

# サンフロンティア不動産

Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. Business Report

## 第23期中間株主通信

2021年4月1日～2021年9月30日

証券コード:8934



SUN FRONTIER

## 第23期上半期の総括

### 上半期は売上高、経常利益ともに、それぞれ前年同期比40%増、72%増と大きく回復、再び成長軌道へ

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。また、新型コロナウイルス感染症に罹患された方々や感染拡大により影響を受けている皆様にお見舞い申し上げますとともに、医療従事者の皆様方には心より感謝申し上げます。

さて、当社グループ第23期上半期(2021年4月1日から2021年9月30日)は、変異株による感染再拡大の影響で世界的にコロナ禍が長期化し、人の移動制限やサプライチェーンの停滞など全般に抑制的な社会経済活動が続きました。そのような中、当社では感染拡大防止策を徹底しつつ、全従業員一丸となって、お客様のお困りごとと解決に邁進してまいりました。特に、オフィス事業分野では、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このコロナ禍においても着実に業績を積み上げてきております。その結果、お陰様で、上半期の業績は売上高、経常利益ともに、それぞれ前年同期比40%増、72%増と大きく回復させ、成長軌道に戻すことができました。

### 中間配当を実施

これまで当社は、剰余金の配当は年1回、期末に一括して実施してまいりましたが、株主の皆様への中長期的な利益還元を機会を充実させるべく、当期より中間配当を実施させていただきます。配当予想額につきましては、2021年8月10日に発表させていただきました通り、一株当たり21円を予定しております。なお、期末配当金と合わせた年間配当金は42円の予想を継続させていただいております。今後も株主の皆様のご期待にお応えするべく、グループ全体の企業価値を高め、長期的かつ安定的な利益還元に努めてまいります。

### 中期経営計画を着実に遂行

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遂行しております。“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。これを基本方針として、3つの注力分野で事業を伸ばしてまいります。

オフィス事業では、既存ビルの再生と活用により、カーボンニュートラルへの貢献を図りつつ、ビルに入居するテナント企業が成長し、新しい産業やイノベーションをどんどん生み出していく場と機会を。ホテル事業では、宿泊者の方々に安らぎや感動、笑顔を生み出す場を。ベトナムでのマンション開発では、そこに住む人が心健やかに安心して幸せに暮らせる場を、それぞれ創ってまいります。そして、中期経営計画とその先の未来に向けて、社会的課題の解決にさらに尽力し、持続的な企業価値の向上に全力で取り組んでまいります。

### 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、不動産活用のプロフェッショナルとして「世界一お客様に愛され、選んでいただける不動産会社」を目指してまいります。

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。

2021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





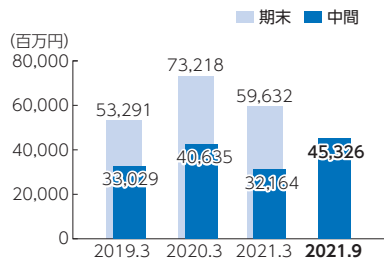
# 上半期事業報告(業績ハイライト)

## 連結決算のポイント

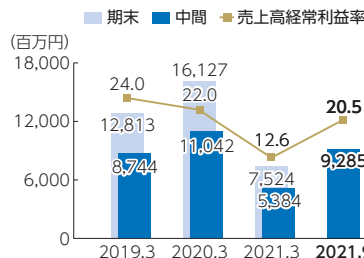
- 中核事業である不動産再生事業において、オフィス部門の総力を挙げた商品化を行い、高収益・高付加価値の商品に仕上げ、販売は順調に推移いたしました。結果、売上高・利益は前年同期比で大幅に伸長し、全社業績を牽引いたしました。
- 不動産サービス事業においては、コロナ禍においてお困りごとと解決の機会が増加しております。各事業が引き続き安定的な収益を生み出したことで売上高・利益ともに前年を大きく上回り、コロナ禍前の水準も超えて事業が拡大しております。

## 売上高・損益の推移

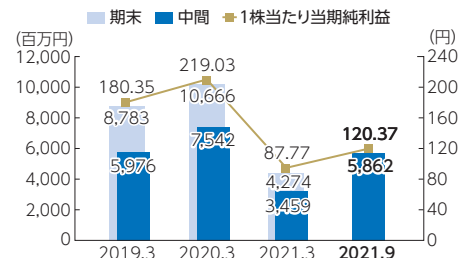
■ 売上高



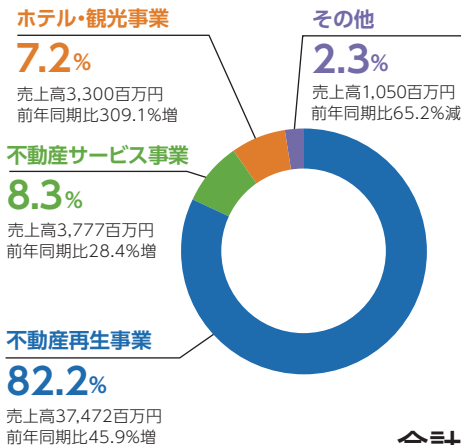
■ 経常利益・売上高経常利益率



■ 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



## セグメント区分・名称の変更について

変更前		変更後	
不動産再生事業	リプランニング事業	リプランニング事業	
	賃貸ビル事業	賃貸/RPビル	
	ホテル開発事業	賃貸/固定資産	
不動産サービス事業	プロパティマネジメント事業	売買仲介事業	
	ビルメンテナンス事業	賃貸仲介事業	
	売買仲介事業	プロパティマネジメント事業	
	賃貸仲介事業	ビルメンテナンス事業	
オペレーション事業	ホテル運営事業	サブリース事業	
	貸会議室事業	貸会議室事業	
その他	滞納賃料保証事業	滞納賃料保証事業	
	海外事業	ホテル開発事業	
	建設事業	賃貸/ホテル	
		ホテル運営事業	
その他		海外開発事業	
		建設事業	

※2020年11月に行ったホテル事業におけるグループ内事業再編を反映すると共に、名称を「ホテル・観光事業」としました。また不動産サービス分野における各事業間のさらなる連携強化の観点から、各種事業を「不動産サービス事業」に集約する変更を行いました。

## 新時代のワークスタイルをデザインする +SHIFT誕生



新ブランド「+SHIFT(プラスシフト)」を立ち上げ、フラッグシップとなる「+SHIFT NOGI ZAKA」を開業いたしました。「+SHIFT」は、これまでのオフィスの価値観から、発想をシフト／転換し、これからのニュースタンドアヘシフト／切り替えていく、全てを一気に変えるのではなく、一人ひとりの現状のパーソナリティやライフスタイル等を活かしながら、そこに何かをプラスして、少しずつ、柔軟に、変化し続ける。そんな豊かなワークスタイルを求める起業家のワークプレイスとして誕生いたしました。

2021年4月

## 「ホテル大佐渡」株式取得

ホテル大佐渡は佐渡島有数の景勝地である西海岸の相川春日崎に所在し、日本海を望む雄大な景観の中で重厚感のある佇まいを誇ります。客室はどの部屋からでも佐渡の雄大な青い海を臨み、夕刻には絶景のサンセットを体感いただけます。館内には天然温泉の大浴場と露天風呂を備え、ゆったりと寛ぎながら、獲れたての新鮮な海の幸と地元ならではの食材を活かしたお食事をご堪能いただけます。



## 仕事場所としてのオフィスを超えたコミュニティワークプレイス LIT誕生



リプランニング®事業の新たな取り組みとして、コミュニティワークプレイス「LIT(リット)」を東日本橋にグランドオープンいたしました。アフターコロナ時代の働き方として、仕事“だけ”をするオフィスから【集まるからこそ生まれるイノベーション】を後押しする空間として、仕事場所としてのオフィスを超えたコミュニティワークプレイスをご提案いたします。

2021年6月

## あなたの夢でオフィスを借りる「賃料、夢払い。」

「賃料、夢払い。」は、LITが採用する新たな入居審査方法を取り入れたプロジェクトです。本プロジェクトでは、LITに入居したい個人、団体を募集し、その実現したい夢をプレゼンテーションいただけます。未来の夢が審査項目となり、私たちが後押ししたいと考える夢を掲げた方々に、1年間無償でLITのオフィスをご提供し、LITが目指す「イノベーションの後押し」を達成していきたいと考えています。



あなたの夢の  
後押しを。

1年間、無償でオフィスを提供。  
6月23日、応募開始。

## 小口所有商品第3号完売



不動産特定共同事業法に基づく不動産小口所有商品として募集してありました第3号案件「東京世田谷 新築認可保育園」が完売いたしました。社会インフラとしての保育園等の普及を促進し、社会課題の解決を後押しする商品としてご好評いただきました。今後も優良な不動産を厳選し、投資家の皆様に新しい「価値」と「安心」を提供してまいります。

2021年8月

## 「ビジョンセンター西新宿」開業



貸会議室事業において15拠点目となる「ビジョンセンター西新宿」を開業いたしました。本施設は、各種地下鉄新宿駅から徒歩1分、JR新宿駅から徒歩5分と

抜群の立地に位置し、最大288名収容可能な大ホールを有する、当社グループ最大規模の施設です。ご利用者の様々なご要望に柔軟にお応えし、選ばれる施設としてまいります。

## センシンロボティクスと資本業務提携



ロボティクス×AIで社会課題の解決を目指す株式会社センシンロボティクスと、不動産業界における生産性の向上・働き方改革を目指した攻めのデジタルトランスフォーメーション(DX)に関し資本業務提携いたしました。両社の提携により、不動産関連事業の現場における非効率な工数を削減し生産性向上に資するとともに、デジタル技術を最大限に活用することで、ビルの仕入から商品化、販売までの事業期間の短縮化を目指します。

2021年9月

## 不動産再生工事におけるゼロカーボンを実現

当社リプランニング®物件におけるリニューアル工事(外壁補修工事、内装改修工事、空調換気設備・衛生設備改修工事等)に伴う二酸化炭素排出量を算出し、その排出量相当を再生可能エネルギー由来のJ-クレジットを活用しオフセットすることで二酸化炭素排出を実質ゼロとする取り組みを開始。2021年8月以降に竣工する全てのリプランニング®物件に導入してまいります。

### 再生可能エネルギー由来のJ-クレジットによるカーボン・オフセットの仕組み



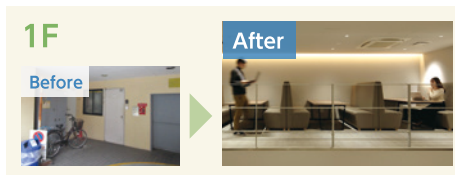
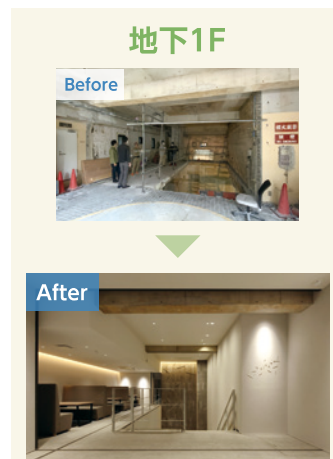
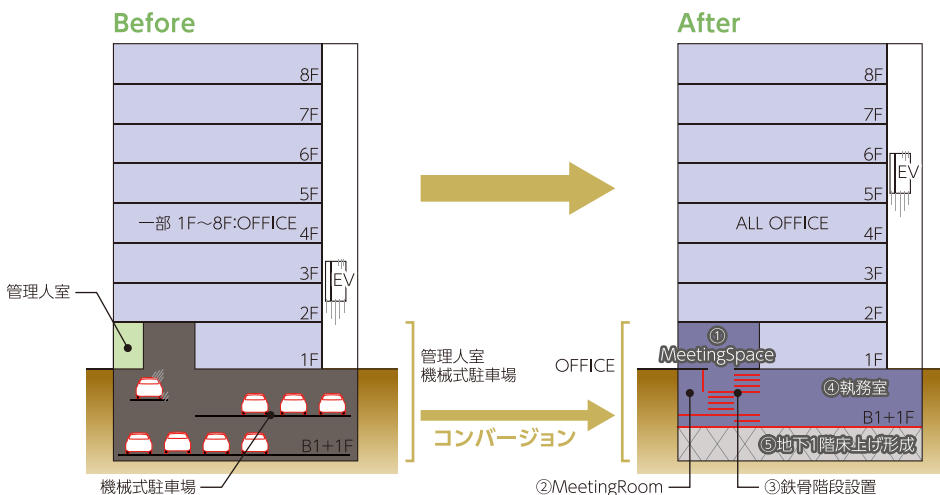
不動産  
再生事例

## 水道橋一棟収益ビル

～機械式立体駐車場を地下約6mのダイナミックな空間を活かした貸室へコンバージョン～

本物件は当社取得後、大規模リニューアル工事を実施しました。エントランス・内装デザインの改修、外壁修繕、屋上防水、EVリニューアル、空調および各種設備更新を施し、販売後も安心安全の不動産に再生しています。

またこれまでの再生実績を通して蓄積したノウハウを活かし、老朽化の進んでいた1階・地下1階の機械式立体駐車場を貸室へコンバージョン(用途変更)、地下約6mのダイナミックな空間を活かした魅力的な貸室を創出し、高稼働・高収益のビルへ生まれ変わらせました。





## HIYORIチャプター京都 トリビュートポートフォリオホテル

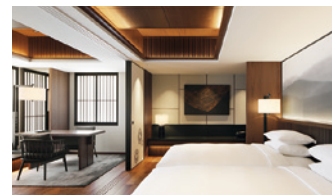
世界中のお客様から愛されるマリオットブランドとの共同運営第2弾となる「HIYORIチャプター京都トリビュートポートフォリオホテル」を開業いたしました。

当ホテルは、スイートルーム2室を含む全203室。京都市のメインストリートの一つである河原町通りに面し、市営地下鉄東西線「京都市役所前」駅から徒歩4分というアクセスの良さが魅力です。

ホテル名の「チャプター(Chapter)」は本の“第〇章”という意味から、お客様のホテルでのご滞在が、京都旅の新しい章として、お客様の人生に新たな思い出の1ページを刻んでいただけるようにという想いを込めております。お客様と当ホテルが共に紡いだ物語が、これまでに体感したことのない「あたらしい旅の形」として忘れられない思い出のひとつをお届けできるよう、進化した魅力づくりに邁進してまいります。



▲外観



▲客室

## たびのホテルlit宮古島

自社ブランド「たびのホテル」から誕生した新ブランド「たびのホテルlit」の第1号店「たびのホテルlit宮古島」(所在:沖縄県宮古島市平良西里596 客室数:111室)を開業いたしました。

当ホテルは宮古島市の中心部に位置し、観光・ビジネスなどの様々なニーズを適える、好アクセスの立地が特徴です。

宮古島のメインストリートである西里通りに面し、観光地へのアクセスの良さに加え、ランチからディナーまで宮古島グルメをたっぷり堪能できる飲食店などをホテルから徒歩でお楽しみいただけます。



▲客室



▲外観

## たびのホテルlit松本

自社ブランド「たびのホテル」から誕生した新ブランド「たびのホテルlit」の第2号店「たびのホテルlit松本」(所在:長野県松本市深志一丁目4番5号 客室数:176室)を開業いたしました。

当ホテルはJR「松本駅」徒歩4分に位置し、ビジネス利用としての利便性だけでなく、「松本城」や「中町通り」などの歴史ある観光地をホテルから徒歩でお楽しみいただける立地が特徴です。また、主要観光地行きのバスターミナルも徒歩1分と至便で、上高地、乗鞍高原、白馬など、ホテルを拠点として様々な場所へ赴くアクティブな旅をお楽しみいただけます。



▲大浴場



▲外観

# 会社情報

(2021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 10,418名

### ■大株主の状況(上位10名)

株主名	持株数(株)	持株比率(%) <sup>※1</sup>
株式会社報恩	17,957,500	36.83
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,450,100	7.08
堀口 智顕	3,013,800	6.18
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,699,400	3.49
エスカワゴエ株式会社	1,566,400	3.21
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	887,700	1.82
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	448,266	0.92
株式会社日本カストディ銀行(信託口9)	418,700	0.86
堀口 恵子	416,500	0.85
QUINTET PRIVATE BANK (EUROPE)S.A. 107704	416,400	0.85

※1 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(144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(株式数ベース)



## 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 東京都中央区八重洲一丁目2番1号<sup>※2</sup>  
※2 2021年11月22日より東京都千代田区丸の内一丁目3番3号に移転しております。  
同事務取扱場所 みずほ信託銀行株式会社 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.sunfirt.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 679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

