

2026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

2025年8月7日



SUN FRONTIER

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



2026年3月期 第1四半期実績



**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%

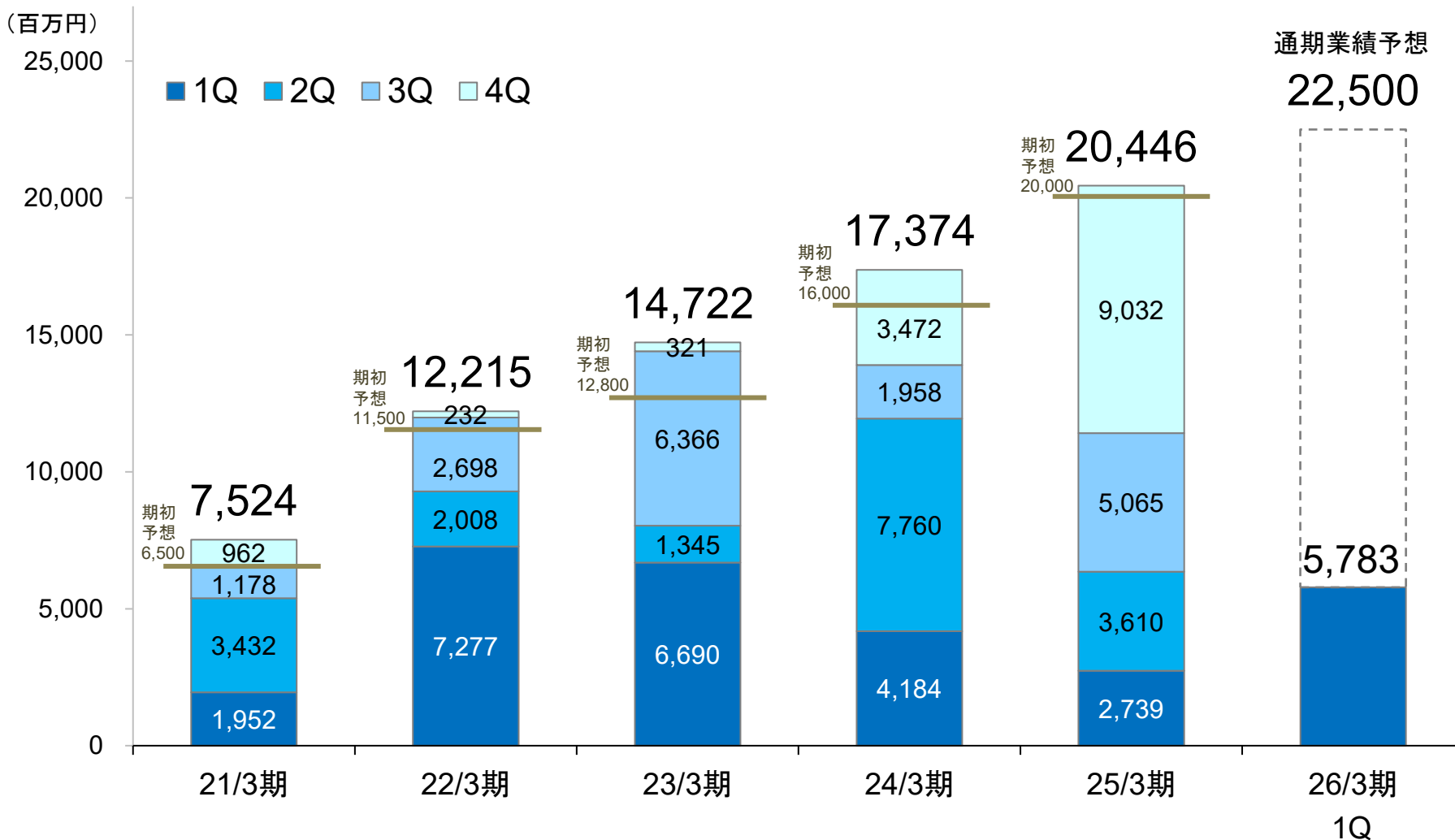
※親会社株主に帰属する四半期純利益

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

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



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%
リプランニング	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%
リプランニング	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

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

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

<リプランニング事業>

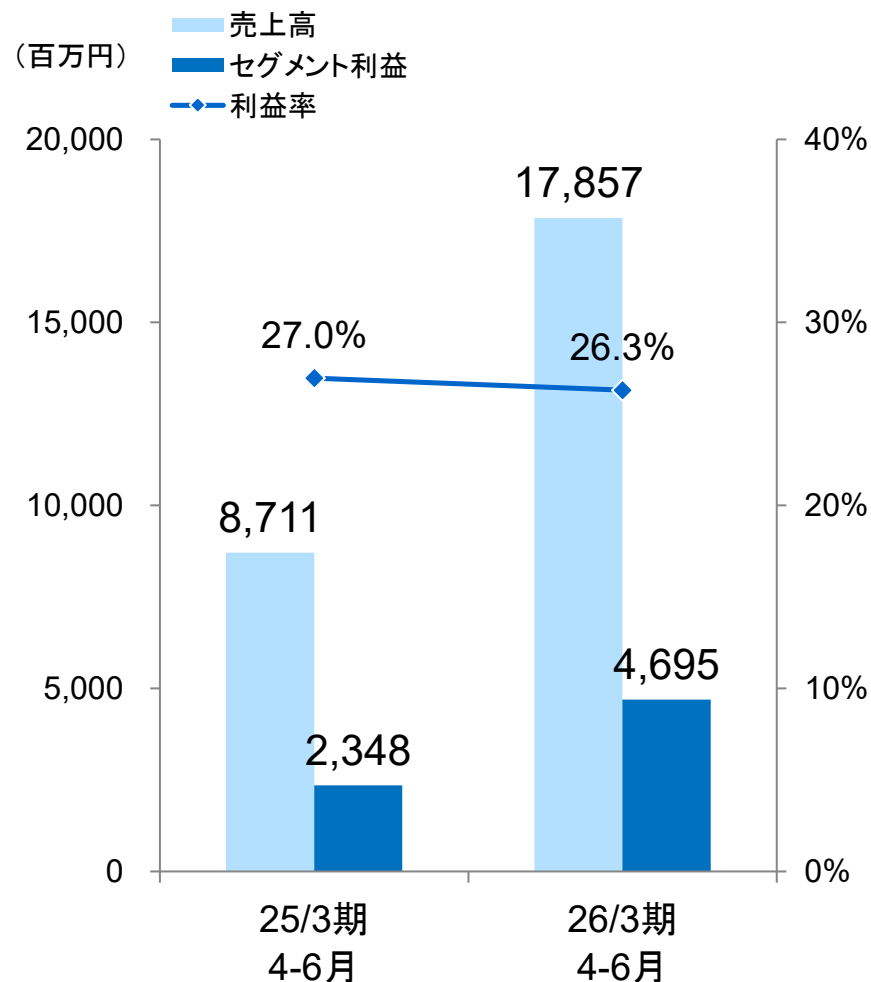
- 販売件数は4件(前年同期比▲2件)

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

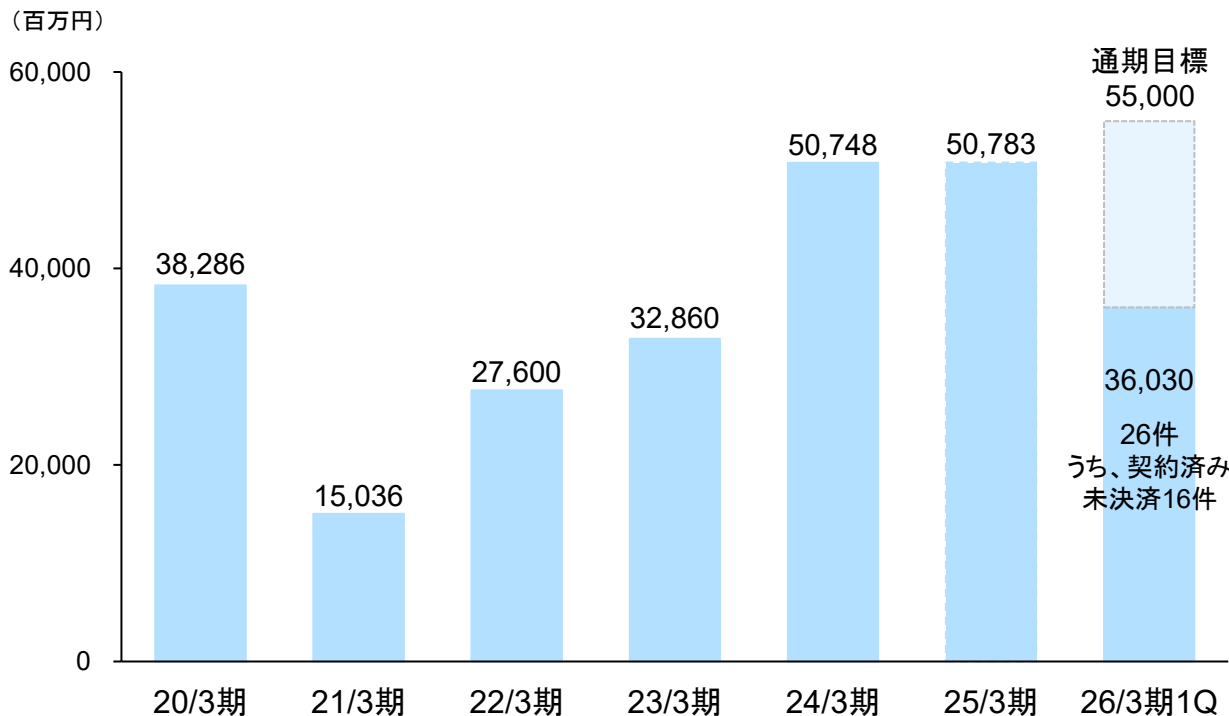
※2 土地仕入開発案件も含む

<リプ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。

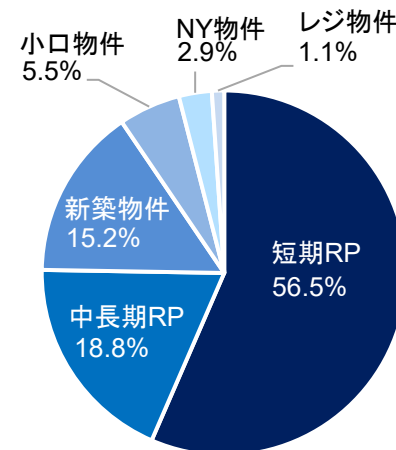
通期仕入れ目標550億円に向けて、6割を超える進捗。

※ 固定資産、不動産小口所有商品、NY物件 含む



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

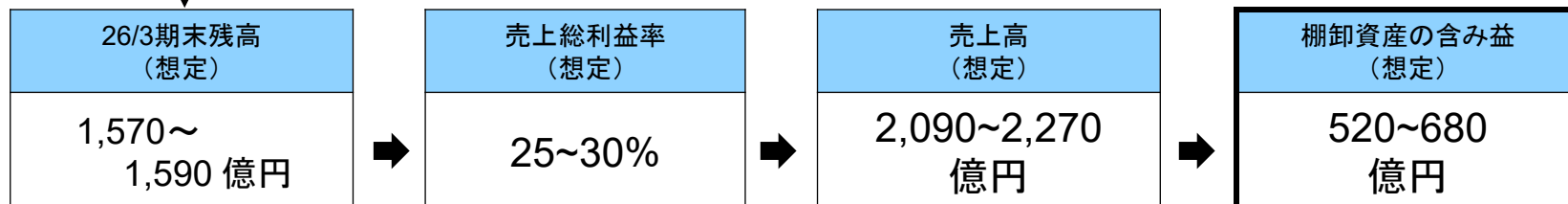
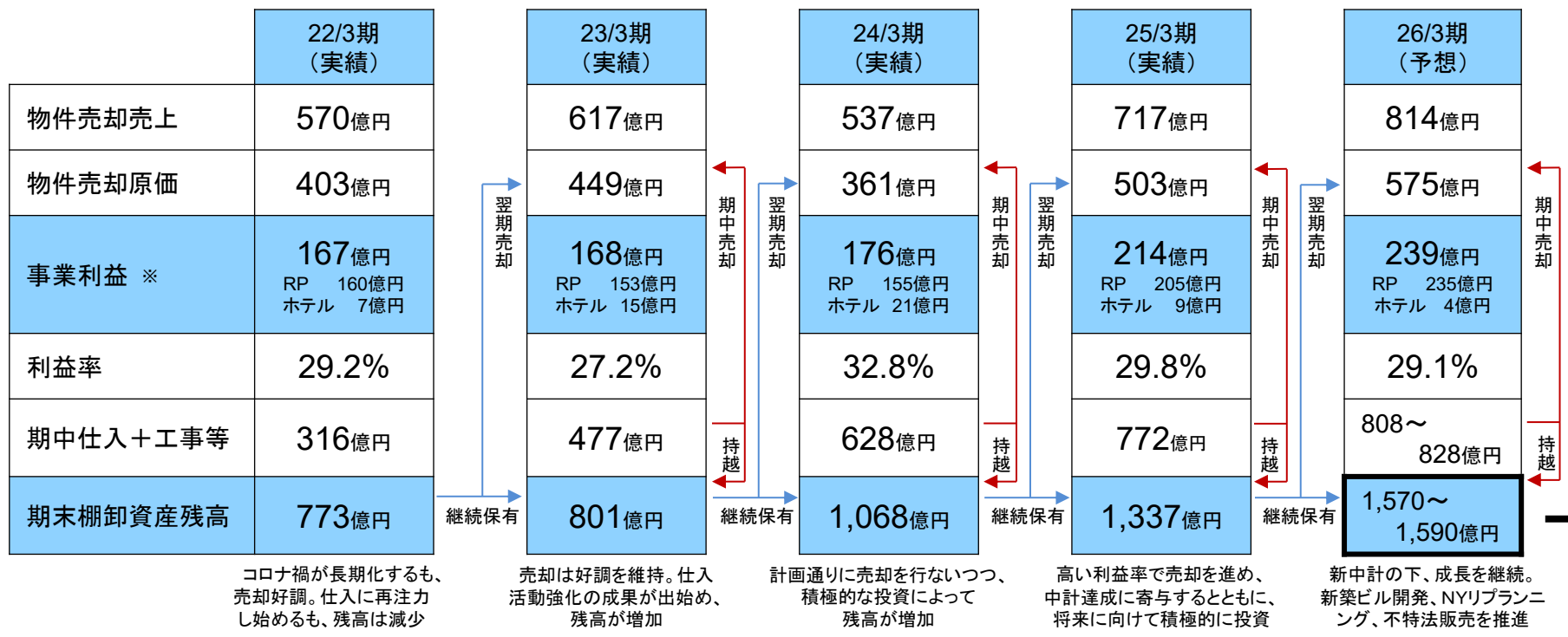
<リプランニング物件の棚卸資産の内訳>



※ 2025年6月末時点
 棚卸資産残高：114,354百万円

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NYおよび不動産小口所有商品を含む

<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

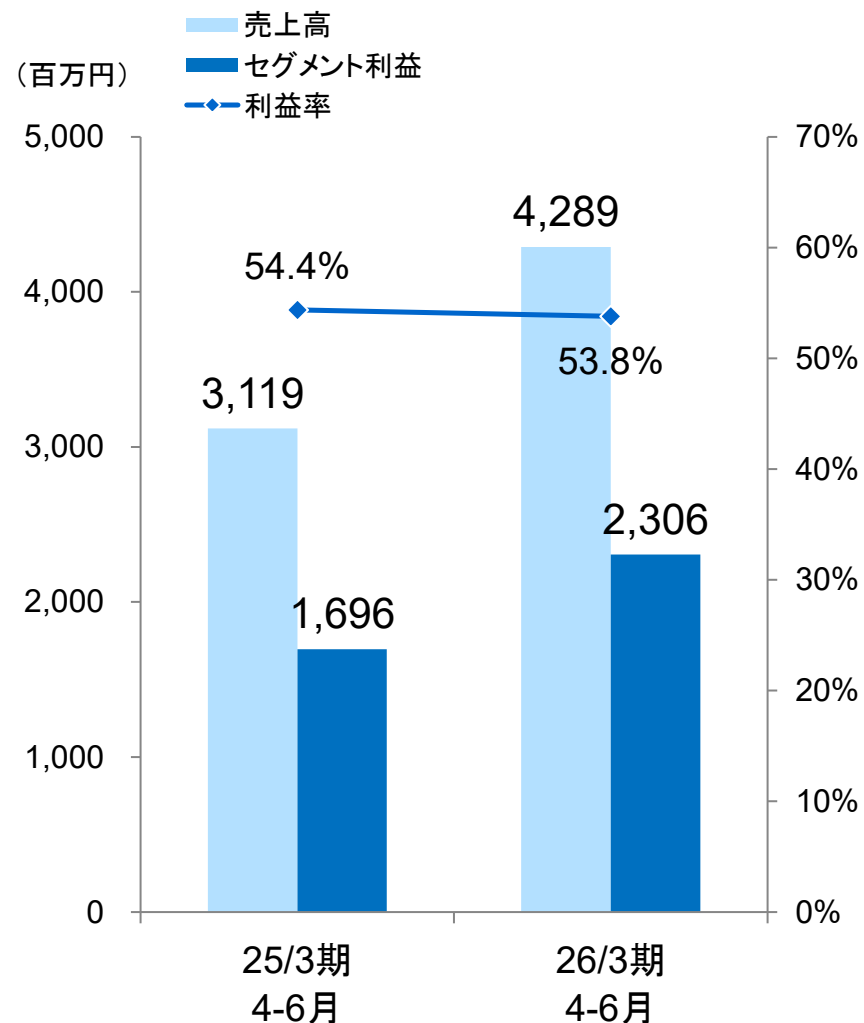
<貸会議室>

- 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

<ホテル開発事業>

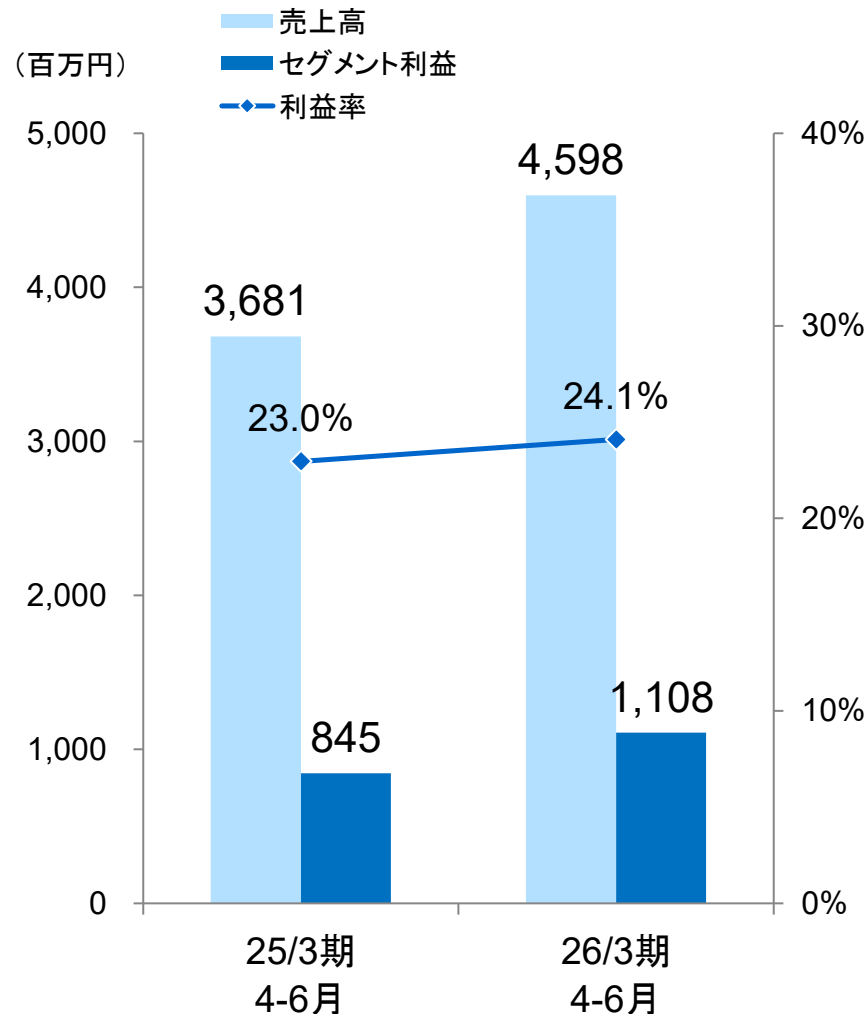
- ホテル売却は下半期に予定
- 加古川(2025年9月)、石狩(2025年10月)は今期に開業を予定
熊本、六ヶ所村等のホテル建設工事が順調に進捗

<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、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出

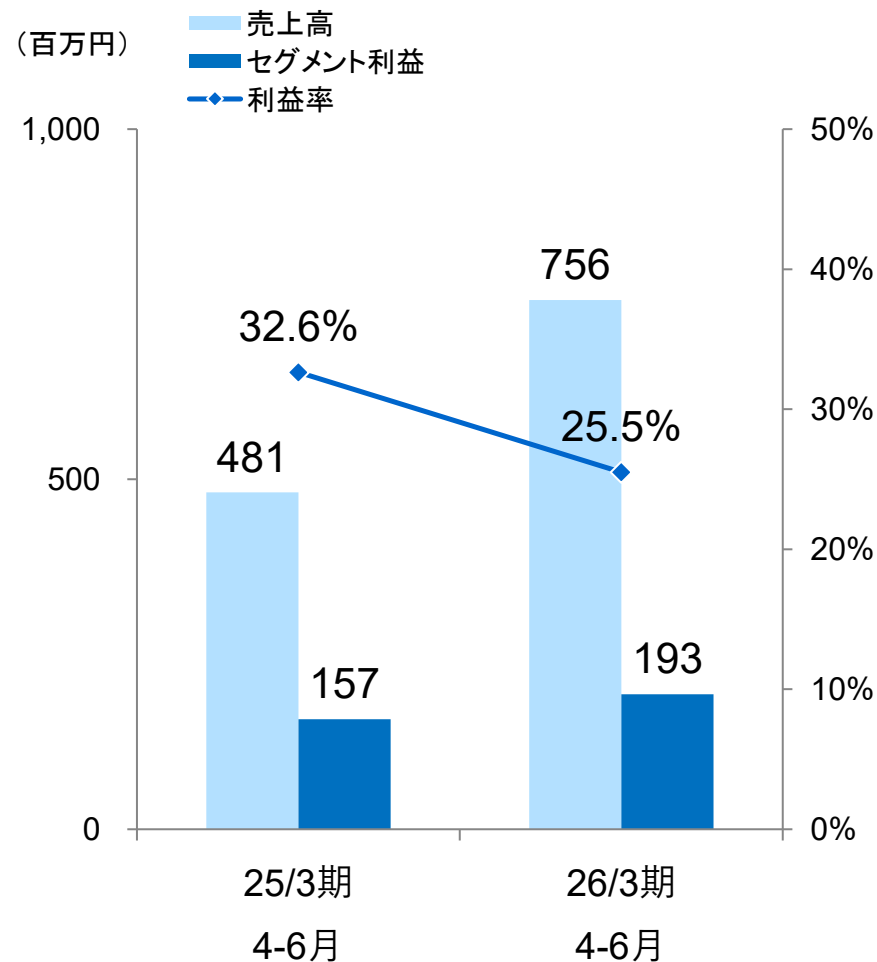
<建設事業>

- 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つたため、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



2026年3月期 業績見通し



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

定量目標	28/3期 目標
売上高	1,350億円
経常利益	270億円
経常利益率	20%
ROE	14%以上
自己資本比率	45%水準

■売上高 ■経常利益



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

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(一株あたり当期純利益)	291.58円	319.11円	81.97円	25.7%

フロー型事業の業績進捗

(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)



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

売上高の推移

通期業績予想

81,440

実質進捗率
36.9%

30,012

12,967

17,045

1Q決算発表日
(2025/8/7)
時点における
契約済み
決済予定分

売上総利益の推移

通期業績予想

25,680

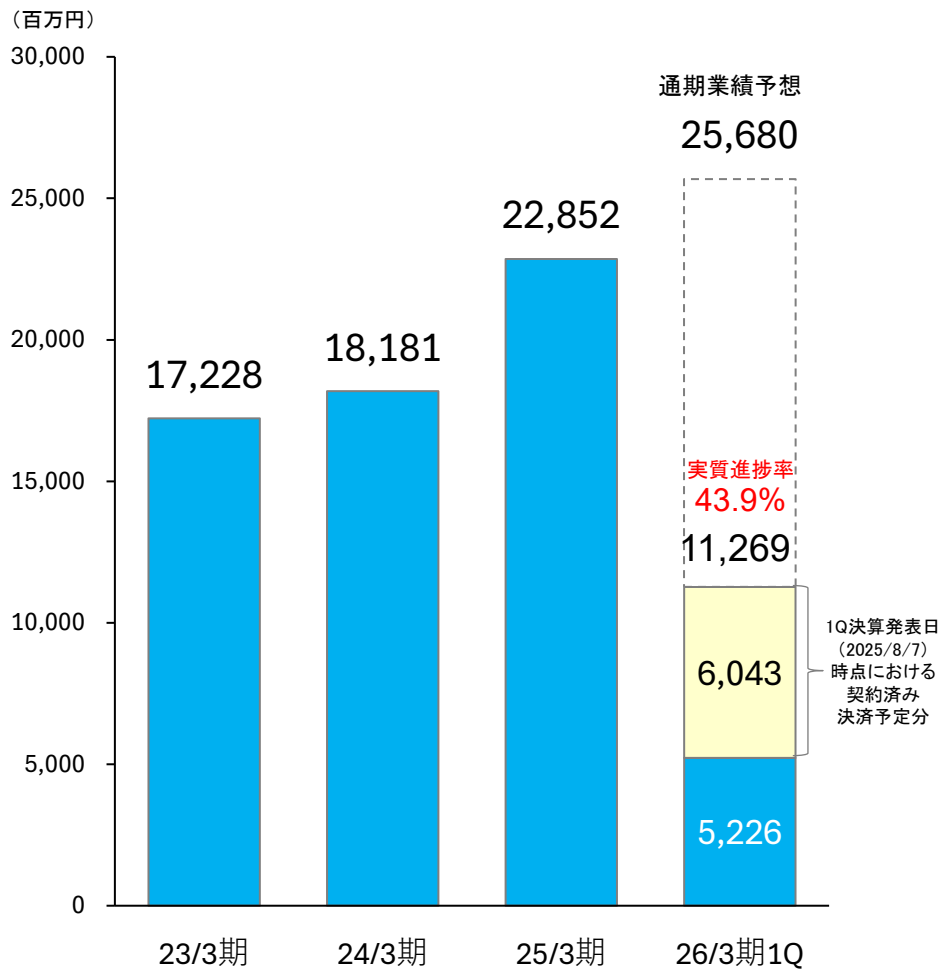
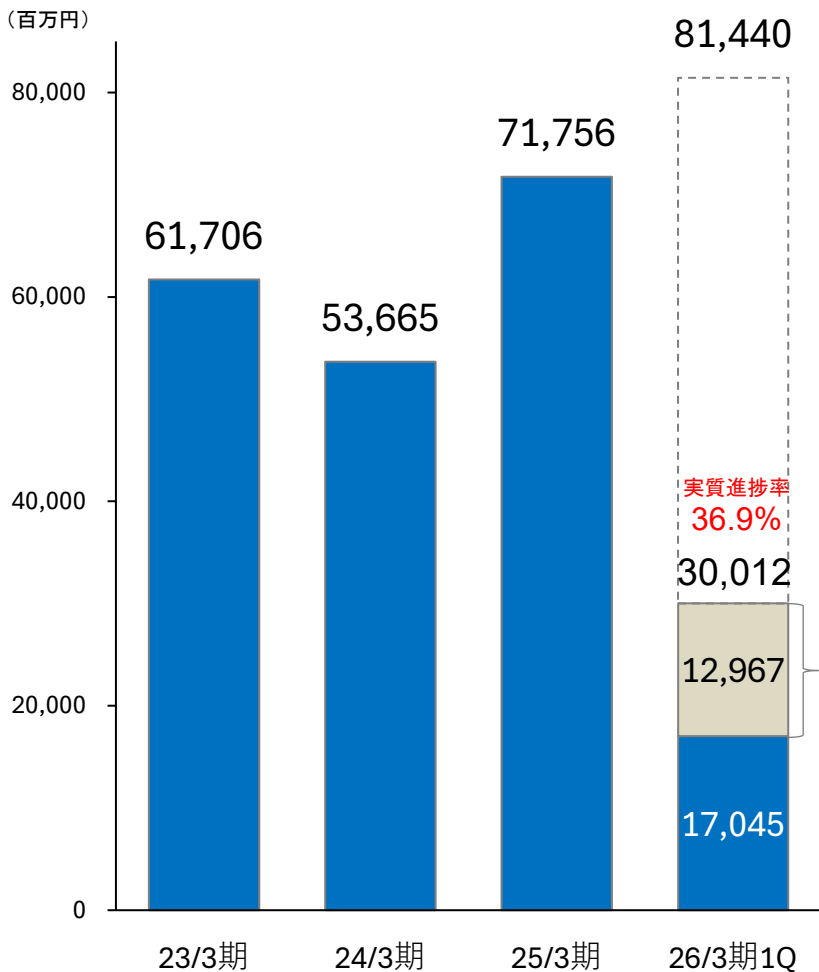
実質進捗率
43.9%

11,269

6,043

5,226

1Q決算発表日
(2025/8/7)
時点における
契約済み
決済予定分

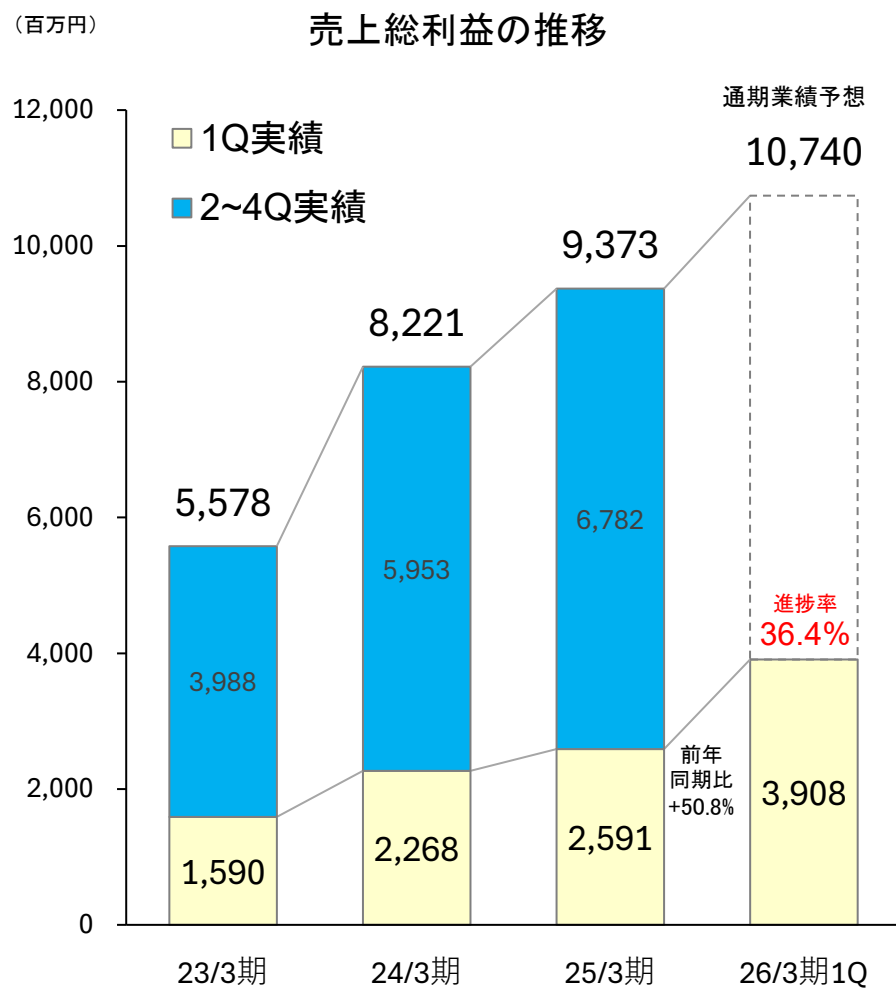
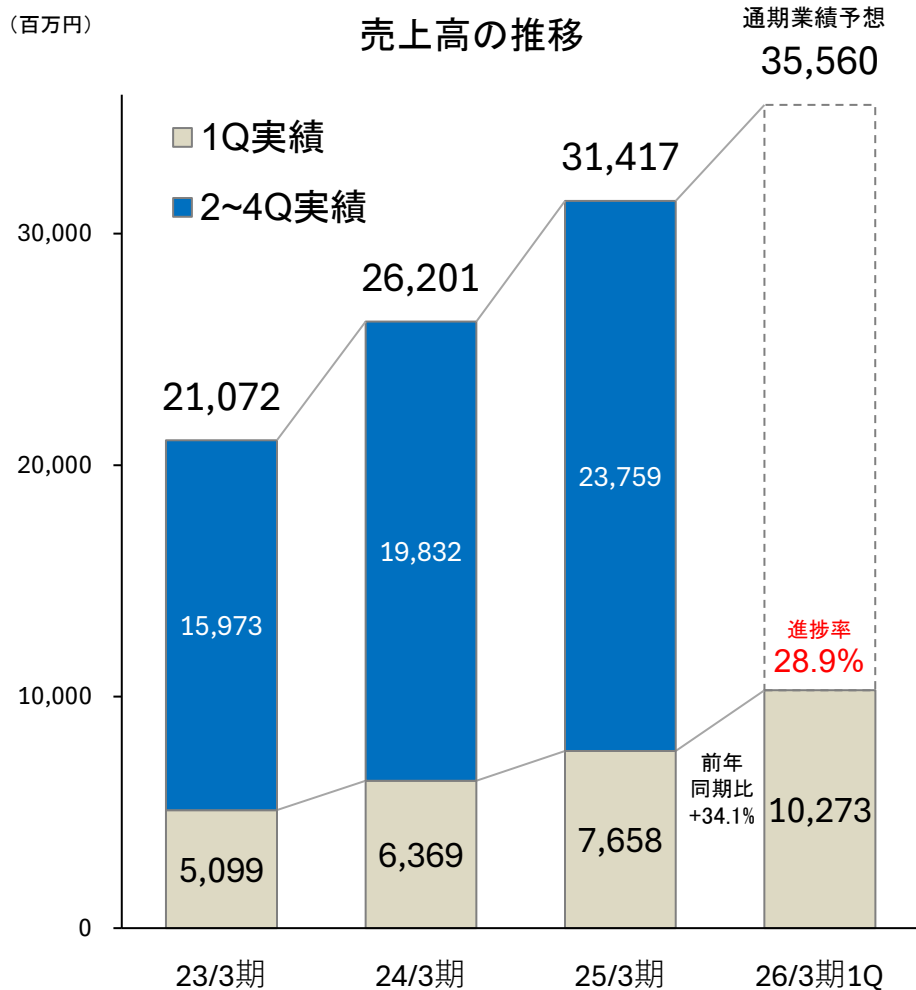


ストック型事業の業績進捗

(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





成長戦略と事業の取り組み



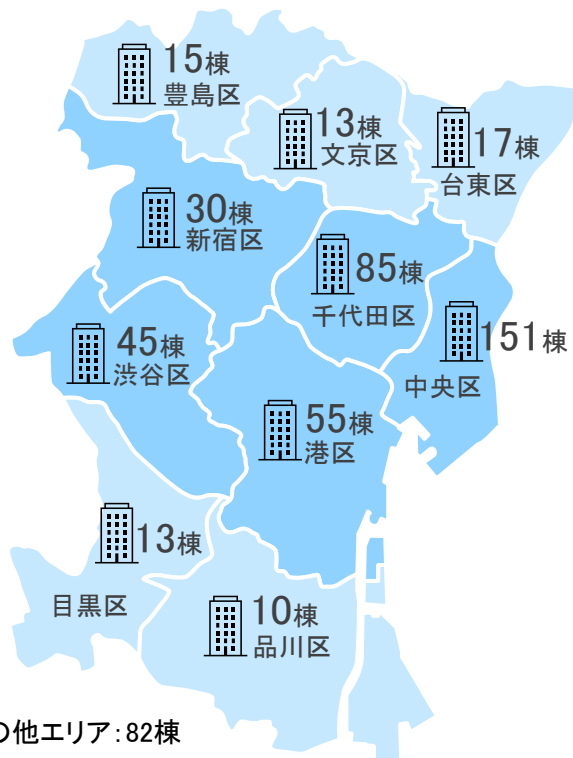
成長戦略

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			
		不動産小口所有商品 (不動産特定共同事業)			
	サービス	不動産サービス			
運営	貸会議室運営			お客様視点の お困りごと解決で、 笑顔と感動を創出	
ホテル	開発	新築	全国		心温かい楽しいホ テルを全国に展開、 地域と共に発展
		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	東京	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		

都心の中小型ビルの付加価値創造への挑戦を継続

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



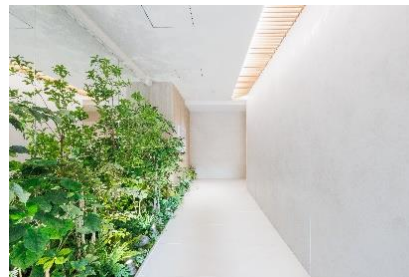
その他エリア: 82棟

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

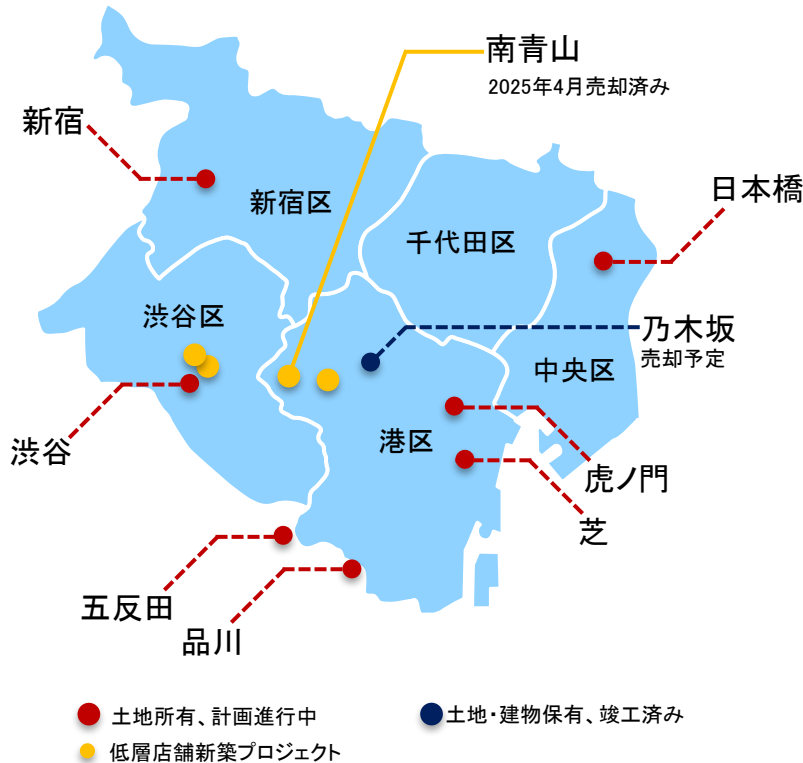


After
間仕切りや天井を解体し、より多くの明かりを取り込むオフィス空間を創出



アートが融合した街のシンボルとなる不動産を開発

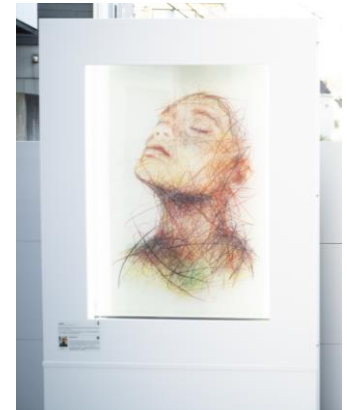
不動産の新しい価値を創出し、地域に根ざした中小型ビルの新築事業を多数展開中



【東京都港区南青山 新築一棟収益ビル】 2025年4月売却



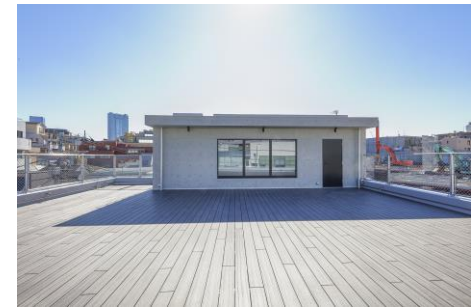
鉄骨コンクリート造 陸屋根 地上2階建 新築



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

資産回転率の高いリプ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

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

販売中
西宮医療モール(建設中)
2025年5月発売

箕面医療モール(建設中)
2025年秋 販売開始予定

認可保育園
2024年2月完売

認可保育園(区分)
2024年9月完売

認可保育園
2023年3月完売

販売中
Compass Biz 銀座East
2024年11月発売

東京
23区

メンテナンス・ステーション
2025年3月完売

認可保育園
2021年8月完売

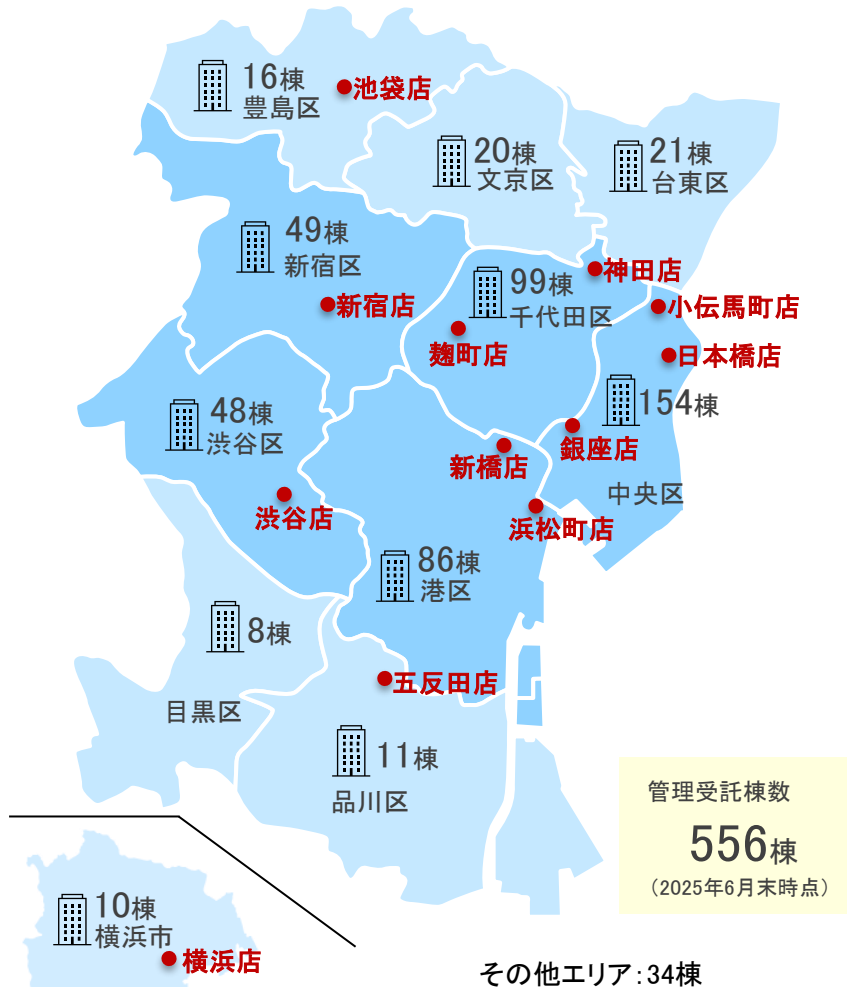
インターナショナルスクール
2024年12月完売

教育・医療モール
2022年11月完売

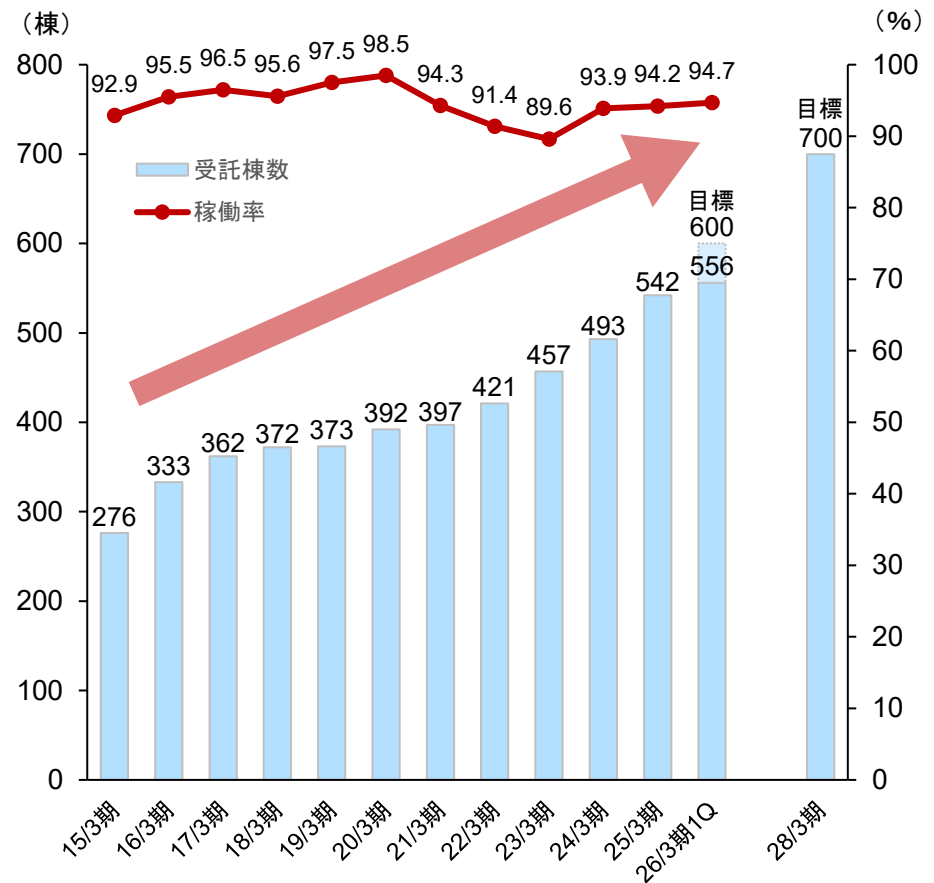
Compass 地主
慶應義塾大学前 地主プロジェクト
2025年7月完売

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



管理受託棟数および稼働率の推移



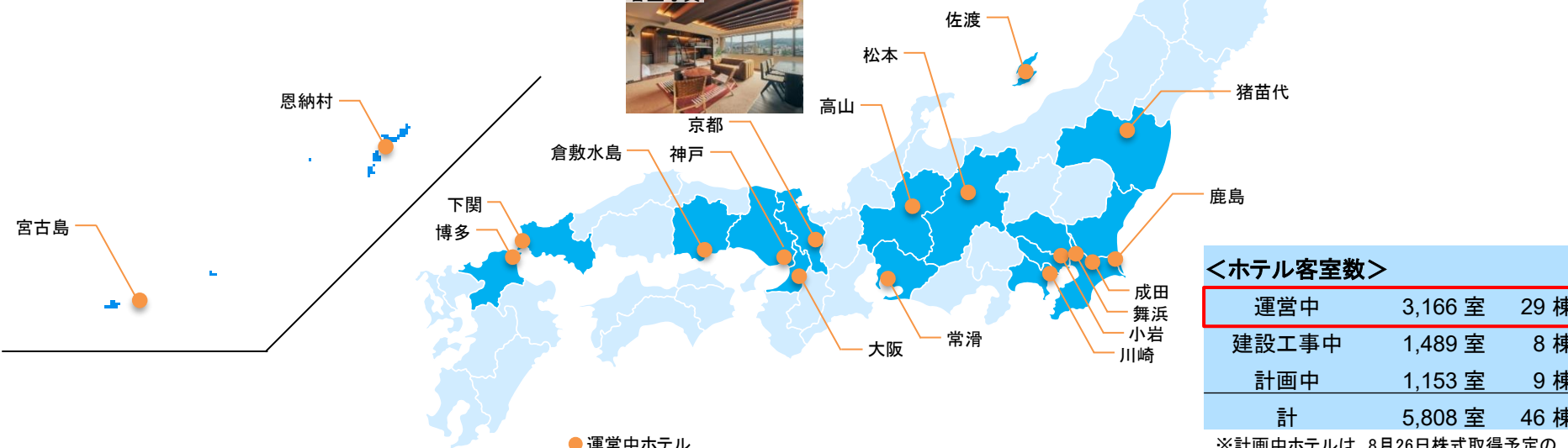
心温かい楽しいホテルで熱狂的ファンづくりに注力



LUXURY	260室
HIYORIオーシャンリゾート沖縄	203室
オリエンタルヒルズ沖縄	14室
四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸 静楓亭	32室
	11室
UPPER	226室
HOTEL OOSADO	72室
HOTEL AZUMA	52室
四条河原町温泉 空庭テラス京都	102室
UPPER MIDDLE	1,072室
日和ホテル舞浜	80室
日和ホテル 大阪なんば駅前	224室
日和ホテル大阪住之江公園駅前	229室
日和ステイ京都鴨川	38室
たびのホテルlit松本	176室
たびのホテルlit宮古島・Villa宮古島	115室
スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前	194室
STITCH HOTEL Kyoto	16室

ECONOMY	667室
ドンデン高原ロッジ自然リゾート佐渡	12室
たびのホテル佐渡・Live佐渡	129室
たびのホテル飛騨高山	80室
たびのホテル鹿島	194室
たびのホテル倉敷水島	155室
たびのホテルEXpress成田	97室
BUDGET	714室
スカイハートホテル京成小岩駅前	102室
スカイハートホテル川崎	197室
スカイハートホテル博多	157室
スカイハートホテル下関	102室
ジョイテルホテルなんば道頓堀	53室
ジョイテルホテル新世界堺筋通	103室
神戸プラザホテル	107室 ※運営受託
神戸プラザホテルウエスト	120室 ※運営受託

2025年6月30日 開業
STITCH HOTEL Kyoto
客室写真



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ンデンプラザホテルを含む

新規開発やM&Aにより、運営室数10,000室へ拡大



2026年3月期開業予定 483室

長野リンデンブラザホテル	136室	2025年8月26日株式取得予定
たびのホテル加古川	172室	2025年9月15日開業予定
たびのホテル石狩	175室	2025年10月20日開業予定

2027年3月期開業予定 1,142室

たびのホテル熊本大津	213室	2026年春開業予定
たびのホテル青森六ヶ所村	210室	2026年秋開業予定
たびのホテルlit豊川	110室	2026年秋開業予定
たびのホテル宇都宮ゆいの杜	201室	2026年秋開業予定
たびのホテルlit酒田	175室	2026年冬開業予定
たびのホテルlit秋田駅前	233室	2026年冬開業予定

2028年3月期開業予定 548室

日和テラス軽井沢Spa & Resort	81室
日和ホテル近鉄奈良	177室
日和ホテル名護	156室
日和テラス河口湖(富士山)	134室

2029年3月期以降開業予定 469室

空庭テラス箱根湯本	108室
たびのホテルlit石垣島	205室
熱海ホテルPJ	120室
築地ホテルPJ	36室

2025年10月開業予定
たびのホテル石狩
建物外観パース



2025年9月開業予定
たびのホテル加古川
建物外観パース



石狩

六ヶ所

秋田

酒田

軽井沢

長野

宇都宮

加古川

名護

熊本

石垣島

築地

箱根

河口湖

熱海

奈良

豊川

● 運営中ホテル ● 建設工事・計画中ホテル

<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

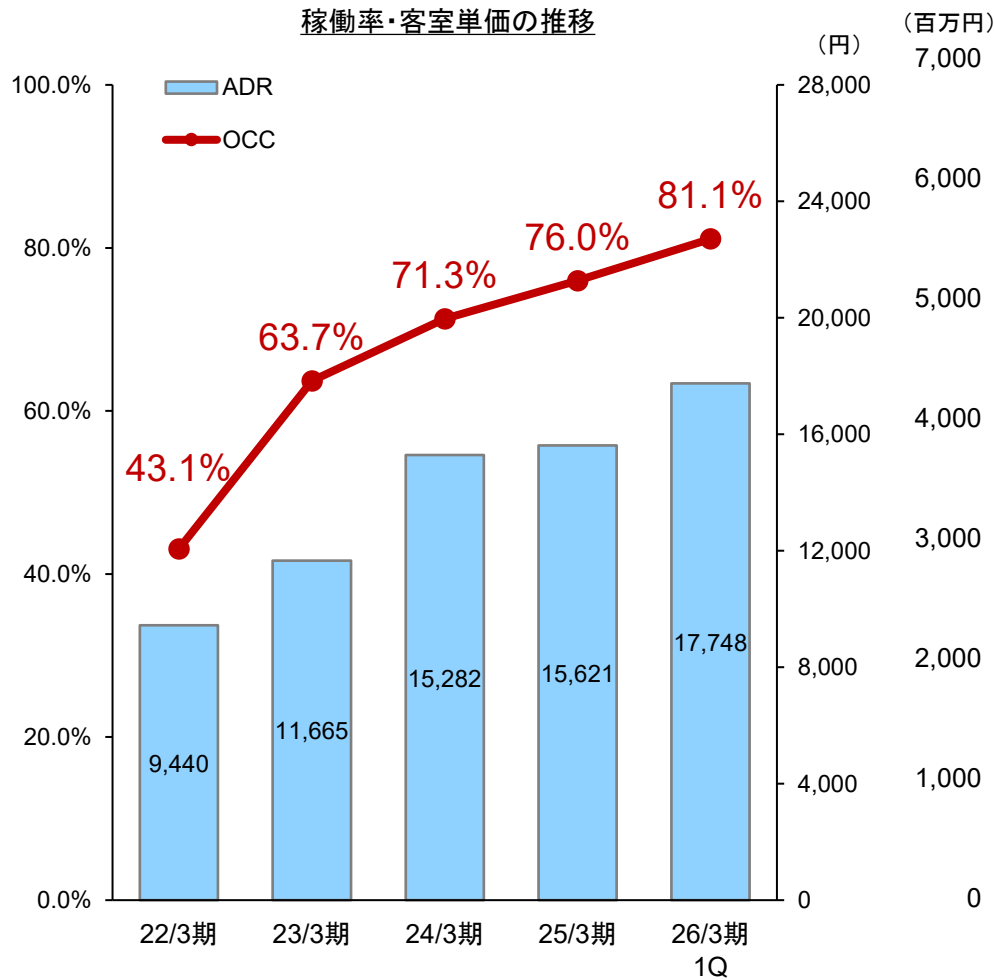
※計画中ホテルは、8月26日株式取得予定の長野リンデンブラザホテルを含む

稼働率・客室単価およびセグメント利益の推移

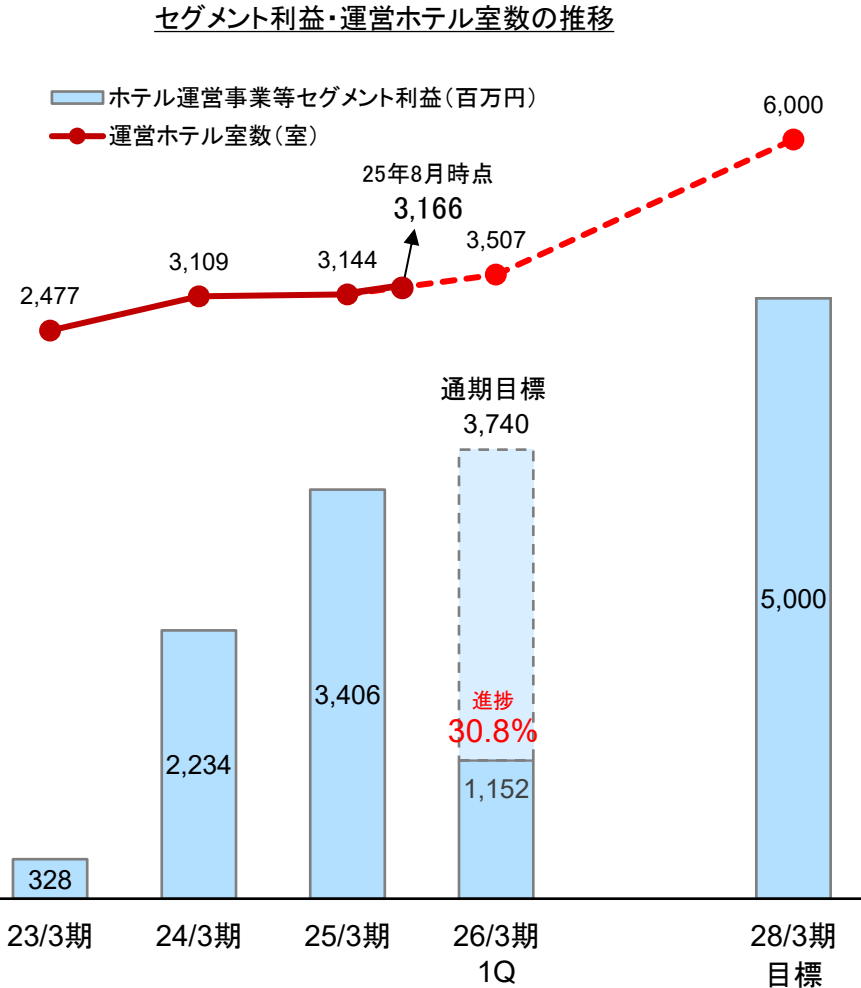


インバウンド効果による高稼働を継続し、関西エリアおよびラグジュアリーホテルを中心に客室単価が上昇

稼働率・客室単価の推移



セグメント利益・運営ホテル室数の推移



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



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 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

【現況】 躯体 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

ニューヨークでアパートメントリプランニング事業を推進



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	
所在地	ヘルズキッチンエリア
構造	レンガ・木造 地下1階付5階建て
間取り・戸数	事務所 : 1室、1LDK : 10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

【ニューヨーク・マンハッタン地図】



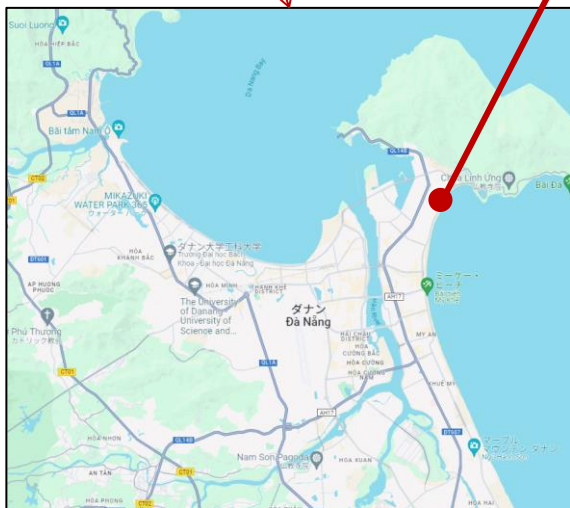
商品化中	
所在地	グラマシーパークエリア
構造	レンガ造 地下1階付6階建て
間取り・戸数	2LDK : 3室、3LDK : 15室、4LDK : 1室
特徴	大通り沿いに立地し、外観に施された彫刻装飾が目を引く、存在感のある物件

売却 活動中	
所在地	チェルシーエリア
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
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

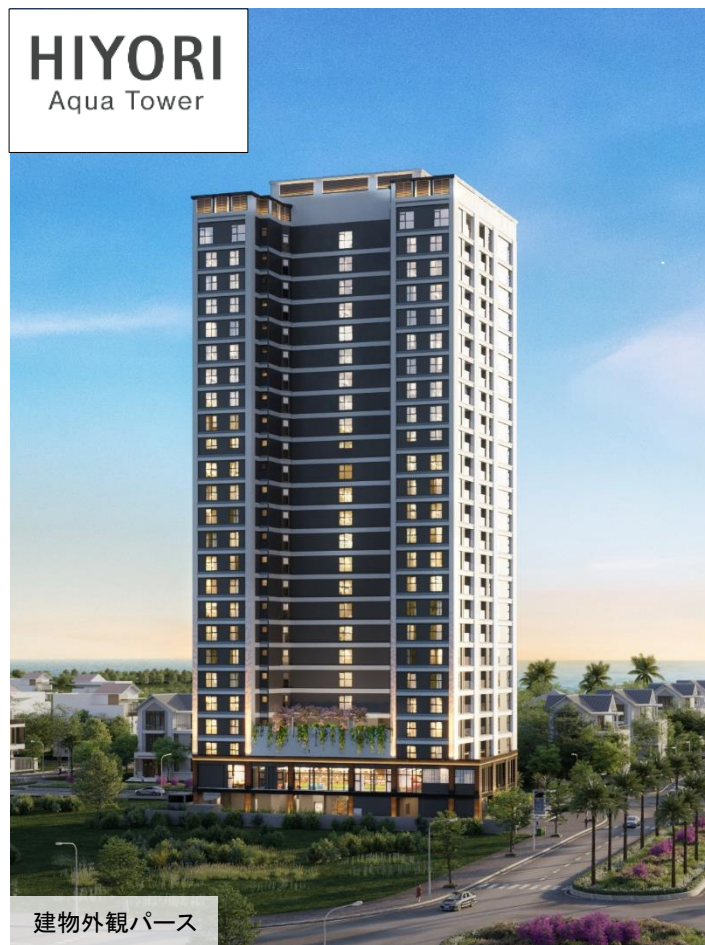
商品化中	
所在地	ウェスト・ヴィレッジエリア
構造	レンガ造 地下1階付5階建て
間取り・戸数	1R : 2室、2LDK : 11室
特徴	アパレルブランドや人気飲食店が集まるエリアに位置し、広めの2LDKを中心とする物件

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



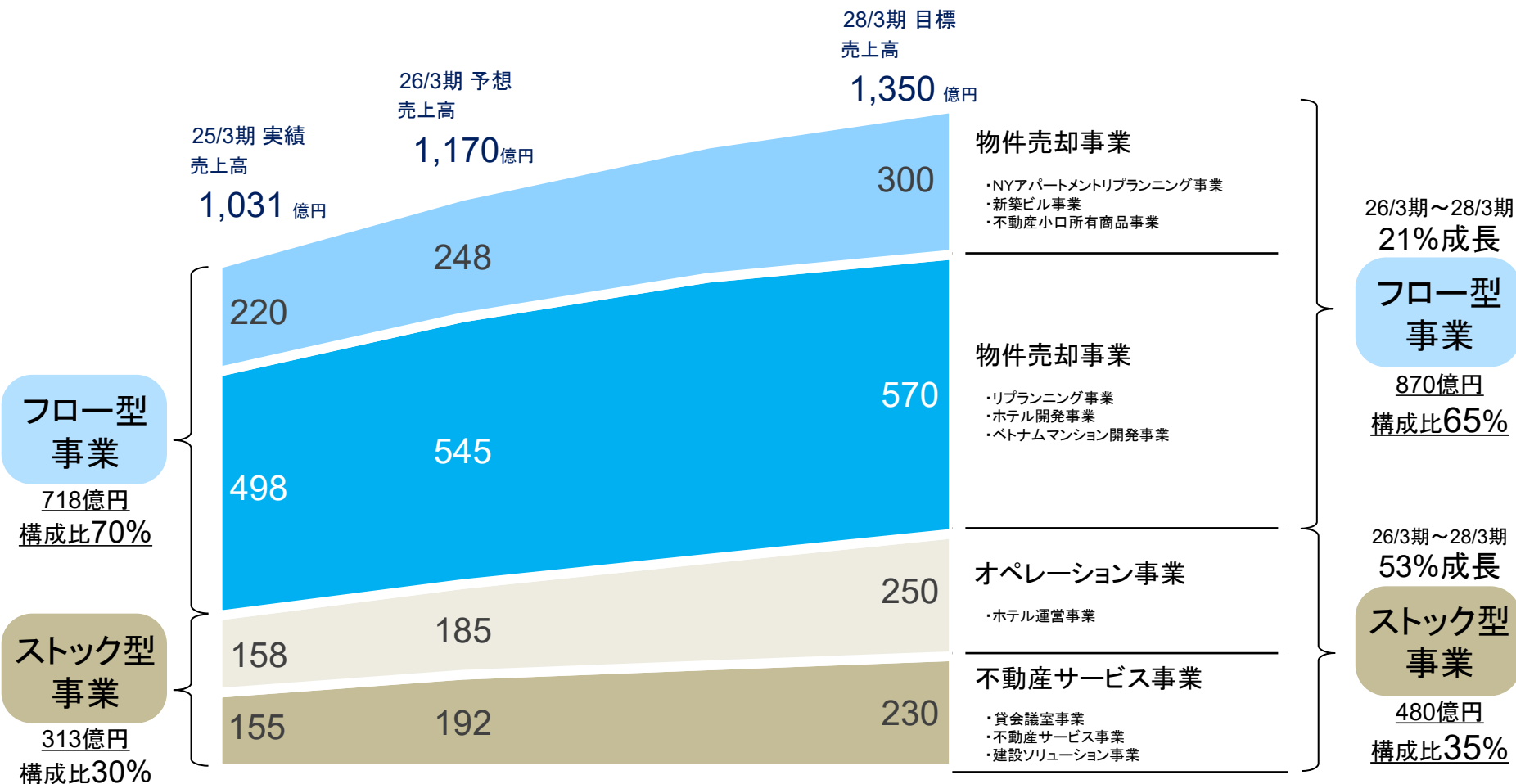
内装パース



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)

事業成長と収益構造の強化

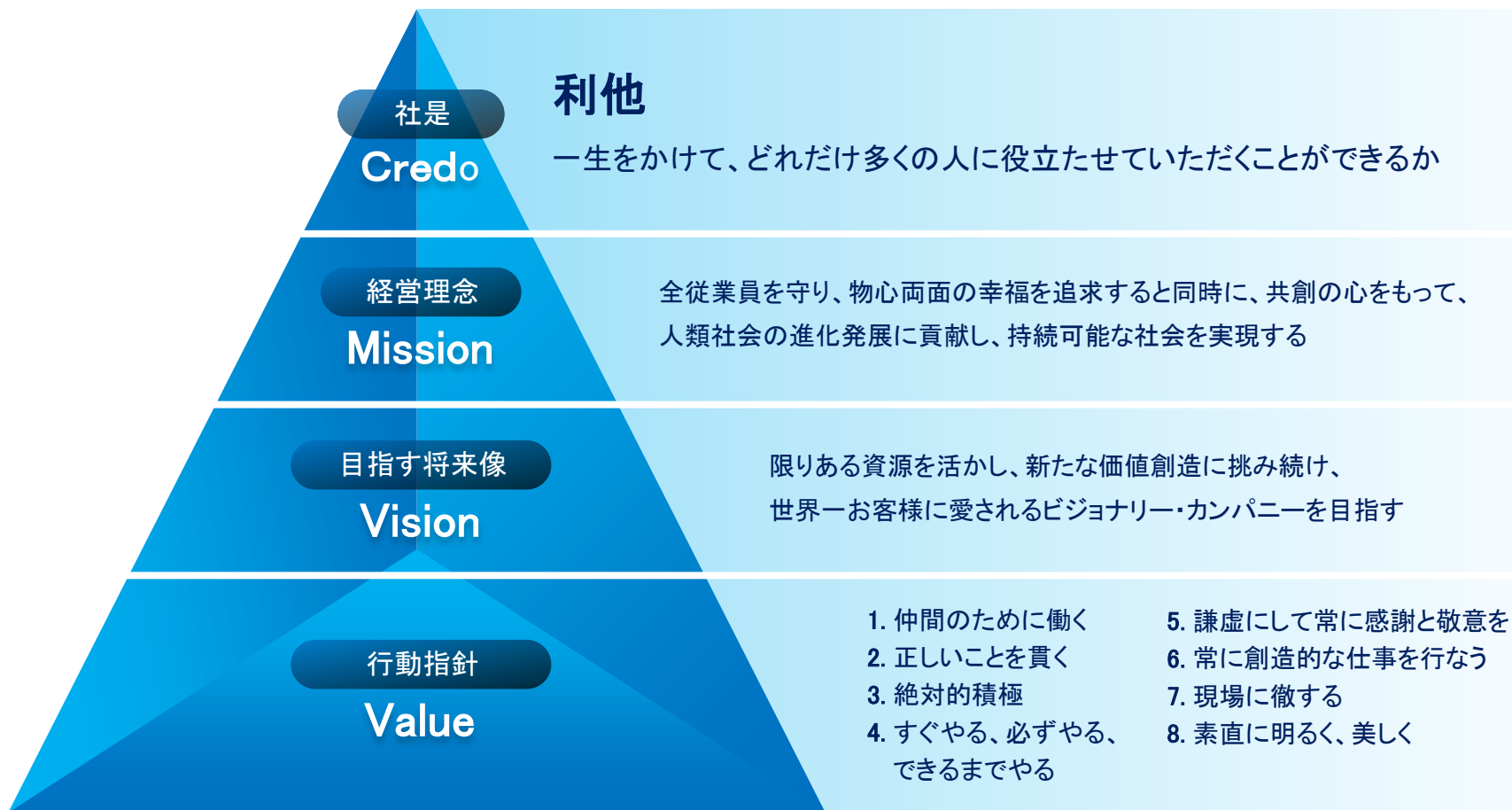
1. フロー型事業のアセット売却益の多様化とストック型事業の多角化を進める
2. 全体の収益を伸ばしながら、市況変動に強いストック型事業の売上構成比率を高めていく





経営理念・ビジネスモデル






全従業員が共有する価値観と行動指針、企業風土の根幹

サステナビリティ・ビジョン

サステナビリティレポートはこちらから

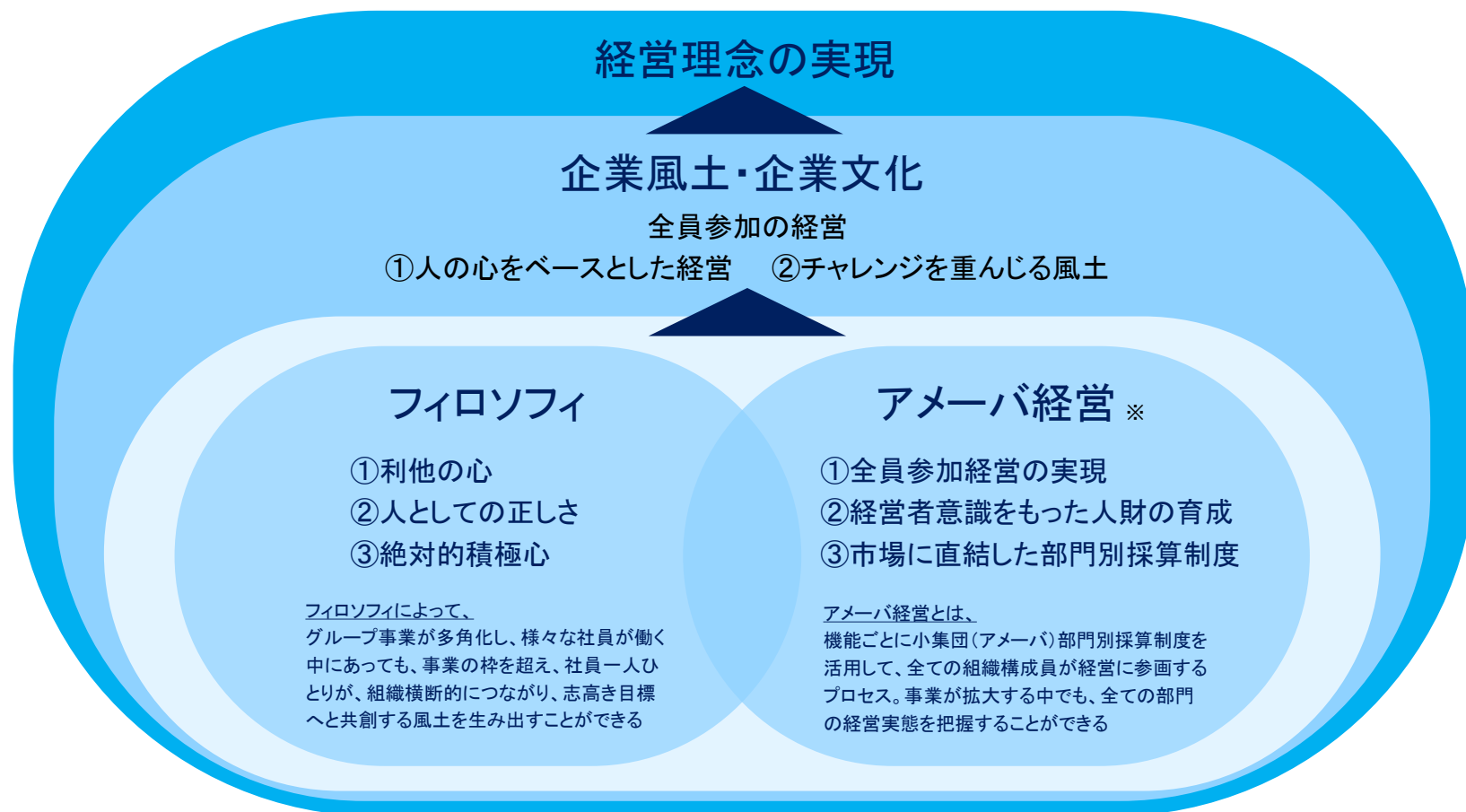


私たちは、社是である利他の心を大切に、事業活動を通して持続可能な社会の実現に貢献していきます。

重要課題	解決すべき社会課題	主要施策	具体的施策	指標と目標 (KPI)	関連するSDGs
環境保護	温室効果ガス排出による地球温暖化	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業活動における温室効果ガス排出量の削減 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産再生の推進による工事での温室効果ガス排出量の抑制 不動産再生における工事で排出する温室効果ガスをクレジットによるオフセット 自社での業務活動における温室効果ガス排出量の削減 	<ul style="list-style-type: none"> ビルの建替え工事と比較した二酸化炭素排出量平均12%以上抑制 不動産再生における工事で排出する二酸化炭素排出量を100%オフセット グループ全体の温室効果ガス排出量削減目標 (Scope1,2) 2022年度比 2030年22%削減 2050年カーボンニュートラル 	 
	省資源と廃棄物の削減(生物多様性)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産の健康長寿命化 ■ 不動産再生における環境負荷低減 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産再生工事によるビルの経済的耐用年数の延長 不動産のトータルサポートにより築年数が長く経過したビルの稼働率を向上 不動産再生の推進による資源投入量/廃棄物の抑制 環境に配慮したビル・オフィスづくり(環境認証取得への取り組み) 	<ul style="list-style-type: none"> 経済的耐用年数平均30%以上延長 築30年超ビルの平均稼働率90%以上 物件売却後のビル管理継続90%以上 ビルの建替え工事と比較した資源投入量40.9%・廃棄物49.3%抑制(理論値) 新築オフィス開発における環境認証取得率100% 	  
地域創生	地域経済の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ■ 経済成長に資する「働きがい」「創造性」のあるビル・オフィス・空間づくり 	<ul style="list-style-type: none"> Well-beingに配慮した不動産再生の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 社内基準『サンフロンティア・ウェルネス・スコア (SWO)』を超える物件の新規供給割合 2025年度 50%以上・2030年度 70%以上 テナント様アンケート(満足度調査)毎年実施(自社保有物件) 	 
	甚大化する自然災害への対応	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域連携による防災、減災 	<ul style="list-style-type: none"> 防災用具ないし設置スペースを設けたセットアップオフィスの提供 テナント様の防災意識の向上に資する情報提供 	<ul style="list-style-type: none"> 防災用具ないし設置スペースを設けたオフィスの区画数 2027年度50区画・2030年度75区画 専用ホームページへの防災情報掲載100% (自社保有物件) 	
人財育成	少子高齢化にともなう生産年齢人口の減少(実質労働力減少)とジェンダーギャップの解消	<ul style="list-style-type: none"> ■ 多様性の尊重と活用 ■ 「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場づくり 	<ul style="list-style-type: none"> 社員のライフステージに合わせた職場環境整備と柔軟な研修機会の提供 次世代リーダー育成プログラムの構築、外部研修への支援制度等 DXの活用、業務プロセス改善、個々の能力向上 従業員の心身の健康促進を目的としたセミナーを開催し、社員一人一人が心身ともに健康で、仕事に取り組める環境づくりを進める 	<ul style="list-style-type: none"> 女性管理職比率 2035年度 15%以上 所定労働時間に対する研修時間割合12%以上 時間当たり経常利益額を前年比で増加させる 産業医等によるセミナーの開催年2回以上 	  

※KPIを定めている具体的施策を抜粋

フィロソフィとアメーバ経営の両輪で、善き企業風土・企業文化を作り、経営理念を実現



※「アメーバ経営」は、京セラ株式会社の登録商標です



求める人財像

「利他の心」と「フロンティア精神」を併せもった人財

人財育成方針

利他の価値観を共有する仲間と共に、持続可能で豊かな社会の実現に向けて、フロンティア精神を持って、新たな領域を切り拓いていける人財を育成します。

将来世代にも継承することができる社会の実現を目指し、周囲の人を思いやる優しさ人ととしての正しさを貫ける強さを合わせ、未経験の領域にも果敢に挑戦する人財を育成します。

環境整備方針

「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場環境をつくります。全社員が自ら目標を掲げ、その目標に向かって意欲的に取り組み、そしてお互いに信頼し合い新たな価値創造に挑み続ける、「共創」の組織を実現します。

- 働きがい** —— 挑戦と成長を後押しし、挑戦した仲間を称える風土
- 創造性** —— 未来を構想し、新たな価値創造を目指す風土
- 成長機会** —— 学びたい意欲を刺激し、高い目標に取り組む風土

人財育成方針

多様性の尊重と活用

環境整備方針

働き甲斐、創造性、成長機会のある職場作り

施策内容

- 社員のライフステージに合わせた職場環境整備と柔軟な研修機会の提供
- 事業の多角化と組織の拡大に向けて、アメンバーリーダー人財を育成、輩出
- 次世代リーダー育成プログラムの構築、外部研修への支援制度等を充実させ、所定労働時間に対する研修時間割合は12%以上
- DX活用、業務プロセス改善、個々の能力向上し、時間当たり経常利益額を前年比で増加

重点施策

人財基盤の強化

お客様視点のものづくりと心温かいサービス

本業連携多角化の推進

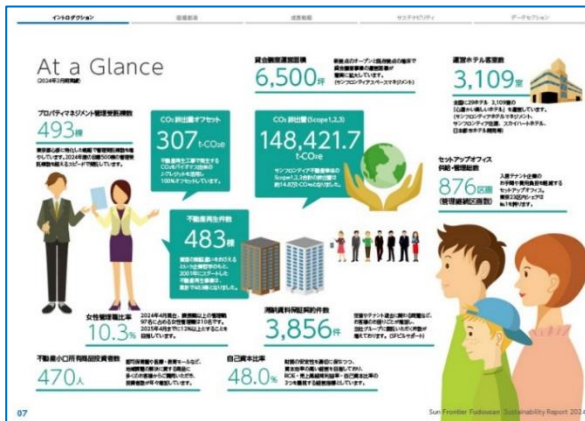
中計の基本方針

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

「サステナビリティレポート」2024



表紙



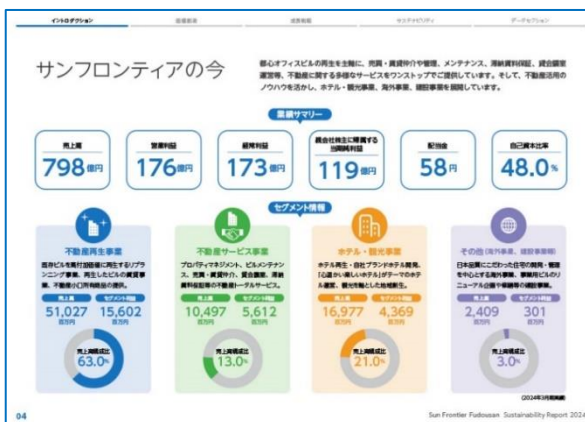
財務・非財務情報



サステナビリティマネジメントとマテリアリティ



トップメッセージ



事業概要

【主な掲載コンテンツ】

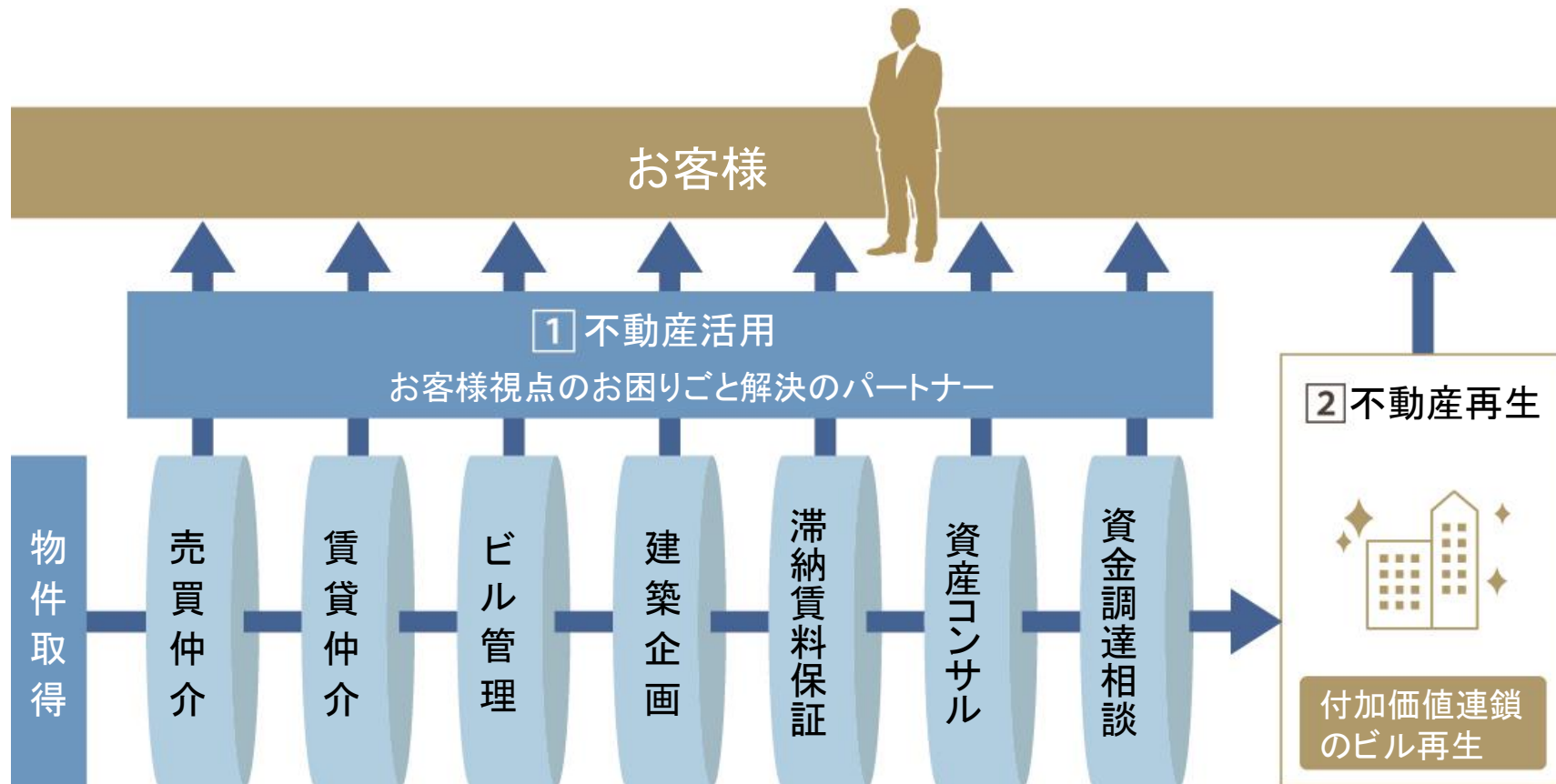
- ・サンフロンティア フィロソフィ
- ・サンフロンティアグループの歩み
- ・トップメッセージ
- ・成長戦略
- ・サステナビリティ活動事例
- ・ESGデータ
- 他

サステナビリティレポートはこちらから
<https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/library/sustainability-report/>



オフィス事業における強み

仕入れから開発、入居、販売、そしてサポートまでを内製化し、
お客様の意向を細かく把握することで、様々なお困りごとを解決する



① 不動産活用：現場でお客様に寄り添いお困りごとを解決。お客様の声から付加価値の源泉を掴む。

② 不動産再生：資産価値向上のノウハウや掴んだニーズを再生ビルに反映、価値を高め販売。

リプログラミング事業のビジネスモデル

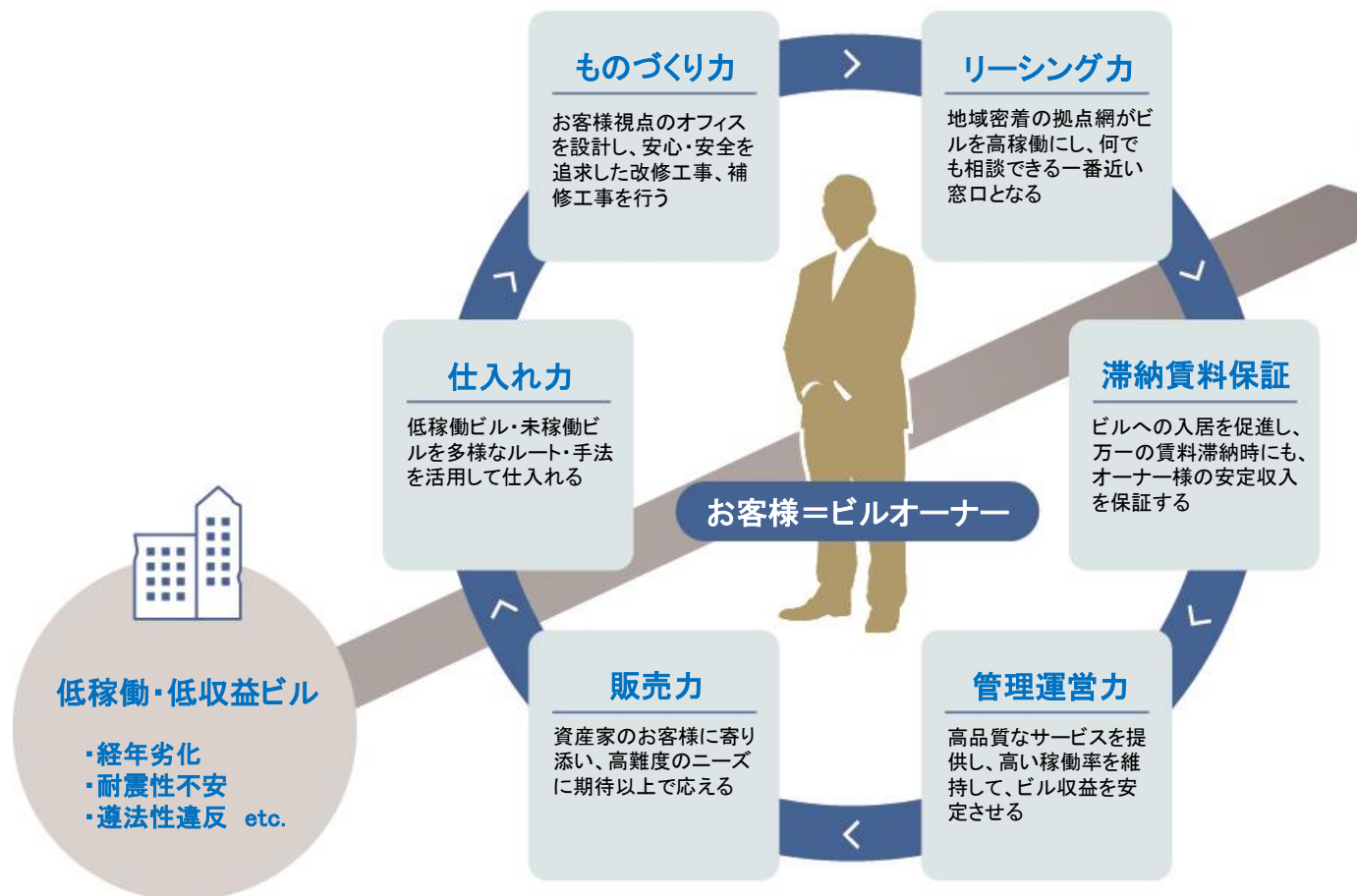
稼働率が低下、大規模修繕が必要なオフィスビルを、「お客様視点」に拘ったリノベーションで、社会から求められる高付加価値の不動産にバリューアップ

バリューアップ



オーナー様の求める
高稼働・高収益ビル

- ・満室稼働
- ・収支改善
- ・安定収入



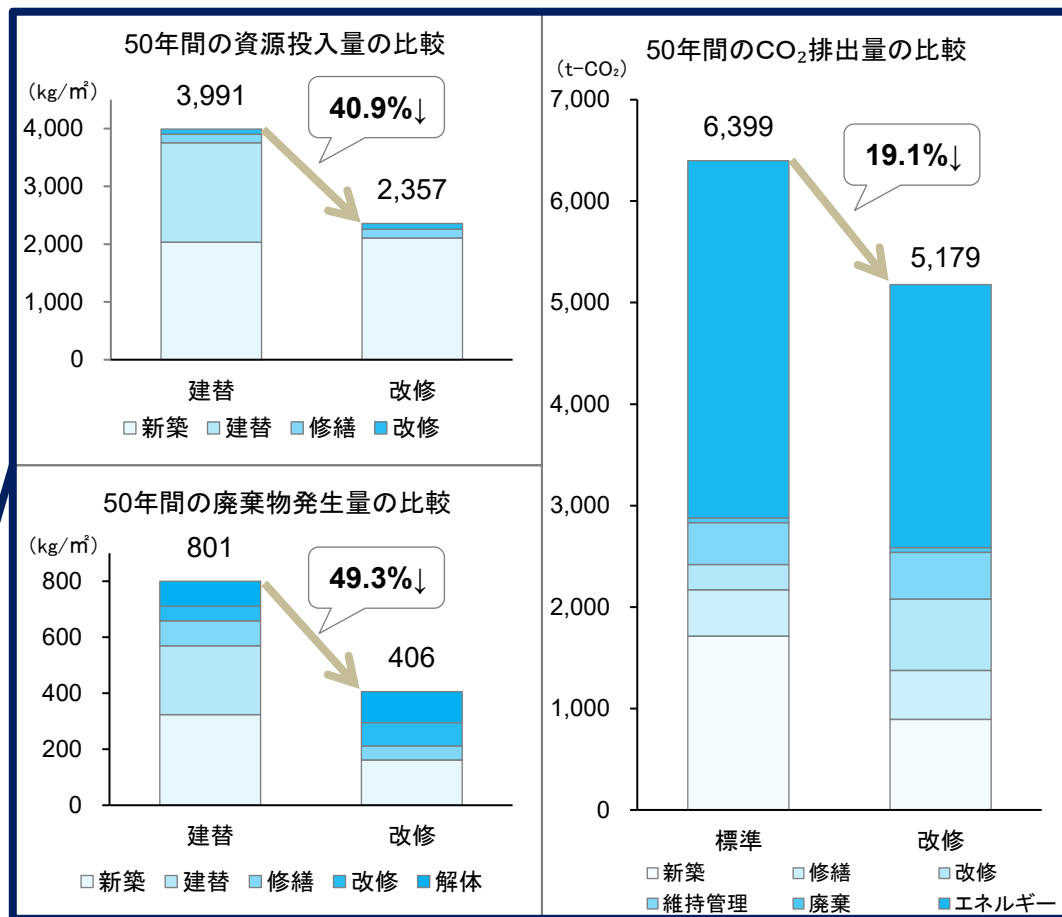
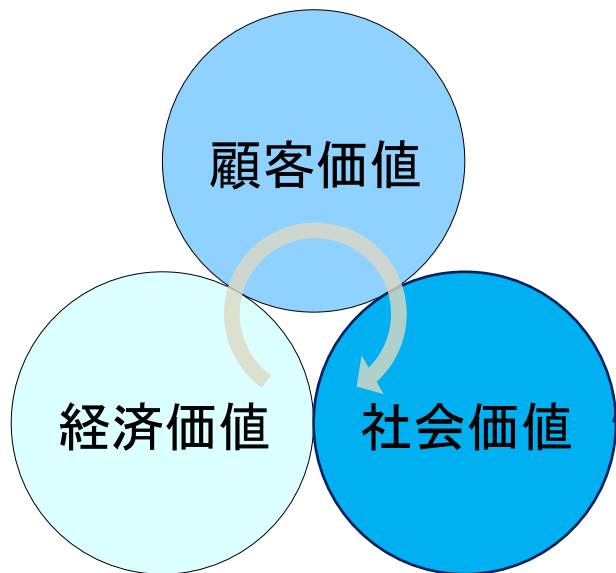
顧客価値と社会価値の双方を創出

お客様の事業への貢献を通して、社会課題の解決に寄与

リプランニング事業を通して、
ビルオーナー様、入居テナント企業様の事業の成長
に貢献



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

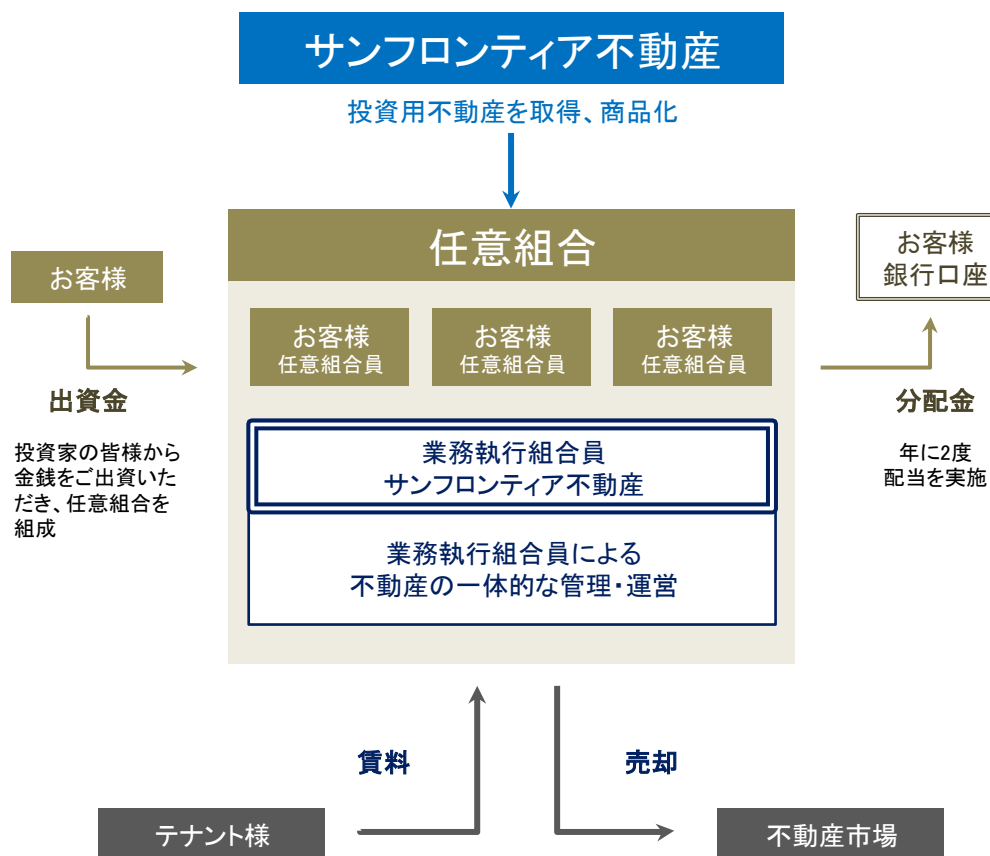


<前提条件・根拠> 築30年、約3,000㎡の事務所ビルを想定、50年間(SRCの事務所用の耐用年数)における環境貢献度を日本建築学会LCAツール(※)に基づいて試算
 ・建替:「35年毎に建て替えを行う場合」・改修:「老朽化ビルを壊さず再生(ロングライフビル)」・標準:「築30年の未改修ビルを想定」
 ※日本建築学会「建物のLCAツールVer5.0-温暖化・資源消費・廃棄物対策のための評価ツール」株式会社イー・アール・エスにご協力いただき、試算

不動産特定共同事業(不動産小口所有商品販売)

後継者への遺産分割も容易で、資産運用も手間要らずの不動産所有のカタチを実現

Compassシリーズのスキーム



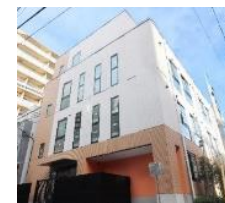
Compassシリーズの特徴

- ポイント 1** 安定した稼働が見込める優良不動産を手軽に取得可能
- ポイント 2** サンフロンティア不動産による手間のかからない安心な管理運営
- ポイント 3** 資産の分割対策として活用可能

Compassシリーズ事例



東京世田谷新築認可保育園



上野新築認可保育園



東京大田区新築医療・教育モール

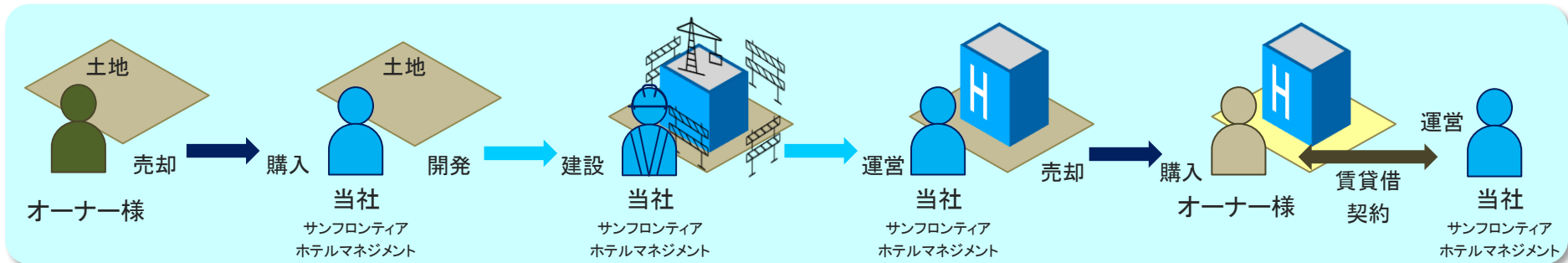


練馬高野台新築認可保育園

ホテル開発事業・ホテル運営事業

開発したホテルを運営したのちに売却

売却後は賃貸借して運営をさせていただき、収益不動産として資産形成に貢献



※土地を取得して開発する方法以外に、土地および建物を賃貸借またはリースするなど、場合に応じて最適な開発方法を選択

開発・運営ホテル事例(一部)



日和ホテル舞浜
2017年7月開業、売却済み運営中



日和ホテルなんば駅前
2019年5月開業、運営中



たびのホテル倉敷水島
2020年2月開業、運営中



たびのホテル鹿島
2020年4月開業、運営中



HIYORIオーシャンリゾート沖縄
2021年2月開業、売却済み運営中



たびのホテルit宮古島
2021年6月開業、運営中



たびのホテルit松本
2021年7月開業、運営中



空庭テラス京都 別邸
2022年6月開業、運営中

ホテルを中核とした地域創生の取り組み

観光で地方を元気に！ 地方が元気になれば、日本が元気になる！

日本は美しい自然をはじめ、歴史と文化、食事や温泉、おもてなし、おもてなし、ローカルな祭りやアウトドアなど、さまざまな魅力がたくさん。訪日外国人も増し、国内各地域への関心が高まる中、当社ではまず縁の深い佐渡から事業をスタートし、雇用を創出。

新潟県 佐渡島

たびのホテルlive 佐渡

たびのホテル佐渡

世界文化遺産
相川鶴子金銀山

HOTEL OOSADO

HOTEL AZUMA

民泊 ル・ブルー佐渡SAWANE

ドンデン高原ロッジ

両津港

気軽にレンタカー
Kiganuni Rent a Car

おけさ観光タクシー
おけさ観光タクシーとして、美しい観光のお手伝いとして

佐渡アウトドアベース

世界文化遺産
西三川砂金山

宮古島

たびのホテルit宮古島
2021年6月 開業

賃貸用マンションの建築・販売

みやこ下地島空港内
レストランCoral port運営

六ヶ所村

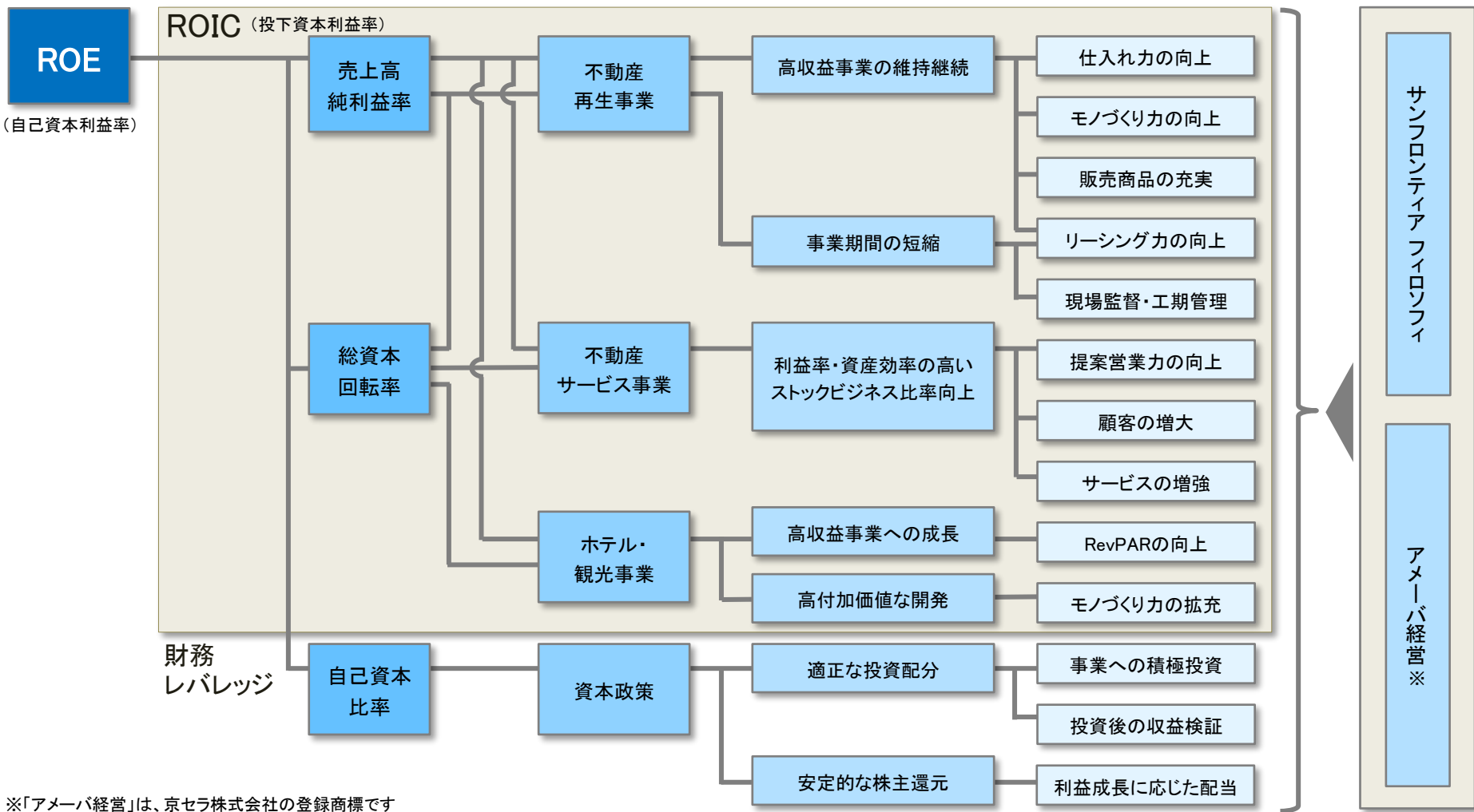
たびのホテル六ヶ所村
2026年10月 開業予定

酒田市

たびのホテルit酒田
2027年1月 開業予定

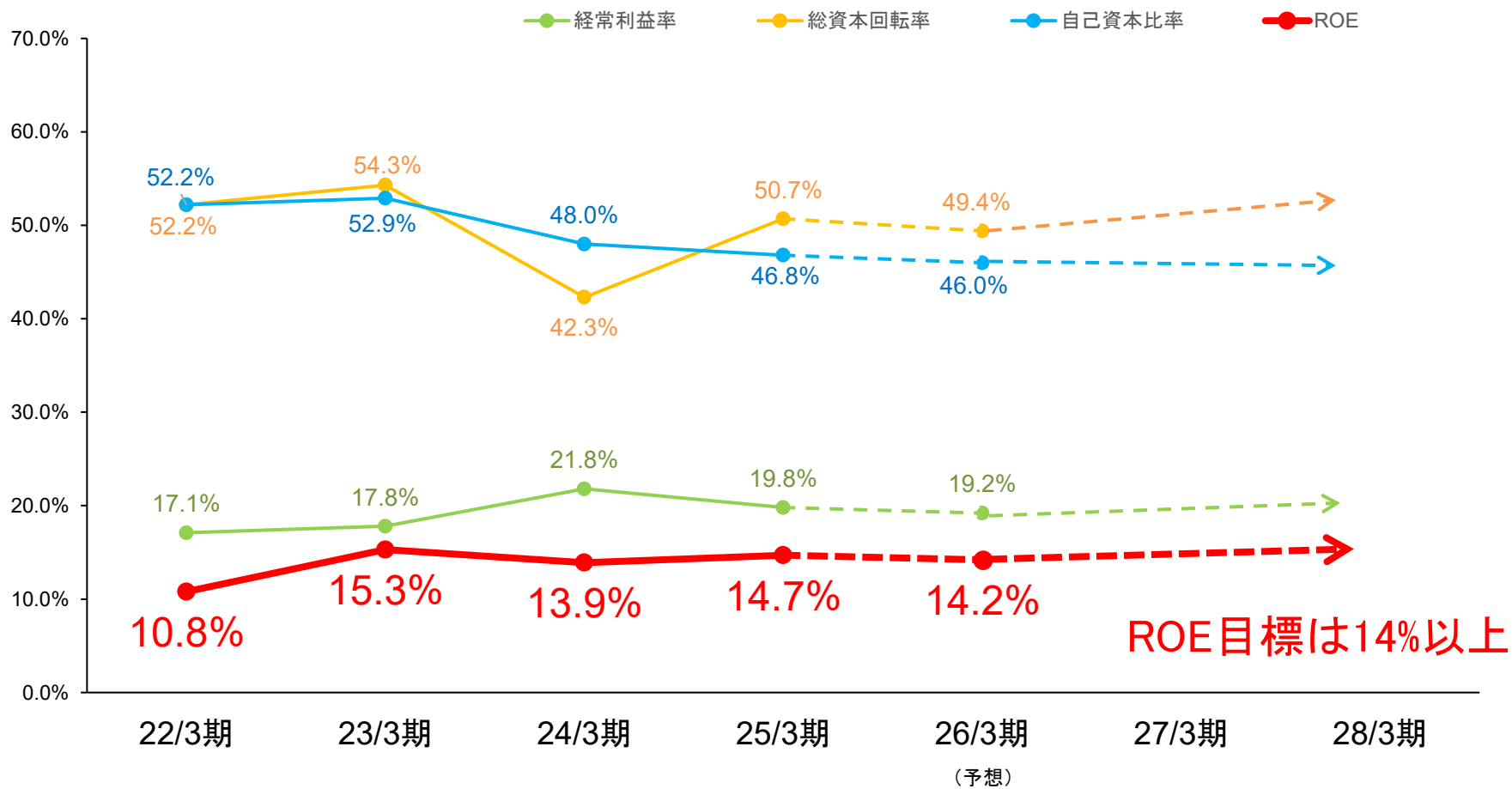
ROE向上ドライバー

フィロソフィとアメーバ経営の浸透が、社員のエンゲージメントを高め、全員参加型経営によって事業を推進
財務規律を守りながら、ROICを高めることによって、ROEを向上



※「アメーバ経営」は、京セラ株式会社の登録商標です

各指標とROEの推移

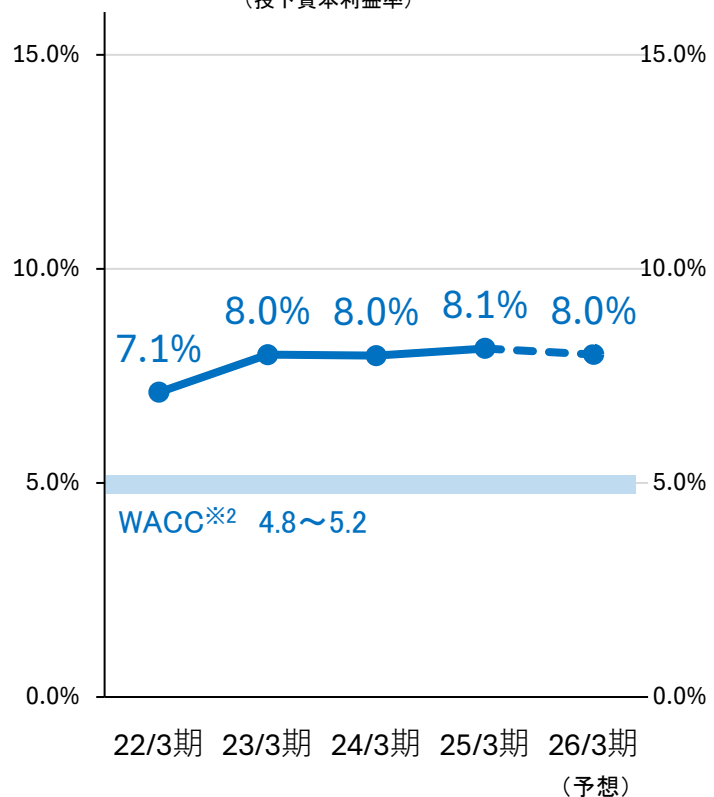


資本コストを上回る収益性を継続

ROICがWACCを上回り続けることで、ROEが株主資本コストを上回り続け、PBRが向上する

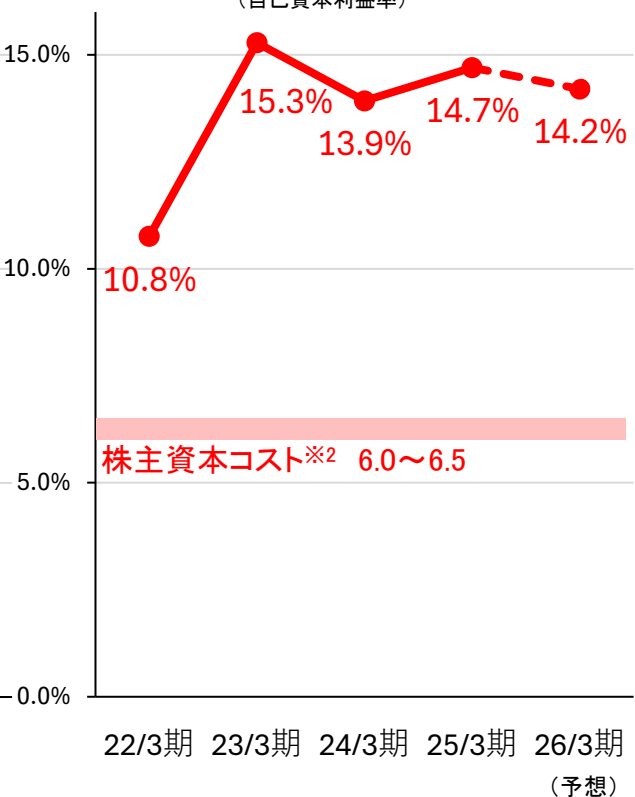
ROIC

(投下資本利益率)



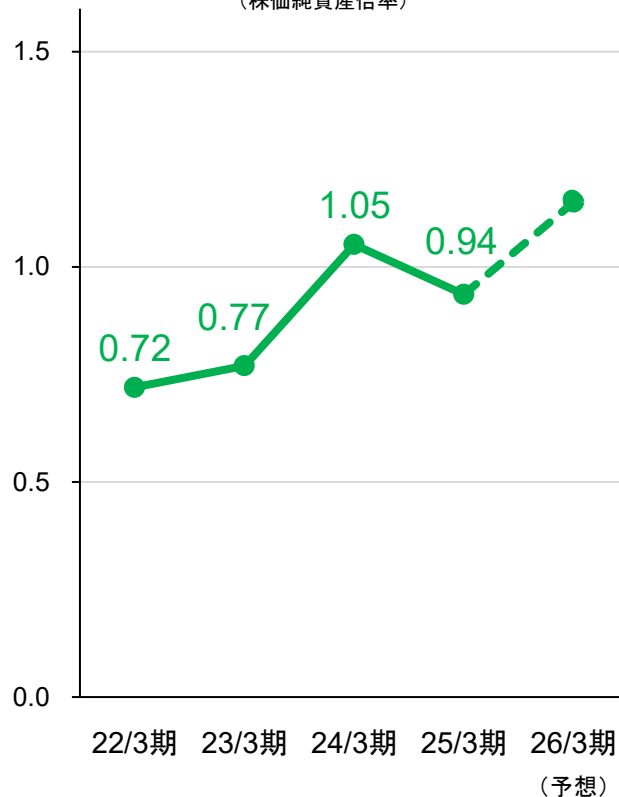
ROE

(自己資本利益率)



PBR ※1

(株価純資産倍率)



※1 PBRは、各期末時点の数値




※2 株主資本コストは、Capital Asset Pricing Modelで算出。株主資本コストは過去4期実績の中央値と同様に6.0~6.5、WACC(加重平均資本コスト)は過去4期実績の中央値と同様に4.8~5.2で推移していくことを想定。


IR活動の強化

資本市場との積極的な対話を図る



主なIR活動の実績		2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期
決算説明会	代表取締役社長 齋藤 清一 が、毎四半期 開催	4回開催	4回開催	4回開催 (予定)
IRミーティング	代表取締役社長 齋藤 清一 と、IR担当者が個別に随時実施	延べ68回	延べ82回	延べ24回
個人投資家説明会	25/3期は、大和IR主催のオンライン説明会にて実施	1回	1回	-
物件見学会 (RP物件)	RP物件内覧会へ招待 ※セルサイドアナリスト・機関投資家向け	9回	5回	1回
物件見学会 (貸会議室拠点)	貸会議室見学会へ招待 ※セルサイドアナリスト・機関投資家向け	1回	1回	-

IR資料の開示状況	
決算短信	日本語、英語、中国語(サマリーのみ)を同時開示
決算説明資料	日本語、英語、中国語を同時開示
有価証券報告書	日本語、英語を開示
株主総会招集通知	日本語、英語を開示
アナリストレポート	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>FISCO 【日本語のみ】</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Shared Research 【日本語】</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>【英語】</p>  </div> </div>

株主優待制度	
制度概要	保有株数・保有期間に応じて、当社グループ会社運営のホテルご優待割引券を贈呈
利用期間	発行年の7月1日から翌年の6月30日までの1年間
制度内容	<p>詳細につきましては、株主優待制度のHPIにてご確認ください。</p> <p>https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/</p> 

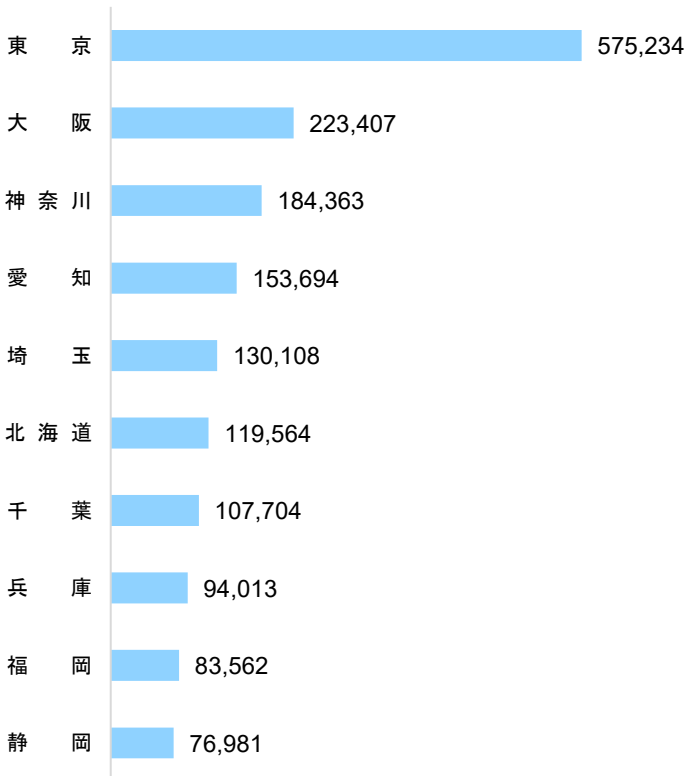


参考資料

都道府県別の法人数と東京23区内オフィスビル棟数

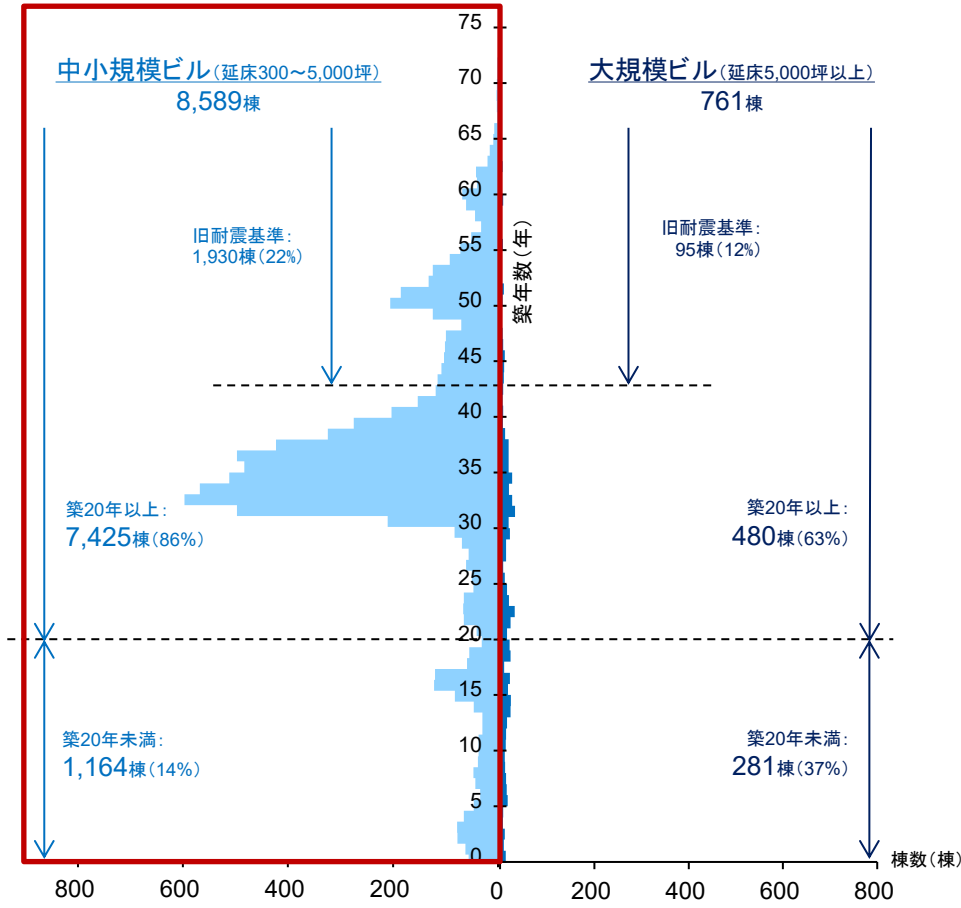
企業が集積する東京では、中小型ビルの老朽化が進む中、資源の無駄遣いを抑えた改修や建て替え需要が強い

都道府県別法人数 上位10都道府県



出典:国税庁「都道府県別法人数等の状況」を基に当社作成

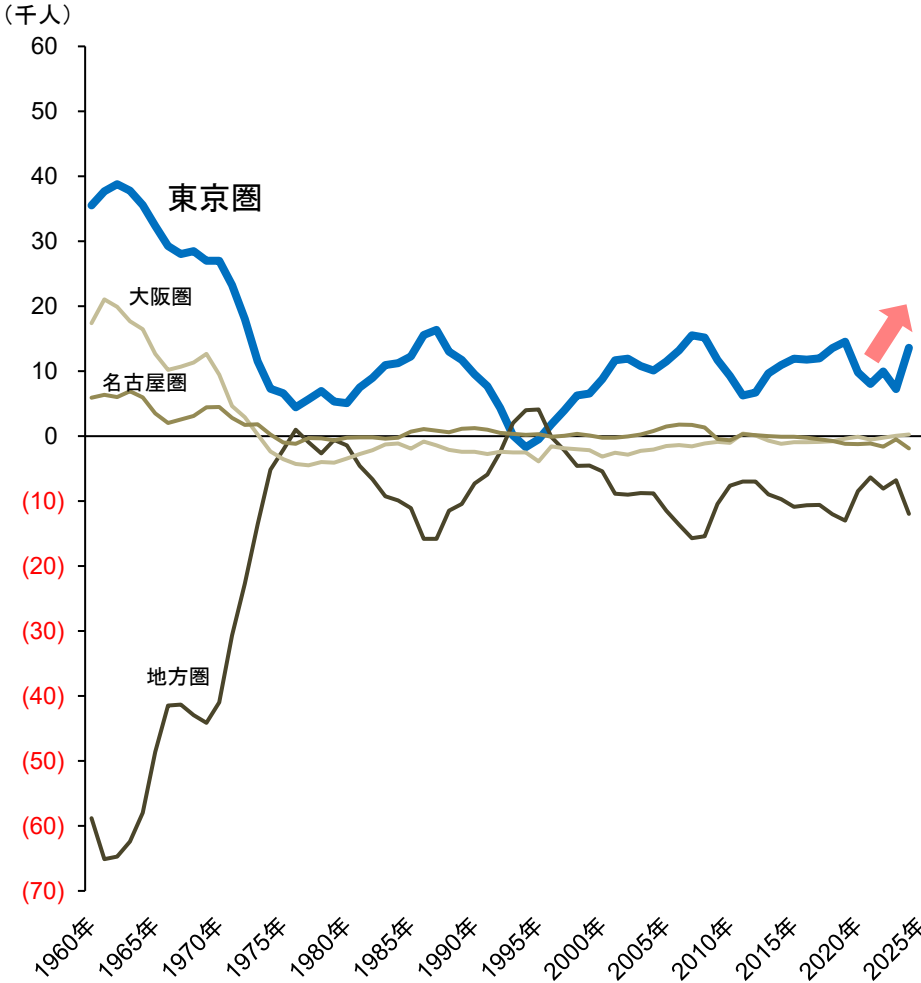
東京23区 9,350棟



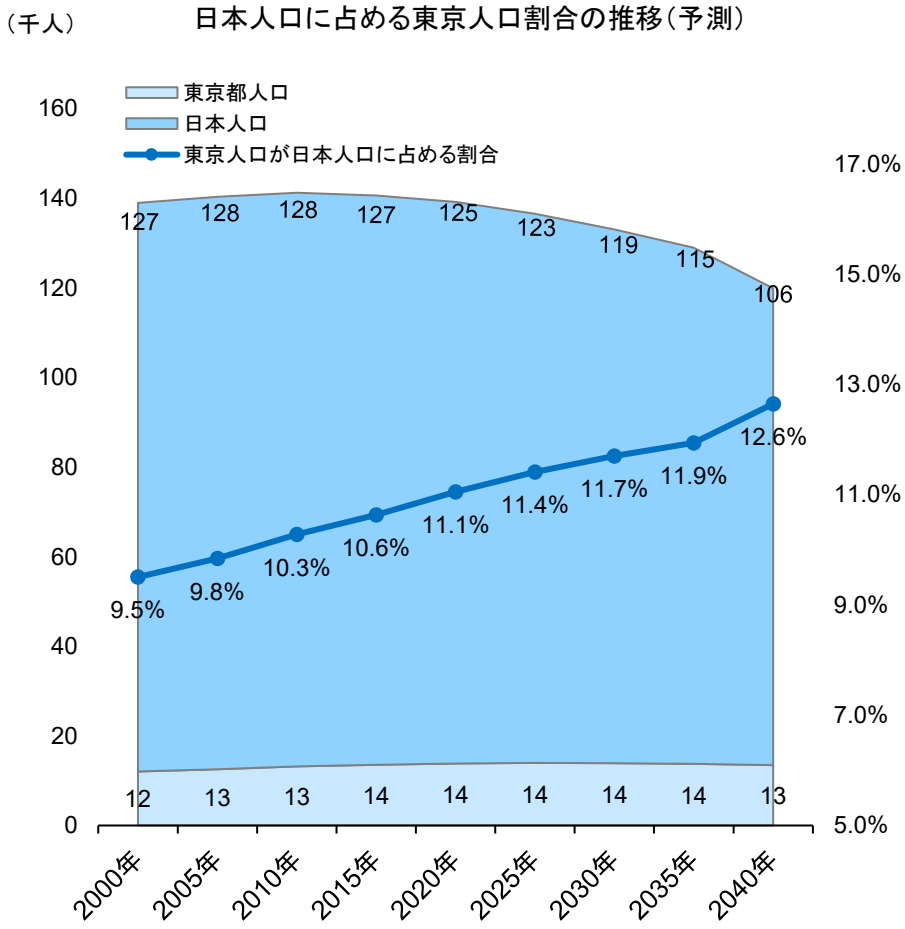
出典:「東京23区オフィスビルピラミッド2025(棟数ベース)」(ザイマックス不動産総合研究所)を基に当社作成

東京圏の転入者数と日本の人口動態

東京圏への転入超過が続いており、日本の人口が減少する中において、東京人口の割合は高まっている



出典：総務省統計「移動前の住所地別転入者及び移動後の住所地別転出者数」を基に当社作成

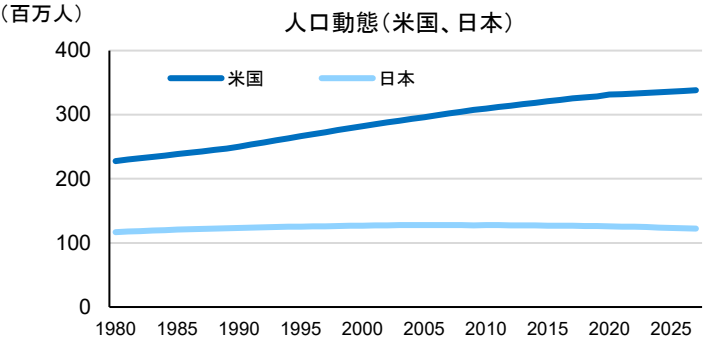


出典：東京都の統計「東京都の人口(推計)」を基に当社作成

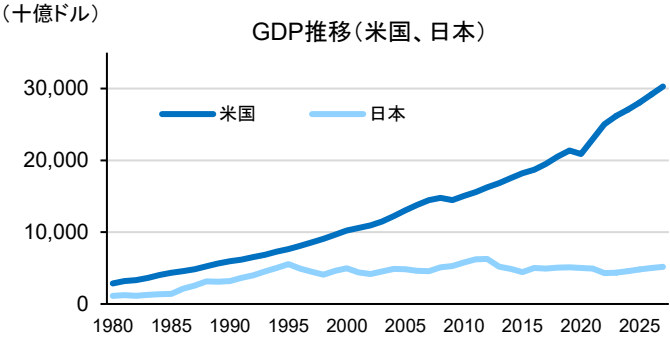
海外市場(アメリカ、ベトナム)について

人口増加と高い成長率が続くアメリカ(ニューヨーク)とベトナム(ダナン)で、日本品質の居住用不動産を提供

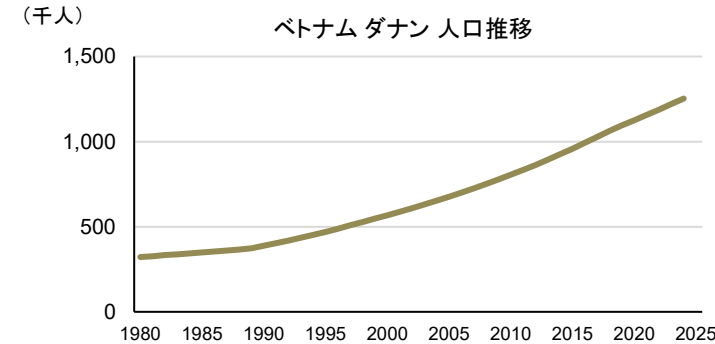
人口が減少している日本に対し、アメリカは人口が増加し続けており、住宅の需要が続く可能性が高いと考えられる



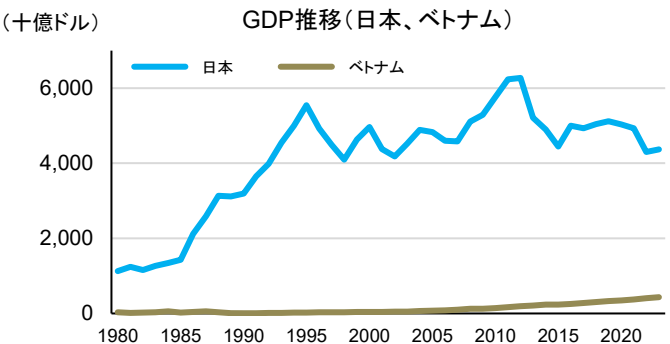
成長率が横ばいの日本に対し、アメリカは成長率が非常に高く、多くの雇用があり、不動産需要が今後も高いと考えられる



ダナンは、ベトナム第三の都市。2017年に人口100万人を突破し、その後も増え続けており、今後も高い住宅需要が見込まれる



ベトナムのGDPは、日本に対して低位ながら、成長率は日本よりも高く、将来性が高いと考えられる

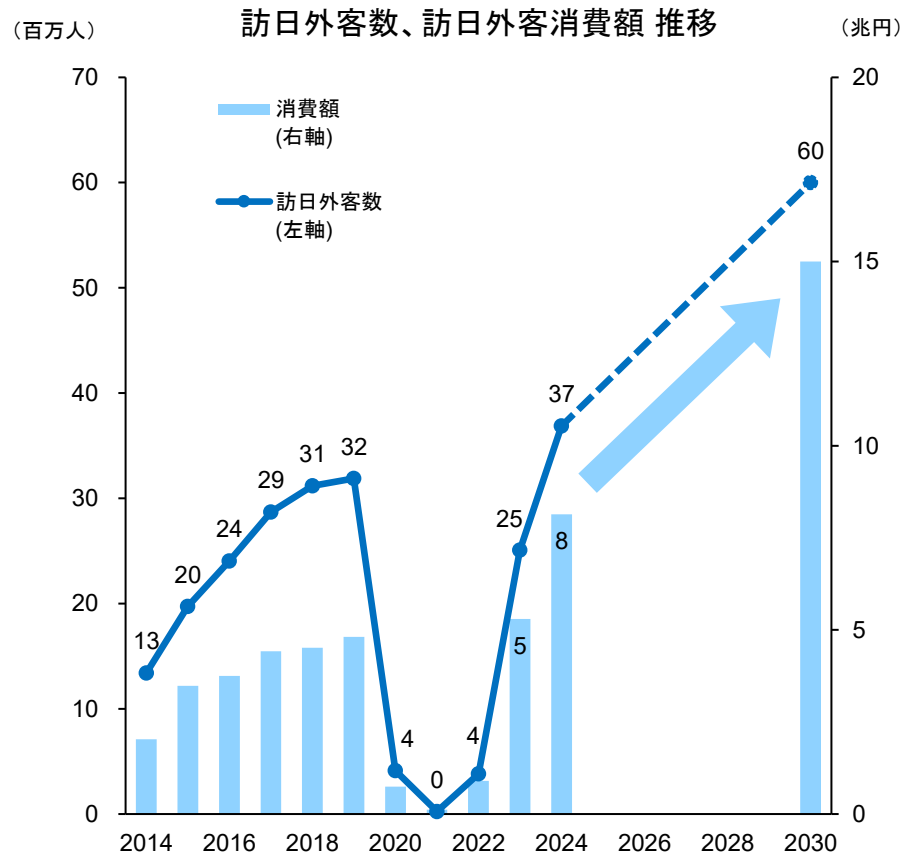
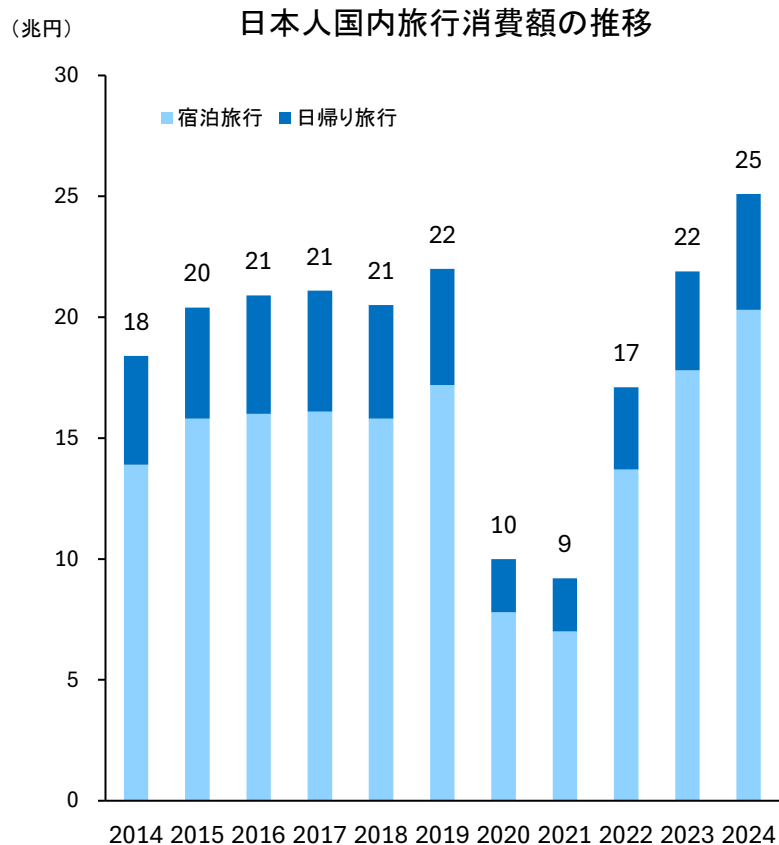


出典: IMF世界経済見通しデータベースより当社作成

ホテル市場の需要回復と今後の成長性



旅行需要の回復が著しく、訪日外客数・消費額ともに、今後更に拡大が期待される



出典：観光庁 旅行・観光消費動向調査「日本人国内旅行消費額」を基に当社作成

出典：JNTO 訪日外客数統計、訪日外客数および消費額の政府目標を基に当社作成

Environment

2025年6月30日時点

RP実績 棟数



計 516棟

カーボンオフセット
累計 3,493t-CO2e



RE100／森のでんき
計19棟 2,241t-CO2e

RP工事

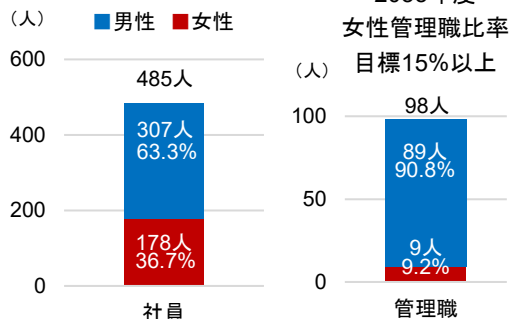
65棟 1,252t-CO2e
※2025年8月時点、
74棟1,411t-CO2e申請済み



管理受託17物件
BELS認証取得

Social

社員・管理職 男女比率



※2025年6月末実績

育児休業

男性の取得率: 21.4% (前年比+11.4%pt)
当社育児休暇制度の利用を含む取得率: 71.4%
女性の育児休業からの復職率: 89.3%

※2025年3月末実績

人財育成

目標: 支援制度等が所定労働時間の12%以上
実績: 12.0%

※2025年3月末実績

Governance

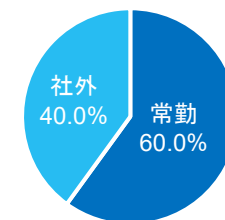
2025年6月30日時点

監査等委員会
設置会社へ
移行(2022年6月)

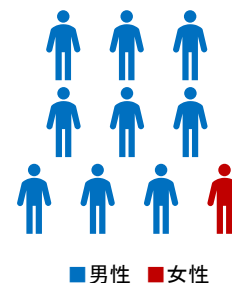
取締役会

監査等委員会

社外役員比率
1/3以上



女性取締役
10名中、1名



指名・報酬
委員会(任意)
4名中2名 社外役員



サステナビリティのHPはこちら



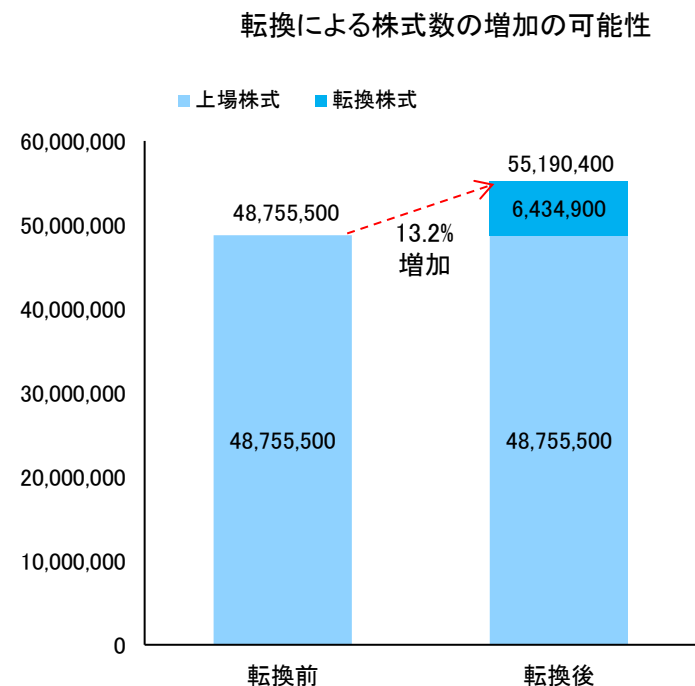
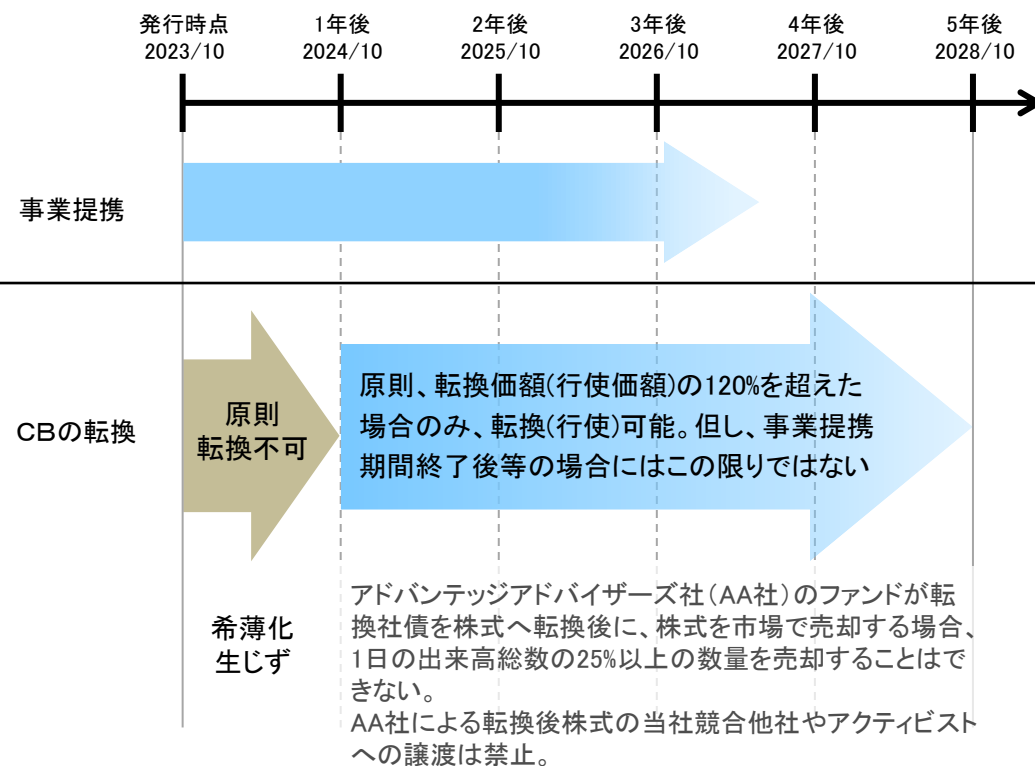
・「RE100」……再生可能エネルギー由来のJ-クレジットを活用しカーボンオフセット。日本で初めてフロアごとの導入を可能とした取り組み。入居企業様単位でCo2排出量実質ゼロを実現。

・「森のでんき」……森林由来のJ-クレジットを活用しカーボンオフセット。森林を側面的に支援していることを実感でき、ビルに入居することが環境貢献に。

CBの転換条件

種類	転換社債型新株予約権付社債 (CB)	満期	5年
発行日	2023年10月6日	転換可能期間	払込期日から5年間 原則、払込期日から1年間は転換不可
調達資金額	約100億円	転換価額	1株当たり1,554円
社債利率	0%		原則、転換価額の120%を超えた場合 (1,865円以上) のみ、転換可能。但し、事業提携期間終了後は除く

資金使途	金額
新規ホテル開発に伴う用地取得、建設工事投資	約80億円
ホテル開発事業と建設事業を主としたM&A資金	約20億円



サンフロンティア不動産グループの変遷

海外事業

2015年 ベトナム現地法人 SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD. を設立

2017年 サンフロンティア佐渡株式会社を設立し、地域創生事業を開始

ホテル・観光事業

2015年 サンフロンティアホテルマネジメント株式会社を設立し、ホテル運営事業を開始

設立

都心オフィスビル事業

1999年 事業用不動産の売買仲介・賃貸仲介事業を開始

2009年
創立10周年

2019年
創立20周年

2024年
創立25周年

不動産再生事業

2001年 リブランニング(ビル再生・活性化)事業を開始

2013年 セットアップオフィスの提供を開始

2018年 不動産小口所有商品の提供を開始

2005年 SFビルサポート株式会社を設立し、滞納賃料保証事業を開始

2012年 ビルメンテナンス事業を開始

2015年 東京駅前にてレンタルスペース事業を開始

2019年 貸会議室事業を分社化し「サンフロンティア
スペースマネジメント株式会社」を設立

不動産サービス事業

2000年 プロパティマネジメント事業を開始

(百万円)

150,000

125,000

100,000

75,000

50,000

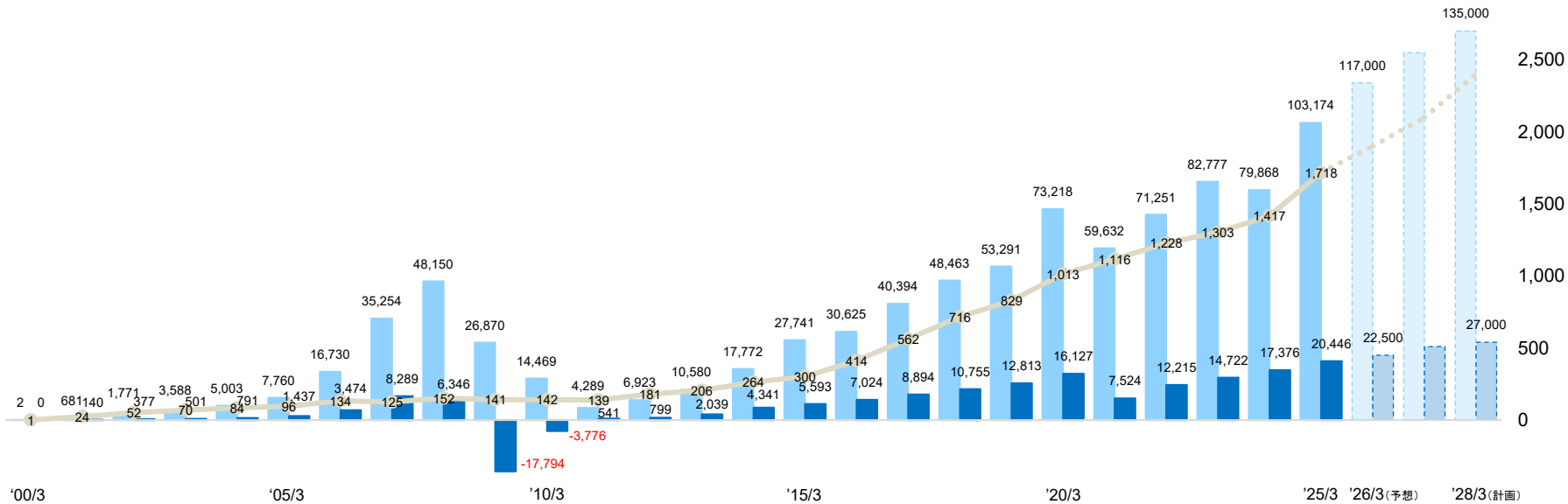
25,000

0

■ 売上高 ■ 経常利益 ● 従業員数
パート・アルバイト含む

(百万円)

0



会社名	サンフロンティア不動産株式会社
本店所在地	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
設立年月日	1999年4月8日
上場年月日	2007年2月26日 東証一部(現、東証プライム)
資本金※	11,965百万円
代表者	代表取締役会長 堀口 智顕 代表取締役社長 齋藤 清一
連結従業員数※	正社員 960名 (パート・アルバイト含む 1,790名)
平均年齢※	35.3歳
事業内容	不動産再生 不動産サービス (不動産の管理・仲介・建築企画・滞納保証・貸会議室 賃貸ビルのオペレーション・資産コンサル) ホテル・観光 その他
決算月	3月
上場市場	東証プライム (証券コード 8934)

※ 2025年6月末日現在

今後ともご支援賜りますよう 宜しくお願いいたします。

- ◆ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。当社の株式のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。
- ◆ 本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。
- ◆ 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。
- ◆ 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。
また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

<本資料に関するお問い合わせ>

サンフロンティア不動産株式会社 経営企画部

Phone : 03-5521-1551

URL : <https://www.sunfrt.co.jp/>

Mail : ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER