

【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】 平成30年6月25日

【事業年度】 第19期(自平成29年4月1日至平成30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 堀口智顕

【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】 常務取締役 管理本部長 山田康志

【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】 常務取締役 管理本部長 山田康志

【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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月		平成26年 3月	平成27年 3月	平成28年 3月	平成29年 3月	平成30年 3月
売上高	(千円)	17,772,333	27,741,197	30,625,958	40,394,604	47,463,665
経常利益	(千円)	4,341,553	5,593,341	7,024,235	8,894,230	10,755,547
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	4,020,381	5,053,072	8,157,072	6,452,774	7,420,391
包括利益	(千円)	4,021,564	5,147,170	8,140,818	6,601,927	7,361,630
純資産額	(千円)	18,469,526	22,701,300	30,144,656	35,686,437	48,849,535
総資産額	(千円)	33,910,433	40,424,577	54,084,319	63,654,610	91,761,542
1株当たり純資産額	(円)	426.13	530.95	704.92	834.40	1,003.05
1株当たり当期純利益	(円)	94.03	118.18	190.78	150.92	167.62
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)					
自己資本比率	(%)	53.7	56.2	55.7	56.0	53.2
自己資本利益率	(%)	24.5	24.7	30.9	19.6	17.6
株価収益率	(倍)	15.1	9.4	6.0	6.4	7.0
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	6,827,582	1,382,668	1,555,289	4,353,468	6,989,737
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,338,145	276,372	123,516	4,764,221	2,443,857
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	7,573,633	701,961	3,607,974	1,984,008	17,235,580
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	9,401,600	11,212,112	13,375,347	14,871,627	22,682,175
従業員数 〔ほか、臨時雇用人員〕	(人)	199 〔65〕	223 〔77〕	276 〔138〕	329 〔233〕	381 〔335〕

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3 当社は、平成25年10月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。第15期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、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を算定しております。

4 融資関連費用に係る支出は、従来、営業活動によるキャッシュ・フローに表示していましたが、第18期より財務活動によるキャッシュ・フローに表示しております。第17期についても当該表示方法の変更を反映した組替後の数値を記載しております。

5 当社は、第19期から株式給付信託(J-ESOP)を導入しており、株式給付信託(J-ESOP)の信託口が保有する当社株式については、第19期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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月		平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月	平成30年3月
売上高	(千円)	17,152,633	25,012,902	29,631,228	38,504,162	44,254,083
経常利益	(千円)	4,501,399	5,359,439	6,965,497	8,818,687	10,761,188
当期純利益	(千円)	4,063,142	4,940,921	8,131,992	6,366,440	7,444,587
資本金	(千円)	8,387,211	8,387,211	8,387,211	8,387,211	11,965,251
発行済株式総数	(株)	42,755,500	42,755,500	42,755,500	42,755,500	48,755,500
純資産額	(千円)	18,164,432	22,528,607	29,955,835	35,252,908	48,502,926
総資産額	(千円)	32,065,848	39,801,229	53,300,881	62,363,774	89,467,446
1株当たり純資産額	(円)	424.84	526.91	700.63	824.52	995.97
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額)	(円)	13.50 ()	16.50 ()	25.00 ()	30.00 ()	33.5 ()
1株当たり当期純利益	(円)	95.03	115.56	190.19	148.90	168.16
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)					
自己資本比率	(%)	56.7	56.6	56.2	56.5	54.2
自己資本利益率	(%)	24.9	24.3	31.0	19.5	17.8
株価収益率	(倍)	15.0	9.6	6.0	6.5	6.9
配当性向	(%)	14.2	14.3	13.1	20.1	19.9
従業員数	(人)	149	175	208	242	273

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3 当社は、平成25年10月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。第15期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、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を算定しております。

4 当社は、第19期から株式給付信託(J-ESOP)を導入しており、株式給付信託(J-ESOP)の信託口が保有する当社株式については、第19期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 【沿革】

年月	事項
平成11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(資本金 10,000千円)
平成11年12月	宅地建物取引業者として建設大臣免許取得(建設大臣(現国土交通大臣)免許(3)第5968号)
平成12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
平成12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 中古事業用収益一棟ビル第1号(東京都中央区)を売却(再生事業案件)
平成13年1月	リブランニング事業(ビル再生・不良資産活性化事業)を開始
平成13年4月	東京都港区に虎ノ門店(現 新宿店に統合)を開設
平成14年1月	建設業として一般建設業免許取得(東京都知事(般-13)第116846号) 一級建築士事務所登録(東京都知事登録第47115号)
平成14年4月	不動産賃貸仲介事業強化のため、株式会社サンフロンティア(東京都中央区)に資本参加 経営基盤強化を目的として、株式会社サンフロンティア(東京都中央区)を吸収合併 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 東京都千代田区旧本店を神田店として開設、被合併会社株式会社サンフロンティア八重洲店を八重洲店として承継
平成14年6月	新築居住用収益一棟ビル第1号(東京都豊島区)を売却(再生事業案件)
平成15年2月	不動産鑑定業者登録(東京都知事(2)第1843号)
平成15年4月	東京都新宿区に新宿店を開設
平成15年9月	本社業務を東京都中央区銀座三丁目9番11号に移転
平成15年10月	神奈川県横浜市に横浜店を開設
平成15年11月	コンバージョン型居住用収益一棟ビル第1号(東京都港区)を売却(再生事業案件)
平成16年11月	日本証券業協会に株式を店頭登録 一般不動産投資顧問業登録(国土交通大臣登録一般-第732号)
平成16年12月	日本証券業協会への店頭登録を取消し、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
平成17年4月	本社機能を東京都千代田区有楽町一丁目2番2号に移転 本店を東京都中央区銀座三丁目9番11号に移転
平成17年7月	サンフロンティア不動産投資顧問株式会社及びSFビルサポート株式会社を設立
平成17年8月	信託受益権販売業者登録(関東財務局長(売信)第234号)
平成17年12月	特定建設業の許可(東京都知事許可(特-17)第116846号) サンフロンティア不動産投資顧問株式会社において一般不動産投資顧問業登録(国土交通大臣登録一般-第810号)
平成19年2月	東京証券取引所市場第一部に当社株式を上場
平成19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
平成19年9月	第二種金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第1297号) サンフロンティア不動産投資顧問株式会社において第二種金融商品取引業者及び投資助言・代理業者登録(関東財務局長(金商)第1298号)
平成20年7月	東京都渋谷区に渋谷店を開設
平成22年11月	一級建築士事務所登録(東京都知事登録第56681号)
平成22年12月	一般建設業の許可(東京都知事許可(般-17)第116846号)
平成23年1月	東京都中央区に銀座店を開設
平成24年1月	株式会社ユービ(現SFビルメンテナンス株式会社)を連結子会社化しビルメンテナンス事業を開始
平成25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
平成25年7月	東京都港区に青山店を開設
平成25年11月	一般社団法人 日本経済団体連合会に加盟
平成26年7月	東京都千代田区に麹町店を開設
平成27年4月	スペースレンタル事業を開始
平成27年8月	東京都中央区に日本橋店を開設 サンフロンティアホテルマネジメント株式会社を設立
平成27年10月	株式会社パワーコンサルティングネットワークス(東京都渋谷区)に資本参加 上海春秋投資管理有限公司と日本のホテル事業におけるアライアンスパートナーとして業務提携
年月	事項
平成27年12月	ベトナム現地法人「SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD.」によるホテル事業開始

平成28年3月	インドネシア現地法人「PT.SUN FRONTIER INDONESIA」による住宅建築・販売事業開始
平成28年4月	愛知県常滑市に「スプリングサニーホテル名古屋常滑」を開業
平成28年8月	ベトナムの中部最大都市ダナンにて海外第1号となるホテル「The Blossom City」を開業
平成28年10月	サンフロンティアコミュニティアレンジメント株式会社を設立し、ホステル、ゲストハウス、サービスアパートメントの企画・運営事業を開始
平成28年12月	当社子会社であるサンフロンティアホテルマネジメント株式会社を通じて、首都圏を中心にホテルを運営するスカイコートホテル株式会社の発行済株式を取得し、連結子会社化
平成29年4月	東京都品川区に五反田店を開設
平成29年6月	ダナンにて都市型高層マンション「HIYORI Garden Tower」を着工
平成29年7月	自社ブランドホテルの第1号店「日和(ひより)ホテル舞浜」を開業
平成29年11月	サンフロンティア佐渡株式会社を設立し、ホテルの企画・運営及び地域創生事業を開始

3 【事業の内容】

当社グループは、当社、連結子会社13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」、「オペレーション事業」及び「その他事業」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。

なお、当社グループは、当連結会計年度より報告セグメントの区分方法を変更しており、従来「その他」に含めて開示しておりました「ホテル事業」及び「スペースレンタル事業」を統合した「オペレーション事業」と、「仲介事業」及び「プロパティマネジメント事業」を統合した「不動産サービス事業」を新たな報告セグメントとしておりません。

<不動産再生事業>

主に、老朽化した都心オフィスビルをリノベーションし、空室率を改善することを通じて市場価値を高め、ビルオーナー様や投資家に対して適正価格で販売するリブランニング事業、ホテル開発事業、賃貸ビル事業・サブリース事業、不動産証券化事業等を行っております。

(1) リブランニング事業

稼働率の低い不動産やリニューアルを要する建物を購入し、エントランスや内外装をデザインし、電気、給排水、空調、エレベーター等の設備改修やOA対応はもとより、屋上緑化や太陽光発電設備の設置等、環境循環型社会のニーズに合致した仕様にリノベーションを行います。そのうえでテナント募集を行い、収益性の高い不動産に再生させ、富裕層や資産家、事業法人の皆様に販売します。

また、販売後もプロパティマネジメント事業での管理受託等のフォローアップを通じて、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。

(2) ホテル開発事業

既存ホテルの再生、新規ホテルの開発またはオフィスからホテルへのコンバージョンを行った上で、日本を含むアジア富裕層の皆様に対し、収入が安定した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まいります。

(3) 賃貸ビル事業・サブリース事業

好立地で将来的にも価値向上が見込めるような高収益ビル等、当社の保有基準に従い物件を購入・保有、あるいは賃借し転貸する、賃貸ビル事業・サブリース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、事業化中のリブランニング物件における売却までの期間に得る家賃収入も当事業の収益となります。

(4) 不動産証券化事業等

私募ファンドへの出資のほか、不動産証券化事業にかかる資産管理業務その他のサービス業務を受託するアセットマネジメント事業を行っております。

(主な関係会社) サンフロンティア不動産投資顧問(株)

<不動産サービス事業>

事業用不動産に特化し、都心部における仲介事業、プロパティマネジメント事業を行っております。

(1) 仲介事業

売買仲介事業

金融機関や弁護士、サービサー（債権回収会社）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、蓄積された物件情報のうち、一定要件を満たす物件はリプランニング事業の購入対象物件とするとともに、販売時には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

賃貸仲介事業

都心部の事業用不動産に特化し、エリアを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を獲得し、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プ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。

(2) 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

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、リプ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。

ビルメンテナンス事業

清掃等の環境衛生管理業務から、警備等の保安管理業務、保守点検等の設備管理業務に至るまで、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）SFビルメンテナンス(株)

<オペレーション事業>

ホテル運営事業、スペースレンタル事業を行っております。

(1) ホテル運営事業

日本のおもてなしとその地域ならではの雰囲気、文化を体感していただけるサービスで「心温かいホテル」を目指す、自社ホテルブランド「日和ホテルズ&リゾート」の展開を推進しているほか、M&Aにより取得した「スカイコートホテル株式会社」では首都圏を中心にホテルを運営しております。

また、旅行・航空事業を手掛ける中国春秋グループとの共同ホテルブランドである「スプリングサニーホテルズ&リゾート」を運営しております。

宿泊施設需要の拡大やニーズの多様化を踏まえ、不動産再生事業のノウハウを活かした用途変更により、ホテル、ゲストハウス、サービスアパートメントに再生した宿泊施設も運営しております。

（主な関係会社）サンフロンティアホテルマネジメント(株)

スカイコートホテル(株)

サンフロンティア佐渡(株)

サンフロンティアコミュニティアレンジメント(株)

(2) スペースレンタル事業

お客様の保有資産の有効活用のため、また都市構造の変化に対応し社会的なインフラストックの有効活用を通じて都市を活性化していくため、貸会議室・イベントスペース事業や、ITサポート等の充実した付帯サービスを併せた高付加価値のレンタルオフィス事業を行っております。

<その他事業>

海外事業、滞納賃料保証事業、建設ソリューション事業等を行っております。

(1) 海外事業

日本の富裕層の方々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、ベトナムにおいてホテル事業や高層分譲マンションの開発を推進しているほか、インドネシアにおいて都市型分譲戸建住宅の供給にかかる事業やサービスアパートメントの所有・運営を推進しております。

(主な関係会社) SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD.
SUN FRONTIER DANANG CO.,LTD.
SUN FRONTIER INVESTMENT CO.,LTD.
PT.SUN FRONTIER INDONESIA
PT.SUN FRONTIER PROPERTY ONE

(2) 滞納賃料保証事業

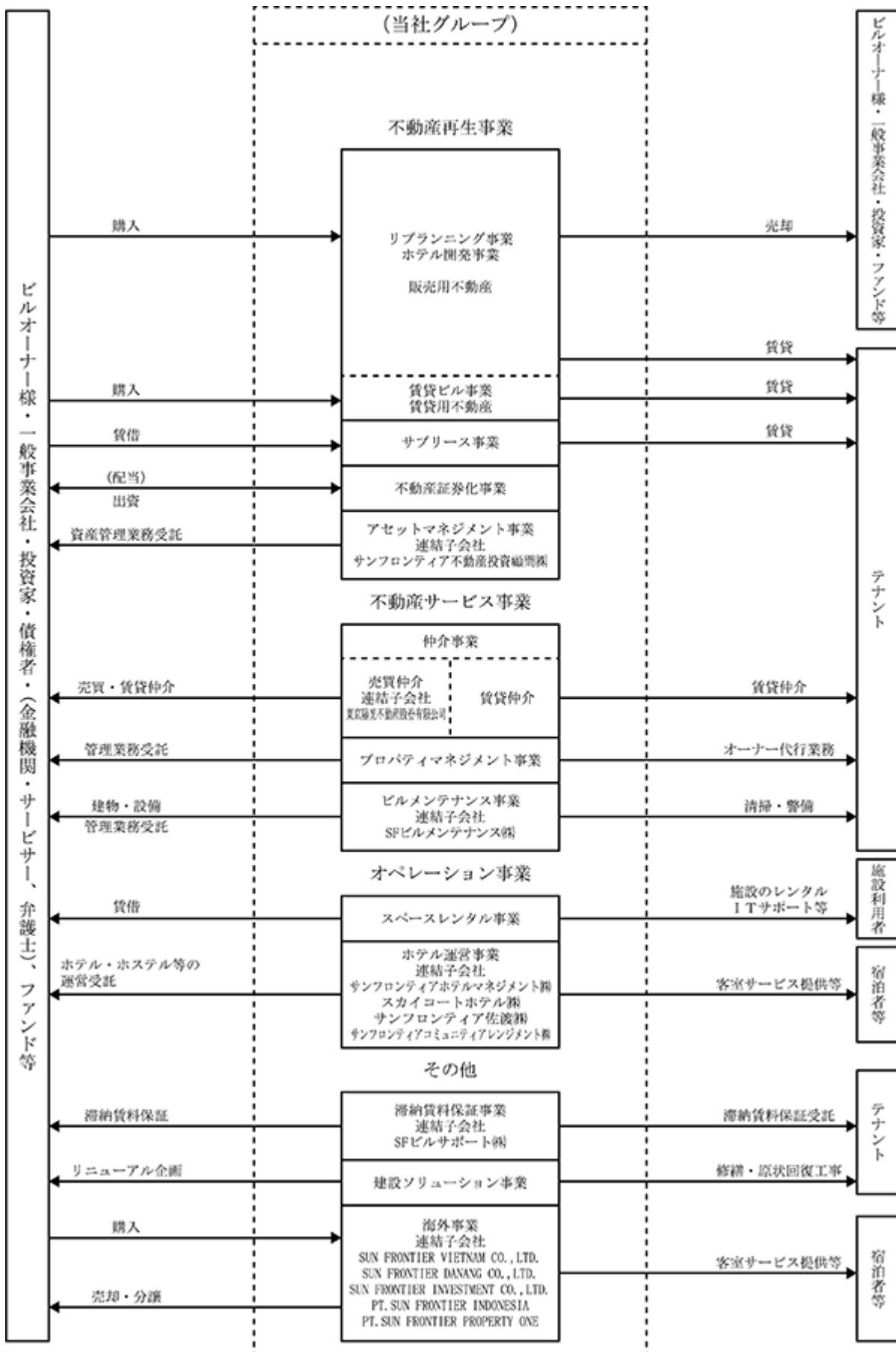
滞納賃料保証事業は、事業用不動産のテナントの賃料支払債務をビルオーナー様に対して保証する業務であり、入居保証金という信用補填制度の経済的負担の軽減に着目したビジネスであります。テナントには、保証金を減額し、初期資金負担を軽減するとともに、信用力をバックアップし、よりハイレベルなオフィスへの入居を可能にします。また、ビルオーナー様、ファンド事業者(アセットマネジメント会社)には賃料の滞納や原状回復工事の不安や事務負担に加え、賃料を滞納したテナントとの交渉に伴う精神的負担を軽減し、賃貸事業本来の安定性の確保を提供します。

(主な関係会社) SFビルサポート(株)

(3) 建設ソリューション事業

事業用不動産等のリニューアル企画並びに修繕・改修工事等を行っております。テナントの入居・退去による内装工事、原状回復工事のほか、ビルオーナー様からの注文工事、リニューアル工事も行っております。

〔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)					
サンフロンティアホテルマネジメント株式会社	東京都中央区	400,000千円	ホテルの企画・運営事業	98.0	役員の兼務 2名
スカイコートホテル株式会社	東京都中央区	10,000千円	ホテルの企画・運営事業	98.0	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	100,000千円	ホテルの企画・運営事業、地域創生	100.0	役員の兼務 2名
サンフロンティアコミュニティアレンジメント株式会社	東京都中央区	100,000千円	ホステル・ゲストハウスの企画・運営事業	100.0	役員の兼務 2名
SFビルサポート株式会社	東京都中央区	50,000千円	滞納賃料保証事業	100.0	役員の兼務 3名
SFビルメンテナンス株式会社	東京都墨田区	20,000千円	ビルメンテナンス事業	100.0	役員の兼務 1名
サンフロンティア不動産投資顧問株式会社	東京都千代田区	10,000千円	アセットマネジメント事業	100.0	役員の兼務 1名
東京陽光不動産股份有限公司	台湾	10,000千 台湾ドル	不動産コンサルティング事業	100.0	役員の兼務 3名
SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD.	ベトナム社会主義共和国	44,890,000千 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 2名
SUN FRONTIER DANANG CO.,LTD.	ベトナム社会主義共和国	160,466,000千 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 2名
SUN FRONTIER INVESTMENT CO.,LTD.	ベトナム社会主義共和国	275,651,460千 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 2名
PT.SUN FRONTIER INDONESIA	インドネシア共和国	250千 米ドル相当	インドネシアにおける不動産事業	85.0	役員の兼務 2名
PT.SUN FRONTIER PROPERTY ONE	インドネシア共和国	120,000,000千 ルピア	インドネシアにおける不動産事業	99.95	役員の兼務 2名

(注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2 上記以外に、持分法適用関連会社が1社あります。

3 株式会社ユービーは、平成29年10月2日付でSFビルメンテナンス株式会社に商号変更しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成30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	53 (4)
不動産サービス事業	212 (56)
オペレーション事業	59 (169)
報告セグメント 計	324 (229)
その他	24 (95)
全社(共通)	33 (11)
合計	381 (335)

- (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

平成30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)
273(32)	33.2	5.0	6,470

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産再生事業	53 (4)
不動産サービス事業	171 (12)
オペレーション事業	8 (-)
報告セグメント 計	232 (16)
その他	8 (5)
全社(共通)	33 (11)
合計	273 (32)

- (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。

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、有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、以下の経営理念と企業哲学を経営の基本方針として事業に取り組んでおります。

(経営理念)

「全従業員を守り、物心の幸福を追求することを旨とし、同時に共生の心をもって人類・社会の繁栄に貢献する。」

(企業哲学)

「我々社員は仕事を通して知識・技能・人格を溢れる熱意で向上させ、不動産ストックの活用と流通に専念することにより、再生産不可能な資源の無駄遣いをおさえ、持続的な地球上の人類や動植物の繁栄に寄与する。」

(2) 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、財務の安全性の観点から[自己資本比率50%以上]の水準を、また、収益性・生産性の観点から[売上高経常利益率20%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。

(3) 経営環境

日本経済は緩やかな回復基調を続けており、雇用や所得環境も改善傾向にあるものの、世界的な保護主義の台頭や、金融の引き締め、さらに中東や朝鮮半島における地政学リスク等の国外要因の影響により、先行き不透明感が増えています。不動産市場においては、好調な企業業績を背景に、東京都心部では空室率の低下と緩やかな賃料上昇が続いており、足元では引き続き堅調な状況にあります。しかしながら世界経済の不確実性や、2018年以降に東京都心部で予定されているオフィスの大量供給（竣工）等の影響により、市場はピークに近づきつつあるとの懸念も台頭し始めております。

(4) 対処すべき課題

当社グループは、中核事業であるオフィスビル事業のメインフィールドを東京都心と定め、お客様である「ビルオーナー様・資産家、富裕層」の皆様に寄り添い、不動産に関するあらゆるお困りごとの解決とお客様の幸せづくりに全社一丸となって真摯に取り組むことで“世界一お客様に愛され、選んでいただける不動産会社”を目指しています。物件ではなくお客様にフォーカスし、当社独自の専門的な不動産サービスによって、小さなお困りごと解決を繰り返し、何でも相談できる「不動産のパートナー・コンサルティング会社」として、お客様との絆を深めてまいりました。

当連結会計年度の業績は、おかげさまで営業利益・経常利益が過去最高益となり、7期連続の増収・経常増益となりました。そのような中、当社グループは東京都心の不動産価値を高め、提供し、「国益に資する事業を持って立つ企業」として、お客様や地域社会の幸せづくりに貢献することを通じて、中長期的な企業価値の向上を図るため、また、成長市場であるホテル事業、海外事業に計画的に投資を行うために、2019年3月期を初年度とする「中期経営計画」（以下「本中計」といいます。）を策定いたしました。

本中計の基本方針を[都心特化ビジネスと成長市場への展開]と定め、2023年3月期において、売上高1,000億円、経常利益200億円、親会社株主に帰属する当期純利益140億円を目指してまいります。また、本中計に沿った施策として、以下に掲げる3つの戦略を実行してまいります。

中期経営計画（2019年3月期～2023年3月期）

2023年3月期売上高1,000億円、経常利益200億円、親会社株主に帰属する当期純利益140億円

基本方針【都心特化ビジネスと成長市場への展開】

< 3つの戦略 >

当社の強みであり、影響力が強い都心に尖り、差別化された付加価値づくりで、中核事業である「都心オフィスビル事業」を伸ばす。

オフィスビル事業 2023年3月期売上高800億円（ホテルの売却売上高を含む）

- ・不動産再生・開発事業、不動産サービス事業の更なる深化・拡大と共に、スペースレンタル事業を急拡大させる。

成長市場である「ホテル」と「アジア」にフォーカスし、積極果敢に展開する。

ホテル運営事業 2023年3月期売上高140億、運営客室数5,000室

- ・ホテル：2023年3月期末における稼働客室数5,000室を目指し、開発・賃借・再生・M&A等の多様な方法で取り組む。

海外事業 2023年3月期売上高60億円、総投資額200億円

- ・アジア：ベトナム、インドネシアの住宅事業に重点投資（投資200億円）し、高い品質と企画で良質な住宅を供給することを通じて、地元の人々に支持されるブランドを確立する。

上記事業の成長を加速させるために「M&A」を積極的に活用する。

今後5年間で200億円以上のM&Aを実施

- ・オフィスビル事業およびホテル事業の成長を牽引する手段として周辺事業（建築施工・設備・貸会議室・ホテル運営等）のM&Aを積極的に活用する。

上記3つの戦略により、中長期的に安定した成長を遂げるための「フローとストックの両足で立つ」収益構造を確立する。

東京都心オフィス市場は世界一の巨大な市場であり、まだまだ膨大な市場開拓余地があります。今後もこの東京都心オフィス市場を更に深掘し、不動産価値の最大化に務め、中核であるオフィスビル事業を伸長させてまいります。そして、その収益基盤をもとに、将来的に成長が見込まれる日本のホテル市場、および東南アジアを中心とした海外市場へ積極果敢に挑戦し、収益ベースの多様化を図ることにより、中長期的に安定した収益成長を図ってまいります。

当社グループの強みは「利他」の価値観の下で、フィロソフィをベースとした心の絆で結ばれた社員の結束力にあります。各々の専門性を持ち寄り、各々が「お客様視点」を軸に生み出す付加価値を連鎖させることにより、高い付加価値を実現してまいりました。今後、一段の成長を目指し、多くの有能な人財を迎え入れ、このフィロソフィをベースとした強い絆で結ばれた結束力を挺に、真の不動産プロフェッショナル集団を構築してまいります。

2 【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」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、財政状態が影響を受ける可能性があります。

(2) 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、不稼動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具現化する事業であります。売却先は主に不動産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たな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。

資金調達に当たりましては、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。また、エクイティファイナンスや不動産証券化等にも取り組み、有利子負債の増加を抑えつつ不動産の取得・事業化を進めてきております。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、他の仲介手数料収入等に比較して高額となっております。従って、その購入及び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。

(3) 競合の状況

当社グループの事業は、リブランニング事業、ホテル開発事業、賃貸ビル事業・サブリース事業、不動産証券化事業、アセットマネジメント事業、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、ホテル運営事業、スペースレンタル事業、海外事業、建設ソリューション事業及び滞納賃料保証事業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融合した総合力及び顧客との広範なネットワーク並びに潜在的優良物件の選択等、細やかな事業運営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。

(4) ホテルの開発について

当社グループは、日本政府による観光立国推進政策の実施及びそれを受けた訪日外国人数の増加を好機と捉え、ホテル開発事業及びホテル運営事業の強化を図っております。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売却する場合もございます。ただし、物件売却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する方針であり、開発及び再生に係る収益及びコストはホテル開発事業に計上し、保有に係る収益及びコストは賃貸ビル事業に計上し、運営に係る収益及びコストはホテル運営事業に計上いたします。

ホテルの開発においては、これまでリプランニング事業で主力としてきたオフィスビル等の再生とは異なり、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等により、客室料金や客室稼働率の低下が起る場合等、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、ホテルの運営に関しては、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、海外において不動産事業等の取り組みを行っておりますが、日本国外における政治、経済や為替等の動向、商習慣の相違、投資や競争に関する法令・各種規制の制定や改正等が、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、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。

2. 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」「建築士法」「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」「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」「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	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)	平成26年12月29日から 平成31年12月28日		宅地建物取引業法	国土交通大臣
	SFビルメンテナンス(株)	平成29年2月25日から 平成34年2月24日			都道府県知事
特定建設業許可	サンフロンティア不動産(株)	平成29年7月20日から 平成34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	都道府県知事
不動産鑑定業登録	サンフロンティア不動産(株)	平成30年2月7日から 平成35年2月6日		不動産の鑑定評価に関する法律	都道府県知事
一般不動産投資顧問業登録	サンフロンティア不動産(株)	平成26年11月3日から 平成31年11月2日		不動産投資顧問業登録規程	国土交通大臣
	サンフロンティア不動産投資顧問(株)	平成27年12月9日から 平成32年12月8日			
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)	平成19年9月30日登録		金融商品取引法	関東財務局長
	サンフロンティア不動産投資顧問(株)	平成19年9月30日登録			
投資助言・代理業者登録	サンフロンティア不動産投資顧問(株)	平成19年9月30日登録		金融商品取引法	関東財務局長
一級建築士事務所登録	サンフロンティア不動産(株)	平成27年2月1日から 平成32年1月31日		建築士法	一般社団法人東京都建築士事務所協会
警備業認定	サンフロンティア不動産(株)	平成28年12月26日から 平成33年12月25日		警備業法	都道府県公安委員会
	SFビルメンテナンス(株)	平成26年4月5日から 平成31年4月4日			
マンション管理業登録	SFビルメンテナンス(株)	平成29年1月8日から 平成34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
賃貸住宅管理業登録	SFビルメンテナンス(株)	平成29年2月1日から 平成34年1月31日		賃貸住宅管理業者登録規程	国土交通省関東地方整備局長
建築物環境衛生総合管理業登録	SFビルメンテナンス(株)	平成27年9月18日から 平成33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	都道府県知事
建築物飲料水貯水槽清掃業登録	SFビルメンテナンス(株)	平成24年6月29日から 平成30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	都道府県知事
貸金業登録	SFビルサポート(株)	平成29年6月30日から 平成32年6月29日		貸金業法	都道府県知事

(注) SFビルメンテナンス(株)は、平成29年10月2日付で(株)ユービより商号を変更しております。

(2) 不動産証券化事業を行うに当たっては、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。

3．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。

4．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。これに対しましては、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。

3 【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

当連結会計年度におけるわが国経済は、引き続き好調な世界経済や、政府、日銀による各種政策の効果を背景に、緩やかな回復が続くことが期待されております。一方で、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。不動産業界においては、都心オフィスビル市場の平均空室率が5年9ヶ月にわたって改善傾向が続き、平均賃料は4年3ヶ月にわたって緩やかな上昇が続いております。一方で、不動産投資市場は、引き続き活況を呈しているものの、投資利回りは低水準で推移し、投資対象物件の品薄感が強まっていることから、先行きには慎重な見方が続いております。

当社グループでは、こうした環境下において、東京都心部における中小型オフィスビルの「不動産再生と活用」を本業とし、ビルオーナー様の不動産経営のパートナーとして、様々な「お困りごと解決」にお客様視点で真摯に取り組んでまいりました。具体的には、お客様お一人おひとりにビルの賃貸仲介及び売買仲介、ビル管理・メンテナンス、小修繕から大規模リニューアル、専門家とタイアップした相続や税務等の相談、賃料滞納に備えた保証の提供等に至るまで多様なサービスをご提供することを通じて、お客様の不満や不便、お困りごとを現場で研究・解決し、多面的な収益機会の創出に繋げてまいりました。そして、自社で中古のオフィスビルを購入し、これらのサービスを提供する過程で培った知見やノウハウを連鎖的に活用することで、市場のニーズに沿うビルへバリューアップし、投資家に販売、さらにアフターサービスを万全にした不動産再生事業を展開しています。

さらに、当社グループは、中古オフィスビルの不動産再生事業及び不動産サービス事業を通じて培ってきた当社独自の事業モデルを、ホテルの開発・再生・運営事業に展開し、これをオフィスビルの事業に続く2本目の柱とすべく注力しております。日本政府による観光立国政策の実施及びそれを受けた訪日外国人の増加を好機と捉え、訪日外国人の宿泊需要に応えること、並びに従来からの国内の観光需要及びビジネス需要に対して良質なホテルをご提供することが社会利益に資するとの考えから、「観光・ビジネスに向けた宿泊特化型ホテル」の開発を進めております。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高47,463百万円（前年同期比17.5%増）、営業利益11,239百万円（同19.8%増）、経常利益10,755百万円（同20.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益7,420百万円（同15.0%増）となりました。

当連結会計年度は、利益率の高い不動産再生事業が引き続きグループ全体の業績を牽引し、7期連続で増収、経常増益を達成し、営業・経常利益は2年連続で過去最高を更新いたしました。

なお、当社グループは当連結会計年度から報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同期の実績値については、変更後のセグメント区分に組み替えて比較しております。各セグメントの売上高、セグメント利益は、セグメント間の内部売上高、振替高を含みます。また、当社グループの経営管理指標を営業利益から経常利益に変更したことに伴い、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を変更しております。

各セグメントの業績は次のとおりであります。

（不動産再生事業）

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

リブランニング事業においては、管理受託物件や、賃貸仲介・売買仲介などの不動産サービス部門でお付き合いのあるビルオーナー様より、資産の買い替えなどのご相談をいただき、当社に直接お譲りいただける信頼関係をベースとした物件仕入が増加しております。また、商品化においては、賃貸仲介やビル管理の現場において蓄積した知見をフル活用しながら、再生テーマと入居想定テナントを明確に定め、「テナントニーズの変化を汲み上げ、高品質な内装を作りこむセットアップオフィス」「街に活気をもたらす最適用途へのコンバージョン」「開放的で快適な屋上テラスの設置」など、テナントの心に響くリノベーションを施すことで、中小型ビルを魅力的で高品質なビルに蘇らせます。そして、販売においては不動産サービス部門との連携による独自の販売ルートを活用し、ビル周辺エリアの地歴や将来性・社会性も価値に載せて資産家・富裕層へ販売いたします。このように、仕入・商品化・販売、全てのプロセスにおいて、社内各部門が専門性を持ち寄り、お客様視点の付加価値増大へ創意工夫を重ね、ビルの魅力を最大化する当社独自の事業モデルが深化したことにより、継続的な高い利益率につながり、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

ホテル開発事業においては、ホテルを2件販売したことにより、売上高、利益の増加に貢献いたしました。

賃貸ビル事業においては、当社グループの総合的な不動産オペレーション力を活かし、高稼働で安定的な賃料収入を確保しております。当連結会計年度においては、保有ビル数が増加したことなどにより前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

以上の結果、不動産再生事業の売上高は40,997百万円（前年同期比15.0%増）となり、セグメント利益は12,493百万円（同21.5%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、賃貸仲介事業を行っております。

プロパティマネジメント事業においては、テナント満足度を高めるためのきめ細やかなビル管理だけでなく、土地勘を強みとしたテナント誘致、適正賃料への条件改定による収益改善等に取り組むことで、高収益で高稼働なビル経営を実践しております。この実績を背景に、アフターサービスが充実していることを差別化ポイントとして、リブランニング物件をご購入いただいたり、ビル管理をお任せいただいているビルオーナー様から新たなビルを管理受託するなど、サービス品質を向上させながら受託棟数を増加させてまいりました。これらにより、当連結会計年度末の受託棟数は下表のとおり、前年同期末から10棟増加しました。また、お客様の資産背景やビル経営方針を伺うなかで、お客様の潜在的なお困りごとに対してもご提案を行うことで、工事受注や売買仲介等の事業機会を創出し、当社グループの総合力でお困りごとの解決に導いております。その結果、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

	平成28年3月末	平成29年3月末	平成30年3月末
受託棟数	333棟	362棟	372棟
稼働率	95.5%	96.6%	95.7%

ビルメンテナンス事業においては、ブランコによる外窓・外壁等の高所清掃、補修作業を強みに、プロパティマネジメントとの協働を推進してきたことでビルメンテナンス受託棟数が伸長し、売上高は微増したものの、利益についてはほぼ横ばいとなりました。

売買仲介事業においては、プロパティマネジメントや賃貸仲介をはじめとする他部門からの紹介案件にスピード対応で取り組み、リピートでの購入や売却、さらにはお客様からお客様をご紹介いただける機会も増加しております。売上高、利益は前年同期に比べやや減少したものの、不動産コンサルティングの一環としてリブランニング物件の仕入、販売等に注力し、グループ全体の収益に貢献しております。

賃貸仲介事業においては、都心5区を中心に拠点を展開しております。昨年4月には、新たに五反田に拠点を開設いたしました。市場における空室率が改善するなか、ビルオーナー様のお困りごとを空室という一面ではなく、老朽化や相続問題といったように多面的で長期的な視点から捉えるようにしております。当連結会計年度においては、前年同期に比べ売上高、利益ともにやや減少いたしました。現場の最前線でお客様との対話の中から関連するニーズをお聞きし、リブランニング事業にかかる仕入や販売、工事受注や売買仲介等の切っ掛けを創り出すなど、様々なお困りごと解決に継続して取り組んでおります。また、当社グループが運営する居抜きオフィスの仲介ウェブサイト「そのまんまオフィス！」に、リブランニング事業の内装を作り込んだ「セットアップオフィス」を掲載し、スタートアップ企業やIT企業などにご好評をいただくなど、働き方が多様化し、変化を続けるオフィスニーズにも順応したサービスの拡充を進めております。

以上の結果、不動産サービス事業の売上高は3,225百万円（前年同期比2.7%増）となり、セグメント利益は1,993百万円（同4.9%増）となりました。

なお、ビルメンテナンス事業を手掛ける当社子会社の株式会社ユービは、昨年10月2日付でSFビルメンテナンス株式会社に商号変更いたしました。

（オペレーション事業）

オペレーション事業では、ホテル運営事業、スペースレンタル事業を行っております。

ホテル運営事業においては、2016年12月にM&Aにより当社グループに加わった「ホテルスカイコート」4拠点（成田・川崎・小岩・博多）の業績が通年寄与いたしました。また、自社ホテルブランドの第1号店「日和（ひより）ホテル舞浜」が昨年7月に開業し、ホテル事業のテーマである「心温かいホテル」を実現するべく、日々お客様視点の改良改善を続け、常に進化発展をしていくホテルを目指しています。当ホテルは大手宿泊予約サイトの口コミ評価で、ソフト面、ハード面での総合的な快適性から、舞浜・浦安・船橋・幕張エリアにおいてトップクラスとなるなど、お客様視点のサービスが高評価に繋がっています。その結果、前年同期に比べ売上高、利益ともに大幅に増加いたしました。

さらに、自社ホテルブランド「日和ホテルズ&リゾート」におけるカジュアルなブランドとして「たびのホテル（TABINOHOTEL）」を新たに開発いたしました。「たびのホテル」は日本が秘める文化や歴史、自然の魅力を持つ地方に目を向け、その地域ならではの魅力や特長を掘り起こす、地域創生型ホテルブランドです。第一弾として本年5月2日に、岐阜県の飛騨高山において地元の木材を多用した木づくりホテル「たびのホテル飛騨高山」を開業し、第二弾として本年7月に、新潟県の佐渡島において伝統工芸である竹細工をモチーフにした「たびのホテル佐渡」を開業する予定です。

その他にも、銀座東、大阪本町、大阪なんばエリアのプロジェクトに着工しており、加えて、京都四条河原町等のエリアで、当社グループが開発し、所有、運営する方式や、外部の地権者様が当社の意向を汲み上げて開発するホテルを当社グループが長期賃借する方式等でのホテルの運営計画が進捗しております。

スペースレンタル事業においては、貸会議室、レンタルオフィス、コワーキングスペースの運営を行っております。本年3月に東京駅周辺で新たに2拠点の貸会議室「ビジョンセンター東京有楽町」と「ビジョンセンター東京日本橋」を開業いたしました。その結果、貸会議室「ビジョンセンター」は東京、田町、永田町、浜松町、横浜の駅前に8拠点、レンタルオフィス「ビジョンオフィス」は神田、新宿の駅前に3拠点、コワーキングスペース「ビジョンワークス」は東京駅前に1拠点となり、スペースレンタル事業合計で12拠点到展開しております。ご利用者様の目線でサービス品質を磨いてきたことで、リピーターやご紹介によるご利用が着実に増加していることから、前年同期に比べ売上高、利益ともに大幅に増加いたしました。

今後は貸会議室の更なる拠点拡大に向け、当社が影響力を持つ都心において、賃貸仲介部門の拠点網を活用した仕入活動に注力すると共に、東京都心部におけるコワーキングスペースの需要増加を見込み、本年5月に有楽町にて新たなコワーキングスペースを開設する予定です。

以上の結果、オペレーション事業の売上高は2,898百万円（前年同期比117.8%増）となり、セグメント利益は326百万円（同72.9%増）となりました。

(その他)

その他では、滞納賃料保証事業、海外事業、建設ソリューション事業等を行っております。

滞納賃料保証事業においては、賃貸仲介をはじめとする当社グループ内の関連部門との連携強化に加え、ビルオーナー様、協力会社様へのセミナーを継続的に開催するなどの情報発信により、当社グループの保証システムの浸透と認知度向上に努めてまいりました。テナントの保証審査においては現地調査を徹底し、厳格に行いながらも、審査結果の迅速な回答にこだわり、また、賃料滞納時には、賃料保証のみならず、訴訟や明け渡し、賃料の回収までを誠実にサポートすることで、ビルオーナー様に寄り添った実績を積み上げ、新規保証、再保証ともに取り扱い件数が堅調に推移し、前年同期に比べ売上高、利益ともに大幅に増加いたしました。

海外事業においては、成長が続く東南アジアへ進出し、高品質な日本の施工技術とお客様視点のおもてなしサービスをアジアの方々に体感していただくことにこだわった不動産開発、ホテル運営を行っております。ベトナムの中部最大都市ダナンで海外第1号ホテル「The Blossom City」を所有、運営するとともに、昨年6月には28階建の分譲マンション「HIYORI Garden Tower」を着工いたしました。インドネシアの首都ジャカルタでは、都市型分譲住宅の建築を推進、またサービスアパートメント「京 Serviced Apartment」の所有、運営を行っております。

建設ソリューション事業においては、リブランニング事業の商品化に特に注力いたしました。

以上の結果、その他の売上高は931百万円（前年同期比35.1%増）となり、セグメント利益は566百万円（同6.3%増）となりました。

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	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	
	金額(千円)	前年同期比(%)
不動産再生事業	40,997,837	15.0
不動産サービス事業	3,225,515	2.7
オペレーション事業	2,898,565	117.8
その他	931,678	35.1
調整額	589,931	
合計	47,463,665	17.5

(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	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
株式会社ボルテックス			5,712,082	12.0
Green Garden特定目的会社	5,508,682	13.6		
合同会社EI Toro	4,380,000	10.8		

3 前連結会計年度の株式会社ボルテックス及び当連結会計年度のGreen Garden特定目的会社、合同会社EI Toroに対する販売実績は、当該販売実績の総販売実績に対する割合が100分の10未満のため、記載を省略しております。

4 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 財政状態

当連結会計年度末における総資産は91,761百万円（前連結会計年度末比44.2%増）、負債は42,912百万円（同53.4%増）、純資産は48,849百万円（同36.9%増）となりました。

総資産の増加の主な要因は、流動資産のその他に含まれる前渡金の減少992百万円等があったものの、たな卸資産の増加18,407百万円、現金及び預金の増加7,646百万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、社債の減少1,413百万円等があったものの、長期借入金の増加12,754百万円、未払法人税等の増加2,375百万円等があったことによるものであります。

純資産の増加の主な要因は、期末配当金の支払い1,282百万円等があったものの、増資による資本金及び資本剰余金の増加がそれぞれ3,578百万円、親会社株主に帰属する当期純利益の計上7,420百万円等の増加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53.2%（同2.8ポイント減）となりました。

(3) キャッシュ・フロー

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、営業活動により6,989百万円減少、投資活動により2,443百万円減少、財務活動により17,235百万円増加した結果、期首残高に比べ7,810百万円増加し、当連結会計年度末残高は22,682百万円となりました。

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6,989百万円（前期は4,353百万円の収入超過）の支出超過となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益10,755百万円等があったものの、たな卸資産の増加額19,126百万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2,443百万円（前期は4,764百万円の支出超過）の支出超過となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入1,784百万円等があったものの、定期預金の預入による支出1,620百万円及び有形固定資産の取得による支出1,406百万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17,235百万円（前期は1,984百万円の収入超過）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12,755百万円及び配当金の支払額1,279百万円等があったものの、長期借入れによる収入25,522百万円及び株式の発行による収入7,110百万円等があったことによるものであります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【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1,419,193千円であり、主な内容は、ホテル施設等の取得(1,101,747千円)であります。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成30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(千円)				従業員数 (人)
			建物	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	18,637	()	17,135	35,773	133
店舗等 (東京都千代田区・中央区・港区・新宿区・品川区・横浜市西区)	不動産サービス事業	営業用施設	14,495	()	8,127	22,622	140
研修所 (千葉県長生郡)	全社(共通)	研修施設	51,051	74,751 (5,323.98)		125,803	
賃貸事業用不動産等 (東京都港区他)	不動産再生事業、その他	賃貸用ビル等	1,062,225	6,550,740 (23,399.38)	354,778	7,967,744	
サブリース物件等 (東京都中央区他)	不動産再生事業、オペレーション事業	ビル管理請負施設	94,998	()	7,337	102,336	

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は車両運搬具、工具、器具及び備品であります。なお、帳簿価額には消費税等は含まれておりません。
 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	1,501.71
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	533.65
銀座店他 (東京都中央区他)	不動産サービス事業、オペレーション事業	営業用施設	707.24
サブリース物件等 (東京都中央区他)	不動産再生事業、オペレーション事業、その他	ビル管理請負施設 貸し会議室等	9,185.83

(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(千円)				従業員数 (人)
				建物	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㈱	本社、ホテル施 設 (東京都中央区 他)	オペレーショ ン事業	統括事業施 設、ホテル 運営	3,956	()	57,947	61,903	27 (100)
スカイコ ートホテル㈱	本社、ホテル施 設 (東京都江戸川区 他)	オペレーショ ン事業	ホテル運営	11,008	11,019 ()	1,024	23,053	11 (45)
サンフロン ティアコ ミュニティ アレンジメ ント㈱	本社、ホテル施 設 (東京都中央区)	オペレーショ ン事業	ホステル運 営	4,378	()	26,681	31,059	()

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は車両運搬具、工具、器具及び備品であります。なお、帳簿価額には消費税等は含まれておりません。
- 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】

平成30年3月31日現在における設備の新設等の計画は、次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	投資予定額		資金調達方法	着手年月	完了予定 年月	完成後の 増加能力 (室)
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)				
提出 会社	日和ホテル 京都四条河 原町 (京都府京 都市)	不動産再 生事業	土地建物 等	9,150	5,380	自己資金、借入 金及び増資資金	平成28年 9月	平成33年 6月	客室数 146

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
- 2 事業所名については、本有価証券報告書提出日(平成30年6月25日)現在の仮称であり、今後変更する可能性があります。

(2) 重要な設備の除却等

特記すべき事項はありません。

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) (平成30年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成30年6月25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 市場第一部	単元株式数は100株であります。
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】

平成30年6月22日の取締役会において決議されたもの

当該制度は、会社法第236条、第238条及び240条の規定に基づく株式報酬型ストック・オプションとして、当社の取締役に対して新株予約権を割当ててを、平成30年6月22日の取締役会において決議されたものであり、その内容は次のとおりであります。

決議年月日	平成30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
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	5,240株
新株予約権の行使時の払込金額	[募集事項] ト に記載しております。
新株予約権の行使期間	[募集事項] チ に記載しております。
新株予約権の行使の条件	[募集事項] ル に記載しております。
新株予約権の譲渡に関する事項	[募集事項] ヌ に記載しております。
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	[募集事項] ワ に記載しております。

注) 当社の取締役に対し、株式報酬型ストック・オプションとして新株予約権を発行したものであります。

当社は、平成30年6月22日の取締役会において、当社の取締役に対して発行する新株予約権の募集事項について、次のとおり決議しております。

[募集事項]

イ 新株予約権の名称

サンフロンティア不動産株式会社2018年度株式報酬型ストック・オプション（新株予約権）

ロ 新株予約権の割当対象者及び人数

当社の取締役（社外取締役を除く） 4名

ハ 新株予約権の数

524個（1ストックオプションあたり10株）

ニ 新株予約権の目的となる株式の種類及び数

当社普通株式数 5,240株

ホ 新株予約権の払込金額

新株予約権の割当日において「ブラック・ショールズ・モデル」により算定した公正価値に基づいた価格を払い込み金額とする。新株予約権の割当てを受けた者は、当該払込金額の払込みに代えて当社に対する報酬債権と相殺する。

ヘ 新株予約権の割当日

平成30年7月31日

ト 新株予約権の行使に際して出資される財産の額

新株予約権の行使により交付を受けることができる株式1株当たり1円とし、これに付与株式数の総数を乗じた金額とする。

チ 新株予約権を行使できる期間

2018年8月1日から2048年7月31日

リ 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

(a)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項の規定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。

(b)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、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額とする。

ヌ 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、取締役会の承認を要する。

ル 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。

ロ 新株予約権の取得に関する事項

(a)新株予約権者が権利行使をする前に、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。

(b)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また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。

ワ 組織再編を実施する際の新株予約権の取扱

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、株式交換または株式移転（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。

カ 1株に満たない端数の処理

新株予約権者が新株予約権を行使した場合に、新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数があるときには、これを切り捨てる。

ヨ 新株予約権証券の不発行

新株予約権に係る新株予約権証券を発行しない。

【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】

該当事項はありません。

(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】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成25年10月1日 (注)1	42,327,945	42,755,500		8,387,211		2,871,767
平成29年12月26日 (注)2	5,220,000	47,975,500	3,112,894	11,500,106	3,112,894	5,984,662
平成30年1月24日 (注)3	780,000	48,755,500	465,145	11,965,251	465,145	6,449,807

(注)1 平成25年9月30日の株主名簿に記録された株主に対し、1株につき100株の割合をもって分割いたしました。

2 有償一般募集

発行価格 1,244円

発行価額 1,192.68円

資本組入額 596.34円

払込金総額 6,225,789千円

3 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 1,192.68円

資本組入額 596.34円

割当先 大和証券株

(5) 【所有者別状況】

平成30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)		23	28	125	144	29	11,930	12,279	
所有株式数 (単元)		58,644	9,779	186,345	100,114	255	132,377	487,514	4,100
所有株式数 の割合(%)		12.03	2.01	38.22	20.54	0.05	27.15	100.00	

(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565単元が含まれております。

2 自己株式143株は、「個人その他」に1単元、「単元未満株式の状況」に43株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成30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	17,957,500	36.83
堀口智顕	千葉県浦安市	3,007,200	6.17
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	2,059,700	4.22
KBL EPB S.A. 107704 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	43 BOULEVARD ROYAL L-2955 LUXEMBOURG (東京都港区港南2-15-1品川インターシティ A棟)	1,821,700	3.74
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	1,228,400	2.52
MSCO CUSTOMER SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタ ンレーMUFG証券株式会社)	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A. (東京都千代田区大手町1-9-7大手町フィナ ンシャルシティ サウスタワー)	616,278	1.26
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・ サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB U.K. (東京都港区六本木6-10-1六本木ヒルズ森タ ワー)	546,802	1.12
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C NON TREATY (常任代理人 香港上海銀行東 京支店 カストディ業務部)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋3-11-1)	506,300	1.04
THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	2-4, RUE EUGENE RUPPURT, L-2453 LUXEMBOURG, GRAND DUCHY OF LUXEMBOURG (東京都港区港南2-15-1品川インターシティ A棟)	487,521	1.00
上田八木短資株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋2-4-2	478,400	0.98
計		28,709,801	58.89

(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。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 1,867,300株

日本マスタートラスト信託銀行株式会社 1,165,500株

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成30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 100		
完全議決権株式(その他)	普通株式 48,751,300	487,513	
単元未満株式	普通株式 4,100		
発行済株式総数	48,755,500		
総株主の議決権		487,513	

(注) 1 単元未満株式には自己株式43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56,500株(議決権数565個)が含まれております。

【自己株式等】

平成30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	100		100	0.0
計		100		100	0.0

(注) 1 上記の他、単元未満株式が43株あります。

- 2 株式給付信託(J-ESOP)が所有する当社株式56,500株につきましては、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。

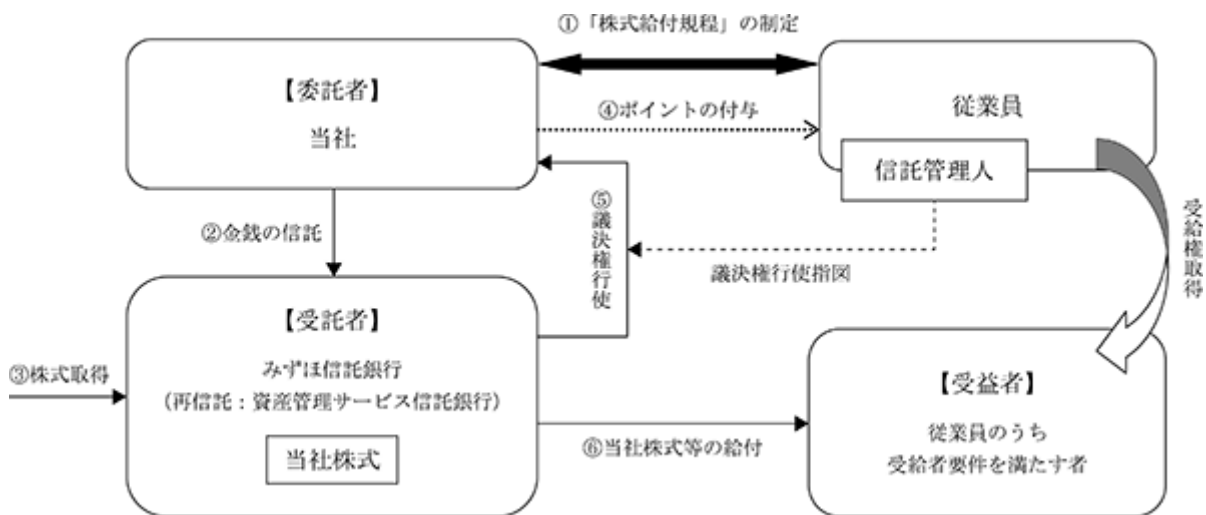
本制度の概要

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：資産管理サービス信託銀行）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。
- ヘ 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

56,500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】 普通株式

(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】

該当事項はありません。

(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 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
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、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他()				
保有自己株式数	143		143	

- (注) 1 当期間における保有自己株式数には、平成30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ホテル事業や海外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、原則として年1回の剰余金の配当を行うこととしており、決定機関は株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき期末配当を1株当たり33円50銭といたしました。

なお、当社は、「取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

(注) 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(千円)	1株当たり配当額(円)
平成30年6月22日 定時株主総会決議	1,633,304	33.50

(注) 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。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月	平成30年3月
最高(円)	152,900 1,764	1,515	1,267	1,251	1,615
最低(円)	64,000 1,002	880	797	891	906

(注) 1 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

2 印は、株式分割(平成25年10月1日、1株 100株)による権利落後の株価であります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成29年10月	11月	12月	平成30年1月	2月	3月
最高(円)	1,366	1,615	1,541	1,459	1,436	1,227
最低(円)	1,214	1,320	1,252	1,279	1,088	1,112

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

5 【役員 の 状況】

男性9名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長		堀 口 智 顕	昭和33年4月21日生	平成2年3月 ㈱サンフロンティア(被合併会社)代表取締役社長 平成11年4月 当社設立 代表取締役社長(現任) 平成24年1月 ㈱ユービ取締役会長 平成25年3月 東京陽光不動産股份有限公司 董事長 平成27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) 平成27年11月 SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD. 取締役会長(現任) 平成28年9月 SUN FRONTIER DANANG CO.,LTD. 取締役会長(現任) 平成28年12月 スカイコートホテル㈱代表取締役(現任) 平成29年2月 SUN FRONTIER INVESTMENT CO.,LTD. 取締役会長(現任) 平成29年11月 サンフロンティア佐渡㈱代表取締役(現任) 平成30年6月 サンフロンティア沖縄㈱代表取締役(現任)	(注)3	3,007,200
代表取締役副社長	アセットマネジメント 本部長	齋 藤 清 一	昭和35年6月9日生	平成17年9月 当社入社 平成17年11月 当社管理本部長 平成18年6月 当社取締役 管理本部長 平成20年6月 当社専務取締役 管理本部長 平成24年6月 当社取締役副社長 管理本部長 平成26年6月 当社代表取締役副社長 管理本部長 平成27年4月 当社代表取締役副社長 アセットマネジメント本部長(現任) 平成28年10月 サンフロンティアコミュニティアレンジメント㈱代表取締役(現任) 平成29年6月 東京陽光不動産股份有限公司 董事長(現任)	(注)3	53,800
専務取締役	受託資産 運用本部長	中 村 泉	昭和27年3月16日生	平成18年9月 当社入社 受託資産運用本部営業統括部長 平成20年6月 当社取締役 受託資産運用本部長 平成24年6月 SFビルサポート㈱代表取締役(現任) 平成24年6月 当社専務取締役 受託資産運用本部長 平成25年11月 ㈱ユービ(現SFビルメンテナンス㈱)代表取締役(現任) 平成28年6月 当社専務取締役 受託資産運用本部長(現任)	(注)3	44,400
常務取締役	管理本部長	山 田 康 志	昭和40年12月23日生	平成22年8月 当社入社 経営企画部長 平成24年6月 当社執行役員 経営企画部長 平成27年4月 当社執行役員 管理本部長 平成27年6月 当社取締役 管理本部長 平成28年6月 当社常務取締役 管理本部長(現任) 平成29年11月 PT.SUN FRONTIER PROTERTY ONE 代表取締役(現任) 平成29年12月 PT.SUN FRONTIER INDONESIA 代表取締役(現任)	(注)3	4,400

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役		高 原 利 雄	昭和14年9月18日生	昭和37年4月 大成化工(株)(現、ユニチャーム(株)) 取締役 昭和49年7月 ユニ・チャーム(株)取締役 昭和51年4月 同社常務取締役 昭和54年9月 同社専務取締役 昭和61年10月 同社取締役副社長 平成2年5月 ユニ・チャーム ペットケア(株)取締 役 平成4年4月 同社代表取締役社長 ユニ・チャーム(株)取締役 平成13年6月 ユニ・チャーム ペットケア(株)代表 取締役会長 平成16年6月 同社取締役会長 平成19年6月 同社相談役 平成26年6月 当社取締役(現任)	(注)3	10,000
取締役		久 保 幸 年	昭和24年6月29日生	昭和48年4月 東京証券取引所入所 昭和54年9月 公認会計士登録 平成11年6月 東京証券取引所上場審査部長 平成12年6月 三優監査法人顧問 平成12年9月 三優監査法人代表社員 平成14年4月 中央大学専門大学院国際会計研究科 特任教授 平成15年4月 中央大学専門職大学院国際会計研究 科特任教授 平成27年7月 大原大学院大学会計研究科教授(現 任) 平成27年7月 当社取締役(現任)	(注)3	
常勤監査役		大 澤 伸 次	昭和23年1月31日生	昭和46年4月 東洋信託銀行(株)(現、三菱UFJ信託銀 行(株))入社 昭和50年3月 不動産鑑定士登録 平成18年5月 当社入社 当社法務部長 平成19年6月 SFビルサポート(株)監査役(現任) 平成23年6月 当社監査役(現任)	(注)4	600
監査役		加 瀬 浩 吉	昭和36年12月22日生	昭和58年8月 吉田会計事務所入所 昭和59年8月 東京商科学院専門学校入社 昭和61年8月 青山監査法人プライスウォーターハ ウス入社 平成2年1月 川田公認会計士事務所入所 平成4年12月 加瀬税務経営事務所開設 所長(現 任) 平成6年8月 カセマネジメントコンサルタント(有 限)設立 代表取締役(現任) 平成19年6月 当社監査役(現任)	(注)4	600

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役		守屋 宏一	昭和35年9月29日生	平成元年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 平成元年4月 本間法律事務所(現、本間合同法律事務所)入所 平成12年7月 守屋法律事務所開設 所長(現任) 平成13年6月 ㈱タムラ製作所社外監査役(現任) 平成16年5月 ㈱サマンサタバサジャパンリミテッド社外監査役 平成26年6月 当社監査役(現任) 平成30年5月 ㈱サマンサタバサジャパンリミテッド社外取締役(現任)	(注)5	4,800
計						3,215,800

- (注) 1 取締役 高原利雄氏及び久保幸年氏は、「社外取締役」であります。
 2 監査役 加瀬浩吉氏及び守屋宏一氏は、「社外監査役」であります。
 3 平成30年6月22日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
 4 平成27年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
 5 平成30年6月22日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
 6 当社は、法令に定める監査役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項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役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	昭和27年7月26日生	昭和60年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 平成元年4月 土屋綜合法律事務所開設 所長(現任)	

- 7 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6名であります。

氏名	役名	職名
齋藤 清一	副社長執行役員	アセットマネジメント本部長
中村 泉	専務執行役員	受託資産運用本部長
山田 康志	常務執行役員	管理本部長
本田 賢二	執行役員	プロパティマネジメント事業第一部長
二宮 光広	執行役員	経営企画部長
野崎 勇司	執行役員	経理部長

は、取締役を兼務する執行役員であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社では、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

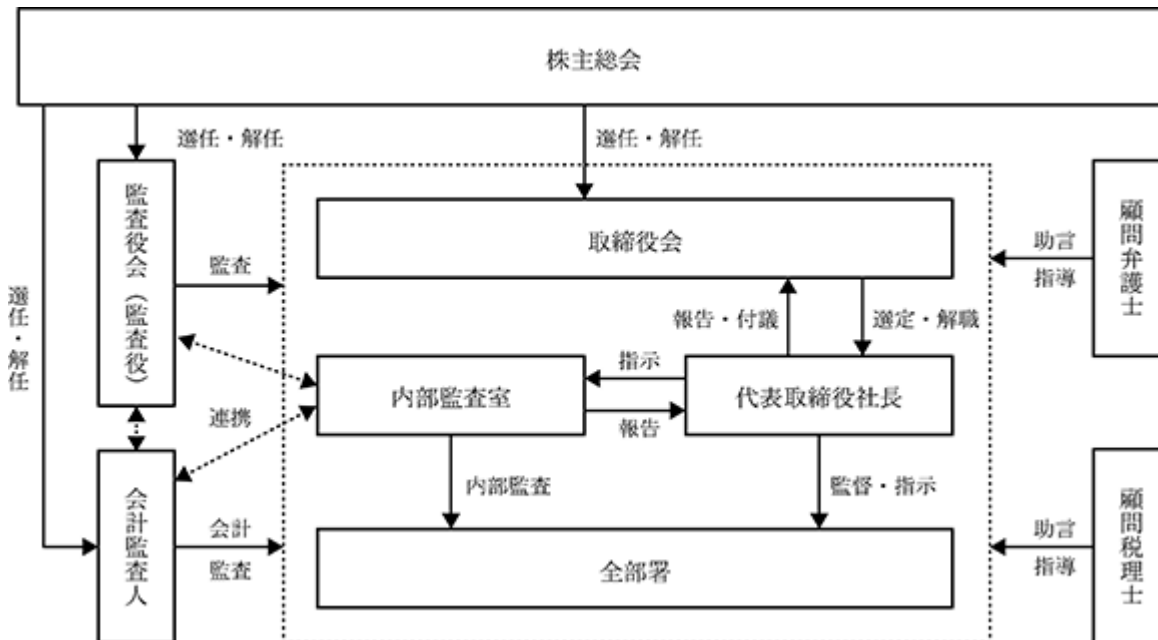
を基本方針として、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

イ 会社の機関の基本説明

- 取締役会** 取締役6名(うち社外取締役2名)で構成し、毎月開催される定時取締役会を通じ、法令または定款に規定する事項の決議並びに重要な業務に関する事項についての報告、審議、決議を行うとともに、各取締役の職務執行状況の監督を行っております。また、その他必要に応じて臨時取締役会を開催し、機動的な経営の実現を目指しております。
- 監査役会** 当社は監査役制度を採用しております。監査役3名(うち社外監査役2名)で構成し、毎月定例の監査役会を開催しております。各監査役は、各年度に策定する監査計画に従い、取締役会やその他重要な会議への出席、内部監査室及び会計監査人と連携しての業務監査等を行っております。監査役会は、内部監査室及び会計監査人から適時適切な報告を受ける他、往査時の立会等を通じて十分な意見交換を行っており、独立性確保の前提のもと相互の連携強化を図っております。

ロ 会社の機関・内部統制の関係は、下図のとおりであります。



(現状の体制を採用している理由)

当社がこのような体制を採用している理由は、コーポレート・ガバナンスに関する当社の5つの基本方針を具現化する上で、取締役の相互監視と監査役による経営監視が適切かつ有効に機能する体制であると判断しているからであります。

八 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、運用しています。

< 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に報告する。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、取締役及び監査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家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、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監査役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。

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・諸規程の有効性及び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等所定の機関に報告することとする。

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) 監査役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

監査役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、監査役付として従業員を配置することとする。監査役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、監査役の指示に従い職務を行うものとする。また、監査役会を設置した場合には当該監査役会の事務局も兼務することとする。

(g) 前項の従業員の取締役からの独立性に関する事項

前項の監査役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、事前に監査役へ報告をし、同意を得ることとする。

(h) 監査役の(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)の監査役付は、監査役に同行して、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、監査役に同行して、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。監査役からの指示については、取締役及びその他の従業員は、監査役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取締役及び従業員が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

全ての取締役及び部署長は、監査役が出席する取締役会その他の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する。また、監査役が求めたときは、社内のあらゆる会議に出席を認めるものとする。当社及びグループ会社の全ての取締役及び従業員は、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、直ちに監査役に対し報告を行うこととする。

当社及びグループ会社の取締役及び従業員は、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、社外監査役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取締役及び従業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、監査役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) 監査役の職務の執行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、監査役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、その費用等が監査役の職務の執行について生じた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) その他監査役が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、監査役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、監査役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。

<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20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) 監査役が職務執行について

監査役は当事業年度において監査役会を13回開催し、監査役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、監査役が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) 当社子会社における業務の適正の確保について

当社子会社から、「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 内部監査及び監査役監査の状況

内部監査 当社の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、代表取締役社長直轄の内部監査室(2名)が各部門におけるリスクの管理状況を理解した内部監査計画を基に定期的な監査を実施しており、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、代表取締役へ報告しております。また、監査役や監査法人等と連携することで、内部牽制組織が十分機能するように努めております。

監査役監査 監査役会で策定された監査方針並びに監査計画に基づいて、取締役会等の重要会議へ出席する他、内部監査室及び会計監査人等との連携を密にして、取締役の職務遂行を監査しております。

ホ 会計監査の状況

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、通常の監査以外にも、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。

・業務を執行した公認会計士の氏名は以下のとおりです。

三優監査法人

指定社員 業務執行社員 齋藤 浩史

指定社員 業務執行社員 森田 聡

・会計監査業務に係る補助者の構成は、以下のとおりです。

公認会計士 5名、その他 4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等であります。

この他、顧問税理士の助言を得て、税務に関する適法性にも留意しております。

ヘ 社外取締役及び社外監査役との関係

有価証券報告書提出日現在における社外取締役 2名及び社外監査役 2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 高原利雄氏は、会社経営者としての豊富な業務経験を有しており、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、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、当社は、同氏が代表取締役を務める資産管理会社の保有する不動産の管理業務を受託しておりますが、当該取引は、通常の取引条件と同水準であり、取引額も寡少であるため、特別の利害関係はなく、独立性に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。加えて、高原利雄氏は、提出日現在当社株式(10,000株)を保有しておりますが、当社との間でそれ以外の人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役 久保幸年氏は、上場会社管理等に関する豊富な経験並びに財務及び会計等に関する専門知識を活かすことにより、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、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、当社の会計監査人である三優監査法人の公認会計士として過去において当社の会計監査に関与したことがありますが、当該監査法人を退職した後は利害関係はなく、独立性に影響を及ぼすことはないと判断しております。当社との間で人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役 加瀬浩吉氏は、現在税理士事務所を開業され、税務・会計全般に精通しており、その財務及び会計に関する相当程度の知見により監査体制の強化を図るため、同氏を社外監査役に選任しております。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、加瀬浩吉氏は、提出日現在当社株式(600株)を保有しておりますが、当社との間でそれ以外の人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役 守屋宏一氏は、弁護士として不動産関係を含め様々な分野での法律経験を積まれており、他社の監査役経験もあることから、社外監査役に選任しております。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(4,800株)を保有しておりますが、当社との間でそれ以外の人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

以上のとおり、社外取締役及び社外監査役は、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、社外取締役及び社外監査役の選任状況は十分であると考えております。

なお、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針はないものの、選任にあたっては、株式会社東京証券取引所の独立役員に関する判断基準を参考にしております。

リスク管理体制の整備の状況

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、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。

役員報酬の内容

イ 提出会社の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 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック・ オプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	145,800	94,800		51,000	4
監査役 (社外監査役を除く。)	8,400	8,400			1
社外役員	23,840	18,840		5,000	4

ロ 提出会社の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。

ハ 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。

ニ 役員の報酬等の額の決定に関する方針

取締役の報酬については、一定金額報酬(基本報酬)と業績連動報酬(取締役賞与)を支給することとしております。一定金額報酬は、取締役の職務の内容及び当社の状況等を勘案し、相当と思われる額としております。業績連動報酬は、連結業績及び取締役の担当事業の業績を勘案して定めることとしております。

なお、取締役の報酬等限度額は、平成29年6月23日開催の第18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)と決議いただいております。

また、業績向上に対する意欲や士気をより一層高めることを目的として、ストック・オプションを付与することがあります。

監査役の報酬については、監査という機能の性格から中立性及び独立性に鑑み、一定金額報酬に一本化しております。

なお、監査役の報酬等限度額は、平成18年6月22日開催の第7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。

責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、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す。

なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役及び社外監査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ます。

取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨定款に定めております。

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、定款に定めております。

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。

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

イ 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。

ロ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査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及び監査役(取締役及び監査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。

八 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的の投資株式

該当事項はありません。

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的の上場投資株式

前事業年度及び当事業年度

該当事項はありません。

ハ 保有目的が純投資目的の投資株式

前事業年度及び当事業年度

該当事項はありません。

ニ 保有目的を変更した投資株式

該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

【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(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
提出会社	31,000		32,000	1,500
連結子会社				
計	31,000		32,000	1,500

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度及び当連結会計年度
 該当事項はありません。

【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】

前連結会計年度
 該当事項はありません。

当連結会計年度

当社は、監査公認会計士等に対して、非監査業務であるコンフォートレター作成業務を委託し対価を支払っております。

【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、監査役会の同意を得て取締役会にて決定しております。

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いません。

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(平成29年4月1日から平成30年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成29年4月1日から平成30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：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,246,381	23,892,935
売掛金	399,926	493,429
販売用不動産	1 7,007,208	1 6,005,475
仕掛販売用不動産	1 29,174,443	1 48,546,180
仕掛工事	-	28,475
貯蔵品	4,636	13,314
繰延税金資産	469,013	719,637
その他	1,933,419	1,224,032
貸倒引当金	39,418	29,547
流動資産合計	55,195,611	80,893,933
固定資産		
有形固定資産		
建物	993,914	1,727,492
減価償却累計額	251,715	322,177
建物（純額）	1 742,198	1 1,405,315
土地	1 6,432,656	1 6,650,463
その他	256,834	679,836
減価償却累計額	143,487	169,891
その他（純額）	113,346	1 509,945
有形固定資産合計	7,288,201	8,565,724
無形固定資産		
のれん	281,605	222,320
その他	281,071	252,456
無形固定資産合計	562,676	474,776
投資その他の資産		
繰延税金資産	25,377	37,941
その他	2 582,789	2 1,789,194
貸倒引当金	46	28
投資その他の資産合計	608,120	1,827,108
固定資産合計	8,458,999	10,867,608
資産合計	63,654,610	91,761,542

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	634,412	1,007,221
短期借入金	-	175,736
1年内償還予定の社債	1 1,153,300	-
1年内返済予定の長期借入金	1 2,284,768	1 2,540,553
未払法人税等	802,973	3,178,461
賞与引当金	177,001	186,000
役員賞与引当金	49,000	58,950
工事保証引当金	7,900	5,100
保証履行引当金	46,063	52,195
その他	3,126,037	2,951,130
流動負債合計	8,281,457	10,155,348
固定負債		
社債	1 260,000	-
長期借入金	1 18,366,869	1 30,865,771
退職給付に係る負債	10,191	12,958
株式給付引当金	-	11,882
その他	1,049,656	1,866,045
固定負債合計	19,686,716	32,756,657
負債合計	27,968,173	42,912,006
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,387,211	11,965,251
資本剰余金	2,871,767	6,445,670
利益剰余金	24,269,800	30,407,531
自己株式	174	67,988
株主資本合計	35,528,605	48,750,464
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,468	2,293
為替換算調整勘定	144,033	94,684
その他の包括利益累計額合計	146,502	96,978
非支配株主持分	11,329	2,092
純資産合計	35,686,437	48,849,535
負債純資産合計	63,654,610	91,761,542

【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：千円)

	前連結会計年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)
売上高	40,394,604	47,463,665
売上原価	26,694,398	31,199,390
売上総利益	13,700,206	16,264,275
販売費及び一般管理費	¹ 4,319,796	¹ 5,024,651
営業利益	9,380,410	11,239,624
営業外収益		
受取利息	10,238	8,623
受取配当金	388	342
助成金収入	2,370	2,922
その他	2,738	4,084
営業外収益合計	15,735	15,972
営業外費用		
支払利息	219,185	297,679
融資関連費用	182,749	49,176
持分法による投資損失	4,167	26,380
為替差損	72,461	50,629
その他	23,350	76,183
営業外費用合計	501,915	500,049
経常利益	8,894,230	10,755,547
特別利益		
固定資産売却益	² 1,778	-
特別利益合計	1,778	-
特別損失		
固定資産除却損	³ 55	-
会員権評価損	1,250	-
特別損失合計	1,305	-
税金等調整前当期純利益	8,894,703	10,755,547
法人税、住民税及び事業税	1,202,665	3,607,504
法人税等調整額	1,241,992	263,110
法人税等合計	2,444,658	3,344,393
当期純利益	6,450,045	7,411,154
非支配株主に帰属する当期純損失()	2,729	9,236
親会社株主に帰属する当期純利益	6,452,774	7,420,391

【連結包括利益計算書】

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年 4月 1日 至 平成30年 3月31日)
当期純利益	6,450,045	7,411,154
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	482	174
為替換算調整勘定	152,364	49,349
その他の包括利益合計	151,882	49,524
包括利益	6,601,927	7,361,630
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,604,656	7,370,867
非支配株主に係る包括利益	2,729	9,236

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位：千円)

	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	8,387,211	2,871,767	18,885,910	174	30,144,715
当期変動額					
剰余金の配当			1,068,883		1,068,883
親会社株主に帰属する 当期純利益			6,452,774		6,452,774
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計			5,383,890		5,383,890
当期末残高	8,387,211	2,871,767	24,269,800	174	35,528,605

	その他の包括利益累計額			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	2,951	8,331	5,379	5,320	30,144,656
当期変動額					
剰余金の配当					1,068,883
親会社株主に帰属する 当期純利益					6,452,774
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	482	152,364	151,882	6,008	157,890
当期変動額合計	482	152,364	151,882	6,008	5,541,781
当期末残高	2,468	144,033	146,502	11,329	35,686,437

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位：千円)

	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	8,387,211	2,871,767	24,269,800	174	35,528,605
当期変動額					
新株の発行	3,578,040	3,578,040			7,156,080
剰余金の配当			1,282,660		1,282,660
親会社株主に帰属する 当期純利益			7,420,391		7,420,391
自己株式の取得				67,814	67,814
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		4,137			4,137
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	3,578,040	3,573,902	6,137,730	67,814	13,221,859
当期末残高	11,965,251	6,445,670	30,407,531	67,988	48,750,464

	その他の包括利益累計額			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	2,468	144,033	146,502	11,329	35,686,437
当期変動額					
新株の発行					7,156,080
剰余金の配当					1,282,660
親会社株主に帰属する 当期純利益					7,420,391
自己株式の取得					67,814
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動					4,137
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	174	49,349	49,524	9,236	58,760
当期変動額合計	174	49,349	49,524	9,236	13,163,098
当期末残高	2,293	94,684	96,978	2,092	48,849,535

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年 4月 1日 至 平成30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	8,894,703	10,755,547
減価償却費	2 562,702	2 837,371
のれん償却額	14,821	59,285
貸倒引当金の増減額(は減少)	16,000	10,997
賞与引当金の増減額(は減少)	38,974	9,046
役員賞与引当金の増減額(は減少)	7,850	9,950
工事保証引当金の増減額(は減少)	1,100	2,800
保証履行引当金の増減額(は減少)	4,323	6,131
株式給付引当金の増減額(は減少)	-	11,882
受取利息及び受取配当金	10,627	8,966
支払利息	219,185	297,679
融資関連費用	182,749	49,176
持分法による投資損益(は益)	4,167	26,380
株式交付費	-	45,943
固定資産売却損益(は益)	1,778	-
固定資産除却損	55	-
売上債権の増減額(は増加)	139,801	177,747
たな卸資産の増減額(は増加)	3,923,832	19,126,267
立替金の増減額(は増加)	233,802	36,553
仕入債務の増減額(は減少)	1,000,729	1,366,432
預り金の増減額(は減少)	97,402	27,808
預り保証金の増減額(は減少)	245,730	866,389
その他	938,927	475,211
小計	5,979,065	5,430,032
利息及び配当金の受取額	10,763	9,356
利息の支払額	209,973	297,405
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	1,426,387	1,271,656
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,353,468	6,989,737

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	4,382,951	1,620,173
定期預金の払戻による収入	5,046,904	1,784,167
有形固定資産の取得による支出	5,391,717	1,406,016
有形固定資産の売却による収入	6,364	-
無形固定資産の取得による支出	66,191	22,347
貸付けによる支出	25,406	300
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	3 128,676	-
差入保証金の差入による支出	104,634	1,337,455
その他	24,732	158,267
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,764,221	2,443,857
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）	1,248,500	175,736
長期借入れによる収入	16,782,000	25,522,000
長期借入金の返済による支出	12,205,968	12,755,313
社債の償還による支出	101,200	1,413,300
株式の発行による収入	-	7,110,136
非支配株主からの払込みによる収入	8,738	-
融資関連費用に係る支出	182,749	49,176
自己株式の取得による支出	-	67,814
配当金の支払額	1,068,312	1,279,824
その他	-	6,863
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,984,008	17,235,580
現金及び現金同等物に係る換算差額	76,974	8,562
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,496,280	7,810,548
現金及び現金同等物の期首残高	13,375,347	14,871,627
現金及び現金同等物の期末残高	1 14,871,627	1 22,682,175

【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。

連結子会社の数

13社

連結子会社の名称

サンフロンティア不動産投資顧問株式会社

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

サンフロンティアホテルマネジメント株式会社

スカイコートホテル株式会社

サンフロンティアコミュニティアレンジメント株式会社

サンフロンティア佐渡株式会社

東京陽光不動産股份有限公司

SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD.

PT. SUN FRONTIER INDONESIA

PT. SUN FRONTIER PROPERTY ONE

SUN FRONTIER DANANG CO.,LTD.

SUN FRONTIER INVESTMENT CO.,LTD.

なお、サンフロンティア佐渡株式会社については、新規設立に伴い、当連結会計年度から連結子会社を含めております。

株式会社ユービは、平成29年10月2日付でS F ビルメンテナンス株式会社に商号変更しております。

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東京陽光不動産股份有限公司の決算日は3月31日、SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD.、PT. SUN FRONTIER INDONESIA、PT. SUN FRONTIER PROPERTY ONE、SUN FRONTIER DANANG CO.,LTD.及びSUN FRONTIER INVESTMENT CO.,LTD.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 時価のあるもの

連結決算期末日の市場価格等に基づく時価法(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)

ロ 時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産

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)

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)

ハ 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法(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)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法によっております。ただし、建物(建物附属設備を除く)並びに平成28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

定額法によっております。

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) 重要な繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 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。

工事保証引当金

販売用不動産に係る補修費用の支出に備えるため、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を、その他については補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。

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損失については当該損失額を、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。

(5) 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。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を採用しております。
- ロ その他の工事
工事完成基準を採用しております。

(7) 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並びに収益及び費用は、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、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。

(8) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利キャップ取引については、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

(ヘッジ手段)	(ヘッジ対象)
金利キャップ	借入金の利息

ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避、又は将来の金利上昇が支払利息に与える影響を一定の範囲に限定する目的で、デリバティブ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

リスク管理方針に従って以下の条件を満たす金利キャップを契約しております。

金利スワップの想定元本と長期借入金の元本金額が一致している。

金利スワップの長期借入金の契約期間及び満期が一致している。

長期借入金の変動金利のインデックスと金利で受払いされる変動金利のインデックスが一致している。

長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。

金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。

従って、特例処理の要件を満たしているため、連結決算日における有効性の評価を省略しております。

(9) のれんの償却方法及び償却期間

5年で均等償却しております。

(10) 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リ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。

(11) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式を採用しております。

なお、控除対象外消費税等は発生連結会計年度の期間費用としております。

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(未適用の会計基準等)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日)

「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を認識する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

平成34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

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」に含めていた「差入保証金の差入による支出」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79,901千円は、「差入保証金の差入による支出」104,634千円、「その他」24,732千円として組替えております。

(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連結会計年度末 - 千円、 - 株、当連結会計年度末は67,814千円、56,500株であります。

(連結貸借対照表関係)

1 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 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
販売用不動産	6,733,847千円	6,005,475千円
仕掛販売用不動産	26,020,074	44,539,495
建物	549,263	1,025,755
土地	6,301,160	6,511,578
その他		96,354
計	39,604,345	58,178,659

(2) 担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
1年内償還予定の社債	1,153,300千円	千円
1年内返済予定の長期借入金	2,260,588	2,503,428
社債	260,000	
長期借入金	18,315,024	30,150,706
計	21,988,912	32,654,134

2 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 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
その他(関係会社株式)	114,546千円	87,901千円

3 偶発債務

賃料保証による債務保証

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30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)	21,612,093千円	27,159,912千円
保証履行引当金	46,063	52,195
計	21,566,029	27,107,717

(連結損益計算書関係)

1 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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
販売手数料	366,724千円	508,579千円
給与及び手当	1,485,643	1,656,348
退職給付費用	41,838	45,439
賞与引当金繰入額	157,563	161,306
役員賞与引当金繰入額	49,000	58,950
株式給付引当金繰入額		11,882
貸倒引当金繰入額	242	1
支払手数料	466,692	585,716

2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
建物及び土地	177千円	千円
車輛運搬具	1,601	
計	1,778	

3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
建物	55千円	千円
工具、器具及び備品	0	
計	55	

(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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	696千円	252千円
組替調整額		
税効果調整前	696	252
税効果額	213	77
その他有価証券評価差額金	482	174
為替換算調整勘定		
当期発生額	152,364	49,349
その他の包括利益合計	151,882	49,524

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29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)	42,755,500			42,755,500

(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)	143			143

(変動事由の概要)

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

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 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年6月24日 定時株主総会	普通株式	1,068,883	25.00	平成28年3月31日	平成28年6月27日

(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 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年6月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,282,660	30.00	平成29年3月31日	平成29年6月26日

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30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)	42,755,500	6,000,000		48,755,500

(変動事由の概要)

増加の主な内訳は、次のとおりであります。

公募増資による新株の発行	5,220,000株
第三者割当による新株の発行	780,000株

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)	143	56,500		56,643

(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56,500株が含まれております。

(変動事由の概要)

増加の主な内訳は、次のとおりであります。

株式給付信託(J-ESOP)の信託口における取得による増加 56,500株

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

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 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成29年6月23日 定時株主総会	普通株式	1,282,660	30.00	平成29年3月31日	平成29年6月26日

(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 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成30年6月22日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,633,304	33.50	平成30年3月31日	平成30年6月25日

(注) 平成30年6月22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1,892千円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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
現金及び預金勘定	16,246,381千円	23,892,935千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	1,374,754	1,210,760
現金及び現金同等物	14,871,627	22,682,175

- 2 減価償却費に含まれる賃貸中のたな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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
	452,935千円	653,702千円

- 3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

当社の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式会社が株式の取得により新たにスカイコートホテル株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得による収入(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	226,799千円
固定資産	25,347
のれん	296,427
流動負債	99,504
固定負債	418,248
株式の取得価額	30,820千円
スカイコートホテル株式会社の現金及び現金同等物	159,496
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 取得による収入()	128,676千円

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

該当事項はありません。

(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。

投資有価証券は、不動産投資信託の投資口に対する出資であり、発行体の信用リスク及び市場価格の変動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。

(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

投資有価証券は、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握しております。

デリバティブ取引は、運用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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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（平成29年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	16,246,381	16,246,381	
(2) 投資有価証券			
その他有価証券	7,308	7,308	
資産計	16,253,689	16,253,689	
長期借入金(1年内返済 予定を含む)	20,651,637	20,571,087	80,549
負債計	20,651,637	20,571,087	80,549
デリバティブ取引			

当連結会計年度（平成30年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	23,892,935	23,892,935	
(2) 投資有価証券			
その他有価証券	7,056	7,056	
資産計	23,899,991	23,899,991	
長期借入金(1年内返済 予定を含む)	33,406,324	33,147,795	258,528
負債計	33,406,324	33,147,795	258,528
デリバティブ取引			

(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

(1) 現金及び預金

現金及び預金の時価については、短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、取引所の価格のあるものに関しては当該価格によっております。

負 債

長期借入金

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長期借入金の合計額(*)を同様の新規借入において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。

(*) 金利スワップの特例処理に準じた金利キャップの処理の対象とされた長期借入金については、当該金利キャップと一体として処理された元利金の合計額

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されていないもの
 該当事項はありません。

ヘッジ会計が適用されているもの

金利スワップの特例処理に準じた金利キャップは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載してあります。

(注) 2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
関係会社株式	114,546	87,901

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)投資有価証券」には含めておりません。

(注) 3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成29年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	16,246,381			
合計	16,246,381			

当連結会計年度(平成30年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	23,892,935			
合計	23,892,935			

(注) 4 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(平成29年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
長期借入金	2,284,768	15,825,709	1,054,620	1,486,540
合計	2,284,768	15,825,709	1,054,620	1,486,540

当連結会計年度(平成30年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
長期借入金	2,540,553	29,389,375	649,020	827,376
合計	2,540,553	29,389,375	649,020	827,376

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度(平成29年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式			
債券			
その他	7,308	3,750	3,558
小計	7,308	3,750	3,558
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式			
債券			
その他			
小計			
合計	7,308	3,750	3,558

(注) 関係会社株式(連結貸借対照表計上額114,546千円)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ことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(平成30年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式			
債券			
その他	7,056	3,750	3,306
小計	7,056	3,750	3,306
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式			
債券			
その他			
小計			
合計	7,056	3,750	3,306

(注) 関係会社株式(連結貸借対照表計上額87,901千円)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ことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(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(平成29年3月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理に準じた処理	金利キャップ取引	長期借入金	677,520	544,080	(注)

(注) 金利スワップの特例処理に準じた金利キャップは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(平成30年3月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理に準じた処理	金利キャップ取引	長期借入金	677,520	477,360	(注)

(注) 金利スワップの特例処理に準じた金利キャップは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	千円	10,191千円
新規連結による増加(注)	10,059	
退職給付費用	2,751	2,767
退職給付の支払額	2,619	
退職給付に係る負債の期末残高	10,191	12,958

(注) スカイコートホテル株式会社を新たに連結の範囲に含めたことによる増加であります。

(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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	10,191千円	12,958千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,191	12,958
退職給付に係る負債	10,191	12,958
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,191	12,958

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度 2,751千円 当連結会計年度 2,767千円

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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日) 40,885千円、当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日) 45,439千円であります。

(ストック・オプション等関係)

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

(繰延税金資産)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
(1) 流動資産		
たな卸資産	191,731千円	280,714千円
未払事業税	53,748	166,528
賞与引当金	54,246	55,893
租税公課	33,856	52,833
未払費用	43,080	51,495
未払金	30,186	42,401
繰越欠損金	45,072	33,687
工事保証引当金	2,437	1,561
その他	29,213	47,886
計	483,573	733,003
(2) 固定資産		
繰越欠損金	50,451千円	30,727千円
長期未払金	17,226	17,223
その他	47,538	68,624
計	115,216	116,575
評価性引当額	103,308	90,987
繰延税金資産合計	495,480千円	758,591千円

(繰延税金負債)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
固定負債		
その他有価証券評価差額金	1,089千円	1,012千円
計	1,089	1,012
繰延税金負債合計	1,089千円	1,012千円

差引：繰延税金資産純額 494,391千円 757,579千円

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

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
法定実効税率	30.9%	%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	
住民税均等割等	0.1	
税額控除	0.7	
評価性引当額の増減	2.1	
子会社等欠損金のうち会計上認識されていない税効果	0.1	
新規連結子会社の影響	1.1	
その他	0.1	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.5	

(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。

(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。

平成29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137,930千円(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。

平成30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150,772千円(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：千円)

		前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	1,669,005	6,938,022
	期中増減額	5,269,017	4,656,853
	期末残高	6,938,022	2,281,168
期末時価		7,517,978	3,525,500

- (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(5,295,659千円)であり、減少額は減価償却費(26,642千円)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(682,443千円)であり、減少額は連結子会社による運営へと方針を決定したこと等(5,339,297千円)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。

(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「オペレーション事業」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、ホテル開発事業、賃貸ビル事業等を行っております。「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、賃貸仲介事業を行っております。「オペレーション事業」は、ホテル運営事業、スペースレンタル事業を行っております。

なお、当社グループは、オフィス事業を通じて培ったオペレーション力を強みとした事業モデルを、ホテルの開発・再生・運営事業に展開し、これをオフィス事業に続く2本目の柱とする方針であることから、経営管理体制を見直し、当連結会計年度より報告セグメントの区分方法を変更致しました。主な変更点は以下のとおりであります。

従来「その他」に含めて開示しておりました「ホテル運営事業」と「スペースレンタル事業」を統合した「オペレーション事業」を新しい報告セグメントとしております。

従来の「仲介事業」と「プロパティマネジメント事業」を統合した「不動産サービス事業」を新しい報告セグメントとしております。

また、当連結会計年度より、セグメント利益を営業利益から経常利益に変更し、従来は相殺消去しておりましたセグメント間取引の消去額を調整額に含める方法へと、測定方法を変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、上記の変更を踏まえて作成した報告セグメントごとの売上高及び利益に関する情報を記載しております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。報告セグメントの利益は経常利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位：千円)

	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	オペレーショ ン	計				
売上高								
外部顧客への売上高	35,485,058	2,889,128	1,330,996	39,705,184	689,420	40,394,604		40,394,604
セグメント間の内部売上高又は振替高	151,001	252,419		403,420		403,420	403,420	
計	35,636,060	3,141,548	1,330,996	40,108,605	689,420	40,798,025	403,420	40,394,604
セグメント利益	10,285,166	1,900,432	189,069	12,374,669	533,293	12,907,963	4,013,732	8,894,230
セグメント資産	41,859,060	464,201	743,809	43,067,070	3,011,150	46,078,221	17,576,389	63,654,610
セグメント負債	24,162,349	1,014,825	228,873	25,406,048	596,773	26,002,821	1,965,351	27,968,173
その他の項目								
減価償却費	487,004	209	12,325	499,540		499,540	63,162	562,702
のれん償却額			14,821	14,821		14,821		14,821
支払利息	218,580			218,580		218,580	605	219,185
持分法による投資損益							4,167	4,167
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	5,295,659	6,156	349,550	5,651,365	28,678	5,680,044	89,424	5,769,469

(注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、滞納賃料保証事業、海外事業、建設ソリューション事業等を含んでおります。

2 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 4,013,732千円には、セグメント間取引の消去 31,432千円、各報告セグメントに配分しない全社費用 3,982,300千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額17,576,389千円には、セグメント間取引の消去 182,035千円、各報告セグメントに配分しない全社資産17,758,424千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1,965,351千円には、セグメント間取引の消去 108,597千円、各報告セグメントに配分しない全社負債2,073,949千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63,162千円には、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63,162千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 4,167千円には、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 4,167千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89,424千円には、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89,424千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 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位：千円)

	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	オペレーシ ョン	計				
売上高								
外部顧客への売上高	40,681,870	2,977,149	2,898,565	46,557,585	906,079	47,463,665		47,463,665
セグメント間の内部売上高又は振替高	315,966	248,366		564,332	25,598	589,931	589,931	
計	40,997,837	3,225,515	2,898,565	47,121,918	931,678	48,053,597	589,931	47,463,665
セグメント利益	12,493,938	1,993,417	326,837	14,814,193	566,917	15,381,110	4,625,562	10,755,547
セグメント資産	59,527,644	455,714	2,194,723	62,178,081	4,097,044	66,275,126	25,486,415	91,761,542
セグメント負債	35,858,111	1,012,172	255,807	37,126,091	1,620,946	38,747,037	4,164,968	42,912,006
その他の項目								
減価償却費	694,255	161	43,277	737,694	25,354	763,049	74,321	837,371
のれん償却額			59,285	59,285		59,285		59,285
支払利息	280,288		1,247	281,535	19,330	300,866	3,186	297,679
持分法による投資損益							26,380	26,380
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,106,249	883	354,388	1,461,521	17,392	1,478,913	47,072	1,431,841

(注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、滞納賃料保証事業、海外事業、建設ソリューション事業等を含んでおります。

2 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 4,625,562千円には、セグメント間取引の消去 25,427千円、各報告セグメントに配分しない全社費用 4,600,135千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額25,486,415千円には、セグメント間取引の消去 405,484千円、各報告セグメントに配分しない全社資産25,891,900千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4,164,968千円には、セグメント間取引の消去 175,499千円、各報告セグメントに配分しない全社負債4,340,468千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74,321千円には、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74,321千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 26,380千円には、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 26,380千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 47,072千円には、セグメント間取引の消去 79,924千円、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32,852千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 平成28年4月1日 至 平成29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：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
Green Garden特定目的会社	5,508,682	不動産再生事業、不動産サービス事業
合同会社El Toro	4,380,000	不動産再生事業

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30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：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社ボルテックス	5,712,082	不動産再生事業、不動産サービス事業

【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】

該当事項はありません。

【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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位：千円)

	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	オペレーション	計			
当期末残高			281,605	281,605			281,605

(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 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位:千円)

	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	オペレーション	計			
当期末残高			222,320	222,320			222,320

(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】

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

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 平成28年4月1日 至 平成29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 平成29年4月1日 至 平成30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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有する会社	TAM インキュベーター(株)	東京都品川区	50,000	資産管理	(所有)直接間接	高原利雄の資産管理会社	建物管理手数料の受取	1,844	売掛金立替金	230 150
							不動産売買仲介手数料の受取	30,451		

(注) 1 記載金額の内、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2 取引条件及び取引条件の決定方針

建物管理手数料の受取及び仲介手数料の受取については、通常の建物管理契約及び不動産売買仲介契約に基づき手数料の決定を行っております。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有する会社	TAM インキュベーター(株)	東京都品川区	50,000	資産管理	(所有)直接間接	高原利雄の資産管理会社	建物管理手数料の受取	2,899	売掛金立替金	209 800
							不動産売買仲介手数料の受取	11,910		

(注) 1 記載金額の内、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2 取引条件及び取引条件の決定方針

建物管理手数料の受取及び仲介手数料の受取については、通常の建物管理契約及び不動産売買仲介契約に基づき手数料の決定を行っております。

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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり純資産額	834.40円	1,003.05円
1株当たり当期純利益金額	150.92円	167.62円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり当期純利益金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 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	6,452,774	7,420,391
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	6,452,774	7,420,391
普通株式の期中平均株式数(株)	42,755,357	44,268,415

3 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 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	35,686,437	48,849,535
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	11,329	2,092
(うち非支配株主持分(千円))	(11,329)	(2,092)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	35,675,108	48,847,443
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)	42,755,357	48,698,857

4 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 - 株、当連結会計年度3,050株、期末株式数は前連結会計年度 - 株、当連結会計年度56,500株であります。

(重要な後発事象)

(新株予約権の付与)

平成30年6月22日開催の取締役会において、当社取締役(社外取締役を除く)に対する株式報酬型ストックオプションを発行することを決議いたしました。

なお、詳細は「第4提出会社の状況 1株式等の状況 (2)新株予約権等の状況 スtockオプション制度の内容」に記載しております。

【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 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
サンフロンティア 不動産株式会社	第4回無担保変動 利付社債(株式会 社三井住友銀行保 証付および適格機 関投資家限定)	平成26年 4月25日	300,000 (40,000)	()	年0.257	担保付社債	平成33年 4月26日
サンフロンティア 不動産株式会社	第6回無担保変動 利付社債(株式会 社三菱東京UFJ銀 行保証付および適 格機関投資家限 定)	平成27年 10月30日	1,113,300 (1,113,300)	()	年0.080	担保付社債	平成29年 4月28日
合計			1,413,300 (1,153,300)	()			

(注) 1 ()内書きは、1年以内の償還予定額であります。

- 2 第4回無担保変動利付社債及び第6回無担保変動利付社債につきましては、当連結会計年度において全額繰上償還しております。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金		175,736	5.880	
1年以内に返済予定の長期借入金	2,284,768	2,540,553	1.078	
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	18,366,869	30,865,771	1.088	平成31年～49年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)				
その他有利子負債				
合計	20,651,637	33,582,060		

(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(1年以内に返済予定のものを除く)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 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	2,846,608	15,810,163	5,561,500	5,171,104

【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 (千円)	8,909,156	24,486,506	33,473,553	47,463,665
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (千円)	2,016,160	5,341,268	7,194,479	10,755,547
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	1,368,525	3,649,946	4,906,095	7,420,391
1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	32.00	85.36	114.44	167.62

(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)	32.00	53.36	29.08	53.18

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,931,119	20,975,379
売掛金	2 232,331	2 267,625
営業出資金	1,400,085	1,400,085
販売用不動産	1 7,007,208	1 6,005,475
仕掛販売用不動産	1 26,286,426	1 44,806,317
仕掛工事	-	28,475
前渡金	1,465,341	394,651
関係会社短期貸付金	173,910	282,508
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	8,000	336,000
繰延税金資産	383,934	631,400
その他	2 480,802	2 823,663
貸倒引当金	20,127	22,781
流動資産合計	51,349,031	75,928,800
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 719,196	1 1,241,408
土地	1 6,415,249	1 6,625,492
その他	37,564	1 387,379
有形固定資産合計	7,172,010	8,254,280
無形固定資産		
その他	244,981	218,713
無形固定資産合計	244,981	218,713
投資その他の資産		
関係会社株式	1,594,951	1,874,641
関係会社出資金	1,013,896	1,013,896
関係会社長期貸付金	504,000	1,560,302
繰延税金資産	25,196	16,185
その他	2 459,704	2 639,076
貸倒引当金	0	38,450
投資その他の資産合計	3,597,749	5,065,651
固定資産合計	11,014,742	13,538,645
資産合計	62,363,774	89,467,446

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2 522,986	2 830,232
1年内償還予定の社債	1 1,153,300	-
1年内返済予定の長期借入金	1 2,260,588	1 2,516,028
未払法人税等	787,169	3,146,583
前受金	2 714,454	2 399,189
預り金	2 1,179,273	2 1,186,407
賞与引当金	141,399	140,580
役員賞与引当金	48,000	56,000
工事保証引当金	7,900	5,100
その他	2 626,351	2 492,028
流動負債合計	7,441,423	8,772,149
固定負債		
社債	1 260,000	-
長期借入金	1 18,315,024	1 30,238,106
長期預り保証金	2 988,168	2 1,886,857
株式給付引当金	-	11,156
その他	106,250	56,250
固定負債合計	19,669,442	32,192,370
負債合計	27,110,865	40,964,519
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,387,211	11,965,251
資本剰余金		
資本準備金	2,871,767	6,449,807
資本剰余金合計	2,871,767	6,449,807
利益剰余金		
利益準備金	13,002	13,002
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	23,978,632	30,140,559
利益剰余金合計	23,991,635	30,153,561
自己株式	174	67,988
株主資本合計	35,250,440	48,500,632
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,468	2,293
評価・換算差額等合計	2,468	2,293
純資産合計	35,252,908	48,502,926
負債純資産合計	62,363,774	89,467,446

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)	当事業年度 (自 平成29年 4月 1日 至 平成30年 3月31日)
売上高	1 38,504,162	1 44,254,083
売上原価	1 25,370,963	1 28,648,454
売上総利益	13,133,198	15,605,628
販売費及び一般管理費	1, 2 3,847,075	1, 2 4,383,072
営業利益	9,286,122	11,222,555
営業外収益		
受取利息	1 25,593	1 26,349
受取配当金	651	606
助成金収入	2,370	2,722
その他	978	1,039
営業外収益合計	29,594	30,717
営業外費用		
支払利息	217,785	280,002
社債利息	794	285
融資関連費用	182,749	49,176
為替差損	72,747	49,763
貸倒引当金繰入額	19,890	61,983
その他	3,060	50,872
営業外費用合計	497,029	492,084
経常利益	8,818,687	10,761,188
特別利益		
固定資産売却益	1,778	-
特別利益合計	1,778	-
特別損失		
固定資産除却損	55	-
関係会社株式評価損	-	24,447
会員権評価損	1,250	-
特別損失合計	1,305	24,447
税引前当期純利益	8,819,161	10,736,741
法人税、住民税及び事業税	1,150,385	3,530,531
法人税等調整額	1,302,335	238,377
法人税等合計	2,452,720	3,292,153
当期純利益	6,366,440	7,444,587

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産再生事業原価					
土地建物		23,622,265	93.1	26,317,708	91.9
経費		987,339	3.9	1,345,419	4.7
(うち賃借料)		(65,343)		(96,870)	
(うち租税公課)		(183,973)		(246,096)	
(うち減価償却費)		(487,004)		(694,255)	
不動産再生事業原価 計		24,609,605	97.0	27,663,128	96.6
不動産サービス事業原価					
外注費		406,830	1.6	359,924	1.3
経費		16,959	0.1	9,355	0.0
不動産サービス事業原価 計		423,790	1.7	369,279	1.3
オペレーション事業原価					
人件費		27,076	0.1	37,875	0.1
経費		257,216	1.0	496,274	1.7
(うち賃借料)		(188,289)		(344,329)	
(うち減価償却費)		(5,046)		(8,539)	
オペレーション事業原価 計		284,293	1.1	534,149	1.9
その他事業原価					
外注費		48,561	0.2	76,343	0.3
人件費		4,021	0.0	4,238	0.0
経費		691	0.0	1,314	0.0
その他事業原価 計		53,274	0.2	81,897	0.3
売上原価		25,370,963	100.0	28,648,454	100.0

(注) 1 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

2 当事業年度より報告セグメントの区分を変更しており、前事業年度の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で開示しております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金					
		資本準備金	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	8,387,211	2,871,767	2,871,767	13,002	18,681,076	18,694,078	174	29,952,883	
当期変動額									
新株の発行									
剰余金の配当					1,068,883	1,068,883		1,068,883	
当期純利益					6,366,440	6,366,440		6,366,440	
自己株式の取得									
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	-	-	5,297,556	5,297,556	-	5,297,556	
当期末残高	8,387,211	2,871,767	2,871,767	13,002	23,978,632	23,991,635	174	35,250,440	

	評価・換算差額等		純資産合計
	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	2,951	2,951	29,955,835
当期変動額			
新株の発行			
剰余金の配当			1,068,883
当期純利益			6,366,440
自己株式の取得			
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	482	482	482
当期変動額合計	482	482	5,297,073
当期末残高	2,468	2,468	35,252,908

当事業年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位：千円)

	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
		資本準備金	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	8,387,211	2,871,767	2,871,767	13,002	23,978,632	23,991,635	174	35,250,440
当期変動額								
新株の発行	3,578,040	3,578,040	3,578,040					7,156,080
剰余金の配当					1,282,660	1,282,660		1,282,660
当期純利益					7,444,587	7,444,587		7,444,587
自己株式の取得							67,814	67,814
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計	3,578,040	3,578,040	3,578,040	-	6,161,926	6,161,926	67,814	13,250,192
当期末残高	11,965,251	6,449,807	6,449,807	13,002	30,140,559	30,153,561	67,988	48,500,632

	評価・換算差額等		純資産合計
	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	2,468	2,468	35,252,908
当期変動額			
新株の発行			7,156,080
剰余金の配当			1,282,660
当期純利益			7,444,587
自己株式の取得			67,814
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	174	174	174
当期変動額合計	174	174	13,250,017
当期末残高	2,293	2,293	48,502,926

【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

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法(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。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) たな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。

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。

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)並びに平成28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) 工事保証引当金

販売用不動産に係る補修費用の支出に備えるため、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を、その他については補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。

(5) 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

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当事業年度未までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を採用しております。

その他の工事

工事完成基準を採用しております。

5. 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、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。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用計上しております。

(2) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、発生事業年度の費用として処理しております。

(3) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

前事業年度において、流動資産の「その他」に含めておりました「関係会社短期貸付金」(前事業年度173,910千円)及び「1年内回収予定の関係会社長期貸付金」(前事業年度8,000千円)については、重要性が高まったため、当事業年度においては区分掲記しております。

(損益計算書)

前事業年度において、営業外費用の「その他」に含めておりました「貸倒引当金繰入額」(前事業年度19,890千円)については、重要性が高まったため、当事業年度においては区分掲記しております。

(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の従業員に対して当社の株式を給付する仕組みであります。

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ております。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あります。

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 - 千円、 - 株、当事業年度末は67,814千円、56,500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 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
販売用不動産	6,733,847千円	6,005,475千円
仕掛販売用不動産	26,020,074	44,539,495
建物	549,263	1,025,755
土地	6,301,160	6,511,578
その他	-	96,354
計	39,604,345	58,178,659

(2) 上記に対する債務

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
短期借入金	-千円	-千円
1年内償還予定の社債	1,153,300	-
1年内返済予定の長期借入金	2,260,588	2,503,428
社債	260,000	-
長期借入金	18,315,024	30,150,706
計	21,988,912	32,654,134

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 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
短期金銭債権	126,247千円	131,237千円
短期金銭債務	72,555	115,297
長期金銭債権	-	21,534
長期金銭債務	-	80,400

(表示方法の変更)

「注記事項(表示方法の変更)(貸借対照表)」に記載のとおり、前事業年度において、流動資産の「その他」に含めておりました「関係会社短期貸付金」(前事業年度173,910千円)及び「1年内回収予定の関係会社長期貸付金」(前事業年度8,000千円)は区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組替えを行っております。

(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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
営業取引(収入分)	195,191千円	362,431千円
営業取引(支出分)	252,419	277,512
営業外取引(支出分)	16,268	38,952

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 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
販売手数料	336,899千円	508,579千円
支払手数料	439,826	493,839
給与及び手当	1,308,490	1,456,053
賞与引当金繰入額	140,431	138,930
役員賞与引当金繰入額	48,000	56,000
株式給付引当金繰入額		11,156
貸倒引当金繰入額	196	17
減価償却費	55,593	59,352
おおよその割合		
販売費	8.8%	11.6%
一般管理費	91.2%	88.4%

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式は、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、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、時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

	(単位：千円)	
区分	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
子会社株式	1,484,115	1,763,805
関連会社株式	110,836	110,836
計	1,594,951	1,874,641

(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

(繰延税金資産)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
(1) 流動資産		
たな卸資産	191,731千円	280,714千円
未払事業税	49,588	160,277
賞与引当金	43,631	43,045
租税公課	33,856	51,628
未払費用	33,677	37,884
未払金	28,924	40,912
工事保証引当金	2,437	1,561
その他	6,181	22,285
計	390,028	638,309
(2) 固定資産		
関係会社株式評価損否認	130,337千円	137,823千円
長期未払金	17,226	17,223
固定資産評価損否認	8,768	8,766
減価償却超過額	3,300	2,743
その他	33,641	40,646
計	193,274	207,203
評価性引当額	173,082	196,914
繰延税金資産合計	410,220千円	648,598千円

(繰延税金負債)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
固定負債		
その他有価証券評価差額金	1,089千円	1,012千円
計	1,089	1,012
繰延税金負債合計	1,089千円	1,012千円
差引：繰延税金資産純額	409,130千円	647,586千円

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 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
法定実効税率	30.9%	%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	
住民税均等割等	0.1	
税額控除	0.7	
評価性引当額の増減	2.7	
その他	0.0	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.8	

(注) 当事業年度は、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。

(重要な後発事象)

(新株予約権の付与)

平成30年6月22日開催の取締役会において、当社取締役(社外取締役を除く)に対する株式報酬型ストックオプションを発行することを決議いたしました。

なお、詳細は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2)新株予約権等の状況 ストックオプション制度の内容」に記載しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

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	719,196	589,323	290	66,820	1,241,408	310,572
	土地	6,415,249	210,242	-	-	6,625,492	-
	その他	37,564	366,466	2,564	14,087	387,379	81,255
	計	7,172,010	1,166,033	2,854	80,908	8,254,280	391,827
無形固定資産	その他	244,981	25,859	13,051	39,075	218,713	299,000
	計	244,981	25,859	13,051	39,075	218,713	299,000

(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	富山エクセルホテル東急	542,971千円
土地	富山エクセルホテル東急	136,394千円

【引当金明細表】

(単位：千円)

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	20,127	62,000	20,897	61,231
賞与引当金	141,399	140,580	141,399	140,580
役員賞与引当金	48,000	56,000	48,000	56,000
工事保証引当金	7,900	-	2,800	5,100
株式給付引当金	-	11,156	-	11,156

(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	(特別口座) 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	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。 http://www.sunfrt.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(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おりません。

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18期(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

平成29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

平成29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19期第1四半期(自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)

平成29年8月9日 関東財務局長に提出

第19期第2四半期(自 平成29年7月1日 至 平成29年9月30日)

平成29年11月9日 関東財務局長に提出

第19期第3四半期(自 平成29年10月1日 至 平成29年12月31日)

平成30年2月7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

平成29年6月26日 関東財務局長に提出

(5) 臨時報告書の訂正報告書

訂正報告書（上記(4) 臨時報告書の訂正報告書）

平成29年11月21日 関東財務局長に提出

(6) 有価証券届出書（一般募集及びオーバーアロットメントによる売出し）およびその添付書類

平成29年12月11日 関東財務局長に提出

(7) 有価証券届出書（その他の者に対する割当）およびその添付書類

平成29年12月11日 関東財務局長に提出

(8) 有価証券届出書の訂正届出書

訂正届出書（上記(6) 有価証券届出書（一般募集及びオーバーアロットメントによる売出し）の訂正届出書）

平成29年12月18日 関東財務局長に提出

訂正届出書（上記(7) 有価証券届出書（その他の者に対する割当）の訂正届出書）

平成29年12月18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

平成30年6月22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

指定社員
業務執行社員 公認会計士 齋藤浩史

指定社員
業務執行社員 公認会計士 森田聡

< 財務諸表監査 >

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平成29年4月1日から平成30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。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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平成30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・フローの状況をすべ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。

< 内部統制監査 >

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平成30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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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。

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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は、当監査法人に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るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、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手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、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。また、内部統制監査には、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ことが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、サンフロンティア不動産株式会社が平成30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、すべ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。

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. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(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

平成30年6月22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

指定社員
業務執行社員 公認会計士 齋藤 浩史

指定社員
業務執行社員 公認会計士 森田 聡

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平成29年4月1日から平成30年3月31日までの第19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。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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平成30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すべ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。

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. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(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。