

# 第27回 定時株主総会 招集ご通知

**日時** 2026年6月23日（火曜日）午後2時30分  
（開場は午後1時30分を予定しております。）

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

**決議事項**

第1号議案	監査等委員でない取締役7名 選任の件
第2号議案	監査等委員である取締役3名 選任の件
第3号議案	補欠の監査等委員である取締役 1名選任の件



郵送またはインターネットによる  
議決権行使期限

2026年6月22日（月曜日）  
午後6時まで

サンフロンティア不動産株式会社

証券コード 8934



## SUN FRONTIER

### 事前質問受付のご案内

当社株主総会では、株主様との対話促進を図るため、事前質問の受付を実施します。[本招集ご通知第7頁](#)に詳細を記載しておりますので、ご確認ください。

経営理念 (Mission)

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

目指す将来像 (Vision)

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

行動指針 (Value)

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



株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当期は、良好な雇用環境を背景に景気が緩やかな回復基調で推移した一方、金融政策の正常化に向けた動きや、地政学リスクの高まりに伴う資源価格の上昇などにより、先行き不透明な事業環境が続きました。

そのような中、当社グループは、環境の変化に細心の注意を払いつつ、お客様視点に立った付加価値の高い商品と心温かいサービスの提供を通じて、お客様のお困りごと解決に取り組んでまいりました。オフィスビル事業では、都心部を中心とした堅調な市況のもと、収益性の高い物件販売を実現するとともに、将来の成長を見据えた物件仕入れを着実に進めてまいりました。また、ホテル・観光事業においては、インバウンド需要の回復を背景に事業規模を拡大するとともに、運営力の向上に努め、収益基盤の拡充を図りました。これらの結果、当期の連結業績は期初予想を上回り、売上高は2期連続、経常利益は3期連続、親会社株主に帰属する純利益は4期連続で過去最高を更新することができました。

第28期は、中期経営計画2028の達成に向け、成長戦略を一段と加速させる一年となります。その成長戦略の一環として、2026年4月より伊藤忠商事株式会社との資本業務提携を開始いたしました。当社グループの強みである現場力や機動力と、伊藤忠商事株式会社が有する幅広い事業ネットワークや資本力を融合させることで、事業シナジーを最大限に発揮し、持続的な成長と企業価値の向上につなげてまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

代表取締役社長 齋藤清一



証券コード 8934  
2026年6月1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27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27回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

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

当社ウェブサイト <https://www.sunfrt.co.jp/>

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



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

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

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



なお、当日のご出席に代えて、書面またはインターネット等により議決権を行使することができますので、お手数ながら電子提供措置事項に掲載の株主総会参考書類をご検討のうえ、後掲の「議決権行使についてのご案内」に従って2026年6月22日（月曜日）午後6時まで議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

<b>開催日時</b>	2026年6月23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。)
<b>開催場所</b>	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。)
<b>目的事項</b>	<b>報告事項</b> 1. 第27期(2025年4月1日から2026年3月31日まで) 事業報告、 連結計算書類並びに会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類 監査結果報告の件 2. 第27期(2025年4月1日から2026年3月31日まで) 計算書類 報告の件
	<b>決議事項</b> 第1号議案 監査等委員でない取締役7名選任の件 第2号議案 監査等委員である取締役3名選任の件 第3号議案 補欠の監査等委員である取締役1名選任の件

以上

## ■ その他ご留意いただきたい事項

- 株主総会終了後、「[株主の皆様との懇談会](#)」を開催させていただきます。お時間の許す限りご参加くださいますようお願い申し上げます。
- 本通知の内容については、早期に情報をご提供する観点から、本通知発送前に当社ウェブサイトの開示いたしました。
- 株主総会ご出席の株主の皆様へのお土産のご用意はございません。何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。
- 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- 議決権の代理行使をされる場合は、議決権を有する株主の方1名に限り代理人として株主総会にご出席いただけます。この場合、委任状等の代理権を証明する書類を当社にご提出ください。(株主様でない代理人及び同伴の方など株主様以外の方は、株主総会にご出席いただけません。)
- 議決権行使書面とインターネットにより、重複して議決権を行使された場合は、インターネットによる議決権行使を有効なものとして取り扱わせていただきます。
- インターネットにより、複数回にわたり議決権を行使された場合には、最後に行使されたものを有効な議決権行使として取り扱わせていただきます。
- 議決権行使書面において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。
- 電子提供措置事項のうち、次の事項につきましては、法令および当社定款の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。なお、監査等委員会および会計監査人は次の事項を含む監査対象書類を監査しております。
  - ① 事業報告の「[会社の新株予約権等に関する事項](#)」「[会計監査人に関する事項](#)」  
「業務の適正を確保するための体制及びその運用状況の概要」
  - ② 連結計算書類の「[連結株主資本等変動計算書](#)」「[連結注記表](#)」
  - ③ 計算書類の「[株主資本等変動計算書](#)」「[個別注記表](#)」




## ■ ウェブサイト掲載のご案内

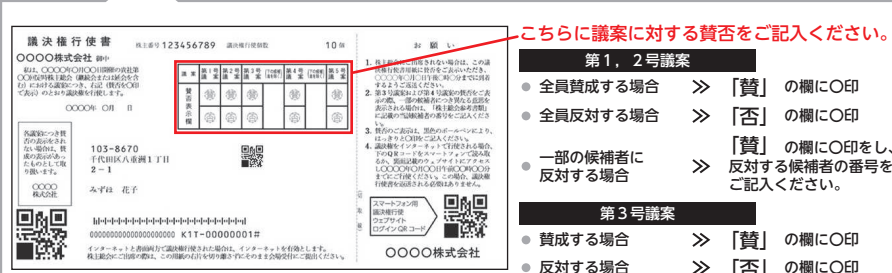
- 株主総会の運営に変更が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載させていただきますので、予めご確認ください。(当社ウェブサイト <https://www.sunfrt.co.jp>)
- 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトにも修正内容を掲載させていただきます。

## 議決権行使のご案内

議決権の行使には以下の3つの方法がございます。

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

書面による 議決権行使の場合	インターネット等による 議決権行使の場合	当日ご出席による 議決権行使の場合
 <p>同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご記入のうえ、ご返送ください。</p>	 <p>招集ご通知6頁の記載をご確認のうえ、スマートフォンまたはパソコン等から議決権行使サイトにアクセスし、議案に対する賛否をご入力ください。</p>	 <p>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。</p>
<p><b>行使期限</b></p> <p>2026年6月22日（月曜日） 午後6時到着分まで</p>	<p><b>行使期限</b></p> <p>2026年6月22日（月曜日） 午後6時行使分まで</p>	<p><b>日時</b></p> <p>2026年6月23日（火曜日） 午後2時30分</p>



**ここに議案に対する賛否をご記入ください。**

議案	賛	否	賛	否	賛	否
第1号議案	○	○	○	○	○	○
第2号議案	○	○	○	○	○	○
第3号議案	○	○	○	○	○	○

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

● 賛成する場合 >> 「賛」の欄に○印  
 ● 反対する場合 >> 「否」の欄に○印

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

機関投資家の皆様へ

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

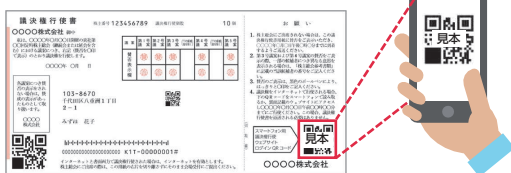


## インターネット等による議決権行使のご案内

### ログインQRコードを読み取る方法 「スマートSR」

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

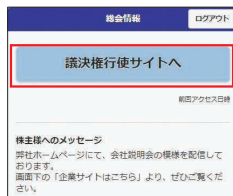
#### 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。

#### 2 「スマートSR」画面上部の「議決権行使サイトへ」ボタンをタップします。以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※通信環境の影響等により接続しづらい場合は、時間を置いて再度アクセスしてください。



←「議決権行使サイトへ」をタップ

#### 「スマート行使」での議決権行使は1回のみ。

議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

### 議決権行使コード・パスワードを入力する方法

議決権行使  
ウェブサイト

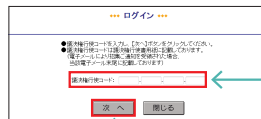
<https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>

#### 1 議決権行使ウェブサイトへアクセスしてください。



←「次へすすむ」をクリック

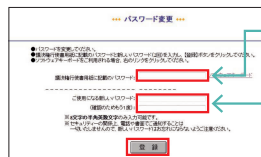
#### 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



←「議決権行使コード」を入力

←「次へ」をクリック

#### 3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。



←「初期パスワード」を入力

←実際にご使用になる新しいパスワードを設定してください

←「登録」をクリック

#### 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

## 事前質問受付についてのご案内

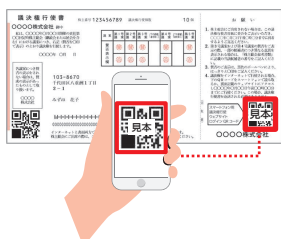
株主の皆さまから、本株主総会の目的事項に関するご質問を「スマートSR」サイトにてお受けします。

株主さまのご関心が特に高いと思われるご質問については、株主総会にて「事前質問に対するご回答」として回答させていただく予定です。

### 受付方法

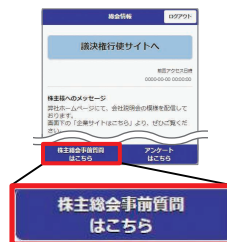
#### 1. スマートフォン・タブレット端末等で入力する場合

- 1 議決権行使書右下に記載のQRコードを読み取ります。

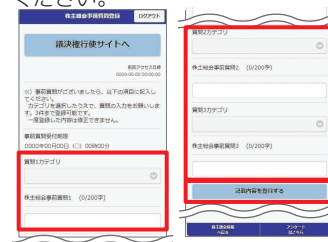


※「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。

- 2 「スマートSR」画面の「株主総会事前質問はこちら」ボタンを押下ください。



- 3 「事前質問」画面に遷移します。以降は画面の案内に従ってご入力ください。

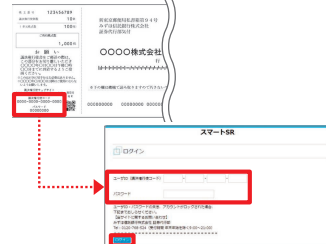


#### 2. PC等で入力する場合

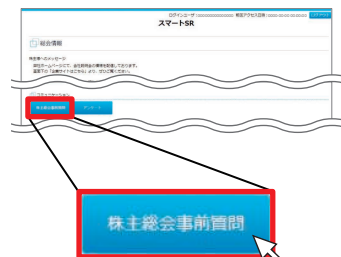
- 1 以下のURLより議決権行使書右側の裏面に記載の議決権行使コード・パスワードをご入力のうえ、「スマートSR」へログインしてください。

「スマートSR」URL

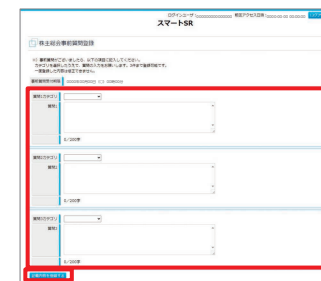
<https://smart-sr.m041.mizuho-tb.co.jp/SA>



- 2 「スマートSR」画面の「株主総会事前質問」ボタンをクリックしてください。



- 3 「事前質問」画面に遷移します。以降は画面の案内に従ってご入力ください。



#### 3. スマートSR以外の場合

電子メールでのご送付

[soukai2026@sunfrt.co.jp](mailto:soukai2026@sunfrt.co.jp)

書面でのご送付

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

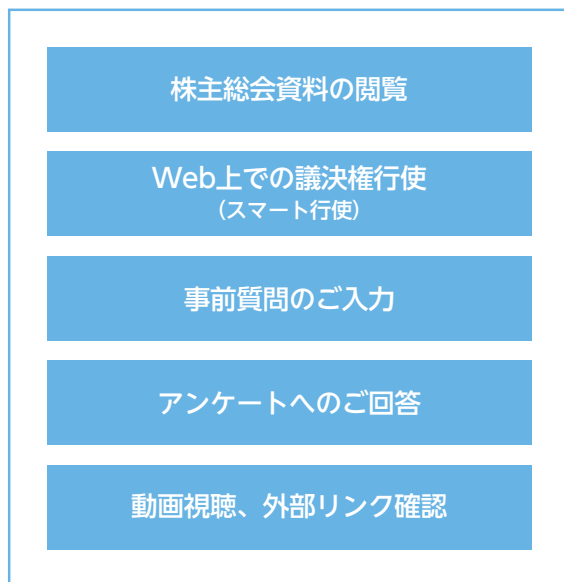
### ご留意事項

- ご質問は、本株主総会の目的事項に関する内容に限らせていただきます。
- ご質問は株主さまお一人につき3問まで、1問あたり200字以内でお願いいたします。
- すべてのご質問に対して回答をお約束するものではありません。また、個別の回答はいたしかねますのであらかじめご了承ください。
- ご利用いただくための通信料金等は、株主さまのご負担となります。

## 「スマートSR」について

「スマートSR」とは、みずほ信託銀行株式会社が提供する、株主様と当社との対話のDX化を推進するWebサービスで、議決権行使書のQRコードを読み取ることで、IDパスワードの入力不要でログインでき、以下の機能をご利用いただけます。

※「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。



(ご注意)

実際にご提供する情報は発行会社により異なります。また、通信環境の影響等により「スマートSR」がご利用いただけない場合は、議決権行使書右片の裏面をご参照いただき、「議決権行使ウェブサイト」へログインのうえ、議決権行使をお願いいたします。

### 「スマートSR」画面イメージ (モバイル)

The image shows a mobile app interface for Smart SR. At the top, there are buttons for '総会情報' and 'ログアウト'. Below that is a large blue button labeled '議決権行使サイトへ', with a callout box pointing to it that says '「スマート行使」へ遷移'. The main content area displays a message to shareholders, including the date and time of the meeting (0000年00月00日 (C) 00時00分 から) and the location. Below this is a section for '株主総会資料' (Shareholder Meeting Materials), which contains two PDF files with their names and sizes (00.0 KB). A callout box points to this section with the text '株主総会資料の閲覧'. Underneath is an '外部リンク' (External Links) section with a button for '企業サイトはこちら' and a link for '株主に関するお手続き', with a callout box pointing to it that says '「外部リンク」へ遷移'. The bottom section is titled '動画' (Videos) and features a video player with a red play button. A callout box points to this section with the text '動画視聴 (動画サイトに遷移せず、本画面上で視聴)'. At the very bottom, there are two buttons: '株主総会事前質問はこちら' and 'アンケートはこちら', with a callout box pointing to them that says '「アンケート」へ遷移'. Another callout box points to the '株主総会事前質問はこちら' button with the text '「事前質問」へ遷移'.

## 第1号議案 監査等委員でない取締役7名選任の件

監査等委員でない取締役6名全員は本総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、監査等委員でない取締役7名の選任をお願いしたいと存じます。なお、本議案について監査等委員会において検討がなされましたが、特段の意見はありませんでした。

監査等委員でない取締役候補者は、次のとおりです。

候補者番号	氏名	性別	現在の当社における地位・担当	候補者属性	取締役会出席率 (出席状況)
1	ほり ぐち とも あき 堀 口 智 顕	男性	代表取締役会長	再任	94.7% (19回中18回出席)
2	さい とう せい いち 齋 藤 清 一	男性	代表取締役社長 社長執行役員	再任	100.0% (19回中19回出席)
3	かわ にし けん た ろう 川 西 健 太郎	男性	取締役 上席執行役員 受託資産運用本部長 兼 不動産ソリューション事業部長 兼 サステナビリティ推進室長	再任	100.0% (15回中15回出席)
4	ひら はら たけ し 平 原 健 志	男性	上席執行役員 管理本部長 兼 経営企画部長	新任	—
5	おと みち けい た ろう 音 道 慶 太郎	男性	上席執行役員 受託資産運用本部副本部長	新任	—
6	あさ い けい いち 浅 井 恵 一	男性	社外取締役	再任 社外 独立	100.0% (19回中19回出席)
7	おか もと ひで あき 岡 本 秀 彰	男性	—	新任 社外	—

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありませんが、岡本秀彰氏が執行役員を務める伊藤忠商事株式会社と当社は資本業務提携関係にあります。
2. 浅井恵一氏、岡本秀彰氏は、社外取締役候補者であります。
3. 浅井恵一氏の当社社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって4年であります。
4. 当社は、社外取締役が期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第427条第1項及び当社定款の規定に基づく責任限定契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が規定する金額としております。浅井恵一氏と岡本秀彰氏が、取締役選任された場合、当該契約を締結する予定であります。
5. 当社は、浅井恵一氏を(株)東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。同氏が取締役に選任された場合、当社は同氏を引き続き独立役員とする予定であります。
6. 当社は、岡本秀彰氏について、同氏が当社の「その他の関係会社」である伊藤忠商事株式会社の業務執行者であることから、同氏が取締役に選任された場合においても、(株)東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定、届出をする予定はありません。
7. 当社は、保険会社との間で、当社及び当社子会社の取締役、監査役及び執行役員等を被保険者とする役員等賠償責任保険契約を締結しており、同契約により、被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及にかかる請求を受けることによって生ずることのある損害が填補されます。各候補者が取締役に選任された場合は、当該保険契約の被保険者となります。また、次回更新時には、同内容での更新を予定しております。なお、当該契約の内容の概要は、事業報告「役員等賠償責任保険契約の内容の概要」に記載のとおりであります。



候補者番号

1

ほり ぐち

堀口

とも あき

智頭

再任

生年月日 / 1958年4月21日生

所有する当社株式数 / 16,696株

### 略歴、当社における地位・担当

1990年3月 (株)サンフロンティア (被合併会社) 代表取締役社長

1999年4月 当社設立 代表取締役社長

2020年4月 **当社代表取締役会長** (現任)

(重要な兼職の状況)

サンフロンティアホテルマネジメント(株) 代表取締役

サンフロンティア佐渡(株) 代表取締役

### 取締役候補者 とした理由

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



候補者番号

2

さい とう せい いち  
**齋藤 清一**

再任

生年月日 / 1960年6月9日生  
所有する当社株式数 / 94,695株

#### 略歴、当社における地位・担当

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

(重要な兼職の状況)

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

#### 取締役候補者 とした理由

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



候補者番号

3

かわにし けん た ろう

再任

川西 健太郎

生年月日 / 1980年10月16日生

所有する当社株式数 / 7,758株

### 略歴、当社における地位・担当

- 2008年 2月 当社入社 受託資産運用本部プロパティマネジメント事業部  
2018年 4月 当社プロパティマネジメント事業第二部長  
2020年 4月 当社プロパティマネジメント事業統括責任者 兼 プロパティマネジメント事業第二部長  
2020年 6月 当社執行役員  
2023年 4月 当社プロパティマネジメント事業統括責任者 兼 プロパティマネジメント事業第二部長  
兼 不動産ソリューション事業部長  
2024年 4月 当社上席執行役員 受託資産運用本部副本部長  
兼 プロパティマネジメント事業部長 兼 不動産ソリューション事業部長  
2025年 6月 当社取締役  
2026年 4月 **当社取締役 上席執行役員 受託資産運用本部長**  
**兼 不動産ソリューション事業部長**  
**兼 サステナビリティ推進室長 (現任)**

(重要な兼職の状況)

なし

### 取締役候補者 とした理由

川西健太郎氏は、これまでの上席執行役員 受託資産運用副本部長として同本部長を補佐し、同本部の発展に尽力してまいりました。またプロパティマネジメント事業および不動産ソリューション事業の責任者を歴任し、不動産事業の現場に精通するとともに、事業部間の垣根を越えた連携を推進することで、当社事業の成長を牽引しております。その豊富な知見と業務経験を活かし、当社の更なる発展と成長に貢献できる人財であると判断し、引き続き取締役として選任をお願いするものであります。



候補者番号

4

ひら はら たけ し  
**平原 健志**

新任

生年月日 / 1964年8月23日生  
所有する当社株式数 / 2,804株

#### 略歴、当社における地位・担当

- 2019年 4月 当社入社 管理本部 経営企画部 部長
- 2020年 6月 当社執行役員 兼 管理本部 経営企画部長
- 2024年 4月 当社上席執行役員 管理本部副本部長 兼 経営企画部長
- 2026年 4月 **当社上席執行役員 管理本部長 兼 経営企画部長**（現任）

（重要な兼職の状況）

無し

#### 取締役候補者 とした理由

平原健志氏は、当社において管理本部長および経営企画部長を務め、中期経営計画の策定・推進、資本政策およびIR対応、ならびに全社横断的な経営管理業務に携わっております。同氏は、当社グループの事業構造や財務状況を踏まえた経営課題の整理と戦略立案に加え、関係部門およびグループ会社との連携を通じて、経営方針の実行とガバナンス体制の強化に貢献してまいりました。これらの経験および知見は、当社グループの持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資するものと判断し、同氏を新たに取締役として選任することをお願いするものであります。



候補者番号

5

おと みち けい た ろう

音道 慶太郎

新任

生年月日 / 1978年12月6日生  
所有する当社株式数 / 1,858株

#### 略歴、当社における地位・担当

- 2003年11月 当社入社  
2019年 4月 サンフロンティアスペースマネジメント(株) 取締役  
2023年 4月 同社代表取締役社長  
2023年 6月 当社グループ執行役員  
兼 サンフロンティアスペースマネジメント(株)代表取締役社長  
2026年 4月 **当社上席執行役員 受託資産運用本部副本部長**  
兼 **サンフロンティアスペースマネジメント(株)代表取締役社長** (現任)

(重要な兼職の状況)

サンフロンティアスペースマネジメント(株) 代表取締役社長

#### 取締役候補者 とした理由

音道慶太郎氏は、当社受託資産運用本部において貸会議室事業の立ち上げに携わり、2019年の分社化以降はサンフロンティアスペースマネジメント株式会社の取締役として事業経営を担い、成長をけん引してきました。2023年6月には同社代表取締役社長に就任し、貸会議室事業の成長と事業基盤の確立を主導しております。新規事業を立ち上げ、事業会社として成長させてきた経験は、当社グループ全体の事業戦略の推進および経営体制の強化に資するものと判断し、同氏を新たに取締役として選任することをお願いするものであります。



候補者番号

6

あさ い けい いち

浅井 恵一

再任

社外

独立

生年月日 / 1954年9月29日生

所有する当社株式数 / 0株

### 略歴、当社における地位・担当

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

(重要な兼職の状況)

コスモエネルギーホールディングス(株) 社外取締役 (監査等委員)

### 社外取締役候補者 としての理由及び 期待される役割の 概要

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



候補者番号

7

おか もと ひで あき

岡本 秀彰

新任

社外

生年月日 / 1970年5月19日生

所有する当社株式数 / 0株

### 略歴、当社における地位・担当

1994年 4月 伊藤忠商事(株)入社  
 2025年 4月 同社建設・不動産部門長  
 2025年 6月 伊藤忠都市開発(株) 非常勤取締役 (現任)  
 2025年12月 パラカ(株) 社外取締役 (現任)  
 2026年 4月 伊藤忠商事(株) 執行役員 建設・不動産部門長 (現任)

(重要な兼職の状況)

伊藤忠商事(株) 執行役員  
 伊藤忠都市開発(株) 非常勤取締役  
 パラカ(株) 社外取締役

### 社外取締役候補者 とした理由及び 期待される役割の 概要

岡本秀彰氏は、伊藤忠商事株式会社に入社後、建設・不動産関連分野において事業推進およびマネジメントに携わり、同分野における豊富な実務経験と専門的な知見を有しております。また、同社において執行役員を務め、部門の経営に加えて、グループ会社の取締役を担い、経営の立場から組織運営および事業成長に深く関与しております。

当社グループは、伊藤忠商事株式会社との資本業務提携のもとで中長期的な企業価値の向上に取り組んでおり、同氏の持つ建設・不動産分野における実務面および経営管理面の双方の知見から、経営全般に対する監督および助言が期待できると判断し、同氏を新たに社外取締役として選任することをお願いするものであります。

## 第2号議案 監査等委員である取締役3名選任の件

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

監査等委員である取締役候補者は、次のとおりです。

候補者番号	氏名	現在の当社における地位・担当	候補者属性	取締役会 出席率(出席状況)	監査等委員会 出席率(出席状況)
1	いし みず こう いち 石 水 功 一	監査等委員でない取締役	新任 社外 独立	100.0% (19回中19回出席)	—
2	おお く ぼ かず たか 大久保 和 孝	監査等委員である取締役	再任 社外 独立	100.0% (19回中19回出席)	100.0% (13回中13回出席)
3	えだ ひろ ゆき こ 枝 廣 恭 子	監査等委員である取締役	再任 社外 独立	100.0% (19回中19回出席)	100.0% (13回中13回出席)

- (注) 1. 各監査等委員である取締役候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 石水功一氏、大久保和孝氏、枝廣恭子氏は監査等委員である社外取締役候補者であります。
3. 各氏の本総会終結時における社外取締役としての在任期間は、石水功一氏は2年、大久保和孝氏は7年（内、監査等委員である取締役の在任期間は2年）、枝廣恭子氏は2年（内、監査等委員である取締役の在任期間は2年）です。
4. 当社は、社外取締役が期待される役割を十分に発揮できるよう、石水功一氏、大久保和孝氏、枝廣恭子氏との間で、会社法第427条第1項及び当社定款の規定に基づく責任限定契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が規定する金額としております。各氏が取締役に選任された場合、引き続き当該契約を継続する予定であります。
5. 当社は、石水功一氏、大久保和孝氏、枝廣恭子氏を(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。各氏が取締役に選任された場合、当社は各氏を引き続き独立役員とする予定であります。
6. 枝廣恭子氏は、過去に社外監査役となること以外の方法で、会社（外国会社を含む。）の経営に関与したことはありませんが、長年の弁護士として培われた法律知識をもとに適切に職務を遂行できると判断したため、監査等委員である社外取締役として選任をお願いするものであります。
7. 枝廣恭子氏の戸籍上の氏名は、矢野恭子であります。
8. 当社は、保険会社との間で、取締役全員を被保険者とする役員等賠償責任保険契約を締結しており、同契約により、被保険者である取締役がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及にかかる請求を受けることによって生ずることのある損害が補填されます。各候補者が取締役に選任された場合は、当該保険契約の被保険者となり、任期途中に当該保険契約を同内容で更新する予定であります。なお、当該契約の内容の概要は、事業報告「役員等賠償責任保険契約の内容の概要」に記載のとおりであります。



候補者番号

1

いし みず こう いち  
石水 功一

新任

社外

独立

生年月日 / 1958年10月16日生

所有する当社株式数 / 0株

### 略歴、当社における地位・担当

- 1984年 4月 清水建設(株)入社
- 1997年 2月 同社東京支店工事長
- 2007年 7月 同社建築事業本部東京建築第三事業部統括工事長
- 2008年 7月 同社新本社建設所長
- 2015年 4月 同社執行役員広島支店長
- 2017年 4月 同社常務執行役員首都圏担当 東京支店長
- 2020年 4月 同社専務執行役員首都圏担当 東京支店長 原子力・火力担当
- 2021年 4月 同社専務執行役員関西圏担当 夢洲プロジェクト室長
- 2023年 4月 同社常任顧問
- 2024年 3月 同社退任
- 2024年 6月 **当社取締役** (現任)

(重要な兼職の状況)

無し

### 社外取締役候補者 とした理由及び 期待される役割の 概要

石水功一氏は、清水建設株式会社に入社後、建設工場の現場における施工管理業務をはじめ、建設工場の発注から竣工までを統括して携わるとともに、常務執行役員、専務執行役員を歴任するなど、現場および経営の双方において豊富な知見と経験を有しております。また、これまで社外取締役として培ってきた経験を踏まえ、当社グループの業務執行に対する適切な監査および経営の監督・助言を行っていただくことを期待し、監査等委員である社外取締役として選任をお願いするものであります。



候補者番号

2

おお く ぼ かず たか

大久保和孝

再任

社外

独立

生年月日 / 1973年3月22日生

所有する当社株式数 / 4,500株

### 略歴、当社における地位・担当

- 1995年11月 センチュリー監査法人（現 EY新日本有限責任監査法人）入所
- 1999年4月 公認会計士登録
- 2005年2月 新日本インテグリティアシュアランス㈱（現 EY新日本サステナビリティ㈱）常務取締役
- 2006年6月 新日本監査法人（現 EY新日本有限責任監査法人）パートナー
- 2012年7月 新日本有限責任監査法人（現 EY新日本有限責任監査法人）シニアパートナー
- 2016年2月 同法人 経営専務理事 ERM本部長
- 2019年6月 ㈱大久保アソシエイツ 代表取締役社長（現任）
- 2019年6月 当社取締役
- 2019年12月 ㈱LIFULL 社外取締役（現任）
- 2020年2月 ㈱サーラコーポレーション 社外取締役（現任）
- 2020年6月 ㈱商工組合中央金庫 社外取締役（現任）
- 2020年6月 武蔵精密工業㈱ 社外取締役（監査等委員）（現任）
- 2021年9月 ㈱ブレインパッド 社外取締役（監査等委員）
- 2022年6月 セガサミーホールディングス㈱ 社外取締役（監査等委員）（現任）
- 2024年6月 当社取締役（監査等委員）（現任）

（重要な兼職の状況）

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

### 社外取締役候補者 とした理由及び 期待される役割の 概要

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



候補者番号

3

えだ ひろ

枝廣

ゆき こ

恭子

再任

社外

独立

生年月日 / 1980年6月14日生

所有する当社株式数 / 0株

### 略歴、当社における地位・担当

2009年12月 弁護士登録（東京弁護士会）  
2009年12月 巻之内・上石法律事務所（現 巻之内法律事務所）入所  
2016年7月 銀座ブロード法律事務所 入所  
2020年1月 虎ノ門第一法律事務所 開設（現任）  
2024年6月 当社取締役（監査等委員）（現任）

（重要な兼職の状況）

虎ノ門第一法律事務所 パートナー  
東邦大学医学部倫理委員会 外部委員  
東京簡易裁判所 司法委員

### 社外取締役候補者 とした理由及び 期待される役割の 概要

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

(ご参考)

議案をご承認いただいた後の経営体制（予定）

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

氏名	性別	期待される主な専門性と経験（主要4項目までを記載）							
		企業経営	不動産	会計財務 ファイナンス	法務 コンプラ リスク管理	人事 労務 人財開発	CSR ESG サステナビリティ	M&A	海外
ほりぐちともあき 堀口智顕	男性	●	●			●		●	
さいとうせいいち 齋藤清一	男性	●	●	●					●
かわにしけんたろう 川西健太郎	男性		●				●		
ひらはらたけし 平原健志	男性			●	●			●	●
おとみちけいたろう 音道慶太郎	男性	●	●			●			
あさいけいいち 浅井恵一	男性	●						●	●
おかもとひであき 岡本秀彰	男性	●	●						●

監査等委員である取締役に期待する主な専門性と経験は、次のとおりであります。

氏名	性別	期待される主な専門性と経験（主要4項目までを記載）							
		企業経営	不動産	会計財務 ファイナンス	法務 コンプラ リスク管理	人事 労務 人財開発	CSR ESG サステナビリティ	M&A	海外
いしみずこういち 石水功一	男性	●	●						
おおくぼかずたか 大久保和孝	男性			●	●		●		
えだひろゆきこ 枝廣恭子	女性				●	●			

なお、各取締役の有するすべての知見・経験を表すものではありません。

### スキル選定理由

当社では、企業価値の持続的向上に向けて、取締役を求めるスキルの中から特に重要であるとするスキルを8項目選定しています。これらのスキルは、当社の事業特性や経営戦略、社会的責任への対応を踏まえて選定しており、取締役会の構成と整合しています。

スキル項目	選定理由
企業経営	当社グループの持続的成長と企業価値向上を実現するために、経営戦略の立案・実行を含む企業経営全般に関する知見を有する人財が不可欠であるため選定しています。
不動産	不動産再生と活用を本業とする当社において、事業の方向性を明確にし、意思決定の質を高め、広い視野で事業を捉える際に必要な専門性であるため選定しています。
会計・財務・ファイナンス	財務の健全性と透明性を確保し、適時・適切な資本政策の遂行に向けて、会計・財務の知識を有し財務戦略の妥当性を判断できる人財が不可欠であるため選定しています。
法務・コンプライアンス・リスク管理	法令遵守と企業倫理観の徹底により、社会的信頼を維持し、経営リスクを適切に評価・管理し、健全な企業経営を支える視点が必要であるため選定しています。
人事・労務・人財開発	人的資本が最適に活用され、働きがいのある職場づくりを推進するために、人財戦略に関する知見を有し、人の成長と組織の活力を高めることが必要であるため選定しています。
CSR・ESG・サステナビリティ	社会的責任を果たすとともに、地域社会や環境と共生し、長期的な価値創造を実現するために、サステナビリティに関する深い知見が必要であるため選定しています。
M&A	事業ポートフォリオの最適化や成長戦略を実施するうえで、M&Aに関する実務経験と戦略的視点を有し、企業価値向上に資する判断力が必要であるため選定しています。
海外	グローバルな規模での事業推進に向けて、国際的な視野と異文化への理解を有する人財が必要であり、海外市場の動向を的確に捉えることが不可欠であるため選定しています。

(ご参考)

**「社外取締役の独立性判断基準」について**

当社は、社外取締役の独立性をその実務面において担保するため、社外取締役の独立性を判断する際の基準を定めております。

当社の「社外取締役の独立性判断基準」につきましては、当社ホームページにて開示しておりますので、ご参照ください。

[https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/governance/independence\\_criteria/](https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/governance/independence_criteria/)

(ご参考)

**取締役会の実効性評価について**

当社は毎年1回、取締役会において取締役会の実効性評価を実施し、実効性を高めるための改善につなげています。直近の取締役会実効性評価の結果は、コーポレートガバナンス報告書に掲載しておりますので、ご参照ください。

[https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/governance/corporate\\_governance/](https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/governance/corporate_governance/)

第3号議案

補欠の監査等委員である取締役1名選任の件

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

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

もり や こう いち  
**守屋 宏一**

生年月日 / 1960年9月29日生  
所有する当社株式数 / 4,800株

**略歴、当社における地位・担当**

- 1989年 4月 弁護士登録（第二東京弁護士会）
- 2000年 7月 守屋法律事務所開設 所長（現任）
- 2004年 5月 (株)サマンサタバサジャパンリミテッド 社外監査役
- 2014年 6月 当社 社外監査役
- 2018年 5月 (株)サマンサタバサジャパンリミテッド 社外取締役（現任）

（重要な兼職の状況）

- ・ 守屋法律事務所所長
- ・ (株)サマンサタバサジャパンリミテッド 社外取締役

**社外取締役候補者  
とした理由及び  
期待される役割の  
概要**

守屋宏一氏は、弁護士資格を有し、不動産および金融分野に関する深い知見をはじめ、企業法務の専門家として豊富な経験と高い見識を有しております。同氏は、過去に当社の社外監査役を務めた経験があり、その経験を通じて培われた見識を活かし、客観的かつ専門的な立場から、当社の業務執行の適法性および妥当性の監査、ならびに経営の監督を適切に行っていただくことを期待し、同氏を補欠の監査等委員である社外取締役として選任をお願いするものであります。

- (注) 1. 守屋宏一氏は、補欠の監査等委員である社外取締役候補者であります。
2. 当社は、社外取締役が期待される役割を十分に発揮できるよう、同氏が監査等委員である社外取締役に就任された場合には、会社法第427条第1項及び当社定款の規定に基づく責任限定契約を締結する予定であり、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が規定する金額といたします。
3. 当社は、同氏が監査等委員である社外取締役に就任した場合は、同氏を(株)東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出る予定であります。
4. 同氏は、過去に会社（外国会社を含む。）の業務執行に携わった経験はありませんが、当社を含め、社外監査役としての経験および長年にわたり弁護士として培ってきた法律知識と実務経験を活かし、監査等委員である社外取締役としての職務を適切に遂行できるものと判断しております。
5. 当社は、保険会社との間で、役員等賠償責任保険契約を締結しており、同契約により、被保険者である取締役がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及にかかる請求を受けることによって生ずることのある損害が補填されます。守屋宏一氏が監査等委員である社外取締役に就任した場合には、同氏は当該保険契約の被保険者に含められる予定であります。なお、当該契約の内容の概要は、事業報告「役員等賠償責任保険契約の内容の概要」に記載のとおりであります。

## 1 企業集団の現況に関する事項

### (1) 事業の経過及びその成果

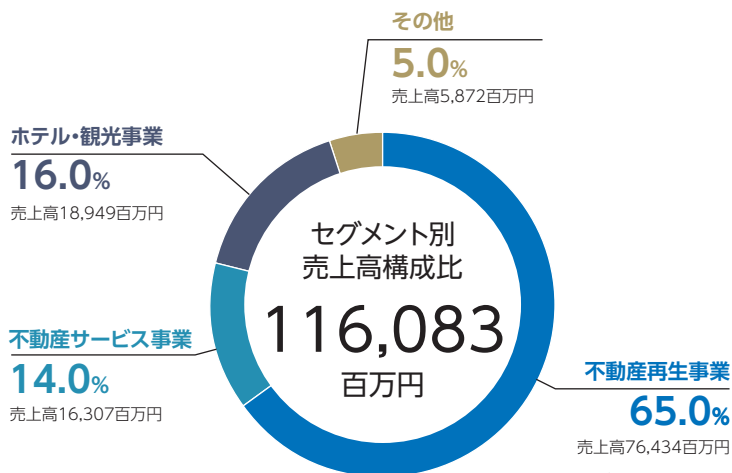
我が国経済は、良好な雇用環境や積極財政への期待を背景に、緩やかな回復基調で推移しました。物価高への対応や今後の財政運営の行方に注目が集まる中、日本銀行は政策金利を0.75%に据え置いているものの、物価見通しを上方修正し、経済や物価の情勢に応じて、金融政策の正常化を進めていく姿勢を維持しています。世界経済においては、中東情勢の緊迫化を背景にエネルギー価格の上昇が続き、インフレの再燃やサプライチェーンへの影響など、先行きの不透明感が高まっております。こうした中、オフィス再生や新築工事の一部資材において、供給面の制約を背景に、今後の入手に不透明感が生じる可能性があるものの、当社グループでは、資材の早期確保や柔軟な調達対応を通じて、プロジェクトの着実な進捗と収益性の確保に努めております。

当社グループのオフィスビル事業の中核エリアである東京都心5区では、賃料の上昇と低水準の空室率が継続し、堅調な市況が続きました。2026年は一部で新規供給が見込まれるものの、人財確保を目的とした前向きな移転・拡張ニーズは底堅く、不動産投資市場においても、国内外の機関投資家による投資意欲は安定的に推移しております。一方で、収益性や物件競争力を重視した選別が進行しており、市場の二極化が進展する中、当社は今後も市場動向を慎重に注視してまいります。ホテル・観光市場においては、欧米を中心とするインバウンド需要が堅調に推移し、宿泊施設の稼働率および客室単価は高い水準を維持しました。

このような事業環境の中、当社グループのオフィスビル事業では、多様な運営スタイルに対応したオフィスビルや、環境認証を取得した社会的価値の高い物件の開発に注力しております。当期の物件販売においては、件数は減少したものの、規模の大きい物件や高収益の新築ビルの売却により、前年同期比で売上高、利益ともに増加しました。また、物件仕入れは市場環境の変化を見極めつつも前年度実績を大幅に上回り、将来の持続的成長に向けて着実に進捗しております。ホテル・観光事業においては、新規開業に向けた開発が順調に進むとともに、運営面でも稼働率および平均客室単価が向上し、業績の伸長につながりました。

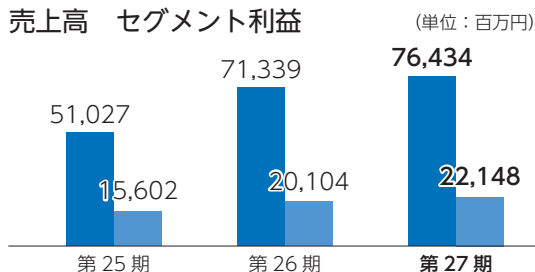
以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高116,083百万円（前期比12.5%増）、営業利益25,356百万円（同19.2%増）、経常利益23,298百万円（同13.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益15,986百万円（同12.9%増）となりました。

当連結会計年度の事業セグメント別売上高（ご参考）

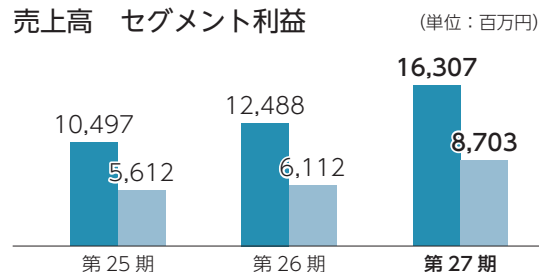


※売上高の合計額には、セグメント別売上高に含まれない調整額が含まれております

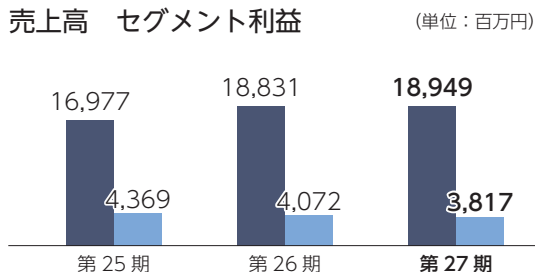
不動産再生事業



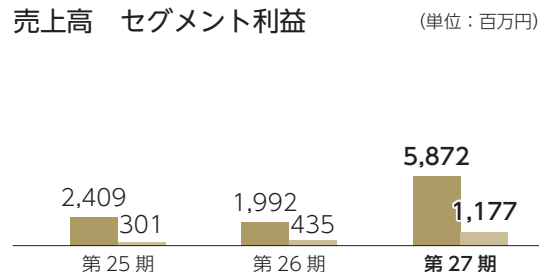
不動産サービス事業



ホテル・観光事業



その他



**(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6,049百万円であり、主な内容は、ホテル施設等の取得（5,353百万円）であります。

**(3) 資金調達の状況**

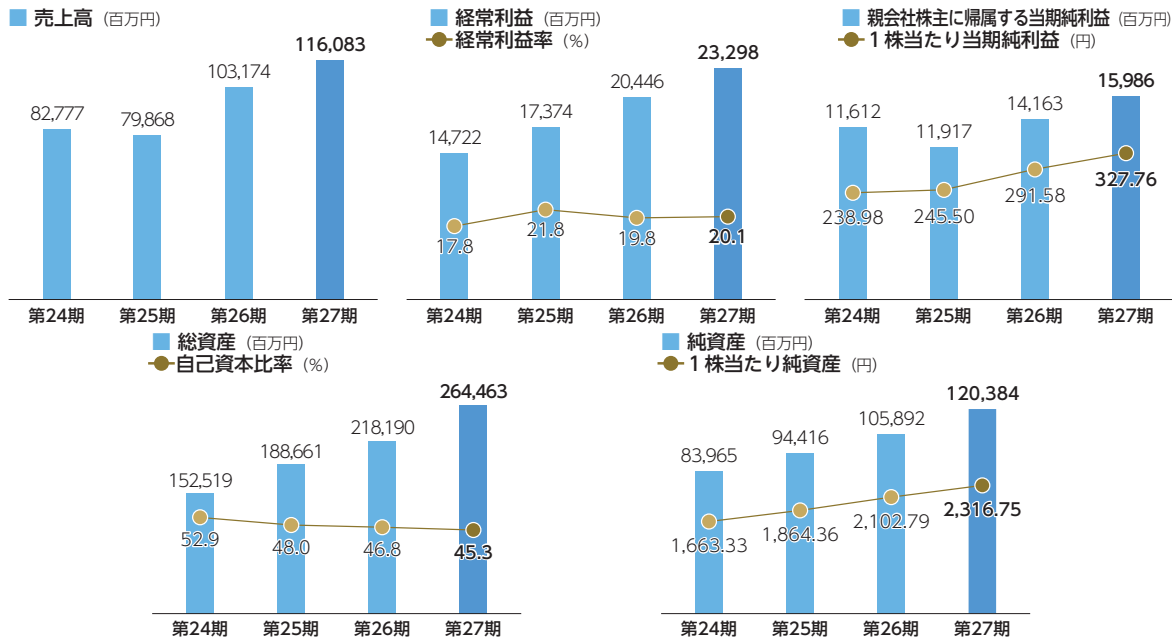
当連結会計年度において特記すべき資金調達は実施しておりません。

#### (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 24 期 2023年3月期	第 25 期 2024年3月期	第 26 期 2025年3月期	第 27 期 (当連結会計年度) 2026年3月期
売上高 (百万円)	82,777	79,868	103,174	116,083
経常利益 (百万円)	14,722	17,374	20,446	23,298
経常利益率 (%)	17.8	21.8	19.8	20.1
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	11,612	11,917	14,163	15,986
1株当たり当期純利益 (円)	238.98	245.50	291.58	327.76
総資産 (百万円)	152,519	188,661	218,190	264,463
自己資本比率 (%)	52.9	48.0	46.8	45.3
純資産 (百万円)	83,965	94,416	105,892	120,384
1株当たり純資産 (円)	1,663.33	1,864.36	2,102.79	2,316.75

- (注) 1. 当連結会計年度における普通株式の期中平均株式数及び期末発行済株式総数の計算において控除する自己株式に、株式給付信託 (J-ESOP) の信託口が保有する当社株式を含めております。なお、当連結会計年度において、当該信託口が保有する当社株式の期末株式数は128,300株であります。
2. 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を第26期の期首から適用しており、第26期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準を遡って適用した後の指標等となっております。なお、2022年改正会計基準については第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いを適用し、「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2022年10月28日)については第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いを適用しております。この結果、第26期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。



② 当社の財産及び損益の状況

区 分	第 24 期 2023年3月期	第 25 期 2024年3月期	第 26 期 2025年3月期	第 27 期 (当事業年度) 2026年3月期
売 上 高 (百万円)	52,097	52,929	72,930	78,830
経 常 利 益 (百万円)	11,753	11,614	15,339	17,605
当 期 純 利 益 (百万円)	7,871	7,953	10,821	12,329
1 株当たり当期純利益 (円)	161.98	163.85	222.78	252.79
総 資 産 (百万円)	137,212	168,972	186,019	221,827
純 資 産 (百万円)	79,859	85,382	93,100	106,739
1 株当たり純資産額 (円)	1,645.34	1,757.95	1,915.70	2,064.75

- (注) 1. 当事業年度における普通株式の期中平均株式数及び期末発行済株式総数の計算において控除する自己株式に、株式給付信託(J-ESOP)の信託口が保有する当社株式を含めております。なお、当事業年度において、当該信託口が保有する当社株式の期末株式数は128,300株であります。
2. 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」といふ。)等を第26期の期首から適用しており、第26期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準を遡って適用した後の指標等となっております。なお、2022年改正会計基準については第20～3項ただし書きに定める経過的な取扱いを適用しております。この結果、第26期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(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
サンフロンティアホテルマネジメント(株)	100百万円	99.9%	ホテルの企画・開発・運営事業
スカイハートホテル(株)	10百万円	100.0%	ホテルの企画・運営事業
サンフロンティア佐渡(株)	100百万円	100.0%	ホテルの企画・運営事業、地域創生事業
Sun Frontier NY Co., Ltd.	3,000千米ドル	100.0%	アメリカ合衆国における不動産再生事業
(株)オリエンタルリゾートアソシエイツ	50百万円	100.0%	ホテルの企画・運営事業
大竹建窓(株)	55百万円	100.0%	建築工事(サッシ・ガラス工事)事業

## (6) 対処すべき課題

### 長期ビジョン2035および中期経営計画2028

当社グループが目指す10年後のありたい姿を示す「長期ビジョン2035」と、その実現に向けた行動計画となる中期経営計画2028（2026年3月期～2028年3月期）に取り組んでいます。

現行中期経営計画の着実な進捗に加え、伊藤忠商事株式会社との資本業務提携による事業基盤の強化と成長機会の拡大を見据え、中期経営計画の定量目標を上方修正し、より高い成長の実現に挑戦してまいります。

これにより、2028年3月期の定量目標を、売上高1,500億円、経常利益300億円へ引き上げ、「長期ビジョン2035」の実現に向けた歩みを加速させてまいります。

長期ビジョン2035	限りある資源を活かし、世界を笑顔と感動で満たす！未来価値創造に挑み続ける企業グループへ
中期経営計画2028	基本方針 お客様視点のものづくりと心温かいサービスで、本業連携多角化を推進し、社会課題の解決に取り組む

### 伊藤忠商事との資本業務提携

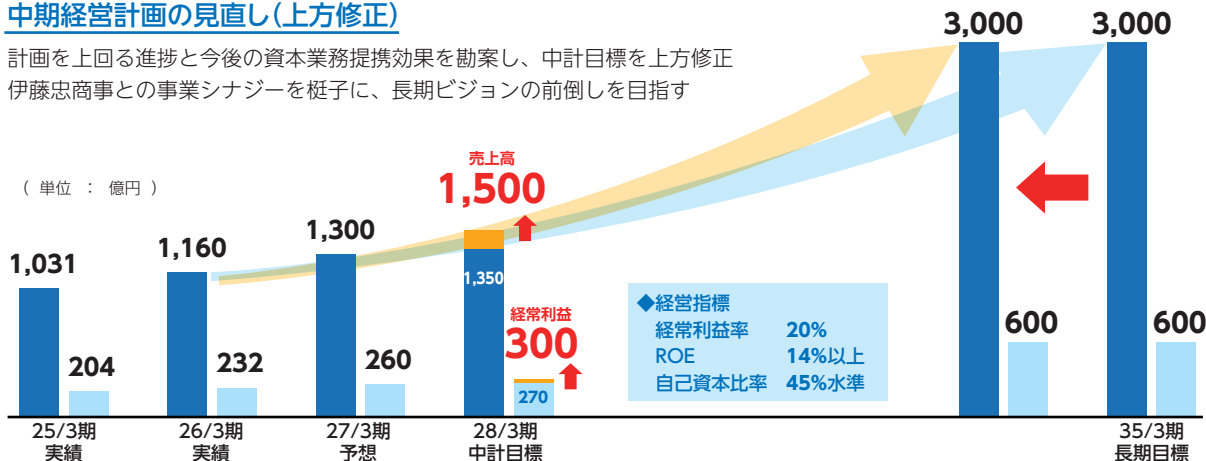
目的 経営理念の実現に向けて、戦略的な資本業務提携による事業の成長加速と中長期的な企業価値の飛躍的向上を図る

背景



### 中期経営計画の見直し(上方修正)

計画を上回る進捗と今後の資本業務提携効果を勘案し、中計目標を上方修正  
伊藤忠商事との事業シナジーを梃子に、長期ビジョンの前倒しを目指す



### サステナビリティへの取り組み

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

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

このような理念のもと、当社グループが持続的な成長を遂げていくため、サステナビリティ・ビジョンを制定しています。「環境保護」「地域創生」「人財育成」の3つの重要課題（マテリアリティ）を特定し、「利他」の精神と融合したサステナビリティ経営を推進しております。本ビジョンの実現と重要課題に対する具体的施策を実行することにより、事業活動を通して持続可能な社会の実現へ貢献し、中長期的な企業価値の向上を図ってまいります。

#### サステナビリティ・ビジョンと重要課題（マテリアリティ）

##### 1. サステナビリティ・ビジョン

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

##### 2. サステナビリティの重要課題

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

重要課題	目指す姿	主要施策
環境保護	不動産再生事業のフロンティアとして、廃棄物や温室効果ガス排出を大幅に削減することにより、環境面での持続可能性を高める	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業活動における温室効果ガス排出量の削減</li> <li>■ 再生可能エネルギーの利用拡大</li> <li>■ 不動産の健康長寿命化</li> <li>■ 不動産再生における環境負荷低減</li> <li>■ 環境に配慮した安心・安全なホテル運営</li> </ul>
地域創生	持続可能な地域創生のフロンティアとして、オフィス、ホテル、観光事業を通じて、地域経済の持続可能な成長を創る	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 経済成長に資する「働きがい」「創造性」のあるビル・オフィス・空間づくり</li> <li>■ 地域連携による防災、減災</li> <li>■ コミュニティ活性化による地域課題の解決</li> </ul>
人財育成	フィロソフィ経営のフロンティアとして、持続可能な社会の実現に向けて不可欠な「利他」の考え方を広めていく	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 多様性の尊重と活用</li> <li>■ 「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場づくり</li> </ul>

具体的施策とKPI/目標値は、当社サステナビリティサイト「重要課題（マテリアリティ）」をご参照ください。  
<https://www.sunftr.co.jp/sustainability/management/materiality/>

(7) 企業集団の主要な事業セグメント (2026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（不動産小口化事業、NYアパートメントリプランニング事業、レジデンシャル事業を含む）
	賃貸ビル事業	自社保有物件の賃貸事業
不動産サービス事業	プロパティマネジメント事業	ビルの建物・入居者管理等のプロパティマネジメント事業
	ビルメンテナンス事業	ビルクリーニング・設備管理・警備・防水工事・外壁改修工事等のビルメンテナンス事業
	売買仲介事業	事業用不動産等の売買仲介
	賃貸仲介事業	オフィス・店舗等の賃貸仲介
	滞納賃料保証事業	事業用不動産のテナントの賃料滞納に対し、ビルオーナーへ保証する業務を行う事業
ホテル・観光事業	貸会議室事業	都心オフィスビルの空室を、貸会議室・レンタルオフィス・コワーキングスペースとして企画・運営を行う事業
	ホテル運営事業	ホテル等の宿泊施設の企画・運営を行う事業
その他	ホテル開発事業	新規ホテルの開発、及び既存ホテルを再生し運営効率を高めて投資商品として販売する事業
	海外開発事業	ベトナム等における不動産開発事業
その他	建設事業	内装仕上、電気通信、サッシ・ガラスの工事、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 (2026年3月31日現在)

名 称	所 在 地
本 社	東京都千代田区
銀 座 店	東京都中央区
日 本 橋 店	東京都中央区
小 伝 馬 町 店	東京都中央区
神 田 店	東京都千代田区
麴 町 店	東京都千代田区
新 宿 店	東京都新宿区
澁 谷 店	東京都渋谷区
五 反 田 店	東京都品川区
浜 松 町 店	東京都港区
新 橋 店	東京都港区
池 袋 店	東京都豊島区
上 野 店	東京都台東区
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)オリエンタルリゾートアソシエイツ	沖縄県国頭郡恩納村
サンフロンティア佐渡(株)	新潟県佐渡市
大竹建窓(株)	東京都品川区
東京陽光不動産股份有限公司	台湾
SUN FRONTIER DANANG CO., LTD.	ベトナム社会主義共和国
Sun Frontier NY Co., Ltd.	アメリカ合衆国

**(9) 従業員の状況** (2026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
1,076名	208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）873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
395名	32名増	36.0歳	7.1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。

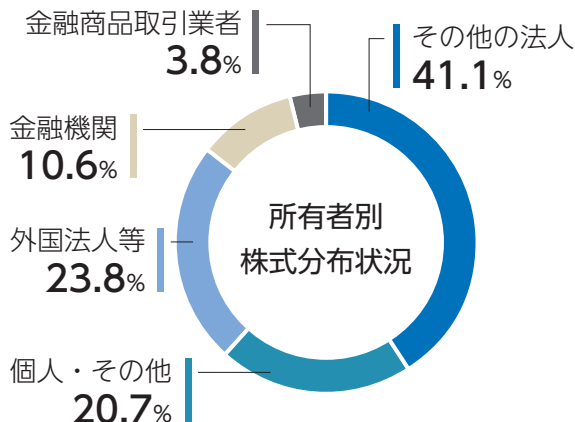
**(10) 主要な借入先の状況** (2026年3月31日現在)

借入先	借入額(百万円)
株式会社みずほ銀行	19,533
株式会社三井住友銀行	15,253
株式会社三菱UFJ銀行	14,597
株式会社りそな銀行	8,420
株式会社SBI新生銀行	4,695
株式会社あおぞら銀行	3,606

## 2 会社の株式に関する事項

### (1) 株式の状況 (2026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 51,907,314株  
(自己株式 94,320株を含む)
- ③ 株主数 15,309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	20,978,600	40.49
AAGS S5, L. P.	3,151,800	6.08
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,990,300	5.77
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,813,600	3.50
JP JPMSE LUX RE CITIGROUP GLOBAL MARKETS L EQ CO	758,504	1.46
JPモルガン証券株式会社	694,766	1.34
NOMURA INTERNATIONAL PLC A/C JAPAN FLOW	553,465	1.07
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	494,737	0.95
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	492,300	0.95
株式会社SBI証券	437,570	0.84

- (注) 1. 持株比率は、自己株式 (94,320株) を控除して計算しております。  
 2. 持株比率の計算上、株式給付信託 (J-ESOP) の信託口として、みずほ信託銀行株式会社が所有している当社株式128,300株を含めて計算しております。

**(2) 当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況**

役員区分	株式数(株)	交付対象者数(名)
監査等委員でない取締役(社外取締役を除く)	14,488	5

**(3) その他株式に関する重要な事項**

当社は、2026年2月25日付で伊藤忠商事株式会社との間で資本業務提携契約を締結しております。これに基づき、同年4月1日付で、同社を割当先とする第三者割当増資(5,500,000株)を実施しております。なお、当該株式については、当社第27回定時株主総会における議決権を付与しております。また、同年4月16日付で同社の完全子会社による公開買付けの決済が完了した結果、同社は直接又は間接保有を含め当社議決権の20%超を保有するに至り、当社のその他の関係会社となっております。

### 3 会社の新株予約権等に関する事項

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

(1)新株予約権の名称	2018年度 株式報酬型ストック・オプション (新株予約権)	2019年度 株式報酬型ストック・オプション (新株予約権)	2020年度 株式報酬型ストック・オプション (新株予約権)	2021年度 株式報酬型ストック・オプション (新株予約権)
(2)発行決議日	2018年6月22日 (取締役会決議)	2019年6月21日 (取締役会決議)	2020年6月30日 (取締役会決議)	2021年6月22日 (取締役会決議)
(3)新株予約権の数	393個	555個	834個	1,676個
(4)新株予約権の保有状況	取締役 (監査等委員及び社外取締役を除く) 3名 393個	取締役 (監査等委員及び社外取締役を除く) 3名 555個	取締役 (監査等委員及び社外取締役を除く) 3名 834個	取締役 (監査等委員及び社外取締役を除く) 4名 1,676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 3,930株 (新株予約権1個につき10株)	普通株式 5,550株 (新株予約権1個につき10株)	普通株式 8,340株 (新株予約権1個につき10株)	普通株式 16,760株 (新株予約権1個につき10株)
(6)新株予約権の払込金額	1株当たり 1,019円	1株当たり 789円	1株当たり 438円	1株当たり 657円
(7)新株予約権の行使に際して出資される財産の価額	新株予約権の行使により交付される株式1株につき1円			
(8)新株予約権の割当日及び権利行使の期間	割当日 2018年7月31日 行使期間 2018年8月1日から 2048年7月31日まで	割当日 2019年7月31日 行使期間 2019年8月1日から 2049年7月31日まで	割当日 2020年7月31日 行使期間 2020年8月1日から 2050年7月31日まで	割当日 2021年7月30日 行使期間 2021年7月31日から 2051年7月30日まで
(9)権利行使の条件	新株予約権者は、当社の取締役の地位を喪失した時に限り、その日の翌日から10日を経過する日までに限り、新株予約権を一括して行使することができる。			
(10)新株予約権の譲渡制限	譲渡による新株予約権の取得に関しては、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。			

- (注) 1. 2018年6月22日開催の第19回定時株主総会において、退任時行使の株式報酬型ストック・オプションとして新株予約権を取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）に対して年額36百万円以内の範囲で割り当てることを決議いただいております。
2. (9)に記載した以外のその他の権利行使の条件については、当社に提出された「新株予約権申込書（募集要項）」の定めるところによります。
3. 当事業年度中において、退任取締役による株式報酬型ストック・オプションの行使により、新株予約権の一部が消滅しております。

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

該当事項はありません。

**(3) その他新株予約権等に関する重要な事項**

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

**第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の概要**

発行決議日	2023年9月20日
払込期日	2023年10月6日
新株予約権の総数	49個 なお、本新株予約権付社債のうち24個について、2026年3月4日付で株式への転換が行われている。
社債及び新株予約権の発行価額	各社債の発行価額は204,488,160円（額面100円につき金100.2円。各社債の額面金額は204,080,000円） 但し、本新株予約権と引換えに金銭の払込みを要しないものとする。
当該発行による潜在株式数	6,434,900株 なお、本新株予約権付社債のうち24個について、2026年3月4日付で株式への転換が行われ、3,151,814株が発行されている。
調達資金の額	10,019,919,840円（差引手取額：9,999,920,000円）
行使価額又は転換価額	1株当たり 1,554円
募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
割当先	AAGS S5, L.P
その他	当社は、割当先であるAAGS S5, L.P.との間で、2023年9月20日付で、本新株予約権付社債に係る引受契約を締結している。

(注) 本新株予約権付社債の転換価額は、2026年2月25日開催の取締役会において決議され、同年4月1日付で実施された第三者割当による新株式の発行に伴い、発行要項の転換価額調整条項に従い、2026年4月2日以降、1株当たり1,546.1円に調整されております。

## 4 会社役員に関する事項

### (1) 取締役の氏名等 (2026年3月31日現在)

地 位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役会長	堀 口 智 顕	サンフロンティアホテルマネジメント(株) 代表取締役 サンフロンティア佐渡(株) 代表取締役
代表取締役社長 社長執行役員	齋 藤 清 一	Sun Frontier NY Co., Ltd. CEO S F エンジニアリング(株) 代表取締役
取締役副社長 副社長執行役員	中 村 泉	受託資産運用本部長 S F ビルメンテナンス(株) 代表取締役
常務取締役 常務執行役員	二 宮 光 広	管理本部長 兼 サステナビリティ推進室長
取 締 役	川 西 健太郎	
取 締 役	浅 井 恵 一	コスモエネルギーホールディングス(株) 社外取締役 (監査等委員)
取 締 役	石 水 功 一	
取 締 役 (常勤監査等委員)	富 永 伸 一	
取 締 役 (監 査 等 委 員)	大久保 和 孝	(株)大久保アソシエイツ 代表取締役社長 セガサミーホールディングス(株) 社外取締役 (監査等委員) (株)LIFULL 社外取締役 (株)サーラコーポレーション 社外取締役 (株)商工組合中央金庫 社外取締役 武蔵精密工業(株) 社外取締役 (監査等委員)
取 締 役 (監 査 等 委 員)	枝 廣 恭 子	虎ノ門第一法律事務所 パートナー 東邦大学医学部倫理委員会 外部委員 東京簡易裁判所 司法委員

- (注) 1. 取締役 浅井恵一氏、取締役 石水功一氏、取締役 大久保和孝氏、及び取締役 枝廣恭子氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。なお、当社は4名を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
2. 当社は、当事業年度において、常勤の社内に精通した者が重要な会議等への出席や内部監査部門と密接な連携をすることにより、実効性のある監査を実施する観点から、常勤の監査等委員を選定しておりました。
3. 取締役 大久保和孝氏は、公認会計士の資格を有し、財務及び会計に関する専門知識と豊富な経験があります。
4. 取締役 枝廣恭子氏は、弁護士の資格を有し、不動産関係を含めた様々な分野の法律に関する専門知識と豊富な経験があります。
5. 二宮光広氏および富永伸一氏は、2026年3月31日付で取締役を辞任しております。富永伸一氏の辞任に伴い、補欠の監査等委員であった土屋文男氏が、2026年4月1日付で監査等委員である取締役に就任しております。同日以降、常勤の監査等委員は選定されておりませんが、監査等委員会と内部監査部門との連携により、監査の実効性は確保されております。

## (2) 責任限定契約の内容の概要

当社と全ての社外取締役との間で、会社法第427条第1項及び当社定款第30条第2項の規定に基づく責任限定契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する金額としております。

## (3) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

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

## (4) 当事業年度に係る取締役の報酬等

### ① 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

#### イ. 決定方法

2024年5月10日開催の取締役会において、監査等委員でない取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。その概要は以下のロ～トに記載のとおりです。

- ロ. 固定報酬（金銭報酬）は、取締役の職務の内容及び当社の状況等を勘案し、不動産業界における他社実績等と比較し適正水準と思われる額とする。
- ハ. 業績連動報酬（金銭報酬）は、業績向上の成果の反映という観点から、当該事業年度における連結業績（経常利益）を指標として目標に対する達成状況を勘案して決定する。
- ニ. 取締役（社外取締役を除く）に対して、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、譲渡制限付株式報酬を取締役会の決議により付与する。
- ホ. 取締役の個人別の報酬等の割合は、社外取締役を除く取締役については、業績連動報酬に係る指標の目標が100%達成された場合に、固定報酬60%、業績連動報酬30%、譲渡制限付株式報酬10%となることを目安とし、社外取締役については固定報酬のみの構成とする。
- ヘ. 報酬等の支給時期は、下記のとおりとする。
  - ア. 固定報酬 毎月支給する。
  - イ. 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。
  - ウ. 譲渡制限付株式報酬 毎年一回、定時株主総会終了後に開催される取締役会決議により決定及び付与し、各取締役の取締役退任又は退職時に譲渡制限を解除するものとする。

#### ト. 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

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

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、代表取締役社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22,500百万円であり、実績は23,298百万円でした。個人別の固定報酬及び業績連動報酬の額又はその算定方法の決定については、指名・報酬委員会の関与の下で、各取締役の担当事業について評価を行うことができる代表取締役社長に委任しておりますが、取締役会は、任意の指名・報酬委員会からの報告を受け、代表取締役社長齋藤清一による決定の手續・内容も含め当事業年度に係る監査等委員でない取締役の個人別の報酬の内容は、上記の決定方針に沿うものであると判断しました。

② 取締役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

- イ. 監査等委員でない取締役の金銭報酬（固定報酬及び業績連動報酬）の額は、2022年6月21日開催の第23回定時株主総会において、年額360百万円以内（うち社外取締役分36百万円以内、ただし使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）と決議されております。当該定時株主総会終結時点の取締役員数は8名（うち社外取締役は2名）です。また、当該金銭報酬とは別枠で、2022年6月21日開催の第23回定時株主総会において、監査等委員でない取締役（社外取締役を除く）に対する譲渡制限付株式報酬について年額36百万円以内と決議しております。当該定時株主総会終結時点の取締役（社外取締役を除く）は6名です。
- ロ. 監査等委員である取締役の金銭報酬（固定報酬のみ）の額は、2022年6月21日開催の第23回定時株主総会において、社外取締役分も含めて年額36百万円以内と決議されております。当該定時株主総会終結時点の監査等委員である取締役は3名（うち社外取締役は2名）です。

③ 取締役の報酬等の総額等

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額（百万円）			対象となる役員 の員数（人）
		基本報酬	業績連動報酬	譲渡制限付株式報酬	
取締役 (監査等委員を除く)	271.8	165.6	80.0	26.3	9
(うち社外取締役)	(15.4)	(15.4)	(—)	(—)	(2)
取締役(監査等委員)	25.9	25.9	(—)	(—)	3
(うち社外取締役)	(13.9)	(13.9)	(—)	(—)	(2)

- (注) 1. 業績連動報酬として取締役に対して役員賞与を支給しております。  
 2. 業績連動報酬には当事業年度に係る役員賞与引当金の当期引当額を記載しております。  
 3. 非金銭報酬として、監査等委員である取締役及び社外取締役を除く取締役に対して譲渡制限付株式報酬を交付しております。上記「譲渡制限付株式報酬」は、当事業年度に費用計上した金額を記載しております。  
 4. 上記の員数及び報酬額には、2025年6月23日開催の第26回定時株主総会終結の時をもって退任した監査等委員でない取締役2名、2026年3月31日付で辞任した監査等委員でない取締役1名、同日付で辞任した監査等委員である取締役1名を含んでおります。

## (5) 社外役員に関する事項

### ① 重要な兼職先である法人等と当社との関係

- ・取締役 浅井恵一氏は、コスモエネルギーホールディングス(株) 社外取締役を兼任しておりますが、当社と当該他の法人等との間に重要な開示すべき関係はありません。
- ・取締役（監査等委員）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) 社外取締役、(株)LIFULL 社外取締役、(株)サーラコーポレーション 社外取締役、(株)商工組合中央金庫 社外取締役、武蔵精密工業(株) 社外取締役を兼任しておりますが、当社と当該他の法人等との間に重要な開示すべき関係はありません。
- ・取締役（監査等委員）枝廣恭子氏は、虎ノ門第一法律事務所 パートナー、東邦大学医学部倫理委員会 外部委員、東京簡易裁判所 司法委員を兼任しておりますが、当社と当該他の法人等との間に重要な開示すべき関係はありません。

### ② 当事業年度における主な活動状況

#### イ. 取締役会及び監査等委員会への出席状況

	取締役会（19回開催）		監査等委員会（13回開催）	
	出席回数（回）	出席率（%）	出席回数（回）	出席率（%）
取締役 浅井恵一	19回/19回	100%	—	—
取締役 石水功一	19回/19回	100%	—	—
取締役（監査等委員）大久保和孝	19回/19回	100%	13回/13回	100%
取締役（監査等委員）枝廣恭子	19回/19回	100%	13回/13回	100%

(注) 上記の取締役会のほか、会社法第370条及び当社定款第27条第2項の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が6回ありました。

#### ロ. 社外取締役の活動状況及び期待される役割に関して行った職務の概要

- ・取締役 浅井恵一氏は、全ての取締役会に出席し、国際的なビジネスに携わってきた経験を通じて有益な助言を行なっています。特に企業経営全般における見識とエネルギー業界に関する豊富な知見に基づいて有益な助言を行なっています。
- ・取締役 石水功一氏は、全ての取締役会に出席し、企業経営全般における見識と建物の建築分野に関する豊富な知見に基づいて有益な助言を行なっています。
- ・取締役（監査等委員）大久保和孝氏は、全ての取締役会及び監査等委員会に出席し、公認会計士としてガバナンス・コンプライアンス・CSR分野への豊富な知識に基づき、適宜発言を行なっています。
- ・取締役（監査等委員）枝廣恭子氏は、全ての取締役会及び監査等委員会に出席し、弁護士としてガバナンス・法務・コンプライアンス面における豊富な知識に基づき適宜発言を行うとともに、女性や外国人を含め多様な人財が活躍するための客観的かつ専門的な助言を適宜行なっています。

## 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	51
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	51

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

2. 会計監査人の報酬等について監査等委員会が同意した理由  
 当監査等委員会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、過年度の監査計画における監査項目別、階層別監査時間の実績及び報酬額の推移並びに会計監査人の職務遂行状況を確認し、当事業年度の監査計画及び報酬額の妥当性を検討した結果、会計監査人の報酬等について会社法第399条第1項・3項の同意を行っております。

(3) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

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

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

## 6 業務の適正を確保するための体制及びその運用状況の概要

### (1) 業務の適正を確保するための体制

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

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

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

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

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

#### ② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

#### ③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

#### ④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

会社全体の企業ビジョンを確立・実践する指標として、中期経営方針及び単年度の経営計画を策定し、取締役会はその経営方針及び経営計画を実現するため取締役の執行権限と担当業務を明確にし、

職務執行の効率性を高める。また、代表取締役社長及びその他の業務執行を担当する取締役に業務執行の決定を委任された事項については、グループ会社を含めて「組織規程」又は「関係会社管理規程」等に基づき必要な決定を行う。これらの規程についても法令の改廃を踏まえ、また職務執行の効率化を目的として、適時適切に見直すこととする。

⑤ 当社及びグループ会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

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

内部監査室は、グループ会社の業務全般にわたる制度・組織・諸規程の有効性と妥当性を確保すべく、全てのグループ会社に対し内部監査を実施し、その結果を当社代表取締役社長等所定の機関に報告することとする。

代表取締役社長は、当社及びグループ会社の財務報告の信頼性を高め、企業価値を向上させるため、公正妥当な会計基準に準拠した計算書類の作成及び報告を行うこととする。

⑥ 監査等委員会の職務を補助すべき従業員に関する事項

監査等委員会がその職務を補助すべき従業員を置くことを求めた場合に、監査等委員会付として従業員を配置することとする。監査等委員会付は会計又は法律等の知見を十分に有する者から指名し、監査等委員の指示に従い職務を行うものとする。また、監査等委員会の事務局も兼務することとする。

⑦ 前項の従業員の取締役からの独立性に関する事項

前項の監査等委員会付の独立性を確保するため、当該従業員の人事異動及び人事考課については、事前に監査等委員会へ報告をし、同意を得ることとする。

- ⑧ 監査等委員会の第6項の従業員に対する指示の実効性の確保に関する事項
- 第6項の監査等委員会付は、監査等委員に同行して、取締役会その他の重要な会議に出席する機会を確保される。また、監査等委員に同行して、代表取締役社長や会計監査人と定期的に意見交換をする場に参加する。監査等委員からの指示については、取締役及びその他の従業員は、監査等委員付の業務が円滑に行われるよう、監査環境の整備に協力する。
- ⑨ 当社及びグループ会社の取締役及び従業員が監査等委員会に報告するための体制その他の監査等委員会への報告に関する体制
- 全ての取締役及び部署長は、監査等委員が出席する取締役会その他の会議において随時その担当する業務の執行状況の報告を行うこととする。また、監査等委員が求めたときは、社内のあらゆる会議に出席を認めるものとする。当社及びグループ会社の全ての取締役及び従業員は、会社の信用・業績等に重大な影響を与える事項、若しくはそのおそれのある事項、又は企業ビジョン・企業行動規程等に対する重大な違反等を発見次第、直ちに監査等委員会に対し報告を行うこととする。
- 当社及びグループ会社の取締役及び従業員は、いつでも「企業倫理ヘルプラインに関する規程」に定める当社内部通報窓口に通報することができ、これに加え任意に、社外監査等委員に対し通報することができる。当社コンプライアンス部門は、取締役及び従業員に対する教育、研修の機会を通じて、通報窓口の周知及び積極的な通報を促す。
- 「企業倫理ヘルプラインに関する規程」において、当社及びグループ会社の取締役及び従業員が内部通報窓口への通報により、人事評価において不利な取扱いを受けることがなく、また懲戒その他の不利益処分の対象となることがないことを明示的に定めるほか、監査等委員に対して報告したことを理由に不利益処分の対象とならないことを周知する。
- ⑩ 監査等委員の職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- 当社は、監査等委員がその職務の執行について生ずる費用の前払又は支出した費用等の償還、負担した債務の弁済を請求したときは、その費用等が監査等委員の職務の執行について生じたものでないことを証明できる場合を除き、速やかにこれに応じる。
- ⑪ その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- 代表取締役社長は相互の意思疎通を図るため、監査等委員と定期的な会合を持つこととする。また、内部監査室は「内部監査規程」及び「内部監査実施要領」に基づき、監査等委員会監査及び外部監査人監査が効率的かつ実効的に遂行されるべく、連絡・調整を密にし、協力することとする。

## (2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

### ① 取締役の職務執行について

社内規程を制定し、取締役が法令並びに定款に則って行動するよう徹底しております。当事業年度において取締役会を19回開催し、各議案についての審議、業務執行の状況等の監督を行い、活発な意見交換がなされております。

### ② 監査等委員の職務執行について

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

### ③ 当社子会社における業務の適正の確保について

当社子会社から、「関係会社管理規程」に基づき、事業の状況に関する定期的な報告を受けるとともに、その営業活動等を把握しております。

### ④ コンプライアンス・リスク管理について

「企業倫理ヘルプライン」を設け、コンプライアンス違反行為や疑義のある行為等を報告したものが、当該報告をしたことを理由として不利な扱いを受けないことを確保するために、報告した従業員の異動、人事評価及び懲戒等に関して不利な取り扱いを行わないよう徹底しております。

また、大規模災害等を想定した対策訓練、帰宅困難者のための物資の確保等、不測の事態に備えております。

## 7 剰余金の配当等の決定に関する方針

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

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

2026年3月期の期末配当金につきましては、2025年5月9日に公表しました配当予想の通り、38円といたしました。当期の中間配当金は38円でしたので、この結果、1株当たりの年間配当金は前期66円に対して10円増配の76円となります。

2027年3月期の配当金につきましては、1株当たり中間配当金40円、期末配当金40円を予定しており、年間配当金は4円増配の80円となる予定です。

連結貸借対照表 (2026年3月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>(資 産 の 部)</b>		<b>(負 債 の 部)</b>	
<b>流 動 資 産</b>	<b>225,705</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>30,703</b>
現金及び預金	39,274	支払手形及び買掛金	5,329
受取手形、売掛金及び契約資産	3,791	短期借入金	1,310
販売用不動産	17,949	1年内返済予定の長期借入金	9,063
仕掛販売用不動産	160,392	未払法人税等	4,358
仕掛工事	71	賞与引当金	419
貯蔵品	127	役員賞与引当金	88
その他	4,121	保証履行引当金	20
貸倒引当金	△22	その他	10,113
<b>固 定 資 産</b>	<b>38,758</b>	<b>固 定 負 債</b>	<b>113,375</b>
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>26,246</b>	社債	5,102
建物	13,347	長期借入金	102,556
土地	9,387	退職給付に係る負債	32
その他	3,511	役員退職慰労引当金	359
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>3,342</b>	株式給付引当金	129
のれん	1,851	その他	5,196
その他	1,490	<b>負 債 合 計</b>	<b>144,078</b>
<b>投 資 そ の 他 の 資 産</b>	<b>9,170</b>	<b>(純 資 産 の 部)</b>	
差入保証金	4,944	<b>株 主 資 本</b>	<b>118,243</b>
長期貸付金	667	資本金	14,414
繰延税金資産	2,687	資本剰余金	8,901
その他	967	利益剰余金	95,252
貸倒引当金	△97	自己株式	△324
		その他の包括利益累計額	1,497
		その他有価証券評価差額金	7
		為替換算調整勘定	1,489
		新株予約権	23
		非支配株主持分	620
		<b>純 資 産 合 計</b>	<b>120,384</b>
<b>資 産 合 計</b>	<b>264,463</b>	<b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b>	<b>264,463</b>

連結損益計算書 (2025年4月1日から2026年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目		金 額	
売上	高価		116,083
売	上		77,968
上	原		38,114
原	総		12,758
費	一		25,356
及	般		
管	理		
理	費		
業	外		
業	収		
業	益		
受	取	148	
取	息	40	
及	立		
の	の		
配	当		
金	料		
他	他	115	303
支	外		
支	払	1,516	
株	式	584	
交	の	260	
利	用		
息	費		
他	他		
常	利		23,298
損	失		
損	損		
資	有	104	
価	証	40	
産	券		
除	評		
却	価		
損	損		145
前	当		
期	純		
純	利		
益	益		23,153
税	税		
人	税	7,741	
、	住		
住	民		
税	税		
及	及		
事	事		
業	業		
税	額		
額	額	△814	6,926
当	期		
純	純		
利	利		
益	益		16,226
非	支		
支	配		
主	主		
に	に		
帰	帰		
属	属		
す	す		
る	る		
当	当		
期	期		
純	純		
利	利		
益	益		240
親	親		
会	会		
社	社		
株	株		
主	主		
に	に		
帰	帰		
属	属		
す	す		
る	る		
当	当		
期	期		
純	純		
利	利		
益	益		15,986

連結株主資本等変動計算書 (2025年4月1日から2026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	6,462	82,723	△202	100,949
当 期 変 動 額					
転換社債型新株予約権付社債の転換	2,448	2,448			4,897
剰 余 金 の 配 当			△3,456		△3,456
親会社株主に帰属する当期純利益			15,986		15,986
自 己 株 式 の 取 得				△199	△199
自 己 株 式 の 処 分		△2		77	74
連結子会社の合併による増減		△2			△2
連結子会社株式の追加取得による持分の増減		△5			△5
連結子会社優先株の償還による変動					
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)			0		0
当 期 変 動 額 合 計	2,448	2,438	12,529	△122	17,294
当 期 末 残 高	14,414	8,901	95,252	△324	118,243

	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	1,207	1,210	30	3,702	105,892
当 期 変 動 額						
転換社債型新株予約権付社債の転換						4,897
剰 余 金 の 配 当						△3,456
親会社株主に帰属する当期純利益						15,986
自 己 株 式 の 取 得						△199
自 己 株 式 の 処 分						74
連結子会社の合併による増減						△2
連結子会社株式の追加取得による持分の増減						△5
連結子会社優先株の償還による変動					△3,288	△3,288
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	4	282	286	△7	206	486
当 期 変 動 額 合 計	4	282	286	△7	△3,081	14,492
当 期 末 残 高	7	1,489	1,497	23	620	120,384

連結注記表

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しています。

(1) 連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

連結子会社の数	39社
主要な連結子会社の名称	S Fビルサポート株式会社 S Fビルメンテナンス株式会社 サンフロンティアスペースマネジメント株式会社 S Fエンジニアリング株式会社 サンフロンティアホテルマネジメント株式会社 スカイハートホテル株式会社 サンフロンティア佐渡株式会社 Sun Frontier NY Co., Ltd. 株式会社オリエンタルリゾートアソシエイツ 大竹建窓株式会社 株式会社城南ケンソー 多摩ケンソー工業株式会社

なお、当連結会計年度において、株式取得により大竹建窓株式会社他7社を、新設により5社を連結の範囲に含めております。また5社が当社または当社グループ会社を存続会社とする吸収合併により、1社が清算により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

なお、株式取得により連結対象となった子会社のうち1社は、みなし取得日を当連結会計年度末としているため、当連結会計年度は貸借対照表のみ連結しております。

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

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

(4) 開示対象特別目的会社に関する事項

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社の数及び主要な会社等の名称

該当事項はありません。

(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～39年
その他	2年～20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。

⑥ 役員退職慰労引当金

一部連結子会社は、役員退職慰労金の支給に備えるため、当連結会計年度末要支給額を計上しております。

(4) その他連結計算書類の作成のための重要な事項

① 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、国内連結子会社及び在外連結子会社1社の決算日は3月31日、Sun Frontier NY Co., Ltd.、その他15社の決算日は12月31日であります。

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

② 重要な収益及び費用の計上基準

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

イ 不動産再生事業

リプランニング事業

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

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

ロ 不動産サービス事業

(1) プロパティマネジメント事業

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

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

(2) ビルメンテナンス事業

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

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

(3) 売買仲介事業

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

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

(4) 賃貸仲介事業

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

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

ハ ホテル・観光事業

(1) ホテル運営事業

ホテル運営事業は主に自社が保有するホテル又は賃貸借契約を締結したホテルの運営を行う事業であり、顧客を宿泊させるためのホテルサービス等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等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。

ニ 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、サッシ・ガラス工事等を行っております。

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

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

- ③ 退職給付に係る会計処理の方法  
一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。
- ④ 外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準  
外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社の資産及び負債は、在外子会社の決算日の直物為替相場により、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めております。
- ⑤ 控除対象外消費税等の会計処理 資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は発生年度の費用として処理しております。
- ⑥ のれんの償却方法及び償却期間 のれんは主に2年～10年で均等償却しております。
- ⑦ グループ通算制度の適用 当社及び一部の国内連結子会社はグループ通算制度を適用しております。

(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、「その他」に含めて表示しておりました「特別損失」の「固定資産除却損」(前連結会計年度1百万円)につきましては、重要性が高まったため、当連結会計年度より独立掲記しております。

(会計上の見積りに関する注記)

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	17,949百万円
仕掛販売用不動産	160,392百万円

(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将来の期待収益を期待利回りで除して算定し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。

収益還元価額の算定には、前提となる将来の市況の予測等の見積りが含まれ、将来のテナント賃料、ホテル客室の平均単価、稼働率や期待利回り等の重要な仮定に基づいて算定しております。

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 20,307百万円

### (2) その他の情報

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

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

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

## (追加情報)

### 資産の保有目的の変更

保有目的を変更したことにより、有形固定資産(「建物」2,274百万円及び「土地」2,492百万円)を流動資産の「仕掛販売用不動産」4,767百万円に振り替えております。

### 従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引

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

#### ① 取引の概要

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

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

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

#### ② 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額は157百万円、株式数は128,300株であります。

(連結貸借対照表に関する注記)

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産は、次のとおりであります。

現金及び預金(注)	274百万円
販売用不動産	10,781百万円
仕掛販売用不動産	138,388百万円
建物	9,767百万円
土地	7,945百万円
その他	678百万円
計	167,835百万円

(注) 1. 定期預金について銀行借入債務等の担保として質権を設定しております。

2. 連結上消去されている関係会社株式(消去前金額1,856百万円)について、銀行借入債務の担保として、質権を設定しております。

② 担保付債務は、次のとおりであります。

長期借入金(1年内返済予定を含む)	99,677百万円
計	99,677百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 9,785百万円

(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

① 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)	58,985百万円
保証履行引当金	△20百万円
計	58,965百万円

② 顧客の金融機関からの借入金に対する債務保証 986百万円

計 986百万円

③ 代預託による債務保証

預託金返還債務保証額	146百万円
計	146百万円

(注) 一部の賃貸物件の敷金及び保証金について、当社グループ、貸主及び金融機関との間で代預託契約を締結しております。当該契約に基づき、金融機関は貸主に対して敷金及び保証金相当額を預託しており、当社グループは貸主が金融機関に対して負う当該預託金の返還債務を保証しております。

(4) 圧縮記帳額

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

建物	641百万円
土地	32百万円
その他	12百万円
計	686百万円

(連結損益計算書に関する注記)

通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額

売上原価	87百万円
計	87百万円

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

(1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式	48,755,500株	3,151,814株	－株	51,907,314株

(変動事由の概要)

普通株式の発行済株式総数の増加数の内訳は、次の通りであります。

無担保転換社債型新株予約権付社債の新株予約権の権利行使による増加 3,151,814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	172,616株	93,454株	43,450株	222,620株

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

(変動事由の概要)

普通株式の自己株式の増減数の内訳は、次の通りであります。

譲渡制限付株式交付を目的とする自己株式取得による増加	92,500株
譲渡制限付株式報酬として交付した対象者の権利喪失に伴う自己株式取得による増加	929株
単元未満株式の買取りによる増加	25株
譲渡制限付株式報酬として交付するための自己株式処分による減少	32,720株
ストック・オプションの権利行使に伴う自己株式処分による減少	10,730株

(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
2025年5月20日 取 締 役 会	普通株式	1,607	33.00	2025年3月31日	2025年6月25日
2025年11月10日 取 締 役 会	普通株式	1,849	38.00	2025年9月30日	2025年12月2日

(注) 2025年5月20日取締役会決議による配当金の総額には、株式給付信託（J-ESOP）の信託口が保有する当社株式に対する配当金額4百万円が含まれております。

2025年11月10日取締役会決議による配当金の総額には、株式給付信託（J-ESOP）の信託口が保有する当社株式に対する配当金額4百万円が含まれております。

② 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
2026年5月19日 取 締 役 会	普通株式	利益剰余金	1,968	38.00	2026年3月31日	2026年6月24日

(注) 2026年5月19日取締役会決議による配当金の総額には、株式給付信託（J-ESOP）の信託口が保有する当社株式に対する配当金額4百万円が含まれております。

(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	—	—	—	—	—	4
2019年ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	4
2020年ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	3
2021年ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	11
第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の新株予約権	普通株式	6,434,900	—	3,151,814	3,283,086	(注) 1
合計		6,434,900	—	3,151,814	3,283,086	23

(注) 1. 転換社債型新株予約権付社債については、一括法によっております。

2. 目的とする株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

(金融商品に関する注記)

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

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

② 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

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

③ 当該金融商品に係るリスク管理体制

イ 信用リスク（取引相手先の契約不履行に係るリスク）の管理

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

ロ 市場リスク（市場価格の変動に係るリスク）の管理

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

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

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

④ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2026年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
社債	5,102	4,718	△383
長期借入金（1年内返済予定を含む）	111,620	107,047	△4,572
負債計	116,722	111,766	△4,955

(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。

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)
非上場株式	0

3. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

区分	1年内 (百万円)	1年超2年内 (百万円)	2年超3年内 (百万円)	3年超4年内 (百万円)	4年超5年内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	—	—	5,102	—	—	—
長期借入金	9,063	24,322	37,629	12,199	14,460	13,944

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

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

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

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

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	－	4,718	－	4,718
長期借入金（1年内返済予定を含む）	－	107,047	－	107,047

(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

社債

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

長期借入金（一年内返済予定を含む）

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。

(企業結合等関係)

株式取得による企業結合

(1) 企業結合の概要

① 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	株式会社大竹建窓ホールディングス 及び100%子会社の以下4社 大竹建窓株式会社 株式会社城南ケンソー 多摩ケンソー工業株式会社 株式会社アロー
事業の内容	オフィスビルやホテル等のサッシ・ガラス窓などの工事における 設計・施工

② 企業結合を行った主な理由

大竹建窓ホールディングスとそのグループ会社（以下同社）は、オフィスビルやホテル等のサッシ・ガラス窓などの工事における設計・施工において長年の実績と高い技術力を有するとともに、東京都内に自社工場を持つことで、きめ細やかな対応力と供給スピードを強みとしています。当社グループ内で企画から施工までを内製化することで、より高品質かつ高機能なオフィス空間等を安定的かつ迅速にご提供できるようになります。また同社が持つサッシ・ガラス窓のリニューアルを通じて建物の断熱性や省エネ性能を向上させる技術は、当社のリプランニング事業における環境価値の創出にも大きく貢献することが期待できます。

③ 企業結合日

2025年10月1日

④ 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式の取得

⑤ 結合後企業の名称

株式会社大竹建窓ホールディングス  
及び100%子会社の以下4社  
大竹建窓株式会社  
株式会社城南ケンソー  
多摩ケンソー工業株式会社  
株式会社アロー

⑥ 取得した議決権比率

100%

⑦ 取得企業を決定するに至った根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによりです。

(2) 連結計算書類に含まれている被取得企業の業績の期間

2025年10月1日から2026年3月31日まで

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	4,006百万円
取得原価		4,006百万円

- (4) 主要な取得関連費用の内容及び金額  
 アドバイザリー費用等 171百万円
- (5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間  
 ① 発生したのれん金額 1,281百万円  
 ② 発生原因 今後の事業展開により期待される超過収益力です。  
 ③ 償却方法及び償却期間 4年にわたる均等償却
- (6) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債並びにその主な内訳  
 流動資産 3,136百万円  
 固定資産 2,123百万円  
 資産合計 5,260百万円  
 流動負債 1,190百万円  
 固定負債 1,342百万円  
 負債合計 2,533百万円
- (7) 企業結合が連結会計年度の開始日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算及びその算定方法  
 重要性が乏しいため記述を省略しております。  
 なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(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。2026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244百万円（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	
6,839	△4,364	2,475	6,314

- (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（693百万円）、減少額は資産保有目的の変更による振替（4,767百万円）及び減価償却（170百万円）、売却による減少（119百万円）によるものであります。  
 3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計
	不動産再生	不動産サービス	ホテル・観光	計		
不動産再生事業売上高	68,397	—	—	68,397	—	68,397
ホテル開発事業売上高	—	—	—	—	—	—
ホテル運営事業売上高	—	—	18,186	18,186	—	18,186
その他事業売上高	94	12,943	237	13,275	5,638	18,914
顧客との契約から生じる収益	68,491	12,943	18,424	99,859	5,638	105,498
その他の収益(注)2	7,942	2,179	432	10,554	29	10,584
外部顧客への売上高	76,434	15,123	18,857	110,414	5,668	116,083

(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. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(移管指針第10号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡等が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

当社グループの契約残高は以下の通りであります。

	当連結会計年度 (百万円)
顧客との契約から生じた債権（期首）	1,943
顧客との契約から生じた債権（期末）	3,414
契約資産（期首）	134
契約資産（期末）	74
契約負債（期首）	440
契約負債（期末）	1,676

(注) 1. 顧客との契約から生じた債権

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

2. 契約資産

契約資産は建設事業にて請負工事契約に関連して認識された一連の履行に沿って顧客から支払を受領する場合に生じる顧客に対する権利にかかるものであります。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440百万円であります。

当連結会計年度の契約資産の減少は主に建設事業における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増加は主に建設事業における前受金残高の増加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	2,316.75円
(2) 1株当たり当期純利益	327.76円
(3) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益	290.63円

(注) 当連結会計年度における普通株式の期中平均株式数及び期末発行済株式総数の計算において控除する自己株式に、株式給付信託（J-ESOP）の信託口が保有する当社株式を含めております。なお、当連結会計年度において、当該信託口が保有する当社株式の期中平均株式数128,300株、期末株式数は128,300株であります。

(開示対象特別目的会社に関する注記)

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

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

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

当社は、業務執行組合理員（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 (2026年3月31日)
特定目的会社数	27組合
直近の決算日における資産総額（単純合算）	18,828百万円
負債総額（単純合算）	424百万円

当連結会計年度において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

	主な取引の金額	主な損益	
		項目	金額
不動産譲渡高	4,005百万円	売上高	4,005百万円

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

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

(重要な後発事象に関する注記)

資本業務提携契約について

当社は、伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」という。）との間で当社と伊藤忠商事が有するリソース及びノウハウを結集し、両社の既存事業の拡大や新規事業の展開によって、両社の中長期的な企業価値の向上を実現することを目的として、資本業務提携契約を2026年2月25日に締結いたしました。これに関連して以下のとおり第三者割当増資による新株発行と当社株式に対する公開買付が行われております。

1. 第三者割当増資による新株発行

2026年4月1日に第三者割当の方法による新株式の発行が行われました。その概要等は以下のとおりであります。

① 本第三者割当増資の概要

(1) 払込期日	2026年4月1日
(2) 発行新株式数	普通株式5,500,000株
(3) 発行価額	1株につき2,438円
(4) 調達資金の額	13,409,000,000円
(5) 増加する資本金の額	6,704,500,000円
(6) 増加する資本準備金の額	6,704,500,000円
(7) 募集又は割当方法（割当先）	第三者割当の方法により、伊藤忠商事株式会社に全株式を割り当てております。

② 本第三者割当増資による発行済株式総数および資本金の額の推移

(1) 増資前の発行済株式総数	51,907,314株	(増資前の資本金の額 14,414,211,307円)
(2) 増資による増加株式数	普通株式5,500,000株	(増加資本金の額 6,704,500,000円)
(3) 増資後の発行済株式総数	57,407,314株	(増資後の資本金の額 21,118,711,307円)

2. 伊藤忠商事の完全子会社であるSI合同会社による当社株式に対する公開買付け

伊藤忠商事の完全子会社であるSI合同会社（公開買付者）が2026年2月26日から実施しておりました当社の普通株式に対する公開買付けが2026年4月9日をもって終了し、応募株券等の総数（7,768,279株）が買付予定数の上限（6,656,900株）を超えたため買付予定数の上限である当社株式6,656,900株を取得することとなりました。

この結果、2026年4月1日付の上述第三者割当増資と併せ、2026年4月16日（本公開買付けの決済の開始日）付で伊藤忠商事が直接又は公開買付者を通じて保有する当社株式に係る議決権の数が、当社の総株主の議決権の数の20%を超えることとなり、伊藤忠商事は、同日付で新たに当社のその他の関係会社に該当することとなりました。

(その他の注記)

該当事項はありません。

貸借対照表 (2026年3月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>(資 産 の 部)</b>		<b>(負 債 の 部)</b>	
<b>流 動 資 産</b>	<b>177,629</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>20,254</b>
現金及び預金	17,515	買掛金	3,352
売掛金	903	1年内返済予定の長期借入金	6,860
販売用不動産	13,574	未払法人税等	3,323
仕掛販売用不動産	133,689	預り金	3,120
関係会社短期貸付金	8,985	賞与引当金	190
その他	2,969	役員賞与引当金	79
貸倒引当金	△8	その他	3,326
<b>固 定 資 産</b>	<b>44,198</b>	<b>固 定 負 債</b>	<b>94,834</b>
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>10,937</b>	社債	5,102
建物	4,227	長期借入金	86,312
土地	6,563	長期預り保証金	3,085
その他	146	株式給付引当金	119
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>571</b>	資産除去債務	60
その他	571	その他	154
<b>投 資 そ の 他 の 資 産</b>	<b>32,689</b>	<b>負 債 合 計</b>	<b>115,088</b>
関係会社株式	27,262	<b>(純 資 産 の 部)</b>	
関係会社長期貸付金	265	<b>株 主 資 本</b>	<b>106,713</b>
長期貸付金	667	<b>資 本 金</b>	<b>14,414</b>
繰延税金資産	1,703	<b>資 本 剰 余 金 合 計</b>	<b>8,940</b>
その他	2,888	資本準備金	8,898
貸倒引当金	△96	その他資本剰余金	41
		<b>利 益 剰 余 金</b>	<b>83,683</b>
		利益準備金	13
		その他利益剰余金	83,670
		繰越利益剰余金	83,670
		<b>自 己 株 式</b>	<b>△324</b>
		評価・換算差額等	2
		その他有価証券評価差額金	2
		<b>新 株 予 約 権</b>	<b>23</b>
<b>資 産 合 計</b>	<b>221,827</b>	<b>純 資 産 合 計</b>	<b>106,739</b>
		<b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b>	<b>221,827</b>

損益計算書 (2025年4月1日から2026年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目		金 額	
売 上	高 価		78,830
売 上	原 価		50,650
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	総 利 益		28,179
営 業 外 収 益	業 利 益		19,265
受 取 利 息 及 び 配 当 金		152	
受 取 立 退 料		40	
貸 倒 引 当 金 戻 入 額		17	
そ の 他		68	277
営 業 外 費 用			
支 払 利 息		1,232	
株 式 交 付 費		584	
そ の 他		120	1,937
特 別 常 利 益			17,605
抱 合 せ 株 式 消 滅 差 益		177	
関 係 会 社 株 式 売 却 益		0	177
特 別 損 失			
投 資 有 価 証 券 評 価 損		104	
関 係 会 社 株 式 評 価 損		70	
抱 合 せ 株 式 消 滅 差 損		53	
そ の 他		6	235
税 引 前 当 期 純 利 益			17,547
法 人 税、 住 民 税 及 び 事 業 税		5,580	
法 人 税 等 調 整 額		△362	5,217
当 期 純 利 益			12,329

株主資本等変動計算書 (2025年4月1日から2026年3月31日まで) (単位：百万円)

	株 主 資 本						
	資 本 金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金計
当 期 首 残 高	11,965	6,449	43	6,493	13	74,797	74,810
当 期 変 動 額							
転換社債型新株予約権付社債の転換	2,448	2,448	△0	2,448			
剰余金の配当						△3,456	△3,456
当期純利益						12,329	12,329
自己株式の取得							
自己株式の処分			△2	△2			
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	2,448	2,448	△2	2,446	－	8,872	8,872
当 期 末 残 高	14,414	8,898	41	8,940	13	83,670	83,683

	株 主 資 本		評価・換算差額等		新株予約権	純 資 産 計
	自己株式	株 主 資 本 計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
当 期 首 残 高	△202	93,067	2	2	30	93,100
当 期 変 動 額						
転換社債型新株予約権付社債の転換		4,897				4,897
剰余金の配当		△3,456				△3,456
当期純利益		12,329				12,329
自己株式の取得	△199	△199				△199
自己株式の処分	77	74				74
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			0	0	△7	△6
当期変動額合計	△122	13,645	0	0	△7	13,638
当 期 末 残 高	△324	106,713	2	2	23	106,739

## 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  
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

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～39年

その他 3年～20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。

### ニ その他

#### 建設事業

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

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

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

### 5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

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

(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	13,574百万円
仕掛販売用不動産	133,689百万円

(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将来の期待収益を期待利回りで除して算定し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。

収益還元価額の算定には、前提となる将来の市況の予測等の見積りが含まれ、将来のテナント賃料や期待利回り等の重要な仮定に基づいて算定しております。

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	8,820百万円
----------------	----------

(2) その他の情報

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

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

### (追加情報)

#### 資産の保有目的の変更

保有目的を変更したことにより、有形固定資産(「建物」2,274百万円及び「土地」2,492百万円)を流動資産の「仕掛販売用不動産」4,767百万円に振り替えております。

#### 従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引

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

##### ① 取引の概要

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

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

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

##### ② 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額は157百万円、株式数は128,300株であります。

(貸借対照表に関する注記)

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産は次のとおりです。

販売用不動産	10,781百万円
仕掛販売用不動産	122,205百万円
建物	3,759百万円
土地	6,488百万円
その他	28百万円
計	143,263百万円

② 担保付債務は次のとおりです。

長期借入金（1年内返済予定を含む）	87,272百万円
計	87,272百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 1,973百万円

(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	100百万円
短期金銭債務	380百万円
長期金銭債務	81百万円

(4) 取締役に対する金銭債務 56百万円

(5) 保証債務

① 関係会社の金融機関からの借入金に対する保証

サンフロンティアホテルマネジメント株式会社	15,697百万円
サンフロンティア佐渡株式会社	350百万円
SFコミュニケーション株式会社	8百万円
株式会社ホテル大佐渡	490百万円
AQUA TOWER LIMITED LIABILITY COMPANY	1,118百万円

② 関係会社の金融機関からの求償債務に対する保証

サンフロンティアホテルマネジメント株式会社	1,650百万円
-----------------------	----------

③ 顧客の金融機関からの借入金に対する保証

986百万円

(損益計算書に関する注記)

(1) 関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高 543百万円

売上原価並びに販売費及び一般管理費 1,403百万円

営業取引以外の取引による取引高

営業外収益 102百万円

(2) 抱合せ株式消滅差益

2025年11月1日付で、当社を存続会社として連結子会社であった株式会社Navdの吸収合併を行ったことにより抱合せ株式消滅差益を計上したものであります。

(3) 抱合せ株式消滅差損

2025年4月1日付で、当社を存続会社として連結子会社であった有限会社ユーティィー商事を、2025年6月1日付で、シーアールシー・ジャパン株式会社の吸収合併を行ったことにより抱合せ株式消滅差損を計上したものであります。

(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	172,616株	93,454株	43,450株	222,620株

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

(変動事由の概要)

普通株式の自己株式の増減数の内訳は、次の通りであります。

譲渡制限付株式交付を目的とする自己株式取得による増加	92,500株
譲渡制限付株式報酬として交付した対象者の権利喪失に伴う自己株式取得による増加	929株
単元未満株式の買取りによる増加	25株
譲渡制限付株式報酬として交付するための自己株式処分による減少	32,720株
ストック・オプションの権利行使に伴う自己株式処分による減少	10,730株

(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

繰延税金資産	(単位：百万円)
棚卸資産	1,025
関係会社株式評価損否認	708
投資有価証券評価損否認	81
未払事業税	182
貸倒引当金	33
租税公課	108
未払金	65
未払費用	106
賞与引当金	59
長期未払金	17
減価償却超過額	39
土地評価損否認	9
資産除去債務	49
その他	211
小計	2,698
評価性引当額	△696
繰延税金資産合計	2,002
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	1
棚卸資産評価	280
資産除去債務に対する利息費用	16
その他	0
繰延税金負債合計	298
繰延税金資産純額	1,703

(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

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 99.9% 間接 ー	賃貸借取引 経営管理 役員兼任 資金の貸付 債務の保証 株式の売却	債務の保証 保証料の受取(注)①	15,697 12	— —	— —
				資金の貸付 利息の受取(注)②	3,000 70	関係会社 短期貸付金	8,000
				優先株式の売却	3,288	—	—

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針

①金融機関の借入につき債務保証を行ったものであり、年率0.1%の保証料を受領しております。

②資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を決定しております。

2. 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	2,064.75円
(2) 1株当たり当期純利益	252.79円
(3) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益	224.16円

(注) 当事業年度における普通株式の期中平均株式数及び期末発行済株式総数の計算において控除する自己株式に、株式給付信託(J-ESOP)の信託口が保有する当社株式を含めております。なお、当事業年度において、当該信託口が保有する期中平均株式数は128,300株、期末株式数は128,300株であります。

(重要な後発事象に関する注記)

資本業務提携契約について

当社は、伊藤忠商事株式会社(以下「伊藤忠商事」という。)との間で当社と伊藤忠商事が有するリソース及びノウハウを結集し、両社の既存事業の拡大や新規事業の展開によって、両社の中長期的な企業価値の向上を実現することを目的として、資本業務提携契約を2026年2月25日に締結いたしました。これに関連して以下のとおり第三者割当増資による新株発行と当社株式に対する公開買付が行われております。

1. 第三者割当増資による新株発行

2026年4月1日に第三者割当の方法による新株式の発行が行われました。その概要等は以下のとおりであります。

① 本第三者割当増資の概要

(1) 払込期日	2026年4月1日
(2) 発行新株式数	普通株式5,500,000株
(3) 発行価額	1株につき2,438円
(4) 調達資金の額	13,409,000,000円
(5) 増加する資本金の額	6,704,500,000円
(6) 増加する資本準備金の額	6,704,500,000円
(7) 募集又は割当方法（割当先）	第三者割当の方法により、伊藤忠商事株式会社に全株式を割り当てております。

② 本第三者割当増資による発行済株式総数および資本金の額の推移

(1) 増資前の発行済株式総数	51,907,314株 (増資前の資本金の額 14,414,211,307円)
(2) 増資による増加株式数	普通株式5,500,000株 (増加資本金の額 6,704,500,000円)
(3) 増資後の発行済株式総数	57,407,314株 (増資後の資本金の額 21,118,711,307円)

2. 伊藤忠商事の完全子会社であるSI合同会社による当社株式に対する公開買付け

伊藤忠商事の完全子会社であるSI合同会社（公開買付者）が2026年2月26日から実施しておりました当社の普通株式に対する公開買付けが2026年4月9日をもって終了し、応募株券等の総数（7,768,279株）が買付予定数の上限（6,656,900株）を超えたため買付予定数の上限である当社株式6,656,900株を取得することとなりました。

この結果、2026年4月1日付の上述第三者割当増資と併せ、2026年4月16日（本公開買付けの決済の開始日）付で伊藤忠商事が直接又は公開買付者を通じて保有する当社株式に係る議決権の数が、当社の総株主の議決権の数の20%を超えることとなり、伊藤忠商事は、同日付で新たに当社のその他の関係会社に該当することとなりました。

## 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

2026年5月13日

サンフロンティア不動産株式会社  
取締役会 御中

三 優 監 査 法 人  
東 京 事 務 所

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

## 監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、サンフロンティア不動産株式会社の2025年4月1日から2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 連結計算書類に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

#### 連結計算書類の監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業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表明の基礎となる、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ために、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

#### 利害関係

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

以上

## 計算書類に係る会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2026年5月13日

サンフロンティア不動産株式会社  
取締役会 御中

三 優 監 査 法 人  
東 京 事 務 所  
指 定 社 員 公 認 会 計 士 鳥 井 仁  
業 務 執 行 社 員  
指 定 社 員 公 認 会 計 士 高 島 知 治  
業 務 執 行 社 員

## 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、サンフロンティア不動産株式会社の2025年4月1日から2026年3月31日までの第27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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 計算書類等に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

性に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

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

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

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

#### 利害関係

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

以上

## 監査等委員会の監査報告

### 監 査 報 告 書

当監査等委員会は、2025年4月1日から2026年3月31日までの第27期事業年度における取締役の職務の執行について監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査の方法及びその内容

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

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

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

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

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

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人三優監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人三優監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2026年5月13日

サンフロンティア不動産株式会社 監査等委員会

社外監査等委員 枝 廣 恭 子 ㊞

社外監査等委員 大久保 和 孝 ㊞

社外監査等委員 土 屋 文 男 ㊞

(注) 監査等委員枝廣恭子、大久保和孝及び土屋文男は、会社法第2条第15号及び第331条第6項に規定する社外取締役であります。

以 上

## 株主総会会場 ご案内図



**紙パルプ会館2階 「フェニックスホール」**  
 東京都中央区銀座三丁目9番11号 (電話 03-3543-8118)



スマートフォン等から左記のQRコードを読み取るとGoogleマップにアクセスいただけます。



### 交通のご案内

#### 東京メトロ

銀座線  
丸の内線  
日比谷線

**銀座駅** A 12 出口  
徒歩 2 分

日比谷線

**東銀座駅** A 2 出口  
徒歩 2 分

有楽町線

**銀座一丁目駅** 10 番出口  
徒歩 4 分

#### 都営地下鉄

浅草線

**東銀座駅** A 8 出口  
徒歩 1 分

#### J R

山手線  
京浜東北線

**有楽町駅** 中央口  
徒歩 8 分

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

### くお体が不自由な、または障がいのある株主様へのご案内>

車椅子のサポート、座席やお手洗いへの誘導、受付の筆談サポート等が必要な場合には、事前に書面又は電子メールにてご連絡をお願い申し上げます。

(書 面) 〒100-0006 東京都千代田区有楽町一丁目2番2号

サンフロンティア不動産株式会社 経営企画部

(電子メール) soukai2026@sunfrt.co.jp