

第18回 定時株主総会 株主懇談会

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

会社概要	1
2017年3月期 決算実績の概要および 2018年3月期 業績の予想	2-8
今後の展開 1)事業環境	9-11
2)経営方針とビジネスモデル	12-24
3)アクティブに挑戦したこの1年のニュース	25-30
4)成長戦略	31-42
ご参考資料	43-46

2017年6月23日



SUN FRONTIER

証券コード: 8934

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 665名)
平均年齢※	32.0歳 (※2017年5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)



2017年3月期 通期業績サマリー



2017年3月期 決算実績

6期連続増収・経常増益を達成、経常利益・配当は過去最高を更新

	実績	前年同期比	伸び率
売上高	40,394百万円	+9,768百万円	+31.9%
営業利益	9,380百万円	+1,993百万円	+27.0%
経常利益	8,894百万円	+1,869百万円	+26.6%
純利益※	6,452百万円	▲1,704百万円	▲20.9%
1株当たり配当金	30.0円	+5.0円	+20.0%

期初業績予想	達成率
41,000百万円	98.5%
8,500百万円	110.4%
8,200百万円	108.5%
5,600百万円	115.2%
28.0円	107.1%

(※) 親会社株主に帰属する当期純利益

業績ハイライト

1) 営業利益・経常利益が過去最高

- 営業利益・経常利益が**過去最高益を更新**(2007/3月期以来10年ぶり)
- 1株当たり配当金を**28円から30円に上方修正**(前期比 20%増)
- 税務上の繰越欠損金が解消となったことから税コストが増加し、純利益は前期比 17億円の減少

2) RP事業が高い利益率水準を継続

- **リブランニング事業が高い利益率を継続**(前期27.8%⇒当期28.3%)
- リブランニング事業の3要素
①仕入 ②商品化 ③販売
全てのプロセスで深掘りし、社内各部門の専門力を持ち寄り、付加価値増大へ創意工夫を重ね、ビルの魅力を最大化

3) ストック型ビジネスが順調に成長

- その他事業に分類される**ストック型事業のセグメント利益が前期比2.6倍に拡大**
- ホテル運営会社「スカイコートホテル株式会社」をM&Aで取得
- 貸会議室事業では2拠点(田町・横浜)を3月1日に開設し、**合計6拠点に拡大**
- 自社ホテルブランド**第1号店『日和ホテル舞浜』が4月28日にプレオープン**

連結業績の推移

単位：百万円

	2013年 3月期	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 (予想)
売上高	10,580	17,772	27,741	30,625	40,394	50,000
営業利益	2,156	4,531	5,850	7,387	9,380	10,500
経常利益	2,039	4,341	5,593	7,024	8,894	10,000
当期純利益※1	2,483	4,020	5,053	8,157	6,452	7,000
1株当り 当期純利益※1	66.50円※2	94.03円	118.18円	190.78円	150.92円	163.72円
1株当り配当金	8.50円※2	13.50円	16.50円	25.00円	30.00円	32.00円

※1 「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。

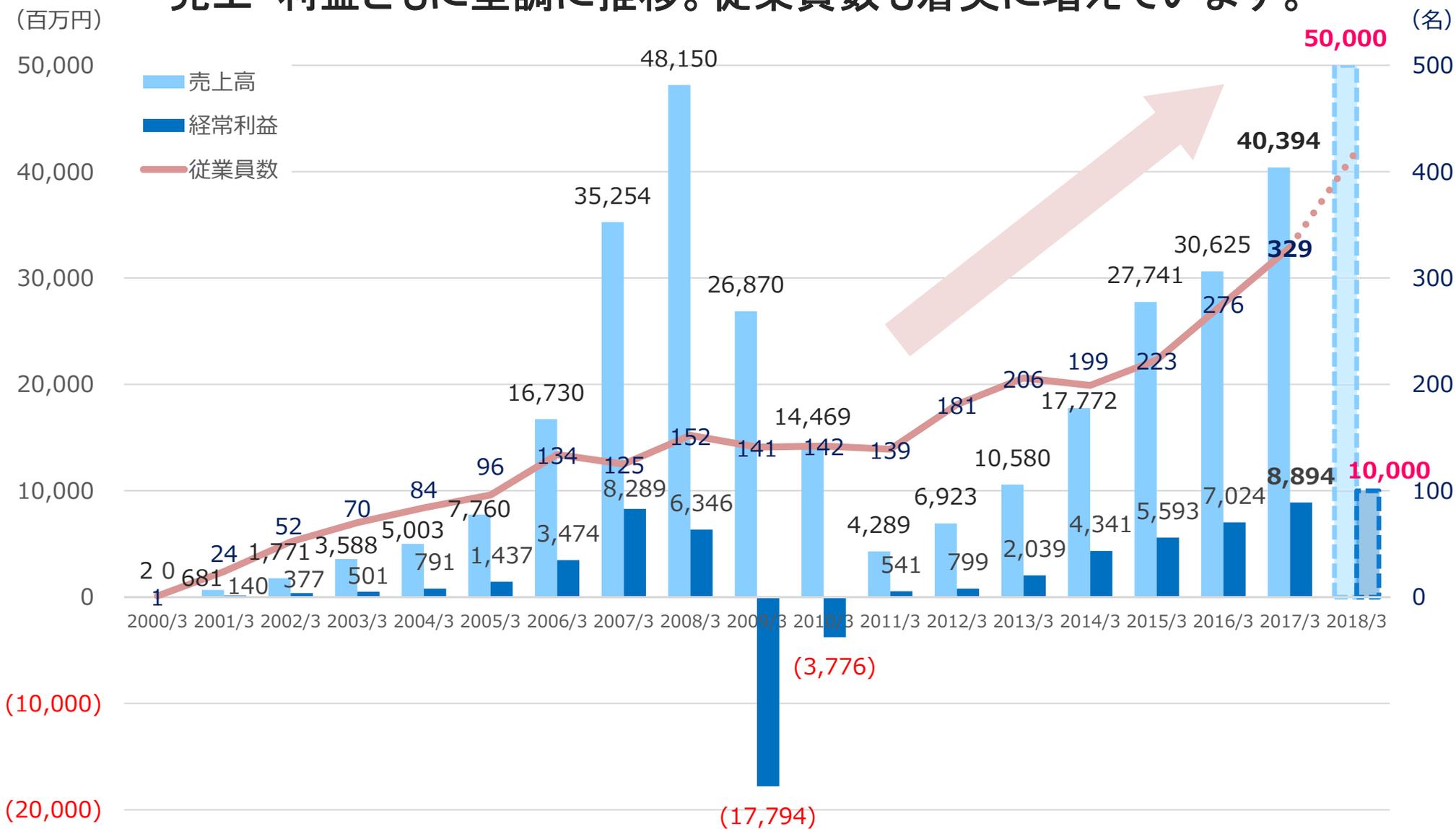
※2 当社は2013年10月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。

そのため、現在との比較が容易になるよう、100分の1で計算した1株当たり配当金を掲載しております。

20.0%up

売上高・経常利益・従業員数の推移

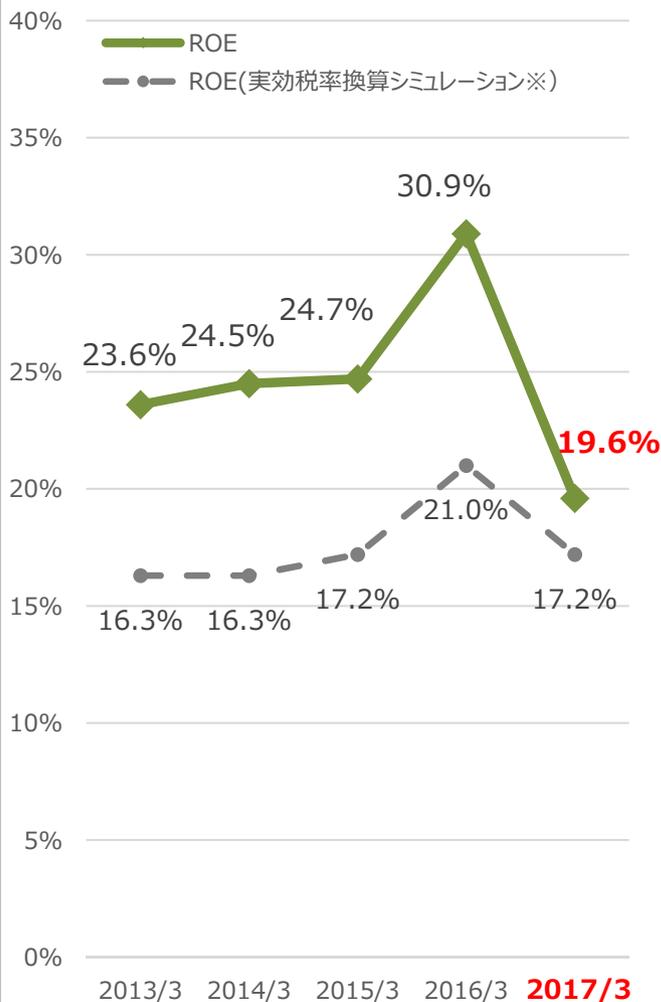
売上・利益ともに堅調に推移。従業員数も着実に増えています。



重視する経営指標の推移

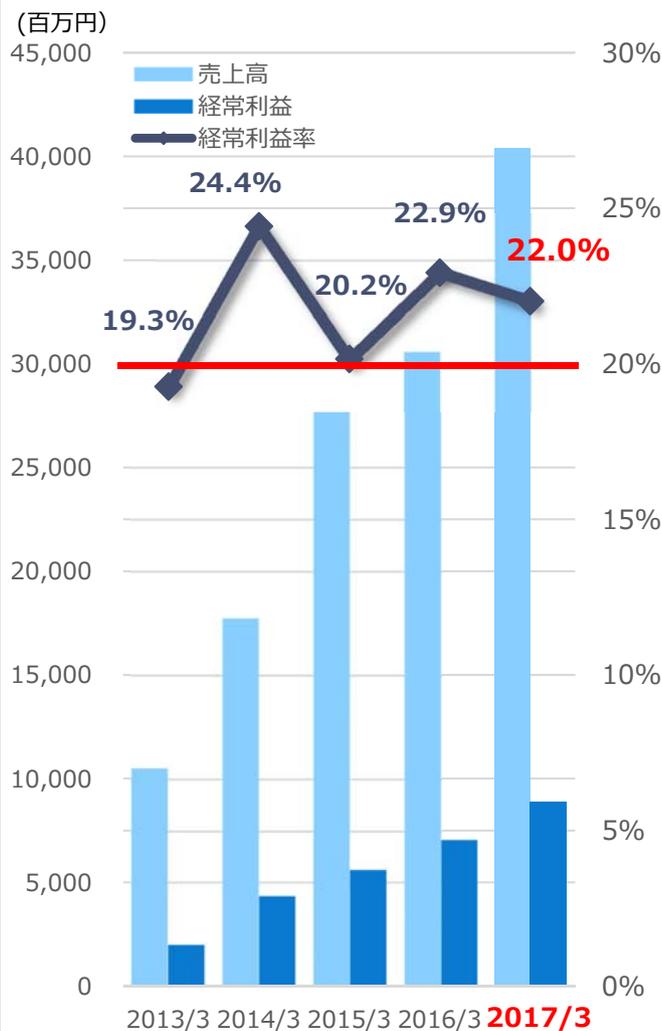
ROEの推移

(資金の効果的な運用を行っています)



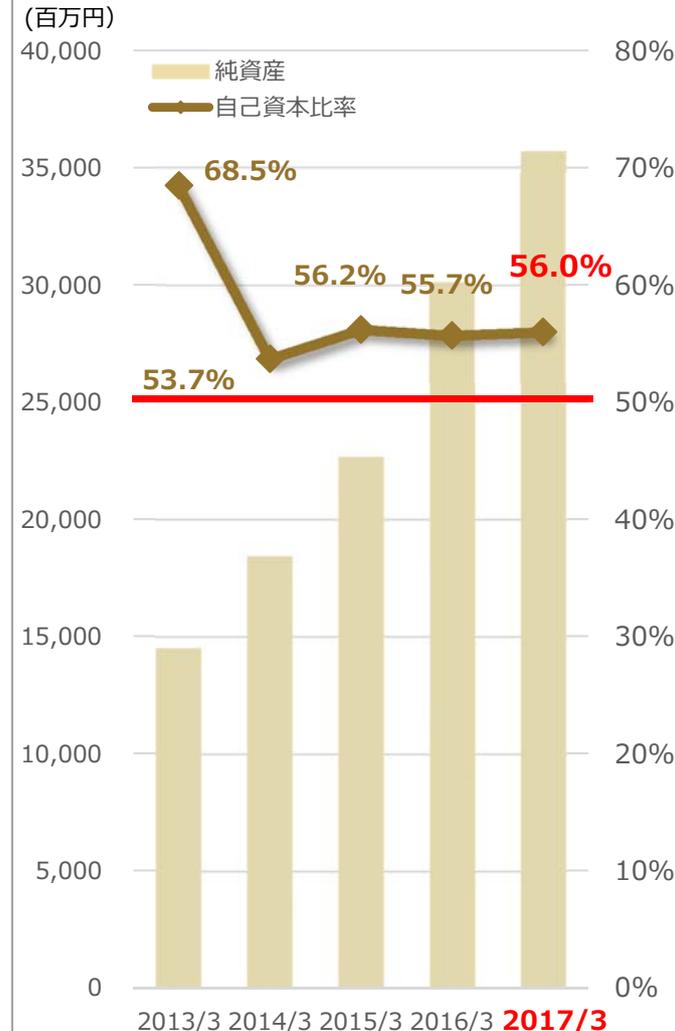
売上高経常利益率の推移

(高付加価値経営を進めています)



自己資本比率の推移

(安定した財務基盤を構築しています)

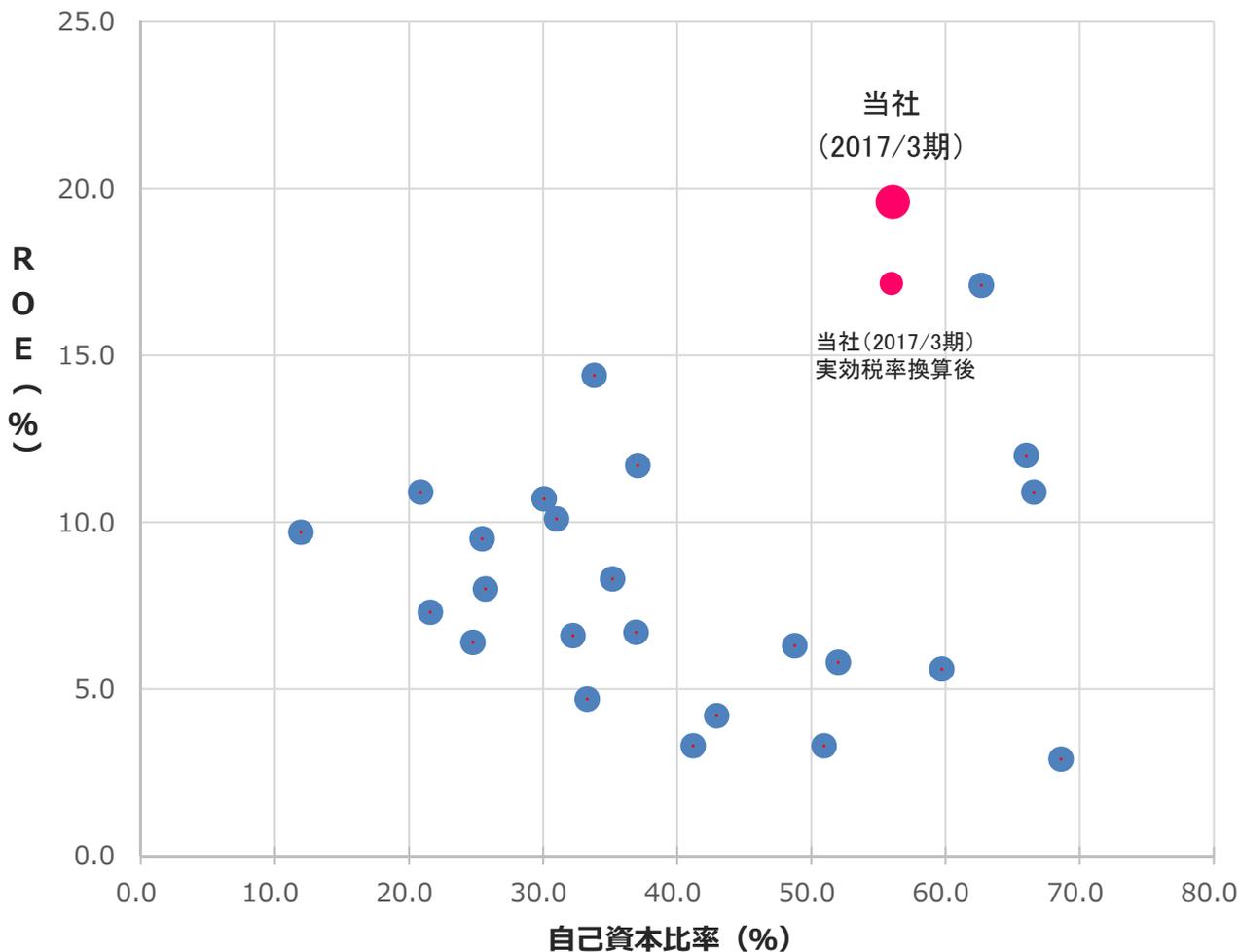


◆ROEとは、「当期純利益／株主資本」で算出される経済指標で、資本効率の高さを表しています。

※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。

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。

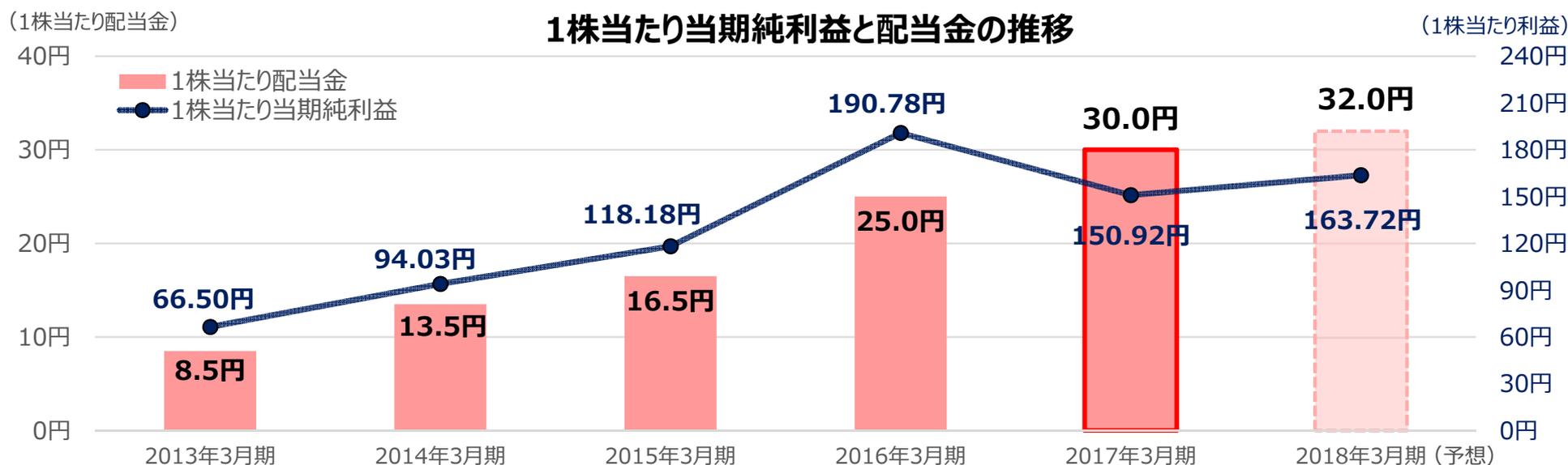
※2 不動産（非住宅）部門全56社のうち時価総額上位25社のROEをランキングしたもの。

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**としております。

	2013年3月期	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 (予想)
1株当たり当期純利益	66.50円*	94.03円	118.18円	190.78円	150.92円	163.72円
1株当たり配当金	8.50円*	13.50円	16.50円	25.00円	30.00円	32.00円
配当性向	12.8%	14.4%	14.0%	13.1%	19.9%	19.5%
参考配当性向 (実効税率換算後)	22.1%	23.3%	19.7%	19.3%	20.9%	—

※ 当社は2013年10月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、現在との比較が容易になるよう、100分の1で計算した1株当たり配当金を掲載しております。



株主優待制度

ひより

「日和ホテル舞浜」をご体感ください



株主の皆様の日頃のご支援に心から感謝し、**株主優待制度を導入**させていただくことにいたしました。

本年4月28日に開業しました、当社グループ初となる**自社ブランドホテル「日和ホテル舞浜」**にご宿泊いただき、当ホテルのコンセプトである、「**心温かいホテル**」をご体感いただけますと幸いです。

(ホテル詳細は 36ページをご覧ください。)

<ご優待券イメージ>



株主様 宿泊ご優待券

ご利用可能期間 平成29年7月1日から平成30年6月30日までの1年間
(ただし、土曜日および祝前日と裏面記載の指定期間を除きます)

ご利用対象ホテル **ひより 日和ホテル舞浜**

ファミリー、女子会、カップルのお客様よりご好評をいただいております

ご予約はホテルに直接お電話ください。ご予約電話番号:047-390-7300

インターネット等によるご予約は適用対象外となりますのでご了承ください。

ご予約の際に、ご優待券のご利用をお伝えください。本券裏面の注意事項を必ずご確認ください。

■株主優待制度に関するお問合せ先:サンフロンティア不動産株式会社 経営企画部(電話番号:03-5521-1551)



琉球畳のツインルーム

今後の展開

1) 事業環境

2) 経営方針とビジネスモデル

3) アクティブに挑戦したこの1年のニュース

4) 成長戦略

世界経済は、緩やかに成長しているものの、不透明感が増している

米国の株価や雇用の改善が先進国経済の成長を牽引しており、新興国経済も景気減速懸念から持ち直しの兆しが見られ、今後も先進国を中心として引き続き緩やかな成長が見込まれる。

自国第一主義の内向きなポピュリズムの台頭による米国の経済政策に対する不確実性や、英国のEU離脱による経済不安、新興国の成長率鈍化、地政学的リスクの高まり等、今後の世界経済は先行き不透明感が増している。

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ようとしている。

資金調達環境は概ね良好

日銀の金融緩和姿勢が維持され、長期金利が低下するなか、銀行の不動産融資姿勢も当面は積極的姿勢が見込まれる。一方で、アパートローンの融資に対しては一部金融機関で消極的な姿勢も見られ始めた。

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収益ビルは、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。

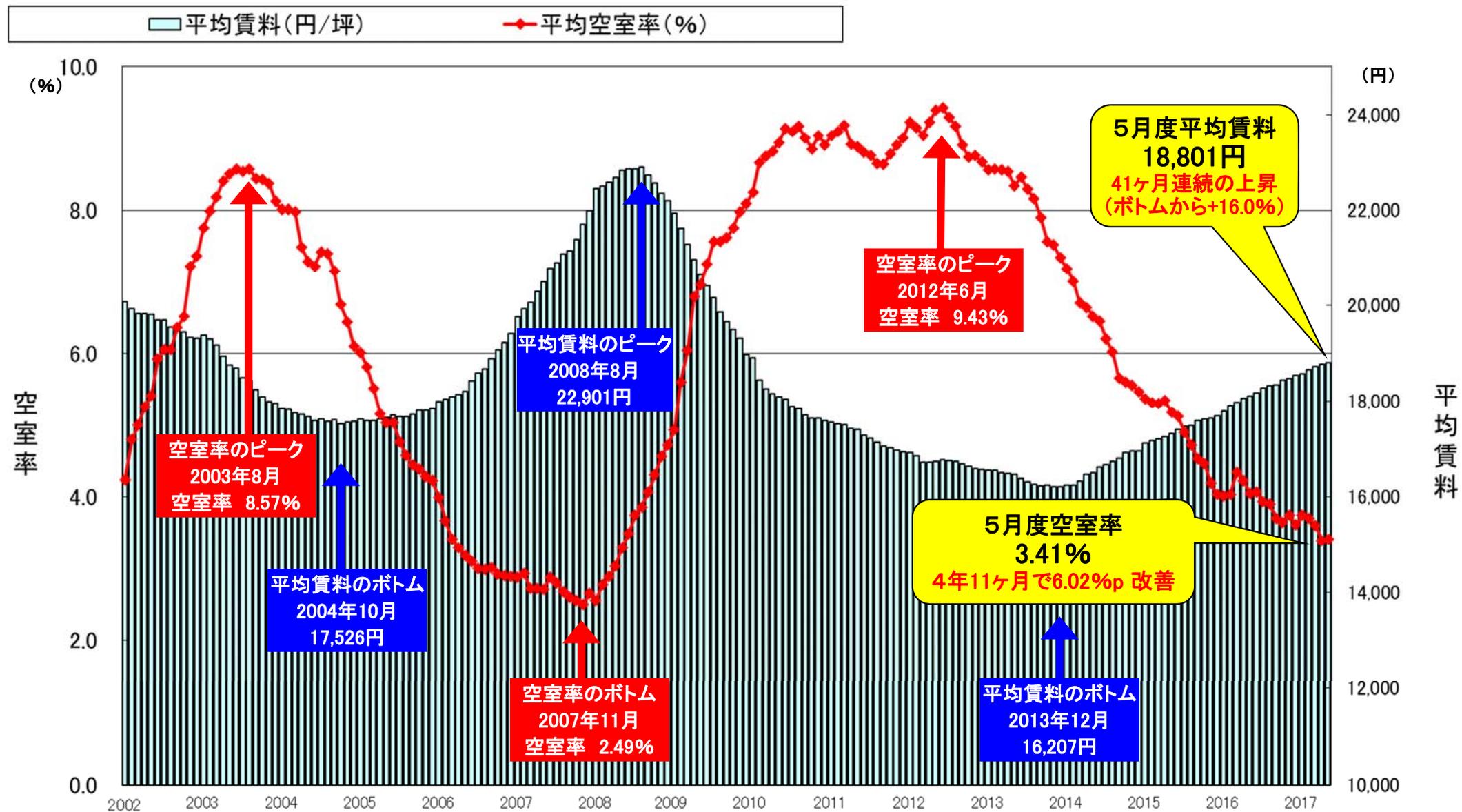
政府は観光立国の実現に向け、旅館業法の改正等に取り組んでいる。訪日外国人観光客は、2016年に2,403万人となり、宿泊施設の不足が喫緊の課題となっている。また、訪日客の動向は、格安団体旅行から個人旅行にシフトしてきており、「モノ消費」から「コト消費」へとニーズが変化している。

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堅い。都心5区の平均空室率は低水準で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。

好立地の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移転需要を受け、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が、国内不動産のキャップレートの下げ余地は縮小しており、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

■ 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

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

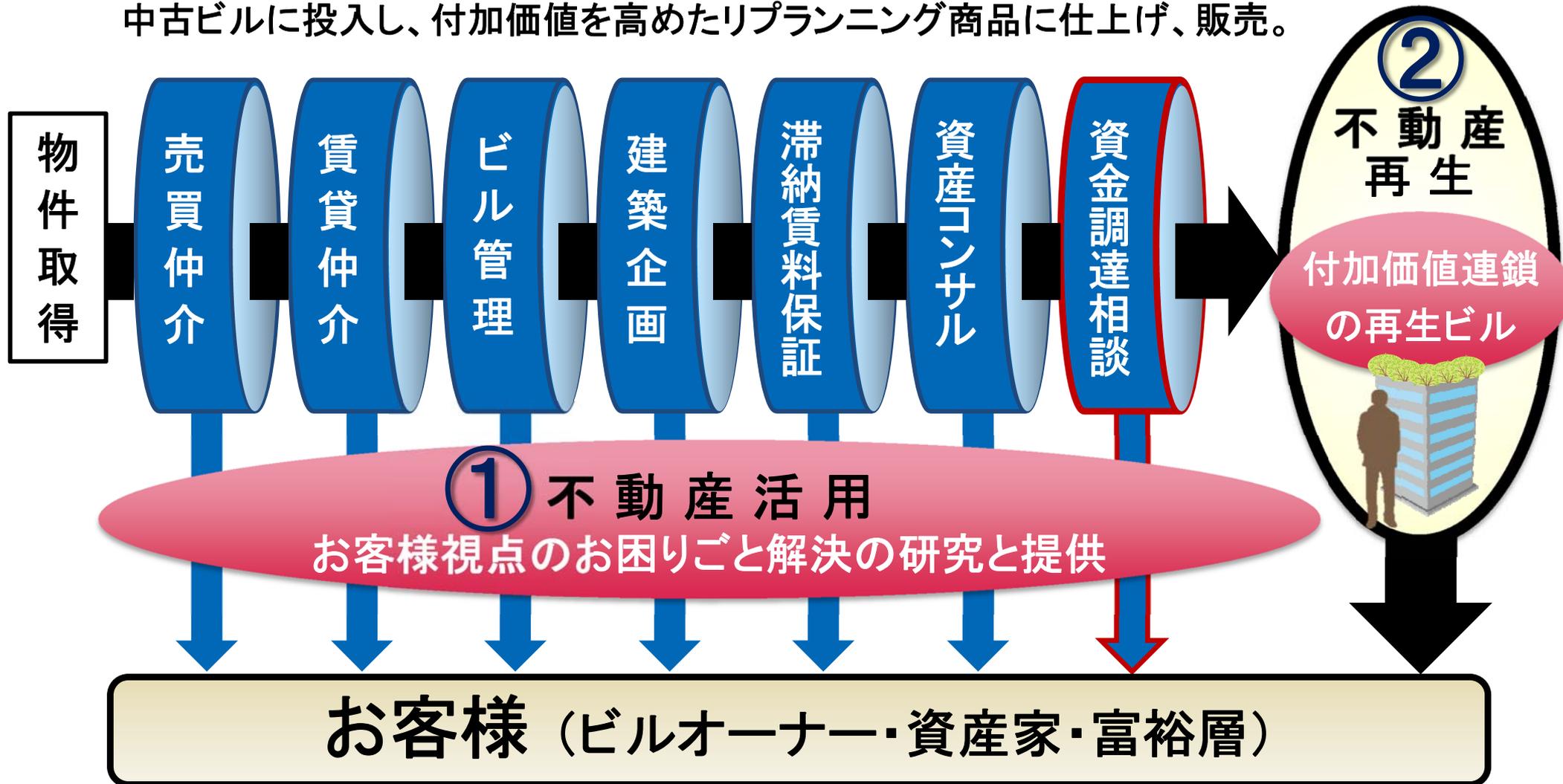
ホテル保有・運営
ホテル開発・再生・販売
ホテル及び運営会社のM&A

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・SA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

都心に特化した支店網の 3つの役割

1. 東京都心の中小型オフィスビルに特化

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72名、管理部隊80名の部員※により、良質なニーズを汲み上げ、土地勘を活かしたテナント斡旋に強み。(※パート・アルバイト含む)

2. オーナー様視点のお困りごと解決の窓口

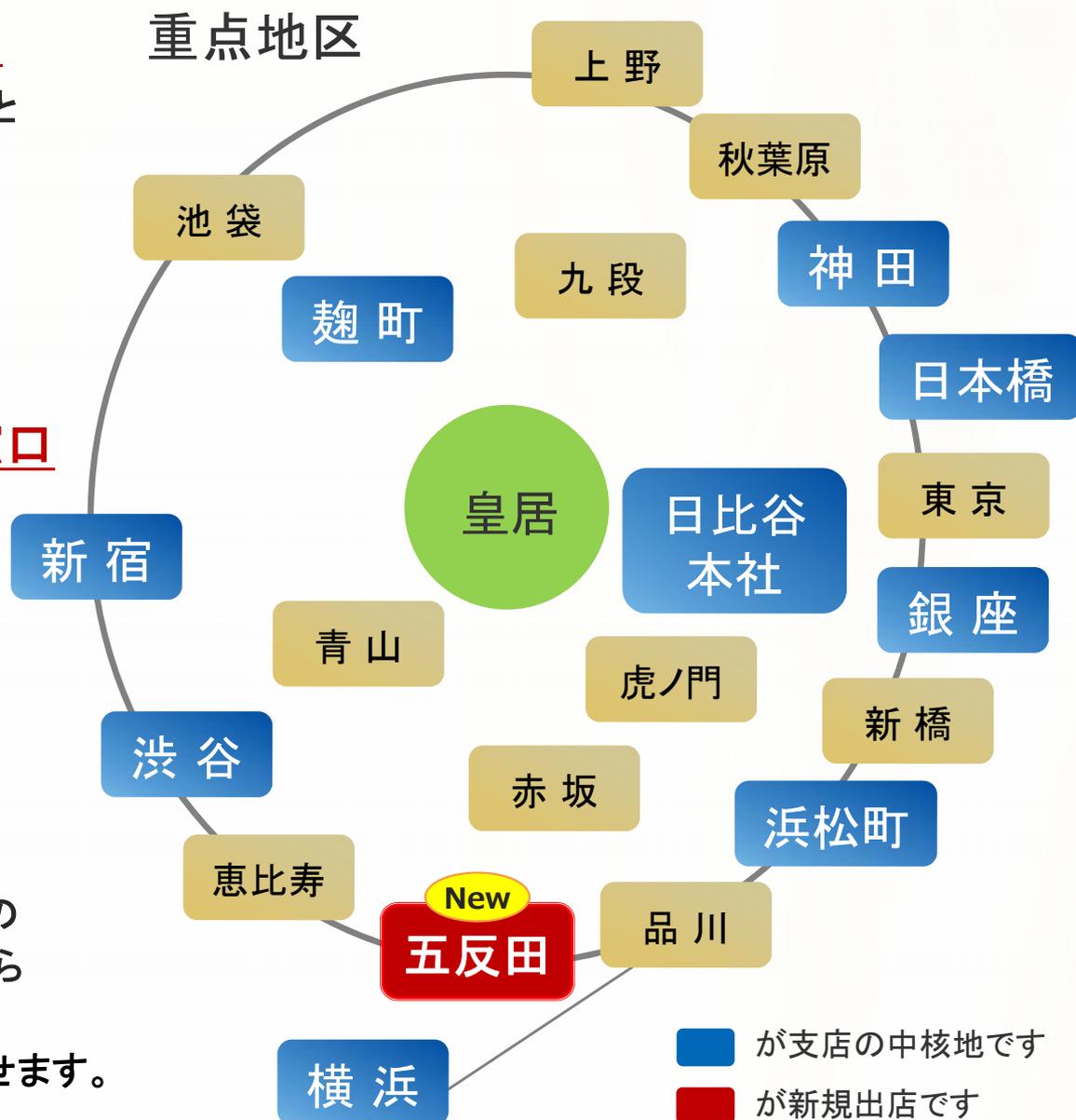
テナント斡旋のみならず、オーナー様のお話を良く聴き、各部門の力を投下し、お客様の様々なお困りごとのご相談にお応えしてまいります。

3. 『ビルの有効活用事業』を促進

変化の激しい昨今。社会変化に対応するビルの有効活用事業を開始いたします。

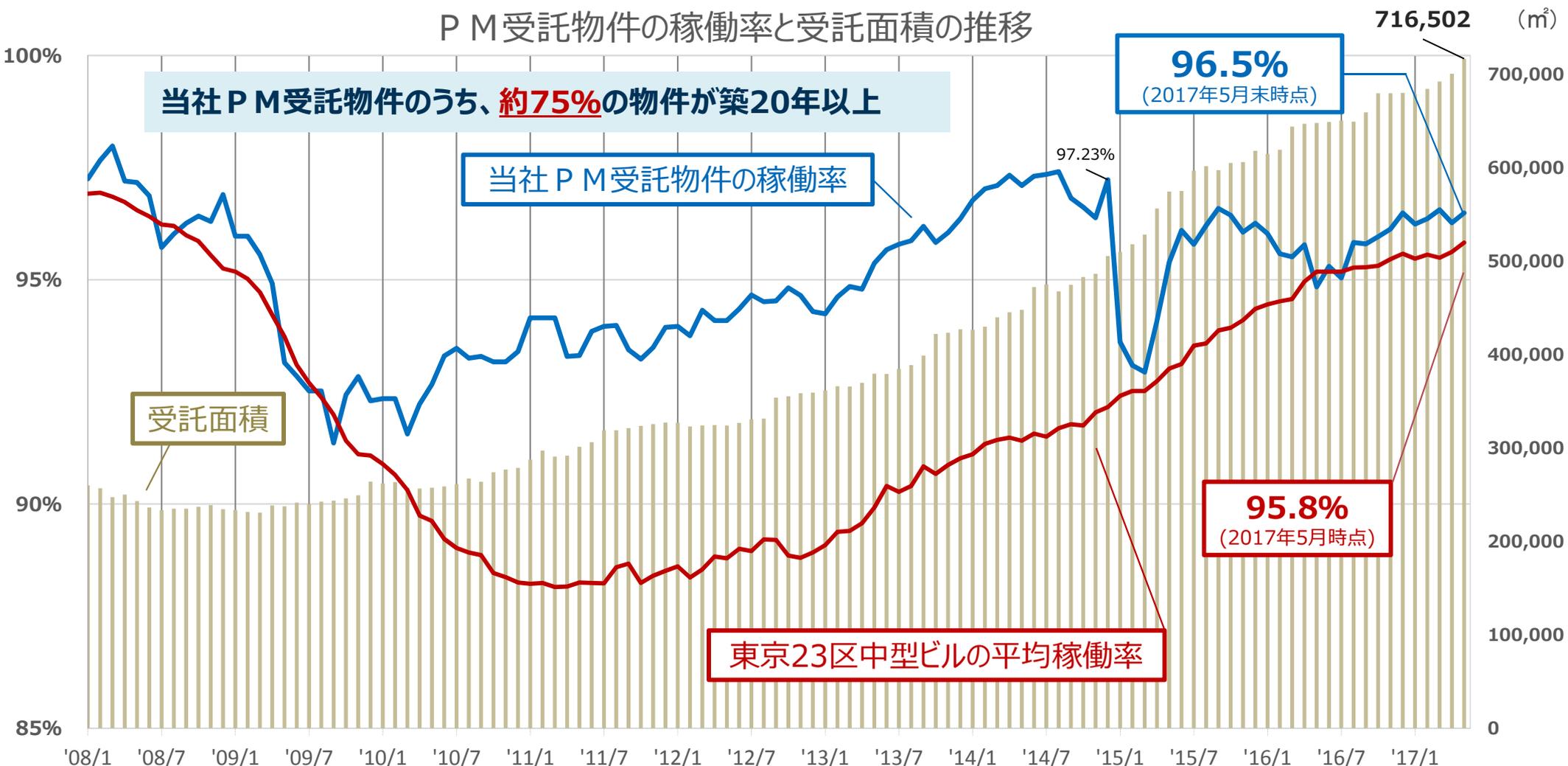
当社が一括して借り上げることを条件に、提携先の金融機関が追加の融資をし、リニューアル工事からビル運営のすべてを当社が代行します。

オーナー様・銀行・当社が三位一体でビルを蘇らせます。



PM受託面積を増大させながら 高稼働を継続

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

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。

強みは「賃貸ビルのおペレーション力」



都心という立地に優れた「一物一価の再生商品」。たゆまぬお客様視点の研究による「**高い品質と魅力のつくり込み**」で気付かなかった不動産価値・市場価値・社会価値を引き出し、適正価格で資産家・富裕層へ販売。その後の「心温かいフォローアップ」は厚い信頼につながり、未来のストック収益機会に。

フォローアップメニュー

リプラン物件を販売

賃貸仲介

ビル管理・運営

ビルメンテナンス

滞納賃料保証

企画・設計

リニューアル工事

資産コンサル

売買仲介

『再生事業』と『賃貸ビルのおペレーション』ビジネス

社会的意義の高い保育所にコンバージョン



外観 After

3駅4路線が利用可能な好立地

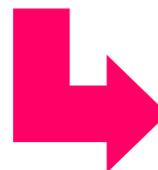


室内 Before



室内 After

ひのきをふんだんに使用した 温かな0歳児フロア



エントランス Before



エントランス After



【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)



室内 After

- 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
- ⑤30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

カプセルホテルへのコンバージョン



【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)



- 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

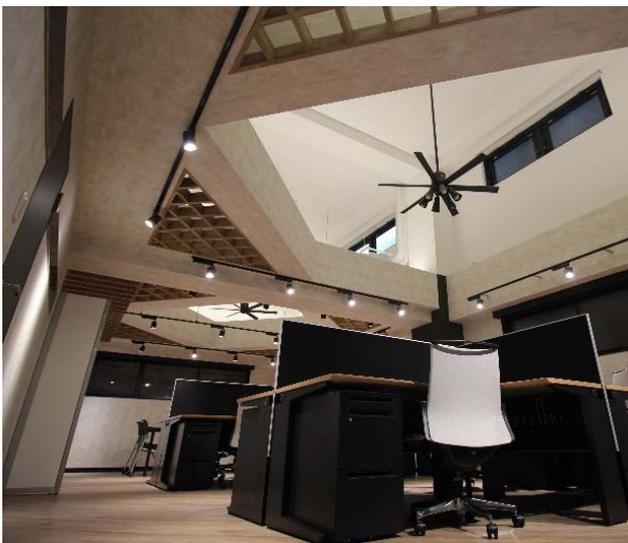
<Case①> 西新橋一棟収益ビル



<Case②> 秋葉原一棟収益ビル



<Case③> 銀座一棟収益ビル



企業文化を創る取り組み

毎朝の清掃活動



毎朝のフィロソフィ手帳の読み合わせ



毎週月曜日の全体朝礼



週2回の本社朝礼



新人研修



3) アクティブに挑戦した

この1年のニュース

(売上の83%を占めるリプランニング事業以外)

年	月日	ジャンル	ニュース
2016	4/1	CSR	京都大学経営管理大学院に寄附講座を提供
	4/25	ホテル事業	愛知県常滑にて国内第1号ホテル『スプリングサニーホテル名古屋常滑』194室を開業
	8/1	海外事業	ダナンにて海外第1号ホテル『The Blossom City』45室を開業
	9/29	ホテル事業	京都四条河原町のホテル用地を固定資産として取得
	10/7	現業の拡大	ホステル、ゲストハウスの企画・運営事業を目的とする子会社『サンフロンティアコミュニティアレンジメント』設立
	11/25	CSR	ベトナムダナン大学の日本語習得講座を支援
	12/1	海外事業	ジャカルタにて海外第1号サービスアパートメント『京 Serviced Apartment』90室を開業
	12/1	M & A	スカイコートホテル株式会社の株式を取得し『ホテルスカイコート』4棟(564室)が当社グループの運営ホテルに
12/15	その他	『JPX日経中小型株指数』構成銘柄に選定	
2017	1/5	海外事業	ジャカルタにて都市型分譲住宅『CASA EMERALD GANDARIA』9戸着工
	2/1	現業の拡大	訪日外国人向け宿泊施設『Planetyze Hostel』を開業
	3/1	現業の拡大	貸会議室『ビジョンセンター田町』『ビジョンセンター横浜』を開業
	4/3	現業の拡大	五反田店を新規出店
	4/28	ホテル事業	自社ホテルブランド『日和ホテルズ&リゾート』第1号ホテル『日和ホテル舞浜』80室を開業
	6/6	海外事業	ダナンにて分譲マンション『HIYORI Garden Tower』着工

現業を着実に拡大させながら、
成長戦略も進捗



2016.10.21 京都大学で代表堀口が講演



2016.11.25 ダナン大学での調印式



2017.4.3 五反田新店のメンバー

アクティブに挑戦した 2017年3月期の主なニュース

<Part① >
2016年4月～8月

4月1日 京都大学経営管理大学院に寄附講座を提供

社会貢献活動の一環として、京都大学経営管理大学院にて寄附講座を開講いたしました。本寄附講座の開設により、管理会計を中心とした経営管理専門家を養成することを通じて、日本社会の健全な発展に貢献できることを期待しております。

また、2016年10月21日、代表堀口が京都大学大学院の学生の皆様へ向け『志こそ人生の道しるべ』と題した講演をいたしました。



8月1日 海外第1号ホテルを開業 ～The Blossom City～

当社グループの海外第1号ホテルは、いま世界的に観光都市として熱い注目を浴びるベトナム中部の美しい街、ダナンに開業いたしました。水辺に佇む美しい眺望が臨める立地と、25㎡前後の広い客室、また日本風の独立した大きな浴室や、市内を一望できる最上階のレストラン&バーが特長です。足裏マッサージを無料で提供するなど、ベトナムの魅力と真心のこもったおもてなしで、お客様に心からくつろげる清潔で快適なご滞在をお約束します。



● 2016年

4月

5月

6月

7月

8月

4月25日 国内第1号ホテルを開業 ～スプリングサニーホテル名古屋常滑～

中国春秋グループの「上海春秋投資管理有限公司」と、同グループの日本のホテル事業におけるアライアンスパートナーとして提携し、共同ブランドである「スプリングサニー」を立ち上げ、国内第1号ホテルを愛知県の常滑市に開業いたしました。

同ホテルは中部国際空港（セントレア）より電車で1駅の「常滑」駅前に位置し、「インバウンド向け都市型観光ホテル」として、中国をはじめとした多くの訪日客の皆様にご利用いただいております。

2016年2月に当社グループが運営を開始以降、設備のリニューアルを実施。春秋グループの集客力と日本への送客力に加え、『心温かいホテル』を目指した従業員の意識改革が奏功し、自主自発のサービス品質向上に向けた取り組みによって、客室稼働率は大幅に改善いたしました。さらに客室単価も向上したことで、売上高が大幅に増加し、ホテル運営事業の利益に大きく貢献しています。

スプリングサニーホテル名古屋常滑



豊敷きの廊下



オープニングセレモニー

アクティブに挑戦した 2017年3月期の主なニュース

<Part② >
2016年9月～12月

12月1日 ホテル運営会社の株式を取得 ～ホテルスカイコート～

子会社であるサンフロンティアホテルマネジメント株式会社を通じて、首都圏を中心に4棟（564室）のホテルを運営するスカイコートホテル株式会社の発行済株式を100%取得いたしました。

各ホテルの立地やグレードは、インバウンドツアー客や個人旅行者の取り込みに適しており、今後は各ホテルの付加価値を高めることによってお客様に一層ご満足いただけるよう努めるとともに、収益性をさらに向上させ、当社グループの成長と発展に繋げてまいります。



12月1日 ジャカルタにてサービスアパートメントを開業 ～京 Serviced Apartment～

ジャカルタにて、既存のサービスアパートメントを取得し、当社グループでの運営を開始いたしました。

サービスアパートメントとは、洗濯や掃除、朝食など、ホテルのようなサービスが受けられる家具付きマンスリーマンションのことで、インドネシアでは、駐在員がこのようなアパートメントに住むことが一般的とされています。館内にはプールや事務が併設されており、現地スタッフの笑顔溢れるおもてなしや、シェフ自慢の和食など、ご利用のお客様にゆっくりとおくつろぎいただける空間を提供します。



9月

10月

11月

12月

11月25日

ダナン大学の日本語習得講座を支援

人財育成を通じた社会貢献活動の一環として、日本とアジアの発展に資するグローバル人財の育成を企図し、国立ダナン大学に開設される日本語習得講座への支援を行いました。

本講座では、ベトナム・ダナンにおいて高度な専門分野を学ぶ学生に対し、言葉の障壁を乗り越える日本語能力の習得と日本文化の学習を強く支援し、元来勤勉実直で民族性が近いといわれるベトナムの方々に、日本企業で活躍できる言語能力を有する人財が増えてゆくことを目指してまいります。

当社グループはこのような支援活動を通して、日越両国の友好と社会の発展を支える企業市民として責任を果たしてまいります。



12月15日

「JPX日経中小型株指数」の構成銘柄に選定

株式会社東京証券取引所と株式会社日本経済新聞社が共同で算出する「JPX日経中小型株指数」の構成銘柄として選定されました。

「JPX日経中小型株指数」とは、中小型株のうち、資本の効率的活用や投資者を意識した経営を行っているなど、「投資者にとって投資魅力の高い会社」で構成される新しい株価指数です。東京証券取引所の市場第一部、市場第二部、マザーズ、JASDAQを主市場とする普通株式銘柄から選定された200銘柄で構成され、2017年3月13日より算出が開始されております。

当社グループは今後ともお客様に寄り添い、不動産に関するあらゆるお困りごと解決に取り組み、社員一丸となってお客様のニーズを研究し続け、最大限の付加価値を提供し、お客様満足度を高めていくことで、持続的な企業価値の向上に努めてまいります。



アクティブに挑戦した 2017年3月期の主なニュース

<Part③ >
2017年1月～3月

1月5日 ジャカルタにて分譲住宅が着工

～CASA EMERALD GANDARIA (カーサ エメラルド ガンダリア)～
世界第4位の人口を誇るインドネシアの首都ジャカルタにおいて、都市型住宅9戸の着工をいたしました。

インドネシアの人口増加率は1.2%と高く、特に都市部の住宅の需給は極めて逼迫しており、住宅問題の解決は長期的且つ大きな問題となっている状況から、当社グループは住宅供給にかかる事業を通じて、インドネシアのさらなる発展に寄与する所存です。



完成予想パース

2月1日 訪日外国人向けホステルが開業

～Planetyze Hostel (プラネタイズホステル)～

羽田・成田の両空港からダイレクトにアクセスできる「東日本橋」駅徒歩4分に位置するオフィスビルを購入し、不動産再生事業のノウハウを活かしたコンバージョンで訪日外国人向けの簡易宿所を開業いたしました。

コンセプトは「次の目的地が見つかる宿」。宿泊客の皆様に、日本各地の観光映像サイトや通訳案内士のアテンドサービスなどをご利用いただき、日本のファンを増やしてゆくことで、観光立国づくりの一助となるよう取り組んでまいります。



ドミトリー（相部屋スタイルの客室）

● 2017年

1月

2月

3月

3月1日 貸会議室事業が新規2拠点開業

～ビジョンセンター田町・ビジョンセンター横浜～

貸会議室事業は、ビジョンを「ビル空間と時間の最大化で、地域社会の発展に貢献」と定め、2015年4月に「ビジョンセンター東京」を開業して以来、都市部のオフィスビルについて、そのポテンシャルを最大限に引き出し、ビルオーナー様やビルの入居者様はもちろんのこと、地域社会に貢献できる最適用途の追求を目指してまいりました。「ビジョンセンター東京」は事業開始から半年で単月黒字化し、さらに都心部に強い土地勘をもつ賃貸仲介部門からの紹介により、神田・新宿などの好立地での後続案件が續々と稼働してまいりました。

そしてこの度、新たに「ビジョンセンター田町」と「ビジョンセンター横浜」が開業し、計6拠点へ拡大。次なる拠点も都心部にて計画中です。

今後も当社グループの力を結集させ、既存の枠にとらわれない空間・時間活用のサービスづくり、商品づくりを目指してまいります。



ビジョンセンター田町



ビジョンセンター田町 貸会議室内
最大150名を収容可能



ビジョンセンター横浜

アクティブに挑戦した 2017年3月期の主なニュース

<Part④ >
2017年4月～6月

4月28日 自社初ブランドホテルが開業

～日和ホテル舞浜～

当社グループ初となる自社ホテルブランド「日和ホテルズ&リゾート」の1号店として「日和ホテル舞浜」を開業いたしました。

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、「心温かい優しいホテル」をコンセプトに、お客様に心からリラックスしていただき、滞在時間を楽しく過ごすことができる創意工夫を凝らしています。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、部屋と部屋を繋げて複数のご家族・グループでお使いいただけるコネクティングルーム、女性が手ぶらでお越しいただけるほどに充実したアメニティや備品の数々。全室にヘアアイロンや足裏マッサージ器、靴乾燥機もご用意しています。さらにチェックイン時に選べる「HAPPYプレゼント」や、高級枕を無料で借りられる「枕バー」を設置するなど、お越しいただくお客様お一人おひとりに、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」を開業いたしました。



4月

5月

6月

4月3日 五反田エリアに新支店を出店

この度出店した五反田エリアは、「JR田町駅～品川駅」間に計画の中の新駅の開設による影響で、オフィス街としてのさらなる発展が期待されているエリアです。また、新線「JR羽田空港アクセス線」の計画により、東京駅・新宿駅・新木場駅から羽田空港への直通運転が可能となることから、同エリアへの注目度が高まることが予想されます。

新店では、より深く地域に密着し、地域に根ざした土地勘を強みに、不動産に関するあらゆるお困りごと解決への取り組みを通じて、地域のお客様に愛されるお店を目指してまいります。



五反田新店のメンバー

6月6日 ダナンにて分譲マンションが着工 ～HIYORI Garden Tower～

本プロジェクトはダナン市中心部に当社グループが独資で開発・販売する高層分譲マンションプロジェクトであり、ダナン市において日系企業独資の分譲マンションとしては初のプロジェクトとなるものです。ダナン国際空港から市中心部、観光名所・ドラゴン橋、そして国際的なリゾートホテルが立ち並ぶミーケビーチを貫くヴォーバンキエト通りに面した極めて利便性の高い立地が特徴です。地上28階建（306戸）の高層マンションは視認性が高く、市内の新たなランドマークとなるプロジェクトです。きめ細かさや洗練さを備えた内装デザイン・仕様設備や市内全域を見渡せる眺望など、随所に“日本クオリティ”を取り入れた商品は、現地の富裕層をはじめ、海外投資家の方々のご購入ニーズに十分お応えできるものと考えております。



完成予想パース

4) 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～

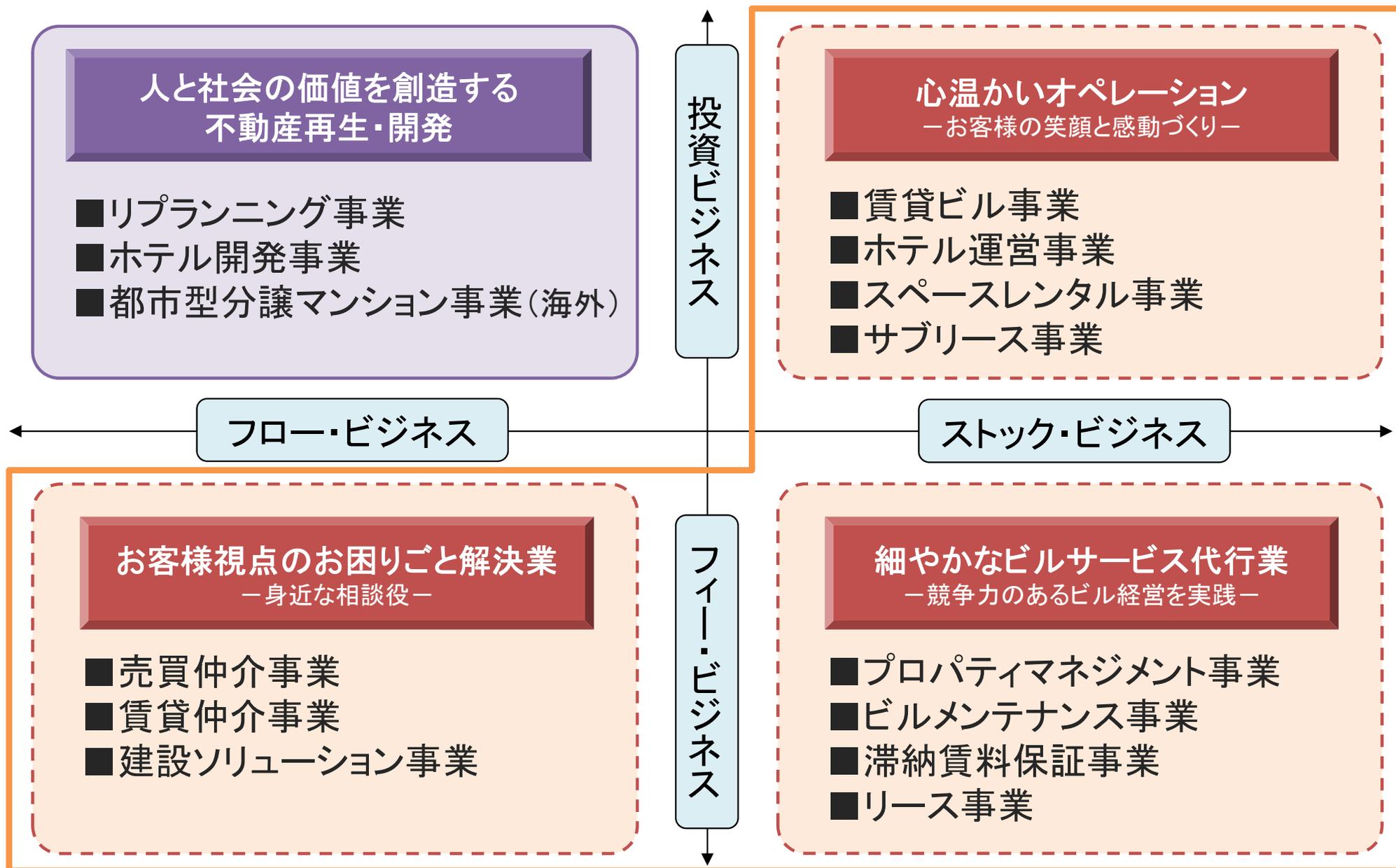


・・・「ストック型ビジネス」の到着情報です。



・・・「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 計9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



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



1拠点目である『ビジョンセンター東京』は2015年4月の事業開始から半年で単月黒字化し、お客様数も着実に増加。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も続々と稼働。

2017年3月に5・6拠点目となる『ビジョンセンター田町』・『ビジョンセンター横浜』がオープン。

5月・6月には東京駅前ですらに2拠点を開設し、8月には永田町へ1拠点を開設予定。合計9拠点到拡大中。

訪日外国人向けゲストハウス

『Planetyze Hostel(プラネタイズホステル)』を開業



外観

2017年2月13日
OPEN



ドミトリータイプ



エントランスのコミュニティスペース

1棟オフィスビルをホステルにコンバージョン

都営浅草線『東日本橋』駅徒歩4分（靖国通り沿い）

2017年2月13日、東日本橋に訪日外国人向け「Planetyze Hostel」を開業。欧米系外国人を主な対象としたオンライン旅行ガイドブックを提供する株式会社トラベリエンスと提携し、共同で運営。

Planetyze Hostel

【施設概要】

所 在：東京都中央区東日本橋2-24-9
 構 造：鉄骨造 地上10階建
 竣 工：1987年（築30年）
 用 途：簡易宿所（ゲストハウス）
 敷 地 面 積：109.45㎡（33.10坪）
 延 床 面 積：784.65㎡（237.35坪）
 構 成：1F フロント・カフェ・バー
 2F オフィス
 3F～10F 宿泊施設
 宿 泊 定 員：104名
 客室タイプ：ツインルーム、ダブルルーム、
 ドミトリー形式2段ベッドルーム
 付 帯 施 設：全館無料Wi-Fi、カフェ&バー、
 コインランドリー、乾燥機
 対 応 言 語：日本語、英語、フランス語、中国語
 ポルトガル語、タイ語

【ホステルの運用体制】

所 有 者：サンフロンティア不動産株式会社
 運営委託者：サンフロンティアコミュニティアレンジ
 メント株式会社（当社100%子会社）
 運営受託者：株式会社トラベリエンス

「日和ホテルズ&リゾート」誕生



当社で開発および運営を行う**自社ホテルブランド『日和(ひより)ホテルズ&リゾート』**が誕生いたしました。
 「日和」ブランドは、ミドルからアッパー層を対象に**「インバウンド向け都市型観光ホテル」**として、国内はもとより、世界中からビジネスや観光で訪れるお客様に、快適にゆったりとご利用いただけるよう、日本のおもてなしとその地域ならではの雰囲気、文化を体感していただける家庭的なサービスで**「心温かいホテル」**をめざします。

2017年4月28日、第1号ホテルとなる『日和ホテル舞浜』を開業いたしました。

初の自社ブランドホテル
 HIYORI HOTEL
 MAIHAMA
『日和ホテル舞浜』

2017年
4月28日
OPEN

枕バー

ロビー

琉球畳のツインルーム

朝食バイキング

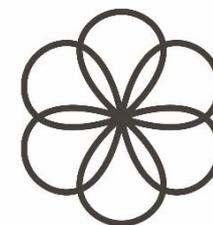
こだわりのアメニティ

ファミリーフォースルーム

外観

入り口

<「日和ホテルズ&リゾート」ブランドロゴ>



HIYORI
HOTELS & RESORTS

ブランドロゴは、**日本のおもてなしの心を、日本の花をモチーフ**に表現。伝統的な花の和模様をシンプルかつ現代的に表象することにより、「日和ホテル」における伝統と先進の融合を表しています。
 ホテルグレードによってモチーフとなる花を変え、幅広いグレードをカバーする総合的なホテルブランドとなることを目指します。

ホテル運営会社である 『スカイコートホテル株式会社』をM&Aで取得



2016年12月1日、当社子会社であるサンフロンティアホテルマネジメント株式会社を通じて、

首都圏を中心に4棟のホテルを運営するスカイコートホテル株式会社の発行済株式を100%取得いたしました。

各ホテルの立地やグレードは、インバウンドツアー客や個人旅行者の取り込みにも適しており、今後は各ホテルの付加価値を高めることによってお客様に一層ご満足いただけるよう努めるとともに、収益性を更に向上させ、当社グループの成長と発展に繋げてまいります。

2016年12月
4棟564室
運営開始

運営ホテルのご紹介

ホテルスカイコート川崎



■所在地：神奈川県川崎市

■客室数：200室

■敷地面積：1,175.09㎡
(355.46坪)

■延床面積：4,463.67㎡
(1350.26坪)

ホテルスカイコート小岩



■所在地：東京都江戸川区

■客室数：105室

■敷地面積：717.34㎡
(216.99坪)

■延床面積：2,759.01㎡
(834.60坪)

ホテルスカイコート成田



■所在地：千葉県成田市

■客室数：100室

■敷地面積：10,734.70㎡
(3,247.25坪)

■延床面積：2,137.66㎡
(646.64坪)

ホテルスカイコート博多



■所在地：福岡県福岡市

■客室数：159室

■敷地面積：808.09㎡
(244.44坪)

■延床面積：3,383.79㎡
(1,023.59坪)

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

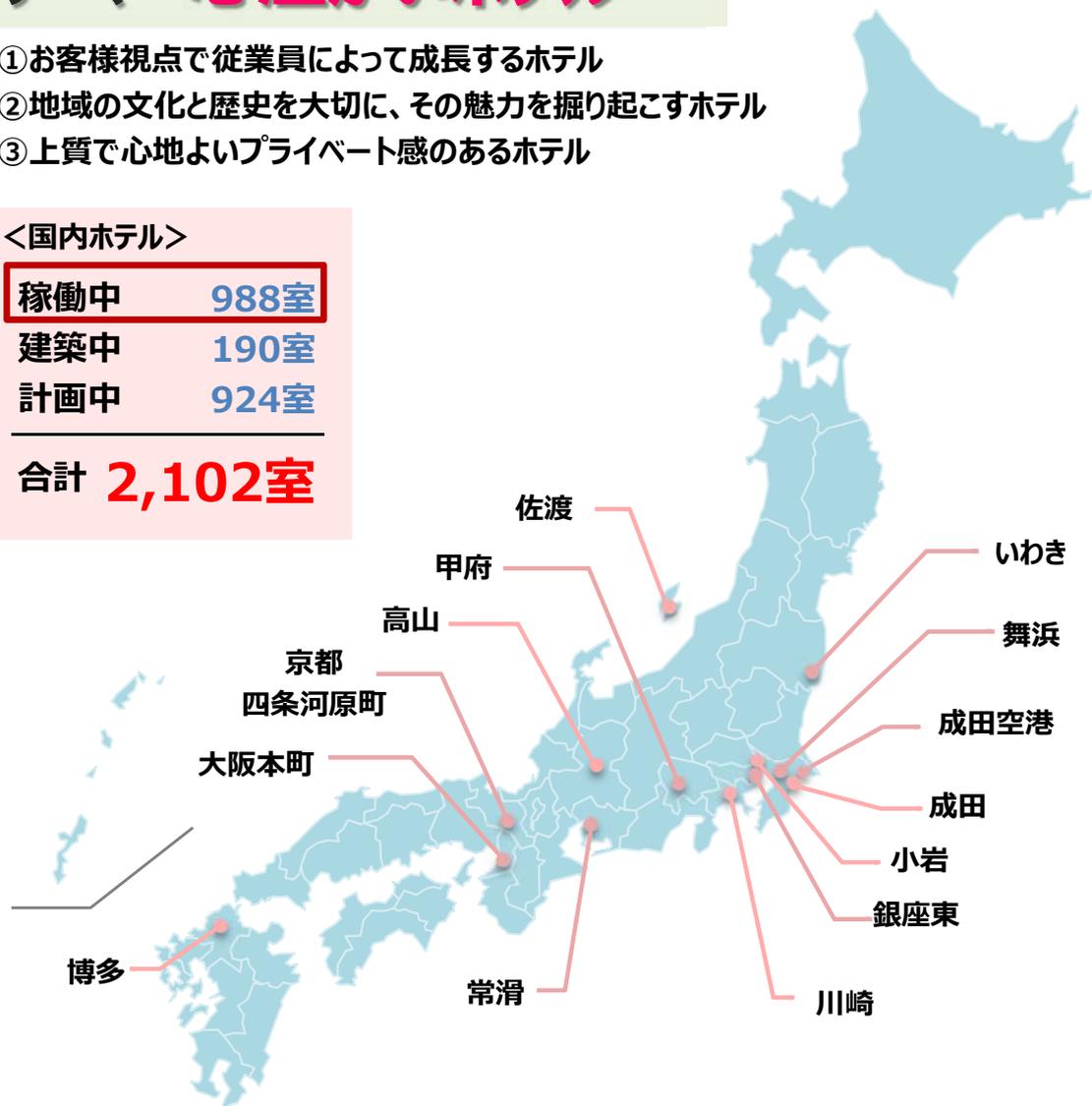
<国内ホテル>

稼働中 **988室**

建築中 **190室**

計画中 **924室**

合計 **2,102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	—	—	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
建築中	2017年7月	他社	甲府	190
計画中	2018年4月	自社	高山	80
計画中	2018年上期	自社	銀座東	137
計画中	2018年上期	自社	佐渡	115
計画中	2018年上期	未定	成田空港	210
計画中	2018年下期	自社	大阪本町	193
計画中	2019年上期	自社	京都四条河原町	189

春秋グループとの共同ブランド「SPRINGSUNNY」と共に、主要都市・観光都市に展開する**自社ブランドホテル「日和ホテルズ&リゾート」**を計画・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、オペレーション力を充実させ、
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)

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・SA156室 +レジ229戸+店舗

海外第1号ホテル『The Blossom City』室内

2016年8月
OPEN



Indonesia 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+SA 『京Serviced Apartment』	90室

注)「SA」…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。

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

完成予想パース(室内)



2017年3月10日 起工式の様子

ダナンへは成田空港から直行便が就航しています。
中国から直行便は14便/日、韓国から直行便は8便/日と、**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

<ロゴマーク>



全90室のサービスアパートメント



『仲間のために働く社風』をつくる取り組み



2016年7月8-9日 全員参加のスポーツ合宿



2017年4月21-22日 サンフロゴルフコンペ
社員129名が参加



社員研修旅行(国内)



野球部



2016年7-8月 誕生日コンパ



トライアスロン部

ベトナム研修旅行

～2017年5月24日(水)～27日(土)～

戦争証跡博物館



ホーチミンの都市開発を学ぶ



サンフロンティアベトナムの社員と共に



第2号『HIYORI Garden Tower』開発地を視察



国別訪日外国人数の推移と訪日人口割合



訪日外国人数は、**2016年で2,403万人(前年比+21.8%)**となりました。

国別の延べ訪日客を人口割合で見ると、**訪日中国人数は大きな伸びしろを有しています**。当社はインバウンド向け都市型観光ホテルを展開し、引き続き訪日客をメインターゲットとした事業を広げてまいります。

訪日外国人数及び消費額の推移



※出所：日本政府観光局・観光庁発表資料を基に作成

国別 訪日外国人数の推移と訪日人口割合

国名	2015年	2016年	伸率	人口 (百万人)	延べ訪日人口割合
1 中国	4,993,689	6,372,948	+27.62%	1,378.98	0.55%
2 韓国	4,002,095	5,090,302	+27.19%	50.82	12.02%
3 台湾	3,677,075	4,167,504	+13.34%	23.55	21.23%
4 香港	1,524,292	1,839,189	+20.66%	7.36	30.00%
5 米国	1,033,258	1,242,702	+20.27%	323.98	0.46%
6 タイ	796,731	901,458	+13.14%	68.98	1.57%
7 豪州	376,075	445,237	+18.39%	24.36	2.19%
8 マレーシア	305,447	394,262	+29.08%	31.72	1.49%
9 シンガポール	308,783	361,804	+17.17%	5.59	7.77%
10 フィリピン	268,361	347,860	+29.62%	104.20	0.40%
総数	19,737,409	24,039,053	+21.79%	7,206.31	0.40%

※訪日外国人数は「日本政府観光局(JNTO)」発表資料に基づき当社作成

※各国の人口はIMF「World Economic Outlook Databases」(2016年10月版)に基づき当社作成

社外役員4名のご紹介

高原利雄（社外取締役）

- 「株式会社ユニチャーム」の経営者として、事業伸長の実績と豊富な経験を有しております。
- 当社取締役会の意思決定において、業務執行を行う経営陣から独立した立場で、有効且つ適切な助言をいただいております。

久保幸年（社外取締役）

- 東京証券取引所の元上場審査部長であり、公認会計士資格を有し、金融商品取引法および会社法、また財務に関する専門知識と豊富な経験があります。
- 当社取締役会の意思決定を行う上で、業務執行を行う経営陣から独立した立場から、公平公正に適切な助言と提言をいただいております。

加瀬浩彦（社外監査役）

- 税理士として税務・会計全般に精通しており、その財務および会計に関する知見により、取締役の業務執行に関し厳格な監査を行っていただいております。
- 盛和塾の塾生として、フィロソフィとアメーバ経営に造詣が深い方です。

守屋宏一（社外監査役）

- 弁護士として不動産関係および金融関係を得意分野に、豊富な経験を積まれており、法令遵守体制の強化に適切な助言をいただいております。
- 「株式会社タムラ製作所」「株式会社サマンサタバサジャパンリミテッド」の社外監査役としての経験も豊富です。

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 よろしくお願い申し上げます。

- ◆ 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