



2025年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年5月9日
東

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
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 2025年6月24日 配当支払開始予定日 2025年6月25日
有価証券報告書提出予定日 2025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. 2025年3月期の連結業績(2024年4月1日～2025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	%
2025年3月期	103,174	29.2	21,279	20.9	20,446	17.7	14,163	18.8
2024年3月期	79,868	△3.5	17,600	18.1	17,374	18.0	11,917	2.6

(注) 包括利益 2025年3月期 14,787百万円(19.5%) 2024年3月期 12,375百万円(3.3%)

	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	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	%	%	%
2025年3月期	291.58	257.26	14.7	10.1	20.6
2024年3月期	245.50	230.74	13.9	10.2	22.0

(参考) 持分法投資損益 2025年3月期 △14百万円 2024年3月期 12百万円

(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
2025年3月期	218,190	105,892	46.8	2,102.79
2024年3月期	188,661	94,416	48.0	1,864.36

(参考) 自己資本 2025年3月期 102,159百万円 2024年3月期 90,519百万円

(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
2025年3月期	△4,236	△8,809	9,479	44,754
2024年3月期	△11,003	△4,254	21,040	47,866

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	%	%
2024年3月期	—	26.00	—	32.00	58.00	2,819	23.6	3.3
2025年3月期	—	33.00	—	33.00	66.00	3,214	22.6	3.3
2026年3月期(予想)	—	38.00	—	38.00	76.00		23.8	

3. 2026年3月期の連結業績予想(2025年4月1日～2026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	117,000	13.4	23,840	12.0	22,500	10.0	15,500	9.4	319.11

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 有
新規 6 社 (社名) サンフロンティアアセットマネジメント株式会社、株式会社オリエンタルリゾートアソシエーツ、除外 1 社 (社名)

(注) 除外 1 社は、持分法適用の関連会社であります。

(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)	2025年 3 月期	48,755,500株	2024年 3 月期	48,755,500株
② 期末自己株式数	2025年 3 月期	172,616株	2024年 3 月期	203,208株
③ 期中平均株式数	2025年 3 月期	48,573,202株	2024年 3 月期	48,541,810株

(注) 2025年 3 月期の期末自己株式数は、譲渡制限付株式報酬制度の任期中の退職に伴う無償譲受により取得した自己株式1,051株、譲渡制限付株式報酬として処分した自己株式31,643株を控除した株式数を含んでおります。

(参考) 個別業績の概要

1. 2025年 3 月期の個別業績 (2024年 4 月 1 日～2025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	%
2025年 3 月期	72,930	37.8	15,975	33.8	15,339	32.1	10,821	36.1
2024年 3 月期	52,929	1.6	11,944	△0.0	11,614	△1.2	7,953	1.0
	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					
	円 銭		円 銭					
2025年 3 月期	222.78		196.56					
2024年 3 月期	163.85		154.00					

(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
2025年 3 月期	186,019	93,100	50.0	1,915.70
2024年 3 月期	168,972	85,382	50.5	1,757.95

(参考) 自己資本 2025年 3 月期 93,070百万円 2024年 3 月期 85,352百万円

※ 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

- ・ 2026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48,573,202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。
- ・ 業績予想の前提となる条件及び業績のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料10ページ「1. (4) 今後の見通し」をご覧ください。

○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	7
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	7
(4) 今後の見通し	8
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	9
3. 連結財務諸表及び主な注記	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(会計方針の変更)	18
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結累計年度（2024年4月1日～2025年3月31日、以下「当期」）における我が国経済は緩やかな回復が継続しました。一方、米国の関税政策が招く不透明感もあり、日銀は追加利上げを見送りました。これにより、国内の金利上昇は落ち着きを見せつつあるものの、今後の推移を注視する必要があります。世界経済は、米国の政策変更や中国経済の減速と地政学リスクの影響を受け、今後の成長見通しには不透明感が漂っています。

不動産市場においては、オフィスビルの新規供給量が減少に転じたことに加え、オフィス回帰も進み、賃料の上昇と空室率の改善が継続しています。2025年には数件の大規模なオフィスビル竣工により、供給量の増加が予想されますが、それに伴う市場への影響は限定的だと考えられます。不動産投資市場においては、欧米市場と比較して資金調達のコストが低水準であることなどから、アジアを中心とする富裕層や機関投資家による安定収益物件への高い投資意欲は継続しています。ホテル・観光市場においては、国内旅行やインバウンド需要の拡大により、宿泊施設の稼働率や客室単価が上昇する一方、人手不足やオーバーツーリズムによる影響が顕在化しつつあります。

このような事業環境の中、当社グループのオフィスビル事業は、出社とリモートワークを融合したハイブリッドな働き方に対応するオフィスビルヘルノバージョンしており、社会的価値に合致した商品化に注力しております。当期の物件販売については、計画通りに進捗し、通期予想を達成いたしました。物件の仕入れについては、中期経営計画2028およびその先の持続的な成長に向けて、市場変化を見極めつつ着実に進めております。また、ホテル開発事業においては、今後の新規開業に向けて建設工事が概ね順調に進行しております。ホテル運営事業は、観光需要拡大の恩恵を受け、さらに、ホスピタリティおよびマーケティングの強化による成果が見られ、稼働率および客室単価が大きく上昇し、業績が大幅に伸長しました。この結果、当期は2021年5月に2年延長を発表した中期経営計画（以下「中期経営計画2025」）で掲げた売上高と各利益の目標を達成し、過去最高を更新いたしました。

(百万円)

	前年同期実績	当期実績	増減率	通期予想 (中期経営計画2025)	達成率
売上高	79,868	103,174	29.2%	100,000	103.2%
売上総利益	26,405	32,225	22.0%	31,000※	104.0%
営業利益	17,600	21,279	20.9%	20,870※	102.0%
経常利益	17,374	20,446	17.7%	20,000	102.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	11,917	14,163	18.8%	14,000	101.2%
経常利益率	21.8%	19.8%	-	20%	-
自己資本比率	48.0%	46.8%	-	50%水準	-
ROE	13.9%	14.7%	-	10%以上	-

※売上総利益および営業利益は中期経営計画の定量目標ではありません。

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は、稼働率が低下し、修繕やデザイン性の向上等が必要なビルを「お客様視点」に拘ってリノベーションすることにより、高稼働・高付加価値のビルへバリューアップする事業です。ニューヨークの不動産再生事業では、日本国内で培ったノウハウを活かし、現地居住者様の豊かな生活の実現、および日本国内の投資家様に対する不動産投資機会を提供しております。不動産特定共同事業では、都心を中心とした優良不動産を小口化し、幅広い投資家層に対し、少額から始められる不動産投資商品を提供しています。

当期においては、物件販売件数が38件（うち、NY案件2件、小口所有商品3件）となり、前期の25件と比べ、13件増加したため、売上高、利益ともに増加しました。来期はニューヨークの不動産再生事業と不動産特定共同事業の更なる進展に加え、大阪へのリブランニング事業の進出やレジデンシャル物件の開発により、事業領域を広げ、一層幅広くお客様のご要望にお応えしてまいります。

- ② 賃貸ビル事業は、ストック事業として安定した収益基盤の構築を目的に、リブランニング事業における物件の商品化中でも、不動産サービス事業で蓄積したノウハウを活かし、賃料収入の増加を図っております。

当期においては、好調なリーシング活動によって空室率が改善し、売上高は前期比で増加したものの、工事費用等の発生により、利益は減少しました。

<不動産再生事業の業績>

(百万円)					
	前期実績	当期実績	増減率	通期予想	達成率
売上高	51,027	71,339	39.8%	69,800	102.2%
リブランニング事業	48,395	68,684	41.9%	67,000	102.5%
賃貸ビル事業	2,632	2,654	0.9%	2,800	94.8%
売上総利益	16,593	22,114	33.3%	21,230	104.2%
リブランニング事業	15,981	21,860	36.8%	20,600	106.1%
賃貸ビル事業	612	253	△58.5%	630	40.2%
セグメント利益	15,602	20,104	28.9%	—	—
リブランニング事業	14,989	19,850	32.4%	—	—
賃貸ビル事業	612	253	△58.5%	—	—

(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は、テナント様のニーズを汲んだビル管理により、オーナー様の所有物件の収益向上と不動産価値の最大化に努め、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。

当期においては、受託棟数が前期比49棟増加の542棟となり、稼働率も94.23%と前期と同水準で推移したことにより、売上高、利益ともに増加しました。受託棟数は中期経営計画の期末目標をとしていた500棟を前倒しで達成し、今期見込みの540棟を超えました。引き続き、迅速かつ高品質なサービスを提供することにより、お客様の満足度を高め、熱狂的ファンづくりに努めてまいります。

- ② ビルメンテナンス事業は、「東京を世界一美しい街に」を合言葉に、建物を維持・管理するための点検、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。

当期においては、グループ内各部門との協働で管理棟数が増加したことにより、前期比で売上高、利益ともに増加しました。引き続き、インフレ圧力に対してはサービス内容を充実させながら、適切な管理報酬で吸収できるよう、業績を伸長させてまいります。

- ③ 売買仲介事業は、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、各部門のお客様からの物件売買などのお困りごとをスピーディーに解決するサービスを提供しております。

当期においては、主に日本と海外の金利差を背景とする円安やトランプ政権下でのドル資産離れ等により、アジアを中心とした投資家による日本の不動産への投資意欲が旺盛でした。その結果、海外の投資家を含めた外部仲介件数が増加したため、前期比で売上高、利益ともに増加しました。今後も海外投資家による旺盛な投資意欲が継続すると見られ、引き続き好調な業績が期待されます。

- ④ 賃貸仲介事業は、都心主要エリアに12拠点のサービス網を構築しており、ビルオーナー様のご要望に沿ったビル経営に関するあらゆるお困りごとを解決しつつ、テナント様の出店や移転を支援するサービスを提供しております。

当期においては、オフィス市場の回復基調が継続し、売上高、利益ともに前期並みとなりました。来期はオフィス回帰等によるオフィス賃貸市場の更なる改善が進み、当社における仲介案件の成約件数も通年ベースで増加し続ける見込みです。その追い風に乗れ、積極的に新規出店を検討し、より多くのビルオーナー様のお困りごとを解決してまいります。

- ⑤ 貸会議室事業は、東京都心および横浜において18拠点を展開しており、研修、セミナー、展示会、試験会場、パーティーなどの多様なお客様ニーズに応えた空間を貸し出しております。

当期においては、3拠点の開業および3拠点で増床を行い、運営規模は18拠点9,711坪となりました。リピーターのお客様からの長期・大規模な催事の受注が増加したことにより、前期比で売上高は増加したものの、大型拠点の新規開業費用を計上したため、利益は減少しました。引き続き「部屋を売るのではなく、催事の成功を叶える」という方針のもと、事業全体の収益性を高めていくと同時に、中期経営計画2028で掲げた目標である16,000坪を目指して、新規開業や既存拠点の増床を推進してまいります。

- ⑥ 滞納賃料保証事業は、オフィス・店舗における入居調査・審査・滞納保証・建物の明渡訴訟・退去までを広範囲にカバーする賃貸保証サービスである「TRI-WINS（トライウインズ）」を提供し、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、経済成長や社会の安定にも貢献することに努めております。

当期においては、主たる事業である信用保証の新規契約件数が増加し、業績が堅調に進捗したため、前期比で売上高、利益ともに増加しました。

<不動産サービス事業の業績>

(百万円)

	前期実績	当期実績	増減率	通期予想	達成率
売上高	10,497	12,488	19.0%	11,650	107.2%
売上総利益	5,636	6,124	8.7%	6,300	97.2%
セグメント利益	5,612	6,112	8.9%	-	-

(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 ホテル開発事業は、街や社会の活性化につながる、豊かな魅力を備えたホテルを開発・再生する事業を行っております。

当期におけるホテルの販売件数は、前期同数の1件であったものの、前期の販売物件規模が大きかった反動で売上高、利益ともに減少しました。来期は、2025年6月に京都河原町にある再生ホテル「STITCH HOTEL Kyoto」が開業する予定です。当ホテルは建て替えを前提とした開発ではなく、資源の無駄遣いを抑えながら、新たな価値を創造していくとの思いが込められております。続いて、新築ホテルである「たびのホテル加古川」および「たびのホテル石狩」は9月と10月に開業する予定です。両ホテルとも大浴場を設置するとともに、全室に洗濯機、電子レンジ、2ドア冷蔵庫等を備え、長期滞在も快適に過ごしていただけるホテルを目指してまいります。現在、新規開業予定のホテルおよび建設中・計画中的ホテルの合計は16棟2,502室となりました。

- ② ホテル運営事業は、地域の文化と歴史を大切に、地域とともに発展するホテルを運営しつつ、「心温かい楽しいホテル」をテーマに、ナチュラルフレンドリーなサービスを提供しております。

当期末におけるホテル運営客室数は28棟3,144室となります。インバウンド需要の拡大に加え、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た結果、前期比で売上高、利益ともに大幅に増加しました。今後も中国人向けビザの緩和等による観光需要の拡大に加え、システム活用による業務効率化やマーケティング強化の成果と相まって、ホテル運営事業の好調な業績は継続すると見込んでおります。2025年4月に、「日和ホテル大阪住之江公園駅前」が日和ホテル3号店としてリブランドオープンしました。『日和』ブランドならではの“心温かい楽しいホテル”としてのサービスを拡充し、お客様に上質な時間と空間をご提供することで、「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。

<ホテル・観光事業の業績>

(百万円)

	前期実績	当期実績	増減率	通期予想	達成率
売上高	16,977	18,831	10.9%	17,430	108.0%
ホテル開発事業	5,270	3,071	△41.7%	3,000	102.4%
ホテル運営事業等	11,707	15,760	34.6%	14,430	109.2%
売上総利益	4,440	4,479	0.9%	3,840	116.6%
ホテル開発事業	2,200	991	△54.9%	1,100	90.1%
ホテル運営事業等	2,240	3,487	55.6%	2,740	127.3%
セグメント利益	4,369	4,072	△6.8%	-	-
ホテル開発事業	2,134	779	△63.5%	-	-
ホテル運営事業等	2,234	3,293	47.4%	-	-

(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 海外開発事業は、成長が期待できるベトナムの中部最大都市であるダナン市へ進出し、高層分譲マンションの開発・販売から賃貸仲介、管理業務までトータルで事業を展開しております。

当期においては、第2号案件である「HIYORI Aqua Tower」を8月に着工しました。販売活動は2025年の秋季より開始し、2026年の秋季に竣工する予定であることから、売上高、利益ともに前期並みとなりました。

- ② 建設事業は、オフィス空間や外観・エントランスなどのリニューアル企画を中心に、オフィスや住宅などの内装工事、オフィスの通信ネットワーク工事等を行っております。

当期においては、前期にグループ子会社において大型案件の受注があったため売上高は反動減となりました。一方、利益は利益率の改善等により増加しました。

<その他の業績>

	前期実績	当期実績	増減率	通期予想	達成率
売上高	2,409	1,992	△17.3%	2,560	77.8%
売上総利益	352	498	41.3%	420	118.6%
セグメント利益	301	435	44.6%	-	-

当期におけるサステナビリティへの取り組みは次のとおりです。

当社グループでは、「私たちは、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きます。」という、サステナビリティビジョンのもと、事業を通じた社会課題の解決への取り組みを推進しております。

このたび、2004年に制定した環境方針を「環境保全と自然資本・生物多様性に関する方針」に改定しました。本改定は、事業活動が地球環境および生物多様性や水資源に与える影響を認識するとともに、自然資本の保全と生物多様性の保全に努め、より積極的かつ継続的な地球環境保護への貢献を目指すことを明文化したものです。

また、当社グループは長期ビジョン2035の達成に向けて、事業活動を通じた社会への貢献をサプライチェーン全体で取り組むことの重要性を認識し、ともに歩んでくださるお取引先の皆様に当社グループの調達に関する考え方へのご理解を得るため、サプライチェーンマネジメントに関する考え方を制定しました。

引き続き、当社グループは持続的な社会の実現に向けてサステナビリティ経営を推進してまいります。

当社グループのサステナビリティに関する取り組みは、下記のサステナビリティサイトにてご覧ください。

(<https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/>)

(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218,190百万円（前連結会計年度末比15.7%増）、負債は112,298百万円（同19.2%増）、純資産は105,892百万円（同12.2%増）となりました。

総資産の増加の主な要因は、現金及び預金の減少2,947百万円、有形固定資産土地の減少1,141百万円等があったものの、販売用不動産の増加5,518百万円、仕掛販売用不動産の増加21,335百万円及び長期貸付金の増加1,459百万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、1年以内返済予定の長期借入金の減少2,067百万円等があったものの、未払法人税等の増加2,026百万円、長期借入金の増加14,946百万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、配当金の支払い3,165百万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14,163百万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46.8%（同1.2%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4,236百万円減少、投資活動による資金が8,809百万円減少、財務活動による資金が9,479百万円増加した結果、期首残高に比べ3,112百万円減少し、当連結会計年度末残高は44,754百万円となりました。

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、4,236百万円の支出超過（前期は11,003百万円の支出超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益20,552百万円、減価償却費2,612百万円等があったものの、棚卸資産の増加に伴う減少25,042百万円、法人税等の支払額5,071百万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、8,809百万円の支出超過（前期は4,254百万円の支出超過）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入165百万円、差入保証金の回収による収入129百万円等があったものの、有形固定資産の取得による支出4,019百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出2,369百万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、9,479百万円の収入超過（前期は21,040百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出23,703百万円等があったものの、長期借入れによる収入36,535百万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

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
自己資本比率	52.3	52.2	52.9	48.0	46.8
時価ベースの自己資本比率	36.9	37.5	40.8	50.5	43.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	10.0	2.9	3.4	-6.3	-19.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ	9.4	39.1	34.7	-20.4	-4.7

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

当社グループは、2024年5月10日に発表した2024年3月期決算と同時に、10年後のあるべき姿を描いた長期ビジョン（以下、長期ビジョン2035）と、その達成に向けた2028年3月期を最終年度とする中期経営計画（以下、中期経営計画2028）を発表いたしました。

中期経営計画2028の初年度となる2026年3月期の業績予想は、以下の通りです。

(百万円)

	2025年3月期 実績	2026年3月期 予想	増減額	増減率
売上高	103,174	117,000	+13,826	13.4%
売上総利益	32,225	36,420	+4,195	13.0%
営業利益	21,279	23,840	+2,561	12.0%
経常利益	20,446	22,500	+2,054	10.0%
親会社株主に帰属する中間純利益	14,163	15,500	+1,337	9.4%
EPS (一株あたり当期純利益)	291.58円	319.11円	+27.52円	9.4%
配当金	66.00円	76.00円	+10.00円	15.2%

【長期ビジョン2035】

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

【長期目標】

売上高 3,000億円、経常利益 600億円

【中期経営計画2028】

・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

	中期経営計画2025	中期経営計画2028
	2025年3月期 実績	2028年3月期 計画
【利益計画】		
売上高	1,031億円	1,350億円
経常利益	204億円	270億円
【経営指標】		
経常利益率	19.8%	20%
ROE	14.7%	14%以上
自己資本比率	46.8%	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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	47,867	44,920
受取手形、売掛金及び契約資産	2,138	2,105
販売用不動産	11,632	17,151
仕掛販売用不動産	95,081	116,417
仕掛工事	50	39
貯蔵品	104	105
その他	2,680	2,983
貸倒引当金	△38	△15
流動資産合計	159,518	183,706
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,486	17,211
減価償却累計額	△4,438	△6,089
減損損失累計額	△8	△6
建物（純額）	10,038	11,116
土地	11,029	9,888
その他	2,587	5,182
減価償却累計額	△1,325	△1,888
減損損失累計額	△7	△7
その他（純額）	1,254	3,285
有形固定資産合計	22,323	24,290
無形固定資産		
のれん	579	923
その他	614	1,365
無形固定資産合計	1,193	2,288
投資その他の資産		
差入保証金	3,523	3,958
長期貸付金	0	1,459
繰延税金資産	1,644	1,966
その他	469	617
貸倒引当金	△13	△97
投資その他の資産合計	5,626	7,904
固定資産合計	29,143	34,484
資産合計	188,661	218,190

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,810	3,521
短期借入金	62	100
1年内返済予定の長期借入金	12,207	10,140
未払法人税等	2,967	4,994
賞与引当金	279	328
役員賞与引当金	80	80
保証履行引当金	44	34
その他	6,314	7,464
流動負債合計	24,767	26,663
固定負債		
社債	9,999	9,999
長期借入金	57,272	72,219
退職給付に係る負債	1	1
株式給付引当金	97	113
その他	2,105	3,299
固定負債合計	69,477	85,634
負債合計	94,244	112,298
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,965	11,965
資本剰余金	6,433	6,462
利益剰余金	71,725	82,723
自己株式	△233	△202
株主資本合計	89,889	100,949
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	626	1,207
その他の包括利益累計額合計	629	1,210
新株予約権	30	30
非支配株主持分	3,867	3,702
純資産合計	94,416	105,892
負債純資産合計	188,661	218,190

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上高	79,868	103,174
売上原価	53,462	70,949
売上総利益	26,405	32,225
販売費及び一般管理費	8,804	10,945
営業利益	17,600	21,279
営業外収益		
受取利息及び配当金	71	67
助成金収入	40	75
為替差益	125	17
受取立退料	97	—
持分法による投資利益	12	—
その他	52	41
営業外収益合計	399	201
営業外費用		
支払利息	539	905
関係会社清算損	68	—
その他	17	129
営業外費用合計	625	1,034
経常利益	17,374	20,446
特別利益		
国庫補助金	41	412
固定資産売却益	—	112
関係会社株式売却益	—	51
特別利益合計	41	575
特別損失		
固定資産圧縮損	41	412
投資有価証券評価損	—	49
減損損失	48	—
その他	30	7
特別損失合計	120	469
税金等調整前当期純利益	17,295	20,552
法人税、住民税及び事業税	4,808	6,710
法人税等調整額	464	△307
法人税等合計	5,272	6,402
当期純利益	12,023	14,149
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(△)	106	△13
親会社株主に帰属する当期純利益	11,917	14,163

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	12,023	14,149
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	351	637
その他の包括利益合計	351	638
包括利益	12,375	14,787
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	12,279	14,744
非支配株主に係る包括利益	95	43

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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	6,433	71,725	△233	89,889
当期変動額					
剰余金の配当			△3,165		△3,165
親会社株主に帰属する当期純利益			14,163		14,163
自己株式の取得					—
自己株式の処分		29		31	61
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	—	29	10,998	31	11,059
当期末残高	11,965	6,462	82,723	△202	100,949

	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	626	629	30	3,867	94,416
当期変動額						
剰余金の配当						△3,165
親会社株主に帰属する当期純利益						14,163
自己株式の取得						—
自己株式の処分						61
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	580	580	—	△164	416
当期変動額合計	0	580	580	—	△164	11,475
当期末残高	2	1,207	1,210	30	3,702	105,892

(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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	17,295	20,552
減価償却費	2,124	2,612
減損損失	48	—
のれん償却額	75	254
関係会社清算損益(△は益)	68	—
固定資産圧縮損	41	412
国庫補助金	△41	△412
貸倒引当金の増減額(△は減少)	20	61
賞与引当金の増減額(△は減少)	27	47
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	6	△0
保証履行引当金の増減額(△は減少)	21	△10
株式給付引当金の増減額(△は減少)	13	15
受取利息及び受取配当金	△71	△67
助成金収入	△40	△75
支払利息	539	905
融資関連費用	1	13
持分法による投資損益(△は益)	△12	14
売上債権の増減額(△は増加)	△1,187	△43
棚卸資産の増減額(△は増加)	△26,770	△25,042
仕入債務の増減額(△は減少)	114	677
預り保証金の増減額(△は減少)	156	760
関係会社株式売却損益(△は益)	—	△51
その他	452	553
小計	△7,115	1,178
利息及び配当金の受取額	71	61
利息の支払額	△536	△893
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△3,505	△5,071
助成金の受取額	40	75
国庫補助金の受取額	41	412
営業活動によるキャッシュ・フロー	△11,003	△4,236
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	—	80
定期預金の預入による支出	△0	△160
定期預金の払戻による収入	100	—
有形固定資産の取得による支出	△2,457	△4,019
有形固定資産の売却による収入	0	165
無形固定資産の取得による支出	△275	△253
差入保証金の差入による支出	△581	△654
貸付けによる支出	△0	△1,500
差入保証金の回収による収入	205	129
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	△2,369
その他	△290	△226
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,254	△8,809

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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）	8	38
長期借入れによる収入	32,558	36,535
長期借入金の返済による支出	△18,991	△23,703
融資関連費用に係る支出	△1	△13
配当金の支払額	△2,481	△3,163
社債の発行による収入	9,999	—
非支配株主からの払込みによる収入	46	—
非支配株主への払戻による支出	△94	△102
非支配株主への配当金の支払額	—	△106
その他	△4	△4
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,040	9,479
現金及び現金同等物に係る換算差額	169	455
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	5,951	△3,112
現金及び現金同等物の期首残高	41,914	47,866
現金及び現金同等物の期末残高	47,866	44,754

(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。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計期間については遡及適用後の連結財務諸表となっております。これによる前連結会計期間の連結財務諸表に与える影響はありません。

(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 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。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025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	62,750	9,585	18,421	90,757	1,827	92,584	—	92,584
その他の収益	8,566	1,682	341	10,590	—	10,590	—	10,590
外部顧客への売上 高	71,316	11,268	18,762	101,347	1,827	103,174	0	103,174
セグメント間の内 部売上高又は振替 高	22	1,220	69	1,312	165	1,477	△1,477	—
計	71,339	12,488	18,831	102,659	1,992	104,652	△1,477	103,174
セグメント利益又は 損失(△)	20,104	6,112	4,072	30,290	435	30,725	△10,278	20,446
セグメント資産	123,660	4,424	37,025	165,110	2,758	167,868	50,321	218,190
セグメント負債	70,080	5,403	14,676	90,160	1,294	91,455	20,843	112,298
その他の項目								
減価償却費	1,508	121	728	2,358	6	2,364	248	2,612
のれん償却額	—	—	191	191	62	254	—	254
支払利息	712	11	119	843	—	843	61	905
持分法による投資 利益又は損失(△)	—	—	—	—	—	—	△14	△14
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	5	369	4,302	4,677	5	4,683	150	4,833

(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△10,278百万円には、セグメント間取引の消去△20百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△10,258百万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50,321百万円には、セグメント間取引の消去△20,821百万円、各報告セグメントに配分しない全社資産74,451百万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20,843百万円には、セグメント間取引の消去△387百万円、各報告セグメントに配分しない全社負債20,361百万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248百万円には、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247百万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△14百万円には、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△14百万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150百万円には、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150百万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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	1,864.36円	2,102.79円
1株当たり当期純利益	245.50円	291.58円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	230.74円	257.26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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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)	11,917	14,163
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)	11,917	14,163
普通株式の期中平均株式数(株)	48,541,810	48,573,202
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)	3,104,495	6,480,186
(うち、転換社債型新株予約権付社債(株))	(3,059,215)	(6,434,900)
(うち、新株予約権(株))	(45,280)	(45,286)
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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	94,416	105,892
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	3,897	3,732
(うち新株予約権(百万円))	(30)	(30)
(うち非支配株主持分(百万円))	(3,867)	(3,702)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	90,519	102,159
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)	48,552,292	48,582,884

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128,300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。