

第25回 定時株主総会 招集ご通知

日時 2024年6月25日（火曜日）午後2時30分
（開場は午後1時30分を予定しております。）

場所 東京都中央区銀座三丁目9番11号
紙パルプ会館2階「フェニックスホール」
（末尾の株主総会会場ご案内図をご参照ください。）

決議事項

第1号議案	定款一部変更の件
第2号議案	監査等委員でない取締役8名 選任の件
第3号議案	監査等委員である取締役3名 選任の件
第4号議案	補欠の監査等委員である取締 役1名選任の件



郵送またはインターネットによる
議決権行使期限

2024年6月24日（月曜日）
午後6時まで

サンフロンティア不動産株式会社

証券コード 8934



SUN FRONTIER

スマート行使と「ネットで招集」で議決権
行使が簡単・便利に

「ネットで招集」について、詳しくは
5頁をご参照ください。

<https://s.srdb.jp/8934/>



Provided by TAKARA Printing



株主総会のご案内

経営理念 (Mission)

全従業員を守り、物心両面の幸福を追求すると同時に、
共創の心をもって、人類社会の進化発展に貢献し、
持続可能で豊かな社会を実現する。

目指す将来像 (Vision)

限りある資源を活かし、新たな価値創造に挑み続け
世界一お客様に愛されるビジョナリー・カンパニーを目指す。

行動指針 (Value)

1. 仲間のために働く
2. 正しいことを貫く
3. 絶対的積極
4. すぐやる、必ずやる、できるまでやる
5. 謙虚にして常に感謝と敬意を
6. 常に創造的な仕事を行なう
7. 現場に徹する
8. 素直に明るく、美しく



株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当期は、日本経済が3年半に渡るコロナ禍から脱却し、賃金と物価の好循環の動きも始始め、日本銀行はマイナス金利政策を解除、デフレマインドからインフレ期待のある適温経済へ転換した一年となりました。一方で、欧米の高インフレ、高金利が長引く中、急激な円安や地政学リスクの波及といった懸念要因もあり、世界経済は予断を許さない状況が続いています。

そのような中、当期の業績は、営業利益・経常利益・当期純利益がいずれも過去最高を更新しました。中核事業である都心オフィス事業では、不動産再生事業が業績を牽引するとともに、不動産サービス事業も堅実に業績を伸ばしています。また、ホテル運営事業では、インバウンド等好調な旅行需要を背景に大きく業績を伸ばし、ホテル開発事業では全国各地で新規ホテルの開発計画を進めています。

当社は、本年4月、お蔭様で創立25周年を迎えることができました。株主様はじめ全てのステークホルダーの皆様方に心より深く感謝申し上げます。そして今期、第26期は現行中期経営計画の最終年度、売上高1,000億円、経常利益200億円の目標達成を目指して、全従業員一丸となって全力で取り組んでまいります。また、この度、10年後のありたい姿、「長期ビジョン2035」と、その実現に向けた次期中期経営計画を策定いたしました。この成長戦略のもとで人財基盤を強化し、お客様のお困りごとや社会課題の解決に努め、未来価値創造に挑み続ける企業グループになるべく、より一層精進してまいります。

株主の皆様におかれましては、一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

代表取締役社長 齋藤清一



証券コード 8934
2024年6月3日

株 主 各 位

東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
サンフロンティア不動産株式会社
代表取締役社長 齋藤 清一

第25回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第25回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の以下の各ウェブサイトに掲載しておりますので、いずれかのウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト <https://www.sunfrt.co.jp/>

（上記ウェブサイトにアクセスいただき、メニューより「株主・投資家情報」
「株主総会関係」を順に選択いただき、ご確認ください。）



また、電子提供措置事項は、以下のウェブサイトにも掲載しておりますので、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）
<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

（上記の東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）にアクセス
いただき、銘柄名（サンフロンティア不動産）または証券コード（8934）を入力
・検索し、「基本情報」「縦覧書類／P R 情報」を順に選択のうえ、「縦覧書類」
にある「株主総会招集通知／株主総会資料」欄よりご確認くださいませようお願い
申し上げます。）



なお、当日のご出席に代えて、書面またはインターネット等により議決権を行使することができますので、お手数ながら電子提供措置事項に掲載の株主総会参考書類をご検討のうえ、後掲の「議決権行使についてのご案内」に従って2024年6月24日（月曜日）午後6時までに議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

開催日時

2024年6月25日（火曜日）午後2時30分
（開場は午後1時30分を予定しております。）

開催場所

東京都中央区銀座三丁目9番11号 紙パルプ会館2階「フェニックスホール」
（末尾の株主総会会場ご案内図をご参照ください。）

目的事項

- 報告事項**
- 第25期（2023年4月1日から2024年3月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類監査結果報告の件
 - 第25期（2023年4月1日から2024年3月31日まで）計算書類報告の件

- 決議事項**
- | | |
|-------|----------------------|
| 第1号議案 | 定款一部変更の件 |
| 第2号議案 | 監査等委員でない取締役8名選任の件 |
| 第3号議案 | 監査等委員である取締役3名選任の件 |
| 第4号議案 | 補欠の監査等委員である取締役1名選任の件 |

以上

■ その他株主総会招集に関する決定事項

- 株主総会終了後、[「株主の皆様との懇談会」](#)を開催させていただきます。お時間の許す限りご参加くださいますようお願い申し上げます。
- 本通知の内容については、早期に情報をご提供する観点から、本通知発送前に当社ウェブサイトにて開示いたしました。
- 株主総会ご出席の株主の皆様へのお土産のご用意はございません。何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。
- 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- 議決権の代理行使をされる場合は、議決権を有する株主の方1名につき、1名に限り代理人として株主総会にご出席いただけます。この場合、委任状等の代理権を証明する書類を当社にご提出ください。（株主様でない代理人及び同伴の方など株主様以外の方は、株主総会にご出席いただけません。）
- 議決権行使書面とインターネットにより、重複して議決権を行使された場合は、インターネットによる議決権行使を有効なものとして取り扱わせていただきます。
- インターネットにより、複数回にわたり議決権を行使された場合には、最後に行使されたものを有効な議決権行使として取り扱わせていただきます。
- 議決権行使書面において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして

取り扱わせていただきます。

- 電子提供措置事項のうち、次の事項につきましては、法令および当社定款の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載していません。なお、監査等委員会および会計監査人は次の事項を含む監査対象書類を監査しております。

①事業報告の「会社の新株予約権等に関する事項」「業務の適正を確保するための体制及びその運用状況の概要」

②連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」「連結注記表」

③計算書類の「株主資本等変動計算書」「個別注記表」

■ ウェブサイト掲載のご案内

- 株主総会の運営に変更が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト (<https://www.sunfrt.co.jp>) に掲載させていただきますので、予めご確認ください。
- 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトにも修正内容を掲載させていただきます。

■ 事前質問受付のご案内

質問を希望される株主様へ

本総会の目的事項に関し、株主の皆様のご意見・ご質問がございましたら、参考にさせていただきますので、本総会までにお寄せください。また、株主の皆様から事前にお寄せいただいたご質問につきましては、本総会の目的事項に関するご質問で、皆様のご関心が高いと思われ、かつ、当社が回答可能であるものを、当日の質疑応答に先立ち一括してお答えさせていただく予定です。準備の都合上、以下日時までに到達するよう、以下の方法によりご送付、ご送信いただくことにつきご協力お願い申し上げます。

(書面の送付先) 〒100-0006 東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
サンフロンティア不動産株式会社 経営企画部

(電子メールの送信先) soukai2024@sunfrt.co.jp

質問受付期限

2024年6月19日(水曜日) 午後6時 締切

- いただいたご質問について必ずご回答することをお約束するものではありませんので、予めご了承願います。
- 事前にいただいたご質問に対しては、個別に回答はいたしかねますのでご了承ください。
- 株主総会で取り上げることに至らなかったご質問につきましても、今後の参考とさせていただきます。

議決権行使のご案内

議決権の行使には以下の3つの方法がございます。

電子提供措置事項に掲載の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使いただきますようお願い申し上げます。

書面による議決権行使の場合



同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご記入のうえ、ご返送ください。

行使期限

2024年6月24日（月曜日）
午後6時到着分まで

インターネット等による議決権行使の場合



招集ご通知6頁の記載をご確認のうえ、スマートフォンまたはパソコン等から議決権行使サイトにアクセスし、議案に対する賛否をご入力ください。

行使期限

2024年6月24日（月曜日）
午後6時行使分まで

当日ご出席による議決権行使の場合



当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日時

2024年6月25日（火曜日）
午後2時30分

議決権行使書 株主番号 123456789 議決権行使回数 10回

〇〇〇〇株式会社 代表取締役社長 〇〇〇〇株式会社 代表取締役社長 〇〇〇〇株式会社 代表取締役社長

〇〇〇〇 〇〇 〇〇

103-8670 〇〇〇〇 〇〇〇〇

〇〇〇〇 〇〇

〇〇〇〇株式会社

株主番号 123456789 KTY-00000001

〇〇〇〇株式会社

こちらに議案に対する賛否をご記入ください。

第1、第4号議案

- 賛成する場合 >> 「賛」の欄に〇印
- 反対する場合 >> 「否」の欄に〇印

第2、第3号議案

- 全員賛成する場合 >> 「賛」の欄に〇印
- 全員反対する場合 >> 「否」の欄に〇印
- 一部の候補者に反対する場合 >> 「賛」の欄に〇印をし、反対する候補者の番号をご記入ください。

※代理人により議決権を行使される場合は、当社定款第18条の定めにより、当社の議決権を有する他の株主の方1名に委任することができます。ただし、代理権を証明する書面のご提出が必要となります。

機関投資家の皆様へ

(株)ICJの運営する「議決権電子行使プラットフォーム」から電磁的方法により議決権を行使いただくことができます。



「ネットで招集」のご案内

本招集ご通知の掲載内容をコンパクトにまとめ、スムーズな画面遷移を実現した「ネットで招集」は、パソコン・スマートフォン・タブレット端末からご覧いただけますので、是非ご活用ください。

<https://s.srdb.jp/8934/>



インターネット等による議決権行使のご案内

QRコードを読み取る方法 「スマート行使」

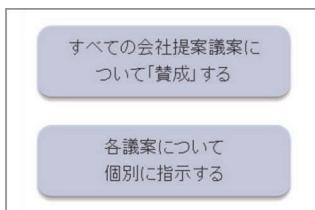
議決権行使コード及びパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトへログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



「スマート行使」の議決権行使は1回のみ。

議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。
※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

インターネットによる議決権行使で操作方法などがご不明な場合は、右記にお問い合わせください。

議決権行使コード・パスワードを入力する方法

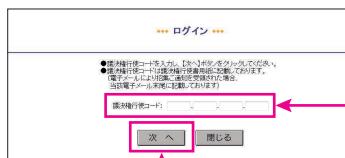
議決権行使ウェブサイト <https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>

- 1 議決権行使ウェブサイトへアクセスしてください。



「次へすすむ」をクリック

- 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



「議決権行使コード」を入力

「次へ」をクリック

- 3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。



「初期パスワード」を入力

実際にご使用になる新しいパスワードを設定してください

「登録」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

みずほ信託銀行 証券代行部 インターネットヘルプダイヤル

☎ 0120-768-524

(受付時間 年末年始を除く午前9時～午後9時)

第1号議案 定款一部変更の件

1. 提案の理由
 今後の事業の拡大・多様化に対応するため、現行定款第2条（目的）について所要の変更を行うものであります。
2. 変更の内容
 変更の内容は、次のとおりであります。

（下線は変更部分を示します。）

現行定款	変更案
（目的） 第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。 1. ～7.（条文省略） （新設） <u>8. ～37.</u> （条文省略）	（目的） 第2条（現行どおり） 1. ～7.（現行どおり） <u>8. 金融商品取引法に基づく投資運用業</u> <u>9. ～38.</u> （現行どおり）

第2号議案 監査等委員でない取締役8名選任の件

監査等委員でない取締役8名全員は本総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、監査等委員でない取締役8名の選任をお願いしたいと存じます。なお、本議案について監査等委員会において検討がなされましたが、特段の意見はありませんでした。

監査等委員でない取締役候補者は、次のとおりです。

候補者 番号	氏名	現在の当社における地位・担当	候補者属性	取締役会出席率 (出席率)
1	ほりぐちともあき 堀 口 智 顕	代表取締役会長	再任	100% (18回中18回出席)
2	さいとうせいいち 齋 藤 清 一	代表取締役社長 社長執行役員	再任	100% (18回中18回出席)
3	なかむらいずみ 中 村 泉	取締役副社長 副社長執行役員 受託資産運用本部長	再任	100% (18回中18回出席)
4	やまだやすし 山 田 康 志	専務取締役 専務執行役員 事業推進本部長	再任	100% (18回中18回出席)
5	にのみやみつひろ 二 宮 光 広	常務取締役 常務執行役員 管理本部長	再任	100% (18回中18回出席)
6	ほんだけんじ 本 田 賢 二	取締役 上席執行役員 アセットマネジメント本部長	再任	100% (18回中18回出席)
7	あさいけいち 浅 井 恵 一	社外取締役	再任 社外 独立	100% (18回中18回出席)
8	いしみずこういち 石 水 功 一	-	新任 社外 独立	-

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
 2. 浅井恵一氏、石水功一氏は、社外取締役候補者であります。
 3. 浅井恵一氏の当社社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって2年であります。
 4. 当社は、社外取締役が期待される役割を十分に発揮できるよう、浅井恵一氏との間で、会社法第427条第1項及び当社定款の規定に基づく責任限定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としております。同氏が取締役役に選任された場合、引き続き当該契約を継続する予定であります。
 5. 当社は、浅井恵一氏を(株)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。同氏が取締役に選任された場合、当社は同氏を引き続き独立役員とする予定であります。
 6. 当社は、社外取締役が期待される役割を十分に発揮できるよう、石水功一氏が社外取締役に選任された場合には、同氏との間で会社法第427条第1項及び当社定款の規定に基づく責任限定契約を締結する予定です。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といたします。
 7. 当社は、石水功一氏が社外取締役に選任された場合には、同氏を(株)東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出る予定です。
 8. 当社は、保険会社との間で、取締役全員を被保険者とする役員等賠償責任保険契約を締結しており、同契約により、被保険者である取締役がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及にかかる請求を受けることによって生ずることのある損害が填補されます。各候補者が取締役に選任された場合は、当該保険契約の被保険者となります。また、次回更新時には、同内容での更新を予定しております。なお、当該契約の内容の概要は、事業報告「役員等賠償責任保険契約の内容の概要」に記載のとおりであります。



候補者番号

1

ほり ぐち とも あき

堀口 智頭

再任

生年月日 / 1958年4月21日生

所有する当社株式数 / 2,478,396株

略歴、当社における地位・担当

1990年3月 (株)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

2020年4月 当社代表取締役会長 (現任)

(重要な兼職の状況)

サンフロンティアホテルマネジメント(株) 代表取締役

サンフロンティア佐渡(株) 代表取締役

取締役候補者 とした理由

堀口智頭氏は、当社の創業者であり、代表取締役社長として強い求心力と企業経営に関する豊富な経験を有し、長年にわたり当社の成長を牽引してまいりました。同氏は、2020年4月1日付の社長交代後も代表取締役会長として、次世代を担う人財の育成と更なる経営基盤の強化に取り組み、当社グループの長期的で持続的な企業価値を向上させるために尽力しております。その豊富な経験と実績、高い見識が当社の経営に欠かせないものであると判断し、引き続き取締役としての選任をお願いするものであります。



候補者番号

2

さい とう せい いち
齋藤 清一

再任

生年月日 / 1960年6月9日生
所有する当社株式数 / 81,829株

略歴、当社における地位・担当

- 2005年 9月 当社入社
- 2005年11月 当社管理本部長
- 2006年 6月 当社取締役 管理本部長
- 2008年 6月 当社専務取締役 管理本部長
- 2012年 6月 当社取締役副社長 副社長執行役員 管理本部長
- 2014年 6月 当社代表取締役副社長 副社長執行役員 管理本部長
- 2015年 4月 当社代表取締役副社長 副社長執行役員
アセットマネジメント本部長
- 2020年 4月 当社代表取締役社長 社長執行役員（現任）

（重要な兼職の状況）

Sun Frontier NY Co., Ltd. CEO
S F エンジニアリング(株) 代表取締役

取締役候補者 とした理由

齋藤清一氏は、これまで代表取締役社長 社長執行役員として当社グループの経営を担うなど、豊富な経験と実績を有しております。取締役会においては、議長として経営上重要な案件について適切に差配を行うなど、取締役会の経営監督機能を高めております。同氏は、2020年に創業者である堀口智顕氏から社長職を受け継いだ後も、更に会社を発展させるとともに、次世代の成長の足場となる経営基盤を強化する役割を果たすべく尽力しております。同氏が当社の経営理念の実現と企業価値の増大を図るために適任であると判断し、引き続き取締役としての選任をお願いするものであります。



候補者番号

3

なか むら いずみ

中村 泉

再任

生年月日 / 1952年3月16日生
所有する当社株式数 / 60,781株

略歴、当社における地位・担当

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 当社常務取締役 常務執行役員 受託資産運用本部長
2016年 6月 当社専務取締役 専務執行役員 受託資産運用本部長
2020年 4月 当社取締役副社長 副社長執行役員 受託資産運用本部長（現任）

（重要な兼職の状況）

S Fビルサポート(株) 代表取締役
S Fビルメンテナンス(株) 代表取締役

取締役候補者 とした理由

中村泉氏は、これまで取締役副社長 副社長執行役員 受託資産運用本部長として賃貸仲介、プロパティマネジメント、滞納賃料保証などの不動産サービス事業を強いリーダーシップにより牽引しております。また、同氏は、社長を補佐し、経営理念の実現と企業価値の増大を図るべく尽力しております。同氏は豊富な業務経験と受託資産運用に関する知見を有しており、当社グループの成長に向けた事業戦略を実現させるとともに、事業部門の監督を行うに適任であると判断し、引き続き取締役としての選任をお願いするものであります。



候補者番号

4

やま だ

山田

やす し

康志

再任

生年月日 / 1965年12月23日生
所有する当社株式数 / 22,765株

略歴、当社における地位・担当

2010年 8月 当社入社 経営企画部長
2012年 6月 当社執行役員 経営企画部長
2015年 4月 当社執行役員 管理本部長
2015年 6月 当社取締役 執行役員 管理本部長
2016年 6月 当社常務取締役 常務執行役員 管理本部長
2020年 4月 当社専務取締役 専務執行役員 事業推進本部長（現任）

（重要な兼職の状況）

SUN FRONTIER DANANG CO., LTD. 取締役会長

取締役候補者 とした理由

山田康志氏は、専務取締役 専務執行役員 事業推進本部長として海外事業、環境事業などの新規事業領域を牽引し、かつM&Aを推進しており、その多様な知見と指導力により事業の成長に尽力しております。同氏は、当社が事業環境の変化に適切に対応し、持続的な企業価値向上へ向けた企業戦略を実現するために適任であると判断し、引き続き取締役としての選任をお願いするものであります。



候補者番号

5

にの みや みつ ひろ

二宮 光広

再任

生年月日 / 1969年3月1日生
所有する当社株式数 / 36,133株

略歴、当社における地位・担当

- 2003年 9月 当社入社 リーシング事業部
- 2006年 3月 当社プロパティマネジメント事業部長
- 2010年10月 当社人事総務部長
- 2014年 6月 当社執行役員
- 2018年 4月 当社管理本部副本部長 兼 経営企画部長
- 2019年 4月 当社管理本部副本部長 兼 経営企画部長 兼 情報システム部長
- 2019年 7月 当社管理本部副本部長 兼 総務部長 兼 情報システム部長
- 2020年 4月 当社管理本部長
- 2020年 6月 当社取締役
- 2021年10月 当社サステナビリティ推進室長
- 2024年 4月 当社常務取締役 常務執行役員 管理本部長 サステナビリティ推進室長（現任）

（重要な兼職の状況）

無し

取締役候補者 とした理由

二宮光広氏は、これまで常務取締役 常務執行役員 管理本部長として、管理部門を牽引し、経営課題の解決を図るとともに、当社の根幹となっている経営理念の浸透・定着等による人財育成・社内風土創りに尽力しております。同氏は、その豊富な知見と業務経験から当社事業の発展と成長を管理面から支え、持続的な企業価値向上の実現に貢献できる適切な人財であると判断し、引き続き取締役として選任をお願いするものであります。



候補者番号

6

ほんだ けんじ

本田 賢二

再任

生年月日 / 1967年3月5日生
所有する当社株式数 / 7,833株

略歴、当社における地位・担当

- 2006年4月 当社入社 受託資産運用本部 法人営業課
- 2010年10月 当社プロパティマネジメント事業部長
- 2014年6月 当社執行役員 プロパティマネジメント事業部長
- 2018年4月 当社受託資産運用本部副本部長 兼 プロパティマネジメント事業第一部長
- 2020年4月 当社アセットマネジメント本部長
- 2020年6月 当社取締役
- 2024年4月 当社取締役 上席執行役員 アセットマネジメント本部長（現任）

（重要な兼職の状況）

S F コミュニケーション(株) 代表取締役

取締役候補者 とした理由

本田賢二氏は、これまで取締役 上席執行役員 アセットマネジメント本部長として、当社グループの中核事業である不動産再生事業や不動産特定共同事業等を牽引し、当社事業部門の成長に尽力しております。同氏は、その豊富な知見と業務経験を活かし、当社事業を発展成長させ、持続的な企業価値向上を実現するために適任であると判断し、引き続き取締役として選任をお願いするものであります。



候補者番号

7

あさ い けい いち

浅井 恵一

再任

社外

独立

生年月日 / 1954年9月29日生

所有する当社株式数 / 0株

略歴、当社における地位・担当

1978年4月 三菱商事(株)入社
 2009年4月 同社執行役員エネルギー事業グループ CEOオフィス室長
 2013年4月 (株)リチウムエナジージャパン 取締役副社長
 2014年9月 KHネオケム(株) 代表取締役社長
 2019年4月 同社退任
 2021年6月 コスモエネルギーホールディングス(株) 社外取締役 (監査等委員) (現任)
 2022年6月 当社取締役 (現任)

(重要な兼職の状況)

コスモエネルギーホールディングス(株) 社外取締役 (監査等委員)

社外取締役候補者 としての理由及び 期待される役割の 概要

浅井恵一氏は、三菱商事株式会社に入社後、石油販売、需給、精製等の石油事業の各部門を経験し、米国やインドに駐在する等、ほぼ一貫してエネルギー部門における国際ビジネスに携わってきました。2013年には株式会社リチウムエナジージャパンの取締役副社長に、また2014年からはKHネオケム株式会社の代表取締役社長に就任して会社経営全般に携わり、豊富な知見と経験を有しております。このような豊富な知見と経験から、当社経営の監督が期待でき、職務を適切に遂行いただけるものと判断し、引き続き社外取締役として選任することをお願いするものであります。



候補者番号

8

いし みず こう いち
石水 功一

新任
社外
独立

生年月日 / 1958年10月16日生
所有する当社株式数 / 0株

略歴、当社における地位・担当

- 1984年 4月 清水建設(株)入社
- 1997年 2月 同社東京支店工事長
- 2007年 7月 同社建築事業本部東京建築第三事業部統括工事長
- 2008年 7月 同社新本社建設所長
- 2015年 4月 同社執行役員広島支店長
- 2017年 4月 同社常務執行役員首都圏担当 東京支店長
- 2020年 4月 同社専務執行役員首都圏担当 東京支店長 原子力・火力担当
- 2021年 4月 同社専務執行役員関西圏担当 夢洲プロジェクト室長
- 2023年 4月 同社常任顧問
- 2024年 3月 同社退任

(重要な兼職の状況)

無し

社外取締役候補者 とした理由及び 期待される役割の 概要

石水功一氏は、清水建設株式会社に入社後、一貫して建設工事の現場に携わり、建物の施工管理業務を経て、建設工事の発注、着工から竣工までを統括してきました。また常務執行役員、専務執行役員を歴任し、会社経営を経験してきました。このような現場と経営における豊富な知見と経験から、当社グループに対する監督と助言が期待できると判断し、社外取締役として選任することをお願いするものであります。

第3号議案 監査等委員である取締役3名選任の件

監査等委員である取締役3名全員は本総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、監査等委員である取締役3名の選任をお願いしたいと存じます。また、本議案は、監査等委員会の同意を得ております。

監査等委員である取締役候補者は、次のとおりです。

候補者番号	氏名	現在の当社における地位・担当	候補者属性	取締役会出席率(出席率)	監査等委員会出席率(出席率)
1	とみなが しんいち 富 永 伸 一	監査等委員である取締役	再任	100% (18回中18回出席)	100% (13回中13回出席)
2	おおくぼ かずたか 大久保 和 孝	監査等委員でない取締役	新任 社外 独立	100% (18回中18回出席)	—
3	えだひろ ゆきこ 枝 廣 恭 子	—	新任 社外 独立	—	—

- (注) 1. 各監査等委員である取締役候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 大久保和孝氏、枝廣恭子氏は監査等委員である社外取締役候補者であります。
3. 大久保和孝氏は現在、当社の監査等委員でない社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって5年であります。
4. 当社は、社外取締役が期待される役割を十分に発揮できるよう、大久保和孝氏との間で、会社法第427条第1項及び当社定款の規定に基づく責任限定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としております。同氏が取締役に選任された場合、引き続き当該契約を継続する予定であります。
5. 当社は、大久保和孝氏を(株)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。同氏が取締役に選任された場合、当社は同氏を引き続き独立役員とする予定であります。
6. 当社は、社外取締役が期待される役割を十分に発揮できるよう、枝廣恭子氏が社外取締役に選任された場合、同氏との間で会社法第427条第1項及び当社定款の規定に基づく責任限定契約を締結する予定です。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といたします。
7. 当社は、枝廣恭子氏が社外取締役に選任された場合、同氏を(株)東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出る予定です。
8. 枝廣恭子氏は、過去に社外監査役となること以外の方法で、会社（外国会社を含む。）の経営に関与したことはありませんが、長年の弁護士として培われた法律知識をもとに適切に職務を遂行できると判断したため、監査等委員である社外取締役として選任をお願いするものであります。
9. 枝廣恭子氏の戸籍上の氏名は、矢野恭子であります。
10. 当社は、保険会社との間で、取締役全員を被保険者とする役員等賠償責任保険契約を締結しており、同契約により、被保険者である取締役がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及にかかる請求を受けることによって生ずることのある損害が補填されます。各候補者が取締役に選任された場合は、当該保険契約の被保険者となり、任期途中に当該保険契約を同内容で更新する予定であります。なお、当該契約の内容の概要は、事業報告「役員等賠償責任保険契約の内容の概要」に記載のとおりであります。



候補者番号

1

とみ なが しん いち

富永 伸一

再任

生年月日 / 1957年6月13日生

所有する当社株式数 / 700株

略歴、当社における地位・担当

- 1981年4月 (株)住友銀行(現(株)三井住友銀行) 入行
- 2007年9月 ケネディクス・アドバイザーズ(株)コンプライアンス部長
- 2009年3月 ケネディクス(株)財務・経理部部長
- 2010年9月 ケネディクス(株)業務統括部長
- 2017年7月 当社入社 管理本部副本部長
- 2018年4月 当社ガバナンス等特命担当部長
- 2019年4月 当社経理部長
- 2020年7月 当社経営企画部部長
- 2022年6月 当社常勤監査等委員である取締役(現任)

(重要な兼職の状況)

無し

取締役候補者 とした理由

富永伸一氏は、金融業界と不動産業界における知見とコンプライアンス・リスク管理において豊富な経験を有しております。また、当社管理本部においてはガバナンス担当部長・経理部長等を歴任し、当社の業務プロセスに精通しております。以上の豊富な知見と経験から、当社のガバナンス面の強化が期待でき、職務を適切に遂行いただけるものと判断し、同氏を引き続き取締役として選任をお願いするものであります。



候補者番号

2

おお く ぼ かず たか

大久保和孝

新任

社外

独立

生年月日 / 1973年3月22日生

所有する当社株式数 / 3,500株

略歴、当社における地位・担当

- 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
- 2005年2月 新日本インテグリティアシュアランス㈱（現 EY新日本サステナビリティ㈱）常務取締役
- 2006年6月 新日本監査法人（現 EY新日本有限責任監査法人）パートナー
- 2012年7月 新日本有限責任監査法人（現 EY新日本有限責任監査法人）シニアパートナー
- 2016年2月 同法人 経営専務理事 ERM本部長
- 2019年6月 ㈱大久保アソシエイツ 代表取締役社長（現任）
- 2019年6月 当社取締役（現任）
- 2019年12月 ㈱LIFULL 社外取締役（現任）
- 2020年2月 ㈱サーラコーポレーション 社外取締役（現任）
- 2020年6月 ㈱商工組合中央金庫 社外取締役（現任）
- 2020年6月 武蔵精密工業㈱ 社外取締役（監査等委員）（現任）
- 2020年11月 ㈱SS Dnaform 代表取締役社長（現任）
- 2021年9月 ㈱ブレインパッド 社外取締役（監査等委員）（現任）
- 2022年6月 セガサミーホールディングス㈱ 社外取締役（監査等委員）（現任）

（重要な兼職の状況）

- ㈱大久保アソシエイツ 代表取締役社長
- セガサミーホールディングス㈱ 社外取締役（監査等委員）
- ㈱LIFULL 社外取締役
- ㈱サーラコーポレーション 社外取締役
- ㈱商工組合中央金庫 社外取締役
- 武蔵精密工業㈱ 社外取締役（監査等委員）
- ㈱SS Dnaform 代表取締役社長
- ㈱ブレインパッド 社外取締役（監査等委員）

社外取締役候補者
とした理由及び
期待される役割の
概要

大久保和孝氏は、大手監査法人における監査経験からガバナンス、ファイナンスに精通していることに加え、企業コンプライアンス、CSR等の幅広い分野において豊富な知見と経験を有しておられます。その豊富な見識と経験に基づき、当社の持続的な企業価値の向上に向けてガバナンスの強化、および経営の監査・監督を行っていただくことを期待し、監査等委員である社外取締役として選任をお願いするものであります。



候補者番号

3

えだ ひろ

枝廣

ゆき こ

恭子

新任

社外

独立

生年月日 / 1980年6月14日生

所有する当社株式数 / 0株

略歴、当社における地位・担当

2009年12月 弁護士登録（東京弁護士会）

2009年12月 巻之内・上石法律事務所（現 巻之内法律事務所）入所

2016年7月 銀座ブロード法律事務所 入所

2020年1月 虎ノ門第一法律事務所 開設（現任）

（重要な兼職の状況）

虎ノ門第一法律事務所 パートナー

東邦大学医学部倫理委員会 外部委員

東京簡易裁判所 司法委員

(株)ゆとりの空間 社外監査役

社外取締役候補者 とした理由及び 期待される役割の 概要

枝廣恭子氏は、弁護士として不動産や相続関連分野を中心に、企業法務に関する専門知識と豊富な経験を有しております。その専門的知見を当社グループのガバナンス強化及び業務執行の監査・監督に活かせると判断し、監査等委員である社外取締役として選任をお願いするものであります。また、女性や外国人を含め多様な人財の活躍を推進する上で、客観的・専門的な助言に期待しています。

(ご参考)

議案をご承認いただいた後の経営体制（予定）

監査等委員でない取締役にて期待する主な専門性と経験は、次のとおりであります。

氏名	性別	期待される主な専門性と経験（主要4項目までを記載）							
		企業経営	不動産	会計財務 ファイナンス	法務 コンプラ リスク管理	人事 労務 人財開発	CSR ESG サステナビリティ	M&A	海外
ほりぐちともあき 堀口智顕	男性	●	●			●		●	
さいとうせいいち 齋藤清一	男性	●	●	●					●
なかむらいずみ 中村泉	男性	●	●	●				●	
やまだやすし 山田康志	男性	●	●					●	●
にのみやみつひろ 二宮光広	男性				●	●	●		
ほんだけんじ 本田賢二	男性		●			●			
あさいけいいち 浅井恵一	男性	●						●	●
いしみずこういち 石水功一	男性	●	●						

監査等委員である取締役に期待する主な専門性と経験は、次のとおりであります。

氏名	性別	期待される主な専門性と経験（主要4項目までを記載）							
		企業経営	不動産	会計財務 ファイナンス	法務 コンプラ リスク管理	人事 労務 人財開発	CSR ESG サステナビリティ	M&A	海外
とみながしんいち 富永伸一	男性		●	●	●				
おおくぼかずたか 大久保和孝	男性			●	●		●		
えだひろゆきこ 枝廣恭子	女性				●	●			

なお、各取締役の有するすべての知見・経験を表すものではありません。

第4号議案 補欠の監査等委員である取締役1名選任の件

監査等委員である取締役が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、予め補欠の監査等委員である取締役1名の選任をお願いしたいと存じます。

補欠の監査等委員である取締役の候補者は次のとおりであり、本議案に関しましては、監査等委員会の同意を得ております。

つち や ふみ お
土屋 文男

生年月日 / 1952年7月26日生
所有する当社株式数 / 0株

略歴、当社における地位・担当

1985年4月 弁護士登録（第二東京弁護士会）

1989年4月 土屋綜合法律事務所開設 所長（現任）

（重要な兼職の状況）

土屋綜合法律事務所所長

社外取締役候補者 とした理由及び 期待される役割の 概要

土屋文男氏は、弁護士資格を有し、企業法務の専門家としての豊富な経験と高い見識を有しております。その経験を通じて培われた見識を活かし、客観的な立場から当社の経営を監査・監督していただくことにより、経営の透明性向上に寄与していただけるものと判断したため、補欠の社外取締役として選任をお願いするものです。

- (注) 1. 土屋文男氏と当社は、法律顧問契約を締結しておりますが、当社の社外役員の独立性基準を満たしております。また、同氏が社外取締役に就任した場合、当社は同氏との法律顧問契約を解除する予定であります。
2. 土屋文男氏は補欠の監査等委員である社外取締役候補者であります。
3. 当社は、社外取締役が期待される役割を十分に発揮できるよう、同氏が社外取締役に就任された場合には、会社法第427条第1項及び当社定款の規定に基づく責任限定契約を締結する予定であり、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といたします。
4. 当社は、同氏が社外取締役に就任された場合は、同氏を(株)東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出る予定であります。
5. 同氏は、過去に会社（外国会社を含む。）の経営に関与したことはありませんが、長年の弁護士として培われた法律知識をもとに適切に職務を遂行できると判断したため、補欠の監査等委員である社外取締役として選任をお願いするものであります。
6. 当社は、保険会社との間で、役員等賠償責任保険契約を締結しており、同契約により、被保険者である取締役がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及にかかる請求を受けることによって生ずることのある損害が補填されます。土屋文男氏が監査等委員である社外取締役に就任した際には、同氏は当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。なお、当該契約の内容の概要は、事業報告「役員等賠償責任保険契約の内容の概要」に記載のとおりであります。

1 企業集団の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

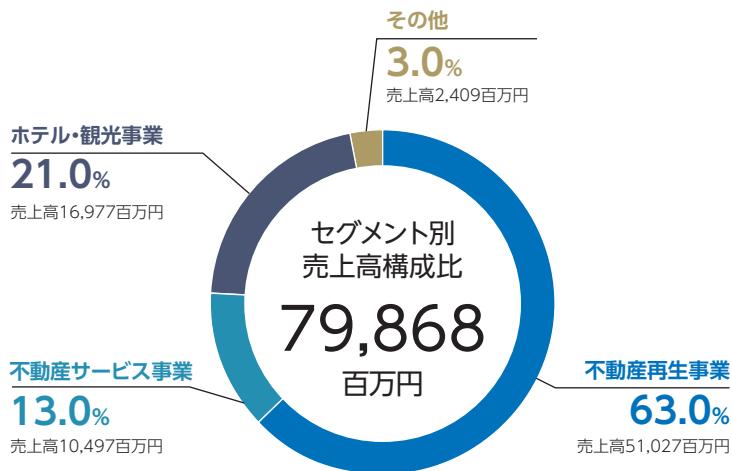
我が国経済は、金利の先高観が高まる中、雇用・所得環境の改善が続き、回復が継続しました。世界経済は、各国政策金利の高止まりや、中国経済の減速および地政学リスクの影響による原油高等、先行きが懸念される一方、今後の米国における大統領選挙前の政策金利の引き下げタイミングや、米国経済の軟着陸に対する関心が高まっております。

不動産市場においては、東京ビジネス地区（都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷）の平均賃料が、40カ月連続の下落後、2023年11月に底（坪単価19,726円）を打ち、足元では同19,820円（2024年3月）とやや上昇基調となっております。また、平均空室率は2023年6月にピーク（6.48%）となった後、概ね改善が続き、2024年3月には5.47%となっております（民間調査機関調べ）。これまで、コロナ禍におけるリモートワークの推奨および大型の新築オフィスビルの竣工ラッシュによる空室面積の増加等の影響で、全般的に軟調な市況でしたが、新型コロナウイルス感染症の5類移行（2023年5月）を経て、オフィスの重要性が再認識されたことによる需要の回復が進み、今後の更なる空室率の低下ならびに賃料上昇への期待感が高まっています。そして、不動産投資市場においては、日本銀行によるマイナス金利政策が解除されたものの、緩和的な金融環境が維持され、低金利や円安の状態が継続すると見られます。このような中、海外投資家等によるオフィスへの投資姿勢が再び買いに転じると予想されるとともに、観光需要の回復によりホテルへの旺盛な投資需要も継続しています。

このような環境下、当社グループの中核事業である不動産再生事業では、当期の販売件数が前年度より増加したことに加え、利益率も高い水準を維持したことにより、売上高、利益ともに増加し、引き続き全社業績を力強く牽引しています。不動産サービス事業においては好調な業績を継続しました。ホテル開発事業では、前期の2ホテルの売却の反動で売上高は減少したものの、当期における1ホテルの売却で利益は増加しました。また、ホテル運営事業では、「全国旅行支援」や新型コロナウイルス感染症の5類への移行、そして円安の影響により、国内だけでなく訪日外国人観光客の回復によって観光需要がさらに増加し、前期比で売上高、利益ともに大幅に増加しました。

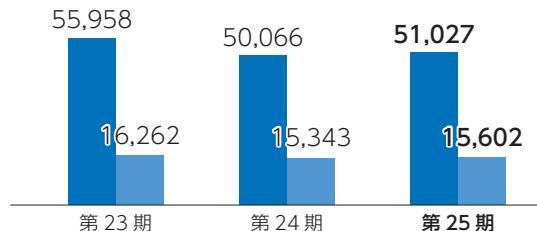
以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高79,868百万円（前期比3.5%減）、営業利益17,600百万円（同18.1%増）、経常利益17,374百万円（同18.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益11,917百万円（同2.6%増）となりました。

当連結会計年度の事業セグメント別売上高（ご参考）



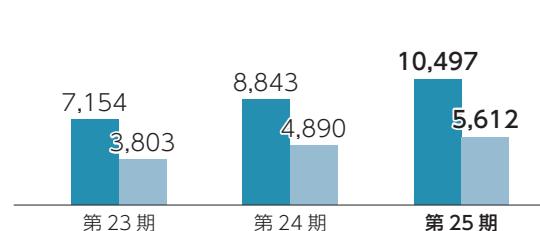
不動産再生事業

売上高 セグメント利益 (単位：百万円)



不動産サービス事業

売上高 セグメント利益 (単位：百万円)



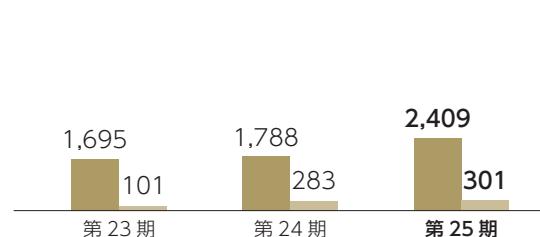
ホテル・観光事業

売上高 セグメント利益 (単位：百万円)



その他

売上高 セグメント利益 (単位：百万円)



(2) 設備投資の状況

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

(3) 資金調達の状況

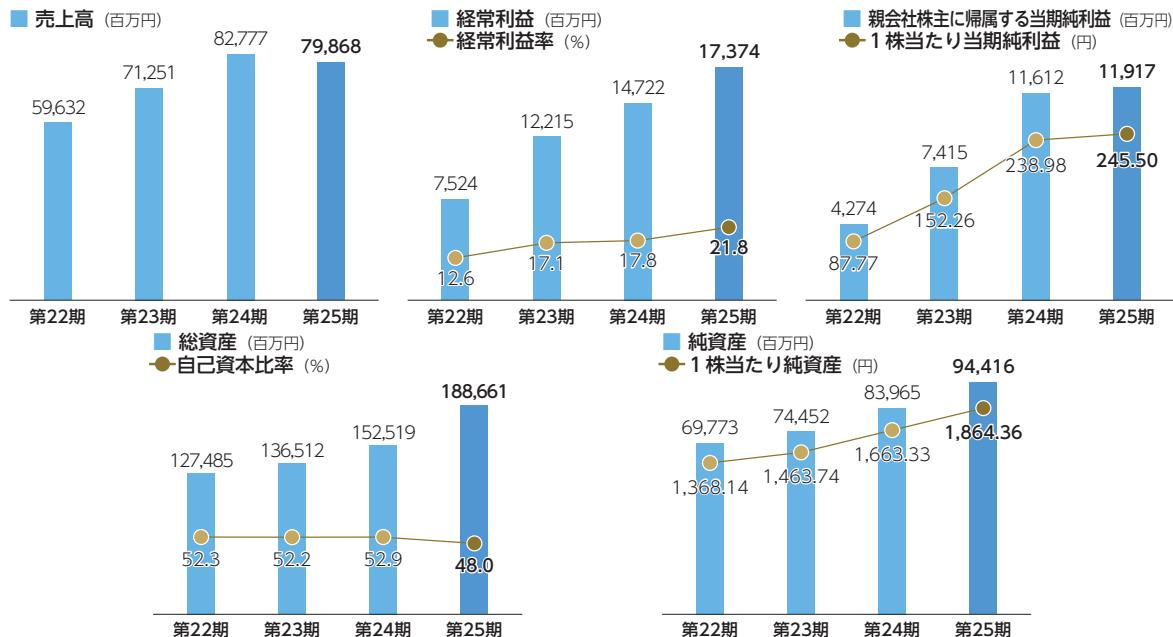
当連結会計年度において、転換社債型新株予約権付社債の発行により9,999百万円の資金調達を実施いたしました。

(4) 財産及び損益の状況

① 企業集団の財産及び損益の状況

区 分	第 22 期 2021年3月期	第 23 期 2022年3月期	第 24 期 2023年3月期	第 25 期 (当連結会計年度) 2024年3月期
売上高 (百万円)	59,632	71,251	82,777	79,868
経常利益 (百万円)	7,524	12,215	14,722	17,374
経常利益率 (%)	12.6	17.1	17.8	21.8
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	4,274	7,415	11,612	11,917
1株当たり当期純利益 (円)	87.77	152.26	238.98	245.50
総資産 (百万円)	127,485	136,512	152,519	188,661
自己資本比率 (%)	52.3	52.2	52.9	48.0
純資産 (百万円)	69,773	74,452	83,965	94,416
1株当たり純資産 (円)	1,368.14	1,463.74	1,663.33	1,864.36

- (注) 1. 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、当連結会計年度において、当該信託口が保有する当社株式の期末株式数は128,300株であります。
2. 第23期より「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を適用しており、第23期以降の財産及び損益の状況については、当該会計基準等を適用した後の数値を記載しております。



② 当社の財産及び損益の状況

区 分	第 22 期 2021年3月期	第 23 期 2022年3月期	第 24 期 2023年3月期	第 25 期 (当事業年度) 2024年3月期
売 上 高 (百万円)	42,002	59,563	52,097	52,929
経 常 利 益 (百万円)	7,994	14,356	11,753	11,614
当 期 純 利 益 (百万円)	5,314	9,284	7,871	7,953
1 株当たり当期純利益 (円)	109.12	190.65	161.98	163.85
総 資 産 (百万円)	114,729	124,800	137,212	168,972
純 資 産 (百万円)	68,204	74,432	79,859	85,382
1 株当たり純資産額 (円)	1,400.21	1,527.80	1,645.34	1,757.95

(注) 当事業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、当事業年度において、当該信託口が保有する当社株式の期末株式数は128,300株であります。

(5) 重要な子会社の状況

名 称	資 本 金	出資比率	主 要 な 事 業 の 内 容
S Fビルサポート(株)	50百万円	100.0%	滞納賃料保証事業
S Fビルメンテナンス(株)	20百万円	100.0%	ビルメンテナンス事業
サンフロンティアスペースマネジメント(株)	50百万円	100.0%	貸会議室、レンタルオフィス事業
S Fエンジニアリング(株)	20百万円	100.0%	建築工事・内装仕上工事業
S Fコミュニケーション(株)	45百万円	100.0%	電気工事・電気通信工事業
サンフロンティアホテルマネジメント(株)	100百万円	100.0%	ホテルの企画・開発・運営事業
スカイハートホテル(株)	10百万円	100.0%	ホテルの企画・運営事業
サンフロンティア佐渡(株)	100百万円	100.0%	ホテルの企画・運営事業、地域創生事業
日本都市ホテル開発(株)	25百万円	100.0%	ホテルの企画・運営事業
SUN FRONTIER DANANG CO., LTD.	160,466,000千 ベトナムドン	100.0%	ベトナムにおける不動産事業
Sun Frontier NY Co., Ltd.	3,000千 米ドル	100.0%	アメリカ合衆国における不動産再生事業

(注) 2024年1月23日に日本都市ホテル開発(株)の株式を取得し、子会社といたしました。

(6) 対処すべき課題

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

<長期ビジョン2035の概要>

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

・長期ビジョン2035

限りある資源を活かし、世界を笑顔と感動で満たす！
未来価値創造に挑み続ける企業グループへ

・定量目標

2035年に売上高 3,000億円と経常利益 600億円を目指す。

<次期中期経営計画の概要>

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

・基本方針

お客様視点のものづくりと心温かいサービスで、本業連携多角化を推進し、社会課題の解決に取り組む

・定量目標

		2025年3月期 (予想)	2028年3月期 (目標)	成長率
利益計画	売上高	1,000億円	1,350億円	35.0%
	経常利益	200億円	270億円	35.0%
経営指標	経常利益率	20%	20%	—
	ROE	10%以上	10%以上	—
	自己資本比率	50%水準	45%水準	—

＜サステナビリティへの取り組み＞

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

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

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

サステナビリティ・ビジョンと重要課題（マテリアリティ）

1. サステナビリティ・ビジョン

私たちは、社是である利他の心を大切に、事業活動を通して持続可能な社会の実現に貢献していきます。

2. サステナビリティの重要課題

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

重要課題	目指す姿	施策	関連するSDGs
環境保護	不動産再生事業のフロンティアとして、廃棄物や温室効果ガス排出を大幅に削減することにより、環境面での持続可能性を高める	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産の健康長寿命化 ■ 不動産再生による「省エネ」「環境負荷低減」 ■ 再生可能エネルギーの利用拡大 	
地域創生	持続可能な地域創生のフロンティアとして、オフィス、ホテル、観光事業を通じて、地域経済の持続可能な成長を創る	<ul style="list-style-type: none"> ■ 経済成長に資する「働きがい」「創造性」のあるビル・オフィス・空間づくり ■ 地域連携による防災、減災 ■ コミュニティ活性化と創出による地域課題の解決 	
人財育成	フィロソフィ経営のフロンティアとして、持続可能な社会の実現に向けて不可欠な「利他」の考え方を広めていく	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場づくり ■ 多様性の尊重と活用 ■ 次世代経営者育成のためのフィロソフィ経営に関する情報発信 	

(7) 企業集団の主要な事業セグメント (2024年3月31日現在)

事業区分		主な事業内容
不動産再生事業	リプランニング事業	既存の事業用ビル等を購入し、新しいコンセプトのビルへ生まれ変わらせ、テナントを誘致するなどして不動産価値を高めて販売する事業
	賃貸ビル事業	自社保有物件の賃貸事業
不動産サービス事業	プロパティマネジメント事業	ビルの建物・入居者管理等のプロパティマネジメント事業
	ビルメンテナンス事業	ビルクリーニング・設備管理・警備・防水工事・外壁改修工事等のビルメンテナンス事業
	売買仲介事業	事業用不動産等の売買仲介
	賃貸仲介事業	オフィス・店舗等の賃貸仲介
	滞納賃料保証事業	事業用不動産のテナントの賃料滞納に対し、ビルオーナーへ保証する業務を行う事業
	貸会議室事業	都心オフィスビルの空室を、貸会議室・レンタルオフィス・コワーキングスペースとして企画・運営を行う事業
ホテル・観光事業	ホテル運営事業	ホテル等の宿泊施設の企画・運営を行う事業
	ホテル開発事業	新規ホテルの開発、及び既存ホテルを再生し運営効率を高めて投資商品として販売する事業
その他	海外開発事業	ベトナム等における不動産開発事業
	建設事業	内装仕上工事、電気通信工事、事業用ビル等のリニューアル企画並びに修繕・改修工事等を行う事業

(8) 主要な営業所 (2024年3月31日現在)

名 称	所 在 地
本 社	東京都千代田区
銀 座 店	東京都中央区
日 本 橋 店	東京都中央区
小 伝 馬 町 店	東京都中央区
神 田 店	東京都千代田区
麴 町 店	東京都千代田区
新 宿 店	東京都新宿区
渋 谷 店	東京都渋谷区
五 反 田 店	東京都品川区
浜 松 町 店	東京都港区
新 橋 店	東京都港区
池 袋 店	東京都豊島区
横 浜 店	神奈川県横浜市
プロパティマネジメント事業部	東京都千代田区
S Fビルサポート(株)	東京都千代田区
S Fビルメンテナンス(株)	東京都墨田区
サンフロンティアスペースマネジメント(株)	東京都港区
S Fエンジニアリング(株)	東京都墨田区
S Fコミュニケーション(株)	東京都中央区
(株)Navd	東京都渋谷区
サンフロンティアホテルマネジメント(株)	東京都千代田区
スカイハートホテル(株)	東京都千代田区
日本都市ホテル開発(株)	大阪府大阪市
サンフロンティア佐渡(株)	新潟県佐渡市
(株)ホテル大佐渡	新潟県佐渡市
おけさ観光タクシー(株)	新潟県佐渡市
サンフロンティア沖縄(株)	沖縄県那覇市
東京陽光不動産股份有限公司	台湾
SUN FRONTIER DANANG CO., LTD.	ベトナム社会主義共和国
Sun Frontier NY Co., Ltd.	アメリカ合衆国

(9) 従業員の状況 (2024年3月31日現在)

① 企業集団の従業員の状況

従業員数	前連結会計年度末比増減
763名	61名増

(注) 上記従業員数には、臨時従業員（パートタイマー、嘱託社員等）654名は含んでおりません。

② 当社の従業員の状況

従業員数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
348名	19名増	36.4歳	6.8年

(注) 上記従業員数には、当社から他社への出向者を含んでおりません。

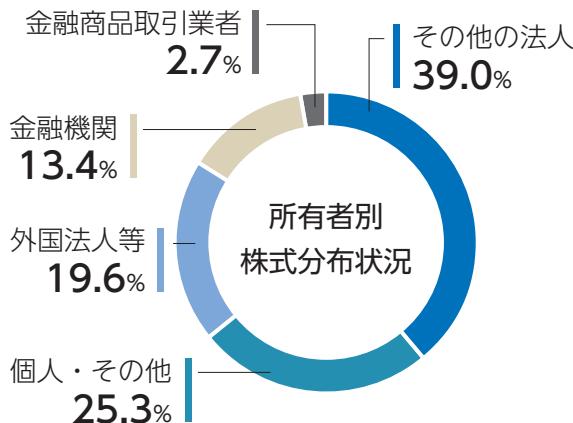
(10) 主要な借入先の状況 (2024年3月31日現在)

借入先	借入額 (百万円)
株式会社三井住友銀行	15,375
株式会社みずほ銀行	12,374
株式会社三菱UFJ銀行	6,000
株式会社りそな銀行	5,772
株式会社SBI新生銀行	4,948
株式会社あおぞら銀行	3,299

2 会社の株式に関する事項

(1) 株式の状況 (2024年3月31日現在)

- ① 発行可能株式総数 91,200,000株
- ② 発行済株式の総数 48,755,500株
(自己株式74,908株を含む)
- ③ 株主数 14,404名



④ 大株主 (上位10名)

株主名	持株数 (株)	持株比率 (%)
株式会社報恩	18,507,500	38.02
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3,524,500	7.24
堀口智顕	2,478,396	5.09
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	2,037,100	4.18
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	892,400	1.83
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	477,700	0.98
堀口恵子	416,500	0.86
サンフロンティア社員持株会	416,000	0.85
J P モルガン証券株式会社	374,851	0.77
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	354,057	0.73

(注) 1. 持株比率は、自己株式 (74,908株) を控除して計算しております。

2. 持株比率の計算上、株式給付信託 (J-ESOP) の信託口として、みずほ信託銀行株式会社が所有している当社株式128,300株を含めて計算しております。

(2) 当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況

役員区分	株式数 (株)	交付対象者数 (名)
監査等委員でない取締役 (社外取締役を除く)	18,911	6

(3) その他株式に関する重要な事項

該当事項はありません。

3 会社の新株予約権等に関する事項

(1) 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

(1)新株予約権の名称	2018年度 株式報酬型ストック・オプション (新株予約権)	2019年度 株式報酬型ストック・オプション (新株予約権)	2020年度 株式報酬型ストック・オプション (新株予約権)	2021年度 株式報酬型ストック・オプション (新株予約権)
(2)発行決議日	2018年6月22日 (取締役会決議)	2019年6月21日 (取締役会決議)	2020年6月30日 (取締役会決議)	2021年6月22日 (取締役会決議)
(3)新株予約権の数	524個	740個	1,112個	2,155個
(4)新株予約権の保有状況	取締役 (監査等委員及び社外取締役を除く) 4名 524個	取締役 (監査等委員及び社外取締役を除く) 4名 740個	取締役 (監査等委員及び社外取締役を除く) 4名 1,112個	取締役 (監査等委員及び社外取締役を除く) 6名 2,155個
(5)新株予約権の目的となる株式の種類及び数	普通株式 5,240株 (新株予約権1個につき10株)	普通株式 7,400株 (新株予約権1個につき10株)	普通株式 11,120株 (新株予約権1個につき10株)	普通株式 21,550株 (新株予約権1個につき10株)
(6)新株予約権の払込金額	1株当たり 1,019円	1株当たり 789円	1株当たり 438円	1株当たり 657円
(7)新株予約権の行使に際して出資される財産の価額	新株予約権の行使により交付される株式1株につき1円			
(8)新株予約権の割当日及び権利行使の期間	割当日 2018年7月31日 行使期間 2018年8月1日から 2048年7月31日まで	割当日 2019年7月31日 行使期間 2019年8月1日から 2049年7月31日まで	割当日 2020年7月31日 行使期間 2020年8月1日から 2050年7月31日まで	割当日 2021年7月30日 行使期間 2021年7月31日から 2051年7月30日まで
(9)権利行使の条件	新株予約権者は、当社の取締役の地位を喪失した時に限り、その日の翌日から10日を経過する日までに限り、新株予約権を一括して行使することができる。			
(10)新株予約権の譲渡制限	譲渡による新株予約権の取得に関しては、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。			

- (注) 1. 2018年6月22日開催の第19回定時株主総会において、退任時行使の株式報酬型ストック・オプションとして新株予約権を取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）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。
2. (9)に記載した以外のその他の権利行使の条件については、当社に提出された「新株予約権申込書（募集要項）」の定めるところによります。

(2) 当事業年度中に職務執行の対価として従業員等に対し交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

(3) その他新株予約権等に関する重要な事項

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

第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の概要

発行決議日	2023年9月20日
払込期日	2023年10月6日
新株予約権の総数	49個
社債及び新株予約権の発行価額	各社債の発行価額は204,488,160円（額面100円につき金100.2円。各社債の額面金額は204,080,000円） 但し、本新株予約権と引換えに金銭の払込みを要しないものとする。
当該発行による潜在株式数	6,434,900株 本新株予約権付社債については、転換価額の修正は行われず、したがって上限転換価額及び下限転換価額はない。
調達資金の額	10,019,919,840円（差引手取額：9,999,920,000円）
行使価額又は転換価額	1株当たり 1,554円
募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
割当先	AAGS S5, L.P
その他	当社は、割当先であるAAGS S5, L.P.との間で、2023年9月20日付で、本新株予約権付社債に係る引受契約を締結している。

4 会社役員に関する事項

(1) 取締役の氏名等 (2024年3月31日現在)

地 位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役会長	堀 口 智 顕	サンフロンティアホテルマネジメント(株) 代表取締役 サンフロンティア佐渡(株) 代表取締役
代表取締役社長 社長執行役員	齋 藤 清 一	Sun Frontier NY Co., Ltd. CEO S Fエンジニアリング(株) 代表取締役
取締役副社長 副社長執行役員	中 村 泉	受託資産運用本部長 S Fビルサポート(株) 代表取締役 S Fビルメンテナンス(株) 代表取締役
専務取締役 専務執行役員	山 田 康 志	事業推進本部長 SUN FRONTIER DANANG CO.,LTD. 取締役会長
取 締 役 員 執行役員	二 宮 光 広	管理本部長 兼 総務部長 兼 サステナビリティ推進室長
取 締 役 員 執行役員	本 田 賢 二	アセットマネジメント本部長 S Fコミュニケーション(株) 代表取締役
取 締 役	大 久 保 和 孝	(株)大久保アソシエイツ 代表取締役社長 セガサミーホールディングス(株) 社外取締役 (監査等委員) (株)LIFULL 社外取締役 (株)サーラコーポレーション 社外取締役 (株)商工組合中央金庫 社外取締役 武蔵精密工業(株) 社外取締役 (監査等委員) (株)SS Dnaform 代表取締役社長 (株)ブレインパッド 社外取締役 (監査等委員)
取 締 役	浅 井 恵 一	コスモエネルギーホールディングス(株) 社外取締役 (監査等委員)

地 位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
取締役 (常勤監査等委員)	富永伸一	
取締役 (監査等委員)	田中英隆	認定NPO法人ジャパンプラットフォーム 監事 日本信用格付学会 常任理事
取締役 (監査等委員)	村田恒子	(株)ミルボン 社外取締役 (株)カクヤスグループ 社外取締役 (株)東京精密 社外取締役 (監査等委員)

- (注) 1. 取締役大久保和孝氏、取締役浅井恵一氏、取締役田中英隆氏、及び取締役村田恒子氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。なお、当社は4名を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。
2. 当社は、常勤の社内に精通した者が重要な会議等への出席や内部監査部門と密接な連携をすることにより、実効性のある監査を実施する観点から、常勤の監査等委員を選定しております。
3. 取締役大久保和孝氏は、公認会計士の資格を有し、財務及び会計に関する専門知識と豊富な経験があります。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社と全ての社外取締役との間で、会社法第427条第1項及び当社定款第30条第2項の規定に基づく責任限定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としております。

(3) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

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

(4) 当事業年度に係る取締役の報酬等

① 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

イ. 決定方法

2023年5月12日開催の取締役会において、監査等委員でない取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。その概要は以下のロ～トに記載のとおりです。

- ロ. 固定報酬（金銭報酬）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する。
- ハ. 業績連動報酬（金銭報酬）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）を指標として目標に対する達成状況を勘案して決定する。

- 二. 取締役（社外取締役を除く）に対して、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、譲渡制限付株式報酬を取締役会の決議により付与する。
- ホ. 取締役の個人別の報酬等の割合は、社外取締役を除く取締役については、業績連動報酬に係る指標の目標が100%達成された場合に、固定報酬60%、業績連動報酬30%、譲渡制限付株式報酬10%となることを目安とし、社外取締役については固定報酬のみの構成とする。
- ハ. 報酬等の支給時期は、下記のとおりとする。
 - a. 固定報酬 毎月支給する。
 - b. 業績連動報酬 毎年一回、当該事業年度に係る定時株主総会終了後に支給する。
 - c. 譲渡制限付株式報酬 毎年一回、定時株主総会終了後に開催される取締役会決議により決定及び付与し、各取締役の取締役退任又は退職時に譲渡制限を解除するものとする。
- ト. 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項
 個人別の固定報酬及び業績連動報酬の額又はその算定方法の決定については、取締役会で決議のうえ、代表取締役会長（注）に委任する。
 取締役の報酬決定手続の客観性・透明性向上を図るため、代表取締役会長、代表取締役社長および社外取締役2名以上を構成員とする任意の指名・報酬委員会を設置して、取締役の報酬等の額またはその算定方法、報酬等の構成やその割合、指標の設定等を審議し、代表取締役会長（注）はその審議内容を最大限尊重して、委任された事項の決定を行う。
- チ. 上記の決定方針に係る当事業年度の状況
 当事業年度に係る業績連動報酬の指標である業績（連結経常利益）の目標は16,000百万円であり、実績は17,374百万円でした。個人別の固定報酬及び業績連動報酬の額又はその算定方法の決定については、指名・報酬委員会の関与の下で、各取締役の担当事業について評価を行うことができる代表取締役会長に委任しておりますが、取締役会は、任意の指名・報酬委員会からの報告を受け、代表取締役会長堀口智顕による決定の手続・内容も含め当事業年度に係る監査等委員でない取締役の個人別の報酬の内容は、上記の決定方針に沿うものであると判断しました。

（注）2024年5月10日の取締役会決議により、下線部を以下のとおり改定しております。

「代表取締役社長」

② 取締役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

- イ. 監査等委員でない取締役の金銭報酬（固定報酬及び業績連動報酬）の額は、2022年6月21日開催の第23回定時株主総会において、年額360百万円以内（うち社外取締役分36百万円以内、ただし使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）と決議されております。当該定時株主総会終結時点の取締役員数は8名（うち社外取締役は2名）です。また、当該金銭報酬とは別枠で、2022年6月21日開催の第23回定時株主総会において、監査等委員でない取締役（社外取

締役を除く)に対する譲渡制限付株式報酬について年額36百万円以内と決議しております。当該定時株主総会終結時点の取締役(社外取締役を除く)は6名です。

- . 監査等委員である取締役の金銭報酬(固定報酬のみ)の額は、2022年6月21日開催の第23回定時株主総会において、社外取締役分も含めて年額36百万円以内と決議されております。当該定時株主総会終結時点の監査等委員である取締役は3名(うち社外取締役は2名)です。

③ 取締役の報酬等の総額等

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)			対象となる役員 の員数 (人)
		基本報酬	業績連動報酬	譲渡制限付株式報酬	
取締役 (監査等委員を除く)	270.7	173.7	70.0	27.0	8
(うち社外取締役)	(13.5)	(13.5)	—	—	(2)
取締役(監査等委員)	24.5	24.5	—	—	3
(うち社外取締役)	(12.5)	(12.5)	(—)	(—)	(2)

- (注) 1. 業績連動報酬として取締役に対して役員賞与を支給しております。
 2. 業績連動報酬には当事業年度に係る役員賞与引当金の当期引当額を記載しております。
 3. 非金銭報酬として、監査等委員である取締役及び社外取締役を除く取締役に対して譲渡制限付株式報酬を交付しております。上記「譲渡制限付株式報酬」は、当事業年度に費用計上した金額を記載しております。
 4. 第24期事業年度に係る役員賞与として、社外取締役を除く監査等委員でない取締役6名に対して65百万円を当事業年度に支給しております。なお、当該役員報酬は第24期事業年度に係る役員賞与引当金の引当額65百万円に含まれており、上記の業績連動報酬には含まれておりません。

(5) 社外役員に関する事項

① 重要な兼職先である法人等と当社との関係

- ・ 取締役大久保和孝氏は、(株)大久保アソシエイツ 代表取締役社長、(株)SS Dnaform代表取締役社長、セガサミーホールディングス(株) 社外取締役、(株)LIFULL 社外取締役、(株)サーラコーポレーション 社外取締役、(株)商工組合中央金庫 社外取締役、武蔵精密工業(株) 社外取締役、(株)ブレインパッド 社外取締役を兼任しておりますが、当社と当該他の法人等との間に重要な開示すべき関係はありません。
- ・ 取締役浅井恵一氏は、コスモエネルギーホールディングス(株) 社外取締役を兼任しておりますが、当社と当該他の法人等との間に重要な開示すべき関係はありません。
- ・ 取締役(監査等委員)田中英隆氏は、認定NPO法人ジャパンプラットフォーム 監事、日本信用格付学会 常任理事を兼任しておりますが、当社と当該他の法人等との間に重要な開示すべき関係はありません。
- ・ 取締役(監査等委員)村田恒子氏は、(株)ミルボン 社外取締役、(株)カクヤスグループ 社外取締役、(株)東京精密 社外取締役(監査等委員)を兼任しておりますが、当社と当該他の法人等との間に重要な開示すべき関係はありません。

② 当事業年度における主な活動状況

イ. 取締役会及び監査等委員会への出席状況

	取締役会（18回開催）		監査等委員会（13回開催）	
	出席回数（回）	出席率（%）	出席回数（回）	出席率（%）
取締役 大久保和孝	18回/ 18回	100.0	—	—
取締役 浅井恵一	18回/ 18回	100.0	—	—
取締役 （監査等委員） 田中英隆	18回/ 18回	100.0	13回/ 13回	100.0
取締役 （監査等委員） 村田恒子	18回/ 18回	100.0	13回/ 13回	100.0

（注） 上記の取締役会のほか、会社法第370条及び当社定款第27条第2項の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が3回ありました。

ロ. 社外取締役の活動状況及び期待される役割に関して行った職務の概要

- ・取締役 大久保和孝氏は、全ての取締役会に出席し、公認会計士としてガバナンス・コンプライアンス・CSR分野への豊富な知識に基づき、意思決定の適正性・妥当性を確保するための助言、ならびに将来の企業価値向上に向けた幅広い提言を行なっております。
- ・取締役 浅井恵一氏は、全ての取締役会に出席し、国際的なビジネスに携わってきた経験を通じて有益な助言を行なっています。特に企業経営全般における見識とエネルギー業界に関する豊富な知見に基づいて有効な助言を行なっており、当社の企業価値の向上及び当社取締役会における重要な経営事項の審議や経営に対する監督機能を担っております。
- ・取締役（監査等委員）田中英隆氏は、全ての取締役会に出席し、国際金融における専門知識及び会社経営者としての豊富な業務経験やサステナビリティ分野における豊富な知識に基づき適切に発言を行っており、当社の企業価値の向上及び当社取締役会における重要な経営事項の審議や経営に対する監督機能を担っております。
- ・取締役（監査等委員）村田恒子氏は、全ての取締役会に出席し、企業経営においてガバナンス・法務・コンプライアンス・CSRに関与された経験と豊富な知識に基づき適宜発言を行っており、当社のコーポレート・ガバナンスの強化と企業価値の向上及び当社取締役会における重要な経営事項の審議や経営に対する監督機能を担っております。

5 会計監査人に関する事項

(1) 名称 三優監査法人

(2) 報酬等の額

	支 払 額 (百万円)
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	41
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	41

(注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

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

(3) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨とその理由を報告いたします。

また、監査等委員会は、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と判断した場合、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

6 業務の適正を確保するための体制及びその運用状況の概要

(1) 業務の適正を確保するための体制

取締役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その他会社の業務の適正を確保するための体制についての概要は以下のとおりであります。

- ① 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を実施する。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。
- ② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
取締役会をはじめとする重要な会議の意思決定に係る記録や、各取締役が「職務権限規程」に基づいて決裁した文書等、取締役の職務の執行に係る情報を適正に記録し、法令及び「文書取扱規程」等に基づき、定められた期間保存し、取締役が必要に応じて閲覧可能な状態を維持する。その上で管理本部長を情報の保存及び管理を監督する責任者とする。
- ③ 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応すべく、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）の設置をするなど、組織的な危機管理体制の構築に努める。

- ④ 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、適時適切に見直すこととする。
- ⑤ 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等委員に通報される制度を構築し、これらの早期発見及び早期解決に努める。
- 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、当社及びグループ会社の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。

- ⑥ 監査等委員会の職務を補助すべき従業員に関する事項
監査等委員会がその職務を補助すべき従業員を置くことを求めた場合に、監査等委員会付として従業員を配置することとする。監査等委員会付は会計又は法律等の知見を十分に有する者から指名し、監査等委員の指示に従い職務を行うものとする。また、監査等委員会の事務局も兼務することとする。
- ⑦ 前項の従業員の取締役からの独立性に関する事項
前項の監査等委員会付の独立性を確保するため、当該従業員の人事異動及び人事考課については、事前に監査等委員会へ報告をし、同意を得ることとする。
- ⑧ 監査等委員会の第6項の従業員に対する指示の実効性の確保に関する事項
第6項の監査等委員会付は、監査等委員に同行して、取締役会その他の重要な会議に出席する機会を確保される。また、監査等委員に同行して、代表取締役社長や会計監査人と定期的に意見交換をする場に参加する。監査等委員からの指示については、取締役及びその他の従業員は、監査等委員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。
- ⑨ 当社及びグループ会社の取締役及び従業員が監査等委員会に報告するための体制その他の監査等委員会への報告に関する体制
全ての取締役及び部署長は、監査等委員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、監査等委員が求めたときは、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、直ちに監査等委員会に対し報告を行うこととする。
当社及びグループ会社の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、社外監査等委員に対し通報することができる。当社コンプライアンス部門は、取締役及び従業員に対する教育、研修の機会を通じて、通報窓口の周知及び積極的な通報を促す。
「企業倫理ヘルプラインに関する規程」において、当社及びグループ会社の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、監査等委員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。

- ⑩ 監査等委員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、監査等委員がその職務の執行について生ずる費用の前払又は支出した費用等の償還、負担した債務の弁済を請求したときは、その費用等が監査等委員の職務の執行について生じたものでないことを証明できる場合を除き、速やかにこれに応じる。
- ⑪ その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
代表取締役社長は相互の意思疎通を図るため、監査等委員と定期的な会合を持つこととする。また、内部監査室は「内部監査規程」及び「内部監査実施要領」に基づき、監査等委員会監査及び外部監査人監査が効率的かつ実効的に遂行されるべく、連絡・調整を密にし、協力することとする。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

- ① 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。
- ② 監査等委員の職務執行について
監査等委員は当事業年度において監査等委員会を13回開催し、監査等委員会において定めた監査計画に基づいた監査を実施しております。また、監査等委員の取締役会その他の重要な会議への出席や代表取締役、会計監査人並びに内部監査室との間における定期的な情報交換等により、取締役の職務執行の監査、内部統制システムの整備並びに運用状況を確認しております。
- ③ 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。
- ④ 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、報告した従業員の異動、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。

7 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社グループは、①株主様への長期的かつ安定的な利益還元をめるとともに、②将来の成長に向けて事業に積極果敢に挑戦する投資資金を確保すると同時に、③財務の安定強化も勘案し、総合的に株主様の利益に資することを基本方針としております。

剰余金の配当を行う場合、年2回の中間配当と期末配当を基本としており、その旨を定款で定めております。また、当社は、会社法第459条第1項の規定に基づき、剰余金の配当を取締役会によって決定することができる旨を定款で定めております。

当期の期末配当金につきましては、2023年5月12日に公表しました配当予想よりも1株当たり6円（記念配当2円を含む）増配し、32円といたしました。当期の中間配当金は26円でしたので、この結果、1株当たりの年間配当金は前期48円に対して10円増配の58円となります。

次期の配当金につきましては、1株当たり中間配当金33円、期末配当金33円を予定しております。

連結貸借対照表 (2024年3月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	159,518	流 動 負 債	24,767
現金及び預金	47,867	買掛金	2,810
受取手形、売掛金及び契約資産	2,138	短期借入金	62
販売用不動産	11,632	1年内返済予定の長期借入金	12,207
仕掛販売用不動産	95,081	未払法人税等	2,967
仕掛工事	50	賞与引当金	279
貯蔵品	104	役員賞与引当金	80
その他	2,680	保証履行引当金	44
貸倒引当金	△38	その他	6,314
固 定 資 産	29,143	固 定 負 債	69,477
有 形 固 定 資 産	22,323	社債	9,999
建物	10,038	長期借入金	57,272
土地	11,029	退職給付に係る負債	1
その他	1,254	株式給付引当金	97
無 形 固 定 資 産	1,193	その他	2,105
のれん	579	負 債 合 計	94,244
その他	614	(純 資 産 の 部)	
投 資 其 他 の 資 産	5,626	株 主 資 本	89,889
差入保証金	3,523	資本金	11,965
繰延税金資産	1,644	資本剰余金	6,433
その他	470	利益剰余金	71,725
貸倒引当金	△13	自己株式	△233
		その他の包括利益累計額	629
		その他有価証券評価差額金	2
		為替換算調整勘定	626
		新株予約権	30
		非支配株主持分	3,867
		純 資 産 合 計	94,416
資 産 合 計	188,661	負 債 ・ 純 資 産 合 計	188,661

連結損益計算書 (2023年4月1日から2024年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目		金 額
売上	79,868	
売上原価	53,462	
販売費及び一般管理費	26,405	
営業外収益	8,804	
営業利益	17,600	
受取利息及び配当金	71	
受助為替に代る差益	97	
持分法によるの利益	40	
その他	125	
営業外費用	12	
支関その他	52	
支関その他	539	
支関その他	68	
支関その他	17	
特別利益		625
特別損失		17,374
特別損失	41	41
減価償却	48	
固定資産除却	41	
固定資産除却	30	
税金等調整前当期純利益		17,295
法人税、住民税及び等調整	4,808	
法人税	464	
当期純利益		5,272
非支配株主に帰属する当期純利益		12,023
親会社株主に帰属する当期純利益		106
親会社株主に帰属する当期純利益		11,917

連結株主資本等変動計算書 (2023年4月1日から2024年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株 主 資 本				
	資 本 金	資 本 剰 余 金	利 益 剰 余 金	自 己 株 式	株 主 資 本 合 計
当 期 首 残 高	11,965	6,445	62,289	△270	80,430
当 期 変 動 額					
剰 余 金 の 配 当			△2,481		△2,481
親会社株主に帰属する当期純利益			11,917		11,917
自 己 株 式 の 取 得				△0	△0
自 己 株 式 の 処 分		14		37	51
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△27	0		△27
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当 期 変 動 額 合 計	-	△12	9,435	37	9,459
当 期 末 残 高	11,965	6,433	71,725	△233	89,889

	その他の包括利益累計額			新 株 予 約 権	非 支 配 株 主 持 分	純 資 産 合 計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計			
当 期 首 残 高	2	269	271	30	3,233	83,965
当 期 変 動 額						
剰 余 金 の 配 当						△2,481
親会社株主に帰属する当期純利益						11,917
自 己 株 式 の 取 得						△0
自 己 株 式 の 処 分						51
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						△27
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	0	357	357	-	633	991
当 期 変 動 額 合 計	0	357	357	-	633	10,450
当 期 末 残 高	2	626	629	30	3,867	94,416

連結注記表

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しています。

(1) 連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

連結子会社の数	26社
主要な連結子会社の名称	S Fビルサポート株式会社 S Fビルメンテナンス株式会社 サンフロンティアスペースマネジメント株式会社 S Fエンジニアリング株式会社 サンフロンティアホテルマネジメント株式会社 スカイハートホテル株式会社 サンフロンティア佐渡株式会社 日本都市ホテル開発株式会社 Sun Frontier NY Co.,Ltd.

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

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

(2) 議決権の過半数を自己の計算において所有している会社等を子会社としなかった会社等の名称等 該当事項はありません。

(3) 支配が一時的であることと認められること等により、連結の範囲から除かれた子会社の財産又は損益に関する事項 該当事項はありません。

(4) 開示対象特別目的会社に関する事項

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社の数及び主要な会社等の名称

持分法を適用した関連会社の数 1社

会社等の名称 株式会社パワーコンサルティングネットワークス

(2) 議決権の100分の20以上、100分の50以下を自己の計算において所有している会社等のうち関連会社としなかった会社等の名称等

該当事項はありません。

(3) 持分法の適用の手続について特に記載すべき事項

該当事項はありません。

3. 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

① 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等
以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

② 棚卸資産の評価基準及び評価方法

1. 販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

なお、賃貸中のものについては、有形固定資産に準じて償却を行っております。

2. 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。

3. 貯蔵品

最終仕入原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

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) 重要な引当金の計上基準

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連結会計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。

④ 保証履行引当金

滞納賃料保証事業に係る損失に備えるため、発生額を個別に見積ることができる費用については当該費用額を、その他については過去の実績保証履行損失率を勘案し、損失負担見込額を計上しております。

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) その他連結計算書類の作成のための重要な事項

① 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、国内連結子会社及び在外連結子会社1社の決算日は3月31日、Sun Frontier NY Co.,Ltd.、その他9社の決算日は12月31日であります。

連結計算書類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、同日現在の計算書類を使用し、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。

② 重要な収益及び費用の計上基準

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

イ 不動産再生事業

リプランニング事業

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

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

ロ 不動産サービス事業

(1) プロパティマネジメント事業

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

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

(2) ビルメンテナンス事業

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

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

(3) 売買仲介事業

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

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

(4) 賃貸仲介事業

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

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

ハ ホテル・観光事業

(1) ホテル運営事業

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

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

(2) ホテル開発事業

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

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

二 その他

(1) 海外開発事業

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

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

(2) 建設事業

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

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

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

③ 退職給付に係る会計処理の方法

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。

④ 外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社の資産及び負債は、在外子会社の決算日の直物為替相場により、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めております。

- ⑤ 控除対象外消費税等の会計処理 資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は発生年度の費用として処理しております。
- ⑥ のれんの償却方法及び償却期間 のれんは主に10年で均等償却しております。
- ⑦ グループ通算制度の適用 当社及び一部の国内連結子会社はグループ通算制度を適用しております。

(会計方針の変更)

在外子会社の収益及び費用の換算方法の変更

在外子会社の収益及び費用は、従来、当該在外子会社の決算日の直物為替相場により円貨に換算しておりましたが、当連結会計年度の期首より期中平均相場により円貨に換算する方法に変更しております。この変更は、昨今の国際情勢の複雑化に起因し、為替相場変動の幅が大きくなっている中、当社グループにおける今後の海外展開拡大により在外子会社の損益に与える影響が重要性を増すことが見込まれることから、一時的な為替相場の変動による期間損益の影響を緩和し、在外子会社の業績をより適切に連結計算書類に反映させるために行ったものであります。

なお、この変更による影響額は軽微であるため、遡及適用は行っておりません。

(表示方法の変更)

連結損益計算書関係

前連結会計年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「固定資産除却損」は、特別損失の総額の100分の10を超えたため当連結会計年度より独立掲記しております

(会計上の見積りに関する注記)

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	11,632百万円
仕掛販売用不動産	95,081百万円

(2) その他の情報

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

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

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

2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

ホテル開発事業及びホテル運営事業に係る固定資産 12,354百万円

(2) その他の情報

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

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

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

(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。

① 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、当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。

② 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157百万円及び株式数は128,300株であります。

(連結貸借対照表に関する注記)

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産は、次のとおりであります。

販売用不動産	9,109百万円
仕掛販売用不動産	87,692百万円
建物	7,777百万円
土地	10,236百万円
計	114,815百万円

② 担保付債務は、次のとおりであります。

長期借入金	66,349百万円
-------	-----------

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

5,780百万円

(注) 上記金額には、減損損失累計額が含まれています。

(3) 偶発債務

債務保証

賃料保証による債務保証

滞納賃料保証事業に係る顧客（保証限度相当額） 50,535百万円

保証履行引当金 △44百万円

計 50,490百万円

(4) 圧縮記帳額

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

建物 241百万円

土地 32百万円

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

(1) 発行済株式の総数に関する事項

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	48,755,500株	－株	－株	48,755,500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	237,169株	1,985株	35,946株	203,208株

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

(変動事由の概要)

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

(3) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	一株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年5月16日 取締役会	普通株式	1,216	25.00	2023年3月31日	2023年6月28日
2023年11月9日 取締役会	普通株式	1,265	26.00	2023年9月30日	2023年12月5日

(注) 2023年5月16日取締役会決議による配当金の総額には、株式給付信託 (J-ESOP) の信託口が保有する当社株式に対する配当金額3百万円が含まれております。
2023年11月9日取締役会決議による配当金の総額には、株式給付信託 (J-ESOP) の信託口が保有する当社株式に対する配当金額3百万円が含まれております。

- ② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの次のとおり決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	一株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年5月21日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,553	32.00	2024年3月31日	2024年6月26日

(注) 1. 2024年5月21日取締役会決議による配当金の総額には、株式給付信託 (J-ESOP) の信託口が保有する当社株式に対する配当金額4百万円が含まれております。

2. 1株当たり配当額には創立25周年記念配当2円00銭が含まれております。

- (4) 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項

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

(金融商品に関する注記)

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

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

② 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

社債は、主に設備投資を用途として調達したものであり、利息は付されておられません。

③ 当該金融商品に係るリスク管理体制

イ. 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。

ロ. 市場リスク（市場価格の変動に係るリスク）の管理

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

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

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

④ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2024年3月31日における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。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
社債	9,999	9,156	△843
長期借入金 (一年内返済予定を含む)	69,479	67,288	△2,191
負債計	79,479	76,444	△3,035

(注) 1. 「現金及び預金」については、現金であること及び預金は短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注) 2. 市場価格のない株式等

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
関係会社株式	43
非上場株式	155

(注) 3. 短期借入金、社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

区分	1 年 内 (百万円)	1年超2年内 (百万円)	2年超3年内 (百万円)	3年超4年内 (百万円)	4年超5年内 (百万円)	5 年 超 (百万円)
短期借入金	62	—	—	—	—	—
社債	—	—	—	—	9,999	—
長期借入金	12,207	12,762	18,100	5,149	9,465	11,794

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

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

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

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

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

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

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

長期借入金

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

社債

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

(賃貸等不動産に関する注記)

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。2024年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は157百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上しております。）であります。また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び当連結会計年度末の時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額（百万円）			当連結会計年度末の時価 （百万円）
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
8,225	435	8,660	11,528

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
 2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は新規取得（665百万円）、減少額は除却（31百万円）、減価償却（199百万円）によるものであります。
 3. 当連結会計年度末の時価は、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であります。

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計
	不動産再生	不動産サービス	ホテル・観光	計		
不動産再生事業売上高	46,631	—	—	46,631	—	46,631
ホテル開発事業売上高	—	—	5,270	5,270	—	5,270
ホテル運営事業売上高	—	—	11,380	11,380	—	11,380
その他事業売上高	30	8,171	163	8,365	2,363	10,728
顧客との契約から生じる収益	46,662	8,171	16,814	71,647	2,363	74,010
その他の収益(注)2	4,358	1,377	121	5,857	—	5,857
外部顧客への売上高	51,020	9,548	16,936	77,504	2,363	79,868

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、海外開発事業及び建設事業等を含んでおります。

2. その他の収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「(連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等) 3 会計方針に関する事項 (4) その他連結計算書類の作成のための重要な事項 ② 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

当社グループの契約残高は以下の通りであります。

(百万円)

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

(注) 1. 顧客との契約から生じた債権

顧客との契約から生じた債権は主に宿泊料等の未回収分及び不動産サービス事業にて契約の履行に伴い生じた顧客に対する権利であります。これらの債権の回収期間は主に1～3ヶ月以内であります。

2. 契約資産

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

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

3. 契約負債

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

契約負債は、連結貸借対照表においてその他の流動負債に含めております。

当連結会計年度期首における契約負債の内、当連結会計年度において収益に認識した金額は1,612百万円であります。

当連結会計年度の契約資産の増加は主に工事受注増によるものであります。

当連結会計年度の契約負債の減少は主にリプランニング事業の手付金残高の減少によるものであります。

(1 株当たり情報に関する注記)

(1) 1株当たり純資産額	1,864.36円
(2) 1株当たり当期純利益	245.50円
(3) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益	230.74円

(注) 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、当連結会計年度において、当該信託口が保有する当社株式の期中平均株式数128,300株、期末株式数は128,300株であります。

(開示対象特別目的会社に関する注記)

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

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

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

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

当連結会計年度における直近の財政状態は以下のとおりであります。

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

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

(2) 開示対象特別目的会社との取引金額等

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

(注) 1. 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は、連結損益計算書上の売上高で表示されております。

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

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(その他の注記)

該当事項はありません。

貸借対照表 (2024年3月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	131,782	流動負債	19,083
現金及び預金	32,979	買掛金	1,526
売掛金	448	1年内返済予定の長期借入金	11,377
販売用不動産	11,612	未払法人税等	2,104
仕掛販売用不動産	83,087	預り金	2,169
関係会社短期貸付金	1,003	賞与引当金	151
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	908	役員賞与引当金	70
その他の	1,797	その他の	1,683
貸倒引当金	△54	固定負債	64,505
固定資産	37,189	社債	9,999
有形固定資産	17,981	長期借入金	52,599
建物	7,659	長期預り保証金	1,755
土地	10,175	株式給付引当金	90
その他の	146	その他の	60
無形固定資産	541		
その他の	541	負債合計	83,589
投資その他の資産	18,666	(純資産の部)	
関係会社株式	15,278	株主資本	85,350
関係会社長期貸付金	380	資本	11,965
繰延税金資産	1,203	資本剰余金	6,464
その他の	1,897	資本準備金	6,449
貸倒引当金	△93	その他資本剰余金	14
		利益剰余金	67,154
		利益準備金	13
		その他利益剰余金	67,141
		繰越利益剰余金	67,141
		自己株式	△233
		評価・換算差額等	2
		その他有価証券評価差額金	2
		新株予約権	30
		純資産合計	85,382
資産合計	168,972	負債・純資産合計	168,972

損益計算書 (2023年4月1日から2024年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売上高	52,929
売上原価	34,076
売上総利益	18,853
販売費及び一般管理費	6,909
営業利益	11,944
営業外収益	
受取利息及び配当金	54
為替差益	131
貸倒引当金戻入額	9
その他	10
営業外費用	
支払利息	481
貸倒引当金繰入額	46
その他	8
経常利益	536
特別損失	
固定資産除却損	25
子会社出資金評価損	23
税引前当期純利益	11,614
法人税、住民税及び事業税	3,783
法人税等調整額	△171
当期純利益	3,611
	7,953

株主資本等変動計算書

(2023年4月1日から2024年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株 主 資 本						
	資 本 金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金計
当 期 首 残 高	11,965	6,449	-	6,449	13	61,669	61,682
当 期 変 動 額							
剰 余 金 の 配 当						△2,481	△2,481
当 期 純 利 益						7,953	7,953
自 己 株 式 の 取 得							
自 己 株 式 の 処 分			14	14			
株主資本以外の 項目の当期変動額(純額)							
当 期 変 動 額 合 計	-	-	14	14	-	5,471	5,471
当 期 末 残 高	11,965	6,449	14	6,464	13	67,141	67,154

	株 主 資 本		評 価 ・ 換 算 差 額 等		新 株 予 約 権	純 資 産 計
	自 己 株 式	株 主 資 本 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	△270	79,827	1	1	30	79,859
当 期 変 動 額						
剰 余 金 の 配 当		△2,481				△2,481
当 期 純 利 益		7,953				7,953
自 己 株 式 の 取 得	△0	△0				△0
自 己 株 式 の 処 分	37	51				51
株主資本以外の 項目の当期変動額(純額)			0	0	-	0
当 期 変 動 額 合 計	37	5,522	0	0	-	5,523
当 期 末 残 高	△233	85,350	2	2	30	85,382

個別注記表

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

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

① 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。

② その他有価証券

市場価格のない株式等 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。
 なお、賃貸中のものについては、有形固定資産に準じて償却を行っております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。
 ただし、建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法を採用しております。
 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～29年

その他 2年～15年

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

(2) 無形固定資産

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

3. 引当金の計上基準

- (1) 貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- (2) 賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。
- (3) 役員賞与引当金 役員賞与の支出に備えて、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。
- (4) 株式給付引当金 株式給付規程に基づく従業員への当社株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

4. 収益及び費用の計上方法

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

イ 不動産再生事業

リプランニング事業

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

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

ロ 不動産サービス事業

(1) プロパティマネジメント事業

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

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

(2) 売買仲介事業

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

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

(3) 賃貸仲介事業

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

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

ハ ホテル・観光事業

ホテル開発事業

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

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

二 その他

建設事業

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

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

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

5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

- | | |
|-------------------------------|--|
| (1) 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、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。 |
| (2) 控除対象外消費税等の会計処理 | 資産に係る控除対象外消費税等は、発生年度の費用として処理しております。 |
| (3) グループ通算制度の適用 | グループ通算制度を適用しております。 |

(表示方法の変更)

損益計算書関係

前事業年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「固定資産除却損」は、特別損失の総額の100分の10を超えたため当事業年度より独立掲記しております。

(会計上の見積りに関する注記)

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	11,612百万円
仕掛販売用不動産	83,087百万円

(2) その他の情報

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

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

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

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

ホテル開発事業に係る固定資産	9,332百万円
----------------	----------

(2) その他の情報

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

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

(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。

① 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。

② 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157百万円及び株式数は128,300株であります。

(貸借対照表に関する注記)

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産は次のとおりです。

販売用不動産	9,109百万円
仕掛販売用不動産	82,229百万円
建物	7,298百万円
土地	10,100百万円
計	108,737百万円

② 担保付債務は次のとおりです。

長期借入金	63,362百万円
-------	-----------

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 1,407百万円

(3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

短期金銭債権	208百万円
短期金銭債務	238百万円

(4) 取締役に対する金銭債務 56百万円

(5) 保証債務

関係会社の金融機関からの借入金に対する債務保証

サンフロンティアホテルマネジメント株式会社 3,250百万円

サンフロンティア佐渡株式会社 342百万円

SFコミュニケーション株式会社 26百万円

株式会社ホテル大佐渡 316百万円

(損益計算書に関する注記)

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高 514百万円

売上原価並びに販売費及び一般管理費 1,003百万円

営業取引以外の取引による取引高

営業外収益 55百万円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式	237,169株	1,985株	35,946株	203,208株

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

(変動事由の概要)

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

(税効果会計に関する注記)

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

(単位：百万円)

繰延税金資産	
棚卸資産	636
関係会社株式評価損否認	735
未払事業税	114
貸倒引当金	33
租税公課	65
未払金	75
未払費用	38
賞与引当金	46
長期末払金	17
減価償却超過額	55
土地評価損否認	8
その他	101
小計	1,928
評価性引当額	△716
繰延税金資産合計	1,211
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	1
その他	6
繰延税金負債合計	7
繰延税金資産純額	1,203

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 子会社及び関連会社等

(単位：百万円)

種類	会社等の名称	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	科目	期末残高
子会社	サンフロンティアホテルマネジメント株式会社	所有 直接100% 間接 —	賃貸借取引 経営管理 役員の兼任 資金の貸付 債務の保証	利息の受取(注)1①	9	流動負債 その他 (前受金)	39
				債務の保証(注)1②	3,250	流動資産 その他 (立替金)	0
				資金の回収	2,000	関係会社 長期貸付金	—

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針

- ① 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を決定しております。
- ② 銀行借入に対して債務保証を行っております。なお、これに対する保証料は受け取っておりません。

2. 役員及び個人主要株主等

記載すべき重要な取引はございません。

(収益認識に関する注記)

収益を理解するための基礎となる情報
連結注記表と同一であります。

(1株当たり情報に関する注記)

(1) 1株当たり純資産額	1,757.95円
(2) 1株当たり当期純利益	163.85円
(3) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益	154.00円

(注) 当事業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、当事業年度において、当該信託口が保有する期中平均株式数は128,300株、期末株式数は128,300株であります。

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2024年5月14日

サンフロンティア不動産株式会社
取締役会 御中

三 優 監 査 法 人
東 京 事 務 所

指 定 社 員 公 認 会 計 士 鳥 井 仁
業 務 執 行 社 員
指 定 社 員 公 認 会 計 士 高 島 知 治
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、サンフロンティア不動産株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類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計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

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

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

連結計算書類の監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
 - ・ 連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
 - ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
 - ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
 - ・ 連結計算書類の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
 - ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。
- 監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
- 監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2024年5月14日

サンフロンティア不動産株式会社
取締役会 御中三 優 監 査 法 人
東 京 事 務 所
指 定 社 員 公 認 会 計 士 鳥 井 仁
業 務 執 行 社 員
指 定 社 員 公 認 会 計 士 高 島 知 治
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、サンフロンティア不動産株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの第25期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し

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計算書類等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。

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

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

監査等委員会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査等委員会は、2023年4月1日から2024年3月31日までの第25期事業年度における取締役の職務の執行について監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第1項第1号ロ及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施いたしました。

- ① 監査等委員会が定めた監査等委員会監査等の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部監査部門と連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
- ② 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。なお、監査上の主要な検討事項（KAM）については、三優監査法人と協議を行うとともに、その監査の実施状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会の決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人三優監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人三優監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年5月15日

サンフロンティア不動産株式会社 監査等委員会

常勤監査等委員 富 永 伸 一 ㊟

監査等委員 田 中 英 隆 ㊟

監査等委員 村 田 恒 子 ㊟

(注) 監査等委員田中英隆及び村田恒子は、会社法第2条第15号及び第331条第6項に規定する社外取締役であります。

以 上

株主総会会場 ご案内図



紙パルプ会館2階 「フェニックスホール」

東京都中央区銀座三丁目9番11号 (電話 03-3543-8118)



交通のご案内

東京メトロ

銀座線
丸の内線
日比谷線

銀座駅 A12 出口
徒歩 2分

日比谷線

東銀座駅 A2 出口
徒歩 2分

有楽町線

銀座一丁目駅 10番 出口
徒歩 4分

都営地下鉄

浅草線

東銀座駅 A8 出口
徒歩 1分

J R

山手線
京浜東北線

有楽町駅 中央 出口
徒歩 8分

(注) 駐車場の用意はいたしておりませんので、お車でのご来場は、ご遠慮くださいますようお願いいたします。どうぞお気を付けて、お越しくださいませ。