



2022年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年8月2日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社エフ・ジェー・ネクスト

コード番号 8935 URL <https://www.fjnext.com>

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 2021年8月4日 配当支払開始予定日 -

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. 2022年3月期第1四半期の連結業績 (2021年4月1日～2021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	%
2022年3月期第1四半期	18,303	49.3	1,633	91.8	1,633	97.5	1,108	115.4
2021年3月期第1四半期	12,256	△44.9	851	△68.3	827	△69.4	514	△71.7

(注) 包括利益 2022年3月期第1四半期 1,117百万円 (117.9%) 2021年3月期第1四半期 512百万円 (△72.0%)

	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
2022年3月期第1四半期	33.91	-
2021年3月期第1四半期	15.74	-

(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
2022年3月期第1四半期	84,638	54,484	64.4	1,666.93
2021年3月期	84,375	53,869	63.8	1,648.14

(参考) 自己資本 2022年3月期第1四半期 54,484百万円 2021年3月期 53,869百万円

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
2021年3月期	-	22.00	-	22.00	44.00
2022年3月期	-	-	-	-	-
2022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. 2022年3月期の連結業績予想 (2021年4月1日～2022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	81,000	11.0	8,000	8.8	8,000	9.1	5,500	10.4	168.27

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

※ 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 : 有
- 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）	2022年3月期1Q	34,646,500株	2021年3月期	34,646,500株
② 期末自己株式数	2022年3月期1Q	1,961,157株	2021年3月期	1,961,157株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年3月期1Q	32,685,343株	2021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
(会計方針の変更等)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	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わが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により依然として厳しい状況が続いております。政府による各種政策の効果や海外経済の改善を背景に、一部に持ち直しの動きがみられるものの、引き続き国内外の感染症の動向や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

首都圏のマンション市場におきましては、2021年上半年期(1～6月)のマンションの新規供給戸数は前年同期比77.3%増の13,277戸となり、上半期としては2018年以来3年ぶりに供給数が増加しました。また、同期間の平均初月契約率においても72.5%と好調の目安と言われる70%を上回り、調整局面から好転に向けた動きがみられております。(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。しかしながら、新型コロナウイルス感染症が長期化することによる影響について引き続き注視する必要があります。

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・販売の拡大、顧客サポート体制の充実、ブランド力の強化を図り、グループ企業価値の向上に全力を尽くしてまいりました。また、新型コロナウイルス感染症の影響が続くなか、ITを活用した重要事項説明やWEBセミナーなどの非対面による営業手法をはじめ、感染症拡大防止のための諸施策を講じながら事業の推進に努めてまいりました。

こうした結果、売上高183億3百万円(前年同四半期比49.3%増)、営業利益16億33百万円(前年同四半期比91.8%増)、経常利益16億33百万円(前年同四半期比97.5%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益11億8百万円(前年同四半期比115.4%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)

当第1四半期連結累計期間は、「ガーラ・パークサイド木場」、「ガーラ新横浜グランドステージ」、「ガーラ・レジデンス横浜上大岡」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。

以上の結果、新築マンション売上高88億9百万円(336戸)、中古マンション売上高50億86百万円(208戸)、その他収入18億88百万円となり、不動産開発事業の合計売上高157億84百万円(前年同四半期比58.6%増)、セグメント利益12億59百万円(前年同四半期比114.7%増)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 2020年4月1日 至 2020年6月30日			当第1四半期連結累計期間 自 2021年4月1日 至 2021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	153	4,012	78.2%	324	8,219	204.9%
ガーラ・レジデンスシリーズ	0	—	—	12	589	—
中古マンション	174	4,181	36.6%	208	5,086	121.6%
その他収入	—	1,761	107.1%	—	1,888	107.3%
合計	327	9,955	48.9%	544	15,784	158.6%

(不動産管理事業)

当第1四半期連結累計期間は、自社グループ開発物件の新規管理受託により管理件数が増加し、賃貸管理戸数は17,111戸、建物管理棟数は316棟となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は8億33百万円(前年同四半期比11.8%増)、セグメント利益2億22百万円(前年同四半期比6.0%増)となりました。

(建設事業)

当第1四半期連結累計期間は、マンション建設を中心に受注は堅調に推移し、また工事についても概ね計画どおりに進捗しました。

以上の結果、建設事業の売上高は14億70百万円(前年同四半期比0.0%減)、セグメント利益1億83百万円(前年同四半期比25.2%増)となりました。

(旅館事業)

当第1四半期連結累計期間は、新型コロナウイルス感染拡大のため、全旅館を一時臨時休業とした前年同四半期に比べ来館者数は増加したものの、緊急事態宣言の再発出の影響により、厳しい状況で推移いたしました。

以上の結果、旅館事業の売上高は2億14百万円(前年同四半期比156.0%増)、セグメント損失45百万円(前年同四半期は1億5百万円の損失)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722億93百万円となり、前連結会計年度末に比べ3億84百万円減少いたしました。これは主に、現金及び預金が39億66百万円、仕掛販売用不動産が20億92百万円増加した一方、販売用不動産が66億86百万円減少したことによるものであります。固定資産は123億45百万円となり、前連結会計年度末に比べ6億46百万円増加いたしました。これは主に、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、販売用不動産を有形固定資産へ振替えたことによるものであります。

この結果、総資産は846億38百万円となり、前連結会計年度末に比べ2億62百万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135億59百万円となり、前連結会計年度末に比べ3百万円減少いたしました。固定負債は165億94百万円となり、前連結会計年度末に比べ3億48百万円減少いたしました。これは主に、長期借入金が3億59百万円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は301億53百万円となり、前連結会計年度末に比べ3億51百万円減少いたしました。

(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544億84百万円となり、前連結会計年度末に比べ6億14百万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11億8百万円であり、減少は剰余金の配当7億19百万円であります。

この結果、自己資本比率は64.4%(前連結会計年度末は63.8%)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

2022年3月期の連結業績予想につきましては、2021年5月10日発表の「2021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 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,137	27,103
有価証券	-	100
受取手形及び営業未収入金	5,739	-
受取手形、営業未収入金及び契約資産	-	4,433
販売用不動産	26,190	19,504
仕掛販売用不動産	16,413	18,506
未成工事支出金	17	23
原材料及び貯蔵品	47	34
前渡金	592	636
その他	540	1,953
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	72,677	72,293
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,340	6,909
減価償却累計額	△1,138	△1,199
建物及び構築物(純額)	5,202	5,709
土地	4,604	5,045
その他	345	362
減価償却累計額	△270	△277
その他(純額)	74	84
有形固定資産合計	9,882	10,840
無形固定資産	37	47
投資その他の資産		
投資有価証券	265	181
繰延税金資産	793	588
その他	718	687
投資その他の資産合計	1,778	1,457
固定資産合計	11,698	12,345
資産合計	84,375	84,638

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,505	1,094
短期借入金	480	480
1年内返済予定の長期借入金	6,912	7,249
未払金	476	881
未払法人税等	812	381
未払消費税等	178	565
預り金	2,025	2,074
賞与引当金	255	85
その他	916	747
流動負債合計	13,563	13,559
固定負債		
長期借入金	13,423	13,063
役員退職慰労引当金	939	952
退職給付に係る負債	712	714
長期預り敷金保証金	1,797	1,786
長期預り金	69	76
固定負債合計	16,942	16,594
負債合計	30,505	30,153
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	49,240	49,846
自己株式	△1,211	△1,211
株主資本合計	53,858	54,464
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13	21
退職給付に係る調整累計額	△1	△1
その他の包括利益累計額合計	11	20
純資産合計	53,869	54,484
負債純資産合計	84,375	84,638

(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 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
売上高	12,256	18,303
売上原価	9,101	13,804
売上総利益	3,154	4,499
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	295	521
給料手当及び賞与	776	814
賞与引当金繰入額	81	72
退職給付費用	17	21
役員退職慰労引当金繰入額	14	12
その他	1,117	1,423
販売費及び一般管理費合計	2,302	2,866
営業利益	851	1,633
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	2
違約金収入	6	5
受取補償金	-	8
助成金収入	5	2
その他	1	4
営業外収益合計	13	23
営業外費用		
支払利息	23	23
支払手数料	14	-
その他	1	0
営業外費用合計	38	23
経常利益	827	1,633
特別利益		
固定資産売却益	-	10
特別利益合計	-	10
税金等調整前四半期純利益	827	1,643
法人税、住民税及び事業税	170	429
法人税等調整額	142	105
法人税等合計	312	535
四半期純利益	514	1,108
親会社株主に帰属する四半期純利益	514	1,108

(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 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
四半期純利益	514	1,108
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1	8
退職給付に係る調整額	0	0
その他の包括利益合計	△1	8
四半期包括利益	512	1,117
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	512	1,117
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)

持株会社体制へ移行するため、当第1四半期連結会計期間より、2021年4月1日に新たに設立した分割準備会社である株式会社F Jネクストを連結の範囲に含めております。

(会計方針の変更等)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、連結子会社の融資を伴う販売用不動産売上については、未回収の債権相当額に対応する販売利益を繰り延べる方法を採用していましたが、不動産の引渡し時点で支配が顧客に移転していることから、利益の繰り延べは行わないことといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用していません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当第1四半期連結会計期間の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、利益剰余金の当期首残高は2億16百万円増加しております。また、当第1四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当第1四半期連結会計期間より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(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。

(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2020年4月1日 至2020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

(単位:百万円)

	報告セグメント					調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	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							
外部顧客への売上高	9,955	746	1,471	83	12,256	-	12,256
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3	107	78	2	191	△191	-
計	9,958	853	1,549	85	12,448	△191	12,256
セグメント利益又は損失(△)	586	210	146	△105	838	13	851

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額13百万円には、セグメント間取引消去13百万円、
たな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。

2. 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。

II 当第1四半期連結累計期間(自2021年4月1日 至2021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					調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	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	8,809	-	-	-	8,809	-	8,809
中古マンション売上高	5,086	-	-	-	5,086	-	5,086
その他	26	739	1,470	214	2,450	-	2,450
顧客との契約から生じる収益	13,922	739	1,470	214	16,346	-	16,346
その他の収益(注) 3	1,862	94	-	-	1,957	-	1,957
外部顧客への売上高	15,784	833	1,470	214	18,303	-	18,303
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3	104	34	4	147	△147	-
計	15,788	938	1,505	219	18,451	△147	18,303
セグメント利益又は損失(△) (注) 4	1,259	222	183	△45	1,619	13	1,633

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額13百万円には、セグメント間取引消去12百万円、
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。

2. 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。

3. その他の収益の主なものは、不動産賃貸収入であります。

4. (会計方針の変更等)に記載のとおり当第1四半期連結会計期間より「収益認識に関する会計基準」等を適用しております。この変更によるセグメント利益又は損失に与える影響は軽微であります。