



2020年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年8月8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) 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
 四半期報告書提出予定日 2019年8月9日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期第1四半期の連結業績(2019年4月1日~2019年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年3月期第1四半期	32,652	79.3	9,867	103.9	9,758	105.6	6,697	105.5
2019年3月期第1四半期	18,211	104.4	4,839	130.4	4,747	135.5	3,258	138.1

(注) 包括利益 2020年3月期第1四半期 6,733百万円(124.1%) 2019年3月期第1四半期 3,005百万円(141.4%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2020年3月期第1四半期	137.52	137.51
2019年3月期第1四半期	66.91	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2020年3月期第1四半期	114,549	60,716	52.9
2019年3月期	110,898	55,860	50.3

(参考) 自己資本 2020年3月期第1四半期 60,634百万円 2019年3月期 55,777百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2019年3月期	—	0.00	—	38.5	38.5
2020年3月期	—	—	—	—	—
2020年3月期(予想)	—	0.00	—	39.5	39.5

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

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) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無
 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)
 新規 一社(社名) 、除外 一社(社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 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

(4) 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(四半期累計)

2020年3月期1 Q	48,755,500株	2019年3月期	48,755,500株
2020年3月期1 Q	56,644株	2019年3月期	56,644株
2020年3月期1 Q	48,698,856株	2019年3月期1 Q	48,698,857株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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、添付資料4ページ「1. (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

文中の将来に関する事項は、当四半期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。

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府による財政政策と日本銀行の金融緩和政策の継続によって雇用・所得環境が堅調に推移したものの、米中貿易摩擦の長期化による中国経済の減速等の影響により、好調を維持してきた企業業績にも一部陰りが見え始め、先行き不透明感が増してきております。

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、活況が続いております。足元では2019年6月に1.72%、前月比0.08ポイント上昇とはなりましたが、引き続き歴史的な低水準で推移しております。一方、2019年6月の平均賃料は21,518円（坪単価）となり、66カ月連続で上昇しました（民間調査機関調べ）。また、不動産投資市場は、低金利環境や旺盛な不動産需要が依然として続き、総じて好調を維持しております。

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「不動産の再生と活用」を本業としております。ビルオーナー様の不動産に関する様々なご不満やご不便、お困りごとの解決にスピード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。お客様お一人おひとりに対し、ビルの賃貸仲介、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に取り組み、また、高度な専門知識と豊富な不動産サービスの提供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、市場ニーズを捉えた高付加価値ビルに既存ビルを生まれ変わらせると共に、安全安心のビル管理、地域に根ざしたテナント仲介、専門家による資産コンサルティング等のきめ細やかなサービスをワンストップで提供し、「不動産経営のパートナー」として、お客様に愛され選んでいただける会社を目指しております。

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・運営事業を行っております。お客様からいただいた声を大切に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。昨年、訪日外客数が年間3,000万人を超え過去最高を記録し、2019年も昨年を上回るペースで伸びております。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、観光立国を目指す日本の国益に資する事業を展開してまいります。

以上の結果、当第1四半期累計期間の業績は、売上高32,652百万円（前年同期比79.3%増）、営業利益9,867百万円（同103.9%増）、経常利益9,758百万円（同105.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益6,697百万円（同105.5%増）となりました。

各セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産再生事業)

不動産再生事業では、①リブランニング事業、②賃貸ビル事業、③ホテル開発事業等を行っております。

①リブランニング事業においては、仕入・商品化・販売、全てのプロセスにおいて、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培った当社の総合力をもって付加価値を連鎖的に作り上げ、ビルの魅力を最大化する独自の事業モデルが深化いたしました。仕入れについては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、直接お譲りいただける等、独自の物件仕入が増加しております。また、商品化についてはテナント様のニーズをしっかりと捉えたりノベーションを施し、機能性と快適性を兼ね備えた高付加価値のビルに蘇らせます。そして、販売については地域に根ざした不動産サービス部門との連携による販売ルートを活用し、ビル周辺エリアの地歴や将来性・社会性も価値に載せて資産家・富裕層へ販売しております。業績については、販売棟数が伸長したこと及び付加価値の高い商品化によってお客様にご好評をいただいたことにより高い利益率を確保できたこと、また、昨年末から年初にかけて一時的に鈍化していた不動産投資市場の動きが回復したことも後押しとなり、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。

②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するため、戦略的に賃料収入の増加を図っております。業績

については、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、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

③ホテル開発事業においては、沖縄県恩納村にて進めている当社初の分譲型 condominium 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、第一期販売(54区画)が完売し、2019年6月より開始した第二期販売(20区画)も好調に推移しております。

以上の結果、不動産再生事業の売上高は30,447百万円(前年同期比85.7%増)となり、セグメント利益は10,665百万円(同107.1%増)となりました。

(不動産サービス事業)

不動産サービス事業では、①プロパティマネジメント事業、②ビルメンテナンス事業、③売買仲介事業、④賃貸仲介事業を行っております。そして、これら各事業部門がそれぞれに現場で培った専門性を持ち寄り、協力し創意工夫を重ね、リブランニング事業における高い付加価値を創出する基盤となっております。

①プロパティマネジメント事業においては、テナント満足度を高めるきめ細やかなビル管理・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提供しております。また、ビルオーナー様の資産内容やビル経営の潜在的なお困りごとに対してもご提案を行い、快適性や省電力化等の工事受注や売買仲介、リブランニング物件の販売先として機会を創出し、お客様基盤の拡大と長期的で安定的な当社グループの収益基盤に貢献しております。業績については、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

	2017年6月末	2018年6月末	2019年6月末
受託棟数	369棟	381棟	374棟
稼働率	95.9%	95.9%	97.6%

②ビルメンテナンス事業においては、外窓・外壁等のブランクによる高所清掃、補修作業を強みに、プロパティマネジメント部門との協働を推進しております。業績については、前年同期に比べ売上高、利益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、販売等に注力しております。業績については、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区を中心に拠点を展開しております。地域に根ざした身近な相談窓口として、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で捉えております。現場でお客様との対話から不動産サービスに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、様々なお困りごとの解決を戦略的に取り組んでおります。業績については、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

以上の結果、不動産サービス事業の売上高は844百万円(前年同期比7.1%増)となり、セグメント利益は544百万円(同18.5%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貸会議室事業等を行っております。

①ホテル運営事業においては、国内で12ホテル(1,625室)を運営しております。今後については、当社グループが自ら開発し、所有、運営する方式、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、加えてM&A等多様な方法を活用して運営ホテル数の拡大を図っております。業績については、新規オープンしたホテルが売上高に寄与し堅調に推移しましたが、2019年5月にオープンした日和ホテル大阪なんば駅前、同年10月に新規オープン予定のコートヤード・バイ・マリOTT大阪本町の開業関連費用等が発生したため、前年同期に比べ売上高は増加しましたが、利益は減少いたしました。

②貸会議室事業においては、6月末時点で貸会議室「ビジョンセンター」11拠点、レンタルオフィス「ビジョンオフィス」3拠点、コワーキングスペース「ビジョンワークス」1拠点の合計15拠点（6,000席）を運営しております。業績については、ご利用者様視点でサービス品質を磨いてきたことで、リピーターや紹介によるご利用が着実に増加し、また、大型案件等を中心に稼働率向上に貢献し、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

以上の結果、オペレーション事業の売上高は1,277百万円（前年同期比41.5%増）となり、セグメント利益は108百万円（同18.9%減）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、民法改正による機関保証ニーズの高まりを見据え、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、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。業績については、テナントの保証審査における実態調査を徹底、厳格化し、賃料滞納時には賃料保証のみならず、明け渡しまでを誠実にサポートすることで、ビルオーナー様に寄り添った実績を積み上げ、新規保証、再保証ともに取り扱い件数が堅調に推移し、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

海外事業においては、成長が続く東南アジアへ進出し、お客様視点のおもてなしサービスを提供するホテル運営並びに日本の高度な施工技術による高品質なマンション・住宅等を中心とした不動産開発を行っており、それらをアジアの方々に体感していただくことにこだわった事業を展開しております。業績については、前年同期に比べ売上高は減少し、利益はインドネシア事業の一部たな卸し資産における評価損の影響もあり損失を計上いたしました。

建設ソリューション事業においては、事業用ビル等のリニューアル企画並びに修繕・改修工事等を行っております。業績については、2019年1月にM&Aにて建設工事業・内装仕上工事業を行う株式会社光和工業を取得したこと等により前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

以上の結果、その他の売上高は335百万円（前年同期比10.3%増）となり、セグメント利益は41百万円（同78.5%減）となりました。

（2）財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における総資産は114,549百万円（前連結会計年度末比3.3%増）、負債は53,833百万円（同2.2%減）、純資産は60,716百万円（同8.7%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（仕掛販売用不動産を含む）の減少5,790百万円等があったものの、現金及び預金の増加7,203百万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、未払法人税等の増加532百万円、短期借入金の増加496百万円があったものの、長期借入金等の減少2,477百万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1,877百万円等があったものの、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上6,697百万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52.9%（同2.6ポイント増）となりました。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2020年3月期の業績につきましては、2019年5月9日発表の予想値に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,257,126	27,461,093
受取手形及び売掛金	841,836	626,370
販売用不動産	10,266,099	4,891,826
仕掛販売用不動産	63,580,621	63,164,074
仕掛工事	470,357	742,511
貯蔵品	12,408	17,033
その他	1,728,505	1,627,531
貸倒引当金	△7,914	△316
流動資産合計	97,149,041	98,530,125
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	2,026,661	2,212,903
土地	6,804,718	6,806,125
その他（純額）	508,309	2,416,655
有形固定資産合計	9,339,689	11,435,685
無形固定資産		
のれん	654,958	627,609
その他	208,103	198,287
無形固定資産合計	863,062	825,896
投資その他の資産		
繰延税金資産	995,542	940,498
その他	2,552,266	2,817,345
貸倒引当金	△996	△23
投資その他の資産合計	3,546,812	3,757,821
固定資産合計	13,749,564	16,019,403
資産合計	110,898,606	114,549,529

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,676,981	1,704,065
短期借入金	-	496,000
1年内返済予定の長期借入金	2,248,388	2,081,851
未払法人税等	2,661,728	3,194,070
賞与引当金	187,859	112,105
役員賞与引当金	70,000	16,825
工事保証引当金	8,300	9,300
保証履行引当金	32,605	46,961
その他	5,973,353	6,741,437
流動負債合計	12,859,217	14,402,616
固定負債		
長期借入金	39,751,171	37,273,380
退職給付に係る負債	14,117	14,009
株式給付引当金	25,445	29,880
その他	2,388,531	2,113,556
固定負債合計	42,179,265	39,430,826
負債合計	55,038,483	53,833,443
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,965,251	11,965,251
資本剰余金	6,445,670	6,445,670
利益剰余金	37,557,429	42,377,894
自己株式	△67,989	△67,989
株主資本合計	55,900,361	60,720,827
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,642	3,542
為替換算調整勘定	△126,968	△89,757
その他の包括利益累計額合計	△123,326	△86,214
新株予約権	5,339	5,339
非支配株主持分	77,747	76,133
純資産合計	55,860,122	60,716,085
負債純資産合計	110,898,606	114,549,529

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2018年4月1日 至2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年6月30日)
売上高	18,211,798	32,652,993
売上原価	11,990,248	20,755,038
売上総利益	6,221,549	11,897,954
販売費及び一般管理費	1,382,502	2,030,861
営業利益	4,839,047	9,867,093
営業外収益		
受取利息	2,529	5,057
受取配当金	120	121
受取保険金	-	17,626
為替差益	13,909	-
その他	3,025	5,813
営業外収益合計	19,585	28,619
営業外費用		
支払利息	95,038	107,337
その他	16,268	29,751
営業外費用合計	111,307	137,088
経常利益	4,747,325	9,758,623
税金等調整前四半期純利益	4,747,325	9,758,623
法人税、住民税及び事業税	1,304,519	3,025,526
法人税等調整額	184,798	37,206
法人税等合計	1,489,318	3,062,733
四半期純利益	3,258,006	6,695,890
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△624	△1,656
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,258,631	6,697,546

四半期連結包括利益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2018年4月1日 至2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年6月30日)
四半期純利益	3,258,006	6,695,890
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	424	△99
為替換算調整勘定	△253,355	37,253
その他の包括利益合計	△252,930	37,153
四半期包括利益	3,005,076	6,733,044
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,005,700	6,734,658
非支配株主に係る四半期包括利益	△624	△1,613

(3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自2018年4月1日至2018年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)1.	合計	調整額 (注)2.	四半期連結 損益計算書 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	16,394,483	788,388	903,031	18,085,904	303,665	18,389,569	△177,770	18,211,798
セグメント利益	5,149,344	459,210	133,234	5,741,788	192,289	5,934,077	△1,186,752	4,747,325

- (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. セグメント利益の調整額は、セグメント間取引の消去△7,845千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,178,907千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。
3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の経常利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間(自2019年4月1日至2019年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)1.	合計	調整額 (注)2.	四半期連結 損益計算書 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	30,447,154	844,334	1,277,971	32,569,459	335,049	32,904,508	△251,514	32,652,993
セグメント利益	10,665,752	544,127	108,088	11,317,969	41,263	11,359,233	△1,600,609	9,758,623

- (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. セグメント利益の調整額は、セグメント間取引の消去△19,033千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,581,576千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。
3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の経常利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。