サンフロンティア不動産株式会社

2027年3月期第2四半期
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11月9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. 20
4. 事業の取り組み P. 27
5. 資本コストや株価を意識した経営 P. 38
6. 経営理念・ビジネスモデル P. 44
7. 参考資料 P. 52

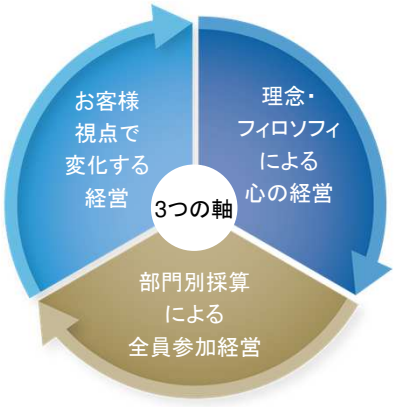
Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

管理本部長の平原です。
私からは、19ページまでの決算概要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
2. 正しいことを貫く
3. 絶対的積極
4. すぐやる、必ずやる、できるまでやる
5. 謙虚にして常に感謝と敬意を
6. 常に創造的な仕事を行なう
7. 現場に徹する
8. 素直に明るく、美しく

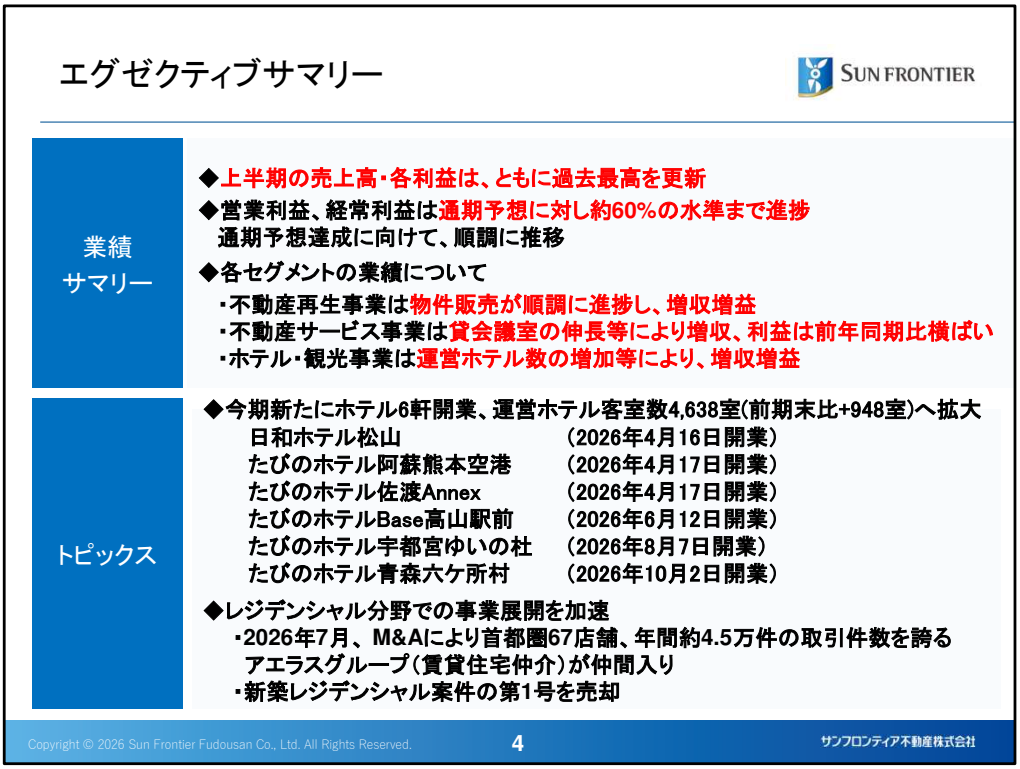
Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.



業績ハイライト

SUN FRONTIER

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



中計2年目となる今期上半期は、売上と利益が共に過去最高を更新いたしました。
利益ベースでは通期予想の60%水準に達しています。
トピックスとしては、ホテル運営事業で今期6軒が開業し、客室数は4,638室に達しました。
また首都圏67店舗で年間4万5千件の取引実績を有する住宅賃貸の仲介会社アエラスグループが仲間入りしました。
引き続き当社グループは、経営理念の実践を通し、グループの企業価値の最大化と社会課題の解決に努めてまいります。

業績サマリー

SUN FRONTIER

着実に物件売却を遂行、不動産サービス・ホテル運営も堅調に推移し、増収増益

（百万円）	26年3月期 第2四半期	27年3月期 第2四半期	前年同期比 増減額	前年同期比 増減率	27年3月期 通期予想	27年3月期 進捗率
売上高	58,232	78,234	+20,001	+34.3%	130,000	60.2%
売上総利益	20,078	24,127	+4,049	+20.2%	42,839	56.3%
販売費及び一般管理費	5,947	7,485	+1,538	+25.9%	14,689	51.0%
営業利益	14,130	16,641	+2,511	+17.8%	28,150	59.1%
経常利益	13,614	15,457	+1,843	+13.5%	26,000	59.5%
経常利益率	23.4%	19.8%	-	▲3.6%pt	20.0%	-
当期純利益（※）	8,993	10,346	+1,353	+15.1%	17,400	59.5%

（※）親会社株主に帰属する当期純利益

	26年3月期 期末	27年3月期 第2四半期	前期比 増減額	前期比 増減率	27年3月期 通期予想
総資産	264,463	306,404	+41,941	+15.9%	-
自己資本	119,740	142,078	+22,337	+18.7%	-
自己資本比率	45.3%	46.4%	-	+1.1%pt	-
ROE	14.4%	-	-	-	13.1%
EPS（円）	327.76	180.88	-	-	304.20
1株当たり配当（円）	76.0	40.0	-	-	80.0

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

上半期の実績は、売上高782億円 売上総利益241億円 経常利益154億円、売上高経常利益率19.8% 自己資本比率46.4%となりました。
引き続き経営指標の達成を通じて、現行中計を完遂してまいります。

連結損益計算書

SUN FRONTIER

不動産再生事業が業績を牽引、ストック型事業も堅調に進捗

（百万円）	26年3月期 第2四半期	27年3月期 第2四半期	前年同期比 増減額	前年同期比 増減率	27年3月期 通期予想	27年3月期 進捗率
売上高	58,232	78,234	+20,001	+34.3%	130,000	60.2%
不動産再生事業	39,327	54,295	+14,967	+38.1%	85,300	63.7%
不動産サービス事業	8,359	9,129	+769	+9.2%	17,270	52.9%
ホテル・観光事業	9,733	11,871	+2,138	+22.0%	21,950	54.1%
その他	1,600	3,726	+2,126	+132.9%	7,480	49.8%
調整額	▲ 788	▲ 788	+0	-	▲ 2,000	-
売上総利益	20,078	24,127	+4,049	+20.2%	42,839	56.3%
不動産再生事業	13,090	15,655	+2,564	+19.6%	27,450	57.0%
不動産サービス事業	4,527	5,065	+538	+11.9%	9,060	55.9%
ホテル・観光事業	2,566	2,898	+331	+12.9%	5,040	57.5%
その他	439	995	+556	+126.6%	1,989	50.1%
調整額	▲ 546	▲ 488	+58	-	▲ 700	-
販売費及び一般管理費	5,947	7,485	+1,538	+25.9%	14,689	51.0%
営業利益	14,130	16,641	+2,511	+17.8%	28,150	59.1%
経常利益	13,614	15,457	+1,843	+13.5%	26,000	59.5%
当期純利益	8,993	10,346	+1,353	+15.1%	17,400	59.5%

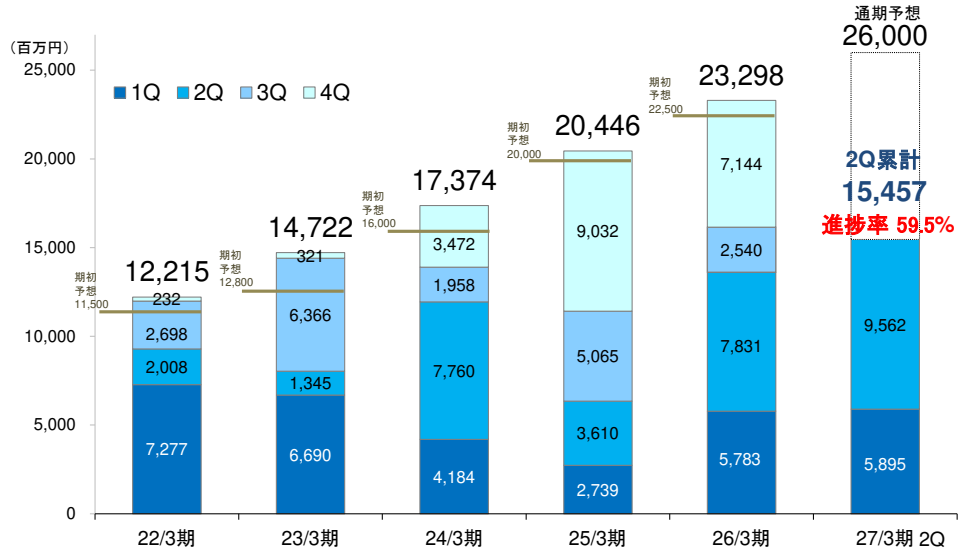
■不動産再生事業	売却件数は19件（前年同期比＋6件）と増加し、増収増益
■不動産サービス事業	貸会議室の伸長やアエラスグループのM&A等により、売上・売上総利益および販管費が増加
■ホテル・観光事業	大阪・関西万博の反動減を受けるも、前年同期比で運営ホテル数の増加等により、増収増益
■その他	2025年10月にM&Aにより加わった大竹建窓グループの業績が寄与し、大幅な増収増益

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

連結損益計算書です。
金利上昇下において不動産再生事業が前年同期比で、売上高 38.1%増 売上総利益19.6%増と、牽引しました。
一方、販管費では、人件費を中心に増大させ、前年同期比で25.9%増となりました。
引き続き、有為な人財を確保しながらコストコントロールに努めます。

直近5期の経常利益推移

上半期の経常利益は過去最高を更新、通期予想に対し59.5%と順調に進捗

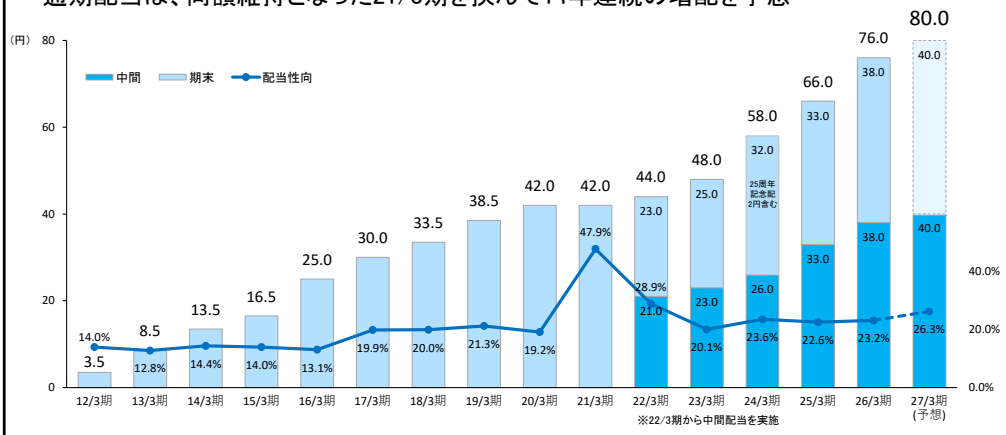


Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

四半期ごとの経常利益の推移です。
この第2四半期は、四半期ベースでも過去最高の実績でした。
引き続き四半期ベースの変動性を極力抑えつつ、安定的な成長に努めてまいります。

株主還元　−配当−

期初の予想通り、中間配当は40.0円（中間配当効力発生日：2026年12月1日）
通期配当は、同額維持となった21/3期を挟んで14年連続の増配を予想



株主還元の基本方針	①長期的かつ安定的な利益還元に努める ②将来の成長に向けて積極果敢に挑戦する投資資金を確保する ③財務基盤の安定性を維持する

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

配当については、期初予想通りです。
同額維持となった21/3期を挟み14年連続の増配を予想しています。
引き続き、株主還元と積極投資を両立させ、財務基盤の安定化を図ってまいります。

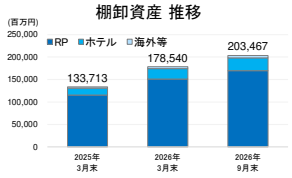
連結貸借対照表

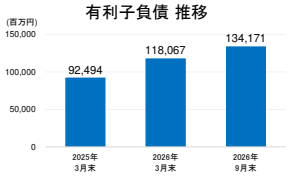
SUN FRONTIER

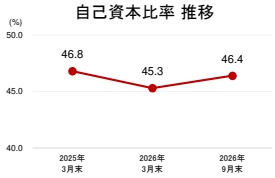
リプランニング物件の順調な販売進捗等により現預金が増加
仕入れ・商品化およびホテル開発の工事進捗により棚卸資産・有利子負債が増加
期初実施した伊藤忠商事への第三者割当増資と利益積み上げにより株主資本が増加

（百万円）	26年3月期 期末	27年3月期 第2四半期	増減額
流動資産	225,705	263,901	+38,196
現金及び預金	39,274	51,389	+12,115
棚卸資産	178,540	203,467	+24,926
内訳）RP事業	150,895	169,517	+18,622
ホテル	23,126	28,480	+5,353
海外等	4,518	5,469	+951
その他流動資産	7,890	9,044	+1,154
固定資産	38,758	42,503	+3,744
有形固定資産	26,246	28,507	+2,261
無形固定資産	3,342	4,898	+1,555
投資その他の資産	9,170	9,097	▲72
資産合計	264,463	306,404	+41,941

（百万円）	26年3月期 期末	27年3月期 第2四半期	増減額
流動負債	30,703	36,731	+6,027
短期借入金等	10,373	13,147	+2,774
その他流動負債	20,329	23,583	+3,253
固定負債	113,375	126,979	+13,604
長期借入金	102,556	115,916	+13,360
社債	5,102	5,102	+0
その他固定負債	5,716	5,960	+243
負債合計	144,078	163,710	+19,631
株主資本	118,243	140,112	+21,869
その他	2,141	2,581	+440
純資産合計	120,384	142,694	+22,309
負債・資本合計	264,463	306,404	+41,941







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3,064億円と今年3月末比、419億円増加させました。
この主因は、資本業務提携に基づく伊藤忠商事に対する第三者割当増資（134億円）、不動産再生事業による順調な販売進捗や、仕入と商品化による有利子負債の増加（161億円）です。
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高くご評価いただいており、伊藤忠商事との資本業務提携も含めた投資余力を背景に積極的な成長投資に取り組んでまいります。

事業別業績

不動産再生事業

SUN FRONTIER

販売好調による売却件数増加に伴い大幅な増収増益、通期予想に対して順調に進捗

（百万円）	26年3月期 第2四半期	27年3月期 第2四半期	前年同期比 増減額	前年同期比 増減率	27年3月期 通期予想	27年3月期 進捗率
売上高	39,327	54,295	+14,967	+38.1%	85,300	63.7%
リプランニング事業	37,570	51,796	+14,226	+37.9%	81,100	63.9%
賃貸ビル事業	1,757	2,498	+741	+42.2%	4,200	59.5%
売上総利益	13,090	15,655	+2,564	+19.6%	27,450	57.0%
リプランニング事業	12,600	15,100	+2,499	+19.8%	26,350	57.3%
賃貸ビル事業	489	555	+65	+13.3%	1,100	50.5%
セグメント利益（※）	11,802	14,258	+2,455	+20.8%		
リプランニング事業	11,312	13,702	+2,390	+21.1%		
賃貸ビル事業	489	555	+65	+13.3%		
セグメント利益率	30.0%	26.3%	-	▲3.8%pt		
リプランニング事業	30.1%	26.5%	-	▲3.7%pt		
賃貸ビル事業	27.9%	22.2%	-	▲5.7%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）　19件（内、RP16件、新築2件、NY1件）。前年同期比＋6件
（平均事業期間）　657日（前年通期比▲217日）。新築・NYを除くと平均535日

■賃貸ビル事業　物件仕入れの進捗に伴う棚卸資産の増加等により、増収増益

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

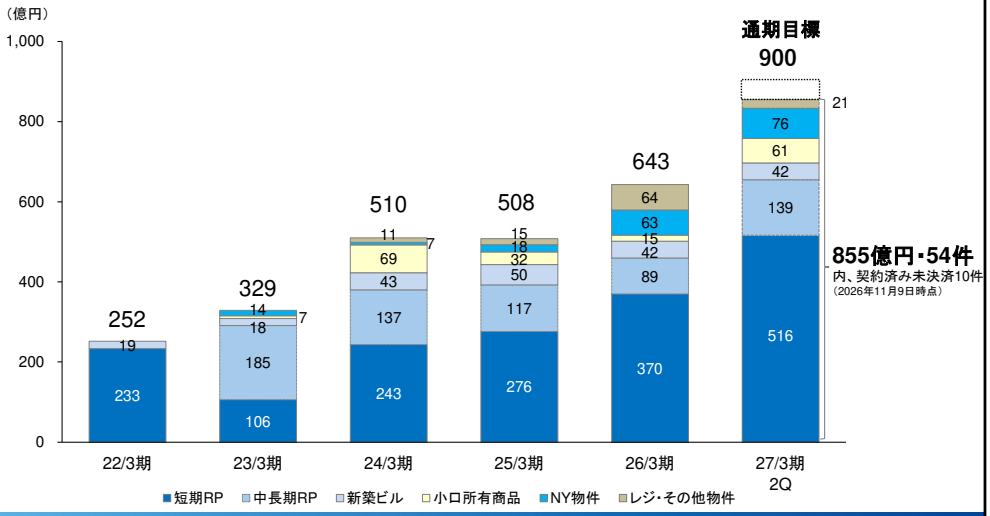
続いて、事業別業績です。
コア事業のリプランニング事業のセグメント利益率は26.5%と前年同期比 3.7%ポイント悪化させましたが、事業環境の変化に即し、付加価値に基づく高い利益率を維持しながら事業期間の短縮に努めております。

事業別業績

仕入れ目標 - オフィス・レジデンシャル事業 -

SUN FRONTIER

契約済み未決済の物件を含む仕入れ額は855億円
今期の仕入れ目標900億円に向けて、9割超と順調な進捗



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

サンフロンティア不動産株式会社

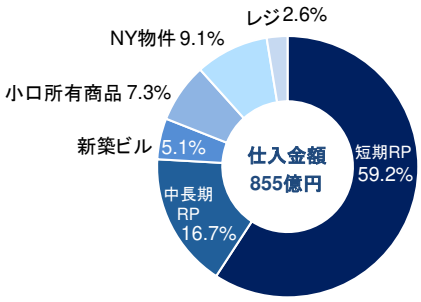
物件の仕入です。
上半期の段階で通期目標の95%に達したため、また金利変動リスクを抑制するため、仕入基準を更に厳しく修正いたしております。

事業別業績

不動産再生事業 – 仕入れ・棚卸残高 -

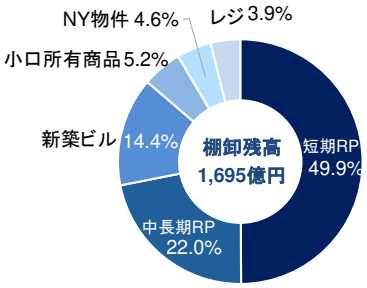
上半期における仕入および棚卸残高の内訳

仕入金額内訳



■ 54件855億円の仕入れを実施
（10件135億円の契約済み未決済案件含む）
■ 前年同期の仕入実績：35件500億円
（10件122億円の契約済み未決済案件含む）

棚卸残高内訳



■ 2Q末在庫数　107件（対前年同期+28件）
■ 新築ビル・NY・レジ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.

左側は上半期の仕入額855億円の商品別内訳です。
右側は上半期末 現在の棚卸資産1,695億円を構成する商品別比率です。
この2つのグラフから① 短期と中長期のポートフォリオバランス ② 商品の多様性 ③ 新規事業の拡大の三点についてハイライトさせていただきます。

事業別業績

不動産再生事業　- 棚卸資産と物件売却益推移 -

SUN FRONTIER

多様化するフロー型事業へバランスよく積極的に投資

	23/3期（実績）	24/3期（実績）	25/3期（実績）	26/3期（実績）	27/3期（見込）
物件売却売上	617億円	537億円	717億円	724億円	811億円
物件売却原価	449億円	361億円	503億円	490億円	547億円
事業利益　※	168億円 RP　153億円 ホテル　15億円	176億円 RP　155億円 ホテル　21億円	214億円 RP　205億円 ホテル　9億円	234億円 RP　234億円 ホテル　0億円	263億円 RP　263億円 ホテル　0億円
利益率	27.2%	32.8%	29.8%	32.3%	32.4%
期中仕入＋工事等	477億円	628億円	772億円	938億円	1,050～1,100億円
期末棚卸資産残高	801億円	1,068億円	1,337億円	1,785億円	2,288～2,338億円

翌期売却／期中売却／持越／継続保有

売却は好調を維持。仕入活動強化の成果が出始め、残高が増加

計画通りに売却を行ないつつ、積極的な投資によって残高が増加

高い利益率で売却を進め、中計達成に寄与するとともに、将来に向けて積極的に投資

新中計の下、成長を継続。新築ビル開発、NYリブランニング、不特法販売を推進

伊藤忠商事との共同投資も推進し、物件規模の拡大やアセットタイプの多様化を図る

27/3期末残高（見込）	売上総利益率（想定）	売上高（想定）	棚卸資産の含み益（想定）
2,288～2,338 億円	25～30%	3,050～3,340億円	762～1,002億円

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

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

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。
ご覧の実績に基づき、今年度も業績予想を達成しつつ、将来の業績基盤となる右下の棚卸資産の含み益を蓄積してまいります。

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

貸会議室の伸長やアエラスグループのM&A等により売上高および売上総利益が増加、セグメント利益は前年並みで推移

（百万円）	26年3月期 第2四半期	27年3月期 第2四半期	前年同期比 増減額	前年同期比 増減率	27年3月期 通期予想	27年3月期 進捗率
売上高	8,359	9,129	+769	+9.2%	17,270	52.9%
PM/BM/仲介事業等	5,514	5,872	+357	+6.5%	11,250	52.2%
貸会議室	2,844	3,256	+411	+14.5%	6,020	54.1%
売上総利益	4,527	5,065	+538	+11.9%	9,060	55.9%
PM/BM/仲介事業等	3,533	3,842	+309	+8.8%	7,540	51.0%
貸会議室	994	1,222	+228	+23.0%	1,520	80.5%
セグメント利益	4,520	4,496	▲23	▲0.5%		
PM/BM/仲介事業等	3,533	3,283	▲250	▲7.1%		
貸会議室	986	1,212	+226	+22.9%		
セグメント利益率	54.1%	49.3%	-	▲4.8%pt		
PM/BM/仲介事業等	64.1%	55.9%	-	▲8.2%pt		
貸会議室	34.7%	37.2%	-	+2.6%pt		

■PM/BM/仲介事業等
（PM） PM受託棟数は580棟と前期末比で21棟増加したこと等により、増収増益
（BM） 前年同期に比べ、受託棟数増加等により増収も、外注費・システム費用等増加により減益
（売買仲介） 前年同期に比べ、取扱数は増加するも前年同期の大型案件の反動等により、減収減益
（オフィス賃貸仲介） 自社RP案件のリーシングは進捗したものの外部案件の取扱数の減少等により、減収減益
（住宅賃貸仲介） 当第2四半期に実施したM&Aによりアエラスグループⅴが仲間入りし、売上増加に寄与
（滞納賃料保証） 新規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る運営面積の増加や利用料の改定に加え、大型案件の継続受注やリピーターの増加等により、前年同期比で増収増益

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。
7月に新しく加わったアエラスグループの有する優秀な人財と首都圏67店舗のネットワーク、顧客基盤を活かすと同時に、住宅事業において相乗効果を目指します。

事業別業績

ホテル・観光事業

SUN FRONTIER

宿泊市場全体は堅調に推移し、運営ホテル増加等により、増収増益

（百万円）	26年3月期 第2四半期	27年3月期 第2四半期	前年同期比 増減額	前年同期比 増減率	27年3月期 通期予想	27年3月期 進捗率
売上高	9,733	11,871	+2,138	+22.0%	21,950	54.1%
ホテル開発	0	11	+11	-	0	-
ホテル運営等	9,733	11,860	+2,127	+21.9%	21,950	54.0%
売上総利益	2,566	2,898	+331	+12.9%	5,040	57.5%
ホテル開発	▲ 27	9	+37	-	0	-
ホテル運営等	2,594	2,888	+293	+11.3%	5,040	57.3%
セグメント利益	2,291	2,421	+129	+5.6%		
ホテル開発	▲ 127	▲ 217	▲89	-		
ホテル運営等	2,419	2,638	+219	+9.1%		
セグメント利益率	23.5%	20.4%	-	▲3.2%pt		
ホテル開発	-	-	-	-		
ホテル運営等	24.9%	22.2%	-	▲2.6%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)、宇都宮(201室)、六ケ所村(210室)が新規開業済み
さらに、豊川、酒田、秋田の3ホテルが今期中に開業予定

■ホテル運営事業

（運営状況） 大阪・関西万博の反動減等、地域別に濃淡が見られるものの運営ホテル全体では堅調に推移し、
昨年度開業したホテルの収益寄与等により前年同期比で増収増益

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

ホテル・観光事業では、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。
また運営事業では、宿泊客の皆様にスタッフの心が温かく、楽しくおもてなしするご滞在をお約束し、地元の生活者の皆様と共に地元の資源を活用し、地域に「元気」を創出してまいります。

事業別業績

その他 （建設事業・海外開発事業等）

SUN FRONTIER

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 第2四半期	27年3月期 第2四半期	前年同期比 増減額	前年同期比 増減率	27年3月期 通期予想	27年3月期 進捗率
売上高	1,600	3,726	+2,126	+132.9%	7,480	49.8%
売上総利益	439	995	+556	+126.6%	1,989	50.1%
セグメント利益	408	774	+365	+89.6%		
セグメント利益率	25.5%	20.8%	-	▲4.7%pt		

■建設事業

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、前年同期比で増収増益

■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80%超が販売契約済（2026年9月末日時点）
2026年9月に上棟し、2027年度上半期の竣工に向けて工事が進捗中

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

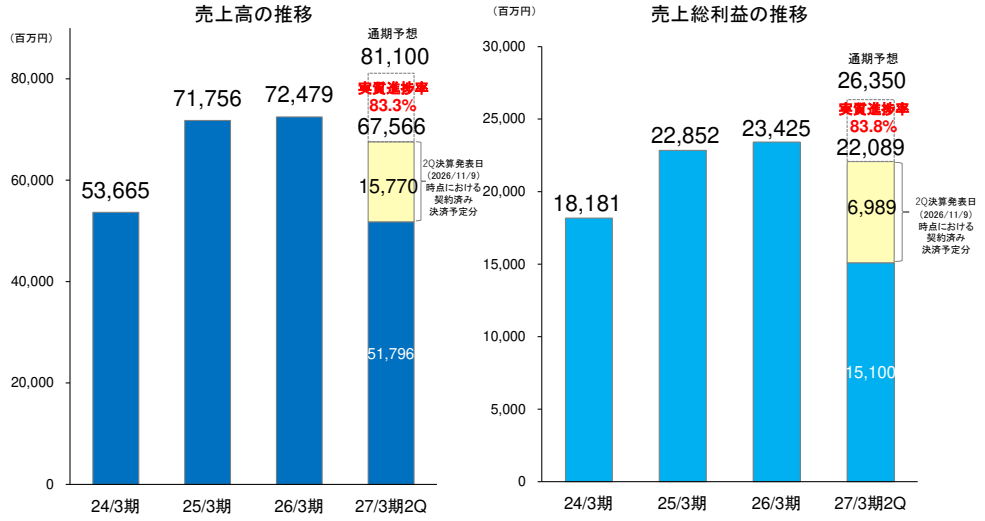
最後に建設事業では、大竹建窓グループが昨年10月にグループに入ってから丁度一年経ちました。
引き続き、人財面や業務面において当社フィロソフィを基軸に相乗効果を追求してまいります。
また、海外開発事業では、ベトナム事業の第2号分譲マンションプロジェクトにおいて、総戸数の80％超が販売契約済みとなっています。
来年度上半期の竣工に向けて、工事は順調に進捗しております。

フロー型事業の業績推移

（RP事業、ホテル開発事業、海外開発事業の販売用不動産売却の合計）

SUN FRONTIER

契約済み物件売却を含めると、実質的に通期の売上総利益予想に対し80%超の進捗



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

サンフロンティア不動産株式会社

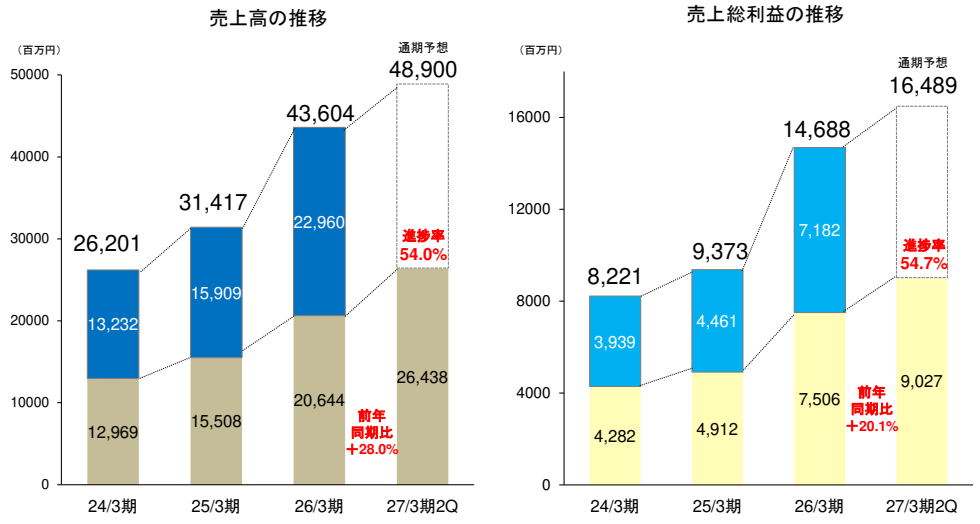
ここから続く3枚のスライドは一体としてご覧ください。
まずこのページは、フロー型事業の高い収益力と安定性を示しております。

ストック型事業の業績推移

（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）

SUN FRONTIER

増収増益を継続。売上、売上総利益ともに、当第2四半期も過去最高を更新



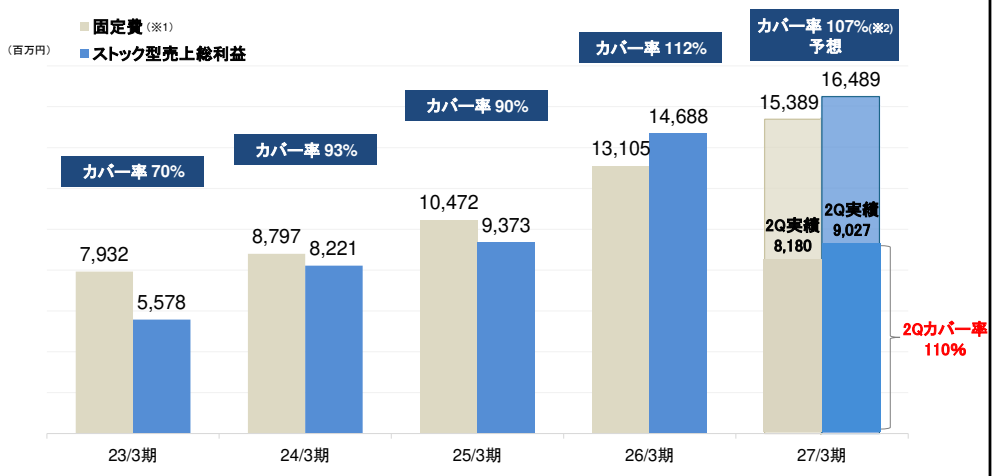
Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

次にこのページは、ストック型事業の高い成長スピードと共に高い収益力の維持を示しています。

ストック型事業（安定型事業）によるカバー率

SUN FRONTIER

ストック型事業の売上総利益により固定費をカバーする構造を実現



（※1）固定費 = 販売費及び一般管理費 - 販売手数料 + 支払利息
（※2）カバー率 = ストック型売上総利益 ÷ 固定費

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

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前期に続き上回る見通しです。
このように事業成長を継続する中でポートフォリオの安定性が高まっており、事業と人財が共振した成長力を強化してまいります。



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各事業における取り組みの状況などにつきまして
ご説明させていただきます。

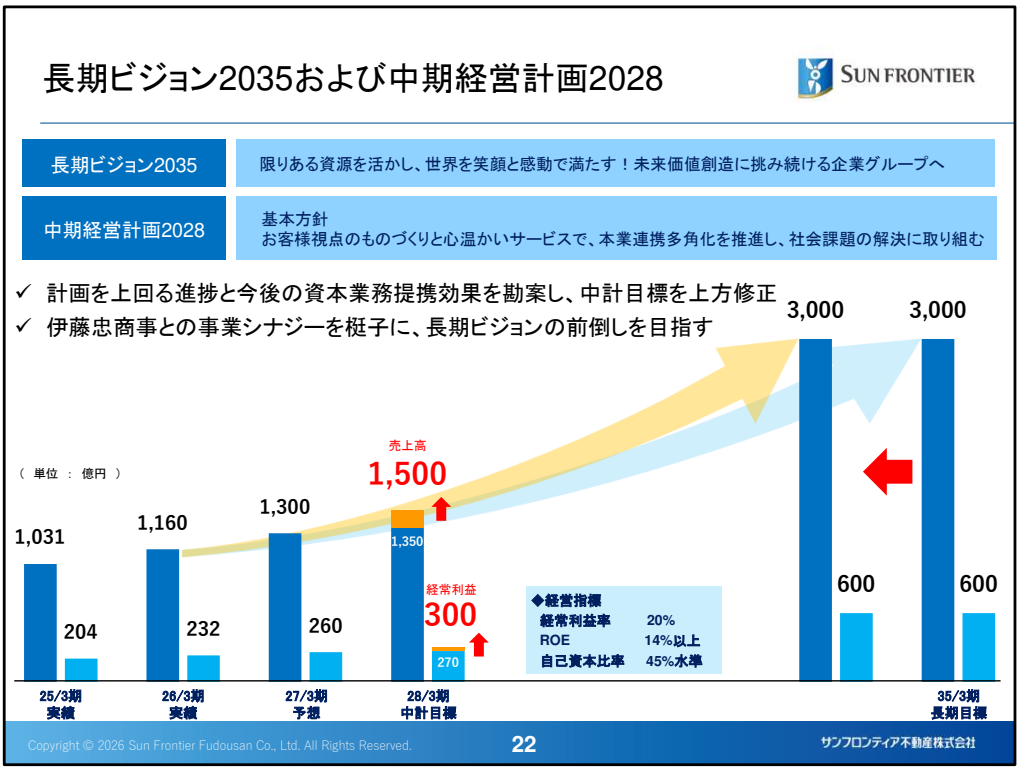
事業環境認識

SUN FRONTIER

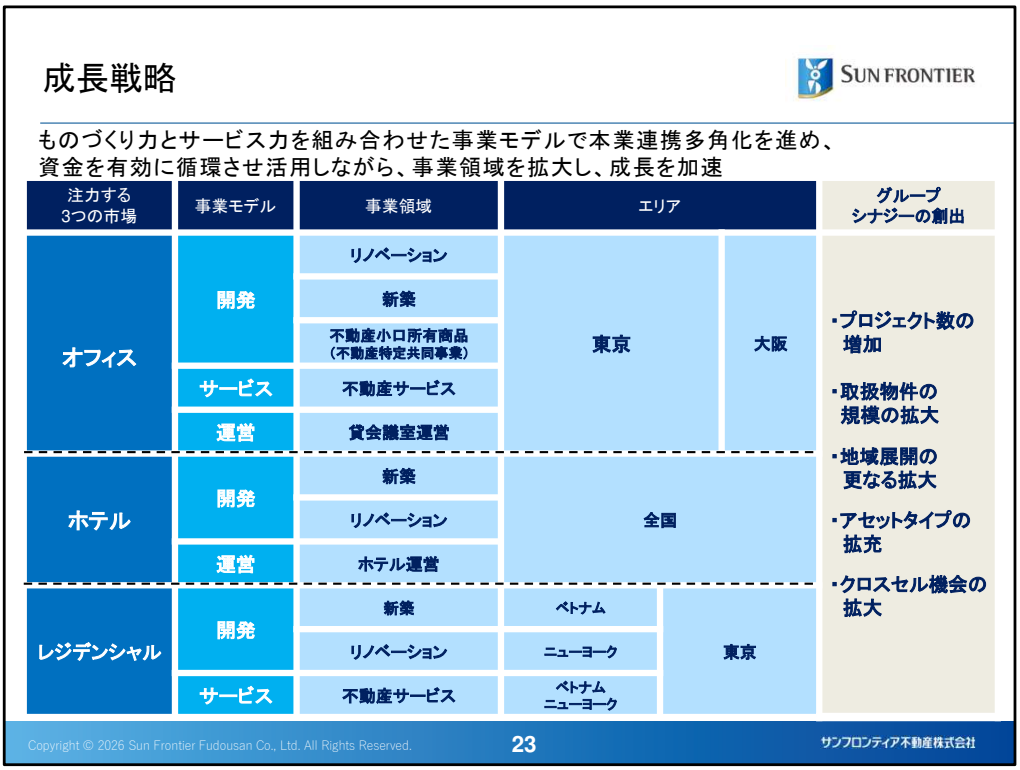
1. 世界経済は、AI関連投資が成長を支える一方、中東情勢や高金利の継続による下振れリスクを警戒
◆AI関連投資の拡大や関連株の上昇が続く一方、成長期待の変化に伴う株価の急変に注意
◆中東紛争の長期化によるエネルギー価格の高止まりや、高金利による企業の利払い負担増加が懸念
2. 日本経済は、設備投資などが下支えするも、金利・物価上昇が企業収益や消費に与える影響に留意
◆政策金利は31年ぶりの水準となる1.25%に上昇。企業の借入負担や不動産投資需要への影響を注視
◆人件費・建築費等の上昇が続くなか、付加価値創出や生産性向上による収益力の維持・向上が必要
3. 都心5区のオフィス市場は空室率低下と賃料上昇が続く一方、不動産投資市場では物件選別が強まる
◆2026年9月の平均空室率は1.85%、平均賃料は23,985円/坪となり、オフィス需給はタイトな状況が継続
◆賃料上昇が物件の収益向上を支える一方、金利上昇による投資需要や取引価格への影響を注視
4. ホテル・観光市場は、訪日客数が前年を下回る一方、旅行消費額は増加
◆2026年7～9月の訪日外客数は、中国からの訪日客減少等が影響し、964万人（前年同期比4.8%減）
◆2026年7～9月の訪日旅行消費額は、一人当たり消費額が増加し、2兆2,076億円（前年同期比3.2%増）

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

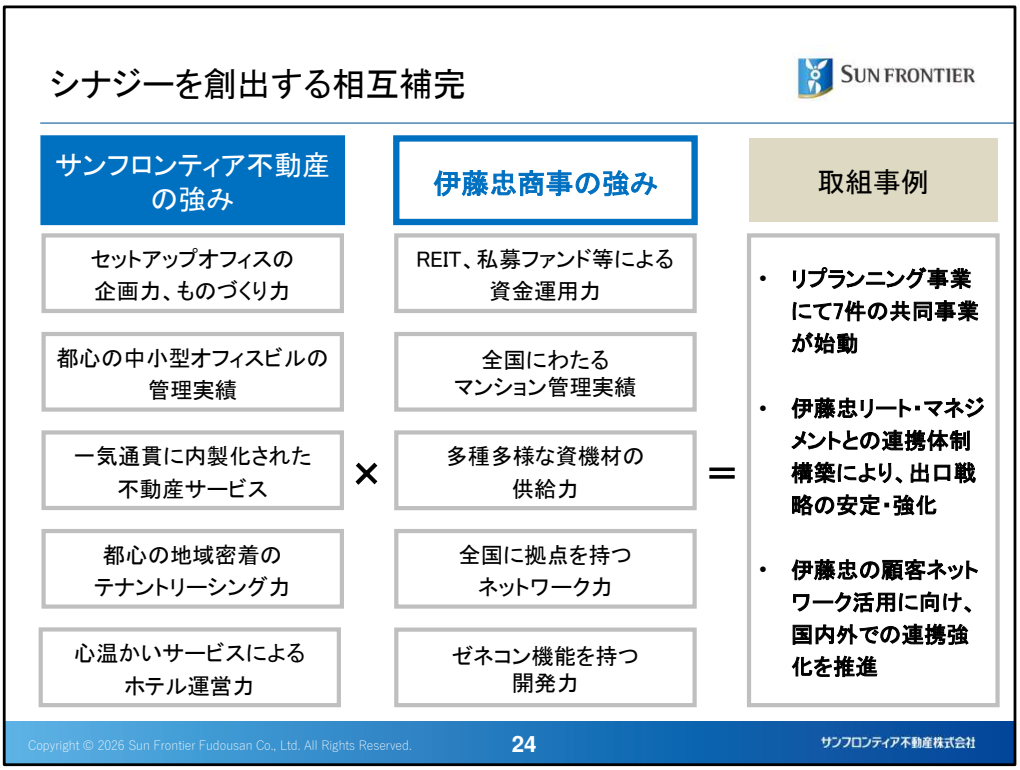
まず、現在の事業環境について、こちらに纏めております。
世界経済は、AI関連投資が成長を支える一方、中東情勢や金利上昇の影響等もあり、景気の下振れリスクに警戒が必要な状況にあります。
また、直近では、アメリカの中間選挙を経て世界的に株式市場の不安定さが増幅している点、今後の信用市場への影響についてもよく注視していく必要があると思います。
日本経済も同様に、足元は堅調ながら、先行き不透明感が増してきています。
人件費や建築費、金利コストの上昇に負けない付加価値の創出と、生産性の向上が一段と求められるものと考えております。
そのような中、都心5区のオフィスビル市場では、空室率の低下と賃料の上昇が続き、賃貸市況は引き続き堅調です。
一方、不動産投資市場では金利上昇の影響などもあり、立地条件やアセットタイプによって、物件選別の動きが強まりつつあります。
ホテル・観光市場では、訪日外客数が中国の影響で前年比減とはなっていますが、一人当たり消費額は上昇しており、全体的には今後も底堅く、堅調な状態が続くものと考えています。
引き続き、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備えながら、計画に沿って着実に事業を進めてまいります。



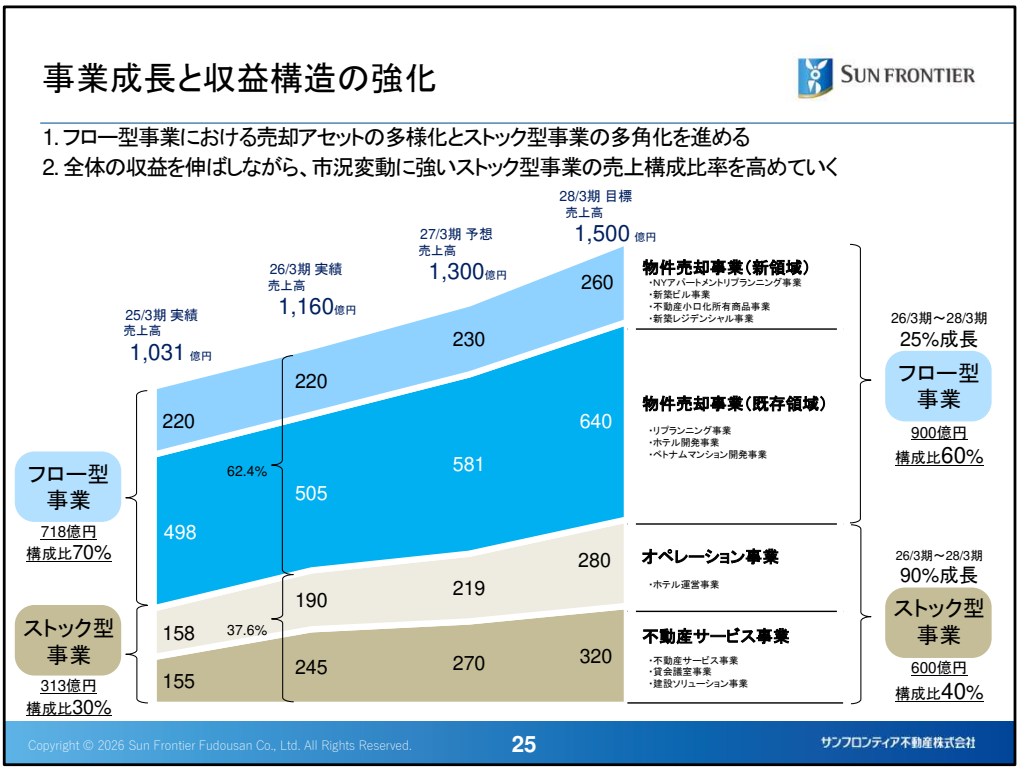
次に、こちらは現在取り組んでおります、長期ビジョンと中期経営計画の概要です。
中期計画では、「お客様視点のものづくりと心温かいサービスで、本業連携多角化を推進し、社会課題の解決に取り組む」こと。
これを基本方針に据えて、各種戦略、施策を実行しています。
最終年度2028年3月期には売上高1,500億円、経常利益300億円を達成してまいります。
また、長期目標につきましても、伊藤忠商事との提携等を梃子にして成長加速を図り、目標達成時期の前倒しを目指して参ります。



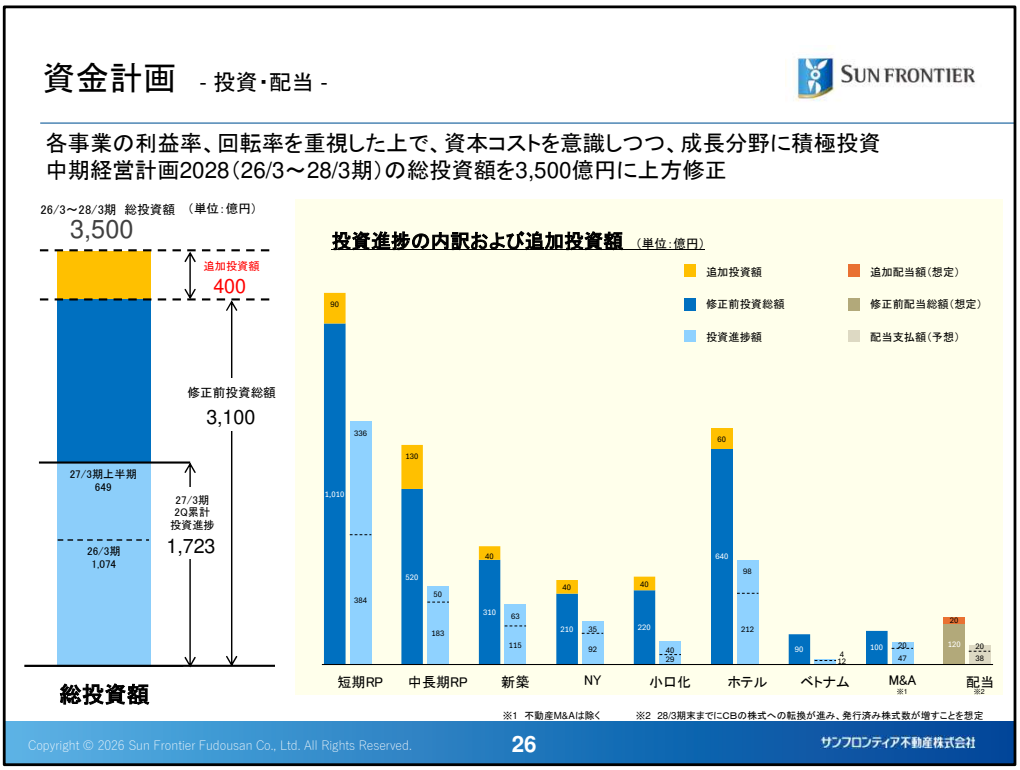
こちらは、現行中計における成長戦略の概要です。
引き続き、注力する3つの市場。オフィス、ホテル、レジデンシャルの分野において、建築面での「ものづくり力」と各種不動産サービスやホテル運営等における「サービス力」を掛け合わせた事業モデルで多角化を進め、成長拡大を図ってまいります。
また、併せて、伊藤忠商事やグループ各社との事業シナジーを最大限発揮し、案件の数と規模とアセットの多様化、また地域展開の拡大等を推進してまいります。



こちらは、伊藤忠商事との提携における具体的な取り組み事例です。
オフィスビルの再生事業においては、現在、7件の共同投資PJに取り組んでおります。
また、伊藤忠リート・マネジメント社他、伊藤忠グループのネットワークの活用を通し、RP物件の販売戦略面での連携強化なども行ってきております。



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です。
まず、物件売却が主体とな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おります。
一方、不動産サービスやホテル運営等のストック型事業では、関連分野での多角化を進めています。
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％増を見込んでいます。
それによって、売上に占めるストック型事業の構成比を10ポイント引き上げ、中計最終年度には40％にしていく計画です。
なお、前期の実績では、ストック型事業の売上比率は、37.6％の水準まで上がってきています。



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、3,500億円に引き上げています。
今期上半期までの投資の実績は累計で1,723億円となっておりますが、契約分まで含めますと1,900億円強まで投資が進んでいます。
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など、資本コスト面も重視しつつ、先々の成長へ向けて積極的に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、各事業における最近の取り組みについてご説明させていただきます。
フロー型事業、ストック型事業。
それぞれ少し具体的な事例も交えながら、お話させていただきます。

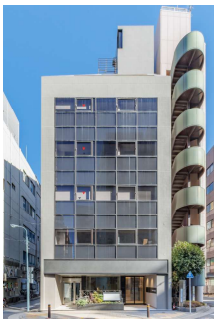
フロー型/オフィス　リプランニング事業

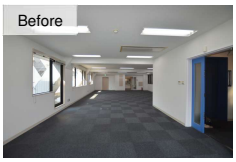
都心の不動産再生を軸に、新たな価値創出に挑戦

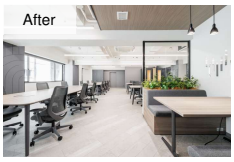
SUN FRONTIER

既存ビルの魅力を活かし、快適なオフィス空間の創出と環境性能・収益性の向上を実現

【リプランニング事業の事例】







【中央区日本橋小伝馬町 一棟収益ビル】
鉄筋コンクリート造、陸屋根、地下1階地上7階建
・ビル前面からの採光を活かし、明るく開放的な内装を演出
・地下の店舗区画をオフィスへコンバージョンし、収益性を向上
・一棟全体で空調更新や照明のLED化を行い、BELS認証★5取得

【都心5区および隣接区における取組実績】



該当エリア以外：83棟

物件販売累計実績

559棟

○リプランニング　547棟
新築ビル8棟を含む
（大阪でも新たに2棟商品化中）
○不動産小口所有商品　12棟

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

サンフロンティア不動産株式会社

まず、フロー型のリプランニング事業です。
直近の事例として、１件、スライドの左側に掲載のビルについてご紹介させていただきます。
このビルは、中央区にある7階建てのオフィスビルになります。
地下1階部分は飲食店舗になっていましたが、用途としてマッチしていなかったことから、オフィス用途にコンバージョンし、セットアップ・オフィスを作りました。
また、ビル全体の空調更新や照明機器のLED化などを行い、環境性能を高める工事も行いました。
それにより、BELS認証で星5つの評価を取得することができました。
お蔭様でテナント入居も順調に進み、賃料収入が増加し、高稼働、高収益、そして高環境性能のビルとして販売させていただくことができました。

フロー型/オフィス　新築ビル事業

不動産再生で培ったノウハウを、新築ビル開発へ展開

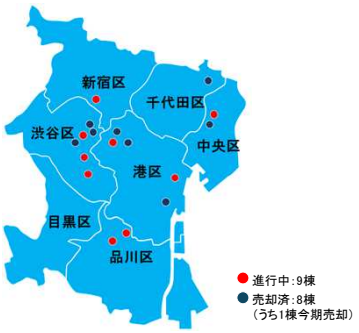
SUN FRONTIER

セットアップオフィスの知見を設計段階から活かし、お客様に永く選ばれるオフィスを創出

【新築ビル事業の事例】



【新築ビル事業の展開】



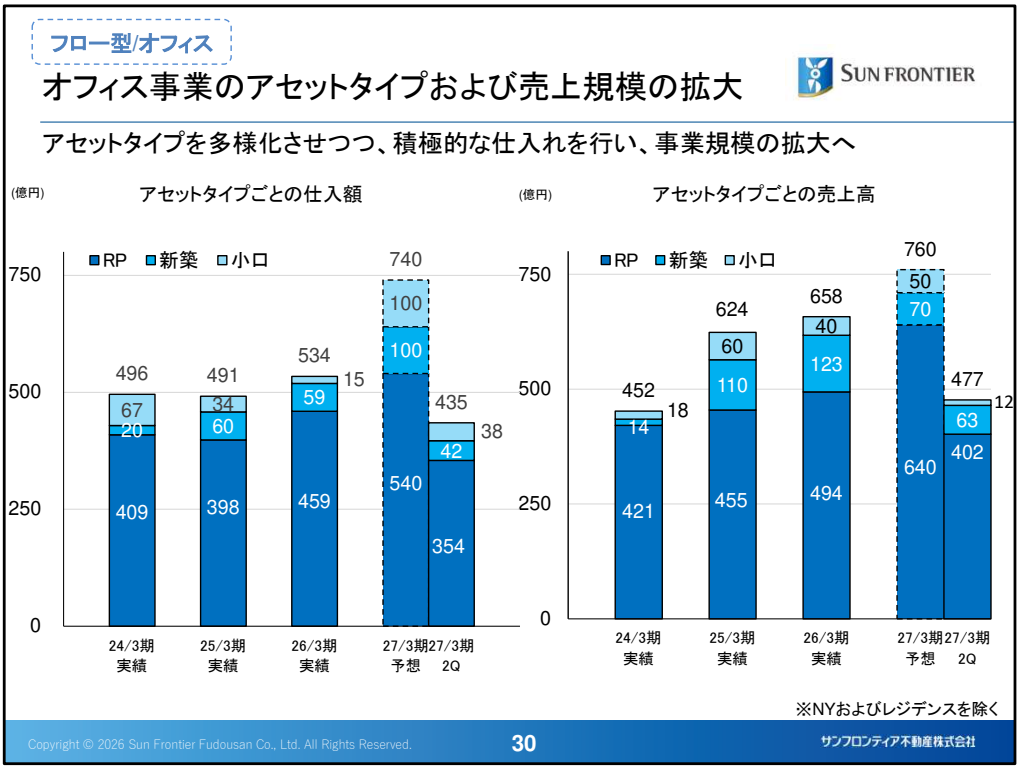
【中央区日本橋 一棟収益ビル】
鉄骨造、陸屋根、地上13階建
・足元から天井までガラス窓を設け、開放的な執務空間を演出
・ルーフトップテラスを造るなど、リフレッシュや交流のきっかけとなる場を創出
・建物の省エネ性能を高め、環境認証（ZEB Ready）を取得

【新築ならではのオフィスづくり】
リプランニングで培ったオフィスづくりのノウハウを、
建物の設計段階から反映。
新築ならではの自由度を活かし、開放的な執務空間や
屋上テラス、環境性能に優れた設備などを一体的に計画。
働く人にとって快適で、永く選ばれるオフィスを創出します。

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

サンフロンティア不動産株式会社

次に、オフィスビルの新築事業です。
不動産再生による付加価値創出のノウハウを活かしながら、都心5区において新築ビルの開発を行っております。
特に、当社が得意とするセットアップオフィスの知見を設計段階から活かした、当社独自のビルづくりを行っています。
左側の写真は日本橋で新築したビルですが、今年3月に竣工し6月に売却が完了しております。
新築ならではのアイコニックな外観と優れた機能性に加え、環境性能の面でも付加価値の高いビルになっています。
このビルでは、竣工と同時にセットアップ・オフィスをつくり、入居する企業が速やかに、オフィスを使用できる状態にしました。
お陰様で順調にテナント入居が進み、ビルの購入者様にもご満足頂き、お引渡しすることができました。
また、右側の図は、新築ビル事業のこれまでの実績と現在取り組んでいるPJの立地を示しています。
これまで、累計８件を新築し売却しております。
また、現在９件のPJが進行中です。



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、棒グラフの中で色分けして、表しています。
引き続き、既存ビルの再生案件が中心とはなりますが、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る所存です。

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

SUN FRONTIER

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

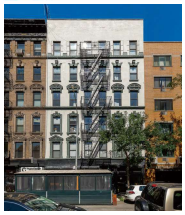




第1号案件：西落合防音マンション　7月売却
RC造壁式構造　4階建
1K：11戸、2DK：1戸、2LDK：1戸

【NYアパートメントリプランニング事業】
築年数100年超のアパートメントの内装設備等のリプ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　**2026年9月上棟**
1LDK：22室、2LDK：176室、3LDK：4室

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

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。
取り組み状況としては、東京では賃貸マンションの新築・再生で11棟、ニューヨークではアパートメントビルの再生で16棟、ベトナムでは2棟目となる分譲マンションの開発を進めております。
なお、東京のレジ物件では、７月に新築の防音マンションを1棟売却しております。
また、ベトナムのマンション建築では9月に上棟を終え、来年5月の竣工に向けて順調に工事が進んでおります。
販売も、既に9割程度完了しています。

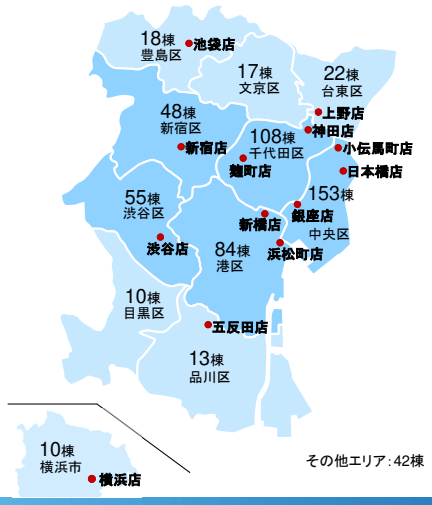
ストック型/オフィス　賃貸仲介/プロパティマネジメント

事業部間の連携を強化し、顧客基盤を拡大

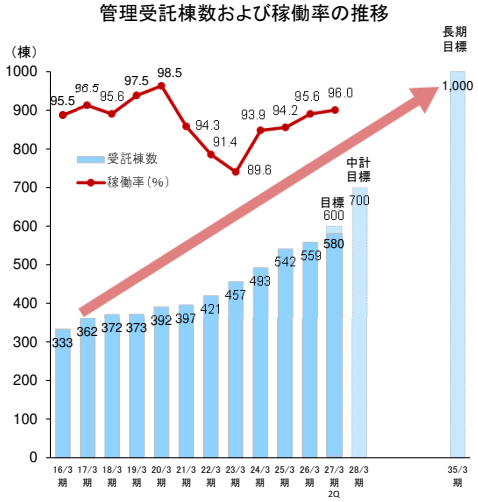
SUN FRONTIER

地域密着型の支店網を活かしたサービス内容の拡充により、PM受託棟数を拡大

各支店およびPM受託棟数の分布



管理受託棟数および稼働率の推移



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

続いて、ここからは、ストック型事業の状況について、お話させて頂きます。
まずは、リーシングとＰＭ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。
現在都心5区を中心に13店舗、配置しています。
また、PM部門ではこの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。
現在の受託棟数は580棟ですが、それを今期中に600棟へ、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。

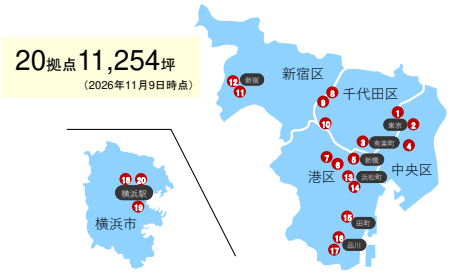
ストック型/オフィス　貸会議室事業

新拠点の開発と顧客基盤の増強で事業拡大へ

SUN FRONTIER

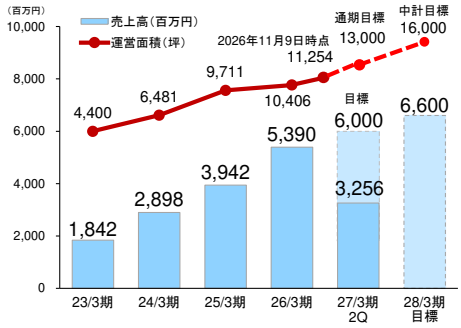
積極的に新拠点を開発。多様なニーズに沿った提案と心温かいサービスで、顧客基盤を増強

◆ビジョンセンター　拠点分布

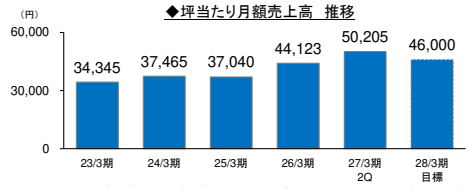


東京・八重洲・丸の内エリア		
①	東京八重洲	324坪
②	東京駅前 ※2026.4増床	353坪
③	有楽町	138坪
④	東京京橋	782坪
新橋・虎ノ門エリア		
⑤	新橋	390坪
⑥	東京虎ノ門	776坪
⑦	虎ノ門溜池山王	443坪
赤坂・市ヶ谷エリア		
⑧	市ヶ谷 ※2026.4増床	613坪
⑨	市ヶ谷駅前 ※2026.4オープン	349坪
⑩	赤坂（永田町）	248坪
新宿エリア		
⑪	新宿マインズタワー	687坪
⑫	西新宿	789坪
田町・品川・浜松町エリア		
⑬	グランデ東京浜松町	1,456坪
⑭	浜松町	431坪
⑮	田町	954坪
⑯	品川アネックス	444坪
⑰	品川	641坪
横浜・みなとみらいエリア		
⑱	横浜（西口）	558坪
⑲	横浜みなとみらい	427坪
⑳	横浜（東口）※2026.10オープン	451坪

◆売上高、ビジョンセンター運営面積　推移



◆坪当たり月額売上高　推移

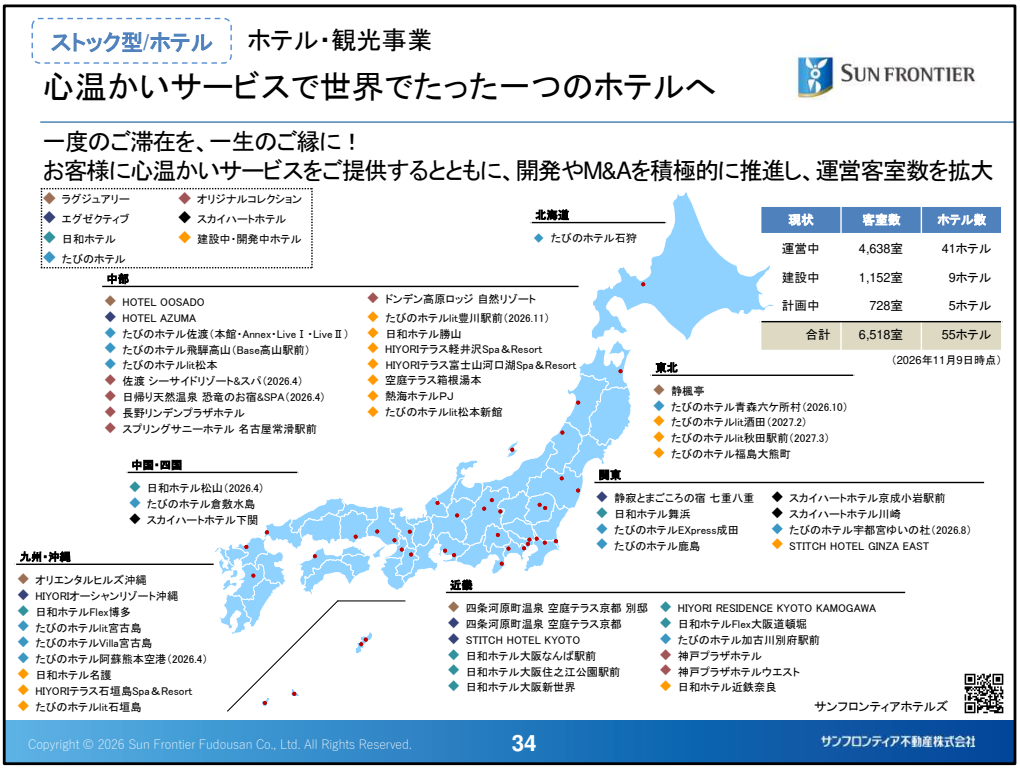


※坪あたり売上高は、会議室の室料、ケータリング料等の合計を運営面積で割った数値

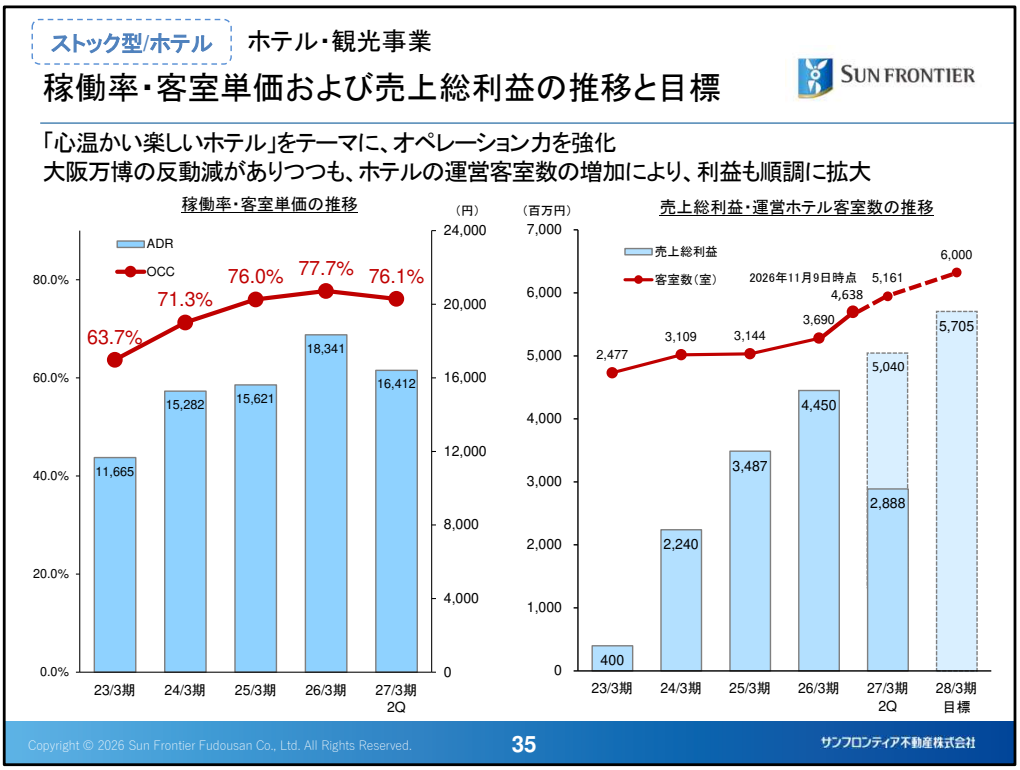
Copyright © 2026 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

サンフロンティア不動産株式会社

続いて、貸会議室事業です。
こちらも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。
直近では、10月に横浜地区で2件目となる拠点が新規開業し、運営施設数は全部で20拠点、総面積は11,254坪になっています。
今期の目標は13,000坪ですが、その先中計では16,000坪へと拡大していく計画です。



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、41軒、4,638室となっています。
また、11月15日に1軒、「たびのホテルlit豊川駅前」がオープン予定です。
客室数は112室です。
今期は豊川も含めてあと3軒、計523室の開業を予定しておりまして、来年3月には合計44軒、5,161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、合計55ホテル、客室総数6,518室の規模まで拡大していく見込みです。



こちらのスライドでは、左側に当社ホテル全体の「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。
前期は、「稼働率と客室単価」が過去最高となりましたが、今期見通しにおいては、前年比で、やや低下することを想定しています。
これは、昨年の大阪万博効果に対する反動減や今期新規ホテルの開業が10軒ほどあり、全体の稼働率としては低下が否めないという見通しになります。
一方で、「売上総利益」につきましては、運営ホテル数の増加と好調な既存店の押し上げにより、着実に伸びていく見込みです。
お陰様で、当第2四半期の実績も順調で、計画通りに進捗しております。

M&A

レジデンシャル分野での事業展開を加速

SUN FRONTIER

首都圏に強固な顧客基盤を有する住宅仲介会社・(株)アエラスの株式100%を取得*

名称	株式会社アエラス
設立	1984年3月
本社	東京都豊島区東池袋一丁目34番5号
グループ売上高	約65億円(2026年5月期)
資本金	10百万円(2026年5月末)
店舗数	67店舗(直営・右記3ブランド)
年間仲介件数	約4万5千件
従業員数	約700名(グループ10社合計)

AERAS アエラス
51支店
地域密着型・幅広いタイプ

SOLEIL ソレイユ
11支店
広域×シングル層向け

GRANDE グランデ
5支店
高級賃貸

期待されるシナジー

① 豊富な賃貸住宅データを活用した一棟収益マンションの開発及び再生事業の拡大
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
→顧客層の拡大及び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の増加による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。表は同日時点の情報

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

続いて、M&Aについてです。
7月に、首都圏で住宅賃貸仲介を展開するアエラス社の株式を100%取得いたしました。
アエラスグループでは1都3県で67店舗を展開し、年間約4万5千件の賃貸仲介の実績を有しています。
同社の顧客基盤や取引データ、そしてリーシング力と、当社の不動産再生と開発、販売、管理のノウハウを掛け合わせ、レジデンシャル分野での事業展開を加速していきます。
そして、更にグループ・シナジーを創出し、全体の収益拡大に繋げてまいります。

M&A

当社グループのM＆Aに関する近年の取り組み

SUN FRONTIER

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

年度	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	
2023	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	
2023	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	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	長野リンデンプラザホテル			✓ 長野リンデン プラザホテル	
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ございません

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

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は初めてとなります、アエラス社の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。
私からのご説明は以上となります。