

サンフロンティア不動産

Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. Business Report

第27期中間株主通信

2025年4月1日～2025年9月30日



証券コード:8934



SUN FRONTIER

第27期上半期の総括

長期ビジョン2035に向けて、 新たな中期経営計画がスタート

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。

第27期上半期(2025年4月1日～2025年 9月30日)は、2024年5月に発表しました長期ビジョン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」の実現に向け、新たな中期経営計画(以下、中計)がスタートいたしました。

当上半期においては、不動産再生事業では人的資本投資が重視される中、従業員のモチベーション向上につながるオフィスの提供や、ものづくり力を活かした高付加価値の新築オフィスビルの販売が計画通りに進捗しました。不動産サービス事業では、お客様のお困りごとの解決に努め、管理受託棟数を順調に拡大しました。また、貸会議室事業においてもリピーターのお客様からの受注が増加し、業績が伸長いたしました。ホテル・観光事業においては、お客様に笑顔と感動をお届けする心温かいサービスの提供に努め、インバウンド需要の拡大や大阪・関西万博の追い風を捉え、好調に業績が推移いたしました。

その結果、当社グループの当上半期連結業績は、売上高58,232百万円(前年同期比58.3%増、通期予想比49.8%の進捗率)、経常利益13,614百万円(同114.4%増、同60.5%の進捗率)と、力強いスタートを切ることができました。

中計の基本方針は、「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」

この基本方針に基づき、成長戦略を「開発とサービス・運営を組み合わせた不動産活用の多角化を進め、事業領域とエリアを拡大し、成長を加速する」と定めています。物件売却を行うフロー型事業においては、当社グループの中核事業である中小型オフィスビルの再生事業の成長に加え、新築オフィスビルの開発や、不動産小口所有商品の販売強化、大阪エリアへの事業展開等を進めています。さらに、レジデンシャル分野への事業

多角化にも取り組み、収益基盤の拡大を図ってまいります。一方で、仲介や管理などの不動産サービスや、貸会議室やホテルなどの運営事業といったストック型事業の成長も加速させ、安定的な収益の割合を高めてまいります。また、これらの事業を強力に推進していくべく、業務プロセスのデジタル化を一段と進めるとともに、CRM(顧客管理システム)等、貴重な情報資源の有効活用を図り、事業部を越えた連携力を強化し、営業活動の生産性向上に取り組んでいきます。

社是は「利他」、大方針は不変

当社グループは創業以来、本質的な考え方を重視した人財育成に注力してまいりました。社是である「利他」のもと、「一生をかけて、どれだけ多くの人に役立たせていただくことができるか」を生きる目的、仕事の価値と捉え、人に役立ち、社会の進化発展に貢献していくことを目指しています。そのために、新しい技術を身につけ、仕事力を高める研修に積極的に取り組むとともに、人間力を高める社員教育にも注力してまいります。「利を求むるに非ず、信任を求むるにあり。変わるのは自分、お客様視点でお困りごとを解決する、期待以上で応える!」という大方針を堅持し、今後も株主の皆様のご期待にお応えしてまいります。そして、長期ビジョン2035の実現に向け、中計を着実に推進し、さらなる成長と企業価値向上を目指してまいります。

株主の皆様におかれましては、引き続き一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2025年12月
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



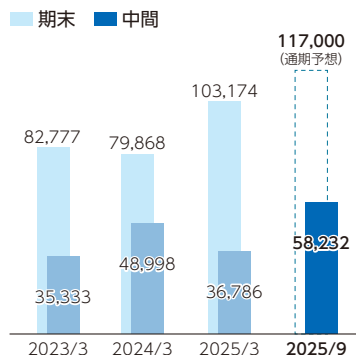
連結事業報告(業績ハイライト)

連結決算のポイント

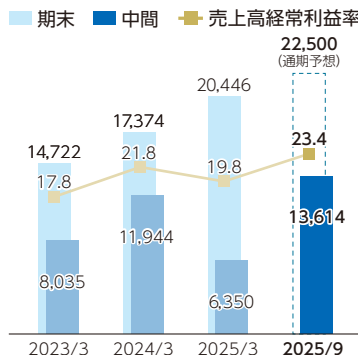
- 不動産再生事業では、リプランニング物件に加え、新築オフィスビルや不動産小口所有商品の販売が進み、前年同期比で増収増益。今後に向けた物件の仕入れも順調に進捗。
- 不動産サービス事業では、貸会議室の運営面積拡大とリピーターの増加に加え、管理・仲介事業において、お客様のお困りごとの解決が受託棟数の増加や仲介案件の獲得につながり、前年同期比で増収増益。
- ホテル・観光事業では、インバウンド需要の継続的な増加に加え、大阪・関西万博の影響による国内旅行需要の高まりもあり、前年同期比で増収増益。

売上高・損益の推移

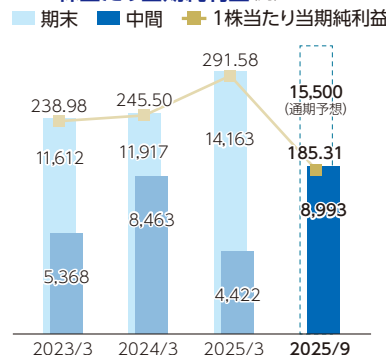
■ 売上高 (百万円)



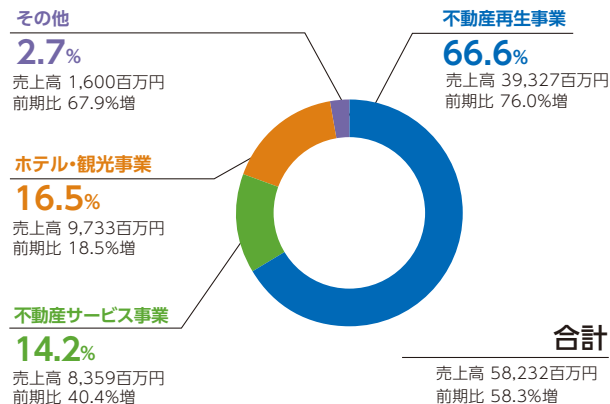
■ 経常利益 (百万円) ・ 売上高経常利益率 (%)



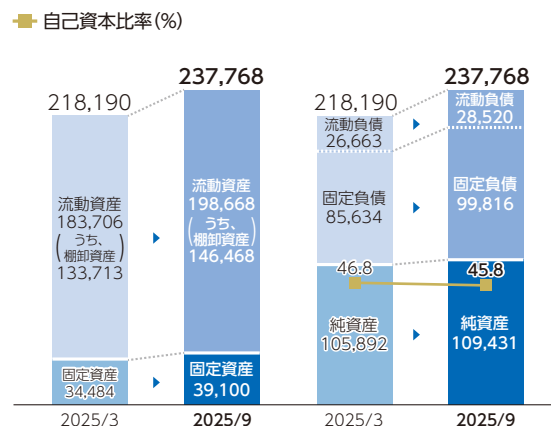
■ 親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円) ・ 1株当たり当期純利益 (円)



セグメント別売上高構成比



要約当連結財政状態計算書 (単位: 百万円)



不動産 再生事例

茅場町の中小型オフィスビルを収益物件として販売

～地下フロアのコンバージョンにより収益力を高め、かつ違法性の確保により流動性も向上～

当社グループは、これまでに東京都心5区の中小型オフィスビルを500棟以上再生してきたノウハウを活かし、中核事業として引き続き不動産再生事業の成長を図っております。

本物件は、従来は所有者が倉庫として使用していた地下フロアを、オフィスにコンバージョンして貸室面積を拡大し、収益力を高めることができました。また、建設後に設計図面と異なる増築が確認された部分については、現況の地区計画に適合するよう改築を行い、違法性を確保しました。これにより、不動産の流動性を高めることができました。

細部にまで拘ったセットアップオフィスが高い評価をいただき、新たな企業のご入居につながりました。その結果、高稼働・高収益のオフィスビルとして販売することができました。



エントランス▲



オフィス（地下1階）▲



建物外観▲

不動産特定 共同事業

関西エリアで不動産小口所有商品を販売

～兵庫県西宮市の総合医療センター（2026年開院予定）向かいの新築医療モールを小口所有商品化～

不動産特定共同事業は、数十億円規模の不動産に500万円から投資できる商品を提供する事業です。不動産を分散保有でき、管理・運営は当社が行うため、手間のかからない資産運用が可能です。小口化されていることから、財産分与や遺産分割にも適しています。

今期、関西エリアで初の小口所有商品を販売させていただきました。来年に開業が予定されている総合医療センターの道路向かいに新築された医療モールを小口商品化して販売し、大変ご好評いただいております。

当社はこれまで、東京近郊で小口所有商品を展開してまいりましたが、より多くのお客様に喜んでいただけるように、関西エリアでも安定した収益を享受いただける商品を展開してまいりますので、ご期待ください。



新築医療モール建物外観▲

「統合報告書2025」発行

2025年9月30日に当社グループとしては初の統合報告書を発行いたしました。当社グループの軸となる社は「利他」の価値観や、サンフロンティア・フィロソフィの実践が事業にどのように活かしているかを、ストーリーとして感じていただくことを目指し、トップメッセージや社外取締役役座談会をはじめ、各事業の取り組みや成果、社員の想いについて、インタビュー記事を中心にストーリー化して掲載しております。

財務・非財務情報の開示をさらに進化させ、より透明性の高い情報発信を推進してまいります。

詳細はこちらをご覧ください。

https://www.sunftr.co.jp/ir/ir_doc/integrated_report/



SECTION 01 サンフロンティアの価値観

当社が大切にしている価値観について、歴史を振り返り深掘り

SECTION 02 企業価値の創造と目指す姿

トップメッセージや価値創造プロセスなど、目指す姿を詳しく説明

「トップメッセージ」



新中期経営計画のもと、持続的成長と未来価値創造に挑戦します。

「街をつくる、人が挑む」～NEW Challengerたちが拓く未来～



企業の“ルーツ”となる空間を目指したスタートアップ企業を支援するオフィスの集大成。



ニューヨークに不動産を持つ。そんな夢の実現を、私たちがサポートします。

SECTION 03 価値創造の実践

事業セグメント別成長戦略や新たな挑戦をする社員へのインタビュー

SECTION 04 価値創造を支える「利他」の基盤

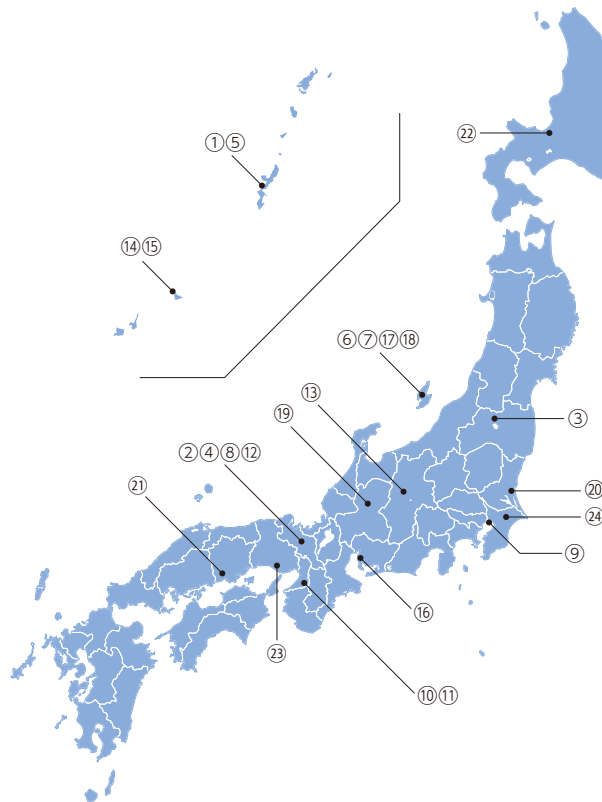
ESGに分類し人的資本鼎談や社外取締役インタビューなども交えて掲載

SECTION 05 価値創造の記録

財務と非財務のヒストリカルデータ

株主還元

■ 株主優待券ご利用対象ホテル一覧



株主優待制度について

2025年3月31日現在の当社株主名簿に記載された株主様にご優待割引券を贈呈しております。また、500株以上を保有されている株主様で、長期保有の条件に該当する株主様には、倍の枚数のご優待割引券を贈呈しております。

実施回数 3月31日を基準に年1回実施 **送付時期** 6月下旬頃

詳細はこちらをご覧ください。

https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/



LUXURY

- ① オリエンタルヒルズ沖縄
- ② 四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸
- ③ 猪苗代 磐梯山麓温泉 静楓亭
- ④ STITCH HOTEL Kyoto

UPPER

- ⑤ HIYORIオーシャンリゾート沖縄
- ⑥ HOTEL OOSADO
- ⑦ HOTEL AZUMA
- ⑧ 四条河原町温泉 空庭テラス京都

UPPER MIDDLE

- ⑨ 日和ホテル舞浜
- ⑩ 日和ホテル大阪なんば駅前
- ⑪ 日和ホテル大阪住之江公園駅前
- ⑫ 日和ステイ京都鴨川

MIDDLE

- ⑬ たびのホテルlit松本
- ⑭ たびのホテルlit宮古島
- ⑮ たびのホテルVilla宮古島

ECONOMY

- ⑯ スプリングサニーホテル 名古屋常滑駅前
- ⑰ ドンデン高原ロッジ 自然リゾート
- ⑱ たびのホテル佐渡
- ⑲ たびのホテル飛騨高山
- ⑳ たびのホテル鹿島
- ㉑ たびのホテル倉敷水島
- ㉒ たびのホテル石狩
- ㉓ たびのホテル加古川別府駅前
- ㉔ たびのホテルEXpress成田

株主優待の内容

保有株数	保有期間	
	3年未満	丸3年以上 ^(※)
1,000株以上	ご優待割引券 5,000円 4枚	ご優待割引券 5,000円 8枚
500株以上	ご優待割引券 5,000円 2枚	ご優待割引券 5,000円 4枚
300株以上	ご優待割引券 5,000円 1枚	
100株以上	ご優待割引券 1,000円 1枚	

※ 同一の株主番号で、毎年9月末日と3月末日の株主名簿に、500株以上または1,000株以上を7回以上連続で記載され、かつ、それ以降最初の3月末日に継続して保有いただいている場合

株主優待ご利用対象ホテル拡充

2026年6月30日まで有効の「株主様優待割引券」でご利用いただけるホテルが増えました。株主の皆様のご利用をお待ちしております。

◆ STITCH HOTEL Kyoto (2025年6月30日開業)

～京都河原町駅から徒歩1分。高瀬川沿いの全16室50m²以上のスイートルーム～

所在地：京都府京都市下京区西石垣通四条下る斎藤町119

電話番号：075-606-4860

総客室数：16室

公式サイト

<https://stitch-hotel.jp/>



◆ たびのホテル加古川別府駅前 (2025年9月15日開業)

～阪神電鉄直通・山陽電鉄本線「別府駅」徒歩1分。観光にもビジネスにも便利な拠点～

所在地：兵庫県加古川市別府町緑町1

電話番号：079-497-5820

総客室数：172室

公式サイト

<https://kakogawa.tabino-hotel.jp/>



◆ たびのホテル石狩 (2025年10月20日開業)

～コンビニ1分、サウナに大浴場。“あったらいいな”が叶う、嬉しい My ホテル～

所在地：北海道石狩市花川北3条1丁目7

電話番号：0133-77-7607

総客室数：175室

公式サイト

<https://ishikari.tabino-hotel.jp/>



株主様限定プランもご用意

「オリエンタルヒルズ沖縄」(沖縄県国頭郡恩納村)と、「猪苗代 磐梯山麓温泉 静楓亭(SEIFUTEI)」(福島県耶麻郡猪苗代町)の2館のスマールラグジュアリーホテルにおいて、株主様限定特別プランのご提供を開始いたしました。株主様限定の特別料金と送迎サービスの優遇特典をご用意しております。

詳細はこちらをご参照下さい。

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000311.000069250.html>



株式情報

発行可能株式総数 91,200,000株
発行済株式数 48,755,500株
株主数 15,531名

■大株主の状況(上位10名)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)*
株式会社報恩	18,507,500	38.03
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	4,626,600	9.51
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	2,780,500	5.71
堀口 智顕	2,486,696	5.11
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	636,762	1.31
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	604,400	1.24
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTOFOLIO	489,000	1.00
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	472,781	0.97
堀口 恵子	416,500	0.86
サンフロンティア社員持株会	406,100	0.83

※小数点第3位を四捨五入して表示しています。
持株比率は、自己株式(93,697株)を控除して計算しております。
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。

株主メモ

事業年度 4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会 6月
上記の基準日 3月31日
公告掲載方法 電子公告(当社ホームページ)
ただし、電子公告によることができない事故、その他やむを得ない
事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載します。
株主名簿管理人 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
みずほ信託銀行株式会社 本店 証券代行部
お問合せ先 【ご照会専用ダイヤル】☎0120-288-324

会社概要

社名 サンフロンティア不動産株式会社(証券コード:8934)
本社 〒100-0006
東京都千代田区有楽町一丁目2番2号東宝日比谷ビル
TEL.03-5521-1301(代) <https://www.sunfrt.co.jp>
資本金 11,965百万円
役員 代表取締役会長 堀口 智顕 上席執行役員 山田 康志
(2025年9月30日現在) 代表取締役社長 齋藤 清一 上席執行役員 本田 賢二
社長執行役員 齋藤 清一 上席執行役員 平原 健志
取締役副社長 中村 泉 執行役員 小田 修平
副社長執行役員 常務取締役 二宮 光広 執行役員 若尾 健二
常務執行役員 取締役上席執行役員 川西 健太郎 執行役員 西本 圭一郎
社外取締役 浅井 恵一 執行役員 荒井 徹也
社外取締役 石水 功一 執行役員 小林 寛之
取締役(監査等委員) 富永 伸一 グループ執行役員 音道 慶太郎
社外取締役(監査等委員) 大久保 和孝 グループ執行役員 柳村 一幸
社外取締役(監査等委員) 枝廣 恭子

お知らせ 当社グループの事業基盤を強化・拡充

下記2社を、当社グループに迎え入れました。

2025年8月26日付 ■長野リンデンプラザホテル株式会社
長野駅「善光寺口」から徒歩6分の立地において、1995年に開業した「長野リンデンプラザホテル(136室)」を運営するホテル運営会社。
2025年10月1日付 ■株式会社大竹建窓ホールディングス
オフィスビルやホテル等のサッシ・ガラス窓の工事において、設計から施工まで一貫した体制を有し、確かな技術力と実績を誇る建設関連会社。

今後もグループ一体となって、お客様視点のものづくり力の強化に取り組むとともに、オフィスビル事業及びホテル事業の基盤強化・拡充を進めてまいります。

