# 2027年３月期　第２四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕(連結)

2026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）　取締役管理本部長　　（氏名）　平原健志　　(TEL) 03-5521-1301
半期報告書提出予定日　　2026年11月10日　　配当支払開始予定日　　2026年12月１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）

## １．2027年３月期第２四半期（中間期）の連結業績（2026年４月１日～2026年９月30日）

### （１）連結経営成績(累計)

（%表示は、対前年中間期増減率）

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 親会社株主に帰属する中間純利益 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 2027年３月期中間期 | 78,234 | 34.3 | 16,641 | 17.8 | 15,457 | 13.5 | 10,346 | 15.1 |
| 2026年３月期中間期 | 58,232 | 58.3 | 14,130 | 110.8 | 13,614 | 114.4 | 8,993 | 103.3 |

（注）包括利益　2027年３月期中間期　10,796百万円（　25.7%）　2026年３月期中間期　8,587百万円（　66.4%）

| | １株当たり中間純利益 | 潜在株式調整後１株当たり中間純利益 |
|---|---|---|
| | 円 銭 | 円 銭 |
| 2027年３月期中間期 | 180.88 | 170.94 |
| 2026年３月期中間期 | 185.31 | 163.50 |

### （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 | % |
| 2027年３月期中間期 | 306,404 | 142,694 | 46.4 |
| 2026年３月期 | 264,463 | 120,384 | 45.3 |

（参考）自己資本　2027年３月期中間期　142,078百万円　　2026年３月期　119,740百万円

## 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 |
| 2026年３月期 | — | 38.00 | | 38.00 | 76.00 |
| 2027年３月期 | | 40.00 | | | |
| 2027年３月期(予想) | | | | 40.00 | 80.00 |

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無　　：　無

## ３．2027年３月期の連結業績予想（2026年４月１日～2027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 | 130,000 | 12.0 | 28,150 | 11.0 | 26,000 | 11.6 | 17,400 | 8.8 | 304.20 |

（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）当中間期における連結範囲の重要な変更　　：有

新規　13社（社名）（株）アエラスほか　、除外　６社（社名）日本都市ホテル開発（株）ほか

（注）当連結会計期間において、株式取得により11社を、新設により２社を連結の範囲に含めております。また、２社が当社または当社グループ会社を存続会社とする吸収合併により、４社が清算により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

（２）中間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） | 2027年３月期中間期 | 57,407,314株 | 2026年３月期 | 51,907,314株 |
| ②　期末自己株式数 | 2027年３月期中間期 | 181,959株 | 2026年３月期 | 222,620株 |
| ③　期中平均株式数（中間期） | 2027年３月期中間期 | 57,200,020株 | 2026年３月期中間期 | 48,528,329株 |

（注）中間期の期末発行済株式数の増加は、第三者割当増資による増加5,500,000株によるものであります。
中間期の期末自己株式数には、株式給付信託（J-ESOP）の信託口が保有する当社株式128,300株が含まれております。また、中間期の期末自己株式数の主な増減は、ストック・オプションの権利行使に伴い処分した自己株式11,530株、譲渡制限付株式を交付するための自己株式31,922株の処分による減少であります。

※　第２四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人の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

・2027年３月期連結業績予想の１株当たり当期純利益は、中間期の期中平均株式数57,200,020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６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．当中間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 …… 6
（３）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 …… 6
２．中間連結財務諸表及び主な注記 …… 7
（１）中間連結貸借対照表 …… 7
（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 …… 9
中間連結損益計算書 …… 9
中間連結包括利益計算書 ……10
（３）中間連結財務諸表に関する注記事項 ……11
（継続企業の前提に関する注記） ……11
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） ……11
（セグメント情報等） ……12
（収益認識関係） ……13

# １．当中間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、当中間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（2026年４月１日～2026年９月30日、以下「当期」）における我が国経済は、雇用・所得環境の改善や設備投資の持ち直しなどを背景に、緩やかな回復基調で推移しました。一方、日本銀行は、2026年９月の金融政策決定会合において、政策金利を1.25%に引き上げました。今後の金融政策運営を巡る動向や、金利・物価の変動が個人消費、企業活動及び不動産市況等に与える影響について、引き続き注意する必要があります。世界経済においては、中東情勢の緊迫化を背景として、原油をはじめとするエネルギー価格が大きく変動しました。原油価格は一時的に下落する局面もみられましたが、再び上昇するなど不安定な動きが続き、地政学的な緊張の継続によるインフレの再燃やサプライチェーンへの影響など、先行きには不透明感が残る状況となりました。こうした中、オフィス再生や新築工事においては、一部資材の供給制約や建設業における人手不足等を背景に、工期やコストに影響が生じる可能性があるものの、当社グループでは、資材の早期確保や代替品の柔軟な選定、主要サプライヤーとの連携強化、及び機動的な工程管理を通じて、プロジェクトの着実な進捗と収益性の確保に努めております。

当社グループのオフィスビル事業の中核エリアである東京都心５区のオフィス市場では、６月以降、平均空室率が２%を下回っており、平均募集賃料の上昇基調も顕著となるなど、良好な市況が続きました。2026年は一定規模の新規供給があるなかでも、人財確保や職場環境の改善、事業拡大等を背景とした前向きな移転・拡張需要が着実に見られ、需給は引き締まった状態が続きました。不動産投資市場においては、賃料の上昇基調や海外投資家にとっての円安基調を背景に、国内外の機関投資家による投資意欲は高い水準を維持しました。一方、金利や各種コストの上昇を背景に、投資判断においては物件の収益性や賃料上昇余地が一層重視される傾向が強まっており、立地や建物仕様、運営力などに基づく物件の選別が進みました。優良物件への投資需要が堅調に推移する一方、競争力に劣る物件には慎重な姿勢も見られるなど、市場の二極化が一段と進みました。

ホテル・観光市場においては、中国からの訪日需要は前年同期を下回ったものの、韓国・台湾を中心としたアジアや欧米豪からの訪日旅客数が安定的に推移し、宿泊需要は総じて底堅さを維持しました。

このような事業環境のもと、当社グループのオフィスビル事業は、引き続き、多様な運営スタイルに対応したオフィスビルや、「お客様視点」のリノベーションにより環境性能と資産価値を高めた物件の商品化に注力してまいりました。当期は前年同期に比べ販売件数が増加したことにより、売上高、利益ともに増加しました。物件仕入れについては、オフィス部門が一体となった仕入れ体制の強化、取引先との関係深化による相対取引の拡大、案件情報ルートの拡充などにより、今後の事業成長を見据えた優良物件の取得が順調に進捗しています。ホテル・観光事業においては、ホテル新規開業に伴う室数増加に加え、「心温かい楽しいホテル」をテーマにしたホスピタリティおよびマーケティング強化の継続により、業績が伸長しました。また、当期及び来期以降の新規開業に向けた建設工事も順調に進捗しております。

その結果、当期業績は、売上高、営業利益、経常利益および親会社株主に帰属する中間純利益のいずれも前年同期を上回り、上半期として過去最高を更新するなど、通期業績予想の達成に向けて順調に推移しております。

（百万円）

| | 前年同期実績 | **当期実績** | 増減率 | 通期予想 | 進捗率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 売上高 | 58,232 | 78,234 | +34.3% | 130,000 | 60.2% |
| 売上総利益 | 20,078 | 24,127 | +20.2% | 42,839 | 56.3% |
| 営業利益 | 14,130 | 16,641 | +17.8% | 28,150 | 59.1% |
| 経常利益 | 13,614 | 15,457 | +13.5% | 26,000 | 59.5% |
| 親会社株主に帰属する中間純利益 | 8,993 | 10,346 | +15.1% | 17,400 | 59.5% |

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リプランニング事業、②賃貸ビル事業を行っています。

① リプランニング事業では、経年劣化等によって稼働率が低下し、修繕やデザイン性の向上等が求められるオフィスビルを「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取り組みを行っております。こうしたノウハウを活かし、不動産特定共同事業では、東京・関西を中心とした優良不動産を小口化し、少額から始められる不動産投資商品として、幅広い投資家層に提供しています。また、新築ビルの開発では、これまで培ってきた知見を活かし、地域の特性を見極めながら、付加価値の高いビルの開発に取り組んでおります。国内レジデンシャルでも、新築及び再生案件を着実に手がけております。さらに、ニューヨークでの不動産再生案件においては、現地居住者の豊かな生活の実現に寄与するとともに、日本国内の投資家に対して海外不動産への投資機会を提供しています。当期においては、物件販売数が合計で19件（うち、新築ビル等２件）となり、前年同期比で６件増加し、売上高、利益ともに増加しました。今期計画している物件販売の契約済み案件も着実に積みあがっており、通期予想に対して概ね順調に進捗しております。

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、リプランニング事業における物件の商品化期間中でも、不動産サービス事業で蓄積したノウハウを活かして、賃料収入の増加を図っております。当期においては、好調な仕入れによる保有棟数の増加と、活発なリーシング活動による空室率の改善によって、前年同期比で売上高、利益ともに増加しました。

＜不動産再生事業の業績＞

（百万円）

| | 前年同期実績 | **当期実績** | 増減率 | 通期予想 | 進捗率 |
|---|---|---|---|---|---|
| **売上高** | **39,327** | **54,295** | **+38.1%** | **85,300** | **63.7%** |
| リプランニング事業 | 37,570 | 51,796 | +37.9% | 81,100 | 63.9% |
| 賃貸ビル事業 | 1,757 | 2,498 | +42.2% | 4,200 | 59.5% |
| **売上総利益** | **13,090** | **15,655** | **+19.6%** | **27,450** | **57.0%** |
| リプランニング事業 | 12,600 | 15,100 | +19.8% | 26,350 | 57.3% |
| 賃貸ビル事業 | 489 | 555 | +13.3% | 1,100 | 50.5% |
| **セグメント利益** | **11,802** | **14,258** | **+20.8%** | － | － |
| リプランニング事業 | 11,312 | 13,702 | +21.1% | － | － |
| 賃貸ビル事業 | 489 | 555 | +13.3% | － | － |

（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に加え、「アエラスグループ」を通じて住宅賃貸仲介事業を行っています。

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的確に捉えたビル管理により、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支援させていただいております。当期末においては、受託棟数が前期末比で21棟増加の合計580棟となり、稼働率も96.03%と前期比較で上昇し、前年同期比で売上高、利益ともに増加しました。今期末には受託棟数600棟の達成を目標に掲げ、事業拡大を進めております。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、前年同期に比べ、受託棟数増加等により増収も、外注費・システム費用等の増加により減益となりました。

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、取扱数が増加するも前年同期の大型案件の反動等により、前年同期比で売上高、利益ともに減少しました。

④ 賃貸仲介事業は、東京都心部を中心に13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。当期においては自社リプランニング案件のリーシングは進捗したものの外部案件の取扱数の減少等により、売上高、利益ともに前年同期を下回りました。今後もサービス体制の強化を通じて事業拡大を図り、ビルオーナー様およびテナント様への提供価値の向上に努めてまいります。

⑤ 貸会議室事業は、東京都心および横浜において19拠点、合計運営面積10,803坪（当期末時点）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提供しております。当期においては、「ビジョンセンター市ヶ谷駅前」の開業や既存拠点の増床による運営面積の増加や利用料の改定に加え、大型案件の継続受注やリピーター増加などにより、前年同期比で売上高・利益ともに伸長しました。なお、10月１日に横浜・みなとみらいエリア３施設目となる「ビジョンセンター横浜駅東口（Kアリーナ横浜 前）」を開業し、2026年11月９日時点の運営規模は20拠点、合計運営面積11,254坪となりました。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16,000坪規模を目指して、新規開業や既存拠点の増床を通じて事業拡大を進めてまいります。

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、経済成長及び社会の安定への貢献に努めております。また、10月１日より、保証上限額の引き上げ、原状回復工事費用の保証拡充、代位弁済の早期化及び対象エリアの拡大など、「TRI-WINS」の保証内容を大幅に拡充しました。今後も、ビルオーナー様の安定した不動産経営を支援し、より安心してご利用いただけるサービスを提供してまいります。当期においては、信用保証の新規契約件数が順調に増加したことにより、前年同期比で売上高、利益ともに増加しました。

2026年７月に当社グループ入りした「アエラスグループ」について、当期より、その業績を不動産サービス事業セグメントに計上しております。同社グループは、首都圏で67店舗を展開して住宅賃貸仲介事業を行っており、約700名の従業員がお客様一人ひとりの住まい探しを支えております。今後、住宅賃貸仲介事業のさらなる成長に取り組んでまいります。また、同社グループが有するリーシング力や顧客基盤を活かし、当社グループが成長戦略の一つとして推進するレジデンシャル事業における賃貸マンションの再生・新築事業との連携を強化することで、事業基盤の一層の拡充を目指してまいります。

＜不動産サービス事業の業績＞

（百万円）

| | 前年同期実績 | **当期実績** | 増減率 | 通期予想 | 進捗率 |
|---|---|---|---|---|---|
| **売上高** | **8,359** | **9,129** | **+9.2%** | **17,270** | **52.9%** |
| PM/BM/仲介事業等 | 5,514 | 5,872 | +6.5% | 11,250 | 52.2% |
| 貸会議室 | 2,844 | 3,256 | +14.5% | 6,020 | 54.1% |
| **売上総利益** | **4,527** | **5,065** | **+11.9%** | **9,060** | **55.9%** |
| PM/BM/仲介事業等 | 3,533 | 3,842 | +8.8% | 7,540 | 51.0% |
| 貸会議室 | 994 | 1,222 | +23.0% | 1,520 | 80.5% |
| **セグメント利益** | **4,520** | **4,496** | **△0.5%** | － | － |
| PM/BM/仲介事業等 | 3,533 | 3,283 | △7.1% | － | － |
| 貸会議室 | 986 | 1,212 | +22.9% | － | － |

（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います。

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の開発・再生を推進しております。当期においては前年同期と同様に物件売却の実績がなく、新規ホテルの開業に向けた費用の増加等により、利益は前年同期比で減少しました。なお、2027年３月期中には今後下記３ホテル523室の開業を予定しております。

| ホテル名 | 室数 | 開業予定 |
|---|---|---|
| たびのホテルlit豊川駅前 | 112 | 2026年11月 |
| たびのホテルlit酒田 | 178 | 2027年２月 |
| たびのホテルlit秋田駅前 | 233 | 2027年３月 |

② ホテル運営事業は、地域の文化と歴史を大切にし、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。当期においては、新規ホテルの開業等による運営客室数の増加により、売上高、利益ともに前年同期比で増加しました。なお、2026年10月末時点のホテル運営客室数は、41ホテル4,638室となりました。 本年10月までに当社グループは、４月に「日和ホテル松山」、「たびのホテル阿蘇熊本空港」および「たびのホテル佐渡Annex」、６月に「たびのホテルBase高山駅前」、８月に「たびのホテル宇都宮ゆいの杜」、10月に「たびのホテル青森六ヶ所村」の６ホテルを開業しました。とりわけ「たびのホテル阿蘇熊本空港」は熊本県より「地域経済牽引事業」の承認を受けた地域創生型ホテルであり、また、「たびのホテル佐渡Annex」は看護専門学校の寮を再生するなど、地域資源を活かした開発を進めています。加えて、福井県勝山市の温浴施設「勝山温泉センター水芭蕉（現：日帰り天然温泉　恐竜のお宿＆SPA）」の事業譲受（４月）、新潟県佐渡市の宿泊施設「サンライズ城が浜（現：佐渡シーサイドリゾート＆スパ）」の指定管理受託（４月）により、それぞれ運営を開始しました。さらに、５月には福島県大熊町と「宿泊施設整備事業に係る基本協定」を締結するなど、2033年運営客室数10,000室の達成を目指し順調に事業拡大を続けています。

＜ホテル・観光事業の業績＞

（百万円）

| | 前年同期実績 | **当期実績** | 増減率 | 通期予想 | 進捗率 |
|---|---|---|---|---|---|
| **売上高** | **9,733** | **11,871** | **+22.0%** | **21,950** | **54.1%** |
| ホテル開発事業 | － | 11 | － | 0 | － |
| ホテル運営事業等 | 9,733 | 11,860 | +21.9% | 21,950 | 54.0% |
| **売上総利益** | **2,566** | **2,898** | **+12.9%** | **5,040** | **57.5%** |
| ホテル開発事業 | △27 | 9 | － | 0 | － |
| ホテル運営事業等 | 2,594 | 2,888 | +11.3% | 5,040 | 57.3% |
| **セグメント利益** | **2,291** | **2,421** | **+5.6%** | － | － |
| ホテル開発事業 | △127 | △217 | － | － | － |
| ホテル運営事業等 | 2,419 | 2,638 | +9.1% | － | － |

(その他)

その他事業では、①建設事業等、②海外開発事業を行っています。

① 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、2025年10月にM&Aにより加わった大竹建窓グループの業績が期初から寄与したことなどにより、前年同期比で売上高および利益は増加しました。

② 海外開発事業は、成長が期待され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、管理業務まで一貫して事業を展開しております。当期においては、第２号案件「HIYORI Aqua Tower」の販売を継続するとともに、９月には上棟式を執り行い、2027年度上半期の竣工に向けて工事は順調に進捗しました。本物件の業績計上は来期以降となるため、当期の業績は、売上高、利益ともに前年同期並みとなりました。

＜その他の業績＞

（百万円）

| | 前年同期実績 | **当期実績** | 増減率 | 通期予想 | 進捗率 |
|---|---|---|---|---|---|
| **売上高** | **1,600** | **3,726** | **+132.9%** | **7,480** | **49.8%** |
| **売上総利益** | **439** | **995** | **+126.6%** | **1,989** | **50.1%** |
| **セグメント利益** | **408** | **774** | **+89.6%** | **－** | **－** |

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。

2026年９月末に当社は、当社グループの財務情報と非財務情報をまとめた「統合報告書2026」を発行しました。当社グループは、社是「利他」を経営の根幹に据え、経営理念の実現を通じて、持続的な成長と企業価値の向上を目指しています。本報告書では、創業以来受け継がれてきた「利他」の精神を起点に、当社グループの価値創造の考え方と、長期ビジョン2035の実現に向けた成長戦略をご紹介しています。また、今号では、創業者からの手紙（会長メッセージ）をはじめ、社長メッセージ、管理本部長メッセージ、機関投資家様と社外取締役による鼎（てい）談などを通して、当社グループが大切にしてきた価値観、それを持続的な成長と企業価値向上につなげる仕組み、今後の成長に向けた考え方について、それぞれの視点からお伝えしております。

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。

◇統合報告書　　https://www.sunfrt.co.jp/ir/ir_doc/integrated_report/
◇サステナビリティサイト　　https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/

## （２）財政状態に関する説明

当中間連結会計期間末における総資産は306,404百万円（前連結会計年度末比15.9%増）、負債は163,710百万円（同13.6%増）、純資産は142,694百万円（同18.5%増）となりました。

総資産の増加の主な要因は、現金及び預金の増加12,115百万円、販売用不動産の増加19,628百万円及び仕掛販売用不動産の増加5,231百万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、支払手形及び買掛金の減少462百万円があったものの、１年内返済予定の長期借入金の増加2,844百万円、未払法人税等の増加1,190百万円及び長期借入金の増加13,360百万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1,968百万円等があったものの、資本金の増加6,704百万円、資本剰余金の増加6,711百万円及び親会社株主に帰属する中間純利益の計上10,346百万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46.4%（同1.1%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

2027年３月期の業績につきましては、2026年５月11日発表の予想値に変更はありません。

## ２．中間連結財務諸表及び主な注記

### （１）中間連結貸借対照表

（単位：百万円）

| | 前連結会計年度<br>(2026年３月31日) | 当中間連結会計期間<br>(2026年９月30日) |
|---|---|---|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 39,274 | 51,389 |
| 受取手形、売掛金及び契約資産 | 3,791 | 4,566 |
| 販売用不動産 | 17,949 | 37,577 |
| 仕掛販売用不動産 | 160,392 | 165,623 |
| 仕掛工事 | 71 | 112 |
| 貯蔵品 | 127 | 153 |
| その他 | 4,121 | 4,507 |
| 貸倒引当金 | △22 | △28 |
| 流動資産合計 | 225,705 | 263,901 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物（純額） | 13,347 | 15,146 |
| 土地 | 9,387 | 9,357 |
| その他（純額） | 3,511 | 4,002 |
| 有形固定資産合計 | 26,246 | 28,507 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 1,851 | 3,457 |
| その他 | 1,490 | 1,440 |
| 無形固定資産合計 | 3,342 | 4,898 |
| 投資その他の資産 | | |
| 差入保証金 | 4,944 | 5,116 |
| 長期貸付金 | 667 | 646 |
| 繰延税金資産 | 2,687 | 2,542 |
| その他 | 967 | 889 |
| 貸倒引当金 | △97 | △97 |
| 投資その他の資産合計 | 9,170 | 9,097 |
| 固定資産合計 | 38,758 | 42,503 |
| 資産合計 | 264,463 | 306,404 |

（単位：百万円）

| | 前連結会計年度<br>(2026年３月31日) | 当中間連結会計期間<br>(2026年９月30日) |
|---|---|---|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 5,329 | 4,867 |
| 短期借入金 | 1,310 | 1,240 |
| １年内返済予定の長期借入金 | 9,063 | 11,907 |
| 未払法人税等 | 4,358 | 5,549 |
| 賞与引当金 | 419 | 615 |
| 役員賞与引当金 | 88 | 46 |
| 保証履行引当金 | 20 | 28 |
| その他 | 10,113 | 12,476 |
| 流動負債合計 | 30,703 | 36,731 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 5,102 | 5,102 |
| 長期借入金 | 102,556 | 115,916 |
| 役員退職慰労引当金 | 359 | 359 |
| 退職給付に係る負債 | 32 | 59 |
| 株式給付引当金 | 129 | 138 |
| その他 | 5,196 | 5,403 |
| 固定負債合計 | 113,375 | 126,979 |
| 負債合計 | 144,078 | 163,710 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 14,414 | 21,118 |
| 資本剰余金 | 8,901 | 15,613 |
| 利益剰余金 | 95,252 | 103,630 |
| 自己株式 | △324 | △249 |
| 株主資本合計 | 118,243 | 140,112 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 7 | 6 |
| 為替換算調整勘定 | 1,489 | 1,959 |
| その他の包括利益累計額合計 | 1,497 | 1,965 |
| 新株予約権 | 23 | 15 |
| 非支配株主持分 | 620 | 600 |
| 純資産合計 | 120,384 | 142,694 |
| 負債純資産合計 | 264,463 | 306,404 |

## （２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

### 中間連結損益計算書

（単位：百万円）

| | 前中間連結会計期間<br>（自 2025年４月１日<br>至 2025年９月30日） | 当中間連結会計期間<br>（自 2026年４月１日<br>至 2026年９月30日） |
|---|---|---|
| 売上高 | 58,232 | 78,234 |
| 売上原価 | 38,154 | 54,106 |
| 売上総利益 | 20,078 | 24,127 |
| 販売費及び一般管理費 | 5,947 | 7,485 |
| 営業利益 | 14,130 | 16,641 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息及び配当金 | 71 | 98 |
| 受取立退料 | 40 | － |
| その他 | 52 | 51 |
| 営業外収益合計 | 164 | 150 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 639 | 1,215 |
| 為替差損 | 3 | 19 |
| その他 | 37 | 99 |
| 営業外費用合計 | 680 | 1,334 |
| 経常利益 | 13,614 | 15,457 |
| 特別利益 | | |
| 関係会社清算益 | － | 38 |
| 特別利益合計 | － | 38 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産除却損 | 20 | － |
| 特別損失合計 | 20 | － |
| 税金等調整前中間純利益 | 13,594 | 15,496 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 4,328 | 5,412 |
| 法人税等調整額 | 0 | △224 |
| 法人税等合計 | 4,329 | 5,187 |
| 中間純利益 | 9,264 | 10,308 |
| 非支配株主に帰属する中間純利益又は非支配株主に帰属する中間純損失（△） | 271 | △38 |
| 親会社株主に帰属する中間純利益 | 8,993 | 10,346 |

中間連結包括利益計算書

（単位：百万円）

| | 前中間連結会計期間<br>（自 2025年４月１日<br>至 2025年９月30日） | 当中間連結会計期間<br>（自 2026年４月１日<br>至 2026年９月30日） |
|---|---|---|
| 中間純利益 | 9,264 | 10,308 |
| 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 | △677 | 489 |
| その他の包括利益合計 | △677 | 488 |
| 中間包括利益 | 8,587 | 10,796 |
| （内訳） | | |
| 親会社株主に係る中間包括利益 | 8,379 | 10,815 |
| 非支配株主に係る中間包括利益 | 208 | △18 |

## （３）中間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　前中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年５月20日取締役会 | 普通株式 | 1,607 | 33.00 | 2025年３月31日 | 2025年６月25日 | 利益剰余金 |

（注）　2025年５月20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４百万円が含まれております。

２．基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年11月10日取締役会 | 普通株式 | 1,849 | 38.00 | 2025年９月30日 | 2025年12月２日 | 利益剰余金 |

（注）　2025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４百万円が含まれております。

３．株主資本の著しい変動

当社は、2025年５月９日開催の取締役会決議に基づき、自己株式92,500株の取得を行っております。また、2025年６月24日開催の取締役会決議に基づき、ストック・オプションの権利行使による自己株式10,730株の処分及び譲渡制限付株式を交付するために自己株式32,720株の処分を行っております。この結果、自己株式が122百万円増加し、当中間連結会計期間末において、自己株式が324百万円となっております。

Ⅱ　当中間連結会計期間(自　2026年４月１日　至　2026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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年５月19日取締役会 | 普通株式 | 1,968 | 38.00 | 2026年３月31日 | 2026年６月24日 | 利益剰余金 |

（注）　2026年５月19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４百万円が含まれております。

２．基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年11月９日取締役会 | 普通株式 | 2,294 | 40.00 | 2026年９月30日 | 2026年12月１日 | 利益剰余金 |

（注）　2026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５百万円が含まれております。

３．株主資本の著しい変動

当社は、2026年４月１日付で、伊藤忠商事株式会社から第三者割当増資の払込みを受けました。この結果、当中間連結会計期間において資本金が6,704百万円、資本準備金が6,704百万円増加し、当中間連結会計期間末において資本金が21,118百万円、資本剰余金が15,613百万円となっております。

また、2026年４月１日開催及び2026年６月23日開催の取締役会決議に基づき、ストック・オプションの権利行使による自己株式11,530株の処分及び譲渡制限付株式を交付するための自己株式31,922株の処分を行っております。この結果、自己株式が75百万円減少し、当中間連結会計期間末において自己株式が249百万円となっております。

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

Ⅰ　前中間連結会計期間（自　2025年４月１日　至　2025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 | 34,179 | 6,725 | 9,413 | 50,319 | 1,527 | 51,846 |
| その他の収益(注)２ | 5,147 | 975 | 262 | 6,385 | ― | 6,385 |
| 外部顧客への売上高 | 39,327 | 7,700 | 9,676 | 56,704 | 1,527 | 58,232 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | 0 | 658 | 56 | 715 | 72 | 788 |
| 計 | 39,327 | 8,359 | 9,733 | 57,420 | 1,600 | 59,021 |
| セグメント利益 | 11,802 | 4,520 | 2,291 | 18,614 | 408 | 19,022 |

（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中間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 | 18,614 |
| 「その他」の区分の利益 | 408 |
| セグメント間取引消去 | △3 |
| 全社費用(注) | △5,405 |
| 中間連結損益計算書の経常利益 | 13,614 |

（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　当中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026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 | 50,623 | 7,312 | 11,519 | 69,456 | 3,464 | 72,920 |
| その他の収益(注)２ | 3,671 | 1,341 | 274 | 5,287 | 25 | 5,313 |
| 外部顧客への売上高 | 54,295 | 8,654 | 11,794 | 74,743 | 3,490 | 78,234 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | ― | 474 | 77 | 552 | 236 | 788 |
| 計 | 54,295 | 9,129 | 11,871 | 75,296 | 3,726 | 79,023 |
| セグメント利益 | 14,258 | 4,496 | 2,421 | 21,175 | 774 | 21,949 |

（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中間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 | 21,175 |
| 「その他」の区分の利益 | 774 |
| セグメント間取引消去 | △11 |
| 全社費用(注) | △6,480 |
| 中間連結損益計算書の経常利益 | 15,457 |

（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

（のれんの金額の重要な変動）

「不動産サービス事業」セグメントにおいて、株式会社アエラスほか９社の株式を取得し、連結子会社としたことに伴い、のれんを1,918百万円計上しております。なお、当該のれんの金額は、取得原価の配分が完了していないため、暫定的に算定された金額であります。

（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。