

# 2017年3月期 第2四半期 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

会社概要	1
2017年3月期 第2四半期 決算実績の概要	2～12
今後の展開 1)事業環境	13～15
2)経営方針とビジネスモデル	16～25
3)成長戦略	26～37

2016年11月9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
従業員数	連結312名 (平均年齢 32.1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) 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)



(2016年10月末日現在)

## 2017年3月期 第2四半期 決算実績

### 第2四半期連結業績は計画通り順調に伸長

	実績	前年同期比	伸び率	通期業績予想
売上高	18,906百万円	+6,049百万円	+47.1%	41,000百万円
営業利益	5,174百万円	+1,614百万円	+45.4%	8,500百万円
経常利益	4,840百万円	+1,502百万円	+45.0%	8,200百万円
純利益 <sup>(※)</sup>	3,420百万円	+703百万円	+25.9%	5,600百万円

(※)親会社株主に帰属する四半期純利益

## 第2四半期のポイント

### 1) 付加価値の高いリプランニング事業の 利益率が33%に上昇

- 仕入、商品化、販売プロセス、全てにおいて社内各部門の専門力を持ち寄り、創意工夫を重ね、ビルの魅力を最大化
- リプランニング事業のセグメント利益率が前期に比べてさらに向上（前年同期30.1%⇒当四半期**33.0%**）
- 第2四半期連結業績は、経常利益、四半期純利益ともに**過去最高益**

### 2) ホテル用地の仕入れや海外展開が順調に進捗 貸会議室事業も収益貢献

- ダナン**に海外第1号ホテル『The Blossom City』を8月開業
- 舞浜**エリアに80室の宿泊特化型ホテルを4月に開業予定
- 京都市**内最大の繁華街である四条河原町に用地を購入、旗艦店となるアップグレードホテルの開発事業を開始
- 貸会議室事業は4拠点目を開設し、着実に収益化

# 第2四半期 連結業績の概要



(単位:百万円)

	2016年3月期 4～9月	売上高 利益率	2017年3月期 4～9月	売上高 利益率	2017年3月期 通期業績予想	通期予想 に対する 進捗率
売上高	12,857	—	18,906	—	41,000	46.1%
営業利益	3,559	27.7%	5,174	27.4%	8,500	60.9%
経常利益	3,337	26.0%	4,840	25.6%	8,200	59.0%
純利益※	2,717	21.1%	3,420	18.1%	5,600	61.1%

都心の中小型オフィスビルに集中特化し、高収益体質を継続。利益額は通期計画の約60%の進捗

※ 「純利益」は親会社株主に帰属する四半期純利益を示しております。

# 連結損益計算書



(単位:百万円)

	2016年3月期 4~9月	2017年3月期 4~9月		2016年3月期 4~9月	2017年3月期 4~9月
<b>売上高</b>	<b>12,857</b>	<b>18,906</b>	<b>営業利益</b>	<b>3,559</b>	<b>5,174</b>
リプランニング事業	9,771	15,656	営業外収益	10	10
不動産証券化事業	145	—	営業外費用	232	344
賃貸ビル事業	1,020	857	<b>経常利益</b>	<b>3,337</b>	<b>4,840</b>
仲介事業	919	698	特別損益	▲11	0
プロパティマネジメント事業	729	854	法人税等	609	1,420
その他事業	270	839	<b>純利益</b>	<b>2,717</b>	<b>3,420</b>
<b>売上総利益</b>	<b>5,199</b>	<b>7,236</b>	RP事業の売上高が60%増、粗利が70%増に RP粗利率も大きく上昇		
リプランニング事業	3,198	5,431	昨年度から開始したその他事業に含まれる貸会議室事業、 ホテル運営が伸長し、業績の拡大に貢献		
不動産証券化事業	145	—	利益金額の伸張により繰越欠損金の解消が進み、税コストが 増加、法人税等調整額 827百万円を計上		
賃貸ビル事業	551	465			
仲介事業	817	553			
プロパティマネジメント事業	342	368			
その他事業	144	417			
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>1,639</b>	<b>2,062</b>			

# 連結貸借対照表 -資産-

(単位:百万円)

	2015年 3月末	2016年 3月末	2016年 9月末	増減額 (2016年3月末比)
<b>流動資産</b>	<b>37,452</b>	<b>51,365</b>	<b>51,113</b>	<b>▲252</b>
現金及び預金	12,686	15,413	15,464	+50
棚卸資産	23,480	32,714	33,611	+897
その他流動資産	1,285	3,237	2,036	▲1,200
<b>固定資産</b>	<b>2,971</b>	<b>2,718</b>	<b>7,866</b>	<b>+5,147</b>
有形固定資産	2,483	1,919	7,065	+5,146
無形固定資産	76	278	271	▲6
投資その他の資産	412	520	528	+7
<b>資産合計</b>	<b>40,424</b>	<b>54,084</b>	<b>58,979</b>	<b>+4,895</b>

ホテル用地の取得と建築費で14億円増加、一方RP物件では、比較的規模の大きな物件の販売が進んだことから、5億円減少(当期中のRP販売11棟、RP購入16棟)

繰越欠損金の解消が進んでいることから、繰延税金資産827百万円を取り崩し

長期保有を目的とする、ホテル開発用地の取得に伴い、約50億円増加

# 連結貸借対照表 -負債・純資産-

(単位:百万円)

	2015年 3月末	2016年 3月末	2016年 9月末	増減額 (2016年3月末比)
<b>流動負債</b>	<b>3,550</b>	<b>7,641</b>	<b>8,342</b>	<b>+701</b>
短期借入金等	1,004	3,353	4,471	+1,117
未払法人税等	221	973	688	▲284
その他流動負債	2,324	3,314	3,182	▲131
<b>固定負債</b>	<b>14,172</b>	<b>16,298</b>	<b>18,173</b>	<b>+1,875</b>
長期借入金・社債	12,988	15,055	16,894	+1,838
その他固定負債	1,183	1,242	1,278	+36
<b>負債合計</b>	<b>17,723</b>	<b>23,939</b>	<b>26,516</b>	<b>+2,576</b>
株主資本	22,693	30,144	32,496	+2,351
その他	8	▲0	▲33	▲33
<b>純資産合計</b>	<b>22,701</b>	<b>30,144</b>	<b>32,463</b>	<b>+2,318</b>
<b>負債・資本合計</b>	<b>40,424</b>	<b>54,084</b>	<b>58,979</b>	<b>+4,895</b>

## 自己資本比率の推移

2015年3月末	2016年3月末	2016年9月末
56.2%	55.7%	<b>55.0%</b>

ホテル事業資産の仕入れ進捗により、有利子負債は29億円増加

四半期純利益(+34.2億円)と期末配当金支払い(▲10.6億円)の差額として利益剰余金が増加

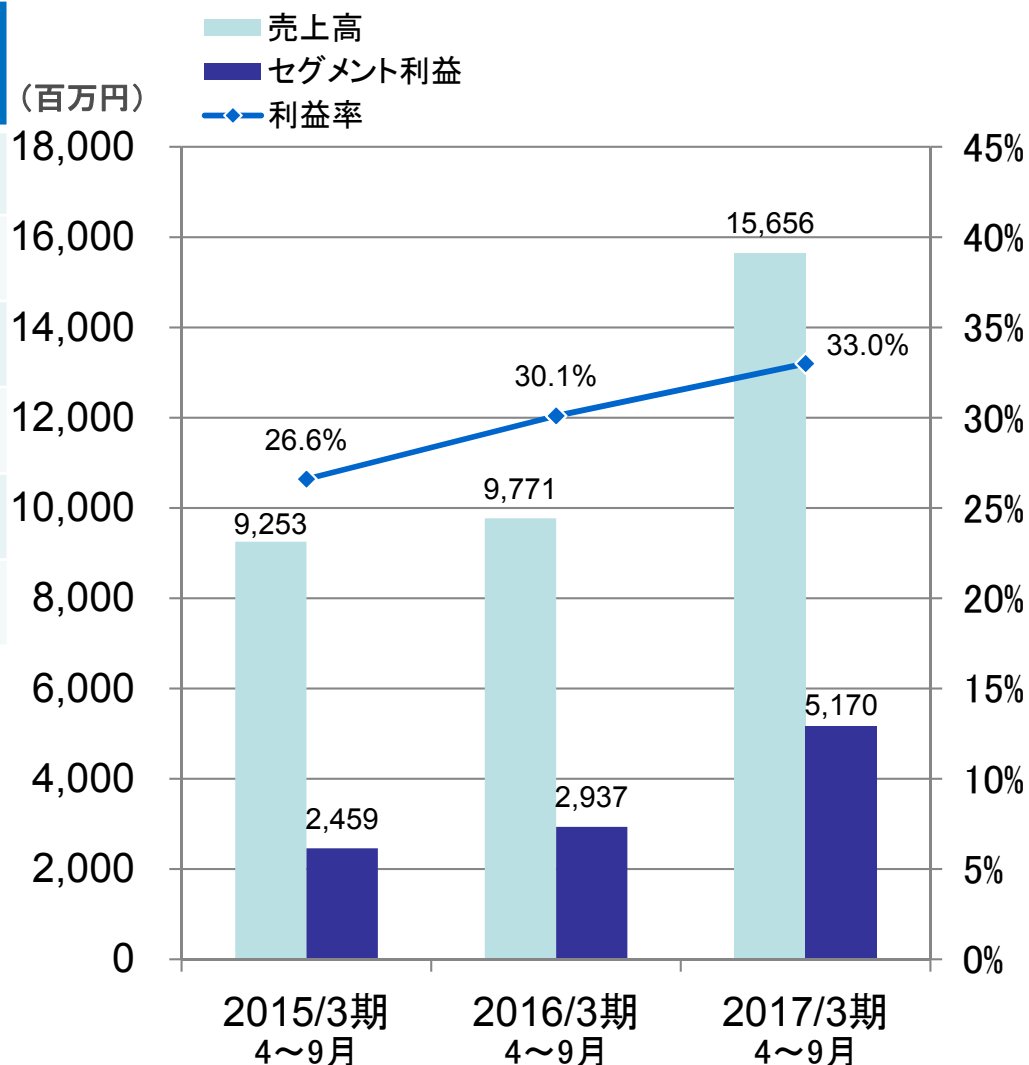
(単位:百万円)	2016/3期 4~9月	2017/3期 4~9月	増減
売上高	9,771	15,656	+60.2%
セグメント利益 <sup>(注1)</sup>	2,937	5,170	+76.0%
利益率	30.1%	33.0%	+3.0%p
仕入棟数	10棟	16棟	+6棟
販売棟数	12棟	11棟	▲1棟
期末在庫棟数	25棟	44棟 <sup>(注2)</sup>	+19棟

- **高い付加価値を創出**するためプロジェクト期間を比較的長く取り、購入者から魅力や価値を最大限に評価していただけるよう商品化し、さらに限定的で提案型の販売方法を展開
- 商品化や仕入のプロセスでも創意工夫を積み重ねるとともに、リピーター等へ直接販売が増加した結果、**利益率は33%台に上昇**
- 販売物件11棟のうち、中期RP1物件及び用途変更PJ案件1物件を除く**平均事業期間は312日**
- 四半期末在庫は44棟(うちホテル事業関連8件)、**棚卸資産残高は336億円**(うちホテル事業関連69億円)

※上記以外に10月末時点で仕入契約済の案件はRP物件7棟、21億円

(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

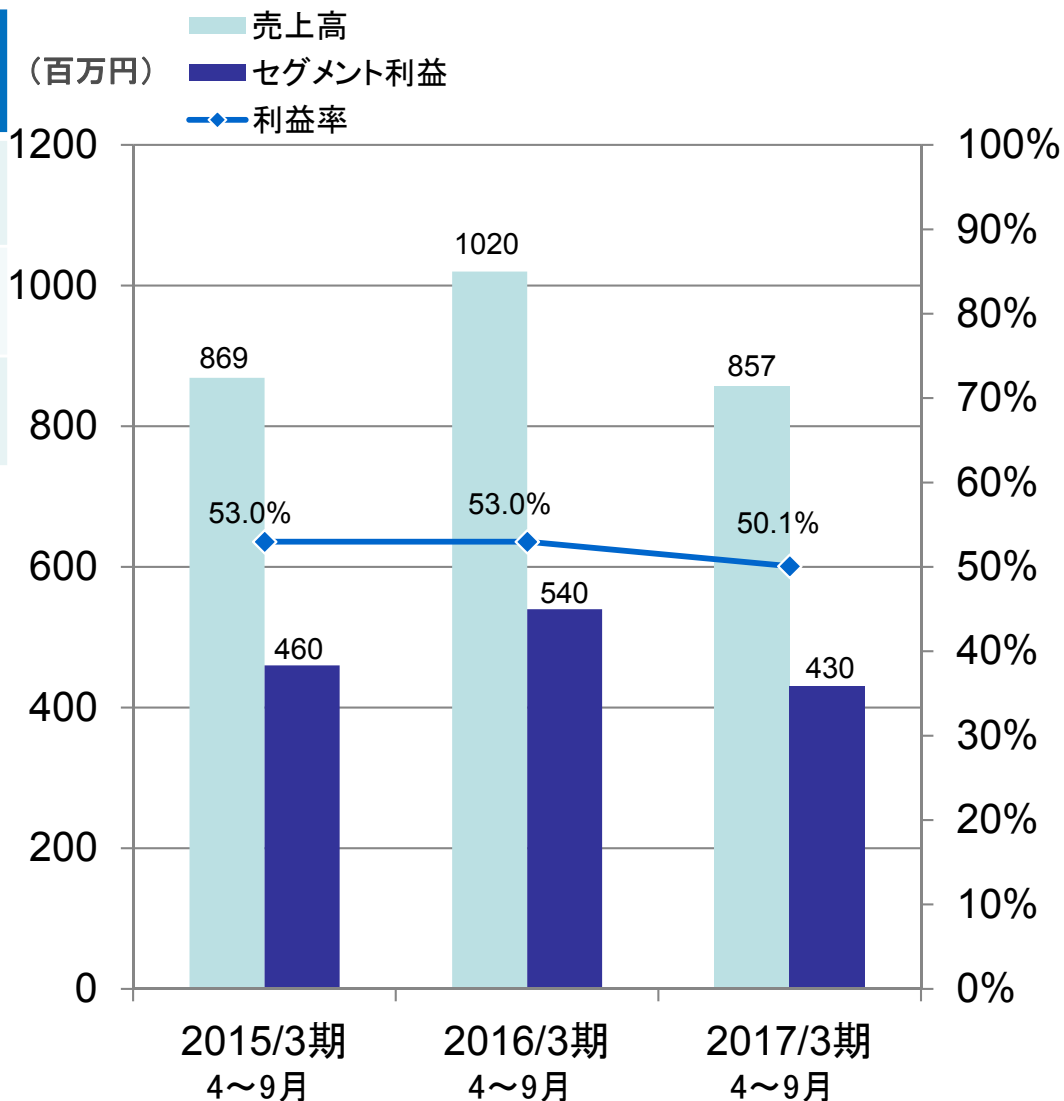
(注2)土地仕入開発案件もRP在庫に含む、海外案件は除く





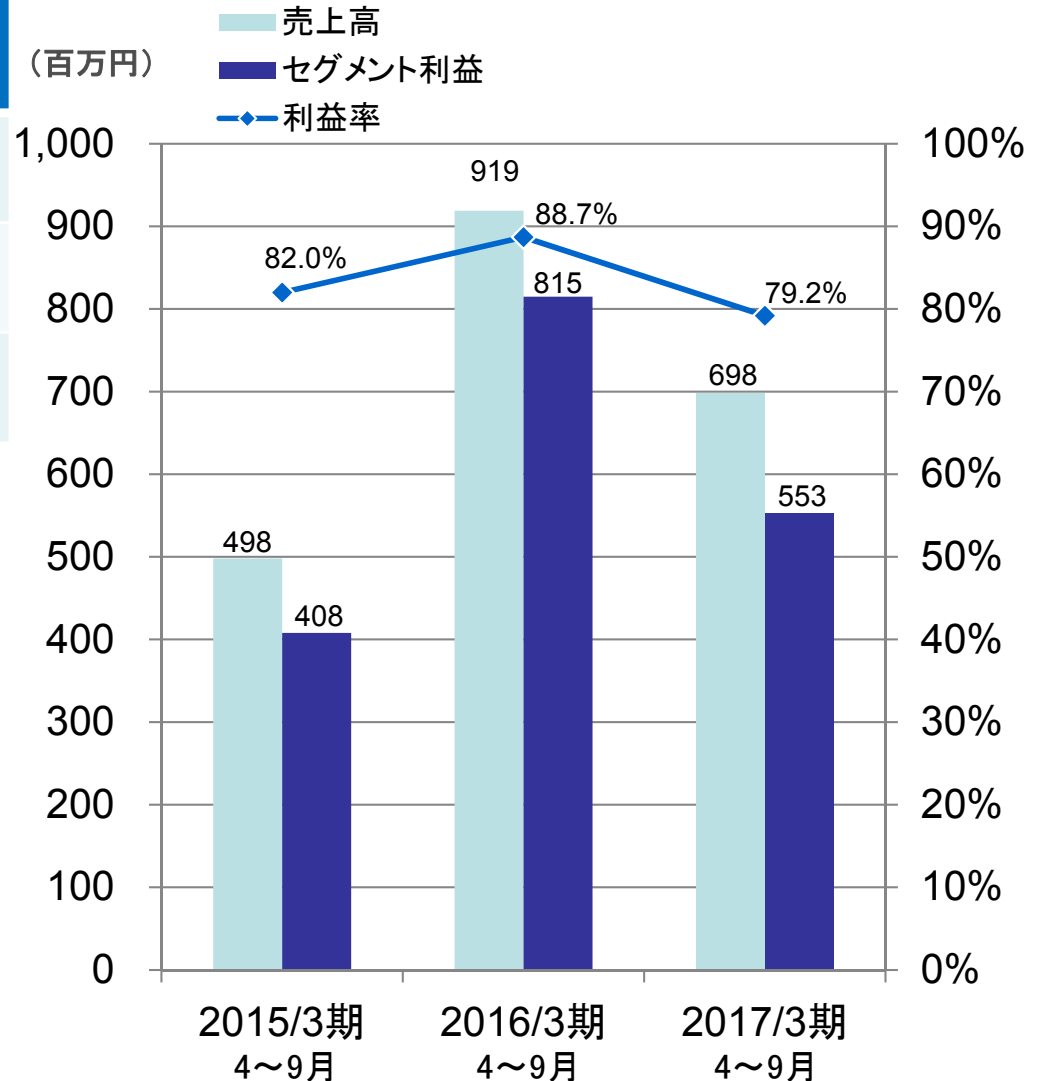
# 賃貸ビル事業

(単位:百万円)	2016/3期 4~9月	2017/3期 4~9月	増減
売上高	1,020	857	▲15.9%
セグメント利益	540	430	▲20.4%
利益率	53.0%	50.1%	▲2.8%p



- 当社グループの総合的な不動産オペレーション力を活かし、高稼働で安定的な賃料収入を継続
- 複数年にわたり運用してきた中規模物件を第1四半期に販売したことにより、売上高・利益ともに減少 (リプランニング事業の売上高・利益に大きく貢献)

(単位:百万円)	2016/3期 4~9月	2017/3期 4~9月	増減
売上高	919	698	▲24.0%
セグメント利益	815	553	▲32.1%
利益率	88.7%	79.2%	▲9.5%p



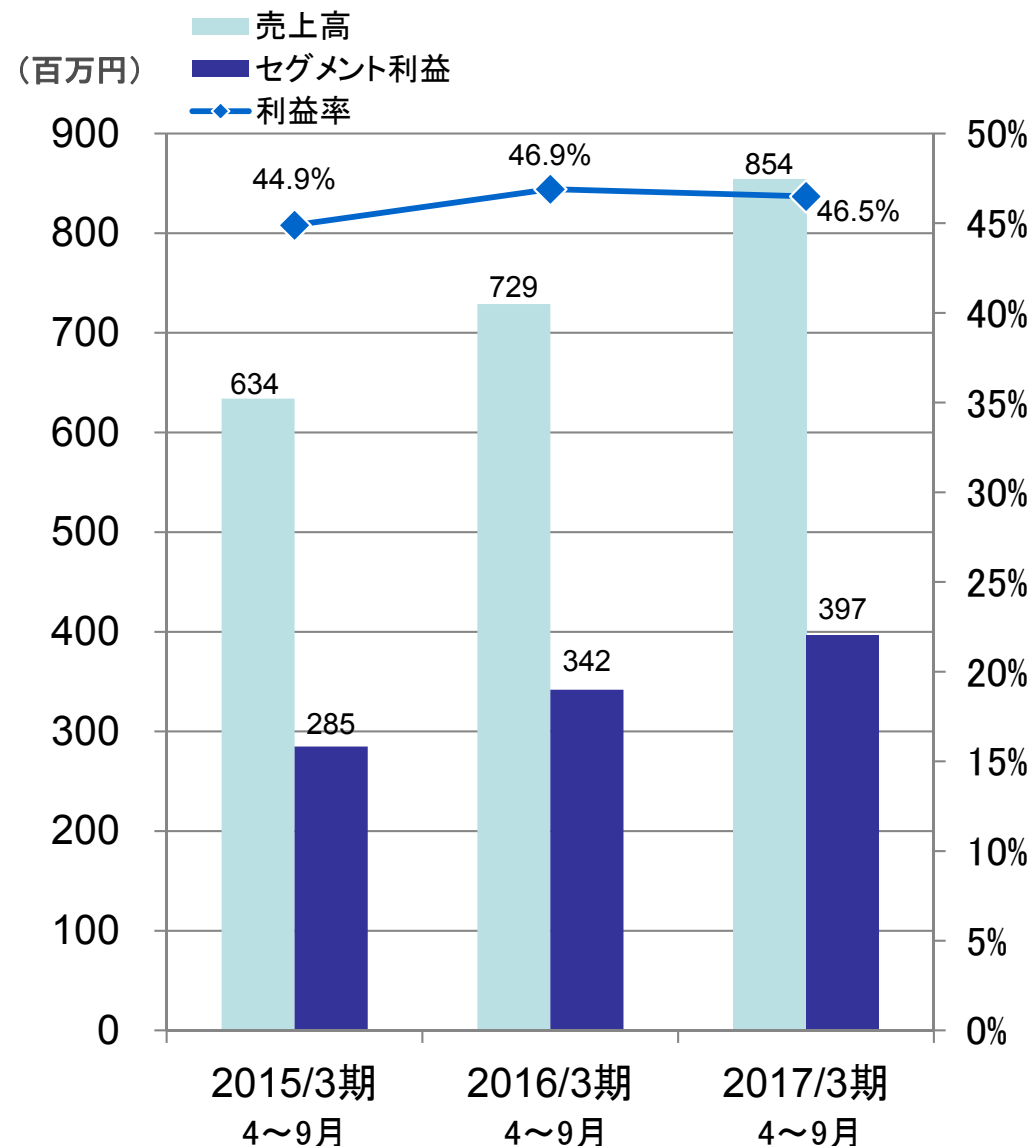
### < 売買仲介 >

■ 不動産市況の先行き不透明感により、一部の金融機関で不動産投資に対する融資姿勢が慎重になるなか、お客様の真のニーズにお応えできなかったことで、案件の小型化とともに成約件数が伸びず、売上高、利益ともに減少

### < 賃貸仲介 >

- 都心5区を中心に、**拠点ごとに担当エリアを深掘り**し、土地勘を活かしたテナント斡旋へ取り組んだことにより、売上高、利益ともに増加
- RP物件やPM物件のテナント誘致で早期高稼働の原動力となるなど、グループ全体の収益にも貢献

(単位:百万円)	2016/3期 4~9月	2017/3期 4~9月	増減
売上高	729	854	+17.1%
セグメント利益	342	397	+15.9%
利益率	46.9%	46.5%	▲0.5%p



### <プロパティマネジメント事業>

- 売上高・利益ともに増加
- 四半期末受託棟数350棟(前年同期比+44棟)
- 稼働率95.8%(同▲0.8%p)

#### 【受託棟数と稼働率の推移】

	受託棟数	稼働率
2014年9月末	243棟	96.8%
2015年9月末	306棟	96.6%
2016年9月末	350棟	95.8%

### <ビルメンテナンス事業>

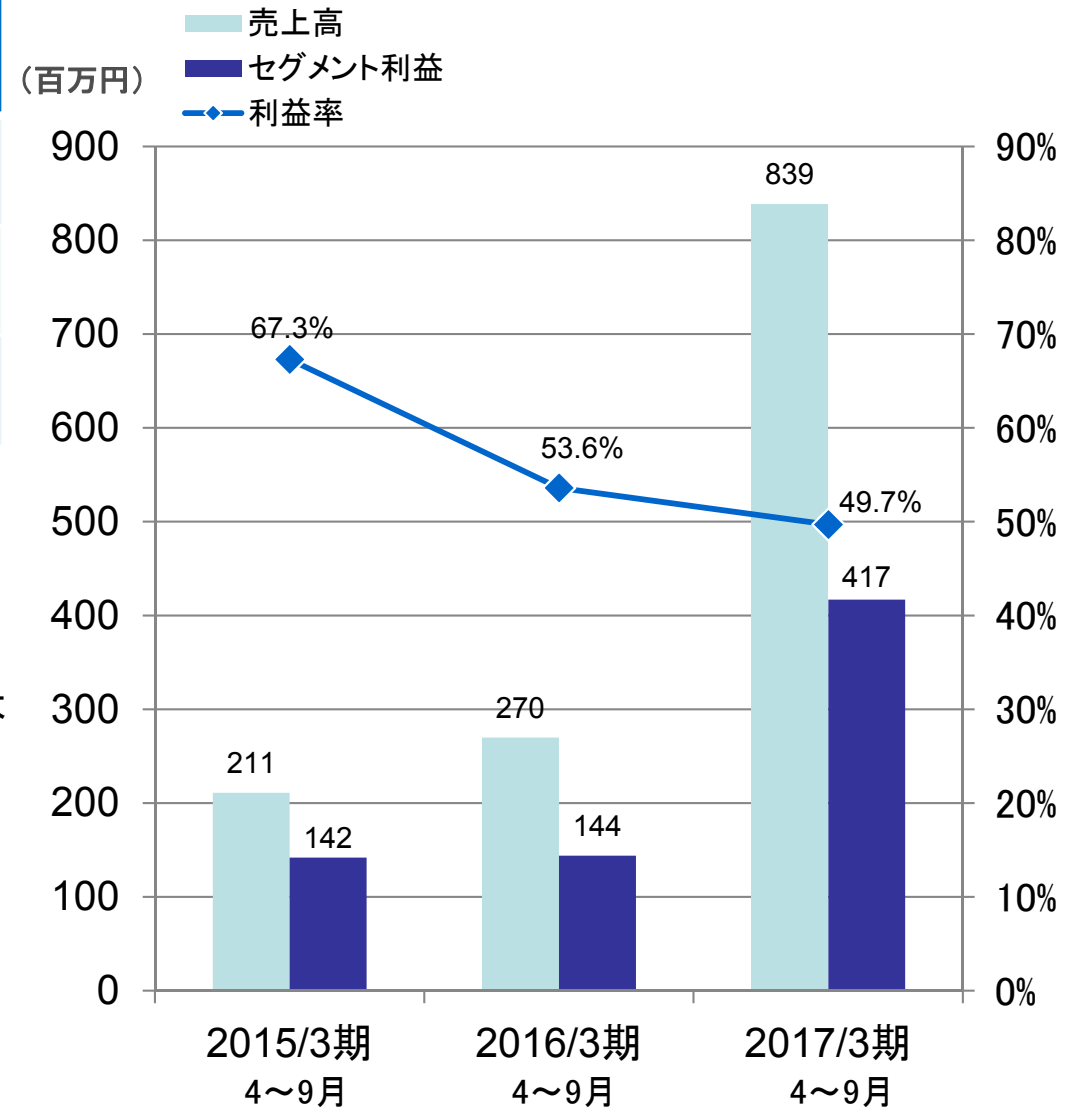
- PM受託棟数の増加がBM受託棟数の増加につながっているものの、人件費の増加等により、売上高は増加、利益は横ばい

# 事業別業績

## その他 (滞納賃料保証・建設ソリューション・貸会議室・ホテル運営等)



(単位:百万円)	2016/3期 4~9月	2017/3期 4~9月	増減
売上高	270	839	+210.2%
セグメント利益	144	417	+187.8%
利益率	53.6%	49.7%	▲3.9%p



### <滞納賃料保証事業>

■ビルオーナー様、協力会社様へのセミナー開催などから保証システムの認知度向上と迅速な保証審査に努めた結果、売上高、利益ともに増加

### <建設ソリューション事業>

■リプランニング物件の商品化に特化したことで、内部取引は拡大したものの、外部案件が減ったこと等により、売上高は減少、利益は増加

### <貸会議室事業>

■**リピーターや紹介が着実に増大**していることから、売上高、利益ともに大幅に増加  
(2017/3期4~9月 売上高181百万円、セグメント利益68百万円)

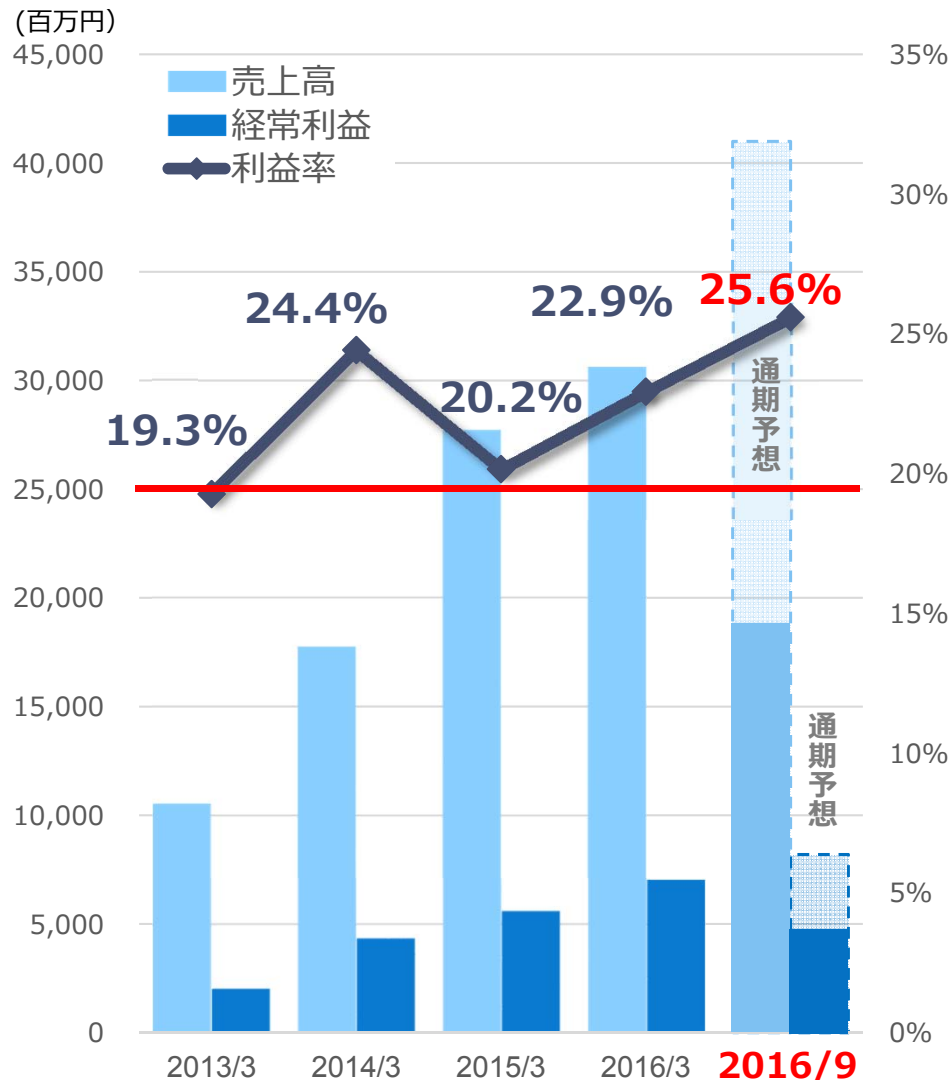
### <ホテル運営事業>

■中国春秋グループとの共同ブランド「スプリングサニー」の1号店は4月のグランドオープン以降、**稼働率は96%超の高水準で推移**し、客室単価は上昇  
(2017/3期4~9月 売上高333百万円、セグメント利益80百万円)

# 重要な経営指標の推移

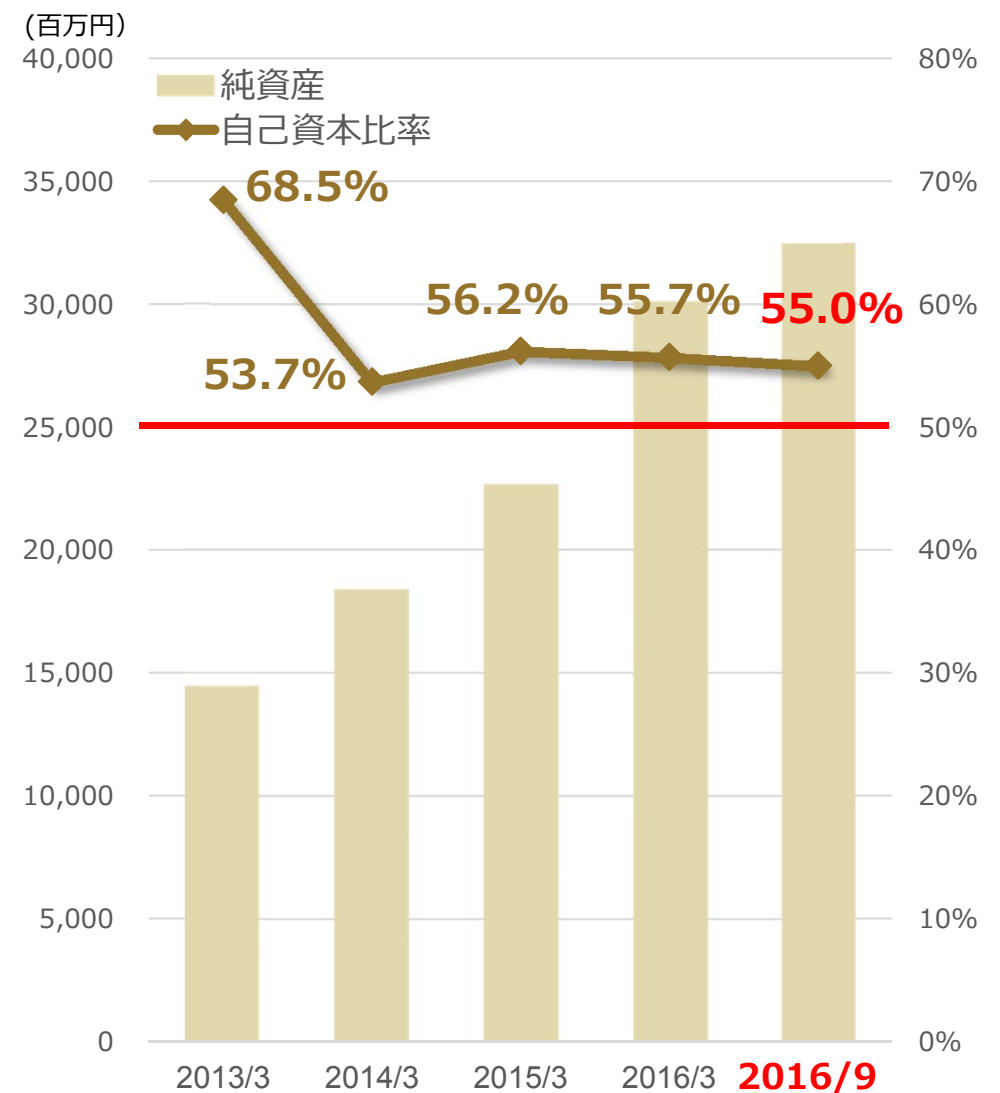
## ■売上高経常利益率の推移

(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)



# 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、 リスク要因を 抱えながらも 緩やかな回復 基調

米国経済は個人消費主導の緩やかな景気拡大が続いており、また過剰な設備投資が重荷となっている中国経済も景気減速の動きが一服し、**世界経済は今後も先進国を中心に全体として引き続き緩やかな成長**が見込まれる。

新興国の成長鈍化、英国におけるEU離脱問題による経済不安、**米大統領選における経済政策の不確実性**等から先行き不透明な状況が続いており、為替・株式市場は政治イベントや地政学リスクに影響を受け易くなっている。

政府は名目GDPを2020年に600兆円とする目標を掲げ、これまでの三本の矢を束ねてこれを一層強化し、28兆円の経済対策も含めて「**希望を生み出す強い経済**」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 境は引き続き 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、売却案件の不足や価格動向に関する懸念等から、不動産取引は全般に鈍っている。

かたや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、**海外からの投資と、相続対策や資金運用等の目的から、購入需要は今後も活力を保つもの**と見込まれる。

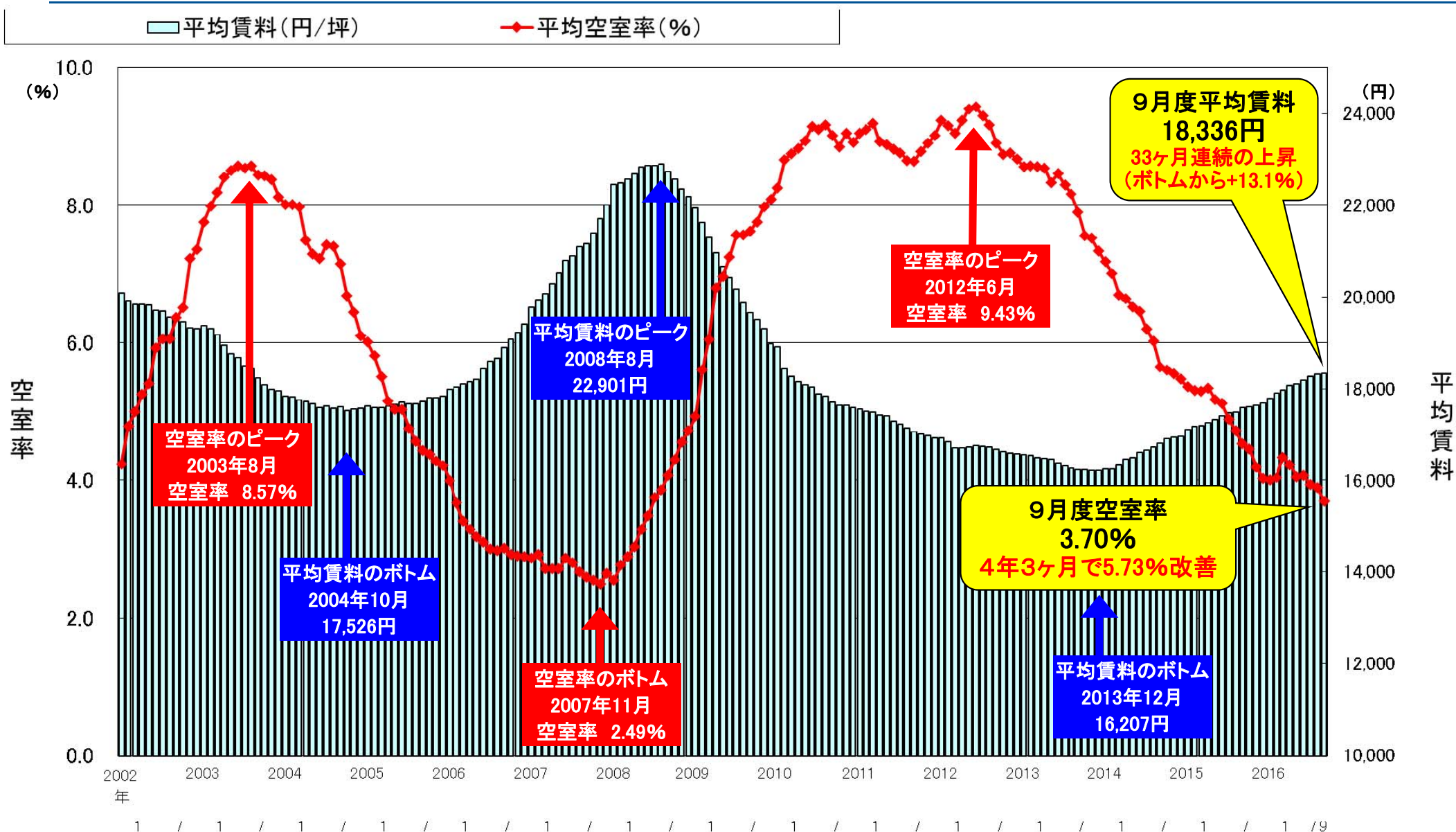
政府は観光立国の実現に向け、旅館業法の改正等に取り組んでいる。訪日外国人観光客は、10月30日に2000万人を超え、**通年では2400万人程度に達する見通し**だが、**宿泊施設の不足が喫緊の課題**となっている。また、訪日客の急増は**地方分散化傾向**を伴っており、延べ宿泊者数では、地方の伸びが三大都市圏を上回っている。

## 都心のオフィ スビル市場は 引き締まった 状況

業容拡大による拡張移転や館内増床などの活発な動きが続いており、空室は引き合いが極めて強い。需給バランスが引き締まった状態が続いているものの、市況の改善期間が長く続いていることや企業業績の下振れ懸念から、**賃貸市場のサイクルは反転時期が近づいているという見方**も出ている。

好立地の都心オフィスビルを中心に、情報通信業、製造業、金融・保険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が増えている**が、国内不動産のキャップレートは下げ余地も小さく  
なっており、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

## 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

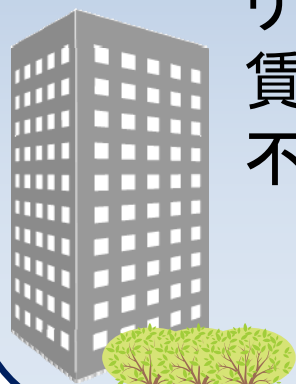
テナント  
斡旋力

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  
プロパティマネジメント  
ビルメンテナンス  
滞納賃料保証  
建設ソリューション  
貸会議室・スモールオフィス

### ホテル事業

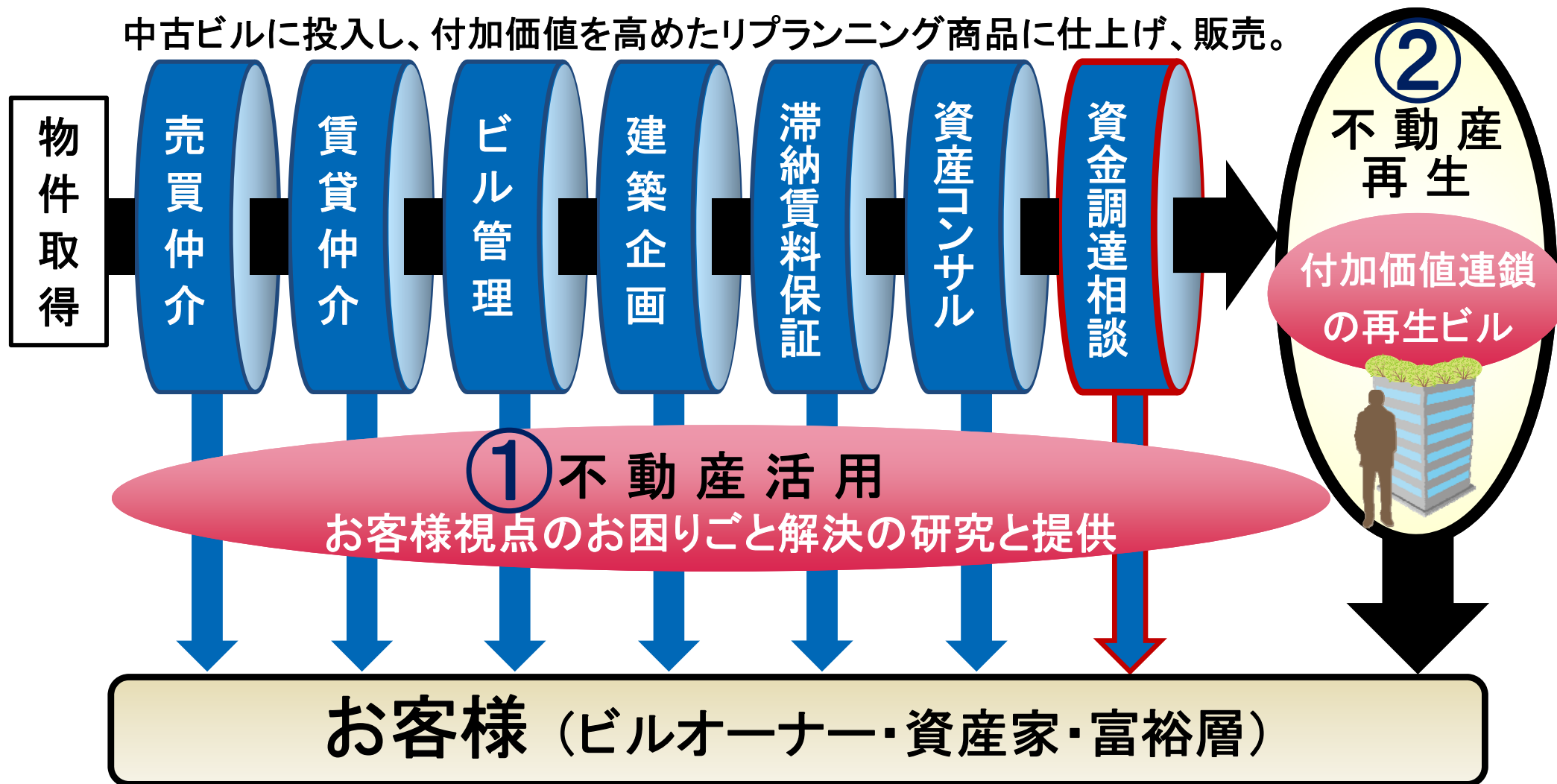
ホテル保有・運営  
ホテル開発・再生・販売  
ホテル及び運営会社のM&A

### 海外事業

台湾から東京への投資誘致  
ジャカルタでの都市住宅・SA開発  
ベトナムでのホテル・マンション開発

# 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。



# 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

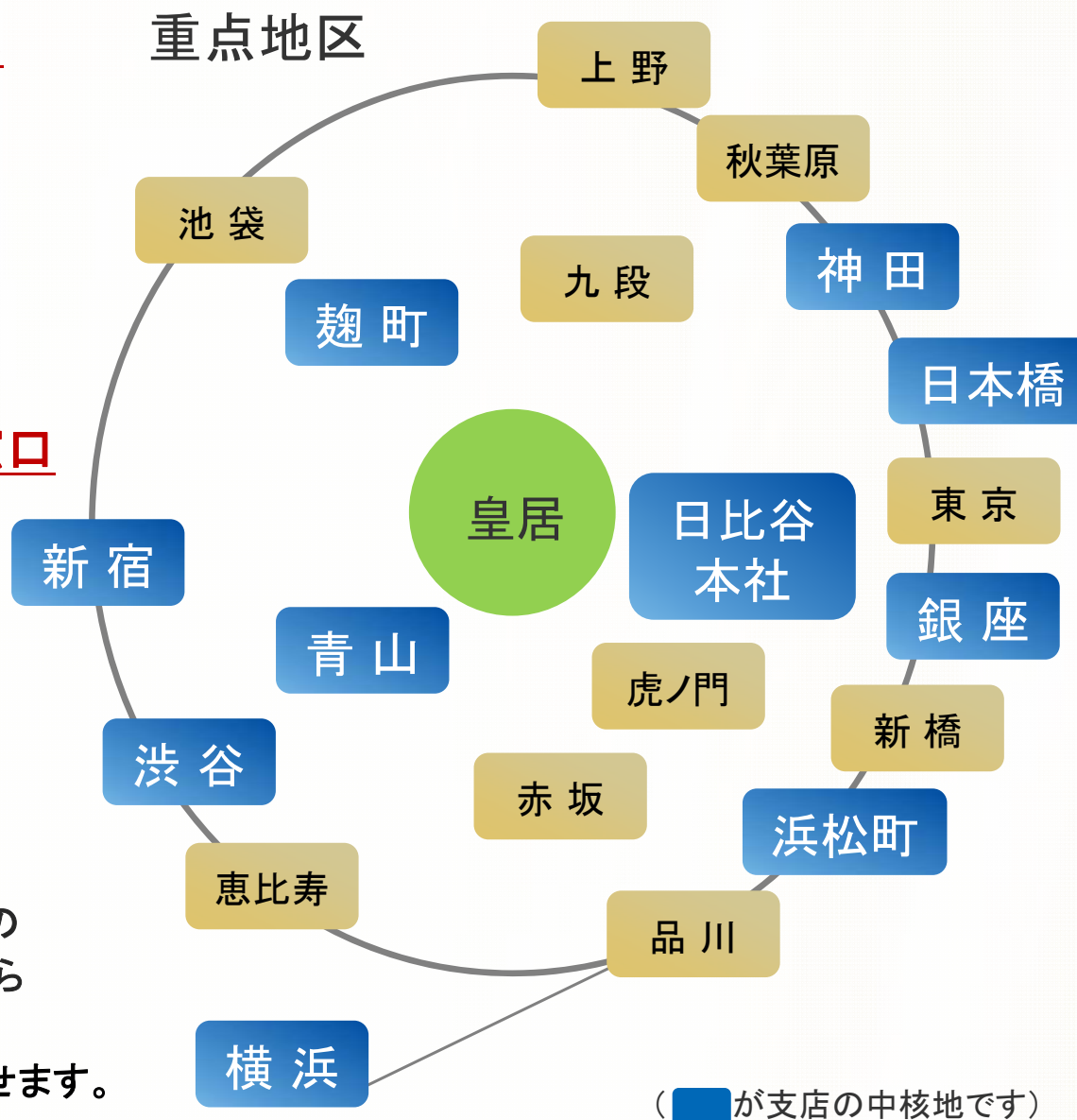
千代田区・中央区・港区・新宿区・  
渋谷区と横浜に**10拠**点を展開。  
賃貸部隊72名、管理部隊79名の部員※により、  
良質なニーズを汲み上げ、土地勘を活かした  
**テナント斡旋に強み**。(※パート・アルバイト含む)

## 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。



# 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』。

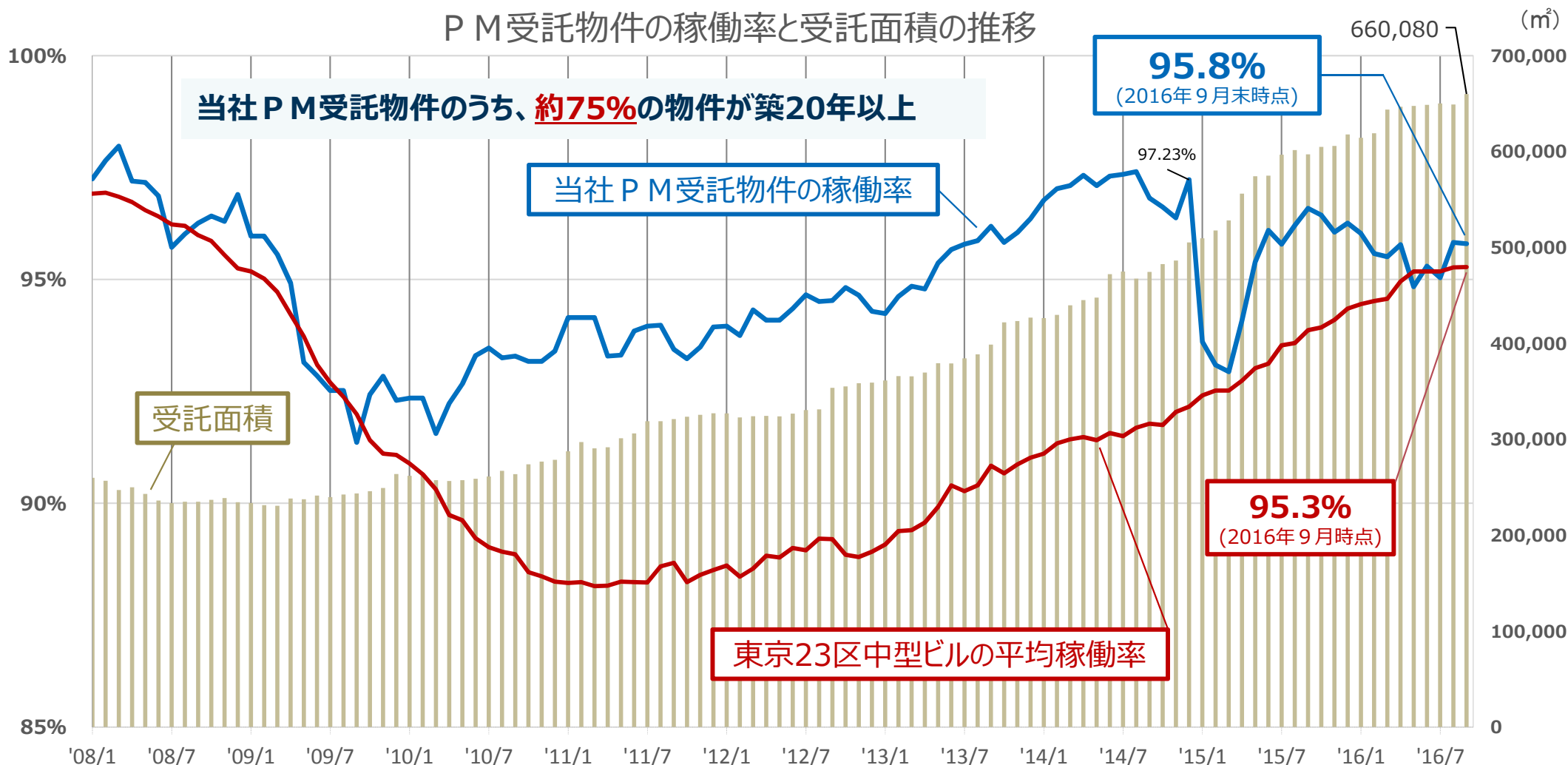
「高い品質と魅力のつくり込み」で市場価値を引き出し、適正価格で資産家・富裕層へ販売。  
その後のフォローアップは重要な収益機会。



# PM受託面積と顧客数が着実に増大



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。

# 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**





外観 After



外観 Before

各線『五反田』駅 徒歩3分の好立地



室内 After

全室にデスクスペースが完備

- ①管理物件を**直接購入**。
- ②空中階の全テナントの明け渡しから、用途変更し、**コンバージョン**。
- ③立地を活かし、東証一部上場の優良オペレーターによる**キャビンホテル**を誘致。
- ④ホテルは90%を越える高稼働率。
- ⑤**30年間の長期借上げ契約**で、**リピーターに直接販売**。



廊下



脱衣所



室内 Before

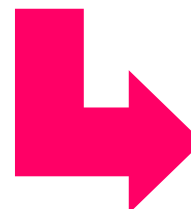


室内 After

ひのきが香る大浴場

### 【物件概要】

- 所在：東京都品川区東五反田
- 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付8階建
- 竣工：1987年(築29年)
- 用途：店舗・事務所
- 敷地面積：277.21㎡(83.85坪)
- 延床面積：1,372.20㎡(415.09坪)



平成28年10月21日

当社が寄附講座を開講している

「**京都大学経営管理大学院**」にて堀口が学生向けに講演をさせていただきました。

京都大学の学部生を中心とした126名の皆様へ、「志こそ人生の道しるべ」というテーマで堀口が講演させていただきました。

経営の重要な要素である「社長の志」にスポットを当て、当社の歴史や堀口の生い立ちなどを交えお話をさせていただきました。学生の皆様も非常に前向きにお聞きくださり、「明確な志をもち、社会に貢献するという考えがとても心に響いた」「抽象的な経営理念を中心に日々学んでいるが、実際に事業を立ち上げ、成長させてきた 経営者の話を伺う機会はなく、大変有意義な時間だった」等、有難いご感想をいただきました。

闊達なディスカッションが行なわれました



平成28年9月3日

当社が協賛する**佐渡国際トライアスロン**が開催され、当社からも5名の選手が出場しました。



ゴール後の選手と応援団

国際Aタイプ(スイム3.8km、バイク190km、ラン42km、参加者990名)という過酷なレースに、今年は5名の社員が挑戦いたしました。周囲の皆様の応援を自らの力に変え、無事ゴールすることができました。

平成28年8月3日

経済誌「Forbes」のアジア版「Forbes Asia」より

「**アジアの売上10億ドル以下の優良企業200社リスト**」に選出されました。

選出の基準は、アジア太平洋地域で年間500万ドルから10億ドルの売上高がある上場企業17,000社の中から、過去3年間にわたり堅実な収益性と成長性を維持した企業200社が選ばれるというものです。今年は日本企業から13社が選出され、その中の1社に当社が選ばれております。

<ForbesサイトのURL> <http://www.forbes.com/asia200>

## 3) 成長戦略

フローとストックの両足で立つ  
ビジネスモデルへ

# 成長戦略『3本の矢』の具体的取組み



1) 現業の拡大

オフィス事業は進化・拡大  
+  
ホテル事業・インバウンド強化

2) M & A

資本参加  
業務提携

3) 海外展開

インドネシア  
ベトナム

# ～貸会議室・レンタルオフィス事業～

## 貸会議室 (ビジョンセンター)

### ビジョンセンター東京



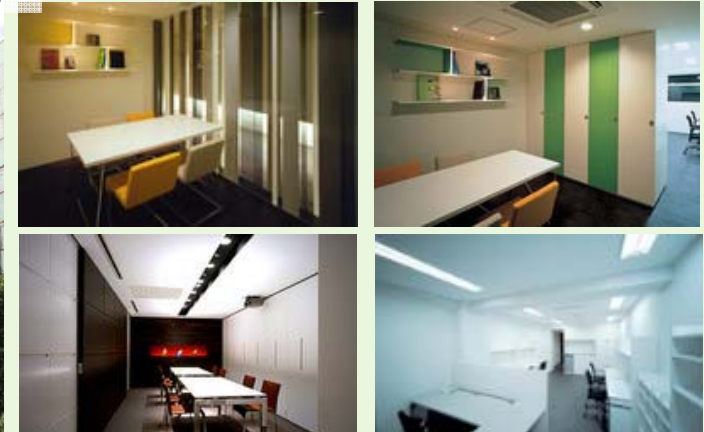
JR各線『東京』駅徒歩1分 全国から人が集まる多目的スペース

『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。**

**7月に4拠点目が神田でオープン。**

## レンタルオフィス (ビジョンオフィス)

### ビジョンオフィス神田



『神田』駅徒歩1分 家具付きデザイナーズオフィス

### ビジョンオフィス新宿



『新宿』駅徒歩1分 南口目の前のオフィス

### ビジョンオフィス神田 ANNEX



2016年7月  
New Open !

『神田』駅徒歩1分

# ホテル事業の理念と展開状況

## ーインバウンド向け都市型観光ホテルー



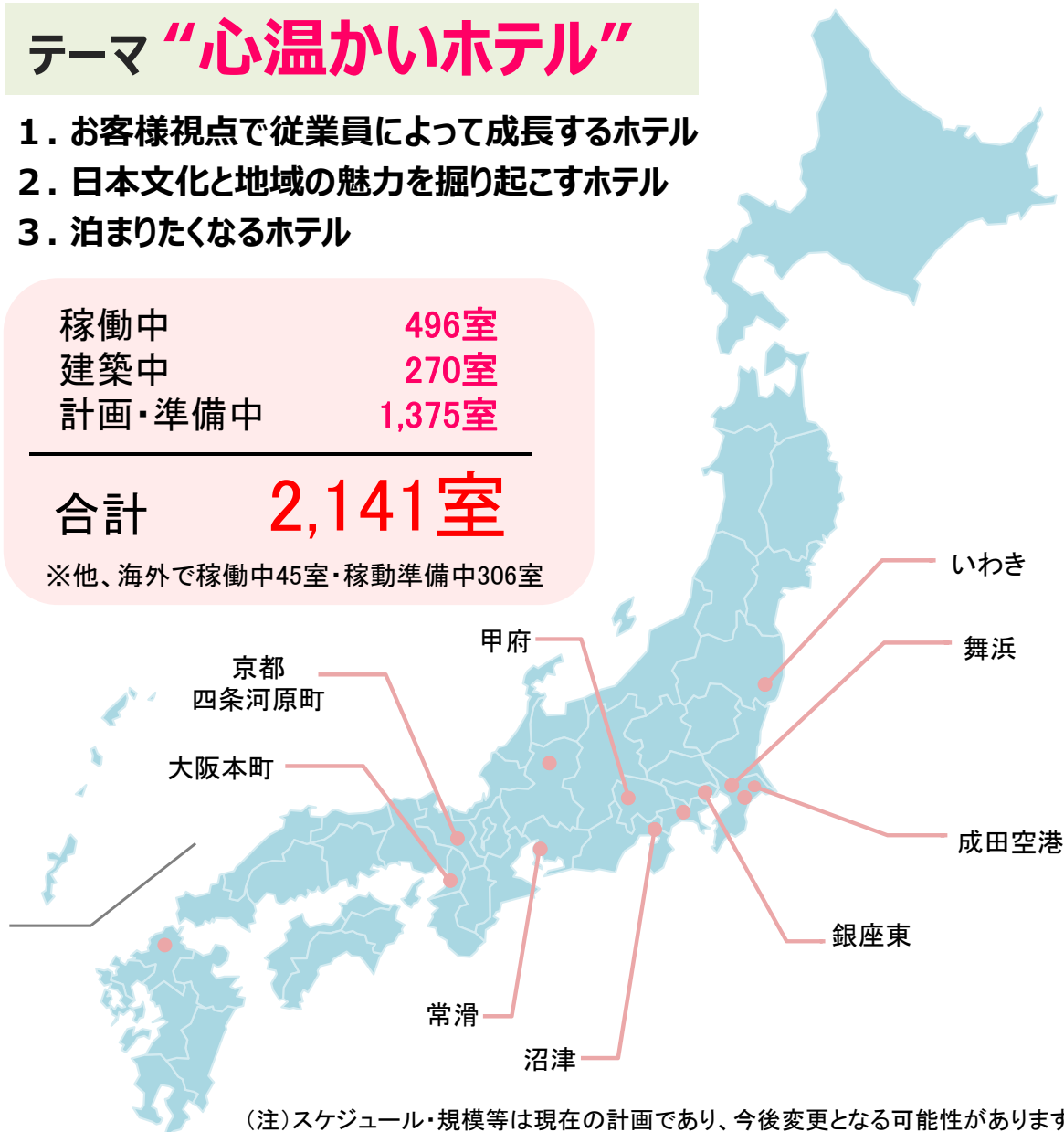
### テーマ “心温かいホテル”

1. お客様視点で従業員によって成長するホテル
2. 日本文化と地域の魅力を掘り起こすホテル
3. 泊まりたくなるホテル

稼働中 **496室**  
 建築中 **270室**  
 計画・準備中 **1,375室**

合計 **2,141室**

※他、海外で稼働中45室・稼働準備中306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)	物件所在地	客室数
賃貸中	—	いわき	150
賃貸中	—	沼津	152
運営中	2016年4月	常滑	194
建築中	2017年4月	舞浜	80
建築中	2017年7月	甲府	190
計画中	2018年上半期	銀座東	137
計画中	2018年上半期	成田空港	210
計画中	2018年下半期	大阪本町	195
計画中	2019年上半期	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、都心部アッパーミドル向け**自社ブランドホテル**も計画・進行中。『インバウンド向け都市型観光ホテル』で展開。

共同ブランド  
ホテル



自社ブランド  
ホテル

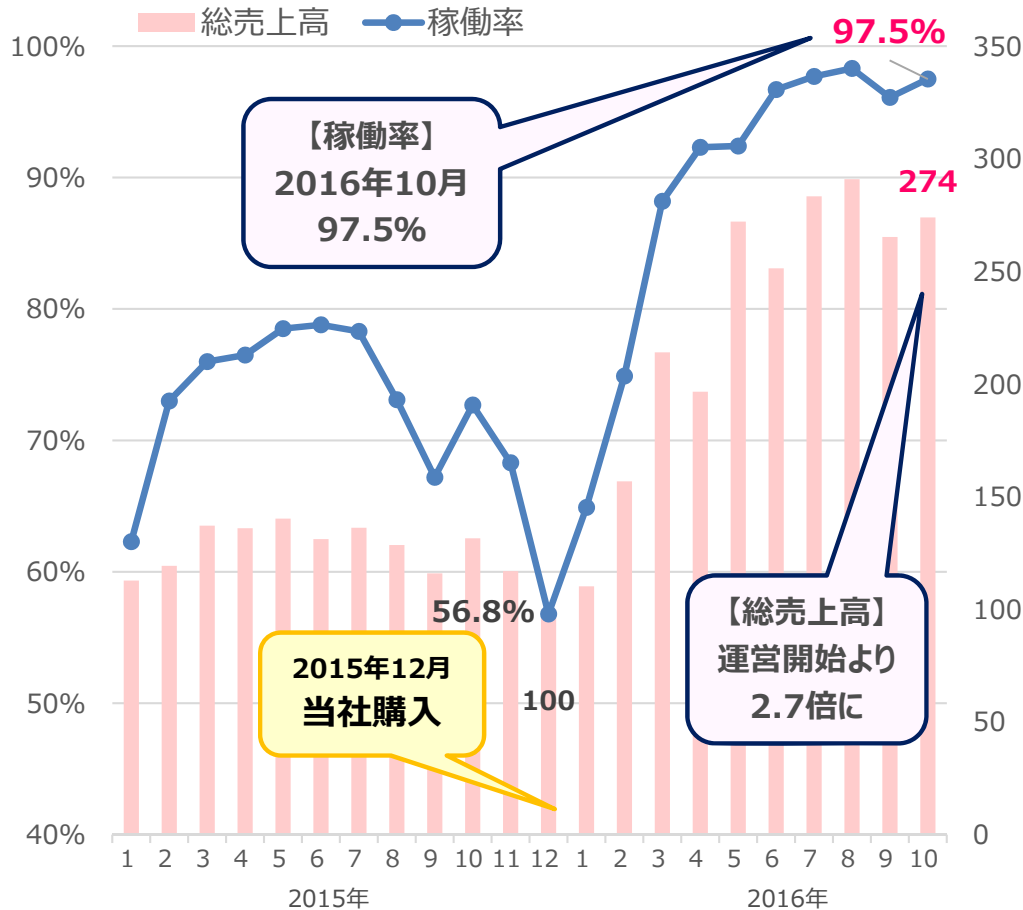


SUN FRONTIER

# 総売上高と稼働率の推移

## 総売上高※と稼働率の推移

※2015年12月の売上高を100とした指数



【稼働率】  
2016年10月  
97.5%

2015年12月  
当社購入

【総売上高】  
運営開始より  
2.7倍に

### 外観



2016年4月25日  
オープニングセレモニー



最上階のファミリールーム

### ＜主なリニューアル内容＞

- 安全対策強化
- 外壁修繕
- 客室ベッド増設と使い勝手良い  
ヘッドボードへ入れ替え
- エントランスデザイン改修
- レストラン増築



増築したレストラン

### ＜ホテル概要＞

- 所在地：愛知県常滑市新開町  
(中部国際空港駅から電車で3分 名鉄空港線 常滑駅前)
- 客室数：194室 (人工温泉の大浴場)
- 築年：2008年1月 (築8年)

当社がリニューアルを実施し、運営を開始。  
春秋グループの送客力と『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・一体感のサービス品質向上で稼働率は  
96%を超える水準で推移。売上高は運営開始から2.7倍に増加。

# 進捗中のホテル開発案件のご紹介

## 舞浜

2017年4月  
開業予定



## 銀座東

2018年上半期  
開業予定



## 大阪本町

2018年下半期  
開業予定



## 京都

2019年上半期  
開業予定



## 成田空港

2018年上半期  
開業予定



(注)写真は現状の完成予想図であり、今後変更となる可能性があります。



# 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年も継続して増加傾向にあり、**10月30日に2,000万人を突破**。  
 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。

国名	2014年		2014-2015 伸率	2015年		2016年 (1月～9月)		人口 (百万人)
	訪日外国人数	延べ訪日 人口割合		訪日外国人数	延べ訪日 人口割合	訪日外国人数	延べ訪日 人口割合(※)	
1 中国	2,409,158	0.18%	107.28%	4,993,805	0.37%	5,007,173	0.49%	1,367.82
2 韓国	2,755,313	5.46%	45.25%	4,002,094	7.94%	3,719,412	9.84%	50.42
3 台湾	2,829,821	12.08%	29.94%	3,677,065	15.69%	3,233,516	18.40%	23.43
4 香港	925,975	12.75%	64.61%	1,524,291	21.00%	1,343,026	24.67%	7.26
5 米国	891,668	0.28%	15.88%	1,033,239	0.32%	914,452	0.38%	319.05
6 タイ	657,570	0.96%	21.16%	796,708	1.16%	626,517	1.22%	68.66
7 豪州	302,656	1.28%	24.28%	376,153	1.59%	322,895	1.83%	23.59
8 マレーシア	249,521	0.82%	22.44%	305,502	1.01%	249,819	1.10%	30.26
9 フィリピン	184,204	0.19%	45.67%	268,339	0.27%	239,828	0.32%	99.43
10 シンガポール	227,962	4.17%	35.45%	308,777	5.64%	216,201	0.45%	64.51
- その他	1,979,619	0.04%	23.83%	2,451,456	0.05%	2,104,824	0.06%	5,050.72
<b>総数</b>	<b>13,413,467</b>	<b>0.19%</b>	<b>47.15%</b>	<b>19,737,429</b>	<b>0.28%</b>	<b>17,977,663</b>	<b>0.34%</b>	<b>7,105.15</b>

◆出典：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」(2015年4月版)に基づき当社作成  
 ※2016年の「延べ訪日人口割合」は、総人口を年換算しています

# 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(インドネシア・ベトナム等)

## 理念

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7月	ダナン ホテル	45室
計画中	2019年上半期	ダナン 分譲レジデンス	312戸
計画中	未定	ダナン 複合商業施設	ホテル・SA156室 +レジ229戸+店舗
計画中	未定	ホーチミン SA	41室


 インドネシア案件一覧

現状	開業	所在地/用途	規模
分譲中	—	ジャカルタ 戸建分譲	5戸
建築中	未定	ジャカルタ 戸建分譲	9戸
計画中	未定	ジャカルタ レジ+SA	90室

注)「SA」…サービスアパートメント。ホテルのような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。



ダナン第3号案件のイメージ図

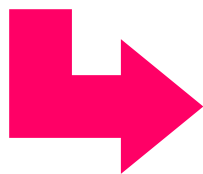


# ベトナム ダナン 第1号案件

## ～都市型ホテル「The Blossom City」開業～



外観 Before



外観 After

### 2016年8月1日 開業



オープニングセレモニーには、ベトナムダナン市の政府要人をはじめ、観光協会会長やホテル経営者、日本の金融機関の方々など、多くの来賓にご来場いただき、完成したばかりのホテルをご内覧いただきました。

「心温かいホテル」をコンセプトに、水辺に佇む美しい眺望の立地を活かし、真心のこもった日本のおもてなしと、ベトナム人スタッフの献身的な溢れる笑顔により、お客様にくつろげる清潔で快適な空間を提供いたします。



窓から巨大なハン川が臨める清潔な室内



明るいエントランス内



オープニングセレモニーの様子



客室からの夜景

- 名称 : Hotel The Blossom City
- 所在地 : ベトナム国ダナン市ソンチャ地区
- 客室数 : 45室(21～28㎡)
- 最大収容客数: 105名
- エレベーター: 1基
- 付帯施設 : ①レストランバー 60席  
②駐車場 乗用車2台・バイク10台収容
- 主な館内施設: 全館Wi-Fi 他
- 日本語対応可能スタッフ: 5名



# 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、また日本人の海外旅行先として、2016年GWの海外急上昇旅行先ランキングで第1位の観光都市に選ばれるなど、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、都市型ホテル「The Blossom City」のほか、第2号案件である都市型高層マンションPJに加え、第3・第4案件も進行中です。

**★ 第2号 高層分譲レジデンス  
「Garden Tower」PJ**



2016年ゴールデンウィーク 海外急上昇旅行先ランキング		
順位	都市名	前年比
1	ダナン(ベトナム)	389%
2	マカオ	200%
3	釜山(韓国)	181%
4	高雄(台湾)	167%
5	シドニー(オーストラリア)	162%

※エキスペディアジャパン調査資料に基づき当社作成

日本からの直行便は成田からの5便/週ですが、中国からの直行便は14便/日、韓国からの直行便は8便/日 就航しており、**アジアからも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 「Gandaria」PJ



完成予想パース  
外観



完成予想パース  
全戸プール完備

### 第3号 サービスアパートメント 「Kasira Residence」PJ



外観

全90室のサービスアパートメント



室内プール



ベッドルーム

# MEMO

---

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



SUN FRONTIER