GALA FJNEXT

特集 ガーラマンションのクオリティ

BUSINESS REPORT

第36期中間 2015年4月1日▶2015年9月30日

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あげます。平素から格別のご支援を賜り、心より感謝申しあげるとともに、ここに「第36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あげます。

ワンルームマンション、ファミリーマンション合わせて657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、中国経済をはじめとする海外景気の減速や金融資本市場の変動が懸念されるものの、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、デベロッパー各社による供給調整もあり、2015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4.2%減の1万9,109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概ね底堅く推移しております。

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、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。

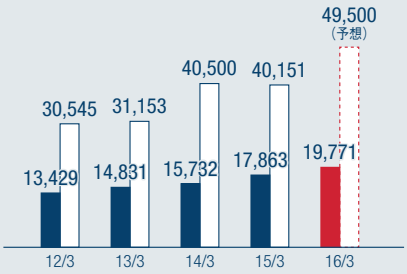
このような経営環境のもと、当社グループは、首都圏において、資産運用としての多彩なメリットを提供する「ガーラマンションシリーズ」及びファミリーマンションの自社ブランド「ガーラ·レジデンスシリーズ」の開発·販売の拡大、顧客サポート体制の充実、ブランド力の強化を図ってまいりました。また、中古マンション売買の拡充にも積極的に取り組み、グループ企業価値の向上に全力を尽くしてまいりました。

こうした結果、当第2四半期連結累計期間は、売上高197億71百万円（前年同四半期比10.7%増）、営業利益18億

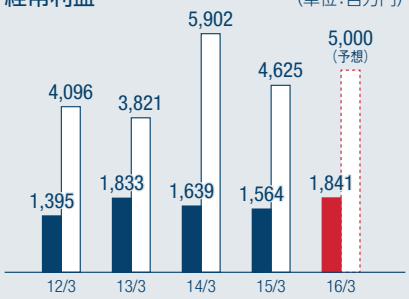
連結業績ハイライト

■■中間期 □⋯通期

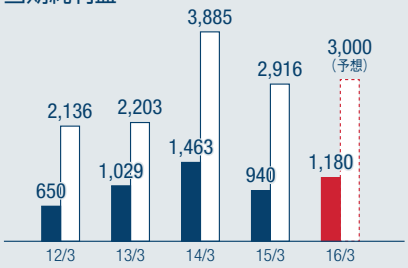
売上高 （単位：百万円）



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）



33百万円（前年同四半期比16.5%増）、経常利益18億41百万円（前年同四半期比17.8%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益11億80百万円（前年同四半期比25.5%増）となりました。

第36期（2016年3月期）通期連結業績予想について

当第2四半期におきまして、主力のワンルームマンション販売については、一部物件の引き渡しが第3四半期にずれこみました。

第36期（2016年3月期）の通期連結業績予想につきましては、前述のワンルームマンションの引き渡しのずれが下半期で解消できる見込みであることから、現時点において当初計画に変更はなく、業績予想の達成に向け、グループ会社一丸となって業務に取り組んでまいる所存でございます。

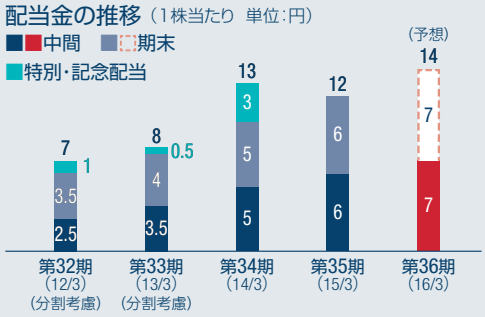
株主の皆さまにおかれましては、引き続き、ご支援、ご指導を賜りますよう、お願い申しあげます。

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36期（2016年3月期）の中間配当につきましては、1株当たり7円とし、期末配当も1株当たり7円（年間配当1株当たり14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2012年3月期及び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。



特集 ガーラマンションのクオリティ

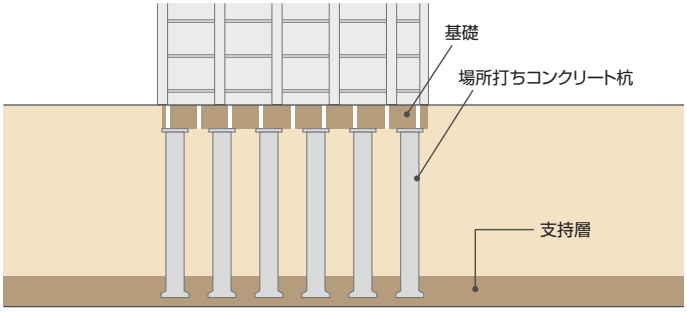
安心の構造

ガーラマンションの基礎構造部分にはアースドリル工法などを採用し、強固な地下の支持層まで複数の杭を構築し、建物を支えています。

また、構造躯体を形成する鉄筋を、2重に組み上げるダブル配筋を採用するなど耐震性を高める構造を採用しています。

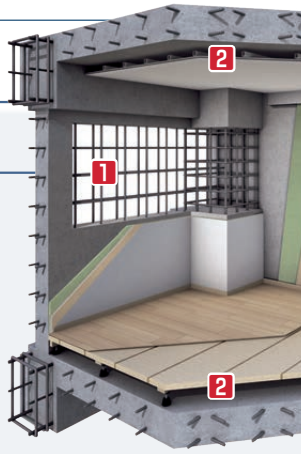
さらに、騒音・振動を低減するクッションゴムを支持脚に装備した2重床構造を採用し、天井も2重にすることで遮音性を高めております。外壁のコンクリート厚も住戸の遮音性・断熱性の確保に十分なものを採用しています。

アースドリル工法

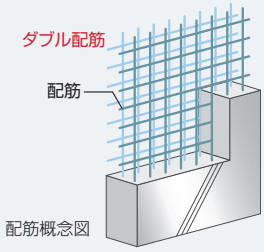


基礎構造概念図

構造概念図

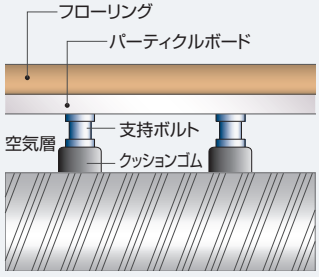


1 耐久性に優れたダブル配筋



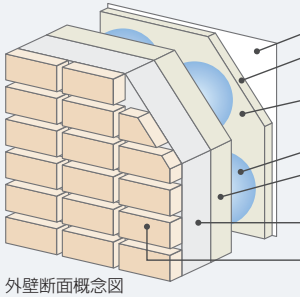
配筋概念図

2 2重床・2重天井



二重床概念図

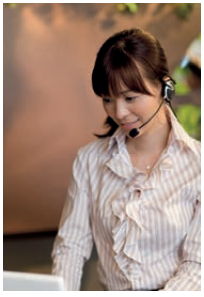
3 遮音性・断熱性に配慮した外壁・戸



外壁断面概念図

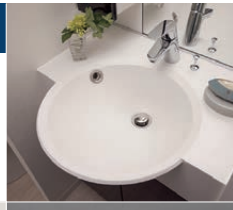
生活をサポートするサービス

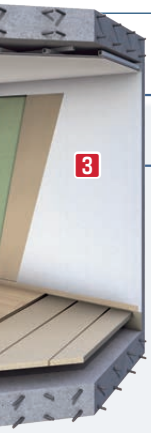
電話相談窓口「ガーラコンシェルジュサービス」は、家賃、更新・退室、修理などの相談から、暮らしをサポートするためのフロントサービスも行います。また、LAN+Wi-Fiのインターネット環境を実装するなど、入居者のニーズに合ったサービスを追求しています。



先進の設備

機能性、デザイン性に優れたシステムキッチン、ボウル一体型でお掃除の簡単な洗面台、追い焚き機能付きのオートバス、天候や時間に関係なく洗濯物を乾かすことのできる浴室換気乾燥機など、一般的な賃貸物件よりもグレード感のあるハイクオリティな仕様・設備を採用しています。





境壁

ビニールクロス
プラスターボード

空気層

GLボンド
ウレタン吹付

コンクリート壁

タイル貼り

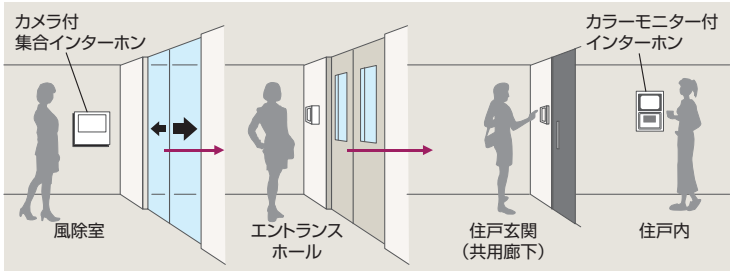
安心のセキュリティ

先進のカードキーシステムを導入。1枚のカードでオートロック、エレベーター、玄関と各住戸に入るまで3重の施錠でより高い安全性を確保。防犯用のドアロックカバー、強固な耐久性のドアガードなど、玄関ドアのセキュリティにも配慮しています。また、火災など建物内の異常をいち早くキャッチし管理会社・警備会社に通報する24時間オンライン監視システムを導入するなど、セキュリティ面でも入居者の生活を支えています。

防犯仕様の玄関ドア

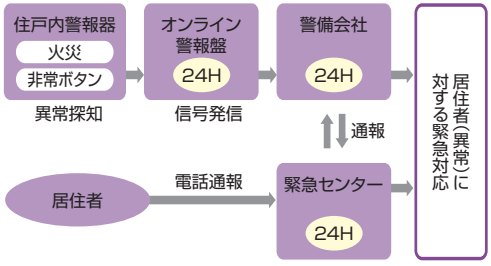
シャッター付ドアスコープをはじめ、防犯用のドアロックカバー、強固な耐久性のドアガードなど、玄関ドアのセキュリティにも配慮しました。

カメラ付オートロックシステム



オートロックシステム(参考イラスト)

24時間オンライン監視システム

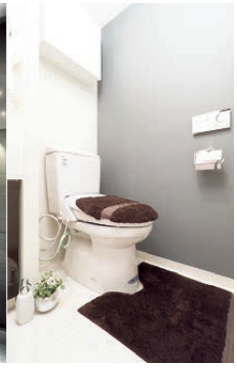


概念図

参考写真

ECO

長時間使用される共用部の一部にLED照明を、さらに、専有部には省エネ基準対応のエアコンや節水トイレシリーズを採用するなど、環境配慮型の資材、設備の採用を推進しています。



※掲載の設備・仕様は、最新のガーラマンションの施工例です。全物件共通の仕様・設備ではありません。

地上8階建・総戸数141戸のビッグプロジェクト。「グランド・ガーラ門前仲町」。

グランド・ガーラ門前仲町

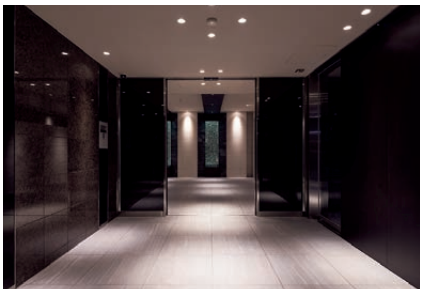
物件概要

交　通	東京メトロ東西線、都営大江戸線「門前仲町」駅より徒歩7分 東京メトロ半蔵門線、都営大江戸線「清澄白河」駅より徒歩11分
総戸数	141戸（住戸140戸、店舗1戸）
間取り	1K、2K
竣　工	2015年9月

「グランド・ガーラ門前仲町」が位置するのは、「門前仲町」駅（東京メトロ東西線、都営大江戸線）、「清澄白河」駅（東京メトロ半蔵門線、都営大江戸線）の2駅3路線が利用可能なロケーションです。

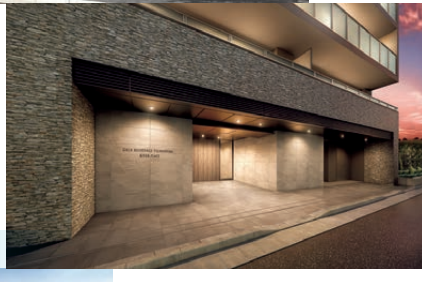
東京メトロ東西線「門前仲町」駅からは「日本橋」「大手町」へは直通でそれぞれ5分以内、都営大江戸線「門前仲町」駅からは「月島」へ直通1分、「豊洲」へは4分でアクセスできるなど、東京・丸の内エリアと再開発の進む湾岸エリアへのアクセスに優れています。

外観はシンプルな色彩、存在感のある形状が特徴的です。エントランスまわりは、店舗が入る1階部分と区分けし、邸宅の顔となるエントランスホールには、明るいカラーを基調に、光の変化を楽しんでいただけるよう、壁面にアクアスクリーンパネルを配し、印象的な空間を創出しています。



「ガーラ・レジデンス綱島リバープレイス」は敷地北側に鶴見川が控える開放感あふれる立地に誕生します。本物件は、お客さまのライフスタイルに合わせてルームプランを選択できる「間取りセレクト」対応としました。空間を広々と使いたいお客さまには、洋室を無くしてゆとりあるリビング・ダイニングスペースとすることも可能です。その他にも収納を大きくしたり、キッチン等面材・床材・建具の色など好みに合わせて選択できる「カラーセレクト」や、キッチンの高さやキッチン上部吊戸棚の有無を選択できるなど様々なセレクトプラン（無償）を用意しています。

本物件の周辺は、商業施設や医療機関、レジャー施設などが充実し、さらには「綱島公園」や「県立三ツ池公園」をはじめ、緑あふれる大小10以上もの公園が点在しており、安らぎに包まれながら暮らす伸びやかな住環境が広がっています。



開放感のあるロケーションに誕生。

ガーラ・レジデンス綱島リバープレイス

物件概要

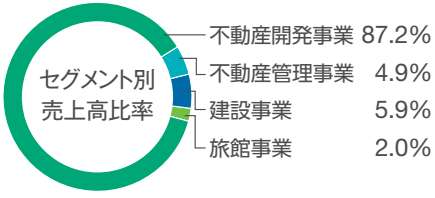
交　通	東急東横線「綱島」駅より徒歩19分、東急東横線「綱島」駅よりバス6分「一の瀬」バス停より徒歩2分、JR京浜東北線・東海道本線・南武線「川崎」駅よりバス16分「一の瀬」バス停より徒歩3分
総戸数	47戸
間取り	3LDK
竣　工	2016年3月（予定）

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
19,771百万円	1,833百万円	1,841百万円	1,180百万円

（単位：百万円）

	売上高	セグメント利益
不動産開発事業	17,232	1,347
不動産管理事業	966	353
建設事業	1,174	60
旅館事業	397	22



■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299戸を販売した結果、ワンルームマンション売上高137億74百万円（645戸）、ファミリーマンション売上高5億15百万円（12戸）、その他収入29億42百万円となり、不動産開発事業の合計売上高172億32百万円（前年同四半期比5.7%増）、セグメント利益13億47百万円（前年同四半期比12.8%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9億66百万円（前年同四半期比11.1%増）、セグメント利益3億53百万円（前年同四半期比9.4%増）となりました。

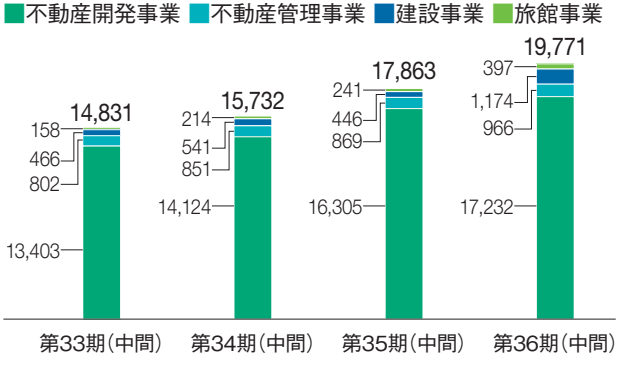
■建設事業

建設事業は、外部受注の増加等により、売上高11億74百万円（前年同四半期比162.9%増）、セグメント利益60百万円（前年同四半期比11.9%減）となりました。

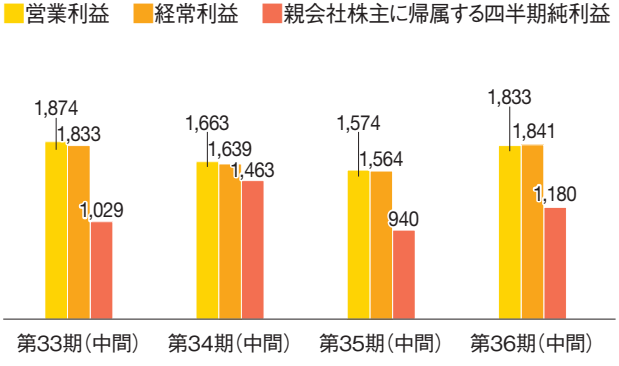
■旅館事業

旅館事業については、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3億97百万円（前年同四半期比64.6%増）、セグメント利益22百万円（前年同四半期比316.3%増）となりました。

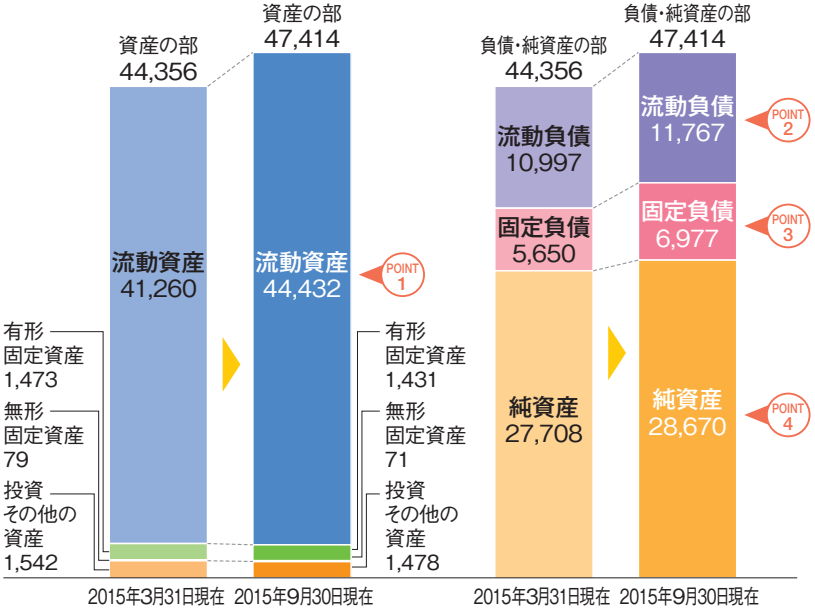
売上高の推移（単位：百万円）



損益の推移（単位：百万円）



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期中間期（2014年4月1日～2014年9月30日）	第36期中間期（2015年4月1日～2015年9月30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	△5,415	△2,472
投資活動によるキャッシュ･フロー	401	△553
財務活動によるキャッシュ･フロー	1,923	1,588
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,532	7,010

POINT 5

POINT 6

POINT

〈貸借対照表の概要〉

POINT 1 仕掛販売用不動産が34億55百万円、販売用不動産が2億41百万円、受取手形及び営業未収入金が3億35百万円増加した一方、現金及び預金が9億65百万円減少。

POINT 2 1年内返済予定の長期借入金が4億円、支払手形及び買掛金が1億62百万円、賞与引当金が1億43百万円増加。

POINT 3 事業用地購入資金対応のための長期借入金が13億94百万円増加。

POINT 4 主な増加は親会社株主に帰属する四半期純利益11億80百万円、減少は剰余金の配当2億3百万円。

〈キャッシュ・フロー計算書の概要〉

POINT 5 主な収入は、税金等調整前四半期純利益18億41百万円、前受金の増加額4億29百万円、仕入債務の増加額1億62百万円であり、主な支出は、たな卸資産の増加額38億10百万円、法人税等の支払額7億43百万円。

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42億円であり、主な支出は、長期借入金の返済による支出24億5百万円、配当金の支払額2億3百万円。

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・株式の状況・株主メモ

会社情報

（2015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:402名 単体:259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	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
	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
	執行役員	橋本　憲一

株式の状況

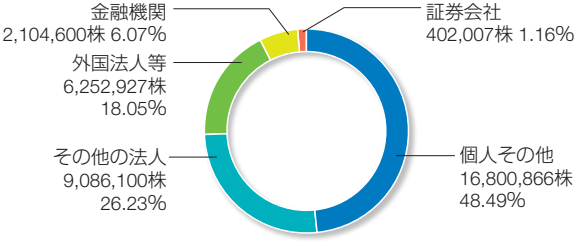
（2015年9月30日現在）

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	8,595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	7,710,800	22.25
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	1,073,200	3.09
BBH FOR FIDELITY PURITANTR : FIDELITY SR INTRINSIC OPPORTUNITIES FUND	1,068,000	3.08
肥田　真代	965,840	2.78
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG／JASDEC／ACCT BP2S DUBLIN CLIENTS−AIFM	787,700	2.27
HORIZON GROWTH FUND N.V.	711,200	2.05
株式会社エフ・ジェー・ネクスト	670,857	1.93
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

❶髙島屋株主優待セレクション、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。

※上記は2015年度実績です

❶新宿中村屋 プチカレー&プチハヤシセット
❷佐藤養助 稲庭干うどん・稲庭のつゆ付
❸二段熟成 ふっくら焼き しっとり煮 5種1パックセット
❹新潟県産コシヒカリ 2kg
❺今治 フェルガナフェイス タオルセット グリーン
❻天然草木染 スラブ織 さくら染コットンストール
❼日本赤十字社・日本ユニセフ協会への寄付

❷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、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）1.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。
2.上記商品は当社株主優待品として髙島屋法人事業部がセレクトし、取り寄せたものであり、髙島屋店舗でのお取り扱いはございませんのでご了承ください。

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

客 室 数：27室
チェックイン：14:00
チェックアウト：12:00

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

客 室 数：5室
チェックイン：14:00
チェックアウト：11:00

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。

客 室 数：16室
チェックイン：15:00
チェックアウト：11:00

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

VEGETABLE OIL INK

表紙の物件：
ガーラ・グランディ東大島
（2015年8月竣工）