

第96期決算公告(2023年3月期)

株式会社サンケイビル

貸借対照表

(2023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	92,152	流動負債	62,967
現金及び預金	32,402	買掛金	3,482
売掛金	716	短期借入金	11,190
販売用不動産	28,640	一年以内返済長期借入金	38,251
仕掛販売用不動産	21,533	未払費用	2,454
開閉貯蔵品	6,254	未払法人税等	517
前払費用	19	未払消費税	2,338
前短期貸付	258	前受り	961
未収金の入金	431	賞与引当金	1,412
その他の現金他	1,120	役員賞与引当金	783
	569	ポイント引当金	520
	205	一年以内返済預り敷金他	86
固定資産	335,011	固定負債	1
有形固定資産	259,272	長期借入金	967
建物	100,967	再評価に係る繰延税金負債	0
構築物	513	退職給付引当金	223,375
機械及び備品	362	資産除却未払	193,988
器具及び備品	2,139	長期預りの敷金他	11,745
土地	127,198	負債合計	605
建物	22,333	(純資産の部)	1,223
仮勘定	5,757	株主資本	15
無形固定資産	4,172	資本金	15,797
ソフトウェア	3,717	資本剰余金	1
その他の資産	390	利益剰余金	115,168
	14	資本剰余金	38,120
投資その他の資産	71,567	利益剰余金	36,899
投資有価証券	11,431	利益剰余金	40,148
長期営業目的有価証券	2,274	利益剰余金	920
関係会社長期営業目的有価証券	15,742	その他利益剰余金	39,228
関係会社株	26,336	別途積立金	8,713
出長期貸付	4	繰越利益剰余金	30,514
長期前払費用	1,488	評価・換算差額等	25,653
繰延税金資産	9,681	その他有価証券評価差額金	277
繰入保証	1,134	土地再評価差額金	25,376
差入保証	3,190	純資産合計	140,821
倒引当金	331	負債及び純資産合計	427,164
	△47		
資産合計	427,164		

損 益 計 算 書

(2022年4月1日から
2023年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金	額
売 上 高		67,134
売 上 原 価		49,798
売 上 総 利 益		17,335
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		4,666
営 業 利 益		12,669
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	36	
受 取 配 当 金	421	
未 払 端 数 株 式 処 分 代 金 除 斥 益	154	
そ の 他	73	686
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	1,275	
そ の 他	219	1,495
経 常 利 益		11,860
特 別 損 失		
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	73	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	49	122
税 引 前 当 期 純 利 益		11,737
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	3,429	
法 人 税 等 調 整 額	125	3,554
当 期 純 利 益		8,182

株主資本等変動計算書

(2022年4月1日から
2023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			
新 株 の 発 行	10,000	10,000	10,000
剰 余 金 の 配 当			
当 期 純 利 益			
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			
当 期 変 動 額 合 計	10,000	10,000	10,000
当 期 末 残 高	38,120	36,899	36,899

	株 主 資 本				
	利 益 剰 余 金				株主資本合計
	利 益 準 備 金	そ の 他 利 益 剰 余 金		利 益 剰 余 金 合 計	
別 途 積 立 金		繰 越 利 益 剰 余 金			
当 期 首 残 高	920	8,713	25,521	35,155	90,175
当 期 変 動 額					
新 株 の 発 行					20,000
剰 余 金 の 配 当			△3,190	△3,190	△3,190
当 期 純 利 益			8,182	8,182	8,182
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当 期 変 動 額 合 計	—	—	4,992	4,992	24,992
当 期 末 残 高	920	8,713	30,514	40,148	115,168

	評 価 ・ 換 算 差 額 等			純 資 産 合 計
	その他有価証券 評価差額金	土 地 再 評 価 差 額 金	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	
当 期 首 残 高	571	25,376	25,947	116,123
当 期 変 動 額				
新 株 の 発 行				20,000
剰 余 金 の 配 当				△3,190
当 期 純 利 益				8,182
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△294		△294	△294
当 期 変 動 額 合 計	△294	—	△294	24,698
当 期 末 残 高	277	25,376	25,653	140,821

[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

市場価格のない株式等以外のもの : 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)

市場価格のない株式等 : 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。時価法

2. デリバティブ

3. 棚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

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もの)

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事業年度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事業年度負担額を計上しております。
- ポイント引当金：商業施設における販売促進を目的とするポイント制度に基づき、商業施設の利用者へ付与したポイントの使用に備えるため、当事業年度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、当事業年度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（当事業年度末自己都合要支給額）によっております。

6. 収益及び費用の計上基準

当社は、オフィスビル、商業施設、ホテル施設、物流施設及びマンション等の不動産の賃貸及び販売を行っております。不動産の販売に関しては、不動産の引渡時点において支配が顧客に移転し、履行義務が充足されると判断していることから、当該時点で収益を認識しております。取引価格は顧客との契約において約束された対価で算定しております。取引の対価は、契約締結時にその一部を手付金として受領し不動産の引渡時に残代金を受領しており、重要な金融要素は含んでおりません。

7. 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。

上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」（実務対応報告第40号 2022年3月17日）の適用範囲に含まれるヘッジ関係のすべてに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しております。

8. 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。

9. 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。

10. その他計算書類作成のための重要な事項

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

時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27－2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、これによる計算書類に与える影響はありません。

会計上の見積りに関する注記

1. 棚卸資産の評価損

1) 当事業年度の計算書類に計上した金額 一百万円

2) その他の情報

① 算出方法

棚卸資産は、取得価額をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得価額相当額よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得価額相当額と当該正味売却価額との差額を当事業年度の費用として処理しております。正味売却価額は、分譲マンションについては販売計画に基づく販売見込額から販売経費等見込額を控除した金額、投資家向け不動産商品については事業計画に基づく安定稼働期のNOI（Net Operating Income、減価償却費控除前営業利益）をキャップレートで割戻した金額と必要に応じて不動産鑑定士による評価額も参考にしたうえで算出しております。

② 主要な仮定

分譲マンションの正味売却価額を算出するにあたっての主要な仮定は、販売見込額及び販売経費等見込額であり、販売見込額は物件近隣エリアの販売市況、販売経費見込額は直近の対売上高経費比率実績を参考に、一定の仮定を設定しております。

投資家向け不動産商品の正味売却価額を算出するにあたっての主要な仮定は、安定稼働期のNOIを算出するための賃料水準及び稼働率並びにキャップレートであり、賃料水準及び稼働率は物件近隣エリアの賃料及び稼働市況、キャップレートは同種同規模物件の直近市況を参考に、一定の仮定を設定しております。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

これらの仮定は将来の不確実な経済状況及び会社の経営状況の影響を受け、賃料及び稼働率市況の低下、キャップレートの上昇並びに販売市況の変容が想定以上に生じた場合、翌事業年度以降に評価損を計上する可能性があります。

2. 固定資産の減損損失

1) 当事業年度の計算書類に計上した金額 一百万円

2) その他の情報

① 算出方法

ホテル事業等の用に供する固定資産及び借地権等の無形固定資産について、収益性の低下等による市場価格の下落や事業環境の著しい悪化、使用目的の変更等、減損損失の判定が必要となる兆候が発生した場合、減損損失の要否の判定を実施しております。

使用目的の変更を伴わず収益性や事業環境が悪化した資産の場合、当該資産の経済的残存使用年数と20年のいずれか短い方の期間における割引前将来キャッシュ・フローの総額を見積り、その額が当該資産の帳簿価額相当額を下回った場合に減損損失を認識しております。割引前将来キャッシュ・フローの見積りは、当該資産の合理的な事業計画に基づくNOIや将来の資本的支出、最終処分見積り価額等の総和により算出しております。減損損失を認識すべきと判定された資産については、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として認識しております。回収可能価額は正味売却価額と将来キャッシュ・フローの現在価値のいずれか高い方としております。正味売却価額は、不動産鑑定士による評価額等を売却見込額と仮定し、売却見込額から売却経費等見込額を控除し算出しております。

使用目的を変更する資産の場合、使用目的の変更によって得られる回収可能価額を算出し、その額が当該資産の帳簿価額相当額を下回った場合に減損損失を認識しております。販売用として棚卸資産に区分変更する場合には、不動産鑑定士による評価額等を売却見込額と仮定し売却見込額から売却経費等見込額を控除することにより、使用目的をホテルから賃貸オフィス等へ、あるいは賃貸オフィス等からホテルへ、コンバージョンや再開発等により転用する場合には、新たな事業計画に基づき将来キャッシュ・フローを見積ることにより、それぞれ回収可能価額を算出しております。

また、竣工前におきましても、事業環境の著しい悪化が認められる場合、事業計画の合理性を再検証し減損損失の要否の判定を実施しております。

② 主要な仮定

ホテル事業の用に供する資産の正味売却価額と将来キャッシュ・フローを算出するにあたっての主要な仮定は、NOIを算出するためのADR（客室平均単価）及び稼働率であり、ADR及び稼働率は物件近隣エリア同業態ホテルの客室単価及び稼働率市況並びに業界観光動向予測を参考に、一定の仮定を設定しております。

なお、ホテル事業における新型コロナウイルス感染症の影響については、今後も一定期間にわたり継続するものの、業界団体の需要回復見通し等を参考に、徐々にコロナ禍以前の需要水準に回復するものと仮定して、会計上の見積りを行っております。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

これらの仮定は将来の不確実な経済状況及び会社の経営状況の影響を受け、明らかな賃料水準、客室単価及び稼働率の低下並びに業界観光動向予測の悪化が想定以上に生じた場合、翌事業年度以降に減損損失を計上する可能性があります。

貸借対照表に関する注記

1. 担保に供している資産

投資有価証券 6,080百万円

(注) 出資先の借入金6,080百万円を担保するため、物上保証に供している。

2. 有形固定資産の減価償却累計額及び減損損失累計額 63,661百万円

3. 保証債務等 29,038百万円

4. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権 1,352百万円

長期金銭債権 74百万円

短期金銭債務 9,162百万円

長期金銭債務 805百万円

5. 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。

6. 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」6,994百万円、「構築物」204百万円、「機械装置」176百万円、「器具及び備品」135百万円、「土地」5,088百万円、「信託土地」489百万円及び「借地権」1,367百万円を、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。

7. 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

売 上 高 3,063百万円

営 業 費 用 2,104百万円

営業取引以外の取引 1,100百万円

2. 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 34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
2022年6月20日 定時株主総会	A種種類 株式	利益剰余金	3,190	96,666,666.67	2022年 3月31日	2022年 6月21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
2023年6月19日 定時株主総会	A種種類 株式	利益剰余金	3,280	96,470,588.24	2023年 3月31日	2023年 6月20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主に借入金の金利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その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リスクの早期把握と軽減を行っております。

投資有価証券及び長期営業目的有価証券は、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 12 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であります。なお、デリバティブ取引の契約は、社内規程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

2023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、市場価格のない株式等（(注1)参照）は、次表には含めておりません。また、貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資（貸借対照表計上額の合計額6,989百万円）は、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項に定める取扱いに基づき、時価開示の対象とはしておりません。

現金は注記を省略しており、預金、売掛金及び短期借入金については短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
投資有価証券及び長期営業目的有価証券 満期保有目的の債券	1,962	1,787	△174
その他有価証券	2,006	2,006	—
長期借入金(1年以内返済予定含む) デリバティブ取引	232,239	233,145	906
金利関連	—	—	—

(注1) 市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券及び長期営業目的有価証券	8,579
関係会社株式及び関係会社長期営業目的有価証券	36,246

(注2) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

金融商品の時価を、時価の算定に用いた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もっとも低いレベルに時価を分類しております。

① 投資有価証券及び長期営業目的有価証券

上場株式及び国債は相場価格を用いて評価しております。上場株式及び国債は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。社債の時価は、元利金の合計額を一定の期間ごとに分類しその将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割り引いた現在価値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。

② 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た現在価値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。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用いて算定しております。

③ デリバティブ取引

デリバティブ取引の時価は、取引金融機関等から提示された価格等に基づき算定しており、レベル2の時価に分類しております。ただし、金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

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並びに決算日における時価及びその算定方法

(単位：百万円)

貸借対照表計上額	決算日における時価
247,144	367,263

(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

決算日における時価は、主要な物件及びその他の大型物件については主として不動産鑑定士による評価額、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き自社にて算出した金額であります。

3) 賃貸等不動産に関する損益

(単位：百万円)

賃貸収益	賃貸原価	損益
18,559	13,244	5,315

(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

1) 親会社

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)
親会社	㈱フジ・メディア・ホールディングス	被所有 直接100.0	資本取引	増資の引受(注1)	20,000	—	—
			資金の借入	資金の返済(注2)	10,000	—	—

(注1) 増資の引受は、当社が行った株主割当増資を1株につき20,000百万円で引き受けたものであります。

(注2) ㈱フジ・メディア・ホールディングス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。

2) 子会社

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	㈱グランビスタホテル&リゾート	所有 直接100.0	債務保証	債務保証(注1)	27,812	—	—
			資金の借入	資金の返済(注2)	2,000	短期借入金	7,500

(注1) ㈱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2) ㈱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株当たり純資産額 4,141,811,505円50銭
- 1株当たり当期純利益 247,610,946円07銭

収益認識に関する注記

- 顧客との契約から生じる収益の額 47,308百万円
- 契約資産及び契約負債等の期末残高

顧客との契約から生じた債権	540百万円
契約負債	343百万円