



今期業績見通しと事業の取り組み



Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved

それでは、私からは今期業績見通しに対する進捗の状況と、各事業分野における、最近の取り組みについて、ご説明させていただきます。

2025年3月期 業績予想に対する進捗



(単位:百万円)	24/3期 実績	25/3期 予想	25/3期1Q 実績	対予想進捗率
売上高	79,868	100,000	15,685	15.7%
不動産再生事業	51,027	69,800	8,711	12.5%
リノベーション	48,395	67,000	8,020	12.0%
賃貸ビル	2,632	2,800	690	24.7%
不動産サービス事業	10,497	11,650	3,119	26.8%
ホテル・観光事業	16,977	17,430	3,681	21.1%
ホテル開発事業	5,270	3,000	0	0.0%
ホテル運営事業等	11,707	14,430	3,681	25.5%
その他	2,409	2,560	481	18.8%
調整額	▲1,043	▲1,440	▲308	—
売上総利益	26,405	31,000	5,194	16.8%
不動産再生事業	16,593	21,230	2,638	12.4%
リノベーション	15,981	20,600	2,591	12.6%
賃貸ビル	612	630	47	7.5%
不動産サービス事業	5,636	6,300	1,699	27.0%
ホテル・観光事業	4,440	3,840	888	23.1%
ホテル開発事業	2,200	1,100	▲0	0.0%
ホテル運営事業等	2,240	2,740	888	32.4%
その他	352	420	172	41.1%
調整額	▲618	▲790	▲204	—
販売費及び一般管理費	8,804	10,130	2,359	23.3%
営業利益	17,600	20,870	2,834	13.6%
経常利益	17,374	20,000	2,739	13.7%
当期純利益	11,917	14,000	1,878	13.4%
EPS(一株あたり当期純利益)	245.50円	288.41円	38.68円	13.4%

まず、第1四半期の実績は、先程の説明の通りですが、通期業績予想に対する全体の進捗率は、売上高が15.7%、経常利益では13.7%となっております。

例年のペースに比べますと、進捗率自体は低いですが、全体的には期初の計画通りに進んでいます。

事業ごとに見ますと、RP事業の売上の進捗率が12%になっています。

これは、今期の販売計画では、比較的規模の大きな物件が第2四半期以降に予定されていることによるものです。

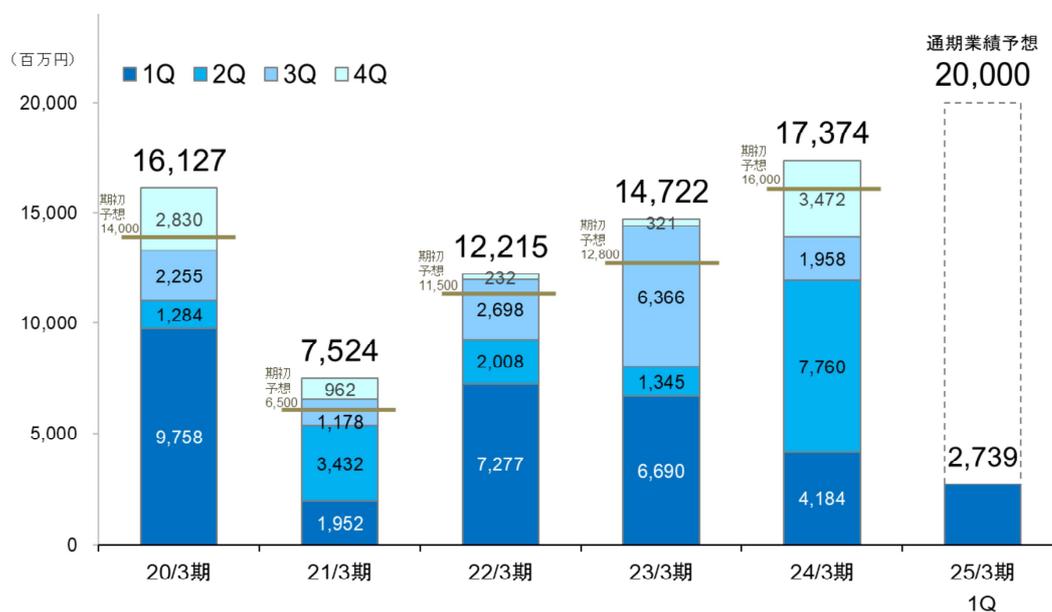
足元の販売は、ほぼ計画通りに進んできておりますので、第2四半期末には、例年通り50%以上の進捗ペースに戻る見込みでいます。

一方、不動産サービス事業やホテル運営事業の売上の進捗率はいずれも約26%の水準で着実に業績を積み上げてきています。

直近5期の経常利益推移



通期業績予想に対する進捗は計画通り。物件の販売計画の多くは2Q以降に予定



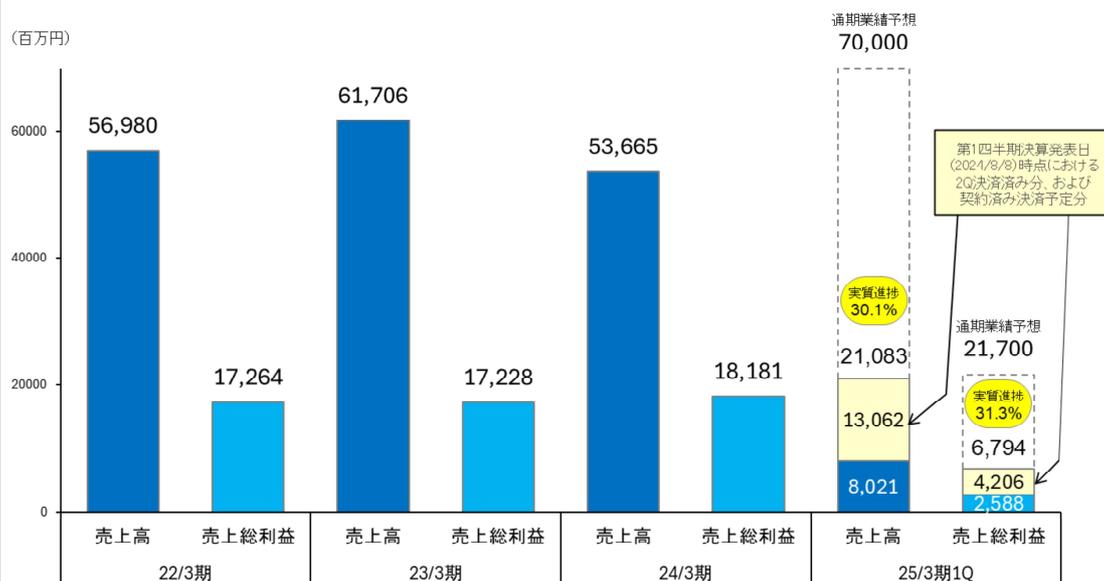
こちらのグラフは、各年度の経常利益の推移です。

それぞれ四半期ごとの進捗を色分けして示していますが、一番色の濃い青色の部分が第1四半期の業績になります。

御覧のように、第1四半期については、年度によってブレが大きいという特徴があります。

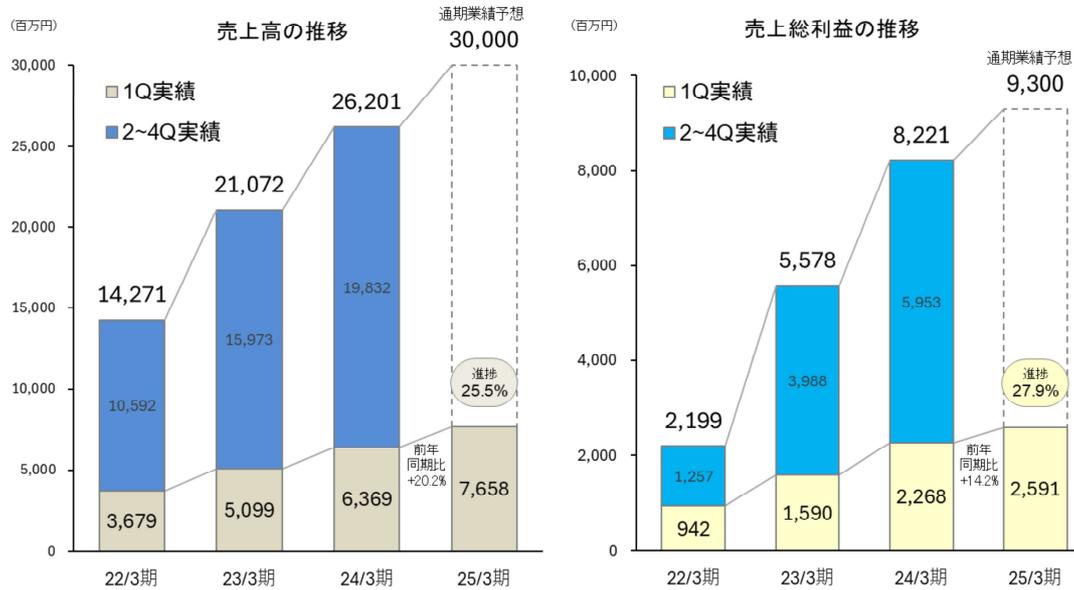
期初3カ月間といった短い期間の区切りになりますので、どうしても物件売却の規模や決済のタイミング次第で、進捗率が上にも下にも大きくぶれる傾向があるという点、ご理解いただければと存じます。

契約済みの物件売却を含めると、通期業績予想に対し、30%強の着実な進捗



その上で、足元の状況について、補足させていただきます。
 こちらのスライドでは、フロー型事業の業績の推移を表しています。
 RP物件、ホテル物件、不動産小口化物件など、販売用不動産の売却分だけを合算した売上高と売上総利益のグラフです。
 今期の業績につきましては、第2四半期に入り、昨日の決算発表時点までの間に売却決済になったものと、既に契約済みで、今後決済予定のものを合計した金額を薄い黄色でハイライトしています。
 金額的には、売上高で130億円、売上総利益で42億円ほどになります。
 これを第1四半期の実績に加えますと、通期予想に対し、30%強の水準になります。
 今期ここまで、約4カ月で実質30%強の進捗となりますので、巡航速度でほぼ計画通りに進んでいると捉えています。

増収増益を継続。売上、売上総利益ともに、当第1四半期も過去最高を更新



一方、ストック型事業は着実に事業が成長しています。

当第1四半期も前年同期比増収増益で、過去最高を更新しながら伸びてきています。

こちらのグラフは、先程の販売用不動産の売却分以外の業績、すなわち、不動産サービス事業やホテル運営事業など、物件売却によらない売上高と売上総利益の推移を表しています。

この分野の第1四半期の実績は売上が76億円で、前年同期比20%強の伸び率になっています。

また、売上総利益は約26億円となっておりますが、これは第1四半期の販管費（23億円）を3億円程上回る水準にあります。

これによって、物件売却益以外の収益で、販管費を賄う財務構造になってきています。

今後もこの分野の成長角度を更に引き上げ、伸ばしていくことによって、より安定的で強固な収支構造に高めて参りたいと考えております。

<p>1. 世界経済は、インフレ傾向にも鈍化の兆しが見られ、欧米では利下げ局面へ、軟着陸が期待される</p> <p>◆IMFは、インフレの長期化を懸念しつつも、2024年の世界経済の実質成長率予測は3.2%から変更なし</p> <p>◆米FRBが利下げ開始のタイミングを計っている一方、米国大統領選の先行きにも注意が必要</p>
<p>2. 日本経済は、政策金利引き上げを契機に、円急伸と株価急落で金融市場が混乱、先行き不透明に</p> <p>◆物価上昇が続く中においても、賃金と所得の増加によって、個人消費は底堅いと見られる</p> <p>◆日銀は、政策金利の0.25%程度の引き上げと国債買入れの減額を決定、継続的な利上げを示唆</p>
<p>3. 都心オフィスビル市場は、オフィス需要の回復による空室率低下と賃料上昇の継続が期待される</p> <p>◆オフィス新規供給量が前年より少なく、空室率は低下、賃料は底を打って緩やかな上昇が見込まれる</p> <p>◆金利先高観が強まる中においても、不動産への投資意欲は底堅い</p>
<p>4. ホテル・観光市場は、円安基調を背景にインバウンド需要が堅調、国内の旅行需要も好調</p> <p>◆2024年4～6月の訪日客の旅行消費額は、1兆7000億円と過去最高</p> <p>◆訪日客は、6月単月の313万人、1月からの半年間の1,777万人、ともに過去最高を更新</p>

次に、事業環境についてです。

先週末から今週初めにかけての株価急落や為替相場急変の影響が、今後どのような形で不動産市況、そして実態経済に変化をもたらすのか。現時点では、見通しにくい状態にあります。

しかしながら、大きな方向性としては、日本の政策金利は緩やかな引き上げ方向にあること。一方、アメリカや欧州では、インフレ鈍化と景気減速懸念を背景に、金利は引き下げ方向にあるということ。このような大筋のシナリオは変わらないかと思えます。

また、そのような中、オフィスビル市場の回復基調やホテル・観光市場における需要拡大の基調も当面は変わらず続くものと想定します。

不安定な金融環境には十分留意しつつも、期初の計画に沿ってしっかりと事業を推進して参る所存です。

リプランニング事業 取り組み事例①

不動産M&Aで取得したビルを、デザイン性と機能性が優れたビルにリノベーション



【建物外観】東京都渋谷区千駄ヶ谷本社ビル 鉄筋コンクリート造 陸屋根 4階建



広く明るいオフィスには、テレカンブースも設置



柔らかな光が差し込むガラスを活用した会議室



窓面に広がる緑とも調和した木目調の内装

ここからは、各事業における最近のトピックスをいくつかご紹介させていただきます。

まずは、リプランニング事業のPJの事例です。

こちらは渋谷区にある地上4階建てのビルです。

本件は、通常の物件情報からの仕入れとは異なり、不動産M&Aによって取得したビルのバリューアップに取り組んだ事例になります。

元々リーシング部門で長くお付き合いのあった協力会社の方から、あるお客様の法人の整理についてご相談があり、M&Aの形態で仕入れが纏まった案件です。

まだまだ事例は少ないですが、今後もこのようなM&Aにも積極的に取り組みながら、ビルの仕入ルートの多様化を図ってまいりたいと考えています。

なお、本件はリニューアル後、テナント入居が進むなか、一部本社ビルとして自己使用なさりたいというお客様にご購入いただきました。

リプランニング事業 取り組み事例②

駐車場をオフィスにコンバージョンして稼働面積を増やし、ビルの収益力を向上



次に、こちらは中央区にある地上8階建てのビルです。

本件は1階駐車場部分をオフィスにコンバージョンして、賃貸収入を増やし、ビルの収益力アップに繋がりました。

おしゃれなカフェ風のオフィスに作り込んだ内装デザインが大変好評で、テナント入居も順調に進みました。

また、入居されたテナント企業様からは、人財採用面での効果や従業員の方々のモチベーションアップに繋がるといった声を頂いております。

こちらは、販売後のPM管理業務の品質もご評価いただいている台湾のお客様にご購入いただきました。

多様な不動産小口所有商品の販売を推進



教育・医療施設の販売推進に加え、土地を小口化して所有する新商品も発売

東京23区
板橋区
練馬区
台東区
都心5区
世田谷区
大田区

好評販売中
2024年2月発売
認可保育園
Compass 板橋大山(区分所有権型)
東京板橋区大山認可保育園
2024年4月発売

好評販売中
2023年3月発売
認可保育園
Compass 地主
慶應義塾大学前 地主プロジェクト
2024年6月発売

好評販売中
2021年8月発売
認可保育園
Compass 桜新町
東京世田谷桜新町
インターナショナルアカデミー
2023年12月発売

2022年11月発売
教育・医療モール

地主プロジェクト
建物(借地人)
土地(任意組合)
地代

小口化された土地を所有。借地人からの地代によって、長期にわたり安定した運用収益を得られる。

次に、不動産小口化事業です。

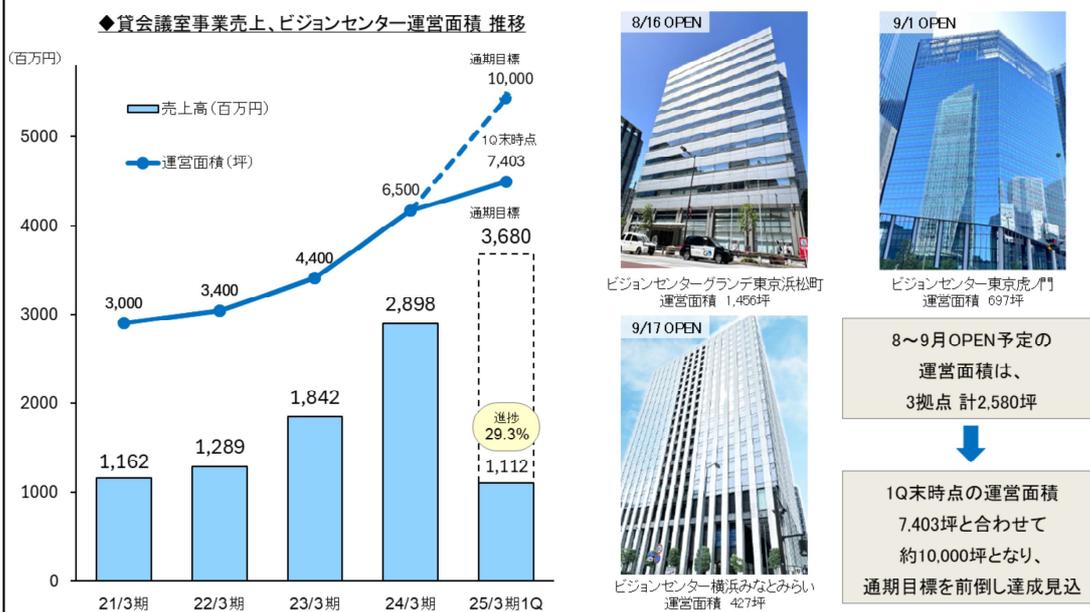
都心近郊での保育園やインターナショナルスクールが入居する長期安定型の商品が引き続き好評で、順調に販売が進んでいます。

また、今般新しいタイプの商品として、都心部のビルの底地を小口化した商品の取り扱いを始めました。

その第1号案件を、港区三田で「Compass 地主 慶應義塾大学前」として、小口化商品の販売を開始しております。

新拠点が好調、引き続き積極的に出店

新規出店・増床効果と、リピーターの増加により業績好調。今後も更なる新規出店を予定



続いて、貸会議室事業です。

こちらも引き続き好調で、積極的に出店し、運営面積の拡大を図ってきております。

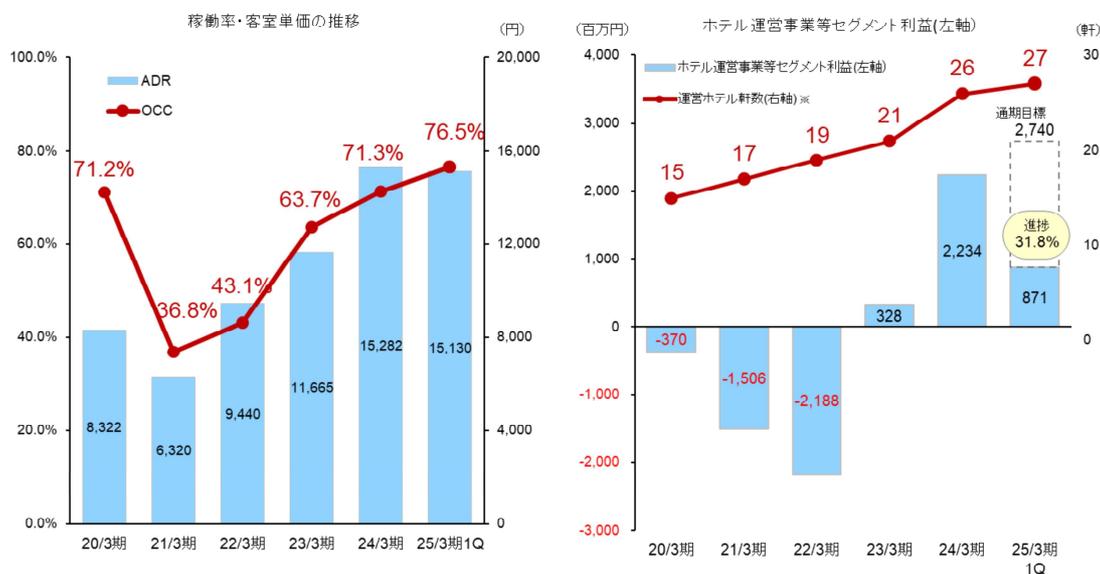
今月から来月にかけて、浜松町、虎ノ門、横浜みなとみらいの3拠点、合計2500坪強が、新規にオープンします。

足元では、コロナからの戻り需要といった段階から、更に一段膨らんだ需要も見受けられるようになってきています。

自社内には、大きな会議室スペースは持たないといった傾向が強まる中で、必要な時期に必要な面積だけフレキシブルに活用できるサービスへの需要が増えています。

これらの需要を捉えつつ、今後も積極的に拠点を拡大し、そして事業を伸ばして参ります。

客室数の増加と心温かいサービスの向上で事業が大きく伸長、インバウンド需要を背景に業績は好調



続いて、ホテル運営事業です。

こちらも大変好調です。

堅調なインバウンド需要と国内旅行需要の回復で、業績が伸びています。

そのような中、当社ではM&Aも積極的に活用しながら、運営客室数を増やしてきております。

と同時に、当社が大切にする「心温かい楽しいホテル」というの運営方針のもと、お客様のご満足を超える感動のレベルを目指し、サービス力を磨き高めるべく、全社一丸となって、取り組んでおります。

ホテル開発とM&Aの活用により、事業を積極拡大



＜ホテル客室数＞		
運営中	3,123室	27軒
25/3期開業予定	40室	1軒
計画中	1,638室	11軒
計	4,801室	39軒



日和ステイ京都鴨川 2024年9月14日OPEN予定



Class	Project Name	Room Count	Status
Luxury Class	四糸河原町温泉 空庭テラス京都 別邸	32	事業中 (2024年8月現在)
	HIVORオーシャンリゾート沖縄	203	
	熱海ホテルFJ	150	※計画中
	HIVORホテル軽井沢Spa & Resort	85	※計画中
	猪苗代 磐梯山麓温泉 静観亭	11	
オリエンタルホテルズ沖縄	14	※M&A	
Upper Class	四糸河原町温泉 空庭テラス京都	102	
	SADO RESORT HOTEL AZUMA	52	
	SADO NATIONAL PARK OOSADO	72	
	箱根ホテルFJ	110	※計画中
Upper Middle Class	日和ホテル舞浜	80	
	日和ホテル 大塚なんじは駅前	224	
	たひののホテルit 松本	176	
	たひののホテルit 宮古島・Villa 宮古島	115	
	スプリングサーニーホテル名古屋常滑駅前	194	
	たひののホテルit 河口湖	174	※計画中
	たひののホテルit 河口湖	130	※計画中
	たひののホテルit 石垣島	200	※計画中
	たひののホテルit 秋田駅前	216	※計画中
	京駅前条ホテルFJ	16	※計画中
日和ステイ京都鴨川	40	※24/9/14開業予定	
Economy Class	たひののホテル 飛騨高山	80	
	たひののホテル 鹿島	194	
	たひののホテル 喜敷水島	155	
	たひののホテル 佐産・live 佐産	129	
	たひののホテル Express 成田	100	
	たひののホテル 石狩	175	※計画中
	たひののホテル 熊本大津	210	※計画中
	たひののホテル 加古川	172	※計画中
	シェイホテル なんじは道頓堀	53	
	シェイホテル 新世界 世界街筋通	103	
	大塚シェイホテル	229	
	神戸プラザホテル	107	
神戸プラザホテルウエスト	120		
ドンチン高原ロッジ自然リゾート佐産	12		
Budget Class	スカイハートホテル京成小岩前	105	
	スカイハートホテル川崎	200	
	スカイハートホテル博多	157	
	スカイハートホテル下関	104	

現在、運営中のホテルは、27軒、3,123室となっています。

今後の予定としましては、まず今年9月に京都五条に「日和ステイ 京都鴨川」がオープン予定です。

また、現在建築工事中のものや開発用地取得済みで、プラン策定中のものを含めると、次の3年程度で、合計39軒、客室総数4,800室程度まで、視野に入ってきております。

オリエンタルヒルズ沖縄をM&A



ラグジュアリークラスのホテル運営を通して、ホテルグループ全体のサービス力を向上



沖縄屈指のリゾート地である
沖縄県恩納村に2006年に開業

東シナ海を見下ろす海拔30m
の小高い丘に佇む、コテージ
タイプの全14棟からなるオール
スイートヴィラ



株式 取得日	2024年7月23日	サンフロンティアホテルマネジメント株式会社 100%出資	
運営 施設	オリエンタルヒルズ沖縄 (2006年6月開業)	沖縄県国頭郡恩納村瀬良垣 79 番地 1	14棟

全棟に日本最大級のプライベートプールを備え、お食事は、
鮪、フランス料理、鉄板焼の3人の専門シェフが拘り抜いて
仕入れる地元の食材で、お客様お一人おひとりのお好みに
合わせた最高のシーンをご提供させていただくオーベルジュ

こちらは直近の事例ですが、先月「オリエンタルヒルズ 沖縄」がM&Aにより、当社グループに加わりました。

沖縄本島の恩納村にて、2006年にオープンしたコテージタイプのオール・スイート・ヴィラです。

全14棟にプライベート・プールを備えております。

また、お食事は、お鮪、フランス料理、鉄板焼、それぞれに専門シェフがいて、厳選した地元の食材を用いた本格的料理を提供するオーベルジュとなっています。

佐渡島の金山 世界文化遺産に登録決定



世界文化遺産登録により、佐渡金山をシンボルとして、観光客の増加が期待される中、ホテル運営と交通インフラ事業等によって、佐渡の観光事業を支え、地域の繁栄に貢献



最後に、ホテル観光事業の一環として、取り組んでおります佐渡の事業についてです。

ご周知のように、先般7月27日、遂に「佐渡島の金山」が、ユネスコの世界文化遺産に登録されました。

これまで、当社グループでは「観光で佐渡を元気に！」というスローガンのもと、島内で様々な事業を展開し、地域創生に取り組んできております。

具体的には、基幹となる3つのホテルの運営を中心に、レンタカーやタクシーなど、島内での二次交通を担う事業、またスポーツ・アクティビティ関連の用具のレンタルやショップ販売、更には高原ロッジの管理運営やお土産品の企画販売等々、宿泊、交通、観光、スポーツ・アクティビティ等の分野で佐渡を元気にする事業を次々に展開してまいりました。

今般の世界遺産登録により、国内外から沢山の来島者、観光客の増加が期待されます。

当社では、これらの事業を通して、佐渡の観光を更に盛り立て、地域の繁栄に貢献して参る所存です。