

サンフロンティア不動産

Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. Business Report

第24期 株主通信

2022年4月1日～2023年3月31日

証券コード:8934



SUN FRONTIER

第24期の総括

不動産再生事業が牽引して業績は増収増益、 売上高と当期純利益は過去最高に

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24期の当社グループを取り巻く事業環境は、コロナ禍による行動制限が緩和され、経済活動の正常化が図られた一方で、欧米の利上げに伴う景気停滞や金融不安、国家間による紛争の発生など、多方面においてリスクが顕在化した一年となりました。そうした市場動向を注視しつつ、当社グループは、「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!」という大方針のもと、全社員が自律性と自発性を持ち、お客様のお困りごと解決に邁進してまいりました。特に、オフィス事業部門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み、グループ業績を力強く牽引しました。また、ホテル開発事業におけるホテルの販売と、社会経済活動の制限緩和を追い風にしたホテル運営事業の復調が業績を後押ししました。その結果、当期の業績は期初予想を大きく上回り、売上高は前期比16.2%増、経常利益が同20.5%増とそれぞれ伸長し、売上高は過去最高となっております。また繰越欠損金による課税所得の圧縮、及び繰延税金資産計上による税効果等の影響もあり、親会社株主に帰属する当期純利益は過去最高を更新いたしました。

期末配当の増配を実施

第24期の期末配当金を当初予想の23円から25円へ2円増配し、中間配当金と合わせた年間配当金は48円となりました。また、次期の配当予想は中間・期末ともに26円、年間合計で52円を予定しております。グループ全体の企業価値を高め、今後も持続的かつ安定的な利益還元努めるとともに、株主の皆様のご支援やご期待にお応えしてまいります。

中期経営計画のもと、持続的な成長の実現へ

当社グループでは現在、第26期(2025年3月期)を最終年度とする中期経営計画を遂行しております。基本方針を「“人が集まり、心を通わせ、社会の発展と人々の幸せを創出していく場”を世の中に提供していく」とし、事業を通して社会課題の解決に取り組み、定量目標としては売上高1,000億円、経常利益200億円、当期

純利益140億円を設定しております。

この第25期は、現行の中期経営計画の達成に向けて鍵を握る一年です。計画の達成を目指しつつ、持続的な成長に向けて経営の土台となる人財基盤・事業基盤の一層の強化に取り組んでまいります。特に、人財の採用と育成は成長の成否を決める最重要課題であると考えております。当社グループは創業来、人財育成に重点を置き、従業員の成長とともに会社を発展させてまいりました。今後も更に人的資本への投資を強化し、人の力を引き出し、企業価値の向上と株主の皆様への持続的な還元につなげてまいります。

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ゆきますが、当社グループはどのような環境下にあっても、フレド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り所存です。

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お願い申し上げます。



2023年6月
サンフロンティア不動産株式会社

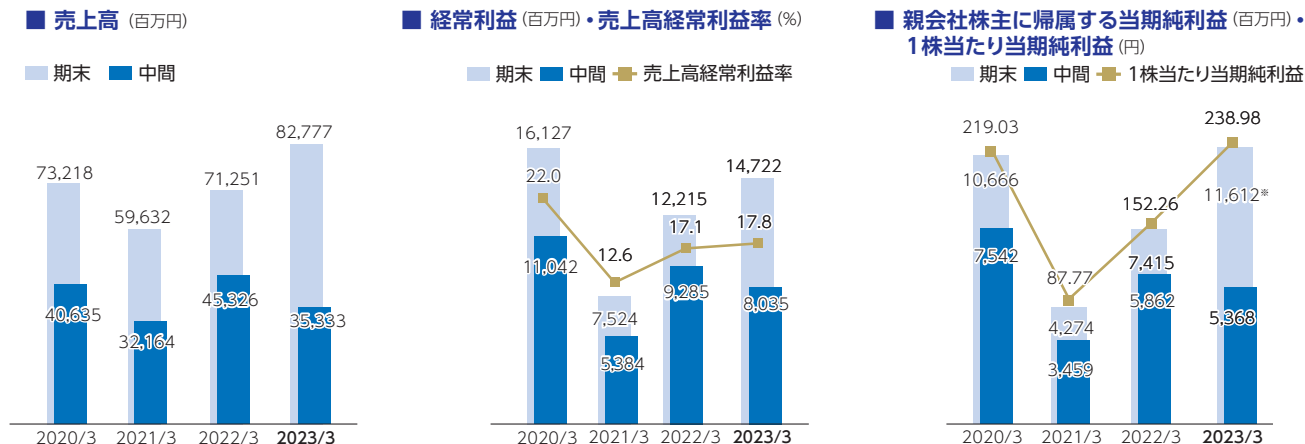
代表取締役社長 齋藤 清一

連結事業報告(業績ハイライト)

連結決算のポイント

- 中核である不動産再生事業では、高収益・高品質の物件の販売が今期も順調に推移。前年同期に比較的規模の大きい物件の販売が集中していた影響で売上高・利益は前年同期比減少したものの、前年を上回る高い利益率を継続し、引き続き全社業績を力強く牽引。
- ホテル運営事業では、人流増加に加え、下半期には政府の観光支援、インバウンドによる予約増などの後押しもあり、稼働率と客室単価は急回復。ホテル開発事業では、10月末に2ホテルの売却引き渡し完了し開発利益を計上。

売上高・損益の推移



※親会社に帰属する当期純利益は、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今期特有のプラス要因に影響を受けて大きく伸長、過去最高を記録。

セグメント別売上高構成比

ホテル・観光事業

27.5%

売上高22,967百万円
前期比232.3%増

不動産サービス事業

10.6%

売上高8,843百万円
前期比23.6%増

不動産再生事業

59.8%

売上高50,066百万円
前期比10.5%減

その他

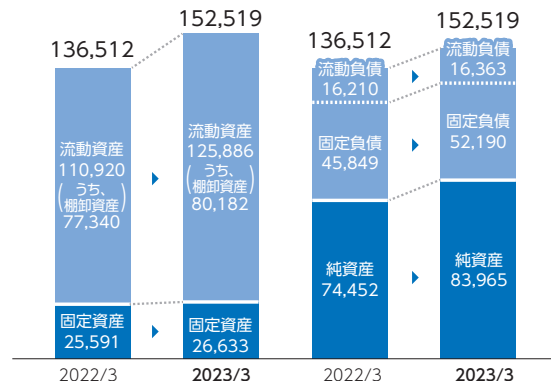
2.1%

売上高1,788百万円
前期比5.5%増

合計

売上高82,777百万円
前期比16.2%増

要約当連結財政状態計算書 (単位: 百万円)



中期経営計画

中期経営計画の達成を通して、社会課題の解決に貢献

当社グループは、2025年3月期を最終年度とする中期経営計画に取り組んでおります。コロナウイルス感染拡大による事業環境の変化および新常态(ニューノーマル)化の中で、自らをしなやかに、柔軟に変化させ、再び成長軌道に乗ることができました。基本方針に則り、各事業を“重視するポイント”によってアップグレードし、目標を達成することで社会課題の解決に取り組んでまいります。

基本方針

「人が集まり、心を通わせ、社会の発展と人々の幸せを創出していく場」を提供する

成長戦略

オフィス

オフィス事業を深化・伸長させる

ホテル

コンセプトに尖り、満足と感動を超えるサービスを創る

海外

ベトナムでの住宅関連事業を展開する

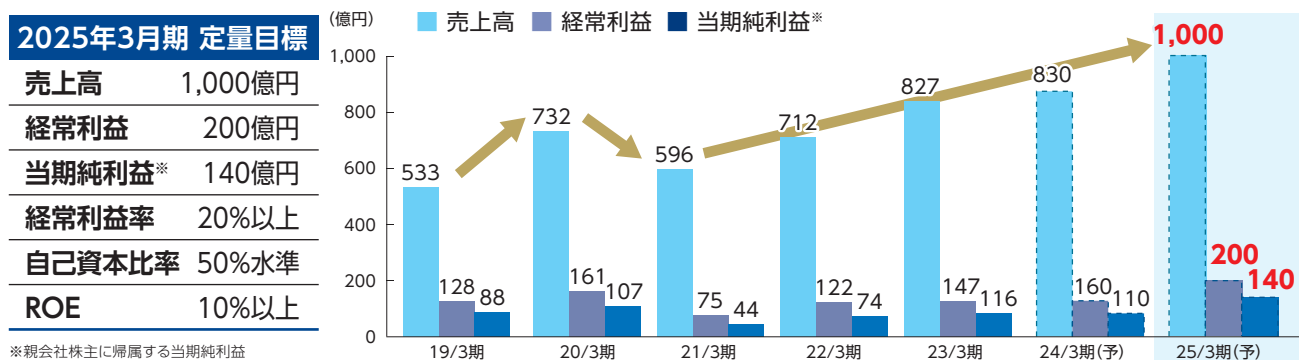
M&A

現業を拡充する周辺事業へ投資&成長分野へスタートアップ投資

重視するポイント

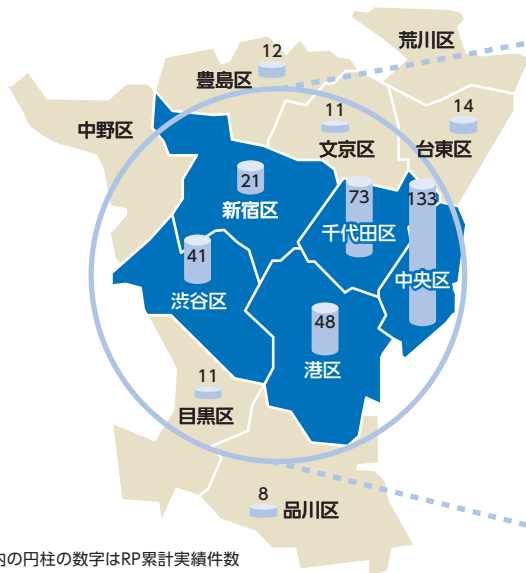
時代の変化を捉え、事業そして経営をアップグレードするために重視するポイント

- ①ESG ②デジタル ③キャッシュフロー ④マーケティング

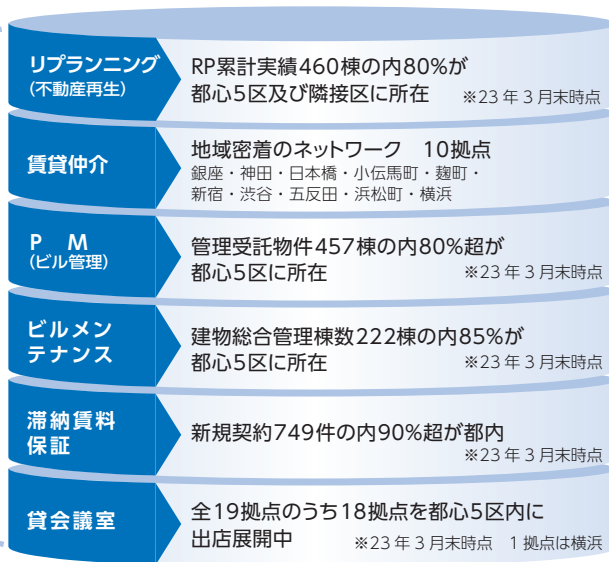


オフィスビル事業における戦略

不動産再生、および不動産サービスの各事業は、都心5区を中心に展開。オフィス事業では都心に精通していることを強みに差別化を図り、お客様のあらゆるお困りごとを解決する総合不動産サービスを提供しています。

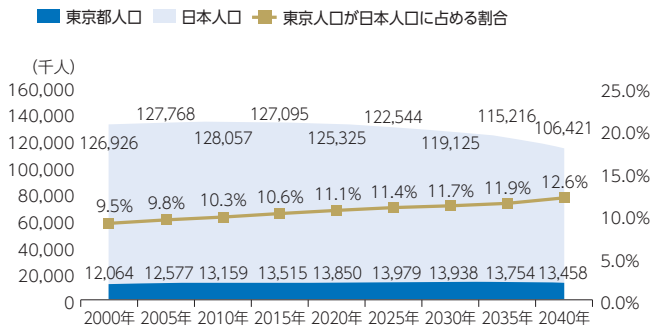


※地図内の円柱の数字はRP累計実績件数



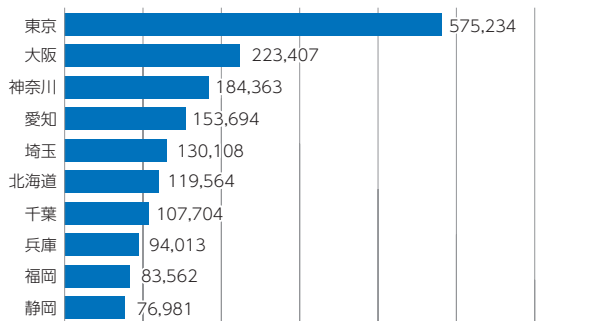
人と企業が集積する都市・東京において、経済の基盤となる良質な不動産ストックを供給し、経済の発展に寄与するとともに、レジリエントな不動産とすることで持続可能な社会の形成に貢献してまいります。

■ 日本人口に占める東京人口割合の推移 (予測)



出典: 東京都の統計「東京都の人口(推計)」を基に当社作成

■ 都道府県別法人数 上位10都道府県



出典: 国税庁「都道府県別法人数等の状況」を基に当社作成

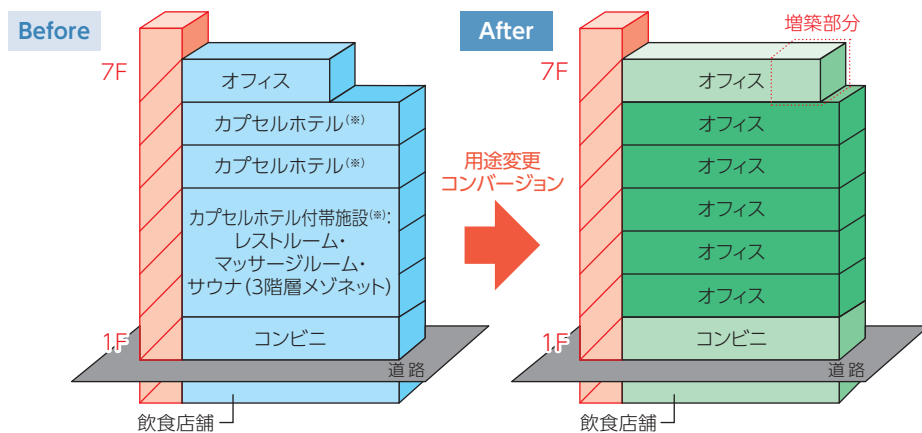
不動産
再生事例

水道橋一棟収益ビル

～元はカプセルホテルで時代と共に役目を終えていたビルを、オフィスビルへコンバージョン～

築38年経過していたビルを当社にて取得。元はカプセルホテル(浴場、雀荘付き)として栄えていたものの、既に取得時には営業は終了し、空室となっております。これを、当社にてオフィスにコンバージョン。

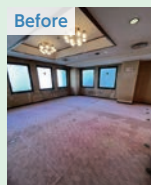
都心の駅近大通り沿いという立地を活かし、不動産のポテンシャルを引き出す再生に成功。用途変更と同時に7階を増築、電気・水道・空調等の外からは見えない設備も更新し、末永く活躍できるビルに生まれ変わらせました。



※当社購入時は営業終了しており、残置物が残った状態で空室



基準階フロア (2F～6F)



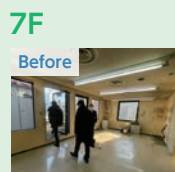
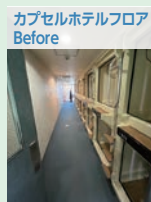
▲WC



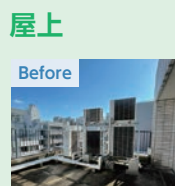
▲カウンター



▲執務室



▲執務室(増築部分)

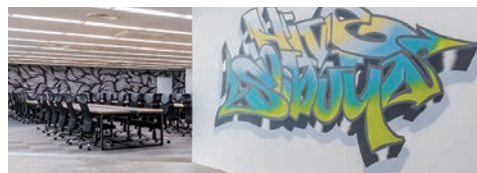


不動産
活用事例

スタートアップ向けシェアオフィス『Hive Shibuya』を渋谷駅前にオープン ～Z VentureCapital様、EastVentures様と共同運営～

当社は、Zホールディングス(株)のベンチャーキャピタルであるZ VentureCapital(株)と、日本及び東南アジアで最大級のシード期ベンチャーキャピタルであるEastVentures(株)と共同運営で、2023年1月にスタートアップ向けシェアオフィス『Hive Shibuya(ハイズ シブヤ)』を東京都渋谷区(東急渋谷駅前ビル3F)にて開業しました。

当社は、「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おり、創業期から拡大期にいたる企業様がより成長しやすい環境づくりに取り組んでいます。本施設は立地の特性を活かして、当社が長年培ってきたオフィス環境づくりの技術との融合により、ハード・ソフトの両面からスタートアップの企業様を支援し、成長しやすい環境をご提供します。



Hive
shibuya



◀詳細はこちら

不動産
再生事例

不動産再生ビルにおいて環境認証を取得

～環境負荷を低減した不動産の供給を通して、持続可能な社会の実現に貢献～

当社の不動産再生事業(リプランニング®事業)において主な対象となる築30年前後のビルでは、設備の老朽化により省エネ性能の低下したビルが多く存在します。当社ではそのようなビルを取得し、設備面も含めたリノベーション工事を施すことで、環境性能に優れた不動産に再生したうえで販売しています。

この度、6件の再生ビルにおいて、建築物の省エネ性能を認証する制度である『BELS(ベルス)』認証を取得しました。この度の認証取得は、長年培った不動産再生における建築面のノウハウをご評価いただいた、一つの証となりました。今後も事業を通じた環境への配慮と環境負荷を低減することを通じて、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。



▲中央区 一棟収益ビル



▲港区 一棟収益ビル

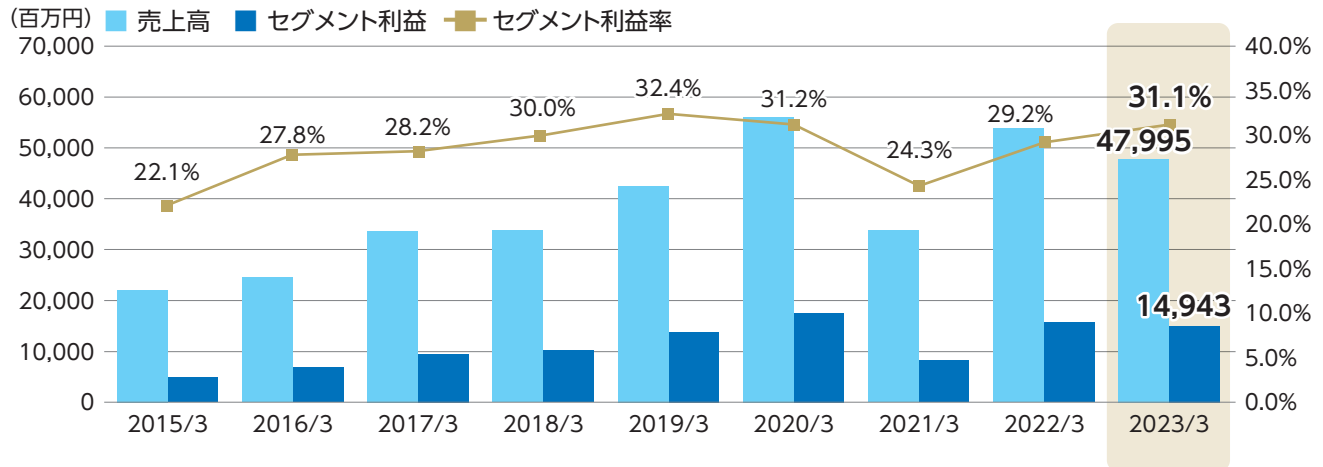


▲詳細はこちら

オフィスビル事業は高収益を継続

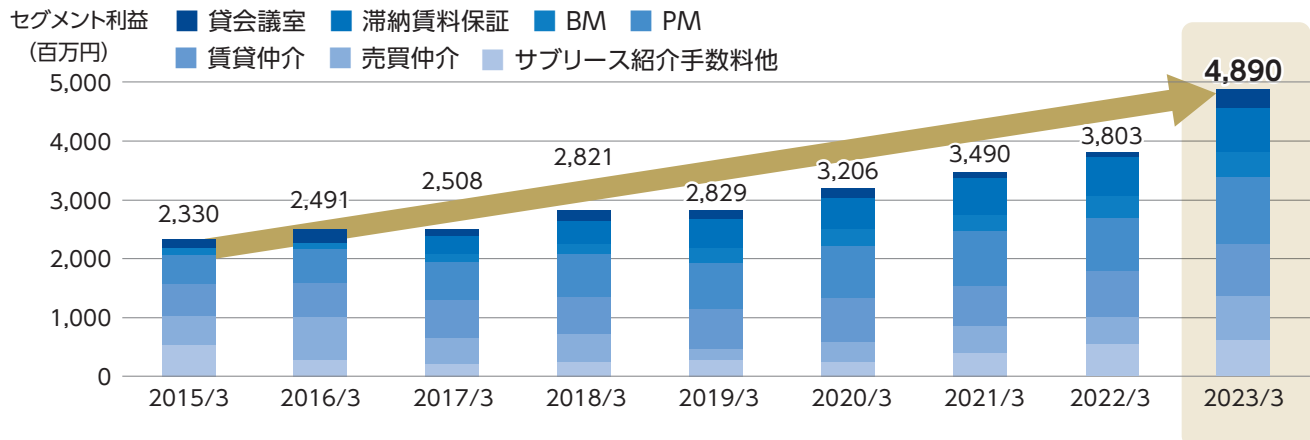
リプランニング®事業は高い利益率を維持

過去最高水準の利益率の高収益事業として業績に大きく貢献しました。



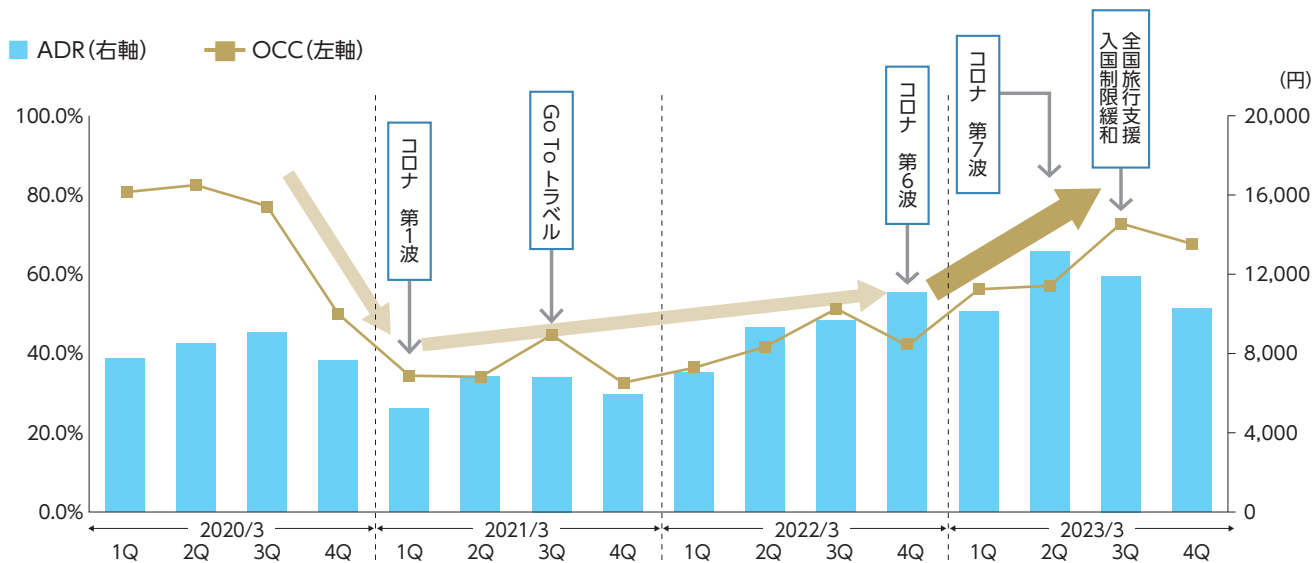
不動産サービスは着実な成長を継続

貸会議室の稼働が上向き、売買仲介、賃貸仲介、PMも堅調、不動産サービス事業は安定的に成長しています。



ホテル運営事業では旅行需要の回復、インバウンド解禁を背景に、業績が急回復

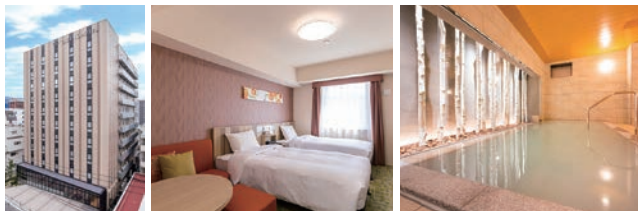
コロナ禍を抜け、事業ポートフォリオの見直しも行ったことで業績は回復しました。
 今期はインバウンドの恩恵も得ながら、更に業績の改善を図っていきます。



ホテル開発事業では、計画的かつ積極的にホテルを開発

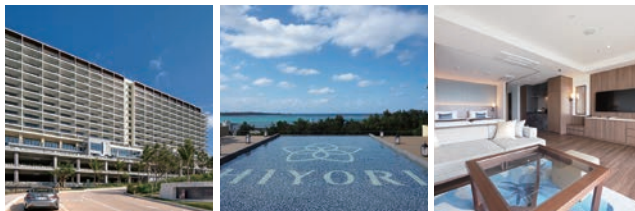
今後は「たびのホテル」ブランドと分譲型ホテルコンドミニアムを中心に開発を進める方針です。
 加えて、M&Aによる取得にも注力してまいります。

■ 「たびのホテル」ブランド事例



▲【たびのホテルlit 松本】
 長期滞在に適したキッチン・洗濯機付き部屋と大浴場が観光・ビジネス両方のニーズに対応

■ 分譲型ホテルコンドミニアム事例



▲【HIYORIオーシャンリゾート沖縄】
 全室オーシャンビュー＆フラットテラス付きスイートルームのラグジュアリーホテル

株主優待のご案内

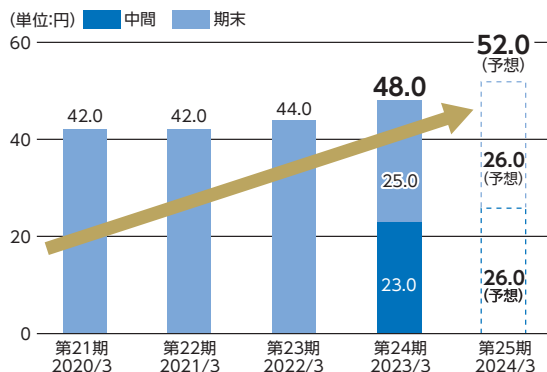
■ 配当について

長期的かつ安定的な利益還元

当社グループは、①株主様への長期的かつ安定的な利益還元に努めるとともに、②将来の成長に向けて事業に積極果敢に挑戦する投資資金を確保すると同時に、③財務の安定強化も勘案し、総合的に株主様の利益に資することを基本方針としております。

当期の期末配当金につきましては、2022年5月13日に公表しました配当予想よりも1株当たり2円増配し、25円といたしました。当期の中間配当金は23円でしたので、この結果、1株当たりの年間配当金は前期44円に対して4円増配の48円となります。

次期の配当金につきましては、1株当たり中間配当金26円、期末配当金26円を予定しております。



■ 株主優待

株主優待制度について

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

長期保有の条件について

第24期の長期保有の対象株主様は2020年3月末時点以降の当社株主名簿に記載された株主番号と同一であることが条件となります(保有期間中に証券口座の変更や貸株をされますと、株主番号が変わる可能性がございますので、ご注意ください)。

株主優待の内容

保有株数	保有期間	ご優待の内容	枚数
100株以上 300株未満	—	ご優待割引券 1,000円	1枚
300株以上 500株未満	—		1枚
500株以上 1,000株未満	—		2枚
1,000株以上	—	ご優待割引券 5,000円	4枚
500株以上 1,000株未満	3年以上		4枚
1,000株以上			8枚

2023年3月31日 リニューアルオープン 「HOTEL AZUMA」[HOTEL OOSADO]

【HOTEL AZUMA】



▲日本海の絶景を望む個室風呂



▲テラスと露天風呂を備えた客室

【HOTEL OOSADO】



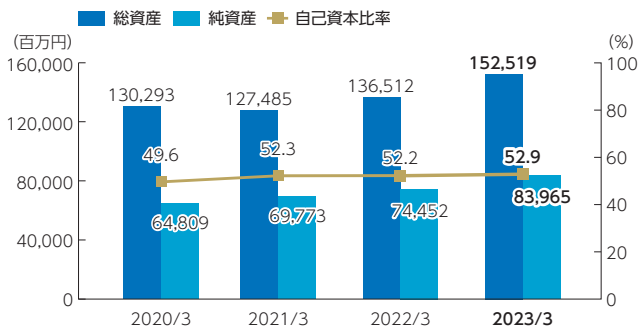
▲日本海に沈む夕陽を眺め、極上の時間を過ごせる「水のテラス」



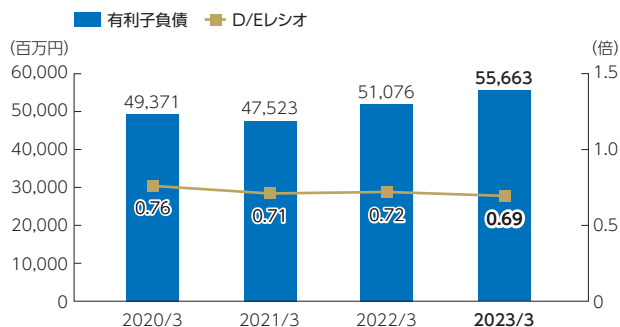
▲最上階の露天風呂付プレミアムスイート

財務ハイライト

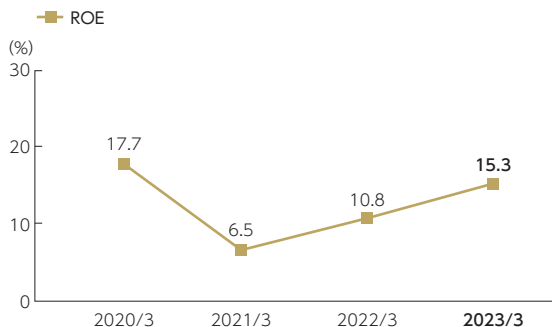
■ 総資産・純資産・自己資本比率



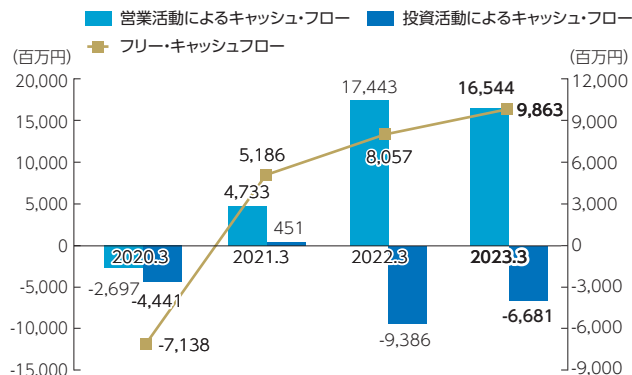
■ 有利子負債・D/Eレシオ※1



■ 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24回定時株主総会決議ご通知

2023年6月27日開催の当社第24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24期(2022年4月1日から2023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24期計算書類報告の件

本件は、上記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、大久保和孝、浅井恵一(以上重任)の8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、浅井恵一氏は、社外取締役であります。

会社情報

(2023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 13,971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	17,957,500	36.91
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,115,100	8.46
堀口 智顕	3,022,594	6.21
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,708,000	3.51
エスカワゴエ株式会社	1,566,400	3.22
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	745,800	1.53
モルガン・スタンレーMUF証券株式会社	590,866	1.21
JPモルガン証券株式会社	549,872	1.13
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	422,998	0.87
堀口 恵子	416,500	0.86

※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(108,869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

従業員数 702名(連結)

役員 代表取締役会長 堀口 智顕

(2023年6月27日現在) 代表取締役社長 齋藤 清一

取締役副社長 中村 泉

専務取締役 山田 康志

取締役 二宮 光広

取締役 本田 賢二

社外取締役 大久保 和孝

社外取締役 浅井 恵一

取締役(監査等委員) 富永 伸一

社外取締役(監査等委員) 田中 英隆

社外取締役(監査等委員) 村田 恒子

社長執行役員 齋藤 清一*

副社長執行役員 中村 泉*

専務執行役員 山田 康志*

執行役員 二宮 光広*

執行役員 本田 賢二*

執行役員 小田 修平

執行役員 若尾 健二

執行役員 川西 健太郎

執行役員 平原 健志

執行役員 金子 みどり

執行役員 竹川 博之

執行役員 西本 圭一郎

*取締役との兼務を示しています。

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

