



平成30年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年11月8日

上場会社名 サンフロンティア不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8934 URL <http://www.sunftrt.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 堀口智顕
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役管理本部長 (氏名) 山田康志 (TEL) 03-5521-1301
 四半期報告書提出予定日 平成29年11月9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 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年3月期第2四半期の連結業績(平成29年4月1日～平成29年9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	%
30年3月期第2四半期	24,486	29.5	5,534	7.0	5,341	10.3	3,649	6.7
29年3月期第2四半期	18,906	47.1	5,174	45.4	4,840	45.0	3,420	25.9

(注) 包括利益 30年3月期第2四半期 3,517百万円(4.1%) 29年3月期第2四半期 3,379百万円(24.6%)

	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
30年3月期第2四半期	85.36	—
29年3月期第2四半期	80.00	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
30年3月期第2四半期	73,311	37,921	51.7
29年3月期	63,654	35,686	56.0

(参考) 自己資本 30年3月期第2四半期 37,919百万円 29年3月期 35,675百万円

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
29年3月期	—	0.00	0.00	30.00	30.00
30年3月期	—	0.00	—	—	—
30年3月期(予想)	—	—	0.00	32.00	32.00

(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. 平成30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日～平成30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	50,000	23.8	10,500	11.9	10,000	12.4	7,000	8.5	163.72

(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 : 無
 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)
 新規 一社(社名) 、除外 一社(社名)

(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 : 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

(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)	30年3月期2Q	42,755,500株	29年3月期	42,755,500株
② 期末自己株式数	30年3月期2Q	143株	29年3月期	143株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	30年3月期2Q	42,755,357株	29年3月期2Q	42,755,357株

※ 四半期決算短信は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

- ・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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料5ページ「1. (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。
- ・当社は、平成29年11月9日に機関投資家・アナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。この説明会で配布した資料、動画については、開催後速やかに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. 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	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	10
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(セグメント情報等)	12

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

文中の将来に関する事項は、当四半期決算短信提出日現在において、当社グループが判断したものであります。

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、世界的な景気回復の持続や政府・日銀による各種経済・金融政策の効果を背景に、企業収益が拡大し、雇用情勢の着実な改善が続くなか、個人消費に持ち直しの動きがみられ、訪日客の継続的な増加がもたらす経済への波及効果等も相まって、緩やかな回復基調が続いております。一方で、米国における政治動向や金融政策がおよぼす世界的な金融資本市場の変動、アジアや欧州での地政学的な緊張の高まりなどに留意する必要があります。

不動産業界においては、都心オフィスビル市場の平均空室率は5年以上にわたって改善傾向が続き、3%台前半の水準となっており、平均賃料は約4年にわたって緩やかな上昇が続いております。不動産投資市場は、引き続き活況を呈しているものの、価格が高止まりし、投資利回りが低水準で推移していることから、先行きは慎重な見方が続いています。

当社グループでは、こうした環境下において、東京都心部における中小型オフィスビルの「不動産再生と活用」を本業とし、ビルオーナー様の不動産に関する様々な「お困りごと解決」にお客様視点で真摯に取り組んでまいりました。具体的には、お客様お一人おひとりにビルの賃貸仲介及び売買仲介、ビル管理・メンテナンス、小修繕から大規模リニューアル、専門家とタイアップした相続や税務等の相談、賃料滞納に備えた保証の提供等に至るまで多様なサービスをご提供することを通じて、お客様の不満や不便、お困りごとを現場で研究・解決し、多面的な収益機会の創出に繋げてまいりました。

そして、これら多様なサービスを提供する過程で培った知見やノウハウ、経験を連鎖的に活用することで、毎年一定程度増える経年劣化したビルを仕入、再生、販売する中古オフィスビルの不動産再生事業を展開しています。ビルの商品化テーマと改修テーマを明確に定め、一新されるエントランス、街に活気をもたらす最適用途への変更、テナント募集前にデザイン性が高く機能的な内装を造り込むセットアップオフィス、また快適で潤いのある屋上テラスの設置など、テナントの心に響くリノベーションを施すことで中古のオフィスビルを魅力的で高品質なビルに甦らせます。さらに、地域密着による土地勘を活かしたテナント斡旋を強みに収益を最大限に高め、周辺エリアの強み、特徴、地歴や将来性・社会性も価値に載せて資産家・富裕層へ販売いたします。このようにご利用いただくテナントのニーズを汲み、たゆまぬ改善で都心5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)を中心にオフィスビルの再生実績を積み上げております。

また当社グループは、オフィスビルの不動産再生事業、不動産サービス事業を通じて培ったオペレーション力を強みとした事業モデルを、ホテルの開発・再生・運営事業に展開し、これをオフィスビルの事業に続く2本目の柱とすべく推進しております。「スプリングサニーホテル名古屋常滑」は、中国人団体客に加え、新たな販路開拓に注力し、さらなる稼働率の向上、客室単価の上昇に取り組んでおります。さらに、当社グループが新規に開発し、運営を手掛ける当社ホテルブランドの第1号店「日和(ひより)ホテル舞浜」を本年7月にグランドオープンいたしました。ブランド方針を「心温かいホテル」と掲げ、お客様視点の従業員の力によって、日々改善し、常に進化発展していくホテルブランドを目指しています。本ホテルは大手宿泊予約サイトの口コミ評価で、ソフト面、ハード面での総合的な快適性から、舞浜・浦安・船橋・幕張エリアで第2位となるなど、お客様視点のサービスが高評価に繋がっています。

今後については、現在、高山、佐渡、銀座東エリアのプロジェクトに着工、大阪本町のプロジェクトは年内着工を目指しております。加えて、大阪難波、京都四条河原町等のエリアで、当社グループが開発し運営する方式、外部の地権者様が当社の意向を汲み上げて開発するホテルを当社グループが長期賃借する方式等でのホテルの運営計画が進捗しております。

海外事業においては、ベトナムの中部最大都市ダナンで海外第1号ホテル「The Blossom City」を所有、運営するとともに、本年6月には28階建の分譲マンション「HIYORI Garden Tower」に着工いたしました。インドネシアの首都ジャカルタでは本年度中の完成を目指し、都市型分譲住宅の建築を推進、またサービスアパートメント「京Serviced Apartment」の所有、運営を行うなど、成長が続く東南アジアへの展開を加速しております。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高24,486百万円(前年同期比29.5%増)、営業利益5,534百万円(同7.0%増)、経常利益5,341百万円(同10.3%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益3,649百万円(同6.7%増)となりました。

なお、第1四半期連結会計期間から報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同期の実績値については、変更後のセグメント区分に組み替えて比較しております。各セグメントの売上高、セグメント利益は、セグメント間の内部売上高、振替高を含みます。また、当社グループの経営管理指標を営業利益から経常利益に変更したことに伴い、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を変更しております。

各セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産再生事業)

不動産再生事業では、リブランニング事業、ホテル開発事業、賃貸ビル事業等を行っております。

当社グループは、仕入れの段階から最適用途の実現に向けた「ものづくり」を始めております。日々の活動から蓄積された都心オフィスビル市場における深い知見をベースに、テナント斡旋やビル管理、建築企画など他部門の経験、技術、知識を投入し、これらを連鎖複合させ、お客様視点で自由に発想し、創造的な企画を練り込んでおります。また、当社グループはテナントの満足度を高めることがビルオーナー様の満足度の向上につながるものと捉え、テナント目線での快適性や利便性を追求し、愛され選ばれるビルへと再生しております。

収益性が低下していたり、設備の更新を要したりするオフィスビルを当社グループで取得し、社会のニーズに合致した仕様にリノベーションを行い、不動産が生み出す価値の極大化を図ることで高収益のオフィスビルに再生させた上で、資産家・富裕層へ販売しております。

また販売後においても、当社グループはスピードを重視したアフターサービス（不動産のハード管理、ソフト管理、積極的な不具合対応、ビルオーナー様のお困りごと解決や新たな要望に応えるなど）を提供することにより、きめ細やかなフォローアップに努めてまいりました。

リブランニング事業においては、資産としての安定性のみならず、立地特性やその地域の歴史などを大切に、エリアに最適なオフィスの創り込みとともに、容積率超過の是正等、建物の遵法性の確保にも取り組んでまいりました。購入されるお客様からみた「価値」を訴求した商品づくりを行うことが、継続的な高い利益率につながっております。その結果、当第2四半期連結累計期間の販売棟数は16棟（前年同期は11棟）となりました。

ホテル開発事業においては、甲府における当社初の自社開発ホテルを当第2四半期に販売したことにより、不動産再生事業セグメントにおける売上高、利益の増加に貢献いたしました。

賃貸ビル事業においては、当社グループの賃貸仲介、プロパティマネジメント、建設ソリューション、滞納賃料保証等で培った総合的な不動産オペレーション力を活かし、高稼働で安定的な賃料収入を確保しております。当第2四半期連結累計期間においては、在庫棟数増に伴い、賃料収入は増加したものの、在庫棟数にはリブランニングの商品化に適する空室の多いビルの割合が高かったことから、売上高の伸びを売上原価の伸びが上回ったことで、前年同期に比べ売上高は増加、利益は減少いたしました。

以上の結果、不動産再生事業の売上高は21,348百万円（前年同期比28.2%増）となり、セグメント利益は6,078百万円（同7.5%増）となりました。

(不動産サービス事業)

不動産サービス事業では、売買仲介事業、賃貸仲介事業、プロパティマネジメント事業、ビルメンテナンス事業を行っております。

売買仲介事業においては、プロパティマネジメントや賃貸仲介をはじめとする他部門からの紹介案件にスピード重視で対応していくことで、リピートでの購入や売却、さらにはお客様からお客様をご紹介いただける機会創出につながっております。また、不動産の付加価値づくりや不動産コンサルティングによるソリューション力の向上、海外顧客への言語対応などにより顧客層の拡大に努めてまいりましたが、売上高、利益ともに前年同期並みとなりました。

なお、売買仲介部門は不動産コンサルティングの一環として、リブランニング物件の仕入、販売における起点となるなど、他部門の案件にも貢献しております。

賃貸仲介事業においては、都心5区を中心に支店を設け、拠点を細かく展開しております。本年4月には、中小ビルオーナー様が多く、街のさらなる発展が期待される五反田に支店を開設いたしました。市場における空室率が改善するなか、ビルオーナー様のお困りごとを空室という一面ではなく、老朽化や相続問題といったように多面的で長期的な視点から捉えるようにしております。リブランニング物件のテナント誘致に注力したことで、外部案件の仲介件数が減少し、前年同期に比べ売上高、利益ともに減少いたしました。

なお、お客様との会話の中から関連するニーズをお聞きし、リブランニング事業にかかる仕入や販売、工事受注や売買仲介等の切っ掛けを創り出すなど、様々なお困りごと解決に継続して取り組んでおります。

プロパティマネジメント事業においては、テナント満足度を高めるためのきめ細やかなビル管理だけでなく、土地勘を強みとしたテナント誘致、適正賃料への条件改定による収益改善等に取り組むことで、高収益で高稼働なビル経営を実践しております。この実績を背景に、当社グループにビル管理をお任せいただいているビルオーナー様から、新たなビル管理を受託したり、リブランニング物件をご購入いただいたお客様から、ご購入後の管理業務を一任されたりするなど、サービス品質を向上させながら受託棟数を増加させてまいりました。これらにより、当四半期末の受託棟数は下表のとおり、前年同期末から31棟増加（8.9%増）しました。

また、お客様の資産背景やビル経営方針を伺うなかでお客様のことを深く知り、潜在的なお困りごとに対してもお客様視点のご提案を行うことで、工事受注や売買仲介等の事業機会を創出し、当社グループの総合力でお困りごとの解決に導いております。さらに、J-REIT物件の対応等の高付加価値のサービスをご提供してまいりました。その結果、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

	平成27年9月末	平成28年9月末	平成29年9月末
受託棟数	306棟	350棟	381棟
稼働率	96.6%	95.8%	96.4%

ビルメンテナンス事業においては、外壁等の高所清掃、補修作業を強みに、プロパティマネジメントとの協働を推進してきたことでビルメンテナンス受託棟数が伸長し、スポット案件も増加したことから、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

なお、ビルメンテナンス事業を手掛ける当社子会社の株式会社ユービは、本年10月2日付でSFビルメンテナンス株式会社に商号変更いたしました。

以上の結果、不動産サービス事業の売上高は1,600百万円（前年同期比3.7%減）となり、セグメント利益は1,006百万円（同2.3%増）となりました。

（オペレーション事業）

オペレーション事業では、ホテル運営事業、スペースレンタル事業を行っております。

ホテル運営事業においては、「スプリングサニーホテル名古屋常滑」は、中国人団体客に加え、インターネットを介しての客室販売などによって新たな販路開拓に注力し、さらなる稼働率の向上、客室単価の上昇に取り組んでおります。さらに、当社グループが新規に開発し、運営を手掛ける当社ホテルブランドの第1号店「日和ホテル舞浜」を本年7月にグランドオープンいたしました。ブランド方針を「心温かいホテル」と掲げ、お客様視点の従業員の力によって、日々改善し、常に進化発展していくホテルブランドを目指しています。本ホテルは大手宿泊予約サイトの口コミ評価で、ソフト面、ハード面での総合的な快適性から、舞浜・浦安・船橋・幕張エリアで第2位となるなど、お客様視点のサービスが高評価に繋がっています。

今後については、現在、高山、佐渡、銀座東エリアのプロジェクトに着工、大阪本町のプロジェクトは年内着工を目指しております。加えて、大阪難波、京都四条河原町等のエリアで、当社グループが開発し運営する方式、外部の地権者様が当社の意向を汲み上げて開発するホテルを当社グループが長期賃借する方式等でのホテルの運営計画が進捗しております。

スペースレンタル事業においては、貸会議室、レンタルオフィス、コワーキングスペースの運営を行っております。本年5月に「ビジョンセンター東京日本橋」、本年6月に「ビジョンセンター東京 別館」の新規オープンに加え、賃貸仲介やプロパティマネジメントの部門との協働により、本年9月には「ビジョンセンター永田町」、「ビジョンセンター浜松町」を新規オープンいたしました。ご利用者様の目線でサービス品質を磨いてきたことで、リピーターや紹介によるご利用が着実に増加していることから、前年同期に比べ売上高、利益ともに大幅に増加いたしました。

さらに、本年6月にオープンした「ビジョンセンター東京 別館」は11月に増床予定となっております。

以上の結果、オペレーション事業の売上高は1,392百万円（前年同期比170.7%増）となり、セグメント利益は168百万円（同69.5%増）となりました。

（その他）

その他では、滞納賃料保証事業、海外事業、建設ソリューション事業等を行っております。

滞納賃料保証事業においては、賃貸仲介をはじめとする当社グループ内の関連部門との連携強化に加え、ビルオーナー様、協力会社様へのセミナーを継続的に開催するなどの情報発信により、当社グループの保証システムの浸透と認知度向上に努めてまいりました。テナントの保証審査は現地調査を徹底し、厳格に行いながらも、審査結果の迅速な回答にこだわり、ビルオーナー様に寄り添っていくことで、新規保証、再保証ともに取り扱い件数が堅調に推移し、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

海外事業においては、ベトナムの中部最大都市ダナンで海外第1号ホテル「The Blossom City」を所有、運営するとともに、本年6月には28階建の分譲マンション「HIYORI Garden Tower」に着工いたしました。インドネシアの首都ジャカルタでは本年度中の完成を目指し、都市型分譲住宅の建築を推進、またサービスアパートメント「京 Serviced Apartment」の所有、運営を行うなど、成長が続く東南アジアへの展開を加速しております。

建設ソリューション事業においては、リブランニング事業の商品化に特に注力いたしました。

以上の結果、その他の売上高は450百万円（前年同期比30.8%増）となり、セグメント利益は325百万円（同13.6%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第2四半期連結会計期間末における総資産は73,311百万円(前連結会計年度末比15.2%増)、負債は35,390百万円(同26.5%増)、純資産は37,921百万円(同6.3%増)となりました。

総資産の増加の主な要因は、前渡金の減少787百万円等があったものの、たな卸資産の増加9,435百万円等があったことによるものであります。

負債の増加の主な要因は、社債の減少1,133百万円等があったものの、長期借入金の増加7,138百万円等があったことによるものであります。

純資産の増加の主な要因は、期末配当金の支払い1,282百万円及び為替換算調整勘定の減少122百万円等があったものの、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上3,649百万円等があったことによるものであります。

なお、自己資本比率は51.7%(同4.3ポイント減)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

平成30年3月期の業績につきましては、平成29年5月9日発表の予想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：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,246,381	16,086,619
売掛金	399,926	458,769
販売用不動産	7,007,208	3,921,244
仕掛販売用不動産	29,174,443	41,692,650
貯蔵品	4,636	7,558
繰延税金資産	469,013	527,827
その他	1,933,419	1,286,928
貸倒引当金	△39,418	△41,466
流動資産合計	55,195,611	63,940,131
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	742,198	1,286,229
土地	6,432,656	6,605,291
その他（純額）	113,346	266,662
有形固定資産合計	7,288,201	8,158,183
無形固定資産		
のれん	281,605	251,963
その他	281,071	265,396
無形固定資産合計	562,676	517,360
投資その他の資産		
繰延税金資産	25,377	46,236
その他	582,789	649,949
貸倒引当金	△46	△46
投資その他の資産合計	608,120	696,139
固定資産合計	8,458,999	9,371,683
資産合計	63,654,610	73,311,815

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	634,412	1,132,384
1年内償還予定の社債	1,153,300	40,000
1年内返済予定の長期借入金	2,284,768	1,939,113
未払法人税等	802,973	1,895,404
賞与引当金	177,001	166,522
役員賞与引当金	49,000	24,000
工事保証引当金	7,900	10,400
保証履行引当金	46,063	50,377
その他	3,126,037	2,523,843
流動負債合計	8,281,457	7,782,044
固定負債		
社債	260,000	240,000
長期借入金	18,366,869	25,851,475
退職給付に係る負債	10,191	11,544
その他	1,049,656	1,505,048
固定負債合計	19,686,716	27,608,067
負債合計	27,968,173	35,390,112
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,387,211	8,387,211
資本剰余金	2,871,767	2,871,767
利益剰余金	24,269,800	26,637,086
自己株式	△174	△174
株主資本合計	35,528,605	37,895,891
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,468	2,068
為替換算調整勘定	144,033	21,963
その他の包括利益累計額合計	146,502	24,032
非支配株主持分	11,329	1,779
純資産合計	35,686,437	37,921,702
負債純資産合計	63,654,610	73,311,815

(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2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
売上高	18,906,804	24,486,506
売上原価	11,670,201	16,623,307
売上総利益	7,236,603	7,863,199
販売費及び一般管理費	2,062,306	2,329,083
営業利益	5,174,297	5,534,115
営業外収益		
受取利息	7,462	4,533
受取配当金	282	229
その他	3,058	1,979
営業外収益合計	10,802	6,742
営業外費用		
支払利息	106,071	137,619
その他	238,315	61,970
営業外費用合計	344,387	199,590
経常利益	4,840,712	5,341,268
特別利益		
固定資産売却益	1,601	-
特別利益合計	1,601	-
特別損失		
会員権評価損	1,250	-
特別損失合計	1,250	-
税金等調整前四半期純利益	4,841,063	5,341,268
法人税、住民税及び事業税	593,582	1,780,367
法人税等調整額	827,265	△79,495
法人税等合計	1,420,848	1,700,871
四半期純利益	3,420,214	3,640,396
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△558	△9,549
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,420,773	3,649,946

四半期連結包括利益計算書
第2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
四半期純利益	3,420,214	3,640,396
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△216	△399
為替換算調整勘定	△40,564	△122,070
その他の包括利益合計	△40,780	△122,470
四半期包括利益	3,379,434	3,517,926
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,379,992	3,527,475
非支配株主に係る四半期包括利益	△558	△9,549

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	4,841,063	5,341,268
減価償却費	277,009	408,261
のれん償却額	-	29,642
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△3,594	22,935
賞与引当金の増減額(△は減少)	6,110	△10,481
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△17,150	△25,000
工事保証引当金の増減額(△は減少)	3,600	2,500
保証履行引当金の増減額(△は減少)	7,464	4,313
受取利息及び受取配当金	△7,744	△4,762
支払利息	106,071	137,619
固定資産売却損益(△は益)	△1,601	-
売上債権の増減額(△は増加)	△462,010	△383,213
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,124,611	△9,880,847
仕入債務の増減額(△は減少)	504,228	1,285,633
その他	509,325	53,517
小計	4,638,160	△3,018,613
利息及び配当金の受取額	△184	5,153
利息の支払額	△100,445	△140,864
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△902,352	△673,108
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,635,177	△3,827,433
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△3,659,851	△1,295,873
定期預金の払戻による収入	3,036,704	1,373,592
有形固定資産の取得による支出	△5,177,517	△914,455
有形固定資産の売却による収入	4,537	-
差入保証金の差入による支出	△26,542	△164,881
その他	△57,321	50,355
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,879,991	△951,261
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)	△160,200	-
長期借入れによる収入	8,920,000	13,822,000
長期借入金の返済による支出	△5,752,592	△6,659,049
社債の償還による支出	△50,600	△1,133,300
配当金の支払額	△1,067,527	△1,278,924
非支配株主からの払込みによる収入	8,267	-
その他	△154,105	△27,432
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,743,242	4,723,294
現金及び現金同等物に係る換算差額	△70,958	△26,641
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△572,528	△82,043
現金及び現金同等物の期首残高	13,375,347	14,871,627
現金及び現金同等物の四半期末残高	12,802,819	14,789,584

(4) 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。

(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2四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年9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:千円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	不動産再生	不動産サー ビス	オペレーシ ョン	計				
売上高	16,655,478	1,662,444	514,561	18,832,483	344,485	19,176,969	△270,164	18,906,804
セグメント利益	5,657,193	984,085	99,263	6,740,542	286,305	7,026,847	△2,186,135	4,840,712

- (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、滞納賃料保証事業、海外事業、建設ソリューション事業等を含んでおります。
 2 セグメント利益の調整額は、セグメント間取引の消去△10,256千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,175,878千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
 3 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の経常利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

法人税法の改正に伴い、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更したため、事業セグメントの減価償却の方法を同様に變更しております。

この変更による当第2四半期連結累計期間のセグメント利益に与える影響は軽微であります。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29年9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:千円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	不動産再生	不動産サー ビス	オペレーシ ョン	計				
売上高	21,348,677	1,600,436	1,392,896	24,342,010	450,645	24,792,656	△306,149	24,486,506
セグメント利益	6,078,704	1,006,993	168,299	7,253,997	325,162	7,579,159	△2,237,891	5,341,268

- (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、滞納賃料保証事業、海外事業、建設ソリューション事業等を含んでおります。
 2 セグメント利益の調整額は、セグメント間取引の消去△6,467千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,231,423千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
 3 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の経常利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループは、オフィス事業を通じて培ったオペレーション力を強みとした事業モデルを、ホテルの開発・再生・運営事業に展開し、これをオフィス事業に続く2本目の柱とする方針であることから、経営管理体制を見直し、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分方法を変更致しました。主な変更点は以下のとおりであります。

- ① 従来「その他」に含めて開示しておりました「ホテル事業」と「スペースレンタル事業」を統合した「オペレーション事業」を新しい報告セグメントとしております。
 ② 従来の「仲介事業」と「プロパティマネジメント事業」を統合した「不動産サービス事業」を新しい報告セグメントとしております。

また、第1四半期連結会計期間より、セグメント利益を営業利益から経常利益に変更し、従来は相殺消去しておりましたセグメント間取引の消去額を調整額に含める方法へと、測定方法を変更しております。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、上記の変更を踏まえて作成した報告セグメントごとの売上高及び利益に関する情報を記載しております。