

四半期報告書

(第23期第3四半期)

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】	3
第2 【事業の状況】	4
1 【事業等のリスク】	4
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】	4
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】	19
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	20

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】 2022年2月14日

【四半期会計期間】 第23期第3四半期（自 2021年10月1日 至 2021年12月31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22期 第3四半期 連結累計期間	第23期 第3四半期 連結累計期間	第22期
会計期間		自 2020年4月1日 至 2020年12月31日	自 2021年4月1日 至 2021年12月31日	自 2020年4月1日 至 2021年3月31日
売上高	(百万円)	46,442	61,618	59,632
経常利益	(百万円)	6,562	11,983	7,524
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	(百万円)	4,059	7,519	4,274
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	3,890	7,786	4,006
純資産額	(百万円)	69,656	74,500	69,773
総資産額	(百万円)	124,952	131,278	127,485
1株当たり四半期(当期) 純利益金額	(円)	83.35	154.40	87.77
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益	(円)	83.31	154.26	87.73
自己資本比率	(%)	53.2	54.3	52.3

回次		第22期 第3四半期 連結会計期間	第23期 第3四半期 連結会計期間
会計期間		自 2020年10月1日 至 2020年12月31日	自 2021年10月1日 至 2021年12月31日
1株当たり四半期純利益	(円)	12.30	34.03

- (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 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、当第3四半期連結累計期間及び当第3四半期連結会計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
- 3 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(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)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】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、2020年11月に実施した事業再編により、サンフロンティア不動産株式会社の「ホテル開発事業」を会社分割し、サンフロンティアホテルマネジメント株式会社に統合いたしました。当該再編により、サンフロンティアホテルマネジメント株式会社の「ホテル運営事業」における運営ノウハウを「ホテル開発事業」へ活かすべく一体運営を行うことでサービスの拡充を図っております。

また、不動産サービスにおける各種事業のより一層の連携と付加価値創造とサービス向上を図るため、セグメント情報の区分の見直しをいたしました。

これにより第1四半期連結累計期間より報告セグメントの一部変更を行い、当第3四半期連結累計期間における各区分の変更と主要な関係会社の異動は、次のとおりであります。

変更前	変更後
(1) 不動産再生事業 ①リブランニング事業 （主な関係会社）Sun Frontier NY CO.,Ltd. ②ホテル開発事業 （主な関係会社）サンフロンティア沖縄㈱ サンフロンティアホテルマネジメント㈱ ③賃貸ビル事業・サブリース事業 ④不動産証券化事業等 (2) 不動産サービス事業 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 （主な関係会社）S Fビルメンテナンス㈱ ㈱日本システムサービス ③売買仲介事業 （主な関係会社）東京陽光不動産股份有限公司 ④賃貸仲介事業 (3) オペレーション事業 ①ホテル運営事業 （主な関係会社）サンフロンティア佐渡㈱ おけさ観光タクシー㈱ サンフロンティアホテルマネジメント㈱ スカイハートホテル㈱ サンフロンティアコミュニティアレンジメント㈱ ②貸会議室事業 （主な関係会社）サンフロンティアスペースマネジメント㈱ (4) その他 ①海外事業 （主な関係会社）SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD. SUN FRONTIER DANANG CO.,LTD. PT.SUN FRONTIER INDONESIA PT.SUN FRONTIER PROPERTY ONE ②滞納賃料保証事業 （主な関係会社）S Fビルサポート㈱ ③建設ソリューション事業 （主な関係会社）S Fエンジニアリング㈱ ㈱コミュニケーション開発	(1) 不動産再生事業 ①リブランニング事業 （主な関係会社）Sun Frontier NY CO.,Ltd. 株式会社Navd ②賃貸ビル事業 (2) 不動産サービス事業 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 （主な関係会社）S Fビルメンテナンス㈱ ㈱日本システムサービス ③売買仲介事業 （主な関係会社）東京陽光不動産股份有限公司 ④賃貸仲介事業 ⑤サブリース事業 ⑥滞納賃料保証事業 （主な関係会社）S Fビルサポート㈱ ⑦不動産特定共同事業等 ⑧貸会議室事業 （主な関係会社）サンフロンティアスペースマネジメント㈱ (3) ホテル・観光事業 ①ホテル運営事業 （主な関係会社）サンフロンティア佐渡㈱ ㈱ホテル大佐渡 おけさ観光タクシー㈱ サンフロンティアホテルマネジメント㈱ スカイハートホテル㈱ サンフロンティアコミュニティアレンジメント㈱ ②ホテル開発事業 （主な関係会社）サンフロンティア沖縄㈱ サンフロンティアホテルマネジメント㈱ (4) その他 ①海外開発事業 （主な関係会社）SUN FRONTIER VIETNAM CO.,LTD. SUN FRONTIER DANANG CO.,LTD. PT.SUN FRONTIER INDONESIA PT.SUN FRONTIER PROPERTY ONE ②建設事業 （主な関係会社）S Fエンジニアリング㈱ ㈱コミュニケーション開発

(注) 「オペレーション事業」に関しては、事業の明確化のため「ホテル・観光事業」に名称変更しております。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第3四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「事業等のリスク」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】

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において当社グループが判断したものであります。

(1) 財政状況及び経営成績の状況

我が国経済は、緊急事態宣言解除以降、回復の兆しがみられたものの、新型コロナウイルスの変異株の影響により足元では感染者数が急拡大しており、宿泊業や観光業を中心に厳しい事業環境が続いております。世界経済は、この新型変異株の影響が広がる一方、物価の急上昇を背景に各国において金融緩和の縮小や引き締め観測が強まってきており、今後も金利動向を注視する必要があります。

当社グループがオフィスビル事業を展開する、東京ビジネス地区（都心5区／千代田・中央・港・新宿・渋谷）において続いていた平均空室率の悪化は2021年11月に底打ちし、12月時点では6.33%と2カ月連続で僅かながら改善（計約0.12%pt）しております（民間調査機関調べ）。しかしながら遅行性のある平均賃料は20,596円（坪単価）と17カ月連続の下落（計2,418円／約11%）となり、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います。不動産投資市場は、機関投資家等による投資意欲は依然強いものの、世界的な金融引き締め局面にさしかかり、金利の先行きによって予断を許さない展開です。

このような事業環境のもと、当社グループにおいては、2021年5月に発表した中期経営計画に基づいて、順調に事業を展開しております。当期では、コロナ禍においても当社グループの中核事業である不動産再生事業において高収益・高品質の商品化が進んだことにより販売用不動産の売却が順調に推移し、また不動産サービス事業においては好調な業績を維持しました。一方で、コロナ禍の影響を大きく受けているホテル運営事業では、緊急事態宣言の影響や新規開業ホテルの開業費用により当期において損失を計上しております。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高61,618百万円（前年同期比32.7%増）、営業利益12,151百万円（同72.8%増）、経常利益11,983百万円（同82.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益7,519百万円（同85.3%増）となりました。

なお、第1四半期連結会計期間の期首より報告セグメントの一部変更を行い、それに伴い、当第3四半期連結累計期間並びに前年同期の実績値を変更後のセグメント区分に組み替えて表記しております。セグメント変更の背景と概要は以下の通りです。当社では、ホテル運営事業における運営ノウハウをホテル開発事業へ活かし、一体的に事業を推進し収益力強化を図ることを目的に、2020年11月にグループ内事業再編を行い、サンフロンティア不動産株式会社の「ホテル開発事業」を会社分割し、サンフロンティアホテルマネジメント株式会社に承継いたしました。これを反映した事業セグメントに変更を行うと共に、報告セグメント名称を「ホテル・観光事業」といたしました。また、合わせて不動産サービス分野における各事業間の更なる連携強化を推進する観点から、貸会議室事業、滞納賃料保証事業等の関連する事業セグメントを「不動産サービス事業」に集約する変更を行いました。

各セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産再生事業)

不動産再生事業では、①リプランニング事業、②賃貸ビル事業を行っております。

①リプランニング事業では、ビルの仕入から再生企画、テナントの入居斡旋、販売、そして販売後のサポートに至るまで、全てのプロセスを内製化しています。当期の販売については、投資家の旺盛な投資意欲を背景に順調に進捗しております。一方、仕入については賃貸市場の動向等を見極めつつ、選別しながら慎重に物件購入を進めております。商品化においては、街やオフィス、働き方の変化を先導して捉えながら、新常态の中でも選ばれるオフ

ィスづくりを目指しております。また、内装の一部を予め設置する「セットアップオフィス」は、テナント誘致において力を発揮しております。都心に支店網を張り巡らせる賃貸仲介部門との連携により、コロナ禍においてもテナント誘致を進め、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いたしました。これらの結果、リブランニング事業の販売棟数は18件と順調に推移し、売上高、利益ともに前年同期比で大幅な増加となりました。

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商品化中の物件数を維持しつつ、不動産サービス部門で培ったオペレーション力を活かして中長期的に賃料収入の増加を図っております。しかしながら、当期においては高稼働であった中長期大型ビルを販売入替したこと等により、前年同期に比べ売上高、利益ともに減少いたしました。

以上の結果、不動産再生事業全体の売上高は49,677百万円（前年同期比66.1%増）となり、セグメント利益は14,725百万円（同89.1%増）となりました。

（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おります。

これら各事業部門は、都心の中小型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おります。また現場における創意工夫を通して培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おります。

①プロパティマネジメント事業では、賃貸仲介部門との協働によるテナント誘致等に取り組み、高稼働・高収益なビル経営を実現させるとともに、地震や台風等の災害時にはビルメンテナンス部門や建設部門等と協働し、迅速にビル設備の復旧をサポートすることでオーナー様やテナント様に安心・安全のビル運営を提供しております。当期の業績は、管理棟数は増加したものの、稼働率が低下したことにより管理収入は伸び悩み、前年同期に比べ売上高、利益ともにやや減少いたしました。

	2019年12月末	2020年12月末	2021年12月末
受託棟数	391棟	404棟	413棟
稼働率	98.4%	95.7%	90.8%

②ビルメンテナンス事業では、ブランコによる外窓・外壁等の高所清掃、防水工事、外壁改修工事を強みに、事業を推進しております。前期には同業の㈱日本システムサービスの株式を100%取得し、都心における事業基盤強化を図っております。当期の業績は、前年同期にコロナ禍の影響によって受注が減少していた反動と、受託物件数の増加、㈱日本システムサービスの売上・利益が加わった結果、前年同期に比べ売上高、利益とも大幅に増加いたしました。

③売買仲介事業では、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対してスピード対応で取り組んでおります。当期の業績は、オフィスビル事業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い、培ってきた信頼をベースに売買仲介の成約につなげており、前年同期に比べ売上高、利益ともに大幅に増加いたしました。

④賃貸仲介事業では、都心を中心に11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、テナントリーシングの現場でいち早く得たテナント様のニーズや変化を、リブランニング事業の商品企画に活かすことで、お客様視点の付加価値創出につなげております。当期の業績は、前年同期にコロナ禍の影響によってテナント様のご移転が停滞した反動もあり、売上高、利益ともに大幅に増加いたしました。

⑤貸会議室事業では、コロナ禍の影響により会議室のご利用ニーズは引き続き限定的であるものの、時代の変化を捉えたサービスを提供するとともに、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徹底することで、限定的ながらも需要を掴んでまいりました。当期の業績において、売上高は前年同期に比べ増加したものの、利益は新規拠点の開設費用の影響等でやや減少いたしました。

⑥滞納賃料保証事業では、テナントの賃料滞納時に賃料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おります。当期の業績は、コロナ禍における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のご相談が増加した結果、新規保証・再保証ともに取り扱い件数は堅調に推移し、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加しました。

以上の結果、不動産サービス事業全体の売上高は5,477百万円（前年同期比22.9%増）となり、セグメント利益は2,982百万円（同20.7%増）となりました。

（ホテル・観光事業）

ホテル・観光事業では、①ホテル開発事業、②ホテル運営事業等を行っております。

①ホテル開発事業では、分譲型コンドミニアムホテル「HIYORIオーシャンリゾート沖縄」の販売が進捗し、当期においては累計40区画の引き渡し完了（販売累計199区画／全203区画）しました。当期の業績は、前年同期に沖縄コンドホテル竣工に伴う引き渡しを126区画行ない、その売上・利益が加わっていたことの反動から、売上高・利益ともに大幅に減少いたしました。

②ホテル運営事業では、合計20ホテル（2,859室）を運営しております。当期の業績は、緊急事態宣言発令下における観光の自粛等の影響により、都市部のホテルを中心に稼働率と客室単価は著しく低迷し、また新規開業ホテルの開業費用の計上もあり、売上高は増加したものの損失を計上いたしました。

以上の結果、ホテル・観光事業全体の売上高は5,637百万円（前年同期比37.3%減）となり、セグメント損失は1,227百万円（前年同期はセグメント利益は508百万円）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おります。

①海外開発事業では、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おります。当期の業績は、前年同期にベトナム・ダナン市における高層分譲マンションプロジェクトの売上が加わっていたことの反動から、売上高・利益ともに大幅に減少いたしました。

②建設事業では、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、前期に株式を100%取得した㈱コミュニケーション開発の業績が加わり、売上高、利益ともに増加いたしました。

以上の結果、その他全体の売上高は1,197百万円（前年同期比65.2%減）となり、セグメント利益は106百万円（同83.3%減）となりました。

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。

なお、収益認識会計基準等の適用により、当第3四半期連結累計期間の「その他」セグメントの建設事業における売上高が305百万円増加しております。

（2） 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四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

当第3四半期連結累計期間において、該当事項はありません。

（4） 生産、受注及び販売の実績

当第3四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3四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3四半期会計期間 末現在発行数(株) (2021年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2022年2月14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 市場第一部	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】

当第3四半期会計期間において、該当事項はありません。

② 【その他の新株予約権等の状況】

当第3四半期会計期間において、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】

当第3四半期会計期間において、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)
2021年12月31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3四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3四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（2021年9月30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】

2021年12月31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 100	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 48,744,900	487,449	—
単元未満株式	普通株式 10,500	—	—
発行済株式総数	48,755,500	—	—
総株主の議決権	—	487,449	—

(注) 1 単元未満株式には自己株式44株が含まれております。

2 「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56,500株(議決権数565個)が含まれております。

② 【自己株式等】

2021年12月31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	100	—	100	0.0
計	—	100	—	100	0.0

(注) 1 上記の他、単元未満株式が44株あります。

2 株式給付信託(J-ESOP)が所有する当社株式56,500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、四半期連結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】

前事業年度の有価証券報告書提出後、当四半期累計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

(1) 退任役員

役職名	氏名	退任年月日
社外取締役	久保幸年	2021年12月31日

(注) 久保幸年は、指名・報酬委員会(任意)の委員でありました。

(2) 異動後の役員の男女別人数及び女性の比率

男性11名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

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3四半期連結会計期間（2021年10月1日から2021年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021年12月31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 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,508	32,536
受取手形、売掛金及び契約資産	1,532	1,637
販売用不動産	13,601	14,845
仕掛販売用不動産	72,282	56,052
仕掛工事	157	178
貯蔵品	46	73
その他	1,693	1,928
貸倒引当金	△36	△13
流動資産合計	110,785	107,238
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1,989	3,513
土地	6,821	9,956
その他（純額）	1,717	3,849
有形固定資産合計	10,528	17,318
無形固定資産		
のれん	552	493
その他	149	152
無形固定資産合計	701	645
投資その他の資産		
差入保証金	3,997	4,731
繰延税金資産	973	913
その他	500	439
貸倒引当金	△1	△9
投資その他の資産合計	5,470	6,075
固定資産合計	16,700	24,039
資産合計	127,485	131,278

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,634	1,766
短期借入金	—	30
1年内返済予定の長期借入金	5,530	5,420
未払法人税等	901	2,988
賞与引当金	197	96
役員賞与引当金	52	55
保証履行引当金	53	53
その他	4,988	4,733
流動負債合計	13,358	15,144
固定負債		
長期借入金	41,991	40,021
退職給付に係る負債	11	6
株式給付引当金	56	65
その他	2,295	1,539
固定負債合計	44,354	41,632
負債合計	57,712	56,777
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	48,573	53,021
自己株式	△67	△67
株主資本合計	66,916	71,364
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2	3
為替換算調整勘定	△292	△33
その他の包括利益累計額合計	△289	△30
新株予約権	16	30
非支配株主持分	3,129	3,136
純資産合計	69,773	74,500
負債純資産合計	127,485	131,278

(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3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2021年4月1日 至2021年12月31日)
売上高	46,442	61,618
売上原価	34,021	44,098
売上総利益	12,421	17,519
販売費及び一般管理費	5,389	5,368
営業利益	7,032	12,151
営業外収益		
受取利息	34	24
受取配当金	0	0
助成金収入	70	148
その他	20	80
営業外収益合計	126	253
営業外費用		
支払利息	371	329
その他	224	92
営業外費用合計	596	421
経常利益	6,562	11,983
特別利益		
固定資産売却益	0	0
負ののれん発生益	—	115
特別利益合計	0	116
特別損失		
解決金	—	254
その他	9	14
特別損失合計	9	268
税金等調整前四半期純利益	6,553	11,831
法人税、住民税及び事業税	2,570	4,280
法人税等調整額	△44	36
法人税等合計	2,526	4,317
四半期純利益	4,027	7,514
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△31	△5
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,059	7,519

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
四半期純利益	4,027	7,514
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1	△0
為替換算調整勘定	△136	272
その他の包括利益合計	△137	272
四半期包括利益	3,890	7,786
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,929	7,778
非支配株主に係る四半期包括利益	△38	8

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

第1四半期連結会計期間より、連結子会社であるサンフロンティアホテルマネジメント株式会社及びサンフロンティア佐渡株式会社が新たに取得した株式会社ホテル大佐渡を連結の範囲に含めております。また、当第3四半期連結会計期間より、新規設立により株式会社Navdを連結の範囲に含めております。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。これにより、工事契約に関して、従来は、工事の進捗部分について成果の確実性が認められる場合には、工事進行基準によっておりましたが、財又はサービスに対する支配が顧客に一定の期間にわたり移転する場合には、財又はサービスを顧客に移転する履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を認識する方法に変更しております。履行義務の充足に係る進捗度の測定は、各報告期間の期末日までに発生した工事原価が、予想される工事原価の合計に占める割合に基づいて行っております。又、契約の初期段階において、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積もることができないが、発生する費用を回収することが見込まれる場合は、原価回収基準にて収益を認識しています。なお、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については代替的な取扱いを適用し、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、第1四半期連結会計期間より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することとしました。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第3四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

1. 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に伴う会計上の見積りについて

前連結会計年度の有価証券報告書の(重要な会計上の見積り)に記載した新型コロナウイルス感染症拡大の影響に関する仮定について重要な変更はありません。

2. 連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い

当社及び一部の国内連結子会社は、「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日)第3項の取り扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

(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 (2021年3月31日)		当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31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)	40,048百万円	滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額)	42,874百万円
保証履行引当金	△53	保証履行引当金	△53
計	39,994	計	42,821

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
減価償却費	1,058百万円	1,200百万円
のれんの償却額	80百万円	58百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年12月31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
2020年6月23日 定時株主総会	普通株式	2,047	42.00	2020年3月31日	2020年6月24日	利益剰余金

(注) 2020年6月23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2百万円が含まれております。

2. 基準日が当第3四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3四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。

当第3四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年12月31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
2021年6月22日 定時株主総会	普通株式	2,047	42.00	2021年3月31日	2021年6月23日	利益剰余金
2021年11月9日 取締役会	普通株式	1,023	21.00	2021年9月30日	2021年12月7日	利益剰余金

(注) 1. 2021年6月22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2百万円が含まれております。

2. 2021年11月9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1百万円が含まれております。

2. 基準日が当第3四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3四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3四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年12月31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

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	不動産再生	不動産サービス	ホテル・観光	計		
売上高						
外部顧客への売上高	29,906	4,102	8,994	43,002	3,440	46,442
セグメント間の内部売上高又は振替高	8	354	—	363	—	363
計	29,914	4,456	8,994	43,365	3,440	46,805
セグメント利益	7,786	2,470	508	10,765	638	11,403

(注) 「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. 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	10,765
「その他」の区分の利益	638
セグメント間取引消去	△17
全社費用(注)	△4,823
四半期連結損益計算書の経常利益	6,562

(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3四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年12月31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	46,165	4,726	5,552	56,445	1,192	57,637
その他の収益(注)2	3,502	394	84	3,980	—	3,980
外部顧客への売上高	49,667	5,120	5,637	60,425	1,192	61,618
セグメント間の内部売上高又は振替高	9	356	—	366	4	371
計	49,677	5,477	5,637	60,792	1,197	61,989
セグメント利益又はセグメント損失(△)	14,725	2,982	△1,227	16,480	106	16,586

(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	16,480
「その他」の区分の利益	106
セグメント間取引消去	△0
全社費用(注)	△4,602
四半期連結損益計算書の経常利益	11,983

(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。

4. 報告セグメントの変更等に関する事項

(1) 報告セグメントの変更

第1四半期連結会計期間より、2020年11月に実施した事業再編に伴い、報告セグメントの区分方法を見直しました。主な変更点は以下のとおりです。

- ① 従来の「不動産再生事業」として開示しておりました「ホテル開発事業」及び「オペレーション事業」として開示しておりました「ホテル運営事業」を統合し、「ホテル・観光事業」として新しい報告セグメントとしております。
- ② 従来の「不動産再生事業」として開示しておりました「サブリース事業」、「オペレーション事業」として開示しておりました「貸会議室事業」及び「その他」に含めておりました「滞納賃料保証事業」を「不動産サービス事業」に含めて開示しております。

なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報は、上記の変更を踏まえて作成した報告セグメントごとの売上高及び利益に関する情報を記載しております。

(2) 会計方針の変更

会計方針の変更に記載のとおり、第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当第3四半期連結累計期間の「その他」の売上高は305百万円増加しております。

(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。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益	83.35円	154.40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)	4,059	7,519
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)	4,059	7,519
普通株式の期中平均株式数(株)	48,698,856	48,698,856
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	83.31円	154.26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)	23,733	45,267
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) 前第3四半期連結累計期間及び当第3四半期連結累計期間における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3四半期連結累計期間56,500株、当第3四半期連結累計期間56,500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23期(2021年4月1日から2022年3月31日まで)中間配当について、2021年11月9日開催の取締役会において、2021年9月30日の株主名簿に記録された株主に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議し、配当を行っております。

- | | |
|----------------------|------------|
| ① 配当金の総額 | 1,023百万円 |
| ② 1株当たりの金額 | 21.00円 |
| ③ 支払請求権の効力発生日及び支払開始日 | 2021年12月7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

2022年2月14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 齋藤浩史

指定社員
業務執行社員 公認会計士 森田聡

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2021年4月1日から2022年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2021年10月1日から2021年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021年12月31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2021年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四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並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会に対して、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又は軽減するためにセーフガードを講じ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. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(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】	2022年2月14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23期第3四半期（自 2021年10月1日 至 2021年12月31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。

