



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年5月10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) 上席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 2024年6月25日 配当支払開始予定日 2024年6月26日
 有価証券報告書提出予定日 2024年6月26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. 2024年3月期の連結業績(2023年4月1日~2024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	%
2024年3月期	79,868	△3.5	17,600	18.1	17,374	18.0	11,917	2.6
2023年3月期	82,777	16.2	14,905	22.9	14,722	20.5	11,612	56.6

(注) 包括利益 2024年3月期 12,375百万円(3.3%) 2023年3月期 11,980百万円(54.8%)

	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	%	%	%
2024年3月期	245.50	230.74	13.9	10.2	22.0
2023年3月期	238.98	238.76	15.3	10.2	18.0

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 12百万円 2023年3月期 △71百万円

(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
2024年3月期	188,661	94,416	48.0	1,864.36
2023年3月期	152,519	83,965	52.9	1,663.33

(参考) 自己資本 2024年3月期 90,519百万円 2023年3月期 80,702百万円

(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
2024年3月期	△11,003	△4,254	21,040	47,866
2023年3月期	16,544	△6,681	2,039	41,914

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	%	%
2023年3月期	—	23.00	—	25.00	48.00	2,335	20.1	3.1
2024年3月期	—	26.00	—	32.00	58.00	2,819	23.6	3.3
2025年3月期(予想)	—	33.00	—	33.00	66.00		22.9	

2024年3月期期末配当の内訳 普通配当 30円00銭 創立25周年記念配当 2円00銭

3. 2025年3月期の連結業績予想(2024年4月1日~2025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	100,000	25.2	20,870	18.6	20,000	15.1	14,000	17.5	288.41

※ 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 社（社名）、除外 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： 有
 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）	2024年3月期	48,755,500株	2023年3月期	48,755,500株
② 期末自己株式数	2024年3月期	203,208株	2023年3月期	237,169株
③ 期中平均株式数	2024年3月期	48,541,810株	2023年3月期	48,592,065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付与した対象者の権利喪失による自己株式の取得による増加1,934株及び端数株式の買増しによる増加51株があったものの、譲渡制限付株式報酬として交付するための自己株式の処分による減少35,946株があったことによるものです。

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年3月期の個別業績（2023年4月1日～2024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	%
2024年3月期	52,929	1.6	11,944	△0.0	11,614	△1.2	7,953	1.0
2023年3月期	52,097	△12.5	11,949	△16.4	11,753	△18.1	7,871	△15.2
	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					
2024年3月期	163.85		154.00					
2023年3月期	161.98		161.83					

(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		
2024年3月期	168,972		85,382		50.5	1,757.95		
2023年3月期	137,212		79,859		58.2	1,645.34		

(参考) 自己資本 2024年3月期 85,352百万円 2023年3月期 79,829百万円

※ 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

- ・2025年3月期連結業績予想の1株当たり当期純利益は、期中平均株式数48,541,810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	7
3. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
連結損益計算書	10
連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(会計方針の変更)	16
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19

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、当期連結会計期間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。

当連結累計期間（以下、当期）における我が国経済は、金利の先高観が高まる中、雇用・所得環境の改善が続き、回復が継続しました。世界経済は、各国政策金利の高止まりや、中国経済の減速および地政学リスクの影響による原油高等、先行きが懸念される一方、今後の米国における大統領選挙前の政策金利の引き下げタイミングや、米国経済の軟着陸に対する関心が高まっております。

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）の平均賃料が、40カ月連続の下落後、2023年11月に底（坪単価19,726円）を打ち、足元では同19,820円（2024年3月）とやや上昇基調となっています。また、平均空室率は2023年6月にピーク（6.48%）となった後、概ね改善が続き、2024年3月には5.47%となっています（民間調査機関調べ）。これまで、コロナ禍におけるリモートワークの推奨および大型の新築オフィスビルの竣工ラッシュによる空室面積の増加等の影響で、全般的に軟調な市況でしたが、新型コロナウイルス感染症の5類移行（2023年5月）を経て、オフィスの重要性が再認識されたことによる需要の回復が進み、今後の更なる空室率の低下ならびに賃料上昇への期待感が高まっています。そして、不動産投資市場においては、日本銀行によるマイナス金利政策が解除されたものの、緩和的な金融環境が維持され、低金利や円安の状態が継続すると見られます。このような中、海外投資家等によるオフィスへの投資姿勢が再び買いに転じると予想されるとともに、観光需要の回復によりホテルへの旺盛な投資需要も継続しています。

このような環境下、当社グループの中核事業である不動産再生事業では、当期の販売件数が前年度より増加したことに加え、利益率も高い水準を維持したことにより、売上高、利益ともに増加し、引き続き全社業績を力強く牽引しています。不動産サービス事業においては好調な業績を継続しました。ホテル開発事業では、前期の2ホテルの売却の反動で売上高は減少したものの、当期における1ホテルの売却で利益は増加しました。また、ホテル運営事業では、「全国旅行支援」や新型コロナウイルス感染症の5類への移行、そして円安の影響により、国内だけでなく訪日外国人観光客の回復によって観光需要がさらに増加し、前期比で売上高、利益ともに大幅に増加しました。

以上の結果、当期の業績は、売上高79,868百万円（前期比3.5%減）、営業利益17,600百万円（同18.1%増）、経常利益17,374百万円（同18.0%増）、親会社株主に帰属する純利益11,917百万円（同2.6%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賃貸ビル事業を行っております。

① リブランニング事業では、ビルの購入から、再生・活用企画、建設工事、テナント誘致、滞納賃料保証サービス、管理、更には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。当期においては、オフィス事業の各部門の連携と仕入体制の強化により、計画を上回るペースで仕入れが進捗しました。引き続き、次年度の商品化・販売に向けて仕入れの強化を継続しています。商品化においては、現場におけるお客様の真のニーズを商品に反映させ、付加価値の高い物件にバリューアップすることに努めました。物件販売においては、当期に25件（ニューヨーク物件2件、小口商品1件含む）を販売し、セグメント利益率も30%の高水準を維持しました。引き続き、地域密着のリーシング力を活かして、高稼働・高付加価値の不動産を国内外の投資家様に販売してまいります。また、ニューヨークで展開しているアパートメントのリブランニング事業においても、継続的に仕入れと販売に注力しており、当期に1件の仕入れと2件の販売を行いました。加えて、不動産特定共同事業においては、小口商品8号案件であるCompass練馬を完売し、9号案件であるCompass桜新町の1次組成を行いました。当期の業績は、物件販売が堅調に推移するとともに、且つ高水準の粗利益率を維持したことにより、前期比で売上高、利益ともに増加しました。

② 賃貸ビル事業では、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、棚卸資産として保有する物件数の増加により、前期比で売上高、利益ともに増加しました。

以上の結果、不動産再生事業全体の売上高は51,027百万円（前期比1.9%増）となり、セグメント利益は15,602百万円（同1.7%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、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。

- ① プロパティマネジメント事業では、ニーズに沿ったビル管理によってテナント様の満足度を高めることを目指しています。同時に、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、ビルオーナー様のご要望に合う高稼働・高収益なビル経営をサポートさせていただいております。当期の業績は、受託棟数が前期末より36棟増加し、稼働率が同4.31%pt改善したこともあり、前期比で売上高、利益ともに増加しました。

	2022年3月末	2023年3月末	2024年3月末
受託棟数	421棟	457棟	493棟
稼働率	91.49%	89.61%	93.92%

- 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・管理する為の点検、清掃、リニューアル工事や調査等の事業を行っております。ガラス清掃・外壁清掃・外壁補修等の工事を強みに、オフィス事業の各部門と協働しております。当期の業績は、新型コロナウイルス感染症関連による施設消毒業務の減少や不採算現場の解約等により、前期比で売上高、利益ともに減少しました。
- ③ 売買仲介事業では、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ご相談にスピード対応で取り組んでおります。オフィス事業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繋げております。当期の業績は、前期に大型案件の成約があったことにより、売上高、利益ともに減少しました。
- ④ 賃貸仲介事業では、当期に新橋店と池袋店の2拠点を開設し、都心主要エリアに12拠点のサービス網を構築しました。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創出に繋げております。また、ビルオーナー様のお困りごとを解決するために取り組んでいるサブリース事業においても、当期に2件新規受託し、物件数は合計10件となりました。引き続きお客様に寄り添い、身近な相談窓口としてサービスを提供し、地域社会に貢献してまいります。当期の業績は、賃貸仲介が堅調に推移したため、前期比で売上高、利益ともに増加しました。
- ⑤ 貸会議室事業では、集合研修を再開する企業が増加し、貸会議室に対する需要が高まる中、お客様のご要望にお応えするサービスを通して、新規利用とともにリピート需要も増加しました。当期は日本橋、市ヶ谷、八重洲、新宿、新橋の5つのエリアにビジョンセンターを新規開業し、運営規模は15拠点、6,481坪となりました。引き続き東京都心部を中心に拠点拡大を加速してまいります。当期の業績は、10拠点の新設や増床により受注が増加したため、前期比で売上高、利益ともに大幅に増加しました。
- ⑥ 滞納賃料保証事業である「TRI-WINS(トライウインズ)」では、オフィス・店舗における入居調査・審査・滞納保証・建物明渡訴訟・退去まで一貫して、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。一般的な賃貸保証と比較してサービスの領域が広範なものとなっており、ビルオーナー様・テナント様双方が抱えるリスクや課題を解決し、日本経済の成長や社会の安定に貢献していく「三方良し」=Win-Win-Winのサービスです。当期の業績は、主たる事業である信用保証の業績が引き続き安定的に進捗したことにより、売上高および利益ともに堅調に推移しました。

以上の結果、不動産サービス事業全体の売上高は10,497百万円（前期比18.7%増）となり、セグメント利益は5,612百万円（同14.8%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、前期に2ホテルの売却があったことにより、前期比で売上高は減少しましたが、分譲型コンドミニアムホテル1区画および1ホテルの売却により、利益は大幅に増加しました。ホテル売却で回収した資金に加え、2023年10月6日に払い込みが完了した転換社債により調達した資金等を活用し、今後、「たびのホテル」ブランドを中心に、M&Aを含む開発に再投資して事業を拡大してまいります。現時点（2024年5月現在）で日本各地における計画中のホテルは10棟、1,347室あり、運営中のホテルと合わせて39ホテル、4,456室となる予定です。
- ② ホテル運営事業では、福島県猪苗代町における旅館「静楓亭（せいふうてい）」（11室）および関西エリアにおける「ジョイテルホテルなんば道頓堀」等を含めた5ホテル（612室）が当社グループに加わったことにより、現時点（2024年5月現在）で合計29ホテル（3,109室）を運営しております。引き続き、「心温かい楽しいホテル」をテーマに、スタッフの心温かいサービスを通じて、熱狂的ファンづくりに注力してまいります。当期においては、国内観光需要の拡大の継続、インバウンド回復の効果もあり、当社グループの高付加価値戦略に基づく稼働率と客室単価の上昇が継続しました。その結果、前期比で売上高、利益ともに大幅に増加しました。

以上の結果、ホテル・観光事業全体の売上高は16,977百万円（前期比26.1%減）となり、セグメント利益は4,369百万円（前期比153.9%増）となりました。

(その他)

その他事業では、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、成長が期待できるベトナムへ進出してマンション開発等の事業を展開しております。2023年10月に、中部最大都市であるダナン市で分譲マンションの開発用地を取得し、来期上半期に着工予定です。引き続き日本の高度な施工技術による良質な住宅を提供することを通して、地域社会の発展に貢献してまいります。当期の業績は、前年度の物件販売の反動により、売上高、利益ともに減少しました。
- 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、グループ会社において大型工事の売上を計上したため、前期比で売上高、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2,409百万円（前期比34.8%増）となり、セグメント利益は301百万円（同6.4%増）となりました。

当期の主な取り組みは次のとおりであります。

当社は、「サンフロンティア不動産は全従業員を守り、物心両面の幸福を目指し、従業員の健康の維持・向上に取り組めます。」という健康経営宣言のもと、従業員の心身の健康維持ならびに増進と、従業員が心身の健康を保つことで、今以上に働きがいを感じ、生産性を向上させることを目指しています。この度、経済産業省および日本健康会議が選定する「健康経営優良法人2024（大規模法人部門）」に認定されました。この認定を励みに、より一層従業員の心身の健康の維持・増進への取り組みを強化してまいります。

また、当社グループは、「私たちは、社は（Credo）である利他の心を大切に、事業活動を通して持続可能な社会の実現に貢献していきます。」というサステナビリティ・ビジョンのもと、「環境保護」「地域創生」「人財育成」を重要課題（マテリアリティ）とし、事業を通して社会課題解決に取り組んでいます。2024年2月に、株式会社みずほ銀行との間で、「Mizuho ポジティブ・インパクトファイナンス※」の契約を締結しました。今後も引き続き、限りある資源の無駄遣いを抑えて新たな価値創造に挑み続け、お客様の喜びと幸せづくりを通じた事業活動を進めることで、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

※本契約は、みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社が独自に開発したインパクト評価フレームワークを活用して企業の社会的インパクトを包括的かつ定量的に評価し、その評価において「ポジティブなインパクトを生み出す意図を持つもの」と確認された場合、取り組みの継続的な支援を目的として融資を行うものです。

(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188,661百万円（前連結会計年度末比23.7%増）、負債は94,244百万円（同37.5%増）、純資産は94,416百万円（同12.4%増）となりました。

総資産の増加の主な要因は、販売用不動産の減少8,149百万円、繰延税金資産の減少388百万円等があったものの、現金及び預金の増加5,851百万円、仕掛販売用不動産の増加34,826百万円及び有形固定資産土地の増加912百万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、流動負債その他に含まれる前受金の減少789百万円等があったものの、1年以内返済予定の長期借入金の増加6,764百万円、社債の増加9,999百万円及び長期借入金の増加7,101百万円等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1,216百万円及び中間配当金の支払い1,265百万円等があったものの、親会社株主に帰属する当期純利益の計上11,917百万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48.0%（同4.9%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11,003百万円減少、投資活動による資金が4,254百万円減少、財務活動による資金が21,040百万円増加した結果、期首残高に比べ5,951百万円増加し、当連結会計年度末残高は47,866百万円となりました。

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、11,003百万円の支出超過（前期は16,544百万円の収入超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益17,295百万円、減価償却2,124百万円等があったものの、棚卸資産の増加に伴う減少26,770百万円、法人税等の支払額3,505百万円及び売上債権の増加に伴う減少1,187百万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、4,254百万円の支出超過（前期は6,681百万円の支出超過）となりました。これは主に、差入保証金の回収による収入205百万円等があったものの、有形固定資産の取得による支出2,457百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出954百万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、21,040百万円の収入超過（前期は2,039百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出18,991百万円、配当金の支払2,481百万円等があったものの、長期借入れによる収入32,558百万円、社債の発行による収入9,999百万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

	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率	49.6	52.3	52.2	52.9	48.0
時価ベースの自己資本比率	30.7	36.9	37.5	40.8	50.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	10.0	2.9	3.4	-6.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	9.4	39.1	34.7	-20.4

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

2023年5月に新型コロナウイルス感染症が5類に移行して以来、我が国経済は回復基調が本格化しました。2024年3月の金融政策決定会合にて、日本銀行はマイナス金利政策を解除すると決めたものの、緩和的な金融環境が当面維持されると予想されています。世界経済は、中国経済の減速等による低い成長率が続くものの、米国経済の軟着陸と新興国経済の底堅い成長により、下振れリスクの回避が期待されます。

東京都心部のオフィスビル市場は、大型の新築オフィスビルが多数竣工しながら、平均空室率は緩やかに改善しています。オフィス回帰が進み、ハイブリッドな働き方が定着するとともに、オフィスの使い方も多様化してきています。このような中、当社グループにおけるオフィス事業は、引き続き現場で培ってきたノウハウを活用しながら、テナント様の最新のニーズを反映させた商品化を進め、各部門の密接な連携により、高収益・高稼働なビルへとバリューアップしてまいります。同時に、既存オフィスビルにおいては環境に配慮した不動産再生を施すとともに、新築ビルの開発においても将来の修繕工事や改築が極力必要でなくなるように、資源の無駄使いを抑える観点を大切にまいります。当社グループでは、ビルオーナー様に物件を販売した後も、その他に保有されているビルを含めて管理させていただき、不動産価値の維持・向上のためさまざまな不動産サービスを提供してまいります。

ホテル・観光市場は、観光需要の拡大に加え、金融緩和政策の維持による低金利および円安が継続していることにより、訪日外客数がコロナ前を超え、インバウンド需要が拡大しています。このような中、当社グループにおけるホテル・観光事業は、今年度も「心温かい楽しいホテル」をテーマに、スタッフによる心温かいサービスを通じて、「お客様にとって、世界でたった一つのホテル」を目指してまいります。さらには、全ホテルで取得しております各自治体等のSDGsパートナーとして、環境・社会の課題解決に資する活動を引き続き、推進してまいります。併せて、ホテル開発にも積極的に取り組み、ビジネスと観光の双方のニーズに応える「たびのホテル」シリーズを中心に、地域創生に貢献しながら日本各地でホテル開発を推進してまいります。

このような事業環境下、2025年3月期は、2021年5月に2年延長を発表した中期経営計画の最終年度であり、連結業績の見通しは、計画通り売上高100,000百万円（前期比25.2%増）、営業利益 20,870百万円（同18.6%増）、経常利益20,000百万円（同15.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益14,000百万円（同17.5%増）を予想しております。

このたび、10年後である2035年の長期ビジョンを新たに掲げ、それに向けて2028年3月期を最終年度とする次期中期経営計画を策定いたしました。2025年3月期を最終年度とする中期経営計画を終える前に、次期中期経営計画を策定することで、将来への施策をいち早く明確にし、全社グループの意思統一を図り、経営理念の実現に向けて持続的な成長に取り組んでまいります。詳細は以下の通りです。

【2035年 長期ビジョン】

限りある資源を活かし、世界を笑顔と感動で満たす！

未来価値創造に挑み続ける企業グループへ

【2035年 長期目標】

売上高 3,000億円、経常利益 600億円

【次期中期経営計画（2026年3月期～2028年3月期）】

・基本方針

お客様視点のものづくりと心温かいサービスで、本業連携多角化を推進し、社会課題の解決に取り組む

・重点ポイント

- (1) 人財基盤の強化
- (2) お客様視点のものづくりと心温かいサービス
- (3) 本業連携多角化の推進

・定量計画

現行中計を達成した後も、高い収益性と成長性を継続するとともに、財務規律に注意しながらも、より積極的に事業への投資を行い、資本効率の高い事業を展開してまいります。

	現行中計	次期中計
	2025年3月期 業績予想	2028年3月期 計画
【利益計画】		
売上高	1,000億円	1,350億円
経常利益	200億円	270億円
【経営指標】		
経常利益率	20%	20%
ROE	10%以上	10%以上
自己資本比率	50%水準	45%水準

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：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	42,016	47,867
受取手形、売掛金及び契約資産	1,625	2,138
販売用不動産	19,781	11,632
仕掛販売用不動産	60,254	95,081
仕掛工事	57	50
貯蔵品	87	104
その他	2,080	2,680
貸倒引当金	△18	△38
流動資産合計	125,886	159,518
固定資産		
有形固定資産		
建物	13,416	14,486
減価償却累計額	△3,878	△4,438
減損損失累計額	△8	△8
建物（純額）	9,528	10,038
土地	10,117	11,029
その他	1,767	2,587
減価償却累計額	△995	△1,325
減損損失累計額	△6	△7
その他（純額）	764	1,254
有形固定資産合計	20,410	22,323
無形固定資産		
のれん	343	579
その他	472	614
無形固定資産合計	815	1,193
投資その他の資産		
差入保証金	3,210	3,523
繰延税金資産	2,033	1,644
その他	173	470
貸倒引当金	△11	△13
投資その他の資産合計	5,406	5,626
固定資産合計	26,633	29,143
資産合計	152,519	188,661

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,106	2,810
短期借入金	50	62
1年内返済予定の長期借入金	5,442	12,207
未払法人税等	1,699	2,967
賞与引当金	237	279
役員賞与引当金	73	80
保証履行引当金	22	44
その他	6,731	6,314
流動負債合計	16,363	24,767
固定負債		
社債	—	9,999
長期借入金	50,170	57,272
退職給付に係る負債	5	1
株式給付引当金	83	97
その他	1,930	2,105
固定負債合計	52,190	69,477
負債合計	68,553	94,244
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,965	11,965
資本剰余金	6,445	6,433
利益剰余金	62,289	71,725
自己株式	△270	△233
株主資本合計	80,430	89,889
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2	2
為替換算調整勘定	269	626
その他の包括利益累計額合計	271	629
新株予約権	30	30
非支配株主持分	3,233	3,867
純資産合計	83,965	94,416
負債純資産合計	152,519	188,661

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	82,777	79,868
売上原価	59,971	53,462
売上総利益	22,805	26,405
販売費及び一般管理費	7,900	8,804
営業利益	14,905	17,600
営業外収益		
受取利息及び配当金	55	71
受取立退料	—	97
助成金収入	62	40
為替差益	83	125
持分法による投資利益	—	12
違約金収入	133	—
その他	72	52
営業外収益合計	406	399
営業外費用		
支払利息	477	539
関係会社清算損	—	68
持分法による投資損失	71	—
その他	41	17
営業外費用合計	589	625
経常利益	14,722	17,374
特別利益		
国庫補助金	232	41
関係会社清算益	64	—
関係会社株式売却益	101	—
その他	1	—
特別利益合計	400	41
特別損失		
減損損失	27	48
固定資産圧縮損	232	41
固定資産除却損	12	30
投資有価証券評価損	104	—
その他	0	—
特別損失合計	377	120
税金等調整前当期純利益	14,745	17,295
法人税、住民税及び事業税	3,876	4,808
法人税等調整額	△852	464
法人税等合計	3,024	5,272
当期純利益	11,721	12,023
非支配株主に帰属する当期純利益	108	106
親会社株主に帰属する当期純利益	11,612	11,917

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	11,721	12,023
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1	0
為替換算調整勘定	259	351
その他の包括利益合計	258	351
包括利益	11,980	12,375
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	11,861	12,279
非支配株主に係る包括利益	118	95

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自2023年4月1日 至2024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	62,289	△270	80,430
当期変動額					
剰余金の配当			△2,481		△2,481
親会社株主に帰属する当期純利益			11,917		11,917
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		14		37	51
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△27	0		△27
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△12	9,435	37	9,459
当期末残高	11,965	6,433	71,725	△233	89,889

	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	269	271	30	3,233	83,965
当期変動額						
剰余金の配当						△2,481
親会社株主に帰属する当期純利益						11,917
自己株式の取得						△0
自己株式の処分						51
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						△27
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	0	357	357	—	633	991
当期変動額合計	0	357	357	—	633	10,450
当期末残高	2	626	629	30	3,867	94,416

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	14,745	17,295
減価償却費	1,968	2,124
減損損失	27	48
のれん償却額	64	75
関係会社清算損益(△は益)	△64	68
固定資産圧縮損	232	41
国庫補助金	△232	△41
貸倒引当金の増減額(△は減少)	6	20
賞与引当金の増減額(△は減少)	△87	27
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△0	6
保証履行引当金の増減額(△は減少)	△17	21
株式給付引当金の増減額(△は減少)	15	13
受取利息及び受取配当金	△55	△71
助成金収入	△62	△40
支払利息	477	539
持分法による投資損益(△は益)	71	△12
固定資産除却損	12	30
売上債権の増減額(△は増加)	409	△1,187
棚卸資産の増減額(△は増加)	1,854	△26,770
仕入債務の増減額(△は減少)	1,155	114
その他	1,751	580
小計	22,274	△7,115
利息及び配当金の受取額	55	71
利息の支払額	△490	△536
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△5,729	△3,505
助成金の受取額	62	40
国庫補助金の受取額	232	41
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	16,544	△11,003
投資活動によるキャッシュ・フロー		
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	△100	△0
定期預金の払戻による収入	100	100
有形固定資産の取得による支出	△7,531	△2,457
有形固定資産の売却による収入	27	0
無形固定資産の取得による支出	△312	△275
差入保証金の差入による支出	△692	△581
差入保証金の回収による収入	2,337	205
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△478	△954
その他	△155	△291
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,681	△4,254

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	20	8
長期借入れによる収入	23,261	32,558
長期借入金の返済による支出	△18,691	△18,991
配当金の支払額	△2,239	△2,481
社債の発行による収入	—	9,999
自己株式の取得による支出	△239	△0
非支配株主からの払込みによる収入	1	46
非支配株主への払戻による支出	△69	△94
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	△5	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,039	21,040
現金及び現金同等物に係る換算差額	59	169
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	11,962	5,951
現金及び現金同等物の期首残高	29,951	41,914
現金及び現金同等物の期末残高	41,914	47,866

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(在外子会社の収益及び費用の換算方法の変更)

在外子会社の収益及び費用は、従来、当該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ておりましたが、当連結会計年度の期首より期中平均相場により円貨に換算する方法に変更しております。この変更は、昨今の国際情勢の複雑化に起因し、為替相場変動の幅が大きくなっている中、当社グループにおける今後の海外展開拡大により在外子会社の損益に与える影響が重要性を増すことが見込まれることから、一時的な為替相場の変動による期間損益の影響を緩和し、在外子会社の業績をより適切に連結財務諸表に反映させるために行ったものであります。

なお、この変更による影響額は軽微であるため、遡及適用は行っておりません。

(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
前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	46,662	8,171	16,814	71,647	2,363	74,010	—	74,010
その他の収益	4,358	1,377	121	5,857	—	5,857	—	5,857
外部顧客への売上 高	51,020	9,548	16,936	77,504	2,363	79,868	—	79,868
セグメント間の内 部売上高又は振替 高	6	948	41	997	46	1,043	△1,043	—
計	51,027	10,497	16,977	78,502	2,409	80,912	△1,043	79,868
セグメント利益又は 損失(△)	15,602	5,612	4,369	25,583	301	25,885	△8,510	17,374
セグメント資産	105,206	3,688	26,259	135,153	1,845	136,999	51,662	188,661
セグメント負債	62,499	4,391	9,776	76,667	299	76,967	17,277	94,244
その他の項目								
減価償却費	1,327	80	508	1,916	4	1,920	204	2,124
のれん償却額	—	17	6	23	51	75	—	75
支払利息	426	7	60	493	—	493	45	539
持分法による投資 利益又は損失(△)	—	—	—	—	—	—	12	12
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	614	302	1,716	2,633	1	2,635	394	3,029

(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△8,510百万円には、セグメント間取引の消去△25百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△8,485百万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51,662百万円には、セグメント間取引の消去△19,913百万円、各報告セグメントに配分しない全社資産71,575百万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17,277百万円には、セグメント間取引の消去△561百万円、各報告セグメントに配分しない全社負債17,839百万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204百万円には、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204百万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12百万円には、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12百万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394百万円には、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394百万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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	1,663.33円	1,864.36円
1株当たり当期純利益	238.98円	245.50円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	238.76円	230.74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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	11,612	11,917
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)	11,612	11,917
普通株式の期中平均株式数(株)	48,592,065	48,541,810
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)	45,270	3,104,495
(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	83,965	94,416
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	3,263	3,897
(うち新株予約権(百万円))	(30)	(30)
(うち非支配株主持分(百万円))	(3,233)	(3,867)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	80,702	90,519
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)	48,518,331	48,552,292

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62,921株、当連結会計年度128,300株、期末株式数は前連結会計年度128,300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。