



2024年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年2月8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

四半期報告書提出予定日 2024年2月8日 配当支払開始予定日 ー

四半期決算補足説明資料作成の有無： 無

四半期決算説明会開催の有無： 無

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期第3四半期の連結業績（2023年4月1日～2023年12月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期第3四半期	66,295	15.8	5,453	25.5	5,452	26.3	3,607	23.6
2023年3月期第3四半期	57,251	5.5	4,347	△16.5	4,317	△16.9	2,918	△14.7

(注) 包括利益 2024年3月期第3四半期 3,634百万円 (23.1%) 2023年3月期第3四半期 2,952百万円 (△14.1%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2024年3月期第3四半期	110.30	—
2023年3月期第3四半期	89.28	—

(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
2024年3月期第3四半期	90,561	65,117	71.9	1,990.47
2023年3月期	88,938	63,022	70.9	1,928.17

(参考) 自己資本 2024年3月期第3四半期 65,117百万円 2023年3月期 63,022百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2023年3月期	—	24.00	—	24.00	48.00
2024年3月期	—	24.00	—		
2024年3月期（予想）				24.00	48.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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	93,000	9.8	7,500	△9.1	7,500	△8.8	5,000	△11.0	152.88

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

2023年7月19日付で実施した譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分に伴い、期中平均株式数を見直し、1株当たり当期純利益予想を変更しております。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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
新規 ー社 （社名）ー、除外 ー社 （社名）ー

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用： 無

(3) 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 : 無
- 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

(4) 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）	2024年3月期3Q	34,646,500株	2023年3月期	34,646,500株
② 期末自己株式数	2024年3月期3Q	1,932,089株	2023年3月期	1,961,157株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年3月期3Q	32,702,904株	2023年3月期3Q	32,685,343株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9
(企業結合等関係)	11
(重要な後発事象)	11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、設備投資等に一部足踏みが見られるものの、雇用・所得環境が改善する下で、政府による各種政策効果もあり、景気は緩やかな回復傾向にあります。一方で、世界的な金融引締め継続や中国経済の先行き懸念などによる海外景気の下振れが、我が国の景気を下押しするリスクに引き続き留意する必要があります。

首都圏のマンション市場においては、人件費等を含む建築費の上昇や用地価格の高騰を背景に2023年（1～12月）のマンションの新規供給戸数は前年同期比9.1%減の26,886戸に留まりました。一方で、購入需要については、同期間の平均初月契約率が70.3%と好調の目安と言われる70%を上回るなど、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。

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」及びファミリー層向け自社ブランド「ガーラ・レジデンスシリーズ」の開発を進め、WEBセミナーやオンライン商談による販売の拡大、顧客サポート体制の充実やブランド力の強化を図ることで、グループ企業価値の向上に尽くしてまいりました。

こうした結果、売上高662億95百万円（前年同四半期比15.8%増）、営業利益54億53百万円（前年同四半期比25.5%増）、経常利益54億52百万円（前年同四半期比26.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益36億7百万円（前年同四半期比23.6%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

(不動産開発事業)

「ガーラ・ステーション大森海岸」「ガーラ・プレシャス元住吉」、「ガーラ・レジデンス葛西アヴェニュー」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。

当第3四半期連結累計期間における新築マンション売上高165億49百万円（534戸）、中古マンション売上高344億9百万円（1,357戸）、不動産賃貸収入46億63百万円、その他収入1億49百万円となり、不動産開発事業の合計売上高は557億72百万円（前年同四半期比11.0%増）、セグメント利益43億51百万円（前年同四半期比24.7%増）となりました。

売上高等内訳

区分	前第3四半期連結累計期間 自 2022年4月1日 至 2022年12月31日			当第3四半期連結累計期間 自 2023年4月1日 至 2023年12月31日		
	戸数 (戸)	金額 (百万円)	前年 同四半期比 (%)	戸数 (戸)	金額 (百万円)	前年 同四半期比 (%)
ガーラマンションシリーズ	315	7,700	33.8	426	12,181	158.2
ガーラ・レジデンスシリーズ	149	5,814	203.0	108	4,368	75.1
中古マンション	1,274	31,663	201.6	1,357	34,409	108.7
不動産賃貸収入	—	4,897	92.1	—	4,663	95.2
その他収入	—	162	90.0	—	149	92.2
合計	1,738	50,237	107.2	1,891	55,772	111.0

(注) マンション販売は、顧客への物件引渡しをもって売上が計上されます。そのため、物件の竣工や引渡しのタイミングにより四半期ごとの業績に偏重が生じる傾向があります。

(不動産管理事業)

自社グループ開発物件の新規管理受託や外部受注等を進め、賃貸管理戸数は18,522戸、建物管理棟数は353棟となりました。

当第3四半期連結累計期間における不動産管理事業の売上高は29億43百万円（前年同四半期比9.1%増）、セグメント利益7億97百万円（前年同四半期比20.7%増）となりました。

(建設事業)

マンション建設及び大規模修繕工事は概ね計画通りに進捗しました。また完成工事件数の増加により、売上、利益、ともに前年を上回って推移いたしました。

当第3四半期連結累計期間における建設事業の売上高は66億49百万円（前年同四半期比99.3%増）、セグメント利益3億16百万円（前年同四半期比112.8%増）となりました。

(旅館事業)

前連結会計年度において実施された観光需要喚起策「県民割支援」等による特需の反動減により、稼働率は前年同四半期を下回って推移いたしました。

当第3四半期連結累計期間における旅館事業の売上高は8億92百万円（前年同四半期比4.8%減）、セグメント損失38百万円（前年同四半期は17百万円の利益）となりました。

(その他)

当第3四半期連結累計期間の売上高は36百万円（前年同四半期比10.6%減）、セグメント利益21百万円（前年同四半期比21.6%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は782億7百万円となり、前連結会計年度末に比べ16億11百万円増加いたしました。主な増加は、仕掛販売用不動産67億63百万円、電子記録債権11億54百万円であり、減少は販売用不動産37億円、現金及び預金24億50百万円であります。固定資産は123億54百万円となり、前連結会計年度末に比べ10百万円増加いたしました。

この結果、総資産は905億61百万円となり、前連結会計年度末に比べ16億22百万円増加いたしました。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は107億49百万円となり、前連結会計年度末に比べ24億60百万円減少いたしました。主な増加は、支払手形及び買掛金5億10百万円であり、減少は1年以内返済予定の長期借入金30億30百万円、未払法人税等5億1百万円であります。固定負債は146億94百万円となり、前連結会計年度末に比べ19億89百万円増加いたしました。これは主に、長期借入金が19億35百万円増加したことによるものであります。なお、2023年6月22日開催の第43回定時株主総会において、役員退職慰労金制度廃止に伴う打切り支給が承認可決されたため、役員退職慰労引当金を長期未払金に振替えております。

この結果、負債合計は254億44百万円となり、前連結会計年度末に比べ4億71百万円減少いたしました。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は651億17百万円となり、前連結会計年度末に比べ20億94百万円増加いたしました。主な増加は親会社株主に帰属する四半期純利益36億7百万円であり、減少は剰余金の配当15億69百万円であります。

この結果、自己資本比率は71.9%（前連結会計年度末は70.9%）となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024年3月期の連結業績予想につきましては、2023年5月12日発表の「2023年3月期 決算短信」に記載の予想数値に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	32,254	29,803
受取手形、営業未収入金及び契約資産	4,067	4,284
電子記録債権	-	1,154
販売用不動産	11,130	7,430
仕掛販売用不動産	26,489	33,253
未成工事支出金	1	4
原材料及び貯蔵品	37	33
前渡金	186	429
その他	2,430	1,815
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	76,595	78,207
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,235	7,249
減価償却累計額	△1,634	△1,821
建物及び構築物（純額）	5,601	5,427
土地	5,311	5,311
その他	507	623
減価償却累計額	△330	△348
その他（純額）	177	274
有形固定資産合計	11,089	11,013
無形固定資産	41	38
投資その他の資産		
投資有価証券	373	383
繰延税金資産	250	378
その他	599	549
貸倒引当金	△9	△9
投資その他の資産合計	1,212	1,302
固定資産合計	12,343	12,354
資産合計	88,938	90,561

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,473	1,983
1年内返済予定の長期借入金	5,820	2,789
未払金	513	416
未払法人税等	1,273	772
未払消費税等	364	216
預り金	2,397	2,921
賞与引当金	266	351
その他	1,100	1,297
流動負債合計	13,210	10,749
固定負債		
長期借入金	7,653	9,588
役員退職慰労引当金	864	-
長期未払金	-	878
退職給付に係る負債	859	916
長期預り敷金保証金	1,867	1,862
長期預り金	82	80
企業結合に係る特定勘定	1,354	1,354
その他	23	14
固定負債合計	12,705	14,694
負債合計	25,915	25,444
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,774	2,774
資本剰余金	3,054	3,066
利益剰余金	58,344	60,381
自己株式	△1,211	△1,193
株主資本合計	62,962	65,029
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	73	97
退職給付に係る調整累計額	△12	△9
その他の包括利益累計額合計	60	87
純資産合計	63,022	65,117
負債純資産合計	88,938	90,561

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
売上高	57,251	66,295
売上原価	45,227	52,986
売上総利益	12,024	13,309
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	1,318	1,175
給料手当及び賞与	2,622	2,903
賞与引当金繰入額	266	336
退職給付費用	80	83
役員退職慰労引当金繰入額	41	13
その他	3,346	3,342
販売費及び一般管理費合計	7,676	7,855
営業利益	4,347	5,453
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	7	8
違約金収入	7	15
助成金収入	10	1
その他	11	12
営業外収益合計	37	39
営業外費用		
支払利息	34	35
雑損失	32	-
その他	1	4
営業外費用合計	68	40
経常利益	4,317	5,452
特別損失		
関係会社株式評価損	-	34
特別損失合計	-	34
税金等調整前四半期純利益	4,317	5,418
法人税、住民税及び事業税	1,292	1,951
法人税等調整額	106	△140
法人税等合計	1,398	1,811
四半期純利益	2,918	3,607
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,918	3,607

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	2,918	3,607
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	29	24
退職給付に係る調整額	4	2
その他の包括利益合計	34	27
四半期包括利益	2,952	3,634
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,952	3,634
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

(3) 四半期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。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

第1四半期連結会計期間より、当社の100%出資の連結子会社である株式会社F Jネクストのファミリー層向け分譲マンション事業を承継させるため、2023年4月3日に新たに設立した吸収分割承継会社である株式会社F Jネクストレジデンシャルを連結の範囲に含めております。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

該当事項はありません。

(追加情報)

(役員退職慰労金制度の廃止)

当社は、2023年6月22日開催の第43回定時株主総会において、役員退職慰労金制度廃止に伴う打切り支給を決議いたしました。これに伴い、「役員退職慰労引当金」を全額取り崩し、打切り支給額の未払金878百万円を固定負債の「長期未払金」に含めて表示しております。

(譲渡制限付株式報酬制度)

当社は、2023年6月22日開催の第43回定時株主総会の決議により、当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。以下、「当社対象取締役」という。）が、株価変動のベネフィットとリスクを株主の皆さまと共有し、株価上昇及び企業価値向上への貢献意欲を従来以上に高めることを目的として、当社対象取締役にに対し譲渡制限付株式を交付する株式報酬制度を導入しております。

なお、2023年6月22日開催の当社取締役会の決議に基づき、譲渡制限付株式報酬の割当として、2023年7月19日に自己株式29,100株の処分を実施いたしました。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自2022年4月1日 至2022年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益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	四半期連結 損益計算書 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	13,514	-	-	-	13,514	-	13,514	-	13,514
中古マンション売上高	31,663	-	-	-	31,663	-	31,663	-	31,663
その他	162	2,522	3,337	937	6,959	-	6,959	-	6,959
顧客との契約から生じる収益	45,340	2,522	3,337	937	52,137	-	52,137	-	52,137
その他の収益(注) 4	4,897	175	-	-	5,072	41	5,113	-	5,113
外部顧客への売上高	50,237	2,697	3,337	937	57,210	41	57,251	-	57,251
セグメント間の内部売上高 又は振替高	10	298	31	13	354	-	354	△354	-
計	50,248	2,996	3,368	950	57,564	41	57,606	△354	57,251
セグメント利益	3,488	660	148	17	4,316	27	4,343	3	4,347

(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. セグメント利益の調整額3百万円には、セグメント間取引消去△213百万円、各報告セグメントに配分していない全社収益400百万円及び全社費用△181百万円、棚卸資産及び固定資産の調整額△0百万円が含まれております。なお、セグメント間取引消去は主に連結子会社から当社への配当金の消去であり、全社収益は上記受取配当金、全社費用は主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自2023年4月1日 至2023年12月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失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	四半期連結 損益計算書 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	16,549	-	-	-	16,549	-	16,549	-	16,549
中古マンション売上高	34,409	-	-	-	34,409	-	34,409	-	34,409
その他	149	2,786	6,649	892	10,477	-	10,477	-	10,477
顧客との契約から生じる収益	51,108	2,786	6,649	892	61,436	-	61,436	-	61,436
その他の収益(注) 4	4,663	157	-	-	4,821	36	4,858	-	4,858
外部顧客への売上高	55,772	2,943	6,649	892	66,258	36	66,295	-	66,295
セグメント間の内部売上高 又は振替高	11	278	40	14	344	-	344	△344	-
計	55,783	3,222	6,690	906	66,603	36	66,640	△344	66,295
セグメント利益又は損失(△)	4,351	797	316	△38	5,427	21	5,448	5	5,453

(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. セグメント利益又は損失(△)の調整額5百万円には、セグメント間取引消去△209百万円、各報告セグメントに配分していない全社収益400百万円及び全社費用△186百万円、棚卸資産及び固定資産の調整額1百万円が含まれております。なお、セグメント間取引消去は主に連結子会社から当社への配当金の消去であり、全社収益は上記受取配当金、全社費用は主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、四半期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。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

(連結子会社間における会社分割)

当社の100%出資の連結子会社である株式会社F Jネクストと株式会社F Jネクストレジデンシャルは、2023年4月26日付で締結した吸収分割契約に基づき、2023年10月1日を効力発生日として会社分割を実施いたしました。

会社分割の概要は以下のとおりであります。

1. 会社分割の概要

(1) 対象となった事業の名称及び当該事業の内容

事業の名称：当社の連結子会社である株式会社F Jネクストのファミリー層向け分譲マンション事業

事業の内容：ファミリー層向け分譲マンション事業

(2) 効力発生日

2023年10月1日

(3) 会社分割の方式

株式会社F Jネクストを分割会社とし、株式会社F Jネクストレジデンシャルを承継会社とする吸収分割

(4) 会社分割後の企業の名称

変更はありません。

(5) 会社分割の目的

ファミリー層向け分譲マンション事業における経営責任の明確化、経営判断の迅速化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。