

# 2019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)2019年3月期 決算実績の概要 | 1-11  |
| 2)2020年3月期 業績の予想   | 12-14 |
| 3)事業環境             | 15-17 |
| 4)当期の取り組み・今後の成長戦略  | 18-39 |
| 5)会社紹介資料・参考資料      | 40-46 |

2019年5月10日



SUN FRONTIER

証券コード:8934

# 2019年3月期 通期業績サマリー



## 2019年3月期 決算実績

### 8期連続増収・増益を達成。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          | 53,291百万円           | +5,828百万円 | +12.3% | 58,000百万円 | 91.9%  |
| 営業利益         | 13,305百万円           | +2,066百万円 | +18.4% | 12,300百万円 | 108.2% |
| 経常利益         | 12,813百万円           | +2,058百万円 | +19.1% | 11,800百万円 | 108.6% |
| 純利益※         | 8,783百万円            | +1,363百万円 | +18.4% | 8,200百万円  | 107.1% |
| 1株当たり配当金(予定) | 38.5円<br>(記念配当2円含む) | +5.0円     | +14.9% | 34.5円     | 111.6% |

※ 「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29.7%⇒当期32.1%)
- ・ **付加価値の源泉を見つけ出し、お客様視点で付加価値増大へ創意工夫を重ね、また仕入・商品化・販売、全てのプロセスで社内各部門が専門性を持ち寄り、ビルの魅力を最大化する当社独自の事業モデルが深化**
- ・ 今期(2020.3月期)販売予定分の仕入は完了。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

- ・ ホテル運営事業は単価および稼働率向上により、売上高が36%増、利益は51%増と大きく伸長。当期末時点で**国内で11軒1,401室が稼働中**。本年5月末に「日和ホテル大阪なんば」がグランドオープン、大阪含め5ホテルが新規に開業予定
- ・ 貸会議室事業は、当期末時点では**13拠点(4700席)**に拡大。本年6月には新宿にてビジョンセンターを新規開設予定(**合計座席数は6000席に**)

# 連結業績の推移

営業利益、経常利益は**3期連続で過去最高益を更新**、純利益も**過去最高**を記録。  
 配当金は**7期連続増配**、経常利益率は**6期連続で20%超**の高い水準を継続

単位：百万円

|                 | 2015年<br>3月期     | 2016年<br>3月期     | 2017年<br>3月期     | 2018年<br>3月期      | 2019年<br>3月期          | 売上高<br>利益率   |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------------|--------------|
| 売上高             | 27,741           | 30,625           | 40,394           | 47,463            | <b>53,291</b>         | —            |
| 営業利益            | 5,850            | 7,387            | 9,380            | 11,239            | <b>13,305</b>         | 25.0%        |
| 経常利益<br>(経常利益率) | 5,593<br>(20.2%) | 7,024<br>(22.9%) | 8,894<br>(22.0%) | 10,755<br>(22.7%) | <b>12,813</b>         | <b>24.0%</b> |
| 純利益※            | 5,053            | 8,157            | 6,452            | 7,420             | <b>8,783</b>          | 16.5%        |
| 1株当り当期純利益       | 118.18円          | 190.78円          | 150.92円          | 167.62円           | <b>180.35円</b>        | —            |
| 1株当り配当金         | 16.50円           | 25.00円           | 30.00円           | 33.50円            | <b>38.50円</b><br>(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)

|                   | 2018年3月期      | 2019年3月期      |
|-------------------|---------------|---------------|
| <b>売上高</b>        | <b>47,463</b> | <b>53,291</b> |
| 不動産再生事業           | 40,997        | 45,490        |
| リプランニング(含ホテル開発)   | <b>38,642</b> | <b>42,507</b> |
| 賃貸ビル・サブリース        | 2,355         | 2,983         |
| 不動産サービス事業         | 3,225         | 3,179         |
| オペレーション事業         | <b>2,898</b>  | <b>3,898</b>  |
| その他事業             | 931           | 1,508         |
| 調整額               | ▲589          | ▲784          |
| <b>売上総利益</b>      | <b>16,264</b> | <b>19,192</b> |
| 不動産再生事業           | 13,334        | 16,048        |
| リプランニング(含ホテル開発)   | <b>12,324</b> | <b>14,712</b> |
| 賃貸ビル・サブリース        | 1,010         | 1,336         |
| 不動産サービス事業         | 1,993         | 1,898         |
| オペレーション事業         | <b>387</b>    | <b>476</b>    |
| その他事業             | 586           | 829           |
| 調整額               | ▲37           | ▲60           |
| <b>販売費及び一般管理費</b> | <b>5,024</b>  | <b>5,886</b>  |

|             | 2018年3月期      | 2019年3月期      |
|-------------|---------------|---------------|
| <b>営業利益</b> | <b>11,239</b> | <b>13,305</b> |
| 営業外収益       | 16            | 63            |
| 営業外費用       | 500           | 555           |
| <b>経常利益</b> | <b>10,755</b> | <b>12,813</b> |
| 特別損益        | 0             | 0             |
| 法人税等        | 3,344         | 4,293         |
| 非支配株主損益     | ▲9            | 1             |
| <b>純利益</b>  | <b>7,420</b>  | <b>8,783</b>  |

• RP事業(含ホテル開発)の**売上総利益率は34.6%**  
(前年同期利益率31.9%)

• オペレーション事業、その他事業等の新しい事業領域の業績が順調に拡大。**合計売上高は、前期比で41%増の54億円、売上総利益は、同34%増の13億円に伸長**

# 連結貸借対照表 -資産-

(単位:百万円)

|             | 2017年<br>3月末  | 2018年<br>3月末  | 2019年<br>3月末   | 増減額<br>(2018年3月末比) |
|-------------|---------------|---------------|----------------|--------------------|
| <b>流動資産</b> | <b>55,195</b> | <b>80,174</b> | <b>97,149</b>  | <b>+16,974</b>     |
| 現金及び預金      | 16,246        | 23,892        | 20,257         | ▲3,635             |
| たな卸資産       | 36,186        | 54,593        | 74,329         | +19,736            |
| 内訳) RP      | 26,039        | 45,525        | 62,143         | +16,618            |
| ホテル         | 7,254         | 5,291         | 7,552          | +2,261             |
| 海外等         | 2,892         | 3,775         | 4,634          | +859               |
| その他流動資産     | 2,762         | 1,687         | 2,562          | +874               |
| <b>固定資産</b> | <b>8,458</b>  | <b>11,587</b> | <b>13,749</b>  | <b>+2,162</b>      |
| 有形固定資産      | 7,288         | 8,565         | 9,339          | +773               |
| 無形固定資産      | 562           | 474           | 863            | +388               |
| 投資その他の資産    | 608           | 2,546         | 3,546          | +1,000             |
| <b>資産合計</b> | <b>63,654</b> | <b>91,761</b> | <b>110,898</b> | <b>+19,137</b>     |

たな卸資産は全体で197億円増加。  
うちRP事業案件で166億円増加。ホテル事業案件は22億円増加

有形固定資産は約7億円増加。投資その他の資産は、M&Aによる「のれん」の増加とホテル開業等による長期差し入れ保証金の増加により10億円増加

現預金は、RP事業案件の順調な仕入増加により36億円減少

# 連結貸借対照表 -負債・純資産-

(単位: 百万円)

|                | 2017年<br>3月末  | 2018年<br>3月末  | 2019年<br>3月末   | 増減額<br>(2018年3月末比) |
|----------------|---------------|---------------|----------------|--------------------|
| <b>流動負債</b>    | <b>8,281</b>  | <b>10,155</b> | <b>12,859</b>  | <b>+2,703</b>      |
| 短期借入金等         | 3,438         | 2,716         | 2,248          | ▲467               |
| 未払法人税等         | 802           | 3,178         | 2,661          | ▲516               |
| その他流動負債        | 4,040         | 4,260         | 7,949          | +3,688             |
| <b>固定負債</b>    | <b>19,686</b> | <b>32,756</b> | <b>42,179</b>  | <b>+9,422</b>      |
| 長期借入金・社債       | 18,626        | 30,865        | 39,751         | +8,885             |
| その他固定負債        | 1,059         | 1,890         | 2,428          | +537               |
| <b>負債合計</b>    | <b>27,968</b> | <b>42,912</b> | <b>55,038</b>  | <b>+12,126</b>     |
| 株主資本           | 35,528        | 48,750        | 55,900         | +7,149             |
| その他            | 157           | 99            | ▲40            | ▲139               |
| <b>純資産合計</b>   | <b>35,686</b> | <b>48,849</b> | <b>55,860</b>  | <b>+7,010</b>      |
| <b>負債・資本合計</b> | <b>63,654</b> | <b>91,761</b> | <b>110,898</b> | <b>+19,137</b>     |

## 自己資本比率の推移

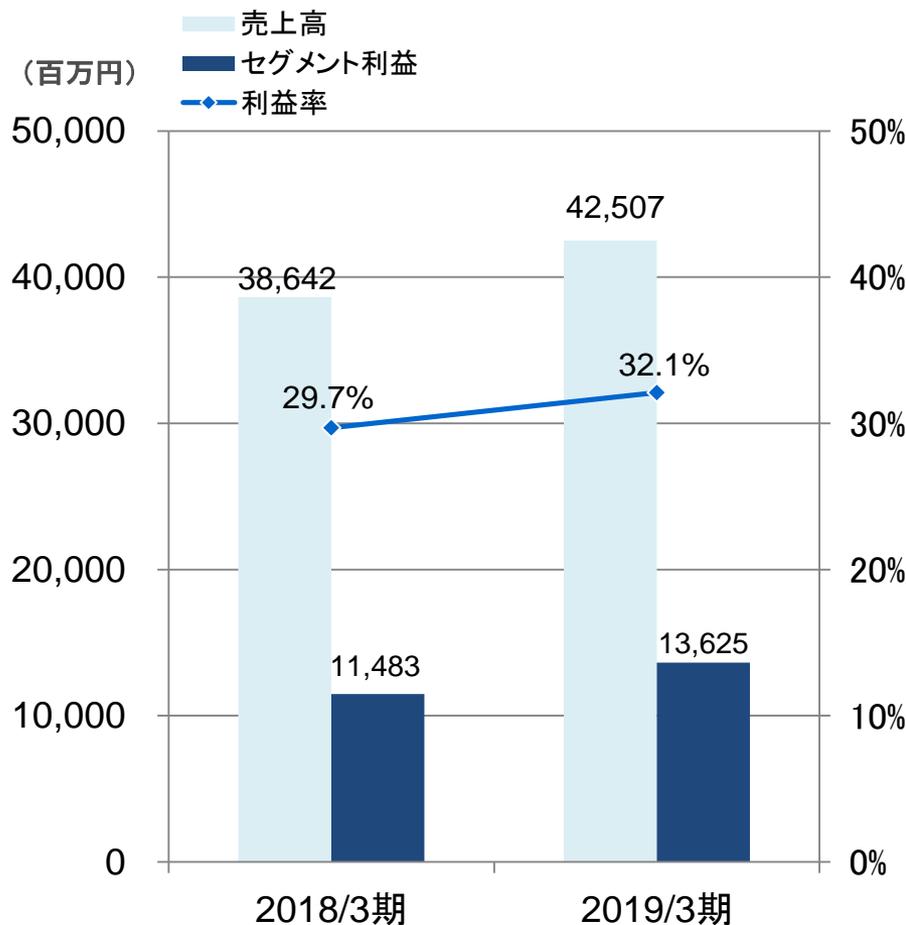
| 2017年3月末 | 2018年3月末 | 2019年3月末     |
|----------|----------|--------------|
| 56.0%    | 53.2%    | <b>50.3%</b> |

RP物件の仕入が進捗したことで、借入金が前期末から約84億円増加、有利子負債残高は419億円

当期純利益の計上(87.8億円)と前期の期末配当金支払い(▲16.3億円)により株主資本が71億円増加

## 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)                | 2018/3期 | 2019/3期             | 増減      |
|-------------------------|---------|---------------------|---------|
| 売上高                     | 38,642  | 42,507              | +10.0%  |
| セグメント利益 <sup>(注1)</sup> | 11,483  | 13,625              | +18.7%  |
| 利益率                     | 29.7%   | 32.1%               | +2.4%pt |
| 仕入物件数                   | 49件     | 47件                 | ▲2件     |
| 販売物件数                   | 35件     | 31件                 | ▲4件     |
| 期末在庫数                   | 53件     | 69件 <sup>(注2)</sup> | +16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32.1%の過去最高水準に上昇**
- 平均事業期間は351日
- 仕入は順調に進捗、期末在庫69件 (RP事業関連63件、ホテル事業関連6件)
- **たな卸資産残高は696億円** (RP事業関連621億円、ホテル事業関連75億円) ※海外事業関連は除く

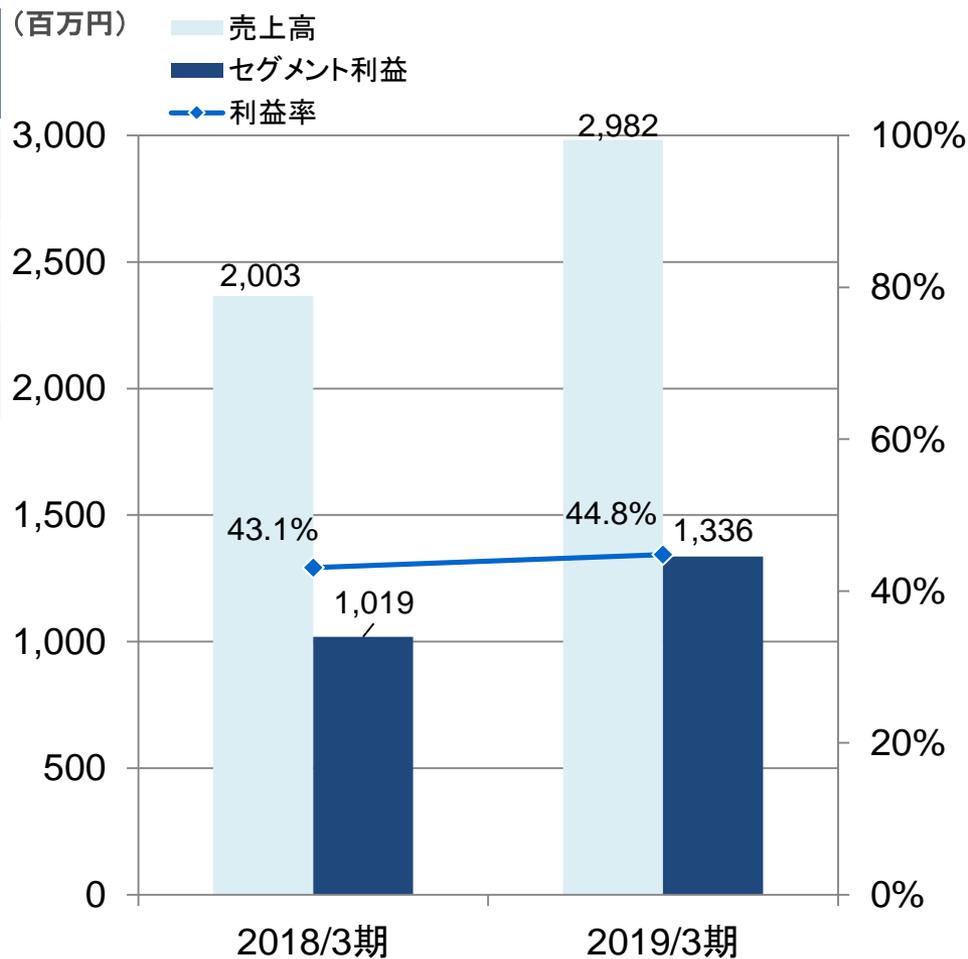
※上記以外に4月末までの仕入決済・契約済案件は**RP物件10件、85.8億円あり**

(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) | 2018/3期 | 2019/3期 | 増減      |
|-----------|---------|---------|---------|
| 売上高       | 2,355   | 2,983   | +26.6%  |
| セグメント利益   | 1,010   | 1,336   | +32.3%  |
| 利益率       | 42.9%   | 44.8%   | +1.9%pt |

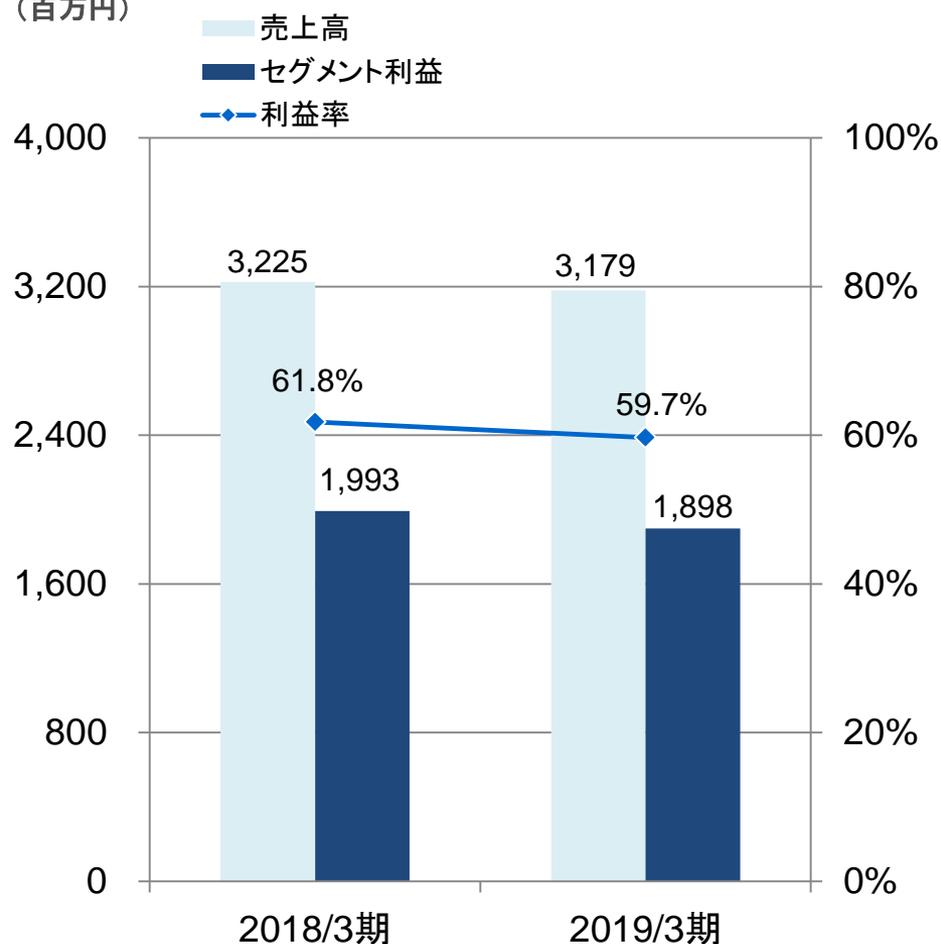
(百万円)



- 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。ホテル賃貸事業からの賃料収入も加わり、売上高が伸長
- 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) | 2018/3期 | 2019/3期 | 増減      |
|-----------|---------|---------|---------|
| 売上高       | 3,225   | 3,179   | ▲1.4%   |
| セグメント利益   | 1,993   | 1,898   | ▲4.7%   |
| 利益率       | 61.8%   | 59.7%   | ▲2.1%pt |

(百万円)



### <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むことで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          |
|-----------------|-------------|--------------|
| 2017年3月末        | 362棟        | 96.6%        |
| 2018年3月末        | 372棟        | 95.7%        |
| <b>2019年3月末</b> | <b>373棟</b> | <b>97.6%</b> |

### <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) | 2018/3期 | 2019/3期 | 増減      |
|-----------|---------|---------|---------|
| 売上高       | 2,898   | 3,898   | +34.5%  |
| セグメント利益   | 326     | 412     | +26.3%  |
| 利益率       | 11.3%   | 10.6%   | ▲0.7%pt |

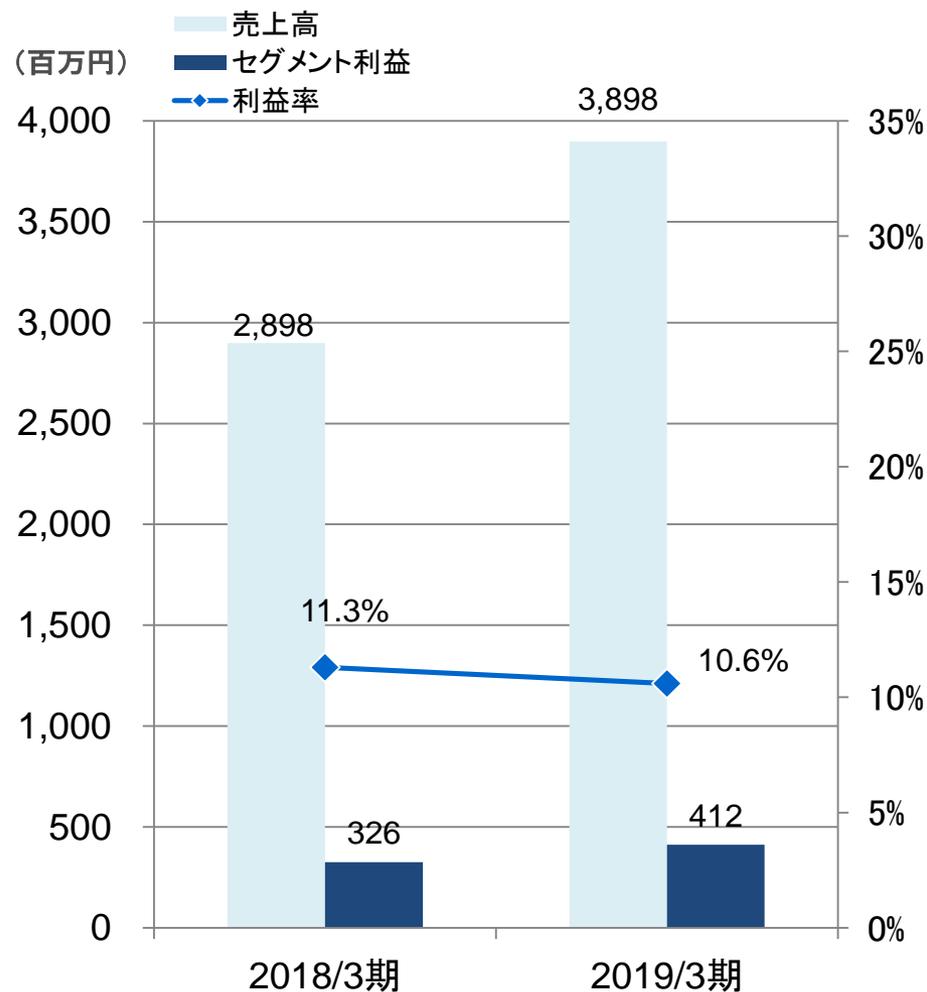
◆ 売上高、利益ともに大幅に増加

### <ホテル運営事業>

- 既存ホテル、『日和ホテル舞浜』『スカイハートホテル』『スプリングサニーホテル』の客室単価、稼働率が堅調に伸長
- 昨年5月に『たびのホテル飛騨高山』、同7月に『たびのホテル佐渡』を新規オープン。本年5月に『日和ホテル大阪なんば』をグランドオープン予定。(※4月にプレオープン済み)  
今期中に計5軒を新規開業予定

### <貸会議室(スペースマネジメント)事業>

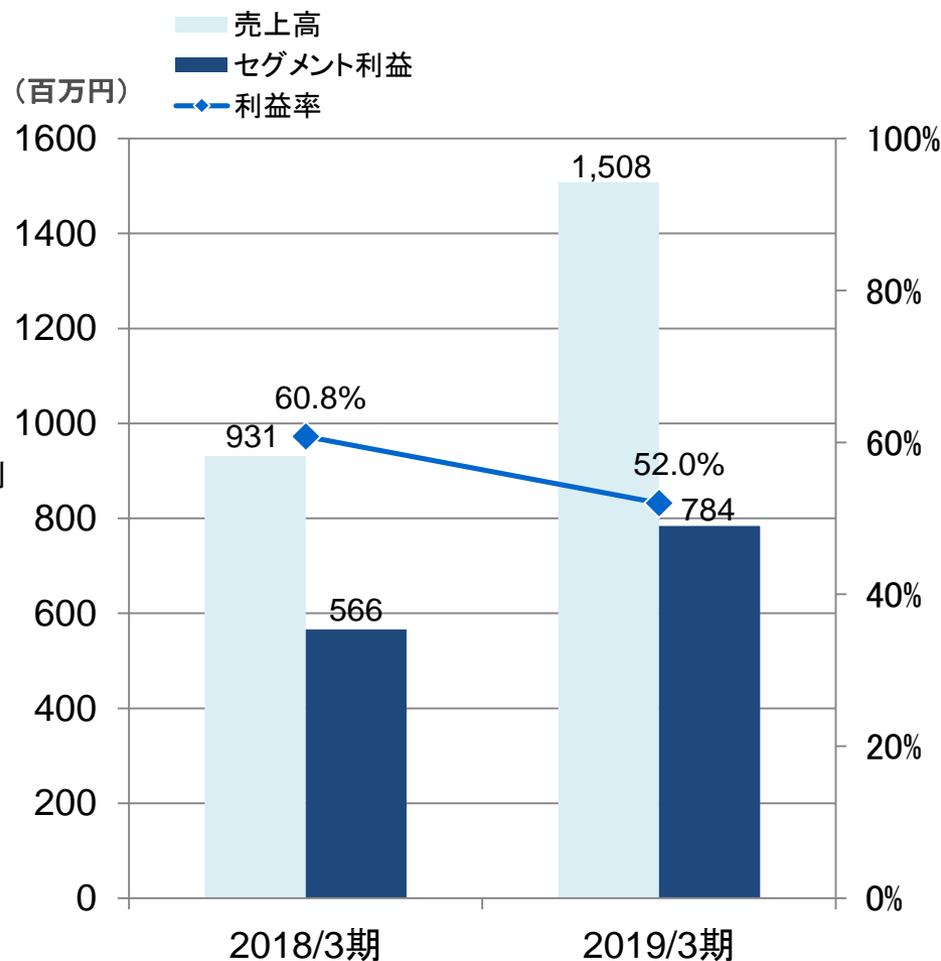
- 本年3月末時点で合計13拠点に拡大。既存施設においても増床が進捗。また本年4月に分社化を実施。都心部の企業活動を支えるインフラとして更なる事業拡大を目指す
- 本年6月にはビジョンセンター新宿を新規開設予定。その他、都心5区に特化し、新規施設の開業を一段と加速させる予定



# 事業別業績

## その他 (滞納賃料保証・建設・海外事業等)

| (単位:百万円) | 2018/3期 | 2019/3期 | 増減      |
|----------|---------|---------|---------|
| 売上高      | 931     | 1,508   | +61.9%  |
| セグメント利益  | 566     | 784     | +38.5%  |
| 利益率      | 60.8%   | 52.0%   | ▲8.8%pt |



### <滞納賃料保証>

- 新規保証、再保証ともに取り扱い件数が堅調に推移し、売上高・利益ともに増加。債権関係規定の大改正(2020年施行)に伴い、機関保証への需要が高まることが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

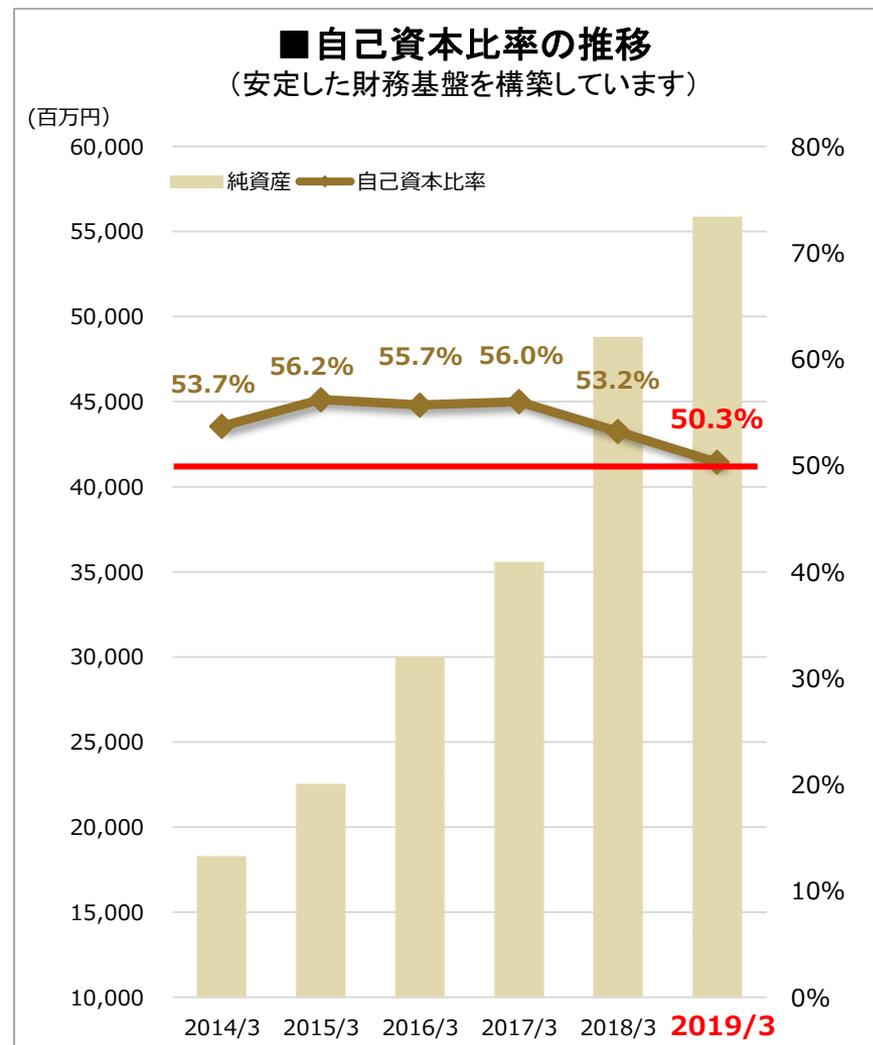
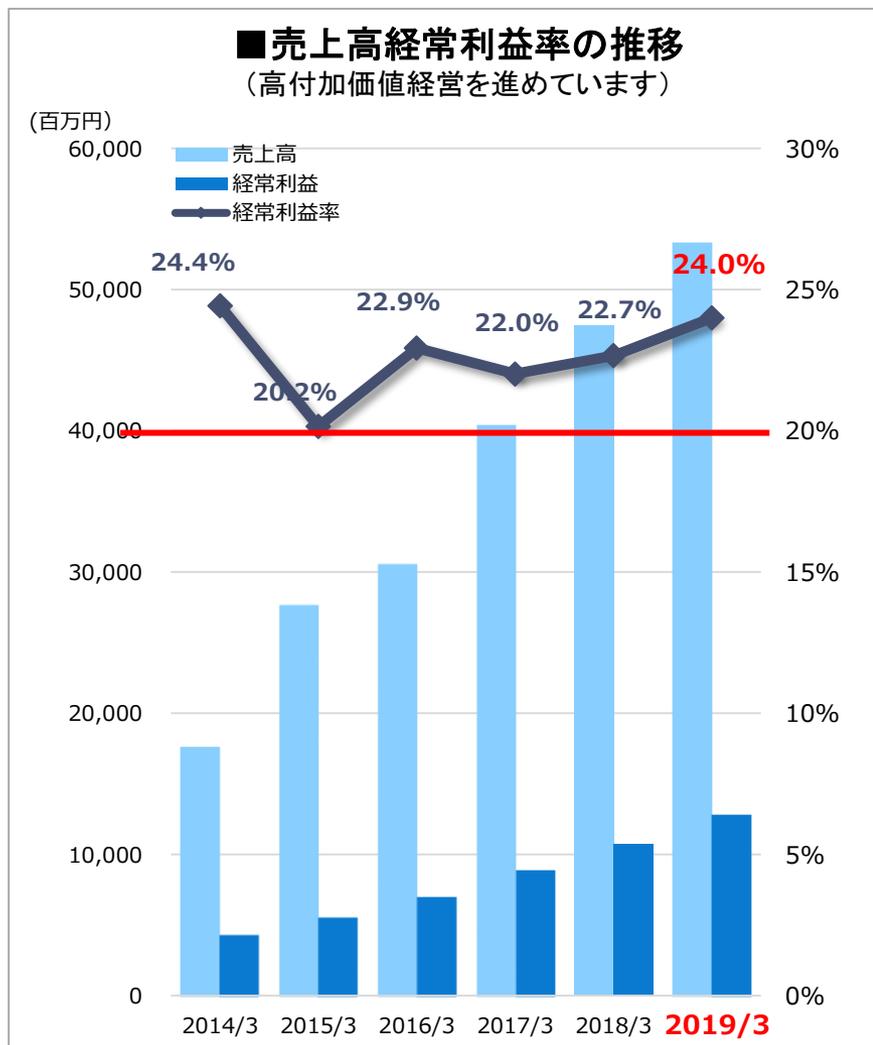
### <建設事業>

- M&Aにより連結子会社化した「光和工業」の売上が加わり、売上高・利益ともに増加。オフィスの改装・リニューアル等を請け負う既存の建設ソリューション事業と連携を図り、事業を伸長させる

### <海外事業>

- ベトナム・ダナン、インドネシア・ジャカルタにて日本仕様の高い品質と企画で良質な住宅を供給し、現地の経済発展に寄与する。
- ダナンにおける、28階建(306戸)の分譲マンション『HIYORI Garden Tower』は本年1月に上棟、9月の竣工に向けて進捗中

# 重視する経営指標の推移



## 2) 2020年3月期 業績の予想

# 2020年3月期 業績予想

|                   | 2019年3月期 | 2020年3月期<br>予想 | 増減率     |
|-------------------|----------|----------------|---------|
| <b>売上高</b>        | 53,291   | <b>70,000</b>  | +31.4%  |
| (1)不動産再生事業        | 45,490   | 52,340         | +15.1%  |
| うちRP事業(ホテル開発含む)   | 42,507   | 48,559         | +14.2%  |
| うち賃貸ビル事業          | 2,982    | 3,781          | +26.8%  |
| (2)不動産サービス事業      | 3,179    | 3,550          | +11.6%  |
| (3)オペレーション事業      | 3,898    | 6,710          | +72.1%  |
| (4)その他事業          | 1,508    | 8,479          | +462.2% |
| 調整額               | ▲784     | ▲1,080         | —       |
| <b>売上総利益</b>      | 19,192   | <b>21,450</b>  | +11.8%  |
| (1)不動産再生事業        | 16,048   | 16,657         | +3.8%   |
| うちRP事業(ホテル開発含む)   | 14,712   | 15,058         | +2.3%   |
| うち賃貸ビル事業          | 1,336    | 1,599          | +19.6%  |
| (2)不動産サービス事業      | 1,898    | 2,233          | +17.6%  |
| (3)オペレーション事業      | 476      | 760            | +59.8%  |
| (4)その他事業          | 829      | 1,798          | +116.8% |
| 調整額               | ▲60      | —              | —       |
| <b>販売費及び一般管理費</b> | 5,886    | 6,950          | +18.1%  |
| <b>営業利益</b>       | 13,305   | <b>14,500</b>  | +9.1%   |
| <b>経常利益</b>       | 12,813   | <b>14,000</b>  | +9.3%   |
| <b>当期純利益</b>      | 8,783    | <b>9,500</b>   | +8.2%   |
| <b>一株当り配当金(円)</b> | 38.50    | <b>39.50</b>   | +2.6%   |

・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・その他事業等、**新規事業分野を拡充**させていく。  
 ・ホテル運営事業、貸会議室事業は前期比売上23億円増加を見込む。  
 ・海外事業と建設ソリューション事業で、前期比約70億円の売上増加を見込む。

・RP粗利益率は、賃料横ばい、現状の市場環境を前提に設定。  
 18年3月期:31.9%  
 19年3月期:34.6%  
 ⇒**20年3月期:31.0%**

・内、RP販売手数料 8.0億円を見込む  
 (19年3月期 5.8億円)

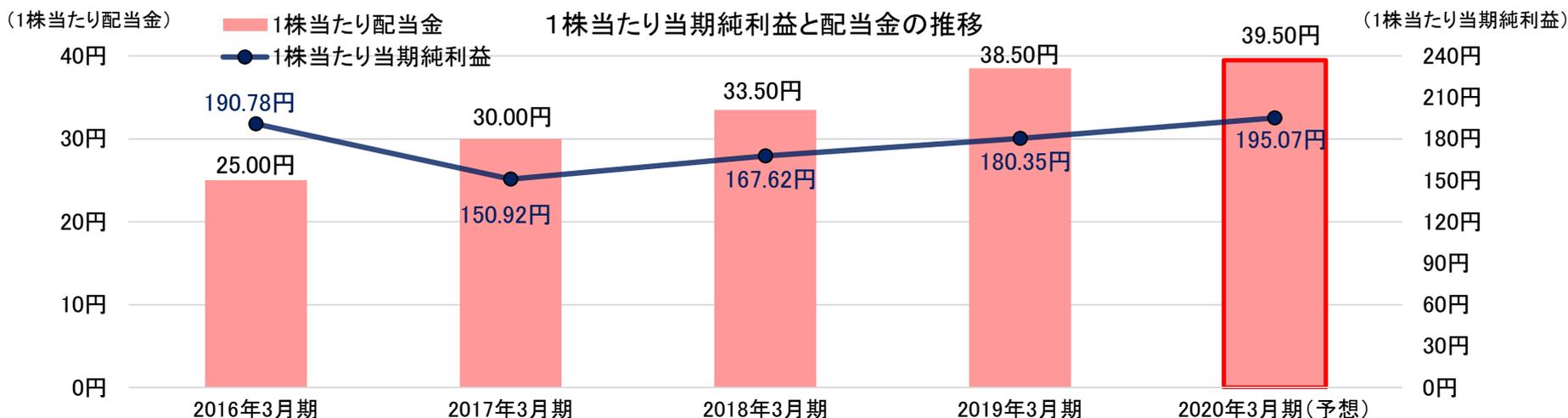
・配当金は1.0円増の、**39.5円**を予想。

# 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株当たり配当金は38.50円(普通配当36.50円、記念配当2.0円)を予定  
 2020年3月期の1株当たり配当金は39.50円で8期連続の増配予想

|                     | 2016年3月期 | 2017年3月期 | 2018年3月期 | 2019年3月期                  | 2020年3月期<br>(予想) |
|---------------------|----------|----------|----------|---------------------------|------------------|
| 1株当たり当期純利益          | 190.78円  | 150.92円  | 167.62円  | 180.35円                   | 195.07円          |
| 1株当たり配当金            | 25.00円   | 30.00円   | 33.50円   | 38.50円 (予定)<br>(記念配当2円含む) | 39.50円           |
| 配当性向                | 13.1%    | 19.9%    | 20.0%    | 21.3%                     | 20.2%            |
| 参考配当性向<br>(実効税率換算後) | 19.3%    | 20.9%    | —        | —                         | —                |



## 3) 事業環境

1. 世界経済は減速傾向にあるが、急速な低下リスクは和らぎ、当面はペースを落とした成長が続く。

◆IMFによる2019年世界成長率予想は3.3%と、**3回連続・合計-0.6pt下方修正**されており、減速感傾向。

◆**米中貿易摩擦激化**や**中国や欧州経済の成長鈍化**等、世界経済の下振れリスクに留意が必要。

◆世界的なポピュリズムの台頭、英国のEU離脱問題等から派生する**政治的な混乱**にも留意が必要。

2. 日本経済は緩やかな成長が続いているものの、世界経済の影響を受け、先行き不透明感が強い。

◆日本経済は戦後最長の拡張局面が続く一方、世界経済の成長鈍化により警戒感の強い環境が続く。

◆2019年の訪日外国人旅行者数は過去最高を更新中、且つリピーターが顕著に増加傾向。

◆10月に控える**消費増税の影響**や**金融資本市場の変動**に留意する必要がある。

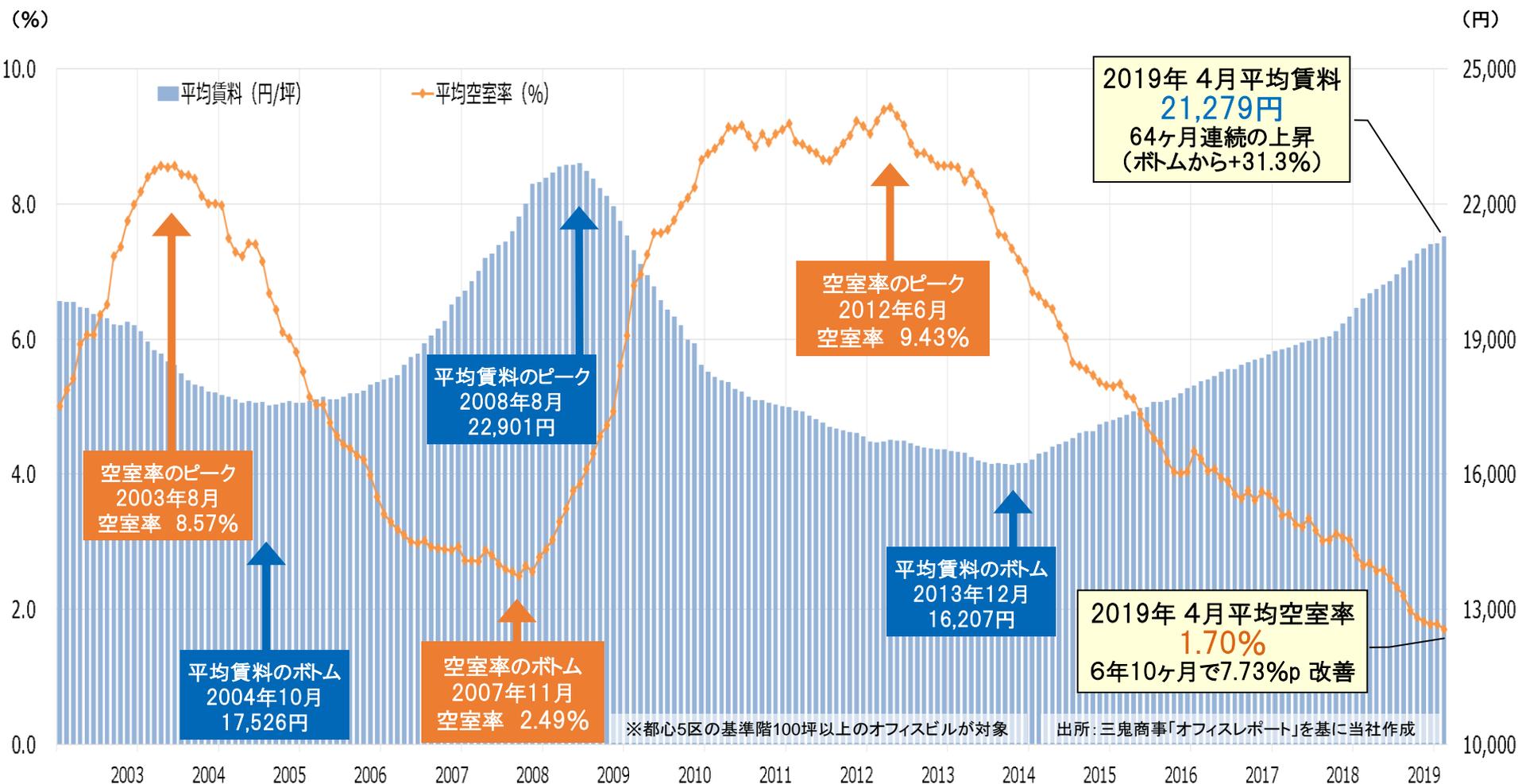
3. 都心オフィスビル市場は、好調な企業業績による底堅い需要から、引き続き活況を呈している。

◆堅調な経済成長や**共用オフィスの広がり**等で**オフィス需要は底堅く、賃料上昇はしばらく続く**とみられる。

◆**空室率は1991年以来28年ぶりの水準**。下げ止まり感が出てきたが引き続きオフィスの枯渇状態が続く。

◆**金融機関の不動産融資姿勢が一部慎重**になり、売買取引も減少してきており、先行きには留意が必要。

# 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。

## 4) 当期の取り組み・今後の成長戦略

私たちの信念

～利を求むるに非ず、信任を求むるにあり～

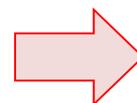
ビジネスとはお役立ち競争、  
どれだけ多くの人に役立たせていただけるか

# 2023年3月期 中期経営計画の骨子

## 基本方針：都心特化ビジネスと成長市場への展開

### <3つの方針>

- ① 影響力の強い「都心オフィスビル事業」の深化・伸長
- ② 成長市場の「ホテルとアジア」にフォーカス
- ③ 成長加速のための「M&A」の積極活用



中長期的に安定した成長を遂げるため  
不動産の価値創造とマネジメントを強化  
「フローとストックの両足で立つ」

収益構造へ

### <定量目標>2023年3月期

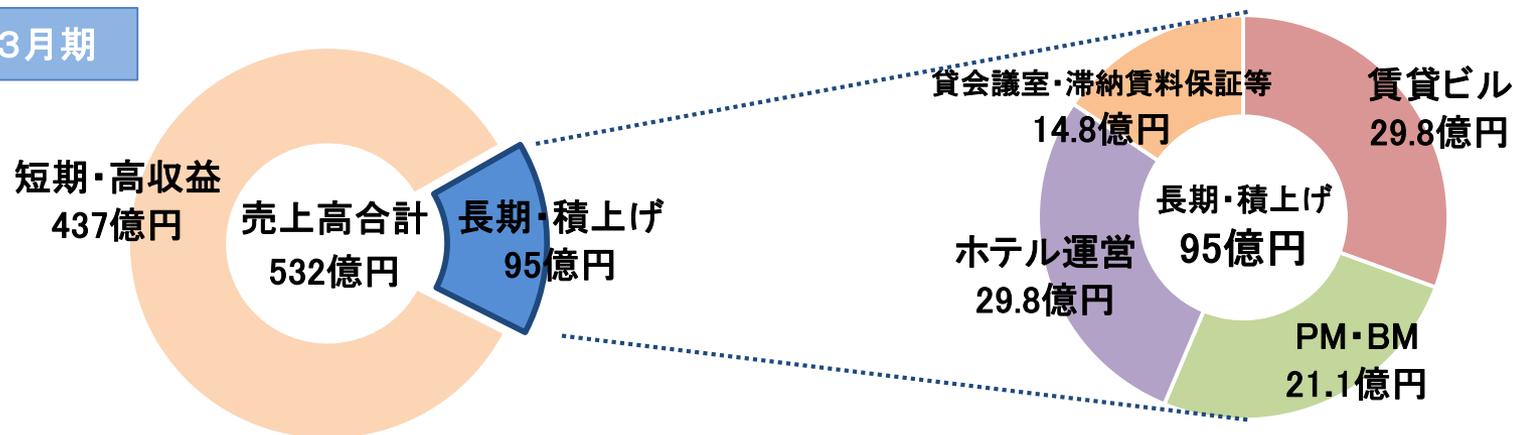
|        |                |
|--------|----------------|
| 売上高    | <b>1,000億円</b> |
| 経常利益   | <b>200億円</b>   |
| 当期純利益  | <b>140億円</b>   |
| 自己資本比率 | <b>50%以上</b>   |
| 経常利益率  | <b>20%以上</b>   |



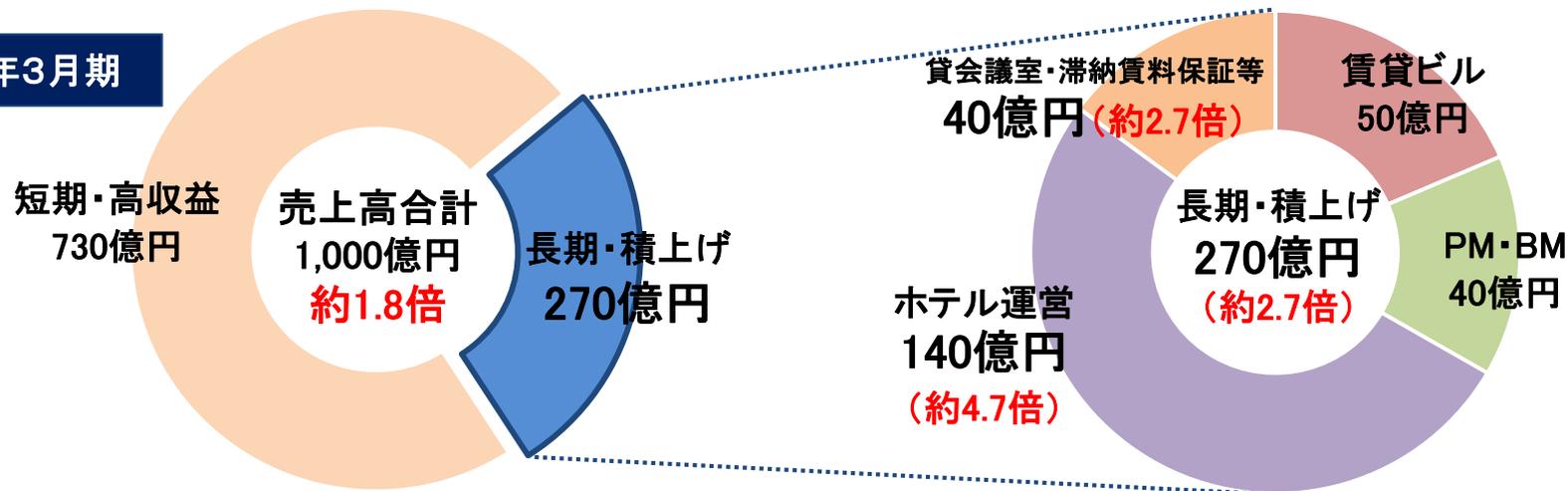
# 「フロー（短期・高収益）」と「ストック（長期・積上げ）」 の両足で立つ収益構造へ

## ストック事業の4年後の売上高成長イメージ

2019年3月期



2023年3月期



# 成長戦略『4本の矢』

1) 本業の拡大

オフィスビル事業の  
深化・伸長

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

既存事業の拡大と  
周辺サービスを拡充

# 本業(コア事業)の拡大 ～オフィスビル事業の深化・伸長～

# 1) 本業の拡大

～オフィスビル事業の深化・伸長～



オフィスビル事業 2023年3月期 売上高目標 800億円

## <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、  
**ビル再生事業の深化と伸長**を目指す。新築事業にも挑戦

## <不動産サービス事業(賃貸仲介・プロパティマネジメント等)>

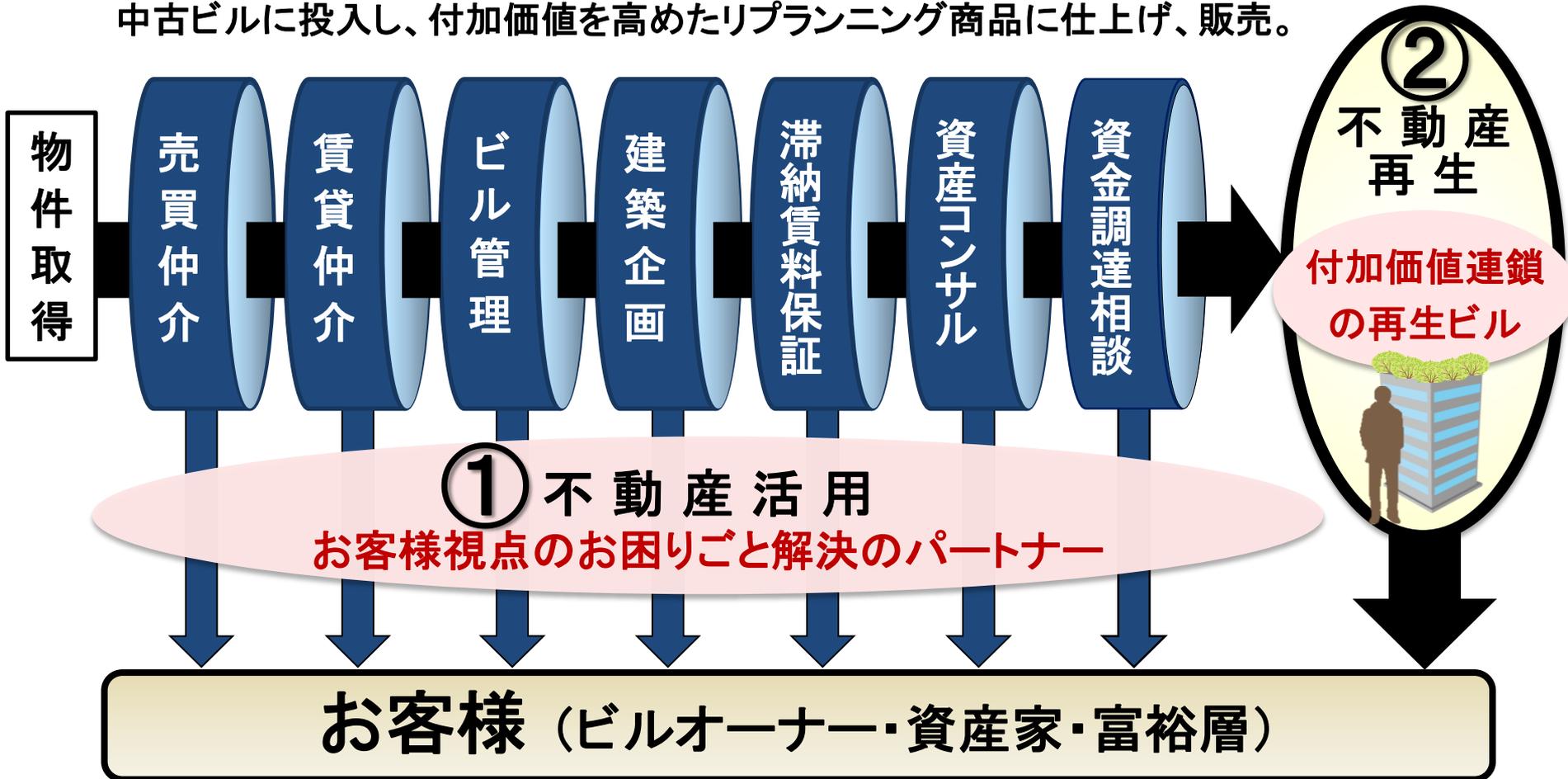
親切で丁寧を旨とし、同業他社にはない身近な専門サービスで、ビルオーナー様に寄り添う仕事観。小さなお困りごと解決の繰り返しで絆を深め、何でも相談でき、信頼される、「不動産のパートナー」を目指している。  
強みは「**都心のビルオーナー様を顧客基盤**」としていること

## <貸会議室・コワーキングスペース事業>

オフィスビルの付加価値向上の経験値を活かし、空きスペースや空き時間を活用する**貸会議室等のシェアリングビジネスを急拡大**

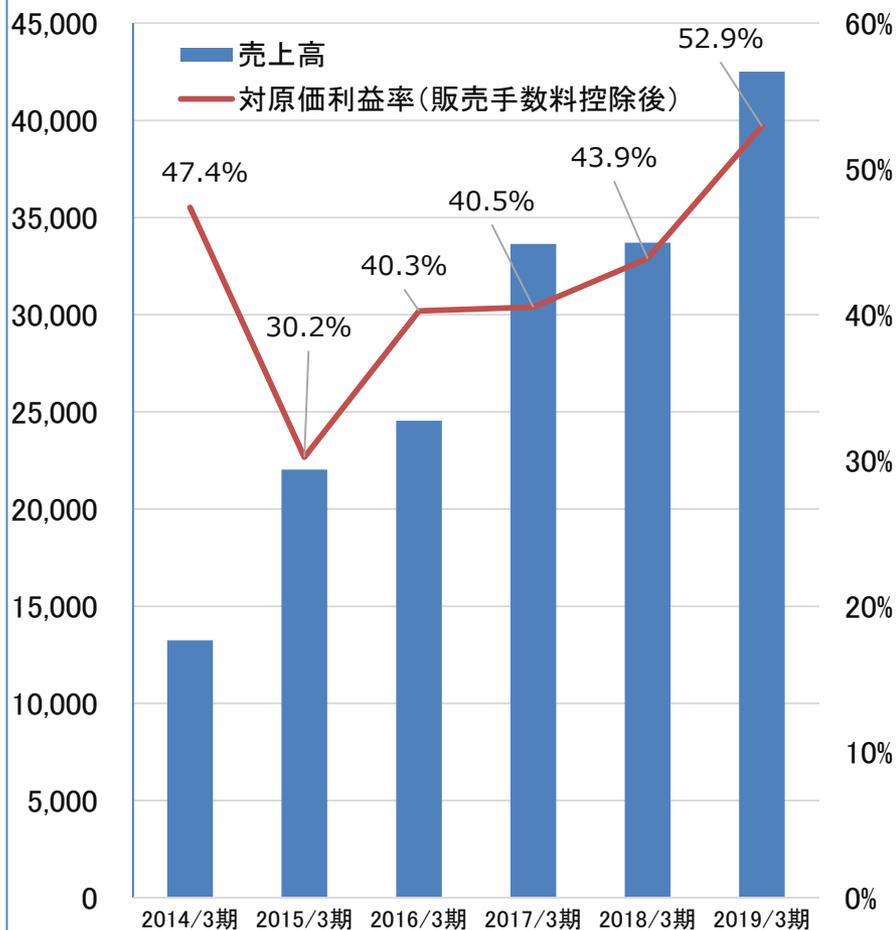
# オフィスビル事業のビジネス構造

- 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。



# リプランニング事業が業績を牽引

RP事業の売上高・利益率の推移



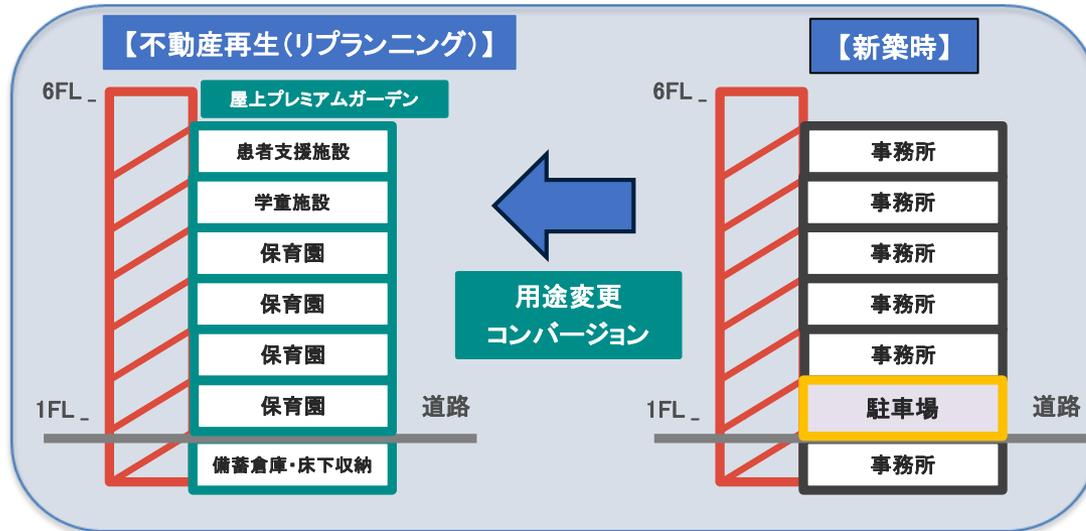
※対原価利益率=(売上粗利)÷(売上原価)

## 高付加価値の源泉となる4要素

1. お客様視点の企画力で、お客様の理想や真のニーズを具現化し、高品質とデザイン性で差別化する、  
**「ものづくり力」**
2. 既存テナント様と調和し、大義を語り、事業観に共感いただくことで不動産価値向上を実現する、  
**「PMマネージャーの人間力」**
3. 都心に特化し、地域に密着することで身近な専門サービスを提供。ビルの収益性を安定的かつ早期に高める、  
**「テナント斡旋力」**
4. 価値観を共有する各専門部署が力をもち寄り、チームワークで生み出す、  
**「スピード再生」**

# オールステージの人生を支援する不動産再生 SUN FRONTIER

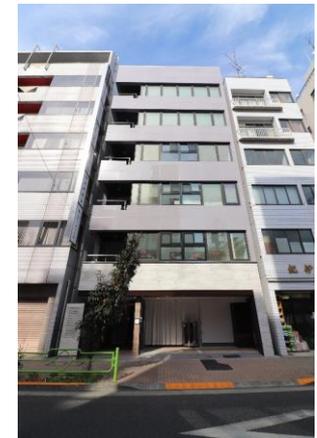
保育園の運営会社様へ一棟貸し。B1～4階まで**保育園**、5階は小学生対象の**学童施設**、6階は**ガン患者支援施設**として運営。**オールステージの人生を支援する企業とのコラボレーション事業**。地域に必要とされるビルへと再生。



▲遊具室



▲階段



▲外観



Before



After



# 品質とデザイン性で差別化する「ものづくり力」



## 天井高4mのダイナミックな執務空間、御影石張りの品格溢れるビル ソフト・IT系ベンチャー企業等が事業を伸ばす拠点となるビルづくり



外観



1F After

天井高4mの開放的な空間に



8F After

働き方を提案する内装を設けている



8F After



1F Before

1階駐車場を  
事務所へ  
コンバージョン



8階のテラスを  
住宅・事務所へ増築

豊かな採光。居心地の良いデザインオフィス



品格を感じさせる受付スペース



道路

【不動産再生(リプランニング)】



道路

【新築時】

# 地域密着、都心特化した拠点網を拡充

## 1. 東京都心の中小型オフィスビルに特化

東京都心を中心に11拠点を展開。地域に密着し、土地勘を活かしたテナント斡旋に強み。

## 2. お客様に親切・丁寧に寄り添い、

「不動産のパートナー」へ

何でも相談でき、信頼される窓口として機能。お客様のお困りごと解決

## 3. テナントニーズを掴み、再生事業の満室化に大きく貢献

## 4. 不動産再生事業の仕入窓口

相続や建物老朽化の相談などから、ビルを直接譲り受けるケースあり。







# ホテル事業

## ～成長市場への果敢な展開～

## 2) ホテル事業

～成長市場への果敢な展開～



ホテル事業 2023年3月期 稼働客室数目標 5,000室  
訪日客増加を好機と捉え、都市観光・地方観光拠点に進出

### ＜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



自力・他力・社会力  
三つの力で日々成長  
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

### ＜運営室数を拡大する二つの戦略＞

- ① 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・ハイブランドを目指す
- ② 再生やM&A、ブランド変更を積極活用し、多様なニーズやマーケットに対応する柔軟な方法で客室数を拡大

# 「日和ホテル」2号店がプレオープン

関空に一番近い 心温かいホテル

## 『日和ホテル大阪なんば』を開業



関空から南海特急ラピート38分、南海なんば駅改札口から徒歩2分の駅前に新築ホテルが誕生。5月にSAKURA 棟の完成とともに計224室でグランドオープン予定。著名なシェフが腕を振るうイタリアンレストラン、焼きたてパンのカフェを完備し、客室はお客様の快適性を追求し上質なホテル空間を提供します。

**「心温かいホテル」をテーマに、スタッフ一同、お客様の心が弾む心温かいおもてなしで、「また泊まりたい」「スタッフにまた会いたい」と思っただけのホテルを提供します。**



ホスピタリティ精神溢れ、国際色豊かなスタッフが皆様を出迎えます



全室畳風床材を採用(ファミリーツイン)

焼きたてパンのカフェ完成イメージ

# 今年度は大規模ホテルが続々開業



## コートヤード・バイ・マリオット大阪本町

大阪中心部の海外ブランドホテル

【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
- 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

## スカイハートホテルプレミア倉敷水島



- 所在：岡山県倉敷市
- 客室数：155室



## 日和ホテル銀座東

銀座エリアで当社初となるホテル開発案件

【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
- 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

## スカイハートホテルプレミア鹿島



- 所在：茨城県神栖市
- 客室数：194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。

# 「日和オーシャンリゾート沖縄」PJ進行中



ホテル外観パース



2020年9月開業予定  
全204室のコンドホテル

美しい海を一望できる高台の立地

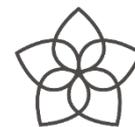


全室、オーシャンビュー＆  
テラス付きスイートルーム

客室モデルルーム



ロビーから海へ続く水盤



HIYORI  
OCEAN RESORT  
OKINAWA

# 運営・開発中ホテル一覧

## 2023年3月期 客室数5,000室に向け、事業展開

<国内ホテル>

**稼働中 1,501室**

**建築中 1,005室**

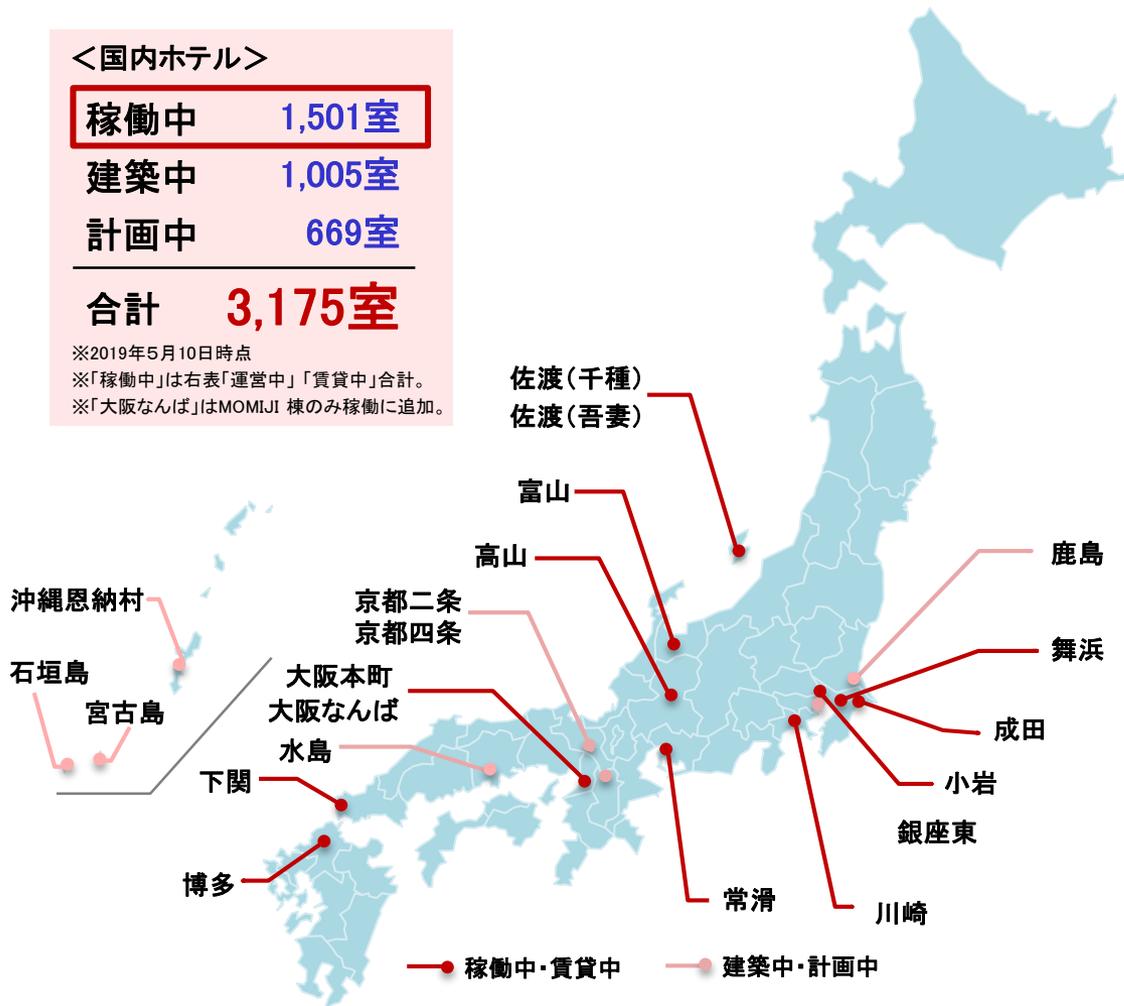
**計画中 669室**

**合計 3,175室**

※2019年5月10日時点

※「稼働中」は右表「運営中」「賃貸中」合計。

※「大阪なんば」はMOMIJI 棟のみ稼働に追加。



※ 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。

| 現状  | 開業(予定)   | ホテル名・所在地    | 客室数 |
|-----|----------|-------------|-----|
| 運営中 | 2016年4月  | SSH名古屋常滑    | 194 |
| 運営中 | —        | スカイハートホテル川崎 | 200 |
| 運営中 | —        | スカイハートホテル小岩 | 105 |
| 運営中 | —        | スカイハートホテル成田 | 100 |
| 運営中 | —        | スカイハートホテル博多 | 159 |
| 運営中 | 2017年4月  | 日和ホテル舞浜     | 80  |
| 賃貸中 | —        | 富山          | 210 |
| 運営中 | —        | 佐渡 吾妻       | 57  |
| 運営中 | 2018年5月  | たびのホテル高山    | 80  |
| 運営中 | —        | スカイハートホテル下関 | 105 |
| 運営中 | 2018年7月  | たびのホテル佐渡    | 111 |
| ※   | 2019年5月  | 大阪なんば       | 224 |
| 建築中 | 2019年10月 | 大阪本町        | 193 |
| 建築中 | 2019年12月 | 銀座東         | 135 |
| 建築中 | 2020年2月  | 倉敷水島        | 155 |
| 建築中 | 2020年3月  | 茨城鹿島        | 194 |
| 建築中 | 2020年9月  | 沖繩恩納村       | 204 |
| 計画中 | 2020年12月 | 京都二条河原町     | 205 |
| 計画中 | 2021年4月  | 宮古島         | 120 |
| 計画中 | 2022年4月  | 京都四条河原町     | 134 |
| 計画中 | 2022年12月 | 石垣島         | 210 |

今期開業予定

※ MOMIJI棟(100室)のみプレオープン中。5月末のSAKURA棟(124室)竣工をもってグランドオープン予定

# 3) 海外展開

～ベトナム ダナンでPJ進行中～

## <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、現地の高まる住宅需要に応え、経済発展に寄与する。

### ★ 第2号 高層分譲マンション『HIYORI Garden Tower』

2019年9月  
竣工予定



完成予想パース(外観)

ダナンの夜景



モデルルーム(リビング)



工事開始から623日間、無事故  
で1月に上棟を迎えた

ダナンへは成田空港から週7便、  
関西国際空港から週7便の  
直行便が就航しています。

中国から直行便は24便/週、  
韓国から直行便は247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。

# 4) M&A

～既存事業の拡大と周辺サービスを拡充～

事業における人財、技術、プラットフォームを当社グループに迎え、環境の変化に合わせた最適なサービスを拡充し、周辺事業の成長加速を図る

## <これまでのM&A・事業譲受実績>

|   | 年     | 会社名・事業名                         | 事業の概要          |
|---|-------|---------------------------------|----------------|
| ① | 2010年 | そのままオフィス!                       | 居抜きオフィス専門サイト   |
| ② | 2012年 | ユービ(現 SFビルメンテナンス)               | ビルメンテナンス       |
| ③ | 2016年 | ビジョンセンター・ビジョンオフィス               | 貸会議室・レンタルオフィス  |
| ④ |       | ホテルAU常滑<br>(現 スプリングサニーホテル名古屋常滑) | ホテル            |
| ⑤ |       | スカイコートホテル<br>(現 スカイハートホテル)      | ホテル            |
| ⑥ | 2018年 | ホテル吾妻                           | 老舗旅館(佐渡島)      |
| ⑦ |       | VIP南国(現 スカイハートホテル下関)            | ホテル            |
| ⑧ |       | おけさ観光タクシー                       | タクシー・観光バス(佐渡島) |
| ⑨ | 2019年 | 光和工業                            | オフィス等の内装仕上工事   |
| ⑩ |       | 佐渡日和                            | 佐渡島の情報サイト      |



⇒フィロソフィの共有と浸透により従業員の意識を高め、やる気を引き出し、事業を再生

# 地域創生事業

～佐渡島で事業推進中～

## <観光産業で佐渡を元気に！>

地方が元気になれば、日本も元気になる。日本が誇る魅力(文化・歴史・自然・食事・温泉・おもてなし等)に魅了される訪日外国人旅行者が急増している中、そのような「日本の素晴らしさ」を備える地方に視点を向け、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事業に挑戦します。まずよく知る佐渡からスタート。

### サンフロンティア佐渡

ホテル事業

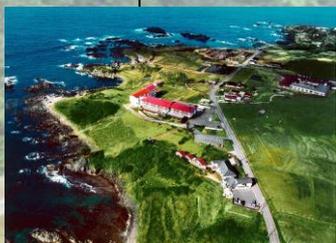
交通インフラ事業

見どころ発見事業

観光・旅行事業

WEB広告事業

ホテル吾妻



おけさ観光タクシー



観光おやすみ処



旅行代理店

佐渡日和



たびのホテル  
佐渡



レンタカー事業



気軽に  
レンタカー

Kigaruni Rent a Car

## 5) 会社説明資料・参考資料

# 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)<br>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 522名(パート・アルバイト含む 850名)  |
| 平均年齢※   | 33.6歳 (※2019年3月末日現在)  |
| 事業内容    | 不動産再生<br>不動産サービス ( 不動産の管理・仲介・建築企画・滞納保証<br>賃貸ビルのオペレーション・資産コンサル )<br>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（今年4月で、設立20周年）  |
| 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㈱）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 | 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  |
|       | ベトナムに現地法人（SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD）を設立  |
| 2016年 | 貸会議室・レンタルオフィス事業を譲受   |
|       | インドネシアに現地法人（PT.SUN FRONTIER INDONESIA）を設立  |
|       | 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<br>スカイコートホテル株式会社（現スカイハートホテル㈱）をM&Aにより連結孫会社化 |
| 2017年 | 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   |
|       | ベトナム・ダナンにて都市型高層マンション『HIYORI Garden Tower』を着工<br>サンフロンティア佐渡株式会社を設立、地域創生事業を開始                  |
| 2018年 | 「たびのホテル飛騨高山」「たびのホテル佐渡」をオープン  |
|       | サンフロンティア沖縄株式会社を設立し、「日和オーシャンリゾート沖縄」着工   |
| 2019年 | 「日和ホテル舞浜」がOZmallアワード2019 口コミ年間ランキング 全国第1位を獲得   |
|       | 貸会議室事業を分社化、サンフロンティアスペースマネジメント株式会社を設立<br>旗艦ホテルブランド「日和」シリーズ第2号店「日和ホテル大阪なんば」を開業                 |

※「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 智頭

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  
お客様視点を貫き、お困りごとを解決する
- ・物件でなく人にフォーカス

## 戦略

都心

オフィス

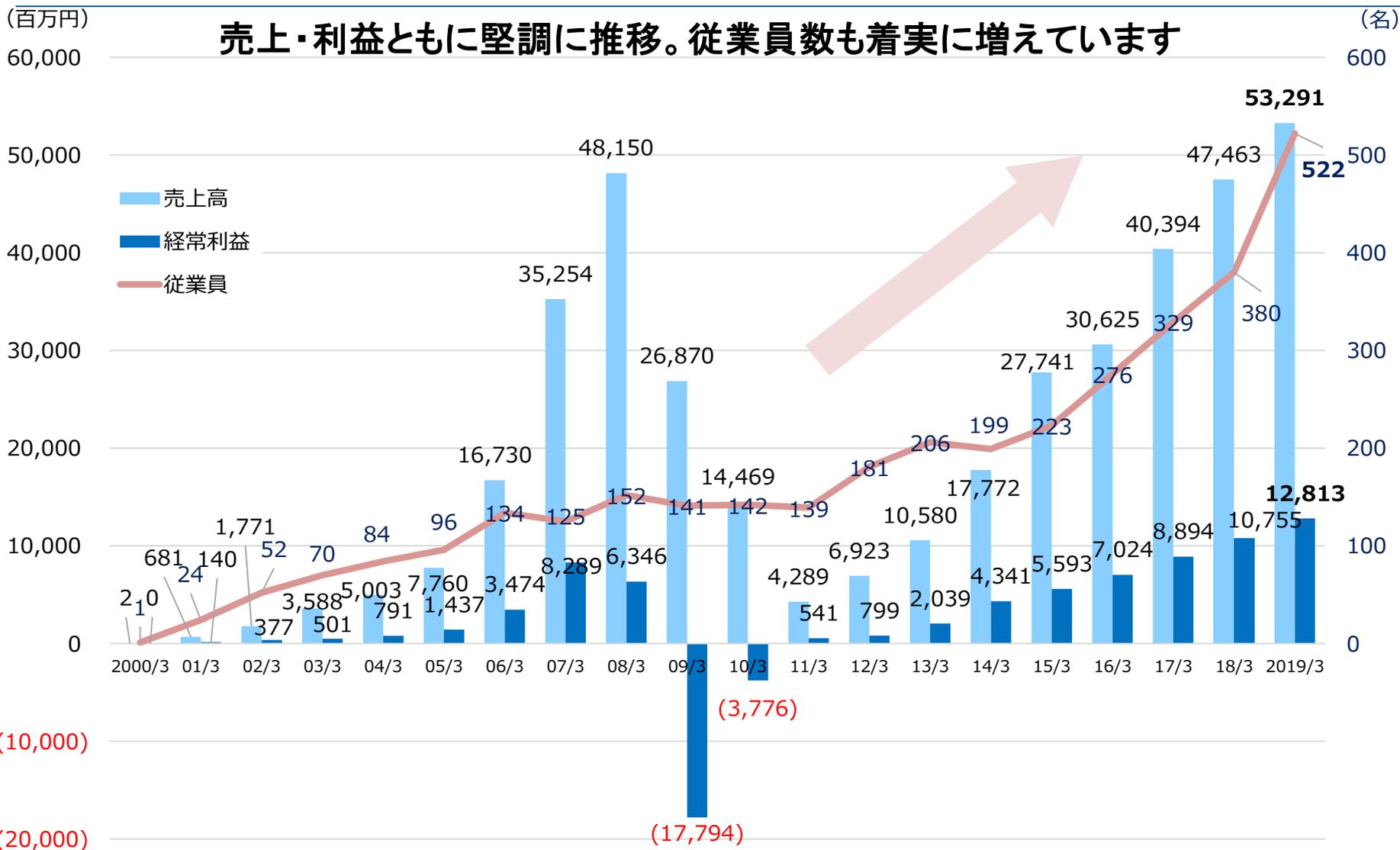
## 強み

テナント  
斡旋力

不動産  
再生力

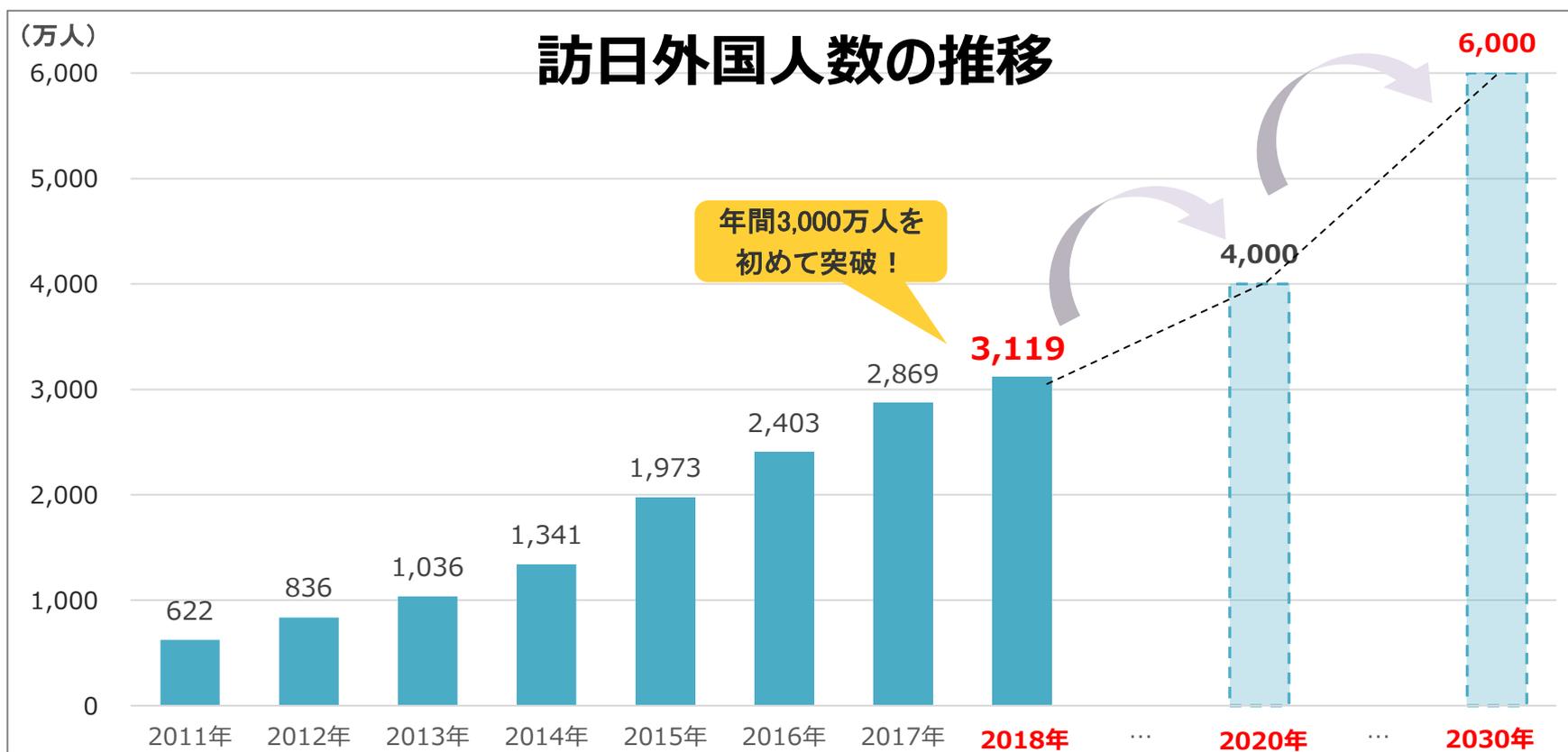
オペレー  
ション力

# 売上高・経常利益・従業員数の推移



# 訪日外国人旅行者数の推移

2013年に1,000万人を突破以降、ビザ発給要件緩和・所得水準向上等の影響を受けて急増。2018年は通年について3,000万人を突破。政府は2020年に4,000万人、2030年に6,000万人を目標に掲げる。



出典：日本政府観光局（JNTO）発表資料を基に当社作成

# 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](mailto:ir-contact@sunfrt.co.jp)



SUN FRONTIER