

2016年3月期 第1四半期 決算説明会資料

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

Executive Summary 2015年3月期第1四半期 決算実績の概要	2-15
今後の展開 1)事業環境	16-20
2)経営方針とビジネスモデル	21-33
3)成長戦略	34-40
参考資料	42-45

2015年8月6日



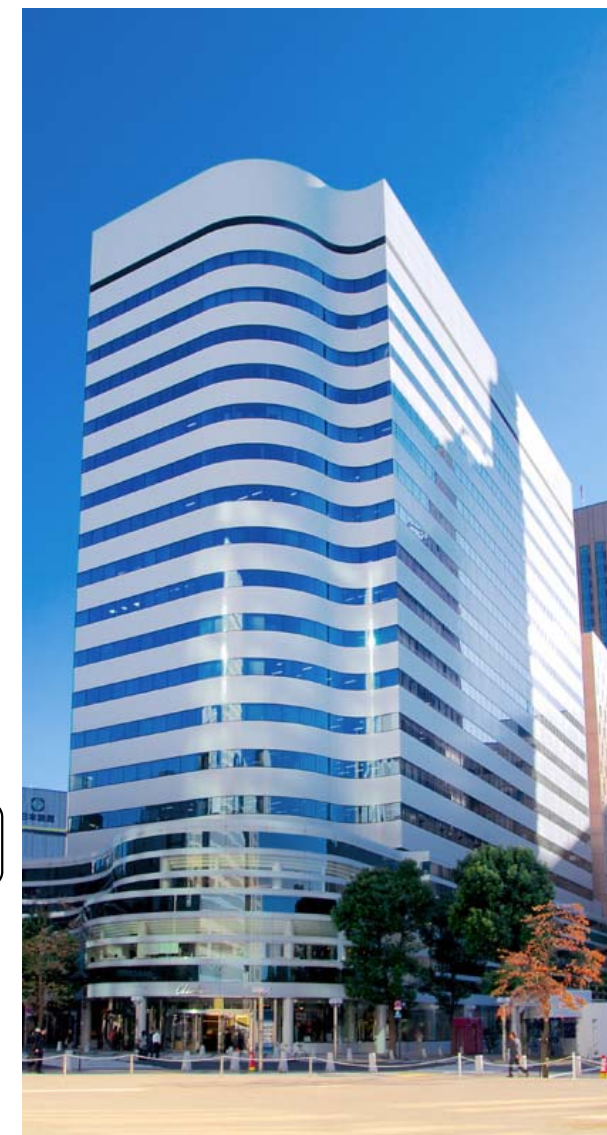
SUN FRONTIER

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	1999年4月8日
資本金	8,387百万円
代表者	代表取締役社長 堀口 智顕
従業員数	連結267名（平均年齢 33.2歳）
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
決算月	3月
上場市場	東証一部（証券コード 8934） （2015年6月末日現在）



Executive Summary

2016年3月期 第1四半期 決算実績の概要

2016年3月期 第1四半期 決算実績

業績は堅調に推移

	実績	前年同期比	伸び率
売上高	6,060百万円	+1,398百万円	+30.0%
営業利益	1,423百万円	+396百万円	+38.7%
経常利益	1,367百万円	+410百万円	+42.8%
純利益(※)	1,183百万円	+296百万円	+33.4%

(※)親会社株主に帰属する純利益

第1四半期のポイント

1) 第1四半期業績は2年連続で過去最高益を更新

前年同期比
 売上高30%増(+13億円)
 営業利益39%増(+3億円)
 経常利益43%増(+4億円)

2) リプランニング事業が牽引し利益率が向上

テナントニーズを深く知る中から付加価値創出力が高まり、経常利益率が22.6%に向上
 (前年度通期経常利益率 20.2%)

3) 攻めの経営成長戦略『3本の矢』

現業の拡大、M&A、海外展開に加えて、ホテル事業に進出。将来の新たな収益基盤づくりが着実に進む

第1四半期 連結業績の概要

(単位:百万円)

	2015年3月期 4～6月	2016年3月期 4～6月	売上高 利益率	前年 同期比	2016年3月期 期初業績予想	期初予想 に対する 進捗率
売上高	4,661	6,060	—	+30.0%	33,000	18.4%
営業利益	1,026	1,423	23.5%	+38.7%	6,300	22.6%
経常利益	957	1,367	22.6%	+42.8%	6,000	22.8%
純利益	887	1,183	19.5%	+33.4%	5,300	22.3%

連結損益計算書



(単位:百万円)

	2015年3月期 4~6月	2016年3月期 4~6月		2015年3月期 4~6月	2016年3月期 4~6月
売上高	4,661	6,060	営業利益	1,026	1,423
リプランニング事業	3,206	4,665	営業外収益	4	3
不動産証券化事業	403	0	営業外費用	74	59
賃貸ビル事業	421	497	経常利益	957	1,367
仲介事業	222	405	特別損益	6	▲10
プロパティマネジメント事業	307	358	法人税等	75	172
その他事業	101	133	当期純利益	887	1,183
売上総利益	1,754	2,191			
リプランニング事業	733	1,323			
不動産証券化事業	403	0			
賃貸ビル事業	224	271			
仲介事業	178	368			
プロパティマネジメント事業	143	166			
その他事業	70	62			
販売費及び一般管理費	727	768			

RP事業の利益率が上昇し、経常利益率向上を牽引
 ・RP事業の当四半期の売上高総利益率は28.4%で、
 昨年第1四半期の利益率22.9%、及び昨年通期の利益率
 25.4%を上回る水準

安定的収益が販管費を賄う収支構造を継続
 ・賃貸ビル・不動産サービス事業の収益(868百万円)が
 販管費(RP販売手数料を除く)の額(732百万円)を上
 回っている

連結貸借対照表 -資産-

(単位:百万円)

	2014年 3月末	2015年 3月末	2015年 6月末	増減額 (2015年3月末比)
流動資産	31,446	37,452	36,639	▲813
現金及び預金	11,180	12,686	12,010	▲676
棚卸資産	18,729	23,479	23,305	▲174
その他流動資産	1,536	1,285	1,322	+36
固定資産	2,464	2,971	3,585	+614
有形固定資産	2,164	2,483	3,056	+573
無形固定資産	11	76	92	+16
投資その他の資産	287	412	436	+24
資産合計	33,910	40,424	40,225	▲199

棚卸資産残高はほぼ横ばい推移(当四半期中のRP販売5棟、仕入4棟+土地1件)
ただし、他に仕入契約済の物件(固定資産を含む)が7月末時点で、122億円あり

固定資産(賃貸ビル)購入契約時の手付金相当分が増加、
それに伴う現預金の減少

連結貸借対照表 -負債・純資産-



(単位:百万円)

	2014年 3月末	2015年 3月末	2015年 6月末	増減額 (2015年3月末比)
流動負債	3,023	3,550	3,855	+305
短期借入金等	1,006	1,004	1,117	+113
未払法人税等	266	221	177	▲43
その他流動負債	1,750	2,324	2,560	+235
固定負債	12,417	14,172	13,187	▲984
長期借入金・社債	11,359	12,988	12,129	▲859
その他固定負債	1,057	1,183	1,058	▲125
負債合計	15,440	17,723	17,043	▲679
株主資本	18,217	22,693	23,171	+478
その他	252	8	9	1
純資産合計	18,469	22,701	23,181	+480
負債・資本合計	33,910	40,424	40,225	▲199

自己資本比率の推移

2014年3月末	2015年3月末	2015年6月末
53.7%	56.2%	57.6%

RP物件の販売が進み、有利子負債は前期末の139億から132億へ減少

四半期純利益(+11.8億円)と期末配当金支払い(▲7.0億円)の差額として利益剰余金が増加

(単位:百万円)	2015/3期 4~6月	2016/3期 4~6月	増減
売上高	3,206	4,665	+45.5%
セグメント利益 ^(注1)	601	1,239	+106.2%
利益率	18.8%	26.6%	+7.8%p
仕入棟数	7棟	5棟	▲2棟
販売棟数	6棟	5棟	▲1棟
期末在庫棟数	22棟	25棟 ^(注2)	+3棟

■ 売上高・利益ともに伸長し、利益率は大幅に向上

■ 仕入(RP用)4棟+土地(ホテル用)1件、販売5棟

販売物件の平均事業期間は224日

■ 第1四半期末RP在庫は25棟 221億円^(注2)

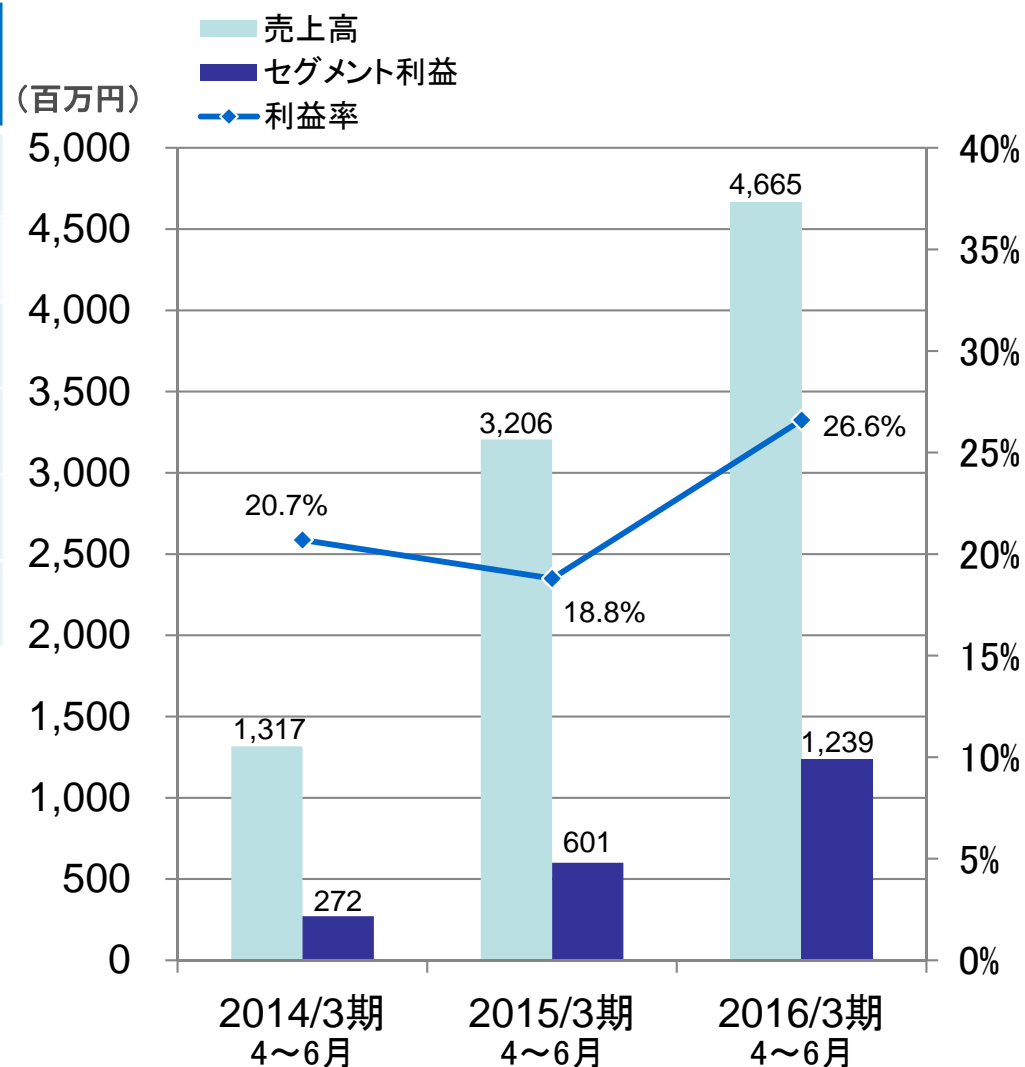
※7月末時点で上記以外に契約済未決済の仕入物件は

RP用4棟 計38億円。他にホテル用土地建物1棟+ホテル用地2件、

固定資産(賃貸ビル)1棟 計84億円。合計122億円。

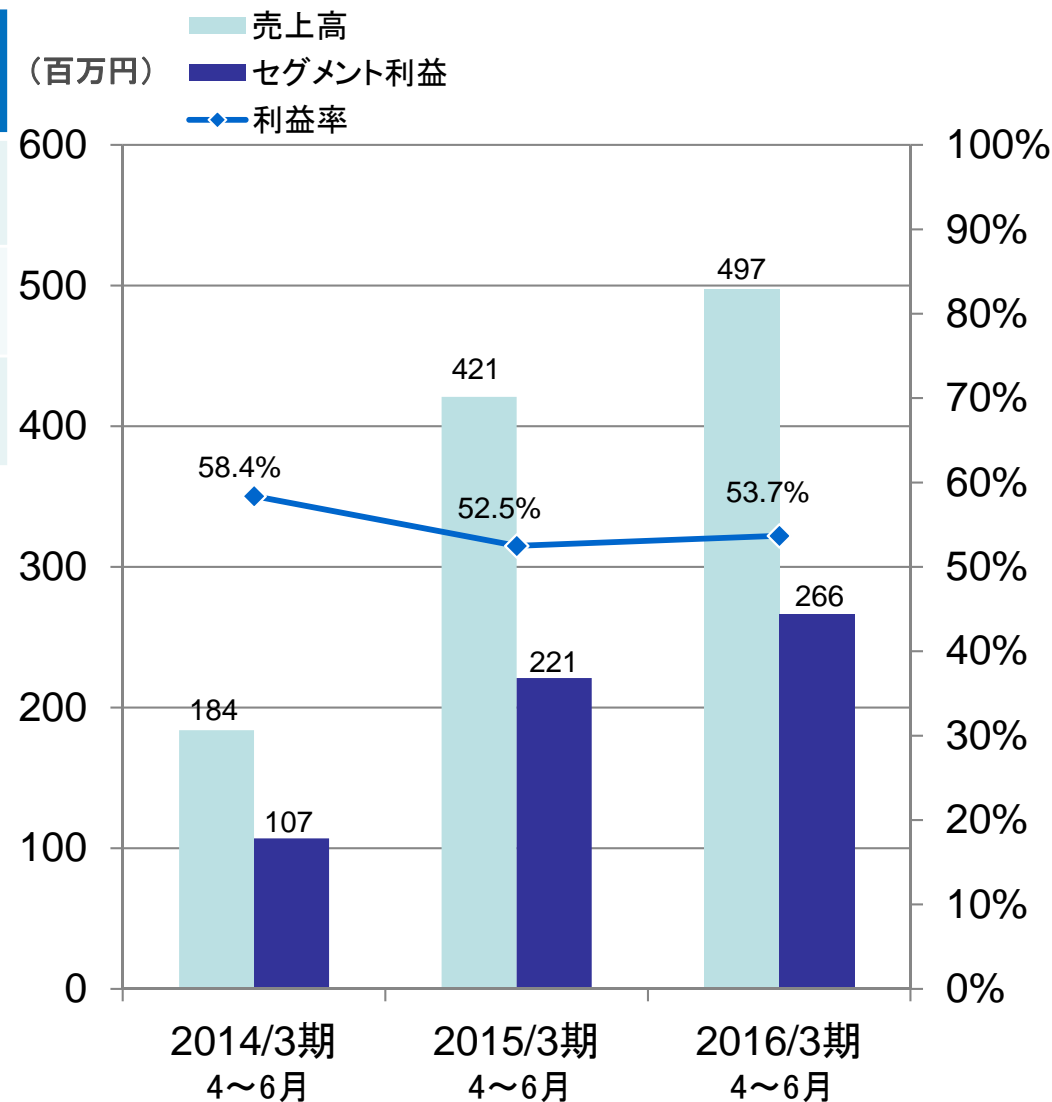
(注1)「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出

(注2)土地仕入開発案件もRP在庫に含む



賃貸ビル事業

(単位:百万円)	2015/3期 4~6月	2016/3期 4~6月	増減
売上高	421	497	+18.0%
セグメント利益	221	266	+20.7%
利益率	52.5%	53.7%	+1.2%p

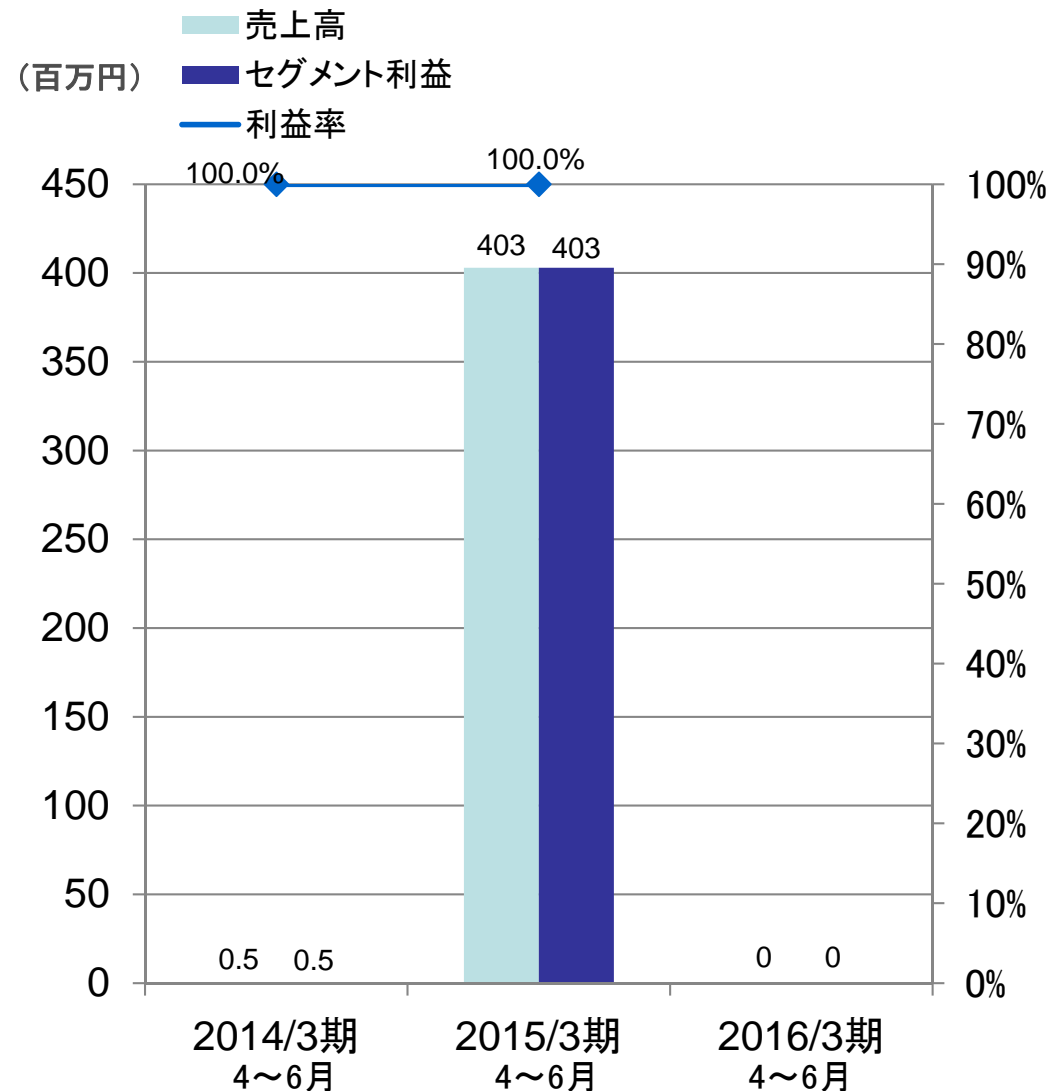


- 売上高・利益ともに堅調に推移し、安定収益を拡大
- 中長期リプランニング物件からの賃料収入増加が寄与

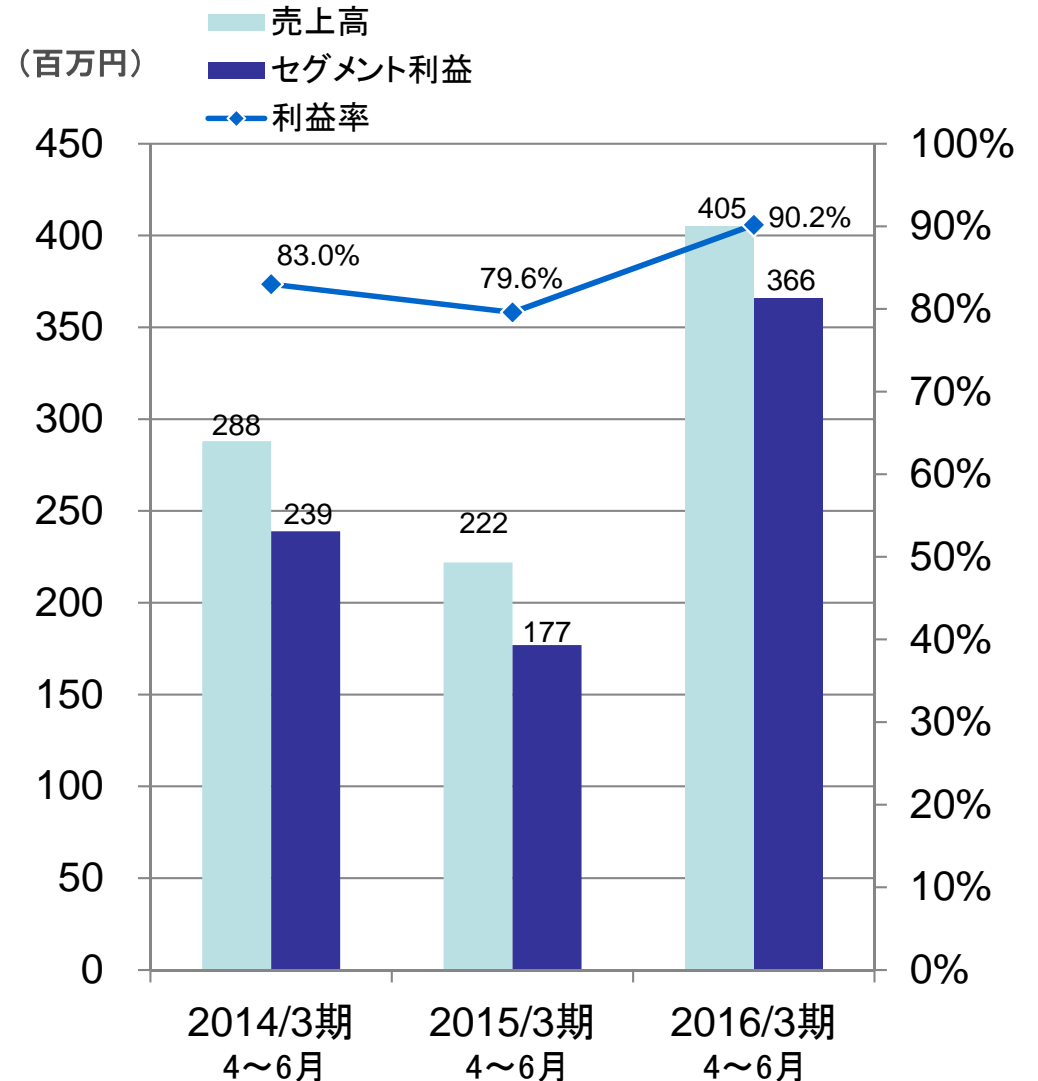
不動産証券化事業

(単位:百万円)	2015/3期 4~6月	2016/3期 4~6月	増減
売上高	403	0	▲100.0%
セグメント利益	403	0	▲100.0%
利益率	100.0%	—	—

- 前年同期は共同投資案件の売却に伴う投資分配収入があったものの、当第1四半期は対象案件無し



(単位:百万円)	2015/3期 4~6月	2016/3期 4~6月	増減
売上高	222	405	+82.5%
セグメント利益	177	366	+106.8%
利益率	79.6%	90.2%	+10.6%p



< 売買仲介 >

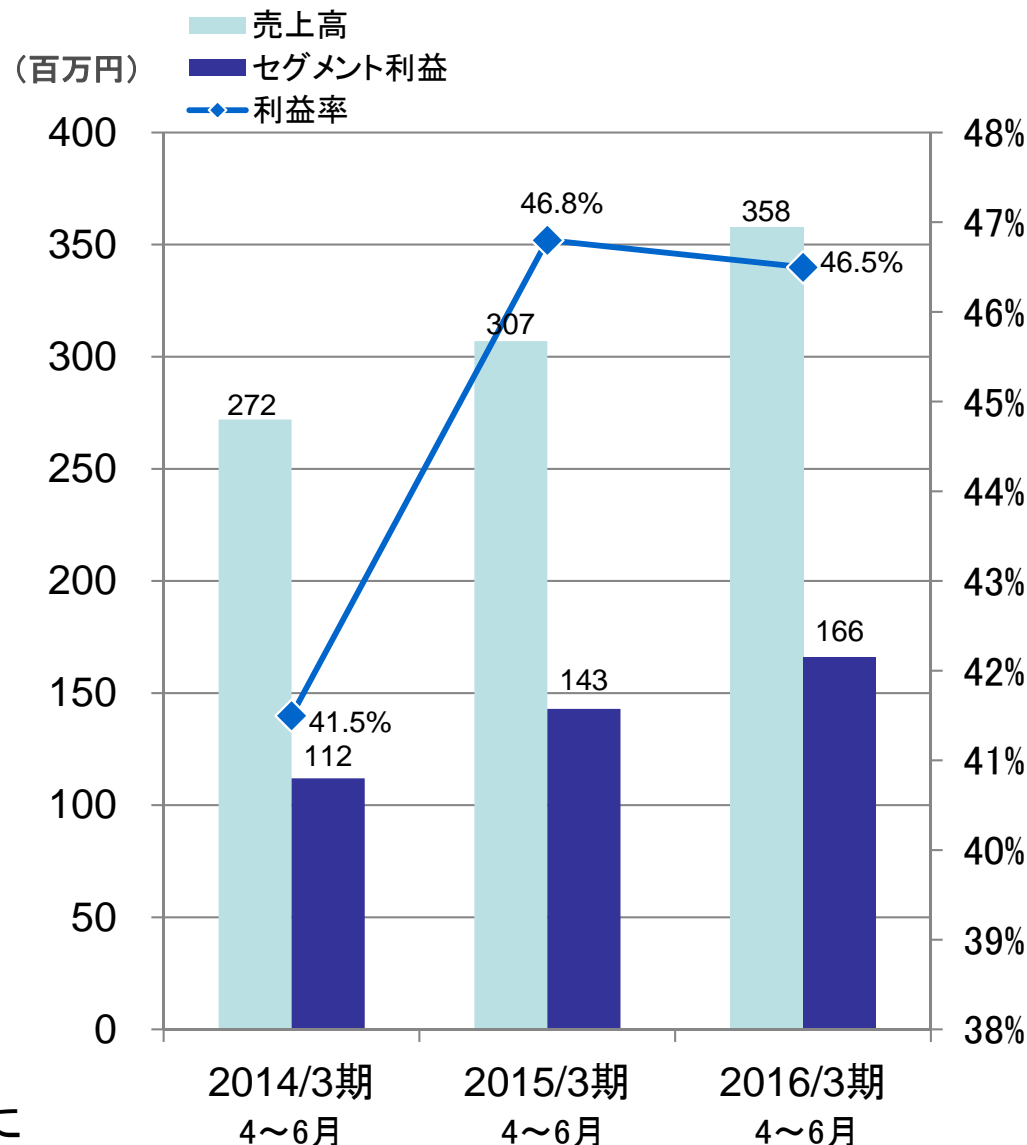
- 活発な売買市場のもと、前年同期に比べ成約件数増に加え、案件規模も大型化し、売上高、利益ともに大幅に増加
- 台湾を中心とした海外投資家との取引は増加傾向

< 賃貸仲介 >

- 売上高、利益ともに横ばいとなったものの、オーナー様のお困りごと解決やRP等保有物件のテナント斡旋にも注力し、未来の全社の収益創出に貢献

プロパティマネジメント事業

(単位:百万円)	2015/3期 4~6月	2016/3期 4~6月	増減
売上高	307	358	+16.6%
セグメント利益	143	166	+15.9%
利益率	46.8%	46.5%	▲0.3%p



<プロパティマネジメント事業>

- 売上高・利益ともに15%超の増加
- 受託棟数292棟(前年同期比+50棟)
- 稼働率96.1%(同▲1.2%p)

【受託棟数と稼働率の推移】

	受託棟数	稼働率
2013年6月末	190棟	95.7%
2014年6月末	242棟	97.3%
2015年6月末	292棟	96.1%

<ビルメンテナンス事業>

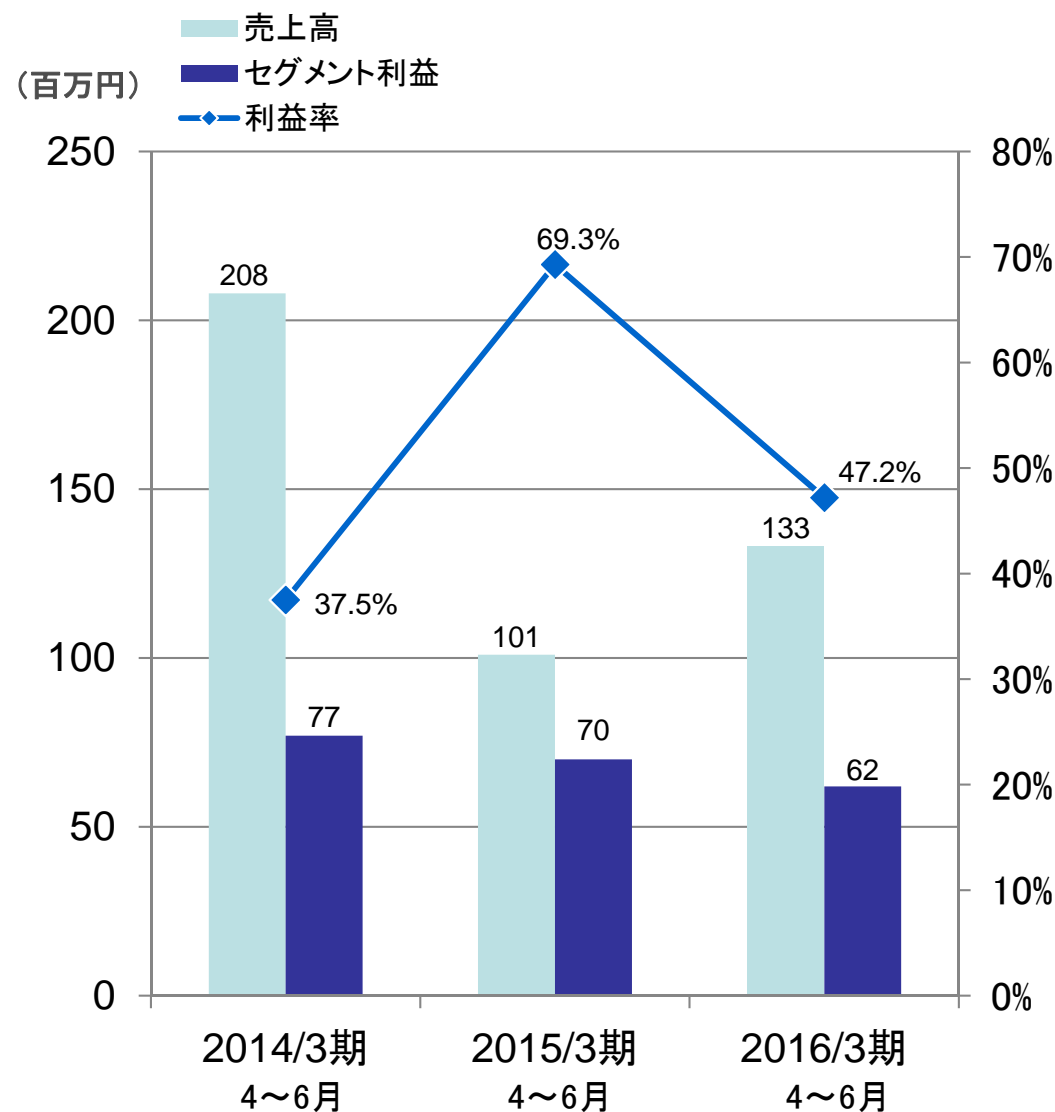
- 他事業と協働し、案件数の増大を図ったことにより、売上高、利益ともに増加

事業別業績

その他(滞納賃料保証・建設ソリューション・スペースレンタル)



(単位:百万円)	2015/3期 4~6月	2016/3期 4~6月	増減
売上高	101	133	+31.7%
セグメント利益	70	62	▲10.4%
利益率	69.3%	47.2%	▲22.1%p



<滞納賃料保証事業>

- 社内紹介や協力会社との連携に注力し、成約件数は40%超となり、売上高、利益ともに増加

<建設ソリューション事業>

- 1件あたりの受注工事金額が増加したことにより、売上高、利益ともに増加

<スペースレンタル事業>

- 新規事業として今年4月より開始した『ビジョンオフィス東京』は利用者数が増加傾向にあるも、収支面ではまだマイナス水準

[高付加価値経営]

1) 売上高経常利益率 20%以上

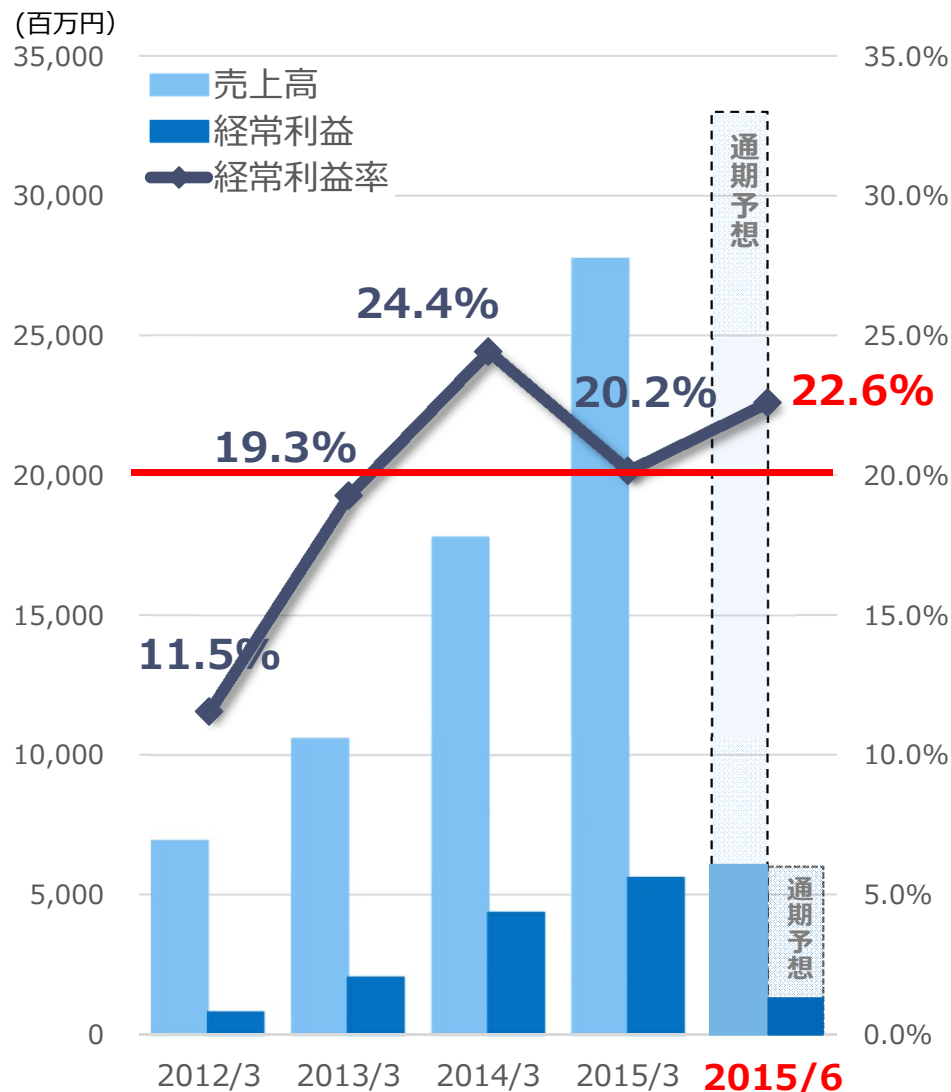
[安定した財務基盤]

2) 自己資本比率 50%以上

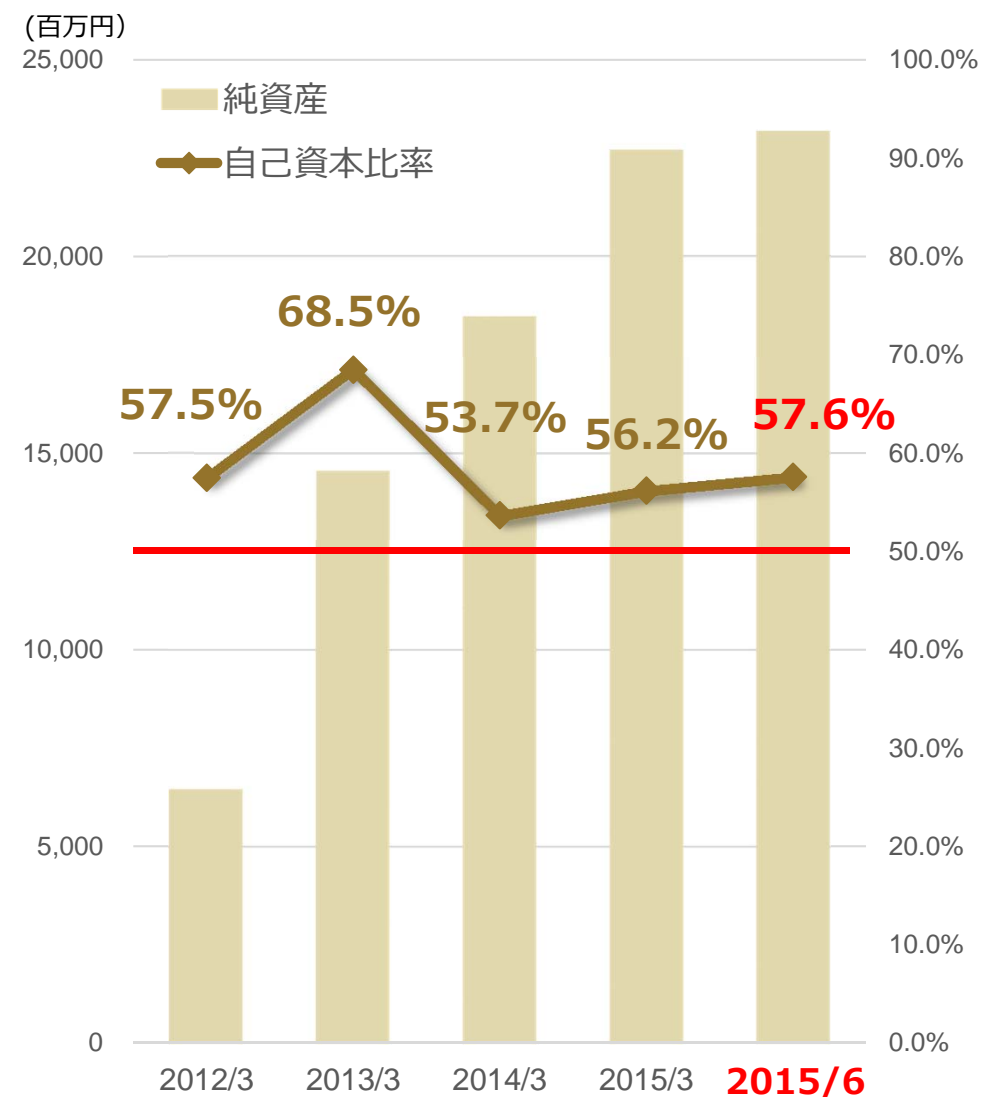
お客様が求める価値観・関心事を研究し、大胆な構想も取り入れ、
高付加価値なサービス・商品の品質向上を通じ、
売上よりも利益重視、リスクを管理しながら自ら変化し、前進を続ける

重要な経営指標の推移

■売上高経常利益率の推移



■自己資本比率の推移



今後の展開

- 1) 事業環境
- 2) 経営方針とビジネスモデル
- 3) 成長戦略

世界経済は ゆるやかな 成長が続く

世界経済は、原油安と堅調な米国経済が牽引し、ゆるやかな成長が続くと見込まれるも、中国経済成長鈍化・欧州の低迷・米国利上げの影響等の懸念材料に注意が必要。

日本経済は、デフレ脱却に向け、金融緩和策の継続と円安等により、企業業績・雇用情勢・所得にも改善がみられ、ゆるやかな回復基調を継続。

2020年の東京五輪を飛躍台とし将来像を掲げ、都市インフラの整備強化、環境・安全・利便性等で最も魅力的な「世界一の都市・東京」が実現されつつある。

国内外からの 資金流入、 人の流入

高齢化の進展や歴史的な低金利による良好な資金調達環境を背景に、相続対策・資金運用、及び今後予想されるインフレに備えた不動産購入意欲が高まってきている。

日本の成長政策と円安の影響、及びアジアの経済成長を背景に海外投資家の資金流入傾向が顕著となり、不動産取得ニーズが一段と高まる。

訪日外国人観光客による「インバウンド消費」が増大し、商業施設や宿泊施設に対する需要の拡大が続く。

都心オフィス ビル市場は 改善傾向

堅調な企業業績をベースに、引き続き業容拡大による拡張移転や館内増床などの活発な動きに加え、都心5区では供給量の減少から需給が引き締まり、賃料の上昇と一段の空室率の改善が見込まれる。

好立地の都心オフィスビルを中心に、募集賃料の引き上げや更新時の入居テナントとの賃料増額交渉が増えるなど、貸主有利な傾向が強まる。

訪日外国人人数および国内消費額

アジアの経済成長、円安による相対的な価格の低下、ビザ等の規制緩和、対外プロモーションの強化、外国人にやさしい街づくりや受け入れ態勢の整備等からアジア諸国を中心に訪日外国人および国内消費額は急増。2020年には政府目標の2,000万人を大幅に超える2,500万人に及ぶとも期待されている。

訪日外国人人数及び消費額の推移



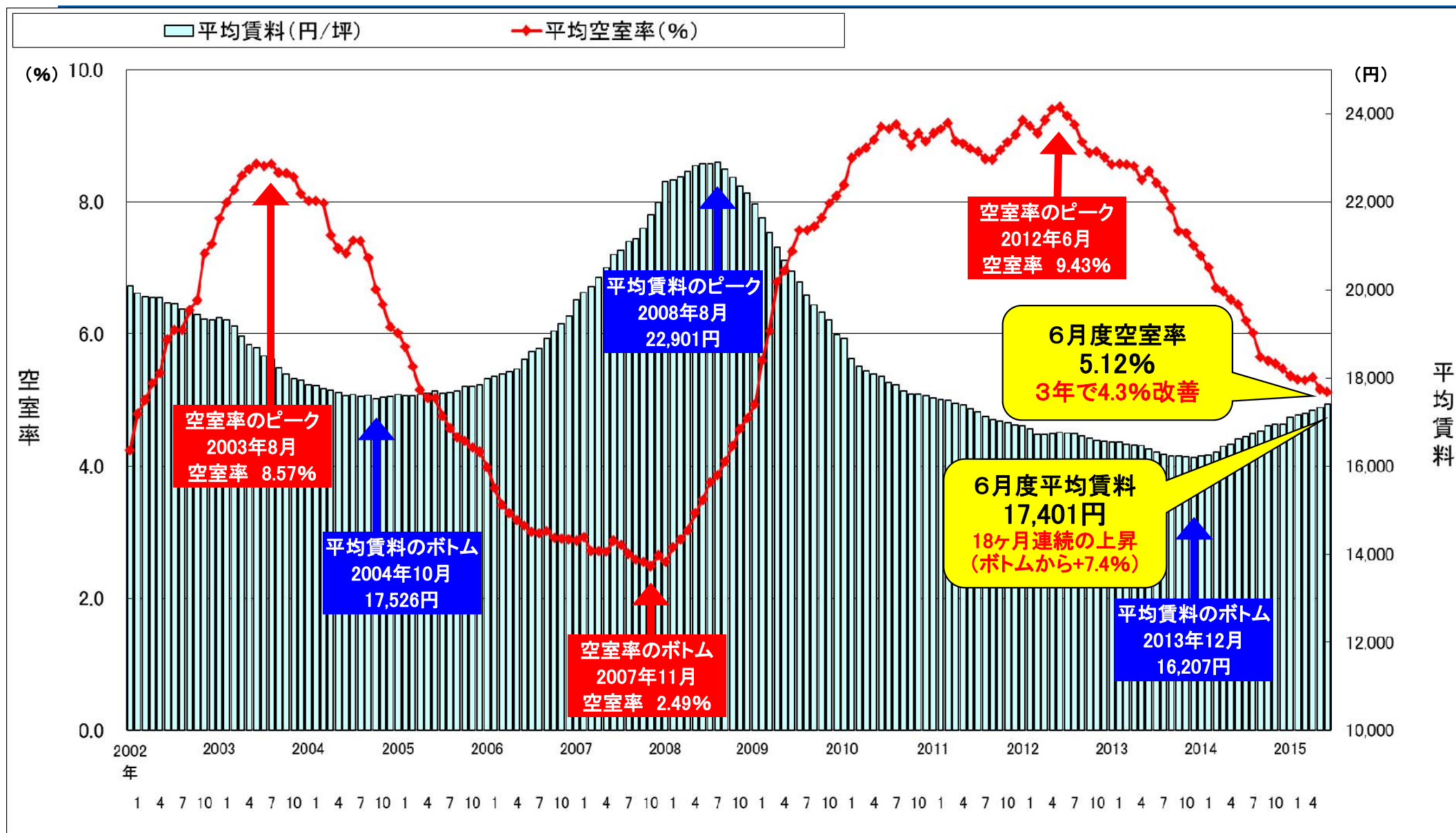
※出所: 2014年までのデータは日本政府観光局 (JNTO) 発表資料を基に、2015年の訪日外国人人数予想は野村証券発表資料を基に当社作成

訪日人数トップ10の国別人数・消費額(2014年)

順位	国籍・地域	訪日人数 (人)	訪日人数 (%)	旅行消費額 (億円)	旅行消費額 (%)	一人当たり旅行支出 (円/人)
1	台湾	2,829,821	21.1%	3,544	17.5%	125,248
2	韓国	2,755,313	20.5%	2,090	10.3%	75,852
3	中国	2,409,158	18.0%	5,583	27.5%	231,753
4	香港	925,975	6.9%	1,370	6.8%	147,958
5	米国	891,668	6.6%	1,475	7.3%	165,381
6	タイ	657,570	4.9%	960	4.7%	146,029
7	オーストラリア	302,656	2.3%	690	3.4%	227,823
8	マレーシア	249,521	1.9%	363	1.8%	145,466
9	シンガポール	227,962	1.7%	355	1.8%	155,792
10	英国	220,060	1.6%	412	2.0%	187,239
トップ10 合計		11,469,704	85.5%	16,842	83.1%	-

※出所: 観光庁発表資料を基に当社作成

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

サンフロンティアのビジョン・方針



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(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

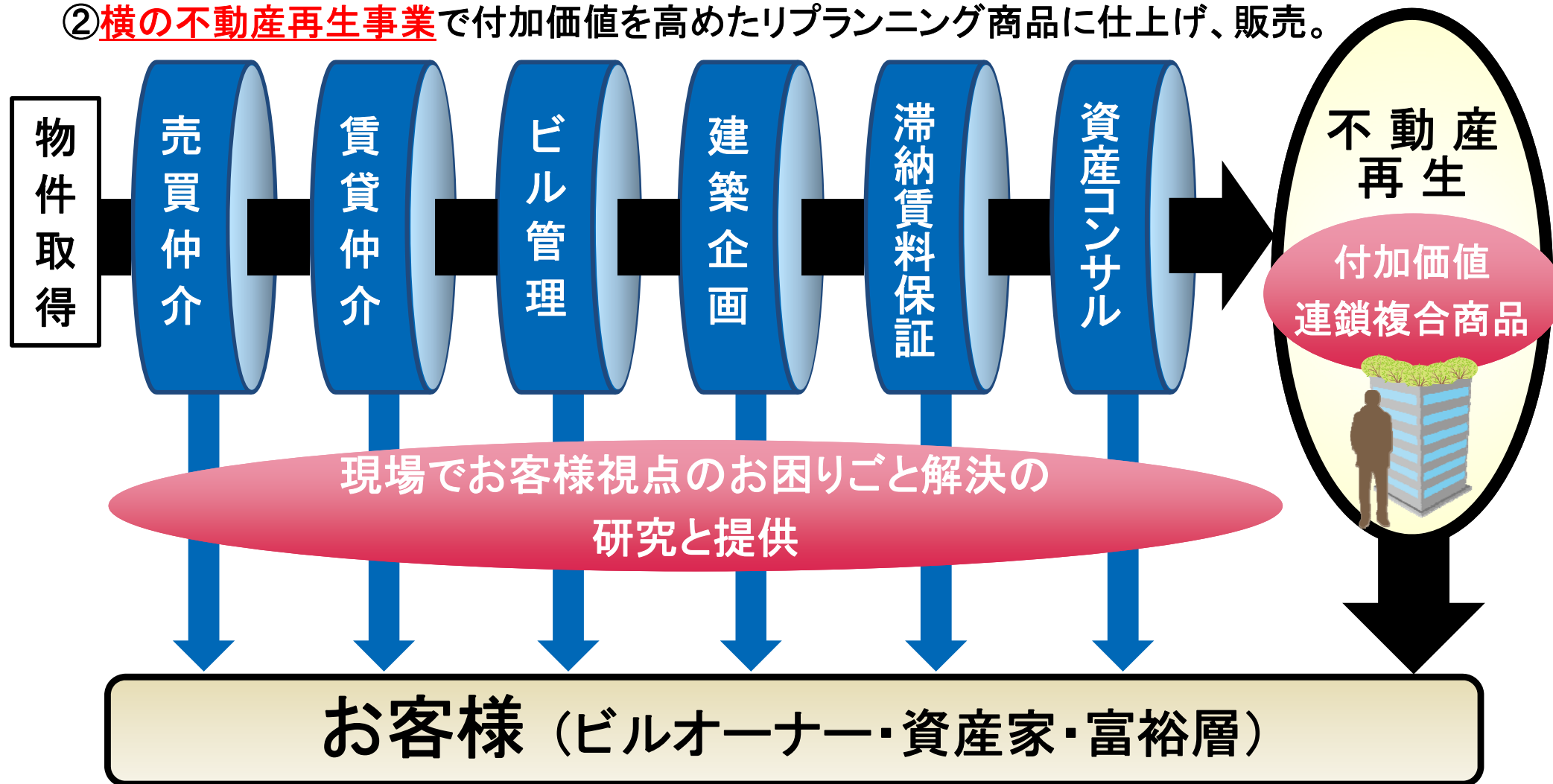
不動産
再生力

ビルオペレーション力

サンフロンティアのビジネス構造



- ① **縦のサービス事業**で、お客様の声から不満や不便、不快を現場で研究・解決する。そのノウハウや掘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、
- ② **横の不動産再生事業**で付加価値を高めたリプランニング商品に仕上げ、販売。



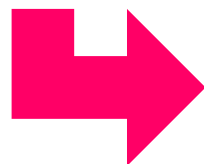
空間を有効活用し、快適なオフィスライフをご提供



外観 Before



外観 After



テナント入居前に内装を作り込む「セットアップオフィス」

入居者目線の
リノベーションを実施
空室の賃料が相場と
比べ、**約3割高い**
水準で成約



有効活用されていなかった屋上に憩いの場を設けることで
入居テナントの快適な時間を創出

【物件概要】

- 所在：東京都千代田区平河町
- 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造陸屋根
地下1階付9階建
- 竣工：1984年(築31年)
- 用途：店舗・事務所・共同住宅・車庫・住居
- 敷地面積：186.17㎡(56.31坪)
- 延床面積：1,222.53㎡(369.81坪)

立地の特性や市場の動向から、入居テナントを想定したリノベーションを計画。
中小規模のビルに最上級の空間を創造いたします。



水が流れるイメージを施した、
高級感溢れるエントランス



最上階入居テナント専用の屋上ラウンジで
快適なオフィス空間を演出



天井を抜き、開放感の溢れる
オフィススペースへ



ダウンライトで落ち着いたあるオフィス



土業の多いエリアの物件には
重厚感のある応接室をご用意



ホテルのようなお手洗い



明るいエレベーターホール

～銀座 Aビル・Bビル～

《外観》



- 所在 : 東京都中央区銀座1-6-5
- 構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付9階建
- 竣工 : 1982年(築33年)※耐震補強済み
- 用途 : 店舗・事務所
- 敷地面積 : 740.37㎡(223.96坪)
- 延床面積 : 5,277.05㎡(1,596.30坪)

《アクセス》

- 東京メトロ銀座線・日比谷線・丸ノ内線『銀座』駅徒歩5分
- JR各線『有楽町』駅徒歩5分
- JR各線『東京』駅徒歩10分
- 東京メトロ有楽町線『銀座一丁目』駅徒歩2分



《地図》

銀座住所のブランド力を持ち、商業繁華性を志向する企業に対する訴求力が非常に高い立地

当社の強みを活かし、コンバージョンを通じて不動産の活用効率を高め、**地域の発展に貢献**してまいります。

身近なオーナーサービスを 都心に特化した支店網で

1. 東京都心に特化

千代田区・中央区・港区・新宿区・
渋谷区と横浜に10拠点。

土地勘を活かしたオフィスビルの
テナント斡旋に強みを発揮。

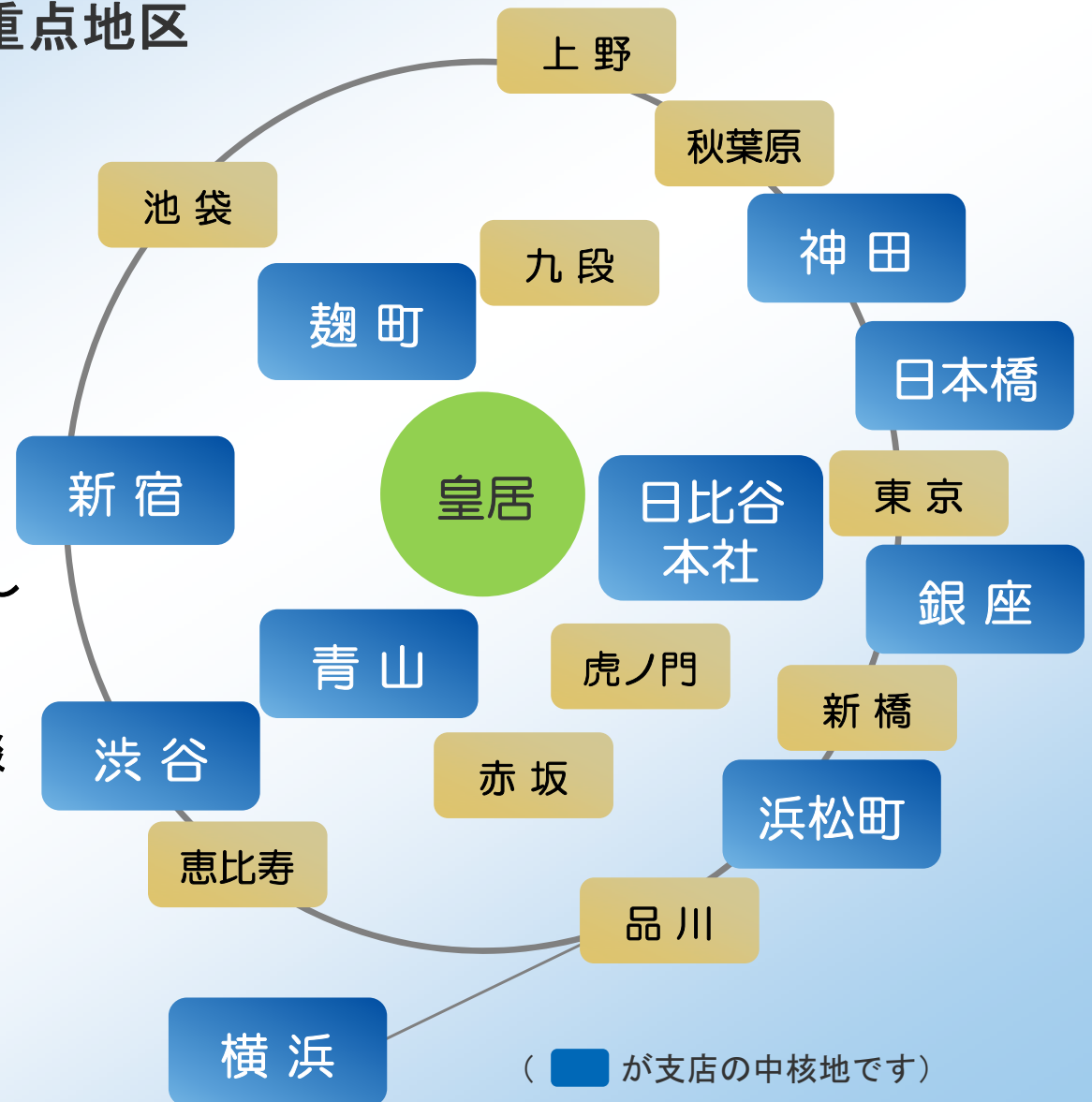
2. 賃貸仲介のみならず、**オーナー様のお困りごと解決**のための窓口として機能し

多様な収益機会を生み出す。

3. 賃貸の成約を通し、改修や売買に伴うご相談をいただくことから、結果的に直交渉の

不動産再生事業の仕入れ窓口としても機能。

重点地区



新店のご紹介 ～日本橋店～

《入居ビル地図》



《入居ビル外観》



永代通りに面した1階店舗

《所在地》

東京都中央区日本橋兜町13-1
兜町借成ビル別館1階

《アクセス》

- 東京メトロ東西線・日比谷線
『茅場町』駅徒歩1分
- 東京メトロ東西線・銀座線 都営浅草線
『日本橋』駅徒歩3分
- JR各線
『東京』駅徒歩10分

《日本橋店メンバー》



日本橋エリアの何処でも10分以内に駆けつけられる立地に出店。
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を通じて、地域の皆様に愛されるお店を目指します。

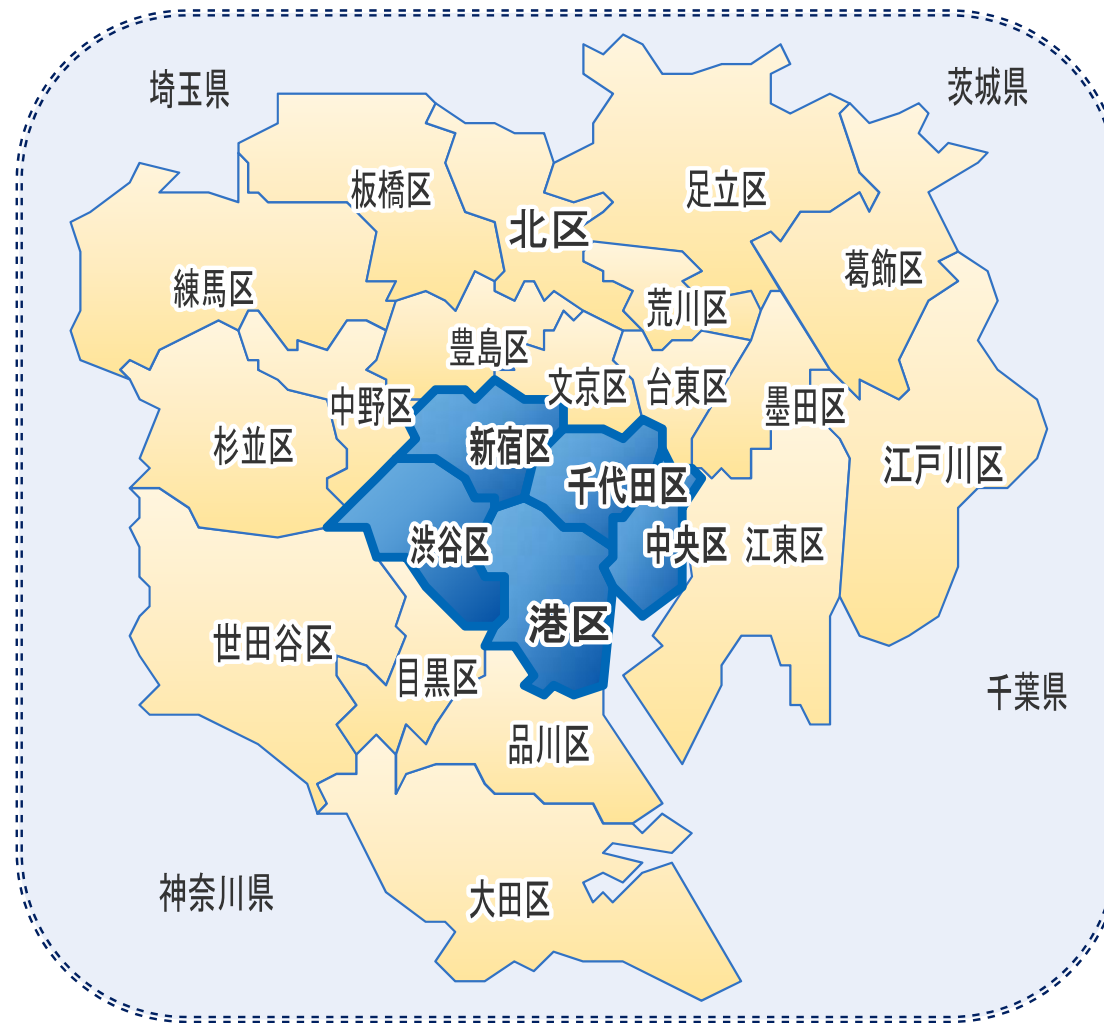
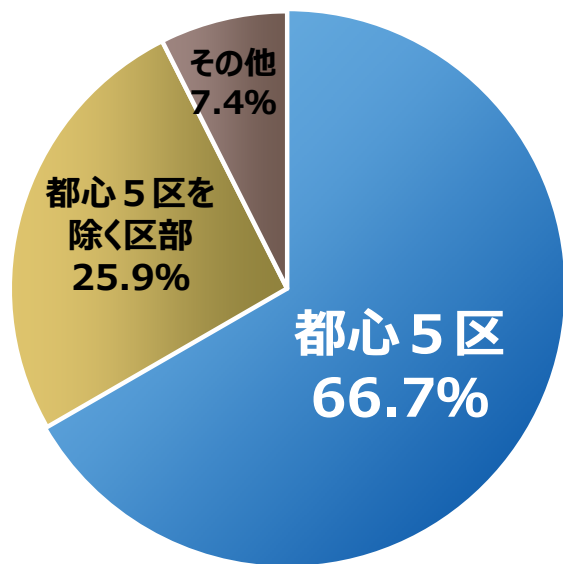
都心に特化した

高品質と俊敏な管理体制



地域密着営業でテナント斡旋に強みを持つ、都心5区に67%が集中

当社PM受託物件 エリア別分布 (2015年4月末時点)		
都心5区	188棟	66.7%
都心5区を除く区部	73棟	25.9%
その他	21棟	7.4%
合計	282棟	100%



当社受託管理物件のうち、**約75%**の物件が築20年以上。

PM受託面積と顧客数が着実に増大

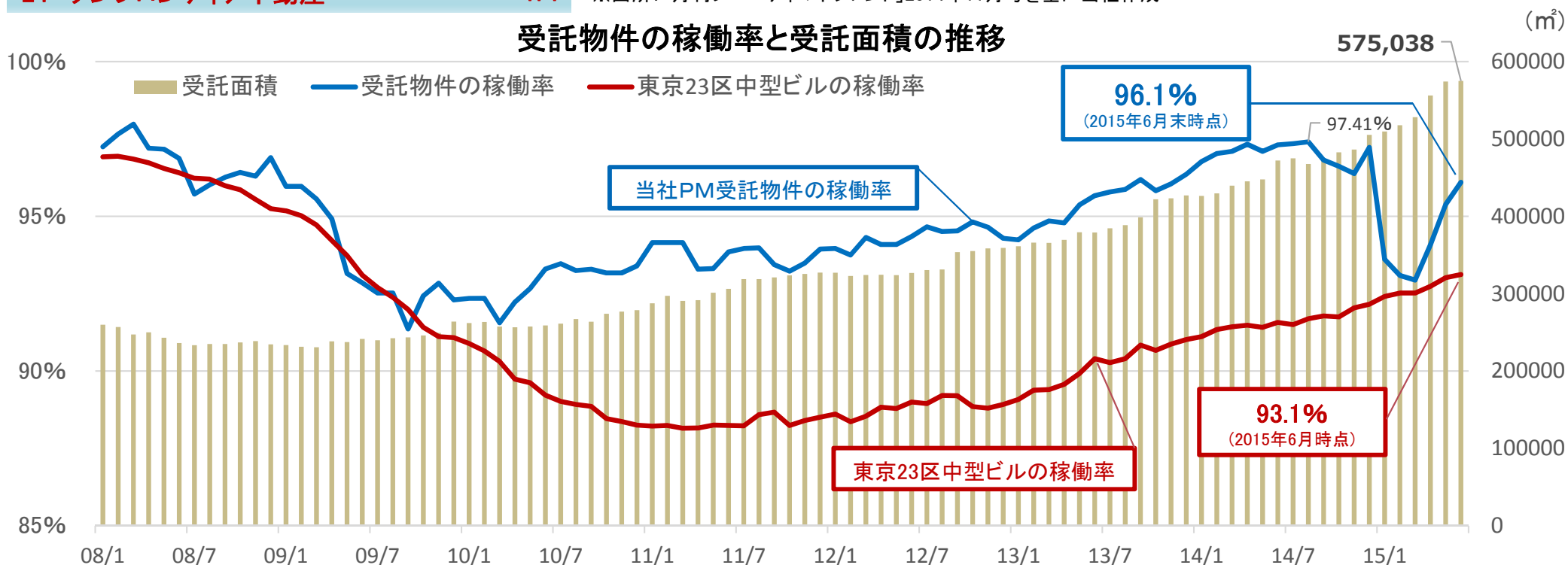


受託面積 上位企業※s (千㎡)		受託オーナー数 上位企業(社)※ 2014年	
1 ザイマックス	8,327	1 三菱地所プロパティマネジメント	400
2 三井不動産ビルマネジメント	7,860	2 ボルテックス	283
3 三菱地所プロパティマネジメント	6,510	3 ザイマックス	243
...		4 伊藤忠アーバンコミュニティ	180
22 大成有楽不動産	615	5 サンフロンティア不動産	159
23 BMS	566		
24 サンフロンティア不動産	474		

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

※出所：「月刊プロパティマネジメント」2014年11月号を基に当社作成

受託物件の稼働率と受託面積の推移



強みは賃貸ビルのおペレーション力 アフターマーケットも収益機会に



都心という立地に優れた『一物一価の再生商品』。

優れた品質と魅力のつくり込みで市場価値を引き出し、適正価格で資産家・富裕層へ販売。
その後のアフターマーケットも重要な収益機会とする構造。

リプラン物件を販売	アフターサービスメニュー						
	ビル管理 メンテナンス	賃貸仲介	賃貸保証	内装工事	リニューアル 工事	資産 コンサル	売却仲介
	<ul style="list-style-type: none">・入出金管理・ご意見対応・会計報告・テナント交渉・ビルメンテ・緊急対応・設備管理	<ul style="list-style-type: none">・入居斡旋・居抜き仲介・市場マーケティング・お悩み相談	<ul style="list-style-type: none">・滞納したら即立替え・最大18ヶ月の賃料等保証	<ul style="list-style-type: none">・内装企画・デザイン設計・内装工事・原状回復・テナント工事請負	<ul style="list-style-type: none">・エントランス、空調設備、外壁等の修繕・改修・建物診断	<ul style="list-style-type: none">・専門的相談・相続対策・資産運用・事業承継・各種ご相談	<ul style="list-style-type: none">・新規購入・資産売却・事業用買換え・資産の入替え

再生事業と賃貸ビルのおペレーションビジネス

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

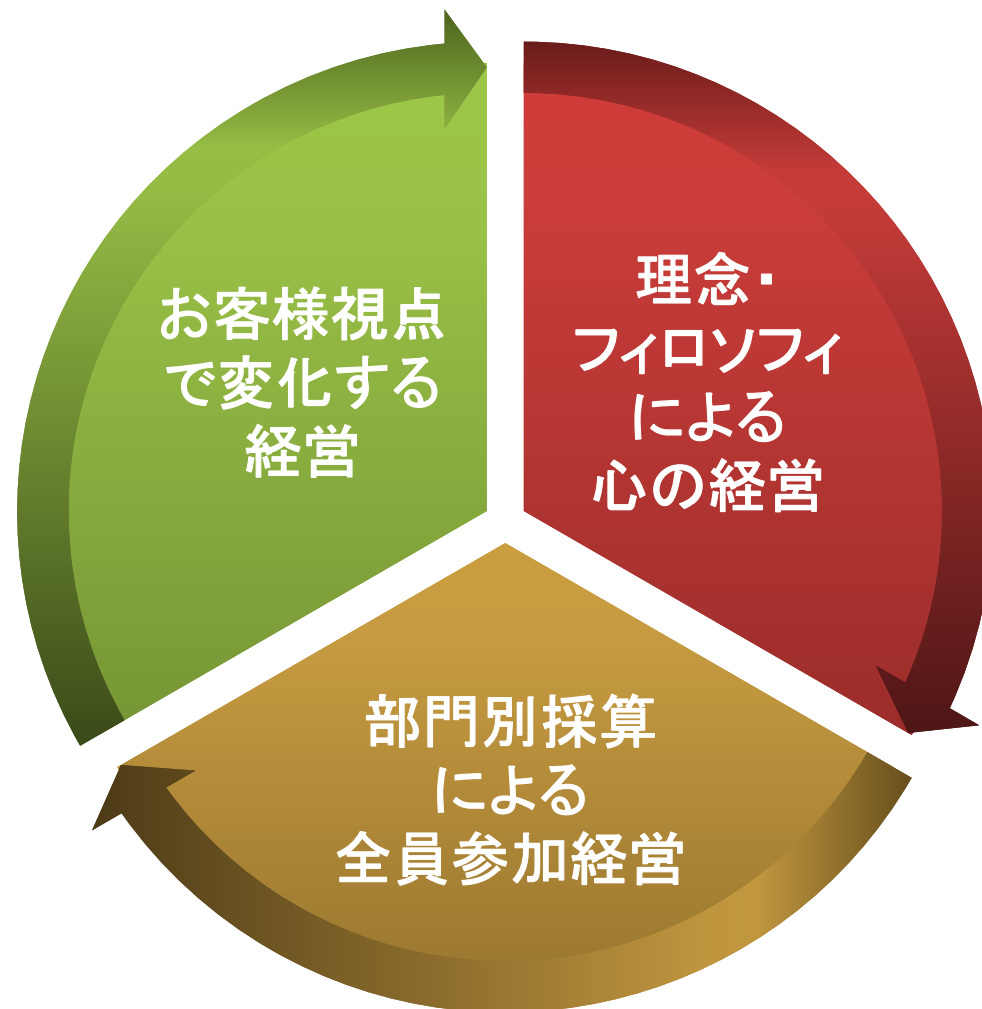
- 当社は創業以来「利他」を社是としています。
- 毎朝の掃除や、毎朝のフィロソフィ手帳の読み合わせによって、「人の喜びが自分の喜び」という価値観を共有する集団を形成しています。
- そしてお客様により大きな幸せを提供することを目指すことで、豊かな社会の実現に貢献します。

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

企業文化のご紹介



毎朝の清掃活動



2015年7月3・4日 全員参加のスポーツ合宿



毎朝のフィロソフィ手帳の読み合わせ



新入社員研修



野球部



2015年1月 社内誕生日コンパ



テニス部

3) 成長戦略

3本の矢の具体的取り組み

成長戦略「3本の矢」

- 1) 現業の拡大
- 2) M&A
- 3) 海外展開

～東京駅前にレンタルスペースをオープン～



外観

【想定される用途】

- ① **300名以上** 収容可能なイベントホール
- ② 10室を超える大小さまざまな**レンタルスペース**
- ③ **複数の自治体**が共催して行う特産物の試食イベントや観光案内用スペース(地下1階)



セミナールーム



好立地
東京駅南口徒歩2分の



レンタルオフィス

施設名 : ビジョンセンター東京
 所在地 : 東京都中央区八重洲
 ケイアイ興産東京ビル

施設規模: 計 2,043.69㎡(618.19坪)

地下1階 267.98㎡(81.06坪) 4階 463.65㎡(140.25坪)
 5階 463.65㎡(140.25坪) 6階 465.07㎡(140.67坪)
 7階 383.34㎡(115.96坪)



イベントスペース



貸会議

～ホテル賃貸事業からホテル事業へ～

ホテルフロンティアいわき



客室



大浴場



- 所在地: 福島県いわき市平字大工町
(JR常磐線いわき駅より徒歩6分)
- 客室数: 150室(大浴場、岩盤浴・黄土浴等の設備あり)
- 築年: 2007年3月(築8年)

三交イン沼津駅前



眺望



客室



客室



- 所在地: 静岡県沼津市大手町
(JR東海道本線沼津駅より徒歩2分)
- 客室数: 152室(1・2階 店舗)
- 築年: 2007年11月(築8年)

ホテル開発・再生事業と ホテルオペレーションビジネス



ホテルの運営については、これまで市場調査や企画・事業化検討を重ねてまいりましたが、**日本への構造的な外国人宿泊者数の急増傾向を好機**ととらえ、当社としてもこれまで培ってきたノウハウを活かし、**ホテルの開発・再生に進出**。更に運営をグループ内で行える体制を整備し、日本を含むアジア富裕層の皆様への投資商品として販売するべく、新たに**ホテル企画・運営会社をグループ内に設立**いたします。

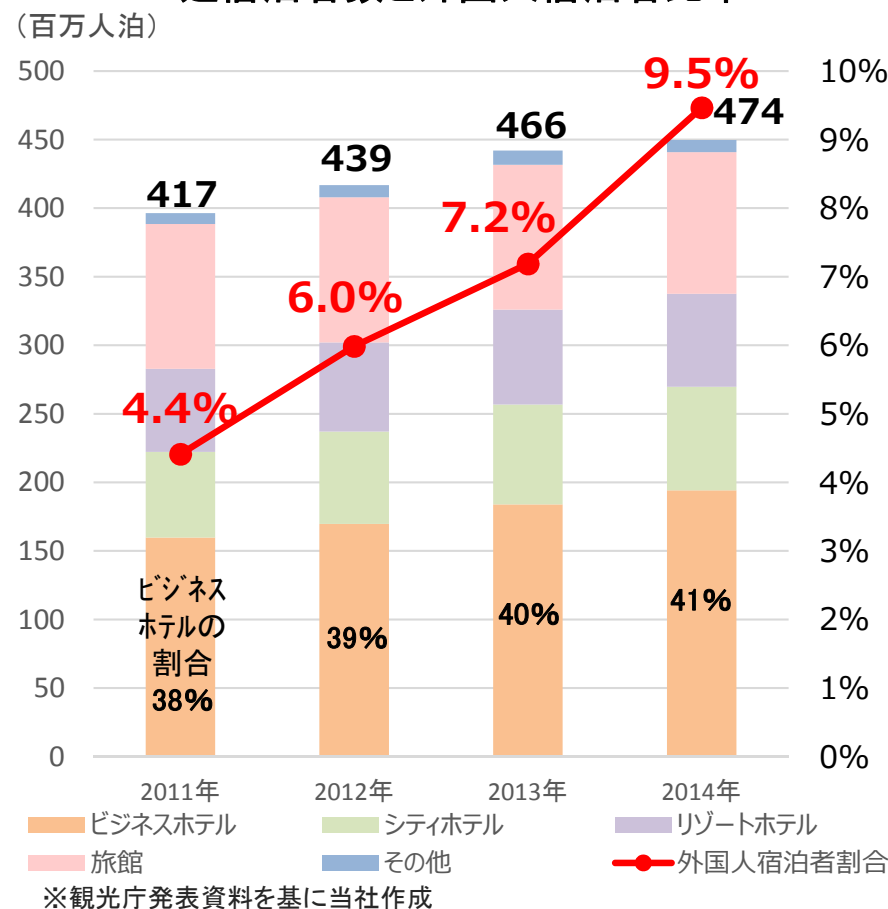
【設立する会社の概要】

- 会社名: サンフロンティアホテルマネジメント株式会社
- 代表者: 堀口 智顕
- 所在地: 東京都中央区
- 設立年月日: 平成27年8月(予定)
- 資本金: 8,000万円
- 出資比率: 当社90% 瑞穂商事10%
- 事業内容: ホテル等宿泊施設の企画・運営等

株式会社瑞穂商事について

- 代表者: 石井 寿夫
- 所在地: 島根県邑智郡
- 資本金: 7,675万円
- 事業内容: ホテル旅館運営、スキー場運営

延宿泊者数と外国人宿泊者比率



～資産コンサル・住宅管理会社を関連会社化～



【出資先の概要】

- 商号：株式会社パワーコンサルティングネットワークス
- 本店所在地：東京都渋谷区神宮前6-12-20
- 事業内容：不動産コンサルティング、賃貸管理、セミナー事業等
- 資本金：75 百万円(別途資本準備金35 百万円)
- 社員数：単体50 名(グループ全体105 名)
- 取得株式数：発行済株式の20%

事業領域やお客様基盤が異なる両社で協力し合うことにより、**互いの強みを発揮し、高い付加価値をより多くのお客様に提供。**企業価値の向上に資する。

本店入居ビル



賃貸住宅中心



有効活用提案力

コンサルティング力

賃貸住宅管理力

オフィスビル中心



不動産再生力

オペレーション力

オフィス賃貸斡旋力

相乗効果

①アジアの投資受け皿企業を目指して



② インドネシアとベトナムにて現地事業開始 SUN FRONTIER



インドネシア ジャカルタ
～都市型住宅分譲事業～

《建設中分譲住宅のパス》



ジャカルタ都心部に**都市型分譲住宅を建築中**。
インドネシア事業を本格展開すべく、
現地法人設立準備中。



ベトナム ダナン
～都市型ホテル事業～

《建設中ビジネスホテルのパス》



ベトナム中部最大都市ダナンのリバーサイド
で**小規模ホテルを開発PJとして事業化**へ。
現地法人設立準備中。

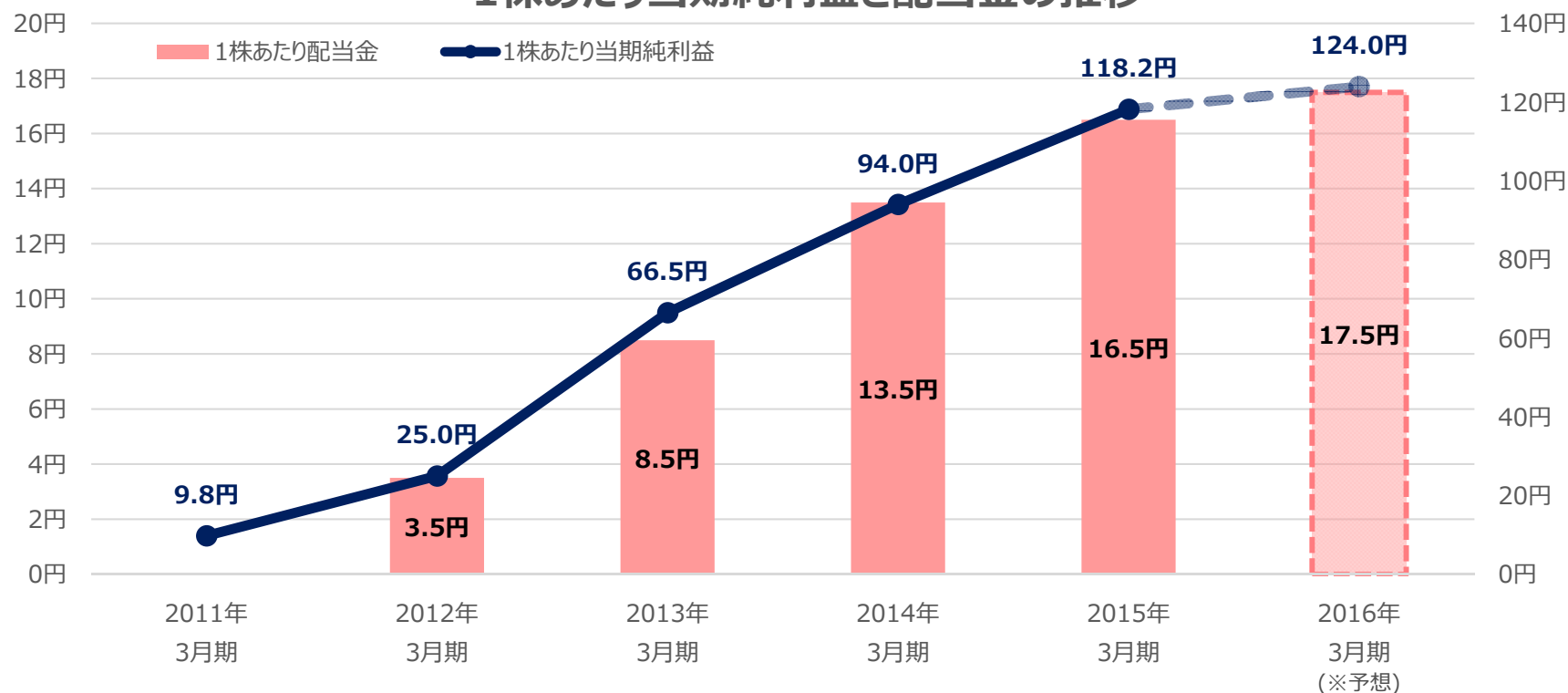
株主様還元について

	2011年 3月期	2012年 3月期	2013年 3月期	2014年 3月期	2015年 3月期	2016年 3月期 (※予想)
当期純利益	363	928	2,483	4,020	5,053	5,300
1株あたり 当期純利益	9.8円	25.0円	66.5円	94.0円	118.2円	124.0円
1株あたり 配当金	0.0円	3.5円	8.5円	13.5円	16.5円	17.5円

リーマンショック後
最高益

復配後は
安定的に増配

1株あたり当期純利益と配当金の推移



コーポレートガバナンスの充実

社外役員4名の選任理由

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けるものと考えております。

加瀬浩彦（社外監査役）

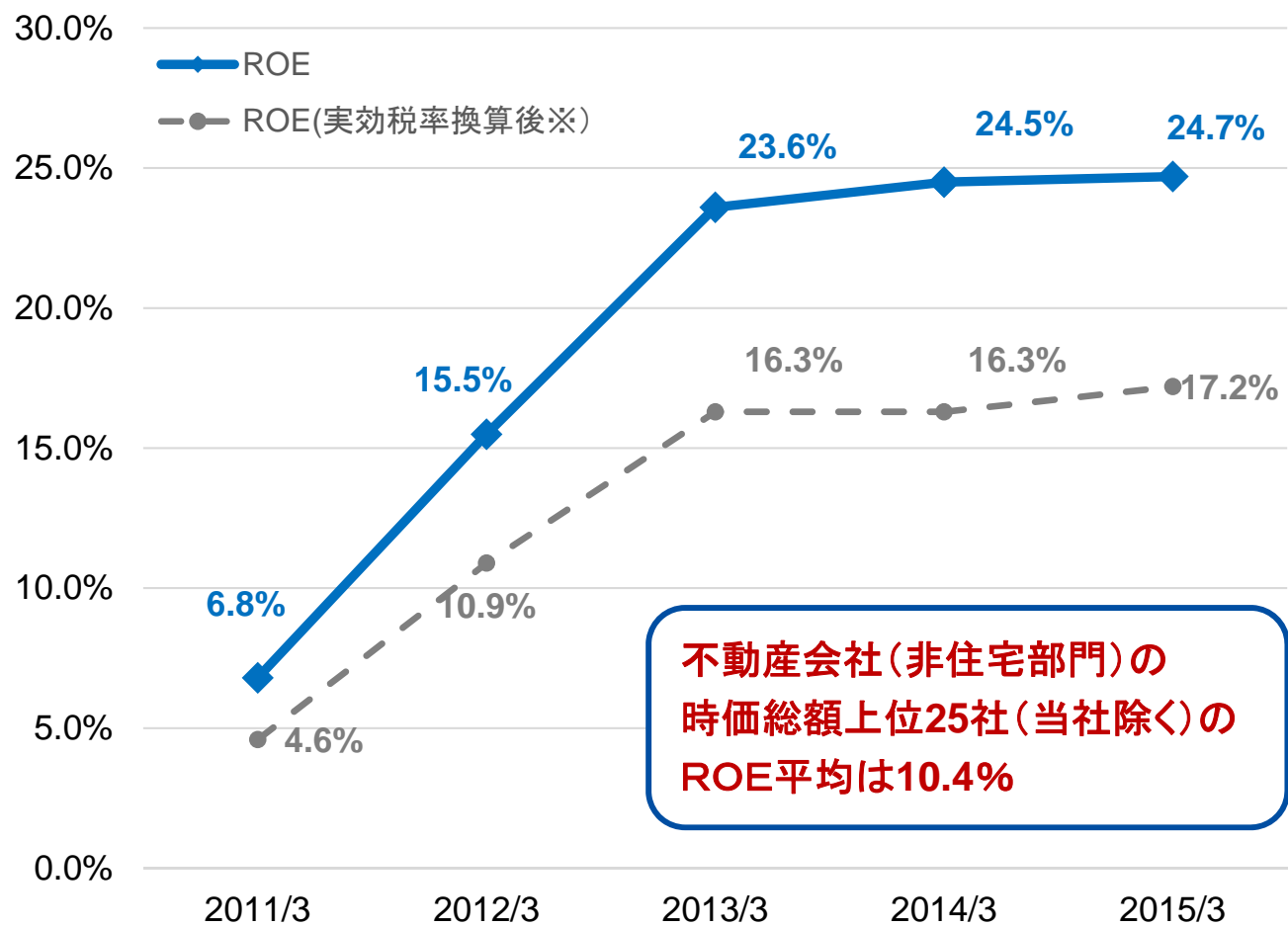
- 税理士として税務・会計全般に精通しており、その財務および会計に関する知見により、取締役の業務執行に関し厳格な監査を行っていただいております。
- 盛和塾の塾生として、フィロソフィーとアメーバ経営に造詣が深い方です。

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。

ROE(自己資本利益率)の推移

都心特化・オフィスなどの強みに特化した事業により、『高い利益率』と『早期再生』による資本回転率が、高いROEを生み出している



不動産会社(非住宅部門)の時価総額上位25社(当社除く)のROE平均は10.4%

不動産会社(非住宅部門)の時価総額上位25社のROEランキング

順位	会社名	ROE (%)
1	日本商業開発	35.3
2	東京建物	33.2
3	サンフロンティア不	24.7
4	レーサム	20.9
5	イオンディライト	12.0
6	日本管財	12.0
7	ヒューリック	11.8
8	共立メンテナンス	10.8
9	住友不動産	10.5
10	野村不動産HLD	10.3
11	常和HLD	9.8
12	三重交通グループH	9.4
13	トーセイ	9.2
14	NTT都市開発	8.4
15	イオンモール	7.9
16	東急不動産HLD	6.6
17	三井不動産	6.4
18	テーオーシー	6.0
19	パルコ	5.7
20	京阪神ビルディング	5.5
21	三菱地所	5.2
22	ダイビル	3.8
23	昭和飛行機工業	3.1
24	歌舞伎座	3.0
25	平和不動産	2.8

■ 四季報を基に当社作成
(時価総額は平成27年8月4日の終値より算出)

※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、実効税率(35.64%)が課税されたと仮定した場合の試算です。

(参考資料)

銀座一丁目プロジェクトのご紹介



外観



地図



お手洗い



執務室



屋上テラス



【物件概要】

- 所在：東京都中央区銀座1-19-12
- 構造：鉄骨造 地下1階付9階建
- 竣工：1980年(築35年)
- 用途：店舗・事務所
- 敷地面積：98.17㎡(29.69坪)
- 延床面積：763.01㎡(230.81坪)

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

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

〈本資料に関するお問い合わせ〉
サンフロンティア不動産株式会社
経営企画部

Phone:03-5521-1551

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

Mail: ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER