

【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】 2020年11月11日

【四半期会計期間】 第22期第2四半期（自 2020年7月1日 至 2020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 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21期 第2四半期 連結累計期間	第22期 第2四半期 連結累計期間	第21期
会計期間	自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	自 2019年4月1日 至 2020年3月31日
売上高 (百万円)	40,635	32,164	73,218
経常利益 (百万円)	11,042	5,384	16,127
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	7,542	3,459	10,666
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	7,376	3,370	10,632
純資産額 (百万円)	61,553	69,137	64,809
総資産額 (百万円)	124,120	130,952	130,293
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	154.87	71.04	219.03
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	154.83	71.01	218.97
自己資本比率 (%)	49.4	50.4	49.6
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	951	7,622	2,697
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	4,351	406	4,441
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	3,474	96	5,535
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	17,057	25,294	17,394

回次	第21期 第2四半期 連結会計期間	第22期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 2019年7月1日 至 2019年9月30日	自 2020年7月1日 至 2020年9月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	17.34	45.61

- (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 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、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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大の影響による第1四半期連結累計期間における大幅なGDP実質成長率の落ち込みから、政府による大規模な緊急経済対策と日本銀行による資金繰り支援制度や金融緩和政策継続の下支え等で回復の兆しがみられました。しかし、コロナ感染の再拡大による経済への影響等、今後の動向を注視する必要があります。また世界経済についても、各国で大規模な財政支援や金融緩和等が実施されているものの、米国、インド、ブラジル等での継続的な新型コロナウイルス感染拡大、欧州での感染再流行、米中間の多方面にわたる対立の激化、発展途上国における大規模なコロナ対策に伴う財政悪化等、今後の見通しが極めて難しい状況となっています。

わが国の不動産市場においては、9月時点の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）の平均賃料は22,773円（坪単価）と2カ月連続で下落、平均空室率は3.43%となり7カ月連続で計1.94ポイント上昇（民間調査機関調べ）し、オフィス市況は悪化に転じていると見られます。足元ではコロナ禍を背景に、一部企業によるリモートワークの促進に伴うオフィス縮小の動きも見られますが、好業績企業の増床や社員が一ヶ所に集中したオフィスを分散させるBCPの動き等中小型オフィスに対する実需は堅調です。一方、不動産投資市場においては、低金利環境の長期化期待から国内機関投資家やJ-REIT等による投資意欲は強いものの、先行き不透明感から慎重な姿勢が見られ、市場センチメントの強弱感が交錯しています。

こうした中、当社グループではお客様や従業員の新型コロナウイルス感染防止に最大限努めております。そうした営業面で制約される事業環境においても、現場からの市場動向・変化をいち早く掴み取り、お客様視点でお困りごとの解決力を日々磨き高め、柔軟に自らに変化することで事業を展開させております。引き続き、当社の中核事業である東京都心部における中小型オフィスビルの再生と活用に経営資源を集中してまいります。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高32,164百万円（前年同期比20.8%減）、営業利益5,667百万円（同49.4%減）、経常利益5,384百万円（同51.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益3,459百万円（同54.1%減）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では、ビルの仕入から企画・開発、テナント入居、そして販売とその後のサポートに至るまで、全てのプロセスを自社で内製化しています。ビル管理、賃貸仲介、売買仲介等の不動産サービス部門や建設部門等各部門がそれぞれの現場で培った知見やノウハウを持ち寄り、お客様の意向を細かく把握した改良改善を重ね、付加価値の高い商品を創り上げ、ビル経営における様々なサービスを提供しています。このお客様視点の付加価値創出力が当社の強みとなっています。仕入では、市場の方向感を見定めながら、慎重に物件を選別しております。また商品化では、日々寄せられるテナント様からの声などの市場の動きに対する感度を高め、オフィスや街、働き方の変化をしっかりと捉え、新しい価値観に基づき、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。その具体的な表れとして、当社のセットアップオフィスを曜日単位でご契約いただける「WEEK」のご提供を7月より開始し、また11月には、当社として初となる1棟シェアオフィス「Creative Art Office『A Yotsuya(エーヨツヤ)』」（壁画のアートをテーマとした全22室）を新宿区四谷にランドオープンしました。更に販売においては、賃貸仲介部門やビル管理部門と緊密に連動して、安定的な不動産収益を保つこと等により、ビルの価値を維持、拡大し、国内外の幅広いお客様からのニーズにお応えしております。更に不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品は、前期に完売した第1号案件に続いて第2号案件（11.5億円）を組成した結果、当社グループの顧客基盤を拡充させております。これらの結果、リブランニング事業の販売棟数は、コロナ禍の中にあっても15棟

(セグメント利益率27.6%)を販売したものの、前年同期の大型案件を含む24棟(同率34.6%)の販売と比較し、売上高、利益ともに大幅に減少となりました。

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、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ながらリプランニング事業の賃貸ビル物件数を拡大し、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、ホテル事業からの賃料収入減少、サブリース事業の拡大に伴う支払賃料の先行により、前年同期に比べ売上高は微増だったものの、利益は減少いたしました。

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ウムホテル「日和オーシャンリゾート沖縄(203区画)」の開発が順調に進捗しており、第一期販売から第五期販売まで合計135区画について、登録完売となりました。また、11月より第六期販売(5区画)を開始いたしました。一方、コロナ禍の影響によって観光事業の今後の見通しが不透明であることを鑑み、現在建築中のホテルを除き、新規案件への取り組みは見合わせております。

以上の結果、不動産再生事業全体の売上高は26,138百万円(前年同期比26.6%減)となり、セグメント利益は7,136百万円(同41.9%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、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って協力し、創意工夫を重ねることにより付加価値を連鎖的に生み出し、リプ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。

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・メンテナンスによってテナント様の満足度を高めるとともに、地域に密着した強みを活かしたテナント様誘致、適正賃料への条件改定や電力需給契約の見直し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実現させております。コロナ禍の影響を受けているテナント様や不安を抱えているビルオーナー様に誠実に寄り添い、正確かつ迅速な情報提供を行い、コロナウイルスの影響から生じる新たなご要望やお困りごとにも、これまで培ってきた経験と組織力を活かして解決しております。お客様視点で付加価値の高いサービスのご提供を継続してきたことにより、コロナ禍においても高稼働率水準を維持しつつ、受託棟数は400棟を超え、業績は前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

	2018年9月末	2019年9月末	2020年9月末
受託棟数	378棟	381棟	403棟
稼働率	97.2%	98.9%	96.8%

ビルメンテナンス事業においては、外窓・外壁等のプランコによる高所清掃、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。新たにコロナウイルス除染消毒作業の需要の取込みがあったものの、緊急事態宣言下で休業を強いられたお客様からの受注が減少した影響もあり、業績は、前年同期に比べ売上高、利益とも微減となりました。

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事業や賃貸仲介事業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、リプランニング物件の仕入、販売等、グループ全体の事業推進に貢献しております。業績は、前年同期に比べ売上高、利益ともに増加いたしました。

賃貸仲介事業においては、都心5区を中心とした12拠点のサービス網を展開しております。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、お困りごとを空室という現象の一面のみではなく、現場におけるお客様との対話から高齢化で苦慮する管理や相続、建物の老朽化といった不動産に関する様々な根源的なお困りごとを掴み、多面的で長期的な視点でその解決に取り組むことで、リプランニング事業の仕入や販売、工事受注や売買仲介等の機会を創出するなど、再生事業全体の強化・充実につながっております。また、テナントリーシングの現場において借り手のニーズをこと細かく把握し、共に考えたり研究や提案を繰り返したりする中で、いち早く変化を先取りし、中小型ビル市場のユーザーインの視点に立ち、ニーズの創出を行っております。コロナ禍の影響を受け、業績は、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、不動産サービス事業全体の売上高は1,707百万円(前年同期比0.5%減)となり、セグメント利益は1,141百万円(同3.3%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、貸会議室事業を行っております。

ホテル運営事業においては、2020年4月に「たびのホテル鹿島」(194室)が開業し、15ホテル(2,092室)となりました。ビジネスニーズの高いエリアにおけるホテルの稼働率が一定水準で底堅く推移したものの、インバウンド客の急激な減少や観光施設の閉鎖の影響もあり、7ホテルの一時休館を余儀なくされ、稼働率も著しく低下いたしました。このため経費削減に努めたものの、業績は、前年同期に比べ売上高の減少が大きく、損失を計上いたしました。当第2四半期連結累計期間に開始されたGo To トラベルの浸透、拡大(東京発着の開始)や、各種イベントの復活もあり、今後の回復が期待されます。

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」11拠点・「ビジョンルーム」6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21拠点(約7,300席)を運営しております。お客様視点をもってサービス品質を磨き続けてきており、リピーターや紹介によるお客様が増加しております。感染症対策、オンライン設備の配置、オーダーメイドオフィス、定額制会議室の新サービスの開始等、新しいお客様ニーズに素早くお応えするとともに徹底したコスト削減を行ったものの、業績は前年同期に比べ売上高、利益とも減少いたしました。

以上の結果、オペレーション事業全体の売上高は1,378百万円(前年同期比49.2%減)となり、セグメント損失は621百万円(前年同期はセグメント利益207百万円)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、保証契約実行に際し、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サービスを提供しており、コロナ禍に当たって、空室の増加、テナント様の信用懸念、個人保証からの切り替え等によるビルオーナー様からのご相談が増加しました。こうした背景から業績は、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が増加したものの、コロナ禍の影響を受けて賃料の滞納増を背景とした保証履行引当金の積み増し等により利益は減少いたしました。

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、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。業績は、ベトナム・ダナンにおいて高層分譲マンション「HIYORI Garden Tower」(306戸)が2019年12月に竣工、今年9月に引渡し完了しました。今年1月から6月の引き渡し分は、当第2四半期連結累計期間に会計上計上されたことから、前年同期に比べ売上高、利益ともに大幅に増加しました。

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、および内装仕上工事等を行っております。業績は、前年同期の大型工事引き渡しの反動減により、売上高、利益ともに減少いたしました。

以上の結果、その他全体の売上高は3,498百万円(前年同期比206.5%増)となり、セグメント利益は964百万円(同178.7%増)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7,622百万円増加、投資活動による資金が406百万円増加、財務活動による資金が96百万円減少した結果、期首残高に比べ7,900百万円増加し、当第2四半期連結累計期間末残高は25,294百万円となりました。

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、7,622百万円(前年同期は951百万円の支出超過)の収入超過となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益5,378百万円及びたな卸資産の減少による収入4,531百万円、減価償却費の計上額727百万円、未収消費税等の減少による収入を含むその他の増加720百万円等、法人税等の支払額3,395百万円及び売上債権の増加による支出619百万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、406百万円(前年同期は4,351百万円の支出超過)の収入超過となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入1,232百万円、定期預金の預入による支出464百万円及び有形固定資産の取得による支出237百万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、96百万円(前年同期は3,474百万円の収入超過)の支出超過となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出10,366百万円及び配当金の支払額2,045百万円、短期借入金の返済による支出478百万円等、長期借入れによる収入9,816百万円及び非支配株主からの払込みによる収入3,000百万円等があったことによるものであります。なお、非支配株主からの払込みによる収入は、子会社での優先株式発行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) (2020年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2020年11月11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	2020年6月30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	1,112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 11,120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	2020年8月1日から2050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 439円 資本組入額 220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(2020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 (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)
2020年9月30日		48,755,500		11,965		6,449

(5) 【大株主の状況】

氏名又は名称	住所	2020年9月30日現在	
		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	3,011,100	6.18
QUINTET PRIVATE BANK(EUROPE) 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)	2,544,400	5.21
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	2,031,200	4.17
河越 誠剛	東京都港区	1,538,000	3.15
株式会社日本カストディ銀行(信託 口)	東京都中央区晴海1-8-12	1,431,500	2.94
株式会社日本カストディ銀行(信託 口5)	東京都中央区晴海1-8-12	566,300	1.16
STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST. BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS-UNITED KINGDOM (常任代理人 香港上海銀行東京支 店 カストディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋3-11-1)	506,200	1.04
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)	491,600	1.01
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505227 (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)	475,600	0.98
計		30,553,400	62.67

(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。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社 1,632,300株
株式会社日本カストディ銀行 1,088,900株

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2020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 48,748,600	487,486	
単元未満株式	普通株式 6,800		
発行済株式総数	48,755,500		
総株主の議決権		487,486	

(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】

2020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

- (1) 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) 当社の四半期連結財務諸表に掲記される科目その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載していましたが、第1四半期連結会計期間及び第1四半期連結累計期間より百万円単位で記載することに変更いたしました。

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（2020年7月1日から2020年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020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：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,627	25,759
受取手形及び売掛金	891	605
販売用不動産	9,426	8,452
仕掛販売用不動産	81,703	77,372
仕掛工事	602	702
貯蔵品	33	22
その他	2,575	1,443
貸倒引当金	18	46
流動資産合計	113,842	114,311
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1,900	2,036
土地	6,821	6,821
その他（純額）	1,692	1,669
有形固定資産合計	10,413	10,526
無形固定資産		
のれん	524	470
その他	188	158
無形固定資産合計	712	629
投資その他の資産		
差入保証金	3,856	3,909
繰延税金資産	1,041	1,074
その他	426	505
貸倒引当金	1	3
投資その他の資産合計	5,324	5,485
固定資産合計	16,450	16,641
資産合計	130,293	130,952

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	3,132	2,929
短期借入金	478	-
1年内返済予定の長期借入金	3,985	10,588
未払法人税等	3,566	2,183
賞与引当金	215	220
役員賞与引当金	80	28
工事保証引当金	2	2
保証履行引当金	50	69
その他	6,540	5,807
流動負債合計	18,052	21,827
固定負債		
長期借入金	44,906	37,752
退職給付に係る負債	11	11
株式給付引当金	40	48
その他	2,473	2,175
固定負債合計	47,431	39,988
負債合計	65,483	61,815
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	46,347	47,759
自己株式	67	67
株主資本合計	64,690	66,102
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	73	150
その他の包括利益累計額合計	69	148
新株予約権	11	16
非支配株主持分	177	3,167
純資産合計	64,809	69,137
負債純資産合計	130,293	130,952

(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：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年9月30日)
売上高	40,635	32,164
売上原価	25,750	23,153
売上総利益	14,884	9,010
販売費及び一般管理費	3,692	3,343
営業利益	11,192	5,667
営業外収益		
受取利息	21	28
受取配当金	0	0
助成金収入	0	42
違約金収入	159	-
その他	32	16
営業外収益合計	215	87
営業外費用		
支払利息	210	259
その他	155	111
営業外費用合計	365	370
経常利益	11,042	5,384
特別利益		
固定資産売却益	3	0
特別利益合計	3	0
特別損失		
会員権評価損	-	6
特別損失合計	-	6
税金等調整前四半期純利益	11,045	5,378
法人税、住民税及び事業税	3,662	2,033
法人税等調整額	153	107
法人税等合計	3,508	1,925
四半期純利益	7,537	3,452
非支配株主に帰属する四半期純損失()	5	6
親会社株主に帰属する四半期純利益	7,542	3,459

【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：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2019年4月1日 至2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2020年4月1日 至2020年9月30日)
四半期純利益	7,537	3,452
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	1
為替換算調整勘定	161	81
その他の包括利益合計	160	82
四半期包括利益	7,376	3,370
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	7,389	3,381
非支配株主に係る四半期包括利益	13	10

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	11,045	5,378
減価償却費	600	727
のれん償却額	54	53
貸倒引当金の増減額(は減少)	5	31
賞与引当金の増減額(は減少)	12	4
役員賞与引当金の増減額(は減少)	34	52
工事保証引当金の増減額(は減少)	3	0
保証履行引当金の増減額(は減少)	6	18
株式給付引当金の増減額(は減少)	8	7
受取利息及び受取配当金	22	28
助成金収入	0	42
支払利息	210	259
固定資産売却損益(は益)	3	0
会員権評価損		6
売上債権の増減額(は増加)	823	619
たな卸資産の増減額(は増加)	11,446	4,531
仕入債務の増減額(は減少)	811	190
その他	316	720
小計	1,785	11,184
利息及び配当金の受取額	27	32
利息の支払額	219	241
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	2,490	3,395
助成金の受取額	0	42
営業活動によるキャッシュ・フロー	951	7,622
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	1,539	464
定期預金の払戻による収入	1,300	1,232
有形固定資産の取得による支出	2,661	237
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	
差入保証金の差入による支出	1,441	126
その他	7	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,351	406
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	1,190	478
長期借入れによる収入	17,020	9,816
長期借入金の返済による支出	12,930	10,366
非支配株主からの払込みによる収入		3,000
配当金の支払額	1,873	2,045
その他	68	21
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,474	96
現金及び現金同等物に係る換算差額	47	32
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,876	7,900
現金及び現金同等物の期首残高	18,933	17,394
現金及び現金同等物の四半期末残高	17,057	25,294

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

連結子会社である株式会社光和工業は、2020年4月1日付でS Fエンジニアリング株式会社に商号変更しております。また、第1四半期連結会計期間より、連結子会社であった株式会社インライトは、連結子会社であるS Fエンジニアリング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。

(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

前連結会計年度の連結財務諸表の追加情報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

保証債務

前連結会計年度 (2020年3月31日)		当第2四半期連結会計期間 (2020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)	38,338百万円	滞納賃料保証事業に係る顧客(保証限度相当額)	39,338百万円
保証履行引当金	50	保証履行引当金	69
計	38,287	計	39,268

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
給料及び手当	1,127百万円	1,187百万円
賞与引当金繰入額	166	172
役員賞与引当金繰入額	35	28
株式給付引当金繰入額	8	7
貸倒引当金繰入額	0	0

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
現金及び預金勘定	18,619百万円	25,759百万円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	1,562	465
現金及び現金同等物	17,057	25,294

(株主資本等関係)

前第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 (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
2019年6月21日 定時株主総会	普通株式	1,877	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2百万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 2020年4月1日 至 2020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 (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 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:百万円)

	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	1,715	2,715	40,045	1,141	41,187	551	40,635
セグメント利益	12,293	1,105	207	13,605	346	13,951	2,909	11,042

(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 56百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,853百万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 2020年4月1日 至 2020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:百万円)

	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	26,138	1,707	1,378	29,224	3,498	32,722	558	32,164
セグメント利益又は損失()	7,136	1,141	621	7,656	964	8,620	3,236	5,384

(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 セグメント利益又は損失()の調整額は、セグメント間取引の消去 161百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 3,075百万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 セグメント利益又は損失()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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	154.87円	71.04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)	7,542	3,459
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)	7,542	3,459
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	154.83円	71.01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)	12,629	23,732
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

2020年11月10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 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 森田聡 印

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2020年4月1日から2021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（2020年7月1日から2020年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020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。

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2020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。