

目次



1. 2026年3月期 第1四半期実績	P. 2
2. 2026年3月期 業績見通し	P. 14
3. 成長戦略と事業の取り組み	P. 20
4. 経営理念・ビジネスモデル	P. 36
5. 参考資料	P. 52

経営企画部長の平原です。

私からは、13ページまでの業績サマリーについて、ご説明申し上げます。



2026年3月期 第1四半期実績

Copyright © 2025 Sun Frontier Fudoushan Co., Ltd. All Rights Reserved



2026年3月期 第1四半期業績サマリー



前年同期に比べ大幅に増収増益、通期業績予想に対して順調なスタート
物件売却が全体の業績を牽引、サービス・運営事業も着実に伸長

(単位:百万円)

	実績	利益率	前年同期比	伸び率	通期業績予想	進捗率
売上高	27,319	—	+11,633	74.2%	117,000	23.3%
営業利益	6,021	22.0%	+3,186	112.4%	23,840	25.3%
経常利益	5,783	21.2%	+3,043	111.1%	22,500	25.7%
純利益※	3,978	14.6%	+2,100	111.8%	15,500	25.7%

※親会社株主に帰属する四半期純利益

業績ハイライト

- 物件の売却は、規模の大きな物件を予定通り決済して業績を牽引すると同時に、第2四半期の販売計画も着実に進捗
- 物件の仕入れは、前期中に契約済みのものを決済しつつ、中計達成に向けて、今期計画を前倒して積み上げ中
- 不動産サービス事業は、仲介事業、PM事業、貸会議室事業をはじめとした各事業が伸長し、当第1四半期業績も過去最高を更新
- ホテル運営事業は、インバウンド需要を捉えて業績伸長。今後も新規開業に加え、M&Aにより運営室数の増加を予定
- ホテル開発事業は、今期に開業を予定する新築2棟の工事が順調に進捗。ホテル物件の売却は下半期に予定

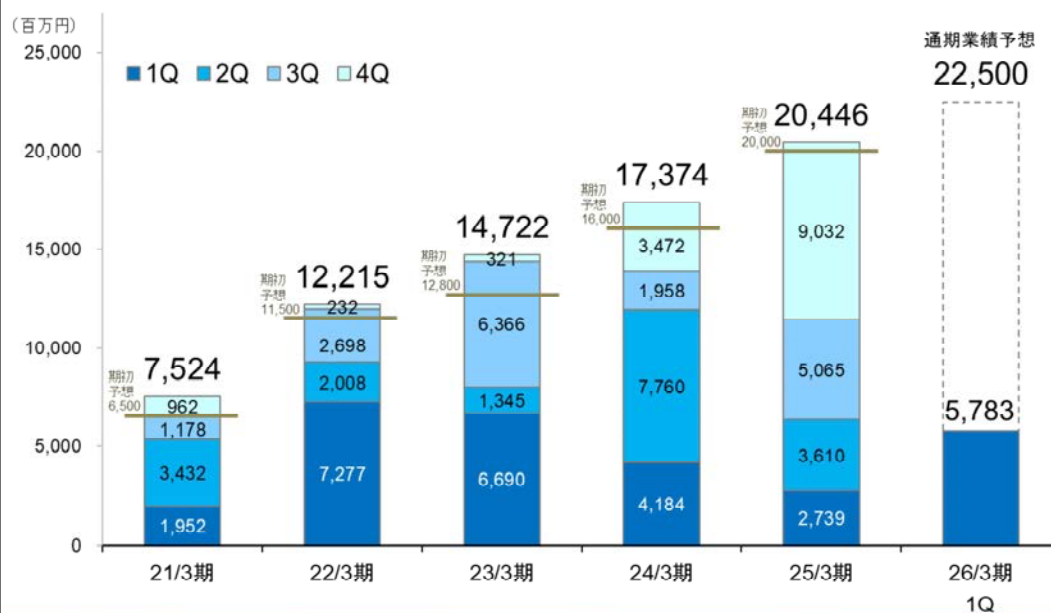
第1四半期の業績ハイライトは、前年同期比で大幅な増収増益でした。但し、これは通期業績予想に対する約四分の一の進捗で、期初計画通りです。

事業別ではリプランニング事業の売却と仕入れ、不動産サービス事業およびホテル運営事業と、フロー事業もストック事業もバランスよくどの事業も好調でした。

直近5期の経常利益推移



通期の業績予想に対し、計画通りの順調なスタート



Copyright © 2025 Sun Frontier Fudosan Co., Ltd. All Rights Reserved.

4

サンフロンティア不動産株式会社

直近5期における経常利益について、四半期ごとの実績と通期の業績予想に対する実績グラフです。

引き続き当社グループは、四半期ごとの業績変動の最小化に努めながら、高収益体質の下でグループの企業価値の最大化に取り組んでまいります。

連結損益計算書



(単位:百万円)

	25/3期 4-6月	26/3期 4-6月	前年増減額	前年増減率
売上高	15,685	27,319	+11,633	74.2%
不動産再生事業	8,711	17,857	+9,145	105.0%
リブランニング	8,020	17,045	+9,024	112.5%
賃貸ビル	690	812	+121	17.5%
不動産サービス事業	3,119	4,289	+1,169	37.5%
ホテル・観光事業	3,681	4,598	+917	24.9%
ホテル開発	-	-	-	-
ホテル運営等	3,681	4,598	+917	24.9%
その他	481	756	+275	57.3%
調整額	▲308	▲183	+125	-
売上総利益	5,194	9,134	+3,940	75.9%
不動産再生事業	2,638	5,459	+2,820	106.9%
リブランニング	2,591	5,226	+2,635	101.7%
賃貸ビル	47	232	+185	390.8%
不動産サービス事業	1,699	2,310	+611	36.0%
ホテル・観光事業	888	1,234	+346	39.0%
ホテル開発	▲0	▲0	+0	-
ホテル運営等	888	1,235	+346	39.0%
その他	172	208	+35	20.5%
調整額	▲204	▲78	+126	-
販売費及び一般管理費	2,359	3,113	+753	31.9%
営業利益	2,834	6,021	+3,186	112.4%
経常利益	2,739	5,783	+3,043	111.1%
当期純利益	1,878	3,978	+2,100	111.8%
EPS(一株あたり当期純利益)	38.68円	81.97円	+43.29円	111.9%

損益計算書のポイント

<不動産再生事業>

売却件数は4件(前年同期比▲2件)ながら、規模の大きい物件売却があり、増収増益。契約済み決済予定のものを含めると、利益は業績予想に対して進捗40%超

<不動産サービス事業>

PMの受託棟数の増加や、貸会議室の稼働が好調なことに加え、大型物件の売買仲介の成約もあり、増収増益

<ホテル・観光事業>

引き続き旺盛な国内旅行需要とインバウンド需要を掴むとともに、サービスへの注力によって客室単価と稼働率が向上し、増収増益

<販売費及び一般管理費>

人的資本投資やシステム投資に加え、ホテル事業の運営規模拡大に伴う開業費用などが増加

続きまして連結損益計算書について、4点ご説明申し上げます。

1点目の不動産再生事業は、発表時 現在で、契約済み決済予定の案件も含め、業績予想に対して40%超の進捗です。

2点目の不動産サービス事業は、貸会議室事業と売買仲介事業が牽引した一方、プラットフォームたるPM事業が受託棟数が556棟、稼働率が95%と着実に拡張し、四半期ベースで過去最高の業績となりました。

3点目は、ホテル・観光事業です。運営面では、徹底した 高付加価値路線と堅調なインバウンド需要により四半期ベースで過去最高の業績となりました。

4点目の費用面では期初計画通り、人財とシステムへの投資を重点的に推進しております。

連結貸借対照表 -資産-



- <現預金> 物件の仕入れ及び工事の進捗、および納税と配当により、前期末比 41億円減少
 <棚卸資産> RP事業の大型物件の売却で減少したものの、各事業の仕入れ及び工事によって、前期末比 18億円増加
 <有形固定資産> ホテルの開発工事の進捗により、前期末比 14億円増加

(単位: 百万円)	2024年 3月末	2025年 3月末	2025年 6月末	増減額 (2025年3月末比)
流動資産	159,518	183,706	182,283	▲1,422
現金及び預金	47,867	44,920	40,779	▲4,140
棚卸資産	106,869	133,713	135,532	+1,819
内訳) RP※	95,926	115,549	114,354	▲1,194
ホテル	9,545	15,326	18,230	+2,903
海外等	1,397	2,837	2,947	+110
その他流動資産	4,780	5,072	5,971	+898
固定資産	29,143	34,484	35,581	+1,097
有形固定資産	22,323	24,290	25,723	+1,432
無形固定資産	1,193	2,288	2,222	▲65
投資その他の資産	5,626	7,904	7,635	▲268
資産合計	188,661	218,190	217,865	▲324

※ 不動産小口所有商品、NY物件 含む

次に、連結貸借対照表です。

総資産合計は、2,178億円で、3月末比横ばいでした。

そうした中で仕入れや工事費用、或いは納税や配当により現預金が41億円減少しました。

一方、ホテル事業では棚卸資産と有形固定資産の合計で43億円増加しました。

連結貸借対照表 -負債・純資産-



<有利子負債> 大型物件の売却に伴う返済によって減少した一方、物件仕入時の借入によって増加し、有利子負債は前期末比15億円増加して計939億円

<自己資本比率> 積極的に投資を進めながら、自己資本比率は目標水準を維持

自己資本比率の推移

2024年3月末	2025年3月末	2025年6月末
48.0%	46.8%	47.7%

(単位: 百万円)	2024年 3月末	2025年 3月末	2025年 6月末	増減額 (2025年3月末比)
流動負債	24,767	26,663	24,769	▲1,894
短期借入金等	12,269	10,240	12,154	+1,913
その他流動負債	12,497	16,423	12,615	▲3,808
固定負債	69,477	85,634	85,433	▲200
長期借入金	57,272	72,219	71,804	▲414
社債	9,999	9,999	9,999	—
その他固定負債	2,205	3,415	3,629	+214
負債合計	94,244	112,298	110,203	▲2,095
株主資本	89,889	100,949	103,115	+2,165
その他	4,526	4,942	4,547	▲395
純資産合計	94,416	105,892	107,662	+1,770
負債・資本合計	188,661	218,190	217,865	▲324

負債と純資産では、自己資本比率が47.7%と高水準を維持しております。

今後も事業投資を維持しつつ、財務の健全性とのバランスに留意しながら、資本の効率化を図ってまいります。

事業別業績

不動産再生事業 (リプランニング・賃貸ビル)



<リプランニング事業>

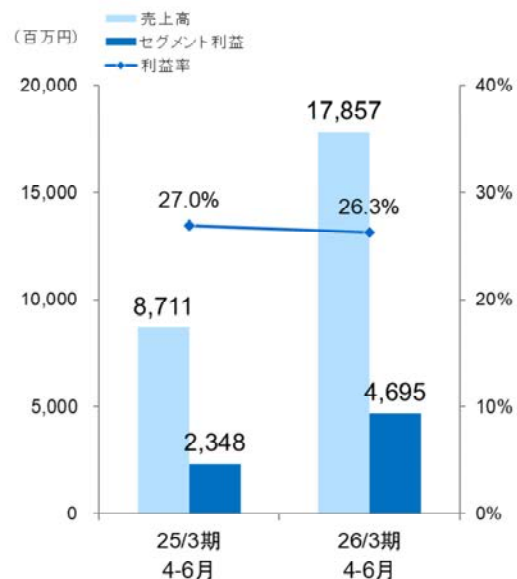
■ 販売件数は4件(前年同期比▲2件)

規模が大きい物件を売却したため、売上、利益ともに大きく伸長し、利益率も高水準を維持

■ 平均事業期間は771日(前年通期比▲12日)

新築物件1件(925日)、長期物件1件(855日)を除くと、平均653日

(単位: 百万円)	25/3期 4-6月	26/3期 4-6月	増減率
売上高	8,711	17,857	+105.0%
内、リプランニング事業	8,020	17,045	+112.5%
内、賃貸ビル事業	690	812	+17.5%
セグメント利益※1	2,348	4,695	+100.0%
内、リプランニング事業	2,300	4,462	+94.0%
内、賃貸ビル事業	47	232	+390.8%
利益率	27.0%	26.3%	▲0.7%pt
内、リプランニング事業	28.7%	26.2%	▲2.5%pt
内、賃貸ビル事業	6.9%	28.7%	+21.8%pt
販売物件数	6件	4件	▲2件
期末在庫数	70件※2	77件※2	+7件



※1 「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出
 ※2 土地仕入開発案件も含む

続いて 事業別業績についてご説明申し上げます。

リプランニング事業の業績は、前年同期比で利益率を維持しながら大幅な増収増益でした。

これは、売上と利益の両面において、通期業績の予想に対し巡航速度の業績です。

これからも賃貸ビル事業を筆頭にストック事業を強化すべく、資産を入れ替えつつ安定的な収益基盤を拡大してまいります。

事業別業績 不動産再生事業



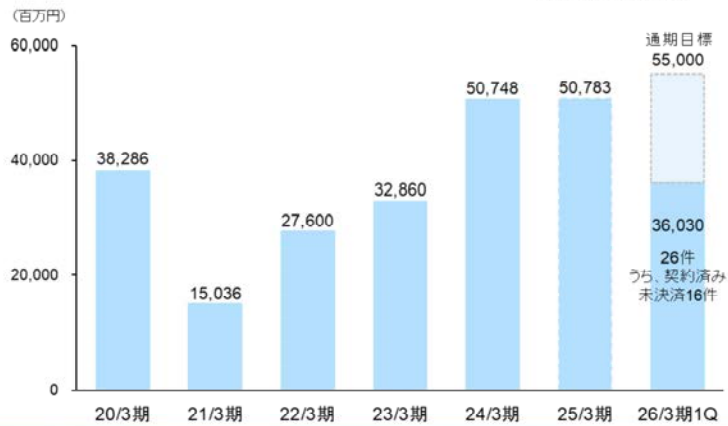
<リブランニング物件の仕入れ※>

契約済み未決済の物件を含む仕入れ額は360億円。

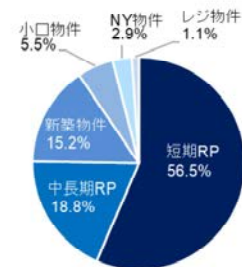
通期仕入れ目標550億円に向けて、6割を超える進捗。

※ 固定資産、不動産小口所有商品、NY物件含む

(単位:百万円)	25/3期 4-6月	26/3期 4-6月	増減
仕入物件数	20件	26件	+6件
(内、契約済み未決済)	6件	16件	+10件
仕入物件金額	17,153	36,030	+18,877
(内、契約済み未決済)	3,428	25,488	+22,060



<リブランニング物件の棚卸資産の内訳>



※ 2025年6月末時点
棚卸資産残高: 114,354百万円

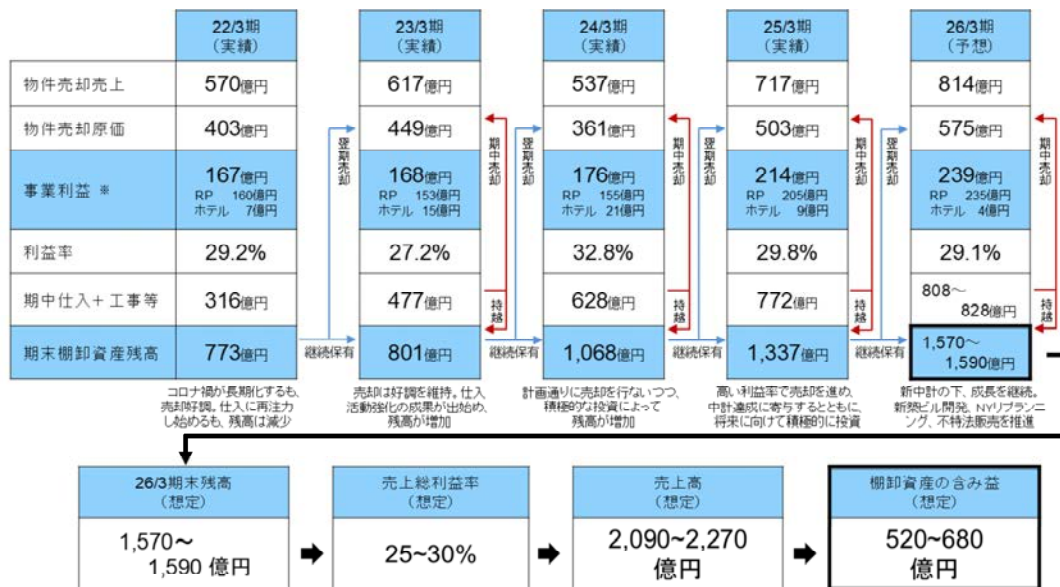
仕入では通期目標に対し、契約済み未決済を含めて6割超と順調に積み上げております。

引き続き、仕入基準を緩めることなく将来の企業価値の基盤創りに努めてまいります。

棚卸資産と物件売却の売上総利益推移



多角化するフロー型事業へバランスよく積極的に投資



※ 事業利益 = 売上総利益 - 販売手数料。RPはNVIおよび不動産小口所有商品を含む

これはフロービジネスに係わる付加価値増大のビジネスモデルについて、財務諸表上の売上、仕入と棚卸資産の連関性に基づき実績と見込を図表化させたものです。

一番右が、今期取り組んでいる期初予算です。

そして同時に、一番下にある「想定」は、利益率から逆算したバランスシート上の含み益を示しています。

事業別業績

不動産サービス事業

(プロパティマネジメント・ビルメンテナンス・
売買仲介・賃貸仲介・貸会議室・滞納賃料保証等)



<プロパティマネジメント・ビルメンテナンス>

- PM事業は、管理受託棟数の増加により、増収増益
- BM事業は、グループ内の連携強化によって、管理棟数が増加し、増収増益

<仲介事業>

- 賃貸仲介は、オフィス回帰が進む中、ハイブリッドな働き方や人材獲得といった需要を捉え、増収増益
- 売買仲介は、グループ内からの紹介案件の成約に加え、規模の大きい案件が複数あったため、増収増益

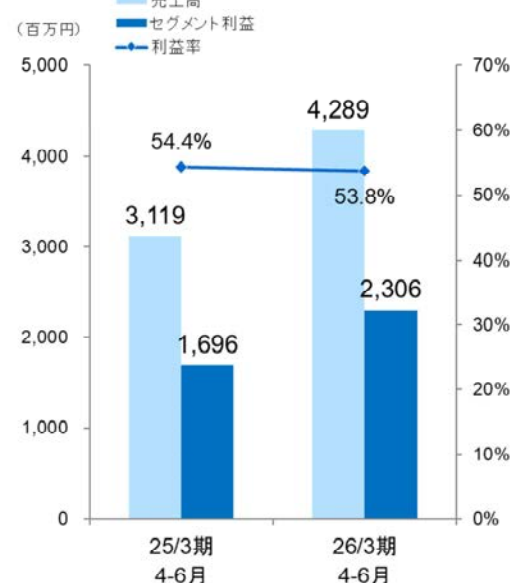
<貸会議室>

- オープン1年未満の拠点が軌道に乗りつつ、長期利用案件や大型案件が増えたことにより、増収増益

<滞納賃料保証>

- 新規契約および再保証契約件数が順調に伸長したことにより、増収増益

(単位: 百万円)	25/3期 4-6月	26/3期 4-6月	増減率
売上高	3,119	4,289	+37.5%
セグメント利益*	1,696	2,306	+35.9%
利益率	54.4%	53.8%	▲0.6%pt



※「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出

不動産サービス事業は、リプランニング事業と相互補完の関係にあり、当社グループでワンストップの付加価値バリューチェーンを提供するプラットフォームです。

セグメントとしては左右の図表で示している通り、40億円の売上を初めて超え、利益率も54%を確保しました。

金利変動の影響を受けづらいストック事業を、今後も強化してまいります。

事業別業績

ホテル・観光事業 (ホテル開発事業・ホテル運営事業等)



<ホテル開発事業>

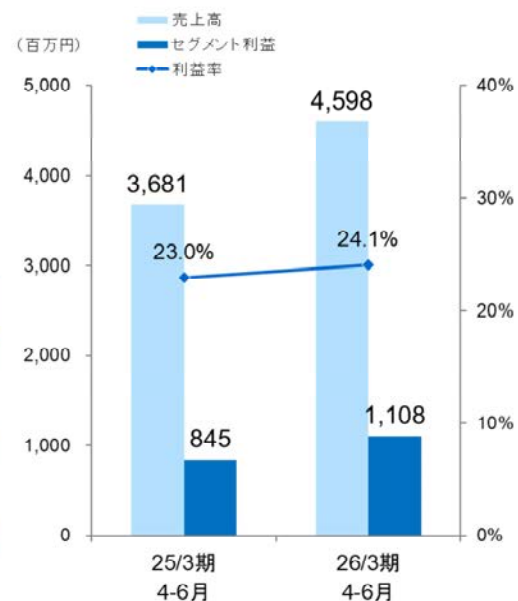
- ホテル売却は下半期に予定
- 加古川(2025年9月)、石狩(2025年10月)は今期に開業を予定
熊本、六ヶ所村等のホテル建設工事が順調に進捗

<ホテル運営事業等※1>

- 好調なインバウンド需要が続き、稼働率および客室単価も上昇し、増収増益

(単位:百万円)	25/3期 4-6月	26/3期 4-6月	増減率
売上高	3,681	4,598	+24.9%
内、ホテル開発事業	—	—	—
内、ホテル運営事業等	3,681	4,598	+24.9%
セグメント利益※2	845	1,108	+31.2%
内、ホテル開発事業	▲22	▲43	—
内、ホテル運営事業等	867	1,152	+32.8%
利益率	23.0%	24.1%	+1.1%pt
内、ホテル開発事業	—	—	—
内、ホテル運営事業等	23.6%	25.1%	+1.5%pt

※1 ホテル運営事業等はホテル賃貸収益を含む



※2 「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等事業で発生する固有の費用を差し引いて算出

続いて、ホテル・観光事業です。

開発案件では地域創生の観点も大切にし、強いニーズの都心も含め地元の生活者の皆さまと共に開発を進めております。

こうした中で9月に加古川、10月に石狩でたびのホテルの開業を予定しています。

運営事業では、当社グループが大切にしている「心温かい楽しいホテル」の理念をご支持くださるリピーターのお客が増えており、またインバウンドによる追い風も受け、稼働と単価の両面で高付加価値化の影響が如実に現れてきております。

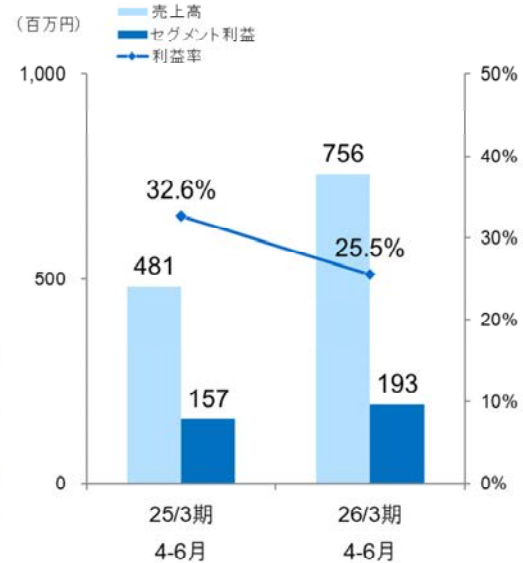
<建設事業>

- 工事受注の件数が前年同期比増加し、大型案件の受注もあったため、増収増益

<海外開発事業>

- 2024年8月に着工したベトナム新規分譲マンションプロジェクト(第2号案件 HIYORI Aqua Tower)は、2026年下半年期の竣工に向けて、工事が進捗中

(単位:百万円)	25/3期 4-6月	26/3期 4-6月	増減率
売上高	481	756	+57.3%
セグメント利益*	157	193	+22.9%
利益率	32.6%	25.5%	▲7.1%pt



※「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出

最後に建設事業では、インフレ進行や供給力不足の影響もあり、厳しい局面ではありますが、前年同期比 増収／増益でした。

ベトナム事業では、新規の分譲マンションプロジェクトの2号案件では基礎工事も最終段階を迎えております。

竣工は来年下半年を予定しております。



2026年3月期 業績見通し



Copyright © 2025 Sun Frontier Fudosan Co., Ltd. All Rights Reserved

それでは、私からは主に事業の進捗と成長戦略について、ご説明させていただきます。

長期ビジョン2035および中期経営計画2028



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

中期経営計画2028

基本方針
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



Copyright © 2025 Sun Frontier Fudosan Co., Ltd. All Rights Reserved.

15

サンフロンティア不動産株式会社

まず当社では、今年度より新たな中期経営計画に取り組んでいます。
10年後の長期ビジョンの実現に向けた、最初の3年間。
どのように経営を伸ばしていくか、その道筋を定めた計画になります。
この中計初年度である今期目標は、売上高1,170億円、経常利益225億円
です。
また、最終年度、2028年3月期は、売上高1,350億円、経常利益270億円、
ROE14%以上。
これらの目標を達成してまいります。

1. 世界経済は、米国と各国の関税交渉が進むも、中国経済の低迷や地政学リスク等もあり先行き不透明

◆IMFは、米国の関税政策による景気減速リスクが弱まり、世界経済の成長率見通しを3.0%に上方修正

◆米国は各国との関税交渉が進展している中、FRBは政策金利を据え置くも、労働市場に停滞の兆し

2. 日本経済は、金利上昇は落ち着くも、米国の通商政策や地政学リスクにより、成長鈍化が懸念

◆日米関税交渉が合意し、先行きを巡るリスクは低下したものの、引き続き不確実性が高い

◆物価上昇が続いているものの、米国の関税の影響を見極めるべく、日銀は政策金利を据え置き

3. 都心オフィスビル市場においては、賃料上昇と空室率改善が続いており、堅調な投資意欲が継続

◆オフィスビルの新築・竣工が前年より増加予定だが、生産性向上や人材確保のための需要が底堅い

◆緩やかな金利上昇局面であるものの、アジアを中心とした富裕層や、機関投資家の投資意欲は堅調

4. ホテル・観光市場は、円安は一服と見られるも、訪日客数・旅行消費額ともに過去最高を記録

◆2025年1～6月の訪日客数は、中国人観光客が大きく増加し、これまでで最も早く2,000万人を突破

◆2025年1～6月の消費額は4兆8,053億円。過去最高を記録するも、1人当たりの消費額は横ばい

次に、事業環境認識については、こちらの通りです。

米国の関税政策の影響や、中国経済の低迷、地政学リスク等、景気の先行きは依然として不透明な状態が続いています。

そのような中ではありますが、足元では、オフィス市場・ホテル市場ともに引き続き堅調です。

オフィス賃料や、ホテルの客室単価の上昇基調は、もうしばらく続くものと想定しています。

不安定な世界経済と金融環境の急変には留意しつつ、計画に沿って着実に事業を進めてまいります。

2026年3月期 業績予想に対する進捗



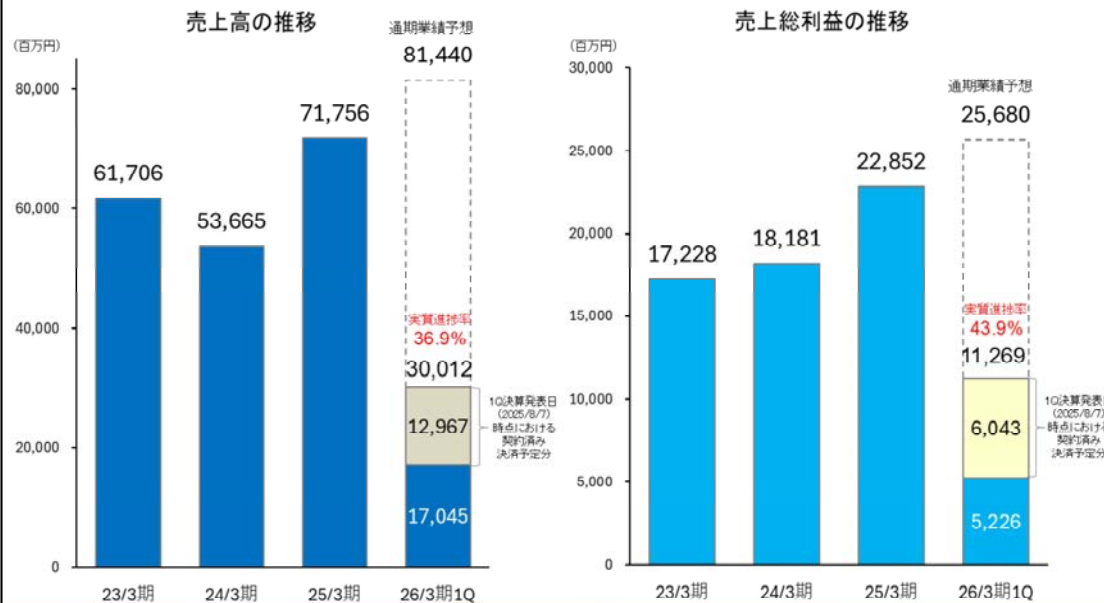
(単位:百万円)	25/3期 実績	26/3期 予想	26/3期1Q 実績	対予想進捗率
売上高	103,174	117,000	27,319	23.4%
不動産再生事業	71,339	81,340	17,857	22.0%
リブランニング	68,684	78,440	17,045	21.7%
賃貸ビル	2,654	2,900	812	28.0%
不動産サービス事業	12,488	14,000	4,289	30.6%
ホテル・観光事業	18,831	21,490	4,598	21.4%
ホテル開発事業	3,071	3,000	—	—
ホテル運営事業等	15,760	18,490	4,598	24.9%
その他	1,992	2,230	756	33.9%
調整額	▲1,477	▲2,060	▲183	—
売上総利益	32,225	36,420	9,134	25.1%
不動産再生事業	22,114	25,560	5,459	21.4%
リブランニング	21,860	25,160	5,226	20.8%
賃貸ビル	253	400	232	58.2%
不動産サービス事業	6,124	6,940	2,310	33.3%
ホテル・観光事業	4,479	4,340	1,234	28.5%
ホテル開発事業	991	520	▲0	—
ホテル運営事業等	3,487	3,820	1,235	32.3%
その他	498	530	208	39.2%
調整額	▲990	▲950	▲78	—
販売費及び一般管理費	10,945	12,580	3,113	24.7%
営業利益	21,279	23,840	6,021	25.3%
経常利益	20,446	22,500	5,783	25.7%
当期純利益	14,163	15,500	3,978	25.7%
EPS(一社あたり当期純利益)	291.58円	319.11円	81.97円	25.7%

次に足元の業績です。

第1四半期の実績は、先程の説明の通りですが、通期業績予想に対する進捗率は、売上高が23.4%、経常利益では25.7%となっております。

各事業とも、全体的にほぼ計画通りに進捗しています。

契約済みの物件売却を含めると、実質的には通期利益予想に対し40%超の進捗



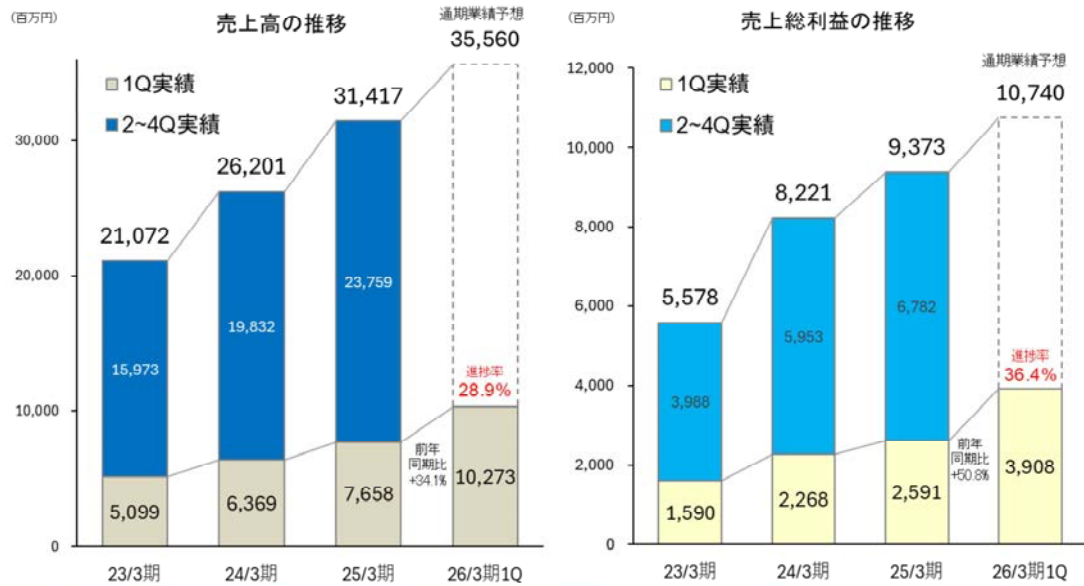
こちらのスライドは、フロー型事業の業績の推移を表しています。
 リプランニング物件やホテル物件など、販売用不動産の売却分だけを合算した、売上高と売上総利益のグラフです。
 今期の業績につきましては、第2四半期に入り、昨日の決算発表時点までの間に売却決済になったものに加え、今後決済予定のものを合わせた金額を、色を変えてハイライトしています。
 金額的には、売上高で130億円、売上総利益で60億円ほどあります。
 これを第1四半期の実績に加えて試算すると、今期はここまでの約4カ月間で、売上総利益は通期予想に対し、43%まで進捗してきております。

ストック型事業の業績進捗

(不動産サービス、ホテル運営事業等、
販売用不動産売却以外の全事業の合計)



増収増益を継続。売上、売上総利益ともに、当第1四半期も過去最高を更新



Copyright © 2025 Sun Frontier Fudosan Co., Ltd. All Rights Reserved.

19

サンフロンティア不動産株式会社

また、ストック型事業も着実に成長しています。

当第1四半期も、前年同期比増収増益で、過去最高を更新しながら、伸びています。

こちらのグラフは、先程の販売用不動産の売却分を除いた業績、すなわち、不動産サービスやホテル運営事業など、物件売却によらない売上高と売上総利益の推移を表しています。

この分野の第1四半期の実績としては、売上が102億円で前年同期比28%増、売上総利益は39億円で同36%増、と大きく伸びております。

今後も、この分野の成長角度を更に引き上げ、伸ばしていくことによって、より安定的で強固な収支構造を作ってまいります。



成長戦略と事業の取り組み



Copyright © 2025 Sun Frontier Fudosan Co., Ltd. All Rights Reserved

続いて、成長戦略と事業の取り組みについてご説明します。

成長戦略



ものづくり力とサービス力を組み合わせた事業モデルで本業連携多角化を進め、資金を有効に循環させ活用しながら、事業領域を拡大し、成長を加速

注力する 3つの市場	事業モデル	事業領域	エリア	目指す姿
オフィス	開発	リノベーション	東京 大阪	資源循環型の 不動産活用で 持続可能な社会の 実現に貢献
		事業領域拡大 新築		
	サービス	不動産小口所有商品 (不動産特定共同事業)		
		不動産サービス		
ホテル	開発	新築	全国	お客様視点の お困りごと解決で、 笑顔と感動を創出
		リノベーション		
	運営	ホテル運営		
レジデンシャル	開発	事業領域拡大 新築	エリア拡大 ベトナム	安心・安全、快適 で良質な住環境を 提供し、国の発展 に寄与
		リノベーション	ニューヨーク	
	サービス	不動産サービス	ベトナム ニューヨーク	

こちらは、現在取り組んでいます、中計の成長戦略の概要です。

基本方針として、『ものづくりとサービスを組み合わせた事業モデル』を追求します。

そして、本業連携多角化を進め、『資金を有効に活用』しながら事業領域を拡大し、成長を加速させていきます。

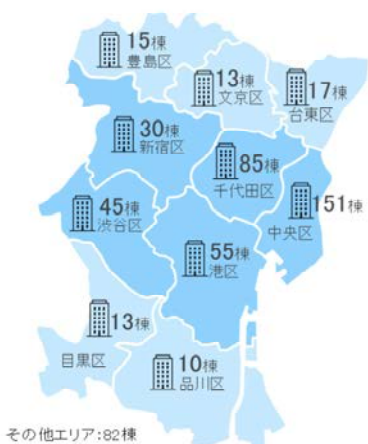
オフィス分野では、既存の再生事業の他に新築事業にも力をいれていきます。

また、リプランニングや不動産小口化では、大阪での案件にも挑戦していきます。

ホテル分野では、新築や再生型、また、M&Aも積極的に活用しながら運営ホテル数を増やしていきます。

そして、レジデンシャルの分野では、これまでのベトナムでの分譲マンションやニューヨークリプランニングに加えて、東京での賃貸マンション新築事業にも取り組んでいきます。

オフィス回帰の需要を捉え、人と自然が調和するオフィス空間へコンバージョン



東京都心5区および隣接区
リプランニング累計実績 **516棟**



【東京都中央区小伝馬町 一棟収益ビル】

- 鉄骨コンクリート造 陸屋根 地上6階建 築38年
- ・白基調のファサードが、南西面の開口部を引き立てたことにより、上質な外観に刷新
- ・働く人の健康と幸福を向上させるために、空間に自然の要素を活かした「バイオフィリックデザイン」を採用
- ・居住用として利用されていた6階区画を事務所へコンバートし、収益性を向上(以下画像参照)



Before
当ビルの6階は、住居として使われていたため、細かく仕切られた居住用の間取り



After
間仕切りや天井を解体し、より多くの明かりを取り込むオフィス空間を創出



これより、各事業の取り組みを、少し具体的にご説明させていただきます。

まず、リプランニング事業です。

この事業は、当社の中核事業ですが、会社設立以来、これまで累計516棟の実績を積み上げてきております。

スライドの右側に直近の事例として、1件写真を載せております。

この案件は、中央区にある6階建てのオフィスビルで、最上階は売主様の住居部分でしたが、当社購入後に事務所へコンバージョンしました。

また、全館リノベーション工事を行い、各階にセットアップオフィスを設置しております。

それによって、賃料水準も大きく改善し、高収益ビルとして販売させていただくことができました。

不動産の新しい価値を創出し、地域に根ざした中小型ビルの新築事業を多数展開中



資産回転率の高いリブランニング物件や不動産小口所有商品に加え、低層店舗ビルやオフィスビル等の新築物件を組み合わせることで、長期的、安定的な販売計画を描く

【東京都港区南青山 新築一棟収益ビル】 2025年4月売却



鉄骨コンクリート造 陸屋根 地上2階建 新築



アートと不動産を融合させた1/1 (ONE)
シリーズの新築低層店舗ビル
(上部の画像はオム・グエン氏の作品)



視認性の高いガラスファサードにより、
来訪者の興味を誘い、天井高3.89mの
空間が非日常の開放感を演出



屋上テラスには、31.6坪の広さを活かした多目的な憩いの空間を設置

次に、新築ビル事業です。

リプランニング事業で培ってきた 高稼働・高付加価値再生の技術を活かしながら、新築ビルの開発においても、力を入れて取り組んでまいります。

スライドの右側の写真は、直近の事例で、南青山で取り組んだ低層店舗新築プロジェクトのビルになります。

2階建てで、床面積は90坪程度と小規模なビルですが、ファサードにフランス人・アーティストである「オム・グエン氏」の作品を設えるなど、アートとビルの融合をテーマに、唯一無二の価値を創出したビルになっています。

多様な不動産小口所有商品の開発と提案を推進



主要都市で商品開発を行い、全国の多くのお客様の投資ニーズに応える提案を推進

関西初進出となる西宮医療モール(5月発売)の販売は好調



次に、不動産特定共同事業、不動産の小口化事業についてです。

当社では、主に保育園やクリニックのような生活に密着した、教育・医療関連のテナント企業が入居し、長期賃貸で運営するビルにした上で、不動産小口所有商品として販売いたしております。

都心近郊が主体ではありますが、地域的な分散投資を求めるお客様の声もあり、一部関西エリアでのPJにも取り組んでおります。

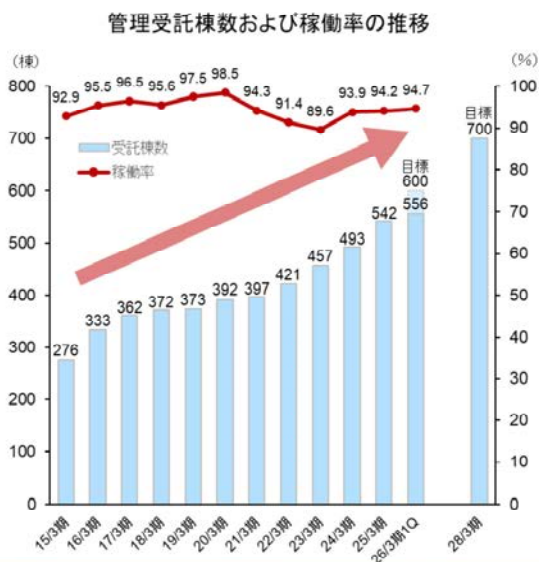
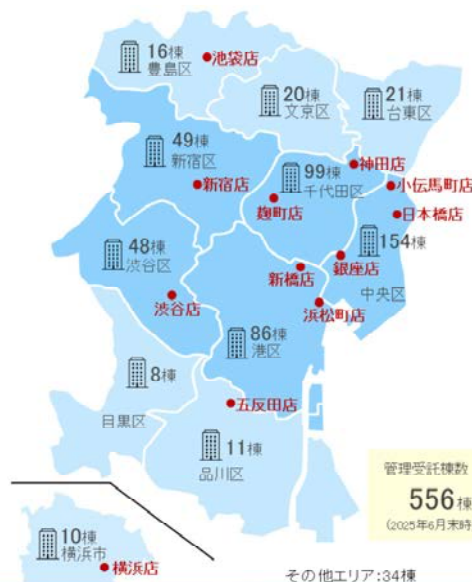
今般、関西案件で第1号となる、西宮市の新築医療モールの小口販売が始まりました。

お陰さまで、販売が好調に進んでいます。

管理受託棟数を増やし、サービス内容も充実



地域密着の各支店との相乗効果によって、管理受託棟数が着実に増加
事業の成長へ繋がるプラットフォームとして、お客様視点に沿ったサービスを提供

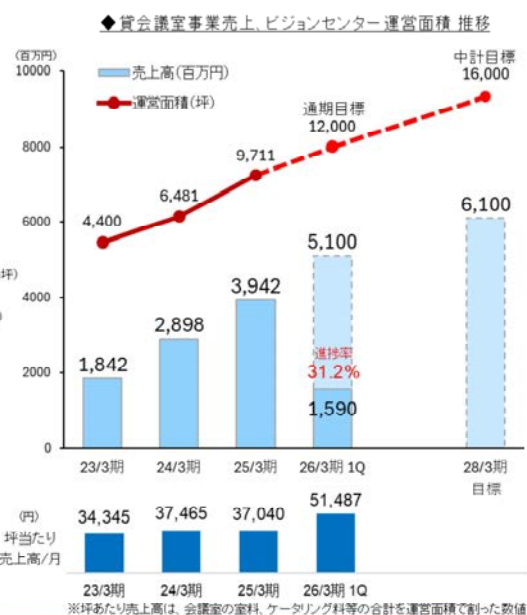


次に、不動産サービス事業です。

こちらは引き続き、東京都心部に集中し、専門性を高め、お客様基盤の増強に取り組んでいきます。

管理受託棟数は前期末に比べ、14棟増加し、現在556棟になっています。
今期目標は600棟であり、3年後は700棟へと伸ばしていく計画です。

大型案件やリピーターによる長期利用が業績に寄与

[illegible]

こちらも好調な業績を背景に、積極的に出店し、今後も運営面積の拡大を図ってきています。

昨年より開業してきた、比較的規模の大きい施設も軌道に乗ってきており、業績も順調に進捗しています。

ホテル・観光事業

心温かい楽しいホテルで熱狂的ファンづくりに注力



LUXURY	260室	ECONOMY	667室
HIYORI オアシスリゾート沖縄	203室	フィンデン高層ロケーションリゾート佐渡	12室
オリエンタルホテル沖縄	14室	たびのホテル佐渡・Live佐渡	129室
西条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸	32室	たびのホテル飛騨高山	80室
静養亭	11室	たびのホテル岐阜	194室
UPPER	220室	たびのホテル富山	153室
HOTEL OOSADO	72室	たびのホテルEXpress成田	97室
HOTEL AZUMA	52室	BUDGET	714室
西条河原町温泉 空庭テラス京都	102室	スカイハートホテル京成小岩駅前	102室
UPPER MIDDLE	1,072室	スカイハートホテル川崎	197室
日のホテル横浜	80室	スカイハートホテル横浜	157室
日のホテル 大宮なんば駅前	224室	スカイハートホテル下関	102室
日のホテル大宮住之江公園駅前	22室	ジョイホテルなんば道頓堀	53室
日ホテル京都新川	36室	ジョイホテル新世界明通	103室
たびのホテル松本	176室	神戸プラザホテル	107室 ※運営委託
たびのホテル名古屋 Villa 名古屋	115室	神戸プラザホテルウエスト	120室 ※運営委託
スプリングサニーホテル名古屋常盤駅前	194室		
STITCH HOTEL Kyoto	16室		



<ホテル客室数>		
運営中	3,166 室	29 棟
建設工事中	1,489 室	8 棟
計画中	1,153 室	9 棟
計	5,808 室	46 棟

※計画中ホテルは、8月26日株式取得予定の長野リノデンプラザホテルを含む

続いて、ホテル・観光事業です。

新規ホテルの「開発」と「開業」が続いており、こちらも事業が順調に拡大しています。

現在、運営中のホテルは29軒で、客室総数は3,166室になっております。最近のトピックスとしては、6月に既存ホテルのリノベーション再生を行った「STITCH HOTEL Kyoto」がオープンしております。

ホテル・観光事業

新規開発やM&Aにより、運営室数10,000室へ拡大



次に、今後開業予定のホテルの一覧をこちらにまとめております。

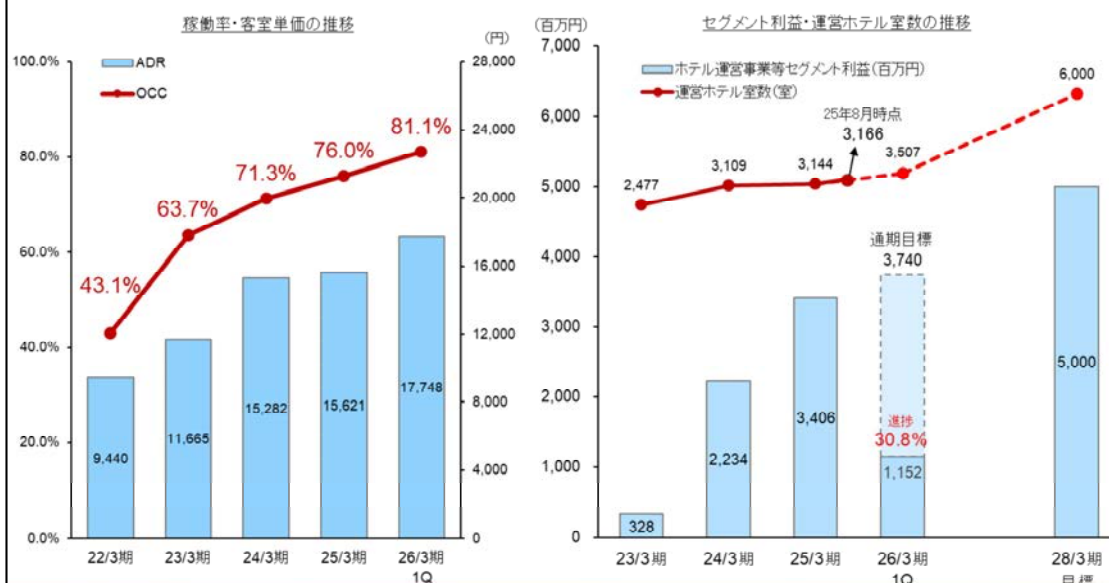
今期はあと3件開業予定です。

今月は、M&Aにてグループ入りを予定している「長野リンデンプラザホテル」、9月は「たびのホテル加古川」、10月は「たびのホテル石狩」がオープンします。

その他、現在建築中のものや、開発用地を取得済みで、プラン策定中のものも含めると、次の4年程度で合計46棟、客室総数5,800室強まで伸びる予定です。

また、その先の2033年には1万室への拡大を目指しております。

インバウンド効果による高稼働を継続し、関西エリアおよびラグジュアリーホテルを中心に客室単価が上昇



一方、ホテル運営の業績も大変好調です。

引き続き、堅調なインバウンド需要と国内旅行需要の回復という、市場の後押しもありますが、積極的に客室数を増やしている中であっても、お客様からの高いご評価をいただいております。

これらが好循環となって、事業が大きく伸びてきています。

今後も「心温かい、楽しいホテル」というの当社ホテルの運営方針のもと、お客様のご満足を超える、感動レベルへとサービス力を磨き、事業を更に伸ばしてまいります。

ホテル運営会社(1棟136室)をM&A

「心温かい楽しいホテル」をテーマに、ナチュラルフレンドリーなサービスを浸透させ、お客さまにとって、たった一つのホテルを目指す

対 象 会 社	エムケー興産株式会社
設 立 日	1969年1月
資 本 金	475,000 千円
株式取得予定日	2025年8月26日 サンフロンティアホテルマネジメント株式会社100%出資
完 全 子 会 社	長野リンデンプラザホテル 株式会社
運 営 施 設	長野リンデンプラザホテル 長野県長野市大字鶴賀南千歳町 975-1 136 室



次に、M&Aについてです。

先程も触れましたが、今月M&Aにより、長野のホテル1棟が当社グループに加わります。

JR長野駅「善光寺口」から徒歩6分のところにある、客室総数が136室のホテルになります。

8月26日に決済予定ですが、当面は現状のまま運営を継続する予定です。

都心近郊で賃貸マンション開発事業を展開

高付加価値の一棟賃貸マンションの開発が本格化、竣工に向け順調に進捗

事業展開の狙い

- ① 「笑顔で暮らせる住まい」を提供し、都市の魅力を高め、活性化に貢献
- ② 多様化するライフスタイルに応じた住宅開発により、新しい住まいの価値を提案
- ③ オフィス再生で培ったノウハウを活かし、レジデンスの資産価値創出と収益の安定化を実現

【主な事業展開エリア】

都心5区、目黒区、品川区、中野区、世田谷区、豊島区、文京区、台東区、練馬区、板橋区、大田区



【現況】 解体 工事中	
【計画】 27/3期 販売予定	
所在地	新宿区西落合
構造	RC造壁式構造 4階建て
間取り・戸数	1K:11戸、2DK:1戸、2LDK:1戸
特徴	全室防音仕様で、目的に合った方が継続的に入居されることが見込まれる

【現況】 解体 未着手	既存建物あり
【計画】 28/3期 販売予定	
所在地	中央区日本橋茅場町
構造	RC造 12階建て
間取り・戸数	2LDK+S:11戸
特徴	60㎡を超える間取りは、近隣で供給量が少ないため、需要が大きいと期待される

【現況】 解体済み 更地	
【計画】 27/3期 販売予定	
所在地	品川区西大井
構造	RC造壁式構造 5階建て
間取り・戸数	1K:18戸、2DK:1戸
特徴	全室防音仕様で、目的に合った方が継続的に入居されることが見込まれる

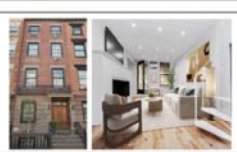
次に、レジデンシャル事業についてです。

当社の住宅分野での取り組みとしては、これまでベトナムでの分譲マンション開発とニューヨークでのアパートメント再生などを行ってきておりますが、前期より東京での「一棟賃貸マンション」の新築にも取り組み始めております。

主なエリアとしては、都心5区及び隣接する7区を中心に展開する方針です。

現在、こちらに記載の3ヶ所でプロジェクトを進めています。

世界経済の中心であるニューヨークで、築年数100年超のアパートメントをリノベーション
建物設備や内装設備を、最新の技術とデザインで改修し、高収益物件として販売

売却 活動中		【ニューヨーク・マンハッタン地図】 	売却 活動中	
所 在 地	ヘルズキッチンエリア		所 在 地	グラマシーパークエリア
構 造	レンガ・木造 地下1階付5階建て		構 造	レンガ造 地下1階付6階建て
間取り・戸数	事務所：1室、1LDK：10室		間取り・戸数	2LDK：3室、3LDK：15室、4LDK：1室
特 徴	タイムズスクエアまで徒歩10分の好立地の物件に、全館フルリノベーション工事を実施		特 徴	大通り沿いに立地し、外観に施された彫刻装飾が目玉。存在感のある物件
売却 活動中			26/3期 売却予定	
所 在 地	チェルシーエリア		所 在 地	ウェスト・ヴィレッジエリア
構 造	レンガ造 地下1階付5階建て		構 造	レンガ造 地下1階付5階建て
間取り・戸数	1LDK：2室、2LDK：1室、3LDK：2室		間取り・戸数	1R：2室、2LDK：11室
特 徴	歴史とアートが融合する保存地区に位置し、間取りが多様で、幅広い顧客層から人気		特 徴	アパレルブランドや人気飲食店が集まるエリアに位置し、広めの2LDKを中心とする物件

ニューヨークでのアパートメント・リプランニングは、着実に事業が進んできています。

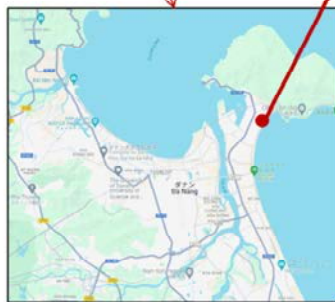
2019年に事業を開始し、コロナ禍で少し足踏みしましたが、これまでに11棟を仕入れ、リノベーション再生を行い、7棟を販売しました。

今期は、3棟の販売を計画していますが、既に7月に1棟販売済みで、あと2棟年内の販売を予定しています。

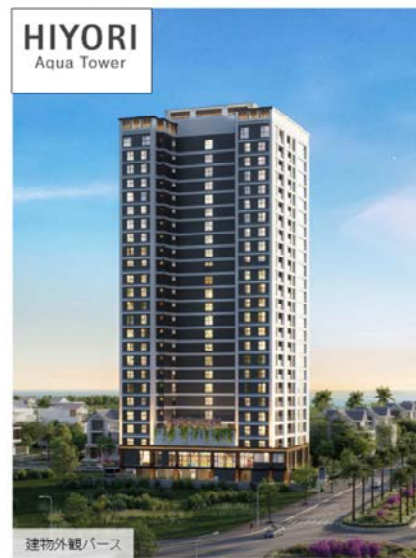
ベトナム HIYORI Aqua Tower PJの工事が進捗



分譲マンションプロジェクト2号案件の工事を進行し、2026年下半期に竣工予定



内装/バス

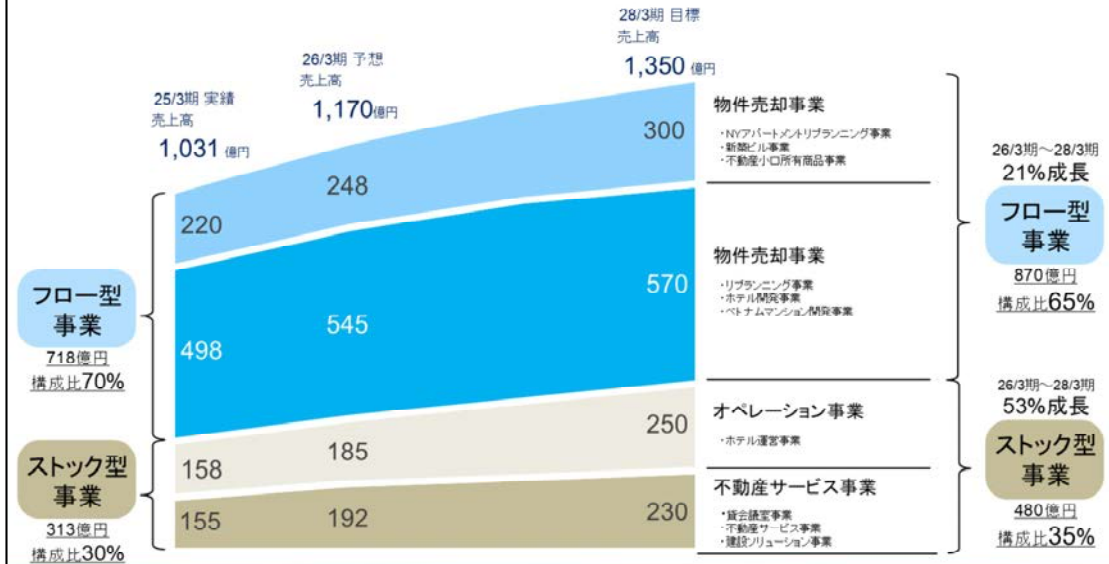


建物外観/バス

地上25階、地下2階 延床面積:24,498㎡
住宅202戸(1LDK:22区画、2LDK:176区画、3LDK:4区画)

ベトナムでは、分譲マンションの建設工事が進んでいます。
こちらの写真は、第2号案件、HIYORI AQUA TOWER、住居区画202戸の
分譲マンションです。
竣工は、来年度2026年後半を予定しています。

1. フロー型事業のASET売却益の多様化とストック型事業の多角化を進める
2. 全体の収益を伸ばしながら、市況変動に強いストック型事業の売上構成比率を高めていく



以上が各事業における具体的な取り組みになりますが、これらの事業を拡大成長させながら、収益構造の変革にも取り組んでまいります。

物件売却によるフロー型事業では、ASETタイプの多様化を進め、ストック型事業では、関連分野での多角化を進めていきます。

そして、全体の売上をしっかりと伸ばしながら、市況変動に強い、ストック型事業の構成比率を高めていきます。

今回の中計では、フロー型事業の売上高成長率が3年間で21%に対して、ストック型事業では53%の高い成長率を見込んでいます。

それにより、売上に占めるストック型事業の構成比率を、現在の30%から35%へと引き上げてまいります。

SUN FRONTIER

中期経営計画2028の投資総額は3,100億円

【資金収入累計】	【資金支出累計】			
物件売却等 事業収入 借入金 現預金 <u>3,220億円</u>	事業成長 投資 <u>3,100億円</u>	短期 リブランニング	1,000億円	都心5区の中小型ビルに、積極投資を継続
		中長期 リブランニング	500億円	賃貸収入と売却益の両面から投資に注力
		新築開発	300億円	培った技術を活かし、投資を拡大
		NYアパートメント リブランニング	200億円	成長性の高い市場での事業拡大に向けて投資増強
不動産 小口所有商品		210億円	東京に加え、関西等の他地域でも商品化を推進	
ホテル開発		700億円	運営室数10,000室に向けて積極投資	
ベトナム マンション開発		90億円	成長性が高く、住宅需要が見込めるダナンへ投資	
M&A、デジタル その他		100億円	事業の成長加速とシナジー創出のために積極活用	
	株主還元	配当※	120億円	利益成長に伴って増配し、株主様に還元

※ 25/3期～27/3期末まで、毎期末にCBの株式への転換が進み、発行済みの株式数が増すことを想定

なお、これらの投資にあたっては、常に資本コスト面での検証をしっかりと行いながら、将来の成長に向けて、積極的に投資を進めていく方針です。