

平成28年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28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 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) 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 平成28年6月24日 配当支払開始予定日 平成28年6月27日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年6月27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. 平成28年3月期の連結業績(平成27年4月1日～平成28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	%
28年3月期	30,625	10.4	7,387	26.3	7,024	25.6	8,157	61.4
27年3月期	27,741	56.1	5,850	29.1	5,593	28.8	5,053	25.7
(注) 包括利益	28年3月期		8,140百万円(58.2%)		27年3月期		5,147百万円(28.0%)	

	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	%	%	%
28年3月期	190.78	—	30.9	14.9	24.1
27年3月期	118.18	—	24.7	18.1	21.1

(参考) 持分法投資損益 28年3月期 8百万円 27年3月期 一百万円

(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
28年3月期	54,084	30,144	55.7	704.92
27年3月期	40,424	22,701	56.2	530.95

(参考) 自己資本 28年3月期 30,139百万円 27年3月期 22,701百万円

(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
28年3月期	△1,580	123	3,633	13,375
27年3月期	1,382	△276	701	11,212

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	%	%
27年3月期	—	0.00	—	16.50	16.50	705	14.0	3.4
28年3月期	—	0.00	—	25.00	25.00	1,068	13.1	4.0
29年3月期(予想)	—	0.00	—	28.00	28.00		21.4	

3. 平成29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29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	41,000	33.9	8,500	15.1	8,200	16.7	5,600	△31.3	130.97

(注) 親会社株主に帰属する当期純利益が前期比で減少する主な要因は、平成29年3月期の税金等調整前当期純利益により税務上の繰越欠損金を全額解消する見通しであり、その結果、平成28年3月期末に計上した繰延税金資産のうち当該欠損金にかかる1,325百万円を取り崩し、法人税等調整額に計上することによって、実質的な税負担額が前期以前に比べて大幅に増加するためです。

※ 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： 有
 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）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

28年3月期	42,755,500株	27年3月期	42,755,500株
28年3月期	143株	27年3月期	143株
28年3月期	42,755,357株	27年3月期	42,755,368株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成28年3月期の個別業績（平成27年4月1日～平成28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	%
28年3月期	29,631	18.5	7,334	31.1	6,965	30.0	8,131	64.6
27年3月期	25,012	45.8	5,594	19.8	5,359	19.1	4,940	21.6
	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					
28年3月期	190.19		—					
27年3月期	115.56		—					

(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
28年3月期	53,300	29,955	56.2	700.63
27年3月期	39,801	22,528	56.6	526.91

(参考) 自己資本 28年3月期 29,955百万円 27年3月期 22,528百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続を実施しています。

※ 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、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、4ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析（1）経営成績に関する分析（次期の見通し）」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略	7
(4) 会社の対処すべき課題	8
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
4. 連結財務諸表	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	17
(表示方法の変更)	20
(連結貸借対照表関係)	21
(連結損益計算書関係)	21
(連結包括利益計算書関係)	23
(連結株主資本等変動計算書関係)	23
(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)	26
(1株当たり情報)	29
(重要な後発事象)	29

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府・日銀による各種経済・金融政策の効果から、企業収益や雇用情勢に改善がみられ、訪日外国人の大幅増加の好影響もあり、緩やかな回復基調が続いております。一方で、中国をはじめとした新興国経済の下振れリスクの高まりや不安定な為替動向など、景気の先行きに対しては不透明な状況が続いております。

当社および連結子会社（以下、あわせて「当社グループ」という。）の属する不動産業界においては、都心オフィスビル市場の空室率が長期に亘る改善基調を続けており、平均賃料も緩やかな上昇を継続しております。不動産投資市場では、取得競争の激しさから期待利回りの低下が進み、一部の投資家で慎重な取得姿勢がみられるものの、都心の不動産に対する投資家の投資意欲は依然として高水準で推移しております。

当社グループでは、こうした環境下において、東京都心部における中小型オフィスビルの活用と流通を主軸とし、市場を深く掘り込み、一極集中で専門性の高い事業を展開しております。地球環境に配慮した不動産再生と活用を通して、ビルオーナー様の不動産に関する様々な「お困りごと解決」にお客様視点で真摯に取り組んでまいりました。具体的には、お客様お一人おひとりにビルの賃貸および売買仲介、ビル管理・メンテナンス、小修繕から大規模リニューアル、専門家とタイアップした相続や税務等の相談、賃料滞納に備えた保証の提供等に至るまで多様なサービスをご提供することを通じて、お客様の不満や不便、不快を現場で研究・解決し、多面的な収益機会の獲得に繋げてまいりました。

これら多様なサービスを提供する過程で培った知見やノウハウを連鎖させることによって、不動産再生事業を積極的に展開しています。街に活気をもたらす最適用途への変更や快適で潤いのある屋上テラスの設置、テナント募集前に内装を造り込むセットアップオフィス等、テナントの心に響くリニューアルを施すことでオフィスビルを魅力的で高品質なビルに甦らせます。さらに、地域密着による土地勘を活かしたテナント斡旋を強みに収益を最大限に高め、周辺エリアの強みや特徴、地歴も価値に載せて資産家・富裕層へ販売いたします。このようにご利用いただくテナントのニーズを汲み、たゆまぬ改善で都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）を中心にオフィスビルの再生実績を積み上げております。

不動産の仕入れに関しては、大手不動産会社や信託銀行からの優良物件情報の入手、当社独自の協力会社ネットワークである「共栄会」からの紹介、ビルオーナー様の「お困りごと解決」への取り組みから派生する相対での物件取得など、高い付加価値創出が見込める物件の仕入れルートの構築に努めてまいりました。

加えて、資産コンサルや住宅管理に強みを持つ「株式会社パワーコンサルティングネットワークス」を関連会社とし、ホテルの企画・運営を手掛ける「サンフロンティアホテルマネジメント株式会社」を設立いたしました。また、旅行・航空事業を展開する中国春秋グループと業務提携し、訪日外国人をはじめ多くの人に日本の美しい自然とおもてなし文化を体感してもらえる、インバウンド向け都市型観光ホテルの開発を進めており、愛知県常滑市で共同ブランド「スプリングサニー」の第1号店の運営を開始いたしました。さらに、ベトナムの中部最大都市ダナンでは都市型ホテル、高層マンションの開発に着手するとともに、インドネシアの首都ジャカルタでは都市型分譲住宅の建築を進めるなど、成長著しい東南アジアへの展開も加速しております。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高30,625百万円（前期比10.4%増）、営業利益7,387百万円（同26.3%増）、経常利益7,024百万円（同25.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益8,157百万円（同61.4%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)

当社グループは、仕入れの段階から最適用途の実現に向けた「ものづくり」を始めております。賃貸市場を日々入念に調査し知見を得て、テナント斡旋やビル管理、建設など他部署の経験、技術、知識を投入し、これらを連鎖させ、お客様視点で自由に発想し、創造的な企画を練り込んでおります。また、当社グループはテナントの満足度を高めることがビルオーナー様の満足につながるものと捉え、テナントの声を大切にしたいテナント目線での快適性や利便性をどこまでも追求し、愛され選ばれるビルへと再生しております。

稼働率の低い不動産やリニューアルを要する建物を、社会のニーズに合致した仕様にリノベーションを行い、稼働率の高い不動産に再生させ、不動産が生み出す利益の極大化を図った上で、資産家・富裕層の皆様に販売しております。

また販売後においても、当社グループはスピードを重視したサービス（不動産のハード管理、ソフト管理、積極的な不具合対応、ビルオーナー様のお困りごと解決や新たな要望に応えるなど）を提供することにより、フォローアップに努めてまいりました。

リブランニング事業においては、資産としての安定性のみならず、物件のもつ固有の立地特性やその地域の歴史などを大切に、エリアに最適化したオフィスの創り込みや旧耐震物件の耐震補強、容積率超過の是正に取り組んでまいりました。購入されるお客様からみた「価値」に訴求した商品づくりを行うことで、購入時の事業計画を上回る利益率で物件の販売が進捗し、前期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

賃貸ビル事業においては、お客様の視点から高品質、高付加価値の物件を保有し、当社グループの賃貸仲介、プロパティマネジメント、建設ソリューション、滞納賃料保証等で培った総合的な不動産運営能力を活かし、高稼働率を維持し、安定的な賃料収入を確保しております。

不動産証券化事業等においては、当社が出資する不動産ファンドにおける物件売却に伴う投資分配収入があったものの、前期に比べ売上高・利益ともに減少いたしました。

以上の結果、売上高は26,835百万円（前期比10.5%増）となり、セグメント利益は8,072百万円（同28.7%増）となりました。

（仲介事業）

売買仲介事業においては、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署からの紹介案件に注力し、手間を惜しまず、付加価値を積み重ねていくことで、リピートでの購入や売却、さらにはお客様からお客様をご紹介いただける機会にもつながっております。また、不動産コンサルティングによるソリューション力の向上や台湾をはじめとする海外顧客への言語対応などから顧客層が増大しており、不動産投資市場の回復等を背景に案件数、規模ともに拡大いたしました。その結果、前期に比べ売上高・利益ともに大幅に増加いたしました。

賃貸仲介事業においては、市場における空室が減少し、空室率が継続して改善する市況において、ビルオーナー様のお困りごとを空室という一面だけで捉えるのではなく、ビル経営を俯瞰し、多面的で長期的な視点から様々なお困りごと解決に取り組んでまいりました。これに加え、リブランニング物件の仕入や販売、商品化中のリブランニング物件のテナント斡旋、さらにはビル管理受託の窓口となることでグループ全体の収益に貢献しております。

以上の結果、売上高は1,536百万円（前期比24.0%増）となり、セグメント利益は1,312百万円（同25.2%増）となりました。

（プロパティマネジメント事業）

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やかなビル管理と土地勘を強みとした賃貸仲介により、適正賃料への条件変更等による収益改善や安定的で高稼働なビル経営を実践してまいりました。この実績を背景に、お客様の増加とともに、同じお客様から複数の新たなビル管理を受託することができ、当期末の受託棟数は下表のとおり、前期末から57棟増加（20.7%増）しました。管理受託ビルにおける物件売買に伴うオーナーチェンジの際には、手間を惜しまず誠実な対応に徹することで新たなオーナー様からも引き続きビル管理を受託しております。さらに、お客様のことを深く知り、資産背景を把握し、お一人おひとりに合ったご提案を行うことで、売買仲介や工事受注などの事業機会を創出することに加え、リブランニング物件や売買仲介にて不動産をご購入いただいたお客様から、ご購入後の管理業務を一任されるなど、他部署との連携による継続したサービス提供にも取り組んでまいりました。こうした連鎖的に絡みあうお客様視点の不動産サービスがさらに創意工夫、改良改善を重ねることで高い付加価値を生み出してまいります。その結果、前期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

	平成26年3月末	平成27年3月末	平成28年3月末
受託棟数	227棟	276棟	333棟
稼働率	97.1%	92.9%	95.5%

ビルメンテナンス事業においては、外壁等の高所清掃・補修作業を強みに、プロパティマネジメント事業を始めとした他事業との協働を推進してまいりました。これにより、新規ビルメンテナンス管理の受託増となったことなどから、前期に比べ売上高は増加いたしました。一方、新たな管理、対応にコストを要したことなどから、前期に比べ利益はほぼ横ばいとどまりました。

以上の結果、売上高は1,483百万円（前期比11.9%増）となり、セグメント利益は675百万円（同13.5%増）となりました。

(その他)

建設ソリューション事業においては、前期に大型案件の受注があったものの、当期は前期のような大型案件の受注はなく、小型案件の受注にとどまったことなどから、前期に比べ売上高・利益ともに大幅に減少いたしました。

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内の関連部署や協力業者様との連携強化に加え、新規協力業者様の開拓にも注力したことで、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。

当期より開始したスペースレンタル事業においては、当第3四半期に単月黒字に転換いたしました。当第4四半期には新たな貸会議室とレンタルオフィスの資産を譲り受け、事業の拡大を図っております。

当第3四半期に開始したホテル事業においては、旅行・航空事業を展開する中国春秋グループと共同で日本におけるホテル事業展開を行う旨の業務提携に合意し、愛知県常滑市で共同ブランド「スプリングサニー」の1号店の運営を開始しており、急増するインバウンドホテル需要に対し積極的な取り組みを行っております。

以上の結果、売上高は770百万円（前期比14.1%減）となり、セグメント利益は329百万円（同5.6%減）となりました。

(次期の見通し)

当社グループの事業を取り巻く環境は、政府・日銀による経済成長戦略・金融緩和政策の継続による効果等もあって、企業収益は改善傾向にあり、また観光産業の強化が国策として推進された結果、急拡大するインバウンド需要（本年3月の訪日外客数は前年同月比31.7%増の201万人）が様々な産業に取り込まれ、日本経済の成長に大きく寄与しているものの、新興国の経済成長率の減速や世界的な資源価格の下落による経済不安等により、わが国経済における先行きの不透明感は依然として払拭されないものと予想されます。

このような中、当社グループは、オフィス事業を中核とし、ホテル事業と海外事業も力強く推進いたします。「高い付加価値づくり」と「人財育成」に注力し、不動産活用のプロフェッショナルとして、引き続き多様な専門サービスを一通貫で連鎖させ、ビルオーナー様・資産家・富裕層が求めるサービス・商品作りを徹底して追求し、高収益企業として堅実な成長を図ってまいります。

これらにより平成29年3月期の連結業績予想につきましては、売上高41,000百万円（前期比33.9%増）、営業利益8,500百万円（前期比15.1%増）、経常利益8,200百万円（前期比16.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益5,600百万円（前期比31.3%減）を見込んでおります。

親会社株主に帰属する当期純利益が前期比で減少する主な要因は、平成29年3月期の税金等調整前当期純利益により税務上の繰越欠損金を全額解消する見通しであり、その結果、平成28年3月期末に計上した繰延税金資産のうち当該欠損金にかかる1,325百万円を取り崩し、法人税等調整額に計上することによって、実質的な税負担額が前期以前に比べて大幅に増加するためです。

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) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の流動資産は、たな卸資産の増加等があったことにより、前連結会計年度末に比して13,912百万円増加し、51,365百万円となりました。

現金及び預金は、営業活動によるキャッシュ・フローで1,580百万円の支出、投資活動によるキャッシュ・フローで123百万円の収入、財務活動によるキャッシュ・フローで3,633百万円の収入となり、また、預入期間が3ヶ月を超える定期預金が564百万円増加した結果、前連結会計年度末に比して2,727百万円増加し、15,413百万円となりました。

たな卸資産は、主にリプランニング事業における販売用不動産・仕掛販売用不動産であり、物件の仕入を推進したことにより、前連結会計年度末に比して9,233百万円増加し、32,714百万円となりました。

固定資産は、賃貸用ホテルとして保有していた建物及び土地をたな卸資産に振り替えたこと等により、前連結会計年度末に比して252百万円減少し、2,718百万円となりました。

当連結会計年度末の負債の合計は、たな卸資産の増加に伴い、有利子負債（長期借入金・短期借入金・社債）の増加等があったことにより、前連結会計年度末に比して6,216百万円増加し、23,939百万円となりました。また、純資産の合計は、第16期期末配当金の支払いがあったものの、親会社株主に帰属する当期純利益の計上等による利益剰余金の増加等があったことにより、前連結会計年度末に比して7,443百万円増加し、30,144百万円となりました。

この結果、1株当たり純資産は、704円92銭となりました。

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比して13,659百万円増加し、54,084百万円となりました。

② キャッシュ・フローの状況

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、長期借入金の返済による支出9,326百万円、たな卸資産の増加額9,213百万円等があったものの、長期借入れによる収入11,360百万円、税金等調整前当期純利益8,269百万円等があった結果、期首残高に比べ2,163百万円増加し、当連結会計年度末残高は13,375百万円となりました。

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）

営業活動の結果使用した資金は1,580百万円（前期は1,382百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益8,269百万円、減価償却費645百万円等があったものの、たな卸資産の増加額9,213百万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）

投資活動の結果得られた資金は123百万円（前期は276百万円の支出）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6,040百万円、定期預金の預入による支出3,746百万円があったものの、有形固定資産の売却による収入7,193百万円、定期預金の払戻による収入3,182百万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）

財務活動の結果得られた資金は3,633百万円（前期は701百万円の収入）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出9,326百万円、社債の償還による支出4,065百万円等があったものの、長期借入れによる収入11,360百万円、社債の発行による収入5,113百万円等があったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期
自己資本比率	57.5	68.5	53.7	56.2	55.7
時価ベースの自己資本比率	57.8	246.9	179.5	117.0	89.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	4.4	—	—	1,012.0	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	7.9	—	—	5.9	—

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

(注) 1 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数により算出しております。

2 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

3 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

4 平成25年3月期、平成26年3月期及び平成28年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様への長期的かつ安定的な利益還元を努めるとともに、事業環境の変化に柔軟に対応すべく内部留保の充実に努めることを基本方針としております。内部留保資金の用途につきましては、財務体質の強化及び将来の事業展開に充当することにより、資金の有効活用による企業価値向上を図っていく方針です。

平成28年3月期の配当金につきましては、上記方針に基づき期末配当を1株当たり25円といたしたいと存じます。

なお、本件につきましては、平成28年6月に開催予定の定時株主総会に付議する予定であります。

また、次期(平成29年3月期)は、1株当たり28円の配当を予想しております。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、以下の経営理念と企業哲学を経営の基本方針として事業に取り組んでおります。

(経営理念)

「全従業員を守り、物心の幸福を追求することを旨とし、同時に共生の心をもって人類・社会の繁栄に貢献する。」

(企業哲学)

「我々社員は仕事を通して知識・技能・人格を溢れる熱意で向上させ、不動産ストックの活用と流通に専念することにより、再生産不可能な資源の無駄遣いをおさえ、持続的な地球上の人類や動植物の繁栄に寄与する。」

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、長期的な視点に立った永続的な成長を目指し、財務の安全性の観点から自己資本比率50%以上の水準を、また、収益性・生産性の観点から売上高経常利益率20%以上の水準をそれぞれ維持することを重視しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、お客様をビルオーナー様、資産家、富裕層の方々と定め、お客様に寄り添い、不動産に関するあらゆるお困りごとの解決に取り組むことにより、不動産活用のプロフェッショナルとして「世界一お客様に愛され選んでいただける不動産会社」を目指しています。東京都心の中小型ビルをメインの対象とするも、物件そのものではなく、その物件の所有者であるオーナー様の幸せ創り、およびそのオーナー様のお困り事解決にフォーカスすることを方針として取り組んでおります。そのもとには、「利他」に代表されるフィロソフィをベースとした社員教育を通じて、人の幸せを一番大切に考えることができる、社会に有益な人財（当社は「人は人財」と考え、「人財」と表記しています）を育成し、お客様から信頼を得られるよう努めております。

当社を取り巻く環境は、都心オフィスビルにおける空室率が低い水準で安定的に推移するとともに、賃料水準も緩やかな上昇傾向が続いており、良好な資金調達環境を背景に、海外投資家を中心とした日本の不動産の購入意欲は引き続き高い水準で推移しております。また、訪日外国人旅行者が増加し、これに伴うインバウンド需要も急拡大するなか、当社は東京の都市改造の進展等の中期的な環境変化を捉え、未来を作る成長戦略として「3本の矢」（1. 現業の拡大 2. M&A 3. 海外展開）を定め、さらにこれらを束ねて一層強化し、オペレーション力を強みとしたビジネスモデルをホテル事業にも展開し、観光立国の実現に貢献してまいります。

1. 現業の拡大

世界一の大都市圏である東京都心部のオフィス市場を主戦場とし、更なる事業の深耕を図ってまいります。

支店網の拡充、各種サービスの品質向上に継続的に取り組むとともに、お客様の顕在化しているニーズのみならず潜在的なニーズを捉え、サービス・ラインナップの拡充を図ってまいります。さらに、お客様の満足度をより高めていくために、お客様一人ひとりを熟知し、お客様お一人おひとりにあった最適なお提案ができる人財の育成に取り組んでまいります。

加えて、お客様の持つ資産の有効活用のため、また都市構造の変化に対応し社会的なインフラストックの有効活用を通じて都市を活性化していくため、スペース活用・運営事業にも取り組んでまいります。既に、平成26年9月には御徒町にスモールオフィス事業33室を開始し、平成27年4月には、レンタルスペース事業として、東京駅前に時間貸のイベントスペース・貸会議室をオープンいたしました。さらに、新たな貸会議室とレンタルオフィスの資産を譲り受け、事業の拡大を図っております。このようにビルを単なる賃貸物件として捉えるのではなく、ポテンシャルを深く考え付加価値を生み出し、複合させ連鎖させることで新たなビル事業を提案してまいります。

また、政府は観光産業の基幹産業化を成長戦略の大きな柱の一つと位置づけ、訪日外国人の旅行消費額を現在の3.5兆円から平成32年に8兆円、平成42年に15兆円を目指すとしています。このようにインバウンド消費が国内消費市場のけん引役となるなか、訪日客の宿泊施設の不足が深刻化しております。当社グループは、新たに創出されたインバウンドニーズに応えることで観光立国の実現に貢献すべく、オフィス事業で培ったオペレーション力を強みとしたビジネスモデルを、ホテルの開発・運営・再生事業に展開してまいります。

2. M&A

お客様視点のサービス力を向上させるために、更なる前進を目指すとき、M&Aの活用は有効な選択肢として捉えています。

当社グループの事業領域が膨らむ中で、現業の周辺領域である建築施工、設備、住宅管理等の未整備分野及びホテル事業分野は、当社グループが進化する中で充実しなければならない重要な位置づけです。事業におけるプラットフォームと人材と技術を短期間で獲得し、環境の変化に合わせた最適なサービスをお客様にご提供できるよう、資本提携や業務提携を進め、成長と発展を目指してまいります。

3. 海外展開

海外事業を始めて3年が経過し、当社グループでは海外の資産家や富裕層のお客様が増えております。更なる飛躍を目指し、主としてアジアを対象に、以下の2方向での展開を図ってまいります。

- ① アジアの増大する富裕層の方々へ、世界一の経済規模を誇る東京の不動産投資機会を提供することにより、インバウンド投資を一層促進します。具体的には台北に続いて香港等に進出してまいります。
- ② 日本の富裕層の方々に対し成長著しいアジアの大都市への不動産投資機会を提供すること、および地元の都市・経済発展への貢献を目指し、現地の皆様の幸せ創りに貢献することを目的としたアウトバウンド投資を図ってまいります。具体的にはベトナムの中部最大都市ダナンで都市型ホテル、高層マンションの開発に着手するとともに、インドネシアの首都ジャカルタで都市型分譲住宅の建築を進めるなど、成長著しい東南アジアへ展開します。

社員一人ひとりが「挑戦による満足」を得る組織を目指し、社員の変化と前進を強く推奨しています。方針を明確に示し、社員の力を引き出し、社外協力者を増やし、資産家のお困りごと解決力を磨き、アジア富裕層の投資受け皿企業としてアジアの成長を取り込んでまいります。

今後も売上高経常利益率20%以上を継続することを目指し、リスクを管理しながら自ら変化し、積極的に挑戦し、売上よりも利益重視で、前進し続けてまいります。

私たちは、お客様に寄り添い、不動産に関するあらゆるお困りごと解決への取り組みを通じて、「不動産活用のプロフェッショナル」としてお客様一人おひとりから世界一頼りにされる企業を目指してまいります。そして、社員一丸となり、顧客ニーズを研究し、最大限の付加価値を提供し、お客様満足度を高めていくことにより、持続的な企業価値の向上に努めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

不動産市場をとりまく環境は、景気の先行きに不透明感が強く残るものの、日銀のマイナス金利政策等による消費や投資の拡大を通じ、総じて景気の回復基調が続くものと思われまます。また、大規模な都市再生が進む東京都心では、不動産の有効活用がさらに活発化し、加えて、政府の観光産業の推進により、インバウンド需要の拡大傾向は今後も顕著に続くものと認識しております。

このような中、当社グループは、お客様をビルオーナー様、資産家、富裕層の方々と同様と定め、常にお客様の視点でお客様一人おひとりに寄り添い、お困りごとを解決していくことに力を注いでいます。お客様との対話を重ねることによって得た情報からニーズや課題を抽出し、事業部門の枠を超えた連携によってこれを解決し、それぞれのお客様に最適なサービスと商品を提供してまいります。当社グループの優位性は、このようにお客様に満足と付加価値を提供し続け、お客様からの信任を得ることによって築かれるものと考えております。

また、当社グループは、オフィス事業を通じて培ったオペレーション力を強みとしたビジネスモデルを、ホテルの開発・運営・再生事業に展開することにより、急速に拡大するインバウンド消費と深刻化する訪日客の宿泊施設不足といった社会問題に応えることで、観光立国の実現に貢献してまいります。

3. 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。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,686,800	15,413,978
受取手形及び売掛金	233,535	344,832
販売用不動産	※1 1,599,420	※1 6,047,465
仕掛販売用不動産	※1 21,880,382	※1 26,664,726
貯蔵品	730	2,096
繰延税金資産	774,725	1,736,749
その他	297,082	1,174,601
貸倒引当金	△19,882	△18,977
流動資産合計	37,452,794	51,365,472
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,399,882	906,851
減価償却累計額	△173,745	△204,553
建物(純額)	※1 1,226,136	※1 702,298
土地	※1 1,232,143	※1 1,172,832
その他	95,603	131,980
減価償却累計額	△70,433	△87,256
その他(純額)	25,169	44,723
有形固定資産合計	2,483,449	1,919,854
無形固定資産		
のれん	1,875	-
その他	74,388	278,208
無形固定資産合計	76,263	278,208
投資その他の資産		
繰延税金資産	2,083	-
その他	414,572	※2 525,166
貸倒引当金	△4,587	△4,381
投資その他の資産合計	412,069	520,784
固定資産合計	2,971,783	2,718,847
資産合計	40,424,577	54,084,319

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	606,061	599,139
短期借入金	-	※1 1,248,500
1年内償還予定の社債	※1 40,000	※1 101,200
1年内返済予定の長期借入金	※1 964,484	※1 2,004,184
未払法人税等	221,154	973,017
賞与引当金	109,208	134,643
役員賞与引当金	30,000	41,150
工事保証引当金	22,100	6,800
保証履行引当金	22,361	41,739
その他	1,535,214	2,491,110
流動負債合計	3,550,585	7,641,484
固定負債		
社債	※1 340,000	※1 1,413,300
長期借入金	※1 12,648,786	※1 13,642,252
繰延税金負債	-	578
訴訟損失引当金	31,000	-
その他	1,152,905	1,242,048
固定負債合計	14,172,691	16,298,179
負債合計	17,723,276	23,939,663
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,387,211	8,387,211
資本剰余金	2,871,767	2,871,767
利益剰余金	11,434,300	18,885,910
自己株式	△174	△174
株主資本合計	22,693,105	30,144,715
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,253	2,951
為替換算調整勘定	5,941	△8,331
その他の包括利益累計額合計	8,195	△5,379
非支配株主持分	-	5,320
純資産合計	22,701,300	30,144,656
負債純資産合計	40,424,577	54,084,319

(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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
売上高	27,741,197	30,625,958
売上原価	18,757,583	19,666,198
売上総利益	8,983,613	10,959,759
販売費及び一般管理費	※1 3,133,004	※1 3,572,377
営業利益	5,850,609	7,387,382
営業外収益		
受取利息	8,219	10,919
受取配当金	477	372
持分法による投資利益	-	8,142
還付加算金	508	41
助成金収入	5,040	5,520
その他	1,105	935
営業外収益合計	15,350	25,930
営業外費用		
支払利息	235,614	235,178
融資関連費用	20,989	25,519
社債発行費	10,232	86,364
その他	5,781	42,015
営業外費用合計	272,618	389,078
経常利益	5,593,341	7,024,235
特別利益		
固定資産売却益	※2 14,017	※2 1,257,517
特別利益合計	14,017	1,257,517
特別損失		
固定資産除却損	※3 647	※3 1,019
訴訟損失引当金繰入額	31,000	-
訴訟関連損失	-	10,850
その他	1,220	-
特別損失合計	32,867	11,869
税金等調整前当期純利益	5,574,492	8,269,883
法人税、住民税及び事業税	452,566	1,075,077
法人税等調整額	△19,292	△959,586
法人税等合計	433,274	115,490
当期純利益	5,141,217	8,154,393
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(△)	88,145	△2,679
親会社株主に帰属する当期純利益	5,053,072	8,157,072

連結包括利益計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
当期純利益	5,141,217	8,154,393
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	503	698
為替換算調整勘定	5,448	△14,273
その他の包括利益合計	※ 5,952	※ △13,574
包括利益	5,147,170	8,140,818
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,059,025	8,143,497
非支配株主に係る包括利益	88,145	△2,679

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	6,958,425	△121	18,217,283
当期変動額					
剰余金の配当			△577,197		△577,197
親会社株主に帰属する当期純利益			5,053,072		5,053,072
自己株式の取得				△52	△52
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	4,475,875	△52	4,475,822
当期末残高	8,387,211	2,871,767	11,434,300	△174	22,693,105

	その他の包括利益累計額			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	1,749	493	2,242	250,000	18,469,526
当期変動額					
剰余金の配当					△577,197
親会社株主に帰属する当期純利益					5,053,072
自己株式の取得					△52
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	503	5,448	5,952	△250,000	△244,047
当期変動額合計	503	5,448	5,952	△250,000	4,231,774
当期末残高	2,253	5,941	8,195	—	22,701,300

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	11,434,300	△174	22,693,105
当期変動額					
剰余金の配当			△705,463		△705,463
親会社株主に帰属する当期純利益			8,157,072		8,157,072
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	—	—	7,451,609	—	7,451,609
当期末残高	8,387,211	2,871,767	18,885,910	△174	30,144,715

	その他の包括利益累計額			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	2,253	5,941	8,195	—	22,701,300
当期変動額					
剰余金の配当					△705,463
親会社株主に帰属する当期純利益					8,157,072
自己株式の取得					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	698	△14,273	△13,574	5,320	△8,254
当期変動額合計	698	△14,273	△13,574	5,320	7,443,355
当期末残高	2,951	△8,331	△5,379	5,320	30,144,656

(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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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	5,574,492	8,269,883
減価償却費	※2 509,235	※2 645,579
のれん償却額	7,500	1,875
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	6,641	△1,110
賞与引当金の増減額 (△は減少)	21,708	25,495
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	10,000	11,150
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	△12,700	△15,300
保証履行引当金の増減額 (△は減少)	15,800	19,378
訴訟損失引当金の増減額 (△は減少)	31,000	-
受取利息及び受取配当金	△8,696	△11,291
支払利息	235,614	235,178
持分法による投資損益 (△は益)	-	△8,142
社債発行費	10,232	86,364
固定資産売却損益 (△は益)	△14,017	△1,257,517
固定資産除却損	647	1,019
訴訟関連損失	-	10,850
売上債権の増減額 (△は増加)	191,578	424,592
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△5,200,257	△9,213,959
立替金の増減額 (△は増加)	7,370	△387,420
仕入債務の増減額 (△は減少)	308,373	△483,365
預り金の増減額 (△は減少)	181,048	375,333
預り保証金の増減額 (△は減少)	95,400	89,143
その他	142,461	231,965
小計	2,113,435	△950,296
利息及び配当金の受取額	5,671	4,893
利息の支払額	△234,472	△232,420
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△501,965	△361,135
訴訟関連損失の支払額	-	△41,850
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,382,668	△1,580,809

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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	△3,482,882	△3,746,904
定期預金の払戻による収入	3,546,825	3,182,868
有形固定資産の取得による支出	△375,036	△6,040,700
有形固定資産の売却による収入	17,198	7,193,448
無形固定資産の取得による支出	△71,231	△210,815
投資有価証券の取得による支出	-	△110,836
拘束性預金の純増減額 (△は増加)	240,235	-
その他	△151,480	△143,544
投資活動によるキャッシュ・フロー	△276,372	123,516
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)	△347,500	1,248,500
長期借入れによる収入	11,155,000	11,360,000
長期借入金の返済による支出	△8,385,750	△9,326,834
社債の発行による収入	389,767	5,113,635
社債の償還による支出	△1,195,000	△4,065,500
非支配株主からの払込みによる収入	-	8,000
非支配株主への払戻による支出	△250,000	-
非支配株主への配当金の支払額	△88,145	-
配当金の支払額	△576,358	△704,308
その他	△52	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	701,961	3,633,493
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,254	△12,964
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,810,511	2,163,234
現金及び現金同等物の期首残高	9,401,600	11,212,112
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,212,112	※1 13,375,347

(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

連結子会社の数 7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
- ・株式会社ユービ
- ・東京陽光不動産股份有限公司
- ・サンフロンティアホテルマネジメント株式会社
- ・SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD
- ・PT. SUN FRONTIER INDONESIA

なお、サンフロンティアホテルマネジメント株式会社、SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD及びPT. SUN FRONTIER INDONESIAについては、新規設立に伴い、当連結会計年度より連結子会社に含めております。また、従来連結子会社であったSC CHORD1特定目的会社は清算したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社の数 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

なお、株式会社パワーコンサルティングネットワークスについては、新たに株式を取得したことから、当連結会計年度より持分法適用の範囲に含めております。

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及びPT. SUN FRONTIER INDONESIA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（営業投資有価証券を含む）

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

ただし、匿名組合出資金は個別法（詳細は「4. (10)② 匿名組合出資金の会計処理」に記載）

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 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)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

① 株式交付費

支出時に全額費用処理しております。なお、当連結会計年度において該当事項はありません。

② 社債発行費

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費用を、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 訴訟損失引当金

係争中の訴訟に対する損失等に備えるため、将来発生する可能性のある損失を見積もり、当連結会計年度末において必要と認められる金額を計上しております。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

5年で均等償却しております。

(9) 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。

(10) 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 匿名組合出資金の会計処理

当社は匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を投資その他の資産の「投資有価証券」に計上しております。

営業目的の匿名組合出資から生じる利益又は損失は、それぞれ純額で売上高又は売上原価に計上しております。

また、これに対応して投資その他の資産の「投資有価証券」を加減する処理をしております。

③ 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を、当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更いたします。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

当連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載する方法に変更しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表及び1株当たり情報に与える影響額はありません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、「営業外費用」の「その他」に含めていた「社債発行費」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。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損益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示していた16,013千円は、「社債発行費」10,232千円、「その他」5,781千円として組み替えております。

(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、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「社債発行費」及び「立替金の増減額」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。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」の「その他」に表示していた160,064千円は、「社債発行費」10,232千円、「立替金の増減額」7,370千円及び「その他」142,461千円として組み替えております。

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「差入保証金の差入による支出」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「差入保証金の差入による支出」△147,449千円、「その他」△4,031千円は、「その他」△151,480千円として組み替えております。

(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 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
販売用不動産	1,355,125千円	6,047,465千円
仕掛販売用不動産	20,941,883	25,812,563
建物	1,073,363	549,263
土地	1,157,391	1,091,693
計	24,527,764	33,500,985

(2) 担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
短期借入金	一千円	1,248,500千円
1年内償還予定の社債	40,000	101,200
1年内返済予定の長期借入金	964,484	1,992,184
社債	340,000	1,413,300
長期借入金	12,648,786	13,454,252
計	13,993,270	18,209,436

※2 関係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 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
その他(関係会社株式)	一千円	118,978千円

3 偶発債務

滞納賃料保証事業に係る顧客に対して、次のとおり債務保証を行っております。

保証債務

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28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)	13,601,853千円	17,298,338千円
保証履行引当金	△22,361	△41,739
計	13,579,491	17,256,598

(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 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)
販売手数料	478,067千円	332,674千円
給与及び手当	1,039,836	1,256,215
退職給付費用	30,972	33,808
賞与引当金繰入額	103,517	127,938

役員賞与引当金繰入額	30,000	41,150
貸倒引当金繰入額	△2,219	△206

※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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
建物及び土地	14,017千円	1,257,517千円

※3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
建物	414千円	827千円
工具、器具及び備品	233	—
その他	—	192
計	647	1,019

(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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	
	その他有価証券評価差額金			
当期発生額		612千円		924千円
組替調整額		—		—
税効果調整前		612		924
税効果額		△108		△225
その他有価証券評価差額金		503		698
為替換算調整勘定				
当期発生額		5,448		△14,273
その他の包括利益合計		5,952		△13,574

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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	—	—	42,755,500

(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)	100	43	—	143

(変動事由の概要)

普通株式の増加数の内訳は、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 43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
平成26年6月20日 定時株主総会	普通株式	577,197	13.50	平成26年3月31日	平成26年6月23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
平成27年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	705,463	16.50	平成27年3月31日	平成27年6月29日

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	—	—	42,755,500

(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)	143	—	—	143

(変動事由の概要)

該当事項はありません。

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
平成27年6月26日 定時株主総会	普通株式	705,463	16.50	平成27年3月31日	平成27年6月29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

次のとおり決議を予定しております。

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
平成28年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,068,883	25.00	平成28年3月31日	平成28年6月27日

(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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
現金及び預金勘定	12,686,800千円	15,413,978千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△1,474,687	△2,038,630
現金及び現金同等物	11,212,112	13,375,348

※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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
	449,649千円	530,966千円

(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。なお、ホテル施設は、当連結会計年度において仕掛販売用不動産に振替えております。

平成27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184,895千円(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。

平成28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181,203千円(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、売却損益は1,257,517千円(特別利益に計上しております。)であります。なお、当連結会計年度において仕掛販売用不動産に振替えたホテル施設に係る賃貸損益が含まれております。

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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	1,963,520	2,258,804
	期中増減額	295,283	△589,798
	期末残高	2,258,804	1,669,005
期末時価		2,972,000	1,955,000

- (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追加取得(269,797千円)及び設備工事等(59,674千円)であり、減少額は減価償却費(34,188千円)であります。
当連結会計年度の主な増加額は新規取得(5,963,418千円)であり、減少額は売却(5,935,930千円)及び仕掛販売用不動産への振替(550,762千円)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)

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」、「仲介事業」及び「プロパティマネジメント事業」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、賃貸ビル事業及び不動産証券化事業等を行っております。「仲介事業」は、売買仲介事業及び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」は、プロパティマネジメント事業及びビルメンテナンス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営業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 平成26年4月1日 至 平成27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	仲介	プロパティ マネジメント	計				
売上高								
外部顧客への売上高	24,279,229	1,239,141	1,325,618	26,843,989	897,208	27,741,197	—	27,741,197
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	24,279,229	1,239,141	1,325,618	26,843,989	897,208	27,741,197	—	27,741,197
セグメント利益	6,270,239	1,047,691	595,492	7,913,423	349,007	8,262,430	△2,411,821	5,850,609
セグメント資産	25,741,772	1,875	299,146	26,042,794	—	26,042,794	14,381,783	40,424,577
セグメント負債	13,993,270	—	—	13,993,270	—	13,993,270	3,730,006	17,723,276
その他の項目								
減価償却費	487,793	—	25	487,818	—	487,818	21,416	509,235
のれん償却額	—	7,500	—	7,500	—	7,500	—	7,500
支払利息	235,614	—	—	235,614	—	235,614	—	235,614
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	329,471	—	—	329,471	—	329,471	125,446	454,918

(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、建設ソリューション事業及び滞納賃料保証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△2,411,821千円には、各報告セグメントに配分しない全社費用△2,647,436千円及び支払利息の調整額235,614千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14,381,783千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産14,381,783千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3,730,006千円には、各報告セグメントに配分しない全社負債3,730,006千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21,416千円には、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21,416千円が含まれております。
- (5) 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125,446千円には、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125,446千円が含まれております。

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	仲介	プロパティ マネジメント	計				
売上高								
外部顧客への売上高	26,835,599	1,536,374	1,483,560	29,855,534	770,424	30,625,658	—	30,625,958
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	26,835,599	1,536,374	1,483,560	29,855,534	770,424	30,625,958	—	30,625,958
セグメント利益	8,072,732	1,312,203	675,759	10,060,695	329,336	10,390,032	△3,002,649	7,387,382
セグメント資産	34,384,383	—	293,313	34,677,697	441,467	35,119,164	18,965,155	54,084,319
セグメント負債	18,409,436	—	—	18,409,436	—	18,409,436	5,530,227	23,939,663
その他の項目								
減価償却費	612,997	—	91	613,088	1,298	614,387	31,192	645,579
のれん償却額	—	1,875	—	1,875	—	1,875	—	1,875
支払利息	235,178	—	—	235,178	—	235,178	—	235,178
持分法による投資損益	—	—	—	—	—	—	8,142	8,142
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	3,217	—	7,956	11,174	13,386	24,560	275,450	300,011

(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、建設ソリューション事業、滞納賃料保証事業、スペースレンタル事業及びホテル事業等を含んでおります。なお、スペースレンタル事業は、第1四半期連結会計期間より開始した事業であり、ホテル事業は、第3四半期連結会計期間より開始した事業であります。

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△3,002,649千円には、各報告セグメントに配分しない全社費用△3,237,827千円及び支払利息の調整額235,178千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18,985,465千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産18,985,465千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5,530,227千円には、各報告セグメントに配分しない全社負債5,530,227千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31,192千円には、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31,192千円が含まれております。
- (5) 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275,450千円には、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275,450千円が含まれております。

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業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 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり純資産額	530.95円	704.92円
1株当たり当期純利益金額	118.18円	190.78円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり当期純利益金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 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	5,053,072	8,157,072
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)	5,053,072	8,157,072
普通株式の期中平均株式数(株)	42,755,368	42,755,357

4 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 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	22,701,300	30,144,656
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	5,320
(うち非支配株主持分(千円))	(—)	(5,320)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	22,701,300	30,139,335
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)	42,755,357	42,755,357

(重要な後発事象)

該当事項はありません。