

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年11月8日

【中間会計期間】 第26期中（自 2024年4月1日 至 2024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】 上席執行役員 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】 上席執行役員 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 会計期間		第25期	第26期	第25期
		中間連結会計期間 自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	中間連結会計期間 自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	自 2023年4月1日 至 2024年3月31日
売上高	(百万円)	48,998	36,786	79,868
経常利益	(百万円)	11,944	6,350	17,374
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益	(百万円)	8,463	4,422	11,917
中間包括利益又は包括利益	(百万円)	9,032	5,161	12,375
純資産額	(百万円)	91,833	97,872	94,416
総資産額	(百万円)	159,615	199,224	188,661
1株当たり中間(当期) 純利益	(円)	174.39	91.07	245.50
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益	(円)	174.22	80.34	230.74
自己資本比率	(%)	55.4	47.2	48.0
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	8,496	4,917	11,003
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	1,041	4,089	4,254
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	2,563	2,372	21,040
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	(百万円)	47,108	41,622	47,866

(注) 1 当社は中間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株当たり中間(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間(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】

当中間連結会計期間において、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、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

(不動産サービス事業)

当中間連結会計期間において、新たに設立したサンフロンティアアセットマネジメント株式会社を連結の範囲に含めております。

(ホテル・観光事業)

当中間連結会計期間において、株式の取得によりオリエンタルリゾートアソシエイツ株式会社を連結の範囲に含めております。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、当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、当中間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) 財政状態及び経営成績の状況

当中間連結会計期間（以下、当期）における我が国経済は、日銀によるマイナス金利の解除や追加利上げがあったものの、利上げペースが緩やかと見込まれることもあり、概ね堅調に推移しました。世界経済は、欧米の金利引き下げにより、米国は経済成長の持続が期待され、欧州は経済活動の活性化が見込まれています。一方、中国経済の減速と中東やウクライナ情勢における地政学リスクの影響により、経済成長の鈍化が懸念されます。

不動産市場においては、オフィスビルの新規供給量が減少に転じたことに加え、オフィス回帰も進み、賃料の上昇と空室率の改善が継続しています。また、シェアオフィスやコワーキングスペースの需要も増加しており、オフィスビルの運営スタイルが多様化しています。不動産投資市場においては、日銀が政策金利を引き上げたものの、我が国の不動産価格は依然として欧米に比べ割安な水準に留まっており、アジアを中心とする個人富裕層および機関投資家からの高い投資意欲は継続しています。ホテル・観光市場においては、国内旅行やインバウンド需要の拡大により、宿泊施設の稼働率や宿泊料が増加する一方、人手不足やオーバーツーリズムによる影響が顕在化しつつあります。

このような事業環境の中、当社グループのオフィスビル事業は、多様な運営スタイルに対応可能なオフィスビル、または環境認証を取得したオフィスビルなど、社会的価値に合致した不動産の商品化に注力しております。物件販売における進捗率は30%台に留まっているものの、今期の物件販売は下半期に集中することから、概ね計画通りの進捗です。物件仕入れにおいても計画通りに進捗し、当社グループの持続的な成長に向けて、市場変化を見極めつつ仕入れ活動を進めてまいります。また、ホテル・観光事業は、物件販売が下半期に計画されているものの、ホテル開発用地の取得と工事の進捗が順調です。ホテル運営においても、ホスピタリティおよびマーケティング強化の成果が見られ、稼働率および客室単価が大きく上昇し、業績も大幅に伸長しました。

(百万円)

	前年同期実績	当期実績	増減率	通期予想	進捗率
売上高	48,998	36,786	24.9%	100,000	36.8%
売上総利益	16,357	11,520	29.6%	31,000	37.2%
営業利益	12,022	6,703	44.2%	20,870	32.1%
経常利益	11,944	6,350	46.8%	20,000	31.8%
親会社株主に帰属する中間純利益	8,463	4,422	47.7%	14,000	31.6%

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、賃貸ビル事業を行っています。

リブランニング事業は、稼働率が低下し、修繕やデザイン性の向上等が必要なビルを「お客様視点」に拘ってリノベーションすることにより、高稼働・高付加価値のビルへバリューアップする事業です。ニューヨーク事業では、現地居住者の豊かな生活の実現、および日本の投資家への不動産投資機会の提供を目指し、米国・ニューヨーク市において不動産再生事業を行っております。不動産特定共同事業では、都心の優良不動産を厳選して小口化することで、手軽で安心に資産運用ができる小口商品を提供しております。

当期においては、物件販売件数が前年同期と同様に14件(うち、小口商品1件)となったものの、物件規模が前年同期比で小さかったため、売上高、利益ともに減少しました。今期の物件販売は下半期に集中しており、現時点で契約済みで今期中に決済を予定している物件販売を含めると、通期予想に対する進捗率は50%を超え順調に推移しております。

賃貸ビル事業は、ストック事業として安定した収益基盤の構築を目的に、リブランニング事業における物件の商品化中でも、不動産サービス事業で蓄積したノウハウを活かして、賃料収入の増加を図っております。

当期においては、物件仕入の進捗に加え、リーシング活動によって空室率が低下したため、売上高は前年同期比で増加したものの、工事費用等が発生したことにより、利益は減少しました。

<不動産再生事業の業績>

(百万円)

	前年同期実績	当期実績	増減率	通期予想	進捗率
売上高	31,984	22,344	30.1%	69,800	32.0%
リブランニング事業	30,728	20,987	31.7%	67,000	31.3%
賃貸ビル事業	1,256	1,357	+8.0%	2,800	48.5%
売上総利益	10,161	6,684	34.2%	21,230	31.5%
リブランニング事業	9,873	6,501	34.2%	20,600	31.7%
賃貸ビル事業	287	182	36.4%	630	28.9%
セグメント利益	9,543	6,049	36.6%	-	-
リブランニング事業	9,256	5,866	36.6%	-	-
賃貸ビル事業	287	182	36.4%	-	-

(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、貸会議室事業、滞納賃料保証事業等を行っております。

プロパティマネジメント事業は、テナント様のニーズを汲んだビル管理により、オーナー様の所有物件の収益向上と不動産価値の最大化に努め、高稼働・高収益なビル経営をサポートさせていただいております。

当期においては、受託棟数が522棟となり、前年同期比で44棟増加しました。稼働率も93.09%となり、前年同期比で0.22%pt改善したこともあり、売上高、利益ともに増加しました。受託棟数はすでに現行の中期経営計画の期末目標としていた500棟を前倒しで達成し、今期中に540棟まで増加する見込みです。

ビルメンテナンス事業は、「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、清掃、リニューアル工事や調査等の事業を行っております。

当期においては、グループ内各部門との協働で管理棟数が増加したことにより、前年同期比で売上高、利益ともに増加しました。引き続き適切な管理報酬の追求もしながら、業績を伸ばさせてまいります。

売買仲介事業は、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、各部門のお客様からの物件売買などのお困りごとをスピーディーに解決するサービスを提供しております。

当期においては、日本と海外の金利差により、アジアを中心とした投資家による日本の不動産への投資意欲が旺盛でした。その結果、海外投資家を日本に誘致する海外子会社の業績が好調であり、前年同期比で売上高、利益ともに増加しました。今後も同地域の投資家による旺盛な不動産投資意欲が継続すると見られ、引き続き好調な業績が期待されます。

賃貸仲介事業は、都心主要エリアに12拠点のサービス網を構築しており、ビルオーナー様のご要望に沿ったビル経営に関するあらゆるお困りごとを解決しつつ、テナント様の出店や移転に関する支援を提供しております。

当期においては、オフィス市場の回復基調が見られ、売上高、利益ともに前年同期並みとなりました。オフィス回帰等によるオフィス賃貸市場の更なる改善が進み、仲介案件の成約件数が前年ベースで増加すると見込んでおります。

貸会議室事業は、首都圏内において18拠点を展開しており、研修、セミナー、展示会、試験会場、パーティなどの多様な用途で空間を貸し出しております。

当期においては、3拠点の開業および3拠点の増床を行い、運営規模は18拠点9,711坪となり、通期目標の10,000坪を前倒して達成する見込みとなりました。リピーターのお客様からの長期・大規模な催事の受注が増加したことにより、前年同期比で売上高は増加したものの、大型拠点の新規開業費用を計上したため、利益は減少しました。今期においては、引き続き新規開業や既存拠点の増床を検討しつつ、「部屋を売るのではなく、催事の成功を叶える」という方針のもと、当期増床および開業した新規拠点の黒字化を図り、事業全体の収益性を高めてまいります。

滞納賃料保証事業は、オフィス・店舗における入居調査・審査・滞納保証・建物明渡訴訟・退去までを広範囲にカバーする賃貸保証サービスである「TRI-WINS(トライウインズ)」を提供し、オーナー様・テナント様双方が抱えるリスクや課題を解決し、経済成長や社会の安定にも貢献することに努めております。

当期においては、主たる事業である信用保証の新規契約件数が増加し、業績が堅調に進捗したため、前年同期比で売上高、利益ともに増加しました。

<不動産サービス事業の業績>

(百万円)

	前年同期実績	当期実績	増減率	通期予想	進捗率
売上高	5,172	5,954	+15.1%	11,650	51.1%
売上総利益	2,914	2,949	+1.2%	6,300	46.8%
セグメント利益	2,902	2,940	+1.3%	-	-

(ホテル・観光事業)

ホテル・観光事業では、ホテル開発事業、ホテル運営事業等を行っています。

ホテル開発事業は、街や社会の活性化につながる、豊かな魅力を備えたホテルを開発・再生する事業を行っています。

当期においては、前年同期にあった1軒のホテル売却の反動により、売上高、利益ともに減少しました。一方、青森県六ヶ所村との新規ホテルの開業に関する基本協定の締結など、開発計画は工事の着工を含めて順調に進捗しており、工事中・計画中のホテルは第1四半期より2軒479室増加し、合計15軒2,117室となりました。

ホテル運営事業は、地域の文化と歴史を大切に、地域とともに発展するホテルを運営しつつ、「心温かい楽しいホテル」をテーマに、ナチュラルフレンドリーなサービスを提供しております。

当期においては、現在運営中のホテルは28軒3,144室となります。インバウンド需要の拡大に加え、当社グループの高付加価値戦略に基づく稼働率と客室単価の上昇が継続した結果、前年同期比で売上高、利益ともに大幅に増加しました。また、7月にはM&Aで「オリエンタルヒルズ沖縄」が当社グループに加わり、9月には「日和ステイ京都鴨川」が計画通りにオープンし、今後の業績に寄与してまいります。今後も観光需要の拡大に加え、シ

STEM活用による業務効率化やマーケティング強化の成果と相まって、当社グループホテルの好調な業績は継続すると見込んでおります。

< ホテル・観光事業の業績 >

(百万円)

	前年同期実績	当期実績	増減率	通期予想	進捗率
売上高	11,329	8,216	27.5%	17,430	47.1%
ホテル開発事業	5,270	272	94.8%	3,000	9.1%
ホテル運営事業等	6,059	7,943	+31.1%	14,430	55.1%
売上総利益	3,432	2,101	38.8%	3,840	54.7%
ホテル開発事業	2,200	107	95.1%	1,100	9.7%
ホテル運営事業等	1,232	1,994	+61.8%	2,740	72.8%
セグメント利益	3,397	2,005	41.0%	-	-
ホテル開発事業	2,165	52	97.6%	-	-
ホテル運営事業等	1,232	1,952	+58.4%	-	-

(その他)

その他事業では、海外開発事業、建設事業等を行っております。

海外開発事業は、成長が期待できるベトナムの中部最大都市であるダナン市へ進出し、高層分譲マンションの開発・販売から賃貸仲介、管理業務までトータルで事業を展開しております。

当期においては、売上高、利益ともに前年同期比で減少しました。分譲マンションプロジェクト2号である「HIYORI Aqua Tower」が8月に着工し、2026年の秋に竣工する予定です。来期より販売活動を開始しますが、業績の計上は竣工後の2026年、2027年を予定しております。

建設事業は、オフィス空間や外観・エントランスなどのリニューアル企画を中心に、オフィスや住宅などの内装工事、オフィスの通信ネットワーク工事等を行っております。

当期においては、売上高は前年同期比でほぼ横ばいの中、大規模案件における利益率の改善等により、利益は増加しました。

< その他の業績 >

(百万円)

	前年同期実績	当期実績	増減率	通期予想	進捗率
売上高	996	953	4.4%	2,560	37.2%
売上総利益	155	259	+66.5%	420	61.7%
セグメント利益	131	227	+72.8%	-	-

当期におけるサステナビリティへの取り組みは次のとおりです。

当社グループでは、「私たちは、社是(Credo)である利他の心を大切に、事業活動を通して持続可能な社会の実現に貢献していきます。」という、サステナビリティビジョンのもと、事業を通じた社会課題の解決への取り組みを推進しております。2024年9月に「サンフロンティア サステナビリティレポート 2024」を発行いたしました。本レポートは、幅広いステークホルダーの皆様とのコミュニケーションツールと位置づけ、経営層や各事業責任者、社外取締役、そして、社員のインタビューを中心に、サンフロンティアグループの持続可能な成長に向けた取り組みをご紹介します。引き続き、当社の強みである「フィロソフィ」と「アメーバ経営」を強化し、良き企業風土、企業文化を作り、サステナビリティ経営を通して、経営理念の実現に貢献してまいります。

サステナビリティレポートについての詳細は、下記のURLにてご覧ください。

(https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/disc/sustainability_report_2024_ja.pdf?rev4)

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会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4,917百万円減少、投資活動による資金が4,089百万円減少、財務活動による資金が2,372百万円増加した結果、期首残高に比べ6,243百万円減少し、当中間連結会計期間末残高は41,622百万円となりました。

当中間連結会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、4,917百万円の支出超過（前中間連結会計期間は8,496百万円の収入超過）となりました。これは主に、棚卸資産の増加による支出13,412百万円、法人税等の支払額2,769百万円等があったものの、税金等調整前中間純利益6,350百万円、減価償却費の計上額1,173百万円、売上債権の減少による増加1,283百万円及び仕入債務の増加による収入1,674百万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、4,089百万円支出超過（前中間連結会計期間は1,041百万円の支出超過）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出1,968百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出1,672百万円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、2,372百万円の収入超過（前中間連結会計期間は2,563百万円の支出超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出8,536百万円、配当金の支払額1,556百万円等があったものの、長期借入れによる収入12,427百万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棚卸資産の仕入れであります。棚卸資産の仕入れは、個別の棚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。当該棚卸資産は一年以内を用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、棚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) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の対処すべき課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に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

当中間連結会計期間において、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】

該当事項はありません。

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	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2024年11月8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】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【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)
2024年9月30日		48,755,500		11,965		6,449

(5) 【大株主の状況】

2024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	18,507,500	37.99
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区赤坂1-8-1 赤坂インターシティA I R	4,284,300	8.80
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	2,675,000	5.49
堀口 智顕	千葉県浦安市	2,481,874	5.10
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A. (東京都港区港南2-15-1 品川インターシティA棟)	752,400	1.54
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO (常任代理人 シティバンク エヌ・エイ東京支店)	PALISADES WEST 6300, BEECAVE ROAD BUILDING ONE AUSTIN TX 78746 US (東京都新宿区6-27-30)	489,000	1.00
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)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南2-15-1 品川インターシティA棟)	454,600	0.93
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)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南2-15-1 品川インターシティA棟)	453,381	0.93
堀口 恵子	千葉県浦安市	416,500	0.86
サンフロンティア社員持株会	東京都千代田区有楽町1-2-2 東宝日比谷ビル14階	396,800	0.81
計		30,911,355	63.46

(注) 上記の所有株式数のうち、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 2,015,500株

株式会社日本カストディ銀行 1,864,100株

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024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 44,300		
完全議決権株式(その他)	普通株式 48,686,000	486,860	
単元未満株式	普通株式 25,200		
発行済株式総数	48,755,500		
総株主の議決権		486,860	

- (注) 1 単元未満株式には自己株式16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128,300株(議決権数1,283個)が含まれております。

【自己株式等】

2024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	44,300	-	44,300	0.09
計		44,300	-	44,300	0.09

- (注) 1 上記の他、単元未満株式が16株あります。
2 株式給付信託(J-ESOP)が所有する当社株式128,300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、中間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. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

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、中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、三優監査法人による期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	47,867	41,624
受取手形、売掛金及び契約資産	2,138	2,253
販売用不動産	11,632	12,582
仕掛販売用不動産	95,081	107,339
仕掛工事	50	37
貯蔵品	104	99
その他	2,680	2,390
貸倒引当金	38	42
流動資産合計	159,518	166,285
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	10,038	11,010
土地	11,029	11,039
その他（純額）	1,254	2,335
有形固定資産合計	22,323	24,385
無形固定資産		
のれん	579	1,107
その他	614	1,276
無形固定資産合計	1,193	2,383
投資その他の資産		
差入保証金	3,523	3,809
繰延税金資産	1,644	1,956
その他	470	415
貸倒引当金	13	12
投資その他の資産合計	5,626	6,168
固定資産合計	29,143	32,938
資産合計	188,661	199,224

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,810	4,018
短期借入金	62	315
1年内返済予定の長期借入金	12,207	7,828
未払法人税等	2,967	2,434
賞与引当金	279	305
役員賞与引当金	80	40
保証履行引当金	44	39
その他	6,314	7,965
流動負債合計	24,767	22,947
固定負債		
社債	9,999	9,999
長期借入金	57,272	65,564
退職給付に係る負債	1	1
株式給付引当金	97	104
その他	2,105	2,733
固定負債合計	69,477	78,404
負債合計	94,244	101,351
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,965	11,965
資本剰余金	6,433	6,462
利益剰余金	71,725	74,590
自己株式	233	202
株主資本合計	89,889	92,816
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2	3
為替換算調整勘定	626	1,299
その他の包括利益累計額合計	629	1,302
新株予約権	30	30
非支配株主持分	3,867	3,723
純資産合計	94,416	97,872
負債純資産合計	188,661	199,224

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月 30日)
売上高	48,998	36,786
売上原価	32,641	25,265
売上総利益	16,357	11,520
販売費及び一般管理費	4,334	4,817
営業利益	12,022	6,703
営業外収益		
受取利息及び配当金	43	19
為替差益	112	16
その他	37	28
営業外収益合計	193	64
営業外費用		
支払利息	256	391
その他	15	25
営業外費用合計	271	417
経常利益	11,944	6,350
特別利益		
国庫補助金	-	212
特別利益合計	-	212
特別損失		
固定資産圧縮損	-	212
固定資産除却損	25	-
特別損失合計	25	212
税金等調整前中間純利益	11,919	6,350
法人税、住民税及び事業税	2,914	2,243
法人税等調整額	496	311
法人税等合計	3,410	1,932
中間純利益	8,508	4,418
非支配株主に帰属する中間純利益又は非支配株主に 帰属する中間純損失()	45	4
親会社株主に帰属する中間純利益	8,463	4,422

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
中間純利益	8,508	4,418
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	523	742
その他の包括利益合計	524	743
中間包括利益	9,032	5,161
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	8,963	5,096
非支配株主に係る中間包括利益	69	65

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	11,919	6,350
減価償却費	986	1,173
のれん償却額	32	71
固定資産圧縮損	-	212
国庫補助金	-	212
貸倒引当金の増減額(は減少)	2	2
賞与引当金の増減額(は減少)	20	23
役員賞与引当金の増減額(は減少)	33	40
保証履行引当金の増減額(は減少)	3	5
株式給付引当金の増減額(は減少)	7	7
受取利息及び受取配当金	43	19
支払利息	256	391
売上債権の増減額(は増加)	1,197	1,283
棚卸資産の増減額(は増加)	2,637	13,412
仕入債務の増減額(は減少)	374	1,674
その他	538	516
小計	10,232	1,980
利息及び配当金の受取額	43	19
利息の支払額	260	398
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	1,523	2,769
助成金の受取額	4	-
国庫補助金の受取額	-	212
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,496	4,917
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	100	-
有形固定資産の取得による支出	712	1,968
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	1,672
差入保証金の差入による支出	215	395
その他	213	53
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,041	4,089
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)	50	253
長期借入れによる収入	11,285	12,427
長期借入金の返済による支出	12,580	8,536
非支配株主への払戻による支出	-	102
非支配株主への配当金の支払額	-	106
配当金の支払額	1,216	1,556
その他	0	5
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,563	2,372
現金及び現金同等物に係る換算差額	302	391
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	5,194	6,243
現金及び現金同等物の期首残高	41,914	47,866
現金及び現金同等物の中間期末残高	47,108	41,622

【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

当中間連結会計期間において、新設によりサンフロンティアアセットマネジメント株式会社ほか2社と、株式取得により株式会社オリエントリゾートアソシエイツを連結の範囲に含めております。

なお、株式会社オリエントリゾートアソシエイツはみなし取得日を当中間連結会計期間末としているため、当中間連結会計期間は貸借対照表のみ連結しております。

2. 持分法適用の範囲の重要な変更

該当事項はありません。

(追加情報)

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。

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。

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、前連結会計年度末は157百万円、128,300株、当中間連結会計期間末は157百万円、128,300株であります。

(中間連結貸借対照表関係)

偶発債務

1 賃料保証による債務保証

前連結会計年度 (2024年3月31日)		当中間連結会計期間 (2024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)	50,535百万円	滞納賃料保証事業に係る顧客(保証限度相当額)	53,029百万円
保証履行引当金	44	保証履行引当金	39
計	50,490	計	52,990

- 2 一部の賃貸借物件の敷金及び保証金について、当社グループ、貸主及び金融期間との間で代預託契約を締結しております。当該契約に基づき、金融機関は貸主に対して敷金及び保証金相当額を預託しており、当社グループは貸主が金融機関に対して負う当該預託金の返還債務を保証しております。

前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
百万円	146百万円

(中間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。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
給料及び手当	1,411百万円	1,541百万円
賞与引当金繰入額	193	225
役員賞与引当金繰入額	40	39
株式給付引当金繰入額	6	7
貸倒引当金繰入額	6	2
退職給付費用	41	47

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	47,110百万円	41,624百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1	1
現金及び現金同等物	47,108	41,622

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023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
2023年5月16日 取締役会	普通株式	1,216	25.00	2023年3月31日	2023年6月28日	利益剰余金

(注) 2023年5月16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3百万円が含まれております。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

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
2023年11月9日 取締役会	普通株式	1,265	26.00	2023年9月30日	2023年12月5日	利益剰余金

(注) 2023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3百万円が含まれております。

3. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024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
2024年5月21日 取締役会	普通株式	1,553	32.00	2024年3月31日	2024年6月26日	利益剰余金

(注) 1 2024年5月21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4百万円が含まれております。

2 1株あたりの配当額には創立25周年記念配当金2円00銭が含まれております。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

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
2024年11月7日 取締役会	普通株式	1,607	33.00	2024年9月30日	2024年12月3日	利益剰余金

(注) 2024年11月7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4百万円が含まれております。

3. 株主資本の著しい変動

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】

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023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	29,883	4,042	11,244	45,169	989	46,158
その他の収益(注)2	2,095	678	65	2,839	-	2,839
外部顧客への売上高	31,978	4,720	11,309	48,009	989	48,998
セグメント間の内部売上高又は 振替高	5	451	19	476	7	484
計	31,984	5,172	11,329	48,486	996	49,483
セグメント利益	9,543	2,902	3,397	15,844	131	15,976

(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中間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	15,844
「その他」の区分の利益	131
セグメント間取引消去	11
全社費用(注)	4,043
中間連結損益計算書の経常利益	11,944

(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。

当中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024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	18,633	4,620	7,998	31,252	881	32,133
その他の収益(注) 2	3,710	769	173	4,652	-	4,652
外部顧客への売上高	22,343	5,389	8,171	35,904	881	36,786
セグメント間の内部売上高又は 振替高	1	564	44	610	71	682
計	22,344	5,954	8,216	36,515	953	37,468
セグメント利益	6,049	2,940	2,005	10,994	227	11,222

(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中間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	10,994
「その他」の区分の利益	227
セグメント間取引消去	30
全社費用(注)	4,842
中間連結損益計算書の経常利益	6,350

(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せ

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎、並びに潜在株式調整後1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
(1) 1株当たり中間純利益	174.39円	91.07円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(百万円)	8,463	4,422
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 中間純利益(百万円)	8,463	4,422
普通株式の期中平均株式数(株)	48,530,650	48,563,573
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	174.22円	80.34円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	45,278	6,480,186
(うち、転換社債型新株予約権付社債(株))	(-)	(6,434,900)
(うち、新株予約権(株))	(45,278)	(45,286)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間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) 前中間連結会計期間及び当中間連結会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中間連結会計期間128,300株、当中間連結会計期間128,300株であります。

2 【その他】

第26期（2024年4月1日から2025年3月31日まで）中間配当について、2024年11月7日開催の取締役会において、2024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いたしました。

配当金の総額	1,607百万円
1株当たりの金額	33円00銭
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2024年12月3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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024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
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 高 島 知 治

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2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サンフロンティア不動産株式会社及び連結子会社の2024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中間連結会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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中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。

中間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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間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中間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企業会計の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。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間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期中レビューの基準に従って、期中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期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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、中間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企業会計の基準に準拠して、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、期中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。

- ・ 中間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企業会計の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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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。
- ・ 中間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、中間連結財務諸表の期中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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。