

BUSINESS REPORT

特集 | FJネクストグループの
総合力

第36期 2015年4月1日 ▶ 2016年3月31日



トップメッセージ



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36期ビジネスレポート」をお届けするにあたりましてご挨拶申し上げます。

売上高・利益とも過去最高を更新しました。

当期におけるわが国経済は、中国経済をはじめとする海外景気の減速の影響から輸出や生産に弱さがみられましたが、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で推移いたしました。

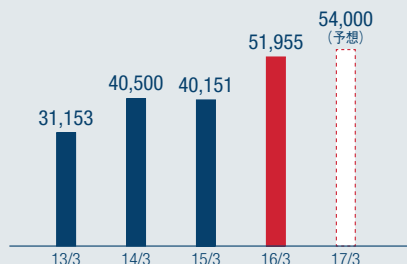
不動産業界におきましては、販売価格上昇の影響やデベロッパー各社による供給調整により、平成27年の首都圏におけるマンションの年間供給戸数は前年比9.9%減の4万449戸と2年連続の減少となりましたが、契約率は一定の水準を維持しており、購入需要は底堅く推移しております(数字は株式会社不動産経済研究所調べ)。

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

連結業績ハイライト

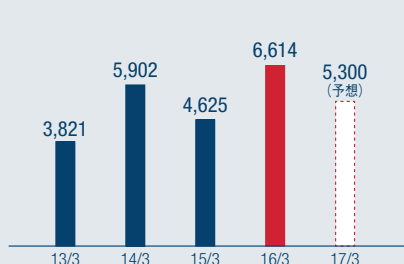
売上高

(単位:百万円)



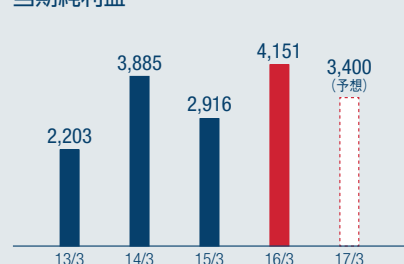
経常利益

(単位:百万円)



親会社株主に帰属する 当期純利益

(単位:百万円)



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、当連結会計年度は、売上高519億55百万円（前期比29.4%増）、営業利益65億93百万円（前期比42.2%増）、経常利益66億14百万円（前期比43.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益41億51百万円（前期比42.4%増）となり、売上高・利益とも過去最高を更新しました。

第37期（2017年3月期）連結業績予想について

当社グループが主力とする首都圏マンション市場は、景

況感の回復等を背景に、今後も底堅い需要が継続するものと考えております。

このような環境のもと、当社グループは、今後も自社ブランド「ガーラマンションシリーズ」、「ガーラ・レジデンスシリーズ」の継続的な開発、供給を行うとともに、販売・サービス体制の充実を図ってまいります。

第37期（2017年3月期）につきましても、主力のワンルームマンションの開発・販売を中心に、ファミリーマンションの開発・販売、中古マンションの売買にも積極的に取り組んでいく方針であり、年間販売戸数は、1,764戸（当期比47戸増）を計画しております。これに不動産管理事業、及び建設事業、旅館事業の収入を加え、第37期の売上高は540億円（当期比3.9%増）を見込んでおります。

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、当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53億円（当期比19.6%減）、経常利益53億円（当期比19.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益34億円（当期比18.1%減）を予定しております。

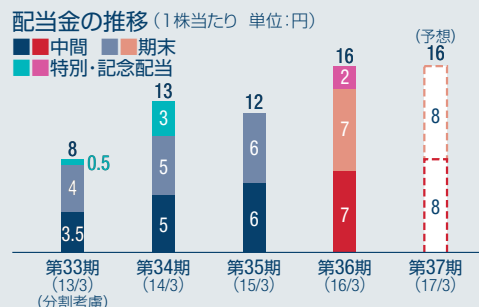
株主還元方針

当社は、株主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36期（2016年3月期）の期末配当につきましては、普通配当1株当たり7円に、特別配当1株当たり2円を加えた9円といたしました。これにより、すでに実施済みの中間配当7円とあわせると、年間配当は1株当たり16円となります。

また、第37期（2017年3月期）の配当につきましては、中間・期末ともに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。

※ 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。



各セグメントのこだわりが、
FJネクストグループの
総合力を高めています。

**FJnext
GROUP**

不動産管理
事業

不動産の賃貸管理、
建物の総合管理

建設事業

建築土木の設計、
施工、請負

旅館事業

静岡県伊豆エリアで
3旅館を経営

不動産開発
事業

不動産の企画開発、
売買、仲介

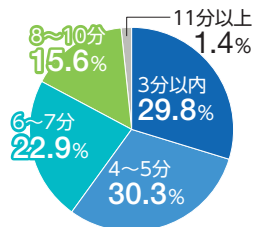
不動産開発事業

商品コンセプトは「居住者目線に立った企画開発」

✓ 資産価値・入居ニーズを追求した立地を選定

東京都心・横浜・川崎を中心とした入居ニーズの高いエリアに供給しています。また、供給物件の約98%が最寄駅から徒歩10分圏内に立地しています。厳選された立地が、入居者さまにとって都心のライフスタイルに合わせた快適な住環境をもたらし、その結果、オーナーさまにとって定期的な家賃収入が期待できる資産運用商品となっております。

■ 最寄り駅からの徒歩分



■ 地域別供給実績

東京都	80.2%
23区	79.4%
都心8区	53.7%
都心5区+目黒区・文京区・品川区	
都心5区	43.1%
都心3区+新宿区・渋谷区	
都心3区	28.1%
港区・中央区・千代田区	

※ 2016年3月末時点

※ 資産運用型マンションのみを対象として集計

✓ ガーラ・レジデンスシリーズの供給を注力

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ノウハウ」を活かし、ファミリーマンションブランド「ガーラ・レジデンスシリーズ」の開発、販売にも注力しております。ご家族で住まれる方々にも、安心でくつろぎの居住空間を提供すべく、商品開発には徹底的にこだわっております。



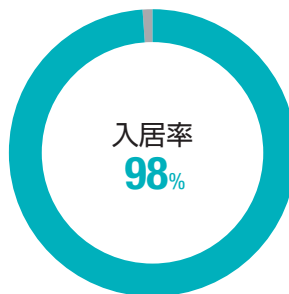
ガーラ・レジデンス戸田公園セントラルスクエア

不動産管理事業

年間平均入居率は98%

✓ マンション管理に関わる全てを総合的にサポート

独自の賃貸管理システムの構築により、入居者募集から退室までの流れをスピーディーに対応します。また、建物・設備の保守点検、清掃等、建物の資産価値の維持に努め、初めて資産運用型マンションを所有される方でも安心いただけるよう、万全の態勢を整えております。



※ 2015年度平均

室内緊急トラブル対応

各種点検・巡回点検

給排水
設備点検

特別清掃

管理員業務
フロントサービス

定期清掃

植栽管理



建設事業

お客さまのニーズに合わせた施工を実現

✓ ビル・マンションの設計・施工からリノベーション・リフォームまで

構造・意匠・設備のそれぞれのエキスパートが空間をデザインし、現場の徹底した監理で、お客さまにご納得していただける技術と品質を提供しております。また、FJネクストが分譲するマンションの中間検査を独自に実施し、グループ全体の品質管理の向上を図っております。



旅館事業

おもてなしの心をテーマに伊豆エリアで3つの旅館を経営

✓ 心のこもったサービスと 美味・美観を追求した料理を堪能できる宿

「伊東遊季亭」「伊東遊季亭 川奈別邸」「玉峰館」の3旅館を経営。いずれも四季を彩る創作懐石料理と源泉かけ流しの温泉が自慢です。おもてなしの心を大切に、3旅館とも一層のサービス向上に努めてまいります。



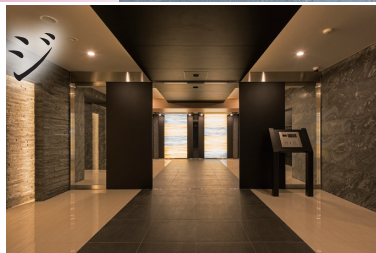
※3旅館の詳細は、裏表紙をご参照ください。



ガーラ・プレシャス川崎



総戸数273戸のビッグステージ 「ガーラ・プレシャス川崎」



「ガーラ・プレシャス川崎」は、地上12階全273戸という大規模プロジェクトならではのサービスと共用スペースのクオリティを備えています。

エントランスホール内には有人のフロントサービスカウンターが設置されており、入居者の皆さまに快適な生活を送っていただくため、各種取次や手配、業者の紹介など、充実したサービスで暮らしをサポートします。また、毎日の暮らしの快適性を高めるため、ベンダーコーナー・ランドリーコーナーを設置、敷地内に31台分の駐車場と28台分のバイク置場、屋内に260台分の駐輪場を確保するなど、スケールを生かした充実のスペースを用意しました。

最寄り駅のJR「川崎」駅周辺は、駅直結の「ラゾーナ川崎プラザ」、イタリアの街並みをイメージした複合空間「ラ チッタデッラ」などの大型商業施設を中心に、近年の大規模な再開発によって飛躍的な変貌を遂げています。

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・南武線・上野東京ライン「川崎」駅より徒歩9分 京浜急行本線・大師線「京急川崎」駅より徒歩12分 JR南武線、京浜急行本線「八丁畷」駅より徒歩6分
総戸数	273戸
間取り	1K
竣工	2016年2月

大小様々な公園が広がる潤いに抱かれた 葛西エリアの中心に立地

「ガーラ・レジデンス西葛西」で手にするのは、全邸南向きの開放感溢れる空間で、ご家族一人一人の理想のライフスタイルを実現する住まいです。

高いアクセス力を誇る東京メトロ東西線「西葛西」駅徒歩10分の地にありながら、穏やかな緑が豊かに潤い、楽しみ溢れる広大な公園や、日常利便施設が充実するなど、数々の魅力に彩られた街に誕生します。さらに、多彩なセレクトプランによって、住まわれるすべての方の理想の空間を実現します。

発展するこの街に、ご家族の誇りとなる邸宅を創るために、清潔感のある明るいベージュカラーを基調とし、洗練された中に柔らかさが感じられるデザインを実現。さらに意匠性を高めるために、南面には落ち着いたブラウンとベージュの2色のタイルと、シャープなガラス使いで都会的な印象を醸し出し、進化する街のランドマークに相応しい存在感を放っています。



ガーラ・レジデンス西葛西

物件概要

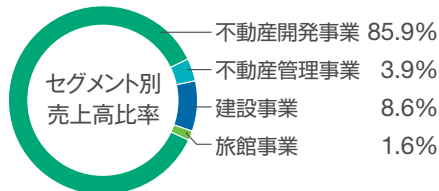
交 通	東京メトロ東西線「西葛西」駅 より徒歩10分 東京メトロ東西線「葛西」駅 より徒歩11分
総戸数	36戸
間取り	3LDK
竣 工	2017年2月(予定)

損益計算書の概要

売上高 51,955 百万円	営業利益 6,593 百万円	経常利益 6,614 百万円	親会社株主に帰属する当期純利益 4,151 百万円
--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

（単位：百万円）

	売上高	セグメント利益
不動産開発事業	44,641	5,019
不動産管理事業	2,008	739
建設事業	4,449	687
旅館事業	855	80



■不動産開発事業

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702戸を販売した結果、ワンルームマンション売上高318億10百万円（1,463戸）、ファミリーマンション売上高68億77百万円（193戸）、その他収入59億54百万円となり、不動産開発事業の合計売上高446億41百万円（前期比21.6%増）、セグメント利益50億19百万円（前期比34.2%増）となりました。

■不動産管理事業

不動産管理事業は、管理物件の増加等により、売上高20億8百万円（前期比13.2%増）、セグメント利益7億39百万円（前期比9.1%増）となりました。

■建設事業

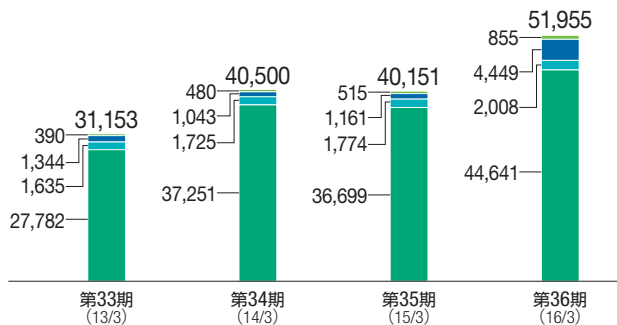
建設事業は、外部受注の増加等により、売上高44億49百万円（前期比283.0%増）、セグメント利益6億87百万円（前期比319.4%増）となりました。

■旅館事業

旅館事業は、既存旅館の集客が順調に推移したこと及び株式会社玉峰館の連結子会社化等により、売上高8億55百万円（前期比66.1%増）、セグメント利益80百万円（前期比88.7%増）となりました。

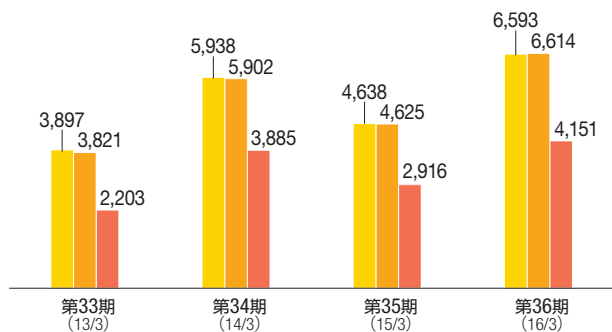
売上高の推移（単位：百万円）

■不動産開発事業 ■不動産管理事業 ■建設事業 ■旅館事業

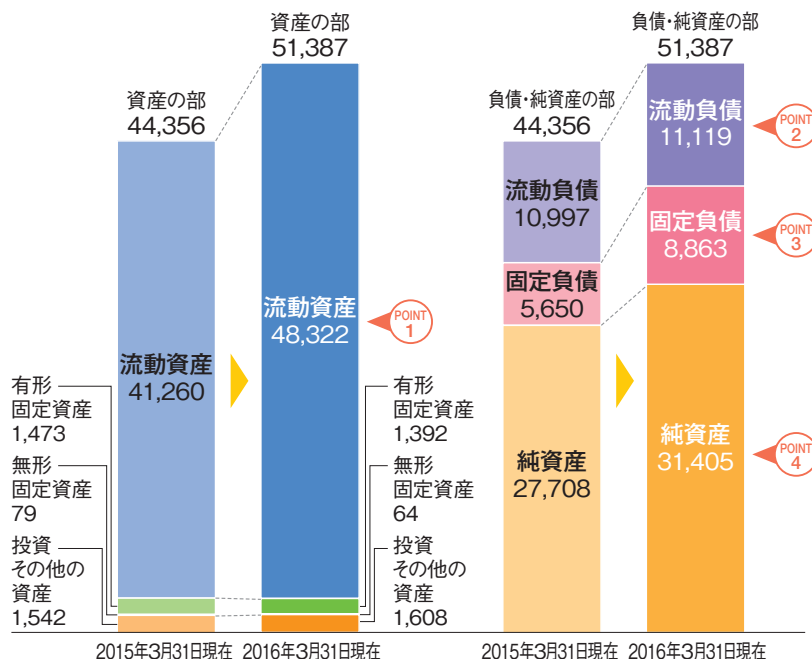


損益の推移（単位：百万円）

■営業利益 ■経常利益 ■親会社株主に帰属する当期純利益



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)

科 目	第35期 2014年4月1日～2015年3月31日	第36期 2015年4月1日～2016年3月31日
現金及び現金同等物の期首残高	10,622	8,448
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,032	939
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,137	1,268
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,720	1,961
現金及び現金同等物の期末残高	8,448	12,617

POINT 5: 営業活動によるキャッシュ・フローの増加
POINT 6: 財務活動によるキャッシュ・フローの増加

POINT

〈貸借対照表の概要〉

- POINT 1 販売用不動産が51億94百万円、現金及び預金が26億15百万円、受取手形及び営業未収入金が13億89百万円、前渡金が2億16百万円増加した一方、仕掛販売用不動産が24億81百万円減少。
- POINT 2 短期借入金が15億円、未払法人税等が9億32百万円増加した一方、1年内返済予定の長期借入金が22億70百万円減少。
- POINT 3 事業用地購入資金対応のための長期借入金が31億79百万円増加。
- POINT 4 主な増加は親会社株主に帰属する当期純利益41億51百万円、減少は剰余金の配当4億41百万円。

〈キャッシュ・フロー計算書の概要〉

- POINT 5 主な収入は、税金等調整前当期純利益66億14百万円、主な支出は、たな卸資産の増加額28億31百万円、法人税等の支払額14億80百万円、売上債権の増加額13億89百万円。
- POINT 6 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79億77百万円、短期借入金の純増額15億円、主な支出は、プロジェクトの完成等に伴う長期借入金の返済による支出70億67百万円、配当金の支払額4億41百万円。



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

会社情報

(2016年3月31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：405名 単体：248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
株式会社玉峰館
株式会社アライドライフ
台灣益富傑股份有限公司

役 員 (2016年6月23日現在)	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 一郎
		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

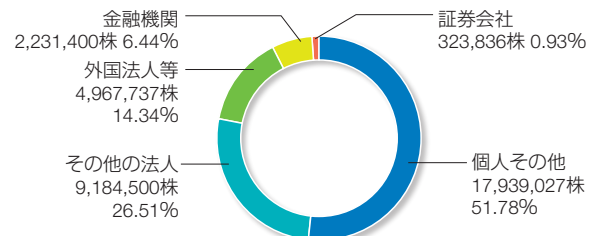
(2016年3月31日現在)

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	14,528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
肥田 真代	975,840	2.81
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/ACCT BP2S DUBLIN CLIENTS-AIFM	708,300	2.04
株式会社エフ・ジェー・ネクスト	670,857	1.93
エフ・ジェー社員持株会	652,680	1.88
肥田 葉子	648,000	1.87

所有者別株式分布状況



※ 自己株式670,857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、当社ホームページ (http://www.fjnext.com)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。

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

株主優待制度

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

②温泉旅館で宿泊優待利用券

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、裏表紙をご参照ください。

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

伊東 遊季亭
Ito Yuki Tei

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

伊東 遊季亭
Ito Yuki Tei
川奈別邸

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

玉峰館

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

GALA 株式会社 FJネクスト

〒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・プレシャス門前仲町
(2015年12月竣工)