

2018年3月期 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

1)2018年3月期 決算実績の概要	1-11
2)2019年3月期 業績の予想	12-14
3)2023年3月期 中期5ヵ年経営計画	15-34
4)会社説明資料	35-43
5)参考資料	44-46

2018年5月9日



SUN FRONTIER

証券コード: 8934

2018年3月期 通期業績サマリー



2018年3月期 決算実績

7期連続増収・経常増益を達成。営業・経常利益、配当は過去最高を更新

	実績	前期比	伸び率	期初業績予想	達成率
売上高	47,463百万円	+7,069百万円	+17.5%	50,000百万円	94.9%
営業利益	11,239百万円	+1,859百万円	+19.8%	10,500百万円	107.0%
経常利益	10,755百万円	+1,861百万円	+20.9%	10,000百万円	107.6%
純利益※	7,420百万円	+967百万円	+15.0%	7,000百万円	106.0%
1株当たり配当金(予定)	33.5円	+3.5円	+11.7%	32.0円	104.7%

※ 「純利益」は親会社株主に帰属する当期純利益を示しております。

業績ハイライト

1) RP事業が高い利益率水準を継続

- **リプランニング事業が高い利益率を継続**
(セグメント利益率 前期27.6%⇒当期29.7%)
- 仕入、商品化、販売、全てのプロセスにおいて、社内各部門が専門性を持ち寄り、お客様視点の付加価値増大へ創意工夫を重ね、ビルの魅力を最大化する当社独自の事業モデルが深化
- 仕入については、今期販売予定分は既に完了。来期の販売を見据えた仕入および賃料収入増大を目的とする中長期案件の仕入に注力

2) オペレーション事業が順調に成長

- スペースレンタル事業は、前期末6拠点から当期末時点では**12拠点**に拡大。本年5月には有楽町にてコワーキングスペースを新規開設予定
- ホテル運営事業は、ホテルスカイコートの通年寄与や新規ホテルの稼働等により、売上高、利益ともに大きく伸長。当期末時点で**国内で8棟1,105室が稼働中**。本年5月2日に「たびのホテル飛騨高山」が開業、7月には「たびのホテル佐渡」が開業予定

連結業績の推移



営業利益、経常利益は2期連続で過去最高益。配当金は6期連続増配
 経常利益率は20%超の水準で推移

単位:百万円

	2014年 3月期	2015年 3月期	2016年 3月期	2017年 3月期	2018年 3月期	売上高 利益率
売上高	17,772	27,741	30,625	40,394	47,463	—
営業利益	4,531	5,850	7,387	9,380	11,239	23.7%
経常利益 (経常利益率)	4,341 (24.4%)	5,593 (20.2%)	7,024 (22.9%)	8,894 (22.0%)	10,755	22.7%
純利益※	4,020	5,053	8,157	6,452	7,420	15.6%
1株当り当期純利益	94.03円	118.18円	190.78円	150.92円	167.62円	—
1株当り配当金	13.50円	16.50円	25.00円	30.00円	33.50円 (予定)	

※ 「純利益」は親会社株主に帰属する当期純利益を示しております。

連結損益計算書



(単位:百万円)

	2017年3月期	2018年3月期		2017年3月期	2018年3月期
売上高	40,394	47,463	営業利益	9,380	11,239
不動産再生事業	35,636	40,997	営業外収益	15	16
リプランニング(含ホテル開発)	33,635	38,642	営業外費用	501	500
賃貸ビル・サブリース	2,000	2,355	経常利益	8,894	10,755
不動産サービス事業	3,141	3,225	特別損益	1	0
オペレーション事業	1,330	2,898	法人税等	2,444	3,344
その他事業	689	931	非支配株主損益	▲2	▲9
調整額	▲403	▲589	純利益	6,452	7,420
売上総利益	13,700	16,264			
不動産再生事業	11,026	13,334			
リプランニング(含ホテル開発)	10,012	12,324			
賃貸ビル・サブリース	1,013	1,010			
不動産サービス事業	1,900	1,993			
オペレーション事業	203	387			
その他事業	533	586			
調整額	36	▲37			
販売費及び一般管理費	4,319	5,024			

• RP事業(含ホテル開発)の**売上総利益率は31.9%**
(前年同期利益率29.8%)

• オペレーション事業、その他事業が順調に拡大。
合計売上高は、前期比で1.9倍の38.2億円へ、売上総利益は、同1.3倍の9.7億円に伸長

連結貸借対照表 -資産-



(単位:百万円)

	2016年 3月末	2017年 3月末	2018年 3月末	増減額 (2017年3月末比)
流動資産	51,365	55,195	80,892	+25,696
現金及び預金	15,413	16,246	23,892	+7,646
たな卸資産	32,714	36,186	54,593	+18,407
内訳) RP	27,189	26,039	45,525	+19,486
ホテル	5,525	7,254	5,291	▲1,963
海外等	—	2,892	3,775	+883
その他流動資産	3,237	2,762	2,405	▲356
固定資産	2,718	8,458	10,869	+2,410
有形固定資産	1,919	7,288	8,565	+1,277
無形固定資産	278	562	474	▲87
投資その他の資産	520	608	1,828	1,220
資産合計	54,084	63,654	91,761	+28,106

たな卸資産は全体で184億円増加。

うちRP事業案件で194億円増加。ホテル事業案件は2件を販売したことなどにより19億円減少

有形固定資産は、賃料収入増加を目的としたホテル1件の取得および「たびのホテル飛騨高山」等の建築工事が進捗し、約13億円増加。投資その他の資産は、ホテル開発に伴う差入保証金等により12億円増加

現預金は、公募増資による資金調達等により76億円増加

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	2018年 3月末	増減額 (2017年3月末比)
流動負債	7,641	8,281	10,155	+1,873
短期借入金等	3,353	3,438	2,716	▲721
未払法人税等	973	802	3,178	+2,375
その他流動負債	3,314	4,040	4,260	+220
固定負債	16,298	19,686	32,756	+13,069
長期借入金・社債	15,055	18,626	30,865	+12,238
その他固定負債	1,242	1,059	1,890	+831
負債合計	23,939	27,968	42,912	+14,943
株主資本	30,144	35,528	48,750	+13,221
その他	▲0	157	96	▲60
純資産合計	30,144	35,686	48,849	+13,163
負債・資本合計	54,084	63,654	91,761	+28,106

自己資本比率の推移

2016年3月末	2017年3月末	2018年3月末
55.7%	56.0%	53.2%

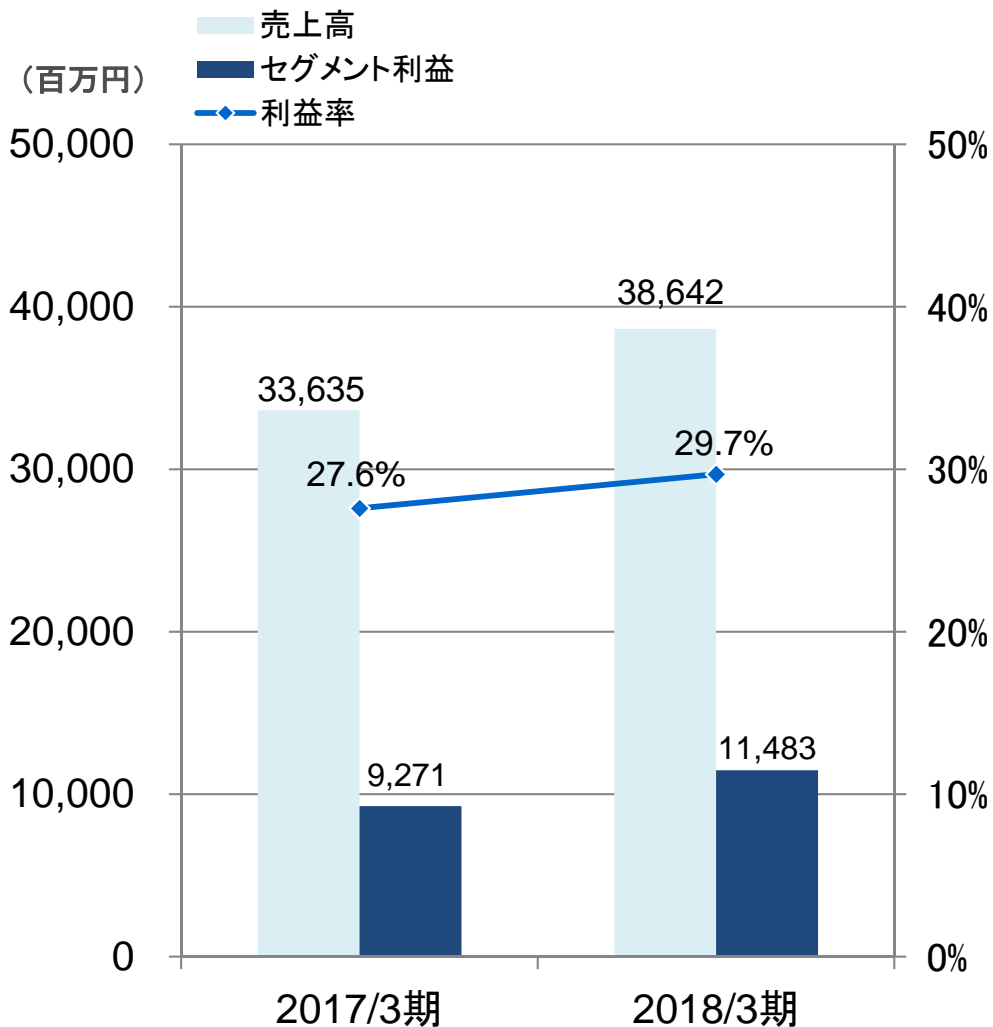
RP物件の仕入が進捗したことで、借入金が前期末から約115億円増加、有利子負債残高は335億円

当期純利益の計上(74.2億円)と前期の期末配当金支払い(▲12.8億円)および公募増資(71.5億円)により株主資本が132億円増加

リプランニング事業 (リプランニング・ホテル開発)



(単位:百万円)	2017/3期	2018/3期	増減
売上高	33,635	38,642	+14.9%
セグメント利益 ^(注1)	9,271	11,483	+23.9%
利益率	27.6%	29.7%	+2.1%pt
仕入物件数	31件	49件	+18件
販売物件数	30件	35件	+5件
期末在庫数	39件	53件 ^(注2)	+14件



- 売上高、利益ともに増加
- 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、**セグメント利益率は29.7%の高い水準を継続**
- 平均事業期間は344日 (ホテル開発を除く)
- 仕入は順調に進捗、期末在庫53件 (RP事業関連49件、ホテル事業関連4件)
- **たな卸資産残高は508億円** (RP事業関連455億円、ホテル事業関連52億円)

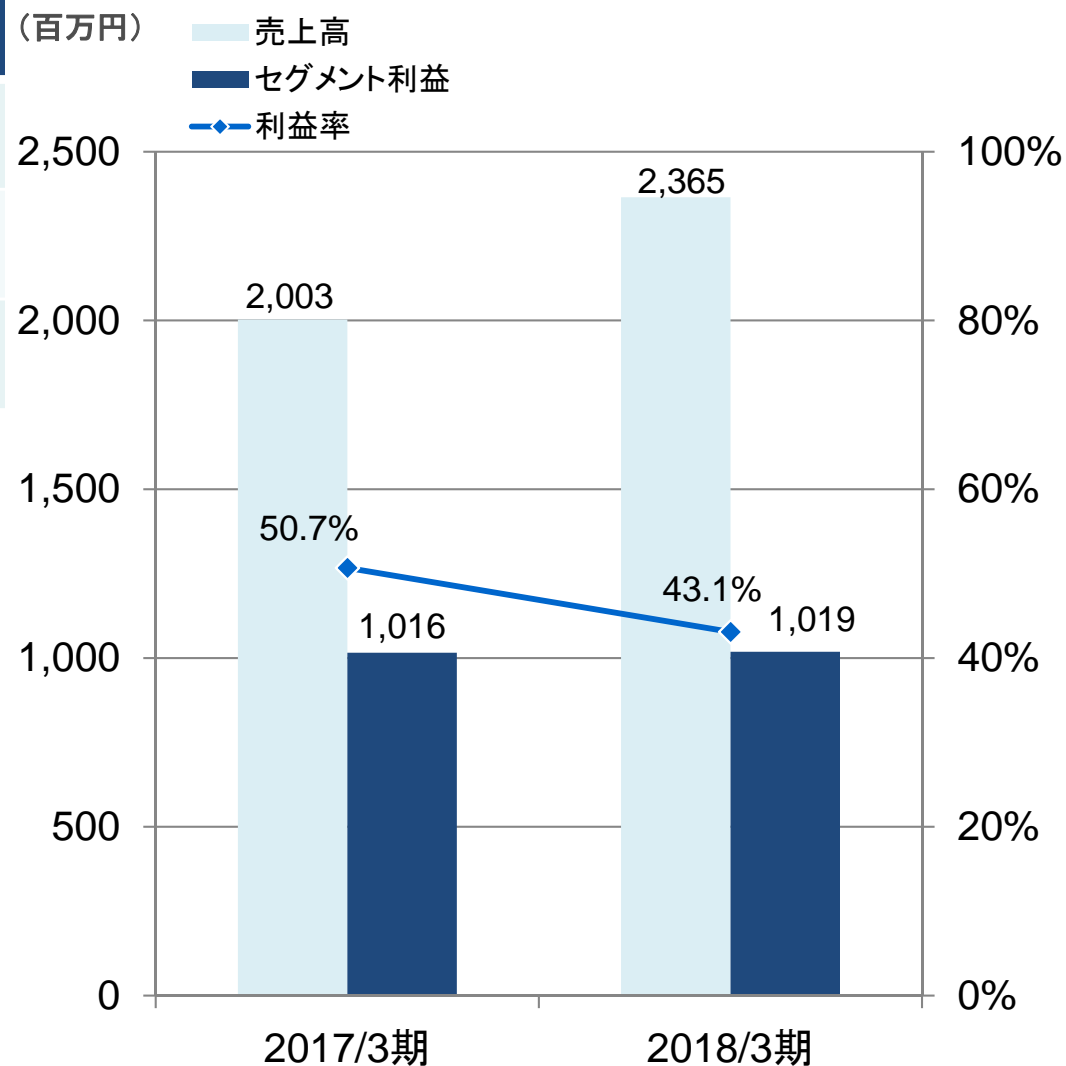
※海外事業関連は除く

※上記以外に4月末までの仕入決済・契約済案件は**RP物件10件、64.7億円あり**

(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RP在庫に含む

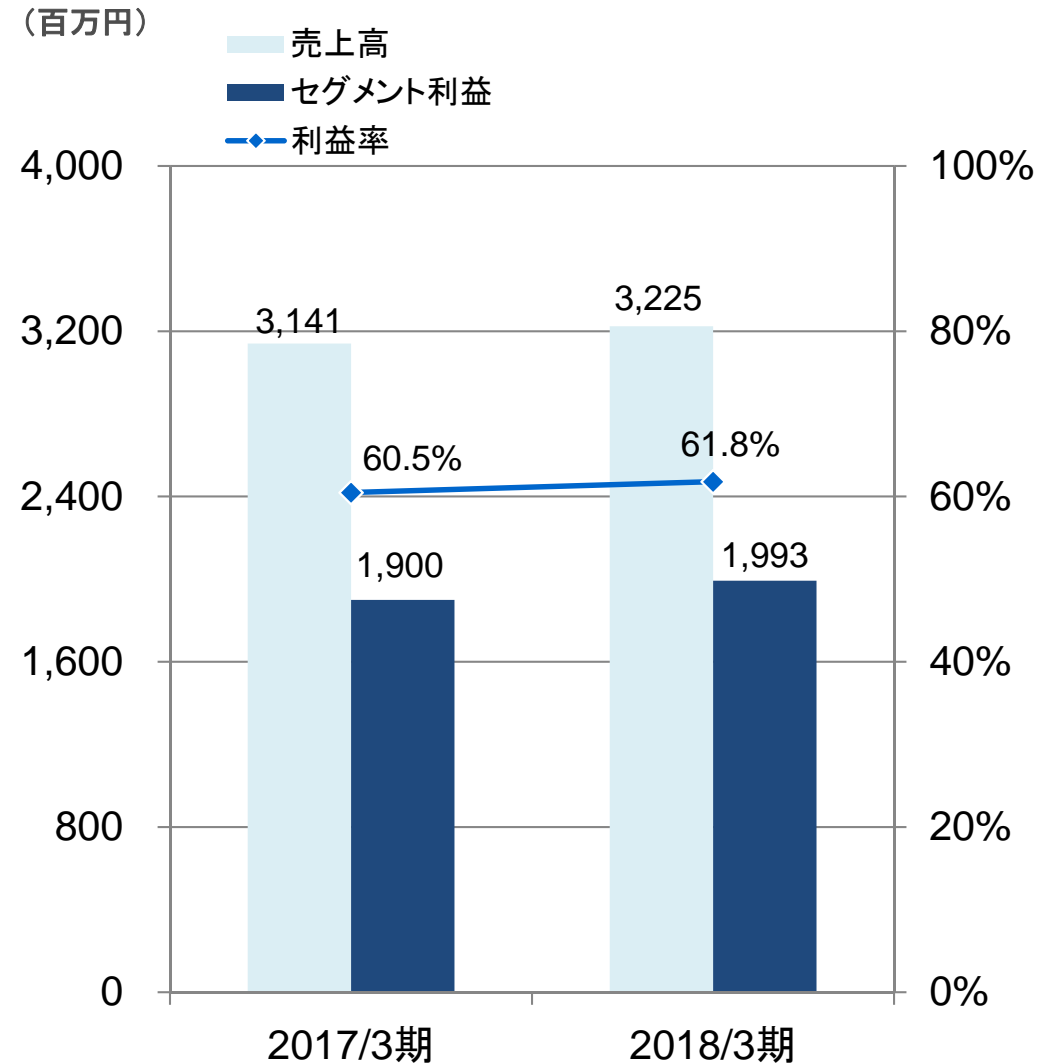
賃貸ビル事業 (賃貸ビル・サブリース)

(単位:百万円)	2017/3期	2018/3期	増減
売上高	2,000	2,355	+17.7%
セグメント利益	1,013	1,010	▲0.3%
利益率	50.7%	42.9%	▲7.8%pt



- リプランニング物件の仕入が進み、在庫からの賃料収入が増加。ホテル物件からの賃料収入も加わり、売上高が伸長
- 一方で、リプランニング事業の商品化に適する空室の多いビルの割合が高く、減価償却費等の売上原価率上昇により、利益は横ばい、利益率は低下
- 昨年8月、固定資産として賃料収入の増加を目的に富山駅前の既存ホテルを1物件取得
- 賃料収入増大を目的とする中長期リプランニング案件の仕入に注力

(単位:百万円)	2017/3期	2018/3期	増減
売上高	3,141	3,225	+2.7%
セグメント利益	1,900	1,993	+4.9%
利益率	60.5%	61.8%	+1.3%pt



<PM事業・BM事業>

■ PM事業・BM事業では、きめ細やかなテナント対応やお困りごと解決に加え、適正賃料への条件改定による収益改善等に取り組み、付加価値の高いサービスを提供。その結果、グループ全体のお客様基盤と事業基盤を伸ばすことに貢献

【PM受託棟数と稼働率の推移】

	受託棟数	稼働率
2016年3月末	333棟	95.5%
2017年3月末	362棟	96.6%
2018年3月末	372棟	95.7%

<売買仲介・賃貸仲介>

■ 仲介事業は、売上高、利益ともに減少となったものの、RP物件の仕入・商品化・販売プロセスにおいてお客様視点に立った高い付加価値創出の原動力となって、グループ全体の収益に貢献

(単位: 百万円)	2017/3期	2018/3期	増減
売上高	1,330	2,898	+117.8%
セグメント利益	189	326	+72.9%
利益率	14.2%	11.3%	▲2.9%pt

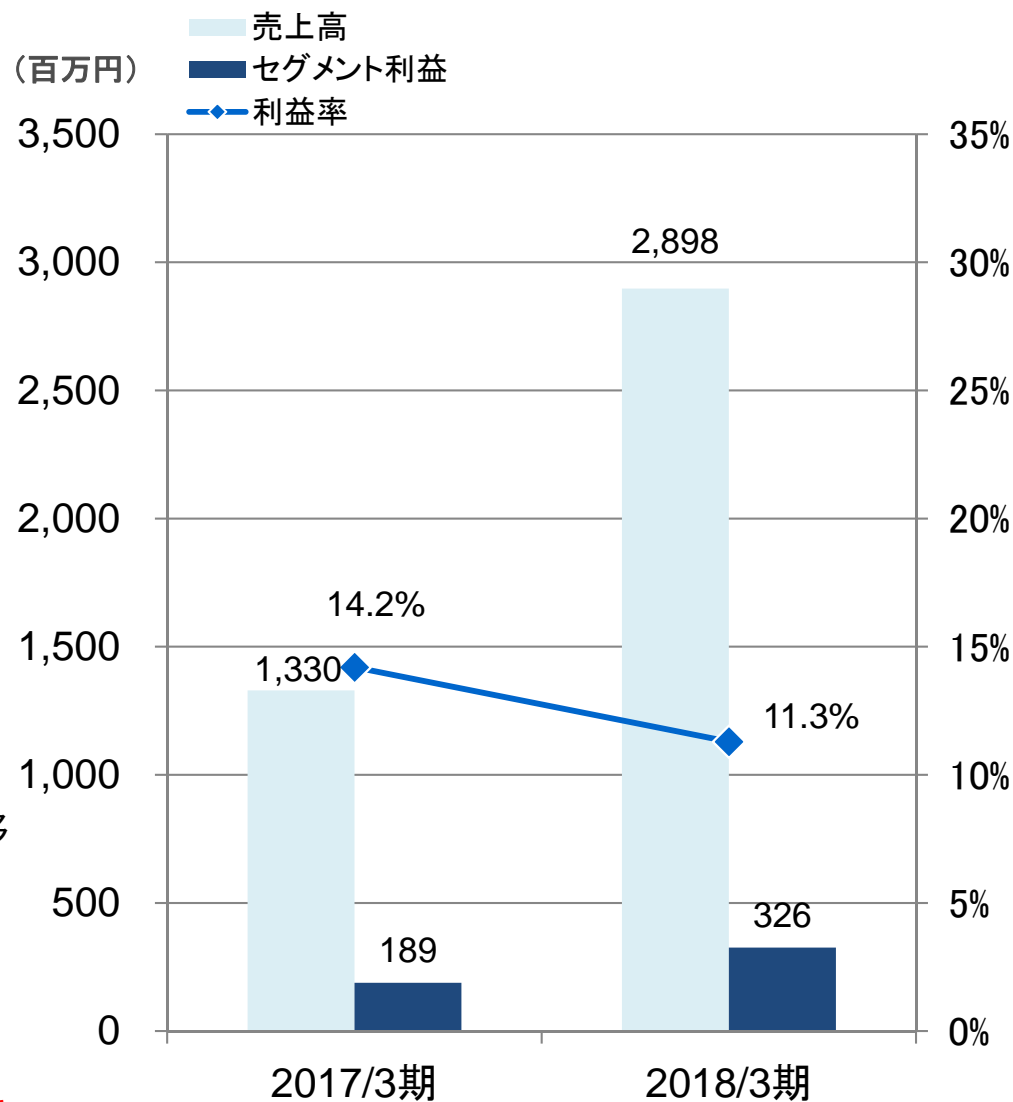
- ◆ **売上高、利益ともに大幅に増加**
- ◆ ホテル運営事業、スペースレンタル事業ともに、新規開業施設を増やしつつ、稼働率、客室単価も上昇、業績は堅調に拡大
- ◆ 今後**新規施設の開業を一段と加速させる予定**
しばらくは開業費用計上の影響で利益率は上がりにくい
今後、運営施設を大幅に増やし事業を拡大し利益率向上へ

<ホテル運営事業>

- 『ホテルスカイコート』の業績が通年寄与、『スプリングサニーホテル』、『日和ホテル舞浜』の稼働率、客室単価も堅調に推移
- 本年4月に『ホテル吾妻』をリブランドオープン、
5月2日には『たびのホテル飛騨高山』を新規オープン、
7月には『たびのホテル佐渡』を新規オープン予定

<スペースレンタル(貸会議室)事業>

- 2018年3月末時点で**合計12拠点に拡大**(年間で2倍増)。
5月14日には**コワーキングスペース『ビジョンワークス有楽町』**を開業予定

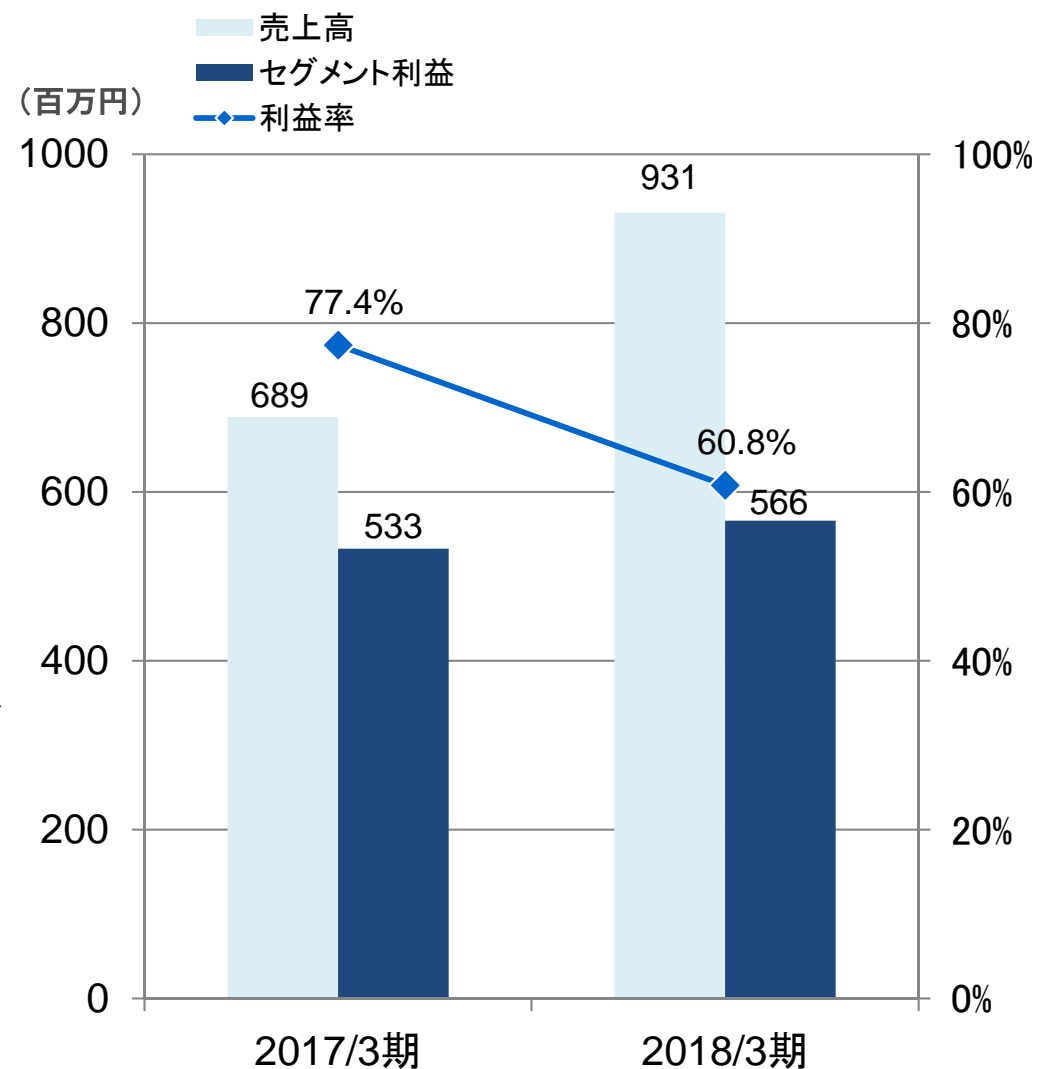


事業別業績

その他 (滞納賃料保証・海外事業等)



(単位: 百万円)	2017/3期	2018/3期	増減
売上高	689	931	+35.1%
セグメント利益	533	566	+6.3%
利益率	77.4%	60.8%	▲16.6%pt



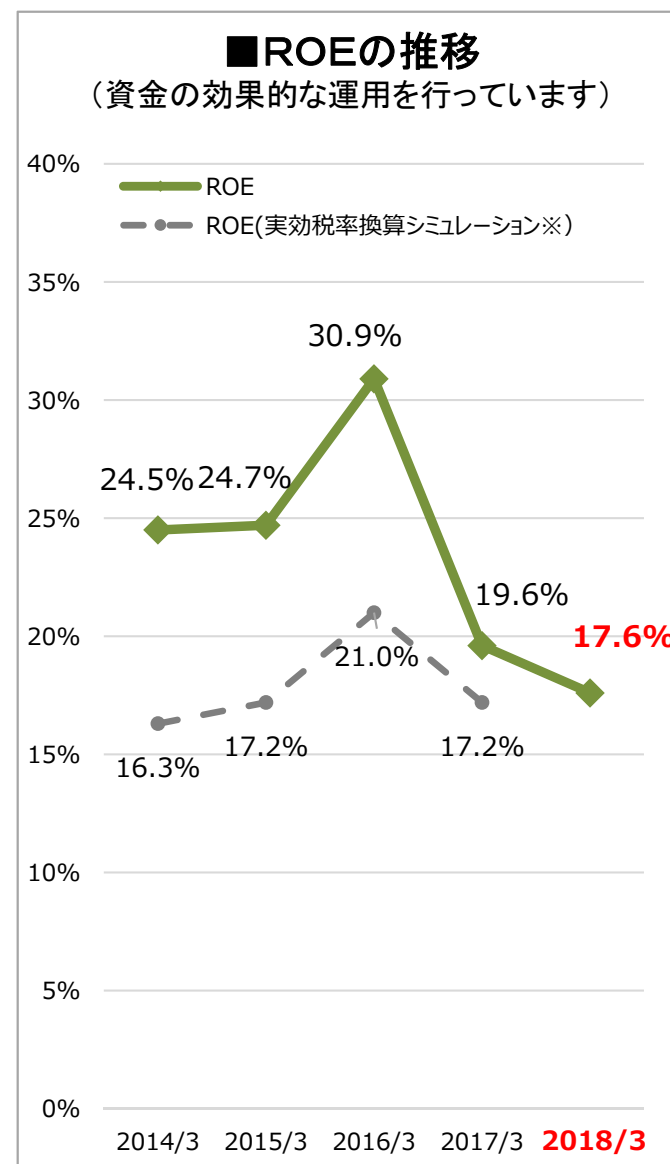
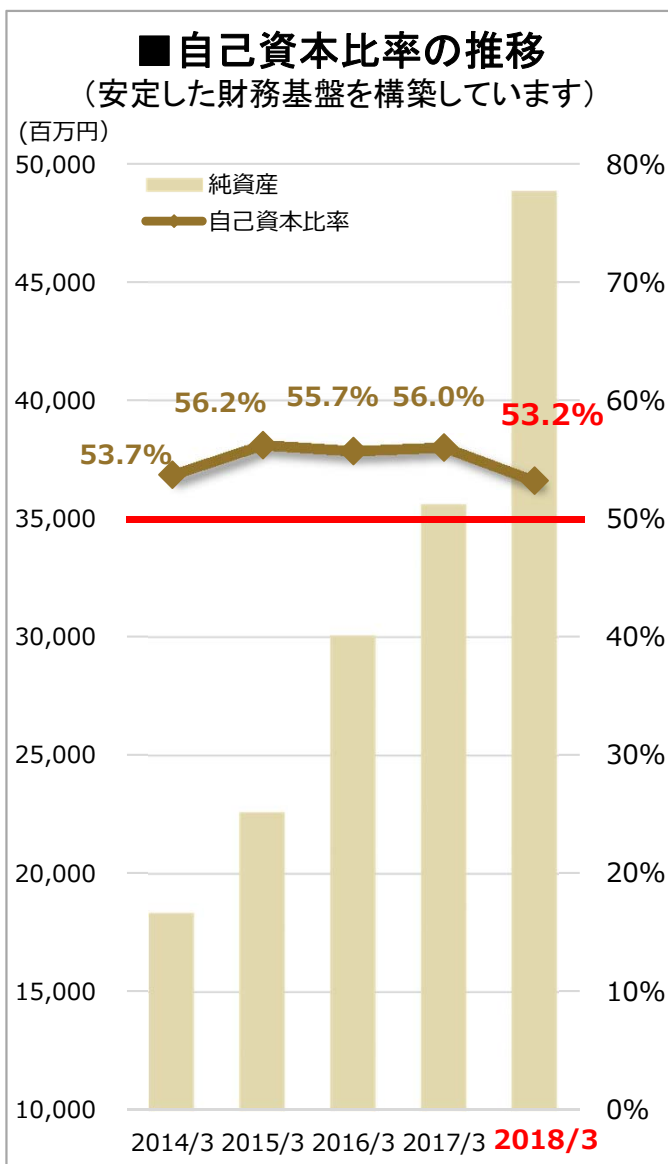
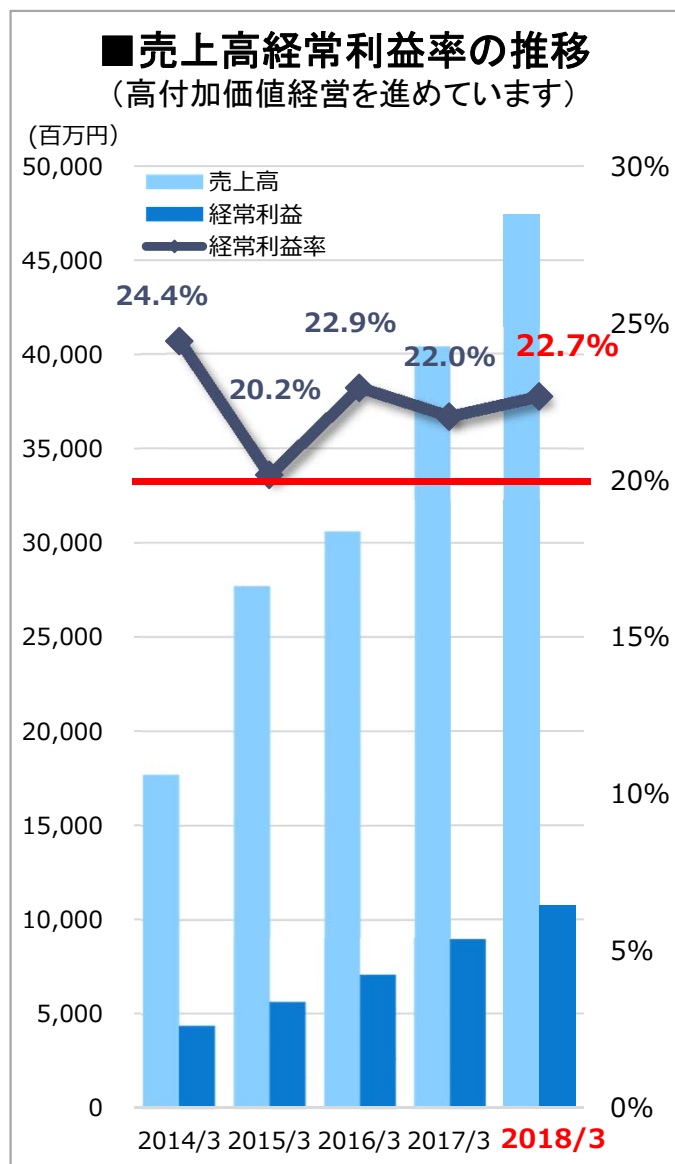
<滞納賃料保証事業>

- 賃料滞納時には、賃料保証のみならず、訴訟や明渡し、その後のテナント募集までを一貫してビルオーナー様をサポートすることで実績を積み上げ、**新規保証、再保証ともに取り扱い件数が堅調に推移**。売上高、利益ともに大幅に増加
- 民法制定(1896年)以来の債権関係規定の大改正(2020年施行)に伴い、保証事業の需要が高まることを見込まれることから、ビルオーナー様向けのセミナー等を強化し、新たな付加価値創造の機会につなげる

<海外事業>

- 日本仕様の高い品質と企画で良質な住宅を供給することを通じて現地の高まる住宅・宿泊需要に応え、経済発展に寄与する。
 - 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**』が昨年6月に着工
 - 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

重視する経営指標の推移



※実効税率換算後…税務上の繰越欠損金による税金の負担軽減の影響を排除し、各事業年度の実効税率(2017/3期は30.86%)が課税されたと仮定した場合の試算です。

2) 2019年3月期 業績の予想

2019年3月期 業績予想



	2018年3月期	2019年3月期 予想	増減率
売上高	47,463	58,000	+22.2%
(1)不動産再生事業	40,997	47,734	+16.4%
うちRP事業(ホテル開発含む)	38,642	45,015	+16.5%
うち賃貸ビル事業	2,355	2,719	+15.4%
(2)不動産サービス事業	3,225	3,972	+23.1%
(3)オペレーション事業	2,898	3,801	+31.1%
(4)その他事業	931	2,951	+216.7%
調整額	▲589	▲458	—
売上総利益	16,264	18,566	+14.2%
(1)不動産再生事業	13,334	14,784	+10.9%
うちRP事業(ホテル開発含む)	12,324	13,543	+9.9%
うち賃貸ビル事業	1,010	1,241	+22.8%
(2)不動産サービス事業	1,993	2,464	+23.6%
(3)オペレーション事業	387	438	+13.1%
(4)その他事業	586	880	+50.0%
調整額	▲37	—	—
販売費及び一般管理費	5,024	6,266	+24.7%
営業利益	11,239	12,300	+9.4%
経常利益	10,755	11,800	+9.7%
当期純利益	7,420	8,200	+10.5%
一株当り配当金(円)	33.50	34.50	+3.0%

・都心のオフィスビル事業が中核事業。
 ・全社の力を結集する再生事業を堅実に伸ばす。
 ・その上で賃貸ビルを含むストックビジネスを強化。安定的な収益構造へ。

・オペレーション事業、その他事業を拡大させていく。

・RP粗利益率は、賃料横ばい、市場の現状継続を前提に設定。
 17年3月期:29.8%
 18年3月期:31.9%
 ⇒19年3月期:30.0%

・販売手数料11.1億円を見込む
 (18年3月期 5.0億円)
 ・60名程度の人員増を見込む。

・配当金は1.0円増の、34.5円を予想。

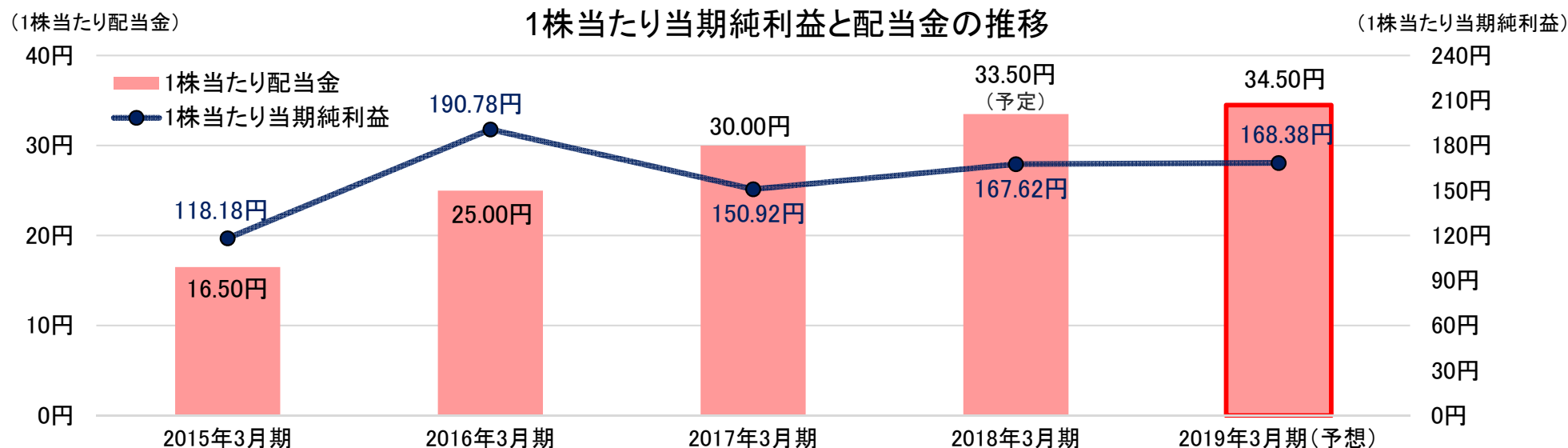
利益配分に関する基本方針



当社グループは、『①株主様への長期的かつ安定的な利益還元に努めるとともに、②将来の成長に向けてホテル事業や海外事業に積極果敢に挑戦する投資資金を確保すると同時に、③財務の安定強化も勘案し、総合的に株主様の利益に資すること』を基本方針としています。

2019年3月期の1株当たり当期純利益は168.38円で2期連続上昇、1株当たり配当金は34.50円で7期連続の増配を予想しています。

	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期 (予想)
1株当たり当期純利益	118.18円	190.78円	150.92円	167.62円	168.38円
1株当たり配当金	16.50円	25.00円	30.00円	33.50円 (予定)	34.50円
配当性向	14.0%	13.1%	19.9%	20.0%	20.5%
参考配当性向 (実効税率換算後)	19.7%	19.3%	20.9%	—	—



3) 2023年3月期 中期5ヵ年経営計画

志すところは
「国益に資する事業をもって立つ企業」

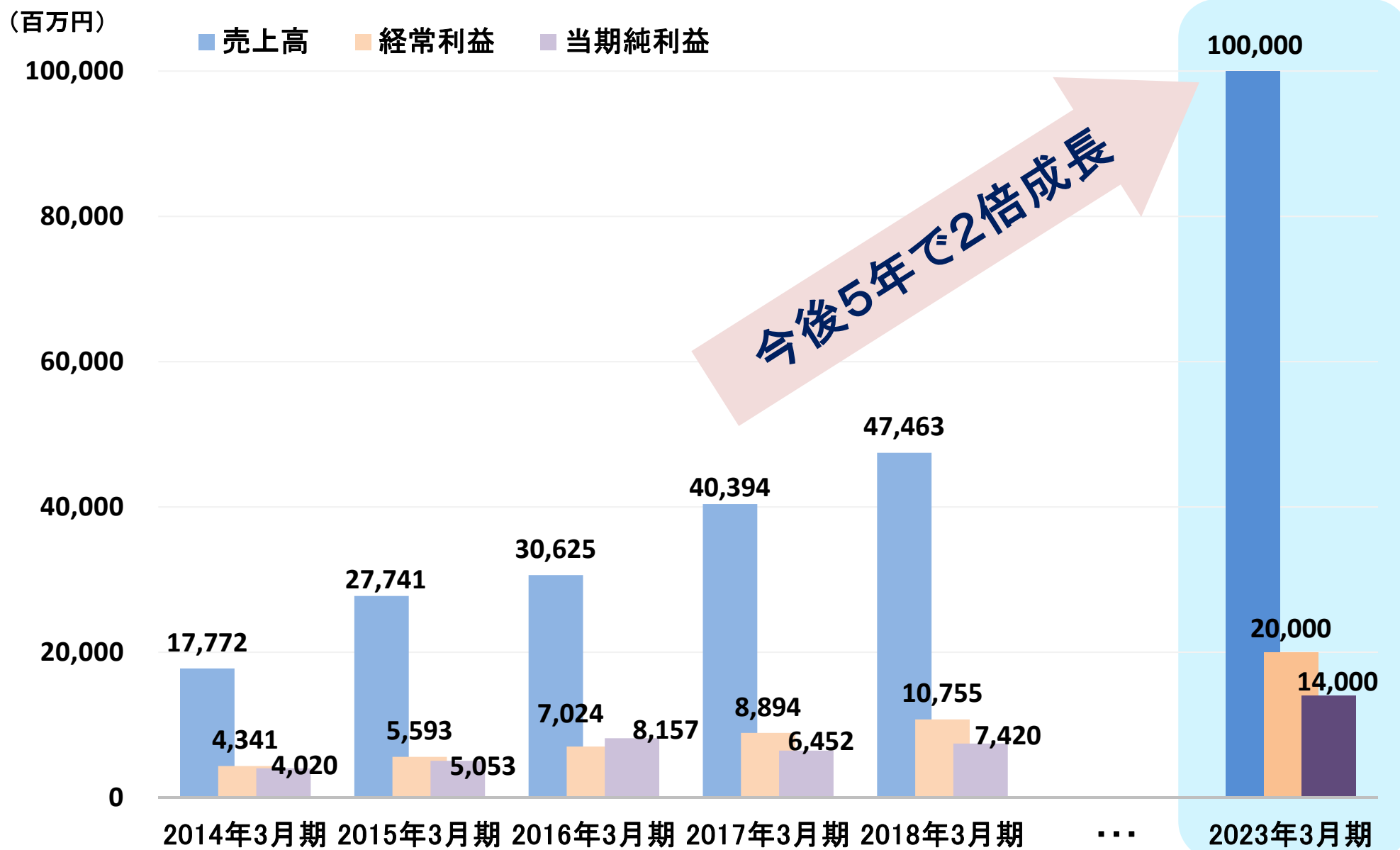
基本方針：都心特化ビジネスと成長市場への展開

<3つの戦略>

- ① 当社の強みであり、影響力が強い都心に尖り、差別化された付加価値づくりで、中核事業である「都心オフィスビル事業」を伸ばす
- ② 成長市場である「ホテル」と「アジア」にフォーカスし、積極果敢に展開する
- ③ 成長を加速させるために「M&A」を積極的に活用する

結果、中長期的に安定した成長を遂げるための
「フローとストックの両足で立つ」収益構造を確立する

直近5カ年の推移と2023年3月期目標



2023年3月期 定量目標

2018年3月期 実績		→	2023年3月期 目標	
【利益計画】			【利益計画】	
売上高	47,463百万円		100,000百万円	
経常利益	10,755百万円		20,000百万円	
当期純利益	7,420百万円		14,000百万円	
【経営指標】		【経営指標】		
自己資本比率	53.2%		50.0%以上	
売上高経常利益率	22.7%		20.0%以上	

成長戦略『4本の矢』

1) 現業の拡大

オフィスビル事業の
深化・拡大

2) ホテル事業

観光・ビジネスに向けた
宿泊特化型ホテル

3) 海外展開

ベトナム・インドネシア

4) M & A

株式譲受・資本参加
業務提携

1) 現業の拡大

～オフィスビル事業の深化・拡大～



オフィスビル事業 2023年3月期 売上高目標 800億円
(2018年3月期比で約2倍)

<リプランニング事業>

東京都心部の中小型オフィスビルに特化し、再生事業と開発事業の深化と拡大を目指す

<不動産サービス事業(LM・PM等)>

同業他社にはない身近な専門サービスで、ビルオーナー様に貢献し、小さなお困りごと解決の繰り返しで絆を深め、何でも相談できる「不動産のパートナー・コンサル会社」へと進展する。オフィスビル事業の顧客基盤としてお客様の裾野を広げる

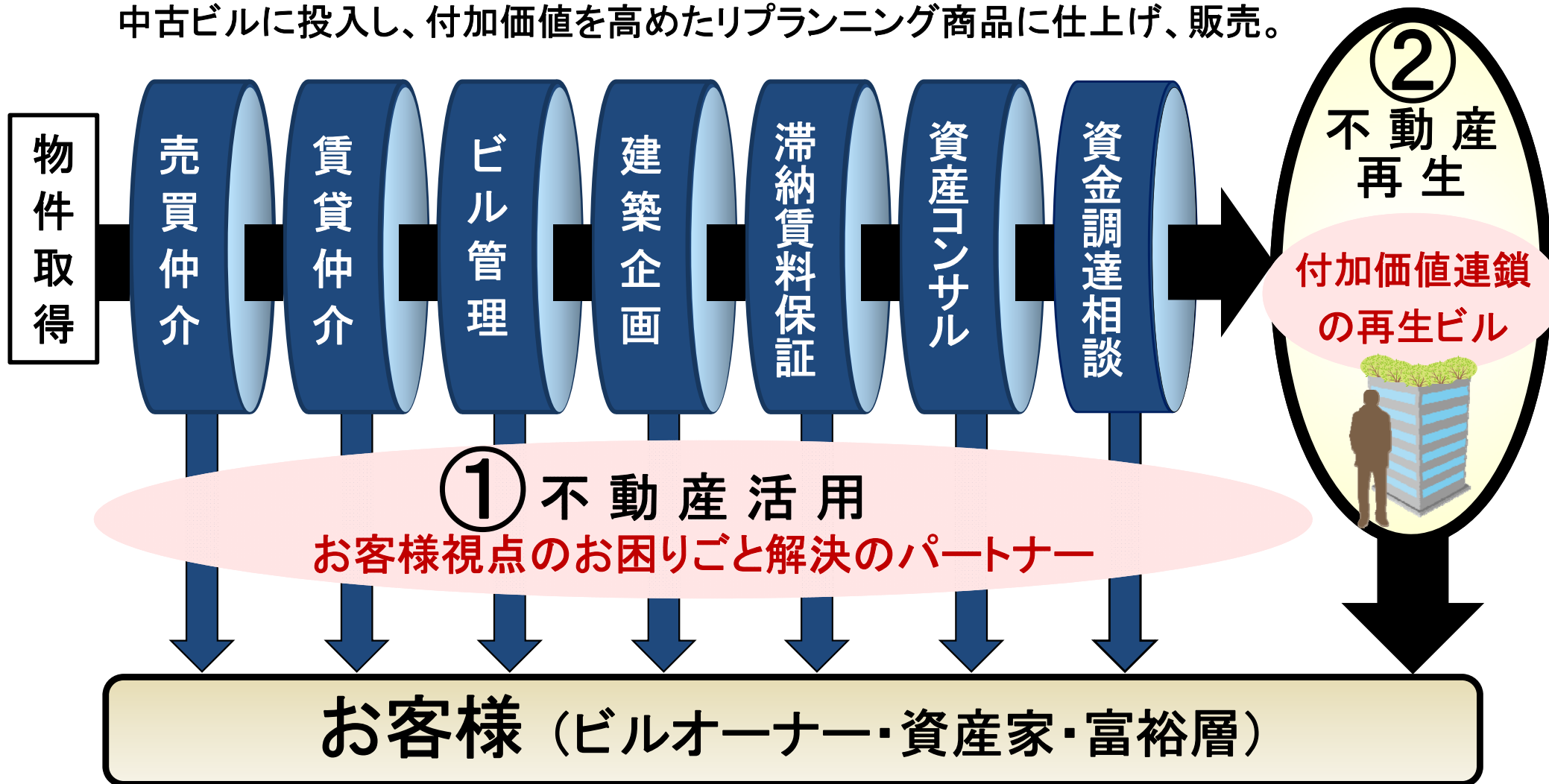
<スペースレンタル事業>

オフィスビルの付加価値向上の経験値を活かし、貸会議室やコワーキングスペース等のシェアリングビジネスを急拡大する

差別化された付加価値を生み出す

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。



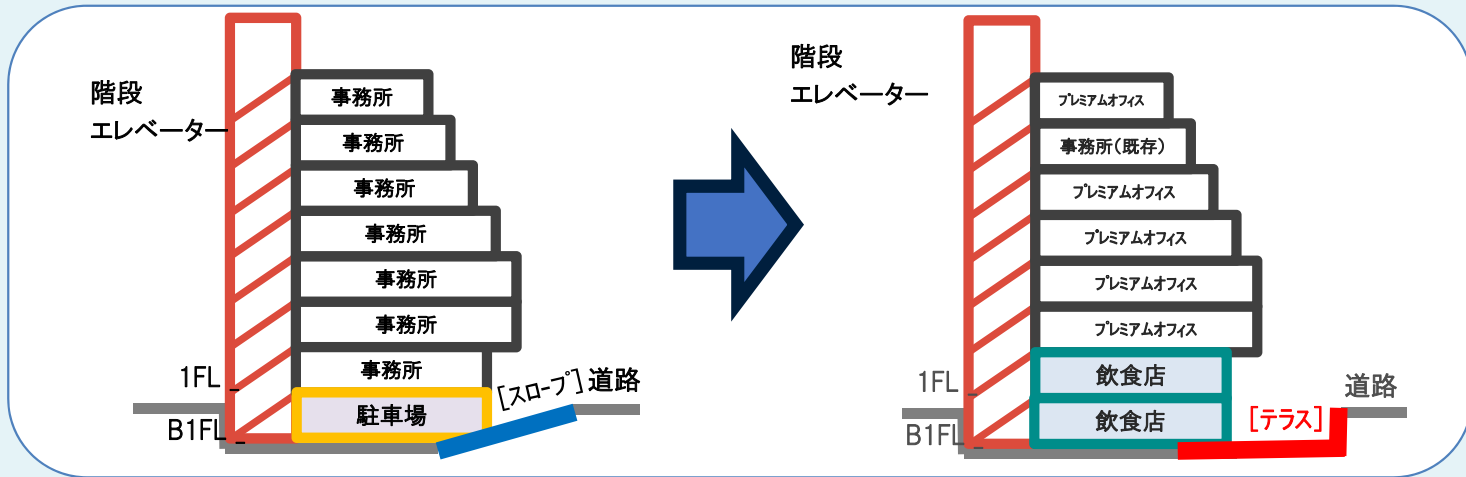
弛まぬ創意工夫による付加価値作り



外観 After

【ポイント】

- ◆ 駐車場だった半地下及び1階事務所部分を、飲食店舗にコンバージョン
- ◆ 駐車場へのスロープ部分を店舗専用テラスと階段状入り口に改修
- ◆ 半地下の駐車場を100㎡以下の店舗として用途変更なしで店舗に改修。
自然排煙を確保し、緑を配置し、スタイリッシュな焼肉店に生まれ変わらせた



【物件概要】

- 所 在：東京都中央区東日本橋
- 構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根 地下1階付7階建
- 竣 工：1991年(築27年)
- 用 途：店舗、事務所
- 敷地面積：169.51㎡(51.27坪)
- 延床面積：822.61㎡(248.83坪)



上層階のセットアップオフィス(ミーティングスペース、執務室)



飲食店舗専用テラス

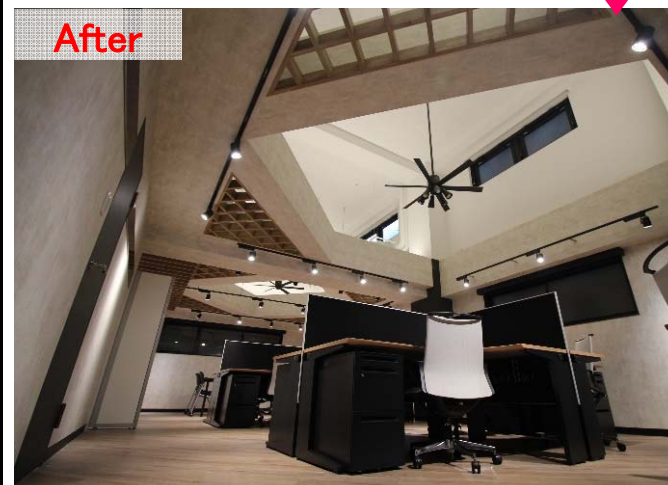
時代を先読みするセットアップオフィス



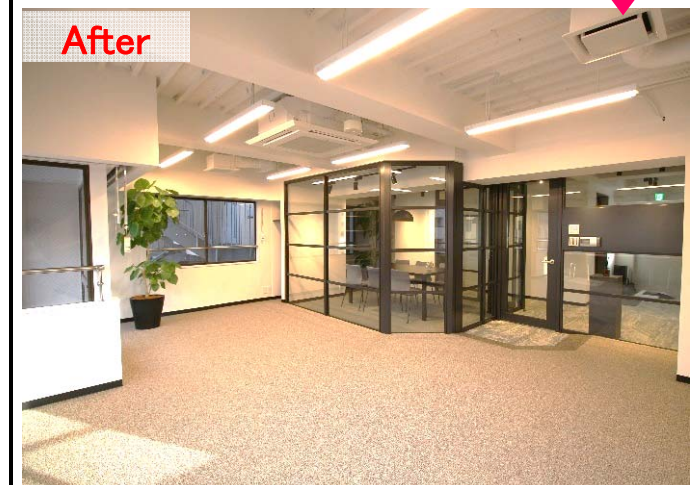
テナントニーズの変化を汲み上げ、快適で上質な空間を作りこむ『セットアップオフィス』



職人が多く住む地域性に鑑み、「手作り」、「温かみ」、「明るさ」をコンセプトに作りこみ



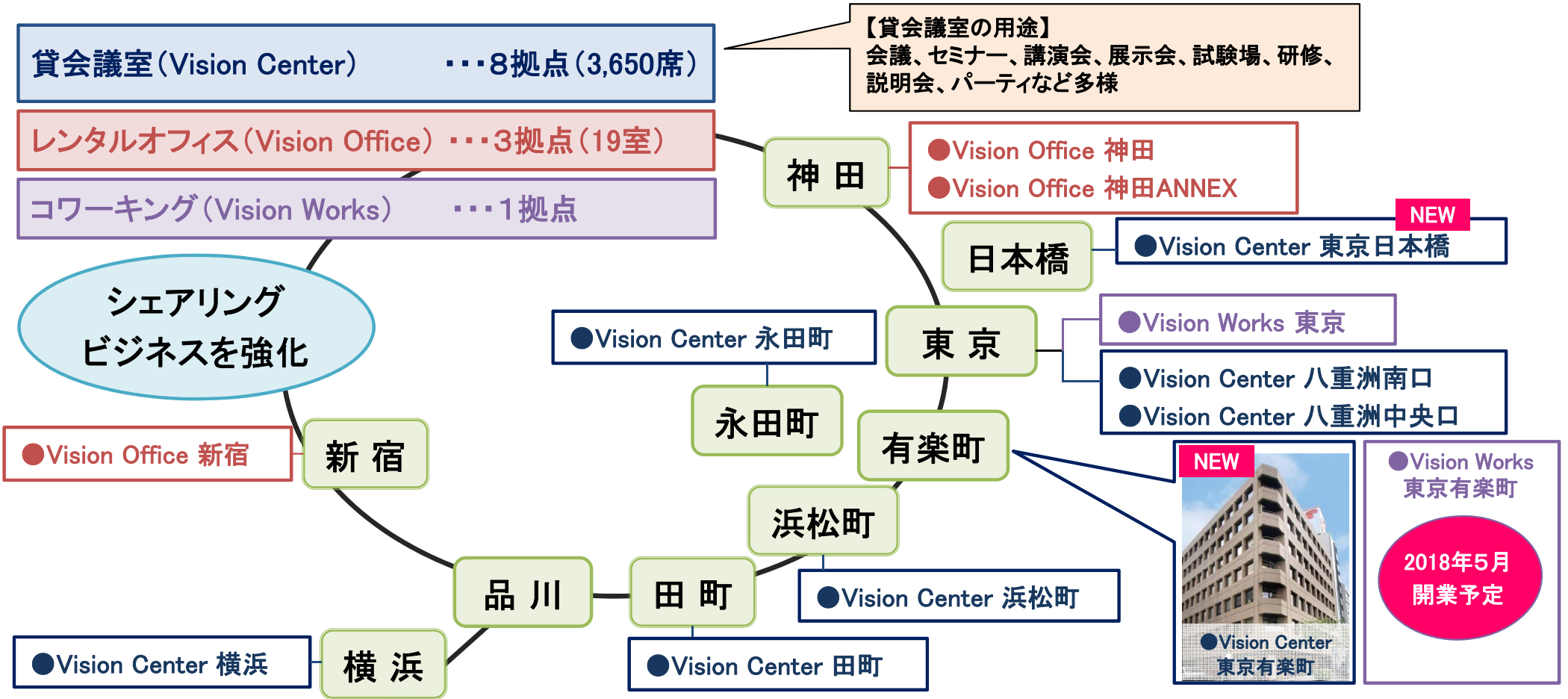
天井高5mを超える、開放感のあるオフィス空間を創出



落ち着きがあり、使い勝手が良く、デザイン性の高い空間を創出

空間を活用したシェアリングビジネスを拡大 SUN FRONTIER

ホスピタリティ精神溢れる当社が、影響力のある都心で強みを活かし、**貸会議室を急増させる**



- ◆ 新規にオープンした『Vision Center 東京日本橋』及び『Vision Center 東京有楽町』は、1ヶ月目で黒字化を達成
- ◆ 2018年5月には有楽町でコワーキング施設を新規開業予定
- ◆ 2023年3月末時点では拠点数を**45拠点へ拡大する計画**

※貸会議室の席数はスクール形式(3人掛け)で算出。スクール形式が出来ない部屋については口の字型の座席数を加算。

2) ホテル事業

～観光・ビジネスに向けた宿泊特化型ホテル～



ホテル事業 2023年3月期 稼働客室数目標5,000室
(2018年3月期比で約4.5倍)

<テーマ「心温かいホテル」>

- ① 従業員の力によって成長するホテル
- ② お客様の声によって成長するホテル
- ③ 地域と共に成長するホテル



3つの力で日々成長
してまいります

お客様視点で

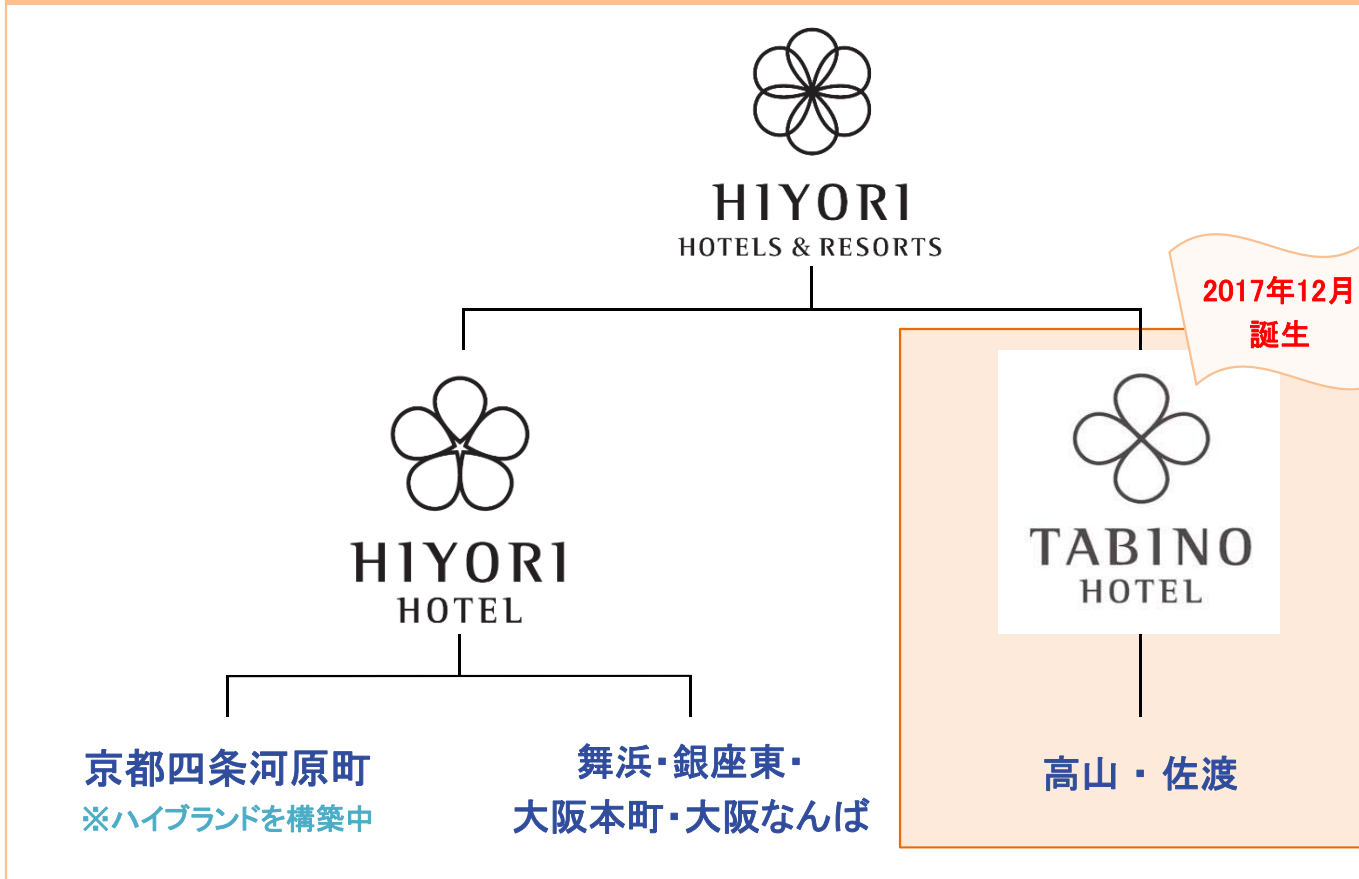
心温かい従業員が提供する上質で心地よい、パーソナル感のあるホテル

< 5,000室を達成するために多様な方法で運営室数を拡大 >

- 中核の自社ホテルブランド「HIYORI HOTELS & RESORTS」は、更地から開発し、アッパーブランドを確立する
- 4ブランド(HIYORI・SPRINGSUNNY・スカイコート・その他)で展開し、自社開発、賃借、再生、M&Aなどの多様な方法で客室数を拡大

自社運用ホテルのブランド体系について SUN FRONTIER

自社ホテルブランド「HIYORI HOTELS & RESORTS」



共同ホテルブランド
「SPRINGSUNNY Hotels & Resorts」

中国春秋グループとの共同ブランド
スプリングサニーホテル名古屋常滑



SPRINGSUNNY
Hotels & Resorts

スカイコートホテル

既存ホテルチェーンをM&Aにより取得
ホテルスカイコート
(川崎・成田・小岩・博多)



スカイコートホテル株式会社
SKY COURT HOTEL Co.,Ltd.

アッパー

25,000円～50,000円

アッパーミドル

15,000円～25,000円

エコノミー

8,000円～12,000円

バジェット

～10,000円

当社グループの国内ホテル一覧



2023年3月期に客室数目標5,000室を目指す

東京・京都・大阪・福岡・沖縄に集中して戦略的に展開

また、その他地方の観光・ビジネス都市に展開

<国内ホテル>

稼働中 1,185室

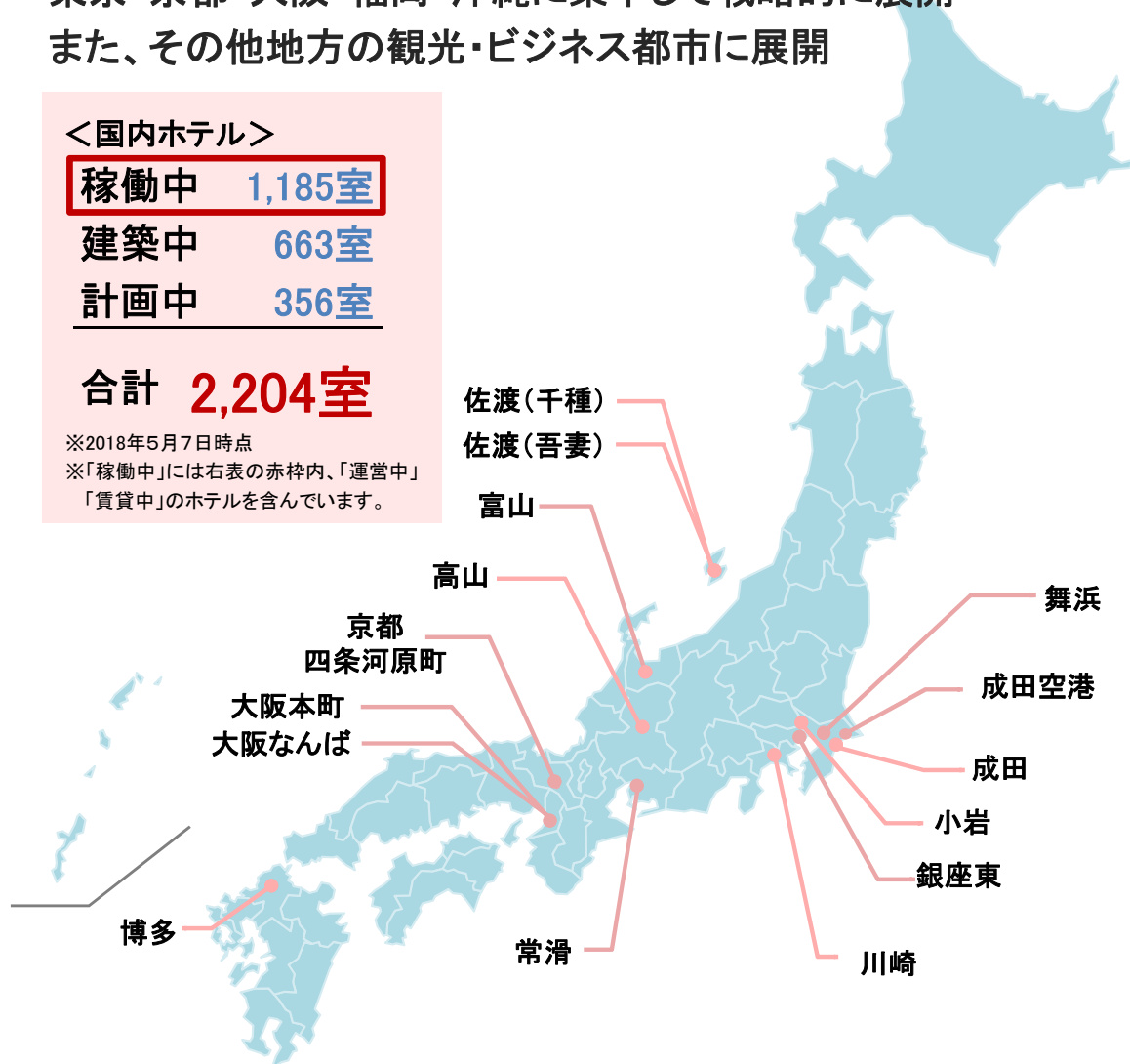
建築中 663室

計画中 356室

合計 2,204室

※2018年5月7日時点

※「稼働中」には右表の赤枠内、「運営中」「賃貸中」のホテルを含んでいます。



<国内ホテル一覧>

現状	開業(予定)	ブランド	ホテル所在地	客室数
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	210
運営中	—	自社	佐渡(吾妻)	57
運営中	2018年5月	自社	高山	80
建築中	2018年7月	自社	佐渡(千種)	111
建設中	2019年6月	自社	大阪なんば	224
建築中	2019年11月	自社	銀座東	135
建築中	2019年9月	自社	大阪本町	193
計画中	2022年2月	自社	京都四条河原町	146
計画中	未定	未定	成田空港	210

…その他、下関(105室)、沖縄(205室)、京都(200室)等を検討中

※ 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。

2018年開業予定ホテルのご紹介

『たびのホテル飛騨高山』



左官士 挟土秀平氏による
デザイン壁面ロビー



露天風呂

【物件概要】

- 所 在：岐阜県高山市
- 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
- 開 業：2018年5月2日
- 客室数：80室
- 敷地面積：2,421.34㎡(732.45坪)
- 延床面積：1,848.11㎡(559.05坪)

2018年5月2日
GRAND OPEN

『たびのホテル佐渡』



外観イメージ



大浴場イメージ

【物件概要】

- 所 在：新潟県佐渡市千種
- 構 造：鉄骨造陸屋根 5階建
- 開 業：2018年7月予定
- 客室数：111室
- 敷地面積：3,010.07㎡(910.54坪)
- 延床面積：2,998.00㎡(907.11坪)

『たびのホテル』は、日本が秘める文化や歴史、自然の魅力を持つ地方に視点を向け、その地域ならではの魅力や特長をテーマにした**地域創生型ホテル事業**として取り組みます。

日本各地をアクティブに満喫する**旅の拠点**として、気軽に連泊滞在できる格式ばらない、大浴場付きの新しい宿泊特化型ホテルを目指しています。そして、地域と共創するホテルとして、その地域の特産や資源を活かし、地元の方々と話し合いながら魅力を進化させ、心温かい空気の中で、お客様に愛され、地域に貢献するホテル事業を展開してまいります。

進行中ホテル案件のご紹介



銀座東 **銀座エリアで当社初となるホテル開発案件**

外観(イメージ)



【物件概要】

- 所在：東京都中央区
- 構造：鉄筋コンクリート造 11階建
- 開業：2019年11月予定
- 客室数：135室
- 敷地面積：551.38㎡(166.79坪)
- 延床面積：3,725.00㎡(1,126.81坪)

最上階に銀座やスカイツリーを眺める露天風呂と大浴場を完備

大阪なんば **南海線「なんば駅」徒歩1分のツインタワーホテル**

外観(イメージ)



【物件概要】

- 所在：大阪府大阪市浪速区
- 構造：(北敷地)鉄骨造 地下1階付10階建
(南敷地)鉄骨造 地下1階付 9階建
- 開業：2019年6月予定
- 客室数：224室
- 敷地面積：1,281.40㎡(387.62坪)
- 延床面積：6,784.41㎡(2,052.28坪)

ツインタワーにタイプの異なるレストランとおしゃれなカフェバーを完備

京都四条河原町 **河原町通沿い好立地の都市型観光ホテル**

鴨川の景観を楽しむ屋上テラス(イメージ)



露天風呂付の客室(イメージ)



【物件概要】

- 所在：京都府京都市下京区
- 構造：鉄筋コンクリート造 地下1階付 9階建
- 開業：2022年2月予定
- 客室数：146室
- 敷地面積：871.70㎡(263.68坪)
- 延床面積：6,617.83㎡(2,001.89坪)

最上階に鴨川や祇園、東山を臨む露天風呂と大浴場を完備

大阪本町 **大阪中心部の海外ブランドホテル**

外観(イメージ)



【物件概要】

- 所在：大阪府大阪市中央区
- 構造：鉄骨造一部鉄筋コンクリート造 地下1階付 17階建
- 開業：2019年9月予定
- 客室数：193室
- 敷地面積：754.75㎡(228.31坪)
- 延床面積：8,194.32㎡(2,478.78坪)

有名シェフのレストランにフィットネスジム、大浴場と露天風呂を完備

※ 写真・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。

3) 海外展開

～ベトナムが進展中～



<理念「アジアの人々を幸せに、同志と共に」>

日本仕様の高い品質と企画で、良質な住宅を供給することを通じて、現地の高まる住宅・宿泊需要に応え、経済発展に寄与する。

ベトナム・インドネシアの住宅事業に重点投資（投資200億円）し、地元の人々に支持されるブランドを確立する



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・SA156室 +レジ229戸+店舗

ベトナム ダナン 第2号案件 ～都市型高層マンションPJ～



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1日1便、
関西国際空港から週4便の直行便が
就航しています。

中国から直行便は60便/週、
韓国から直行便は134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。

成長を加速させるために周辺事業の「M&A」を積極的に活用し、5年間で200億円以上のM&Aを実施する

＜既存事業・新規事業の成長を加速＞

事業における人財、技術、プラットフォームを短期間で当社グループに取り込み、環境の変化に合わせた最適なサービスを拡充し、周辺事業の拡大を図っていく

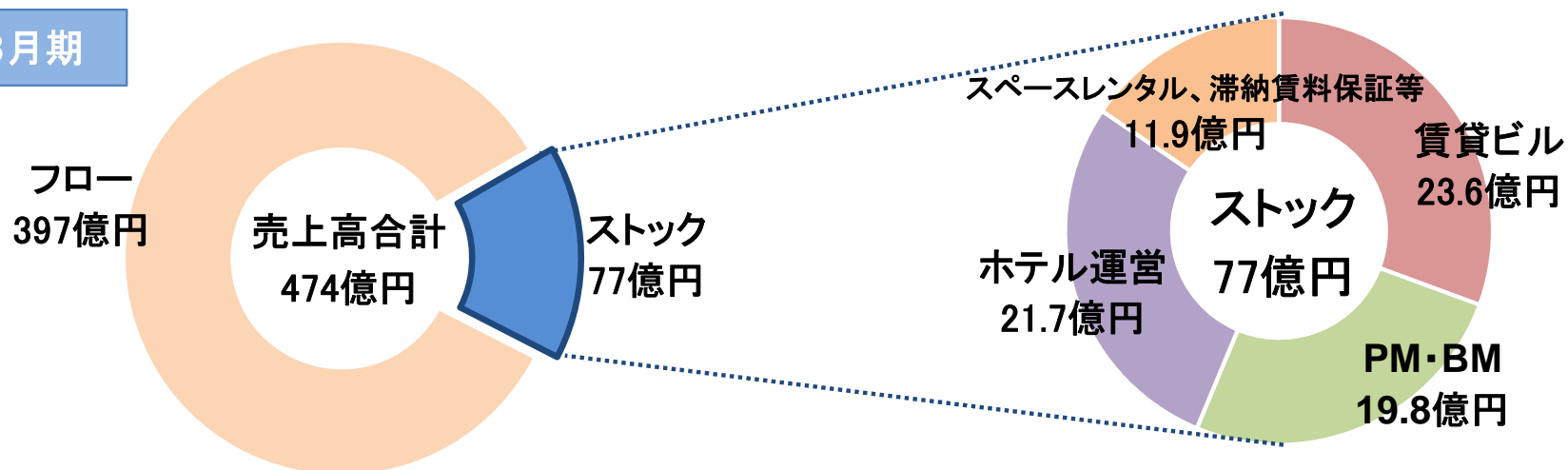


フローとストックの両足で立つ収益構造へ

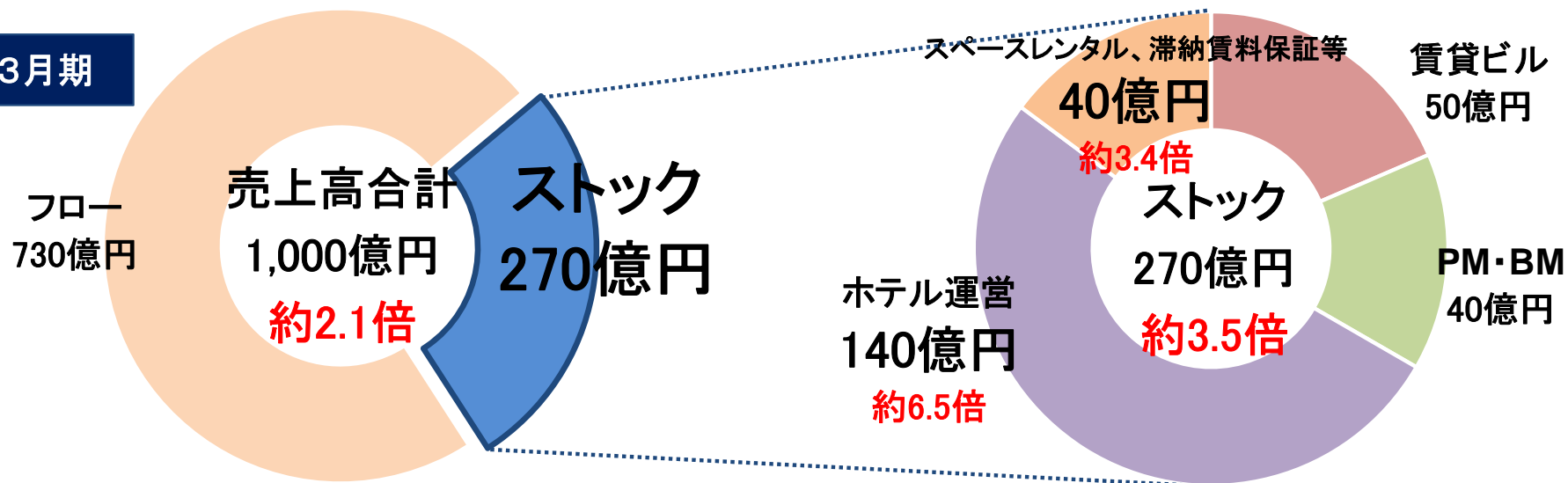


ストックビジネスの5年後の売上高成長イメージ

2018年3月期



2023年3月期



今後5年間の投資計画

今後5年間で合計3,500億円の新規投資を行います。

	オフィスビル事業	ホテル運営事業	海外事業	合計
投資額	2,950億円	350億円	200億円	3,500億円
元本回収額	2,300億円	—	180億円	2,480億円
ネット投資額	650億円	350億円	20億円	1,020億円
投資回収率	78.0%	—	90.0%	70.9%

【オフィスビル事業:2,950億円】

RP事業2,550億円、賃貸ビル400億円
中核事業であるRP事業への投資に加え、安定的な収益構造の確立を目指し、賃貸ビルの購入に向け積極的な投資を行ってまいります。

【ホテル運営事業:350億円】

ホテル運営事業280億円、賃貸借上70億円
5,000室を達成するために資金を活用し、自社開発、賃借、再生、M&A等の多様な形態で客室数を拡大してまいります。

【海外事業:200億円】

住宅事業に重点投資、200億円
ベトナム・インドネシアの住宅事業を中心に投資を行い、良質な住宅を供給することを通じて、地元の人々に支持されるブランドの確立を目指します。

- ※ 1. 投資額は、初年度(2019年3月期)から段階を追って増加し、最終年度(2023年3月期)が最も多くなります。元本回収額は当該5年間の合計金額であり、投資回収率もこれをもとに計算されることとなります。投資額と元本回収額の差額は、翌年度以降の事業資産となります。
- ※ 2. 本投資の当該5年間における累計売上高は4,000億円を計画しており、各投資に見合っって投下した資金を回収していきます。
- ※ 3. オフィスビル事業のうち主たるリプランニング事業の投資回収期間は1プロジェクト12ヶ月以内を計画しております。
- ※ 4. ホテル運営事業の投資額は長期にわたって、運営収入で回収していきます。
- ※ 5. ホテルの開発にかかる投資額・回収額はオフィスビル事業に含まれています。

4) 会社説明資料

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*	11,965百万円
代表者	代表取締役社長 堀口 智顕
連結従業員数*	正社員 410名(パート・アルバイト含む 769名)
平均年齢*	33.2歳 (※2018年4月末日現在)
事業内容	不動産再生 不動産サービス (不動産の管理・仲介・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)



沿革

1999年	株式会社サンフロンティアを設立（現在、設立後19年目）
2000年	サンフロンティア不動産株式会社に商号変更
2001年	リプランニング*事業（不動産再生）開始
2004年	日本証券業協会（現 JASDAQ）に株式を店頭登録（会社設立から5年7カ月後）
2007年	東証一部上場（JASDAQ上場から2年3カ月後）
2012年	株式会社ユービ（現 SFビルメンテナンス株式会社）をM&Aにより連結子会社化
2013年	台湾に現地法人（東京陽光不動産股份有限公司）を設立
2015年	スペースレンタル事業（貸会議室・レンタルオフィス運営）開始
	サンフロンティアホテルマネジメント株式会社（ホテル運営）を設立
	中国春秋グループとホテル事業のアライアンスパートナーとして業務提携
2016年	ベトナムに現地法人（SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD）を設立
	インドネシアに現地法人（PT.SUN FRONTIER INDONESIA）を設立
	愛知県常滑市に「スプリングサニーホテル名古屋常滑」をオープン
	ベトナムの中部最大都市ダナンに海外第1号となるホテル「The Blossom City」をオープン
	スカイコートホテル株式会社（ホテル運営）をM&Aにより連結子会社化
	インドネシアの首都ジャカルタにてサービスアパートメント「京 Serviced Apartment」を運営開始
2017年	「JPX日経中小型株指数」の構成銘柄に選定
	自社ホテルブランドの第1号店「日和ホテル舞浜」をオープン
	ダナンにて都市型高層マンション『HIYORI Garden Tower』を着工
2018年	サンフロンティア佐渡株式会社（地域創生）を設立
	「たびのホテル飛驒高山」をオープン

社名の由来

SUN FRONTIER

太陽 開拓者

サンフロンティアという社名には、「人類、社会の幸せのため、太陽のエネルギーのように、常に万人に愛を放ち続けたい」「力強く輝いて生きていきたい」、そのために、「志を抱き、夢を掲げ、開拓者のように挑戦し続ける会社でありたい」という想いが込められています。



代表取締役社長 堀口 智顕

※「リプランニング」はサンフロンティア不動産株式会社の登録商標です。

社 是

利他

経営理念

全従業員を守り、物心の幸福を追求することを旨とし、
同時に共生の心をもって、人類・社会の繁栄に貢献する

三大方針

1. 利己主義よりも利他主義
2. 正しいことを貫く
3. 絶対的積極

<経営理念手帳>



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 利を求むるに非ず、信任を求むるにあり
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

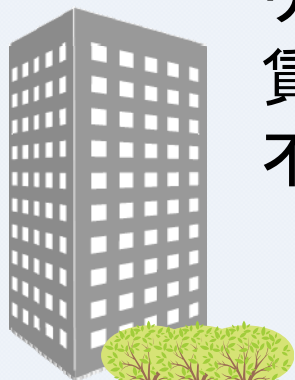
テナント
斡旋力

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

オフィス売買仲介・賃貸仲介
ビル管理・メンテナンス
建築企画・内装デザイン
資産コンサルティング
滞納賃料保証
貸会議室・レンタルオフィス

ホテル事業

ホテル保有・運営
ホテル開発・再生・販売

海外事業

ベトナムでホテル運営・マンション開発
インドネシアでホテル運営・戸建開発
台湾から東京への投資誘致

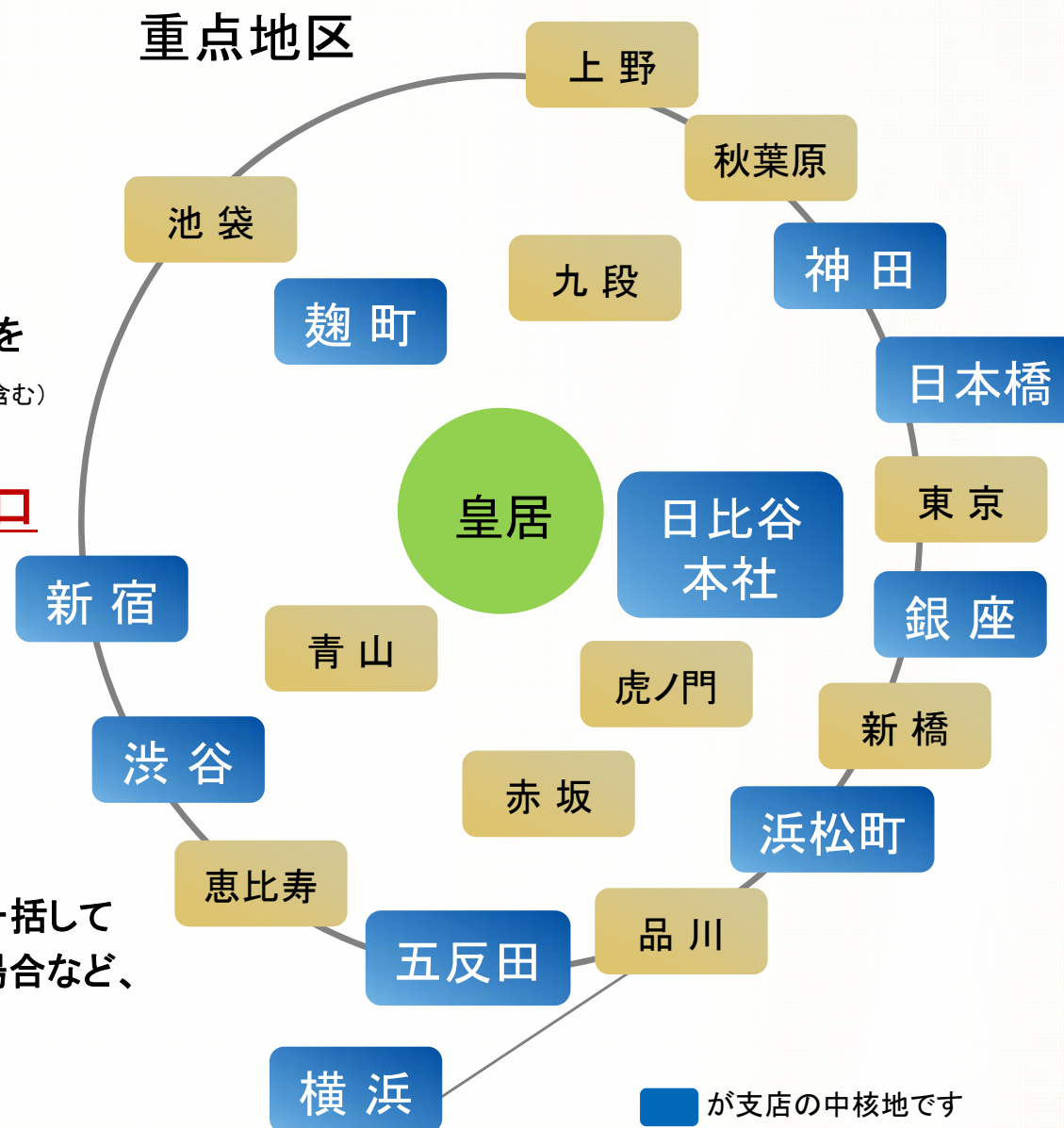
都心に特化した支店網の3つの役割

- ## 1. 都心・中小型オフィスビルのオーナー側のテナント仲介に特化

千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区と横浜に10拠点を展開。
 賃貸部隊 84名、管理部隊 105名の部員※により、
オーナー側のテナント仲介・管理に特化し、土地勘を活かしたテナント斡旋に強み。（※嘱託・アルバイト・派遣社員含む）
- ## 2. オーナー様視点のお困りごと解決の窓口

テナント斡旋のみならず、オーナー様のお困りごと
相談の窓口として機能し、各部門の力を結集して
 お客様が抱える不動産まわりの様々なご希望に
 お応えしてまいります。
- ## 3. 不動産再生事業の仕入窓口

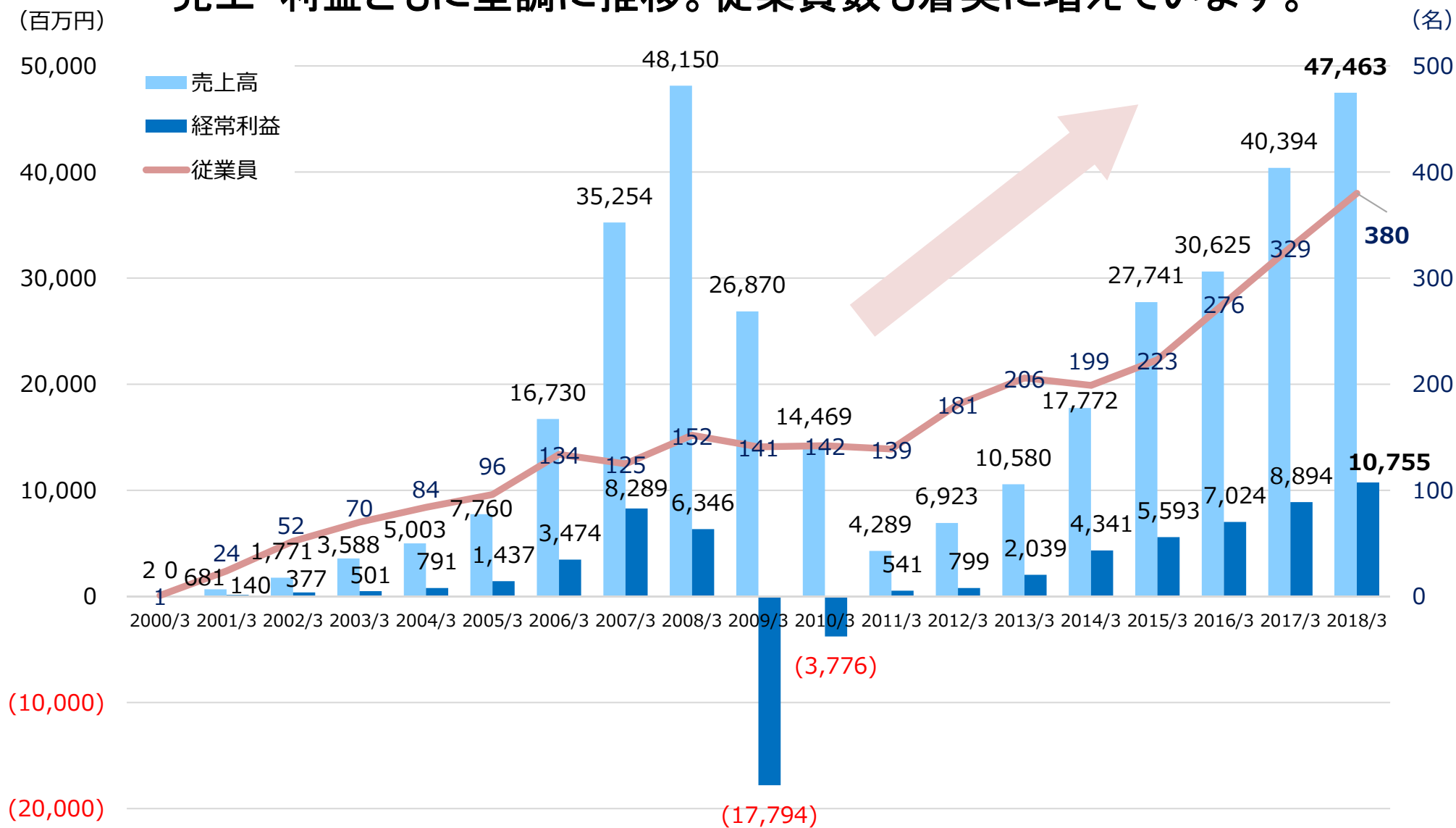
協議を重ねる中で、オーナーニーズにより当社が一括して
 借り上げたり、相続や老朽化、ビル経営に疲れた場合など、
ビルの直接購入に至るケースが起きてまいります。



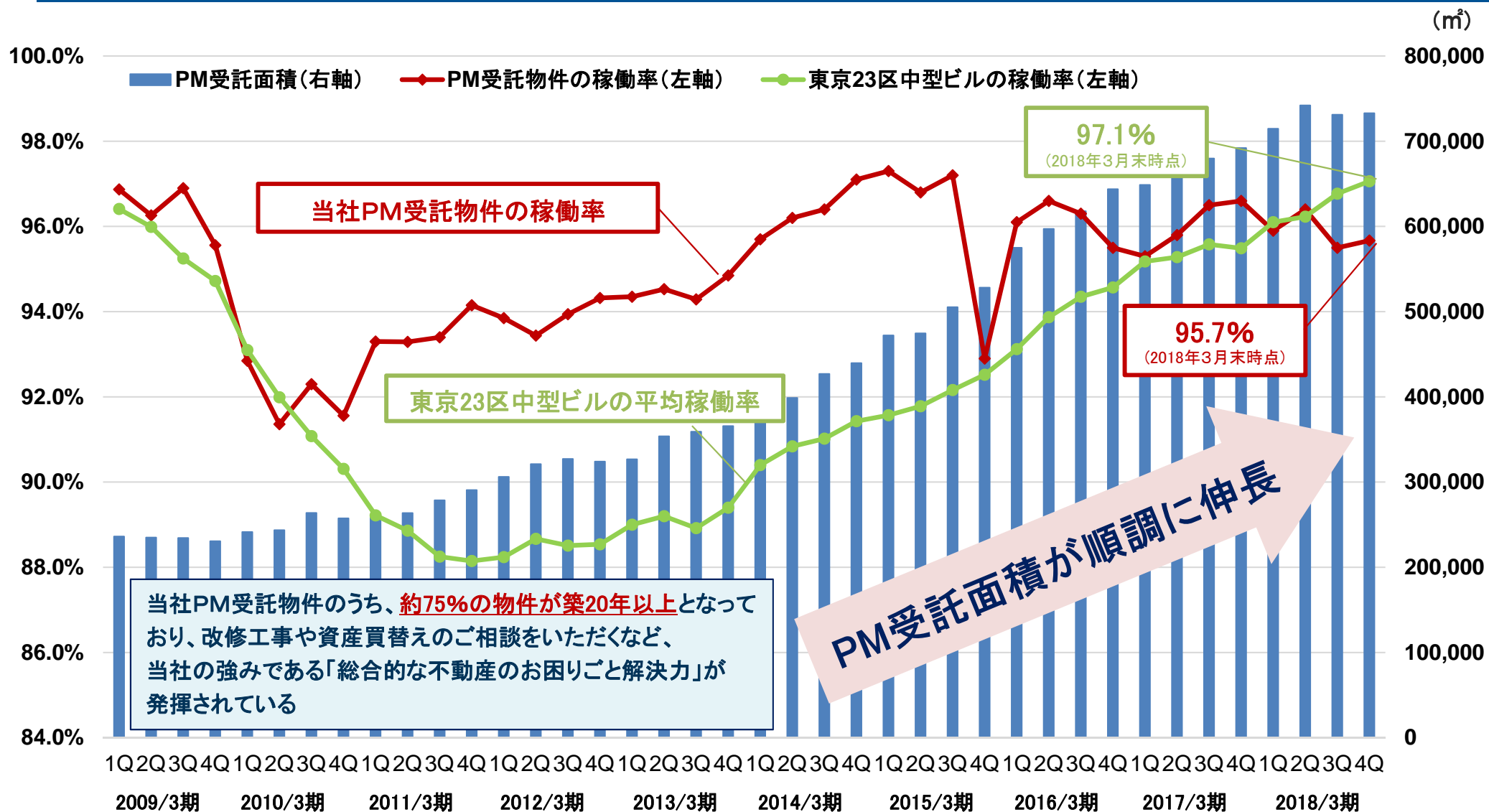
売上高・経常利益・従業員数の推移



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。



PM受託物件の稼働率と受託面積の推移

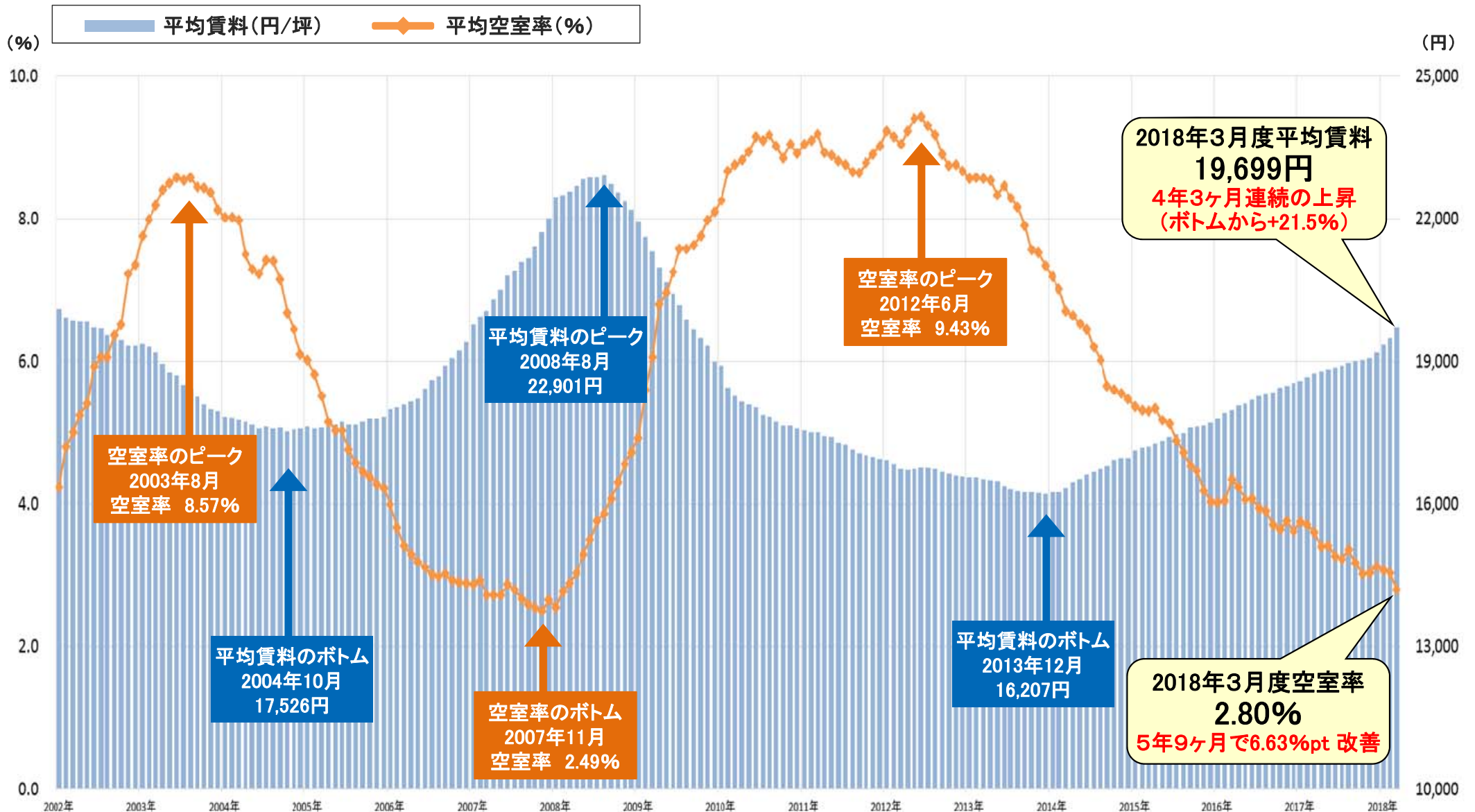


※出所: 東京23区中型ビルの平均稼働率は三幸エステートの「オフィスマーケット調査月報」を基に当社作成

※稼働率: (総稼働面積)/(総貸出可能面積)。稼働率及び受託面積には当社RP物件を含む

5) 参考資料

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。

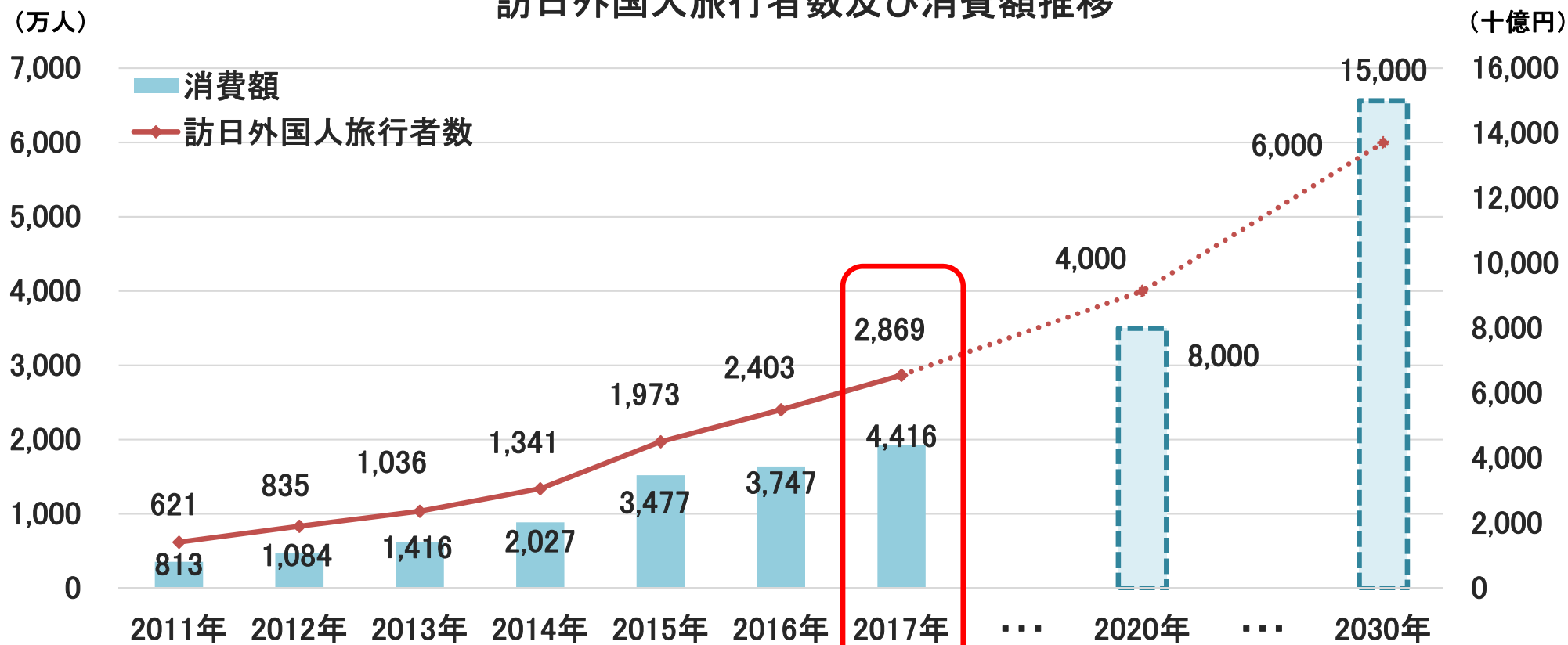
訪日外国人旅行者数及び旅行消費額の推移



2017年の訪日外国人客数は前年比19.3%増の2,869万人となり、過去最高を更新。旅行消費額も前年比17.8%増の4.4兆円となり5年連続で過去最高を更新、初めて4兆円を超えました。

政府は、訪日外国人旅行者数の目標を2020年に4,000万人、2030年には6,000万人とし、旅行消費額の目標を2020年に8兆円、2030年には15兆円としています。目標達成にはアジアに比べて少ない欧米からの訪日客をいかに増やすかが課題といわれています。

訪日外国人旅行者数及び消費額推移



※出典：日本政府観光局（JNTO）発表資料を基に当社作成 ※点線は予測値

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ください。
 - ◆ 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