

株式会社FJネクストホールディングス

2024年3月期

決算補足説明資料

2024年5月13日（月）



■ 2024年3月期 連結決算概要	P 3	～	P 6
■ 各セグメントの状況	P 7	～	P 12
■ 当社グループの経営状況・経営戦略	P 13	～	P 19
■ 2025年3月期 連結業績予想	P 20	～	P 21
■ APPENDIX	P 22	～	P 29



2024年3月期 連結決算概要

連結実績ハイライト

売上高

100,405百万円

前期比 +18.6%

営業利益

9,431百万円

前期比 +14.3%

経常利益

9,434百万円

前期比 +14.8%

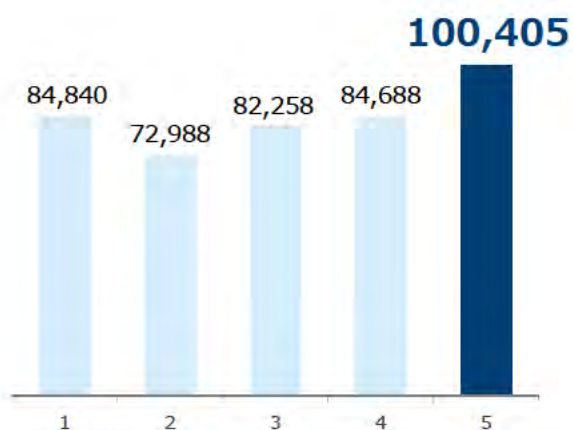
親会社株主に帰属する
当期純利益

6,453百万円

前期比 +14.8%

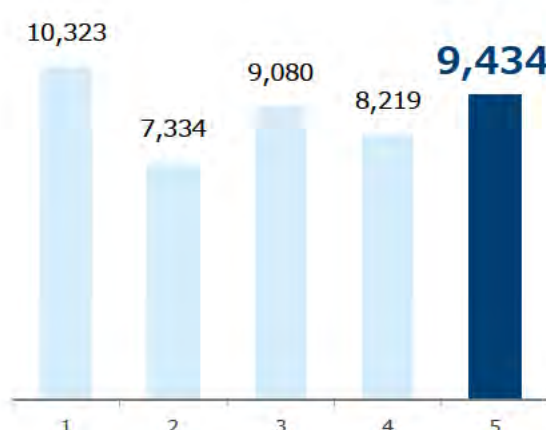
売上高

(単位：百万円)



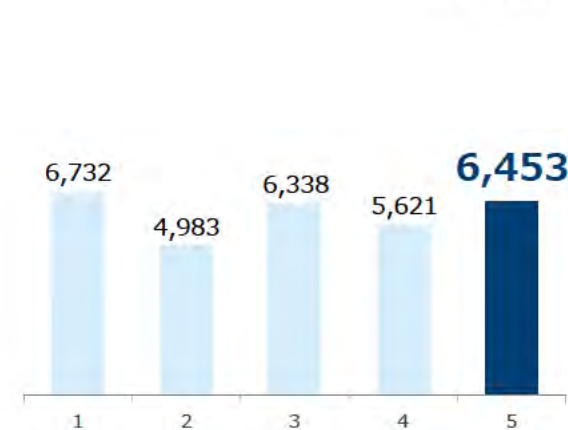
経常利益

(単位：百万円)



親会社株主に帰属する
当期純利益

(単位：百万円)



2024年3月期 連結損益計算書

マンション販売戸数が増加したこと及び建設事業の完成工事件数の増加により増収、増益。
過去最高となる売上高を達成。

	2023/3期	2024/3期		増減率
	実績(A)	実績(B)	増減(B)-(A)	
売上高	84,688	100,405	+15,717	+18.6%
売上原価	65,840	80,231	+14,390	+21.9%
売上総利益	18,848	20,174	+1,326	+7.0%
販売費および一般管理費	10,597	10,742	+145	+1.4%
営業利益	8,250	9,431	+1,181	+14.3%
経常利益	8,219	9,434	+1,215	+14.8%
経常利益率	(9.7%)	(9.4%)	-	(△0.3ポイント)
親会社株主に帰属する 当期純利益	5,621	6,453	+832	+14.8%

2024年3月期 連結貸借対照表

低い借入依存度で良好な財務健全性を保持

(単位：百万円)

	2023/3期末 実績 (A)	2024/3期末 実績 (B)	増減(B)-(A)
流動資産	76,595	82,732	+6,136
現金及び預金	32,254	34,600	+2,346
販売用不動産	11,130	12,491	+1,361
仕掛販売用不動産	26,489	28,159	+1,669
固定資産	12,343	12,548	+205
資産合計	88,938	95,281	+6,342
流動負債	13,210	15,209	+1,999
固定負債	12,705	12,039	△666
負債合計	25,915	27,249	+1,333
純資産合計	63,022	68,031	+5,009
有利子負債	13,473	12,753	△720

ポイント

- 「有利子負債依存度」は、前期末と同水準の**13.4%**と、依然として低い割合で推移
- 「自己資本比率」は、**71.4%**と、引き続き良好な財務健全性を保持

2024年3月期
各セグメントの状況

セグメント別業績

(単位：百万円)

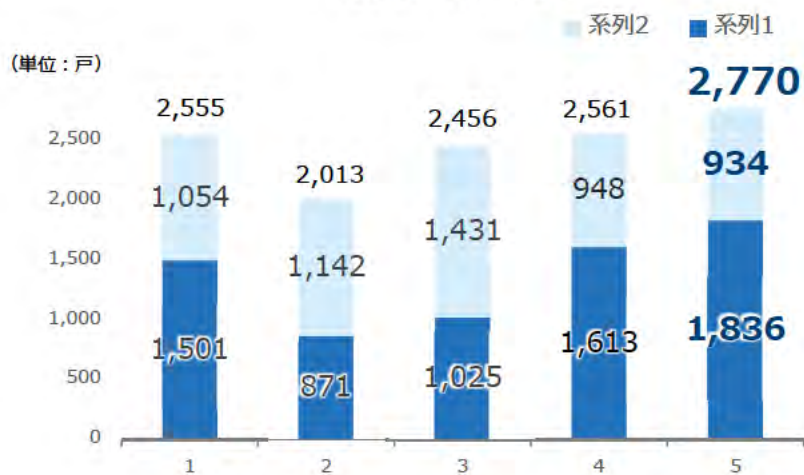
		2023/3期	2024/3期	前期比	
不動産開発事業 (株)FJネクストホールディングス (株)FJネクスト (株)FJネクストレジデンシャル 不動産の企画開発、売買、仲介、賃貸	売上高	74,925	86,206	+11,281	+15.1%
	セグメント利益	7,064	7,930	+865	+12.3%
不動産管理事業 (株)FJコミュニティ (株)伊東一碧管理サービス 不動産の賃貸管理、建物の総合管理 別荘地管理業	売上高	3,652	3,982	+330	+9.0%
	セグメント利益	948	1,087	+139	+14.7%
建設事業 (株)レジテックコーポレーション 建築土木の設計、施工、請負	売上高	4,777	8,907	+4,130	+86.5%
	セグメント利益	148	380	+232	+156.7%
旅館事業 FJリゾートマネジメント(株) 旅館業、飲食店業	売上高	1,279	1,260	△18	△1.5%
	セグメント利益	47	3	△43	△93.0%
連結 ※その他事業含む	売上高	84,688	100,405	+15,717	+18.6%
	営業利益	8,250	9,431	+1,181	+14.3%

資産運用型マンションを中心に過去最高となる2,770戸を販売

販売戸数			2023/3期		2024/3期		前期比
			第2四半期実績	通期実績	第2四半期実績	通期実績	通期比
集計区分	新築	ガーラマンションシリーズ	(198戸)	(721戸)	(416戸)	(603戸)	(△118戸)
		ガーラ・レジデンスシリーズ	(149戸)	(227戸)	(108戸)	(331戸)	(+104戸)
	中古マンション	(927戸)	(1,613戸)	(876戸)	(1,836戸)	(+233戸)	
			1,274戸	2,561戸	1,400戸	2,770戸	+209戸

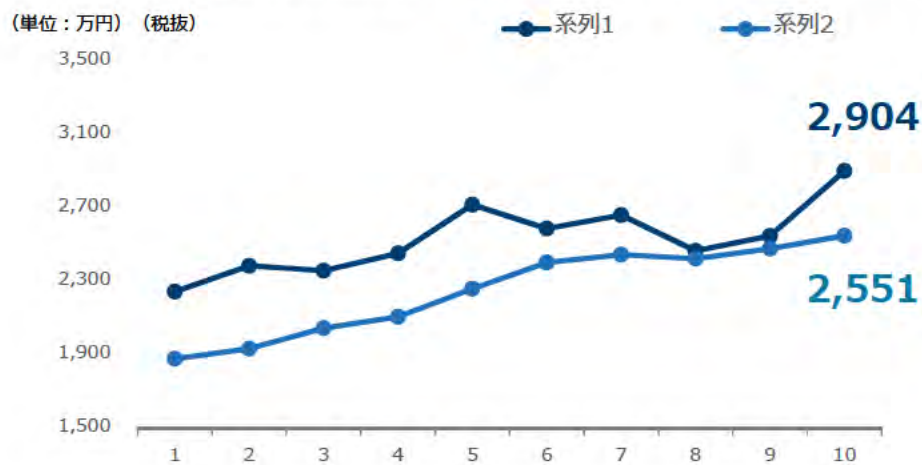
※「ガーラ レジデンスシリーズ」には共同事業形態によるプロジェクトのうち、当社の持分相当部分を含んでおります。

販売戸数 推移



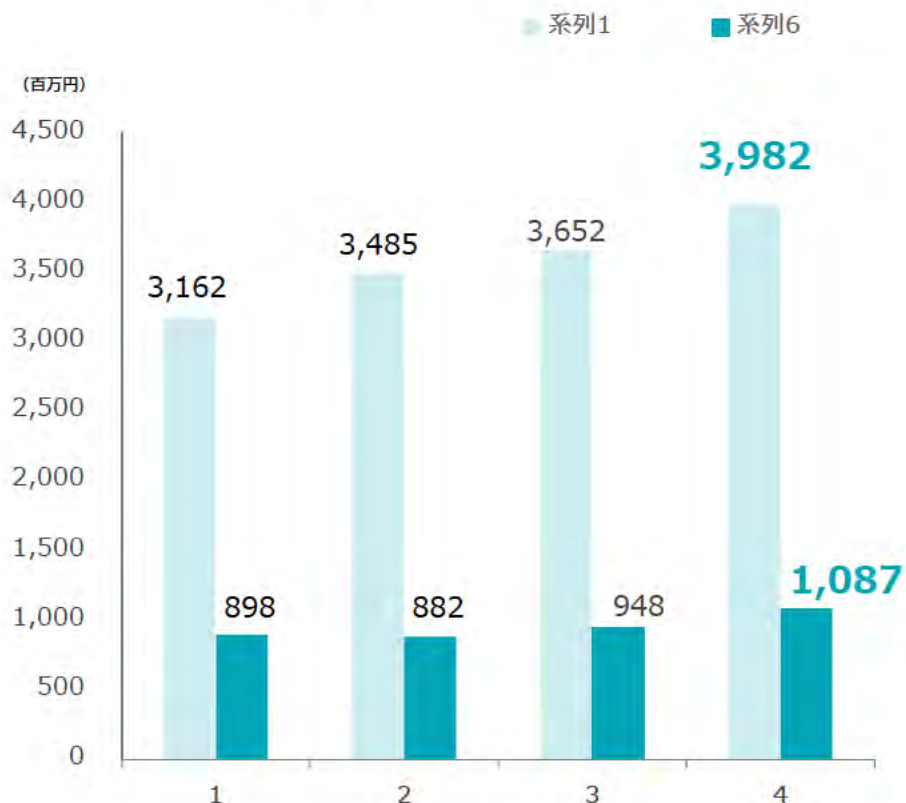
※「新築」はガーラマンションシリーズ、ガーラ レジデンスシリーズを合算して表示。

平均販売価格推移 (ワンルーム※) ※40㎡未満

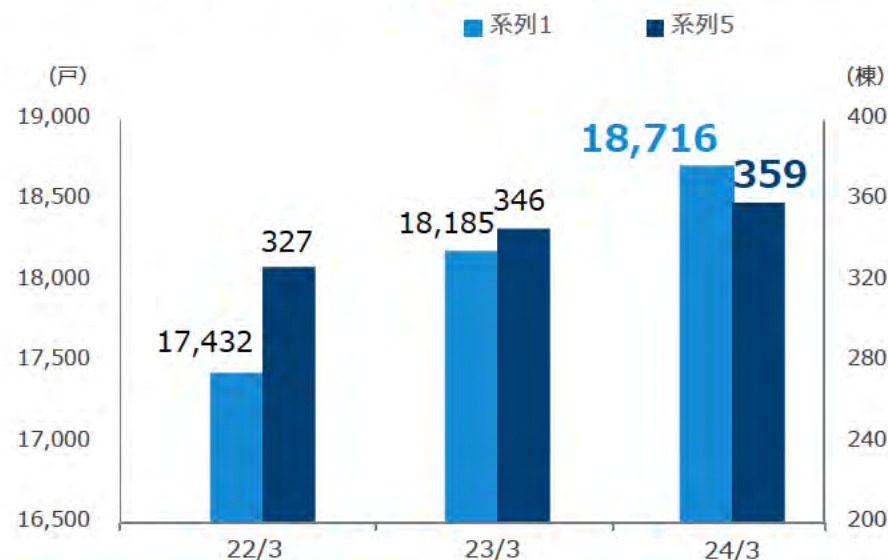


安定的なプロパティマネジメントを展開

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

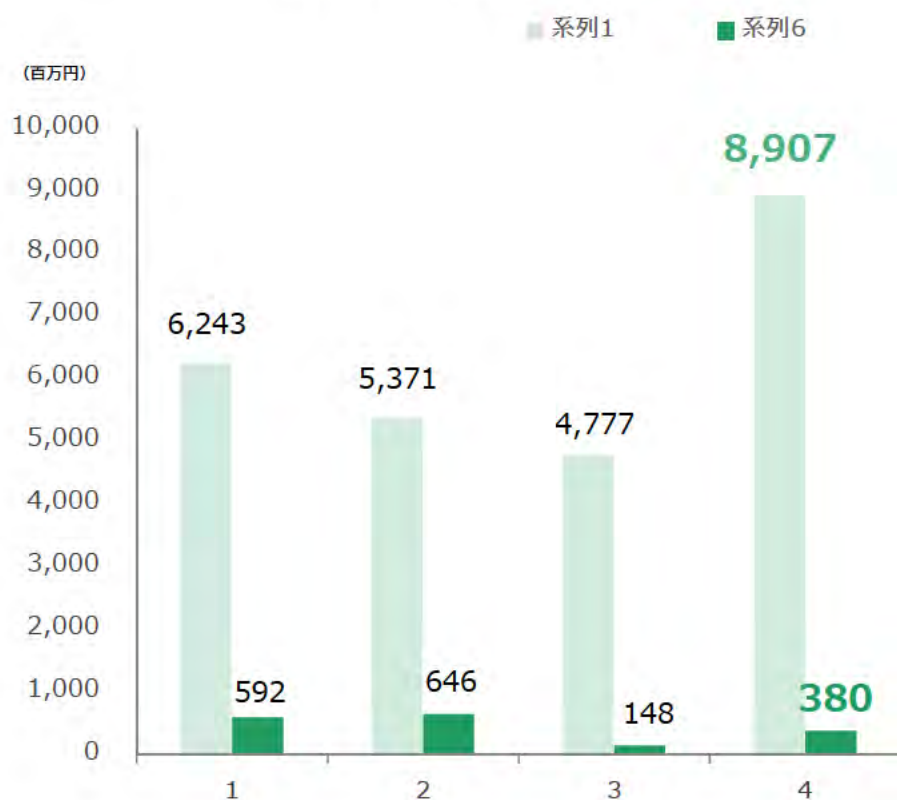
家主代行システムとサブリースシステムにより、中長期に亘る資産運用型マンションの所有をサポートすることで、オーナー様は安心して将来の資産形成を行えます。

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

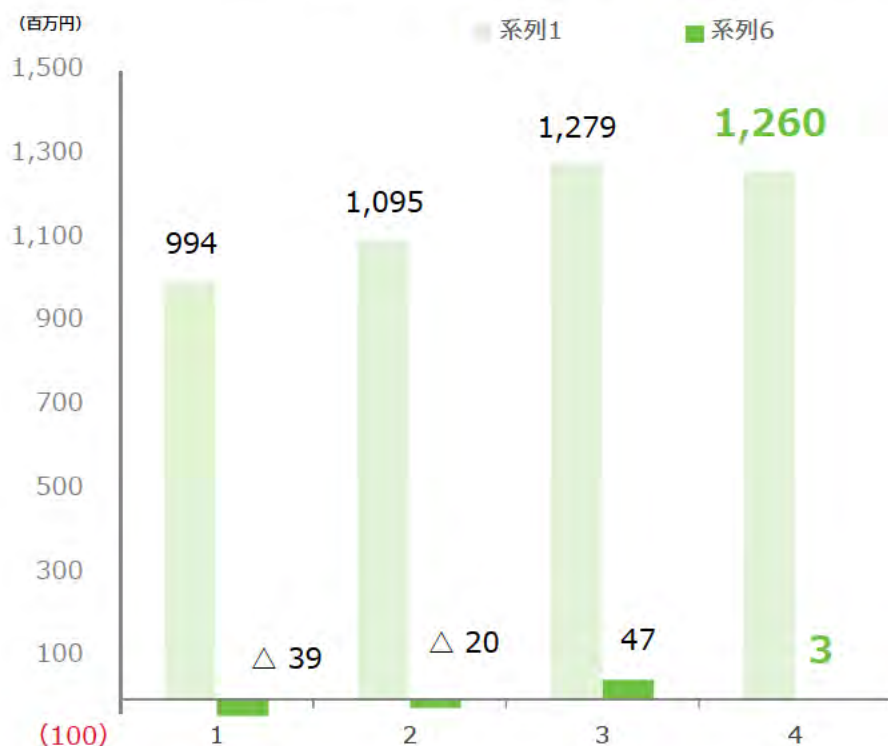


ガラ・レジデンスシリーズ

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。

前連結会計年度において実施された観光需要喚起策 「全国旅行支援」等による特需の反動減により稼働率は微減

セグメント業績推移



ひと・とかが満ちる、休日の宿、
くつろぎ日和 「伊東遊季亭」



伊東遊季亭 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、
此処にしかない寛ぎを。



伊豆清流荘 最寄駅：伊豆急「運台寺」
部屋数：26室

当社グループの
経営状況・経営戦略

業界における当社の立ち位置



FJネクストグループの強み = 仕入力 × 販売力

市場においてトップクラスの供給・販売実績を実現

- 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。

2022年 首都圏新築分譲マンション供給ランキング

(対象期間：2022年1月～12月)

順位	事業主	供給戸数
1	野村不動産	2,916戸
2	三井不動産レジデンシャル	2,424戸
3	住友不動産	2,267戸
4	三菱地所レジデンス	1,672戸
5	新日本建設	1,435戸
6	日鉄興和不動産	1,276戸
7	FJネクスト	1,110戸
8	オープンハウス・ディベロップメント	1,090戸
9	東京建物	872戸
10	東急不動産	849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。

(出所) 不動産経済研究所(2023年2-8月公表)より当社作成

首都圏投資用マンション供給ランキング

年度	供給戸数	順位	シェア率
2023年(上期)	522戸	1	18.5%
2022年	844戸	1	14.2%
2021年	1,067戸	1	17.7%
2020年	900戸	1	14.4%
2019年	868戸	1	14.5%
2018年	635戸	4	8.1%
2017年	664戸	2	10.9%
2016年	1,072戸	1	15.3%
2015年	849戸	1	14.0%
2014年	725戸	2	11.6%
2013年	898戸	1	15.7%

(出所) 不動産経済研究所(毎年8月公表)より当社作成

徹底したエリア集中戦略により、賃貸需要の高いエリアを厳選

事業化の決定

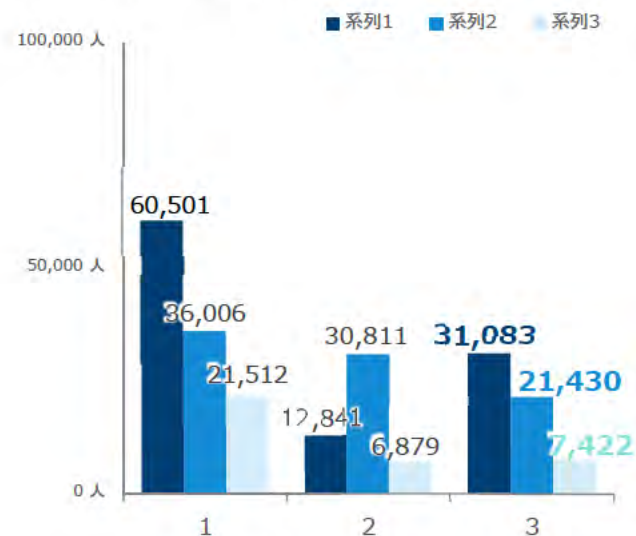
- 金融機関、仲介業者などから集まる豊富な案件の中からその土地の持つ資産性、将来性を見極め迅速に事業化を決定。
- 立地（駅徒歩、駅力、路線力、商業施設、就学施設等）から賃貸需要を徹底分析。
- 道路等の開発計画情報なども考慮。

主な当社供給エリア

- 東京都
- 神奈川県（横浜市・川崎市）



社会増減数推移（人口上位3都市）



（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（2023年7月公表）※社会増減数＝（転入者数－転出者数）外国人労働者除く

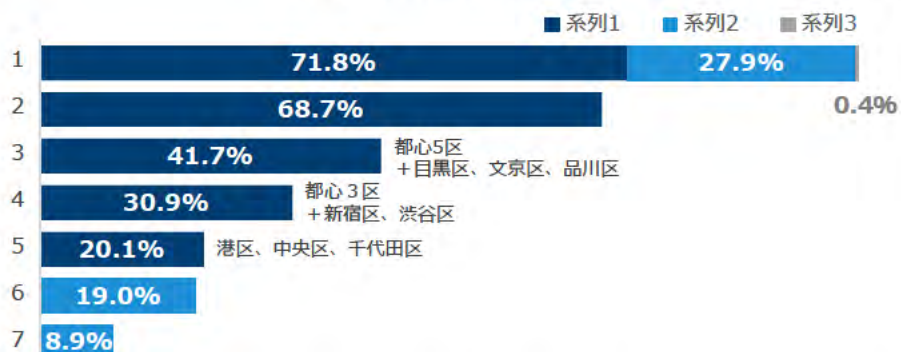
社会増減数の上位10位

順位(前年)	都道府県名	社会増減数(人)	人口(人)
1 (4)	東京都	31,083	13,841,665
2 (1)	神奈川県	21,430	9,212,003
3 (2)	埼玉県	19,347	7,381,035
4 (3)	千葉県	18,686	6,310,075
5 (5)	福岡県	8,832	5,104,921
6 (6)	大阪府	7,422	8,784,421
7 (7)	茨城県	1,031	2,879,808
8 (11)	宮城県	884	2,257,472
9 (9)	滋賀県	502	1,413,989
10 (10)	山梨県	△75	812,615

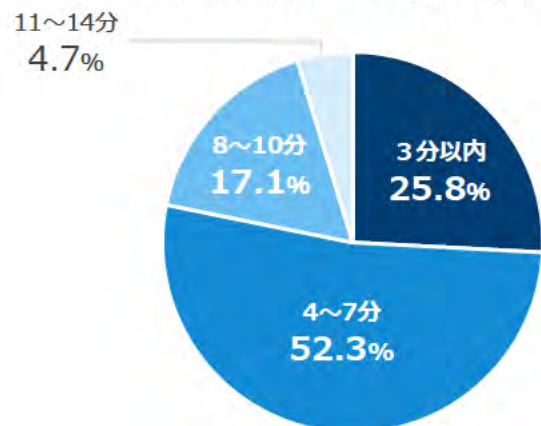
マンション供給実績

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

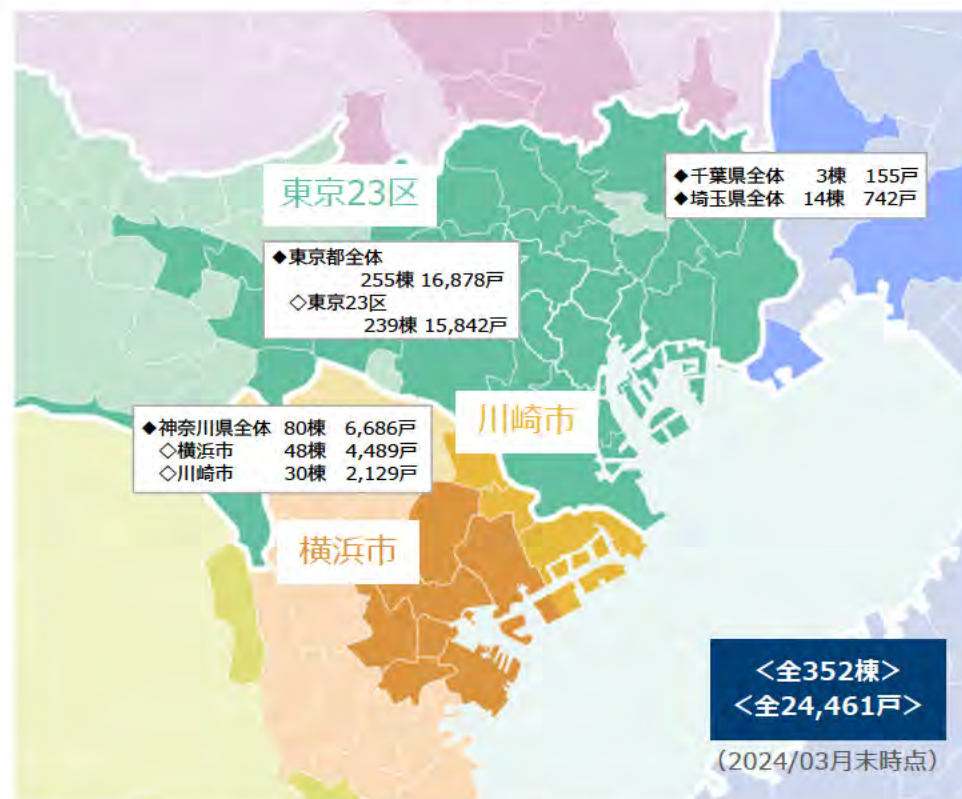
地域別供給実績



最寄り駅からの徒歩分数



供給MAP

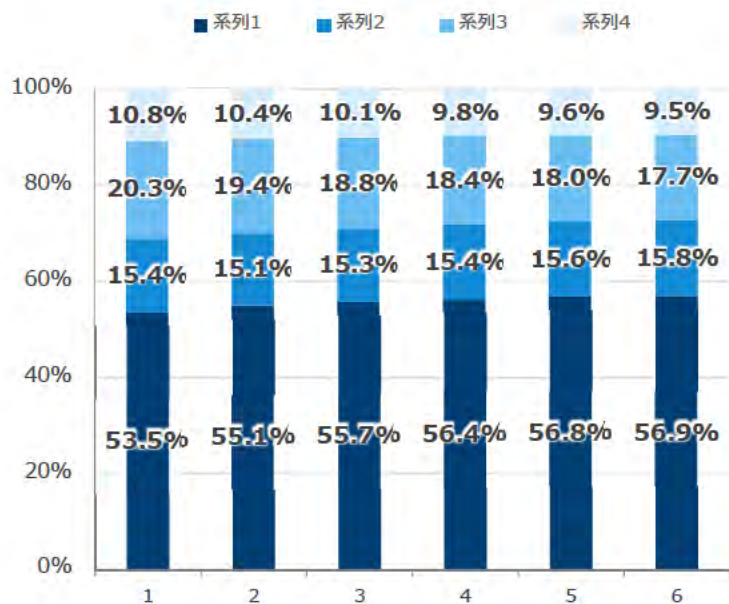


※ 地域別供給実績、最寄り駅からの徒歩分数はワンルームマンションのみを対象として集計。供給MAPはファミリータイプ供給実績も含む。

東京都の将来人口および世帯数推計

単独世帯は増加傾向であり、中長期的にも入居ニーズが見込める

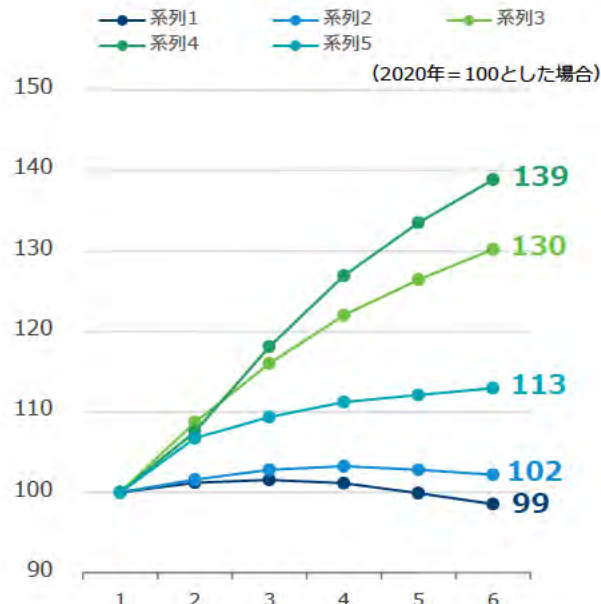
東京都23区の世界帯数将来推計



(出所) 東京都総務局統計部(2024年3月公表)より当社作成

今後：需要は堅調と推測

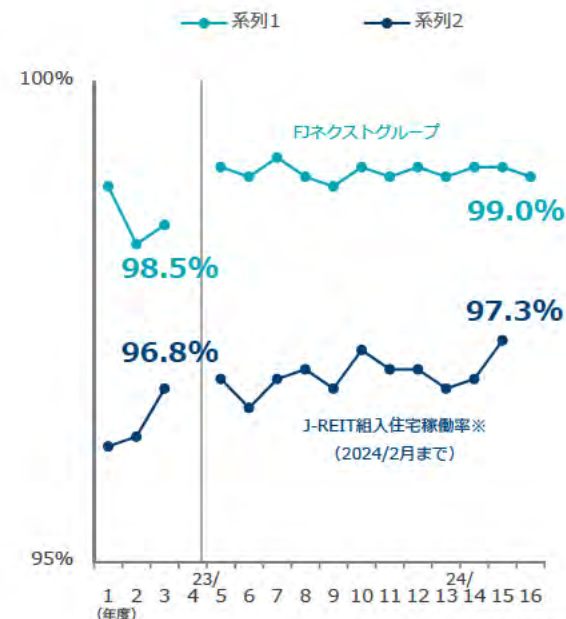
東京都将来推計人口指数



(2020年=100とした場合)

(出所) 東京都総務局統計部(2024年3月公表)より当社作成

当社グループ賃貸管理物件の入居率の推移



※ (出所) 投資信託協会より当社作成

入居率は安定的に推移

マンション棚卸状況

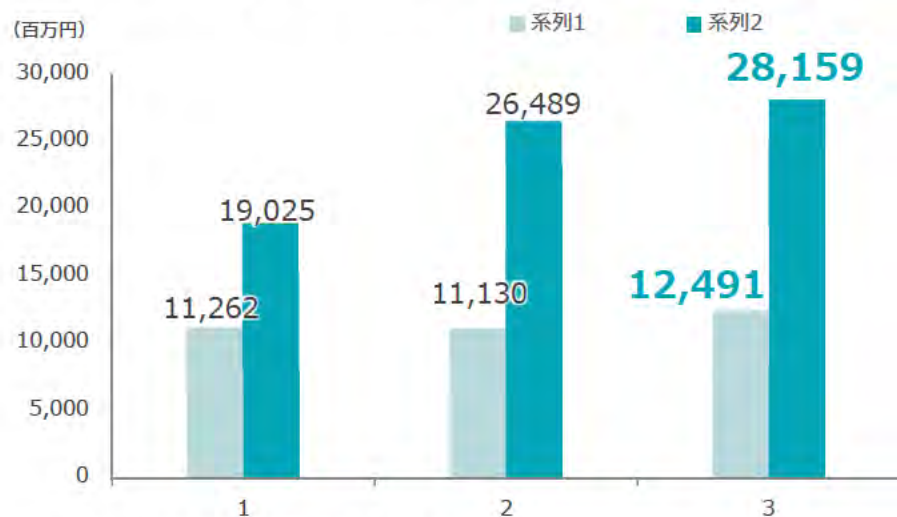
販売用不動産

- 新築マンションは早期完売
- 中古マンションは大幅な販売増に伴い積極的な仕入れを継続
- 固定資産に加え、販売用不動産からも安定的な賃貸収入を確保 ※単なる在庫ではなく、ストックビジネスとして継続的な収益が見込める

仕掛販売用不動産

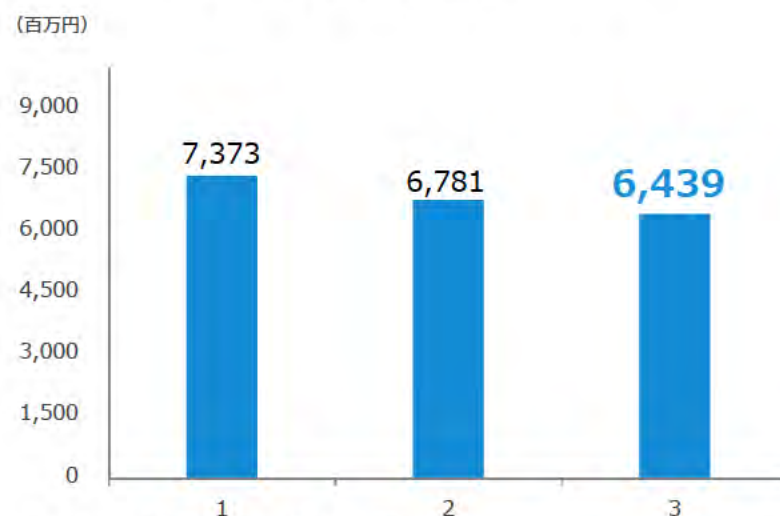
- 収益還元法に基づき採算性を重視した仕入を継続

販売用不動産/仕掛販売用不動産 残高の推移



※ 中古マンション在庫は「販売用不動産」に含まれます。

【参考】賃貸収入売上高

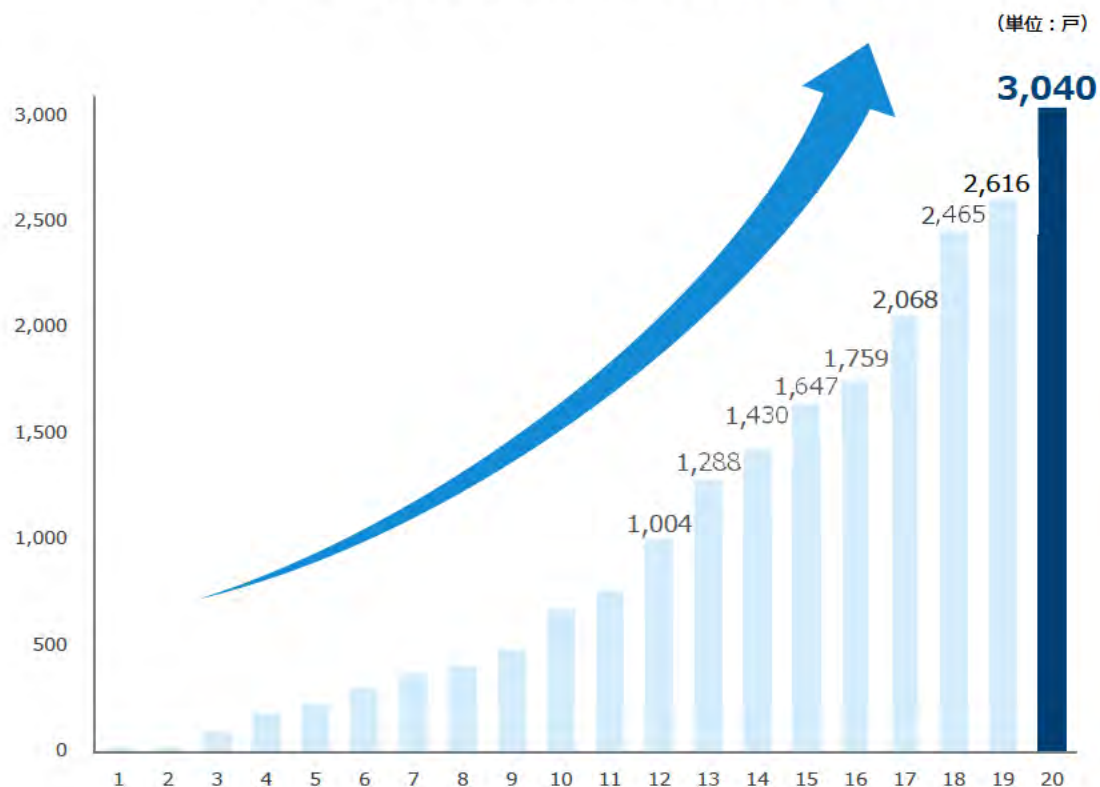


※ 早期販売による保有期間の短縮に伴い減少傾向。

ファミリー向けマンション事業の拡大

供給実績は堅調に拡大しており、新規プロジェクトは続々と進行中

ガーラ・レジデンスシリーズ累計供給実績



※25/3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！

"Brand New Yashio"ガーラ・レジデンス八潮

2025年3月竣工予定 総戸数：52戸



"Peace×Piece"ガーラ・レジデンス武蔵浦和

2025年3月竣工予定 総戸数：54戸



2025年3月期
連結業績予想

2025年3月期【通期】連結業績及び配当予想

売上高1,030億円、経常利益75億円を計画。配当性向31.4%を予定

連結業績予想

(単位：百万円)

	2025/3期	前期実績	前期比		2025/3期	2024/3期 (前期)	2023/3期 (前々期)
売上高	103,000	100,405	+2,594 +2.6%	中間配当	24円	24円	24円
営業利益	7,500	9,431	△1,931 △20.5%	期末配当	24円	26円※	24円
経常利益	7,500	9,434	△1,934 △20.5%	年間配当	48円	50円	48円
親会社株主に帰属する 当期純利益	5,000	6,453	△1,453 △22.5%	配当性向	31.4%	25.3%	27.9%

※内訳は普通配当24円及び特別配当2円

ポイント

- マンション販売戸数は年間**2,900**戸を計画 (ガーラ・レジデンスシリーズ193戸を含む)
- 原材料価格の上昇を見込み、経常利益率**7.3%**
- 配当性向は**31.4%**と上場来の安定配当を継続

APPENDIX

当期販売物件（抜粋）

ガーラ・グランディ調布



物件データ

所在地 …… 東京都調布市調布ヶ丘3丁目33番地2
 最寄駅 …… 京王線「調布」駅まで徒歩12分
 総戸数 …… 88戸
 間取り …… 2K・1DK
 竣工 …… 2023年9月

ガーラ・クレスト横濱関内



物件データ

所在地 …… 神奈川県横浜市中区長者町8丁目126番地
 最寄駅 …… 京浜急行本線「日ノ出町」駅まで徒歩4分
 横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅まで徒歩6分
 J R京浜東北線・根岸線「関内」駅まで徒歩10分
 J R京浜東北線・根岸線「桜木町」駅まで徒歩13分
 総戸数 …… 100戸
 間取り …… 1K・1LDK
 竣工 …… 2023年9月

ガーラ武蔵小杉グランドステージ



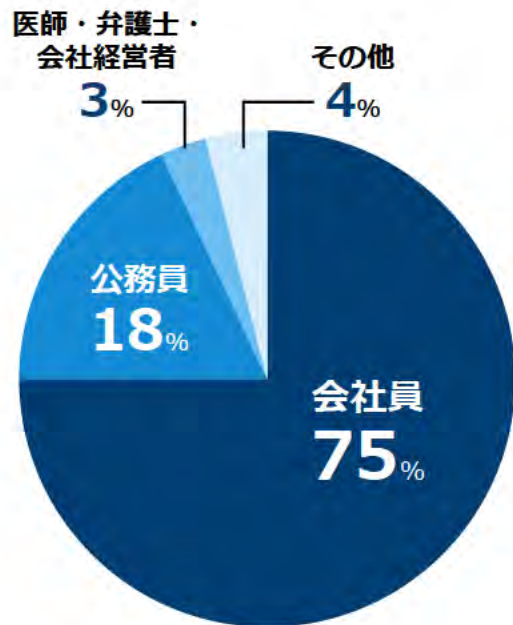
物件データ

所在地 …… 神奈川県川崎市中原区小杉御殿町2丁目161番地2
 最寄駅 …… 東急東横線・目黒線「新丸子」駅まで徒歩11分
 JR横須賀線・湘南新宿ライン・相鉄直通線・
 南武線「武蔵小杉」駅（北口）まで徒歩12分
 （JR横須賀線・湘南新宿ライン・相鉄直通線ホーム
 までは連絡通路利用で徒歩18分）
 東急東横線・目黒線「武蔵小杉」駅（中央口3）まで徒歩13分
 総戸数 …… 113戸
 間取り …… 1DK・1LDK
 竣工 …… 2024年2月

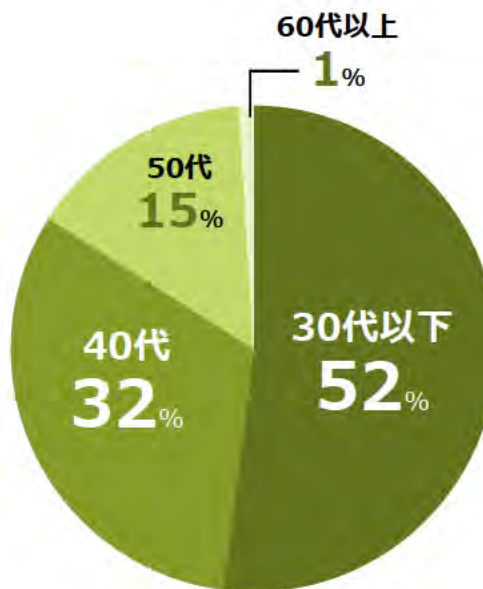
新規オーナー様属性

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

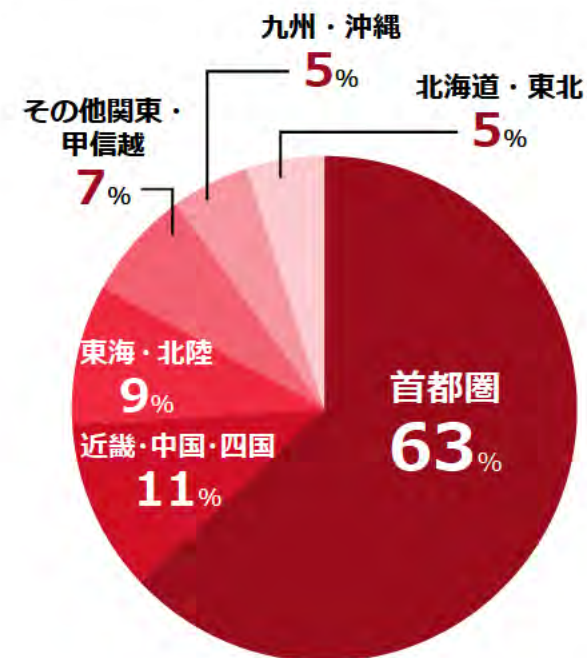
職業別



年齢別



居住地域別



※資産運用型マンションのみを対象として集計（2023年4月～2024年3月）

資産運用型マンション販売に関する取組み

マーケティングの取組みを積極的に展開

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。

効果

- 来場者数**4,000**人突破
(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



GALA NAVI 会員限定コンテンツの提供

効果

会員数累計は**28**万人を突破



資産運用型マンションへの新たな投資機会の創出

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



FJネクストグループの
1万円から始める
不動産クラウド
ファンディングサービス

2022年5月10日より第1号ファンドの募集を開始。運用予定も含め、現在まで第16号のファンドを組成しています。

GALA FUNDINGファンド情報

GALA FUNDING #12 (水道橋)	GALA FUNDING #13 (水道橋)	GALA FUNDING #14 (東麻布)	GALA FUNDING #15 (白金高輪)	GALA FUNDING #16 (白金高輪)
所在地：東京都千代田区猿樂町	所在地：東京都千代田区猿樂町	所在地：東京都港区東麻布	所在地：東京都港区白金高輪	所在地：東京都港区白金高輪
募集金額 22,120,000円	募集金額 22,610,000円	募集金額 58,590,000円	募集金額 56,420,000円	募集金額 52,290,000円
予定分配率	運用期間	最低投資額	当選方式	出資構造
3%	6ヶ月	10,000円	抽選式	優先劣後方式 (優先70%、劣後30%)

※上記は、現在運用中（一部運用終了）ファンドの募集時条件であり、今後組成される予定のファンドに確実に適用されるものではありません。

当社グループのCSR活動

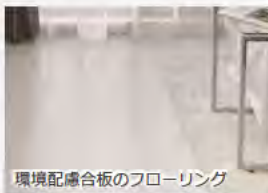
社会・環境への取り組みは継続して取り組んでいます

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

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CSR活動



LIMEX

石灰石から生まれた
枯渇資源を守る新素材

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。

BRING
UNIFORM

BRING UNIFORM™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

会社名	株式会社FJ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	38名(連結従業員数 557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

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	14,776名

株式分布状況



※自己株式 1,932,089株は、「個人その他」に含めて記載しております。

株式メモ

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 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
(特別口座の口座管理期間) 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)FJネクストホールディングス 経営戦略室

 **03-6733-7711**  galair@fjg.co.jp

 **03-6733-7712**  <https://www.fjnext-hd.co.jp>

免責事項

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、2024年5月13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。