

第22回 定時株主総会 招集ご通知

自2020年4月1日 至2021年3月31日

日時

2021年6月22日(火曜日) 午後2時30分
(開場は午後1時30分を予定しております。)

場所

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

株主の皆様へのお知らせ

新型コロナウイルスの感染拡大にご留意いただき、本株主総会にご出席される株主様は、株主総会開催日現在の感染状況やご自身の体調を十分にご確認のうえ、必ずマスク着用などの感染予防にご配慮のうえご来場賜りますようお願い申し上げます。

サンフロンティア不動産株式会社

証券コード：8934

第22回定時株主総会招集ご通知	1
株主総会参考書類	4

第1号議案	剰余金の配当の件
第2号議案	定款一部変更の件
第3号議案	取締役に対するストック・オプション報酬額および内容決定の件

〔添付書類〕

■ 事業報告	9
■ 連結計算書類	30
■ 計算書類	32
■ 監査報告書	34



SUN FRONTIER

証券コード 8934
2021年5月31日

株 主 各 位

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

第22回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第22回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご通知申し上げます。

なお、本株主総会における新型コロナウイルス感染症の感染リスクを回避し、株主様の安全を確保するため、株主総会当日のご来場の自粛をご検討いただき、事前の書面による議決権行使をお願い申し上げます。お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、2021年6月21日（月曜日）午後6時（当社営業時間終了時）までに到着するようご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日時	2021年6月22日（火曜日）午後2時30分 （開場は午後1時30分を予定しております。）
2. 場所	東京都中央区銀座三丁目9番11号 紙パルプ会館 2階 「フェニックスホール」 （末尾の株主総会会場ご案内図をご参照ください。）
3. 株主総会の 目的事項	報告事項 1. 第22期（2020年4月1日から2021年3月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件 2. 第22期（2020年4月1日から2021年3月31日まで）計算書類報告の件 決議事項 第1号議案 剰余金の配当の件 第2号議案 定款一部変更の件 第3号議案 取締役に対するストック・オプション報酬額および内容決定の件

以 上

■ ご来場に際してのお願い

- 株主総会でお配りしておりましたお土産はとりやめとさせていただきます。何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。
- 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- 議決権の代理行使をされる場合は、議決権を有する株主の方1名につき、1名に限り代理人として株主総会にご出席いただけます。この場合、委任状等の代理権を証明する書類を当社にご提出ください。(株主様でない代理人及び同伴の方など株主様以外の方は、株主総会にご出席いただけません。)
- 株主総会終了後、本来であれば「株主の皆様との懇談会」を開催させていただきたいところですが、新型コロナウイルス感染症拡大の状況を鑑み、**開催を中止**させていただきます。ご理解を賜りますようお願い申し上げます。
- **新型コロナウイルス感染防止対応について**
 - ①株主総会に出席する役員及び運営スタッフは、マスクを着用させていただきます。
 - ②会場には、アルコール消毒液を設置させていただきます。
 - ③ご出席の株主様は必ずマスクを着用するなど、感染予防にご配慮をお願いいたします。
 - ④当日、株主様の体温を確認させていただき、発熱が確認されるなど体調不良と見受けられる場合には入場をお断りさせていただきますので、予めご了承ください。
 - ⑤株主総会会場は、感染予防のため間隔をあけた座席配置を予定しており、例年よりも座席数が減少いたします。このため満席となった場合、入場をお断りさせていただくことがありますので、予めご了承ください。
 - ⑥特に、ご高齢の方や基礎疾患のある方、ご妊娠中の方におかれましては、ご無理をなさらずご出席の見合わせをご検討ください。
 - ⑦株主総会の議事進行は、例年よりも時間を短縮し、円滑かつ効率的に運営する予定ですので、ご理解とご協力をお願いいたします。
 - ⑧当日、やむを得ない事情で会場施設が使用できない場合は、別会場にて株主総会を開催させていただく場合がございます。その場合は、当社ウェブサイト等でお知らせいたしますとともに、当日会場入口等でもご案内いたします。

■ ウェブサイト掲載のご案内

- 株主総会の運営に変更が生じた場合、または株主総会参考書類並びに事業報告、連結計算書類及び計算書類に修正が生じた場合等は、インターネット上の当社ウェブサイト (<https://www.sunfrt.co.jp>) に掲載させていただきますので、予めご確認ください。
- 本招集ご通知に際して提供すべき書類のうち、下記の事項については、法令及び当社定款第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>) に掲載させていただきますので、本招集ご通知及び添付書類には記載しておりません。

- 事業報告 … 「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」
- 連結計算書類… 「連結株主資本等変動計算書」、「連結注記表」
- 計算書類 … 「株主資本等変動計算書」、「個別注記表」

なお、監査報告書を作成するに際して監査役が監査した事業報告、連結計算書類及び計算書類並びに会計監査人が監査した連結計算書類及び計算書類には、添付書類記載のもののほか、当社ウェブサイトに掲載する上記書類も含まれております。

第1号議案 剰余金の配当の件

当事業年度の業績及び今後の事業展開などを総合的に勘案し、第22期の期末配当につきましては、以下のとおりとしたいと存じます。

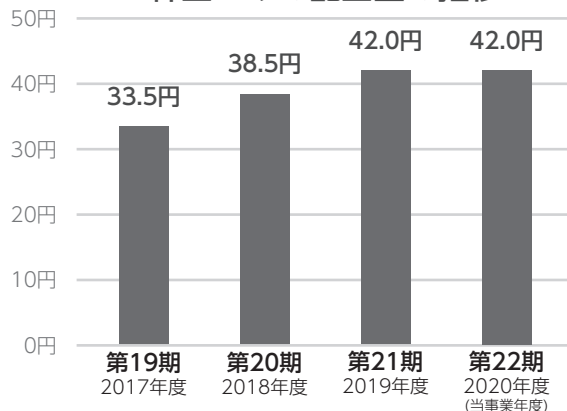
1. 配当財産の種類
金銭といたします。
2. 株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額
当社普通株式1株につき金42円00銭
総額2,047,724,952円
3. 剰余金の配当が効力を生じる日
2021年6月23日

ご参考

利益配分に関する基本方針

当社グループは、①株主様への長期的かつ安定的な利益還元に努めるとともに、②将来の成長に向けてオフィスビ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、③財務の安定強化も勘案し、総合的に株主様の利益に資することを基本方針としております。

1株当たりの配当金の推移



第2号議案

定款一部変更の件

1. 提案の理由

当社および子会社の事業の現状に即し、事業内容の明確化を図るとともに、子会社を含めた今後の事業展開および事業内容の多様化に対応するため、現行定款第2条（目的）について所要の変更を行うものであります。

2. 変更内容

変更の内容は、以下のとおりであります。

（下線部は変更部分を示します。）

現行定款	変更案
<p>（目的） 第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。</p> <p>1. (条文省略)</p> <p>2. 土木、<u>建築工事</u>の企画、設計、施工、監理および請負</p> <p>(新設)</p> <p>3. <u>～13.</u> (条文省略)</p> <p>14. <u>事務用機器・情報通信機器・什器備品・室内装飾品等の販売、賃貸、仲介および保守</u></p> <p>15. <u>～17.</u> (条文省略)</p> <p>(新設)</p>	<p>（目的） 第2条 (現行どおり)</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. <u>土木工事、建築工事、内装仕上工事、防水・塗装工事、電気工事、電気通信工事</u>その他<u>建設工事全般</u>に関する企画、設計、施工、監理および請負</p> <p>3. <u>ビルメンテナンス業</u></p> <p>4. <u>～14.</u> (現行どおり)</p> <p>15. <u>事務用機器・情報通信機器・什器備品・室内装飾品・照明器具装置・建築資材等の開発、製造、販売、賃貸、仲介および保守</u></p> <p>16. <u>～18.</u> (現行どおり)</p> <p>19. <u>環境、衛生および清掃に関する事業</u></p>

現行定款	変更案
<p>18. ～19. (条文省略)</p> <p>20. <u>宿泊施設、商業施設、スポーツ施設、教育施設、医療施設、老人介護施設、保育所、美容サロン等の所有、賃貸、運営、管理および経営</u></p> <p>(新設)</p> <p>21. ～26. (条文省略)</p> <p>(新設)</p> <p>27. ～33. (条文省略)</p>	<p>20. ～21. (現行どおり)</p> <p>22. <u>宿泊施設、温泉浴場施設、商業施設、貸会議室、レンタルオフィス、スポーツ施設、教育施設、医療施設、老人介護施設、保育所、美容サロン等の所有、賃貸、運営、管理、経営およびコンサルティング</u></p> <p>23. <u>駐車場の管理および運営</u></p> <p>24. ～29. (現行どおり)</p> <p>30. <u>無人飛行体による撮影、映像解析および建築物等の点検、調査、洗浄等ならびに無人飛行体の研究、開発、製造、販売、レンタルおよび操縦教育等に関する事業</u></p> <p>31. ～37. (現行どおり)</p>

取締役に対するストック・オプション報酬額および 内容決定の件

当社は、2018年6月22日開催の当社第19回定時株主総会においてご承認いただいた取締役に対する退職時行使の株式報酬型ストック・オプションとしての新株予約権を、取締役（社外取締役を除く）に対して、年額36百万円の範囲内で、取締役会の決議により、新株予約権の付与数の上限を7,000個（1個は10株）として割り当てております。

本年3月1日施行の「会社法の一部を改正する法律（令和元年法律第70号）」により、ストック・オプション報酬について、株主総会の決議によって定めるべき事項が明確化されたことから、現行のストック・オプションの制度を継続すべく、改めて、2017年6月23日開催の第18回定時株主総会においてご承認いただいた取締役の報酬等の額である「年額360百万円以内」とは別枠で、取締役（社外取締役を除く）に対して、従前のおり年額36百万円の範囲内で、下記の内容の新株予約権を割り当てることにつきご承認をお願いしたいと存じます。

ストック・オプションとしての報酬額は、新株予約権の割当日において算定した新株予約権1個あたりの公正価額に、割り当てる新株予約権の個数を乗じて得た額となります。

また、現在の取締役（社外取締役を除く）は6名であります。なお、各取締役への支給時期および配分については、取締役会にご一任願いたいと存じます。

本件ストック・オプションは、取締役会の決議により定めた当社の取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する方針（招集ご通知25ページご参照）に沿うものであり、また、株主の皆様と株価変動のメリットとリスクを共有し、取締役の企業業績向上へのインセンティブ効果や株主重視の経営意識を高めることを目的とするものであり、相当と考えております。

記

(1)新株予約権の総数、目的となる株式の種類および数

①新株予約権の総数

取締役（社外取締役を除く）全員に対して割り当てる新株予約権の総数7,000個を、1年間の上限といたします。

②目的となる株式の種類および数

当社普通株式70,000株を1年間の上限といたします。新株予約権1個あたりの目的となる株式数（以下、「付与株式数」といいます。）は、10株といたします。

当社が普通株式の株式分割（株式無償割当てを含む）または株式併合を行う場合、当社

が合併または会社分割を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲内で付与株式数および上限の株式数は調整されるものといたします。

(2)新株予約権の払込金額

新株予約権の割当日においてブラック・ショールズ・モデルにより算出される公正な価額を払込金額といたします。なお、新株予約権の割当を受けた者に対しては、新株予約権の払込金額の総額に相当する金銭報酬を支給することとし、当該報酬債権と当該払込金額の払込債務とを相殺するものといたします。

(3)新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、新株予約権の行使により交付される株式1株当たりの金額を1円とし、これに付与株式数を乗じた金額といたします。

(4)新株予約権を行使できる期間

新株予約権の割当日の翌日から30年以内で取締役会が決定する期間といたします。

(5)新株予約権の行使の主な条件

新株予約権者は、上記(4)の期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使できるものといたします。

(6)新株予約権の譲渡制限

譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものといたします。

(7)新株予約権の取得に関する事項

- ①新株予約権者が権利行使をする前に、新株予約権を行使できなくなった場合、当社は当社の取締役会が別途定める日をもって当該新株予約権を無償で取得することができるものといたします。
- ②当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画の承認の議案が当社の株主総会（株主総会が不要な場合は当社の取締役会）において承認された場合は、当社の取締役会が別途定める日をもって、同日時点で権利行使されていない新株予約権を無償で取得することができるものといたします。

(8)その他新株予約権の内容

上記(1)から(7)の細目および新株予約権に関するその他の内容等については、新株予約権の募集事項を決定する取締役会において定めることといたします。

以上

1. 企業集団の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、停滞が長期化しております。ワクチンの普及により今後の経済正常化は期待されるものの、2021年4月には緊急事態宣言が再発出されており、今後の見通しは不透明なことから引き続き動向を注視する必要があります。また世界経済については、各国で大規模な財政支援や金融緩和等が継続されていることに加え、ワクチン接種が大幅に普及している国もあり、今後の回復が期待されるものの、今後の見通しは新型コロナウイルス感染症等の影響により依然として不透明な状況と言えます。

わが国の不動産市場は、3月時点の都心オフィスビル市場（都心5区：千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の平均賃料は21,541円（坪単価）と8カ月連続の下落（計1,473円）、平均空室率は5.42%と13カ月連続の悪化（計3.93%pt上昇）となり（民間調査機関調べ）、市況は厳しさを増しております。コロナ禍を背景に、一部企業によるリモートワーク定着に伴うオフィス縮小の動きは見られるものの、当社が得意領域とする中小型オフィスにおいては、この環境下においても業績を伸ばした企業の増床や、大規模オフィスを複数の中小型オフィスに分散させる動き等により実需は底堅く推移しております。一方、不動産投資市場は、東京のオフィス市場の先行きに一定程度の底入れの見通しが立ってきたこと、また低金利環境が継続していることから、機関投資家やJ-REIT等による投資意欲は強いものがあります。

こうした中、当社においては、昨年から掲げている「新型コロナウイルス感染拡大防止の徹底と事業の継続」、「財務の安定性を保つこと」、「本業である『不動産の再生と活用』に資源を集中」という3つの経営方針を継続し、現場の動向やお客様の声をいち早く掴み、取り組みを柔軟に変化させることでお客様のお困りごとと解決力を磨き高めながら、事業を展開しております。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高59,632百万円（前期比18.6%減）、営業利益7,912百万円（同52.3%減）、経常利益7,524百万円（同53.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益4,274百万円（同59.9%減）となりました。

当連結会計年度の事業セグメント別売上高（ご参考）

事業セグメント別	当連結会計年度売上高(百万円)	前期比 (%)
不動産再生事業	48,398	△19.4
不動産サービス事業	3,656	5.2
オペレーション事業	3,069	△43.2
その他	5,294	△6.4
調整額	△785	—
合計	59,632	△18.6

(注)「調整額」は、セグメント間の取引消去であります。

(2) 設備投資の状況

当連結会計年度における当社グループの設備投資は528百万円であり、主な内容は、ホテル施設等の取得（198百万円）であります。

(3) 資金調達状況

当連結会計年度において特記すべき資金調達は実施しておりません。

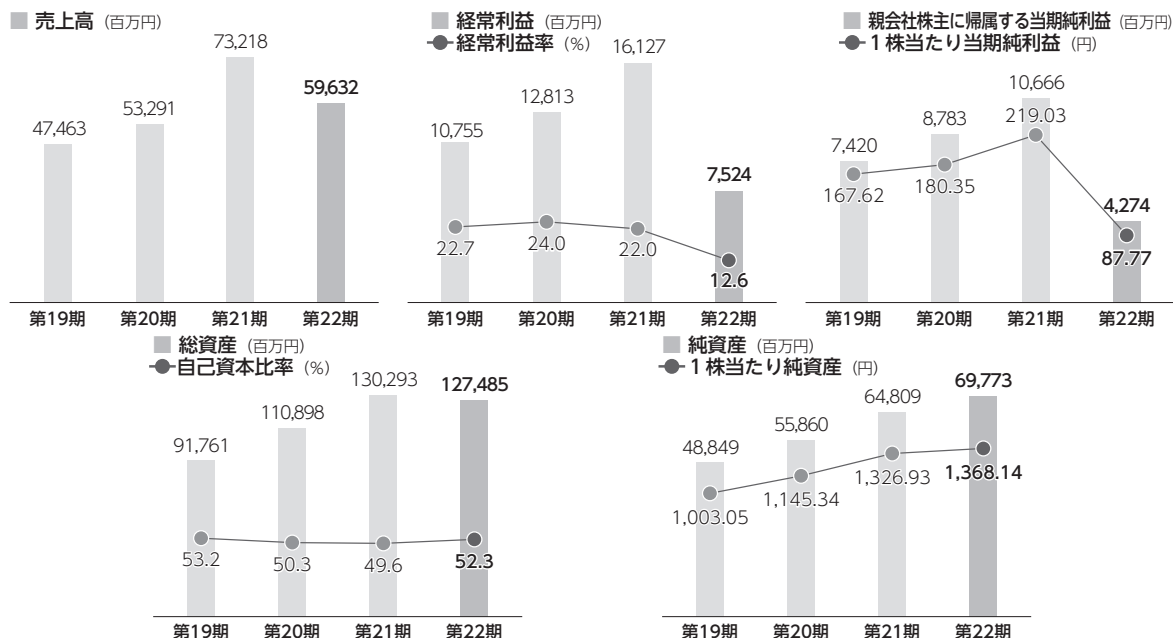
(4) 財産及び損益の状況

① 企業集団の財産及び損益の状況

区 分	第 19 期 2018年3月期	第 20 期 2019年3月期	第 21 期 2020年3月期	第 22 期 (当連結会計年度) 2021年3月期
売上高 (百万円)	47,463	53,291	73,218	59,632
経常利益 (百万円)	10,755	12,813	16,127	7,524
経常利益率 (%)	22.7	24.0	22.0	12.6
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	7,420	8,783	10,666	4,274
1株当たり当期純利益 (円)	167.62	180.35	219.03	87.77
総資産 (百万円)	91,761	110,898	130,293	127,485
自己資本比率 (%)	53.2	50.3	49.6	52.3
純資産 (百万円)	48,849	55,860	64,809	69,773
1株当たり純資産 (円)	1,003.05	1,145.34	1,326.93	1,368.14

(注) 1. 売上高には、消費税及び地方消費税（以下、「消費税等」という。）は含まれておりません。

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



② 当社の財産及び損益の状況

区 分	第 19 期 2018年3月期	第 20 期 2019年3月期	第 21 期 2020年3月期	第 22 期 (当事業年度) 2021年3月期
売 上 高 (百万円)	44,254	48,722	64,472	42,002
経 常 利 益 (百万円)	10,761	12,846	16,822	7,994
当 期 純 利 益 (百万円)	7,444	8,806	11,122	5,314
1 株当たり当期純利益 (円)	168.16	180.84	228.39	109.12
総 資 産 (百万円)	89,467	104,548	121,708	114,729
純 資 産 (百万円)	48,502	55,683	64,934	68,204
1 株当たり純資産額 (円)	995.97	1,143.30	1,333.15	1,400.21

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
 2. 当事業年度における普通株式の期中平均株式数及び期末発行済株式総数の計算において控除する自己株式に、株式給付信託 (J-ESOP) の信託口が保有する当社株式を含めております。なお、当事業年度において、当該信託口が保有する当社株式の期末株式数は56,500株であります。

(5) 重要な子会社の状況

名 称	資 本 金	出資比率	主 要 な 事 業 の 内 容
S Fビルサポート(株)	50百万円	100.0%	滞納賃料保証事業
S Fビルメンテナンス(株)	20百万円	100.0%	ビルメンテナンス事業
サンフロンティアスペースマネジメント(株)	50百万円	100.0%	貸会議室、レンタルオフィス事業
S Fエンジニアリング(株)	20百万円	100.0%	建築工事・内装仕上工事
サンフロンティア佐渡(株)	100百万円	100.0%	ホテルの企画・運営事業、 地域創生事業
おけさ観光タクシー(株)	10百万円	100.0%	旅客自動車運送事業
サンフロンティアコミュニティアレンジメント(株)	100百万円	100.0%	ホテルのベッドメイク、清掃事業
サンフロンティア沖縄(株)	230百万円	100.0%	ホテルの企画・運営事業
サンフロンティアホテルマネジメント(株)	100百万円	100.0%	ホテルの企画・開発・運営事業
スカイハートホテル(株)	10百万円	100.0%	ホテルの企画・運営事業
(株)日本システムサービス	10百万円	100.0%	ビルメンテナンス事業
(株)コミュニケーション開発	45百万円	100.0%	電気工事・電気通信工事
東京陽光不動産股份有限公司	10,000千 台湾ドル	100.0%	不動産コンサルティング事業
SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD.	44,890,000千 ベトナムドン	100.0%	ベトナムにおける不動産事業
SUN FRONTIER DANANG CO., LTD.	160,466,000千 ベトナムドン	100.0%	ベトナムにおける不動産事業
PT. SUN FRONTIER INDONESIA	3,323,000千 ルピア	85.0%	インドネシアにおける不動産事業
PT. SUN FRONTIER PROPERTY ONE	120,000,000千 ルピア	99.95%	インドネシアにおける不動産事業

名 称	資 本 金	出資比率	主 要 な 事 業 の 内 容
Sun Frontier NY Co., Ltd.	18,189千 米ドル	100.0%	アメリカ合衆国における不動産再生事業
340 West 48 SG LLC	6,700千 米ドル	90.0%	アメリカ合衆国における不動産再生事業
439 West 46 SG LLC	9,065千 米ドル	90.0%	アメリカ合衆国における不動産再生事業
RIVERSIDE STUDIOS LLC	10,700千 米ドル	90.0%	アメリカ合衆国における不動産再生事業

- (注) 1. 上記以外に、持分法適用関連会社が2社あります。
2. 当連結会計年度において、サンフロンティアホテルマネジメント(株)に対する出資比率は、同社株式を追加取得したことにより98.0%から100%に増加しました。また、当社は同社に対してホテル開発事業を吸収分割(簡易吸収分割)により承継するとともに、同社が議決権のないA種優先株式を発行し、その後減資したこと等により、同社の資本金は100百万円となりました。
なお、当社の同社に対する出資比率および同社が出資するスカイハートホテル(株)、サンフロンティア沖縄(株)の出資比率は、同社が発行した議決権のないA種優先株式を除いて算出しております。
3. 当連結会計年度から、当社が株式を取得した(株)コミュニケーション開発および連結子会社であるS Fビルメンテナンス(株)が株式を取得した(株)日本システムサービスを重要な子会社に含めております。
4. サンフロンティア不動産投資顧問(株)は、2021年3月31日付で、当社を存続会社とする吸収合併により消滅しております。

(6) 対処すべき課題

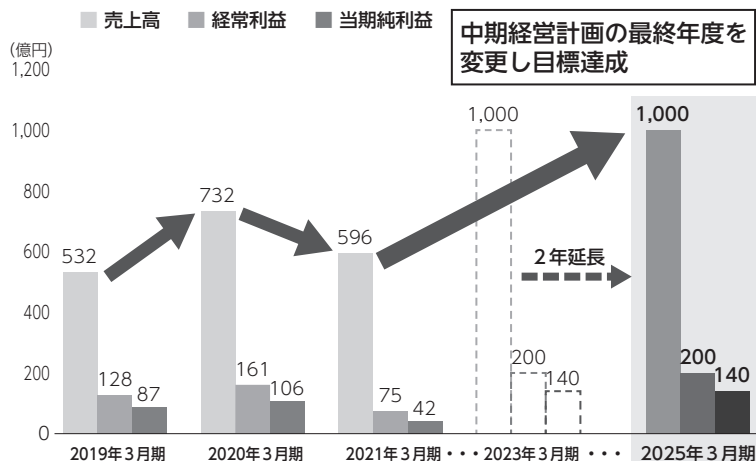
当社グループは、2019年3月期から2023年3月期までを対象とする5ヵ年の中期経営計画を推進しております。中期経営計画の初年度となる2019年3月期、続く2020年3月期は、計画を上回る進捗で順調に業績を伸ばしておりましたが、2020年初頭からの新型コロナウイルス感染拡大に伴う影響で、当社を取り巻く事業環境が大きく変わりました。そのような中、当社グループは「感染拡大防止の徹底と事業の継続」、「財務の安定性」、「本業である『不動産の再生と活用』への資源の集中」という3つの経営方針のもと、現場の動向やお客様の声をいち早く掴み、お客様のお困りごと解決力を磨き、事業を展開してまいりました。

新型コロナウイルスの感染拡大は、未だ収束の見通しは立っていないものの、今後、ワクチンが普及するとともに、各国の大型財政出動や金融緩和の継続によって、世界経済は底を打ち、来年には回復軌道に返ることが想定されております。こうした事業環境の変化および「アフターコロナ」の新常態を考慮し、コロナ禍の影響を受けた2021年3月期を起点に、持続的な成長軌道を再設定するため、中期経営計画の達成時期の見直しが必要との判断にいたしました。

中期経営計画で掲げる財務目標（売上高1,000億円、経常利益200億円、親会社株主に帰属する当期純利益140億円）は、当社グループの持続的な成長過程における一通過点として変えることなく、「フローとストックの両方で立つ」収益構造の確立に向けて、中期経営計画の最終年度を2025年3月期へ2年間延長させていただきます。

2025年3月期〈定量目標〉

売上高	1,000億円
経常利益	200億円
当期純利益	140億円
経常利益率	20%以上
自己資本比率	50%水準
ROE	10%以上



中期経営計画（2019年3月期～2023年3月期）の見直し

目標数字を変えることなく、最終年度を2025年3月期へ2年延長する

2025年3月期売上高1,000億円、経常利益200億円、親会社株主に帰属する当期純利益140億円

基本方針

「人が集まり、心を通わせ、社会の発展と人々の幸せを創出していく場」を提供する

<オフィス事業>

- ・「再生」により、再生産不可能な資源の無駄遣いを抑え、カーボンニュートラルに貢献
- ・「都心」、「中小型」、「オフィスビル」に尖り、現場一貫のお客様視点で多様化するニーズを捉える
- ・デジタル技術等の新分野を活用し、未来に向けて繁栄し続ける街づくりに貢献

<ホテル事業>

- ・安心かつ癒しの時間と空間をご提供し、最高の笑顔を生み、人々の心を健やかにそして豊かにする

<海外事業>

- ・アジアの人々を幸せに、同志と共に
- ・住宅（マンション）の開発・販売・管理・仲介等に特化、地元の人々の住まいの質の向上を通じて街の発展に貢献

3つの事業の成長戦略に加え、以下3つのポイントを重視していく

- ① ESG
- ② デジタル
- ③ キャッシュフロー

上記成長戦略と重視するポイントによって、フローとストックのバランスの取れた事業構造を確立し、中期経営計画の最終年度以降も持続的に成長し続ける企業グループを目指してまいります。

新型コロナウイルスの影響を大きく受けた今、基本方針に定めた「人が集まり、心を通わせ、社会の発展と人々の幸せを創出していく場」を提供することを、オフィス事業、ホテル事業、海外事業それぞれで叶えてまいります。そして、ESG、デジタル、キャッシュフローを重視し、変化・挑戦することで各事業を進化させ、新たな高い付加価値の創出に努めてまいります。

当社グループの強みは、社是である「利他」の価値観であり、当社グループの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です。これまで各々は、お客様視点で高い専門性により生み出す付加価値を部門を越えたチームワークで高めることによって、お客様のお困りごとを解決してまいりました。これからの新常态下、人財や働き方が多様化する中においても、当社グループのフィロソフィをベースとしてお客様の期待以上で応える事業方針を継続してまいります。

(7) 企業集団の主要な事業セグメント (2021年3月31日現在)

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

(8) 主要な営業所 (2021年3月31日現在)

名 称	所 在 地
本 社	東京都千代田区
銀 座 店	東京都中央区
日 本 橋 店	東京都中央区
小 伝 馬 町 店	東京都中央区
神 田 店	東京都千代田区
麴 町 店	東京都千代田区
赤 坂 店	東京都港区
新 宿 店	東京都新宿区
渋 谷 店	東京都渋谷区
五 反 田 店	東京都品川区
浜 松 町 店	東京都港区
横 浜 店	神奈川県横浜市
プロパティマネジメント事業部	東京都千代田区
S Fビルサポート(株)	東京都千代田区
S Fビルメンテナンス(株)	東京都墨田区
サンフロンティアスペースマネジメント(株)	東京都港区
S Fエンジニアリング(株)	東京都墨田区
サンフロンティア佐渡(株)	新潟県佐渡市
おけさ観光タクシー(株)	新潟県佐渡市
サンフロンティアコミュニティアレンジメント(株)	東京都千代田区
サンフロンティア沖縄(株)	沖縄県那覇市
サンフロンティアホテルマネジメント(株)	東京都千代田区
スカイハートホテル(株)	東京都千代田区
(株)日本システムサービス	東京都港区
(株)コミュニケーション開発	東京都中央区
東京陽光不動産股份有限公司	台湾

名 称	所 在 地
SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD.	ベトナム社会主義共和国
SUN FRONTIER DANANG CO., LTD.	ベトナム社会主義共和国
PT. SUN FRONTIER INDONESIA	インドネシア共和国
PT. SUN FRONTIER PROPERTY ONE	インドネシア共和国
Sun Frontier NY Co., Ltd.	アメリカ合衆国
340 West 48 SG LLC	アメリカ合衆国
439 West 46 SG LLC	アメリカ合衆国
RIVERSIDE STUDIOS LLC	アメリカ合衆国

(9) 従業員の状況 (2021年3月31日現在)

① 企業集団の従業員の状況

従業員数	前連結会計年度末比増減
641名	29名増

(注) 上記従業員数には、臨時従業員（パートタイマー、嘱託社員等）503名は含んでおりません。

② 当社の従業員の状況

従業員数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
319名	6名増	35.0歳	5.7年

(注) 上記従業員数には、当社から他社への出向者を含んでおりません。

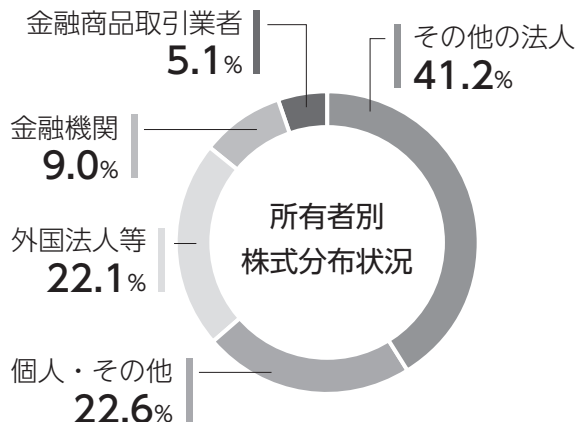
(10) 主要な借入先の状況 (2021年3月31日現在)

借 入 先	借 入 額 (百万円)
株式会社三井住友銀行	10,280
株式会社みずほ銀行	8,346
株式会社あおぞら銀行	5,382
株式会社三菱UFJ銀行	3,236
株式会社りそな銀行	2,916
株式会社新生銀行	2,795

2. 会社の株式に関する事項

(1) 株式の状況 (2021年3月31日現在)

- ① 発行可能株式総数 91,200,000株
- ② 発行済株式の総数 48,755,500株
(自己株式144株を含む)
- ③ 株主数 10,649名



④ 大株主 (上位10名)

株主名	持株数 (株)	持株比率 (%)
株式会社報恩	17,957,500	36.83
堀口智顕	3,013,800	6.18
QUINTET PRIVATE BANK (EUROPE) S.A.107704	2,340,900	4.80
エスカワゴエ株式会社	1,566,400	3.21
SMB C日興証券株式会社	1,442,800	2.96
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,250,400	2.56
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	729,800	1.50
STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS-UNITED KINGDOM	594,300	1.22
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	504,063	1.03
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505227	486,978	1.00

- (注) 1. 持株比率は、自己株式 (144株) を控除して計算しております。
 2. 持株比率の計算上、株式給付信託 (J-ESOP) の信託口として、みずほ信託銀行株式会社が所有している当社株式56,500株を含めて計算しております。

(2) その他株式に関する重要な事項

該当事項はありません。

3. 会社の新株予約権等に関する事項

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

取締役の企業業績向上へのインセンティブ効果や株主重視の経営意識を高めることを目的として、取締役（社外取締役を除く）に対する株式報酬型ストック・オプションを発行しております。

(2021年3月31日現在)

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

(注) 1. 2018年6月22日開催の第19回定時株主総会において、退任時行使の株式報酬型ストック・オプションとして新株予約権を取締役（社外取締役を除く）に対して年額36万円以内の範囲で割り当てることを決議いただいております。

2. (9)に記載した以外のその他の権利行使の条件については、当社に提出された「新株予約権申込書（募集要項）」の定めるところによります。

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

該当事項はありません。

(3) その他新株予約権等に関する重要な事項

該当事項はありません。

4. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の氏名等 (2021年3月31日現在)

地 位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役会長	堀 口 智 顕	サンフロンティアホテルマネジメント(株) 代表取締役 サンフロンティア佐渡(株) 代表取締役 サンフロンティア沖縄(株) 代表取締役 おけさ観光タクシー(株) 代表取締役
代表取締役社長 社長執行役員	齋 藤 清 一	S Fエンジニアリング(株) 代表取締役 東京陽光不動産股份有限公司 董事長
取締役副社長 副社長執行役員	中 村 泉	受託資産運用本部長 S Fビルサポート(株) 代表取締役 S Fビルメンテナンス(株) 代表取締役 サンフロンティアスペースマネジメント(株) 代表取締役
専務取締役 専務執行役員	山 田 康 志	事業推進本部長 サンフロンティアコミュニティアレンジメント(株) 代表取締役 PT.SUN FRONTIER PROPERTY ONE 代表取締役 PT.SUN FRONTIER INDONESIA 代表取締役 SUN FRONTIER VIETNAM CO.LTD. 取締役会長 SUN FRONTIER DANANG CO.LTD. 取締役会長
取 締 役 員 取 行 役 員	二 宮 光 広	管理本部長
取 締 役 員 取 行 役 員	本 田 賢 二	アセットマネジメント本部長 (株)コミュニケーション開発 代表取締役
取 締 役	高 原 利 雄	
取 締 役	久 保 幸 年	大原大学院大会計研究科 教授
取 締 役	大 久 保 和 孝	(株)大久保アソシエイツ 代表取締役社長 セガサミーホールディングス(株) 社外監査役 (株)ブレインパッド 社外監査役 (株)LIFULL 社外取締役 (株)サーラコーポレーション 社外取締役 (株)商工組合中央金庫 社外取締役

地 位	氏 名	担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況
常 勤 監 査 役	品 田 耕 一	
監 査 役	守 屋 宏 一	守屋法律事務所所長 (株)タムラ製作所 社外監査役 (株)サマンサタバサジャパンリミテッド 社外取締役
監 査 役	田 中 英 隆	(一社)格付研究センター 代表理事

- (注) 1. 取締役高原利雄氏、取締役久保幸年氏及び取締役大久保和孝氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役守屋宏一氏及び監査役田中英隆氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 取締役久保幸年氏及び取締役大久保和孝氏は、公認会計士の資格を有し、財務及び会計に関する専門知識と豊富な経験があります。
4. 監査役守屋宏一氏は、弁護士の資格を有し、法律に関する専門知識と不動産関係を含め様々な分野での豊富な経験があります。
5. 当社は、取締役高原利雄氏、取締役久保幸年氏、取締役大久保和孝氏、監査役守屋宏一氏及び監査役田中英隆氏を(株)東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

(2) 取締役および監査役の専門性と経験（スキルマトリックス）

取締役および監査役の主要な専門性と経験は、次のとおりであります。

地 位	氏 名	取締役と監査役が有している専門性と経験（主要5項目までを記載しております）								
		企業 経営	不動産	会計 財務	法務 コンプラ リスク管理	人事 労務 人財開発	IT デジタル	CSR ESG サステナ ビリティ	M&A	海外
代表取締役 会長	堀 口 智 顕	●	●			●			●	
代表取締役 社長	齋 藤 清 一	●	●	●			●			●
取締役 副社長	中 村 泉	●	●	●					●	
専務取締役	山 田 康 志	●	●	●					●	●
取締役	二 宮 光 広	●	●		●	●				
取締役	本 田 賢 二	●	●			●				●
社外取締役	高 原 利 雄	●	●						●	●
社外取締役	久 保 幸 年			●	●	●	●			●
社外取締役	大久保 和 孝			●	●		●	●		●
常勤監査役	品 田 耕 一	●		●	●	●			●	
社外監査役	守 屋 宏 一	●	●		●	●			●	
社外監査役	田 中 英 隆	●		●				●	●	●

(3) 責任限定契約の内容の概要

当社と全ての社外取締役および社外監査役との間で、会社法第427条第1項及び当社定款第29条第2項、同第38条第2項の規定に基づく責任限定契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する金額としております。

(4) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

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

(5) 当事業年度に係る取締役および監査役の報酬等

① 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

イ. 決定方法

2021年2月16日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。その概要は以下のロ～トに記載のとおりです。

- ロ. 固定報酬は、取締役の職務の内容及び当社の状況等を勘案し、不動産業界における他社実績等と比較し適正水準と思われる額とする。
 - ハ. 業績連動報酬は、業績向上の成果の反映という観点から、当該事業年度における連結業績（経常利益）を指標として連結業績予想に対する達成状況を勘案して決定する。
- 二. 取締役（社外取締役を除く）に対して、株主の皆様と株価変動のメリットとリスクを共有し、取締役の企業業績向上へのインセンティブ効果や株主重視の経営意識を高めることを目的として、退職時行使の株式報酬型ストック・オプションとしての新株予約権を取締役会の決議により付与する。
- ホ. 取締役の個人別の報酬等の割合は、社外取締役を除く取締役については、業績連動報酬に係る指標の目標が100%達成された場合に、固定報酬65%、業績連動報酬30%、ストック・オプション5%となることを目安とし、社外取締役については固定報酬、業績連動報酬のみとするが、上述の目安を参考とする。
- ヘ. 報酬等の支給時期は、下記のとおりとする。
- a. 固定報酬 毎月支給する。
 - b. 業績連動報酬 毎年一回、当該事業年度に係る定時株主総会終了後に支給する。
 - c. スtock・オプション 毎年一回、定時株主総会終了後に開催される取締役会決議により決定及び付与し、各取締役の取締役退任時に行使するものとする。

ト. 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

個人別の固定報酬及び業績連動報酬の額又はその算定方法の決定については、取締役会で決議の上、代表取締役会長に委任する。

取締役の報酬決定手続の客観性・透明性向上を図るため、代表取締役会長、代表取締役社長および社外取締役2名以上を構成員とする任意の指名・報酬委員会を設置して、取締役の報酬等の額またはその算定方法、報酬等の構成やその割合、指標の設定等を審議し、代表取締役会長はその審議内容を最大限尊重して、委任された事項の決定を行う。

チ. 上記の決定方針に係る当事業年度の状況

当事業年度に係る業績連動報酬の指標である業績（連結経常利益）の目標は6,500百万円であり、実績は7,524百万円でした。取締役会は、任意の指名・報酬委員会からの報告を受け、代表取締役会長堀口智顕による決定の手続・内容も含め当事業年度に係る取締役の個人別の報酬の内容は、上記の決定方針に沿うものであると判断しました。

② 取締役および監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

イ. 取締役の金銭報酬（固定報酬及び業績連動報酬）の総額の限度額は、2017年6月23日開催の第18回定時株主総会において、年額360百万円以内（うち社外取締役分36百万円以内、ただし使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）と決議されております。当該定時株主総会終結時点の取締役員数は6名（うち社外取締役は2名）です。また、当該金銭報酬とは別枠で、2018年6月22日開催の第19回定時株主総会において、退任時行使の株式報酬型ストック・オプションとして新株予約権を取締役（社外取締役を除く）に対して年額36百万円以内の範囲で割り当てることと決議されております。当該定時株主総会終結時点の取締役（社外取締役を除く）の員数は4名です。

ロ. 監査役の金銭報酬（固定報酬のみ）の総額の限度額は、2006年6月22日開催の第7回定時株主総会において、年額36百万円以内と決議されております。当該定時株主総会終結時点の監査役の員数は3名（うち社外監査役は1名）です。

③ 取締役および監査役の報酬等の総額等

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)			対象となる役員 の員数 (人)
		基本報酬	業績連動報酬等	ストック・ オプション	
取締役 (うち社外取締役)	218 (20)	163 (17)	50 (3)	4 (ー)	9 (3)
監査役 (うち社外監査役)	21 (12)	21 (12)	ー (ー)	ー (ー)	3 (2)

- (注) 1. 業績連動報酬等として取締役に対して役員賞与を支給しております。
 2. 業績連動報酬等には当事業年度に係る役員賞与引当金の当期引当額を記載しております。
 3. ストック・オプションの額には、2020年度株式報酬型ストック・オプション（新株予約権）のため、取締役（社外取締役を除く）4名に対して、当事業年度に支給した報酬の額を記載しております。
 4. 第21期事業年度に係る役員賞与として、取締役7名に対して76百万円（うち社外取締役3名7百万円）を当事業年度に支給しております。なお、当該役員報酬は第21期事業年度に係る役員賞与引当金の引当額76百万円に含まれており、上記の業績連動報酬等には含まれておりません。

(6) 社外役員に関する事項

① 重要な兼職先である法人等と当社との関係

- ・取締役久保幸年氏は、大原大学院大学会計研究科教授を兼任しておりますが、当社と当該他の法人等との間に重要な開示すべき関係はありません。
- ・取締役大久保和孝氏は、(株)大久保アソシエイツ 代表取締役社長、セガサミーホールディングス(株) 社外監査役、(株)ブレインパッド 社外監査役、(株)LIFULL 社外取締役、(株)サーラコーポレーション 社外取締役、(株)商工組合中央金庫 社外取締役を兼任しておりますが、当社と当該他の法人等との間に重要な開示すべき関係はありません。
- ・監査役守屋宏一氏は、守屋法律事務所所長であり、(株)タムラ製作所社外監査役、(株)サマンサタバサジャパンリミテッド社外取締役を兼任しておりますが、当社と当該他の法人等との間に重要な開示すべき関係はありません。
- ・監査役田中英隆氏は、(一社)格付研究センター 代表理事を兼任しておりますが、当社と当該他の法人等との間に重要な開示すべき関係はありません。

② 当事業年度における主な活動状況

イ. 取締役会及び監査役会への出席状況

	取締役会（19回開催）		監査役会（13回開催）	
	出席回数(回)	出席率(%)	出席回数(回)	出席率(%)
取締役 高原利雄	19回/ 19回	100.0	—	—
取締役 久保幸年	19回/ 19回	100.0	—	—
取締役 大久保和孝	19回/ 19回	100.0	—	—
監査役 守屋宏一	18回/ 19回	94.7	12回/ 13回	92.3
監査役 田中英隆	19回/ 19回	100.0	13回/ 13回	100.0

(注) 上記の取締役会のほか、会社法第370条及び当社定款第26条第2項の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が8回ありました。

ロ. 取締役会及び監査役会における発言状況

- ・取締役 高原利雄氏は、全ての取締役会に出席し、会社経営者としての豊富な業務経験と幅広い知見から、業務を執行する経営陣から独立した立場での適切な発言を行っております。

- ・取締役 久保幸年氏は、全ての取締役会に出席し、東京証券取引所の在職時代における上場会社に対するコーポレート・ガバナンス管理等及び会計を専門とする大学教授としての豊富な経験と知識に基づく専門的な見地から、業務を執行する経営陣から独立した立場での適切な発言を行っております。
- ・取締役 大久保和孝氏は、全ての取締役会に出席し、公認会計士としての会計・税務の見地だけではなく、官公庁の各種有識者委員及び財界団体幹事等の経験を踏まえ、危機管理やコンプライアンス、CSR等の分野における専門的な見地からも業務を執行する経営陣から独立した立場での適切な発言を行っております。
- ・監査役 守屋宏一氏は、19回中18回の取締役会に出席し、主に弁護士としての専門的な見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の適法性・妥当性を確保するための助言・提言を行っております。また、13回中12回の監査役会に出席し、当社のコンプライアンス体制の構築・維持についての発言のほか、多くの助言を行っております。
- ・監査役 田中英隆氏は、全ての取締役会に出席し、米国公認会計士として国際金融における専門知識及び会社経営者としての豊富な業務経験に基づき、取締役会の意思決定の適法性・妥当性を確保するための助言・提言を行っております。また、全ての監査役会に出席し、グローバルな視点から意見を述べるなど、多くの助言を行っております。

八. 社外取締役が果たすことが期待される役割に関して行った職務の概要

社外取締役3名は、上記のとおり、取締役会へ出席して発言するほか、当社の重要な経営事項や全事業に関する予算実績管理、事業遂行計画等に関して報告・協議するための経営会議に出席しております。また、役員を選任・解任および役員報酬に関する手続きの公正性・客観性・透明性の向上を図るために取締役会の任意の諮問機関として設置された「指名・報酬委員会」の委員となっております。これらの会議体、委員会に出席し、それぞれの豊富な経験と専門知識を活かして発言を行うことにより、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いております。

5. 会計監査人に関する事項

(1) 名称 三優監査法人

(2) 報酬等の額

	支 払 額 (百万円)
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	35
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	35

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

2. 会計監査人の報酬等について監査役会が同意した理由

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

(3) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める事由のいずれかに該当し、必要と認められる場合、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。また、監査役会は、会計監査人としての適格性、独立性や信頼性などにおいて問題があると判断した場合、株主総会に提案する会計監査人の解任または不再任に関する議案を決定いたします。

連結貸借対照表

(2021年3月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	110,785	流動負債	13,358
現金及び預金	21,508	買掛金	1,634
受取手形及び売掛金	1,532	1年内返済予定の長期借入金	5,530
販売用不動産	13,601	未払法人税等	901
仕掛販売用不動産	72,282	賞与引当金	197
仕掛工事	157	役員賞与引当金	52
貯蔵品	46	保証履行引当金	53
その他の金	1,693	その他の	4,988
貸倒引当金	△36	固定負債	44,354
固定資産	16,700	長期借入金	41,991
有形固定資産	10,528	退職給付に係る負債	11
建物	1,989	株式給付引当金	56
土地	6,821	その他の	2,295
その他の	1,717	負債合計	57,712
無形固定資産	701	(純資産の部)	
のれん	552	株主資本	66,916
その他の	149	資本金	11,965
投資その他の資産	5,470	資本剰余金	6,445
差入保証金	3,997	利益剰余金	48,573
繰延税金資産	973	自己株式	△67
その他の	500	その他の包括利益累計額	△289
貸倒引当金	△1	その他有価証券評価差額金	2
		為替換算調整勘定	△292
		新株予約権	16
		非支配株主持分	3,129
		純資産合計	69,773
資産合計	127,485	負債・純資産合計	127,485

連結損益計算書

(2020年4月1日から
2021年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売上高	59,632
売上原価	44,549
売上総利益	15,083
販売費及び一般管理費	7,170
営業利益	7,912
営業外収益	
受取利息	43
受取配当金	0
受為替差益	33
受助成金の収入	154
その他	38
営業外費用	
支持分法によるの利益	502
投資損失	55
その他	99
経常利益	658
特別利益	7,524
特定資産売却益	1
特別損失	
特定資産売却損失	0
固定資産除却損失	5
減価償却の損失	51
その他	6
税金等調整前当期純利益	63
法人税、住民税及び事業税	3,295
法人税等調整額	△70
当期純利益	7,462
非支配株主に帰属する当期純損失	4,238
親会社株主に帰属する当期純利益	36
	4,274

貸借対照表

(2021年3月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	87,167	流 動 負 債	7,827
現金及び預金	14,943	買掛金	966
売掛金	282	1年内返済予定の長期借入金	3,258
販売用不動産	11,534	未払法人税等	194
仕掛販売用不動産	58,646	預り金	1,654
関係会社短期貸付金	390	賞与引当金	125
その他の貸倒引当金	1,371	役員賞与引当金	50
	△0	その他	1,576
固 定 資 産	27,561	固 定 負 債	38,696
有形固定資産	8,748	長期借入金	36,629
建物	661	長期預り保証金	1,963
土地	6,472	株式給付引当金	48
その他の	1,614	その他	56
無形固定資産	111	負 債 合 計	46,524
その他の	111	(純 資 産 の 部)	
投資その他の資産	18,701	株 主 資 本	68,186
関係会社株式	15,283	資 本 本 金	11,965
関係会社長期貸付金	1,243	資 本 剰 余 金	6,449
繰延税金資産	964	資 本 準 備 金	6,449
その他の	1,427	利 益 剰 余 金	49,838
貸倒引当金	△218	利 益 準 備 金	13
		その他利益剰余金	49,825
		繰越利益剰余金	49,825
		自 己 株 式	△67
		評価・換算差額等	2
		その他有価証券評価差額金	2
		新 株 予 約 権	16
資 産 合 計	114,729	純 資 産 合 計	68,204
		負 債 ・ 純 資 産 合 計	114,729

損益計算書

(2020年4月1日から
2021年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金	額
売上高		42,002
売上原価		28,973
売上総利益		13,029
販売費及び一般管理費		5,011
営業利益		8,017
営業外収益		
受取利息	69	
受取配当金	0	
貸倒引当金戻入額	312	
その他	55	438
営業外費用		
支払利息	432	
その他	28	461
経常利益		7,994
特別利益		
抱合せ株式会社消滅差益	26	26
特別損失		
関係会社株式評価損	99	
関係会社出資金評価損	190	
その他	6	296
税引前当期純利益		7,724
法人税、住民税及び事業税	2,452	
法人税等調整額	△42	2,409
当期純利益		5,314

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2021年5月18日

サンフロンティア不動産株式会社
取締役会 御中

三 優 監 査 法 人
東 京 事 務 所

指 定 社 員 公 認 会 計 士 齋 藤 浩 史 ㊞
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公 認 会 計 士 森 田 聡 ㊞
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、サンフロンティア不動産株式会社の2020年4月1日から2021年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サンフロンティア不動産株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結計算書類の監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2021年5月18日

サンフロンティア不動産株式会社
取締役会 御中

三 優 監 査 法 人
東 京 事 務 所

指 定 社 員 公 認 会 計 士 齋 藤 浩 史 ㊞
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公 認 会 計 士 森 田 聡 ㊞
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、サンフロンティア不動産株式会社の2020年4月1日から2021年3月31日までの第22期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以上

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、2020年4月1日から2021年3月31日までの第22期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、監査計画等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、監査計画等に従い、取締役、内部監査室その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。更に代表取締役と定期的に意見の交換を行いました。
 - ② 事業報告に記載されている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株式会社及びその子会社からなる企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、監査役会が定めた内部統制システムに係る監査役監査の実施基準に準拠し、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③ 子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社の取締役会に出席し、事業内容及び財産の状況について報告を受け意見を表明しました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。
 - ④ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

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

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人三優監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人三優監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2021年5月18日

サンフロンティア不動産株式会社 監査役会

常勤監査役 品 田 耕 一 ㊞

社外監査役 守 屋 宏 一 ㊞

社外監査役 田 中 英 隆 ㊞

以 上

株主総会会場 ご案内図



紙パルプ会館2階 「フェニックスホール」

東京都中央区銀座三丁目9番11号 (電話 03-3543-8118)



交通のご案内

東京メトロ

銀座線	銀座駅	A12出口	徒歩2分
丸の内線	銀座駅		
日比谷線	銀座駅		

日比谷線	東銀座駅	A2出口	徒歩2分
------	------	------	------

有楽町線	銀座一丁目駅	9番出口	徒歩5分
------	--------	------	------

都営地下鉄

浅草線	東銀座駅	A7・A8出口	徒歩1分
-----	------	---------	------

J R

山手線	有楽町駅	中央口	徒歩7分
京浜東北線	有楽町駅		

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