

株 主 各 位

第23回定時株主総会招集ご通知に際しての
インターネット開示事項

第23期（2021年4月1日から2022年3月31日まで）

- 事業報告の「業務の適正を確保するための体制及びその運用状況の概要」… 1頁
- 連結株主資本等変動計算書…………… 5頁
- 連結計算書類の「連結注記表」 …… 6頁
- 株主資本等変動計算書……………22頁
- 計算書類の「個別注記表」 ……23頁

サンフロンティア不動産株式会社

上記の事項につきましては、法令および定款第16条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト (<https://www.sunfrt.co.jp>) に掲載することにより株主のみなさまに提供しております。

■ 業務の適正を確保するための体制及びその運用状況の概要

(1) 業務の適正を確保するための体制

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての概要は以下のとおりであります。

① 取締役及び従業員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

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

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

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

② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役会をはじめとする重要な会議の意思決定に係る記録や、各取締役が「職務権限規程」に基づいて決裁した文書等、取締役の職務の執行に係る情報を適正に記録し、法令及び「文書取扱規程」等に基づき、定められた期間保存し、取締役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。

③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

- ④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
会社全体の企業ビジョンを確立・実践する指標として、中期経営方針及び単年度の経営計画を策定し、取締役会はその経営方針及び経営計画を実現するため取締役の執行権限と担当業務を明確にし、職務執行の効率性を高める。また、代表取締役社長及びその他の業務執行を担当する取締役に業務執行の決定を委任された事項については、グループ会社を含めて「組織規程」又は「関係会社管理規程」等に基づき必要な決定を行う。これらの規程についても法令の改廃を踏まえ、また職務執行の効率化を目的として、適宜適切に見直すこととする。
- ⑤ 当社及びグループ会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
当社は、グループ会社の適正な業務執行を確保するため、「関係会社管理規程」に基づき、経営企画部がグループ会社の管理を所管することとし、グループ会社の自主性を尊重しつつ、事業の状況に関する定期的な報告を受けるとともに、グループ会社の経営上重要な事項については当社との間で事前協議又は事前承認を要することとする。グループ会社の経営計画についても当社管理のもと策定され、事業期間中も当社より適時適切な助言、指導を行うことにより、グループ会社の業務の効率化を図る。また、当社及びグループ会社は、代表取締役社長を委員長とするリスク管理委員会を設置し、各部署にリスク管理責任者を配置する。発生するおそれのある経営上、事業上のリスクを発見した場合は、リスク管理委員会に報告され、リスク情報の分析並びに対応策を検討し、当社及びグループ会社の損害を未然に防止し、又は発生時の被害を最小限に抑える。グループ会社で発生し、又は発生するおそれのある法令違反又は不正行為については「企業倫理ヘルプラインに関する規程」で定められた各社内通報窓口又は社外監査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、当社及びグループ会社の財務報告の信頼性を高め、企業価値を向上させるため、公正妥当な会計基準に準拠した財務諸表の作成及び報告を行うこととする。

- ⑥ 監査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。
- ⑦ 前項の従業員の取締役からの独立性に関する事項
前項の監査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。
- ⑧ 監査役の第6項の従業員に対する指示の実効性の確保に関する事項
第6項の監査役付は、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。
- ⑨ 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。

- ⑩ 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。
- ⑪ 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。
- (2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要
- ① 取締役の職務執行について
社内規程を制定し、取締役が法令並びに定款に則って行動するよう徹底しております。当事業年度において取締役会を18回開催し、各議案についての審議、業務執行の状況等の監督を行い、活発な意見交換がなされております。
- ② 監査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14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。
- ③ 当社子会社における業務の適正の確保について
当社子会社から、「関係会社管理規程」に基づき、事業の状況に関する定期的な報告を受けるとともに、その営業活動等を把握しております。
- ④ コンプライアンス・リスク管理について
「企業倫理ヘルプライン」を設け、コンプライアンス違反行為や疑義のある行為等を報告したものが、当該報告をしたことを理由として不利な扱いを受けないことを確保するために、報告した使用人の異動、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。

連結株主資本等変動計算書

(2021年4月1日から
2022年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株 主 資 本				
	資 本 金	資 本 剰 余 金	利 益 剰 余 金	自 己 株 式	株 主 資 本 合 計
当 期 首 残 高	11,965	6,445	48,573	△67	66,916
当 期 変 動 額					
剰 余 金 の 配 当			△3,071		△3,071
親会社株主に帰属する当期純利益			7,415		7,415
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当 期 変 動 額 合 計	-	-	4,343	-	4,343
当 期 末 残 高	11,965	6,445	52,917	△67	71,260

	その他の包括利益累計額			新 株 予 約 権	非 支 配 株 主 持 分	純 資 産 合 計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計			
当 期 首 残 高	2	△292	△289	16	3,129	69,773
当 期 変 動 額						
剰 余 金 の 配 当						△3,071
親会社株主に帰属する当期純利益						7,415
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	311	312	14	9	335
当 期 変 動 額 合 計	0	311	312	14	9	4,679
当 期 末 残 高	3	19	22	30	3,139	74,452

連結注記表

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

連結子会社の数	22社
連結子会社の名称	S Fビルサポート株式会社 S Fビルメンテナンス株式会社 サンフロンティアスペースマネジメント株式会社 S Fエンジニアリング株式会社 サンフロンティア佐渡株式会社 おけさ観光タクシー株式会社 サンフロンティア沖縄株式会社 サンフロンティアホテルマネジメント株式会社 スカイハートホテル株式会社 株式会社日本システムサービス 株式会社コミュニケーション開発 株式会社ホテル大佐渡 株式会社Navd 東京陽光不動産股份有限公司 SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD. SUN FRONTIER DANANG CO.,LTD. PT. SUN FRONTIER INDONESIA PT. SUN FRONTIER PROPERTY ONE Sun Frontier NY Co.,Ltd. 340 West 48 SG LLC 439 West 46 SG LLC RIVERSIDE STUDIOS LLC

なお、当連結会計年度に新たに取得した株式会社ホテル大佐渡及び新規設立した株式会社Navdを連結の範囲に含めております。また、連結子会社であった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は、サンフロンティア不動産株式会社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

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

該当事項はありません。

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

(4) 開示対象特別目的会社に関する事項

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社の数及び主要な会社等の名称

持分法を適用した関連会社の数 2社

会社等の名称

株式会社パワーコンサルティングネットワークス

SKY ESTATE株式会社

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

該当事項はありません。

(3) 持分法の適用の手続について特に記載すべき事項

該当事項はありません。

3. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等
以外のもの

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

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

② 棚卸資産の評価基準及び評価方法

1. 販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

なお、賃貸中のものについては、有形固定資産に準じて償却を行っております。

2. 仕掛工事

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

3. 貯蔵品

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法を採用しております。

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～29年

その他 2年～15年

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

② 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 賞与引当金

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

③ 役員賞与引当金

役員賞与の支給に備えて、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。

④ 保証履行引当金

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

⑤ 株式給付引当金

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

(4) その他連結計算書類の作成のための重要な事項

① 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、国内連結子会社及び東京陽光不動産股份有限公司の決算日は3月31日、SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD.、PT. SUN FRONTIER INDONESIA、PT. SUN FRONTIER PROPERTY ONE、SUN FRONTIER DANANG CO.,LTD.、Sun Frontier NY Co.,Ltd.、340 West 48 SG LLC、439 West 46 SG LLC及びRIVERSIDE STUDIOS LLCの決算日は12月31日であります。

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

② 重要な収益及び費用の計上基準

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

イ 不動産再生事業

リプランニング事業

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

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

ロ 不動産サービス事業

(1) プロパティマネジメント事業

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

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

(2) ビルメンテナンス事業

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

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

(3) 売買仲介事業

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

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

(4) 賃貸仲介事業

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

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

ハ ホテル・観光事業

(1) ホテル運営事業

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

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

(2) ホテル開発事業

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

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

二 その他

(1) 海外開発事業

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

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

(2) 建設事業

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

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

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

③ 退職給付に係る会計処理の方法

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

④ 外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

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

⑤ 控除対象外消費税等の会計処理 資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は発生年度の費用として処理しております。

⑥ のれんの償却方法及び償却期間 のれんは主に10年で均等償却しております。

⑦ 連結納税制度の適用 連結納税制度を適用しております。

⑧ 連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用 当社及び一部の国内連結子会社は、翌連結会計年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行することとなります。ただし、「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日)第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。
なお、翌連結会計年度の期首から、グループ通算制度を適用する場合における法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示の取扱いを定めた「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)を適用する予定であります。

(会計基準の改正等に伴う会計方針の変更)

1. 「収益認識に関する会計基準」等の適用

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これにより、事業用ビルのリニューアル企画や修繕・改修工事又は電気通信工事、大型及び中・小型施設の請負内装工事等に関する財又はサービスに対する支配が顧客に一定の期間にわたり移転する場合には、財又はサービスを顧客に移転する履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を計上することとしております。

なお、当該会計基準の適用については、当該会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の当連結会計年度期首残高に与える影響はありません。当該会計基準の適用により当連結会計年度の売上高が17百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ3百万円増加しております。また、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当連結会計年度より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示しております。

2. 「時価の算定に関する会計基準」等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、連結計算書類に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

連結損益計算書関係

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「特別利益」の「固定資産売却益」(前連結会計年度1百万円)は金額の重要性が低下したため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。

(会計上の見積りに関する注記)

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	14,222百万円
仕掛販売用不動産	62,934百万円

(2) その他の情報

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

収益還元価額の基礎となる事業計画は、テナント賃料・ホテル客室の稼働率等の見込みが含まれ、前提となる将来の市況や新型コロナウイルスの収束時期の予測等の重要な仮定に基づいて策定しております。

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

2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

ホテル開発事業及びホテル運営事業に係る固定資産	12,080百万円
-------------------------	-----------

(2) その他の情報

新型コロナウイルス感染拡大の影響により、ホテル客室の稼働率が低下し、収益性が低下しているため、経営環境の著しい悪化として減損の兆候が生じております。減損損失の認識の判定は、ホテルの事業計画を基礎として、ホテルに係る主要な資産の残存経済的使用年数に亘って得られる割引前将来キャッシュ・フローの見積総額と、ホテルの資産グループの帳簿価額の比較によって行われております。

将来キャッシュ・フローの基礎となるホテルの事業計画は、長期的に運営を行う方針の下、ホテル客室の稼働率等の見込みが含まれ、前提となる将来の市況や新型コロナウイルスの収束時期の予測等の重要な仮定に基づいて策定しております。

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

(追加情報)

従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引

当社は、従業員への福利厚生を目的として、信託を通じて自社の株式を交付する取引を行っております。

① 取引の概要

本制度は、あらかじめ当社が定めた株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社の従業員に対して当社の株式を給付する仕組みです。

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

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

② 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額は67百万円及び株式数は56,500株であります。

(連結貸借対照表に関する注記)

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産は、次のとおりであります。

販売用不動産	8,963百万円
仕掛販売用不動産	59,769百万円
建物	4,040百万円
土地	9,700百万円
その他	1,374百万円
計	83,848百万円

② 担保付債務は、次のとおりであります。

長期借入金	47,724百万円
-------	-----------

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

4,540百万円

(注) 上記金額には、減損損失累計額が含まれています。

(3) 偶発債務

債務保証

賃料保証による債務保証

滞納賃料保証事業に係る顧客（保証限度相当額）	43,143百万円
保証履行引当金	△39百万円
計	43,103百万円

(連結損益計算書に関する注記)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

(1) 発行済株式の総数に関する事項

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

(2) 自己株式に関する事項

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

(注) 普通株式の自己株式の株式数には、株式給付信託 (J-ESOP) の信託口が所有する自社の株式56,500株が含まれております。

(変動事由の概要)

該当事項はありません。

(3) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	一株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年6月22日 定時株主総会	普通株式	2,047	42.00	2021年3月31日	2021年6月23日
2021年11月9日 取締役会	普通株式	1,023	21.00	2021年9月30日	2021年12月7日

(注) 2021年6月22日定時株主総会決議による配当金の総額には、株式給付信託 (J-ESOP) の信託口が保有する当社株式に対する配当金額2百万円が含まれております。

2021年11月9日取締役会決議による配当金の総額には、株式給付信託 (J-ESOP) の信託口が保有する当社株式に対する配当金額1百万円が含まれております。

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	一株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年6月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,121	23.00	2022年3月31日	2022年6月22日

(注) 2022年6月21日定時株主総会決議による配当金の総額には、株式給付信託 (J-ESOP) の信託口が保有する当社株式に対する配当金額1百万円が含まれております。

(4) 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項

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

(金融商品に関する注記)

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

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

② 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

借入金は、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として資金調達したものであります。

変動型の借入金につきましては、金利の変動リスクに晒されております。また、借入金は、主に金融機関から調達しており、当社グループに対する取引姿勢の変化等により、資金調達が制約される流動性リスクに晒されております。

③ 当該金融商品に係るリスク管理体制

イ. 信用リスク (取引相手先の契約不履行に係るリスク) の管理

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

ロ. 市場リスク (市場価格の変動に係るリスク) の管理

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

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

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

④ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2022年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
長期借入金 (一年内返済予定を含む)	51,043	50,275	△768
負債計	51,043	50,275	△768

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

(注2) 市場価格のない株式等

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
関係会社株式	126
非上場株式	107

(注3) 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

区分	1 年 内 (百万円)	1年超2年内 (百万円)	2年超3年内 (百万円)	3年超4年内 (百万円)	4年超5年内 (百万円)	5 年 超 (百万円)
短期借入金	30	—	—	—	—	—
長期借入金	6,874	8,320	23,071	2,826	3,106	6,844

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

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

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

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

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	50,275	-	50,275

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

長期借入金

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

(賃貸等不動産に関する注記)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む。）及びホテル施設（土地を含む。）を有しております。2022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159百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上しております。）であります。また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び当連結会計年度末の時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額（百万円）			当連結会計年度末の時価 （百万円）
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
2,183	4,475	6,659	9,255

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は新規取得（4,567百万円）、減少額は減価償却（91百万円）によるものであります。

3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計
	不動産再生	不動産サービス	ホテル・観光	計		
顧客との契約から生じる収益	51,644	5,447	6,797	63,889	1,690	65,580
その他の収益(注)2	4,301	1,255	114	5,671	-	5,671
外部顧客への売上高	55,946	6,703	6,911	69,561	1,690	71,251

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

当社グループの契約残高は以下の通りであります。

(百万円)

	当連結会計年度 (2022年3月31日)
顧客との契約から生じた債権 (期首)	1,482
顧客との契約から生じた債権 (期末)	854
契約資産 (期首)	25
契約資産 (期末)	18
契約負債 (期首)	758
契約負債 (期末)	561

(注) 1. 顧客との契約から生じた債権

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

2. 契約資産

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

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

3. 契約負債

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

契約負債は、連結貸借対照表においてその他の流動負債に含めております。

当連結会計年度期首における契約負債の内、当連結会計年度において収益に認識した金額は758百万円です。

当連結会計年度の契約資産の減少は主に工事受注減によるものであります。

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

(1 株当たり情報に関する注記)

(1) 1株当たり純資産額	1,463.74円
(2) 1株当たり当期純利益	152.26円
(3) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益	152.12円

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

(開示対象特別目的会社に関する注記)

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

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

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

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

当連結会計年度における直近の財政状態は以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (2022年3月31日)
特定目的会社数	5 組合
直近の決算日における資産総額（単純合算）	4,062百万円
負債総額（単純合算）	126百万円

上記のうち1組合の資産総額及び負債総額については、決算日未到来につき、総額に合算しておりません。

(2) 開示対象特別目的会社との取引金額等

取引金額及び取引残高に重要性が乏しくなったため、記載を省略しております。

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(その他の注記)

該当事項はありません。

株主資本等変動計算書

(2021年4月1日から
2022年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株 主 資 本							株 主 資 本 計
	資 本 金	資本剰余金		利益剰余金			自 己 株 式	
		資本準備金	資本剰余金 合 計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金 合 計		
当 期 首 残 高	11,965	6,449	6,449	13	49,825	49,838	△67	68,186
当 期 変 動 額								
剰 余 金 の 配 当					△3,071	△3,071		△3,071
当 期 純 利 益					9,284	9,284		9,284
株主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)								
当 期 変 動 額 合 計	-	-	-	-	6,213	6,213	-	6,213
当 期 末 残 高	11,965	6,449	6,449	13	56,039	56,052	△67	74,399

	評価・換算差額等		新株予約権	純 資 産 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	2	16	68,204
当 期 変 動 額				
剰 余 金 の 配 当				△3,071
当 期 純 利 益				9,284
株主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	0	0	14	14
当 期 変 動 額 合 計	0	0	14	6,227
当 期 末 残 高	3	3	30	74,432

個別注記表

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

① 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。

② その他有価証券

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

市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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

なお、賃貸中のものについては、有形固定資産に準じて償却を行っております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～29年

その他 2年～15年

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

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

3. 引当金の計上基準

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

4. 収益及び費用の計上方法

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

イ 不動産再生事業

リプランニング事業

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

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

ロ 不動産サービス事業

(1) プロパティマネジメント事業

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

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

(2) 売買仲介事業

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

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

(3) 賃貸仲介事業

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

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

ハ ホテル・観光事業

ホテル開発事業

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

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

二 その他

建設事業

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

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

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

5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

- (1) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準 外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。
- (2) 控除対象外消費税等の会計処理 資産に係る控除対象外消費税等は、発生年度の費用として処理しております。
- (3) 連結納税制度の適用 連結納税制度を適用しております。

- (4) 連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用
- 当社は、翌事業年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行することとなります。ただし、「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日)第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。
- なお、翌事業年度の期首から、グループ通算制度を適用する場合における法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示の取扱いを定めた「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)を適用する予定であります。

(会計基準等の改正等に伴う会計方針の変更)

1. 「収益認識に関する会計基準」等の適用

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これにより、事業用ビルのリニューアル企画や修繕・改修工事又は電気通信工事、大型及び中・小型施設の請負内装工事等に関する財又はサービスに対する支配が顧客に一定の期間にわたり移転する場合には、財又はサービスを顧客に移転する履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を計上することとしております。

なお、当該会計基準の適用については、当該会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、繰越利益剰余金の期首残高に与える影響はありません。また、当該会計基準の適用により当事業年度の計算書類に与える影響はありません。

2. 「時価の算定に関する会計基準」等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、当事業年度の計算書類に与える影響はありません。

(表示方法の変更に関する注記)

損益計算書関係

前事業年度において、営業外収益のその他に記載しておりました「為替差益」(前事業年度35百万円)は、重要性が高まったため、当事業年度においては区分掲記しております。

(会計上の見積りに関する注記)

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	13,289百万円
仕掛販売用不動産	48,674百万円

(2) その他の情報

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

収益還元価額の基礎となる事業計画は、テナント賃料・ホテル客室の稼働率等の見込みが含まれ、前提となる将来の市況や新型コロナウイルスの収束時期の予測等の重要な仮定に基づいて策定しております。

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

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

ホテル開発事業に係る固定資産	9,787百万円
----------------	----------

(2) その他の情報

新型コロナウイルス感染拡大の影響により、ホテル客室の稼働率が低下し、収益性が低下しているため、経営環境の著しい悪化として減損の兆候が生じております。減損損失の認識の判定は、ホテルの事業計画を基礎として、ホテルに係る主要な資産の残存経済的使用年数に亘って得られる割引前将来キャッシュ・フローの見積総額と、ホテルの資産グループの帳簿価額の比較によって行われております。

将来キャッシュ・フローの基礎となるホテルの事業計画は、長期的に運営を行う方針の下、ホテル客室の稼働率等の見込みが含まれ、前提となる将来の市況や新型コロナウイルスの収束時期の予測等の重要な仮定に基づいて策定しております。

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

(追加情報)

従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引

当社は、従業員への福利厚生を目的として、信託を通じて自社の株式を交付する取引を行っております。

① 取引の概要

本制度は、あらかじめ当社が定めた株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社の従業員に対して当社の株式を給付する仕組みです。

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

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

② 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額は67百万円及び株式数は56,500株であります。

(貸借対照表に関する注記)

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産は次のとおりです。

販売用不動産	8,963百万円
仕掛販売用不動産	46,962百万円
建物	3,631百万円
土地	9,564百万円
その他	1,374百万円
計	70,496百万円

② 担保付債務は次のとおりです。

長期借入金	40,631百万円
-------	-----------

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 640百万円

(3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務 (区分表示したものを除く)

短期金銭債権	330百万円
短期金銭債務	115百万円

(4) 取締役に対する金銭債務 56百万円

(5) 保証債務

関係会社の金融機関からの借入金に対する債務保証

サンフロンティアホテルマネジメント株式会社	7,882百万円
サンフロンティア佐渡株式会社	121百万円
株式会社コミュニケーション開発	74百万円

(損益計算書に関する注記)

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高	187百万円
売上原価並びに販売費及び一般管理費	339百万円
営業取引以外の取引による取引高	160百万円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式	56,644株	一株	一株	56,644株

(注) 普通株式の自己株式の株式数には、株式給付信託 (J-ESOP) の信託口が所有する自社の株式56,500株が含まれております。

(変動事由の概要)

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：百万円)

繰延税金資産	
棚卸資産	494
関係会社株式評価損否認	661
未払事業税	175
貸倒引当金	39
租税公課	47
未払金	4
未払費用	43
賞与引当金	77
長期未払金	17
固定資産評価損否認	9
減価償却超過額	36
その他	81
小計	1,690
評価性引当額	△656
繰延税金資産合計	1,034
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△1
繰延税金負債合計	△1
繰延税金資産純額	1,033

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 子会社及び関連会社等

(単位：百万円)

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有割合)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
子会社	サンフロンティアホテルマネジメント株式会社	所有 直接100% 間接 —	賃貸借取引 経営管理 役員の兼任 資金の貸付 債務の保証	建物賃料の受取(注)1①	111	流動資産 その他 (前受金)	10
				事務サービス費の受取(注)1②	9	流動資産 その他 (立替金)	0
				利息の受取(注)1③	31	関係会社 長期貸付金	2,000
				債務の保証(注)1④	7,882	—	—

(注) 1 取引条件及び取引条件の決定方針

- ① 建物賃料の受取については、独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。
- ② 事務サービス費については、役務提供に対する費用等を勘案して合理的に価格を決定しております。
- ③ 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を決定しております。
- ④ 銀行借入に対して債務保証を行っております。なお、これに対する保証料は受け取っておりません。

2. 役員及び個人主要株主等

記載すべき重要な取引はございません。

(収益認識に関する注記)

収益を理解するための基礎となる情報
連結注記表と同一であります。

(1株当たり情報に関する注記)

(1) 1株当たり純資産額	1,527.80円
(2) 1株当たり当期純利益	190.65円
(3) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益	190.47円

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

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。