

【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】 2019年11月12日

【四半期会計期間】 第21期第2四半期（自 2019年7月1日 至 2019年9月30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 堀口 智顕

【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】 常務取締役 管理本部長 山田 康志

【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】 常務取締役 管理本部長 山田 康志

【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20期 第2四半期 連結累計期間	第21期 第2四半期 連結累計期間	第20期
会計期間		自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	自 2018年4月1日 至 2019年3月31日
売上高	(千円)	33,029,539	40,635,600	53,291,931
経常利益	(千円)	8,744,469	11,042,133	12,813,566
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	(千円)	5,976,768	7,542,311	8,783,202
四半期包括利益又は包括利益	(千円)	5,771,958	7,376,475	8,563,948
純資産額	(千円)	52,989,524	61,553,448	55,860,122
総資産額	(千円)	98,260,748	124,120,992	110,898,606
1株当たり四半期(当期)純利益	(円)	122.72	154.87	180.35
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益	(円)	122.70	154.83	180.33
自己資本比率	(%)	53.9	49.4	50.3
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	3,197,578	951,340	5,988,848
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	2,888,676	4,351,798	4,258,810
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	555,818	3,474,136	6,599,448
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(千円)	22,370,104	17,057,635	18,933,877

回次		第20期 第2四半期 連結会計期間	第21期 第2四半期 連結会計期間
会計期間		自 2018年7月1日 至 2018年9月30日	自 2019年7月1日 至 2019年9月30日
1株当たり四半期純利益	(円)	55.81	17.34

- (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 売上高には、消費税等は含んでおりません。
- 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】

当第2四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）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当第2四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、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、米中貿易摩擦の長期化等による世界経済の減速を背景に、輸出、生産が低迷し、企業業績は一進一退の動きをみせております。一方で政府による財政政策と日本銀行の金融緩和政策の継続によって雇用・所得環境が堅調に推移したものの、景気の足踏み感は否めず、先行きには不透明感があります。

不動産業界においては、都心オフィスビル市場（都心5区：千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の平均空室率が、バブル期の1991年以来の2%を下回る水準で活況が続いております。足元では2019年4月以降、小幅なアップダウンを繰り返しながらも9月時点では1.64%、と引き続き歴史的な低水準で推移しております。一方、2019年9月の平均賃料は21,855円（坪単価）となり、69カ月連続で上昇しました（民間調査機関調べ）。また、不動産投資市場は、一部金融機関の融資姿勢が慎重になっているものの低金利環境や海外機関投資家、J-REIT等による旺盛な不動産需要が依然として続き、総じて好調を維持しております。

このような環境下、当社グループでは、東京都心部における中小型オフィスビルに特化し、資源の無駄遣いを抑えた「不動産の再生と活用」を本業とし、ビルオーナー様の不動産に関する様々なご不満やご不便、お困りごとの解決にスピードを持って期待以上で応えるべく、お客様視点で真摯かつ誠実に取り組んでまいりました。お客様お一人おひとりに対し、ビルの賃貸仲介、売買仲介、ビル管理・メンテナンス、小規模・大規模リニューアル、相続や税務相談、賃料滞納に備えた保証の提供等に至るまで親切で丁寧に寄り添い、また、高度な専門知識と豊富な不動産サービスの提供を通してお客様からの信頼を積み上げてまいりました。このように当社グループは、市場ニーズを捉えた高付加価値ビルに既存ビルを生まれ変わらせると共に、安全安心のビル管理、地域に根ざしたテナント仲介、専門家による資産コンサルティング等のきめ細やかなサービスをワンストップで提供し、「不動産経営のパートナー」として、お客様に愛され選んでいただける会社を目指しております。

また、当社グループは、「心温かいホテル」をテーマに、ホテルの開発・再生・運営事業を行っております。お客様からいただいた声を大切に作る心温かい従業員のおもてなしによって、お客様に上質で快適にお過ごしいただけるホテル運営を目指し、オフィスビル事業に続くコアビジネスとすべく注力しております。昨年訪日外客数が年間3,119万人と過去最高を記録し、2019年は日韓関係悪化の影響もありましたが、全体では昨年を上回るペースで伸びております。今後も東京オリンピック・パラリンピック、大阪万博の開催等の追い風があるなか、観光・ビジネスの宿泊需要に応える良質なホテルを提供することで、観光立国を目指す日本の国益に資する事業を展開してまいります。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高40,635百万円（前年同期比23.0%増）、営業利益11,192百万円（同23.8%増）、経常利益11,042百万円（同26.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益7,542百万円（同26.2%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、リブランニング事業、賃貸ビル事業、ホテル開発事業等を行っております。

リブランニング事業においては、仕入・商品化・販売、全てのプロセスにおいて、ビル管理、賃貸仲介、売買仲介等の不動産サービスの現場で培った当社の総合力をもって付加価値を連鎖的に作り上げ、ビルの魅力を最大化する独自の事業モデルが深化いたしました。仕入れについてはビルオーナー様との間で築いてきた深い信頼関係をベースに、相続や老朽化したビル管理の煩わしさから解放等、資産の買い替え等を検討される場合には一番に当社へご相談いただき、直接お譲りいただける等、独自のルートからの物件仕入が増加しております。また、商品化についてはテナント様のニーズをしっかりと捉えたりノベーションを施し、機能性と快適性を兼ね備えた高付加価値のビルに蘇らせます。そして、販売については地域に根ざした不動産サービス部門との連携による多様な販売ルート

を活用するとともに、ビル周辺エリアの地歴や将来性・社会性も価値に載せて資産家・富裕層へ販売しております。加えて、民法・税制改正や不動産テック等といった世の中の著しい変化に不安を感じたお客様から、将来を見据えた資産継承・活用を当社に任せたいというご期待をいただき、昨年11月より不動産特定共同事業法に基づく、不動産小口化商品の販売を始めました。この商品は、お客様が相続対策にも活用し易く、また、資産管理の煩わしい手間が一切掛からず、お求め易い資産運用の商品として大変ご好評をいただき、2019年9月に完売（全800口）いたしました。今後もお客様の多様化するニーズにお応えする商品づくりと事業領域の拡大を図ってまいります。業績については、付加価値の高い商品化によってお客様にご好評をいただいたこと、それに伴い前四半期（2019年4月～6月）に前倒して販売棟数が伸長したこと、高い利益率を確保できたこと等が寄与し、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。

賃貸ビル事業においては、安定した収益基盤を構築することを目的に、当社グループの総合的な不動産オペレーション力を活かしながら、ストックビジネスを拡大するため、戦略的に賃料収入の増加を図っております。業績については、リブランニング事業の仕入の進捗に伴う保有ビル数の増加及びホテルの新規開業に伴うサブリース収入の増大から売上は順調に伸長したものの、リブランニング事業の商品化過程におけるテナント入れ替えの増加に伴う空室率の上昇等から利益は微増にとどまりました。

ホテル開発事業においては、沖縄県恩納村にて進めている当社初の分譲型コンドミニアムホテル「日和オーシャンリゾート沖縄（204区画）」の開発プロジェクトが2018年11月に着工し、第一期販売（56区画）、第二期販売（36区画）ともに完売し、2019年10月より開始した第三期販売（15区画）も好調に推移しております。

以上の結果、不動産再生事業の売上高は35,615百万円（前年同期比22.0%増）となり、セグメント利益は12,293百万円（同28.4%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、プロパティマネジメント事業、ビルメンテナンス事業、売買仲介事業、賃貸仲介事業を行っております。そして、これら各事業部門がそれぞれ現場で培った専門性を持ち寄り協力し、創意工夫を重ね、付加価値を連鎖的に生み出し、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となっております。

プロパティマネジメント事業においては、テナント満足度を高めるきめ細やかなビル管理・メンテナンスや都心の土地勘を強みとしたテナント誘致、適正賃料への条件改定による収益改善等に取り組むことで、高収益・高稼働なビル経営を提供しております。また、ビルオーナー様の資産内容やビル経営の潜在的なお困りごとに対してもご提案を行い、快適性や省電力化等の工事受注や売買仲介、リブランニング物件の販売の機会を創出し、お客様基盤の拡大と長期的で安定的な当社グループの収益基盤の拡大に貢献しております。業績については、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

	2017年9月末	2018年9月末	2019年9月末
受託棟数	381棟	378棟	381棟
稼働率	96.4%	97.2%	98.9%

ビルメンテナンス事業においては、外窓・外壁等のブランコによる高所清掃、補修作業を強みに、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。業績については、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

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や賃貸仲介をはじめとする他部門からの紹介案件にスピード対応で取り組むと共に、リブランニング物件の仕入、販売等に注力しております。業績については、前年同期に比べ売上高、利益ともに若干減少いたしました。

賃貸仲介事業においては、都心5区を中心に拠点を展開しております。地域に根ざした身近な相談窓口として、ビルオーナー様のお困りごとを空室という一面のみではなく、高齢化で苦慮する管理や相続問題、建物の老朽化といった多面的で長期的な視点で捉えております。現場でお客様との対話から不動産サービスに関連するニーズを伺い、リブランニング事業にかかる仕入や販売、工事受注や売買仲介等の機会を創出するなど、様々なお困りごとの解決を戦略的に取り組んでおります。業績については、前年同期に比べ売上高は微減、利益は増加いたしました。

以上の結果、不動産サービス事業の売上高は1,715百万円（前年同期比1.8%増）となり、セグメント利益は1,105百万円（同5.4%増）となりました。

（オペレーション事業）

オペレーション事業では、ホテル運営事業、貸会議室事業等を行っております。

ホテル運営事業においては、9月時点で国内で12ホテル（1,625室）を運営しております（10月1日にはコートヤード・バイ・マリオット大阪本町（193室）を開業し、10月時点では13ホテル1,818室）。今後については、当社グループが自ら開発し、所有、運営する方式、外部のオーナー様が開発・所有するホテルを当社グループが長期賃借する方式、加えてM&A等多様な方法を活用して運営ホテル数の拡大を図っております。業績については、新規開業したホテルが売上高に寄与し堅調に推移した一方、開業準備費用等が増大したため、前年同期に比べ売上高は増加しましたが、利益は減少いたしました。

貸会議室事業においては、9月末時点で貸会議室「ビジョンセンター」10拠点・「ビジョンルーム」3拠点、レンタルオフィス「ビジョンオフィス」3拠点、コワーキングスペース「ビジョンワークス」1拠点の合計17拠点（6,667席）を運営しております。業績については、ご利用者様視点でサービス品質を磨いてきたことで、リピーターや紹介によるご利用が着実に増加し、また、大型案件等を中心に稼働率向上に貢献し、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。

以上の結果、オペレーション事業の売上高は2,715百万円（前年同期比38.3%増）となり、セグメント利益は207百万円（同19.3%減）となりました。

（その他）

その他では、滞納賃料保証事業、海外事業、建設事業等を行っております。

滞納賃料保証事業においては、民法改正による機関保証ニーズの高まりを見据え、ビルオーナー様、協力会社様へのセミナーを継続的に開催する等、保証システムの浸透と認知度向上に努め、多くの反響とご好評をいただいております。業績については、テナントの保証審査における実態調査を徹底、厳格化し、賃料滞納時には賃料保証のみならず、明け渡しまでを誠実にサポートすることで、ビルオーナー様に寄り添った実績を積み上げた結果、新規保証、再保証ともに取り扱い件数が堅調に推移し、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

海外事業においては、成長が期待できる東南アジアへ進出し、お客様視点のおもてなしサービスを提供するホテル運営並びに日本の高度な施工技術による高品質なマンション・住宅等を中心とした不動産開発を行っており、それらをアジアの方々体に感していただくことにこだわった事業を展開しております。業績については、前年同期に比べ売上高は減少し、利益は前四半期（2019年4月～6月）にインドネシア事業の一部たな卸し資産における評価損を計上したこと等も影響し、減少いたしました。

建設事業においては、事業用ビル等のリニューアル企画ならびに修繕・改修工事および2019年1月にM&Aによりグループ会社化した株式会社光和工業が内装仕上工事等を行っております。業績については、新たに加わった株式会社光和工業の建設・内装仕上工事が順調に進捗し引き渡しとなったこと等により、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

以上の結果、その他の売上高は1,141百万円（前年同期比102.5%増）となり、セグメント利益は346百万円（同7.1%減）となりました。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、営業活動による資金が951百万円減少、投資活動による資金が4,351百万円減少、財務活動による資金が3,474百万円増加した結果、期首残高に比べ1,876百万円減少し、当第2四半期連結累計期間末残高は17,057百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フロー及びそれらの要因は、次のとおりであります。

### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動においては、951百万円(前年同期は3,197百万円の収入超過)の支出超過となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益11,045百万円及び売上債権の減少による収入823百万円、仕入債務の増加による収入811百万円があったものの、たな卸資産の増加による支出11,446百万円及び法人税等の支払額2,490百万円等があったことによるものであります。

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動においては、4,351百万円(前年同期は2,888百万円の支出超過)の支出超過となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入1,300百万円があったものの、定期預金の預入による支出1,539百万円及び有形固定資産の取得による支出2,661百万円、差入保証金の差入による支出1,441百万円等があったことによるものであります。

### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動においては、3,474百万円(前年同期は555百万円の支出超過)の収入超過となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出12,930百万円及び配当金の支払額1,873百万円があったものの、長期借入れによる収入17,020百万円等があったことによるものであります。

### (資本の財源及び資金の流動性について)

当社グループの事業活動における資金需要の主なものは、不動産再生事業に係るたな卸資産の仕入れであります。たな卸資産の仕入れは、個別のたな卸資産を担保とした金融機関からの借入金及び営業活動で獲得した資金によって行っております。当該たな卸資産は一年以内を目途に販売することとし、借入金は、月例約定返済を織り込みつつ、たな卸資産の販売時に一括返済することを基本方針としており、資金の流動性は十分に確保されております。

## (3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四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。

## (4) 研究開発活動

該当事項はありません。

## (5) 生産、受注及び販売の実績

当第2四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2四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】

###### 【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

###### 【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間 末現在発行数(株) (2019年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2019年11月12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】

###### 【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	2019年6月21日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役(社外取締役を除く)4名
新株予約権の数	740個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数	普通株式 7,400株(注)1
新株予約権の行使時の払込金額	1円
新株予約権の行使期間	2019年8月1日から2049年7月31日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行 価格及び資本組入額	発行価額 790円 資本組入額 395円(注)2
新株予約権の行使の条件	当社の取締役の地位を喪失した時に限り、新株予 約権を行使できる。ただし、この場合、新株予約権 者は、取締役の地位を喪失した日の翌日から10日 を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して 行使することができる。(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会 の承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4

新株予約権証券の発行時(2019年7月31日)における内容を記載しております。

(注)1 新株予約権1個につき目的となる株式数は、10株であります。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割(株式無償割当てを含む。以下同じ)又は株式併合を行  
う場合は、新株予約権のうち、当該株式分割又は株式併合の時点で行使されていない新株予約権につい  
て、次の計算式により付与株数の調整を行い、調整により生じる1株未満の端数については、これを切り  
捨てる。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割又は併合の比率

また、割当日後に当社が合併又は会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必  
要とする場合には、合併又は会社分割の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で株式数は調整されるもの  
とする。

- 2 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金および資本準備金に関する事項  
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。  
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた金額とする。
- 3 新株予約権の取得に関する事項  
新株予約権者が権利行使をする前に、前記「新株予約権の行使の条件」又は新株予約権割当申込書の定めにより新株予約権を行使できなくなった場合、当社は当社の取締役会が別途定める日をもって当該新株予約権を無償で取得することができる。  
当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画の承認の議案が当社の株主総会（株主総会が不要な場合は当社の取締役会）において承認された場合は、当社の取締役会が別途定める日をもって、同日時点で権利行使されていない新株予約権を無償で取得することができる。
- 4 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）については、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき、新株予約権者に交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社の新株予約権を新たに交付するものとする。  
ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。  
交付する再編対象会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付するものとする。  
新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類および数  
新株予約権の目的となる株式の種類は再編対象会社普通株式とし、新株予約権の行使により交付する再編対象会社普通株式の数は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記「(注)1」に準じて決定する。  
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後行使価額に当該各新株予約権の目的となる株式数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とする。  
新株予約権を行使することができる期間  
組織再編行為の効力発生日から、前記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権の行使期間の満了日までとする。  
新株予約権の取得に関する事項  
前記「(注)3」に準じて決定する。  
新株予約権の譲渡制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。  
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
前記「(注)2」に準じて決定する。

【その他の新株予約権等の状況】

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】

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 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2019年9月30日		48,755,500		11,965,251		6,449,807

## (5) 【大株主の状況】

2019年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
株式会社報恩	千葉県浦安市舞浜2-41-8	17,957,500	36.83
堀口 智顕	千葉県浦安市	3,009,100	6.17
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	2,569,800	5.27
KBL EPB S.A. 107704 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	43 BOULEVARD ROYAL L-2955 LUXEMBOURG (東京都港区港南2-15-1品川インターシ ティA棟)	2,433,500	4.99
日本マスタートラスト信託銀行株式 会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	1,538,900	3.16
河越 誠剛	鳥取県米子市	771,600	1.58
GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店)	BANKPLASSEN 2, 0107 OSLO 1 OSLO 0107 NORWAY (東京都新宿区新宿6-27-30)	605,500	1.24
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海1-8-11	544,200	1.12
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都港区港南2-15-1 品川インター シティA棟)	535,436	1.10
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都港区港南2-15-1 品川インター シティA棟)	472,000	0.97
計		30,437,536	62.43

(注) 上記、所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は次のとおりであります。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 2,227,300株

日本マスタートラスト信託銀行株式会社 1,409,600株

## (6) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2019年9月30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 48,750,400	487,504	
単元未満株式	普通株式 5,000		
発行済株式総数	48,755,500		
総株主の議決権		487,504	

(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。

## 【自己株式等】

2019年9月30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】

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2四半期連結会計期間（2019年7月1日から2019年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019年9月30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：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	20,257,126	18,619,755
受取手形及び売掛金	841,836	801,071
販売用不動産	10,266,099	5,945,913
仕掛販売用不動産	63,580,621	78,460,032
仕掛工事	470,357	696,810
貯蔵品	12,408	17,774
その他	1,728,505	1,851,653
貸倒引当金	7,914	3,620
流動資産合計	97,149,041	106,389,390
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	2,026,661	2,221,374
土地	6,804,718	6,799,909
その他（純額）	508,309	2,804,706
有形固定資産合計	9,339,689	11,825,991
無形固定資産		
のれん	654,958	600,260
その他	208,103	196,438
無形固定資産合計	863,062	796,699
投資その他の資産		
繰延税金資産	995,542	1,111,421
その他	2,552,266	3,997,513
貸倒引当金	996	23
投資その他の資産合計	3,546,812	5,108,911
固定資産合計	13,749,564	17,731,601
資産合計	110,898,606	124,120,992

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	1,676,981	2,174,860
短期借入金	-	1,190,000
1年内返済予定の長期借入金	2,248,388	2,497,605
未払法人税等	2,661,728	3,897,050
賞与引当金	187,859	200,470
役員賞与引当金	70,000	35,219
工事保証引当金	8,300	5,100
保証履行引当金	32,605	39,501
その他	5,973,353	6,596,708
流動負債合計	12,859,217	16,636,517
<b>固定負債</b>		
長期借入金	39,751,171	43,567,925
退職給付に係る負債	14,117	14,137
株式給付引当金	25,445	33,584
その他	2,388,531	2,315,379
固定負債合計	42,179,265	45,931,026
負債合計	55,038,483	62,567,544
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	11,965,251	11,965,251
資本剰余金	6,445,670	6,445,670
利益剰余金	37,557,429	43,222,659
自己株式	67,989	67,989
株主資本合計	55,900,361	61,565,592
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	3,642	4,308
為替換算調整勘定	126,968	280,389
その他の包括利益累計額合計	123,326	276,081
新株予約権	5,339	11,178
非支配株主持分	77,747	252,760
純資産合計	55,860,122	61,553,448
負債純資産合計	110,898,606	124,120,992

## (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2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2018年4月1日 至2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年9月30日)
売上高	33,029,539	40,635,600
売上原価	21,067,705	25,750,679
売上総利益	11,961,833	14,884,921
販売費及び一般管理費	2,921,469	3,692,834
営業利益	9,040,364	11,192,087
営業外収益		
受取利息	8,908	21,992
受取配当金	236	252
為替差益	23,166	-
違約金収入	-	159,740
その他	5,343	33,707
営業外収益合計	37,655	215,692
営業外費用		
支払利息	187,664	210,341
融資関連費用	124,742	119,696
その他	21,143	35,607
営業外費用合計	333,549	365,646
経常利益	8,744,469	11,042,133
特別利益		
固定資産売却益	-	3,687
特別利益合計	-	3,687
税金等調整前四半期純利益	8,744,469	11,045,821
法人税、住民税及び事業税	2,745,220	3,662,437
法人税等調整額	22,936	153,720
法人税等合計	2,768,156	3,508,716
四半期純利益	5,976,312	7,537,105
非支配株主に帰属する四半期純損失( )	455	5,206
親会社株主に帰属する四半期純利益	5,976,768	7,542,311

## 【四半期連結包括利益計算書】

## 【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2018年4月1日 至2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年9月30日)
四半期純利益	5,976,312	7,537,105
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	574	666
為替換算調整勘定	204,928	161,295
その他の包括利益合計	204,354	160,629
四半期包括利益	5,771,958	7,376,475
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,772,413	7,389,556
非支配株主に係る四半期包括利益	455	13,080

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2018年4月1日 至2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	8,744,469	11,045,821
減価償却費	488,630	600,753
のれん償却額	29,642	54,965
貸倒引当金の増減額(は減少)	11,569	5,267
賞与引当金の増減額(は減少)	6,965	12,649
役員賞与引当金の増減額(は減少)	30,950	34,780
工事保証引当金の増減額(は減少)	600	3,200
保証履行引当金の増減額(は減少)	6,691	6,896
株式給付引当金の増減額(は減少)	6,781	8,139
受取利息及び受取配当金	9,144	22,244
支払利息	187,664	210,341
融資関連費用	124,742	119,696
固定資産売却損益(は益)	-	3,687
売上債権の増減額(は増加)	175,246	823,191
たな卸資産の増減額(は増加)	2,911,922	11,446,940
仕入債務の増減額(は減少)	810,782	811,627
その他	722,330	436,266
小計	6,378,110	1,786,186
利息及び配当金の受取額	8,932	27,356
利息の支払額	187,066	219,216
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	3,002,397	2,490,953
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,197,578</b>	<b>951,340</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	1,416,081	1,539,648
定期預金の払戻による収入	1,608,773	1,300,781
有形固定資産の取得による支出	488,557	2,661,251
有形固定資産の売却による収入	-	11,859
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	2,231,040	2,171
差入保証金の差入による支出	358,302	1,441,534
その他	3,468	19,833
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,888,676</b>	<b>4,351,798</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	-	1,190,000
長期借入れによる収入	11,150,000	17,020,000
長期借入金の返済による支出	9,949,040	12,930,029
融資関連費用に係る支出	124,742	119,696
配当金の支払額	1,632,035	1,873,887
その他	-	187,749
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>555,818</b>	<b>3,474,136</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	65,155	47,240
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	312,071	1,876,241
現金及び現金同等物の期首残高	22,682,175	18,933,877
現金及び現金同等物の四半期末残高	22,370,104	17,057,635



【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、新設分割により新たに設立したサンフロンティアスペースマネジメント株式会社及び新たに取得した株式会社佐渡日和を連結の範囲に含めております。

(四半期連結貸借対照表関係)

偶発債務

保証債務

前連結会計年度 (2019年3月31日)		当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30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)	31,945,564千円	滞納賃料保証事業に係る顧客(保証限度相当額)	36,713,260千円
保証履行引当金	32,605	保証履行引当金	39,501
計	31,912,959	計	36,673,759

## (四半期連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
給料及び手当	928,592千円	1,127,021千円
賞与引当金繰入額	148,582	166,518
役員賞与引当金繰入額	28,000	35,219
株式給付引当金繰入額	6,403	8,139
貸倒引当金繰入額	30	68

## (四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
現金及び預金勘定	23,388,222千円	18,619,755千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	1,018,118	1,562,119
現金及び現金同等物	22,370,104	17,057,635

## (株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)

## 1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2018年6月22日 定時株主総会	普通株式	1,633,304	33.50	2018年3月31日	2018年6月25日	利益剰余金

(注) 2018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1,892千円が含まれております。

## 2. 基準日が当第2四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2四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2四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

## 1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2019年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,877,081	38.50	2019年3月31日	2019年6月24日	利益剰余金

(注) 2019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2,175千円が含まれております。

## 2. 基準日が当第2四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2四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】

前第2四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年9月30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:千円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	不動産再生	不動産サー ビス	オペレー ション	計				
売上高	29,202,391	1,684,931	1,963,704	32,851,026	563,628	33,414,655	385,115	33,029,539
セグメント利益	9,571,589	1,048,667	257,065	10,877,322	372,700	11,250,022	2,505,552	8,744,469

(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、滞納賃料保証事業、海外事業、建設ソリューション事業等を含んでおります。

2 セグメント利益の調整額は、セグメント間取引の消去 18,497千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,487,055千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の経常利益と調整を行っております。

## 2. 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。

当第2四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年9月30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:千円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	不動産再生	不動産サー ビス	オペレー ション	計				
売上高	35,615,071	1,715,030	2,715,759	40,045,861	1,141,315	41,187,177	551,576	40,635,600
セグメント利益	12,293,183	1,105,036	207,559	13,605,779	346,205	13,951,985	2,909,851	11,042,133

(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、滞納賃料保証事業、海外事業、建設ソリューション事業等を含んでおります。

2 セグメント利益の調整額は、セグメント間取引の消去 56,542千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,853,308千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の経常利益と調整を行っております。

## 2. 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。

(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2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	122.72円	154.87円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	5,976,768	7,542,311
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益(千円)	5,976,768	7,542,311
普通株式の期中平均株式数(株)	48,698,857	48,698,856
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	122.70円	154.83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(千円)		
普通株式増加数(株)	5,236	12,629
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2四半期連結累計期間及び当第2四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2四半期連結累計期間56,500株、当第2四半期連結累計期間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】

該当事項はありません。

## 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

2019年11月8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

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 齋藤浩史 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 森田聡 印

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2019年4月1日から2020年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2019年7月1日から2019年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019年9月30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、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

### 四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、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。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。

四半期レビューにおいては、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して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。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。

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。

### 監査人の結論

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2019年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

### 利害関係

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。