



証券コード：8935



2022年3月期 第2四半期決算説明会



F Jネクストホールディングス

2021年11月11日（木）

■ 持株会社体制への移行	P 2	～	P 3
■ 2022年3月期 第2四半期連結決算概要	P 4	～	P 7
■ 各セグメントの状況	P 8	～	P 13
■ 当社グループの経営状況・経営戦略	P 14	～	P 21
■ 2022年3月期 連結業績予想	P 22	～	P 23
.....			
■ A P P E N D I X	P 24	～	P 30

このプレゼンテーション資料は、当社ウェブサイト『投資家情報』に掲載しています。

FJネクストホールディングス IR

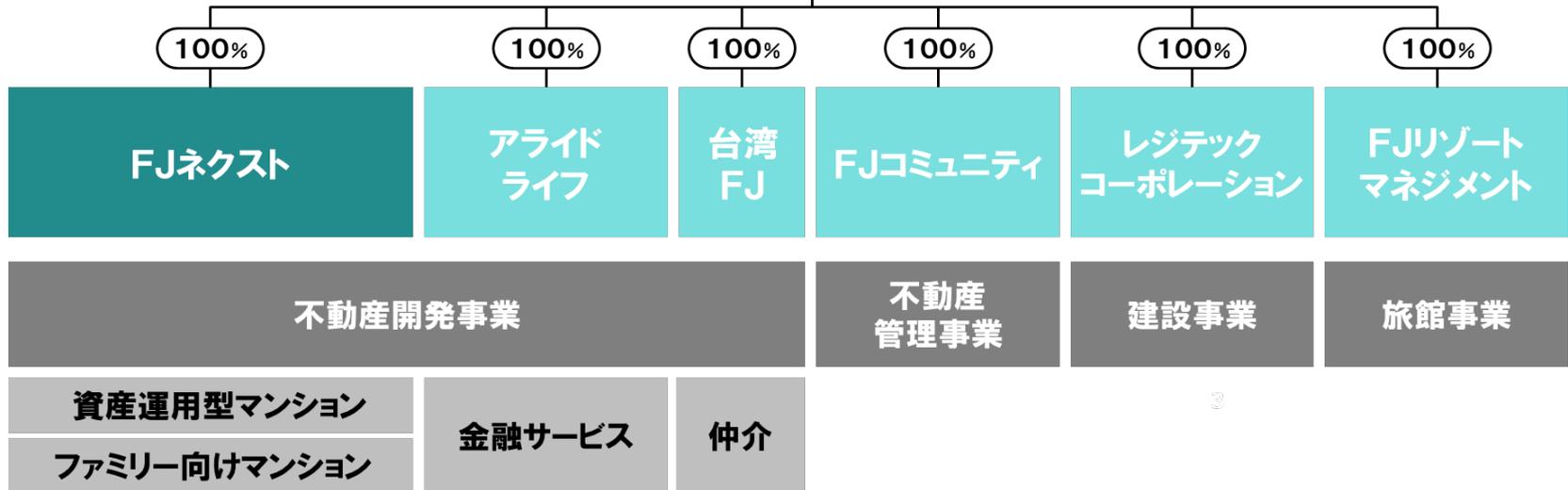
検 索



持株会社体制への移行



FJネクストホールディングス（商号変更）（証券コード:8935）



- グループ経営機能と事業の執行機能を分離
- 強固なガバナンス体制の構築



2022年3月期 第2四半期 連結決算概要



売上高

38,187

百万円

前年
同四半期比 (+21.4%)

営業利益

3,898

百万円

(+28.1%)

経常利益

3,896

百万円

(+29.5%)

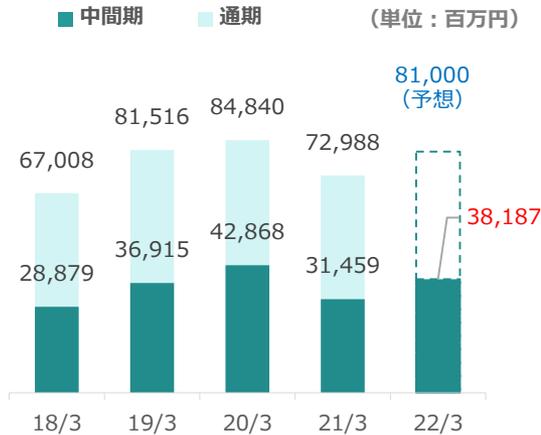
親会社株主に帰属する
四半期純利益

2,698

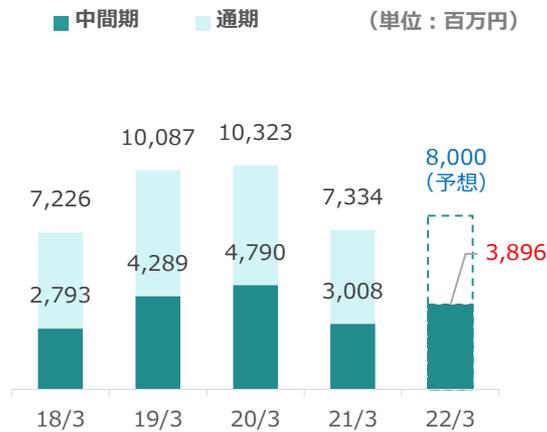
百万円

(+37.9%)

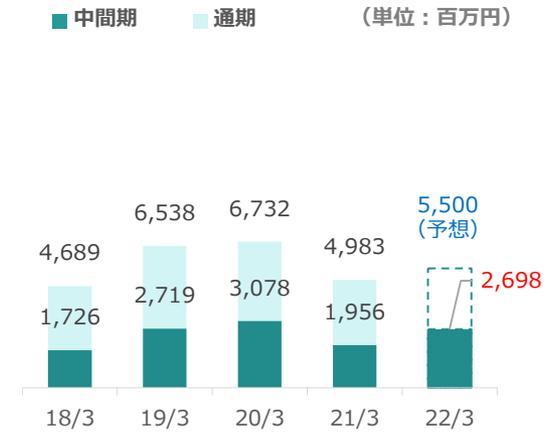
売上高



経常利益



親会社株主に帰属する四半期純利益



営業活動を一時自粛した前年と比較して、マンション販売戸数の増加により増収・増益。

(単位：百万円)

	2021/3期	2022/3期		
	第2四半期 実績(A)	第2四半期 実績(B)	増減(B)-(A)	増減率
売上高	31,459	38,187	+6,727	21.4%
売上原価	23,643	28,566	+4,922	20.8%
売上総利益	7,815	9,621	+1,805	23.1%
販売費および一般管理費	4,771	5,722	+950	19.9%
営業利益	3,044	3,898	+854	28.1%
経常利益	3,008	3,896	+887	29.5%
経常利益率	(9.6%)	(10.2%)	(+0.6 ¹ ポイント)	
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,956	2,698	+741	37.9%

(単位：百万円)

	2021/3期末 実績 (A)	2022/3期 第2四半期 実績 (B)	増減(B)-(A)
流動資産	72,677	72,850	+173
現金及び預金	23,137	32,334	+9,197
販売用不動産	26,190	15,220	△10,970
仕掛販売用不動産	16,413	19,329	+2,915
固定資産	11,698	12,803	+1,104
資産合計	84,375	85,653	+1,277
流動負債	13,563	12,946	△617
固定負債	16,942	16,620	△321
負債合計	30,505	29,566	△938
純資産合計	53,869	56,086	+2,216
有利子負債	20,815	19,293	△1,522

低い借入依存度で
良好な財務健全性を保持

〔有利子負債比率〕

22.5%

〔自己資本比率〕

65.5%



各セグメントの状況



(単位：百万円)

		2021/3期 2Q	2022/3期 2Q	前期比		
不動産開発事業 <small>(株)エフ・ジェー・ネクスト 不動産の企画開発、売買、仲介、賃貸</small>	売上高	26,558	33,263	+6,705	+25.2%	↑
	セグメント利益	2,355	3,128	+772	+32.8%	↑
不動産管理事業 <small>(株)FJコミュニティ 不動産の賃貸管理、建物の総合管理</small>	売上高	1,533	1,722	+188	+12.3%	↑
	セグメント利益	436	430	△6	△1.5%	↓
建設事業 <small>(株)レジテックコーポレーション 建築土木の設計、施工、請負</small>	売上高	2,954	2,710	△243	△8.2%	↓
	セグメント利益	289	358	+68	+23.8%	↑
旅館事業 <small>FJリゾートマネジメント(株) 旅館業、飲食店業</small>	売上高	413	490	+77	+18.7%	↑
	セグメント利益	△61	△ 45	+15	-	↑
連結	売上高	31,459	38,187	+6,727	+21.4%	↑
	セグメント利益	3,044	3,898	+854	+28.1%	↑

「ガーラマンションシリーズ」を中心に1,124戸を販売



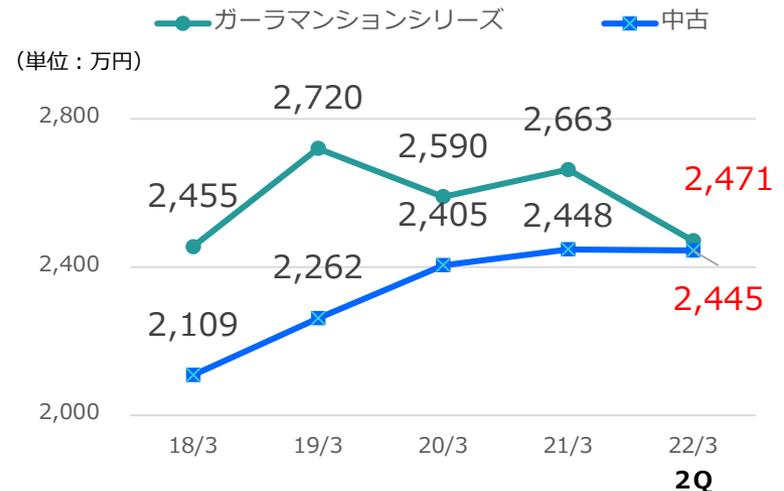
販売戸数			2021/3期		2022/3期	
			第2四半期実績	通期実績	第2四半期実績	通期計画
			856戸	2,013戸	1,124戸	2,400戸
集計区分	新築	ガーラマンションシリーズ	(421戸)	(969戸)	(650戸)	
		ガーラ・レジデンスシリーズ	(43戸)	(173戸)	(64戸)	
	中古マンション	(392戸)	(871戸)	(410戸)		

販売戸数 推移



※「新築」はガーラマンションシリーズ及びガーラ・レジデンスシリーズを合算して表示。

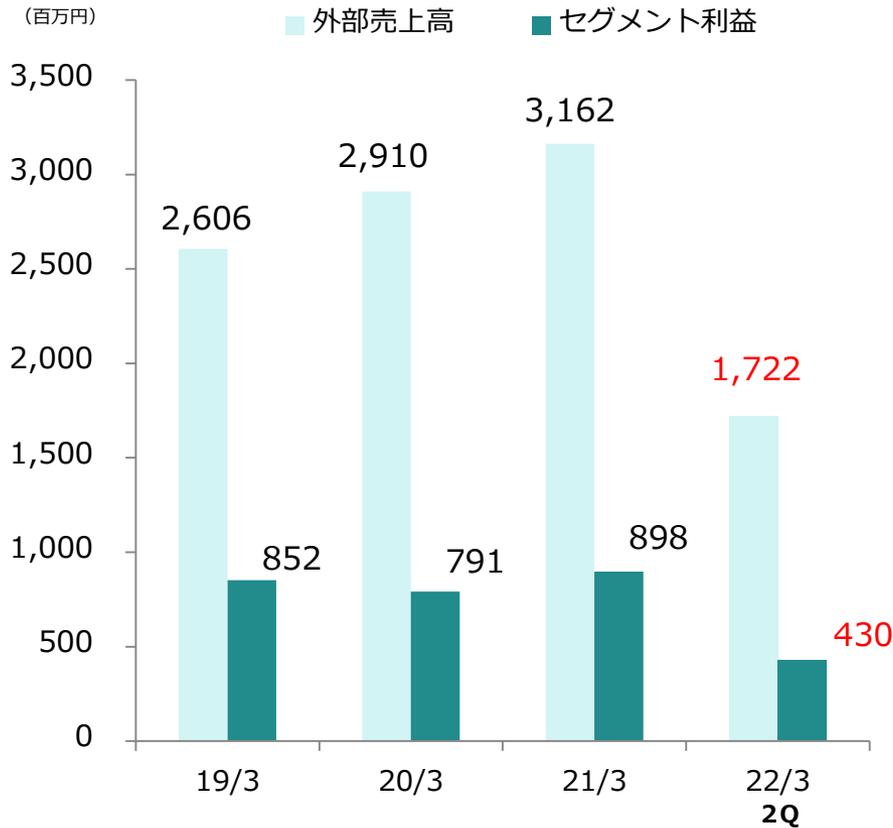
平均販売価格推移 (ワンルーム※) ※40㎡未満



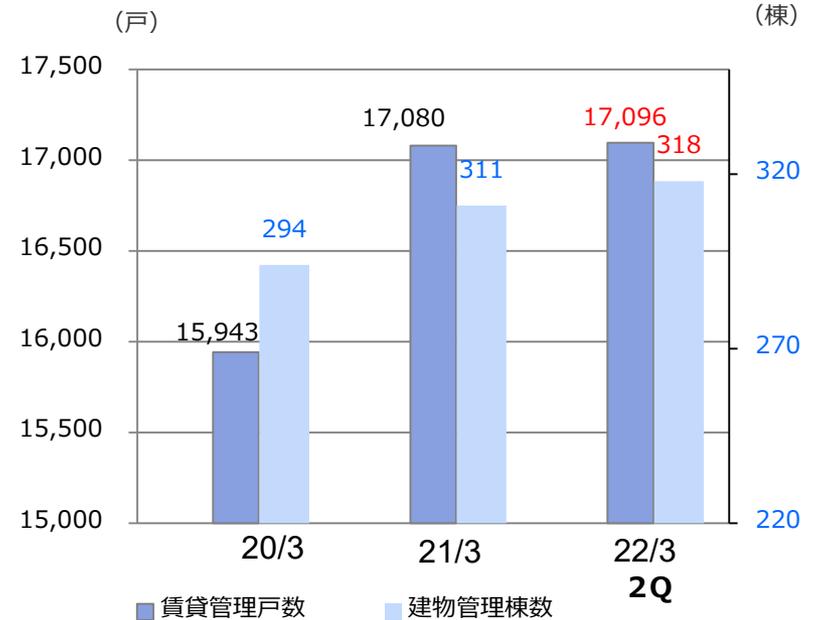
※供給エリアにより新築平均販売価格は前年を下回るも、新築中古ともに高止まり。

安定的なプロパティマネジメントを展開

【セグメント業績推移】



【賃貸管理戸数・建物管理棟数の推移】



(賃貸管理業務の概要)

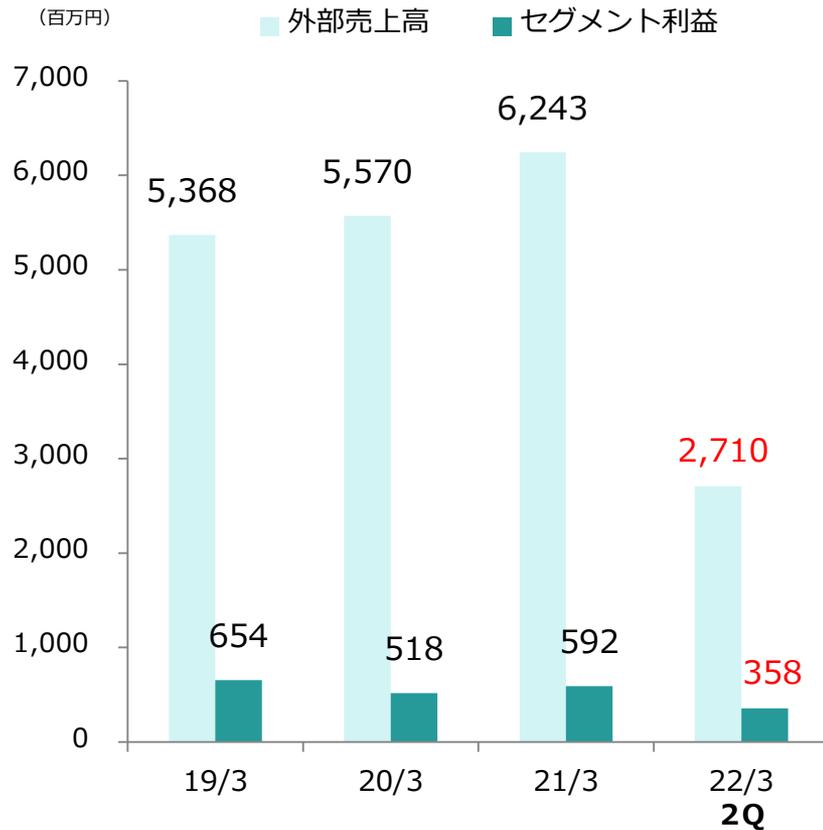
家主代行システムとサブリースシステムにより、中長期に亘る資産運用型マンションの所有をサポートすることで、オーナー様は安心して将来の資産形成を行えます。

(建物管理業務の概要)

マンション管理スタッフに対する教育を徹底することで、マンション管理の運営サポートおよび物件の資産価値の維持を実現しています。

業績貢献のみならず、主力の不動産開発事業の品質向上にも寄与

【セグメント業績推移】



【施工事例】



マンション施工事例



結婚式場改修事例

【当社開発物件の施工検査業務】



ガラマンションシリーズ

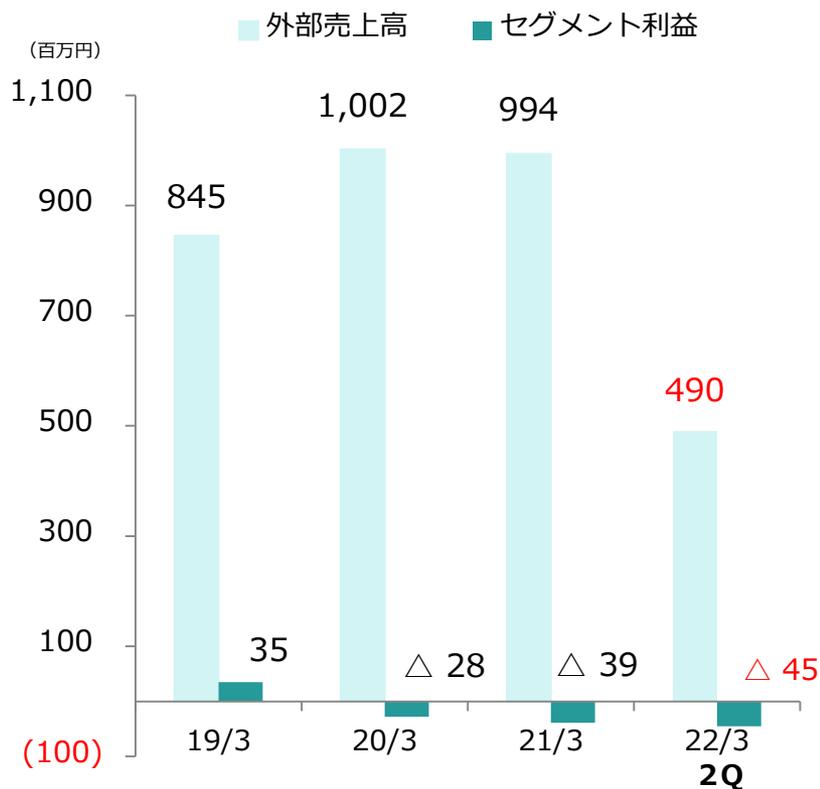


ガラ・レジデンスシリーズ

当社グループ内においては、開発する物件の施工検査業務を担い、販売物件の品質向上に貢献しております。

三密とならないゆとりある造りの宿として 新型コロナウイルス感染症の影響を最小限に抑え、営業を継続中

【セグメント業績推移】



【ひと・ときが満ちる、休日の宿、
くつろぎ日和 「伊東遊季亭」】



伊東 遊季亭
Ito Yuki Tei

最寄駅：JR「伊東」
部屋数：27室

【相模灘を一望する伊東市川奈の丘陵に、
静かな佇まいの五つの離れ】



伊東 遊季亭
川奈 弌邸

最寄駅：伊豆急「川奈」
部屋数：5室

【大正15年創業 源泉かけ流しの宿。
古き、新しき、極み。】



大正十五年創業 源泉かけ流しの宿

玉峰館

最寄駅：伊豆急「河津」
部屋数：16室

【伝統に磨かれた佇まいで、
此处にしかない寛ぎを。】



清流荘

最寄駅：伊豆急「蓮台寺」
部屋数：26室



当社グループの経営状況・経営戦略

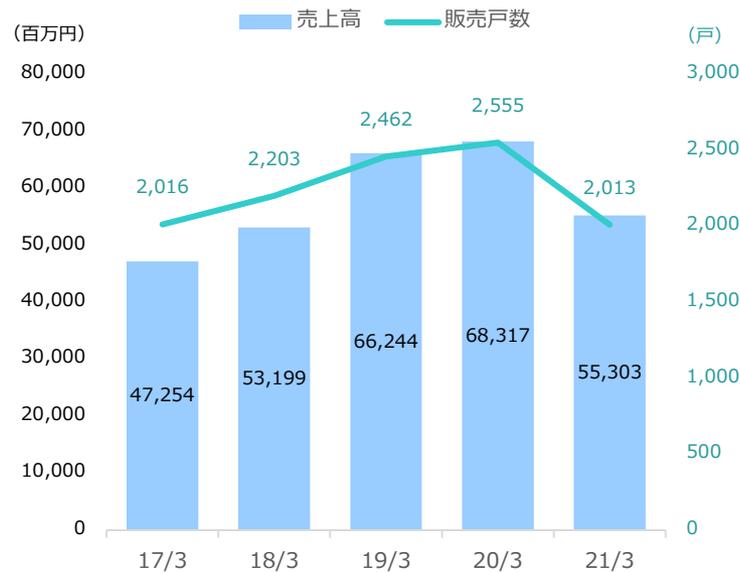


FJネクストグループの強み = 仕入力 × 販売力

市場トップクラスの供給・販売実績

- 40年以上にわたる確固たる実績と強固な財務基盤を強みに、迅速・的確な意思決定で、事業性に優れた土地の確保を実現。
- 長年の実績に基づいた的確な収支シミュレーションと個々に最適な資産運用プランの提案により販売を推進。

■マンション販売実績（ファミリータイプ含む）



■首都圏投資用マンション供給ランキング

(出所) (株)不動産経済研究所

年度	供給戸数	順位	シェア率
2021年（上期）	805戸	1位	22.1%
2020年	900戸	1位	14.4%
2019年	868戸	1位	14.5%
2018年	635戸	4位	8.1%
2017年	664戸	2位	10.9%
2016年	1,072戸	1位	15.3%
2015年	849戸	1位	14.0%
2014年	725戸	2位	11.6%
2013年	898戸	1位	15.7%
2012年	695戸	3位	10.0%
2011年	992戸	1位	18.7%

徹底したエリア集中戦略

賃貸需要の高いエリアを厳選

(供給エリア)

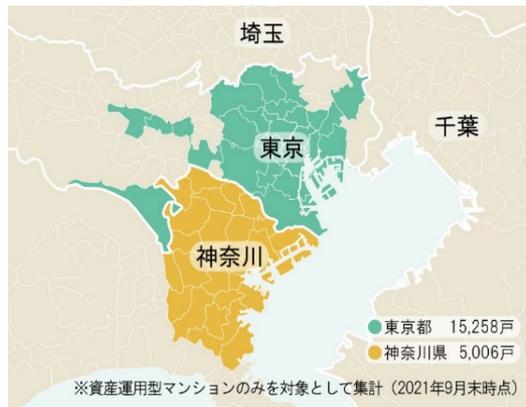
- ・ 東京都
- ・ 神奈川県〔横浜市・川崎市〕

<事業化の決定>

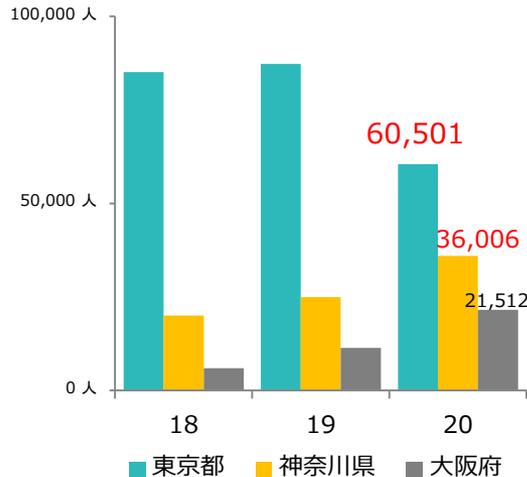
金融機関、仲介業者などから集まる豊富な案件の中からその土地の持つ資産性、将来性を見極め迅速に事業化を決定。

- ・ 立地（駅徒歩、駅力、路線力、商業施設、就学施設等）から賃貸需要を徹底分析。
- ・ 道路等の開発計画情報なども考慮。

【当社供給エリア】



【社会増減数推移（人口上位3位）】



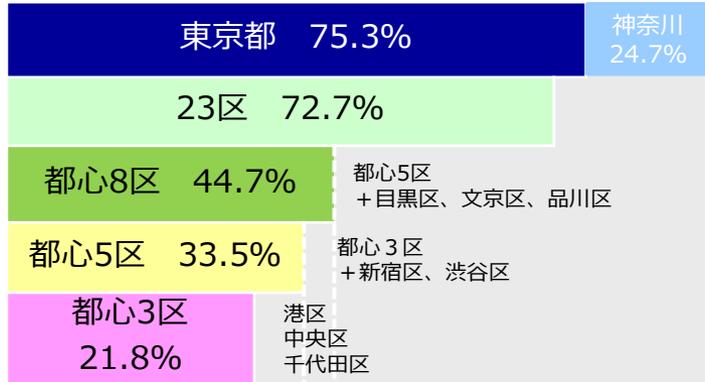
【社会増減数の上位10位】

順位(前年)	都道府県名	社会増減数(人)	人口(人)
1 (1)	東京都	60,501	13,843,525
2 (2)	神奈川県	36,006	9,220,245
3 (3)	埼玉県	23,846	7,390,849
4 (4)	千葉県	22,970	6,322,897
5 (5)	大阪府	21,512	8,839,532
6 (6)	福岡県	11,216	5,124,259
7 (7)	愛知県	5,556	7,558,872
8 (8)	沖縄県	2,553	1,485,484
9 (19)	宮城県	1,008	2,282,106
10 (9)	滋賀県	450	1,418,886

(出所) 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数：総務省（2021年8月）※社会増減数＝（転入者数－転出者数）外国人労働者除く

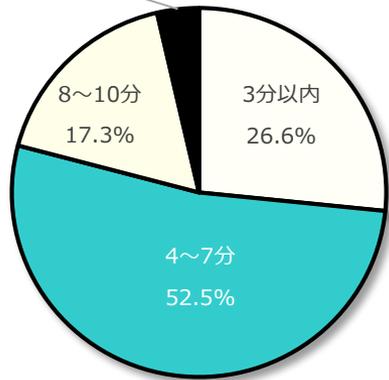
東京都心・横浜エリアを中心とした入居ニーズの高いエリアに供給

地域別供給実績



最寄り駅からの徒歩分数

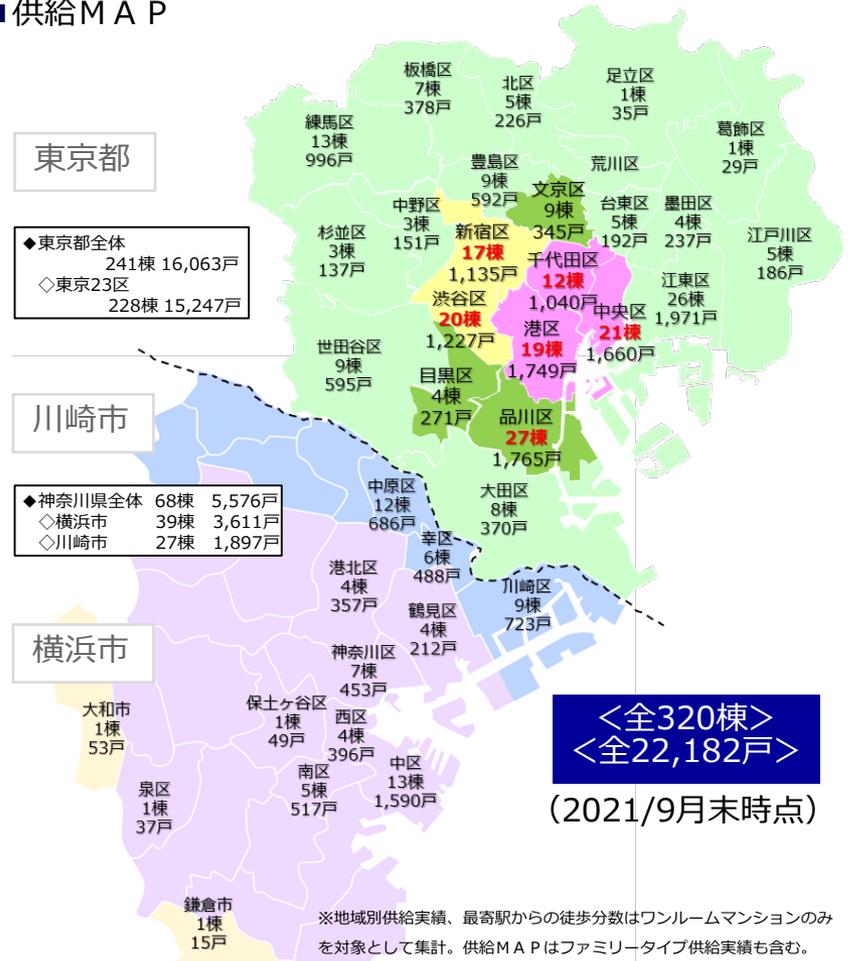
11分以上 3.6%



(その他)

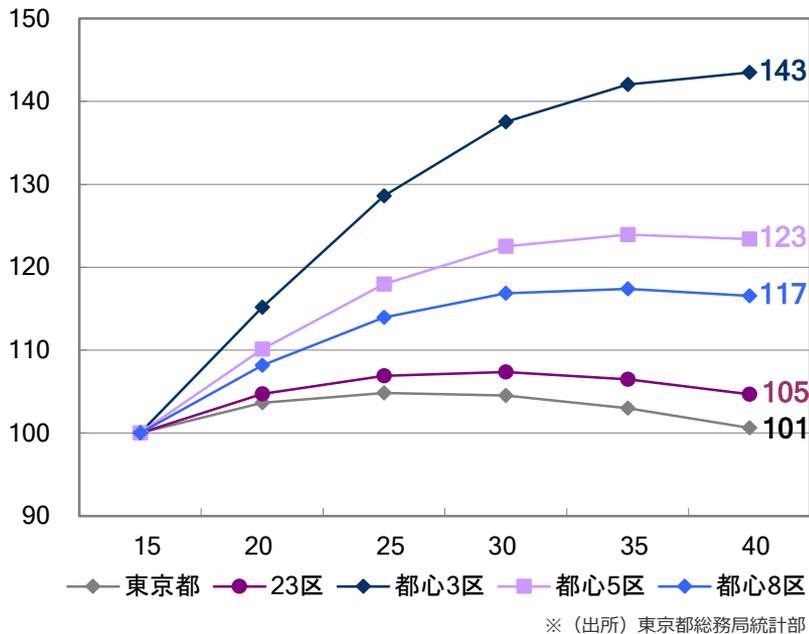
◇東京都 (23区外)		
府中市	2棟	100戸
調布市	2棟	123戸
国分寺市	1棟	55戸
小金井市	1棟	32戸
立川市	3棟	257戸
三鷹市	2棟	167戸
稲城市	1棟	32戸
町田市	1棟	50戸
◆埼玉県		
川口市	4棟	171戸
さいたま市	1棟	38戸
蕨市	1棟	35戸
戸田市	2棟	168戸
新座市	1棟	60戸
◆千葉県		
松戸市	1棟	24戸
浦安市	1棟	47戸

供給MAP



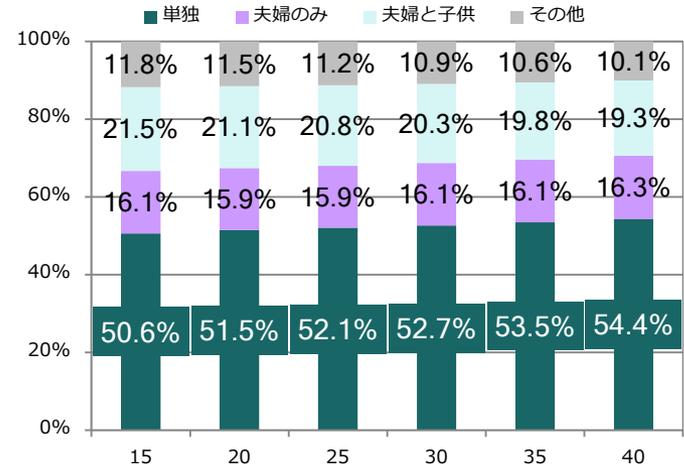
単独世帯は増加傾向 中長期的にも入居ニーズが見込める。

【東京都将来推計人口指数】



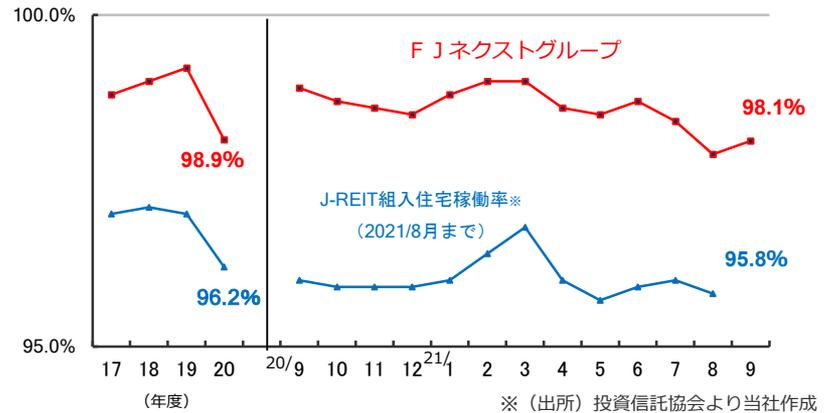
都心部の人口は、ほぼ横ばいに推移

【東京都23区の世帯数将来推計】



※（出所）東京都総務局統計部

【当社グループ賃貸管理物件の入居率の推移】



今後：需要は堅調と推測

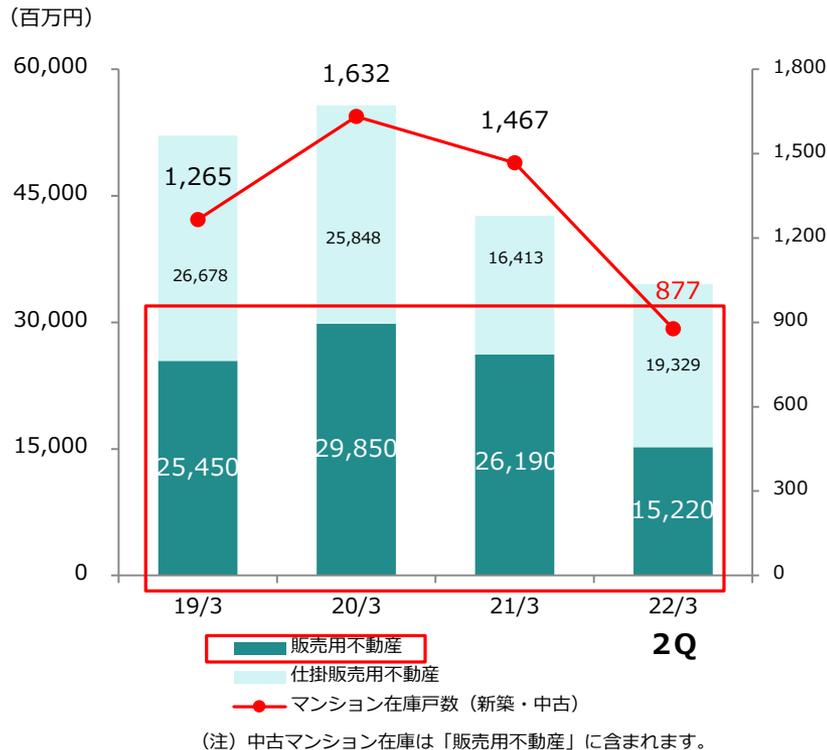
販売用不動産

- ⇒ ・ 販売好調による減少
 ・ 固定資産へ一部振替
 ・ 当期の竣工は下期に偏重
 ・ 保有物件から安定的な賃料収入を確保

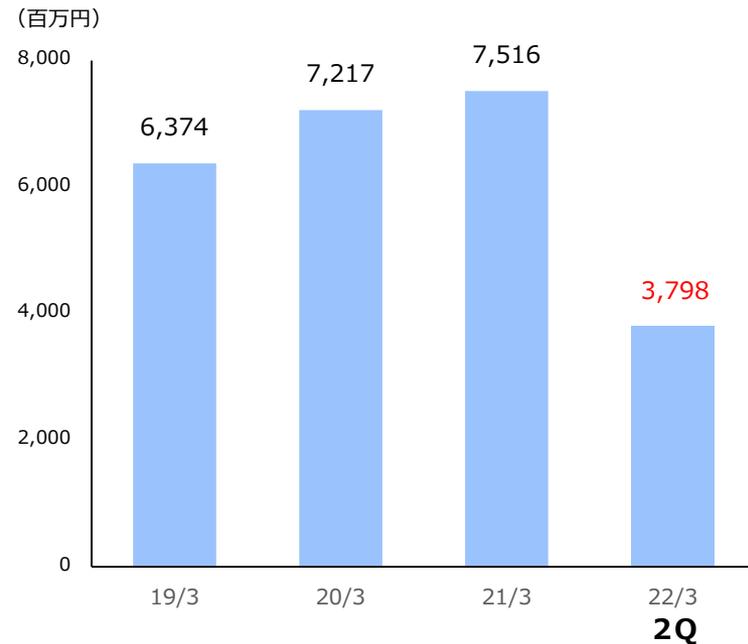
【販売用不動産の状況（2021年9月末時点）】

区分	戸数
新築マンション在庫	393戸
中古マンション在庫	484戸

【販売用不動産 残高の推移】



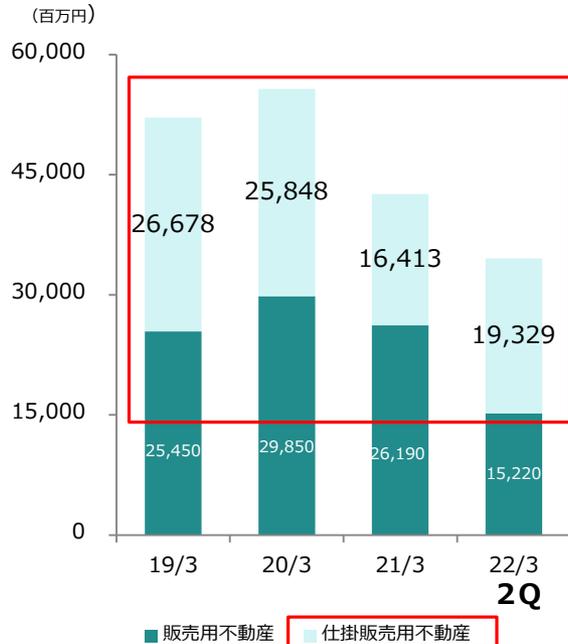
【賃貸収入売上高】



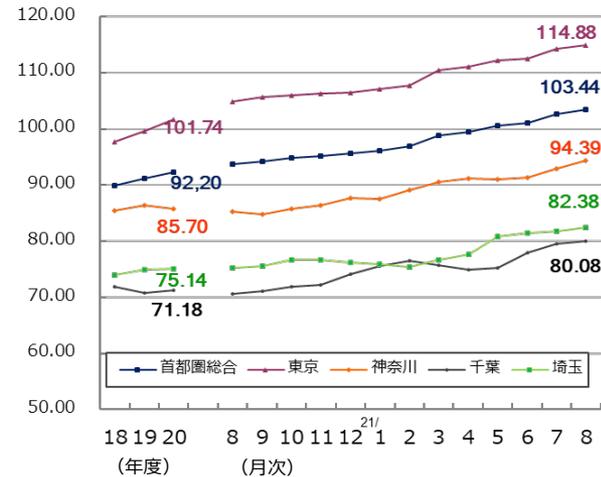
仕掛販売用不動産

⇒ 収益還元法に基づき**採算性を重視した仕入**を継続

【仕掛販売用不動産残高の推移】



【不動産住宅価格指数】



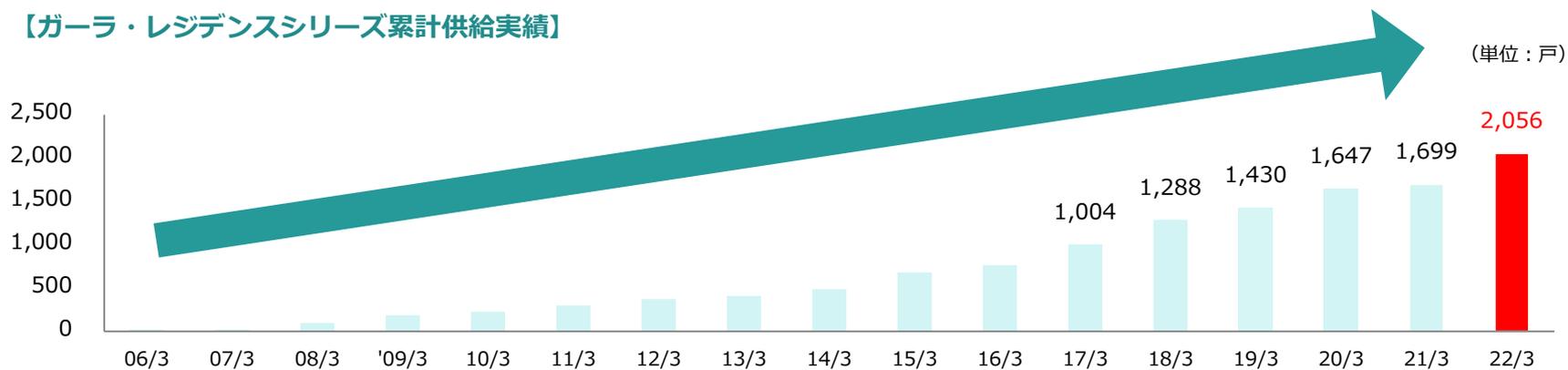
出所：不動産経済研究所「住宅価格指数」

※中古マンションの価格動向を示します。(2000年1月=100とした場合)

当社の強み

- ①信用力…今年で創業42年目、東証1部上場企業（新規上場から18年目）として取引先からの信用を獲得。
- ②財務力…健全な財務体質を活かした機動的な仕入活動の実現。
- ③情報力…創業以来積み重ねてきたノウハウ、知名度、実績を活かした情報収集。

【ガーラ・レジデンスシリーズ累計供給実績】



※22/3期は、現在進行中のプロジェクトのうち、対象期間に供給が見込まれるものを含めております。

新規プロジェクト、続々進行中！

“家族の駅前 Residence”

ガーラ・レジデンス相模大塚駅前

2022年9月竣工予定
総戸数：53戸



“ひばりヶ丘との美しい関係、はじまる”

ガーラ・レジデンスひばりヶ丘

2022年9月竣工予定
総戸数：60戸





2022年3月期 連結業績予想



売上高810億円、経常利益80億円を計画。年間配当は4円増配。配当性向28%超。

	2022/3期	2Q時点進捗率 (5年平均進捗率)	前期実績	前期比
売上高	81,000	47.1% (46.5%)	72,988	+8,011 +11.0%
営業利益	8,000	48.7% (44.3%)	7,351	+648 +8.8%
経常利益	8,000	48.7% (44.4%)	7,334	+665 +9.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	5,500	49.1% (42.5%)	4,983	+516 +10.4%

(単位：百万円)

経常利益率
9.9%

マンション販売戸数
年間2,400戸を計画

配当性向
28.5%

上場来、安定的に配当を実施

	2022/3期	2021/3期 (前期)	2020/3期 (前々期)
中間配当	24円	22円	22円
期末配当	24円 (予定)	22円	22円
年間配当	48円 (予定)	44円	44円
配当性向	28.5%	28.9%	21.4%

※新型コロナウイルス感染症の拡大等により事業活動が制約されることとなった場合は、業績予想値に変動が生じる可能性があります。



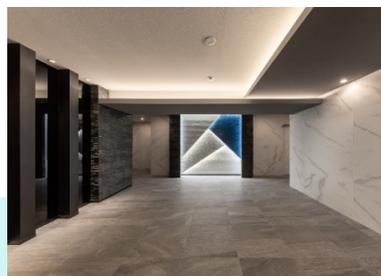
A P P E N D I X





【ガーラ新横浜グランドステージ】

（所在地）神奈川県横浜市港北区新横浜 1 丁目 2 番地28
 （最寄駅）JR 横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅より徒歩10分
 横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅より徒歩11分
 （総戸数）145戸
 （間取り）1K・2K
 （竣 工）2021年3月



【ガーラ・シティ品川西大井】

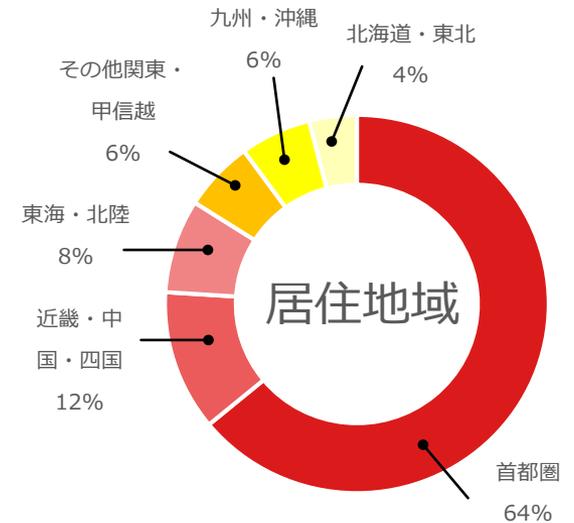
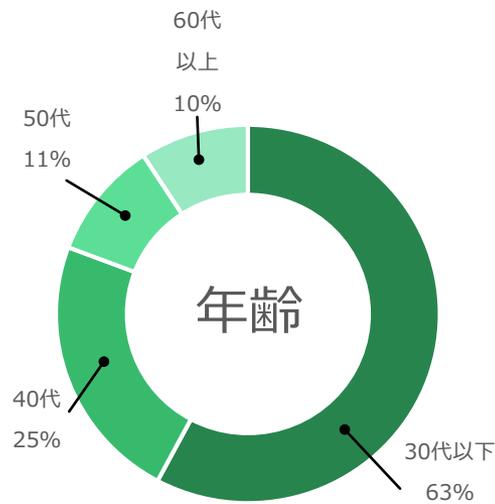
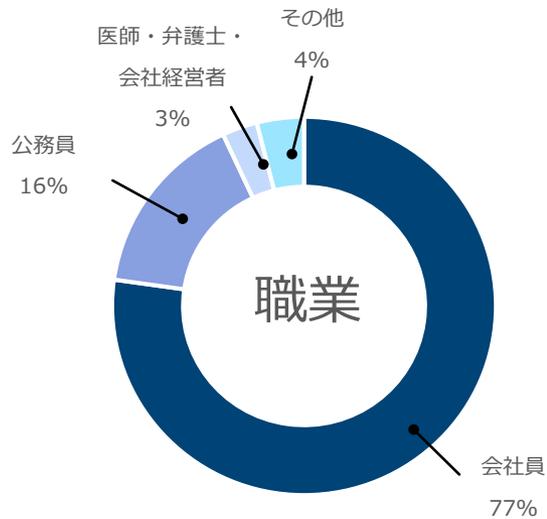
（所在地）東京都品川区二葉 3 丁目28番 4
 （最寄駅）JR 横須賀線・湘南新宿ライン・
 相鉄直通線「西大井」駅より徒歩 4 分
 都営浅草線「中延」駅より徒歩10分
 東急大井町線「戸越公園」駅より徒歩10分
 東急大井町線「中延」駅より徒歩13分
 （総戸数）59戸
 （間取り）1K・2DK
 （竣 工）2021年5月



【ガーラ・パークヒルズ町田】

（所在地）東京都町田市原町田 4 丁目25番14
 （最寄駅）JR 横浜線「町田」駅より徒歩 9 分
 小田急小田原線「町田」駅より徒歩11分
 （総戸数）50戸
 （間取り）2K・1DK・2DK・1LDK
 （竣 工）2021年6月

多様な商品ラインナップにより、幅広い層のオーナー様を獲得



※資産運用型マンションのみを対象として集計（2021年4月～2021年9月）

【FJカレッジ（自社開催セミナー）】～専門家とタイアップ～

👉 特定分野の専門家や金融機関、資産管理サービスを運営する会社などとタイアップしたセミナーを積極的に展開し、コロナ禍においてはWEBセミナーを活用。



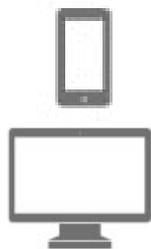
- ・来場者数3,000名突破
(WEBセミナーを含む)
- ・将来の資産形成を目的とした若年層の投資家が多く来場

1万人が選んだ不動産投資
”FJカレッジ”
信頼と実績の「ガーラマンションシリーズ」
東証一部上場のFJネクストからそのノウハウを学ぶ。



【GALA・NAVI（自社会員組織）】～新規会員獲得の取り組み～

👉 コンテンツマーケティングを活用した新規会員獲得施策の強化



- ・会員数累計24万人を突破
- ・会員限定コンテンツの提供

ライフプランやお金に関する情報など幅広いテーマのコンテンツを配信

社会・環境への取り組みを継続

【環境配慮型の資材、設備の採用】

環境配慮型の資材、設備を積極的に採用しております。



共用部照明のLED化



環境配慮合板のフローリング



低ホルムアルデヒド仕様の内装材

【緑化の取り組み】

ヒートアイランド対策の一環として、屋上緑化を進めています。



【環境保全活動のサポート】

各種環境保全活動に協賛しております。



赤城自然園の環境保全活動のサポート



すみだ水族館のサポーター活動

【その他CSR活動】

- ・環境負荷の少ない、紙に代わる新素材「LIMEX（ライメックス）」を名刺や会社案内などに順次採用



【LIMEX（ライメックス）とは】
資源に乏しい日本においても推定 240 億トンあるといわれている石灰石を主原料としており、その石灰石は石油や水、森林資源と比較し、枯渇リスクが非常に低い資源だといわれています。
新素材に代えることで、これまで紙製の名刺 100 枚を印刷するのに使われていた水を約 10L 節約することができます。
当社グループでは、グループ企業価値の向上を目指し、環境配慮型素材の採用を検討していく方針です。

- ・地球温暖化防止運動「Fun to Share」への参加、
- ・エコキャップ運動、植林活動のサポートetc



会社概要(2021年10月1日現在)

会社名	株式会社 F Jネクストホールディングス
設立	1980年 7月
資本金	27億7,440万円
従業員数	37名 (連結従業員数 580名)
本社	〒163-1310 東京都新宿区西新宿6-5-1
URL	https://www.fjnext-hd.co.jp

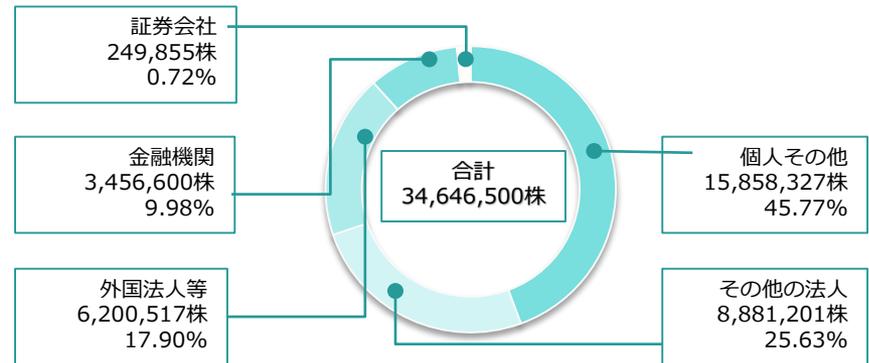
株式情報(2021年9月30日現在)

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	16,416名

株式メモ(2021年9月30日現在)

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
公示広告	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 (https://www.fjnext-hd.co.jp)

株式分布状況(2021年9月30日現在)



※自己株式 1,961,157株は、「個人その他」に含めて記載しております。

株主名簿管理人 (特別口座の口座管理期間)	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 <郵送物送付先・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

【お問い合わせ先】

(株) F Jネクストホールディングス 経営戦略室

Tel : 03 - 6733 - 7711

Fax : 03 - 6733 - 7712

Email : galair@fjg.co.jp

URL : <https://www.fjnext-hd.co.jp>

本資料は、当社の企業説明に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘することを目的としたものではありません。また、本資料は、2021年11月11日現在のデータに基づいて作成されております。本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証し又は約束するものではなく、また今後、予告なしに変更されることがあります。