

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



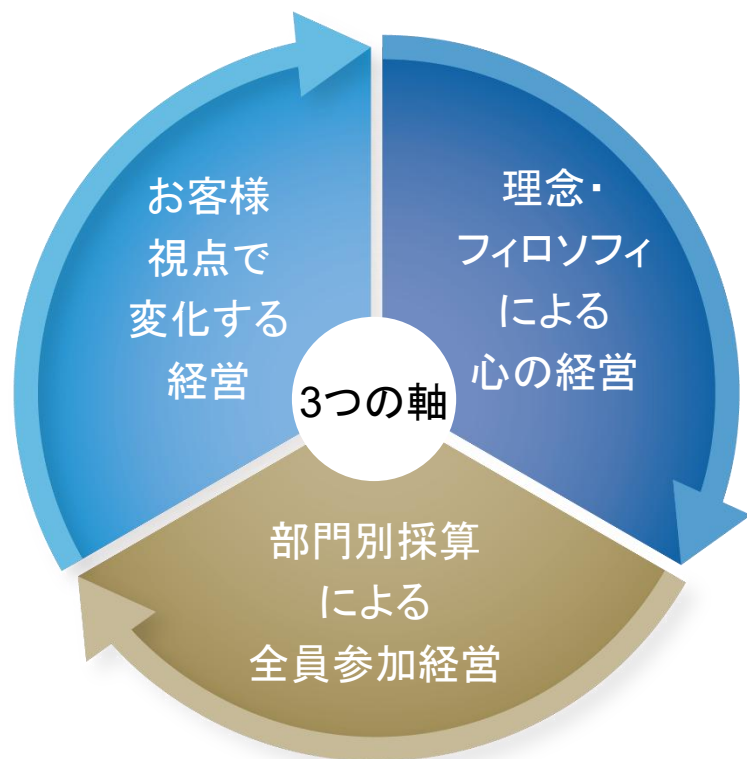
SUN FRONTIER

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

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



SUN FRONTIER

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	
			増減額	増減率	通期予想	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

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	
			増減額	増減率	通期予想	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

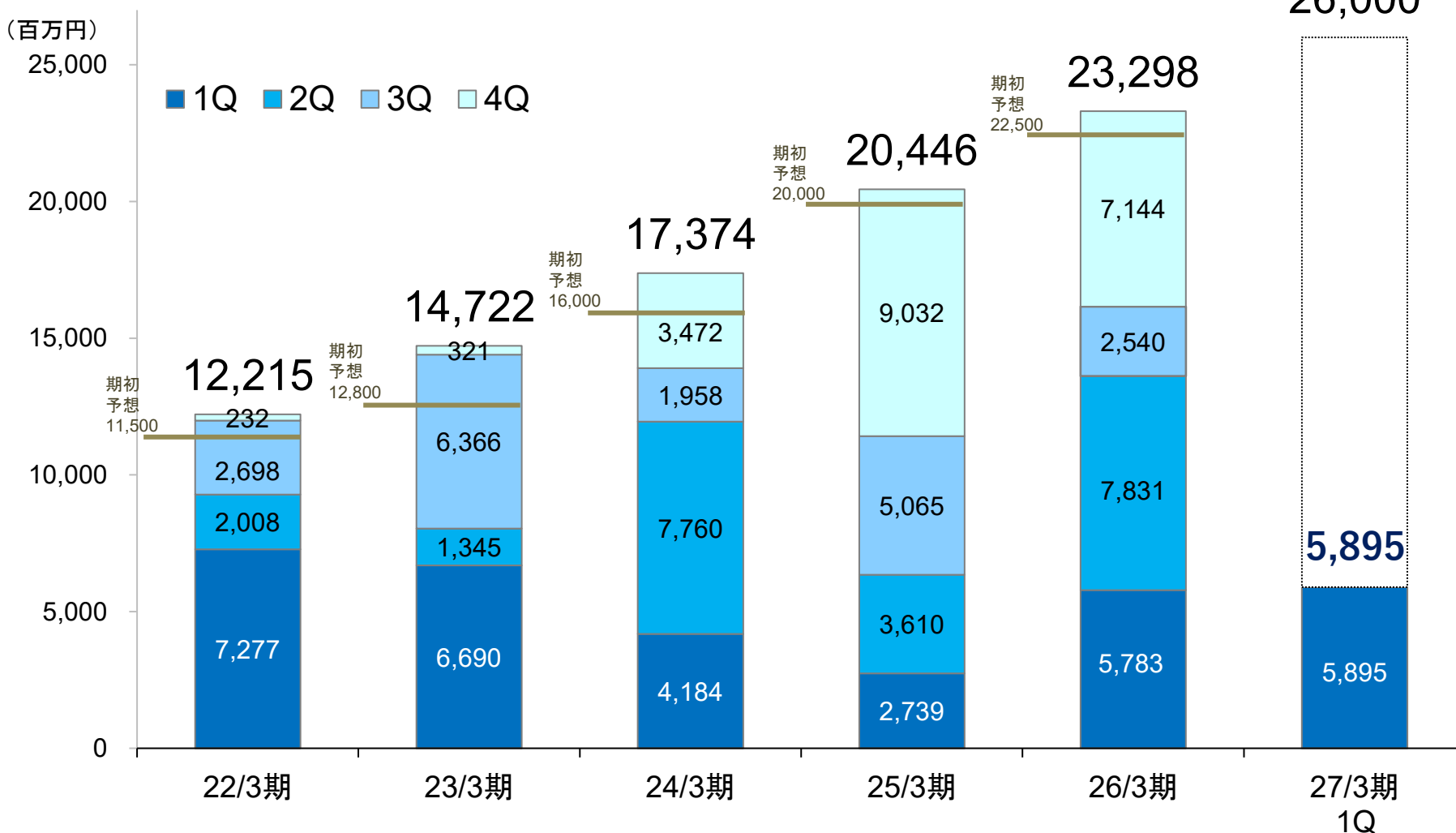
■その他

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

直近5期の経常利益推移

通期の業績予想に対し、計画通り着実に進捗

通期予想
26,000

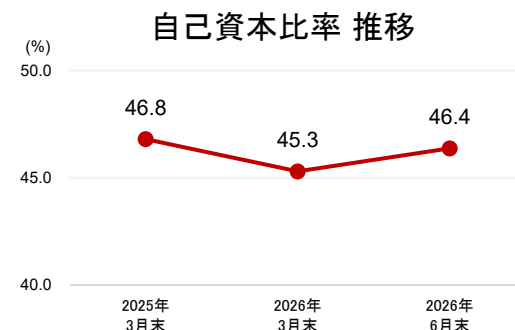
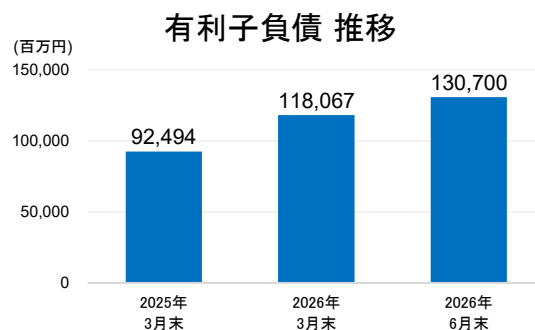
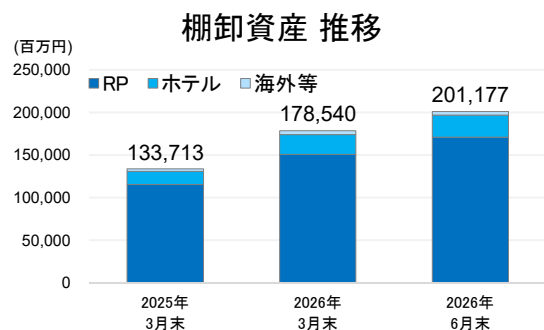


連結貸借対照表

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
流動資産	225,705	252,927	+27,222
現金及び預金	39,274	43,712	+4,438
棚卸資産	178,540	201,177	+22,637
内訳) RP事業	150,895	170,924	+20,029
ホテル	23,126	25,782	+2,655
海外等	4,518	4,470	▲47
その他流動資産	7,890	8,037	+146
固定資産	38,758	39,151	+392
有形固定資産	26,246	27,409	+1,163
無形固定資産	3,342	3,173	▲169
投資その他の資産	9,170	8,568	▲601
資産合計	264,463	292,078	+27,615

(百万円)	26年3月期 期末	27年3月期 第1四半期	増減額
流動負債	30,703	32,758	+2,055
短期借入金等	10,373	12,856	+2,482
その他流動負債	20,329	19,902	▲427
固定負債	113,375	123,224	+9,848
長期借入金	102,556	112,707	+10,150
社債	5,102	5,102	+0
その他固定負債	5,716	5,414	▲301
負債合計	144,078	155,983	+11,904
株主資本	118,243	133,628	+15,384
その他	2,141	2,467	+326
純資産合計	120,384	136,095	+15,710
負債・資本合計	264,463	292,078	+27,615



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

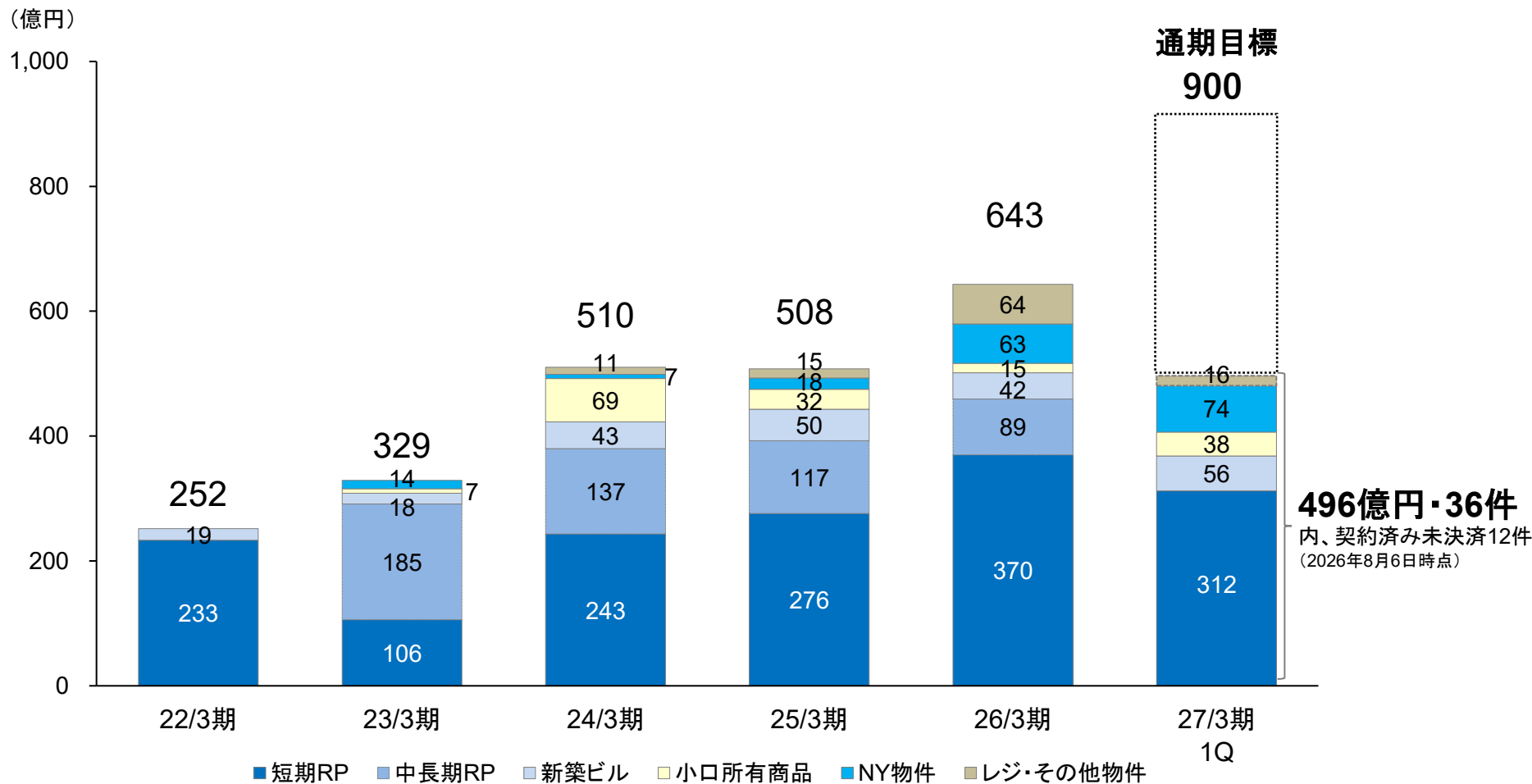
(百万円)	26年3月期 第1四半期	27年3月期 第1四半期	前年同期比		27年3月期	
			増減額	増減率	通期予想	進捗率
売上高	17,857	18,656	+798	+4.5%	85,300	21.9%
リプランニング事業	17,045	17,487	+442	+2.6%	81,100	21.6%
賃貸ビル事業	812	1,168	+356	+43.9%	4,200	27.8%
売上総利益	5,459	5,758	+299	+5.5%	27,450	21.0%
リプランニング事業	5,226	5,540	+314	+6.0%	26,350	21.0%
賃貸ビル事業	232	218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

- リプランニング事業 (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)

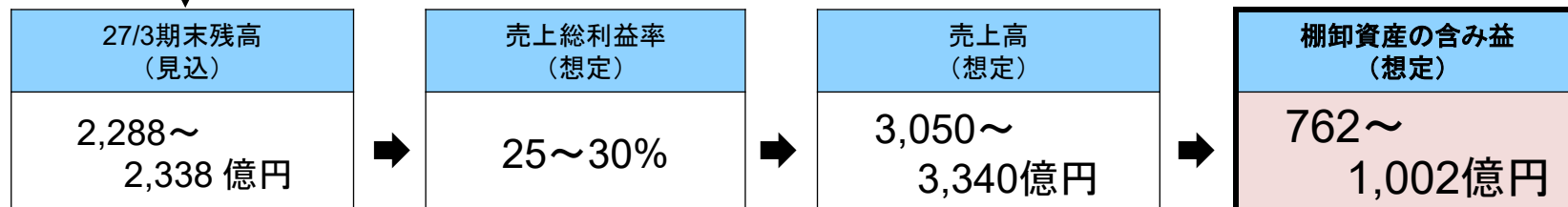
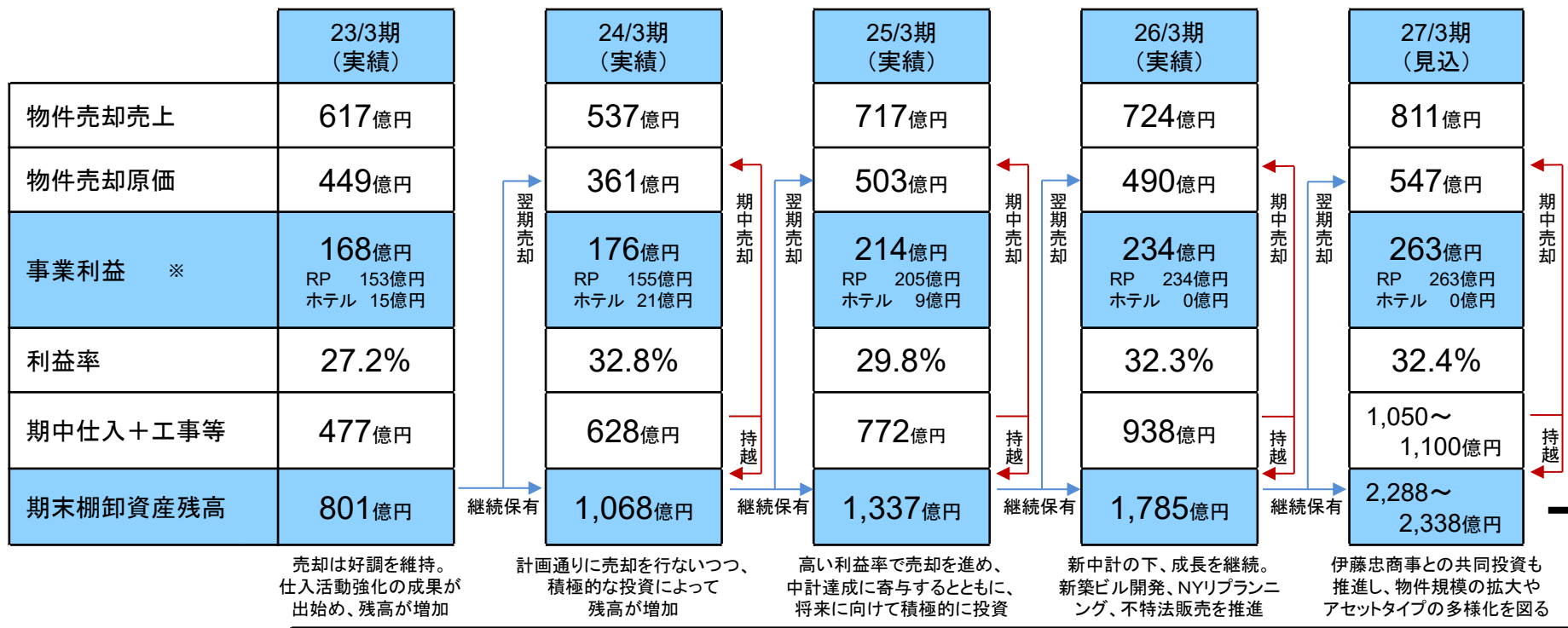
仕入れ目標 - オフィス・レジデンシャル事業 -

契約済み未決済の物件を含む仕入れ額は496億円
 今期の仕入れ目標900億円に向けて、5割超の進捗



不動産再生事業 - 棚卸資産と物件売却益推移 -

多様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および不動産小口化所有商品を含む

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 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	4,289	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

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

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 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	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

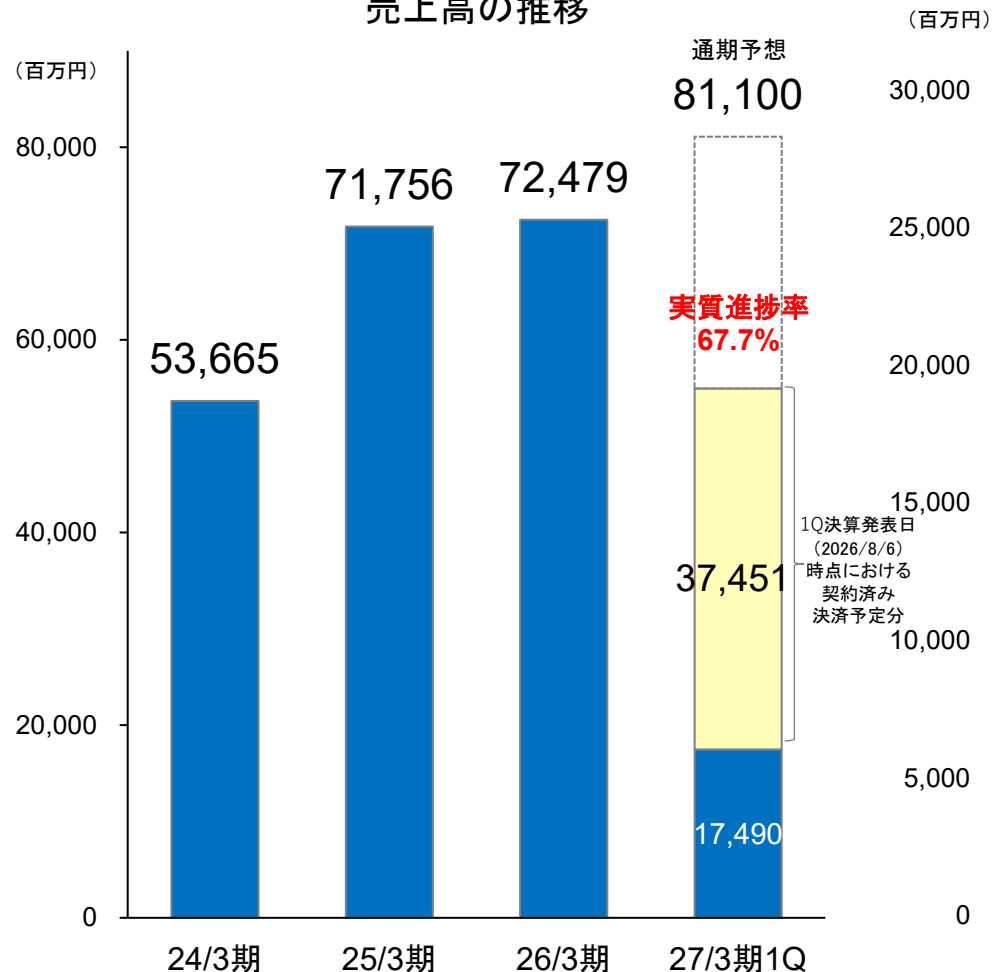
フロー型事業の業績推移

(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)

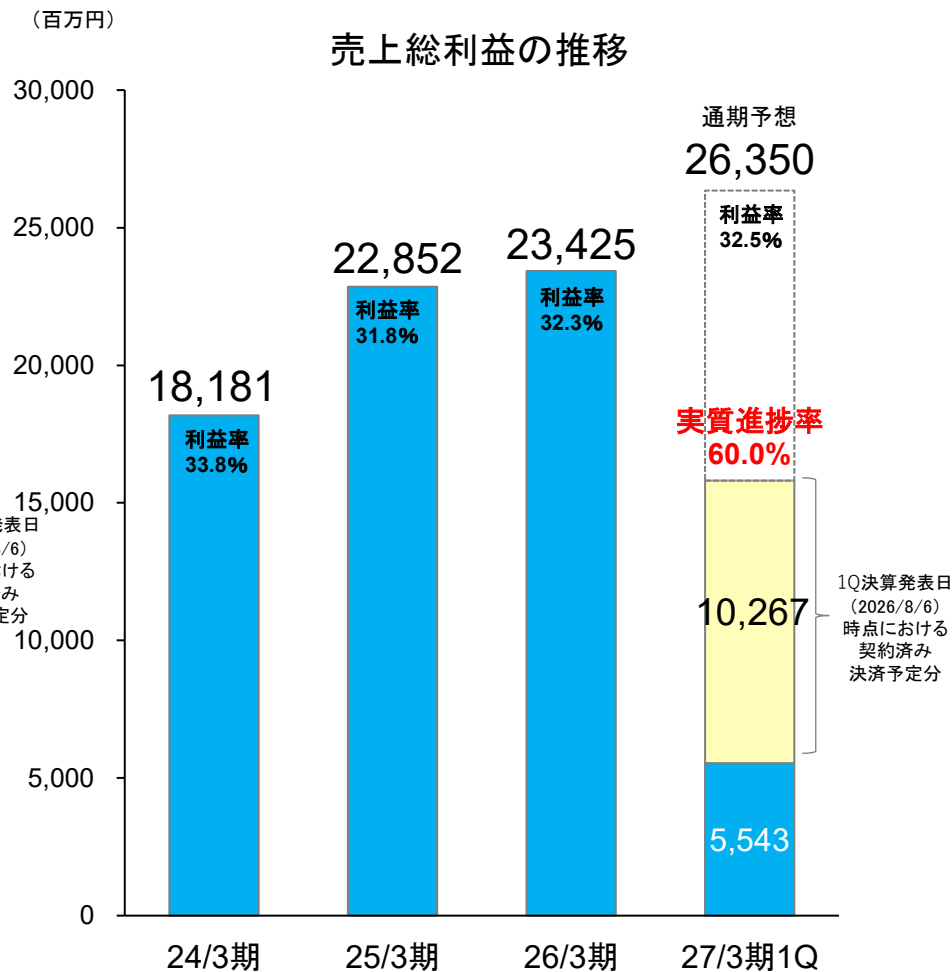


契約済みの物件売却を含めると、実質的には通期の売上総利益予想に対し60%の進捗

売上高の推移



売上総利益の推移



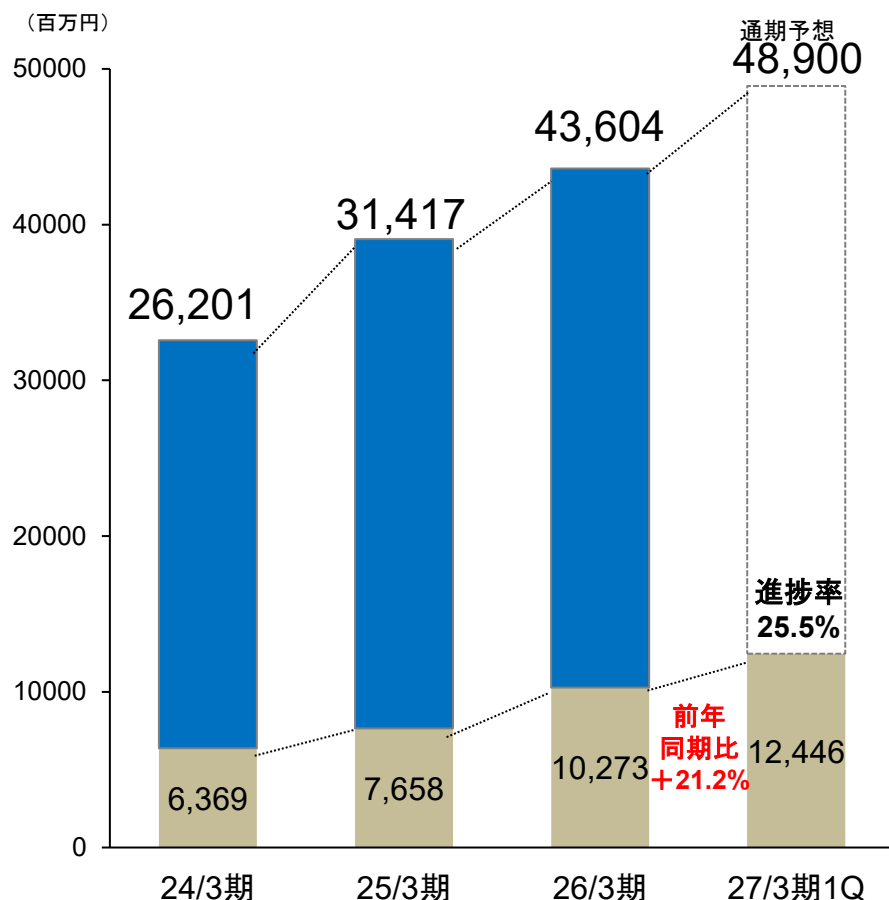
ストック型事業の業績推移

(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)

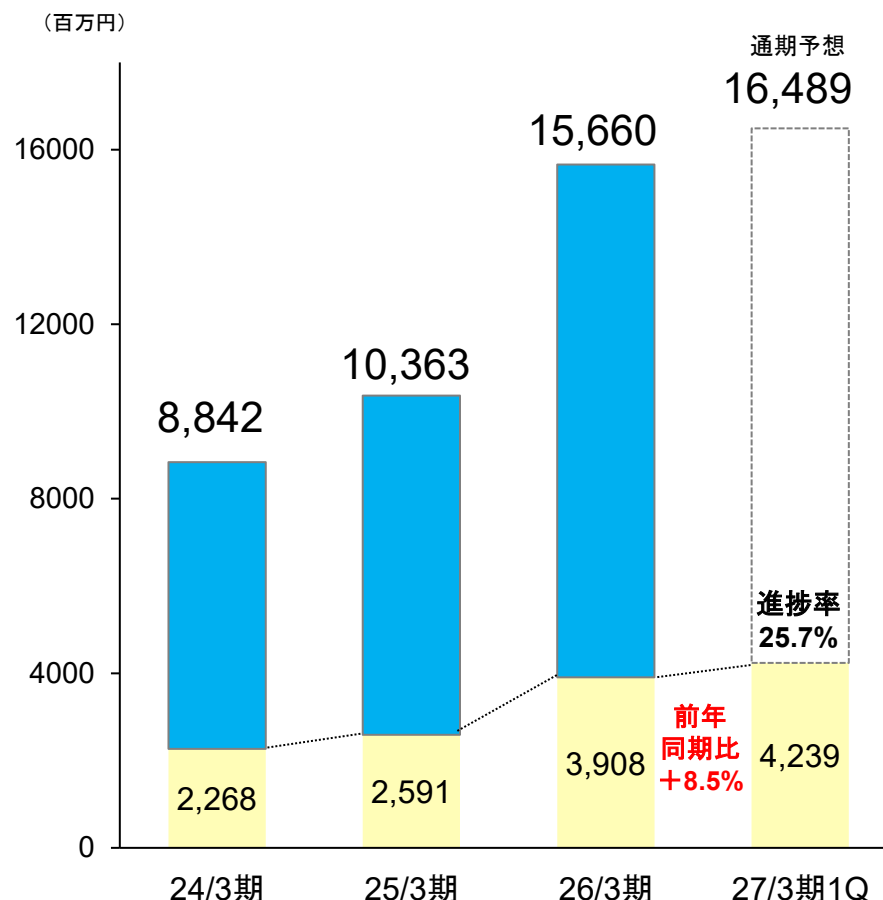


増収増益を継続。売上、売上総利益ともに、当第1四半期も過去最高を更新

売上高の推移

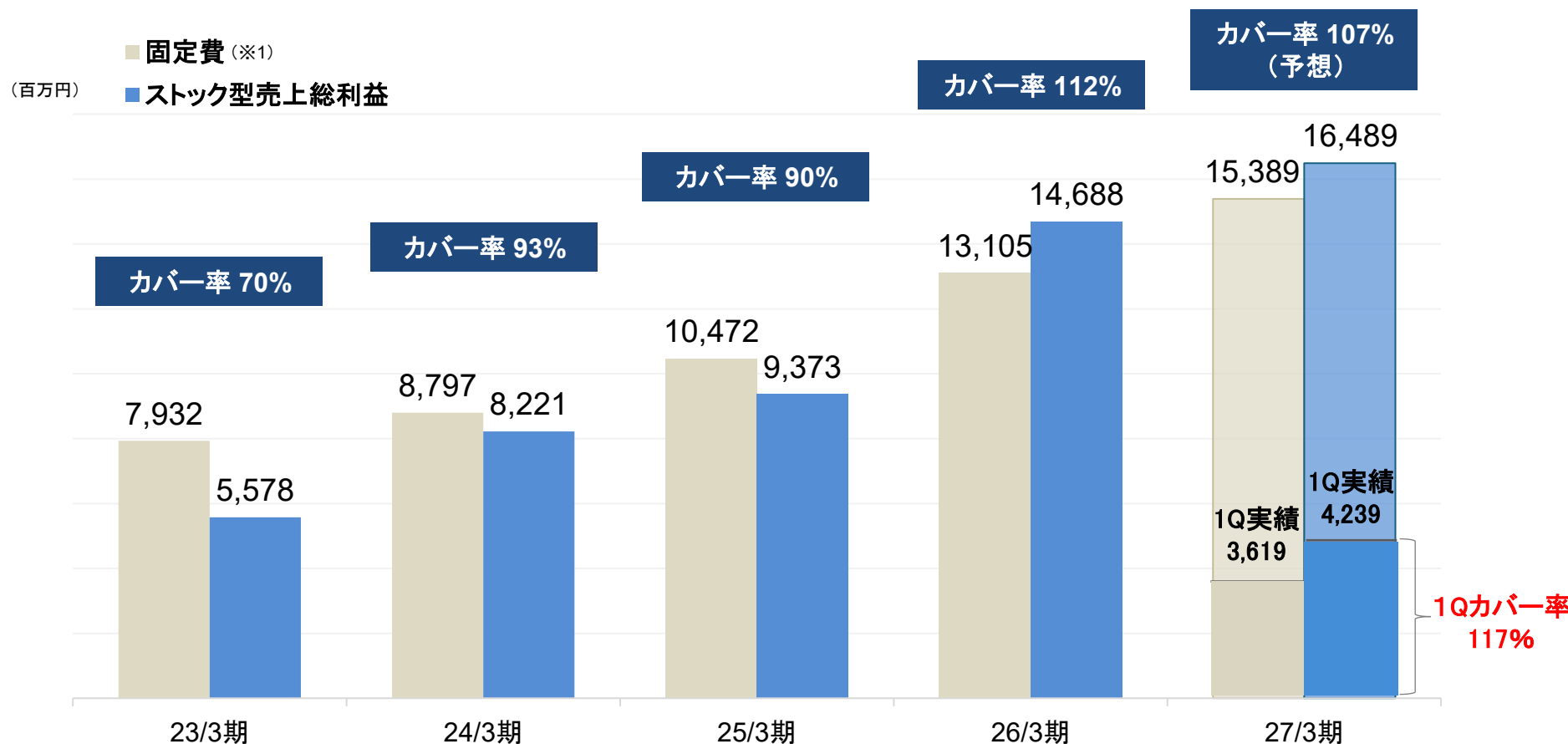


売上総利益の推移



ストック型事業(安定型事業)によるカバー率

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tock型売上総利益 ÷ 固定費



成長戦略



SUN FRONTIER

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%

長期ビジョン2035および中期経営計画2028

長期ビジョン2035

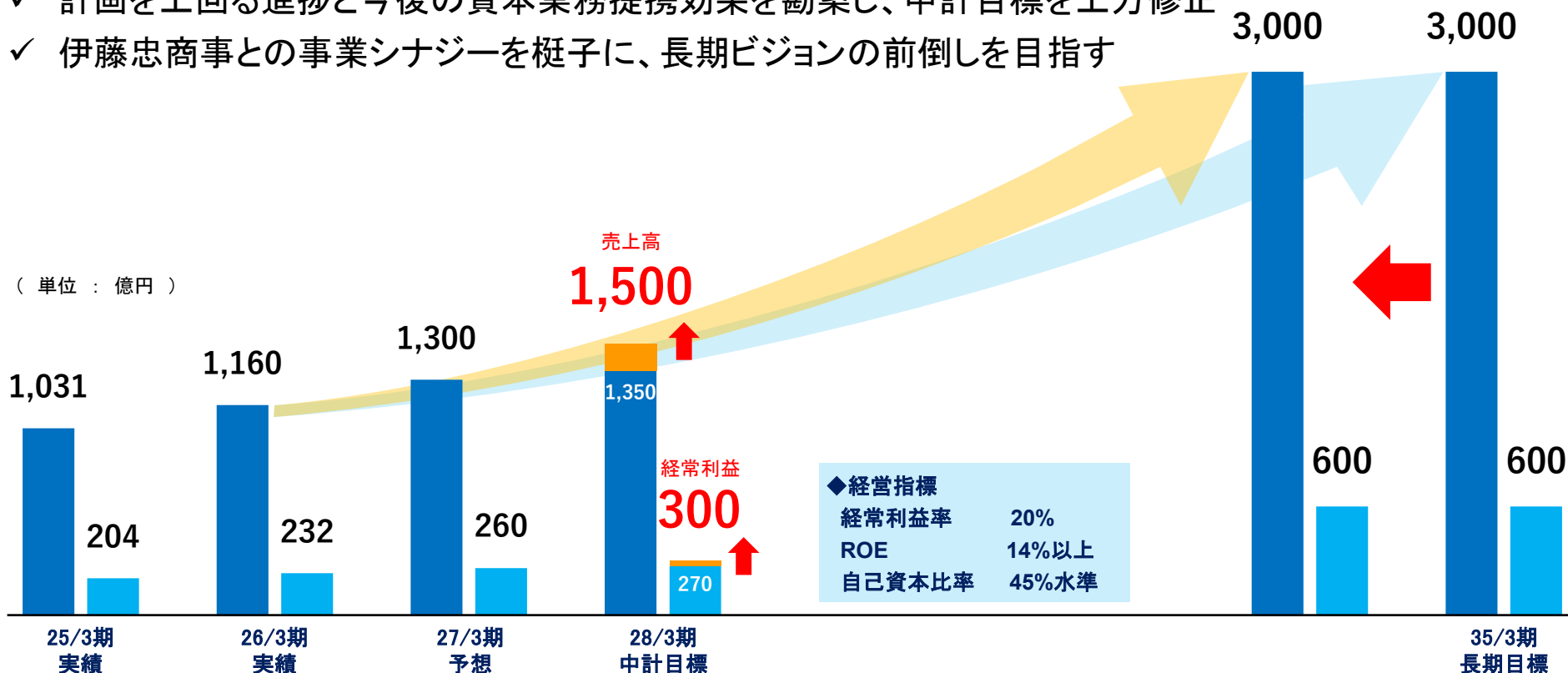
限りある資源を活かし、世界を笑顔と感動で満たす！未来価値創造に挑み続ける企業グループへ

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

- ✓ 計画を上回る進捗と今後の資本業務提携効果を勘案し、中計目標を上方修正
- ✓ 伊藤忠商事との事業シナジーを梃子に、長期ビジョンの前倒しを目指す



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				
		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				
ホテル	開発	新築	全国			・ 取扱物件の規模 の拡大
		リノベーション				
	運営	ホテル運営				
レジデンシャル	開発	新築	ベトナム	東京		・ 地域展開の更なる拡大
		事業領域拡大 リノベーション	エリア拡大 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			

シナジーを創出する相互補完

サンフロンティア不動産 の強み

セットアップオフィスの
企画力、ものづくり力

【進捗状況】 リプランニング事業において、共同投資案件が4件始動

都心の中小型オフィスビルの
管理実績

一気通貫に内製化された
不動産サービス

都心の地域密着の
テナントリーシング力

心温かいサービスによる
ホテル運営力

×

伊藤忠商事の強み

REIT、私募ファンド等による
資金運用力

全国にわたる
マンション管理実績

多種多様な資機材の
供給力

全国に拠点を持つ
ネットワーク力

ゼネコン機能を持つ
開発力

×

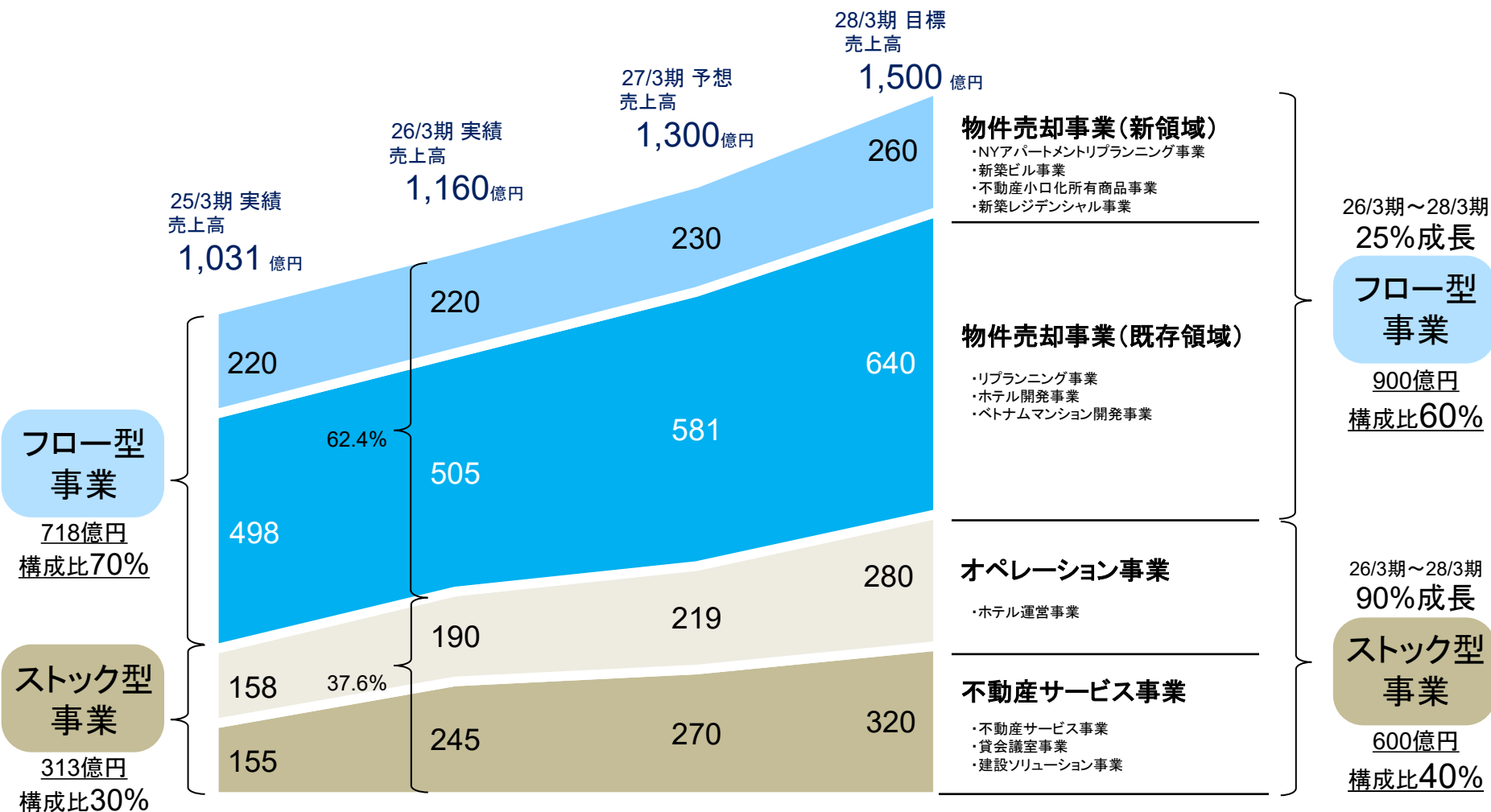
=

事業シナジー

- 資本力を活用した
投資・事業機会の
増大
- 両社の強みを融合
した価値創出プロ
セスの深化
- 事業領域の広域
化と事業分野の多
角化の早期実現

事業成長と収益構造の強化

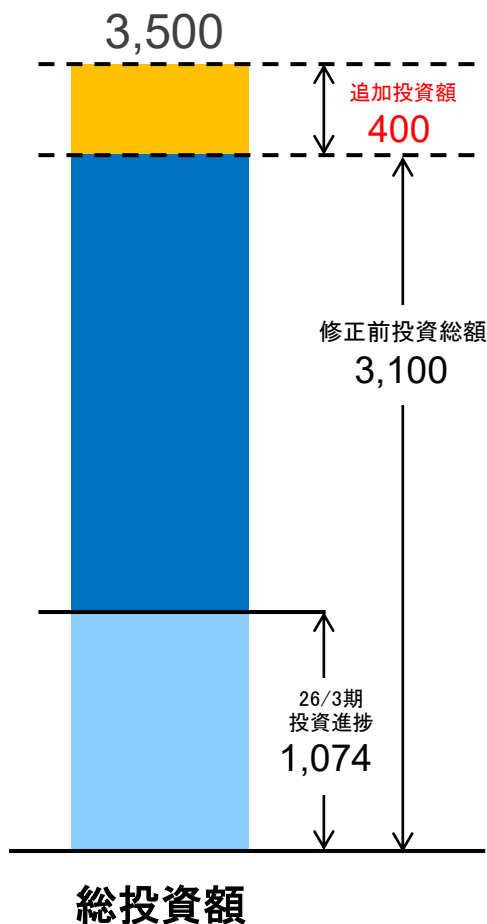
1. フロー型事業のアセット売却益の多様化とストック型事業の多角化を進める
2. 全体の収益を伸ばしながら、市況変動に強いストック型事業の売上構成比率を高めていく



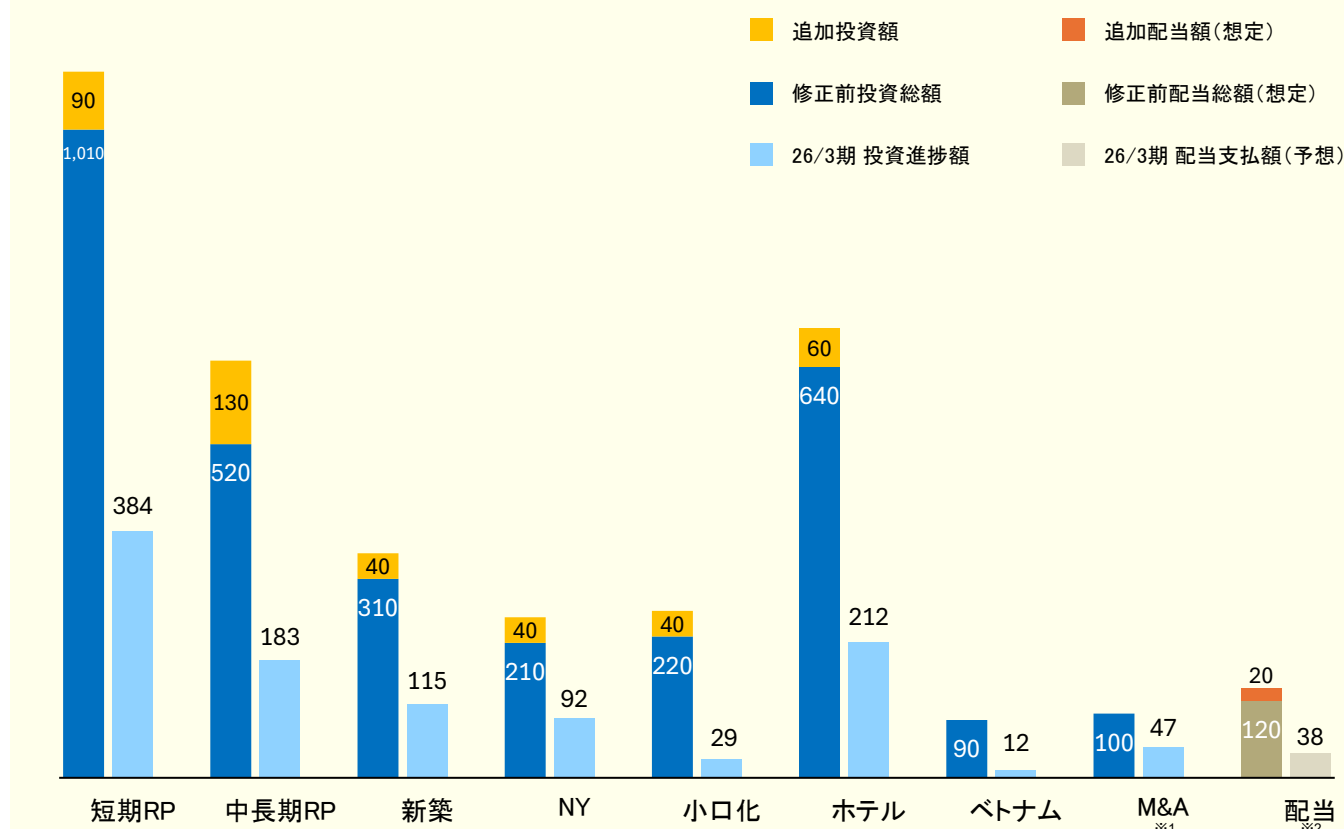
資金計画 - 投資・配当 -

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(26/3～28/3期)の総投資額を3,500億円に上方修正

26/3～28/3期 総投資額 (単位:億円)



投資進捗の内訳および追加投資額 (単位:億円)



※1 不動産M&Aは除く

※2 28/3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



事業の取り組み

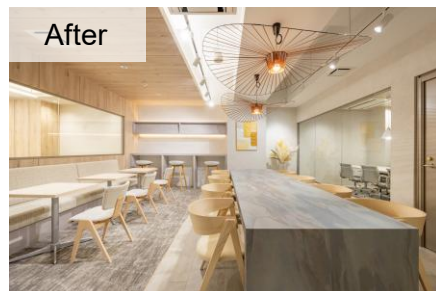


SUN FRONTIER

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

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



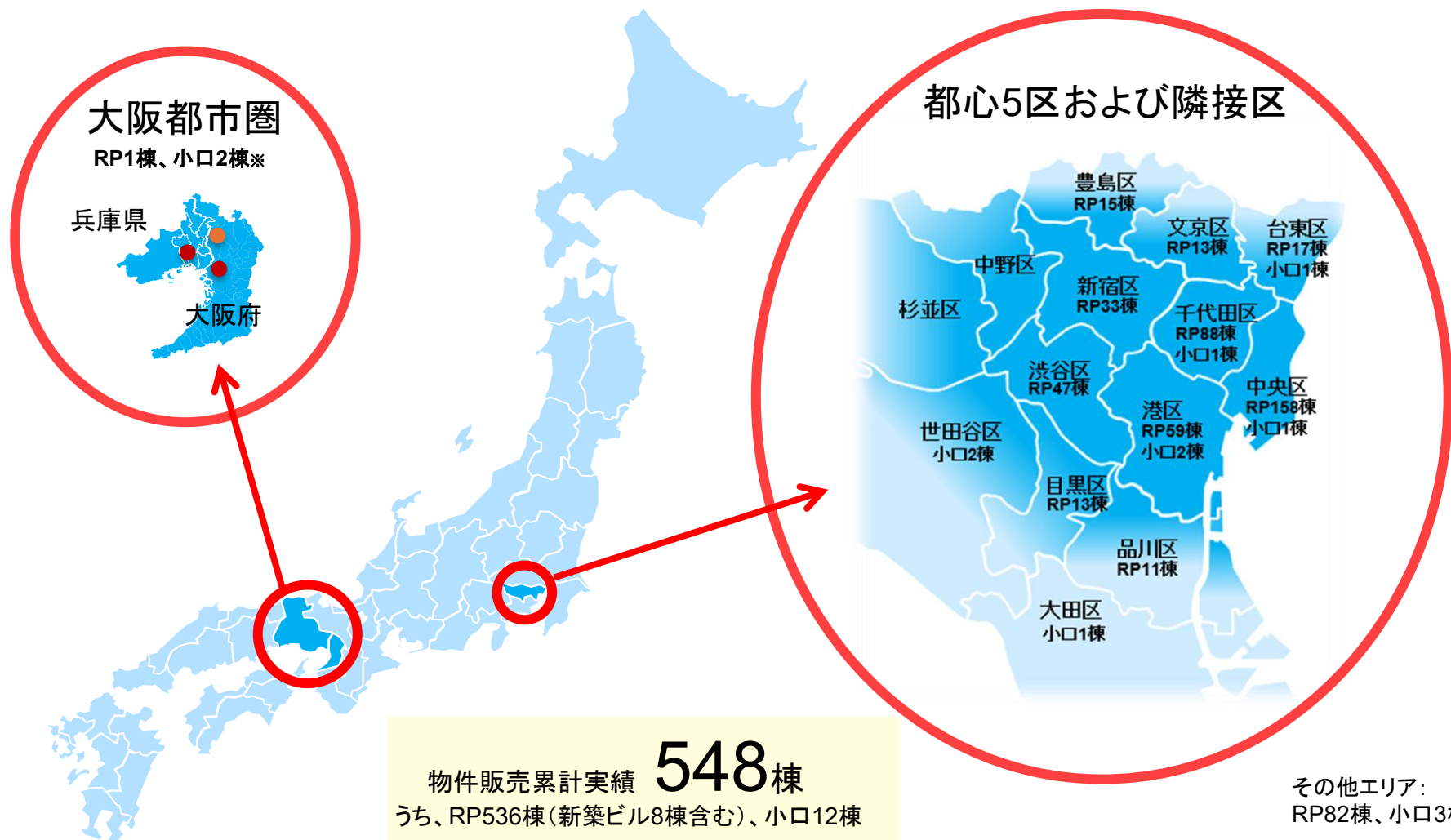
大阪箕面一棟 新築 クリニックモール
鉄骨造、陸屋根、地上5階建
2026年1月 販売開始



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

オフィスビルの再生や小口所有商品の開発エリア拡大

都心での事業深化に加え、大阪都市圏にも拡大し、地域の活性化に貢献



※内RP1棟商品化中、小口1棟組成中

オフィス事業のアセットタイプおよび売上規模の拡大

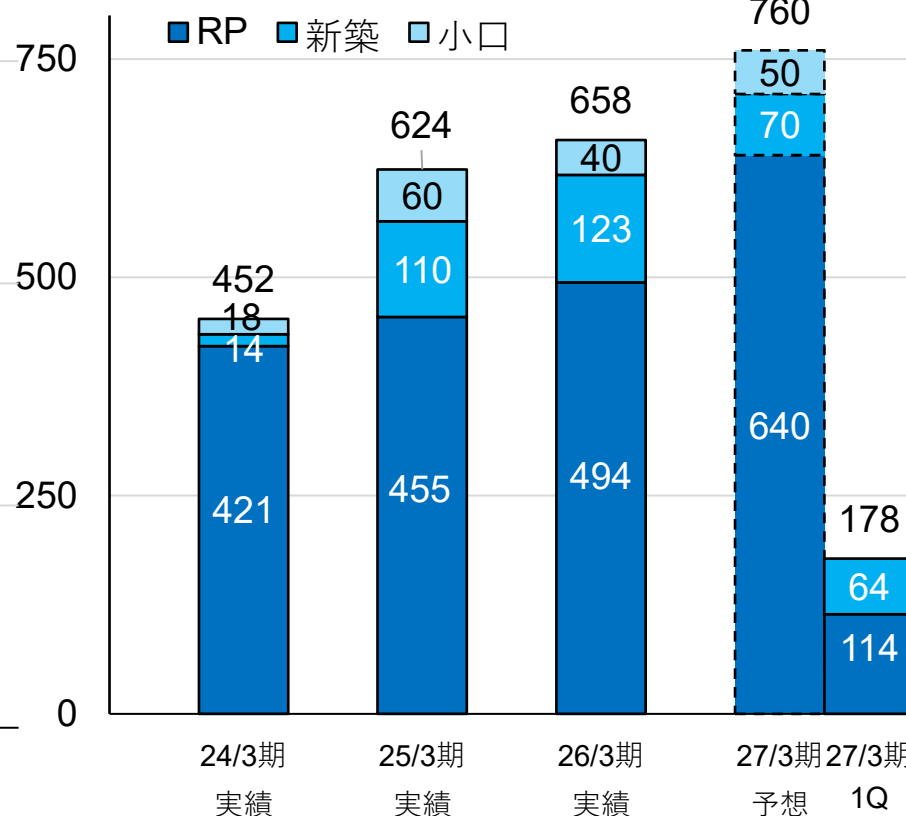
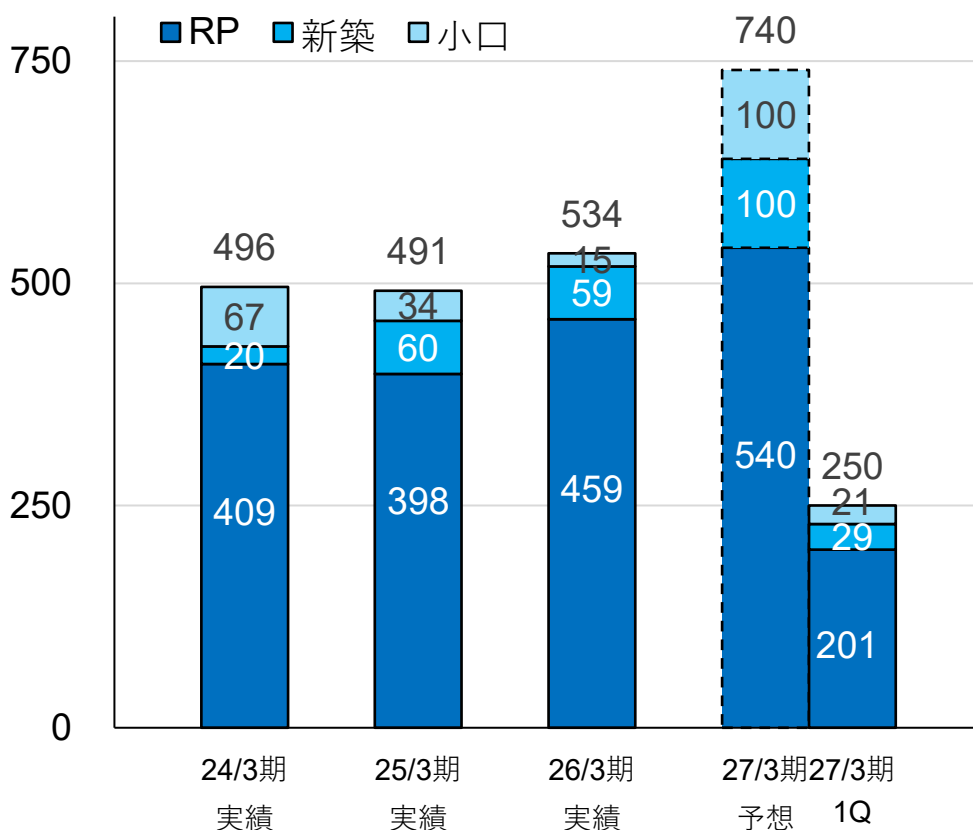
アセットタイプを多様化させつつ、積極的な仕入れを行い、事業規模の拡大へ

(億円)

アセットタイプごとの仕入額

(億円)

アセットタイプごとの売上高

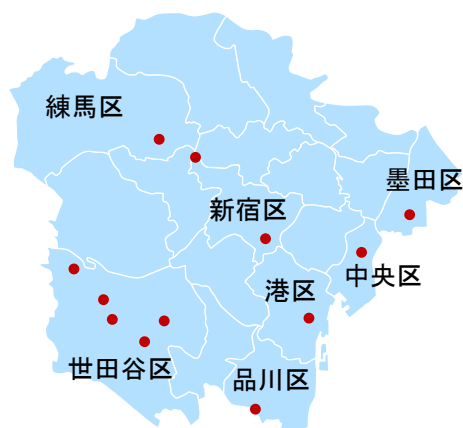


※NYおよびレジデンスを除く

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

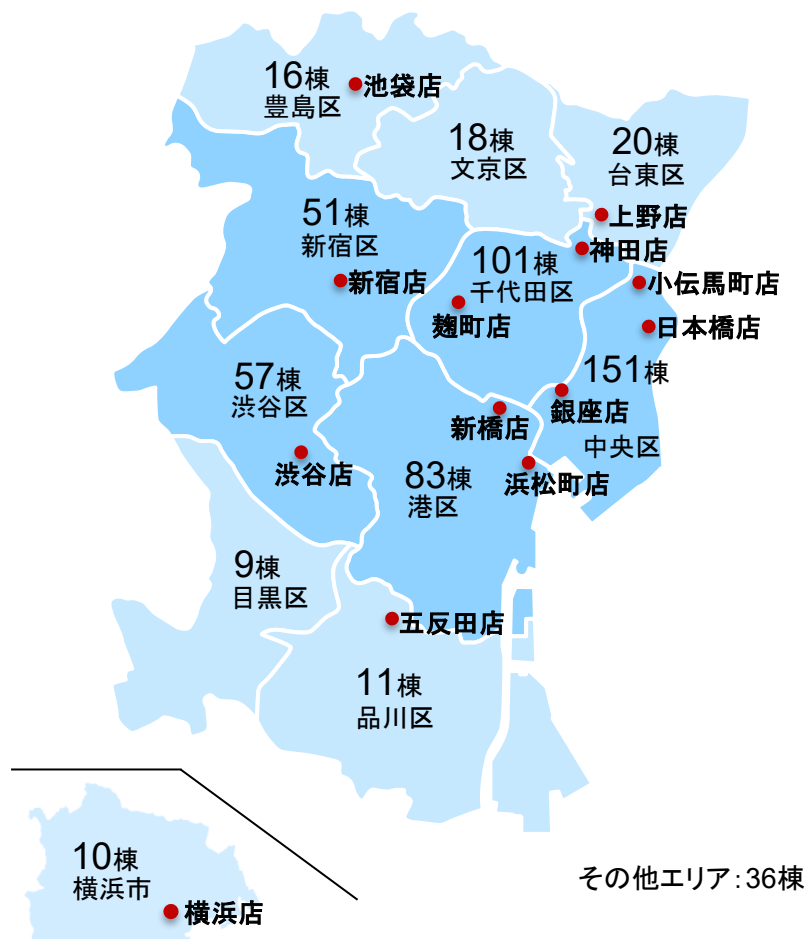


RC造 地下2階付25階建
1LDK:22室、2LDK:176室、3LDK:4室

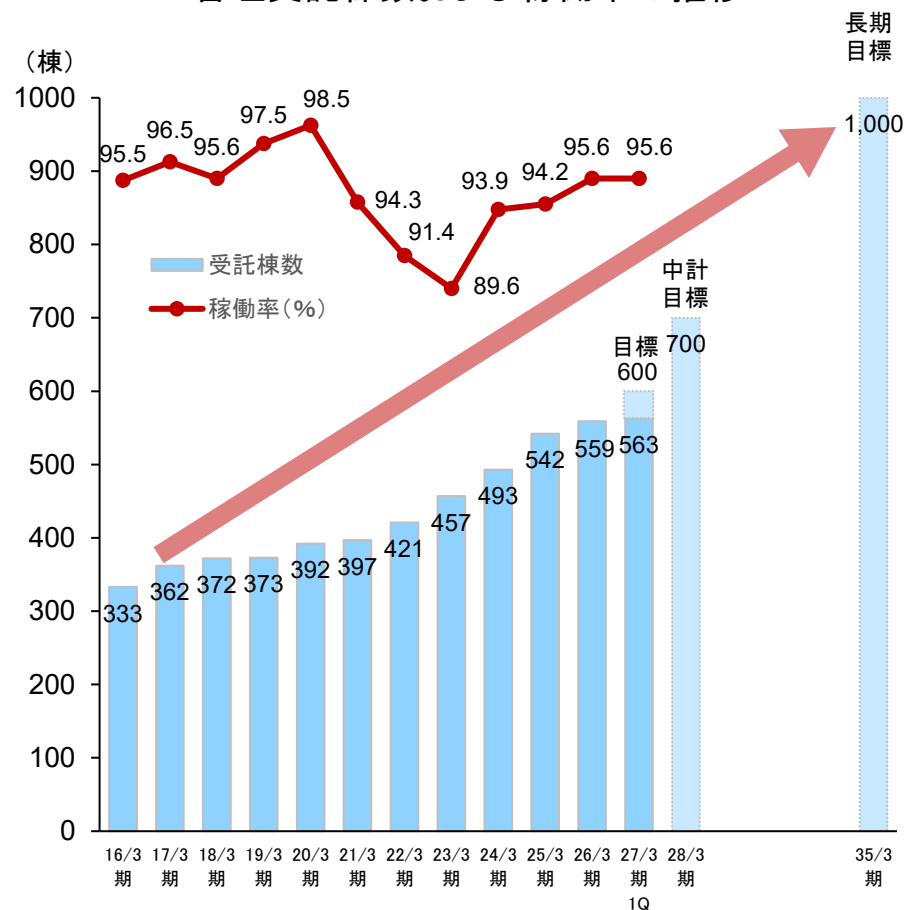
事業部間の連携を強化し、顧客基盤を拡大

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



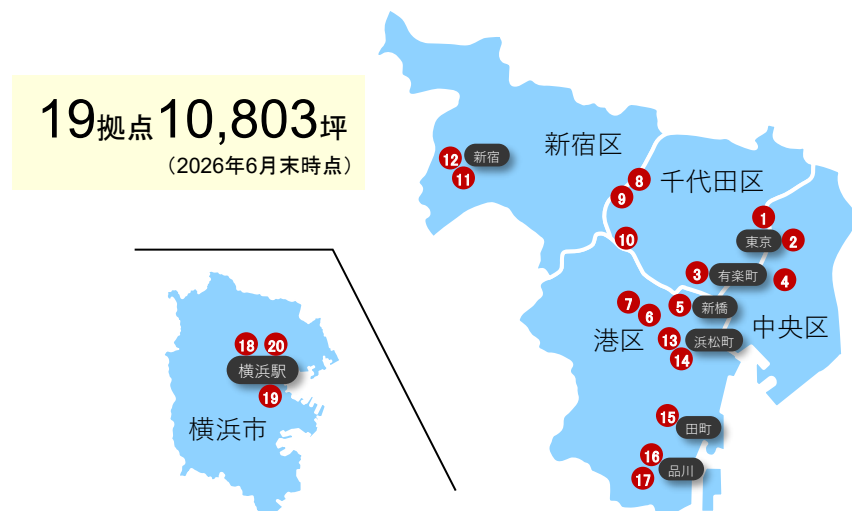
管理受託棟数および稼働率の推移



新拠点の開発と顧客基盤の増強で事業拡大へ

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

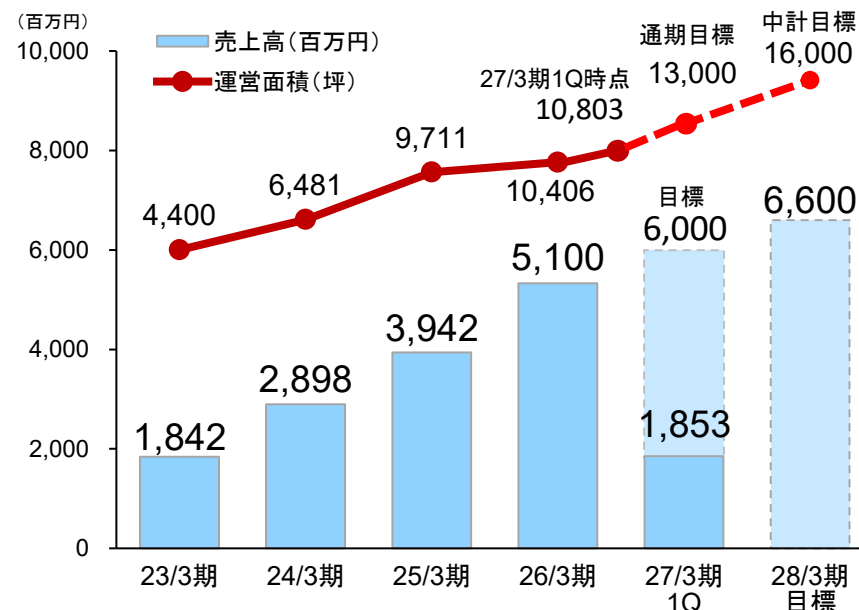
田町・品川・浜松町エリア

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

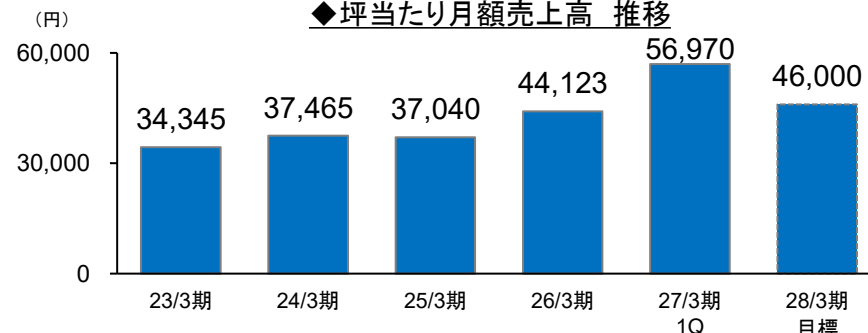
横浜・みなとみらいエリア

⑮	横浜(西口)	558坪
⑯	横浜みなとみらい	427坪
⑰	横浜(東口)※2026.10開業予定	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

心温かいサービスで世界でたった一つのホテルへ

一度のご滞在を、一生のご縁に！

お客様に心温かいサービスをご提供するとともに、開発やM&Aを積極的に推進し、運営客室数を拡大

- ラグジュアリー
- オリジナルコレクション
- エグゼクティブ
- スカイハートホテル
- 日和ホテル
- 建設中・開発中ホテル
- たびのホテル

中部

- HOTEL OOSADO
- HOTEL AZUMA
- たびのホテル佐渡(本館・Annex・Live I・Live II)
- たびのホテル飛騨高山(Base高山駅前)
- たびのホテルlit松本
- 佐渡 シーサイドリゾート&スパ(2026.4)
- 日帰り天然温泉 恐竜のお宿&SPA(2026.4)
- 長野リンデンプラザホテル
- スプリングサニーホテル 名古屋常滑駅前
- ドンデン高原ロッジ 自然リゾート
- たびのホテルlit豊川(2026.11)
- 日和ホテル勝山
- HIYORIテラス軽井沢Spa & Resort
- HIYORIテラス富士山河口湖Spa & Resort
- 空庭テラス箱根湯本
- 熱海ホテルPJ
- たびのホテルlit松本新館

中国・四国

- 日和ホテル松山(2026.4)
- たびのホテル倉敷水島
- スカイハートホテル下関

九州・沖縄

- オリエンタルヒルズ沖縄
- HIYORIオーシャンリゾート沖縄
- たびのホテルlit宮古島
- たびのホテルVilla宮古島
- たびのホテル阿蘇熊本空港(2026.4)
- スカイハートホテル博多
- 日和ホテル名護
- HIYORIテラス石垣島Spa & Resort
- たびのホテルlit石垣島

北海道

- たびのホテル石狩

東北

- 静楓亭
- たびのホテル青森六ヶ所村(2026.10)
- たびのホテルlit酒田(2027.1)
- たびのホテルlit秋田駅前(2027.1)

関東

- 静寂とまごころの宿 七重八重
- 日和ホテル舞浜
- たびのホテルEXpress成田
- たびのホテル鹿島
- スカイハートホテル京成小岩駅前
- スカイハートホテル川崎
- たびのホテル宇都宮ゆいの杜(2026.8)
- STITCH HOTEL GINZA EAST

近畿

- 四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸
- 四条河原町温泉 空庭テラス京都
- STITCH HOTEL KYOTO
- 日和ホテル大阪なんば駅前
- 日和ホテル大阪住之江公園駅前
- 日和ホテル大阪新世界
- HIYORI RESIDENCE KYOTO KAMOGAWA
- 日和ホテルFlex大阪道頓堀
- たびのホテル加古川別府駅前
- 神戸プラザホテル
- 神戸プラザホテルウエスト
- 日和ホテル近鉄奈良

現状	客室数	ホテル数
運営中	4,227室	39ホテル
建設中	1,393室	9ホテル
計画中	748室	6ホテル
合計	6,368室	54ホテル

(2026年6月末時点)

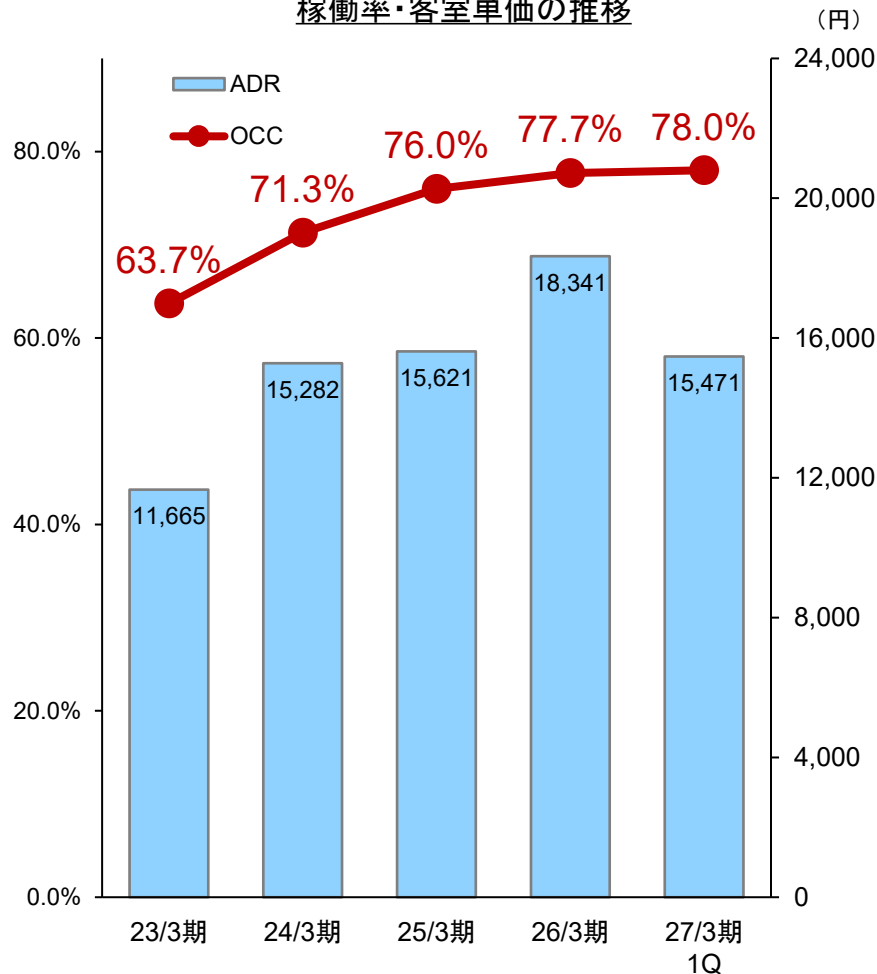
サンフロンティアホテルズ



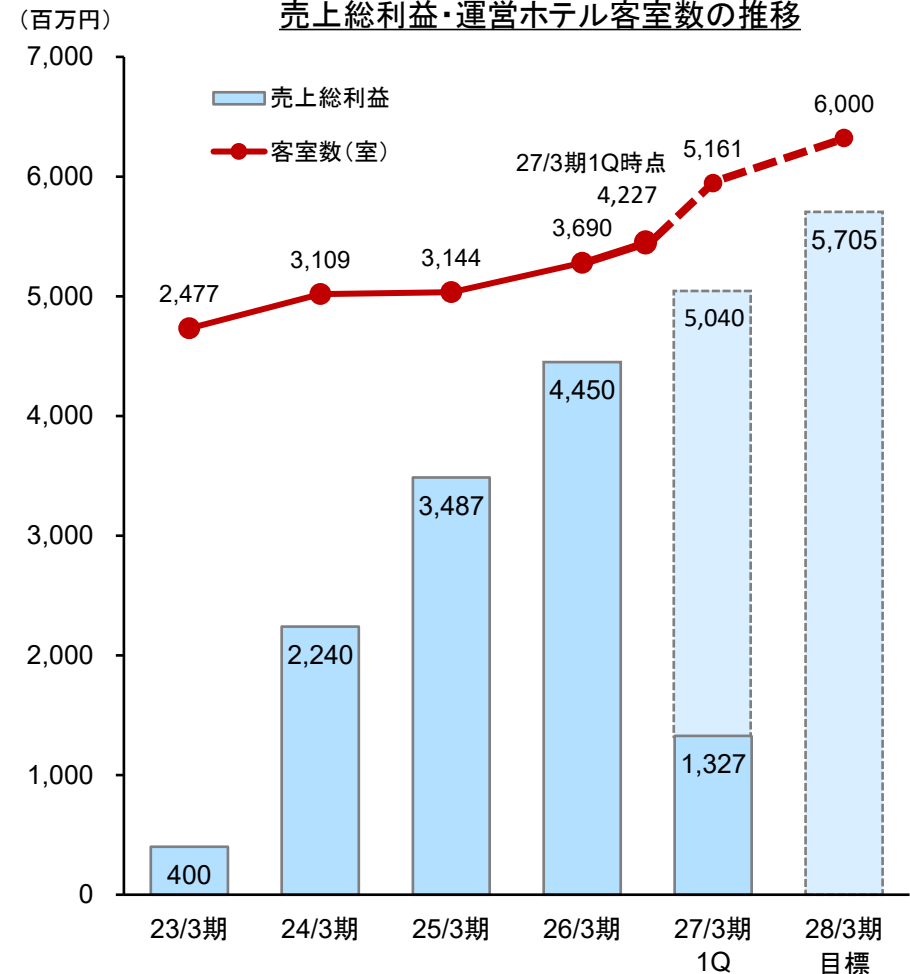
稼働率・客室単価および売上総利益の推移と目標

中国のインバウンド需要の低迷と新規開業の影響により、客室単価が前期比で低下傾向も、「心温かい楽しいホテル」をテーマに、オペレーション力を強化

稼働率・客室単価の推移



売上総利益・運営ホテル客室数の推移



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

- 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

サンフロンティア不動産の強み

- 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

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	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
代表者 ※	代表取締役社長 大槻 賢吾
事業内容	不動産の賃貸仲介・運営等
グループ売上高	約6,500百万円(2026年5月期)
資本金	10百万円(2026年5月末)
店舗数	首都圏67店舗(直営)
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)

主な沿革

- 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

※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

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ございません



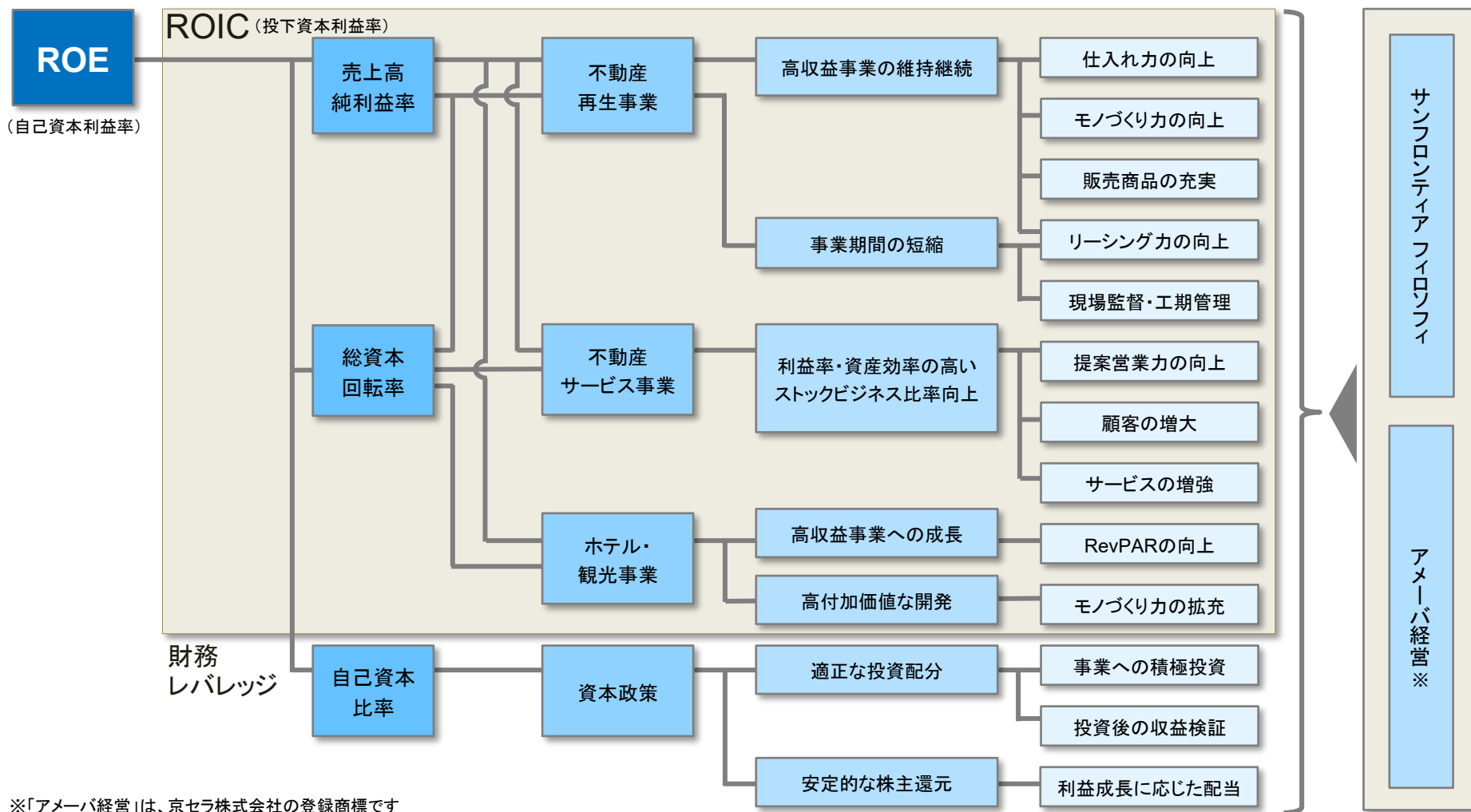
資本コストや株価を意識した経営



SUN FRONTIER

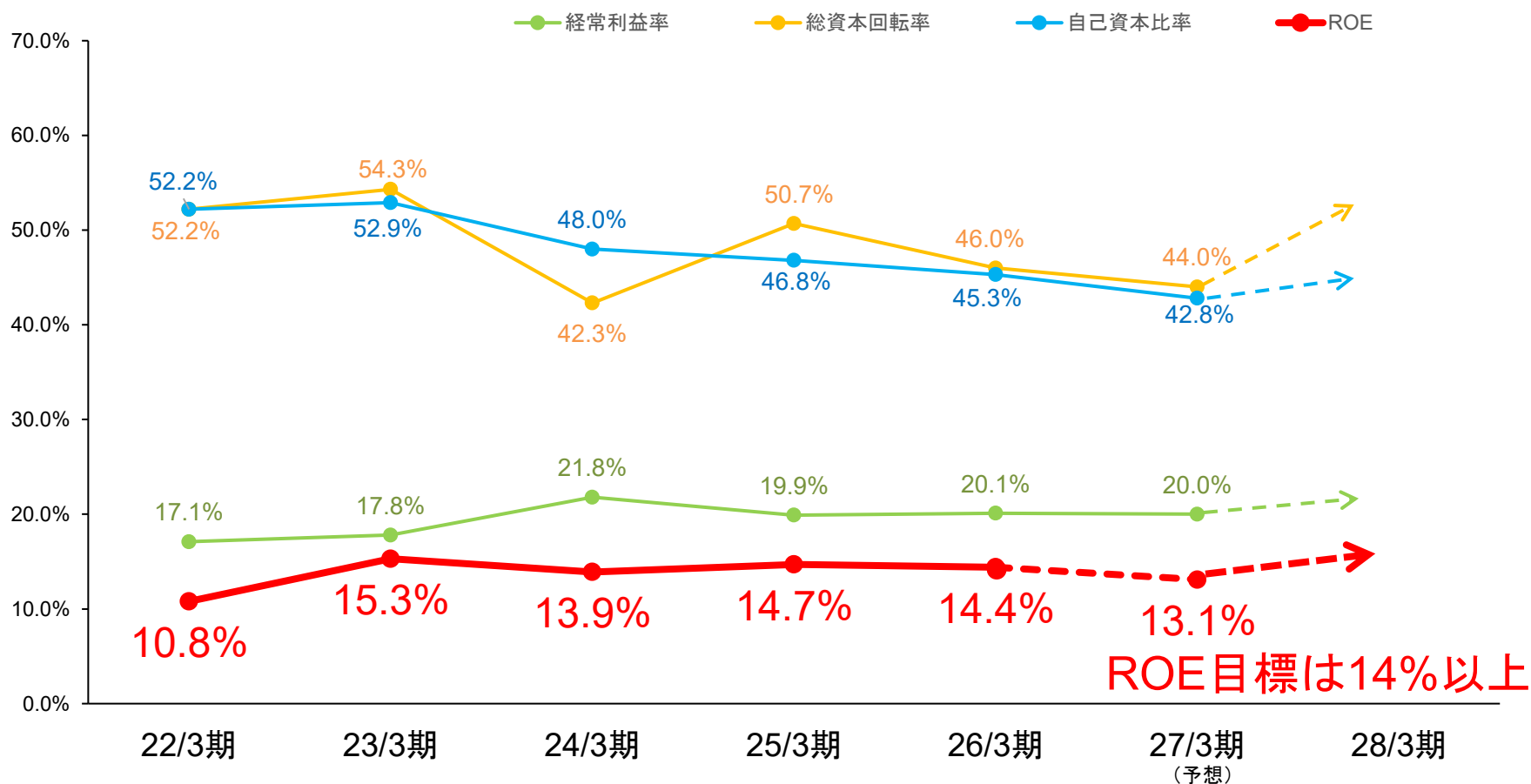
ROE向上ドライバー

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、ROEの向上を目指す



※「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

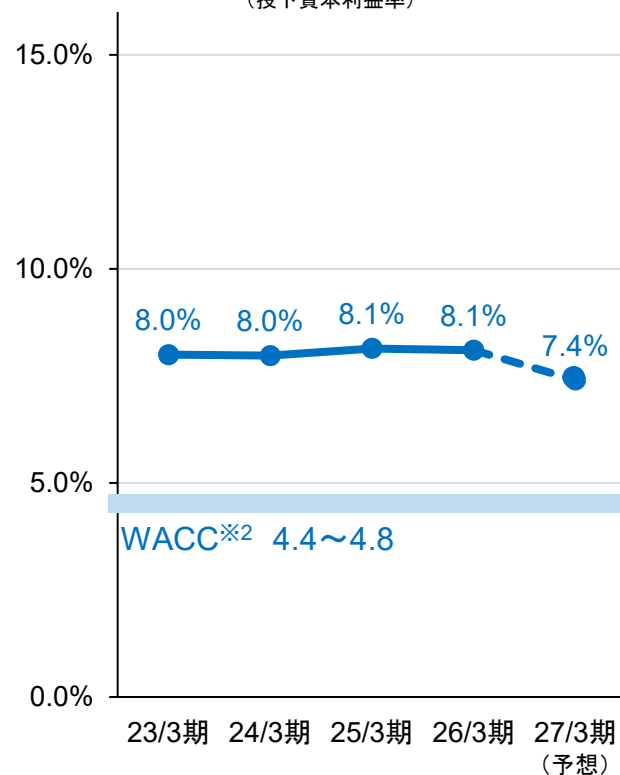


資本コストを上回る収益性を継続

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

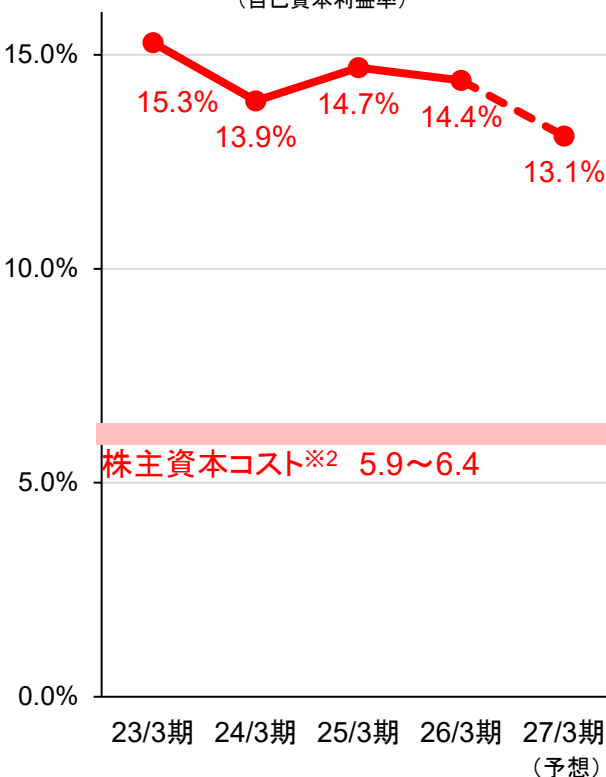
ROIC

(投下資本利益率)



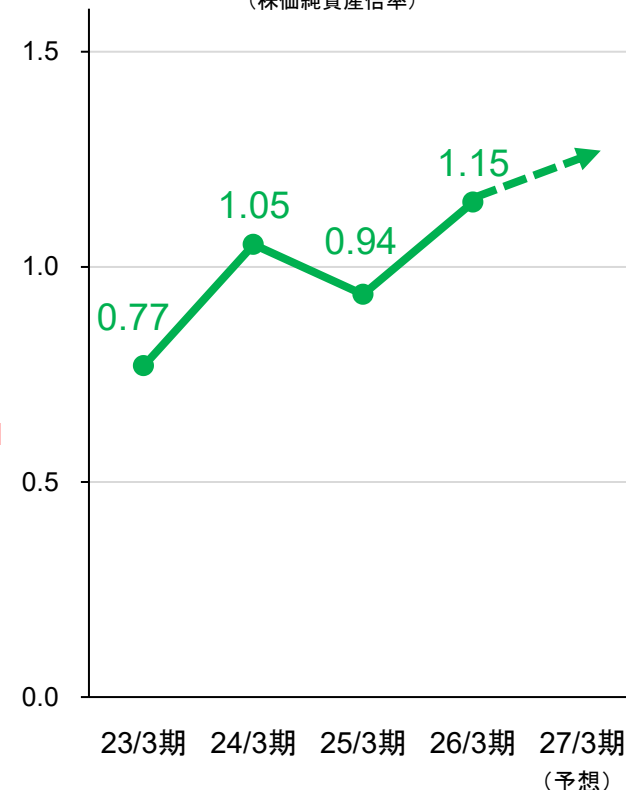
ROE

(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5期実績の中央値と同様に5.9~6.4、WACC(加重平均資本コスト)は過去5期実績の中央値と同様に4.4~4.8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

サンフロンティアIRサイト



主なIR活動の実績

		25/3期	26/3期	27/3期 1Q
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82回	延べ84回	延べ26回
個人投資家説明会	26/3期は、大和IR主催の説明会にて実施	1回	1回	1回 (予定)
物件見学会 ※セルサイドアナリスト・機関投資家向け	RP物件内覧会へ招待	5回	5回	1回
	貸会議室見学会へ招待	1回	1回	-

IR資料の開示状況

決算短信	日本語、英語、中国語サマリーを同時開示
決算説明資料	日本語、英語、中国語を同時開示
決算説明会 オンデマンド放送・スクリプト	日本語(動画)、英語(音声)を当日開示
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	FISCO 【日本語のみ】 
	Shared Research 【日本語】 
	【英語】 

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	詳細につきましては、株主優待制度のHPにてご確認ください。 https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/ 

統合報告書2025の発行

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
2026年9月に、2回目の統合報告書を発行予定。

<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、歴史を振り返り深掘り

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

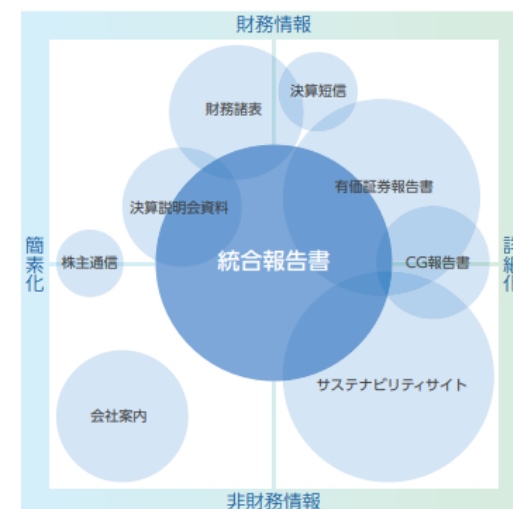
SECTION 05 価値創造の記録

財務と非財務のヒストリカルデータ

表紙



情報開示体系



統合報告書全文





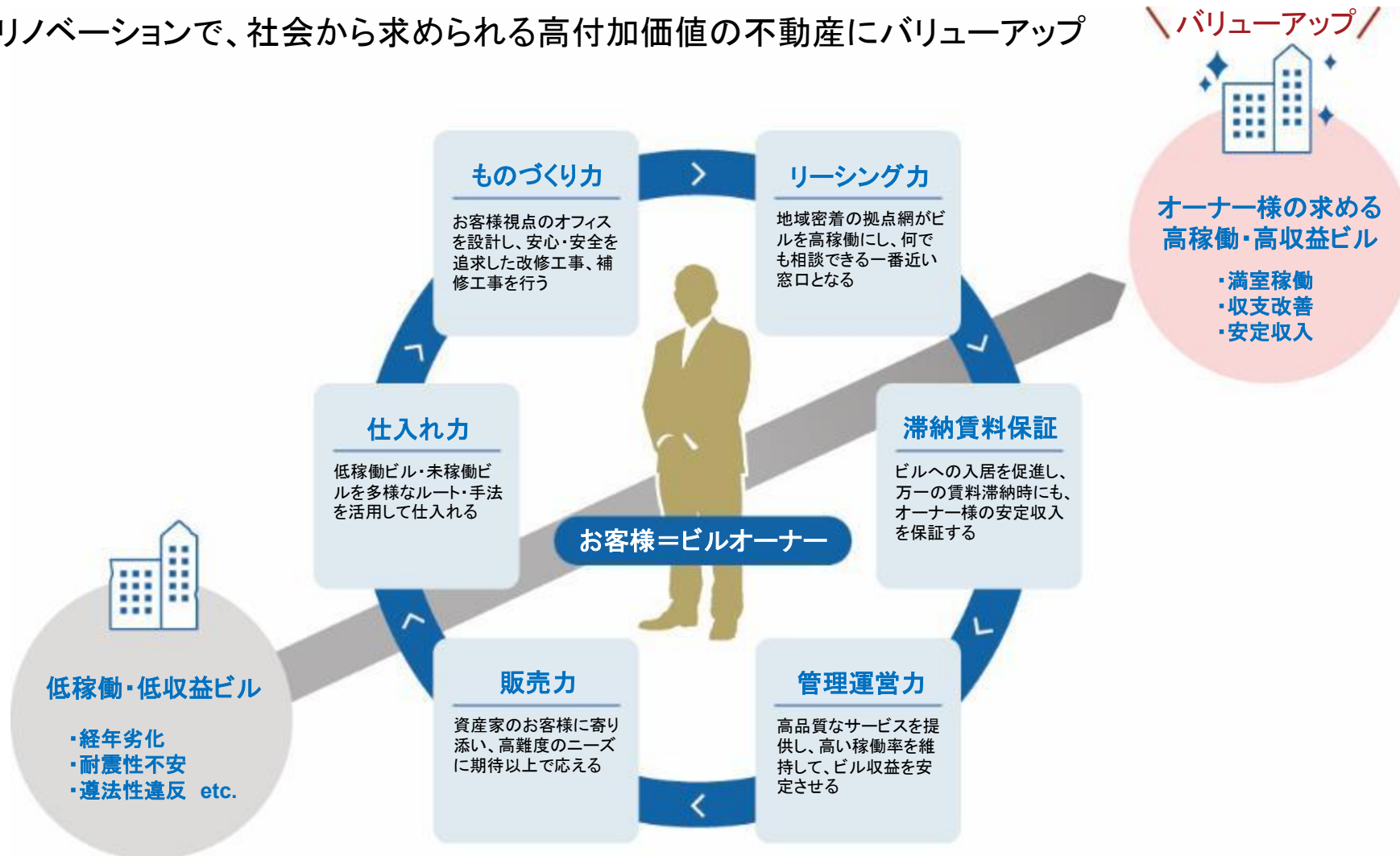
経営理念・ビジネスモデル



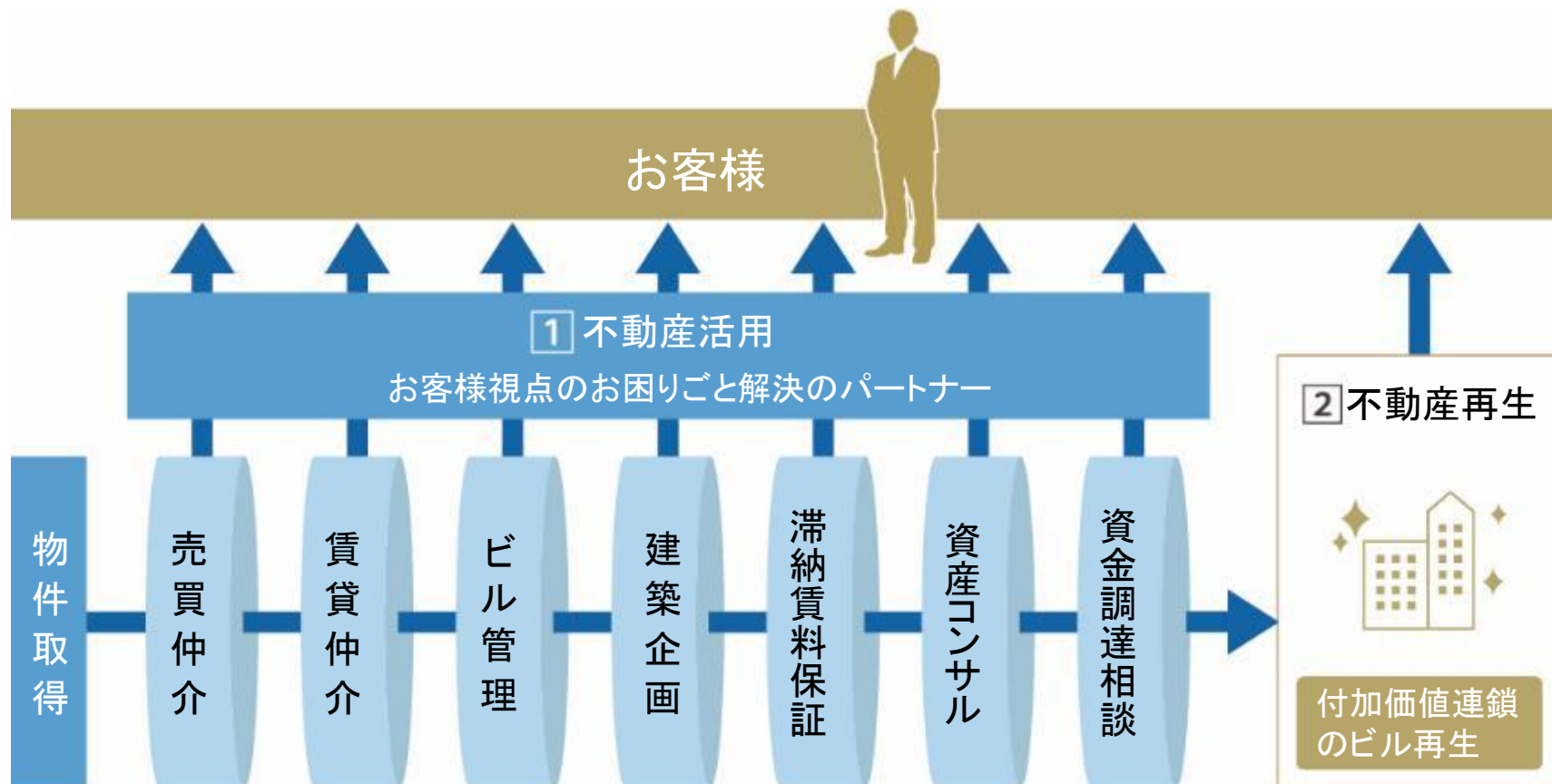
SUN FRONTIER

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



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。

サステナビリティ・ビジョン

実績はサステナビリティサイトに開示



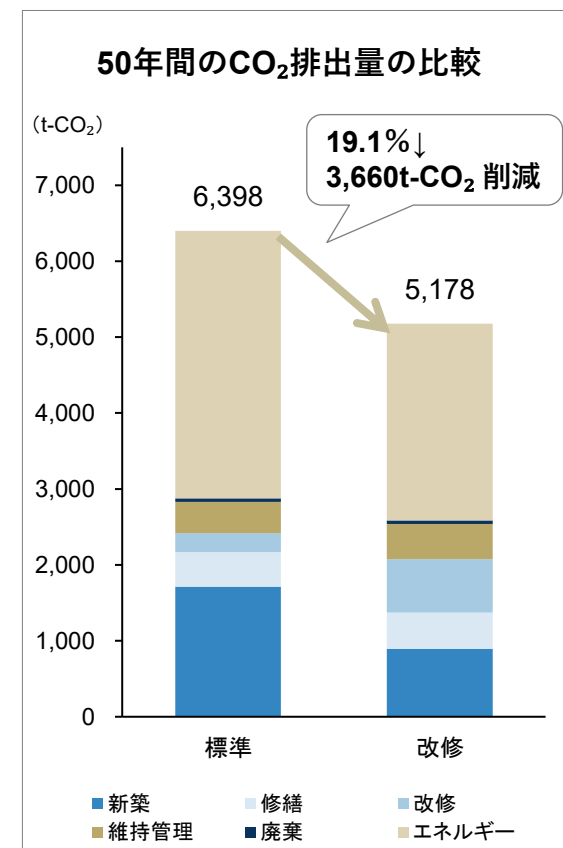
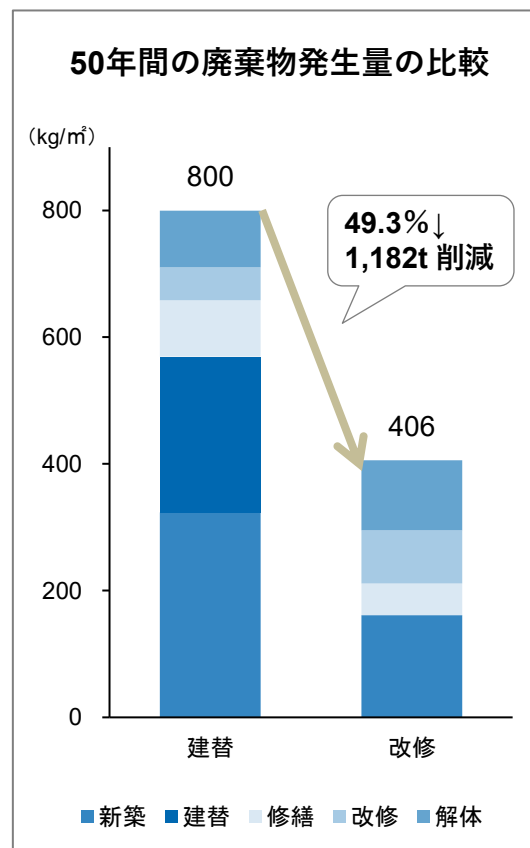
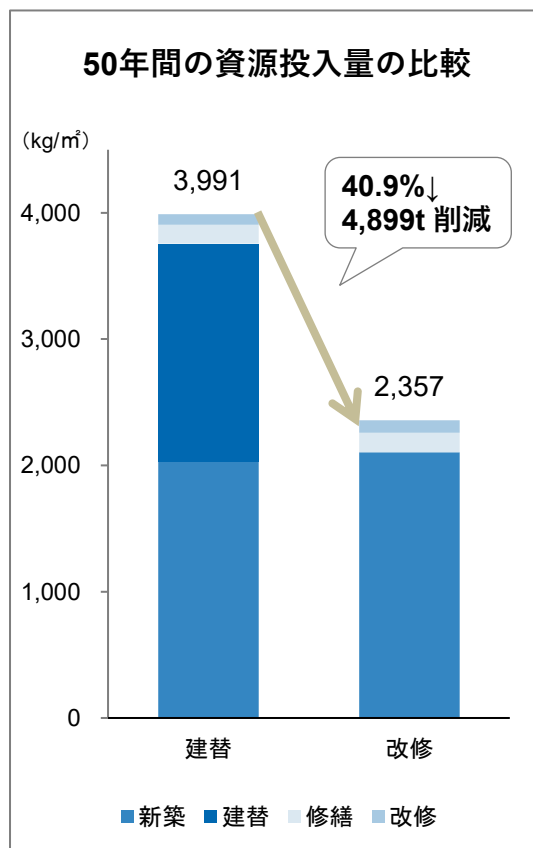
私たちは、社是である利他の心を大切に、事業活動を通して持続可能な社会の実現に貢献していきます。

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)	2026年3月期実績
環境保護	温室効果ガス排出による地球温暖化	事業活動における温室効果ガス排出量の削減	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	ビルの建替え工事と比較した二酸化炭素排出量の抑制率 12%以上	12.6%
			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りオフセット	不動産再生物件におけるカーボンオフセット実施率 100%	100.0%
			自社での業務活動における温室効果ガス排出量の削減	温室効果ガス排出量 (Scope1,2) を、2022年度比で削減する 2030年度 22%削減 2050年 カーボンニュートラル	対基準年 2%削減
	省資源と廃棄物の削減 (生物多様性)	不動産の健康長寿化	不動産再生工事によるビルの経済的耐用年数の延長	経済的耐用年数30%以上延長	66.9%
			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	築30年超ビルの稼働率90%以上 築30年超ビルの稼働率を実現するためのビル管理継続率 90%以上	94.1% 98.0%
		不動産再生による環境負荷低減	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)	新築オフィス開発における環境認証を100%取得	該当なし
地域創生	地域経済の活性化	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	Well-beingに配慮した不動産再生の推進	社内基準を超えるリプランニング物件の新規供給割合 2023年度 30%、2025年度 50%、2030年度 70% テナントアンケート満足度調査を実施 (自社保有物件)	66.7% 実施完了
	甚大化する自然災害への対応	地域連携による防災、減災	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	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 2024年度 20区画、2027年度 50区画、2030年度 75区画	20区画
			テナント様の防災意識の向上に資する情報の提供	専用HPへの防災情報掲載率 100% (自社保有物件)	100.0%
	人財育成	多様性の尊重と活用	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	2035年度女性管理職比率 15%以上 (サンフロンティア不動産)	9.6%
			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	所定労働時間に対する研修時間割合 2023年度 12%以上 (サンフロンティア不動産)	11.7%
		「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場づくり	DX活用、業務プロセス改善、個々の能力向上	時間当たり経常利益額 前年比で増加させる (サンフロンティア不動産 正社員一人当たり)	前年比 98.3%
			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	産業医等によるセミナー開催を年2回以上実施	3回

※KPIを定めている具体的施策を抜粋

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



<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ー温暖化・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

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、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。
国内各地域への関心が高まる中、当社グループは、市町村区等と協定を締結し、地域と連携したホテル開発・運営を通じて、地域経済の活性化に貢献してまいります。

新潟県 佐渡島



その他事業内容

- ・気軽にレンタカー
- ・佐渡アウトドアベース
- ・おけさ観光タクシー

たびのホテルLive 佐渡

たびのホテル佐渡 Annex

ドンデン高原ロッジ

たびのホテル佐渡

HOTEL OOSADO

HOTEL AZUMA

両津港

サンライズ城が浜

民泊 ル・ブルー佐渡SAWANE

宮古島市

- ・たびのホテルlit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の運営

加古川市

- ・たびのホテル加古川別府駅前(2025年9月開業)
- ・「災害時における支援協力に関する協定」を締結

石狩市

- ・たびのホテル石狩(2025年10月開業)
- ・「包括連携協定」を締結

六ヶ所村

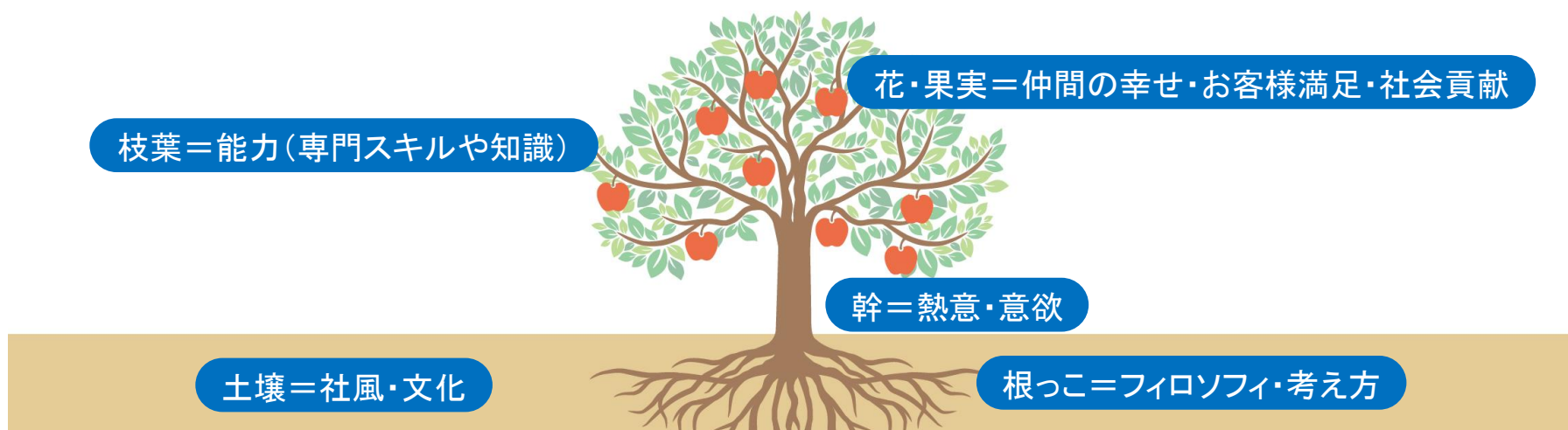
- ・たびのホテル青森六ヶ所村(2026年10月開業予定)
- ・「事業所開設に係る基本協定」を締結

酒田市

- ・たびのホテルlit酒田(2027年1月開業予定)
- ・「地域振興に向けた連携協定」を締結

人財育成に対する考え方

社は「利他」の価値観を共有する仲間とともに、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、新たな領域を切り開いていける人材を育成します。



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材を育成、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

Environment

2026年6月末時点

国土交通省による、
「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」に

RP3棟 採択



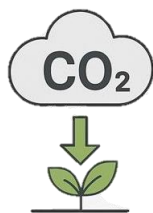
RP実績 棟数
計 **528棟**

カーボンオフセット
累計 4,035t-CO₂e

うち、RP工事
88棟 1,794t-CO₂e



温室効果ガス排出量
抑制率: **12.7%**

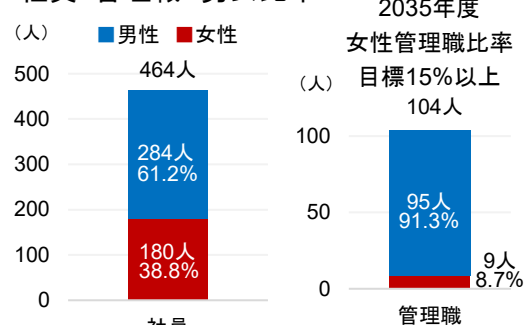


管理受託33物件
BELS認証取得



Social

社員・管理職 男女比率



※2026年6月末時点

2035年度
女性管理職比率
目標15%以上

育児休業

男性の取得率: 45.5% (前年比+24.1%pt)
当社育児休暇制度の利用を含む取得率: 72.7%
女性の育児休業からの復職率: 50.0%

※2026年3月期実績

人財育成

目標: 支援制度等が所定労働時間の12%以上
実績: 11.7%

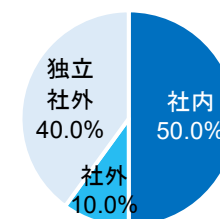
※2026年3月期実績



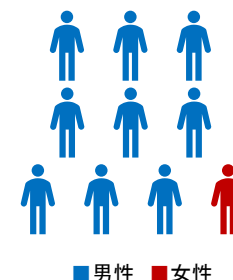
Governance

2026年6月末時点

独立社外役員比率
1/3以上

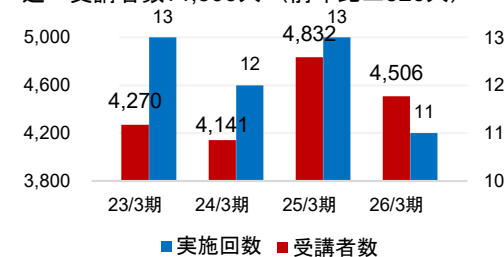


女性取締役
10名中、1名



コンプライアンス関連研修実施率

研修実施回数: 11回
延べ受講者数: 4,506人 (前年比▲326人)



※2026年3月期実績

サステナビリティサイト





参考資料

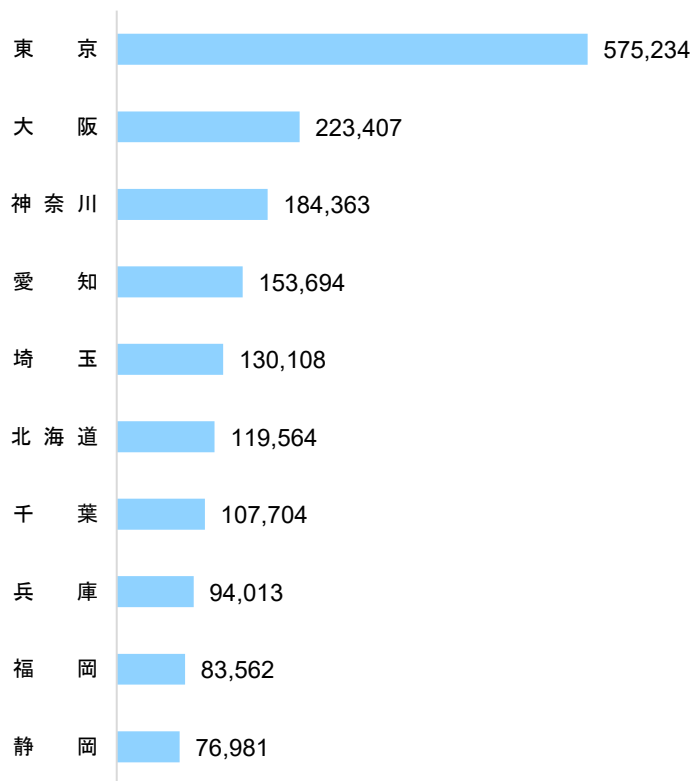


SUN FRONTIER

都道府県別の法人数と東京23区内オフィスビル棟数

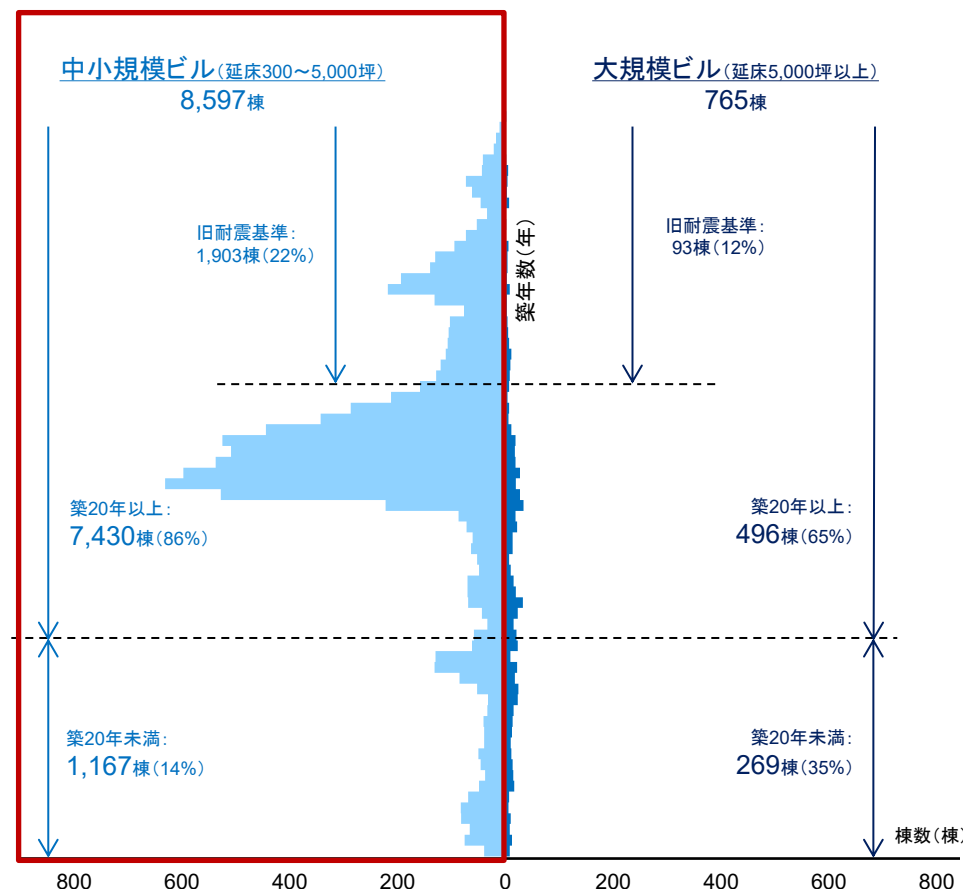
企業が集積する東京では、中小型ビルの老朽化が進む中、
資源の無駄遣いを抑えた改修や建て替え需要が強い

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

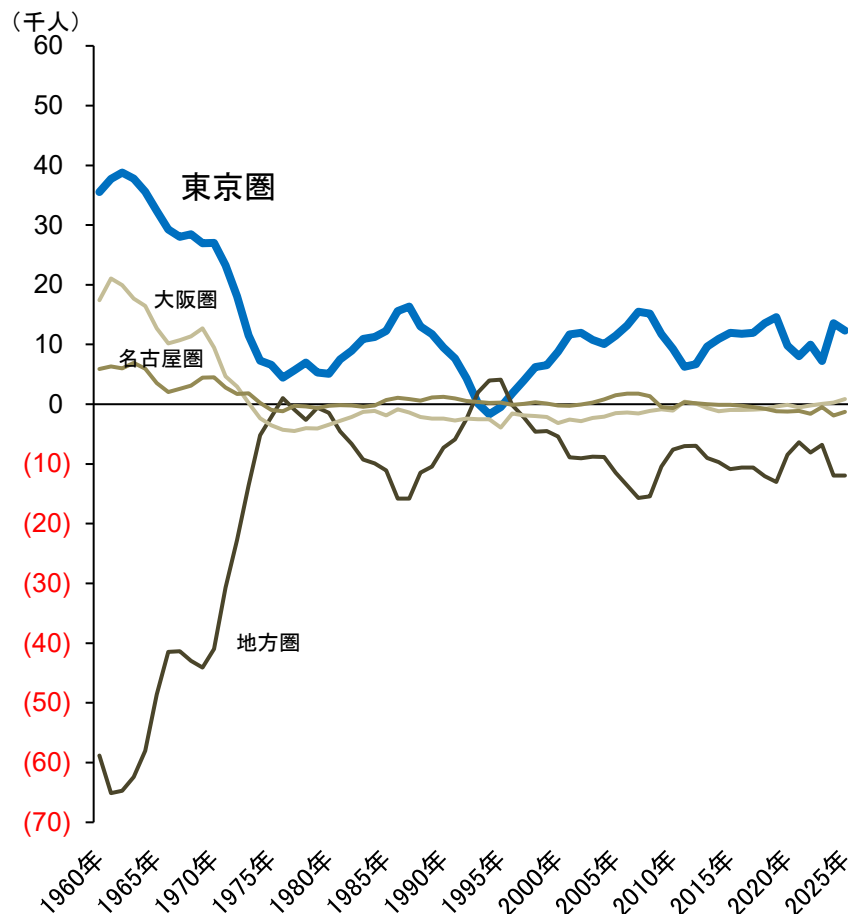
東京23区 9,362棟



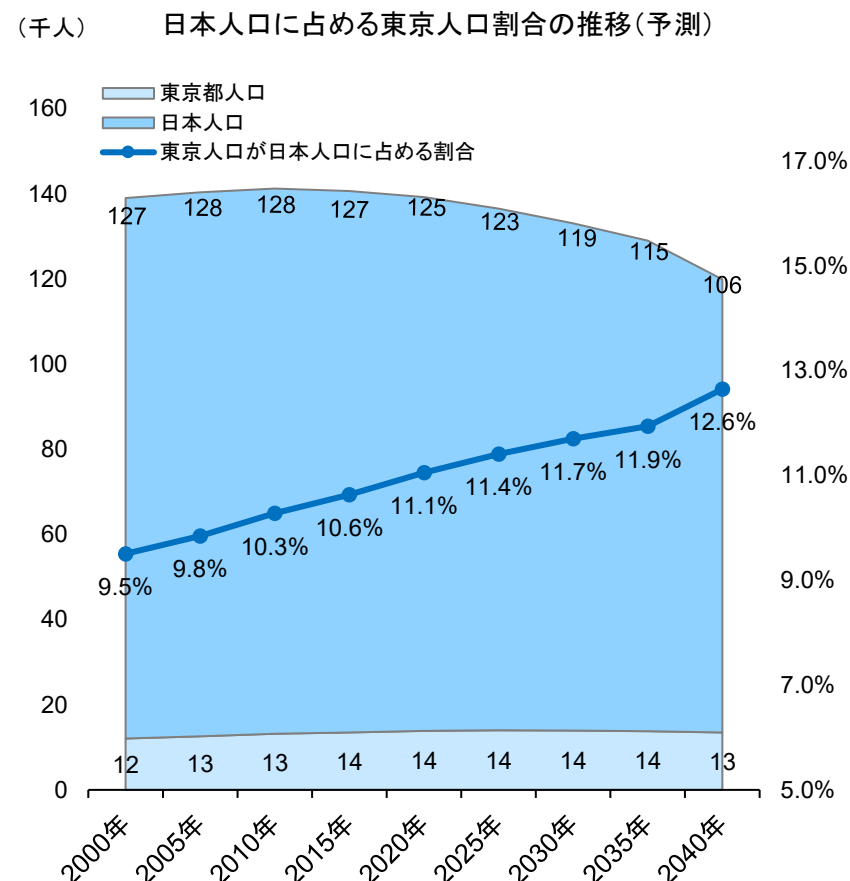
出典：「東京23区オフィスビルラミッド2026(棟数ベース)」(ザイマックス不動産総合研究所)を基に当社作成

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

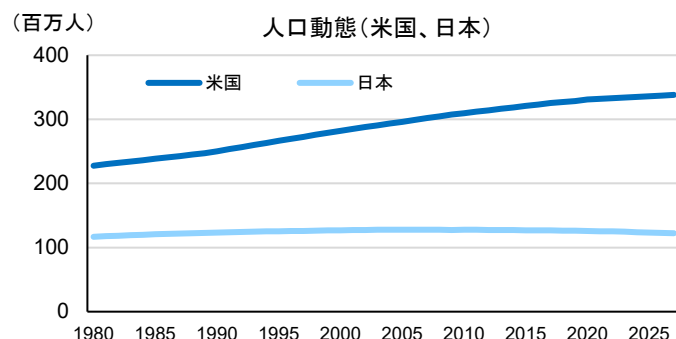


出典：東京都の統計「東京都の人口(推計)」を基に当社作成

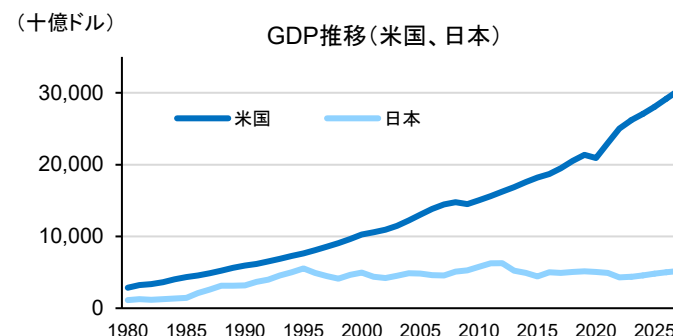
海外市場(アメリカ、ベトナム)について

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

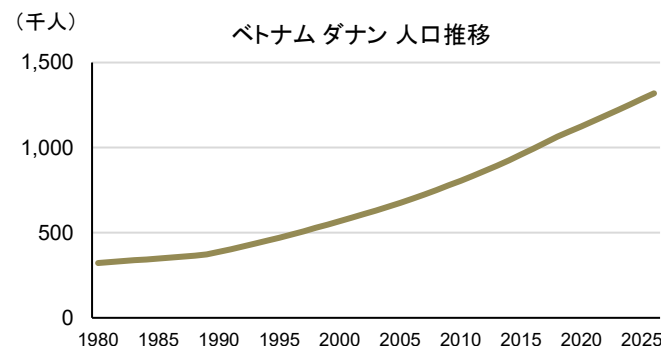
人口が減少している日本に対し、アメリカは人口が増加し続けており、住宅の需要が続く可能性が高いと考えられる



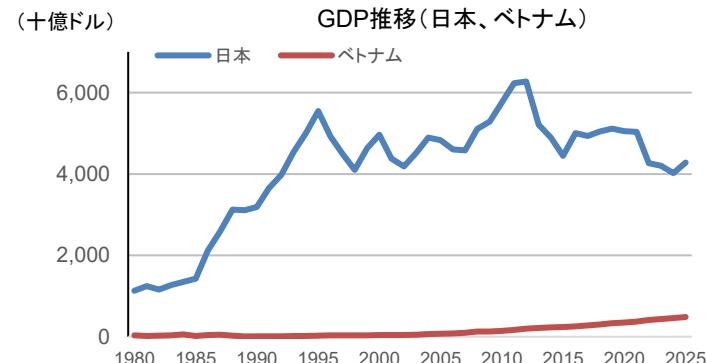
成長率が横ばいの日本に対し、アメリカは成長率が非常に高く、多くの雇用があり、不動産需要が今後も高いと考えられる



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

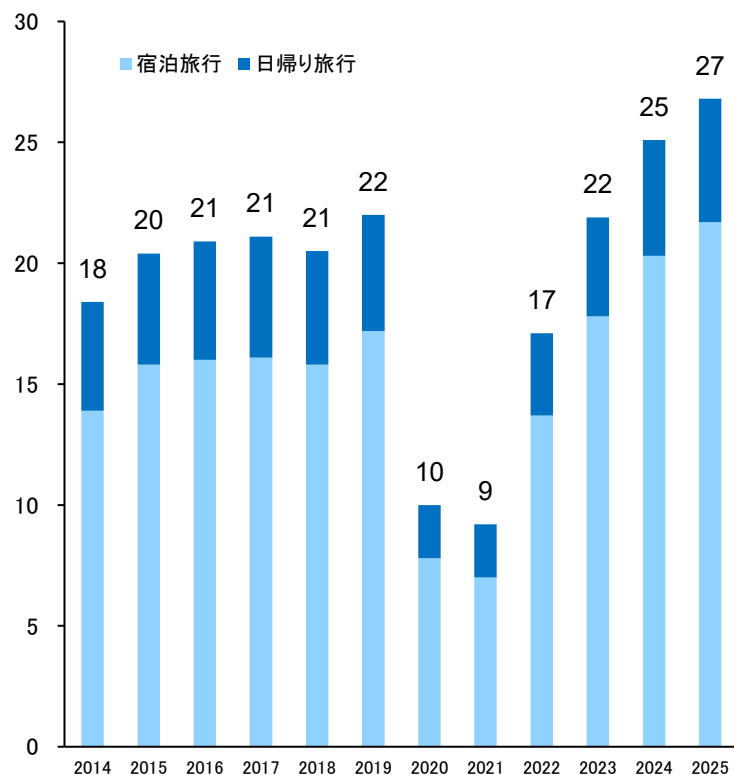


出典: IMF世界経済見通しデータベースより当社作成

ホテル市場の需要回復と今後の成長性

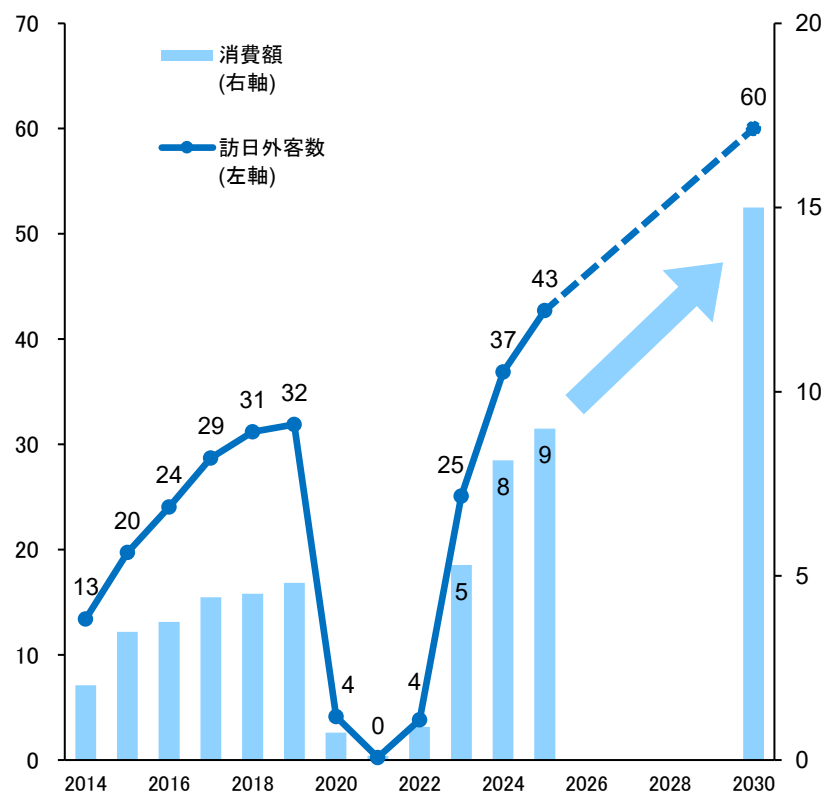
旅行需要の回復が著しく、訪日外客数・消費額ともに、今後更に拡大が期待される

(兆円) 日本人国内旅行消費額の推移



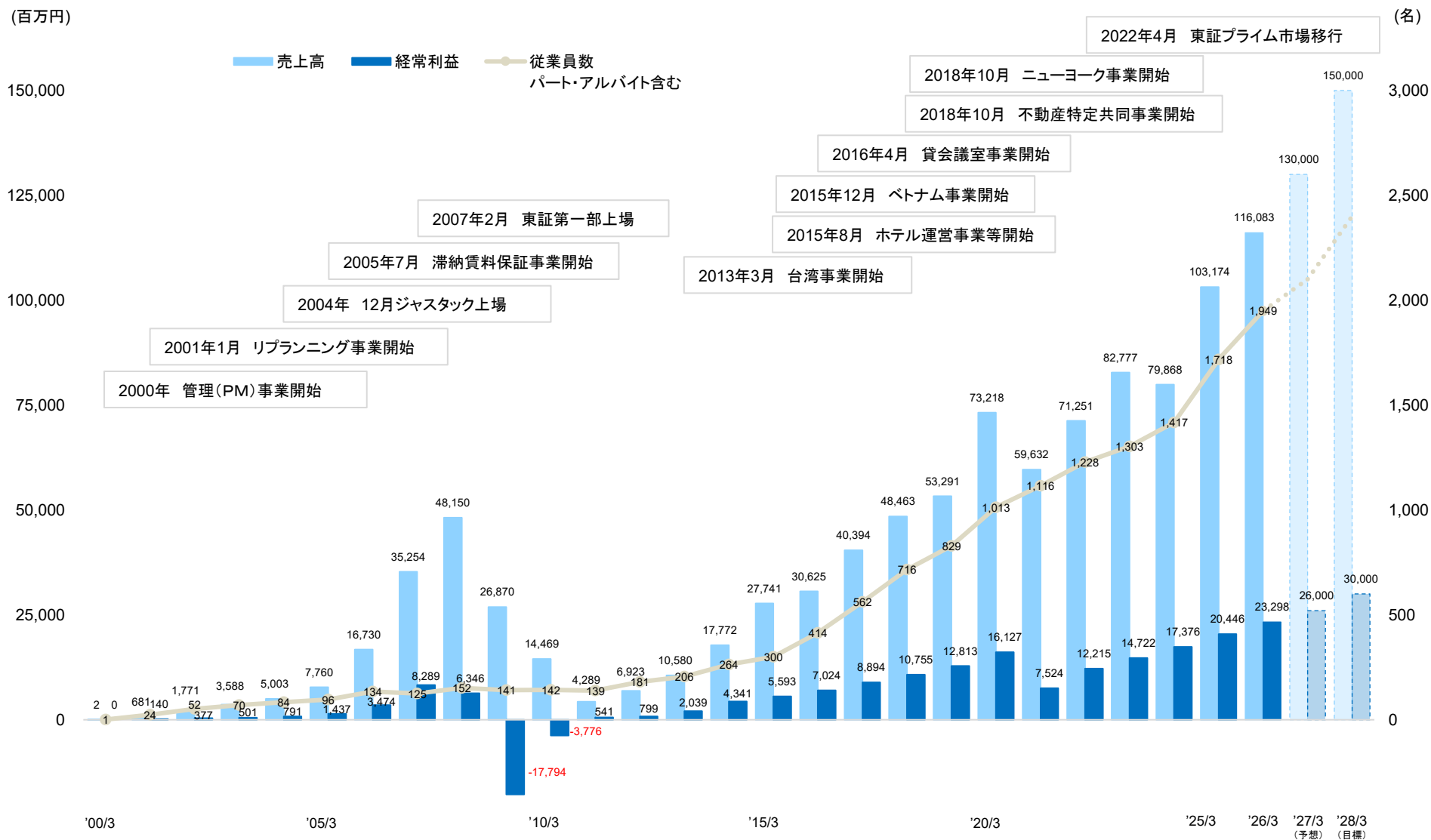
出典:観光庁 旅行・観光消費動向調査「日本人国内旅行消費額」を基に当社作成

(百万人) 訪日外客数、訪日外客消費額 推移 (兆円)



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

サンフロンティア不動産グループの変遷



会社概要

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	21,118百万円
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 1,203名 (パート・アルバイト含む 2,077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)

※2026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