

CHAP.

02

サンフロンティアの軌跡

・ サンフロンティアグループの歩み	11
・ 価値創造の歴史	12
・ At a Glance 一財務	13
・ At a Glance 一非財務	14
・ 事業特徴	15
・ サンフロンティアグループの構成	16

価値創造に挑み続けるサンフロンティアグループの歩み

サンフロンティアスピリット（開拓者精神）で、変化、挑戦し、新しい価値創出によって成長してまいります。

1999年

創業

社長一人、投資用不動産の売買仲介業をスタート。
事業用不動産の売買仲介・賃貸仲介事業を開始。

2000年代～

都心オフィスビル事業の 基盤醸成・成長

2001年リプランニング*事業を開始。資源の無駄遣いをおさえ、既存のビルを活かしながら高付加価値のビルに再生・活性化をする、オーナー様・テナント様・環境に三方よしのモデルをいち早く開始。
2005年にはSFビルサポート株式会社を設立し、都心オフィスビルのトータルサポートを開始。

2010年代～

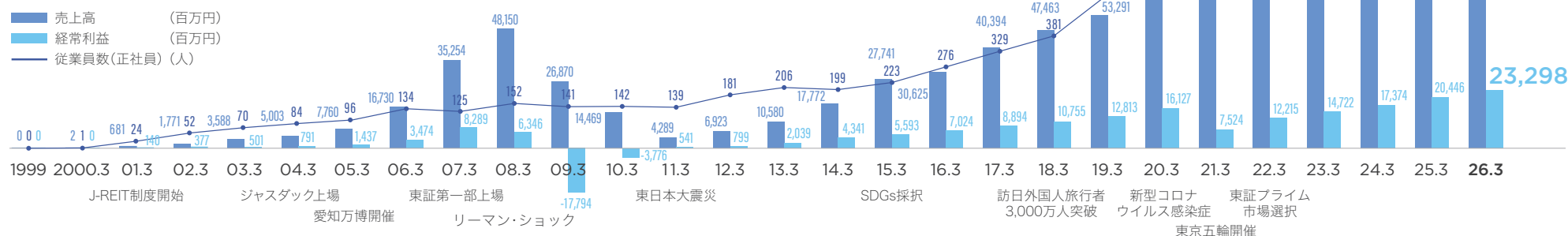
オフィスを超え 地域創生・海外へと事業を拡大

2013年台湾台北市に東京陽光不動産股份有限公司設立、2015年貸会議室事業開始、同年ホテル運営事業開始、ベトナム現地法人設立、2017年地域創生事業本格化など、不動産再生の知見・ノウハウを活かし、都心から地方・海外へ事業を拡大。

2020年代～

新たな価値創造・持続的成長へ

オフィスビル事業で培った強みを活かし、ホテル・観光事業、地域創生事業、海外開発事業、レジデンシャル事業へと事業領域を拡大。長期ビジョン2035の実現に向け、本業連携多角化を推進しながら、社会課題の解決と持続的な成長に挑み続ける。



不動産再生事業

リプランニング* (ビル再生・活性化) 事業を開始

セットアップオフィスの提供を開始

不動産小口所有商品の提供を開始

現地法人「Sun Frontier NY Co., Ltd.」を設立し、アパートメント再生事業を開始

日本国内のレジデンシャル事業を本格始動

不動産サービス事業

プロパティマネジメント事業を開始

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

ビルメンテナンス事業を開始

東京駅前にてレンタルスペース事業を開始

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

台湾現地法人 東京陽光不動産股份有限公司を設立

ホテル・観光事業

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

海外開発事業

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

現地法人 SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD. を設立し、分譲マンション開発事業を開始

※「リプランニング」はサンフロンティア不動産株式会社の登録商標です

価値創造の歴史

当社グループはリーマン・ショックやコロナ禍を経て確実な利益成長を遂げてきました。これからも新たな価値創造に挑み続けながら、持続的な企業価値向上を目指しています。

高収益と高安全性の両立

2022年3月期から5期の業績は力強く成長し、高い安全性と資本効率を高水準で維持しており、独自のビジネスモデルによる、強固で収益性の高い事業基盤を確立しています。

市場の評価

直近5期のEPS上昇に対し、PERは低水準にとどまっています。その背景には市況の影響を受けやすい業界特性や、労働集約的なモデルの持続性に対する市場の懸念があるものと認識しています。こうした懸念を払拭することが、当社の課題です。

サンフロンティアの成長シナリオ

経常利益は年平均17.5%で成長しており、利益率を維持しながら高付加価値な事業を拡大してきた成果と捉えています。また、純資産が年平均12.8%で積み上がる中でもROEは希薄化せず、高い資本効率を維持・継続しています。

2022年3月期

2026年3月期

中期経営計画2028目標

経常利益率 17.1% > 20.1% 20%以上

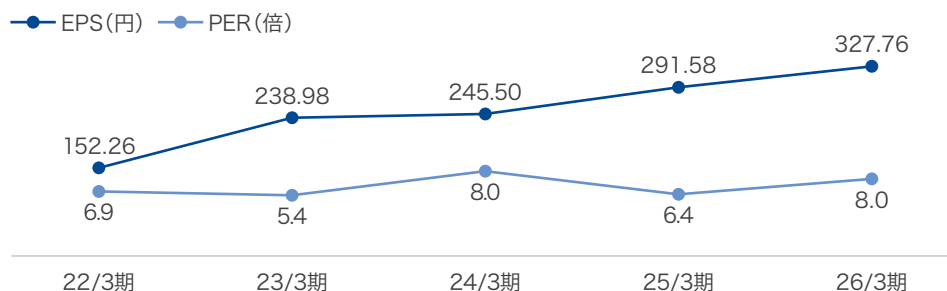
自己資本比率 52.2% > 45.3% 45%水準

ROE 10.8% > 14.4% 14%以上

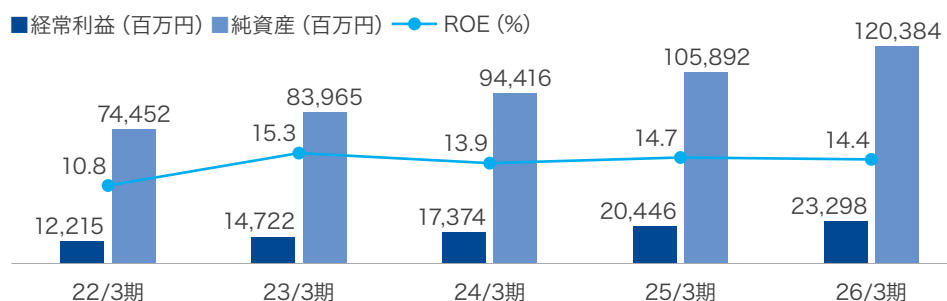
経常利益
年平均成長率 約+17.5%

純資産
年平均成長率 約+12.8%

EPSとPERの推移



経常利益、純資産推移とROEの関係性



利益の質の証明

当社グループの成長は、現場の「人間力」が物件の課題を根本から解決し、当社独自の付加価値を創出している結果です。高い利益率を維持したまま本業の稼ぐ力が拡大している事実は、当社の「仕入れ力」と「再生力」が市況変動の下でも発揮される当社の強みであることを示しています。

効率の証明

当社グループでは、アメーバ経営によって自律的に考動する社員たちが「次なる高付加価値なプロジェクトへ再投資」し、圧倒的なスピードで回し続けています。この「人的資本による価値増幅」のメカニズムこそが、高い資本効率を持続させるエンジンとなっています。

At a Glance —財務

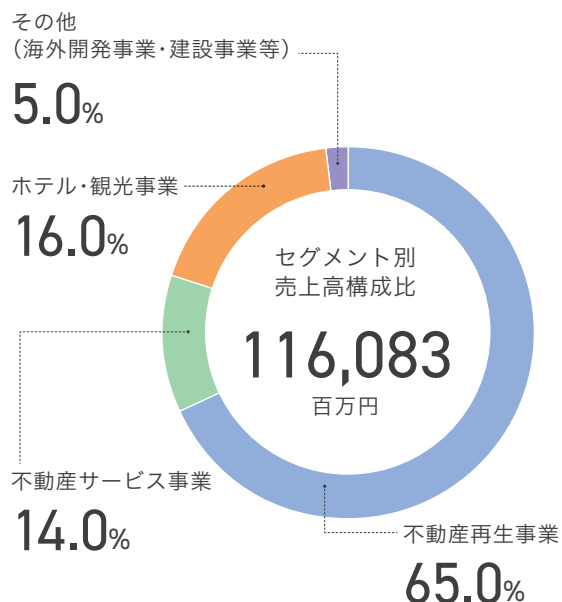
2026年3月期実績

都心オフィスビルの再生を主軸に、売買・賃貸仲介や管理、メンテナンス、滞納賃料保証、貸会議室運営等、不動産に関する多様なサービスをワンストップでご提供しています。そして、不動産活用のノウハウを活かし、ホテル・観光事業、海外開発事業、建設事業を展開しています。

業績サマリー

売上高 1,160 億円	営業利益 253 億円	経常利益 232 億円	親会社株主に 帰属する当期純利益 159 億円	配当金 76 円	自己資本比率 45.3 %
------------------------	-----------------------	-----------------------	--------------------------------------	--------------------	-------------------------

セグメント情報



	通期業績		事業内容
不動産再生事業	売上高	76,434 百万円	既存ビルを高付加価値に再生するリブランニング事業、再生したビルの賃貸事業、不動産小口所有商品の提供、新築ビル開発、国内・ニューヨークのレジデンシャル事業
	セグメント利益	22,148 百万円	
不動産サービス事業	売上高	16,307 百万円	プロパティマネジメント、ビルメンテナンス、売買・賃貸仲介、貸会議室、滞納賃料保証等の不動産トータルサービス。
	セグメント利益	8,703 百万円	
ホテル・観光事業	売上高	18,949 百万円	ホテル再生・自社ブランドホテル開発、「心温かい楽しいホテル」がテーマのホテル運営、観光を軸とした地域創生。
	セグメント利益	3,817 百万円	
その他 (海外開発事業・建設事業等)	売上高	5,872 百万円	ベトナムにおける日本品質にこだわった住宅の開発・管理を中心とする海外開発事業、事業用ビルのリニューアル企画や修繕等の建設事業。
	セグメント利益	1,177 百万円	

※セグメント別売上高、セグメント利益には調整額を含まず

At a Glance —非財務 2026年3月期実績



温室効果ガス排出量
オフセット累計

1,655 t-CO₂e

不動産再生工事で発生する温室効果ガスをバイオマス由来のJ-クレジットを活用し100%オフセットしています。



環境認証(BELS)取得物件
累計棟数

29 棟

不動産再生の事業期間(平均1年半～2年)中の環境認証取得件数も増加しています。



女性管理職比率

9.6 %

2026年4月1日時点の女性管理職比率は9.6%。2035年度に15%とすることを目指しています。



男性の
育児休業取得率

45.5 %

男性の育児休業取得率は前年比+24.1%ptと大幅に増加しました。



有給休暇取得率

74.3 %

厚生労働省の令和6年就労条件総合調査での平均取得率である65.3%を上回る取得率となっています。



平均勤続年数

6.91 年

平均勤続年数は6.91年。多様な人材が長く働き続けられる環境づくりを進めています。



研修時間割合

11.7 %

所定労働時間に対する研修時間割合を12%以上とすることを目標にしています。



社外取締役比率

50.0 %

取締役10名のうち、5名の社外取締役を選任しています。

事業特徴

フィロソフィをベースにお客様視点で課題解決に取り組み、連鎖複合型の高付加価値の商品とサービスをご提供しています。

社是である、利他の価値観のもと、当社が最も影響力を発揮できる「オフィスビル事業」を中核に据えながら、「ホテル・観光事業」、「海外開発事業」、「建設事業」へと果敢に挑戦しています。

現状に満足せず力強く変化し、事業を常に進化発展させ、お客様の生活や社会の幸福と繁栄に貢献する事業を構築しています。

また、全社員の価値観を揃え、お客様のお困りごと解決に全力で取り組むことにより、連鎖複合型の付加価値の高い商品とサービスを生み出すことを強みとしています。

オフィスビル事業



不動産再生事業

リブランニング

賃貸ビル

不動産小口化

不動産サービス事業

売買仲介・賃貸仲介

ビル管理・ビルメンテナンス

建築企画・内装リニューアル

資産コンサルティング

滞納賃料保証

貸会議室

経年劣化等により稼働率が低下したオフィスビルを「お客様視点」にこだわってリノベーションし、高稼働・高付加価値のビルへと再生しています。また、ニューヨークでの不動産再生や不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品の提供、新築ビルの開発等へと事業を拡大しています。さらに、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、貸会議室運営、滞納賃料保証事業など、一貫した不動産サービスをワンストップで提供しています。

ホテル・観光事業



ホテル開発・再生・販売

ホテル運営

地域創生・観光事業

オーナー様から購入した土地に当社がホテルを建設する方式や、オーナー様が所有するホテルを当社が購入してリニューアルする方式で、地域の活性化に繋がる不動産の有効活用を推進しています。どちらも、運営は当社グループが担います。また、オーナー様の所有地に当社がホテルを建設して長期の建物賃貸借契約を結び、資産(ホテル)を売却することなく運営を委ねながら、安定的な家賃収入を得るという手法もご提案しています。ホテルの運営においては、徹底してお客様視点を追求し、常に期待を超えるサービスを提供すべく、小さな改善を日々重ねています。

その他 (海外開発事業・建設事業等)



ベトナムにおける
マンション開発・管理・仲介事業

事業用ビルのリニューアル企画、
修繕等の建設事業

ベトナム社会のさらなる発展に貢献すべく、経済成長とともに豊かになっていく現地の人々に日本仕様の高品質な住宅を供給する事業を推進しています。2017年のAPEC開催都市に選ばれたベトナム中部のダナンで2015年に現地法人を設立し、分譲マンションの開発・管理・仲介事業を行っています。建設事業では、不動産再生の実績とノウハウを活かし、ビル空間や外観・エントランスなどのリニューアル企画を中心に、オフィスや住宅などの内装工事、オフィスの通信ネットワーク工事等を行っています。

サンフロンティアグループの構成 2026年3月31日現在

サンフロンティアグループは、サンフロンティア不動産株式会社と連結子会社39社で構成しています。



主なグループ会社

 不動産再生事業	● Sun Frontier NY Co., Ltd. ● SFビルサポート株式会社 ● SFビルメンテナンス株式会社
 不動産サービス事業	● サンフロンティアスペースマネジメント株式会社 ● 東京陽光不動産股份有限公司 他
 ホテル・観光事業	● サンフロンティアホテルマネジメント株式会社 ● スカイハートホテル株式会社 ● サンフロンティア佐渡株式会社 ● 株式会社ホテル大佐渡 ● サンフロンティア沖縄株式会社 他
 その他 (海外開発事業、建設事業等)	● SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD. ● SUN FRONTIER DANANG CO., LTD. ● SFエンジニアリング株式会社 ● SFコミュニケーション株式会社 ● SFヒューマンサポート株式会社 ● 大竹建窓グループ 他