サンフロンティア不動産

Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. Business Report

第26期中間株主通信

2024年4月1日～2024年9月30日

証券コード:8934

SUN FRONTIER

株主の皆様へ

第26期上半期の総括

現行の中期経営計画最終年度の達成に向けて、事業を着実に進捗させた上半期

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26期上半期(2024年4月1日から2024年9月30日)は、現行の中期経営計画(以下、中計)最終年度の達成に向け、着実に事業を進捗させた半年間でありました。当期の業績は、売上高36,786百万円(前年同期比25%減、通期予想比37%の進捗率)、経常利益6,350百万円(同47%減、同32%の進捗率)、となりました。前年同期にホテルや大型のオフィス物件の販売があったため、前年同期比では減収減益の結果となっています。しかしながら、今期の計画では物件売却の多くを下半期に予定しており、第2四半期決算発表日時点での進捗率は低いものの、通期計画達成に向けて事業は着実に進んでいる手応えを感じております。また、決済をまだ迎えていないものの、決算発表時点での売却(契約ベース含む)における売上総利益は通期業績予想の50%を超える進捗となっています。下半期においては、現行の中計最終年度の目標達成を確実なものにし、来期以降の成長につながる基盤を築き、株主の皆様のご期待にお応えしてまいります。

次期中計、そして10年後を見据えて新領域へ果敢に挑戦

当社グループは、本年5月に「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計を発表いたしました。第26期では現行中計の目標達成を目指すと同時に、次期中計や10年後を見据えた様々な取り組みを推進しています。オフィスビル事業では、DXの活用を通じて協業体制の強化と深化を図り、連携多角化のさらなる向上を目指しています。また、私募リート事業に参入するため、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しました。不動産小口所有商品においては、幅広いアセットタイプや都心以外のエリアに対応する商品開発を行なうことで不動産活用技術に磨きをかけ、米国NYでのアパートメントリプランニングやベトナムでのマンション開発においては、緒についた各プロジェクトを確実に軌道に乗せています。またM&Aを通じて成長の加速と、建設費の高騰や人財確保の競争に対応するため、成長に当ってのリソース確保にも備えてまいります。当社は現状に留まることなく、新たな領域への果敢な挑戦を通じて総合力を高め、一過性ではない持続的かつ高い成長性を実現させてまいります。

大方針はどのような環境下においても堅持

当社グループでは、現行の中計最終年度の数値目標達成に向けて、全社員一丸となり事業に邁進すると同時に、未来に向けた経営基盤の強化も重要課題と認識しております。容易ではない挑戦であることを自覚し、覚悟を持って取り組んでまいります。ただし、我々は決して目先の数字に囚われず、社会に価値を提供する会社として、お客様に寄り添い、役立てる人財を育成し、しっかり地に足をつけて成長することに拘ってまいります。そのうえで社会から利益を頂戴し、株主の皆様へ還元してまいります。

「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!」という大方針を堅持し、引き続き株主の皆様のご期待にお応えするべく努力してまいります。株主の皆様には、今後とも一層のご支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

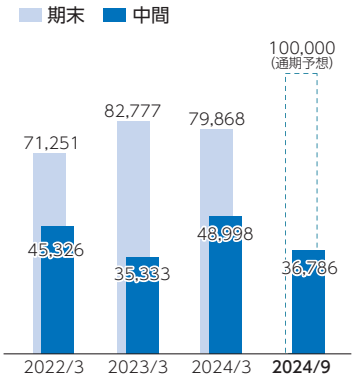
2024年12月
サンフロンティア不動産株式会社
代表取締役社長 齋藤 清一

連結決算のポイント

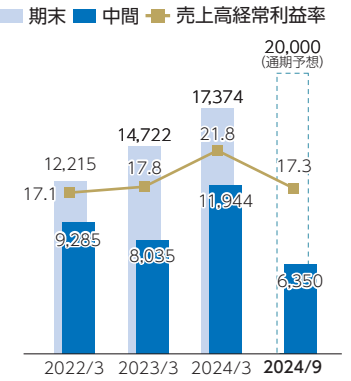
- 中核の不動産再生事業では物件の販売が期初計画通りに推移したものの、前年同期比では減収減益。しかし同時に、今期の計画においては物件売却の多くを下半期に予定しており、通期計画達成に向けて事業は着実に進捗。今後に向けた物件の仕入れも堅調に推移。
- ホテル・観光事業では、運営事業においてインバウンド需要等堅調な市場の後押しもあり、事業が大幅に伸長。ホテル開発事業では下半期に販売を予定。加えて、全国各地で多数のホテルの開発計画を推進し、未来の事業基盤を着々と構築。

売上高・損益の推移

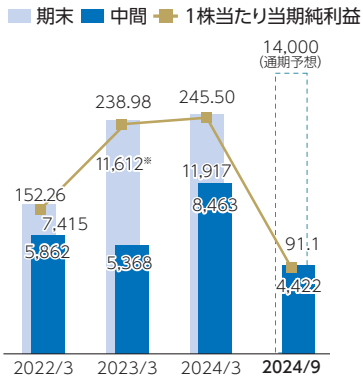
■ 売上高（百万円）



■ 経常利益（百万円）・売上高経常利益率（%）

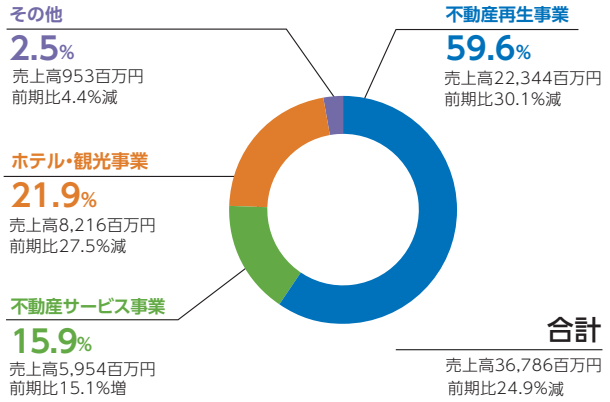


■ 親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）・1株当たり当期純利益（円）

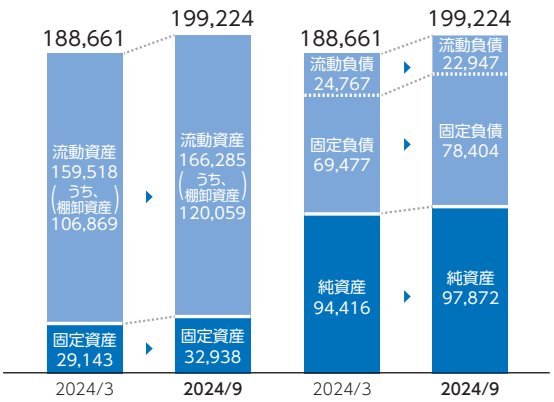


※2023年3月期は、ホテル・観光事業の業績回復に伴う繰越欠損金による課税所得の圧縮効果、繰延税金資産の計上による税効果等特有のプラス要因に影響を受けて大きく伸長。

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）



「サンフロンティア サステナビリティレポート2024」発行

当社はこのたび、当社グループのサステナビリティへの取り組みをまとめた「サンフロンティア サステナビリティレポート2024」を発行いたしました。今回のレポートでは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、成長戦略として各事業責任者へのインタビューや、サステナビリティの現場での取り組み、人的資本経営を推進する部門のインタビューなどを中心に構成しております。ぜひご覧くださいませ。

詳細はこちらを御覧下さい。
https://www.sunfrt.co.jp/news_release/files/2409_0005/240930_02.pdf

Contents

イントロダクション
価値創造
09 Top Message
12 資本コストや株価を意識した経営の実現に向けて
成長戦略
14 中期経営計画の振り返り
15 次期中期経営計画
16 長期ビジョン2035に向けたロードマップと重点施策
17 不動産再生事業の総括
21 不動産サービス事業の総括
26 ホテル・観光事業の総括
29 その他セグメント(海外事業、建設事業)
サステナビリティ
32 サステナビリティマネジメントとマテリアリティ
33 施策と目標
34 3つの重要課題 ①環境保護
鼎談:サーキュラーエコノミーへの挑戦
38 3つの重要課題 ②地域創生
41 3つの重要課題 ③人財育成
47 社外取締役メッセージ
48 マネジメント一覧
49 コーポレート・ガバナンス
51 リスクマネジメント/コンプライアンス
データセクション

Top Message

創立25周年という四半世紀の歴史を一つの節目に新たな目標に向けて成長フェーズを高めていきます。

代表取締役社長
齋藤 清一

事業責任者インタビュー

当社の中核事業として、“街づくりへの貢献”と“高い事業利益率”の両立を実現しています。

リプランニング部長
小林 寛之

鼎談

オフィスビル再生における“サーキュラーエコノミー”への挑戦

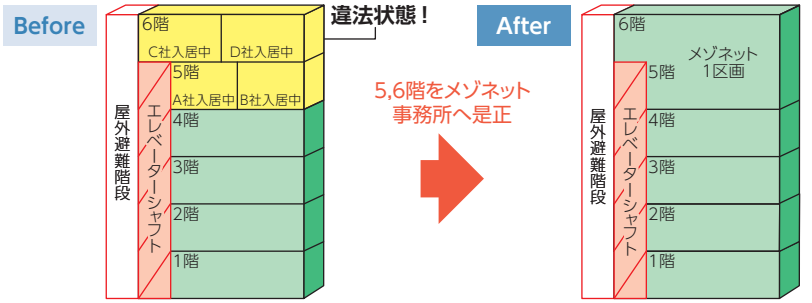
不動産再生事例

神保町一棟収益ビル

～違法状態を是正し流動性を向上。設備改修とアート（壁画）の設置で賃貸競争力と収益性の高いビルに～

本物件は購入時、5階・6階を本来ならば、1テナントの所、4テナント様が使用され、避難経路を確保できない違法状態でした。購入後、当社の管理部門にてテナント様へ危険な状態であることを丁寧に伝えるとともに、賃貸部門では現在の執務室と同等のオフィスを別にご紹介いたしました。最終的にご移転いただくことにご協力いただけ、違法状態を解消することができております。当社再生事業では、ビルの潜在的なリスクも解消することで、不動産としての流動性を向上させるとともに、テナント様の安全を確保する点においても、使命感を持って取り組んでおります。

また、メインエントランスは建物の第一印象を左右します。本物件では上質で品格を纏うエントランスとするべく、吹きさらしであったEVホールの空間を間仕切り、自動ドアを設置。さらに執務室には存在感のあるアートを設置し、千代田区アドレスのポテンシャルをさらに引き出す賃貸競争力を備え、収益性の高いビルに仕上げて売却しました。

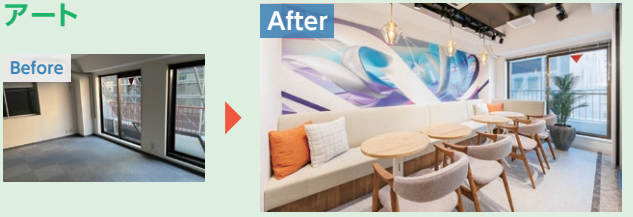


外観

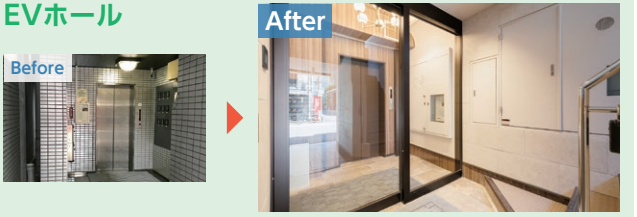
アプローチ

執務室

アート

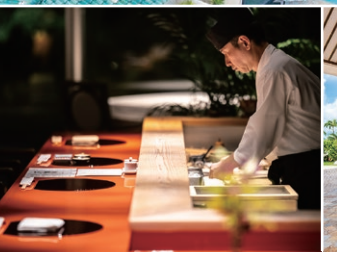


EVホール



▲ プライベートプール

▲ ゲストルーム


▲ レストラン

▲ エントランス

プライベートスイートヴィラ&オーベルジュ。
華やかでありながらも隠れ家的なラグジュアリー空間を是非お楽しみください。

当社グループは、2024年7月23日付でオリエンタルヒルズ沖縄を運営する(株)オリエンタルリゾートアソシエイツをM&Aにて譲り受けました。

オリエンタルヒルズ沖縄は、沖縄屈指のリゾート地である沖縄県恩納村に位置しています。東シナ海を見下ろす海抜30mの小高い丘に佇む当ホテルは、全14棟からなるオールスイートヴィラです。全室に備わるオーシャンビューテラスからは、プライベートプールが広がり、リビングやベッドルームの大きな一枚ガラス越しには、毎朝昇る朝日とともに絶景の海をお楽しみいただけます。

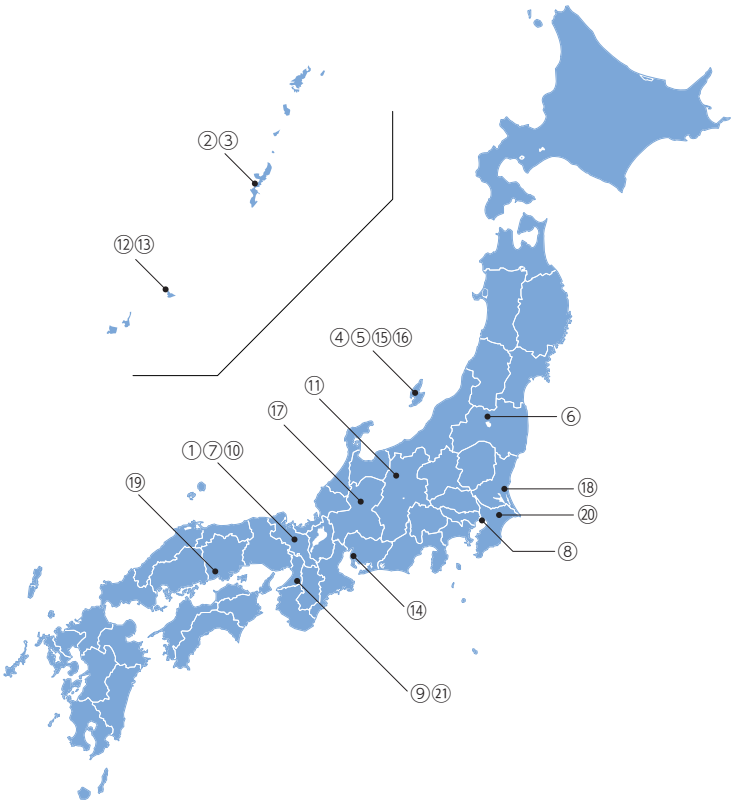
水盤に浮かぶレストランでの夕食は、江戸前鮨、フレンチ、鉄板焼きからお選びいただけます。専門シェフが拘り抜いて仕入れる地元の食材で、お客様お一人おひとりのお好みに合わせた最高のシーンをご提供させていただくオーベルジュとしてご好評いただいております。

Access

那覇空港より車で約60分
沖縄自動車道屋嘉ICより車で約15分
那覇空港と当ホテル間の無料送迎サービスを行っております。
※2連泊以上ご滞在されるお客様が対象です。

詳細はこちらを御覧下さい。
https://or-okinawa.com

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

UPPER

④ HOTEL OOSADO（旧:ホテル大佐渡）
⑤ SADO RESORT HOTEL AZUMA（旧:ホテル吾妻）
⑥ 猪苗代 磐梯山麓温泉　静楓亭
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 日和ステイ 京都鴨川（2024年9月14日開業）
⑪ 白樺の湯　たびのホテル lit 松本
⑫ たびのホテル lit 宮古島
⑬ たびのホテル Villa 宮古島
⑭ スプリングサニーホテル 名古屋常滑駅前

ECONOMY

⑮ ドンデン高原ロッジ 自然リゾート
⑯ たびのホテル 佐渡
⑰ たびのホテル 飛騨高山
⑱ たびのホテル 鹿島
⑲ たびのホテル 倉敷水島
⑳ たびのホテル EXpress 成田
㉑ ジョイテルホテル 大阪新世界

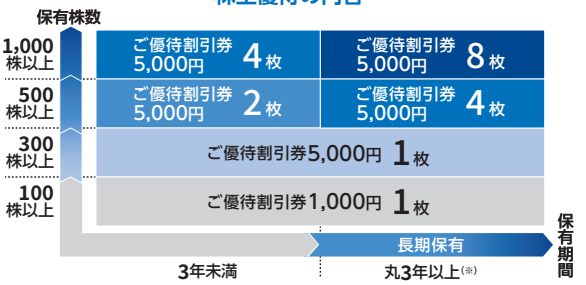
株主優待制度について

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**

詳細はこちらを御覧下さい。
https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/

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

会社情報

（2024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　14,167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）	4,284,300	8.80
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	2,675,000	5.49
堀口 智顕	2,481,874	5.10
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	752,400	1.54
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	489,000	1.00
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	454,600	0.93
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	453,381	0.93
堀口 恵子	416,500	0.86
サンフロンティア社員持株会	396,800	0.81

※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（2024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 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 www.fsc.org
ミックス
紙 | 責任ある森林管理を支えています
FSC® C009249
Waterless Printing Naturally
non VOC ink eco UV
Green Power