

2018年3月期 第1四半期 決算説明会資料

私たちは、世界一お客様に愛され、
選んでいただける不動産会社を目指しています

2018年3月期第1四半期 決算実績の概要	1～11
今後の展開 1) 事業環境	12～14
2) 経営方針とビジネスモデル	15～24
3) 成長戦略	25～34
ご参考資料・会社概要	35～38

2017年8月9日



SUN FRONTIER

証券コード：8934

2018年3月期 第1四半期 決算実績

業績は計画通りに進捗

	実績	利益率	前年同期比	伸び率	通期業績予想	進捗率
売上高	8,909百万円	—	▲1,494百万円	▲14.4%	50,000百万円	17.8%
営業利益	2,100百万円	23.6%	▲1,470百万円	▲41.2%	10,500百万円	20.0%
経常利益	2,016百万円	22.6%	▲1,452百万円	▲41.9%	10,000百万円	20.2%
純利益※	1,368百万円	15.4%	▲1,157百万円	▲45.8%	7,000百万円	19.6%

(※) 親会社株主に帰属する四半期純利益

業績ハイライト

1) 第1四半期業績は計画通り

- 前年同期は中期リプランニング案件として取り組んできた物件の売却により大きく上振れしていたため、当四半期の業績は売上高、売上総利益ともに前年同期比では減少しているものの、計画通り順調に進捗中
- 当四半期のリプランニング事業のセグメント利益率は**30.8%**で、高水準を維持 (2016/3期 27.8%、2017/3期 28.3%)

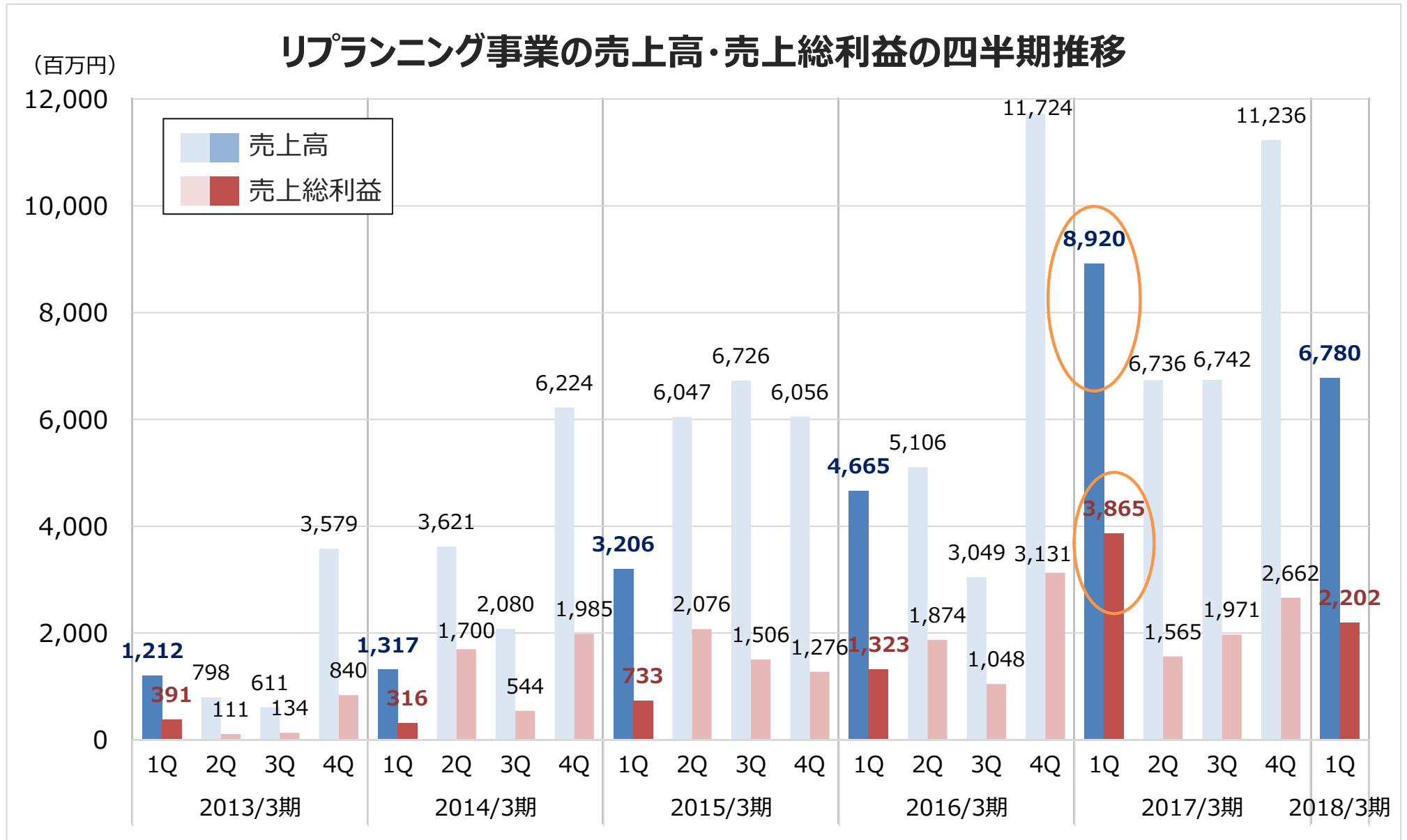
2) 仕入も順調に進捗

- 当期販売予定分の仕入は完了。来期販売予定分の仕入を推進中
- 当四半期末のリプランニング事業関連の在庫棟数は43棟、**棚卸資産残高は364億円に拡大** (2016/6月末時点 34棟、248億円)

3) オペレーション事業が順調に成長

- 自社ホテルブランド第1号店『日和ホテル舞浜』が7月にグランドオープン。大手宿泊予約サイトの口コミ評価では、舞浜・浦安・船橋・幕張エリアの人気ホテルランキングで第2位の高評価
- スペースレンタル事業は2拠点（5月、6月）を新規オープン。8月にも新たに2拠点をオープンし、2年間で**合計10拠点に**

リプランニング事業の 売上高・売上総利益の四半期推移



連結損益計算書



(単位：百万円)

	2017年3月期 4～6月	2018年3月期 4～6月		2017年3月期 4～6月	2018年3月期 4～6月
売上高	10,403	8,909	営業利益	3,570	2,100
不動産再生事業	9,421	7,308	営業外収益	5	3
リプランニング事業	8,920	6,780	営業外費用	107	88
賃貸ビル事業	501	527	経常利益	3,468	2,016
不動産サービス事業	714	848	特別損益	0	0
オペレーション事業	255	657	法人税等	942	647
その他事業	148	225	純利益	2,525	1,368
調整額	▲136	▲131			
売上総利益	4,657	3,200			
不動産再生事業	4,095	2,430			
リプランニング事業	3,865	2,202			
賃貸ビル事業	230	227			
不動産サービス事業	393	556			
オペレーション事業	57	115			
その他事業	132	171			
調整額	▲21	▲73			
販売費及び一般管理費	1,086	1,099			

- 前年同期は、中期リプランニング案件として取り組んできた中規模ビルの売却により大きく上振れしていたため、前年同期比では売上高、売上総利益ともに減少
- RP事業の当四半期の売上総利益率は32.5%となり、昨年同期の利益率29.9%を上回る水準

- リプランニング事業以外の各事業は、いずれも順調に拡大し、売上高、売上総利益ともに合計で前年同期比で1.5倍に成長

連結貸借対照表 -資産-

(単位：百万円)

	2016年 3月末	2017年 3月末	2017年 6月末	増減額 (2017年3月末比)
流動資産	51,365	55,195	61,500	+6,304
現金及び預金	15,413	16,246	12,121	▲4,124
棚卸資産	32,714	36,186	47,139	+10,953
内訳) R P	27,189	26,039	36,426	+10,386
ホテル	5,525	7,254	7,804	+550
海外等	-	2,892	2,908	+16
その他流動資産	3,237	2,762	2,239	▲523
固定資産	2,718	8,458	8,644	+185
有形固定資産	1,919	7,288	7,352	+64
無形固定資産	278	562	541	▲21
投資その他の資産	520	608	750	+142
資産合計	54,084	63,654	70,144	+6,490

R P 物件の仕入の進捗により、棚卸資産109億円増加。現預金は41億円減。

前期末までに購入契約していたR P物件の決済が進み、前渡金（購入契約手付金）が8億円減少。その他要因として、未収消費税等が3億円増加。

連結貸借対照表 -負債・純資産-



(単位：百万円)

	2016年 3月末	2017年 3月末	2017年 6月末	増減額 (2017年3月末比)
流動負債	7,641	8,281	8,137	▲143
短期借入金等	3,353	3,438	3,376	▲61
未払法人税等	973	802	656	▲146
その他流動負債	3,314	4,040	4,104	+63
固定負債	16,298	19,686	26,358	+6,672
長期借入金・社債	15,055	18,626	25,108	+6,481
その他固定負債	1,242	1,059	1,250	+190
負債合計	23,939	27,968	34,496	+6,528
株主資本	30,144	35,528	35,614	+85
その他	▲0	157	33	▲123
純資産合計	30,144	35,686	35,648	▲37
負債・資本合計	54,084	63,654	70,144	+6,490

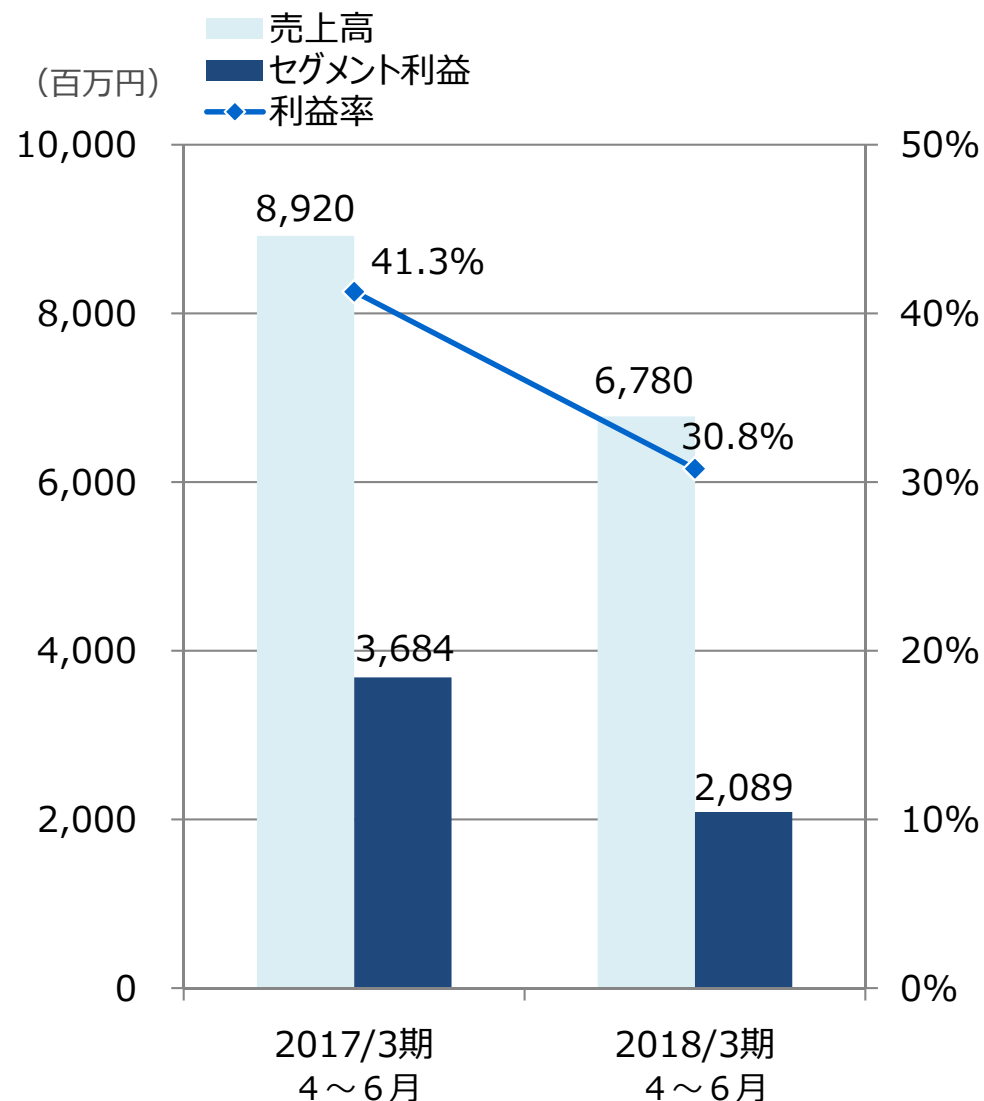
自己資本比率の推移

2016年3月末	2017年3月末	2017年6月末
55.7%	56.0%	50.8%

RP物件の仕入が進捗したことで、借入金が前期末から64億円増加、6月末の有利子負債残高は284億円

四半期純利益(+13.6億円)と期末配当金支払い(▲12.8億円)の差額として利益剰余金が85百万円増加

(単位：百万円)	2017/3期 4～6月	2018/3期 4～6月	増減
売上高	8,920	6,780	▲24.0%
セグメント利益 ^(注1)	3,684	2,089	▲43.3%
利益率	41.3%	30.8%	▲10.5%pt
仕入棟数	7棟	16棟	+9棟
販売棟数	5棟	6棟	+1棟
期末在庫棟数	40棟 ^(注2)	49棟 ^(注2)	+9棟



<リプランニング事業>

- 前年同期は、中期リプランニング物件の売却により大幅に上振れ。そのため、前年同期比では売上高、利益ともに減少
- 仕入、商品化、販売のプロセスで創意工夫を積み重ねるとともに、当社顧客への直接販売も行ったことで、**利益率は30%を超える高い水準を継続**
- 平均事業期間は378日
当初計画よりも高い付加価値を創出できる案件について、一部販売時期を戦略的に組み替えた案件（事業期間500日超）の影響
- 仕入が大幅進捗、期末在庫49棟（RP事業関連43件、ホテル事業関連6件）
- **棚卸資産残高は442億円**（RP事業関連364億円、ホテル事業関連78億円）

※海外事業関連は除く

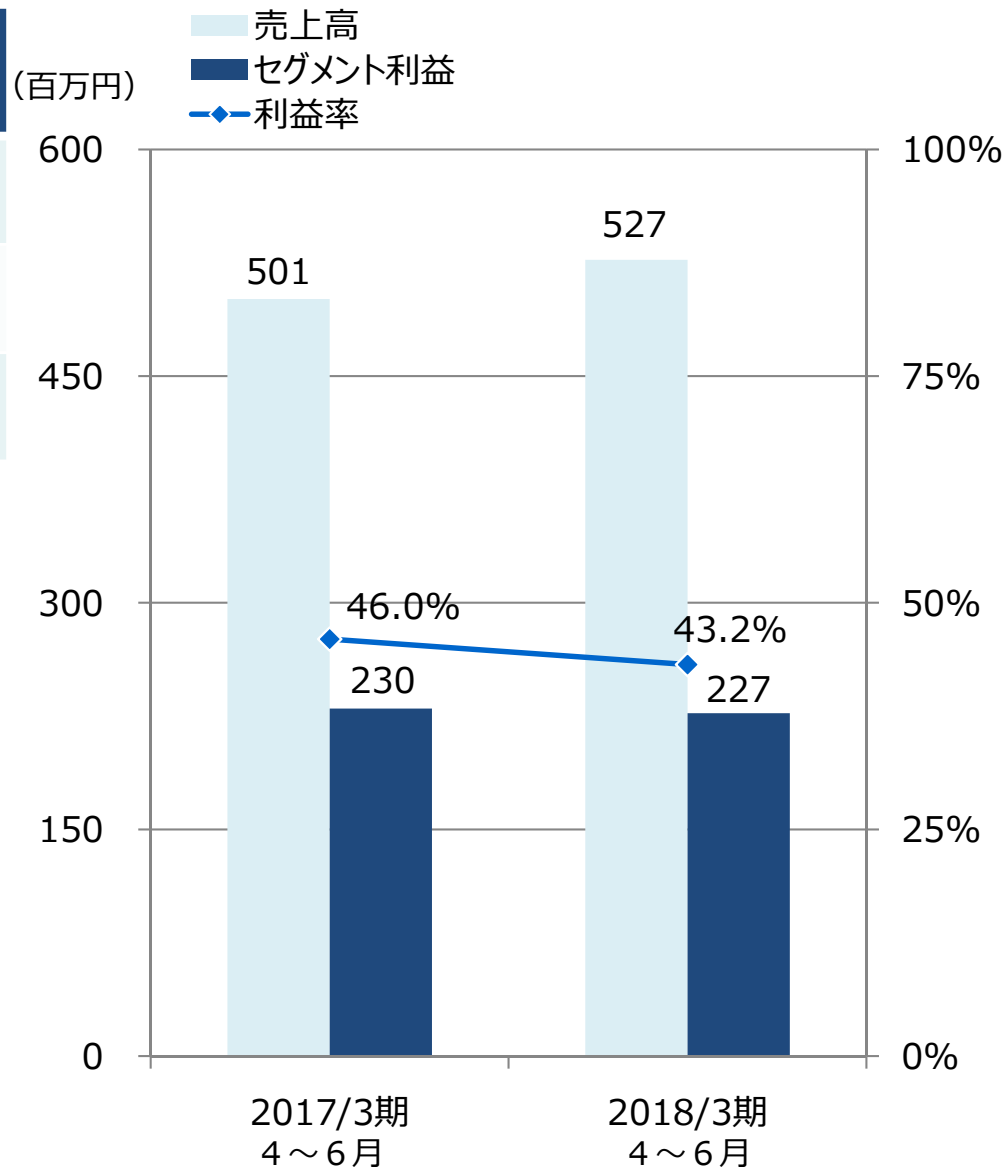
※上記以外に7月末までの仕入決済・契約済案件は**RP物件9棟、47億円あり**

(注1)「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等、各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出

(注2)土地仕入開発案件もR P在庫に含む

賃貸ビル事業 (賃貸ビル・サブリース)

(単位：百万円)	2017/3期 4～6月	2018/3期 4～6月	増減
売上高	501	527	5.3%
セグメント利益	230	227	▲1.1%
利益率	46.0%	43.2%	▲2.8%pt



<賃貸ビル事業>

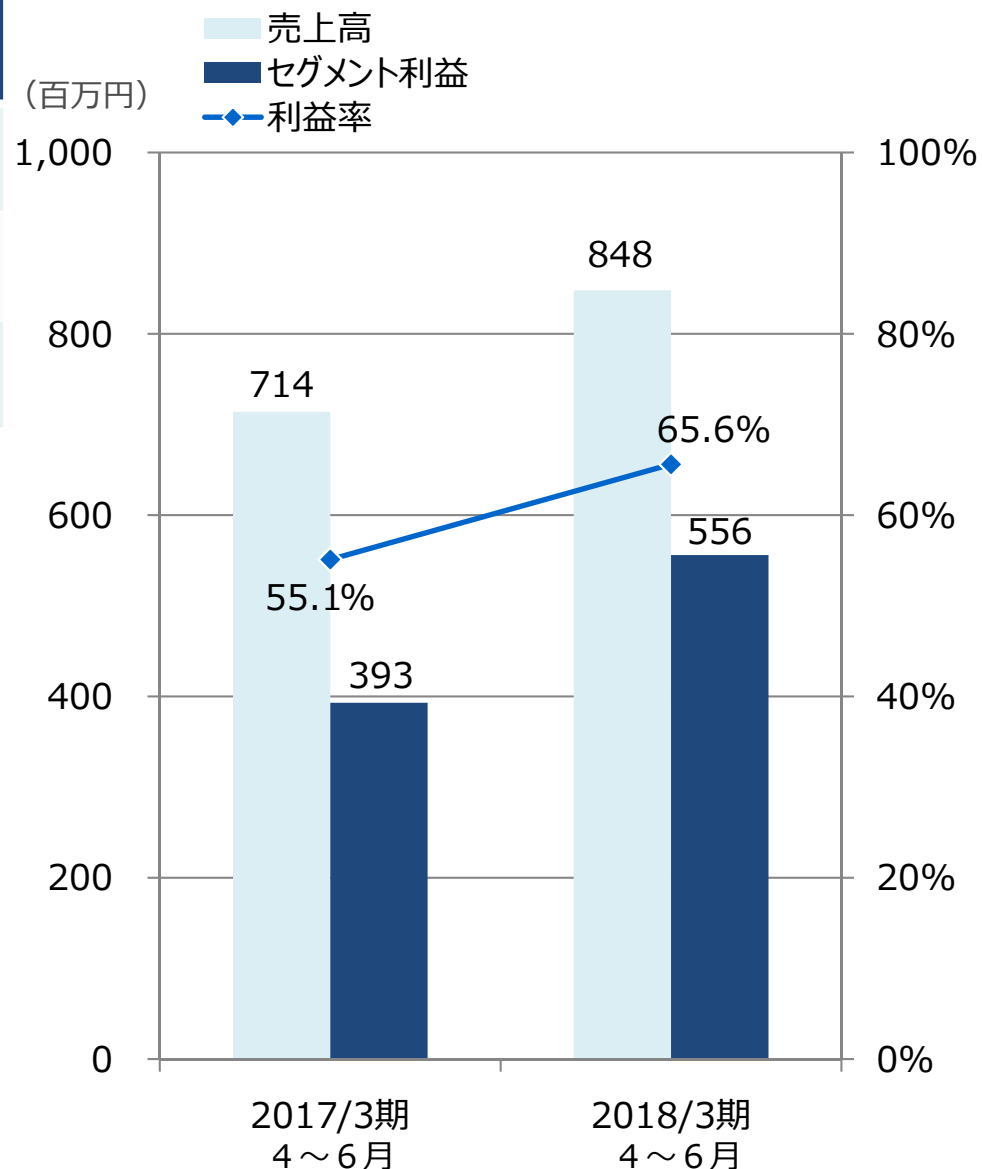
- 棚卸資産に含まれる在庫棟数は前年同期に比べ増加したものの、R P 商品化に適する空室の多いビルが含まれている等の要因で売上高、利益は横ばい

不動産サービス事業

(売買仲介・賃貸仲介
・プロパティマネジメント・ビルメンテナンス)



(単位：百万円)	2017/3期 4～6月	2018/3期 4～6月	増減
売上高	714	848	18.8%
セグメント利益	393	556	41.3%
利益率	55.1%	65.6%	+10.5%pt



<売買仲介事業>

- 前年同期から持ち直し、売上高、利益ともに増加

<賃貸仲介事業>

- 都心5区を中心に、土地勘を活かしたテナント斡旋力を強みに、「お客様視点のお困りごと解決」に力を入れた結果、他部署との相乗効果が高まり、売上高、利益ともに増加
- R P 物件の商品化プロセスにおいても、テナント視点の高い企画力がビルの付加価値向上・早期満室稼働の原動力となるなど、グループ全体の収益に大きく貢献

<プロパティマネジメント事業>

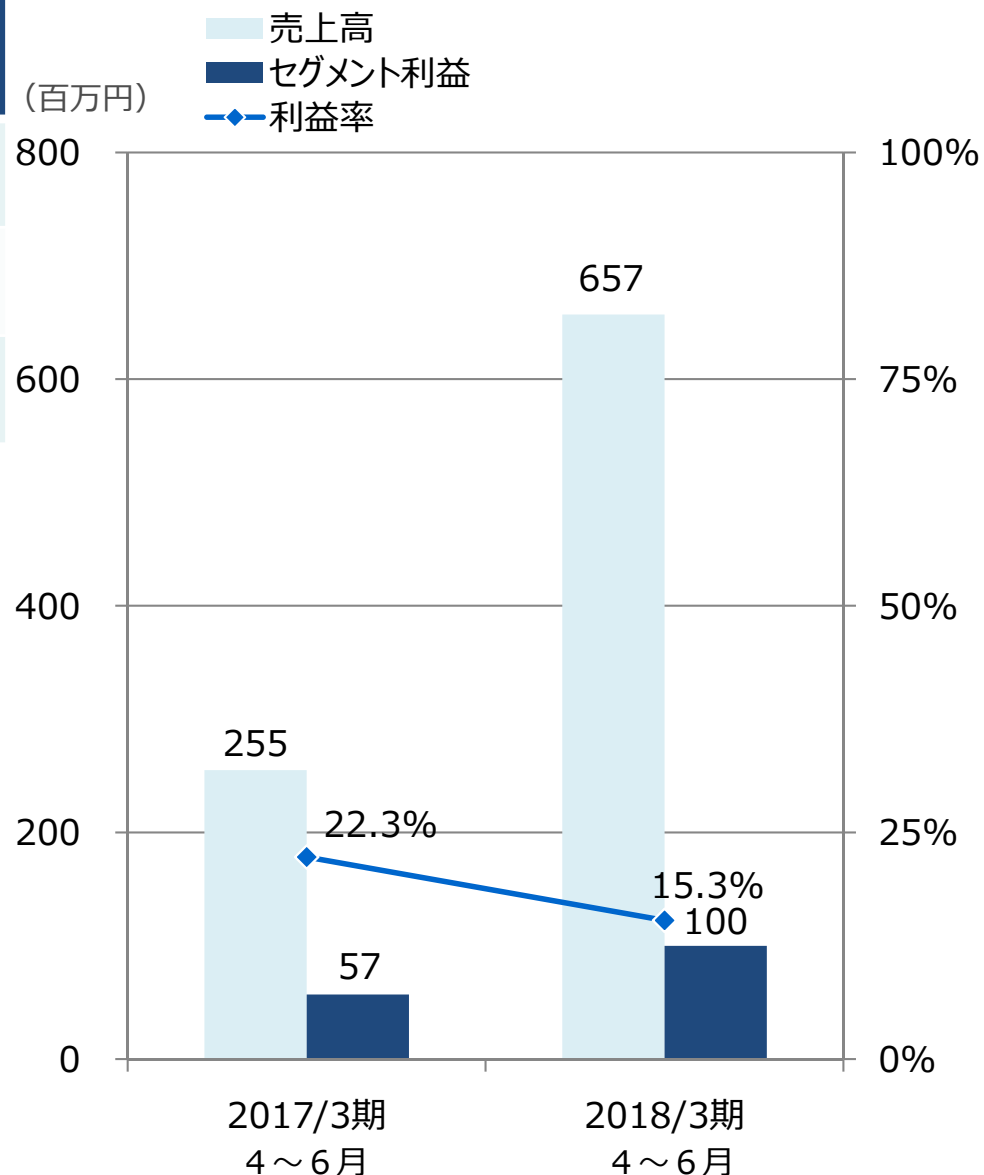
- 受託棟数の増加に加え、お客様視点の提案を徹底し、事業機会を創出してきたことで、売上高・利益ともに着実に増加
- 期末受託棟数369棟 (前年同期末比+24棟、7.0%増)
- 稼働率95.9% (前年同期比 +0.6%pt)

<ビルメンテナンス事業>

- プロパティマネジメント受託棟数の増加がビルメンテナンス受託棟数とスポット工事の増加等につながり、売上高、利益ともに増加

オペレーション事業 (ホテル運営・スペースレンタル)

(単位：百万円)	2017/3期 4～6月	2018/3期 4～6月	増減
売上高	255	657	157.2%
セグメント利益	57	100	75.9%
利益率	22.3%	15.3%	▲7.1%p



<ホテル運営事業>

- 『スプリングサニー名古屋常滑』は、中国人団体客に加え、インターネットを介しての客室販売などによって新たな販路開拓に注力したことで、さらなる稼働率の向上、客室単価の上昇につながり、売上高、利益ともに拡大
- 自社ホテルブランド第1号店『日和ホテル舞浜』が7月にグランドオープン。大手宿泊予約サイトの口コミ評価では、舞浜・浦安・船橋・幕張エリアの人気ホテル・旅館ランキング（総合）で第2位
- 『日和ホテル舞浜』の開業費用負担により、利益率は減少

<スペースレンタル（貸会議室）事業>

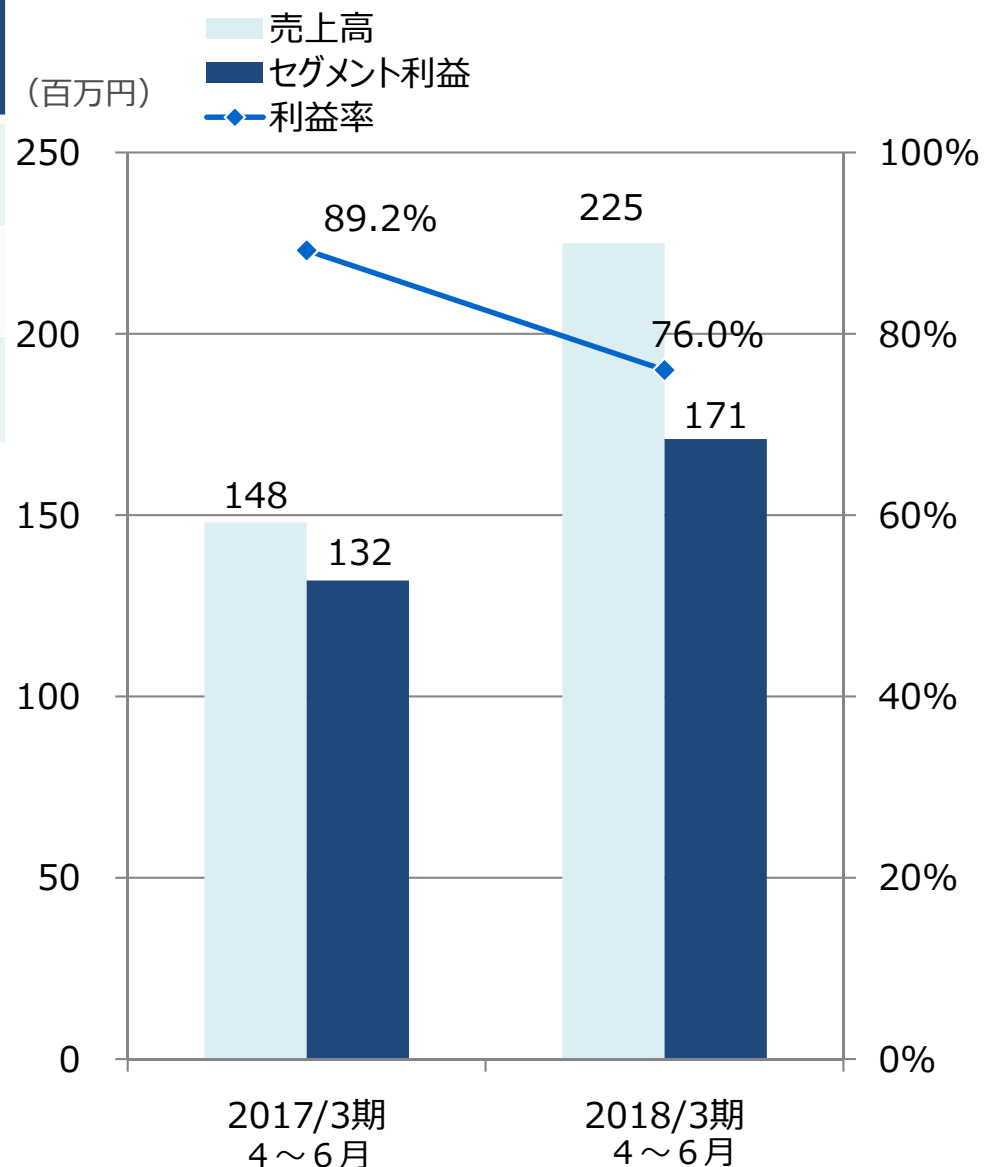
- 5月、6月に新規オープンした2拠点は、短期間で単月黒字化。既存拠点はリピーターや紹介が着実に増大したことで、売上高、利益ともに大幅に増加
- 8月に貸会議室2拠点を新規オープン予定

事業別業績

その他 (滞納賃料保証・建設ソリューション・海外事業等)



(単位：百万円)	2017/3期 4～6月	2018/3期 4～6月	増減
売上高	148	225	52.0%
セグメント利益	132	171	29.5%
利益率	89.2%	76.0%	▲13.2%pt



<滞納賃料保証事業>

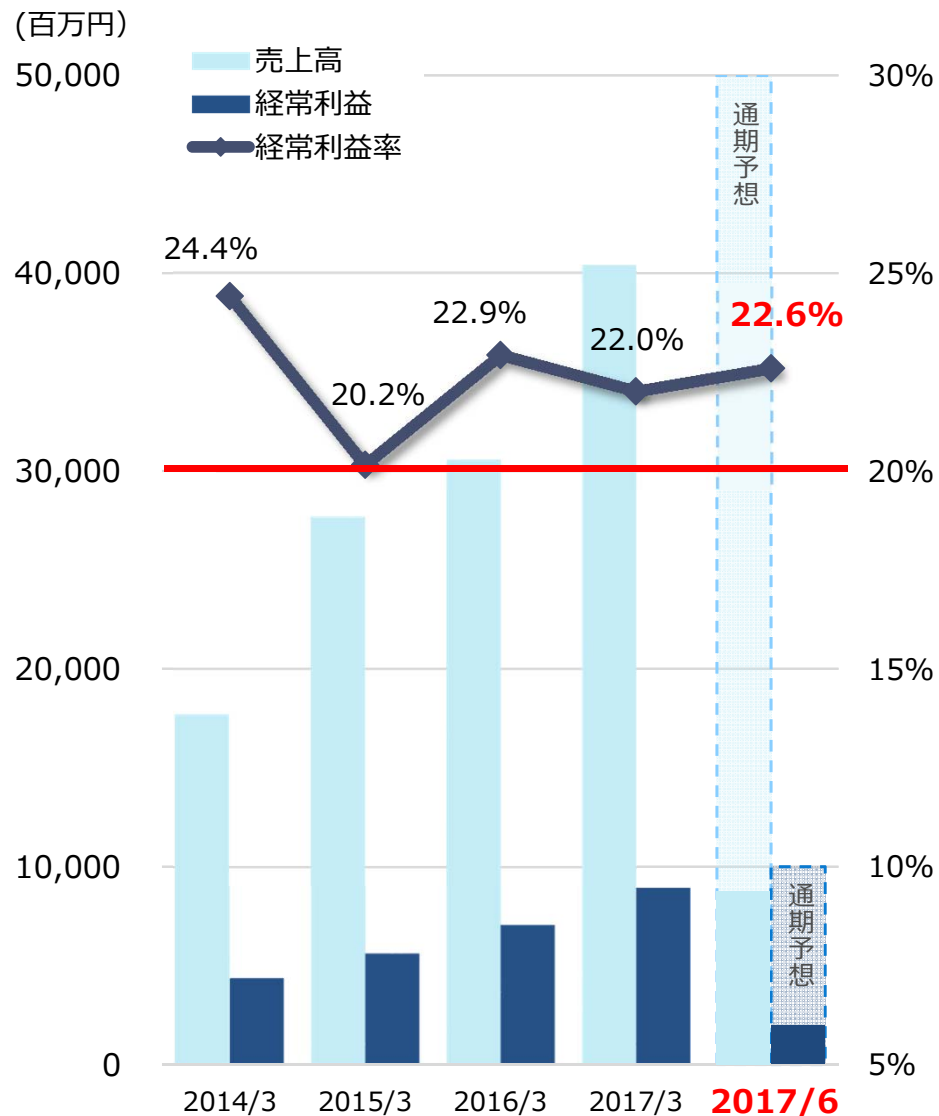
- ビルオーナー様、協力会社様へのセミナー開催などから保証システムの認知度向上に努めたことで、**新規保証、再保証**ともに取り扱い件数が**堅調に推移**した結果、売上高、利益ともに増加

<海外事業>

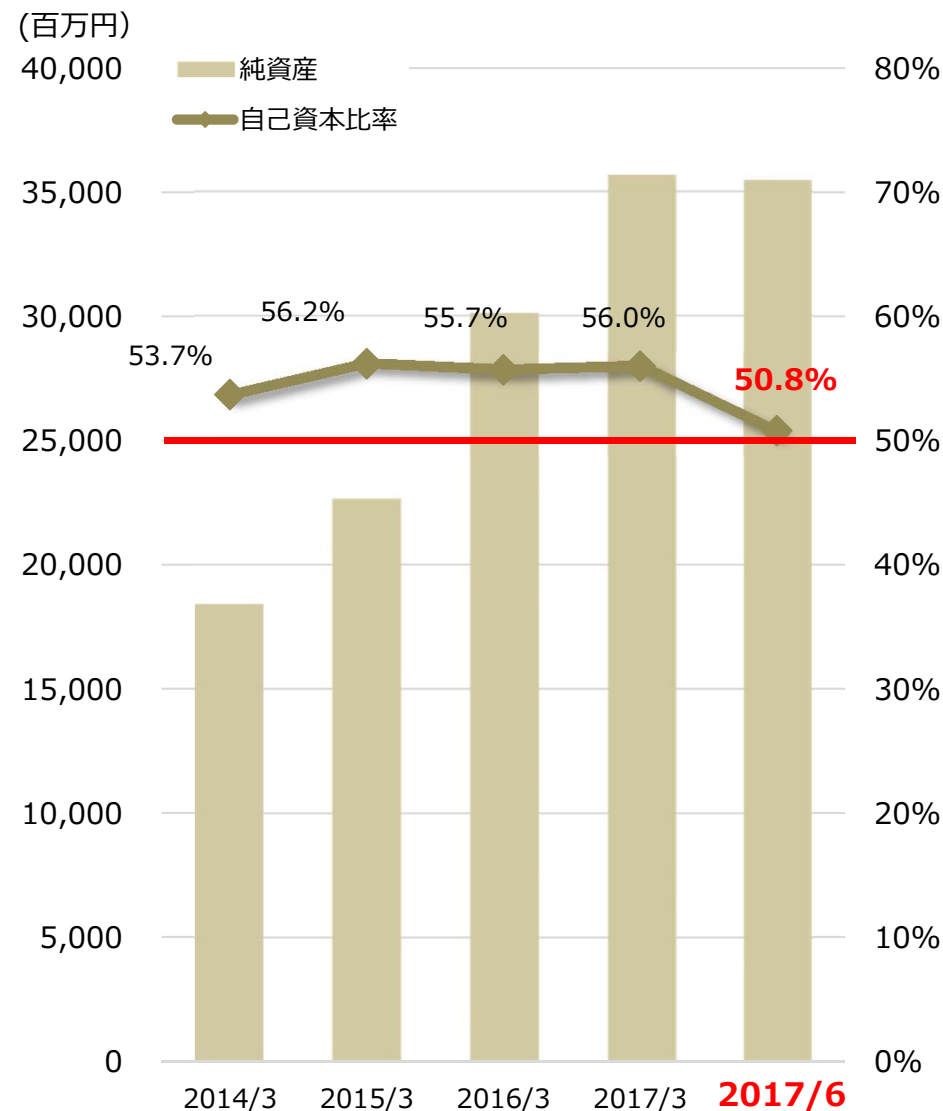
- 成長が続く東南アジアへの展開を加速
 - ①ベトナムの中部最大都市ダナン
 - ・海外第1号ホテル『The Blossom City』を所有、運営
 - ・28階建（306戸）の分譲マンション『**HIYORI Garden Tower**』が**着工**、本年7月にモデルルームがオープン
 - ②インドネシアの首都ジャカルタ
 - ・都市型分譲住宅の建築を推進
 - ・サービスアパートメント「京 Serviced Apartment」を所有、運営

重要な経営指標の推移

◆売上高経常利益率の推移



◆自己資本比率の推移



今後の展開

- 1) 事業環境
- 2) 経営方針とビジネスモデル
- 3) 成長戦略

世界経済は、 底堅い景気回復 が続く

米国の堅調な株価や雇用の改善、EUでは循環的な景気回復が継続し、先進国経済の成長が世界経済の成長を牽引している。また、新興国経済の景気減速懸念も後退し、**足元の世界経済は底堅い景気回復**が見込まれる。

金融資本市場における変動リスク、保護主義の台頭による米国政策の不確実性が長期化、英国のEU離脱による経済不安、地政学的リスクの高まり等があり、**中期的には世界経済の下振れリスクは高まっている**。

政府は名目GDPを2020年に600兆円とする目標を掲げ、これまでの成長戦略を束ねてこれを一層強化し、働き方改革や女性の活躍、規制の緩和などにより「**一億総活躍の国創り**」を推進し、成長と分配の好循環を強化している。

日本経済は、 好調な業績に支え られ、緩やかな成長 が見込まれる

日銀の金融緩和姿勢が維持され、長期金利が低水準で推移するなか、**銀行の不動産融資姿勢も当面は大きな変化はない**と見込まれる。一方で、**不動産市況の高値警戒感**から、担保評価に対して厳しい姿勢も窺える。

高齢化の進展や良好な資金調達環境を背景に、当社が事業対象とする**都心の中小型ビルは、相続対策や資金運用等の目的でニーズが高く、購入需要は堅調に推移するもの**と見込まれる。

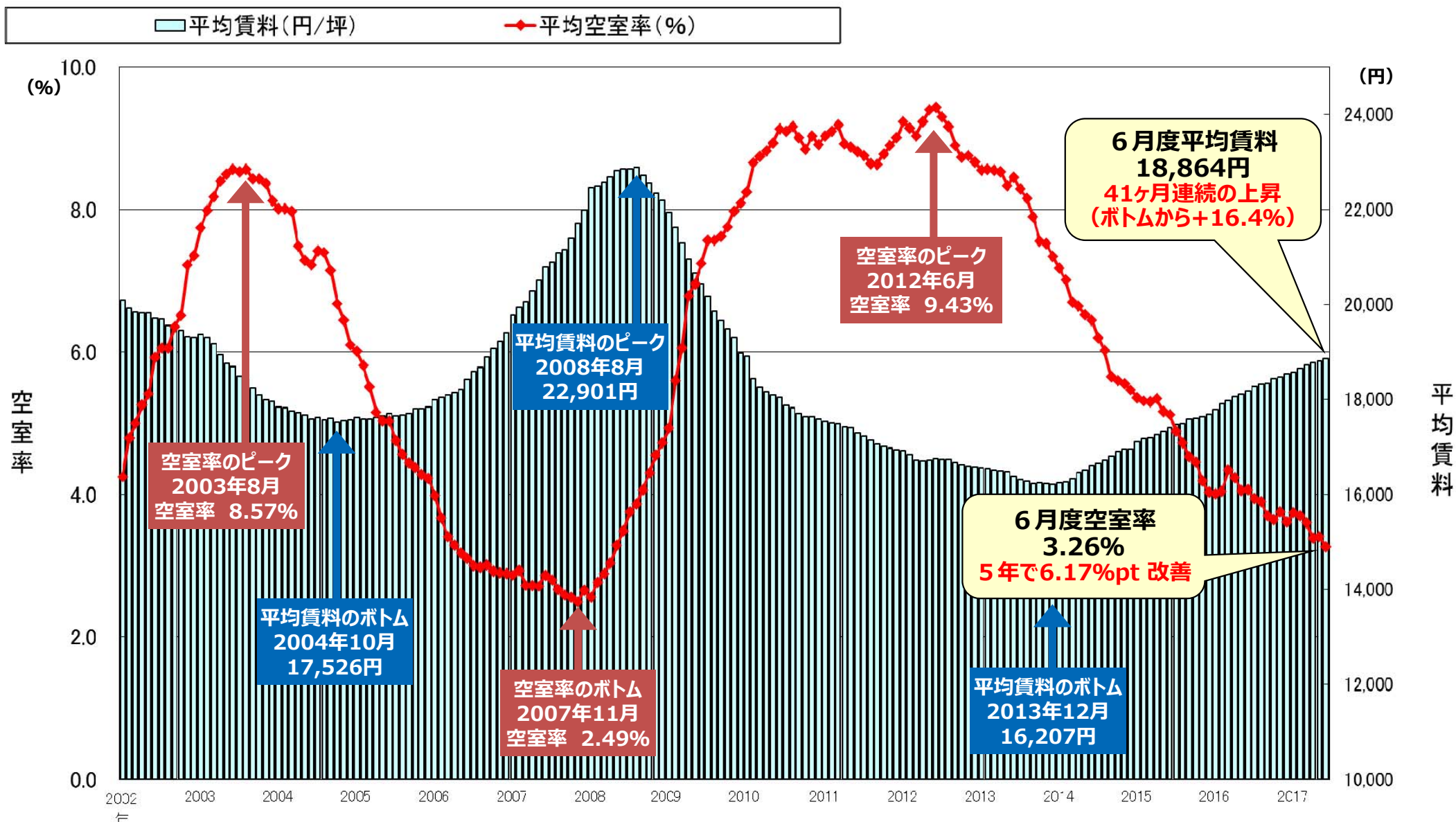
政府は観光立国の実現に向け、旅館業法の改正等に取り組んでいる。訪日外国人観光客は、2016年に2,403万人となり、2017年も2割強の成長が見込まれ**宿泊施設の不足が課題**となっているが、今後の建築計画増と民泊解禁によるひずみに注意が必要。また、訪日客の動向は、格安団体旅行から個人旅行にシフトしてきており、「モノ消費」から「コト消費」へとニーズが変化している。

都心のオフィスビル 市場は引き締まった 状況

好調な企業業績に支えられ、引き続き都心部のオフィス需要は底高く、賃料は堅調に推移しているものの、2018年以降大規模新築ビルの大量供給が見込まれることから、平均賃料は小幅な上昇に留まっている。都心5区の平均空室率は低水準で推移しており、エリアによる空室率の差が発生している。

好立地で高品質な都心オフィスビルを中心に、情報通信業、人材関連、不動産業等の旺盛なオフィス需要を受け、**募集賃料の引き上げや更新時の賃料増額交渉は依然として増えているもの**、国内不動産のキャップレートの上昇懸念から、投資判断には慎重さが求められる。

都心5区 オフィス賃料・空室率の推移



※出所：三鬼商事「オフィスレポート」を基に当社作成。都心5区の基準階100坪以上のオフィスビルが対象。

2) 経営方針とビジネスモデル

～ 利を求むるに非ず、信任を求むるにあり ～

変わるのは自分、お客様視点でお困りごとを解決する

ビジョン

「不動産活用のプロフェッショナル」として
世界一お客様に愛され、選んでいただける
不動産会社を目指します

お客様

ビルオーナー様、資産家、富裕層

本業

不動産再生と活用

方針

物件でなく人にフォーカス
お客様視点を貫き、お困りごとを解決する

戦略

都心

オフィス

強み

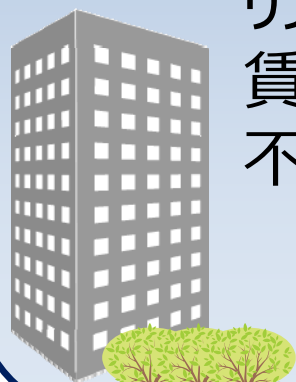
テナント
斡旋力

不動産
再生力

オペレーション力

オフィスビル事業

不動産再生事業



リプランニング
賃貸ビル
不動産証券化

不動産活用事業

オフィス賃貸仲介・売買仲介
資産コンサルティング
ビル運営・管理・メンテナンス
滞納賃料保証
建築企画・内装デザイン
貸会議室・スモールオフィス

ホテル事業

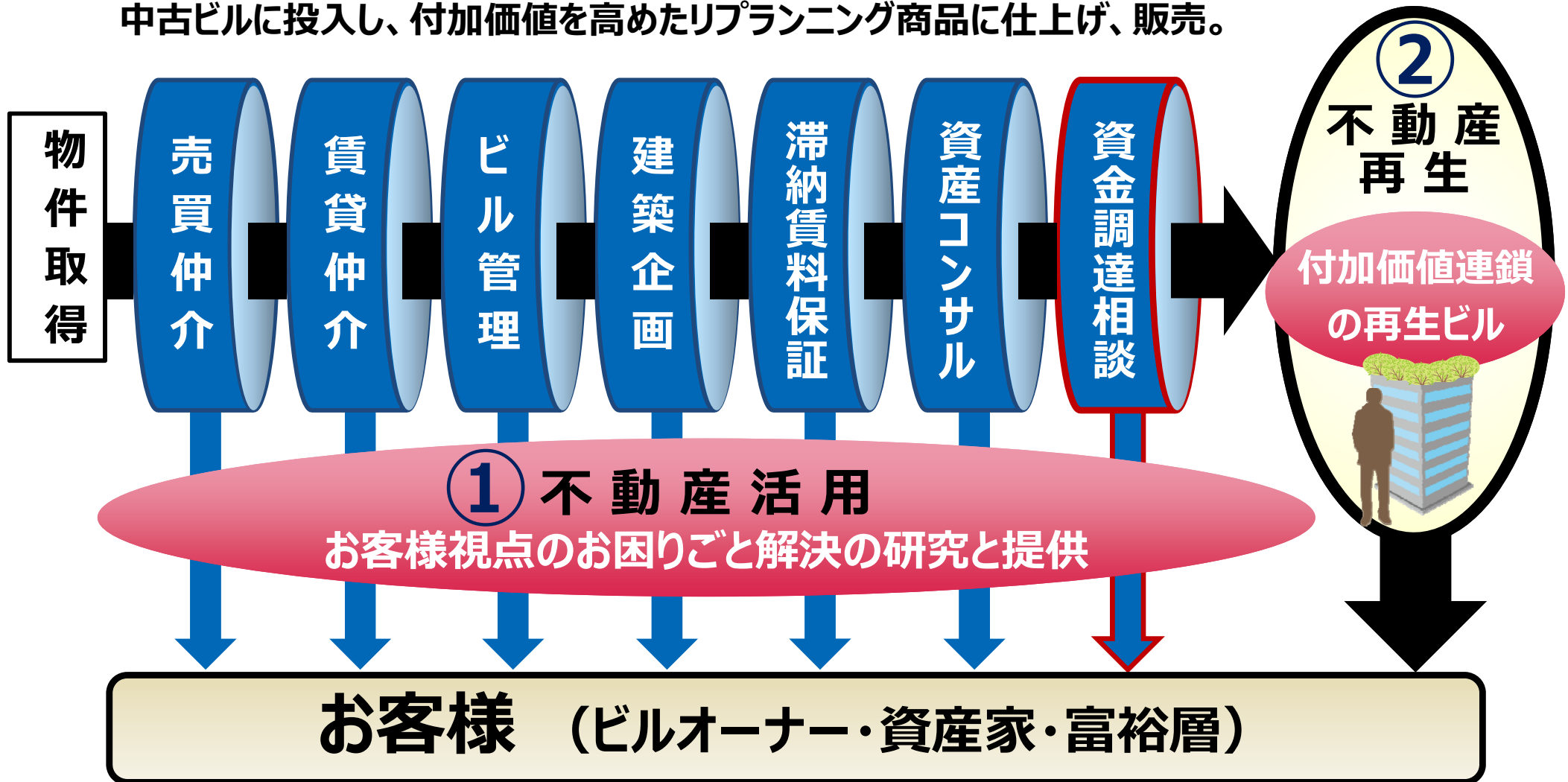
ホテル保有・運営
ホテル開発・再生・販売
ホテル及び運営会社のM & A

海外事業

ベトナムでのホテル・マンション開発
インドネシアでの都市住宅・S A 運営
台湾から東京への投資誘致

オフィスビル事業のビジネス構造

- ① **縦の不動産活用事業**で、お客様の声からお困りごとを現場で研究・解決する。
- ② **横の不動産再生事業**で、そのノウハウや掴んだニーズを連鎖複合させ、自社で取得した中古ビルに投入し、付加価値を高めたリプランニング商品に仕上げ、販売。



基本理念を軸に、全員参加で経営 変化と挑戦 ～サンフロ経営 3つの軸～

1. 理念・フィロソフィによる心の経営

- 当社は創業以来「**利他**」を**社是**としています。
- 毎朝の掃除や、毎朝のフィロソフィ手帳の読み合わせによって、「**人の喜びが自分の喜び**」という**価値観**を共有し、まず仲間のために働くという集団を形成しています。
- そしてお客様にはその10倍の大きな幸せを提供することを目指すことで、豊かな社会の実現に貢献します。

2. 部門別採算による全員参加経営

- 小規模部門別採算制度（**アメーバ経営**）を構築し、浸透させることにより、社員の採算意識を高め、一人ひとりが経営者意識をもって取り組む**全員参加経営**を推進しています。

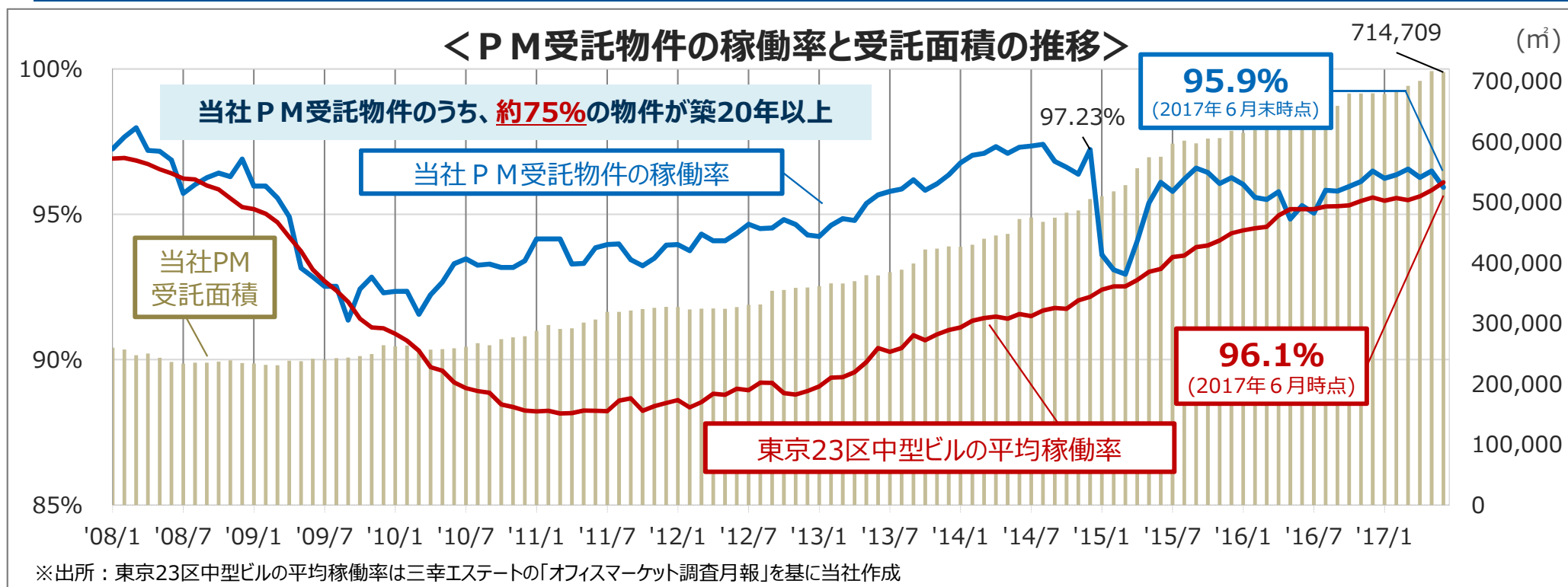
3. お客様視点で変化する経営

- お客様のご希望を丁寧に伺い、小さなお困りごとにも時間と労力を惜しまず、真摯に取り組み解決します。
- **お客様視点で自らが絶えず変化し**、挑戦、創造、前進。
- 各部門の連携を土台に、**連鎖複合型で高い付加価値**を創出します。



従業員が主役。共振の経営

PM受託面積・顧客数を増大させながら 高稼働を継続



< PM受託面積とクライアント数ランキング >

受託面積 上位企業 (千m ²) ※		2016年	2015年
1	三井不動産ビルマネジメント	8,270	7,854
2	三菱地所プロパティマネジメント	7,149	6,972
3	ジョーンズ ラング ラサール	4,640	5,160
29	エム・エス・ビルサポート	680	749
30	星光ビル管理	656	750
31	サンフロンティア不動産	650	601

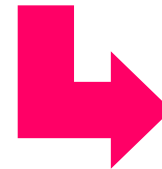
受託オーナー数 上位企業 (社) ※		2016年	2015年
1	ボルテックス	482	360
2	ザイマックス	266	251
3	サンフロンティア不動産	232	207
4	リオ・コンサルティング	209	191
5	大和情報サービス	158	158

注：当社PM受託物件の稼働率について

2014年度第4四半期に、大口テナントの拡張移転による空室が発生したため、期末時点の稼働率が一時的に低下しました。その後、順調にテナントの入居が進み、稼働率は回復してきております。

※出所：「月刊プロパティマネジメント」2016年11月号を基に当社作成

社会的意義の高い保育所にコンバージョン



【物件概要】

- 所在 : 東京都中央区日本橋富沢町
- 構造 : 鉄筋コンクリート造 地下 1 階付 4 階建
- 竣工 : 1986年 (築31年)
- 用途 : 事務所・車庫・倉庫
- 敷地面積 : 306.94㎡ (92.84坪)
- 延床面積 : 852.46㎡ (257.86坪)



- ① 一棟本社ビルを購入
- ② プロジェクトの意義を、地域特性と社会ニーズから『女性の社会復帰と待機児童数減』と定め、テナントに認可保育所を誘致
- ③ 保育所へコンバージョン
- ④ 施設整備や運営に公的な助成金を活用
- ⑤ 30年定期借家テナント付物件 & 社会貢献不動産として富裕層へ販売

カプセルホテルへコンバージョン



外観 After



カラオケボックスをカプセルホテルへ

【物件概要】

- 所在 : 神奈川県横浜市西区
- 構造 : 鉄骨造陸屋根 3階建
- 竣工 : 1993年(築24年)
- 用途 : 遊技場
- 敷地面積 : 516.22㎡ (156.15坪)
- 延床面積 : 1,183.26㎡ (357.93坪)



室内 After

明るく清潔なキャビン



室内 Before



エントランス After

煉瓦造りのエントランス



室内 After

クルーズ船をイメージしたリラクゼーションルーム

- ① 一棟カラオケ店舗を購入
- ② エリアの特性を捉え、カプセルホテルへのコンバージョンを計画
- ③ カプセルホテル企画・運営会社と一棟賃貸借契約を締結
- ④ 横浜市として初となるカラオケボックスからカプセルホテルへのコンバージョンを実施
- ⑤ 東証上場リートへ直接販売

テナントに選ばれるデザイン企画力

外観 After

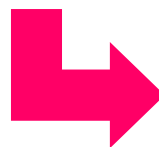


職住近接する都内一等地『恵比寿』の中心

【物件概要】

- 所在 : 東京都渋谷区恵比寿
- 構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下2階付9階建
- 竣工 : 1993年(築24年)
- 用途 : 事務所
- 敷地面積 : 387.60㎡ (117.24坪)
- 延床面積 : 1,872.07㎡ (566.30坪)

エントランス Before



エントランス After



緑と光の導線が印象的なゲートを設置

室内 After



和紙装飾を施したデザイン性の高いエントランス

- ① 一棟本社ビルを購入
- ② 入り口には一際目を引くゲートを設置。内部には和紙デザイナー堀木エリ子氏プロデュースの和紙装飾を施し、印象的なビルエントランスへ改修
- ③ 室内はベンチャー企業やIT企業をターゲットとした『愛され選ばれるセットアップオフィス』仕様に。想定賃料を上回る水準で成約
- ④ 既存テナントにリニューアルの意義・目的をご理解いただき、既存賃料の約4割増の賃料へ改定
- ⑤ リピーターのお客様へ販売

テナントニーズを汲み上げたセットアップオフィス

テナント入居前にニーズを汲み上げた内装を作りこむ『**セットアップオフィス**』
地域の特性や土地勘を頼りに、物件に最適な用途を、高品質なデザイン企画で実現

<実施例①> 室内



IT・ベンチャー企業の入居を想定した応接室

<実施例②> 共用部



スタイリッシュなエレベーターホール

<実施例③> 憩いのスペース



木のぬくもりが温かな屋上テラス



天井を抜くことで開放感を演出



シティホテルのようなお手洗い



風を感じる専用バルコニーでリフレッシュ

3) 成長戦略

「フロー」で基盤をつくり「ストック」を拡大
～「フロー」と「ストック」の両足で立つ～

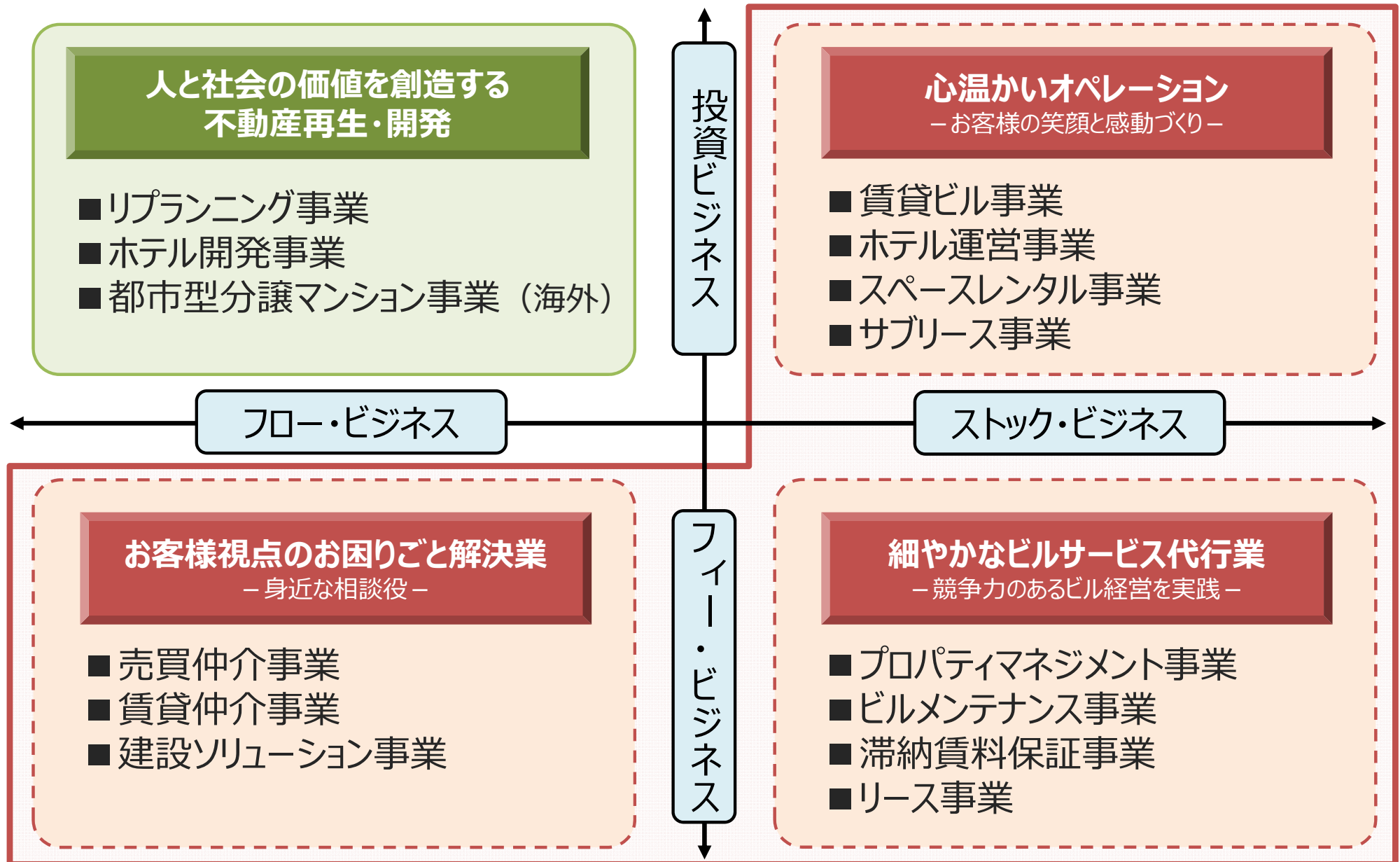


・・・「ストック型ビジネス」の到着情報です。



・・・「フロー型ビジネス」の到着情報です。

“不動産再生と活用”を強みに、 お客様に寄り添うストック型ビジネスを強化



成長戦略『4本の矢』

1) 現業の拡大

オフィス事業の
進化・拡大

2) ホテル事業

インバウンド向け
都市型観光ホテル

3) M & A

株式譲受・資本参加
業務提携

4) 海外展開

ベトナム・インドネシア

貸会議室・レンタルオフィス事業は 合計10拠点に拡大



貸会議室（ビジョンセンター）

①ビジョンセンター東京



2017年
5月11日 開業

⑦ビジョンセンター東京日本橋

2017年
6月1日 開業

⑧ビジョンセンター東京別館



2017年8月
開業予定

⑤ビジョンセンター
田町



⑥ビジョンセンター
横浜



⑨ビジョンセンター
永田町



2017年8月
開業予定

⑩ビジョンセンター
浜松町

レンタルオフィス（ビジョンオフィス）

②ビジョンオフィス神田



③ビジョンオフィス新宿



④ビジョンオフィス神田
ANNEX




都心に強い土地勘を持つリーシング部門からの紹介により、
好立地での後続案件が続々と稼働。

**2017年5月・6月に東京駅前で2拠点を開設し、短期間で
単月黒字化。さらに8月には永田町・浜松町へ開設予定。**

事業開始から2年間で合計10拠点に拡大中。

『日和ホテル舞浜』グランドオープン

2017年7月1日、自社ホテルブランド『日和（ひより）ホテルズ&リゾート』の第1号『日和ホテル舞浜』が3ヶ月のプレ開業期間を経てグランドオープンいたしました。舞浜テーマパークから車で5分の場所に位置する『日和ホテル舞浜』は、主たるお客様を「ファミリー、女子会、カップル」と定め、**お子様も素足で動き回れる琉球畳**を敷いた客室、充実したアメニティに加え、全室にヘアアイロンや足裏マッサージ器、靴乾燥機などをご用意しています。お越しいただくお客様お一人お一人に、**パーソナルなおもてなし**を感じていただける、「**心温かいホテル**」を目指します。


HIYORI HOTEL
MAIHAMA
**初の自社ホテルブランド
第1号店『日和ホテル舞浜』**



ホテル事業のテーマと展開

ーインバウンド向け都市型観光ホテルー

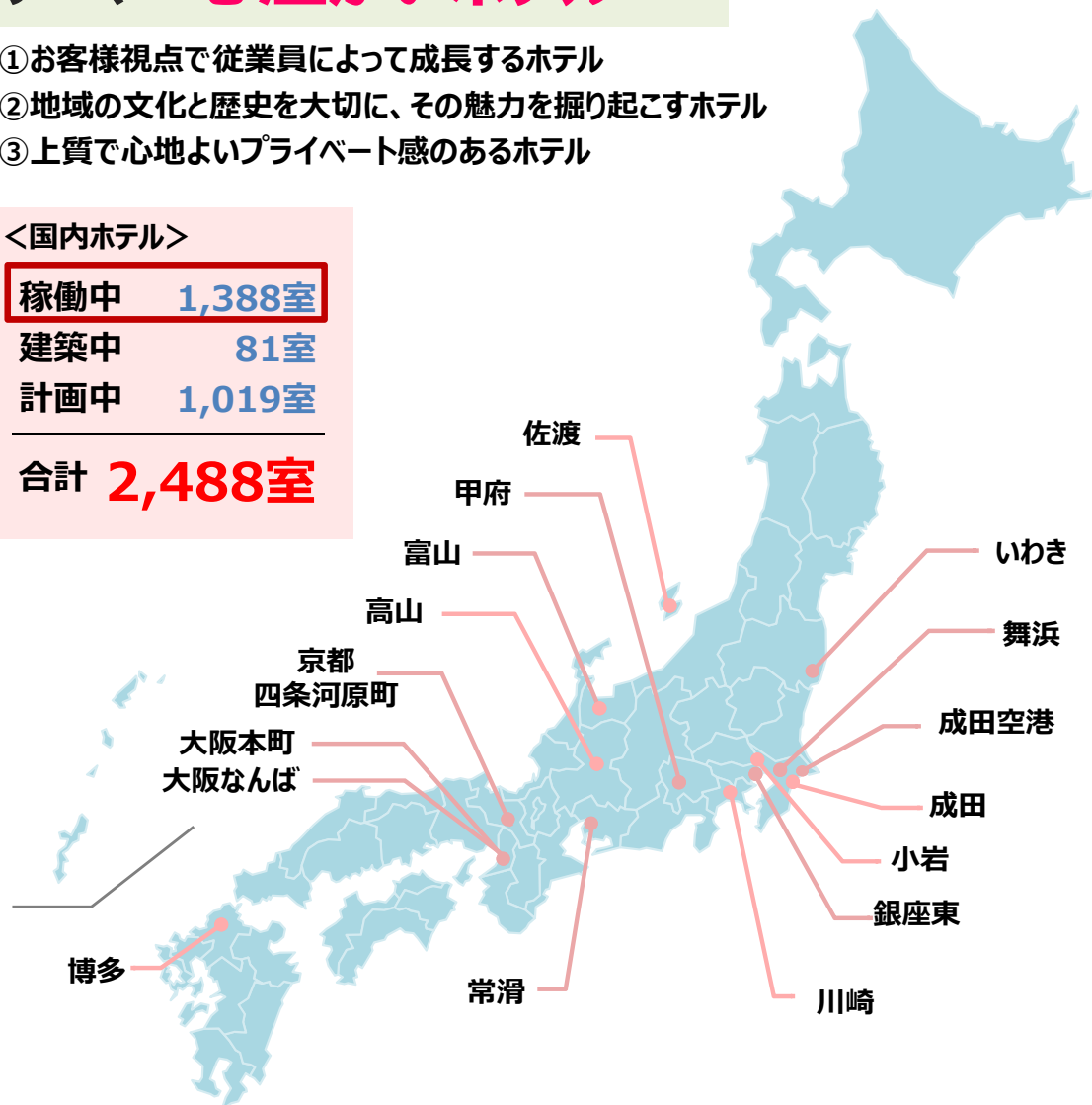


テーマ “心温かいホテル”

- ①お客様視点で従業員によって成長するホテル
- ②地域の文化と歴史を大切に、その魅力を掘り起こすホテル
- ③上質で心地よいプライベート感のあるホテル

<国内ホテル>

稼働中	1,388室
建築中	81室
計画中	1,019室
合計	2,488室



(注) スケジュール・規模等は現在の計画であり、今後変更となる可能性があります。

<国内ホテル一覧>

現状	開業 (予定)	ブランド	ホテル名・物件所在地	客室数
賃貸中	—	他社	いわき	150
運営中	2016年4月	共同	常滑	194
運営中	—	自社	川崎	200
運営中	—	自社	小岩	105
運営中	—	自社	成田	100
運営中	—	自社	博多	159
運営中	2017年4月	自社	舞浜	80
賃貸中	—	他社	富山 NEW	210
賃貸中	2017年9月	他社	甲府	190
建築中	2018年4月	自社	高山	81
計画中	2018年7月	自社	佐渡	111
計画中	2019年6月	自社	大阪なんば NEW	224
計画中	2019年9月	自社	銀座東	135
計画中	2019年9月	自社	大阪本町	193
計画中	2019年10月	自社	京都四條河原町	146
計画中	未定	未定	成田空港	210

春秋グループとの共同ブランド『SPRINGSUNNY』と共に、自社ホテルブランド『日和ホテルズ&リゾート』を進行中

共同ブランド
ホテル



自社ブランド
ホテル



アジアの投資受け皿企業を目指して

1. 海外富裕層の東京へのインバウンド投資の促進
アジアの成長を東京に取り込み、日本の成長に貢献
(東京陽光不動産 (台北・2013年設立)、香港・上海・シンガポール等)



新たな投資商品を開発し、オペレーショナル力を充実させ、
アジア富裕層の投資受け皿企業としての
成長を目指します。

2. 成長著しい東南アジアの大都市に進出
アウトバウンドで現地の人々の幸福と
繁栄に貢献 (ベトナム・インドネシア等)

アウトバウンド事業の理念と展開状況

理念『アジアの人々を幸せに、同志と共に』

～成長著しい東南アジアの大都市に進出し、現地の人々の幸福と繁栄に貢献する～

 ベトナム案件一覧

現状	開業	所在地/用途	規模
運営中	2016年8月	ダナン ホテル 『The Blossom City』	45室
建築中	2019年上期	ダナン 分譲レジデンス 『HIYORI Garden Tower』	306戸
計画中	未定	ダナン 複合施設	ホテル・S A 156室 +レジ229戸+店舗

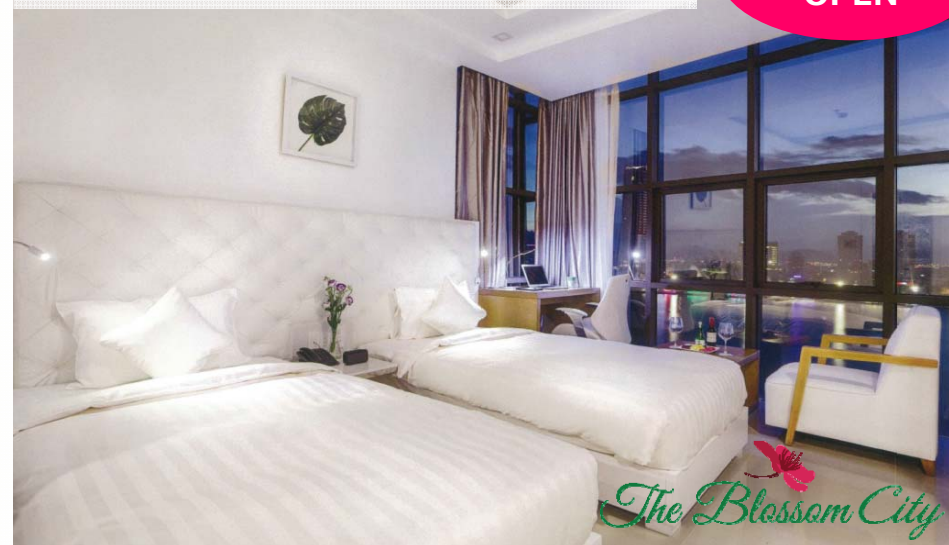
 インドネシア案件一覧

現状	開業	所在地/用途	規模
完売		ジャカルタ 戸建分譲	5戸
建築中	2017年9月	ジャカルタ 戸建分譲 『CASA EMERALD GANDARIA』	9戸
運営中		ジャカルタ レジ+S A 『京Serviced Apartment』	90室

注)「S A」…サービスアパートメント。
ホテルサービスを受けられる家具付きマンスリーマンションのことです。

海外第1号ホテル『The Blossom City』室内

2016年8月
OPEN



浴室



眺望(夜)



ハン川とドラゴンブリッジを臨む



ベトナム ダナン 第2号案件

～都市型高層マンションPJ～



ダナンは**2017年のAPEC開催都市**に選ばれ、世界的にも注目される都市です。

当社は2015年に**現地法人「サンフロンティアベトナム」**を設立し、海外第1号ホテル「The Blossom City」が2016年8月に開業したほか、**第2号案件である都市型高層マンションPJ**に加え、第3号案件も進行中です。

★ 第2号 高層分譲マンション

『HIYORI Garden Tower』

完成予想パース（外観）
28階建の高層マンション

2017年6月
306戸着工



モデルルーム（寝室）



モデルルーム（リビング）

ダナンへは成田空港から直行便が就航しています（5便/週・8月は臨時便が15便/月）。中国から直行便は76便/週、韓国から直行便は77便/週と、**企業の進出ニーズが高いエリアであると同時に、アジアから注目されるリゾート地**です。
また、ダナン国際空港は都心部まで車で10分、美しいビーチのホテル街まで車で15分で到着する好立地に位置しています。



インドネシア ジャカルタ

～都市型建売分譲住宅&サービスアパートメント～



現地法人「サンフロンティアインドネシア」を設立。

インドネシアの首都ジャカルタの都心部にて、各プロジェクトを進行中。

第2号 都市型建売分譲住宅 『CASA EMERALD GANDARIA』



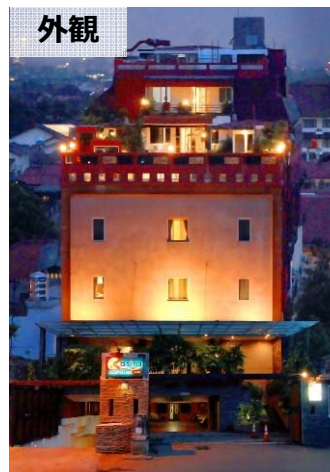
2017年9月～
9戸 順次竣工予定

完成予想パース (外観)

完成予想パース (室内)



第3号 サービスアパートメント 『京 Serviced Apartment』



外観



室内プール

2016年12月
運営開始

全90室のサービスアパートメント

<ロゴマーク>



『仲間のために働く社風』をつくる取り組み



スポーツ合宿



バスケットボール



剛力王



東西対抗綱引き



サッカー

2017年7月7・8日 269名が参加



2017年6・7月 誕生日コンパ

社員研修旅行（海外）



ベトナム ダナン進行案件現場見学

社員研修旅行（国内）



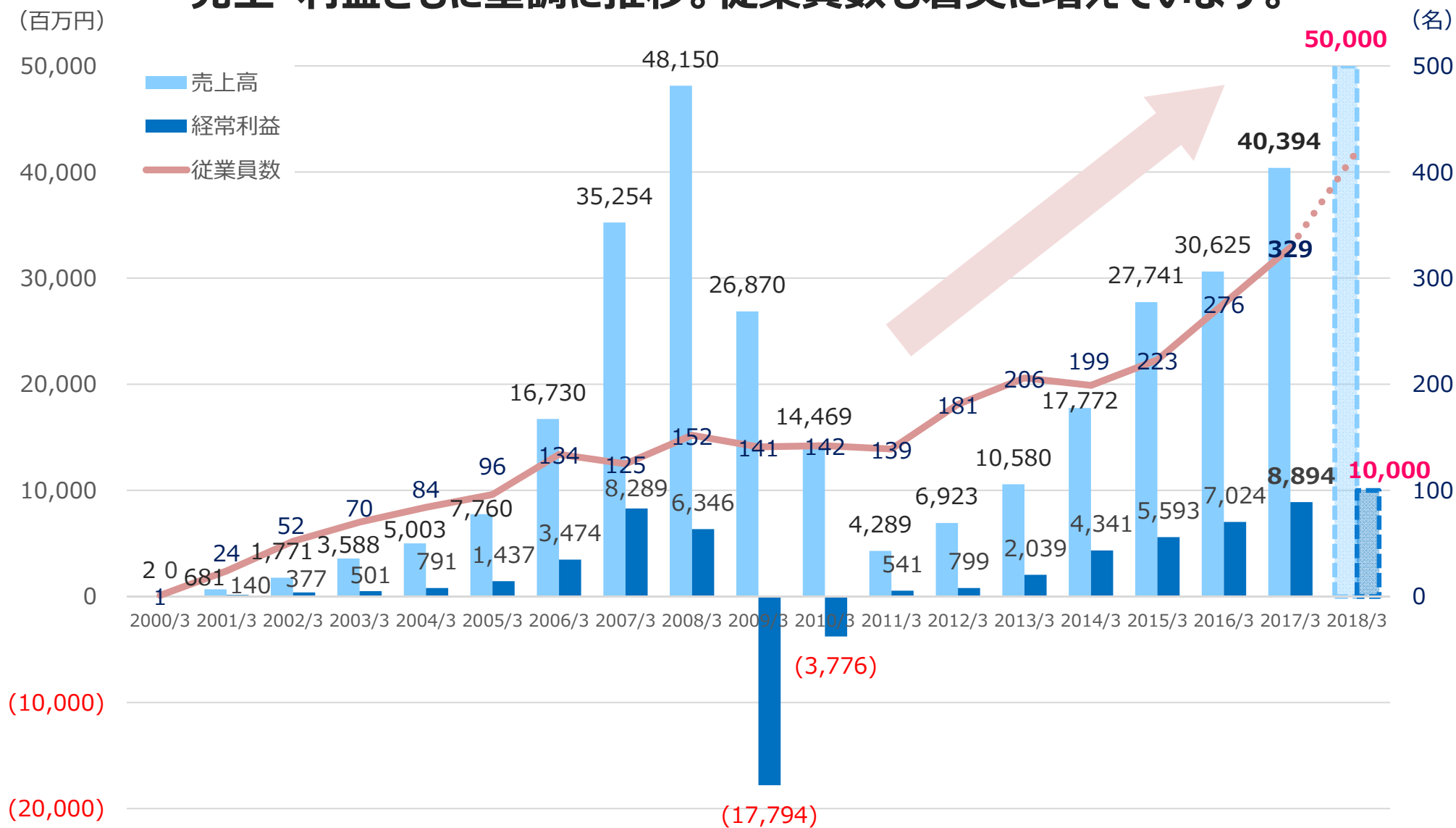
京都 比叡山延暦寺

(ご参考)

売上高・経常利益・従業員数の推移



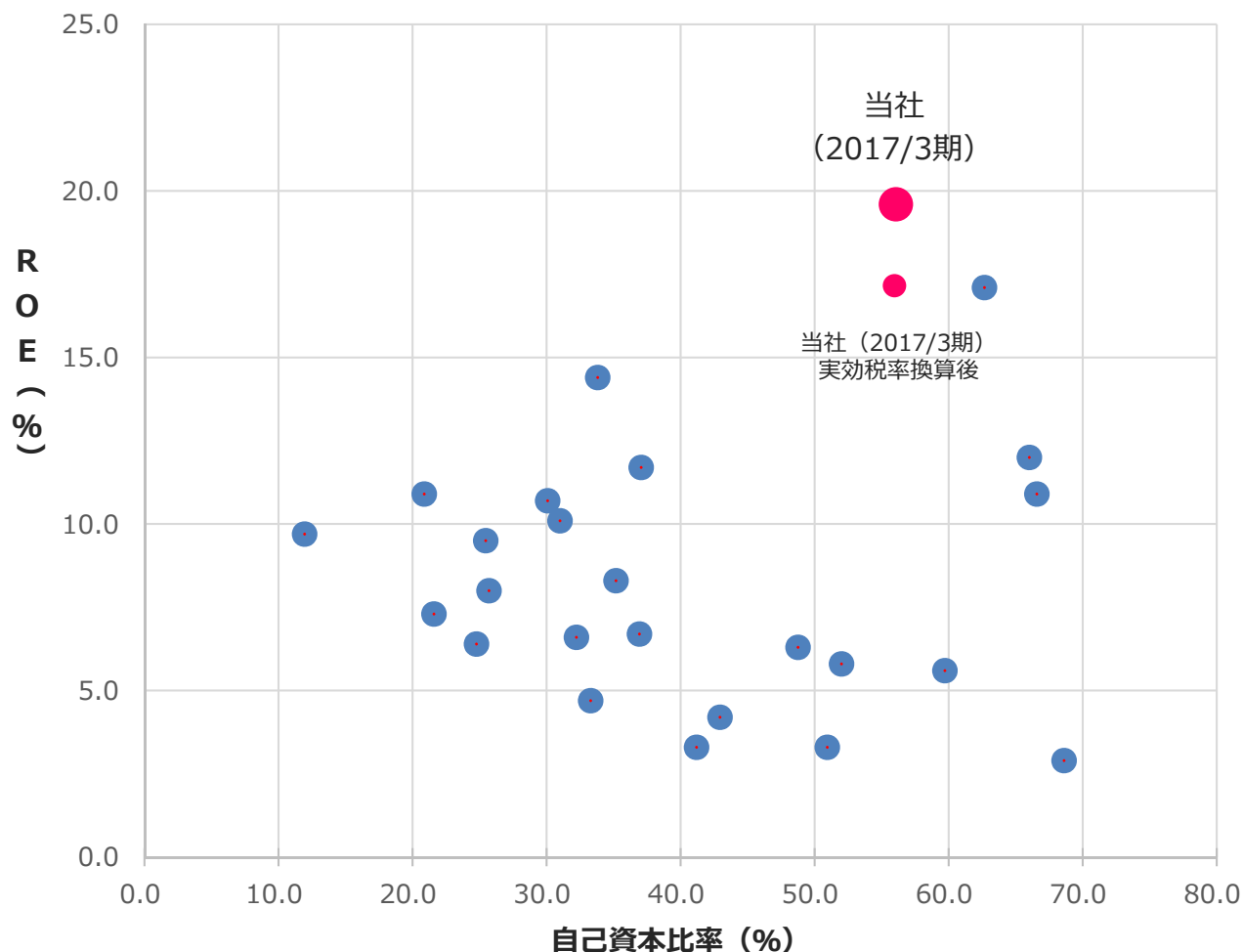
売上・利益ともに堅調に推移。従業員数も着実に増えています。



(ご参考) 高い自己資本比率を保ちながら 高水準のROEを実現



■不動産（非住宅）部門の時価総額上位25社※1における
自己資本比率とROEの相関図



時価総額 上位25社のROEランキング※2

	会社名	ROE	自己資本比率	経常利益率
1	サンフロンティア不動産	19.6%	56.1%	22.0%
2	レーサム	17.1%	62.7%	19.9%
3	トーセイ	14.4%	33.8%	17.0%
4	イオンデイライト	12.0%	66.0%	5.9%
5	共立メンテナンス	11.7%	37.0%	8.5%
6	住友不動産	10.9%	20.9%	18.1%
7	日本管財	10.9%	66.6%	6.4%
8	ヒューリック	10.7%	30.1%	23.8%
9	野村不動産HD	10.1%	31.0%	12.1%
10	ユニゾHD	9.7%	11.9%	25.2%
11	三重交通グループHD	9.5%	25.4%	5.3%
12	イオンモール	8.3%	35.2%	17.2%
13	エヌ・ティ・ティ都市開発	8.0%	25.7%	15.2%
14	東急不動産HD	7.3%	21.6%	7.9%
15	三井不動産	6.7%	36.9%	12.9%
16	三菱地所	6.6%	32.2%	15.1%
17	東京建物	6.4%	24.8%	12.0%
18	パルコ	6.3%	48.8%	4.9%
19	京阪神ビルディング	5.8%	52.0%	33.0%
20	テーオーシー	5.6%	59.7%	30.1%
21	平和不動産	4.7%	33.3%	20.2%
22	ダイビル	4.2%	42.9%	24.6%
23	歌舞伎座	3.3%	41.2%	12.7%
24	昭和飛行機工業	3.3%	50.9%	7.2%
25	東京楽天地	2.9%	68.6%	13.6%
	平均（当社除く）	8.2%	40.0%	15.4%

※1 QUICKを基に当社作成。不動産会社（非住宅）の分類は四季報の規定による。時価総額は2017年6月19日の終値より算出。

※2 不動産（非住宅）部門全56社のうち時価総額上位25社のROEをランキングしたもの。

会社概要



会社名	サンフロンティア不動産株式会社
本店所在地	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
設立年月日	1999年 4月 8日
上場年月日	2004年11月19日（ジャスダック証券取引所） 2007年 2月26日（東京証券取引所 第一部）
資本金	8,387百万円
代表者	代表取締役社長 堀口 智顕
連結従業員数※	正社員 352名（パート・アルバイト含む 666名）
平均年齢※	32.3歳（※2017年7月末日現在）
事業内容	不動産再生 不動産サービス（不動産の仲介・管理・建築企画・滞納保証 賃貸ビルのオペレーション・資産コンサル） ホテル開発・運営
決算月	3月
上場市場	東証一部（証券コード 8934）



本日はご来場賜り 誠にありがとうございました。 今後ともご支援賜りますよう 宜しくお願いいたします。

- ◆ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。当社の株式のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。
 - ◆ 本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。
 - ◆ 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。
 - ◆ 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。
- また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

<本資料に関するお問い合わせ>

サンフロンティア不動産株式会社 経営企画部

Phone:03-5521-1551

URL:<http://www.sunfrt.co.jp/>

Mail: ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER