

# 2017年3月期 第3四半期 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3四半期 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	26～38

2017年2月8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 324名(パート・アルバイト含む 610名)
平均年齢※	32.3歳 (※2017年1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 第3四半期 決算実績

### 第3四半期連結業績も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	27,168百万円	+9,812百万円	+56.5%	41,000百万円
営業利益	6,904百万円	+2,382百万円	+52.7%	8,500百万円
経常利益	6,534百万円	+2,313百万円	+54.8%	8,200百万円
純利益 <sup>(※)</sup>	4,513百万円	+230百万円	+5.4%	5,600百万円

(※)親会社株主に帰属する四半期純利益

## 第3四半期のポイント

### 1) リプランニング事業の高い利益率が持続

- 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高い利益率水準を継続（前年同期30.2%⇒当四半期**31.3%**）
- 第3四半期連結業績は、経常利益、四半期純利益ともに**過去最高益**

### 2) ストック型ビジネスが順調に成長

- 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
- ジャカルタで日本人向けサービスアパートメント（全90室）の運営を12月より開始
- 東日本橋で訪日外国人向けゲストハウス「Planetyze Hostel」を2月13日に開業予定
- 貸会議室事業では新たに2拠点を3月1日に開設し、合計6拠点に

# 第3四半期 連結業績の概要



(単位:百万円)

	2016年3月期 4~12月	売上高 利益率	2017年3月期 4~12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	17,356	—	27,168	—	41,000	66.3%
営業利益	4,521	26.1%	6,904	25.4%	8,500	81.2%
経常利益	4,221	24.3%	6,534	24.1%	8,200	79.7%
純利益※	4,283	24.7%	4,513	16.6%	5,600	80.6%

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80%**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 4~12月	2017年3月期 4~12月
<b>売上高</b>	<b>17,356</b>	<b>27,168</b>
リプランニング事業	12,821	22,399
不動産証券化事業	145	—
賃貸ビル事業	1,592	1,285
仲介事業	1,233	922
プロパティマネジメント事業	1,097	1,280
その他事業	466	1,281
<b>売上総利益</b>	<b>7,048</b>	<b>10,012</b>
リプランニング事業	4,246	7,403
不動産証券化事業	145	—
賃貸ビル事業	825	698
仲介事業	1,082	744
プロパティマネジメント事業	499	557
その他事業	248	609
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>2,526</b>	<b>3,108</b>

	2016年3月期 4~12月	2017年3月期 4~12月
<b>営業利益</b>	<b>4,521</b>	<b>6,904</b>
営業外収益	13	7
営業外費用	313	377
<b>経常利益</b>	<b>4,221</b>	<b>6,534</b>
特別損益	1,245	0
法人税等	1,186	2,023
非支配株主損益	▲2	▲1
<b>純利益</b>	<b>4,283</b>	<b>4,513</b>

RP事業は売上高、粗利ともに大きく伸長  
利益率も高水準で推移し、全体の業績をけん引

賃貸ビル事業と売買仲介事業が減少

昨年度から開始したストック型のホテル運営と貸会議室事業  
が伸長し、業績の拡大に貢献

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 約12億円を計上

# 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 12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>51,001</b>	<b>▲364</b>
現金及び預金	12,686	15,413	15,050	▲363
棚卸資産	23,480	32,714	34,143	+1,428
内訳) RP	22,340	27,189	26,709	▲480
ホテル	1,140	5,525	6,134	+608
海外等	—	—	1,299	+1,299
その他流動資産	1,285	3,237	1,806	▲1,430
<b>固定資産</b>	<b>2,971</b>	<b>2,718</b>	<b>8,272</b>	<b>+5,553</b>
有形固定資産	2,483	1,919	7,201	+5,281
無形固定資産	76	278	553	+275
投資その他の資産	412	520	517	▲3
<b>資産合計</b>	<b>40,424</b>	<b>54,084</b>	<b>59,273</b>	<b>+5,189</b>

ホテル事業関連で約6億円、海外案件で約13億円増加、  
一方、RP事業では、約5億円減少(当期中のRP販売16棟、RP仕入22棟)

繰越欠損金の解消が進んでいることから、繰延税金資産約12億円を取り崩し

長期保有を目的とする、ホテル開発用地の取得(9月)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 12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>7,499</b>	<b>▲142</b>
短期借入金等	1,004	3,353	<b>3,956</b>	+602
未払法人税等	221	973	<b>356</b>	▲616
その他流動負債	2,324	3,314	<b>3,185</b>	▲128
<b>固定負債</b>	<b>14,172</b>	<b>16,298</b>	<b>18,265</b>	<b>+1,967</b>
長期借入金・社債	12,988	15,055	<b>16,945</b>	+1,889
その他固定負債	1,183	1,242	<b>1,320</b>	+77
<b>負債合計</b>	<b>17,723</b>	<b>23,939</b>	<b>25,764</b>	<b>+1,824</b>
株主資本	22,693	30,144	<b>33,589</b>	+3,444
その他	8	▲0	<b>▲80</b>	▲80
<b>純資産合計</b>	<b>22,701</b>	<b>30,144</b>	<b>33,508</b>	<b>+3,364</b>
<b>負債・資本合計</b>	<b>40,424</b>	<b>54,084</b>	<b>59,273</b>	<b>+5,189</b>

## 自己資本比率の推移

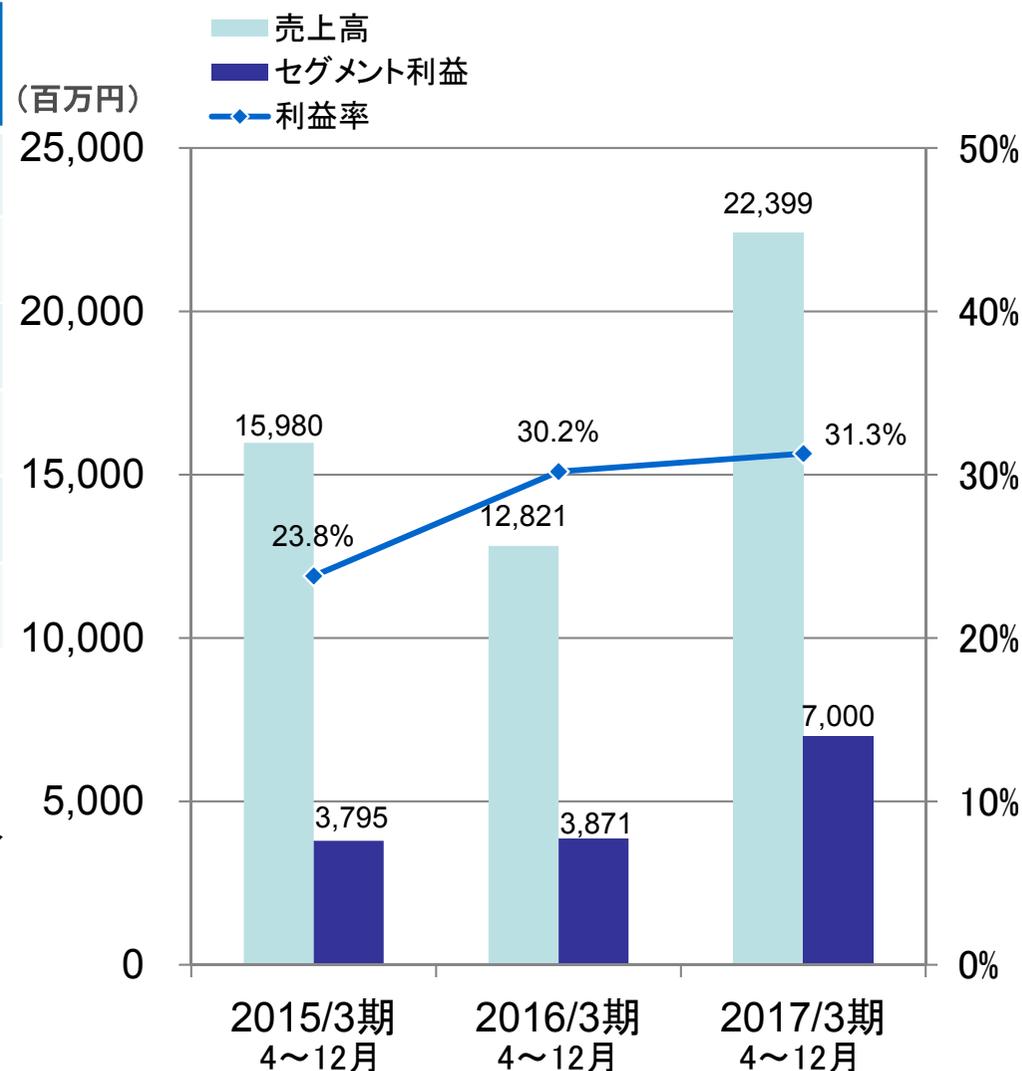
2015年3月末	2016年3月末	2016年12月末
56.2%	55.7%	<b>56.5%</b>

ホテル事業案件等の借入金が24.9億円増加し、  
12月末の有利子負債残高は209億円

四半期純利益(+44.6億円)と期末配当金支払い(▲10.6億円)  
の差額として利益剰余金(34.4億円)が増加

(単位:百万円)	2016/3期 4~12月	2017/3期 4~12月	増減
売上高	12,821	22,399	+74.7%
セグメント利益 <sup>(注1)</sup>	3,871	7,000	+80.8%
利益率	30.2%	31.3%	+1.1%p
仕入棟数	24棟	22棟	▲2棟
販売棟数	16棟	16棟	±0棟
期末在庫棟数	35棟	49棟 <sup>(注2)</sup>	+14棟

- **高い付加価値を創出**するためプロジェクト期間を1年程度取り、魅力や価値を作り込み、購入者に最大限の評価をいただく商品化に取り組み、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、当社顧客への直接販売も増加し、引き続き**利益率は30%を上回る水準を継続**
  - 販売物件16棟のうち、中期RP物件等を除く**平均事業期間は324日**
  - 四半期末在庫は49棟(うちホテル事業関連6件、海外関連4件)、**棚卸資産残高は341億円**(うちホテル事業関連61億円、海外関連13億円)
- ※上記以外に1月末時点で仕入契約済の案件はRP物件8棟、39億円

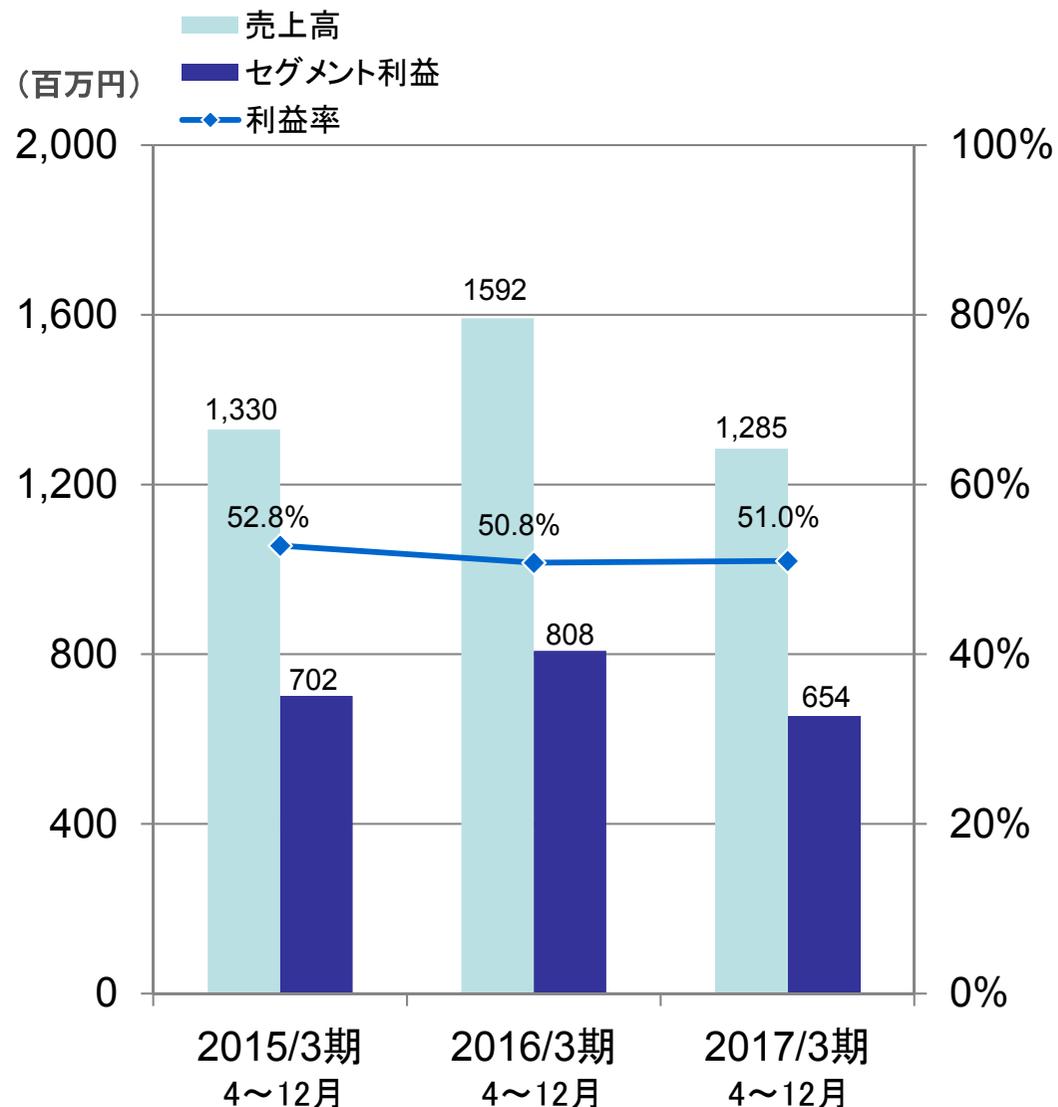


(注1)「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出

(注2)土地仕入開発案件もRP在庫に含む

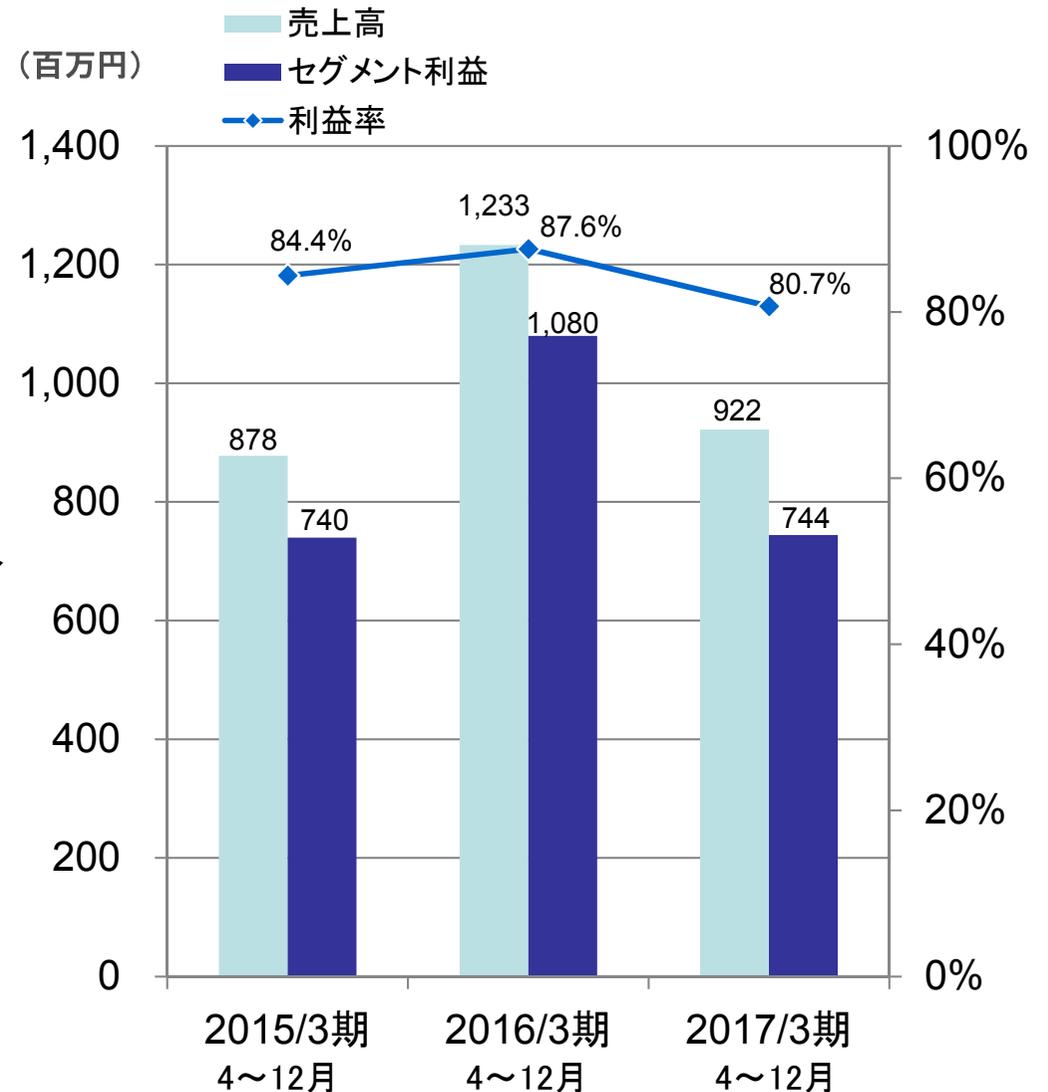
# 賃貸ビル事業

(単位:百万円)	2016/3期 4~12月	2017/3期 4~12月	増減
売上高	1,592	1,285	▲19.3%
セグメント利益	808	654	▲19.0%
利益率	50.8%	51.0%	+0.2%p



- 約2年半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 4~12月	2017/3期 4~12月	増減
売上高	1,233	922	▲25.1%
セグメント利益	1,080	744	▲31.1%
利益率	87.6%	80.7%	▲7.0%p



< 売買仲介 >

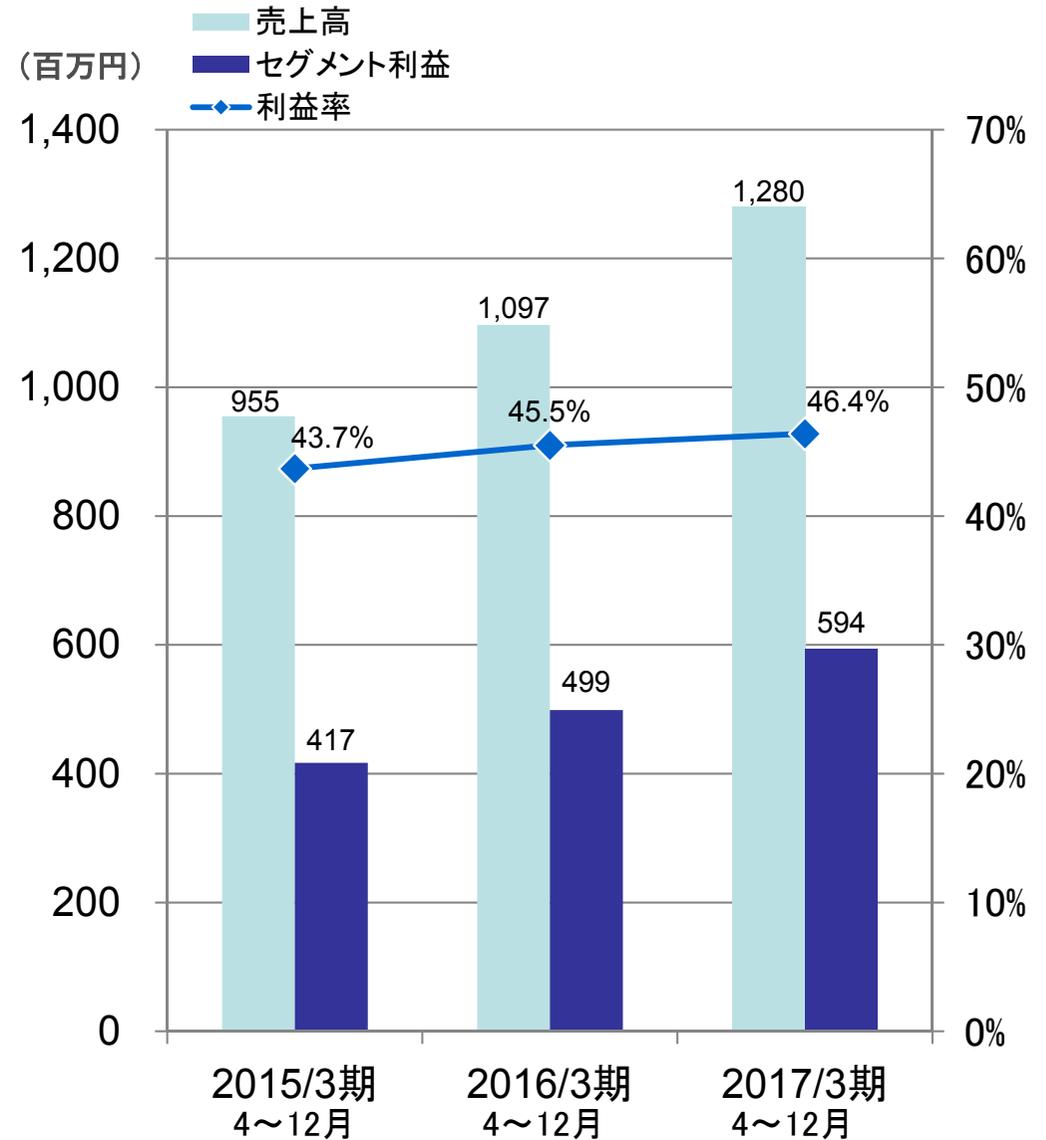
■ 局所的な過熱感から、一部の金融機関で不動産投資への融資姿勢が慎重になるなか、円高傾向による海外投資家の様子見姿勢の影響やお客様の真のニーズにお応えできなかったことで、売上高、利益ともに減少

< 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力が奏功し、PM受託棟数の増加と相まって、売上高、利益ともに増加
- RP物件の商品化プロセスにおいても、テナント視点の高い企画力がビルの付加価値向上・早期満室稼働の原動力となるなど、グループ全体の収益に大きく貢献

# プロパティマネジメント事業

(単位: 百万円)	2016/3期 4~12月	2017/3期 4~12月	増減
売上高	1,097	1,280	+16.6%
セグメント利益	499	594	+18.9%
利益率	45.5%	46.4%	+0.9%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356棟(前年同期比+41棟)
- 稼働率96.5%(同+0.2%p)

【受託棟数と稼働率の推移】

	受託棟数	稼働率
2014年12月末	255棟	97.2%
2015年12月末	315棟	96.3%
2016年12月末	356棟	96.5%

<ビルメンテナンス事業>

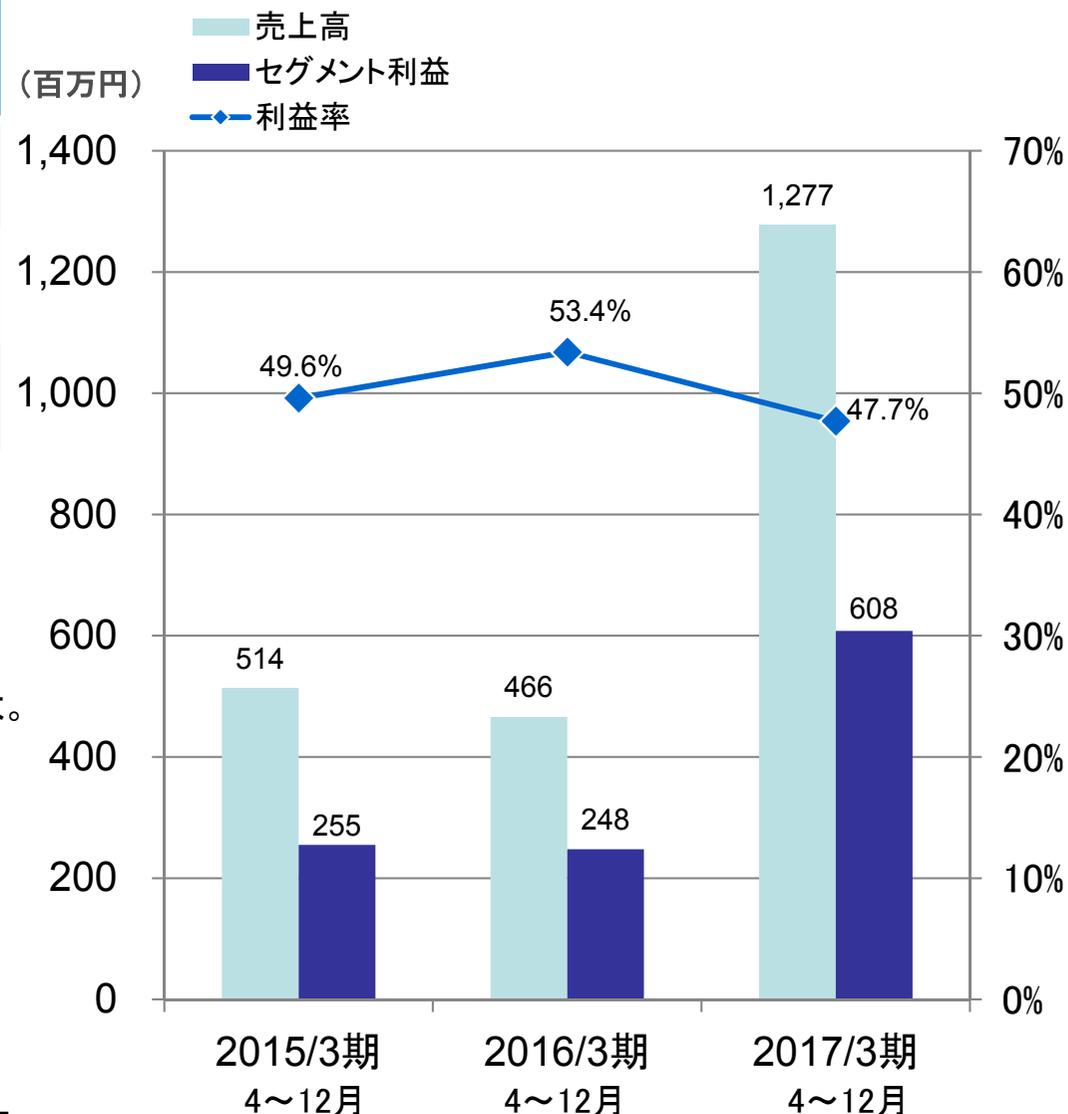
- PM受託棟数の増加がBM受託棟数とスポット案件の増加等につながり、売上高、利益ともに増加

# 事業別業績

## その他 (滞納賃料保証・建設ソリューション・貸会議室・ホテル運営等)



(単位:百万円)	2016/3期 4~12月	2017/3期 4~12月	増減
売上高	466	1,277	+174.1%
セグメント利益	248	608	+144.8%
利益率	53.4%	47.7%	▲5.7%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、内部取引が拡大。外部案件が減ったこと等により、売上高は減少したものの、利益は微増

### <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、利益ともに拡大  
(2017/3期4~12月 売上高281百万円、セグメント利益87百万円)

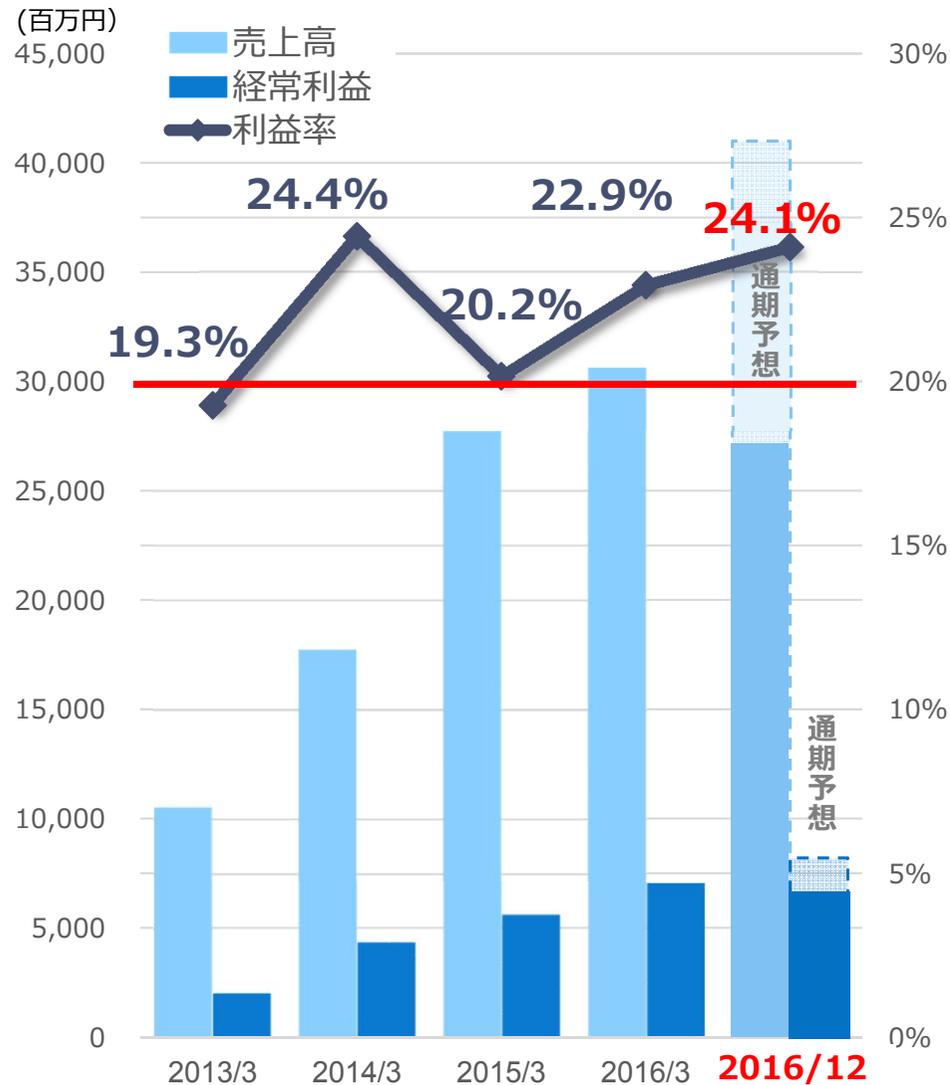
### <ホテル運営事業>

■中国春秋グループとの共同運営ホテル「スプリングサニー名古屋常滑」の稼働率は平均で96%の高水準で推移、客室単価も上昇。売上高、利益ともに拡大  
(2017/3期4~12月 売上高504百万円、セグメント利益123百万円)

# 重要な経営指標の推移

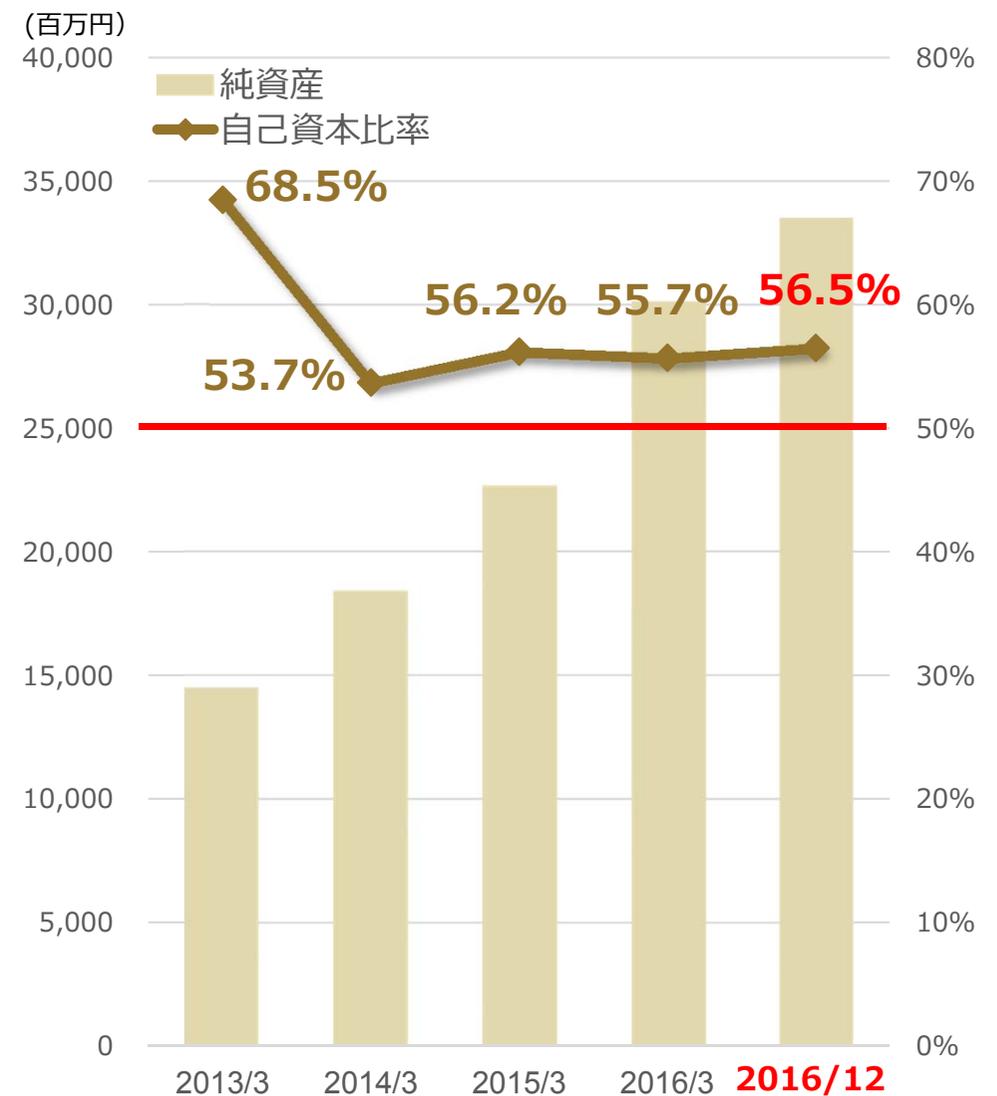
## ■売上高経常利益率の推移

(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、緩やかに成長しているものの、先行きは不透明

米国の所得・雇用の改善が、先進国経済の成長を牽引し、**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。一方、中国を中心とした新興国経済においては、底打ち感がみられるものの、回復の足取りは重い。

自国第一主義の内向きなポピュリズムの台頭による、**米国新政権の政策決定に対する不確実性**や英国のEU離脱による経済不安、新興国の成長率鈍化等、**今後の世界経済は先行き不透明な状況が続いており**、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、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、賃貸住宅へ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。

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。

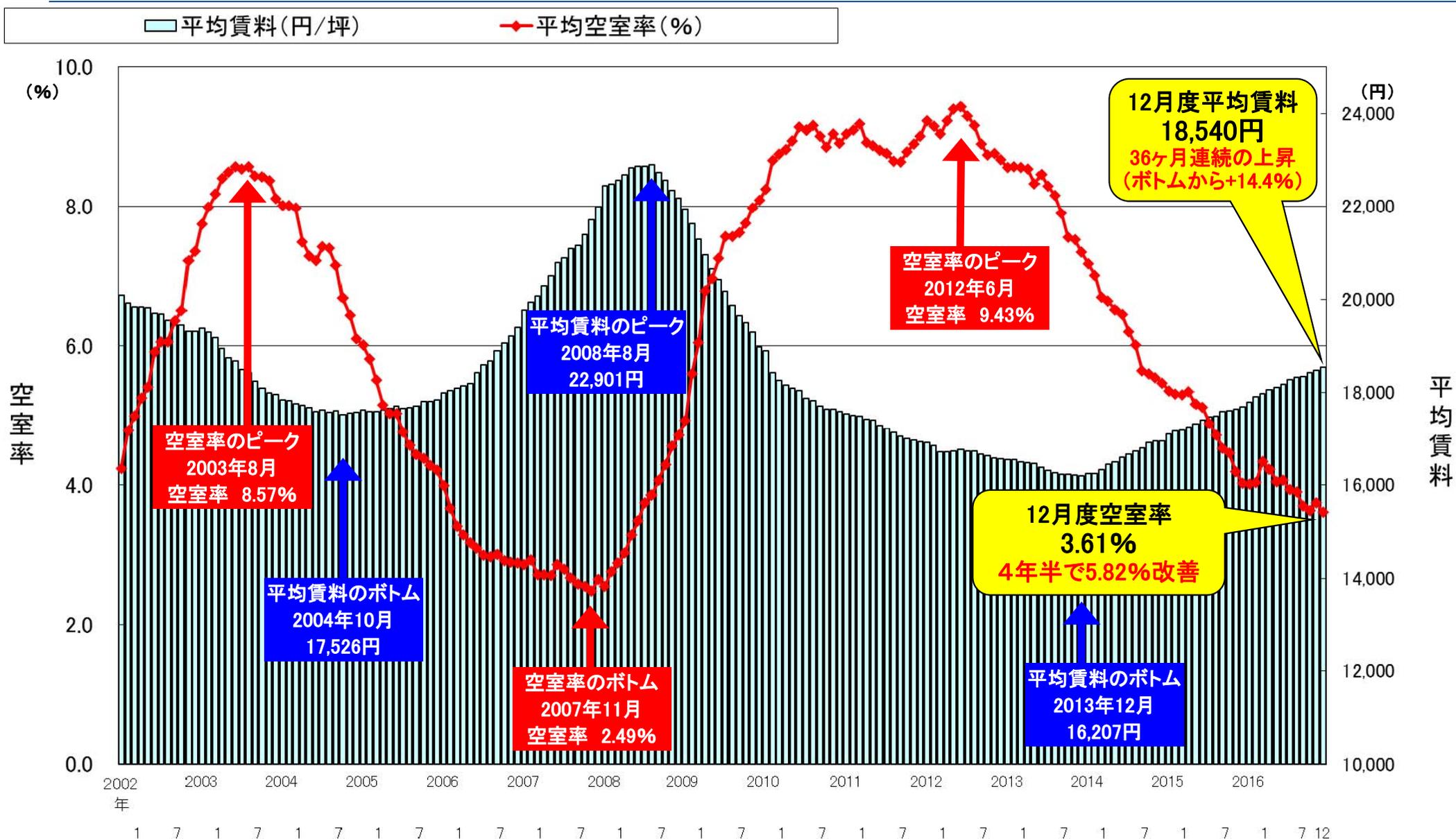
政府は観光立国の実現に向け、旅館業法の改正等に取り組んでいる。訪日外国人観光客は、**2016年では2,403万人となり、宿泊施設の不足が喫緊の課題**となっている。また、訪日客の急増は**地方分散化傾向**を伴っており、延べ宿泊者数では、地方の伸びが三大都市圏を上回っている。

## 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、都心5区の平均空室率は低水準で推移**しているものの、テナントのコスト意識は依然高いことから、平均賃料は小幅な上昇に留まっている。また、需給バランスが引き締まった状態が続いており、市況の改善期間が長く続いていることから、賃貸市場のサイクルは底打ち後に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、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くなり、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

# 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**

## 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

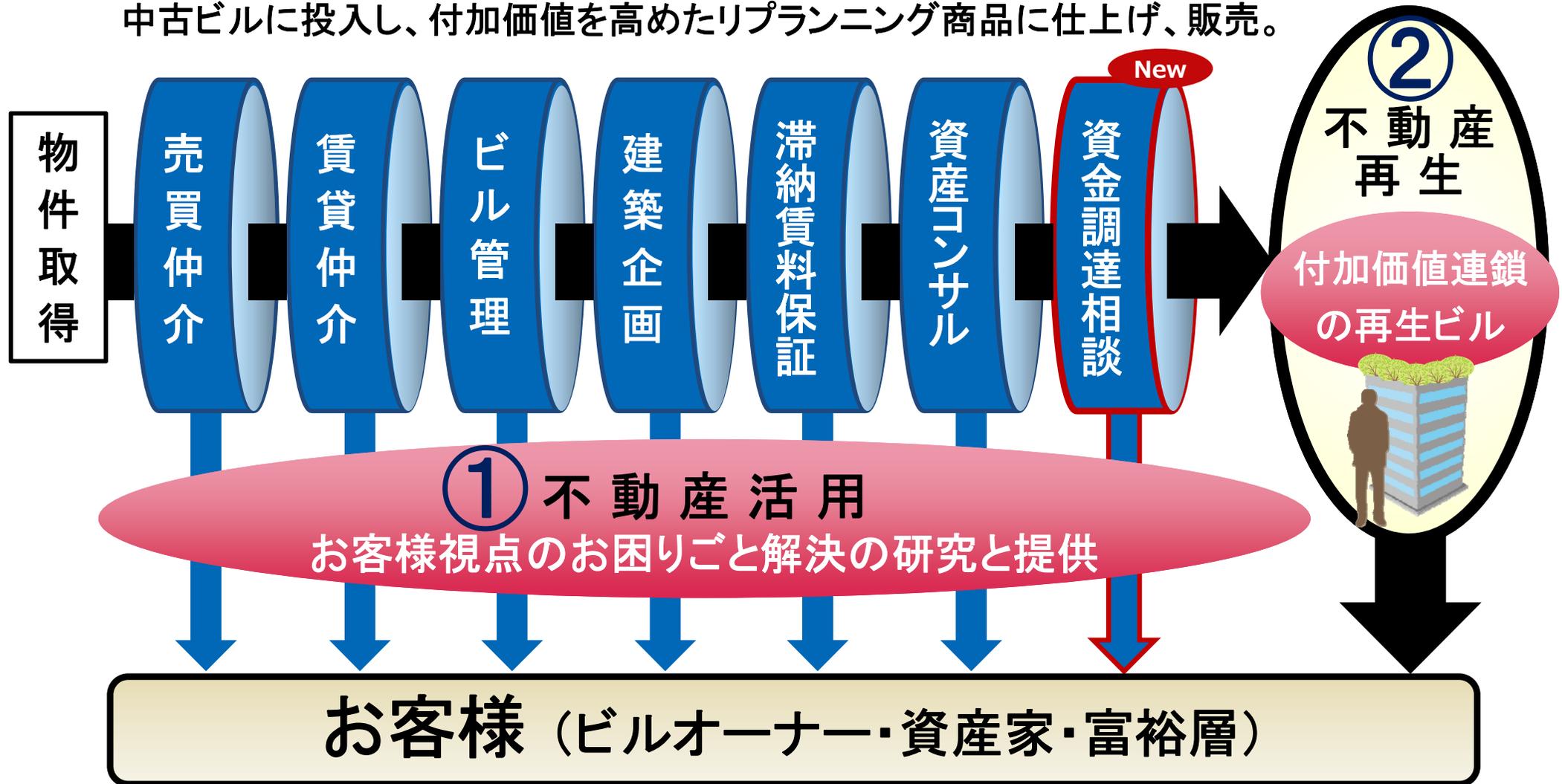
ホテル保有・運営  
ホテル開発・再生・販売  
ホテル及び運営会社のM&A

### 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

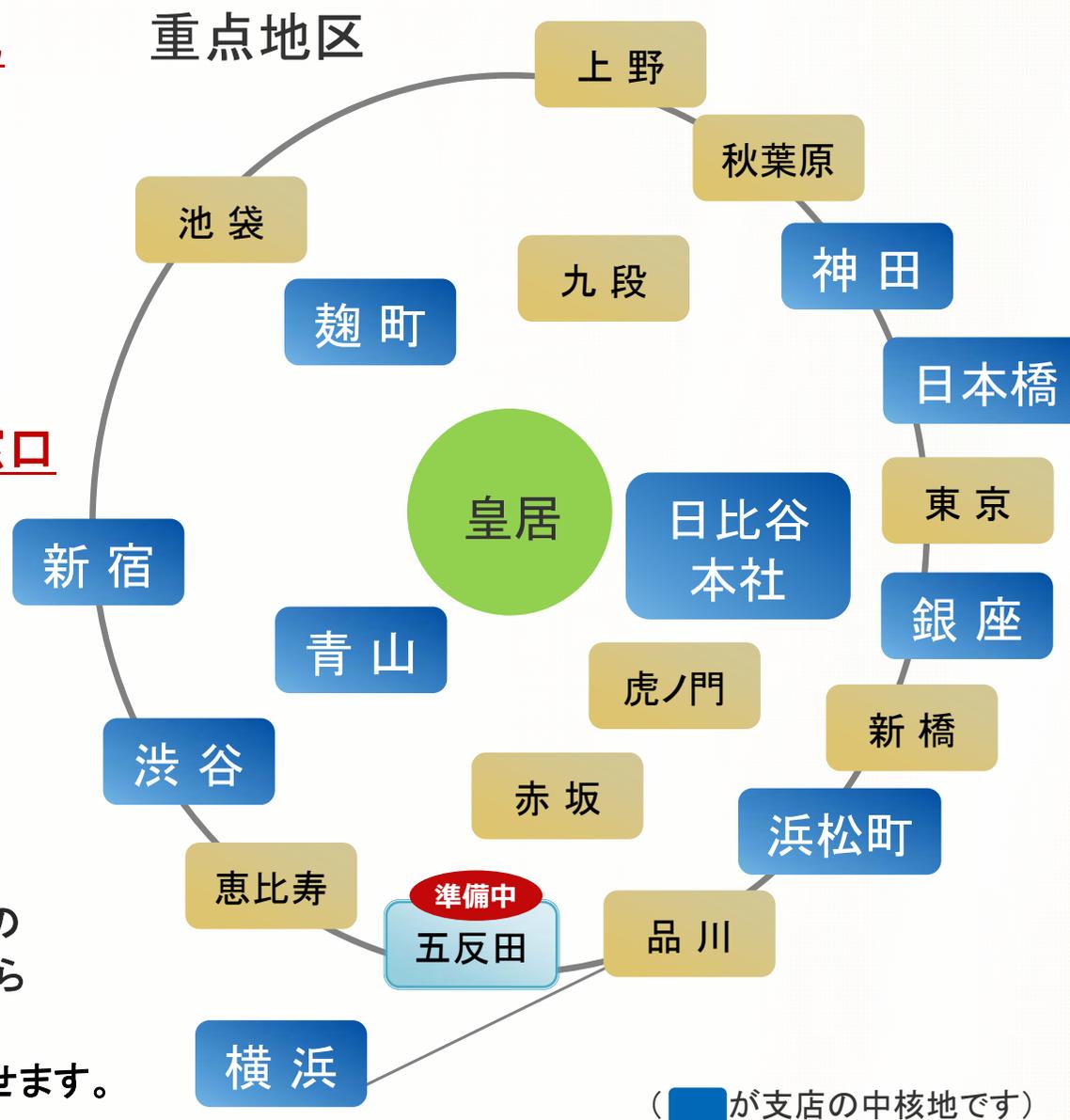
千代田区・中央区・港区・新宿区・  
渋谷区と横浜に**10拠**点を展開。  
賃貸部隊72名、管理部隊79名の部員※により、  
良質なニーズを汲み上げ、土地勘を活かした  
**テナント斡旋に強み**。(※パート・アルバイト含む)

## 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」



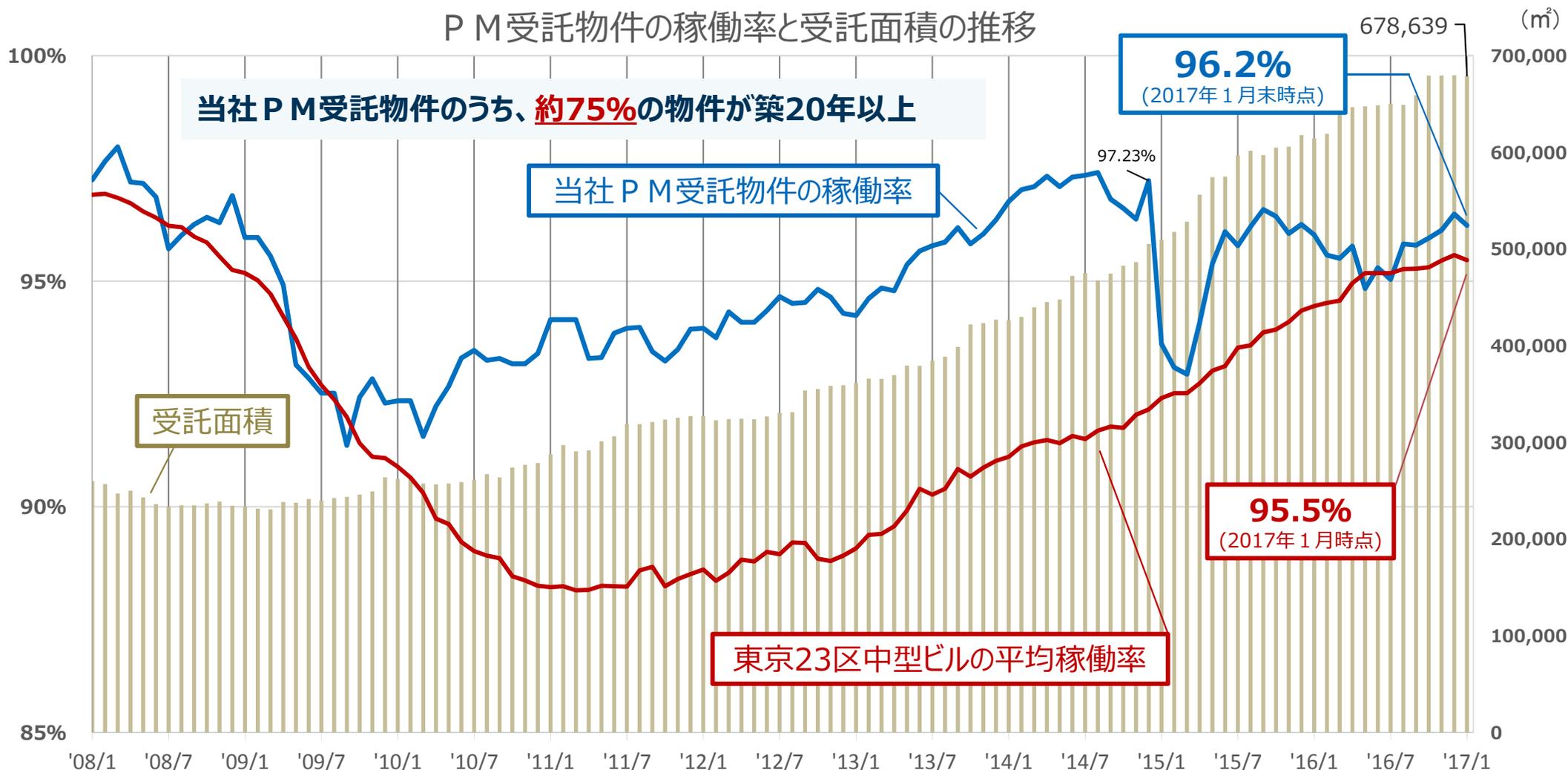
都心という立地に優れた「一物一価の再生商品」。たゆまぬお客様視点の研究による「**高い品質と魅力のつくり込み**」で気付かなかった市場価値・不動産価値を引き出し、適正価格で資産家・富裕層へ販売。その後の「心温かいフォローアップ」は厚い信頼につながり、未来のストック収益機会に。



# 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

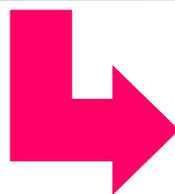
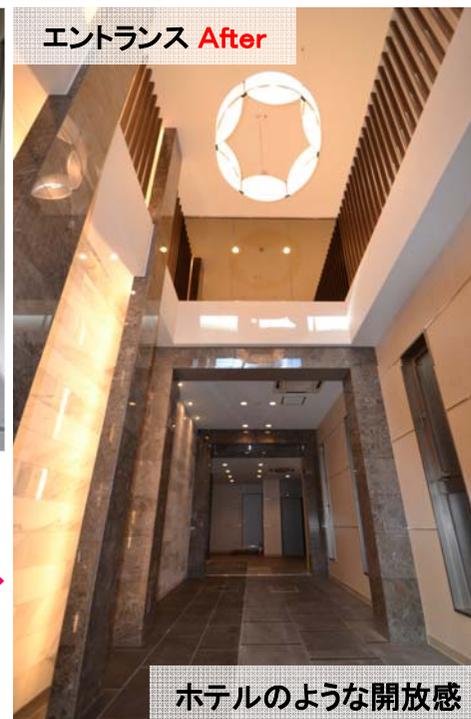
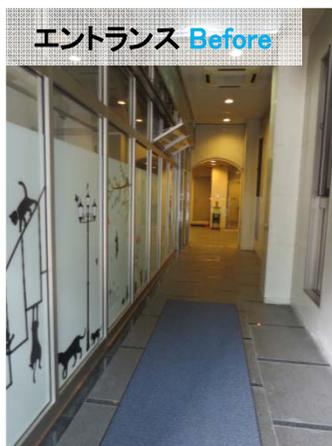
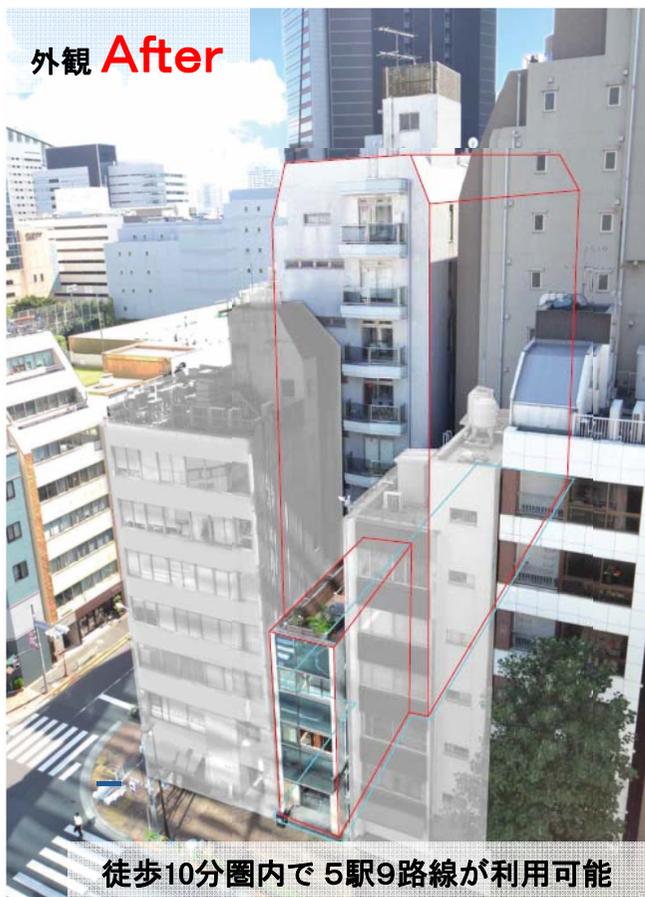


※出所：東京23区中型ビルの平均稼働率は三幸エステートの「オフィスマーケット調査月報」を基に当社作成

**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。

# 社内の力を動員、物件価値の最大化



- ① 賃貸仲介で取引のあった売主から区分所有ビルを購入。その後一括にまとめる。
- ② バリューアップに伴う既存3テナントの明け渡し。
- ③ 1階店舗を解体し、間口を2倍、空間を2.5倍に。採光も取り入れ開放感のあるエントランスへ
- ④ オフィスはデザイン性の高い内装へバリューアップ。最上階の違法性も是正。
- ⑤ 半年間で7フロアの空室を既存賃料水準より3割高い賃料で満室に。
- ⑥ お付き合いのある買主へ販売。



## 【物件概要】

- 所在：東京都中央区銀座
- 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
地下1階付10階建
- 竣工：1991年(築26年)
- 用途：事務所・共同住宅・店舗・駐車場
- 敷地面積：196.04㎡(59.30坪)
- 延床面積：1,395.66㎡(422.18坪)

2016年11月25日

ベトナムの国立**ダナン大学**に開設される  
日本語習得講座への支援を行っています。

本講座では、同大学に在籍する全ての学生を対象に、**日本語習得と日本文化の学習を目的とした授業**が提供されます。

当社はベトナム・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人財が増えてゆくことを目指してまいります。そして、本件支援を通し、優秀な**ベトナム人学生の日本における就業機会拡充と人的・技術的交流を一層盛んにし**、延いては日越両国の強固な信頼・協力関係の構築に貢献してまいります。



ダナン大学での調印式の様子

2016年12月14日

東京証券取引所と日本経済新聞社が共同で算出を開始する「**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る予定です。

当社は都心5区を中心にお客様視点での不動産再生と活用に取り組んでおり、連結業績は、2012年3月期から5期連続の増収増益を続けております。また、当第3四半期時点の自己資本比率は56.5%、経常利益率は24.1%となっております。このような当社の**継続的な成長性や財務の健全性、高い収益性**をご評価いただいた選定であるものと受け止めております。



SUN FRONTIER



## 3) 成長戦略

「フロー」で稼いで「ストック」を拡大  
～「フロー」と「ストック」の両足で立つビジネスモデルへ～



・・・「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。

# 成長戦略『4本の矢』の具体的取組み



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

インドネシア・ベトナム

# 貸会議室・レンタルオフィス事業は 新たに2拠点を開設



## ビジョンセンター田町

2017年3月1日  
NEW OPEN!

JR各線『田町』駅徒歩2分



外観



8～126名でご利用可能な  
全8区画をご用意

## ビジョンセンター横浜

2017年3月1日  
NEW OPEN!

JR各線『横浜』駅徒歩5分



エントランス



30～100名でご利用可能な  
全6区画をご用意

### < 貸会議室の方針 >

お客様視点で自ら変化し、  
お客様のご要望を  
誠心誠意くみ上げ、叶える



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。

# 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



1棟オフィスビルをホステルにコンバージョン

2017年2月13日  
NEW OPEN!



ドミトリタイプ



エントランスのコミュニティスペース

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」を開業予定。  
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。  
当ホステルは復興庁の「新しい東北」交流拡大モデル事業に選定され、東北への外国人旅行者誘客へ繋げる官民一体のプロジェクトとして、東北の観光復興にも貢献。

### 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

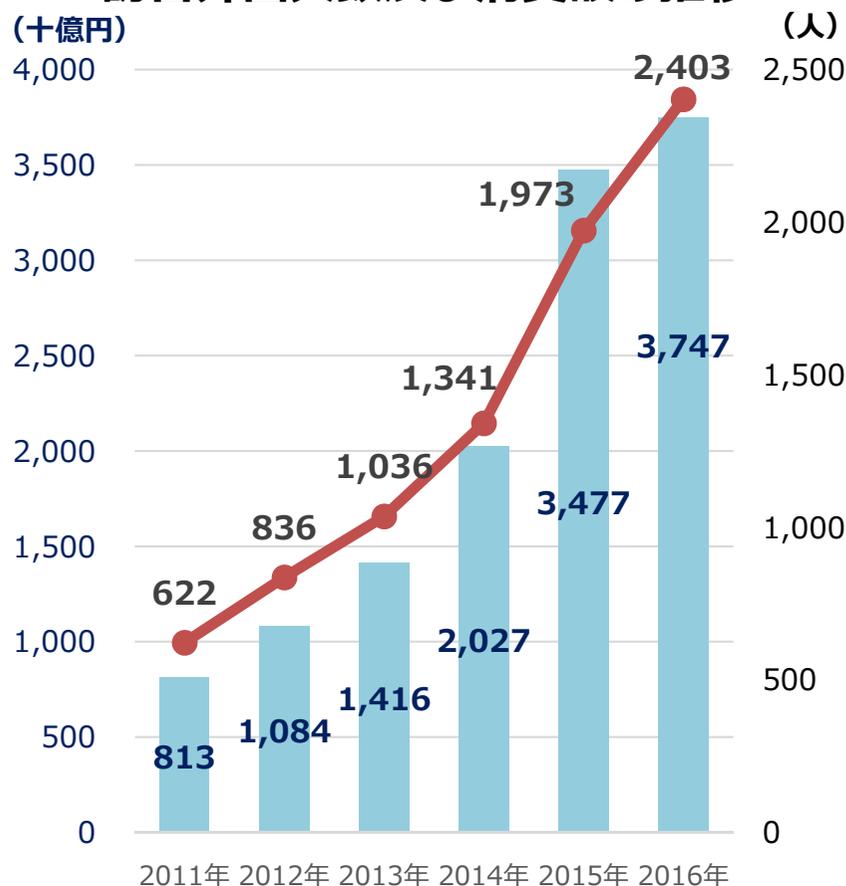
# 国別訪日外国人数の推移と訪日人口割合



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



### 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	6,372,984	+27.62	1,373.49	0.46%
2 韓国	4,002,095	5,090,308	+27.19	50.61	10.06%
3 台湾	3,677,075	4,167,429	+13.34	23.49	17.74%
4 香港	1,524,292	1,839,170	+20.66	7.31	25.16%
5 米国	1,033,258	1,242,705	+20.27	321.60	0.39%
6 タイ	796,731	901,426	+13.14	68.83	1.31%
7 豪州	376,075	445,188	+18.38	23.94	1.86%
8 マレーシア	305,447	394,237	+29.07	31.18	1.26%
9 シンガポール	308,783	361,813	+17.17	5.53	6.54%
10 フィリピン	268,361	347,838	+29.62	102.15	0.34%
<b>総数</b>	<b>19,737,409</b>	<b>24,039,001</b>	<b>+21.79</b>	<b>7,206.31</b>	<b>0.33%</b>

※出所：日本政府観光局・観光庁発表資料を基に作成。

※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

# ホテル事業の理念と展開

## 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. 日本文化と地域の魅力を掘り起こすホテル
3. また泊まりたくなる心地よいホテル

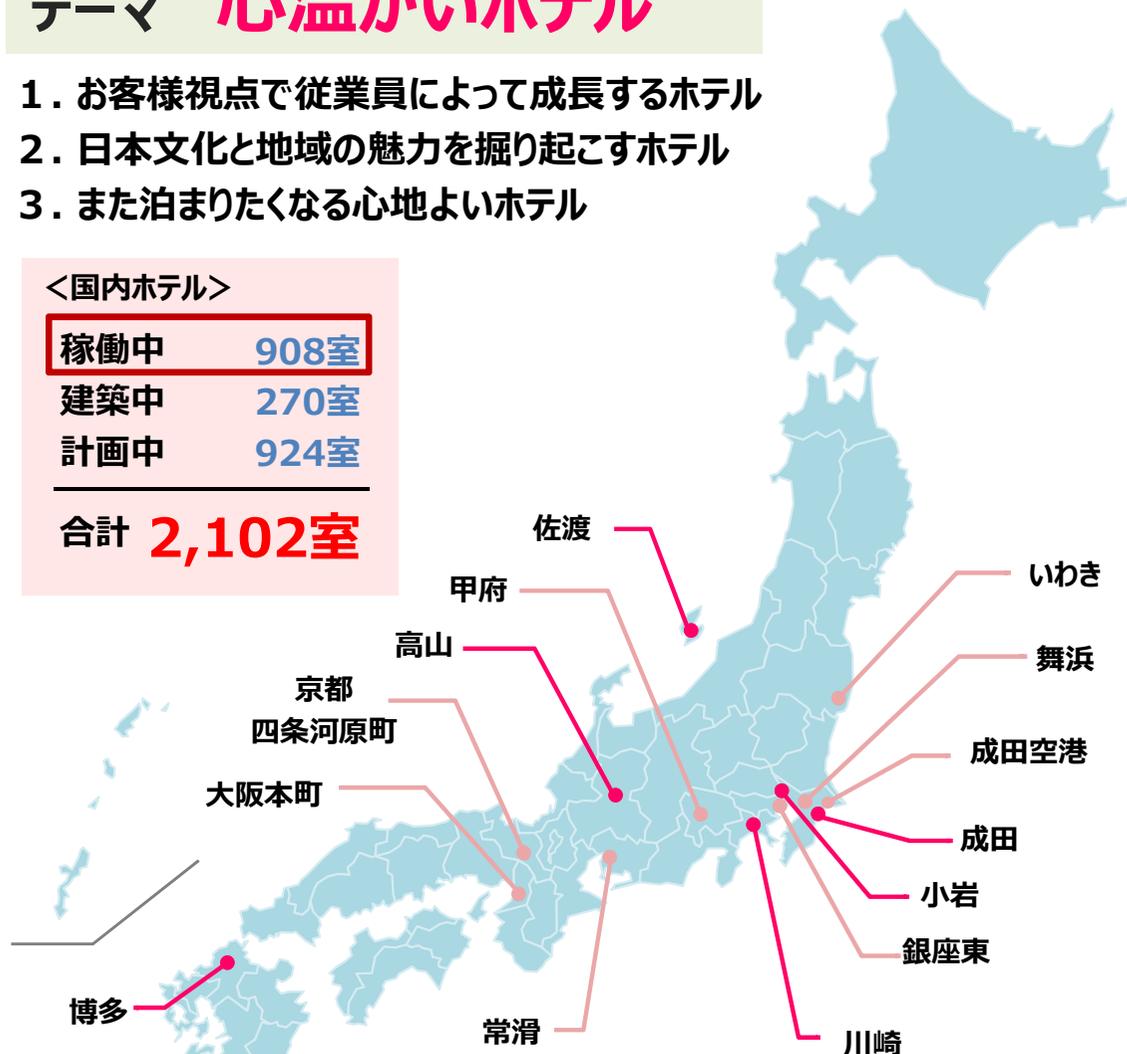
#### <国内ホテル>

稼働中 **908室**

建築中 **270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
建築中	2017年4月	自社	舞浜	80
建築中	2017年7月	他社	甲府	190
計画中	2017年9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	京都四條河原町	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

# 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。

4棟564室  
2016年12月  
運営スタート

## 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：1,526.04㎡  
(461.62坪)
- 延床面積：2,137.66㎡  
(646.64坪)

### ホテルスカイコート博多

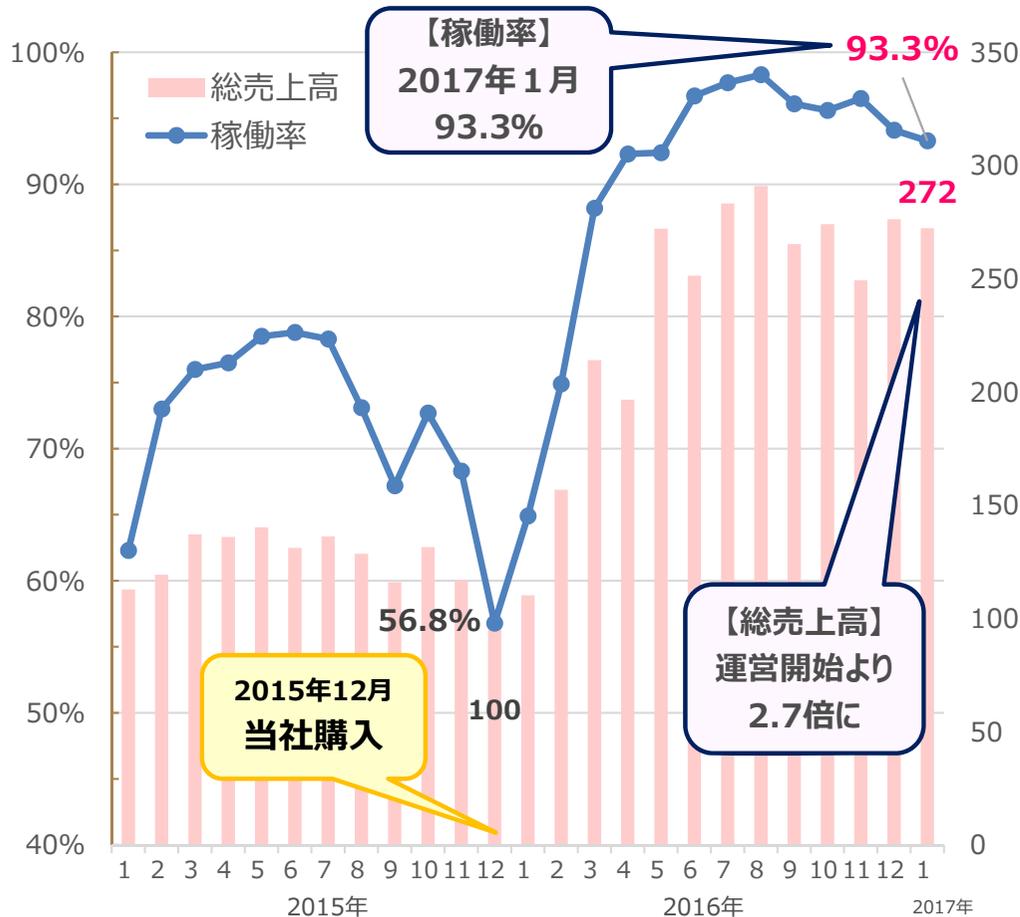


- 所在地：福岡県福岡市
- 客室数：159室
- 敷地面積：808.09㎡  
(244.44坪)
- 延床面積：3,383.79㎡  
(1,023.59坪)

# 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



2015年12月  
当社購入

【稼働率】  
2017年1月  
93.3%

【総売上高】  
運営開始より  
2.7倍に

### 外観



### 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開業以降の  
稼働率は平均96%の水準で推移。売上高は運営開始から2.7倍に。

# 2017年開業予定ホテルのご紹介



## 舞浜

2017年4月  
開業予定

外観パース



### 自社ブランドホテル (名称未定)

ディズニーリゾートの利用客がターゲット

#### 【物件概要】

- 所 在 : 千葉県浦安市
- 構 造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根  
5階建
- 竣 工 : 2017年4月予定
- 客室数 : 80室
- 敷地面積 : 1,623.11㎡(490.99坪)
- 延床面積 : 2,998.55㎡(907.06坪)

## 甲府

2017年7月  
開業予定

外観パース



### ドーミーイン甲府丸の内 (仮称)

(株)共立メンテナンス運営の高品質ビジネスホテル

#### 【物件概要】

- 所 在 : 山梨県甲府市
- 構 造 : 鉄骨造陸屋根  
地下1階付9階建
- 竣 工 : 2017年7月予定
- 客室数 : 190室
- 敷地面積 : 1,476.01㎡(446.49坪)
- 延床面積 : 6,320.90㎡(1,912.07坪)

## 高山

2017年9月  
開業予定

外観パース



### 自社ブランドホテル (名称未定)

訪日外国人に人気の高山エリア

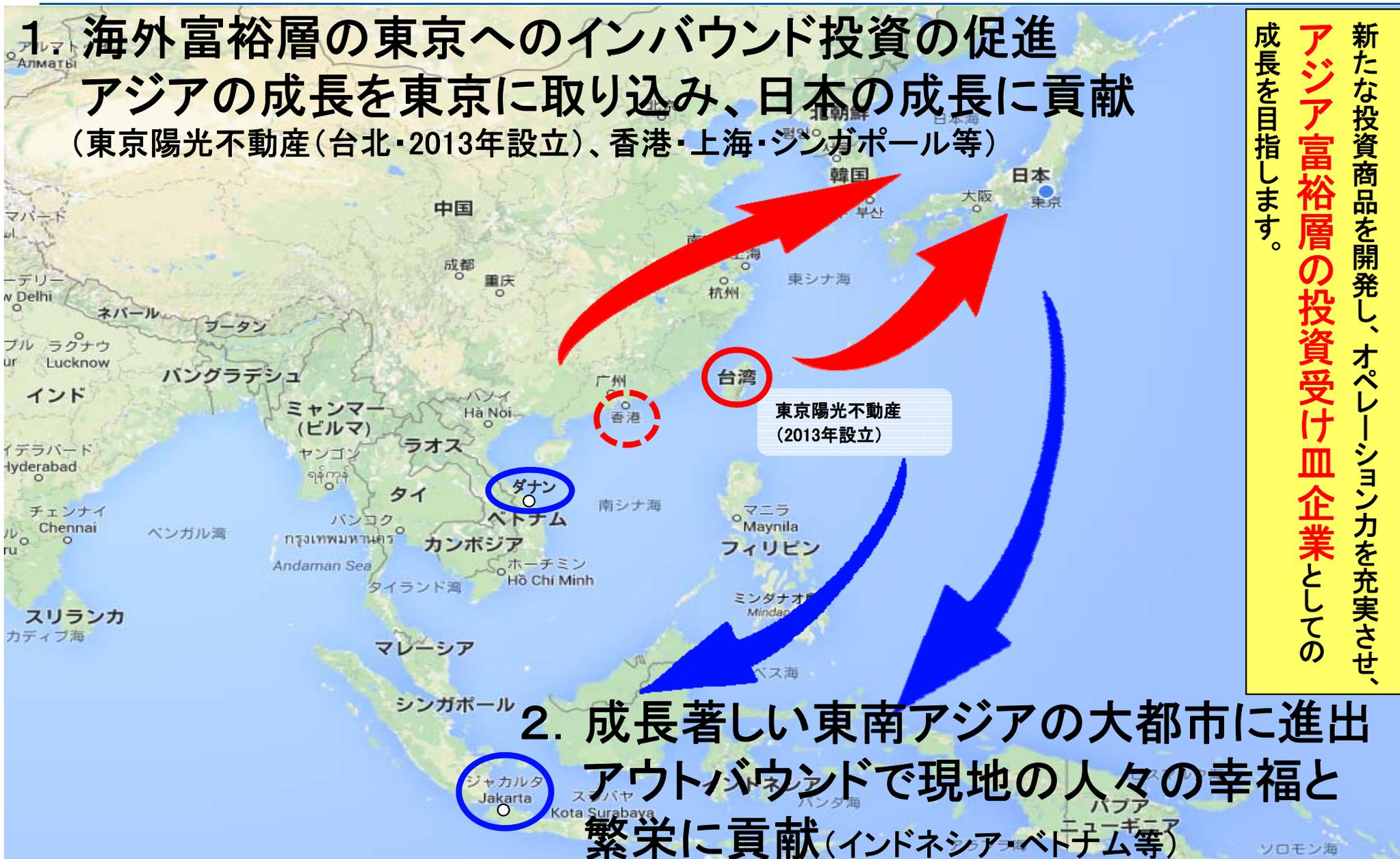
#### 【物件概要】

- 所 在 : 岐阜県高山市
- 構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺  
2階建
- 竣 工 : 2017年9月予定
- 客室数 : 81室
- 敷地面積 : 2,421.34㎡(732.45坪)
- 延床面積 : 1,848.11㎡(559.05坪)

(注)写真・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。

# 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 『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7月	ダナン ホテル 『The Blossom City』	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
運営中	—	ジャカルタ レジ+SA 『Kasira Residence』	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。

海外第1号ホテル『The Blossom City』室内



浴室



眺望(夜)





# 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、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**

2017年  
3月着工



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

成田空港からのダナンへの直行便は2017年1月1日より、1便/日就航されています。  
 また、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

2017年下期  
竣工予定



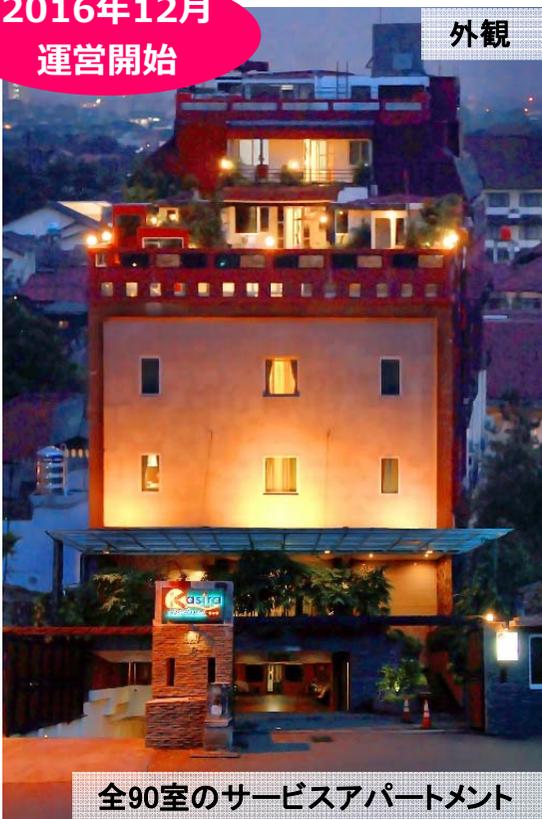
完成予想パース  
外観



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

2016年12月  
運営開始



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

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