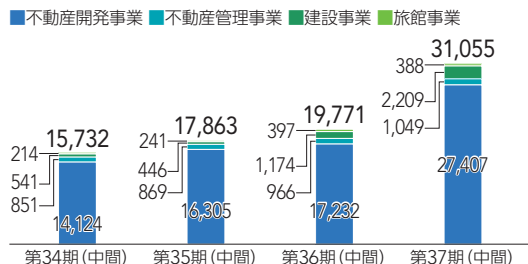
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

## 損益計算書の概要

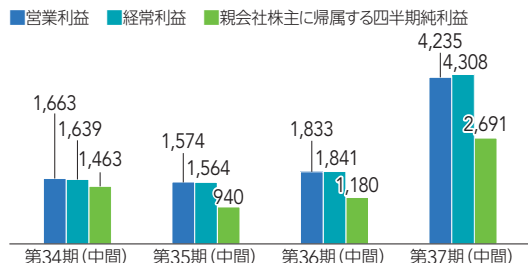
| 売上高        | 営業利益      | 経常利益      | 親会社株主に帰属する四半期純利益 |
|------------|-----------|-----------|------------------|
| 31,055 百万円 | 4,235 百万円 | 4,308 百万円 | 2,691 百万円        |



## 売上高の推移 (単位: 百万円)



## 損益の推移 (単位: 百万円)



## 不動産開発事業

■売上高 27,407 百万円 ■セグメント利益 3,559 百万円

不動産開発事業におきましては、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408戸を販売した結果、ワンルームマンション売上高221億55百万円(1,008戸)、ファミリーマンション売上高22億2百万円(62戸)、その他収入30億50百万円となり、不動産開発事業の合計売上高274億7百万円(前年同四半期比59.0%増)、セグメント利益35億59百万円(前年同四半期比164.2%増)となりました。

## 不動産管理事業

■売上高 1,049 百万円 ■セグメント利益 368 百万円

不動産管理事業は、管理物件の増加等により、売上高10億49百万円(前年同四半期比8.6%増)、セグメント利益3億68百万円(前年同四半期比4.2%増)となりました。

## 建設事業

■売上高 2,209 百万円 ■セグメント利益 284 百万円

建設事業は、外部受注の増加等により、売上高22億9百万円(前年同四半期比88.2%増)、セグメント利益2億84百万円(前年同四半期比366.7%増)となりました。

## 旅館事業

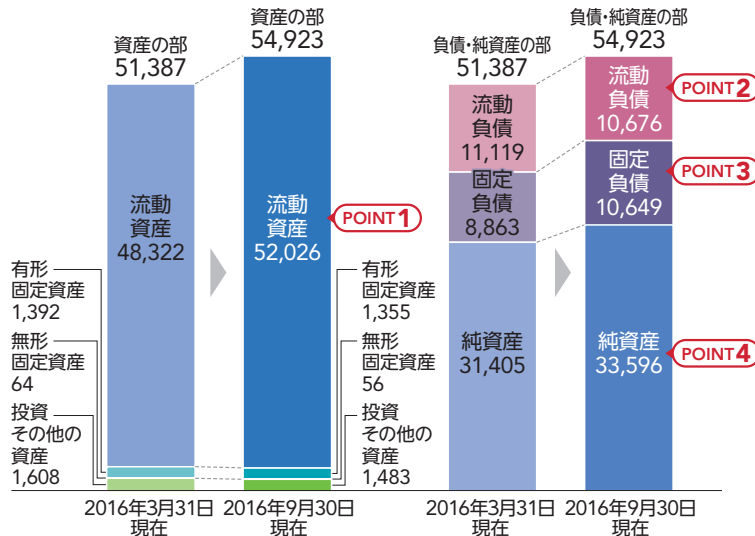
■売上高 388 百万円 ■セグメント利益 10 百万円

旅館事業については、夏季の天候不順に伴う集客数の減少等により、売上高3億88百万円(前年同四半期比2.2%減)、セグメント利益10百万円(前年同四半期比54.0%減)となりました。



## 貸借対照表の概要

(単位：百万円)



## 貸借対照表のPOINT

- POINT 1** 仕掛販売用不動産が51億21百万円、現金及び預金が31億7百万円増加した一方、販売用不動産が35億23百万円、受取手形及び営業未収入金が9億52百万円減少。
- POINT 2** 1年内返済予定の長期借入金が6億50百万円、未払消費税等が3億27百万円、賞与引当金が2億32百万円増加した一方、短期借入金が15億円、未払金が1億15百万円減少。
- POINT 3** 事業用地購入資金対応のための長期借入金が17億94百万円増加。
- POINT 4** 主な増加は親会社株主に帰属する四半期純利益26億91百万円であり、減少は剰余金の配当3億5百万円、自己株式の取得1億86百万円。

## キャッシュ・フロー計算書 (要約)

(単位：百万円)

| 科 目                  | 第36期中間期<br>(2015年4月1日<br>～2015年9月30日) | 第37期中間期<br>(2016年4月1日<br>～2016年9月30日) |
|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 現金及び現金同等物の期首残高       | 8,448                                 | 12,617                                |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     | △2,472                                | 2,605                                 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー     | △553                                  | △82                                   |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     | 1,588                                 | 449                                   |
| 現金及び現金同等物の<br>四半期末残高 | 7,010                                 | 15,590                                |

## キャッシュ・フロー計算書のPOINT

- POINT 1** 主な収入は、税金等調整前四半期純利益43億8百万円、売上債権の減少額9億52百万円、未払消費税等の増加額3億83百万円、賞与引当金の増加額2億32百万円であり、主な支出は、たな卸資産の増加額16億54百万円、法人税等の支払額16億13百万円。
- POINT 2** 主な収入は、事業用地の購入資金対応のための長期借入れによる収入47億円であり、主な支出は、長期借入金の返済による支出22億55百万円、短期借入金の返済による支出15億円、配当金の支払額3億5百万円、自己株式の取得による支出1億86百万円。

詳しい情報はウェブサイトへ

<http://www.fjnext.com/ir/>

FJネクスト IR

検索

# 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日現在で、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、寄付(各1,500円相当より1品ご選択)

**100株以上保有**されている株主さまが対象となります。下記の中から1つ選択していただきます。



- ① カゴメ フルーツ&野菜ジュースギフト
- ② 廣川昆布 御昆布・佃煮4品詰合せ
- ③ 味わいビーフカレー(中辛)
- ④ 日清 ヘルシーオイルギフトセット
- ⑤ 今治純白タオルセット
- ⑥ ギフト工房 アリエールスマートギフト
- ⑦ 日本赤十字社・日本ユニセフ協会への寄付

※上記は2016年3月期実績です。

### 2 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**上記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。→

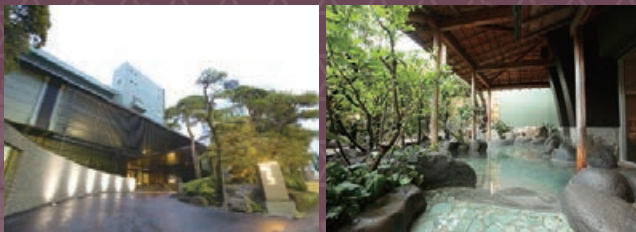
## 贈呈時期

**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



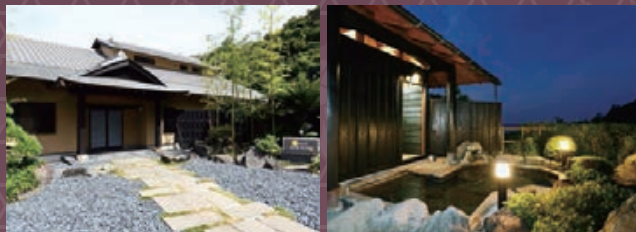
所在地：静岡県伊東市宝町1-8  
電話：0557-37-0114  
ホームページ：http://www.ito-yukitei.com/  
アクセス：東京～伊東 特急踊り子号で約1時間40分、  
JR伊東駅よりタクシー無料送迎



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、保有枚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

(2016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:454名 単体:289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

常務取締役

加藤 祐司

永井 敦

取締役

伊藤 康雄

田中 貴久

小池 一朗

對馬 徹

山本 辰美

福島 英次

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

(2016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

12,282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                                                                               | 7,648,800 | 22.07   |
| 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   |
| UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT                                     | 1,070,800 | 3.09    |
| BBH FOR FIDELITY PURITAN TR：FIDELITY SR INTRINSIC OPPORTUNITIES FUND                | 1,068,000 | 3.08    |
| 株式会社エフ・ジェー・ネクスト                                                                     | 1,031,957 | 2.97    |
| 肥田 真代                                                                               | 975,840   | 2.81    |
| エフ・ジェー社員持株会                                                                         | 672,880   | 1.94    |
| BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC / ACCT BP2S DUBLIN CLIENTS-AIFM | 670,400   | 1.93    |
| 肥田 葉子                                                                               | 648,000   | 1.87    |

所有者別株式分布状況

|       |                    |         |                   |      |                  |
|-------|--------------------|---------|-------------------|------|------------------|
| 個人その他 | 17,580,855株 50.74% | その他国内法人 | 9,001,500株 25.98% | 金融機関 | 2,456,400株 7.09% |
|       |                    | 外国法人等   | 5,166,250株 14.91% | 証券会社 | 441,495株 1.28%   |

※ 自己株式1,031,957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                                                                                                                                  | 事務取扱場所           | 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<br>期末配当 3月31日<br>中間配当 9月30日                                                                                                                 |                  | みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部<br>◆郵便物送付先・お問合せ先(未払配当金の受領など)<br>〒168-8507<br>東京都杉並区和泉二丁目8番4号 |
|                          | 単元株式数                           | 100株                                                                                                                                               |                  | みずほ信託銀行株式会社 証券代行部<br>TEL 0120-288-324(フリーダイヤル)                                   |
|                          | 公告方法                            | 電子公告により、当社ホームページ( <a href="http://www.fjnext.com">http://www.fjnext.com</a> )に掲載いたします。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いたします。 |                  | 東京証券取引所 市場第一部<br>8935                                                            |
| 株主名簿管理人<br>(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<br>みずほ信託銀行株式会社 |                                                                                                                                                    | 上場証券取引所<br>証券コード |                                                                                  |



〒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：  
グランド・ガーラ川崎西口  
(2016年9月竣工)