

2021年3月期 第1四半期 決算説明資料

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)2021年3月期 第1四半期 業績サマリー	1-10
2)2021年3月期 業績・配当の予想	11-14
3)新型コロナウイルス感染症拡大による 影響と当面の経営方針	15-20
4)成長戦略における具体的取り組み	21-33
5)会社説明資料・参考資料	34-44

2020年 8月6日



SUN FRONTIER

証券コード:8934

2021年3月期 第1四半期 業績サマリー



コロナ禍の影響と前年の反動もあり、売上高・利益は大幅減少も、黒字を確保

	実績	利益率	前年同期比	増減率	通期業績予想	進捗率
売上高	13,672百万円	—	▲18,980百万円	▲58.1%	70,000百万円	19.5%
営業利益	2,095百万円	15.3%	▲7,771百万円	▲78.8%	6,930百万円	30.2%
経常利益	1,952百万円	14.3%	▲7,806百万円	▲80.0%	6,500百万円	30.0%
純利益※	1,238百万円	9.1%	▲5,458百万円	▲81.5%	4,100百万円	30.2%

※「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。

1株当たり
配当金予想 42.0円

トピックス

1) リプランニング事業で、5件の物件売却を予定通り完遂

- RP事業の販売棟数は5件(前年同期比▲14件)にとどまったものの、セグメント利益率は高い水準を維持し(27.7% 同▲7.1%)、コロナ禍においても底堅い業績を残した。しかしながら、前年同期に大型案件を含む物件の売却が集中していたことによる反動減もあり、前年同期に比べると売上高・利益はともに大幅に減少
- このような環境下、現場におけるお客様の声への感度を今まで以上に高め、オフィスや街、働き方の変化を確り捉え、新常态の中でも選ばれるオフィスづくりを進める

2) コロナ禍の影響で未定としていた通期業績・配当予想を発表

- 通期業績は大幅減益予想も、配当金は前年と同額を予想**
- 業績予想は前年度実績に比べ、売上高は4%減、経常利益は約60%減を見込む。ホテル事業において大型分譲プロジェクト「日和オーシャンリゾート沖縄」の売上計上を見込むが、全体の業績の中で大きなウェイトを占めるRP事業において販売棟数の減少、利益率低下を見込む(詳細は12~13頁参照)
 - 1株当たり配当金を前年度実績と同額の42円に維持(詳細は14頁参照)

連結損益計算書

(単位:百万円)

	2020年3月期 4-6月期	2021年3月期 4-6月期	前年増減率
売上高	32,652	13,672	▲58.1%
不動産再生事業	30,447	10,354	▲66.0%
リプランニング(含ホテル開発)	29,594	9,438	▲68.1%
賃貸ビル・サブリース	852	915	7.4%
不動産サービス事業	844	820	▲2.8%
オペレーション事業	1,277	589	▲53.9%
その他事業	335	2,206	558.5%
調整額	▲251	▲297	—
売上総利益	11,897	3,875	▲67.4%
不動産再生事業	11,186	3,119	▲72.1%
リプランニング(含ホテル開発)	10,827	2,918	▲73.0%
賃貸ビル・サブリース	359	201	▲44.0%
不動産サービス事業	544	552	1.5%
オペレーション事業	124	▲343	—
その他事業	62	651	950.0%
調整額	▲19	▲106	—
販売費及び一般管理費	2,030	1,779	▲12.4%
営業利益	9,867	2,095	▲78.8%
営業外収益	28	33	17.9%
営業外費用	137	176	28.5%
経常利益	9,758	1,952	▲80.0%
特別損益	—	▲6	—
法人税等	▲3,062	▲711	▲76.8%
非支配株主損益	▲1	3	—
純利益	6,697	1,238	▲81.5%

損益計算書のポイント

- リプランニング事業の当期販売棟数は5件。前年は大型案件を含む物件売却が第1四半期に集中していたこともあり、前年同期比では売上・利益ともに大幅に減少。
- その他事業においては、ベトナムダナン市における分譲マンションの引渡し順調に推移し、業績に大きく寄与。当期は、2020年1月から3月末までの引渡し分を計上。

新型コロナウイルス感染症の業績への主な影響

<ホテル運営事業>

・4月以降最大で7軒のホテルを一時休館。6月下旬以降徐々に再開しているものの、平均稼働率は低調で推移。そのような中、4月に開業した「たびのホテル鹿島」はビジネス需要を取り込め、6月は10日間の満室。

<貸会議室事業>

・緊急事態宣言下、4～5月はキャンセルが相次ぎ大幅に業績が落ち込んだものの、徹底したウイルス感染防止への取り組みや新たなサービスを始め、また6月には4～5月に延期となった催事需要などが戻り、6月単月としては前年同期並みの業績に回復。

連結貸借対照表 -資産-

- ・たな卸資産はRP物件の仕入れ等により全体で約18億円増加。うちRP案件は30億円増加、海外案件は開発用地の売却等があり12億円の減少
- ・現預金は、法人税や前期の配当金支払い、翌期以降に向けた物件の仕入れの進捗に伴い42億円減少
- ・その他流動資産は未収消費税、前渡金の減少などにより16億円減少

(単位:百万円)	2019年 3月末	2020年 3月末	2020年 6月末	増減額 (2020年3月末比)
流動資産	97,149	113,842	109,811	▲4,030
現金及び預金	20,257	18,627	14,388	▲4,239
たな卸資産	74,329	91,766	93,602	+1,836
内訳) RP	62,143	71,353	74,356	+3,003
ホテル	7,552	17,019	17,086	+67
海外等	4,634	3,395	2,160	▲1,235
その他流動資産	2,562	3,448	1,821	▲1,627
固定資産	13,749	16,450	16,468	+17
有形固定資産	9,339	10,413	10,593	+179
無形固定資産	863	712	669	▲43
投資その他の資産	3,546	5,324	5,205	▲118
資産合計	110,898	130,293	126,280	▲4,012

連結貸借対照表 -負債・純資産-



- ・RP物件の仕入れ進捗等により、借入金が前期末から約15億円増加、有利子負債残高は508億円
- ・当期純利益(12.3億円)と前期の配当金支払い(▲20億円)により、株主資本に含まれる利益剰余金が約8億円減少

自己資本比率の推移

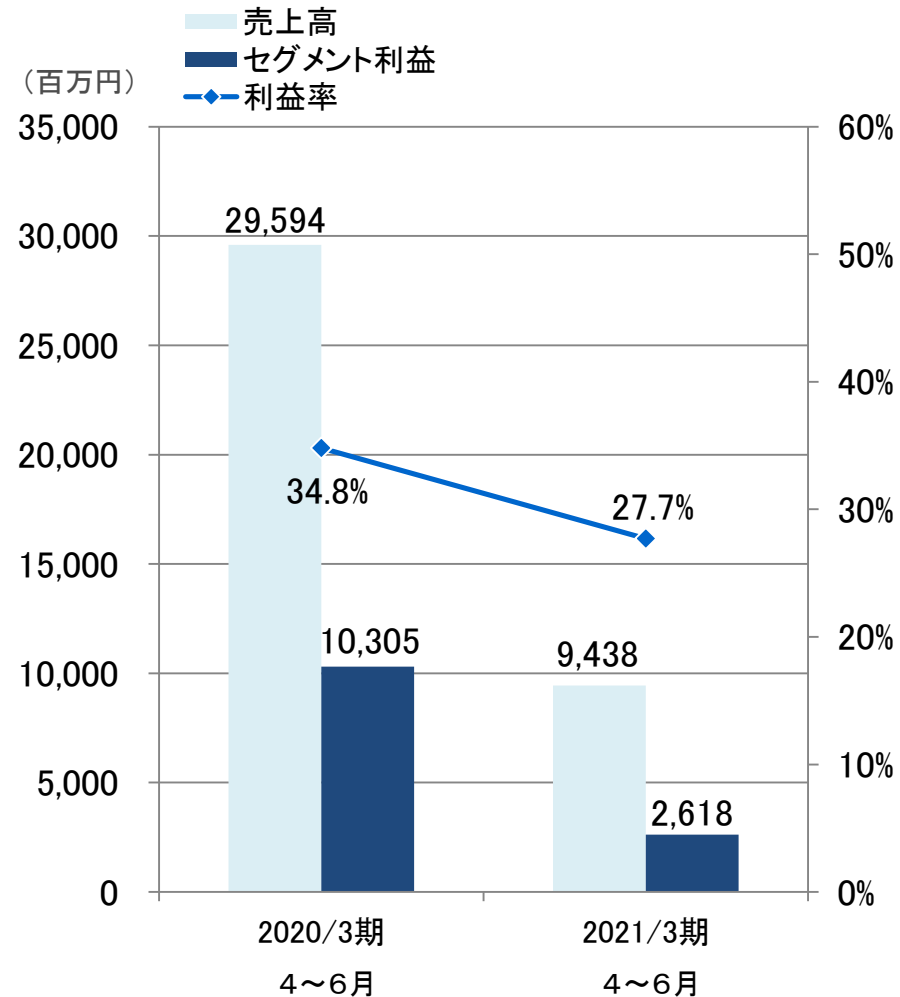
2019年3月末	2020年3月末	2020年6月末
50.3%	49.6%	50.4%

(単位:百万円)	2019年 3月末	2020年 3月末	2020年 6月末	増減額 (2020年3月末比)
流動負債	12,859	18,052	17,240	▲811
短期借入金等	2,248	4,463	7,864	+3,400
未払法人税等	2,661	3,566	583	▲2,982
その他流動負債	7,949	10,022	8,792	▲1,229
固定負債	42,179	47,431	45,222	▲2,209
長期借入金・社債	39,751	44,906	43,023	▲1,883
その他固定負債	2,428	2,525	2,199	▲325
負債合計	55,038	65,483	62,463	▲3,020
株主資本	55,900	64,690	63,880	▲809
その他	▲40	119	▲63	▲182
純資産合計	55,860	64,809	63,817	▲991
負債・資本合計	110,898	130,293	126,280	▲4,012

リプランニング事業 (リプランニング・ホテル開発)

- 当期は非常事態宣言の発令により経済活動が抑制されていたことと、前年同期に大型案件を含む物件の売却が集中していたことにより、販売棟数は前期(19件)に比べ5件と大きく減少
- 平均事業期間は484日(前年通期比+75日)。ビルの賃料水準向上を図るべく商品化に取り組んだことで、事業期間が長期化しているが、販売における高い利益率を維持
- 2月以前に契約した案件の仕入れ決済を予定通り行ない、期末在庫は74件(RP事業関連62件、ホテル事業関連12件)
 たな卸資産残高は914億円(RP事業関連743億円、ホテル事業関連170億円)
 ※海外事業関連は除く

(単位:百万円)	2020/3期 4-6月	2021/3期 4-6月	増減
売上高	29,594	9,438	▲68.1%
セグメント利益 ^(注1)	10,305	2,618	▲74.6%
利益率	34.8%	27.7%	▲7.1%pt
仕入物件数	14件	8件	▲6件
販売物件数	19件	5件 <small>※不特法1次組成1件含む</small>	▲14件
期末在庫数	64件 ^(注2)	74件 ^(注2)	+10件

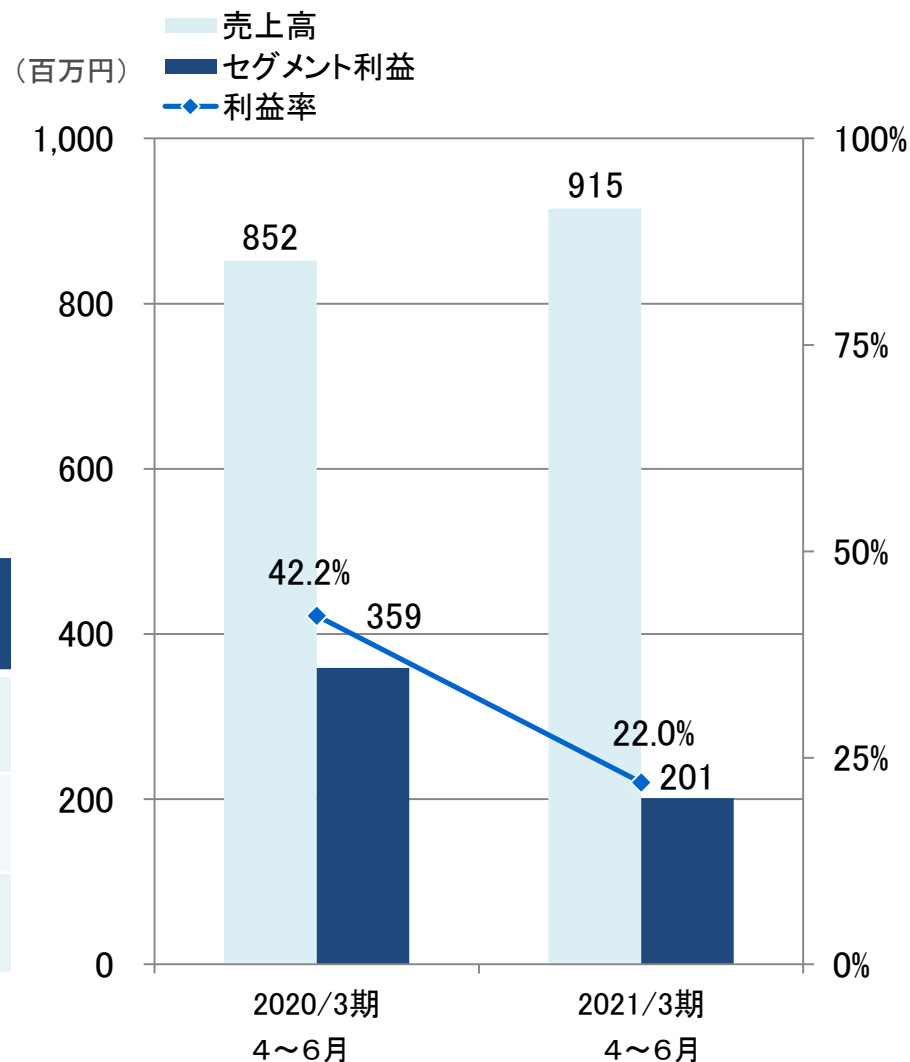


(注1)「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出
 (注2)土地仕入開発案件もRP在庫に含む

賃貸ビル事業 (賃貸ビル・サブリース)

- リプランニング物件在庫、およびサブリース事業におけるテナント誘致が順調に進み、売上高は増加するも、一部ホテルの一時休館や稼働率の低下に伴い賃料免除を実施したことによって、セグメント利益は減少
- 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)	2020/3期 4-6月	2021/3期 4-6月	増減
売上高	852	915	+7.4%
セグメント利益	359	201	▲44.2%
利益率	42.2%	22.0%	▲20.3%pt



不動産サービス事業

(プロパティマネジメント・ビルメンテナンス
・売買仲介・賃貸仲介)



<PM事業・BM事業>

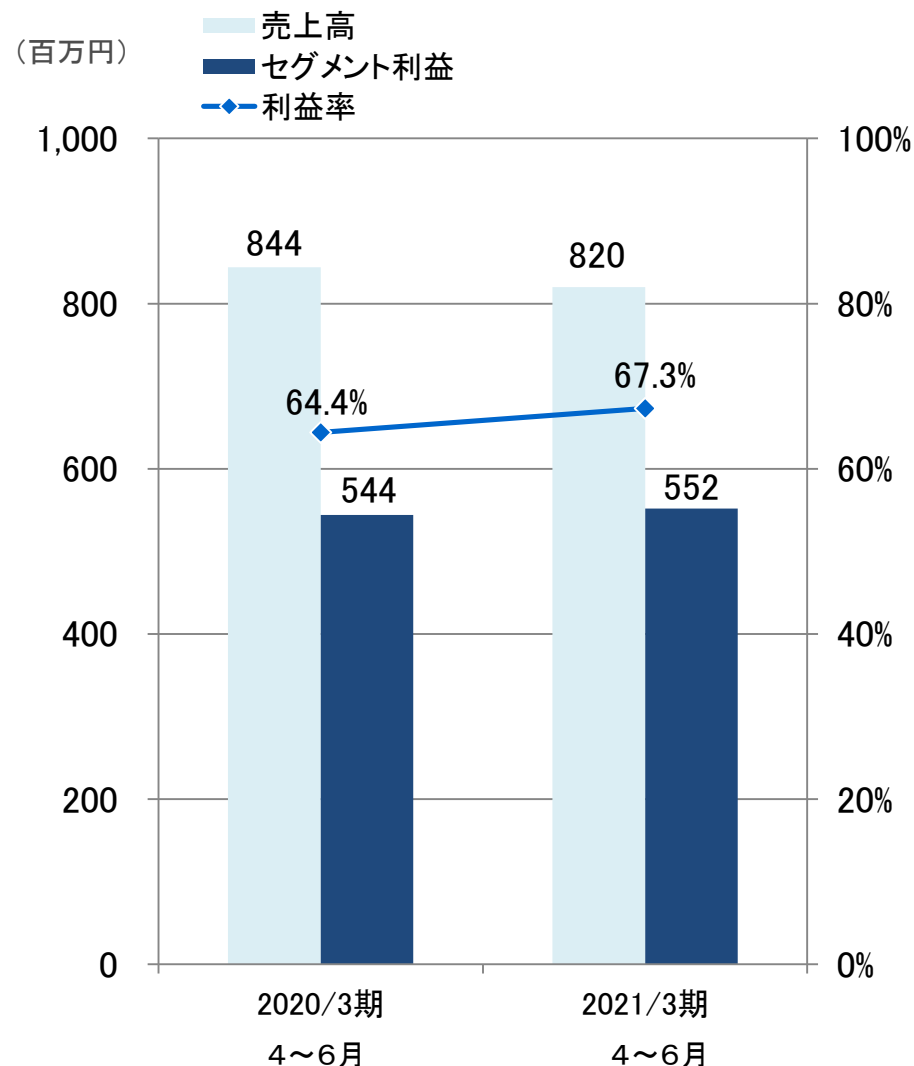
■ PM事業は受託棟数を大幅に伸ばし増収増益。BM事業ではRP物件における収入が減少したことに伴い減収減益

【PM受託棟数と稼働率の推移】	受託棟数	稼働率
2018年6月末	381棟	95.9%
2019年6月末	374棟	97.6%
2020年6月末	397棟	97.9%

<売買仲介・賃貸仲介>

■ 売買仲介は海外投資家への売却が寄与し大幅に増収、増益
賃貸仲介はRP物件における商品化に寄与したものの、外部収益における管理物件や一般物件の成約がコロナ禍の影響で減少し、減収減益

(単位:百万円)	2020/3期 4-6月	2021/3期 4-6月	増減
売上高	844	820	▲2.8%
セグメント利益	544	552	+1.6%
利益率	64.4%	67.3%	+2.9%pt



オペレーション事業 (ホテル運営・貸会議室)

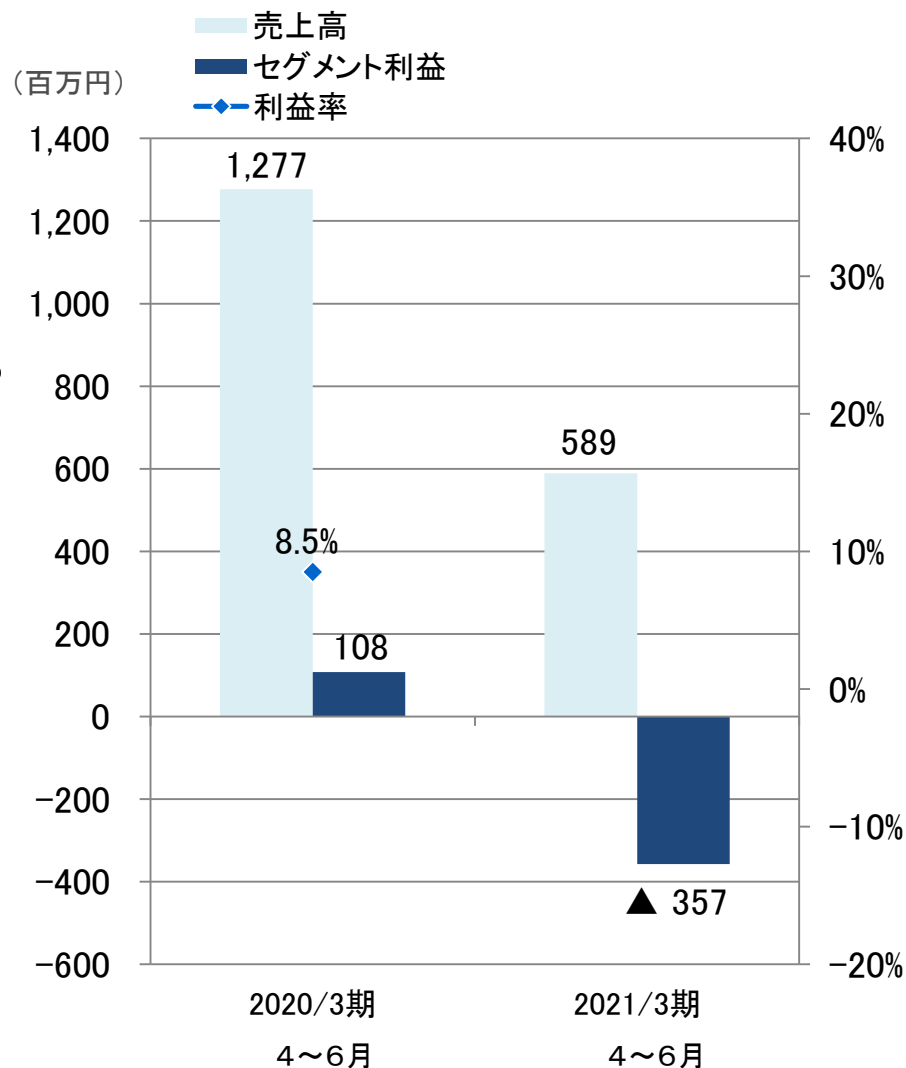
<ホテル運営事業>

- 新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言下を中心に、最大で7軒のホテルを一時休館。4月に開業した「たびのホテル鹿島」が6月に入り連日の満室を記録するなど好調を見せたが営業中ホテルの平均稼働率が大きく低下し、大幅に減収となり損失を計上

<貸会議室事業>

- 新型コロナウイルス感染拡大に伴うキャンセルが相次いだものの緊急事態宣言解除後は、延期となっていた催事の戻り需要や徹底した感染対策や新たなサービスを打ち出し、6月単月では前年同期並みに回復

(単位:百万円)	2020/3期 4-6月	2021/3期 4-6月	増減
売上高	1,277	589	▲53.9%
内、ホテル運営事業	928	259	▲72.0%
内、貸会議室事業	349	329	▲5.8%
セグメント利益	108	▲357	—
内、ホテル運営事業	15	▲429	—
内、貸会議室事業	92	72	▲22.3%
利益率	8.5%	—	—
ホテル運営事業	1.7%	—	—
貸会議室事業	26.5%	21.9%	▲4.6%pt



その他（滞納賃料保証・建設・海外事業等）

<滞納賃料保証>

- 新型コロナウイルス感染症拡大に伴い営業活動が停滞したものの新規保証、再保証とも取り扱い件数は堅調に推移し増収となるも、保証履行引当金繰り入れの増加により減益

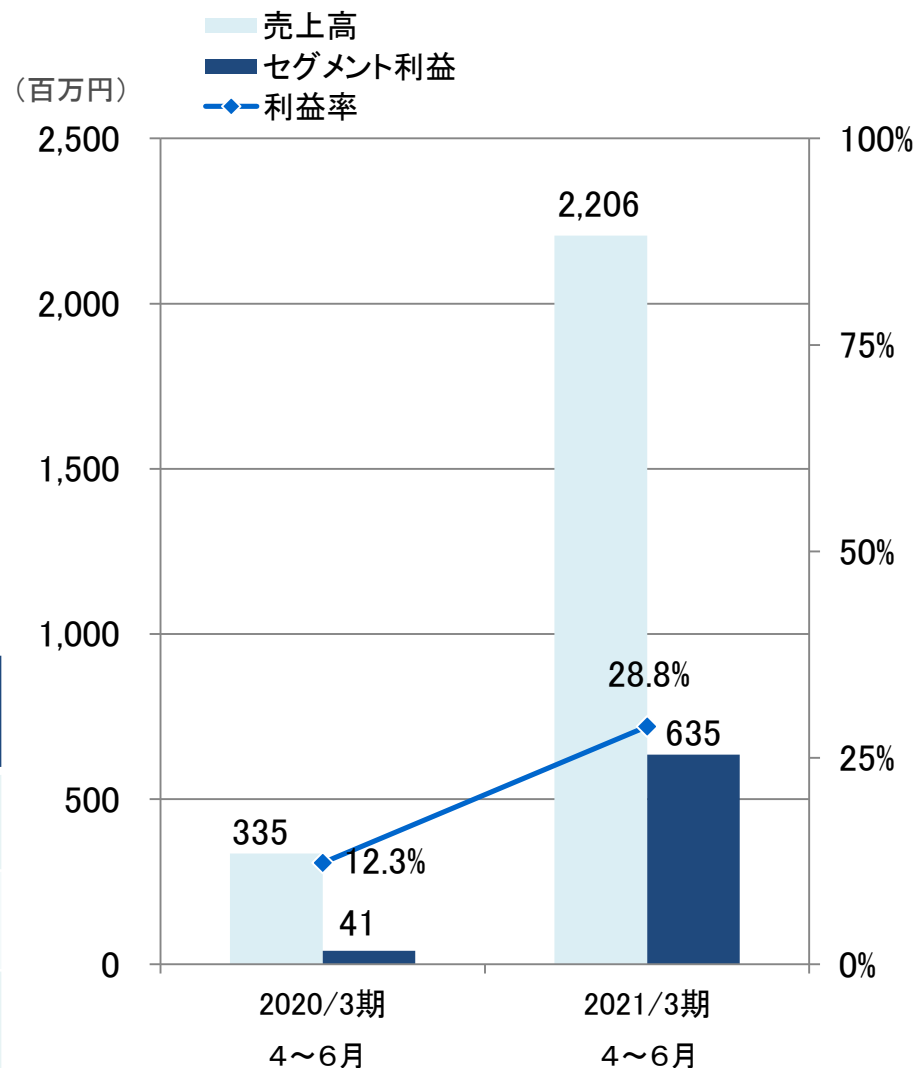
<建設事業>

- SFエンジニアリングの業績が寄与したものの、管理物件における大型工事受注が減少し、売上高、利益ともに減少

<海外事業>

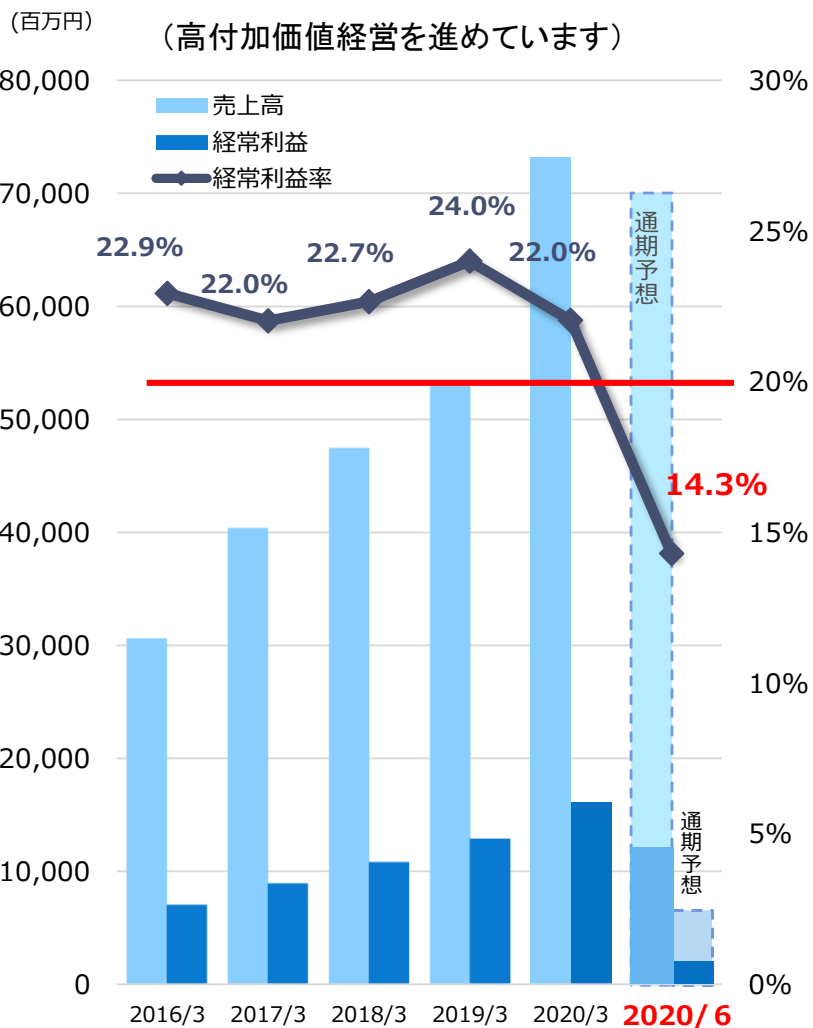
- ダナンにおける分譲マンション『HIYORI Garden Tower』の引渡し順調に推移し、3月末時点で5分の4の区画で引き渡し完了。1～3月引き渡し分が当期業績に寄与

	2020/3期 4-6月	2021/3期 4-6月	増減
(単位:百万円)			
売上高	335	2,206	+558.5%
セグメント利益	41	635	+1440.7%
利益率	12.3%	28.8%	+16.5%pt

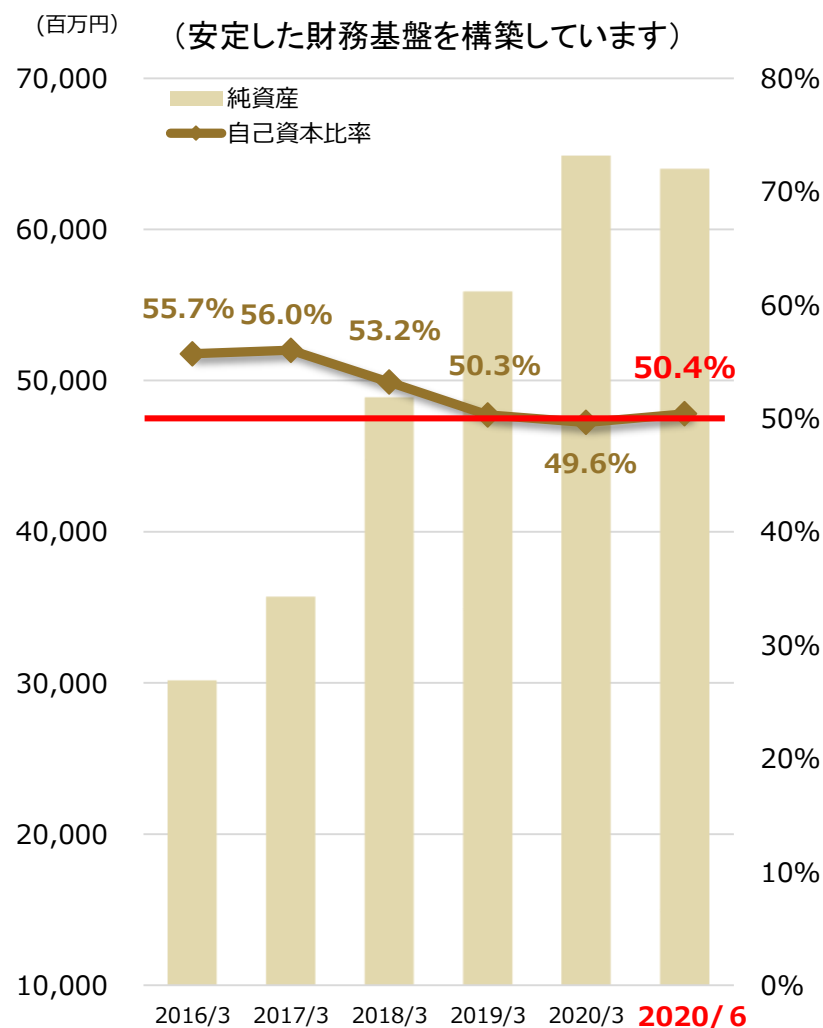


重視する経営指標の推移

■売上高経常利益率の推移



■自己資本比率の推移



2) 2021年3月期 業績・配当の予想

2021年3月期 業績予想について



2021年3月期の連結業績及び配当金の予想については、コロナ禍の影響により、適切かつ合理的に見積もることが困難なため、未定としておりましたが、国内の緊急事態宣言や海外各国におけるロックダウン・外出制限等の解除、緩和により経済活動が段階的に再開へと向かっている状況を踏まえ、現時点で入手可能な情報に基づき、連結業績予想を公表することといたしました。

今後の見通しにつきましては、コロナ禍の先行きは依然不透明な状況が続いておりますが、年度末に向けて段階的に収束し、大きな変化が生じないことを前提に立案しております。

2021年3月期 業績予想

	2020年3月期	2021年3月期 予想	増減率
売上高	73,218	70,000	▲4.4%
(1)不動産再生事業	60,061	59,220	▲1.4%
うちRP事業(ホテル開発含む)	56,127	55,610	▲1.0%
うち賃貸ビル事業	3,933	3,610	▲8.2%
(2)不動産サービス事業	3,476	3,020	▲13.1%
(3)オペレーション事業	5,405	4,380	▲19.0%
(4)その他事業	5,659	4,380	▲22.6%
調整額	▲1,384	▲1,000	—
売上総利益	24,028	13,930	▲42.0%
(1)不動産再生事業	20,314	11,340	▲44.2%
うちRP事業(ホテル開発含む)	18,830	10,740	▲43.0%
うち賃貸ビル事業	1,484	600	▲59.6%
(2)不動産サービス事業	2,253	1,790	▲20.6%
(3)オペレーション事業	▲41	▲370	—
(4)その他事業	1,615	1,260	▲22.0%
調整額	▲115	▲90	—
販売費及び一般管理費	7,456	7,000	▲6.1%
営業利益	16,571	6,930	▲58.2%
経常利益	16,127	6,500	▲59.7%
当期純利益	10,666	4,100	▲61.6%
一株当り配当金(円)	42.00	42.00	+0.0%

・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においては安定的に売上を計上予定
 ・ホテル開発において、沖縄恩納村で進む開発PJが今期に計上予定

・その他事業においては、海外事業で前期に大型案件を計上した反動で前期比約23%減少を見込む。

・RP粗利益率は、現状の市場環境を前提に設定。賃料水準は低下を見込み、利益率を落としながらも、堅調に利益を創出
 19年3月期:34.6%
 20年3月期:33.5%⇒21年3月期:19.3%

・ホテル運営事業では新型コロナウイルスの影響により損失を見込む。

・販管費は人件費の抑制や経費の節減に努め、前期比減少を見込む

・配当金は据え置き、42.0円と予想。

2021年3月期 配当予想について

当社の利益配分は下記基本方針に則り、総合的に株主様の利益に資することを前提に取り組んでおります。当期においては、新型コロナウイルスの影響で先行きはまだ見通しにくいものの、来期以降一定の収束をする想定のもと、財務面の安定性を継続するために必要な内部留保を確保しながらこのような環境下においても変わらずご支援いただいている株主の皆様にお応えするべく、今年度の配当予想は前期実績と同額の1株当たり42円とさせていただきたいと考えております。

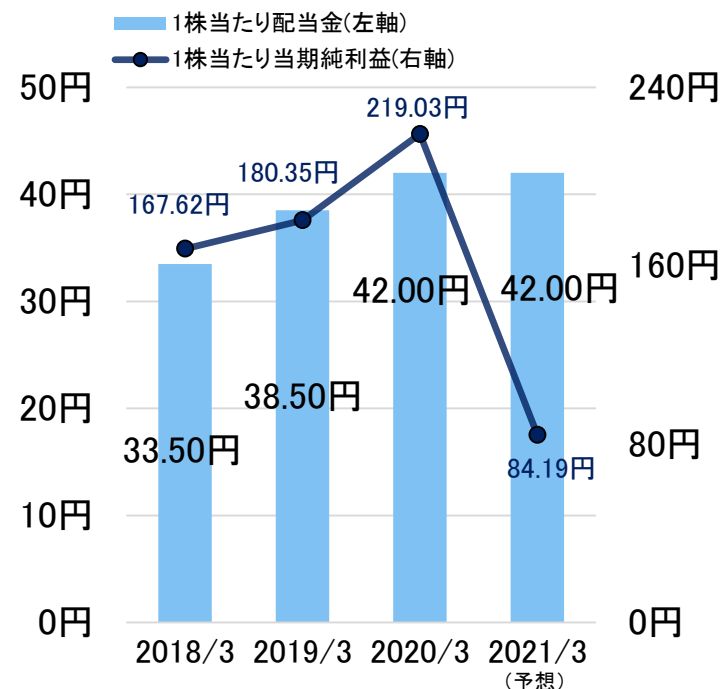
利益配分に関する基本方針

- 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将来の成長に向けた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に取り組んでおります。

	2018年 3月期	2019年 3月期	2020年 3月期	2021年 3月期(予想)
1株当たり 当期純利益	167.62円	180.35円	219.03円	84.19円
1株当たり 配当金	33.50円	38.50円	42.00円	42.00円
配当性向	20.0%	21.3%	19.2%	49.9%

1株当たり当期純利益と配当金の推移



3) 新型コロナウイルス感染症拡大による影響と当面の経営方針

主な事業への影響と足元の動き

対象事業	影響
<ul style="list-style-type: none">・賃貸仲介事業・プロパティマネジメント事業・ビルメンテナンス事業	<ul style="list-style-type: none">➢管理するビルにおいて、約2割のテナント様から、賃料減額要請や解約の申し出。飲食店やスポーツジム等、コロナ禍で営業停止したテナントからの要請が多く、ビルオーナー様と緊密に連携を取り対応➢リモートワーク浸透で大企業を中心にオフィス規模縮小の動き。当社が得意とする中小型ビルへの縮小移転ニーズが増加。初期費用を抑えて移転することができるセットアップオフィスへの反響も増加➢新型コロナウイルス感染者の発生に当り、SFビルメンテナンスにおいて、ビル等の消毒業務を受注する機会が増えている。➢オフィス賃料は政府の家賃支援等の効果もあり、底堅く推移
<ul style="list-style-type: none">・リプランニング事業	<ul style="list-style-type: none">➢不動産売買市場は足元では様子見の状態であるものの、6月にかけて不動産再生事業において5件（不特法の第2号案件の第一次組成を含む）の物件売却が予定通り完了。➢リニューアル工事等の商品化においては、感染対策に万全を期しながら現場で工夫、最善を尽くし進めている。

主な事業への影響と足元の動き

対象事業	影響
・貸会議室事業	<p>➢3月以降予約キャンセルが相次ぎ、稼働率は低下傾向にあった一方、6月以降は延期されていた催事需要が一部戻り、またサテライトオフィス等の新たなニーズを取り込めたことと、お客様のニーズに柔軟にお応えする新サービスが一定の効果を出し、業績への影響は限定的に留まった。</p>
・ホテル事業	<p>➢7軒のホテル(舞浜・常滑・大阪2軒・佐渡・高山・博多)を一時休館。</p> <p>➢稼働中ホテルの4月～5月における稼働率は約20%程度に低下。</p> <p>その中で、ビジネス需要を取り込めているホテルの稼働率は底堅く推移。たびのホテル鹿島は6月に10日間満室となるなど高稼働を記録。</p> <p>➢6月以降、6軒(博多、佐渡、大阪2軒、舞浜、高山)を再開。しかしながら、都市部における感染拡大の影響や政府の観光支援策で東京都が除外された影響等から、大阪(なんば)や銀座のホテルを再度休館させる等、依然として不安定な状態が続く。</p>

1. 日本経済は新型コロナウイルスの影響で甚大な影響を受け、収束にはまだ時間が掛かる

- ◆過去最大規模の経済対策が出されるも破綻企業が現れ、失業率も上昇、景気の谷が深まるリスク。
- ◆感染拡大第2波への警戒は怠れず、予断を許さない。景気停滞は長期化の様相を呈している。
- ◆安全なワクチンが世に出るまではWithコロナの新生活様式の下、経済活動は不安定な状態が続く。
- ◆6月の訪日外客数は2,600人で実質的に訪日客は消失(前年同月比99.9%減)。航空、観光産業は苦境。

2. 世界経済は急減速。各国は甚大な影響を受けており、深刻な景気後退局面を迎えている

- ◆IMFは世界恐慌以来最悪の景気後退になるとし成長率予測を▲4.9%と大幅に下方修正(前回▲3.0%)。
- ◆コロナ禍で社会のデジタル化においては圧縮された変化が起きている。
- ◆中国や台湾等、感染拡大が先行して収束しつつある東アジア各国における動向が注視される。

3. 都心オフィスビル市場は長く活況が続いてきたが、コロナ禍でピークアウトし緩やかな下降局面に

- ◆景気後退予測と、リモートワーク浸透によるオフィス縮小等の影響で、オフィス需要に減退の可能性。
- ◆景気後退による事業縮小や雇用悪化により、空室率の上昇と平均賃料の下落に警戒感。

3つの方針

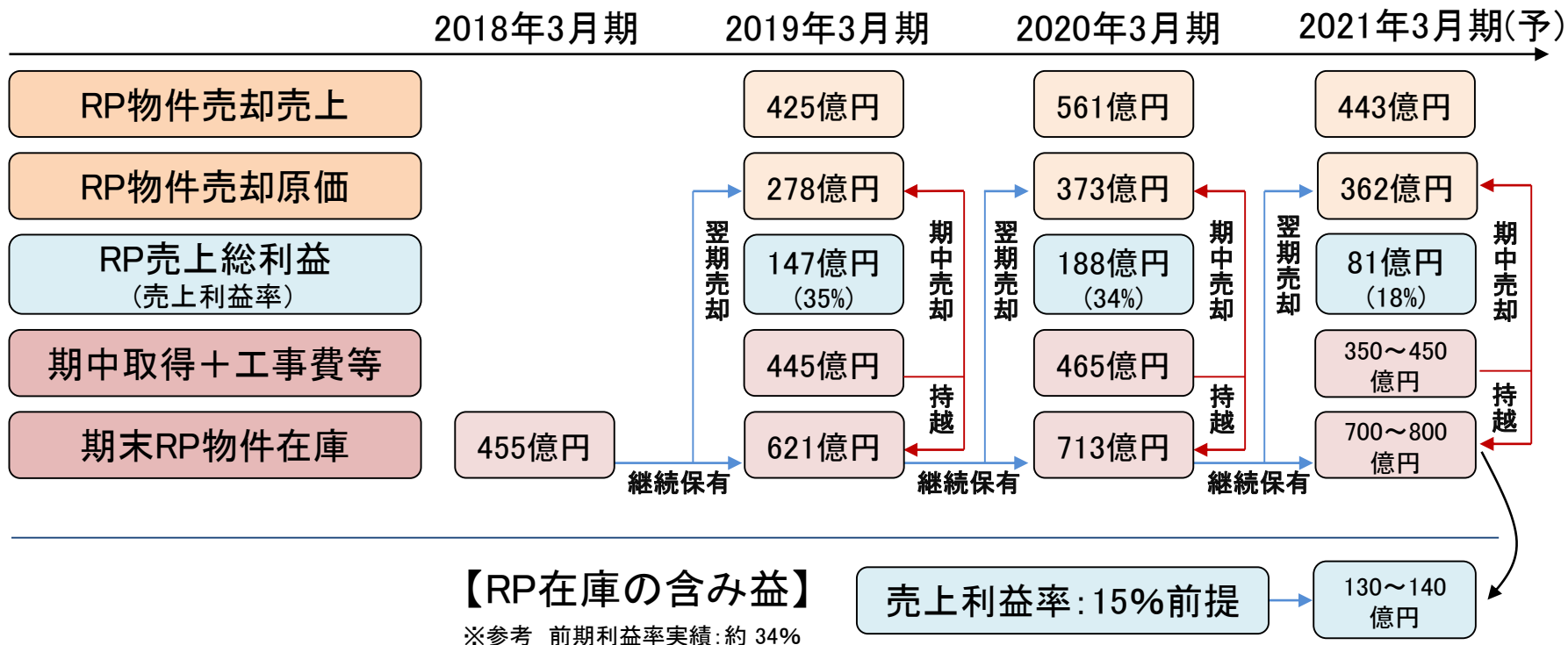
① ウイルス感染防止の徹底と
事業の継続

② 財務の安定性を保つ

③ 本業である「不動産の再生と活用」
に資源を集中

不動産の収益性向上を図り、底堅い利益創出につなげる

不動産へのニーズが消失したリーマンショック時と違い、収益性の安定した不動産への投資ニーズは売買市場に根強く存在。不動産サービス事業の現場で磨き続ける収益向上のノウハウを活かし、所有物件を安定賃料を生み出す不動産に仕上げ、仮に利益率が大幅に低下しても、底堅い利益の創出を見込む。

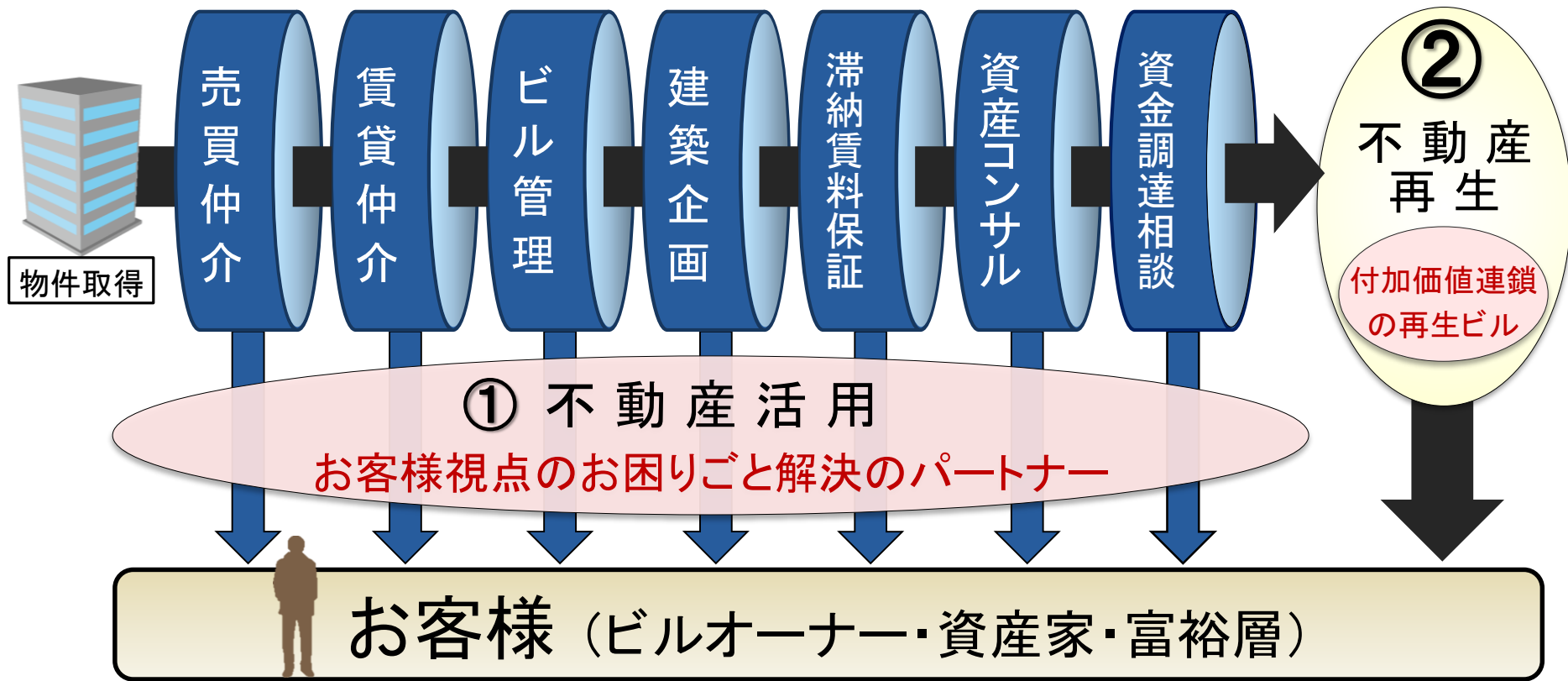


→売上利益率が仮に前期比約20%低下しても、底堅い利益創出を見込める価値づくりを行なう

4) 成長戦略における具体的取り組み

事業連鎖的に付加価値を作り上げ、ビルの魅力を最大化する事業モデルを深化させる

- ① **不動産活用事業**: 現場でお困りごとと解決。お客様の声から付加価値の源泉を掴む
- ② **不動産再生事業**: 各部門の専門性を持ち寄り、現場で蓄積したノウハウや掴んだニーズを商品化に反映。付加価値連鎖の再生ビルに仕上げ、販売



積み重ねた現場の経験則、仲間の衆知を集めた不動産再生

本ビルは元々学習塾として建築され、地下1階・1階が駐車場、2階がエントランスという利便性の悪い動線となっており、さらに最上階に違法増築、駐車場も別用途で使用するなど、多くの問題を抱えていました。これらの問題点について、400件の再生実績で蓄積したノウハウを活かして容積率の余剰計算や移転検証、1階へのエントランス移設と階段撤去に伴う各種法規への適合検証を緻密に行い、商品化。フルリノベーションを施し、中長期的に安心、安定、手間いらずの物件に仕上げました。



▲ エントランス

▼ オフィススペース



重厚感・存在感ある御影石貼りのエントランスに



都心を望み、自然光が注ぎ込まれる開放的な空間を創出

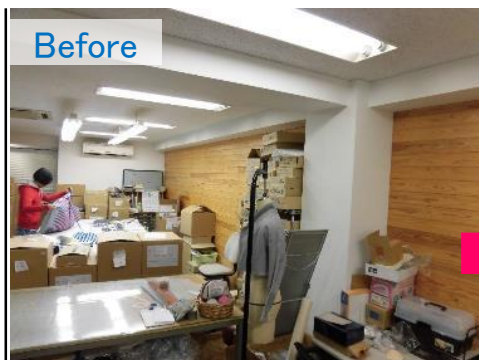


不況期でも選ばれるセットアップオフィスが力を発揮

入居時のコストが抑えられ、また内装設備は貸主資産のため借主の財務負担を軽減。
この景気後退局面においても選ばれるオフィスに



Before



Before



受付スペース&会議室



執務スペース



リフレッシュルーム

セットアップオフィスが生む6つの価値

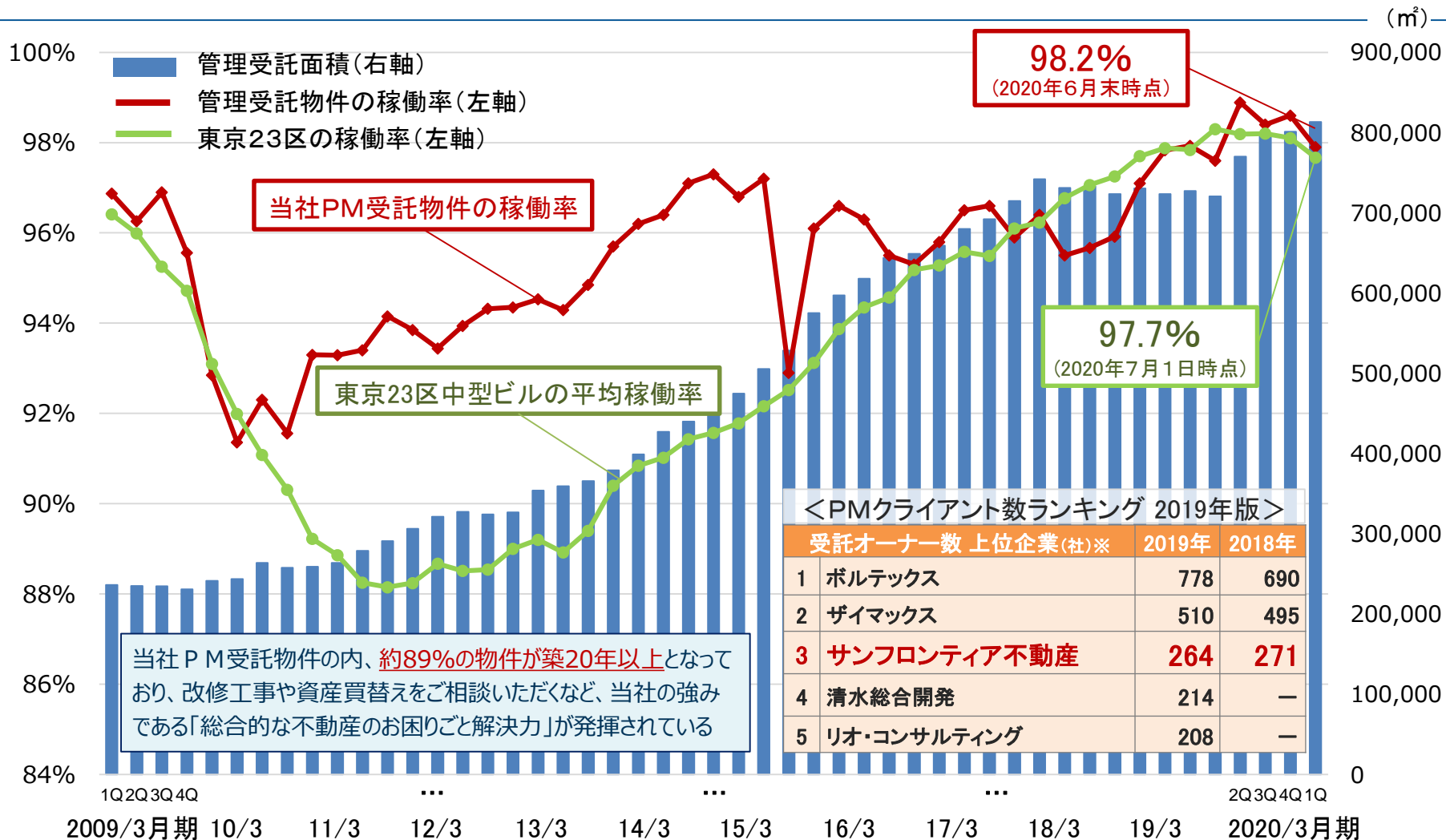
- ①デザイン性、機能性、快適性、高級感
- ②移転コストを抑えられる手軽さ
- ③経営者の負担を軽減(内装の考案等)
- ④移転完了までの時間短縮
- ⑤従業員のモチベーション・生産性向上
- ⑥従業員の採用や定着に効果

デザイン性・機能性を追求し、受付やガラスパーテーションの会議室を設置

最高天井高2,900 mmの開放的な執務室にスタイリッシュでクリエイティブな空間を演出

使い勝手の悪い形状の貸室をセットアップし、ビルのポテンシャルを引き出す

安定的で高収益なビル経営を実現し、受託を拡大



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

※出所: PMクライアント数ランキングは「月刊プロパティマネジメント」2019年11月号を基に当社作成 ※稼働率: (総稼働面積)/(総貸出可能面積)

コロナ禍によって賃貸保証市場の混乱が予想される中、 経験とノウハウを活かし、安心と安定のビル経営を提供

滞納賃料保証事業を展開するSFビルサポートは事業用滞納賃料保証のパイオニアとして、事業用滞納賃料保証を社会インフラ化し、公平公正な賃貸借市場の実現に貢献することを目指しています。このコロナ禍においても豊富な実績と蓄積したノウハウを活かし、ビルオーナー様にとって安心と安定のビル経営をサポートしてまいります。

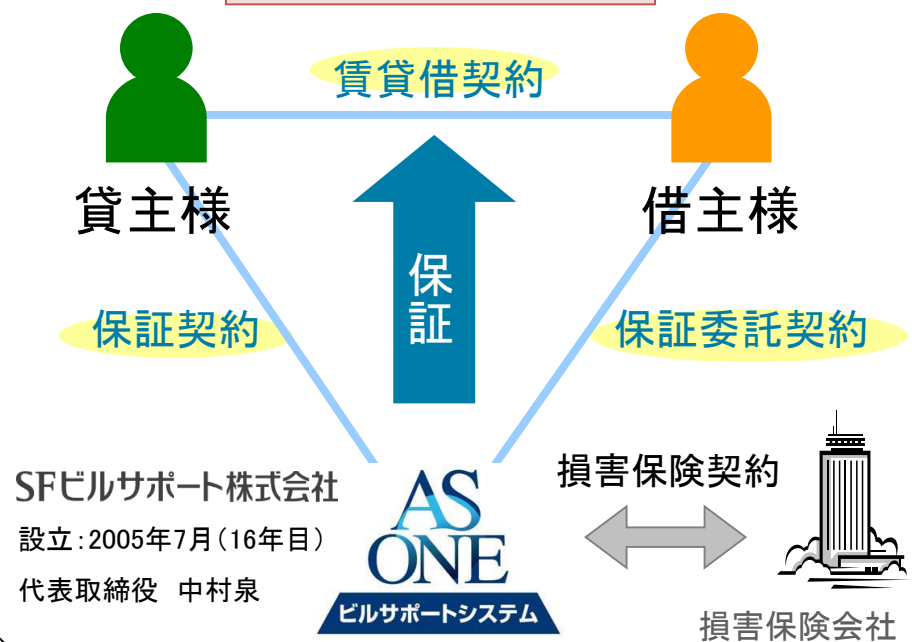
【他社との差別化ポイント】

- ・30,000社を超える豊富な調査実績と精緻で厳格な審査
- ・万が一の滞納時に代位弁済、明け渡しまで責任を持つ保証体制
- ・敷金、保証金の減額による集客力の向上

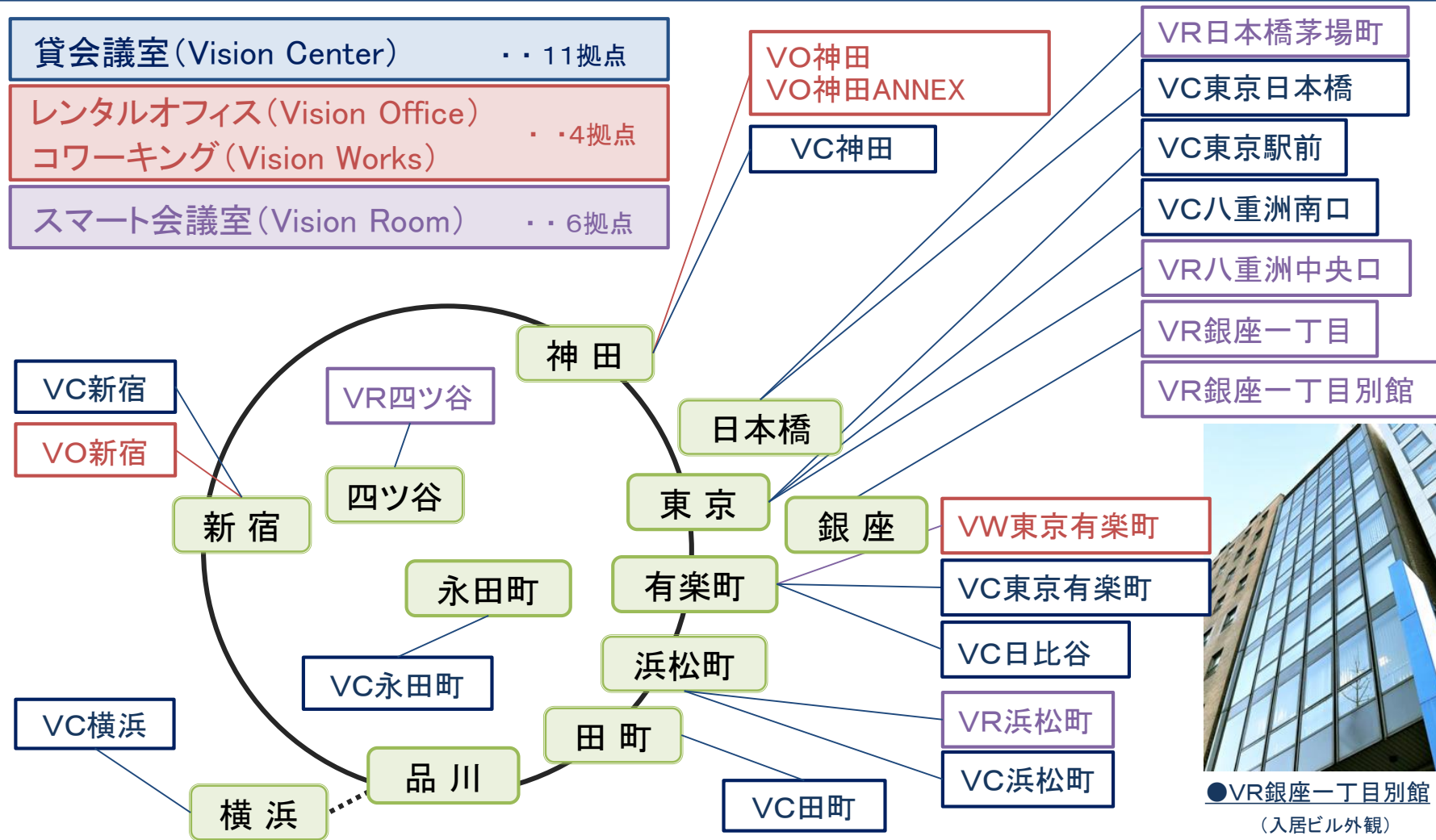
【保証事業の実績】

◆保証契約実績累計	5,185件
◆建物明渡訴訟発生率	2.8%
（うち、強制執行発生率）	（0.6%）

保証システムの仕組み



新しい時代やお客様に受け入れられるサービスを 研究・探求し、選ばれるスペースづくり



運営・開発中ホテル一覧

稼働の安定と採算性向上(運営経費の圧縮)に努める。
時勢に合わせて衛生・安全面に配慮した運営に注力。
新規開発は停止。恩納村は7月上棟、竣工に向け進捗

<国内ホテル>

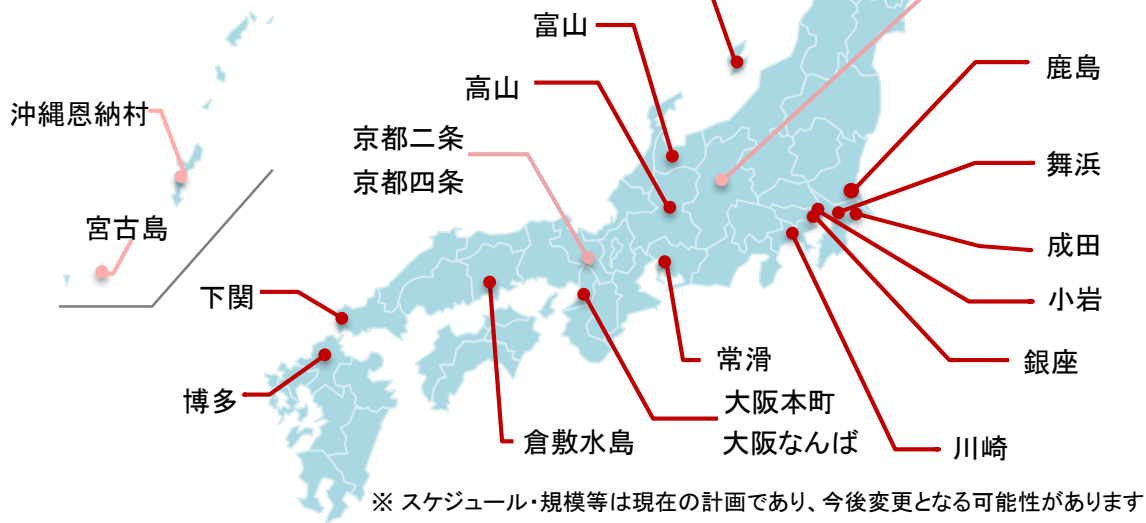
稼働中 **2,302室**

建築中 **830室**

合計 **3,132室**

※2020年8月6日時点

※「稼働中」は右表「運営中」「賃貸中」合計。



現状	ホテル名・所在地	客室数
運営中	SSH名古屋常滑駅前	194
運営中	日和ホテル舞浜	80
運営中	日和ホテル大阪なんば駅前	224
運営中	日和ホテル東京銀座EAST	135
運営中	たびのホテル飛騨高山	80
運営中	たびのホテル佐渡	111
運営中	たびのホテル倉敷水島	155
運営中	たびのホテル鹿島	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	スカイハートホテル下関	105
運営中	コートヤード・バイ・マリオット大阪本町	193
運営中	佐渡リゾート ホテル吾妻	57
賃貸中	富山	210
建築中	沖繩恩納村	204
建築中	京都二条河原町	205
建築中	宮古島	111
建築中	京都四条河原町	134
建築中	松本	176

「日和オーシャンリゾート沖縄」11月の竣工に向け進捗中



7月に上棟。11月の竣工に向けて進捗中



珊瑚に囲まれたエメラルドグリーンに輝く美しい沖縄の海を臨む高台の立地



ホテル外観パース

第1～第4期販売
140区画完売
(全204区画)



海を眺めながら食事を愉しめるテラス付レストラン



リビングからの眺望(パース)

『HIYORI Garden Tower』が2019年12月竣工

★ 高層分譲マンションPJ
『HIYORI Garden Tower』

＜海外事業の理念「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



現時点でほぼ引き渡し完了(98%)。1月以降の引き渡し分は2021年3月期業績に寄与。

ダナンにおいては分譲マンション事業に集中し、開発及び建物管理のサービスを通し、「HIYORI」ブランドを市民に評価され、愛されるブランドへ育ててまいります。

現在、日本からダナンへは渡航制限中。ベトナム国内線は運航再開が発表されているものの、海外からの入国制限は継続。コロナ禍前は、韓国から週247便、中国から週24便、直行便が飛んでいたが、影響は長期化。

着実な達成と持続的成長を目指す



新型コロナウイルス感染症拡大の影響で事業環境は大きく変化するが
最終年度、2023年3月期における目標は変更せず、達成を目指します

＜基本戦略＞

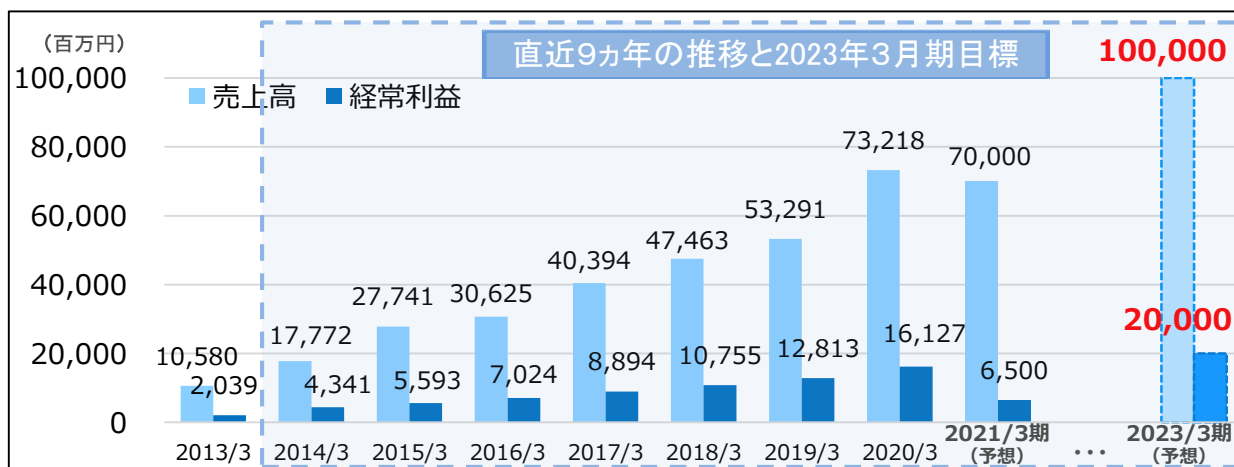
基本戦略は変えず、都心オフィスビル事業を中核に据えたビジネスモデルをさらに磨き高め、財務基盤を強化しつつ、M&A等を積極的に活用し、既存事業の拡大と周辺サービスの拡充を図ってまいります。

＜コロナ禍後に向けての方針＞

経済再起動後に始まるwithコロナの時代を見据え、商品やサービスの在り方・ニーズの変化を現場において、お客様視点から研究。変化する力を当社最大の強みとし、各事業において柔軟かつスピーディに応用・変化させてまいります。

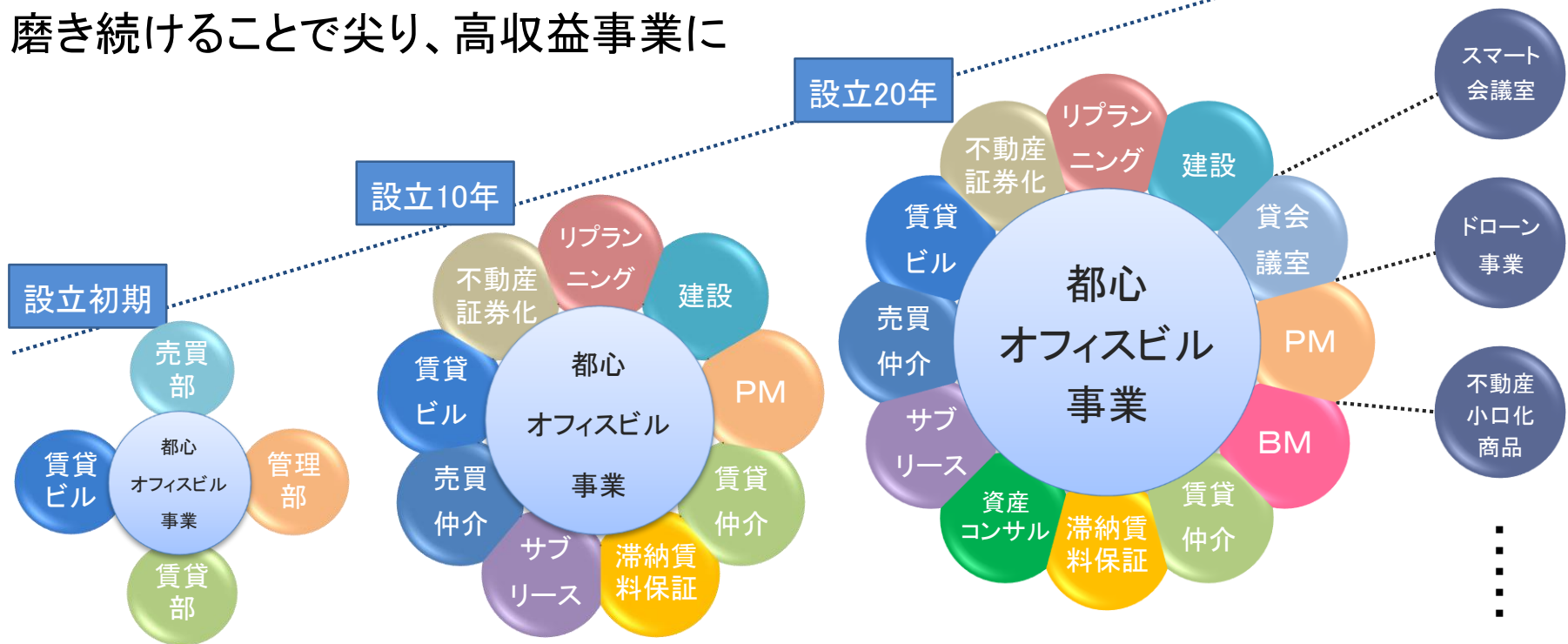
＜定量目標＞2023年3月期

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



都心・中小型オフィスビルに尖り、 当社独自の強みを、徹底的に磨き続ける

影響力の発揮できる領域で、お客様の声により事業を
磨き続けることで尖り、高収益事業に



⇒既存事業の伸長とともに、M&Aやデジタル技術の導入なども活用しながら
新しい分野へ挑戦。都心・中小型オフィスビル事業領域における強みを伸ばす

5) 会社説明資料・参考資料

ビジョン

“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～
- 変わるのは自分、お客様視点でお困りごとを解決する
- ・物件でなく人にフォーカス
- ・ワンストップで課題解決

戦略

都心

オフィス

強み

テナント斡旋力

オペレーション力

不動産再生力

ものづくり力

社 是

利他

フィロソフィが当社の
ESG取り組みの原点

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

企業哲学

我々社員は仕事を通して知識・技能・人格をあふれる熱意で
向上させ、不動産ストックの活用と流通に専念することにより、
再生産不可能な資源の無駄遣いを抑え、永続的な地球上の
人類や動植物の繁栄に寄与する。

ESGの視点を重視した取り組みを通し、持続的成長と長期的な企業価値の向上へ

環境 Environment

- 築年数が経過したビルを壊さず再生。環境共生する不動産再生事業を展開。
(2020年6月末時点でのビル再生実績:405棟)
- オフィス移転に伴う廃材の削減を目的とした居抜きオフィス流通市場を運営。
- プロパティマネジメント事業で管理するビルのエネルギー使用量削減を、省エネ補助金等を活用し、推進しています。
- 保有ビル6棟で再生可能エネルギー電力サービスを導入。

社会 Social

- 不動産再生事業において社会ニーズを適える用途への再生を推進。
- 「日本を元気に！」のスローガンで観光面から地方創生事業を展開。
- ベトナム・ダナン大学の日本語習得講座支援を2016年から継続。またベトナムより技能実習生6名の受け入れを開始。両国発展の礎となる「人づくり」を推進。
- ドローン技術の導入を推進し、不動産業界におけるイノベーションを促進。

ガバナンス Governance

- 物件取得時にリスクを洗い出し、商品化の過程で遵法化や施工不良の是正等を行なった上で市場に供給。社会性の高い不動産ストックに仕立て、販売。
- 役員を選任・解任及び役員報酬に関する手続きの客観性・透明性向上を図るため、取締役会の任意の諮問機関として「指名・報酬委員会」を設置。
- 役員12名中、5名を独立社外役員とし、企業経営の監視体制を強化。

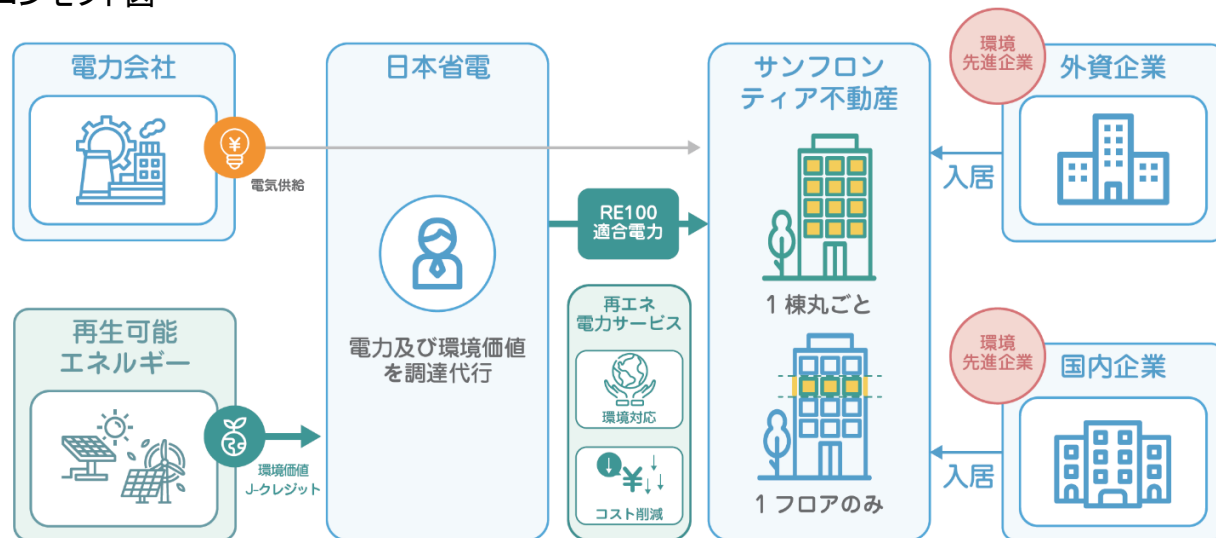
再生可能エネルギー電力サービスを開始[E]

法人向けにエネルギー調達の支援を手掛ける日本省電と協業し、日本で初となる、オフィスビルテナント向けの再エネ電力サービスを開始。現時点で保有ビル6棟に導入済み

本サービスの主な特徴

- ・ビルのテナント入居であっても(1フロアから)、「RE100」「RE Action」などの環境イニシアチブの基準に適合することができる、国内初のサービス
- ・電気を安く仕入れることで、ビルオーナーは、環境対応に合わせてコストも削減可能
- ・環境価値(J-クレジット)の調達や利用申請に関わる面倒な手続きを全て代行

コンセプト図



本サービス導入のビル



地方創生事業～佐渡島で事業推進中～ [S]

<観光産業で佐渡を元気に！>

地方が元気になれば、日本が元気になる。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、その地方ならではの魅力や特長をテーマにした地方創生事業に挑戦します。まずよく知る佐渡からスタート。100名を超える雇用を創出。

サンフロンティア佐渡

ホテル事業

ホテル吾妻



たびのホテル佐渡



交通インフラ事業

おけさ観光タクシー



気軽にレンタカー



あなぐち亭



気軽に
レンタカー
Kigaruni Rent a Car

New

観光・旅行事業

ハッピー佐渡
トラベル

ドンデン
高原ロッジ



New

WEB広告事業

佐渡日和



ガバナンスの取り組み[G]

「人間としての正しさ」を判断基準とした業務執行が全ての役職員の行動規範。その実効性を確実にするべくガバナンス体制強化に努めています。

□ 指名・報酬委員会を設置

役員を選任・解任及び役員報酬に関する手続きの客観性・透明性向上を図るため、取締役会の任意の諮問機関として「指名・報酬委員会」を設置しております。委員の過半数は社外取締役で構成され、経営の健全性を確保。

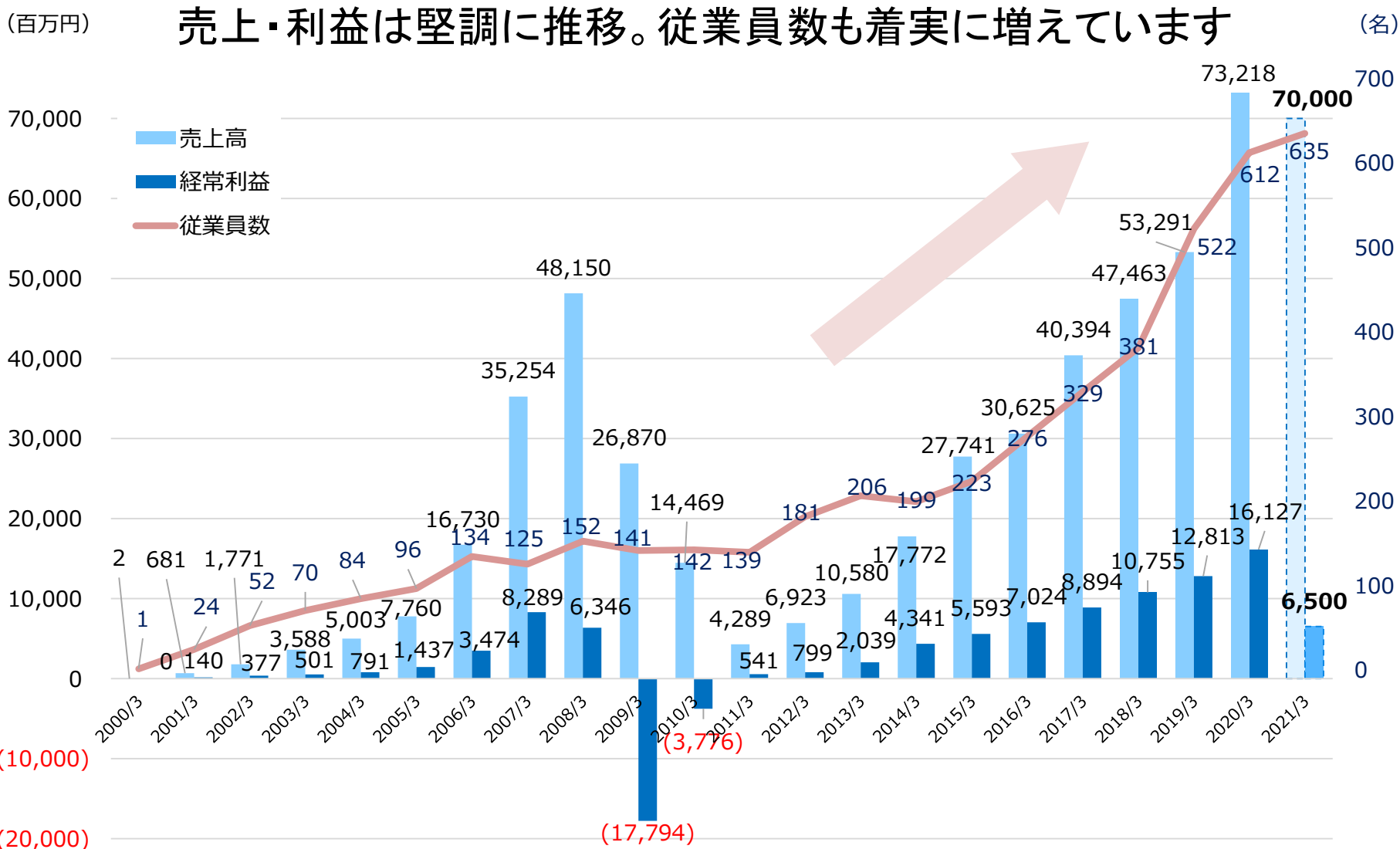
□ 物件取得時のリスク管理・販売時の遵法性を確保

物件取得において収益性だけでなく主要なリスクや周辺環境への影響、コンプライアンス等、総合的に事業の判断を行っております。担当の事業部門だけでなく、法務や監査部門等も加わり、三段階に渡って幅広い観点からリスクを洗い出す体制を構築。また、販売においては既存不適格な物件等は、遵法性を回復させた上で販売。

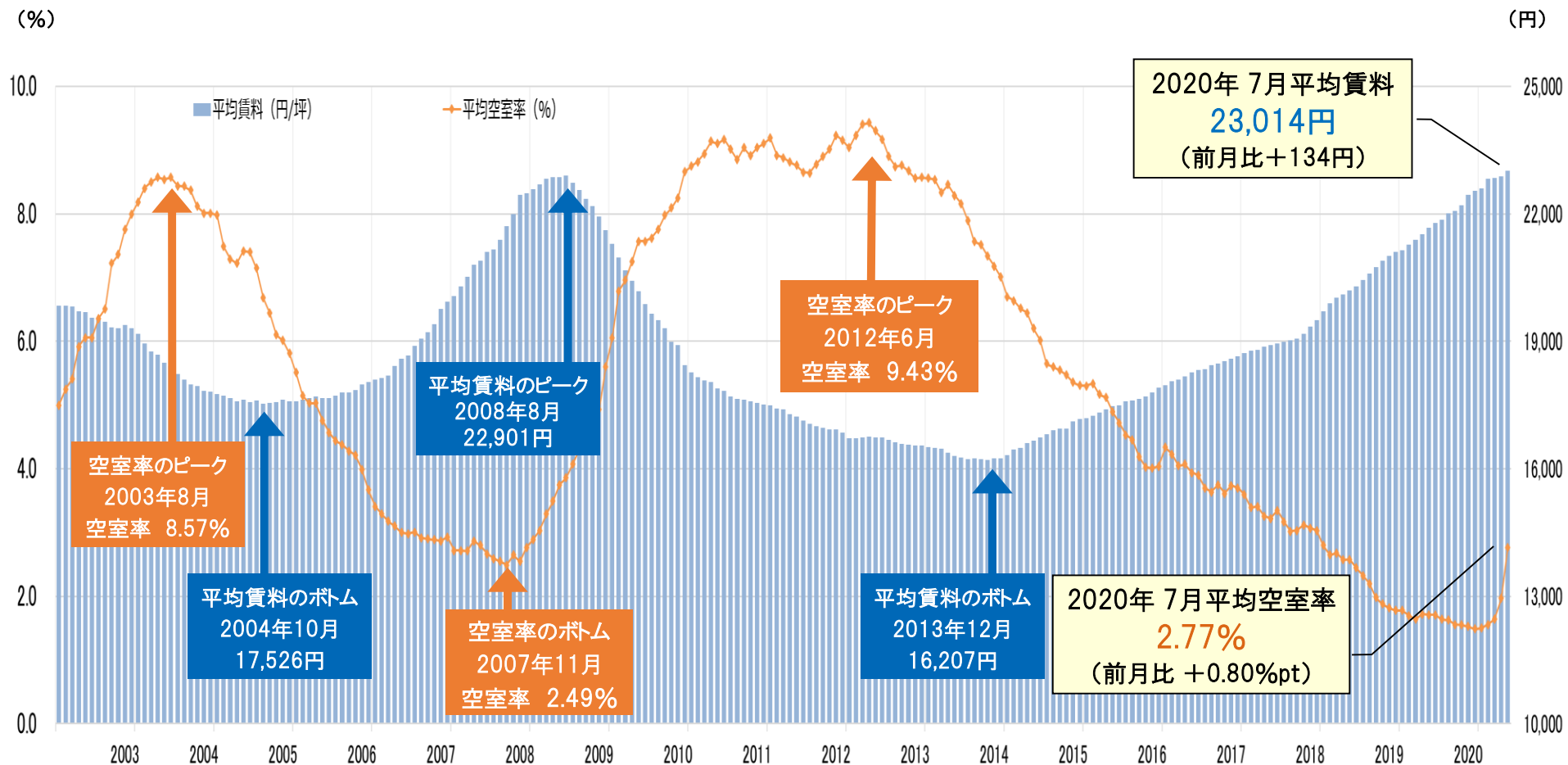
□ コンプライアンス研修を毎月実施

法令遵守体制の構築を目的に、全社員を対象とした研修を毎月実施しております。テーマは「インサイダー取引の防止」「反社会的勢力との取引防止」「情報管理」等、多岐に渡って行ない、健全な事業運営を行なってまいります。

売上高・経常利益・従業員数の推移



都心5区 オフィス空室率・賃料の推移



※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。

代表取締役社長の交代について

当社は2020年4月1日付で代表取締役社長を交代いたしました。

1) 異動の内容

氏名	新職名	旧職名
堀口 智顕	代表取締役会長	代表取締役社長
齋藤 清一	代表取締役社長	代表取締役副社長

2) 異動の理由

- 当社は1999年4月の創立以来、一貫した「利他」の社是のもと、お客様の不動産に関するお困りごと解決に全社員一丸となって取り組んでまいりました。お陰様で昨年4月には創立20周年を迎え、現在は2023年3月期を最終年度とする中期経営計画の達成へ向けて着実に歩みを進めております。
- そのような中、当社は未来に向かって、次世代を担う人財の育成と更なる経営基盤の強化に取り組み、長期的で持続的な企業価値の向上を図るべく、本件異動を決定いたしました。
- 現代表取締役社長の堀口智顕は、引き続き代表権を維持し、代表取締役会長としてサンフロンティア不動産グループの更なる発展へ向け、今後とも尽力いたしてまいります。

3) 新任代表取締役社長の略歴

氏 名：齋藤 清一(さいとう せいいち)
主な略歴：2005年 当社入社
2006年 取締役
2008年 専務取締役
2012年 副社長取締役
2014年 代表取締役副社長
管理本部長
2015年 代表取締役副社長
アセットマネジメント本部長

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	代表取締役会長 堀口 智顕 代表取締役社長 齋藤 清一
連結従業員数※	正社員 657名 (パート・アルバイト含む 1,040名)
平均年齢※	34.5歳 (※2020年6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)



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 : <https://www.sunfrt.co.jp/>

Mail : ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER