



2024年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年11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 <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
四半期報告書提出予定日 2023年11月10日 配当支払開始予定日 2023年12月5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 : 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月期第2四半期の連結業績(2023年4月1日~2023年9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	%
2024年3月期第2四半期	48,998	38.7	12,022	49.4	11,944	48.7	8,463	57.7
2023年3月期第2四半期	35,333	△22.0	8,044	△14.4	8,035	△13.5	5,368	△8.4

(注) 包括利益 2024年3月期第2四半期 9,032百万円(52.0%) 2023年3月期第2四半期 5,943百万円(△2.3%)

	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
2024年3月期第2四半期	円 銭 174.39	円 銭 174.22
2023年3月期第2四半期	110.44	110.34

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2024年3月期第2四半期	百万円 159,615	百万円 91,833	% 55.4
2023年3月期	152,519	83,965	52.9

(参考) 自己資本 2024年3月期第2四半期 88,500百万円 2023年3月期 80,702百万円

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
2023年3月期	円 銭 —	円 銭 23.00	円 銭	円 銭 25.00	円 銭 48.00
2024年3月期		26.00			
2024年3月期(予想)				26.00	52.00

(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. 2024年3月期の連結業績予想(2023年4月1日~2024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	83,000	0.3	16,500	10.7	16,000	8.7	11,000	△5.3	226.66

(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 : 有
- 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)	2024年3月期2Q	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2Q	202,052株	2023年3月期	237,169株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2024年3月期2Q	48,530,650株	2023年3月期2Q	48,606,722株

(注) 2024年3月期第2四半期の期末自己株式数は、譲渡制限付株式報酬制度の任期途中の退職に伴う無償譲受により取得した自己株式824株、端数株式の買増しによる増加5株及び譲渡制限付株式報酬として処分した自己株式35,946株を控除した株式数を含んでおります。

※ 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

- ・ 2024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48,530,650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ございます。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5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	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(会計方針の変更)	11
(追加情報)	11
(セグメント情報等)	12
(収益認識関係)	13
(重要な後発事象)	14

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。

当第2四半期連結累計期間（以下、当期）における我が国経済は、雇用・所得環境が改善するなかで、緩やかな回復が継続しました。世界経済は、各国の金融引き締め、及び中国の不動産不況による経済の先行きの懸念などの影響で、景気減速が懸念されております。

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9月の平均賃料は19,750円（坪単価）と38カ月連続の下落（計3,264円/14.18%）、平均空室率は6.15%とほぼ横ばいで推移しており（民間調査機関調べ）、オフィス市況は、全般において依然軟調に推移しています。不動産投資市場においては、2025年の大型新築オフィスの大量供給を控え、先行きの不透明感が強くなっています。海外機関投資家等によるオフィスへの投資姿勢が慎重になっているものの、観光需要の回復によりホテルへの投資需要は増加しています。

当社グループの中核事業である不動産再生事業では、当期の販売件数は前年と同数ながら、比較的規模の大きい物件がお客様のご希望に合致したため、計画を前倒し売却できたことにより、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加しました。利益率は、前年同期に利益率の高い物件の売却が多かったことにより低下したものの、高い水準を維持し、引き続き全社業績を力強く牽引しました。不動産サービス事業においては継続的に好調な業績を示しました。ホテル開発事業では、1軒のホテルの売却を完了したため、前年同期に比べ増収増益となりました。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位置づけが5類に移行されたことなどに伴い、国内及び訪日外国人観光客の回復による観光需要がさらに増加し、売上高は前年同期に比べ伸長し、利益は黒字転換しました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高48,998百万円（前年同期比38.7%増）、営業利益12,022百万円（同49.4%増）、経常利益11,944百万円（同48.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益8,463百万円（同57.7%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、販売、そして、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、仕入れや販売を順調に進め、計画を上回るペースで進捗しました。商品化においても、オフィス事業の各部門と連携しながら、現場におけるお客様の真のニーズを商品に反映し、さらに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にバリューアップし、国内外のお客様に販売いたしました。また、米国ニューヨークでは、お客様の資産ポートフォリオ分散ニーズに応えるべく、物件の仕入れと販売に継続して注力しており、当期に1物件を販売しました。加えて、小口所有商品8号案件であるCompass練馬（認可保育園）の1次組成を行い、第4四半期に2次組成を予定しています。当期の業績は、販売件数が前年同期と同数の14件となり、前年同期と比べて売上高と利益は増加となりました。

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、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、前年同期と比べて売上高と利益は増加となりました。

以上の結果、不動産再生事業全体の売上高は31,984百万円（前年同期比21.8%増）となり、セグメント利益は9,543百万円（同4.0%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においては、お客様のニーズに沿うビル管理によってテナント様の満足度を高めてまいります。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、オーナー様が望む高稼働・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、受託棟数が前年同期末より34棟増加し、稼働率が前年同期末から0.94%pt改善したこともあり、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加しました。

	2021年9月末	2022年9月末	2023年9月末
受託棟数	403棟	444棟	478棟
稼働率	91.6%	91.9%	92.9%

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など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、新型コロナ関連による施設消毒業務の減少や不採算現場の解約等があったものの、受託管理棟数が増加したため、前年同期に比べ売上高は増加しました。しかし、利益は人件費の増加等により、減少しました。

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つなげております。当期の業績は、成約件数の減少により、売上高、利益ともに減少しました。

④賃貸仲介事業では、都心を中心に10拠点のサービス網を展開し、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おります。また、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つなげております。当期の業績は、管理受託物件における入居テナントの賃貸仲介件数の増加により、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加しました。

⑤貸会議室事業では、時代の変化を捉えたサービスを提供するとともに、データに基づいた集客が奏功し、地域密着でお客様のご要望にお応えするフレキシブルかつ機動的な提案営業を通して、継続利用や新規顧客層の需要を掴んでまいりました。当期の業績は、企業研修、検定試験等のイベント需要の増加、宿泊や飲食とのワンストップサービスの提供、加えて、当期に7つの拠点の新設や増床の影響により、受注が増加したため、前年同期に比べ、売上高、利益ともに増加しました。

⑥滞納賃料保証事業である「TRI-WINS(トライウインズ)」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、全体の売上はほぼ横ばいながら、主たる事業である信用保証売上高は前年同期比7.4%の増加となっております。

以上の結果、不動産サービス事業全体の売上高は5,172百万円（前年同期比18.4%増）となり、セグメント利益は2,902百万円（同13.8%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、分譲コンドミニアムホテル1区画及びホテル1軒の売却により、売上高、利益ともに大幅に増加しました。ホテル売却で回収した資金に加えて、2023年10月6日に払い込みが完了した転換社債の発行により調達した資金をもって、今後、「たびのホテル」ブランドと分譲型ホテルコンドミニアムを中心に、M&Aを含むホテル開発に再投資して事業を拡大してまいります。

②ホテル運営事業では、現時点で合計22ホテル(2,476室)を運営しております。当期においては、国内観光需要の拡大が続き、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、前年同期に比べ、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11,329百万円(前年同期比148.8%増)となり、セグメント利益は3,397百万円(前年同期はセグメント損失334百万円)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、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、ベトナム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。当期の業績は売上高、利益ともに増加しました。

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、グループ子会社において大型工事の売上を計上したため、前年同期に比べ、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996百万円(前年同期比60.7%増)となり、セグメント利益は131百万円(同51.6%増)となりました。

当四半期の取り組みは次のとおりであります。

当社グループは、「東京を世界一スタートアップフレンドリーな都市へ」という想いのもと、スタートアップを支援する取り組みを推進しています。その取り組みの一つとして、「START-UP FRONTIER TOKYO」プロジェクトを始動し、9月15日に「FRONTIER PITCH TOKYO for Startups 2023」を開催しました。今後もスタートアップのさらなる成長を支援してまいります。

また、当社グループは、社是(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く、というサステナビリティ・ビジョンを掲げ、サステナビリティ経営を行っております。このビジョンの実現に向けて取り組むべき重要課題として「環境保護」「地域創生」「人財育成」の3つを特定し、具体的施策とKPIを設定しております。このうち、「地域創生」の取り組みとして、8月には「しま夢ジャズ・イン・佐渡2023」、9月には「2023佐渡国際トライアスロン大会」へ協賛し、地元の生活者と一緒になって、それぞれのイベントを支援しました。そして、「人財育成」の取り組みとしては、我が国の労働者不足の解決に貢献すべく、2023年10月6日に特定技能外国人等の就労を支援する「SFヒューマンサポート株式会社」を設立し、ベトナムを中心とするアジア諸国の優秀で意欲のある特定技能等の外国人の方々を支援し、国内産業の成長を担う人財の育成を通じて、社会課題解決に寄与してまいります。また、当社グループへのご理解をより一層深めていただくことを目的に、9月29日に「サンフロンティア サステナビリティレポート2023」を発行しました。創業以来大切にしてきた考え方や、当社グループの歩み、直近のサステナビリティ活動などをまとめております。

(2) 財政状態に関する説明

当連結会計年度末における総資産は159,615百万円（前連結会計年度末比4.7%増）、負債は67,781百万円（同1.1%減）、純資産は91,833百万円（同9.4%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6,533百万円等あったものの、現金及び預金の増加5,094百万円、仕掛販売用不動産の増加8,655百万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4,226百万円、未払法人税等の増加1,361百万円等があったものの、長期借入金の減少5,522百万円、流動負債その他に含まれる前受金の減少910百万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1,216百万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8,463百万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55.4%（同2.5%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

2024年3月期の業績につきましては、2023年5月12日発表の予想値に変更はありません。

当社グループは、アドバンテッジアドバイザーズ株式会社（以下「アドバンテッジアドバイザーズ」といいます。）と事業提携契約を締結し、10月6日に第三者割当により発行された第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の払込が完了しました。

当社グループは「全従業員を守り、物心両面の幸福を追求するとともに、共創の心をもって、持続可能で豊かな社会を実現する。」というミッション（経営理念）を掲げています。これを実現するため、環境面も経済面も社会的意義の高い不動産再生事業と、プラットフォーム機能を担う不動産サービス事業の相乗効果によって、既存事業の拡張を図ってまいります。成長分野であるホテル・観光事業においては、これまで確立したビジネスモデルを一層洗練して「心温かい楽しいホテル」に磨きをかけつつ、積極的に規模を拡大してまいります。さらに、M&Aによる成長機会の可能性を探ってまいります。これらの施策を推進していくためには、ホテル開発等の投資資金やM&A資金の調達が必要であることに加え、外部からの専門的なサポートが有効であると考えているところ、アドバンテッジアドバイザーズより当社グループの企業価値向上に適した提案をいただき、本件を実行することといたしました。今回の事業提携において、当社は、アドバンテッジアドバイザーズから、(i)各種取組みへのノウハウ提供及び施策の着実な実行、(ii)M&A候補先の搜索、検討プロセスの強化及びPMIの充実、(iii)アドバンテッジアドバイザーズの有する多様なネットワークを活用した販売網の拡大、(iv)ビジネスモデルの確立及びマーケティング強化、並びに(v)高度な専門人材の投入による生産性の向上及び効率化等について、支援を受ける予定です。当社グループの経営理念の実現と企業価値の向上を図るため、アドバンテッジアドバイザーズより様々な経営支援をいただき、各種施策を実行して成長してまいります。

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：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	42,016	47,110
受取手形、売掛金及び契約資産	1,625	1,947
販売用不動産	19,781	13,248
仕掛販売用不動産	60,254	68,910
仕掛工事	57	84
貯蔵品	87	86
その他	2,080	1,556
貸倒引当金	△18	△19
流動資産合計	125,886	132,923
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	9,528	9,396
土地	10,117	10,308
その他（純額）	764	1,000
有形固定資産合計	20,410	20,705
無形固定資産		
のれん	343	311
その他	472	576
無形固定資産合計	815	887
投資その他の資産		
差入保証金	3,210	3,110
繰延税金資産	2,033	1,533
その他	173	466
貸倒引当金	△11	△12
投資その他の資産合計	5,406	5,097
固定資産合計	26,633	26,691
資産合計	152,519	159,615

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,106	2,328
短期借入金	50	—
1年内返済予定の長期借入金	5,442	9,668
未払法人税等	1,699	3,060
賞与引当金	237	259
役員賞与引当金	73	40
保証履行引当金	22	26
その他	6,731	5,801
流動負債合計	16,363	21,186
固定負債		
長期借入金	50,170	44,648
退職給付に係る負債	5	3
株式給付引当金	83	91
その他	1,930	1,851
固定負債合計	52,190	46,594
負債合計	68,553	67,781
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,965	11,965
資本剰余金	6,445	6,460
利益剰余金	62,289	69,537
自己株式	△270	△233
株主資本合計	80,430	87,728
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	769
その他の包括利益累計額合計	271	771
新株予約権	30	30
非支配株主持分	3,233	3,303
純資産合計	83,965	91,833
負債純資産合計	152,519	159,615

(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2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
売上高	35,333	48,998
売上原価	23,534	32,641
売上総利益	11,798	16,357
販売費及び一般管理費	3,753	4,334
営業利益	8,044	12,022
営業外収益		
受取利息及び配当金	23	43
為替差益	179	112
その他	68	37
営業外収益合計	271	193
営業外費用		
支払利息	241	256
その他	39	15
営業外費用合計	281	271
経常利益	8,035	11,944
特別利益		
関係会社株式売却益	101	—
特別利益合計	101	—
特別損失		
固定資産除却損	—	25
減損損失	22	—
特別損失合計	22	25
税金等調整前四半期純利益	8,114	11,919
法人税、住民税及び事業税	2,478	2,914
法人税等調整額	172	496
法人税等合計	2,650	3,410
四半期純利益	5,464	8,508
非支配株主に帰属する四半期純利益	95	45
親会社株主に帰属する四半期純利益	5,368	8,463

四半期連結包括利益計算書

第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	5,464	8,508
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	480	523
その他の包括利益合計	479	524
四半期包括利益	5,943	9,032
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,816	8,963
非支配株主に係る四半期包括利益	127	69

(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)

I 前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,121	23.00	2022年3月31日	2022年6月22日	利益剰余金

(注) 2022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1百万円が含まれております。

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年11月10日 取締役会	普通株式	1,118	23.00	2022年9月30日	2022年12月6日	利益剰余金

(注) 2022年11月10日取締役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1百万円が含まれております。

3. 株主資本の著しい変動

当社は2022年5月13日開催の取締役会決議に基づき、自己株式143,800株を取得しました。また、譲渡制限付株式報酬として2022年7月21日を期日とする自己株式の処分(35,464株)を行いました。この結果、当第2四半期連結累計期間において自己株式が112百万円増加し、当第2四半期連結会計期間末において自己株式が180百万円となっております。

II 当第2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年5月16日 取締役会	普通株式	1,216	25.00	2023年3月31日	2023年6月28日	利益剰余金

(注) 2023年5月16日取締役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3百万円が含まれております。

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年11月9日 取締役会	普通株式	1,265	26.00	2023年9月30日	2023年12月5日	利益剰余金

(注) 2023年11月9日取締役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3百万円が含まれております。

3. 株主資本の著しい変動

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、当第1四半期連結会計期間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四半期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。

(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について

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、事業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157百万円、128,300株、当第2四半期連結会計期間末は157百万円、128,300株であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9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並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計
	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	24,925	3,285	4,472	32,682	618	33,301
その他の収益(注)2	1,319	647	64	2,032	—	2,032
外部顧客への売上高	26,245	3,933	4,536	34,714	618	35,333
セグメント間の内部売上高又は振替高	10	433	17	461	1	463
計	26,255	4,367	4,553	35,176	620	35,797
セグメント利益又はセグメント損失(△)	9,181	2,551	△334	11,397	86	11,484

(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、海外開発事業及び建設事業等を含んでおります。

2 その他の収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:百万円)

利益	金額
報告セグメント計	11,397
「その他」の区分の利益	86
セグメント間取引消去	△12
全社費用(注)	△3,437
四半期連結損益計算書の経常利益	8,035

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 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2四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9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並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計
	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	29,883	4,042	11,244	45,169	989	46,158
その他の収益(注)2	2,095	678	65	2,839	—	2,839
外部顧客への売上高	31,978	4,720	11,309	48,009	989	48,998
セグメント間の内部売上高又は振替高	5	451	19	476	7	484
計	31,984	5,172	11,329	48,486	996	49,483
セグメント利益	9,543	2,902	3,397	15,844	131	15,976

(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、海外開発事業及び建設事業等を含んでおります。

2 その他の収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:百万円)

利益	金額
報告セグメント計	15,844
「その他」の区分の利益	131
セグメント間取引消去	11
全社費用(注)	△4,043
四半期連結損益計算書の経常利益	11,944

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

当社は、2023年9月20日の取締役会において、第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の募集について決議し、2023年10月6日に払込が完了しました。

概要は次のとおりであります。

(1) 発行総額	10,019,919,840円
(2) 社債及び新株予約権の発行価額	各社債の発行価額は204,488,160円 (額面100円につき金100.2円。各社債の額面金額は204,080,000円)
(3) 利率	利息は付さない
(4) 償還金額	額面100円につき金100円
(5) 償還期限	2028年10月6日
(6) 新株予約権に関する事項	
① 新株予約権の目的となる株式の種類	当社普通株式
② 発行する新株予約権の総数	49個
③ 転換価格	1株当たり1,554円
④ 行使期間	2023年10月10日から2028年10月4日まで
⑤ その他	割当先は、原則として、クロージング日から1年以内は、本新株予約権を行使できないものとしております。また、割当先は、原則として、本新株予約権の行使請求の効力が生じる日の前営業日における当社普通株式の普通取引の終値が、転換価額に1.20を乗じた金額以上である場合に限り、本新株予約権の行使請求を行うことができるものとしております。
(7) 払込日(発行日)	2023年10月6日
(8) 担保	なし
(9) 資金の用途	新規ホテル開発に伴う用地取得、建設工事投資、並びにホテル開発事業と建設事業を主としたM&A資金に充当する予定であります。
(10) 募集又は割当の方法	第三者割当の方法により全額をAAGS S5, L.P.に割当てております。

なお、AAGS S5, L.P.を割当先として選定した理由は以下のとおりであります。

当社は、次期中期経営計画を描きながら未来に向けた成長戦略を加速させるための施策を着実に推進していくにあたり、ホテル開発等の投資資金やM&A資金の調達が必要であることに加え、外部からの高い専門的サポートが有効であると考えていたところ、2023年4月頃に、アドバンテッジアドバイザーズより、当社グループに対する情報提供、顧客紹介、事業支援を含む事業提携に関する提案を受けました。

また、アドバンテッジアドバイザーズより、株価や既存株主の利益に十分に配慮しながら必要資金を調達したいという当社のニーズを充足し得るファイナンス手法として、複数の上場会社への投資実績を有し信頼性のあるアドバンテッジアドバイザーズがサービスを提供しているファンドを割当予定先候補として紹介されました。アドバンテッジアドバイザーズは、サービスを提供するファンドの投資リターンを最大化するために、ファンドの投資先である上場会社に対して経営及び財務に関するアドバイスの提供と、自社のネットワークを活用した情報提供を行っております。

当社グループは、アドバンテッジアドバイザーズによる上場会社に対する豊富な案件実績や具体的な提案等について慎重に検討した結果、当社グループが認識している経営課題に取り組むに当たり当社グループの理念とニーズに合致した成長支援を受けられることや、第三者割当の方法による本新株予約券付社債の発行が最も適した資金調達方法であると考えられることから、当社グループの企業価値向上に最も適した提案であると判断した結果、第三者割当を実施することとし、上記のとおり投資実績及び信頼性を有するアドバンテッジアドバイザーズがサービスを提供しているファンドであるAAGS S5, L.P.を第三者割当の割当先として選定しました。