



2021年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2021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 2021年6月22日 配当支払開始予定日 2021年6月23日
 有価証券報告書提出予定日 2021年6月23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. 2021年3月期の連結業績(2020年4月1日~2021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	%
2021年3月期	59,632	△18.6	7,912	△52.3	7,524	△53.3	4,274	△59.9
2020年3月期	73,218	37.4	16,571	24.6	16,127	25.9	10,666	21.4

(注) 包括利益 2021年3月期 4,006百万円(△62.3%) 2020年3月期 10,632百万円(24.1%)

	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	%	%	%
2021年3月期	87.77	87.73	6.5	5.8	13.3
2020年3月期	219.03	218.97	17.7	13.4	22.6

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 △55百万円 2020年3月期 △1百万円

(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
2021年3月期	127,485	69,773	52.3	1,368.14
2020年3月期	130,293	64,809	49.6	1,326.93

(参考) 自己資本 2021年3月期 66,627百万円 2020年3月期 64,620百万円

(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
2021年3月期	4,733	451	△1,150	21,319
2020年3月期	△2,697	△4,441	5,535	17,394

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	%	%
2020年3月期	—	0.00	—	42.00	42.00	2,047	19.2	3.4
2021年3月期	—	0.00	—	42.00	42.00	2,047	47.9	3.1
2022年3月期(予想)	—	0.00	—	42.00	42.00		27.6	

3. 2022年3月期の連結業績予想(2021年4月1日~2022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	76,000	27.4	12,000	51.7	11,500	52.8	7,400	73.1	151.95

※ 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）	2021年3月期	48,755,500株	2020年3月期	48,755,500株
② 期末自己株式数	2021年3月期	56,644株	2020年3月期	56,644株
③ 期中平均株式数	2021年3月期	48,698,856株	2020年3月期	48,698,856株

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年3月期の個別業績（2020年4月1日～2021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	%
2021年3月期	42,002	△34.9	8,017	△54.9	7,994	△52.5	5,314	△52.2
2020年3月期	64,472	32.3	17,757	34.7	16,822	31.0	11,122	26.3
	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					
2021年3月期	109.12		109.07					
2020年3月期	228.39		228.33					

(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		
2021年3月期	114,729		68,204		59.4	1,400.21		
2020年3月期	121,708		64,934		53.3	1,333.15		

(参考) 自己資本 2021年3月期 68,188百万円 2020年3月期 64,923百万円

※ 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。

○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	4
(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

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、停滞が長期化しております。ワクチンの普及により今後の経済正常化は期待されるものの、2021年4月には緊急事態宣言が再発出されており、今後の見通しは不透明なことから引き続き動向を注視する必要があります。また世界経済については、各国で大規模な財政支援や金融緩和等が継続されていることに加え、ワクチン接種が大幅に普及している国もあり、今後の回復が期待されるものの、今後の見通しは新型コロナウイルス感染症等の影響により依然として不透明な状況と言えます。

わが国の不動産市場は、3月時点の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）の平均賃料は21,541円（坪単価）と8カ月連続の下落（計1,473円）、平均空室率は5.42%と13カ月連続の悪化（計3.93%pt上昇）となり（民間調査機関調べ）、市況は厳しさを増しております。コロナ禍を背景に、一部企業によるリモートワーク定着に伴うオフィス縮小の動きは見られるものの、当社が得意領域とする中小型オフィスにおいては、この環境下においても業績を伸ばした企業の増床や、大規模オフィスを複数の中小型オフィスに分散させる動き等により実需は底堅く推移しております。一方、不動産投資市場は、東京のオフィス市場の先行きに一定程度の底入れの見通しが立ってきたこと、また低金利環境が継続していることから、機関投資家やJ-REIT等による投資意欲は強いものがあります。

こうした中、当社においては、昨年から掲げている「新型コロナウイルス感染拡大防止の徹底と事業の継続」、「財務の安定性を保つこと」、「本業である『不動産の再生と活用』に資源を集中」という3つの経営方針を継続し、現場の動向やお客様の声をいち早く掴み、取り組みを柔軟に変化させることでお客様のお困りごと解決力を磨き高めながら、事業を展開しております。

以上の結果、当連結累計期間の業績は、売上高59,632百万円（前年同期比18.6%減）、営業利益7,912百万円（同52.3%減）、経常利益7,524百万円（同53.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益4,274百万円（同59.9%減）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、ビルの仕入から企画・開発、テナント入居、そして販売とその後のサポートに至るまで、全てのプロセスを内製化しています。仕入は、コロナ禍においても市場の方向感を見定めながら慎重に物件を選別しております。商品化では、日々寄せられるテナント様の声などの現場の動きに対する感度を高め、街やオフィス、さらには働き方の変化をしっかりと捉えながら、新しい価値観に基づいた新常态でも選ばれるオフィスづくりを目指しております。当期は、曜日単位でオフィスを利用して新しい働き方を追求する日本初となる曜日オフィス『WEEK』や、オフィスの壁面等にアートを施したArt Office『A YOTSUYA』、さらにはソーシャルディスタンス設計と最新鋭の機器によりウイルス感染対策を本格導入した『空気をデザインする』オフィス、『暮らしに近いワークスタイル』オフィス等、時代の変化に合わせてオフィスの在り方を社会に提案してまいりました。そのような当社の強みである再生企画力とテナント入居促進力をもって高収益かつ高付加価値の商品に仕上げることで、国内外の幅広いお客様の需要にお応えしております。販売面においてはさらに、当期は不動産小口所有商品の第2号案件（11.5億円）を完売させ、4月には第3号案件である新築認可保育園を運用対象とした商品の募集を開始しております。小口所有商品をきっかけにオフィスビルや分譲ホテルの販売につながるなど、本商品は当社グループ全体の顧客層拡充にも寄与しております。これらの結果、コロナ禍にあってもリブランニング事業の販売棟数は23件と一定の水準を確保したものの、前年同期の大型案件を含む43件の販売と比較し、売上高、利益ともに大幅に減少となりました。

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、不動産サービス部門で培ったオペレーション力を活かしながら、リブランニング事業の賃貸ビル物件数を拡大しつつ、中長期的に賃料収入の増加を図っております。ホテル事業への賃料減免による収入減少等により、前年同期に比べ売上高、利益ともに減少いたしました。

③ホテル開発事業においては、沖縄県恩納村で開発を進め2020年12月に竣工した、分譲型コンドミニアムホテル

「HIYORIオーシャンリゾート沖縄(203区画)」の販売が順調に進捗し、合計159区画の引き渡し完了。また3月には、自社ブランド第1号ホテルとして2017年に開業した日和ホテル舞浜の売却が完了し、キャッシュフロー改善を図りつつ、結果、前年同期に比べ売上高、利益ともに大幅に増加いたしました。

以上の結果、不動産再生事業全体の売上高は48,398百万円（前年同期比19.4%減）となり、セグメント利益は11,261百万円（同40.3%減）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。これら各事業部門は、それぞれの現場で創意工夫を重ね培った専門性を持ち寄って協働し、連鎖的に付加価値を生み出すことで、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・メンテナンスによってテナント様の満足度を高めるとともに、地域に密着する当社の強みを活かしたテナント誘致、適正賃料への条件改定や、電力需給契約の見直しによる収益改善等に取り組むことで、高稼働・高収益なビル経営を実現させております。コロナ禍の影響を受けるテナント様や不安を抱えるビルオーナー様に誠実に寄り添って正確かつ迅速な情報提供を行い、コロナウイルスの影響から生じる新たなご要望やお困りごとにも、これまで培ってきた経験と組織力を活かして解決しております。コロナ禍においても管理棟数は順調に伸長し、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。

	2019年3月末	2020年3月末	2021年3月末
受託棟数	373棟	392棟	397棟
稼働率	97.6%	98.6%	94.4%

②ビルメンテナンス事業においては、ブランコによる外窓・外壁等の高所清掃、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。さらに、当期においては同業の株式会社日本システムサービスの株式を100%取得し、これまで比較的手薄であった都心西側エリア(港区・渋谷区・新宿区)でのサービスを強化し、都心における清掃事業の基盤底上げを図っております。当期の業績は、コロナウイルス除染消毒作業の需要を取り込んだもののRP事業に付随する収入が減少した結果、前年同期に比べ売上高、利益はともに増加いたしました。

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対してスピード対応で取り組んでおります。また、海外個人富裕層のお客様がコロナ禍の影響で来日が難しい中、保有される日本の投資不動産の価値向上に努め、積み上げてきた信任により、当期においてリブランニング物件を複数棟ご購入いただき、グループ全体の業績に大きく貢献しております。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。

④賃貸仲介事業においては、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。現場におけるお客様との対話から、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います。お客様のお困りごとを空室という現象の一面のみではなく、高齢化で苦慮する管理、建物の老朽化、相続といった不動産に関する様々な問題を掴み、多面的で長期的な視点をもってその解決に取り組んだ結果、リブランニング事業における仕入や販売、また工事受注や売買仲介等の機会を創出するなど、当社の事業全体の強化・伸張につなげております。また、テナントリーシングの現場においてテナント様のニーズをこと細かく把握、いち早く変化を先取りし、オフィス空間の最適活用を共に考え、研究や提案を繰り返すことで、お客様視点の新たな価値観の創出につなげております。業績は、コロナ禍の影響を受け、前年同期に比べ売上高、利益ともに減少いたしました。

以上の結果、不動産サービス事業全体の売上高は3,656百万円（前年同期比5.2%増）となり、セグメント利益は2,345百万円（同4.0%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、HIYORIオーシャンリゾート沖縄(203室)を2月に開業し、16ホテル(2,295室)を運営しております。コロナ禍におけるインバウンド客の急激な減少、集客施設の閉鎖やイベントの中止、観光のみならず出張の自粛等の影響もあり、都市部ホテルを中心に稼働率は著しく低下いたしました。このため、経費削減に努めたものの、業績は前年同期に比べ売上高の減少が大きく、損失を計上いたしました。

②貸会議室事業においては、コロナ禍により研修やセミナー、各種イベントのニーズが減少し、既存のビジネス・サービスでは成り立たない環境下に置かれたものの、オーダーメイドスペース等の時代の変化を捉えた新サービスの開発を進めることでお客様からのご要望に素早くお応えしてまいりました。同時に徹底したコスト削減を行ってきたものの、業績は前年同期に比べ売上高、利益ともに減少いたしました。

以上の結果、オペレーション事業全体の売上高は3,069百万円(前年同期比43.2%減)となり、セグメント損失は1,266百万円(前年同期はセグメント損失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、保証契約時のテナント与信審査における実態調査を徹底し、またテナントの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。コロナ禍にあつて、空室の増加やテナント様の信用懸念、また、民法改正による個人保証から機関保証への切り替え等によるビルオーナー様のご相談が増加した結果、新規保証・再保証ともに取り扱い件数が堅調に推移し、業績は前年同期に比べ売上高、利益ともに増加しました。

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。ベトナム・ダナンにおいて高層分譲マンション「HIYORI Garden Tower」(306戸)が2019年12月に竣工、2020年9月までに引渡し完了いたしました。業績は、2020年1月から9月までの引き渡し分は当期に会計上計上されたことから、前年同期に比べ売上高は減少したものの、利益は増加しました。

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、内装仕上工事および電気通信工事等を行っております。当期において、業績は、前年同期の大型工事引き渡しの反動減により、売上高、利益ともに減少いたしました。

以上の結果、その他全体の売上高は5,294百万円(前年同期比6.4%減)となり、セグメント利益は1,489百万円(同4.9%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127,485百万円(前期比2.2%減)、負債は57,712百万円(同11.9%減)、純資産は69,773百万円(同7.7%増)となりました。

総資産の減少の主な要因は、流動資産の販売用不動産の増加4,174百万円、現金及び預金の増加2,880百万円、受取手形及び売掛金の増加641百万円があったものの、一方で仕掛販売用不動産の減少9,421百万円、その他に含まれる未収消費税等の減少658百万円、仕掛工事の減少444百万円等があったことによるものであります。

負債の減少の主な要因は、1年以内返済予定の長期借入金の増加1,545百万円があったものの、一方で固定負債の長期借入金の減少2,915百万円、流動負債の未払法人税等の減少2,665百万円、その他に含まれる前受金の減少1,864百万円、買掛金の減少1,498百万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2,047百万円等があったものの、一方で親会社株主に帰属する当期純利益の計上4,274百万円等の増加、非支配株主持分の増加3,000百万円等があったことによるものであります。なお、非支配株主持分の増加は、子会社での優先株式発行によるものであります。

なお、自己資本比率は52.3%(同2.7%pt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4,733百万円増加、投資活動による資金が451百万円増加、財務活動による資金が1,150百万円減少した結果、期首残高に比べ3,924百万円増加し、当連結会計年度末残高は21,319百万円となりました。

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、4,733百万円（前期は2,697百万円の支出超過）の収入超過となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益7,462百万円及び減価償却1,346百万円、棚卸資産の減少による収入4,377百万円等があったものの、一方で法人税等の支払額5,964百万円、売上債権の増加による支出2,688百万円、仕入債務の減少による支出1,509百万円等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、451百万円（前期は4,441百万円の支出超過）の収入超過となりました。これは主に、定期預金の預入による支出530百万円、有形固定資産の取得による支出319百万円、差入保証金の差入による支出221百万円等があったものの、一方で定期預金の払戻による収入1,574百万円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、1,150百万円（前期は5,535百万円の収入超過）の支出超過となりました。これは主に、長期借入れによる収入19,990百万円、非支配株主持分の増加3,000百万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21,461百万円及び配当金の支払額2,046百万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

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率	56.0	53.2	50.3	49.6	52.3
時価ベースの自己資本比率	65.2	62.2	52.0	30.7	36.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	506.8	—	—	—	10.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ	19.9	—	—	—	9.4

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

新型コロナウイルスの感染拡大に対して、各国はワクチン接種を本格化させ感染収束に向けて取り組んでいる一方、わが国においてはワクチン接種は始まっているものの、接種率はOECD加盟国と比較して低い状況が続いており、また2021年4月に再発出された緊急事態宣言は5月31日まで延長されるなど、感染収束に向けては依然として予断を許さない環境が継続しております。IMFによる2021年度の世界経済の成長率見通し（4月発表）は6.0%の成長が見込まれる一方で、わが国においては2020年度と比較しては回復するものの、ワクチン普及ペースの遅さから3.3%の成長にとどまると見込まれております。

そのような中、国内の不動産市場において、東京都心のオフィスビル市場は引き続き平均賃料の下落と平均空室率の上昇が続く一方で、東京のオフィス市場の先行きに一定程度の底入れの見通しが立ってきたことと、低金利環境が継続していることから売買取引に回復の兆しがみられています。

これらにより2022年3月期の連結業績予想につきましては、売上高76,000百万円（前期比27.4%増）、営業利益12,000百万円（同51.7%増）、経常利益11,500百万円（同52.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益7,400百万円（同73.1%増）を見込んでおります。

また、足元の事業環境の変化およびアフターコロナの新常態を考慮し、今般、中期経営計画の達成時期の見直しが必要との判断にいたりました。中期経営計画で掲げる数値目標（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、当社グループの持続的な成長過程における一通過点として変えることなく、中期経営計画の最終年度を2025年3月期へ2年延長させていただきます。新たに掲げる成長戦略と重視するポイントの下で、フローとストックのバランスの取れた事業構造を確立し、中期経営計画の最終年度以降も持続的に成長し続ける企業グループを目指してまいります。

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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,627	21,508
受取手形及び売掛金	891	1,532
販売用不動産	9,426	13,601
仕掛販売用不動産	81,703	72,282
仕掛工事	602	157
貯蔵品	33	46
その他	2,575	1,693
貸倒引当金	△18	△36
流動資産合計	113,842	110,785
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,627	2,851
減価償却累計額	△721	△855
減損損失累計額	△6	△6
建物（純額）	1,900	1,989
土地	6,821	6,821
その他	2,010	2,016
減価償却累計額	△299	△291
減損損失累計額	△19	△7
その他（純額）	1,692	1,717
有形固定資産合計	10,413	10,528
無形固定資産		
のれん	524	552
その他	188	149
無形固定資産合計	712	701
投資その他の資産		
差入保証金	3,856	3,997
繰延税金資産	1,041	973
その他	426	500
貸倒引当金	△1	△1
投資その他の資産合計	5,324	5,470
固定資産合計	16,450	16,700
資産合計	130,293	127,485

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	3,132	1,634
短期借入金	478	—
1年内返済予定の長期借入金	3,985	5,530
未払法人税等	3,566	901
賞与引当金	215	197
役員賞与引当金	80	52
保証履行引当金	50	53
その他	6,543	4,988
流動負債合計	18,052	13,358
固定負債		
長期借入金	44,906	41,991
退職給付に係る負債	11	11
株式給付引当金	40	56
その他	2,473	2,295
固定負債合計	47,431	44,354
負債合計	65,483	57,712
純資産の部		
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	46,347	48,573
自己株式	△67	△67
株主資本合計	64,690	66,916
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	△73	△292
その他の包括利益累計額合計	△69	△289
新株予約権	11	16
非支配株主持分	177	3,129
純資産合計	64,809	69,773
負債純資産合計	130,293	127,485

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	73,218	59,632
売上原価	49,189	44,549
売上総利益	24,028	15,083
販売費及び一般管理費	7,456	7,170
営業利益	16,571	7,912
営業外収益		
受取利息	45	43
受取配当金	0	0
違約金収入	159	—
為替差益	—	33
助成金収入	1	154
その他	53	38
営業外収益合計	260	270
営業外費用		
支払利息	455	502
為替差損	78	—
持分法による投資損失	1	55
貸倒引当金繰入額	0	—
その他	168	99
営業外費用合計	704	658
経常利益	16,127	7,524
特別利益		
固定資産売却益	3	1
特別利益合計	3	1
特別損失		
固定資産売却損	—	0
固定資産除却損	—	5
減損損失	44	51
その他	—	6
特別損失合計	44	63
税金等調整前当期純利益	16,086	7,462
法人税、住民税及び事業税	5,552	3,295
法人税等調整額	△49	△70
法人税等合計	5,503	3,224
当期純利益	10,583	4,238
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△83	△36
親会社株主に帰属する当期純利益	10,666	4,274

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	10,583	4,238
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△0	△0
為替換算調整勘定	49	△230
その他の包括利益合計	48	△231
包括利益	10,632	4,006
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	10,720	4,054
非支配株主に係る包括利益	△88	△47

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020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	37,557	△67	55,900
当期変動額					
剰余金の配当			△1,877		△1,877
親会社株主に帰属する当期純利益			10,666		10,666
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	—	—	8,789	—	8,789
当期末残高	11,965	6,445	46,347	△67	64,690

	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	△126	△123	5	77	55,860
当期変動額						
剰余金の配当						△1,877
親会社株主に帰属する当期純利益						10,666
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	53	53	5	100	159
当期変動額合計	△0	53	53	5	100	8,949
当期末残高	3	△73	△69	11	177	64,809

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021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	46,347	△67	64,690
当期変動額					
剰余金の配当			△2,047		△2,047
親会社株主に帰属する当期純利益			4,274		4,274
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	2,226	—	2,226
当期末残高	11,965	6,445	48,573	△67	66,916

	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	△73	△69	11	177	64,809
当期変動額						
剰余金の配当						△2,047
親会社株主に帰属する当期純利益						4,274
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)	△0	△219	△219	4	2,952	2,737
当期変動額合計	△0	△219	△219	4	2,952	4,963
当期末残高	2	△292	△289	16	3,129	69,773

(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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	16,086	7,462
減価償却費	1,301	1,346
減損損失	44	51
のれん償却額	109	110
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	10	18
賞与引当金の増減額 (△は減少)	27	△19
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	10	△27
保証履行引当金の増減額 (△は減少)	18	2
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	15	16
受取利息及び受取配当金	△45	△44
助成金収入	△1	△154
支払利息	455	502
持分法による投資損益 (△は益)	1	55
固定資産売却損益 (△は益)	△3	△1
固定資産除却損	—	5
売上債権の増減額 (△は増加)	481	△2,688
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△16,962	4,377
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,644	△1,509
その他	△735	1,488
小計	2,458	10,993
利息及び配当金の受取額	42	48
利息の支払額	△464	△497
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△4,735	△5,964
助成金の受取額	1	154
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,697	4,733
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	△2,075	△530
定期預金の払戻による収入	2,165	1,574
有形固定資産の取得による支出	△2,859	△319
有形固定資産の売却による収入	12	3
無形固定資産の取得による支出	△46	△25
差入保証金の差入による支出	△1,614	△221
その他	△22	△30
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,441	451
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)	478	△564
長期借入れによる収入	27,800	19,990
長期借入金の返済による支出	△20,895	△21,461
配当金の支払額	△1,875	△2,046
非支配株主からの払込みによる収入	188	3,000
その他	△158	△67
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,535	△1,150
現金及び現金同等物に係る換算差額	63	△110
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,539	3,924
現金及び現金同等物の期首残高	18,933	17,394
現金及び現金同等物の期末残高	17,394	21,319

(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)

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 2015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67百万円、56,500株、当連結会計年度末は67百万円、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 2019年4月1日 至 2020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	オペレーショ ン	計				
売上高								
外部顧客への売上高	59,103	3,079	5,405	67,588	5,629	73,218	—	73,218
セグメント間の内部売上高又は振替高	958	396	—	1,354	29	1,384	△1,384	—
計	60,061	3,476	5,405	68,943	5,659	74,602	△1,384	73,218
セグメント利益	18,855	2,253	△192	20,917	1,419	22,337	△6,209	16,127
セグメント資産	101,581	621	2,375	104,578	4,360	108,939	21,353	130,293
セグメント負債	54,912	1,286	347	56,547	4,038	60,585	4,898	65,483
その他の項目								
減価償却費	1,057	0	97	1,155	16	1,172	129	1,301
のれん償却額	—	—	83	83	47	130	—	130
支払利息	453	—	0	454	26	480	△25	455
持分法による投資利益又は損失(△)	—	—	—	—	—	—	△1	△1
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,612	8	176	1,797	9	1,807	143	1,951

(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△6,209百万円には、セグメント間取引の消去△157百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△6,052百万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21,353百万円には、セグメント間取引の消去△676百万円、各報告セグメントに配分しない全社資産22,030百万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4,898百万円には、セグメント間取引の消去△369百万円、各報告セグメントに配分しない全社負債5,268百万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129百万円には、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129百万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△1百万円には、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△1百万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143百万円には、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143百万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 2020年4月1日 至 2021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	オペレーショ ン	計				
売上高								
外部顧客への売上 高	48,077	3,239	3,069	54,386	5,246	59,632	—	59,632
セグメント間の内部 売上高又は振替 高	321	416	—	737	48	785	△785	—
計	48,398	3,656	3,069	55,123	5,294	60,418	△785	59,632
セグメント利益	11,261	2,345	△1,266	12,339	1,489	13,828	△6,304	7,524
セグメント資産	96,566	801	5,127	102,495	1,640	104,135	23,350	127,485
セグメント負債	50,486	1,625	905	53,017	1,275	54,292	3,419	57,712
その他の項目								
減価償却費	1,092	8	138	1,239	19	1,259	87	1,346
のれん償却額	—	2	59	62	48	110	—	110
支払利息	463	—	—	463	4	467	35	502
持分法による投資 利益又は損失(△)	—	—	—	—	—	—	△55	△55
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	173	106	135	415	81	496	31	528

(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△6,304百万円には、セグメント間取引の消去△229百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△6,074百万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23,350百万円には、セグメント間取引の消去△182百万円、各報告セグメントに配分しない全社資産23,533百万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3,419百万円には、セグメント間取引の消去△34百万円、各報告セグメントに配分しない全社負債3,454百万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87百万円には、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87百万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△55百万円には、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△55百万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31百万円には、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31百万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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	1,326.93円	1,368.14円
1株当たり当期純利益	219.03円	87.77円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	218.97円	87.73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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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)	10,666	4,274
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)	10,666	4,274
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(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	12,630	20,021
(うち、新株予約権(百万円))	(11)	(16)
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 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	64,809	69,773
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	188	3,145
(うち新株予約権(百万円))	(11)	(16)
(うち非支配株主持分(百万円))	(177)	(3,129)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	64,620	66,627
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。