

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年6月26日

【事業年度】 第25期(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

【会社名】 サンフロンティア不動産株式会社

【英訳名】 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 齋藤清一

【本店の所在の場所】 東京都千代田区有楽町一丁目2番2号

【電話番号】 03(5521)1301

【事務連絡者氏名】 上席執行役員 経営企画部長 平原健志

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区有楽町一丁目2番2号

【電話番号】 03(5521)1301

【事務連絡者氏名】 上席執行役員 経営企画部長 平原健志

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月		2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
売上高	(百万円)	73,218	59,632	71,251	82,777	79,868
経常利益	(百万円)	16,127	7,524	12,215	14,722	17,374
親会社株主に帰属する 当期純利益	(百万円)	10,666	4,274	7,415	11,612	11,917
包括利益	(百万円)	10,632	4,006	7,738	11,980	12,375
純資産額	(百万円)	64,809	69,773	74,452	83,965	94,416
総資産額	(百万円)	130,293	127,485	136,512	152,519	188,661
1株当たり純資産額	(円)	1,326.93	1,368.14	1,463.74	1,663.33	1,864.36
1株当たり当期純利益	(円)	219.03	87.77	152.26	238.98	245.50
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	218.97	87.73	152.12	238.76	230.74
自己資本比率	(%)	49.6	52.3	52.2	52.9	48.0
自己資本利益率	(%)	17.7	6.5	10.8	15.3	13.9
株価収益率	(倍)	3.7	11.0	6.9	5.4	8.0
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	2,697	4,733	17,443	16,544	11,003
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	4,441	451	9,386	6,681	4,254
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	5,535	1,150	449	2,039	21,040
現金及び現金同等物 の期末残高	(百万円)	17,394	21,319	29,951	41,914	47,866
従業員数 〔ほか、臨時雇用人員〕	(名)	612 〔401〕	641 〔475〕	696 〔532〕	702 〔601〕	763 〔656〕

(注) 1 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第23期の期首から適用しており、第23期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

- 2 当社は、株式給付信託(J-ESOP)を導入しており、株式給付信託の信託口が保有する当社株式については、連結財務諸表において自己株式として計上しております。そのため、1株当たり当期純利益の算定に当たっては、当該株式数を自己株式に含めて普通株式の期中平均株式数を算定しております。また、1株当たり純資産額の算定に当たっては、当該株式数を期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
売上高 (百万円)	64,472	42,002	59,563	52,097	52,929
経常利益 (百万円)	16,822	7,994	14,356	11,753	11,614
当期純利益 (百万円)	11,122	5,314	9,284	7,871	7,953
資本金 (百万円)	11,965	11,965	11,965	11,965	11,965
発行済株式総数 (株)	48,755,500	48,755,500	48,755,500	48,755,500	48,755,500
純資産額 (百万円)	64,934	68,204	74,432	79,859	85,382
総資産額 (百万円)	121,708	114,729	124,800	137,212	168,972
1株当たり純資産額 (円)	1,333.15	1,400.21	1,527.80	1,645.34	1,757.95
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	42.00 (-)	42.00 (-)	44.00 (21.00)	48.00 (23.00)	58.00 (26.00)
1株当たり当期純利益 (円)	228.39	109.12	190.65	161.98	163.85
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	228.33	109.07	190.47	161.83	154.00
自己資本比率 (%)	53.3	59.4	59.6	58.2	50.5
自己資本利益率 (%)	18.4	8.0	13.0	10.2	9.6
株価収益率 (倍)	3.6	8.9	5.5	7.9	12.0
配当性向 (%)	18.4	38.5	23.1	29.6	35.4
従業員数 (名)	313	319	322	329	351
株主総利回り (%) (比較指標：配当込み TOPIX)	72.8 (90.5)	88.8 (128.6)	99.5 (131.2)	123.1 (138.8)	185.4 (196.2)
最高株価 (円)	1,382	1,077	1,263	1,317	1,965
最低株価 (円)	722	703	912	1,005	1,241

(注) 1 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第23期の期首から適用しており、第23期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2 当社は、株式給付信託(J-ESOP)を導入しており、株式給付信託の信託口が保有する当社株式については、財務諸表において自己株式として計上しております。そのため、1株当たり当期純利益の算定に当たっては、当該株式数を自己株式に含めて普通株式の期中平均株式数を算定しております。また、1株当たり純資産額の算定に当たっては、当該株式数を期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めております。

3 第25期の1株当たり配当額58円には、創立25周年記念配当2円を含んでおります。

4 最高株価及び最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所プライム市場におけるものであります。

2 【沿革】

年月	事項
1999年4月	東京都千代田区神田錦町一丁目4番8号に事業用不動産の売買仲介、賃貸仲介及び管理を事業目的として株式会社サンフロンティアを設立
1999年12月	宅地建物取引業者として建設大臣(現 国土交通大臣)免許取得
2000年9月	賃貸事業用自社保有ビル第1号(東京都中央区)を取得、不動産賃貸業を開始
2000年11月	事業内容を明確にする目的のため、サンフロンティア不動産株式会社に商号変更
2001年1月	リブランニング事業(ビル再生・活性化事業)を開始
2001年4月	事業用不動産の賃貸仲介事業を開始
2002年1月	建設業として一般建設業免許取得(東京都知事許可) 一級建築士事務所登録(東京都知事登録)
2002年4月	本社(登記上の本店所在地)を東京都中央区銀座三丁目10番4号に移転
2003年2月	不動産鑑定業者登録(東京都知事登録)
2004年11月	一般不動産投資顧問業登録(国土交通大臣登録)
2004年12月	ジャスダック証券取引所に株式を上場 再生型不動産ファンド第1号を組成、不動産証券化事業を開始
2005年4月	本店を東京都中央区銀座三丁目9番11号に移転
2005年7月	SFビルサポート株式会社を設立、滞納賃料保証事業を開始
2005年8月	信託受益権販売業者登録(関東財務局長登録)
2005年12月	特定建設業の許可(東京都知事許可)
2007年2月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
2007年6月	本店を東京都千代田区有楽町一丁目2番2号に移転
2007年9月	第二種金融商品取引業者登録(関東財務局長登録)
2012年1月	株式会社ユービ(現 SFビルメンテナンス㈱)を連結子会社化、ビルメンテナンス事業を開始
2013年3月	台湾(台北市)に現地法人東京陽光不動産股份有限公司を設立
2015年8月	サンフロンティアホテルマネジメント株式会社を設立、ホテル運営事業等を開始
2015年12月	ベトナム現地法人「SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD.」を設立
2016年4月	貸会議室事業を開始
2016年12月	スカイコートホテル株式会社(現 スカイハートホテル㈱)を連結子会社化
2017年11月	サンフロンティア佐渡株式会社を設立、地域創生事業等を開始
2018年10月	不動産特定共同事業法に係る許認可を取得(金融庁長官・国土交通大臣許可)、不動産特定共同事業を開始
2018年12月	米国に現地法人「Sun Frontier NY CO.,Ltd.」を設立、米国ニューヨークにおける不動産再生事業を開始
2019年1月	株式会社光和工業(現 SFエンジニアリング㈱)を連結子会社化
2019年4月	貸会議室事業を分社化、サンフロンティアスペースマネジメント株式会社を設立
2021年2月	株式会社コミュニケーション開発(現 SFコミュニケーション㈱)を連結子会社化
2021年4月	株式会社ホテル大佐渡を連結子会社化
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより市場第一部からプライム市場へ移行
2022年6月	監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行
2024年1月	日本都市ホテル開発株式会社を連結子会社化

3 【事業の内容】

当社グループは、当社、連結子会社26社及び持分法適用関連会社1社により構成されており、「不動産再生事業」、「不動産サービス事業」、「ホテル・観光事業」及び「その他」を行っております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは、次のとおりであります。

(1) 不動産再生事業

不動産再生事業では、リブランニング事業、賃貸ビル事業等を行っております。

リブランニング事業

都心の既存オフィスビルを購入し、お客様視点のニーズを具現化した高品質でデザイン性に優れた新しいコンセプトのビルへ生まれ変わらせ、地域に根ざしたテナント斡旋力によって稼働率を向上させることで市場価値を高め、ビルオーナー様や投資家に対して販売しております。また、販売後もプロパティマネジメント事業を始めとした不動産サービスを通じてお客様に寄り添い、資産価値の維持と向上に努めることで、お客様と深く長いお付き合いができる関係づくりに取り組んでおります。

さらに、米国ニューヨークにおいては、国内のリブランニング事業で培った知見を活かし、既存の居住用一棟アパートメントを購入し、日本品質の快適な居住空間にリブランニング、市場価値を高めた上で日本の投資家の皆様に販売する事業を展開しております。

(主な関係会社) Sun Frontier NY CO., Ltd.

賃貸ビル事業

好立地で将来的にも価値向上が見込めるような事業用収益ビル等、当社の保有基準に従い物件を購入・保有し、あるいは賃借し転貸する、賃貸ビル事業を行っております。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、滞納賃料保証事業等で培った総合的な不動産サービス、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。また、事業計画中のリブランニング物件において販売までの期間に得る賃貸料収入も当事業の収益となります。

(2) 不動産サービス事業

不動産サービス事業では、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、滞納賃料保証事業等を行っております。

プロパティマネジメント事業

イ．プロパティマネジメント事業

ビルオーナー様の経営パートナーとして、建物管理から入居者管理、アカウント業務に至るまで、総合的なプロパティマネジメントを行っております。また、リブランニング事業や仲介事業にて不動産をご購入いただいたお客様に対し、継続したサービスの提供により安心してビルを保有していただけるようにしております。

ロ．ビルメンテナンス事業

外窓・外壁のプランコによる高所清掃、補修作業を強みとするビル清掃等の環境衛生管理業務から、警備等の保安管理業務、保守点検等設備管理業務、防水工事及び外壁改修工事に至るまで、建物の総合メンテナンス業務を行っております。

(主な関係会社) S F ビルメンテナンス(株)

仲介事業

イ．売買仲介事業

金融機関や弁護士、税理士等と連携し、事業用収益ビルや一棟収益マンション等の売却情報に対し、迅速に物件評価・査定を行い、購入希望者を紹介するコンサルティング型仲介事業を行っております。また、豊富な物件情報のうち、一定要件を満たす物件はリブランニング事業の購入対象物件とするとともに、再生した物件を販売物件として顧客に紹介する業務を行っております。

(主な関係会社) 東京陽光不動産股份有限公司

ロ．賃貸仲介事業

事業用不動産に特化し、都心エリアに限定した地域密着型のオフィス、店舗の賃貸仲介事業を行っております。また、当社が購入した物件にテナント様を斡旋し、高稼働・高収益ビルとして再生する業務を担います。ビルオーナー様とテナント様双方のニーズを追求する日々の仲介業務を通して得られる潜在的なニーズをリブランニング事業にフィードバックすることも重要な役割としております。

貸会議室事業

東京都心オフィスビルの「空間」と「時間」の価値最大化に取り組んでおり、貸会議室事業である「ビジョンセンター」、月貸しオフィス事業である「ビジョンオフィス」、週貸し・月貸しでスペースを提供する「オーダーメイドスペース」の運営を行っています。当社グループのオフィスビル事業で培った土地勘と支店網が活かせる都心部に集中的に店舗展開し、ご利用者からのご要望にスピード感と柔軟さのある気の利く対応で利便性を追求しております。

(主な関係会社) サンフロンティアスペースマネジメント(株)

滞納賃料保証事業

滞納賃料保証事業は、事業用不動産に入居するテナントの賃料支払債務をビルオーナー様に対して保証する業務であり、入居保証金という信用補填制度の経済的負担の軽減に着目したビジネスを行っています。テナント様には、保証金を減額することで入居時の資金負担を軽減するとともに、信用力をバックアップし、オフィスや店舗への入居を可能にします。また、ビルオーナー様には滞納賃料や原状回復費用、事務負担に加え、滞納テナントとの交渉に伴う精神的な負担を軽減し、ご安心を提供しております。

(主な関係会社) S F ビルサポート(株)

(3) ホテル・観光事業

ホテル・観光事業では、ホテル開発事業、ホテル運営事業等を行っています。

ホテル開発事業

既存ホテルの再生、新規ホテルの開発等を行ったうえで、日本、アジアの富裕層のお客様に対し、安定した収益が確保できる投資商品として販売いたします。特に、当社グループが運営するホテルは、販売後、買主であるお客様と長期賃貸借契約を締結し、お客様と深く長いお付き合いができる関係づくりに取り組んでおります。

(主な関係会社) サンフロンティアホテルマネジメント(株)

ホテル運営事業

「心温かい楽しいホテル」をテーマとして、心温かい従業員がおもてなしする自社ホテルブランド「日和ホテルズ&リゾート」、「スカイハートホテル」、「ジョイテルグループホテルズ」及び中国春秋グループとの共同ホテルブランド「スプリングサニーホテルズ&リゾート」等を運営しております。

さらに、「観光事業で佐渡を元気に!」をスローガンとして、新潟県佐渡島において地域創生事業に取り組んでおります。

(主な関係会社) サンフロンティアホテルマネジメント(株)

スカイハートホテル(株)

サンフロンティア佐渡(株)

日本都市ホテル開発(株)

(4) その他

その他では、海外開発事業、建設事業等を行っています。

海外開発事業

日本、アジアの富裕層のお客様に対してアジアの大都市への不動産投資機会を提供し、また地元経済の発展に貢献するべく、ベトナムにおいて高層分譲マンションの開発や管理事業を推進しております。

(主な関係会社) SUN FRONTIER DANANG CO.,LTD.

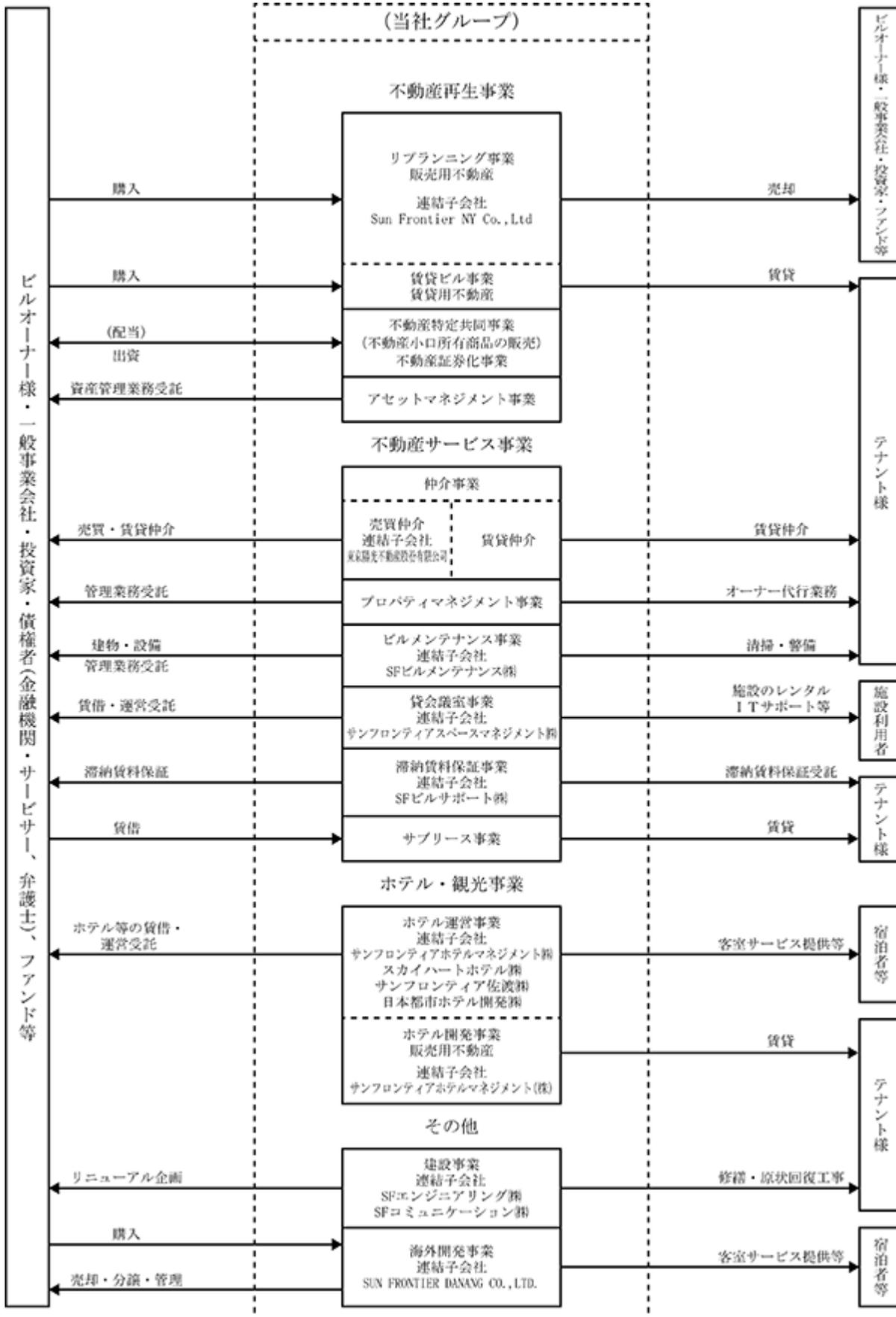
建設事業

事業用不動産等のリニューアル企画及び修繕・改修工事等を行っています。テナントの入居・退去による内装工事、原状回復工事及びビルオーナー様からの注文工事、リニューアル工事のほか、大手建設会社から建物の内装仕上工事の請負工事及び電気通信工事等も行ってまいります。

(主な関係会社) S F エンジニアリング(株)

S F コミュニケーション(株)

〔事業系統図〕



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
S Fビルサポート株式会社	東京都千代田区	50百万円	滞納賃料保証事業	100.0	役員の兼務 1名
S Fビルメンテナンス株式会社	東京都墨田区	20百万円	ビルメンテナンス事業	100.0	役員の兼務 1名
サンフロンティアスペース マネジメント株式会社	東京都港区	50百万円	貸会議室事業	100.0	
S Fエンジニアリング株式会社	東京都墨田区	20百万円	建築工事・内装仕上 事業	100.0	役員の兼務 1名
S Fコミュニケーション株式会社	東京都中央区	45百万円	電気工事・電気通信工 事業	100.0	役員の兼務 1名
サンフロンティアホテルマネジ メント株式会社(注2)	東京都千代田区	100百万円	ホテル開発、ホテルの 企画・運営事業	100.0	役員の兼務 2名
スカイハートホテル株式会社	東京都千代田区	10百万円	ホテルの企画・運営事 業	100.0	役員の兼務 1名
日本都市ホテル開発株式会社	大阪府大阪市 西区	25百万円	ホテルの企画・運営事 業	100.0	役員の兼務 1名
サンフロンティア佐渡株式会社	新潟県佐渡市	100百万円	ホテルの企画・運営事 業、地域創生事業	100.0	役員の兼務 2名
SUN FRONTIER DANANG CO.,LTD.	ベトナム社会主 義共和国	160,466百万 ベトナムドン	ベトナムにおける不動 産事業	100.0	役員の兼務 1名
Sun Frontier NY Co., Ltd.	アメリカ合衆国	3,000千 米ドル	アメリカ合衆国におけ る不動産再生事業	100.0	役員の兼務 1名
その他15社					

(注) 1. 上記以外に、持分法適用関連会社が1社あります。

2. サンフロンティアホテルマネジメント(株)は、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えており、主要な損益情報等は以下のとおりです。

(1) 売上高	14,478百万円
(2) 経常利益	3,323百万円
(3) 当期純利益	2,396百万円
(4) 純資産額	12,114百万円
(5) 総資産額	17,676百万円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産再生事業	67 (0)
不動産サービス事業	346 (222)
ホテル・観光事業	210 (415)
報告セグメント 計	623 (637)
その他	90 (9)
全社(共通)	50 (10)
合計	763 (656)

(注) 1 従業員数は、就業人員であります。

2 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員であります。

3 臨時従業員には、パートタイマー及び嘱託契約の従業員を含み、派遣社員を除いております。

4 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2024年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
351(17)	36.4	6.8	7,416

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産再生事業	67 (0)
不動産サービス事業	211 (4)
ホテル・観光事業	0 (0)
報告セグメント 計	278 (4)
その他	23 (3)
全社(共通)	50 (10)
合計	351 (17)

- (注) 1 従業員数は、就業人員であります。
 2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 3 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員であります。
 4 臨時従業員には、パートタイマー及び嘱託契約の従業員を含み、派遣社員を除いております。
 5 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円滑に推移しております。

(4) 多様性に関する指標

(女性活躍推進法、育児・介護休業法に基づく開示)

	管理職に占める 女性従業員の割合(%) (注)1、(注)2	男性の育児休業 取得率(%) (注)3	男女の賃金の差異(%)		
			全従業員	従業員	臨時従業員 (注)4
サンフロンティア 不動産(株)	10.3	10.0	78.5	76.5	127.0
サンフロンティア ホテルマネジメント(株)	16.2	-	58.0 注5	90.7	153.6

(注)1 「女性の職場生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出しております。

- 2 管理職に占める女性従業員の割合は、全従業員を対象とする2024年3月末時点の割合です。
 3 男性の育児休業取得率は、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出しており、全従業員を対象とする2023年4月1日~2024年3月31日までの取得実績です。
 4 臨時従業員には、パートタイマー及び嘱託契約の従業員を含み、派遣社員を除いて算出しております。
 5 サンフロンティアホテルマネジメント(株)の全従業員に占めるパート・アルバイト従業員比率が59.5%であり、内84.1%が女性従業員であるため、男女の賃金差異が大きい結果となっておりますが、従業員の意向による所得上限を設けた働き方であることが差異の要因となっております。

この他の多様性に関する指標は、当社ホームページ内「サステナビリティ」ESGデータ 社会〔S〕 関連データ
https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/esg_library/esg_data/social.html
 をご参照ください。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針・経営戦略等

会社の経営の基本方針

当社グループは、フィロソフィ経営を実践しており、利他の価値観を共有した集団であることを重視しております。そのうえで「利を求むるにあらず、信任を求むるにあり。変わるのは自分、お客様視点でお困りごとを解決する、期待以上で応える」という大方針のもと、経営において積極果敢に変化・挑戦しながら、事業活動を通じた社会課題の解決に取り組むとともに、ステークホルダーの皆様との調和を図り、持続可能で豊かな社会の実現に貢献します。

<p>社是 (credo)</p> <p>利他 ~ 一生をかけて、どれだけ多くの人に役立たせていただくことができるか ~</p>
<p>経営理念 (Mission)</p> <p>全従業員を守り、物心両面の幸福を追求すると同時に、共創の心をもって、</p> <p>人類社会の進化発展に貢献し、持続可能な社会を実現する</p>
<p>目指す将来像 (Vision)</p> <p>限りある資源を活かし、新たな価値創造に挑み続け、</p> <p>世界一お客様に愛されるビジョナリー・カンパニーを目指す</p>

目標とする経営指標

当社グループは、中長期的に安定した成長を目指し、収益性・生産性の観点から売上高経常利益率20%以上を、また、財務の安全性の観点から自己資本比率50%水準を、株主資本をいかに効率的に運用できたかを表すROE 10%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。

経営環境

国内経済は、新型コロナが5類に移行されてから1年が経過し、社会経済活動が正常化されるとともに、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の急増によって、緩やかな回復が継続いたしました。金融面においては、ゼロ金利政策が解除されたものの、緩和的な金融環境は維持される見込みです。ただし、足元では米国との金利差を主たる要因とする円安が進んでおり、金利の影響を比較的受けやすいと言われる不動産業を営む当社としては、米国経済の動向等を注視する必要があります。

(2) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループでは、創業来「利他」の精神を軸とするフィロソフィ経営を実践してまいりました。また、企業哲学を「再生産不可能な資源の無駄遣いをおさえ、永続的な地球上の人類や動植物の繁栄に寄与する」と定め、社会の持続可能性に資する事業活動を展開しております。

「利他」の精神とは、自分と同じように他者を大切にするという考え方です。多くの人を笑顔にしたい、地球上の人類や動植物の繁栄に寄与したい、その思いが事業思想の根幹です。そして損得ではなく、善悪を判断基準に“正しさ”と“思いやり”をもち、“他者の喜びが自分の喜び”という価値観を共有しながら、お客様に寄り添うことを大切にしています。

このような当社グループの考えを再定義し、そして当社グループが持続的な成長を遂げていくため、サステナビリティ・ビジョンを制定しています。さらに、「環境保護」「地域創生」「人財育成」の3つの重要課題(マテリアリティ)を特定し、「利他」の精神と融合したサステナビリティ経営を推進しております。引き続き、本ビジョンの実現と重要課題に対する具体的施策を実行することにより、事業活動を通して持続可能な社会の実現へ貢献し、中長期的な企業価値の向上を図ってまいります。

サステナビリティ・ビジョンと重要課題（マテリアリティ）

1. サステナビリティ・ビジョン

私たちは、社是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。

2. サステナビリティの重要課題

サステナビリティ・ビジョンの実現に向けて、取り組むべき重要な3つの課題を定めています。「環境保護」「地域創生」「人財育成」の3項目において、それぞれ具体的な施策を展開していきます。なお、今後の環境や社会動向、および事業環境の変化に応じて、具体的な施策は適宜見直していきます。

重要課題	目指す姿	施策
環境保護	不動産再生事業のフロンティアとして、廃棄物や温室効果ガス排出を大幅に削減することにより、環境面での持続可能性を高める	不動産の健康長寿命化 不動産再生による「省エネ」「環境負荷低減」
地域創生	持続可能な地域創生のフロンティアとして、オフィス、ホテル、観光事業を通じて、地域経済の持続可能な成長を創る	経済成長に資する「働きがい」「創造性」のあるビル・オフィス・空間づくり 地域連携による防災、減災
人財育成	フィロソフィ経営のフロンティアとして、持続可能な社会の実現に向けて不可欠な「利他」の考え方を広めていく	「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場づくり 多様性の尊重と活用

(3) 中期経営戦略

当社グループは本年4月に創立25周年を迎え、現行の中期経営計画（2021年5月12日に見直しを公表）における最終年度となりました。現行の中期経営計画期間中においても、当社グループは創業以来掲げている社是「利他」のもと、「全従業員を守り、物心両面の幸福を追求すると同時に、共創の心をもって、人類社会の進化発展に貢献し、持続可能で豊かな社会を実現する」との経営理念の実現に努めてまいりました。その間、コロナ禍という未曾有の逆風に遭遇いたしました。それを乗り越え、2024年3月期の決算においては最高業績を更新するに至り、また、現行の中期経営計画の目標達成が視野に入ってきました。そして、節目の年となる本年から、さらに長期にわたって経営理念を実現し、持続的な成長を成し遂げていくためには、長期の目標と施策をいち早く明確にすべきとの判断に至りました。そこで、当社グループが目指す10年後のありたい姿として長期ビジョン2035と、その実現に向けた行動計画となる次期中期経営計画を策定いたしました。

< 長期ビジョン2035の概要 >

当社グループは社是「利他」の価値観のもと「全従業員を守り、物心両面の幸福を追求すると同時に、共創の心をもって、人類社会の進化発展に貢献し、持続可能で豊かな社会を実現する」を経営理念としております。その実現を通して、今般策定した以下の長期ビジョン2035とその定量目標を目指してまいります。

・ 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

・ 定量目標

2035年に売上高3,000億円と経常利益600億円を目指す。

< 次期中期経営計画の概要 >

10年後のありたい姿「長期ビジョン2035」から遡って現行の中期経営計画を達成した後の3年間（2026年3月期～2028年3月期）を期間とする次期中期経営計画の概要は以下になります。

・ 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

・ 定量目標

		2025年3月期 (予想)	2028年3月期 (目標)	成長率
利益計画	売上高	1,000億円	1,350億円	35%
	経常利益	200億円	270億円	35%
経営指標	経常利益率	20%	20%	-
	R O E	10%以上	10%以上	-
	自己資本比率	50%水準	45%水準	-

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

サステナビリティ・ビジョン

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。

サステナビリティの3つの重要課題（マテリアリティ）

重要課題	目指す姿
環境保護	不動産再生事業のフロンティアとして、廃棄物や温室効果ガス排出を大幅に削減することにより、環境面での持続可能性を高める
地域創生	持続可能な地域創生のフロンティアとして、オフィス、ホテル、観光事業を通じて、地域経済の持続可能な成長を創る
人財育成	フィロソフィ経営のフロンティアとして、持続可能な社会の実現に向けて不可欠な「利他」の考え方を広めていく

具体的施策とKPI

重要課題	解決すべき社会課題	主要施策	具体的施策	目標（KPI）	2023年度（2024年3月期）実績
環境保護	価値を高めればまだまだ使い続けられる中小規模ビルが取り壊されている＝資源の無駄遣い	不動産の健康長寿命化	不動産再生工事によるビルの経済的耐用年数の延長	経済的耐用年数30%以上延長	54.1%
			不動産のトータルサポートにより、築年数が長く経過したビルの稼働率を向上させ、ビルの“健康”を維持	築30年超ビルの稼働率90%以上	93.8%
				リプランニング物件売却後の管理の継続90%以上	98.0%
		不動産再生による「省エネ」「環境負荷低減」	不動産再生の推進による二酸化炭素排出量の抑制	ビルの建替え工事と比較した二酸化炭素排出量平均12%以上抑制	12.7%
			不動産再生における工事で排出する二酸化炭素をクレジットによるオフセットを実施	カーボンオフセット100%	100.0%
地域創生	地域経済の活性化	経済成長に資する「働きがい」「創造性」のあるビル・オフィス・空間づくり	Well-beingに配慮した不動産再生の推進	社内基準を超えるリプランニング物件の新規供給割合 30%以降	68.8%
				テナントアンケート満足度調査毎年実施	満足度96.7%
	甚大化する自然災害への対応	地域連携による防災、減災	防災用具ないし設置スペースを設けたセットアップオフィスの提供	2023年度までに5区画以上	9区画
テナント様の防災意識の向上に資する情報の提供			専用ホームページへの防災情報掲載 2023年度100%	100%	

重要課題	解決すべき社会課題	主要施策	具体的施策	目標 (KPI)	2023年度 (2024年3月期) 実績
[3] 人 財 育 成	少子高齢化にともなう生産年齢人口の減少（実質労働力減少）とジェンダーギャップの解消	多様性の尊重と活用	社員のライフステージに合わせた職場環境整備と柔軟な研修機会の提供	女性管理職比率 2025年4月までに12%以上（サンフロンティア不動産）	10.3% (2024年4月1日)
		「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場づくり	次世代リーダー育成プログラムの構築、外部研修への支援制度等	所定労働時間に対する研修時間割合 12%以上（サンフロンティア不動産）	12.1%
			DX活用、業務プロセス改善、個々の能力向上	時間当たり経常利益額を前年比で増加させる（サンフロンティア不動産 正社員一人当たり）	未達 (92%)

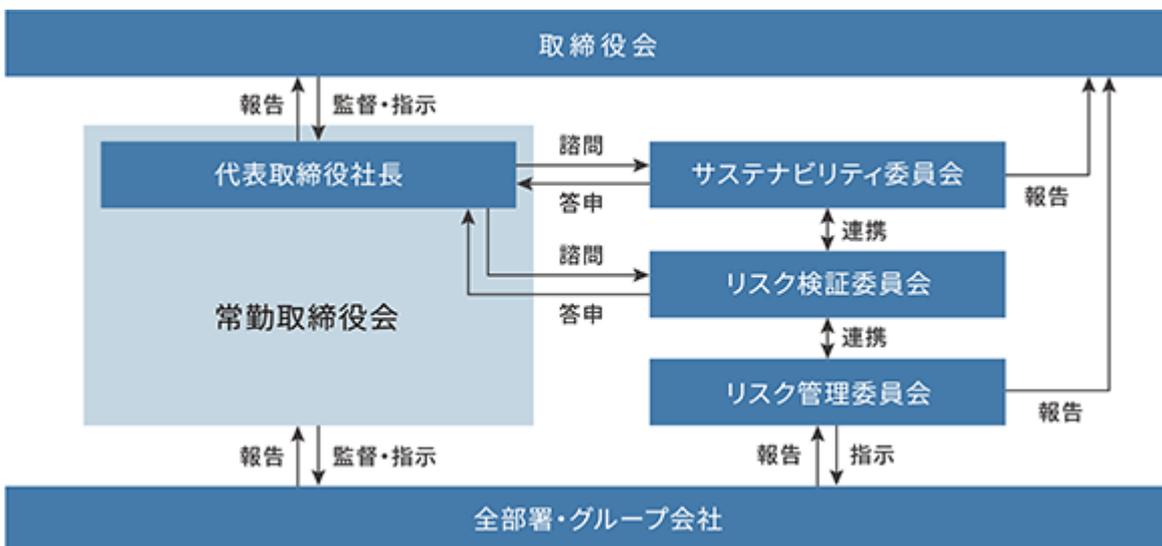
TCFD提言に基づく情報開示

i. ガバナンス

当社では気候変動・環境への対応を経営上の重要課題と認識しています。その諸課題についてはサステナビリティ委員会がリスク検証委員会と連携し、気候変動に係るリスクや機会を取りまとめ、対応策を検討し取締役会へ定期報告します。取締役会は業務執行部門で論議・報告された気候変動課題に関する取り組み施策の進捗を監督し、関連課題に関する事項を少なくとも年に1回以上議題としています。

代表取締役社長は、諮問機関であるサステナビリティ委員会やリスク検証委員会より気候変動関連の取り組み状況について報告を受け、気候変動リスクを含むリスク評価および管理に対する最高責任を負います。

サステナビリティ推進体制



サステナビリティ推進体制における会議体および役割

組織・会議体	役割
取締役会	サステナビリティ委員会より気候変動等に関するリスク管理の状況と対応について報告を受け、施策の進捗を監督。
代表取締役社長	諮問機関であるサステナビリティ委員会より気候変動関連を含む、サステナビリティ活動全般の取り組み状況について報告を受ける。気候変動リスクを含むリスク評価および管理に対する最高責任を負う。
リスク検証委員会	代表取締役社長の諮問機関として気候変動を含む包括的なリスクへの評価を協議する。リスク管理委員会で報告されたリスクについて検証し、リスク管理委員会を通じて事業部門への対策を指示する。
リスク管理委員会	気候変動を含めた事業におけるリスクの総合的な管理および対策を協議する。毎月開催。
サステナビリティ委員会	代表取締役社長の諮問機関として気候変動対策を含むサステナビリティ活動を推進。リスク検証委員会、リスク管理委員会と連携し、各事業部門や各グループ会社からの気候変動等に係るリスクや機会を取りまとめ、対応策を検討し取締役会に定期報告をする。年4回開催。

ii. 戦略

当社では、TCFD提言に基づき、気候変動関連のリスク・機会の把握を目的にシナリオ分析を行いました。シナリオ分析では、国際エネルギー機関（IEA）等の科学的根拠等に基づき1.5°Cシナリオと4°Cシナリオを定義し、2030年時点で事業に影響を及ぼす可能性がある気候関連のリスクと機会の重要性を評価しました。

シナリオ群の定義

設定シナリオ	1.5 シナリオ	4 シナリオ
世界観	日本政府により炭素税の導入等、厳しい気候変動対策が推進され、抜本的な社会変革が起こり、プラスチック規制や気候変動関連情報開示への対応が求められる。一方で、洪水・浸水等、自然災害の被害は限定的なものに留まる。	政府による、現行を上回る気候対策は実施されず、気候変動対応は求められない。一方で、気温上昇の影響による渇水、洪水などの異常気象が顕在化し、拠点が被災、対応コストや被災時の回復費用が見込まれる。
参照シナリオ	IEA The Net-Zero Emissions by 2050 Scenario (NZE) / IEA World Energy Outlook 2021/ IEA World Energy Outlook 2018/ IPCC AR6 SSP1-1.9	IEA World Energy Outlook 2021/ IEA World Energy Outlook 2018/ IPCC AR6 SSP5-8.5
特徴	政策などに関連する移行リスクが顕在化しやすい。	異常気象などに関連する物理リスクが顕在化しやすい。

リスク機会の特定及び評価

当社の不動産再生事業と不動産サービス事業を対象として、気候変動に関連する移行・物理リスクを精査し、当社事業への影響度を評価しました。移行リスクでは政策・法規制から市場の変化まで、物理リスクでは急性物理リスクと慢性物理リスクなど、さまざまな項目について検討を行いました。特に当社に影響度の大きいと判断したリスク・機会について対応していきます。

対象範囲：不動産再生事業・不動産サービス事業

影響度 大：影響度は非常に大きい(売上高の19%以上)

中：影響度は大きい(売上高の10～19%)

小：影響度はあるが限定的(売上高の10%未満)

リスクの発生時期 短期：「1年以内」

中期：「1～5年以内」

中長期：「5～10年以内」

長期：「10年超」

リスク機会一覧

当社で認識しているリスク・機会のうち、事業への影響度が「中」以上のものを記載しております。

リスク・機会の種類	リスク・機会の内容	事業及び財務への影響		リスクの発生時期	
		1.5	4		
全体					
移行リスク	評判	消極的なESG対応に対するステークホルダーの懸念	中	-	中長期
不動産再生事業					
移行リスク	政策規制	修繕において満たすべきエネルギー効率基準が引き上げられることで、追加的な設備投資コストの発生	中	-	短期
物理リスク	慢性	所有不動産における空調設備増強の費用増加、エネルギーコストの増加	小	中	中期
機会	製品とサービス	リブランニングにおける物件の環境性能の向上によって、資産家、ビルオーナーへの販売価格の向上	中	中	短期
ホテル・観光事業					
移行リスク	政策規制	環境性能の高い建築を試行する傾向が高まり、環境性能の高い資材不足、工事の集中による人件費の高騰	中	-	中期
機会	製品とサービス	ホテルが所在する地域での自然の保全と共存など地域貢献を図ることで、イメージ向上・宿泊客増加	中	中	中期

財務影響額

当社で認識しているリスク・機会のうち、財務影響を算定した結果を記載しております。

リスク/機会項目	事業インパクト	算定方法 基準年は2022年度 2030年の影響額はCAGR(年平均成長率)を反映して算定	財務影響額 2030年(億円)		影響度
			1.5	4	
炭素税	炭素税の大幅引き上げにより税負担増加	[全社] 当社におけるCO2排出量 × 排出量当たりの炭素価格	3.23	-	小
炭素税	炭素税の大幅引き上げにより、排出源単位の大きい原材料のコスト上昇	[不動産再生] 原材料の投入コスト() × 原材料の排出原単位 × 排出量当たりの炭素価格 ()排出原単位の大きいセメント、生コンクリートについて、LCAツールを利用して基準年の販売物件延床面積から投入量を算出	1.93	-	小
自然災害による売上損失	自然災害により、事業所が被災し、事業活動の中断による売上損失	[不動産再生] (賃料収入への影響は算定困難なため、未算定)	-	-	-
		[ホテル運営] 一日あたりの売上損失 × 最大操業停止日数() × 損害割合() ()運営ホテルについて高潮発生時の浸水深レベルを調査して決定	1.97 (発生確率 1.4%)	1.97 (発生確率 2.8%)	小
海面上昇による洪水被害	海面上昇に伴う高潮や豪雨による、所有不動産の洪水被害の発生	[不動産再生] (保有物件は都内所在により高潮影響は微小のため、未算定)	-	-	-
		[ホテル運営] 海面上昇に伴う浸水深レベルごとの「修繕コスト × 所有不動産数()」 ()運営ホテル(所有物件)について高潮発生時の浸水深レベルを調査	0.62 (発生確率 1.4%)	0.62 (発生確率 2.8%)	小
物件の販売価格の向上	物件の環境性能の向上によって、資産家・ビルオーナーへの販売価格の向上	[不動産再生] BELS認証物件 延床面積(1) × BELS認証と通常物件の家賃差異(2) (1)基準年のBELS認証物件 延床面積 (2)基準年のBELS認証物件とその近隣の当社RP物件と2024年3月31日現在の坪単価差異	0.81	0.81	小

iii. リスク管理

当社はサステナビリティ体制構築のため、全社的なリスク管理に関する規程を定め、気候変動課題を含めたサステナビリティ全般に対応するため「サステナビリティ委員会」を設置しています。気候変動に関するリスクについては、リスク検証委員会がリスク管理委員会より報告されたリスクについて評価を行います。抽出及び評価されたリスクはサステナビリティ委員会による対応策の検討後、各事業部門やグループ会社によるリスク対応が行なわれます。また、取締役会は、リスク管理委員会より気候変動リスクを含む包括的なリスク管理の状況と対応について報告を受けます。

プロセス	抽出	評価	対策	モニタリング
関連する組織体	<ul style="list-style-type: none"> リスク検証委員会 リスク管理委員会 		<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティ委員会 各グループ会社・事業部門 	<ul style="list-style-type: none"> リスク検証委員会 リスク管理委員会 取締役会

iv. 指標と目標

当社は、気候変動関連リスク機会の評価指標として、温室効果ガス排出量の算定を行なっております。Scope1にあたる「燃料の使用(CO2)」、Scope2にあたる「他人から供給された電気の使用(CO2)」、そしてScope3にあたる「その他間接排出量(CO2)」を算定対象としています。今後も温室効果ガス排出量の把握を継続し、対象範囲の拡大を目指すとともに、温室効果ガス排出量削減目標の達成に向け、体制づくりと温室効果ガスの削減活動を進めてまいります。

温室効果ガス排出量

(連結)

		2021年度年間排出量	2022年度年間排出量	2023年度年間排出量
Scope1	1	4,088.5	3,237.9	3,391.9
Scope2	2	6,692.5	7,633.7	7,281.2
Scope3	3	194,929.0	152,744.0	148,333.7

(単体)

		2021年度年間排出量	2022年度年間排出量	2023年度年間排出量
Scope1	1	0.0	0.0	0.0
Scope2	2	196.3	195.1	88.0
Scope3	3	194,929.0	152,744.0	148,333.7

1 ガス、ガソリンの使用による排出量 2 電力使用による排出量 3 その他間接排出量

算定期間：2021年度（2021年4月～2022年3月）、2022年度（2022年4月～2023年3月）、
2023年度（2023年4月～2024年3月）

開示対象：国内・海外連結子会社（Scope1・2）、不動産再生事業(Scope3)

算定方法：マーケットベース

算定の方法には、ロケーションベース（日本全体の排出平均原単位を使用して算定するもの）とマーケットベース（電力会社ごとの排出原単位を使用して算定するもの）のうち、後者のマーケットベースを採用しております。

Scope2で使用した排出係数：電気事業者別排出係数 令和2年度、令和3年度、令和4年度各実績

温室効果ガス排出量削減目標（2022年度比）

	2030年	2050年	2023年度実績
Scope1, Scope2 合計	22%削減 (年次2.7%減)	カーボンニュートラル	1.8%減

当社グループのサステナビリティ経営に関する推進状況やESGデータ等につきましては、当社ホームページ内「サステナビリティ」<https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/>をご参照ください。

人的資本経営への取り組み

サンフロンティアグループは、経営理念である「全従業員を守り、物心両面の幸福を追求すると同時に、共創の心をもって、人類社会の進化発展に貢献し、持続可能な社会を実現する」に向けて、サンフロンティアフィロソフィの浸透と、社員一人ひとりが経営に参画するアメーバ経営を推進してきました。社員一人ひとりが自発的・主体的に仕事に組み、サンフロンティアグループ全体の一体感を醸成しながら、それぞれが持つ力を最大限に発揮できる社風や職場環境を作ることで、一人ひとりのやりがいや働きがいを大切にしてきました。そして、大方針である「利を求むるに非ず、信任を求むるにあり」に沿い、目先の利益よりもお客様との信頼関係をベースに事業を展開しています。

サンフロンティアグループにおいては、全従業員の判断そして行動の基軸となるのが、「人としての正しさ」をベースとするフィロソフィです。そして、「フィロソフィ」の中には、「人生の結果・仕事の結果＝考え方×熱意×能力」が掲げられています。能力や熱意とともに、「人としての正しさ」という判断軸を大切にするサンフロンティアでは、街や社会の進化発展に貢献すべく、一人ひとりの成長を促しています。グループ事業が多角化し、様々な社員が働く中であっても、この共通の考え方があることで、事業の枠を超え、社員一人ひとりが、組織横断的につながり、志高き目標へと共創する風土を生み出しています。また、アメーバ経営を推進していくことによって、経営者意識をもった人財が育成され、新たなリーダーの輩出により、組織と事業の拡大に寄与しています。

サンフロンティアグループでは、フィロソフィをベースとする「考え方」を磨くとともに、各人の能力やスキル、更なる専門性を高める教育機会を提供していくことで、一人ひとりが持てる力を最大限に発揮し、「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場環境の実現を目指しています。

人的資本に関する考え方

フィロソフィとアメーバ経営の両輪で、善き企業風土・企業文化を作り、経営理念を実現する。



「アメーバ経営」は、京セラ株式会社の登録商標です

求める人物像

社名である「Sun Frontier」の「Sun(太陽)」とは、いちばん高く大きく輝き続ける力強さの象徴であり、万人に降り注ぐ愛の象徴です。また、「Frontier」とは、ベンチャースピリットで事業を開拓し、常に前向きであり、無限の可能性を信じ、新たな価値創造に挑戦し続ける姿勢を表しています。

サンフロンティアに集う社員には、「利他の心」と「フロンティア精神」を併せもった人物像を求めています。

人財育成方針

利他の価値観を共有する仲間と共に、持続可能な社会の実現に向けて、フロンティア精神を持って、新たな領域を切り拓いていける人財を育成します。

将来世代にも継承することができる社会の実現を目指し、周囲の人を思いやる優しさと人としての正しさを貫ける強さを合わせ、未経験の領域にも果敢に挑戦する人財を育成します。

ご参照ください。

社内環境整備方針

「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場環境をつくります。
全社員が自ら目標を掲げ、その目標に向かって意欲的に取り組み、
そしてお互いに信頼し合い新たな価値創造に挑み続ける、「共創」の組織を実現します。

<働きがい>

挑戦と成長を後押しし、挑戦した仲間を称える風土

人や社会に貢献するための社員の自発的な取り組みを尊重し、任せてみて、その挑戦を賞賛し合う文化を大切にします。社員それぞれのライフステージに合った環境を提供することで、企業としてより高い目標を達成できると考えています。

<創造性>

未来を構想し、新たな価値創造を目指す風土

未来を描きながら、現状を常に改良改善し、感性を磨き続けることで新しい発想が生まれます。お互いに人として尊重する環境があるからこそ、多様な発想を活かした新たな価値創造へと繋げることができると思っています。

<成長機会>

学びたい意欲を刺激し、高い目標に取り組む風土

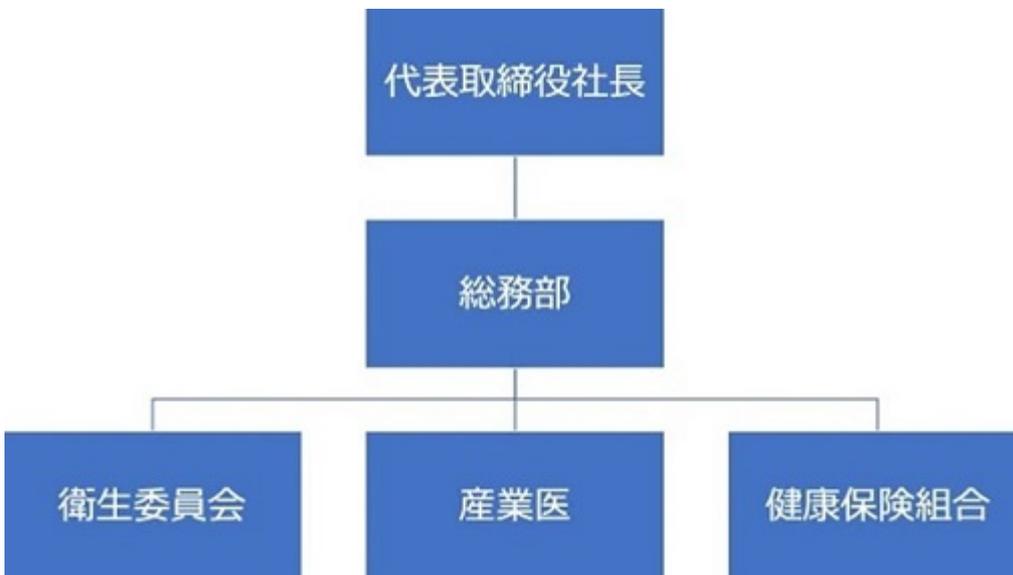
社員自らの知りたい、学びたいという自己成長に対する意欲を尊重し、その学ぶ機会を提供します。未来の変化を大胆に予測し、自らの目標を見据えて努力をし続けることが、成長し続ける企業の礎を成すと考えています。

健康経営への取組み

<健康経営宣言>

サンフロンティア不動産は全従業員を守り、物心両面の幸福を目指し、従業員の健康の維持・向上に取り組みます。

<健康経営推進体制>



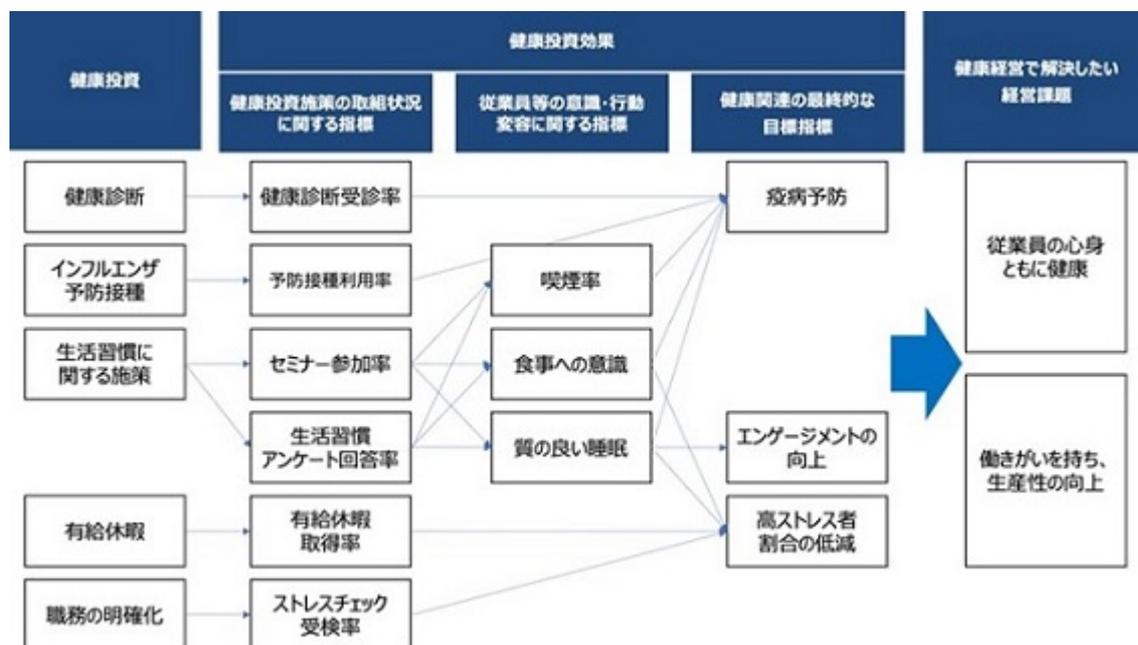
健康経営推進の最高責任者を代表取締役社長とし、総務部を中心に、衛生委員会、産業医、健康保険組合と連携しております。衛生委員会は月1回、総務部長を委員長に、労務担当者、衛生に関する経験を有する社員と産業医で開催し、社員の健康保持増進を図るための議論、快適な職場環境の形成に関することなどを協議しております。また、総務部と健康保険組合が連携し、今後も定期的情報交換、施策の協議を行ってまいります。

<健康経営で解決したい経営課題>

- ・従業員の心身の健康維持ならびに増進

- ・従業員が心身の健康を保つことで、今以上に働きがいを感じ、生産性を向上させる

従業員の心身の健康の維持・増進のための疾病予防、エンゲージメントの向上、メンタルヘルス不調発生リスク改善に取り組んでおります。また、心身が健康であることで働きがいを感じ、さらなる仕事への向上心が生まれると考えております。



当社グループの健康経営に関する取り組みは、当社ホームページ

https://www.sunfrrt.co.jp/company/health_management_declaration/をご参照ください。

3 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

1. 当社グループを取り巻く事業環境及び当社事業の特性等について

(1) 事業環境

当社グループは、東京都心部を中心に「不動産再生と活用」に取り組み、企業としての市場競争力を高めるべく影響力のある都心部のオフィスビル及び商業ビルを中心に、仲介・管理・保証・工事・賃貸・売買等の一貫した不動産サービスをワンストップで展開しております。しかしながら、経済情勢が悪化し、空室率の上昇や賃料の下落といったように不動産市況が低迷した場合には、当社グループの経営成績、財政状態に影響を受ける可能性があります。

(2) 競合の状況

当社グループの事業は、リブランニング事業、賃貸ビル事業、事業用不動産の売買仲介・賃貸仲介、プロパティマネジメント事業、ビルメンテナンス事業、滞納賃料保証事業、貸会議室事業、ホテル開発事業、ホテル運営事業、海外開発事業及び建設事業等から構成されており、これら各事業が有機的に結合し、事業用不動産に係る一貫したサービスを提供するところにその特徴があります。そして、各事業部門の機能を連鎖させることにより発揮する総合力、及び顧客の広範なネットワークから潜在的な優良物件を購入する等、各部門が連動した事業運営を行なうことにより競争力の維持・強化、競合他社との差別化を図っております。しかしながら、この優位性が保たれない場合は、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) リブランニング事業の特性

リブランニング事業は、主に事業用不動産を対象とした再生事業であり、不稼働又は空室率が高く低収益の事業用不動産を再生することにより収益の改善を実現させる事業であります。売却先は主に不動産賃貸収入を目的とした投資を行う個人・法人等であります。

経済情勢の悪化や信用収縮等により金融市場に混乱が発生した場合、不動産の流通市場が低迷するおそれがあり、リブランニング事業で扱う物件の棚卸資産としての評価額が下がり、また、販売活動が計画通り進まず、当社グループの経営成績、財政状態にも影響を及ぼす可能性があります。

リブランニング事業は、主に金融機関からの借入により資金調達し物件を購入するため、有利子負債残高は物件購入及び売却の状況によって変動します。資金調達にあたりましては、特定の金融機関からの借入に依存することなく、常に複数の金融機関との均衡を図りつつ、安定的、かつ適正な条件での資金調達に努めております。しかしながら、信用収縮等による金融市場の混乱が発生した場合には、事業の展開に必要な資金調達が進まず、当社グループの経営成績、財政状態にも影響を及ぼす可能性があります。

リブランニング事業は、物件を購入し、リブランニング完了後に売却を行います。当該事業の売上原価及び売上高は物件の売却時に計上されます。また、一取引当たりの金額は、他の不動産サービス事業等の収入等に比較して高額となっております。したがって、その売却の時期や金額の変動等により、当社グループの経営成績、財政状態が影響を受ける可能性があります。

(4) ホテルの開発について

ホテルの企画、開発、再生から運営に至るまでを当社グループが担いますが、所有物件に関して、一部は安定稼働後に投資家へ販売する場合もございます。ただし、物件販売後も当該物件を賃借し継続して運営することを基本的なビジネスモデルとしております。リブランニング事業とは異なり、ホテル開発事業では、自社にて土地を仕入れ、一から開発を行う場合があります。そのような場合には、竣工までに相当の期間を必要とするため、ホテルの宿泊収入等の収益を計上できない期間が長くなることや、事業期間が相対的に長くなることによって景気変動の影響を受けやすくなることで、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) ホテルの運営について

ホテル運営事業は、一般的に景気動向や個人消費の動向等の影響を受けやすい傾向にあり、景気の低迷による企業の出張需要の減少や個人のレジャー需要の減少、新規ホテルの開業による客室の供給過剰、あるいは感染症の流行等により、客室料金や客室稼働率の低下が起こる場合等、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、為替の変動、近隣国との領土問題や反日感情の増大等の情勢変化が生じた場合、外国人観光客の減少、海外渡航の自粛または消費マインドの減退に繋がることが予想され、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) カントリーリスクについて

当社グループは、海外事業の拡大を戦略の一つとしていますが、海外では為替動向、宗教や文化及び商習慣の相違、経済情勢の不確実性、紛争・内乱・テロ・暴動等政情不安、現地における労使関係のトラブル等のリスクに直面する可能性があります。また、投資規制、送金に関する規制、税率変更を含む税制改正等、政治的、経済的、法的あるいはその他の障害に伴うリスクがあります。海外事業の拡大においては、投資利益の実現までに長い期間を要することがあり、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 災害等について

地震・暴風雨・洪水等の自然災害、戦争、テロ、火災等の人災が発生した場合には、当社グループが保有・管理・投資を行っている不動産の価値が大きく毀損する可能性があります。当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 訴訟等のリスク

当社グループが売買・賃貸・売買又は賃貸の仲介・管理等を行う物件に関連して、取引先又は顧客等による訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容・結果によっては当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 気候変動・環境に関するリスク

地球環境問題への対応は、企業市民として避けることのできない重要事項と認識しております。環境負荷の低い商品の取り扱い、脱炭素社会への取り組みが遅延した場合、当社グループの社会的評価の低下につながる可能性があり、ひいては業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) サプライチェーンに関するリスク

当社グループは資材や什器類を外部のサプライヤーに依存しています。当社グループの製品で横断的に使用されている資材や什器類に供給不足あるいは納期遅延や価格高騰が発生する場合等には、当社グループの事業期間の長期化や事業原価の上昇等により当社の経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

(11) 市場金利に関するリスク

当社グループは、事業の運営・発展のため、金融機関等から短期および長期の有利子負債を調達しています。新規の資金調達が必要となる場合、市場金利の上昇局面においては資金調達コストが増加する可能性があります。また、市場金利の上昇は、不動産購入者の購買意欲の減退や、投資家の要求する不動産の期待利回りの上昇をもたらすことで、当社グループの不動産売却収益の減少や所有資産の価値の下落につながるおそれがあり、当社グループの事業、財政状態および経営成績等は悪影響を受ける可能性があります。

(12) 為替変動に関するリスク

当社グループは、国外においても事業を展開しており、為替の変動は、海外事業における資金調達時のコストや、当社連結決算上の海外事業損益の取り込み額、資産・負債の計上額の変動要因となります。また、為替の大幅な変動は、輸入価格の変動を通じ、建築コストやエネルギーコスト等に影響を与え、当社グループの個別事業におけるコストの変動要因となる可能性があります。加えて、為替の変動が、テナント企業の業績へ影響を与えることを通じて、当社グループの賃貸収入等に影響を及ぼすおそれがあります。これらにより、当社グループの事業、財政状態および経営成績等に影響を与える可能性があります。

2. 資産評価について

(1) 販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）の評価に関するリスク

当社グループは、販売用不動産及び仕掛販売用不動産（オフィスビル、ホテル資産等）の棚卸資産を多く保有しております。これらの棚卸資産の評価については、正味売却価額により評価が行われており、正味売却価額は販売見込額から工事原価の今後発生見込額及び販売経費等見込額を控除した額であり、販売見込額は主として、当社が策定した事業計画に基づき見積もった収益還元価額であります。また、これらの棚卸資産については、商品化の遅延等による所有期間の長期化やテナントリーシングの状況、ホテル稼働率等運営状況による収益性、不動産の投資利回りの変動、市場金利の上昇等のリスクに晒されており、正味売却価額が下落し、評価損の認識等を行う可能性があります。この結果、当社グループの経営成績、財政状態にも影響を及ぼす可能性があります。

(2) ホテル事業に係る固定資産の減損損失に関するリスク

当社グループは、ホテル・観光事業セグメントのホテル開発事業、及びホテル運営事業において、固定資産（建物、建物附属設備、土地、ソフトウェア等）を保有しております。これらの固定資産については、将来における不動産市況の変化、ホテル客室の稼働率の低下等のリスクに晒されております。今後、上記のリスクの拡大に伴い、ホテルの事業計画を基礎として算定した、ホテルに係る主要な資産の経済的残存使用年数にわたって得られる割引前将来キャッシュ・フローの見積総額が減少した場合には、固定資産の減損損失が発生する可能性があります。この結果、当社グループの経営成績、財政状態にも影響を及ぼす可能性があります。

3. 法的規制について

当社グループの事業は、宅地建物取引業法、建設業法、不動産の鑑定評価に関する法律、不動産投資顧問業登録規程、金融商品取引法、建築士法、警備業法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、賃貸住宅管理業者登録規程、建築物における衛生的環境の確保に関する法律等による法的規制を受けており、関連許認可を得ております。

当社グループの主要な業務に係る免許や許認可等の有効期限等は下記のとおりであり、現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、万一、将来このような事由が発生した場合、当社グループの事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、今後、これらの関係法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられた場合にも、当社グループの事業が影響を受ける可能性があります。

(1) 有効期間その他の期限が法令、契約等により定められている主なものは以下のとおりであります。

免許、許可、登録等の別	会社名	有効期間、登録日	種類	関連する法律	登録等の交付者
宅地建物取引業者免許	サンフロンティア不動産(株)	2019年12月29日から 2024年12月28日		宅地建物取引業法	国土交通大臣
	サンフロンティアホテルマネジメント(株)	2022年1月8日から 2027年1月7日			東京都知事
	SFビルメンテナンス(株)	2022年2月25日から 2027年2月24日			東京都知事
	サンフロンティア沖縄(株)	2024年1月9日から 2029年1月8日			沖縄県知事
特定建設業許可	サンフロンティア不動産(株)	2022年7月20日から 2027年7月19日	建築工事業、屋根工事業、鋼構造物工事業、大工工事業、タイル・れんが・ブロック工事業、内装仕上工事業	建設業法	東京都知事
一般建設業許可	SFエンジニアリング(株)	2023年1月17日から 2028年1月16日	建築工事業、内装仕上工事業		東京都知事
	SFビルメンテナンス(株)	2023年12月25日から 2028年12月24日	防水工事業、内装仕上工事業、建築工事業、大工工事業、左官工事業、石工事業、屋根工事業、タイル・れんが・ブロック工事業、板金工事業、ガラス工事業、塗装工事業、熱絶縁工事業、建具工事業、消防施設工事業		東京都知事
	SFコミュニケーション(株)	2022年3月10日から 2027年3月9日	電気工事業、電気通信工事業		
不動産鑑定業登録	サンフロンティア不動産(株)	2023年2月7日から 2028年2月6日		不動産の鑑定評価に関する法律	東京都知事
一般不動産投資顧問業登録	サンフロンティア不動産(株)	2019年11月3日から 2024年11月2日		不動産投資顧問業登録規程	国土交通大臣
第二種金融商品取引業者登録	サンフロンティア不動産(株)	2007年9月30日登録		金融商品取引法	関東財務局長
不動産特定共同事業許可	サンフロンティア不動産(株)	2018年10月29日許可		不動産特定共同事業法	国土交通大臣 金融庁長官
一級建築士事務所登録	サンフロンティア不動産(株)	2020年2月1日から 2025年1月31日		建築士法	東京都知事
警備業認定	サンフロンティア不動産(株)	2021年12月26日から 2026年12月25日		警備業法	東京都公安委員会
	SFビルメンテナンス(株)	2024年4月5日から 2029年4月4日			
古物商	サンフロンティア不動産(株)	2019年10月2日登録		古物営業法	東京都公安委員会
	SFコミュニケーション(株)	2010年6月23日登録			

免許、許可、登録等の別	会社名	有効期間、登録日	種類	関連する法律	登録等の交付者
マンション管理業登録	SFビルメンテナンス㈱	2022年1月8日から 2027年1月7日		マンションの管理の適正化の推進に関する法律	国土交通大臣
賃貸住宅管理業者登録	サンフロンティア不動産㈱	2021年10月20日から 2026年10月19日		賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律	関東地方整備局長
	SFビルメンテナンス㈱	2022年2月1日から 2027年1月31日			
建築物環境衛生総合管理業登録	SFビルメンテナンス㈱	2021年9月18日から 2027年9月17日		建築物における衛生的環境の確保に関する法律	東京都知事
建築物飲料水貯水槽清掃業登録	SFビルメンテナンス㈱	2018年6月29日から 2024年6月28日		建築物における衛生的環境の確保に関する法律	東京都知事
消防設備業登録	SFビルメンテナンス㈱	2018年7月3日登録		消防法	本所消防署長
屋外広告業許可	SFビルメンテナンス㈱	2023年12月6日から 2028年12月5日		屋外広告物法	東京都知事
貸金業登録	SFビルサポート㈱	2023年7月1日から 2026年6月30日		貸金業法	東京都知事
一般貸切旅客自動車運送事業	おけさ観光タクシー㈱	1999年1月19日登録		道路運送法	北陸信越運輸局長
一般乗用旅客自動車運送事業	おけさ観光タクシー㈱	1955年5月6日登録		道路運送法	北陸信越運輸局長
登録電気工事事業者許可	SFコミュニケーション㈱	2020年10月3日から 2025年10月2日		電気工事業法	東京都知事

(2) 不動産証券化事業を行うに当たりましては、資産流動化法に基づく特定目的会社、会社法に基づく株式会社・合同会社のいずれかにより設立されたSPC（特別目的会社）を利用することになります。この内、資産流動化法に基づく特定目的会社により、証券化事業を行う場合には資産流動化法の規制を受けることになります。

4．会計基準・不動産税制の変更について

会計基準、不動産税制に関する変更があった場合、物件の取得、売却のコスト増加等により当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

5．個人情報保護

当社グループは業務上、ビルオーナー様、テナント様、ホテル宿泊者等の個人情報を保有する「個人情報取扱事業者」に該当し、今後の事業拡大につれ関連情報が増加することが予想されます。これに対しては、情報管理体制を強化し、内部情報管理の徹底を図っておりますが、不測の事態により、顧客情報等個人情報が外部に流失した場合は当社グループの信用を毀損し、経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の概要並びに経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

(1) 経営成績の状況

我が国経済は、金利の先高観が高まる中、雇用・所得環境の改善が続き、回復が継続しました。世界経済は、各国政策金利の高止まりや、中国経済の減速および地政学リスクの影響による原油高等、先行きが懸念される一方、今後の米国における大統領選挙前の政策金利の引き下げタイミングや、米国経済の軟着陸に対する関心が高まっております。

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）の平均賃料が、40カ月連続の下落後、2023年11月に底（坪単価19,726円）を打ち、足元では同19,820円（2024年3月）とやや上昇基調となっています。また、平均空室率は2023年6月にピーク（6.48%）となった後、概ね改善が続き、2024年3月には5.47%となっています（民間調査機関調べ）。これまで、コロナ禍におけるリモートワークの推奨および大型の新築オフィスビルの竣工ラッシュによる空室面積の増加等の影響で、全般的に軟調な市況でしたが、新型コロナウイルス感染症の5類移行（2023年5月）を経て、オフィスの重要性が再認識されたことによる需要の回復が進み、今後の更なる空室率の低下ならびに賃料上昇への期待感が高まっています。そして、不動産投資市場においては、日本銀行によるマイナス金利政策が解除されたものの、緩和的な金融環境が維持され、低金利や円安の状態が続くと見られます。

このような中、海外投資家等によるオフィスへの投資姿勢が再び買いに転じると予想されるとともに、観光需要の回復によりホテルへの旺盛な投資需要も継続しています。このような環境下、当社グループの中核事業である不動産再生事業では、当期の販売件数が前年度より増加したことに加え、利益率も高い水準を維持したことにより、売上高、利益ともに増加し、引き続き全社業績を力強く牽引しています。不動産サービス事業においては好調な業績を継続しました。ホテル開発事業では、前期の2ホテルの売却の反動で売上高は減少したものの、当期における1ホテルの売却で利益は増加しました。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5類への移行、そして円安の影響により、国内だけでなく訪日外国人観光客の回復によって観光需要がさらに増加し、前期比で売上高、利益ともに大幅に増加しました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高79,868百万円（前期比3.5%減）、営業利益17,600百万円（同18.1%増）、経常利益17,374百万円（同18.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益11,917百万円（同2.6%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）

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、更には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、オフィス事業の各部門の連携と仕入体制の強化により、計画を上回るペースで仕入れが進捗しました。引き続き、次年度の商品化・販売に向けて仕入れの強化を継続しています。商品化においては、現場におけるお客様の真のニーズを商品に反映させ、付加価値の高い物件にバリューアップすることに努めました。物件販売においては、当期に25件（ニューヨーク物件2件、小口商品1件含む）を販売し、セグメント利益率も30%の高水準を維持しました。引き続き、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を国内外の投資家様に販売してまいります。また、ニューヨークで展開しているアパートメントのリブランニング事業においても、継続的に仕入れと販売に注力しており、当期に1件の仕入れと2件の販売を行いました。加えて、不動産特定共同事業においては、小口商品8号案件であるCompass練馬を完売し、9号案件であるCompass桜新町の1次組成を行いました。当期の業績は、物件販売が堅調に推移するとともに、且つ高水準の粗利益率を維持したことにより、前期比で売上高、利益ともに増加しました。

賃貸ビル事業では、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、前期比で売上高、利益ともに増加しました。

以上の結果、不動産再生事業全体の売上高は51,027百万円（前期比1.9%増）となり、セグメント利益は15,602百万円（同1.7%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、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、滞納賃料保証事業等を行っております。

プロパティマネジメント事業では、ニーズに沿ったビル管理によってテナント様の満足度を高めることを目指しています。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、ビルオーナー様のご要望に合う高稼働・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、受託棟数が前期末より36棟増加し、稼働率が同4.31%ポイント改善したこともあり、前期比で売上高、利益ともに増加しました。

	2022年3月末	2023年3月末	2024年3月末
受託棟数	421棟	457棟	493棟
稼働率	91.5%	89.6%	93.9%

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等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、新型コロナウイルス感染症関連による施設消毒業務の減少や不採算現場の解約等により、前期比で売上高、利益ともに減少しました。

売買仲介事業では、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ご相談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繋げております。当期の業績は、前期に大型案件の成約があったことにより、売上高、利益ともに減少しました。

賃貸仲介事業では、当期に新橋店と池袋店の2拠点を開設し、都心主要エリアに12拠点のサービス網を構築しました。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繋げております。また、ビルオーナー様のお困りごとを解決するために取り組んでいるサブリース事業においても、当期に2件新規受託し、物件数は合計19件となりました。引き続きお客様に寄り添い、身近な相談窓口としてサービスを提供し、地域社会に貢献してまいります。当期の業績は、賃貸仲介が堅調に推移したため、前期比で売上高、利益ともに増加しました。

貸会議室事業では、集合研修を再開する企業が増加し、貸会議室に対する需要が高まる中、お客様のご要望にお応えするサービスを通して、新規利用とともにリピート需要も増加しました。当期は日本橋、市ヶ谷、八重洲、新宿、新橋の5つのエリアにビジョンセンターを新規開業し、運営規模は15拠点、6,481坪となりました。引き続き東京都心部を中心に拠点拡大を加速してまいります。当期の業績は、10拠点の新設や増床により受注が増加したため、前期比で売上高、利益ともに大幅に増加しました。

滞納賃料保証事業である「TRI-WINS(トライウインズ)」では、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、主たる事業である信用保証の業績が引き続き安定的に進捗したことにより、売上高および利益ともに堅調に推移しました。

以上の結果、不動産サービス事業全体の売上高は10,497百万円（前期比18.7%増）となり、セグメント利益は5,612百万円（同14.8%増）となりました。

（ホテル・観光事業）

ホテル・観光事業では、ホテル開発事業、ホテル運営事業等を行っております。

ホテル開発事業では、前期に2ホテルの売却があったことにより、前期比で売上高は減少しましたが、分譲型コンドミニウムホテル1区画および1ホテルの売却により、利益は大幅に増加しました。ホテル売却で回収した資金に加え、2023年10月6日に払い込みが完了した転換社債により調達した資金等を活用し、今後、「たびのホテル」ブランドを中心に、M&Aを含む開発に再投資して事業を拡大してまいります。現時点（2024年5月現在）で日本各地における計画中的のホテルは10棟、1,347室あり、運営中のホテルと合わせて39ホテル、4,456室となる予定です。

ホテル運営事業では、福島県猪苗代町における旅館「静楓亭（せいふうてい）」（11室）および関西エリアにおける「ジョイテルホテルなんば道頓堀」等を含めた5ホテル（612室）が当社グループに加わったことにより、現時点（2024年5月現在）で合計26ホテル（3,109室）を運営しております。引き続き、「心温かい楽しいホテル」をテーマに、スタッフの心温かいサービスを通じて、熱狂的ファンづくりに注力してまいります。当期においては、国内観光需要の拡大の継続、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、前期比で売上高、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16,977百万円（前期比26.1%減）となり、セグメント利益は4,369百万円（同153.9%増）となりました。

（その他）

その他では、海外開発事業、建設事業等を行っております。

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てマンション開発等の事業を展開しております。2023年10月に、中部最大都市であるダナン市で分譲マンションの開発用地を取得し、来期上半期に着工予定です。引き続き日本の高度な施工技術による良質な住宅を提供することを通して、地域社会の発展に貢献してまいります。当期の業績は、前年度の物件販売の反動により、売上高、利益ともに減少しました。

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、グループ会社において大型工事の売上を計上したため、前期比で売上高、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2,409百万円（前期比34.8%増）となり、セグメント利益は301百万円（同6.4%増）となりました。

当期の主な取り組みは次のとおりであります。当社は、「サンフロンティア不動産は全従業員を守り、物心両面の幸福を目指し、従業員の健康の維持・向上に取り組みます。」という健康経営宣言のもと、従業員の心身の健康維持ならびに増進と、従業員が心身の健康を保つことで、今以上に働きがいを感じ、生産性を向上させることを目指しています。この度、経済産業省および日本健康会議が選定する「健康経営優良法人2024（大規模法人部門）」に認定されました。この認定を励みに、より一層従業員の心身の健康の維持・増進への取り組みを強化してまいります。また、当社グループは、「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、「環境保護」「地域創生」「人財育成」を重要課題（マテリアリティ）とし、事業を通して社会課題解決に取り組んでいます。2024年2月に、株式会社みずほ銀行との間で、「Mizuhoポジティブ・インパクトファイナンス」の契約を締結しました。今後も引き続き、限りある資源の無駄遣いを抑えて新たな価値創造に挑み続け、お客様の喜びと幸せづくりを通じた事業活動を進めることで、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

生産、受注及び販売の実績は、次のとおりであります。

生産実績

当社グループ(当社及び連結子会社、以下同じ。)は、生産業務を定義することが困難であるため、生産実績の記載は省略しております。

受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載は省略しております。

販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	金額(百万円)	前期比(%)
不動産再生事業	51,027	1.9
不動産サービス事業	10,497	18.7
ホテル・観光事業	16,977	26.1
その他	2,409	34.8
調整額	1,043	-
合計	79,868	3.5

(注) 1 調整額はセグメント間の取引消去であります。

2 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度(1)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
Neptune特定目的会社	17,500	21.1	-	-
なごみ特定目的会社	13,500	16.3	-	-

(1) 当連結会計年度は、外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

(2) 財政状態の状況

当連結会計年度末における総資産は188,661百万円（前連結会計年度末比23.7%増）、負債は94,244百万円（同37.5%増）、純資産は94,416百万円（同12.4%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8,149百万円、繰延税金資産の減少388百万円等があったものの、現金及び預金の増加5,851百万円、仕掛販売用不動産の増加34,826百万円及び有形固定資産の土地の増加912百万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、流動負債その他に含まれる前受金の減少789百万円等があったものの、1年内返済予定の長期借入金の増加6,764百万円、社債の増加9,999百万円及び長期借入金の増加7,101百万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11,216百万円及び中間配当金の支払い11,265百万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11,917百万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48.0%（同4.9%ポイント減）となりました。

(3) 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、営業活動による資金が11,003百万円減少、投資活動による資金が4,254百万円減少、財務活動による資金が21,040百万円増加した結果、期首残高に比べ5,951百万円増加し、当連結会計年度末残高は47,866百万円となりました。

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、11,003百万円の支出超過（前期は16,544百万円の収入超過）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益17,295百万円、減価償却費2,124百万円等があったものの、棚卸資産の増加に伴う減少26,770百万円、法人税等の支払額3,505百万円及び売上債権の増加に伴う減少1,187百万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、4,254百万円の支出超過（前期は6,681百万円の支出超過）となりました。これは主に、差入保証金の回収による収入205百万円等があったものの、有形固定資産の取得による支出2,457百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出954百万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、21,040百万円の収入超過（前期は2,039百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出18,991百万円、配当金の支払い12,481百万円等があったものの、長期借入れによる収入32,558百万円、社債発行による収入9,999百万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、不動産再生事業に関す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的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。

(財務施策について)

当社グループにおける財政施策については、有利子負債に占める短期借入金の比率を下げ、長期借入金の比率を上げることによって加重平均借入期間を伸長させる負債構造を目指しております。加えて、現金及び預金を手厚く確保することを基本方針としており、強固な財務基盤の構築に取り組んでおります。

(4) 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しております。この連結財務諸表を作成するにあたって、資産、負債、収益及び費用の報告額に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いておりますが、これらの見積り及び仮定に基づく数値は、実際の結果と異なる可能性があります。

連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載しております。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度における当社グループの設備投資は3,029百万円であり、主な内容は、オフィスビル等の取得（614百万円）及びホテル施設等の取得（1,716百万円）であります。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2024年3月31日現在における各事業所の設備、投下資本並びに従業員の配置状況は、次のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	不動産再生事業、不動産サービス事業、その他、全社(共通)	統括事業施設	96	- (-)	84	181	170
店舗等 (東京都中央区他)	不動産サービス事業	営業用施設	58	- (-)	31	89	215
賃貸事業用不動産 (東京都港区他)	不動産再生事業	賃貸用ビル等	3,372	4,704 (1,976)	0	8,077	-
ホテル運営事業用 不動産 (京都府京都市下京 区)	ホテル運営事業	ホテル運営	3,935	5,396 (898)	-	9,332	-
サブリース物件等 (東京都中央区他)	不動産サービス事業、その他	ビル管理請負施設等	173	- (-)	19	192	-

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は車両運搬具、工具、器具及び備品、建設仮勘定であります。

2 連結会社以外から賃借している主要な設備の内容は、以下のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	賃借面積 (㎡)
本社 (東京都千代田区)	不動産再生事業、不動産サービス事業、その他、全社(共通)	統括事業施設	2,145
プロパティマネジメント 事業部 (東京都千代田区)	不動産サービス事業	営業用施設	1,003
銀座店他 (東京都中央区他)	不動産サービス事業	営業用施設	972
サブリース物件等 (東京都中央区他)	不動産サービス事業、その他	ビル管理請負施設等	7,107

(2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)				従業員数 (名)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
サンフロンティアホテルマネジメント(株)	本社、ホテル施設 (東京都千代田区他)	ホテル・観光事業	統括事業施設、ホテル運営	1,017	589 (42,313)	416	2,024	137 (230)
スカイハートホテル(株)	本社、ホテル施設 (東京都千代田区他)	ホテル・観光事業	ホテル運営	87	63 (-)	6	157	20 (33)
サンフロンティア佐渡(株)	本社、ホテル施設 (新潟県佐渡市)	ホテル・観光事業	ホテル運営	599	23 (-)	94	717	31 (67)
(株)ホテル大佐渡	本社、ホテル施設 (新潟県佐渡市)	ホテル・観光事業	ホテル運営	222	91 (-)	366	680	14 (31)
日本都市ホテル開発(株)	本社、ホテル施設 (大阪府大阪市西区)	ホテル・観光事業	ホテル運営	2	38 (-)	74	116	16 (144)
サンフロンティアスペースマネジメント(株)	本社、貸会議室施設 (東京都港区他)	不動産サービス事業	貸会議室事業	367	0 (-)	92	460	63 (97)

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は車両運搬具、工具、器具及び備品、建設仮勘定であります。
2 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。
3 臨時従業員には、パートタイマー及び嘱託契約の従業員を含み、派遣社員を除いております。

(3) 在外子会社

在外子会社における設備は、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	91,200,000
計	91,200,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2024年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2024年6月26日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	48,755,500	48,755,500	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	48,755,500	48,755,500		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

新株予約権の付与状況

決議年月日	2018年6月22日	2019年6月21日	2020年6月30日	2021年6月22日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役(社外取締役除く) 4名			当社取締役 (社外取締役除く) 6名
新株予約権の数	524個	740個	1,112個	2,155個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数	普通株式 5,240株 (注)1	普通株式 7,400株 (注)1	普通株式 11,120株 (注)1	普通株式 21,550株 (注)1
新株予約権の行使時の払込金額	1円			
新株予約権の行使期間	2018年8月1日から 2048年7月31日まで	2019年8月1日から 2049年7月31日まで	2020年8月1日から 2050年7月31日まで	2021年7月31日から 2051年7月30日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価額 1,020円 資本組入額 510円 (注)2	発行価額 790円 資本組入額 395円 (注)2	発行価額 439円 資本組入額 220円 (注)2	発行価額 658円 資本組入額 329円 (注)2
新株予約権の行使の条件	当社の取締役の地位を喪失した時に限り、新株予約権を行使できる。ただし、この場合、新株予約権者は、取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。(注)3			
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要する。			
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4			

当事業年度の末日(2024年3月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2024年5月31日)にかけて変更された事項はありません。

(注)1 新株予約権1個につき目的となる株式数は、10株であります。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割(株式無償割当てを含む。以下同じ)又は株式併合を行う場合は、新株予約権のうち、当該株式分割又は株式併合の時点で行使されていない新株予約権について、次の計算式により付与株数の調整を行い、調整により生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割又は併合の比率}$$

また、割当日後に当社が合併又は会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合併又は会社分割の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で株式数は調整されるものとする。

- 2 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金および資本準備金に関する事項
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた金額とする。
- 3 新株予約権の取得に関する事項
新株予約権者が権利行使をする前に、前記「新株予約権の行使の条件」又は新株予約権割当申込書の定めにより新株予約権を行使できなくなった場合、当社は当社の取締役会が別途定める日をもって当該新株予約権を無償で取得することができる。
当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画の承認の議案が当社の株主総会（株主総会が不要な場合は当社の取締役会）において承認された場合は、当社の取締役会が別途定める日をもって、同日時点で権利行使されていない新株予約権を無償で取得することができる。
- 4 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）については、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき、新株予約権者に交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社の新株予約権を新たに交付するものとする。
ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付するものとする。
新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類及び数
新株予約権の目的となる株式の種類は再編対象会社普通株式とし、新株予約権の行使により交付する再編対象会社普通株式の数は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記「(注)1」に準じて決定する。
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後行使価額に当該各新株予約権の目的となる株式数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とする。
新株予約権を行使することができる期間
組織再編行為の効力発生日から、前記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権の行使期間の満了日までとする。
新株予約権の取得に関する事項
前記「(注)3」に準じて決定する。
新株予約権の譲渡制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
前記「(注)2」に準じて決定する。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

当社は、会社法に基づき第三者割当による無担保転換社債型新株予約権付社債を発行しております。

第1回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、当該新株予約権付社債を「本新株予約権付社債」、そのうち社債部分を「本社債」、新株予約権部分を「本新株予約権」という。）

決議年月日	2023年9月20日
新株予約権の数（個）	49
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 6,434,900 本新株予約権の行使により当社が新たに発行又はこれに代えて当社の保有する当社普通株式を処分（以下当社普通株式の発行又は処分を当社普通株式の「交付」という。）する当社普通株式の数は、同時に行使された本新株予約権に係る本社債の金額の総額を当該行使時において有効な転換価額で除して得られる数とする。ただし、1株未満の端数が生じた場合は、会社法の規定に基づいて現金により精算する（当社が単元株制度を採用している場合において、本新株予約権の行使により単元未満株式が発生する場合には、会社法に定める単元未満株式の買取請求権が行使されたものとして現金により精算し、1単元未満の株式はこれを切り捨てる。）。 なお、かかる現金精算において生じた1円未満の端数はこれを切り捨てる。
新株予約権の行使時の払込金額	1 出資される財産の内容及び価額（算定方法） （1）本新株予約権1個の行使に際し、当該本新株予約権が付された各本社債を出資する。 （2）本新株予約権1個の行使に際して出資される財産の価額は、各本社債の金額204,080,000円とする。 2 転換価額 各本新株予約権の行使により交付する当社普通株式の数を算定するに当たり用いられる転換価額は、1,554円とする。 なお、転換価額は、本新株予約権付社債の発行要項に定めるところに従い調整されることがある。（注）1
新株予約権の行使期間	2023年10月10日から2028年10月4日（本新株予約権付社債の発行要項第13項第（2）号（イ）乃至並びに同（ロ）乃至に定めるところにより、本社債が繰上償還される場合には、当該償還日の2銀行営業日前）までの間、いつでも、本新株予約権を行使することができる。（注）2 ただし、以下の期間については行使請求ができないものとする。 （1）当社普通株式に係る株主確定日（会社法第124条第1項に定める基準日をいう。）及びその前営業日（振替機関の休業日でない日をいう。） （2）振替機関が必要であると認めた日 （3）組織再編行為をするために本新株予約権の行使の停止が必要であると当社が合理的に判断した場合は、それらの組織再編行為の効力発生日の翌日から14日以内の日に先立つ30日以内の当社が指定する期間中
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	1 発行価格 上記「新株予約権の行使時の払込金額」欄記載の転換価額（転換価額が調整された場合は調整後の転換価額） 2 増加する資本金及び資本準備金 （1）本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。 （2）本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、（1）記載の資本金等増加限度額から（1）に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
新株予約権の行使の条件	各新株予約権の一部行使はできない。（注）2
新株予約権の譲渡に関する事項	該当事項なし。（注）2

<p>組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項</p>	<p>当社が組織再編行為を行う場合は、本新株予約権付社債の繰上償還を行う場合を除き、承継会社等をして、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権付社債に付された本新株予約権の所持人に対して、当該本新株予約権の所持人の有する本新株予約権に代えて、それぞれの場合につき、承継会社等の新株予約権で、下記第(1)号乃至第(10)号に掲げる内容のもの(以下「承継新株予約権」という。)を交付させるものとする。この場合、組織再編行為の効力発生日において、本新株予約権は消滅し、本社債に係る債務は承継会社等に承継され、本新株予約権の所持人は、承継新株予約権の所持人となるものとし、本新株予約権付社債の発行要項の本新株予約権に関する規定は承継新株予約権について準用する。</p> <p>(1) 交付される承継会社等の新株予約権の数 当該組織再編行為の効力発生日直前において残存する本新株予約権付社債の所持人が保有する本新株予約権の数と同一の数とする。</p> <p>(2) 承継会社等の新株予約権の目的たる株式の種類 承継会社等の普通株式とする。</p> <p>(3) 承継会社等の新株予約権の目的たる株式の数 承継会社等の新株予約権の行使により交付される承継会社等の普通株式の数は、当該組織再編行為の条件を勘案の上、本新株予約権付社債の発行要項を参照して決定するほか、以下に従う。なお、転換価額は上記「新株予約権の行使時の払込金額」に関する(注)と同様の調整に服する。 合併、株式交換、株式移転又は株式交付の場合には、当該組織再編行為の効力発生日の直後に承継会社等の新株予約権を行使したときに、当該組織再編行為の効力発生日の直前に本新株予約権を行使した場合に得られる数の当社普通株式の保有者が当該組織再編行為において受領する承継会社等の普通株式の数を受領できるように、転換価額を定める。当該組織再編行為に際して承継会社等の普通株式以外の証券又はその他の財産が交付されるときは、当該証券又は財産の公正な市場価値を承継会社等の普通株式の時価で除して得られる数に等しい承継会社等の普通株式の数を併せて受領できるようにする。 その他の組織再編行為の場合には、当該組織再編行為の効力発生日の直後に承継会社等の新株予約権を行使したときに、当該組織再編行為の効力発生日の直前に本新株予約権を行使した場合に本新株予約権付社債の所持人が得ることのできる経済的利益と同等の経済的利益を受領できるように、転換価額を定める。</p> <p>(4) 承継会社等の新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額又はその算定方法 承継会社等の新株予約権1個の行使に際しては、各本社債を出資するものとし、承継会社等の新株予約権1個の行使に際して出資される財産の価額は、各本社債の金額と同額とする。</p> <p>(5) 承継会社等の新株予約権を行使することができる期間 当該組織再編行為の効力発生日又は承継会社等の新株予約権を交付した日のいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」欄に定める本新株予約権の行使期間の満了日までとし、上記「新株予約権の行使期間」欄に準ずる制限に服する。</p> <p>(6) 承継会社等の新株予約権の行使の条件 上記「新株予約権の行使の条件」欄に準じて決定する。</p> <p>(7) 承継会社等の新株予約権の取得条項 定めない。</p> <p>(8) 承継会社等の新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項 承継会社等の新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。</p> <p>(9) 組織再編行為が生じた場合 本欄に準じて決定する。</p> <p>(10) その他 承継会社等の新株予約権の行使により承継会社等が交付する承継会社等の普通株式の数につき、1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨て、現金による調整は行わない(承継会社等が単元株制度を採用している場合において、承継会社等の新株予約権の行使により単元未満株式が発生する場合には、会社法に定める単元未満株式の買取請求権が行使されたものとして現金により精算し、1株未満の端数はこれを切り捨てる。)。また、当該組織再編行為の効力発生日時点における本新株予約権付社債の所持人は、本社債を承継会社等の新株予約権とは別に譲渡することができないものとする。かかる本社債の譲渡に関する制限が法律上無効とされる場合には、承継会社等が発行する本社債と同様の社債に付された承継会社等の新株予約権を、当該組織再編行為の効力発生日直前の本新株予約権付社債の所持人に対し、本新株予約権及び本社債の代わりに交付できるものとする。</p>
---------------------------------	--

新株予約権の行使の際に出資の目的とする財産の内容及び価額	上記「新株予約権の行使時の払込金額」欄参照
新株予約権付社債の残高(百万円)	9,999

当事業年度の末日(2024年3月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2024年5月31日)現在において、これらの事項に変更はありません。

(注)1 転換価額の調整

当社は、本新株予約権付社債の発行後、時価を下回る払込金額による新株発行、株式の分割等の各事由により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合は、次に定める算式により転換価額を調整する。

また、転換価額は、本新株予約権付社債の発行後、特別配当の支払いを実施する場合その他本新株予約権付社債の発行要項に定める場合には適宜調整される。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行普通株式数} + \frac{\text{発行又は処分株式数} \times \text{1株当たりの発行又は処分価額}}{\text{時価}}}{\text{既発行普通株式数} + \text{発行又は処分株式数}}$$

2 当社と引受人(AAGS S5, L.P.)との間で締結した引受契約における合意事項

- (1) 引受人は、原則として、2023年10月6日から1年以内は、本新株予約権を行使できない。
- (2) 引受人は、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。
- (3) 引受人が、本新株予約権付社債を譲渡する場合には、当社取締役会の決議による承認を要する。
- (4) 引受人は、本新株予約権付社債の転換により取得した株式を市場外で譲渡する場合(ただし、PTS取引及び立会外取引等売却先を特定できない取引は除く。)、当社の事前の書面による承諾なく、当社の指定する一定の競合他社及びアクティビストへの譲渡を行わない。
- (5) 当社は、2023年10月6日から本新株予約権の行使期間満了日及び引受人の株券等保有割合が5%以上でなくなる日のうち、いずれか早くに到来した日までの間、株式等の発行又は処分(既に導入済みの当社及びその子会社の役員に対する株式報酬制度に基づく株式報酬、及び、本引受契約締結日現在において既に発行済みのストック・オプション目的の新株予約権の行使に伴うものを除く。)を決定、実行又は第三者と合意しようとする場合、その決定、実行又は第三者との合意のいずれか早い日の20営業日前までに、引受人に対してその内容を通知し引受人の意向を確認するとともに、その決定、実行又は第三者との合意のいずれか早い日より前に、引受人の書面による承諾を得るものとし、引受人が、当該通知を受け、当該第三者の代わりに又は当該第三者に加えて、引受人に対して株式等を同条件にて発行又は処分を希望する場合、当社は、引受人に対して株式等を同条件にて発行又は処分する。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

該当事項はありません。

(5) 【所有者別状況】

2024年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	21	26	161	180	51	12,327	12,766	
所有株式数(単元)	-	65,270	13,089	190,213	95,039	498	123,218	487,327	22,800
所有株式数の割合(%)	-	13.393	2.685	39.031	19.502	0.102	25.284	100.000	

(注) 1 「金融機関」には株式給付信託(J-ESOP)の信託口が保有する当社株式1,283単元が含まれております。

2 自己株式74,908株は、「個人その他」に749単元、「単元未満株式の状況」に8株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2024年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社報恩	千葉県浦安市舞浜2-41-8	18,507,500	38.02
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂インターシティ AIR	3,524,500	7.24
堀口智顕	千葉県浦安市	2,478,396	5.09
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	2,037,100	4.18
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A (東京都港区港南2-15-1 品川インターシティA棟)	892,400	1.83
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	PALISADES WEST 6300,BEE CAVE ROAD BUILDING ONE AUSTIN TX 78746 US (東京都新宿区新宿6-27-30)	477,700	0.98
堀口恵子	千葉県浦安市	416,500	0.86
サンフロンティア社員持株会	東京都千代田区有楽町1-2-2 東宝日比谷ビル	416,000	0.85
J P モルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2-7-3	374,851	0.77
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都中央区日本橋3-11-1)	354,057	0.73
計		29,479,004	60.56

(注) 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は次のとおりであります。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社 1,295,400 株

株式会社日本カストディ銀行 1,465,000 株

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 74,900		
完全議決権株式(その他)	普通株式 48,657,800	486,578	
単元未満株式	普通株式 22,800		
発行済株式総数	48,755,500		
総株主の議決権		486,578	

(注) 1 単元未満株式には自己株式8株が含まれております。

2 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、株式給付信託(J-ESOP)が保有する当社株式128,300株(議決権数1,283個)が含まれております。

【自己株式等】

2024年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) サンフロンティア不動産株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号	74,900	-	74,900	0.1
計		74,900	-	74,900	0.1

(注) 1 上記の他、単元未満株式が8株あります。

2 株式給付信託(J-ESOP)が所有する当社株式128,300につきましては、上記自己株式等に含まれておりませんが、連結財務諸表及び財務諸表においては自己株式として処理しております。

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

当社は、当社の株価や業績と従業員（当社の従業員及び当社子会社の一部従業員を含むものとします。以下同じです。）の処遇の連動性をより高め、経済的な効果を株主の皆様と共有することにより、株価及び業績向上への従業員の意欲や士気を高めるため、従業員に対して自社の株式を給付するインセンティブプラン「株式給付信託（J-ESOP）」（以下「本制度」といい、本制度に関してみずほ信託銀行株式会社と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「本信託」といいます。）を導入しております。

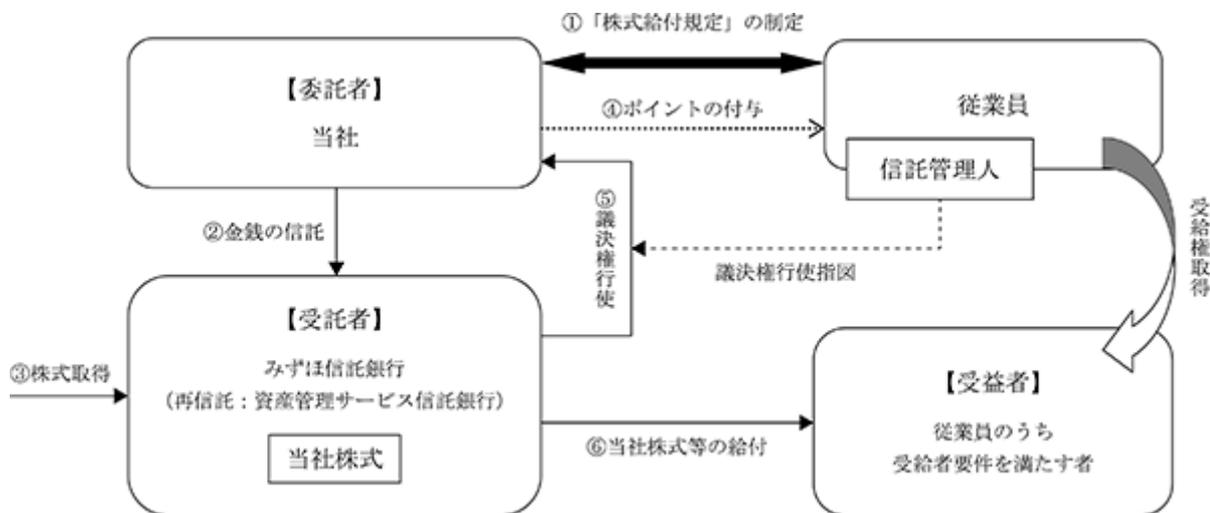
本制度の概要

本制度は、予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の従業員に対し当社株式及び当社株式を時価で換算した金額相当の金銭（以下「当社株式等」といいます。）を給付する仕組みです。

当社は、従業員に対し、勤続年数等に応じてポイントを付与し、一定の条件により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等を給付します。従業員に対し給付する株式については、予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とします。

本制度の導入により、当社従業員の株価及び業績向上への関心が高まり、これまで以上に意欲的に業務に取り組むことに寄与することが期待されます。

<本制度の仕組み>



- イ 当社は、本制度の導入に際し「株式給付規程」を制定します。
- ロ 当社は、「株式給付規程」に基づき従業員に将来給付する株式を予め取得するために、みずほ信託銀行（再信託先：日本カストディ銀行）に金銭を信託（他益信託）します。
- ハ 本信託は、で信託された金銭を原資として当社株式を、取引所市場を通じて又は当社の自己株式処分を引き受ける方法により取得します。
- ニ 当社は、「株式給付規程」に基づき従業員にポイントを付与します。
- ホ 本信託は、信託管理人の指図に基づき議決権を行使します。
- へ 本信託は、従業員のうち「株式給付規程」に定める受益者要件を満たした者（以下「受益者」といいます。）に対して、当該受益者に付与されたポイント数に応じた当社株式を給付します。ただし、従業員が株式給付規程に定める要件を満たす場合には、当社株式の時価相当の金銭を給付します。

従業員等に給付する予定の株式の総数

128,300株

本制度による受益権その他権利を受けることができる者の範囲

当社株式給付規程に定める受益者要件を満たす者

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号及び会社法第155条第13号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	1,985	0
当期間における取得自己株式	0	

(注) 1 当期間における取得自己株式には、2024年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

2 当事業年度における取得自己株式1,985株は、譲渡制限付株式報酬制度の任期途中の退職による無償譲受1,934株と単元未満株式の買取請求51株によるものであります。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(百万円)	株式数(株)	処分価額の総額(百万円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(譲渡制限付株式の付与)	35,946	51	-	-
保有自己株式数	74,908	-	74,908	-

(注) 1 当期間における保有自己株式数には、2024年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

2 当事業年度及び当期間の保有自己株式には、従業員向け株式給付信託(J-ESOP)が保有する株式数を含めておりません。

3 【配当政策】

当社グループは、株主への長期的かつ安定的な利益還元に努めるとともに、将来の成長に向けて事業に積極果敢に挑戦する投資資金を確保すると同時に、財務の安定強化も勘案し、総合的に株主の利益に資することを基本方針としております。

当社は、中間配当を行うことができる旨を定款に定めており、毎年3月31日及び9月30日を基準日とする、年2回の配当を継続する方針であります。これらの決定機関は、株主総会または取締役会であります。

なお、基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
2023年11月9日 取締役会決議	1,265	26.00
2024年5月21日 取締役会決議	1,553	32.00

（注）1 配当金の総額は、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を含めて記載しております。

2 2024年5月21日の取締役会において決議した配当には、創立25周年記念配当2円を含んでおります。

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、全ての役職員が高い倫理観に基づく「人間としての正しさ」を業務遂行上の判断基準とし、実践していくことを企業経営における基本指針としております。その上で、事業活動を通して社会に貢献し公明正大に利益を追求すること、そして、長期的かつ継続的に企業価値を高めていくことによって、株主、顧客及び従業員等ステークホルダーからの揺るぎない信頼を築いていくことが経営の重要な使命であると認識しております。このような認識の下、

1. 透明性の向上と公正性の確保
2. 迅速な意思決定と業務遂行
3. 説明責任の徹底
4. 適時・適切な情報開示
5. コンプライアンス意識の高揚

を基本方針として、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ 企業統治の体制の概要と活動状況

当社は、監査等委員会設置会社を企業統治体制として採用し、取締役の職務執行の監査・監督等を担う監査等委員を取締役会の構成員とすることにより、取締役会の監督機能を強化し、より一層のコーポレート・ガバナンスの充実を図ってまいります。また、取締役会が業務執行の決定を広く取締役に委任することを可能とすることにより、業務執行上の意思決定の迅速化を図りつつ、取締役会が経営計画等の重要な経営上の意思決定に注力することで、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を図ってまいります。

(a) 取締役会

当社の取締役会は、取締役11名(うち社外取締役4名)で構成し、法令及び定款に規定する事項の決議並びに、経営上の意思決定、職務執行の監督を行っております。毎月1回取締役会を開催するとともに、必要に応じて臨時取締役会を開催し、法令で定められた事項、及び会社経営に関わる重要事項等、取締役会規則に定められた事項を決定するとともに、取締役及び執行役員から定期的に職務執行状況の共有を受けること等により、取締役及び執行役員の職務執行を監督しています。

2023年度において当社は取締役会を18回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役会長	堀口 智顕	18回	18回
代表取締役社長	齋藤 清一	18回	18回
取締役副社長	中村 泉	18回	18回
専務取締役	山田 康志	18回	18回
取締役	二宮 光広	18回	18回
取締役	本田 賢二	18回	18回
社外取締役	大久保和孝	18回	18回
社外取締役	浅井 恵一	18回	18回
取締役監査等委員	富永 伸一	18回	18回
社外取締役監査等委員	田中 英隆	18回	18回
社外取締役監査等委員	村田 恒子	18回	18回

(b) 監査等委員会

監査等委員会は、監査等委員3名(うち社外取締役2名)で構成し、各監査等委員は監査等委員会で定められた監査方針、監査計画等に従い、「(3) 監査の状況 監査等委員会監査の状況」に記載のとおり監査を行います。

(c) 指名・報酬委員会(任意)

当社は、役員選任・解任及び役員報酬に関する手続きの客観性・透明性の向上を図るため、取締役会の任意の諮問機関として、代表取締役会長、代表取締役社長及び社外取締役2名以上を委員とする指名・報酬委員会を設置しております。具体的な内容としては役員選任・解任及び役員報酬に関する基準やプロセス、評価の基本方針等を検討・審議し、取締役会はその審議内容を最大限に尊重して役員選任・解任及び役員報酬を決定しております。

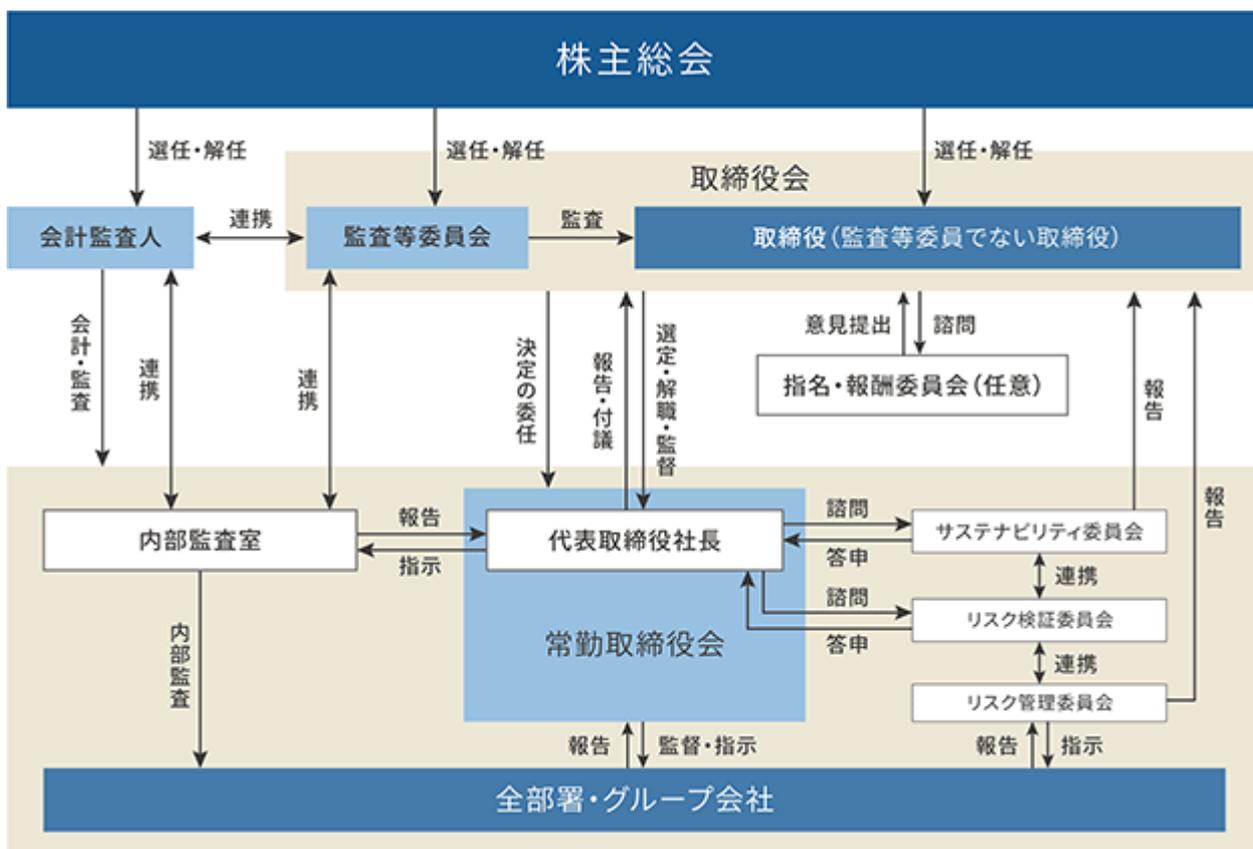
2023年度においては指名・報酬委員会を3回開催しており、個々の構成員である取締役の出席状況については次のとおりであります。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役会長	堀口 智顕	3回	3回
代表取締役社長	齋藤 清一	3回	3回
社外取締役	大久保 和孝	3回	3回
社外取締役監査等委員	田中 英隆	3回	3回

機関ごとの構成員（ は議長、委員長を表す。 ）については次のとおりであります。

役職名	氏名	取締役会	監査等委員会	指名・報酬委員会 (任意)
代表取締役会長	堀口 智顕			
代表取締役社長	齋藤 清一			
取締役副社長	中村 泉			
専務取締役	山田 康志			
取締役	二宮 光広			
取締役	本田 賢二			
社外取締役	大久保和孝			
社外取締役	浅井 恵一			
取締役監査等委員	富永 伸一			
社外取締役監査等委員	田中 英隆			
社外取締役監査等委員	村田 恒子			

当社の企業統治の体制の模式図は、以下のとおりであります。



□ 当該体制を採用する理由

当社は、監査等委員会設置会社を採用し、取締役会は11名のうち4名が独立社外取締役であり、取締役の職務執行の監督を行っております。コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方に基づき、上記企業統治の体制は、当社の規模、事業内容に照らして適当であると判断し、現統治体制を採用しております。

企業統治に関するその他の事項

イ 内部統制システムの整備の状況

当社は、会社法及び会社法施行規則に基づき、次のとおり「内部統制システム構築の基本方針」を取締役会にて決議し、その体制を整備、運用しております。

ロ 内部統制システム構築の基本方針

(a) 取締役及び従業員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

全ての取締役及び従業員が公正で高い倫理観のもと、常に法令遵守の精神を具現化し、業務を執行することが企業としての社会的な責務であると認識し、内部管理体制の強化、コンプライアンス意識の啓発等を図り、将来にわたって継続的に社会から信頼される経営体制の確立に努める。

具体的には、代表取締役社長直轄の内部監査室を設置して、全部署及びグループ会社に至るまで例外なき内部監査を定期的実施する。内部監査においては業務実施状況・体制を把握するとともに、すべての業務が法令・定款及び社内諸規程に準拠して適正に行われているか、及び会社の制度・組織・諸規程が適正・妥当であるかについて公正に調査・検証し、監査結果を代表取締役社長及び監査等委員会に定期的に報告するとともに、必要に応じ取締役会にも報告する。また、法令違反・不正行為による不祥事の防止及び早期発見、自浄プロセスの機動性の向上、風評リスクのコントロール、並びに社会的信頼の確保のために「企業倫理ヘルプライン」を設け、複数の窓口を設置、通報者の保護を徹底した内部通報制度を確立する。更には、コンプライアンス意識の向上を図るため、法務部を設置し、各種研修・教育を実施する。

当社及びグループ会社は、反社会的勢力とは一切関わりを持たず、不当な要求に対しては毅然とした態度で対応する。

(b) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役会をはじめとする重要な会議の意思決定に係る記録や、各取締役が「職務権限規程」に基づいて決裁した文書等、取締役の職務の執行に係る情報を適正に記録し、法令及び「文書取扱規程」等に基づき、定められた期間保存し、取締役が必要に応じて閲覧可能な状態を維持する。その上で管理本部長を情報の保存及び管理を監督する責任者とする。

(c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

企業価値の向上・持続的発展を脅かすあらゆるリスクに対処すべく、リスク管理マニュアル等の作成や、万が一不測の事態が発生した場合には、代表取締役社長を本部長とする対策本部(顧問弁護士等の外部専門チームの編成を含む。)を設置するなど、組織的な危機管理体制の構築に努める。

(d) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

会社全体の企業ビジョンを確立・実践する指標として、中期経営方針及び単年度の経営計画を策定し、取締役会はその経営方針及び経営計画を実現するため取締役の執行権限と担当業務を明確にし、職務執行の効率性を高める。また、代表取締役社長及びその他の業務執行を担当する取締役に業務執行の決定を委任された事項については、グループ会社を含めて「組織規程」又は「関係会社管理規程」等に基づき必要な決定を行う。これらの規程についても法令の改廃を踏まえ、また職務執行の効率化を目的として、適宜適切に見直すこととする。

(e) 当社及びグループ会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は、グループ会社の適正な業務執行を確保するため、「関係会社管理規程」に基づき、経営企画部がグループ会社の管理を所管することとし、グループ会社の自主性を尊重しつつ、グループ会社の取締役の職務の執行に係る事項を含め、その事業の状況に関する定期的な報告を受けるとともに、グループ会社の経営上重要な事項については当社との間で事前協議又は事前承認を要することとする。グループ会社の経営計画についても当社管理のもと策定され、事業期間中も当社より適時適切な助言、指導を行うことにより、グループ会社の業務の効率化を図る。また、当社及びグループ会社は、代表取締役社長を委員長とするリスク管理委員会を設置し、各部署にリスク管理責任者を配置する。発生するおそれのある経営上、事業上のリスクを発見した場合は、リスク管理委員会に報告され、リスク情報の分析並びに対応策を検討し、当社及びグループ会社の損害を未然に防止し、又は発生時の被害を最小限に抑える。グループ会社で発生し、又は発生するおそれのある法令違反又は不正行為については「企業倫理ヘルプラインに関する規程」で定められた各社内通報窓口又は社外取締役である監査等委員に通報される制度を構築し、これらの早期発見及び早期解決

に努める。

当社の内部監査室は、グループ会社の業務全般にわたる制度・組織・諸規程の有効性と妥当性を確保すべく、全てのグループ会社に対し内部監査を実施し、その結果を当社代表取締役社長、監査等委員会等の所定の機関に報告することとする。

当社代表取締役社長は、財務報告の信頼性を高め、企業価値を向上させるため、公正妥当な会計基準に準拠した財務諸表の作成及び報告を行うこととする。

(f) 監査等委員会がその職務を補助すべき従業員を置くことを求めた場合における当該従業員に関する事項

監査等委員会がその職務を補助すべき従業員を置くことを求めた場合に、監査等委員会付として従業員を配置することとする。監査等委員会付は会計又は法律等の知見を十分に有する者から指名し、監査等委員会の指示に従い職務を行うものとする。

(g) 前項の従業員の取締役からの独立性に関する事項

前項の監査等委員会付の独立性を確保するため、当該従業員の人事異動及び人事考課については、事前に監査等委員会へ報告をし、同意を得ることとする。

(h) 監査等委員会の(f)の従業員に対する指示の実効性の確保に関する事項

(f)の監査等委員会付は、監査等委員に同行して、取締役会その他の重要な会議に出席する機会を確保される。また、監査等委員に同行して、代表取締役社長や会計監査人と定期的に意見交換をする場に参加する。監査等委員会からの指示については、取締役及びその他の従業員は、監査等委員会付の業務が円滑に行われるよう、監査環境の整備に協力する。

(i) 当社及びグループ会社の役職員が、当社の監査等委員会に報告するための体制その他の監査等委員会への報告に関する体制

当社の全ての監査等委員でない取締役及び部署長は、取締役会その他の監査等委員が出席する会議において随時その担当する業務の執行状況の報告を行うこととし、監査等委員会が求めたときは、社内のあらゆる会議に出席を認めるものとする。

当社の監査等委員でない取締役及び従業員、並びに子会社の取締役、監査役及び従業員（以下、「当社及びグループ会社の役職員」という。）は、会社の信用・業績等に重大な影響を与える事項、若しくはそのおそれのある事項、又は企業ビジョン・企業行動規程等に対する重大な違反等を発見次第、直ちに監査等委員会に対し報告を行うこととする。

当社及びグループ会社の役職員は、いつでも「企業倫理ヘルプラインに関する規程」に定める当社内部通報窓口に通報することができ、これに加え任意に、当社の監査等委員に対し通報することができる。当社コンプライアンス部門は、取締役及び従業員に対する教育、研修の機会を通じて、通報窓口の周知及び積極的な通報を促す。

「企業倫理ヘルプラインに関する規程」において、当社及びグループ会社の役職員が内部通報窓口への通報により、人事評価において不利な取扱いを受けることがなく、また懲戒その他の不利益処分の対象となることがないことを明示的に定めるほか、監査等委員会に対して報告したことを理由に不利益処分の対象とならないことを周知する。

(j) 監査等委員の職務の執行（監査等委員会の職務の執行に関するものに限る。）について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

当社は、監査等委員がその職務の執行について生ずる費用の前払又は支出した費用等の償還、負担した債務の弁済を請求したときは、その費用等が監査等委員の職務の執行について生じたものでないこと又は監査等委員会の職務の執行に関するものでないことを証明できる場合を除き、速やかにこれに応じる。

(k) その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

代表取締役社長は相互の意思疎通を図るため、監査等委員と定期的な会合を持つこととする。また、内部監査室は「内部監査規程」及び「内部監査実施要領」に基づき、監査等委員会監査及び外部監査人監査が効率的かつ実効的に遂行されるべく、連絡・調整を密にし、協力することとする。

八 運用状況の概要

(a) 取締役の職務執行について

社内規程を制定し、取締役が法令並びに定款に則って行動するよう徹底しております。当事業年度において取締役会を18回開催し、各議案についての審議、業務執行の状況等の監督を行い、活発な意見交換がなされております。

(b) 監査等委員の職務執行について

監査等委員は当事業年度において監査等委員会を13回開催し、監査等委員会において定めた監査計画に基づいた監査を実施しております。また、監査等委員の取締役会その他の重要な会議への出席や代表取締役、会計監査人並びに内部監査室との間における定期的な情報交換等により、取締役の職務執行の監査、内部統制システムの整備並びに運用状況を確認しております。

(c) 当社グループ会社における業務の適正の確保について

当社グループ会社から、「関係会社管理規程」に基づき、事業の状況に関する定期的な報告を受けるとともに、その営業活動等を把握しております。

(d) コンプライアンス・リスク管理について

「企業倫理ヘルプライン」を設け、コンプライアンス違反行為や疑義のある行為等を報告したものが、当該報告をしたことを理由として不利な扱いを受けないことを確保するために、報告した使用人の異動、人事評価及び懲戒等に関して不利な取り扱いを行わないよう徹底しております。また、大規模災害等を想定した対策訓練、帰宅困難者のための物資の確保等、不測の事態に備えております。

二 リスク管理体制の整備状況

当社のリスク管理体制は、各部門でリスク管理を行うとともに、監査等委員でない取締役、部門長及び室長が経営上重要な事項(契約・品質・知的財産等)に関して横断的に状況を把握し、必要に応じ監査等委員でない取締役及び部長等の構成で毎週開催される部長会において報告・検討されており、緊急時には速やかに臨時取締役会を開催し対処できる体制を整えております。

なお、リスク管理の強化を図るため、内部監査の実施や役職員に対する関連諸法令に関する教育研修等の充実に努めるとともに、周知徹底すべく啓蒙活動を行っております。

また、法律上の判断を必要とする案件に対応するため弁護士事務所と顧問契約を結び、適宜、助言及び指導等を受けております。

ホ 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する金額であります。

なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任の原因となった職務の遂行について、善意で且つ重大な過失がないときに限られております。

へ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、当社及び当社グループ会社の取締役、監査等委員及び執行役員等の従業員を被保険者として、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。被保険者が会社の業務につき行った行為（不作為を含みます。）に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとしております。被保険者の全ての保険料を当社が全額負担しておりますが、犯罪行為や意図的な違法行為を行った場合の損害等は対象外とし、職務の執行の適正性が損なわれないようにしております。

取締役に関する事項

イ 取締役の定数

当社の監査等委員でない取締役は10名以内とし、監査等委員である取締役は4名以内とする旨を定款に定めております。

ロ 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、及び選任決議は累積投票によらない旨を定款で定めております。

株主総会に関する事項

イ 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める特別決議要件については、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨、定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

ロ 株主総会決議事項のうち取締役会で決議することができる事項

(a) 自己の株式の取得

当社は、自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

(b) 取締役の責任免除

当社は、取締役が期待される役割を十分に発揮できるように、会社法第426条第1項の規定に基づき、任務を怠ったことによる取締役(取締役であった者を含む)の損害賠償責任を法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

(c) 剰余金の配当等

当社は、資本政策及び配当政策を機動的に行うことができるよう、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議によって定めることができる旨を定款に定めております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性10名 女性1名 (役員のうち女性の比率9%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役会長	堀 口 智 顕	1958年4月21日生	1990年3月 ㈱サンフロンティア(被合併会社) 代表取締役社長 1999年4月 当社設立 代表取締役社長 2015年8月 サンフロンティアホテルマネジメント㈱ 代表取締役(現任) 2017年11月 サンフロンティア佐渡㈱ 代表取締役(現任) 2018年6月 サンフロンティア沖繩㈱ 代表取締役(現任) 2018年8月 おけさ観光タクシー㈱ 代表取締役(現任) 2020年4月 当社代表取締役会長(現任) 2021年5月 ㈱ホテル大佐渡 代表取締役社長(現任)	(注) 2	2,478,396
代表取締役社長	齋 藤 清 一	1960年6月9日生	2005年9月 当社入社 2005年11月 当社管理本部長 2006年6月 当社取締役 管理本部長 2008年6月 当社専務取締役 管理本部長 2012年6月 当社取締役副社長 副社長執行役員 管理本部長 2014年6月 当社代表取締役副社長 副社長執行役員 管理本部長 2015年4月 当社代表取締役副社長 副社長執行役員 アセットマネジメント本部長 2017年6月 東京陽光不動産股份有限公司 董事長(現任) 2019年1月 ㈱光和工業(現 SFエンジニアリング㈱) 代表取締役(現任) 2020年4月 当社代表取締役社長 社長執行役員(現任)	(注) 2	81,829
取締役副社長 受託資産運用本部長	中 村 泉	1952年3月16日生	2006年9月 当社入社 受託資産運用本部営業統括部長 2008年6月 当社取締役 受託資産運用本部長 2012年6月 SFビルサポート㈱代表取締役(現任) 2012年6月 当社常務取締役 常務執行役員 受託資産運用本部長 2013年11月 ㈱ユービ(現 SFビルメンテナンス㈱) 代表取締役(現任) 2016年6月 当社専務取締役 専務執行役員 受託資産運用本部長 2019年4月 サンフロンティアスペースマネジメント㈱ 代表取締役社長(現任) 2020年4月 当社取締役副社長 副社長執行役員 受託資産運用本部長(現任)	(注) 2	60,781
専務取締役 事業推進本部長	山 田 康 志	1965年12月23日生	2010年8月 当社入社 経営企画部長 2012年6月 当社執行役員 経営企画部長 2015年4月 当社執行役員 管理本部長 2015年6月 当社取締役 執行役員 管理本部長 2016年6月 当社常務取締役 常務執行役員 管理本部長 2017年11月 PT.SUN FRONTIER PROTERTY ONE 代表取締役(現任) 2017年12月 PT.SUN FRONTIER INDONESIA 代表取締役(現任) 2020年4月 当社専務取締役 専務執行役員 事業推進本部長(現任) 2020年6月 SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD. 代表取締役会長(現任) 2020年6月 SUN FRONTIER DANANG CO.,LTD. 代表取締役会長(現任)	(注) 2	22,765

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常務取締役 管理本部長	二宮 光 広	1969年3月1日生	2003年9月 当社入社 リーシング事業部 2006年3月 当社プロパティマネジメント事業部長 2010年10月 当社人事総務部長 2014年6月 当社執行役員 2018年4月 当社管理本部副本部長 兼 経営企画部長 2019年4月 当社管理本部副本部長 兼 経営企画部長 兼 情報システム部長 2019年7月 当社管理本部副本部長 兼 総務部長 兼 情報システム部長 2020年4月 当社管理本部長(現任) 2020年6月 当社取締役 2024年4月 当社常務取締役 常務執行役員(現任)	(注)2	36,133
取締役 アセットマネジメント 本部長	本 田 賢 二	1967年3月5日生	2006年4月 当社入社 受託資産運用本部 法人営業課 2010年10月 当社プロパティマネジメント事業部長 2014年6月 当社執行役員 プロパティマネジメント事業部長 2018年4月 当社受託資産運用本部副本部長 兼 プロパティマネジメント事業第一部長 2020年4月 当社アセットマネジメント本部長(現任) 2020年6月 当社取締役(現任) 2021年2月 (株)コミュニケーション開発(現 SFコミュニ ケーション(株)) 代表取締役副社長 2024年2月 SFコミュニケーション(株)代表取締役社長(現 任) 2024年4月 当社上席執行役員(現任)	(注)2	7,833
取締役	浅 井 恵 一	1954年9月29日生	1978年4月 三菱商事(株)入社 2009年4月 同社執行役員 エネルギー事業グループCEOオフィス室長 2013年4月 (株)リチウムエナジージャパン 取締役副社長 2014年9月 KHネオケム(株) 代表取締役社長 2019年4月 同社退任 2021年6月 コスモエネルギーホールディングス(株) 社外取締役監査等委員(現任) 2022年6月 当社社外取締役(現任)	(注)2	
取締役	石 水 功 一	1958年10月16日生	1984年4月 清水建設(株)入社 1997年2月 同社東京支店工事長 2007年7月 同社建築事業本部東京建築第三事業部統括工 事長 2008年7月 同社新本社建設所長 2015年4月 同社執行役員広島支店長 2017年4月 同社常務執行役員首都圏担当 東京支店長 2020年4月 同社専務執行役員首都圏担当 東京支店長 原 子力・火力担当 2021年4月 同社専務執行役員関西圏担当 夢洲プロジェ クト室長 2023年4月 同社常任顧問) 2024年3月 同社退任 2024年6月 当社社外取締役(現任)	(注)2	
取締役監査等委員	富 永 伸 一	1957年6月13日生	1981年4月 (株)住友銀行(現(株)三井住友銀行) 入行 2007年9月 ケネディクス・アドバイザーズ(株) コンプライアンス部長 2009年3月 ケネディクス(株)財務・経理部部长 2010年9月 ケネディクス(株)業務統括部長 2017年7月 当社入社 管理本部副本部長 2018年4月 当社ガバナンス等特命担当部長 2019年4月 当社経理部長 2020年7月 当社経営企画部部长 2022年6月 当社取締役監査等委員(現任)	(注)3	700

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役監査等委員	大久保和孝	1973年3月22日生	1995年11月 センチュリー監査法人 (現 EY新日本有限責任監査法人) 入所 1999年4月 公認会計士登録 2006年6月 新日本監査法人(現 EY新日本有限責任監査法人) パートナー 2012年7月 新日本有限責任監査法人 (現 EY新日本有限責任監査法人) シニアパートナー 2016年2月 同法人 経営専務理事 ERM本部長 2019年6月 ㈱大久保アソシエイツ 代表取締役社長(現任) 2019年6月 当社社外取締役 2019年12月 ㈱LIFULL社外取締役(現任) 2020年2月 ㈱サーラコーポレーション 社外取締役(現任) 2020年6月 ㈱商工組合中央金庫 社外取締役(現任) 2020年6月 武蔵精密工業㈱ 社外取締役監査等委員(現任) 2020年11月 ㈱SS Dnaform 代表取締役(現任) 2021年9月 ㈱ブレインパッド 社外取締役監査等委員(現任) 2022年6月 セガサミーホールディングス㈱ 2024年6月 当社社外取締役監査等委員(現任)	(注)3	3,500
取締役監査等委員	枝廣恭子	1980年6月14日生	2009年12月 弁護士登録(東京弁護士会) 2009年12月 巻之内・上石法律事務所(現 巻之内法律事務所) 入所 2016年7月 銀座ブロード法律事務所 入所 2020年1月 虎ノ門第一法律事務所開設(現任) 2024年6月 当社社外取締役監査等委員(現任)	(注)3	
計					2,691,937

- (注) 1 取締役 浅井恵一氏、石水功一氏、大久保和孝氏、及び枝廣恭子氏は、「社外取締役」であります。
2 2024年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
3 2024年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
4 当社は法令に定める取締役監査等委員の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠の取締役監査等委員1名を選任しております。補欠の取締役監査等委員の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数(株)
土屋文男	1952年7月26日生	1985年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 1989年4月 土屋綜合法律事務所開設 所長(現任)	

- 5 当社は、経営の意思決定・監督機能と業務執行機能の分離による効率化を図るとともに、業務執行機能の強化を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は、以下の通り14名であります。

氏名	役名	職名
齋藤清一	社長執行役員	
中村泉	副社長執行役員	受託資産運用本部長
山田康志	専務執行役員	事業推進本部長
二宮光広	常務執行役員	管理本部長 兼 総務部長
本田賢二	上席執行役員	アセットマネジメント本部長
小田修平	上席執行役員	アセットマネジメント本部 ビルディング事業部長
川西健太郎	上席執行役員	受託資産運用本部 プロパティマネジメント事業部長
平原健志	上席執行役員	管理本部 経営企画部長
若尾健二	執行役員	アセットマネジメント本部 建設部長
金子みどり	執行役員	管理本部 マーケティング部長
竹川博之	執行役員	DX事業部長
西本圭一郎	執行役員	受託資産運用本部 リーシングマネジメント事業部長
荒井徹也	執行役員	アセットマネジメント本部 コンサルティング事業部長
小林寛之	執行役員	アセットマネジメント本部 ビルディング事業部 リブランニング部長

は、取締役を兼務する執行役員であります。

社外役員の状況

有価証券報告書提出日現在における社外取締役4名との関係については以下のとおりであります。

社外取締役浅井恵一氏は、三菱商事株式会社に入社後、石油販売、需給、精製等の石油事業の各部門を経験し、米国やインドに駐在する等、ほぼ一貫してエネルギー部門における国際ビジネスに携わってきました。2013年には株式会社リチウムエナジー日本の取締役副社長に、また2014年からはKHネオケム株式会社の代表取締役社長に就任して会社経営全般に携わり、豊富な知見と経験を有しております。このような豊富な知見と経験から、当社経営への監督が期待でき、職務を適切に遂行いただけるものと判断しているため、社外取締役として選任しております。また、当社は、同氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。なお、当社と同氏の間にはそれ以外に人的関係、資本的关系又は重要な取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役石水功一氏は、清水建設株式会社に入社後、一貫して建設工事の現場に携わり、建物の施工管理業務を経て、建設工事の発注、着工から竣工までを統括してきました。また常務執行役員、専務執行役員を歴任し、会社経営を経験してきました。このような現場と経営における豊富な知見と経験から、当社経営への監督が期待でき、職務を適切に遂行いただけるものと判断しているため、社外取締役として選任しております。また、当社は、同氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。なお、当社と同氏の間にはそれ以外に人的関係、資本的关系又は重要な取引関係その他の利害関係はありません。

監査等委員である社外取締役大久保和孝氏は、公認会計士として企業の監査に精通し、監査法人の経営者、官公庁の各種有識者委員及び財界団体の幹事等を歴任され、危機管理やコンプライアンス、CSR等の分野に関する豊富な見識と経験を有しており、取締役会の意思決定を行う上で業務執行を行う経営陣から独立した立場での適切な助言と提言が可能であると判断しているため、監査等委員である社外取締役として選任しております。また、当社は、同氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。なお、同氏は、提出日現在当社株式(3,500株)を保有しておりますが、当社と同氏の間にはそれ以外に人的関係、資本的关系又は重要な取引関係その他の利害関係はありません。

監査等委員である社外取締役枝廣恭子氏は、弁護士として不動産や相続関連分野を中心に、企業法務に関する専門知識と豊富な経験を有しております。その専門的知見を当社グループのガバナンス強化及び業務執行の監査・監督に活かせると判断したため、監査等委員である社外取締役として選任しております。また、当社は、同氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。当社と同氏の間にはそれ以外に人的関係、資本関係又は重要な取引関係その他の利害関係はありません。

以上のとおり、社外取締役は、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に寄与するための機能・役割を發揮していただけることが期待され、社外取締役の選任状況は十分であると考えております。

なお、当社は社外取締役及び社外監査役を選任するための当社からの独立性に関する判断基準を定めており、次に掲げる社外取締役の独立性基準のいずれかに該当する者は選任しません。

社外取締役の独立性判断基準

当社における社外取締役が独立性を有すると判断するために、以下の要件の全てに該当しないことが必要である。

1. 当社及び当社の連結子会社（以下「当社グループ」と総称する）の業務執行者（ 1 ）又は過去10年間に
おいて、当社グループの業務執行者であった者
2. 当社グループを主要な取引先とする者（ 2 ）またはその業務執行者
3. 当社グループの主要な取引先（ 2 ）またはその業務執行者
4. 当社グループの主要な借入先（ 3 ）またはその業務執行者
5. 当社の主要株主（ 4 ）またはその業務執行者
6. 当社グループより、役員報酬以外に、多額の金銭その他の財産上の利益（ 5 ）を得ている弁護士、公認
会計士、コンサルタント等の専門家（当該財産上の利益を得ている者が法人、組合等の団体である場合は
当該団体に所属する者）
7. 当社の会計監査人である監査法人に所属する者
8. 当社グループより多額の寄付（ 6 ）を受けている者（当該寄付を受けている者が法人、組合等の団体で
ある場合は当該団体の業務執行者）
9. 当社グループの業務執行者の近親者（ 7 ）である者
10. 近親者が上記2～8のいずれかに該当する者
11. 過去3年間に於いて、上記2～9のいずれかに該当していた者
12. 前各号の他、当社と利益相反関係が生じ得る等、独立性を有する社外取締役としての職務を果たすことが
できない特段の事由を有している者

なお、上記1～11のいずれかに該当する場合であっても、当該人物が実質的に独立性を有すると判断した場合には、社外取締役選任時にその理由を説明・開示することで、当該人物が独立性を有すると判断することができる。

1 「業務執行者」とは、会社法施行規則第2条第3項第6号に規定する業務執行者をいい、業務執行取締役、

執行役員、使用人を含み、非業務執行取締役、監査役を含まない。

2 「当社グループを主要な取引先とする者」とは、直近事業年度における当社グループからの支払金額が取引先の連結売上高の2%を超える取引先。

「当社グループの主要な取引先」とは、当社グループの受取金額が、直近事業年度における当社グループの連結売上高の2%を超える取引先。

3 「主要な借入先」とは、当社グループの借入残高が直近事業年度末の当社連結総資産の2%を超える金融機関。ただし、2%以下であっても、有価証券報告書、事業報告等の法定書類に借入先として記載している金融機関は主要取引先に含める。

4 「主要株主」とは、直近事業年度末において、自己または他人名義で、10%以上の議決権を保有する株主。

5 「多額の金銭その他の財産上の利益」とは、当社グループから過去3事業年度の平均で、年間1,000万円を超える利益。

6 「多額の寄付」とは、当社グループから過去3事業年度の平均で、年間1,000万円を超える寄付。

7 「近親者」とは、配偶者または二親等以内の親族。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員監査及び会計監査との関連性は、内部監査室が内部監査計画に基づき、業務活動に関する運営状況、業務実施の有効性及び正確性、コンプライアンスの遵守状況等について内部監査を実施しております。定期的にその結果を代表取締役社長、社外取締役を含めた監査等委員会及び取締役に対して報告するとともに、内部監査室より内部統制の目的・統制の評価等を説明し、業務の改善及び適切な運営に向けての具体的な助言や勧告を行っております。また、内部監査室、監査等委員会及び会計監査人は、相互に密接な連携をとり、監査等委員会及び会計監査人は、内部監査状況を適時に把握できる体制になっており、監査等委員会及び会計監査人は、監査等委員会監査と会計監査に関しても情報交換等を行って連携しております。

監査等委員である社外取締役は、監査等委員会で策定した監査計画に基づいて、当社及び子会社の業務全般について、常勤監査等委員を中心として計画的かつ網羅的な監査を実施しております。また、取締役会その他重要な会議に出席し、意見を述べるほか、取締役からの聴取、重要な決裁書類等の閲覧を通じ監査を実施しております。監査等委員である取締役3名は独立機関としての立場から、適正な監視を行うため定期的に監査等委員会を開催し、打ち合わせを行い、また、会計監査人を含めた積極的な情報交換により連携をとっております。

また、内部監査室、監査等委員会及び会計監査人は、定期的に会合を実施することで情報交換及び相互の意思疎通を図っております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社は、監査等委員会設置会社であり、監査等委員会は監査等委員3名（内、2名は独立社外取締役）で構成されています。

監査等委員会は、原則として月1回開催するほか、必要に応じて適宜開催することを監査等委員会規則に定めております。監査の方針・計画・分担の決定をはじめ、常勤（選定）監査等委員の業務監査に関する報告に基づく意見交換、定時取締役会議案の適法性の審議、リスク事案等の情報共有を行ってまいります。

また監査等委員会は、会計監査人、内部監査室と定期的にコミュニケーションを実施し、監査の状況・結果について報告・説明を受け、意見交換を行ってまいります。

各監査等委員は、監査等委員会が定めた監査の方針、業務分担等に従い期中を通じて計画に基づき職務を遂行し、取締役会の職務の執行を監査するため、取締役会において適宜質問をし、意見を述べてまいります。

常勤（選定）監査等委員（1名）は、年間を通じて各部門・子会社への往査、経営会議などの主要な会議へ出席し、重要な会議議事録や稟議書をはじめ各種重要書類の閲覧を実施し、疑問点等については、取締役、使用人から適宜説明を受け、報告を求め、意見を述べてまいります。また会計監査人の往査への立会、内部監査室との共同監査の実施のほか、適宜意見交換をするなど、相互に連携し、監査の実効性を高める努力をしてまいります。

当事業年度における監査等委員会の開催は13回で、個々の監査等委員会での主な活動状況は以下の通りです。

イ 会計監査

監査等委員会は、会計監査人が独立の立場を保持しているかを監視し、かつ、会計監査人から監査計画の説明を受け、適正な監査を実施しているかを検証しております。また、その職務執行状況について、四半期毎に単体・連結講評及びレビュー報告並びに期末には監査結果報告を受け、必要に応じて説明を求めています。

ロ 業務監査及び内部統制の監査

監査等委員会は、内部監査室と連携し、監査状況を確認するとともに必要があれば監査等委員として監査を実施し、重要書類の閲覧や各部署への往査を実施しております。また、監査等委員は、取締役会に出席し、取締役の職務執行状況及び議事運営、決議内容等を監査し、必要に応じて意見表明を行っております。

ハ 代表取締役社長との意見交換

代表取締役社長と定期的に面談を実施し、経営課題や事業計画等について意見を交換して意思の疎通を図っております。

二 監査等委員会の活動状況

監査等委員会は、監査等委員会監査方針・監査計画、会計監査人の評価等の審議及び監査等委員会監査・内部監査の結果等が報告され、毎月1回開催されるほか、必要に応じて随時開催しております。当事業年度は合計13回開催し、個々の監査等委員の監査等委員会への出席状況については下記のとおりであります。

常勤監査等委員は、経営会議、リスク管理委員会及び子会社の取締役会等の重要会議に出席し、必要に応じて意見表明を行っております。また、重要会議の内容を独立社外監査等委員と情報を共有し、意見の交換を通して意思の疎通を図っております。

監査等委員会への出席状況

区分	氏名	出席状況
常勤監査等委員	富永伸一	13回/13回
社外監査等委員	田中英隆	13回/13回
社外監査等委員	村田恒子	13回/13回

内部監査の状況

当社における内部監査は、代表取締役社長直轄の部署として内部監査室（3名）を設置し、業務全般の内部管理体制の適切性・有効性を検証することを目的として、各部門におけるリスクの管理状況を踏まえた内部監査計画に基づいて、定期的な監査を実施しております。内部監査の実施にあたって、各部署に対して監査指摘事項について改善及び是正を求め、監査結果については内部監査報告書を作成の上、代表取締役社長及び監査等委員会へ定期的に報告するとともに、必要に応じ取締役会に対しても適宜報告しております。また、監査等委員会や会計監査人との間で定期的に会合を開催することで情報交換及び相互の意思疎通を図り連携し、内部牽制が十分機能するように努めております。

イ 内部監査方針

- ・業務監査は、経営方針並びに法令等に基づく各部署の業務活動の合理的・効果的な活動に関して客観的な評価を与える。また、新たに運用が開始される新システムに関して、業務プロセスの見直し等の状況を確認し、正しい業務活動の維持並びに改善行動を行う。
- ・各部署長と連携し、部署単位の内部管理体制の問題点や課題を解決する。

ロ 内部監査重点項目

- ・会社方針や月次予定の理解度、具体的行動策の進捗状況の把握
- ・稟議書等承認書類と業務遂行・結果との相関関係
- ・宅建業法、建設業法、金融商品取引法、犯罪収益移転防止法、個人情報保護法等の法令遵守状況
- ・各部署の研修・教育訓練の内容、効果確認の状況

会計監査の状況

イ 監査法人の名称

三優監査法人

会計監査は、三優監査法人に依頼しており、期末監査に偏ることなく、期中を通じて満遍なく監査が実施されております。また、会計監査以外にも、会計上の課題・内部統制上の課題等に関しましては随時アドバイスを受けております。

ロ 継続監査期間

2001年3月期以降の24年間

八 業務を執行した公認会計士の氏名

指定社員 業務執行社員 鳥井 仁

指定社員 業務執行社員 高島 知治

業務執行社員のローテーションに関しては適切に実施されており、原則として連続して7会計期間を超えて監査業務に関与しておりません。

二 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士5名、その他3名

（注）その他は、公認会計士試験合格者及びシステム監査担当者であります。

ホ 監査法人の選定方針と理由

当社は、三優監査法人より同法人の監査体制、監査計画等について説明を受け、同法人の独立性、品質管理体制、専門性の有無、当社グループが行っている事業分野への理解度及び監査報酬等を総合的に勘案し、下記のとおり監査等委員会が定める「会計監査人選定・評価基準」に準じて選定した結果、当該監査法人を会計監査人として選定することが妥当であると判断しております。

- ・会計監査人の選定・評価基準
 - (1) 監査体制
 - (2) 監査計画
 - (3) 監査業務の品質等に関する事項
 - (4) 監査業務実績

(5) 監査報酬

へ 監査等委員会による監査法人の評価

監査等委員会は、上記「ホ」のとおり監査等委員会が定める「会計監査人選定・評価基準」に準じて各項目を評価した結果、いずれの評価項目も会計監査の適格性、独立性や信頼性などにおいて問題がないと判断しております。

監査報酬の内容等

イ 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	38		41	
連結子会社				
計	38		41	

監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容は、前連結会計年度及び当連結会計年度において、該当事項はありません。

ロ 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（「イ」を除く）

該当事項はありません。

ハ その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

二 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査計画における監査時間及び監査報酬の推移並びに当事業年度の監査計画と実績の状況を確認し、報酬額の見積もりの妥当性を検討した結果、監査等委員会の同意を得て取締役会にて決定しております。

ホ 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

当監査等委員会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、過年度の監査計画における監査項目別、階層別監査時間の実績及び報酬額の推移並びに会計監査人の職務遂行状況を確認し、当事業年度の監査計画及び報酬額の妥当性を検討した結果、会計監査人の報酬等について会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針を定めております（取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針は、2024年5月10日開催の取締役会において決議しております）。

当社取締役（社外取締役を除く）の報酬等については、固定報酬、業績連動報酬及び株式報酬（譲渡制限付株式に関する報酬等）で構成されており、固定報酬60%、業績連動報酬30%、株式報酬（譲渡制限付株式に関する報酬等）10%を目安としております。固定報酬は、取締役の職務の内容及び当社の状況等を勘案し、不動産業界における他社実績等と比較し適正水準と思われる額としております。業績連動報酬は、業績向上の成果の反映という観点から、当該事業年度における連結業績（経常利益）を指標として連結業績予想に対する達成状況を勘案して決定することとしております。

当社監査等委員でない取締役の報酬等の限度額は、2022年6月21日開催の第23回定時株主総会において年額360百万円以内（うち社外取締役分36百万円以内、ただし使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない）と決議いただいております（なお、当該株主総会終結時における取締役の員数は、8名（うち社外取締役2名）です）。

当社監査等委員である取締役の報酬等については、監査という機能の性格から中立性及び独立性に鑑み、固定報酬に一本化しております。当社監査等委員である取締役の報酬等の限度額は、2022年6月21日開催の第23回定

時株主総会において年額36百万円以内と決議いただいております（なお、当該株主総会終結時における監査等委員である取締役の員数は、3名（うち社外取締役2名）です）。

監査等委員でない取締役（社外取締役を除き、以下「対象取締役」といいます。）に対する株式報酬は、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、譲渡制限付株式報酬（RS）としております。対象取締役への具体的な支給時期及び配分については、指名・報酬委員会の審議を経たうえで、その意見を尊重して取締役会において決定することとしております。なお、2022年6月21日開催の第23回定時株主総会において、対象取締役に対して発行又は処分される当社の普通株式の総数は年間5万株以内、その報酬の総額は年額36百万円以内とすると決議いただいております（なお、当該株主総会終結時における対象取締役の員数は、6名です）。

当社取締役の報酬等の額又はその算定方法に関し、当社は、取締役の報酬決定手続きの客観性・透明性向上を図るため、代表取締役会長、代表取締役社長及び社外取締役2名以上を構成員とする任意の指名・報酬委員会を設置しております。代表取締役社長齋藤清一は、当社取締役の報酬等の額の算定方法や基本方針につき原案を作成する権限を有しており、指名・報酬委員会において、その原案を基に取締役の報酬等の構成やその割合、指標の設定等の算定方法等につき審議しております。当社取締役の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限は取締役会が有しておりますが、取締役会は、当社取締役の報酬等の額又はその算定方法について、指名・報酬委員会の審議内容を最大限尊重して代表取締役社長が決定することとしております。

当社は、指名・報酬委員会を、2018年12月18日の設置以降合計14回開催しており、同委員会においては、委員全員が出席のうえ、当社取締役の選解任に関する事項や報酬の額等に関する事項について審議を行っております。当社取締役会は、当該指名・報酬委員会の審議の内容を踏まえて、取締役の報酬等の額又はその算定方法に関する決議を行っております。

当社監査等委員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限は、その独立性を確保するため、監査等委員が有しており、その協議により、各監査等委員の報酬等の額を決定いたします。

なお、当事業年度における業績連動報酬に係る指標の目標である連結経常利益は、16,000百万円であり、実績は17,374百万円でありました。個人別の固定報酬及び業績連動報酬の額又はその算定方法の決定については、指名・報酬委員会の関与の下で、各取締役の担当事業について評価を行うことができる代表取締役会長に委任しておりますが、取締役会は、任意の指名・報酬委員会からの報告を受け、代表取締役会長堀口智顕による決定の手続き、内容も含め当事業年度に係る取締役の個人別の報酬の内容は、上記の決定方針に沿うものであると判断しました。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	譲渡制限付株式 報酬	
取締役 (監査等委員及び社外取締 役を除く。)	257.2	160.2	70.0	27.0	6
監査等委員 (社外取締役を除く。)	12.0	12.0	-	-	1
社外役員	26.0	26.0	-	-	4

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち、重要なもの

使用人兼務役員が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、専ら株式価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的として保有する株式を純投資目的とし、それ以外の目的で保有する株式を純投資目的以外の目的として区分しています。なお、当社の保有する投資株式は

すべて純投資目的以外の目的で保有しています。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、中長期的な視点に立ち、安定的な取引関係並びに緊密な協力関係の維持及び強化等を図るため、当社の企業価値の向上に資するものを対象に株式の政策保有を行います。継続的な取引を前提に取引先企業の株式を保有することは、安定的な関係構築の有効な手段であり、中長期的な企業価値の向上につながるものと考えています。

保有の合理性については、保有目的や効果等を総合的に勘案し、定期的に検証することとしております。個別銘柄の保有の合理性については、保有目的や効果等に加え、対象企業との取引関係に関する最近の状況を踏まえ、常勤取締役会において毎期検証しております。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数（銘柄）	貸借対照表計上額の合計額 （百万円）
非上場株式	3	154
非上場株式以外の株式	1	7

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構が主催するセミナー等に参加しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【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)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	42,016	47,867
受取手形、売掛金及び契約資産	1 1,625	1 2,138
販売用不動産	2 19,781	2 11,632
仕掛販売用不動産	2 60,254	2 95,081
仕掛工事	57	50
貯蔵品	87	104
その他	2,080	2,680
貸倒引当金	18	38
流動資産合計	125,886	159,518
固定資産		
有形固定資産		
建物	5 13,416	5 14,486
減価償却累計額	3,878	4,438
減損損失累計額	8	8
建物（純額）	2 9,528	2 10,038
土地	2, 5 10,117	2, 5 11,029
その他	1,767	2,587
減価償却累計額	995	1,325
減損損失累計額	6	7
その他（純額）	764	1,254
有形固定資産合計	20,410	22,323
無形固定資産		
のれん	343	579
その他	472	614
無形固定資産合計	815	1,193
投資その他の資産		
差入保証金	3,210	3,523
繰延税金資産	2,033	1,644
その他	3 173	3 470
貸倒引当金	11	13
投資その他の資産合計	5,406	5,626
固定資産合計	26,633	29,143
資産合計	152,519	188,661

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,106	2,810
短期借入金	50	62
1年内返済予定の長期借入金	2 5,442	2 12,207
未払法人税等	1,699	2,967
賞与引当金	237	279
役員賞与引当金	73	80
保証履行引当金	4 22	4 44
その他	6,731	6,314
流動負債合計	16,363	24,767
固定負債		
社債	-	9,999
長期借入金	2 50,170	2 57,272
退職給付に係る負債	5	1
株式給付引当金	83	97
その他	1,930	2,105
固定負債合計	52,190	69,477
負債合計	68,553	94,244
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,965	11,965
資本剰余金	6,445	6,433
利益剰余金	62,289	71,725
自己株式	270	233
株主資本合計	80,430	89,889
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	626
その他の包括利益累計額合計	271	629
新株予約権	30	30
非支配株主持分	3,233	3,867
純資産合計	83,965	94,416
負債純資産合計	152,519	188,661

【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 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)
売上高	1 82,777	1 79,868
売上原価	2 59,971	53,462
売上総利益	22,805	26,405
販売費及び一般管理費	3 7,900	3 8,804
営業利益	14,905	17,600
営業外収益		
受取利息及び配当金	55	71
受取立退料	-	97
助成金収入	62	40
為替差益	83	125
持分法による投資利益	-	12
違約金収入	133	-
その他	72	52
営業外収益合計	406	399
営業外費用		
支払利息	477	539
関係会社清算損	-	68
持分法による投資損失	71	-
その他	41	17
営業外費用合計	589	625
経常利益	14,722	17,374
特別利益		
国庫補助金	232	41
関係会社清算益	4 64	-
関係会社株式売却益	101	-
その他	1	-
特別利益合計	400	41
特別損失		
減損損失	5 27	5 48
固定資産圧縮損	232	41
固定資産除却損	12	30
投資有価証券評価損	104	-
その他	0	-
特別損失合計	377	120
税金等調整前当期純利益	14,745	17,295
法人税、住民税及び事業税	3,876	4,808
法人税等調整額	852	464
法人税等合計	3,024	5,272
当期純利益	11,721	12,023
非支配株主に帰属する当期純利益	108	106
親会社株主に帰属する当期純利益	11,612	11,917

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)
当期純利益	11,721	12,023
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1	0
為替換算調整勘定	259	351
その他の包括利益合計	258	351
包括利益	11,980	12,375
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	11,861	12,279
非支配株主に係る包括利益	118	95

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2022年 4月 1日 至 2023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	52,917	67	71,260
当期変動額					
剰余金の配当			2,240		2,240
親会社株主に帰属する 当期純利益			11,612		11,612
自己株式の取得				239	239
自己株式の処分		0		36	36
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		0			0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	0	9,372	202	9,169
当期末残高	11,965	6,445	62,289	270	80,430

	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	3	19	22	30	3,139	74,452
当期変動額						
剰余金の配当						2,240
親会社株主に帰属する 当期純利益						11,612
自己株式の取得						239
自己株式の処分						36
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動						0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	1	250	249	-	94	343
当期変動額合計	1	250	249	-	94	9,513
当期末残高	2	269	271	30	3,233	83,965

当連結会計年度(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

【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 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024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	14,745	17,295
減価償却費	2 1,968	2 2,124
減損損失	27	48
のれん償却額	64	75
関係会社清算損益(は益)	64	68
固定資産圧縮損	232	41
国庫補助金	232	41
貸倒引当金の増減額(は減少)	6	20
賞与引当金の増減額(は減少)	87	27
役員賞与引当金の増減額(は減少)	0	6
保証履行引当金の増減額(は減少)	17	21
株式給付引当金の増減額(は減少)	15	13
受取利息及び受取配当金	55	71
助成金収入	62	40
支払利息	477	539
持分法による投資損益(は益)	71	12
固定資産除却損	12	30
売上債権の増減額(は増加)	409	1,187
棚卸資産の増減額(は増加)	1,854	26,770
仕入債務の増減額(は減少)	1,155	114
その他	1,751	580
小計	22,274	7,115
利息及び配当金の受取額	55	71
利息の支払額	490	536
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	5,729	3,505
助成金の受取額	62	40
国庫補助金の受取額	232	41
和解金の受取額	150	-
その他	10	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,544	11,003
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	125	-
定期預金の預入による支出	100	0
定期預金の払戻による収入	100	100
有形固定資産の取得による支出	7,531	2,457
有形固定資産の売却による収入	27	0
無形固定資産の取得による支出	312	275
差入保証金の差入による支出	692	581
差入保証金の回収による収入	2,337	205
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	478	954
その他	155	291
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,681	4,254

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024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）	20	8
長期借入れによる収入	23,261	32,558
長期借入金の返済による支出	18,691	18,991
配当金の支払額	2,239	2,481
社債の発行による収入	-	9,999
自己株式の取得による支出	239	0
非支配株主からの払込みによる収入	1	46
非支配株主への払戻による支出	69	94
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却 による収入	4	-
その他	5	5
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,039	21,040
現金及び現金同等物に係る換算差額	59	169
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	11,962	5,951
現金及び現金同等物の期首残高	29,951	41,914
現金及び現金同等物の期末残高	1 41,914	1 47,866

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

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

すべての子会社を連結しています。

(1) 連結子会社の数

26社

主要な連結子会社の名称

S Fビルサポート株式会社
S Fビルメンテナンス株式会社
サンフロンティアスペースマネジメント株式会社
S Fエンジニアリング株式会社
サンフロンティアホテルマネジメント株式会社
スカイハートホテル株式会社
サンフロンティア佐渡株式会社
日本都市ホテル開発株式会社
Sun Frontier NY Co.,Ltd.

なお、当連結会計年度に株式取得した3社を、新設により2社を連結の範囲に含めております。このうち1社は吸収合併により消滅したため連結の範囲から除外しております。このほかに清算により1社を連結の範囲から除外しております。

また、当連結会計年度に株式取得した日本都市ホテル開発株式会社は、みなし取得日を当連結会計年度末としているため、当連結会計年度は貸借対照表のみ連結しております。

(2) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」に記載しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数

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

(2) 持分法を適用しない関連会社のうち主要な会社等の名称

該当事項はありません。

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在外連結子会社1社の決算日は3月31日、Sun Frontier NY Co.,Ltd.、その他9社の決算日は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

有価証券

その他有価証券

イ 市場価格のない株式等以外のもの

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)を採用しております。

ロ 市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

棚卸資産

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)を採用しております。

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 仕掛工事

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)を採用しております。

ハ 貯蔵品

最終仕入原価法(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)を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については、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。

無形固定資産

定額法を採用しております。

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) 重要な引当金の計上基準

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。

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。

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。

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費用については当該費用額を、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。

株式給付引当金

株式給付規程に基づく従業員への当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方針

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

不動産再生事業

リプランニング事業

リプランニング事業は既存オフィスビルを購入し建物や設備の改修を行い、優良なテナントを誘致することにより付加価値をつけて国内外の顧客に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該物件の引渡時点において収益を計上しております。

不動産サービス事業

イ 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は顧客とプロパティマネジメント契約を締結し、顧客に代わり物件の維持管理やテナントの賃料回収等、不動産物件にかかる多様な業務を行う義務を負っております。

当該履行義務はプロパティマネジメント契約に基づく役務提供を行った時点で充足するものであり、当該契約期間にわたり収益を計上しております。

ロ ビルメンテナンス事業

ビルメンテナンス事業は顧客と各種契約を締結、もしくは注文書と注文請負書を交わすことにより主にビルの設備点検等を行う義務を負っております。

当該履行義務は契約に基づく作業が完了した時点で充足するものであり、当該作業及び工事にかかる完了報告書を発行した時点において収益を計上しております。

八 売買仲介事業

売買仲介事業は不動産の売買の際に買主と売主の間に立ち、売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続への関与等の一連の業務に関する義務を負っております。

当該履行義務は媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

二 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業は不動産の賃貸の際に、借主と貸主の間に立ち、賃貸借契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続への関与等の一連の業務に関する義務を負っております。

当該履行義務は媒介契約により仲介した物件の不動産賃貸借契約が成立した一時点で充足されるものであり、当該契約成立時点において収益を計上しております。

ホテル・観光事業

イ ホテル運営事業

ホテル運営事業は主に自社が保有するホテル又は賃貸借契約を締結したホテルの運営を行う事業であり、顧客を宿泊させるためのホテルサービスやホテル内に併設しているレストランにて食事を提供する義務を負っております。

当該履行義務は顧客に対してサービスを提供することにより一時点で充足されるものであり、顧客のチェックイン時点において収益を計上しております。

ロ ホテル開発事業

ホテル開発事業は用地の仕入から建物の施工まで行ったホテルを顧客へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

その他

イ 海外開発事業

海外事業は東南アジアにてマンション・住宅等を中心とした不動産開発を行い国内外の顧客に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

ロ 建設事業

事業用ビルのリニューアル企画や修繕・改修工事又は電気通信工事、大型及び中・小型施設の請負内装工事等を行っております。

財又はサービスに対する支配が顧客に一定の期間にわたり移転する場合には、財又はサービスを顧客に移転する履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を計上しております。

なお、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い契約又は工事単位の受注金額が僅少な金額の工事については代替的な取扱いを適用し、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

(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は、在外子会社の決算日の直物為替相場により、収益及び費用は期中平均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) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは主に10年で均等償却しております。

(8) 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り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。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

資産に係る控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の費用として処理しております。

グループ通算制度の適用

当社及び一部の国内連結子会社は、グループ通算制度を適用しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	19,781百万円	11,632百万円
仕掛販売用不動産	60,254百万円	95,081百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

販売用不動産等については、正味売却価額が取得原価よりも下落した場合には、正味売却価額を連結貸借対照表価額としております。正味売却価額は、主として事業計画に基づき見積もった収益還元価額から工事原価の今後発生見込額及び販売経費等見込額を控除し、算出しております。

収益還元価額の基礎となる事業計画の将来の期待収益には、将来のテナント賃料、ホテル客室の平均単価や稼働率等の見込みが含まれ、前提となる将来の市況の予測等の重要な仮定に基づいて策定しております。

翌年度以降、事業計画作成時に想定していなかった事象等が生じた場合、事業計画策定に用いた仮定が変化し、正味売却価額が変更となる可能性があります。これにより翌年度以降の連結財務諸表において認識する販売用不動産等の金額に重要な影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
ホテル開発事業及びホテル運営事業に係る固定資産	11,648百万円	12,354百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

ホテルに減損の兆候が生じた場合の減損損失の認識の判定は、ホテル事業計画を基礎として、ホテルに係る主要な資産の残存経済的使用年数に亘って得られる割引前将来キャッシュ・フローの見積総額と、ホテルの資産グループの帳簿価額の比較によって行われております。

将来キャッシュ・フローの基礎となるホテルの事業計画は、長期的に運営を行う方針の下、ホテル客室の平均単価や稼働率等の見込みが含まれ、前提となる将来の市況の予測等の重要な仮定に基づいて策定しております。

翌年度以降、事業計画作成時に想定していなかった事象等が生じた場合、事業計画策定に用いた仮定が変更される可能性があります。これにより翌年度以降の連結財務諸表において認識する固定資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

(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、当連結会計年度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。

(未適用の会計基準等)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等)

- ・「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)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日)
- ・「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)

(1) 概要

その他の包括利益に対して課税される場合の法人税等の計上区分及びグループ法人税制が適用される場合の子会社株式等の売却に係る税効果の取扱いを定めるものであります。

(2) 適用予定日

2025年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(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、「特別損失」の「その他」に含めていた「固定資産除却損」は、特別損失の総額の100分の10を超えたため当連結会計年度より独立掲記しております。こ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「特別損失」の「その他」に表示していた12百万円は、「固定資産除却損」12百万円、「その他」0百万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、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出」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、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた634百万円は、「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出」478百万円、「その他」155百万円として組み替えております。

(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

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。

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、連結会計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。

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、当連結会計年度末は157百万円、128,300株であります。

(連結貸借対照表関係)

1 受取手形、売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)3.(1)契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

2 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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	18,060百万円	9,109百万円
仕掛販売用不動産	55,880	87,692
建物	7,998	7,777
土地	9,772	10,236
計	91,712百万円	114,815百万円

(2) 担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	52,333百万円	66,349百万円
計	52,333百万円	66,349百万円

3 関連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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
その他(関係会社株式)	30百万円	43百万円

4 偶発債務

賃料保証による債務保証

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024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)	47,416百万円	50,535百万円
保証履行引当金	22	44
計	47,393百万円	50,490百万円

5 圧縮記帳額

国庫補助金等により有形固定資産取得価額から控除されている圧縮記帳額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
建物	200百万円	241百万円
土地	32	32
計	232百万円	273百万円

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（セグメント情報等）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及び収益の分解情報」に記載しております。

2 期末棚卸高は収益性の低下による簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれておりません。

前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
14百万円	- 百万円

3 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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
販売手数料	451百万円	568百万円
給与及び手当	2,560	2,817
退職給付費用	74	85
賞与引当金繰入額	186	216
役員賞与引当金繰入額	73	79
株式給付引当金繰入額	14	13
貸倒引当金繰入額	13	3
支払手数料	1,076	1,371

4 関係会社清算益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
関係会社清算益	64百万円	- 百万円
計	64百万円	- 百万円

関係会社清算益は、米国子会社1社（RIVERSIDE STUDIOS LLC）の清算に伴うものであります。

5 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

場所	用途	種類	減損損失 (百万円)
千葉県松戸市	共用資産	土地、建物等	22
千葉県成田市	事業用資産	建物	5

当社グループは、減損損失の算定にあたって、事業セグメントを基準に独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位を識別し、資産のグルーピングを行っております。また、本社等の独立してキャッシュ・フローを生み出さない資産は共用資産としております。

一部の連結子会社が保有する共用資産について、売却に伴い現在価値を見直した結果、回収可能価額が帳簿価額を下回ることとなったため、回収可能価額まで帳簿価額を減額し、当該減少額を特別損失に計上しております。なお、当該共用資産の売却は当期中に完了しております。

また、一部の連結子会社が保有する事業用資産等について、同社の今後の収益見直しを見直した結果、当該資金生成単位（資産グループ）の回収可能価額が帳簿価額を下回ることとなったため、回収可能価額まで帳簿価額を減額し、当該減少額を特別損失に計上しております。

なお、当該資産または資産グループの回収可能価額は、正味売却価額または使用価値により測定しております。正味売却価額は、固定資産税評価額を基に算定しており、使用価値については、将来キャッシュ・フローが見込まれないため、零としております。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

場所	用途	種類	減損損失 (百万円)
東京都墨田区	事業用資産	のれん	48

当社グループは、減損損失の算定にあたって、事業セグメントを基準に独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位を識別し、資産のグルーピングを行っております。また、本社等の独立してキャッシュ・フローを生み出さない資産は共用資産としております。

当社の連結子会社であるSFビルメンテナンス株式会社が2023年3月期に吸収合併を行った株式会社日本システムサービスに係るのれんについて、経営環境の変化等からのれん算定の根拠となった買収時の事業計画と実績との間と乖離が生じたため、のれん帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失として特別損失に計上しております。

なお、回収可能価額は使用価値により測定しており、使用価値については将来キャッシュ・フローが見込まれないため、零としております。

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	1百万円	0百万円
組替調整額	-	-
税効果調整前	1	0
税効果額	0	0
その他有価証券評価差額金	1	0
為替換算調整勘定		
当期発生額	366	284
組替調整額	106	66
為替換算調整勘定	259	351
その他の包括利益合計	258	351

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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)	48,755,500	-	-	48,755,500

(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)	56,644	215,989	35,464	237,169

(注) 普通株式の自己株式の株式数には、株式給付信託(J-ESOP)の信託口が所有する自社の株式128,300株が含まれております。

(変動事由の概要)

普通株式の自己株式の主な増減は、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少35,124株があったものの、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づく自己株式の取得による増加143,800株及び株式給付信託(J-ESOP)への追加取得による増加71,800株、単元未満株式の買増しによる増加49株があったことによるものであります。

3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	2018年ストック・オプションとしての新株予約権						5
提出会社	2019年ストック・オプションとしての新株予約権						5
提出会社	2020年ストック・オプションとしての新株予約権						4
提出会社	2021年ストック・オプションとしての新株予約権						14
合計							30

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(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
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
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

(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。

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。

(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(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年5月16日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,216	25.00	2023年3月31日	2023年6月28日

(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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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)	48,755,500	-	-	48,755,500

(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)	237,169	1,985	35,946	203,208

(注) 普通株式の自己株式の株式数には、株式給付信託(J-ESOP)の信託口が所有する自社の株式128,300株が含まれております。

(変動事由の概要)

普通株式の自己株式の主な増減数は、譲渡制限付株式報酬として付与した対象者の権利喪失による自己株式の取得による増加1,934株及び端数株式の買増しによる増加51株があったものの、譲渡制限付株式報酬として交付するための自己株式の処分による減少35,946株があったことによるものです。

3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)(注)2				当連結会計年度末残高(百万円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	2018年ストック・オプションとしての 新株予約権						5
提出会社	2019年ストック・オプションとしての 新株予約権						5
提出会社	2020年ストック・オプションとしての 新株予約権						4
提出会社	2021年ストック・オプションとしての 新株予約権						14
提出会社	第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の新株予約権	普通株式		6,434,900		6,434,900	(注)1
合計				6,434,900		6,434,900	30

(注)1 転換社債型新株予約権付社債については、一括法によっております。

2 目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

(変動事由の概要)

第1回無担保転換社債型新株予約権付社債に係る新株予約権の発行による増加 6,434,900株

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 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
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
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

(注) 1 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 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。

(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 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年5月21日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,553	32.00	2024年3月31日	2024年6月26日

(注) 1 2024年5月21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 1株当たりの配当額には創立25周年記念配当2円00銭が含まれております。

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金勘定	42,016百万円	47,867百万円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	101	1
現金及び現金同等物	41,914百万円	47,866百万円

2 減価償却費に含まれる賃貸中の棚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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
	1,107百万円	1,070百万円

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	1,479百万円	2,149百万円
1年超	10,564	15,945
合計	12,043百万円	18,095百万円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については、短期的な預金等に限定しております。資金調達については、必要な資金需要の特性、金融市場環境、長期及び短期の償還期間等を総合的に勘案し、銀行借入による間接金融、社債及び株式発行等による直接金融による資金調達を行う方針であります。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避又は一定の範囲に限定するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

借入金は、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として資金調達したものであります。変動型の借入金につきましては、金利の変動リスクに晒されております。また、借入金は、主に金融機関から調達しており、当社グループに対する取引姿勢の変化等により、資金調達が制約される流動性リスクに晒されております。

社債は、主に設備投資を用途として調達した無担保転換社債型新株予約権付社債であり、利息は付していませんが、支払期日に支払実行できなくなる流動性リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引相手先の契約不履行に係るリスク)の管理

売上債権管理規程等に基づき、営業債権について、主要な取引先の経営状況を定期的にモニタリングし、財務状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク(市場価格の変動に係るリスク)の管理

デリバティブ取引は、デリバティブ取引管理規程に定めのない投機目的では行いません。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループの資金需要に関する情報及び資金繰り状況の的確な把握を行うとともに、取引金融機関との関係強化に努め、資金調達手段の多様化を図っております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度(2023年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	55,613	54,240	1,373
負債計	55,613	54,240	1,373

当連結会計年度(2024年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
社債	9,999	9,156	843
長期借入金(1年内返済予定 の長期借入金を含む)	69,479	67,288	2,191
負債計	79,479	76,444	3,035

(注) 1 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資産

現金及び預金

「現金及び預金」については、現金であること、及び預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

負債

社債、長期借入金

社債及び長期借入金の時価については、一定の期間ごとに区分した当該社債及び長期借入金について同様の資金調達をする場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(注) 2 市場価格のない株式等当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

区分	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
関係会社株式	30	43
非上場株式	158	155

上記については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「2.金融商品の時価等に関する事項」には含めておりません。

(注) 3 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2023年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	42,016	-	-	-
合計	42,016	-	-	-

当連結会計年度(2024年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	47,867	-	-	-
合計	47,867	-	-	-

(注) 4 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2023年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	50	-	-	-	-	-
長期借入金	5,442	17,585	12,421	3,665	6,473	10,023
合計	5,492	17,585	12,421	3,665	6,473	10,023

当連結会計年度（2024年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	62	-	-	-	-	-
社債	-	-	-	-	9,999	-
長期借入金	12,207	12,762	18,100	5,149	9,465	11,794
合計	12,269	12,762	18,100	5,149	19,465	11,794

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプット、観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2024年3月31日）

該当事項はありません。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2023年3月31日）

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	54,240	-	54,240

当連結会計年度（2024年3月31日）

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	9,156	-	9,156
長期借入金	-	67,288	-	67,288

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

1. 社債

当社の発行する社債の時価は、元金利の合計額と当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

2. 長期借入金

これらの時価は、元金利の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度（2023年3月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度（2024年3月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2024年3月31日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社の一部は、確定拠出型年金制度を採用しております。

また、連結子会社の一部では、退職一時金制度を採用しており、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算にあたり、簡便法を適用しております。

2. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	6百万円	5百万円
退職給付の支払額	1	3
退職給付に係る負債の期末残高	5	1

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債の調整表

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	5百万円	1百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	5	1
退職給付に係る負債	5	1
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	5	1

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日) 74百万円、当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日) 85百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

1 スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費の 株式報酬費用	- 百万円	- 百万円

2 スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1)ストック・オプションの内容

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	2018年6月22日	2019年6月21日
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役(社外取締役を除く) 4名	当社の取締役(社外取締役を除く) 4名
株式の種類及び付与数	普通株式 5,240株	普通株式 7,400株
付与日	2018年7月31日	2019年7月31日
権利確定条件	当社の取締役の地位を喪失した時に限り、新株予約権を行使できる。ただし、この場合、新株予約権者は、取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。	当社の取締役の地位を喪失した時に限り、新株予約権を行使できる。ただし、この場合、新株予約権者は、取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2018年8月1日から2048年7月31日	2019年8月1日から2049年7月31日

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	2020年6月30日	2021年6月22日
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役(社外取締役を除く) 4名	当社の取締役(社外取締役を除く) 6名
株式の種類及び付与数	普通株式 11,120株	普通株式 21,550株
付与日	2020年7月31日	2021年7月30日
権利確定条件	当社の取締役の地位を喪失した時に限り、新株予約権を行使できる。ただし、この場合、新株予約権者は、取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。	当社の取締役の地位を喪失した時に限り、新株予約権を行使できる。ただし、この場合、新株予約権者は、取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2020年8月1日から2050年7月31日	2021年7月31日から2051年7月30日

(2)ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2024年3月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	2018年6月22日	2019年6月21日
権利確定前（株）		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後（株）		
前連結会計年度末	5,240	7,400
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	5,240	7,400

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	2020年6月30日	2021年6月22日
権利確定前（株）		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後（株）		
前連結会計年度末	11,120	21,550
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	11,120	21,550

単価情報

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	2018年6月22日	2019年6月21日
権利行使価格(円)	1	1
行使時平均株価(円)	-	-
付与日における公正な評価単価(円)	1,019	789

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	2020年6月30日	2021年6月22日
権利行使価格(円)	1	1
行使時平均株価(円)	-	-
付与日における公正な評価単価(円)	438	657

3 スtock・オプションの権利確定数の見積方法

付与時に権利が確定しているため、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
棚卸資産	1,102百万円	1,034百万円
減価償却超過額	326	423
租税公課	62	68
未払金	59	76
未払事業税	104	167
未払費用	77	90
賞与引当金	75	88
長期未払金	17	17
繰越欠損金(注) 2	1,244	439
その他	415	553
繰延税金資産小計	3,484百万円	2,961百万円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注) 2	496	334
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	940	968
評価性引当額小計(注) 1	1,437	1,302
繰延税金資産合計	2,047百万円	1,659百万円
繰延税金負債		
土地評価差額	19百万円	18百万円
未成工事支出金	9	8
その他	8	8
繰延税金負債合計	37百万円	34百万円
繰延税金資産純額	2,010百万円	1,624百万円

なお、繰延税金負債は連結貸借対照表上、固定負債の「その他」に含めて表示しております。

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、繰延税金資産の「その他」に含めておりました「減価償却超過額」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、前連結会計年度の税効果会計関係の注記の組み替えを行っております。

この結果、繰延税金資産の「その他」に表示していた742百万円は、「減価償却超過額」326百万円、「その他」415百万円として組み替えております。

(注) 1 評価性引当額が134百万円減少しております。この減少の主な内容は、連結子会社であるサンフロンティアホテルマネジメント(株)における税務上の繰越欠損金に係る評価性引当金額309百万円の減少、並びに連結子会社である(株)ホテル大佐渡において、繰延税金資産の回収可能性を判断する際の会社分類を変更したことにより、評価性引当額155百万円増加したことによるものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2023年3月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	5	-	-	1	-	1,236	1,244百万円
評価性引当額	-	-	-	1	-	495	496 "
繰延税金資産(b)	5	-	-	-	-	741	747 "

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 当該税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産は、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断しております。

当連結会計年度(2024年3月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	1	-	9	428	439百万円
評価性引当額	-	-	1	-	7	324	334 "
繰延税金資産(b)	-	-	0	-	1	103	105 "

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 当該税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産は、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断しております。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
法定実効税率	30.6%	- %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2%	- %
住民税均等割	0.2%	- %
評価性引当額の増減	9.7%	- %
連結子会社との適用税率の差	0.2%	- %
税額控除	0.4%	- %
在外子会社清算による影響額	1.7%	- %
グループ通算制度適用による影響額	1.0%	- %
その他	0.1%	- %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	20.5%	- %

(注) 当連結会計年度は法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社及び一部の国内連結子会社は、グループ通算制度を適用しており、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

(資産除去債務関係)

当社グループでは、主に不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復に係る債務を資産除去債務として認識しております。なお、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関する敷金及び保証金について、回収が最終的に見込めないと認められる金額(賃借建物の原状回復費用)を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用計上する方法によっております。

また、当連結会計年度の負担に属する金額は、見込まれる入居期間に基づいて算定しております。

(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。

2023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184百万円(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。

2024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157百万円(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。

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:百万円)

		前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	6,659	8,225
	期中増減額	1,565	435
	期末残高	8,225	8,660
期末時価		10,918	11,528

- (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新規取得(6,217百万円)、減少額は資産保有目的の変更による振替(4,507百万円)及び減価償却(143百万円)によるものであります。
当連結会計年度の主な増加額は新規取得(665百万円)、減少額は除却(31百万円)及び減価償却(199百万円)によるものであります。
- 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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は「(セグメント情報等)セグメント情報 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及び収益の分解情報」に記載したとおりであります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項 (5)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客の契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

当社グループの契約残高は以下の通りであります。

(百万円)

	当連結会計年度 (2023年3月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首)	854
顧客との契約から生じた債権(期末)	1,560
契約資産(期首)	18
契約資産(期末)	35
契約負債(期首)	561
契約負債(期末)	1,649

(注) 1 顧客との契約から生じた債権

顧客との契約から生じた債権は主にホテル・観光事業にて認識された分譲型ホテル売却代金及び宿泊料等の未回収分及び不動産サービス事業にて契約の履行に伴い生じた顧客に対する権利であります。これらの債権の回収期間は主に1～3ヶ月以内であります。

2 契約資産

契約資産は建設事業にて請負工事契約に関連して認識された一連の履行に沿って顧客から支払いを受領する場合に生じる顧客に対する権利にかかるものであります。完了した作業に対する契約資産を前もって認識することとなり、顧客の検収を受け、請求した時点で営業債権に振り替えられます。

契約資産は、連結貸借対照表において受取手形、売掛金及び契約資産に含めております。

3 契約負債

契約負債は主にリプランニング事業において売買契約締結時に受領する手付金、建設事業にて請負工事契約に基づく履行に先立って受領した対価及びホテル運営事業にて先払いで受領した宿泊料等であり、当社グループが契約に基づき履行した時点で収益に振り替えられます。

契約負債は、連結貸借対照表においてその他の流動負債に含めております。

当連結会計年度期首における契約負債の内、当連結会計年度において収益に認識した金額は535百万円であります。また、当連結会計年度の契約資産の増加は主に建設事業における工事受注増によるものであり、契約負債の増加は主にリプランニング事業における手付金残高の増加によるものであります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループに当初に予想される契約期間が1年超の重要な契約がないため、実務上の便法を使用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。

また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

当社グループの契約残高は以下の通りであります。

(百万円)

	当連結会計年度 (2024年3月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首)	1,560
顧客との契約から生じた債権(期末)	1,938
契約資産(期首)	35
契約資産(期末)	134
契約負債(期首)	1,649
契約負債(期末)	674

(注) 1 顧客との契約から生じた債権

顧客との契約から生じた債権は主にホテル・観光事業にて認識された分譲型ホテル売却代金及び宿泊料等の未回収分及び不動産サービス事業にて契約の履行に伴い生じた顧客に対する権利であります。これらの債権の回収期間は主に1～3ヶ月以内であります。

2 契約資産

契約資産は建設事業にて請負工事契約に関連して認識された一連の履行に沿って顧客から支払いを受領する場合に生じる顧客に対する権利にかかるものであります。完了した作業に対する契約資産を前もって認識することとなり、顧客の検収を受け、請求した時点で営業債権に振り替えられます。

契約資産は、連結貸借対照表において受取手形、売掛金及び契約資産に含めております。

3 契約負債

契約負債は主にリプランニング事業において売買契約締結時に受領する手付金、建設事業にて請負工事契約に基づく履行に先立って受領した対価及びホテル運営事業にて先払いで受領した宿泊料等であり、当社グループが契約に基づき履行した時点で収益に振り替えられます。

契約負債は、連結貸借対照表においてその他の流動負債に含めております。

当連結会計年度期首における契約負債の内、当連結会計年度において収益に認識した金額は1,612百万円であり、また、当連結会計年度の契約資産の増加は建設事業における工事受注増によるものであり、契約負債の減少はリプランニング事業における売却物件の手付金残高の減少によるものです。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループに当初に予想される契約期間が1年超の重要な契約がないため、実務上の便法を使用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。

また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(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及び収益の分解情報
前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	45,687	6,714	22,808	75,211	1,774	76,985	-	76,985
その他の収益	4,362	1,299	129	5,792	-	5,792	-	5,792
外部顧客への売上 高	50,050	8,014	22,938	81,003	1,774	82,777	-	82,777
セグメント間の内部 売上高又は振替 高	16	828	28	874	13	887	887	-
計	50,066	8,843	22,967	81,877	1,788	83,665	887	82,777
セグメント利益	15,343	4,890	1,720	21,954	283	22,237	7,514	14,722
セグメント資産	78,440	2,950	24,442	105,832	676	106,509	46,010	152,519
セグメント負債	46,560	3,709	11,467	61,737	194	61,932	6,621	68,553
その他の項目								
減価償却費	872	45	889	1,807	4	1,811	151	1,963
のれん償却額	-	4	-	4	47	51	12	64
支払利息	332	3	113	450	-	450	26	477
持分法による投資 利益又は損失()	-	-	-	-	-	-	71	71
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	6,216	163	1,031	7,411	1	7,412	431	7,844

(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 7,514百万円には、セグメント間取引の消去3百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用 7,517百万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46,010百万円には、セグメント間取引の消去 17,749百万円、各報告セグメントに配分しない全社資産63,759百万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6,621百万円には、セグメント間取引の消去 264百万円、各報告セグメントに配分しない全社負債6,885百万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151百万円には、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151百万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 71百万円には、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 71百万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431百万円には、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431百万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 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	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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
Neptune特定目的会社	17,500	不動産再生事業
なごみ特定目的会社	13,500	ホテル・観光事業

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	不動産再生	不動産サービス	ホテル・観光	計			
減損損失	-	-	5	5	22	-	27

(注) 「その他」の金額は、建設事業に係るものであります。

当連結会計年度(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	全社・消去	合計
	不動産再生	不動産サービス	ホテル・観光	計			
減損損失	-	48	-	48	-	-	48

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	不動産再生	不動産サービス	ホテル・観光	計			
当期末残高	-	65	-	65	277	-	343

(注) のれん償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(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	全社・消去	合計
	不動産再生	不動産サービス	ホテル・観光	計			
当期末残高	-	-	308	308	270	-	579

(注) のれん償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

記載すべき重要な事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

記載すべき重要な事項はありません。

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

記載すべき重要な事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

記載すべき重要な事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

記載すべき重要な事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決金等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有する会社	株式会社TH興産	千葉県浦安市	1	資産管理	なし	なし	不動産の賃借	12	買掛金	0

(注) 不動産の賃借については、近隣における賃借実績を勘案して合理的に決定しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社関係)

1. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社は不動産再生事業において、不動産特定共同事業法（任意組合理型）に基づく不動産小口化商品の販売を行う事業を行っており、当該事業の仕組みの一環として任意組合を利用しております。

この事業においては、小口化商品の購入者（以下、投資家）が任意組合との間で不動産特定共同事業への参加契約を締結し、現物出資または金銭出資を行います。任意組合は、投資家が現物出資または金銭により購入された不動産から生じる損益の分配を受ける目的で組成されております。当該不動産の賃貸損益、売却損益等は投資家に帰属します。

当社は、業務執行組合理員（理事長）として、任意組合契約に従い、理事長報酬を得ており、また、任意組合より一括して建物管理を委託され報酬を得ております。また、金銭出資型の場合は当社と任意組合間で不動産の譲渡が発生します。

なお、前連結会計年度及び当連結会計年度における直近の財政状態は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
特別目的会社数	9 組合	13 組合
直近の決算日における資産総額（単純合算）	6,140百万円	7,725百万円
負債総額（単純合算）	183百万円	203百万円

前連結会計年度において1組合、当連結会計年度において3組合の資産総額及び負債総額については、決算日未到来につき、総額に合算しておりません。

2. 開示対象特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

	主な取引の金額	主な損益	
		項目	金額
不動産譲渡高（注1）	2,354百万円	売上高	2,354百万円

（注）1 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価額で記載しております。なお、不動産譲渡高は、連結損益計算書上の売上高に計上されております。

2 上記以外の取引につきましては、金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

	主な取引の金額	主な損益	
		項目	金額
不動産譲渡高（注1）	1,758百万円	売上高	1,758百万円

（注）1 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価額で記載しております。なお、不動産譲渡高は、連結損益計算書上の売上高に計上されております。

2 上記以外の取引につきましては、金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	1,663.33円	1,864.36円
1株当たり当期純利益	238.98円	245.50円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	238.76円	230.74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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	11,612	11,917
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)	11,612	11,917
普通株式の期中平均株式数(株)	48,592,065	48,541,810
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)	45,270	3,104,495
(うち、転換社債型新株予約権付社債(株))	(-)	(3,059,215)
(うち、新株予約権(株))	(45,270)	(45,280)
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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	83,965	94,416
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	3,263	3,897
(うち新株予約権(百万円))	30	30
(うち非支配株主持分(百万円))	3,233	3,867
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	80,702	90,519
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)	48,518,331	48,552,292

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62,921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。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
サンフロンティア不動産(株)	第1回無担保転換社債型新株予約権付社債	2023年10月6日		9,999	無利息	無担保社債	2028年10月6日

(注) 1 転換社債型新株予約権付社債の内容

発行すべき株式の内容	新株予約権の発行価額	株式の発行価格 (円)	発行価額の総額 (百万円)	新株予約権の行使により発行した株式の発行価額の総額 (百万円)	新株予約権の付与割合 (%)	新株予約権の行使期間	代用払込みに関する事項
サンフロンティア不動産(株)普通株式	無償	1,554 (1)	9,999		100	自 2023年10月10日 至 2028年10月4日	(2)

(1) 本新株予約権付社債の発行要項に定めるところに従い調整されることがある。

(2) 新株予約権の行使に際しては、当該新株予約権に係る社債を出資するものとする。

2 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
-	-	-	-	9,999

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	50	62	1.00	
1年内返済予定の長期借入金	5,442	12,207	0.94	
長期借入金	50,170	57,272	0.95	2025年 ~ 2046年
合計	55,663	69,541		

(注) 1 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金の連結貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	12,762	18,100	5,149	9,465

【資産除去債務明細表】

資産除去債務については、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関する敷金及び保証金について、回収が最終的に見込めないと認められる金額（賃借建物の原状回復費用）を合理的に見積り、そのうち、当連結会計年度の負担に属する金額を費用計上する方法によっているため、該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (百万円)	18,452	48,998	62,258	79,868
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	4,161	11,919	13,876	17,295
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	3,134	8,463	9,744	11,917
1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	64.60	174.39	200.76	245.50

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり 四半期純利益 (円)	64.60	109.77	26.38	44.74

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	27,469	32,979
売掛金	2 397	2 448
販売用不動産	1 16,301	1 11,612
仕掛販売用不動産	1 52,019	1 83,087
関係会社短期貸付金	680	1,003
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	2,000	908
その他	2 1,111	2 1,797
貸倒引当金	7	54
流動資産合計	99,971	131,782
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 7,849	1 7,659
土地	1 9,711	1 10,175
その他	121	146
有形固定資産合計	17,683	17,981
無形固定資産		
その他	395	541
無形固定資産合計	395	541
投資その他の資産		
関係会社株式	15,268	15,278
関係会社長期貸付金	1,181	380
繰延税金資産	1,032	1,203
その他	1,781	1,897
貸倒引当金	101	93
投資その他の資産合計	19,162	18,666
固定資産合計	37,241	37,189
資産合計	137,212	168,972

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2 1,097	2 1,526
1年内返済予定の長期借入金	1 3,531	1 11,377
未払法人税等	1,441	2,104
預り金	2 1,703	2 2,169
賞与引当金	138	151
役員賞与引当金	65	70
その他	2 2,665	2 1,683
流動負債合計	10,643	19,083
固定負債		
社債	-	9,999
長期借入金	1 44,982	1 52,599
長期預り保証金	1,591	1,755
株式給付引当金	77	90
その他	56	60
固定負債合計	46,709	64,505
負債合計	57,353	83,589
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,965	11,965
資本剰余金		
資本準備金	6,449	6,449
その他資本剰余金	-	14
資本剰余金合計	6,449	6,464
利益剰余金		
利益準備金	13	13
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	61,669	67,141
利益剰余金合計	61,682	67,154
自己株式	270	233
株主資本合計	79,827	85,350
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1	2
評価・換算差額等合計	1	2
新株予約権	30	30
純資産合計	79,859	85,382
負債純資産合計	137,212	168,972

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)	当事業年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)
売上高	1 52,097	1 52,929
売上原価	1 33,793	1 34,076
売上総利益	18,303	18,853
販売費及び一般管理費	1, 2 6,353	1, 2 6,909
営業利益	11,949	11,944
営業外収益		
受取利息及び配当金	1 87	1 54
為替差益	93	131
貸倒引当金戻入額	30	9
その他	4	1 10
営業外収益合計	215	206
営業外費用		
支払利息	395	481
貸倒引当金繰入額	-	46
その他	1 15	8
営業外費用合計	411	536
経常利益	11,753	11,614
特別利益		
関係会社株式売却益	11	-
特別利益合計	11	-
特別損失		
固定資産除却損	4	25
子会社出資金評価損	-	23
関係会社株式評価損	110	-
投資有価証券評価損	104	-
その他	0	-
特別損失合計	220	48
税引前当期純利益	11,545	11,565
法人税、住民税及び事業税	3,531	3,783
法人税等調整額	142	171
法人税等合計	3,673	3,611
当期純利益	7,871	7,953

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産再生事業原価					
土地建物		30,894	91.4	30,610	89.8
外注費		184	0.5	285	0.8
経費		1,316	3.9	1,527	4.5
(うち租税公課)		(273)		(323)	
(うち減価償却費)		(826)		(995)	
不動産再生事業原価 計		32,395	95.9	32,423	95.1
不動産サービス事業原価					
外注費		583	1.7	549	1.6
経費		321	1.0	540	1.6
(うち賃借料)		(275)		(306)	
不動産サービス事業原価 計		904	2.7	1,089	3.2
ホテル・観光事業原価					
経費		337	0.9	409	1.2
(うち賃借料)		(110)		(110)	
(うち減価償却費)		(220)		(266)	
ホテル・観光事業原価 計		337	0.9	409	1.2
その他事業原価					
外注費		106	0.3	88	0.3
人件費		8	0.0	5	0.0
経費		40	0.1	59	0.2
その他事業原価 計		155	0.5	153	0.5
売上原価		33,793	100.0	34,076	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	11,965	6,449	-	6,449	13	56,039	56,052	67
当期変動額								
剰余金の配当						2,240	2,240	
当期純利益						7,871	7,871	
自己株式の取得								239
自己株式の処分			0	0				36
利益剰余金から資本剰余金への振替			0	0		0	0	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	5,630	5,630	202
当期末残高	11,965	6,449	-	6,449	13	61,669	61,682	270

	株主資本	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	74,399	3	3	30	74,432
当期変動額					
剰余金の配当	2,240				2,240
当期純利益	7,871				7,871
自己株式の取得	239				239
自己株式の処分	36				36
利益剰余金から資本剰余金への振替	-				-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		1	1	-	1
当期変動額合計	5,427	1	1	-	5,426
当期末残高	79,827	1	1	30	79,859

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							自己株式
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	11,965	6,449	-	6,449	13	61,669	61,682	270
当期変動額								
剰余金の配当						2,481	2,481	
当期純利益						7,953	7,953	
自己株式の取得								0
自己株式の処分			14	14				37
利益剰余金から資本剰余金への振替								
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	14	14	-	5,471	5,471	37
当期末残高	11,965	6,449	14	6,464	13	67,141	67,154	233

	株主資本	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	79,827	1	1	30	79,859
当期変動額					
剰余金の配当	2,481				2,481
当期純利益	7,953				7,953
自己株式の取得	0				0
自己株式の処分	51				51
利益剰余金から資本剰余金への振替	-				-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		0	0	-	0
当期変動額合計	5,522	0	0	-	5,523
当期末残高	85,350	2	2	30	85,382

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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)を採用しております。

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。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備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

定額法を採用しております。

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. 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事業年度の負担額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えて、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。

(4) 株式給付引当金

株式給付規程に基づく従業員への当社株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

イ 不動産再生事業

リプランニング事業

リプランニング事業は既存オフィスビルを購入し建物や設備の改修を行い、優良なテナントを誘致することにより付加価値をつけて国内外の顧客に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該物件の引渡時点において収益を計上しております。

ロ 不動産サービス事業

(1) 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は顧客とプロパティマネジメント契約を締結し、顧客に代わり物件の維持管理やテナントの賃料回収等、不動産物件にかかる多様な業務を行う義務を負っております。

当該履行義務はプロパティマネジメント契約に基づく役務提供を行った時点で充足するものであり、当該契約期間にわたり収益を計上しております。

(2) 売買仲介事業

売買仲介事業は不動産の売買の際に買主と売主の間に立ち、売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続への関与等の一連の業務に関する義務を負っております。

当該履行義務は媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

(3) 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業は不動産の賃貸の際に、借主と貸主の間に立ち、賃貸借契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続への関与等の一連の業務に関する義務を負っております。

当該履行義務は媒介契約により仲介した物件の不動産賃貸借契約が成立した一時点で充足されるものであり、当該契約成立時点において収益を計上しております。

ハ ホテル・観光事業

ホテル開発事業

ホテル開発事業は用地の仕入から建物の施工まで行ったホテルを顧客へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

ニ その他

建設事業

事業用ビルのリニューアル企画や修繕・改修工事又は電気通信工事、大型及び中・小型施設の請負内装工事等を行っております。

財又はサービスに対する支配が顧客に一定の期間にわたり移転する場合には、財又はサービスを顧客に移転する履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を計上しております。

なお、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い契約又は工事単位の受注金額が僅少な金額の工事については代替的な取扱いを適用し、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 重要な外貨建て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、決算末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。

(2)控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は発生年度の費用として処理しております。

(3)グループ通算制度の適用

グループ通算制度を適用しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	16,301百万円	11,612百万円
仕掛販売用不動産	52,019百万円	83,087百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

販売用不動産等については、正味売却価額が取得原価よりも下落した場合には、正味売却価額を貸借対照表価額としております。正味売却価額は、主として事業計画に基づき見積もった収益還元価額から工事原価の今後発生見込額及び販売経費等見込額を控除し、算出しております。

収益還元価額の基礎となる事業計画は、テナント賃料等の見込みが含まれ、前提となる将来の市況の予測等の重要な仮定に基づいて策定しております。

翌年度以降、事業計画作成時に想定していなかった事象等が生じた場合、事業計画策定に用いた仮定が変化し、正味売却価額が変更となる可能性があります。これにより翌年度以降の財務諸表において認識する販売用不動産等の金額に重要な影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
ホテル開発事業に係る固定資産	9,577百万円	9,332百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

ホテル開発事業に係る固定資産は連結子会社に賃貸しており、当該賃貸料は長期的に運営を行う方針の下、将来の市況予測を前提にホテル客室の平均単価や稼働率等の仮定に基づいて決定しております。減損の兆候が生じた場合の減損損失の認識の判定は、賃貸借契約を基礎として、契約期間に亘って得られる割引前将来キャッシュ・フローの見積総額と、ホテルの帳簿価額の比較によって行われております。

翌年度以降、賃貸借契約締結時に想定していなかった事象等が生じた場合、賃貸料の算定に用いた仮定が変更される可能性があります。これにより翌年度以降の財務諸表において認識する固定資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

(表示方法の変更)

(損益計算書関係)

前事業年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「固定資産除却損」は、特別損失の総額の100分の10を超えたため当事業年度より独立掲記しております。この変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において「特別損失」の「その他」に表示していた4百万円は、「固定資産除却損」4百万円、「その他」0百万円として組み替えております。

(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

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。

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 平成27年3月26日）に準じて、総額法を適用しております。

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事業年度末は157百万円、128,300株、当事業年度末は157百万円、128,300株であります。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産とこれに対応する債務は次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	15,104百万円	9,109百万円
仕掛販売用不動産	50,275	82,229
建物	7,556	7,298
土地	9,637	10,100
計	82,573百万円	108,737百万円

(2) 上記に対する債務

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	47,504百万円	63,362百万円
計	47,504百万円	63,362百万円

2 関係会社に対する資産及び負債（区分掲記したものを除く）

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
短期金銭債権	130百万円	208百万円
短期金銭債務	217	238

3 債務保証

関係会社の金融機関からの借入金に対する債務保証

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
サンフロンティアホテルマネジメン ト株式会社	5,355百万円	3,250百万円
サンフロンティア佐渡株式会社	172	342
SFコミュニケーション株式会社	85	26
株式会社ホテル大佐渡	192	316

(損益計算書関係)

1 関係会社との営業取引及び営業取引以外の取引の取引高の総額

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業取引(収入分)	447百万円	514百万円
営業取引(支出分)	746	1,003
営業外取引(収入分)	87	55
営業外取引(支出分)	6	-

2 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。

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
販売手数料	368百万円	488百万円
支払手数料	1,161	1,248
給与及び手当	1,887	2,020
賞与引当金繰入額	138	151
役員賞与引当金繰入額	65	70
株式給付引当金繰入額	13	12
貸倒引当金繰入額	13	3
減価償却費	119	164

おおよその割合

販売費	5.8%	7.1%
一般管理費	94.2%	92.9%

(有価証券関係)

前事業年度(2023年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前事業年度 (百万円)
子会社株式	15,268
関連会社株式	0
計	15,268

当事業年度(2024年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当事業年度 (百万円)
子会社株式	15,278
関連会社株式	0
計	15,278

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
棚卸資産	520百万円	636百万円
関係会社株式評価損否認	727	735
未払事業税	86	114
貸倒引当金	29	33
租税公課	58	65
未払金	53	75
未払費用	31	38
賞与引当金	42	46
長期未払金	17	17
固定資産評価損否認	8	8
減価償却超過額	64	55
その他	113	101
繰延税金資産小計	1,753百万円	1,928百万円
評価性引当額	714	716
繰延税金資産合計	1,039百万円	1,211百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	0百万円	1百万円
その他	6	6
繰延税金負債合計	7百万円	7百万円
繰延税金資産純額	1,032百万円	1,203百万円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

前事業年度及び当事業年度ともに、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため記載を省略しております。

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社は、グループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているので、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	7,849	300	22	468	7,659	1,238
	土地	9,711	463	-	-	10,175	-
	その他	121	92	4	62	146	169
	計	17,683	856	26	531	17,981	1,407
無形固定資産	その他	395	233	1	85	541	-
	計	395	233	1	85	541	-

(注) 当期増加額のうち、主なものは次のとおりであります。

建物	不動産再生	賃貸ビル事業用資産（オフィスビル）の取得による増加	150百万円
土地	不動産再生	賃貸ビル事業用資産（オフィスビル）の取得による増加	463百万円

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	108	48	9	147
賞与引当金	138	151	138	151
役員賞与引当金	65	70	65	70
株式給付引当金	77	12	-	90

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで																																			
定時株主総会	6月中																																			
基準日	3月31日																																			
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日																																			
1単元の株式数	100株																																			
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額																																			
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載しております。 当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 https://www.sunftr.co.jp/																																			
株主に対する特典	<p>2024年3月末の株主名簿に記載された株主様に対し、所有株式数に応じて当社グループが運営するホテルの「ご優待割引券」を下記のとおり贈呈しております。</p> <p>1. 優待割引券の内容</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>対象ホテル</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ご優待割引券 1,000円</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸 ・四条河原町温泉 空庭テラス京都 ・HIYORIオーシャンリゾート沖縄 ・SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO ・SADO RESORT HOTEL AZUMA ・猪苗代 磐梯山麓温泉 静楓亭 ・日和ホテル舞浜 ・日和ホテル大阪なんば駅前 ・スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前 </td> </tr> <tr> <td>ご優待割引券 5,000円</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・たびのホテルlit宮古島 ・たびのホテルVilla宮古島 ・たびのホテルlit松本 ・たびのホテル飛騨高山 ・たびのホテル佐渡 ・たびのホテル倉敷水島 ・たびのホテル鹿島 ・たびのホテルEXpress 成田 ・ドンデン高原ロッジ自然リゾート </td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 保有株式数・保有期間別ランク</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">保有株数</th> <th rowspan="2">保有期間</th> <th colspan="2">贈呈枚数</th> </tr> <tr> <th>ご優待割引券 1,000円</th> <th>ご優待割引券 5,000円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100株以上300株未満</td> <td></td> <td>1枚</td> <td></td> </tr> <tr> <td>300株以上500株未満</td> <td></td> <td></td> <td>1枚</td> </tr> <tr> <td>500株以上1,000株未満</td> <td></td> <td></td> <td>2枚</td> </tr> <tr> <td>1,000株以上</td> <td></td> <td></td> <td>4枚</td> </tr> <tr> <td>500株以上1,000株未満</td> <td rowspan="2">長期保有 3年以上</td> <td></td> <td>4枚</td> </tr> <tr> <td>1,000株以上</td> <td></td> <td>8枚</td> </tr> </tbody> </table> <p>毎年9月末日および3月末日の株主名簿に記載されている保有株式数について、同一の株主番号で500株以上を7回以上連続、または1,000株以上を7回以上連続で保有していることが確認でき、かつ、それ以降最初の3月末日に継続して保有していただいている場合、それぞれの株数の長期保有と認定させていただきます。</p> <p>株主優待に関する詳細は下記の当社ホームページをご覧ください。 https://www.sunftr.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/</p>	種類	対象ホテル	ご優待割引券 1,000円	<ul style="list-style-type: none"> ・四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸 ・四条河原町温泉 空庭テラス京都 ・HIYORIオーシャンリゾート沖縄 ・SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO ・SADO RESORT HOTEL AZUMA ・猪苗代 磐梯山麓温泉 静楓亭 ・日和ホテル舞浜 ・日和ホテル大阪なんば駅前 ・スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前 	ご優待割引券 5,000円	<ul style="list-style-type: none"> ・たびのホテルlit宮古島 ・たびのホテルVilla宮古島 ・たびのホテルlit松本 ・たびのホテル飛騨高山 ・たびのホテル佐渡 ・たびのホテル倉敷水島 ・たびのホテル鹿島 ・たびのホテルEXpress 成田 ・ドンデン高原ロッジ自然リゾート 	保有株数	保有期間	贈呈枚数		ご優待割引券 1,000円	ご優待割引券 5,000円	100株以上300株未満		1枚		300株以上500株未満			1枚	500株以上1,000株未満			2枚	1,000株以上			4枚	500株以上1,000株未満	長期保有 3年以上		4枚	1,000株以上		8枚
種類	対象ホテル																																			
ご優待割引券 1,000円	<ul style="list-style-type: none"> ・四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸 ・四条河原町温泉 空庭テラス京都 ・HIYORIオーシャンリゾート沖縄 ・SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO ・SADO RESORT HOTEL AZUMA ・猪苗代 磐梯山麓温泉 静楓亭 ・日和ホテル舞浜 ・日和ホテル大阪なんば駅前 ・スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前 																																			
ご優待割引券 5,000円	<ul style="list-style-type: none"> ・たびのホテルlit宮古島 ・たびのホテルVilla宮古島 ・たびのホテルlit松本 ・たびのホテル飛騨高山 ・たびのホテル佐渡 ・たびのホテル倉敷水島 ・たびのホテル鹿島 ・たびのホテルEXpress 成田 ・ドンデン高原ロッジ自然リゾート 																																			
保有株数	保有期間	贈呈枚数																																		
		ご優待割引券 1,000円	ご優待割引券 5,000円																																	
100株以上300株未満		1枚																																		
300株以上500株未満			1枚																																	
500株以上1,000株未満			2枚																																	
1,000株以上			4枚																																	
500株以上1,000株未満	長期保有 3年以上		4枚																																	
1,000株以上			8枚																																	

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を有していません。

会社法第189条第2項各号に掲げる権利

会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第25期(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
2024年6月26日 関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2024年6月26日 関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第25期第1四半期(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
2023年8月10日 関東財務局長に提出
第25期第2四半期(自 2023年7月1日 至 2023年9月30日)
2023年11月10日 関東財務局長に提出
第25期第3四半期(自 2023年10月1日 至 2023年12月31日)
2024年2月9日 関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権の行使結果)の規定に基づく臨時報告書
2024年6月26日 関東財務局長に提出

(5) 有価証券届出書及びその添付書類

第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の第三者割当の方法による発行に関する有価証券届出書
2023年9月20日 関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2024年 6月26日

サンフロンティア不動産株式会社
取締役会 御中

三優監査法人

東京事務所

指定社員
業務執行社員

公認会計士 鳥 井 仁

指定社員
業務執行社員

公認会計士 高 島 知 治

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサンフロンティア不動産株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サンフロンティア不動産株式会社及び連結子会社の2024年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産等の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、不動産再生事業セグメントのリブランニング事業及びホテル・観光事業セグメントのホテル開発事業において販売用不動産等を保有している。連結財務諸表注記の（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、当連結会計年度の連結貸借対照表には、販売用不動産11,632百万円及び仕掛販売用不動産95,081百万円が計上されており、総資産の56.6%を占めている。</p> <p>販売用不動産等は、金融市場及び為替市場の変動や海外投資家等によるオフィス需要等により将来における不動産市況が変化するリスクに晒されており、正味売却価額の下落により評価損が発生する可能性がある。</p> <p>正味売却価額は、販売見込額から工事原価の今後発生見込額及び販売経費等見込額を控除した額であり、販売見込額は主として、会社が策定した事業計画に基づいた将来の期待収益を期待利回りで除して算定した収益還元価額である。</p> <p>収益還元価額の算定の基礎となる事業計画の将来の期待収益には、将来のテナント賃料、ホテル客室の平均単価や稼働率等の見込みが含まれ、前提となる将来の市況の予測と共に、経営者による仮定と判断を伴うものである。</p> <p>以上より、販売用不動産等の評価は、連結財務諸表への潜在的な影響額が大きく、経営者による仮定と判断を伴うものであり、監査上の検討において高度な判断を要することから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価について、主として以下の手続を実施した。</p> <p>事業計画に基づき見積もった収益還元価額による正味売却価額により評価している物件について、正味売却価額と帳簿価額の比較を実施した。</p> <p>当連結会計年度に売却した販売用不動産等について、前連結会計年度で評価した正味売却価額と売却実績額を比較した。</p> <p>収益還元価額の算定の基礎となる事業計画の策定における重要な仮定である将来のテナント賃料、ホテル客室の平均単価及び稼働率等について、経営者及び担当執行役員に見積り方法や根拠及び達成するための施策を聴取の上、過去実績や近隣相場との比較及び施策の実施状況を確認することにより、見積りの合理性、実行可能性及び不確実性の程度を評価した。</p>

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。
監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。
監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、サンフロンティア不動産株式会社の2024年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、サンフロンティア不動産株式会社が2024年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等 (3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2024年 6月26日

サンフロンティア不動産株式会社
取締役会 御中

三優監査法人

東京事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 鳥 井 仁

指定社員
業務執行社員 公認会計士 高 島 知 治

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサンフロンティア不動産株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの第25期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サンフロンティア不動産株式会社の2024年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産等の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、不動産再生事業セグメントのリブランニング事業において販売用不動産等を保有している。財務諸表注記の（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、当事業年度の貸借対照表には、販売用不動産11,612百万円及び仕掛販売用不動産83,087百万円が計上されており、総資産の56.0%を占めている。</p> <p>販売用不動産等は、金融市場及び為替市場の変動や海外投資家等によるオフィス需要等により将来における不動産市況が変化するリスクに晒されており、正味売却価額の下落により評価損が発生する可能性がある。</p> <p>正味売却価額は、販売見込額から工事原価の今後発生見込額及び販売経費等見込額を控除した額であり、販売見込額は主として、会社が策定した事業計画に基づいた将来の期待収益を期待利回りで除して算定した収益還元価額である。</p> <p>収益還元価額の算定の基礎となる事業計画の将来の期待収益には、将来のテナント賃料等の見込みが含まれ、前提となる将来の市況の予測と共に、経営者による仮定と判断を伴うものである。</p> <p>以上より、販売用不動産等の評価は、財務諸表への潜在的な影響額が大きく、経営者による仮定と判断を伴うものであり、監査上の検討において高度な判断を要することから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価について、主として以下の手続を実施した。</p> <p>事業計画に基づき見積もった収益還元価額による正味売却価額により評価している物件について、正味売却価額と帳簿価額の比較を実施した。</p> <p>当事業年度に売却した販売用不動産等について、前事業年度で評価した正味売却価額と売却実績額を比較した。</p> <p>収益還元価額の算定の基礎となる事業計画の策定における重要な仮定である将来のテナント賃料等について、経営者及び担当執行役員に見積り方法や根拠及び達成するための施策を聴取の上、過去実績や近隣相場との比較及び施策の実施状況を確認することにより、見積りの合理性、実行可能性及び不確実性の程度を評価した。</p>

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及

び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当事業年度の会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等 (3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1 . 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2 . XBRLデータは監査の対象には含まれていません。