

サンフロンティア不動産株式会社

# 2025年3月期第3四半期 決算説明資料

私たちは、世界一お客様に愛される  
ビジョナリー・カンパニーを目指しています

2025年2月6日



SUN FRONTIER

証券コード: 8934

経営企画部長の平原です。

私からは、12ページまでの業績サマリーについて、ご説明申し上げます。

## 2025年3月期 第3四半期業績サマリー



不動産サービスやホテル運営等のストック型事業は過去最高益を更新  
物件売却は第4四半期に集中、通期業績は期初予想通りにて達成見通し

(単位: 百万円)

	実績	利益率	前年同期比	増減率	通期業績予想	進捗率
売上高	60,501	—	▲1,756	▲2.8%	100,000	60.5%
営業利益	11,970	19.8%	▲2,192	▲15.5%	20,870	57.4%
経常利益	11,414	18.9%	▲2,488	▲17.9%	20,000	57.1%
純利益※	7,855	13.0%	▲1,889	▲19.4%	14,000	56.1%

※親会社株主に帰属する当期純利益

### 業績ハイライト

- 発表日現在での物件売却(契約ベース含む)において、売上総利益は通期業績予想に対して90%超の進捗
- リブランニング事業の累計販売件数は前年同期から2件増。期初の計画通りの進捗で、第4四半期に多くの物件を決済する予定
- 不動産サービス事業の各事業において、新規顧客の獲得と既存顧客のサービス利用拡大を両立させ、過去最高益を達成
- ホテル運営事業は、国内旅行需要の回復とインバウンド需要の拡大を引き続き捉え、高稼働と高収益の双方を実現
- ホテル開発事業における物件売却は第4四半期に予定。M&Aやホテル開発用地の取得および工事が順調に進捗

先ず通期の見通しについてお話をさせていただきます。

昨年4月に創業25年を迎えた当社グループにおける経常利益の過去最高は、昨年2024年3月期の通期173億円という実績でした。

これに対し、第3四半期を終えた今期は期初予想に対する売上や利益等の進捗が右の表にある通り約6割でした。

これに加え、昨日現在、物件売却が集中した第4四半期の業績を加味すれば、通期の利益水準は期初予想通りの達成を見込んでおります。

現行中計の最終年度に当たる今期は、この4月から始まる次期中計に向け、持続的な成長の試金石に位置付けられます。

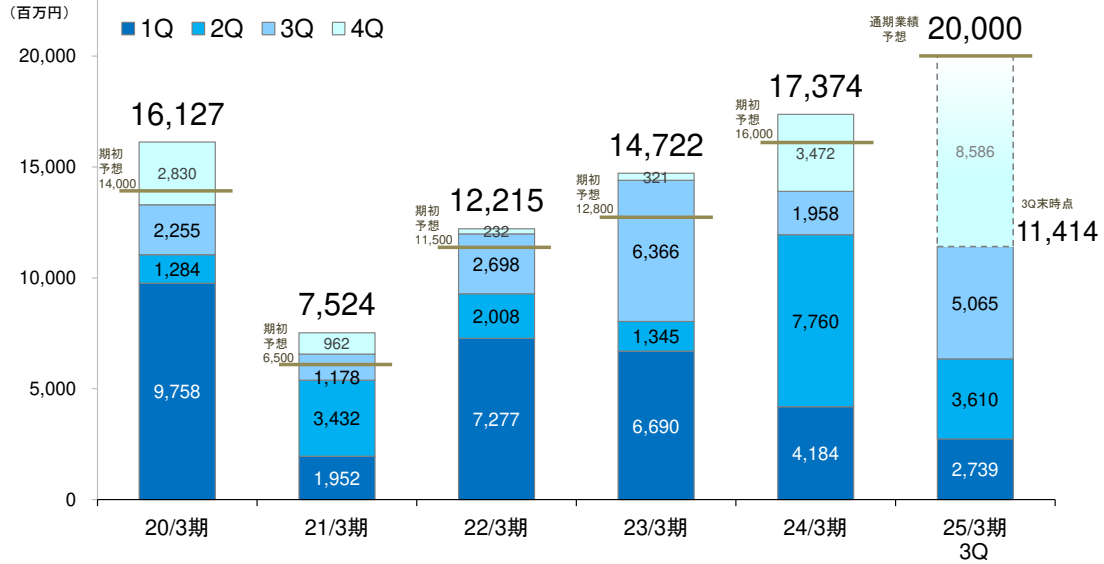
ステークホルダーの皆様にご場をお借りして御礼申し上げつつ、経営理念の実践に基づいた社会課題の解決とグループ企業価値の最大化に努めてまいります。

下段の業績ハイライトとしては、次ページ以降でご説明申し上げます。

## 直近5期の経常利益推移



第4四半期に販売する予定の売却契約は、ほぼ計画通りに進捗  
好調なストック型事業と合わせ、通期業績予想を達成の見通し



ご覧の通り、四半期ごとの経常利益は決済に関わる売買関係者のご事情や市況を反映し、かなりばらつきがございますが、コロナ禍の間も含め通期予想を必ず達成してきた実績と年ごとに着実な成長を遂げている点をご確認ください。

そして今期の第4四半期の業績はグラフにある通り通期予想を達成する見込みです。

# 連結損益計算書



(単位:百万円)

	24/3期 4-12月	25/3期 4-12月	前年増減額	前年増減率
売上高	62,258	60,501	▲1,756	▲2.8%
不動産再生事業	39,037	38,305	▲732	▲1.9%
リプランニング	37,118	36,343	▲774	▲2.1%
賃貸ビル	1,919	1,961	42	2.2%
不動産サービス事業	7,766	9,279	1,513	19.5%
ホテル・観光事業	14,352	12,502	▲1,849	▲12.9%
ホテル開発	5,270	275	▲4,994	▲94.8%
ホテル運営等	9,082	12,227	3,144	34.6%
その他	1,786	1,357	▲428	▲24.0%
調整額	▲683	▲942	▲259	-
売上総利益	20,620	19,445	▲1,174	▲5.7%
不動産再生事業	12,421	11,890	▲530	▲4.3%
リプランニング	11,954	11,686	▲267	▲2.2%
賃貸ビル	467	204	▲263	▲56.3%
不動産サービス事業	4,290	4,589	298	7.0%
ホテル・観光事業	4,095	3,230	▲865	▲21.1%
ホテル開発	2,200	109	▲2,090	▲95.0%
ホテル運営等	1,895	3,120	1,225	64.6%
その他	238	328	89	37.3%
調整額	▲425	▲592	▲167	-
販売費及び一般管理費	6,457	7,475	1,017	15.8%
営業利益	14,163	11,970	▲2,192	▲15.5%
経常利益	13,902	11,414	▲2,488	▲17.9%
当期純利益	9,744	7,855	▲1,889	▲19.4%
EPS(一株あたり当期純利益)	200.76円	161.73円	▲39.03円	▲19.4%

## 損益計算書のポイント

### <不動産再生事業>

売却件数は前年同期比+2件の22件(内2件は小口所有商品)。契約済みで、第4四半期に決済予定の物件を含めると、売上総利益は業績予想を達成の見通し

### <不動産サービス事業>

建物管理の受託や売買仲介などによる新規顧客の獲得や、既存顧客へのサブリースなどの提案強化が結果し、第3四半期累計の業績は過去最高を更新

### <ホテル・観光事業>

旺盛なインバウンド需要を追い風に、ホテル運営は高稼働を続け、売上高、利益ともに大きく伸長。ホテル開発は、物件売却を第4四半期に予定

### <販売費及び一般管理費>

計画通りの進捗。人的資本投資による人件費と、事業とシステムへの投資とM&Aに伴うのれんによる償却費が、前年同期に比べ増加

続きまして連結損益計算書について、4点ご説明申し上げます。

画面右上、1点目のポイントは、連結売上高の6割を占めるリプランニング事業では第4四半期の見込みを加味した上で利益率30%を維持しつつ、通期予想を達成します。

2点目は、不動産サービス事業がグループ内の相乗効果を発揮させ、貸会議室事業とPM事業を中心に規模も利益も両面で安定的に伸長しております。

3点目のホテル・観光事業においては、運営事業がインバウンドと国内需要を取り込み、稼働率と客室単価を大幅に伸長させ、売上が前年同期比 34%、売上総利益が同64% 増加しました。

4点目の販管費においては、昨今の人財の獲得競争の中、優秀な人財の維持獲得に向けた人的資本投資を継続的に注力しております。

## 連結貸借対照表 -資産-



- < 現預金 > 物件の仕入れと工事の進捗、および納税と配当により、前期末比 98億円減少  
 < 棚卸資産 > RP物件、不動産小口所有商品、ホテル開発用地等の仕入れと工事の進捗により、前期末比 188億円増加  
 < 固定資産 > ホテル開発用地等の仕入れと工事の進捗およびM&Aにより、前期末比 55億円増加

(単位:百万円)	2023年 3月末	2024年 3月末	2024年 12月末	増減額 (2024年3月末比)
流動資産	125,886	159,518	169,154	+9,636
現金及び預金	42,016	47,867	37,969	▲9,898
棚卸資産	80,182	106,869	125,760	+18,890
内訳) RP※	70,327	95,927	106,570	+10,643
ホテル	9,750	9,545	16,981	+7,435
海外等	105	1,398	2,208	+811
その他流動資産	3,688	4,780	5,423	+643
固定資産	26,633	29,143	34,709	+5,566
有形固定資産	20,410	22,323	24,835	+2,511
無形固定資産	815	1,193	2,366	+1,172
投資その他の資産	5,406	5,626	7,508	+1,882
資産合計	152,519	188,661	203,864	+15,202

※ 不動産小口所有商品、NY物件 含む

次に、連結貸借対照表です。

総資産合計は2,038億円と前年度末比で152億円増加させ、初めて2,000億円台に達しました。

その主な内訳は、現預金98億円を減少させつつも、好調な仕入やM&Aの結果として棚卸資産188億円の増加、固定資産55億円の増加となりました。

## 連結貸借対照表 -負債・純資産-



<有利子負債> 物件仕入に伴う借入により91億円増加。有利子負債は計886億円

<自己資本比率> 積極的に投資を進めながら、自己資本比率は46.7%の高水準を維持

### 自己資本比率の推移

2023年3月末	2024年3月末	2024年12月末
52.9%	48.0%	46.7%

(単位:百万円)	2023年 3月末	2024年 3月末	2024年 12月末	増減額 (2024年3月末比)
流動負債	16,363	24,767	22,685	▲2,081
短期借入金等	5,492	12,269	9,539	▲2,730
その他流動負債	10,871	12,497	13,146	+648
固定負債	52,190	69,477	82,209	+12,732
長期借入金	50,170	57,272	69,109	+11,837
社債	0	9,999	9,999	+0
その他固定負債	2,019	2,205	3,100	+894
負債合計	68,553	94,244	104,895	+10,650
株主資本	80,430	89,889	94,641	+4,751
その他	3,535	4,526	4,327	▲199
純資産合計	83,965	94,416	98,968	+4,552
負債・資本合計	152,519	188,661	203,864	+15,202

一方、負債と純資産では、有利子負債残高が886億円と、前年度末比で91億円増加しました。

右上の表にあります自己資本比率は 46.7%と高く、依然として安全的な水準で若干低下しました。

今後も、転換社債の株式転換が進むことも展望し、財務の健全性と適度なレバレッジを両立させ、資本効率を更に高めてまいります。

取引金融機関からは当社グループの財務の健全性と仕入基準の厳格性について以前から高くご評価いただいております。こうした投資余力を背景に積極的な成長投資を図ってまいります。

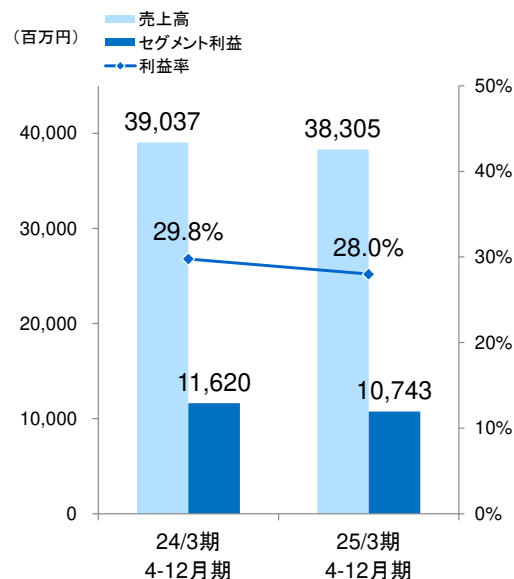
事業別業績  
不動産再生事業 (リプランニング・賃貸ビル)



<リプランニング事業>

- 今期の販売件数は累計22件(内、小口所有商品 2件)。前年同期に比べて減収減益だが、契約済みの今期中に決済予定の物件を加えると、業績予想を達成の見通し
- 平均事業期間は655日(対前年同期比▲45日)。新築物件1件(1877日)、長期物件1件(1911日)を除くと、平均509日

(単位:百万円)	24/3期 4-12月	25/3期 4-12月	増減率
売上高	39,037	38,305	▲1.9%
内、リプランニング事業	37,118	36,343	▲2.1%
内、賃貸ビル事業	1,919	1,961	+2.2%
セグメント利益※1	11,620	10,743	▲7.5%
内、リプランニング事業	11,152	10,539	▲5.5%
内、賃貸ビル事業	467	204	▲56.3%
利益率	29.8%	28.0%	▲1.7%pt
内、リプランニング事業	30.0%	29.0%	▲1.0%pt
内、賃貸ビル事業	24.4%	10.4%	▲13.9%pt
販売物件数	20件	22件	+2件
期末在庫数	61件※2	70件※2	+9件



※1 「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出  
 ※2 土地仕入開発案件も含む

続いて、事業別業績です。

コア事業のリプランニング事業は、第3四半期までの進捗が前年同期比で減収減益ですが、第4四半期の見込みを加味すれば利益率30%台を維持しつつ、期初予想を達成します。

事業別業績  
不動産再生事業



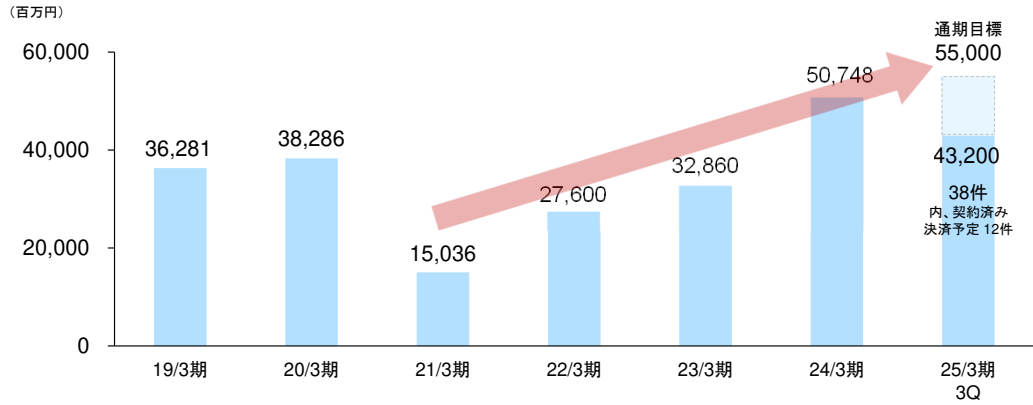
<リプランニング物件の仕入れ> ※

契約済み未決済の物件を含む仕入れ額は432億円

通期仕入れ目標550億円に向けて堅調

※ 固定資産、不動産小口所有商品、NY物件 含む

(単位: 百万円)	24/3期 4-12月	25/3期 4-12月	増減
仕入物件数	33件	38件	+5件
(内、契約済み未決済)	4件	12件	+8件
仕入物件金額	43,118	43,200	+82
(内、契約済み未決済)	6,920	18,371	+11,451



リプランニング物件の仕入についてですが、昨年の過去最高とほぼ並ぶ水準に積み上がっております。

引き続き、購入基準を緩めず、オフィス部門における個々と組織の両面で総合的な仕入力を強化してまいります。



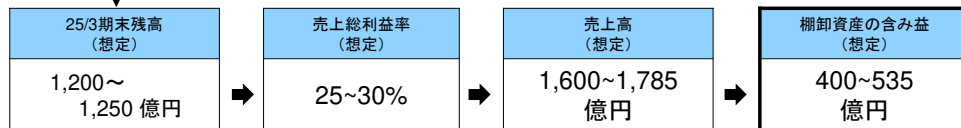
# 棚卸資産と物件売却の売上総利益推移



中計達成の先を捉え、持続的な成長に向けて積極的に投資し、在庫の積み増しを計画

	21/3期 (実績)	22/3期 (実績)	23/3期 (実績)	24/3期 (実績)	25/3期 (見通し)
物件売却売上	451億円	570億円	617億円	537億円	700億円
物件売却原価	331億円	403億円	449億円	361億円	490億円
事業利益 ※	120億円 RP 92億円 ホテル 28億円	167億円 RP 160億円 ホテル 7億円	168億円 RP 153億円 ホテル 15億円	176億円 RP 155億円 ホテル 21億円	210億円 RP 200億円 ホテル 10億円
利益率	26.6%	29.2%	27.2%	32.8%	30.0%
期中仕入+工事等	274億円	316億円	477億円	628億円	622~ 672億円
期末棚卸資産残高	860億円	773億円	801億円	1,068億円	1,200~ 1,250億円

21/3期から22/3期: コロナ禍の影響を受け、売上、仕入れ共に減少し、残高は減少  
 22/3期から23/3期: コロナ禍が長期化するも、売却好調。仕入に再注力し始めるも、残高は減少  
 23/3期から24/3期: 売却は好調を維持。仕入活動強化の成果が出始め、残高が増加  
 24/3期から25/3期: 計画通りに売却を行ないつつ、積極的な投資によって残高が増加  
 25/3期: 高い利益率で売却を進め、中計を達成しつつ、翌期以降に向けて積極的に投資



※ 事業利益 = 売上総利益 - 販売手数料、RPは不動産小口所有商品を含む

棚卸資産と物件売却に伴う売上総利益の実績と予想です。

ご覧の通り、この第4四半期の見込みも含め、高い水準の利益率を保ちながら、業容を拡大してきた実績と将来に向けた高い実現可能性をご確認いただけると思います。

## 事業別業績 不動産サービス事業

(プロパティマネジメント・ビルメンテナンス・  
売買仲介・賃貸仲介・貸会議室・滞納賃料保証等)



### <プロパティマネジメント・ビルメンテナンス>

- PM事業は管理受託棟数の増加により、増収増益
- BM事業は、管理棟数の増加に加え、物価上昇に伴う原価増を抑制しつつ、価格改定を進めるとともに、付加価値の向上に努め、増収増益

### <仲介事業>

- 賃貸仲介は、前年同期比でほぼ横ばい
- 売買仲介は、紹介案件の成約に加え、グループ会社である東京陽光不動産による台湾のお客様の仲介事業が伸長し、増収増益

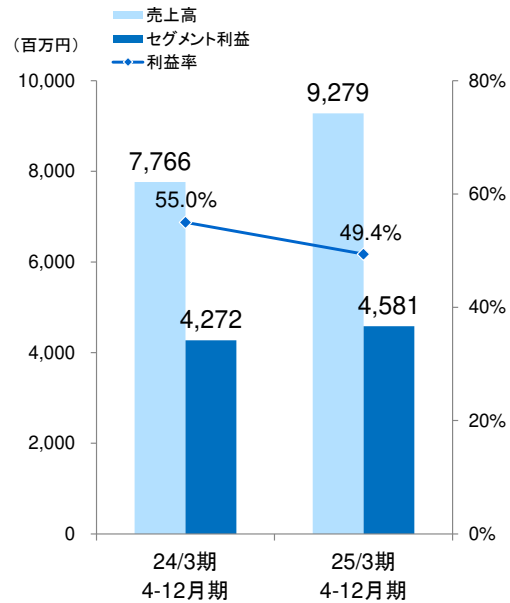
### <貸会議室>

- 増床と新規オープンによる運営規模の拡大に加え、リピーターのお客様からの長期・大規模な催事の受注の増加により増収となるも、開業準備費用が膨らんだことが影響し減益

### <滞納賃料保証>

- 前年同期に比べ新規契約件数を伸ばし、増収増益

(単位: 百万円)	24/3期 4-12月	25/3期 4-12月	増減率
売上高	7,766	9,279	+19.5%
セグメント利益*	4,272	4,581	+7.2%
利益率	55.0%	49.4%	▲5.6%pt



※「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出

不動産サービス事業は、リプランニング事業と相互補完の一体関係にあり、当社グループでワンストップの高付加価値バリューチェーンを提供するプラットフォームです。

貸会議室事業における先行投資の影響もあり、セグメント利益率は前年同期比5ポイント悪化しましたが、オーナー様をはじめとするお客様からのご信認に基づき、売上高で同19%、利益で同7%と業容を拡大させました。

事業別業績

ホテル・観光事業 (ホテル開発事業・ホテル運営事業等)



<ホテル開発事業>

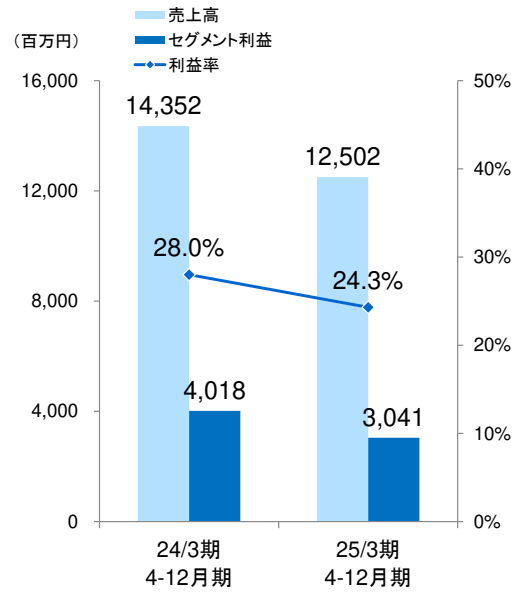
- 前年同期のホテル売却(1棟)の反動により、減収減益
- 沖縄県名護の土地を取得。石狩と加古川では建設工事が順調に進捗し、1月には熊本で着工するなど、開発案件が多数進行中

<ホテル運営事業等※1>

- M&Aによるホテル運営数の増加と、旅行需要の回復とインバウンド効果が続き、稼働率および客室単価も上昇し、増収増益

(単位:百万円)	24/3期 4-12月	25/3期 4-12月	増減率
売上高	14,352	12,502	▲12.9%
内、ホテル開発事業	5,270	275	▲94.8%
内、ホテル運営事業等	9,082	12,227	+34.6%
セグメント利益※2	4,018	3,041	▲24.3%
内、ホテル開発事業	2,123	20	▲99.1%
内、ホテル運営事業等	1,895	3,021	+59.4%
利益率	28.0%	24.3%	▲3.7%pt
内、ホテル開発事業	40.3%	7.3%	▲33.0%pt
内、ホテル運営事業等	20.9%	24.7%	+3.8%pt

※1 ホテル運営事業等はホテル賃貸収益を含む



※2 「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出

ホテル・観光事業の開発事業では、10,000室を目指し、当社のビジネスモデルに合致した候補地を発掘・厳選しております。

期初の業績予想において1軒の売却を見込んでおり、引き続き、今期中の完遂に注力してまいります。

一方、運営事業では、第3四半期で通期見通しを達成するほど好調でした。このためセグメント利益が前年同期比で11億円増加し、30億円に達しました。

人手不足など事業環境は予断を許しませんが、地元の生活者の皆様と共に地域創生も含めた「心温かい楽しいホテル」を引き続き実現してまいります。

事業別業績

その他 (建設事業・海外開発事業等)



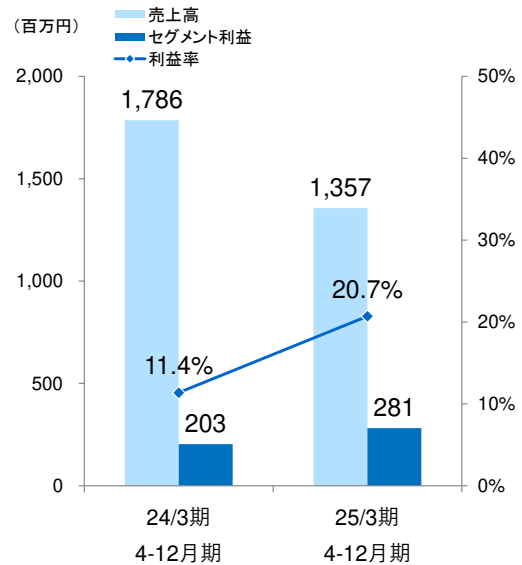
<建設事業>

- 大型案件における利益率の改善等により増益

<海外開発事業>

- 2024年8月に着工したベトナム新規分譲マンションプロジェクト (第2号案件 HIYORI Aqua Tower) は2026年秋に竣工を予定

(単位:百万円)	24/3期 4-12月	25/3期 4-12月	増減率
売上高	1,786	1,357	▲24.0%
セグメント利益*	203	281	+38.3%
利益率	11.4%	20.7%	+9.3%pt



※「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出

最後に建設事業では、インフレ率の上昇や2024年問題の影響によって、厳しい事業環境が続いておりますが、案件ごとの採算確保を更に厳格化させてまいります。

また海外開発事業のベトナム事業では、第2号の開発案件HIYORI Aqua Towerが2026年秋の竣工を目指しております。

これからもベトナムの地域発展に貢献し、地元の皆さまの笑顔、喜びと幸せづくりに貢献してまいります。

以上