

【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】 2019年6月24日

【事業年度】 第20期(自 2018年4月1日 至 2019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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2015年3月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月
売上高 (千円)	27,741,197	30,625,958	40,394,604	47,463,665	53,291,931
経常利益 (千円)	5,593,341	7,024,235	8,894,230	10,755,547	12,813,566
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	5,053,072	8,157,072	6,452,774	7,420,391	8,783,202
包括利益 (千円)	5,147,170	8,140,818	6,601,927	7,361,630	8,563,948
純資産額 (千円)	22,701,300	30,144,656	35,686,437	48,849,535	55,860,122
総資産額 (千円)	40,424,577	54,084,319	63,654,610	91,761,542	110,898,606
1株当たり純資産額 (円)	530.95	704.92	834.40	1,003.05	1,145.34
1株当たり当期純利益 (円)	118.18	190.78	150.92	167.62	180.35
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					180.33
自己資本比率 (%)	56.2	55.7	56.0	53.2	50.3
自己資本利益率 (%)	24.7	30.9	19.6	17.6	16.8
株価収益率 (倍)	9.4	6.0	6.4	7.0	6.6
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,382,668	1,555,289	4,353,468	6,989,737	5,988,848
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	276,372	123,516	4,764,221	2,443,857	4,258,810
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	701,961	3,607,974	1,984,008	17,235,580	6,599,448
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	11,212,112	13,375,347	14,871,627	22,682,175	18,933,877
従業員数 〔ほか、臨時雇用人員〕 (名)	223 〔77〕	276 〔138〕	329 〔233〕	381 〔335〕	522 〔307〕

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第19期以前の潜在株式調整後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 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。

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20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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2015年3月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月
売上高 (千円)	25,012,902	29,631,228	38,504,162	44,254,083	48,722,909
経常利益 (千円)	5,359,439	6,965,497	8,818,687	10,761,188	12,846,486
当期純利益 (千円)	4,940,921	8,131,992	6,366,440	7,444,587	8,806,815
資本金 (千円)	8,387,211	8,387,211	8,387,211	11,965,251	11,965,251
発行済株式総数 (株)	42,755,500	42,755,500	42,755,500	48,755,500	48,755,500
純資産額 (千円)	22,528,607	29,955,835	35,252,908	48,502,926	55,683,124
総資産額 (千円)	39,801,229	53,300,881	62,363,774	89,467,446	104,548,944
1株当たり純資産額 (円)	526.91	700.63	824.52	995.97	1,143.30
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	16.50 ( )	25.00 ( )	30.00 ( )	33.5 ( )	38.5 ( )
1株当たり当期純利益 (円)	115.56	190.19	148.90	168.16	180.84
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					180.82
自己資本比率 (%)	56.6	56.2	56.5	54.2	53.3
自己資本利益率 (%)	24.3	31.0	19.5	17.8	16.9
株価収益率 (倍)	9.6	6.0	6.5	6.9	6.5
配当性向 (%)	14.3	13.1	20.1	19.9	21.3
従業員数 (名)	175	208	242	273	290
株主総利回り (%) (比較指標：配当込み TOPIX)	78.8 (130.07)	82.7 (116.50)	73.1 (133.70)	89.7 (154.90)	93.2 (147.10)
最高株価 (円)	1,515	1,267	1,251	1,615	1,485
最低株価 (円)	880	797	891	906	926

- (注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。  
 2 第19期以前の潜在株式調整後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、第19期より株式給付信託(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20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。  
 4 当期の1株当たり配当額38.5円には、創立20周年記念配当2円を含んでおります。  
 5 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

## 2 【沿革】

年月	事項
1999年4月	東京都千代田区神田錦町一丁目4番8号に事業用不動産の売買仲介、賃貸仲介及び管理を事業目的として株式会社サンフロンティアを設立(資本金 10,000千円)
1999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(4)第5968号)
2000年9月	賃貸事業用自社保有ビル第1号(東京都中央区)を取得
2000年11月	事業内容を明確にする目的のため、サンフロンティア不動産株式会社に商号変更 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)
2001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
2001年4月	東京都港区に虎ノ門店(現 新宿店に統合)を開設
2002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)
2002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
2002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)
2003年2月	不動産鑑定業者登録(東京都知事(2)第1843号)
2003年4月	東京都新宿区に新宿店を開設
2003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
2003年10月	神奈川県横浜市に横浜店を開設
2003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)
2004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)
2004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
2005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
2005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
2005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)
2005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)
2007年2月	東京証券取引所市場第一部に当社株式を上場
2007年6月	本店を東京都千代田区有楽町一丁目2番2号に移転
2007年9月	第二種金融商品取引業者登録(関東財務局長(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)
2008年7月	東京都渋谷区に渋谷店を開設
2010年11月	一級建築士事務所登録(東京都知事登録第56681号)
2011年1月	東京都中央区に銀座店を開設
2012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
2013年3月	台湾(台北市)に現地法人東京陽光不動産股份有限公司を設立
2013年7月	東京都港区に青山店を開設
2013年11月	一般社団法人 日本経済団体連合会に加盟
2014年7月	東京都千代田区に麹町店を開設
2015年2月	一級建築士事務所登録(東京都知事登録第59895号)

年月	事項
2015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 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
2015年10月	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
2015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
2016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
2016年4月	貸会議室事業を開始 愛知県常滑市に「スプリングサニーホテル名古屋常滑」をリブランドオープン
2016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（現 TABINO HOTEL DA NANG（たびのホテルダナン））」を開業
2016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
2016年12月	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（現 スカイハ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
2017年4月	東京都品川区に五反田店を開設
2017年6月	ダナンにて都市型高層マンション「HIYORI Garden Tower」を着工
2017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
2017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
2018年2月	サンフロンティア佐渡株式会社を通じて、新潟県佐渡市の老舗旅館「ホテル吾妻」のホテル事業を譲受
2018年5月	岐阜県高山市に「たびのホテル飛騨高山」を開業
2018年6月	山口県下関市のビジネスホテル「VIP南国」を取得し、2018年10月に「スカイハートホテル下関」としてリブランドスタート
2018年7月	新潟県佐渡市に「たびのホテル佐渡」を開業 東京都港区に赤坂店を開設
2018年10月	スカイコートホテル株式会社よりスカイハートホテル株式会社に商号変更 不動産特定共同事業法に係る許認可を取得（金融庁長官・国土交通大臣許可第88号）
2018年11月	沖縄県恩納村にて分譲コンドミニアムホテル「日和オーシャンリゾート沖縄」を着工
2019年1月	東京都中央区に小伝馬町店を開設
2019年2月	「The Blossom City」を「TABINO HOTEL DA NANG（たびのホテルダナン）」にリブランドオープン
2019年4月	貸会議室事業を分社化し、サンフロンティアスペースマネジメント株式会社を設立
2019年5月	大阪府大阪市浪速区に「日和ホテル大阪なんば駅前」を開業

### 3 【事業の内容】

当社グループは、当社、連結子会社20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」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。

#### < 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・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

都心の既存オフィスビルを購入し、お客様視点のニーズを具現化した高品質でデザイン性に優れた新しいコンセプトのビルへ生まれ変わらせ、地域に根ざしたテナント斡旋力によって稼働率を改善させ、市場価値を高め、ビルオーナー様や投資家に対して販売しております。

また、販売後もプロパティマネジメント事業での不動産サービスを通じてお客様に寄り添い、お客様と深く長いお付き合いができる関係づくりに取り組んでおります。

(主な関係会社) Sun Frontier NY CO., Ltd

##### (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等を行ったうえで、日本を含むアジアの富裕層のお客様に対し、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、買主であるお客様と長期賃貸借契約を締結し、お客様と深く長いお付き合いができる関係づくりに取り組んでまいります。

(主な関係会社) サンフロンティア沖縄(株)

##### (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・保有し、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賃料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 >

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。

##### (1) プロパティマネジメント事業

###### プロパティマネジメント事業

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

###### ビルメンテナンス事業

ビル清掃等の環境衛生管理業務から、警備等の保安管理業務、保守点検等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)

## (2) 仲介事業

### 売買仲介事業

金融機関や弁護士、税理士等と連携し、事業用収益ビルや一棟収益マンション等の売却情報に対し、迅速に物件評価・査定を行い、購入希望者を紹介するコンサルティング型仲介事業を行っております。また、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様を誘致し、高稼働・高収益ビルとして再生する業務を担います。ビルオーナー様とテナント様双方のニーズを追求する日々の仲介業務を通して得られる潜在的なニーズをリ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。

## < 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、貸会議室事業等を行っております。

### (1) ホテル運営事業

「心温かいホテル」をテーマとして、お客様からいただいた声を大切にしている心温かい従業員がおもてなしする自社ホテルブランドである「日和ホテルズ&リゾート」、「スカイハートホテル」及び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」等を運営しております。

また、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、ホステルに再生した宿泊施設も運営しております。

さらに日本の国策である地方創生事業に賛同し、新潟県佐渡島において「観光事業で佐渡を元気に！」と地域活性化に向け取り組みを始めました。

(主な関係会社) サンフロンティアホテルマネジメント(株)

スカイハートホテル(株)

サンフロンティアコミュニティアレンジメント(株)

サンフロンティア佐渡(株)

おけさ観光タクシー(株)

### (2) 貸会議室事業

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、様々なワークスタイルに合わせたシェアラウンジやミーティングルームを備えたオフィススペースを提供するコワーキングスペースの運営を行っております。

## < その他 >

その他では、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

日本を含むアジアの富裕層のお客様に対してアジアの大都市への不動産投資機会を提供し、また地元経済の発展に貢献するべく、ベトナムにおいて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・運営の委託をしております。

(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を行っております。テナント様には、保証金を減額し、初期費用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な負担を軽減し、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)

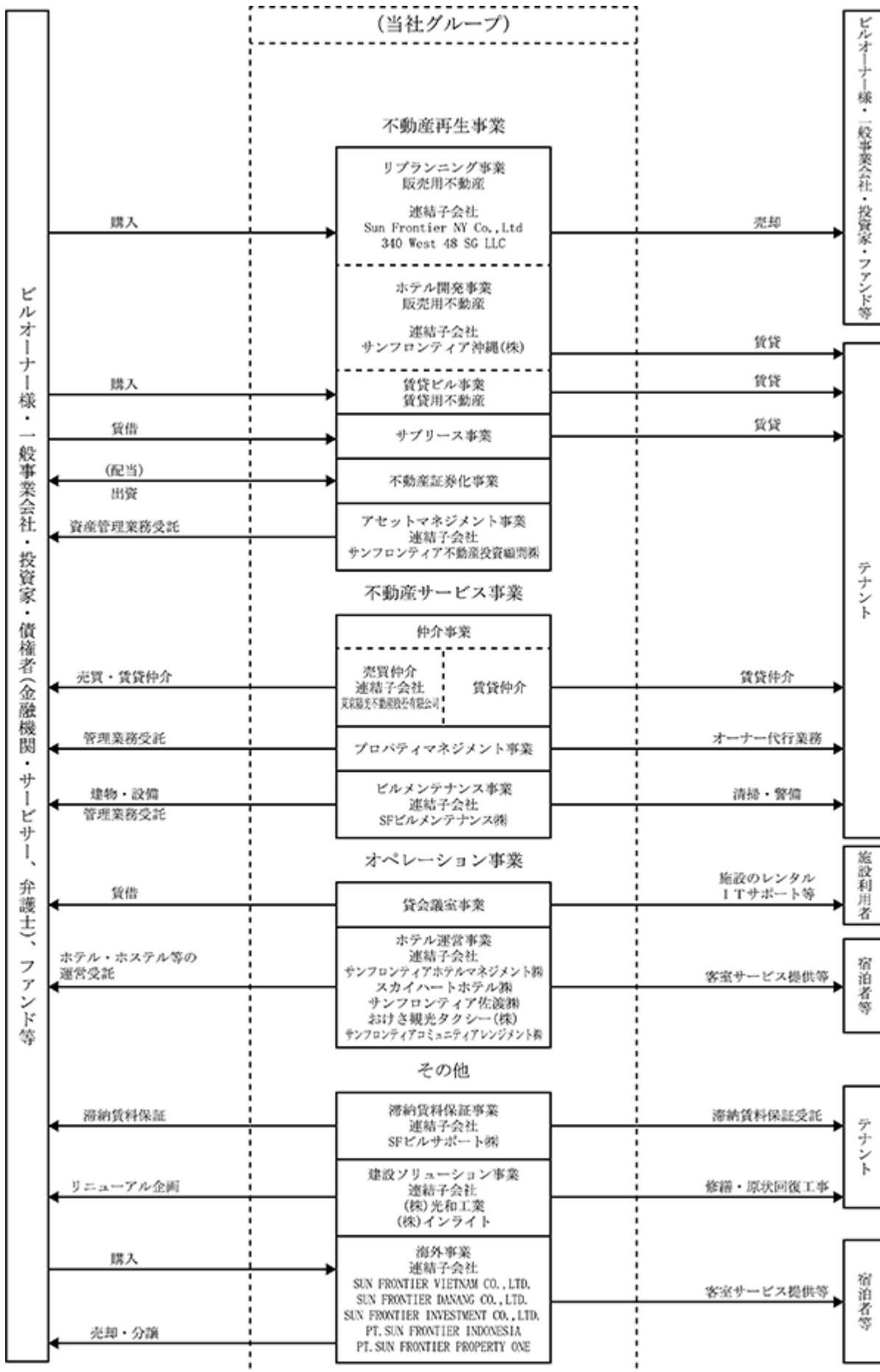
(3) 建設ソリューション事業

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。

（主な関係会社）(株)光和工業



〔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
スカイハ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
おけさ観光タクシー株式会社	新潟県佐渡市	10,000千円	旅客自動車運送事業	100.0	役員の兼務 2名
サンフロンティア沖縄株式会社	沖縄県那覇市	230,000千円	ホテル開発、ホテルの企画、運営事業	99.9	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
株式会社光和工業	東京都墨田区	20,000千円	建築工事・内装仕上工事	100.0	役員の兼務 1名
株式会社インライト	千葉県松戸市	3,000千円	人材派遣業、建築工事	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
Sun Frontier NY Co., Ltd.	アメリカ合衆国	6,130千米ドル	アメリカ合衆国における不動産再生事業	100.0	役員の兼務 2名
340 West 48 SG LLC	アメリカ合衆国	6,700千米ドル	アメリカ合衆国における不動産再生事業	90.0	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 当連結会計年度から新たに取得した株式会社ブランドールリゾート沖縄（現サンフロンティア沖縄株式会社）、TCI株式会社、株式会社光和工業並びに当社の連結子会社が取得したおけさ観光タクシー株式会社、株式会社インライトを含めております。その後、TCI株式会社は、当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、除外しております。  
当連結会計年度から米国において当社が新たに設立したSun Frontier NY Co.,Ltd.、340 West 48 SG LLCを含めております。なお、設立登記を2019年3月5日付で完了しております439 West 46 SG LLC は、当連結会計年度末日現在、資本の払込みが完了していないため、含めておりません。
- 4 スカイハートホテル株式会社は、2018年10月1日付でスカイコートホテル株式会社より商号変更しておりません。

## 5 【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

2019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	68 (3)
不動産サービス事業	204 (46)
オペレーション事業	93 (233)
報告セグメント 計	365 (282)
その他	120 (14)
全社(共通)	37 (11)
合計	522 (307)

- (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。  
 5 前連結会計年度末に比べ従業員数が141名増加した主な理由は、その他(海外事業)における事業の進捗状況に伴い採用が増加したこと及び新たに2019年1月11日付で株式会社光和工業を取得したこと等によるものです。

## (2) 提出会社の状況

2019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)
290(31)	33.6	5.1	6,560

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産再生事業	67 (3)
不動産サービス事業	159 (11)
オペレーション事業	6 (0)
報告セグメント 計	232 (14)
その他	21 (6)
全社(共通)	37 (11)
合計	290 (31)

- (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、政府による経済政策と金融緩和政策を背景に企業業績が堅調に推移するなか、設備投資の増加基調が持続、雇用・所得環境が改善し、景気は自然災害の影響で一時的な下振れがあったものの底堅く推移しました。世界経済は、米中間の通商問題や英国のEU離脱の行方など、不確実性や先行きの不透明感の高まりから景気の減速が懸念されております。

不動産市場においては、東京都心部で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。一方で、都心部にて大規模新築ビルが高稼働で竣工するなか、既存ビルの大型解約や集約などに伴う影響も出始め、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

このような事業環境のもと、当社グループは、中長期的に安定した成長を遂げ「フローとストックの両足で立つ」収益構造を確立するべく、影響力の強い都心オフィスビル事業をさらに深化させるとともに、成長市場である「ホテルとアジア」にフォーカスし、事業を拡充してまいります。また、これらを成長加速させるM&Aも積極的に活用してまいります。そして、現在、取り組んでいる2019年3月期を初年度とする5カ年の「中期経営計画」において、2023年3月期売上高1,000億円、経常利益200億円、当期純利益140億円を目指してまいります。

なお、中期経営計画の概要は下記のとおりです。

#### 中期経営計画（2019年3月期～2023年3月期）

##### 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、貸会議室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140億円、稼働客室数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。

2023年3月期までに200億円以上のM & Aを実施

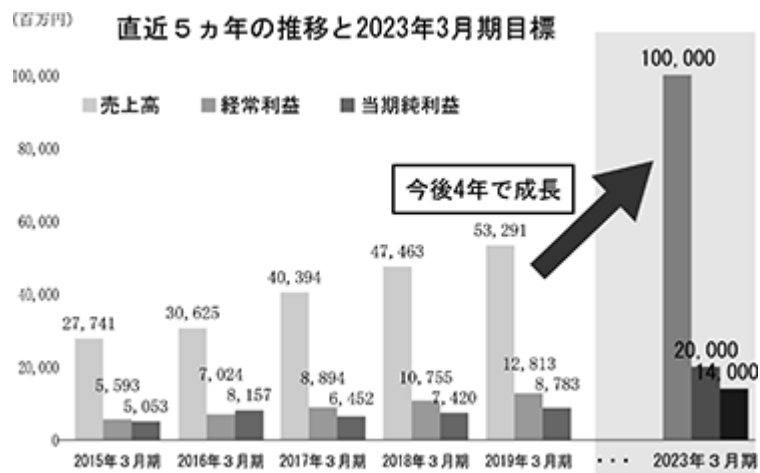
- ・オフィスビル事業およびホテル事業の成長を牽引する手段として周辺事業（建築施工・設備・貸会議室・ホテル運営等）のM & Aを積極的に活用する。

当社の強みは、「利他」の価値観のもと、フィロソフィをベースとした社員の結束力にあり、各々が時代を取り込む感性を高め続ける社員の力で、構想力を増し、デジタル化にも積極的に取り組み、収益力を高めてまいります。「ビジネスとは、他を利すること」であり、多くの人の利益をつくるのが企業の使命であるとの信念のもと、不動産の価値創造とマネジメントで、自由かつ果敢な挑戦を奨励する企業を目指してまいります。

ご参考

2023年3月期 定量目標

売上高	1,000億円
経常利益	200億円
当期純利益	140億円
自己資本比率	50%以上
経常利益率	20%以上



## 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「不動産再生と活用」に取り組み、企業としての市場競争力を高めるべく影響力のある都心部のオフィスビル及び商業ビルを中心に、仲介・管理・保証・工事・賃貸・売買等の一貫した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が、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、貸会議室事業、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別等、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がございます。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、これまでリブ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こる場合等、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

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

(7) 災害等について

地震・暴風雨・洪水等の自然災害、戦争、テロ、火災等の人災が発生した場合には、当社グループが保有・管理・投資を行っている不動産の価値が大きく毀損する可能性があり、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、建設業法、不動産の鑑定評価に関する法律、不動産投資顧問業登録規程、金融商品取引法、建築士法、警備業法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、賃貸住宅管理業者登録規程、建築物における衛生的環境の確保に関する法律等による法的規制を受けており、関連許認可を得ております。

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

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

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

免許、許可、登録等の別	会社名	有効期間、登録日	種類	関連する法律	登録等の交付者
宅地建物取引業者免許	サンフロンティア不動産(株)	2014年12月29日から 2019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)	2017年2月25日から 2022年2月24日			東京都知事
	サンフロンティア沖縄(株)	2019年1月9日から 2024年1月8日			沖縄県知事
特定建設業許可	サンフロンティア不動産(株)	2017年7月20日から 2022年7月19日	建築工事業、屋根工事業、鋼構造物工事業、大工工事業、タイル・れんが・ブロック工事業、内装仕上工事業	建設業法	東京都知事
一般建設業許可	(株)光和工業	2016年9月17日から 2021年9月16日	大工工事業、塗装工事業、タイル・れんが・ブロック工事業、建具工事業	建設業法	国土交通大臣
	SFビルメンテナンス(株)	2018年12月25日から 2023年12月24日	防水工事、内装仕上工事		東京都知事
不動産鑑定業登録	サンフロンティア不動産(株)	2018年2月7日から 2023年2月6日		不動産の鑑定評価に関する法律	東京都知事
一般不動産投資顧問業登録	サンフロンティア不動産(株)	2014年11月3日から 2019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)	2015年12月9日から 2020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)	2007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)	2007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)	2007年9月30日登録		金融商品取引法	関東財務局長
不動産特定共同事業登録	サンフロンティア不動産(株)	2018年10月29日登録		金融商品取引法	国土交通大臣
一級建築士事務所登録	サンフロンティア不動産(株)	2015年2月1日から 2020年1月31日		建築士法	東京都知事
警備業認定	サンフロンティア不動産(株)	2016年12月26日から 2021年12月25日		警備業法	東京都公安委員会
	SFビルメンテナンス(株)	2014年4月5日から 2019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)	2017年1月8日から 2022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

免許、許可、登録等の別	会社名	有効期間、登録日	種類	関連する法律	登録等の交付者
賃貸住宅管理業登録	SFビルメンテナンス㈱	2017年2月1日から 2022年1月31日		賃貸住宅管理業者 登録規程	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㈱	2015年9月18日から 2021年9月17日		建築物における衛 生的環境の確保に 関する法律	東京都知事
建築物飲料水貯水槽清掃業登録	SFビルメンテナンス㈱	2018年6月29日から 2024年6月28日		建築物における衛 生的環境の確保に 関する法律	東京都知事
消防設備業登録	SFビルメンテナンス㈱	2018年7月3日登録		消防法	本所消防署長
屋外広告業許可	SFビルメンテナンス㈱	2018年12月6日から 2023年12月5日		屋外広告物法	東京都知事
貸金業許可	SFビルサポート㈱	2017年6月30日から 2020年6月29日		貸金業法	東京都知事
一般貸切旅客自動車運送事業	おけさ観光タクシー㈱	1999年1月19日登録		道路運送法	北陸信越運輸局 長
一般乗用旅客自動車運送事業	おけさ観光タクシー㈱	1955年5月6日登録		道路運送法	北陸信越運輸局 長

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

### 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、テナント様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、政府による経済政策と金融緩和政策を背景に企業業績が堅調に推移するなか、設備投資の増加基調が持続、雇用・所得環境が改善し、景気は自然災害の影響で一時的な下振れがあったものの底堅く推移しました。一方、世界経済は、米中間の通商問題や英国のEU離脱の行方など、不確実性や先行きの不透明感の高まりから景気の減速が懸念されております。

不動産業界においては、都心オフィスビル市場（都心5区：千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の平均空室率がバブル期の1991年以来27年ぶりに2%を下回り、2019年3月末には1.78%と低下傾向が続いております。一方、2019年3月末の平均賃料は21,134円（坪単価）となり、63カ月連続で上昇し、2018年4月からは1,238円上昇（6.2%増）しました（民間調査機関調べ）。また、不動産価格の高騰を背景に一部金融機関の融資姿勢が慎重になっているものの、不動産投資市場は、堅調な企業収益による底堅い需要が続いております。

このような環境下、当社グループでは、東京都心部における中小型オフィスビルに特化した「不動産再生と活用」をコアビジネスとし、ビルオーナー様の不動産に関する様々な不満や不便、「お困りごと解決」にスピード感を持って期待以上で応えるべく、お客様視点で真摯かつ誠実に取り組んでまいりました。また、お客様一人おひとりに対し、ビルの賃貸仲介及び売買仲介、ビル管理・メンテナンス、小規模・大規模リニューアル、相続や税務相談、賃料滞納に備えた保証の提供等に至るまで、親切で丁寧な寄り添い、また、高度な専門知識と豊富な不動産サービスを提供することを通してお客様からの信頼を積み上げてまいりました。このように当社グループは、既存ビルを市場ニーズに即した高付加価値ビルに再生させる差別化戦略を図りつつ、同時にお客様に対しては、安全安心のビル管理、地域に根ざしたテナントの仲介、専門家による資産コンサルティング等のきめ細かな包括サービスをワンストップで提供し、お客様に選んでいただける「不動産経営のパートナー」として、圧倒的な信頼関係を構築しております。

また、当社グループは、「心温かいホテル」をテーマに、ホテルの開発・再生・運営事業を展開しております。お客様からいただいた声を大切に心温かい従業員のおもてなしによって、お客様に上質で快適にお過ごしいただけるホテル運営を目指し、オフィスビル事業に続くコアビジネスとすべく注力しております。訪日外国人が2018年には初めて年間3,000万人を超え、今後もラグビーワールドカップ、東京オリンピック・パラリンピック、大阪万博の開催等の追い風があるなか、観光・ビジネスの宿泊需要に応える良質なホテルを提供することで国益に貢献してまいります。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高53,291百万円（前期比12.3%増）、営業利益13,305百万円（同18.4%増）、経常利益12,813百万円（同19.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益8,783百万円（同18.4%増）となりました。

当連結会計年度は、不動産再生事業が高い利益水準で引き続きグループ全体の業績を牽引し、8期連続で増収、増益を達成し、利益、配当金は過去最高を更新いたしました。

各セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産再生事業)

不動産再生事業では、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、ビル管理、賃貸仲介、売買仲介等の不動産サービスの現場でビルオーナー様と深い信頼関係を築いており、資産の買い替え等を検討される場合には一番に当社へ相談いただき、当社に直接お譲りいただける等、ビルオーナー様との信頼関係をベースとした当社独自の物件仕入が増加しております。また、商品化においては、遵法かつ安全性を基本として、再生テーマとテナントニーズとして働きやすくコミュニケーションが取りやすい等オフィス環境に対する意識の高まりをしっかりと捉え「入居コストを抑えられ、すぐに始業できる内装を作りこむセットアップオフィス」「ご自身では実現が難しい洗練されたデザイン」「開放的で快適、交流スペースにもなる水辺テラスや屋上テラスの設置」「IoTを活用した働き手の視点で進化するオフィス」「街に活気をもたらす最適用途へのコンバージョン」等、テナント様の心に響くリノベーションを施すことで、機能性と快適性を兼ね備えた、高品質で魅力的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・社会性も価値に乗せて資産家・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を実現し、前期に比べ売上高、利益ともに大幅に増加いたしました。

賃貸ビル事業においては、安定した収益基盤を構築することを目的に、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ながら、ストックビジネスを拡大し、戦略的に賃料収入の増加を図っております。当連結会計年度においては、リブランニング事業の仕入が進捗し、保有ビル数が増加したことから、前期に比べ売上高、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、沖縄県恩納村にて当社初の分譲型コンドミニアムホテル「日和オーシャンリゾート沖縄(204区画)」の開発プロジェクトが2018年11月に着工し、2019年2月から開始した第一期販売(54区画)が登録完売いたしました。

以上の結果、不動産再生事業の売上高は45,490百万円(前期比11.0%増)となり、セグメント利益は14,962百万円(同19.8%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かなビル管理・メンテナンスや都心の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・高稼働なビル経営を実践しております(1)。そして、お客様の不動産経営のパートナーとして、ビルオーナー様の資産内容やビル経営の課題を伺うなかで、潜在的なお困りごとに対してもご提案を行い、快適性や省力化等の工事受注や売買仲介、リブランニング物件の販売強化を図り、引き続き都心のオフィスビルへの集中、更なるサービス品質の向上に取り組んでまいります。売上高・利益はともに前期に比べ増加いたしました。

(1) 当社は総合・オフィス中心型のプロパティマネジメント事業者におけるクライアント数ランキング第3位(民間調査機関調べ)。

	2017年3月末	2018年3月末	2019年3月末
受託棟数	362棟	372棟	373棟
稼働率	96.6%	95.7%	97.5%

ビルメンテナンス事業においては、外窓・外壁等のプランコによる高所清掃、補修作業を強みに、プロパティマネジメント部門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、利益は前期に比べ共に増加いたしました。

売買仲介事業においては、不動産コンサルティングの一環としてプロパティマネジメント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むと共に、リブランニング物件の仕入、販売等に注力してまいりました。売上高、利益は前期に比べ減少したものの、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。地域のビルオーナー様に更に寄り添い、身近なサービスの窓口となるために、2018年7月の港区赤坂店開設に続き、2019年1月に中央区小伝馬町店を開設し、今後も引き続き都心部に出店を進める予定です。市場における空室率が低下するなか、ビルオーナー様のお困りごとを空室という一面のみではなく、高齢化で苦慮する管理や相続問題、建物の老朽化といった多面的で長期的な視点から捉えるようにしており、現場の最前線でお客様との対話のなかから関連するニーズを伺い、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機会を創出するなど、様々なお困りごと解決に継続して取り組んでまいります。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、IT企業やスタートアップ企業様等にご好評をいただき、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、売上高、利益は前期に比べ共に増加いたしました。

以上の結果、不動産サービス事業の売上高は3,179百万円（前期比1.4%減）となり、セグメント利益は1,898百万円（同4.8%減）となりました。

#### （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、貸会議室事業等を行っております。

ホテル運営事業においては、2018年にオープンした自社ホテルブランド「日和（ひより）ホテルズ&リゾート」のカジュアルブランド「たびのホテル」シリーズの「たびのホテル飛弾高山」（5月）・「たびのホテル佐渡」（7月）の業績が加わるとともに、2018年10月にスカイコートからリブランドした「スカイハートホテル」ブランドのホテル5拠点の業績も堅調に推移しホテル運営事業全体の収益が拡大しております。また、当社ホテル運営事業のテーマである「心温かいホテル」の実現に向けた心温かい社員がご提供するサービスをご評価いただき、自社ブランド「日和ホテル舞浜」が女性向けWebサイト「OZmall（オズモール）」発表のカジュアルホテル部門における2018年の口コミ年間ランキングにおいて全国第1位を獲得いたしました。当社グループが国内で運営するホテルは2019年3月31日現在10箇所1,191室となっており、今後の展開として、2019年には大阪なんば（5月）、大阪本町（10月）、東銀座（12月）、2020年には倉敷水島（2月）、鹿島（3月）の計5箇所897室の新規オープンを予定しております。加えて、M&Aや、当社グループが自ら開発し、所有、運営する方式、また外部のオーナー様が開発・所有するホテルを当社グループが長期賃借する方式等、多様な方法を活用して運営ホテル数の拡大を図っております。日々お客様の声を大切に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運営を目指しており、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。

貸会議室事業においては、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。2018年には、当社が強みを持つ東京都心におけるコワーキングスペースの需要増加を見込み、日比谷・有楽町エリアに「ビジョンワークス有楽町」（5月）を、東京駅八重洲地下街直結の貸会議室「ビジョンセンター東京駅前」（10月）をオープンし、2019年にはさらに6拠点のオープンを予定しております。貸会議室は東京駅前、東京八重洲中央口、東京八重洲南口、有楽町、日本橋、永田町、田町、浜松町、横浜の9拠点、レンタルオフィスは神田駅前の2拠点と新宿駅前の計3拠点、コワーキングスペースは日比谷駅前に1拠点となり、貸会議室事業合計で13拠点、座席数4,700席を展開しております。ご利用者様視点でサービス品質を磨いてきたことで、リピーターや紹介によるご利用が着実に増加し、前期に比べ売上高は増加したものの、新規施設の開業コストの増加により、利益は若干の減少となりました。今後の展開として、2019年4月には、より一層の事業拡大を目的に、サンフロンティアスペースマネジメント株式会社として会社分割し、子会社を設立いたしました。

以上の結果、オペレーション事業の売上高は3,898百万円（前期比34.5%増）となり、セグメント利益は412百万円（同26.3%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等、民法改正による機関保証ニーズの高まりを見据え、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。また、テナントの保証審査においては実態調査を徹底し、厳格に行いながらも、審査結果の迅速な回答にこだわり、賃料滞納時には賃料保証のみならず、明け渡し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、前期に比べ売上高、利益とも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、ホテル運営ならびに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、マンション・住宅等を中心とした不動産開発を行っております。ベトナムの中部最大都市ダナンで当社グループが所有、運営する海外第1号ホテル「TABINO HOTEL DA NANG(たびのホテルダナン)」(2)を海外でも展開しております。また、2019年1月に上棟した28階建(306区画)の分譲マンション「HIYORI Garden Tower」(2018年8月に完売)は、2019年9月の竣工に向け順調に建築工事が進捗しております。

建設ソリューション事業においては、事業用ビル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。2019年1月にM & Aにて建設工事業・内装仕上工事業を行う株式会社光和工業を取得したことにより前期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

以上の結果、その他の売上高は1,508百万円(前期比61.9%増)となり、セグメント利益は784百万円(同38.5%増)となりました。

(2) 2019年2月に「The Blossom City」から自社ブランド名に変更

生産、受注及び販売の実績は、次のとおりであります。

生産実績

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

受注実績

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

販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	金額(千円)	前期比(%)
不動産再生事業	45,490,502	11.0
不動産サービス事業	3,179,826	1.4
オペレーション事業	3,898,155	34.5
その他	1,508,325	61.9
調整額	784,878	
合計	53,291,931	12.3

(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(%)
合同会社パシフィックスリー			7,200,000	13.5
株式会社ボルテックス	5,712,082	12.0		

3 前連結会計年度の合同会社パシフィックスリー及び当連結会計年度の株式会社ボルテックス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110,898百万円（前期比20.9%増）、負債は55,038百万円（同28.3%増）、純資産は55,860百万円（同14.4%増）となりました。

総資産の増加の主な要因は、流動資産のたな卸資産の増加19,736百万円、その他に含まれる前渡金の増加523百万円、有形固定資産の増加773百万円、投資その他の資産のその他に含まれる差入保証金の増加647百万円等があったものの、一方で現金及び預金の減少3,635百万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、買掛金の増加669百万円、長期借入金の増加8,885百万円、流動負債のその他に含まれる前受金2,491百万円等があったものの、一方で未払法人税等の減少516百万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、親会社株主に帰属する当期純利益の計上8,783百万円等の増加があったものの、期末配当金の支払い1,633百万円等があったことによるものであります。

なお、自己資本比率は50.3%（同2.9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、営業活動による資金が5,988百万円減少、投資活動による資金が4,258百万円減少、財務活動による資金が6,599百万円増加した結果、期首残高に比べ3,748百万円減少し、当連結会計年度末残高は18,933百万円となりました。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動においては、5,988百万円（前期は6,989百万円の支出超過）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12,813百万円及び減価償却費1,052百万円、売上債権の減少による収入1,764百万円等があったものの、一方でたな卸資産の増加による支出17,324百万円及び法人税の支払額5,030百万円等があったことによるものであります。

### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動においては、4,258百万円（前期は2,443百万円の支出超過）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2,108百万円等があったものの、一方で定期預金の預入による支出2,221百万円及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出2,593百万円、有形固定資産の取得による支出881百万円、差入保証金の差入による支出658百万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、6,599百万円（前期は17,235百万円の収入超過）の収入超過となりました。これは主に、長期借入れによる収入24,270百万円等があったものの、一方で長期借入金の返済による支出15,791百万円及び配当金の支払額1,633百万円等があったことによるものであります。

### （資本の財源及び資金の流動性について）

当社グループの事業活動における資金需要の主なものは、不動産再生事業に係るたな卸資産の仕入れであります。たな卸資産の仕入れは、個別のたな卸資産を担保とした金融機関からの借入金及び営業活動で獲得した資金によって行っております。当該たな卸資産は一年以内を目途に販売することとし、借入金は、月例約定返済を織り込みつつ、たな卸資産の販売時に一括返済することを基本方針としており、資金の流動性は十分に確保されております。

## 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1,025,333千円であり、主な内容は、ホテル施設等の取得(842,408千円)であります。

#### 2 【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

2019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 (名)
			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	14,326	( )	16,758	31,085	134
店舗等 (東京都千代田区・中央区・港区・新宿区・品川区・渋谷区、横浜市西区)	不動産サービス事業	営業用施設	16,043	( )	7,974	24,017	156
研修所 (千葉県長生郡)	全社(共通)	研修施設	48,029	74,751 (5,323.98)		122,781	
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	1,399,909	6,572,839 (28,773.03)	347,979	8,320,728	
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	ビル管理請負施設等	148,399	( )	15,109	163,508	

(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	1,616.86
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 貸会議室等	10,915.13

## (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 (名)
				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(株)	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	8,941	( )	23,689	32,631	48 (117)
スカイハートホテル(株)	本社、ホテル施設 (東京都中央区他)	オペレーション事業	ホテル運営	144,918	63,756 ( )	650	209,324	18 (62)
サンフロンティアコミュニティアレンジメント(株)	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	4,146	( )	19,254	23,401	( )
サンフロンティア佐渡(株)	本社、ホテル施設 (新潟県佐渡市)	オペレーション事業	ホテル運営	174,798	12,291 ( )	45,868	232,958	21 (54)
サンフロンティア沖縄(株)	本社他 (沖縄県那覇市他)	不動産再生事業	統括事業施設他	39,266	( )	5,963	45,230	1 ( )
(株)光和工業	本社 (東京都墨田区)	その他	統括事業施設	23,240	68,400 ( )	4,577	96,218	12 (11)

(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。

4 スカイハートホテル(株)は、2018年10月1日付でスカイコートホテル(株)より商号を変更しております。

## (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】

2019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 (千円)	既支払額 (千円)				
提出 会社	日ホテル 京都四條河 原町(京都 府京都市)	不動産再 生事業	土地建物 等	9,150,000	5,470,814	自己資金、借入 金及び増資資金	2016年 9月	2022年 4月	客室数 134

(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(2019年6月24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) (2019年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2019年6月24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】

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

当事業年度の末日（2019年3月31日）における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在（2019年5月31日）にかけて変更された事項はありません。

(注) 1 新株予約権 1個につき目的となる株式数は、10株であります。

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

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割又は併合の比率

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

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

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

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)
2017年12月26日 (注) 1	5,220,000	47,975,500	3,112,894	11,500,106	3,112,894	5,984,662
2018年1月24日 (注) 2	780,000	48,755,500	465,145	11,965,251	465,145	6,449,807

(注) 1 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

2 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】

2019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)		22	30	90	153	25	9,436	9,756	
所有株式数 (単元)		61,218	7,432	185,187	116,920	157	116,602	487,516	3,900
所有株式数 の割合(%)		12.56	1.52	37.99	23.98	0.03	23.92	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144株は、「個人その他」に1単元、「単元未満株式の状況」に44株含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

2019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	3,009,100	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	2,232,800	4.58
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)	2,060,900	4.23
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	1,452,500	2.98
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都港区港南2-15-1品川インターシティ A棟)	743,001	1.52
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, U.K. (東京都中央区日本橋3-11-1)	722,900	1.48
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)	639,500	1.31
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都港区港南2-15-1品川インターシティ A棟)	530,600	1.09
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海1-8-11	530,500	1.09
計		29,879,301	61.28

(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 1,943,400株

日本マスタートラスト信託銀行株式会社 1,166,600株

## (7) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2019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 48,751,500	487,515	
単元未満株式	普通株式 3,900		
発行済株式総数	48,755,500		
総株主の議決権		487,515	

(注) 1 単元未満株式には自己株式44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】

2019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44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。

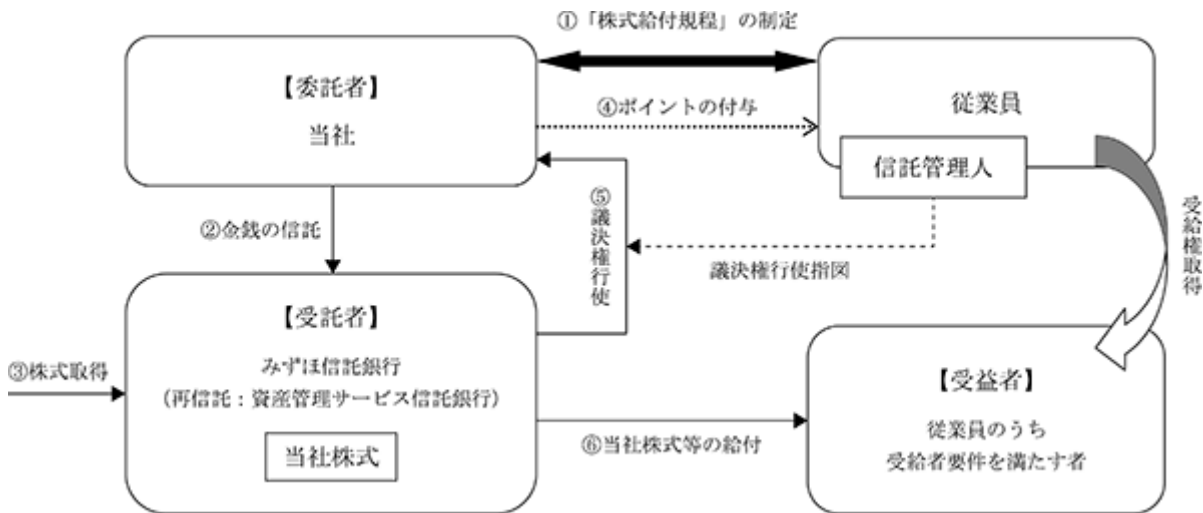
本制度の概要

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】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

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

(注) 当期間における取得自己株式には、2019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。

### (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	144		144	

(注) 1 当期間における保有自己株式数には、2019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38円50銭(普通配当36円50銭、創立20周年記念配当2円00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)
2019年6月21日 定時株主総会決議	1,877,081	38.50

(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 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

を基本方針として、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

#### イ 企業統治の体制の概要

##### (a) 取締役会

当社の取締役会は、取締役7名(うち社外取締役3名)で構成し、毎月開催される定時取締役会を通じ、法令及び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、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。

##### (b) 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。

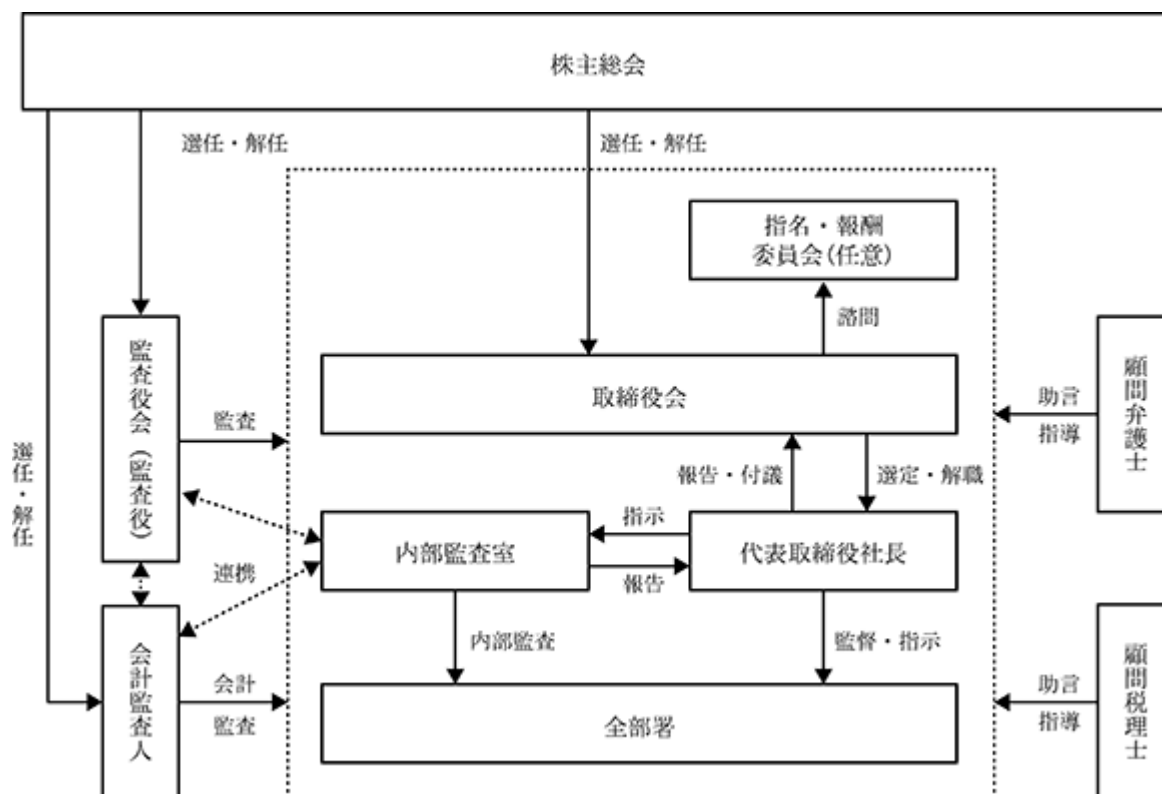
##### (c) 指名・報酬委員会(任意)

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

機関ごとの構成員は次のとおりであります。( は議長、委員長を表す。)

役職名	氏名	取締役会	監査役会	指名・報酬委員会(任意)
代表取締役社長	堀 口 智 顕			
代表取締役副社長	齋 藤 清 一			
専務取締役	中 村 泉			
常務取締役	山 田 康 志			
社外取締役	高 原 利 雄			
社外取締役	久 保 幸 年			
社外取締役	大 久 保 和 孝			
常勤監査役	品 田 耕 一			
社外監査役	守 屋 宏 一			
社外監査役	田 中 英 隆			

当社の企業統治の体制の模式図は、以下のとおりであります。



#### □ 当該体制を採用する理由

当社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。

#### 企業統治に関するその他の事項

##### イ 内部統制システムの整備の状況

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

##### □ 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・諸規程の有効性と妥当性を確保すべく、全てのグループ会社に対し内部監査を実施し、その結果を当社代表取締役社長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) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

代表取締役社長は相互の意思疎通を図るため、監査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。

## 八 運用状況の概要

(a) 取締役の職務執行について

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

(b) 監査役の職務執行について

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、監査役の取締役会その他の重要な会議への出席や代表取締役、会計監査人並びに内部監査室との間における定期的な情報交換等により、取締役の職務執行の監査、内部統制システムの整備並びに運用状況を確認しております。

(c) 当社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 リスク管理体制の整備状況

当社のリスク管理体制は、各部門でリスク管理を行うとともに、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。

ホ 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あります。

なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役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ております。

取締役に関する事項

イ 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。

ロ 取締役の選任の決議要件

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

株主総会に関する事項

イ 株主総会の特別決議要件

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

ロ 株主総会決議事項のうち取締役会で決議することができる事項

(a) 自己の株式の取得

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

(b) 取締役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。

(c) 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。

## (2) 【役員の状況】

## 役員一覧

男性10名 女性0名 ( 役員のうち女性の比率0% )

役職名	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	1958年4月21日生	1990年3月 ㈱サンフロンティア(被合併会社) 代表取締役社長 1999年4月 当社設立 代表取締役社長(現任) 2012年1月 ㈱ユービ(現 SFビルメンテナンス㈱) 取締役会長 2013年3月 東京陽光不動産股份有限公司 董事長 2015年8月 サンフロンティアホテルマネジメント㈱ 代表取締役(現任) 2015年11月 SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD. 取締役会長(現任) 2016年9月 SUN FRONTIER DANANG CO.,LTD. 取締役会長(現任) 2016年12月 スカイコートホテル㈱(現 スカイハート ホテル㈱)代表取締役(現任) 2017年2月 SUN FRONTIER INVESTMENT CO.,LTD. 取締役会長(現任) 2017年11月 サンフロンティア佐渡㈱ 代表取締役(現任) 2018年6月 サンフロンティア沖縄㈱ 代表取締役(現任) 2018年8月 おけさ観光タクシー㈱代表取締役(現任)	(注)3	3,009,674
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	1960年6月9日生	2005年9月 当社入社 2005年11月 当社管理本部長 2006年6月 当社取締役 管理本部長 2008年6月 当社専務取締役 管理本部長 2012年6月 当社取締役副社長 管理本部長 2014年6月 当社代表取締役副社長 管理本部長 2015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) 2016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) 2017年6月 東京陽光不動産股份有限公司 董事長(現任) 2018年12月 Sun Frontier NY Co.,Ltd. 代表取締役(現任) 2018年12月 340 West 48 SG LLC President/CEO(現任) 2019年1月 ㈱光和工業 代表取締役(現任) 2019年1月 ㈱インライト 代表取締役(現任) 2019年3月 439 West 46 SG LLC President/CEO(現任)	(注)3	56,332
専務取締役 受託資産運用本部長	中 村 泉	1952年3月16日生	2006年9月 当社入社 受託資産運用本部営業統括部長 2008年6月 当社取締役 受託資産運用本部長 2012年6月 SFビルサポート㈱代表取締役(現任) 2012年6月 当社常務取締役 受託資産運用本部長 2013年11月 ㈱ユービ(現 SFビルメンテナンス㈱) 代表取締役(現任) 2016年6月 当社専務取締役 受託資産運用本部長(現任) 2019年4月 サンフロンティアスペースマネジメント㈱ 代表取締役(現任)	(注)3	46,074



役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常務取締役 管理本部長	山田 康志	1965年12月23日生	2010年8月 当社入社 経営企画部長 2012年6月 当社執行役員 経営企画部長 2015年4月 当社執行役員 管理本部長 2015年6月 当社取締役 管理本部長 2016年6月 当社常務取締役 管理本部長(現任) 2017年11月 PT.SUN FRONTIER PROTERTY ONE 代表取締役(現任) 2017年12月 PT.SUN FRONTIER INDONESIA 代表取締役(現任)	(注)3	6,878
取締役	高原 利雄	1939年9月18日生	1962年4月 大成化工(株)(現 ユニチャーム(株))取締役 1974年7月 ユニ・チャーム(株)取締役 1976年4月 同社常務取締役 1979年9月 同社専務取締役 1986年10月 同社取締役副社長 1990年5月 ユニ・チャーム ペットケア(株) 取締役 1992年4月 同社代表取締役社長 ユニ・チャーム(株)取締役 2001年6月 ユニ・チャーム ペットケア(株) 代表取締役会長 2004年6月 同社取締役会長 2007年6月 同社相談役 2014年6月 当社取締役(現任)	(注)3	10,000
取締役	久保 幸年	1949年6月29日生	1973年4月 東京証券取引所入所 1979年9月 公認会計士登録 1999年6月 東京証券取引所上場審査部長 2000年6月 三優監査法人顧問 2000年9月 三優監査法人代表社員 2002年4月 中央大学専門大学院 国際会計研究科特任教授 2003年4月 中央大学専門職大学院 国際会計研究科特任教授 2015年7月 大原大学院大学 会計研究科教授(現任) 2015年7月 当社取締役(現任)	(注)3	
取締役	大久保 和孝	1973年3月22日生	1995年11月 公認会計士第二次試験合格 1995年11月 センチュリー監査法人 (現 EY新日本有限責任監査法人)入所 1999年4月 公認会計士登録 2006年6月 新日本監査法人(現 EY新日本有限責任監 査法人)パートナー 2012年7月 新日本有限責任監査法人 (現 EY新日本有限責任監査法人) シニアパートナー 2016年2月 同法人 経営専務理事 ERM本部長 2019年6月 当社取締役(現任)	(注)4	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	品田 耕一	1953年3月24日生	1977年4月 ㈱メニコン入社 貿易部 1982年10月 ㈱フエニクス入社 海外営業 1987年4月 三洋証券㈱入社 国際金融部 1990年4月 同社 同部 ロンドン現地法人 ダイレクター 1991年5月 同社 同部 ジュネーブ現地法人社長 1992年10月 同社 同部 フランクフルト事務所長 1993年5月 同社 資本市場部(資金調達) 1997年6月 L & Mインターナショナル㈱入社 取締役(資本政策、IPO、上場企業投資) 2001年6月 O a kキャピタル㈱入社 常務取締役 投資事業本部長 2005年6月 同社 常務執行役員 投資事業本部 2008年3月 同社 常務執行役員 投資管理本部長 2012年6月 同社 投資管理室長 2014年2月 当社入社 受託資産運用本部 プロパティマ ネジメント事業部 品質管理室長 2019年6月 当社監査役(現任)	(注) 5	377
監査役	守屋 宏一	1960年9月29日生	1989年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 1989年4月 本間法律事務所 (現 本間合同法律事務所)入所 2000年7月 守屋法律事務所開設 所長(現任) 2001年6月 ㈱タムラ製作所社外監査役(現任) 2004年5月 ㈱サマンサタバサジャパンリミテッド 社外監査役 2014年6月 当社監査役(現任) 2018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) 6	4,800
監査役	田中英隆	1953年1月25日生	1975年4月 ㈱日本興業銀行入行 1996年5月 同行 シンガポール支店副支店長 兼 シン ガポール興銀社長 兼 CEO 1999年6月 同行 国際金融室長 2000年5月 同行 国際金融部長 2002年3月 ㈱格付投資情報センター入社 格付本部副 本部長 兼 ストラクチャード・ファイナン ス部長 2004年3月 同社 ストラクチャード・ファイナンス本 部長 2006年3月 同社 取締役S F本部長 兼 ㈱金融工学研究所 代表取締役社長 2008年3月 ㈱格付投資情報センター 常務執行役員 2013年3月 同社 専務執行役員 2016年3月 同社 取締役 専務執行役員 (2017年3月退任) 2018年3月 同社 退職 2019年6月 当社監査役(現任)	(注) 5	
計					3,134,135

(注) 1 取締役 高原利雄氏、久保幸年氏及び大久保和孝氏は、「社外取締役」であります。

2 監査役 守屋宏一氏及び田中英隆氏は、「社外監査役」であります。

3 2018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 2019年6月21日開催の定時株主総会の終結の時から2年間

5 2019年6月21日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6 2018年6月22日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

7 当社は、法令に定める監査役の数に欠ける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	1952年7月26日生	1985年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 1989年4月 土屋総合法律事務所開設 所長(現任)	

- 8 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7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	受託資産運用本部副本部長
二宮 光広	執行役員	管理本部副本部長
小田 修平	執行役員	アセットマネジメント本部リプランニング事業部長
若尾 健二	執行役員	アセットマネジメント本部建設部長

は、取締役を兼務する執行役員であります。

#### 社外役員の状況

有価証券報告書提出日現在における社外取締役3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、当社と同氏の間にはそれ以外に人的関係、資本関係又は重要な取引関係その他の利害関係はありません。

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したが、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。当社と同氏の間にはそれ以外に人的関係、資本関係又は重要な取引関係その他の利害関係はありません。

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

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、今後の当社の経営全般に関して独立した立場から当社の監査体制にいかせると判断したため、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、当社と同氏の間にはそれ以外に人的関係、資本関係又は重要な取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役 田中英隆氏は、米国公認会計士の資格を有しており、また、海外での業務経験も豊富であり、金融業界における専門的な知識及び海外勤務、会社経営者としての経験等に基づき、今後の当社の海外展開を含めた経営全般に関して独立した立場から当社の監査体制にいかせると判断したため、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。当社と同氏の間にはそれ以外に人的関係、資本関係又は重要な取引関係その他の利害関係はありません。

以上のとおり、社外取締役及び社外監査役は、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の選任に関する独立性の基準又は方針についての特段の定めはないものの、  
選任にあたっては、株式会社東京証券取引所が定める独立役員の独立性に関する判断基準を参考にしており、一  
般株主と利益相反が生じる恐れのない社外取締役と社外監査役を選任し、経営の独立性を担保していると認識し  
ております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部  
統制部門との関係

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

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

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

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社は、監査役制度を採用しており、常勤監査役1名及び非常勤監査役2名で構成される監査役会を設置しております。非常勤監査役2名は社外監査役であります。

監査役会における主な検討事項として、監査役会にて策定した監査方針並びに監査計画等に基づいて、取締役、内部監査室その他の使用人等と意思疎通を図り、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。

常勤監査役 品田耕一氏は、金融業界における専門的な知識と海外勤務の豊富な業務経験を有しており、当社の品質管理における業務プロセスに精通しており、これらの専門的な知識と海外事業での豊富な知見と経験を当社における意思決定及び取締役の業務執行状況等の監査にいかし、当社の持続的な企業価値の向上に向けて経営の監査をしております。

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、今後の当社の経営全般に関して独立した立場から当社の監査体制を構築しております。

社外監査役 田中英隆氏は、米国公認会計士の資格を有しており、また、海外での業務経験も豊富であり、金融業界における専門的な知識及び海外勤務、会社経営者としての経験等に基づき、今後の当社の海外展開を含めた経営全般に関して独立した立場から当社の監査体制を構築しております。

内部監査の状況

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、代表取締役社長へ報告しております。また、監査役会や会計監査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。

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。

監査報酬の内容等

イ 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(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	32,000	1,500	33,000	
連結子会社				
計	32,000	1,500	33,000	

□ 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。

八 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

(a) 前連結会計年度

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。

(b) 当連結会計年度

該当事項はありません。

二 監査報酬の決定方針

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

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針を定めております。

当社取締役（社外取締役を除く）の報酬等については、固定報酬、業績連動報酬及びストックオプションで構成されており、固定報酬65%、業績連動報酬30%、ストックオプション5%を目安としております。固定報酬は、取締役の職務の内容及び当社の状況等を勘案し、不動産業界における他社実績等と比較し適正水準と思われる額としております。業績連動報酬は、業績向上の成果の反映という観点から、当該事業年度における連結業績（経常利益）を指標として連結業績予想に対する達成状況を勘案して決定することとしております。

当社取締役の報酬等の限度額は、2017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、ただし使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない）と決議いただいております（なお、当該株主総会終結時における取締役の員数は、6名（うち社外取締役2名）です）。また、2018年6月22日開催の第19回定時株主総会において、退職時行使の株式報酬型ストックオプションとしての新株予約権を、取締役（社外取締役を除く）に対して年額36百万円以内の範囲で割り当てることを決議いただいております（なお、当該株主総会終結時における社外取締役を除く取締役の員数は、4名です）。

当社監査役の報酬等については、監査という機能の性格から中立性及び独立性に鑑み、固定報酬に一本化しております。当社監査役の報酬等の限度額は、2006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（なお、当該株主総会終結時における監査役の員数は、3名（うち社外監査役1名）です）。

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

当社は、指名・報酬委員会を、2018年12月18日の設置以降合計2回開催しており、同委員会においては、委員全員が出席のうえ、当社取締役の報酬等の額について審議を行っております。当社取締役会は、当該指名・報酬委員会の審議の内容を踏まえて、取締役の報酬等の額又はその算定方法に関する決議を行っております。

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

なお、当事業年度における業績連動報酬に係る指標の目標である連結経常利益は、11,800百万円であり、実績は12,813百万円でありました。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (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)
		固定報酬	業績連動報酬	ストック・ オプション	
取締役 (社外取締役を除く。)	181,439	115,500	60,600	5,339	4
監査役 (社外監査役を除く。)	8,400	8,400			1
社外役員	24,690	19,290	5,400		4

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち、重要なもの

使用人兼務役員が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式を保有していないため、該当事項はありません。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。



## 第5 【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2018年4月1日から2019年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2018年4月1日から2019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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	23,892,935	20,257,126
受取手形及び売掛金	493,429	841,836
販売用不動産	1 6,005,475	1 10,266,099
仕掛販売用不動産	1 48,546,180	1 63,580,621
仕掛工事	28,475	470,357
貯蔵品	13,314	12,408
その他	1,224,032	1,728,505
貸倒引当金	29,547	7,914
流動資産合計	80,174,295	97,149,041
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,727,492	2,631,860
減価償却累計額	322,177	605,198
建物（純額）	1 1,405,315	1 2,026,661
土地	1 6,650,463	1 6,804,718
その他	679,836	745,519
減価償却累計額	169,891	237,209
その他（純額）	1 509,945	1 508,309
有形固定資産合計	8,565,724	9,339,689
無形固定資産		
のれん	222,320	654,958
その他	252,456	208,103
無形固定資産合計	474,776	863,062
投資その他の資産		
繰延税金資産	757,579	995,542
その他	2 1,789,194	2 2,552,266
貸倒引当金	28	996
投資その他の資産合計	2,546,745	3,546,812
固定資産合計	11,587,246	13,749,564
資産合計	91,761,542	110,898,606

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	1,007,221	1,676,981
短期借入金	175,736	-
1年内返済予定の長期借入金	1, 4 2,540,553	1, 4 2,248,388
未払法人税等	3,178,461	2,661,728
賞与引当金	186,000	187,859
役員賞与引当金	58,950	70,000
工事保証引当金	5,100	8,300
保証履行引当金	52,195	32,605
その他	2,951,130	5,973,353
流動負債合計	10,155,348	12,859,217
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1, 4 30,865,771	1, 4 39,751,171
退職給付に係る負債	12,958	14,117
株式給付引当金	11,882	25,445
その他	1,866,045	2,388,531
固定負債合計	32,756,657	42,179,265
負債合計	42,912,006	55,038,483
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	11,965,251	11,965,251
資本剰余金	6,445,670	6,445,670
利益剰余金	30,407,531	37,557,429
自己株式	67,988	67,989
株主資本合計	48,750,464	55,900,361
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	2,293	3,642
為替換算調整勘定	94,684	126,968
その他の包括利益累計額合計	96,978	123,326
新株予約権	-	5,339
非支配株主持分	2,092	77,747
純資産合計	48,849,535	55,860,122
負債純資産合計	91,761,542	110,898,606

## 【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 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
売上高	47,463,665	53,291,931
売上原価	31,199,390	34,099,620
売上総利益	16,264,275	19,192,310
販売費及び一般管理費	<sup>1</sup> 5,024,651	<sup>1</sup> 5,886,989
営業利益	11,239,624	13,305,320
営業外収益		
受取利息	8,623	24,238
受取配当金	342	359
保険解約返戻金	-	8,207
持分法による投資利益	-	6,456
為替差益	-	4,006
その他	7,006	20,496
営業外収益合計	15,972	63,765
営業外費用		
支払利息	297,679	402,228
融資関連費用	49,176	144,630
持分法による投資損失	26,380	-
為替差損	50,629	-
その他	76,183	8,661
営業外費用合計	500,049	555,520
経常利益	10,755,547	12,813,566
特別利益		
固定資産売却益	-	<sup>2</sup> 324
特別利益合計	-	324
特別損失		
会員権評価損	-	300
特別損失合計	-	300
税金等調整前当期純利益	10,755,547	12,813,590
法人税、住民税及び事業税	3,607,504	4,293,523
法人税等調整額	263,110	264,186
法人税等合計	3,344,393	4,029,337
当期純利益	7,411,154	8,784,253
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失( )	9,236	1,050
親会社株主に帰属する当期純利益	7,420,391	8,783,202

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	7,411,154	8,784,253
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	174	1,348
為替換算調整勘定	49,349	221,653
その他の包括利益合計	49,524	220,304
包括利益	7,361,630	8,563,948
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	7,370,867	8,562,898
非支配株主に係る包括利益	9,236	1,050

## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2017年 4月 1日 至 2018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			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計			
当期首残高	2,468	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

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	11,965,251	6,445,670	30,407,531	67,988	48,750,464
当期変動額					
剰余金の配当			1,633,304		1,633,304
親会社株主に帰属する 当期純利益			8,783,202		8,783,202
自己株式の取得				1	1
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	7,149,898	1	7,149,896
当期末残高	11,965,251	6,445,670	37,557,429	67,989	55,900,361

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計			
当期首残高	2,293	94,684	96,978	-	2,092	48,849,535
当期変動額						
剰余金の配当						1,633,304
親会社株主に帰属する 当期純利益						8,783,202
自己株式の取得						1
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	1,348	221,653	220,304	5,339	75,655	139,309
当期変動額合計	1,348	221,653	220,304	5,339	75,655	7,010,587
当期末残高	3,642	126,968	123,326	5,339	77,747	55,860,122

## 【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	10,755,547	12,813,590
減価償却費	2 837,371	2 1,052,507
のれん償却額	59,285	68,471
貸倒引当金の増減額( は減少)	10,997	1,882
賞与引当金の増減額( は減少)	9,046	1,388
役員賞与引当金の増減額( は減少)	9,950	11,050
工事保証引当金の増減額( は減少)	2,800	3,200
保証履行引当金の増減額( は減少)	6,131	19,589
株式給付引当金の増減額( は減少)	11,882	13,562
受取利息及び受取配当金	8,966	24,597
支払利息	297,679	402,228
融資関連費用	49,176	144,630
持分法による投資損益( は益)	26,380	6,456
固定資産売却損益( は益)	-	324
会員権評価損	-	300
売上債権の増減額( は増加)	177,747	1,764,720
たな卸資産の増減額( は増加)	19,126,267	17,324,399
仕入債務の増減額( は減少)	1,366,432	39,708
預り保証金の増減額( は減少)	866,389	315,099
その他	420,522	237,793
小計	5,430,032	584,650
利息及び配当金の受取額	9,356	24,158
利息の支払額	297,405	397,751
法人税等の支払額又は還付額( は支払)	1,271,656	5,030,605
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,989,737	5,988,848



(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	1,620,173	2,221,181
定期預金の払戻による収入	1,784,167	2,108,773
有形固定資産の取得による支出	1,406,016	881,828
有形固定資産の売却による収入	-	365
無形固定資産の取得による支出	22,347	13,951
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	<sup>3</sup> 2,593,138
差入保証金の差入による支出	1,337,455	658,997
その他	157,967	1,149
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,443,857	4,258,810
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 ( は減少)	175,736	175,736
長期借入れによる収入	25,522,000	24,270,000
長期借入金の返済による支出	12,755,313	15,791,302
社債の償還による支出	1,413,300	-
株式の発行による収入	7,110,136	-
融資関連費用に係る支出	49,176	144,630
配当金の支払額	1,279,824	1,633,085
その他	74,677	74,203
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,235,580	6,599,448
現金及び現金同等物に係る換算差額	8,562	100,088
現金及び現金同等物の増減額 ( は減少)	7,810,548	3,748,298
現金及び現金同等物の期首残高	14,871,627	22,682,175
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 22,682,175	<sup>1</sup> 18,933,877

【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

20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  
スカイハ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.  
サンフロンティア沖縄株式会社  
おけさ観光タクシー株式会社  
Sun Frontier NY Co.,Ltd  
340 West 48 SG LLC  
439 West 46 SG LLC  
株式会社光和工業  
株式会社インライト

なお、当連結会計年度から新たに取得した株式会社ブランドールリゾート沖縄（現サンフロンティア沖縄株式会社）、TCI株式会社、株式会社光和工業、株式会社インライト並びに当社の連結子会社が取得したおけさ観光タクシー株式会社を連結の範囲に含めております。その後、TCI株式会社は、当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

当連結会計年度から米国において当社が新たに設立したSun Frontier NY Co.,Ltd.、340 West 48 SG LLC及び439 West 46 SG LLCを連結の範囲に含めております。

スカイハートホテル株式会社は、2018年10月1日付でスカイコートホテル株式会社より商号を変更しておりません。

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.、SUN FRONTIER INVESTMENT CO.,LTD.、Sun Frontier NY Co.,Ltd.、340 West 48 SG LLC及び439 West 46 SG LLC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2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～29年

その他 2年～15年

また、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間均等償却を採用しております。

無形固定資産

定額法によっております。

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。

(4) 退職給付に係る会計処理の方針

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

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。

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社の資産及び負債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。

(7) 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。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

5年から10年で均等償却しております。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わな  
い取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(10) 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

2022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)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しました。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」719,637千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」757,579千円に含めて表示しております。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、営業外収益に記載しておりました「助成金収入」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めております。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損益計算書において、営業外収益に表示していた「助成金収入」2,922千円、「その他」4,084千円は、「その他」7,006千円として組替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました営業活動によるキャッシュ・フローの「立替金の増減額」、「預り金の増減額」及び「株式交付費」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。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、営業活動によるキャッシュ・フローに表示していた「立替金の増減額」36,553千円、「預り金の増減額」27,808千円、「株式交付費」45,943千円及び「その他」475,211千円は、「その他」420,522千円として組替えております。

前連結会計年度において、独立掲記しておりました投資活動によるキャッシュ・フローの「貸付けによる支出」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。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・フローに表示していた「貸付けによる支出」300千円、「その他」158,267千円は、「その他」157,967千円として組替えております。

前連結会計年度において、独立掲記しておりました財務活動によるキャッシュ・フローの「自己株式の取得による支出」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。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、財務活動によるキャッシュ・フローに表示していた「自己株式の取得による支出」67,814千円、「その他」6,863千円は、「その他」74,677千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は67,814千円、56,500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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
販売用不動産	6,005,475千円	9,742,931千円
仕掛販売用不動産	44,539,495	55,793,540
建物	1,025,755	1,124,581
土地	6,511,578	6,533,678
その他	96,354	164,500
計	58,178,659千円	73,359,232千円

(2) 担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	2,503,428千円	2,195,692千円
長期借入金	30,150,706	39,005,196
計	32,654,134千円	41,200,888千円

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
その他(関係会社株式)	87,901千円	94,094千円

3 偶発債務

賃料保証による債務保証

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019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)	27,159,912千円	31,945,564千円
保証履行引当金	52,195	32,605
計	27,107,717千円	31,912,959千円

4 当社及び連結子会社においては、ホテル等の建設を目的とした資金の調達を行うため取引銀行10行(前連結会計年度3行)と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。

連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高等は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額	7,050,000千円	18,750,000千円
借入実行残高	4,000,000	5,750,000
差引額	3,050,000千円	13,000,000千円



## (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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
販売手数料	508,579千円	581,145千円
給与及び手当	1,656,348	1,908,208
退職給付費用	45,439	50,310
賞与引当金繰入額	161,306	159,934
役員賞与引当金繰入額	58,950	70,000
株式給付引当金繰入額	11,882	13,562
貸倒引当金繰入額	1	1
支払手数料	585,716	698,623

## 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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
車両運搬具	千円	324千円

## (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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	252千円	1,944千円
組替調整額		
税効果調整前	252	1,944
税効果額	77	595
その他有価証券評価差額金	174	1,348
為替換算調整勘定		
当期発生額	49,349	221,653
その他の包括利益合計	49,524	220,304

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年 4月 1日 至 2018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
2017年 6月23日 定時株主総会	普通株式	1,282,660	30.00	2017年 3月31日	2017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
2018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	2018年 3月31日	2018年 6月25日

(注) 2018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。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	48,755,500			48,755,500

(変動事由の概要)

該当事項はありません。

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	56,643	1		56,644

(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。

単元未満株式の買取りによる増加 1株

3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権					5,339	
合計						5,339	

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
2018年6月22日 定時株主総会	普通株式	1,633,304	33.50	2018年3月31日	2018年6月25日

(注) 2018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。

(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
2019年6月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,877,081	38.50	2019年3月31日	2019年6月24日

(注) 2019年6月21日定時株主総会決議による配当金の総額には、株式給付信託(J-ESOP)の信託口が保有する当社株式に対する配当金額2,175千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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
現金及び預金勘定	23,892,935千円	20,257,126千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	1,210,760	1,323,249
現金及び現金同等物	22,682,175千円	18,933,877千円

- 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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
	653,702千円	789,174千円

- 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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

株式の取得により、新たに株式会社プランドールリゾート沖縄(現サンフロンティア沖縄株式会社)他4社(以下、「新規取得連結子会社」という。)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新規連結子会社株式の取得価額と取得による支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	3,859,868千円
固定資産	348,372
のれん	501,110
流動負債	1,899,897
固定負債	429,254
新規連結子会社株式の取得価額	2,380,200千円
取得に伴う借入金の返済	624,934
新規連結子会社の現金及び現金同等物	411,996
差引: 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 取得による支出	2,593,138千円

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内	千円	74,066千円
1年超		1,333,099
合計	千円	1,407,165千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

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(2018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)
現金及び預金	23,892,935	23,892,935	
資産計	23,892,935	23,892,935	
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			

## 当連結会計年度(2019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)
現金及び預金	20,257,126	20,257,126	
資産計	20,257,126	20,257,126	
長期借入金(1年内返済 予定を含む)	41,999,559	41,492,565	506,993
負債計	41,999,559	41,492,565	506,993
デリバティブ取引			

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、区分掲記しておりました「投資有価証券」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より記載を省略しております。なお、前連結会計年度の「投資有価証券」の連結貸借対照表計上額及び時価は7,056千円であります。

## (注) 1 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資 産現金及び預金

現金及び預金の時価については、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。

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おります。

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
関係会社株式	87,901	94,094
非上場株式		2,200

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

(注) 3 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2018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			

当連結会計年度(2019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	20,257,126			
合計	20,257,126			

(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(2018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

当連結会計年度(2019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	2,248,388	38,404,579	649,020	697,572
合計	2,248,388	38,404,579	649,020	697,572

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度(2018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。

当連結会計年度(2019年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。



(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2018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。

当連結会計年度(2019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	410,640	(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	10,191千円	12,958千円
退職給付費用	2,767	1,159
退職給付の支払額		
退職給付に係る負債の期末残高	12,958	14,117

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	12,958千円	14,117千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	12,958	14,117
退職給付に係る負債	12,958	14,117
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	12,958	14,117

(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      2,767千円      当連結会計年度      1,159千円

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）45,439千円、当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）50,310千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1 スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費の 株式報酬費用	千円	5,339千円

2 スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1)ストック・オプションの内容

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

(2)ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2019年3月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

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

単価情報

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

3 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

(1) 使用した評価技法 ブラック・ショールズ方式

(2) 主な基礎数値及びその見積方法

株価変動性	(注) 1	71.2%
予想残存期間	(注) 2	11.0年
予想配当	(注) 3	33.5円/株
無リスク利率	(注) 4	0.16%

(注) 1 2007年7月から2018年7月までの株価実績に基づき算定しております。

2 退任までの予想在任期間を見積り、算定しております。

3 2018年3月期の年間配当実績によっております。

4 予想残存期間に対応する国債の利回りを用いております。

4 スtock・オプションの権利確定数の見積方法

付与時に権利が確定しているため、該当事項はありません。

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
(繰延税金資産)		
たな卸資産	280,714千円	393,634千円
租税公課	52,833	67,550
営業出資金譲渡益		137,359
未払金	42,401	49,492
未払事業税	166,528	147,688
未払費用	51,495	57,277
未成工事受入金		198,120
賞与引当金	55,893	58,578
長期未払金	17,223	18,353
繰越欠損金	64,414	41,259
その他	118,072	148,802
繰延税金資産小計	849,579	1,318,118
評価性引当額	90,987	66,473
繰延税金資産合計	758,591千円	1,251,645千円
(繰延税金負債)		
土地評価差額	千円	197,289千円
未成工事支出金		162,696
吸収合併に伴う時価評価差額		74,966
その他	1,012	2,596
繰延税金負債合計	1,012千円	437,548千円
繰延税金資産純額	757,579千円	814,096千円

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

(注) 評価性引当額が、24,514千円減少しております。この減少の主な内容は、連結子会社のサンフロンティアホテルマネジメント株式会社において、繰越欠損金に関する評価性引当額が18,362千円減少したことによるものです。

## (表示方法の変更)

前連結会計年度において、区分掲記していた「繰延税金資産」の「工事保証引当金」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度では「繰延税金資産」の「その他」に含めて表示しております。また、前連結会計年度において、区分掲記していた「繰延税金負債」の「その他有価証券評価差額金」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度では「繰延税金負債」の「その他」に含めて表示しております。これらの表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の「繰延税金資産」の「工事保証引当金」1,561千円及び「その他」116,510千円は、「繰延税金資産」の「その他」118,072千円として組替えております。また、前連結会計年度の「繰延税金負債」の「その他有価証券評価差額金」1,012千円は、「繰延税金負債」の「その他」1,012千円として組替えております。

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

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

(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。

2018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。

2019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276,335千円(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	6,938,022	2,281,168
	期中増減額	4,656,853	53,498
	期末残高	2,281,168	2,227,670
期末時価		3,525,500	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(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。当連結会計年度の主な減少額は、減価償却(53,498千円)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、貸会議室事業を行っております。

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

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

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

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018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
持分法による投資利益又は損失( )							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。



当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	45,095,302	2,829,118	3,898,155	51,822,576	1,469,354	53,291,931		53,291,931
セグメント間の内部売上高又は振替高	395,199	350,708		745,908	38,970	784,878	784,878	
計	45,490,502	3,179,826	3,898,155	52,568,484	1,508,325	54,076,810	784,878	53,291,931
セグメント利益	14,962,049	1,898,811	412,903	17,273,763	784,924	18,058,688	5,245,122	12,813,566
セグメント資産	79,852,791	511,604	3,019,176	83,383,572	5,720,802	89,104,374	21,794,232	110,898,606
セグメント負債	45,410,466	1,199,049	336,332	46,945,848	4,047,700	50,993,549	4,044,933	55,038,483
その他の項目								
減価償却費	867,833	193	87,290	955,317	13,522	968,840	83,667	1,052,507
のれん償却額			60,537	60,537	7,934	68,471		68,471
支払利息	360,620		3,236	363,857	36,955	400,813	1,414	402,228
持分法による投資利益又は損失( )							6,456	6,456
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	491,606	1,931	411,266	904,803	577,113	1,481,917	19,285	1,501,203

(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 5,245,122千円には、セグメント間取引の消去 29,303千円、各報告セグメントに配分しない全社費用 5,215,819千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21,794,232千円には、セグメント間取引の消去 605,947千円、各報告セグメントに配分しない全社資産22,400,179千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4,044,933千円には、セグメント間取引の消去 198,047千円、各報告セグメントに配分しない全社負債4,242,980千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83,667千円には、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83,667千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6,456千円には、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6,456千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19,285千円には、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19,285千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 2017年4月1日 至 2018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

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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
合同会社パシフィックスリー	7,200,000	不動産再生事業

【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 2017年4月1日 至 2018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。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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			186,816	186,816	468,142		654,958

(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

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018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 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(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	なし	なし	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。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員	堀口智顕			当社代表取締役	(被所有) 直接 6.1% 間接 36.8%	株式の譲受契約上の地位譲受	株式譲受(注) 2	250,000		
							不動産購入手付金の支払(注) 2	54,378		

(注) 1 記載金額の内、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2 取引条件及び取引条件の決定方針

当社が取得した連結子会社である株式会社ブランドールリゾート沖縄(現サンフロンティア沖縄株式会社)の株式取得のため、当社代表取締役社長堀口智顕に支払ったものであります。なお、取引金額は第三者による評価に基づいた適正な価額であり、同氏が取得した金額と同額で当社が譲り受けております。

連結子会社である340 West 48 SG LLCのたな卸資産の取得に際し、契約上の買主の地位を譲り受けるため、当社代表取締役社長堀口智顕に対し、手付金の精算を行ったものであります。なお、契約金額は第三者による評価に基づいた適正な価額であり、同氏が契約した金額と同額で当社が取得しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	1,003.05円	1,145.34円
1株当たり当期純利益	167.62円	180.35円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	円	180.33円

(注) 1 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	7,420,391	8,783,202
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)	7,420,391	8,783,202
普通株式の期中平均株式数(株)	44,268,415	48,698,856
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)		
普通株式増加数(株)		5,236
(うち、新株予約権(千円))		(5,236)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	48,849,535	55,860,122
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	2,092	83,087
(うち新株予約権(千円))		(5,339)
(うち非支配株主持分(千円))	(2,092)	(77,747)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	48,847,443	55,777,035
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の 数(株)	48,698,857	48,698,856

3 当連結会計年度における普通株式の期中平均株式数及び期末発行済株式総数の計算において控除する自己株式に、株式給付信託(J-ESOP)の信託口が保有する当社株式を含めております。なお、当該信託口が保有する当社株式の期中平均株式数は前連結会計年度3,050株、当連結会計年度56,500株、期末株式数は前連結会計年度56,500株、当連結会計年度56,500株であります。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

該当事項はありません。

## 【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			
1年以内に返済予定の長期借入金	2,540,553	2,248,388	1.031	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	30,865,771	39,751,171	1.049	2020年～2037年
合計	33,582,060	41,999,559		

(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	8,070,781	20,383,058	5,136,936	4,813,804

## 【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)	18,211,798	33,029,539	45,196,778	53,291,931
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (千円)	4,747,325	8,744,469	11,746,911	12,813,590
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	3,258,631	5,976,768	7,963,907	8,783,202
1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	66.91	122.72	163.53	180.35

(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)	66.91	55.81	40.80	16.82

## 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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	20,975,379	15,959,181
売掛金	2 267,625	2 324,075
営業出資金	1,400,085	1,400,085
販売用不動産	1 6,005,475	1 10,266,699
仕掛販売用不動産	1 44,806,317	1 56,716,536
仕掛工事	28,475	
前渡金	394,651	992,892
関係会社短期貸付金	282,508	
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	336,000	230,606
その他	2 823,663	2 667,771
貸倒引当金	22,781	233
流動資産合計	75,297,400	86,557,614
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1 1,241,408	1 1,626,832
土地	1 6,625,492	1 6,647,591
その他	1 387,379	1 387,827
有形固定資産合計	8,254,280	8,662,251
<b>無形固定資産</b>		
その他	218,713	175,309
無形固定資産合計	218,713	175,309
<b>投資その他の資産</b>		
関係会社株式	1,874,641	4,072,758
関係会社出資金	1,013,896	1,014,377
関係会社長期貸付金	1,560,302	2,186,424
繰延税金資産	647,586	814,325
その他	2 639,076	2 1,105,329
貸倒引当金	38,450	39,447
投資その他の資産合計	5,697,051	9,153,768
固定資産合計	14,170,046	17,991,329
資産合計	89,467,446	104,548,944

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	2 830,232	2 1,261,279
1年内返済予定の長期借入金	1, 4 2,516,028	1, 4 2,195,692
未払法人税等	3,146,583	2,590,873
前受金	2 399,189	2 692,318
預り金	2 1,186,407	2 1,336,951
賞与引当金	140,580	130,646
役員賞与引当金	56,000	66,000
工事保証引当金	5,100	8,300
その他	2 492,028	2 566,008
流動負債合計	8,772,149	8,848,071
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1, 4 30,238,106	1, 4 37,705,196
長期預り保証金	2 1,886,857	2 2,233,401
株式給付引当金	11,156	22,901
その他	56,250	56,250
固定負債合計	32,192,370	40,017,748
負債合計	40,964,519	48,865,820
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	11,965,251	11,965,251
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	6,449,807	6,449,807
資本剰余金合計	6,449,807	6,449,807
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	13,002	13,002
<b>その他利益剰余金</b>		
繰越利益剰余金	30,140,559	37,314,070
利益剰余金合計	30,153,561	37,327,072
自己株式	67,988	67,989
株主資本合計	48,500,632	55,674,142
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	2,293	3,642
評価・換算差額等合計	2,293	3,642
新株予約権		5,339
純資産合計	48,502,926	55,683,124
負債純資産合計	89,467,446	104,548,944



## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
売上高	1 44,254,083	1 48,722,909
売上原価	1 28,648,454	1 30,643,422
売上総利益	15,605,628	18,079,487
販売費及び一般管理費	1, 2 4,383,072	1, 2 4,895,938
営業利益	11,222,555	13,183,549
営業外収益		
受取利息	1 26,349	1 52,803
受取配当金	606	623
為替差益		14,057
その他	3,761	3,501
営業外収益合計	30,717	70,985
営業外費用		
支払利息	280,002	356,717
社債利息	285	
融資関連費用	49,176	43,806
為替差損	49,763	
貸倒引当金繰入額	61,983	
その他	50,872	7,524
営業外費用合計	492,084	408,048
経常利益	10,761,188	12,846,486
特別損失		
関係会社株式評価損	24,447	
会員権評価損		300
抱合せ株式消滅差損		51,989
特別損失合計	24,447	52,289
税引前当期純利益	10,736,741	12,794,196
法人税、住民税及び事業税	3,530,531	4,154,715
法人税等調整額	238,377	167,334
法人税等合計	3,292,153	3,987,381
当期純利益	7,444,587	8,806,815

## 【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019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		26,317,708	91.9	27,795,931	90.7
経費		1,345,419	4.7	1,642,616	5.4
(うち賃借料)		(96,870)		(89,565)	
(うち租税公課)		(246,096)		(291,162)	
(うち減価償却費)		(694,255)		(867,833)	
不動産再生事業原価 計		27,663,128	96.6	29,438,547	96.1
不動産サービス事業原価					
外注費		359,924	1.3	319,432	1.0
経費		9,355	0.0	11,434	0.0
不動産サービス事業原価 計		369,279	1.3	330,867	1.1
オペレーション事業原価					
人件費		37,875	0.1	82,841	0.3
経費		496,274	1.7	680,912	2.2
(うち賃借料)		(344,329)		(457,741)	
(うち減価償却費)		(8,539)		(13,478)	
オペレーション事業原価 計		534,149	1.9	763,754	2.5
その他事業原価					
外注費		76,343	0.3	101,342	0.3
人件費		4,238	0.0	4,852	0.0
経費		1,314	0.0	4,056	0.0
その他事業原価 計		81,897	0.3	110,251	0.4
売上原価		28,648,454	100.0	30,643,422	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	
		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		新株予約権	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

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	
		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	11,965,251	6,449,807	6,449,807	13,002	30,140,559	30,153,561	67,988	48,500,632
当期変動額								
新株の発行								
剰余金の配当					1,633,304	1,633,304		1,633,304
当期純利益					8,806,815	8,806,815		8,806,815
自己株式の取得							1	1
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計					7,173,510	7,173,510	1	7,173,509
当期末残高	11,965,251	6,449,807	6,449,807	13,002	37,314,070	37,327,072	67,989	55,674,142

	評価・換算差額等		新株予約権	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	2,293	2,293		48,502,926
当期変動額				
新株の発行				
剰余金の配当				1,633,304
当期純利益				8,806,815
自己株式の取得				1
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	1,348	1,348	5,339	6,688
当期変動額合計	1,348	1,348	5,339	7,180,198
当期末残高	3,642	3,642	5,339	55,683,124

## 【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2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～29年

その他 2年～15年

また、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間均等償却を採用しております。

#### (2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

### 3. 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

#### (2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

#### (3) 役員賞与引当金

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

#### (4) 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。  
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) 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。

##### (2) 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)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当事業年度から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」631,400千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」647,586千円に含めて表示しております。

##### (損益計算書)

前事業年度において、営業外収益に記載しておりました「助成金収入」(前事業年度2,722千円)は、重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。

##### (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す。

当社は、事業年度末において一定の条件を満たす従業員に対しポイントを付与し、受給権を取得したときに当該付与ポイントに相当する当社株式を給付します。従業員に対し給付する株式については、あらかじめ信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理するものです。

株式給付信託(J-ESOP)については「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号平成27年3月26日)に準じて、総額法を適用しております。

##### 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額は67,814千円及び株式数は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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
販売用不動産	6,005,475千円	9,742,931千円
仕掛販売用不動産	44,539,495	55,423,600
建物	1,025,755	1,124,581
土地	6,511,578	6,533,678
その他	96,354	164,500
計	58,178,659千円	72,989,292千円

(2) 上記に対する債務

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	2,503,428千円	2,195,692千円
長期借入金	30,150,706	37,605,196
計	32,654,134千円	39,800,888千円

2 関係会社に対する資産及び負債(区分掲記したものを除く)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
短期金銭債権	131,237千円	295,772千円
短期金銭債務	115,297	130,138
長期金銭債権	21,534	7,912
長期金銭債務	80,400	93,300

3 債務保証

関係会社の金融機関からの借入金に対する債務保証

サンフロンティア沖縄株式会社	1,400,000千円
SUN FRONTIER DANANG CO.,LTD	576,000千円

4 当社は、ホテル等の建設を目的とした資金の調達を行うため取引銀行4行(前事業年度3行)と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。

事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額	7,050,000千円	13,750,000千円
借入実行残高	4,000,000	4,350,000
差引額	3,050,000千円	9,400,000千円

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業取引(収入分)	362,431千円	445,027千円
営業取引(支出分)	277,512	341,740
営業外取引(収入分)	24,206	51,952

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
販売手数料	508,579千円	581,145千円
支払手数料	493,839	535,654
給与及び手当	1,456,053	1,646,839
賞与引当金繰入額	138,930	127,378
役員賞与引当金繰入額	56,000	66,000
株式給付引当金繰入額	11,156	11,744
貸倒引当金繰入額	17	1
減価償却費	59,352	69,281
租税公課	413,020	498,201
おおよその割合		
販売費	11.6%	11.9%
一般管理費	88.4%	88.1%

(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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
子会社株式	1,763,805	3,961,922
関連会社株式	110,836	110,836
計	1,874,641	4,072,758



## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
<b>(繰延税金資産)</b>		
たな卸資産	280,714千円	393,634千円
租税公課	51,628	66,095
営業出資金譲渡益		137,359
固定資産評価損否認	8,766	8,766
関係会社株式評価損否認	137,823	137,823
未払金	40,912	47,017
未払事業税	160,277	136,689
未払費用	37,884	38,474
賞与引当金	43,045	40,004
長期未払金	17,223	17,223
減価償却超過額	2,743	2,902
その他	64,493	59,832
繰延税金資産小計	845,512	1,085,822
評価性引当額	196,914	194,922
繰延税金資産合計	648,598千円	890,899千円
<b>(繰延税金負債)</b>		
その他有価証券評価差額金	1,012千円	1,607千円
吸収合併に伴う時価評価差額		74,966
繰延税金負債合計	1,012千円	76,574千円
繰延税金資産純額	647,586千円	814,325千円

## (表示方法の変更)

前事業年度において、区分掲記していた「繰延税金資産」の「工事保証引当金」は、重要性が乏しくなったため、当事業年度では「繰延税金資産」の「その他」に含めて表示しております。これら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。

この結果、前事業年度の「繰延税金資産」の「工事保証引当金」1,561千円及び「その他」62,931千円は、「その他」64,493千円として組替えております。

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

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

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 【附属明細表】

## 【有形固定資産等明細表】

(単位：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	1,241,408	494,789	251	109,113	1,626,832	418,947
	土地	6,625,492	22,099			6,647,591	
	その他	387,379	449,889	429,034	20,407	387,827	100,008
	計	8,254,280	966,777	429,285	129,520	8,662,251	518,955
無形固定資産	その他	218,713	59,974	56,353	47,024	175,309	125,834
	計	218,713	59,974	56,353	47,024	175,309	125,834

(注) 1. 当期増加額のうち、主なものは次のとおりであります。

たびのホテル飛騨高山	建物	186,042 千円
	設備造作	234,677 千円
	構築物	25,085 千円
	建設仮勘定	170,545 千円

2. 当期減少額のうち、主なものは次のとおりであります。

たびのホテル飛騨高山	本勘定振替	426,380 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	61,231	2,011	23,562	39,680
賞与引当金	140,580	130,646	140,580	130,646
役員賞与引当金	56,000	66,000	56,000	66,000
工事保証引当金	5,100	3,200		8,300
株式給付引当金	11,156	11,744		22,901

## (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。 <a href="https://www.sunfirt.co.jp/">https://www.sunfirt.co.jp/</a>
株主に対する特典	毎年3月末の株主名簿に記載された株主に対し、所有株式数に応じて当社グループが運営するホテルの「株主様 宿泊ご優待券」、「株主様 宿泊補助券」を下記のとおり贈呈いたします。 100株以上 「株主様 宿泊ご優待券」1室1泊12,000円(税別)ご優待 500株以上 「株主様 宿泊補助券」5,000円分 「株主様 宿泊ご優待券」、「株主様 宿泊補助券」には使用できるホテル、除外日等の条件があります。

(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20期(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)  
2019年6月24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

2019年6月24日 関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

第20期第1四半期(自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)  
2018年8月9日 関東財務局長に提出  
第20期第2四半期(自 2018年7月1日 至 2018年9月30日)  
2018年11月8日 関東財務局長に提出  
第20期第3四半期(自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)  
2019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  
2019年6月24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

2019年6月21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2018年4月1日から2019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2019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2019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2019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

2019年 6月21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2018年4月1日から2019年3月31日までの第20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2019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。