

2017年3月期 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

2017年3月期 決算実績の概要	1-13
2018年3月期 業績の予想	14-17
今後の展開 1)事業環境	18-20
2)経営方針とビジネスモデル	21-31
3)成長戦略	32-43
ご参考資料・会社概要	44-46

2017年5月10日



SUN FRONTIER

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株当たり配当金予想を**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

- **リプランニング事業が高い利益率を継続**(前期27.8%⇒当期28.3%)
- リプランニング事業の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tock型ビジネスが順調に成長

- その他事業に分類される**Stock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	売上高 利益率
売上高	10,580	17,772	27,741	30,625	40,394	—
営業利益	2,156	4,531	5,850	7,387	9,380	23.2%
経常利益	2,039	4,341	5,593	7,024	8,894	22.0%
純利益※1	2,483	4,020	5,053	8,157	6,452	16.0%
1株当り当期純利益	66.50円※2	94.03円	118.18円	190.78円	150.92円	—
1株当り配当金	8.50円※2	13.50円	16.50円	25.00円	30.00円	


 20%up

※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。

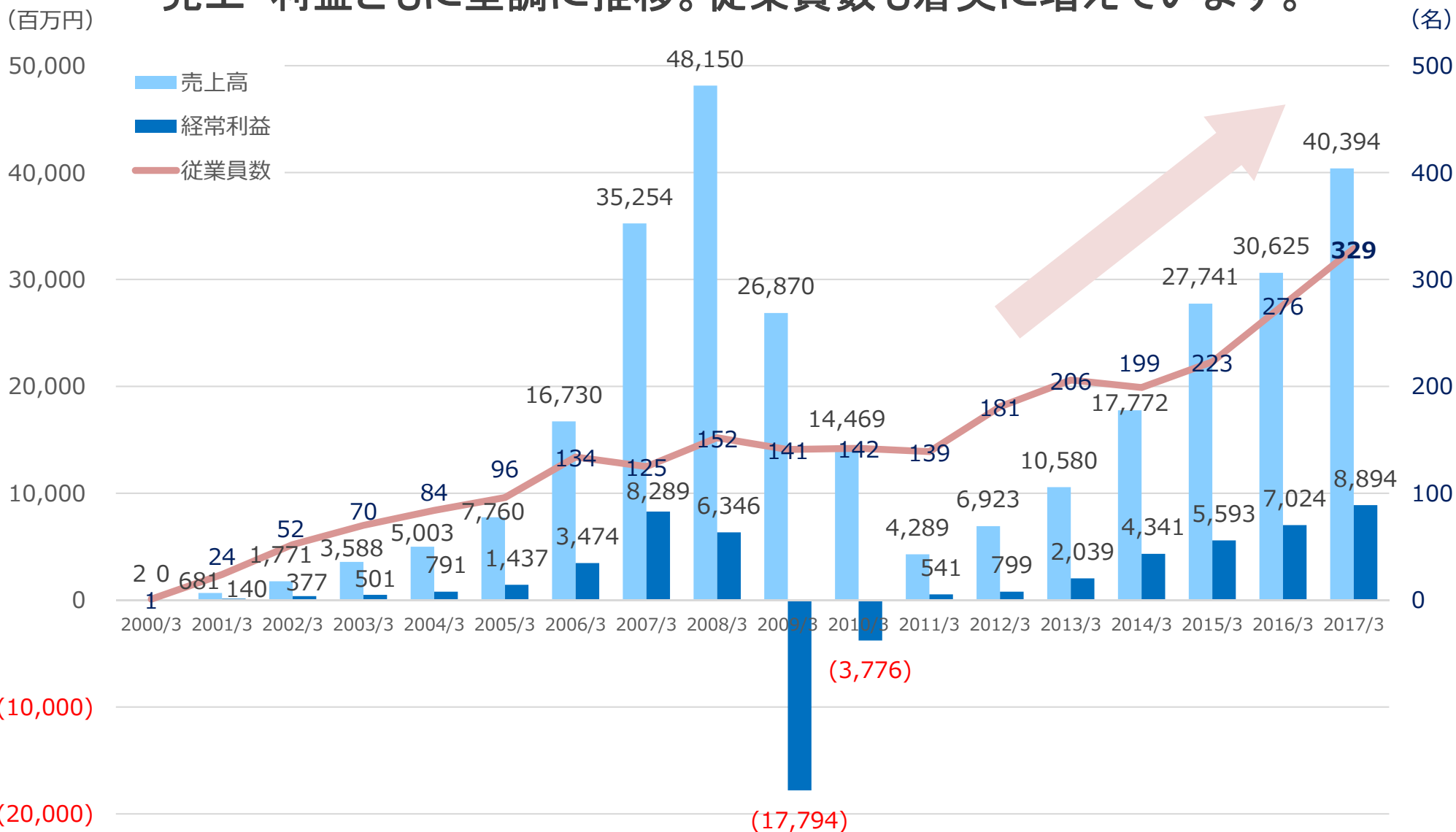
※2 当社は2013年10月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。

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株当り配当金を掲載しております。

売上高・経常利益・従業員数の推移



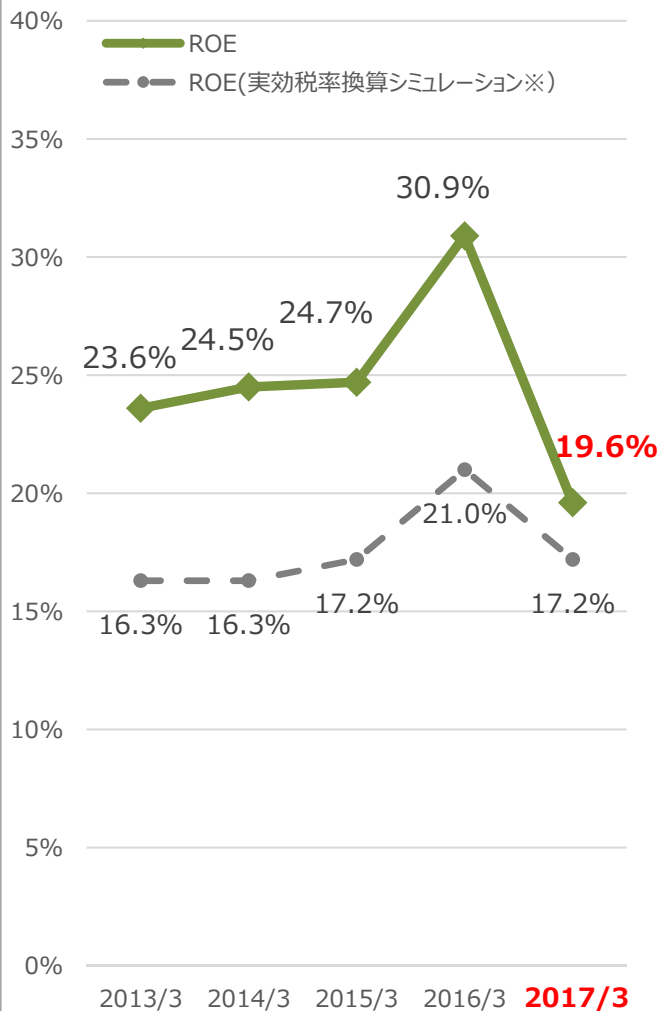
売上・利益ともに堅調に推移。従業員数も着実に増えています。



重視する経営指標の推移

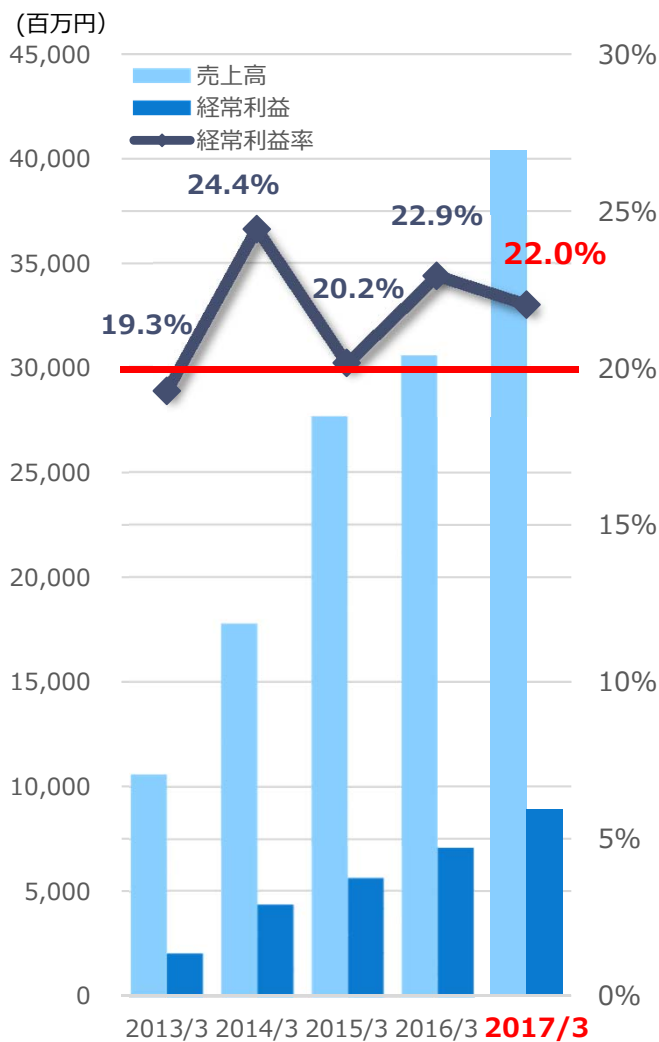
■ROEの推移

(資金の効果的な運用を行っています)



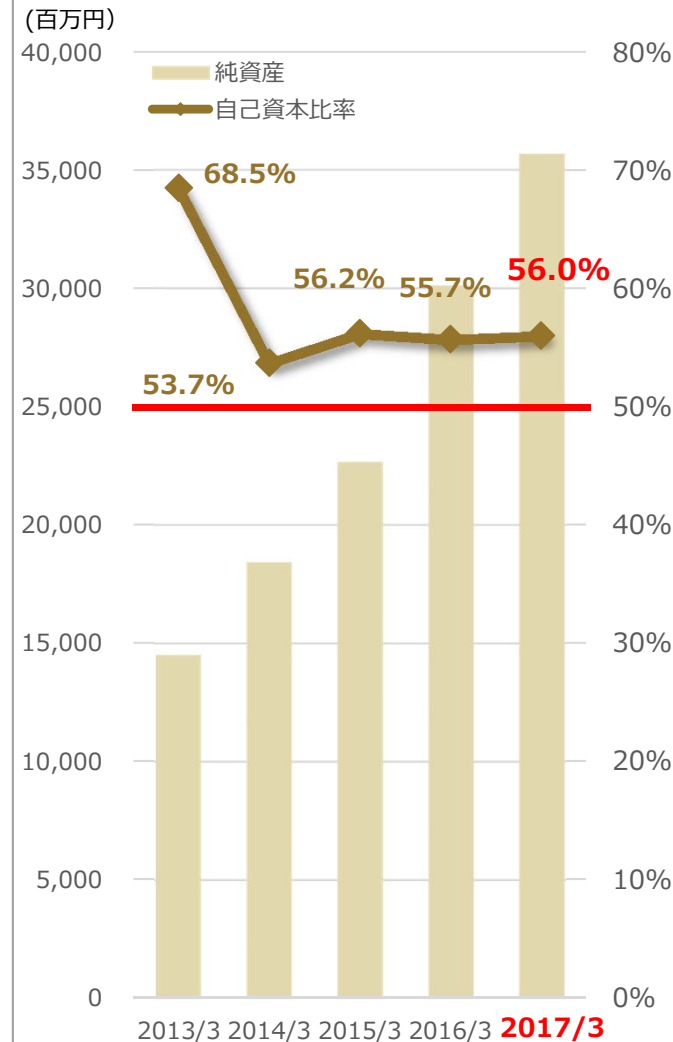
■売上高経常利益率の推移

(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)

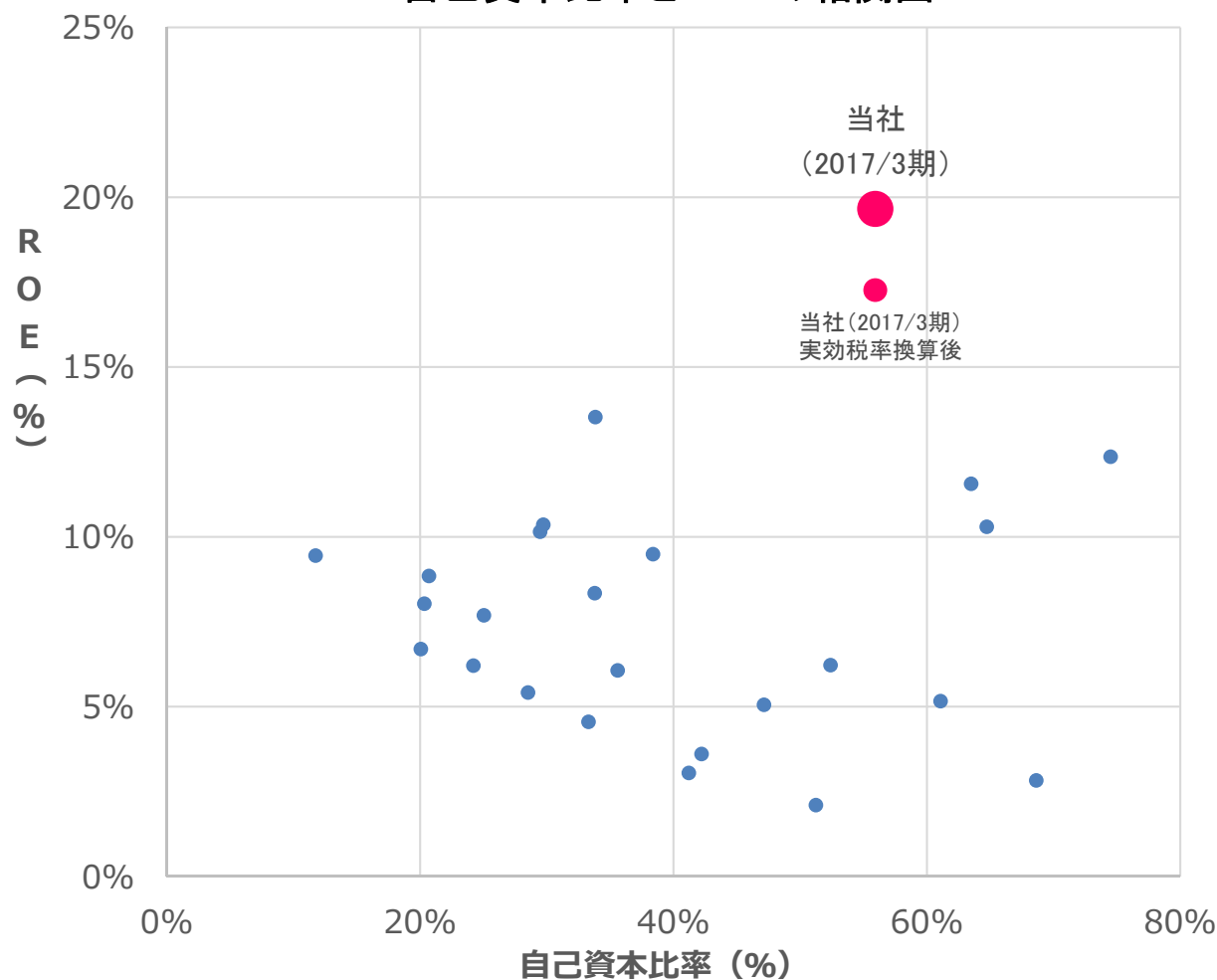


※実効税率換算後…税務上の繰越欠損金による税金の負担軽減の影響を排除し、各事業年度の実効税率(2017/3期は30.86%)が課税されたと仮定した場合の試算です。

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※2ランキング

	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%	56.0%	22.0%
2	トーセイ	13.5%	33.8%	17.0%
3	レーサム	12.4%	74.5%	19.0%
4	イオンデライト	11.6%	63.5%	5.9%
5	ヒューリック	10.4%	29.7%	23.8%
6	日本管財	10.3%	64.7%	6.4%
7	野村不動産HD	10.2%	29.5%	12.8%
8	共立メンテナンス	9.5%	38.4%	7.2%
9	ユニゾHD	9.5%	11.7%	26.2%
10	住友不動産	8.8%	20.7%	17.4%
11	イオンモール	8.3%	33.8%	17.2%
12	NTT都市開発	8.0%	20.3%	18.5%
13	三重交通グループHD	7.7%	25.0%	4.7%
14	東急不動産HD	6.7%	20.0%	6.9%
15	京阪神ビルディング	6.2%	52.4%	32.0%
16	東京建物	6.2%	24.2%	12.0%
17	三井不動産	6.1%	35.6%	11.6%
18	三菱地所	5.4%	28.5%	14.4%
19	テーオーシー	5.2%	61.1%	28.0%
20	パルコ	5.1%	47.1%	4.5%
21	平和不動産	4.6%	33.3%	18.1%
22	ダイビル	3.6%	42.2%	21.4%
23	歌舞伎座	3.1%	41.2%	12.7%
24	東京楽天地	2.8%	68.6%	13.6%
25	昭和飛行機工業	2.1%	51.2%	4.6%
	平均(当社除く)	7.4%	39.6%	14.8%

※1 他社数字は2017年2月期決算までの企業の決算短信を基に当社作成(当社数値は2017年3月期のもの)。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4月28日の終値より算出。

※2 ROEは純利益を期末時点の自己資本で除したものの(当社数値は期中平均)

2017年3月期 連結損益計算書



(単位:百万円)

	2016年3月期	2017年3月期
売上高	30,625	40,394
不動産再生事業	26,835	35,369
リプランニング事業	24,546	33,635
賃貸ビル事業	2,144	1,717
その他再生事業	145	17
仲介事業	1,537	1,314
プロパティマネジメント事業	1,483	1,707
その他事業	769	2,003
売上総利益	10,959	13,700
不動産再生事業	8,640	10,994
リプランニング事業	7,377	10,065
賃貸ビル事業	1,117	937
その他再生事業	145	▲8
仲介事業	1,314	1,082
プロパティマネジメント事業	675	750
その他事業	328	872
販売費及び一般管理費	3,572	4,319

	2016年3月期	2017年3月期
営業利益	7,387	9,380
営業外収益	25	15
営業外費用	389	501
経常利益	7,024	8,894
特別損益	1,245	0
法人税等	115	2,444
非支配株主損益	▲2	▲2
純利益	8,157	6,452

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

ストック型ビジネスのホテル運営事業と貸会議室事業が伸長、
売上高、利益ともに前期比2.6倍

業績の伸張により税務上の繰越欠損金が解消したことに伴い、
繰延税金資産を12億円取り崩し、税コストが増加

連結貸借対照表 -資産-

(単位:百万円)

	2015年 3月末	2016年 3月末	2017年 3月末	増減額 (2016年3月末比)
流動資産	37,452	51,365	55,195	+3,830
現金及び預金	12,686	15,413	16,246	+832
棚卸資産	23,480	32,714	36,186	+3,472
内訳) RP	22,340	27,189	26,039	▲1,150
ホテル	1,140	5,525	7,254	+1,728
海外等	—	—	2,892	+2,892
その他流動資産	1,285	3,237	2,762	▲474
固定資産	2,971	2,718	8,458	+5,740
有形固定資産	2,483	1,919	7,288	+5,368
無形固定資産	76	278	562	+284
投資その他の資産	412	520	608	+87
資産合計	40,424	54,084	63,654	+9,570

ホテル事業関連で約17億円、海外案件で約28億円増加、
一方、RP事業では、約11億円減少(当期中のRP販売30棟、RP仕入30棟)

繰延税金資産が12億円減少。前渡金(RP購入契約手付金等)10億円増加

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	2017年 3月末	増減額 (2016年3月末比)
流動負債	3,550	7,641	8,281	+639
短期借入金等	1,004	3,353	3,438	+84
未払法人税等	221	973	802	▲170
その他流動負債	2,324	3,314	4,040	+725
固定負債	14,172	16,298	19,686	+3,388
長期借入金・社債	12,988	15,055	18,626	+3,571
その他固定負債	1,183	1,242	1,059	▲182
負債合計	17,723	23,939	27,968	+4,028
株主資本	22,693	30,144	35,528	+5,383
その他	8	▲0	157	+157
純資産合計	22,701	30,144	35,686	+5,541
負債・資本合計	40,424	54,084	63,654	9,570

自己資本比率の推移

2015年3月末	2016年3月末	2017年3月末
56.2%	55.7%	56.0%

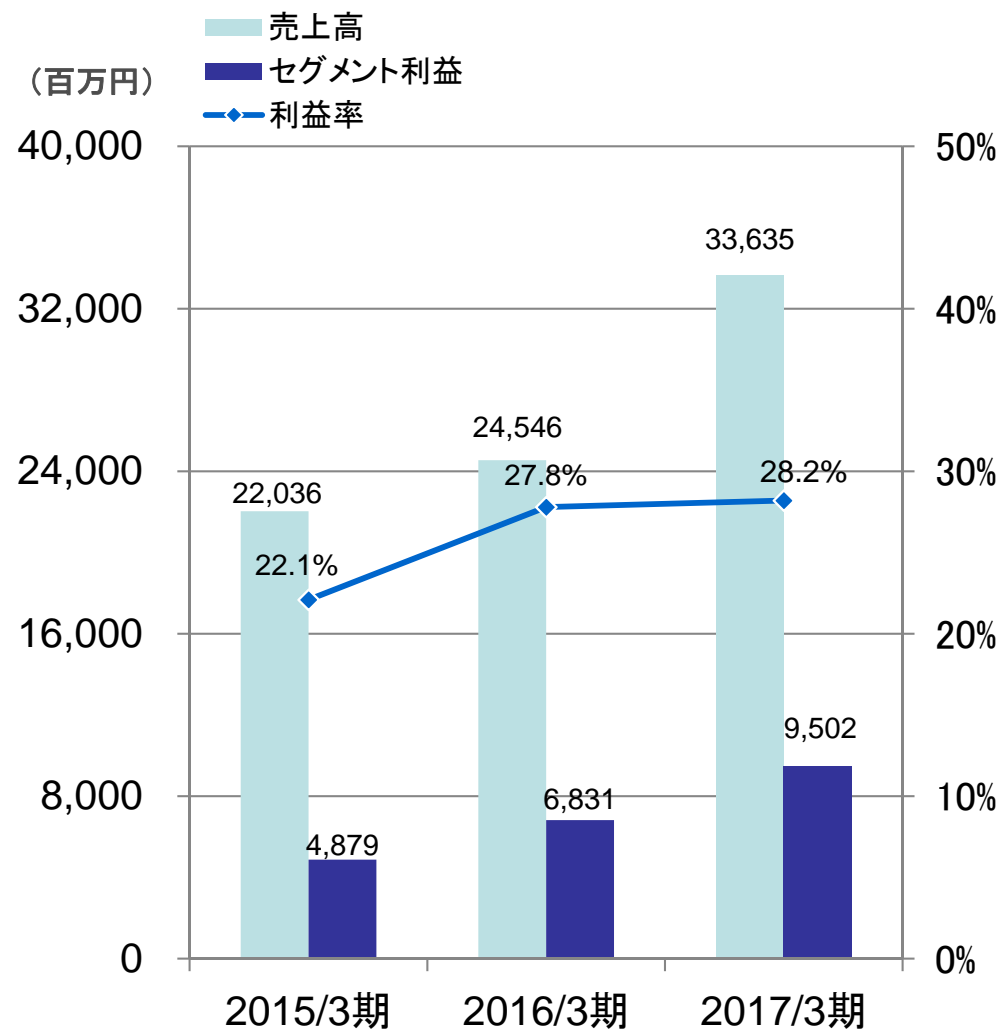
RP事業関連の借入金は10億円減少したものの、ホテル事業案件等の借入金が増加し、有利子負債残高は220億円

当期純利益(+64.5億円)と前期(2016年3月期)の配当金支払い(▲10.6億円)の差額として利益剰余金(53.8億円)が増加

(単位:百万円)	2016/3期	2017/3期	増減
売上高	24,546	33,635	+37.0%
セグメント利益 ^(注1)	6,831	9,502	+39.1%
利益率	27.8%	28.3%	+0.4%p
仕入棟数	34棟	30棟	▲4棟
販売棟数	24棟	30棟	+6棟
期末在庫棟数	38棟	44棟 ^(注2)	+6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、利用者視点の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**利益率は高い水準を継続**
- **直接販売先の件数割合が前期37.5%→43.3%に増加**
- 販売物件30棟のうち、中期RP物件等を除く**平均事業期間は310日**
- 期末在庫は44棟(うちホテル事業関連6件、海外関連5件)、**棚卸資産残高は361億円**(うちホテル事業関連72億円、海外関連28億円)

※上記以外に4月末までの仕入決済・契約済案件は**RP物件18棟、131億円あり**

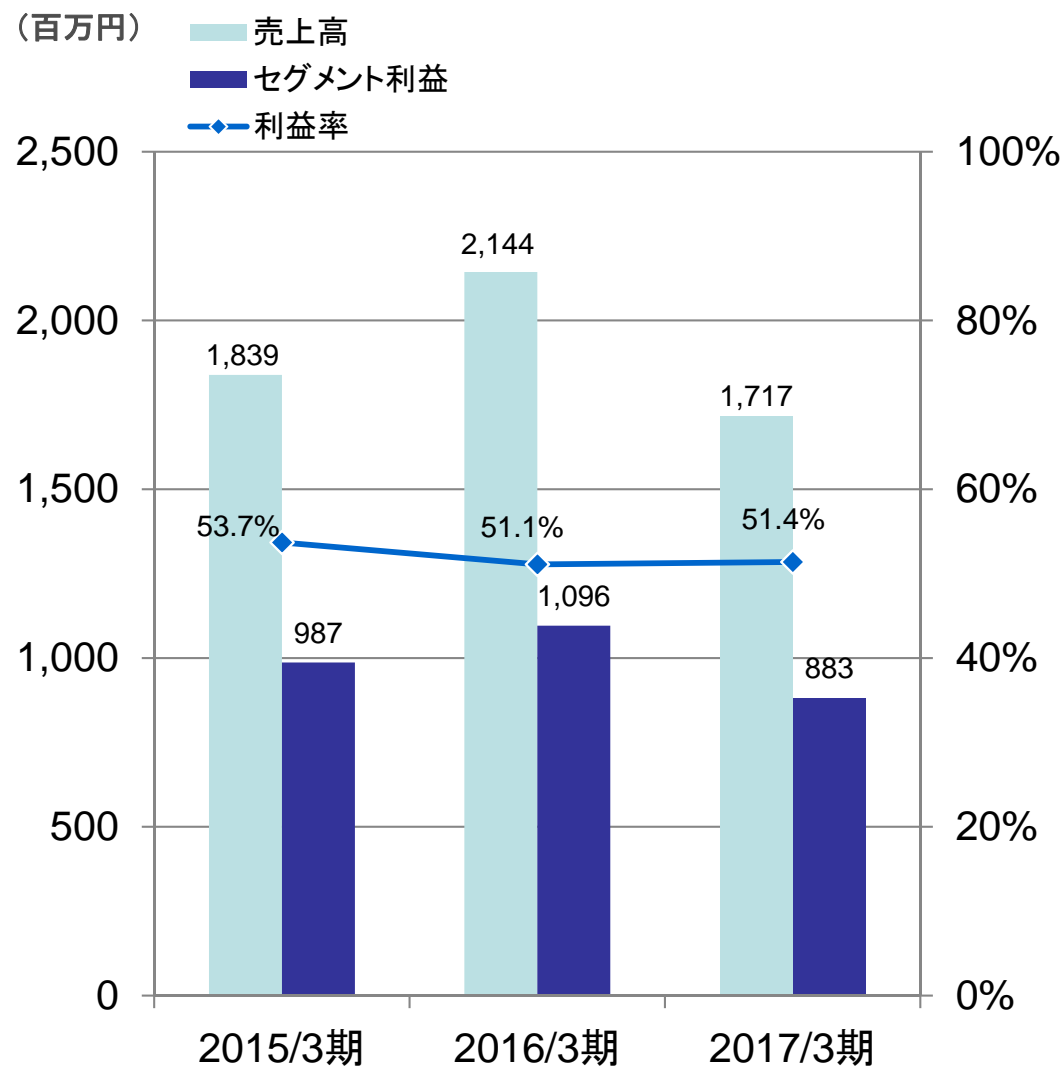


(注1)「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出
 (注2)土地仕入開発案件もRP在庫に含む

賃貸ビル事業

(単位:百万円)	2016/3期	2017/3期	増減
売上高	2,144	1,717	▲19.9%
セグメント利益	1,096	883	▲19.4%
利益率	51.1%	51.4%	+0.3%p

- 中長期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



(単位:百万円)	2016/3期	2017/3期	増減
売上高	1,536	1,314	▲14.5%
セグメント利益	1,312	1,082	▲17.5%
利益率	85.4%	82.4%	▲3.1%p

(百万円)

2,000

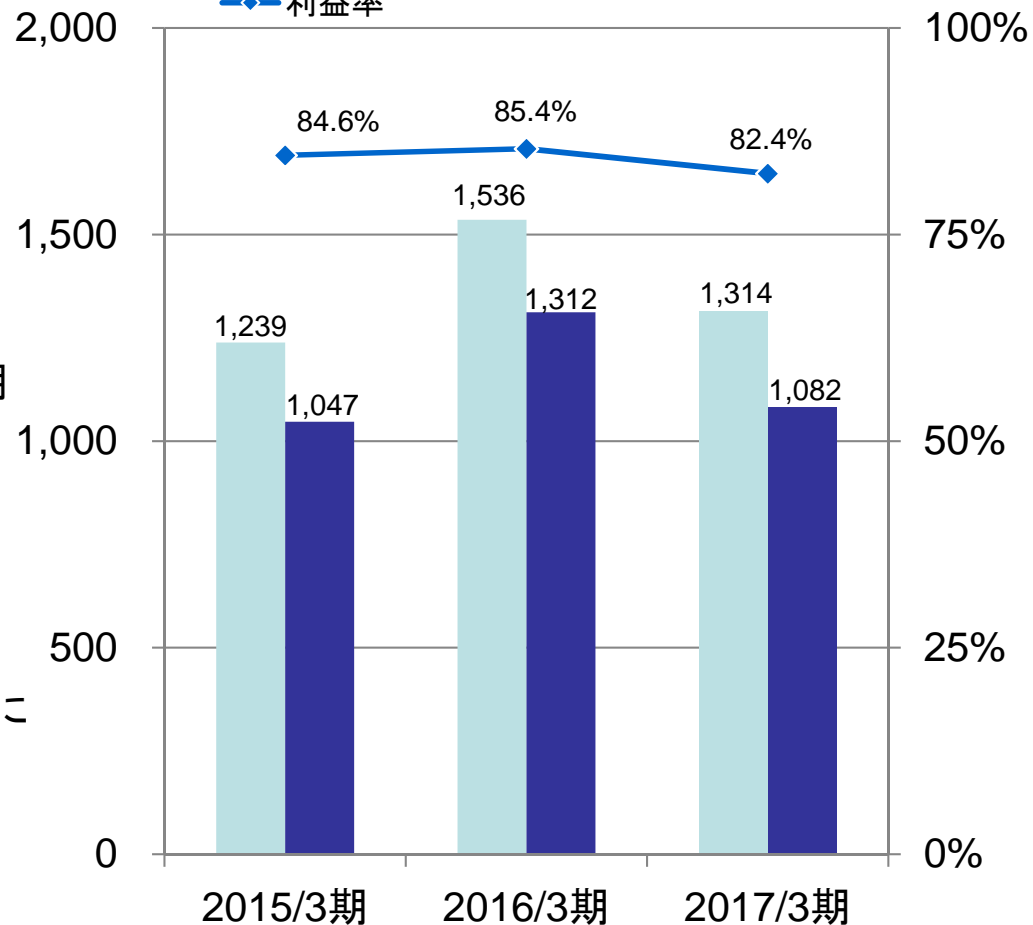
1,500

1,000

500

0

売上高
セグメント利益
利益率



< 売買仲介 >

■ 上半期の円高傾向や市況停滞に伴う落ち込みを下半期で挽回できず、売上高、利益ともに減少

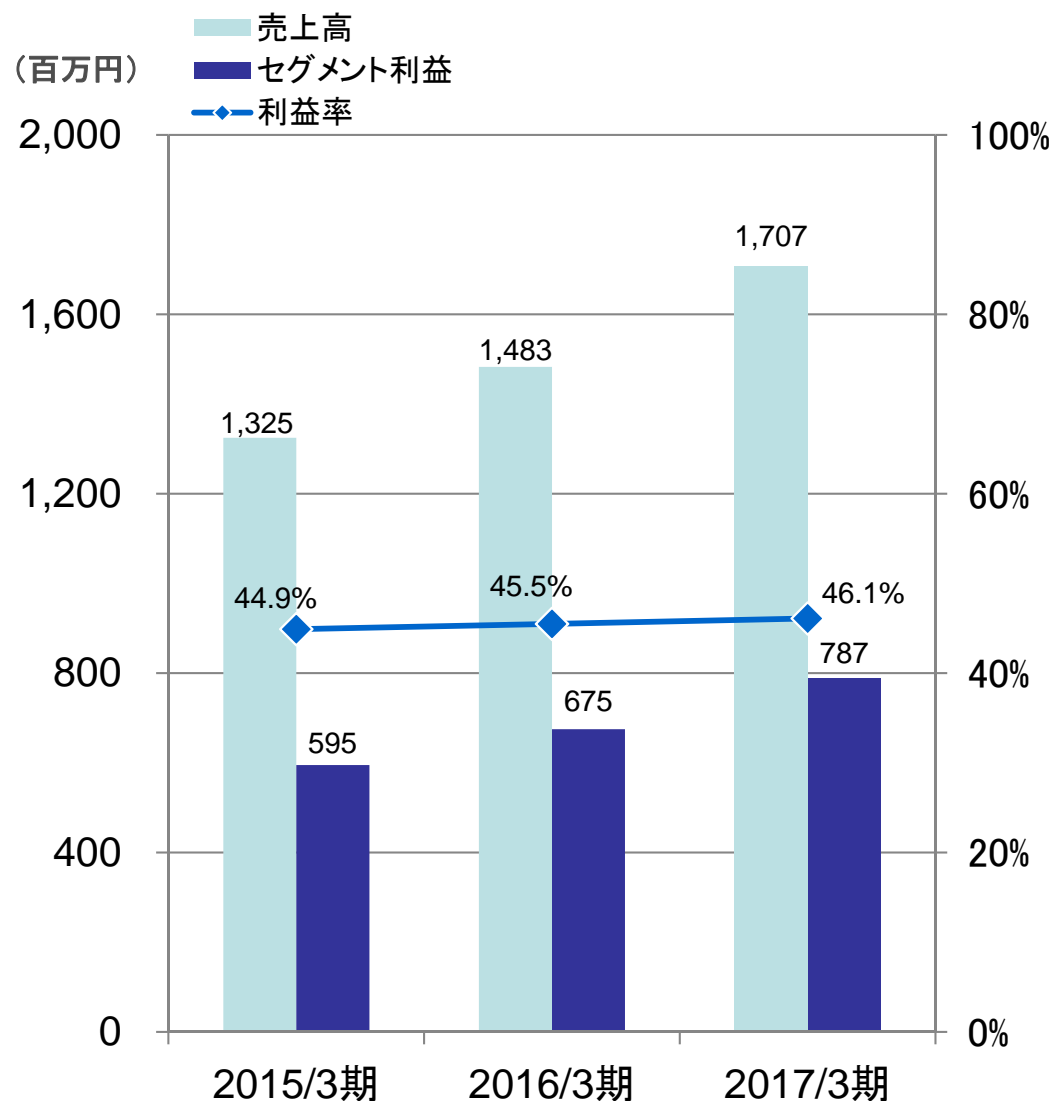
< 賃貸仲介 >

■ 都心5区を中心に、土地勘を活かしたテナント斡旋力を強みに、「お客様視点のお困りごと解決」に力を入れた結果、他部署との相乗効果が高まり、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	2017/3期	増減
売上高	1,483	1,707	+15.1%
セグメント利益	675	787	+16.5%
利益率	45.5%	46.1%	+0.6%p



<プロパティマネジメント事業>

- 売上高・利益ともに着実に増加
- 期末受託棟数362棟(前期比+29棟、8.7%増)**
- J-REITからの受託8棟
- 稼働率96.6%(同+1.1%p)

【受託棟数と稼働率の推移】

	受託棟数	稼働率
2015年3月末	276棟	92.9%
2016年3月末	333棟	95.5%
2017年3月末	362棟	96.6%

<ビルメンテナンス事業>

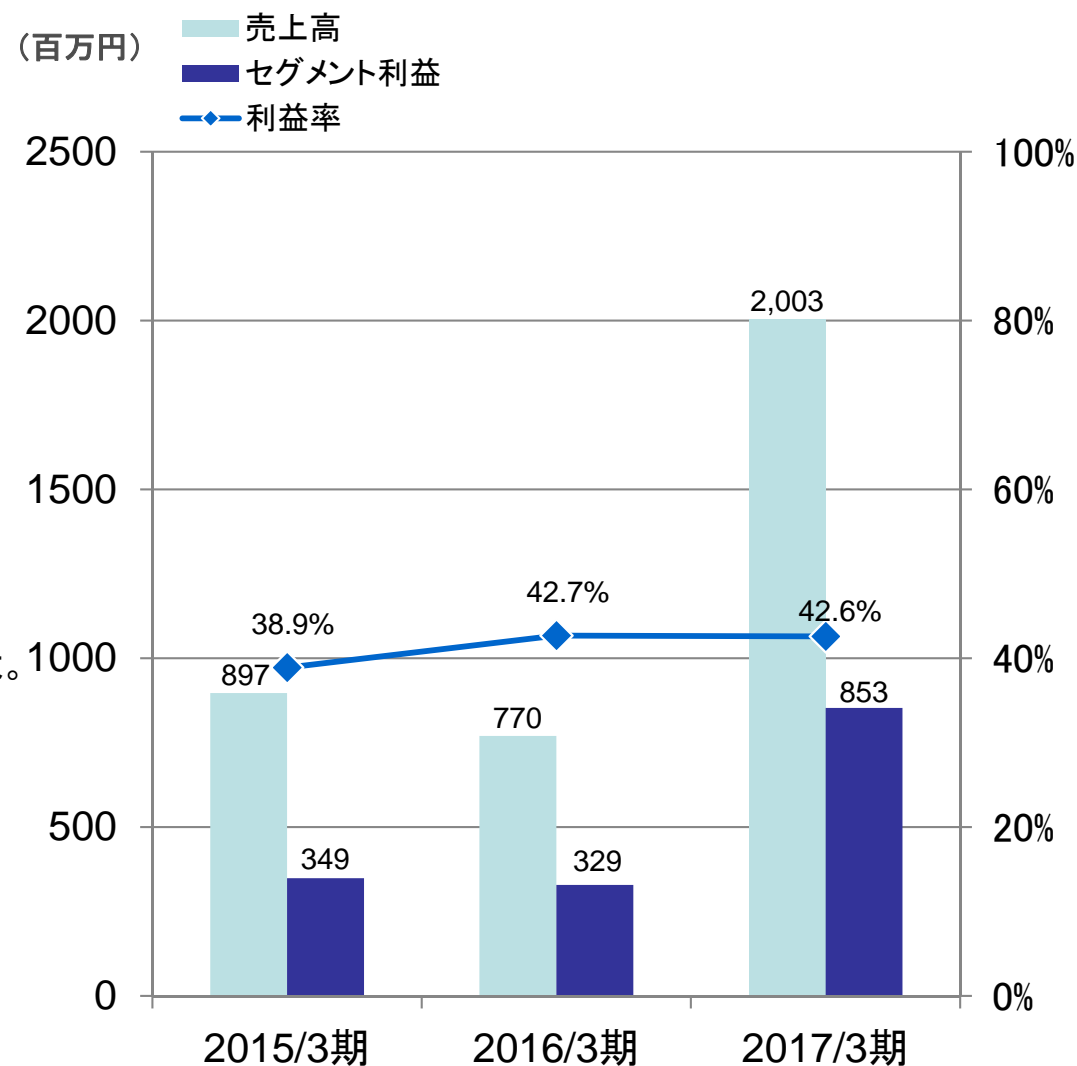
- PM受託棟数の増加がBM受託棟数とスポット工事の増加等につながり、売上高、利益ともに**20%超増加**

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	2017/3期	増減
売上高	770	2,003	+160.0%
セグメント利益	329	853	+159.0%
利益率	42.7%	42.6%	▲0.2%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、**売上高は25%、利益は36%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、利益ともに拡大
(2017/3期 売上高410百万円、セグメント利益126百万円)

<ホテル運営事業>

■「スプリングサニー名古屋常滑」の稼働率は平均で95%程度の**高水準で推移**。客室単価も上昇し、売上高、利益ともに拡大
■1月より「スカイコートホテル」の売上高、利益が加算。好調に推移
(2017/3期 売上高920百万円、セグメント利益178百万円)

2018年3月期 業績の予想

2018年3月期 業績予想



	2017年3月期	2018年3月期 予想	増減率
売上高	40,394	50,000	+23.8%
(1)不動産再生事業	35,636	43,716	+22.7%
うちRP事業(ホテル開発含む)	33,635	41,400	+23.1%
うち賃貸ビル事業	1,868	2,171	+16.2%
(2)不動産サービス事業	3,042	3,060	+0.6%
(3)オペレーション事業	1,330	2,530	+90.1%
(4)その他事業	689	1,095	+58.8%
調整額	▲304	▲401	—
売上総利益	13,700	16,200	+18.2%
(1)不動産再生事業	11,027	13,006	+17.9%
うちRP事業(ホテル開発含む)	10,012	11,900	+18.9%
うち賃貸ビル事業	971	1,071	+10.3%
(2)不動産サービス事業	1,913	2,170	+13.4%
(3)オペレーション事業	221	418	+89.3%
(4)その他事業	539	605	+12.0%
販売費及び一般管理費	4,319	5,700	+32.0%
営業利益	9,380	10,500	+11.9%
経常利益	8,894	10,000	+12.4%
当期純利益	6,452	7,000	+8.5%
実質的な税負担率	27.45%	—	—
一株当り配当金(円)	30.00	32.00	+6.7%

- ・東京のオフィスビル事業が中核事業。
- ・中でも、全社の力を結集する再生事業を堅実に伸ばす。
- ・その上でストック型ビジネスを強化。安定的な収益構造へ。

- ・RP粗利益率は、賃料横ばい、市場の現状継続を前提に設定。
16年3月期:30.1%
17年3月期:29.8%
⇒18年3月期:28.7%

- ・販売手数料9億円を見込む
(17年3月期 3.6億円)
- ・60名程度の人員増を見込む。

- ・税務上の繰越欠損金が解消したため、税負担率は実効税率(30.86%)に。

- ・配当金は2円増の、32円を予想。

報告セグメントの変更について

中長期に安定的な成長を描き、ストック型ビジネスの不動産サービス事業とオペレーション事業強化。
 今期(2018/3月期)より報告セグメントの区分と名称を変更いたします。

変更前セグメント (2017年3月期)			変更後セグメント (2018年3月期～)		
報告セグメント	不動産再生事業	リプランニング	リプランニング	不動産再生事業	リプランニング
			ホテル開発		ホテル開発
		不動産証券化			不動産証券化
		賃貸ビル			賃貸ビル
		海外			サブリース
	仲介事業	売買仲介		New 不動産サービス事業	売買仲介
		賃貸仲介			賃貸仲介
	プロパティ マネジメント事業	プロパティ マネジメント	プロパティマネジメント	New オペレーション事業	プロパティマネジメント
			サブリース		ビルメンテナンス
		ビルメンテナンス			ビルメンテナンス
その他※	滞納賃料保証		その他※	滞納賃料保証	
	建設ソリューション			建設ソリューション	
	ホテル運営			ホテル運営	
	スペースレンタル			スペースレンタル	
	紹介手数料			紹介手数料	
	リース料収入			リース料収入	
	その他			海外	
				その他	

ストック型ビジネス

※「その他」は報告セグメントに含まれない事業セグメントです。

利益配分に関する基本方針

当社グループは、①株主への長期的かつ**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。

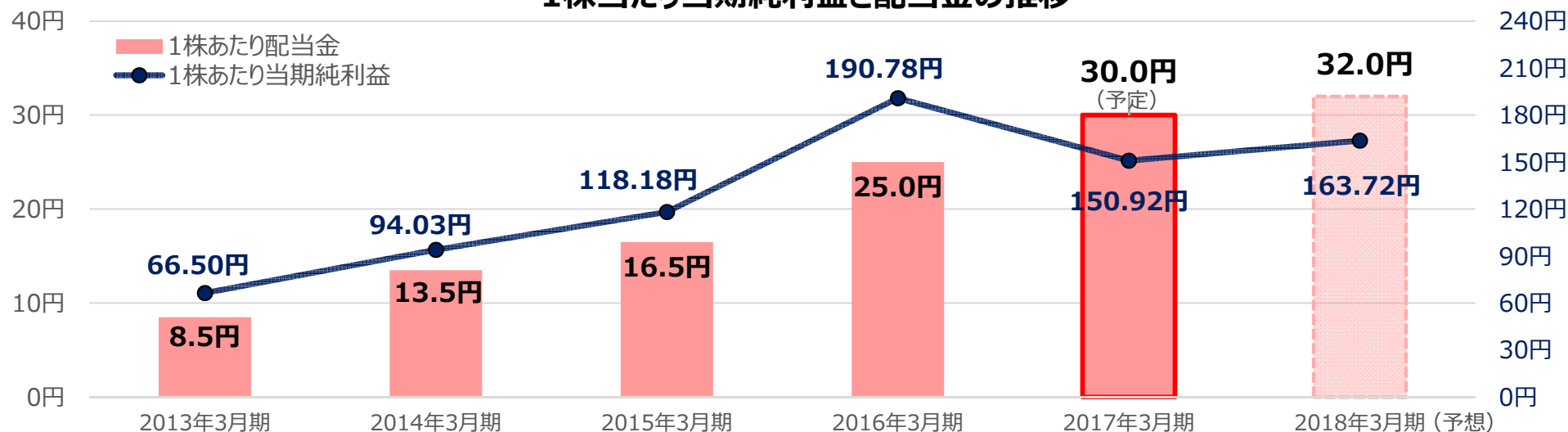
	2013年3月期	2014年3月期	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期 (予想)
1株当たり当期純利益	66.50円*	94.03円	118.18円	190.78円	150.92円	163.72円
1株当たり配当金	8.50円*	13.50円	16.50円	25.00円	30.00円	32.00円
配当性向	12.8%	14.4%	14.0%	13.1%	19.9%	19.5%
参考配当性向 (実効税率換算後)	22.1%	23.3%	19.7%	19.3%	20.9%	—

※ 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。

(1株当たり配当金)

1株当たり当期純利益と配当金の推移

(1株当たり利益)



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、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。

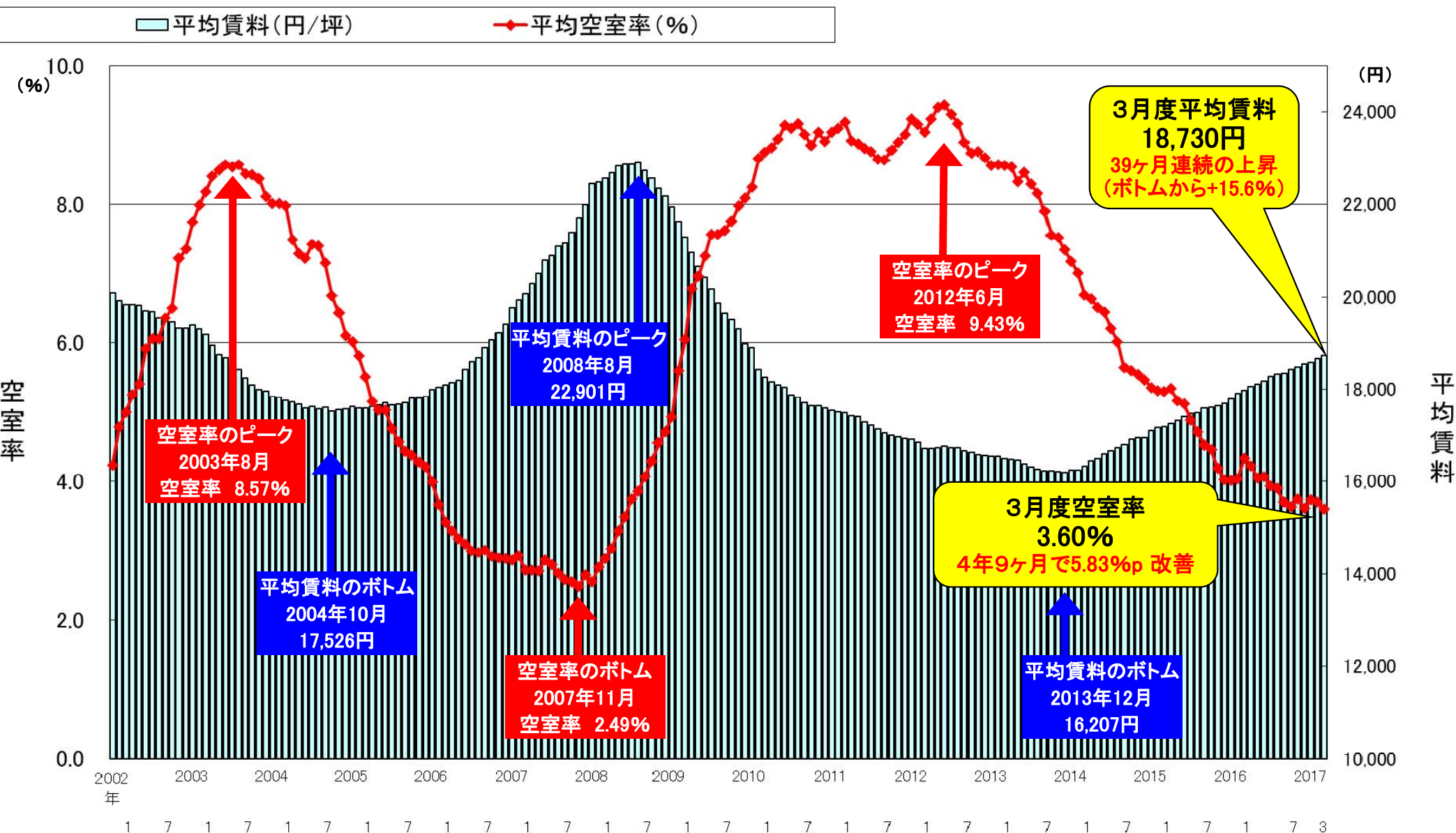
政府は観光立国の実現に向け、旅館業法の改正等に取り組んでいる。訪日外国人観光客は、**2016年に2,403万人となり、宿泊施設の不足が喫緊の課題**となっている。また、訪日客の動向は、格安団体旅行から個人旅行にシフトしてきており、「モノ消費」から「コト消費」へとニーズが変化している。

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高い。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

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

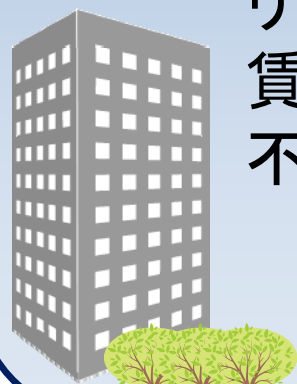
テナント
斡旋力

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

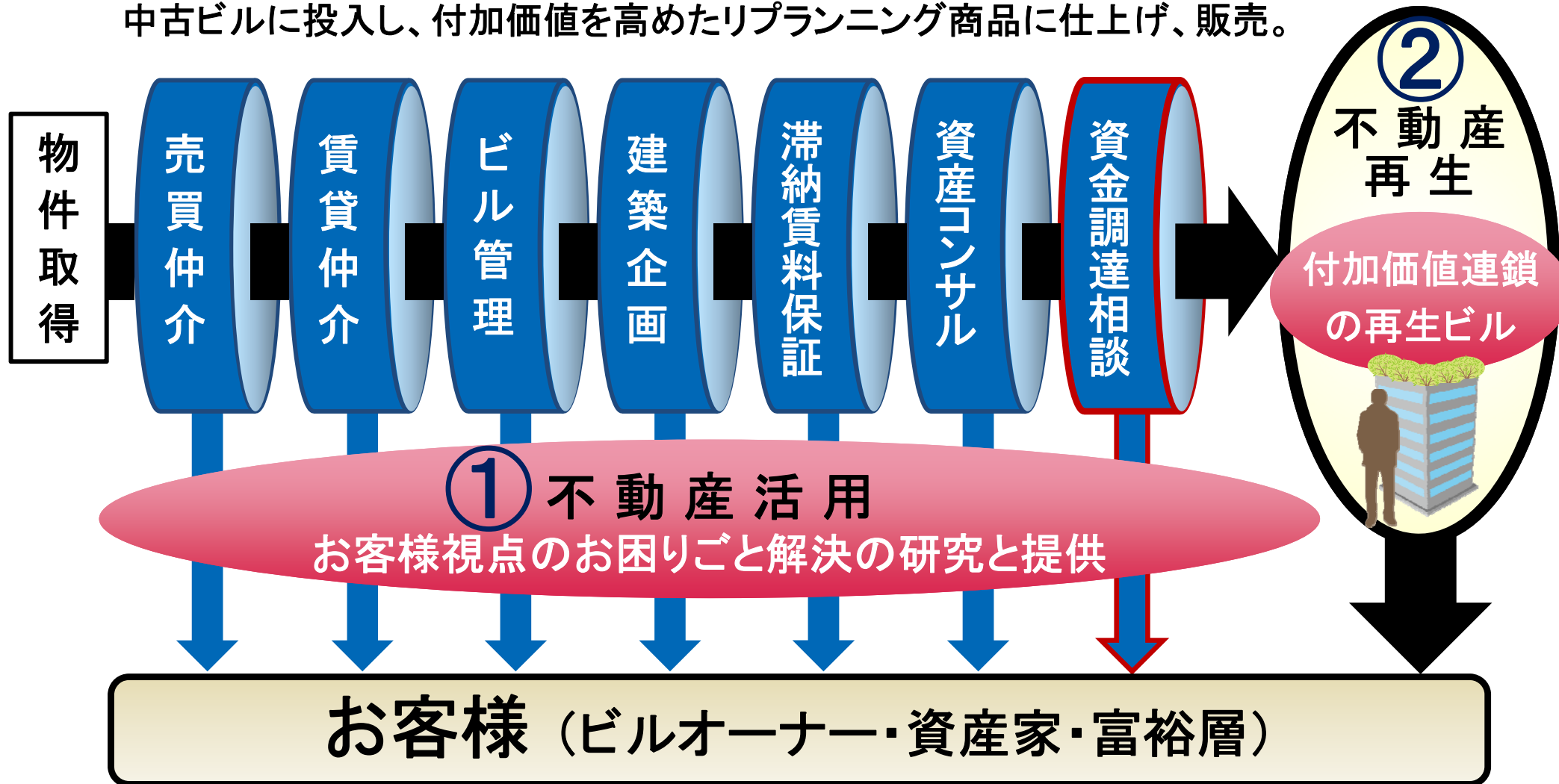
ホテル保有・運営
ホテル開発・再生・販売
ホテル及び運営会社のM&A

海外事業

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

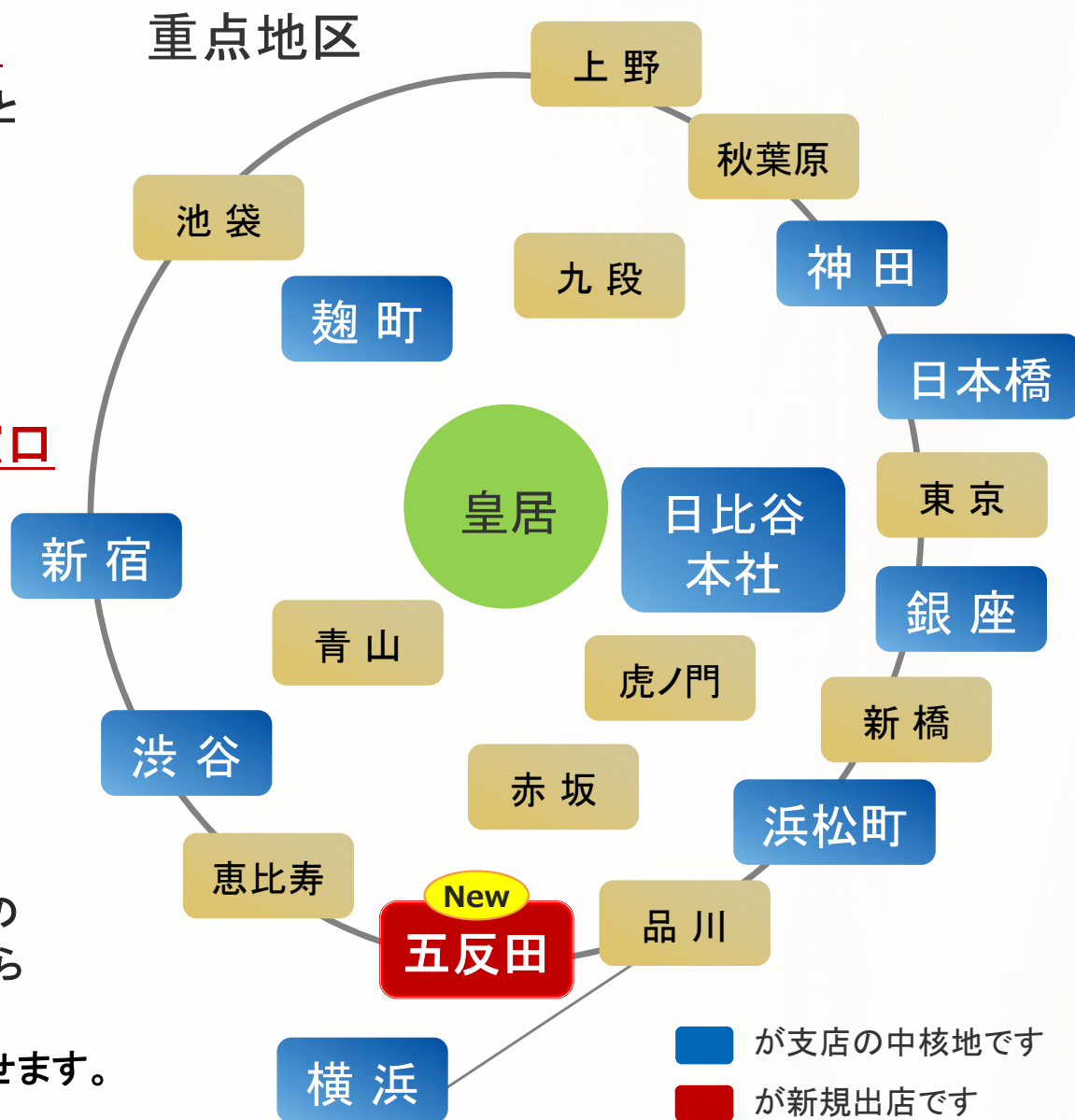
テナント斡旋のみならず、オーナー様のお話を良く聴き、各部門の力を投下し、お客様の様々なお困りごとのご相談にお応えしてまいります。

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。

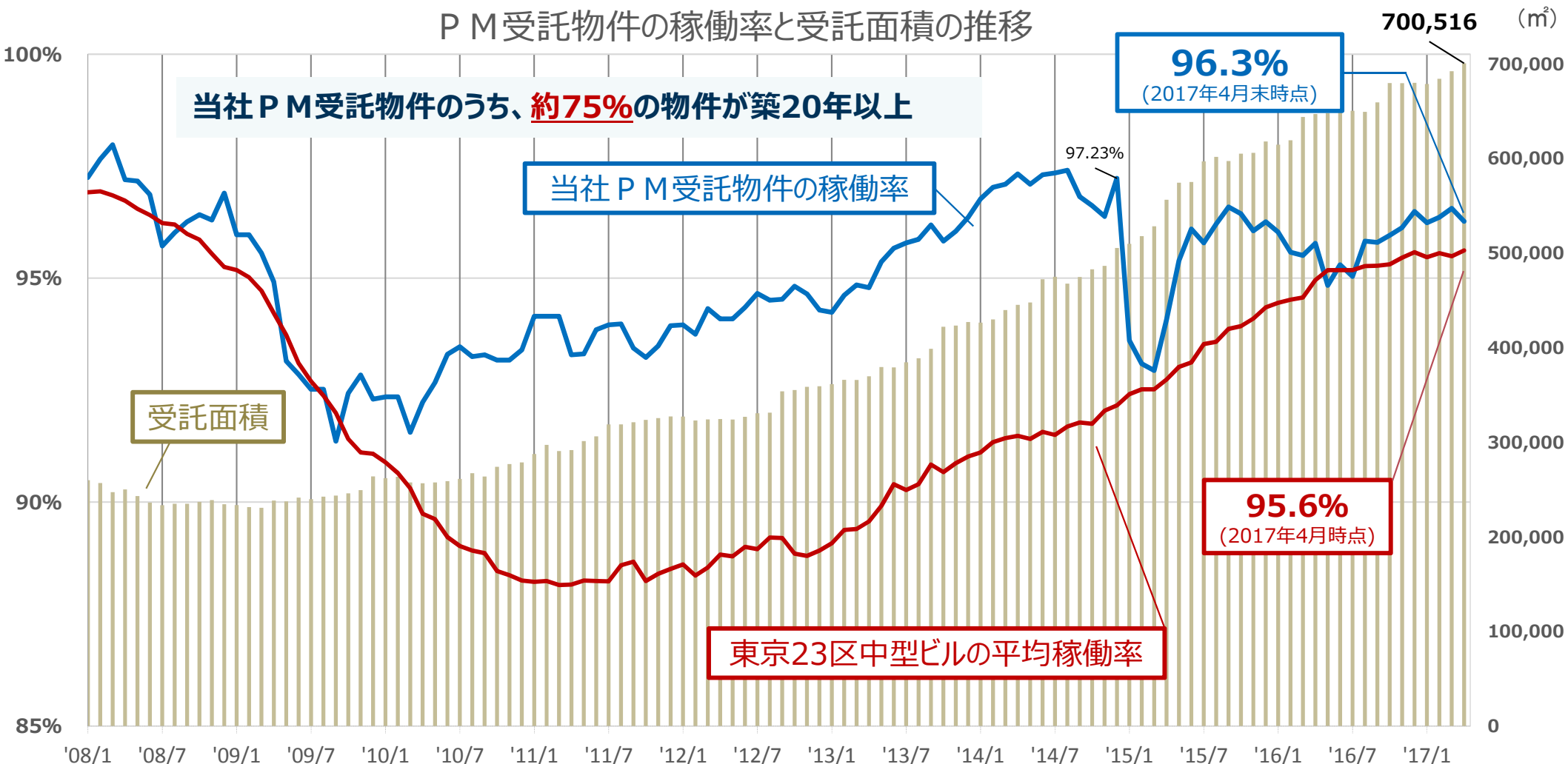
オーナー様・銀行・当社が三位一体でビルを蘇らせます。



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。

強みは「賃貸ビルオペレーション力」



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

賃貸保証

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『賃貸ビルオペレーション』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

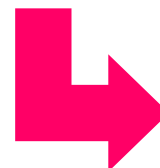


室内 Before



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

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

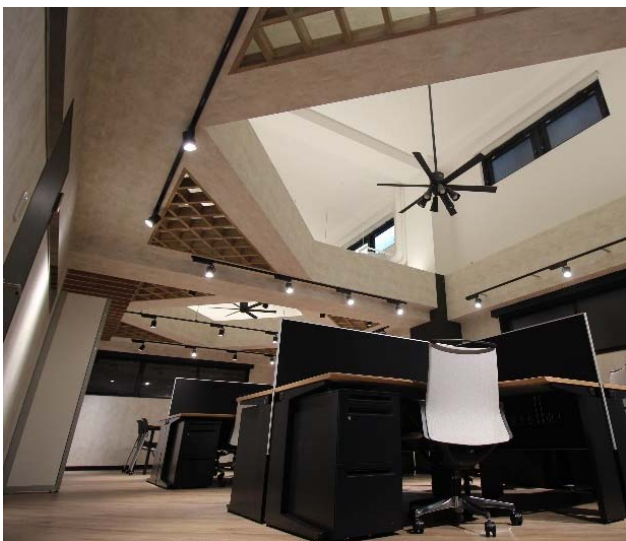
<Case①> 西新橋一棟収益ビル



<Case②> 秋葉原一棟収益ビル



<Case③> 銀座一棟収益ビル



アクティブに挑戦した 2017年3月期の主なニュース

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
	5/8	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

3) 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。

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

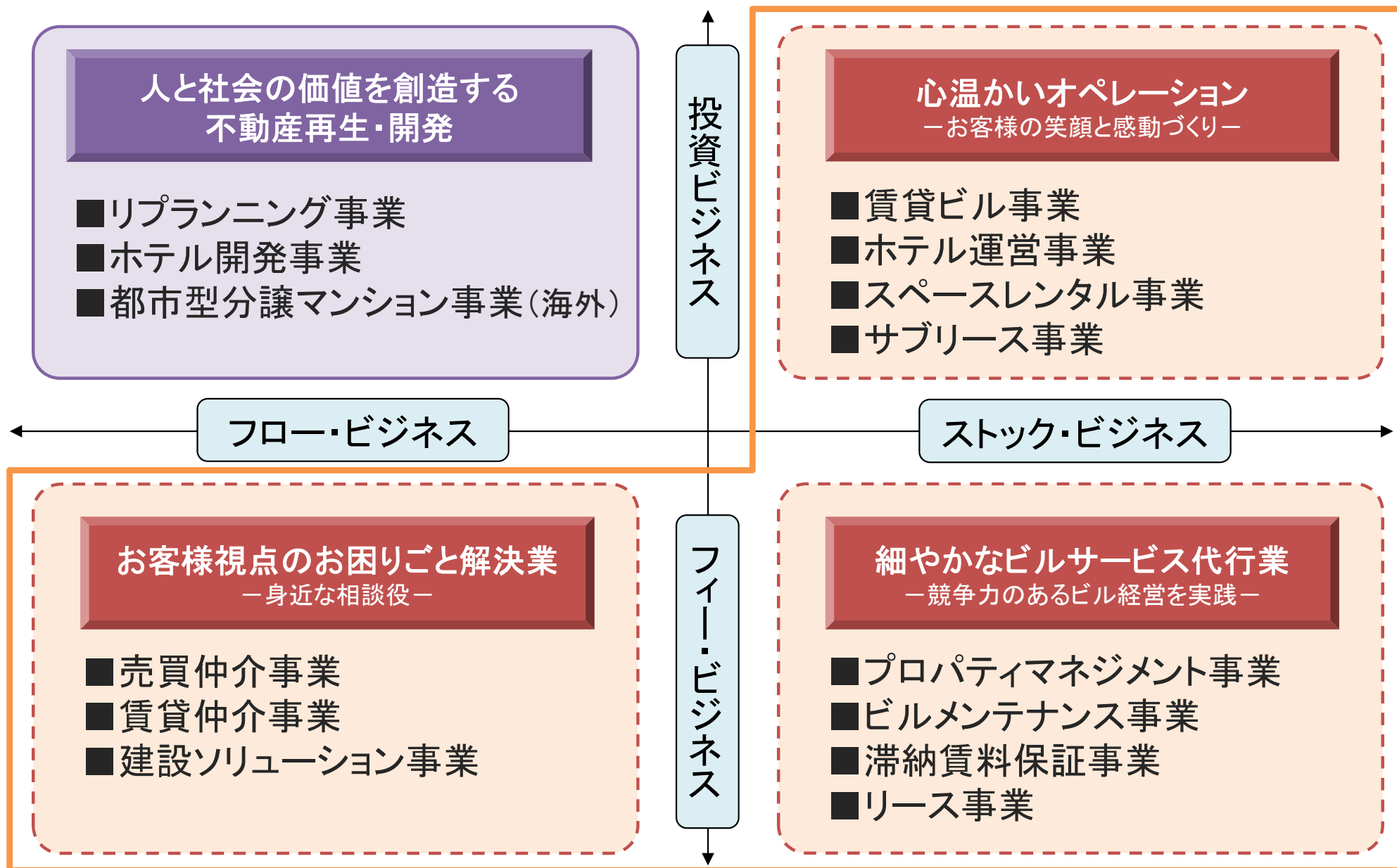
3) M & A

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

“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



「日和ホテルズ & リゾーツ」誕生



この度、当社にて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 & リゾーツ』**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』

琉球畳のツインルーム

**2017年4月28日
 NEW OPEN**



枕パー



ロビー



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



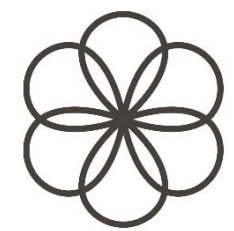
外観



入り口



<「日和ホテルズ & リゾーツ」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

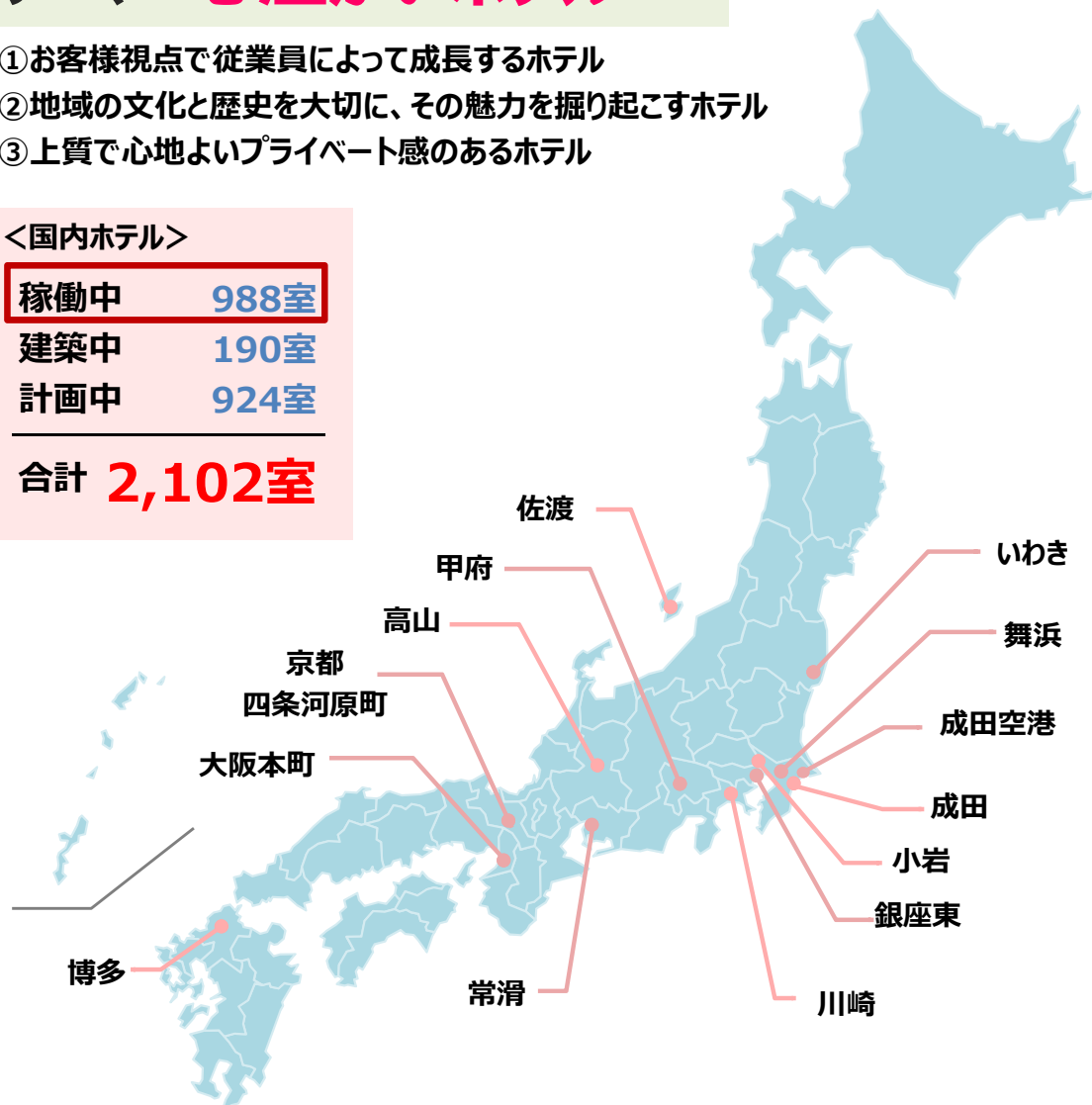
<国内ホテル>

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



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。

運営ホテルのご紹介

4棟564室
2016年12月
運営スタート

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㎡
(1,350.26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)

貸会議室・レンタルオフィス事業は 新たに2拠点を開設し 計6拠点到拡大



貸会議室 (ビジョンセンター)

ビジョンセンター東京



ビジョンセンター田町



2017年3月1日
NEW OPEN

ビジョンセンター横浜



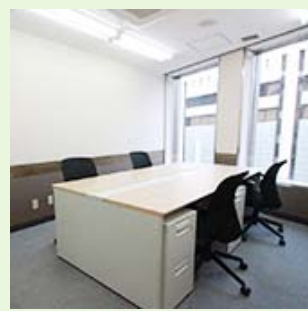
2017年3月1日
NEW OPEN

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



ビジョンオフィス新宿



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。

さらに都心3拠点で計画中。

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



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



ドミトリータイプ



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。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

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

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。

海外第1号ホテル『The Blossom City』室内



2016年8月
OPEN



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3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

成田空港からのダナンへの直行便が就航。
中国から直行便は14便/日、韓国から直行便は8便/日、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』



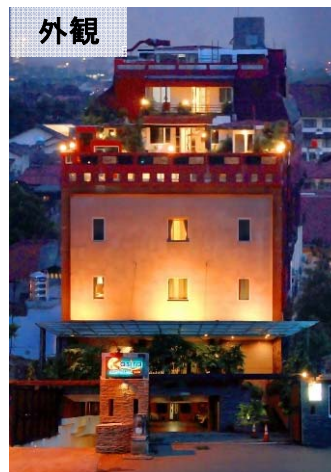
2017年9月～
9戸 順次竣工予定

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

全90室のサービスアパートメント

<ロゴマーク>

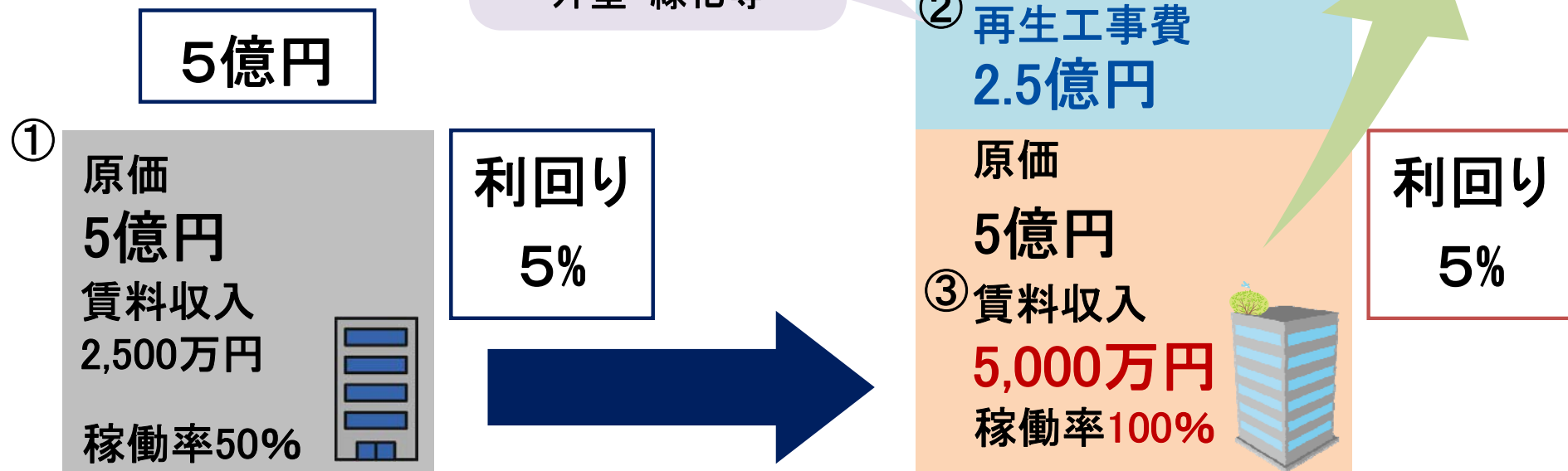


(参考) 当社の中核である リプランニング事業について

稼働率の低い物件やリニューアルを要する建物を購入し、ファサードやエントランスを企画・デザインし、空調や水周り、エレベーター等の設備改修はもとより、内装を作りこむセットアップオフィスに屋上緑化庭園の設置など、人と社会のニーズに合致した最適用途にリノベーションし、資産家・富裕層へ販売。

今期実績で平均事業期間は**約10ヶ月**

10億円



築20年前後のビル

デザイン、仕様、設備をリニューアル
土地勘を活かしたリーシングで価値を増大

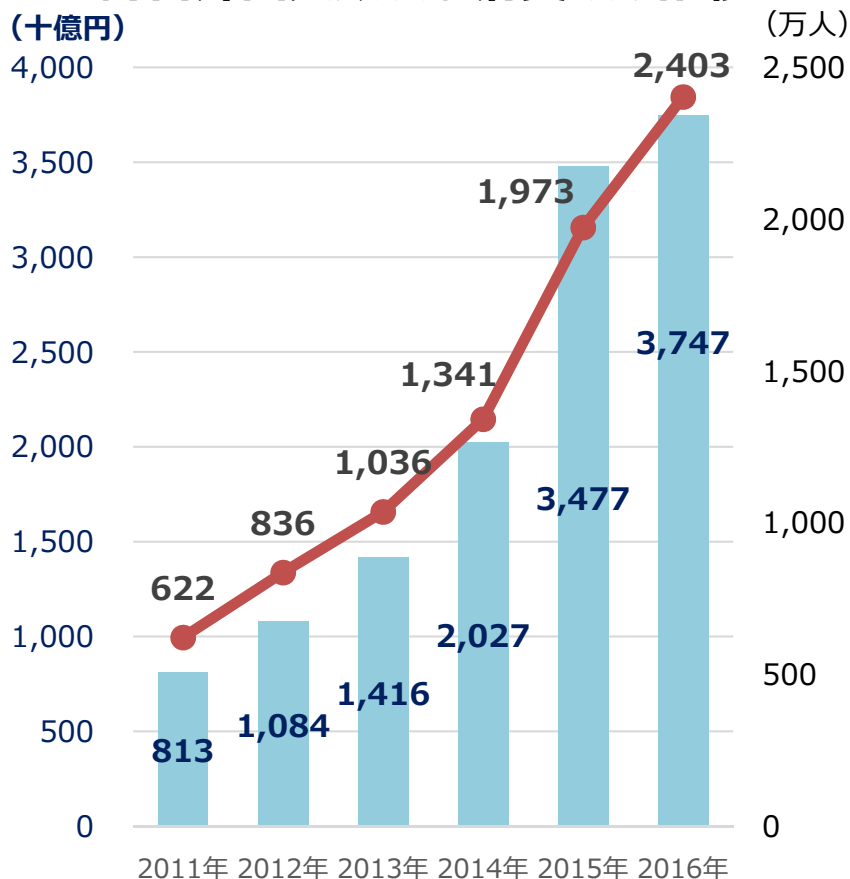
国別訪日外国人数の推移と訪日人口割合



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

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 605名)
平均年齢※	31.8歳 (※2017年4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)



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