

サンフロンティア不動産

Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. Business Report

第26期株主通信

2024年4月1日～2025年3月31日

証券コード:8934



SUN FRONTIER

第26期の総括

売上高・利益ともに過去最高を更新、 中期経営計画の目標を達成

株主の皆様におかれましては、平素より格別のご高配を賜り、心より御礼申し上げます。

第26期における当社グループを取り巻く事業環境は、堅調な企業業績の継続に加え、賃金と物価の好循環が徐々に定着しつつあるなど、景気は総じて回復基調を維持した一年となりました。一方で、中国経済の減速や、米国・トランプ政権による通商政策の影響など、不透明感も依然として残る状況でした。こうした環境下、当期の業績は、中核事業である不動産再生事業において不動産サービス部門との連携のもと、高稼働・高付加価値に再生したリブランニング物件の販売が順調に進み、グループ全体の業績を力強く牽引いたしました。加えて、近年注力してまいりました新築ビル事業、ニューヨーク不動産再生事業、ならびに不動産特定共同事業（小口所有商品）の販売も軌道に乗り、第26期業績における成長に大きく寄与いたしました。さらに、ホテル運営事業では、インバウンドを中心とした旺盛な旅行需要の追い風もあり、業績が大幅に伸長しております。その結果、当期の連結業績は、売上高が1,031億円（前期比29%増）、営業利益は212億円（同21%増）、経常利益は204億円（同18%増）、純利益は141億円（同19%増）と、いずれも大幅な伸びを示し、各指標で過去最高を更新いたしました。これにより、2025年3月期を最終年度とする前中期経営計画の目標を無事に達成することができました。この成果はひとえに、日頃よりご支援を賜っております株主の皆様をはじめ、すべてのステークホルダーの皆様のご厚情とご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。誠にありがとうございました。

第27期を迎えるにあたって

新たな中期経営計画期間が始動

2025年4月より始まりました第27期は、新たな中期経営計画の初年度にあたります。その今期の計画では、過去最高となった第26期を上回る売上高1,170億円（前期比138億円増、13%増）、経常利益225億円（同20億円増、10%増）の目標を達成してまいります。そして、本中計の最終年度の第29期（2028年3月期）には、売上高1,350億円（第26期比318億円増）、経常利益270億円（同66億円増）を目標に定め、更なる成長へと挑戦して参ります。決して容易な道ではありませんが、当社はこれまで、常に高い目標に挑み続け、株主の皆様を始め

とするステークホルダーとの約束を着実に果たしてまいりました。これは、創業以来培ってきた企業文化であり、企業としての強みであると確信しております。この新たな成長フェーズにおいては、従業員一人ひとりの力を原動力とし、これまで築き上げてきた堅固な事業基盤と「ものづくり力」を土台に、中核のリブランニング事業に次ぐ新たな柱となる新規事業群をしっかりと育ててまいります。同時に、無理な多角化や事業の飛び石は打たずに、当社の知見や強みが発揮できる隣接領域への展開を重視する方針です。第27期は、これらの戦略を確実に実行し、定めた目標の達成はもとより、未来に向かって更なる事業の成長と社会課題の解決に貢献する一年とすべく、グループ一丸となって取り組んでまいります。

長期ビジョン2035の実現に向けて

事業環境が絶えず変化し続ける激動の時代にあっても、当社グループは、社是である利他の心をもって、社会課題の解決に資する事業に誠実に取り組んでまいります。そして、「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」という長期ビジョン2035の実現に向けて、たゆまぬ努力を続けてまいります所存です。

株主の皆様におかれましては、今後とも一層のご支援とご鞭撻を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。



2025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

連結事業報告(業績ハイライト)

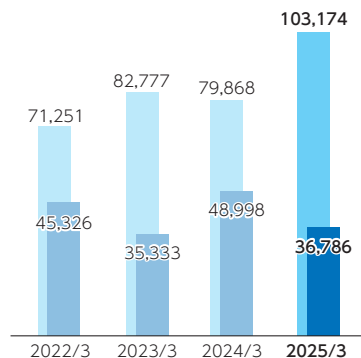
連結決算のポイント

- 売上高、利益ともに過去最高を更新し、2025年3月期を最終年度としていた中期経営計画の目標を達成。
- 中核である不動産再生事業では、合計38件の物件を販売し、引き続き全社業績を力強く牽引。従来のリプランニング事業に加え、ニューヨーク不動産再生事業や新築ビル事業、不動産特定共同事業の販売も軌道に乗り、業績の拡大に寄与。
- ホテル・観光事業では、インバウンド需要の拡大によりホテル運営事業が大きく伸長。全国各地で多数のホテル開発を推進。

売上高・損益の推移

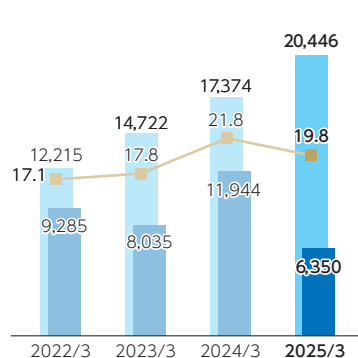
■ 売上高(百万円)

■ 期末 ■ 中間



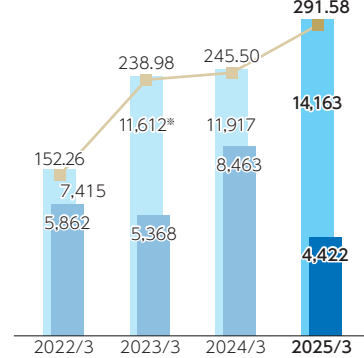
■ 経常利益(百万円)・売上高経常利益率(%)

■ 期末 ■ 中間 ■ 売上高経常利益率



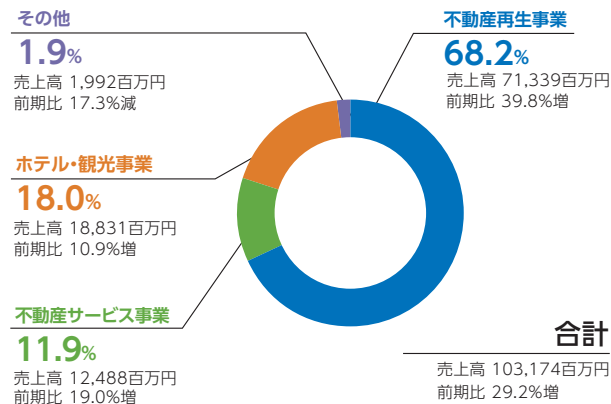
■ 親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)・1株当たり当期純利益(円)

■ 期末 ■ 中間 ■ 1株当たり当期純利益



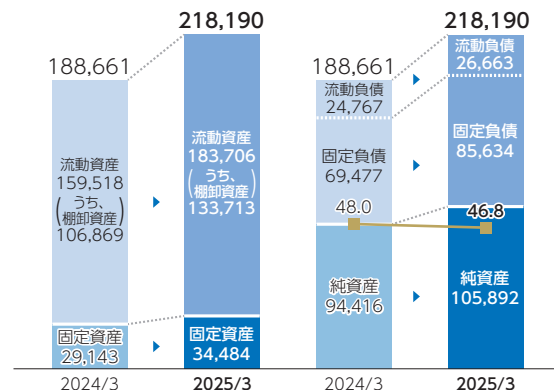
※ホテル・観光事業の業績回復に伴う繰越欠損金による課税所得の圧縮効果、繰延税金資産の計上による税効果等特有のプラス要因に影響を受けて大きく伸長。

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)

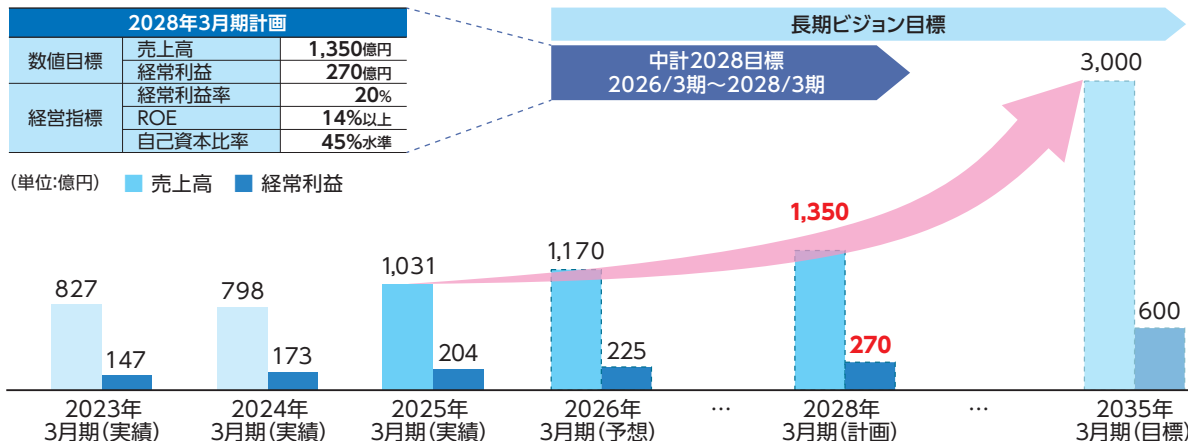
■ 自己資本比率(%)



中期経営計画2028～長期ビジョン2035

定量目標

長期ビジョン2035から遡り、2026年3月期～2028年3月期を期間とする中期経営計画を始動しております。



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
オフィス	開発	リノベーション	東京 大阪
		事業領域拡大 新築	
	サービス	不動産小口所有商品(不動産特定共同事業)	
ホテル	開発	不動産サービス・貸会議室運営	全国
	運営	新築・リノベーション ホテル運営	
レジデンシャル	開発	事業領域拡大 新築	エリア拡大 ベトナム
		リノベーション	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

不動産 再生事例

東京都心の不動産再生事業で培った知見を活かし、 ニューヨーク不動産再生事業を本格的に展開

ニューヨークにおける不動産再生事業は、現地法人の設立から6年が経過しました。本事業は、以下の2つの意義・目的のもと、2019年にスタートしました。

- ①「東京都心におけるリブランニング事業で培った付加価値創出のノウハウを活用し、ニューヨーク不動産の品質向上に取り組むことで、現地居住者の豊かな生活を実現し、地域の進化発展に寄与する」
- ②「日本の富裕層のお客様を中心に、日本品質を追求した、安心かつ手間のかからないニューヨークの投資用不動産をお届けする」

コロナ禍を挟みながらも、これまでに10棟の仕入れ、7棟を売却するなど、着実に実績を積み重ねてまいりました。第27期より始まった中期経営計画期間においては現地体制のさらなる強化を図り、事業の一層の拡大を目指してまいります。



【外観】
現地の一棟アパートメント

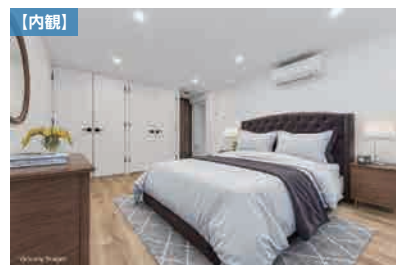
再生事例

本事業では、安定性と成長性の高いニューヨーク・マンハッタン島内の一棟アパートメント物件に着目し、自社で物件を取得後、外壁修繕や屋上防水、設備の大規模修繕と、共用部から貸室内をリノベーション。売主として「管理付」、ニューヨークでは初となる※「アフターサービス付」で販売を行っています。（※当社調べ）

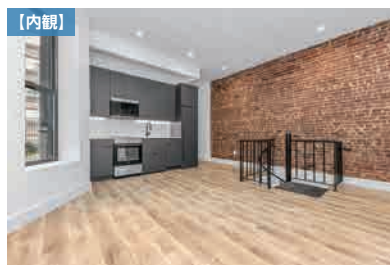
本物件では従来、地下に設置されたボイラーによって全館を蒸気で暖める暖房システムが稼働しており、空調効率や利便性に課題がありました。そこで当社は、冬季は北海道並みの寒さとなるニューヨークの気候を踏まえ、一棟オール電化に改修し、貸室の各部屋にエアコンを導入。室内はフルリノベーションを施し、靴を脱いで過ごす生活様式を取り入れることで、清潔で快適な空間を実現。現地にはない、日本ならではの仕様を随所に取り入れています。



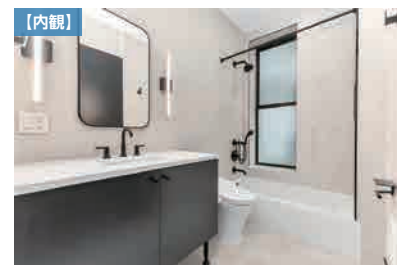
ニューヨーク不動産
再生事業の詳細は
こちらをご覧ください。



【内観】
空調設備と清潔さ、明るさを備えた寝室



【内観】
レンガ壁を活かしたリノベーション



【内観】
日本製の温水洗浄便座を導入

不動産
再生事例

四谷一棟収益ビル

～“アートで部屋を選ぶ”オフィス。唯一無二の価値を感じさせる不動産に再生し販売～

本物件は、コロナ禍において新たなオフィスの形を模索する中で、建物全体に日本国内の有力アーティスト10名が手掛けたアート(壁画)を施し、日本初の「アートで部屋を選ぶ」一棟シェアオフィスとして商品化を進めてきました。単にアートを配するだけではなく、建物も含めた作品として後世に残すように、丁寧に、細部に拘り、リノベーションを施しました。

そして、本事例は当社にとって挑戦的なプロジェクトではあったものの、その唯一無二の価値を感じていただいた多くの投資家の方からご購入の申し込みを頂戴し、販売させていただきました。この結果は我々にとって従来の常識感に囚われず、型に嵌らない視点で商品化された不動産を求められるお客様が確実に存在することを実感する貴重な経験となりました。



内観

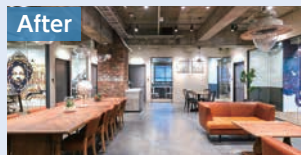
Before



Before



After



After



1階～4階の22室の個室には、それぞれ異なる22点の壁画を備え、中央にはHub Spaceとしてラウンジを配し、ユーティリティ・コミュニティスペースに

外観

Before



After



「築80年のニューヨーク・ブルックリンの倉庫」をテーマにリノベーション。外壁には、英国で築200年前後の建物を解体した際に発生したレンガ廃材を、タイルにして貼り付けています。

屋上バルコニー

Before



After



4階には、ニューヨークのルーフトップをイメージしたバルコニーを設置。眺望が開けており、夜はブルックリンからマンハッタン島を眺めるような雰囲気

エントランス

Before



After



正面エントランスには、アート・フォトスポットを設えています。

貸会議室 事業

「ビジョンセンター品川アネックス」をグランドオープン ～品川駅高輪口から徒歩3分・事業として19施設目の拠点に～

貸会議室事業を展開するサンフロンティアスペースマネジメント(株)は、2025年4月28日に、「ビジョンセンター品川アネックス」を開業いたしました。

本施設は、品川駅高輪口から徒歩3分の「品川センタービルディング」内に位置し、4フロア・総面積約443坪(1,464㎡)に全17室の会議室を設置。8席から120席までの多様なサイズをご用意しており、幅広い用途にご利用いただけます。品川駅周辺では現在、大規模な再開発が進み、国際ビジネス拠点としての街づくりが加速しています。こうしたニーズの高まりに応え、2022年9月開業の「ビジョンセンター品川」に続く、エリア2施設目として本施設を開業いたしました。今後も、地域の特性に合わせた空間活用を通じて、事業拡大を図ってまいります。

【内観】



【外観】



不動産特定 共同事業

大手空調メーカーのメンテナンスステーションを販売し、即完売 ～環状七号線沿い。地域密着で新たな用途となる商品開発～

不動産特定共同事業は、数十億円規模の不動産に500万円から投資できる商品を提供する事業です。不動産を分散保有でき、管理・運営は当社が行うため、手間のかからない資産運用が可能です。小口化されていることから、財産分与や遺産分割にも適しています。

このたび、都心近郊の環状線沿いにある大手空調メーカーのメンテナンス・ステーションが、販売開始直後に完売し、高いご評価をいただきました。当社はこれまで、保育園や医療モールなど地域に根差した商品の展開を重視し、地域やテナント様のニーズに応じた不動産活用を進めてきました。来期以降は関西方面への展開も予定しており、今後も当社グループの不動産活用力を活かし、用途や地域の多様化を図りながら、地域の活性化に資する投資商品の開発に取り組んでまいります。

【外観】



日和ホテル大阪住之江公園駅前

ご予約電話番号 | **06-6684-1231**

大阪メトロ四つ橋線「住之江公園駅」直結の“心温かい楽しいホテル”

2025年4月、日和ホテル大阪住之江公園駅前は全客室のリニューアルを機に、『日和』ブランドにリブランドし「日和ホテル」3号店としてオープンいたしました。館内はポップでモダンな明るいデザインに生まれ変わり、設備やサービスも一新しております。『日和』ブランドならではの“心温かい楽しいホテル”としてのサービスを拡充し、皆様のご滞在をお待ちしております。

【特徴】

客室のこだわり

客室をフルリニューアルし、モダンで快適なゆとりある客室で上質なホテルステイをご提供します。女性に嬉しい充実のバスアメニティは“手ぶらでご宿泊”も可能なほど。

絶景のゲストルーム

全客室が10階以上に位置し、眺望は抜群。昼間は関西随一の大都市・大阪のベイエリアやビル群を見渡せる爽快な眺め。夜はベイエリアやシティエリアの素敵な夜景を楽しめます。

品数豊富な手作り健康朝食

優しく光が差し込む、朝食レストラン「スカイラウンジ Raku」。

buffet形式で20種類以上の料理を提供し、ゲストの大切な1日の始まりをサポートします。

外観▶



▲客室



▲眺望



▲朝食



住之江公園駅がすぐ目の前・駅直結の好立地

住之江公園駅に直結した当ホテルは、観光やビジネスの拠点として最適なロケーションに位置し、大阪・関西万博会場へは電車で約27分とアクセスも良好。1階にはコンビニがあり、周辺には飲食店街が広がり、徒歩5分の場所には天然温泉スパもございます。また、道頓堀（心斎橋・なんば）や梅田をはじめとする大阪の主要エリアに加え、海遊館・アジア太平洋トレードセンター・インテックス大阪・J-GREEN堺といった施設がある大阪ベイエリア、さらには長居スタジアムや住吉大社へのアクセスも便利です。

所在地：大阪府大阪市住之江区新北島1丁目2番1号

アクセス：大阪メトロ四つ橋線「住之江公園駅」直結 徒歩1分

客室数：229室

付帯設備：レストラン、会議室・宴会場

日和ステイ京都鴨川

ご予約電話番号 | 075-551-0210

心温かいおもてなしと、愛と自然の調和のある京都の暮らし宿

『日和』ブランドの新シリーズとして、「日和ステイ京都鴨川」を2024年9月にオープンいたしました。人気観光地である京都は、短期の観光だけでなく長期滞在のニーズも多いエリアです。当ホテルは、そうしたお客様の声にお応えする形で誕生しました。未使用の分譲マンションを全面改修し、キッチンや家具、家電などの生活設備を完備。快適な京都滞在をお楽しみいただけるアパートメントホテルです。

【特徴】

暮らすように泊まる、充実設備の客室

広々とした客室と充実の生活設備を完備し、京都でホテル暮らしを実現できる当ホテル。わが家のようにくつろげる空間で、暮らすように京都滞在をお楽しみいただけます。

京都を一望できる鴨川ビューテラス

ホテルの屋上にあるテラスは、鴨川や東山、京都タワーを一望できる開放的な空間となっており、朝の爽やかな空気や夜の美しい夜景を楽しむことができます。京都の美しい景色とともに、贅沢で心地よい時間をお過ごしいただけます。

健康的なメニューの朝食

1階の「TSUNAGARU LOUNGE」にて、ご自身で焼いていただくパンケーキをはじめ、シリアルやサラダ、温料理などの豊富で健康的なメニューの朝食をご提供しており、快適に1日をスタートいただけます。

外観▶



▲客室



▲屋上テラス



▲朝食



京都の中心エリアに気軽にアクセス可能

京阪本線「七条駅」から徒歩3分、京都駅からは東山方面へタクシーで7分程の距離に位置しています。清水寺も徒歩圏内にあり、少し足を延ばせば河原町や祇園、先斗町など、京都の中心エリアへも気軽にアクセスできます。国内外から訪れる観光客にとって、観光拠点としてこれ以上ない立地です。京都の魅力を存分に味わっていただけるよう、特別な滞在を叶えるロケーションをご用意しました。

所在地：京都府京都市東山区鍵屋町485

アクセス：京阪本線「七条駅」5番出口から徒歩3分 [清水五条駅] 2番出口から徒歩5分

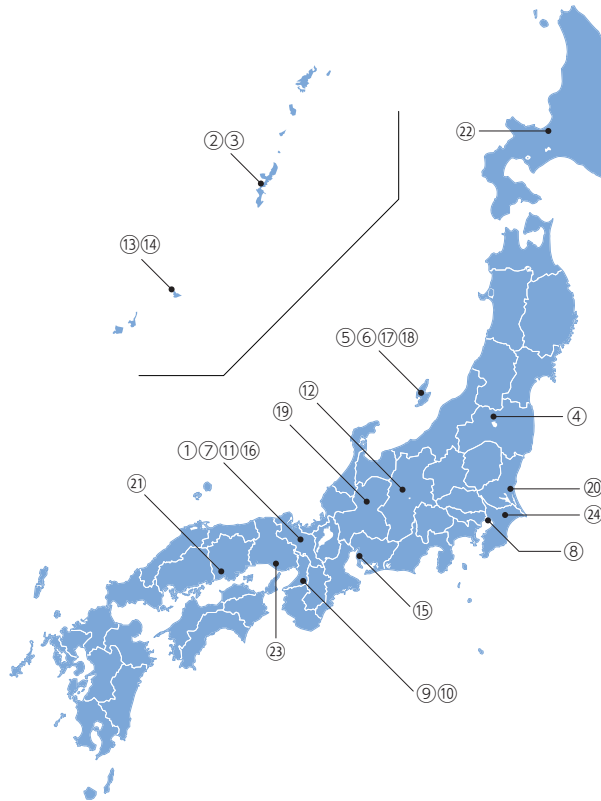
JR京都駅「京都市バス乗り場」徒歩16分 [四条河原町バス停] 徒歩15分

京都市バス 清水寺・銀閣寺行き：[七条京阪前]下車 徒歩4分

客室数：38室

株主還元

株主優待券ご利用対象ホテル一覧



LUXURY

- ① 四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸
- ② HIYORIオーシャンリゾート沖縄
- ③ オリエンタルヒルズ沖縄
- ④ 猪苗代 磐梯山麓温泉 静楓亭

UPPER

- ⑤ HOTEL OOSADO (旧:ホテル大佐渡)
- ⑥ HOTEL AZUMA (旧:ホテル吾妻)
- ⑦ 四条河原町温泉 空庭テラス京都

UPPER MIDDLE

- ⑧ 日和ホテル 舞浜
- ⑨ 日和ホテル 大阪なんば駅前
- ⑩ 日和ホテル 大阪住之江公園駅前
- ⑪ 日和ステイ 京都鴨川
- ⑫ 白樺の湯 たびのホテル lit 松本
- ⑬ たびのホテル lit 宮古島
- ⑭ たびのホテル Villa 宮古島
- ⑮ スプリングサニーホテル 名古屋常滑駅前
- ⑯ STITCH HOTEL Kyoto (2025年6月30日開業予定)

ECONOMY

- ⑰ ドンデン高原ロッジ 自然リゾート
- ⑱ たびのホテル 佐渡
- ⑲ たびのホテル 飛騨高山
- ⑳ たびのホテル 鹿島
- ㉑ たびのホテル 倉敷水島
- ㉒ たびのホテル 石狩 (2026年3月期中に開業予定)
- ㉓ たびのホテル 加古川 (2025年9月15日開業予定)
- ㉔ たびのホテル EXpress 成田

株主優待制度について

2025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

詳細はこちらをご覧ください。
https://www.sunftr.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/



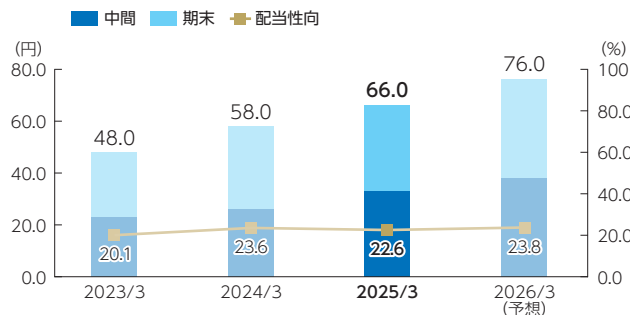
株主優待の内容

保有株数	保有期間	
	3年未満	丸3年以上 ^(※)
1,000株以上	ご優待割引券 5,000円 4枚	ご優待割引券 5,000円 8枚
500株以上	ご優待割引券 5,000円 2枚	ご優待割引券 5,000円 4枚
300株以上	ご優待割引券 5,000円 1枚	
100株以上	ご優待割引券 1,000円 1枚	

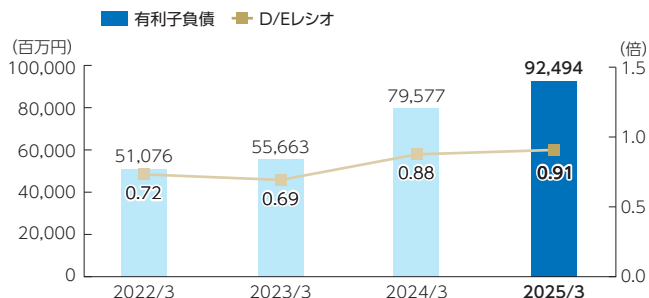
※同一の株主番号で、毎年9月末日と3月末日の株主名簿に、500株以上または1,000株以上を7回以上連続で記載され、かつ、それ以降最初の3月末日に継続して保有いただいている場合

財務ハイライト

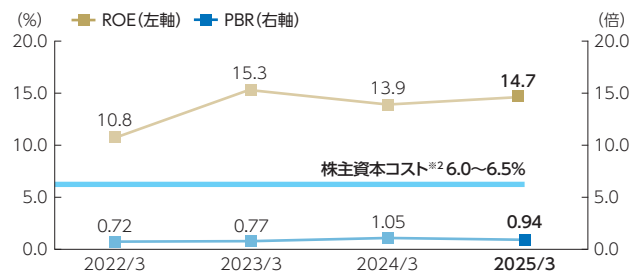
■ 配当



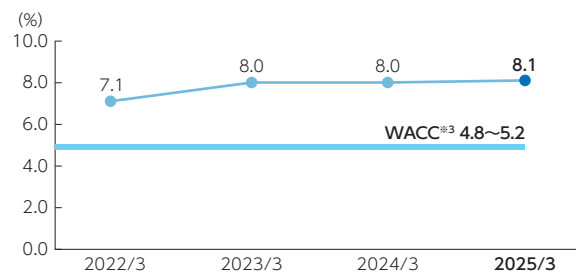
■ 有利子負債・D/Eレシオ※¹



■ ROE・PBR



■ ROIC



※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 Capital Asset Modelで算出。過去4期実績の中央値と同様に6.0~6.5で推移
 ※³ Capital Asset Modelで算出。過去4期実績の中央値と同様に4.8~5.2で推移

財務情報の詳細はこちらをご覧ください。



第26回定時株主総会決議ご通知

2025年6月24日開催の当社第26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

- 第26期（2024年4月1日から2025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
- 第26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

議案 監査等委員でない取締役7名選任の件

本件は、原案どおり堀口智頭、齋藤清一、中村泉、二宮光広、浅井恵一、石水功一（以上重任）、川西健太郎（新任）の7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。

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 15,511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	37.99
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	4,602,500	9.45
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	2,578,100	5.29
堀口 智顕	2,483,074	5.10
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	615,537	1.26
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	608,157	1.25
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTOFOLIO	489,000	1.00
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	430,037	0.88
堀口 恵子	416,500	0.86
サンフロンティア社員持株会	415,200	0.85

※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(44,316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 代表取締役会長 堀口 智顕 上席執行役員 山田 康志
(2025年 代表取締役社長 齋藤 清一 上席執行役員 本田 賢二
6月24日現在) 社長執行役員 上席執行役員 小田 修平
取締役副社長 上席執行役員 平原 健志
副社長執行役員 執行役員 若尾 健二
常務取締役 執行役員 竹川 博之
常務執行役員 二宮 光広 執行役員 西本 圭一郎
取締役上席執行役員 川西 健太郎 執行役員 小林 寛之
社外取締役 浅井 恵一 執行役員 荒井 徹也
社外取締役 石水 功一 グループ執行役員 音道 慶太郎
取締役(監査等委員) 富永 伸一 グループ執行役員 柳村 一幸
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

お知らせ コーポレートサイトを全面リニューアル

事業領域の拡大に伴い、各種情報の整理・充実を図るとともにサイトの構成を全面的に見直すため、コーポレートサイトをリニューアルいたしました。



こちらをご覧ください。<https://www.sunfrt.co.jp/>

