

目次	トップメッセージ…………… P1	ガーラマンションインフォメーション …… P7
	財務ハイライト …… P3	サステナビリティ …… P9
	特集：中古マンション事業の拡大 …… P5	株主優待制度 …… P10



Life with a dream

BUSINESS REPORT

第46期 中間

2025年4月1日～2025年9月30日

ごあいさつ

株主の皆さまにおかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。平素から格別のご支援を賜り、心より感謝申し上げますとともに、ここに「第46期中間ビジネスレポート」をお届けするにあたりましてご挨拶申し上げます。

都市住空間への挑戦と創造を通して、
豊かな社会づくりに貢献していく。

私たちは、「ガーラマンションシリーズ」を通じて、単身者の生活を支える良質な住空間、並びに収益性の高い資産の提供、そして、地域や社会と一体となり、都市住空間の創造の一端を担うという社会的な意義のもと、持続的な成長を遂げてまいりました。目の前の暮らしから数年後、その先の未来まで。私たちが提供する「ガーラマンションシリーズ」は、「住まい」のインフラとしてのみではなく、関わる人々の様々な想いを紡ぐ「未来への懸け橋」であると信じています。

今後も新たな価値を創造することに挑戦し続け、人々の夢のある生活を実現することができる環境を提供し、未来へつながる豊かな社会づくりに貢献していくことが、FJネクストグループの使命です。

代表取締役会長 **肥田 幸春** 代表取締役社長 **肥田 恵輔**

当社グループ業績は中間期として過去最高を更新

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自社ブランド「ガーラ・レジデンスシリーズ」の開発を進め、活況な中古マンション市場への適応、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。

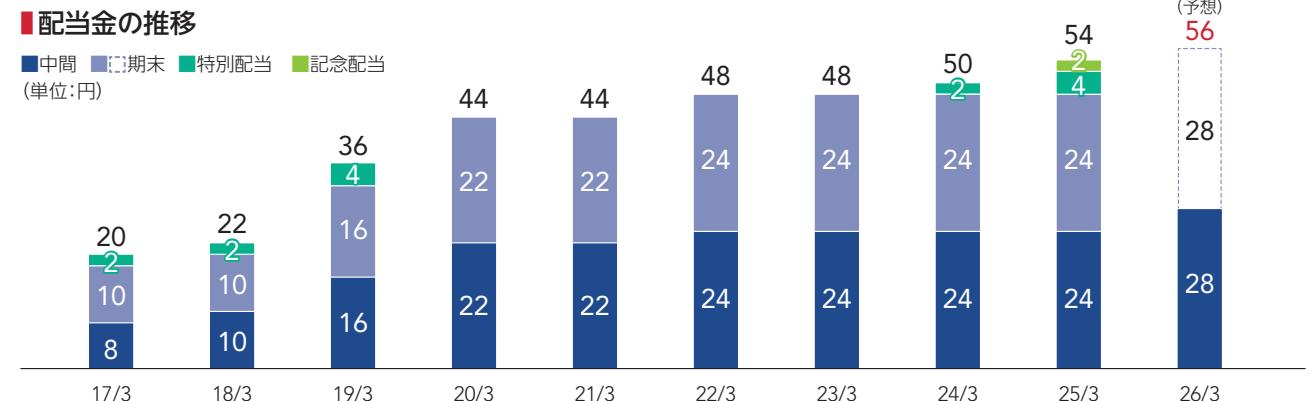
こうした結果、売上高634億4百万円(前年同期比18.3%増)、営業利益54億20百万円(前年同期比31.7%増)、経常利益53億93百万円(前年同期比31.3%増)、親会社株主に帰属する中間純利益36億83百万円(前年同期比31.7%増)となり、中間期として過去最高の業績を更新いたしました。通期につきまし

ては、マンションの年間販売戸数は3,500戸を計画し、これに不動産管理事業、建設事業及び旅館事業の収入を加え、2026年3月期の売上高は1,250億円、利益につきましては、営業利益96億円、経常利益96億円、親会社株主に帰属する当期純利益66億円を計画しております。

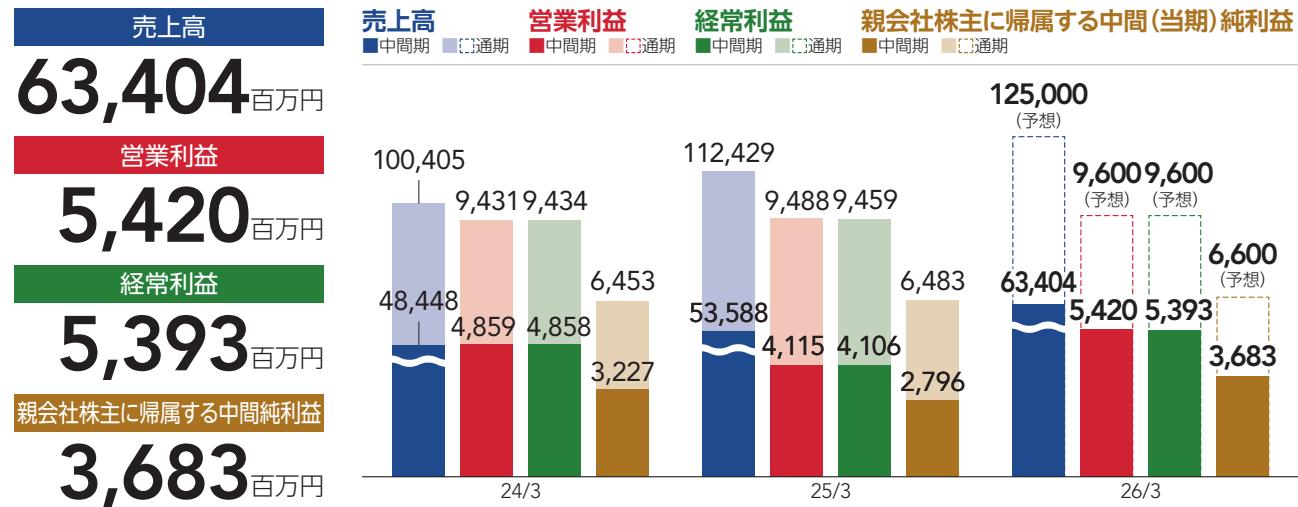
業績予想の達成に向け、当社グループ全役職員が一丸となって業務に取り組んでまいり所存でございます。株主の皆さまにおかれましては、倍旧のご支援とご鞭撻を賜りますよう、何卒、よろしくお願い申し上げます。

利益還元に関する基本方針

株主の皆さまに対する利益還元を経営上重要施策の一つと認識し、内部留保と資本効率等を総合的に勘案のうえ、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、中長期的な利益成長に合わせて増配していく累進配当を実施しております。



■ 損益計算書の概要 (単位: 百万円)

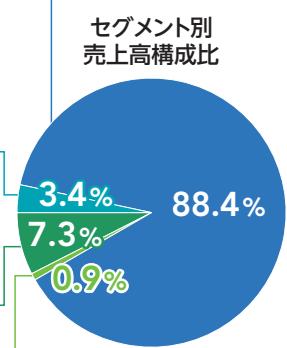


不動産開発事業
売上高 **560億58百万円** (前年同期比 16.4%増)
セグメント利益 **45億39百万円** (前年同期比 30.4%増)
新築物件の販売に注力するとともに、中古マンションの販売も積極的に行い、新築マンション売上高84億85百万円(275戸)、中古マンション売上高442億81百万円(1,567戸)、不動産賃貸収入30億33百万円、その他収入2億57百万円となりました。

不動産管理事業
売上高 **21億20百万円** (前年同期比 1.0%増)
セグメント利益 **5億60百万円** (前年同期比 1.7%減)
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19,621戸、建物管理棟数は374棟(25,392戸)となりました。

建設事業
売上高 **46億19百万円** (前年同期比 69.0%増)
セグメント利益 **3億69百万円** (前年同期比 328.1%増)
マンション建設は、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。

旅館事業
売上高 **5億85百万円** (前年同期比 0.9%減)
セグメント損失 **52百万円** (前年同期は33百万円の損失)
伊豆エリアにおいて、低価格帯の宿ヘシフトする旅行者の傾向が見られ、運営旅館の客室稼働率は想定を下回りました。



POINT 1 棚卸資産

新築・中古ともに販売が順調に進んだ一方、開発用地の積極的な取得を進めたことで、増加いたしました。

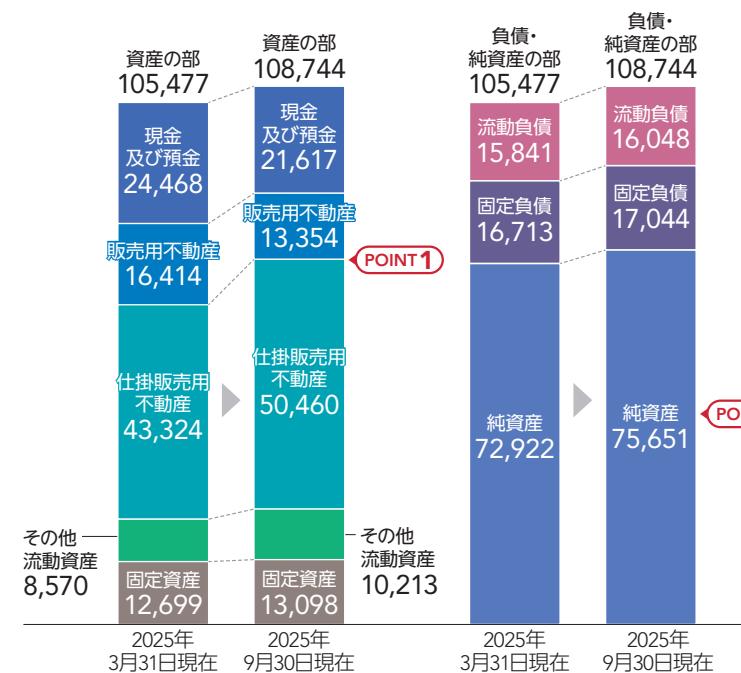
POINT 2 純資産

主な増加は親会社株主に帰属する中間純利益36億83百万円であり、減少は剰余金の配当9億81百万円であります。

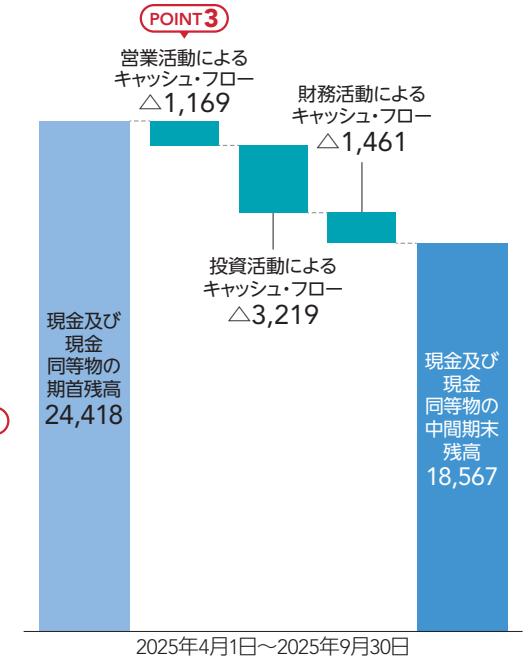
POINT 3 営業キャッシュフロー

主な収入は、税金等調整前中間純利益53億93百万円であり、主な支出は、棚卸資産の増加額41億21百万円、売上債権及び契約資産の増加額16億51百万円、法人税等の支払額15億21百万円であります。

■ 貸借対照表の概要 (単位: 百万円)



■ キャッシュ・フロー計算書(要約) (単位: 百万円)

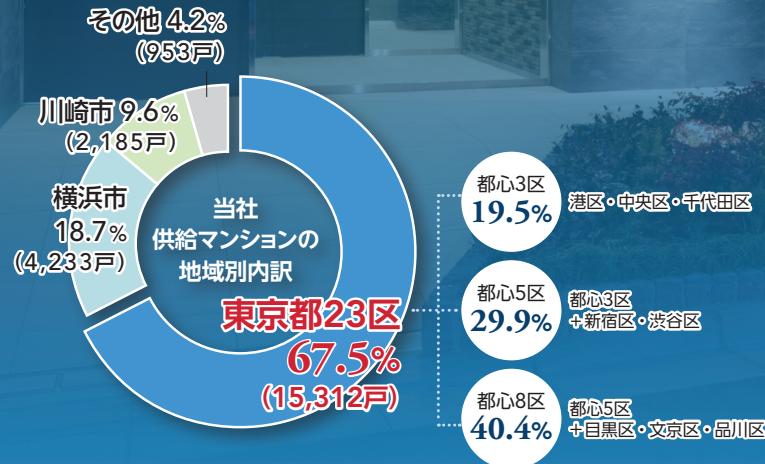


中古マンション事業の拡大

当社グループはこれまで45年以上にわたり、資産運用型マンション事業を主力として事業を展開してまいりました。

自社ブランドの「ガーラマンションシリーズ」は快適性・安全性を重視し、東京都心や横浜エリアを中心とした入居ニーズの高いエリアに数多く供給を行ってまいりました。

ここ近年では、中古マンション市場の活況や購入ニーズの高まり等にも後押しされ、これまで供給してきた「ガーラマンションシリーズ」の買取・販売を主とした中古マンション事業が拡大しております。本特集では事業拡大の背景を当社グループの強みと合わせご紹介いたします。



当社グループ賃貸管理物件の**入居率 99.4%**

※退去(空室)1日目から空室としてカウントし、入居率を算出。(2025年9月末現在)

01 GALAブランド 厳選エリア × 賃貸・建物管理

これまで供給してきた厳選した立地と徹底した賃貸・建物管理により、ガーラマンションシリーズは高い入居率と資産価値を維持しています。

駅徒歩**10分**圏内の物件が**93.8%**

02 スピーディーな買取・販売

自社で完結する販売スキーム

仲介業者を挟まずスピーディーな買取を行う最適化かつ効率的なオペレーションに加え、金融機関と連携した迅速な担保評価・きめ細やかなお客様サポート体制により、スピードと確実性の高い販売を実現しています。

FJネクストグループの強み

03 堅実な財務基盤 安定した仕入へ

高い自己資本比率(69.6%*)などの強固な財務基盤を背景に、継続的かつ安定的に物件仕入れを進めることができます。

※2025年9月末現在

早期での販売を実現

中古マンション販売日数平均 (2025年3月期)*1

27.8日

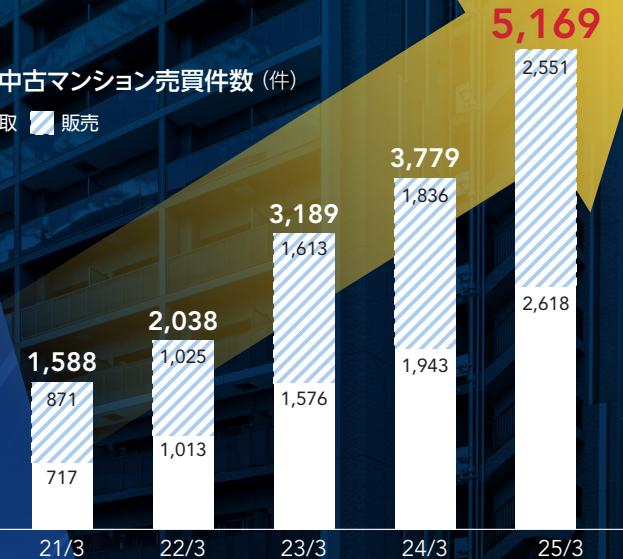
(業界平均 85.3日)*2

※1 期中に買取し引渡した物件を集計
 ※2 東日本不動産流通機構の公表：2024年年間中古マンションの登録から成約に至る日数

買取・販売件数が右肩上がりに推移

当社中古マンション売買件数(件)

■ 買取 ■ 販売



ガーラマンションインフォメーション

GALA BRAND MANSION INFORMATION

「ガーラ・グランディ元住吉」が位置する「元住吉」エリアでは、駅の東西にそれぞれ商店街が伸び、さまざまなジャンルの店舗が揃うほか、隠れ家的なレストランや行列のできるスイーツ店などのグルメスポットも充実。駅周辺の賑わいから少し離れた場所には自然豊かな公園も点在するなど、リラックスできる穏やかな生活環境が整っています。

マンションの最寄り駅である「元住吉」駅からは、東急東横線と目黒線の2路線に加え、相互乗り入れによって東京メトロ副都心線や南北線、都営三田線をはじめとした地下鉄も利用可能。再開発が進み多彩な商業施設が並ぶ「武蔵小杉」駅へ直通1分、「横浜」駅へ14分、「渋谷」駅へ20分など、都内主要エリアから横浜方面までを網羅した類まれなアクセスネットワークを誇ります。

全94邸のスタイリッシュな建物は、周辺環境に調和したアーキテクチャデザインを採用し、モノトーンを基調とした高級感漂う住まいを目指しました。メインファザードの低層階にはグレー乳白ガラスとルーバーを組み合わせた手摺りを配置することで、全体の重厚感の中にも軽やかさを演出。内廊下設計を採用し、ホテルライクな高級感とプライバシーが確保された空間が日々のライフシーンを快適に彩ります。



ガーラ・グランディ元住吉

洗練のモノトーンデザインで描く
威風堂々とした都市型邸宅。

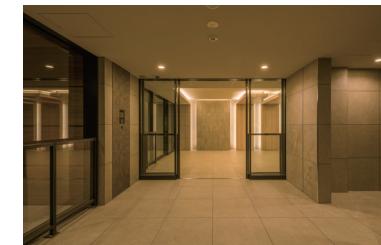
物件概要

交通 東急東横線・目黒線「元住吉」駅まで徒歩12分
総戸数 94戸
間取り 1DK・1LDK
竣工 2025年4月



物件概要

交通 小田急江ノ島線「桜ヶ丘」駅まで
徒歩11分
総戸数 60戸
間取り 3LDK
竣工 2025年9月



ガーラ・レジデンス 桜ヶ丘

～SAKURAGAOKA BLOOM～
便利さと安らぎの暮らしを桜ヶ丘に咲かそう。

最寄りの「桜ヶ丘」駅から、大型商業施設や商店街が集積する「大和」駅まで1駅2分、さらに「大和」駅からは「新宿」や「横浜」駅へ直結し、軽快なフットワークを実現。隣の「海老名」駅には映画館が入居する「ビナウォーク」や約260店舗が揃う「ららぽーと海老名」などがあり、ご家族で一日中楽しめるエリアです。

また、「桜ヶ丘」という名前の通り、春になると大和市を代表する「引地川沿いの千本桜」をはじめ、桜の名所をさまざまな場所で楽しめます。マンションには緑豊かな公園が近接するほか、徒歩10分圏内には小学校、病院、スーパーマーケットなど多くの施設が集積しており、充実したライフステージが整っています。

建物の外観は、品格のあるアースカラーとデザイン性の高い木調素材を厳選して採用し、緑豊かな街並みに調和するシンボリックな佇まいをコンセプトとしました。そして、全邸を西向きに配置することで陽光を住まいへ導くと同時に、窓辺に広がる絵画のような豊かな眺望からは開放感にあふれた心地よい日常を満喫できます。

当社グループは、持続的な成長を実現するため、サステナビリティへの取り組みを積極的に進めております。その中でも、持続可能性を支える重要な基盤として「人的資本の強化」に注力し、社員一人ひとりの能力と成長を、企業価値向上の原動力と捉えて取り組んでおります。

社宅制度や資格取得支援などの福利厚生の充実化をはじめ、女性活躍の推進を目標に、管理職候補者における女性労働者の登用を推し進めるとともに、育児休業後も積極的に活躍できる職場環境の整備を図っております。

直近の取り組み

年間休日数の増加

人的資本への投資を目的として、従業員のワークライフバランスを重視し年間休日数の増加を実施しました。

長期雇用の推進

多様化する従業員のライフスタイルを尊重するとともに就労意欲を汲むため、60歳から65歳への定年年齢の延長を実施しております。

■ FJネクストグループの主な人的資本データ ■



株主様の日頃のご支援にお応えするために、毎年3月31日時点で、**1,000株以上の株式を保有**されている株主様を対象として、株主優待制度を実施しております。

優待内容 1 当社グループが経営する温泉旅館の優待利用券(電子チケット)

1,000株以上保有されている株主様には、当社グループが経営する4旅館の優待電子チケット(1枚:10,000円分)を保有株数に応じて贈呈いたします。

ご案内書面に記載のQRコード*を読み取ることによって保有株数に応じた電子チケットを取得することができます。

*「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。



対象旅館	贈呈枚数
<p>「伊東遊季亭」(静岡県伊東市)</p> <p>「伊東遊季亭 川奈別邸」(静岡県伊東市)</p> <p>「玉峰館」(静岡県賀茂郡)</p> <p>「清流荘」(静岡県下田市)</p>	<p>1,000株以上 5,000株未満 1枚 (10,000円分)</p> <p>5,000株以上 10,000株未満 3枚 (30,000円分)</p> <p>10,000株以上 6枚 (60,000円分)</p>

優待内容 2 百貨店セレクト商品(5,000円相当1品)

1,000株以上を3年以上保有されている株主様には、優待内容1に加えて百貨店セレクトの電子カタログギフト(5,000円相当)を贈呈いたします。



対象の株主様 1,000株以上を3年間継続保有されている株主様



長期保有株主様の判定方法

- 継続保有年数(3年以上)の定義**
継続保有年数3年以上とは、毎年3月31日を基準日とし、中間期末日(9月末)及び期末日(3月末)の株主名簿に同一株主番号で連続して7回以上記載又は記録されることとします。相続、株主名簿からの除籍等により、株主番号が変更になった場合は、変更後の株主番号において継続して保有した期間により判定します。
- 継続保有株式数の定義**
上記保有期間中、1,000株以上の継続保有により判定します。

贈呈時期 毎年1回、当社定時株主総会終了後の6月下旬に発送を予定しています。

(注1) 優待内容の詳細・お申し込み方法等につきましては、株主総会後にお送りのご通知にてご案内させていただきます。
(注2) 本頁の内容は2025年3月期末実績です。

会社情報・株式の状況・株主メモ

CORPORATE PROFILE & STOCK INFORMATION

会社情報 (2025年9月30日現在)

商号	株式会社FJネクストホールディングス
所在地	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号
設立	1980年7月
資本金	27億7,440万円
従業員数	連結：611名 単体：44名
事業内容	グループ会社の経営管理、不動産特定共同事業、不動産の売買・賃貸
グループ会社	株式会社FJネクスト 株式会社FJネクストレジデンシャル 株式会社エフ・ジェー・コミュニティ 株式会社レジテックコーポレーション FJリポートマネジメント株式会社 株式会社アライドライブ 株式会社伊東一碧管理サービス
役員	代表取締役会長 会長執行役員 肥田 幸春 代表取締役社長 社長執行役員 肥田 恵輔 取締役 専務執行役員 益子 重男 取締役 (常勤監査等委員) 鈴木 憲一 社外取締役 (監査等委員) 鈴木 清 社外取締役 (監査等委員) 高場 大介 常務執行役員 山本 辰美 上席執行役員 京田 景子

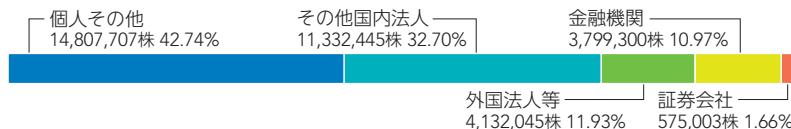
株式の状況 (2025年9月30日現在)

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 14,247名
大株主の状況 (上位10名)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社エム・エム・ヨーク	6,146,140	18.76
肥田 幸春	5,099,800	15.57
株式会社松濤投資倶楽部	4,824,000	14.72
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,710,200	8.27
BBH FOR FIDELITY LOW-PRICED STOCK FUND	1,136,410	3.46
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	641,000	1.95
京田 景子	540,500	1.65
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	434,700	1.32
柳澤 安慶	400,000	1.22
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	360,260	1.09

(注) 1. 当社は、自己株式を1,894,315株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。
2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

所有者別株式分布状況



※自己株式1,894,315株は、「個人その他」に含めて記載しております。

株主メモ	事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで	株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
	定時株主総会	毎年6月下旬	(特別口座の口座管理機関)	みずほ信託銀行株式会社
	基準日	期末配当 3月31日 中間配当 9月30日	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 ◆郵便物送付先・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)
	単元株式数	100株	上場証券取引所	東京証券取引所 プライム市場
	公告方法	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)	証券コード	8935



〒163-1310 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー
TEL. 03-6733-1111 (代表) FAX. 03-6733-2888 <https://www.fjnext-hd.co.jp>

