

# 有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成28年4月1日

(第18期) 至 平成29年3月31日

サンフロンティア不動産株式会社

(E04031)



第18期（自平成28年4月1日 至平成29年3月31日）

# 有価証券報告書

- 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書に添付された監査報告書及び上記の有価証券報告書と併せて提出した内部統制報告書・確認書を末尾に綴じ込んでおります。

サンフロンティア不動産株式会社

# 目 次

	頁
第18期 有価証券報告書	
【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	6
4 【関係会社の状況】	10
5 【従業員の状況】	11
第2 【事業の状況】	12
1 【業績等の概要】	12
2 【生産、受注及び販売の状況】	16
3 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】	17
4 【事業等のリスク】	20
5 【経営上の重要な契約等】	23
6 【研究開発活動】	23
7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	24
第3 【設備の状況】	25
1 【設備投資等の概要】	25
2 【主要な設備の状況】	25
3 【設備の新設、除却等の計画】	26
第4 【提出会社の状況】	27
1 【株式等の状況】	27
2 【自己株式の取得等の状況】	31
3 【配当政策】	31
4 【株価の推移】	32
5 【役員の状況】	33
6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	35
第5 【経理の状況】	43
1 【連結財務諸表等】	44
2 【財務諸表等】	79
第6 【提出会社の株式事務の概要】	92
第7 【提出会社の参考情報】	93
1 【提出会社の親会社等の情報】	93
2 【その他の参考情報】	93
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	94
監査報告書	
内部統制報告書	
確認書	

**【表紙】**

**【提出書類】** 有価証券報告書

**【根拠条文】** 金融商品取引法第24条第1項

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 平成29年6月26日

**【事業年度】** 第18期(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

**【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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成25年 3月	平成26年 3月	平成27年 3月	平成28年 3月	平成29年 3月
売上高 (千円)	10,580,554	17,772,333	27,741,197	30,625,958	40,394,604
経常利益 (千円)	2,039,360	4,341,553	5,593,341	7,024,235	8,894,230
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	2,483,874	4,020,381	5,053,072	8,157,072	6,452,774
包括利益 (千円)	2,484,212	4,021,564	5,147,170	8,140,818	6,601,927
純資産額 (千円)	14,561,404	18,469,526	22,701,300	30,144,656	35,686,437
総資産額 (千円)	21,265,638	33,910,433	40,424,577	54,084,319	63,654,610
1株当たり純資産額 (円)	340.57	426.13	530.95	704.92	834.40
1株当たり当期純利益 (円)	66.50	94.03	118.18	190.78	150.92
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	66.50	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	68.5	53.7	56.2	55.7	56.0
自己資本利益率 (%)	23.6	24.5	24.7	30.9	19.6
株価収益率 (倍)	18.5	15.1	9.4	6.0	6.4
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	△2,161,509	△6,827,582	1,382,668	△1,555,289	4,353,468
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,543,433	△1,338,145	△276,372	123,516	△4,764,221
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,991,574	7,573,633	701,961	3,607,974	1,984,008
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	9,991,433	9,401,600	11,212,112	13,375,347	14,871,627
従業員数 (人) 〔ほか、臨時雇用人員〕	206 〔162〕	199 〔65〕	223 〔77〕	276 〔138〕	329 〔233〕

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第15期、第16期、第17期及び第18期の潜在株式調整後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、平成25年10月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。第14期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

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

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成25年 3月	平成26年 3月	平成27年 3月	平成28年 3月	平成29年 3月
売上高 (千円)	9,621,122	17,152,633	25,012,902	29,631,228	38,504,162
経常利益 (千円)	1,910,281	4,501,399	5,359,439	6,965,497	8,818,687
当期純利益 (千円)	2,434,516	4,063,142	4,940,921	8,131,992	6,366,440
資本金 (千円)	8,387,211	8,387,211	8,387,211	8,387,211	8,387,211
発行済株式総数 (株)	427,555	42,755,500	42,755,500	42,755,500	42,755,500
純資産額 (千円)	14,465,690	18,164,432	22,528,607	29,955,835	35,252,908
総資産額 (千円)	20,812,091	32,065,848	39,801,229	53,300,881	62,363,774
1株当たり純資産額 (円)	338.33	424.84	526.91	700.63	824.52
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	850.00 (—)	13.50 (—)	16.50 (—)	25.00 (—)	30.00 (—)
1株当たり当期純利益 (円)	65.18	95.03	115.56	190.19	148.90
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	65.18	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	69.5	56.7	56.6	56.2	56.5
自己資本利益率 (%)	23.3	24.9	24.3	31.0	19.5
株価収益率 (倍)	18.8	15.0	9.6	6.0	6.5
配当性向 (%)	14.9	14.2	14.3	13.1	20.1
従業員数 (人)	150	149	175	208	242

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第15期、第16期、第17期及び第18期の潜在株式調整後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、平成25年10月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。第14期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

## 2 【沿革】

年月	事項
平成11年4月	東京都千代田区神田錦町一丁目4番8号に事業用不動産の売買仲介、賃貸仲介及び管理を事業目的として株式会社サンフロンティアを設立(資本金 10,000千円)
平成11年12月	宅地建物取引業者として建設大臣免許取得(建設大臣(現国土交通大臣)免許(3)第5968号)
平成12年9月	賃貸事業用自社保有ビル第1号(東京都中央区)を取得
平成12年11月	事業内容を明確にする目的のため、サンフロンティア不動産株式会社に商号変更 中古事業用収益一棟ビル第1号(東京都中央区)を売却(再生事業案件)
平成13年1月	リブランニング事業(ビル再生・不良資産活性化事業)を開始
平成13年4月	東京都港区に虎ノ門店(現 新宿店に統合)を開設
平成14年1月	建設業として一般建設業免許取得(東京都知事(般-13)第116846号) 一級建築士事務所登録(東京都知事登録第47115号)
平成14年4月	不動産賃貸仲介事業強化のため、株式会社サンフロンティア(東京都中央区)に資本参加 経営基盤強化を目的として、株式会社サンフロンティア(東京都中央区)を吸収合併 本社(登記上の本店所在地)を東京都中央区銀座三丁目10番4号に移転 東京都千代田区旧本店を神田店として開設、被合併会社株式会社サンフロンティア八重洲店を八重洲店として承継
平成14年6月	新築居住用収益一棟ビル第1号(東京都豊島区)を売却(再生事業案件)
平成15年2月	不動産鑑定業者登録(東京都知事(2)第1843号)
平成15年4月	東京都新宿区に新宿店を開設
平成15年9月	本社業務を東京都中央区銀座三丁目9番11号に移転
平成15年10月	神奈川県横浜市に横浜店を開設
平成15年11月	コンバージョン型居住用収益一棟ビル第1号(東京都港区)を売却(再生事業案件)
平成16年11月	日本証券業協会に株式を店頭登録 一般不動産投資顧問業登録(国土交通大臣登録一般-第732号)
平成16年12月	日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場 再生型不動産ファンド第1号を組成
平成17年4月	本社機能を東京都千代田区有楽町一丁目2番2号に移転 本店を東京都中央区銀座三丁目9番11号に移転
平成17年7月	サンフロンティア不動産投資顧問株式会社及びSFビルサポート株式会社を設立
平成17年8月	信託受益権販売業者登録(関東財務局長(売信)第234号)
平成17年12月	特定建設業の許可(東京都知事許可(特-17)第116846号) サンフロンティア不動産投資顧問株式会社において一般不動産投資顧問業登録(国土交通大臣登録一般-第810号)
平成19年2月	東京証券取引所市場第一部に当社株式を上場
平成19年6月	本店を東京都千代田区有楽町一丁目2番2号に移転
平成19年9月	第二種金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第1297号) サンフロンティア不動産投資顧問株式会社において第二種金融商品取引業者及び投資助言・代理業者登録(関東財務局長(金商)第1298号)
平成20年7月	東京都渋谷区に渋谷店を開設
平成22年11月	一級建築士事務所登録(東京都知事登録第56681号)
平成22年12月	一般建設業の許可(東京都知事許可(般-17)第116846号)
平成23年1月	東京都中央区に銀座店を開設
平成24年1月	株式会社ユービを連結子会社化しビルメンテナンス事業を開始
平成25年3月	台湾(台北市)に現地法人東京陽光不動産股份有限公司を設立
平成25年7月	東京都港区に青山店を開設
平成25年11月	一般社団法人 日本経済団体連合会に加盟
平成26年7月	東京都千代田区に麹町店を開設
平成27年4月	スペースレンタル事業を開始
平成27年8月	東京都中央区に日本橋店を開設 サンフロンティアホテルマネジメント株式会社を設立 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
平成27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
平成27年12月	ベトナム現地法人「SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD.」によるホテル事業開始



年月	事項
平成28年 3月	インドネシア現地法人「PT. SUN FRONTIER INDONESIA」による住宅建築・販売事業開始
平成28年 4月	愛知県常滑市に「スプリングサニーホテル名古屋常滑」を開業
平成28年 8月	ベトナムの中部最大都市ダナンにて海外第1号となるホテル「The Blossom City」を開業
平成28年10月	サンフロンティアコミュニティアレンジメント株式会社を設立し、ホステル、ゲストハウス、サービスアパートメントの企画・運営事業を開始
平成28年12月	当社子会社であるサンフロンティアホテルマネジメント株式会社を通じて、首都圏を中心にホテルを運営するスカイコートホテル株式会社の発行済株式を取得し、連結子会社化

### 3 【事業の内容】

当社グループは、当社、連結子会社12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」及び「不動産サービス事業」を行っております。

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

なお、各事業の内容及び区分は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であり、不動産再生事業、不動産サービス事業のうち仲介事業及びプロパティマネジメント事業の3事業を報告セグメントとしております。

#### <不動産再生事業>

主に、事業用不動産の再生を通して空室率を改善し、収益還元法による市場価値を高め、ビルオーナーや投資家に対して適正価格で販売するリブランニング事業、収益不動産を自社で継続して保有する賃貸ビル事業、不動産証券化事業等、海外事業を行っております。

#### (1) リブランニング事業

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

また、販売後もプロパティマネジメント事業での管理受託等のフォローアップを通じて、お客様と深く長いお付き合いができる関係づくりに取り組んでおります。

#### (2) 賃貸ビル事業

好立地で将来的にも価値向上が見込めるような高収益ビル等、当社の保有基準に従い物件を購入・保有し、賃貸事業を行っております。当社グループの賃貸仲介、プロパティマネジメント、建設ソリューション、滞納賃料保証事業等で培った総合的な不動産運営能力を活かし、高稼働率を維持し、安定的な賃料収入を確保しております。

また、事業化中のリブランニング物件における売却までの期間に得る家賃収入も当事業の収益となります。

#### (3) 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。

##### ① 不動産証券化事業

私募ファンドを企画組成し、出資を行うほか、他社ファンドへの出資等も行っております。証券化手法の活用により、リブランニング事業の企画・出口戦略の多様化を図るとともに、不動産サービス事業との関連では専任媒介物件の増加、大型物件の運営ノウハウの蓄積に繋げております。

##### ② アセットマネジメント事業

私募ファンドの保有する事業用不動産の資産管理を行うアセットマネジメント業務を受託しております。

(主な関係会社) サンフロンティア不動産投資顧問(株)

#### (4) 海外事業

日本の富裕層の方々に対してアジアの大都市への不動産投資機会を提供し、また地元経済の発展に貢献するべく、ベトナムにおいてホテル事業や高層分譲マンションの開発を推進しているほか、インドネシアにおいて都市型分譲戸建住宅の供給にかかる事業やサービスアパートメントの所有・運営を推進しております。

## <不動産サービス事業>

事業用不動産に特化し、都心部における仲介事業、プロパティマネジメント事業、建設ソリューション事業、滞納賃料保証事業、スペースレンタル事業、ホテル事業（企画・運営等）を行っております。

### (1) 仲介事業

#### ① 売買仲介事業

金融機関や弁護士、サービサー（債権回収会社）等と連携し、事業用収益ビルや一棟収益マンション等の売却情報に対し、迅速に物件評価・査定を行い、購入希望者を紹介するコンサルティング型仲介事業を行っております。また、蓄積された物件情報のうち、一定要件を満たす物件はリブ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。

#### ② 賃貸仲介事業

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

### (2) プロパティマネジメント事業

#### ① プロパティマネジメント事業

ビルオーナーの経営パートナーとして、建物管理から入居者管理、サブリースに至るまで、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。

#### ② ビルメンテナンス事業

清掃等の環境衛生管理業務から、警備等の保安管理業務、保守点検等の設備管理業務に至るまで、建物の総合メンテナンス業務を行っております。

（主な関係会社）㈱ユービ

### (3) 建設ソリューション事業

事業用不動産、オフィス、マンション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、ビルオーナーからの注文工事、リニューアル工事も行っております。

### (4) 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に対して保証する業務であり、入居保証金という信用補填制度の経済的負担の軽減に着目したビジネスであります。テナントには、保証金を減額し、資金的な余力をもたらすとともに、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、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を軽減し、賃貸事業本来の安定性を確保することにより、地域社会に安心を提供します。

（主な関係会社）SFビルサポート㈱

### (5) スペースレンタル事業

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

(6) ホテル事業

当社グループはホテル事業の理念を、従業員が温かい心を持って一人ひとりのお客様を思う、「心温かいホテル」と定め、インバウンド向け都市型観光ホテルの開発を進めております。「お客様視点の不動産再生力とオペレーション力」、旅行・航空事業を展開する中国春秋グループの「旅行・航空事業における集客力と日本への送客力」とを活かし合い、同グループとの共同ブランドである「スプリングサニー」を展開するほか、日本のおもてなしとその地域ならではの雰囲気、文化を体感していただけるサービスの提供を目指す、自社ホテルブランド「日和ホテルズ&リゾート」の開発も進めております。

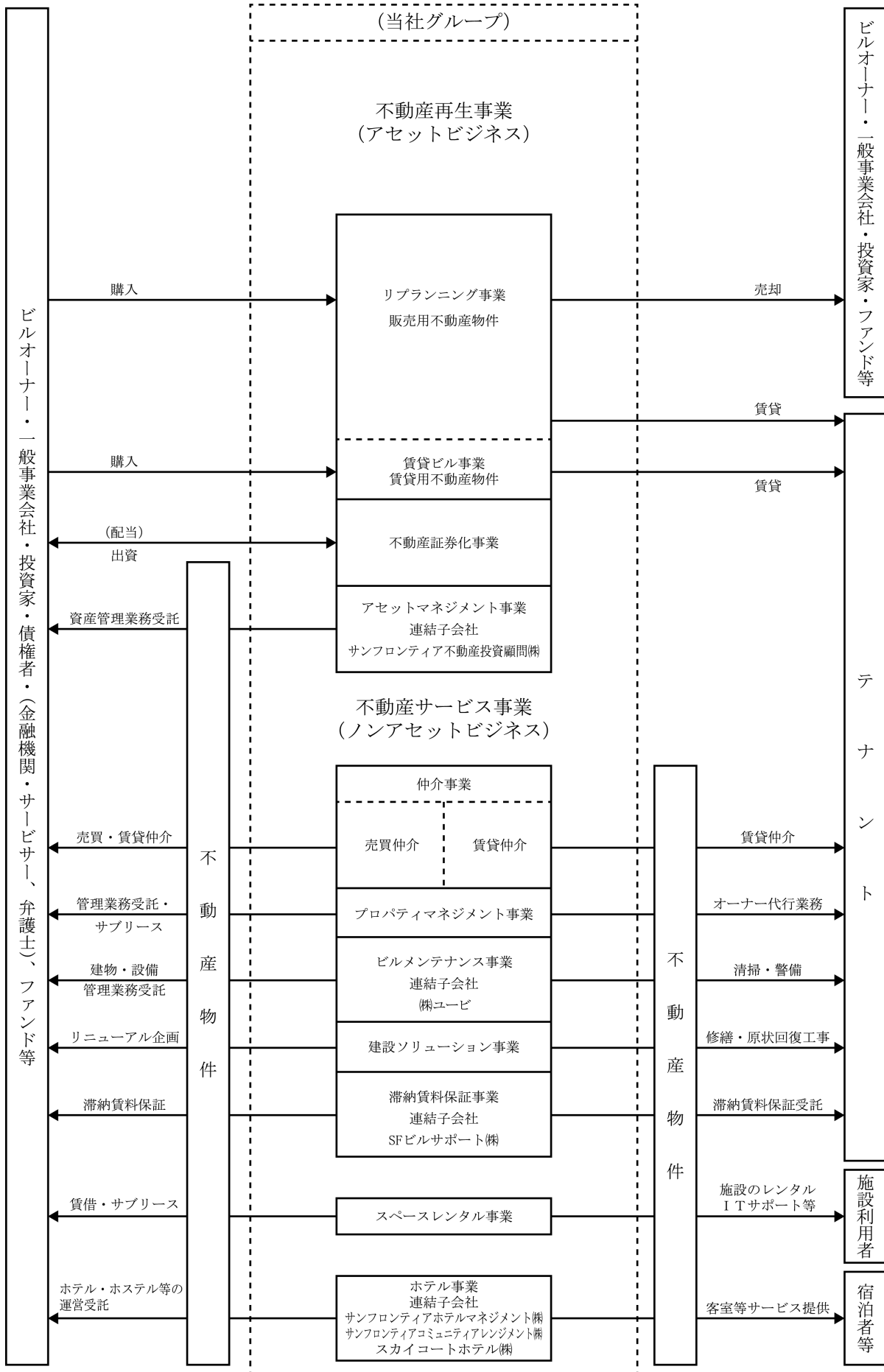
また、宿泊施設需要の拡大やニーズの多様化を踏まえ、不動産再生事業のノウハウを活かした用途変更により、ホステル、ゲストハウス、サービスアパートメントに再生した宿泊施設を運営しております。

(主な関係会社) サンフロンティアホテルマネジメント㈱

スカイコートホテル㈱

サンフロンティアコミュニティアレンジメント㈱

〔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	200,000千円	ホテルの企画・運営事業	96.0	役員 兼務 2名
スカイコートホテル株式会社	東京都中央区	10,000千円	ホテルの企画・運営事業	96.0	役員 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 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 兼務 3名
株式会社ユービ	東京都墨田区	20,000千円	ビルメンテナンス事業	100.0	役員 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 兼務 0名
東京陽光不動産股份有限公司	台湾	10,000千円 台湾ドル	不動産コンサルティング事業	100.0	役員 兼務 2名
SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD.	ベトナム社会主義共和国	44,890,000千円 ベトナムドン	ベトナムにおける不動産事業	100.0	役員 兼務 2名
SUN FRONTIER DANANG CO., LTD.	ベトナム社会主義共和国	160,466,000千円 ベトナムドン	ベトナムにおける不動産事業	100.0	役員 兼務 2名
SUN FRONTIER INVESTMENT CO., LTD.	ベトナム社会主義共和国	275,651,460千円 ベトナムドン	ベトナムにおける不動産事業	100.0	役員 兼務 2名
PT. SUN FRONTIER INDONESIA	インドネシア共和国	250千円 米ドル相当	インドネシアにおける不動産事業	70.0	役員 兼務 2名
PT. SUN FRONTIER PROPERTY ONE	インドネシア共和国	120,000,000千円 ルピア	インドネシアにおける不動産事業	99.95	役員 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。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成29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	42 (5)
仲介事業	96 (4)
プロパティマネジメント事業	105 (64)
報告セグメント 計	243 (73)
その他	60 (150)
全社(共通)	26 (10)
合計	329 (233)

- (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 前連結会計年度に比べ従業員数が148名増加しておりますが、主として平成28年12月1日付けで株式を取得したスカイコートホテル株式会社を連結子会社としたことによるものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成29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)
242	32.5	5.1	6,218

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産再生事業	40
仲介事業	92
プロパティマネジメント事業	67
報告セグメント 計	199
その他	20
全社(共通)	23
合計	242

- (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 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 【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府・日銀による各種経済・金融政策の効果を背景に、企業収益に改善の動きがみられ、雇用情勢の着実な改善や個人消費が持ち直しつつあること、訪日客の増加がもたらす経済への波及効果等により、緩やかな回復基調が続いております。一方で、世界的な保護主義の広がりや地政学的な緊張の高まりなどから、世界経済の先行きに対する下振れリスクが高まっております。

不動産業界においては、都心オフィスビル市場の平均空室率は4%を下回る水準に改善しており、平均賃料は3年以上にわたって緩やかな上昇が続いております。不動産投資市場は、引き続き活況を呈しているものの、一部では高値警戒感が台頭するなか、先行きには慎重な見方が増しております。

当社グループでは、こうした環境下において、東京都心部における中小型オフィスビルの「不動産再生と活用」を本業とし、ビルオーナー様の不動産に関する様々な「お困りごと解決」にお客様視点で真摯に取り組んでまいりました。具体的には、お客様お一人おひとりにビルの賃貸仲介及び売買仲介、ビル管理・メンテナンス、小修繕から大規模リニューアル、専門家とタイアップした相続や税務等の相談、賃料滞納に備えた保証の提供等に至るまで多様なサービスをご提供することを通じて、お客様の不満や不便、お困りごとを現場で研究・解決し、多面的な収益機会の創出に繋げてまいりました。

そして、これら多様なサービスを提供する過程で培った知見やノウハウ、経験を連鎖的に活用することで、毎年一定程度増える経年劣化したビルを仕入、再生し、販売する中古ビルの不動産再生事業を展開しています。街に活気をもたらす最適用途への変更やテナント募集前に内装を造り込むセットアップオフィス、また快適で潤いのある屋上テラスの設置など、テナントの心に響くリノベーションを施すことで中古のオフィスビルを魅力的で高品質なビルに甦らせます。さらに、地域密着による土地勘を活かしたテナント斡旋を強みに収益を最大限に高め、周辺エリアの強みや特徴、地歴や将来性・社会性も価値に載せて資産家・富裕層へ販売いたします。このようにご利用いただくテナントのニーズを汲み、たゆまぬ改善で都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）を中心にオフィスビルの再生実績を積み上げております。

また当社グループは、オフィス事業を通じて培ったオペレーション力を強みとした事業モデルを、ホテルの開発・再生・運営事業に展開し、これをオフィス事業に続く2本目の柱とすべく推進しております。旅行・航空事業を展開する中国春秋グループとの共同ホテルブランドの第1号店「スプリングサニーホテル名古屋常滑」は、当社グループが既存ホテルを再生したものであり、運営開始以降、その稼働率は大幅に改善し、客室単価も向上いたしました。昨年12月には首都圏を中心に4棟564室のホテルを運営する「スカイコートホテル株式会社」の株式を取得し、当社グループに迎えるとともに、本年4月には当社グループが新規に開発し、運営を手掛ける当社ホテルブランドの第1号店「日和（ひより）ホテル舞浜」を開業いたしました。さらに、飛騨高山、銀座東、大阪本町、京都四条河原町、成田空港等のエリアで、「インバウンド向け都市型観光ホテル」の開発・運営に向け、次なるホテルの計画を進捗させております。

ベトナムの中部最大都市ダナンでは昨年8月に当社グループ初となる海外第1号ホテルを開業するとともに、本年5月には28階建の分譲マンション開発に着工することとなりました。インドネシアの首都ジャカルタでは都市型分譲戸建住宅の建築、サービスアパートメントの所有・運営に進出するなど、成長が続く東南アジアへの展開も加速しております。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高40,394百万円（前期比31.9%増）、営業利益9,380百万円（同27.0%増）、経常利益8,894百万円（同26.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益6,452百万円（同20.9%減）となりました。

なお、親会社株主に帰属する当期純利益が前期比で減少した主な要因は、平成29年3月期の税金等調整前当期純利益により税務上の繰越欠損金を全額解消したため、繰延税金資産約12億円を取り崩し、法人税等調整額に計上したことによって、実質的な税負担額が前期以前に比べて大幅に増加したためです。



各セグメントの業績は次のとおりであります。

#### （不動産再生事業）

当社グループは、仕入れの段階から最適用途の実現に向けた「ものづくり」を始めております。日々の活動から蓄積された賃貸市場における深い知見をベースに、テナント斡旋やビル管理、建設など他部署の経験、技術、知識を投入し、これらを連鎖させ、お客様視点で自由に発想し、創造的な企画を練り込んでおります。また、当社グループはテナントの満足度を高めることがビルオーナー様の満足度の向上につながるものと捉え、テナントの声を大切にしたテナント目線での快適性や利便性を追求し、愛され選ばれるビルへと再生しております。

稼働率の低い不動産や老朽化で設備の更新を要する建物を当社グループで取得し、社会のニーズに合致した仕様にリノベーションを行い、稼働率の高い不動産に再生させ、不動産が生み出す利益の極大化を図った上で、資産家・富裕層の皆様に販売しております。

また販売後においても、当社グループはスピードを重視したアフターサービス（不動産のハード管理、ソフト管理、積極的な不具合対応、ビルオーナー様のお困りごと解決や新たな要望に応えるなど）を提供することにより、タイムリーなフォローアップに努めてまいりました。

リブランニング事業においては、資産としての安定性のみならず、物件固有の立地特性やその地域の歴史などを大切に、エリアに最適なオフィスの創り込みとともに、容積率超過の是正等、建物の遵法性の確保にも取り組んでまいりました。個人のお客様だけではなく、J-REITにも物件を売却するなど、購入されるお客様からみた「価値」に訴求した商品づくりを行うことが、高い利益率につながっており、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、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、滞納賃料保証等で培った総合的な不動産オペレーション力を活かし、高稼働で安定的な賃料収入を確保しております。棚卸資産に含まれる在庫棟数は前期末に比べ増加した一方、複数年にわたり運用してきた中型物件を事業計画に基づき、計画通りに販売したことなどから、賃料収入が減少し、前期に比べ売上高・利益ともに減少いたしました。

以上の結果、売上高は35,369百万円（前期比31.8%増）となり、セグメント利益は10,376百万円（同28.5%増）となりました。

#### （仲介事業）

売買仲介事業においては、プロパティマネジメントや賃貸仲介をはじめとする他部署からの紹介案件にスピード重視で対応していくことで、リピートでの購入や売却、さらにはお客様からお客様をご紹介いただける機会創出につなげております。また、不動産の付加価値づくりや不動産コンサルティングによるソリューション力の向上、海外顧客への言語対応などにより顧客層の拡大に努めております。一方で、不動産価格の高値警戒感から、一部の投資家や金融機関が慎重姿勢になるなか、昨年前半の円高傾向による海外投資家の様子見姿勢の影響があったこと、さらにお客様の真のニーズにお応えできなかったことなどから、当社グループの売買仲介事業は前年同期に比べ売上高・利益ともに減少いたしました。

賃貸仲介事業においては、都心5区を中心に支店を設け、拠点を細かく展開しております。市場における空室率が改善するなか、ビルオーナー様のお困りごとを空室という一面ではなく、老朽化や相続問題といったように多面的で長期的な視点から捉えるようにしております。お客様との会話の中から関連するニーズをお聞きし、リニューアルや売買仲介等の切っ掛けを創り出すなど、様々なお困りごと解決に取り組んできたことにより、結果として、賃貸仲介案件も増加し、前期に比べ、売上高・利益ともに増加いたしました。

また新分野として、都心ビルの有効活用事業に乗り出しております。これはビル運営に不安を抱えるビルオーナー様に対して、当社グループがビルを一括して借り上げることで、ビルオーナー様は安定した賃料収入が見込め、ビルのリニューアル工事費用の追加融資を受けることが可能となり、管理の手間もなくなるなど、ビル運営の全てを当社が代行するものです。

さらに4月には、中小ビルオーナー様が多く、街のさらなる発展が期待される五反田に支店を開設し、サービスのご提供エリアの拡充を図っております。

以上の結果、売上高は1,314百万円（前期比14.5%減）となり、セグメント利益は1,082百万円（同17.5%減）となりました。

#### (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においては、テナント満足度を高めるためのきめ細やかなビル管理や土地勘を強みとした賃貸仲介に加え、適正賃料への条件改定による収益改善等に取り組むことで、高収益で高稼働なビル経営を実践しております。この実績を背景に、当社グループにビル管理をお任せいただいているビルオーナー様から、新たなビル管理を受託したり、リブランニング物件や売買仲介にて不動産をご購入いただいたお客様から、ご購入後の管理業務を一任されたりするなど、サービス品質を向上させながら受託棟数を増加させてまいりました。これらにより、当四半期末の受託棟数は下表のとおり、前年同期末から29棟増加（8.7%増）しました。

また、お客様の資産背景やビル経営方針を伺うなかでお客様のことを深く知り、潜在的なお困りごとに対してもお客様視点のご提案を行うことで、売買仲介や工事などの事業機会を創出し、当社グループの総合力でお困りごとの解決に導いております。さらに、建て替えを見据えた定期借家契約への変更やJ-REIT物件の対応等の高付加価値のサービスをご提供してまいりました。その結果、前期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

	平成27年3月末	平成28年3月末	平成29年3月末
受託棟数	276棟	333棟	362棟
稼働率	92.9%	95.5%	96.6%

ビルメンテナンス事業においては、外壁等の高所清掃・補修作業を強みに、プロパティマネジメント事業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とスポット案件が増加し、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、売上高は1,707百万円（前期比15.1%増）となり、セグメント利益は787百万円（同16.5%増）となりました。

#### (その他)

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内の関連部署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し、保証システムの浸透と認知度向上に努めるとともに、きめ細やかで迅速な保証審査に徹したことで、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。

建設ソリューション事業においては、リブランニング物件の商品化に特化したことで内部取引が拡大し、外部案件が減少したことなどから、前期に比べ売上高は減少し、利益は増加いたしました。

貸会議室事業（スペースレンタル事業）においては、リピーターや紹介による貸会議室のご利用者様が着実に増加していることなどから、前期に比べ売上高が大幅に増加し、利益も大幅な黒字に転換いたしました。さらに、賃貸仲介の部署との協業を推進し、3月には第5、第6の拠点となる田町、横浜での新規開設をいたしております。

ホテル事業においては、旅行・航空事業を展開する中国春秋グループとの共同ホテルブランド「スプリングサニーホテルズ&リゾーツ」の第1号店「スプリングサニーホテル名古屋常滑」が、当社グループの運営開始以降、稼働率は大幅に改善し、客室単価も向上したことで、前期に比べ売上高が大幅に増加し、利益も大幅な黒字に転換いたしました。

昨年12月には首都圏を中心に4棟564室のホテルを運営する「スカイコートホテル株式会社」の株式を取得し、当社グループに迎えるとともに、本年4月には当社グループが新規に開発し、運営を手掛ける当社ホテルブランド「日和ホテルズ&リゾーツ」の第1号店「日和ホテル舞浜」を開業いたしました。さらに、飛騨高山、銀座東、大阪本町、京都四条河原町、成田空港等のエリアで、「インバウンド向け都市型観光ホテル」の開発・運営に向け、次なるホテルの計画を進捗させております。

以上の結果、売上高は2,003百万円（前期比160.0%増）となり、セグメント利益は853百万円（同159.0%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、営業活動により4,353百万円増加、投資活動により4,764百万円減少、財務活動により1,984百万円増加した結果、期首残高に比べ1,496百万円増加し、当連結会計年度末残高は14,871百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フロー及びそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は4,353百万円（前期は1,555百万円の支出）となりました。これは主に、たな卸資産の増加額3,923百万円等があったものの、税金等調整前当期純利益8,894百万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)

投資活動の結果使用した資金は4,764百万円（前期は123百万円の収入）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入5,046百万円等があったものの、有形固定資産の取得による支出5,391百万円及び定期預金の預入による支出4,382百万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)

財務活動の結果得られた資金は1,984百万円（前期は3,607百万円の収入）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出12,205百万円及び配当金の支払額1,068百万円等があったものの、長期借入れによる収入16,782百万円等があったことによるものであります。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 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。

### (2) 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。

### (3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	
	金額(千円)	前年同期比(%)
不動産再生事業 計	35,369,515	31.8
①リブランニング事業	33,635,098	37.0
②賃貸ビル事業	1,717,024	△19.9
③その他	17,391	△88.0
仲介事業	1,314,254	△14.5
プロパティマネジメント事業	1,707,809	15.1
報告セグメント 計	38,391,579	28.6
その他	2,003,025	160.0
合計	40,394,604	31.9

(注) 1 セグメント間の取引については相殺消去しております。

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	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
Green Garden特定目的会社	—	—	5,508,682	13.6
合同会社El Toro	—	—	4,380,000	10.8

3 前連結会計年度における相手先別の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。

### 3 【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、永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、長期的な視点に立った永続的な成長を目指し、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) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、お客様をビルオーナー様、資産家、富裕層の皆様と定め、お客様に寄り添い、不動産に関するあらゆるお困りごとの解決に取り組むことで、不動産活用のプロフェッショナルとして「世界一お客様に愛され、選んでいただける不動産会社」を目指しています。東京都心部の中小型オフィスビルを主要な対象とするも、物件そのものではなく、お客様の幸せ創り、およびそのお客様のお困り事解決にフォーカスすることを方針としております。

当連結会計年度の業績は、おかげさまで経常利益が過去最高益となり、6期連続の増収・経常増益となりました。この成長をさらに加速させるため、未来を作る成長戦略として「4本の矢」（1. 現業の拡大 2. ホテル事業 3. M&A 4. 海外展開）を定めております。

##### 1. 現業の拡大

世界一の大都市圏である東京都心部における土地勘を強みに、さらなる事業の深耕を図ります。支店網の拡充、各種サービスの品質向上に継続的に取り組むとともに、お客様の顕在化しているニーズのみならず潜在的なニーズを捉え、サービス機能を深化させてまいります。さらに、お客様の満足度をより高めていくために、お客様お一人おひとりを熟知し、お客様お一人おひとりにあった最適なお提案ができる人財の育成に取り組んでまいります。

本年4月には、中小ビルオーナー様が多く、街のさらなる発展が期待される五反田に支店を開設いたしました。より深く地域に根ざし、土地勘を強みに、不動産に関するあらゆるお困りごと解決への取り組みを通じて、地域のお客様に愛される店づくりを行ってまいります。

空室でお困りのビルオーナー様の問題解決を切っ掛けに生まれた貸会議室やサービスオフィスを運営するスペースレンタル事業では、本年3月に「ビジョンセンター田町」、「ビジョンセンター横浜」を新たに開設するなど、6拠点を展開しております。

今後も既存の事業領域に捉われず、お客様に寄り添い、お客様のお困りごと解決を追求していく中から、新たな事業の創出、育成を行い、事業を拡大してまいります。

##### 2. ホテル事業

政府が推進する観光立国の実現に向け、訪日客の急増による宿泊施設の不足といった社会問題にこたえるべく、オフィスビル事業を通じて培ったオペレーション力を強みとしたビジネスモデルと人財を活かし、ホテルの開発・再生とホテルの運営を行うホテル事業に挑戦しています。

ホテル事業のテーマを「心温かいホテル」とし、①お客様視点で従業員によって成長するホテル、②地域の文化と歴史を大切に、その魅力を掘り起こすホテル、③上質で心地よいプライベート感のあるホテル、への作り込みを行っております。

本年4月には自社ホテルブランド「日和（ひより）ホテルズ&リゾート」の第1号店となる「日和ホテル舞浜」を開業いたしました。「日和」ブランドは、「都市型ホスピタリティホテル」として、国内はもとより、世界中から観光やビジネスで訪れるお客様に、快適にゆったりとご利用いただけるよう、日本のおもてなしとその地域ならではの雰囲気、文化を体感していただける家庭的なサービスを提供してまいります。

現時点では、飛騨高山、銀座東、大阪本町、京都四条河原町、成田空港等のエリアで、次なるホテルの計画を進捗させております。

### 3. M&A

お客様視点のサービス力の向上を図り、当社グループの成長を加速させる手段の一つとして、M&Aの活用は有効な選択肢として捉えています。

当社グループの事業領域が膨らむ中で、現業の周辺領域である建築施工、設備、住宅管理等の未整備分野及び新たな事業領域であるホテルや貸会議室などのオペレーションを伴う事業は、当社グループが中長期的に安定的な成長を描くなかで強化していく事業です。事業における人財、技術、プラットフォームを短期間で当社グループに取り込み、環境の変化に合わせた最適なサービスをお客様にご提供できるよう、株式譲受、資本参加や業務提携を進め、成長と発展を目指してまいります。

昨年12月には、首都圏を中心に4棟564室のホテルを運営する「スカイコートホテル株式会社」の株式を取得し、当社グループに迎え入れ、ホテル事業の強化、拡大を推進しております。

### 4. 海外展開

海外事業の理念を「アジアの人々を幸せに、同志と共に」と定めております。海外富裕層のインバウンド投資を促してアジアの成長を東京に取り込み、同時に、成長著しい東南アジアの大都市へ進出し、アウトバウンド事業を展開することで、現地の人々の幸福と繁栄に貢献することを目指しております。

インバウンド事業では、4年前から台湾に拠点を構え、東京の不動産の購入、管理、売却などのサポートなどを行う不動産コンサルティング事業を展開しております。

アウトバウンド事業では、昨年8月にベトナムの中部最大都市ダナンで当社グループ初となる海外第1号ホテル『The Blossom City』を開業するとともに、本年6月には28階建の分譲マンション『HIYORI Garden Tower』を着工いたしました。また、インドネシアの首都ジャカルタでは昨年12月にサービスアパートメント『京 Serviced Apartment』の運営を開始し、加えて、都市型分譲戸建住宅の建築を進めています。

今後も社員一丸となって顧客ニーズを研究し続け、最大限の付加価値を提供し、お客様満足度を高めていくことで、持続的な企業価値の向上に努めてまいります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

日本経済は、先進国で一番の安定度を誇る安倍政権のもと、緩やかな回復基調を続けているものの、米国等における保護主義的政策議論や中東、朝鮮半島における地政学リスクの高まり等の国外要因の影響により、先行き不透明感が増しています。不動産市場を取り巻く環境は、好調な企業業績を背景に、東京都心部では空室率の低下と緩やかな賃料上昇が続いており、足元では引き続き堅調な状況にあります。しかしながら、海外景気の先行き不透明感や、2018年以降に東京都心部で予定されているオフィスの大量供給（竣工）等の影響により、市場はピークに近づきつつあるとの懸念も台頭し始めております。

そのような中、当社グループは中長期的に安定した成長を遂げるために、①フロー型ビジネスで基盤をつくり、ストック型ビジネスを拡大し、フローとストックの両足で立つ収益構造への転換、②都心オフィスに特化した事業領域を深堀りするとともに、将来の成長市場であるホテル事業、海外事業への参入、③ビジネスとは他を利することであり、「お客様視点」に基づく真の不動産プロフェッショナル人財の育成と増強、に取り組んでいます。

当社グループは、リブランニング事業で再生した物件の売却益に偏った収益構造から、不動産市況の動向に左右されにくい収益を伸ばしていくことで、安定的な収益構造への転換を推進してまいります。賃料収入やビル管理受託のように、毎月の収益が固定的で安定した事業を積み上げていくことに加え、ホテルや貸会議室の運営に代表される、運営能力次第で収益の向上が図れる事業にも積極的に取り組んでまいります。同時に、当社グループの不動産営業戦略は、物件にフォーカスするのではなく、お客様にフォーカスしたお困りごと解決の戦略をとっています。一つ一つの物件取引重視ではなく、お客様に寄り添い、細かなお困りごと解決に真摯に取り組み、長年のお付き合いで信頼残高を積み上げ、永続的に当社グループのお客様となっていただくことこそが、当社グループのストック型ビジネスの目指すものです。

中長期的に日本の少子高齢化トレンドは継続するものの、東京都心オフィス市場は世界の巨大な市場であり、まだまだ膨大な市場開拓余地があります。今後もこの東京都心オフィス市場を更に深堀りしていくことと並行して、将来的に成長が見込まれる日本のホテル市場、および東南アジアを中心とした海外市場へ積極果敢に挑戦し、収益ベースの多様化を図ることにより、中長期的に安定した収益成長を図ってまいります。

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

#### 4 【事業等のリスク】

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

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

##### 1. 当社グループを取り巻く事業環境及び当社事業の特性等について

###### (1) 事業環境

当社グループは、東京都心部を中心に「不動産再生」に取り組み、企業としての市場競争力を高めるべく得意分野である都心部のオフィスビル及び商業ビルを主体に、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

① 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。

② 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。

③ 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、賃貸ビル事業、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、建設ソリューション事業及び滞納賃料保証事業、スペースレンタル事業、ホテル事業から構成されており、これら各事業が有機的に結合し、事業用不動産に係る一貫したサービスを提供するところにその特徴があります。

そして、各事業部門の機能を融合した総合力及び顧客との広範なネットワーク並びに潜在的優良物件の選択等、細やかな事業運営により競争力の維持・強化、競合他社との差別化を図っております。しかしながら、この優位性が保たれない場合は、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。



(4) ホテルの開発について

当社グループは、日本政府による観光立国推進政策の実施及びそれを受けた訪日外国人数の増加を好機と捉え、ホテルの企画、開発、再生及び運営等に取り組んでおります。一部の旗艦ホテルを除き、一定期間経過後に投資家へホテルを売却し、さらに投資家へホテルを売却した後も当該運営を継続して受託することを基本的なビジネスモデルとする方針であり、売却した場合の収益は、不動産再生事業の収益として計上予定であります。

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、ホテルの賃料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

ホテルの運営を行うホテル事業は、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、海外において不動産事業等の取り組みを行っておりますが、日本国外における政治、経済や為替等の動向、商習慣の相違、投資や競争に関する法令・各種規制の制定や改正等が、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 災害等について

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

(8) 訴訟等のリスク

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

## 2. 法的規制について

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

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

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

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

免許、許可、登録等の別	会社名	有効期間	種類	関連する法律	登録等の交付者
宅地建物取引業者免許	サンフロンティア不動産(株)	平成26年12月29日から 平成31年12月28日	—	宅地建物取引業法	国土交通大臣
	(株)ユービ	平成29年2月25日から 平成34年2月24日			都道府県知事
特定建設業許可	サンフロンティア不動産(株)	平成24年7月20日から 平成29年7月19日	建築工事業、屋根工事業、鋼構造工事業、大工工事業、タイル・れんが・ブロック工事業、内装仕上工事業	建設業法	都道府県知事
不動産鑑定業登録	サンフロンティア不動産(株)	平成25年2月7日から 平成30年2月6日	—	不動産の鑑定評価に関する法律	都道府県知事
一般不動産投資顧問業登録	サンフロンティア不動産(株)	平成26年11月3日から 平成31年11月2日	—	不動産投資顧問業登録規程	国土交通大臣
	サンフロンティア不動産投資顧問(株)	平成27年12月9日から 平成32年12月8日			
第二種金融商品取引業者登録	サンフロンティア不動産(株)	平成19年9月30日登録	—	金融商品取引法	関東財務局長
	サンフロンティア不動産投資顧問(株)	平成19年9月30日登録			
投資助言・代理業者登録	サンフロンティア不動産投資顧問(株)	平成19年9月30日登録	—	金融商品取引法	関東財務局長
一級建築士事務所登録	サンフロンティア不動産(株)	平成27年2月1日から 平成32年1月31日	—	建築士法	一般社団法人東京都建築士事務所協会
警備業認定	サンフロンティア不動産(株)	平成28年12月26日から 平成33年12月25日	—	警備業法	都道府県公安委員会
	(株)ユービ	平成26年4月5日から 平成31年4月4日			
マンション管理業登録	(株)ユービ	平成29年1月8日から 平成34年1月7日	—	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	国土交通大臣
賃貸住宅管理業登録	(株)ユービ	平成29年2月1日から 平成34年1月31日	—	賃貸住宅管理業者登録規程	国土交通省関東地方整備局長
建築物環境衛生総合管理業登録	(株)ユービ	平成27年9月18日から 平成33年9月17日	—	建築物における衛生的環境の確保に関する法律	都道府県知事
建築物飲料水貯水槽清掃業登録	(株)ユービ	平成24年6月29日から 平成30年6月28日	—	建築物における衛生的環境の確保に関する法律	都道府県知事
医療関連サービスマーク認定	(株)ユービ	平成27年2月1日から 平成30年1月31日	—	医療法	一般財団法人医療関連サービス振興会

(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、有限会社法に基づく有限会社（但し、有限会社につきましては、平成18年5月1日以降は株式会社となりましたが、特例有限会社として従前の有限会社と同様の規制が課されております。）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となります。

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

### 5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

### 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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. 財政状態の分析

当連結会計年度末における総資産は63,654百万円（前連結会計年度末比17.7%増）、負債は27,968百万円（同16.8%増）、純資産は35,686百万円（同18.4%増）となりました。

総資産の増加の主な要因は、繰延税金資産の減少1,267百万円等があったものの、土地の増加5,259百万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、短期借入金の減少1,248百万円等があったものの、長期借入金の増加5,005百万円等があったことによるものであります。

純資産の増加の主な要因は、期末配当金の支払い1,068百万円等があったものの、親会社株主に帰属する当期純利益の計上6,452百万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56.0%（同0.3ポイント増）となりました。

### 2. 経営成績の分析

#### (売上高)

当連結会計年度の売上高は、40,394百万円(前期比31.9%増)となりました。

不動産再生事業におきましては、35,369百万円(同31.8%増)、仲介事業におきましては、1,314百万円(同14.5%減)、プロパティマネジメント事業におきましては、1,707百万円(同15.1%増)となりました。

#### (売上原価)

売上高に対する原価率は、不動産再生事業におきましては69.0%、仲介事業におきましては17.6%、プロパティマネジメント事業におきましては53.9%となりました。

#### (売上総利益)

以上の結果、売上総利益は、13,700百万円(前期比25.0%増)となりました。

#### (販売費及び一般管理費)

販売費及び一般管理費は、人件費及び租税公課等が増加したことにより、4,319百万円(前期比20.9%増)となりました。

#### (営業利益)

営業利益は、9,380百万円(前期比27.0%増)となりました。

#### (営業外収益・費用)

営業外収益は、15百万円(前期比39.3%減)となりました。

営業外費用は、融資関連費用等が増加したことにより、501百万円(前期比29.0%増)となりました。

#### (経常利益)

以上の結果、営業利益に営業外収益・費用を加減算した経常利益は、8,894百万円(前期比26.6%増)となりました。

#### (特別利益・損失)

特別利益は、固定資産売却益の減少により、1百万円(前期比99.9%減)となりました。

特別損失は、1百万円(前期比89.0%減)となりました。

#### (税金等調整前当期純利益)

経常利益に特別利益・損失を加減算した税金等調整前当期純利益は、8,894百万円(前期比7.6%増)となりました。

#### (親会社株主に帰属する当期純利益)

税金等調整前当期純利益に法人税等の税負担及び非支配株主に帰属する当期純損益を加減算した親会社株主に帰属する当期純利益は6,452百万円(前期比20.9%減)となりました。

親会社株主に帰属する当期純利益が前期比で減少した主な要因は、平成29年3月期の税金等調整前当期純利益により税務上の繰越欠損金を全額解消したため、繰延税金資産約12億円を取り崩し、法人税等調整額に計上したことによって、実質的な税負担額が前期以前に比べて大幅に増加したためです。

なお、1株当たり当期純利益は、150円92銭となりました。

### 3. キャッシュ・フローの分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況は、「第2 事業の状況 1. 業績等の概要(2) キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、1,496百万円増加し、14,871百万円となりました。

### 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5,498,284千円であり、主な内容は、ホテル用地の取得(5,209,467千円)であります。

#### 2 【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

平成29年3月31日現在における各事業所の設備、投下資本並びに従業員の配置状況は、次のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
			建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	不動産再生事業、仲介事業、その他、全社(共通)	統括事業施設	23,076	— (—)	13,226	36,303	117
店舗等 (東京都千代田区・中央区・港区・新宿区・品川区・横浜市西区)	仲介事業、プロパティマネジメント事業	営業用施設	16,611	— (—)	9,734	26,346	125
研修所 (千葉県長生郡)	全社(共通)	研修施設	51,544	74,751 (5,323.98)	—	126,296	—
賃貸事業用不動産 (東京都港区他)	不動産再生事業、その他	賃貸用ビル等	562,530	6,340,497 (18,488.68)	6,945	6,909,973	—
サブリース物件等 (東京都中央区他)	プロパティマネジメント事業、その他	ビル管理請負施設	65,433	— (—)	7,657	73,090	—

(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 上記のほか、賃借している主要な設備は、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、仲介事業、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)	プロパティマネジメント事業	営業用施設	533.65
銀座店他 (東京都中央区他)	仲介事業	営業用施設	707.24
サブリース物件等 (東京都中央区他)	プロパティマネジメント事業、その他	ビル管理請負施設	8,053.13

## (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 (人)
				建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
サンフロン ティアホテル マネジメン ト㈱	本社、ホテル施 設 (東京都中央区 他)	その他	統括事業施 設、ホテル 運営	498	— (—)	7,012	7,510	15 (61)
スカイコー トホテル㈱	本社、ホテル施 設 (東京都江戸川 区他)	その他	ホテル運営	11,560	11,019 (—)	2,243	24,824	11 (49)
サンフロン ティアコミ ュニティア レンジメン ト㈱	本社、ホテル施 設 (東京都中央区)	その他	ホステル運 営	4,611	— (—)	37,409	42,021	— (5)

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

2 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。

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

## (3) 在外子会社

在外子会社における設備は、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

## 3 【設備の新設、除却等の計画】

平成29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

特記すべき事項はありません。

## (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】

##### ① 【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

##### ② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成29年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成29年6月26日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	42,755,500	42,755,500	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	42,755,500	42,755,500	—	—

#### (2) 【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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## (5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成24年7月3日 (注) 1	60	371,555	200	5,516,643	199	199
平成25年3月18日 (注) 2	49,000	420,555	2,512,622	8,028,265	2,512,622	2,512,821
平成25年3月28日 (注) 3	7,000	427,555	358,946	8,387,211	358,946	2,871,767
平成25年10月1日 (注) 4	42,327,945	42,755,500	—	8,387,211	—	2,871,767

(注) 1 新株予約権の権利行使による増加であります。

2 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行価格 107,628円

引受価額 102,556円

資本組入額 51,278円

払込金総額 5,025百万円

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

発行価格 102,556円

資本組入額 51,278円

割当先 大和証券㈱

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

## (6) 【所有者別状況】

平成29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)	—	24	35	83	140	12	8,840	9,134	—
所有株式数 (単元)	—	57,038	8,971	185,341	64,272	163	111,740	427,525	3,000
所有株式数 の割合(%)	—	13.34	2.10	43.35	15.03	0.04	26.14	100.00	—

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



## (7) 【大株主の状況】

平成29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 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	42.00
堀口智顕	千葉県浦安市	3,005,200	7.03
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	1,845,100	4.32
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	1,399,900	3.27
MSCO CUSTOMER SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタ ンレーMUFJ証券株式会社)	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U. S. A. (東京都千代田区大手町1-9-7)	461,200	1.08
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)	401,700	0.94
堀口恵子	千葉県浦安市	399,000	0.93
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	390,200	0.91
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口1)	東京都中央区晴海1-8-11	353,900	0.83
VICTORY TRIVALENT INTERNATION AL SMALL-CAP FUND (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京 支店)	3435 STELZER ROAD, COLUMBUS OH 43219- 6004 US (東京都新宿区新宿6-27-30)	330,300	0.77
計	—	26,544,000	62.08

(注) 1. 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 1,475,300株

日本マスタートラスト信託銀行株式会社 1,309,100株

2. 平成29年2月6日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書)において、三井住友信託銀行株式会社及びその共同保有者である日興アセットマネジメント株式会社が平成29年1月31日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目 4番1号	1,534,200	3.59
日興アセットマネジメント 株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1 号	93,200	0.22
合計		1,627,400	3.81

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成29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 42,752,400	427,524	—
単元未満株式	普通株式 3,000	—	—
発行済株式総数	42,755,500	—	—
総株主の議決権	—	427,524	—

(注) 単元未満株式には自己株式43株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成29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) 上記の他、単元未満株式が43株あります。なお、当該株式は上記「①発行済株式」の「単元未満株式」の欄に含まれております。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他( — )	—	—	—	—
保有自己株式数	143	—	143	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成29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。

## 3 【配当政策】

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

当社は、原則として年1回の剰余金の配当を行うこととしており、決定機関は株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき期末配当を1株当たり30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)
平成29年6月23日 定時株主総会決議	1,282,660	30.00

#### 4 【株価の推移】

##### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月
最高(円)	133,400	152,900 ※1,764	1,515	1,267	1,251
最低(円)	13,400	64,000 ※1,002	880	797	891

- (注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。  
2. ※印は、株式分割（平成25年10月1日、1株→100株）による権利落後の株価であります。

##### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成28年10月	11月	12月	平成29年1月	2月	3月
最高(円)	1,023	1,020	1,064	1,089	1,051	1,062
最低(円)	960	891	950	980	990	970

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

5 【役員の状況】

男性9名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	—	堀 口 智 顕	昭和33年4月21日生	平成2年3月 ㈱サンフロンティア(被合併会社)代表取締役社長 平成11年4月 当社設立 代表取締役社長(現任) 平成24年1月 ㈱ユービ取締役会長 平成25年3月 東京陽光不動産股份有限公司 董事長 平成27年8月 サンフロンティアホテルマネジメント㈱代表取締役(現任) 平成27年11月 SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD. 取締役会長(現任) 平成28年3月 SUN FRONTIER DANANG CO.,LTD. 取締役会長(現任) 平成28年8月 SUN FRONTIER INVESTMENT CO.,LTD. 取締役会長(現任) 平成28年12月 スカイコートホテル㈱代表取締役(現任)	(注)3	3,005,200
代表取締役副社長	アセットマネジメント 本部長	齋 藤 清 一	昭和35年6月9日生	平成17年9月 当社入社 平成17年11月 当社管理本部長 平成18年6月 当社取締役 管理本部長 平成20年6月 当社専務取締役 管理本部長 平成24年6月 当社取締役副社長 管理本部長 平成26年6月 当社代表取締役副社長 管理本部長 平成27年4月 当社代表取締役副社長 アセットマネジメント本部長(現任) 平成28年10月 サンフロンティアコミュニティアレンジメント㈱代表取締役(現任) 平成29年6月 東京陽光不動産股份有限公司 董事長(現任)	(注)3	51,800
専務取締役	受託資産 運用本部長	中 村 泉	昭和27年3月16日生	平成18年9月 当社入社 受託資産運用本部営業統括部長 平成20年6月 当社取締役 受託資産運用本部長 平成24年6月 SFビルサポート㈱代表取締役(現任) 平成24年6月 当社常務取締役 受託資産運用本部長 平成25年11月 ㈱ユービ代表取締役(現任) 平成28年6月 当社専務取締役 受託資産運用本部長(現任)	(注)3	43,400
常務取締役	管理本部長	山 田 康 志	昭和40年12月23日生	平成22年8月 当社入社 経営企画部長 平成24年6月 当社執行役員 経営企画部長 平成27年4月 当社執行役員 管理本部長 平成27年6月 当社取締役 管理本部長 平成28年6月 当社常務取締役 管理本部長(現任)	(注)3	2,400
取締役	—	高 原 利 雄	昭和14年9月18日生	昭和37年4月 大成化工株式会社(現、ユニチャーム株式会社)取締役 昭和49年7月 ユニ・チャーム株式会社取締役 昭和51年4月 同社常務取締役 昭和54年9月 同社専務取締役 昭和61年10月 同社取締役副社長 平成2年5月 ユニ・チャーム ペットケア株式会社取締役 平成4年4月 同社代表取締役社長 ユニ・チャーム株式会社取締役 平成13年6月 ユニ・チャーム ペットケア株式会社代表取締役会長 平成16年6月 同社取締役会長 平成19年6月 同社相談役 平成26年6月 当社取締役(現任)	(注)3	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	—	久保幸年	昭和24年6月29日生	昭和48年4月 東京証券取引所入所 昭和54年9月 公認会計士登録 平成11年6月 東京証券取引所上場審査部長 平成12年6月 三優監査法人顧問 平成12年9月 三優監査法人代表社員 平成14年4月 中央大学専門大学院国際会計研究科特任教授 平成15年4月 中央大学専門職大学院国際会計研究科特任教授 平成27年7月 大原大学院大学会計研究科教授(現任) 平成27年7月 当社取締役(現任)	(注)3	—
常勤監査役	—	大澤伸次	昭和23年1月31日生	昭和46年4月 東洋信託銀行(株)(現、三菱UFJ信託銀行(株))入社 昭和50年3月 不動産鑑定士登録 平成18年5月 当社入社 当社法務部長 平成19年6月 SFビルサポート(株)監査役(現任) 平成23年6月 当社監査役(現任)	(注)4	600
監査役	—	加瀬浩彦	昭和36年12月22日生	昭和58年8月 吉田会計事務所入所 昭和59年8月 東京商科学院専門学校入社 昭和61年8月 青山監査法人プライスウオーターハウス入社 平成2年1月 川田公認会計士事務所入所 平成4年12月 加瀬税務経営事務所開設 所長(現任) 平成6年8月 カセマネジメントコンサルタント(株)設立 代表取締役(現任) 平成19年6月 当社監査役(現任)	(注)4	600
監査役	—	守屋宏一	昭和35年9月29日生	平成元年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 平成元年4月 本間法律事務所(現、本間合同法律事務所)入所 平成12年7月 守屋法律事務所開設 所長(現任) 平成13年6月 株式会社タムラ製作所社外監査役(現任) 平成16年5月 株式会社サマンサタバサジャパンリミテッド社外監査役(現任) 平成26年6月 当社監査役(現任)	(注)5	4,800
計						3,108,800

- (注) 1 取締役 高原利雄氏及び久保幸年氏は、「社外取締役」であります。  
2 監査役 加瀬浩彦氏及び守屋宏一氏は、「社外監査役」であります。  
3 平成28年6月24日開催の定時株主総会の終結の時から2年間  
4 平成27年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間  
5 平成26年6月20日開催の定時株主総会の終結の時から4年間  
6 当社は、法令に定める監査役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	昭和27年7月26日生	昭和60年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 平成元年4月 土屋総合法律事務所開設 所長(現任)	—

- 7 当社は、経営の意思決定・監督機能と業務執行機能の分離による効率化を図るとともに、業務執行機能の強化を図るため、執行役員制度を導入しております。  
執行役員は、以下の通り6名であります。

氏名	役名	職名
※ 齋藤清一	副社長執行役員	アセットマネジメント本部長
※ 中村泉	専務執行役員	受託資産運用本部長
※ 山田康志	常務執行役員	管理本部長
本田賢二	執行役員	プロバティマネジメント事業部長
二宮光広	執行役員	人事総務部長
野崎勇司	執行役員	経理部長

※は、取締役を兼務する執行役員であります。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

を基本方針として、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。

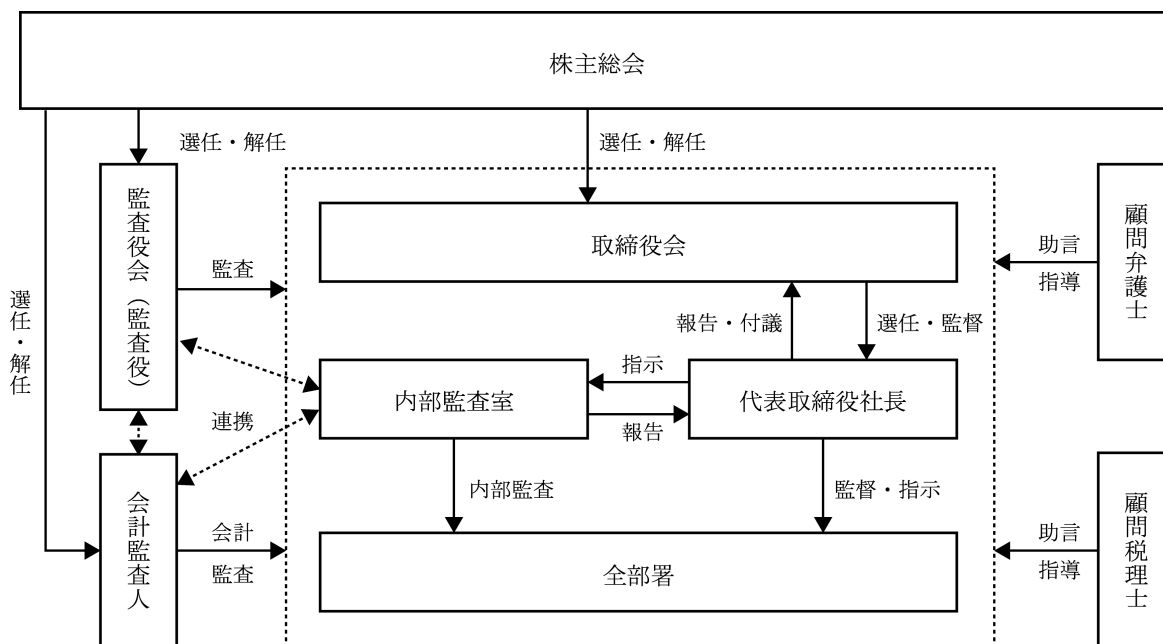
#### ① 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

##### イ 会社の機関の基本説明

**取締役会** 取締役6名(うち社外取締役2名)で構成し、毎月開催される定時取締役会を通じ、法令または定款に規定する事項の決議並びに重要な業務に関する事項についての報告、審議、決議を行うとともに、各取締役の職務執行状況の監督を行っております。また、その他必要に応じて臨時取締役会を開催し、機動的な経営の実現を目指しております。

**監査役会** 当社は監査役制度を採用しております。監査役3名(うち社外監査役2名)で構成し、毎月定例の監査役会を開催しております。各監査役は、各年度に策定する監査計画に従い、取締役会やその他重要な会議への出席、内部監査室及び会計監査人と連携しての業務監査等を行っております。監査役会は、内部監査室及び会計監査人から適時適切な報告を受ける他、往査時の立会等を通じて十分な意見交換を行っており、独立性確保の前提のもと相互の連携強化を図っております。

ロ 会社の機関・内部統制の関係は、下図のとおりであります。



(現状の体制を採用している理由)

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

#### ハ 内部統制システムの整備の状況

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

##### <内部統制システム構築の基本方針>

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

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

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

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

###### (b) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

###### (c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

###### (d) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

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



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

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

内部監査室は、グループ会社の業務全般にわたる制度・組織・諸規程の有効性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(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。

<運用状況の概要>

(a) 取締役の職務執行について

社内規程を制定し、取締役が法令並びに定款に則って行動するよう徹底しております。当事業年度において取締役会を20回開催し、各議案についての審議、業務執行の状況等の監督を行い、活発な意見交換がなされております。

(b) 監査役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 内部監査及び監査役監査の状況

内部監査	当社の業務全般の内部管理体制の適切性・有効性を検証することを目的として、代表取締役社長直轄の内部監査室(2名)が各部門におけるリスクの管理状況を理解した内部監査計画を基に定期的な監査を実施しており、監査指摘事項について改善及び是正を求め、監査結果については内部監査報告書を作成の上、代表取締役へ報告しております。また、監査役や監査法人等と連携することで、内部牽制組織が十分機能するように努めております。
監査役監査	監査役会で策定された監査方針並びに監査計画に基づいて、取締役会等の重要会議へ出席する他、内部監査室及び会計監査人等との連携を密にして、取締役の職務遂行を監査しております。

#### ホ 会計監査の状況

会計監査は三優監査法人に依頼しており、期末監査に偏ることなく、期中を通じて満遍なく監査が実施されております。また、通常の監査以外にも、会計上の課題・内部統制上の課題等に関しましては随時アドバイスを受けております。

・業務を執行した公認会計士の氏名は以下のとおりです。

三優監査法人

代表社員 業務執行社員 齋藤 浩史

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 4名、その他 5名

(注) その他は、公認会計士試験合格者及びシステム監査担当者であります。

この他、顧問税理士の助言を得て、税務に関する適法性にも留意しております。

#### ヘ 社外取締役及び社外監査役との関係

有価証券報告書提出日現在における社外取締役2名及び社外監査役2名との関係については以下のとおりであります。

社外取締役 高原利雄氏は、会社経営者としての豊富な業務経験を有しており、取締役会の意思決定を行う上で業務執行を行う経営陣から独立した立場での適切な助言と提言が可能であると判断しているため、社外取締役として選任しております。また、当社は、同氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。なお、当社は、同氏が代表取締役を務める資産管理会社の保有する不動産の管理業務を受託しておりますが、当該取引は、通常の取引条件と同水準であり、取引額も寡少であるため、特別の利害関係はなく、独立性に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。当社との間でそれ以外の人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役 久保幸年氏は、上場会社管理等に関する豊富な経験並びに財務及び会計等に関する専門知識を活かすことにより、取締役会の意思決定を行う上で業務執行を行う経営陣から独立した立場での適切な助言と提言が可能であると判断しているため、社外取締役として選任しております。また、当社は、同氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。なお、同氏は、当社の会計監査人である三優監査法人の公認会計士として過去において当社の会計監査に関与したことがありますが、当該監査法人を退職した後は利害関係はなく、独立性に影響を及ぼすことはないと判断しております。当社との間で人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役 加瀬浩彦氏は、現在税理士事務所を開業され、税務・会計全般に精通しており、その財務及び会計に関する相当程度の知見により監査体制の強化を図るため、同氏を社外監査役に選任しております。また、当社は、同氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。なお、加瀬浩彦氏は、提出日現在当社株式(600株)を保有しておりますが、当社との間でそれ以外の人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役 守屋宏一氏は、弁護士として不動産関係を含め様々な分野での法律経験を積まれており、他社の監査役経験もあることから、社外監査役に選任しております。また、当社は、同氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。なお、同氏は、提出日現在当社株式(4,800株)を保有しておりますが、当社との間でそれ以外の人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

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

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

② リスク管理体制の整備の状況

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

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

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

③ 役員報酬の内容

イ. 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック・ オプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	140,995	92,995	—	48,000	4
監査役 (社外監査役を除く。)	8,410	8,410	—	—	1
社外役員	18,150	18,150	—	—	4

ロ. 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ. 使用人兼務役員の使用人分給与のうち、重要なもの

使用人兼務役員が存在しないため、記載しておりません。

ニ. 役員の報酬等の額の決定に関する方針

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

なお、取締役の報酬等限度額は、平成29年6月23日開催の第18回定時株主総会において年額360百万円以内(うち社外取締役分36百万円以内)と決議いただいております。

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

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

なお、監査役の報酬等限度額は、平成18年6月22日開催の第7回定時株主総会において年額36百万円以内と決議いただいております。

④ 責任限定契約の内容の概要

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

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

⑤ 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。

⑥ 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、定款に定めております。

⑦ 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。

⑧ 株主総会決議事項のうち取締役会で決議することができる事項

イ 自己の株式の取得

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

ロ 取締役及び監査役の責任免除

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

ハ 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。

⑨ 株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的の投資株式

該当事項はありません。

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的の上場投資株式

前事業年度及び当事業年度

該当事項はありません。

ハ 保有目的が純投資目的の投資株式

前事業年度及び当事業年度

該当事項はありません。

ニ 保有目的を変更した投資株式

該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【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	30,000	—	31,000	—
連結子会社	—	—	—	—
計	30,000	—	31,000	—

② 【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。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度及び当連結会計年度  
該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

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(平成28年4月1日から平成29年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成28年4月1日から平成29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的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】

### ① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	15,413,978	16,246,381
売掛金	344,832	399,926
販売用不動産	※1 6,047,465	※1 7,007,208
仕掛販売用不動産	※1 26,664,726	※1 29,174,443
貯蔵品	2,096	4,636
繰延税金資産	1,736,749	469,013
その他	1,174,601	1,933,419
貸倒引当金	△18,977	△39,418
流動資産合計	51,365,472	55,195,611
固定資産		
有形固定資産		
建物	906,851	993,914
減価償却累計額	△204,553	△251,715
建物(純額)	※1 702,298	※1 742,198
土地	※1 1,172,832	※1 6,432,656
その他	131,980	256,834
減価償却累計額	△87,256	△143,487
その他(純額)	44,723	113,346
有形固定資産合計	1,919,854	7,288,201
無形固定資産		
のれん	-	281,605
その他	278,208	281,071
無形固定資産合計	278,208	562,676
投資その他の資産		
繰延税金資産	-	25,377
その他	※2 525,166	※2 582,789
貸倒引当金	△4,381	△46
投資その他の資産合計	520,784	608,120
固定資産合計	2,718,847	8,458,999
資産合計	54,084,319	63,654,610



(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	599,139	634,412
短期借入金	※1 1,248,500	-
1年内償還予定の社債	※1 101,200	※1 1,153,300
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,004,184	※1 2,284,768
未払法人税等	973,017	802,973
賞与引当金	134,643	177,001
役員賞与引当金	41,150	49,000
工事保証引当金	6,800	7,900
保証履行引当金	41,739	46,063
その他	2,491,110	3,126,037
流動負債合計	7,641,484	8,281,457
固定負債		
社債	※1 1,413,300	※1 260,000
長期借入金	※1 13,642,252	※1 18,366,869
繰延税金負債	578	-
退職給付に係る負債	-	10,191
その他	1,242,048	1,049,656
固定負債合計	16,298,179	19,686,716
負債合計	23,939,663	27,968,173
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,387,211	8,387,211
資本剰余金	2,871,767	2,871,767
利益剰余金	18,885,910	24,269,800
自己株式	△174	△174
株主資本合計	30,144,715	35,528,605
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,951	2,468
為替換算調整勘定	△8,331	144,033
その他の包括利益累計額合計	△5,379	146,502
非支配株主持分	5,320	11,329
純資産合計	30,144,656	35,686,437
負債純資産合計	54,084,319	63,654,610

## ② 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

## 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月 31日)
売上高	30,625,958	40,394,604
売上原価	19,666,198	26,694,398
売上総利益	10,959,759	13,700,206
販売費及び一般管理費	※1 3,572,377	※1 4,319,796
営業利益	7,387,382	9,380,410
営業外収益		
受取利息	10,919	10,238
受取配当金	372	388
持分法による投資利益	8,142	—
助成金収入	5,520	2,370
その他	976	2,738
営業外収益合計	25,930	15,735
営業外費用		
支払利息	235,178	219,185
融資関連費用	25,519	182,749
持分法による投資損失	—	4,167
為替差損	16,799	72,461
社債発行費	86,364	—
その他	25,216	23,350
営業外費用合計	389,078	501,915
経常利益	7,024,235	8,894,230
特別利益		
固定資産売却益	※2 1,257,517	※2 1,778
特別利益合計	1,257,517	1,778
特別損失		
固定資産除却損	※3 1,019	※3 55
会員権評価損	—	1,250
訴訟関連損失	10,850	—
特別損失合計	11,869	1,305
税金等調整前当期純利益	8,269,883	8,894,703
法人税、住民税及び事業税	1,075,077	1,202,665
法人税等調整額	△959,586	1,241,992
法人税等合計	115,490	2,444,658
当期純利益	8,154,393	6,450,045
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△2,679	△2,729
親会社株主に帰属する当期純利益	8,157,072	6,452,774

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
当期純利益	8,154,393	6,450,045
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	698	△482
為替換算調整勘定	△14,273	152,364
その他の包括利益合計	※ △13,574	※ 151,882
包括利益	8,140,818	6,601,927
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	8,143,497	6,604,656
非支配株主に係る包括利益	△2,679	△2,729

③ 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成27年 4月 1日 至 平成28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	11,434,300	△174	22,693,105
当期変動額					
剰余金の配当			△705,463		△705,463
親会社株主に帰属する 当期純利益			8,157,072		8,157,072
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	7,451,609	—	7,451,609
当期末残高	8,387,211	2,871,767	18,885,910	△174	30,144,715

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	2,253	5,941	8,195	—	22,701,300
当期変動額					
剰余金の配当					△705,463
親会社株主に帰属する 当期純利益					8,157,072
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	698	△14,273	△13,574	5,320	△8,254
当期変動額合計	698	△14,273	△13,574	5,320	7,443,355
当期末残高	2,951	△8,331	△5,379	5,320	30,144,656

当連結会計年度(自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)

(単位：千円)

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

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	2,951	△8,331	△5,379	5,320	30,144,656
当期変動額					
剰余金の配当					△1,068,883
親会社株主に帰属する 当期純利益					6,452,774
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△482	152,364	151,882	6,008	157,890
当期変動額合計	△482	152,364	151,882	6,008	5,541,781
当期末残高	2,468	144,033	146,502	11,329	35,686,437

## ④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	8,269,883	8,894,703
減価償却費	※2 645,579	※2 562,702
のれん償却額	1,875	14,821
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,110	16,000
賞与引当金の増減額 (△は減少)	25,495	38,974
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	11,150	7,850
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	△15,300	1,100
保証履行引当金の増減額 (△は減少)	19,378	4,323
受取利息及び受取配当金	△11,291	△10,627
支払利息	235,178	219,185
融資関連費用	25,519	182,749
持分法による投資損益 (△は益)	△8,142	4,167
社債発行費	86,364	—
固定資産売却損益 (△は益)	△1,257,517	△1,778
固定資産除却損	1,019	55
訴訟関連損失	10,850	—
売上債権の増減額 (△は増加)	424,592	139,801
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△9,213,959	△3,923,832
立替金の増減額 (△は増加)	△387,420	233,802
仕入債務の増減額 (△は減少)	△483,365	△1,000,729
預り金の増減額 (△は減少)	375,333	△97,402
預り保証金の増減額 (△は減少)	89,143	△245,730
その他	231,965	938,927
小計	△924,777	5,979,065
利息及び配当金の受取額	4,893	10,763
利息の支払額	△232,420	△209,973
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△361,135	△1,426,387
訴訟関連損失の支払額	△41,850	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,555,289	4,353,468

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△3,746,904	△4,382,951
定期預金の払戻による収入	3,182,868	5,046,904
有形固定資産の取得による支出	△6,040,700	△5,391,717
有形固定資産の売却による収入	7,193,448	6,364
無形固定資産の取得による支出	△210,815	△66,191
投資有価証券の取得による支出	△110,836	—
貸付けによる支出	—	△25,406
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	※3 128,676
その他	△143,544	△79,901
投資活動によるキャッシュ・フロー	123,516	△4,764,221
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,248,500	△1,248,500
長期借入れによる収入	11,360,000	16,782,000
長期借入金の返済による支出	△9,326,834	△12,205,968
社債の発行による収入	5,113,635	—
社債の償還による支出	△4,065,500	△101,200
非支配株主からの払込みによる収入	8,000	8,738
融資関連費用に係る支出	△25,519	△182,749
配当金の支払額	△704,308	△1,068,312
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,607,974	1,984,008
現金及び現金同等物に係る換算差額	△12,964	△76,974
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,163,234	1,496,280
現金及び現金同等物の期首残高	11,212,112	13,375,347
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,375,347	※1 14,871,627

## 【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

12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

株式会社ユービ

サンフロンティアホテルマネジメント株式会社

スカイコートホテル株式会社

サンフロンティアコミュニティアレンジメント株式会社

東京陽光不動産股份有限公司

SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD.

PT. SUN FRONTIER INDONESIA

PT. SUN FRONTIER PROPERTY ONE

SUN FRONTIER DANANG CO., LTD.

SUN FRONTIER INVESTMENT CO., LTD.

なお、サンフロンティアコミュニティアレンジメント株式会社及びPT. SUN FRONTIER PROPERTY ONEについては新規設立に伴い、SUN FRONTIER DANANG CO., LTD. 及びSUN FRONTIER INVESTMENT CO., LTD. については持分の取得により当連結会計年度から連結子会社に含めております。また、当社の子会社であるサンフロンティアホテルマネジメント株式会社が新たに全株式を取得したスカイコートホテル株式会社(当社孫会社)を当連結会計年度から連結子会社に含めております。

### 2. 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法を適用した関連会社数

1社

持分法適用会社の名称

株式会社パワーコンサルティングネットワークス

#### (2) 持分法を適用しない関連会社のうち主要な会社等の名称

該当事項はありません。

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、国内連結子会社及び東京陽光不動産股份有限公司の決算日は3月31日、SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD.、PT. SUN FRONTIER INDONESIA、PT. SUN FRONTIER PROPERTY ONE、SUN FRONTIER DANANG CO., LTD. 及びSUN FRONTIER INVESTMENT CO., LTD. の決算日は12月31日であります。

連結財務諸表の作成にあたっては、決算日が12月31日である連結子会社については、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。



#### 4. 会計方針に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### ① 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

###### ② 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 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

###### ① 有形固定資産

定率法によっております。ただし、建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～29年

その他 2年～15年

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

###### ② 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

###### 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 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 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。

(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

① 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。

② 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

③ 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。

④ 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。

- I 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。
- II 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。
- III 長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップ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。
- IV 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。
- V 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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

① 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。

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。

(会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度より適用しております。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、営業外収益に記載しておりました「還付加算金」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「還付加算金」41千円、「その他」935千円は、「その他」976千円として組替えております。

前連結会計年度において、営業外費用の「その他」に含めていた「為替差損」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外費用の「その他」に表示していた42,015千円は、「為替差損」16,799千円、「その他」25,216千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、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた「融資関連費用に係る支出」は、重要性が増したため、キャッシュ・フローの状況をより適正に表示すべく、当連結会計年度より財務活動によるキャッシュ・フローへと表示区分を変更することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に表示していた231,965千円は、営業活動によるキャッシュ・フローの「融資関連費用」25,519千円、「その他」231,965千円及び財務活動によるキャッシュ・フローの「融資関連費用に係る支出」△25,519千円として組替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
販売用不動産	6,047,465千円	6,733,847千円
仕掛販売用不動産	25,812,563	26,020,074
建物	549,263	549,263
土地	1,091,693	6,301,160
計	33,500,985	39,604,345

(2) 担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
短期借入金	1,248,500千円	一千円
1年内償還予定の社債	101,200	1,153,300
1年内返済予定の長期借入金	1,992,184	2,260,588
社債	1,413,300	260,000
長期借入金	13,454,252	18,315,024
計	18,209,436	21,988,912

※2 関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
その他(関係会社株式)	118,978千円	114,546千円

3 偶発債務

滞納賃料保証事業に係る顧客に対して、次のとおり債務保証を行っております。

保証債務

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29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)	17,298,338千円	21,612,093千円
保証履行引当金	△41,739	△46,063
計	17,256,598	21,566,029

## (連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
販売手数料	332,674千円	366,724千円
給与及び手当	1,256,215	1,485,643
退職給付費用	34,140	41,838
賞与引当金繰入額	127,938	157,563
役員賞与引当金繰入額	41,150	49,000
貸倒引当金繰入額	△206	242
支払手数料	368,542	466,692

※2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
建物及び土地	1,257,517千円	177千円
車輛運搬具	—	1,601
計	1,257,517	1,778

※3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
建物	827千円	55千円
工具、器具及び備品	—	0
ソフトウェア	192	—
計	1,019	55

## (連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	924千円	△696千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	924	△696
税効果額	△225	213
その他有価証券評価差額金	698	△482
為替換算調整勘定		
当期発生額	△14,273	152,364
その他の包括利益合計	△13,574	151,882

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	42,755,500	—	—	42,755,500

(変動事由の概要)

該当事項はありません。

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	143	—	—	143

(変動事由の概要)

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年6月26日 定時株主総会	普通株式	705,463	16.50	平成27年3月31日	平成27年6月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,068,883	25.00	平成28年3月31日	平成28年6月27日

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	42,755,500	—	—	42,755,500

(変動事由の概要)

該当事項はありません。

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	143	—	—	143

(変動事由の概要)

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年6月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,282,660	30.00	平成29年3月31日	平成29年6月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
現金及び預金勘定	15,413,978千円	16,246,381千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△2,038,630	△1,374,754
現金及び現金同等物	13,375,347	14,871,627

※2 減価償却費に含まれる賃貸中のたな卸資産に係る償却費は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
	530,966千円	452,935千円

※3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

当社の連結子会社であるサンフロンティアホテルマネジメント株式会社が株式の取得により新たにスカイコートホテル株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得による収入(純額)との関係は次のとおりであります。

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



(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

① 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。

② 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。

③ 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（平成28年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	15,413,978	15,413,978	—
(2) 投資有価証券			
其他有価証券	8,004	8,004	—
資産計	15,421,982	15,421,982	—
長期借入金(1年内返済 予定を含む)	15,646,436	15,700,054	53,618
負債計	15,646,436	15,700,054	53,618
デリバティブ取引	—	—	—

当連結会計年度（平成29年3月31日）

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

(注) 1 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

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

(2) 投資有価証券

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

負 債

長期借入金

長期借入金の時価については、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の合計額(\*)を同様の新規借入において想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

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

デリバティブ取引

① 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。

② 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 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
非上場株式	—	—
匿名組合出資	—	—
関係会社株式	118,978	114,546

上記については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため「(2)投資有価証券」には含めておりません。

(注) 3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度 (平成28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	15,413,978	—	—	—
合計	15,413,978	—	—	—

当連結会計年度 (平成29年3月31日)

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

(注) 4 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度 (平成28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	2,004,184	11,002,156	2,157,376	482,720
合計	2,004,184	11,002,156	2,157,376	482,720

当連結会計年度 (平成29年3月31日)

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

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度(平成28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	8,004	3,750	4,254
小計	8,004	3,750	4,254
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	8,004	3,750	4,254

(注) 関係会社株式(連結貸借対照表計上額118,978千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(平成29年3月31日)

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

(注) 関係会社株式(連結貸借対照表計上額114,546千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(平成28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	610,800	(注)

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

当連結会計年度(平成29年3月31日)

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

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

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

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	一千円	一千円
新規連結による増加 (注)	—	10,059
退職給付費用	—	2,751
退職給付の支払額	—	△2,619
退職給付に係る負債の期末残高	—	10,191

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

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

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	一千円	10,191千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	—	10,191
退職給付に係る負債	—	10,191
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	—	10,191

(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 一千円 当連結会計年度 2,751千円

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日) 34,140千円、当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日) 40,885千円であります。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
(1) 流動資産		
たな卸資産	246,530千円	191,731千円
賞与引当金	40,855	54,246
未払事業税	71,437	53,748
繰越欠損金	1,325,096	45,072
未払費用	33,548	43,080
租税公課	34,660	33,856
未払金	30,731	30,186
工事保証引当金	2,098	2,437
売掛金	41,661	—
その他	24,469	29,213
計	1,851,090	483,573
(2) 固定資産		
繰越欠損金	143,005千円	50,451千円
長期末払金	17,223	17,226
その他	20,490	47,538
計	180,719	115,216
評価性引当額	△294,336	△103,308
繰延税金資産合計	1,737,473千円	495,480千円

(繰延税金負債)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
固定負債		
その他有価証券評価差額金	1,302千円	1,089千円
計	1,302	1,089
繰延税金負債合計	1,302千円	1,089千円

差引：繰延税金資産純額 1,736,171千円 494,391千円



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

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
法定実効税率	33.1%	30.9%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	0.2
住民税均等割等	0.1	0.1
税額控除	△0.4	△0.7
評価性引当額の増減	△32.8	△2.1
子会社等欠損金のうち会計上認識されていない税効果	0.2	0.1
新規連結子会社の影響	—	△1.1
その他	1.1	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.4	27.5

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

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

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

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)及びホテル施設(土地を含む。)を有しております。

平成28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181,203千円(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、売却損益は1,257,517千円(特別利益に計上しております。)であります。

平成29年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は137,930千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上しております。)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	2,258,804	1,669,005
	期中増減額	△589,798	5,269,017
	期末残高	1,669,005	6,938,022
期末時価		1,955,000	7,517,978

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち前連結会計年度の主な増加額は新規取得(5,963,418千円)であり、減少額は売却(5,935,930千円)及び仕掛販売用不動産への振替(550,762千円)であります。  
当連結会計年度の主な増加額は、新規取得(5,295,659千円)であり、減少額は減価償却費(26,642千円)によるものであります。
- 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」、「仲介事業」及び「プロパティマネジメント事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産再生事業」は、リブランニング事業、賃貸ビル事業、不動産証券化事業及び海外事業等を行っております。「仲介事業」は、売買仲介事業及び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」は、プロパティマネジメント事業及びビルメンテナンス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営業利益ベースの数値であります。

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

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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	仲介	プロパティ マネジメント	計				
売上高								
外部顧客への売上高	26,835,599	1,536,374	1,483,560	29,855,534	770,424	30,625,958	—	30,625,958
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	26,835,599	1,536,374	1,483,560	29,855,534	770,424	30,625,958	—	30,625,958
セグメント利益	8,072,732	1,312,203	675,759	10,060,695	329,336	10,390,032	△3,002,649	7,387,382
セグメント資産	34,647,075	—	293,313	34,940,389	178,775	35,119,164	18,965,155	54,084,319
セグメント負債	18,409,436	—	—	18,409,436	—	18,409,436	5,530,227	23,939,663
その他の項目								
減価償却費	612,997	—	91	613,088	1,298	614,387	31,192	645,579
のれん償却額	—	1,875	—	1,875	—	1,875	—	1,875
支払利息	235,178	—	—	235,178	—	235,178	—	235,178
持分法による投資損益	—	—	—	—	—	—	8,142	8,142
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	3,217	—	7,956	11,174	13,386	24,560	275,450	300,011

(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、建設ソリューション事業、滞納賃料保証事業、スペースレンタル事業及びホテル事業等を含んでおります。なお、スペースレンタル事業は、第1四半期連結会計期間より開始した事業であり、ホテル事業は、第3四半期連結会計期間より開始した事業であります。

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△3,002,649千円には、各報告セグメントに配分しない全社費用△3,237,827千円及び支払利息の調整額235,178千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18,965,155千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産18,965,155千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5,530,227千円には、各報告セグメントに配分しない全社負債5,530,227千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31,192千円には、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31,192千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8,142千円には、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8,142千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275,450千円には、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275,450千円が含まれております。

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産再生	仲介	プロパティ マネジメント	計				
売上高								
外部顧客への売上高	35,369,515	1,314,254	1,707,809	38,391,579	2,003,025	40,394,604	—	40,394,604
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	35,369,515	1,314,254	1,707,809	38,391,579	2,003,025	40,394,604	—	40,394,604
セグメント利益	10,376,774	1,082,298	787,380	12,246,453	853,021	13,099,474	△3,719,064	9,380,410
セグメント資産	43,766,518	—	299,726	44,066,244	961,175	45,027,420	18,627,190	63,654,610
セグメント負債	21,988,912	—	—	21,988,912	76,025	22,064,937	5,903,236	27,968,173
その他の項目								
減価償却費	492,338	—	209	492,547	7,966	500,514	62,188	562,702
のれん償却額	—	—	—	—	14,821	14,821	—	14,821
支払利息	218,432	—	—	218,432	753	219,185	—	219,185
持分法による投資損益	—	—	—	—	—	—	△4,167	△4,167
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	5,324,338	—	6,156	5,330,494	349,550	5,680,044	89,424	5,769,469

(注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建設ソリューション事業、滞納賃料保証事業、スペースレンタル事業及びホテル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△3,719,064千円には、各報告セグメントに配分しない全社費用△3,938,250千円及び支払利息の調整額219,185千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18,627,190千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産18,627,190千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5,903,236千円には、各報告セグメントに配分しない全社負債5,903,236千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62,188千円には、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62,188千円が含まれております。
- (5) その他の項目の持分法による投資損益の調整額△4,167千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産に係る持分法による投資損益△4,167千円が含まれております。
- (6) その他の項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額89,424千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産に係る有形固定資産及び無形固定資産の増加額89,424千円が含まれております。

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28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

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
Green Garden特定目的会社	5,508,682	不動産再生事業、プロパティマネジメント事業
合同会社El Toro	4,380,000	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 平成27年4月1日 至 平成28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	仲介	プロパティ マネジメント	計			
当期末残高	—	—	—	—	—	—	—

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

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	不動産再生	仲介	プロパティ マネジメント	計			
当期末残高	—	—	—	—	281,605	—	281,605

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

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

①連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

記載すべき重要な事項はありません。

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

記載すべき重要な事項はありません。

②連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

役員及びその近親者が過半数を所有している会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有する会社	TAM インキュベーター(株)	東京都品川区	50,000	資産管理	(所有)直接— 間接—	高原利雄の資産管理会社	建物管理手数料の受取	6,314	立替金	365
							不動産売買仲介手数料の受取	9,185	売掛金	—

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

2 取引条件及び取引条件の決定方針

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

当連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

役員及びその近親者が過半数を所有している会社等

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

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

2 取引条件及び取引条件の決定方針

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

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり純資産額	704.92円	834.40円
1株当たり当期純利益金額	190.78円	150.92円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
2 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	8,157,072	6,452,774
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)	8,157,072	6,452,774
普通株式の期中平均株式数(株)	42,755,357	42,755,357

3 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当連結会計年度 (平成29年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	30,144,656	35,686,437
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	5,320	11,329
(うち非支配株主持分(千円))	(5,320)	(11,329)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	30,139,335	35,675,108
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の 数(株)	42,755,357	42,755,357

(重要な後発事象)

該当事項はありません。



⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
サンフロンティア 不動産株式会社	第4回無担保変動 利付社債(株式会 社三井住友銀行保 証付および適格機 関投資家限定)	平成26年 4月25日	340,000 (40,000)	300,000 (40,000)	年0.257	担保付社債	平成33年 4月26日
サンフロンティア 不動産株式会社	第6回無担保変動 利付社債(株式会 社三菱東京UFJ銀 行保証付および適 格機関投資家限 定)	平成27年 10月30日	1,174,500 (61,200)	1,113,300 (1,113,300)	年0.080	担保付社債	平成29年 4月28日
合計	—	—	1,514,500 (101,200)	1,413,300 (1,153,300)	—	—	—

(注) 1 ( )内書きは、1年以内の償還予定額であります。

2 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	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)
1,153,300	40,000	40,000	40,000	140,000

【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	1,248,500	—	—	—
1年以内に返済予定の長期借入金	2,004,184	2,284,768	1.284	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	—	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	13,642,252	18,366,869	1.038	平成30年～49年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)	—	—	—	—
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	16,894,936	20,651,637	—	—

(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	4,260,928	4,584,828	1,425,033	5,554,920

【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)	10,403,395	18,906,804	27,168,599	40,394,604
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (千円)	3,468,217	4,841,063	6,535,506	8,894,703
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	2,525,676	3,420,773	4,513,326	6,452,774
1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	59.07	80.00	105.56	150.92

(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)	59.07	20.93	25.55	45.36

## 2 【財務諸表等】

### (1) 【財務諸表】

#### ① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	14,337,036	13,931,119
売掛金	229,016	232,331
営業出資金	—	1,400,085
販売用不動産	※1 6,047,465	※1 7,007,208
仕掛販売用不動産	※1 26,667,912	※1 26,286,426
前渡金	299,927	1,465,341
繰延税金資産	1,711,831	383,934
その他	676,667	662,712
貸倒引当金	△31	△20,127
流動資産合計	49,969,826	51,349,031
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 698,111	※1 719,196
土地	※1 1,172,832	※1 6,415,249
その他	32,046	37,564
有形固定資産合計	1,902,991	7,172,010
無形固定資産		
その他	260,977	244,981
無形固定資産合計	260,977	244,981
投資その他の資産		
関係会社株式	535,532	1,594,951
関係会社出資金	245,804	1,013,896
関係会社長期貸付金	—	504,000
繰延税金資産	—	25,196
その他	390,025	459,704
貸倒引当金	△4,277	△0
投資その他の資産合計	1,167,085	3,597,749
固定資産合計	3,331,054	11,014,742
資産合計	53,300,881	62,363,774

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	528,075	522,986
短期借入金	※1 1,248,500	-
1年内償還予定の社債	※1 101,200	※1 1,153,300
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,004,184	※1 2,260,588
未払法人税等	956,723	787,169
前受金	653,883	714,454
預り金	1,124,043	1,179,273
賞与引当金	113,819	141,399
役員賞与引当金	40,000	48,000
工事保証引当金	6,800	7,900
その他	249,637	626,351
流動負債合計	7,026,866	7,441,423
固定負債		
社債	※1 1,413,300	※1 260,000
長期借入金	※1 13,642,252	※1 18,315,024
長期預り保証金	1,205,798	988,168
繰延税金負債	578	-
その他	56,250	106,250
固定負債合計	16,318,179	19,669,442
負債合計	23,345,045	27,110,865
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	8,387,211	8,387,211
資本剰余金		
資本準備金	2,871,767	2,871,767
資本剰余金合計	2,871,767	2,871,767
利益剰余金		
利益準備金	13,002	13,002
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	18,681,076	23,978,632
利益剰余金合計	18,694,078	23,991,635
自己株式	△174	△174
株主資本合計	29,952,883	35,250,440
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,951	2,468
評価・換算差額等合計	2,951	2,468
純資産合計	29,955,835	35,252,908
負債純資産合計	53,300,881	62,363,774

## ② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月 31日)
売上高	29,631,228	38,504,162
売上原価	19,013,247	25,370,963
売上総利益	10,617,980	13,133,198
販売費及び一般管理費	※2 3,283,920	※2 3,847,075
営業利益	7,334,059	9,286,122
営業外収益		
受取利息	10,685	25,593
受取配当金	370	651
還付加算金	41	-
助成金収入	5,520	2,370
その他	688	978
営業外収益合計	17,306	29,594
営業外費用		
支払利息	229,296	217,785
社債利息	5,881	794
融資関連費用	25,519	182,749
社債発行費	86,364	-
為替差損	15,128	72,747
その他	23,677	22,951
営業外費用合計	385,868	497,029
経常利益	6,965,497	8,818,687
特別利益		
固定資産売却益	1,257,517	1,778
特別利益合計	1,257,517	1,778
特別損失		
固定資産除却損	829	55
訴訟関連損失	10,850	-
会員権評価損	-	1,250
特別損失合計	11,679	1,305
税引前当期純利益	8,211,335	8,819,161
法人税、住民税及び事業税	1,032,316	1,150,385
法人税等調整額	△952,973	1,302,335
法人税等合計	79,343	2,452,720
当期純利益	8,131,992	6,366,440

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)		当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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		17,202,207	90.4	23,622,265	93.1
経費		1,093,726	5.8	897,318	3.5
(うち租税公課)		(216,106)		(183,226)	
(うち減価償却費)		(600,708)		(479,577)	
不動産再生事業原価 計		18,295,933	96.2	24,519,584	96.6
不動産サービス事業原価					
外注費		445,954	2.4	466,861	1.8
人件費		4,795	0.0	4,021	0.0
経費		266,564	1.4	380,495	1.5
(うち賃借料)		(169,150)		(253,632)	
(うち減価償却費)		(12,288)		(12,473)	
不動産サービス事業原価 計		717,314	3.8	851,379	3.4
売上原価		19,013,247	100.0	25,370,963	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。

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金					
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	8,387,211	2,871,767	2,871,767	13,002	11,254,546	11,267,549	△174	22,526,354	
当期変動額									
剰余金の配当					△705,463	△705,463		△705,463	
当期純利益					8,131,992	8,131,992		8,131,992	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									
当期変動額合計	—	—	—	—	7,426,529	7,426,529	—	7,426,529	
当期末残高	8,387,211	2,871,767	2,871,767	13,002	18,681,076	18,694,078	△174	29,952,883	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	2,253	2,253	22,528,607
当期変動額			
剰余金の配当			△705,463
当期純利益			8,131,992
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	698	698	698
当期変動額合計	698	698	7,427,227
当期末残高	2,951	2,951	29,955,835

当事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位：千円)

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

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	2,951	2,951	29,955,835
当期変動額			
剰余金の配当			△1,068,883
当期純利益			6,366,440
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△482	△482	△482
当期変動額合計	△482	△482	5,297,073
当期末残高	2,468	2,468	35,252,908



## 【注記事項】

(重要な会計方針)

### 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

#### (2) 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)

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)

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。

### 3. 固定資産の減価償却の方法

#### (1) 有形固定資産

定率法によっております。ただし、建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～29年

その他 2年～15年

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

#### (2) 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。

### 4. 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. 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

- ① 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。
- ② 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、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。

## 7. 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

税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。

### (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。

### (会計方針の変更)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

### (追加情報)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当事業年度より適用しております。

### (表示方法の変更)

#### (貸借対照表)

前事業年度において、流動資産の「その他」に含めておりました「前渡金」(前事業年度299,927千円)については、重要性が高まったため、当事業年度より区分掲記しております。

#### (損益計算書)

前事業年度において、営業外費用の「その他」に含めておりました「為替差損」(前事業年度15,128千円)については、重要性が高まったため、当事業年度より区分掲記しております。

(貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産とこれに対応する債務は次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
販売用不動産	6,047,465千円	6,733,847千円
仕掛販売用不動産	25,815,749	26,020,074
建物	549,263	549,263
土地	1,091,693	6,301,160
計	33,504,171	39,604,345

(2) 上記に対する債務

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
短期借入金	1,248,500千円	—千円
1年内償還予定の社債	101,200	1,153,300
1年内返済予定の長期借入金	1,992,184	2,260,588
社債	1,413,300	260,000
長期借入金	13,454,252	18,315,024
計	18,209,436	21,988,912

2 関係会社に対する資産及び負債

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
短期金銭債権	46,391千円	702,897千円
短期金銭債務	41,880	72,555

## (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		当事業年度	
	(自	平成27年4月1日	(自	平成28年4月1日
	至	平成28年3月31日)	至	平成29年3月31日)
営業取引 (収入分)		73,743千円		195,191千円
営業取引 (支出分)		344,168		252,419
営業外取引 (支出分)		—		16,268

## ※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		当事業年度	
	(自	平成27年4月1日	(自	平成28年4月1日
	至	平成28年3月31日)	至	平成29年3月31日)
販売手数料		255,661千円		336,899千円
支払手数料		465,205		439,826
給与及び手当		1,113,111		1,308,490
賞与引当金繰入額		113,479		140,431
役員賞与引当金繰入額		40,000		48,000
貸倒引当金繰入額		△206		196
減価償却費		28,045		55,593
おおよその割合				
販売費		7.8%		8.8%
一般管理費		92.2%		91.2%

## (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。

区分	(単位：千円)	
	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
子会社株式	424,696	1,484,115
関連会社株式	110,836	110,836
計	535,532	1,594,951

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
(1) 流動資産		
繰越欠損金	1,325,096千円	—千円
たな卸資産	246,530	191,731
未払事業税	69,591	49,588
売掛金	41,661	—
賞与引当金	35,124	43,631
租税公課	34,660	33,856
未払費用	28,774	33,677
未払金	29,675	28,924
工事保証引当金	2,098	2,437
その他	3,062	6,181
計	1,816,276	390,028
(2) 固定資産		
繰越欠損金	142,585千円	—千円
関係会社株式評価損否認	130,337	130,337
長期末払金	17,223	17,226
固定資産評価損否認	2,411	8,768
減価償却超過額	2,798	3,300
その他	15,199	33,641
計	310,556	193,274
評価性引当額	△414,276	△173,082
繰延税金資産合計	1,712,555千円	410,220千円

(繰延税金負債)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
固定負債		
その他有価証券評価差額金	1,302千円	1,089千円
計	1,302	1,089
繰延税金負債合計	1,302千円	1,089千円

差引：繰延税金資産純額 1,711,253千円 409,130千円

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

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
法定実効税率	33.1%	30.9%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	0.2
住民税均等割等	0.1	0.1
税額控除	△0.4	△0.7
評価性引当額の増減	△33.1	△2.7
その他	1.0	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.0	27.8

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④ 【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	698,111	74,085	5,006	47,993	719,196	247,827
	土地	1,172,832	5,248,803	6,387	—	6,415,249	—
	その他	32,046	22,442	3,225	13,699	37,564	86,846
	計	1,902,991	5,345,331	14,619	61,692	7,172,010	334,674
無形固定資産	その他	—	—	—	33,016	244,981	41,370
	計	—	—	—	33,016	244,981	41,370

(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。

土地 京都四条河原町 5,209,467千円

2 無形固定資産の金額は、重要性が乏しいため、「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【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	4,308	20,096	4,277	20,127
賞与引当金	113,819	141,399	113,819	141,399
役員賞与引当金	40,000	48,000	40,000	48,000
工事保証引当金	6,800	1,100	—	7,900

(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="http://www.sunfrt.co.jp/">http://www.sunfrt.co.jp/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を有しておりません。  
 会社法第189条第2項各号に掲げる権利  
 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利  
 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利  
 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利



## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第17期(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

平成28年6月27日 関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成28年6月27日 関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第18期第1四半期(自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)

平成28年8月9日 関東財務局長に提出

第18期第2四半期(自 平成28年7月1日 至 平成28年9月30日)

平成28年11月9日 関東財務局長に提出

第18期第3四半期(自 平成28年10月1日 至 平成28年12月31日)

平成29年2月8日 関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権の行使結果）の規定に基づく臨時報告書

平成28年6月27日 関東財務局長に提出

(5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

事業年度 第17期(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

平成28年8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

平成29年6月23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

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 齋 藤 浩 史 ㊞

業務執行社員 公認会計士 森 田 聡 ㊞

## <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサンフロンティア不動産株式会社の平成28年4月1日から平成29年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

## 連結財務諸表に対する経営者の責任

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

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サンフロンティア不動産株式会社及び連結子会社の平成29年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### <内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、サンフロンティア不動産株式会社の平成29年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、サンフロンティア不動産株式会社が平成29年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以 上

- 
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。  
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

# 独立監査人の監査報告書

平成29年6月23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

代表社員 公認会計士 齋藤浩史 ㊟  
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 森田聡 ㊟

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサンフロンティア不動産株式会社の平成28年4月1日から平成29年3月31日までの第18期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

## 財務諸表に対する経営者の責任

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

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サンフロンティア不動産株式会社の平成29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。



**【表紙】**

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の4第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成29年6月26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
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません
【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
【縦覧に供する場所】	株式会社東京取引証券所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長 堀口智顕は、当社及び連結子会社（以下「当社グループ」という。）の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用している。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものである。このため、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。

## 2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当連結会計年度の末日である平成29年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、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た。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定している。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行った。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、会社並びに連結子会社及び持分法適用会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定した。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、会社及び連結子会社2社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定した。なお、連結子会社10社及び持分法適用会社1社については、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めていない。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の当連結会計年度の売上高（連結会社間取引消去後）の金額が高い拠点から合算していき、当連結会計年度の連結売上高の概ね2／3に達している事業拠点を「重要な事業拠点」とした。選定した重要な事業拠点においては、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として売上高、売上原価及びたな卸資産に至る業務プロセスを評価の対象とした。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、重要な虚偽記載の発生可能性が高く、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスやリスクが大きい取引を行っている事業又は業務に係る業務プロセスを財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加している。

## 3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当連結会計年度末日時点において、当社グループの財務報告に係る内部統制は有効であると判断した。

## 4 【付記事項】

該当事項はありません。

## 5 【特記事項】

該当事項はありません。



**【表紙】**

<b>【提出書類】</b>	確認書
<b>【根拠条文】</b>	金融商品取引法第24条の4の2第1項
<b>【提出先】</b>	関東財務局長
<b>【提出日】</b>	平成29年6月26日
<b>【会社名】</b>	サンフロンティア不動産株式会社
<b>【英訳名】</b>	Sun Frontier Fudousan Co., Ltd.
<b>【代表者の役職氏名】</b>	代表取締役社長 堀口 智顕
<b>【最高財務責任者の役職氏名】</b>	該当事項はありません。
<b>【本店の所在の場所】</b>	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
<b>【縦覧に供する場所】</b>	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)

1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長堀口智顕は、当社の第18期(自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

該当事項はありません。