

2018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

2018年3月期第3四半期 決算実績の概要	1～10
今後の展開 1)事業環境	11～13
2)経営方針	14～16
3)成長戦略	17～40
4)ご参考資料・会社概要	41～46

2018年2月7日



SUN FRONTIER

証券コード: 8934

2018年3月期 第3四半期 決算実績

第3四半期累計期間で売上高・利益ともに過去最高を更新

	実績	利益率	前年同期比	伸び率	通期業績予想	進捗率
売上高	33,473百万円	—	+6,304百万円	+23.2%	50,000百万円	66.9%
営業利益	7,507百万円	22.4%	+603百万円	+8.7%	10,500百万円	71.5%
経常利益	7,194百万円	21.5%	+659百万円	+10.1%	10,000百万円	71.9%
純利益※	4,906百万円	14.7%	+392百万円	+8.7%	7,000百万円	70.1%

(※)親会社株主に帰属する四半期純利益

業績ハイライト

1) 業績は計画通りに進捗

- 第3四半期業績は、**売上高、利益ともに過去最高を更新**
- リプランニング事業が全体の業績を牽引し、**経常利益率は20%超**の高水準で推移

2) 仕入も順調に進捗

- 来期販売予定分の過半の仕入が完了**
- さらに、**賃貸ビル事業収入の増加**へ向けた仕入計画を進める
- 当四半期末のリプランニング事業関連の在庫棟数は42棟、**たな卸資産残高は360億円(前年同期末比35.1%増)に拡大**(2016/12月末時点 39棟、267億円)

3) 増資を実施

- 2017年12月から2018年1月にかけて増資を実施、**約71億円を調達**
- 自社ホテルブランド「日和ホテルズ & リゾーツ」で展開するホテルの開発資金等に充当
- 当社グループの**収益力の強化と経営の安定性を維持し、更なる企業価値の向上を目指す**

連結損益計算書



(単位:百万円)

	2017年3月期 4~12月	2018年3月期 4~12月		2017年3月期 4~12月	2018年3月期 4~12月
売上高	27,168	33,473	営業利益	6,904	7,507
不動産再生事業	23,899	28,741	営業外収益	7	12
リプランニング(含ホテル開発)	22,399	27,003	営業外費用	377	325
賃貸ビル・サブリース	1,500	1,737	経常利益	6,534	7,194
不動産サービス事業	2,331	2,345	特別損益	0	—
オペレーション事業	786	2,170	法人税等	2,023	2,296
その他事業	522	707	非支配株主損益	▲1	▲7
調整額	▲370	▲490	純利益	4,513	4,906
売上総利益	10,012	11,039	<ul style="list-style-type: none"> RP事業(含ホテル開発)の第3四半期累計期間の売上総利益率は30.4%(前年同期利益率33.0%) 		
不動産再生事業	8,127	8,931	<ul style="list-style-type: none"> オペレーション事業、その他事業の新規事業が順調に拡大。 合計売上高は、前年同期比で2.2倍の28.7億円へ、 売上総利益は、同1.4倍の7.9億円に伸長 		
リプランニング(含ホテル開発)	7,383	8,220			
賃貸ビル・サブリース	744	710			
不動産サービス事業	1,375	1,424			
オペレーション事業	134	308			
その他事業	419	486			
調整額	▲44	▲111			
販売費及び一般管理費	3,108	3,532			

連結貸借対照表 -資産-



(単位:百万円)

	2016年 3月末	2017年 3月末	2017年 12月末	増減額 (2017年3月末比)
流動資産	51,365	55,195	69,483	+14,287
現金及び預金	15,413	16,246	21,930	+5,684
たな卸資産	32,714	36,186	45,243	+9,057
内訳) RP	27,189	26,039	36,078	+10,039
ホテル	5,525	7,254	5,530	▲1,723
海外等	—	2,892	3,634	+741
その他流動資産	3,237	2,762	2,308	▲454
固定資産	2,718	8,458	10,687	+2,228
有形固定資産	1,919	7,288	8,439	+1,151
無形固定資産	278	562	496	▲66
投資その他の資産	520	608	1,751	+1,143
資産合計	54,084	63,654	80,170	+16,516

RP物件は、販売が進む一方で、仕入や商品化も順調に進捗し、たな卸資産残高は100億円増加
ホテル物件は、1件を販売し、たな卸資産残高は17億円減少

有形固定資産は、賃料収入増加を目的としたホテル1物件(約7億円)の取得、たびのホテル飛騨高山等の建築工事進捗で約11億円増加。投資その他の資産は、ホテル開発に伴う差入保証金(10億円)等により約11億円増加

公募増資による資金調達で62.2億円増加(1月には、オーバーアロットメント分の第三者割当増資で9.3億円増加)

連結貸借対照表 -負債・純資産-



(単位:百万円)

	2016年 3月末	2017年 3月末	2017年 12月末	増減額 (2017年3月末比)
流動負債	7,641	8,281	7,347	▲933
短期借入金等	3,353	3,438	1,531	▲1,906
未払法人税等	973	802	1,883	+1,080
その他流動負債	3,314	4,040	3,932	▲107
固定負債	16,298	19,686	27,377	+7,691
長期借入金・社債	15,055	18,626	25,729	+7,102
その他固定負債	1,242	1,059	1,648	+588
負債合計	23,939	27,968	34,725	+6,757
株主資本	30,144	35,528	45,373	+9,845
その他	▲0	157	71	▲86
純資産合計	30,144	35,686	45,445	+9,758
負債・資本合計	54,084	63,654	80,170	+16,516

自己資本比率の推移

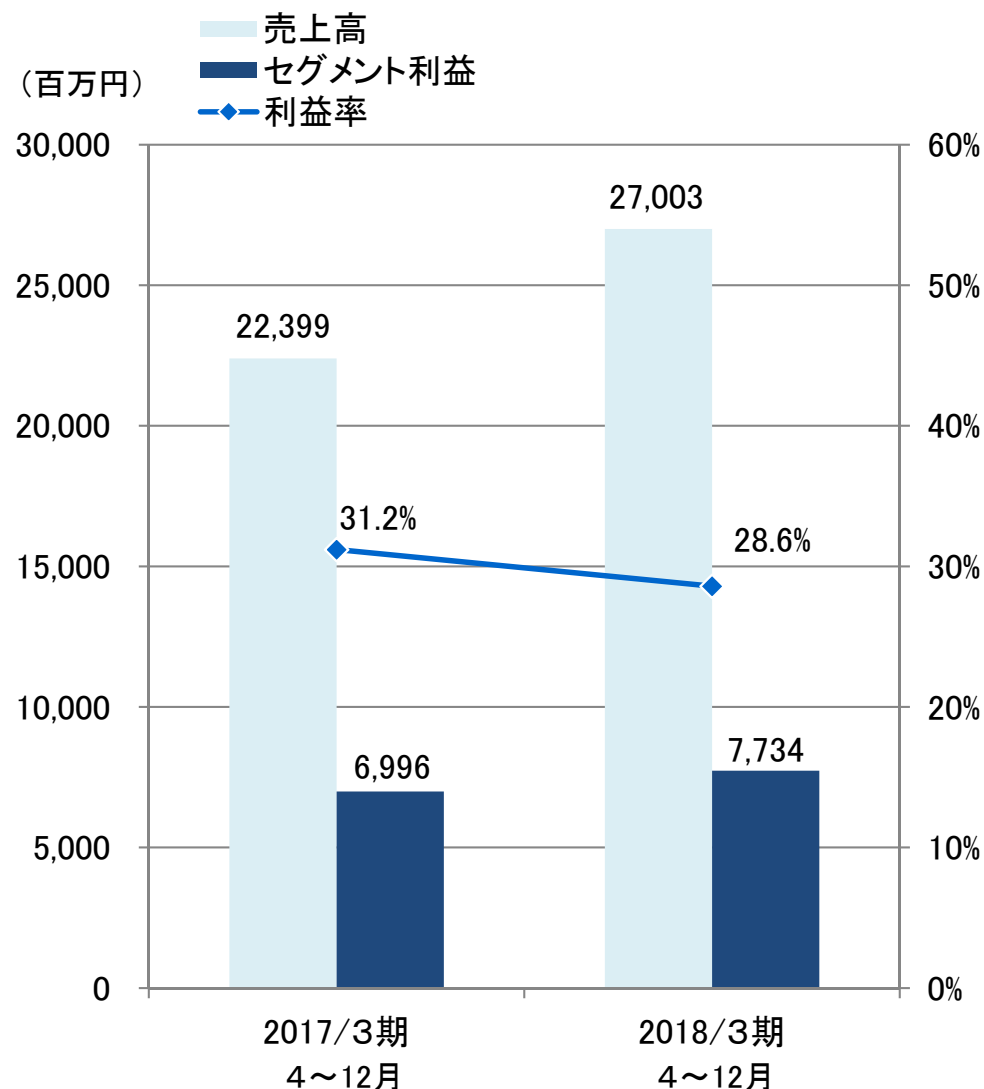
2016年3月末	2017年3月末	2017年12月末
55.7%	56.0%	56.7%

RP物件の仕入が進捗したことで、借入金が前期末から約52億円増加、12月末の有利子負債残高は272億円

四半期純利益+49.0億円、期末配当金支払い▲12.8億円
増資の実施+62.2億(別途、第三者割当分が1月に+9.3億円)

リプランニング事業 (リプランニング・ホテル開発)

(単位: 百万円)	2017/3期 4~12月	2018/3期 4~12月	増減
売上高	22,399	27,003	+20.6%
セグメント利益 ^(注1)	6,996	7,734	+10.6%
利益率	31.2%	28.6%	▲2.6%pt
仕入物件数	23件	31件	+8件
販売物件数	16件	23件	+7件
12月末在庫数	45件 ^(注2)	47件 ^(注2)	+2件



- 売上高、利益ともに増加
- 仕入、商品化、販売のプロセスで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行ったことで、ホテル開発を除くRP事業の**利益率は30.6%の高い水準を継続**
- 平均事業期間は349日(ホテル開発を除く)
- 仕入が進捗、期末在庫47件(RP事業関連42件、ホテル事業関連5件)
- **たな卸資産残高は416億円**(RP事業関連360億円、ホテル事業関連55億円)

※海外事業関連は除く

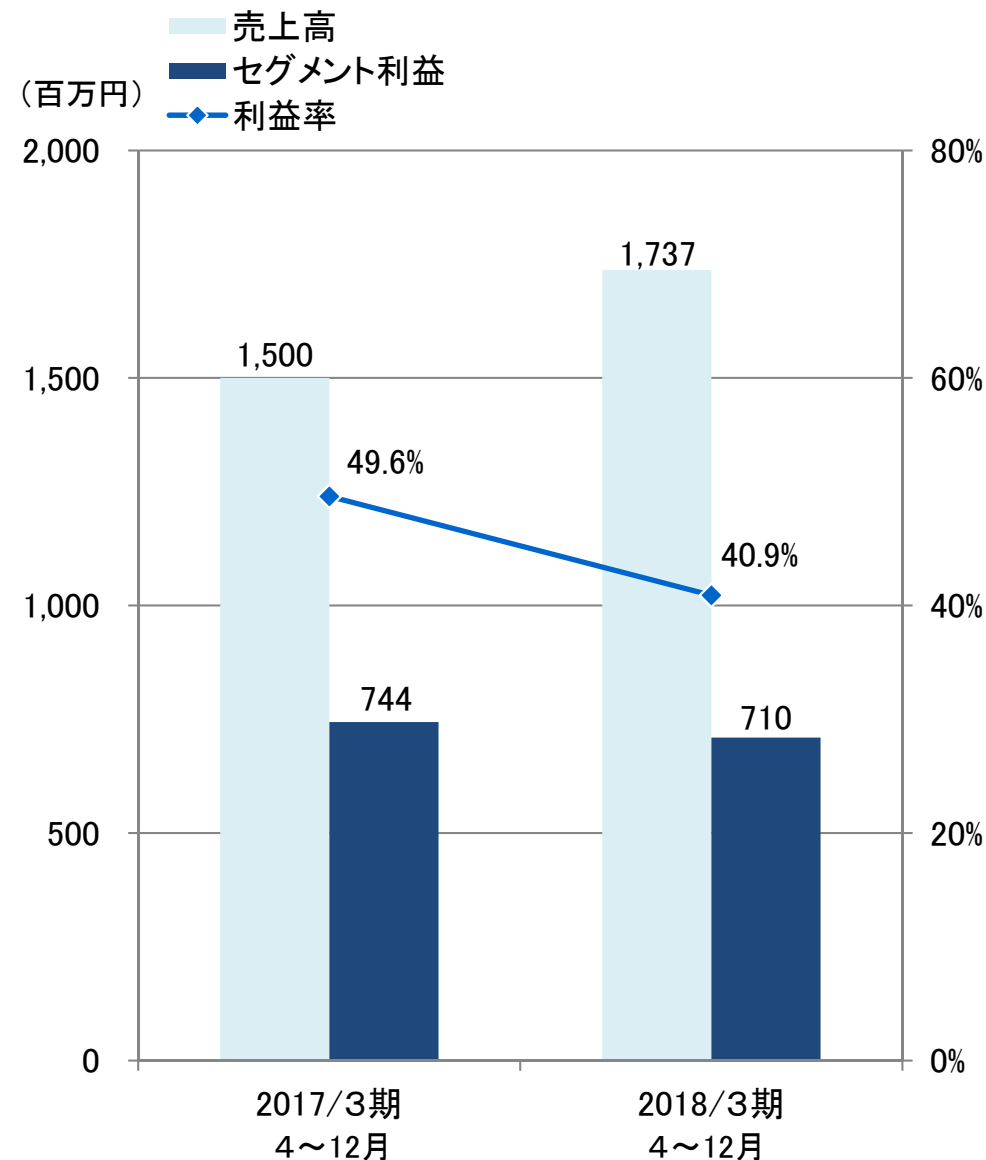
※上記以外に1月末時点で、**RP物件12件、101億円分の追加仕入**が進捗

(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 (賃貸ビル・サブリース)

(単位:百万円)	2017/3期 4~12月	2018/3期 4~12月	増減
売上高	1,500	1,737	+15.8%
セグメント利益	744	710	▲4.5%
利益率	49.6%	40.9%	▲8.7%pt



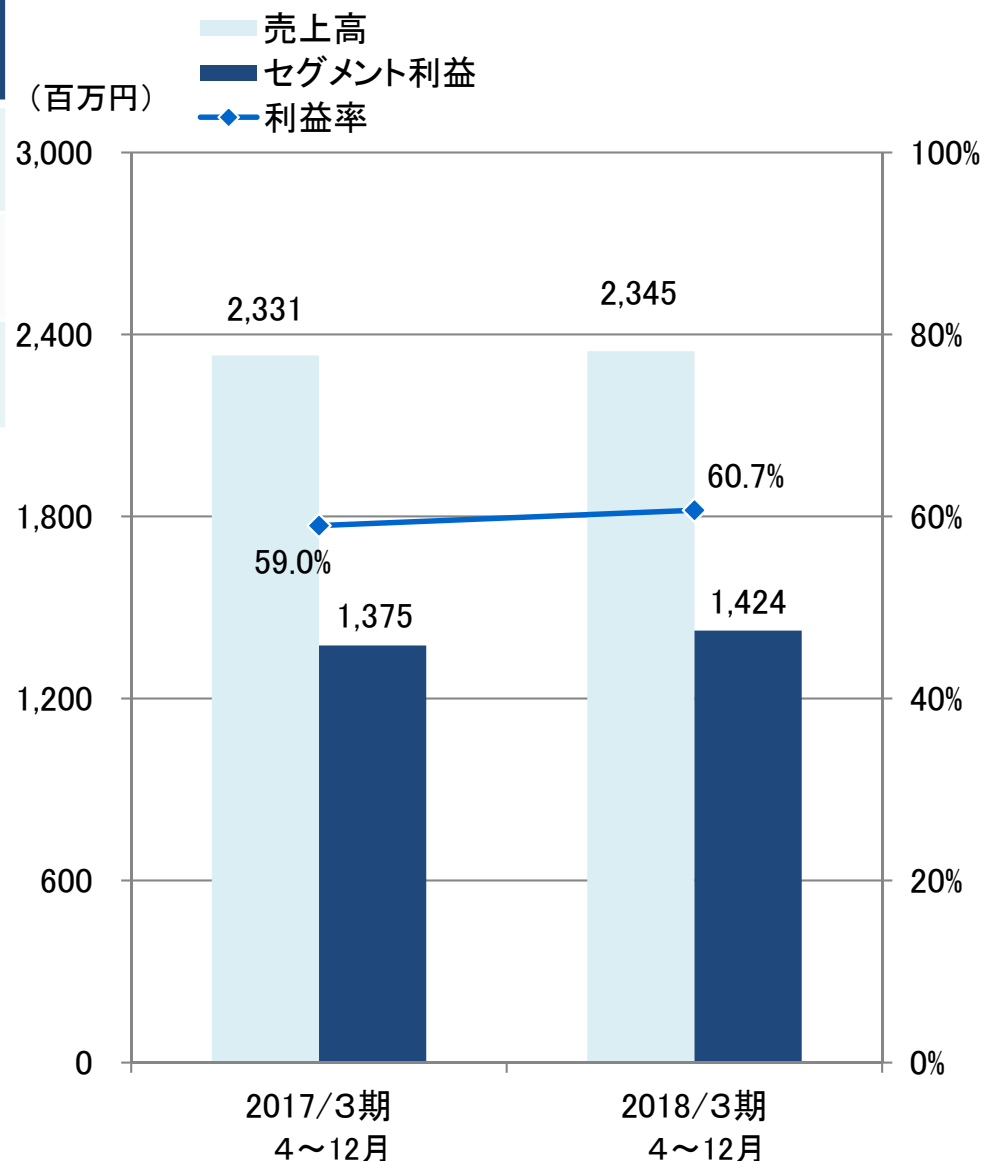
- たな卸資産残高の増加に伴う賃料収入増により、売上高が伸長
- 一方で、リプランニング事業の商品化に適する空室の多いビルの割合が高く、減価償却費等の売上原価率上昇により、利益は減少
- 昨年8月、固定資産として賃料収入の増加を目的に富山駅前の既存ホテルを1物件取得
- フローだけでなく**ストックビル事業として意志をこめた長期保有ビル事業の拡大が課題**。この克服に舵を切る

不動産サービス事業

(売買仲介・賃貸仲介
・プロパティマネジメント・ビルメンテナンス)



(単位:百万円)	2017/3期 4~12月	2018/3期 4~12月	増減
売上高	2,331	2,345	+0.6%
セグメント利益	1,375	1,424	+3.6%
利益率	59.0%	60.7%	+1.7%pt



<売買仲介・賃貸仲介>

- 仲介事業は、売上高、利益ともに減少となったものの、RP物件の仕入・商品化・販売プロセスにおいて**お客様視点に立った高い付加価値創出の原動力**となって、グループ全体の収益に貢献

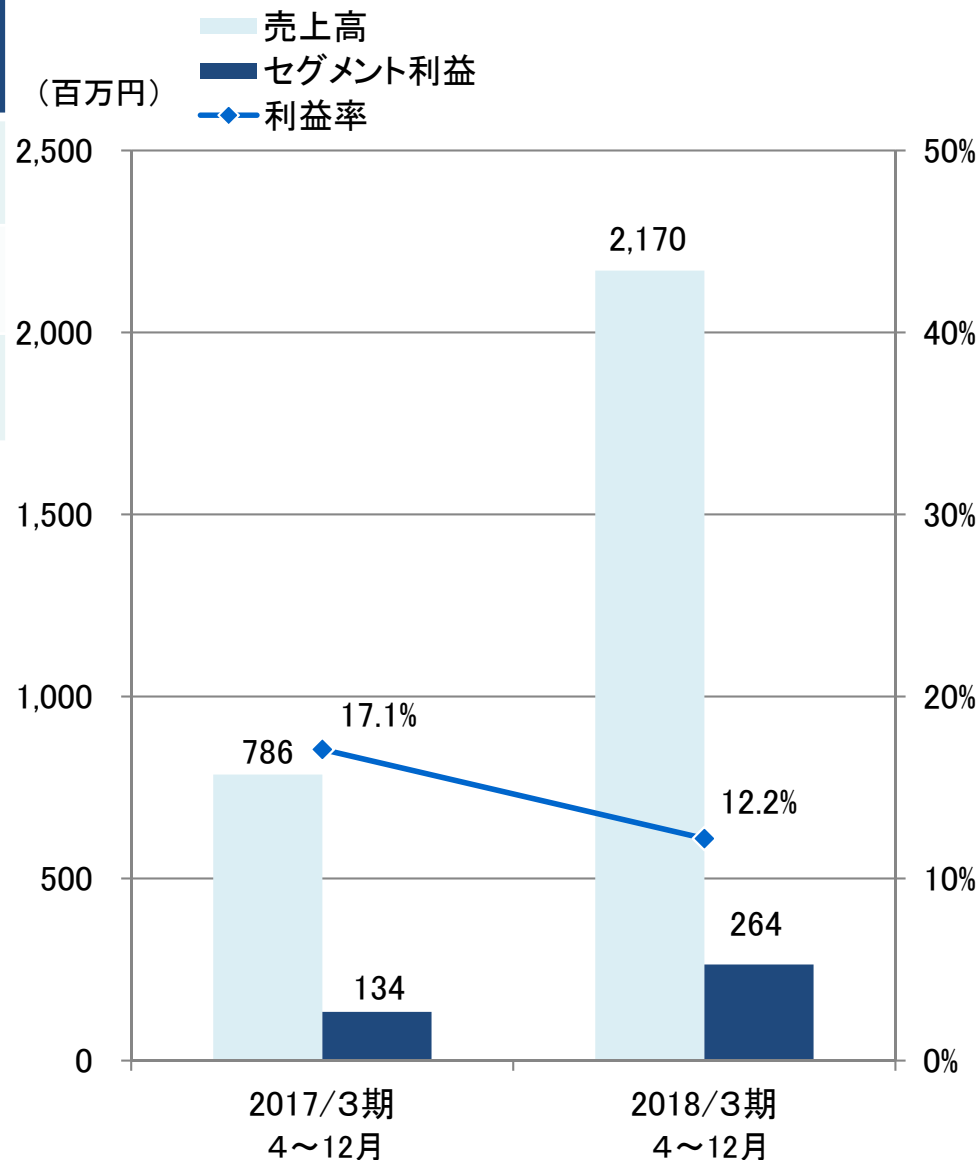
<PM事業・BM事業>

- PM事業・BM事業では、受託棟数の着実な増加に加えて**きめ細やかなテナント対応やお困りごと解決**など付加価値の高いサービスを提供。その結果、売上高・利益ともに伸長し、不動産サービス事業全体の伸びを牽引

【PM受託棟数と稼働率の推移】

	受託棟数	稼働率
2015年12月末	315棟	96.3%
2016年12月末	356棟	96.5%
2017年12月末	369棟	95.5%

(単位:百万円)	2017/3期 4~12月	2018/3期 4~12月	増減
売上高	786	2,170	+176.0%
セグメント利益	134	264	+96.2%
利益率	17.1%	12.2%	▲5.0%pt



<ホテル運営事業>

- 一昨年末の『スカイコートホテル株式会社』のM&Aの効果等により、売上高、利益ともに大幅に伸長
- 『ホテルスカイコート』、『スプリングサニーホテル』は稼働率、客単価ともに堅調に推移
- 『日和ホテル舞浜』は大手宿泊予約サイトの口コミ評価で、対象エリアの人気ホテルランキング第2位の高評価を継続

<スペースレンタル(貸会議室)事業>

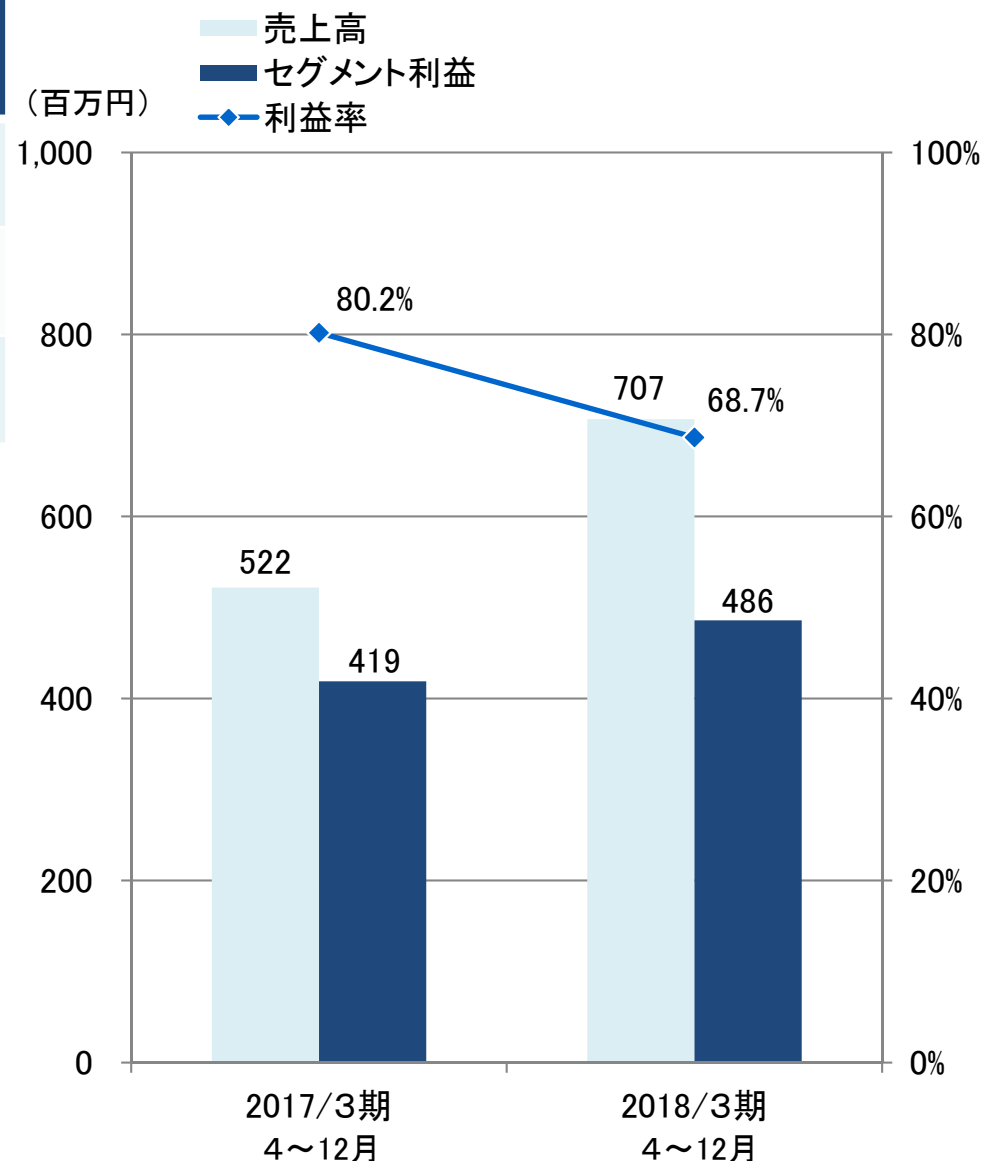
- 第3四半期までに**4拠点(日本橋・八重洲・永田町・浜松町)**を新規開設し、**合計9拠点**に拡大。さらに、本年5月には有楽町でコワーキングスペースが稼働予定
- リピーターや紹介が着実に増大していることに加え、新設拠点の順調な稼働もあり、売上高、利益ともに大幅に増加

事業別業績

その他 (滞納賃料保証・海外事業等)



(単位:百万円)	2017/3期 4~12月	2018/3期 4~12月	増減
売上高	522	707	+35.5%
セグメント利益	419	486	+16.0%
利益率	80.2%	68.7%	▲11.6%pt



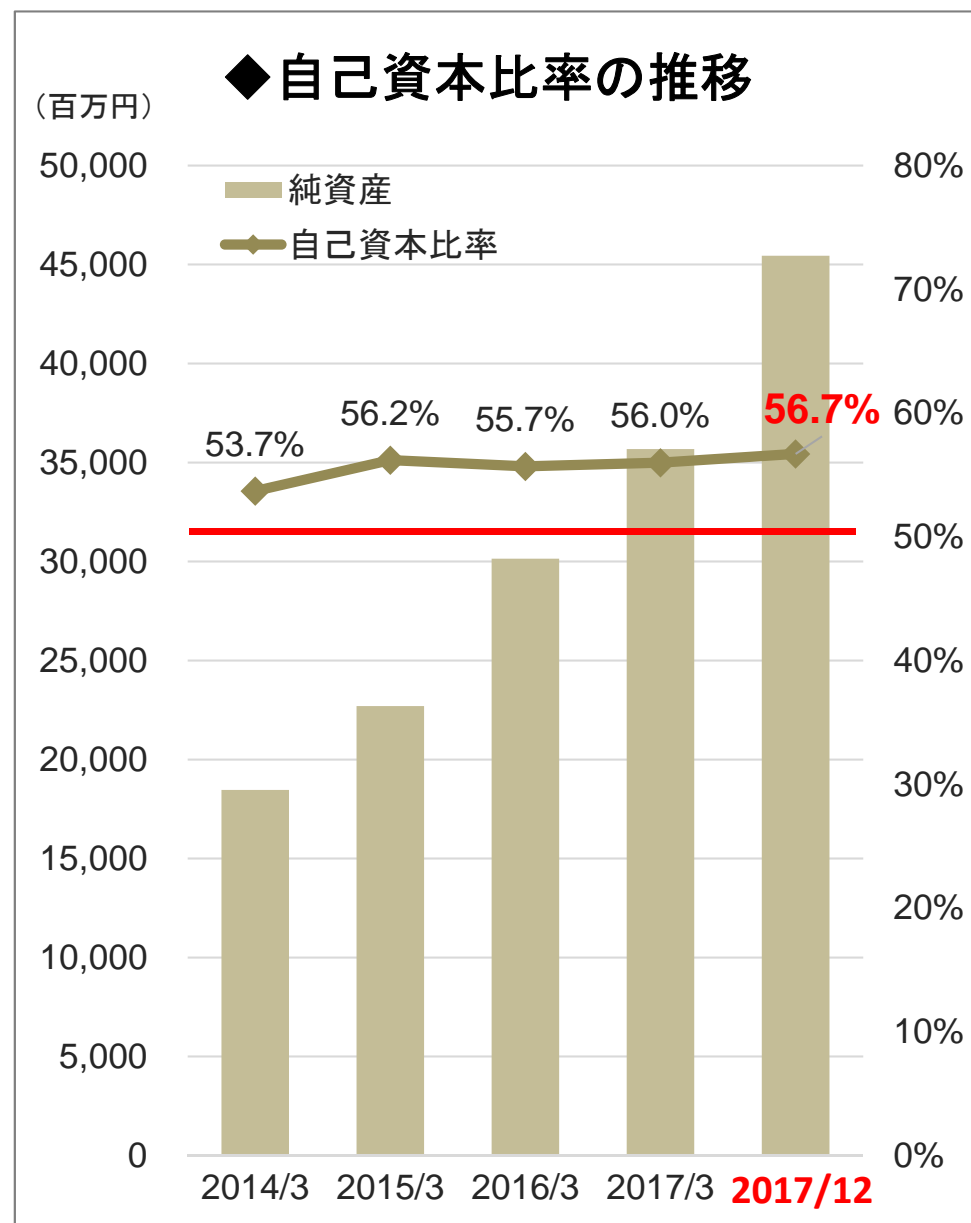
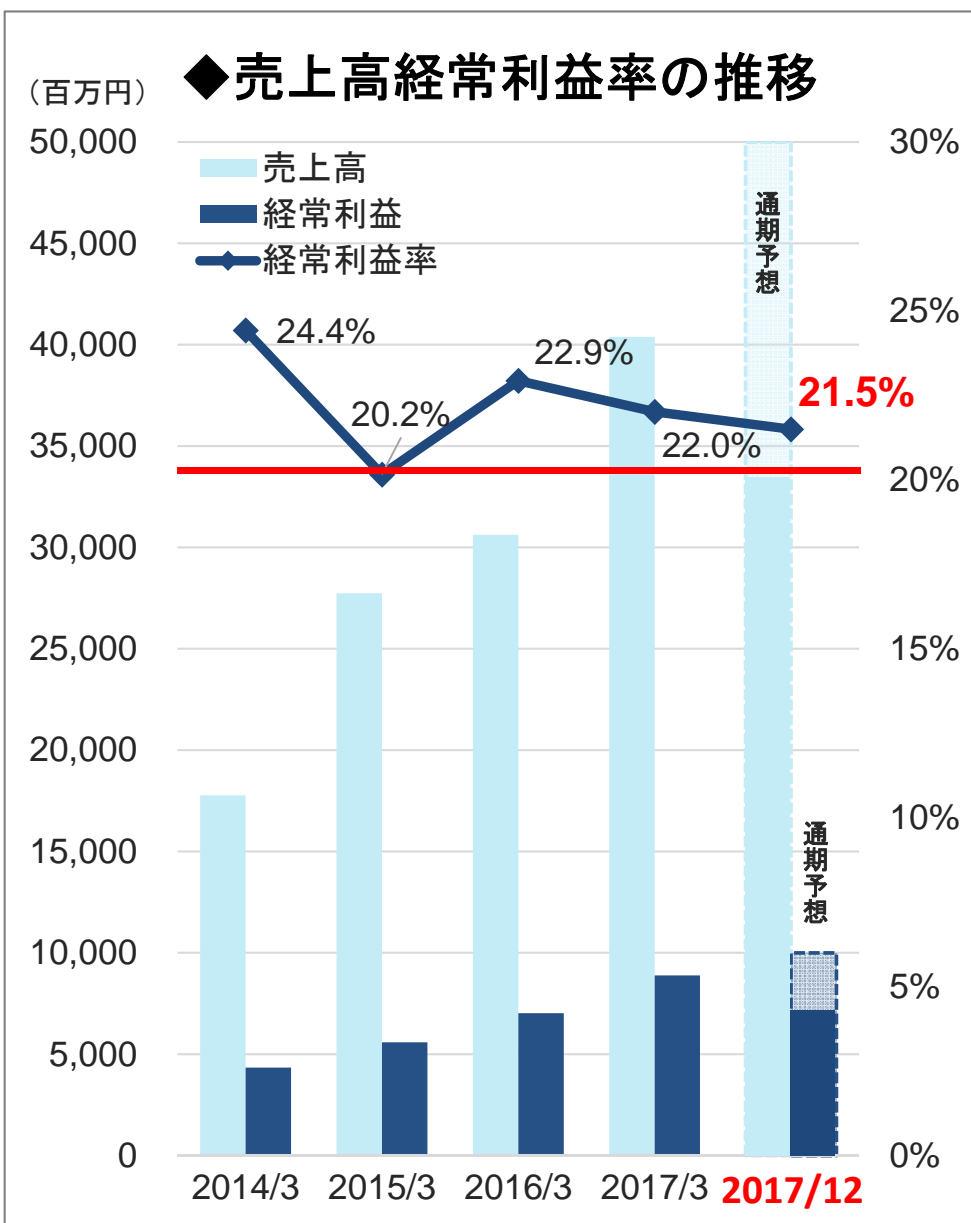
<滞納賃料保証事業>

- 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に努めたことで、**新規保証、再保証ともに取り扱い件数が堅調に推移**した結果、売上高、利益ともに約3割増加

<海外事業>

- 成長が続く東南アジアへの展開を加速
 - ① ベトナムの中部最大都市ダナン
 - ・海外第1号ホテル『The Blossom City』を所有、運営
 - ・28階建(306戸)の分譲マンション『HIYORI Garden Tower』が**昨年6月に着工**
 - ② インドネシアの首都ジャカルタ
 - ・都市型分譲住宅の建築を推進
 - ・サービスアパートメント「京 Serviced Apartment」を所有、運営

重要な経営指標の推移



今後の展開

1) 事業環境

2) 経営方針

3) 成長戦略

1. 世界経済は、足元では回復基調。2018年は3.9%（前年比+0.2%）の成長が見込まれている。

◆IMFによると2017年は世界的に広く経済成長が加速、とりわけヨーロッパとアジアで予測を上回った。

◆アメリカの税制改革が経済活動を活発化させる一方、中国の経済成長が徐々に緩やかになる見通し。

◆世界的な保護主義の台頭、予想外の急激な金融引き締めにより経済成長が鈍化するリスクに留意。

2. 日本経済は、雇用・所得環境の改善が続く中、景気は緩やかに回復していくことが見込まれる。

◆日本経済の実質成長率は7四半期連続でプラス成長。設備投資や外需の好調が下支えしている。

◆訪日外国人旅行者数及び旅行消費額はそれぞれ過去最高を更新。消費額は初めて4兆円を超える。

◆海外経済の不確実性や金融資本市場の変動、北朝鮮等の地政学的リスクには留意する必要がある。

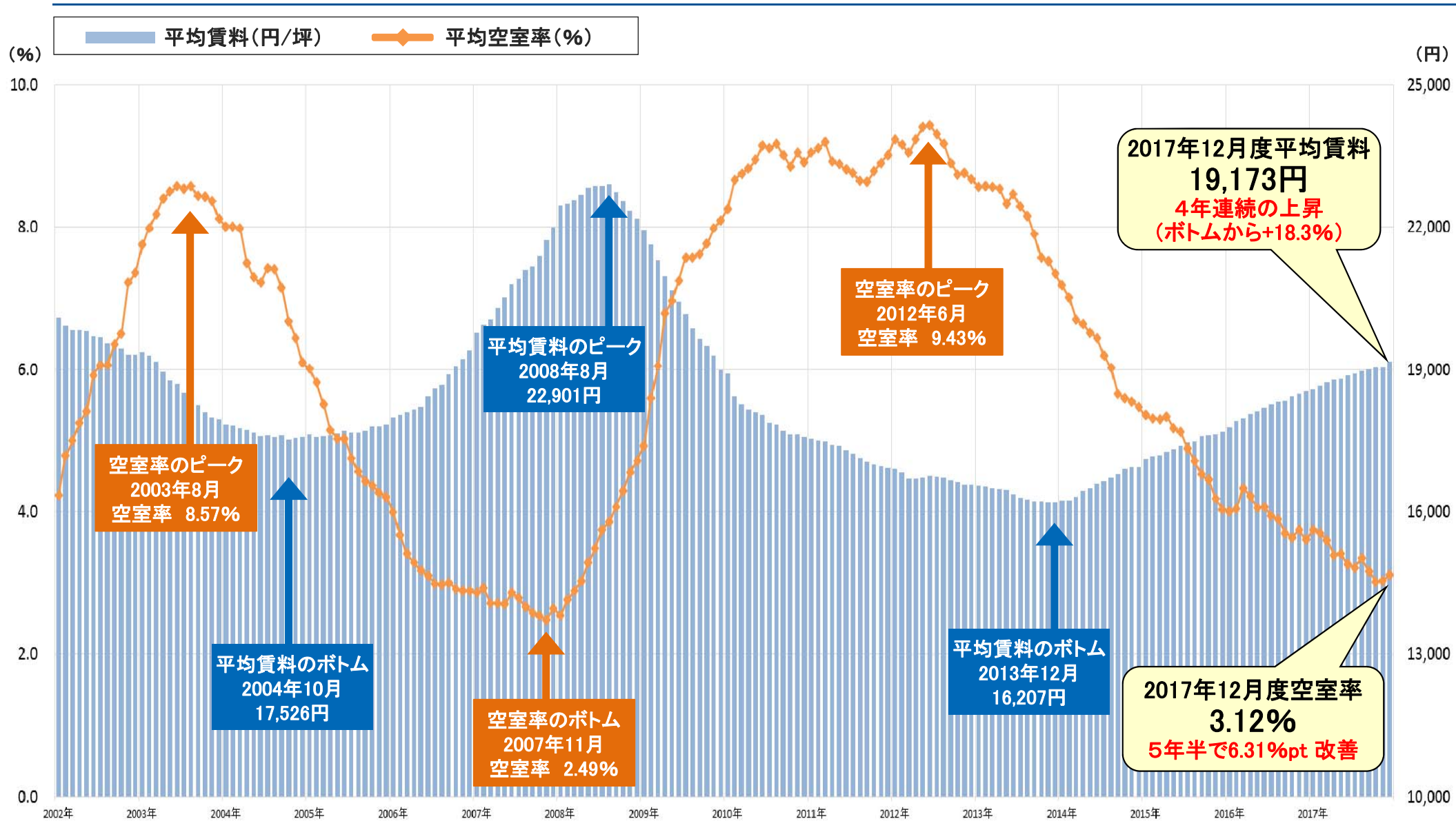
3. 都心オフィスビル市場は、好調な企業業績による底堅い需要から、引き続き活況を呈している。

◆平均賃料は小幅な上昇基調、空室率は低水準で推移。引き続き底堅い需要を伺える状況にある。

◆本年のオフィス供給量に一部懸念があるも、需給バランスは比較的良好な状態が続くと見られている。

◆J-REITは毎月分配型投信の資金が流出超過の状態にあるが、各社の業績は総じて堅調な状態。

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

～ 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

利を求むるに非ず、信任を求むるにあり
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

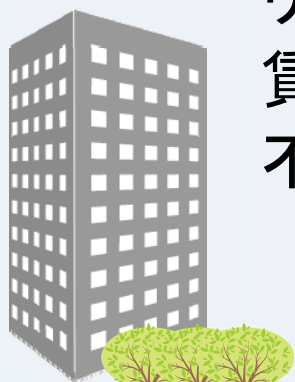
テナント
斡旋力

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

オフィス売買仲介・賃貸仲介
ビル管理・メンテナンス
建築企画・内装デザイン
資産コンサルティング
滞納賃料保証
貸会議室・レンタルオフィス

ホテル事業

ホテル保有・運営
ホテル開発・再生・販売

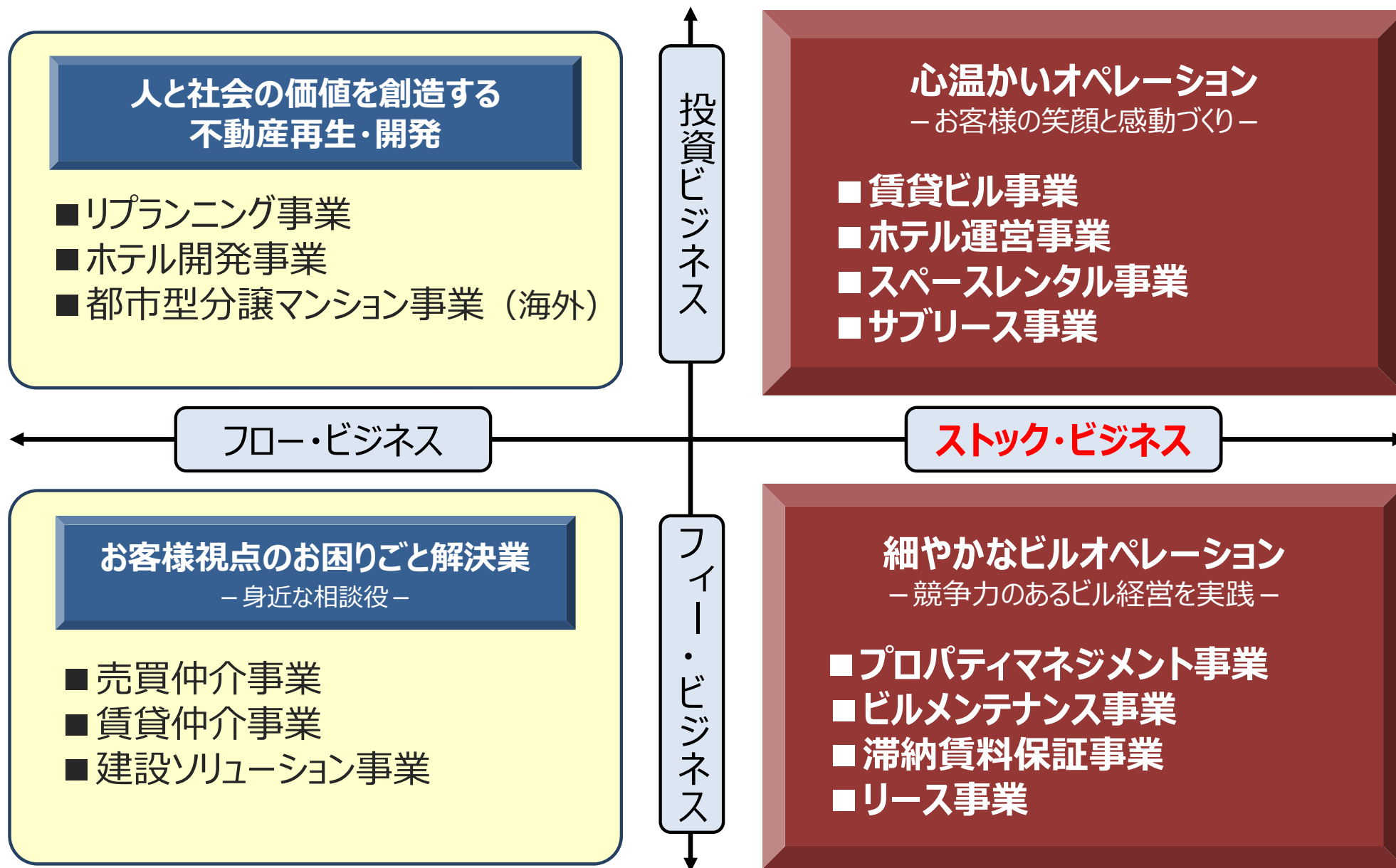
海外事業

ベトナムでホテル運営・マンション開発
インドネシアでホテル運営・戸建開発
台湾から東京への投資誘致

3) 成長戦略

「フロー」を伸ばし、「ストック」事業を拡充する
～収益基盤を拡大する～

フロービジネスとストックビジネス

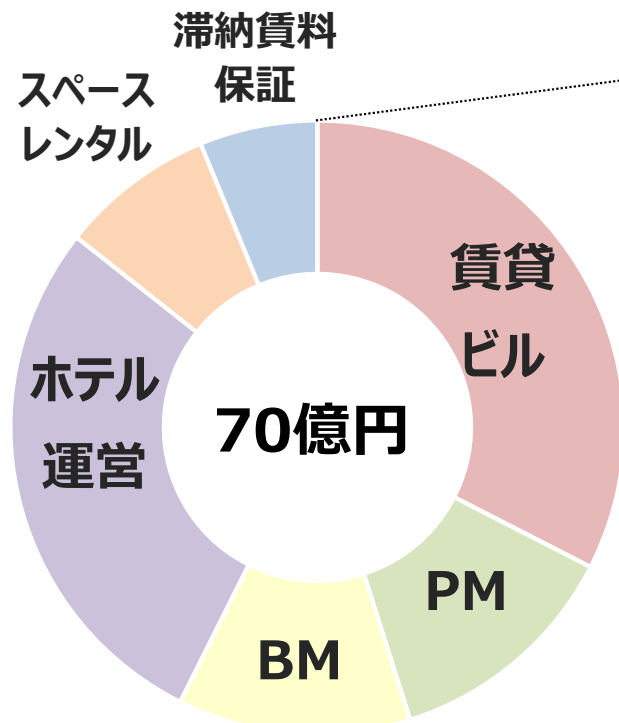


ストックビジネスの 5年後の売上高成長イメージ

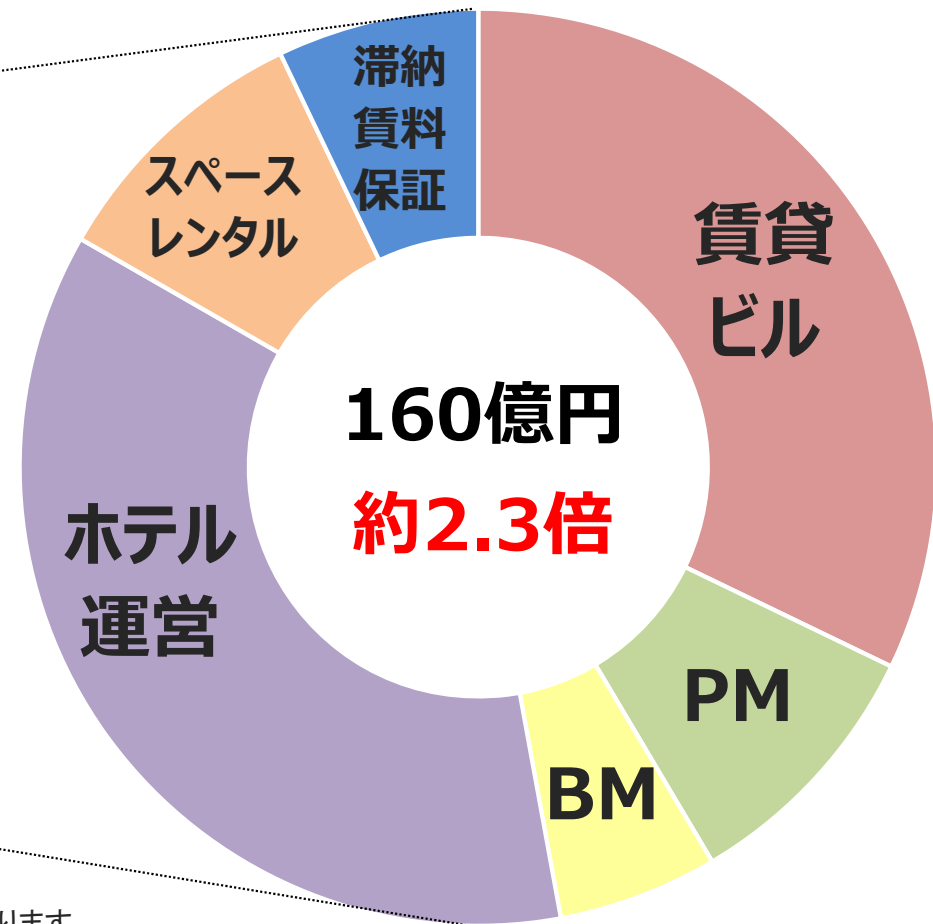
テーマ：不動産活用とビルの空間活用で社会に貢献

顧客ニーズにこだわり、お客様の笑顔と利便性の追求で、高付加価値を創り出し、顧客数を伸ばす

2018年3月期

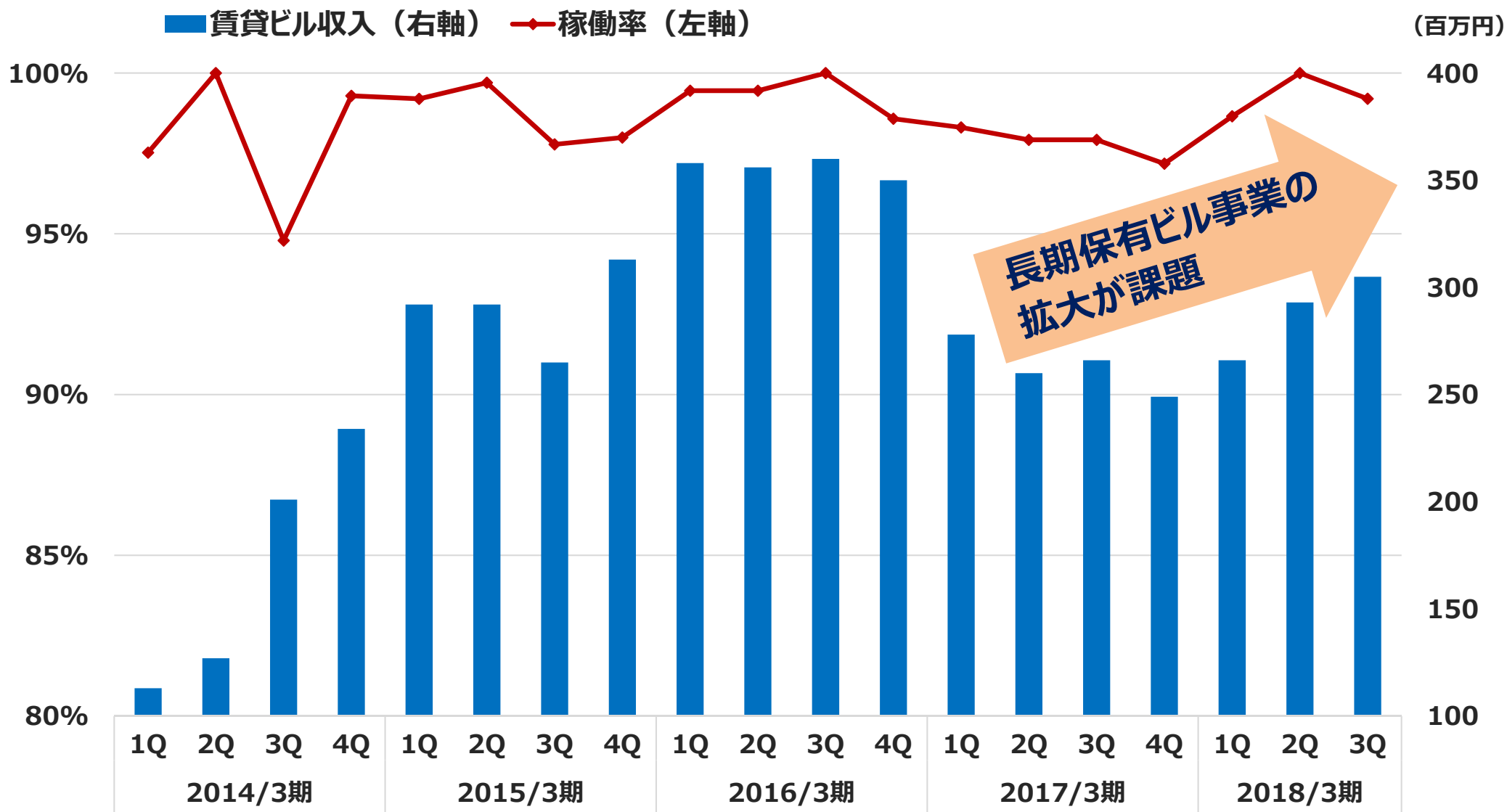


2023年3月期



※売上高の成長イメージは現時点での計画であり、今後変更となる可能性があります。

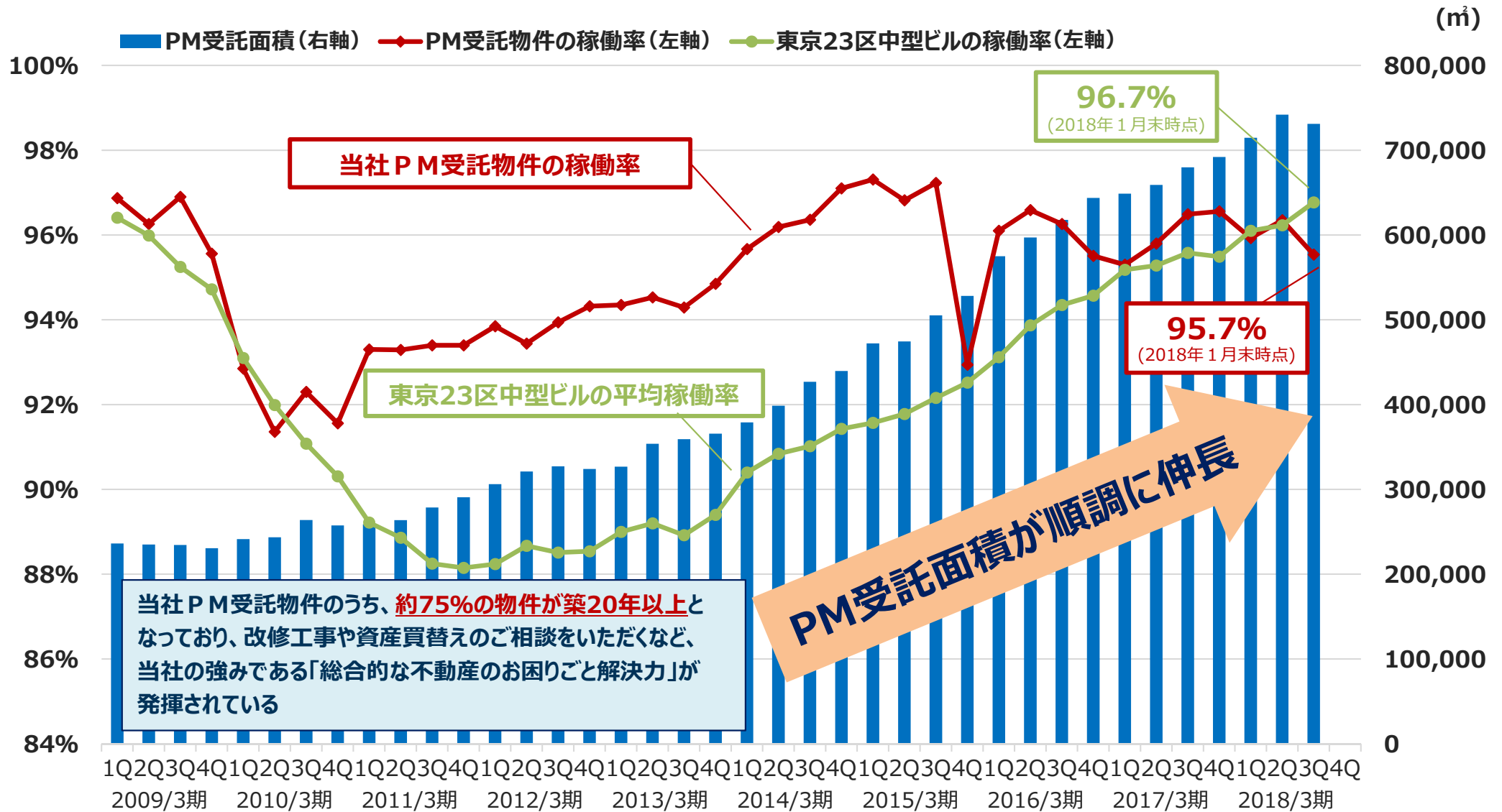
賃貸ビル収入と稼働率の推移 (中長期RP及び稼働ホテル)



長期保有ビル事業の
拡大が課題

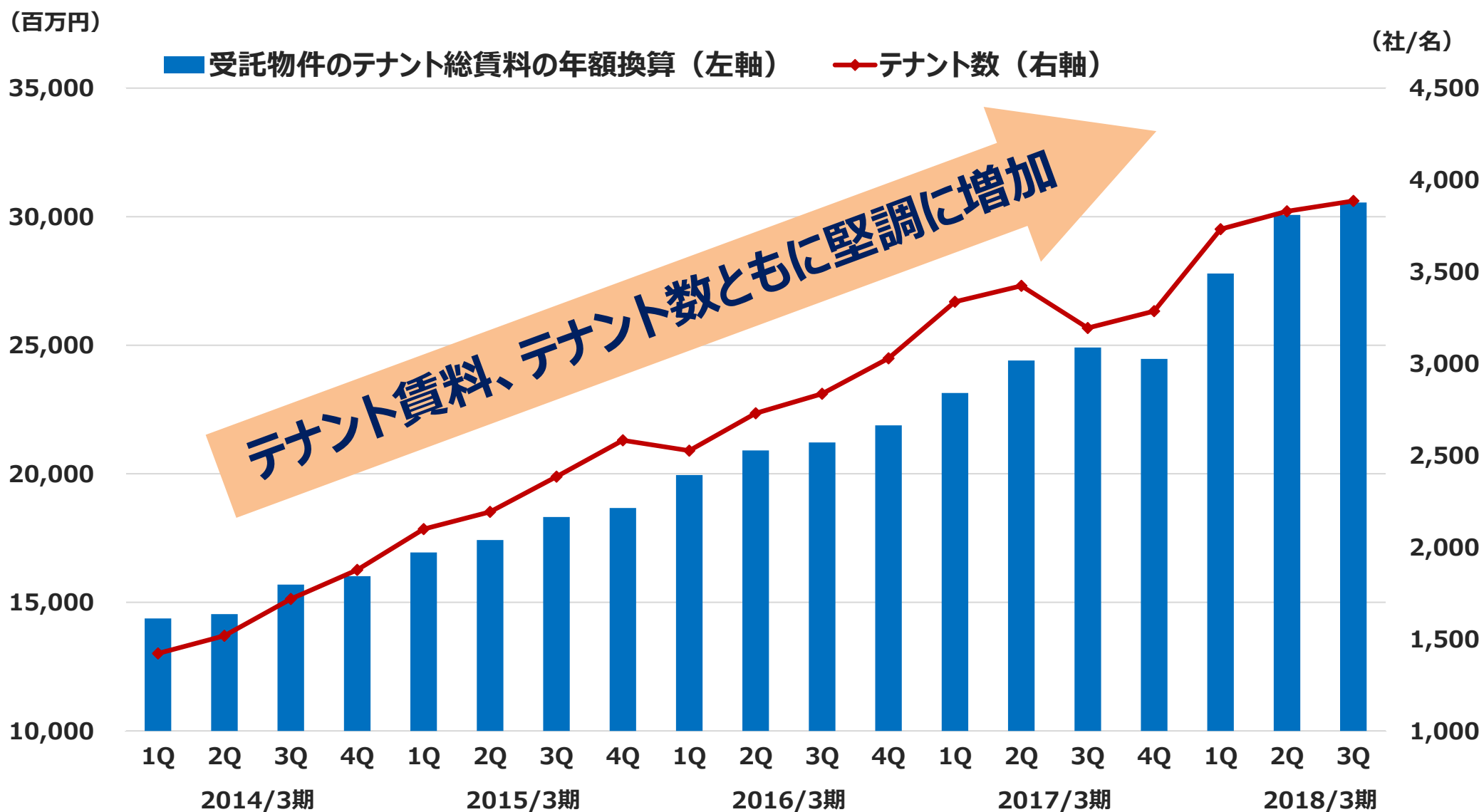
※賃料ビル収入: 中長期保有のRP物件の賃料と稼働中のホテルの賃料
 ※稼働率: (総稼働面積)/(総貸出可能面積)。3ヵ月毎の加重平均

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
 ※稼働率: (総稼働面積)/(総貸出可能面積)。稼働率及び受託面積には当社RP物件を含む

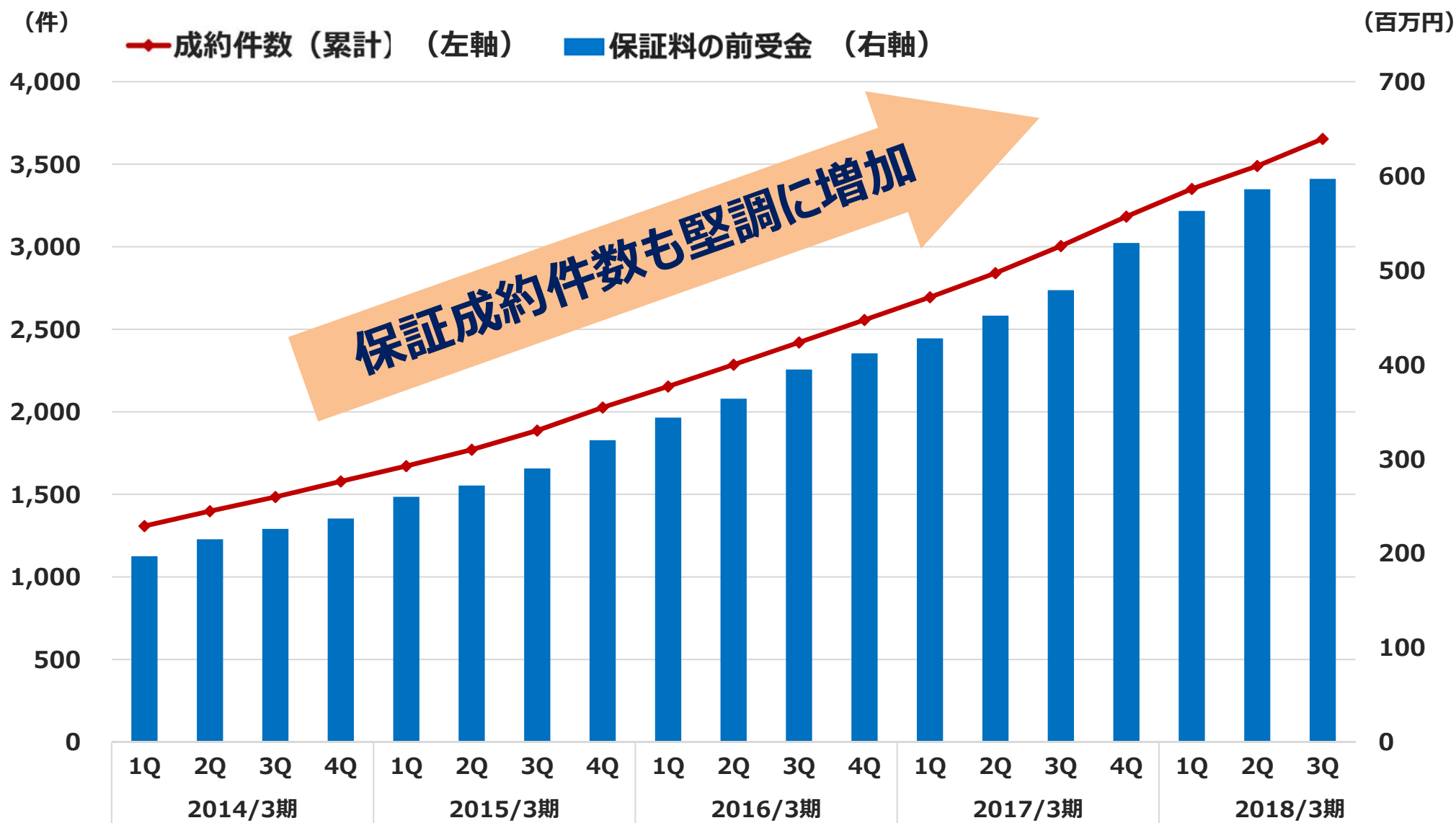
PM受託物件の賃料収入と入居テナント数の推移



※テナント総賃料の年額換算:PM受託物件に入居するテナントへの賃料請求額を四半期末時点で年額換算したもの

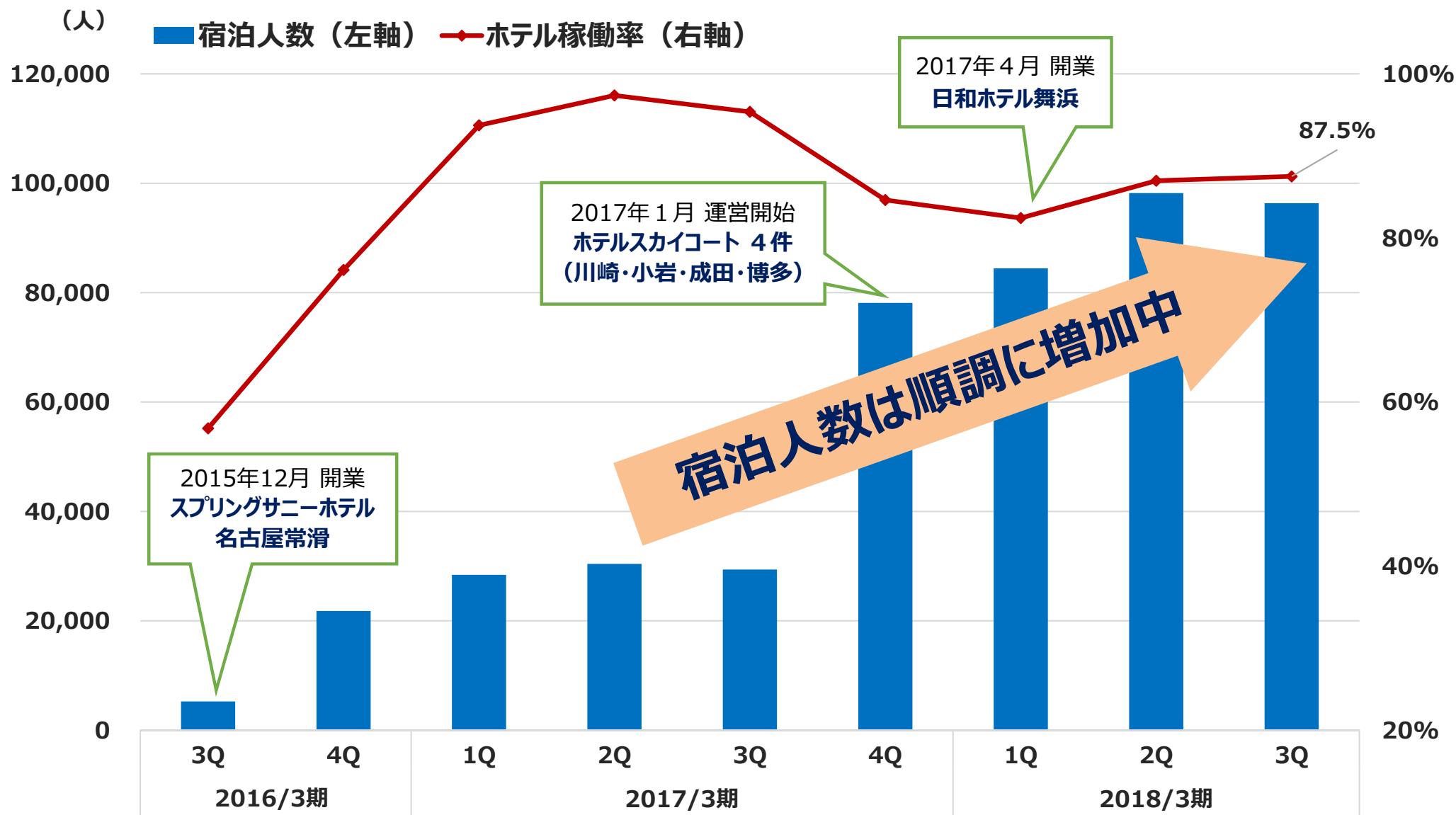
※テナント数:PM受託物件に入居するテナント数(四半期末時点)

滞納賃料保証事業の保証料と件数の推移



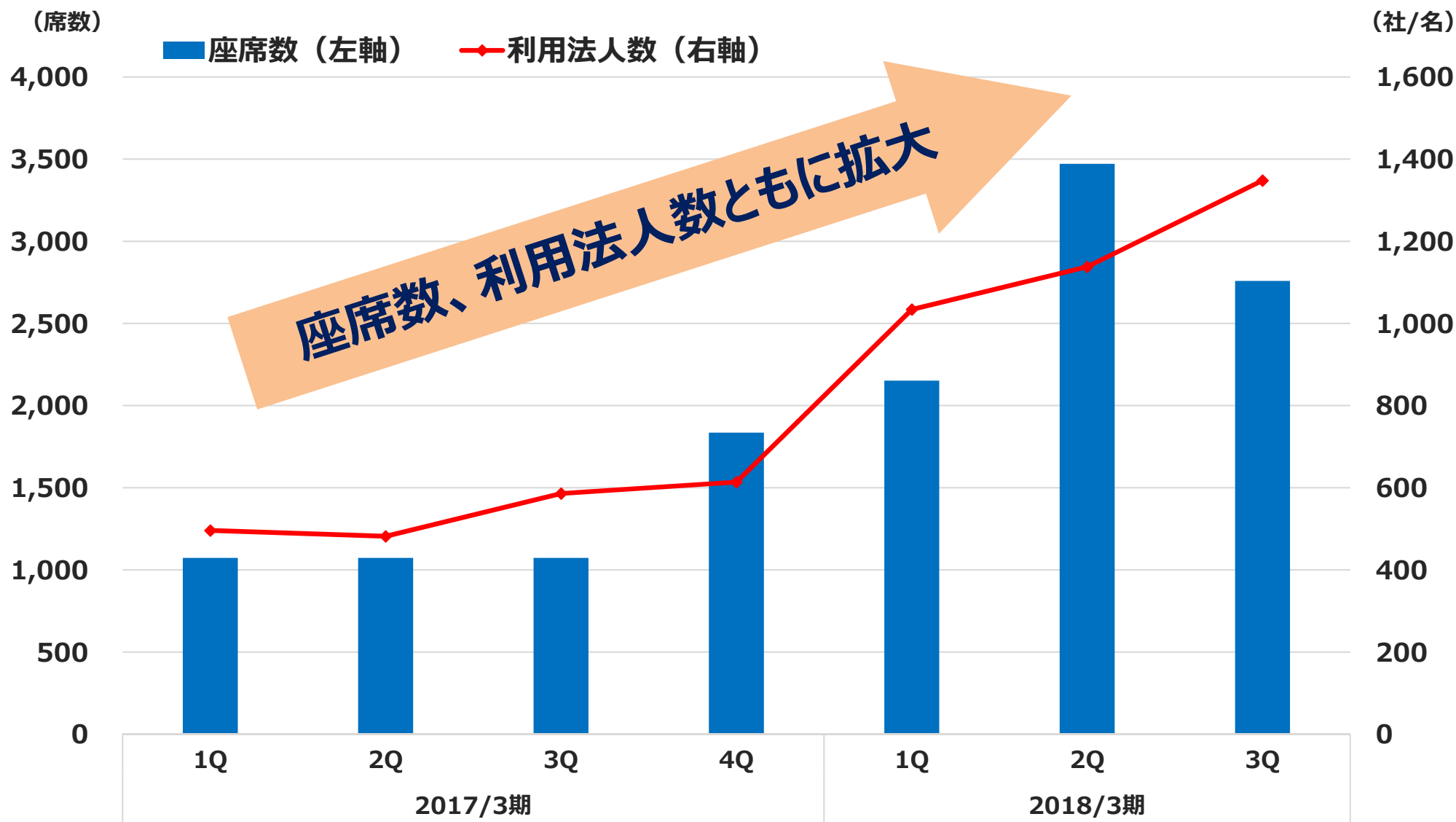
※保証料の前受金: 四半期末時点の保証委託契約における前受金の残高

運営ホテルの稼働率と宿泊人数の推移



※ホテル稼働率=(運営ホテルの総稼働室数)/(総販売可能客室数)。3ヵ月毎の加重平均。

貸会議室事業の座席数と利用法人数の推移




※座席数: 四半期末時点の貸会議室の座席数

市場と対話し、需要の高まる4領域を、積極的に攻めていく



1. 東京の国際的
地位の向上



2. 金余り、拡大する
投資運用資金
の活用



3. 訪日客・
インバウンド領域



4. 成長著しい
アジア領域

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

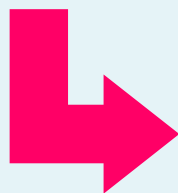
ビルと運河の接続による水辺空間の創造



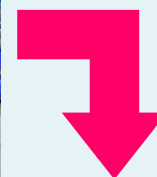
外観 Before



外観 After



1階部分 Before



1階部分 After

- ① 旧耐震基準の一棟ビルを購入
- ② 既存テナントが入居したまま耐震補強工事を実施
- ③ 駐車場だった1階部分を用途変更。増築工事し、飲食店舗へ
- ④ 敷地内に自由通路を設け、運河側遊歩道と接続。階段状のベンチを新設することで憩いの空間を創造
- ⑤ 資産家へ販売

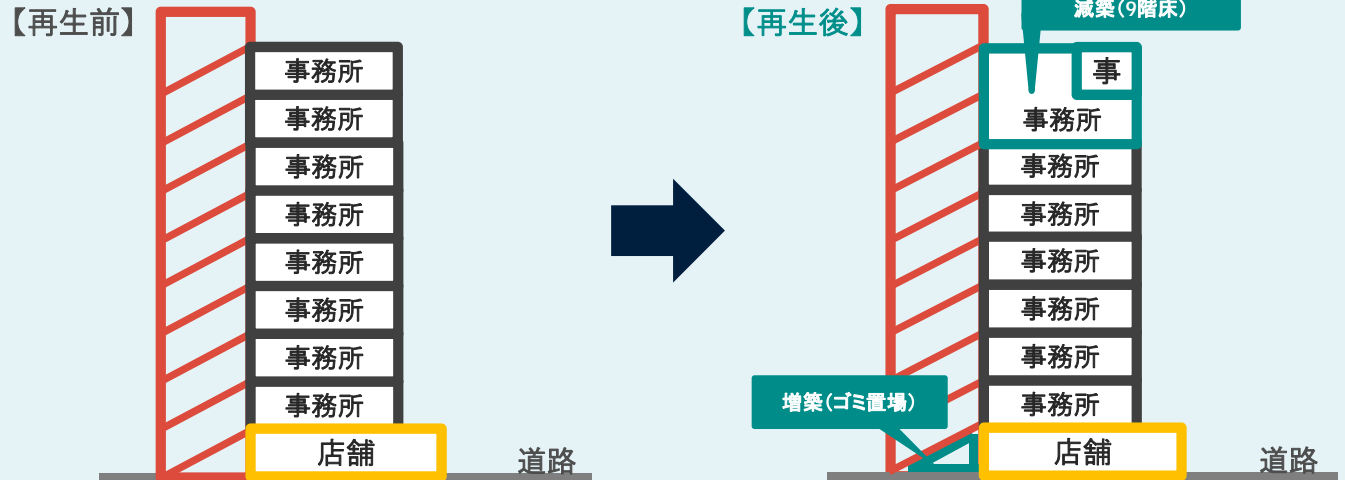
【物件概要】

- 所在：東京都港区芝浦
- 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
- 竣工：1976年（築42年）
- 用途：事務所・共同住宅・店舗
- 敷地面積：306.55㎡（92.73坪）
- 延床面積：1339.99㎡（405.34坪）



官民及び地域を巻き込んで合意形成を図り、運河接続を実現

容積率超過を解消し、開放感ある空間を創出



室内 After



- ① 駐車場を店舗で使用し、容積率超過の一棟ビルを購入
- ② テナントが入居したまま9階の床スラブを解体。減築工事により容積率を適正に
- ③ 8階の天井高を5.4m以上確保、開放感溢れる空間を創出
- ④ リピーターへ販売

【物件概要】

- 所 在 : 東京都港区西新橋
- 構 造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建
- 竣 工 : 1988年(築30年)
- 用 途 : 事務所・店舗
- 敷地面積 : 174.46㎡(52.77坪)
- 延床面積 : 1,855.28㎡(349.37坪)

シェアリングビジネスのスペースレンタル事業は 合計9拠点

貸会議室(ビジョンセンター)・・・5拠点(2,759席)

レンタルオフィス(ビジョンオフィス)・・・3拠点(19室)

コワーキング(ビジョンワークス)・・・1拠点

【貸会議室の用途】
会議、セミナー、講演会、
展示会、試験場、研修、
説明会、パーティなど多様



シェアリング
ビジネスを強化



都心に強い土地勘を持つLM事業部及びPM事業部からの紹介により、**好立地での後続案件**が続々と稼働。2017年5月・6月に東京駅前で2拠点を開設し、短期間で単月黒字化。さらに8月には永田町・浜松町へ開設し、**11月には『ビジョンセンター東京別館』を増床。**

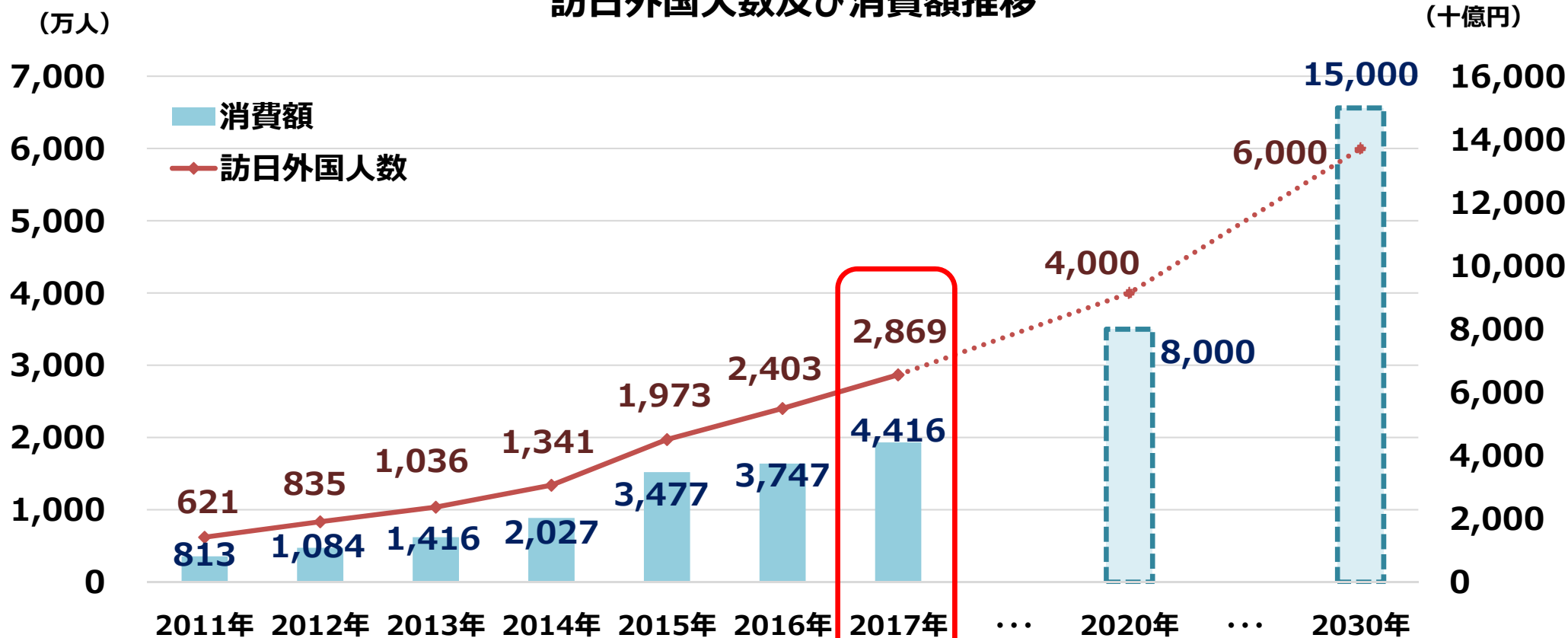
※貸会議室の席数はスクール形式(3人掛け)で算出。スクール形式が出来ない部屋については口の字型の座席数を加算。

訪日外国人旅行者数及び旅行消費額の推移

2013年に訪日外国人旅行者数が初めて年間1,000万人を突破した後、円安・ビザ発給要件の緩和・アジア圏の所得水準の向上などの影響を受けて訪日外国人旅行者数が急増。**2017年は年間2,869万人となり、旅行消費額は初めて4兆円を超えました。**

政府は、訪日外国人旅行者数の目標を2020年に4,000万人、2030年には6,000万人とし、旅行消費額の目標を2020年に8兆円、2030年には15兆円としています。

訪日外国人人数及び消費額推移



※出典：日本政府観光局（JNTO）発表資料を基に当社作成 ※点線は予測値

テーマ“心温かいホテル”

【特徴】

- 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『上質で心地よいパーソナル感』のあるホテル

<国内ホテル>

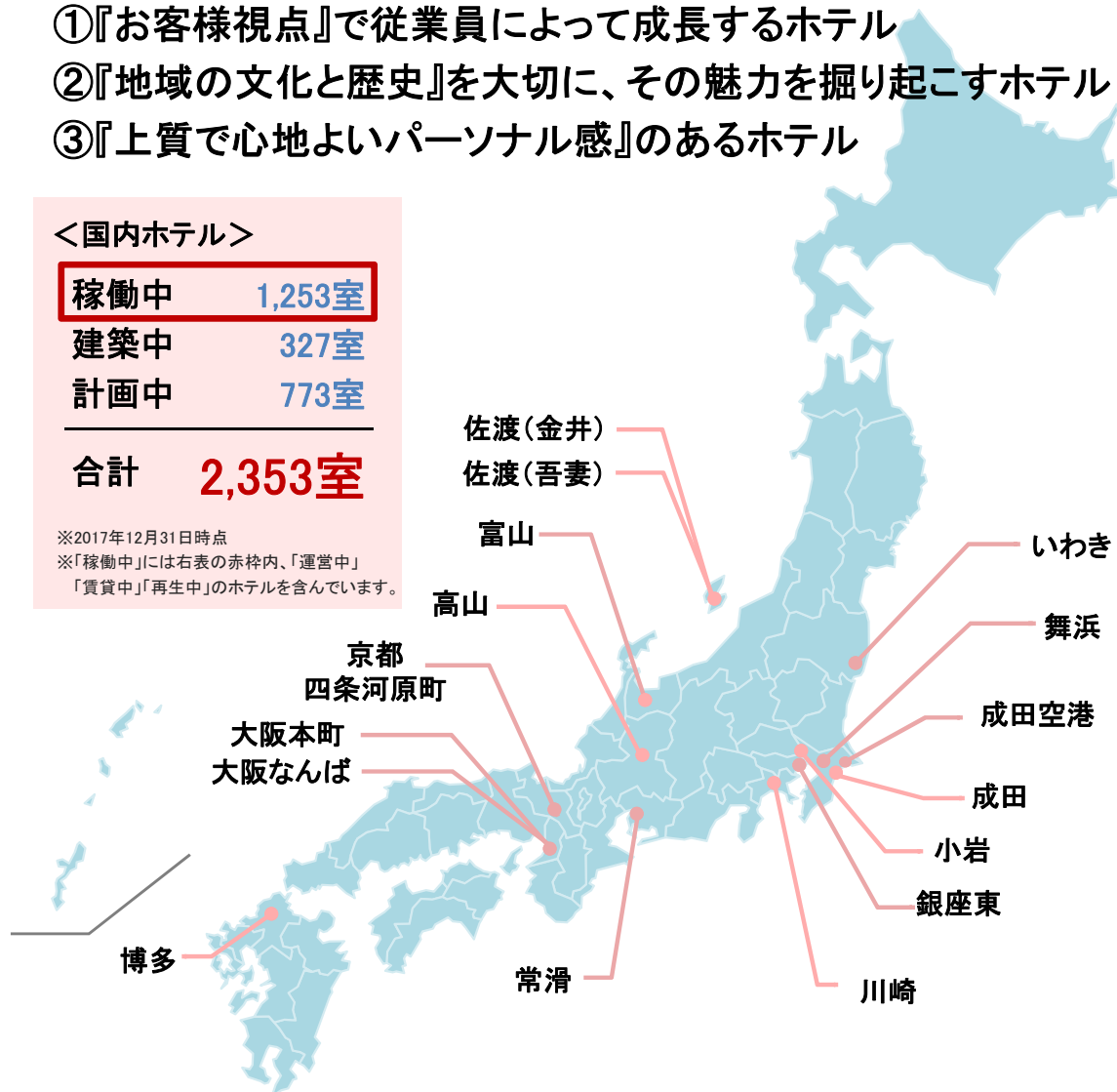
稼働中 **1,253室**

建築中 **327室**

計画中 **773室**

合計 **2,353室**

※2017年12月31日時点
 ※「稼働中」には右表の赤枠内、「運営中」
 「賃貸中」「再生中」のホテルを含んでいます。



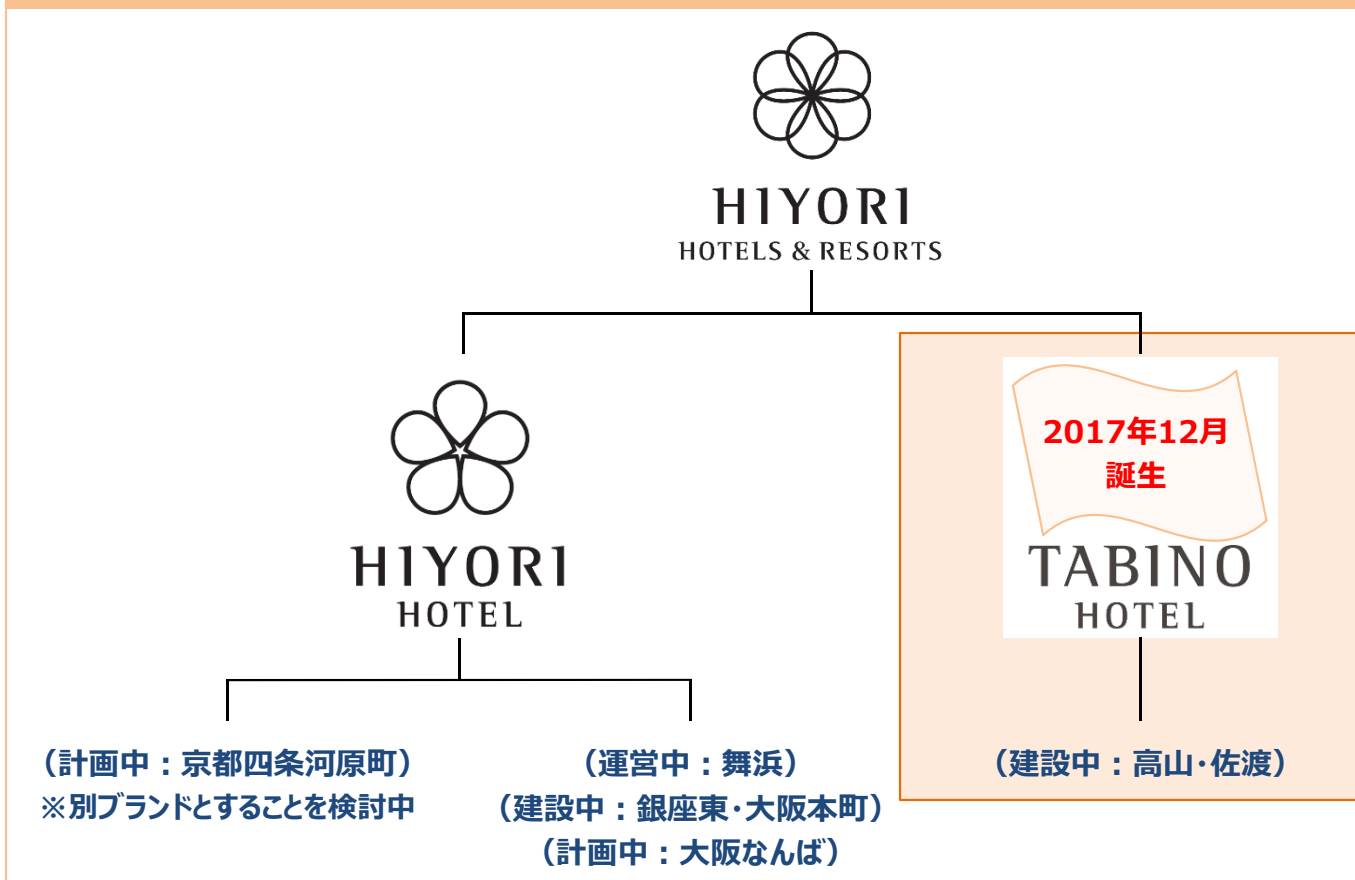
※ スケジュール・規模等は現在の計画であり、今後変更となる可能性があります。

<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
賃貸中	—	他社	富山	210
再生中	—	自社	佐渡(吾妻)	55
建築中	2018年4月	自社	高山	81
建築中	2018年7月	自社	佐渡(金井)	111
計画中	2019年6月	自社	大阪なんば	224
建築中	2019年8月	自社	銀座東	135
計画中	2019年9月	自社	大阪本町	193
計画中	2021年6月	自社	京都四条河原町	146
計画中	未定	未定	成田空港	210

自社運用ホテルのブランド体系について

自社ホテルブランド「日和ホテルズ&リゾート」



共同ホテルブランド 「スプリングサニーホテルズ&リゾート」

中国春秋グループとの共同ブランド
(運営中：常滑)



スカイコートホテル

既存ホテルチェーンをM&Aにより取得
(運営中：川崎・成田・小岩・博多)



アッパー

30,000円～50,000円

アッパーミドル

15,000円～25,000円

エコノミー

8,000円～12,000円

バジェット

～10,000円

『たびのホテル(TABINO HOTEL)』誕生

2017年12月6日、自社ホテルブランド「日和(ひより)ホテルズ & リゾーツ」によるアクティブに旅を楽しむ人向けの**新ブランド「たびのホテル(TABINO HOTEL)」**を開設いたしました。

2018年春に第1号ホテルを岐阜県「飛騨高山」に、第2号ホテルを新潟県「佐渡島」に開業予定です。日本が秘める文化や歴史、自然の魅力を持つ地方に視点を向け、その地域ならではの魅力や特長をテーマにした**地域創生型ホテル事業**に取り組んでまいります。

『たびのホテル飛騨高山』



ロビーイメージ



露天風呂イメージ

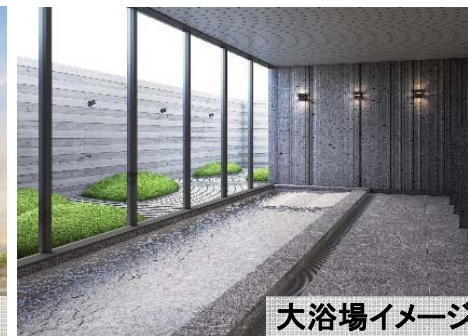
【物件概要】

- 所在：岐阜県高山市
- 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
- 開業：2018年4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)

『たびのホテル佐渡』



外観イメージ



大浴場イメージ

【物件概要】

- 所在：新潟県佐渡市千種
- 構造：鉄骨造陸屋根 5階建
- 開業：2018年7月予定
- **客室数：111室**
- 敷地面積：3,010.07㎡(910.54坪)
- 延床面積：2,998.00㎡(907.11坪)

進行中ホテル案件のご紹介

<当社グループが開発・運営>

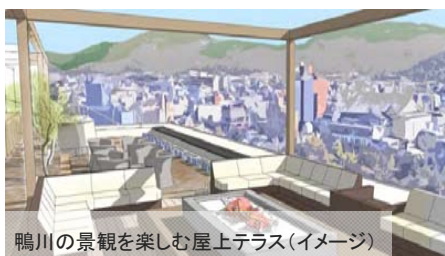
銀座東 銀座エリアで当社初となるホテル開発案件



【物件概要】

- 所在：東京都中央区
- 構造：鉄筋コンクリート造
11階建
- 開業：2019年8月予定
- 客室数：135室
- 敷地面積：551.38㎡(166.79坪)
- 延床面積：3,725.00㎡(1,126.81坪)

京都四条河原町 河原町通沿い好立地の都市型観光ホテル



【物件概要】

- 所在：京都府京都市下京区
- 構造：鉄筋コンクリート造
地下1階付 9階建

- 開業：2021年6月予定
- 客室数：146室
- 敷地面積：871.70㎡(263.68坪)
- 延床面積：6,617.83㎡(2,001.89坪)



<当社グループが運営>

大阪なんば 南海線「なんば駅」徒歩1分のツインタワーホテル



【物件概要】

- 所在：大阪府大阪市浪速区
- 構造：(北敷地)鉄骨造 地下1階付10階建
(南敷地)鉄骨造 地下1階付9階建
- 開業：2019年6月予定
- 客室数：224室
- 敷地面積：1,281.40㎡(387.62坪)
- 延床面積：6,784.41㎡(2,052.28坪)

大阪本町 地下鉄御堂筋線「本町駅」徒歩5分の高層ホテル



【物件概要】

- 所在：大阪府大阪市中央区
- 構造：鉄骨造一部鉄筋コンクリート造
地下1階付 17階建
- 開業：2019年9月予定
- 客室数：193室
- 敷地面積：754.75㎡(228.31坪)
- 延床面積：8,194.32㎡(2,478.78坪)

※ 写真・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。

『ホテル吾妻』の運営事業を譲受



サンフロンティア佐渡株式会社 設立

2017年11月22日、当社は新潟県佐渡市における地域創生事業を一括して展開する『サンフロンティア佐渡株式会社』を設立。2018年1月10日に同社において日本旅館「ホテル吾妻」の事業譲渡を受けました。

ホテルを軸に地域に根ざす文化や食や自然の発掘、また交通網やスポーツイベント、太鼓や民芸などの体験型観光の促進を通し、国内外から観光客を呼び込み、佐渡の経済を活性化させることで地域を創生し、日本全体のモデルとなるよう努めてまいります。

【会社概要】

- 名称 : サンフロンティア佐渡株式会社
- 所在地 : 東京都千代田区有楽町一丁目5番2号
- 代表者 : 代表取締役社長 堀口 智顕
- 主な事業内容 : ホテル、商業施設・スポーツ施設等の所有、賃貸、管理及び運営
- 資本金 : 1億円
(サンフロンティア不動産株式会社100%出資)

夕陽に一番近い宿『ホテル吾妻』

ホテル吾妻は、大正14(1925)年、料亭「阿づ満」として旧相川町で創業。佐渡北部山系で最も西に位置することから「夕陽に一番近い宿」として親しまれてきました。露天風呂や客室から望む日本海に入りゆく夕陽はまさに絶景の旅情。7千坪の芝庭園内には俳人山口誓子の逗留句碑、岩塚古墳などがあり、また遊歩道伝いに海岸までの散策が楽しめます。

外観



客室・露天風呂から望む夕陽



2018年4月
リニューアルオープン予定


【吾妻 物件概要】

- 所在 : 新潟県佐渡市相川大浦
- 客室数 : 55室
- 敷地面積 : 23,916.00㎡(7,234.59坪)
- 延床面積 : 6,435.22㎡(1,946.65坪)

理念『アジアの人々を幸せに、同志と共に』



日本仕様のサービスと品質で、現地の高まる住宅・宿泊需要に応え、経済発展に寄与する

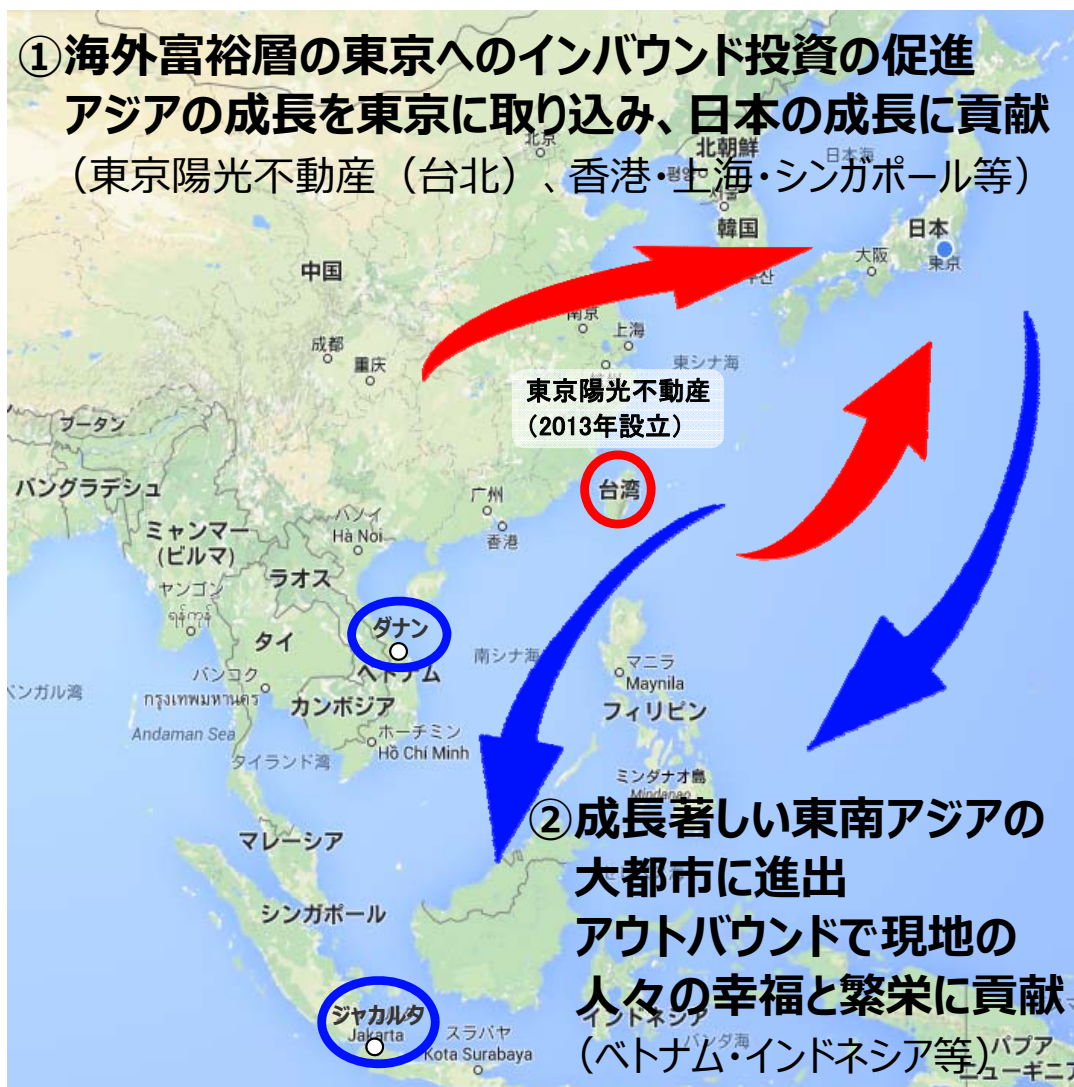
 ベトナム案件一覧

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

 インドネシア案件一覧

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	未定	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。





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月にオープンしたほか、第2号案件である都市型高層マンション『HIYORI Garden Tower』が2017年6月に着工しました。

★ 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



モデルルーム(寝室)



モデルルーム(リビング)

ダナンへは成田空港から1日1便、関西国際空港から週4便の直行便が就航しています。
中国から直行便は60便/週、韓国から直行便は134便/週と、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～



2016年3月、インドネシアの首都ジャカルタの都心部にて、現地法人「サンフロンティアインドネシア」による都市型建売分譲住宅事業を開始し、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』

完成予想パース
全戸プール完備



9戸 建築中

完成予想パース(室内)

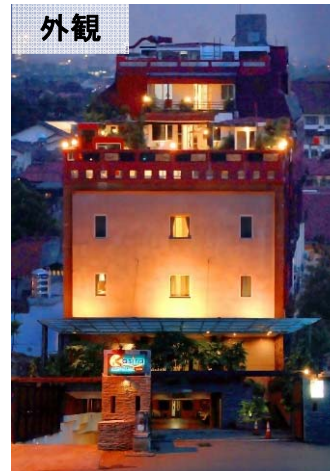


完成予想パース(外観)



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>



利益配分に関する基本方針

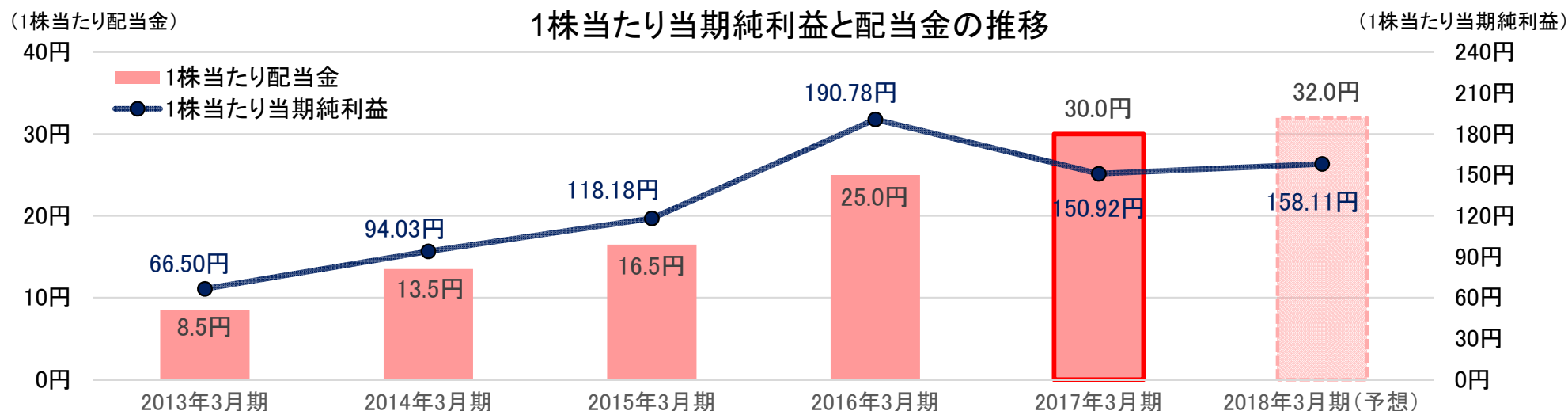
当社グループは、①株主様への長期的かつ**安定的な利益還元**に努めるとともに、②将来の成長に向けてホテル事業や海外事業に**積極果敢に挑戦**する投資資金を確保すると同時に、③**財務の安定強化**も勘案し、**総合的に株主様の利益に資することを基本方針**としております。

なお今般の増資により、発行済株式数が42,755,500株から48,755,500株に増えましたが、その中でも1株当たり当期純利益は前期末比で4.8%増の158.11円の予想としております。

	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	158.11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。

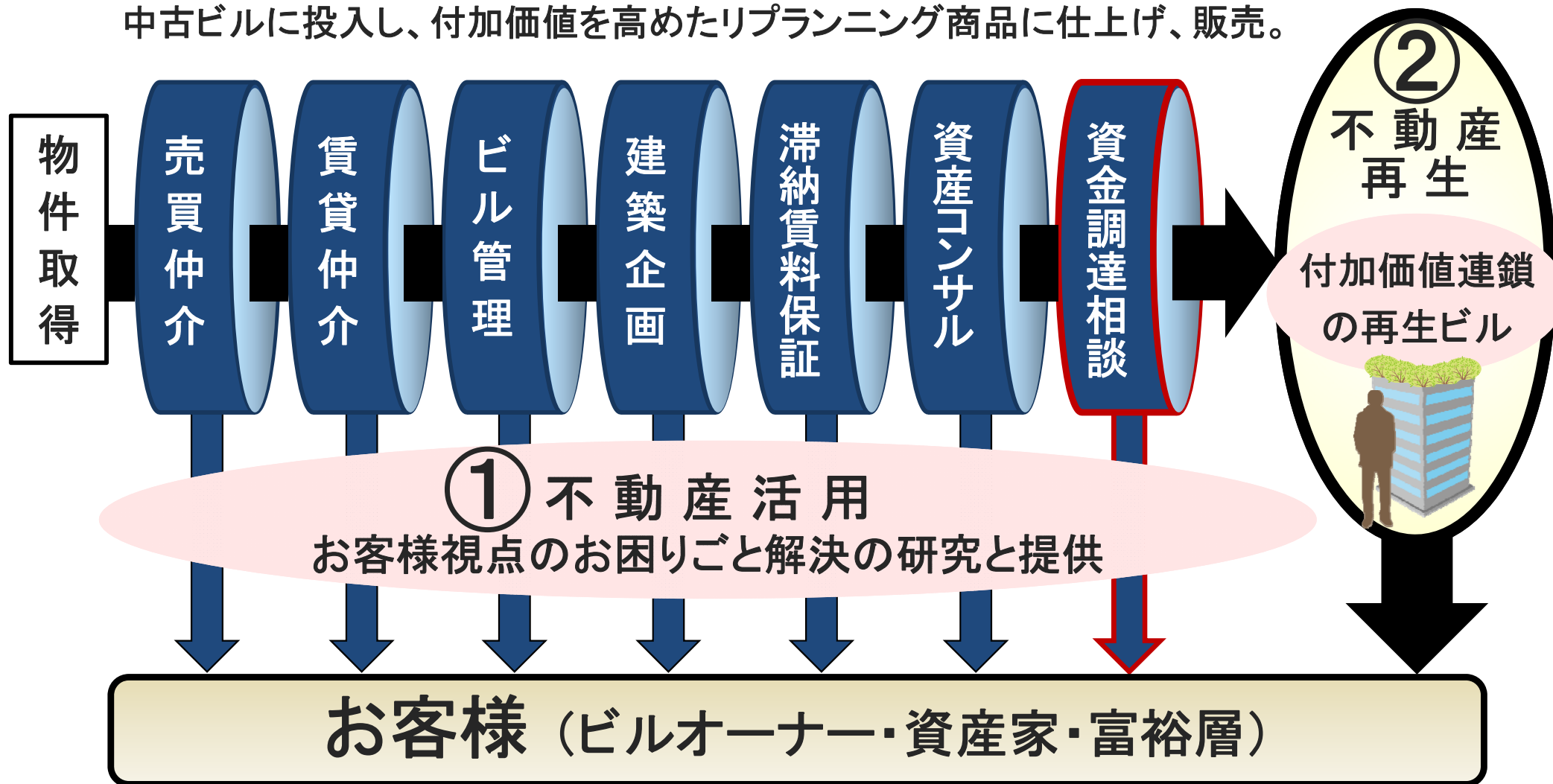
なお、1株当たり当期純利益の計算に当たっては、当期純利益を期中平均株式数(自己株式を除く)で除しています。



4)ご参考資料

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. 都心・中小型オフィスビルの オーナー側のテナント仲介に特化

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。

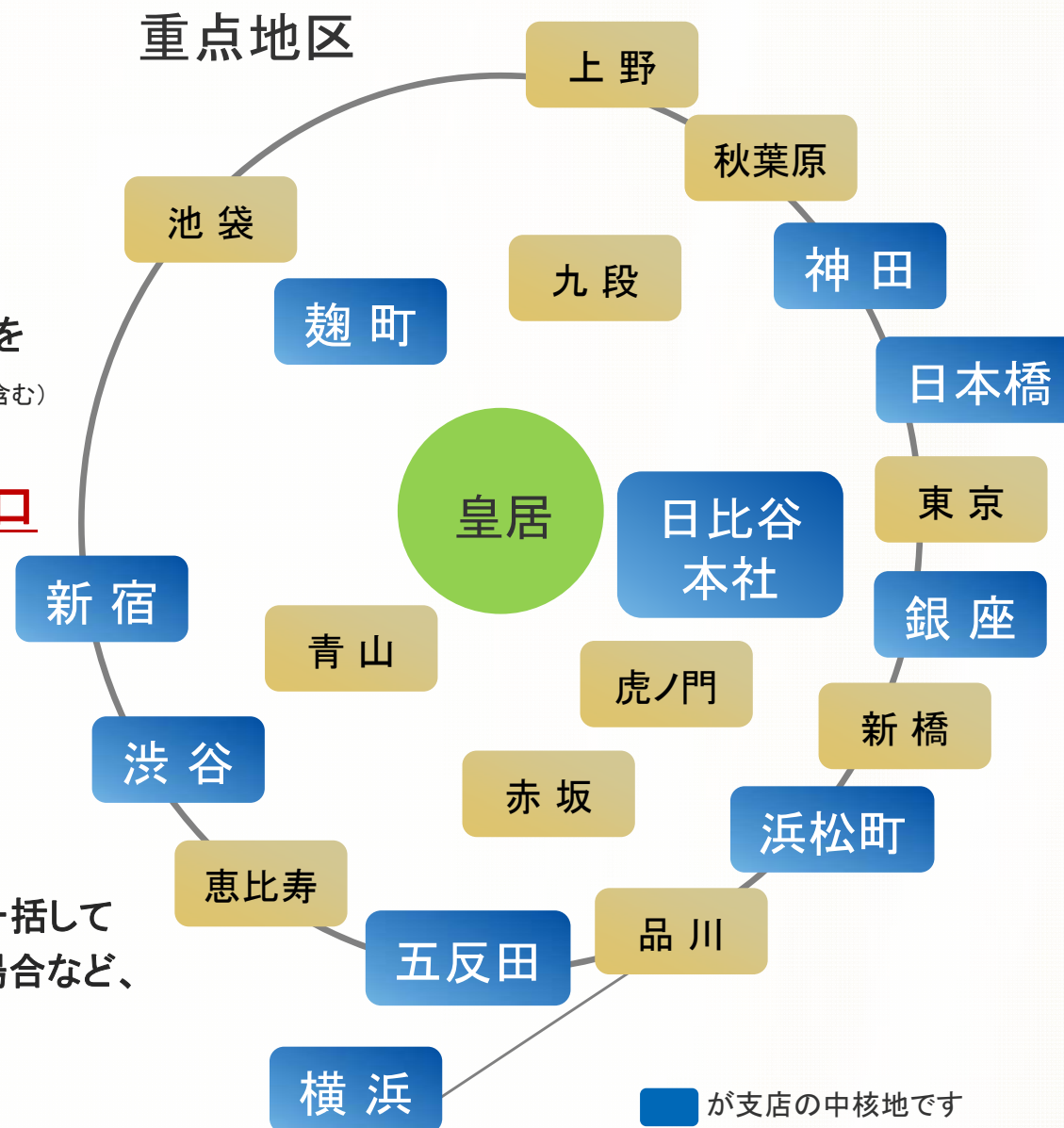
賃貸部隊 84名、管理部隊 105名の部員※により、**オーナー側のテナント仲介・管理に特化**し、土地勘を活かしたテナント斡旋に強み。(※嘱託・アルバイト・派遣社員含む)

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、オーナー様のお困りごと**相談の窓口として機能**し、各部門の力を結集してお客様が抱える不動産まわりの様々なご希望にお応えしてまいります。

3. 不動産再生事業の仕入窓口

協議を重ねる中で、オーナーニーズにより当社が一括して借り上げたり、相続や老朽化、ビル経営に疲れた場合など、**ビルの直接購入に至るケース**が起きてまいります。

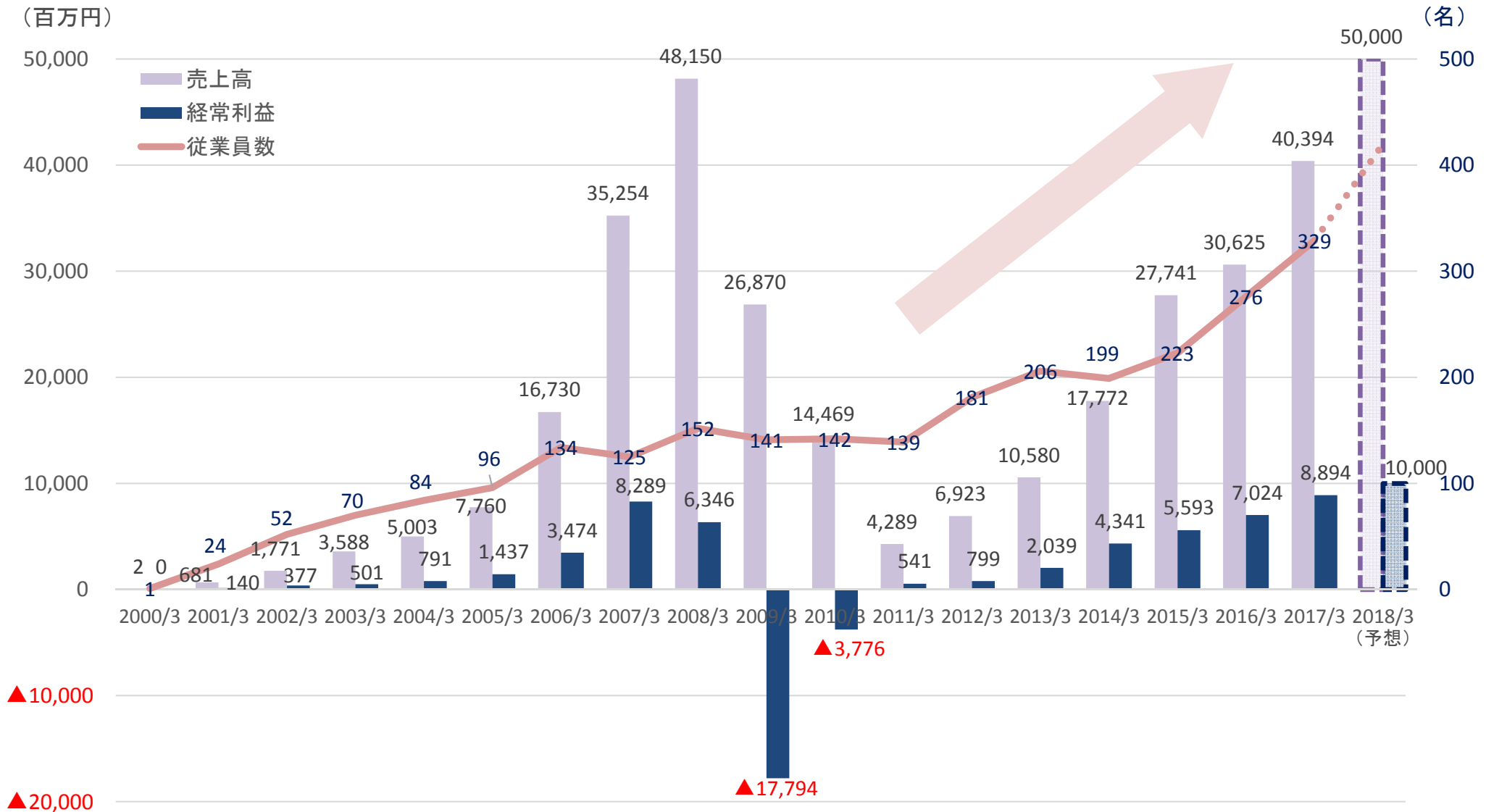


(ご参考)

売上高・経常利益・従業員数の推移



6期連続増収・経常増益。従業員数も着実に増えています。



(ご参考)

企業文化を創る取り組み



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	11,965百万円 (2018年1月末日現在)
代表者	代表取締役社長 堀口 智顕
連結従業員数※	正社員 368名(パート・アルバイト含む 680名)
平均年齢※	32.8歳 (※2018年1月末日現在)
事業内容	不動産再生 不動産サービス (不動産の仲介・管理・建築企画・滞納保証 賃貸ビルオペレーション・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)



本店所在地 東宝日比谷ビル

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ください。
 - ◆ 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