



今期業績見通しと事業の取り組み



Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

それでは、私からは今期の業績見通しに対する進捗の状況と、各事業分野における最近の取り組み等について、ご説明させていただきます。

2025年3月期 業績予想に対する進捗



(単位:百万円)	24/3期実績	25/3期予想	25/3期2Q実績	対予想進捗率
売上高	79,868	100,000	36,786	36.8%
不動産再生事業	51,027	69,800	22,344	32.0%
リブランニング	48,395	67,000	20,987	31.3%
賃貸ビル	2,632	2,800	1,357	48.5%
不動産サービス事業	10,497	11,650	5,954	51.1%
ホテル・観光事業	16,977	17,430	8,216	47.1%
ホテル開発事業	5,270	3,000	272	9.1%
ホテル運営事業等	11,707	14,430	7,943	55.1%
その他	2,409	2,560	953	37.2%
調整額	▲1,043	▲1,440	▲682	—
売上総利益	26,405	31,000	11,520	37.2%
不動産再生事業	16,593	21,230	6,684	31.5%
リブランニング	15,981	20,600	6,501	31.7%
賃貸ビル	612	630	182	28.9%
不動産サービス事業	5,636	6,300	2,949	46.8%
ホテル・観光事業	4,440	3,840	2,101	54.7%
ホテル開発事業	2,200	1,100	107	9.7%
ホテル運営事業等	2,240	2,740	1,994	72.8%
その他	352	420	259	61.7%
調整額	▲618	▲790	▲474	—
販売費及び一般管理費	8,804	10,130	4,817	47.6%
営業利益	17,600	20,870	6,703	32.1%
経常利益	17,374	20,000	6,350	31.8%
当期純利益	11,917	14,000	4,422	31.6%
EPS(一株あたり当期純利益)	245.50円	288.41円	91.07円	31.6%

まず、第2四半期の実績は先程のご説明の通りですが、通期業績予想に対する全体の進捗率は、売上高が36%、経常利益では31%になっています。

昨年上半期に比べて進捗率自体は低いですが、ほぼ期初の計画に沿って進んでいます。

事業別で見ますとRP事業の売上の進捗率が31%、ホテル開発事業では9%の進捗となっています。

これは、今期の販売計画において、RP事業では比較的規模の大きい物件の販売が下期に予定されていることと、ホテル開発事業での物件販売も下期に計画されていることによるものです。

この点、後ほど現在の販売状況と合わせて、補足説明させていただきます。

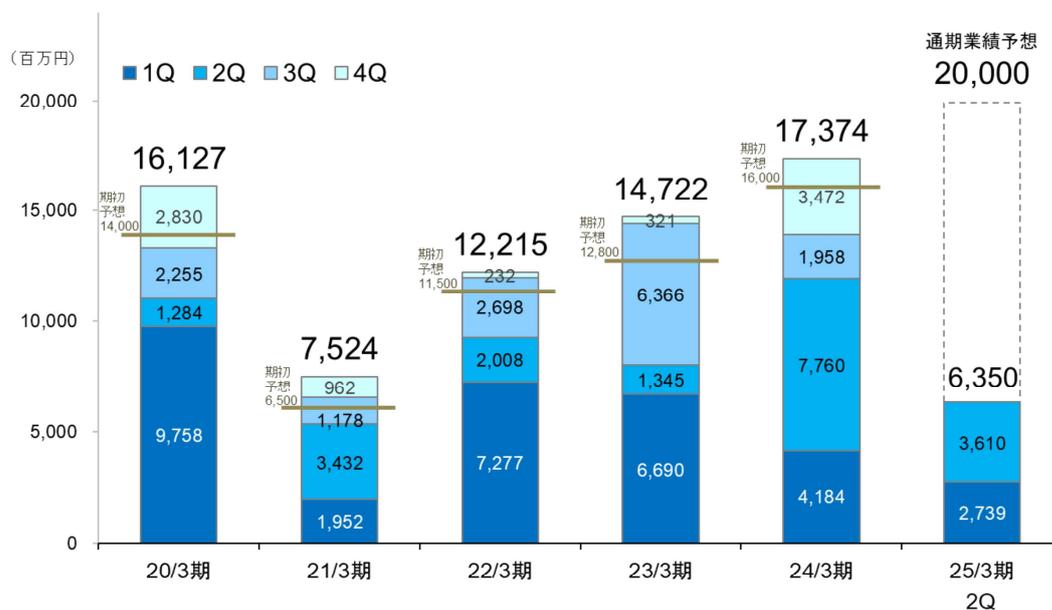
一方で、不動産サービス事業とホテル運営事業の売上の進捗率は、それぞれ51%と55%になっております。

いずれも上半期で50%超の水準にあり、業績は順調に積み上がってきています。

直近5期の経常利益推移



物件売却は下半期に多く予定されており、通期業績予想に対する進捗は計画通り



こちらのグラフは、直近5期および、今期上半期までの経常利益の推移です。

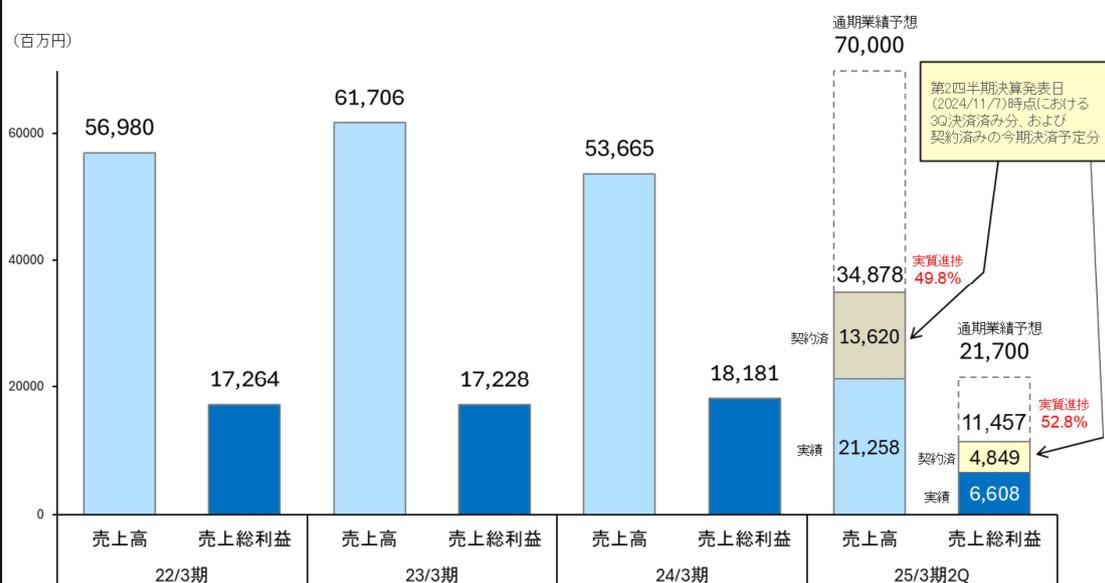
それぞれ四半期ごとの進捗を色分けして示しております。少し薄いブルーのところは第2四半期3か月間の業績になっています。

繰り返しになりますが、昨年度はRP物件の販売で比較的規模の大きな案件が第2四半期に集中した関係で業績が大きく進捗しましたが、今年度は下半期に件数、金額ともに多く予定しております。

いずれにしても、四半期ベースでは、物件売却の規模や決済のタイミング次第で、進捗率が上にも下にも大きくぶれる傾向があります。

この点、通期ベースでは、これまでもしっかりと期初予想を上回って達成してきておりますので、そのような視点で見いただければと存じます。

契約済みの物件売却を含めると、通期業績予想に対し、実質50%水準まで進捗



次に、足元の販売の進捗状況について、ご説明させていただきます。

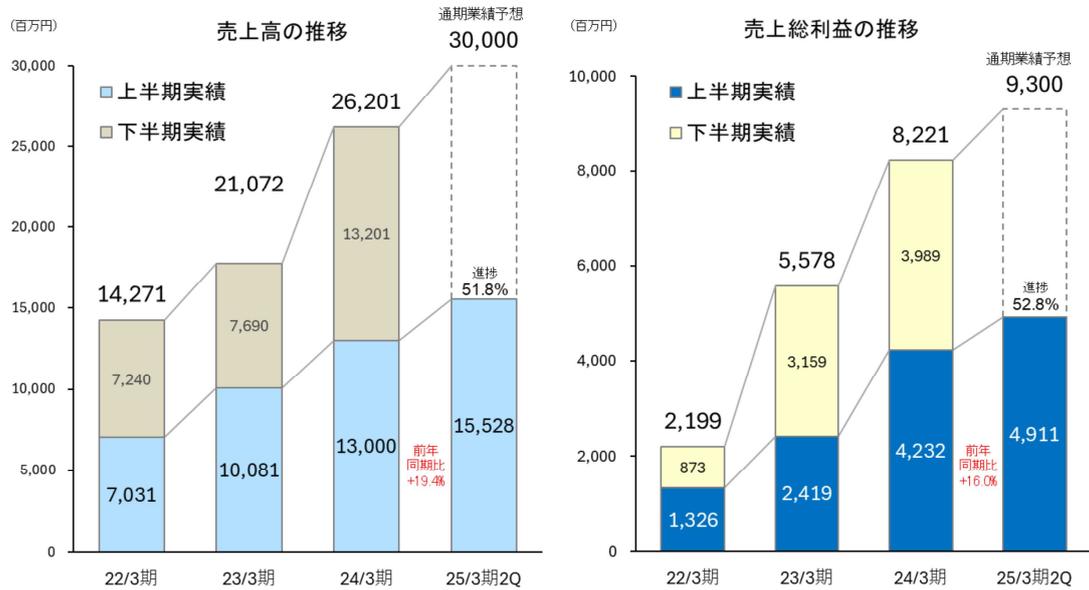
こちらのスライドではフロー型事業の業績としてRP物件、ホテル物件、不動産小口化物件など、販売用不動産の売却分だけを合算した売上高と売上総利益の推移をグラフにしています。

今期の業績につきましては、10/1以降、昨日までに、売却決済になったものと、既に売却契約済みで、今後、決済予定のものを合計した金額を薄い黄色でハイライトしています。

売上高では136億円、売上総利益では48億円強になっています。

これらを第2四半期の実績に加えますと、通期予想に対する実質進捗率は売上が49%、売上総利益は52%に達しております。

増収増益を継続。売上、売上総利益ともに、当上半期も過去最高を更新



一方、ストック型事業では、当上半期においても、業績は過去最高を更新しています。

こちらのグラフは、先程の販売用不動産の売却分以外の業績、すなわち、不動産サービス事業やホテル運営事業などを合計した売上高と売上総利益の推移を表しています。

これらの事業の当上半期の実績は、売上高が155億円で、前年同期比、19.4%増、売上総利益は49億円で、16.0%増と、大きく伸びてきています。

また、このストック型事業の収益で、会社全体の販管費（48億円）を賄う収支構造になってきています。

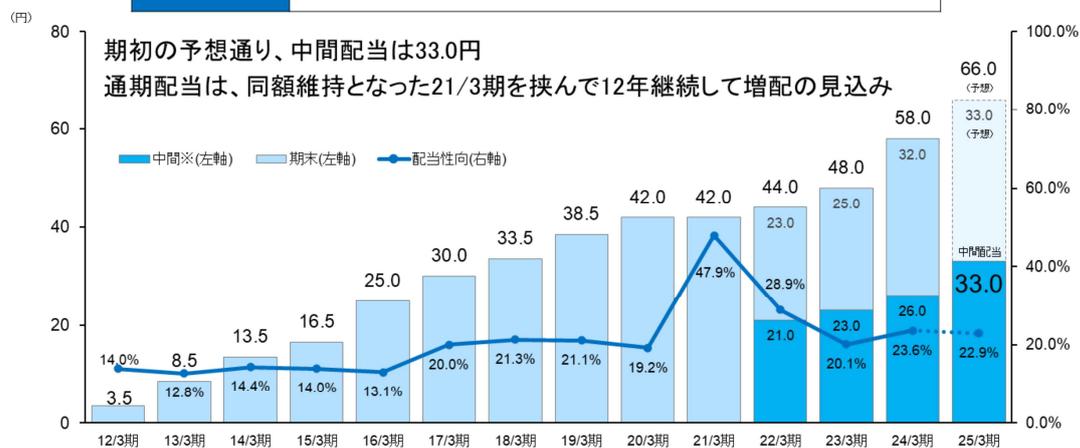
今後もこの分野の成長角度を更に引き上げ、伸ばしていくことによって、より安定的で強固な財務構造に高めて参りたいと考えております。

株主還元



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



中間配当 効力発生日：2024年12月3日(火)

※22/3期から中間配当を実施

中間配当につきましては、期初予想通り1株当たり33円を実施させていただきます。

今後も、更に、事業の成長拡大を図ると共に、配当を着実に伸ばしていくことによって、企業価値を高め、市場の期待にお応えできるよう、取り組んで参ります。

1. 世界経済は、欧米の利下げの効果が期待される中、中国経済の減速、中東とウクライナ情勢が懸念

◆IMFは、世界経済の実質成長率を、2024年および2025年ともに3.2%と予測を据え置き

◆米国は金利引き下げにより、経済成長の持続が期待される中、大統領交代後の施策が注目される

2. 日本経済は、緩やかな回復基調の中、実質賃金の改善など、今後の経済政策が注目される

◆日銀によるマイナス金利の解除後も、政策金利の引き上げは緩やかであり、堅調に推移

◆物価上昇が続く中、賃金と物価の好循環が形成されつつあり、持続的な賃金上昇が期待される

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継続しており、投資意欲も高い

◆オフィスビルの新規供給量が減少し、オフィス回帰も進み、賃料の上昇と空室率の改善が継続

◆金利の先高観があるものの、アジアを中心に富裕層および機関投資家からの高い投資意欲は継続

4. ホテル・観光市場は、円安基調を背景にインバウンド需要が継続、国内の旅行需要も好調

◆2024年1～9月の訪日客の旅行消費額は、5兆3,065億円を上回り、年間最高額を更新

◆訪日客は、9月単月の268万人、1月～9月の累計が2,688万人となり、2023年累計を上回り、過去最高

次に、事業環境についてです。

マクロの環境としては、政治面や地政学的問題等、リスク要因が多くありますが、全体的には景気はやや減速しつつも、当面は底堅い状態が続く、という見方にあるかと思えます。

また、日本の政策金利は引き上げ方向にある一方で、昨日、今年2回目の利下げを発表したアメリカをはじめ、欧州や中国などの主要国では、金融緩和の方向に進んでいく。このような大筋のシナリオはしばらく続くと思われる。

そのような中、オフィスビル市場の回復や、ホテル・観光市場における需要拡大の基調も、当面は変わらず続くものと想定します。

不安定な金融環境には十分留意しつつも、期初の計画を継続し、しっかりと事業を推進して参る所存です。

リプランニング事業 取り組み事例①



よりハイグレードなセットアップオフィスを求める多くのリピーター企業に選ばれ、高稼働を実現



【建物外観(リプランニング後)】
東京都千代田区神田須田町 一棟収益ビル
鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建



貸室面積100坪の広い区画にもオフィス什器を設置し、
早期のテナント入居を実現



多様な働き方や、社員のコミュニケーションを促進する
ラウンジをオフィス内に設置



小さなブースではなく、オンラインミーティング等に
使える広い個室をフロアに3部屋設置



テレワークブースにも特別感のある広いスペースを設置

ここからは、各事業における、最近のトピックスを、いくつかご紹介させていただきます。

まずは、リプランニング事業の事例です。

こちらは、千代田区（神田須田町）にあるビルで、地下1階、地上8階建て、築後26年のビルです。

基準階の貸室面積が約100坪で、少し大きめのフロアになりますが、フル・セットアップを施しました。

通常のセットアップで行う会議室やコミュニケーション・ラウンジ等を作り込んだ上で、更に、デスクやその他のオフィス什器の設置も行いました。

それによって、入居されたテナント企業様が、すぐに仕事を始められる状態にしております。また、テレワーク用のブースにも特別感のある広いスペースを作るなど、ユーザー視点の工夫を加えております。

これらの取り組みが効を奏し、近隣で増床移転先を検討されていた、テナント企業に入居いただくなど、リーシングも順調に進みました。そして、お蔭様で、高稼働、高収益ビルとして、販売することができました。

リプランニング事業 取り組み事例②

洗練されたフロアデザインと壁一面に描かれたアートが、モチベーションを向上するオフィス



次に、こちらも千代田区（神田神保町）にあるビルで、地上7階建てのビルになります。

このビルでは、執務室の壁にミューラルアートを描いています。

アートが放つ「特別な色彩感」や「個性」、「自由さ」といった感覚が、新たな発想を生み出すエネルギーとなる。そのようなオフィス空間を描いて作り込みました。

このようなデザイン性の高いオフィス環境が、社員の方のモチベーション向上にも繋がるのご評価いただき、新規テナントの入居が進みました。

お蔭様で、満室稼働にて販売させていただきました。

なお、先程のビルも本件もそれぞれ台湾の起業家、資産家の方にご購入いただきました。また、販売後の管理は引き続き当社にて行わせていただいております。

多様な不動産小口所有商品の販売を推進



教育・医療施設、オフィスビル、土地、事業会社の施設など、多種多様な商品を展開

The diagram shows a map of Tokyo with the 23 wards and the Central 5 wards (都心5区) highlighted. Red arrows point from specific project photos to their locations on the map. The projects are:

- Compass 豊玉** (Compass Toyama): ダイキンメンテナンスステーション, 2024年10月発売. (Location: 板橋区)
- Compass Biz 銀座East** (Compass Biz Ginza East): 2024年11月発売. (Location: 中央区)
- Compass 桜新町** (Compass Sakurashinjicho): 東京世田谷桜新町インターナショナルアカデミー, 2023年12月発売. (Location: 世田谷区)
- Compass 地主** (Compass Chishu): 慶應義塾大学前 地主プロジェクト, 2024年6月発売. (Location: 港区)
- Compass 大田** (Compass Ohta): 教育・医療モール, 2022年11月発売. (Location: 大田区)
- Compass 練馬** (Compass Nenma): 2024年9月発売 認可保育園 (区分). (Location: 練馬区)
- Compass 台東** (Compass Taihou): 2023年3月発売 認可保育園. (Location: 台東区)
- Compass 世田谷** (Compass Setagaya): 2024年2月発売 認可保育園. (Location: 世田谷区)

次に、不動産小口化事業です。

保育園やクリニック、また、サービスステーションやビルの底地など、多様な不動産を小口所有商品として、事業を展開しております。

お陰様で順調に事業が伸びてきており、今月販売を開始したオフィスビルの小口化商品、このスライドの右上の写真になりますが、Compass Biz 銀座Eastは、今期4件目の販売物件となります。

サンフロンティアアセットマネジメント株式会社 設立



本業連携多角化の一環として、私募リート事業に参入し、事業基盤の更なる拡充を図る



設立来25年にわたる不動産再生と活用の経験をもとに、不動産の長期運用を通じて地域の社会課題解決に取り組み、持続可能で豊かな社会の実現に貢献すべく、2024年9月18日に、サンフロンティアアセットマネジメント株式会社を設立

2026年3月期に
サンフロンティア不動産が
スポンサーとなる
私募リート第1号の組成を目指す

次に、不動産サービス事業のトピックスとして、今般、アセットマネジメント会社を設立いたしました。

これは、ストック型事業の拡充を図る多角化の一環として、新たに私募リート事業を開始するために設立したものです。

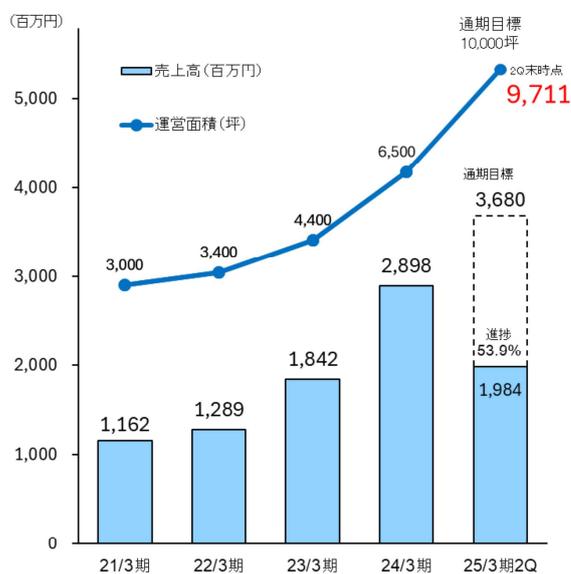
現在、事業開始に必要な、許認可の取得の手続きを進めております。

来年度後半には、私募リートの運用を開始できるよう、目指しております。

新拠点出店が前倒しで進捗、今後の業績寄与に期待 

新拠点の稼働向上に注力していくとともに、引き続き主要ターミナル駅周辺での出店を強化

◆貸会議室事業売上、ビジョンセンター運営面積 推移



8/16 OPEN
ビジョンセンターグランデ東京浜松町
運営面積 1,486坪



9/1 OPEN
ビジョンセンター東京虎ノ門
運営面積 697坪



9/17 OPEN
ビジョンセンター横浜みなとみらい
運営面積 427坪

続いて、貸会議室事業です。

こちらも引き続き好調で、積極的に出店を進めてきております。

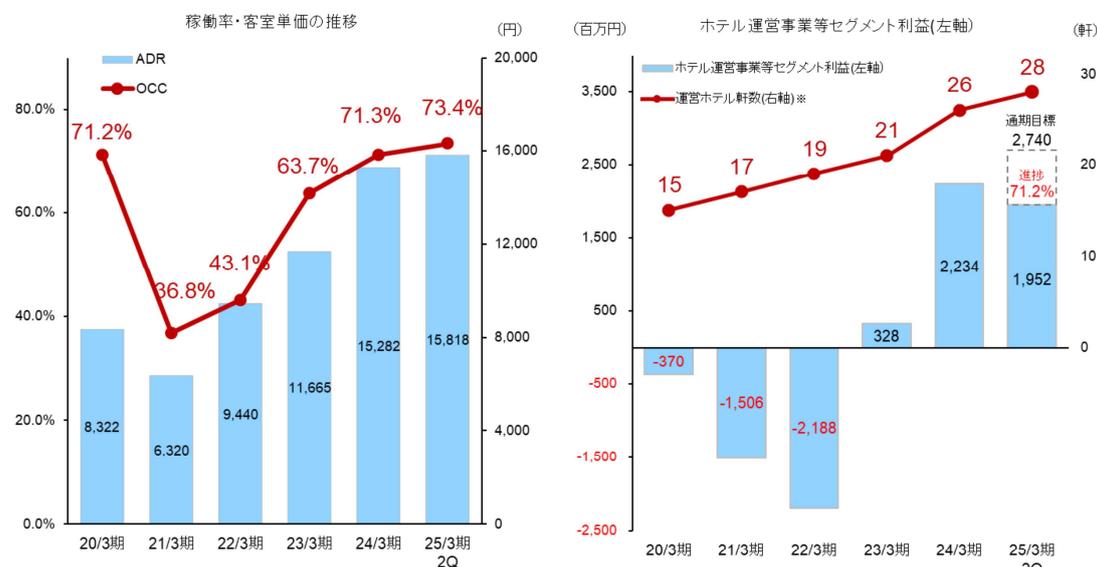
8月～9月にかけては、浜松町、虎ノ門、横浜みなとみらいで、合計約2500坪となる、比較的大型の施設を、新規にオープンいたしました。

これにより、全体の運営面積は9,711坪となりました。

今年度末の目標である10,000坪に対し、計画前倒しのペースで進んでいます。

また、売上高も期初計画を上回る見通しで、順調に伸びています。

客室数の増加と心温かいサービスの向上で事業が大きく伸長、インバウンド需要を背景に業績は好調



続いて、ホテル運営事業です。こちらも大変好調です。

堅調なインバウンド需要と国内旅行の回復が続いており、稼働率、客室単価ともに上昇しています。

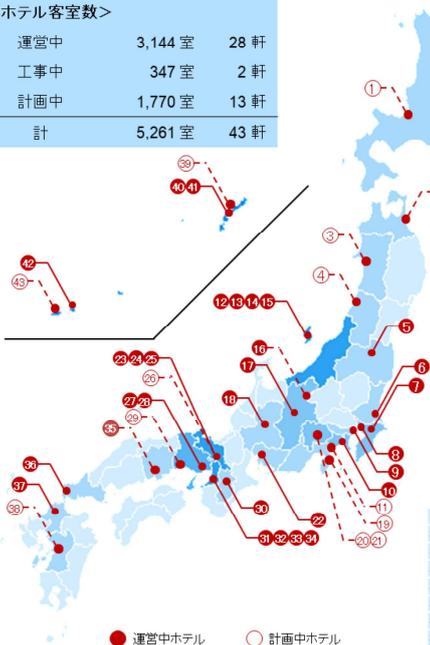
また、売上高は通期予想の71%まで進捗しております。

今後、冬場の第4四半期は、季節要因としてやや弱含むのは否めませんが、期初予想は、しっかりと上回る見通しで進捗しております。

ホテル開発とM&Aの活用により、事業を積極拡大



<ホテル客室数>		
運営中	3,144 室	28 軒
工事中	347 室	2 軒
計画中	1,770 室	13 軒
計	5,261 室	43 軒



④ オリエンタルヒルズ沖縄 2024年7月23日M&A



⑤ 日和ステイ京都鴨川 2024年9月14日開業

			(2024年11月現在)	
ホテル名	部屋数	進捗		
1 たびのホテル石狩	175	※工事中		
2 たびのホテル穴ヶ所村	202	※計画中		
3 たびのホテル榎 秋田駅前	230	※計画中		
4 たびのホテル榎 酒田	173	※計画中		
5 静観亭	11			
6 たびのホテル福島	194			
7 日和ホテル舞浜	80			
8 たびのホテルEXpress成田	91			
9 スカイハートホテル小岩	102			
10 スカイハートホテル小崎	197			
11 空庭テラス箱根基本	108	※計画中		
12 SADO RESORT HOTEL AZUMA	52			
13 SADO NATIONAL PARK OOSADO	72			
14 たびのホテル佐渡・Live 佐渡	129			
15 ドンデン高塚ロッジ自然リゾート佐渡	12			
16 HIYORIホテル軽井沢Spa&Resort	81	※計画中		
17 たびのホテルEX 松本	176			
18 たびのホテル飛騨高山	90			
19 熱海ホテルPU	150	※計画中		
20 空庭テラス河口湖別邸	30	※計画中		
21 日和テラス河口湖(富士山)	142	※計画中		
22 スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前	194			
23 四糸河原町温泉 空庭テラス京都	102			
24 四糸河原町温泉 空庭テラス京都 別邸	32			
25 日和ステイ京都鴨川	38			
26 Stitch Hotel Kyoto	16	※計画中		
27 神戸プラザホテル	107			
28 神戸プラザホテルウエスト	120			
29 たびのホテル加古川	172	※工事中		
30 日和ホテル近鉄奈良	177	※計画中		
31 日和ホテル 大塚なんぼ駅前	224			
32 ジョイホテルなんぼ道頓堀	53			
33 ジョイホテル新世界増設	103			
34 大塚ジョイホテル	229			
35 たびのホテル着数水島	155			
36 スカイハートホテル下関	102			
37 スカイハートホテル博多	157			
38 たびのホテル熊本大津	213	※計画中		
39 日和ホテル名護	128	※計画中		
40 HIYORIオーシャンリゾート沖縄	203			
41 オリエンタルヒルズ沖縄	14	※M&A		
42 たびのホテル榎 宮古島 Villa 宮古島	115			
43 たびのホテル榎 石垣島	120	※計画中		

運営ホテルも着実に増えてきています。

直近では、オリエンタルヒルズ沖縄が、7月からM&Aで当社グループホテルに加わり、9月には京都五条に「日和ステイ 京都鴨川」が新規オープンしました。

これらを加えた、運営中のホテルは、現在28軒、3,144室となっています。

また、建築中のものや、開発用地取得済みでプラン策定中のものを含めると、次の3年程度でホテル数が合計で43軒、客室総数は5,200室強まで増加する見込みになっています。

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。訪日外国人も急増し、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、既に210名を超える雇用(2024年9月末)を創出。



次に、地域創生の取り組みです。

当社では、「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！」、このスローガンのもと、ホテルを中核とした地域創生事業に取り組んでおります。

先般、世界遺産登録となりました新潟県の佐渡島をはじめ、沖縄県の宮古島などではホテル+αの関連事業を通して、地域の活性化に寄与するべく取り組んでおります。

また、直近では青森県六ヶ所村や山形県酒田市で、自治体との「地域振興協定」に基づく、ホテル開発計画を進めております。

これらの事業を通して地域発展の一助となれるよう、取り組んで参ります。

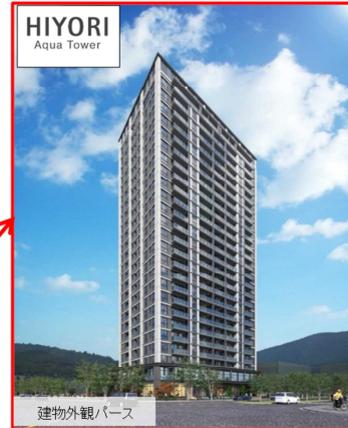
ベトナム HIYORI Aqua Tower PJ着工



分譲マンションプロジェクト 2号案件 (202戸) は8月に着工し、2026年秋に竣工予定

プロジェクト概要

所在地	Lot 3-A2-1, Son Tra – Dien Ngoc複合センター, Tho Quang Ward, Son Tra District, Da Nang City, Vietnam		
面積	土地面積 1,850㎡	建築面積 1,062㎡	延床面積 24,498㎡
建物構造	RC造 地上25階、地下2階		
施設構成	住宅202戸、店舗、幼稚園、プール、フィットネスジム、コミュニティルーム、駐車場、バイク駐車場		
予定	2024年 8月着工 / 2026年 秋 竣工予定		



HIYORI Garden Tower
2019年12月竣工
住居306戸 完売済み
店舗 2区画



最後に、ベトナム事業の進捗です。

分譲マンションプロジェクト 2号案件 (202戸) が8月に着工しました。

竣工は2026年秋の予定ですが、基礎部分の工事が完了次第、販売が可能となりますので、来期からは、さらにプロジェクトが進捗していく見込みです。

ご説明は以上となります。