

サンフロンティア不動産株式会社

2027年3月期第1四半期 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8月6日



SUN FRONTIER

東証プライム：8934

目次



1. サンフロンティアグループについて	P. 2
2. 業績ハイライト	P. 3
3. 成長戦略	P. 17
4. 事業の取り組み	P. 24
5. 資本コストや株価を意識した経営	P. 37
6. 経営理念・ビジネスモデル	P. 43
7. 参考資料	P. 51

管理本部長の平原です。

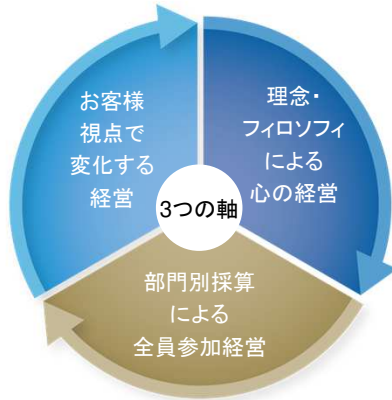
私からは、16ページまでの業績サマリーについて、ご説明申し上げます。

サンフロンティアグループについて



「利他」の価値観のもと、人財を育成し、事業の成長を通して、
社会課題の解決へ取り組み、持続可能な社会の実現に貢献してまいります

理念・フィロソフィ、部門別採算、お客様視点という3つの軸で
経営を実践し、長期的な企業価値の創造へ



サンフロンティア・フィロソフィ

社是 Credo

利他

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

経営理念 Mission

全従業員を守り、物心両面の幸福を追求すると同時に、共生の心をもって、
人類社会の進化発展に貢献し、持続可能な社会を実現する

目指す将来像 Vision

限りある資源を活かし、新たな価値創造に挑み続け、
世界一お客様に愛されるビジョナリー・カンパニーを目指す

行動指針 Value

- | | |
|--------------------------|------------------|
| 1. 仲間のために働く | 5. 謙虚にして常に感謝と敬意を |
| 2. 正しいことを貫く | 6. 常に創造的な仕事を行なう |
| 3. 絶対的積極 | 7. 現場に徹する |
| 4. すぐやる、必ずやる、
できるまでやる | 8. 素直に明るく、美しく |



業績ハイライト



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

はじめに、このたびの「令和8年熊本地震」により被災された皆様に 心からお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復旧・復興をお祈り申し上げます。

当社グループが熊本県内で運営するホテル「たびのホテル阿蘇熊本空港」につきましては、幸いにも大きな被害はなく、現在も通常どおり営業しております。

今後もホテル事業を通じて、地域の皆様と共に、地域の復興に少しでも貢献できるよう努めてまいります。

業績サマリー



売上高・営業利益・経常利益は前年同期比で増収増益、通期業績予想に対し順調なスタート

(百万円)	26年3月期 第1四半期	27年3月期 第1四半期	前年同期比		27年3月期 通期予想	
			増減額	増減率		進捗率
売上高	27,319	29,937	+2,618	+9.6%	130,000	23.0%
売上総利益	9,134	9,783	+648	+7.1%	42,839	22.8%
販売費及び一般管理費	3,113	3,357	+244	+7.9%	14,689	22.9%
営業利益	6,021	6,425	+404	+6.7%	28,150	22.8%
経常利益	5,783	5,895	+112	+1.9%	26,000	22.7%
経常利益率	21.2%	19.7%	-	▲1.5%pt	20.0%	-
当期純利益(※)	3,978	3,943	▲35	▲0.9%	17,400	22.7%

業績サマリー

◆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。第2四半期の販売計画も着実に進捗
- 不動産サービス事業は貸会議室事業が伸長、計画通りの進捗
- ホテル・観光事業は運営ホテル数の増加に伴い増収増益

トピックス

- ◆2026年7月、M&Aによりアエラスグループ(賃貸住宅仲介)が当社グループの仲間入り
首都圏直営67店舗と年間4.5万件の仲介実績を活かし、レジデンシャル領域での事業展開を加速
- ◆ホテル4軒(松山、熊本、高山、佐渡)が開業し、客室数が4,227室(前期末比+537室)へ拡大

(※)親会社株主に帰属する当期純利益

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

4

サンフロンティア不動産株式会社

第1四半期の業績ハイライトは、前年同期比増収増益で、通期業績予想に対し、順調なスタートを切りました。

トピックスとしては、M&Aにより首都圏で67店舗を有し、賃貸住宅の仲介を専門とするアエラスグループが7月から我々の仲間入りをしました。

アエラス社との連携を通じ、レジデンシャル領域における事業展開を加速し、当社グループの強みである再生事業での相乗効果を高めてまいります。

またホテル運営では、松山、熊本、高山、佐渡でホテルを開業し、総客室数が4,227室に達しました。

連結損益計算書



(百万円)	26年3月期 第1四半期	27年3月期 第1四半期	前期比		27年3月期 通期予想	
			増減額	増減率		進捗率
売上高	27,319	29,937	+2,618	+9.6%	130,000	23.0%
不動産再生事業	17,857	18,656	+798	+4.5%	85,300	21.9%
不動産サービス事業	4,289	4,261	▲27	▲0.6%	17,270	24.7%
ホテル・観光事業	4,598	5,480	+881	+19.2%	21,950	25.0%
その他	756	1,828	+1,072	+141.6%	7,480	24.4%
調整額	▲183	▲289	▲106	-	▲2,000	-
売上総利益	9,134	9,783	+648	+7.1%	42,839	22.8%
不動産再生事業	5,459	5,758	+299	+5.5%	27,450	21.0%
不動産サービス事業	2,310	2,266	▲44	▲1.9%	9,060	25.0%
ホテル・観光事業	1,234	1,330	+95	+7.7%	5,040	26.4%
その他	208	576	+368	+176.9%	1,989	29.0%
調整額	▲78	▲148	▲69	-	▲700	-
販売費及び一般管理費	3,113	3,357	+244	+7.9%	14,689	22.9%
営業利益	6,021	6,425	+404	+6.7%	28,150	22.8%
経常利益	5,783	5,895	+112	+1.9%	26,000	22.7%
当期純利益	3,978	3,943	▲35	▲0.9%	17,400	22.7%

- 不動産再生事業 売却件数は5件(前年同期比+1件)。引き続き高い利益率を維持し、増収増益
- 不動産サービス事業 通期予想に対し着実に進捗するも、前年同期に大型物件の売買仲介があった反動等により、減収減益
- ホテル・観光事業 大阪・関西万博の反動減の影響を受けながらも、前年同期比で運営ホテル数の増加により、増収増益
- その他 2025年10月にM&Aにより加わった大竹建窓グループの業績が寄与し、大幅な増収増益

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

5

サンフロンティア不動産株式会社

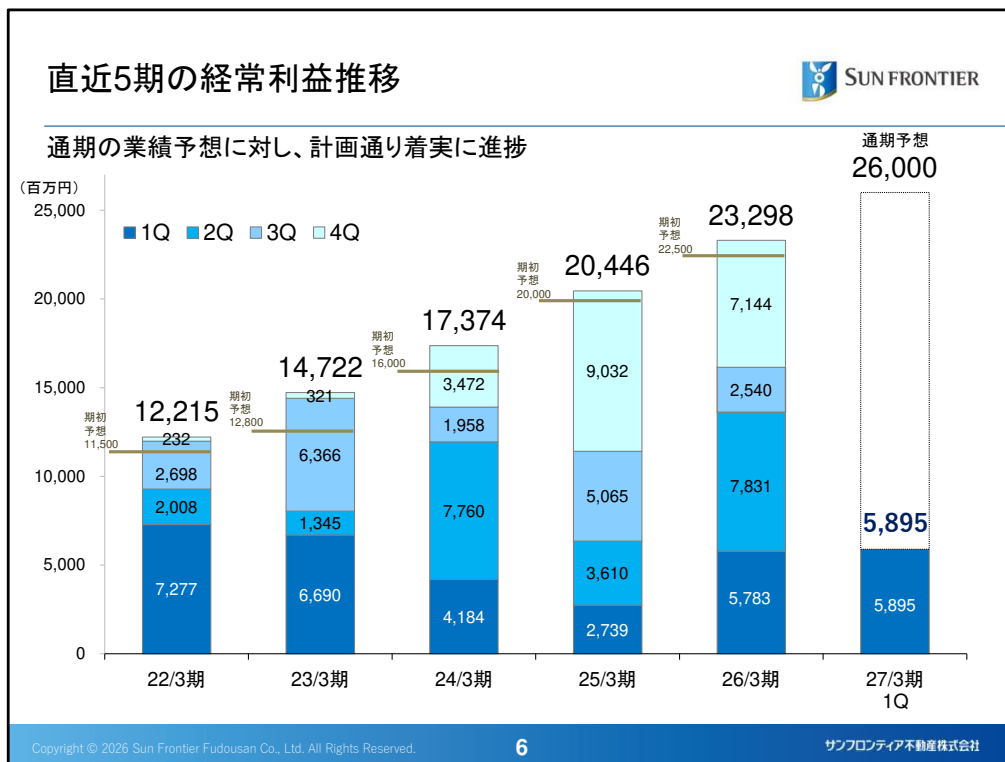
続きまして連結損益計算書です。

不動産再生事業は、前年同期と同じく、売上高売上総利益率で30%台を維持しました。

不動産サービス事業は、貸会議室事業を中心に業績を伸ばしたものの、前年同期の大型仲介案件の反動影響もあり、セグメント全体としては微減で、健闘しました。

ホテル・観光事業では、厳しい事業環境の中で運営ホテルの増加により増収増益となりました。

また、その他事業では、昨年10月に当社グループの仲間入りした大竹建窓グループのM&Aの効果で、増収増益となりました。



直近5期の経常利益について、四半期ごとの実績と通期の業績予想に対する進捗グラフです。

当社グループは、四半期ごとの業績変動の最小化に努めつつ、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。

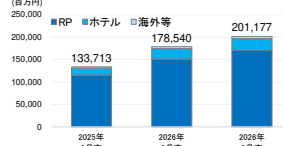
連結貸借対照表



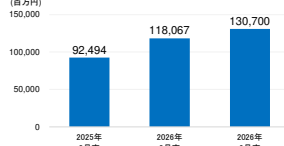
物件の仕入れ及び工事の進捗により、棚卸資産・有利子負債が増加
伊藤忠商事への第三者割当増資等により株主資本が増加

(百万円)	26年3月期 期末	27年3月期 第1四半期	増減額	(百万円)	26年3月期 期末	27年3月期 第1四半期	増減額
流動資産	225,705	252,927	+27,222	流動負債	30,703	32,758	+2,055
現金及び預金	39,274	43,712	+4,438	短期借入金等	10,373	12,856	+2,482
棚卸資産	178,540	201,177	+22,637	その他流動負債	20,329	19,902	▲427
内訳) RP事業	150,895	170,924	+20,029	固定負債	113,375	123,224	+9,848
ホテル	23,126	25,782	+2,655	長期借入金	102,556	112,707	+10,150
海外等	4,518	4,470	▲47	社債	5,102	5,102	+0
その他流動資産	7,890	8,037	+146	その他固定負債	5,716	5,414	▲301
固定資産	38,758	39,151	+392	負債合計	144,078	155,983	+11,904
有形固定資産	26,246	27,409	+1,163	株主資本	118,243	133,628	+15,384
無形固定資産	3,342	3,173	▲169	その他	2,141	2,467	+326
投資その他の資産	9,170	8,568	▲601	純資産合計	120,384	136,095	+15,710
資産合計	264,463	292,078	+27,615	負債・資本合計	264,463	292,078	+27,615

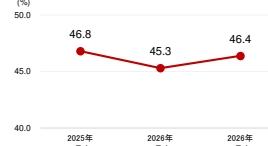
棚卸資産 推移



有利子負債 推移



自己資本比率 推移



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

7

サンフロンティア不動産株式会社

次に、連結貸借対照表です。

総資産合計は、2,920億円で、今年3月末比276億円増加しました。

その主な内訳は、棚卸資産226億円と現預金44億円です。

一方、負債と純資産では、借入金の増加122億円と伊藤忠商事に対する第三者割当増資134億円が、主な変動要因です。

棚卸資産は、成長投資を進めた結果、初めて2,000億円を超えた一方、有利子負債は1,300億円の水準となっています。

しかし安全性の指標である自己資本比率は、46%と高い水準を維持しております。

今後も積極的な成長投資を継続しながらも、財務の健全性とのバランスに留意しつつ、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



高い利益率を維持し、前年同期比で増収増益。通期予想に対し順調に進捗中

(百万円)	26年3月期 第1四半期	27年3月期 第1四半期	前年同期比		27年3月期	
			増減額	増減率	通期予想	進捗率
売上高	17,857	18,656	+798	+4.5%	85,300	21.9%
リブランニング事業	17,045	17,487	+442	+2.6%	81,100	21.6%
賃貸ビル事業	812	1,168	+356	+43.9%	4,200	27.8%
売上総利益	5,459	5,758	+299	+5.5%	27,450	21.0%
リブランニング事業	5,226	5,540	+314	+6.0%	26,350	21.0%
賃貸ビル事業	232	218	▲14	▲6.3%	1,100	19.8%
セグメント利益(※)	4,695	5,088	+393	+8.4%		
リブランニング事業	4,462	4,870	+408	+9.2%		
賃貸ビル事業	232	218	▲14	▲6.3%		
セグメント利益率	26.3%	27.3%	-	+1.0%pt		
リブランニング事業	26.2%	27.9%	-	+1.7%pt		
賃貸ビル事業	28.7%	18.7%	-	▲10.0%pt		

■リブランニング事業

(販売件数)

5件(内、RP3件、新築ビル等2件)。前年同期比+1件

(平均事業期間) 922日(前年通期比+48日)。新築2件を除くと平均508日(新築除く前年通期比▲121日)

■賃貸ビル事業

棚卸資産の増加等により売上は増加したものの、商品化途中のビルの賃貸原価率が上昇

(※) 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)

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

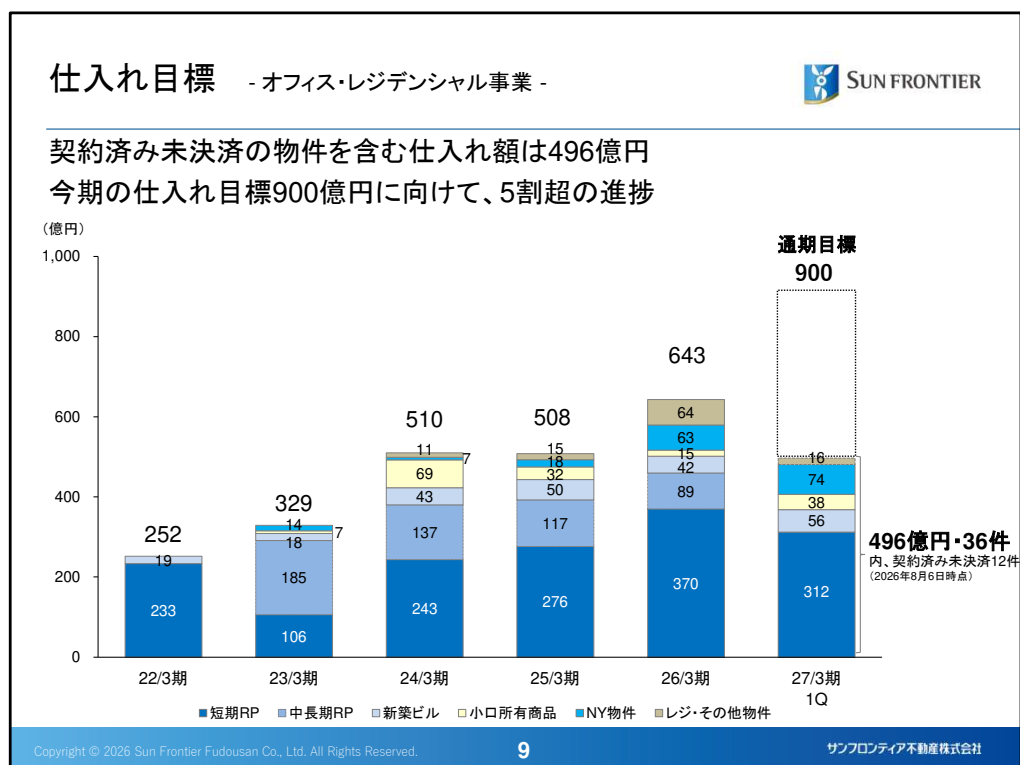
8

サンフロンティア不動産株式会社

続いて事業別業績についてご説明申し上げます。

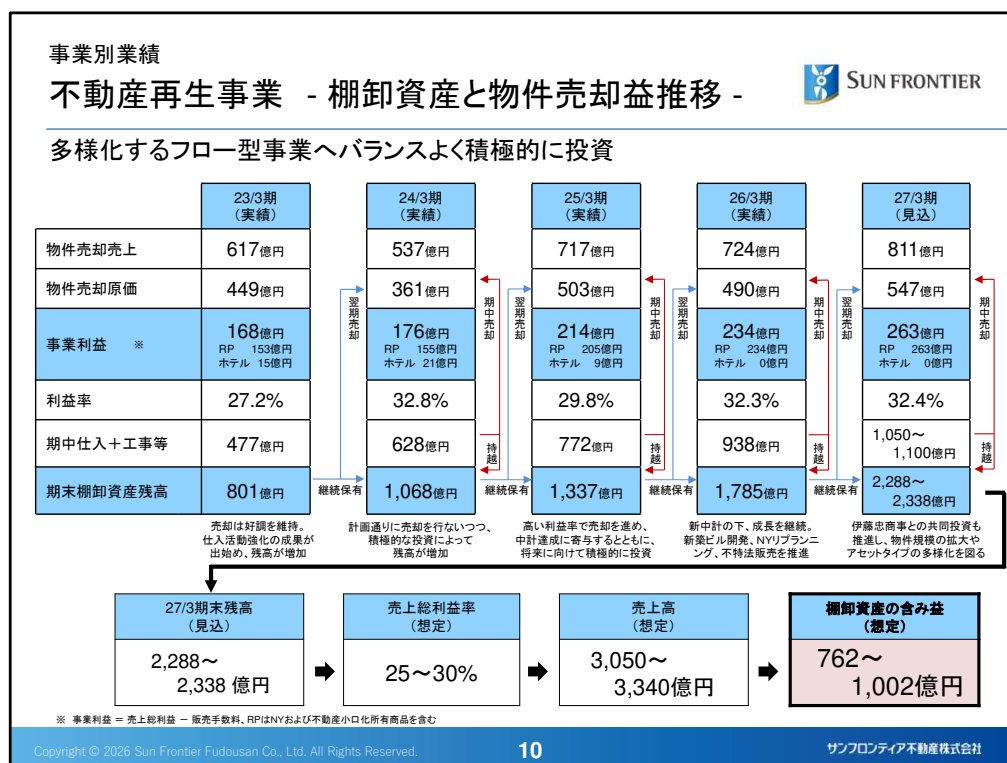
RP事業の業績は、前年同期比で高い利益率を維持しつつ、金利の上昇局面の中で事業期間の短縮に注力し、増収増益でした。

これからも賃貸ビル事業を含めたストック事業を強化し、資産を入れ替えながら、安定的な収益基盤を拡大してまいります。



物件仕入では通期目標900億円に対し、契約済み未決済を含めて5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、将来の事業成長に向けた基盤造りを推進してまいります。



これはフロー型事業における付加価値創出の仕組みを売上高、仕入高と棚卸資産の関係性から整理したものです。

一番右が、今期取り組んでいる期初予算です。その下は、利益率から逆算した含み益のイメージを示しています。

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・滞納賃料保証・貸会議室等)



SUN FRONTIER

貸会議室等が伸長し、不動産サービス事業全体は通期予想に対して順調な進捗

(百万円)	26年3月期	27年3月期	前年同期比		27年3月期	
	第1四半期	第1四半期	増減額	増減率	通期予想	進捗率
売上高	4,289	4,261	▲27	▲0.6%	17,270	24.7%
PM/BM/仲介事業等	2,699	2,408	▲290	▲10.8%	11,250	21.4%
貸会議室	1,590	1,853	+263	+16.6%	6,020	30.8%
売上総利益	2,310	2,266	▲44	▲1.9%	9,060	25.0%
PM/BM/仲介事業等	1,641	1,406	▲235	▲14.4%	7,540	18.7%
貸会議室	668	859	+191	+28.6%	1,520	56.6%
セグメント利益	2,306	2,261	▲44	▲1.9%		
PM/BM/仲介事業等	1,641	1,406	▲235	▲14.4%		
貸会議室	664	855	+190	+28.7%		
セグメント利益率	53.8%	53.1%	-	▲0.7%pt		
PM/BM/仲介事業等	60.8%	58.4%	-	▲2.4%pt		
貸会議室	41.8%	46.2%	-	+4.3%pt		

■PM/BM/仲介事業等

(PM)

PM受託棟数は563棟と前期末比で4棟増加したこと等により、増収増益

(BM)

前年同期の大口工事売上の反動等により、減収減益

(売買仲介)

前年同期に比べ、取り扱い件数は増加したものの、規模の大きい案件の取り扱い件数の減少等により、減収減益

(賃貸仲介)

成約単価は伸長するも成約数減少等により、減収減益

(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

「ビジョンセンター市ヶ谷駅前」の開業や既存拠点の増床により運営面積が増加したことに加え、大型案件の継続受注やリピーター需要を獲得し、前年同期比で増収増益

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

11

サンフロンティア不動産株式会社

不動産サービス事業は、RP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重要なプラットフォームです。こうした中、貸会議室事業が着実に顧客基盤を拡大させております。これからも金利上昇の影響を受けづらいストック型事業を強化してまいります。

事業別業績

ホテル・観光事業



運営ホテルの増加等により、前年同期比で増収増益。通期予想に対して順調な進捗

(百万円)	26年3月期 第1四半期	27年3月期 第1四半期	前年同期比		27年3月期	
			増減額	増減率	通期予想	進捗率
売上高	4,598	5,480	+881	+19.2%	21,950	25.0%
ホテル開発	0	3	+3	-	0	-
ホテル運営等	4,598	5,477	+878	+19.1%	21,950	25.0%
売上総利益	1,234	1,330	+95	+7.7%	5,040	26.4%
ホテル開発	▲ 0	2	+2	-	0	-
ホテル運営等	1,235	1,327	+92	+7.5%	5,040	26.3%
セグメント利益	1,108	1,171	+62	+5.6%		
ホテル開発	▲ 43	▲ 74	▲ 30	-		
ホテル運営等	1,152	1,245	+92	+8.1%		
セグメント利益率	24.1%	21.4%	-	▲ 2.7%pt		
ホテル開発	-	-	-	-		
ホテル運営等	25.1%	22.7%	-	▲ 2.3%pt		

■ホテル開発事業

(新規開発状況)

松山(245室)、熊本(213室)、佐渡(49室)、高山(10室)が当第1四半期に新規開業済み
さらに、宇都宮、青森六ヶ所村、豊川、秋田、酒田の5ホテルが今期中に開業予定

■ホテル運営事業

(運営状況)

前年度開業ホテルが業績に寄与し、前年同期比で増収増益

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。

今期では宇都宮、六ヶ所村、豊川、秋田、酒田の開業を予定しています。

運営事業では、テーマである「心温かい楽しいホテル」を支持してくださるリピーターのお客様が着実に増えています。

今後のネットワークの拡充においてもコアとなるリピーターのお客様を増やしてまいります。

その他 (建設事業・海外開発事業等)



工事受注件数の増加および昨年度実行したM&A等により、増収増益

(百万円)	26年3月期	27年3月期	前年同期比		27年3月期	
	第1四半期	第1四半期	増減額	増減率	通期予想	進捗率
売上高	756	1,828	+1,072	+141.6%	7,480	24.4%
売上総利益	208	576	+368	+176.9%	1,989	29.0%
セグメント利益	193	466	+273	+141.8%		
セグメント利益率	25.5%	25.5%	-	+0.0%pt		

■建設事業

受注件数増加や大規模案件受注に加え、2025年10月にM&Aにより加わった大竹建窓グループの業績が寄与し増収増益

■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、

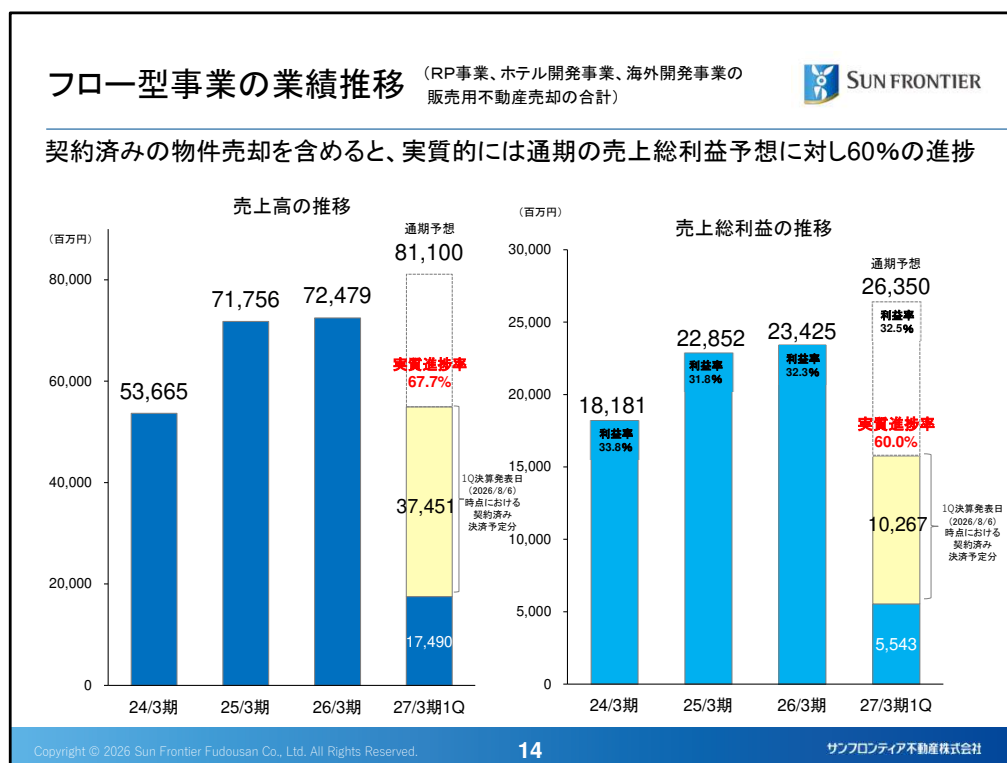
2026年2月に販売を開始し、総戸数の70%強が販売契約済(2026年6月末日時点)

2027年度上半期の竣工に向けて工事が進捗中

建設事業では、中東問題の影響やインフレ進行等により、これからも、厳しい事業環境が続くものと想定しておりますが、グループの内製化を進め、着実な事業拡大に努めてまいります。

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、総戸数の70%強が販売契約済みです。

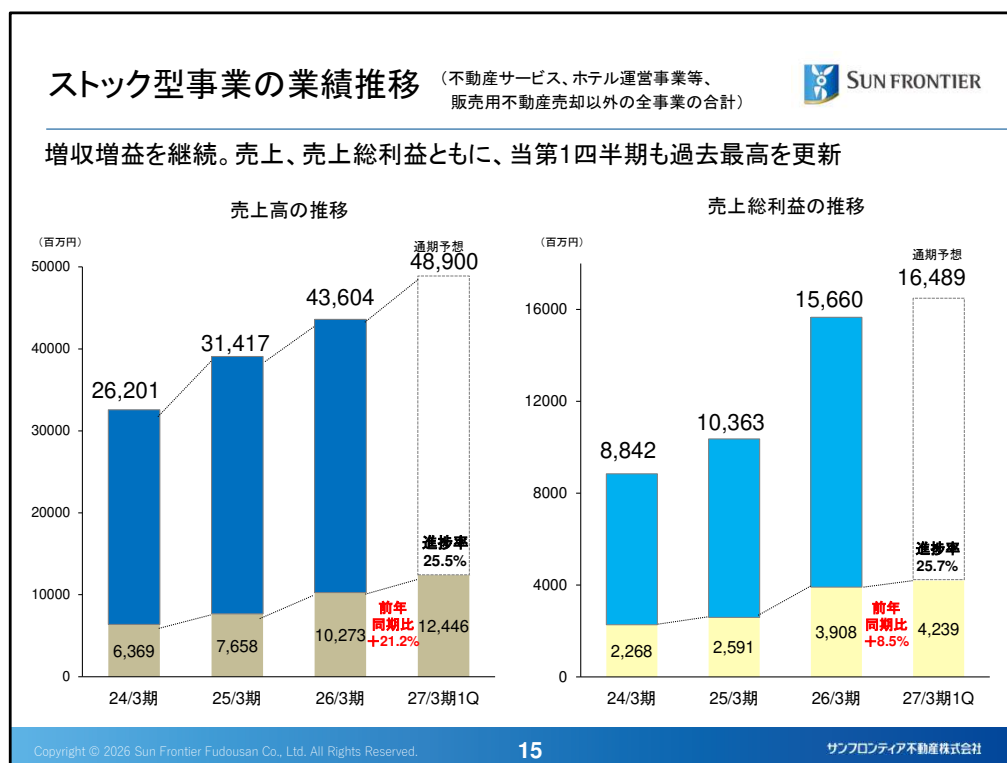
来年度上期の竣工を目指しております。



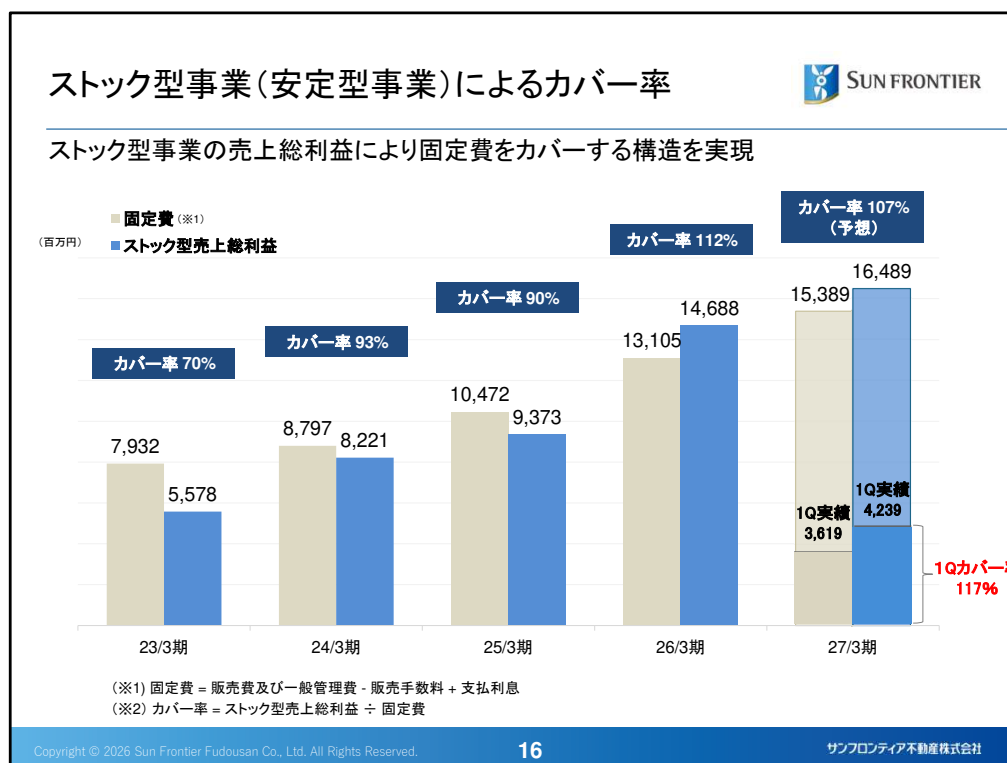
ここから続く3枚のスライドは一体としてご覧ください。

まずこのページは、フロー型事業の高い収益力と安定性を示しております。

また売上総利益は、契約済み案件を含めると、今期の通期予想に対し実質的に6割の進捗となっております。



次にこのページは、インフレ耐性を有するストック型事業の着実な成長と共に安定した収益力を示しています。



そして最後に前2枚のスライドの結果、ストック型事業の売上総利益が、販管費等の固定費を上回るという事業ポートフォリオの高度化を示しています。

これからも高収益なフロー型事業と安定収益を生むストック型事業の両輪で成長する収益構造の構築を進めてまいります。こうした事業の安定と成長を支える人材の育成にも引き続き注力してまいります。



成長戦略



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、当社の成長戦略と、足元の事業の進捗について、ご説明させていただきます。

事業環境認識



1. 世界経済は、中東情勢の緊迫が継続し、エネルギー価格やサプライチェーンへの影響に警戒が必要

- ◆原油価格は6月の停戦合意に向けて一服するも、供給体制は不安定であり、今後の動向に注目
- ◆IMFは中東情勢を背景に、世界経済成長見通しを3.0%へ引き下げ、景気減速を見込む

2. 日本経済は、緩やかな回復基調で推移しつつも、金利上昇や物価高騰などによる景気減速が懸念

- ◆政策金利は31年ぶりの水準となる1.00%に上昇。金利の動向による日本経済への影響に注意
- ◆賃上げや企業投資が景気を下支えする一方、物価上昇による原価高騰への対策が必要

3. 都心5区のオフィス市場は空室率の低下および賃料の上昇が顕著。不動産投資市場も堅調に推移

- ◆6月の空室率は2%を下回り、人財確保を目的とした前向きな移転・拡張ニーズが底堅く、需給は逼迫
- ◆投資需要は底堅い一方、収益性を重視した物件選別が進み、市場の二極化が進展

4. ホテル・観光市場は、アジアや欧米豪からの訪日需要を背景に堅調に推移

- ◆2026年4～6月の訪日外客数は、継続的な円安等を背景に、四半期で1,000万人を超え、1,009万人
- ◆2026年4～6月の訪日旅行消費額は2兆5,096億円（前年同期比0.2%増加）。うち、宿泊費が37.0%

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

18

サンフロンティア不動産株式会社

まず、現在の事業環境認識についてです。

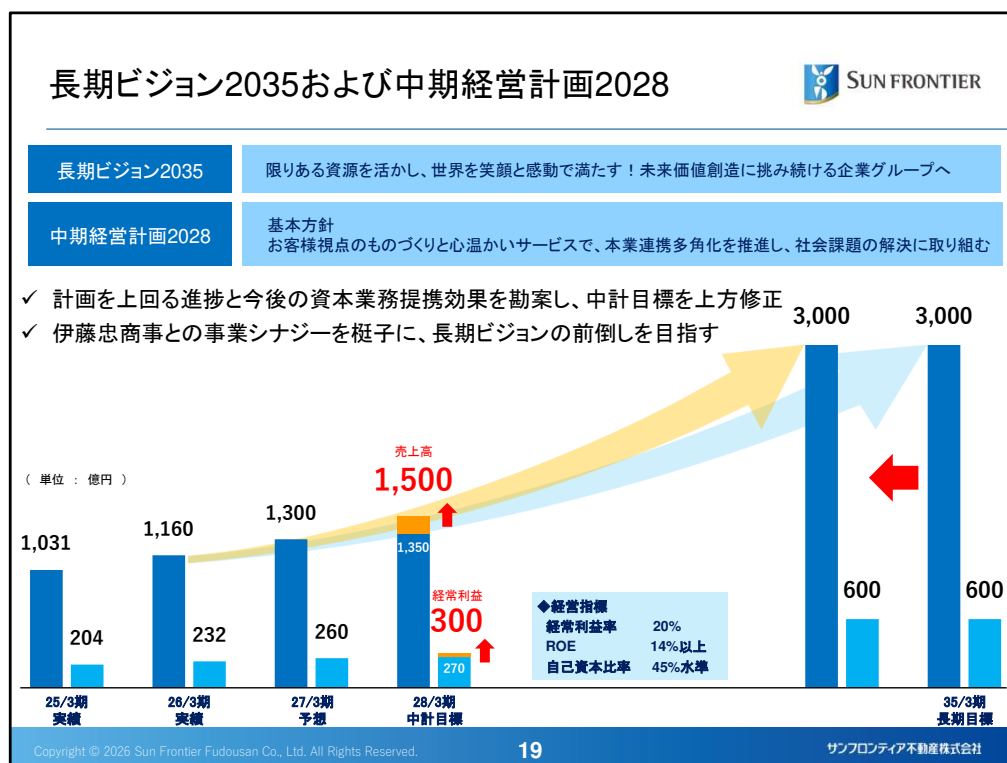
世界経済は、中東情勢緊迫化に伴う、エネルギー価格やサプライチェーンへの影響等、先行き不透明な状態が続いています。

また、日本においては、物価高騰が続く中、政府の積極財政や減税政策とも相まって、長期金利の上昇傾向が続いています。

そのような中、都心部のオフィス並びにレジデンシャル市場では、空室率の低下と賃料の上昇が続き、堅調な需給環境が保たれています。また、不動産投資市場も底堅く推移しております。

ホテル観光市場においても、引き続き、旺盛な訪日客需要を背景に、好調を維持しております。

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です。

中期計画では、「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、施策を実行しております。

業績目標につきましては、今年4月に伊藤忠商事様との資本業務提携を開始したことに伴いまして、最終年度2028年3月期の売上高を1,500億円、経常利益を300億円に上方修正いたしております。

また、同様に、長期ビジョンにつきましても、本提携によるシナジーを梃子に、成長加速を図り、目標達成時期の前倒しを目指してまいります。

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		伊藤忠商事との 資本業務提携の効果	
オフィス	開発	リノベーション	東京	大阪	・プロジェクト数の増加	
		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)				
	運営	不動産サービス				
ホテル	開発	貸会議室運営	全国		・取扱物件の規模の拡大	
		新築				
	運営	リノベーション				
レジデンシャル	開発	ホテル運営	東京		・地域展開の更なる拡大	
		新築				
	サービス	事業領域拡大 リノベーション				
		不動産サービス	ベトナム	ニューヨーク		
			ベトナム ニューヨーク			

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

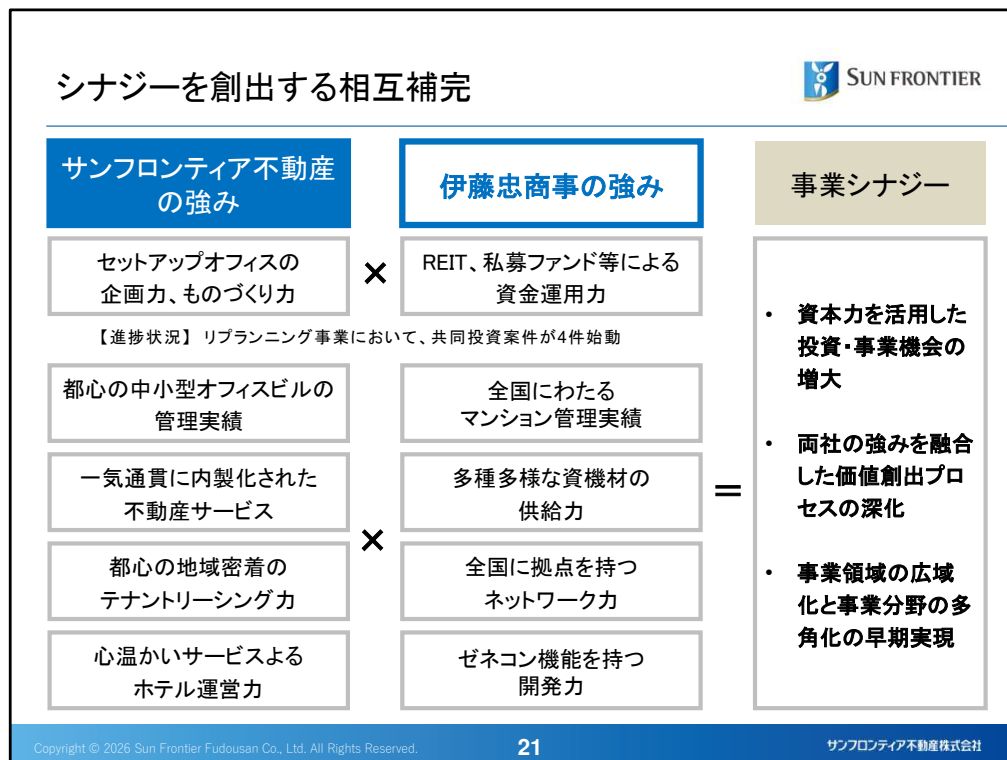
20

サンフロンティア不動産株式会社

こちらは、現行中計における成長戦略です。

引き続き、注力する3つの市場、オフィス、ホテル、レジデンシャルの分野において、「ものづくり力」と「サービス力」を組み合わせた事業モデルを追求していきます。

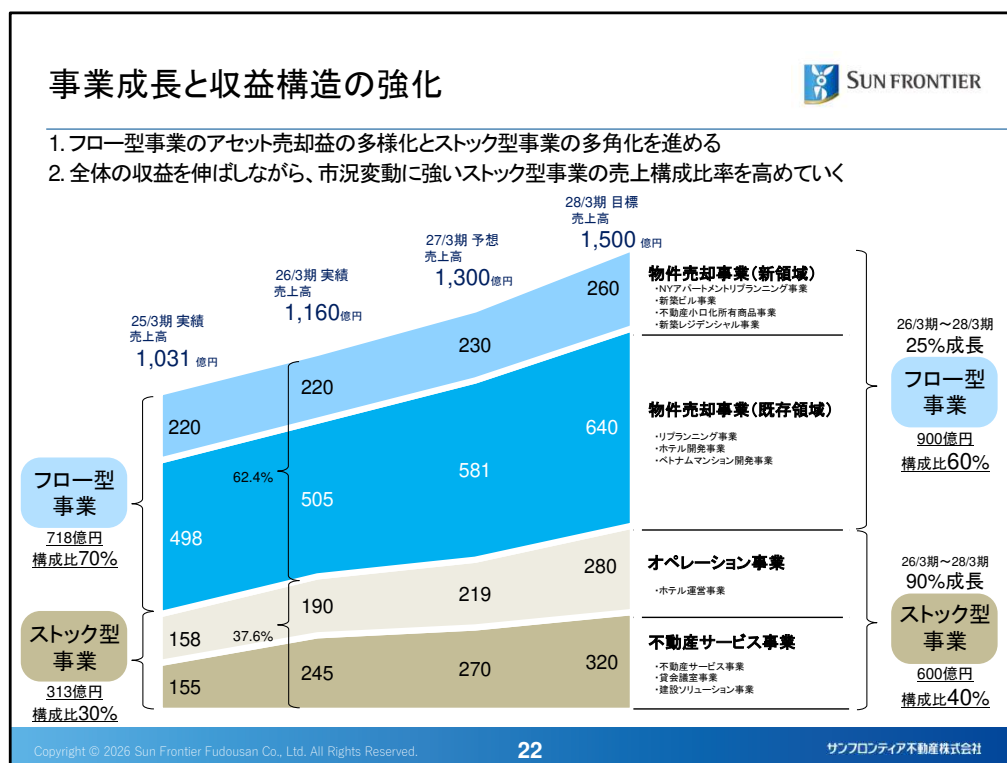
そして、伊藤忠商事との提携効果を最大限発揮し、案件の数と、規模と、地域展開の拡大を図っていきます。



こちらのスライドには、両社の特徴的な強みと想定する事業シナジーをまとめております。

これらお互いの強みを持ち寄り、協力して事業を行い、しっかりとシナジーを実現してまいります。

なお、現在、具体的な進捗と致しましては、オフィスビルの再生事業において、4件の共同投資PJが始まっています。



続いて、中計で取り組んでおります、収益構造の強化についてご説明させていただきます。

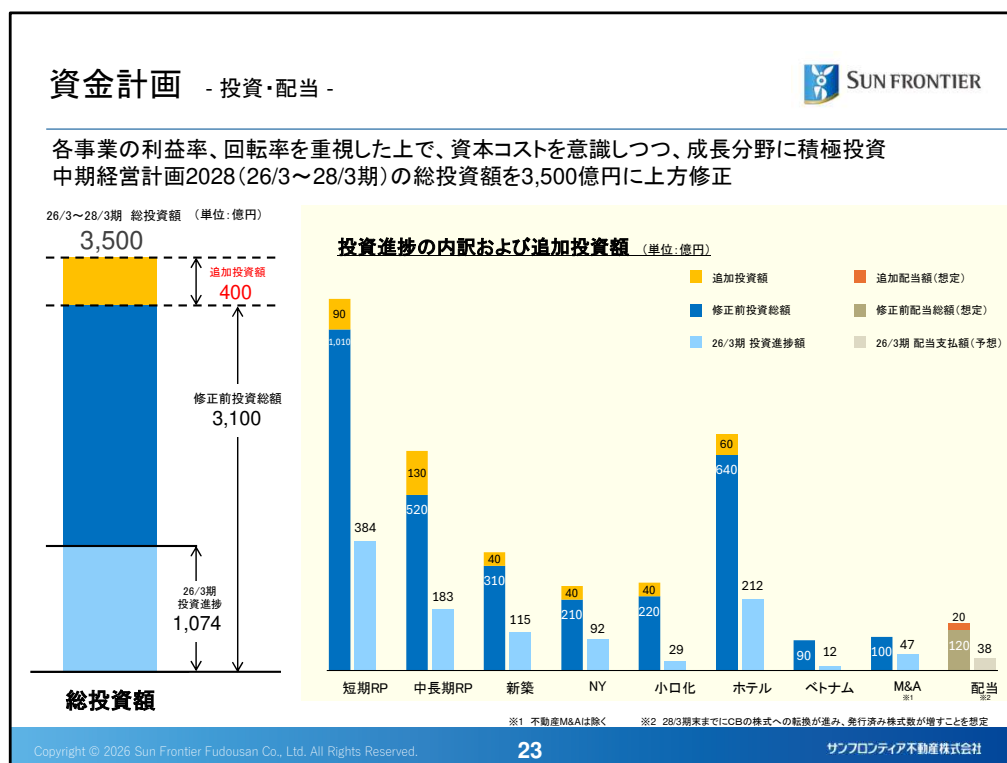
まず、物件売却による、フロー型事業においては、アセットタイプの多様化を進めています。

一方、不動産サービスやホテル運営等による、ストック型事業では、関連分野での多角化を進めております。

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。

フロー型事業の売上高は、現行中計3年間で25%増の成長を計画していますが、ストック型事業では、90%強の成長率を見込んでいます。

それによって、売上に占めるストック型事業の構成比を、前期の37%から、中計最終年度には40%へと引き上げていきます。



次に資金投資計画についてです。

現行中計3ヵ年の事業投資にかかる総投資額は、先般上方修正しまして、3,500億円に引き上げております。

前期までの実績は1,074億円ですが、今期、足元まで4ヵ月間の投資分も加えますと、1,600億円程度まで進んできています。

なお、これら投資の実行にあたりましては、今後も、各事業の利益率や投資回収期間等、資本コスト面も重視しつつ、積極的に、将来へ向けた、成長投資を進めてまいります。



事業の取り組み



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

ここからは、各事業における具体的な取り組みについて、ご説明させていただきます。

フロー型/オフィス

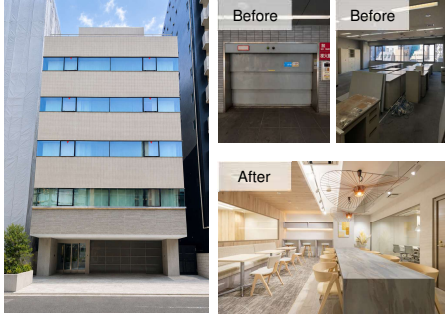
リプランニング事業/新築ビル事業



環境性能の向上と不動産価値の創造

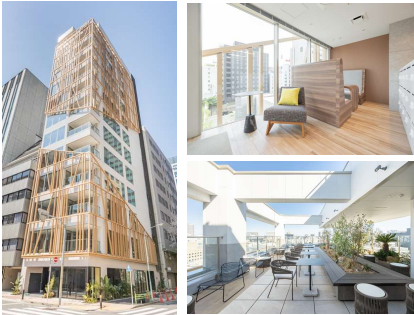
リノベーションや新築により、物件の潜在価値を引き出し、資産価値を最大化

【リプランニング事業】



【千代田区岩本町 一棟収益ビル】
 鉄骨鉄筋コンクリート造、陸屋根、地下1階地上8階建
 ・駐車場をオフィスにコンバージョンし、収益力を向上
 ・白基調の内装を設え、北向きでも明るい執務空間を創出
 ・高い環境性能を実現し、CASBEE認証を取得予定

【新築ビル事業】



【中央区日本橋 一棟収益ビル】
 鉄骨造、陸屋根、地上13階建
 ・足元から天井までガラス窓を設け、開放的な執務空間を演出
 ・ルーフトップテラスを造るなど、リフレッシュや交流のきっかけとなる場を創出
 ・建物の省エネ性能を高め、環境認証(ZEB Ready)を取得

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

25

サンフロンティア不動産株式会社

まず初めに、フロー型事業の進捗として、第1四半期に販売いたしました物件のうち、リプランニング案件と、新築案件の事例を1件ずつ紹介させていただきます。

左側がビル再生の事例、右側が新築ビルの事例となります。

左側は、築後30年強経過したビルですが、設備類の更新や、内外装の改修などフルリノベーションを実施しました。加えて、機械式駐車場部分を解体し、オフィスへコンバージョンしています。これらの取り組みにより、賃料ギャップを創出し、ビルの収益性を高めています。

あわせて、省エネ機能の向上等、高い環境性能も備えました。

お蔭様で、満室稼働の高収益、高環境性能ビルとして、販売させていただくことができました。

右側は、日本橋で、オフィスビルを新築した事例です。

こちらは、当初、旧耐震基準のビルを購入し新築に向けて計画を進めていたのですが、その過程で、隣地にある老朽化したビルも購入することができるようになりました。それにより敷地が広がり、より収益性の高いビルを建築することができました。

新築ならではのアイコン的な外観と、デザイン性、機能性に加え、環境性能の面でも、付加価値の高いビルになっています。

多様な不動産小口所有商品の開発を推進



東京および大阪都市圏で開発を進め、お客様の分散投資のニーズに応える商品を提供



大田区上池台 新築 医療店舗モール
鉄骨造、陸屋根、地上3階建
2026年5月販売開始



大阪箕面一棟 新築 クリニックモール
鉄骨造、陸屋根、地上5階建
2026年1月 販売開始



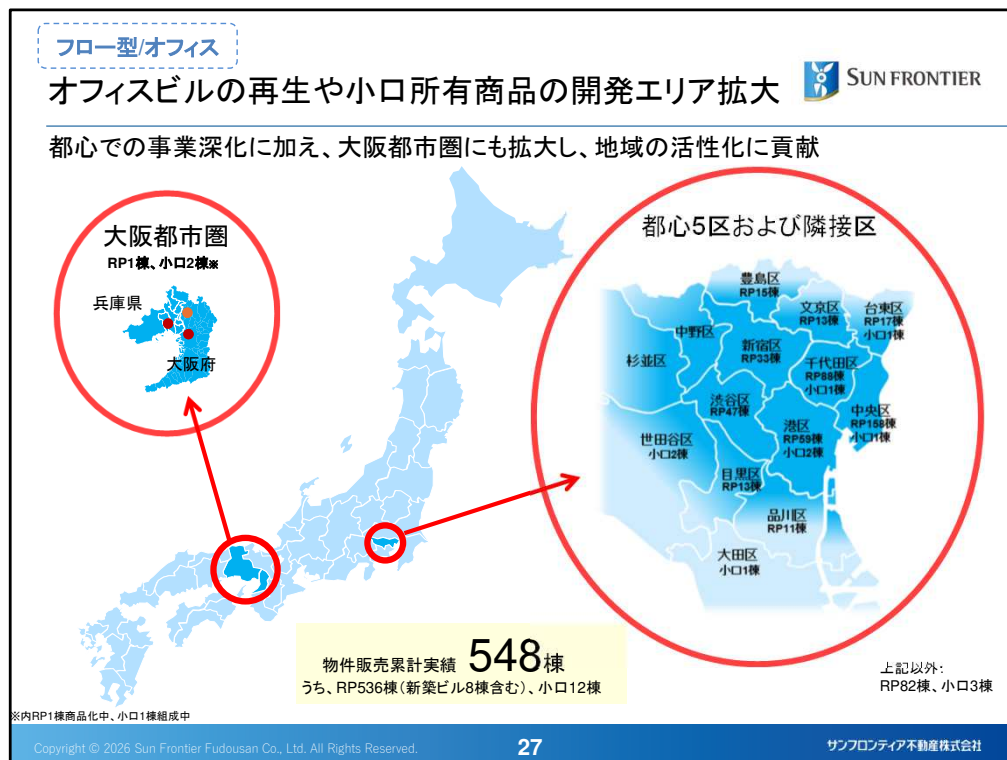
兵庫西宮一棟 新築 クリニックモール
鉄骨造、陸屋根、地上5階建
2025年12月完売

続いて、不動産小口所有商品の開発、販売の事例です。

この事業では、主に、保育園やクリニックなどのような地域の生活に密着した、テナント企業が入居するビルをつくり、不動産小口化商品として、販売いたしております。

こちらの写真は、現在、販売中の小口化商品の一部ですが、東京大田区、大阪の箕面市、兵庫西宮市で、いずれも、クリニックが入居するテナントビルになっています。

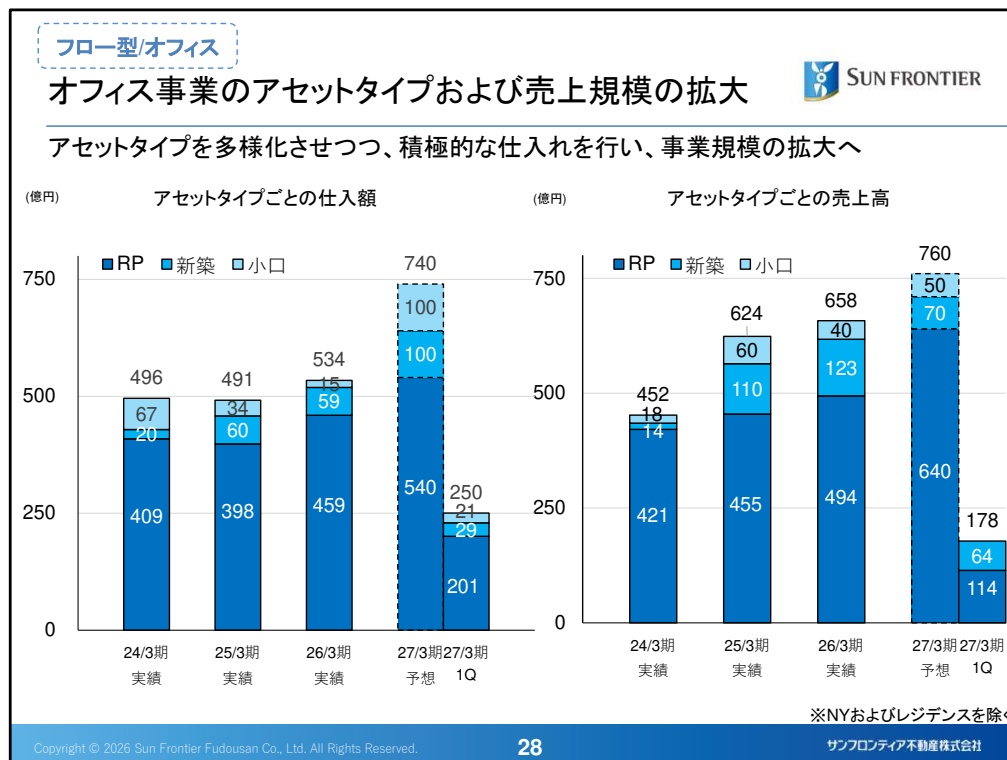
長期賃貸で安定収入が期待できる不動産への分散投資として、大変好評で、販売が順調に進んできております。



これらオフィスビルの再生や不動産小口化等の事業では、これまでに累計**548**棟の実績を積み上げてきております。

この中には、賃貸マンションの再生案件等も、一部含まれますが、全体の約**80%**はオフィスビルになっています。

また、地域的には、東京が**90%**程度を占めてきていますが、2年ほど前から、エリアを拡大し、大阪圏での事業化にも取り組んできております。



次に、こちらのグラフは、オフィスビル事業における、仕入額と売上高の推移になります。

各年度ごとに、内訳として、RP案件、新築案件、小口化案件を、色の濃淡で区分けして、表しています。

今後もアセットタイプの多様化を図りつつ、全体の事業規模を拡大してまいります。

フロー型/レジデンシャル



都市部で賃貸マンションを展開し、事業を拡大

人口増加が続く国・地域で、それぞれの特性に合わせたレジデンシャル事業を展開

【東京新築および再生レジデンシャル事業】
防音マンションなどの新築開発と既存レジの再生の
組み合わせで、多様なお客様のニーズに応える



第1号案件: 西新宿防音マンション 7月売却
RC造壁式構造 4階建
1K: 11戸、2DK: 1戸、2LDK: 1戸

【NYアパートメントリブランニング事業】
築年数100年超のアパートメントの内装設備
等のリブランニングを行って、投資家に販売



レンガ造 6階建
3LDK: 1室、4LDK: 10室

【ベトナム分譲マンション開発事業】
日本仕様の高い品質と企画で、良質な住宅
を供給し、現地の高まる住宅需要に応える



RC造 地下2階付25階建
1LDK: 22室、2LDK: 176室、3LDK: 4室

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

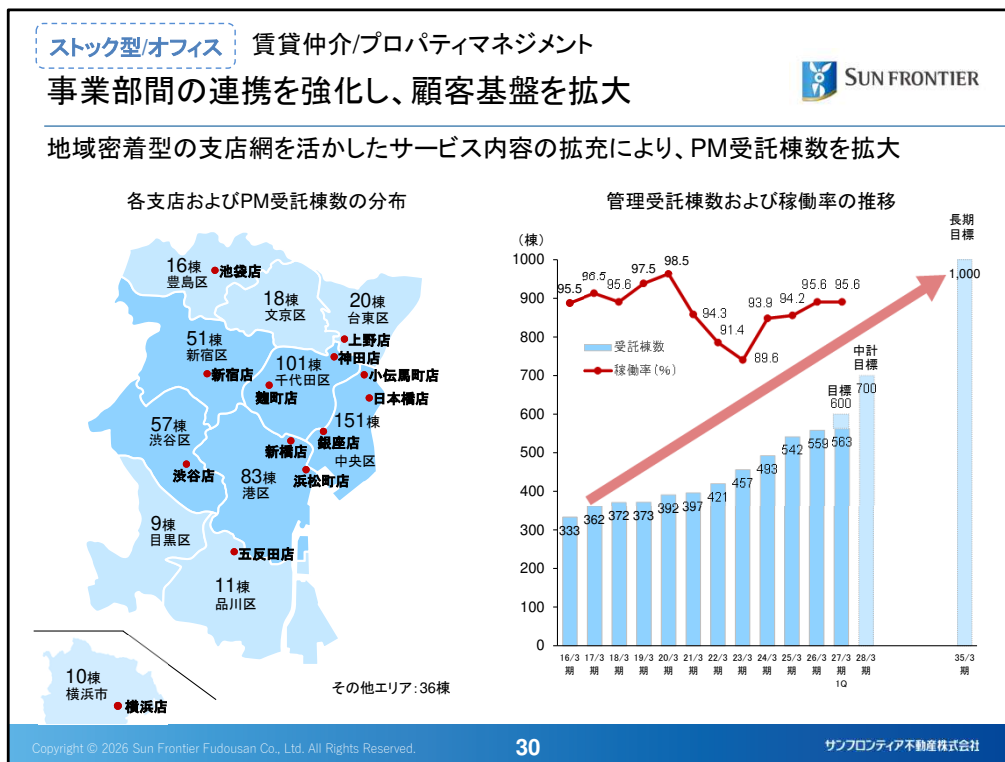
29

サンフロンティア不動産株式会社

次にレジデンシャル事業です。

東京、NY、ベトナムなど、人口増加が続く国や地域で、それぞれの特性に合わせたレジデンシャル事業を展開しています。

直近の実績としましては、東京では、賃貸マンションの新築と再生で12棟、NYではアパートメントビル再生で14棟、ベトナムでは、分譲マンション建築で2棟目の取り組みを行っております。



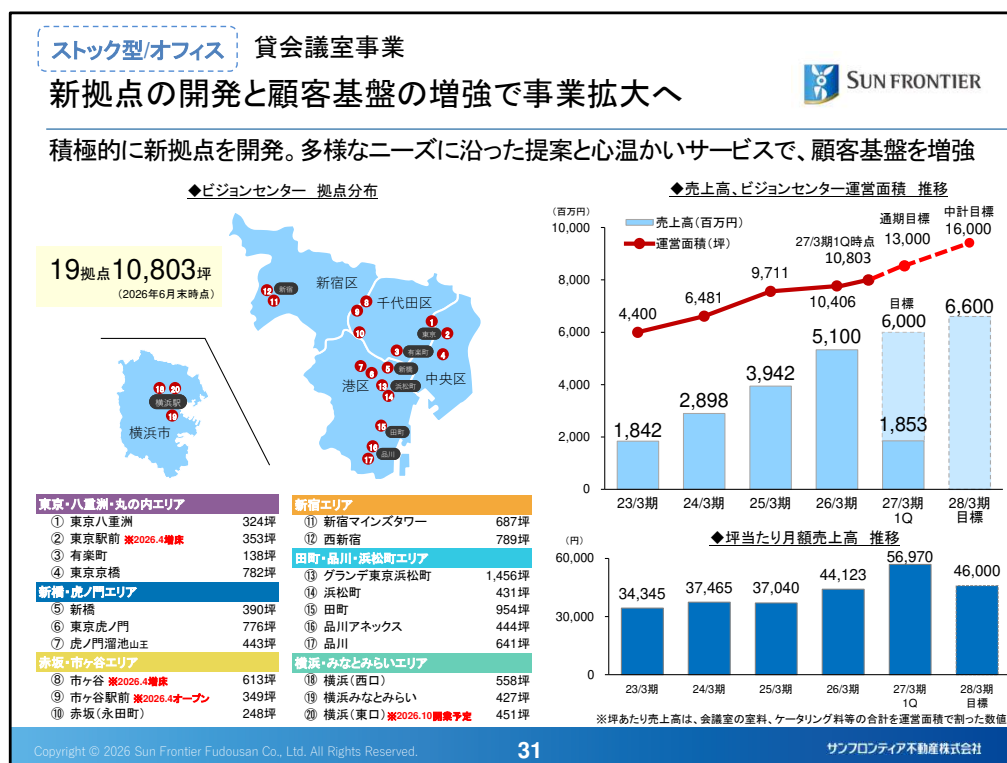
ここからは、ストック型事業の進捗についてお話をさせていただきます。

まずは、リーシングとPMについてです。

リーシング部門では都心部に集中特化した、地域密着型の支店網を展開しております。都心5区を中心に現在13店舗を展開しています。

また、PM部門ではこれらリーシング機能を有効に活用しつつ、様々なサービスを組み合わせ、管理受託棟数の拡大を図っております。

現在、受託棟数は563棟ですが、現行中計では700棟、そして、長期ビジョンでは1000棟へと、伸ばしていく計画です。



続いて、貸会議室事業です。

こちら、年々、拠点を拡大してきておりまして、事業が伸びています。

現在、19拠点で、総運営面積は、10,803坪となっております。

中計では、これを16,000坪へと拡大し、売上高は66億円に伸ばしていく計画です。



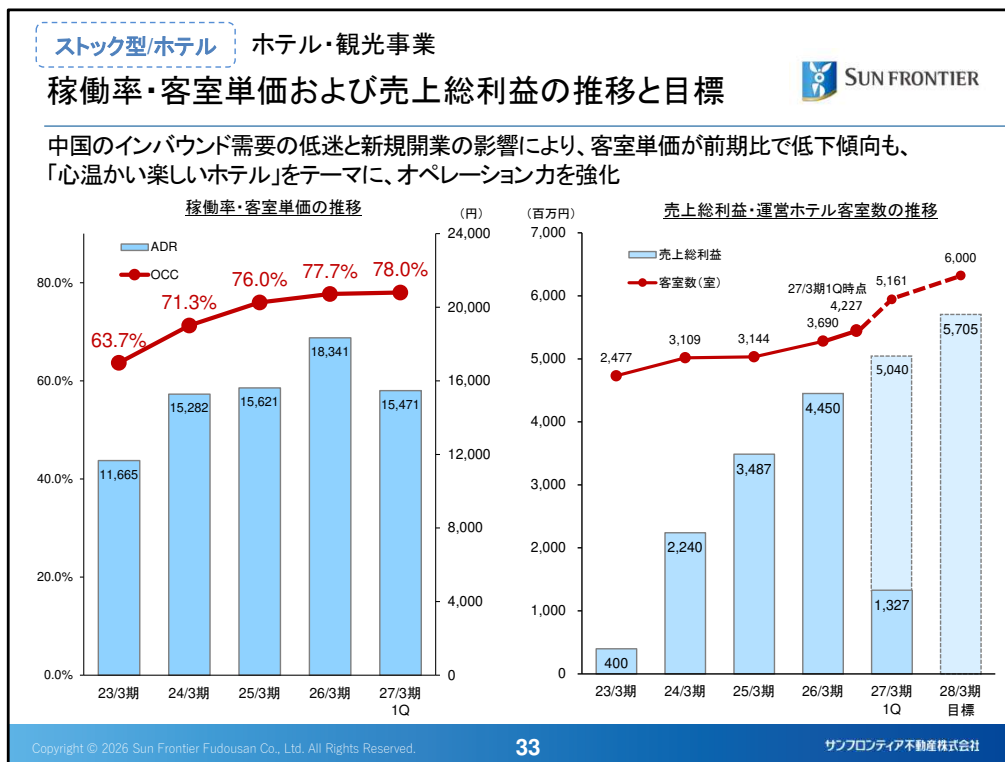
続いて、ホテル事業です。

新規開発やリノベーション再生、また、M&A等も積極的に活用し、運営ホテル数を増やしてきております。

現在、運営中のホテルは、39軒、4,227室となっていますが、実は、本日、1軒、「たびのホテル宇都宮ゆいの杜」がオープンいたしております。客室数は201室です。

それに加えますと、今日現在の運営ホテル数は、合計40軒、4,428室になります。また、今期は、あと4軒（723室）の開業を予定しておりまして、来年3月には、合計44軒、5,151室となる予定です。

さらに、現在、建築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年程度で、合計54ホテル、客室総数6,368室の規模まで拡大していく見込みです。



こちらは、左側に「稼働率と客室単価」、右側には「売上総利益と客室総数」の推移を、それぞれグラフにしております。

「稼働率と客室単価」は前期に過去最高となりましたが、今期見通しにおいては、昨年のお万博効果の反動減や、新規ホテル開業が相次ぐため、全体としては、稼働率と平均客室単価がやや低下することを想定しています。

一方、「売上総利益」につきましては、運営ホテル数の増加により、着実に伸びていく予定です。

M&A

住宅賃貸仲介会社「アエラスグループ」のM&Aを実施

(株)アエラスの株式100%を取得*、レジデンシャル分野の事業の成長拡大を目指す
「オフィス」「ホテル」「レジデンシャル」の3つの市場に注力する成長戦略のもと、
両社の強みを掛け合わせ、事業を伸ばし企業価値向上を図る

アエラスグループの強み	サンフロンティア不動産の強み
➢ 首都圏67店舗の賃貸住宅の仲介ネットワーク ➢ 首都圏トップクラスの仲介実績（年間4万5千件） ➢ 3ブランドで顧客層の全方位カバー ➢ 豊富な賃貸情報と顧客接点	➢ 既存不動産の価値を最大化する企画・再生力 ➢ 一気通貫で内製化した不動産のワンストップサービス ➢ 都心の中小型オフィスビルに特化した管理・リーシング力 ➢ 心温かいサービスによるホテル運営・地域創生

「アエラスグループ」と「サンフロンティア不動産」によるシナジー

- ① 首都圏の豊富な賃貸住宅データを活用し、一棟収益マンションの開発及び再生事業を拡大
- ② 賃貸住宅のリーシング力を活かした高稼働・高収益賃貸マンションとして販売し、顧客層の拡大、レジデンシャルアセットにおけるビルオーナーとの取り組み機会の拡大
- ③ 賃貸住宅物件のリーシングと管理受託棟数を増やし、ストック型事業収益の拡大

* 2026年7月29日付、(株)アエラスおよび同社のグループ会社9社の株式を取得

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.
34
サンフロンティア不動産株式会社

次に、M&Aについてです。

直近の事案ですが、先月、住宅の賃貸仲介を専門的に行っている、「株式会社アエラス」の株式を100%取得いたしました。

同社は、首都圏1都3県において、67店舗を展開し、首都圏トップクラスの、年間4万5千件の、賃貸仲介を行っている会社です。

このアエラス社の強みと当社の強みを掛け合わせ、レジデンシャル分野における事業の成長拡大を図って参ります。

具体的なシナジーとして見込むのは、大きく、以下の3点になります。

1点目は、アエラス社の豊富な賃貸住宅の取引データ等を活用し、当社が取り組む「一棟収益マンション」の開発、並びに再生事業を拡大させていきます。

2点目は、その販売を通して、顧客層の拡大を図ると共に、レジデンシャルアセットにおけるビルオーナーとのお取引機会の拡大に繋げていきます。

3点目は、当社の経営資源を有効に活用し、アエラス社の住宅リーシング力の強化と、レジ物件の管理受託棟数を増やして参ります。そして、それによって、グループ全体のストック型事業の収益拡大を図っていきます。

M&A



アエラスグループ 概要・沿革

創業42年、首都圏の住宅賃貸仲介に特化して事業を展開する企業グループ

名称	主な沿革
株式会社アエラス	● 1984 株式会社アエラス設立 ● 2001 株式会社ソレイユ設立 ● 2014 株式会社グランデ設立 ● 2026 サンフロンティア不動産グループ入り
設立	
本社	
代表者 ※	
事業内容	
グループ売上高	
資本金	
店舗数	
年間仲介件数	
従業員数	

※2026年7月29日発表時現在

3つのブランドの店舗を展開し、幅広い物件のタイプをカバー



アエラス

51支店
地域密着型・幅広いタイプの物件



ソレイユ

11支店
広域×シングル層向けの物件



グランデ

5支店
高級賃貸の物件

Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.
35
サンフロンティア不動産株式会社

こちらは、アエラスグループの会社概要になります。

創業は1984年、直近の売上規模は約65億円、社員数は700名となっています。

「アエラス」、「ソレイユ」、「グランデ」という、3つのブランドの店舗を展開し、顧客層に応じて、幅広いタイプの物件をカバーしています。

当社グループのM&Aに関する近年の取り組み

M&Aを積極的に活用し、事業領域の拡大・既存事業の強化を推進

年	対象会社	オフィス	建設	ホテル	レジデンシャル
2012	(現)SFビルメンテナンス	✓ ビル清掃			
2019	(現)SFエンジニアリング		✓ 内装仕上げ		
2021	日本システムサービス (現SFビルメンテナンスが吸収合併)	✓ ビル清掃			
2021	(現)SFコミュニケーション		✓ 電気通信		
2021	ホテル大佐渡			✓ HOTEL OOSADO	
2024	日本都市ホテル開発 (サンフロンティアホテルマネジメントが吸収合併)			✓ ジョイテル ホテル	
2024	三和開発 (サンフロンティアホテルマネジメントが吸収合併)			✓ 静楓亭	
2024	オリエンタルリゾートアソシエイツ			✓ オリエンタル ヒルズ沖縄	
2025	長野リンデンホールディングス			✓ 長野リンデン プラザ	
2025	大竹建窓ホールディングス (大竹建窓が吸収合併)		✓ サッシ設計・施工		
2026	アエラスグループ				✓ 賃貸仲介・運営

※ 主な取り組みを記載しており、全てのM&A実績を網羅したものではありません

最後のスライドになりますが、こちらに、当社がこれまで実施してきた、主なM&Aを時系列に纏めております。

これまで、オフィス、建設、ホテルの各事業においてM&Aを進めてまいりましたが、今般、レジデンシャル事業の分野で初めてとなるM&Aを実施いたしました。

今後も、既存事業の強化と関連事業の拡大に向けて、M&Aも積極的に活用し、さらなる事業成長を目指してまいります。

私からの説明は以上となります。