



2024年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年8月3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 2023年8月3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1四半期の連結業績（2023年4月1日～2023年6月30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1四半期	20,923	16.7	1,287	△9.9	1,286	△9.7	815	△14.9
2023年3月期第1四半期	17,926	△2.1	1,428	△12.5	1,424	△12.8	958	△13.5

(注) 包括利益 2024年3月期第1四半期 835百万円 (△13.6%) 2023年3月期第1四半期 967百万円 (△13.4%)

	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1四半期	24.96	—
2023年3月期第1四半期	29.34	—

(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1四半期	90,508	63,074	69.7	1,929.74
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1四半期 63,074百万円 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	—	—	—	—	—
2024年3月期(予想)	—	24.00	—	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1Q	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1Q	1,961,157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1Q	32,685,343株	2023年3月期1Q	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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	8
(重要な後発事象)	9
(収益認識関係)	9

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1四半期連結累計期間における我が国経済は、雇用・所得環境が改善するなか、政府による各種政策効果もあり、緩やかな景気回復が見られております。一方、世界的な金融引締めが継続し、金融資本市場の変動や物価上昇等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、建築資材や用地価格の高騰などを背景に2023年上半期（1～6月）のマンションの新規供給戸数は前年同期比17.4%減の10,502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72.7%と好調の目安と言われる70%を3年連続で上回るなど、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いては、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209億23百万円（前年同四半期比16.7%増）、営業利益12億87百万円（前年同四半期比9.9%減）、経常利益12億86百万円（前年同四半期比9.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益8億15百万円（前年同四半期比14.9%減）となりました。

(不動産開発事業)

「ガーラ・ステーション大森海岸」などの新築マンション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1四半期連結累計期間における新築マンション売上高は35億97百万円（109戸）、中古マンション売上高は125億45百万円（497戸）、不動産賃貸収入15億61百万円、その他収入14百万円となり、不動産開発事業の合計売上高は177億18百万円（前年同四半期比12.2%増）、セグメント利益9億78百万円（前年同四半期比16.9%減）となりました。

売上高等内訳

区分	前第1四半期連結累計期間 自 2022年4月1日 至 2022年6月30日			当第1四半期連結累計期間 自 2023年4月1日 至 2023年6月30日		
	戸数 (戸)	金額 (百万円)	前年同期比 (%)	戸数 (戸)	金額 (百万円)	前年同期比 (%)
ガーラマンションシリーズ	101	2,287	27.8	109	3,597	157.3
ガーラ・レジデンスシリーズ	0	—	—	0	—	—
中古マンション	479	11,816	232.3	497	12,545	106.2
不動産賃貸収入	—	1,649	89.3	—	1,561	94.6
その他収入	—	40	154.6	—	14	34.7
合計	580	15,795	100.2	606	17,718	112.2

(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18,230戸、建物管理棟数は347棟となりました。

当第1四半期連結累計期間における不動産管理事業の売上高は9億58百万円(前年同四半期比9.8%増)、セグメント利益2億64百万円(前年同四半期比28.3%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どおりに進捗しました。

当第1四半期連結累計期間における建設事業の売上高は19億82百万円(前年同四半期比104.4%増)、セグメント利益79百万円(前年同四半期比33.0%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「全国旅行支援」等による特需の反動減により、稼働率は前年を下回りました。

当第1四半期連結累計期間における旅館事業の売上高は2億51百万円(前年同四半期比8.6%減)、セグメント損失43百万円(前年同四半期は25百万円の損失)となりました。

(その他)

当第1四半期連結累計期間の売上高は12百万円(前年同四半期比7.3%減)、セグメント利益7百万円(前年同四半期比13.7%減)となりました。

なお、当社グループの不動産開発事業におけるマンション販売は、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。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は783億1百万円となり、前連結会計年度末に比べ17億5百万円増加いたしました。主な増加は、仕掛販売用不動産48億32百万円、現金及び預金16億63百万円であり、減少は販売用不動産39億90百万円であります。固定資産は122億7百万円となり、前連結会計年度末に比べ1億35百万円減少いたしました。

この結果、総資産は905億8百万円となり、前連結会計年度末に比べ15億70百万円増加いたしました。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債は139億36百万円となり、前連結会計年度末に比べ7億26百万円増加いたしました。主な増加は、1年内返済予定の長期借入金8億75百万円であり、減少は未払法人税等9億73百万円であります。固定負債は134億97百万円となり、前連結会計年度末に比べ7億92百万円増加いたしました。主な増加は、長期借入金が7億75百万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274億34百万円となり、前連結会計年度末に比べ15億18百万円増加いたしました。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は630億74百万円となり、前連結会計年度末に比べ51百万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8億15百万円であり、減少は剰余金の配当7億84百万円であります。

この結果、自己資本比率は69.7%(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1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	32,254	33,917
受取手形、営業未収入金及び契約資産	4,067	4,027
販売用不動産	11,130	7,139
仕掛販売用不動産	26,489	31,321
未成工事支出金	1	17
原材料及び貯蔵品	37	35
前渡金	186	187
その他	2,430	1,654
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	76,595	78,301
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,235	7,237
減価償却累計額	△1,634	△1,696
建物及び構築物（純額）	5,601	5,540
土地	5,311	5,311
その他	507	550
減価償却累計額	△330	△336
その他（純額）	177	213
有形固定資産合計	11,089	11,065
無形固定資産	41	40
投資その他の資産		
投資有価証券	373	367
繰延税金資産	250	154
その他	599	589
貸倒引当金	△9	△10
投資その他の資産合計	1,212	1,101
固定資産合計	12,343	12,207
資産合計	88,938	90,508

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,473	1,768
1年内返済予定の長期借入金	5,820	6,695
未払金	513	860
未払法人税等	1,273	300
未払消費税等	364	298
預り金	2,397	2,437
賞与引当金	266	99
その他	1,100	1,476
流動負債合計	13,210	13,936
固定負債		
長期借入金	7,653	8,428
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	874
長期預り敷金保証金	1,867	1,858
長期預り金	82	83
企業結合に係る特定勘定	1,354	1,354
その他	23	21
固定負債合計	12,705	13,497
負債合計	25,915	27,434
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	58,344	58,375
自己株式	△1,211	△1,211
株主資本合計	62,962	62,993
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	73	92
退職給付に係る調整累計額	△12	△11
その他の包括利益累計額合計	60	80
純資産合計	63,022	63,074
負債純資産合計	88,938	90,508

(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1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
売上高	17,926	20,923
売上原価	13,989	17,027
売上総利益	3,937	3,896
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	381	437
給料手当及び賞与	866	988
賞与引当金繰入額	76	82
退職給付費用	26	28
役員退職慰労引当金繰入額	13	13
その他	1,143	1,057
販売費及び一般管理費合計	2,508	2,608
営業利益	1,428	1,287
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
違約金収入	1	6
助成金収入	3	0
その他	1	5
営業外収益合計	6	12
営業外費用		
支払利息	11	12
その他	-	1
営業外費用合計	11	14
経常利益	1,424	1,286
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	1,424	1,252
法人税、住民税及び事業税	286	349
法人税等調整額	178	86
法人税等合計	465	436
四半期純利益	958	815
親会社株主に帰属する四半期純利益	958	815

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	958	815
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7	19
退職給付に係る調整額	1	0
その他の包括利益合計	8	20
四半期包括利益	967	835
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	967	835
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

(継続企業の前題に関する注記)

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)

当第1四半期連結会計期間より、会社分割(簡易吸収分割)の方式により、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。

(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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自2022年4月1日 至2022年6月30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	2,287	-	-	-	2,287	-	2,287	-	2,287
中古マンション売上高	11,816	-	-	-	11,816	-	11,816	-	11,816
その他	40	811	969	274	2,097	-	2,097	-	2,097
顧客との契約から生じる収益	14,145	811	969	274	16,201	-	16,201	-	16,201
その他の収益(注) 4	1,649	61	-	-	1,711	13	1,725	-	1,725
外部顧客への売上高	15,795	873	969	274	17,913	13	17,926	-	17,926
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3	100	10	5	118	-	118	△118	-
計	15,798	973	979	279	18,032	13	18,045	△118	17,926
セグメント利益又は損失(△)	1,177	206	59	△25	1,417	9	1,426	2	1,428

(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2百万円には、セグメント間取引消去△337百万円、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△60百万円、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。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自2023年4月1日 至2023年6月30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	3,597	-	-	-	3,597	-	3,597	-	3,597
中古マンション売上高	12,545	-	-	-	12,545	-	12,545	-	12,545
その他	14	906	1,982	251	3,153	-	3,153	-	3,153
顧客との契約から生じる収益	16,157	906	1,982	251	19,297	-	19,297	-	19,297
その他の収益(注) 4	1,561	52	-	-	1,614	12	1,626	-	1,626
外部顧客への売上高	17,718	958	1,982	251	20,911	12	20,923	-	20,923
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3	84	10	7	106	-	106	△106	-
計	17,722	1,042	1,993	259	21,018	12	21,030	△106	20,923
セグメント利益又は損失(△)	978	264	79	△43	1,279	7	1,286	0	1,287

(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す。

2. セグメント利益又は損失の調整額0百万円には、セグメント間取引消去△337百万円、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△61百万円、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。

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分)

当社は、2023年6月22日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分を行うことについて決議し、2023年7月19日に払込手続きが完了いたしました。

処分の概要

(1) 払込期日	2023年7月19日
(2) 処分する株式の種類及び数	当社普通株式 29,100株
(3) 処分価額	1株につき 1,022円
(4) 処分総額	29,740,200円
(5) 処分子定先	当社の取締役(※1) 2名 8,500株 当社の執行役員(※2) 8名 17,900株 当社子会社の取締役 3名 2,700株 ※1 監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。 ※2 当社と委任契約を締結している者に限る。
(6) その他	本自己株処分については、金融商品取引法に基づく有価証券通知書を提出しております。

*詳細につきましては、2023年6月22日公表の「譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分に関するお知らせ」をご参照ください。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。