

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年2月25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)

1【提出理由】

当社は、2026年2月25日開催の取締役会において、伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）との間で、伊藤忠商事に対する第三者割当てによる新株式の発行（以下「本第三者割当増資」といいます。）とともに、同日付で資本業務提携（以下「本資本業務提携」といいます。）に関する契約（以下「本資本業務提携契約」といいます。）を締結することについて決議しておりますが、本資本業務提携契約において、当社の株主総会又は取締役会において決議すべき事項について伊藤忠商事の事前の承諾を要する旨の合意が含まれておりますので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号の2の規定に基づき本報告書を提出するものであります。

2【報告内容】

(1) 契約締結年月日

2026年2月25日

(2) 契約の相手方の氏名又は名称及び住所

- ①契約の相手方の名称 伊藤忠商事株式会社
- ②住所 大阪市北区梅田3丁目1番3号

(3) 合意の内容

伊藤忠商事及びその子会社の当社に対する議決権保有割合が5%以上である場合、当社は、本第三者割当増資に係る払込みがなされた日以降、伊藤忠商事の事前の書面による承諾のない限り、原則として、自ら又はその子会社をして、以下の行為の決定又は実施を行ってはならず、かつ、行わせてはならない。

- ① 当社の株式等の発行又は処分であって、伊藤忠商事及びその子会社が所有する当社の株式に係る議決権個数の当社の発行済株式に係る議決権総数に対する割合が低下することとなる行為又は当該行為に関する契約を締結する行為。
- ② 当社又は当社の子会社が、(i)本資本業務提携と矛盾若しくは抵触する業務提携（ただし、特定の第三者グループとの間でジョイントベンチャーを組成した上で行われる不動産の開発等及び特定の第三者グループに対して行われる素地化された不動産（更地化又は賃借人が存在しない状態となった不動産を意味する。）の売却であって、一定規模以上のものを含む。）、並びに(ii)伊藤忠商事の競合企業として伊藤忠商事と当社との間で別途合意する会社並びにこれらの子会社（ただし、不動産再生事業、不動産サービス事業又はホテル・観光事業を行うものに限る。）との間で業務提携を行う行為（いずれも当該行為に関する契約を締結する行為を含む。）。

(4) 合意の目的

当社及び伊藤忠商事は、両社の事業上のシナジーを追求するため、本資本業務提携を実施することとし、当社の企業価値向上に資する施策の検討及び協議を進めていく想定であるところ、本資本業務提携は伊藤忠商事が一定の持株比率を継続して保有することが前提であるため上記(3)①の事項を、また、本資本業務提携の実効性を確保するため上記(3)②の事項を、それぞれ合意するものであります。

(5) 取締役会における検討状況その他の提出会社における合意に係る意思決定の過程

「不動産再生事業」、「不動産サービス事業」及び「ホテル・観光事業」等を主力事業とする当社グループは、2013年に「10年で売上10倍」という目標を掲げ（2013年3月期の売上高は約106億円、経常利益は約20億円）、今般、2025年3月期を最終年度とする中期経営計画において、売上高は約1,031億円、経常利益は約204億円と、それぞれの目標を達成し、更なる飛躍を加速させられるチャンスを探ってまいりました。そして、当社グループの社風や独自性を維持しながら、経営理念の実践を通して社会課題を解決し、当社グループの企業価値を向上させるためには、戦略的なアライアンスも有効な選択肢の一つとして継続的に検討してまいりました。

かねてから不動産リノベーション領域におけるアライアンスの強化を目論んでいた伊藤忠商事と戦略的パートナーシップの構築の可能性を協議いたしました。伊藤忠商事とそのグループは、有為な人材を豊富に有し、非資源事業の強みが特徴の安定した収益基盤を築いており、新ビジネスを展開した実績が豊富で、高いブランド力と多様な事業ポートフォリオを誇っていると考えており、当社グループが都心5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区）の中小型オフィスビルの再生と活用に特化したワンストップ・サービスを強みとしてきたことに対し、伊藤忠グループは首都圏及び京阪神地域を中心に住宅の開発・管理に強みを発揮し、また大型オフィス・商業施設・物流施設などの大規模物件の開発・管理の実績を有していると考えております。

当社としては、両社グループにおける既存分野において重複がほとんどなく、むしろ補完関係にあるため、両社の競争力の向上を目指すことができ、また、伊藤忠グループの有する上記の強みを活用することで、「不動産再生事業」及び「ホテル・観光事業」を中心に、当社グループの企業価値の更なる向上を目指すことができると考え、業務提携を行うことといたしました。そして、本資本業務提携の実効的な推進のため、本資本業務提携契約において上記(3)のとおり合意するものです。詳細は、本日開示の有価証券届出書及びプレスリリース「伊藤忠商事株式会社との資本業務提携、第三者割当による新株式の発行及び主要株主の異動に関するお知らせ」をご参照ください。

(6) 合意が提出会社の企業統治に及ぼす影響

当社は、当該合意は限定的な事項につき伊藤忠商事の事前承諾を求めるものであり、当社の企業統治に及ぼす影響は軽微であると考えております。上記(4)及び(5)に記載のとおり、本資本業務提携を通じて当社グループの一層の企業価値の向上及び株主価値の増大を目指すことができると考えており、当該合意もそれに寄与するものと考えております。

以上