

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成29年12月11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

【届出の対象とした募集有価証券の種類】 株式

【届出の対象とした募集金額】 その他の者に対する割当 1,096,079,400円
(注) 募集金額は、会社法上の払込金額(以下、本有価証券届出書において「発行価額」という。)の総額であり、平成29年12月4日(月)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【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 【証券情報】

第1 【募集要項】

1 【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	780,000株	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式 単元株式数 100株

(注) 1 平成29年12月11日(月)開催の取締役会決議によります。

- 2 本募集とは別に、平成29年12月11日(月)開催の取締役会において、当社普通株式5,220,000株の一般募集(以下、「一般募集」という。)を行うことを決議しております。また、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、780,000株を上限として大和証券株式会社が当社株主より借受ける当社普通株式(以下、「貸借株式」という。)の売出し(以下、「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。

本募集は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和証券株式会社を割当先として行う第三者割当増資(以下、「本件第三者割当増資」という。)であります。

大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間(以下、「申込期間」という。)中、当社普通株式について安定操作取引を行う場合があります。当該安定操作取引で買付けた株式の全部又は一部を貸借株式の返還に充当する場合があります。

また、大和証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から平成30年1月19日(金)までの間(以下、「シンジケートカバー取引期間」という。)、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数を上限として、株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け(以下、「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があります。当該シンジケートカバー取引で買付けられた株式は全て貸借株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、大和証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数から上記の安定操作取引及びシンジケートカバー取引に係る貸借株式の返還に充当する株式数を減じた株式数について、本件第三者割当増資に係る割当てに応じる予定であります。

したがって、本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

- 3 振替機関の名称及び住所
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

2 【株式募集の方法及び条件】

(1) 【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当			
その他の者に対する割当	780,000株	1,096,079,400	548,039,700
一般募集			
計(総発行株式)	780,000株	1,096,079,400	548,039,700

(注) 1 前記「1 新規発行株式」(注) 2に記載のとおり、本募集はオーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和証券株式会社を割当先として行われる第三者割当の方法によります。その概要は以下のとおりであります。

割当予定先の氏名又は名称	大和証券株式会社
割当株数	780,000株
払込金額の総額	1,096,079,400円
割当てが行われる条件	前記「1 新規発行株式」(注) 2に記載のとおり

- 前記「1 新規発行株式」(注) 2に記載のとおり、発行数が減少する、又は発行そのものが全く行われなない場合があります。
- 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い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します。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とします。
- 発行価額の総額、資本組入額の総額及び払込金額の総額は、平成29年12月4日(月)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2) 【募集の条件】

発行価格(円)	資本組入額(円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金(円)	払込期日
未定 (注) 1	未定 (注) 1	100株	平成30年1月23日(火)	該当事項はありません	平成30年1月24日(水)

- (注) 1 発行価格及び資本組入額については、平成29年12月18日(月)から平成29年12月21日(木)までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額及び資本組入額とそれぞれ同一の金額とします。
- 全株式を大和証券株式会社に割当て、一般募集は行いません。
 - 大和証券株式会社から申込みがなかった株式については失権となります。
 - 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込みをし、払込期日に後記払込取扱場所へ1株につき発行価格と同一の金額を払込むものとします。

(3) 【申込取扱場所】

店名	所在地
サンフロンティア不動産株式会社 本店	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号

(4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 本店	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

3 【株式の引受け】

該当事項はありません。

4 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
1,096,079,400	7,000,000	1,089,079,400

(注) 1 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

2 払込金額の総額(発行価額の総額)は、平成29年12月4日(月)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2) 【手取金の使途】

上記差引手取概算額上限1,089,079,400円については、本件第三者割当増資と同日付をもって取締役会で決議された一般募集の手取概算額7,291,300,600円と合わせた手取概算額合計上限8,380,380,000円について、6,879百万円を平成32年3月末までに当社グループの自社ホテルブランドである「日和ホテルズ&リゾート」で展開する日和ホテル京都四条河原町、日和ホテル銀座東及び日和ホテル大阪本町の開発資金及び差入保証金の一部に充当する予定であります。残額については、平成32年3月末までに「日和ホテルズ&リゾート」で展開する日和ホテル大阪なんば、たびのホテル飛騨高山及びたびのホテル佐渡等の他の物件に係る開発資金及び差入保証金に充当する予定であります。

当社グループは、日本政府による観光立国推進政策の実施及びそれを受けた訪日外国人の増加を好機と捉え、ホテル開発事業及びホテル運営事業の強化を図っております。ホテルの企画、開発、再生から運営に至るまでを当社グループが担いますが、所有物件に関して、一部は安定稼働後に投資家へホテルを売却する場合がございます。ただし、物件売却後も当該物件を賃借し継続して運営することを基本的なビジネスモデルとしており、加えて、第三者が建築、保有する建物を賃借する場合においても、ホテル運営による安定収益を積み上げていくことを企図しております。

こうした戦略の下に、当社グループでは自社ホテルブランドの開発を進めており、今般の調達資金を「日和ホテルズ&リゾート」で展開する物件の開発資金及び差入保証金に充当することにより、当社グループの収益力の強化につなげるとともに、経営の安定性を維持することで、更なる企業価値の向上を目指しております。

今般の調達資金を充当する予定の新規物件について、本有価証券届出書提出日(平成29年12月11日)現在(ただし、投資予定額の既支払額は平成29年10月31日現在)、下記を予定しております。

開発予定物件の内訳	投資予定額		資金調達方法	着手時期	完了時期	完成後の増加能力(室)	備考
	総額(百万円)	既支払額(百万円)					
日和ホテル京都四条河原町	9,150	5,283	自己資金、借入金及び増資資金	平成28年9月	平成33年6月	客室数146	(注)3
日和ホテル銀座東	3,270	1,189	自己資金、借入金及び増資資金	平成28年9月	平成31年8月	客室数135	(注)4
日和ホテル大阪本町	2,400		自己資金及び増資資金	平成28年9月	平成31年9月	客室数193	(注)5
合計	14,820	6,473					

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 開発予定物件の名称については、本有価証券届出書提出日(平成29年12月11日)現在の仮称であり、今後変更する可能性があります。

3 継続して保有する方針であり、当社グループの連結貸借対照表上、土地・建物等の有形固定資産として計上される予定であります。

4 一定期間運用後に売却する方針であり、当社グループの連結貸借対照表上、仕掛販売用不動産又は販売用不動産等として計上される予定であります。

5 第三者が建築、保有する建物を賃借する方針であり、当社グループの連結貸借対照表上、差入保証金等として計上される予定であります。

第2 【売出要項】

該当事項はありません。

第3 【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第4 【その他の記載事項】

該当事項はありません。

第二部 【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

第三部 【参照情報】

第1 【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1 【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第18期（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日） 平成29年6月26日関東財務局長に提出

2 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第19期第1四半期（自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日） 平成29年8月9日関東財務局長に提出

3 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第19期第2四半期（自 平成29年7月1日 至 平成29年9月30日） 平成29年11月9日関東財務局長に提出

4 【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（平成29年12月11日）までに、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9号の2の規定に基づく臨時報告書を平成29年6月26日に関東財務局長に提出

5 【訂正報告書】

訂正報告書（上記4の臨時報告書の訂正報告書）を平成29年11月21日に関東財務局長に提出

第2 【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書（以下、「有価証券報告書等」という。）に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本有価証券届出書提出日（平成29年12月11日）までの間において変更及び追加すべき事項が生じております。以下の内容は当該「事業等のリスク」を一括して記載したものであり、当該変更及び追加箇所については、_____ 罫で示しております。

また、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は以下の「事業等のリスク」に記載された事項を除き、本有価証券届出書提出日（平成29年12月11日）現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

[事業等のリスク]

有価証券報告書等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には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日（平成29年12月11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. 当社グループを取り巻く事業環境及び当社事業の特性等について

(1) 事業環境

当社グループは、東京都心部を中心に「不動産再生」に取り組み、企業としての市場競争力を高めるべく得意分野である都心部のオフィスビル及び商業ビルを主体に、仲介・管理・保証・工事・賃貸・売買等の一貫したサービスをワンストップで展開しております。しかしながら、経済情勢が悪化し、空室率の上昇や賃料の下落といったように不動産市況が低迷した場合には、当社グループの経営成績、財政状態が影響を受ける可能性があります。

(2) リブランニング事業の特性

リブランニング事業は、主に事業用不動産を対象とした再生事業であり、不稼動又は空室率が高く低収益の事業用不動産を再生することにより収益の改善を具現化する事業であります。売却先は主に不動産収入を目的とした投資を行う個人・法人等であります。

経済情勢の悪化や信用収縮等により金融市場に混乱が発生した場合、不動産の流通市場が低迷するおそれがあり、リブランニング事業で扱う物件のたな卸資産としての評価額が下がり、また、販売活動が計画通り進まず、当社グループの経営成績、財政状態にも影響を及ぼす可能性があります。

リブランニング事業は、主に金融機関からの借入により資金調達し物件を購入するため、有利子負債残高は物件購入及び売却の状況によって変動します。

資金調達に当たりましては、特定の金融機関からの借入に依存することなく、常に複数の金融機関との均衡を図りつつ、安定的、かつ適正な条件での資金調達に努めております。また、エクイティファイナンスや不動産証券化等にも取り組み、有利子負債の増加を抑えつつ不動産の取得・事業化を進めてきております。しかしながら、信用収縮等による金融市場の混乱が発生した場合には、事業の展開に必要な資金調達が進まず、当社グループの経営成績、財政状態にも影響を及ぼす可能性があります。

リブランニング事業は、物件を購入し、リブランニング完了後に売却を行います。当該事業の売上原価及び売上高は物件の売却時に計上されます。また、一取引当たりの金額は、他の仲介手数料収入等に比較して高額となっております。従って、その購入及び売却の時期や金額の変動等により、当社グループの経営成績、財政状態が影響を受ける可能性があります。

(3) 競合の状況

当社グループの事業は、リブランニング事業、ホテル開発事業、賃貸ビル事業・サブリース事業、不動産証券化事業、アセットマネジメント事業、事業用不動産の売買仲介・賃貸仲介、プロパティマネジメント事業、ビルメンテナンス事業、ホテル運営事業、スペースレンタル事業、海外事業、建設ソリューション事業及び滞納賃料保証事業から構成されており、これら各事業が有機的に結合し、事業用不動産に係る一貫したサービスを提供するところにその特徴があります。

そして、各事業部門の機能を融合した総合力及び顧客との広範なネットワーク並びに潜在的優良物件の選択等、細やかな事業運営により競争力の維持・強化、競合他社との差別化を図っております。しかしながら、この優位性が保たれない場合は、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) ホテルの開発について

当社グループは、日本政府による観光立国推進政策の実施及びそれを受けた訪日外国人の増加を好機と捉え、ホテル開発事業及びホテル運営事業の強化を図っております。ホテルの企画、開発、再生から運営に至るまでを当社グループが担いますが、所有物件に関して、一部は安定稼働後に投資家へホテルを売却する場合もございます。ただし、物件売却後も当該物件を賃借し継続して運営することを基本的なビジネスモデルとする方針であり、開発及び再生に係る収益及びコストはホテル開発事業に計上し、保有に係る収益及びコストは賃貸ビル事業に計上し、運営に係る収益及びコストはホテル運営事業に計上いたします。

ホテルの開発においては、これまでリブランニング事業で主力としてきたオフィスビル等の再生とは異なり、自社にて土地を仕入れ、一から開発を行う場合があります。そのような場合には、竣工までに相当の期間を必要とするため、ホテルの賃料宿泊収入等の収益を計上できない期間が長くなることや、事業期間が相対的に長くなることによって景気変動の影響を受けやすくなることで、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) ホテルの運営について

ホテル運営事業は、一般的に景気動向や個人消費の動向等の影響を受けやすい傾向にあり、景気の低迷による企業の出張需要の減少や個人のレジャー需要の減少、新規ホテルの開業による客室の供給過剰等により、客室料金や客室稼働率の低下が起こる場合等、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、ホテルの運営に関しては、為替の変動、近隣国との領土問題や反日感情の増大等の情勢変化が生じた場合、外国人観光客の減少、海外渡航の自粛または消費マインドの減退に繋がることが予想され、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) カントリーリスクについて

当社グループは、海外において不動産事業等の取り組みを行っておりますが、日本国外における政治、経済や為替等の動向、商習慣の相違、投資や競争に関する法令・各種規制の制定や改正等が、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 災害等について

地震・暴風雨・洪水等の自然災害、戦争、テロ、火災等の人災が発生した場合には、当社グループが保有・管理・投資を行っている不動産の価値が大きく毀損する可能性があり、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 訴訟等のリスク

当社グループが売買・賃貸・売買又は賃貸の仲介・管理等を行う物件に関連して、取引先又は顧客等による訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容・結果によっては当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

2. 法的規制について

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」「建築士法」「建設業法」「不動産の鑑定評価に関する法律」「不動産投資顧問業登録規程」「金融商品取引法」「警備業法」「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」等による法的規制を受けており、関連許認可を得ております。

当社グループの主要な業務に係る免許や許認可等の有効期限等は下記のとおりであり、本有価証券届出書提出日(平成29年12月11日)現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生してはおりませんが、万一、将来このような事由が発生した場合、当社グループの事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、今後、これらの関係法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられた場合にも、当社グループの事業が影響を受ける可能性があります。

(1) 有効期間その他の期限が法令、契約等により定められているものは以下のとおりであります。

免許、許可、登録等の別	会社名	有効期間	種類	関連する法律	登録等の交付者
宅地建物取引業者免許	サンフロンティア不動産(株)	平成26年12月29日から平成31年12月28日		宅地建物取引業法	国土交通大臣
	SFビルメンテナンス(株)	平成29年2月25日から平成34年2月24日			都道府県知事
特定建設業許可	サンフロンティア不動産(株)	平成29年7月20日から平成34年7月19日	建築工事業、屋根工事業、鋼構造物工事業、大工工事業、タイル・れんが・ブロック工事業、内装仕上工事業	建設業法	都道府県知事
不動産鑑定業登録	サンフロンティア不動産(株)	平成25年2月7日から平成30年2月6日		不動産の鑑定評価に関する法律	都道府県知事
一般不動産投資顧問業登録	サンフロンティア不動産(株)	平成26年11月3日から平成31年11月2日		不動産投資顧問業登録規程	国土交通大臣
	サンフロンティア不動産投資顧問(株)	平成27年12月9日から平成32年12月8日			
第二種金融商品取引業者登録	サンフロンティア不動産(株)	平成19年9月30日登録		金融商品取引法	関東財務局長
	サンフロンティア不動産投資顧問(株)	平成19年9月30日登録			
投資助言・代理業者登録	サンフロンティア不動産投資顧問(株)	平成19年9月30日登録		金融商品取引法	関東財務局長
一級建築士事務所登録	サンフロンティア不動産(株)	平成27年2月1日から平成32年1月31日		建築士法	一般社団法人東京都建築士事務所協会
警備業認定	サンフロンティア不動産(株)	平成28年12月26日から平成33年12月25日		警備業法	都道府県公安委員会
	SFビルメンテナンス(株)	平成26年4月5日から平成31年4月4日			
マンション管理業登録	SFビルメンテナンス(株)	平成29年1月8日から平成34年1月7日		マンションの管理の適正化の推進に関する法律	国土交通大臣
賃貸住宅管理業登録	SFビルメンテナンス(株)	平成29年2月1日から平成34年1月31日		賃貸住宅管理業者登録規程	国土交通省関東地方整備局長
建築物環境衛生総合管理業登録	SFビルメンテナンス(株)	平成27年9月18日から平成33年9月17日		建築物における衛生的環境の確保に関する法律	都道府県知事
建築物飲料水貯水槽清掃業登録	SFビルメンテナンス(株)	平成24年6月29日から平成30年6月28日		建築物における衛生的環境の確保に関する法律	都道府県知事

(注) SFビルメンテナンス(株)は、平成29年10月2日付で(株)ユービより商号を変更しております。

(2) 不動産証券化事業を行うに当たりましては、資産流動化法に基づく特定目的会社、会社法に基づく株式会社・合同会社、有限会社法に基づく有限会社(但し、有限会社につきましては、平成18年5月1日以降は株式会社となりましたが、特例有限会社として従前の有限会社と同様の規制が課されております。)のいずれかにより設立されたSPC(特別目的会社)を利用することになります。この内、資産流動化法に基づく特定目的会社により、証券化事業を行う場合には資産流動化法の規制を受けることになります。

3. 会計基準・不動産税制の変更について

会計基準、不動産税制に関する変更があった場合、物件の取得、売却のコスト増加等により当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

4. 個人情報保護

当社グループは業務上、ビルオーナー様、テナント等の個人情報を保有する「個人情報取扱事業者」に該当し、今後の事業拡大につれ関連情報が増加することが予想されます。これに対しましては、情報管理体制を強化し、内部情報管理の徹底を図っておりますが、不測の事態により、顧客情報等個人情報が外部に流失した場合は当社グループの信用を毀損し、経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

第3 【参照書類を縦覧に供している場所】

サンフロンティア不動産株式会社 本店
(東京都千代田区有楽町一丁目2番2号)
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)

第四部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部 【特別情報】

該当事項はありません。