



東証二部上場

証券コード: 8935



## 東証IRフェスタ2009

---

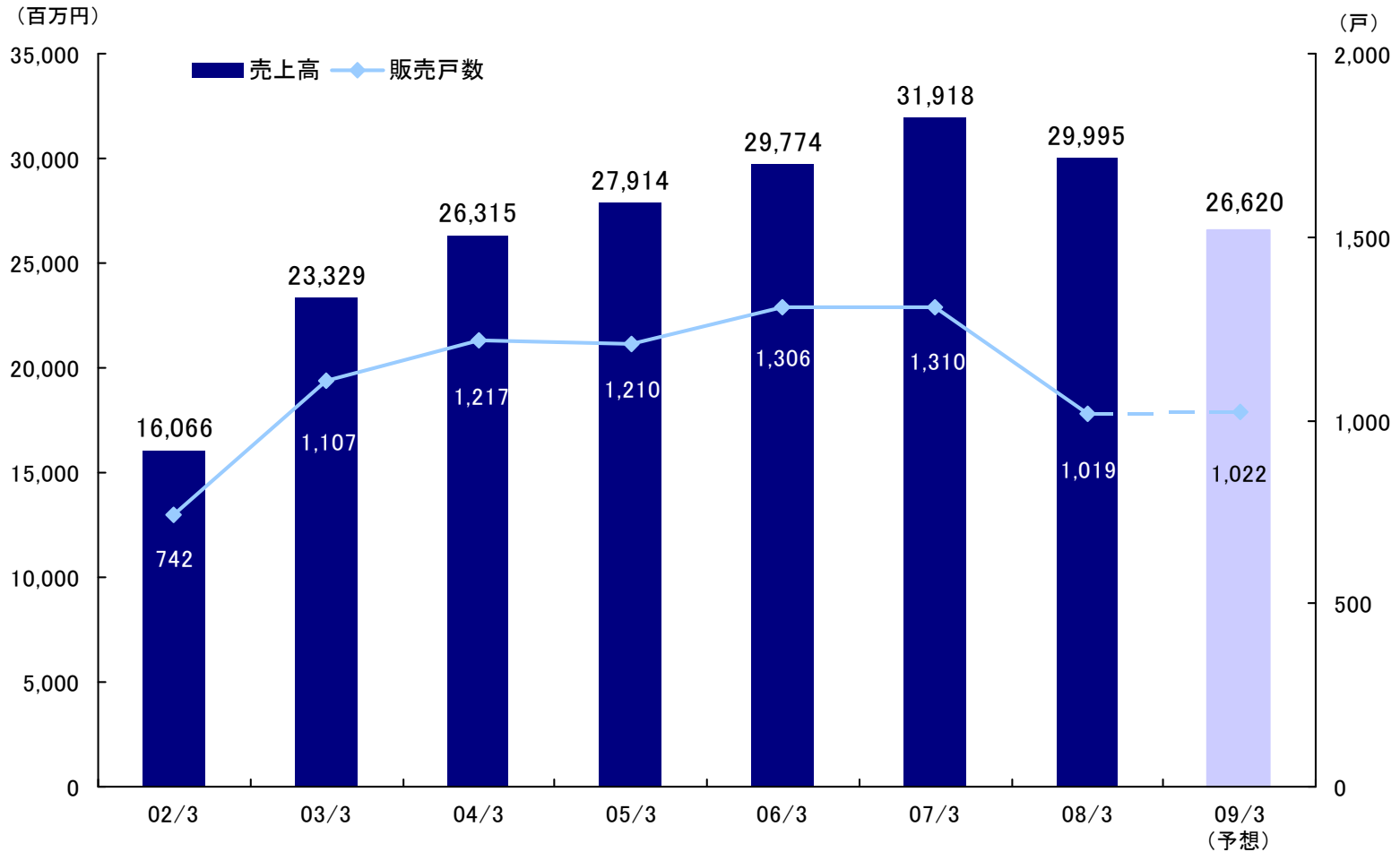
**FJnext**

2009年3月6日(金)、7日(土)

■ 会社概要	2
■ FJネクストの特徴と強みについて	7
■ 2009年3月期 第3四半期決算概要	14
■ 経営環境と今後の事業展開	24

商号	株式会社エフ・ジェー・ネクスト(英訳名:FJ NEXT CO., LTD.)
表記社名	株式会社FJネクスト
設立	1980年7月
本社所在地	東京都新宿区西新宿6-5-1
代表者	代表取締役社長 肥田 幸春
資本金	18億5,897万円
発行済株式数	16,098,250株
自己株式	535,400株
従業員数	連結 299名 単体 199名(2008年12月末)
事業内容	不動産の企画開発、売買、仲介
グループ会社	(株)FJ不動産販売、(株)FJコミュニティ、(株)レジテックコーポレーション FJリゾートマネジメント(株)、(株)フロンティア・アラスカーナ
市場	東京証券取引所市場第二部
証券コード	8935

## 設立以来28年間黒字を継続、堅実な経営を続けております



※03/3期より連結決算を行っているため、02/3期は単体で記載しております。

上場市場：東証2部

証券コード：8935

単元株数：100株

■ 配当（1株あたり）

	中間	期末	年間
20年3月期	13円	13円	26円
21年3月期	8円	※8円	※16円

※予想

■ 株主優待制度

全ての株主の方へ



ミネラルウォーター  
もしくは  
防災関連商品  
(各2,000円相当)

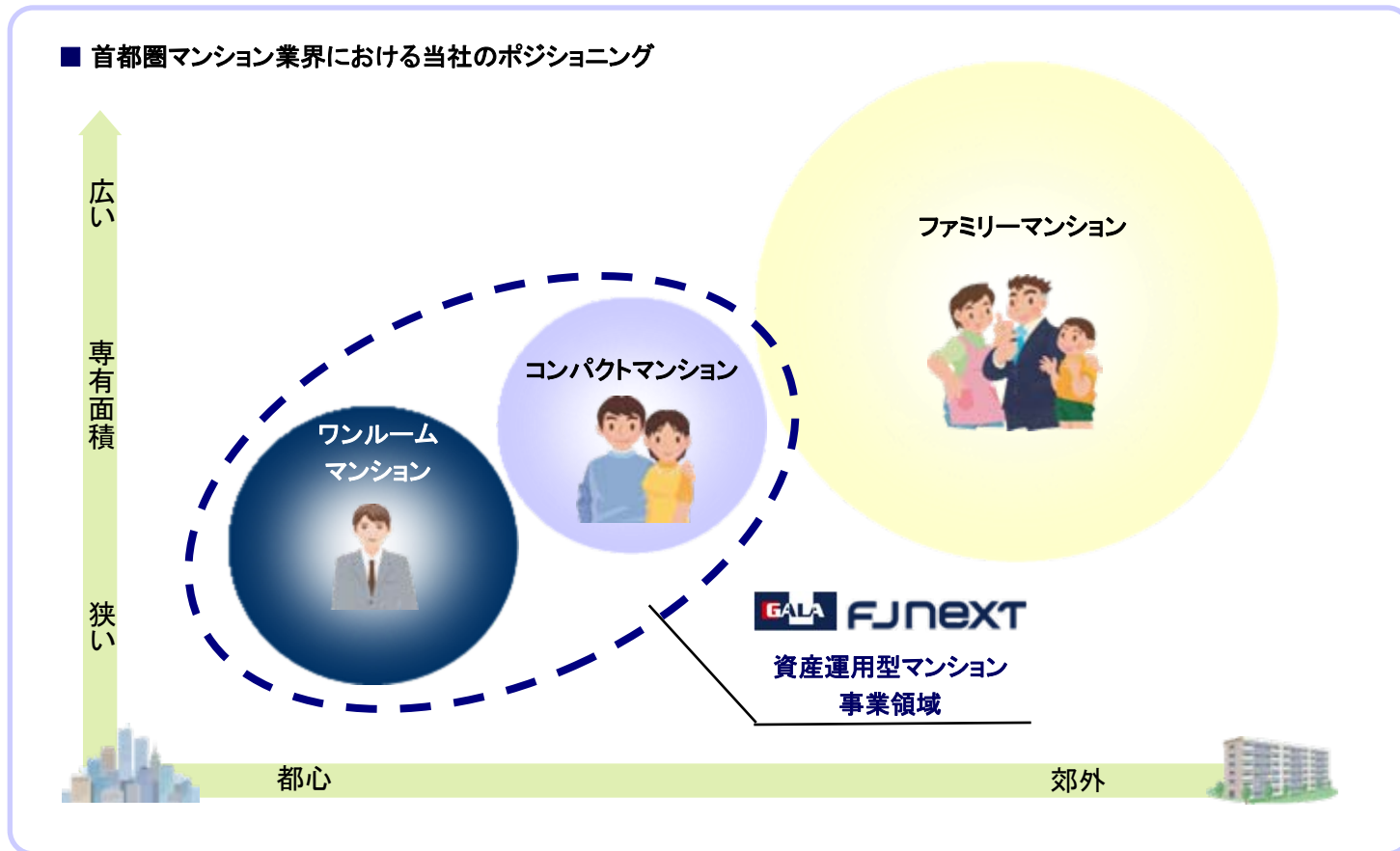
3,000株以上の株主の方へさらに



温泉旅館  
『伊東遊季亭』利用券

3,000～5,000株未満：30,000円  
5,000株以上：60,000円

安定した家賃収入を裏づけに、  
運用商品としてマンションを提供しています



# 『ガーラマンションシリーズ』の特徴

家賃相場は景気に左右されにくく、安定的な収益が期待できます





## FJネクストの特徴と強みについて

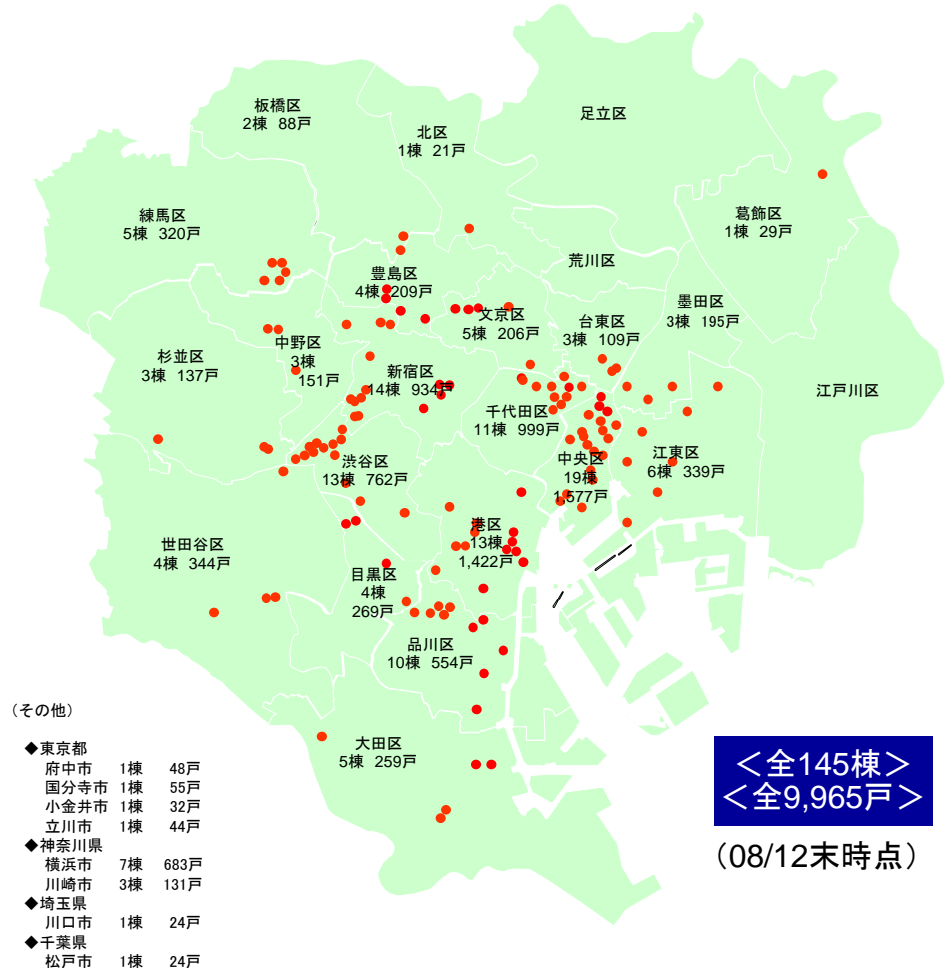
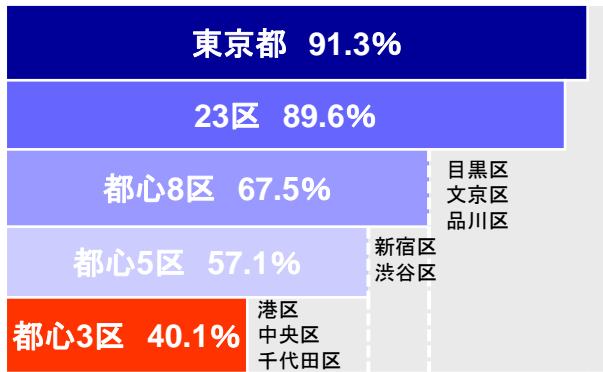
---



# 東京都心部を中心とした供給実績

単身者・DINKS層にマッチしたマンションを中心に供給しています

## 地域別供給実績



# 多彩な利用価値を持つ『ガーラマンションシリーズ』

お客様の多様なニーズにお応えできる商品です

## ■ 現物資産投資



## ■ 適正なリスクリターンの運用商品



## ■ 安定した家賃収入による 私的年金の確保



## ■ 生命保険の代替



## ■ 分散投資としての不動産投資



## ■ セカンドルームやお子様の居住用



# こだわりの分譲仕様による商品力とブランド力

## クオリティの高い仕様を施し、他社との差別化を図ります

### ■ 物件事例



【ガーラ・シティ渋谷幡ヶ谷】

総戸数：46戸

間取り：1K、1LDK

専有面積：1K 21.75㎡～22.46㎡、1LDK 44.92㎡

住所：東京都渋谷区本町1丁目

最寄駅：京王新線「幡ヶ谷」駅より徒歩5分

竣工：08年7月

### ■ 最新のセキュリティ



カードキーシステムを導入。  
1枚のカードでオートロック、エレベーター、玄関に入るまで3重ロックで高い安全性を実現しています。

### ■ エントランスホール



### ■ 入居者向けサービス

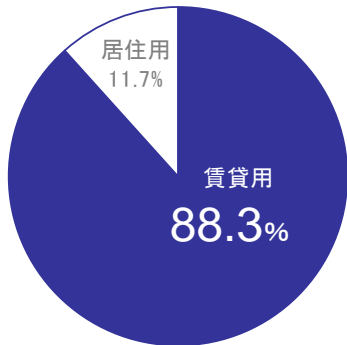


ご入居者様の暮らしをサポートするフロントサービスを提供し、ブランド価値の向上を図ります。



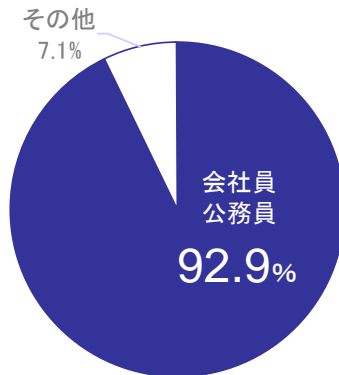
購入者は全国にわたり、給与所得者が中心の身近な運用商品です

## 購入目的



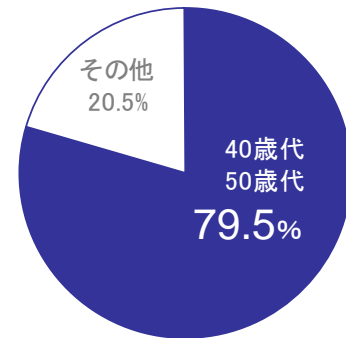
資産運用のため

## 職業



給与所得者

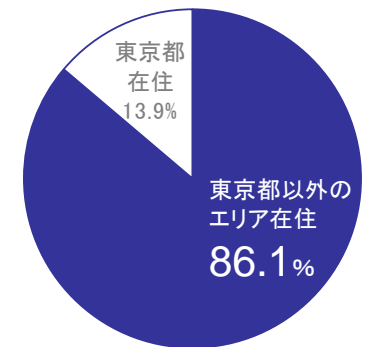
## 年齢



40歳代 49.4% | 50歳代 30.1%

働き盛りの世代

## 居住地域



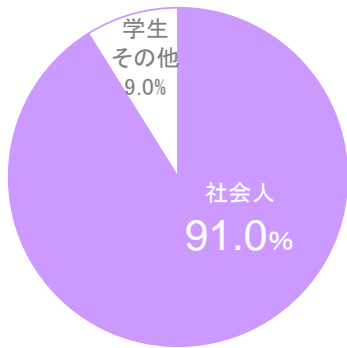
北海道	4.8%	中国	6.4%
東北	11.8%	四国	3.7%
東海・北陸	14.3%	九州・沖縄	9.7%
関東・甲信越	25.9%	海外	0.5%
近畿	8.9%		

全国に居住



## 入居者は20～30歳代の社会人の方が中心です

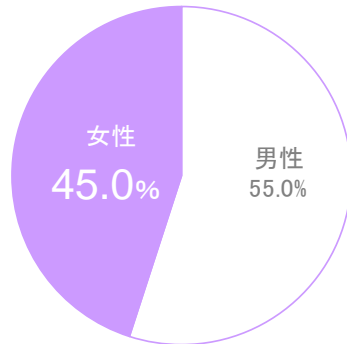
社会人 or 学生



社会人中心

☛ハイグレード仕様

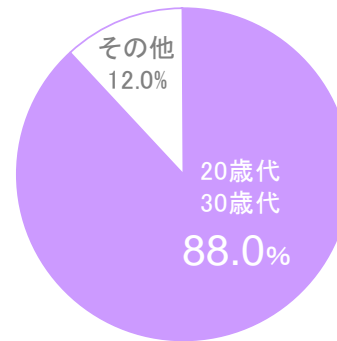
性別



女性が多い

☛セキュリティが充実

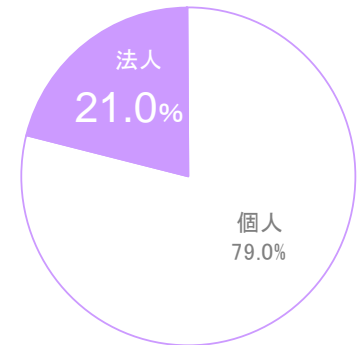
年齢



20～30歳代

☛単身者から人気

個人 or 法人



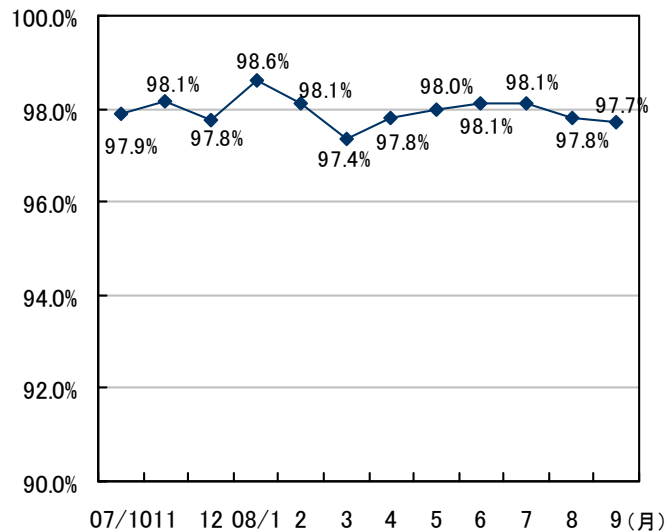
都心物件中心

☛法人契約が多い

# グループ内で管理業務までサポート

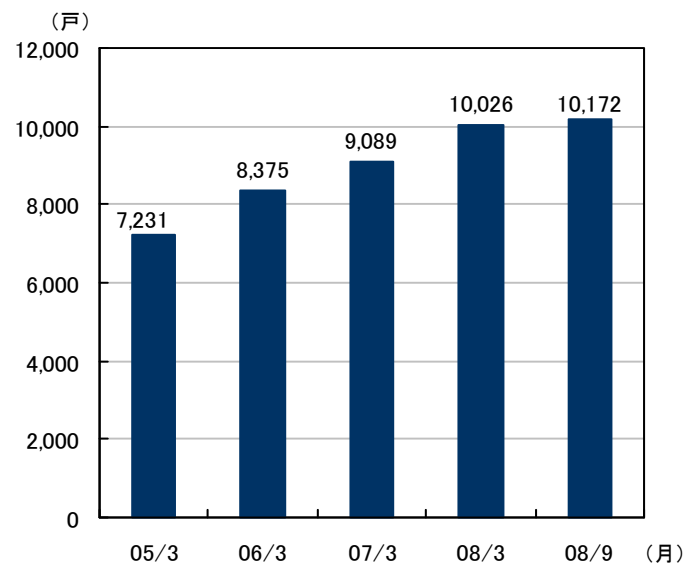
効率的できめ細やかな管理の実施に努め、高入居率を維持しています

## ■ 入居率の推移



年間平均98%の極めて高い入居率

## ■ 賃貸管理戸数の推移



管理物件は10,000戸超



## 2009年3月期 第3四半期決算概要

---

## 仕入面

### 用地を厳選

- ▶ 地価上昇局面において安易な拡大路線はとらず、採算性を重視し用地を厳選

低価法強制適用による  
マンション分譲事業の  
たな卸資産評価損は無し

## 商品面

### 中古を拡大

- ▶ 新築開発エリアが都心から周辺へ広がる中、都心好立地の中古物件の販売を拡大

新築物件に加え、  
中古物件を扱うことで  
商品ラインナップを多様化

## 販売面

### 個人に販売

- ▶ 資産運用を前提とした一戸単位の個人向け販売に注力

金融市場の信用収縮に  
伴うファンドの資金調達難  
による影響は無し



## (販売実績)

### ■ 新築物件318戸、中古マンション280戸、計598戸を販売

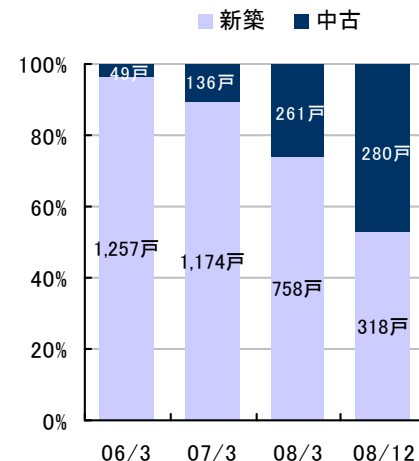
- ▶ 販売戸数は前年同期比191戸減少
- ▶ 前期末にストックした築年数の浅い好立地の中古マンションを順次販売
- ▶ 新築物件に加え中古マンションを取扱うことで商品ラインナップを多様化

#### ■ 09/3期第3四半期 供給物件(新築)

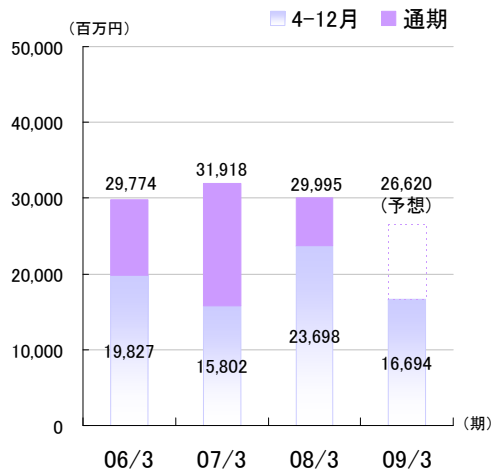
物件名	住所	最寄駅	駅歩	総戸数
グランド・ガーラ横濱万世町	横浜市	横浜市営地下鉄「伊勢佐木長者町」駅	8分	170戸
ガーラ・シティ亀戸	江東区	JR総武線「亀戸」駅	4分	65戸
ガーラ・ステーション菊川	墨田区	都営新宿線「菊川」駅	2分	98戸
ガーラ・レジデンス馬橋 ※	松戸市	JR常磐線「馬橋」駅	9分	24戸
ガーラ・シティ大井町	品川区	JR京浜東北線「大井町」駅	7分	55戸
ガーラ・シティ渋谷幡ヶ谷	渋谷区	京王新線「幡ヶ谷」駅	5分	46戸

※は子会社FJ不動産販売が供給するファミリー向け物件です。

#### ■ 販売実績 新築/中古の比率

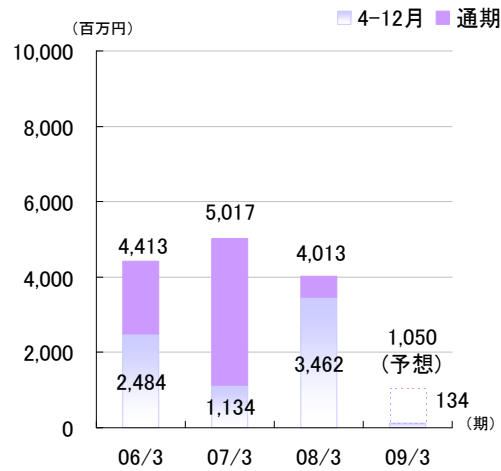


## 売上高



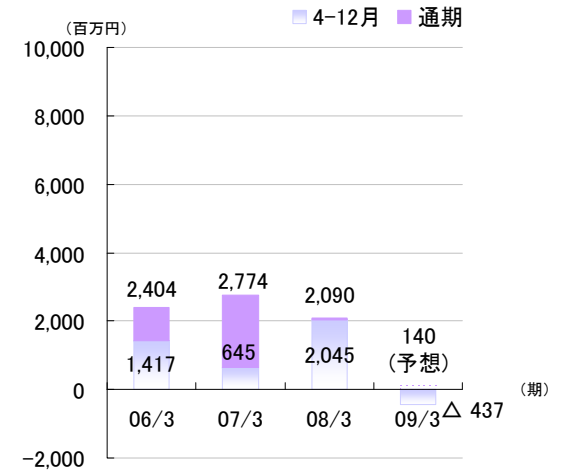
08/4-12月: **166億94百万円**  
 通期予想: **266億20百万円**

## 経常利益



08/4-12月: **1億34百万円**  
 通期予想: **10億50百万円**

## 純利益



08/4-12月: **△4億37百万円**  
 通期予想: **1億40百万円**

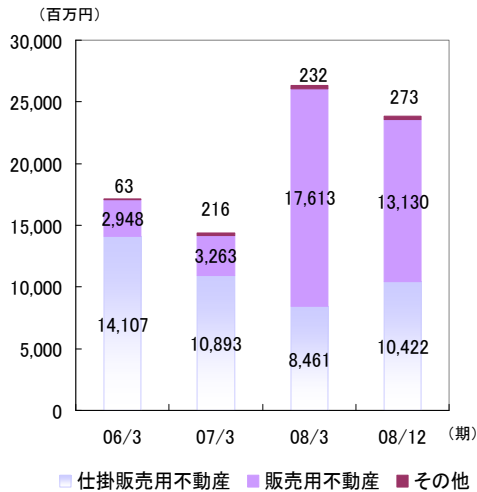
(単位:百万円)

	08/3 第3四半期 (07/4 - 07/12)	09/3 第3四半期 (08/4 - 08/12)	08/3 通期 (07/4 - 08/3)
売上高	23,698	16,694	29,995
売上総利益	7,673	4,136	9,562
営業利益	3,501	296	4,077
経常利益	3,462	134	4,013
税金等調整前純利益	3,468	184	3,723
純利益	2,045	△437	2,090
売上高経常利益率	14.6%	0.8%	13.4%
販売戸数	789戸	598戸	1,019戸
うち ワンルームマンション	685戸	530戸	899戸
うち ファミリーマンション	104戸	68戸	120戸

### ■ 業績のポイント

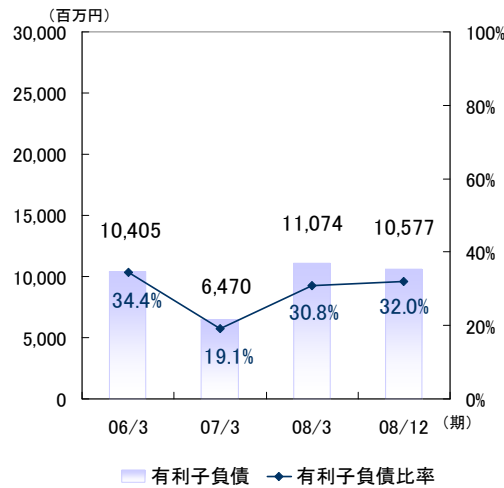
- ▶ 購入意欲の減退による買い控えの影響から売上高は前期比29.6%の減少
- ▶ 売上高の減少に加え、近年の地価上昇や建築費の高騰に伴う原価率の上昇により、経常利益は前期比96.1%の減少
- ▶ 7月に役員報酬の減額を行い、役員退職慰労引当金戻入額55百万円を特別利益に計上
- ▶ 繰延税金資産の取崩しにより、法人税等調整額を4億12百万円を計上し、4億37百万円の純損失

## たな卸資産



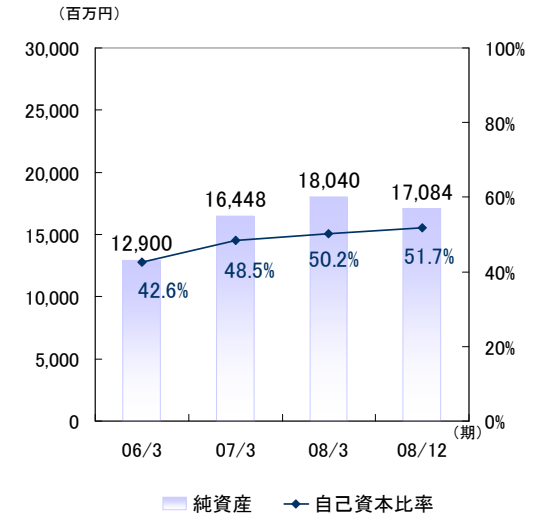
08/12月末: **238億26百万円**  
 仕掛販売用不動産: 104億22百万円  
 販売用不動産: 131億30百万円

## 有利子負債



08/12月末: **105億77百万円**  
 有利子負債比率: **32.0%**

## 純資産



08/12月末: **170億84百万円**  
 自己資本比率: **51.7%**

(単位:百万円)

	08/3 期末	09/3 第3四半期末	構成比
流動資産	33,549	30,853	93.3%
現預金	4,986	6,076	18.4%
販売用不動産	17,613	13,130	39.7%
仕掛販売用不動産	8,461	10,422	31.5%
資産合計	35,909	33,066	100.0%
流動負債	12,913	9,836	29.7%
固定負債	4,955	6,145	18.6%
純資産合計	18,040	17,084	51.7%
有利子負債	11,074	10,577	32.0%

#### ■ ポイント

- ▶ 仕掛販売用不動産 …… 地価下落局面において来期以降販売予定の新規用地を仕入れたことにより増加
- ▶ 販売用不動産 …… 前期仕入れた中古物件を順次販売し、減少
- ▶ 有利子負債 …… 長期借入金の返済による減少

(単位:百万円)

	08/3 第3四半期 (07/4 - 07/12)	09/3 第3四半期 (08/4 - 08/12)	08/3 通期 (07/4 - 08/3)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,175	2,099	△13,611
税金等調整前純利益	3,468	184	3,723
たな卸資産の増減額	△7,143	2,416	△11,934
その他	△5,500	△500	△5,400
投資活動によるキャッシュ・フロー	△116	144	△522
設備投資増減	△21	△433	△515
その他	△95	577	△7
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,188	△1,006	4,124
借入金増減	3,665	△497	4,604
自己株式の取得による支出	-	△177	-
その他	△476	△331	△480
現金及び現金同等物の増減額	△6,103	1,237	△10,009
現金及び現金同等物の期首残高	14,706	4,697	14,706
現金及び現金同等物の期末残高	8,603	5,934	4,697

## ■ 売上高

(単位:百万円)

	08/3 第3四半期 (07/4 - 07/12)		09/3 第3四半期 (08/4 - 08/12)	
	金額	構成比	金額	構成比
不動産販売事業	22,154	93.5%	15,270	91.5%
不動産賃貸・建物管理事業	918	3.9%	965	5.8%
その他事業	624	2.6%	458	2.7%
消去又は全社	—	—	—	—
合計	23,698	100.0%	16,694	100.0%

## ■ 営業利益

(単位:百万円)

	08/3 第3四半期 (07/4 - 07/12)		09/3 第3四半期 (08/4 - 08/12)	
	金額	構成比	金額	構成比
不動産販売事業	3,113	88.9%	△75	△25.3%
不動産賃貸・建物管理事業	412	11.8%	459	155.1%
その他事業	△61	△1.7%	△109	△36.8%
消去又は全社	36	1.0%	21	7.0%
合計	3,501	100.0%	296	100.0%

(単位:百万円)

	08/3	構成比	09/3	構成比	前期比
売上高	29,995	100.0%	26,620	100.0%	88.7%
売上総利益	9,562	31.9%	6,550	24.6%	68.5%
営業利益	4,077	13.6%	1,240	4.7%	30.4%
経常利益	4,013	13.4%	1,050	3.9%	26.2%
当期純利益	2,090	7.0%	140	0.5%	6.7%
EPS	130.13円	—	8.86円	—	6.8%
1株当たり配当金	26円	—	16円	—	61.5%
販売戸数	1,019戸	—	1,022戸	—	100.3%
内 ワンルームマンション	899戸	—	937戸	—	104.2%
内 ファミリーマンション	120戸	—	85戸	—	70.8%

### ■ 業績予想のポイント

- ▶ 販売戸数は前期と同水準の1,022戸。前期が「銀座」「新宿」など販売価格が高かったことの反動により、売上高は前期比△11.3%の266億円を計画
- ▶ 土地仕入価格、建築費の上昇、及び相対的に利益率の低い中古物件の販売比率上昇により、売上総利益率が低下
- ▶ 第2四半期で計上した繰延税金資産取崩しに伴う法人税等調整額約4億円の影響で当期純利益は1億40百万円を計画
- ▶ 来期以降の中長期的な事業展開を勘案し、配当は16円(中間8円、期末8円)を予定



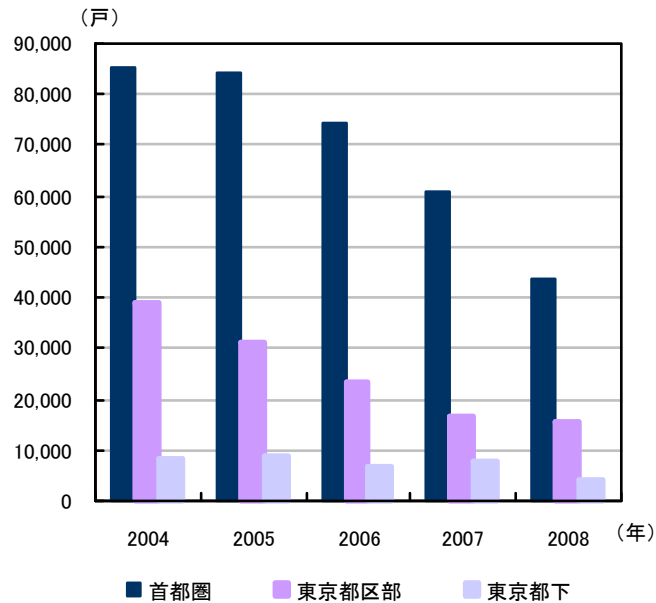


## 経営環境と今後の事業展開

---

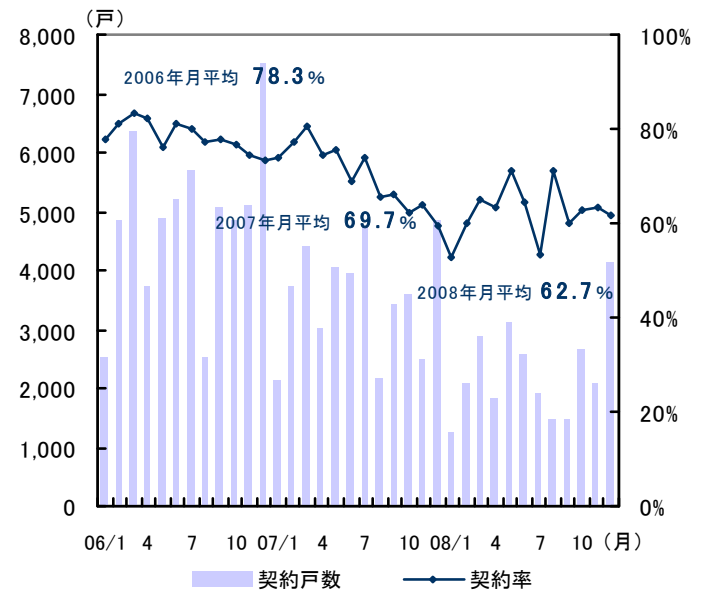
## 首都圏におけるマンション市場は厳しい状況が続いています

■ 首都圏マンション発売戸数の推移※1



マンション発売戸数は16年ぶりの低水準

■ 発売初月契約率の推移※2

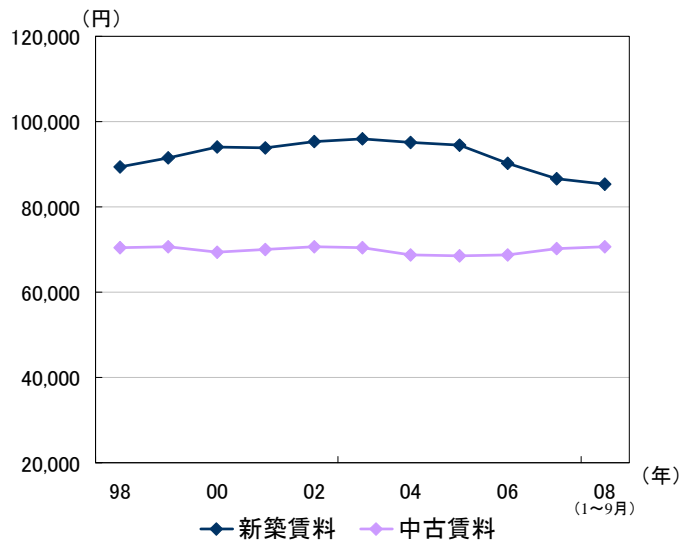


前年比7.0ポイント減少

# 首都圏投資用マンションの市場動向

安定した収益を背景に資産運用商品としての需要を維持しています

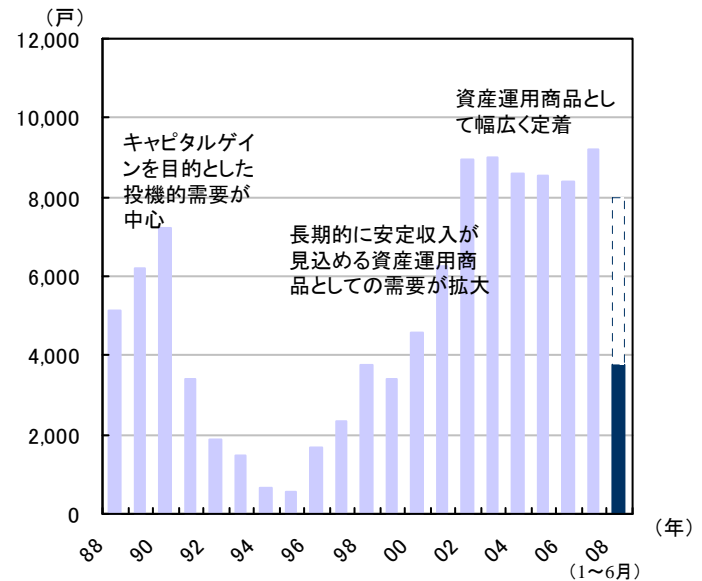
## ■ 首都圏ワンルーム 賃料の推移※1



※ 2006年以降の新築賃料の低下は物件の供給エリアが都心から周辺エリアへ拡大したことによるものです

過去10年において賃料は安定的に推移

## ■ 投資用マンション発売戸数の推移※2

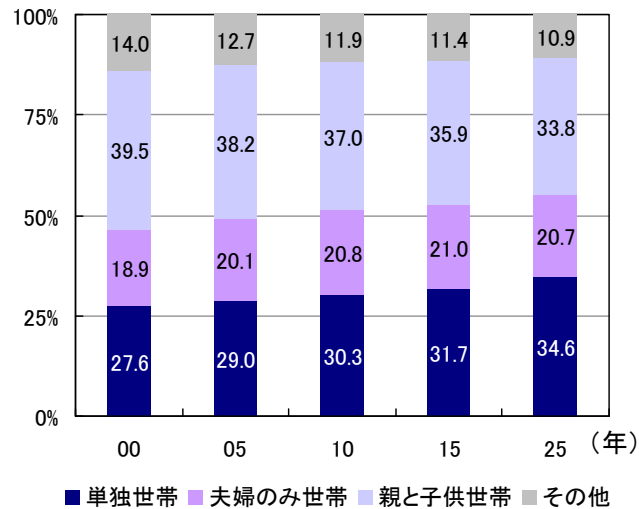


(注) REIT・不動産ファンド等への一棟販売を除く

資産運用商品として安定した需要を維持

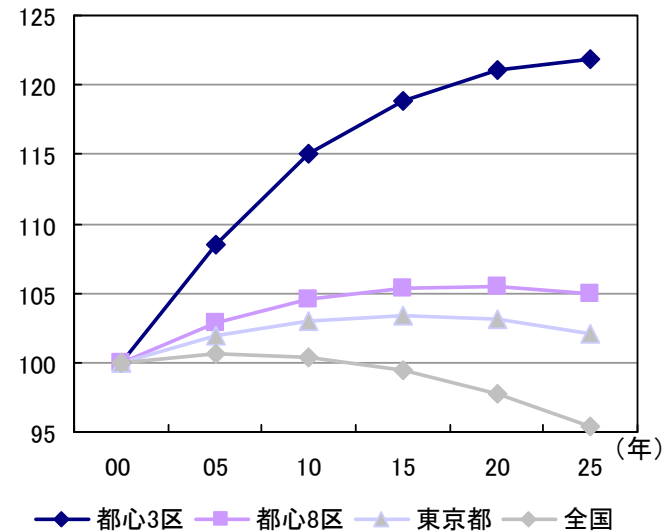
## 都心部において単独世帯の優良な住環境の整備が求められています

■ 日本の世帯数の将来推計※1



単独世帯は増加傾向

■ 東京都将来推計人口指数(2000年=100とした場合)※2



都心部の人口は中長期的に増加

自社ブランド「ガーラマンションシリーズ」を安定的に供給していきます

## ■ 利便性の良い都心周辺地域に限定した物件開発

- ▶ 2007年 首都圏投資用マンション供給戸数 第1位 ※不動産経済研究所調べ
- ▶ 2009/3月第4四半期 販売予定プロジェクト： 扇橋、横浜桜木町

### ■ 09/3期第4四半期 供給予定物件(新築)

物件名	住所	最寄駅	駅歩	総戸数
ガーラ・ステーション横濱桜木町	横浜市	横浜市営地下鉄線「桜木町」駅	1分	57戸
ガーラ・シティ深川扇橋	江東区	東京メトロ半蔵門線「住吉」駅	9分	36戸
ガーラ・レジデンス三鷹 ※	三鷹市	JR中央線「三鷹」駅	5分	37戸
ガーラ・レジデンス一之江 ※	江戸川区	都営新宿線「一之江」駅	4分	28戸

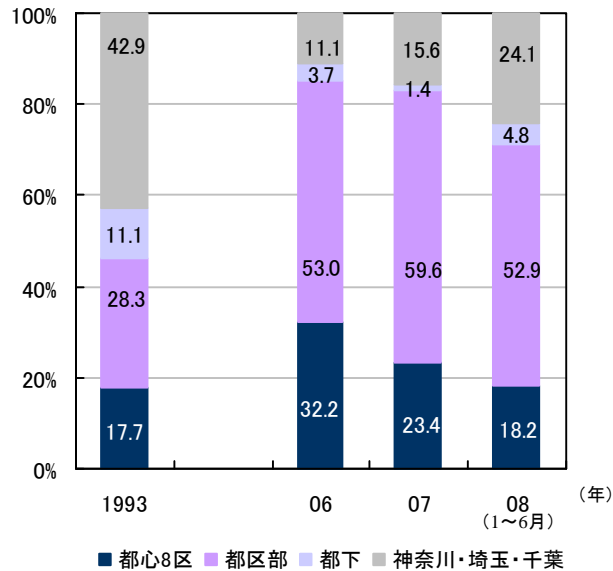
※は子会社FJ不動産販売が供給するファミリー向け物件です。



■ ガーラ・シティ深川扇橋

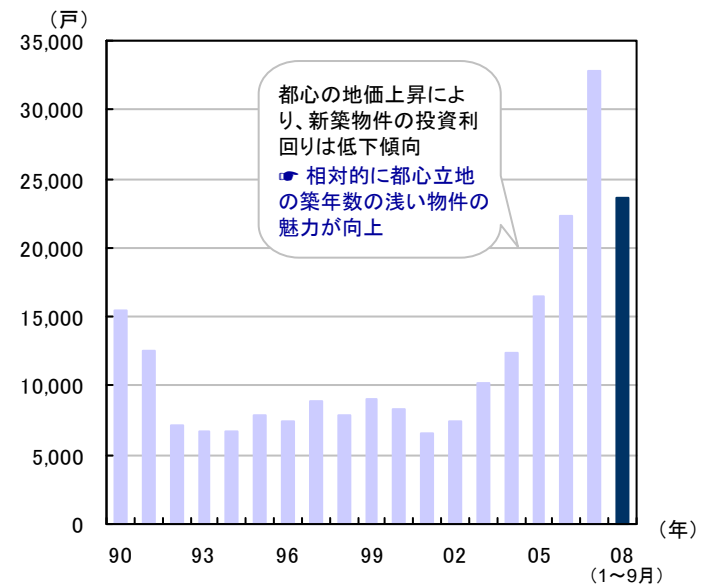
## 築年数の浅い物件の需要増加により、流通事例数が大幅に拡大

■ 首都圏ワンルーム 地区別シェア構成※1



都心集中型から都心周辺エリアへ

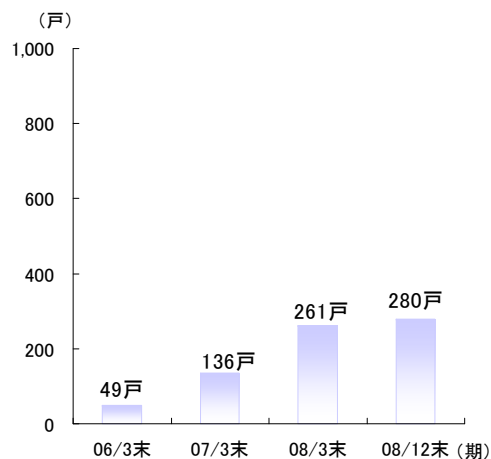
■ 中古ワンルーム流通の推移※2



セカンダリーマーケットが活性化

## 中古マンションの売買件数は堅調に推移

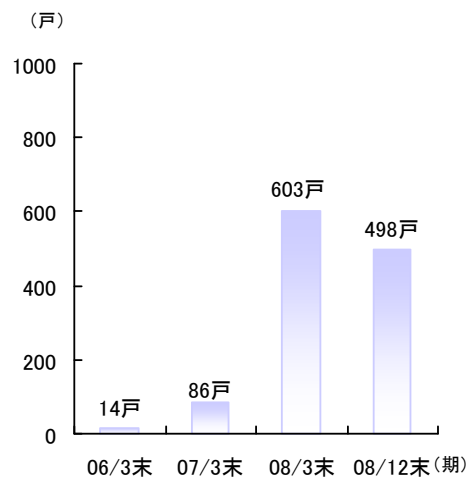
■ 中古マンション販売戸数の推移



08/12月末

280戸を販売

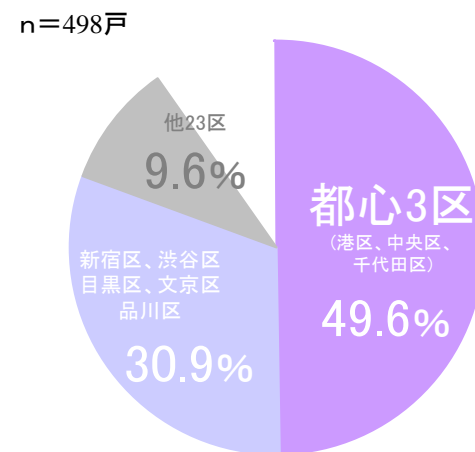
■ 中古マンションストック数の推移



08/12月末

498戸をストック

■ 中古マンションストックの地域別割合

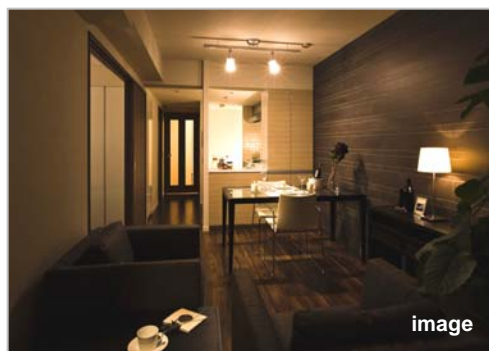


90%が都区部  
平均築年数6年

## 商品ラインナップを拡充し、多様なお客様の要望に応えます

## ■ 人気エリアに限定し、ファミリーマンションの供給を拡大

- ▶ 現在7プロジェクトが進行中(08年12月末現在): 三鷹、水天宮など
- ▶ 最近の買い控えにより、潜在需要が拡大。ニーズに合った商品開発が重要



## ■ ガーラ・レジデンス三鷹

総戸数: 37戸

間取り: 1DK~2LDK

専有面積: 35.17㎡~74.18㎡

住所: 東京都三鷹市下連雀

最寄駅: JR中央線、総武線 「三鷹」駅より徒歩5分

竣工: 09年1月



### 経営企画室

**Tel : 03 - 6733 - 1111**

**Fax : 03 - 6733 - 2888**

**Email : galair@fjg.co.jp**

**URL : <http://www.fjnext.com>**

本資料は、当社の企業説明に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘することを目的としたものではありません。また、本資料は、2009年3月6日現在のデータに基づいて作成されております。本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証し又は約束するものではなく、また今後、予告なしに変更されることがあります。