サンフロンティア不動産株式会社

2026 年 3 月期第 1 四半期　決算説明会　主な質疑応答（要旨）

日時：2026 年 8 月 8 日（金）13：00～14：00
回答者：代表取締役社長　齋藤　清一

【質問１】
不動産再生事業における 2026 年 3 月期のリプランニング物件の仕入れ進捗が、通期目標 550 億円に対して現時点で 360 億円と、前期と比較して進捗が早いようですが、どのような物件を購入しているのでしょうか？また、今後の成長戦略において新築オフィス開発案件やレジデンシャル案件への取り組みを拡大していることが、仕入れの上積みに寄与していることはありますか？
【回答 1】
M&A や大型物件の仕入れがあったわけではなく、これまで同様に当社が付加価値を生み出せるエリアや価格帯の物件を着実に積み上げた結果、仕入れが好調に進みました。具体的には、東京都心 5 区で、1 案件あたり 5 億円から 30 億円規模の案件を購入しました。また、新築オフィス開発用の物件やレジデンシャル物件への取り組み拡大も、仕入れの増加に寄与しています。

【質問 2】
今後の成長戦略において、レジデンシャル事業への多角化を進められていると思いますが、レジデンシャル事業において、当社が得意とするセットアップオフィス（内装付きオフィス）などの実績が生かせるなどの強みはありますか？また、建築費が高騰している環境下でも、賃料上昇などによって吸収可能な水準と理解してよろしいでしょうか？
【回答２】
レジデンシャル事業においては、当社独自の強みを発揮できる開発案件に取り組んでいます。例えば、ニューヨークでは水回りの設備を改良し、入居者の満足度向上を図る取り組みを実施しています。また、東京の開発案件では防音タイプのマンションに取り組むなど、通常の賃貸マンションとの差別化を図っています。賃料水準も一般的な賃貸マンションより高く、投資案件としても建築費の上昇を吸収できる状況となっています。

【質問 3】
オフィスビルの賃貸市況について、S・A クラスビルと B クラスビルで二極化が進んでいるとのコメントが他の不動産会社からも聞かれますが、B クラスビルの賃貸市況はどのような状況でしょうか？
【回答 3】
B クラスビルの中でも二極化が進んでおり、当社のようにセットアップオフィスなど、しっかりと手を加えた物件の賃料は上昇基調にあります。こうしたオフィスは、人材獲得に注力されている企業様のニーズに応えられていると考えます。

【質問 4】
貸会議室の坪当たり売上が、2025 年 3 月期は 37,040 円/月だったのに対し、2026 年 3 月期第 1 四半期は 51,487 円と大幅に上昇しています。その要因を教えてください。
【回答 4】
貸会議室事業は春季が年間を通じて最も繁忙期であり、季節性が主な要因となっています。

【質問 5】
リプランニング事業における売上総利益率の見込みについて教えてください。足元の建築費上昇による影響などはありますか？
【回答 5】
金利見通しについては、今後も急激な上昇はなく、CAP レートも大きく上昇しないと見込んでおります。建築費上昇の影響もありますが、賃料上昇を背景とした NOI の改善やお客様目線での様々な取り組みを通じて、想定している売上総利益率の確保はできると考えています。

【質問 6】
足元では順調な業績の進捗かと思いますが、中期経営計画の成長戦略において、大阪エリアへの拡大やレジデンシャル開発への取り組みなど周辺事業への拡大を掲げる中で、従業員の確保は順調に進んでいますか？
【回答 6】
採用計画はおおむね計画通りに進んでおり、ホテル観光事業などでは外国人の採用も積極的に行っています。当社では、採用と並んで採用後の育成にも特に力を入れており、時間とお金、エネルギーを注いでいます。いかに当社が描く人財像に育成できるかが重要なポイントだと考えています。

【質問 7】
ホテル事業について、他社では外国人の従業員確保のために新会社を設立する動きもありますが、当社では何か人財確保策を打ち出していますか？
【回答 7】
当社でも 2023 年に、特定技能外国人などの就労をサポートする子会社「SF ヒューマンサポート株式会社」を設立し、ホテルや建設部門における人財確保に取り組んでいます。

【質問 8】
ホテル事業について、LUXURY・UPPER MIDDLE・ECONOMY などのカテゴリ分けをされていますが、今後のホテル開発においてはどの領域を伸ばそうとしていますか？
【回答 8】
当社が一から開発するホテルは、主に「日和ホテル」または「たびのホテル」ブランドを中心に展開し、ビジネス需要と観光需要の双方が見込めるエリアへの出店を進めています。
「日和ホテル」は都市型リゾートとして、「たびのホテル」は地域に賑わいを生み出す地方創生型ホテルとして、各エリアの拠点となるホテルづくりに取り組んでいます。
今後も、低価格で一律のサービスを提供するのではなく、LUXURY・UPPER MIDDLE 層を中心に、お客様に笑顔と感動をお届けできる、付加価値の高い心温かい楽しいホテルづくりを推進してまいります。。

以上