



## 2023年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年5月12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 <https://www.sunfrt.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 齋藤清一  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経営企画部長 (氏名) 平原健志 (TEL) 03-5521-1301  
 定時株主総会開催予定日 2023年6月27日 配当支払開始予定日 2023年6月28日  
 有価証券報告書提出予定日 2023年6月28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. 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	82,777	16.2	14,905	22.9	14,722	20.5	11,612	56.6
2022年3月期	71,251	19.5	12,127	53.3	12,215	62.3	7,415	73.5

(注) 包括利益 2023年3月期 11,980百万円( 54.8%) 2022年3月期 7,738百万円( 93.1%)

	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	238.98	238.76	15.3	10.2	18.0
2022年3月期	152.26	152.12	10.8	9.3	17.0

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 △71百万円 2022年3月期 △23百万円

## (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	152,519	83,965	52.9	1,663.33
2022年3月期	136,512	74,452	52.2	1,463.74

(参考) 自己資本 2023年3月期 80,702百万円 2022年3月期 71,282百万円

## (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	16,544	△6,681	2,039	41,914
2022年3月期	17,443	△9,386	449	29,951

## 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	—	21.00	—	23.00	44.00	2,145	28.9	3.1
2023年3月期		23.00		25.00	48.00	2,335	20.1	3.1
2024年3月期(予想)		26.00		26.00	52.00		23.0	

## 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	83,000	0.3	16,500	10.7	16,000	8.7	11,000	△5.3	226.37

※ 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）	2023年3月期	48,755,500株	2022年3月期	48,755,500株
② 期末自己株式数	2023年3月期	237,169株	2022年3月期	56,644株
③ 期中平均株式数	2023年3月期	48,592,065株	2022年3月期	48,698,856株

(注) 期末自己株式数の主な増減は、譲渡制限付株式報酬として自己株式の処分による減少35,124株があったものの、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づく自己株式の取得による増加143,800株及び株式給付信託（J-ESOP）への追加取得による増加71,800株、端数株式の買増しによる増加49株があったことによるものであります。

(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	52,097	△12.5	11,949	△16.4	11,753	△18.1	7,871	△15.2
2022年3月期	59,563	41.8	14,300	78.4	14,356	79.6	9,284	74.7
	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					
2023年3月期	161.98		161.83					
2022年3月期	190.65		190.47					

(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		
2023年3月期	137,212		79,859		58.2	1,645.34		
2022年3月期	124,800		74,432		59.6	1,527.80		

(参考) 自己資本 2023年3月期 79,829百万円 2022年3月期 74,402百万円

※ 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

- ・2024年3月期連結業績予想の1株あたり当期純利益は、当期末の期中平均株式数48,592,065株により算出しております。
- ・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. 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
(セグメント情報等) .....	15
(1株当たり情報) .....	18
(重要な後発事象) .....	18

## 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、当連結会計年度の末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（以下、当期）における我が国経済は、ウィズコロナの下で、社会経済活動における制限緩和が一層進み、個人消費や設備投資を中心に持ち直しの動きが継続しました。世界経済は、ウクライナ問題の長期化、各国のインフレの高止まり及び利上げによる景気減速が懸念されております。

不動産市場においては、東京ビジネス地区（都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷）の3月の平均賃料は19,991円（坪単価）と32カ月連続の下落（計3,023円/13.1%）、同月の平均空室率は6.41%とほぼ横ばいで推移しており（民間調査機関調べ）、オフィス市況全般において軟調な状態は依然として続いております。一方、不動産投資市場は、機関投資家等による投資意欲は総じて強いものの、世界的な金融引き締め局面によって、先行きは予断を許さない状況が続いております。

当期において、当社グループの中核事業である不動産再生事業では、高収益・高品質の物件の販売が今期も順調に推移しました。前期に比較的規模の大きい物件の販売が集中していた影響により、売上高・利益は前期比で減少したものの、前年を上回る高い利益率を継続し、引き続き全社業績を力強く牽引しました。不動産サービス事業においては引き続き好調な業績を示しました。ホテル開発事業では、2軒のホテル売却が完了したため、前期に比べ大幅な増収増益となりました。また、コロナ禍の影響を大きく受けてきたホテル運営事業では、社会経済活動における制限緩和に伴う需要増が継続したことに加え、10月から開始された国内観光を促進する「全国旅行支援」や海外からの個人旅行の解禁もあり、売上が急回復しました。

以上の結果、当期の業績は、売上高82,777百万円（前期比16.2%増）、営業利益14,905百万円（同22.9%増）、経常利益14,722百万円（同20.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益11,612百万円（同56.6%増）となりました。

なお、ホテル・観光事業の業績回復に伴い、同事業の繰越欠損金による課税所得の圧縮、及び繰延税金資産計上による税効果等もあり、親会社株主に帰属する当期純利益が大きく伸長しました。

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、①リブランニング事業、②賃貸ビル事業を行っております。

①リブランニング事業では、ビルの仕入れから、再生・活用企画、建設工事、テナント誘致、管理、販売、そして、その後のビル経営に至るまで、一貫した不動産サービスをワンストップで提供しております。当期も、投資家の旺盛な購買意欲を背景に販売は順調に進捗しました。一方、仕入についてはマクロ経済の変動による不動産市況や金融政策の影響等を見極めつつ、選別しながらも積極的に物件購入を進めました。商品化においては、街やオフィス、働き方の変化を先取りしながら、ハイブリッドな働き方に対応し、新常态の中でも選ばれるオフィスづくりを目指しています。当期も予め内装工事が施され、テナント様の入居時及び退去時にかかる費用の大幅削減が可能なセットアップオフィスを中心に商品化を進めました。賃貸仲介部門との連携により、テナント様の誘致を進め、高稼働・高付加価値の不動産商品に仕上げることで、国内外の幅広いお客様の期待に応える商品を販売いたしました。例えば、12月には都内で5件のオフィスビルを、賃貸仲介部門と密に連携し、ほぼ満室稼働の状態で投資家様に販売いたしました。販売後も当社が管理を受託しているこれら5物件は、2023年1月に建築物省エネルギー性能表示制度『BELS』認証を取得いたしました。当社グループは、更なる省エネルギー化や脱炭素化に向けた取り組みを推進してまいります。米国ニューヨークでの不動産再生事業においては、お客様の資産ポートフォリオ分散ニーズに応えるべく、商品化を進めた2物件を販売いたしました。加えて、不動産特定共同事業の小口所有商品として、医療・教育モール（新築）の販売（3次及び4次組成）と認可保育園（新築）の販売（1次組成及び2次組成）を行い、完売いたしました。リブランニング事業の当期の販売件数は前期と比べて2件増加し24件となり、顧客層は拡大しました。比較的規模の大きい物件の販売が前期に比べて減少したことにより、前期と比べて売上高と利益は減少しましたが、セグメントの売上高と利益は、それぞれ47,995百万円、14,943百万円となり、全期間を通じ前期に次ぐ過去3番目に高い水準でした。

②賃貸ビル事業においては、ストック事業として安定した収益基盤を構築することを目的に、リブランニング事業における賃貸ビル物件数を拡大しつつ、不動産サービス部門で蓄積したオペレーション力を活かしながら、中長期的に賃料収入の増加を図っております。当期の業績は、前期と比べて、棚卸資産として保有する物件からの賃料収入の減少により、売上高と利益は減少しました。

以上の結果、不動産再生事業全体の売上高は50,066百万円（前期比10.5%減）となり、セグメント利益は15,343百万円（同5.7%減）となりました。

当社グループは、「東京を世界一スタートアップフレンドリーな都市へ」という想いのもと、スタートアップを支援する取り組みを推進しております。その取り組みの一つとして、2023年1月にスタートアップの成長を支援するオフィス「A SHIBUYA（エー シブヤ）」を、東京都渋谷区神南（東急渋谷駅ビル3F）に開業し、同施設内にZホールディングス株式会社のコーポレートベンチャーキャピタルである Z Venture Capital及び東南アジアで最大級のシード期ベンチャーキャピタルである East Ventures（以下「EV」）と共同運営で、スタートアップ向けシェアオフィス『Hive Shibuya（ハイブ シブヤ）』をオープンいたしました。また、2023年4月には、スタートアップ経営加速クラウド「StartPass」を提供する株式会社StartPassと業務提携を締結いたしました。この業務提携を通じて、ミッションである“スタートアップ企業の経営を加速させる”を実現するために、相互の強みであるオンラインとオフラインを融合した様々なサービスをご提供してまいります。

#### （不動産サービス事業）

不動産サービス事業では、①プロパティマネジメント事業、②ビルメンテナンス事業、③売買仲介事業、④賃貸仲介事業、⑤貸会議室事業、⑥滞納賃料保証事業等を行っております。各事業部門は、都心の中規模オフィスビル分野において、それぞれの専門性を持ち寄り、協働しながら事業を展開しております。また現場における創意工夫を通して養った専門性を連鎖的に掛け合わせることで付加価値を生み出し、リブランニング事業における高い収益性を創出する基盤にもなっております。

①プロパティマネジメント事業においては、きめ細やかなビル管理によってテナント様の満足度を高めるとともに、賃貸仲介部門との協働によるテナント様誘致、適正賃料への条件改定等に取り組むことで、高稼働・高収益なビル経営を実現し、オーナー様もサポートさせていただいております。当期の業績は、軟調な市況の中、受託棟数を前期から8%超伸長させ、前期に比べ売上高、利益ともに増加しました。

	2021年3月末	2022年3月末	2023年3月末
受託棟数	397棟	421棟	457棟
稼働率	94.4%	91.5%	89.6%

②ビルメンテナンス事業では、「東京を世界一美しい街に」を合言葉に、建物を維持・管理するための点検、美観や快適な空間を保つ清掃、リニューアル工事など、ビルのトータルメンテナンスを行なっております。ブランコによる外窓・外壁等の高所清掃、防水工事、外壁改修工事を強みに、プロパティマネジメント部門との協働を推進しております。当期の業績は、M&Aによる相乗効果と管理棟数の増加等により、前期に比べ売上高、利益ともに増加しました。

③売買仲介事業においては、不動産コンサルティングの一環としてプロパティマネジメント事業や賃貸仲介事業をはじめとする他部門のお客様からの相談案件にスピード対応で取り組んでおります。オフィス部門が一体となってビルオーナー様のビル経営に寄り添って顧客層を拡大し、積み重ねてきた信頼をベースに売買仲介の成約につなげております。当期の業績は、国内外の投資家への売買仲介が好調に推移し、前期に比べ売上高、利益ともに増加しました。

④賃貸仲介事業では、都心を中心に10拠点のサービス網を展開し、地域のビルオーナー様に寄り添う身近な相談窓口として機能しております。また、リーシング現場でいち早く得たテナント様のニーズや変化を、オフィス空間の最適活用の研究や提案に活かすことで、リブランニング事業の商品企画において、お客様視点の新たな価値観の創出につなげております。当期の業績は、成約件数の増加により、前期に比べ、売上高、利益ともに増加しました。

⑤貸会議室事業では、時代の変化を捉えたサービスを提供するとともに、データに基づいた集客が奏功し、地域密着でお客様のご要望にフレキシブルかつ機動的な提案営業を通して、継続利用や新規顧客層の需要を掴んでまいりました。当期は、社会経済活動における制限緩和が一層進む中、企業研修、セミナー及び検定試験等の需要回復が継続した上に、新規にオープンした2拠点での大型案件の受注により、前期に比べ売上高が増加し、新拠点オープンや既

存拠点の増床に伴う一時的な費用増はあるものの、利益も増加しました。2022年9月と11月に新設した2拠点に加え、2023年の2月から4月にかけて、貸会議室需要増に対応すべく、複数の既存拠点の増床を行い、新たに2拠点を開設しました。

⑥滞納賃料保証事業では、テナント様の滞納賃料の保証のみならず明け渡しまでをサポートし、ビル経営における負担感を和らげるなど、ビルオーナー様に寄り添ったサービスを提供しております。2月からサービスを開始した新ブランドである「TRI-WINS(トライウインズ)は、ビル経営者様・テナント様双方が抱えるリスクや課題を解決し、経済成長や社会の安定に貢献していく、「三方良し」=Win-Win-Winのサービスであり、一般的な保証サービスと比較して調査・審査、滞納賃料保証、滞納対応、退去対応等、サービスの範囲を拡大しています。当期の業績は前期に比べ、空室の増加やテナント様の信用懸念等によりビルオーナー様のご相談が増加した結果、新規保証契約の件数が増加し、売上高、利益ともに増加しました。

以上の結果、不動産サービス事業全体の売上高は8,843百万円（前期比23.6%増）となり、セグメント利益は4,890百万円（同28.6%増）となりました。

#### (ホテル・観光事業)

ホテル・観光事業では、①ホテル開発事業、②ホテル運営事業等を行っております。

①ホテル開発事業では、2022年8月に売却契約した3軒のホテルのうち、2軒のホテルの引渡しを10月に行ったため、前期に比べ、売上高、利益ともに増加しました。また、これら2軒のホテルと同時に売却契約した1軒のホテルにつきましては、2023年4月に引き渡しを行いました。この取引に伴う売上高と利益については、2024年3月期第1四半期に計上を予定しております。今回のホテル売却によって回収した資金につきましては、今後、「たびのホテル」ブランドと分譲型ホテルコンドミニアムを中心に、M&Aを含むホテル開発に再投資して事業を拡大してまいります。

②ホテル運営事業では、「四条河原町温泉 空庭テラス京都」「四条河原町温泉 別邸 鴨川」を2022年6月に開業しました。現時点で合計21ホテル(2,477室)を運営しております。当期においては、社会経済活動における制限緩和に伴い、国内観光需要の回復が一層進む中、10月の「全国旅行支援」や海外からの個人旅行の解禁の効果を背景に、当社グループの高付加価値戦略に基づき稼働率と客室単価の上昇が継続しました。その結果、前期に比べ、当期の売上高は増加し、利益は黒字となりました。

以上の結果、ホテル・観光事業全体の売上高は22,967百万円（前期比232.3%増）となり、セグメント利益は1,720百万円（前期は1,950百万円の損失）となりました。

#### (その他)

その他では、①海外開発事業、②建設事業等を行っております。

①海外開発事業においては、成長が期待できる東南アジアへ進出し、日本の高度な施工技術によるマンション・住宅等を中心とした不動産開発を行い、アジアの方々に日本品質を体感いただくことに拘って事業を展開しております。当期は、物件売却収入の減少により、前期に比べ売上高が減少しましたが、ストック・ビジネスとして推進しているベトナムでのマンション管理事業の収入は増加しました。当期の利益については、インドネシアでの棚卸資産の評価減があるものの、ベトナムでの物件売却に伴う利益が増加し、増益となりました。尚、インドネシアでの事業につきましては11月の保有物件完売をもって撤退手続きを開始しました。

②建設事業においては、事業用ビルのリニューアル企画や修繕・改修工事、内装仕上工事および電気通信工事等を行っております。当期の業績は、グループ子会社において大型工事の売上を計上したため、前期に比べ、売上高、利益ともに増加しました。

以上の結果、その他全体の売上高は1,788百万円（前期比5.5%増）となり、セグメント利益は283百万円（同177.8%増）となりました。

当社グループは、「全従業員を守り、物心両面の幸福を追求するとともに、共創の心をもって、持続可能で豊かな

社会を実現する。」をミッションに掲げており、その理念を推進するために、当期においても様々なプロジェクトに取り組みました。11月には、再生可能エネルギー普及に必要な不可欠な蓄電池技術の開発を手掛けるCONNEX SYSTEMS株式会社と資本業務提携に合意しました。また、3月には、次世代営農型太陽光発電技術を持つノータスソーラージャパン株式会社と資本業務提携に合意しました。引き続き、当社グループでは、事業活動を通して持続可能な社会の実現に貢献いたしてまいります。

## (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152,519百万円（前連結会計年度末比11.7%増）、負債は68,553百万円（同10.5%増）、純資産は83,965百万円（同12.8%増）となりました。

総資産の増加の主な要因は、仕掛販売用不動産の減少2,679百万円及び差入保証金の減少1,515百万円等あったものの、現金及び預金の増加11,962百万円、販売用不動産の増加5,558百万円、有形固定資産建物（純額）の増加1,651百万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、1年以内返済予定の長期借入金の減少1,431百万円及び未払法人税等の減少1,829百万円等があったものの、買掛金の増加760百万円、流動負債その他に含まれる前受金の増加1,104百万円、長期借入金の増加6,000百万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1,121百万円及び中間配当金の支払い1,118百万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11,612百万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52.9%（同0.7%ポイント増）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、営業活動による資金が16,544百万円増加、投資活動による資金が6,681百万円減少、財務活動による資金が2,039百万円増加した結果、期首残高に比べ11,962百万円増加し、当連結会計年度末残高は41,914百万円となりました。

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、16,544百万円の収入超過（前期は17,443百万円の収入超過）となりました。これは主に、法人税等の支払額5,729百万円、利息の支払額490百万円等があったものの、税金等調整前当期純利益14,745百万円、減価償却1,968百万円、棚卸資産の減少による収入1,854百万円及び仕入債務の増加による収入1,155百万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、6,681百万円の支出超過（前期は9,386百万円の支出超過）となりました。これは主に、敷金及び保証金の回収による収入2,337百万円等があったものの、有形固定資産の取得による支出7,531百万円、差入保証金の差入による支出692百万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、2,039百万円の収入超過（前期は449百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出18,691百万円、配当金の支払額2,239百万円等があったものの、長期借入れによる収入23,261百万円等があったことによるものであります。

### （資本の財源及び資金の流動性について）

当社グループの事業活動における資金需要の主なものは、不動産再生事業に係る棚卸資産の仕入れであります。棚卸資産の仕入れは、個別の棚卸資産を担保とした金融機関からの長期借入金及び営業活動で獲得した資金によって行っております。当該棚卸資産は一年以内を目途に販売することとし、借入金は、月例約定返済を織り込みつつ、棚卸資産の販売時に一括返済することを基本方針としており、資金の流動性は十分に確保されております。

## (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	50.3	49.6	52.3	52.2	52.9
時価ベースの自己資本比率	52.0	30.7	36.9	37.5	40.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	10.0	2.9	3.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	9.4	39.1	34.7

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

ウィズコロナの下で、国内外の社会経済活動が急速に正常化に向かう中、我が国経済は、個人消費や設備投資等の内需を中心に持ち直しが継続していくことが期待されます。一方、世界経済は、中国経済に持ち直しの動きが見られるものの、ウクライナ問題の長期化、インフレの高止まり、欧米の中央銀行の利上げがもたらした一部金融機関の信用不安等により、景気の下振れリスクが高まっています。

そのような中、東京都心のオフィスビル市場は、平均空室率及び平均賃料ともに改善傾向とは言えず、新規大規模オフィスビルの供給量の大幅増加により、軟調な状態が継続すると見込んでおります。しかしながら、当社グループがバリューアップする東京都心の中規模オフィスへの入居ニーズは堅調であり、引き続き高収益・高稼働な物件を国内外の投資家の皆様に積極的に販売してまいります。また、当社グループが受託管理するビルのオーナー様のお困りごとを解決すべく、今年度も様々な不動産サービスを提供してまいります。

ホテル・観光事業におきましては、5月初旬の水際対策終了により、インバウンド需要の一層の拡大が予想されます。そのような事業環境の中、当社グループのホテルを利用されるお客様も更なる増加が見込まれます。今年度も当社グループのホテルでは「お客様にとって、世界でたった一つのホテル」を目指し、心温かいサービスを充実させてまいります。

これらにより2024年3月期の連結業績予想につきましては、売上高83,000百万円（前期比0.3%増）、営業利益16,500百万円（同10.7%増）、経常利益16,000百万円（同8.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益11,000百万円（同5.3%減）を見込んでおります。

2020年初頭からの新型コロナウイルス感染拡大に伴う影響で、当社グループを取り巻く事業環境は大きく変わりました。こうした事業環境の変化および新常态（ニューノーマル）化を背景に、当社グループは持続的な成長軌道を再設定するため、2021年5月に中期経営計画を見直しました。同計画の掲げる定量目標（売上高1,000億円、経常利益200億円、親会社株主に帰属する当期純利益140億円）は変えることなく、最終年度を2025年3月期へ2年間延長させていただきました。「人が集まり、心を通わせ、社会の発展と人々の幸せを創出していく場」を提供する基本方針の下、オフィス、ホテル、海外の3つの分野に注力し、M&A等も積極的に活用しながら、中期経営計画の目標の達成と持続可能な社会の実現への貢献のために事業を推進してまいります。

## 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おります。

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	30,053	42,016
受取手形、売掛金及び契約資産	945	1,625
販売用不動産	14,222	19,781
仕掛販売用不動産	62,934	60,254
仕掛工事	100	57
貯蔵品	83	87
その他	2,603	2,080
貸倒引当金	△21	△18
流動資産合計	110,920	125,886
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,489	13,416
減価償却累計額	△3,609	△3,878
減損損失累計額	△3	△8
建物（純額）	7,876	9,528
土地	10,046	10,117
その他	1,800	1,767
減価償却累計額	△921	△995
減損損失累計額	△6	△6
その他（純額）	872	764
有形固定資産合計	18,796	20,410
無形固定資産		
のれん	408	343
その他	164	472
無形固定資産合計	572	815
投資その他の資産		
差入保証金	4,726	3,210
繰延税金資産	1,036	2,033
その他	460	173
貸倒引当金	△0	△11
投資その他の資産合計	6,222	5,406
固定資産合計	25,591	26,633
資産合計	136,512	152,519

(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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,345	2,106
短期借入金	30	50
1年内返済予定の長期借入金	6,874	5,442
未払法人税等	3,528	1,699
賞与引当金	191	237
役員賞与引当金	73	73
保証履行引当金	39	22
その他	4,126	6,731
流動負債合計	16,210	16,363
固定負債		
長期借入金	44,169	50,170
退職給付に係る負債	6	5
株式給付引当金	68	83
その他	1,605	1,930
固定負債合計	45,849	52,190
負債合計	62,060	68,553
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	11,965	11,965
資本剰余金	6,445	6,445
利益剰余金	52,917	62,289
自己株式	△67	△270
株主資本合計	71,260	80,430
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3	2
為替換算調整勘定	19	269
その他の包括利益累計額合計	22	271
新株予約権	30	30
非支配株主持分	3,139	3,233
純資産合計	74,452	83,965
負債純資産合計	136,512	152,519

## (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	71,251	82,777
売上原価	51,907	59,971
売上総利益	19,344	22,805
販売費及び一般管理費	7,216	7,900
営業利益	12,127	14,905
営業外収益		
受取利息及び配当金	35	55
違約金収入	200	133
為替差益	86	83
助成金収入	215	62
その他	77	72
営業外収益合計	614	406
営業外費用		
支払利息	446	477
持分法による投資損失	23	71
その他	56	41
営業外費用合計	526	589
経常利益	12,215	14,722
特別利益		
国庫補助金	—	232
関係会社株式売却益	—	101
関係会社清算益	—	64
解決金	144	—
負ののれん発生益	115	—
その他	0	1
特別利益合計	260	400
特別損失		
固定資産圧縮損	—	232
投資有価証券評価損	—	104
減損損失	65	27
固定資産売却損	0	—
解決金	254	—
その他	20	12
特別損失合計	340	377
税金等調整前当期純利益	12,135	14,745
法人税、住民税及び事業税	4,812	3,876
法人税等調整額	△85	△852
法人税等合計	4,726	3,024
当期純利益	7,408	11,721
非支配株主に帰属する当期純利益	△6	108
親会社株主に帰属する当期純利益	7,415	11,612

## 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	7,408	11,721
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	△1
為替換算調整勘定	329	259
その他の包括利益合計	330	258
包括利益	7,738	11,980
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	7,727	11,861
非支配株主に係る包括利益	11	118

(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	11,965	6,445	48,573	△67	66,916
当期変動額					
剰余金の配当			△3,071		△3,071
親会社株主に帰属する当期純利益			7,415		7,415
自己株式の取得					—
自己株式の処分					—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	4,343	—	4,343
当期末残高	11,965	6,445	52,917	△67	71,260

	その他の包括利益累計額			新株予約権	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	△292	△289	16	3,129	69,773
当期変動額						
剰余金の配当						△3,071
親会社株主に帰属する当期純利益						7,415
自己株式の取得						—
自己株式の処分						—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	311	312	14	9	335
当期変動額合計	0	311	312	14	9	4,679
当期末残高	3	19	22	30	3,139	74,452

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	11,965	6,445	52,917	△67	71,260
当期変動額					
剰余金の配当			△2,240		△2,240
親会社株主に帰属する当期純利益			11,612		11,612
自己株式の取得				△239	△239
自己株式の処分		△0		36	36
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		0			0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	0	9,372	△202	9,169
当期末残高	11,965	6,445	62,289	△270	80,430

	その他の包括利益累計額			新株予約権	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	3	19	22	30	3,139	74,452
当期変動額						
剰余金の配当						△2,240
親会社株主に帰属する当期純利益						11,612
自己株式の取得						△239
自己株式の処分						36
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1	250	249	—	94	343
当期変動額合計	△1	250	249	—	94	9,513
当期末残高	2	269	271	30	3,233	83,965

## (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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	12,135	14,745
減価償却費	1,632	1,968
減損損失	65	27
のれん償却額	78	64
関係会社清算損益(△は益)	—	△64
固定資産圧縮損	—	232
国庫補助金	—	△232
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△14	6
賞与引当金の増減額(△は減少)	△8	△87
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	21	△0
保証履行引当金の増減額(△は減少)	△13	△17
株式給付引当金の増減額(△は減少)	11	15
受取利息及び受取配当金	△35	△55
助成金収入	△215	△62
支払利息	446	477
持分法による投資損益(△は益)	23	71
固定資産除却損	20	12
負ののれん発生益	△115	—
売上債権の増減額(△は増加)	496	409
棚卸資産の増減額(△は増加)	7,874	1,854
仕入債務の増減額(△は減少)	△776	1,155
その他	△1,271	1,751
小計	20,354	22,274
利息及び配当金の受取額	35	55
利息の支払額	△447	△490
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△2,460	△5,729
助成金の受取額	215	62
国庫補助金の受取額	—	232
解決金の支払額	△254	—
和解金の受取額	—	150
その他	—	△10
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,443	16,544
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
関係会社株式の売却による収入	—	125
定期預金の預入による支出	△183	△100
定期預金の払戻による収入	271	100
有形固定資産の取得による支出	△8,484	△7,531
有形固定資産の売却による収入	5	27
無形固定資産の取得による支出	△48	△312
差入保証金の差入による支出	△822	△692
敷金及び保証金の回収による収入	44	2,337
その他	△168	△634
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,386	△6,681

(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)
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)	30	20
長期借入れによる収入	24,183	23,261
長期借入金の返済による支出	△20,661	△18,691
配当金の支払額	△3,070	△2,239
自己株式の取得による支出	—	△239
非支配株主からの払込みによる収入	6	1
非支配株主への払戻による支出	—	△69
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	—	4
その他	△39	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	449	2,039
現金及び現金同等物に係る換算差額	125	59
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,632	11,962
現金及び現金同等物の期首残高	21,319	29,951
現金及び現金同等物の期末残高	29,951	41,914



(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。

(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「ホテル・観光事業」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、賃貸ビル事業を行っております。「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、貸会議室事業及び滞納賃料保証事業等を行っております。「ホテル・観光事業」は、ホテル開発事業、ホテル運営事業等を行っております。

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及び収益の分解情報  
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)

	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	ホテル・観光	計				
売上高								
顧客との契約から生 じる収益	51,644	5,447	6,797	63,889	1,690	65,580	—	65,580
その他の収益	4,301	1,255	114	5,671	—	5,671	—	5,671
外部顧客への売上 高	55,946	6,703	6,911	69,561	1,690	71,251	—	71,251
セグメント間の内 部売上高又は振替 高	12	450	—	462	5	467	△467	—
計	55,958	7,154	6,911	70,023	1,695	71,719	△467	71,251
セグメント利益又は 損失(△)	16,262	3,803	△1,950	18,115	101	18,217	△6,001	12,215
セグメント資産	70,812	1,941	29,809	102,563	1,029	103,592	32,919	136,512
セグメント負債	37,388	3,049	13,789	54,226	192	54,419	7,640	62,060
その他の項目								
減価償却費	829	40	657	1,527	11	1,539	93	1,632
のれん償却額	—	17	—	17	61	78	—	78
支払利息	283	1	119	404	—	404	41	446
持分法による投資 利益又は損失(△)	—	—	—	—	—	—	△23	△23
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	4,568	107	3,842	8,517	1	8,518	14	8,533

(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、海外開発事業、建設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△6,001百万円には、セグメント間取引の消去△2百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△5,999百万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32,919百万円には、セグメント間取引の消去△19,189百万円、各報告セグメントに配分しない全社資産52,109百万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(現金預金及び有価証券)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7,640百万円には、セグメント間取引の消去△97百万円、各報告セグメントに配分しない全社負債7,737百万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93百万円には、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93百万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△23百万円には、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△23百万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14百万円には、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14百万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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(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
	不動産再生	不動産サー ビス	ホテル・観光	計				
売上高								
顧客との契約から生 じる収益	45,687	6,714	22,808	75,211	1,774	76,985	—	76,985
その他の収益	4,362	1,299	129	5,792	—	5,792	—	5,792
外部顧客への売上 高	50,050	8,014	22,938	81,003	1,774	82,777	—	82,777
セグメント間の内 部売上高又は振替 高	16	828	28	874	13	887	△887	—
計	50,066	8,843	22,967	81,877	1,788	83,665	△887	82,777
セグメント利益又は 損失(△)	15,343	4,890	1,720	21,954	283	22,237	△7,514	14,722
セグメント資産	78,440	2,950	24,442	105,832	676	106,509	46,010	152,519
セグメント負債	46,560	3,709	11,467	61,737	194	61,932	6,621	68,553
その他の項目								
減価償却費	872	45	889	1,807	4	1,811	151	1,963
のれん償却額	—	4	—	4	47	51	12	64
支払利息	332	3	113	450	—	450	26	477
持分法による投資 利益又は損失(△)	—	—	—	—	—	—	△71	△71
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	6,216	163	1,031	7,411	1	7,412	431	7,844

(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、海外開発事業、建設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△7,514百万円には、セグメント間取引の消去3百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△7,517百万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46,010百万円には、セグメント間取引の消去△17,749百万円、各報告セグメントに配分しない全社資産63,759百万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(現金預金及び有価証券)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6,621百万円には、セグメント間取引の消去△264百万円、各報告セグメントに配分しない全社負債6,885百万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151百万円には、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151百万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△71百万円には、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△71百万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431百万円には、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431百万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。

## (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	1,463.74円	1,663.33円
1株当たり当期純利益	152.26円	238.98円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	152.12円	238.76円

(注) 1 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 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株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	7,415	11,612
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(百万円)	7,415	11,612
普通株式の期中平均株式数(株)	48,698,856	48,592,065
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	45,267	45,270
(うち、新株予約権(百万円))	(30)	(30)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

2 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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	74,452	83,965
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	3,169	3,263
(うち新株予約権(百万円))	(30)	(30)
(うち非支配株主持分(百万円))	(3,139)	(3,233)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	71,282	80,702
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)	48,698,856	48,518,331

3 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56,500株、当連結会計年度62,921株、期末株式数は前連結会計年度56,500株、当連結会計年度128,300株であります。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。