

サンフロンティア不動産

Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. Business Report

第27期株主通信

2025年4月1日～2026年3月31日



証券コード:8934



SUN FRONTIER

第27期の総括

中期経営計画2028が好スタート、 売上高・利益ともに過去最高を更新

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27期における当社グループを取り巻く事業環境は、良好な雇用環境や積極財政への期待を背景に緩やかな回復基調で推移した一方、インフレ進行による長短金利の上昇や、地政学リスクの高まりに伴う資源価格の高騰などにより、先行き不透明な状況が続きました。このような環境下、当社グループは“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グループへ」の実現に向け、新たな中期経営計画2028(以下、現行中計)の初年度として着実なスタートを切ることができました。

オフィスビル事業では、都心部を中心とした堅調な市況のもと、セットアップオフィスへの高い需要を捉えたリプランニング事業に加え、旧耐震構造等の建物を建て替える新築事業においても、収益性の高い物件販売を実現しました。また、将来の成長を見据えた物件仕入れ等も着実に進めることができました。不動産サービス事業では、支店数と管理受託棟数の増加に加え、現場で蓄積された情報の活用が進み、事業部横断の連携を一段と強化することができました。その結果、安定的なストック型収益が固定費をカバーする収益構造へと転換し、収益基盤の強化が進みました。さらに、ホテル・観光事業においては、3軒のホテルを新規開業するとともに、M&Aによって2軒のホテルを当社グループに加えました。そして、堅調なインバウンド需要が続く中、運営力の一層の向上に努めたことにより、業績は大きく伸長いたしました。

その結果、当期の連結業績は、売上高が1,160億円(前期比12.5%増)、営業利益は253億円(同19.2%増)、経常利益232億円(同13.9%増)、純利益は159億円(同12.9%増)となり、売上高は2期連続、経常利益は3期連続、純利益は4期連続で過去最高を更新いたしました。これも株主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

第28期を迎えるにあたって

資本業務提携開始、中期経営計画を上方修正

第28期は、現行中計の「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」という基本方針のもと、達成に向けた成長戦略を一段と加速させる一年としてまいります。その成長戦略の一環として、2026年4月より伊藤忠商事株式会社との資本業務提携を開始いたしました。本提携は、当社が

創業以来大切にしてきた「利他」の精神と、伊藤忠商事様が掲げる「三方よし」の理念を共通の価値観として基盤に据え、両社の強みを融合し、事業領域の拡大と企業価値の向上を目指すものです。今後は、伊藤忠商事様が有する幅広い事業ネットワークや資本力と、当社グループの現場力や機動力を掛け合わせることで、より多くの事業機会、より規模の大きな案件、より広範な事業エリアに挑戦してまいります。

そして、当初計画を上回る前期の進捗と資本業務提携による今後の事業シナジー等を勘案し、現行中計の目標を上方修正することといたしました。最終年度となる2028年3月期の目標を、売上高1,500億円、経常利益300億円としております。また、同様に、長期ビジョンにつきましても、本提携によるシナジーを梃子にして成長加速を図り、目標達成時期の前倒しを目指してまいります。当社グループは、経営の独立性と事業運営の自立性を維持しつつ、協業による事業シナジーを創出し、成長のスピードと質を高めてまいります。

「利他」の精神に基づく経営理念は不変

創業以来、当社グループは「利他」の精神に基づき「全従業員を守り、物心両面の幸福を追求すると同時に、共創の心をもって、人類社会の進化発展に貢献し、持続可能な社会を実現する」を経営理念とするサンフロンティア・フィロソフィを大切にしてきました。このフィロソフィとアメーバ経営[※]、お客様視点という3つを経営の軸として、人財を育成し、事業を伸ばし、企業価値を高めて参ります。そして、株主をはじめとするステークホルダーの皆様のご幸福のため、社会の進化発展のために、より一層貢献できるよう、従業員一同精進してまいります。株主の皆様におかれましては、今後とも引き続き、ご理解とご支援を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

※「アメーバ経営」は、京セラ株式会社の登録商標です



2026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

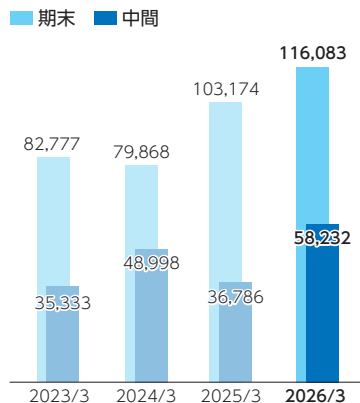
連結事業報告(業績ハイライト)

連結決算のポイント

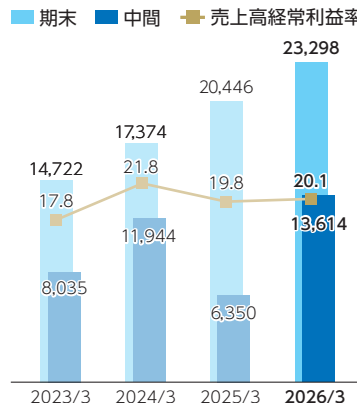
- 売上高は2期連続、経常利益は3期連続、当期純利益は4期連続で過去最高を更新。
- 不動産再生事業は高い利益率を維持し、増収増益。不動産サービス事業は全事業で好業績となり、大幅に増収増益。
- ホテル・観光事業は堅調な旅行需要を背景に増収。新規開業3軒およびM&A2軒により、運営ホテルは34軒3,690室。

売上高・損益の推移

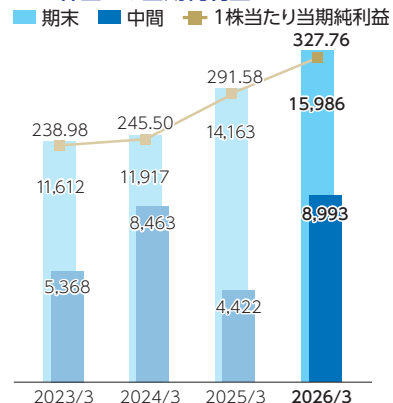
■ 売上高(百万円)



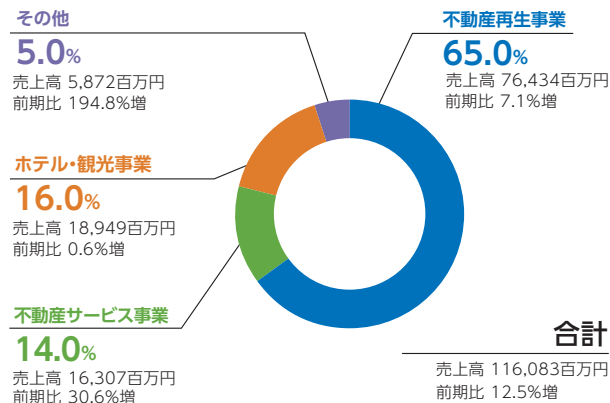
■ 経常利益(百万円)・売上高経常利益率(%)



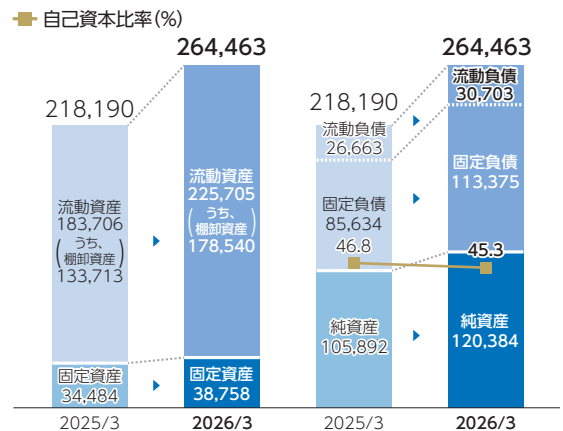
■ 親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)・1株当たり当期純利益(円)



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および中期経営計画2028

当社グループが目指す10年後のありたい姿を示す「長期ビジョン2035」と、その実現に向けた行動計画となる中期経営計画(2026年3月期～2028年3月期)に取り組んでいます。

現行中期経営計画の着実な進捗に加え、伊藤忠商事株式会社との資本業務提携による事業基盤の強化と成長機会の拡大を見据え、中期経営計画の定量目標を上方修正し、より高い成長の実現に挑戦してまいります。

これにより、2028年3月期の定量目標を、売上高1,500億円、経常利益300億円へ引き上げ、長期ビジョン2035の実現に向けた歩みを加速させてまいります。

長期ビジョン2035

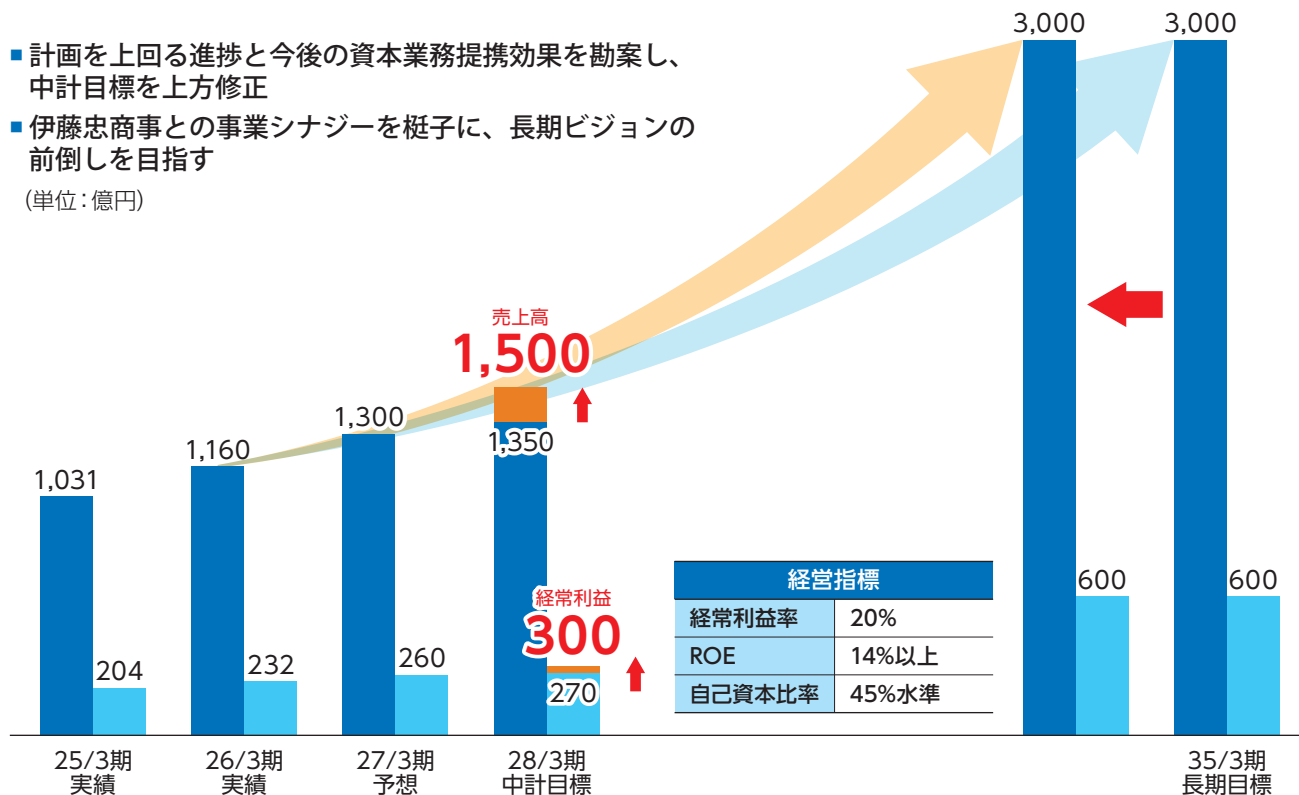
限りある資源を活かし、世界を笑顔と感動で満たす!未来価値創造に挑み続ける企業グループへ

中期経営計画2028

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

- 計画を上回る進捗と今後の資本業務提携効果を勘案し、中計目標を上方修正
- 伊藤忠商事との事業シナジーを梃子に、長期ビジョンの前倒しを目指す

(単位:億円)



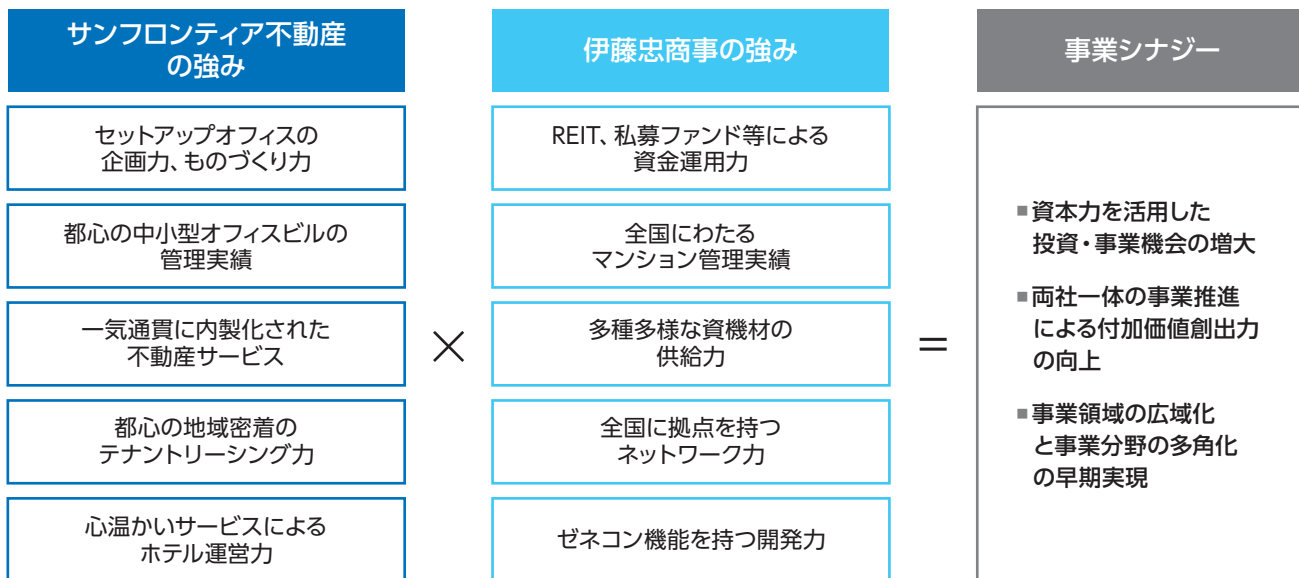
経営指標	
経常利益率	20%
ROE	14%以上
自己資本比率	45%水準

伊藤忠商事との資本業務提携の目的・背景

今般、当社グループの経営理念の実現に向けて、戦略的な資本業務提携による事業の成長加速と中長期的な企業価値の飛躍的向上を図ることを目的に、伊藤忠商事株式会社と資本業務提携を締結いたしました。

当社の経営理念の根底にある「利他」の精神と、伊藤忠商事様の「三方よし」の理念は、価値観が共通しており、企業風土に親和性があります。また、当社の強みである現場力と機動力を活かした高付加価値の不動産サービスやホテル運営力等の強みと、伊藤忠商事様の広範な事業ネットワークや資金力、また、開発とアセットマネジメント面での強みには、戦略の相互補完性があります。

共通の理念のもと、両社の強みを活かしながら、既存事業の深掘りと新規分野の拡大を図っていく戦略パートナーとして、伊藤忠商事株式会社は、長期的な信頼関係を築いていける先であると判断し、提携を進めることといたしました。



オフィスづくりのノウハウを昇華させた新築ビル開発事業

当社は、東京都心における不動産再生事業で培ってきたオフィスづくりのノウハウを活かし、新築オフィスビルブランド「+SHIFT」シリーズを展開しています。

「+SHIFT」は、従来の「オフィス=執務室」という概念を超え、これからの時代に求められる豊かな働き方をデザインするワークスタイルブランドです。働き方や価値観が大きく変化する中、当社は「ヒューマンエクスペリエンス（人の体験価値）の向上」を重視し、人が集い、交流し、新たな発想や価値を生み出す空間づくりに取り組んでいます。

「+SHIFT」シリーズでは、以下の2つの視点を大切にしています。

① 働く人の創造性や成長を支える空間づくり

快適性や機能性に加え、人と人とのコミュニケーションや創造性を育むことを重視し、働くことそのものが豊かになるオフィス空間を追求しています。

② 長く選ばれ続ける不動産価値の創出

街との調和や環境性能にも配慮し、「建て替える必要のないビル」をコンセプトに、時代の変化にも柔軟に対応できる不動産開発を目指しています。

当社は、不動産再生事業で磨いた価値創造力を新築開発へと昇華させ、次の時代に求められる新たなオフィス価値の創出に取り組んでいます。



■ 「+SHIFT NOGIZAKA」

「+SHIFT NOGIZAKA」は、「企業成長の土壌となるオフィス」をコンセプトに開発した、「+SHIFT」シリーズ第1号の新築一棟収益ビルです。

乃木坂エリアの落ち着いた街並みと都心利便性を兼ね備えた立地において、働く人々の感性や創造性を育む空間づくりを目指しました。外観には、“根”をモチーフとした印象的なデザインを採用し、企業の成長を支える「土壌」や、人と街とのつながりを表現するとともに、街並みに新たな個性を創出しています。また、リノベーション事業で培ったノウハウを活かし、内装や設備、動線計画に至るまで、働きやすさと快適性を追求。会議室や入居者専用ラウンジ、ルーフトップテラスなど、多様な働き方やコミュニケーションを支える共用空間も充実させました。

こうした空間づくりをご評価いただき、「+SHIFT NOGIZAKA」は2026年3月期に販売いたしました。



当社リプランニング物件3棟が国土交通省モデル調査事業に選定

～遵法性・安全性・環境性能の向上を通じて中小ビルの価値向上を推進～

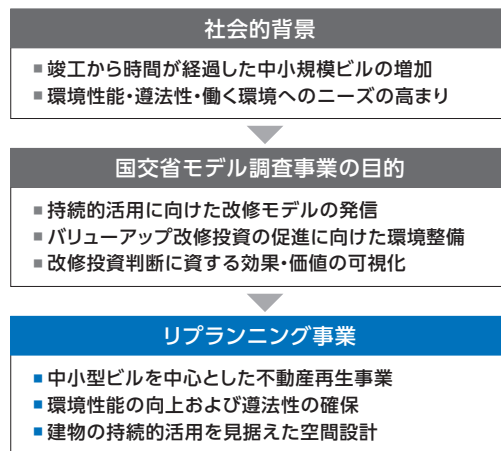
国土交通省が公募した「中小ビルのバリューアップ改修投資の促進に向けたモデル調査事業」において、当社のリプランニング物件3棟の改修計画が、採択モデルに選定されました。

本事業は、老朽化が進む中小規模のビルを対象に、遵法性や安全性、環境性能の向上を図る改修投資について、その効果や手法を整理・可視化し、バリューアップ改修投資の促進につながるモデルの創出を目的とした、国土交通省の取り組みです。

今回選定された当社リプランニング物件の改修計画は、法適合調査や設備更新、環境認証取得などを通じて建物価値の向上を図るとともに、同様の課題を抱える他のビルにも応用可能な点や、実践的かつ再現性の高い改修モデルである点をご評価いただきました。

今後も、本事業を通じて得られる知見や成果を活かしながら、オフィスビルが抱える課題解決に取り組み、既存不動産ストックの価値向上と持続可能な不動産市場の形成に貢献してまいります。

モデル調査事業と当社リプランニング事業の関係性



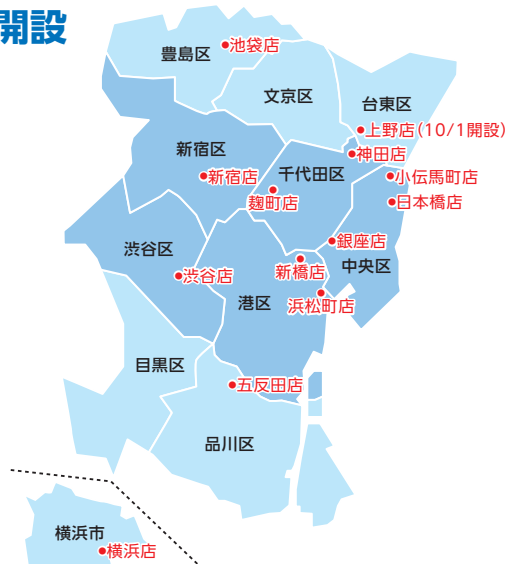
上野エリアにリーシングマネジメントの新拠点を開設

～地域密着型の営業体制を強化し、さらなるサービス向上へ～

2025年10月1日に、リーシングマネジメント事業における13拠点目となる「上野店」を開設いたしました。

上野エリアは、JR各線や東京メトロ、新幹線など多数の鉄道路線が集まる交通利便性の高いエリアであり、近年は企業の拠点ニーズの高まりや再開発の進展などを背景に、オフィス需要の拡大が続いています。また、秋葉原から御徒町周辺にかけては、IT・スタートアップ企業をはじめ、多様な業種が集積するビジネスエリアとして発展を続けており、今後もさらなる成長が期待されています。

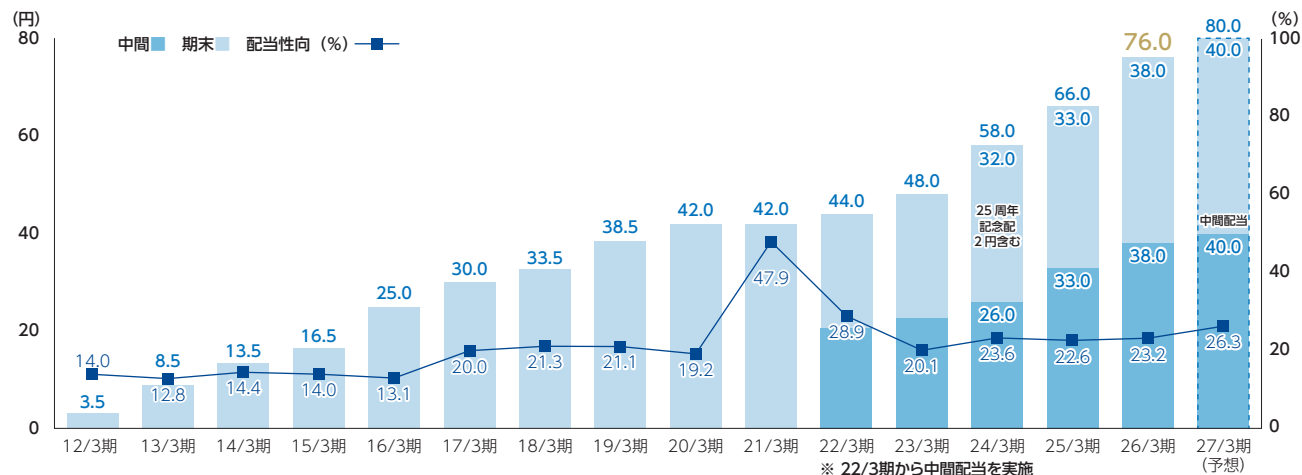
今回の上野店開設により、これまで神田店・小伝馬町店を中心に営業活動を行っていたエリアを再編し、より地域に密着した営業体制を構築いたしました。ビルオーナー様のお困りごとに対し、迅速かつきめ細かく対応するとともに、地域特性に合わせた不動産サービスの提供を通じて、お客様との接点の拡大と顧客満足度の向上を図ってまいります。



株主還元

配当について

株主還元の基本方針に則って、長期的かつ安定的な利益還元に努めております。2027年3月期の1株あたり年間配当額は80.0円を予想しており、同額維持とした2021年3月期を挟んで、14年連続の増配を予想しております。



株主還元の基本方針

1. 長期的かつ安定的な利益還元に努める
2. 将来の成長に向けて積極果敢に挑戦する投資資金を確保する
3. 財務基盤の安定性を維持する

株主優待制度について

株主様の日頃からのご支援に感謝を申し上げますとともに、当社グループの事業展開へのご理解を深めていただき、中長期的に当社株式を保有していただける株主様の増加を図ることを目的として、株主優待制度を実施いたしております。

毎年3月末日現在の株主名簿に記載または記録された、当社株式1単元(100株)以上を保有されている株主様を対象に、保有株数・保有期間に応じて、当社グループホテルでご利用いただける「株主様ご優待割引券」をお送りいたしております。

2026年3月末日の株主名簿に記載または記録された株主様より、保有株数3,000株以上、5,000株以上、10,000株以上の3つのランクを新設し、株主優待を拡充いたしました。また、それぞれ長期保有ランクも設定し、最大で30万円相当の「株主様ご優待割引券」をお送りさせていただきます。

当社グループが運営する「心温かい楽しいホテル」を是非、ご体感ください。

株主優待の内容

保有株数	3年未満	長期保有 丸3年以上
10,000株以上	ご優待割引券 5,000円 30枚	ご優待割引券 5,000円 60枚
5,000株以上	ご優待割引券 5,000円 16枚	ご優待割引券 5,000円 32枚
3,000株以上	ご優待割引券 5,000円 10枚	ご優待割引券 5,000円 20枚
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	

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
株主優待の利用期間 発行年の7月1日から翌年の6月30日まで

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

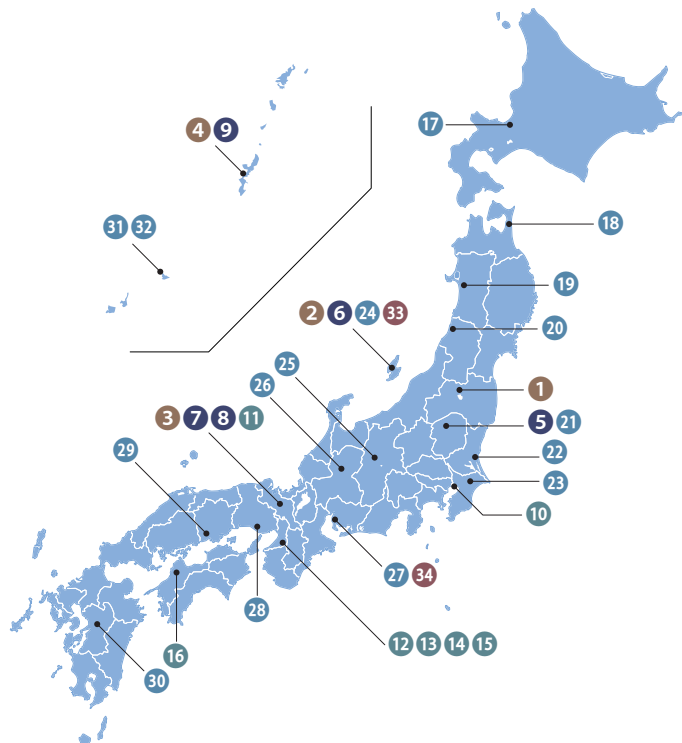


株主優待ご利用対象ホテル一覧

全34施設でご利用可能

当社グループが運営する「心温かい楽しいホテル」を是非、ご体感ください。

NEW ……2026年7月1日から新たにご利用対象に加わったホテル



2026年7月1日から2027年6月30日までご利用可能な「株主様ご優待割引券」は、2027年3月期中に開業予定のホテルも含め、全34施設でご利用いただけます。

新規ホテルの開業日は、決定次第、ニュースリリースや当社ホームページでお知らせいたします。



ラグジュアリー

- 1 静楓亭
- 2 HOTEL OOSADO
- 3 四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸
- 4 オリエンタルヒルズ沖縄



エグゼクティブ

- NEW**
- 5 静寂とまごころの宿 七重八重
 - 6 HOTEL AZUMA
 - 7 四条河原町温泉 空庭テラス京都
 - 8 STITCH HOTEL KYOTO
 - 9 HIYORIオーシャンリゾート沖縄



日和ホテル

- 10 日和ホテル舞浜
- 11 HIYORI RESIDENCE KYOTO KAMOGAWA
- 12 日和ホテル大阪なんば駅前
- 13 日和ホテル大阪住之江公園駅前
- 14 日和ホテル大阪新世界
- 15 日和ホテルFlex大阪道頓堀
- 16 日和ホテル松山



たびのホテル

- 17 たびのホテル石狩
- 18 たびのホテル青森六ヶ所村 (2026年10月開業予定)
- 19 たびのホテルlit秋田駅前 (2027年2月開業予定)
- 20 たびのホテルlit酒田 (2027年1月開業予定)
- 21 たびのホテル宇都宮ゆいの社 (2026年8月開業予定)
- 22 たびのホテル鹿島
- 23 たびのホテルEXpress成田
- 24 たびのホテル佐渡
- 25 たびのホテルlit松本
- 26 たびのホテル飛騨高山
- 27 たびのホテルlit豊川 (2026年11月開業予定)
- 28 たびのホテル加古川別府駅前
- 29 たびのホテル倉敷水島
- 30 たびのホテル阿蘇熊本空港
- 31 たびのホテルlit宮古島
- 32 たびのホテルVilla宮古島



オリジナルコレクション

- 33 ドンデン高原ロッジ 自然リゾート
- 34 スプリングサニーホテル 名古屋常滑駅前

株主優待ご利用対象ホテル紹介

このたび新たに株主優待ご利用対象に加わったホテルの中から、ピックアップしてご紹介いたします。

鬼怒川温泉・静寂とまごころの宿 七重八重

関東を代表する温泉地の一つである鬼怒川温泉の老舗旅館「静寂とまごころの宿 七重八重」が、2026年3月5日付で当社グループに加わりました。

昭和37年創業の「静寂とまごころの宿 七重八重」は、鬼怒川温泉駅から徒歩約5分、鬼怒川渓谷沿いの静かな立地に佇み、自然に包まれながらゆったり寛げる温泉宿で、鬼怒川温泉の旅館ランキングで1位を獲得したこともある、人気の温泉旅館として知られています。きめ細かな接客、絶景の温泉、美味しい食事を高くご評価いただいております。各予約サイトでも非常に高い口コミスコアを獲得しています。

「七重八重」というホテル名は、室町時代の武将・太田道灌の山吹の歌の逸話に由来しており、この物語の、相手の心を思う奥ゆかしさを忘れぬよう、「人の心に伝わる精一杯のまごころを大切に」しております。

ご予約電話番号 | **0288-77-2222**

鬼怒川温泉 静寂とまごころの宿 七重八重
〒321-2522
栃木県日光市鬼怒川温泉大原 1060



HP: <https://www.7e8e.jp/>



鬼怒川渓谷に溶け込み、空に浮かんでいるかのような、ダイナミックな景観の露天風呂



四季折々の自然を堪能しながら、ゆったりくつろげる和室を中心に、専用温泉を設けた客室もご用意しております。お食事は旅の思い出となるよう、心を尽くした会席料理をご提供しております。

たびのホテル阿蘇熊本空港

自社ホテルブランド「サンフロンティアホテルズ」のカジュアルブランドである、「たびのホテル」は、気軽に旅を楽しみたい旅行者やビジネスで滞在する方に向けた宿泊特化型ホテルです。4月16日に「たびのホテル」11施設目として開業した「たびのホテル阿蘇熊本空港」は、熊本空港（阿蘇くまもと空港）から車で約10分、熊本市中心部からも約30分とアクセス良好で、半導体関連企業が集積する「セミコンテックパーク」へも車で約5分、草千里ヶ浜や大観峰など、阿蘇エリアを代表する観光地へも車で約40分と、阿蘇外輪山の雄大な稜線を望む高原ドライブや、阿蘇白川水源をはじめとする湧水群など、阿蘇ならではの自然美をご堪能いただける観光拠点としても便利な立地です。

全室15㎡以上の広い客室に、洗濯機、電子レンジ、2ドア冷蔵庫を備えた快適空間をご用意しております。

ご予約電話番号 | **096-234-7575**

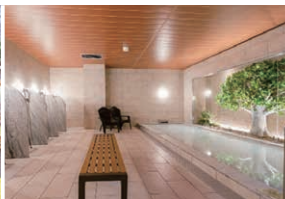
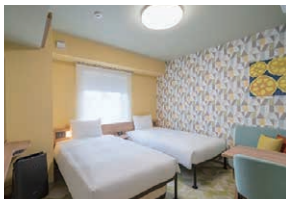
阿蘇黒川の湯 たびのホテル阿蘇熊本空港
〒869-1235
熊本県菊池郡大津町室 1473-5



HP: <https://aso-kumamoto.tabino-hotel.jp>



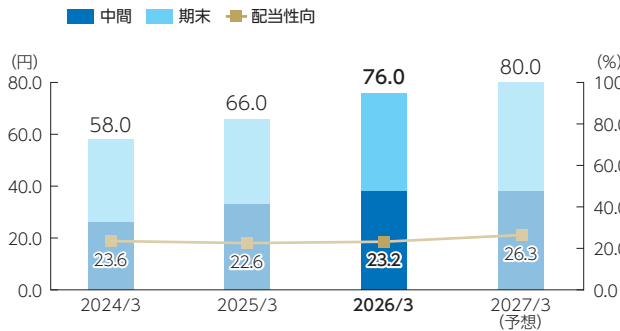
敷地内には150台分の平面駐車場を完備。ご宿泊者様は無料でご利用いただけます。



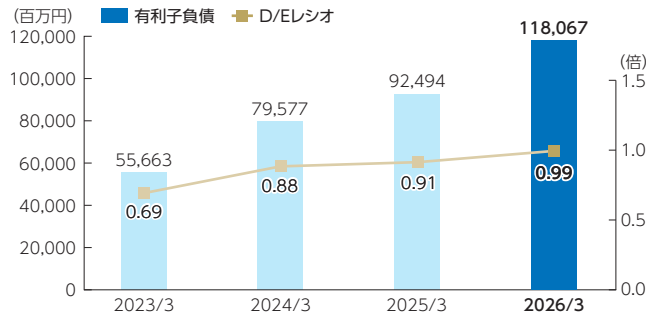
ゆったりと寛げる客室と、地産地消をテーマに地元食材をいかした朝食ブッフェをご提供。阿蘇の豊かな自然をイメージし、南郷檜(なんごうひ)をあしらった人工温泉大浴場もご用意しております。

財務ハイライト

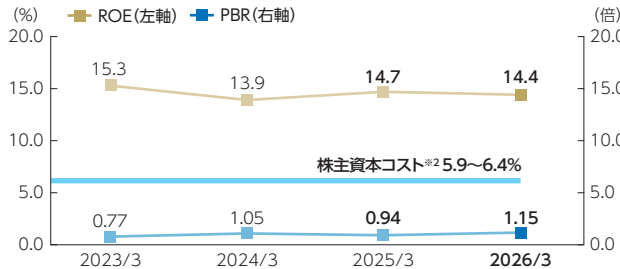
■ 配当



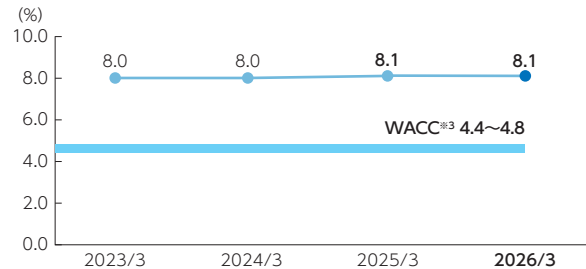
■ 有利子負債・D/Eレシオ※1



■ 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 Pricing Modelで算出。過去5期実績の中央値と同様に5.9~6.4で推移
 ※3 Capital Asset Pricing Modelで算出。過去5期実績の中央値と同様に4.4~4.8で推移

財務情報の詳細はこちらをご覧ください。



第27回定時株主総会決議ご通知

2026年6月23日開催の当社第27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27期(2025年4月1日から2026年3月31日まで)事業報告、連結計算書類並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27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 監査等委員でない取締役7名選任の件

本件は、原案どおり堀口智顕、齋藤清一、川西健太郎、平原健志、音道慶太郎、浅井恵一、岡本秀彰の7名が選任され、それぞれ就任いたしました。

第2号議案 監査等委員である取締役3名選任の件

本件は、原案どおり石水功一、大久保和孝、枝廣恭子の3名が選任され、それぞれ就任いたしました。

第3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、原案どおり守屋宏一が選任され、就任いたしました。

会社情報

(2026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 51,907,314株
株主数 15,309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	20,978,600	40.49
AAGS S5, L. P.	3,151,800	6.08
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	2,990,300	5.77
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,813,600	3.50
JP JPMSE LUX RE CITIGROUP GLOBAL MARKETS L EQ CO	758,504	1.46
JPモルガン証券株式会社	694,766	1.34
NOMURA INTERNATIONAL PLC A/C JAPAN FLOW	553,465	1.07
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	494,737	0.95
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	492,300	0.95
株式会社SBI証券	437,570	0.84

※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(94,320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 21,118百万円(2026年4月1日現在)
役員
(2026年
6月23日現在)
代表取締役会長 堀口 智顕 上席執行役員 山田 康志
代表取締役社長 齋藤 清一 上席執行役員 本田 賢二
社長執行役員 上席執行役員 小田 修平
取締役 上席執行役員 川西 健太郎 執行役員 若尾 健二
取締役 上席執行役員 平原 健志 執行役員 竹川 博之
取締役 上席執行役員 音道 慶太郎 執行役員 西本 圭一郎
社外取締役 浅井 恵一 執行役員 荒井 徹也
社外取締役 岡本 秀彰 執行役員 小林 寛之
社外取締役(監査等委員) 石水 功一 執行役員 稲田 晃宏
社外取締役(監査等委員) 大久保 和孝 執行役員 瀬良 靖司
社外取締役(監査等委員) 枝廣 恭子 グループ執行役員 柳村 一幸

お知らせ

サンフロンティアグループの紹介ムービーをリニューアル
いたしました。

「利他」の社是のもと、人と街に寄り添いながら価値
創造に取り組む当社グループの姿を、映像でわかり
やすくご紹介しております。ぜひご覧ください。



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。

