

第97期決算公告(2024年3月期)

株式会社サンケイビル

貸借対照表

(2024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	74,876	流動負債	53,033
現金及び預金	13,024	買掛金	2,800
売掛金	761	短期借入金	10,920
売掛金	38,344	一年以内返済長期借入金	26,226
仕掛金	11,349	未払金	3,146
開発不動産	6,150	未払費用	553
貯蔵品	44	未払法人税	4,391
前払費用	18	前払受取金	2,179
短期貸付金	531	賞与引当金	1,192
未収入金	5,376	役員賞与引当金	625
未消費税	1,042	ポインツ引当金	114
倒引当金	350	その年の返済預り金	6
	282		875
	△2,400		0
固定資産	403,369	固定負債	278,335
有形固定資産	325,907	長期借入金	248,616
建物	109,001	再評価に係る繰延税金負債	11,745
構築物	816	退職給付引当金	615
機械及び備品	339	関係会社事業損失引当金	233
器具及び備品	2,217	資産除去債	1,431
土地	148,983	長期未払金	15
信託土地	49,901	預り金	15,560
建設仮勘定	14,648	その他	117
無形固定資産	4,397	負債合計	331,369
借入地	3,977		
ソフトウェア	55	(純資産の部)	
その他	352	株主資本	120,583
その他の資産	12	資本剰余金	38,120
投資有価証券	73,064	資本準備金	36,899
長期営業目的有価証券	13,544	利益剰余金	45,563
関係会社長期営業目的有価証券	2,489	利益準備金	36,899
関係会社株式	15,600	その他利益剰余金	920
出資	26,326	別途積立金	44,643
長期貸付金	3	繰越利益剰余金	8,713
長期前払費用	1,462	評価・換算差額等	35,929
繰延税金資産	10,001	その他有価証券評価差額金	26,293
繰入保証	1,800	土地再評価差額金	917
倒引当金	1,246	純資産合計	146,877
	636		
	△47		
資産合計	478,246	負債及び純資産合計	478,246

損 益 計 算 書

(2023年4月1日から
2024年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金	額
売 上 高		79,380
売 上 原 価		56,342
売 上 総 利 益		23,038
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		4,851
営 業 利 益		18,187
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	58	
受 取 配 当 金	559	
そ の 他	34	652
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	1,607	
シ ン ジ ケ ー ト ロ ー ン 手 数 料	175	
立 退 料	192	
建 物 除 却 費	73	
そ の 他	81	2,131
経 常 利 益		16,708
特 別 利 益		
投 資 有 価 証 券 清 算 益	3	3
特 別 損 失		
減 損 損 失	261	
固 定 資 産 除 却 損	3	
関 係 会 社 株 式 評 価 損	79	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	2,400	
関 係 会 社 事 業 損 失 引 当 金 繰 入 額	233	
ゴ ル フ 会 員 権 評 価 損	2	2,980
税 引 前 当 期 純 利 益		13,731
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	5,908	
法 人 税 等 調 整 額	△871	5,036
当 期 純 利 益		8,695

株主資本等変動計算書

(2023年4月1日から
2024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	38,120	36,899	36,899
当 期 変 動 額			
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	—	—	—
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	30,514	40,148	115,168
当 期 変 動 額					
剰 余 金 の 配 当			△3,280	△3,280	△3,280
当 期 純 利 益			8,695	8,695	8,695
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当 期 変 動 額 合 計	—	—	5,415	5,415	5,415
当 期 末 残 高	920	8,713	35,929	45,563	120,583

	評 価 ・ 換 算 差 額 等			純 資 産 合 計
	その他有価証券 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	277	25,376	25,653	140,821
当 期 変 動 額				
剰 余 金 の 配 当				△3,280
当 期 純 利 益				8,695
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	640		640	640
当 期 変 動 額 合 計	640	—	640	6,055
当 期 末 残 高	917	25,376	26,293	146,877

[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

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
(所有権移転外ファイナンスリース取引に係るもの) として算定する定額法によっております。

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。

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。

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 261百万円

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著しい下落や経営環境の著しい悪化、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、使用目的を変更する場合には、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、経営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。

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

- 担保に供している資産
投資有価証券 6,301百万円
(注) 出資先の借入金6,301百万円を担保するため、物上保証に供している。
- 有形固定資産の減価償却累計額及び減損損失累計額 67,886百万円
- 保証債務等 29,519百万円
- 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務
短期金銭債権 5,640百万円
長期金銭債権 74百万円
短期金銭債務 12,119百万円
長期金銭債務 955百万円
- 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。
- 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」5,484百万円、「器具及び備品」127百万円、「土地」6,474百万円、「建設仮勘定」303百万円、「ソフトウェア」9百万円及び「長期前払費用」17百万円を、保有目的の変更により当事業年度に「販売用不動産」及び「仕掛販売用不動産」へ振替えております。
- 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

- 関係会社との取引高
売 上 高 4,286百万円
営 業 費 用 3,025百万円
営業取引以外の取引 1,558百万円
- 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	建物等	東京都千代田区	261百万円

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建替えを決定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（261百万円）として特別損失に計上しております。その内訳は、建物250百万円並びに器具及び備品10百万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、将来キャッシュ・フローの現在価値を使用しており、現在価値の算定に適用した割引率は4.2%であります。

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 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
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

- 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
2024年6月17日 定時株主総会	A種種類株式	利益剰余金	3,480	102,352,941.18	2024年 3月31日	2024年 6月18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 11 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

2024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5,452百万円）は、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	2,164	1,885	△279
その他有価証券	2,804	2,804	—
長期借入金(1年内返済予定含む)	274,843	274,594	△249
デリバティブ取引			
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	9,961
関係会社株式及び関係会社長期営業目的有価証券	37,578

(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
304,609	428,687

(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
21,712	14,567	7,144

(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

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	(株)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)	26,436	—	—
			資金の借入	資金の借入(注2) 資金の返済(注2)	3,500 2,000	短期借入金	9,000

(注1) (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2) (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株当たり純資産額 4,319,914,091円94銭
- 1株当たり当期純利益 255,743,361円26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 56,373百万円
- 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	472百万円
契約負債	1,130百万円