

特集

ガーラマンションが 選ばれる理由

BUSINESS REPORT

第35期

2014年4月1日 ▶ 2015年3月31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35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。

ワンルームマンション、ファミリーマンション 合わせて1,413戸を販売いたしました。

当期におけるわが国経済は、政府による各種政策の効果を背景に、雇用や所得環境の改善傾向が見られ、緩やかな景気回復基調が継続しておりますが、海外景気の下振れリスクもあり、先行き不透明な状況で推移いたしました。

不動産業界におきましては、消費税増税前の駆け込み需要の反動や建築費の上昇等により、平成26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20.5%減の4万4,913戸（株式会社不動産経済研究所調べ）となりましたが、契約率は一定の水準を維持しており、不動産市況は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。

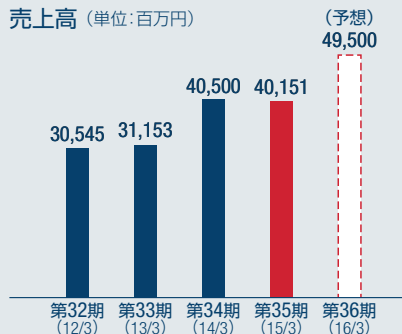
こうした結果、当連結会計年度は、売上高401億51百万円（前期比0.9%減）、営業利益46億38百万円（前期比21.9%減）、経常利益46億25百万円（前期比21.6%減）、当期純利益29億16百万円（前期比24.9%減）となりました。

■ 第36期（2016年3月期）連結業績予想について

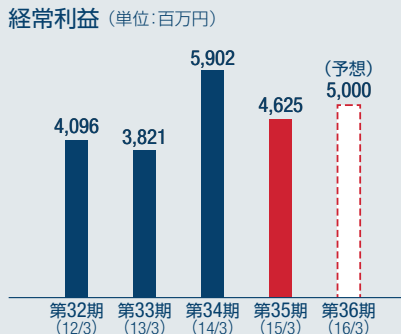
当社グループが主力とする首都圏マンション市場は、景況感の回復等を背景に、今後も底堅い需要が継続するものと考えております。

連結業績ハイライト

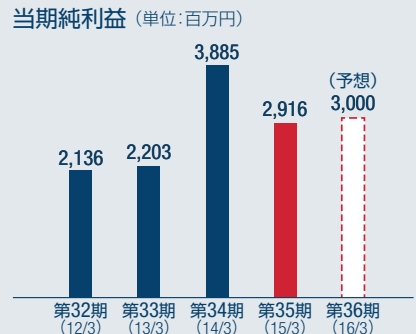
売上高（単位：百万円）



経常利益（単位：百万円）



当期純利益（単位：百万円）



このような環境の下、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36期(2016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、1,647戸(当期比234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36期の売上高は495億円(当期比23.3%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、土地仕入価格及び建築費等の売上原価が前期に引き続き上昇傾向であることを見込み、営業利益50億円(当期比7.8%増)、経常利益50億円(当期比8.1%増)、当期純利益30億円(当期比2.9%増)を予定しております。

なお、第36期の配当につきましては、中間、期末ともに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。



代表取締役社長

肥田 幸春

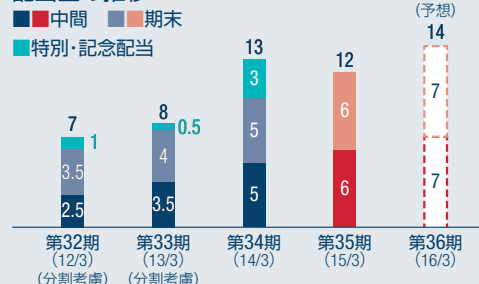
株主還元方針

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。

当期の期末配当につきましては、普通配当1株当たり6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6円とあわせると、年間配当は1株当たり12円となります。

※ 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。

配当金の推移 (1株当たり 単位:円)



オーナー様、入居者様双方の満足を実現

「ガーラマンションシリーズ」は、居住者の目線に立った企画・開発を行い、重厚感のあるエントランス、デザイン性に優れ、ステイタス感のある外観、安全性・快適性を重視した設備仕様を備えています。オーナー様にとっては、安定的な家賃収入が期待できる、多様なニーズに対応した資産運用商品として、入居者様にとっては、都会のライフスタイルに合わせた快適な住環境として、常に時代に即したニーズに応えられるよう、双方の満足の実現に努めてまいりました。

1 オーナー様・入居者様のニーズ



オーナー様のニーズ

■お客様の多様なニーズに対応した資産運用商品

- 分散投資（現物資産投資）
- 安定的な家賃収入
- 私的年金の確保
- 生命保険の代替
- 相続税対策
- セカンドルームやお子様の居住用

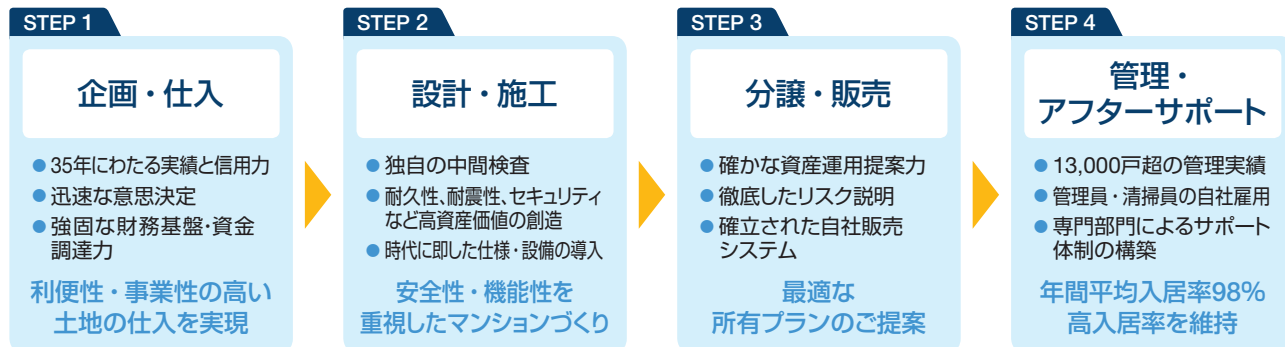
入居者様のニーズ

■都会のライフスタイルに合わせた快適な住環境

- 利便性の高い立地
- 万全なセキュリティ
- 時代に即した仕様・設備
- 建物の耐久性、耐震性の確保
- 入居者様向け情報配信・お問合せ窓口（ガーラコンシェルジュサービス）

2 オーナー様・入居者様のニーズに応える FJネクストグループのビジネスフロー

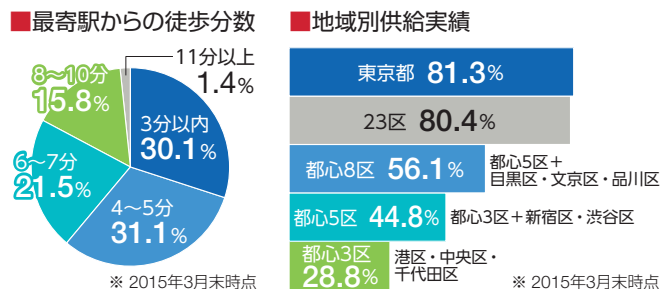
一貫したサービス・サポートの提供により付加価値を向上



※ 2015年3月末時点

3 ガーラマンションが選ばれる理由をピックアップ

資産価値を追求した立地を選定



ガーラマンションは東京都心・横浜・川崎エリア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分圏内に位置しています。

入居者満足を追求

～ガーラコンシェルジュサービス～

快適なマンションライフを送るための、さまざまなご質問、ご相談にスピーディーに対応するコンシェルジュサービスを導入しています。家賃や修理、退室、更新のお問い合わせから、お部屋のクリーニングや引越の手配、パソコンのトラブル対応などをサポートします。



■ ガーラマンションインフォメーション

全130邸の家族の未来を創り出す、「ガーラ・レジデンス戸田公園セントラルスクエア」。

洗練された白の外壁タイルを纏い、ファサード面は、ガラスマテリアルを伸びやかに走らせた。輝きを放つ洗練のデザインで、この地に相応しい堂々の面持ちを見せます。落ち着いた黒のガラス面をアクセントに、乳白のガラス面を織り交ぜることで、周囲の景観や空を映し、色合いや輝きに変化をつけて豊かな表情を醸します。繊細かつ都市生活を演出するスタイリッシュな印象をもたせ、街並みへの共生にも配慮したデザインとなっています。

本物件の周辺は、豊かな自然と都市の利便が揃う、充実した住環境となっています。至近には戸田第二小学校、喜沢中学校が位置し、お子様の通学に安心で良好な教育環境が整っています。また、荒川の水と緑の潤いが広がり、周辺には多数の公園も揃います。さらに大型商業施設「ララガーデン」へも徒歩6分、快適な暮らしをサポートし、家族で楽しめる場所となっています。

物件概要

交通	JR埼京線「戸田公園」駅より徒歩18分、JR埼京線「戸田公園」駅よりバス4分「戸田第二小学校」バス停徒歩1分、JR京浜東北線「川口」駅よりバス10分「喜沢南」バス停徒歩2分
総戸数	130戸
間取り	3LDK～4LDK
竣工	2016年3月(予定)



「埼玉県子育て応援マンション」認定、 家族の未来を照らす 総戸数130戸のビッグプロジェクト



ガーラ・レジデンス戸田公園セントラルスクエア

ファッション、カルチャー、シネマ、ミュージックなど、さまざまなエンターテインメントが集積する「渋谷」。

高級ブランドショップや人気のセレクトショップ、おしゃれなカフェ、レストランが並び、外国人観光客にも人気の「表参道」。

「六本木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」といった大型複合施設を中心とした大人のアミューズメントスポット「六本木」。

これらの街を結ぶ「六本木通り」沿いに「ガーラ・プレシャス渋谷六本木通り」は誕生しました。

最寄り駅の「渋谷」駅へは徒歩7分、「表参道」駅へは徒歩10分と、2駅11路線が利用可能で首都圏主要部から横浜・埼玉方面まで充実のアクセス力が快適な暮らしをサポートします。

全体は、やや青みがかった白のタイル貼り。左から2列2階部分のバルコニー壁とマリオンには、青みが入ったグレーのタイルを配しクールなモノトーン調としました。

正面アプローチは、ボーダータイルとし、全体の黒の色調の中に明るい色のアクセントを追加。エントランスは、左側壁に天然石のボーダーで落ちついた風合いを演出し、突き当たりの壁は光壁で間接照明によって華やぎを表現しました。

「渋谷」駅と「表参道」駅を生活圏に置く、都内屈指の立地に誕生した憧れのライフステージ



ガーラ・プレシャス渋谷六本木通り

物件概要

交通 東京メトロ副都心線、東急東横線「渋谷」駅より徒歩7分、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ銀座線・半蔵門線、東急田園都市線「渋谷」駅より徒歩8分、東京メトロ半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅より徒歩10分、京王井の頭線「渋谷」駅より徒歩11分

総戸数 81戸
間取り 1K、1LDK
竣工 2015年3月

売上高

40,151 百万円

営業利益

4,638 百万円

経常利益

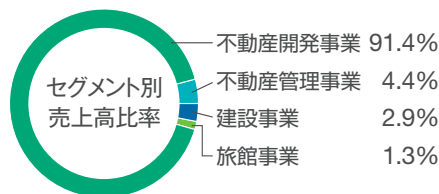
4,625 百万円

当期純利益

2,916 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	36,699	3,739
不動産管理事業	1,774	677
建設事業	1,161	164
旅館事業	515	42



■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670戸を販売した結果、ワンルームマンション売上高270億99百万円(1,312戸)、ファミリーマンション売上高39億26百万円(101戸)、その他収入56億73百万円となり、不動産開発事業の合計売上高366億99百万円(前期比1.5%減)、セグメント利益37億39百万円(前期比27.7%減)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17億74百万円(前期比2.9%増)、セグメント利益6億77百万円(前期比3.3%増)となりました。

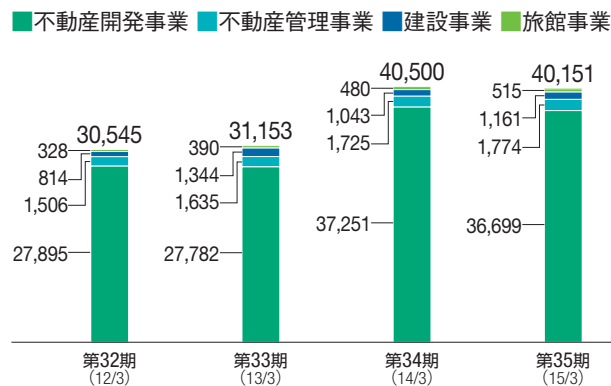
■建設事業

建設事業は、地道な営業活動を続けた結果、売上高11億61百万円(前期比11.4%増)、セグメント利益1億64百万円(前期比216.8%増)となりました。

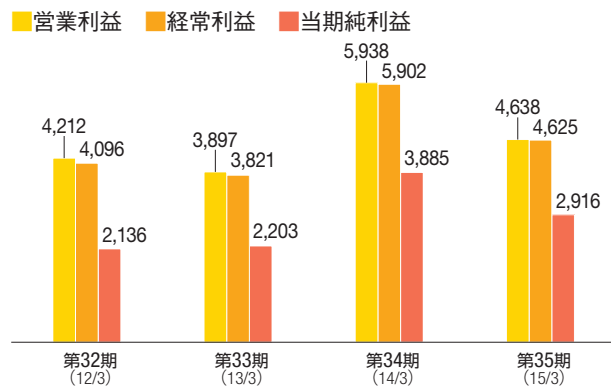
■旅館事業

旅館事業は、集客が順調に推移し、売上高5億15百万円(前期比7.1%増)、セグメント利益42百万円(前期比121.3%増)となりました。

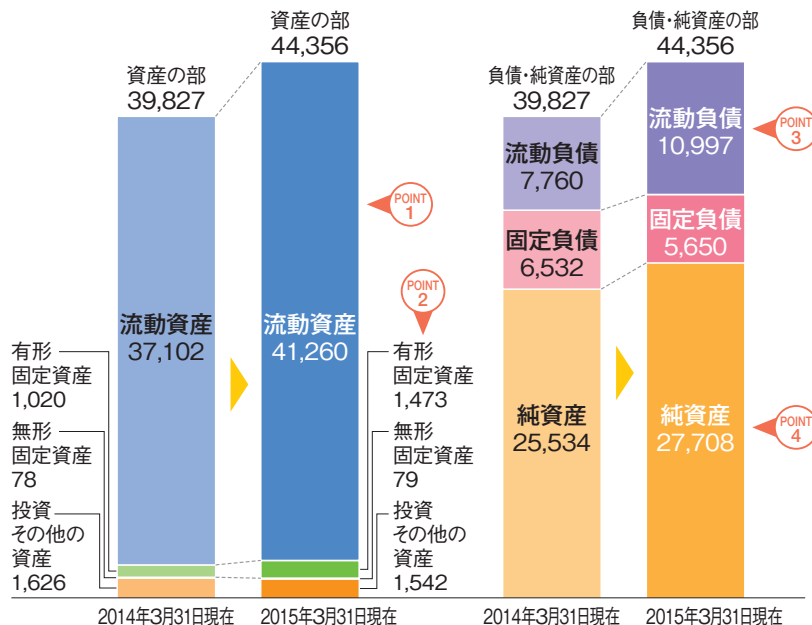
売上高の推移 (単位：百万円)



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34期 2013年4月1日～2014年3月31日	第35期 2014年4月1日～2015年3月31日
現金及び現金同等物の期首残高	8,130	10,622
営業活動によるキャッシュ・フロー	168	△5,032
投資活動によるキャッシュ・フロー	77	1,137
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,245	1,720
現金及び現金同等物の期末残高	10,622	8,448

POINT 5: 営業活動によるキャッシュ・フローの減少
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74億1百万円、受取手形及び営業未収入金が5億78百万円増加した一方、現金及び預金が37億7百万円減少。
- POINT 2 温泉旅館「玉峰館」を経営する㈱玉峰館を子会社化したこと等により有形固定資産が4億52百万円増加した一方、繰延税金資産が1億33百万円減少。
- POINT 3 1年内返済予定の長期借入金が35億91百万円増加した一方、未払法人税等が4億71百万円減少。
- POINT 4 主な増加は当期純利益29億16百万円であり、減少は剰余金の配当4億80百万円、自己株式の取得2億74百万円。

〈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47億10百万円、主な支出は、たな卸資産の増加額73億62百万円、法人税等の支払額20億67百万円、仕入債務の減少額1億90百万円。
- 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54億円、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29億26百万円、配当金の支払額4億79百万円、自己株式の取得による支出2億74百万円。



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:371名 単体:236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 (2015年6月25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
	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

(注)当社は、社外取締役の機能を活用し、取締役会の監督機能を一層強化し、当社のコーポレート・ガバナンスの更なる充実を図る為、監査等委員会設置会社へ移行いたしました。

■ 株式の状況

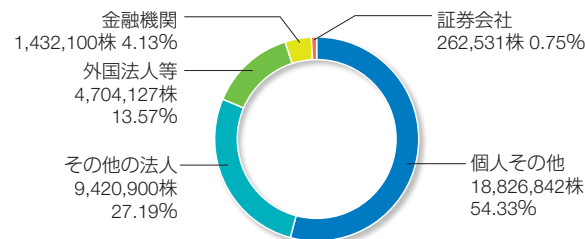
(2015年3月31日現在)

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	11,983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	1,070,800	3.09
ピーピーエイチ ファイデリティビュリタソファイデリティ シリーズインリバソックオポチュニティズ ファンド	1,050,000	3.03
肥田 真代	965,840	2.78
クレディ スイス アーゲー チューリッヒ エーアイエフ ファンズ	829,700	2.39
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	652,380	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、株主様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様を対象として、株主優待制度を実施しています。

優待内容

①高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様が対象となります。下記の中から1つ選択していただきます。



- ①新宿中村屋 プチカレー&プチハヤシセット
- ②佐藤養助 稲庭うどん・稲庭のつゆ付
- ③二段熟成 ふっくら焼きしっとり煮 5種1パックセット
- ④新潟県産コシヒカリ 2kg
- ⑤今治 フェルガナフェイス タオルセット グリーン
- ⑥天然草木染 スラブ織 さくら染コットンストール
- ⑦日本赤十字社・日本ユニセフ協会への寄付
(高島屋法人事業部提供)

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様には左記①に加え、静岡県伊東市の温泉旅館「伊東遊季亭」、「伊東遊季亭 川奈別邸」、同賀茂郡河津町「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。

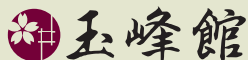
贈呈時期

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月下旬に株主様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特別にセレクションし、取り寄せたものであり、高島屋店舗でのお取り扱いはありませんのでご了承下さい。

旅館事業のご案内



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：(電車) 東京～河津 特急踊り子号で
約2時間10～30分、

伊豆急行河津駅より無料送迎

(車) 東京～新東名高速長泉沼津IC、
R414・天城経由約2時間30分

客室数：16室

チェックイン：15:00

チェックアウト：11:00

玉峰館

検索



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：(電車) 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

(車) 東京～東名高速厚木IC、小田原厚木道路経由
約2時間30分

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



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：伊豆急行川奈駅よりタクシー無料送迎

川奈別邸

検索



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・ステーション横濱関内

(2014年12月竣工)