サンフロンティア不動産

Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. Business Report

第25期中間株主通信

2023年4月1日～2023年9月30日

証券コード:8934

SUN FRONTIER

株主の皆様へ

第25期上半期の総括

中核の不動産再生事業が引き続きグループ業績を牽引、ホテル運営事業はインバウンド・国内旅行需要の拡大により業績が急回復

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当社グループの第25期上半期(2023年4月1日から2023年9月30日)は、着実に事業を進捗させることができました。売上高は通期予想に対して59%、経常利益は70%を超える進捗率となり、業績は堅調に推移いたしました。特に中核であるリプランニング事業では物件の販売が順調に進み、引き続きグループ業績を力強く牽引しました。また不動産サービス事業は着実に業績を伸ばしながら、リプランニング事業を始めとした各事業との連携による相乗効果を発揮し、オフィス事業における付加価値の源泉となっております。一方、前期までコロナ禍の影響を大きく受けてきたホテル・観光事業は、行動制限・入国制限の解除によるインバウンド需要や国内旅行需要の回復をうけ、稼働率・客室単価が上昇し、当期の業績進捗に大きく寄与いたしました。

アドバンテッジアドバイザーズ株式会社との事業提携契約締結と転換社債型新株予約権付社債の発行による資金調達を実施(詳細はP3)

この度、当社グループは中長期的な成長をさらに加速させるためにアドバンテッジアドバイザーズ株式会社(以下、AA社)と事業提携契約を締結するとともに、AA社が投資アドバイスするファンドに対して転換社債型新株予約権付社債を発行し、資金調達を行いました。本事業提携を通して、既存のオフィスビル事業を一層拡張するとともに、周辺の新規事業への拡大を推進してまいります。また、ホテル開発・運営事業を営むホテル・観光事業においては、これまでの挑戦によって確立したビジネスモデルをより一層洗練させて、10年後10,000室を目指してまいります。これらの施策により当社グループの持続的成長を図るとともに、企業価値の最大化を図ってまいります。

サステナビリティレポートと企業調査レポートを発行(詳細はP4)

当社グループはこのたび、創業以来大切にしてきた考え方や、直近のサステナビリティ活動などをまとめた「サンフロンティアサステナビリティレポート2023」を発行いたしました。また、IR活動の一環として企業調査会社2社に第三者の視点から当社グループを調査・分析した企業調査レポートを発行いただきました。ともに、当社グループへのご理解と周知をより一層図るものであり、当社グループの活動を世の中へ伝えることに努め、企業理念の実践に取り組んでまいります。

大方針はどのような環境下においても堅持

現在、当社グループでは、2025年3月期を最終年度とする中期経営計画の達成に向けて、今年度を実質的な最終年度と位置付け、全社員一丸となり事業に邁進しております。「利を求むるに非ず、信任を求むるにあり。変わるのは自分、お客様視点でお困りごとを解決する、期待以上で応える!」という大方針のもと、今後も株主の皆様のご期待にお応えするべく、中期経営計画の達成とともにその先の未来に向けた社会課題の解決に取り組んでまいります。

株主の皆様におかれましては、一層のご支援、ご鞭撻を賜りますよう引き続きお願い申し上げます。

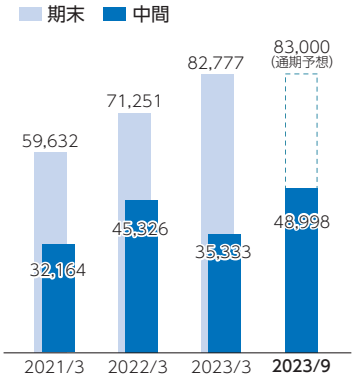
2023年12月
サンフロンティア不動産株式会社
代表取締役社長 齋藤 清一

連結決算のポイント

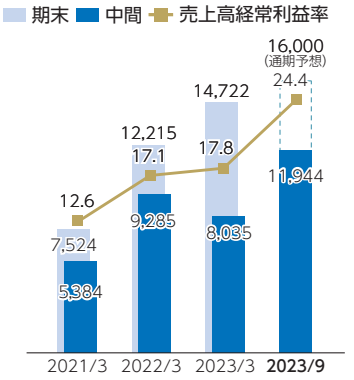
- 中核の不動産再生事業では物件の販売が今期も順調に推移し、売上高・利益は前年同期比増加。利益率は前年同期に高い利益率の物件があった影響で低下したものの約30%と高水準を維持し、引き続き全社業績を力強く牽引。他方で今後に向けた物件の仕入れも順調に進捗。
- ホテル・観光事業では開発事業において前期に売却契約したホテルの引き渡しを完了し開発利益を計上。運営事業においてはコロナ感染症の5類移行に加え、インバウンドがコロナ禍前を上回る勢いで増加しており、稼働率と客室単価は急上昇。業績が急回復した。

売上高・損益の推移

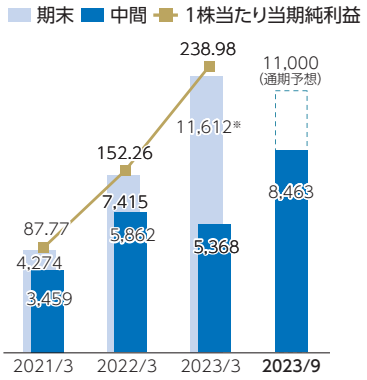
売上高（百万円）



経常利益（百万円）・**売上高経常利益率**（%）

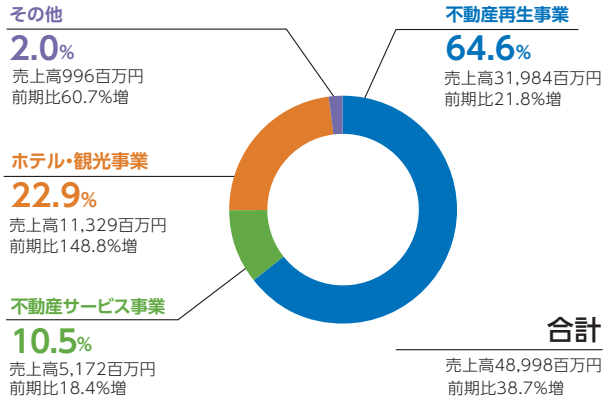


親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）・**1株当たり当期純利益**（円）

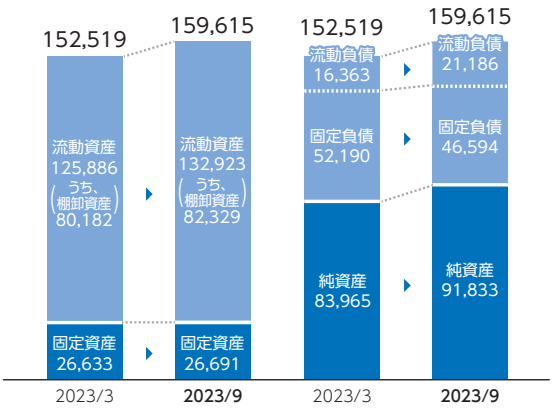


※2023年3月期は、ホテル・観光事業の業績回復に伴う繰越欠損金による課税所得の圧縮効果、繰延税金資産の計上による税効果等特有のプラス要因に影響を受けて大きく伸長、過去最高を記録。

セグメント別売上高構成比



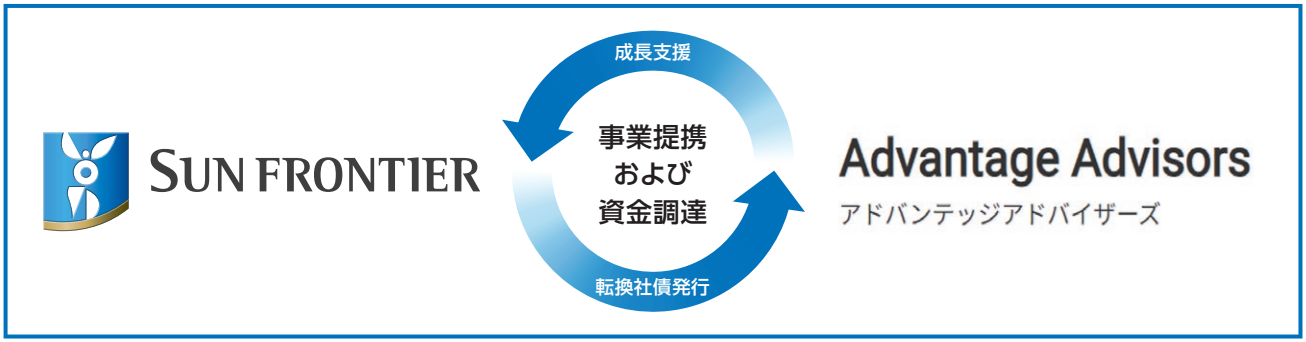
連結財政状態計算書（要約）（単位：百万円）



事業提携及び新株予約権付社債の発行について

アドバンテッジアドバイザーズ株式会社との事業提携及び新株予約権付社債の発行による資金調達について

この度、当社グループは、アドバンテッジアドバイザーズ株式会社（以下、AA社）と事業提携契約を締結するとともに、AA社が投資アドバイスするファンドに対して転換社債型新株予約権付社債を発行し、資金調達を行ないました。本事業提携によって「オフィス事業の地域拡大」や「M&A推進」「再生オフィスの販売手法の多様化」等を図るとともに、調達した資金をもって成長事業であるホテル事業の成長を加速させてまいります。これらの活動をとおして、事業の一段の成長、発展を図っていくとともに、さらなる企業価値の向上につなげてまいります。

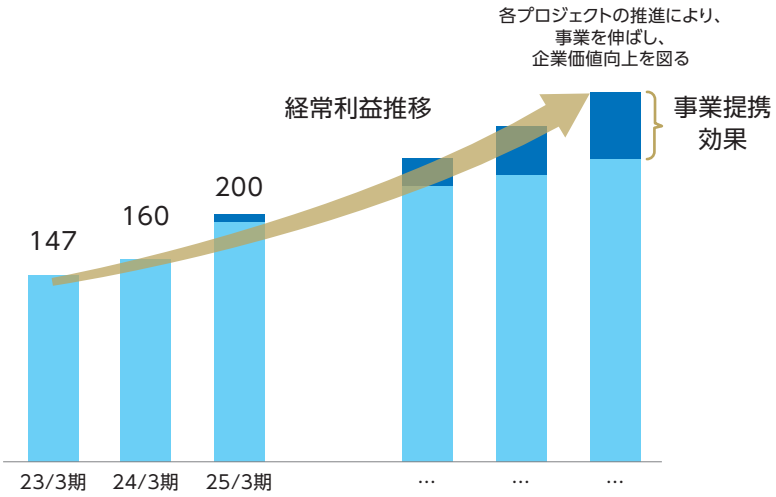


転換社債の資金使途

成長市場であるホテル事業において、高収益な独自のビジネスモデルへ投資を拡大

資金の具体的な使途	金額
①新規ホテル開発に伴う用地取得、建設工事投資	約80億円
②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

事業成長イメージ（単位：億円）



トピックス

サステナビリティレポートを発行しました

当社はこのたび、当社グループへのご理解をより一層深めていただくことを目的に、創業以来大切にしてきた考え方や、当社グループの歩み、直近のサステナビリティ活動などをまとめ、「サンフロンティア サステナビリティレポート 2023」として発行させていただきました。

詳細はこちらを御覧下さい。

https://www.sunfrt.co.jp/news_release/files/2309_0009/230929_02.pdf

2社の企業調査レポートを発行しました

当社はこのたび、シェアードリサーチ社、フィスコ社による企業調査レポートを発行いただきました。これらのレポートは、第三者の視点から、当社グループを独自に調査・分析し、作成されたアナリストレポートです。より一層のIR活動を推進し、企業価値の向上に努めてまいります。

シェアードリサーチ

シェアードリサーチ社による
当社の調査レポートはこちら
Shared Research

レポートはこちらを御覧下さい。

https://sharedresearch.jp/ja/companies/8934

フィスコ

FISCO
Corporate analysis report

レポートはこちらを御覧下さい。

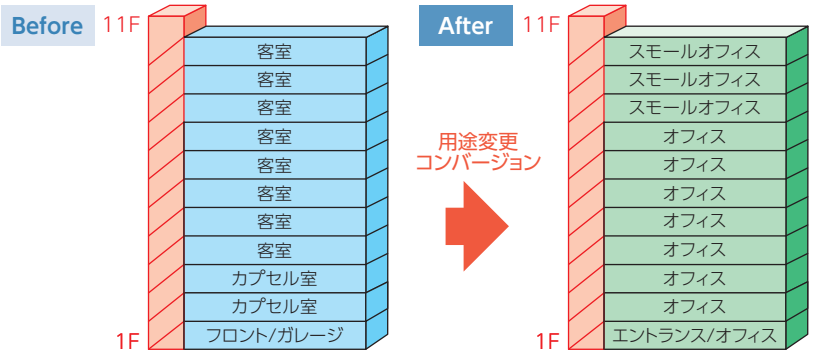
https://web.fisco.jp/platform/companies/0893400/report

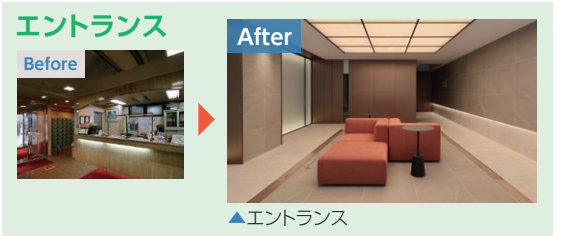
不動産再生事例

御徒町一棟収益ビル

～一棟ビジネスホテルをオフィスにフルコンバージョン。建物を壊さず、ポテンシャルを活かした再生に成功～

本事例は一棟ビジネスホテルを空ビルで取得。大通り沿いで眺望も良いという建物のポテンシャルを活かすため、オフィスビルにフルコンバージョン。元はホテルであったことから部屋には小さい窓しかなく、オフィスとしては室内が暗いという難点を抱えており、外壁全面をガラスのカーテンウォールに大改修。魅力を高めたうえで、満室稼働のビルに再生しました。また、9階～11階は専用ラウンジと専用会議室も併設したスモールオフィスにしています。各区画4～12名での利用を想定しており、企業の成長とともに基準階への増床移転や新たな事業設立による分室等、柔軟なオフィスバリエーションを一棟で揃え、テナント様が本物件に末永くご入居いただき、成長し続けることが出来る特徴的なビルとなっています。





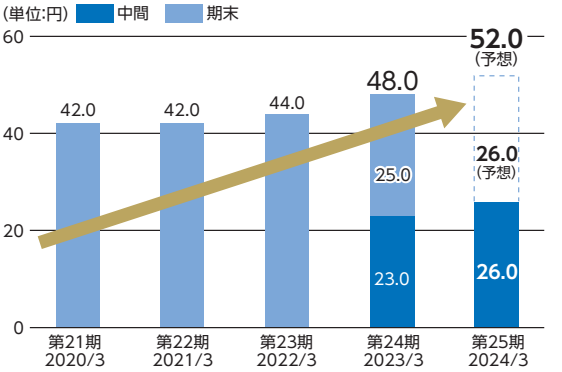
株主還元

■ 配当について

長期的かつ安定的な利益還元

当社グループは、①株主様への長期的かつ安定的な利益還元に努めるとともに、②将来の成長に向けて事業に積極果敢に挑戦する投資資金を確保すると同時に、③財務の安定強化も勘案し、総合的に株主様の利益に資することを基本方針としております。

当期の配当金につきましては、1株当たり中間配当金26円、期末配当金26円を予定しております。



■ 株主優待

株主優待制度について

3月31日現在の当社株主名簿に記載された株主様にご優待割引券を贈呈しております。また、500株以上を保有されている株主様で、長期保有の条件に該当する株主様には、倍の枚数のご優待割引券を贈呈しております。

実施回数 **3月31日** を基準に年1回実施　**送付時期** **6月下旬頃**

長期保有の条件について

第25期の長期保有の対象株主様は2021年3月末時点以降の当社株主名簿に記載された株主番号と同一であることが条件となります。(保有期間中に証券口座の変更や貸株をされますと、株主番号が変わる可能性がございますので、ご留意ください。)

株主優待の内容

保有株数	保有期間	ご優待の内容	枚数
100株以上 300株未満	—	ご優待割引券 1,000円	1枚
300株以上 500株未満	—	ご優待割引券 5,000円	1枚
500株以上 1,000株未満	—		2枚
1,000株以上	—		4枚
500株以上 1,000株未満	3年以上		4枚
1,000株以上	3年以上		8枚

株主優待ホテルのご紹介

【日和ホテル舞浜】

▲東京ディズニーランドまで
アクセスの良い立地

▲ファミリーや女子会・カップルでも
楽しめる快適空間

【日和ホテル大阪なんば駅前】

▲関西主要都市への移動に便利な
南海なんば駅前

▲心落ち着くプライベート空間。
ご自宅感覚の快適さ

会社情報

（2023年9月30日現在）

株式情報

発行可能株式総数　91,200,000株
発行済株式数　48,755,500株
株主数　13,009名

■大株主の状況（上位10名）

株主名	持株数（株）	持株比率（%）※
株式会社報恩	17,957,500	36.89
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,272,100	8.78
堀口 智顕	3,026,796	6.22
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,600,400	3.29
エスカワゴエ株式会社	1,566,400	3.22
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	726,268	1.49
MSIP CLIENT SECURITIERS	552,900	1.14
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	436,187	0.90
堀口 恵子	416,500	0.86
サンフロンティア社員持株会	404,100	0.83

※小数点第3位を四捨五入して表示しています。
持株比率は、自己株式（73,752株）を控除して計算しております。
持株比率の計算上、株式給付信託（J-ESOP）の信託口として、
みずほ信託銀行株式会社が所有している当社株式128,300株を含めて計算しております。

株主メモ

事業年度　4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会　6月
上記の基準日　3月31日
公告掲載方法　電子公告（当社ホームページ）
ただし、電子公告によることができない事故、その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載します。
株主名簿管理人　みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所　東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
みずほ信託銀行株式会社 本店 証券代行部
お問合せ先　【ご照会専用ダイヤル】0120-288-324

会社概要

社名　サンフロンティア不動産株式会社（証券コード:8934）
本社　〒100-0006
東京都千代田区有楽町一丁目2番2号東宝日比谷ビル
TEL.03-5521-1301（代）　https://www.sunfrt.co.jp
資本金　11,965百万円
従業員数　731名（連結）
役員（2023年9月30日現在）

代表取締役会長	堀口 智顕
代表取締役社長	齋藤 清一
取締役副社長	中村 泉
専務取締役	山田 康志
取締役	二宮 光広
取締役	本田 賢二
社外取締役	大久保 和孝
社外取締役	浅井 恵一
取締役（監査等委員）	富永 伸一
社外取締役（監査等委員）	田中 英隆
社外取締役（監査等委員）	村田 恒子
グループ執行役員	音道 慶太郎
グループ執行役員	柳村 一幸
社長執行役員	齋藤 清一※
副社長執行役員	中村 泉※
専務執行役員	山田 康志※
執行役員	二宮 光広※
執行役員	本田 賢二※
執行役員	小田 修平
執行役員	若尾 健二
執行役員	川西 健太郎
執行役員	平原 健志
執行役員	金子 みどり
執行役員	竹川 博之
執行役員	西本 圭一郎

※取締役との兼務を示しています。

お知らせ　東京メトロ日比谷駅に看板広告を掲出中

サンフロンティアが地域社会にSUN＝輝き（価値創造）を拡げていく想いをビジュアル化しています。

設置場所：東京メトロ 日比谷線 日比谷駅「A5」番口付近

UD FONT
見やすいユニバーサルデザインフォントを採用しています。
ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC® C009249
Waterless Printing. Naturally
non VOC ink eco UV
Green Power