

# 四半期報告書

(第24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】 .....	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】 .....	5
第3 【提出会社の状況】 .....	6
1 【株式等の状況】 .....	6
2 【役員の状況】 .....	7
第4 【経理の状況】 .....	8
1 【四半期連結財務諸表】 .....	9
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2月13日

**【四半期会計期間】** 第24期第3四半期（自 2022年10月1日 至 2022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23期 第3四半期 連結累計期間	第24期 第3四半期 連結累計期間	第23期
会計期間	自 2021年4月1日 至 2021年12月31日	自 2022年4月1日 至 2022年12月31日	自 2021年4月1日 至 2022年3月31日
売上高 (百万円)	61,618	75,328	71,251
経常利益 (百万円)	11,983	14,401	12,215
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	7,519	10,354	7,415
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	7,786	11,187	7,738
純資産額 (百万円)	74,500	83,287	74,452
総資産額 (百万円)	131,278	145,954	136,512
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	154.40	213.05	152.26
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	154.26	212.85	152.12
自己資本比率 (%)	54.3	54.8	52.2

回次	第23期 第3四半期 連結会計期間	第24期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2021年10月1日 至 2021年12月31日	自 2022年10月1日 至 2022年12月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	34.03	102.61

(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(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】

当第3四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現在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

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、ウィズコロナへ移行する中、経済社会活動における制約緩和が一層進み、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観測、各国のインフレ及び利上げによる景気減速が懸念されております。

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12月の平均賃料は20,059円（坪単価）と29カ月連続の下落（計2,955円/12.8%）、同月の平均空室率は6.47%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けております。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局面によって、先行きは予断を許さない状況が続いております。

当第3四半期連結累計期間において、当社グループの中核事業である不動産再生事業では、前年同期に比べ、販売棟数が増加したものの、売上高は横ばい、利益率の高い取引の貢献により利益は前年同期並みの水準となりました。また、不動産サービス事業においては引き続き安定的な業績を示しました。ホテル開発事業では、2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。コロナ禍の影響を大きく受けてきたホテル運営事業では、経済社会活動における制約緩和に伴う需要増が継続したことに加え、10月から開始された国内観光を促進する「全国旅行支援」や海外からの個人旅行の解禁もあり、売上が急回復しました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高75,328百万円（前年同期比22.3%増）、営業利益14,696百万円（同20.9%増）、経常利益14,401百万円（同20.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益10,354百万円（同37.7%増）となりました。

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リブランニング事業、②賃貸ビル事業を行っております。

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おります。当四半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、選別しながらも積極的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おります。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いたしました。例えば、12月には都内で5件のオフィスビルを、賃貸仲介部門と密に連携し、ほぼ満室稼働の状態で投資家様に販売いたしました。販売後も当社が管理を受託しているこれら5物件は、2023年1月に建築物省エネルギー性能表示制度『BELS』認証を取得いたしました。当社グループは、更なる省エネルギー化や脱炭素化に向けた取り組みを推進してまいります。米国ニューヨークでの不動産再生事業においては、お客様の資産ポートフォリオ分散ニーズに応えるべく、商品化を進めた2物件を販売いたしました。加えて、不動産特定共同事業の小口所有商品として、医療・教育モール（新築）の販売（3次及び4次組成）と認可保育園（新築）の販売（1次組成）を行いました。比較的規模の大きい物件の販売は前年同期に比べて減少しましたが、ニューヨークでの販売物件を含めて顧客層を拡大しつつ、リブランニング事業の当四半期の販売棟数は前年同期比で4軒増加して22件となりました。

た。これにより、前年同期と比べて売上高は減少しましたが、利益率の高い取引の貢献により、利益は増加しました。

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。当四半期の業績は、前年同期と比べて、棚卸資産として保有する物件からの賃料収入の減少により、売上高と利益は減少しました。

以上の結果、不動産再生事業全体の売上高は47,550百万円（前年同期比4.3%減）となり、セグメント利益は14,638百万円（同0.6%減）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。各事業部門は、都心の中規模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おります。

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させていただいております。当四半期の業績は、軟調な市況の中、90%の稼働率を維持しながら、受託棟数を前年同期から約1割伸長させ、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加しました。

	2020年12月末	2021年12月末	2022年12月末
受託棟数	404棟	413棟	457棟
稼働率	95.7%	90.8%	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おります。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、プロパティマネジメント部門との協働を推進しております。当四半期の業績は、M&Aによる相乗効果と管理棟数の増加等により、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加しました。

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スピード対応で取り組んでおります。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がっております。当四半期の業績は、国内外の投資家への売買仲介が好調に推移し、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加しました。

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おります。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おります。当四半期の業績は、成約件数の増加により、前年同期に比べ、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まいりました。当四半期は、経済社会活動における制約緩和が一層進み中、企業研修、セミナー及び検定試験等の需要回復が継続した上に、新規にオープンした2拠点での大型案件の受注により、前年同期に比べ売上高が増加し、新拠点オープンに伴う一時的な費用増はあるものの、利益も増加しました。

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おります。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、新規保証契約の件数が増加し、当四



半期の業績は前年同期に比べ、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6,505百万円（前年同期比18.8%増）となり、セグメント利益は3,646百万円（同22.2%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、2022年8月末に売却を発表いたしました3軒のホテルのうち、2軒のホテルの引渡しを10月末に行ったため、前年同期に比べ、売上高、利益ともに増加しました。また、これら2軒のホテルと同時に売却を発表した1軒のホテルにつきましては、2023年4月に引き渡しを行う予定であり、この取引に伴う売上高と利益については、2024年3月期第1四半期に計上を予定しております。今回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まいります。

②ホテル運営事業では、「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」を2022年6月に開業し、2月10日時点で合計22ホテル（2,612室）を運営しております。当四半期においては、経済社会活動における制約緩和に伴い、国内観光需要の回復が一層進む中、「全国旅行支援」や海外からの個人旅行の解禁の効果を背景に、当社グループの高付加価値戦略に基づき稼働率と客室単価の上昇が継続しました。その結果、前年同期に比べ、当四半期の売上高は増加し、第3四半期（10-12月期）に黒字に転換しました。

以上の結果、ホテル・観光事業全体の売上高は20,680百万円（前年同期比266.9%増）となり、セグメント利益は1,459百万円（前年同期はセグメント損失は1,227百万円）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おります。当四半期は、物件売却収入の減少により、前年同期に比べ売上高が減少しましたが、ストック・ビジネスとして推進しているベトナムでのマンション管理事業の収入は増加しました。当四半期の利益については、インドネシアでの棚卸資産の評価減があるものの、ベトナムでの物件売却に伴う利益が増加し、増益となりました。尚、11月にインドネシアでの保有物件を完売しており、その売上高は第4四半期（1-3月期）に計上いたします。

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。当四半期の業績は、グループ子会社において大型工事の売上を計上したため、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、その他全体の売上高は1,228百万円（前年同期比2.6%増）となり、セグメント利益は179百万円（同69.0%増）となりました。

#### （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) (2022年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年2月13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】

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)
2022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（2022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】

2022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 108,400	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 48,626,200	486,262	—
単元未満株式	普通株式 20,900	—	—
発行済株式総数	48,755,500	—	—
総株主の議決権	—	486,262	—

(注) 1 単元未満株式には自己株式80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】

2022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	108,400	—	108,400	0.2
計	—	108,400	—	108,400	0.2

(注) 1 上記の他、単元未満株式が80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】

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3四半期連結会計期間（2022年10月1日から2022年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2022年4月1日から2022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 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	30,053	44,913
受取手形、売掛金及び契約資産	945	1,569
販売用不動産	14,222	※ 18,084
仕掛販売用不動産	62,934	※ 55,181
仕掛工事	100	175
貯蔵品	83	103
その他	2,603	1,077
貸倒引当金	△21	△14
流動資産合計	110,920	121,090
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	7,876	※ 9,229
土地	10,046	※ 10,083
その他（純額）	872	917
有形固定資産合計	18,796	20,229
無形固定資産		
のれん	408	359
その他	164	355
無形固定資産合計	572	715
投資その他の資産		
差入保証金	4,726	2,717
繰延税金資産	1,036	887
その他	460	312
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	6,222	3,917
固定資産合計	25,591	24,863
資産合計	136,512	145,954

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,345	1,861
短期借入金	30	208
1年内返済予定の長期借入金	6,874	3,534
未払法人税等	3,528	1,521
賞与引当金	191	119
役員賞与引当金	73	51
保証履行引当金	39	38
その他	4,126	5,691
流動負債合計	16,210	13,027
固定負債		
長期借入金	44,169	47,807
退職給付に係る負債	6	5
株式給付引当金	68	80
その他	1,605	1,745
固定負債合計	45,849	49,639
負債合計	62,060	62,666
<b>純資産の部</b>		
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	52,917	61,031
自己株式	△67	△180
株主資本合計	71,260	79,261
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3	2
為替換算調整勘定	19	707
その他の包括利益累計額合計	22	709
新株予約権	30	30
非支配株主持分	3,139	3,286
純資産合計	74,452	83,287
負債純資産合計	136,512	145,954

## (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2021年4月1日 至2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2022年4月1日 至2022年12月31日)
売上高	61,618	75,328
売上原価	44,098	54,844
売上総利益	17,519	20,483
販売費及び一般管理費	5,368	5,787
営業利益	12,151	14,696
営業外収益		
受取利息及び配当金	25	37
為替差益	23	75
助成金収入	148	51
その他	56	32
営業外収益合計	253	196
営業外費用		
支払利息	329	354
持分法による投資損失	55	101
その他	36	34
営業外費用合計	421	490
経常利益	11,983	14,401
特別利益		
関係会社株式売却益	—	101
負ののれん発生益	115	—
その他	0	—
特別利益合計	116	101
特別損失		
減損損失	—	27
解決金	254	—
その他	14	—
特別損失合計	268	27
税金等調整前四半期純利益	11,831	14,475
法人税、住民税及び事業税	4,280	3,686
法人税等調整額	36	326
法人税等合計	4,317	4,013
四半期純利益	7,514	10,462
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(△)	△5	107
親会社株主に帰属する四半期純利益	7,519	10,354

【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 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
四半期純利益	7,514	10,462
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	272	725
その他の包括利益合計	272	725
四半期包括利益	7,786	11,187
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	7,778	11,041
非支配株主に係る四半期包括利益	8	145



## 【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

第2四半期連結会計期間より、新たに設立したSF海洋発電株式会社を連結の範囲に含めております。また、連結子会社であった株式会社日本システムサービスは、連結子会社であるSFビルメンテナンス株式会社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

その他、当第3四半期連結会計期間において、新設により437 West 46 SG LLC及び及び453 West 48 SG LLCの2社を連結の範囲に含めております。なお、第2四半期連結会計期間に取得した有限会社たけむらは、当第3四半期連結会計期間において、当社を存続会社とする吸収合併により消滅しております。

### 2. 持分法適用の範囲の重要な変更

第1四半期連結会計期間より、持分法適用関連会社であったSKY ESTATE株式会社の株式を売却したため、持分法適用の範囲から除外しております。

(会計方針の変更)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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、これにより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. 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、当第3四半期連結会計期間末は67百万円、56,500株であります。

### 3. グループ通算制度適用による会計処理及び開示について

当社及び一部の国内連結子会社は、第1四半期連結会計期間から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日。以下「実務対応報告第42号」という。）に従っております。また、実務対応報告第42号第32項（1）に基づき、実務対応報告第42号の適用に伴う会計方針の変更に影響はないものとみなしております。

(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 (2022年3月31日)		当第3四半期連結会計期間 (2022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)	43,143百万円	滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額)	47,629百万円
保証履行引当金	△39	保証履行引当金	△38
計	43,103	計	47,591

※ 資産の保有目的の変更

第2四半期連結会計期間において、保有目的を変更したことにより、有形固定資産の「建物(純額)」1,431百万円及び、「土地」3,075百万円を流動資産の「販売用不動産」481百万円及び「仕掛販売用不動産」4,026百万円に振り替えております。

(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 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
減価償却費	1,200百万円	1,484百万円
のれんの償却額	58百万円	48百万円

(株主資本等関係)

前第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。

当第3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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
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
2022年11月10日 取締役会	普通株式	1,118	23.00	2022年9月30日	2022年12月6日	利益剰余金

(注) 1. 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. 2022年11月10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。

3. 株主資本の著しい変動

当社は2022年5月13日開催の取締役会決議に基づき、自己株式143,800株の取得を行いました。また、当社は譲渡制限付株式報酬として2022年7月21日を期日とする自己株式35,464株の処分を行いました。この結果、当第3四半期連結累計期間において自己株式が112百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において自己株式が180百万円となっております。

(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 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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2022年4月1日 至 2022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	44,364	4,943	20,559	69,867	1,216	71,084
その他の収益(注) 2	3,173	974	97	4,244	—	4,244
外部顧客への売上高	47,537	5,917	20,656	74,112	1,216	75,328
セグメント間の内部売上高又は振替高	13	587	23	624	11	636
計	47,550	6,505	20,680	74,736	1,228	75,965
セグメント利益	14,638	3,646	1,459	19,743	179	19,923

(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	19,743
「その他」の区分の利益	179
セグメント間取引消去	24
全社費用(注)	△5,546
四半期連結損益計算書の経常利益	14,401

(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。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益	154.40円	213.05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)	7,519	10,354
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)	7,519	10,354
普通株式の期中平均株式数(株)	48,698,856	48,601,210
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	154.26円	212.85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)	45,267	45,269
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24期(2022年4月1日から2023年3月31日まで)中間配当について、2022年11月10日開催の取締役会において、2022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             | 1,118百万円   |
| ② 1株当たりの金額           | 23円00銭     |
| ③ 支払請求権の効力発生日及び支払開始日 | 2022年12月6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2月13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 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2022年4月1日から2023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（2022年10月1日から2022年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2022年4月1日から2022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2022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2月13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24期第3四半期（自 2022年10月1日 至 2022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。



