

# 第92期決算公告(2019年3月期)

株式会社サンケイビル

# 貸借対照表

(2019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	73,927	流動負債	61,618
現金及び預金	15,549	買掛金	4,627
有価証券	5,742	短期借入金	39,440
不動産	93	一年以内返済長期借入金	8,849
不動産	29,922	未払費用	939
仕掛販売用不動産	14,111	未払法人税等	240
開貯前前短期未そ貸倒	5,107	未払消費税	3,237
前前短期未そ貸倒	9	前払費用	479
前前短期未そ貸倒	2,401	賞与引当金	2,076
前前短期未そ貸倒	602	役員賞与引当金	848
前前短期未そ貸倒	682	ポイソント引当金	441
前前短期未そ貸倒	178	一年以内返済預り敷	73
前前短期未そ貸倒	77	一年以内返済預り敷	21
前前短期未そ貸倒	△550	一年以内返済預り敷	331
固定資産	257,057	固定負債	10
有形固定資産	208,354	長期借入金	164,196
建物	61,388	再評価に係る繰延税金負債	136,563
構築物	86	退職給付引当金	12,123
機械及び備	338	関係会社事業損失引当金	522
器具及び備	990	環境対策引当金	1,663
土地	107,992	資産除去債	46
建物	22,596	長期未払金	194
建設仮勘定	14,961	預り敷	56
無形固定資産	3,272	その他	12,914
ソフトウェア	2,522	負債合計	111
その他の資産	199		225,814
投資その他の資産	538		
投資その他の資産	12		
投資その他の資産	45,430		
投資その他の資産	4,271		
投資その他の資産	5,893		
投資その他の資産	5,490		
投資その他の資産	15,568		
投資その他の資産	0		
投資その他の資産	2,103		
投資その他の資産	8,657		
投資その他の資産	241		
投資その他の資産	3,004		
投資その他の資産	299		
投資その他の資産	△100		
投資その他の資産	△100		
資産合計	330,984	株主資本	80,835
		資本剰余金	28,120
		資本準備金	26,899
		利益剰余金	26,899
		利益準備金	25,815
		その他利益剰余金	920
		別途積立金	24,895
		繰越利益剰余金	8,713
		繰越利益剰余金	16,181
		評価・換算差額等	24,333
		その他有価証券評価差額金	267
		繰延ヘッジ損益	21
		土地再評価差額金	24,044
		純資産合計	105,169
		負債及び純資産合計	330,984

# 損 益 計 算 書

( 2018年4月1日から  
2019年3月31日まで )

(単位：百万円)

科 目	金	額
売 上 高		88,057
売 上 原 価		67,781
売 上 総 利 益		20,276
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		4,285
営 業 利 益		15,990
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	39	
受 取 配 当 金	142	
そ の 他	42	223
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	961	
建 物 除 却 費 用	32	
そ の 他	129	1,123
経 常 利 益		15,090
特 別 利 益		
貸 倒 引 当 金 戻 入 額	320	320
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	10	
減 損 損 失	983	
建 替 関 連 損 失	40	
ゴ ル フ 会 員 権 評 価 損	0	
関 係 会 社 事 業 損 失 引 当 金 繰 入 額	638	
抱 合 せ 株 式 消 滅 差 損	778	2,451
税 引 前 当 期 純 利 益		12,959
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	3,845	
法 人 税 等 調 整 額	349	4,194
当 期 純 利 益		8,764

## 株主資本等変動計算書

( 2018年4月1日から  
2019年3月31日まで )

(単位：百万円)

	株 主 資 本		
	資 本 金	資 本 剰 余 金	
		資本準備金	資本剰余金合計
当 期 首 残 高	28,120	26,899	26,899
当 期 変 動 額			
剰 余 金 の 配 当			
当 期 純 利 益			
土地再評価差額金取崩額			
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			
当 期 変 動 額 合 計	—	—	—
当 期 末 残 高	28,120	26,899	26,899

	株 主 資 本				株主資本合計
	利 益 剰 余 金			利益剰余金計 合 計	
	利 益 準 備 金	そ の 他 利 益 剰 余 金 別 途 積 立 金	繰 越 利 益 剰 余 金		
当 期 首 残 高	920	8,713	7,290	16,924	71,944
当 期 変 動 額					
剰 余 金 の 配 当			△850	△850	△850
当 期 純 利 益			8,764	8,764	8,764
土地再評価差額金取崩額			975	975	975
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当 期 変 動 額 合 計	—	—	8,890	8,890	8,890
当 期 末 残 高	920	8,713	16,181	25,815	80,835

	評 価 ・ 換 算 差 額 等				純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損 益	土地再評価 差 額 金	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	
当 期 首 残 高	325	72	25,020	25,418	97,363
当 期 変 動 額					
剰 余 金 の 配 当					△850
当 期 純 利 益					8,764
土地再評価差額金取崩額					975
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△58	△50	△975	△1,084	△1,084
当 期 変 動 額 合 計	△58	△50	△975	△1,084	7,806
当 期 末 残 高	267	21	24,044	24,333	105,169

## [ 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. 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券……償却原価法（定額法）

子会社株式及び関連会社株式……移動平均法による原価法

その他の有価証券

時価のあるもの……決算末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定）

時価のないもの……移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、配当が債権として確定しているものは売掛金として、再投資が予定されているものについては持分相当額を純額で出資額に取り込む方法によっております。

#### 2. デリバティブ

時価法

#### 3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

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）

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）

開発不動産……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）

貯蔵品……先入先出法による原価法（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）

#### 4. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産……定率法

（リース資産を除く）

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物並びに東京サンケイビル、ブリーゼタワー及び一部

の建物の有形固定資産（器具及び備品を除く）については、定額法によっております。

- 無形固定資産……定額法  
（リース資産を除く） ただし、ソフトウェア（自社利用）については、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。
- リース資産……リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算定する定額法によっております。  
（所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産）

## 5. 引当金の計上基準

- 貸倒引当金……債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率による計算額を、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検討し、回収不能見込額を計上しております。
- 賞与引当金……従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。
- 役員賞与引当金……役員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。
- ポイント引当金……販売促進を目的とするポイント制度に基づき、顧客へ付与したポイントの使用に備えるため、当期末において将来使用されると見込まれる額を計上しております。
- 退職給付引当金……従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務を計上しております。  
なお、退職給付債務の金額は、簡便法（当期末自己都合要支給額）によっております。
- 関係会社事業損失引当金……関係会社の事業に係る損失に備えるため、関係会社に対する出資金額及び貸付金額を超えて当社が負担することが見込まれる額を計上しております。
- 環境対策引当金……PCB（ポリ塩化ビフェニル）等の廃棄物処理の支出に備えるため、発生見込額を計上しております。

## 6. ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。なお、振当処理の要件を満たしている為替予約については振当処理により、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっております。

7. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準  
外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。
8. のれんの償却方法及び償却期間  
のれんは、20年間で均等償却しております。
9. その他計算書類作成のための重要な事項  
消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等のうち、税法に定める繰延消費税等については、投資その他の資産の「長期前払費用」に計上し、5年間で均等償却しております。

### 会計方針の変更に関する注記

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用）

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

### 貸借対照表に関する注記

1. 有形固定資産に対する減価償却累計額及び減損損失累計額 41,798百万円
2. 保証債務等 22,000百万円
3. 関係会社に対する短期金銭債権 3,895百万円
4. 関係会社に対する長期金銭債権 173百万円
5. 関係会社に対する短期金銭債務 7,466百万円
6. 関係会社に対する長期金銭債務 440百万円
7. 土地の再評価に関する法律に基づき、2002年3月31日に固定資産税評価額により事業用の土地の再評価を行っております。
8. 資産の保有目的の変更  
従来、固定資産として計上されていた「建物」5,913百万円、「構築物」24百万円、「機械装置」16百万円、「器具及び備品」49百万円、「土地」1,690百万円、「信託土地」3,490百万円及び「借地権」292百万円を、保有目的の変更により当事業年度に「販売用不動産」へ振替えております。
9. 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

### 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	
売上高	1,593百万円
営業費用	2,321百万円
営業取引以外の取引	
資産購入高等	1,283百万円

2. 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

主な用途	種類	場所	減損損失
事業用資産	土地及び建物等	大阪府大阪市他	983 百万円

当社は、原則として個別の物件ごとにグルーピングを行い、減損損失の検討を行っております。

その結果、当事業年度において除売却を予定した資産グループ及び収益性の低下した資産グループについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（983百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、建物827百万円、機械装置5百万円、器具及び備品10百万円 並びに 土地139百万円となっております。

なお、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額と使用価値のいずれか高い方の金額を使用しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。

3. 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

**株主資本等変動計算書に関する注記**

1. 当期末日における発行済株式の種類及び総数

A種種類株式 33株

2. 剰余金の配当に関する事項

1) 当期中に行った剰余金の配当に関する事項

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年6月15日 定時株主総会	A種種類 株式	利益剰余金	850	25,757,575.76	2018年 3月31日	2018年 6月18日

2) 当期末日後に行う剰余金の配当に関する事項

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年6月14日 定時株主総会	A種種類 株式	利益剰余金	3,510	106,363,636.36	2019年 3月31日	2019年 6月17日

3) 当期末の新株予約権の目的となる株式の種類及び数  
該当事項はありません。

3. 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

**税効果会計に関する注記**

繰延税金資産の発生の主な原因は、減損損失等であり、繰延税金負債の発生の主な原因は、(株)S B表参道合併受入資産に係る一時差異等であります。



## 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

当社は、事業を行うための設備投資計画に照らして、必要な資金を主に銀行借入により調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。デリバティブ取引は借入金の金利変動リスク及び外貨建予定取引に係る為替変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

#### 2) 金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、取引先の状況を定期的にモニタリングし、財務状態等の悪化による貸倒懸念の早期把握と軽減を行っております。

投資有価証券は、市場価格の変動リスクに晒されています。当該リスクに関しては、定期的に時価や発行会社の財政状態等を把握し、満期保有目的の債券以外のものについては、保有継続について定期的に検討を行っております。

営業債務である買掛金は、支払までの期間は短期であります。

借入金は、主に設備投資等に係る資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後 10 年であります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、その割合は少なく、大半が固定金利のため、リスクは比較的軽微であります。資金調達に係る流動性リスクについては、資金繰り見通しを策定し、当社の資金管理を行うほか、安定した調達先の確保などにより、そのリスクを軽減しております。

デリバティブ取引については、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジ取引を目的とした金利スワップ取引及び外貨建予定取引に係る為替変動リスクに対するヘッジ取引を目的とした為替予約であります。なお、デリバティブ取引の契約は、社内規定に基づき資金調達部門で行われており、取引状況及び取引残高は資金管理部門が管理しております。

#### 3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年3月31日における貸借対照表計上額、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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（(注2)を参照下さい）。

(単位：百万円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	15,549	15,549	—
(2) 売掛金	5,742	5,742	—
(3) 有価証券、投資有価証券 及び長期営業目的有価証券			
①満期保有目的の債券	296	301	4
②その他有価証券	1,694	1,694	—
資産 計	23,282	23,287	4
(1) 買掛金	4,627	4,627	—
(2) 短期借入金	39,440	39,440	—
(3) 長期借入金(1年以内返済 予定含む)	145,412	146,763	1,351
負債 計	189,480	190,831	1,351
デリバティブ取引 (※)	28	28	—
デリバティブ取引 計	28	28	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項  
資産

(1) 現金及び預金

預金はすべて短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 売掛金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 有価証券、投資有価証券及び長期営業目的有価証券

株式は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

負債

(1) 買掛金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期借入金(1年以内返済予定含む)

長期借入金の時価は、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しております。なお、金利スワップの特例処理の対象となっている長期借入金については、当該スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割

り引いて算定しております。

#### デリバティブ取引

デリバティブ取引の時価については、取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しています。ただし、金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象となる長期借入金と一体として処理されているため、その時価は上表の負債「(3) 長期借入金」に含めて表示しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	
非上場株式	3,542
長期営業目的有価証券	
投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資金	4,724
関係会社長期営業目的有価証券	
投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資金	5,490
関係会社株式	15,568
預り敷金（1年以内返済予定含む）	13,246

- \*1 「非上場株式」及び「投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資金」については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3) 有価証券、投資有価証券及び長期営業目的有価証券」には含めておりません。
- \*2 賃貸物件における賃借人から預託されている「預り敷金」については、市場価格がなく、かつ賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

## 賃貸等不動産に関する注記

賃貸等不動産の状況及び時価に関する事項

### 1. 賃貸等不動産の概要

当社は、東京及び大阪等において、賃貸用のオフィスビル、ホテル、商業施設等（土地を含む）を保有しております。

### 2. 賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び決算日における時価及び当該時価の算定方法

(単位：百万円)

貸借対照表計上額	決算日における時価
当事業年度末残高	
180,794	264,659

(注1) 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。

#### (注2) 時価の算定方法

当事業年度末における時価は、主要な物件について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、その他の大型物件については社外の不動産鑑定士による調査報告書又は社内の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額、その他の物件については適切に市場価格を反映していると考えられる指標に基づいて自社で算出した金額であります。

### 3. 賃貸等不動産に関する当事業年度における損益

(単位：百万円)

賃貸収益	賃貸原価	差額
14,362	8,986	5,375

(注) 賃貸収益及び賃貸原価は、賃貸収益とこれに対応する費用であり、それぞれ「売上高」及び「売上原価」に計上されております。

## 関連当事者との取引に関する注記

関連当事者との取引

属性	会社等の名称	議決権等の所有割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	(株)サンケイビルウェルケア	直接100.0	債務保証	債務保証(注1)	1,500	—	—
			資金の貸付	資金の貸付(注2) 資金の回収(注2)	50 370	短期貸付金 (注2)	550
子会社	(株)グランビスタ ホテル&リゾート	直接100.0	債務保証	債務保証(注4)	20,500	—	—
			資金の借入	資金の借入(注5)	3,500	短期借入金 (注5)	5,000

(注1) (株)サンケイビルウェルケアの銀行借入に対し、債務保証を行っております。

(注2) (株)サンケイビルウェルケアに対する資金の貸付については、市場金利を勘案

して利率を合理的に決定しております。また、当該貸付債権に対し 550 百万円の貸倒引当金を計上しており、当事業年度において 320 百万円の貸倒引当金戻入額を計上しております。

(注 3) (株)サンケイビルウェルケアの事業に対しては、1,663 百万円の関係会社事業損失引当金を計上しております。また、当事業年度において 638 百万円の関係会社事業損失引当金繰入額を計上しております。

(注 4) (株)グランビスタホテル&リゾートの銀行借入に対し、債務保証を行っております。

(注 5) (株)グランビスタホテル&リゾートからの資金の借入については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

#### 1 株当たり情報に関する注記

1. 1株当たり純資産額	3,186,963,919円69銭
2. 1株当たり当期純利益	265,603,151円03銭

#### 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。