



証券コード：8935



2023年3月期 第2四半期決算補足説明資料

F Jネクストホールディングス

2022年11月4日（金）

Life with a dream

株式会社 F Jネクストホールディングス

■ 2023年3月期 第2四半期連結決算概要	P 2	～	P 5
■ 各セグメントの状況	P 6	～	P 11
■ 当社グループの経営状況・経営戦略	P 12	～	P 18
■ 2023年3月期 連結業績予想	P 19	～	P 20

■ A P P E N D I X	P 21	～	P 29
-------------------	------	---	------



2022年3月期 第2四半期 連結決算概要



売上高

41,160

百万円

前年
同四半期比 (+7.8%)

営業利益

3,636

百万円

(△6.7%)

経常利益

3,609

百万円

(△7.3%)

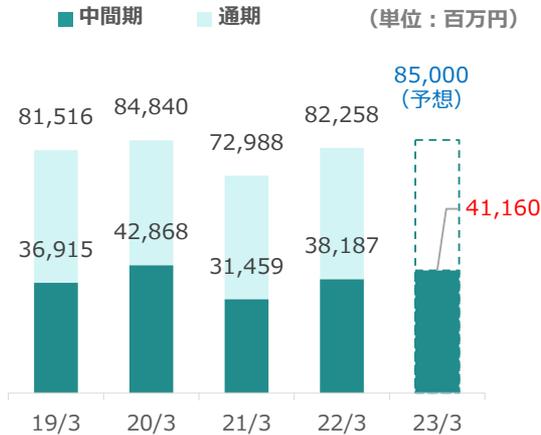
親会社株主に帰属する
四半期純利益

2,453

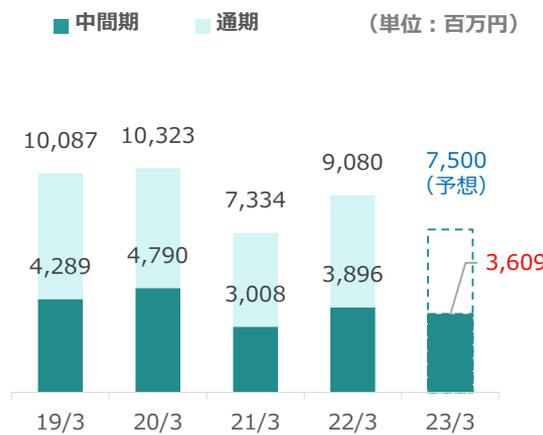
百万円

(△9.1%)

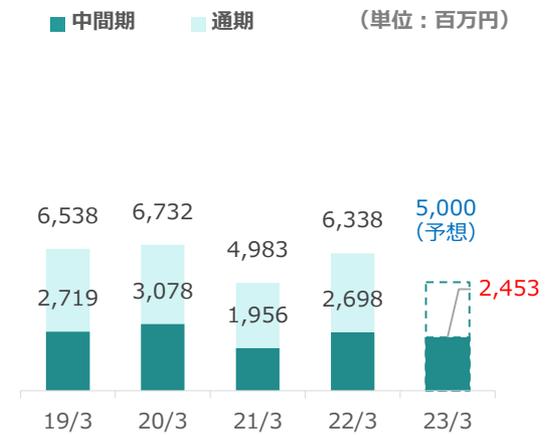
売上高



経常利益



親会社株主に帰属する四半期純利益 (当期純利益)



マンション販売戸数の増加により増収、中古マンション販売比率の上昇により減益。

(単位：百万円)

	2022/3期	2023/3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	38,187	41,160	+2,973	7.8%
売上原価	28,566	32,297	+3,730	13.1%
売上総利益	9,621	8,863	△757	△7.9%
販売費および一般管理費	5,722	5,226	△495	△8.7%
営業利益	3,898	3,636	△261	△6.7%
経常利益	3,896	3,609	△286	△7.3%
経常利益率	(10.2%)	(8.8%)		(△1.4 ¹ 点)
親会社株主に帰属する 四半期純利益	2,698	2,453	△244	△9.1%

(単位：百万円)

	2022/3期末 実績 (A)	2023/3期末 第2四半期 実績 (B)	増減(B)-(A)
流動資産	70,008	70,731	+722
現金及び預金	35,593	35,983	+389
販売用不動産	11,262	7,919	△3,343
仕掛販売用不動産	19,025	22,336	+3,310
固定資産	12,651	12,577	△73
資産合計	82,659	83,309	+649
流動負債	10,864	12,121	+1,256
固定負債	12,878	10,584	△2,293
負債合計	23,742	22,706	△1,036
純資産合計	58,917	60,603	+1,686
有利子負債	12,643	12,613	△29

低い借入依存度で
良好な財務健全性を保持

〔有利子負債依存度〕

15.1%

〔自己資本比率〕

72.7%



各セグメントの状況



(単位：百万円)

		2022/3期 2Q	2023/3期 2Q	前年同四半期比		
不動産開発事業 <small>(株)FJネクストホールディングス (株)FJネクスト 不動産の企画開発、売買、仲介、賃貸</small>	売上高	33,234	36,624	+3,390	+10.2%	
	セグメント利益	3,130	3,071	△59	△1.9%	
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	1,722	1,787	+65	+3.8%	
	セグメント利益	430	421	△8	△2.0%	
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	2,710	2,110	△600	△22.1%	
	セグメント利益	358	116	△241	△67.4%	
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	490	610	+119	+24.4%	
	セグメント利益	△45	5	+50	-	
連結 <small>※その他事業含む</small>	売上高	38,187	41,160	+2,973	+7.8%	
	営業利益	3,898	3,636	△261	△6.7%	

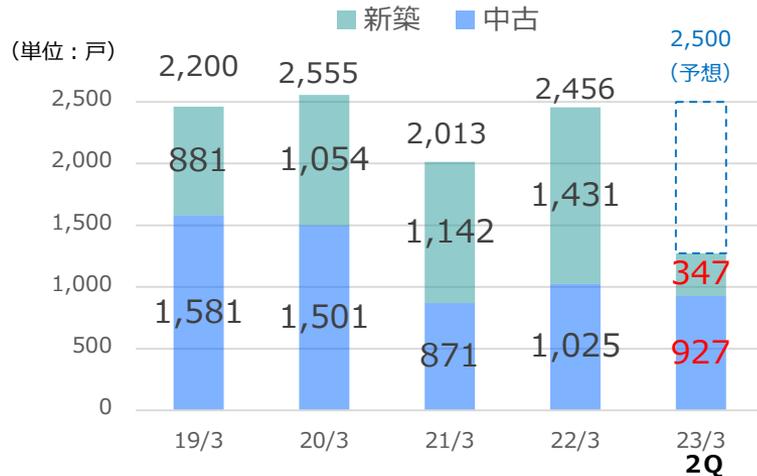
当期の新築については下期偏重型により、販売戸数が前年を下回るも、中古マンションの販売状況が大幅に上回るなど堅調に推移



販売戸数			2022/3期		2023/3期	
			第2四半期実績	通期実績	第2四半期実績	通期計画
			1,124戸	2,456戸	1,274戸	2,500戸
集計区分	新築	ガーラマンションシリーズ	(650戸)	(1,201戸)	(198戸)	
		ガーラ・レジデンスシリーズ	(64戸)	(※230戸)	(149戸)	
	中古マンション	(410戸)	(1,025戸)	(927戸)		

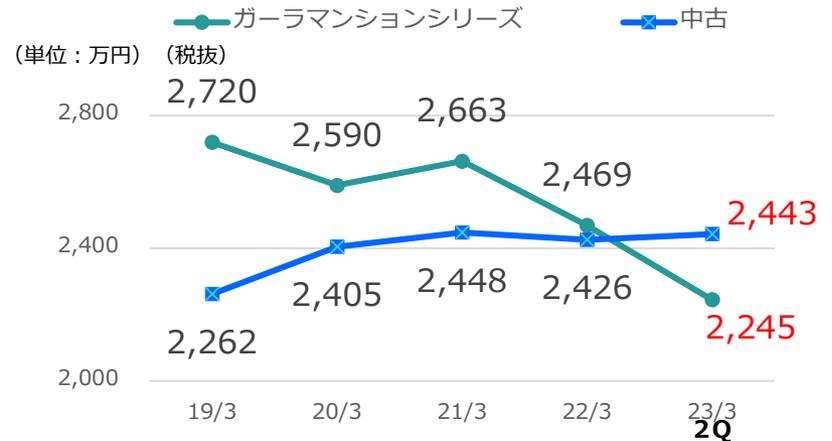
※「ガーラ・レジデンスシリーズ」には、共同事業形態によるプロジェクトのうち、当社の持分相当部分である60戸を含んでおります。

販売戸数 推移



※「新築」は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合算して表示。

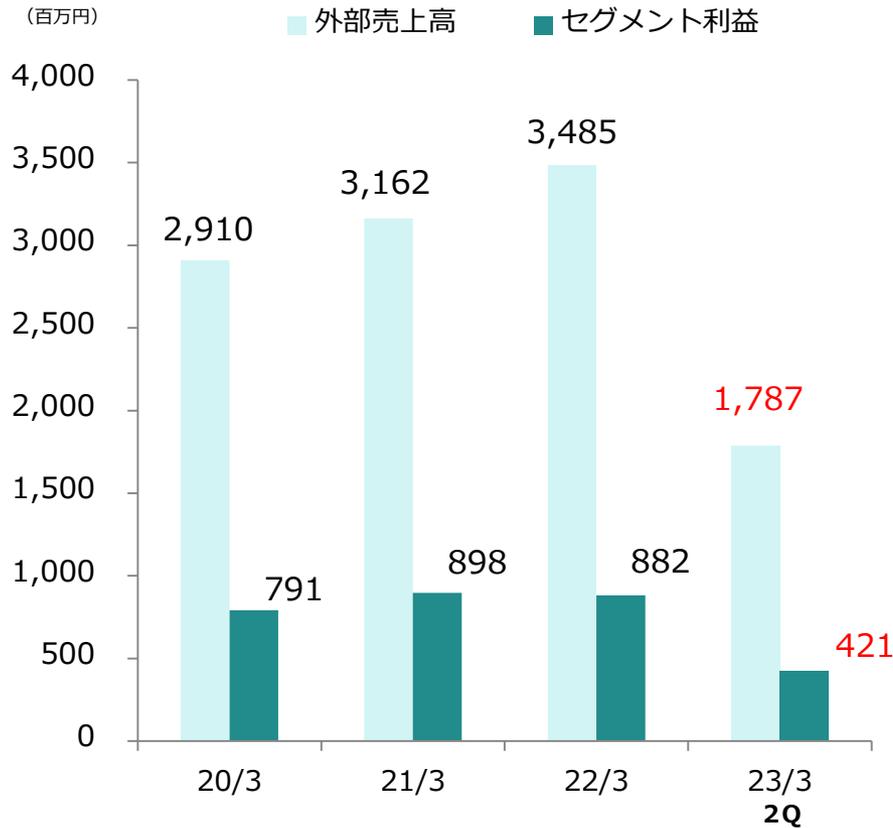
平均販売価格推移 (ワンルーム※) ※40㎡未満



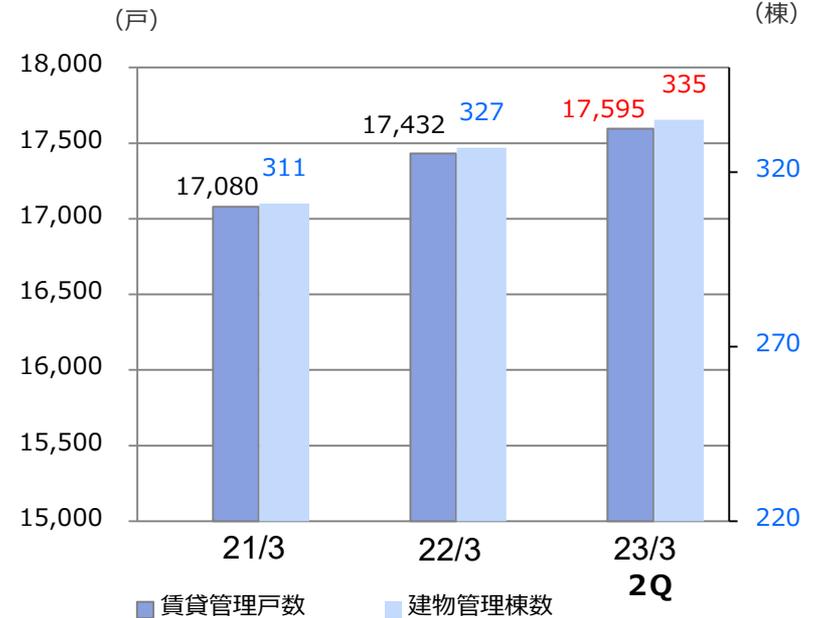
※平均販売価格は、期間中の供給エリアに大きく影響される。都心よりも比較的安価な神奈川県の物件が集中したガーラマンションシリーズは前年を下回って推移。

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)

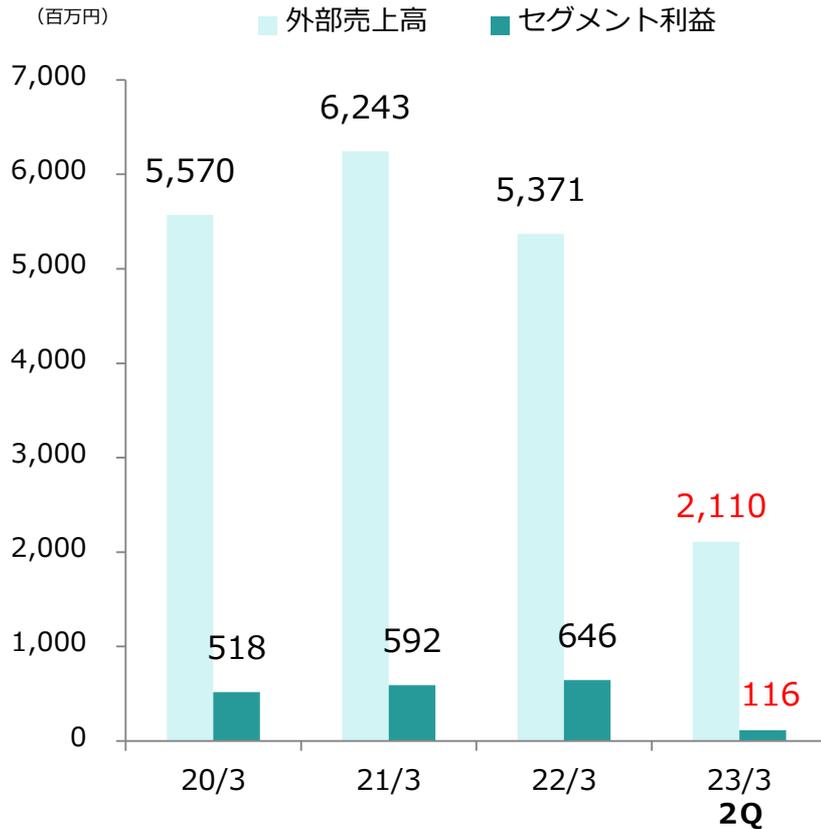
家主代行システムとサブリースシステムにより、中長期に亘る資産運用型マンションの所有をサポートすることで、オーナー様は安心して将来の資産形成を行えます。

(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

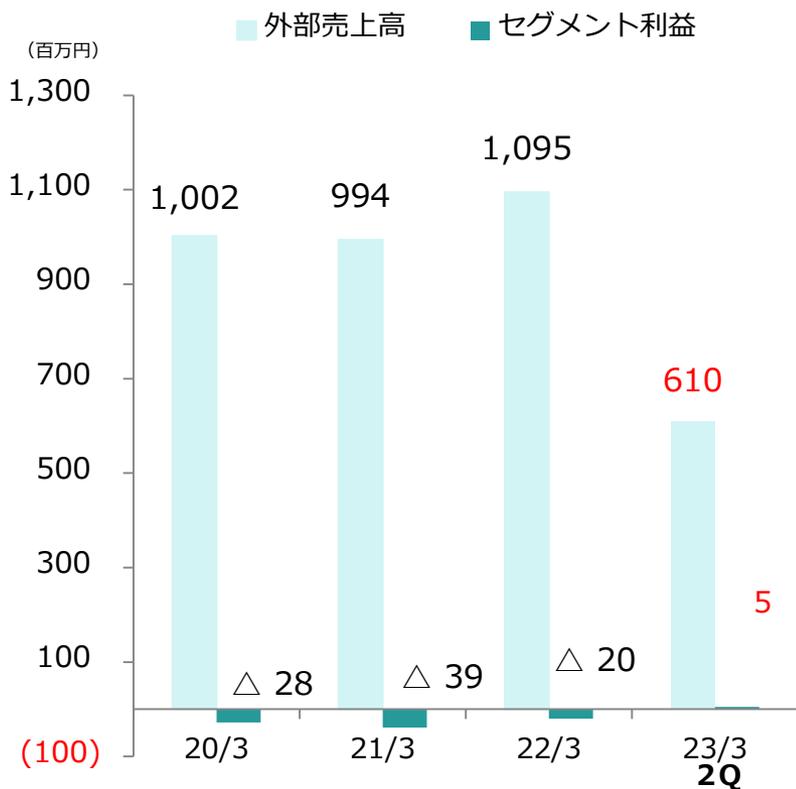


ガラ・レジデンスシリーズ

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。

新型コロナウイルス感染症にかかる行動制限の緩和やワクチン接種の進展、 観光需要喚起策による近距離旅行の需要創出を受けて、客室稼働率は順調に推移

【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
川奈別邸

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・適切な意思決定で、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適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。

■首都圏投資用マンション供給ランキング

(出所) ㈱不動産経済研究所

年度	供給戸数	順位	シェア率
2021年	1,067戸	1位	17.7%
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%

■2021年 首都圏新築分譲マンション供給ランキング(当社調べ)

(対象期間：2021年1月～12月)

(出所) ㈱不動産経済研究所

順位	事業主	供給戸数
1	三井不動産レジデンシャル	3,118戸
2	野村不動産	2,593戸
3	三菱地所レジデンス	1,622戸
4	大和ハウス工業	1,614戸
5	FJネクスト	1,417戸
6	住友不動産	1,161戸
7	日鉄興和不動産	1,086戸
8	新日本建設	1,077戸
9	東京建物	1,014戸
10	東急不動産	1,002戸

※ファミリー・コンパクト・ワンルーム合算。

※共同事業物件は事業比率に応じて按分。

※定期借地権マンションは含まない。

徹底したエリア集中戦略

賃貸需要の高いエリアを厳選

(主要供給エリア)

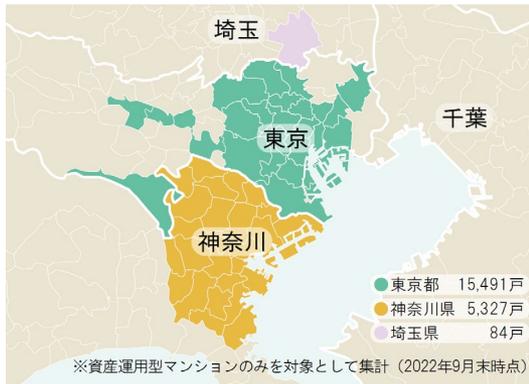
- ・ 東京都
- ・ 神奈川県〔横浜市・川崎市〕

<事業化の決定>

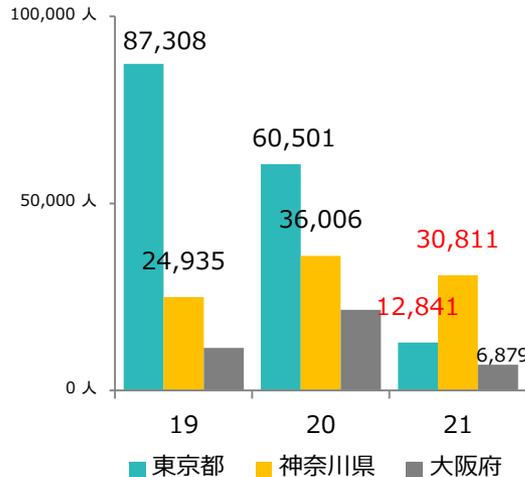
金融機関、仲介業者などから集まる豊富な案件の中からその土地の持つ資産性、将来性を見極め迅速に事業化を決定。

- ・ 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）】



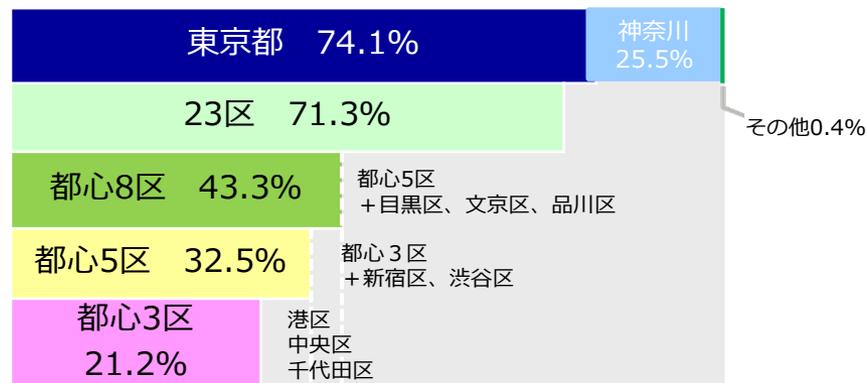
【社会増減数の上位10位】

順位(前年)	都道府県名	社会増減数(人)	人口(人)
1 (2)	神奈川県	30,811	8,993,479
2 (3)	埼玉県	23,425	7,198,330
3 (4)	千葉県	19,290	6,155,715
4 (1)	東京都	12,841	13,297,089
5 (6)	福岡県	7,993	5,044,077
6 (5)	大阪府	6,879	8,588,705
7 (11)	茨城県	1,204	2,836,621
8 (8)	沖縄県	482	1,466,128
9 (10)	滋賀県	360	1,385,804
10 (14)	山梨県	345	804,378

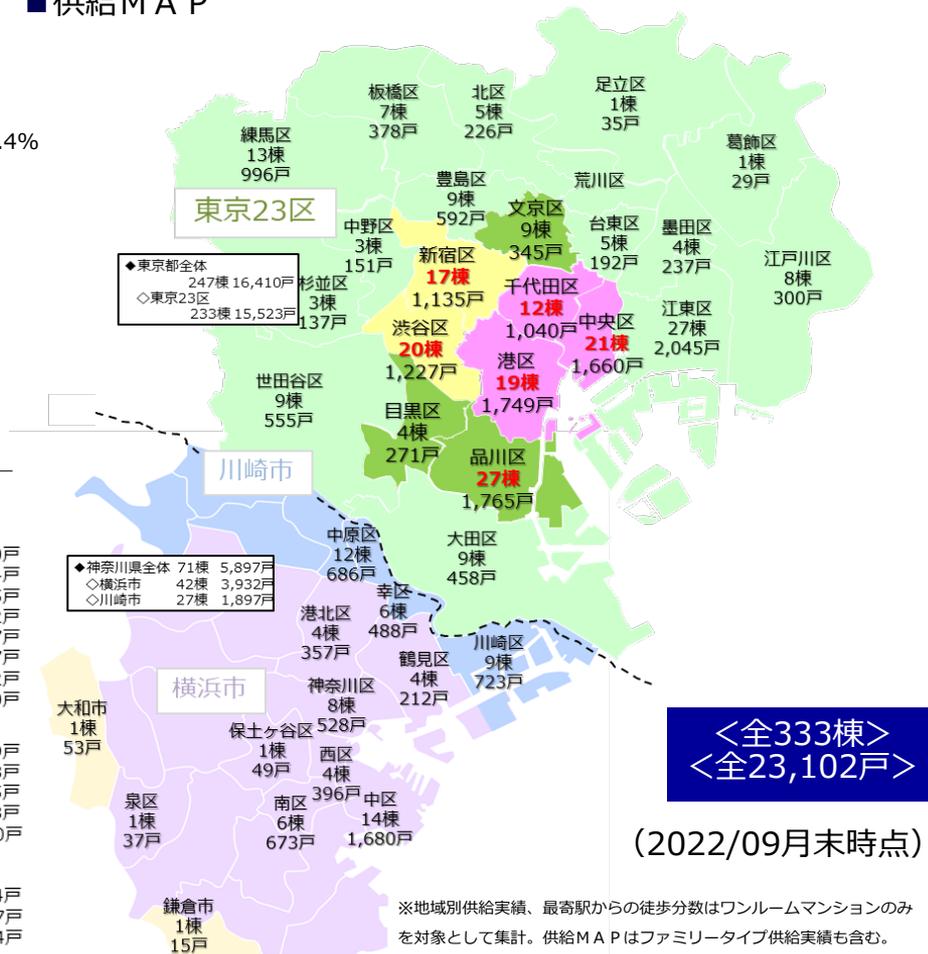
(出所) 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数：総務省（2022年8月）※社会増減数＝（転入者数－転出者数）外国人労働者除く

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

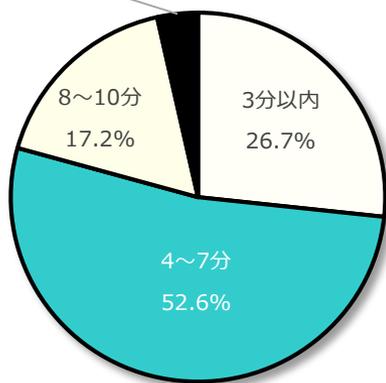


供給MAP



最寄り駅からの徒歩分数

11分以上 3.5%

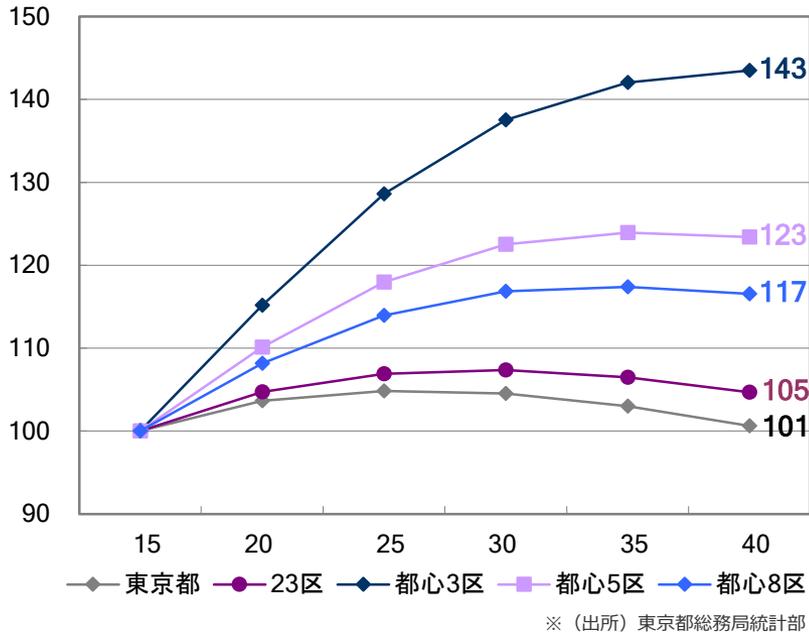


(その他)

◇東京都 (23区外)		
府中市	2棟	100戸
調布市	3棟	194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	7棟	339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
船橋市	1棟	84戸

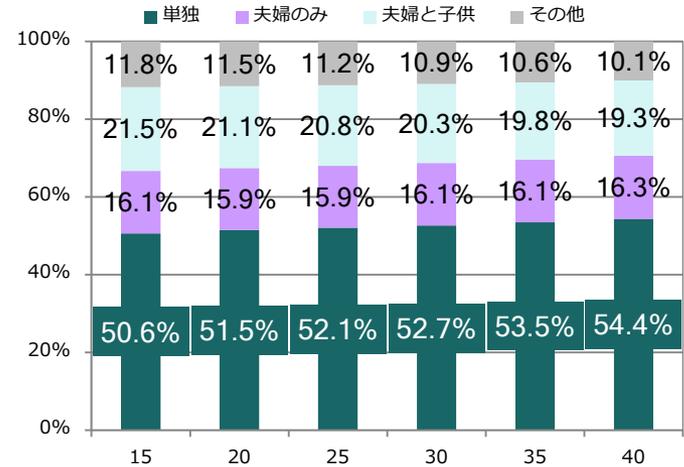
単独世帯は増加傾向 中長期的にも入居ニーズが見込める。

【東京都将来推計人口指数】



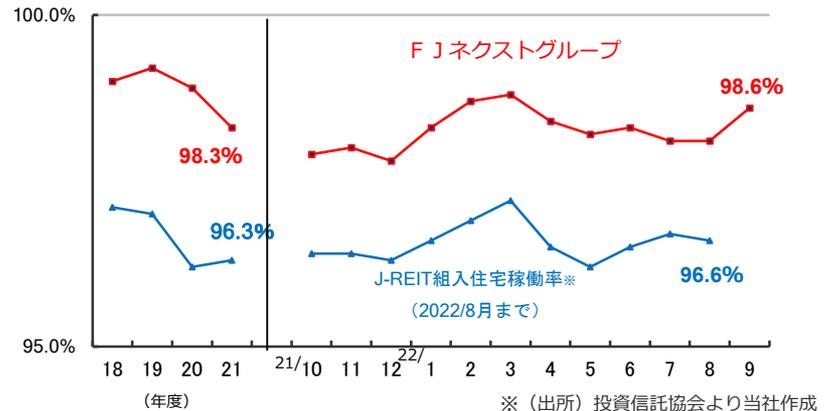
都心部の人口は、ほぼ横ばいに推移

【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

- ・ 資産運用型マンションに対するニーズの高まりにより販売好調

※2023年3月期上半期に竣工した物件は全て早期申込完売

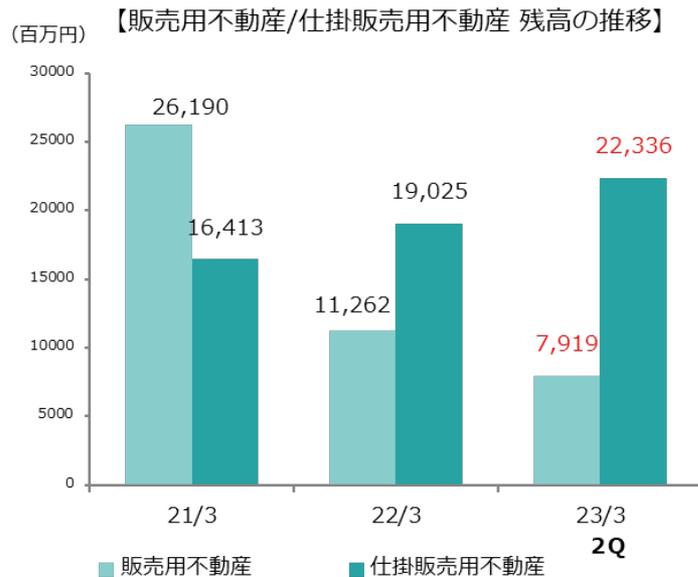
- ・ 中古マンションの積極的な仕入れを継続

- ・ 保有物件から安定的な賃料収入を固定資産に加えて販売用不動産からも確保

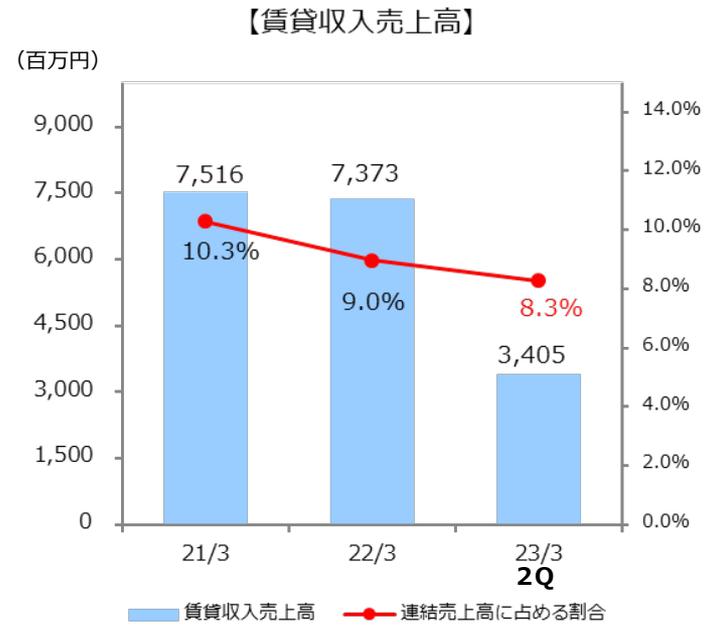
⇒家賃収入は景気の動向から影響を受けにくく、継続的に高い収益が見込める

■ 仕掛販売用不動産

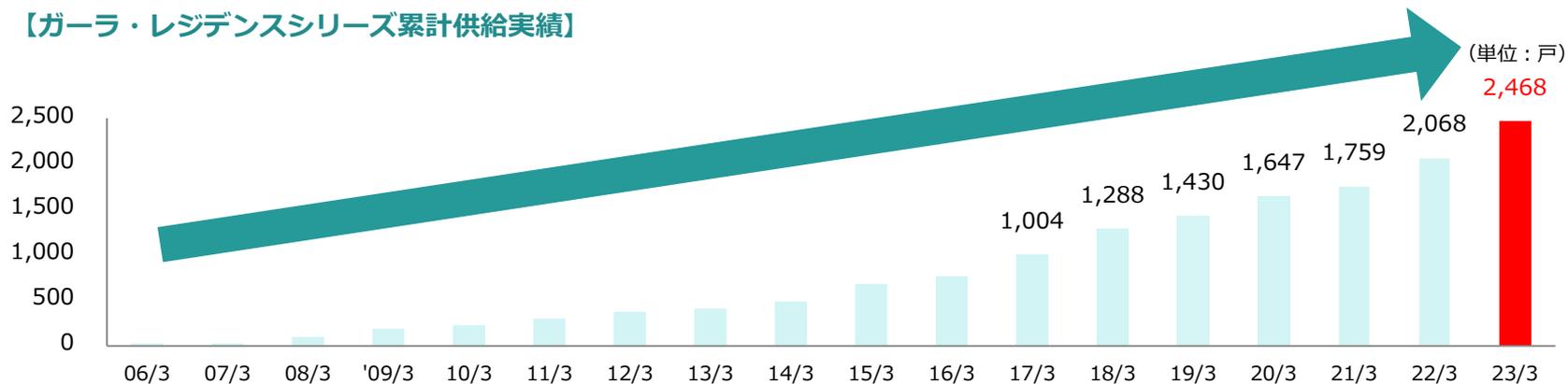
- ・ 収益還元法に基づき採算性を重視した仕入を継続



(注) 中古マンション在庫は「販売用不動産」に含まれます。



【ガーラ・レジデンスシリーズ累計供給実績】



※23/3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。
※共同事業形態によるプロジェクトを含めております。

新規プロジェクト、続々進行中！

“「ここ＝FUNABASHI」だから出逢える「たのしい＝FUN」がある。”

ガーラ・レジデンス船橋

2023年9月竣工予定
総戸数：84戸



“季節の彩りを暮らしの風景に。”

ガーラ・レジデンス葛西パークブライト

2024年3月竣工予定
総戸数：60戸





2023年3月期 連結業績予想



売上高850億円、経常利益75億円を計画。配当性向31%を予定。

(単位：百万円)

	2023/3期	前期実績	前期比
売上高	85,000	82,258	+2,741 +3.3%
営業利益	7,500	9,095	△1,595 △17.5%
経常利益	7,500	9,080	△1,580 △17.4%
親会社株主に帰属する 当期純利益	5,000	6,338	△1,338 △21.1%

経常利益率
8.8%

マンション販売戸数
年間2,500戸を計画

配当性向
31.4%

上場来、安定的に配当を実施

	2023/3期	2022/3期 (前期)	2021/3期 (前々期)
中間配当	24円	24円	22円
期末配当	24円(予定)	24円	22円
年間配当	48円(予定)	48円	44円
配当性向	31.4%	24.8%	28.9%

※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・ステーション横浜三ツ沢】 （早期申込完売）

👉 最寄り駅まで徒歩3分、横浜の街並みを一望できる

見晴らしの良い高台立地に誕生

（所在地）神奈川県横浜市神奈川区三ツ沢上町3番2

（最寄駅）横浜市営地下鉄ブルーライン「三ツ沢上町」駅より徒歩3分

（総戸数）75戸

（間取り）1K

（竣工）2022年6月



【ガーラ・ステーション横浜大通り公園】 （早期申込完売）

👉 横浜のメインストリートパーク「大通り公園」に隣接。

潤いに満ちた羨望の立地に誕生

（所在地）神奈川県横浜市中区弥生町4丁目36番地

（最寄駅）横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅より徒歩2分

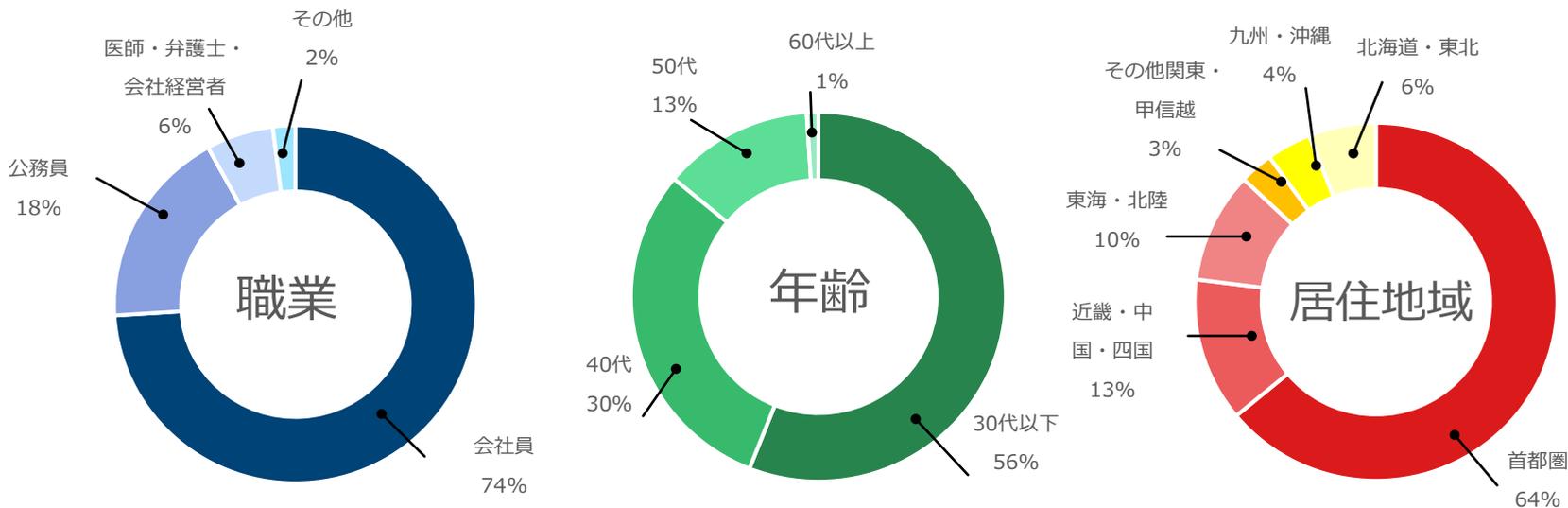
京浜急行本線「黄金町」駅より徒歩6分

（総戸数）90戸

（間取り）1K

（竣工）2022年9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（2022年4月～2022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4,000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

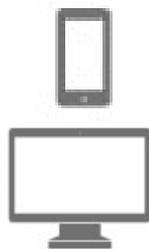
ガーラマンションシリーズのFJネクスト
不動産投資セミナー

セミナー参加者の満足度90%以上！



【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27万人を突破
- ・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



【GALA FUNDING】

～不動産クラウドファンディングを開始～

- 👉 2022年5月10日より第1号ファンドの募集開始
- 👉 創業40年以上積み上げてきた実績とノウハウを基に、不動産クラウドファンディングに最適な商品を厳選

GALA FUNDINGの3つのポイント

POINT 1 創業42年

東証プライム市場に上場するFJネクストホールディングスが、創業以来40年以上積み上げてきた確固たる実績とノウハウを基に、不動産クラウドファンディングに最適な商品を厳選しています。

POINT 2 入居率約99%

ロケーション、デザイン、快適性、安全性など、居住者目線の企画・開発を徹底しており、テレビCMをはじめとしたブランディング戦略やグループ一体となったきめ細かい管理サポートで、高い入居率を実現しています。

※空室1日目から空室としてカウントし、入居率を算出。
(2022年3月末現在)

POINT 3 1口1万円～

1口1万円から投資が可能で、初心者の方でも手軽に、不動産投資ができます。また、契約書への署名捺印など紙での手続きは一切不要で、登録から投資、利益分配まですべてインターネット上で完結します。

不動産クラウドファンディングとは...



インターネットを通じて複数の投資家の方から資金を調達し、その資金をもとに不動産投資を行う、国の許可を受けた事業者だけが実施可能なサービスです。

出資したファンドの運用で得られた賃料収入や売却益などの収益を、出資割合に応じて投資家の方に「分配金」として還元します。また、物件管理などの煩雑な運用管理業務もすべて事業者が実施し、投資したい案件を選んで手続きをするだけで、手軽に不動産投資を行うことができます。



【GALA FUNDING】

- 👉 現在は4物件のファンドを運用
- 👉 いずれも募集開始から早期に申込が募集金額に達成

運用中のファンド一覧

ファンド名	交通アクセス	最低投資額	運用開始日	運用期間	運用状況
GALA FUNDING #1 (白金高輪) 	東京メトロ南北線他「白金高輪」駅まで徒歩4分	10,000円	2022/6/1	6ヶ月	運用中
GALA FUNDING #2 (東麻布) 	都営大江戸線「赤羽橋」駅まで徒歩1分 東京メトロ南北線他「麻布十番」駅まで徒歩6分	10,000円	2022/8/1	6ヶ月	運用中
GALA FUNDING #3 (銀座) 	東京メトロ有楽町線『新富町』駅まで徒歩2分 東京メトロ有楽町線『銀座一丁目』駅まで徒歩5分	10,000円	2022/10/1	6ヶ月	運用中
GALA FUNDING #4 (渋谷南平台) 	JR山手線他『渋谷』駅まで徒歩8分	10,000円	2022/11/1	6ヶ月	運用中

F Jネクストグループが取り組むSDGs項目の一例



【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

【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

【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。



【その他の取組み】

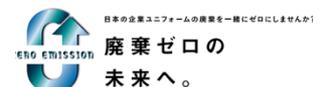
- 環境負荷の少ない、紙に代わる新素材「LIMEX（ライメックス）」を名刺や会社案内などに順次採用



【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。

- 企業ユニフォーム廃棄ゼロエミッションへの参画
CO2排出削減を目的として、当社マンション管理業務に従事するスタッフが着用するユニフォームのリサイクルを推進しております。



- 地球温暖化防止運動「Fun to Share」への参加、植林活動のサポートetc



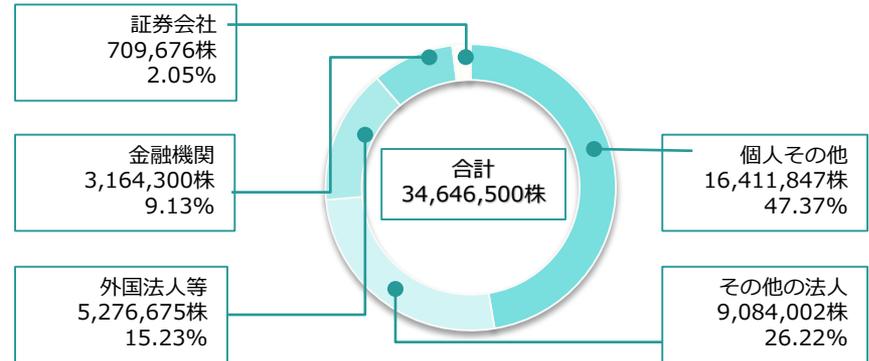
会社概要(2022年9月30日現在)

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	36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(2022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	15,279名

株式分布状況(2022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。

株式メモ(2022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)

株主名簿管理人 (特別口座の口座管理期間)	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3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 プライム市場
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、2022年11月4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。