



2019年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年5月9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 2019年6月21日 配当支払開始予定日 2019年6月24日
 有価証券報告書提出予定日 2019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 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期の連結業績(2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	53,291	12.3	13,305	18.4	12,813	19.1	8,783	18.4
2018年3月期	47,463	17.5	11,239	19.8	10,755	20.9	7,420	15.0
(注) 包括利益	2019年3月期		8,563百万円(16.3%)		2018年3月期		7,361百万円(11.5%)	

	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	%	%	%
2019年3月期	180.35	180.33	16.8	12.6	25.0
2018年3月期	167.62	—	17.6	13.8	23.7
(参考) 持分法投資損益	2019年3月期	6百万円	2018年3月期	△26百万円	

(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
2019年3月期	110,898	55,860	50.3	1,145.34
2018年3月期	91,761	48,849	53.2	1,003.05
(参考) 自己資本	2019年3月期	55,777百万円	2018年3月期	48,847百万円

(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
2019年3月期	△5,988	△4,258	6,599	18,933
2018年3月期	△6,989	△2,443	17,235	22,682

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	%	%
2018年3月期	—	0.00	—	33.50	33.50	1,633	20.0	3.6
2019年3月期	—	0.00	—	38.50	38.50	1,877	21.3	3.6
2020年3月期(予想)	—	0.00	—	39.50	39.50		20.2	

3. 2020年3月期の連結業績予想(2019年4月1日～2020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	70,000	31.4	14,500	9.0	14,000	9.3	9,500	8.2	195.0

※ 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）	2019年3月期	48,755,500株	2018年3月期	48,755,500株
② 期末自己株式数	2019年3月期	56,644株	2018年3月期	56,643株
③ 期中平均株式数	2019年3月期	48,698,856株	2018年3月期	44,268,415株

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年3月期の個別業績（2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	48,722	10.1	13,183	17.5	12,846	19.4	8,806	18.3
2018年3月期	44,254	14.9	11,222	20.9	10,761	22.0	7,444	16.9
	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					
	円 銭		円 銭					
2019年3月期	180.84		180.82					
2018年3月期	168.16		—					

(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
2019年3月期	104,548	55,683	53.3	1,143.30
2018年3月期	89,467	48,502	54.2	995.97

(参考) 自己資本 2019年3月期 55,677百万円 2018年3月期 48,502百万円

※ 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、2019年5月10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)	19
(連結貸借対象表関係)	20
(連結損益計算書関係)	21
(連結包括利益計算書関係)	21
(連結株主資本等変動計算書関係)	22
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	24
(賃貸等不動産関係)	25
(セグメント情報等)	25
(1株当たり情報)	29
(重要な後発事象)	29

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、政府による経済政策と金融緩和政策を背景に企業業績が堅調に推移する中、設備投資の増加基調が持続、雇用・所得環境が改善し、景気は自然災害の影響で一時的な下振れがあったものの底堅く推移しました。一方、世界経済は、米中間の通商問題や英国のEU離脱の行方など、不確実性や先行きの不透明感の高まりから景気の減速が懸念されております。

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27年ぶりに2%を下回り、2019年3月末には1.78%と低下傾向が続いております。また、2019年3月末の平均賃料は21,134円（坪単価）となり、63カ月連続で上昇し、2018年4月からは1,238円上昇（6.2%増）しました（民間調査機関調べ）。一方で不動産価格の高騰から一部金融機関の融資姿勢が慎重になっているものの、不動産投資市場は、堅調な企業収益による底堅い需要が続いております。

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た「不動産再生と活用」をコアビジネスとし、ビルオーナー様の不動産に関する様々な不満や不便、「お困りごと解決」にスピード感を持って期待以上で応えるべく、お客様視点で真摯かつ誠実に取り組んでまいりました。また、お客様お一人おひとりに対し、ビルの賃貸仲介及び売買仲介、ビル管理・メンテナンス、小規模・大規模リニューアル、相続や税務相談、賃料滞納に備えた保証の提供等に至るまで、親切で丁寧な寄り添い、また高度な専門知識と豊富な不動産サービスを提供することを通してお客様からの信頼を積み上げてまいりました。このように当社グループは、既存ビルを市場ニーズに即した高付加価値ビルに再生させる差別化戦略を図りつつ、同時にお客様に対しては、安全安心のビル管理、地域に根ざしたテナントの仲介、専門家による資産コンサルティング等のきめ細かな包括サービスをワンストップで提供し、お客様に選んでいただける「不動産経営のパートナー」として、圧倒的な信頼関係を構築しております。

また当社グループは、「心温かいホテル」をテーマに、ホテルの開発・再生・運営事業を展開しております。お客様からいただいた声を大切にする心温かい従業員のおもてなしによって、お客様に上質で快適にお過ごしいただけるホテル運営を目指し、オフィスビル事業に続くコアビジネスとすべく注力しております。訪日外国人が2018年には初めて年間3,000万人を超え、今後もラグビーワールドカップ、東京オリンピック・パラリンピック、大阪万博の開催等の追い風があるなか、観光・ビジネスの宿泊需要に応える良質なホテルを提供することで国益に貢献してまいります。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高53,291百万円（前期比12.3%増）、営業利益13,305百万円（同18.4%増）、経常利益12,813百万円（同19.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益8,783百万円（同18.4%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、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、ビル管理、賃貸仲介、売買仲介等の不動産サービスの現場でビルオーナー様と深い信頼関係を築いており、資産の買い替え等を検討される場合には一番に当社へ相談いただき、当社に直接お譲りいただける等、ビルオーナー様との信頼関係をベースとした当社独自の物件仕入が増加しております。また、商品化においては、遵法かつ安全性を基本として、再生テーマとテナントニーズとして働きやすくコミュニケーションが取りやすい等オフィス環境に対する意識の高まりをしっかりと捉え「入居コストを抑えられ、すぐに始業できる内装を作りこむセットアップオフィス」「ご自身では実現が難しい洗練されたデザイン」「開放的で快適、交流スペースにもなる水辺テラスや屋上テラスの設置」「IoTを活用した働き手の視点で進化するオフィス」「街に活気をもたらす最適用途へのコンバージョン」等、テナント様の心に響くリノベーションを施すことで、機能性と快適性を兼ね備えた、高品質で魅力的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・社会性も価値に乗せて資産家・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を実現し、前期に比べ売上高、利益ともに大幅に増加いたしました。

賃貸ビル事業においては、安定した収益基盤を構築することを目的に、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ながら、ストックビジネスを拡大し、戦略的に賃料収入の増加を図っております。当連結会計年度においては、リブランニング事業の仕入が進捗し、保有ビル数が増加したことから、前期に比べ売上高、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45,490百万円（前期比11.0%増）となり、セグメント利益は14,962百万円（同19.8%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かなビル管理・メンテナンスや都心の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・高稼働なビル経営を実践しております※1。そして、お客様の不動産経営のパートナーとして、ビルオーナー様の資産内容やビル経営の課題を伺うなかで、潜在的なお困りごとに対してもご提案を行い、快適性や省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強化を図り、引き続き都心のオフィスビルへの集中、更なるサービス品質の向上に取り組んでまいります。売上高・利益はともに前期に比べ増加いたしました。

※1 当社は総合・オフィス中心型のプロパティマネジメント事業者におけるクライアント数ランキング第3位（民間調査機関調べ）。

	2017年3月末	2018年3月末	2019年3月末
受託棟数	362棟	372棟	373棟
稼働率	96.6%	95.7%	97.5%

ビルメンテナンス事業においては、外窓・外壁等のブ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きたことでビルメンテナンス受託棟数が伸長し、売上高、利益は前期に比べ共に増加いたしました。

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、販売等に注力してまいりました。売上高、利益は前期に比べ減少したものの、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。地域のビルオーナー様に更に寄り添い、身近なサービスの窓口となるために、2018年7月の港区赤坂店開設に続き、2019年1月に中央区小伝馬町店を開設し、今後も引き続き都心部に出店を進める予定です。市場における空室率が低下するなか、ビルオーナー様のお困りごとを空室という一面のみではなく、高齢化で苦慮する管理や相続問題、建物の老朽化といった多面的で長期的な視点から捉えるようにしており、現場の最前線でお客様との対話のなかから関連するニーズを伺い、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機会を創出するなど、様々なお困りごと解決に継続して取り組んでまいります。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、IT企業やスタートアップ企業様等にご好評をいただき、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、売上高、利益は前期に比べ共に増加いたしました。

以上の結果、不動産サービス事業の売上高は3,179百万円（前期比1.4%減）となり、セグメント利益は1,898百万円（同4.8%減）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、貸会議室事業等を行っております。

ホテル運営事業においては、2018年にオープンした自社ホテルブランド「日和（ひより）ホテルズ&リゾート」のカジュアルブランド「たびのホテル」シリーズの「たびのホテル飛弾高山」（5月）・「たびのホテル佐渡」（7月）の業績が加わるとともに、2018年10月にスカイコートからリブランドした「スカイハートホテル」ブランドのホテル5拠点の業績も堅調に推移しホテル運営事業全体の収益が拡大しております。また、当社ホテル運営事業のテーマである「心温かいホテル」の実現に向けた心温かい社員がご提供するサービスをご評価いただき、自社ブランド「日和ホテル舞浜」が女性向けWebサイト「OZmall（オズモール）」発表のカジュアルホテル部門における2018年の口コミ年間ランキングにおいて全国第1位を獲得いたしました。当社グループが国内で運営するホテルは2019年3月31日現在10箇所1,191室となっており、2019年には大阪なんば（5月）、大阪本町（10月）、東銀座（12月）、2020年には倉敷水島（2月）、鹿島（3月）の計5箇所897室の新規オープンを予定いたしております。また、沖縄県恩納村において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2018年11月に着工し、2019年2月から開始した第一期販売（54区画）が完売いたしました。加えて、M&Aや、当社グループが自ら開発し、所有、運営する方式、また外部のオーナー様が開発・所有するホテルを当社グループが長期賃借する方式等、多様な方法を活用して運営ホテル数の拡大を図っております。日々お客様の声を大切に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運営を目指しており、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。

貸会議室事業においては、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。2018年には、当社が強みを持つ東京都心におけるコワーキングスペースの需要増加を見込み、日比谷・有楽町エリアに「ビジョンワークス有楽町」（5月）を、東京駅八重洲地下街直結の貸会議室「ビジョンセンター東京駅前」（10月）をオープンし、2019年にはさらに6拠点のオープンを予定しております。貸会議室は東京駅前、東京八重洲中央口、東京八重洲南口、有楽町、日本橋、永田町、田町、浜松町、横浜の9拠点、レンタルオフィスは神田駅前の2拠点と新宿駅前の計3拠点、コワーキングスペースは日比谷駅前に1拠点となり、貸会議室事業合計で13拠点、座席数4,700席を展開しております。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、前期に比べ売上高は増加したものの、新規施設の開業コストの増加により、利益は若干の減少となりました。2019年4月には、より一層の事業拡大を目的に、サンフロンティアスペースマネジメント株式会社として会社分割し、子会社を設立いたしました。

以上の結果、オペレーション事業の売上高は3,898百万円（前期比34.5%増）となり、セグメント利益は412百万円（同26.3%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等、民法改正による期間保証ニーズの高まりを見据え、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実態調査を徹底し、厳格に行いながらも、審査結果の迅速な回答にこだわり、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、新規保証、再保証ともに取り扱い件数が堅調に推移し、前期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

海外事業においては、成長が続く東南アジアへ進出し、ホテル運営ならびに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、マンション・住宅等を中心とした不動産開発を行っております。ベトナムの中部最大都市ダナンで当社グループが所有、運営する海外第1号ホテル「TABINOHOTEL DA NANG（たびのホテルダナン）」※2を海外でも展開しております。また、2019年1月に上棟した28階建（306区画）の分譲マンション「HIYORI Garden Tower」（2018年8月に完売）は、本年9月の竣工に向け順調に建築工事が進捗しております。

建設ソリューション事業においては、2019年1月にM&Aにて取得した株式会社光和工業※3の寄与により前期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

以上の結果、その他の売上高は1,508百万円（前期比61.9%増）となり、セグメント利益は784百万円（同38.5%増）となりました。

※2 2019年2月に「The Blossom City」から自社ブランド名に変更

※3 建設工事業、内装仕上工事業

(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110,898百万円（前期比20.9%増）、負債は55,038百万円（同28.3%増）、純資産は55,860百万円（同14.4%増）となりました。

総資産の増加の主な要因は、流動資産のたな卸資産の増加19,736百万円、その他に含まれる前渡金の増加523百万円、有形固定資産の増加773百万円、投資その他の資産のその他に含まれる差入保証金の増加647百万円等があったものの、一方で現金及び預金の減少3,635百万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669百万円、長期借入金の増加8,885百万円、流動負債のその他に含まれる前受金2,491百万円等があったものの、一方で未払法人税等の減少516百万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8,783百万円等の増加があったものの、期末配当金の支払い1,633百万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50.3%（同2.9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5,988百万円減少、投資活動による資金が4,258百万円減少、財務活動による資金が6,599百万円増加した結果、期首残高に比べ3,748百万円減少し、当連結会計年度末残高は18,933百万円となりました。

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、5,988百万円（前期は6,989百万円の支出超過）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12,813百万円及び減価償却1,052百万円、売上債権の減少による収入1,573百万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17,324百万円及び法人税の支払額5,030百万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、4,258百万円（前期は2,443百万円の支出超過）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2,108百万円等があったものの、一方で定期預金の預入による支出2,221百万円及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出2,593百万円、有形固定資産の取得による支出881百万円、差入保証金の差入による支出658百万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、6,599百万円（前期は17,235百万円の収入超過）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24,270百万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15,791百万円及び配当金の支払額1,633百万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

	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率	56.2	55.7	56.0	53.2	50.3
時価ベースの自己資本比率	117.0	89.8	65.2	62.2	52.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	1012.0	—	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、企業業績が堅調に推移する中、不動産市場において、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、引き続き堅調な状況にあります。一方で、足元では都心部にて大規模新築ビルが高稼働で竣工となったものの、既存ビルの大型解約や集約、縮小などに伴う解約の影響も出始め、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（不動産再生・開発事業、不動産サービス事業）をさらに拡大・深化させるとともに、貸会議室事業を拡大させます。また、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し、これら事業の成長を加速させるために、M&Aも積極的に活用いたします。さらに、日本の国策である地方創生事業に賛同し、新潟県佐渡島において「観光事業で佐渡を元気に！」と地域活性化に向け取り組みを始めました。

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2020年3月期の連結業績予想につきましては、売上高70,000百万円（前期比31.4%増）、営業利益14,500百万円（同9.0%増）、経常利益14,000百万円（同9.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益9,500百万円（同8.2%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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,892,935	20,257,126
受取手形及び売掛金	493,429	841,836
販売用不動産	※1 6,005,475	※1 10,266,099
仕掛販売用不動産	※1 48,546,180	※1 63,580,621
仕掛工事	28,475	470,357
貯蔵品	13,314	12,408
その他	1,224,032	1,728,505
貸倒引当金	△29,547	△7,914
流動資産合計	80,174,295	97,149,041
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,727,492	2,631,860
減価償却累計額	△322,177	△605,198
建物(純額)	※1 1,405,315	※1 2,026,661
土地	※1 6,650,463	※1 6,804,718
その他	679,836	745,519
減価償却累計額	△169,891	△237,209
その他(純額)	※1 509,945	※1 508,309
有形固定資産合計	8,565,724	9,339,689
無形固定資産		
のれん	222,320	654,958
その他	252,456	208,103
無形固定資産合計	474,776	863,062
投資その他の資産		
繰延税金資産	757,579	995,542
その他	※2 1,789,194	※2 2,552,266
貸倒引当金	△28	△996
投資その他の資産合計	2,546,745	3,546,812
固定資産合計	11,587,246	13,749,564
資産合計	91,761,542	110,898,606

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,007,221	1,676,981
短期借入金	175,736	-
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,540,553	※1 2,248,388
未払法人税等	3,178,461	2,661,728
賞与引当金	186,000	187,859
役員賞与引当金	58,950	70,000
工事保証引当金	5,100	8,300
保証履行引当金	52,195	32,605
その他	2,951,130	5,973,353
流動負債合計	10,155,348	12,859,217
固定負債		
長期借入金	※1 30,865,771	※1 39,751,171
退職給付に係る負債	12,958	14,117
株式給付引当金	11,882	25,445
その他	1,866,045	2,388,531
固定負債合計	32,756,657	42,179,265
負債合計	42,912,006	55,038,483
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	30,407,531	37,557,429
自己株式	△67,988	△67,989
株主資本合計	48,750,464	55,900,361
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,293	3,642
為替換算調整勘定	94,684	△126,968
その他の包括利益累計額合計	96,978	△123,326
新株予約権	-	5,339
非支配株主持分	2,092	77,747
純資産合計	48,849,535	55,860,122
負債純資産合計	91,761,542	110,898,606

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	47,463,665	53,291,931
売上原価	31,199,390	34,099,620
売上総利益	16,264,275	19,192,310
販売費及び一般管理費	※1 5,024,651	※1 5,886,989
営業利益	11,239,624	13,305,320
営業外収益		
受取利息	8,623	24,238
受取配当金	342	359
保険解約返戻金	-	8,207
持分法による投資利益	-	6,456
為替差益	-	4,006
その他	7,006	20,496
営業外収益合計	15,972	63,765
営業外費用		
支払利息	297,679	402,228
融資関連費用	49,176	144,630
持分法による投資損失	26,380	-
為替差損	50,629	-
その他	76,183	8,661
営業外費用合計	500,049	555,520
経常利益	10,755,547	12,813,566
特別利益		
固定資産売却益	-	※2 324
特別利益合計	-	324
特別損失		
会員権評価損	-	300
特別損失合計	-	300
税金等調整前当期純利益	10,755,547	12,813,590
法人税、住民税及び事業税	3,607,504	4,293,523
法人税等調整額	△263,110	△264,186
法人税等合計	3,344,393	4,029,337
当期純利益	7,411,154	8,784,253
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(△)	△9,236	1,050
親会社株主に帰属する当期純利益	7,420,391	8,783,202

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	7,411,154	8,784,253
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△174	1,348
為替換算調整勘定	△49,349	△221,653
その他の包括利益合計	※ △49,524	※ △220,304
包括利益	7,361,630	8,563,948
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	7,370,867	8,562,898
非支配株主に係る包括利益	△9,236	1,050

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018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			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	2,468	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

当連結会計年度(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

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	10,755,547	12,813,590
減価償却費	※2 837,371	※2 1,052,507
のれん償却額	59,285	68,471
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	10,997	1,882
賞与引当金の増減額 (△は減少)	9,046	1,388
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	9,950	11,050
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	△2,800	3,200
保証履行引当金の増減額 (△は減少)	6,131	△19,589
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	11,882	13,562
受取利息及び受取配当金	△8,966	△24,597
支払利息	297,679	402,228
融資関連費用	49,176	144,630
持分法による投資損益 (△は益)	26,380	△6,456
固定資産売却損益 (△は益)	-	△324
会員権評価損	-	300
売上債権の増減額 (△は増加)	△177,747	1,573,194
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△19,126,267	△17,324,399
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,366,432	△39,708
預り保証金の増減額 (△は減少)	866,389	315,099
その他	△420,522	429,320
小計	△5,430,032	△584,650
利息及び配当金の受取額	9,356	24,158
利息の支払額	△297,405	△397,751
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,271,656	△5,030,605
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,989,737	△5,988,848

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
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	△1,620,173	△2,221,181
定期預金の払戻による収入	1,784,167	2,108,773
有形固定資産の取得による支出	△1,406,016	△881,828
有形固定資産の売却による収入	-	365
無形固定資産の取得による支出	△22,347	△13,951
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	※3 △2,593,138
差入保証金の差入による支出	△1,337,455	△658,997
その他	157,967	1,149
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,443,857	△4,258,810
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)	175,736	△175,736
長期借入れによる収入	25,522,000	24,270,000
長期借入金の返済による支出	△12,755,313	△15,791,302
社債の償還による支出	△1,413,300	-
株式の発行による収入	7,110,136	-
融資関連費用に係る支出	△49,176	△144,630
配当金の支払額	△1,279,824	△1,633,085
その他	△74,677	74,203
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,235,580	6,599,448
現金及び現金同等物に係る換算差額	8,562	△100,088
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	7,810,548	△3,748,298
現金及び現金同等物の期首残高	14,871,627	22,682,175
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,682,175	※1 18,933,877

(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

20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
スカイハ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.
サンフロンティア沖縄株式会社
おけさ観光タクシー株式会社
Sun Frontier NY Co., Ltd
340 West 48 SG LLC
439 West 46 SG LLC
株式会社光和工業
株式会社インライト

なお、当連結会計年度から新たに取得した株式会社ブランドールリゾート沖縄（現サンフロンティア沖縄株式会社）、TCI株式会社、株式会社光和工業、株式会社インライト並びに当社の連結子会社が取得したおけさ観光タクシー株式会社を連結の範囲に含めております。その後、TCI株式会社は、当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

当連結会計年度から米国において当社が新たに設立したSun Frontier NY Co., Ltd.、340 West 48 SG LLC及び439 West 46 SG LLCを連結の範囲に含めております。

スカイコートホテル株式会社は、2018年10月1日付でスカイハートホテル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.、SUN FRONTIER INVESTMENT CO.,LTD.、Sun Frontier NY Co.,Ltd.、340 West 48 SG LLC及び439 West 46 SG LLC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年から10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)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」719,637千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」757,579千円に含めて表示しております。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、営業外収益に記載しておりました「助成金収入」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めております。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損益計算書において、営業外収益に表示していた「助成金収入」2,922千円、「その他」4,084千円は、「その他」7,006千円として組替えております。

(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、独立掲記しておりました営業活動によるキャッシュ・フローの「立替金の増減額」、「預り金の増減額」及び「株式交付費」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。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、営業活動によるキャッシュ・フローに表示していた「立替金の増減額」36,553千円、「預り金の増減額」△27,808千円、「株式交付費」45,943千円及び「その他」△475,211千円は、「その他」△420,522千円として組替えております。

前連結会計年度において、独立掲記しておりました投資活動によるキャッシュ・フローの「貸付けによる支出」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。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・フローに表示していた「貸付けによる支出」△300千円、「その他」158,267千円は、「その他」157,967千円として組替えております。

前連結会計年度において、独立掲記しておりました財務活動によるキャッシュ・フローの「自己株式の取得による支出」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。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、財務活動によるキャッシュ・フローに表示していた「自己株式の取得による支出」△67,814千円、「その他」△6,863千円は、「その他」△74,677千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。

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
販売用不動産	6,005,475千円	9,742,931千円
仕掛販売用不動産	44,539,495	55,793,540
建物	1,025,755	1,124,581
土地	6,511,578	6,533,678
その他	96,354	164,500
計	58,178,659	73,359,232

(2) 担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	2,503,428	2,195,692
長期借入金	30,150,706	39,005,196
計	32,654,134	41,200,888

※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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
その他(関係会社株式)	87,901千円	94,094千円

3 偶発債務

賃料保証による債務保証

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019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)	27,159,912千円	31,945,564千円
保証履行引当金	△52,195	△32,605
計	27,107,717	31,912,959

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
販売手数料	508,579千円	581,145千円
給与及び手当	1,656,348	1,908,208
退職給付費用	45,439	50,310
賞与引当金繰入額	161,306	159,934
役員賞与引当金繰入額	58,950	70,000
株式給付引当金繰入額	11,882	13,562
貸倒引当金繰入額	△1	△1
支払手数料	585,716	698,623

※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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
車両運搬具	一千円	324千円

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△252千円	1,944千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	△252	1,944
税効果額	77	△595
その他有価証券評価差額金	△174	1,348
為替換算調整勘定		
当期発生額	△49,349	△221,653
その他の包括利益合計	△49,524	△220,304

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018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
2017年6月23日 定時株主総会	普通株式	1,282,660	30.00	2017年3月31日	2017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
2018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	2018年3月31日	2018年6月25日

(注) 2018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。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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)	48,755,500	—	—	48,755,500

(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)	56,643	1	—	56,644

(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。

単元未満株式の買取りによる増加 1株

3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	5,339
合計			—	—	—	—	5,339

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
2018年6月22日 定時株主総会	普通株式	1,633,304	33.50	2018年3月31日	2018年6月25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
2019年6月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,877,081	38.50	2019年3月31日	2019年6月24日

(注) 2019年6月21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2,175千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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
現金及び預金勘定	23,892,935千円	20,257,126千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△1,210,760	△1,323,249
現金及び現金同等物	22,682,175	18,933,877

※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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
	653,702千円	789,174千円

※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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

株式の取得により、新たに株式会社ブランドリゾート沖縄 (現サンフロンティア沖縄株式会社) 他4社 (以下、「新規取得連結子会社」という。) 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新規連結子会社株式の取得価額と取得による支出 (純額) との関係は次のとおりであります。

流動資産	3,859,868千円
固定資産	348,372
のれん	501,110
流動負債	△1,899,897
固定負債	△429,254
新規連結子会社株式の取得価額	2,380,200千円
取得に伴う借入金の返済	624,934
新規連結子会社の現金及び現金同等物	△411,996
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 取得による支出	2,593,138千円

(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。

2018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150,772千円(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。

2019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276,335千円(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	6,938,022	2,281,168
	期中増減額	△4,656,853	△53,498
	期末残高	2,281,168	2,227,670
期末時価		3,525,500	3,525,500

- (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(682,443千円)であり、減少額は連結子会社による運営へと方針を決定したこと等(5,339,297千円)によるものであります。
当連結会計年度の主な減少額は、減価償却(53,498千円)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、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 2017年4月1日 至 2018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	59,527,644	455,714	2,194,723	62,178,081	4,097,044	66,275,126	25,486,415	91,761,542
セグメント負債	35,858,111	1,012,172	255,807	37,126,091	1,620,946	38,747,037	4,164,968	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	354,388	1,461,521	17,392	1,478,913	△47,072	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25,486,415千円には、セグメント間取引の消去△405,484千円、各報告セグメントに配分しない全社資産25,891,900千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4,164,968千円には、セグメント間取引の消去△175,499千円、各報告セグメントに配分しない全社負債4,340,468千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△47,072千円には、セグメント間取引の消去△79,924千円、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32,852千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 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	80,234,348	329,797	3,027,720	83,591,866	5,715,360	89,307,227	21,591,378	110,898,606
セグメント負債	45,544,087	1,199,905	418,270	47,162,262	4,262,315	51,424,578	3,613,904	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 損益	—	—	—	—	—	—	6,456	6,456
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	494,340	1,931	525,715	1,021,987	479,270	1,501,257	25,186	1,526,444

(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21,591,378千円には、セグメント間取引の消去△544,783千円、各報告セグメントに配分しない全社資産22,136,162千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3,613,904千円には、セグメント間取引の消去△402,532千円、各報告セグメントに配分しない全社負債4,016,436千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25,186千円には、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25,186千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 2017年4月1日 至 2018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

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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
合同会社パシフィックスリー	7,200,000	不動産再生事業

【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 2017年4月1日 至 2018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。

当連結会計年度(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	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	—	—	186,816	186,816	468,142	—	654,958

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	1,003.05円	1,145.34円
1株当たり当期純利益	167.62円	180.35円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	—円	180.33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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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)	7,420,391	8,783,202
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)	7,420,391	8,783,202
普通株式の期中平均株式数(株)	44,268,415	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
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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	48,849,535	55,860,122
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	2,092	83,087
(うち新株予約権(千円))	—	(5,339)
(うち非支配株主持分(千円))	(2,092)	(77,747)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	48,847,443	55,777,035
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)	48,698,857	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3,050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。