



2023年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年5月12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 2023年6月22日 配当支払開始予定日 2023年6月23日
 有価証券報告書提出予定日 2023年6月23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. 2023年3月期の連結業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	84,688	3.0	8,250	△9.3	8,219	△9.5	5,621	△11.3
2022年3月期	82,258	12.7	9,095	23.7	9,080	23.8	6,338	27.2

(注) 包括利益 2023年3月期 5,674百万円 (△10.4%) 2022年3月期 6,334百万円 (26.9%)

	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	%	%	%
2023年3月期	171.97	—	9.2	9.6	9.7
2022年3月期	193.93	—	11.2	10.9	11.1

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 ー百万円 2022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
2023年3月期	88,938	63,022	70.9	1,928.17
2022年3月期	82,659	58,917	71.3	1,802.55

(参考) 自己資本 2023年3月期 63,022百万円 2022年3月期 58,917百万円

(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
2023年3月期	△4,534	1,933	△738	32,204
2022年3月期	22,215	7	△9,675	35,543

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			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年3月期	—	24.00	—	24.00	48.00	1,568	24.8	2.8
2023年3月期	—	24.00	—	24.00	48.00	1,568	27.9	2.6
2024年3月期(予想)	—	24.00	—	24.00	48.00		31.4	

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	152.97

※ 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： 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

(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

2023年3月期	34,646,500株	2022年3月期	34,646,500株
2023年3月期	1,961,157株	2022年3月期	1,961,157株
2023年3月期	32,685,343株	2022年3月期	32,685,343株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年3月期の個別業績（2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	38,076	△36.7	6,089	△5.0	6,086	△10.5	4,330	△11.4
2022年3月期	60,193	△3.9	6,412	10.8	6,799	10.4	4,888	11.9

	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
2023年3月期	132.48	—
2022年3月期	149.57	—

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
2023年3月期	62,255	55,879	55,879	53,079	89.8	1,709.61	1,623.96	
2022年3月期	66,348	53,079	53,079	53,079	80.0	1,623.96	1,623.96	

(参考) 自己資本 2023年3月期 55,879百万円 2022年3月期 53,079百万円

※ 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)

2023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
(会計方針の変更)	14
(追加情報)	14
(セグメント情報)	15
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	21
4. その他	22
(1) 生産、受注及び販売の状況	22
(2) その他	22

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わが国経済は、新型コロナウイルス感染症への対応と社会経済活動の両立が進む中、政府による各種政策効果を背景に、景気の一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直しの動きがみられております。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、わ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きましては、建築資材や用地価格の高騰などを背景に当連結会計年度のマンションの新規供給戸数は前年同期比12.9%減の2万8,632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70.7%と好調の目安と言われる70%を2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きましては、单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、社会情勢の変化に対応するため、WEBセミナーの開催やオンライン商談など様々な営業手法を用いながら事業の推進に努めてまいりました。

以上の結果、売上高846億88百万円(前連結会計年度比3.0%増)、営業利益82億50百万円(前連結会計年度比9.3%減)、経常利益82億19百万円(前連結会計年度比9.5%減)、親会社株主に帰属する当期純利益56億21百万円(前連結会計年度比11.3%減)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)

当連結会計年度は、「ガーラ・プライム横濱関内」、「ガーラ・グランディ深川住吉」、「ガーラ・レジデンスひばりヶ丘」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。

以上の結果、新築マンション売上高277億48百万円(948戸)、中古マンション売上高404億10百万円(1,613戸)、不動産賃貸収入65億53百万円、その他収入2億13百万円となり、不動産開発事業の合計売上高749億25百万円(前連結会計年度比3.7%増)、セグメント利益70億64百万円(前連結会計年度比6.3%減)となりました。

売上高等内訳

区分	前連結会計年度 自 2021年4月1日 至 2022年3月31日			当連結会計年度 自 2022年4月1日 至 2023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	1,201	30,309	116.5%	721	18,583	61.3%
ガーラ・レジデンスシリーズ	230	9,456	121.0%	227	9,164	96.9%
中古マンション	1,025	25,174	117.2%	1,613	40,410	160.5%
不動産賃貸収入	—	7,040	99.8%	—	6,553	93.1%
その他収入	—	267	149.0%	—	213	80.0%
合計	2,456	72,249	115.5%	2,561	74,925	103.7%

(注) 前連結会計年度の「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である60戸を含んでおります。

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、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18,185戸、建物管理棟数は346棟となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は36億52百万円(前連結会計年度比4.8%増)、セグメント利益9億48百万円(前連結会計年度比7.5%増)となりました。

(建設事業)

当連結会計年度は、完成工事件数の減少により、売上、利益ともに前年を下回って推移しました。

以上の結果、建設事業の売上高は47億77百万円（前連結会計年度比11.1%減）、セグメント利益1億48百万円（前連結会計年度比77.1%減）となりました。

(旅館事業)

当連結会計年度は、観光需要喚起策「全国旅行支援」等により、客室稼働率及び客室平均単価は前年同期を上回って推移いたしました

以上の結果、旅館事業の売上高は12億79百万円（前連結会計年度比16.8%増）、セグメント利益47百万円（前連結会計年度は20百万円の損失）となりました。

(その他)

当連結会計年度の売上高は53百万円（前連結会計年度比4.1%減）、セグメント利益35百万円（前連結会計年度比6.3%減）となりました。

② 次期（2024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当連結会計年度と同程度の2,500戸とし、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」の販売戸数と建設事業における完成工事件数の増加を見込み、2024年3月期の売上高は930億円（当連結会計年度比9.8%増）を計画しております。

一方、利益面につきましては、各セグメントにおいて原材料価格の上昇を見込んでいること、また不動産開発事業における、顧客ニーズの高い中古マンションの販売比率の高まりにより、営業利益75億円（当連結会計年度比9.1%減）、経常利益75億円（当連結会計年度比8.8%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11.0%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765億95百万円となり、前連結会計年度末に比べ65億86百万円増加いたしました。主な増加は、仕掛販売用不動産74億63百万円、受取手形、営業未収入金及び契約資産18億90百万円であり、減少は現金及び預金33億39百万円であります。固定資産は123億43百万円となり、前連結会計年度末に比べ3億7百万円減少いたしました。これは主に、株式会社伊東一碧管理サービスの取得に伴い、繰延税金資産が5億32百万円減少したことによるものであります。この結果、総資産は889億38百万円となり、前連結会計年度末に比べ62億78百万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132億10百万円となり、前連結会計年度末に比べ23億45百万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25億40百万円であり、減少は未払消費税等7億39百万円であります。固定負債は127億5百万円となり、前連結会計年度末に比べ1億72百万円減少いたしました。主な増加は、株式会社伊東一碧管理サービスの取得に伴う企業結合に係る特定勘定13億54百万円であり、主な減少は、長期借入金17億10百万円であります。この結果、負債合計は259億15百万円となり、前連結会計年度末に比べ21億73百万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630億22百万円となり、前連結会計年度末に比べ41億5百万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56億21百万円であり、減少は剰余金の配当15億68百万円あります。この結果、自己資本比率は70.9%（前連結会計年度末は71.3%）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33億39百万円減少し、322億4百万円となりました。

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)

営業活動により支出した資金は45億34百万円(前連結会計年度は222億15百万円の収入)となりました。主な収入は、税金等調整前当期純利益82億48百万円であり、主な支出は、棚卸資産の増加額77億18百万円、法人税等の支払額30億64百万円、売上債権及び契約資産の増加額18億80百万円、未払消費税等の減少額14億24百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により獲得した資金は19億33百万円(前連結会計年度は7百万円の収入)となりました。主な収入は、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入20億40百万円であります。

(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7億38百万円(前連結会計年度は96億75百万円の支出)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れによる収入63億90百万円であり、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による支出55億59百万円、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

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率(%)	61.8	58.0	63.8	71.3	70.9
時価ベースの自己資本比率(%)	38.4	30.8	43.5	39.1	36.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	-	2,667.4	258.0	57.0	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	16.4	81.6	267.4	-

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. 2019年3月期及び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(2023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円とし、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48円となります。また、次期連結会計年度(2024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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	35,593	32,254
受取手形、営業未収入金及び契約資産	2,176	4,067
販売用不動産	11,262	11,130
仕掛販売用不動産	19,025	26,489
未成工事支出金	5	1
原材料及び貯蔵品	28	37
前渡金	107	186
その他	1,809	2,430
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	70,008	76,595
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,047	7,235
減価償却累計額	△1,384	△1,634
建物及び構築物（純額）	5,663	5,601
土地	5,169	5,311
その他	378	507
減価償却累計額	△301	△330
その他（純額）	77	177
有形固定資産合計	10,910	11,089
無形固定資産	44	41
投資その他の資産		
投資有価証券	305	373
繰延税金資産	782	250
その他	608	599
貸倒引当金	-	△9
投資その他の資産合計	1,696	1,212
固定資産合計	12,651	12,343
資産合計	82,659	88,938

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,038	1,473
1年内返済予定の長期借入金	3,279	5,820
未払金	504	513
未払法人税等	1,670	1,273
未払消費税等	1,103	364
預り金	2,128	2,397
賞与引当金	276	266
その他	863	1,100
流動負債合計	10,864	13,210
固定負債		
長期借入金	9,363	7,653
役員退職慰労引当金	816	864
退職給付に係る負債	795	859
長期預り敷金保証金	1,816	1,867
長期預り金	86	82
企業結合に係る特定勘定	-	1,354
その他	-	23
固定負債合計	12,878	12,705
負債合計	23,742	25,915
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	54,292	58,344
自己株式	△1,211	△1,211
株主資本合計	58,910	62,962
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	34	73
退職給付に係る調整累計額	△27	△12
その他の包括利益累計額合計	7	60
純資産合計	58,917	63,022
負債純資産合計	82,659	88,938

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	82,258	84,688
売上原価	62,518	65,840
売上総利益	19,739	18,848
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	1,790	1,721
給料手当及び賞与	3,470	3,557
賞与引当金繰入額	253	241
退職給付費用	89	112
役員退職慰労引当金繰入額	54	55
その他	4,986	4,909
販売費及び一般管理費合計	10,644	10,597
営業利益	9,095	8,250
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	5	7
違約金収入	17	9
受取補償金	8	-
助成金収入	19	13
その他	19	16
営業外収益合計	71	48
営業外費用		
支払利息	82	44
支払手数料	2	-
雑損失	-	32
その他	1	2
営業外費用合計	86	79
経常利益	9,080	8,219
特別利益		
固定資産売却益	10	-
負ののれん発生益	-	29
特別利益合計	10	29
税金等調整前当期純利益	9,090	8,248
法人税、住民税及び事業税	2,832	2,609
法人税等調整額	△80	18
法人税等合計	2,751	2,627
当期純利益	6,338	5,621
親会社株主に帰属する当期純利益	6,338	5,621

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	6,338	5,621
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	21	38
退職給付に係る調整額	△25	15
その他の包括利益合計	△4	53
包括利益	6,334	5,674
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,334	5,674
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2021年4月1日 至2022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	49,240	△1,211	53,858
会計方針の変更による累積的影響額			216		216
会計方針の変更を反映した当期首残高	2,774	3,054	49,456	△1,211	54,074
当期変動額					
剰余金の配当			△1,503		△1,503
親会社株主に帰属する当期純利益			6,338		6,338
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	4,835	-	4,835
当期末残高	2,774	3,054	54,292	△1,211	58,910

	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	13	△1	11	53,869
会計方針の変更による累積的影響額				216
会計方針の変更を反映した当期首残高	13	△1	11	54,086
当期変動額				
剰余金の配当				△1,503
親会社株主に帰属する当期純利益				6,338
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	21	△25	△4	△4
当期変動額合計	21	△25	△4	4,831
当期末残高	34	△27	7	58,917

当連結会計年度 (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

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	9,090	8,248
減価償却費	404	368
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	△0
賞与引当金の増減額 (△は減少)	20	△12
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△123	48
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	43	84
受取利息及び受取配当金	△6	△8
支払利息	82	44
固定資産売却益	△10	-
負ののれん発生益	-	△29
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	2,193	△1,880
棚卸資産の増減額 (△は増加)	10,985	△7,718
仕入債務の増減額 (△は減少)	△467	192
前渡金の増減額 (△は増加)	484	△79
前受金の増減額 (△は減少)	254	202
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	19	51
未払消費税等の増減額 (△は減少)	924	△1,424
その他	392	479
小計	24,289	△1,432
利息及び配当金の受取額	6	8
利息の支払額	△81	△46
法人税等の支払額	△1,997	△3,064
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,215	△4,534
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	△86	△39
有形固定資産の売却による収入	28	-
無形固定資産の取得による支出	△10	-
投資有価証券の取得による支出	△108	△12
投資有価証券の償還による収入	100	-
定期預金の増減額 (△は増加)	90	-
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	△8	△54
投資活動によるキャッシュ・フロー	7	1,933
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△480	-
長期借入れによる収入	5,690	6,390
長期借入金の返済による支出	△13,382	△5,559
配当金の支払額	△1,503	△1,568
財務活動によるキャッシュ・フロー	△9,675	△738
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	12,547	△3,339
現金及び現金同等物の期首残高	22,996	35,543
現金及び現金同等物の期末残高	35,543	32,204

(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)

当社の連結子会社である株式会社F Jネクストが、2023年2月1日付で株式会社伊東一碧管理サービスの全発行済株式を取得したことにより、当連結会計年度より同社を連結の範囲に含めております。なお、みなし取得日を2023年3月31日としており、かつ連結決算日との差異が3ヶ月を超えないことから、当連結会計年度においては貸借対照表のみを連結しております。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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、連結財務諸表への影響はありません。

(追加情報)

(グループ通算制度の導入に伴う会計処理)

当社及び連結子会社は、当連結会計年度より、単体納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)を適用しております。

(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301百万円を有形固定資産(建物及び構築物159百万円、土地141百万円)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2021年4月1日 至2022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F J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、及び管理組合から建物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。

なお、2021年10月1日付で持株会社体制へ移行したことにより、報告セグメントの見直しを行っております。これに伴い、従来「不動産開発事業」に含めておりました「金融サービス」事業を「その他」に変更しております。また、全社費用の配分方法について見直しを行っております。これらの変更による各報告セグメントの売上高及び利益への影響は軽微であります。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、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、利益又は損失、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	39,766	-	-	-	39,766	-	39,766	-	39,766
中古マンション売上高	25,174	-	-	-	25,174	-	25,174	-	25,174
その他	267	3,152	5,371	1,095	9,887	-	9,887	-	9,887
顧客との契約から生じる収益	65,208	3,152	5,371	1,095	74,828	-	74,828	-	74,828
その他の収益(注) 4	7,040	332	-	-	7,373	56	7,429	-	7,429
外部顧客への売上高	72,249	3,485	5,371	1,095	82,201	56	82,258	-	82,258
セグメント間の内部売上高 又は振替高	15	426	148	15	605	-	605	△605	-
計	72,264	3,912	5,520	1,110	82,807	56	82,863	△605	82,258
セグメント利益又は損失(△)	7,536	882	646	△20	9,044	38	9,083	11	9,095
セグメント資産	70,547	6,287	4,093	1,800	82,728	1,776	84,505	△1,845	82,659
その他の項目									
減価償却費	306	3	0	95	406	0	406	△1	404
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	1,322	2	-	14	1,339	-	1,339	△2	1,337

- (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		153
全社費用		△146
セグメント間棚卸資産及び固定資産の調整額		5
合計		11

セグメント資産		(単位：百万円)
セグメント間取引消去		△1,821
セグメント間棚卸資産及び固定資産の調整額		△23
合計		△1,845

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		△2

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、収益を認識しています。

II 当連結会計年度（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F J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	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、収益を認識しています。

【関連情報】

前連結会計年度（自2021年4月1日 至2022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。

【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2021年4月1日 至2022年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2022年4月1日 至2023年3月31日）

該当事項はありません。

【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2021年4月1日 至2022年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2022年4月1日 至2023年3月31日）

該当事項はありません。

【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2021年4月1日 至2022年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,802.55円	1株当たり純資産額	1,928.17円
1株当たり当期純利益金額	193.93円	1株当たり当期純利益金額	171.97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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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)	6,338	5,621
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)	6,338	5,621
普通株式の期中平均株式数 (株)	32,685,343	32,685,343

(重要な後発事象)

(連結子会社の会社分割(簡易吸収分割)による子会社設立)

当社は、2023年2月21日開催の取締役会において、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ことを目的として、当社100%出資の連結子会社(株式会社F Jネクストレジデンシャル)を設立することを決議し、2023年4月3日に設立いたしました。

なお、2023年4月26日に吸収分割契約を締結しており、2023年10月1日(予定)を効力発生日としております。

詳細につきましては、2023年2月21日公表の「連結子会社の会社分割(簡易吸収分割)による子会社設立に関するお知らせ」及び2023年3月23日公表の「(開示事項の経過) 連結子会社の会社分割(簡易吸収分割)による子会社設立に関するお知らせ」をご参照ください。

(役員退職慰労金制度の廃止及び譲渡制限付株式報酬制度の導入)

当社は、2023年4月27日開催の当社取締役会において、役員報酬制度の見直しを行い、役員退職慰労金制度の廃止及び譲渡制限付株式報酬制度(以下、「本制度」という。)の導入を決議し、本制度に関する議案を2023年6月22日開催予定の当社第43回定時株主総会に付議することといたしました。

詳細につきましては、2023年4月27日公表の「役員退職慰労金制度の廃止及び譲渡制限付株式報酬制度の導入に関するお知らせ」をご参照ください。

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 2021年4月1日 至 2022年3月31日				当連結会計年度 自 2022年4月1日 至 2023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	1,074	108.3	31,199	139.2	800	74.5	21,299	68.3
ガーラ・レジデンスシリーズ	275	111.3	10,864	100.1	302	109.8	13,228	121.8
中古マンション	1,201	140.3	32,129	174.9	1,633	136.0	41,184	128.2
その他(不動産)	—	—	128	240.8	—	—	28	21.9
合計	2,550	121.7	74,321	143.8	2,735	107.3	75,740	101.9

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日				当連結会計年度 自 2022年4月1日 至 2023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	1,201	123.9	30,309	116.5	721	60.0	18,583	61.3
	ガーラ・レジデンスシリーズ	230	132.9	9,456	121.0	227	98.7	9,164	96.9
	中古マンション	1,025	117.7	25,174	117.2	1,613	157.4	40,410	160.5
	その他	—	—	7,308	101.0	—	—	6,766	92.6
	小計	2,456	122.0	72,249	115.5	2,561	104.3	74,925	103.7
不動産 管理事業	—	—	—	110.2	—	—	3,652	104.8	
建設事業	—	—	—	86.0	—	—	4,777	88.9	
旅館事業	—	—	—	110.1	—	—	1,279	116.8	
その他	—	—	—	117.9	—	—	53	95.9	
合計	—	—	—	112.7	—	—	84,688	103.0	

(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。

(2) その他

該当事項はありません。