



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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 2024年6月25日 配当支払開始予定日 2024年6月26日
有価証券報告書提出予定日 2024年6月26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. 2024年3月期の連結業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	100,405	18.6	9,431	14.3	9,434	14.8	6,453	14.8
2023年3月期	84,688	3.0	8,250	△9.3	8,219	△9.5	5,621	△11.3

(注) 包括利益 2024年3月期 6,548百万円 (15.4%) 2023年3月期 5,674百万円 (△10.4%)

	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	%	%	%
2024年3月期	197.31	—	9.8	10.2	9.4
2023年3月期	171.97	—	9.2	9.6	9.7

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 ー百万円 2023年3月期 ー百万円

(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
2024年3月期	95,281	68,031	71.4	2,079.57
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 68,031百万円 2023年3月期 63,022百万円

(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
2024年3月期	4,671	△5,036	△2,289	29,550
2023年3月期	△4,534	1,933	△738	32,204

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			
2023年3月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2024年3月期	—	24.00	—	24.00	48.00	1,568	27.9	2.6
2025年3月期(予想)	—	24.00	—	24.00	48.00	1,635	25.3	2.5

(注) 2024年3月期期末配当金の内訳 普通配当24円00銭 特別配当2円00銭

3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025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	103,000	2.6	7,500	△20.5	7,500	△20.5	5,000	△22.5	152.84

※ 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： 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

(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

2024年3月期	34,646,500株	2023年3月期	34,646,500株
2024年3月期	1,932,089株	2023年3月期	1,961,157株
2024年3月期	32,705,765株	2023年3月期	32,685,343株

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年3月期の個別業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	21,574	△43.3	2,936	△51.8	2,985	△50.9	2,170	△49.9
2023年3月期	38,076	△36.7	6,089	△5.0	6,086	△10.5	4,330	△11.4

	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
2024年3月期	66.35	—
2023年3月期	132.48	—

(注) 当社は、2021年10月1日付で持株会社体制に移行し、株式会社FJネクストが当社の不動産開発事業を承継しております。

(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	
2024年3月期	58,770		56,545		96.2		1,728.46	
2023年3月期	62,255		55,879		89.8		1,709.61	

(参考) 自己資本 2024年3月期 56,545百万円 2023年3月期 55,879百万円

※ 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)

2024年3月期末の決算説明動画及びその説明資料を、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(2024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
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	14
(追加情報)	14
(セグメント情報)	15
(1株当たり情報)	20
(企業結合等関係)	21
(重要な後発事象)	22
4. その他	23
(1) 生産、受注及び販売の状況	23
(2) その他	23

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我が国経済は、雇用・所得環境が改善する下で、政府による各種政策の効果もあって、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、世界的な金融引締めに伴う影響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、施工費や用地価格の高騰を背景に販売価格の上昇も続き、2023年度（2023年4月～2024年3月）のマンションの新規供給戸数は前年同期比6.4%減の26,798戸に留まりました。購入需要については、同期間の平均初月契約率が69.9%と好調の目安と言われる70%を3年ぶりに下回るなど、高値圏が続く販売価格に対し、消費者の慎重な姿勢が見られます。（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1,004億5百万円（前連結会計年度比18.6%増）、営業利益94億31百万円（前連結会計年度比14.3%増）、経常利益94億34百万円（前連結会計年度比14.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益64億53百万円（前連結会計年度比14.8%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」、「ガーラ武蔵小杉グランドステージ」、「ガーラ・レジデンス葛西パークブライト」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。

当連結会計年度は、新築マンション売上高321億88百万円（934戸）、中古マンション売上高474億4百万円（1,836戸）、不動産賃貸収入62億29百万円、その他収入3億83百万円となり、不動産開発事業の合計売上高862億6百万円（前連結会計年度比15.1%増）、セグメント利益79億30百万円（前連結会計年度比12.3%増）となりました。

売上高等内訳

区分	前連結会計年度 自 2022年4月1日 至 2023年3月31日			当連結会計年度 自 2023年4月1日 至 2024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	721	18,583	61.3	603	17,655	95.0
ガーラ・レジデンスシリーズ	227	9,164	96.9	331	14,533	158.6
中古マンション	1,613	40,410	160.5	1,836	47,404	117.3
不動産賃貸収入	—	6,553	93.1	—	6,229	95.1
その他収入	—	213	80.0	—	383	179.8
合計	2,561	74,925	103.7	2,770	86,206	115.1

(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18,716戸、建物管理棟数は359棟となりました。

当連結会計年度における不動産管理事業の売上高は39億82百万円（前連結会計年度比9.0%増）、セグメント利益10億87百万円（前連結会計年度比14.7%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しました。

当連結会計年度における建設事業の売上高は89億7百万円（前連結会計年度比86.5%増）、セグメント利益3億80百万円（前連結会計年度比156.7%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ました観光需要喚起策「全国旅行支援」等による特需の反動減により、稼働率は前年同期を下回って推移いたしました。

当連結会計年度における旅館事業の売上高は12億60百万円（前連結会計年度比1.5%減）、セグメント利益3百万円（前連結会計年度比93.0%減）となりました。

(その他)

当連結会計年度の売上高は47百万円（前連結会計年度比11.4%減）、セグメント利益15百万円（前連結会計年度比56.4%減）となりました。

② 次期（2025年3月期）の見通し

今後の見通しにつきましては、世界的な金融引締めや物価上昇での制約が懸念されるものの、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、DXの推進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、売上面につきましては、主力である不動産開発事業におけるマンション販売計画戸数を過去最多となる2,900戸（「ガーラ・レジデンスシリーズ」193戸を含む）とし、2025年3月期の売上高は1,030億円（当連結会計年度比2.6%増）を計画しております。

一方、利益面につきましては、不動産開発事業における、施工費や用地価格の高騰に加え、顧客ニーズの高い中古マンションの販売比率上昇により、営業利益75億円（当連結会計年度比20.5%減）、経常利益75億円（当連結会計年度比20.5%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22.5%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827億32百万円となり、前連結会計年度末に比べ61億36百万円増加いたしました。主な増加は、現金及び預金23億46百万円、電子記録債権22億7百万円、仕掛販売用不動産16億69百万円、販売用不動産13億61百万円であり、減少は受取手形、営業未収入金及び契約資産8億8百万円であります。固定資産は125億48百万円となり、前連結会計年度末に比べ2億5百万円増加いたしました。

この結果、総資産は952億81百万円となり、前連結会計年度末に比べ63億42百万円増加いたしました。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債は152億9百万円となり、前連結会計年度末に比べ19億99百万円増加いたしました。これは主に、支払手形及び買掛金が10億円、未払法人税等が7億95百万円増加したことによるものであります。固定負債は120億39百万円となり、前連結会計年度末に比べ6億66百万円減少いたしました。これは主に、長期借入金が5億53百万円減少したものであります。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未払金および長期未払金に振替えております。

この結果、負債合計は272億49百万円となり、前連結会計年度末に比べ13億33百万円増加いたしました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は680億31百万円となり、前連結会計年度末に比べ50億9百万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64億53百万円であり、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71.4%（前連結会計年度末は70.9%）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26億53百万円減少し、295億50百万円となりました。

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46億71百万円(前連結会計年度は45億34百万円の支出)となりました。主な収入は、税金等調整前当期純利益94億円、仕入債務の増加額9億82百万円、未払消費税等の増加額5億11百万円であり、主な支出は、棚卸資産の増加額33億3百万円、法人税等の支払額26億3百万円、売上債権及び契約資産の増加額13億99百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により支出した資金は50億36百万円(前連結会計年度は19億33百万円の収入)となりました。これは主に、定期預金が50億円増加したことによるものであります。

(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22億89百万円(前連結会計年度は7億38百万円の支出)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金51億円であり、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58億20百万円、配当金の支払額15億68百万円であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率(%)	58.0	63.8	71.3	70.9	71.4
時価ベースの自己資本比率(%)	30.8	43.5	39.1	36.3	48.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	2,667.4	258.0	57.0	-	273.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	16.4	81.6	267.4	-	101.8

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. 2023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、内部留保と資本効率等を勘案の上、経営成績に応じた利益の配分を継続的かつ安定的に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(2024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円に特別配当1株当たり2円を加えた26円を予定しております。これにより、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50円となります。また、次期連結会計年度(2025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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	32,254	34,600
受取手形、営業未収入金及び契約資産	4,067	3,259
電子記録債権	-	2,207
販売用不動産	11,130	12,491
仕掛販売用不動産	26,489	28,159
未成工事支出金	1	4
原材料及び貯蔵品	37	28
前渡金	186	348
その他	2,430	1,631
貸倒引当金	△1	△0
流動資産合計	76,595	82,732
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,235	7,359
減価償却累計額	△1,634	△1,879
建物及び構築物(純額)	5,601	5,480
土地	5,311	5,406
その他	507	458
減価償却累計額	△330	△358
その他(純額)	177	100
有形固定資産合計	11,089	10,987
無形固定資産	41	37
投資その他の資産		
投資有価証券	373	405
繰延税金資産	250	438
その他	599	690
貸倒引当金	△9	△9
投資その他の資産合計	1,212	1,524
固定資産合計	12,343	12,548
資産合計	88,938	95,281

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,473	2,473
1年内返済予定の長期借入金	5,820	5,653
未払金	513	731
未払法人税等	1,273	2,069
未払消費税等	364	335
預り金	2,397	2,726
賞与引当金	266	318
その他	1,100	900
流動負債合計	13,210	15,209
固定負債		
長期借入金	7,653	7,100
役員退職慰労引当金	864	-
長期未払金	-	833
退職給付に係る負債	859	862
長期預り敷金保証金	1,867	1,897
長期預り金	82	80
企業結合に係る特定勘定	1,354	1,253
その他	23	11
固定負債合計	12,705	12,039
負債合計	25,915	27,249
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	63,227
自己株式	△1,211	△1,193
株主資本合計	62,962	67,875
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	73	109
退職給付に係る調整累計額	△12	47
その他の包括利益累計額合計	60	156
純資産合計	63,022	68,031
負債純資産合計	88,938	95,281

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	84,688	100,405
売上原価	65,840	80,231
売上総利益	18,848	20,174
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	1,721	1,512
給料手当及び賞与	3,557	3,815
賞与引当金繰入額	241	291
退職給付費用	112	111
役員退職慰労引当金繰入額	55	13
その他	4,909	4,997
販売費及び一般管理費合計	10,597	10,742
営業利益	8,250	9,431
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	7	8
違約金収入	9	18
助成金収入	13	3
その他	16	23
営業外収益合計	48	55
営業外費用		
支払利息	44	45
雑損失	32	-
その他	2	6
営業外費用合計	79	52
経常利益	8,219	9,434
特別利益		
負ののれん発生益	29	-
特別利益合計	29	-
特別損失		
関係会社株式評価損	-	34
特別損失合計	-	34
税金等調整前当期純利益	8,248	9,400
法人税、住民税及び事業税	2,609	3,178
法人税等調整額	18	△231
法人税等合計	2,627	2,947
当期純利益	5,621	6,453
親会社株主に帰属する当期純利益	5,621	6,453

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	5,621	6,453
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	38	36
退職給付に係る調整額	15	59
その他の包括利益合計	53	95
包括利益	5,674	6,548
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,674	6,548
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2022年4月1日 至2023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	54,292	△1,211	58,910
当期変動額					
剰余金の配当			△1,568		△1,568
親会社株主に帰属する当期純利益			5,621		5,621
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	4,052	-	4,052
当期末残高	2,774	3,054	58,344	△1,211	62,962

	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	34	△27	7	58,917
当期変動額				
剰余金の配当				△1,568
親会社株主に帰属する当期純利益				5,621
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	38	15	53	53
当期変動額合計	38	15	53	4,105
当期末残高	73	△12	60	63,022

当連結会計年度 (自2023年4月1日 至2024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	58,344	△1,211	62,962
当期変動額					
剰余金の配当			△1,569		△1,569
親会社株主に帰属する当期純利益			6,453		6,453
自己株式の取得				△0	△0
譲渡制限付株式報酬		11		17	29
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	11	4,883	17	4,913
当期末残高	2,774	3,066	63,227	△1,193	67,875

	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	73	△12	60	63,022
当期変動額				
剰余金の配当				△1,569
親会社株主に帰属する当期純利益				6,453
自己株式の取得				△0
譲渡制限付株式報酬				29
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	36	59	95	95
当期変動額合計	36	59	95	5,009
当期末残高	109	47	156	68,031

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	8,248	9,400
減価償却費	368	360
負ののれん発生益	△29	-
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	△1
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△12	52
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	48	△864
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	84	89
長期未払金の増減額 (△は減少)	-	833
受取利息及び受取配当金	△8	△9
支払利息	44	45
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△1,880	△1,399
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△7,718	△3,303
仕入債務の増減額 (△は減少)	192	982
前渡金の増減額 (△は増加)	△79	△162
前受金の増減額 (△は減少)	202	△285
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	51	29
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,424	511
その他	479	1,031
小計	△1,432	7,310
利息及び配当金の受取額	8	9
利息の支払額	△46	△44
法人税等の支払額	△3,064	△2,603
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,534	4,671
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	△39	△48
投資有価証券の取得による支出	△12	△13
定期預金の増減額 (△は増加)	-	△5,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	2,040	-
その他	△54	26
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,933	△5,036
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	6,390	5,100
長期借入金の返済による支出	△5,559	△5,820
自己株式の取得による支出	-	△0
配当金の支払額	△1,568	△1,568
財務活動によるキャッシュ・フロー	△738	△2,289
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,339	△2,653
現金及び現金同等物の期首残高	35,543	32,204
現金及び現金同等物の期末残高	32,204	29,550

(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。

(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。

(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が承認可決されました。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878百万円の内、44百万円を流動負債の「未払金」に、833百万円を固定負債の「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、当社対象取締役に對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。

(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199百万円を有形固定資産（建物及び構築物104百万円、土地95百万円）へ振替えております。

(セグメント情報)

【セグメント情報】

I 前連結会計年度(自2022年4月1日 至2023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FJネクストが「不動産開発事業」、株式会社エフ・ジェー・コミュニティ及び株式会社伊東一碧管理サービスが「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FJ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、管理組合から建物管理、及び別荘地所有者から別荘地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、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、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	27,748	-	-	-	27,748	-	27,748	-	27,748
中古マンション売上高	40,410	-	-	-	40,410	-	40,410	-	40,410
その他	213	3,424	4,777	1,279	9,694	-	9,694	-	9,694
顧客との契約から生じる収益	68,372	3,424	4,777	1,279	77,853	-	77,853	-	77,853
その他の収益(注) 4	6,553	228	-	-	6,781	53	6,835	-	6,835
外部顧客への売上高	74,925	3,652	4,777	1,279	84,634	53	84,688	-	84,688
セグメント間の内部売上高 又は振替高	15	427	56	17	517	-	517	△517	-
計	74,940	4,080	4,833	1,297	85,151	53	85,205	△517	84,688
セグメント利益	7,064	948	148	47	8,208	35	8,244	6	8,250
セグメント資産	74,357	8,973	4,270	1,798	89,400	1,699	91,099	△2,161	88,938
その他の項目									
減価償却費	271	3	0	94	370	0	370	△1	368
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	339	115	2	2	459	-	459	△0	459

- (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		△151
全社費用		157
セグメント間棚卸資産及び固定資産の調整額		0
合計		6

セグメント資産		(単位：百万円)
セグメント間取引消去		△2,138
セグメント間棚卸資産及び固定資産の調整額		△22
合計		△2,161

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		△0

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。当該履行義務については「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づき、収益を認識しております。

II 当連結会計年度（自2023年4月1日 至2024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、株式会社F Jネクスト及び株式会社F Jネクストレジデンシャルが「不動産開発事業」、株式会社エフ・ジェー・コミュニティ及び株式会社伊東一碧管理サービスが「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、管理組合から建物管理、及び別荘地所有者から別荘地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、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、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	32,188	-	-	-	32,188	-	32,188	-	32,188
中古マンション売上高	47,404	-	-	-	47,404	-	47,404	-	47,404
その他	383	3,772	8,907	1,260	14,324	-	14,324	-	14,324
顧客との契約から生じる収益	79,976	3,772	8,907	1,260	93,918	-	93,918	-	93,918
その他の収益(注) 4	6,229	210	-	-	6,439	47	6,487	-	6,487
外部顧客への売上高	86,206	3,982	8,907	1,260	100,358	47	100,405	-	100,405
セグメント間の内部売上高 又は振替高	14	384	45	19	464	-	464	△464	-
計	86,221	4,367	8,953	1,280	100,822	47	100,869	△464	100,405
セグメント利益	7,930	1,087	380	3	9,401	15	9,417	14	9,431
セグメント資産	79,531	9,074	6,588	1,738	96,932	1,408	98,340	△3,059	95,281
その他の項目									
減価償却費	270	5	0	89	366	0	367	△6	360
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	275	6	-	0	282	2	285	△0	284

- (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	△146
全社費用	151
セグメント間棚卸資産及び固定資産の調整額	9
合計	14

セグメント資産

(単位：百万円)

セグメント間取引消去	△3,044
セグメント間棚卸資産及び固定資産の調整額	△15
合計	△3,059

減価償却費

(単位：百万円)

固定資産の調整額	△6
----------	----

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	△0
----------	----

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。当該履行義務については「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づき、収益を認識しております。

【関連情報】

前連結会計年度（自2022年4月1日 至2023年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高であって、連結損益計算書の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自2023年4月1日 至2024年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高であって、連結損益計算書の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自2022年4月1日 至2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年4月1日 至2024年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自2022年4月1日 至2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年4月1日 至2024年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自2022年4月1日 至2023年3月31日）

「不動産管理事業」セグメントにおいて、株式会社伊東一碧管理サービスの株式を取得し連結子会社化したことにより、負ののれんが発生しております。当該事象による負ののれん発生益の計上額は、当連結会計年度において29百万円であります。なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

当連結会計年度（自2023年4月1日 至2024年3月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,928.17円	1株当たり純資産額	2,079.57円
1株当たり当期純利益金額	171.97円	1株当たり当期純利益金額	197.31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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	5,621	6,453
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)	5,621	6,453
普通株式の期中平均株式数 (株)	32,685,343	32,705,765

(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。

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日				当連結会計年度 自 2023年4月1日 至 2024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	800	74.5	21,299	68.3	493	61.6	14,042	66.0
ガーラ・レジデンスシリーズ	302	109.8	13,228	121.8	209	69.3	9,610	72.6
中古マンション	1,633	136.0	41,184	128.2	2,016	123.5	52,817	128.2
その他(不動産)	—	—	28	21.9	—	—	41	147.4
合計	2,735	107.3	75,740	101.9	2,718	99.4	76,512	101.0

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日				当連結会計年度 自 2023年4月1日 至 2024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	721	60.0	18,583	61.3	603	83.6	17,655	95.0
	ガーラ・レジデンスシリーズ	227	98.7	9,164	96.9	331	146.0	14,533	158.6
	中古マンション	1,613	157.4	40,410	160.5	1,836	113.8	47,404	117.3
	その他	—	—	6,766	92.6	—	—	6,613	97.7
	小計	2,561	104.3	74,925	103.7	2,770	108.2	86,206	115.1
不動産 管理事業	—	—	3,652	104.8	—	—	3,982	109.0	
建設事業	—	—	4,777	88.9	—	—	8,907	186.5	
旅館事業	—	—	1,279	116.8	—	—	1,260	98.5	
その他	—	—	53	95.9	—	—	47	88.6	
合計	—	—	84,688	103.0	—	—	100,405	118.6	

(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。

(2) その他

該当事項はありません。