



平成30年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年5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.sunfrt.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  
 定時株主総会開催予定日 平成30年6月22日 配当支払開始予定日 平成30年6月25日  
 有価証券報告書提出予定日 平成30年6月25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 (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月期の連結業績(平成29年4月1日～平成30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	%
30年3月期	47,463	17.5	11,239	19.8	10,755	20.9	7,420	15.0
29年3月期	40,394	31.9	9,380	27.0	8,894	26.6	6,452	△20.9
(注) 包括利益	30年3月期		7,361百万円(11.5%)		29年3月期		6,601百万円(△18.9%)	

	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	%	%	%
30年3月期	167.62	—	17.6	13.8	23.7
29年3月期	150.92	—	19.6	15.1	23.2

(参考) 持分法投資損益 30年3月期 △26百万円 29年3月期 △4百万円

(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
30年3月期	91,761	48,849	53.2	1,003.05
29年3月期	63,654	35,686	56.0	834.40

(参考) 自己資本 30年3月期 48,847百万円 29年3月期 35,675百万円

(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
30年3月期	△6,989	△2,443	17,235	22,682
29年3月期	4,353	△4,764	1,984	14,871

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	%	%
29年3月期	—	0.00	—	30.00	30.00	1,282	19.9	3.9
30年3月期	—	0.00	—	33.50	33.50	1,633	20.0	3.6
31年3月期(予想)	—	0.00	—	34.50	34.50		20.5	

3. 平成31年3月期の連結業績予想(平成30年4月1日～平成31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	58,000	22.2	12,300	9.4	11,800	9.7	8,200	10.5	168.38

※ 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  
 新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(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： 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

(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）	30年3月期	48,755,500株	29年3月期	42,755,500株
② 期末自己株式数	30年3月期	56,643株	29年3月期	143株
③ 期中平均株式数	30年3月期	44,268,415株	29年3月期	42,755,357株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成30年3月期の個別業績（平成29年4月1日～平成30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	%
30年3月期	44,254	14.9	11,222	20.9	10,761	22.0	7,444	16.9
29年3月期	38,504	29.9	9,286	26.6	8,818	26.6	6,366	△21.7
	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					
30年3月期	168.16		—					
29年3月期	148.90		—					

(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		%	円 銭		
30年3月期	89,467		48,502		54.2	995.97		
29年3月期	62,363		35,252		56.5	824.52		

(参考) 自己資本 30年3月期 48,502百万円 29年3月期 35,252百万円

※ 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

- ・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、6ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。
- ・当社は、平成30年5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. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	5
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 今後の見通し	6
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
(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	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	15
(表示方法の変更)	18
(追加情報)	18
(連結貸借対象表関係)	19
(連結損益計算書関係)	20
(連結包括利益計算書関係)	20
(連結株主資本等変動計算書関係)	21
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	23
(賃貸等不動産関係)	24
(セグメント情報等)	24
(1株当たり情報)	28
(重要な後発事象)	28

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

文中の将来に関する事項は、当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。

当連結会計年度におけるわが国経済は、引き続き好調な世界経済や、政府、日銀による各種政策の効果を背景に、緩やかな回復が続くことが期待されております。一方で、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響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が5年9ヶ月にわたって改善傾向が続き、平均賃料は4年3ヶ月にわたって緩やかな上昇が続いております。一方で、不動産投資市場は、引き続き活況を呈しているものの、投資利回りは低水準で推移し、投資対象物件の品薄感が強まっていることから、先行きには慎重な見方が続いております。

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経営のパートナーとして、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、自社で中古のオフィスビルを購入し、これらのサービスを提供する過程で培った知見やノウハウを連鎖的に活用することで、市場のニーズに沿うビルへバリューアップし、投資家に販売、さらにアフターサービスを万全にした不動産再生事業を展開しています。

さらに、当社グループは、中古オフィスビルの不動産再生事業及び不動産サービス事業を通じて培ってきた当社独自の事業モデルを、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本目の柱とすべく注力しております。日本政府による観光立国政策の実施及びそれを受けた訪日外国人の増加を好機と捉え、訪日外国人の宿泊需要に応えること、並びに従来からの国内の観光需要及びビジネス需要に対して良質なホテルをご提供することが社会利益に資するとの考えから、「観光・ビジネスに向けた宿泊特化型ホテル」の開発を進めております。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高47,463百万円（前年同期比17.5%増）、営業利益11,239百万円（同19.8%増）、経常利益10,755百万円（同20.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益7,420百万円（同15.0%増）となりました。

当連結会計年度は、利益率の高い不動産再生事業が引き続きグループ全体の業績を牽引し、7期連続で増収、経常増益を達成し、営業・経常利益は2年連続で過去最高を更新いたしました。

なお、当社グループは第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。

リブランニング事業においては、管理受託物件や、賃貸仲介・売買仲介などの不動産サービス部門でお付き合いのあるビルオーナー様より、資産の買い替えなどのご相談をいただき、当社に直接お譲りいただける、信頼関係をベースとした物件仕入が増加しております。また、商品化においては、賃貸仲介やビル管理の現場において蓄積した知見をフル活用しながら、再生テーマと入居想定テナントを明確に定め、「テナントニーズの変化を汲み上げ、高品質な内装を作りこむセットアップオフィス」「街に活気をもたらす最適用途へのコンバージョン」「開放的で快適な屋上テラスの設置」など、テナントの心に響くリノベーションを施すことで、中小型ビルを魅力的で高品質なビルに蘇らせます。そして、販売においては不動産サービス部門との連携による独自の販売ルートを活用し、ビル周辺エリアの地歴や将来性・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、仕入・商品化・販売、全てのプロセスにおいて、社内各部門が専門性を持ち寄り、お客様視点の付加価値増大へ創意工夫を重ね、ビルの魅力を最大化する当社独自の事業モデルが深化したことにより、継続的な高い利益率につながり、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

ホテル開発事業においては、ホテルを2件販売したことにより、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。当連結会計年度においては、保有ビル数が増加したことなどにより前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

以上の結果、不動産再生事業の売上高は40,997百万円（前年同期比15.0%増）となり、セグメント利益は12,493百万円（同21.5%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、プロパティマネジメント事業、ビルメンテナンス事業、売買仲介事業、賃貸仲介事業を行っております。

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、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を管理受託するなど、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、当連結会計年度末の受託棟数は下表のとおり、前年同期末から10棟増加しました。また、お客様の資産背景やビル経営方針を伺うなかで、お客様の潜在的なお困りごとに対しても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。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28年3月末	平成29年3月末	平成30年3月末
受託棟数	333棟	362棟	372棟
稼働率	95.5%	96.6%	95.7%

ビルメンテナンス事業においては、ブランコによる外窓・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、売上高は微増したものの、利益についてはほぼ横ばいとなりました。

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対応で取り組み、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も増加してきております。売上高、利益は前年同期に比べやや減少したものの、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、販売等に注力し、グループ全体の収益に貢献しております。

賃貸仲介事業においては、都心5区を中心に拠点を展開しております。昨年4月には、新たに五反田に拠点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。当連結会計年度においては、前年同期に比べ売上高、利益ともにやや減少いたしましたが、現場の最前線でお客様との対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。また、当社グループが運営する居抜きオフィスの仲介ウェブサイト「そのまんまオフィス！」に、リブランニング事業の内装を作り込んだ「セットアップオフィス」を掲載し、スタートアップ企業やIT企業などにご好評をいただくなど、働き方が多様化し、変化を続けるオフィスニーズにも順応したサービスの拡充を進めております。

以上の結果、不動産サービス事業の売上高は3,225百万円（前年同期比2.7%増）となり、セグメント利益は1,993百万円（同4.9%増）となりました。

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、昨年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ております。

## (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、2016年12月にM&Aにより当社グループに加わった「ホテルスカイコート」4拠点(成田・川崎・小岩・博多)の業績が通年寄与いたしました。また、自社ホテルブランドの第1号店「日和(ひより)ホテル舞浜」が昨年7月に開業し、ホテル事業のテーマである「心温かいホテル」を実現するべく、日々お客様視点の改良改善を続け、常に進化発展をしていくホテルを目指しています。当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・幕張エリアにおいてトップクラスとなるなど、お客様視点のサービスが高評価に繋がっています。その結果、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、自社ホテルブランド「日和ホテルズ&リゾート」におけるカジュアルなブランドとして「たびのホテル(TABINOHOTEL)」を新たに開発いたしました。「たびのホテル」は日本が秘める文化や歴史、自然の魅力を持つ地方に目を向け、その地域ならではの魅力や特長を掘り起こす、地域創生型ホテルブランドです。第一弾として本年5月2日に、岐阜県の飛騨高山において地元の木材を多用した木づくりホテル「たびのホテル飛騨高山」を開業し、第二弾として本年7月に、新潟県の佐渡島において伝統工芸である竹細工をモチーフにした「たびのホテル佐渡」を開業する予定です。

その他にも、銀座東、大阪本町、大阪なんばエリアのプロジェクトに着工しており、加えて、京都四条河原町等のエリアで、当社グループが開発し、所有、運営する方式や、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3月に東京駅周辺で新たに2拠点の貸会議室「ビジョンセンター東京有楽町」と「ビジョンセンター東京日本橋」を開業いたしました。その結果、貸会議室「ビジョンセンター」は東京、田町、永田町、浜松町、横浜の駅前に8拠点、レンタルオフィス「ビジョンオフィス」は神田、新宿の駅前に3拠点、コワーキングスペース「ビジョンワークス」は東京駅前に1拠点となり、スペースレンタル事業合計で12拠点に展開しております。ご利用者様の目線でサービス品質を磨いてきたことで、リピーターやご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。

今後は貸会議室の更なる拠点拡大に向け、当社が影響力を持つ都心において、賃貸仲介部門の拠点網を活用した仕入活動に注力すると共に、東京都心部におけるコワーキングスペースの需要増加を見込み、本年5月に有楽町にて新たなコワーキングスペースを開設する予定です。

以上の結果、オペレーション事業の売上高は2,898百万円(前年同期比117.8%増)となり、セグメント利益は326百万円(同72.9%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。またテナントの保証審査において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、また、賃料滞納時には、賃料保証のみならず、訴訟や明け渡し、賃料の回収までを誠実にサポートすることで、ビルオーナー様に寄り添った実績を積み上げ、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、利益ともに大幅に増加いたしました。

海外事業においては、成長が続く東南アジアへ進出し、高品質な日本の施工技術とお客様視点のおもてなしサービスをアジアの方々に体感していただくことにこだわった不動産開発、ホテル運営を行っております。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、昨年6月には28階建の分譲マンション「HIYORI Garden Tower」を着工いたしました。インドネシアの首都ジャカルタでは、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、運営を行っております。

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931百万円(前年同期比35.1%増)となり、セグメント利益は566百万円(同6.3%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における総資産は91,761百万円（前連結会計年度末比44.2%増）、負債は42,912百万円（同53.4%増）、純資産は48,849百万円（同36.9%増）となりました。

総資産の増加の主な要因は、流動資産のその他に含まれる前渡金の減少992百万円等があったものの、たな卸資産の増加18,407百万円、現金及び預金の増加7,646百万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1,413百万円等があったものの、長期借入金の増加12,754百万円、未払法人税等の増加2,375百万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1,282百万円等があったものの、増資による資本金及び資本剰余金の増加がそれぞれ3,578百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上7,420百万円等の増加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53.2%（同2.8ポイント減）となりました。

(3) 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（以下「資金」という）は、営業活動により6,989百万円減少、投資活動により2,443百万円減少、財務活動により17,235百万円増加した結果、期首残高に比べ7,810百万円増加し、当連結会計年度末残高は22,682百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フロー及びそれらの要因は、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）

営業活動においては6,989百万円（前期は4,353百万円の収入超過）の収入超過となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益10,755百万円等があったものの、たな卸資産の増加額19,126百万円等があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動においては2,443百万円（前期は4,764百万円の支出超過）の支出超過となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入1,784百万円等があったものの、定期預金の預入による支出1,620百万円及び有形固定資産の取得による支出1,406百万円等があったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動においては17,235百万円（前期は1,984百万円の収入超過）の収入超過となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出12,755百万円及び配当金の支払額1,279百万円等があったものの、長期借入れによる収入25,522百万円及び株式の発行による収入7,110百万円等があったことによるものであります。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期	平成29年3月期	平成30年3月期
自己資本比率	53.7	56.2	55.7	56.0	53.2
時価ベースの自己資本比率	179.5	117.0	89.8	65.2	62.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	1,012.0	—	506.8	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	5.9	—	19.9	—

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／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

#### (4) 今後の見通し

当社グループの事業を取り巻く環境は、日本経済は緩やかな回復基調を続けており、雇用や所得環境も改善傾向にあるものの、世界的な保護主義の台頭や、金融の引き締め、さらに中東や朝鮮半島における地政学リスク等の国外要因の影響により、先行き不透明感が増しています。不動産市場においては、好調な企業業績を背景に、東京都心部では空室率の低下と緩やかな賃料上昇が続いており、足元では引き続き堅調な状況にあります。しかしながら世界経済の不確実性や、2018年以降に東京都心部で予定されているオフィスの大量供給（竣工）等の影響により、市場はピークに近づきつつあるとの懸念も台頭し始めております。

このようななか、当社グループは、中核のオフィスビル事業を拡大するとともに、将来の当社グループの柱となる事業として、引き続きホテル事業と海外事業を推進いたします。不動産活用のプロフェッショナルとして、常にお客様視点での最高のサービス、高い付加価値の商品づくりを創意工夫で徹底的に追求するとともに、規律ある「利他」の組織を構築し、品質の向上に努めながら、現状に留まることなく、新たな事業に果敢な挑戦をしていくことで、心温かい高収益企業として堅実な成長を図ってまいります。

これらにより平成31年3月期の連結業績予想につきましては、売上高58,000百万円（前期比22.2%増）、営業利益12,300百万円（同9.4%増）、経常利益11,800百万円（同9.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益8,200百万円（同10.5%増）を見込んでおります。

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ております。実際の業績は、今後様々な要因により予想数値と異なる可能性があります。

## 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、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。



## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,246,381	23,892,935
売掛金	399,926	493,429
販売用不動産	※1 7,007,208	※1 6,005,475
仕掛販売用不動産	※1 29,174,443	※1 48,546,180
仕掛工事	-	28,475
貯蔵品	4,636	13,314
繰延税金資産	469,013	719,637
その他	1,933,419	1,224,032
貸倒引当金	△39,418	△29,547
流動資産合計	55,195,611	80,893,933
固定資産		
有形固定資産		
建物	993,914	1,727,492
減価償却累計額	△251,715	△322,177
建物(純額)	※1 742,198	※1 1,405,315
土地	※1 6,432,656	※1 6,650,463
その他	256,834	679,836
減価償却累計額	△143,487	△169,891
その他(純額)	113,346	509,945
有形固定資産合計	7,288,201	8,565,724
無形固定資産		
のれん	281,605	222,320
その他	281,071	252,456
無形固定資産合計	562,676	474,776
投資その他の資産		
繰延税金資産	25,377	37,941
その他	※2 582,789	※2 1,789,194
貸倒引当金	△46	△28
投資その他の資産合計	608,120	1,827,108
固定資産合計	8,458,999	10,867,608
資産合計	63,654,610	91,761,542

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	634,412	1,007,221
短期借入金	-	175,736
1年内償還予定の社債	※1 1,153,300	-
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,284,768	※1 2,540,553
未払法人税等	802,973	3,178,461
賞与引当金	177,001	186,000
役員賞与引当金	49,000	58,950
工事保証引当金	7,900	5,100
保証履行引当金	46,063	52,195
その他	3,126,037	2,951,130
流動負債合計	8,281,457	10,155,348
固定負債		
社債	※1 260,000	-
長期借入金	※1 18,366,869	※1 30,865,771
退職給付に係る負債	10,191	12,958
株式給付引当金	-	11,882
その他	1,049,656	1,866,045
固定負債合計	19,686,716	32,756,657
負債合計	27,968,173	42,912,006
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,387,211	11,965,251
資本剰余金	2,871,767	6,445,670
利益剰余金	24,269,800	30,407,531
自己株式	△174	△67,988
株主資本合計	35,528,605	48,750,464
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	2,293
為替換算調整勘定	144,033	94,684
その他の包括利益累計額合計	146,502	96,978
非支配株主持分	11,329	2,092
純資産合計	35,686,437	48,849,535
負債純資産合計	63,654,610	91,761,542

## (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：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
売上高	40,394,604	47,463,665
売上原価	26,694,398	31,199,390
売上総利益	13,700,206	16,264,275
販売費及び一般管理費	※1 4,319,796	※1 5,024,651
営業利益	9,380,410	11,239,624
営業外収益		
受取利息	10,238	8,623
受取配当金	388	342
助成金収入	2,370	2,922
その他	2,738	4,084
営業外収益合計	15,735	15,972
営業外費用		
支払利息	219,185	297,679
融資関連費用	182,749	49,176
持分法による投資損失	4,167	26,380
為替差損	72,461	50,629
その他	23,350	76,183
営業外費用合計	501,915	500,049
経常利益	8,894,230	10,755,547
特別利益		
固定資産売却益	※2 1,778	-
特別利益合計	1,778	-
特別損失		
固定資産除却損	※3 55	-
会員権評価損	1,250	-
特別損失合計	1,305	-
税金等調整前当期純利益	8,894,703	10,755,547
法人税、住民税及び事業税	1,202,665	3,607,504
法人税等調整額	1,241,992	△263,110
法人税等合計	2,444,658	3,344,393
当期純利益	6,450,045	7,411,154
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	△2,729	△9,236
親会社株主に帰属する当期純利益	6,452,774	7,420,391

## 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
当期純利益	6,450,045	7,411,154
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△482	△174
為替換算調整勘定	152,364	△49,349
その他の包括利益合計	※ 151,882	※ △49,524
包括利益	6,601,927	7,361,630
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,604,656	7,370,867
非支配株主に係る包括利益	△2,729	△9,236

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:千円)

	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	8,387,211	2,871,767	18,885,910	△174	30,144,715
当期変動額					
剰余金の配当			△1,068,883		△1,068,883
親会社株主に帰属する 当期純利益			6,452,774		6,452,774
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	5,383,890	—	5,383,890
当期末残高	8,387,211	2,871,767	24,269,800	△174	35,528,605

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	2,951	△8,331	△5,379	5,320	30,144,656
当期変動額					
剰余金の配当					△1,068,883
親会社株主に帰属する 当期純利益					6,452,774
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△482	152,364	151,882	6,008	157,890
当期変動額合計	△482	152,364	151,882	6,008	5,541,781
当期末残高	2,468	144,033	146,502	11,329	35,686,437

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位:千円)

	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	8,387,211	2,871,767	24,269,800	△174	35,528,605
当期変動額					
新株の発行	3,578,040	3,578,040			7,156,080
剰余金の配当			△1,282,660		△1,282,660
親会社株主に帰属する 当期純利益			7,420,391		7,420,391
自己株式の取得				△67,814	△67,814
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		△4,137			△4,137
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	3,578,040	3,573,902	6,137,730	△67,814	13,221,859
当期末残高	11,965,251	6,445,670	30,407,531	△67,988	48,750,464

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	2,468	144,033	146,502	11,329	35,686,437
当期変動額					
新株の発行					7,156,080
剰余金の配当					△1,282,660
親会社株主に帰属する 当期純利益					7,420,391
自己株式の取得					△67,814
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動					△4,137
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△174	△49,349	△49,524	△9,236	△58,760
当期変動額合計	△174	△49,349	△49,524	△9,236	13,163,098
当期末残高	2,293	94,684	96,978	2,092	48,849,535

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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	8,894,703	10,755,547
減価償却費	※2 562,702	※2 837,371
のれん償却額	14,821	59,285
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	16,000	10,997
賞与引当金の増減額 (△は減少)	38,974	9,046
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	7,850	9,950
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	1,100	△2,800
保証履行引当金の増減額 (△は減少)	4,323	6,131
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	-	11,882
受取利息及び受取配当金	△10,627	△8,966
支払利息	219,185	297,679
融資関連費用	182,749	49,176
持分法による投資損益 (△は益)	4,167	26,380
株式交付費	-	45,943
固定資産売却損益 (△は益)	△1,778	-
固定資産除却損	55	-
売上債権の増減額 (△は増加)	139,801	△177,747
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△3,923,832	△19,126,267
立替金の増減額 (△は増加)	233,802	36,553
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,000,729	1,366,432
預り金の増減額 (△は減少)	△97,402	△27,808
預り保証金の増減額 (△は減少)	△245,730	866,389
その他	938,927	△475,211
小計	5,979,065	△5,430,032
利息及び配当金の受取額	10,763	9,356
利息の支払額	△209,973	△297,405
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,426,387	△1,271,656
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,353,468	△6,989,737

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△4,382,951	△1,620,173
定期預金の払戻による収入	5,046,904	1,784,167
有形固定資産の取得による支出	△5,391,717	△1,406,016
有形固定資産の売却による収入	6,364	-
無形固定資産の取得による支出	△66,191	△22,347
貸付けによる支出	△25,406	△300
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	※3 128,676	-
差入保証金の差入による支出	△104,634	△1,337,455
その他	24,732	158,267
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△4,764,221</b>	<b>△2,443,857</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△1,248,500	175,736
長期借入れによる収入	16,782,000	25,522,000
長期借入金の返済による支出	△12,205,968	△12,755,313
社債の償還による支出	△101,200	△1,413,300
株式の発行による収入	-	7,110,136
非支配株主からの払込みによる収入	8,738	-
融資関連費用に係る支出	△182,749	△49,176
自己株式の取得による支出	-	△67,814
配当金の支払額	△1,068,312	△1,279,824
その他	-	△6,863
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,984,008</b>	<b>17,235,580</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	△76,974	8,562
<b>現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)</b>	<b>1,496,280</b>	<b>7,810,548</b>
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期末残高	※1 14,871,627	※1 22,682,175



(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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しています。

連結子会社の数

13社

連結子会社の名称

サンフロンティア不動産投資顧問株式会社

S Fビルサポート株式会社

S Fビルメンテナンス株式会社

サンフロンティアホテルマネジメント株式会社

スカイコートホテル株式会社

サンフロンティアコミュニティアレンジメント株式会社

サンフロンティア佐渡株式会社

東京陽光不動産股份有限公司

SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD.

PT. SUN FRONTIER INDONESIA

PT. SUN FRONTIER PROPERTY ONE

SUN FRONTIER DANANG CO., LTD.

SUN FRONTIER INVESTMENT CO., LTD.

なお、サンフロンティア佐渡株式会社については、新規設立に伴い、当連結会計年度から連結子会社を含めております。

株式会社ユービは、平成29年10月2日付でS Fビルメンテナンス株式会社に商号変更しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数

1社

持分法適用会社の名称

株式会社パワーコンサルティングネットワークス

(2) 持分法を適用しない関連会社のうち主要な会社等の名称

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、国内連結子会社及び東京陽光不動産股份有限公司の決算日は3月31日、SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD.、PT. SUN FRONTIER INDONESIA、PT. SUN FRONTIER PROPERTY ONE、SUN FRONTIER DANANG CO., LTD. 及びSUN FRONTIER INVESTMENT CO., LTD. の決算日は12月31日であります。

連結財務諸表の作成にあたっては、決算日が12月31日である連結子会社については、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

イ 時価のあるもの

連結決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

ロ 時価のないもの

移動平均法による原価法

② たな卸資産

イ 販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)  
なお、賃貸中のものについては、有形固定資産に準じて償却を行っております。

ロ 仕掛工事

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

ハ 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法によっております。ただし、建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～29年

その他 2年～15年

また、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間均等償却を採用しております。

② 無形固定資産

定額法によっております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

③ 役員賞与引当金

役員賞与の支給に備えて、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。

④ 工事保証引当金

販売用不動産に係る補修費用の支出に備えるため、発生額を個別に見積ることができる費用については当該費用を、その他については補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。

⑤ 保証履行引当金

滞納賃料保証事業に係る損失に備えるため、発生額を個別に見積ることができる損失については当該損失額を、その他については過去の実績保証履行損失率を勘案し、損失負担見込額を計上しております。

⑥ 株式給付引当金

株式給付規程に基づく従業員への当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方針

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事  
工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を採用しております。

ロ その他の工事  
工事完成基準を採用しております。

(7) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社の資産及び負債並びに収益及び費用は、在外子会社の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めております。

(8) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

金利キャップ取引については、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

(ヘッジ手段)	(ヘッジ対象)
金利キャップ	借入金の利息

③ ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避、又は将来の金利上昇が支払利息に与える影響を一定の範囲に限定する目的で、デリバティブ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

リスク管理方針に従って以下の条件を満たす金利キャップを契約しております。

- I 金利スワップの想定元本と長期借入金の元本金額が一致している。
- II 金利スワップの長期借入金の契約期間及び満期が一致している。
- III 長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスが一致している。
- IV 長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。
- V 金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。

従って、特例処理の要件を満たしているため、連結決算日における有効性の評価を省略しております。

(9) のれんの償却方法及び償却期間

5年で均等償却しております。

(10) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(11) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

① 消費税等の会計処理

税抜方式を採用しております。

なお、控除対象外消費税等は発生連結会計年度の期間費用としております。

② 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた「差入保証金の差入による支出」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に表示していた△79,901千円は、「差入保証金の差入による支出」△104,634千円、「その他」24,732千円として組替えております。

(追加情報)

従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引

当社は、従業員への福利厚生を目的として、信託を通じて自社の株式を交付する取引を行っております。

① 取引の概要

本制度は、あらかじめ当社が定めた株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対して当社の株式を給付する仕組みです。

当社は、連結会計年度末において一定の条件を満たす従業員に対しポイントを付与し、受給権を取得したときに当該付与ポイントに相当する当社株式を給付します。従業員に対し給付する株式については、あらかじめ信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理するものです。

株式給付信託(J-ESOP)については「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号平成27年3月26日)に準じて、総額法を適用しております。

② 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は前連結会計年度末一千万円、一株、当連結会計年度末は67,814千円、56,500株であります。

(連結貸借対照表関係)

## ※1 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
販売用不動産	6,733,847千円	6,005,475千円
仕掛販売用不動産	26,020,074	44,539,495
建物	549,263	1,025,755
土地	6,301,160	6,511,578
その他	—	96,354
計	39,604,345	58,178,659

(2) 担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
1年内償還予定の社債	1,153,300千円	一千円
1年内返済予定の長期借入金	2,260,588	2,503,428
社債	260,000	—
長期借入金	18,315,024	30,150,706
計	21,988,912	32,654,134

※2 関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
その他(関係会社株式)	114,546千円	87,901千円

## 3 偶発債務

賃料保証による債務保証

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
(保証先)		
滞納賃料保証事業に係る顧客 (保証限度相当額)	21,612,093千円	27,159,912千円
保証履行引当金	△46,063	△52,195
計	21,566,029	27,107,717

## (連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
販売手数料	366,724千円	508,579千円
給与及び手当	1,485,643	1,656,348
退職給付費用	41,838	45,552
賞与引当金繰入額	157,563	161,306
役員賞与引当金繰入額	49,000	58,950
株式給付引当金繰入額	—	11,882
貸倒引当金繰入額	242	△1
支払手数料	466,692	585,716

※2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
建物及び土地	177千円	—千円
車輛運搬具	1,601	—
計	1,778	—

※3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
建物	55千円	—千円
工具、器具及び備品	0	—
計	55	—

## (連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△696千円	△252千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	△696	△252
税効果額	213	77
その他有価証券評価差額金	△482	△174
為替換算調整勘定		
当期発生額	152,364	△49,349
その他の包括利益合計	151,882	△49,524

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

## 1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	42,755,500	—	—	42,755,500

(変動事由の概要)

該当事項はありません。

## 2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	143	—	—	143

(変動事由の概要)

該当事項はありません。

## 3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

## 4. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年6月24日 定時株主総会	普通株式	1,068,883	25.00	平成28年3月31日	平成28年6月27日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年6月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,282,660	30.00	平成29年3月31日	平成29年6月26日

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

## 1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	42,755,500	6,000,000	—	48,755,500

(変動事由の概要)

増加の主な内訳は、次のとおりであります。

公募増資による新株の発行 5,220,000株

第三者割当による新株の発行 780,000株

## 2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	143	56,500	—	56,643

(注) 普通株式の自己株式の株式数には、株式給付信託(J-ESOP)の信託口が所有する自社の株式56,500株が含まれております。

(変動事由の概要)

増加の主な内訳は、次のとおりであります。

株式給付信託(J-ESOP)の信託口における取得による増加 56,500株

## 3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

## 4. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成29年6月23日 定時株主総会	普通株式	1,282,660	30.00	平成29年3月31日	平成29年6月26日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成30年6月22日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,633,304	33.50	平成30年3月31日	平成30年6月25日

(注) 平成30年6月22日定時株主総会決議による配当金の総額には、株式給付信託(J-ESOP)の信託口が保有する当社株式に対する配当金額1,892千円が含まれております。



(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
現金及び預金勘定	16,246,381千円	23,892,935千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△1,374,754	△1,210,760
現金及び現金同等物	14,871,627	22,682,175

※2 減価償却費に含まれる賃貸中のたな卸資産に係る償却費は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
	452,935千円	653,702千円

※3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

当社の連結子会社であるサンフロンティアホテルマネジメント株式会社が株式の取得により新たにスカイコートホテル株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得による収入(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	226,799千円
固定資産	25,347
のれん	296,427
流動負債	△99,504
固定負債	△418,248
株式の取得価額	30,820千円
スカイコートホテル株式会社の現金及び現金同等物	△159,496
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 取得による収入(△)	△128,676千円

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

該当事項はありません。

## (賃貸等不動産関係)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)及びホテル施設(土地を含む。)を有しております。

平成29年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は137,930千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上しております。)であります。

平成30年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は150,852千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上しております。)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	1,669,005	6,938,022
	期中増減額	5,269,017	1,058,295
	期末残高	6,938,022	7,996,317
期末時価		7,517,978	9,088,478

(注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2 期中増減額のうち前連結会計年度の主な増加額は、新規取得(1,105,148千円)であり、減少額は減価償却費(46,862千円)によるものであります。

3 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、もしくは一定の評価額や指標を用いて調整した金額であります。

## (セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社グループ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。

当社は、本社で製品・サービスの種類別に包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、本社で定めた製品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産再生事業」、「不動産サービス事業」及び「オペレーション事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産再生事業」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。「不動産サービス事業」は、プロパティマネジメント事業、ビルメンテナンス事業、売買仲介事業、賃貸仲介事業を行っております。「オペレーション事業」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。

なお、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、当連結会計年度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「ホテル運営事業」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、当連結会計年度より、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、前連結会計年度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。

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。報告セグメントの利益は経常利益ベースの数値であります。

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位：千円)

	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
	不動産再生	不動産サービ ス	オペレーショ ン	計				
売上高								
外部顧客への売上 高	35,485,058	2,889,128	1,330,996	39,705,184	689,420	40,394,604	—	40,394,604
セグメント間の内 部売上高又は振替 高	151,001	252,419	—	403,420	—	403,420	△403,420	—
計	35,636,060	3,141,548	1,330,996	40,108,605	689,420	40,798,025	△403,420	40,394,604
セグメント利益	10,285,166	1,900,432	189,069	12,374,669	533,293	12,907,963	△4,013,732	8,894,230
セグメント資産	41,806,503	316,314	732,755	42,855,573	1,630,250	44,485,824	19,168,786	63,654,610
セグメント負債	24,115,855	1,019,074	228,510	25,363,440	712,319	26,075,760	1,892,412	27,968,173
その他の項目								
減価償却費	487,004	209	12,325	499,540	—	499,540	63,162	562,702
のれん償却額	—	—	14,821	14,821	—	14,821	—	14,821
支払利息	218,580	—	—	218,580	—	218,580	605	219,185
持分法による投資 損益	—	—	—	—	—	—	△4,167	△4,167
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	5,295,659	6,156	349,550	5,651,365	28,678	5,680,044	89,424	5,769,469

(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 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△4,013,732千円には、セグメント間取引の消去△31,432千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,982,300千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。
- (2) セグメント資産の調整額19,168,786千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産19,168,786千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(現金預金等)及び管理部門に係る資産であります。
- (3) セグメント負債の調整額1,892,412千円には、各報告セグメントに配分しない全社負債1,892,412千円が含まれております。
- (4) その他の項目の減価償却費の調整額63,162千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産に係る減価償却費63,162千円が含まれております。
- (5) その他の項目の持分法による投資損益の調整額△4,167千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産に係る持分法による投資損益△4,167千円が含まれております。
- (6) その他の項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額89,424千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産に係る有形固定資産及び無形固定資産の増加額89,424千円が含まれております。

3 セグメント利益は、連結損益計算書の経常利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位:千円)

	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
	不動産再生	不動産サービ ス	オペレーショ ン	計				
売上高								
外部顧客への売上高	40,681,870	2,977,149	2,898,565	46,557,585	906,079	47,463,665	—	47,463,665
セグメント間の内部売上高又は振替高	315,966	248,366	—	564,332	25,598	589,931	△589,931	—
計	40,997,837	3,225,515	2,898,565	47,121,918	931,678	48,053,597	△589,931	47,463,665
セグメント利益	12,493,938	1,993,417	326,837	14,814,193	566,917	15,381,110	△4,625,562	10,755,547
セグメント資産	58,679,261	354,317	1,925,457	60,959,035	3,964,669	64,923,705	26,837,836	91,761,542
セグメント負債	34,598,586	1,070,357	195,677	35,864,621	1,620,946	37,485,567	5,426,438	42,912,006
その他の項目								
減価償却費	694,255	161	43,277	737,694	25,354	763,049	74,321	837,371
のれん償却額	—	—	59,285	59,285	—	59,285	—	59,285
支払利息	280,288	—	1,247	281,535	19,330	300,866	△3,186	297,679
持分法による投資損益	—	—	—	—	—	—	△26,380	△26,380
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,106,249	883	285,702	1,392,836	17,340	1,410,176	21,664	1,431,841

(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 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△4,625,562千円には、セグメント間取引の消去△25,427千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,600,135千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。
- (2) セグメント資産の調整額26,837,836千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産26,837,836千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(現金預金等)及び管理部門に係る資産であります。
- (3) セグメント負債の調整額5,426,438千円には、各報告セグメントに配分しない全社負債5,426,438千円が含まれております。
- (4) その他の項目の減価償却費の調整額74,321千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産に係る減価償却費74,321千円が含まれております。
- (5) その他の項目の持分法による投資損益の調整額△26,380千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産に係る持分法による投資損益△26,380千円が含まれております。
- (6) その他の項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額21,664千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産に係る有形固定資産及び無形固定資産の増加額21,664千円が含まれております。

3 セグメント利益は、連結損益計算書の経常利益と調整を行っております。

## 【関連情報】

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
Green Garden特定目的会社	5,508,682	不動産再生事業、不動産サービス事業
合同会社El Toro	4,380,000	不動産再生事業

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社ボルテックス	5,712,082	不動産再生事業、不動産サービス事業

## 【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】

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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	不動産再生	不動産サービス	オペレーション	計			
当期末残高	—	—	281,605	281,605	—	—	281,605

(注) のれん償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	不動産再生	不動産サービス	オペレーション	計			
当期末残高	—	—	222,320	222,320	—	—	222,320

(注) のれん償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり純資産額	834.40円	1,003.05円
1株当たり当期純利益金額	150.92円	167.62円

(注) 1 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しておりません。

2 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。

項目	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	6,452,774	7,420,391
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	6,452,774	7,420,391
普通株式の期中平均株式数(株)	42,755,357	44,268,415

3 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	35,686,437	48,849,535
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	11,329	2,092
(うち非支配株主持分(千円))	(11,329)	(2,092)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	35,675,108	48,847,443
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の 数(株)	42,755,357	48,698,857

4 当連結会計年度における普通株式の期中平均株式数及び期末発行済株式総数の計算において控除する自己株式に、株式給付信託(J-ESOP)の信託口が保有する当社株式を含めております。なお、当該信託口が保有する当社株式の期中平均株式数は前連結会計年度一株、当連結会計年度3,051株、期末株式数は前連結会計年度一株、当連結会計年度56,500株であります。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。