



## 2020年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年5月11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) 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 2020年6月23日 配当支払開始予定日 2020年6月24日  
 有価証券報告書提出予定日 2020年6月24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 : 無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2020年3月期の連結業績(2019年4月1日~2020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	%
2020年3月期	73,218	37.4	16,571	24.6	16,127	25.9	10,666	21.4
2019年3月期	53,291	12.3	13,305	18.4	12,813	19.1	8,783	18.4
(注) 包括利益	2020年3月期 10,632百万円( 24.1%)		2019年3月期 8,563百万円( 16.3%)					

	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	%	%	%
2020年3月期	219.03	218.97	17.7	13.4	22.6
2019年3月期	180.35	180.33	16.8	12.6	25.0
(参考) 持分法投資損益	2020年3月期	△1百万円	2019年3月期	6百万円	

## (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
2020年3月期	130,293	64,809	49.6	1,326.93
2019年3月期	110,898	55,860	50.3	1,145.34
(参考) 自己資本	2020年3月期	64,620百万円	2019年3月期	55,777百万円

## (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
2020年3月期	△2,697	△4,441	5,535	17,394
2019年3月期	△5,988	△4,258	6,599	18,933

## 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	%	%
2019年3月期	—	0.00	—	38.50	38.50	1,877	21.3	3.6
2020年3月期	—	0.00	—	42.00	42.00	2,047	19.2	3.4
2021年3月期(予想)	—	0.00	—	—	—		—	

(注) 2021年3月期の配当及び配当性向予想につきましては、現段階で適切かつ合理的な業績予想の見積りが困難であることから、未定としております。

## 3. 2021年3月期の連結業績予想(2020年4月1日~2021年3月31日)

2021年3月期の連結業績予想につきましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響により業績予想の適切かつ合理的な見積りが困難であることから、今回の業績予想を未定とさせていただきます。なお、今後、適切かつ合理的な見積りが可能となった時点で速やかにお知らせ致します。

※ 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）	2020年3月期	48,755,500株	2019年3月期	48,755,500株
② 期末自己株式数	2020年3月期	56,644株	2019年3月期	56,644株
③ 期中平均株式数	2020年3月期	48,698,856株	2019年3月期	48,698,856株

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年3月期の個別業績（2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	64,472	32.3	17,757	34.7	16,822	31.0	11,122	26.3
2019年3月期	48,722	10.1	13,183	17.5	12,846	19.4	8,806	18.3
	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					
2020年3月期	228.39		228.33					
2019年3月期	180.84		180.82					

(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
2020年3月期	121,708	64,934	53.3	1,333.15
2019年3月期	104,548	55,683	53.3	1,143.30

(参考) 自己資本 2020年3月期 64,923百万円 2019年3月期 55,677百万円

※ 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。
- ・2021年3月期の連結業績予想につきましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響により現段階で適正かつ合理的な業績予想の算定を行うことが困難なことから未定とし、記載しておりません。今後、適正かつ合理的な予想が可能となった時点で速やかに公表いたします。なお、当該理由につきましては、添付資料6ページ「(4) 今後の見通し」をご覧ください。
- ・当社は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により2020年5月12日に予定していた「機関投資家・アナリスト向けの決算説明会」の開催を中止いたしました。本説明会で配布を予定していた資料、動画については、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 .....	14
(継続企業の前提に関する注記) .....	14
(追加情報) .....	14
(セグメント情報等) .....	14
(1株当たり情報) .....	17
(重要な後発事象) .....	17

## 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、政府による各種政策と日本銀行による金融緩和政策の継続もあって景気は緩やかな回復基調で推移したものの、2020年2月頃より新型コロナウイルス（COVID-19）感染拡大の影響によって経済活動が抑制され、足元では急速に悪化しております。同様に世界経済においても、グローバルなヒトやモノの流れが急速に収縮し、先行きの見通せない極めて不透明な状況となっております。こうした経済全般への悪影響が長期化・深刻化する可能性もあり、今後の動向を注視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（都心5区：千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の平均空室率が、バブル期の1991年以来の2%を下回り、3月時点では1.50%と、歴史的な低水準で推移しております。また3月時点の平均賃料は22,594円（坪単価）となり、75カ月連続で上昇しました（民間調査機関調べ）。足元のオフィス市況については、既に悪影響が色濃く出ているホテルや商業施設ほどには明確に影響は出ていないものの、新型コロナウイルス感染拡大による経済活動の縮小・停滞はオフィス賃貸需要の先行きに減少懸念を生じさせています。不動産投資市場においては、低金利環境の継続から、国内機関投資家やJ-REIT等の投資意欲は継続しているものの、足元では慎重な姿勢に転じています。

このような環境下、当社グループでは、東京都心部における中小型オフィスビルに特化し、不動産再生と活用を軸としたオフィスビル事業を展開しております。「お客様に一番近い不動産会社」を目指し、現場でいち早く市場の動向を感じ、掴み、変化に挑戦することで、お客様視点で真のお困りごと解決力を日々磨き、柔軟でしなやかに事業を伸ばしてまいります。中核事業である不動産再生事業では、不動産サービス部門が現場で培った知見や経験を商品化に反映し、ビルの魅力を最大化させる当社独自の部門連鎖型事業モデルが深化してきております。再生商品をお客様から高くご評価いただいた結果、販売棟数が43棟と大幅に伸長（前年度比+12棟）したことで売上高は過去最高、また利益率の向上により利益額も過去最高を更新し、グループ全体の業績を牽引しました。不動産サービス事業では、ビルオーナー様に寄り添い、お客様視点での豊富かつ高度なサービスを提供しています。お客様からの信頼を積み上げ、ビルオーナー様や資産家・富裕層といった顧客基盤を伸ばすとともに、リブランニング事業における仕入・商品化・販売の各プロセスにおいて高い付加価値創出の原動力になることで、グループ全体の収益に貢献しました。

一方で、オフィスビル事業に続く事業の柱とすべく、ホテルの開発・再生・運営事業を積極的に展開しております。「心温かいホテル」をテーマに、当期は4ホテルを開業しましたが、開業費用（4月に開業した「たびのホテル鹿島」を含む）の増大等により損失となりました。貸会議室事業では順調に拠点を拡大、合計21拠点となり、売上・利益ともに堅調に拡大しました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高73,218百万円（前期比37.4%増）、営業利益16,571百万円（同24.6%増）、経常利益16,127百万円（同25.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益10,666百万円（同21.4%増）となりました。

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、③ホテル開発事業等を行っております。

①リブランニング事業では、仕入・商品化・販売という全てのプロセスにおいて、ビル管理や賃貸仲介、売買仲介等の不動産サービス部門や建設部門の現場で培った知見やノウハウを持ち寄り、付加価値を連鎖的に作り上げ、ビルの魅力を最大化する事業モデルを深化させています。仕入れでは、不動産サービスにおいてビルオーナー様と築いてきた信頼関係をベースに、相続や資産の買い替えの際、優先的に当社へご相談いただき直接お譲りいただける等、他社を介さないルートからの物件仕入が増加しております。また、商品化では、オフィスや街、働き方の進化をしっかりと捉え、少し先の未来における働き方のスタイルやシーンをデザインする「ものづくり&サービス」を志向し、テナント様の潜在的なニーズを先取りした、オフィスに対する新たな価値を感じられる商品を提供しております。不動産サービスにおいて蓄積している市場やお客様の声を反映し、建設部門の力で競争力のある仕様にリノベーションし、高稼働かつ高収益なビルに生まれ変わらせています。そして販売においては、地域に根ざし、資産家や富裕層に寄り添う不動産サービス部門との連携により多様な販売ルートを開拓するとともに、街やビル周辺エリアの地歴や社会性も含めて語り、ビルや

街が潜在的に持っている価値や目には見えない魅力、将来性をお伝えしながら、資産家・富裕層や事業会社、機関投資家等へ販売しております。また、販売先拡充を図るべく、不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品の販売を始めています。本商品はビルを所有する際に課題となるビル経営面の煩わしさを省くとともに、相続等の際に分割や譲渡を行いやすいという特長があります。そして、数億円単位の東京都心不動産を一口100万円（最低購入単位5口）からご購入いただけることにより、販売先の拡充に繋がっており、リブランニング物件の販売における強みのひとつとなっております。お陰様でお客様よりご好評いただき、2019年9月には第1号案件（800口、8億円）が完売となり、現在第2号案件の組成を進めております。このように、今後もおお客様の多様化するニーズにお応えする差別化した商品づくりと仕入れ・販売面における工夫を図ってまいります。業績は、販売棟数が大幅に伸長したことで売上高が過去最高となったことに加えて、利益率が向上し利益も過去最高を更新しました。

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、不動産再生、不動産サービス部門で培った不動産オペレーション力を活かしながら、戦略的に賃料収入の増加を図っております。業績は、リブランニング事業の仕入の進捗に伴う保有ビル数の増加等により売上高、利益ともに増加いたしました。

③ホテル開発事業においては、沖縄県恩納村にて進めている当社初の分譲型コンドミニアムホテル「日和オーシャンリゾート沖縄（204区画）」の開発プロジェクトが順調に進捗しており、第一期販売から第四期販売（合計140区画）までいずれも登録完売いたしました。

以上の結果、不動産再生事業全体の売上高は60,061百万円（前年同期比32.0%増）となり、セグメント利益は18,855百万円（同26.0%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、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賃貸仲介事業を行っております。そして、これら各事業部門がそれぞれ現場で培った専門性を持ち寄り協力し、創意工夫を重ねることにより付加価値を連鎖的に生み出し、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となっております。

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・メンテナンスによってテナント満足度を高めるとともに、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や電力需給契約の見直し等によって収益改善等に取り組むことで、高収益・高稼働なビル経営を実現させております。足元の環境下では、新型コロナウイルスの影響を受けているテナント様や不安を抱えているビルオーナー様に誠実に寄り添い、正確な情報提供と現場を熟知した対応力で、調和の取れたビル経営を推進し、世の中の安定にも資することでお客様からの信頼を積み重ねてまいります。また、ビルオーナー様の資産内容やビル経営の潜在的なお困りごとに対してもご提案を行い、設備改修や省電力化等の工事受注や売買仲介、リブランニング物件の販売機会を創出することで、長期的で安定的な当社グループの顧客基盤と収益基盤の拡充に貢献しております。業績は、これらお客様視点で付加価値の高いサービスを提供してきたことにより、受託棟数、稼働率ともに伸長し、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

	2018年3月末	2019年3月末	2020年3月末
受託棟数	372棟	373棟	392棟
稼働率	95.7%	97.6%	98.6%

②ビルメンテナンス事業においては、外窓・外壁等のプランコによる高所清掃、補修作業を強みに、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。業績は、防水工事、外壁改修工事が伸長したことにより、前年同期に比べ売上高は横ばいだったものの、利益は増加いたしました。

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むと共に、リブランニング物件の仕入、販売等に貢献することでグループ全体の業績に貢献しております。業績は、社内からご紹介いただいたビルオーナー様の案件で成約実績を積み上げたこと等により、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

④賃貸仲介事業においては、2019年7月に浜松町店を開設し、都心5区を中心とした12拠点のサービス網を展開しております。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、ビルオーナー様のお困りごとを空室という一面のみではなく、高齢化で苦慮する管理や相続、建物の老朽化といった多面的で長期的な視点で捉え、ご提案を行な

っております。このようなお客様との日々の細やかなコミュニケーションが、リブランニング事業における仕入や販売、改修工事受注や売買仲介等、お客様視点に立った高い付加価値創出の原動力となり、当社グループの収益に貢献しております。業績は、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、不動産サービス事業全体の売上高は3,476百万円（前年同期比9.3%増）となり、セグメント利益は2,253百万円（同18.7%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、①ホテル運営事業、②貸会議室事業を行っております。

①ホテル運営事業においては、2020年2月に「たびのホテル倉敷水島」（155室）が開業し、3月末時点で国内16ホテル（2,108室）を運営しております（2020年4月には「たびのホテル鹿島」（194室）が開業し、17ホテル（2,302室）となりました）。今後については、当社グループが自ら開発、所有、運営する方式、外部のオーナー様が所有するホテルを当社グループがオペレーターとして長期賃借する方式、加えてM&A等、多様な方法を活用して運営ホテル数の拡大を図ってまいります。業績は、当連結会計年度で4ホテルを新規開業したことに伴い、売上高は堅調に推移したものの、開業準備費用等の増大および新型コロナウイルス感染拡大による一部ホテルにおける稼働率の著しい低下により、前年同期に比べ売上高は増加しましたが、損失を計上いたしました。

②貸会議室事業においては、2020年3月にビジョンルーム銀座一丁目別館（198席）、ビジョンルーム四ツ谷（45席）をオープンし、3月末時点で貸会議室「ビジョンセンター」11拠点・「ビジョンルーム」6拠点、レンタルオフィス「ビジョンオフィス」3拠点、コワーキングスペース「ビジョンワークス」1拠点の合計21拠点（約7,300席）を運営しております。このように拠点網を拡大し、ご利用者様視点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、また、大型案件等を中心に稼働率向上に貢献しました。業績は、2020年2月以降、新型コロナウイルス感染拡大による影響によりキャンセルが相次いだものの、感染症対策（換気、消毒、間隔等）を施した会議室やBCP対策によるサテライトオフィス利用という新しいニーズを取り込めたことによりその影響は限定的に留まり、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、オペレーション事業全体の売上高は5,405百万円（前年同期比38.7%増）となり、セグメント損失は192百万円となりました。

#### （その他）

その他では、①滞納賃料保証事業、②海外事業、③建設事業等を行っております。

①滞納賃料保証事業においては、2020年4月施行の民法改正による機関保証へのニーズの高まりを好機と捉え、ビルオーナー様、協力会社様向けのセミナーを精力的に開催する等、保証システムの浸透と認知度向上に努め、多くの反響とご好評をいただいております。業績は、テナントの保証審査における実態調査を徹底、厳格化し、賃料滞納時には賃料保証のみならず、明け渡し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た結果、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。

②海外事業においては、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。業績は、ベトナム・ダナンにおいて高層分譲マンション「HIYORI Garden Tower」が2019年12月に竣工、順次引渡しを開始したことと、同じくダナンにおいて全ての許認可を取得した段階の開発用地を売却したことにより前年同期に比べ売上高、利益ともに大幅に増加しました。

③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、および2019年1月にM&Aによりグループ会社化した株式会社光和工業（2020年4月1日にSFエンジニアリング株式会社に変更）が内装仕上工事等を行っております。業績は、受注した工事が順調に進捗し引き渡しとなったこと等により、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。

以上の結果、その他全体の売上高は5,659百万円（前年同期比275.2%増）となり、セグメント利益は1,419百万円（同80.9%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130,293百万円（前期比17.5%増）、負債は65,483百万円（同19.0%増）、純資産は64,809百万円（同16.0%増）となりました。

総資産の増加の主な要因は、流動資産の仕掛販売用不動産の増加18,122百万円、その他に含まれる未消費税等の増加839百万円、有形固定資産の増加1,074百万円、投資その他の資産に含まれる長期差入保証金の増加1,513百万円等があったものの、一方で現金及び預金の減少1,629百万円、販売用不動産の減少839百万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、買掛金の増加1,455百万円、1年以内返済予定の長期借入金の増加1,736百万円、未払法人税等の増加904百万円、流動負債のその他に含まれる前受金の増加716百万円、長期借入金の増加5,155百万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、親会社株主に帰属する純利益の計上10,666百万円等の増加があったものの、期末配当金の支払い1,877百万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49.6%（同0.7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、営業活動による資金が2,697百万円減少、投資活動による資金が4,441百万円減少、財務活動による資金が5,535百万円増加した結果、期首残高に比べ1,539百万円減少し、当連結会計年度末残高は17,394百万円となりました。

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、2,697百万円（前期は5,988百万円の支出超過）の支出超過となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益16,086百万円及び減価償却1,301百万円、仕入債務の増加による収入1,644百万円等があったものの、一方でたな卸資産の増加による支出16,962百万円及び法人税等の支払額4,735百万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、4,441百万円（前期は4,258百万円の支出超過）の支出超過となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出2,859百万円、差入保証金の差入による支出1,614百万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、5,535百万円（前期は6,599百万円の収入超過）の収入超過となりました。これは主に、長期借入れによる収入27,800百万円等があったものの、一方で長期借入金の返済による支出20,895百万円及び配当金の支払額1,875百万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たな卸資産の仕入れであります。たな卸資産の仕入れは、個別のたな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。当該たな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、たな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

	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率	55.7	56.0	53.2	50.3	49.6
時価ベースの自己資本比率	89.8	65.2	62.2	52.0	30.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	506.8	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	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

新型コロナウイルスの感染拡大に対して各国は、感染抑制・収束に向けて取り組んでおりますが、わが国では2020年4月7日に発令された緊急事態宣言の実施期間が5月31日まで約1カ月間延長されたように、感染を早期に封じ込められるか予断を許さない状況です。こうした中、2020年度の世界経済は縮小を強いられ、国内景気や企業業績は、深刻な影響を受けており、2008年のリーマン・ショックを超える規模のマイナス成長予測が相次いでおります。

このような環境下、2021年3月期の連結業績予想については、現段階で適切かつ合理的な業績予想を算定することは非常に困難なことから、未定とさせていただきます。予測可能となり次第速やかに開示することといたします。また、利益配分につきましては、株主様への長期的かつ安定的な利益還元に努めるとともに、将来成長に向けての経営基盤の拡充および財務健全性を堅持し、業績と経営環境を総合的に勘案しながら、株主様の利益に資することを基本方針としております。この方針のもと、当期の期末配当については、1株あたり42円00銭（年間配当金）を予定しておりますが、2021年3月期の期末配当予想については、現段階では未定としております。

この状況において当社は、お客様や従業員への感染防止に最大限努める一方、都心オフィスビル事業を中核に据えたビジネスモデルを高めるという基本戦略は変えず、引き続き既存事業の拡大と周辺サービスの拡充を図ってまいります。お客様のお悩みやお困りごとに寄り添う中で市場の声を拾い、ニーズを分析し、オフィスに対する新しい価値観を先取りすることで、コロナ禍収束後の事業環境に対して柔軟に、スピード感をもって変化してまいります。また、中期経営計画においては2023年3月期を最終年度とする目標（売上高1,000億円、経常利益200億円、当期純利益140億円）の達成に向け、持続的な企業価値向上に努めてまいります。

## 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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	20,257,126	18,627,650
受取手形及び売掛金	841,836	891,343
販売用不動産	10,266,099	9,426,817
仕掛販売用不動産	63,580,621	81,703,530
仕掛工事	470,357	602,352
貯蔵品	12,408	33,459
その他	1,728,505	2,575,214
貸倒引当金	△7,914	△18,159
流動資産合計	97,149,041	113,842,207
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,631,860	2,627,875
減価償却累計額	△605,198	△721,025
減損損失累計額	—	△6,050
建物（純額）	2,026,661	1,900,799
土地	6,804,718	6,821,064
その他	745,519	2,010,682
減価償却累計額	△237,209	△299,260
減損損失累計額	—	△19,346
その他（純額）	508,309	1,692,075
有形固定資産合計	9,339,689	10,413,940
無形固定資産		
のれん	654,958	524,284
その他	208,103	188,596
無形固定資産合計	863,062	712,880
投資その他の資産		
差入保証金	2,343,025	3,856,445
繰延税金資産	995,542	1,041,789
その他	209,240	426,958
貸倒引当金	△996	△1,150
投資その他の資産合計	3,546,812	5,324,044
固定資産合計	13,749,564	16,450,864
資産合計	110,898,606	130,293,072

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,676,981	3,132,429
短期借入金	-	478,000
1年内返済予定の長期借入金	2,248,388	3,985,179
未払法人税等	2,661,728	3,566,271
賞与引当金	187,859	215,407
役員賞与引当金	70,000	80,500
工事保証引当金	8,300	2,500
保証履行引当金	32,605	50,894
その他	5,973,353	6,540,891
流動負債合計	12,859,217	18,052,074
固定負債		
長期借入金	39,751,171	44,906,398
退職給付に係る負債	14,117	11,588
株式給付引当金	25,445	40,803
その他	2,388,531	2,473,016
固定負債合計	42,179,265	47,431,806
負債合計	55,038,483	65,483,880
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,965,251	11,965,251
資本剰余金	6,445,670	6,445,670
利益剰余金	37,557,429	46,347,120
自己株式	△67,989	△67,989
株主資本合計	55,900,361	64,690,053
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,642	3,425
為替換算調整勘定	△126,968	△73,249
その他の包括利益累計額合計	△123,326	△69,823
新株予約権	5,339	11,178
非支配株主持分	77,747	177,784
純資産合計	55,860,122	64,809,192
負債純資産合計	110,898,606	130,293,072

## (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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高	53,291,931	73,218,261
売上原価	34,099,620	49,189,710
売上総利益	19,192,310	24,028,551
販売費及び一般管理費	5,886,989	7,456,593
営業利益	13,305,320	16,571,957
営業外収益		
受取利息	24,238	45,127
受取配当金	359	385
違約金収入	—	159,000
保険解約返戻金	8,207	—
為替差益	4,006	—
持分法による投資利益	6,456	—
その他	20,496	55,703
営業外収益合計	63,765	260,216
営業外費用		
支払利息	402,228	455,339
融資関連費用	144,630	158,138
為替差損	—	78,939
持分法による投資損失	—	1,871
その他	8,661	10,571
営業外費用合計	555,520	704,860
経常利益	12,813,566	16,127,313
特別利益		
固定資産売却益	324	3,949
特別利益合計	324	3,949
特別損失		
減損損失	—	44,396
会員権評価損	300	—
特別損失合計	300	44,396
税金等調整前当期純利益	12,813,590	16,086,866
法人税、住民税及び事業税	4,293,523	5,552,699
法人税等調整額	△264,186	△49,106
法人税等合計	4,029,337	5,503,593
当期純利益	8,784,253	10,583,273
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 (△)	1,050	△83,499
親会社株主に帰属する当期純利益	8,783,202	10,666,772

## 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	8,784,253	10,583,273
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,348	△216
為替換算調整勘定	△221,653	49,162
その他の包括利益合計	△220,304	48,946
包括利益	8,563,948	10,632,219
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	8,562,898	10,720,275
非支配株主に係る包括利益	1,050	△88,056

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	11,965,251	6,445,670	30,407,531	△67,988	48,750,464
当期変動額					
剰余金の配当			△1,633,304		△1,633,304
親会社株主に帰属する当期純利益			8,783,202		8,783,202
自己株式の取得				△1	△1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	7,149,898	△1	7,149,896
当期末残高	11,965,251	6,445,670	37,557,429	△67,989	55,900,361

	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	2,293	94,684	96,978	-	2,092	48,849,535
当期変動額						
剰余金の配当						△1,633,304
親会社株主に帰属する当期純利益						8,783,202
自己株式の取得						△1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,348	△221,653	△220,304	5,339	75,655	△139,309
当期変動額合計	1,348	△221,653	△220,304	5,339	75,655	7,010,587
当期末残高	3,642	△126,968	△123,326	5,339	77,747	55,860,122

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	11,965,251	6,445,670	37,557,429	△67,989	55,900,361
当期変動額					
剰余金の配当			△1,877,081		△1,877,081
親会社株主に帰属する当期純利益			10,666,772		10,666,772
自己株式の取得					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	8,789,691	-	8,789,691
当期末残高	11,965,251	6,445,670	46,347,120	△67,989	64,690,053

	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	3,642	△126,968	△123,326	5,339	77,747	55,860,122
当期変動額						
剰余金の配当						△1,877,081
親会社株主に帰属する当期純利益						10,666,772
自己株式の取得						
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△216	53,719	53,502	5,838	100,036	159,377
当期変動額合計	△216	53,719	53,502	5,838	100,036	8,949,069
当期末残高	3,425	△73,249	△69,823	11,178	177,784	64,809,192

## (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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	12,813,590	16,086,866
減価償却費	1,052,507	1,301,389
のれん償却額	68,471	109,663
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,882	10,398
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,388	27,547
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	11,050	10,500
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	3,200	△5,800
保証履行引当金の増減額 (△は減少)	△19,589	18,289
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	13,562	15,358
受取利息及び受取配当金	△24,597	△45,513
支払利息	402,228	455,339
融資関連費用	144,630	158,138
持分法による投資損益 (△は益)	△6,456	1,871
固定資産売却損益 (△は益)	△324	△3,949
減損損失	—	44,396
会員権評価損	300	—
売上債権の増減額 (△は増加)	1,764,720	481,938
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△17,324,399	△16,962,936
仕入債務の増減額 (△は減少)	△39,708	1,644,816
その他	552,892	△887,750
小計	△584,650	2,460,564
利息及び配当金の受取額	24,158	42,096
利息の支払額	△397,751	△464,314
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△5,030,605	△4,735,640
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,988,848	△2,697,293
<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	△2,221,181	△2,075,348
定期預金の払戻による収入	2,108,773	2,165,131
有形固定資産の取得による支出	△881,828	△2,859,349
有形固定資産の売却による収入	365	12,121
無形固定資産の取得による支出	△13,951	△46,508
差入保証金の差入による支出	△658,997	△1,614,595
その他	△2,591,989	△22,852
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,258,810	△4,441,401
<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)	△175,736	478,000
長期借入れによる収入	24,270,000	27,800,000
長期借入金の返済による支出	△15,791,302	△20,895,982
融資関連費用に係る支出	△144,630	△158,138
配当金の支払額	△1,633,085	△1,875,921
その他	74,202	187,405
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,599,448	5,535,364
現金及び現金同等物に係る換算差額	△100,088	63,634
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,748,298	△1,539,696
現金及び現金同等物の期首残高	22,682,175	18,933,877
現金及び現金同等物の期末残高	18,933,877	17,394,180

## （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。

（追加情報）

資産の保有目的の変更

所有目的を変更したことに伴い、有形固定資産1,477,530千円（建物369,562千円、その他1,107,967千円）、無形固定資産その他1,944千円を仕掛販売用不動産に振替えております。

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は67,814千円、56,500株、当連結会計年度末は67,814千円、56,500株であります。

（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、貸会議室事業を行っております。

#### 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

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	45,095,302	2,829,118	3,898,155	51,822,576	1,469,354	53,291,931	—	53,291,931
セグメント間の内部売上高又は振替高	395,199	350,708	—	745,908	38,970	784,878	△784,878	—
計	45,490,502	3,179,826	3,898,155	52,568,484	1,508,325	54,076,810	△784,878	53,291,931
セグメント利益	14,962,049	1,898,811	412,903	17,273,763	784,924	18,058,688	△5,245,122	12,813,566
セグメント資産	79,852,791	511,604	3,019,176	83,383,572	5,720,802	89,104,374	21,794,232	110,898,606
セグメント負債	45,410,466	1,199,049	336,332	46,945,848	4,047,700	50,993,549	4,044,933	55,038,483
その他の項目								
減価償却費	867,833	193	87,290	955,317	13,522	968,840	83,667	1,052,507
のれん償却額	—	—	60,537	60,537	7,934	68,471	—	68,471
支払利息	360,620	—	3,236	363,857	36,955	400,813	1,414	402,228
持分法による投資利益又は損失(△)	—	—	—	—	—	—	6,456	6,456
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	491,606	1,931	411,266	904,803	577,113	1,481,917	19,285	1,501,203

(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△5,245,122千円には、セグメント間取引の消去△29,303千円、各報告セグメントに配分しない全社費用△5,215,819千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21,794,232千円には、セグメント間取引の消去△605,947千円、各報告セグメントに配分しない全社資産22,400,179千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4,044,933千円には、セグメント間取引の消去△198,047千円、各報告セグメントに配分しない全社負債4,242,980千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83,667千円には、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83,667千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6,456千円には、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6,456千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19,285千円には、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19,285千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 2019年4月1日 至 2020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	59,103,153	3,079,780	5,405,537	67,588,471	5,629,790	73,218,261	—	73,218,261
セグメント間の内 部売上高又は振替 高	958,131	396,599	—	1,354,730	29,523	1,384,253	△1,384,253	—
計	60,061,285	3,476,379	5,405,537	68,943,202	5,659,313	74,602,515	△1,384,253	73,218,261
セグメント利益	18,855,634	2,253,978	△192,164	20,917,449	1,419,621	22,337,071	△6,209,757	16,127,313
セグメント資産	101,581,974	621,005	2,375,932	104,578,912	4,360,359	108,939,271	21,353,801	130,293,072
セグメント負債	54,912,796	1,286,513	347,987	56,547,298	4,038,126	60,585,424	4,898,455	65,483,880
その他の項目								
減価償却費	1,057,370	127	97,736	1,155,234	16,906	1,172,140	129,248	1,301,389
のれん償却額	—	—	83,333	83,333	47,607	130,941	—	130,941
支払利息	453,865	—	560	454,425	26,374	480,800	△25,460	455,339
持分法による投資 利益又は損失(△)	—	—	—	—	—	—	△1,871	△1,871
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	1,612,861	8,543	176,228	1,797,634	9,603	1,807,237	143,903	1,951,140

(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△6,209,757千円には、セグメント間取引の消去△157,191千円、各報告セグメントに配分しない全社費用△6,052,566千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21,353,801千円には、セグメント間取引の消去△676,577千円、各報告セグメントに配分しない全社資産22,030,378千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4,898,455千円には、セグメント間取引の消去△369,689千円、各報告セグメントに配分しない全社負債5,268,144千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129,248千円には、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129,248千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△1,871千円には、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△1,871千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143,903千円には、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143,903千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。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	1,145.34円	1,326.93円
1株当たり当期純利益	180.35円	219.03円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	180.33円	218.97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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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(千円)	8,783,202	10,666,772
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)	8,783,202	10,666,772
普通株式の期中平均株式数(株)	48,698,856	48,698,856
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(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	5,236	12,630
(うち、新株予約権(千円))	(5,236)	(12,630)
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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	55,860,122	64,809,192
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	83,087	188,962
(うち新株予約権(千円))	(5,339)	(11,178)
(うち非支配株主持分(千円))	(77,747)	(177,784)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	55,777,035	64,620,230
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	48,698,856

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56,500株、期末株式数は前連結会計年度56,500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。