サンフロンティア不動産

Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. Business Report

第25期株主通信

2023年4月1日～2024年3月31日

証券コード:8934

SUN FRONTIER

株主の皆様へ

第25期の総括

不動産再生事業が牽引し、営業利益・経常利益・当期純利益は過去最高を更新

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。

さて、第25期の当社グループを取り巻く事業環境において、日本経済は3年半に渡るコロナ禍から脱却、賃金と物価に好循環の動きも出始めるとともに、日本銀行がマイナス金利政策を解除し、デフレマインドからインフレ期待のある適温経済へ転換してきています。一方で、世界経済は欧米の高インフレと高金利が長引くとともに、急激な円安や地政学リスクといった懸念要因もあり、予断を許さない状況が続いています。そのような事業環境の中、当期の業績は、中核である都心オフィス事業において各部門連携のもと高稼働・高付加価値ビルに仕上げたリプランニング物件の販売が順調に進んだ結果、不動産再生事業がグループ業績を力強く牽引するとともに、不動産サービス事業も堅実に業績を伸ばしています。また、ホテル開発事業におけるホテルの販売と、インバウンド等好調な旅行需要を背景にホテル運営事業の業績改善が加速しました。その結果、当期の業績は、売上高は前期比3.5%減となったものの、営業利益は同18%増、経常利益は同18%増、純利益は3%増と伸長し、それぞれ過去最高となりました。

期末配当の増配を実施

第25期の期末配当金を期初予想の26円から32円へ6円(25周年記念配当2円含む)増配し、中間配当金と合わせた年間配当金は、前期48円に対して10円増配の58円となりました。この結果、同額維持となった21/3期を挟んで11年増配を継続しています。また、次期の配当予想は中間・期末ともに33円、年間合計で66円を予定しております。今後もグループ全体の企業価値を高め、利益成長を目指すとともに、持続的かつ安定的な利益還元に努め、株主の皆様のご支援やご期待にお応えしてまいります。

現行の中期経営計画の最終年度を迎える第26期

現在進行している第26期(2025年3月期)において、当社グループは現行の中期経営計画の最終年度を迎えております。定量目標として、いずれも過去最高である売上高1,000億円、経常利益200億円、当期純利益140億円を目指しています。当社グループにとっては未知の領域ではあるものの、創業来、25年間培ってきた従業員の力と、これまで着実に構築してきた事業基盤のもと、必ずこの目標を達成させるとともに、次期以降のさらなる成長と貢献につながる第26期としてまいります。

長期ビジョン2035と次期中期経営計画を策定、持続的な成長軌道の実現へ

そして、今般、当社グループは10年後のありたい姿としての「長期ビジョン2035」と、その実現に向けた次期中期経営計画を策定いたしました(詳細はP3-P4をご参照ください)。将来への施策をいち早く明確にし、全社グループの意思統一を図り、経営理念の実現に向けて持続的な成長軌道を実現させてまいります。

持続可能な社会の実現に貢献

激動の時代、事業を取り巻く環境は大きく変化していきますが、当社グループはどのような環境下にあっても、社是である利他の心をもって、社会課題の解決に資するべく誠実に事業に取り組んでまいります。そして、持続可能な社会の実現に貢献してまいる所存です。

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。

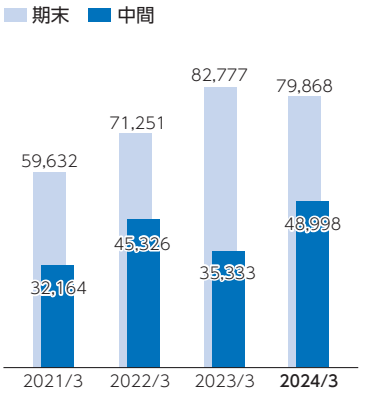
2024年6月
サンフロンティア不動産株式会社
代表取締役社長　齋藤 清一

連結決算のポイント

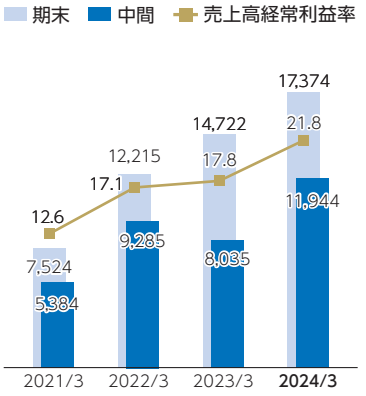
- 中核である不動産再生事業では、物件の販売が今期も順調に推移。高いセグメント利益率（30.6%）を維持し、引き続き全社業績を力強く牽引。仕入れ額は過去最高の500億円超となり、翌期以降の収益創出に寄与する棚卸資産を着実に積み上げています。
- ホテル運営事業では、インバウンド需要の恩恵もあり、業績の改善が急速に進みました。ホテル開発事業では、4月末に1ホテルの売却が完了し、開発利益を計上。さらに、次の成長を見据えて全国各地で多数の開発計画を推進、未来の事業基盤を着実に構築。

売上高・損益の推移

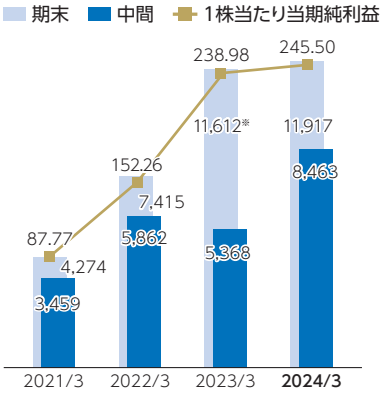
売上高（百万円）



経常利益（百万円）**・売上高経常利益率**（%）

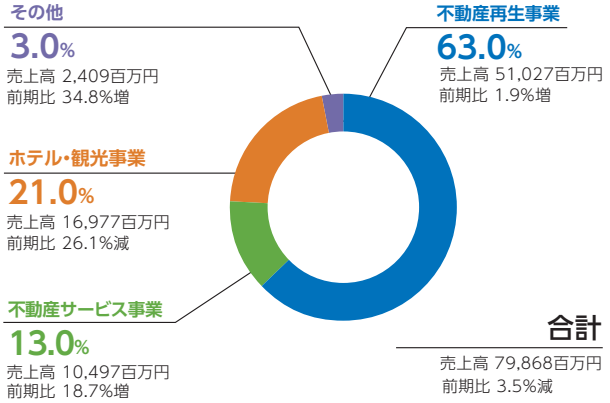


親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）**・1株当たり当期純利益**（円）

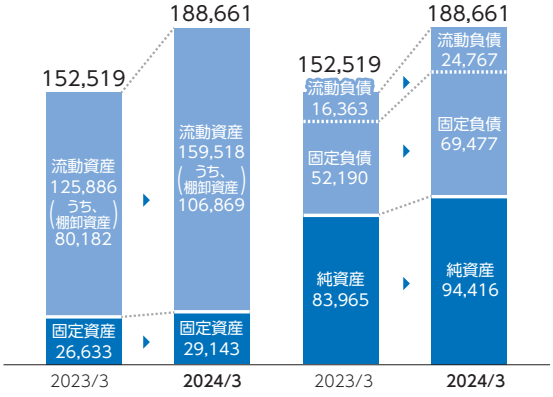


※2023/3期は、ホテル・観光事業の業績回復に伴う繰越欠損金による課税所得の圧縮効果、繰延税金資産の計上による税効果等特有のプラス要因に影響を受けて大きく伸長。

セグメント別売上高構成比



要約当連結財政状態計算書 （単位：百万円）



長期ビジョン2035および次期中期経営計画策定のお知らせ

2025年3月期は、2021年5月に2年延長を発表した中期経営計画の最終年度であり、連結業績の見通しは、計画通り売上高100,000百万円（前期比25.2%増）、営業利益20,870百万円（同18.6%増）、経常利益20,000百万円（同15.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益14,000百万円（同17.5%増）を予想しております。

さらにこの度、10年後である2035年の長期ビジョンを新たに掲げ、それに向けて2028年3月期を最終年度とする次期中期経営計画を策定いたしました。2025年3月期を最終年度とする中期経営計画を終える前に、次期中期経営計画を策定することで、将来への施策をいち早く明確にし、全社グループの意思統一を図り、経営理念の実現に向けて持続的な成長に取り組んでまいる所存です。

長期ビジョン2035（10年後のありたい姿）

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

次期中期経営計画（2026年3月期～2028年3月期）

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

人財基盤を強化し、事業領域を広げるとともに、フロー型事業の多様化とストック型事業の安定的な成長により、お客様のお役に立てる機会を増やすことで、社会課題の解決に貢献してまいります。

売上高	経常利益
1,350億円	270億円

次期中期経営計画～長期ビジョン2035

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

売上高	3,000億円
経常利益	600億円

次期中期経営計画 2026/3期～2028/3期

■ **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

売上高	1,350億円
経常利益	270億円
経常利益率	20%
ROE	10%以上
自己資本比率	45%程度

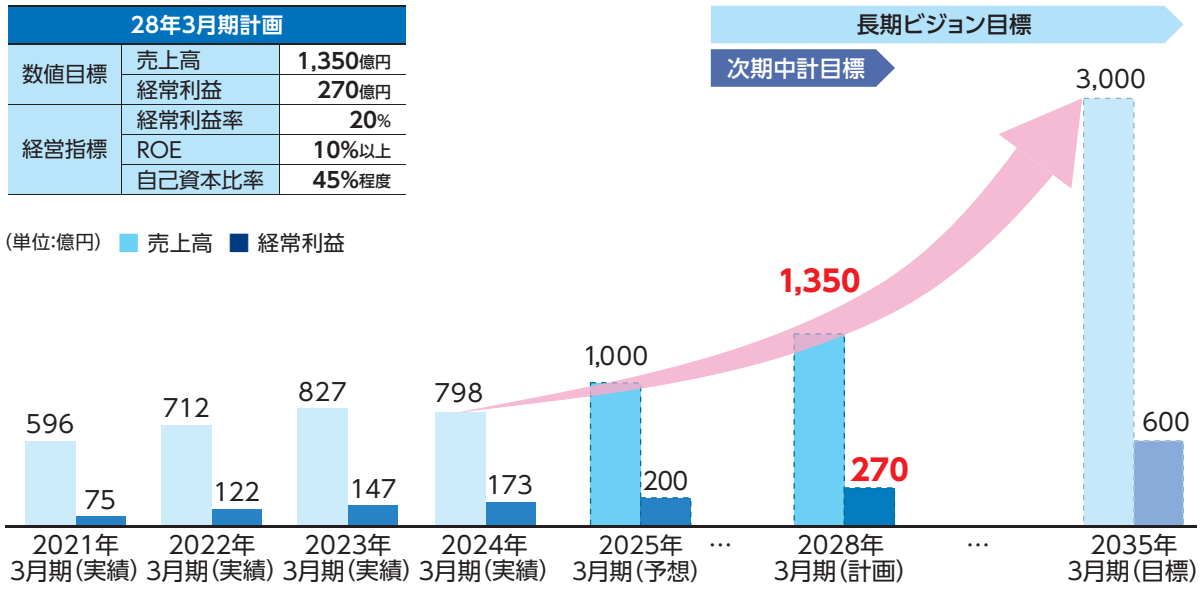
現行中期経営計画 2019/3期～2025/3期

■ **基本方針**
「人が集まり、心通わせ、社会の発展と人々の幸せを
創出していく場」を提供する

売上高	1,000億円
経常利益	200億円
経常利益率	20%
ROE	10%以上
自己資本比率	50%水準

**高い収益性と成長性を継続するとともに、財務規律に注意しながらも、
より積極的に事業への投資を行い、資本効率の高い事業を展開してまいります。**

28年3月期計画		
数値目標	売上高	1,350億円
	経常利益	270億円
経営指標	経常利益率	20%
	ROE	10%以上
	自己資本比率	45%程度



各セグメントにおける取り組みは着実に深化

<貸会議室事業>
新宿・新橋に大型拠点を開業。事業拡大を加速

2023年11月に新宿エリア最大級となる大会議室を備えたビジョンセンター新宿マインズタワー（総面積796坪）を開業、2024年2月には新橋エリア初進出となるビジョンセンター新橋（総面積391坪）を開業し、貸し会議室拠点は17拠点となりました。今後も事業を強力に加速させてまいります。

新宿マインズタワー▼

ビジョンセンター新橋▼

詳細はこちらをご覧ください▼

<新規事業>
外国人の日本における就労支援事業を立ち上げ

▲日越経済フォーラムでの調印の様子

詳細はこちらをご覧ください▼

2023年10月に特定技能外国人等の日本における就労支援を目的とする連結子会社として、SFヒューマンサポート（株）（以下、SFHS）を設立いたしました。そして、SFHS推進のもと、ベトナムダナン市のドンア大学とMOUを締結し、日越両国における人財育成をより一層強化してまいります。

2023年9月　2023年10月　2023年11月　2023年12月

<健康経営>
東京都スポーツ推進企業に認定

▲毎年開催のスポーツ合宿

詳細はこちらをご覧ください▼

東京都は従業員のスポーツ促進やスポーツ支援に取り組む企業等を「東京都スポーツ推進企業」として毎年認定しており、当社は、各種スポーツの部活動の推進や全社でスポーツ大会（スポーツ合宿）など、従業員の健康増進に向けた様々な取り組みが評価され、この度認定されました。

<ホテル事業>
たびのホテル EXpress 成田を大規模リニューアル

詳細はこちらをご覧ください▼

「スカイハートホテル成田」を大規模リニューアル。「たびのホテル」ブランドへと刷新し、リニューアルオープンいたしました。当ホテルは、成田空港まで車でおよそ7分と利便性が高い立地に位置しており、中長期の滞在に最適な宿泊特化型ホテルとなっています。

<賃貸仲介>
「新橋店」「池袋店」を新規開設

より深くビルオーナー様に寄り添い、ビル経営におけるお困りごとをスピード対応で解決するとともに、主幹事業である不動産再生事業において付加価値の源泉となっている賃貸仲介事業をさらに強化するため、港区に新橋店、豊島区に池袋店を開設いたしました。お客様に寄り添い、不動産に関するあらゆるお困りごと解決を通じて、より深く地域に密着し、各地域に根差した支店網の拡大を図ってまいります。

新橋店▼

池袋店▼

<建設ソリューション>
「AirPlug™」を導入、オフィスの空調自動適温化を実現

詳細はこちらをご覧ください▼

エイターリンク社が開発・製造した給電ソリューション「AirPlug™」を当社管理物件に導入を決定。スマートセンサー活用によるオフィスビルの空調を自動で適温化することで、働く人の快適性を高めるとともに、ビルのZEB化促進と省エネルギー化に貢献してまいります。

<M&A>
「静楓亭（せいふうてい）」「ジョイテルグループホテルズ」をM&A

▲ジョイテルホテル大阪新世界

詳細はこちらをご覧ください▼

2023年11月に福島県猪苗代町に所在する温泉旅館『静楓亭』と、2024年1月に大阪府・兵庫県に5軒のホテルを展開しているジョイテルグループホテルズが、M&Aにより当社グループへ仲間入り。既存事業を強化するとともに、M&Aを活用して成長を加速させてまいります。

<健康経営>
「健康経営優良法人2024」に認定

2024
健康経営優良法人
Health and productivity

詳細はこちらをご覧ください▼

「健康経営優良法人2024」に認定されました。当社は従業員の心身の健康維持ならびに増進させていくことで、働きがいを感じ、生産性を向上させることを目指しています。この度の認定を励みに、より一層従業員の心身の健康の維持・増進への取り組みを強化してまいります。

不動産再生事例

日本橋一棟収益ビル

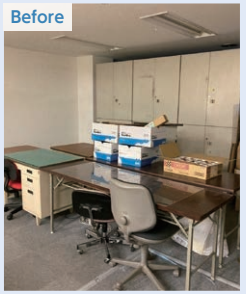
～当社の再生ノウハウと各事業との連携力により、高い流動性と遵法性を備えた不動産に再生～

本物件は過去に適切な申請手続がなされないまま増築が行われていたことにより、当社購入時点で遵法性に問題を抱え、不動産としての流動性に課題のあったビルでした。テナント様が入居しながらの是正に向けた工事・調整は難航を極めたものの、行政機関との建設的な対話を粘り強く重ね、また当社管理部門が各テナント様との関係性構築を密に行なったことにより、是正工事は無事完了。最終的に増築申請を行ない、完了検査を経て、無事に検査済証を受領することができました。

本件は、中小型オフィスビルにおける再生ノウハウを蓄積し、かつ各事業との連携力を備えた当社ならではの再生事例となりました。結果として高い流動性と遵法性を備えた不動産に再生し、社会に供給還元することが出来ました。

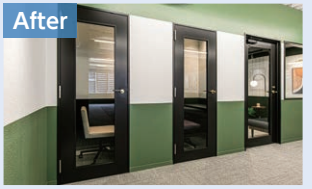
加えて、本物件ではビルの形状を活かしたレイアウトを組むことで、日本橋アドレスという立地の良さを最大限に活かした賃貸競争力を備え、収益性においても選ばれるビルとしております。

執務室



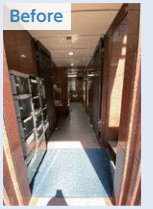
ラウンジ

テレカンブース



エレベーターホール

エントランス



株主優待

株主優待制度について

2024年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**

長期保有条件の明確化について

従前は、単元株式以上を保有いただいた最初の3月末日で保有年数をカウントさせていただき、各年の3月末時点で判定、丸3年経過後の3月末日より、長期保有と認定しておりました。

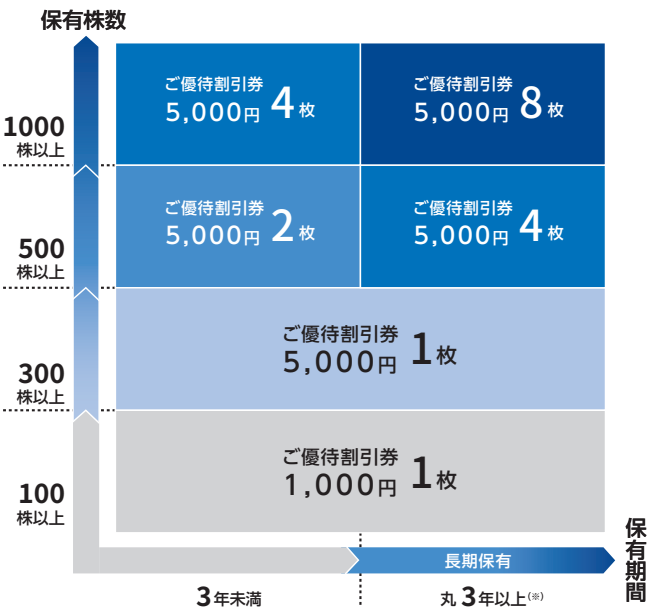
今後は、毎年9月末日および3月末日の株主名簿に記載されている保有株式数について、同一の株主番号で500株以上を7回以上連続、または1,000株以上を7回以上連続で保有していることが確認でき、かつ、それ以降最初の3月末日に継続して保有していただいている場合、それぞれの株数の長期保有と認定することといたしました。

なお、それに加えて2026年3月末日までを、明確化された条件での長期保有の判定を猶予する移行措置期間とさせていただいております。

詳細につきましては、右の二次元バーコード、あるいは2024年2月8日付でHPに開示しているリリースをご参照ください。

詳細はこちらをご覧ください。
https://www.sunfrt.co.jp/news_release/files/2402_0002/240208_04.pdf

株主優待の内容



※同一の株主番号で、毎年9月末日と3月末日の株主名簿に、500株以上または1,000株以上を7回以上連続で記載され、かつ、それ以降最初の3月末日に継続して保有いただいている場合

株主優待ホテルのご紹介

【猪苗代 磐梯山麓温泉 静楓亭（せいふうてい）】株式取得で当社グループに仲間入り

▲雄大な自然を五感で感じる
珠玉の客室露天風呂

▲心地よさを追求し、大切な時間を過ごせる
広々とした優雅な客室

【たびのホテル EXpress 成田】2023年12月 リニューアルオープン

▲自然な木のぬくもりを活かし、
お寛ぎいただける色調の客室

▲千葉県産の山の幸と海の幸を
堪能いただける健康朝食ビュッフェ

資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応について

2023年3月に東京証券取引所（以下「東証」）から、東証プライム上場企業に向けて「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応」（以下「本対応」）が発表され、「単に損益計算書上の売上や利益水準を意識するだけでなく、バランスシートをベースとする資本コストや資本収益性を意識した経営の実践」の要請がありました。当社グループは、東証による本対応に関する要請を踏まえ、資本コストや株価を意識した経営の実現に向けて、主に以下の取り組みを推進することにより、企業価値を増大させてまいります。

取り組み

① 具体的な施策実行による利益成長をともなうROE向上

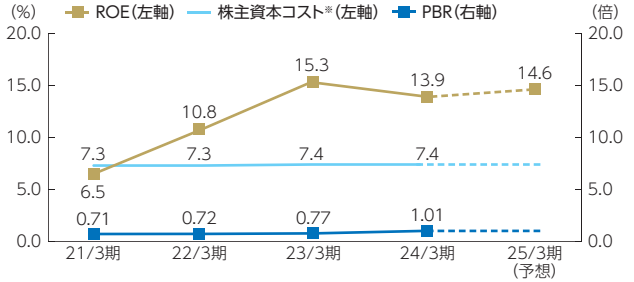
当社グループが重視しているROE向上のドライバーとなる具体策について、PDCA（計画・実行・検証・行動）をスピードアップしてまいります。

② IR活動の強化

資本市場における対話をこれまで以上に充実させ、資本効率の一層の向上に努めてまいります。

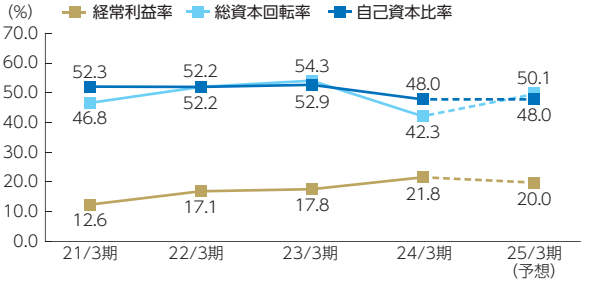
詳細はこちら

■ ROE向上に伴うPBRの改善



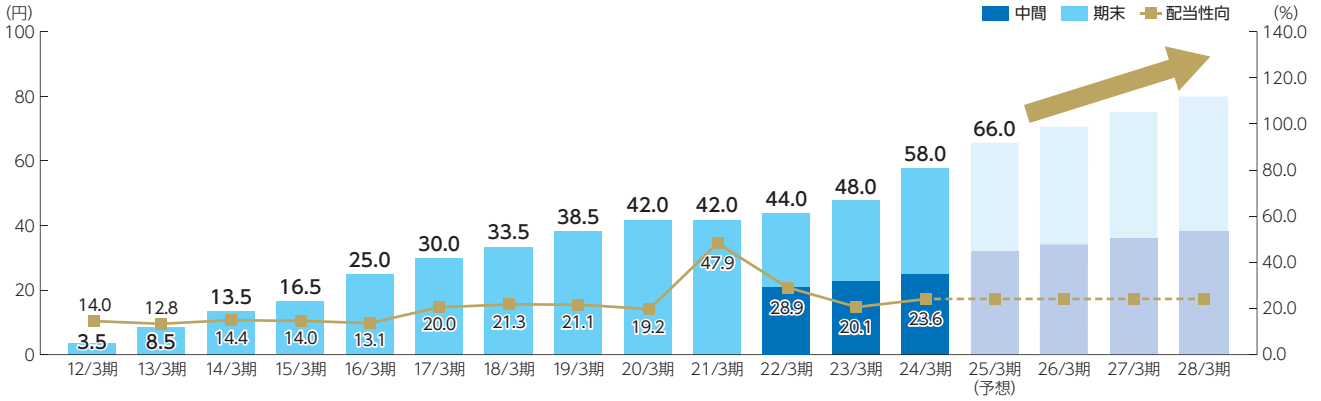
※Capital Asset Modelで算出。25/3期以降も、7～8%で推移することを想定

■ 経常利益率×総資本回転率×自己資本比率＝ROEの向上



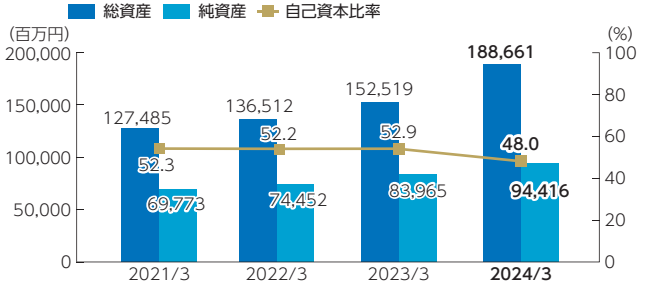
配当

同額維持となった21/3期を挟んで11年増配を維持。事業を伸ばし、配当を継続的に増やしていきます。

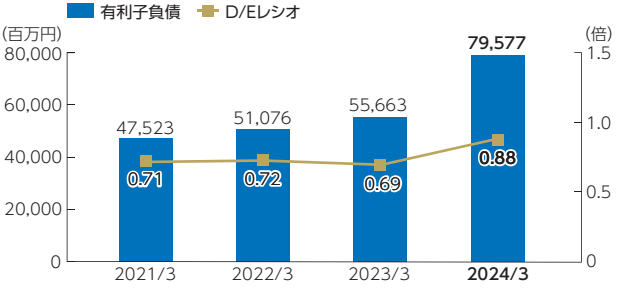


財務ハイライト

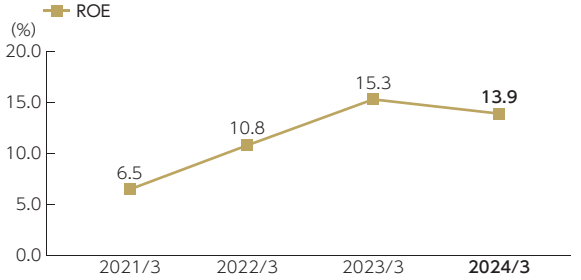
■ 総資産・純資産・自己資本比率



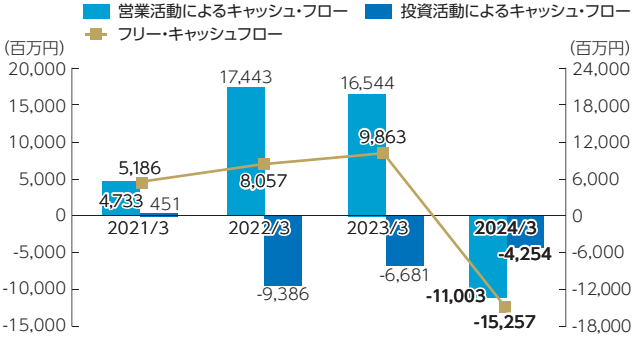
■ 有利子負債・D/Eレシオ※1



■ 自己資本利益率（ROE※2）



■ キャッシュ・フロー



※1 D/Eレシオは有利子負債/自己資本で計算され、財務の健全性を表す指標です。
※2 ROEは当期純利益/自己資本（期首期末平均）×100で計算され、資本の効率性を表す指標です。

財務情報の詳細はこちらをご覧ください

第25回定時株主総会決議ご通知

2024年6月25日開催の当社第25回定時株主総会において下記のとおり報告ならびに決議されましたので、ご通知申し上げます。

報告事項

1. 第25期（2023年4月1日から2024年3月31日まで）事業報告及び連結計算書類ならびに会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類監査結果報告の件
2. 第25期計算書類報告の件
   本件は、上記1及び2の内容を報告いたしました。

決議事項

第1号議案　定款一部変更の件
本件は、原案どおり承認可決いたしました。

第2号議案　監査等委員でない取締役8名選任の件
本件は、原案どおり堀口智顕、齋藤清一、中村泉、山田康志、二宮光広、本田賢二、浅井恵一（以上重任）、石水功一（新任）の8氏が選任され、それぞれ就任いたしました。なお、浅井恵一氏、石水功一氏は社外取締役であります。

第3号議案　監査等委員である取締役3名選任の件
本件は、原案どおり富永伸一（重任）、大久保和孝、枝廣恭子（以上新任）の3氏が選任され、それぞれ就任いたしました。なお、大久保和孝氏、枝廣恭子氏は社外取締役であります。

第4号議案　補欠の監査等委員である取締役1名選任の件
本件は、原案どおり土屋文男氏（重任）が選任されました。なお、同氏は補欠の監査等委員である社外取締役であります。

会社情報

（2024年3月31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　14,404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	18,507,500	38.02
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,524,500	7.24
堀口 智顕	2,478,396	5.09
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	2,037,100	4.18
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	892,400	1.83
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTOFOLIO	477,700	0.98
堀口 恵子	416,500	0.86
サンフロンティア社員持株会	416,000	0.85
JPモルガン証券株式会社	374,851	0.77
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	354,057	0.73

※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（74,908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

役員（2024年6月25日現在）

代表取締役会長　堀口 智顕
代表取締役社長 社長執行役員　齋藤 清一
取締役副社長 副社長執行役員　中村 泉
専務取締役 専務執行役員　山田 康志
常務取締役 常務執行役員　二宮 光広
取締役 上席執行役員　本田 賢二
社外取締役　浅井 恵一
社外取締役　石水 功一
取締役（監査等委員）　富永 伸一
社外取締役（監査等委員）　大久保 和孝
社外取締役（監査等委員）　枝廣 恭子

上席執行役員　小田 修平
上席執行役員　川西 健太郎
上席執行役員　平原 健志
執行役員　若尾 健二
執行役員　竹川 博之
執行役員　西本 圭一郎
執行役員　小林 寛之
執行役員　荒井 徹也
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

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。
FSC 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