サンフロンティア不動産株式会社

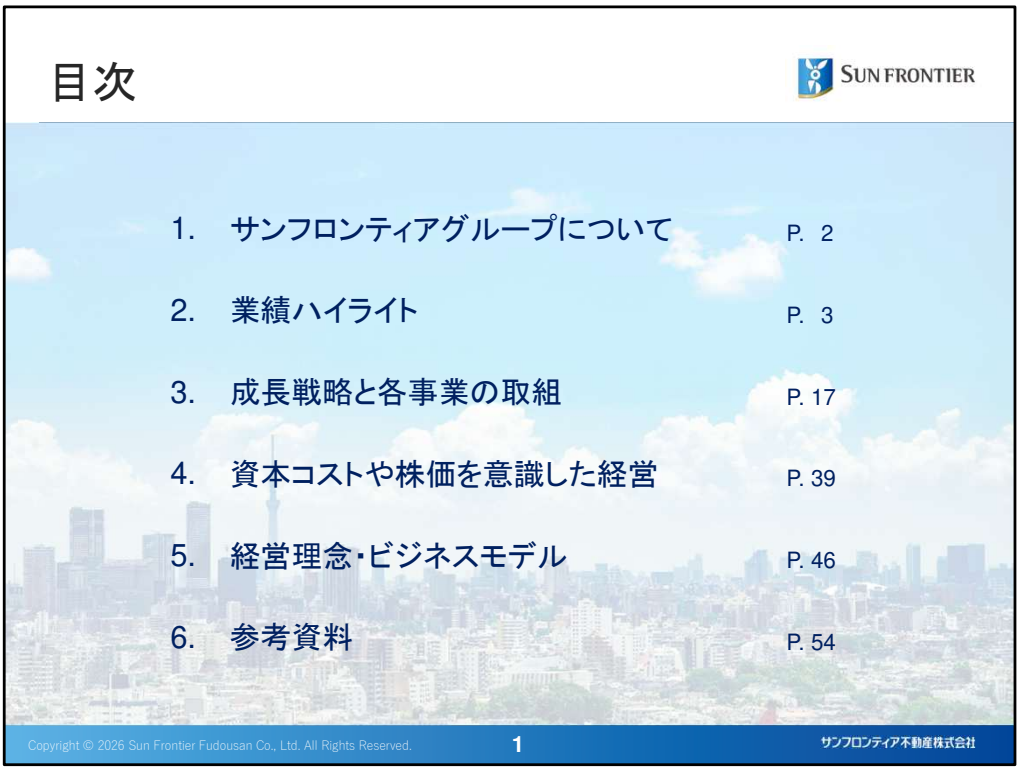
2026年3月期第3四半期
決算説明資料

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

2026年２月５日

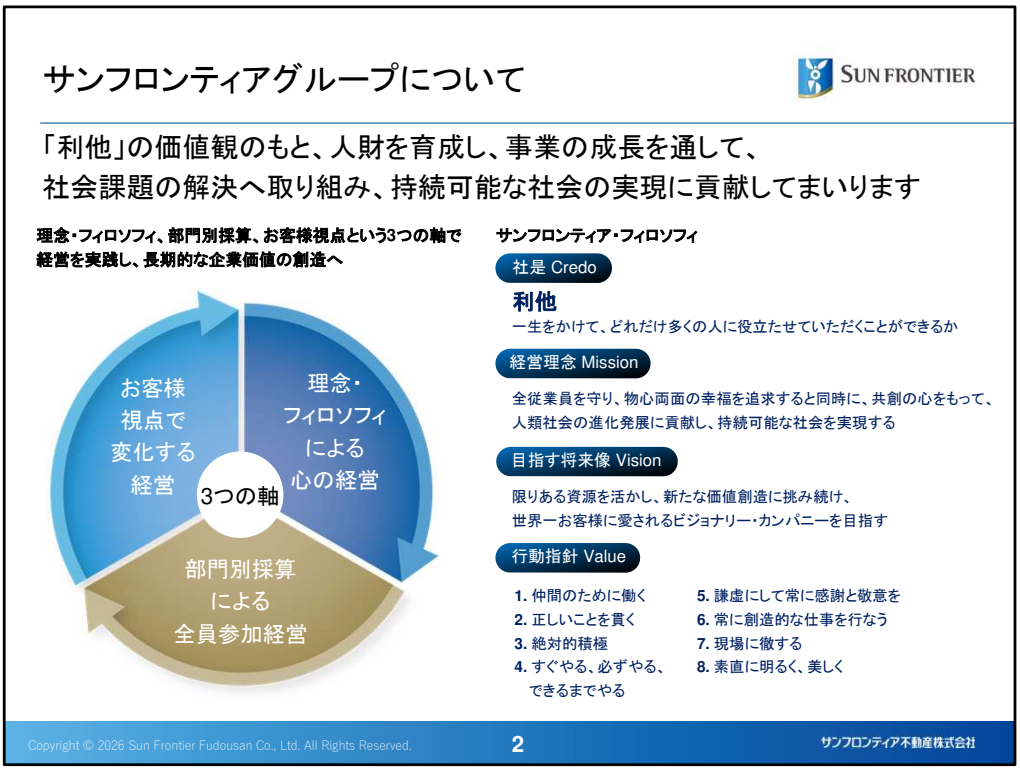
SUN FRONTIER

東証プライム：8934



経営企画部長の平原です。

私からは、16ページまでの業績ハイライトについて、ご説明申し上げます。



始めに当社グループの存在意義についてですが、「利他」の価値観が全従業員の心を高め、事業を伸ばしています。

左の円で示される、その3つの経営指針が理念・フィロソフィによる心の経営、部門別採算による全員参加経営、お客様視点で変化していく経営で、それらが相互に影響し合って成長していることを示しています。

引き続き、経営理念の実践に基づいた社会課題の解決とグループ企業価値の最大化に努めてまいります。

業績ハイライト

SUN FRONTIER

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

エグゼクティブサマリー

SUN FRONTIER

業績サマリー

◆売上高、利益ともに前年同期比大幅に増加

◆営業利益、経常利益は通期予想に対し約70%の水準まで進捗
通期予想達成に向けて、着実に推移

◆各セグメントの業績について
- ●不動産再生事業は高い利益率を維持し、増収増益。物件販売は着実に推移
- ●不動産サービス事業は全事業の好調な業績により、大幅に増収増益
- ●ホテル・観光事業は国内の旅行需要とインバウンド需要の好調を背景に、増収増益

トピックス

◆新たにホテル3軒を開業
STITCH HOTEL KYOTO（2025年6月30日開業）
たびのホテル加古川別府駅前（2025年9月15日開業）
たびのホテル石狩（2025年10月20日開業）

◆M＆Aにより2社が当社グループの仲間入り
2025年8月に、長野リンデンホールディングス（ホテル）
2025年10月に、大竹建窓ホールディングス（サッシ・ガラス窓の加工・施工）

◆2025年9月に、当社グループ初の統合報告書を発行

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

第3四半期の業績サマリーとしては、売上高、利益とも前年同期比で大幅に増加しています。

そして、それは通期予想に対し、約7割の水準に進捗しています。

トピックスとしては、①ホテルの新規開業、②2つのM&A、③統合報告書の初めての発行を挙げています。

業績サマリー

SUN FRONTIER

前年同期に比べ大幅に増収増益。通期予想に対して堅調に推移

（百万円）	25年3月期 第3四半期	26年3月期 第3四半期	対前年同期 増減額	対前年同期 増減率	26年3月期 通期予想	26年3月期 進捗率
売上高	60,501	77,144	16,642	27.5%	117,000	65.9%
売上総利益	19,445	26,181	6,735	34.6%	36,420	71.9%
販売費及び一般管理費	7,475	9,015	1,540	20.6%	12,580	71.7%
営業利益	11,970	17,165	5,195	43.4%	23,840	72.0%
経常利益	11,414	16,154	4,740	41.5%	22,500	71.8%
経常利益率	18.9%	20.9%	-	+2.1%pt	19.2%	-
当期純利益（※）	7,855	10,434	2,579	32.8%	15,500	67.3%

（※）親会社株主に帰属する中間（当期）純利益

	25年3月期 期末	26年3月期 第3四半期	対前期末 増減額	対前期末 増減率	26年3月期 通期予想
総資産	218,190	250,219	32,028	14.7%	-
自己資本	102,159	108,672	6,512	6.4%	-
自己資本比率	46.8%	43.4%	-	▲3.4%pt	-
ROE	14.7%	-	-	-	14.2%
EPS（円）	291.58	215.01	-	-	319.39
1株当たり配当（円）	66	38	-	-	76
連結配当性向	22.6%	-	-	-	23.8%

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

前ページで申し上げた通りの進捗で、通期予想の達成を視野に入れております。

また、前年同期比での大幅な増加要因の一つは、前年度では物件売却が第4四半期に集中したことです。

自己資本比率は3.4ポイント下がりましたが、43.4%と依然高い水準を維持しています。

今後も財務の健全性と適度なレバレッジを両立させ、資本効率を更に高めてまいります。

連結損益計算書

SUN FRONTIER

全セグメントが増収増益、ストック型事業が好調

（百万円）	25年3月期 第3四半期	26年3月期 第3四半期	対前年同期 増減額	対前年同期 増減率	26年3月期 通期予想	26年3月期 進捗率
売上高	60,501	77,144	16,642	27.5%	117,000	65.9%
不動産再生事業	38,305	46,763	8,458	22.1%	81,340	57.5%
不動産サービス事業	9,279	12,658	3,378	36.4%	14,000	90.4%
ホテル・観光事業	12,502	14,948	2,445	19.6%	21,490	69.6%
その他	1,357	3,799	2,441	179.9%	2,230	170.4%
調整額	▲ 942	▲ 1,024	▲ 81	-	▲ 2,060	-
売上総利益	19,445	26,181	6,735	34.6%	36,420	71.9%
不動産再生事業	11,890	15,039	3,148	26.5%	25,560	58.8%
不動産サービス事業	4,589	6,935	2,345	51.1%	6,940	99.9%
ホテル・観光事業	3,230	3,962	731	22.7%	4,340	91.3%
その他	328	915	586	178.9%	530	172.6%
調整額	▲ 592	▲ 670	▲ 78	-	▲ 950	-
販売費及び一般管理費	7,475	9,015	1,540	20.6%	12,580	71.7%
営業利益	11,970	17,165	5,195	43.4%	23,840	72.0%
経常利益	11,414	16,154	4,740	41.5%	22,500	71.8%
当期純利益	7,855	10,434	2,579	32.8%	15,500	67.3%

■不動産再生事業　販売件数は16件（対前年同期▲6件）。規模の大きい物件の売却等があり、増収増益

■不動産サービス事業　売買仲介の伸長、貸会議室の稼働の好調等により、増収増益

■ホテル・観光事業　堅調な旅行需要が続き、オペレーション力の強化にも努め、客室単価と稼働率が向上し、増収増益

■その他　10月にM&Aにより取得した大竹建窓グループの業績が加わり、増収増益

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

連結損益計算書です。

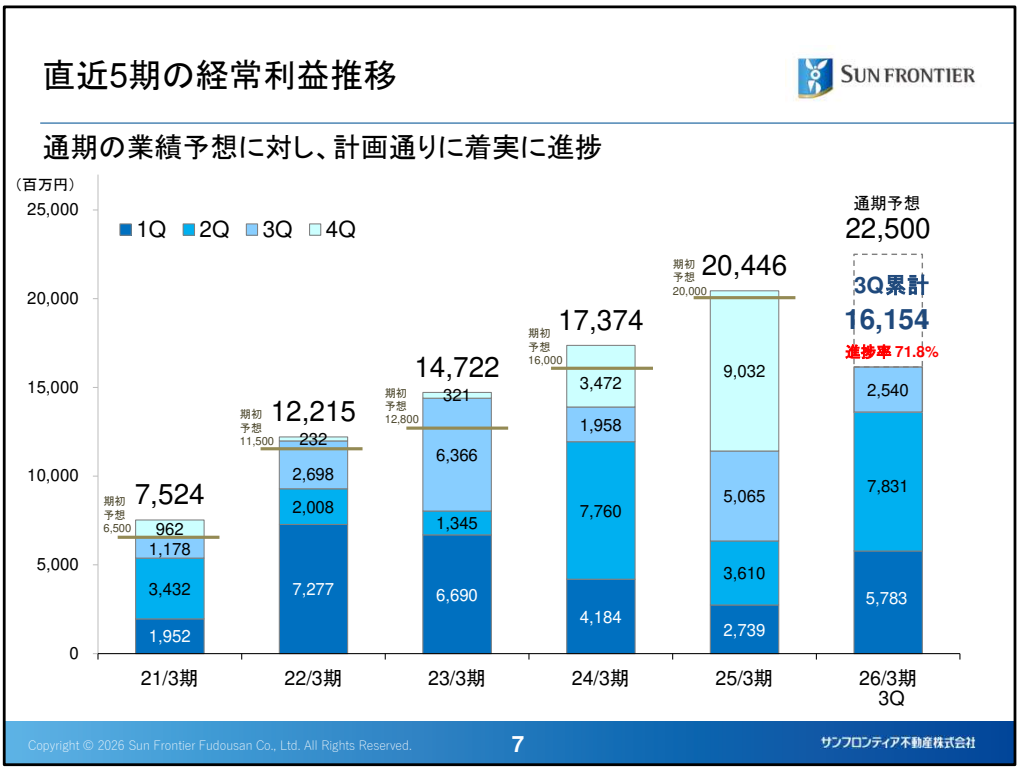
全セグメントが増収増益の中で、ストック型事業が好調でした。

不動産再生事業における売上と売上総利益の進捗率が、通期予想に対し約60%弱となっていますが、期初の目標通りの見通しです。

不動産サービス事業がグループ内の相乗効果を発揮させ、貸会議室事業とPM事業を中心に規模も利益も両面で安定的に伸長しております。

ホテル・観光事業においては、運営事業が稼働率と客室単価を順調に伸長させ、通期予想に対し、売上が70%、売上総利益が91%に達しています。

販管費においては、優秀な人財の維持獲得に向けた人的資本投資を継続的に注力しております。



経常利益の推移です。

第3四半期までの累計としても過去最高の実績となり、このまま通期予想の225億円を達成する見通しを堅持しております。

連結貸借対照表　−資産−

SUN FRONTIER

リプランニング物件の仕入れと商品化及びホテル開発が進捗し、棚卸資産が増加
加えて、配当金の支払い等により、現金及び預金が減少

（百万円）	2025年 3月末	2025年 12月末	増減額
流動資産	183,706	208,127	24,420
現金及び預金	44,920	36,520	▲ 8,399
棚卸資産	133,713	164,202	30,489
内訳）RP事業	115,549	138,994	23,445
ホテル	15,326	22,057	6,730
海外等	2,837	3,150	313
その他流動資産	5,072	7,403	2,330
固定資産	34,484	42,091	7,607
有形固定資産	24,290	31,093	6,802
無形固定資産	2,288	3,275	987
投資その他の資産	7,904	7,722	▲ 182
資産合計	218,190	250,219	32,028

ホテル開発案件の進捗により増加

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

次に、連結貸借対照表です。

総資産合計は2,502億円と前年度末比で320億円増加させました。

その主な内訳は、現預金84億円を減少させつつも、好調な仕入やM&Aの結果として棚卸資産304億円の増加、固定資産76億円の増加となりました。

連結貸借対照表 –負債・純資産-

SUN FRONTIER

仕入の拡大により有利子負債が増加
健全な財務体制を維持しつつ、積極的に投資を推進

（百万円）	2025年 3月末	2025年 12月末	増減額
流動負債	26,663	26,410	▲ 253
短期借入金等	10,240	11,099	858
その他流動負債	16,423	15,311	▲ 1,111
固定負債	85,634	114,513	28,878
長期借入金	72,219	99,447	27,228
社債	9,999	9,999	0
その他固定負債	3,415	5,065	1,650
負債合計	112,298	140,923	28,625
株主資本	100,949	107,794	6,845
その他	4,942	1,500	▲ 3,442
純資産合計	105,892	109,295	3,403
負債・資本合計	218,190	250,219	32,028
自己資本比率	46.8%	43.4%	▲3.4%pt

有利子負債（リース債務含む）
120,582百万円

社債型優先株の償還により
3,000百万円減少

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

一方、負債と純資産では、有利子負債残高が1,205億円と、前年度末比で280億円増加しました。

取引金融機関からは、当社グループの財務の健全性と仕入基準の厳格性について、変わらず高くご評価いただいており、こうした投資余力を背景に積極的な成長投資を図ってまいります。

事業別業績

不動産再生事業 －サマリー－

SUN FRONTIER

高い利益率を維持し、増収増益。物件販売は決済予定分を含め22件

（百万円）	25年3月期 第3四半期	26年3月期 第3四半期	対前年同期 増減額	対前年同期 増減率	26年3月期 通期予想	26年3月期 進捗率
売上高	38,305	46,763	8,458	22.1%	81,340	57.5%
リプランニング事業	36,343	43,928	7,584	20.9%	78,440	56.0%
賃貸ビル事業	1,961	2,834	873	44.5%	2,900	97.8%
売上総利益	11,890	15,039	3,148	26.5%	25,560	58.8%
リプランニング事業	11,686	14,248	2,562	21.9%	25,160	56.6%
賃貸ビル事業	204	790	586	286.9%	400	197.7%
セグメント利益（※）	10,743	13,379	2,635	24.5%		
リプランニング事業	10,539	12,588	2,049	19.4%		
賃貸ビル事業	204	790	586	286.9%		
セグメント利益率	28.0%	28.6%	-	+0.6%pt		
リプランニング事業	29.0%	28.7%	-	▲0.3%pt		
賃貸ビル事業	10.4%	27.9%	-	+17.5%pt		

（※）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（全ページ共通）

■リプランニング事業　販売件数は減少も、規模の大きい物件や高収益の新築物件の販売があったこと等により、増収増益

（販売件数）　16件（内、小口所有商品3件・新築ビル2件、NY1件）。前年同期比▲6件
ほかに、契約済み・今期決済予定分が6件あり

（平均事業期間）　818日（対前年通期比+35日）
新築物件が2件含まれているため、事業期間が前年通期に比べ微増

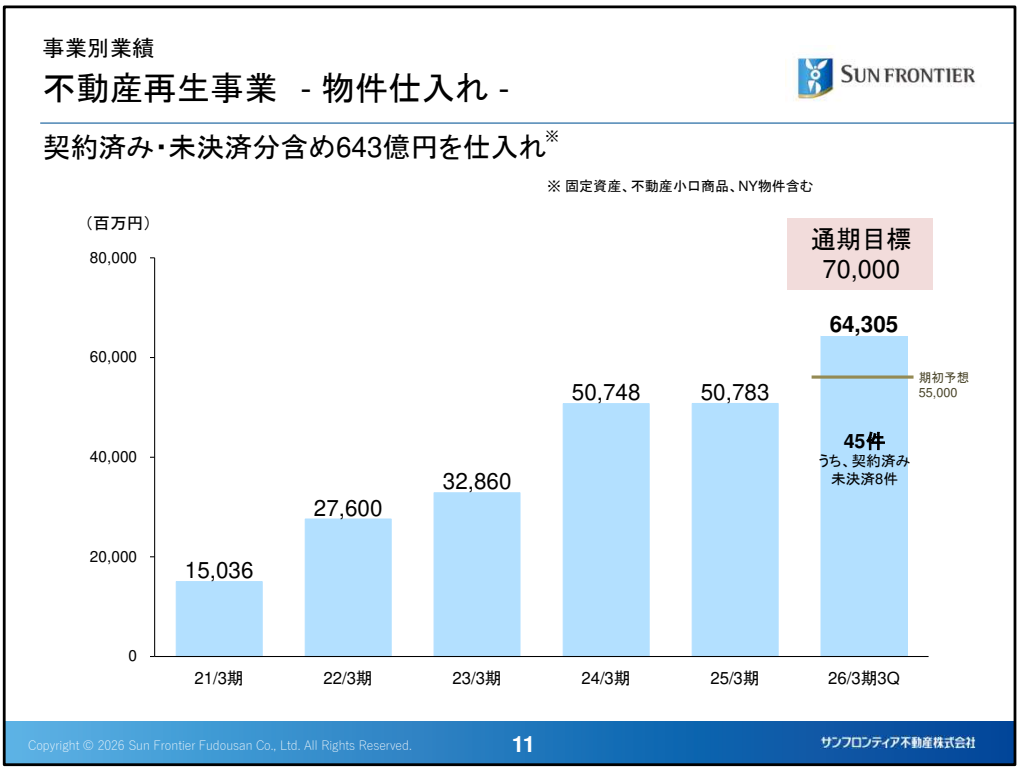
■賃貸ビル事業　物件仕入れの進捗に加え、前年同期に比べ賃貸関連費用が減少したこと等により、増収増益

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

続いて、事業別業績です。

コア事業のリプランニング事業は、6ページで申し上げました通り、第4四半期の見込みを加味すれば利益率30%を維持しつつ、期初予想を達成します。

また賃貸ビル事業は、前年度における一時的費用の影響が無くなり、通常の利益率に戻りました。



リプランニング物件の仕入についてですが、御覧の通り、前年度比4割増の700億円水準に積み上がっております。

引き続き購入基準を緩めず、オフィス部門における個々と組織の両面で総合的な仕入力を強化してまいります。

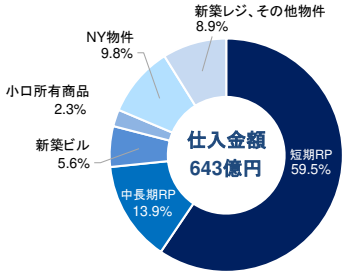
事業別業績

不動産再生事業 – 仕入れ・棚卸残高 -

SUN FRONTIER

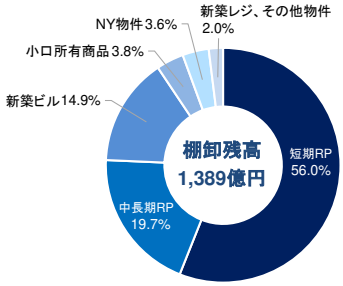
第3四半期累計期間における仕入および棚卸残高の内訳

仕入金額内訳



- 45件643億円の仕入れを実施
  （8件137億円の契約済み未決済案件含む）
- 前年同期の仕入実績：38件432億円
  （12件183億円の契約済み未決済案件含む）

棚卸残高内訳



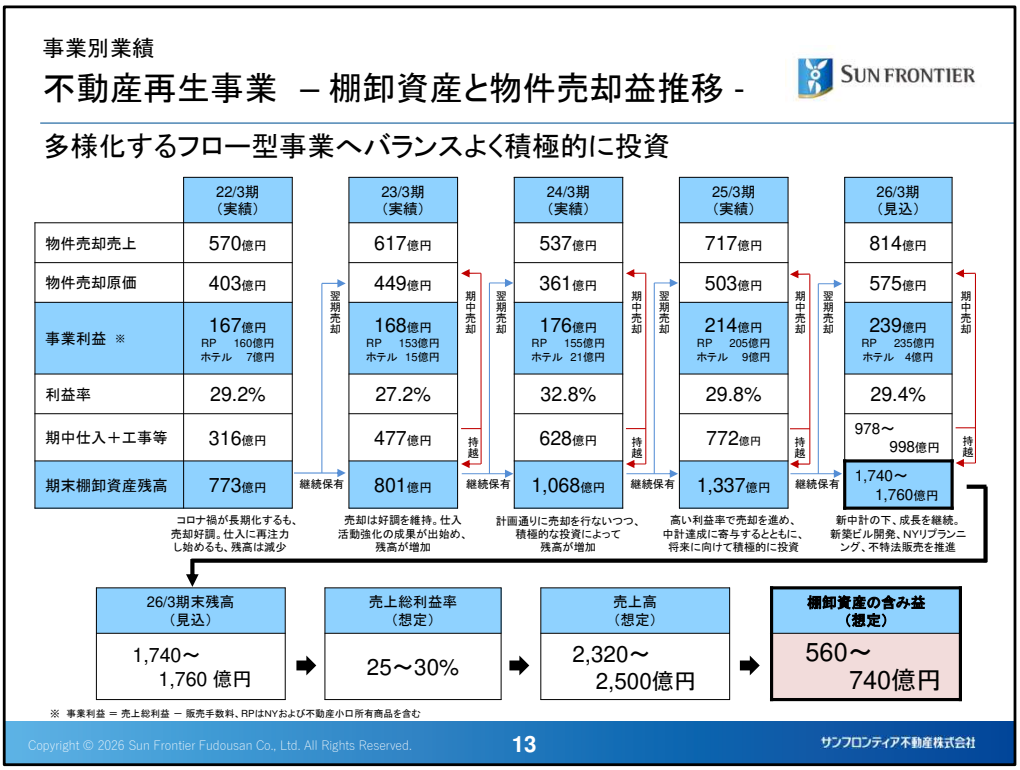
- 3Q末在庫数　83件（対前年同期+13件）
- 新築ビル・小口所有商品等のウェイトが増加し、
  アセットの多様化が進捗

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

左の円グラフが前ページでご説明した今年度の不動産再生事業における643億円の仕入をアセットタイプ別に示したものです。

また、右側の円グラフは、棚卸資産に関するアセットタイプ別の内訳です。

このように主力商品を更に強化しつつ、新たなアセットタイプにも取り組み、ポートフォリオの多様化を同時に進めてまいります。



棚卸資産と物件売却に伴う売上総利益の実績と予想です。

従来同様、高い水準の利益率を保ちながら、業容を拡大してきた実績と将来に向けた高い実現可能性をご確認いただけると思います。

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・滞納賃料保証・貸会議室等）

SUN FRONTIER

全事業の好調な業績により大幅増収増益、通期予想を概ね達成

（百万円）	25年3月期 第3四半期	26年3月期 第3四半期	対前年同期 増減額	対前年同期 増減率	26年3月期 通期予想	26年3月期 進捗率
売上高	9,279	12,658	3,378	36.4%	14,000	90.4%
PM/BM/仲介事業等	6,217	8,410	2,193	35.3%	8,789	95.7%
貸会議室	3,062	4,247	1,185	38.7%	5,210	81.5%
売上総利益	4,589	6,935	2,345	51.1%	6,940	99.9%
PM/BM/仲介事業等	4,012	5,500	1,487	37.1%	5,915	93.0%
貸会議室	576	1,435	858	148.9%	1,024	140.1%
セグメント利益	4,581	6,923	2,342	51.1%		
PM/BM/仲介事業等	4,012	5,500	1,487	37.1%		
貸会議室	568	1,423	855	150.4%		
セグメント利益率	49.4%	54.7%	-	+5.3%pt		
PM/BM/仲介事業等	64.5%	65.4%	-	+0.9%pt		
貸会議室	18.6%	33.5%	-	+15.0%pt		

■PM/BM/仲介事業等
- （PM） PM受託棟数は前期末比22件増加したことにより、増収増益
- （BM） グループ内連携強化によって、管理受託棟数が増加し、増収増益
- （売買仲介） グループ内からの紹介案件の成約に加え、取り扱い案件の大型化が進み、増収増益
- （賃貸仲介） ハイブリッドな働き方や人財獲得といった需要を捉え、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

■貸会議室事業
- オープン1年未満の拠点が軌道に乗るとともに、長期利用や大型案件が増えたことにより、増収増益

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

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一体関係にあり、当社グループでワンストップの高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。

通期予想に対する売上総利益の進捗は、PM/BM/仲介事業等で93%、貸会議室事業で140%と好調です。

事業別業績

ホテル・観光事業

SUN FRONTIER

好調なインバウンド需要とオペレーション力の強化により、ホテル運営が増収増益

（百万円）	25年3月期 第3四半期	26年3月期 第3四半期	対前年同期 増減額	対前年同期 増減率	26年3月期 通期予想	26年3月期 進捗率
売上高	12,502	14,948	2,445	19.6%	21,490	69.6%
ホテル開発	275	0	▲ 275	-	3,000	0.0%
ホテル運営等	12,227	14,948	2,721	22.3%	18,490	80.8%
売上総利益	3,230	3,962	731	22.7%	4,340	91.3%
ホテル開発	109	▲ 28	▲ 138	-	520	▲5.5%
ホテル運営等	3,120	3,990	869	27.9%	3,820	104.5%
セグメント利益	3,041	3,528	486	16.0%		
ホテル開発	20	▲ 202	▲ 222	-		
ホテル運営等	3,021	3,730	709	23.5%		
セグメント利益率	24.3%	23.6%	-	▲0.7%pt		
ホテル開発	7.3%	-	-	-		
ホテル運営等	24.7%	25.0%	-	+0.2%pt		

■ホテル開発事業

（新規開発状況）　来年度以降の建設中・計画中のホテルは合計16棟2,539室

（売却実施状況）　引き続き販売活動中

■ホテル運営事業

（新規開業・取得状況）　6月「STITCH HOTEL KYOTO」（16室）開業 / 8月「長野リンデンプラザホテル」（136室）M&Aによりグループ入り
9月「たびのホテル加古川別府駅前」（172室）開業 / 10月「たびのホテル石狩」（175室）開業

（運営状況）　好調なインバウンド需要等に加え、オペレーション力の強化に努め、稼働率・客室単価が上昇し、増収増益

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

ホテル・観光事業の開発事業では、10,000室を目指し、当社のビジネスモデルに合致した候補地を発掘・厳選しております。

運営事業は、セグメント利益率を25%と高く維持しつつ、売上総利益が通期見通しに対し既に104%に達しました。

地元の生活者の皆様と共に地域創生も含めた「心温かい楽しいホテル」を引き続き実現してまいります。

事業別業績

その他 （建設事業・海外開発事業等）

SUN FRONTIER

工事受注件数の増加及びM&Aにより、増収増益

（百万円）	25年3月期 第3四半期	26年3月期 第3四半期	対前年同期 増減額	対前年同期 増減率	26年3月期 通期予想	26年3月期 進捗率
売上高	1,357	3,799	2,441	179.9%	2,230	170.4%
売上総利益	328	915	586	178.9%	530	172.6%
セグメント利益	281	795	514	183.2%		
セグメント利益率	20.7%	20.9%	-	+0.2%pt		

■建設事業　オフィス等の内装工事や通信ネットワーク工事等の工事受注の件数が前年同期比増加
10月にM&Aにより取得した大竹建窓グループの業績が加わり、増収増益

■海外開発事業（ベトナム）
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、
2027年度上半期の竣工に向けて、工事が進捗中。2026年3月販売開始の予定

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

最後に建設事業では、昨年10月より大竹建窓グループが我々グループの仲間入りをしていただいております。

グループ力の底上げのために相乗効果を発揮すべく、経営理念を一緒になって実践してまいります。

また、海外開発事業のベトナム事業では、第2号の開発案件 HIYORI Aqua Towerが3月から販売開始となりました。

これからもベトナムの地域発展に貢献し、地元の皆さまの笑顔、喜びと幸せづくりに貢献してまいります。

成長戦略と各事業の取組

SUN FRONTIER

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

代表取締役社長の齋藤です。

それでは、私からは、成長戦略と各事業の取り組みについて、ご説明させていただきます。

事業環境認識

SUN FRONTIER

1. 世界経済は、利下げ局面においても、関税政策や地政学リスク、中国経済の減速等で先行き不透明
◆米国では、金利引き下げが金融環境の改善に寄与した一方、関税政策や地政学リスク等が懸念される
◆IMFは世界経済成長見通しを上方修正したものの、中国経済の減速や金融市場の変動には要注意
2. 日本経済は、円安・株高が続く一方、政策運営の不透明感や財政悪化の懸念には注意が必要
◆高市政権による積極財政への期待が高い一方、財政規律の低下や金利上昇等が懸念される
◆日銀は円安に伴う物価上昇圧力を抑えるため、政策金利を引き上げ、今後も利上げを継続する姿勢
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
◆2026年はオフィスビルの新規供給が増加するものの、生産性向上や人材確保のために需要は底堅い
◆金利上昇の影響を受けつつも、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、円安が追い風となり、訪日外客数、旅行消費額ともに過去最高
◆2025年の年間訪日外客数は、円安がインバウンド需要の追い風となり、4,200万人を超えて過去最多
◆2026年は訪日外客数が微減する恐れもあるが、消費単価の上昇により消費総額は底堅く推移する見込み

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

まず前段として、現在の事業環境の認識について、こちらに纏めております。

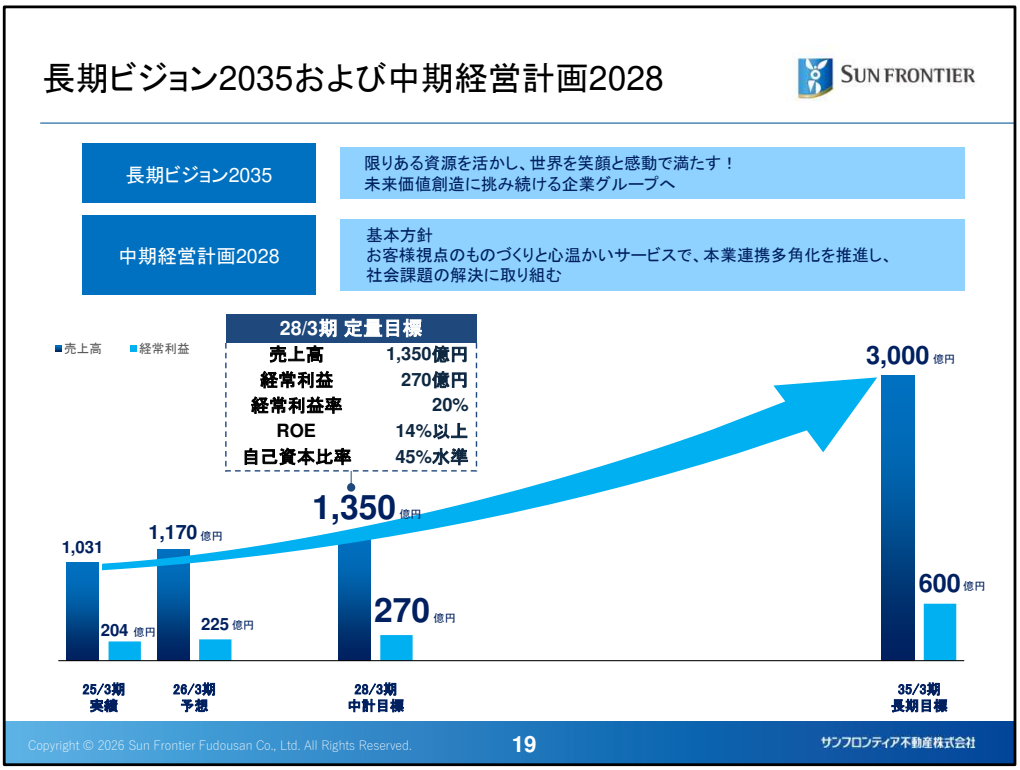
IMFの最新の世界経済見通しでは、今年の成長率は3.3%となっています。10月時点の見通しに比べて、僅かではありますが、上方修正されており、全般的に緩やかな回復基調が続く見込みとされています。

一方、日本においては、今後の政権運営や政策次第ではありますが、積極財政や減税政策に伴う、長期金利の上昇が懸念されています。また、インフレや日銀の利上げ、中台問題等、地政学リスクの緊張もあり、景気の先行きは、依然として見通しにくい状況が続いています。

そのような中、足元では、オフィス市場、ホテル市場ともに、引き続き堅調に推移しています。

オフィス賃料やホテルの客室単価は、ペースはやや緩やかになりつつも、しばらくは、上昇基調が続くものと思われます。

今後も、先行き不透明な世界経済の動向や、金融環境の急変にはしっかりと備えつつ、計画に沿って、着実に事業を展開してまいります。

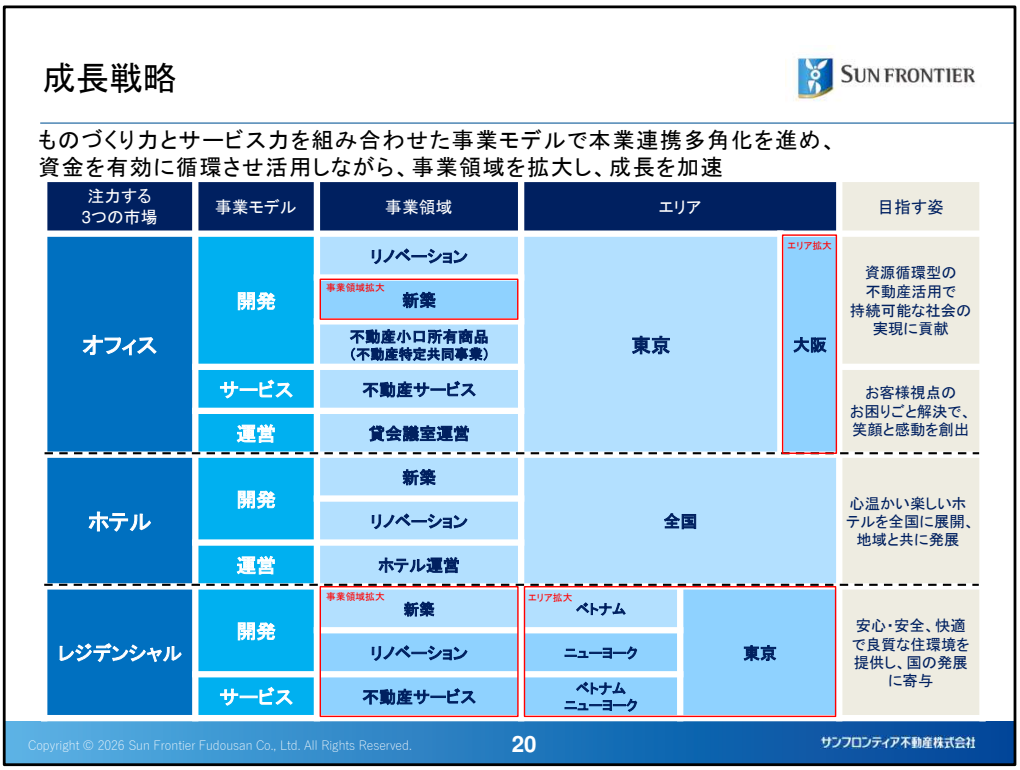


次に、現在取り組んでおります、長期ビジョンと中期経営計画の概要はこちらの通りになります。

中期経営計画では、「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」という基本方針のもと、各種戦略ならびに施策を実行しております。

そして、最終年度の2028年3月期には、売上高1,350億円、経常利益270億円を達成して参ります。

また、自己資本比率は45％の水準を維持しつつ、経常利益率は20％、ROEは14％以上を目標とし、安定性と収益性、そして資本効率を兼ね備えた、財務基盤の強化に努めて参ります。



成長戦略では、モノづくりとサービスを組み合わせた事業モデルを追求しています。

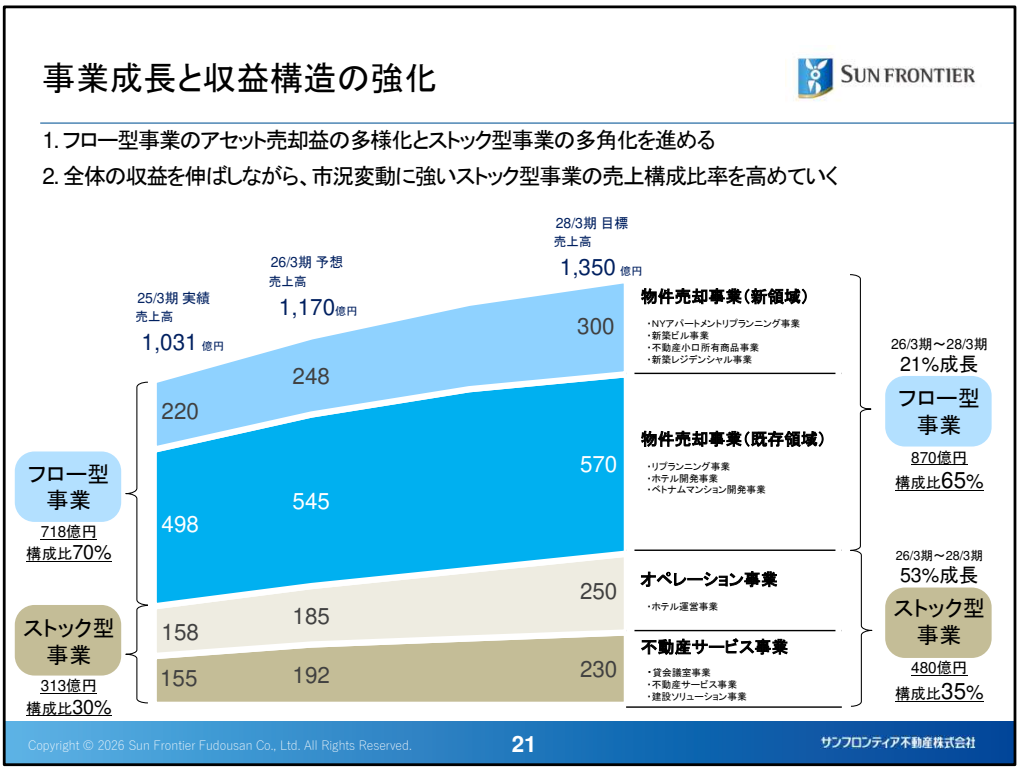
そして、資金を有効に活用、循環させながら、事業領域を拡大し、成長を加速させてまいります。

オフィス分野では、既存ビルの再生事業の他に、新築事業にも力を入れて取り組みます。

また、リプランニングや不動産小口化事業では、地域を広げ、大阪でのプロジェクトにも取り組んでいきます。

一方、ホテル分野では、新築とリノベーションに加え、Ｍ＆Ａも積極的に活用しながら、運営ホテル数の増加に取り組んでいます。

そして、レジデンシャルの分野では、東京で賃貸マンションの新築事業に取り組み始めています。



また、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おります。

フロー型事業では、アセット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。

現行中計においては、全体の売上高成長率を３年間で35％としておりますが、その内、フロー型では21％、ストック型では53％の成長を見込んでいます。

それによって、売上全体に占めるストック型事業の構成比率を、35％へと引き上げていきます。

資金計画

SUN FRONTIER

各事業の利益率、回転率を重視した上で、資本コストを意識しつつ、成長分野に積極投資

中期経営計画2028の投資総額は3,100億円

【資金収入累計】

物件売却等
事業収入

借入金

現預金

3,220億円

【資金支出累計】

事業成長
投資

3,100億円

株主還元

短期 リプランニング	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 リプランニング	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 リプランニング	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
配当※	120億円	利益成長に伴って増配し、株主様に還元

※27/3期末までにCBの株式への転換が進み、発行済み株式数が増すことを想定

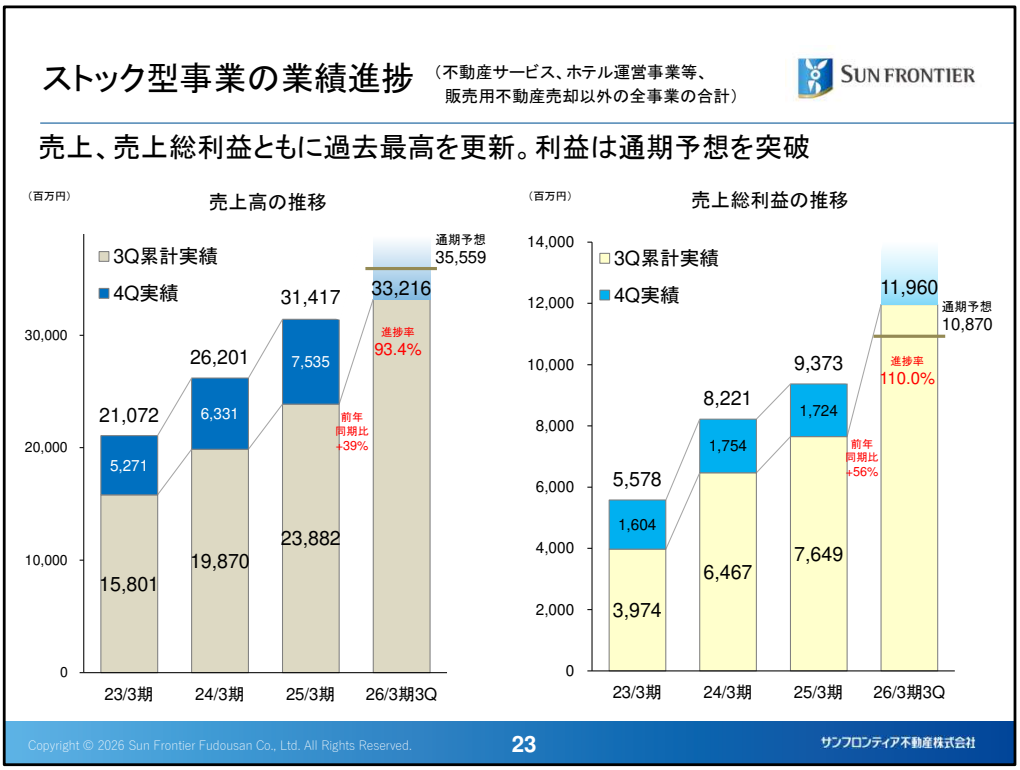
Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

次に、資金計画ですが、３年間で、総額3100億円の投資を見込んでいます。

リプランニング事業関連で2,000億円、不動産小口化では210億円、ホテル開発では700億円を見込んでいます。

その他、Ｍ＆A関連等で100億円の投資を計画しています。

これら投資の実行にあたっては、常に、資本コスト面での検証をしっかりと行いつつ、将来の成長加速に向けて、積極的に投資を進めてまいります。



次に、ここからは足元の業績と各事業の進捗について、ご説明させていただきます。

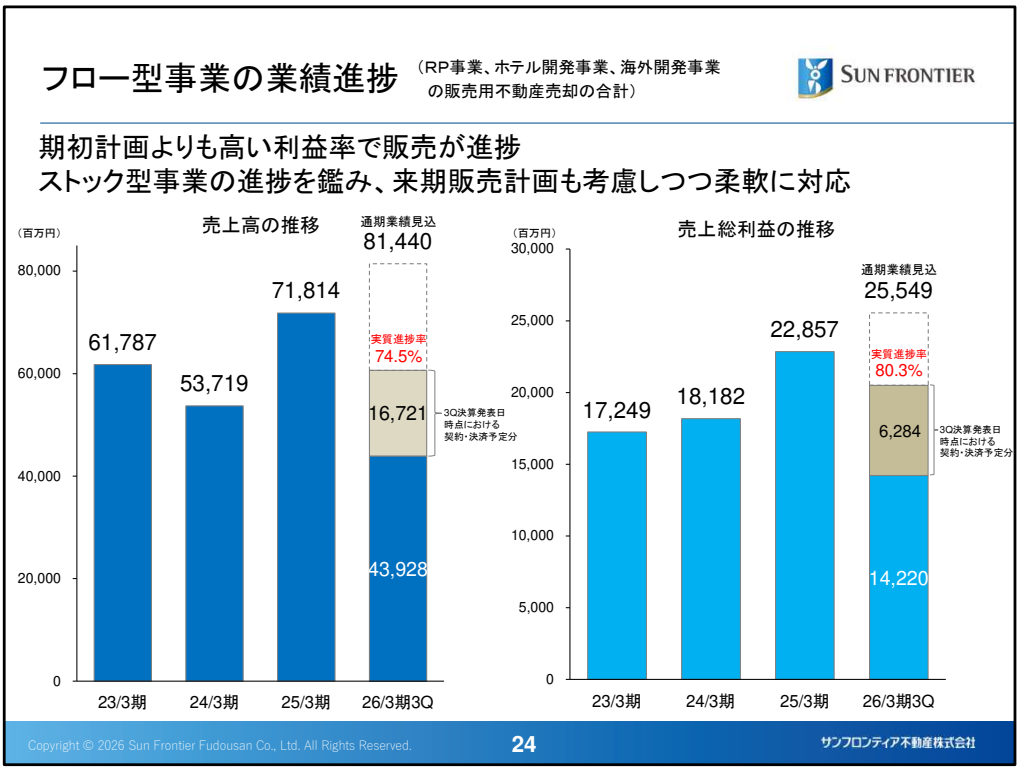
まずは、ストック型事業の業績です。

こちらのグラフは、不動産サービスやホテル運営事業など、物件売却を伴わない事業の売上高と売上総利益の推移を表しています。

お陰様で、ストック型事業ではどの事業も大変好調で、増収増益が続き、過去最高を更新しながら成長してきています。

当第3四半期累計の売上高は合計332億円で、前年同期比39％増、売上総利益は119億円で、同56％増と大きく伸びています。

通期計画に対する進捗率は、売上高が93％、売上総利益では期初予想を超えて、110％の水準に達しています。また、第4四半期、1～3月の見通しとしましては、一部冬場の季節要因もあるため、伸び率自体は少し低下しますが、着実に上積みしていく見込みにあります。



次に、フロー型事業の業績の進捗です。

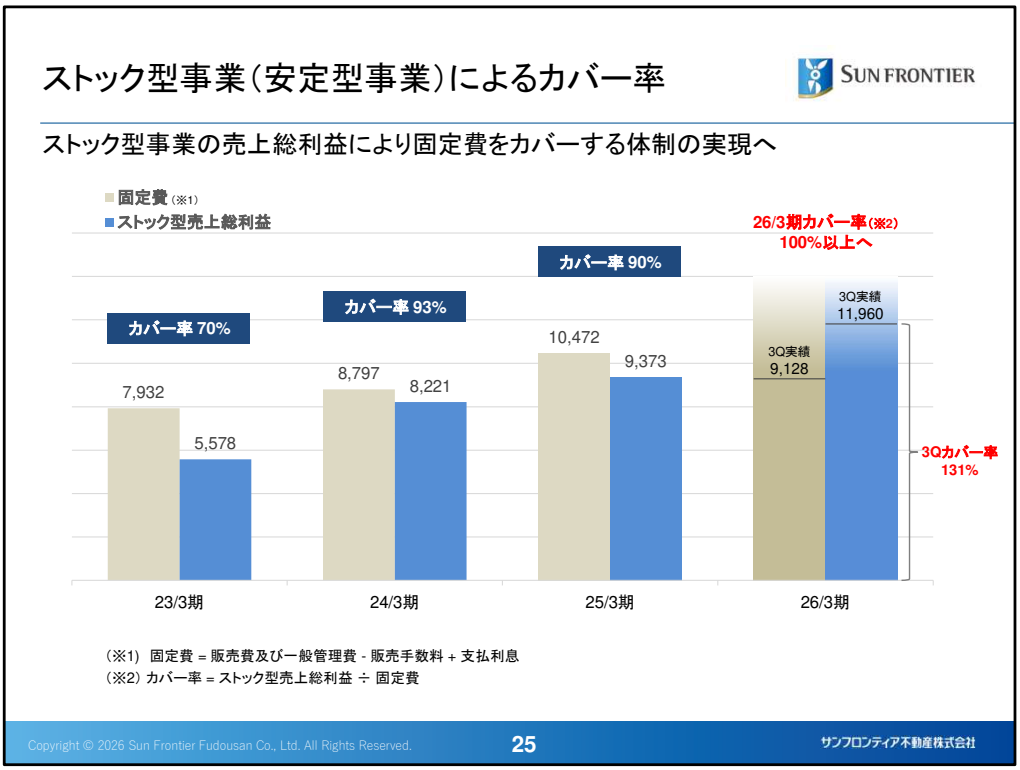
こちらは、RP物件やホテル物件など、販売用不動産の売却分だけを合算した、売上高と売上総利益のグラフになります。

今期、現在までの進捗としましては、12月末時点の実績に加えまして、1月以降昨日の決算発表時点までの期間に、売却決済が完了したものと、既に契約済みで3月末までに決済予定のものを合算してグラフに示しています。

これらを加味した今期の進捗率は、通期予想に対して、売上高が74％、売上総利益が80％となっています。

利益率が期初計画を上回り、高い水準を維持していることから、利益先行の進捗率となっています。

なお、期末の着地に向けては、来期販売計画も考慮しながら柔軟に対応していく方針です。

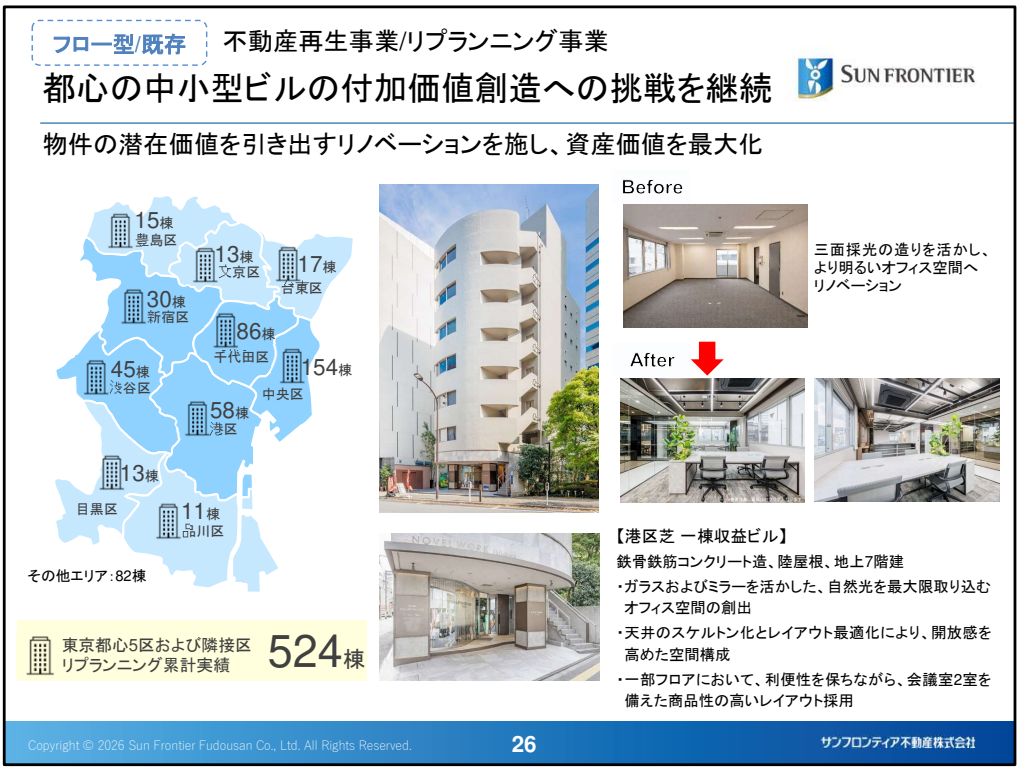


次に、ストック型事業による全社経費のカバー率についてです。

こちらのグラフは、ストック型事業の収益で、販管費や支払利息等の固定費をどれだけカバーしているか、これまでの推移を表わしています。

3年前は、カバー率が70％程度でしたが、前期は90％、そして今期は第3四半期末時点で131％となっています。

また、足元の推移を踏まえますと、通期においても、売却益によらず、安定的な事業で経費を賄う収支構造を構築できるものと考えています。



次に、フロー型とストック型における、各事業の取り組みについて、少し具体的にご説明させていただきます。

まず、フロー型事業の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524棟の実績を積み上げてきております。

その直近の事例として、1件、紹介させていただいています。

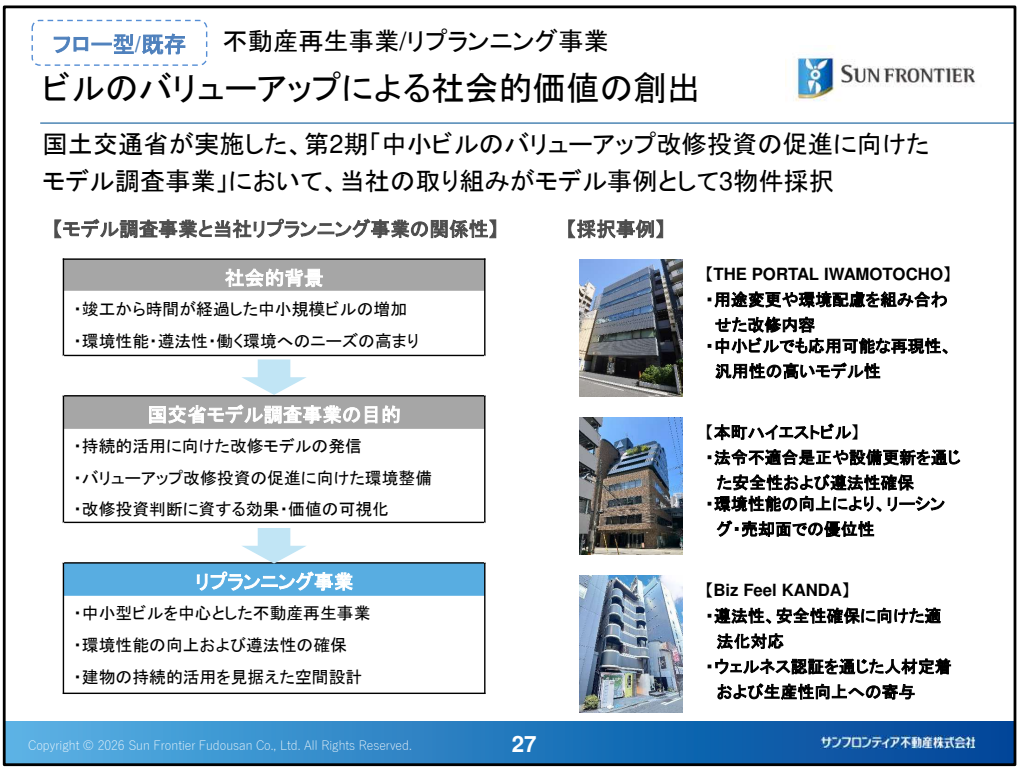
こちらは、港区にあるビルですが、地上7階建て、築35年、延床面積250坪と、当社が最も得意とする、都心の中小型オフィスビルの事例です。

三面採光というビルの潜在的な価値を引き出し、自然光を活かした解放感のある空間を創出しております。

また、レイアウトを工夫し会議室も設えるなど、テナント視点の利便性とデザイン性を備えたオフィスに作り込んでいます。

お蔭様でテナント入居も順調に進み、賃料水準も大きく改善しました。

そして、満室稼働の高収益ビルとして、販売させていただくことができました。



また、こちらはトピックスになりますが、現在、商品化中のリプランニング物件の3件が国土交通省の「モデル調査事業」に選定されました。

これは、「中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業」というものですが、改修時期を迎えるビルが多くある中で、社会課題に対応したバリューアップ改修が普及していないという現状を踏まえ、改修のあり方や改修による効果等を把握し、発信していくこと。

そして、中小ビルのバリューアップ改修への投資拡大を図っていくこと。

これらを目的とした、国交省の取り組みです。

第2期となる今回は、全体で12件が選定されましたが、その内の3件が当社のリプランニング物件になっています。

いずれも、リノベーション再生を通して、既存オフィスビルの活用力を高めるという当社の中核を担う事業の案件です。

選定理由として主に挙げられている点は、法令上の不適合箇所の是正や、老朽化した設備の更新、環境性能の認証取得、そして、セットアップオフィスの提供といった、社会課題に対応した改修投資であるということです。

また、それにより、物件の流動性の向上やリーシングの優位性、賃料収支の改善など、不動産価値の向上が期待できるという点が評価されています。

次に、オフィスビルの新築事業についてです。

リプランニング事業で培ってきた、高付加価値再生の技術を活かしながら、都心5区を中心に、新築ビルの開発を行っております。

現在取り組んでいる新築案件は、全部で14件になります。

スライドの右側の写真は、中央区で建築中のオフィスビルで、来月竣工予定のものになります。

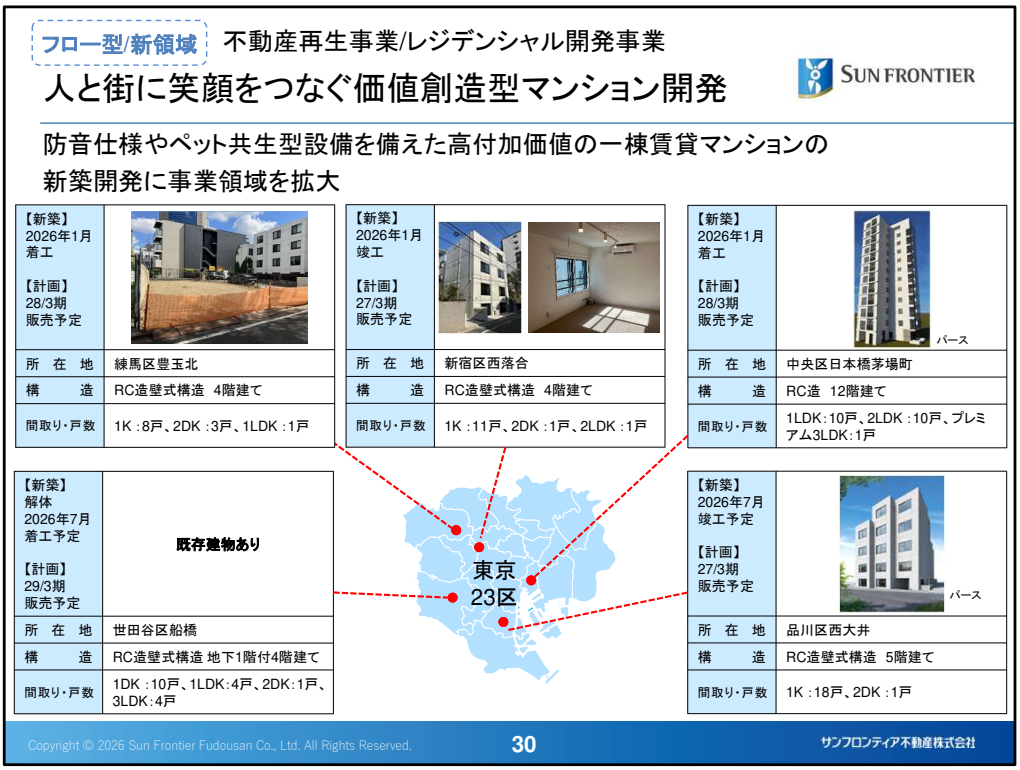
日本橋桜通りに面する好立地で、ラウンジでの交流やルーフトップテラスからの眺望など、機能性と快適性を備えたオフィスビルに仕上げています。

次に、不動産の小口化事業です。

当社では、主に保育園やクリニックのような地域生活に密着したテナント企業を誘致し、長期賃貸で運営するビルにした上で、それを不動産小口所有商品として販売いたしております。

先般の税制改正大綱で、不動産の財産評価方法の見直し等が示されておりますが、販売中だった西宮1棟クリニックモールのビルは、12月に予定通り完売となりました。

今後も、安定的な賃貸収入を特徴とする運用商品として、不動産小口化案件の開発、販売を進めて参ります。



次に、レジデンシャル事業の進捗についてです。

都心5区及び隣接する7区を中心に、1棟賃貸マンションの開発に取り組んでおります。

この事業は、開始してまだ2年ほどですが、現在こちらに記載の5か所でPJを進めております。

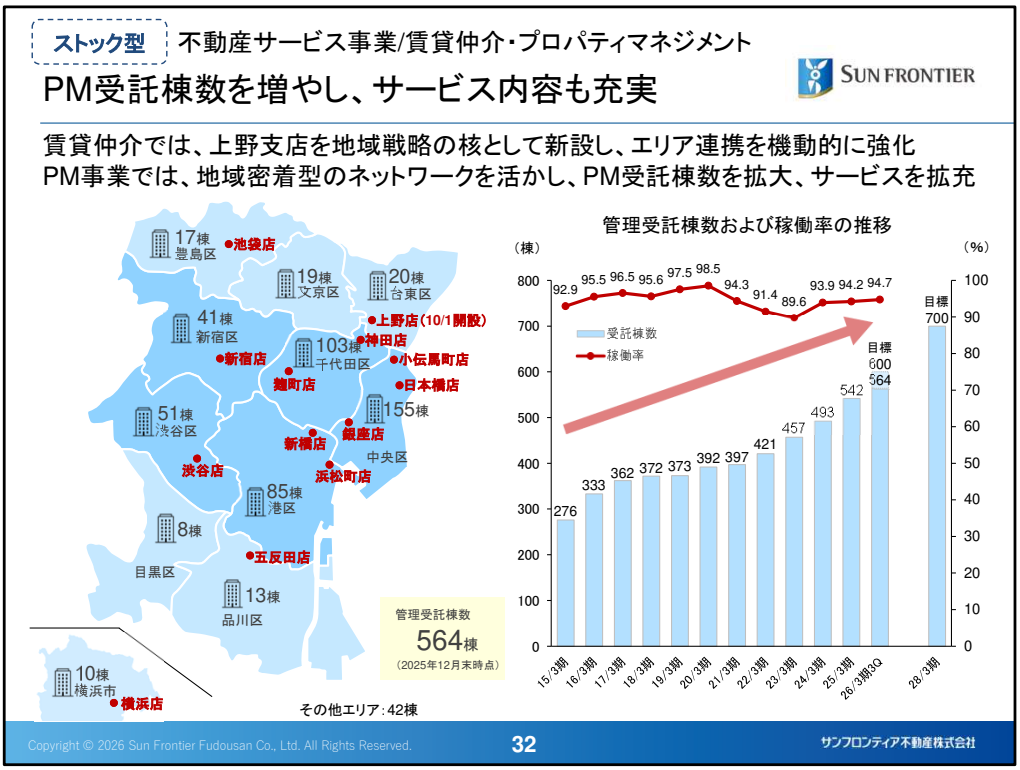
このうち、新宿区西落合のマンションが1月に竣工となりました。

防音タイプのマンションということもあり、リーシングが順調に進んでおりますので、今月から販売を開始する予定です。

次に、NYでのアパートメント・リプランニング事業です。

2019年に事業を開始し、これまでに累計13棟を仕入れ、リノベーション再生を行い、8棟を販売しました。

なお、今期の販売実績は2棟（うち1棟は4Q計上）となっています。



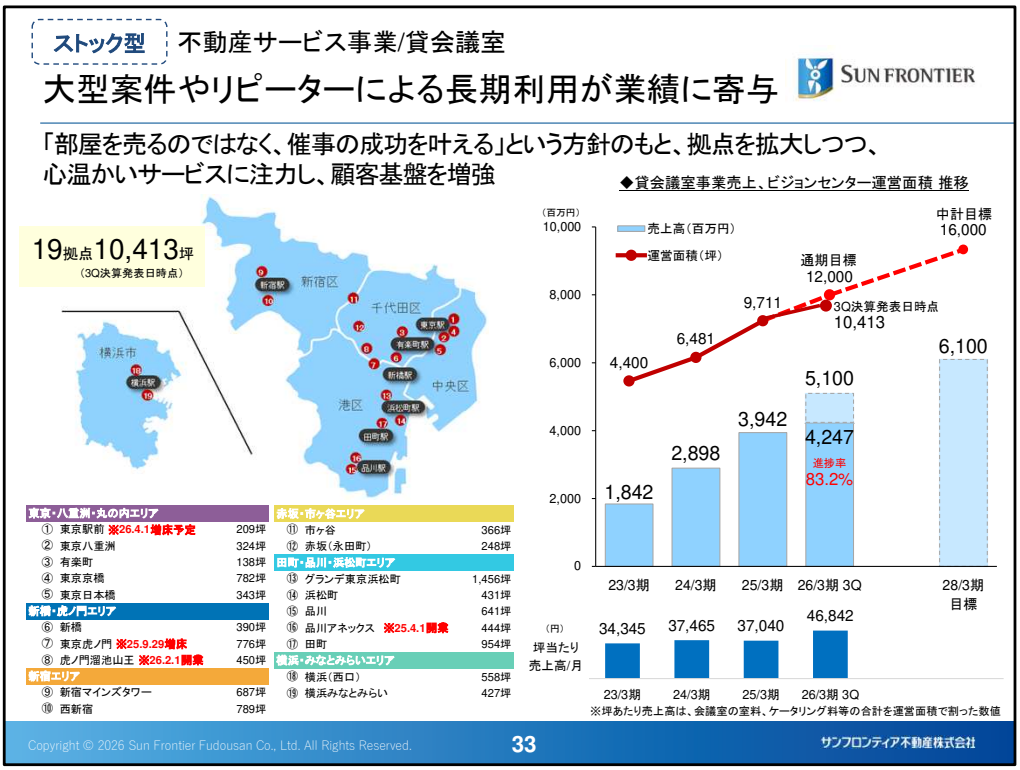
続いて、ここからはストック型事業の状況について、説明させていただきます。

まずは、不動産サービス事業です。

不動産サービス事業は、賃貸仲介、売買仲介、PM、BM、滞納賃料保証等、多岐にわたっておりますが、それらが相互に連携して事業を立体的に組み立てています。

賃貸仲介事業では、昨年10月に上野支店を開設し、全部で13拠点となっています。

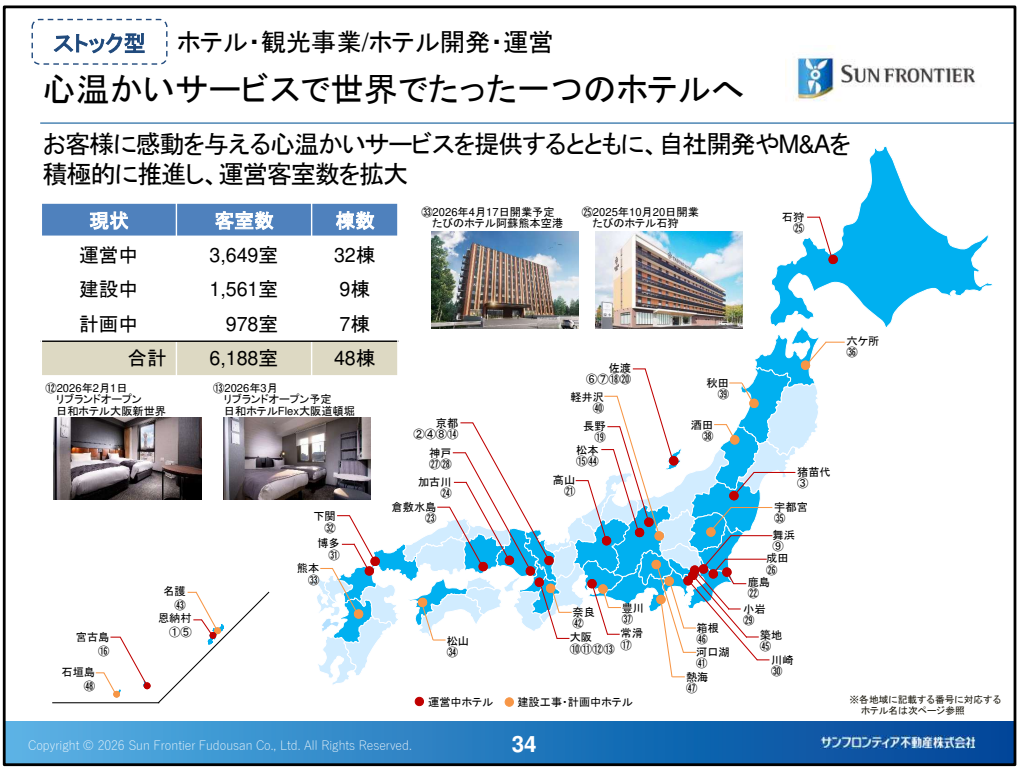
プロパティマネジメント事業では、今期22棟増加し、管理棟数は12月末時点で564棟となっています。



また、貸会議室事業では、好調な業績を背景に、運営面積の拡大を図ってきています。

直近では2月1日に溜池山王店をオープンしております。

これを含めまして、現在、拠点は19か所、総運営面積は10,413坪となっています。



続いて、同じくストック型事業におけるホテル運営事業です。

お陰様で、こちらも順調に伸びてきています。

今期は、新規開業で3棟、Ｍ＆Ａで1棟、計４棟のホテルが増えました。

これらによりまして、現在、運営中のホテルは32棟、客室総数は3,649室となっています。

また、以前Ｍ＆Ａで取得したホテルのリブランドも順次進めてきております。

先週、2月1日には大阪の新世界で、ジョイテルホテルを日和ホテルに変更し、リブランド・オープンしました。

加えて、来月には道頓堀のホテルも、リブランド・オープンの予定です。

ストック型 ホテル・観光事業/ホテル開発・運営

運営中・建設中・計画中のホテル一覧

SUN FRONTIER

運営中ホテル

LUXURY	**73室**
① オリエンタルヒルズ沖縄	14室
② 四条河原町温泉　空庭テラス京都 別邸	32室
③ 猪苗代 磐梯山麓温泉　静楓亭	11室
④ STITCH HOTEL KYOTO	16室
UPPER	**429室**
⑤ HIYORIオーシャンリゾート沖縄	203室
⑥ HOTEL OOSADO	72室
⑦ HOTEL AZUMA	52室
⑧ 四条河原町温泉　空庭テラス京都	102室
UPPER MIDDLE	**727室**
⑨ 日和ホテル舞浜	80室
⑩ 日和ホテル大阪なんば駅前	224室
⑪ 日和ホテル大阪住之江公園駅前	229室
⑫ 日和ホテル大阪新世界 ※26.2.1リブランドオープン	103室
⑬ 日和ホテルFlex大阪道頓堀 ※26.3リブランドオープン予定	53室
⑭ 日和ステイ京都鴨川	38室
MIDDLE	**291室**
⑮ たびのホテルlit松本	176室
⑯ たびのホテルlit宮古島・Villa宮古島	115室
ECONOMY	**1,571室**
⑰ スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前	194室
⑱ ドンデン高原ロッジ自然リゾート佐渡	12室
⑲ 長野リンデンプラザホテル	136室
⑳ たびのホテル佐渡・Live佐渡	129室
㉑ たびのホテル飛騨高山	80室
㉒ たびのホテル鹿島	194室
㉓ たびのホテル倉敷水島	155室
㉔ たびのホテル加古川別府駅前	172室
㉕ たびのホテル石狩	175室
㉖ たびのホテルExpress成田	97室
㉗ 神戸プラザホテル（運営受託）	107室
㉘ 神戸プラザホテルウエスト（運営受託）	120室

運営中ホテル

BUDGET	**558室**
㉙ スカイハートホテル京成小岩駅前	102室
㉚ スカイハートホテル川崎	197室
㉛ スカイハートホテル博多	157室
㉜ スカイハートホテル下関	102室
運営中ホテル　小計	**3,649室**

建設中・計画中ホテル

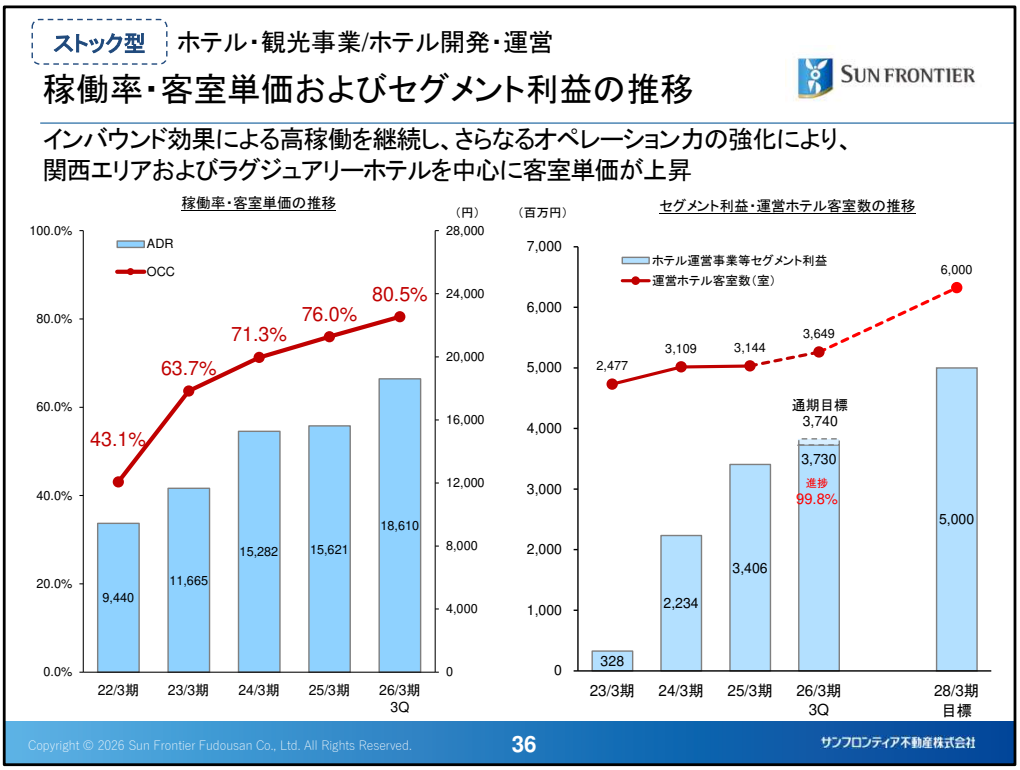
2027年3月期開業予定	1,392室	
㉝ たびのホテル阿蘇熊本空港	213室	26.4.17開業予定
㉞ 日和ホテル松山	245室	26.4開業予定
㉟ たびのホテル宇都宮ゆいの杜	201室	26.8開業予定
㊱ たびのホテル青森六ケ所村	210室	26.10開業予定
㊲ たびのホテルlit豊川	112室	26.11開業予定
㊳ たびのホテルlit酒田	178室	26.12開業予定
㊴ たびのホテルlit秋田駅前	233室	27.2開業予定
2028年3月期開業予定	678室	
㊵ HIYORIテラス軽井沢Spa＆Resort	81室	
㊶ HIYORIテラス富士山河口湖Spa＆Resort	134室	
㊷ 日和ホテル近鉄奈良駅前	177室	
㊸ 日和ホテル沖縄名護	156室	
㊹ たびのホテルlit松本（増床）	130室	
2029年3月期以降開業予定	469室	
㊺ STITCH HOTEL GINZA EAST	36室	
㊻ 空庭テラス箱根湯本	108室	
㊼ 熱海ホテルPJ	120室	
㊽ HIYORIテラス石垣島Spa＆Resort	205室	
建設中・計画中ホテル小計	**2,539室**	
運営中・建設中・計画中ホテル合計	**6,188室**	

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

こちらは、現在運営中および今後オープン予定のホテル一覧です。

来期は、新たに7棟、合計1,392室のホテルを開業する予定です。

また、現在運営中のホテルに加え、開発用地取得済みで、プラン策定中のものまでを含めた今後の計画としては、次の3年で、合計48棟、客室総数6,188室の規模まで拡大していく見込みでおります。



次に、こちらのスライドは、ホテル運営事業の業績の推移です。

稼働率、客室単価共に上昇傾向を続けており、順調に伸びています。

なお、中国の訪日自粛による影響は、大阪や常滑のホテルで一部見られますが、今のところは限定的で、全体的には堅調を維持しております。

今後も、環境変化には柔軟に対応しつつ、「心温かい楽しいホテル」という当社ホテルの運営方針のもと、更にサービス力を磨き、事業を伸ばしてまいります。

ストック型　建設事業

建設分野における基盤強化を目的にM＆Aを実施

SUN FRONTIER

サッシ・ガラス周りの加工・施工に実績がある大竹建窓グループの株式100%を取得

両社の強みとシナジー

OTAKE KENSO

- ✓ 熟練技術者による品質・納期・コスト
- ✓ サッシ・ガラス窓の設計施工実績
- ✓ 自社工場の対応力・供給スピード

×

SUN FRONTIER

- ✓ 都心中小型ビルの仕入力・企画力
- ✓ お客様視点のものづくり力・心温かいサービス
- ✓ 幅広い顧客基盤・グループ会社等のネットワーク

両社がもつ強みをかけあわせ、都心中小型ビルのリプランニング等の商品化力を高めると共に、建築関連分野における事業成長を図る体制を構築

会社概要

名称	株式会社大竹建窓ホールディングス
創業	1960年7月15日
設立日	2017年9月（HD化に伴う）
本社	東京都品川区北品川5丁目8番19号
グループ売上高（※）	5,125百万円
従業員数（※）	115名（グループ5社合計）

（※）2025年3月期実績　売上高は上場会社基準（収益認識基準や発生主義の適用等）の適用や当社監査を実施する前のグループ5社の財務諸表合算数値

トピックス

- ✓ 2025年10月1日に当社が株式会社大竹建窓ホールディングスの株式100%を取得
- ✓ 第3四半期の当社連結業績へ取り込み済み

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

次に、建設事業です。

昨年10月に、Ｍ＆Ａにより、大竹建窓グループの株式100％を取得いたしております。

これによりまして、第3四半期には3か月分の売上として、12～13億円程度ストック型事業に加わっています。

今後、更にグループ間の連携力を強化し、建築関連分野における事業基盤の拡充と、業績の拡大を図ってまいります。

各事業分野の最近の取り組み状況につきましては、以上となります。

統合報告書2025の発行

SUN FRONTIER

財務・非財務情報の開示を拡充し、より透明性の高い情報発信を推進

当社グループとして初の統合報告書を2025年9月に発行。
創業以来大切にしてきた利他の考え方に加え、経営理念や成長戦略、サステナビリティ経営など、財務情報と非財務情報を統合し、将来の企業価値向上に向けた道筋を包括的に発信

＜コンテンツ＞

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、歴史を振り返り深堀り

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

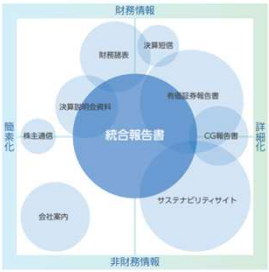
SECTION 03 価値創造の実践
事業セグメント別成長戦略や新たな挑戦をする社員へのインタビュー

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

表紙

情報開示体系



Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

最後になりますが、昨年9月に、当社では初めてとなります、「統合報告書」を発行いたしております。

経営理念や成長戦略、またサステナビリティ経営など、非財務情報を含め、包括的に纏めたものになります。

当社の中長期的な企業価値向上に向けた、道筋を示す重要な指針とも、なるものですので、是非、ご覧いただければ幸いです。

私からの説明は以上となります。