

四半期報告書

(第25期第1四半期)

サンフロンティア不動産株式会社

四 半 期 報 告 書

- 1 本書は四半期報告書を金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 2 本書には、上記の方法により提出した四半期報告書に添付された四半期レビュー報告書及び上記の四半期報告書と同時に提出した確認書を末尾に綴じ込んでおります。

目 次

頁

【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【事業の内容】	2
第2 【事業の状況】	3
1 【事業等のリスク】	3
2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	3
3 【経営上の重要な契約等】	6
第3 【提出会社の状況】	7
1 【株式等の状況】	7
2 【役員の状況】	8
第4 【経理の状況】	9
1 【四半期連結財務諸表】	10
2 【その他】	18
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	19

四半期レビュー報告書

確認書

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2023年8月10日

【四半期会計期間】 第25期第1四半期(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)

【会社名】 サンフロンティア不動産株式会社

【英訳名】 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 齋藤清一

【本店の所在の場所】 東京都千代田区有楽町一丁目2番2号

【電話番号】 03(5521)1301

【事務連絡者氏名】 執行役員 経営企画部長 平原健志

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区有楽町一丁目2番2号

【電話番号】 03(5521)1301

【事務連絡者氏名】 執行役員 経営企画部長 平原健志

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第24期 第1四半期 連結累計期間	第25期 第1四半期 連結累計期間	第24期
会計期間	自 2022年4月1日 至 2022年6月30日	自 2023年4月1日 至 2023年6月30日	自 2022年4月1日 至 2023年3月31日
売上高 (百万円)	22,903	18,452	82,777
経常利益 (百万円)	6,690	4,184	14,722
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	4,690	3,134	11,612
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	4,936	3,168	11,980
純資産額 (百万円)	78,117	85,918	83,965
総資産額 (百万円)	136,686	151,056	152,519
1株当たり四半期(当期) 純利益 (円)	96.45	64.60	238.98
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	96.36	64.54	238.76
自己資本比率 (%)	54.8	54.7	52.9

(注) 1 当社は、四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2 当社は、株式給付信託(J-ESOP)を導入しております。そのため、1株当たり四半期純利益の算定に当たっては、当該信託口が保有する株式数を自己株式に含めて普通株式の期中平均株式数を算定しております。

2 【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクの発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業のリスク」についての重要な変更はありません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績に関する説明

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

当第1四半期連結累計期間（以下、当期）における我が国経済は、雇用・所得環境が改善する中で、個人消費や設備投資を中心に持ち直しの動きが継続しました。世界経済は、ウクライナ問題の長期化、各国のインフレの高止まり及び利上げによる景気減速が懸念されています。

不動産市場においては、東京ビジネス地区（都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷）の6月の平均賃料は19,838円（坪単価）とピーク時（2020年7月）から35カ月連続の下落（計3,176円/13.8%）、同月の平均空室率は6.48%とほぼ横ばいで推移しており（民間調査機関調べ）、オフィス市況全般において軟調な状態は依然として続いております。一方、不動産投資市場は、機関投資家等による投資意欲は総じて強いものの、世界的な金融引き締め策の継続によって、先行きは予断を許さない状況が続いています。

当期において、当社グループの中核事業である不動産再生事業では、前年同期に物件販売が集中したことによる反動減により、前年同期比で減収減益となりましたが、これは期初計画通りの進捗です。不動産サービス事業においては総じて好調な業績を示しました。ホテル開発事業では、1軒のホテル売却が完了したため、前年同期に比べ大幅な増収増益となりました。また、ホテル運営事業では、「全国旅行支援」や訪日外国人観光客の回復による旅行需要増加を背景に、前年同期に比べ売上高が伸長し、利益は黒字となりました。

以上の結果、当期の業績は、売上高18,452百万円（前年同期比19.4%減）、営業利益4,206百万円（同36.9%減）、経常利益4,184百万円（同37.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益3,134百万円（同33.2%減）となりました。

各セグメントの業績は次のとおりです。

(不動産再生事業)

不動産再生事業では、①リブランニング事業、②賃貸ビル事業を行っています。

①リブランニング事業では、ビルの仕入れから、再生・活用企画、建設工事、テナント誘致、管理、販売、そして、その後のビル経営に至るまで、一貫した不動産サービスをワンストップで提供しています。当期の販売は前年同期に比べ減少しましたが、投資家様の旺盛な購買意欲は継続しており、第2四半期に入り、販売は順調に推移しています。一方、仕入についてはマクロ経済の変動による不動産市況や金融政策の影響等を見極めつつ、積極的に物件購入を進めています。当期末において、契約済みで未決済の物件を含む仕入はコロナ禍前の水準を2割上回るペースで進捗しました。商品化においては、街やオフィス、働き方の変化を先取りしながら、ハイブリッドな働き方に対応し、新常态の中でも選ばれるオフィスづくりを目指しています。当期も予め内装工事が施され、テナント様の入居時及び退去時にかかる手間、時間及び費用の大幅削減が可能なセットアップオフィスを中心に商品化を進めました。賃貸仲介部門との連携により、テナント様の誘致を進め、高稼働・高付加価値の不動産商品に仕上げることで、国内外の幅広いお客様の期待に応える商品を販売しました。例えば、カプセルホテルの宿泊設備と浴室が残っていた物件や採光が難しかった物件をセットアップオフィスにバリューアップし、高稼働・高収益ビルとして販売しました。しかし、通年の販売件数の5割近くが集中した前年同期と比べ、当期の販売件数が半減したため、売上高と利益は減少しました。今年度は第2四半期以降に販売の進捗が本格化し、通年での売上高は前年度比で10%増を見込んでいます。足元で販売は順調に推移しており、通期の販売計画に変更はありません。2023年6月より、東京都練馬区にある新築認可保育園を小口所有商品として販売開始しており、本件は地域・社会の生活に貢献する意義があります。

②賃貸ビル事業においては、ストック事業として安定した収益基盤を構築することを目的に、リブランニング事業における賃貸ビル物件数を拡大しつつ、不動産サービス部門で蓄積したオペレーション力を活かしながら、中長期的に賃料収入の増加を図っております。当期の業績は、前年同期と比べて、仕入が順調に推移したこともあって棚卸資産の増大に伴う賃料収入の増加により、売上高と利益は増加しました。

以上の結果、不動産再生事業全体の売上高は7,693百万円（前年同期比58.6%減）となり、セグメント利益は2,047百万円（同71.1%減）となりました。

当社グループは、「東京を世界一スタートアップフレンドリーな都市へ」という想いのもと、スタートアップを支援する取り組みを推進しています。その取り組みの一つとして、複数のベンチャーキャピタルやスタートアップ支援企業と連携し「START-UP FRONTIER TOKYO」プロジェクトを始動しました。このプロジェクトのキックオフイベントとして、『実現したい日本の10年後の未来』をテーマとした、ピッチコンテスト「FRONTIER PITCH TOKYO for Startups 2023」を本年9月に開催する予定です。このコンテストの上位入賞企業には、当社グループが管理するオフィススペースを一定期間無償貸与し、将来の経済成長を担うスタートアップ企業の成長を加速させていきます。

（不動産サービス事業）

不動産サービス事業では、①プロパティマネジメント事業、②ビルメンテナンス事業、③売買仲介事業、④賃貸仲介事業、⑤貸会議室事業、⑥滞納賃料保証事業等を行っています。各事業部門は、都心のオフィスビル分野において、それぞれの専門性を持ち寄り、協働しながら事業を展開しています。また現場における創意工夫を通して養った専門性を連鎖的に掛け合わせることで付加価値を生み出し、リブランニング事業における高い収益性を創出する基盤にもなっています。

①プロパティマネジメント事業においては、きめ細やかなビル管理によってテナント様の満足度を高めるとともに、賃貸仲介部門との協働によるテナント様誘致、適正賃料への条件改定等に取り組むことで、高稼働・高収益なビル経営を実現し、オーナー様もサポートしています。当期の業績は、軟調な市況の中、前年同期比、受託棟数を24棟増加させ、売上高、利益ともに増加しました。

	2021年6月末	2022年6月末	2023年6月末
受託棟数	403棟	440棟	464棟
稼働率	93.5%	91.8%	90.8%

②ビルメンテナンス事業では、「東京を世界一美しい街に」を合言葉に、建物を維持・管理するための点検、美観や快適な空間を保つ清掃、リニューアル工事など、ビルのトータルメンテナンスを行なっています。ブランクによる窓・外壁等の高所清掃、防水工事、外壁改修工事を強みに、プロパティマネジメント部門との協働を推進しています。当期の業績は、コロナ消毒の減少や不採算現場の解約等により前年同期に比べ売上高は減少し、人件費を吸収できず、利益も減少しましたが、管理総棟数は9%近く伸長しました。

③売買仲介事業においては、不動産コンサルティングの一環としてプロパティマネジメント事業や賃貸仲介事業をはじめとする他部門のお客様からの相談案件に迅速に対応しています。オフィス部門が一体となってビルオーナー様のビル経営に寄り添って顧客層を拡大し、積み重ねてきた信頼をベースに売買仲介の成約につなげています。当期の業績は、前年同期の大型案件の剥落による反動減により、売上高、利益ともに減少しました。

④賃貸仲介事業では、都心を中心に10拠点のサービス網を展開し、地域のビルオーナー様に寄り添う身近な相談窓口として機能しています。また、リーシング現場でいち早く得たテナント様のニーズや変化を、オフィス空間の最適活用の研究や提案に活かすことで、リブランニング事業の商品企画において、お客様視点の新たな価値観の創出につなげています。当期の業績は、成約件数の増加により、前年同期比、売上高、利益ともに増加しました。

⑤貸会議室事業では、時代の変化を捉えたサービスを提供するとともに、データに基づいた集客が奏功し、地域密着でお客様のご要望にフレキシブルかつ機動的な提案営業を通して、継続利用や新規顧客層の需要を掴んできました。当期は、企業研修、セミナー、検定試験、全国規模の学会及びイベント等の需要が更に増加し、2022年9月に降に新設した拠点や増床した拠点を含む各貸会議室で受注増となったため、前年同期比、売上高、利益ともに増

加しました。

⑥滞納賃料保証事業では、テナント様の滞納賃料の保証のみならず明け渡しまでをサポートし、ビル経営における負担感を和らげるなど、ビルオーナー様に寄り添ったサービスを提供しています。2023年2月からサービスを開始した新ブランドである「TRI-WINS(トライウインズ)」は、ビル経営者様・テナント様双方が抱えるリスクや課題を解決し、経済成長や社会の安定に貢献していく、「三方良し」=Win-Win-Winのサービスであり、一般的な保証サービスと比較して調査・審査、滞納賃料保証、滞納対応、退去対応等、サービスの範囲を拡大しています。当期の業績はグループ内取引があった前年同期からの反動減により減収減益となりましたが、空室の増加やテナント様の信用懸念等によりビルオーナー様からのニーズは増加しており、新規保証契約及び再保証契約件数とも増加しました。

以上の結果、不動産サービス事業全体の売上高は2,665百万円（前年同期比11.6%増）となり、セグメント利益は1,551百万円（同0.6%減）となりました。

(ホテル・観光事業)

ホテル・観光事業は、①ホテル開発事業、②ホテル運営事業等を行っています。

①ホテル開発事業は、既存ホテルの再生、新規ホテルの開発等を行い、国内外の富裕層や投資家の皆様に中長期的収益を目指す投資商品として販売する事業です。当期は、2023年4月に1軒のホテルを売却したため、前年同期比、売上高、利益ともに増加しました。これにより、2022年10月に売却した2軒のホテルを含め、2022年8月に売却契約したホテルの引き渡しは、すべて完了しました。これら3軒のホテル売却によって回収した資金につきましては、今後、「たびのホテル」ブランドと分譲型ホテルコンドミニアムを中心に、M&Aを含むホテル開発に再投資して事業を拡大していきます。2023年7月に、当社グループは、山形県酒田市との間で「地域振興に向けた連携協定」を締結しました。この協定では両者が共同で地域の振興と活性化を更に推進することを目標としており、当社グループでは、酒田市の中心市街地に「心温かい楽しいホテル」をテーマに、そして「お客様にとって『世界でたった一つのホテル』に」をコンセプトとしたホテルの建設を予定しています。酒田市でのホテル建設計画と同様に、現在、北海道石狩市及び山梨県の富士河口湖町においてホテルの開発計画を進めています。当社グループが開発・運営するホテルを通じて、交流人口を増やし地域に活気を取り戻すとともに、地元での雇用創出を通じて、地域の幸せづくりを目指しています。

②ホテル運営事業では、全国で合計21ホテル 2,373室を運営しております（2023年8月9日現在）。当期は、「全国旅行支援」の延長や訪日外国人観光客の増加を背景に、国内観光需要の拡大が続き、当社グループの高付加価値戦略に基づき、運営するすべてのホテルで稼働率と客室単価が上昇しました。その結果、前年同期に比べ、当期の売上高は増加し、黒字となりました。また、新たな取り組みとして2023年6月23日に、新潟県佐渡市において、サービスアパートメント「たびのホテルLive(リヴ)佐渡」の運営を開始しました。当サービスアパートメントは、「たびのホテル佐渡」のリピーター様の声から誕生したもので、長期滞在のお客様にも快適にお過ごしいただける、生活必需品を完備しています。また、徒歩2分に位置する「たびのホテル佐渡」の大浴場もご利用いただける、当社グループの「心温かい楽しいホテル」を体感いただけるサービスアパートメントです。尚、足元の国内観光需要につきましては、6月末にほとんどの都道府県で「全国旅行支援」が終了したことにより落ち込みが懸念されましたが、訪日外国人旅行客の更なる増加もあり、引き続き強い状態です。その恩恵により、当社グループが運営するホテルでは、高い稼働率と客室単価が継続しています。

以上の結果、ホテル・観光事業全体の売上高は8,029百万円（前年同期比318.7%増）となり、セグメント利益は2,638百万円（前年同期は252百万円の損失）となりました。

(その他)

その他では、①海外開発事業、②建設事業等を行っています。

①海外開発事業においては、成長が期待できる東南アジアへ進出し、日本の高度な施工技術によるマンション・住宅等を中心とした不動産開発を行い、アジアの方々に日本品質を体感いただくことに拘って事業を展開しています。当期は、ベトナムでのマンション管理事業をストック・ビジネスとして推進するとともに、新規のマンション開発に取り組んでいます。売上高及び利益はほぼ横ばいとなりました。なお、インドネシアでの事業につきまして

は清算手続きを行っています。

②建設事業においては、事業用ビルのリニューアル企画や修繕・改修工事、内装仕上工事および電気通信工事等を行っております。当期の業績は、グループ子会社において大型工事の完成が続いたこと、及びオフィスの電気通信工事の売上増等から、前年同期に比べ、売上高は増加しましたが、利益率の低い工事が増加したため利益は減少しました。

以上の結果、その他全体の売上高は368百万円（前年同期比20.4%増）となり、セグメント利益は33百万円（同8.1%減）となりました。

当社グループは、「社是（Credo）である利他の心を大切に、事業活動を通して持続可能な社会の実現に貢献する」ことをビジョンに掲げ、サステナビリティ経営を推進しています。当期においては、2023年6月に、重要課題（マテリアリティ）にもとづく具体的施策とKPIの進捗をサステナビリティサイトに掲載しました。2023年3月期においては、13項目中12項目（内4項目は2024年3月期施策）を達成しました。また、KPIを定めていない施策のひとつとして、各ホテルにおける自治体のSDGsパートナー認定取得を目指す等、地域と連携した活動を強化しています。併せて、2023年6月には、TCFD提言に基づく情報開示を実施するとともに、温室効果ガス排出量の連結報告（Scope1,2）を開始し、更なる情報開示レベルの向上を目指しています。2023年7月には、株式会社あおぞら銀行より、当社グループの事業活動を通じた社会課題解決への取り組みをご評価いただき、同行としては初となる、あおぞらESGフレームワークローンに基づくポジティブ・インパクト・ファイナンスの契約を締結しました。今後も「環境保護」「地域創生」「人財育成」の3つの重要課題の解決を目指し、事業活動を通じたサステナビリティ活動を推進していきます。

*TCFD：Task Force on Climate-related Financial Disclosures（気候関連財務情報開示タスクフォース）

（2）事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

（3）研究開発活動

該当事項はありません。

（4）生産、受注及び販売の実績

当第1四半期連結累計期間において、生産、受注及び販売の実績について著しい変動はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	91,200,000
計	91,200,000

② 【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間 末現在発行数(株) (2023年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2023年8月10日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	48,755,500	48,755,500	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数は 100株であります。
計	48,755,500	48,755,500	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2023年6月30日	—	48,755,500	—	11,965	—	6,449

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2023年3月31日)に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

2023年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 108,800	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 48,625,300	486,253	—
単元未満株式	普通株式 21,400	—	—
発行済株式総数	48,755,500	—	—
総株主の議決権	—	486,253	—

(注) 1 単元未満株式には自己株式69株が含まれております。

2 上記は、直前の基準日(2023年3月31日)に基づく株主名簿による記載をしておりますが、当第1四半期会計期間に譲渡制限付株式報酬制度の任期途中の退職による無償譲受により自己株式533株を取得しております。これにより当第1四半期会計期間末日現在における所有自己株式数は、109,402株であります。

3 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、株式給付信託(J-ESOP)が保有する当社株式128,300株(議決権数1,283個)が含まれております。

② 【自己株式等】

2023年6月30日 現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) サンフロンティア不動産 株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目 2番2号	108,800	—	108,800	0.2
計	—	108,800	—	108,800	0.2

(注) 1 上記の他、単元未満株式が69株あります。

2 上記は、直前の基準日(2023年3月31日)に基づく株主名簿による記載をしておりますが、当第1四半期会計期間に譲渡制限付株式報酬制度の任期途中の退職による無償譲受により自己株式533株を取得しております。これにより当第1四半期会計期間末日現在における所有自己株式数は、109,402株であります。

3 株式給付信託(J-ESOP)が所有する当社株式128,300株につきましては、上記自己株式等に含まれておりませんが、連結財務諸表及び財務諸表においては自己株式として処理しております。

2 【役員 の 状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間(2023年4月1日から2023年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(2023年4月1日から2023年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、三優監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	42,016	37,606
受取手形、売掛金及び契約資産	1,625	1,542
販売用不動産	19,781	22,814
仕掛販売用不動産	60,254	60,382
仕掛工事	57	72
貯蔵品	87	82
その他	2,080	2,136
貸倒引当金	△18	△22
流動資産合計	125,886	124,615
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	9,528	9,445
土地	10,117	10,312
その他（純額）	764	816
有形固定資産合計	20,410	20,574
無形固定資産		
のれん	343	327
その他	472	534
無形固定資産合計	815	861
投資その他の資産		
差入保証金	3,210	3,037
繰延税金資産	2,033	1,526
その他	173	453
貸倒引当金	△11	△12
投資その他の資産合計	5,406	5,004
固定資産合計	26,633	26,440
資産合計	152,519	151,056

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,106	1,972
短期借入金	50	50
1年内返済予定の長期借入金	5,442	10,248
未払法人税等	1,699	585
賞与引当金	237	138
役員賞与引当金	73	20
保証履行引当金	22	23
その他	6,731	5,764
流動負債合計	16,363	18,803
固定負債		
長期借入金	50,170	44,261
退職給付に係る負債	5	3
株式給付引当金	83	86
その他	1,930	1,981
固定負債合計	52,190	46,333
負債合計	68,553	65,137
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,965	11,965
資本剰余金	6,445	6,445
利益剰余金	62,289	64,208
自己株式	△270	△270
株主資本合計	80,430	82,348
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2	2
為替換算調整勘定	269	303
その他の包括利益累計額合計	271	306
新株予約権	30	30
非支配株主持分	3,233	3,233
純資産合計	83,965	85,918
負債純資産合計	152,519	151,056

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
売上高	22,903	18,452
売上原価	14,384	12,146
売上総利益	8,519	6,306
販売費及び一般管理費	1,850	2,099
営業利益	6,668	4,206
営業外収益		
受取利息及び配当金	10	21
為替差益	111	78
その他	45	25
営業外収益合計	167	125
営業外費用		
支払利息	126	128
その他	19	18
営業外費用合計	145	147
経常利益	6,690	4,184
特別利益		
関係会社株式売却益	101	—
特別利益合計	101	—
特別損失		
固定資産除却損	—	23
特別損失合計	—	23
税金等調整前四半期純利益	6,792	4,161
法人税、住民税及び事業税	1,852	524
法人税等調整額	161	503
法人税等合計	2,014	1,028
四半期純利益	4,777	3,132
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	87	△1
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,690	3,134

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	4,777	3,132
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△0	0
為替換算調整勘定	159	35
その他の包括利益合計	158	35
四半期包括利益	4,936	3,168
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,838	3,169
非支配株主に係る四半期包括利益	98	△0

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

1. 連結の範囲の重要な変更

該当事項はありません。

2. 持分法適用の範囲の重要な変更

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(在外子会社の収益及び費用の換算方法の変更)

在外子会社の収益及び費用は、従来、当該在外子会社の決算日の直物為替相場により円貨に換算しておりましたが、当第1四半期連結会計期間の期首より期中平均相場により円貨に換算する方法に変更しております。この変更は、昨今の国際情勢の複雑化に起因し、為替相場変動の幅が大きくなっている中、当社グループにおける今後の海外展開拡大により在外子会社の損益に与える影響が重要性を増すことが見込まれることから、一時的な為替相場の変動による期間損益の影響を緩和し、在外子会社の業績をより適切に四半期連結財務諸表に反映させるために行ったものであります。

なお、この変更による影響額は軽微であるため、遡及適用は行っておりません。

(追加情報)

従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引について

当社は、従業員への福利厚生を目的として、信託を通じて自社の株式を交付する取引を行っております。

① 取引の概要

本制度は、あらかじめ当社が定めた株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対して当社の株式を給付する仕組みです。

当社は、事業年度末において一定の条件を満たす従業員に対しポイントを付与し、受給権を取得したときに当該付与ポイントに相当する当社株式を給付します。従業員に対し給付する株式については、あらかじめ信託設定した金銭により将来分も含め取得し、信託財産として分別管理するものです。

株式給付信託（J-ESOP）については「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第30号 2015年3月26日）に準じて、総額法を適用しております。

② 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度末は157百万円、128,300株、当第1四半期連結会計期間末は157百万円、128,300株であります。

(四半期連結貸借対照表関係)

偶発債務

賃料保証による債務保証

前連結会計年度 (2023年3月31日)		当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)	
(保証先)		(保証先)	
滞納賃料保証事業に係る顧客 (保証限度相当額)	47,416百万円	滞納賃料保証事業に係る顧客 (保証限度相当額)	47,542百万円
保証履行引当金	△22	保証履行引当金	△23
計	47,393	計	47,518

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(賃貸中の棚卸資産に係る償却費及びのれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
減価償却費	477百万円	477百万円
のれんの償却額	16百万円	16百万円

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,121	23.00	2022年3月31日	2022年6月22日	利益剰余金

(注) 2022年6月21日定時株主総会決議による配当金の総額には、株式給付信託(J-ESOP)の信託口が保有する当社株式に対する配当金額1百万円が含まれております。

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年5月16日 取締役会	普通株式	1,216	25.00	2023年3月31日	2023年6月28日	利益剰余金

(注) 2023年5月16日取締役会決議による配当金の総額には、株式給付信託(J-ESOP)の信託口が保有する当社株式に対する配当金額3百万円が含まれております。

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計
	不動産再生	不動産サービス	ホテル・観光	計		
売上高						
顧客との契約から生じる収益	18,078	1,782	1,880	21,741	305	22,046
その他の収益(注)2	499	326	31	857	—	857
外部顧客への売上高	18,577	2,109	1,911	22,598	305	22,903
セグメント間の内部売上高又は振替高	5	278	6	289	0	290
計	18,582	2,387	1,917	22,887	306	23,193
セグメント利益又はセグメント損失(△)	7,087	1,561	△252	8,395	36	8,432

(注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、海外開発事業及び建設事業等を含んでおります。

2 その他の収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:百万円)

利益	金額
報告セグメント計	8,395
「その他」の区分の利益	36
セグメント間取引消去	△3
全社費用(注)	△1,737
四半期連結損益計算書の経常利益	6,690

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計
	不動産再生	不動産サービス	ホテル・観光	計		
売上高						
顧客との契約から生じる収益	7,089	2,039	7,985	17,115	368	17,484
その他の収益(注) 2	598	337	32	968	—	968
外部顧客への売上高	7,688	2,377	8,018	18,084	368	18,452
セグメント間の内部売上高又は振替高	4	287	11	303	0	303
計	7,693	2,665	8,029	18,388	368	18,756
セグメント利益	2,047	1,551	2,638	6,237	33	6,270

(注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、海外開発事業及び建設事業等を含んでおります。

2 その他の収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位：百万円)

利益	金額
報告セグメント計	6,237
「その他」の区分の利益	33
セグメント間取引消去	△11
全社費用(注)	△2,074
四半期連結損益計算書の経常利益	4,184

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
該当事項はありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

(1 株当たり情報)

1 株当たり四半期純利益及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第 1 四半期連結累計期間 (自 2022年 4 月 1 日 至 2022年 6 月 30 日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 2023年 4 月 1 日 至 2023年 6 月 30 日)
(1) 1 株当たり四半期純利益	96.45円	64.60円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(百万円)	4,690	3,134
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益(百万円)	4,690	3,134
普通株式の期中平均株式数(株)	48,630,896	48,517,865
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益	96.36円	64.54円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	45,268	45,276
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—	—

(注) 普通株式の期中平均株式数の計算において控除する自己株式に、株式給付信託(J-ESOP)の信託口が保有する当社株式を含めております。なお、当該信託口が保有する当社株式の期中平均株式数は前第 1 四半期連結累計期間 56,500株、当第 1 四半期連結累計期間128,300株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

第24期(2022年4月1日から2023年3月31日まで) 期末配当について、2023年5月16日開催の取締役会において、2023年3月31日の株主名簿に記録された株主に対し、次のとおり期末配当を行うことを決議いたしました。

- ① 配当金の総額 1,216百万円
- ② 1株当たりの金額 25円00銭
- ③ 支払請求権の効力発生日及び支払開始日 2023年6月28日

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年8月10日

サンフロンティア不動産株式会社
取締役会 御中

三優監査法人

東京事務所

指定社員
業務執行社員

公認会計士 鳥井 仁

指定社員
業務執行社員

公認会計士 高島 知治

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているサンフロンティア不動産株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2023年4月1日から2023年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、サンフロンティア不動産株式会社及び連結子会社の2023年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の8第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年8月10日
【会社名】	サンフロンティア不動産株式会社
【英訳名】	Sun Frontier Fudousan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 齋藤 清一
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項なし
【本店の所在の場所】	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【四半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長齋藤清一は、当社の第25期第1四半期（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日）の四半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。

