

# サンフロンティア不動産

Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. Business Report

## 第24期中間株主通信

2022年4月1日～2022年9月30日



証券コード:8934



SUN FRONTIER

## 第24期上半期の総括

### 不動産再生が牽引し、業績は堅調に推移 人流回復により、ホテル事業も回復基調、 好転が期待される

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24期上半期(2022年4月1日から2022年9月30日)は、コロナ禍3年目、第7波の影響はあったものの、全般に行動制限緩和が進むなか、着実に事業を進捗させることができました。経常利益は、通期予想に対し60%を超える進捗率となり、業績は堅調に推移しております。特に、オフィス事業領域では、社内横断の各部連携により高稼働・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進み、全体の業績を力強く牽引しました。また、不動産サービス事業はコロナ禍においても着実に事業伸長を続けており、業績を安定的に支えています。加えて、コロナ禍の影響を大きく受けてきたホテル・観光事業も回復基調となりました。政府や地方自治体による全国旅行支援の開始に加え、入国制限緩和に伴うインバウンド需要も急速に回復してきていることから、下半期はより一層の回復が期待されています。

### 社会の発展と人々の幸せを創出する場

当社グループでは現在、2025年3月期を最終年度とする中期経営計画を推進しております。基本方針は、“人が集まり、心を通わせ、社会の発展と人々の幸せを創出する場”、これを世の中に提供していくというものです。この方針のもと、オフィス事業では、ビルに入居するテナント企業の成長が加速し、新しい産業やイノベーションを生み出してゆく場。また、ホテル事業では、宿泊者の方々に安らぎや感動、笑顔を生み出す場。海外でのマンション開発事業では、そこに住む人々が心健やかに安心して暮らせる場。このような場と機会を生み出してゆくべく事業を強力に推進しています。

### 人財・デジタル・マーケティングへの投資を強化

当社グループは創業来、人が主役となる経営を続けてまいりました。「人財育成こそが経営」の信念は今後も変えることなく貫いてまいります。そうしたなかで、当期は人財の採用と育成により一層力を入れて取り組んでいます。また、その人の力をさらに活かすために、デジタル技術の活用とマーケティング・ブランディング力の強化に努めております。これらの取り組みによりお客様へのサービスの品質を高め、生産性を向上させるとともに、差別化された価値を世の中に提供してまいります。

### 大方針はどのような環境下においても堅持

当社グループはどのような環境下においても、「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!」の大方針のもと、クレドとして掲げる「利他」の心でお客様の課題解決に取り組むとともに、持続可能で豊かな社会の実現に貢献してまいります。

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。

2022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



# 上半期事業報告(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により売上高・利益は前年同期比で減少したものの、引き続き全社業績を力強く牽引。
- ホテル運営事業では、人流増加により稼働率と客室単価は回復基調。下半期は政府の観光支援、インバウンドによる予約増などポジティブな要素もあり、さらなる回復が期待される。ホテル開発事業では、10月末に2ホテルの売却決済が完了し第3Qに計上予定。

## 売上高・損益の推移

### ■ 売上高



### ■ 経常利益・売上高経常利益率



### ■ 親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益・1株当たり四半期(当期)純利益



## セグメント別売上高構成比

### ホテル・観光事業

12.7%

売上高4,553百万円  
前年同期比38.0%増

### 不動産サービス事業

12.2%

売上高4,367百万円  
前年同期比15.6%増

### 不動産再生事業

73.4%

売上高26,255百万円  
前年同期比29.9%減

### その他

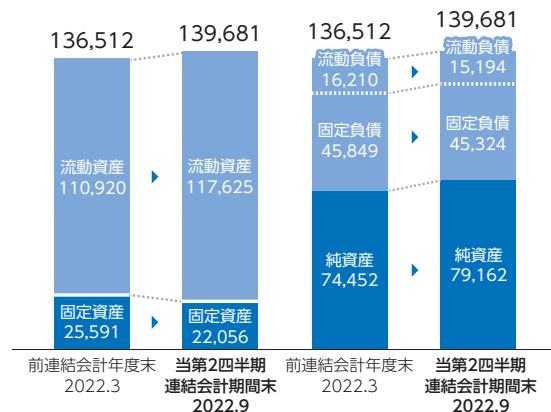
1.7%

売上高620百万円  
前年同期比40.9%減

### 合計

売上高35,333百万円  
前年同期比22.0%減

## 要約四半期連結財政状態計算書 (単位: 百万円)



## 〈貸会議室事業〉

### エリア最大級となるVC品川開業

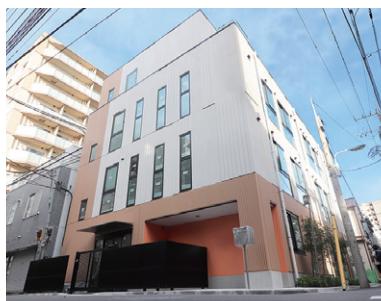


品川エリアの貸会議室の中で最大規模の広さとなります。

ビジョンセンター(VC)は、Web会議やオンライン配信など、働き方の変化・多様化に合わせたサービスの拡充に取り組んでおります。2022年9月に、品川エリア初進出となるビジョンセンター品川を開業いたしました。当社グループ運営の貸会議室として最大級の延床面積2,000m<sup>2</sup>となります。3階には床面積600m<sup>2</sup>の会場を用意しており、1部屋あたりの床面積では

## 〈不動産特定共同事業〉

### 小口所有商品4号完売・5号販売開始



不動産小口所有商品として販売しておりました4号案件「大田区新築医療・教育モール」は、2022年11月に完売いたしました。また、5号案件として「東京上野 新築認可保育園」の販売を開始しております。地域を支えるテナント様が入居する不動産へ投資いただくことで、より多くの投資家の皆様と共に、暮らし易さの向上と安心できる社会基盤の構築に寄与してまいります。(写真は5号の外観)

## 〈オフィスリーシング〉

### estieとの協業を開始、DXを推進



オフィスリーシング業務のDXを推進すべく株式会社estieと協業を開始しました。不動産業界はデジタル化が遅れており、現状の業務ではバックオフィス業務が多くを占めています。データの蓄積・分析をタイムリーに行うことが難しく、迅速な意思決定や社内外における効率的な情報流通が課題で、本取組みを通じて物件ステータスの可視化、タイムリーな経営判断を可能とし、不動産業界におけるDXを推進します。

## 〈NY不動産再生事業〉

### NYにおける初の物件売却が完了



米国・ニューヨーク(NY)で挑戦する不動産再生事業において、商品化を進めていたマンハッタンのアパートメント物件の売却が完了いたしました。経済規模が大きく、人口密度が高い、不動産の集積するNYにおいて、日本の事業と同様にバリューアップしたうえで販売を行う本事業では初の売却です。今回得られたノウハウをもとに事業モデルをアップデートさせながら、事業をより進化させてまいります。

〈ボランティア活動〉

## ウクライナ避難者支援を継続



5月より継続してまいりました、ウクライナから日本へ避難されている皆様への支援イベントは計18回開催いたしました。公益財団法人日本YMCA同盟の運営するUkraine Café HIMAWARIでは、生活支援や就職ガイダンス、お困りごと相談、ウクライナ日曜学校「ホロパチョック」など行っており、当社グループは会場提供、アーティストの招致、社員ボランティア(延べ100名余)による当日運営などで協力させていただいております。

〈ボランティア活動〉

## 佐渡の美しい海を守ろう 『BEACH CLEAN UP 2022』



地域創生事業を展開する佐渡島において、地域住民や学生の皆様とともに、美しいサンドビーチとして有名な住吉海岸の清掃を行いました。合計24名で60袋もの漂着物を回収しています。引き続き地域に根差しながら社会課題の解決に向けて活動してまいります。本イベントではアーティストチームLITTLE ARTISTS LEAGUEとコラボし、漂着物を使った

ワークショップも行いました。

〈サステナビリティ〉

## 具体的施策とKPIを設定&専用サイト開設



2022年3月にサステナビリティ活動における重要課題として「環境保護」「地域創生」「人財育成」を定めました。今回は、それら重要課題に対応する具体的施策とKPIを定めるとともに、サステナビリティ情報の発信を強化するため専用サイトを開設し、サステナビリティ情報を拡充いたしました。  
<https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/>

〈自社ブログ〉

## 「人の想い」「人の物語」をつづる FRONTIER JOURNEYを開始



自社ブログ“FRONTIER JOURNEY”の制作・配信を7月より開始いたしました。“人”と“想い”に焦点を当てた取材記事を毎週配信。私たちが事業を行ううえで大切にしていることや想い、日々現場で生まれるさまざまなドラマを、そこに携わる「人」へのインタビューを通じて明らかにし、お伝えしてまいります。  
<https://www.sunfrt.co.jp/blog/>

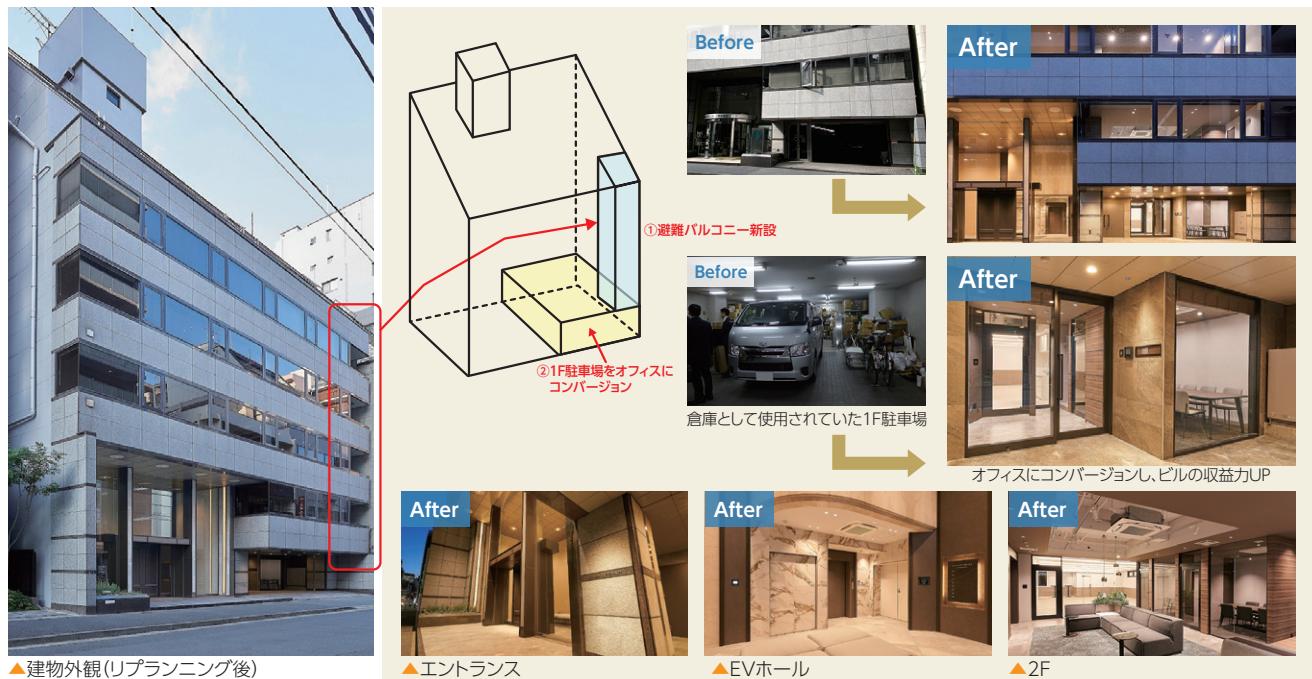
## 不動産 再生事例

### 1棟フルリニューアル、遵法性・収益性を備えたビルに再生 THE GATE 日本橋人形町

当社購入時点では1F駐車場が倉庫利用されており、容積率超過となっていました。2～5Fに避難バルコニーを新設することで容積率超過を是正しました。さらに1F駐車場をオフィスにコンバージョンし、収益性を向上させました。また、デザイン性の高い内装と、予め内装や会議室を設置したセットアップオフィスとすることで賃貸競争力を備えたビルとしています。

#### ～ビル運営を行う中で“悩みの種”となる設備の改修を全館実施。安心安全のオフィスビルに～

前所有者様が自社ビルとしてご使用されていた経緯から、当社購入後は全フロア空室となり、テナント様が入居されている場合は工事のしにくい部分にまで、手厚い修繕工事を実施しました。内装工事のみならず、次の所有者様がビル運営を行っていく中で、“悩みの種”となる、給排水管新設工事、外壁修繕、屋上防水、空調更新、EV更新等の見えない部分の改修および更新工事を実施いたしました。



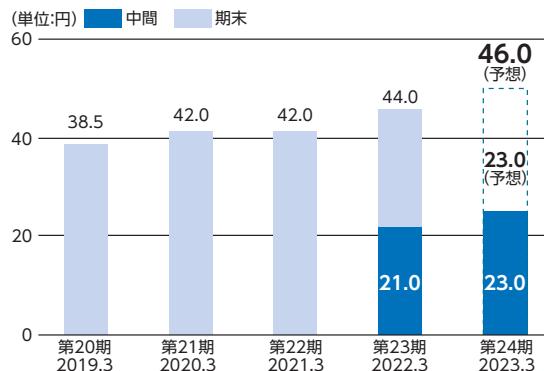
# 株主優待のご案内

## ■ 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オフィスビル事業や海外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。

当期は通期予想で、前期比増配を予定しており、中間配当については1株当たり23.0円とさせていただきます。



## ■ 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ありますので、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	—	ご優待割引券 5,000円	1枚
500株以上 1,000株未満	—		2枚
1,000株以上			4枚
500株以上 1,000株未満	3年以上	ご優待割引券 5,000円	4枚
1,000株以上			8枚

詳しくは当社HPをご覧ください。

[https://www.sunftr.co.jp/ir\\_info/stockholder\\_benefit\\_plan/](https://www.sunftr.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/)

2022年6月20日開業「四条河原町温泉 空庭テラス京都」[四条河原町温泉 別邸 鴨川]



▲足湯でくつろぎながら東山連山を一望できるルーフトップ・ラウンジ“空庭テラス”



▲天空露天風呂“八坂の湯”の深湯からの眺め



▲客室(モデレートダブル)

# 会社情報

(2022年9月30日現在)

## 株式情報

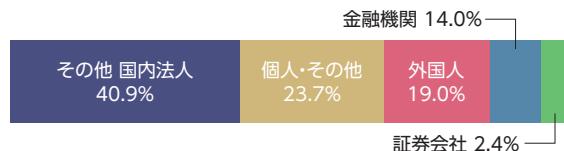
発行可能株式総数 91,200,000株  
発行済株式数 48,755,500株  
株主数 12,313名

### ■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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,384,500	9.01
堀口 智顕	3,020,394	6.21
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,691,800	3.48
エスカワゴエ株式会社	1,566,400	3.22
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	1,035,400	2.13
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) SUB A/C NON TREATY	633,835	1.30
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	439,764	0.90
堀口 恵子	416,500	0.86
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	411,200	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(108,480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(U-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56,500株を含めて計算しております。

### ■所有者別株主分布状況(株数ベース)



## 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 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号  
同事務取扱場所 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>  
営業所 銀座店、日本橋店、小伝馬町店、神田店、麹町店、浜松町店、新宿店、渋谷店、五反田店、横浜店  
資本金 11,965百万円  
従業員数 732名(連結)

会社概要の詳細はこちらをご覧ください。



主な連結子会社 SFビルサポート株式会社  
SFビルメンテナンス株式会社  
サンフロンティアスペースマネジメント株式会社  
SFエンジニアリング株式会社  
サンフロンティアホテルマネジメント株式会社  
スカイハートホテル株式会社

