



2022年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年5月13日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社FJネクストホールディングス
 コード番号 8935 URL <https://www.fjnext-hd.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 永井 敦
 問合せ先責任者 (役職名) 上席執行役員 管理本部長 (氏名) 山本 辰美 TEL 03-6733-7711
 定時株主総会開催予定日 2022年6月22日 配当支払開始予定日 2022年6月23日
 有価証券報告書提出予定日 2022年6月23日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (決算説明動画の配信を予定)

(百万円未満切捨て)

1. 2022年3月期の連結業績（2021年4月1日～2022年3月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年3月期	82,258	12.7	9,095	23.7	9,080	23.8	6,338	27.2
2021年3月期	72,988	△14.0	7,351	△29.4	7,334	△29.0	4,983	△26.0

(注) 包括利益 2022年3月期 6,334百万円 (26.9%) 2021年3月期 4,993百万円 (△26.0%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2022年3月期	193.93	—	11.2	10.9	11.1
2021年3月期	152.46	—	9.6	8.6	10.1

(参考) 持分法投資損益 2022年3月期 一百万円 2021年3月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年3月期	82,659	58,917	71.3	1,802.55
2021年3月期	84,375	53,869	63.8	1,648.14

(参考) 自己資本 2022年3月期 58,917百万円 2021年3月期 53,869百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年3月期	22,215	7	△9,675	35,543
2021年3月期	8,069	△89	△6,780	22,996

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2021年3月期	—	22.00	—	22.00	44.00	1,438	28.9	2.8
2022年3月期	—	24.00	—	24.00	48.00	1,568	24.8	2.8
2023年3月期(予想)	—	24.00	—	24.00	48.00		31.4	

3. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	85,000	3.3	7,500	△17.5	7,500	△17.4	5,000	△21.1	152.97

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有
 ② ①以外の会計方針の変更： 無
 ③ 会計上の見積りの変更： 無
 ④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

2022年3月期	34,646,500株	2021年3月期	34,646,500株
2022年3月期	1,961,157株	2021年3月期	1,961,157株
2022年3月期	32,685,343株	2021年3月期	32,685,343株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年3月期の個別業績（2021年4月1日～2022年3月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年3月期	60,193	△3.9	6,412	10.8	6,799	10.4	4,888	11.9
2021年3月期	62,626	△16.9	5,784	△36.0	6,160	△34.5	4,369	△30.2

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2022年3月期	149.57	—
2021年3月期	133.70	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%		円 銭	
2022年3月期	66,348		53,079		80.0		1,623.96	
2021年3月期	72,959		49,456		67.8		1,513.11	

(参考) 自己資本 2022年3月期 53,079百万円 2021年3月期 49,456百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(決算説明会資料の入手方法について)

機関投資家向けに行っておりました決算説明会に代えて、2022年3月期末の決算説明動画及びその説明資料を、決算発表後に当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
①当期の経営成績	2
②次期（2023年3月期）の見通し	3
(2) 当期の財政状態の概況	4
①資産、負債及び純資産の状況	4
②当期のキャッシュ・フローの概況	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(会計方針の変更)	14
(追加情報)	14
(セグメント情報)	15
(1株当たり情報)	19
(企業結合等関係)	20
(重要な後発事象)	20
4. その他	21
(1) 生産、受注及び販売の状況	21
(2) その他	21

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

① 当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する中、政府による積極的なワクチン接種の促進をはじめとした感染対策により、経済社会活動の正常化が進み、景気を持ち直しの動きがみられております。一方で、世界的な半導体不足や原材料・原油価格の高騰、急激な金融資本市場の変動に加え、ウクライナ情勢等の地政学リスクにも十分留意する必要があります。

首都圏のマンション市場におきましては、当連結会計年度のマンションの新規供給戸数は前年同期比13.2%増の3万2,872戸となり、また、購入需要についても、同期間の平均初月契約率が72.9%と好調の目安となる70%を上回るなど、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いるものと認識しております。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の再拡大に伴う影響について、引き続き留意する必要があります。

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」及びファミリー向け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り、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。また、新型コロナウイルス感染症の影響が続くなか、ITを活用した重要事項説明やWEBセミナーなどの非対面による営業手法をはじめ、感染症拡大防止のための諸施策を講じながら事業の推進に努めてまいりました。

以上の結果、売上高822億58百万円(前連結会計年度比12.7%増)、営業利益90億95百万円(前連結会計年度比23.7%増)、経常利益90億80百万円(前連結会計年度比23.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益63億38百万円(前連結会計年度比27.2%増)となりました。

なお、当社グループは、グループ経営機能と事業の執行機能を分離し、強固なガバナンス体制の構築を図ることを目的として、2021年10月1日付で持株会社体制に移行し、同日付で当社の商号を株式会社F Jネクストホールディングスに変更いたしました。これにより、当社はグループ全体の成長へ向けた経営戦略を策定する持株会社となり、同年4月1日付で新たに設立した株式会社F Jネクストが当社の不動産開発事業を承継いたしました。事業会社は各社の権限と責任のもと、意思決定の迅速化を図り、それぞれの専門性を追求することで、事業の更なる成長を目指してまいります。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

なお、当連結会計年度より、報告セグメントの区分を一部変更しており、前年同期比については、前年同期の数値を変更後の報告セグメントの区分に組み替えて算出しております。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、「ガーラ・シティ品川西大井」、「ガーラ・リバースクエア横濱南」、「ガーラ・レジデンス葛西」などの新築物件の販売に注力するとともに、中古マンションの販売も積極的に行ってまいりました。

以上の結果、新築マンション売上高397億66百万円(1,431戸)、中古マンション売上高251億74百万円(1,025戸)、不動産賃貸収入70億40百万円、その他収入2億67百万円となり、不動産開発事業の合計売上高722億49百万円(前連結会計年度比15.5%増)、セグメント利益75億36百万円(前連結会計年度比28.4%増)となりました。

売上高等内訳

区分	前連結会計年度 自 2020年4月1日 至 2021年3月31日			当連結会計年度 自 2021年4月1日 至 2022年3月31日		
	戸数 (戸)	金額 (百万円)	前年比 (%)	戸数 (戸)	金額 (百万円)	前年比 (%)
ガーラマンションシリーズ	969	26,006	113.9%	1,201	30,309	116.5%
ガーラ・レジデンスシリーズ	173	7,812	86.7%	230	9,456	121.0%
中古マンション	871	21,484	58.9%	1,025	25,174	117.2%
不動産賃貸収入	—	7,057	103.7%	—	7,040	99.8%
その他収入	—	179	88.8%	—	267	149.0%
合計	2,013	62,540	83.0%	2,456	72,249	115.5%

(注) 1 「ガーラ・レジデンスシリーズ」には、共同事業形態によるプロジェクトのうち、当社の持分相当部分である60戸を含んでおります。

(注) 2 当連結会計年度より集計区分を変更しており、比較を容易にするため、前連結会計年度の数値を変更後の集計区分に組み替えて記載しております。なお、前連結会計年度の売上高合計額が2021年5月10日発表の「2021年3月期 決算短信」に記載の金額と相違しておりますのは、報告セグメントの区分を一部変更したことによるものであります。

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、自社グループ開発物件の新規管理受託により管理件数が増加し、賃貸管理戸数は17,432戸、建物管理棟数は327棟となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は34億85百万円（前連結会計年度比10.2%増）、セグメント利益8億82百万円（前連結会計年度比1.8%減）となりました。

(建設事業)

当連結会計年度は、マンション建設及び大規模修繕工事を中心に受注は堅調に推移し、また工事についても概ね計画どおりに進捗しました。

以上の結果、建設事業の売上高は53億71百万円（前連結会計年度比14.0%減）となり、また完成工事利益率の向上により、セグメント利益6億46百万円（前連結会計年度比9.1%増）となりました。

(旅館事業)

当連結会計年度は、緊急事態宣言発令下における国内での移動自粛等の影響を受けて、稼働率は低迷したものの、高価格帯の客室を中心に回復基調で推移いたしました。

以上の結果、旅館事業の売上高は10億95百万円（前連結会計年度比10.1%増）、セグメント損失20百万円（前連結会計年度は39百万円の損失）となりました。

(その他)

当連結会計年度の売上高は56百万円（前連結会計年度比17.9%増）、セグメント利益38百万円（前連結会計年度比40.1%増）となりました。

② 次期（2023年3月期）の見通し

今後の見通しにつきましては、政府の各種政策の効果等により、景気を持ち直しが期待されるものの、新型コロナウイルス感染症による影響や地政学リスクの高まり、原材料価格や原油価格の継続的な高騰などにより、依然として予断を許さない状況が続くと考えております。

このような状況において、当社グループは、採算性を重視した積極的な仕入れ並びにITを利活用した営業手法の採用、社会やお客様のニーズを適確に捉えた販売チャネルの開拓など様々な取り組みを行い、企業としての成長力を高めてまいります。

以上により、不動産開発事業におけるマンション販売戸数は2,500戸を見込み、これに不動産管理事業、建設事業及び旅館事業の収入を加え、2023年3月期の売上高は850億円（当連結会計年度比3.3%増）を計画しております。

一方、利益面につきましては、各セグメントにおいて一定程度の原材料価格の上昇を見込んでいること、さらに不動産開発事業において、顧客ニーズの高まりによる中古マンションの販売戸数増を見込んでいること等により、営業利益75億円（当連結会計年度比17.5%減）、経常利益75億円（当連結会計年度比17.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益50億円（当連結会計年度比21.1%減）を計画しております。

不透明な状況が続いておりますが、首都圏の賃貸需要については単身世帯の増加を背景に、今後も底堅く継続していくものとみており、当社グループは自社ブランド「ガーラマンションシリーズ」、「ガーラ・レジデンスシリーズ」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。

なお、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。引き続き当社グループの事業への影響を慎重に見極め、今後修正の必要が生じた場合には速やかに開示いたします。

(2) 当期の財政状態の概況

① 資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は700億8百万円となり、前連結会計年度末に比べ26億68百万円減少いたしました。主な増加は、現金及び預金124億56百万円、仕掛販売用不動産26億12百万円であり、減少は販売用不動産149億27百万円であります。固定資産は126億51百万円となり、前連結会計年度末に比べ9億52百万円増加いたしました。これは主に、販売用不動産の一部について保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産を有形固定資産へ振替えたことによるものであります。この結果、総資産は826億59百万円となり、前連結会計年度末に比べ17億15百万円減少いたしました。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債は108億64百万円となり、前連結会計年度末に比べ26億99百万円減少いたしました。主な増加は、未払消費税等9億24百万円、未払法人税等8億58百万円であり、減少は1年内返済予定の長期借入金36億32百万円であります。固定負債は128億78百万円となり、前連結会計年度末に比べ40億63百万円減少いたしました。これは主に、長期借入金40億59百万円減少したことによるものであります。この結果、負債合計は237億42百万円となり、前連結会計年度末に比べ67億63百万円減少いたしました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は589億17百万円となり、前連結会計年度末に比べ50億47百万円増加いたしました。主な増加は親会社株主に帰属する当期純利益63億38百万円であり、減少は剰余金の配当15億3百万円あります。この結果、自己資本比率は71.3%（前連結会計年度末は63.8%）となりました。

② 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ125億47百万円増加し、355億43百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は222億15百万円（前連結会計年度は80億69百万円の収入）となりました。主な収入は、たな卸資産の減少額109億85百万円、税金等調整前当期純利益90億90百万円、売上債権及び契約資産の減少額21億93百万円であり、主な支出は法人税等の支払額19億97百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により獲得した資金は7百万円（前連結会計年度は89百万円の支出）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により支出した資金は96億75百万円（前連結会計年度は67億80百万円の支出）となりました。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56億90百万円であり、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133億82百万円、配当金の支払額15億3百万円であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
自己資本比率 (%)	62.0	61.8	58.0	63.8	71.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	44.3	38.4	30.8	43.5	39.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	-	-	2,667.4	258.0	57.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	-	-	16.4	81.6	267.4

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

4. 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

5. 2018年3月期及び2019年3月期の「キャッシュ・フロー対有利子負債比率」、「インタレスト・カバレッジ・レシオ」については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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。

この基本方針に基づき、当期の業績、及び次期以降の中長期的な事業展開等を慎重に検討いたしました結果、当連結会計年度（2022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24円とし、すでに実施済みの中間配当24円とあわせると、年間配当は1株当たり48円となります。また、次期連結会計年度（2023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24円（年間配当1株当たり48円）を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国際的な事業展開や資金調達を行っておりませんので、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,137	35,593
受取手形及び営業未収入金	5,739	-
受取手形、営業未収入金及び契約資産	-	2,176
販売用不動産	26,190	11,262
仕掛販売用不動産	16,413	19,025
未成工事支出金	17	5
原材料及び貯蔵品	47	28
前渡金	592	107
その他	540	1,809
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	72,677	70,008
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,340	7,047
減価償却累計額	△1,138	△1,384
建物及び構築物 (純額)	5,202	5,663
土地	4,604	5,169
その他	345	378
減価償却累計額	△270	△301
その他 (純額)	74	77
有形固定資産合計	9,882	10,910
無形固定資産	37	44
投資その他の資産		
投資有価証券	265	305
繰延税金資産	793	782
その他	718	608
投資その他の資産合計	1,778	1,696
固定資産合計	11,698	12,651
資産合計	84,375	82,659

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,505	1,038
短期借入金	480	-
1年内返済予定の長期借入金	6,912	3,279
未払金	476	504
未払法人税等	812	1,670
未払消費税等	178	1,103
預り金	2,025	2,128
賞与引当金	255	276
その他	916	863
流動負債合計	13,563	10,864
固定負債		
長期借入金	13,423	9,363
役員退職慰労引当金	939	816
退職給付に係る負債	712	795
長期預り敷金保証金	1,797	1,816
長期預り金	69	86
固定負債合計	16,942	12,878
負債合計	30,505	23,742
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,774	2,774
資本剰余金	3,054	3,054
利益剰余金	49,240	54,292
自己株式	△1,211	△1,211
株主資本合計	53,858	58,910
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13	34
退職給付に係る調整累計額	△1	△27
その他の包括利益累計額合計	11	7
純資産合計	53,869	58,917
負債純資産合計	84,375	82,659

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売上高	72,988	82,258
売上原価	55,882	62,518
売上総利益	17,105	19,739
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	1,469	1,790
給料手当及び賞与	3,120	3,470
賞与引当金繰入額	234	253
退職給付費用	70	89
役員退職慰労引当金繰入額	52	54
その他	4,806	4,986
販売費及び一般管理費合計	9,754	10,644
営業利益	7,351	9,095
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	3	5
違約金収入	23	17
受取補償金	32	8
助成金収入	47	19
その他	11	19
営業外収益合計	120	71
営業外費用		
支払利息	98	82
支払手数料	36	2
その他	1	1
営業外費用合計	137	86
経常利益	7,334	9,080
特別利益		
固定資産売却益	-	10
特別利益合計	-	10
税金等調整前当期純利益	7,334	9,090
法人税、住民税及び事業税	2,396	2,832
法人税等調整額	△45	△80
法人税等合計	2,351	2,751
当期純利益	4,983	6,338
親会社株主に帰属する当期純利益	4,983	6,338

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益	4,983	6,338
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	11	21
退職給付に係る調整額	△0	△25
その他の包括利益合計	10	△4
包括利益	4,993	6,334
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,993	6,334
非支配株主に係る包括利益	-	-

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自2020年4月1日 至2021年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,774	3,054	45,695	△1,211	50,313
会計方針の変更による累積的影響額	-	-	-	-	-
会計方針の変更を反映した当期首残高	2,774	3,054	45,695	△1,211	50,313
当期変動額					
剰余金の配当			△1,438		△1,438
親会社株主に帰属する当期純利益			4,983		4,983
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	3,545	-	3,545
当期末残高	2,774	3,054	49,240	△1,211	53,858

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	1	△1	0	50,314
会計方針の変更による累積的影響額	-	-	-	-
会計方針の変更を反映した当期首残高	1	△1	0	50,314
当期変動額				
剰余金の配当				△1,438
親会社株主に帰属する当期純利益				4,983
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	11	△0	10	10
当期変動額合計	11	△0	10	3,555
当期末残高	13	△1	11	53,869

当連結会計年度（自2021年4月1日 至2022年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,774	3,054	49,240	△1,211	53,858
会計方針の変更による累積的影響額	-	-	216	-	216
会計方針の変更を反映した当期首残高	2,774	3,054	49,456	△1,211	54,074
当期変動額					
剰余金の配当			△1,503		△1,503
親会社株主に帰属する当期純利益			6,338		6,338
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	4,835	-	4,835
当期末残高	2,774	3,054	54,292	△1,211	58,910

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	13	△1	11	53,869
会計方針の変更による累積的影響額	-	-	-	216
会計方針の変更を反映した当期首残高	13	△1	11	54,086
当期変動額				
剰余金の配当				△1,503
親会社株主に帰属する当期純利益				6,338
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	21	△25	△4	△4
当期変動額合計	21	△25	△4	4,831
当期末残高	34	△27	7	58,917

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	7,334	9,090
減価償却費	378	404
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△10	△0
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△25	20
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	50	△123
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	38	43
受取利息及び受取配当金	△4	△6
支払利息	98	82
固定資産売却益	-	△10
売上債権の増減額 (△は増加)	△996	-
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	-	2,193
棚卸資産の増減額 (△は増加)	4,559	10,985
仕入債務の増減額 (△は減少)	232	△467
前渡金の増減額 (△は増加)	△505	484
前受金の増減額 (△は減少)	2	254
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	83	19
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△192	924
その他	510	392
小計	11,554	24,289
利息及び配当金の受取額	4	6
利息の支払額	△97	△81
法人税等の支払額	△3,392	△1,997
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,069	22,215
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△201	△86
有形固定資産の売却による収入	-	28
無形固定資産の取得による支出	-	△10
投資有価証券の取得による支出	△6	△108
投資有価証券の償還による収入	-	100
定期預金の増減額 (△は増加)	191	90
その他	△72	△8
投資活動によるキャッシュ・フロー	△89	7
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△650	△480
長期借入れによる収入	11,460	5,690
長期借入金の返済による支出	△16,152	△13,382
配当金の支払額	△1,438	△1,503
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,780	△9,675
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,199	12,547
現金及び現金同等物の期首残高	21,796	22,996
現金及び現金同等物の期末残高	22,996	35,543

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、連結子会社の融資を伴う販売用不動産売上については、未回収の債権相当額に対応する販売利益を繰り延べる方法を採用していましたが、不動産の引渡し時点で支配が顧客に移転していることから、利益の繰り延べは行わないことといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用していません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、利益剰余金の当期首残高は2億16百万円増加しております。また、当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び営業未収入金」は、当連結会計年度より「受取手形、営業未収入金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。さらに、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載していません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(保有目的の変更)

当連結会計年度において、販売用不動産の一部について保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産12億42百万円を有形固定資産(建物及び構築物6億73百万円、土地5億69百万円)へ振替えております。

(セグメント情報)

I 前連結会計年度(自2020年4月1日 至2021年3月31日)

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社が「不動産開発事業」、株式会社エフ・ジェー・コミュニティが「不動産管理事業」、株式会社レジテックコーポレーションが「建設事業」、当社及びF Jリゾートマネジメント株式会社が「旅館事業」を行っており、この4つを報告セグメントとしております。

「不動産開発事業」は、主に首都圏におけるワンルームマンション及びファミリーマンションの開発・販売・仲介・賃貸、並びに伊豆地域における不動産事業を行っております。「不動産管理事業」は、主にマンション区分所有者から賃貸管理、及び管理組合から建物管理の請負業務を行っております。「建設事業」は、主にマンション等建築物の設計・施工・検査・リノベーションを行っております。「旅館事業」は、静岡県伊豆エリアにおいて、温泉旅館「伊東遊季亭」、「伊東遊季亭 川奈別邸」、「玉峰館」及び「清流荘」の経営を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計処理の原則及び手続に準拠した方法であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産 開発事業	不動産 管理事業	建設事業	旅館事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	62,540	3,162	6,243	994	72,941	47	72,988	-	72,988
セグメント間の内部売上高 又は振替高	16	457	186	11	672	-	672	△672	-
計	62,557	3,619	6,429	1,006	73,613	47	73,661	△672	72,988
セグメント利益又は損失(△)	5,869	898	592	△39	7,321	27	7,348	2	7,351
セグメント資産	71,230	6,102	5,236	1,842	84,411	1,650	86,062	△1,686	84,375
その他の項目									
減価償却費	283	4	0	92	380	0	380	△2	378
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	8,398	0	-	150	8,549	-	8,549	△3	8,546

- (注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、金融サービス事業を含んでおりません。
 2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益 (単位：百万円)

セグメント間取引消去	57
全社費用	△52
たな卸資産及び固定資産の調整額	△2
合計	2

セグメント資産 (単位：百万円)

セグメント間取引消去	△1,657
たな卸資産及び固定資産の調整額	△29
合計	△1,686

減価償却費 (単位：百万円)

固定資産の調整額	△2
----------	----

有形固定資産及び無形固定資産の増加額 (単位：百万円)

固定資産の調整額	△3
----------	----

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当連結会計年度（自2021年4月1日 至2022年3月31日）

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社及び株式会社F Jネクストが「不動産開発事業」、株式会社エフ・ジェー・コミュニティが「不動産管理事業」、株式会社レジテックコーポレーションが「建設事業」、当社及びF Jリゾートマネジメント株式会社が「旅館事業」を行っており、この4つを報告セグメントとしております。

「不動産開発事業」は、主に首都圏におけるワンルームマンション及びファミリーマンションの開発・販売・仲介・賃貸、並びに伊豆地域における不動産事業を行っております。「不動産管理事業」は、主にマンション区分所有者から賃貸管理、及び管理組合から建物管理の請負業務を行っております。「建設事業」は、主にマンション等建築物の設計・施工・検査・リノベーションを行っております。「旅館事業」は、静岡県伊豆エリアにおいて、温泉旅館「伊東遊季亭」、「伊東遊季亭 川奈別邸」、「玉峰館」及び「清流荘」の経営を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計処理の原則及び手続に準拠した方法であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

（会計方針の変更）に記載のとおり、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当連結会計年度の期首から適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に変更しております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報並びに収益の分解情報

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産 開発事業	不動産 管理事業	建設事業	旅館事業	計				
売上高									
新築マンション売上高	39,766	-	-	-	39,766	-	39,766	-	39,766
中古マンション売上高	25,174	-	-	-	25,174	-	25,174	-	25,174
その他	267	3,152	5,371	1,095	9,887	-	9,887	-	9,887
顧客との契約から生じる収益	65,208	3,152	5,371	1,095	74,828	-	74,828	-	74,828
その他の収益(注) 4	7,040	332	-	-	7,373	56	7,429	-	7,429
外部顧客への売上高	72,249	3,485	5,371	1,095	82,201	56	82,258	-	82,258
セグメント間の内部売上高 又は振替高	15	426	148	15	605	-	605	△605	-
計	72,264	3,912	5,520	1,110	82,807	56	82,863	△605	82,258
セグメント利益又は損失(△) (注) 5	7,536	882	646	△20	9,044	38	9,083	11	9,095
セグメント資産	70,547	6,287	4,093	1,800	82,728	1,776	84,505	△1,845	82,659
その他の項目									
減価償却費	306	3	0	95	406	0	406	△1	404
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	1,322	2	-	14	1,339	-	1,339	△2	1,337

- (注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、金融サービス事業を含んでおりません。
 2. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位：百万円)

セグメント間取引消去	153
全社費用	△146
セグメント間棚卸資産及び固定資産の調整額	5
合計	11

セグメント資産

(単位：百万円)

セグメント間取引消去	△1,821
セグメント間棚卸資産及び固定資産の調整額	△23
合計	△1,845

減価償却費

(単位：百万円)

固定資産の調整額	△1
----------	----

有形固定資産及び無形固定資産の増加額

(単位：百万円)

固定資産の調整額	△2
----------	----

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
 4. その他の収益の主なものは、不動産賃貸収入であります。
 5. (会計方針の変更)に記載のとおり当連結会計年度より「収益認識会計基準」等を適用しております。この変更によるセグメント利益又は損失に与える影響は軽微であります。

4. 報告セグメントの変更等に関する情報

2021年10月1日付で持株会社体制へ移行したことにより、報告セグメントの見直しを行っております。これに伴い、従来「不動産開発事業」に含めておりました「金融サービス」事業を「その他」に変更しております。また、全社費用の配分方法について見直しを行っております。これらの変更による各報告セグメントの売上高及び利益への影響は軽微であります。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,648.14円	1株当たり純資産額	1,802.55円
1株当たり当期純利益金額	152.46円	1株当たり当期純利益金額	193.93円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載はしていません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載はしていません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	4,983	6,338
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	4,983	6,338
普通株式の期中平均株式数 (株)	32,685,343	32,685,343

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

(持株会社体制移行に伴う会社分割)

当社は、2021年4月27日開催の取締役会において、当社100%出資の分割準備会社と吸収分割契約を締結する決議を行い、2021年6月23日開催の定時株主総会における承認を経て、2021年10月1日付で吸収分割を実施し、持株会社体制へ移行いたしました。また、同日付で、当社の商号を「株式会社F Jネクストホールディングス」に変更しております。

1. 会社分割の概要

(1) 当社と100%子会社間での会社分割

(イ) 分割会社

株式会社F Jネクストホールディングス (株式会社エフ・ジェー・ネクストから商号変更)

(ロ) 承継会社

株式会社F Jネクスト

(ハ) 対象となる事業の内容

不動産の企画開発、売買、仲介

(2) 企業結合日

2021年10月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を吸収分割会社、株式会社F Jネクストを吸収分割承継会社とする会社分割 (吸収分割)

(4) 結合後企業の名称

- ・株式会社F Jネクストホールディングス
- ・株式会社F Jネクスト

(5) その他取引の概要に関する事項

持株会社体制へ移行することで、グループ経営機能と事業の執行機能を分離し、強固なガバナンス体制の構築を図ることを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

(1) 生産、受注及び販売の状況

① 生産実績

該当事項はありません。

② 契約実績

当連結会計年度における不動産開発事業の契約実績は次のとおりであります。

区分	前連結会計年度 自 2020年4月1日 至 2021年3月31日				当連結会計年度 自 2021年4月1日 至 2022年3月31日			
	戸数 (戸)	前年比 (%)	金額 (百万円)	前年比 (%)	戸数 (戸)	前年比 (%)	金額 (百万円)	前年比 (%)
ガーラマンションシリーズ	992	115.5	22,416	99.5	1,074	108.3	31,199	139.2
ガーラ・レジデンスシリーズ	247	181.6	10,853	172.6	275	111.3	10,864	100.1
中古マンション	856	64.4	18,365	56.7	1,201	140.3	32,129	174.9
その他(不動産)	—	—	53	73.0	—	—	128	240.8
合計	2,095	90.1	51,688	84.4	2,550	121.7	74,321	143.8

(注) 1 上記金額には、消費税等は含んでおりません。

(注) 2 「ガーラ・レジデンスシリーズ」には、共同事業形態によるプロジェクトのうち、当社の持分相当部分を含んでおります。

③ 販売実績

当連結会計年度の販売実績を報告セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

報告セグメントの名称	区分	前連結会計年度 自 2020年4月1日 至 2021年3月31日				当連結会計年度 自 2021年4月1日 至 2022年3月31日			
		戸数 (戸)	前年比 (%)	金額 (百万円)	前年比 (%)	戸数 (戸)	前年比 (%)	金額 (百万円)	前年比 (%)
不動産 開発事業	ガーラマンションシリーズ	969	114.4	26,006	113.9	1,201	123.9	30,309	116.5
	ガーラ・レジデンスシリーズ	173	83.6	7,812	86.7	230	132.9	9,456	121.0
	中古マンション	871	58.0	21,484	58.9	1,025	117.7	25,174	117.2
	その他	—	—	7,237	103.3	—	—	7,308	101.0
	小計	2,013	78.8	62,540	83.0	2,456	122.0	72,249	115.5
不動産 管理事業	—	—	3,162	108.7	—	—	3,485	110.2	
建設事業	—	—	6,243	112.1	—	—	5,371	86.0	
旅館事業	—	—	994	99.2	—	—	1,095	110.1	
その他	—	—	47	146.3	—	—	56	117.9	
合計	—	—	72,988	86.0	—	—	82,258	112.7	

(注) 1 上記金額には、消費税等は含んでおりません。

(注) 2 「ガーラ・レジデンスシリーズ」には、共同事業形態によるプロジェクトのうち、当社の持分相当部分を含んでおります。

(注) 3 当連結会計年度末より集計区分を変更しております。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度の数値を変更後の集計区分に組み替えて記載しております。

(2) その他

該当事項はありません。