

# 2021年3月期 第3四半期 決算説明資料

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

1)2021年3月期 第3四半期 業績サマリー	1-10
2)新型コロナウイルス感染症拡大の 影響と当面の経営方針	11-15
3)With/ポストコロナに向けた取り組み	16-31
4)ESGの取り組み	32-40
5)会社説明資料・参考資料	41-46

2021年 2月9日



SUN FRONTIER

証券コード:8934

## 営業利益・経常利益は計画を上回る進捗。RP・ホテル分譲等の販売が順調に推移

	実績	利益率	前年同期比	増減率	通期業績予想	進捗率
売上高	46,442百万円	—	▲8,188百万円	▲15.0%	70,000百万円	66.3%
営業利益	7,032百万円	15.1%	▲6,527百万円	▲48.1%	6,930百万円	101.5%
経常利益	6,562百万円	14.1%	▲6,735百万円	▲50.6%	6,500百万円	101.0%
純利益※	4,059百万円	8.7%	▲4,917百万円	▲54.8%	4,100百万円	99.0%

※「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。

※営業利益・経常利益が通期の業績予想を上回ると共に純利益も順調に推移しております。現在のところ、業績予想に変更はありませんが、今後の進捗により修正が必要と判断した場合には速やかに公表いたします。

## 業績ハイライト

### 1) リプランニング事業は底堅く、全社業績を牽引

- RP事業の販売棟数は18件、**セグメント利益率は底堅い水準を維持**(25.2% 前年同期比▲8.1%pt)、コロナ禍においても**堅調で、全社業績を牽引**。しかし、前年からの反動もあり、売上高・利益は前年同期比大幅減少
- このような環境下、当社は商品化において、日々お客様と接する中で掴むニーズから、オフィスや街、働き方の変化を捉え、**新しい価値観に基づき、新常态の中でも選ばれるオフィスづくりを目指しております**。

### 2) ホテル開発事業・海外事業の増収増益が業績を下支え

- ホテル開発事業は、沖縄恩納村において進める開発PJ「HIYORIオーシャンリゾート沖縄」が12月に竣工。順次引き渡しを行っており、当累計期間は**126区画の引き渡しを完了、約15億円のセグメント利益を計上。オペレーション部門は苦戦が続くが、分譲販売は順調に進捗**
- 海外事業においては、ベトナムダナン市で展開する分譲マンション開発PJ『HIYORI Garden Tower』の引き渡しが全戸完了。**大幅に増収・増益となり、全社業績に寄与**

# 連結損益計算書

(単位：百万円)

	2020年3月期 4-12月期	2021年3月期 4-12月期	前年増減率
売上高	54,631	46,442	▲15.0%
不動産再生事業	45,131	37,957	▲15.9%
リプランニング(含ホテル開発)	42,299	35,409	▲16.3%
賃貸ビル・サブリース	2,832	2,547	▲10.1%
不動産サービス事業	2,566	2,562	▲0.2%
オペレーション事業	4,335	2,383	▲45.0%
その他事業	3,574	4,208	17.7%
調整額	▲976	▲669	—
売上総利益	19,132	12,421	▲35.1%
不動産再生事業	16,223	10,366	▲36.1%
リプランニング(含ホテル開発)	15,086	9,645	▲36.1%
賃貸ビル・サブリース	1,136	721	▲36.5%
不動産サービス事業	1,646	1,668	1.3%
オペレーション事業	310	▲752	—
その他事業	1,066	1,311	23.0%
調整額	▲113	▲171	—
販売費及び一般管理費	5,572	5,389	▲3.3%
営業利益	13,560	7,032	▲48.1%
営業外収益	231	126	▲45.5%
営業外費用	494	596	20.6%
経常利益	13,297	6,562	▲50.6%
特別損益	3	▲8	—
法人税等	4,329	2,526	▲41.6%
非支配株主損益	4	31	675.0%
純利益	8,976	4,059	▲54.8%

## 損益計算書のポイント

### <不動産再生事業>

リプランニング事業は、販売棟数が前年同期比減少したものの、コロナ禍においては順調に販売が進捗。ホテル開発事業は、HIYORIオーシャンリゾート沖縄の売上が加わった。結果、不動産再生事業としては、売上高は379億円(前年比16%減)、売上総利益は103億円(同36%減)となったものの**売上総利益率は27.3%と通期予想利益率(19.1%)を超えた水準で推移**

### <オペレーション事業>

**ホテル運営事業は業績が悪化**。第3Qは回復の兆しがみられたものの、年末にかけてGoToトラベルが停止された影響で再び低迷。貸会議室事業は、苦戦するなかでも黒字を確保。結果、オペレーション事業としては、当期売上高は23億円(同45%減)、**7.5億の損失を計上**

### <その他事業>

海外事業において分譲マンションの引渡しが完了。結果、その他事業としては、売上高は約42億円(同18%増)、売上総利益は約13億円(同23%増)と大きく伸長。**利益率は、通期予想(29%)を超え、31%**

# 連結貸借対照表 -資産-

<たな卸資産> 物件の売却等により59億円減少。うちRP案件は31億円減少、ホテル案件は工事進捗があった一方でHIYORIオーシャンリゾート沖縄の引き渡しを開始し、全体では9億円減少、海外案件はHIYORI Garden Towerの引き渡し等により19億円減少

<現預金> RP物件や海外案件の売却が進捗したことと、金融機関からの借り入れ等により12億円増加

(単位:百万円)	2019年 3月末	2020年 3月末	2020年 12月末	増減額 (2020年3月末比)
<b>流動資産</b>	97,149	113,842	108,495	▲5,347
現金及び預金	20,257	18,627	19,860	+1,232
たな卸資産	74,329	91,766	85,776	▲5,989
内訳) RP	62,143	71,353	68,201	▲3,152
ホテル	7,552	17,019	16,086	▲933
海外等	4,634	3,395	1,490	▲1,905
その他流動資産	2,562	3,448	2,858	▲590
<b>固定資産</b>	13,749	16,450	16,457	+6
有形固定資産	9,339	10,413	10,465	+51
無形固定資産	863	712	599	▲113
投資その他の資産	3,546	5,324	5,392	+68
<b>資産合計</b>	110,898	130,293	124,952	▲5,340

# 連結貸借対照表 -負債・純資産-



<有利子負債残高>

物件売却等で借入金が前期末から約53億円減少し、440億円

<純資産> 前期配当金支払い(▲20億円)があったものの、当期純利益(40億円)と子会社の優先株発行(30億円)により48億円増加

## 自己資本比率の推移

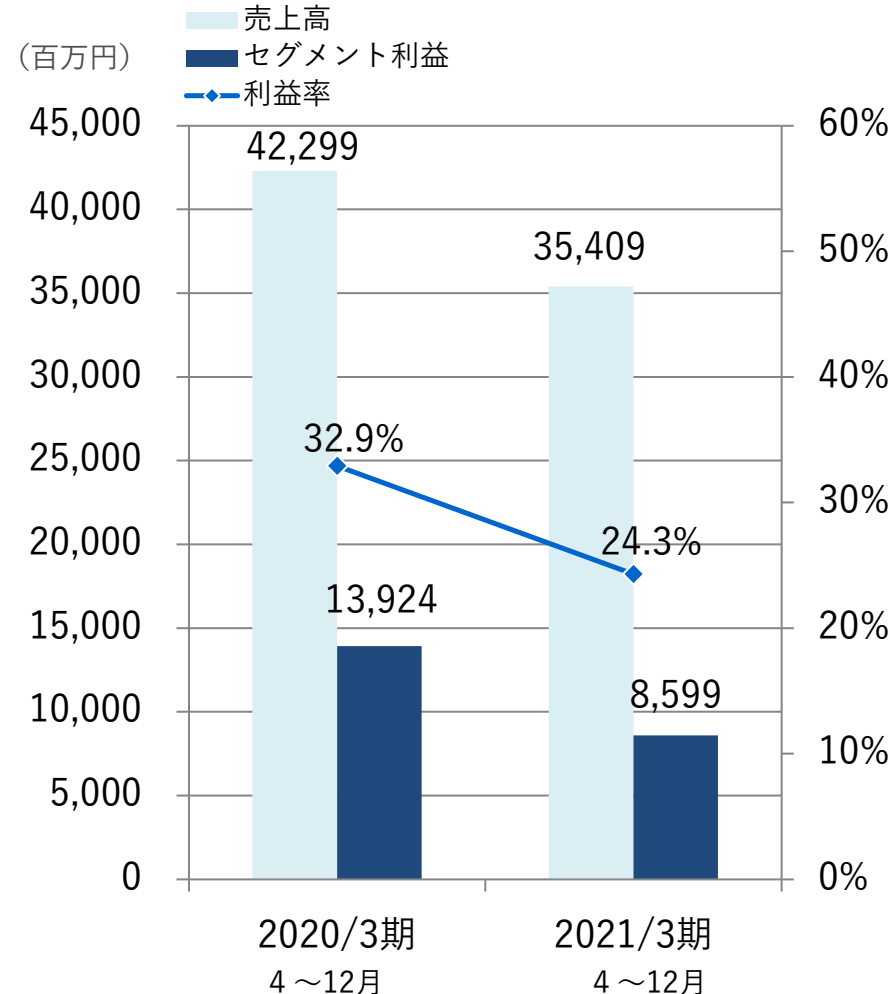
2019年3月末	2020年3月末	2020年12月末
50.3%	49.6%	<b>53.2%</b>

(単位:百万円)	2019年 3月末	2020年 3月末	2020年 12月末	増減額 (2020年3月末比)
流動負債	12,859	18,052	14,546	▲3,505
短期借入金等	2,248	4,463	5,368	+ 905
未払法人税等	2,661	3,566	611	▲2,954
その他流動負債	7,949	10,022	8,566	▲1,456
固定負債	42,179	47,431	40,748	▲6,682
長期借入金・社債	39,751	44,906	38,660	▲6,245
その他固定負債	2,428	2,525	2,088	▲437
負債合計	55,038	65,483	55,295	▲10,188
株主資本	55,900	64,690	66,701	+ 2,011
その他	▲40	119	2,955	+ 2,836
純資産合計	55,860	64,809	69,656	+ 4,847
負債・資本合計	110,898	130,293	124,952	▲5,340

## リプランニング事業 (リプランニング・ホテル開発)

- リプランニング事業は、コロナ禍による影響と、前期に物件売却が順調であったことの反動で、販売棟数は18件と前期(33件)に比べ大きく減少
- 海外(NY)におけるRP事業案件で評価減(2.4億円)を計上
- 平均事業期間は490日(前年同期比+81日)。ビルの賃料水準向上を図るべく商品化に取り組んだことで、事業期間が長期化しているが、販売における高い利益率を維持
- ホテル開発事業においては、HIYORIオーシャンリゾート沖縄が12月に竣工。セグメント利益15億円(利益率20.9%)を計上し、業績に寄与。
- 期末在庫は63件(RP事業関連52件、ホテル事業関連11件)

(単位:百万円)	2020/3期 4-12月	2021/3期 4-12月	増減
売上高	42,299	35,409	▲16.3%
内、リプランニング事業	42,268	27,974	▲33.8%
内、ホテル開発事業	30	7,432	+246.7%
セグメント利益 <sup>(注1)</sup>	13,924	8,599	▲38.2%
内、リプランニング事業	14,053	7,045	▲49.9%
内、ホテル開発事業	▲128	1,553	—
利益率	32.9%	24.3%	▲8.6%pt
リプランニング事業	33.2%	25.2%	▲8.1%pt
ホテル開発事業	—	20.9%	—
仕入物件数	34件	13件	▲21件
販売物件数	33件	18件	▲15件
期末在庫数	72件 <sup>(注2)</sup>	63件 <sup>(注2)</sup>	▲9件



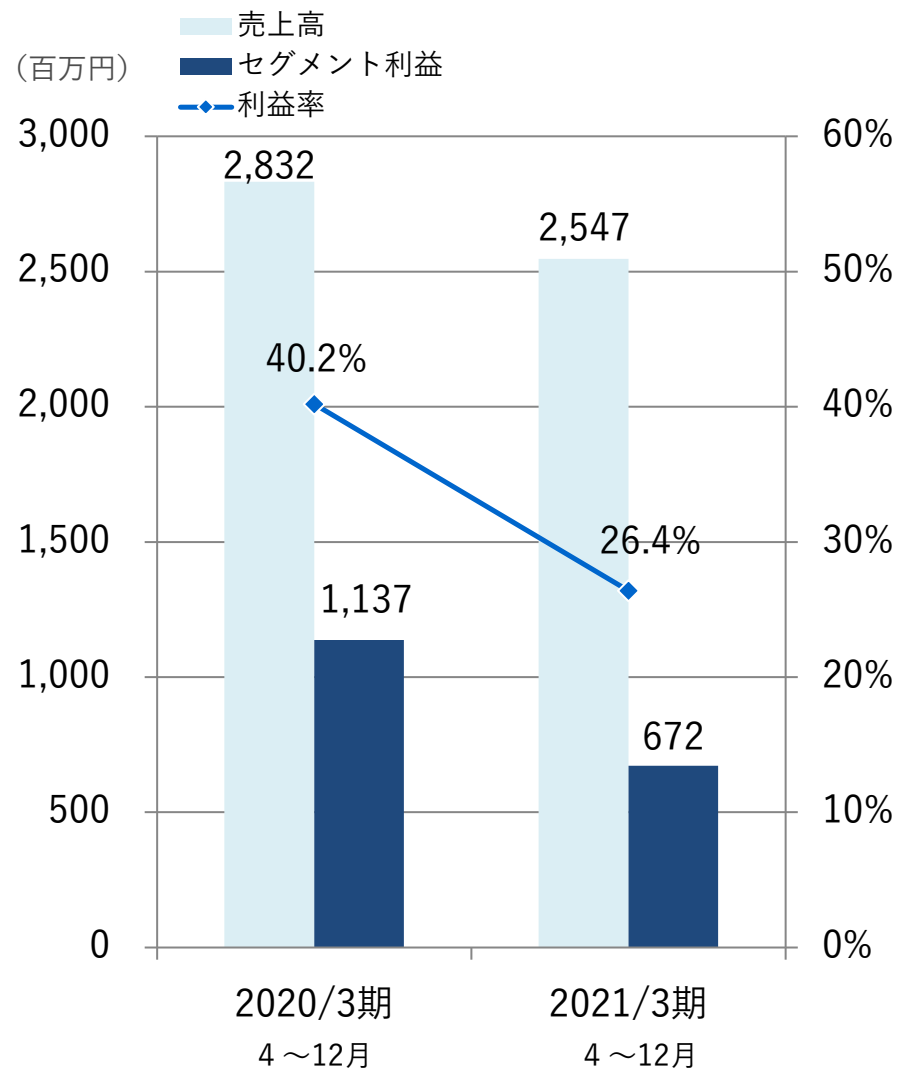
(注1)「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出

(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)

- リプランニング物件在庫、およびサブリース事業におけるテナント誘致が順調に進むも、一部ホテルの一時休館や稼働率の低下に伴い賃料免除を実施したこと等によって、売上高・利益は減少、利益率は低下

(単位: 百万円)	2020/3期 4-12月	2021/3期 4-12月	増減
売上高	2,832	2,547	▲10.1%
セグメント利益	1,137	672	▲40.9%
利益率	40.2%	26.4%	▲13.8%pt



# 不動産サービス事業

(プロパティマネジメント・ビルメンテナンス  
・売買仲介・賃貸仲介)



## <PM事業・BM事業>

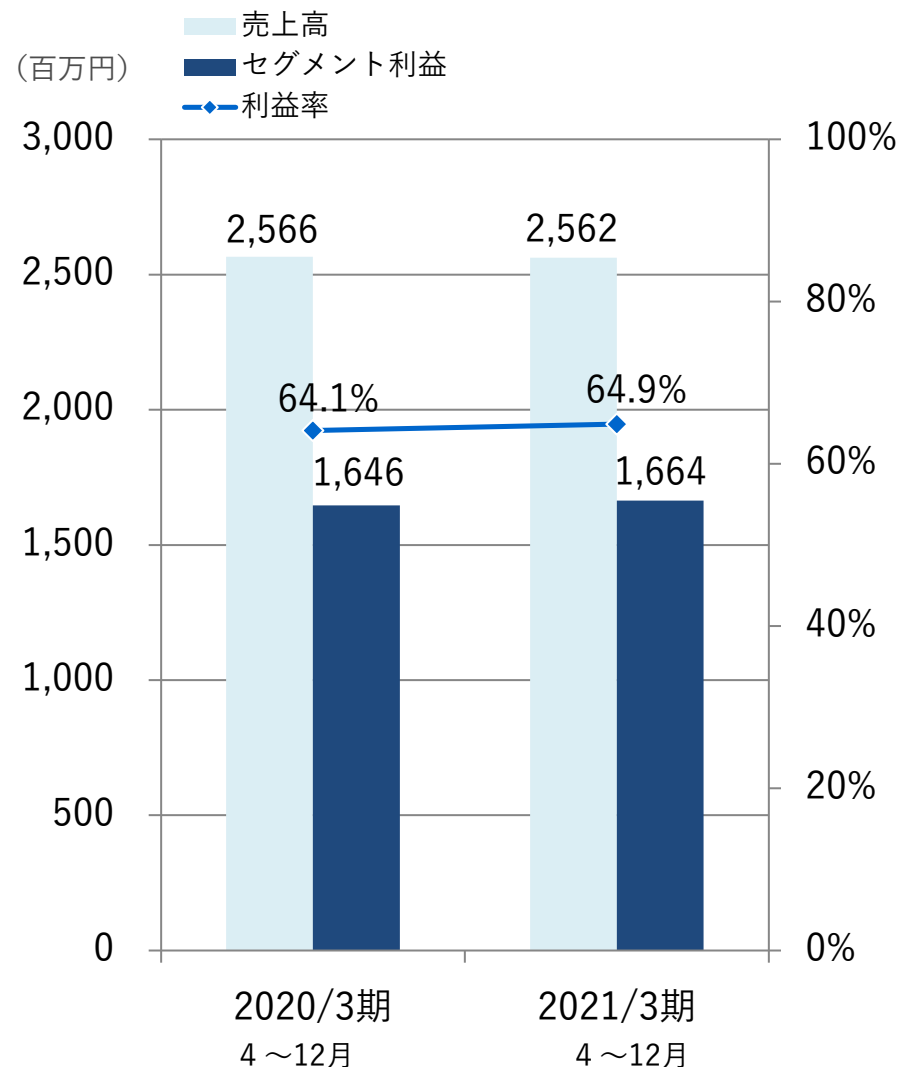
■ PM事業は受託棟数を順調に伸ばし増収増益。BM事業はRP事業に付随する収入が減少し、売上高・利益ともに微減

【PM受託棟数と稼働率の推移】	受託棟数	稼働率
2018年12月末	377棟	97.8%
2019年12月末	391棟	98.4%
<b>2020年12月末</b>	<b>404棟</b>	<b>95.7%</b>

## <売買仲介・賃貸仲介>

■ 売買仲介は他の部門との連携による案件成約を着実に積み上げ、増収増益。賃貸仲介はRP物件における商品化に寄与したものの、外部物件の成約がコロナ禍で減少し、減収減益

(単位:百万円)	2020/3期 4-12月	2021/3期 4-12月	増減
売上高	2,566	2,562	▲0.2%
セグメント利益	1,646	1,664	+1.1%
利益率	64.1%	64.9%	+0.8%pt





# オペレーション事業 (ホテル運営・貸会議室)

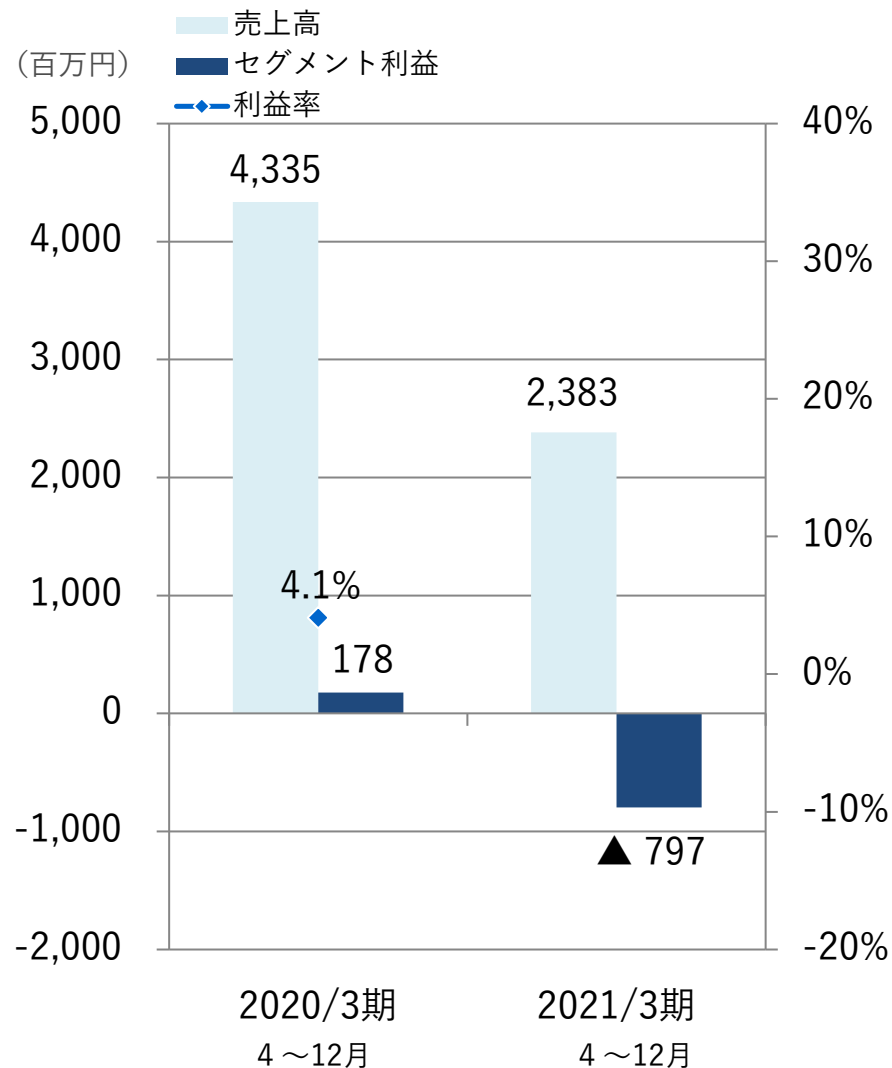
## <ホテル運営事業>

■ 第1Qは7ホテルで一時休館。第2Qから第3Qにかけては地方圏のホテルが健闘。東京・大阪など大都市のホテルは苦戦。またGoToトラベルが全国一斉に停止されたことで、年末にかけては低迷。当期は大幅に減収および損失を計上

## <貸会議室事業>

■ フレキシブルなスペース需要に応える新サービス導入や、感染症対策・オンライン設備の配置等を行ない、新規需要を獲得したことにより黒字を確保

	2020/3期 4-12月	2021/3期 4-12月	増減
(単位: 百万円)			
売上高	4,335	2,383	▲45.0%
内、ホテル運営事業	3,346	1,472	▲56.0%
内、貸会議室事業	989	911	▲7.9%
セグメント利益	178	▲797	—
内、ホテル運営事業	▲4	▲927	—
内、貸会議室事業	182	130	▲28.7%
利益率	4.1%	—	—
ホテル運営事業	—	—	—
貸会議室事業	18.5%	14.3%	▲4.2%pt



## その他（滞納賃料保証・建設・海外事業等）

### <滞納賃料保証>

- 空室増加・テナントの信用懸念・個人保証からの切り替え等によりビルオーナー様からの相談件数が増加。保証件数は堅調に推移し、増収増益

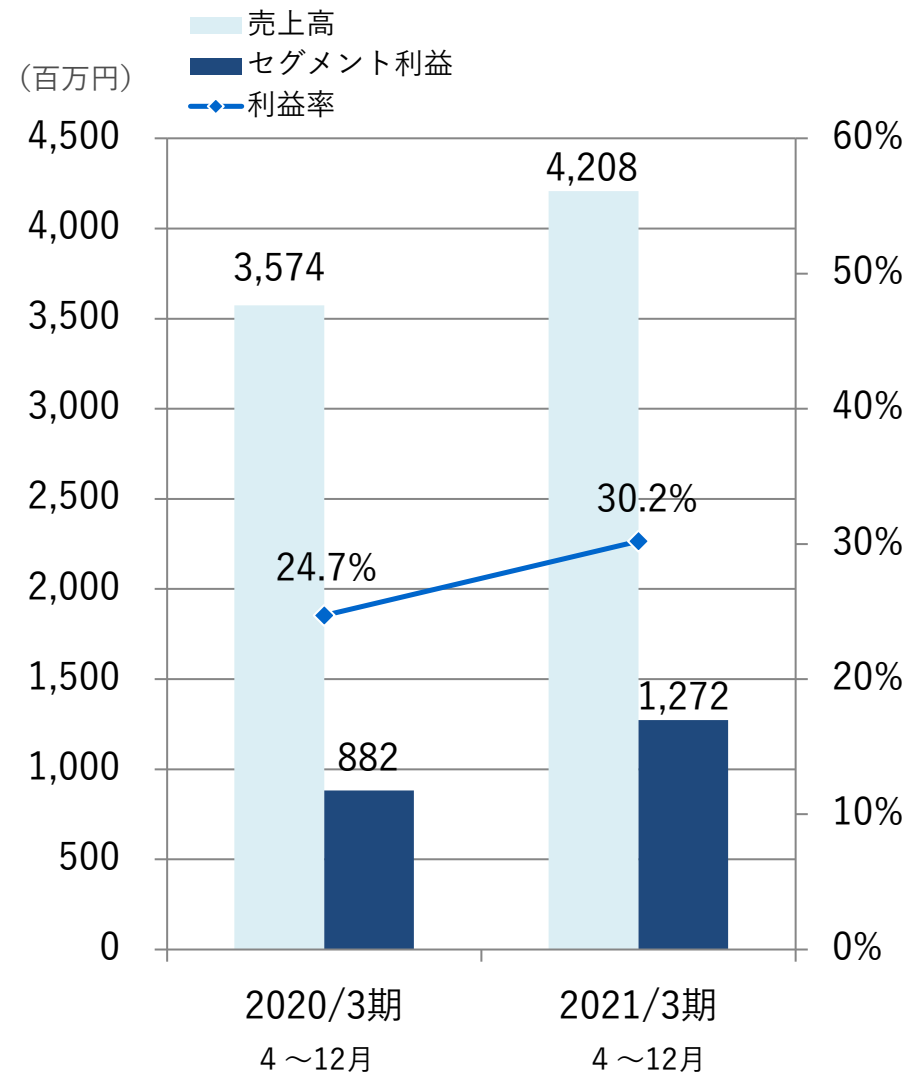
### <建設事業>

- SFエンジニアリングにおける前年の大型工事受注に基づく反動減により、売上高、利益ともに減少

### <海外事業>

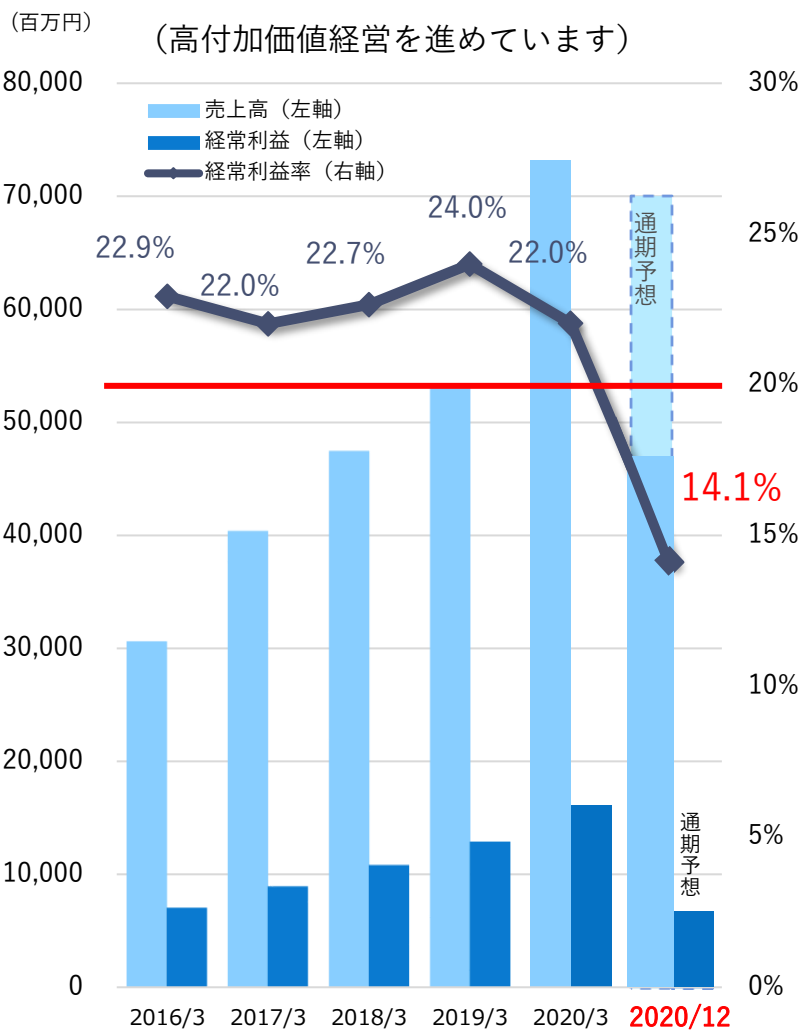
- ダナンにおける分譲マンション『HIYORI Garden Tower』の引渡しが完了。今期分のPJ単独での売上高は25億円、セグメント利益は6.2億円となり、海外事業の増収増益に寄与

（単位：百万円）	2020/3期 4-12月	2021/3期 4-12月	増減
売上高	3,574	4,208	+17.7%
セグメント利益	882	1,272	+44.2%
利益率	24.7%	30.2%	+5.5%pt

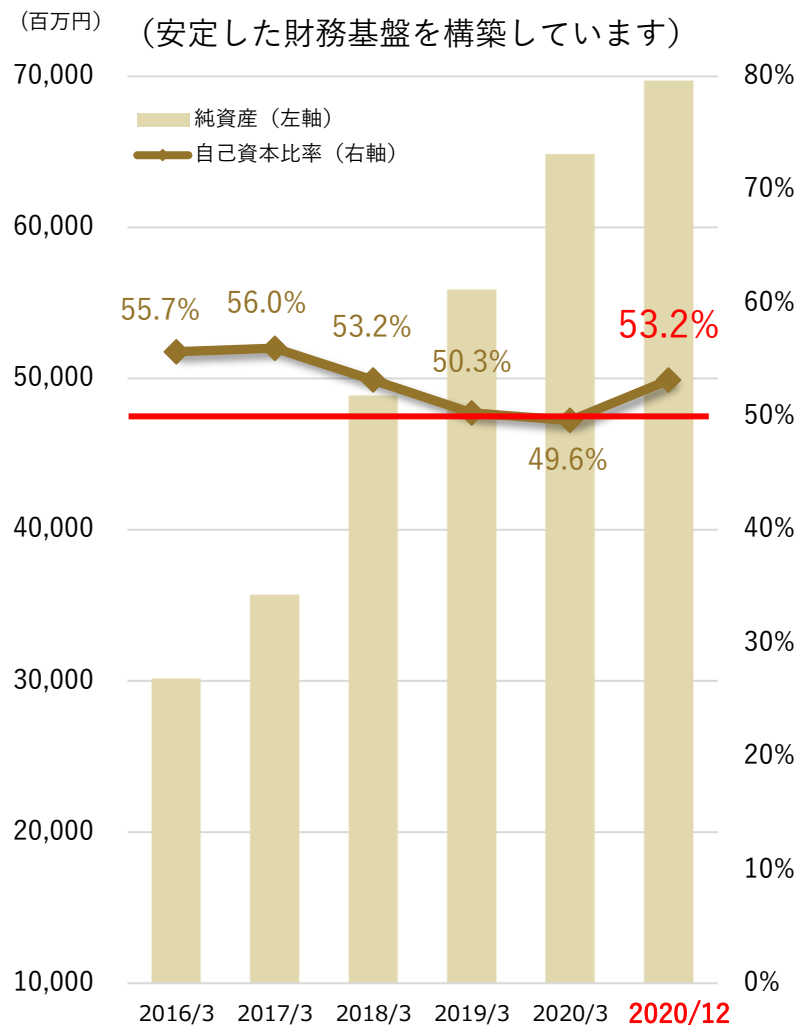


# 重視する経営指標の推移

## ■売上高経常利益率の推移



## ■自己資本比率の推移



## 2) 新型コロナウイルス感染症拡大の 影響と当面の経営方針

# 主な事業への影響と足元の動き

対象事業	影響
・オフィスビル事業	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 低金利環境から機関投資家の投資意欲は依然強い。</li><li>➢ 当社管理受託ビルにおいて、業績悪化やリモートワーク導入による事務所縮小等の影響で12月末時点の稼働率は95.7%と、9月末(96.8%)に比べ1%程度低下。<u>足元では店舗以上に事務所の解約が増加し、下押し圧力が強まる。1月の緊急事態宣言再発令により、落ち着きつつあった店舗の減額要請も増加傾向で、予断を許さない事業環境が継続</u></li><li>➢ オフィス賃料は極端な下落傾向はみられないが、空室増加に伴い低下傾向。特に大規模ビルや老朽化等で競争力の低下したビルにおいて空室増加が顕著</li><li>➢ <u>RP物件の賃貸成約は順調に推移。事務所移転理由は、これまで新規設立や増床が目立っていたが、足元では縮小・経費削減による移転が増加。</u></li><li>➢ 業種別では一律苦戦している訳ではなく、IT系や巣ごもり消費系企業は業績を伸ばし、増床するケースもある。</li><li>➢ 滞納賃料保証では、政策面での支援策が企業の資金繰りをつないでいることもあり、増加していた滞納件数は沈静化傾向。このコロナ禍においてビルオーナー様の賃料保証に対する注目が集まっている。</li></ul>

# 主な事業への影響と足元の動き

対象事業	影響
・貸会議室事業	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ お客様のニーズが変化。オンライン配信に対応した設備ニーズ等が増加。 <u>研修内容等によってオンラインとリアルを使い分ける等、融合が進む</u></li><li>➢ 当面、コロナ禍が収束しても全体のボリュームは元に戻らないと考えられるが、他方、フレキシブルなスペース需要は拡大</li><li>➢ 緊急事態宣言の再発令により、1月は「予約控え」や「判断の先送り」が増加したものの、春先に向けては採用系大手の動きに合わせ、動き出す気配</li><li>➢ 供給過多となっていた貸会議室・シェアオフィス事業者で消滅・撤退が相次ぐ</li></ul>
・ホテル運営事業	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 秋口にかけては地方圏のホテルが健闘。大都市圏のホテルは苦戦</li><li>➢ <u>12月にGoToトラベルが全国一斉に停止されたことで、単価・稼働率は低迷。</u> さらに1月には緊急事態宣言が再発令され、厳しい環境が継続</li><li>➢ 各社において、ワーケーションやテレワーク利用を促す動きが活発</li><li>➢ 足元では、地方圏のホテルで先行予約に積み上がり。また、厳しい状態が続いていた都市圏ホテルにも先行予約の動きがみられ出した。</li></ul>

## 1. 日本経済は新型コロナウイルスの影響で甚大な影響を受け、収束にはまだ時間が掛かる

- ◆感染拡大第3波が起こり、緊急事態宣言が再発令された。景気停滞は長期化の様相を呈している。
- ◆ワクチンが世の中に浸透するまではWithコロナの新生活様式の下、経済活動は不安定な状態が続く。
- ◆12月の訪日外客数は前年同月比97.7%減とほぼ消滅。飲食やアパレル、航空、観光産業は苦境。

## 2. 世界経済は急減速からの回復が見込まれるも、ワクチン普及の遅れがリスク

- ◆IMFは2021年の世界経済成長率を、去年のマイナス成長から+5.5%になると予測。リスクはワクチン普及の遅れ。
- ◆コロナ禍により社会のデジタル化においては、「圧縮された変化」がさらに加速している。
- ◆欧州では感染第2波のピークを脱する。米国はバイデン新大統領就任により、国際協調路線が進む。

## 3. 都心オフィスビル市場はコロナ禍でピークアウトし、空室率・賃料ともに悪化局面に

- ◆景気後退による事業規模縮小や経費削減によって空室率が上昇し、賃料水準の低下がみられる。
- ◆リモートワーク定着によるオフィス縮小等も一部生じており、オフィス需要には減速感。
- ◆コロナ禍で、フレキシブルな契約形態やIT設備が整っている等、オフィスに求められるニーズに変化。

## 3つの方針

① ウイルス感染防止の徹底と  
事業の継続

② 財務の安定性を保つ

③ 本業である「不動産の再生と活用」  
に資源を集中



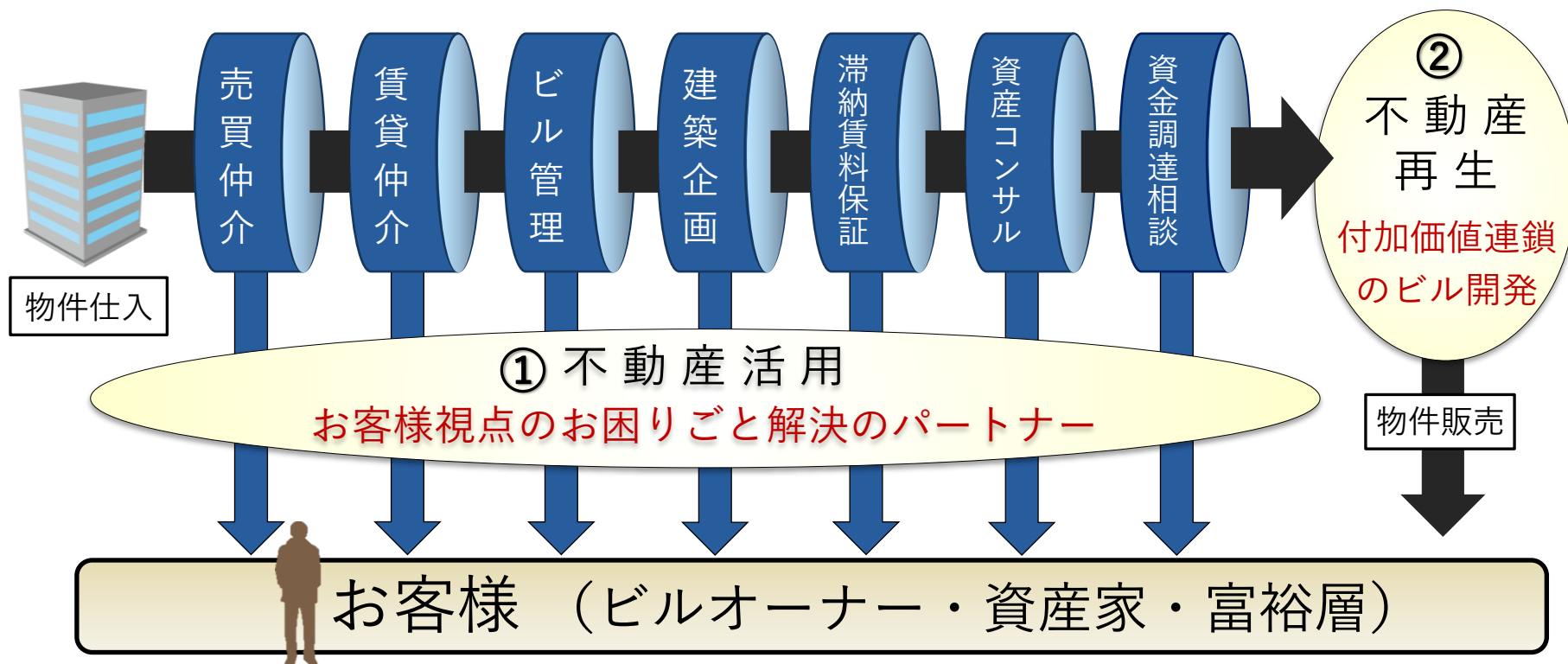
## 3) With/ポストコロナに向けた取り組み

～ 4つの成長戦略 ～

- 1.本業の拡大
- 2.ホテル事業
- 3.海外展開
- 4.M&A

# お客様の声を商品化に反映、付加価値の高い商品づくり

仕入れから開発、入居、販売、そしてサポートまでを自社で内製化し、お客様の意向を細かく把握し、新商品の改良改善に活かしている



① 不動産活用：現場でお客様に寄り添いお困りごとを解決。お客様の声から付加価値の源泉を掴む

② 不動産再生：資産価値向上のノウハウや掴んだニーズを再生ビルに反映、価値を高め販売

# 豊かな働き方・新しいオフィスの在り方を創造

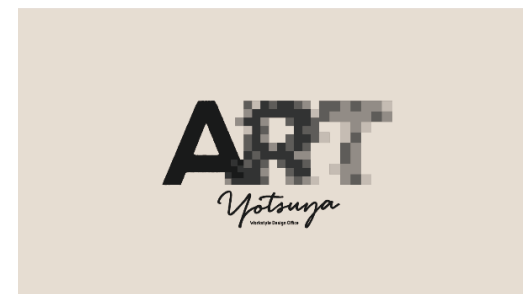
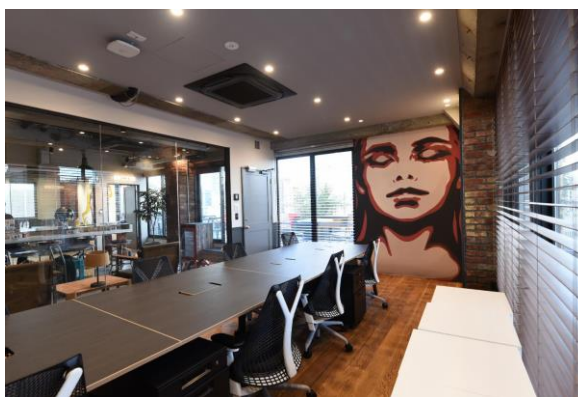
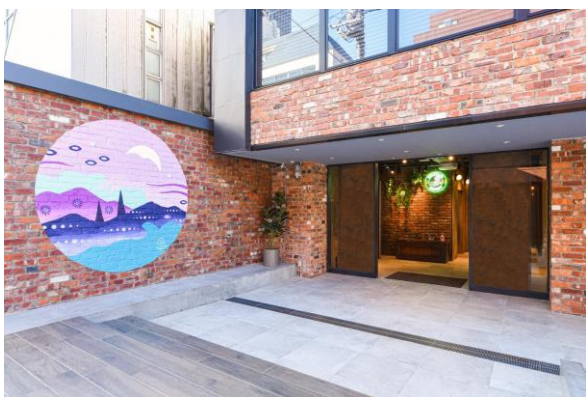
旧来の慣習・常識に囚われない、フレキシブルでクリエイティブなオフィス活用を追究、社会に提案。

## ◆曜日オフィス ～「曜日で借りる」という新しい発想のデザイン・シェアオフィス～



<https://week-office.com/>

## ◆Art × Office ～アート(壁画)で部屋を選ぶ クリエイティブ・アート・オフィス～



<https://a.yotsuya-office.jp/>

# 『毎日を仕事日和に。』“働く”を“楽しく”するオフィス再生

本プロジェクトは、自然を採り込む環境や、抗菌・抗ウイルス等の対策で、自宅のような「安心感」と「快適性」を備え、心身ともに「健康」をサポートする場を生み出します。毎日を仕事日和に、“働く”を“楽しく”するオフィス再生の取組みです。



障子風シェードの明るい陽が射す縁側ゾーン

## 【安心への配慮】

- ・楽しい工夫が施された非接触アルコール消毒什器
- ・空気循環式紫外線清浄機
- ・抗菌塗装
- ・スイッチ類の光触媒コーティング
- ・自動点灯照明、自動水栓
- ・換気回数1時間に2回、高性能フィルターの換気設備

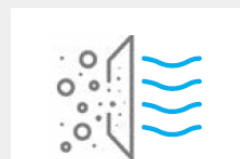


明るい光が差し込む掘りごたつ式の集中ブース



和のテイストが溢れるエレベーターホール

### 安全安心な換気設備



換気回数1時間に2回、高機能フィルターの換気設備を導入。

### 体にやさしい抗菌仕様、滅菌設備を導入



紫外線洗浄機で直接、紫外線を照射するのではなく、室内の空気をファンで循環させクリーンな環境を維持。

除菌・抗菌  
抗ウイルス  
施工済

抗菌塗装、光触媒コーティングにより除菌や汚れを防汚。



非接触アルコール消毒什器  
(thank youの文字が浮かび上がる)



オープンエアの屋上ガーデン  
10人以上のミーティングにも対応

# 「暮らしに近いワークスタイル」オフィス

【快適性の追求】

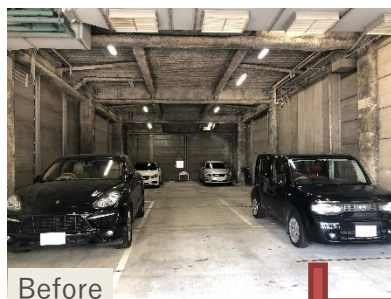
## “自然の風が通り抜ける空間”

風が抜ける心地よい空間と友達のホームパーティーに来ているかのようなリラックスした雰囲気でのコミュニケーションが誘発される空間を創造。

### ■「オフィスと住居」の機能をコラボレーション

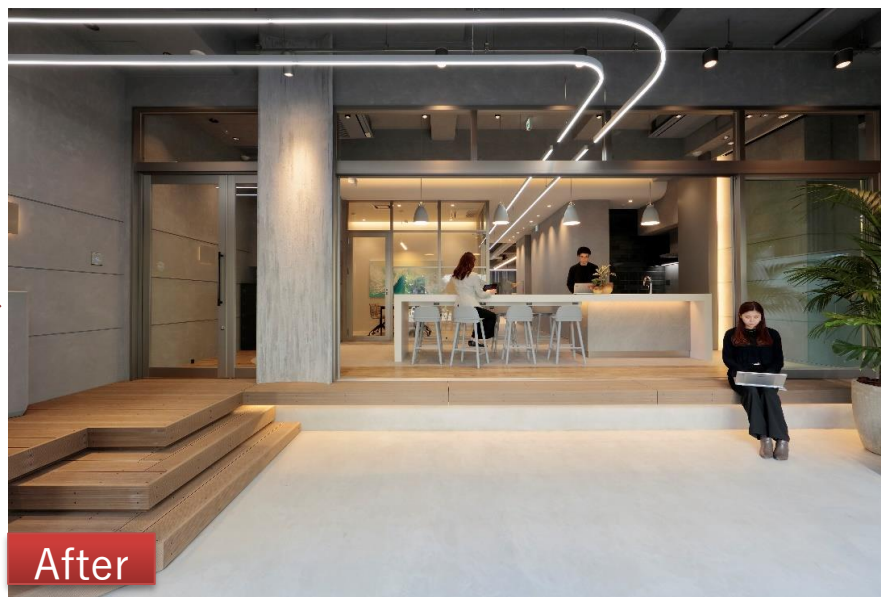
- ・ **土間**と**縁側** は多機能な創作空間
- ・ **玄関** を設け、靴を脱ぐスタイルのオフィスにもできる
- ・ **キッチン** で、自慢の手作り料理を振る舞える
- ・ **窓** を開ければ **風通しが良く** 心地良い
- ・ 大広間のように繋がった空間構成で **人の温かい気配** を感じる
- ・ **専用テラス** で、 **自然と季節** を感じることができる場所

風が通り抜けるイメージ図

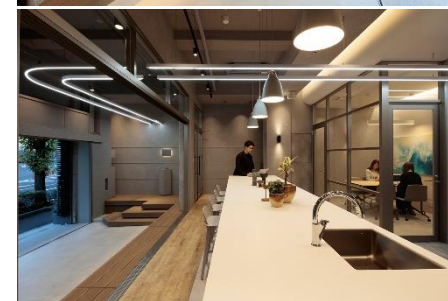


Before

建物の東側に道路面から繋がる「土間」と「縁側」のある1階オフィス。入口面の窓をフルオープンにするとオフィス内に心地よい自然の風が通り抜ける。伝統的な日本の生活スタイルを取り入れ、靴を脱いであがることもできる。



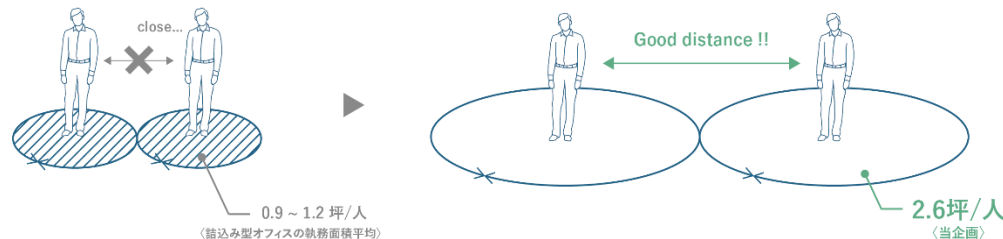
After



# 「空気をデザインする」次世代型セットアップオフィス



「向き合わない」に工夫したオフィスレイアウト



Function After COVID-19

## \_01 Security

マスクをつけたまま検温  
打刻管理も行える顔認証セキュリティ



DS-K1TAF0M-T

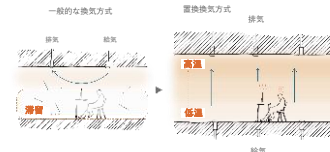
## \_02 Air Conditioning

気圧コントロールで  
汚れた空気の侵入を防止



## \_03 Ventilation

空気の流れを整え、滞留を防ぎ  
法令基準の約4倍の喚起効率を実現!



## \_04 Ultra-Violet

空気中に浮遊するウイルスは  
紫外線で対策



エアロシールド



オンライン会議やウェビナーを  
想定した半円形会議スペース



気圧コントロールをした  
受付ラウンジ

## ■「空気をデザインする」4つの最新鋭設備

### 1 マスク着用のまま顔認証&検温&勤怠管理

マスク不着用や発熱の疑いがある場合、入室できないA | 顔認証セキュリティを導入。勤怠管理も可能。

### 2 気圧調整でウイルスを持ち込まない

病院や食品工場で利用される「正圧・負圧」システムを利用、汚れた空気の侵入を防ぎます。

### 3 空気がどんどん入れ替わる給排気

映画館など大空間で利用される「床吹出・置換換気」を導入。床から給気された空気が天井からスムーズに排気される方式。法令基準(0.5回/h)に比して約4倍の換気効果を発揮、1時間に2回以上空気が入れ替わり、冬場でも窓を開けている状態と同等の換気を実現。

### 4 浮遊するウイルスを紫外線で対策

紫外線照射でウイルスを減少させる紫外線照射装置「エアロシールド」を設置、室内に残ったウイルスを減少させることで空気環境を改善。7時間で浮遊菌が89.6%減少するという実証結果もあり、国内の空港などで導入が始まっている。

企画・デザイン：株式会社ドラフト

# “気軽に、リーズナブルに、必要な分だけ”のフレキシブルオフィス

貸会議室事業では、“気軽に、リーズナブルに、必要な分だけ”を提供するフレキシブルオフィスや会議室長期レンタル等を提供しています。通常の賃貸オフィスに比べ、契約期間や初期費用・退去時の費用に縛られることなく利用が可能。感染症対策のため、オフィスやキャンパスを分散・テレワークやWeb会議・オンラインセミナー(ウェビナー)の需要が急増しており、新たな活動拠点として、あらゆるビジネスシーンへ柔軟に対応しています。



プロジェクトオフィスとして利用



サテライトオフィス  
兼 研修会場として利用

コストで比較		
原状回復費用 全額実費	原状回復費用 主にクリーニング代	
仲介手数料 保証会社費用 家賃 1.5 ヶ月分	初期設定費 人数 × 単価	
前家賃 家賃 1～2ヵ月分	入居委託金 家賃 2ヵ月分	
敷金・礼金 家賃 2ヵ月分	入会金 原則定額	
保証金 家賃 10～12ヵ月分		
<b>賃貸オフィス</b>	<b>レンタルオフィス</b>	<b>弊社オフィス</b>



オンライン会議やウェビナー準備にも対応できる設備やスタッフを用意

# オフィスビルにおけるESG対応を推進

再生エネルギーの調達支援を手掛ける株式会社日本省電を通じて、不動産再生事業における新たな付加価値として、**森林由来の環境クレジット**である【**三保山林の森のでんき**】(神奈川県山北町)を調達しております。現在2物件において導入が完了し、**100%カーボンニュートラルを実現**いたしました。このことにより本物件にご入居いただく企業様は、二酸化炭素排出量がゼロとなり、また、森林由来の電力をご利用いただいていることを、企業活動としてご報告いただくことも可能となります。

「森のでんき」の導入物件に掲げられるエンブレム



## 神奈川県三保山林の森のでんき





# 都心・中小型オフィス領域で、新たなワークスタイルを模索

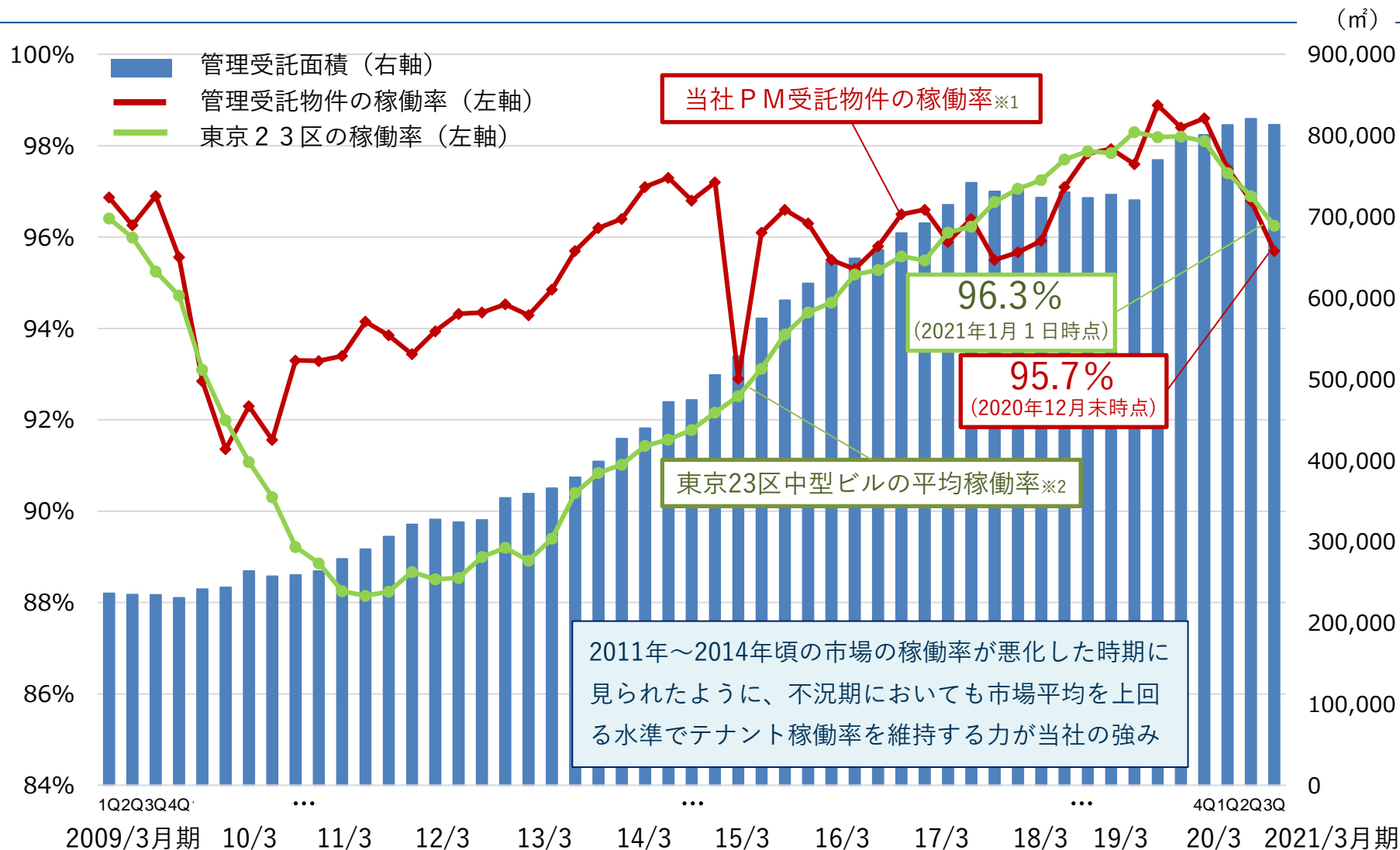
影響力の発揮できる事業領域に特化し、お客様の声をもとに既存事業の専門性を追求・磨き続けながら不動産価値を最大化。事業を横断した連携・連鎖の取り組みを拡げ、強固にし、差別化された高収益事業に



⇒既存事業の伸長と、M&Aやデジタル技術も活用しながら新しい分野へ挑戦。都心・中小型オフィスビル事業における周辺領域を拡大



# 培った経験と組織力でコロナ禍に対応、受託を拡大



※1 稼働率：(総稼働面積)/(総貸出可能面積) ※2 三幸エステート「オフィスマーケット調査月報」を基に当社作成

# HIYORIオーシャンリゾート沖縄 2月20日プレオープン(予定)

建物は12月に竣工し、引き渡し済み126区画分が業績に寄与。1月末時点で合計140区画を引き渡し完了



建物竣工後の現地の様子  
をご覧ください



Instagram

# 秋以降回復基調も、緊急事態宣言後は低迷続く

秋以降は経費削減の取り組みとGoToトラベルによって、多くのホテルにおいて回復基調がみられたが、1月の緊急事態宣言以降は低迷が続いている。宣言解除までは既存ホテルの費用支出を抑制、新規案件は見合わせ

運営中 15軒  
 建築中 5軒  
 総客室数 3,130室  
※2021年 2月9日時点



※ 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

現状	ホテル名・所在地	客室数
運営中	S S H名古屋常滑駅前	194
運営中	日和ホテル舞浜	80
運営中	日和ホテル大阪なんば駅前	224
運営中	日和ホテル東京銀座EAST	135
運営中	たびのホテル飛騨高山	80
運営中	たびのホテル佐渡	111
運営中	たびのホテル倉敷水島	155
運営中	たびのホテル鹿島	194
運営中	スカイハートホテル川崎	200
運営中	スカイハートホテル小岩	105
運営中	スカイハートホテル成田	100
運営中	スカイハートホテル博多	159
運営中	スカイハートホテル下関	105
運営中	コートヤード・バイ・マリオット大阪本町	193
運営中	佐渡リゾート ホテル吾妻	57
賃貸中	富山	210
竣工済	HIYORIオーシャンリゾート沖縄	204
建築中	京都二条河原町	203
建築中	宮古島	111
建築中	京都四条河原町	134
建築中	松本	176

# ダナン市における分譲マンション事業に集中

## <海外事業の理念「アジアの人々を幸せに、同志と共に」>

東南アジアを中心に、日本の高度な施工技術による高い品質と企画により、アジアの方々に日本品質を体感いただくことに拘った良質な住宅を供給。現地の高まる住宅需要に応え、経済発展に寄与してまいります。



2019年12月に竣工し、2020年9月末時点で全戸引き渡し完了。2020年1月以降の引き渡し分は2021年3月期業績に寄与。ダナンにおいては分譲マンション事業に集中し、開発及び建物管理のサービスを通し、「HIYORI」ブランドを市民に評価され、愛されるブランドへ育ててまいります。

ベトナムにおいては1月に56日ぶりに感染者が確認されたものの、感染拡大は抑え込まれている。日本からダナンへは渡航制限中。海外からの入国は依然限定的

# 既存事業の拡充とスタートアップ投資

事業における人財、技術、プラットフォームを当社グループに迎え、環境の変化に合わせた最適なサービスを拡充し、周辺事業の成長加速を図る

## ＜これまでのM&A・資本業務提携実績＞

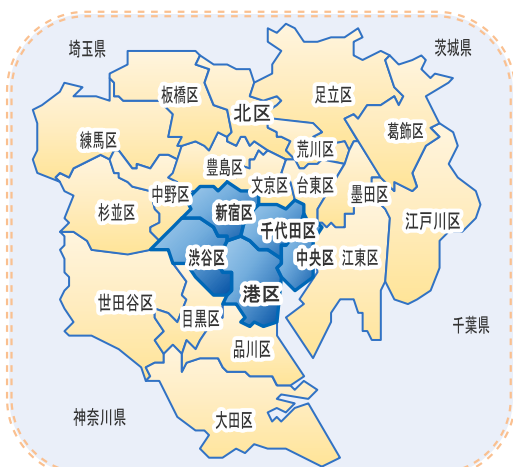
	年	会社名・事業名	事業の概要
①	2010年	そのまんまオフィス!	居抜きオフィス専門サイト
②	2012年	ユービ (現 SFビルメンテナンス)	ビルメンテナンス
③ ④ ⑤	2016年	ビジョンセンター・ビジョンオフィス	貸会議室・レンタルオフィス
		ホテルAU常滑 (現 スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前)	ホテル
		スカイコートホテル (現 スカイハートホテル)	ホテル
⑥ ⑦ ⑧	2018年	佐渡リゾート ホテル吾妻	老舗旅館 (佐渡島)
		VIP南国 (現 スカイハートホテル下関)	ホテル
		おけさ観光タクシー	タクシー・観光バス (佐渡島)
⑨ ⑩ ⑪	2019年	光和工業 (現 SFエンジニアリング)	オフィス等の内装仕上工事
		佐渡日和	佐渡島の情報サイト
		SKY ESTATE	ドローン事業
⑫	2021年	日本システムサービス <b>New</b>	ビルメンテナンス



# 日本システムサービスを完全子会社化

SFビルメンテナンス株式会社(当社子会社。以下SFビルメン)を通じて、ビルの清掃事業を展開する株式会社日本システムサービスを完全子会社化

株式会社日本システムサービスは1979年の創業以来、長年の実績を有し、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)を中心に都内442棟のビル清掃を受託しております。SFビルメンとの事業における親和性が高く、またSFビルメンにおいては比較的手薄な都心西側エリア(港区・渋谷区・新宿区)の基盤を強化、SFビルメンと合わせてビル清掃を請け負っている棟数は約1,000棟となりました。都心の清掃事業における事業基盤を拡充し、他の事業との更なる相乗効果を図ってまいります。



都心5区における事業基盤を拡充



高圧洗浄で  
ビルの美観を保つ

## 【会社概要】

- 名称：株式会社日本システムサービス
- 所在地：東京都港区赤坂二丁目13番23号
- 主な事業内容：  
オフィスビルを中心とする清掃事業
- 資本金：10,000千円  
(SFビルメンテナンス株式会社 100%出資)
- 設立：1979年6月



## 4) ESGの取り組み

# フィロソフィの体現がESG取り組みの原点

社 是 利他

## 経営理念

全従業員を守り、物心の幸福を追求することを旨とし、同時に共生の心をもって、人類・社会の繁栄に貢献する

## 企業哲学

我々社員は仕事を通して知識・技能・人格をあふれる熱意で向上させ、不動産ストックの活用と流通に専念することにより、再生産不可能な資源の無駄遣いを抑え、永続的な地球上の人類や動植物の繁栄に寄与する。

# ESGの取り組み概要

ESGの視点を重視した取り組みを通し、持続的成長と長期的な企業価値の向上へ

## 環境 Environment

- ビルを壊さず再生、環境共生する不動産再生事業を展開（再生実績：417棟）
- オフィス移転に伴う廃材の削減を目的とした居抜きオフィス流通市場を運営
- 管理ビルにおいて省エネ補助金等を活用し、エネルギー使用量削減を推進
- 保有ビル12棟で再生可能エネルギー電力サービスを導入。

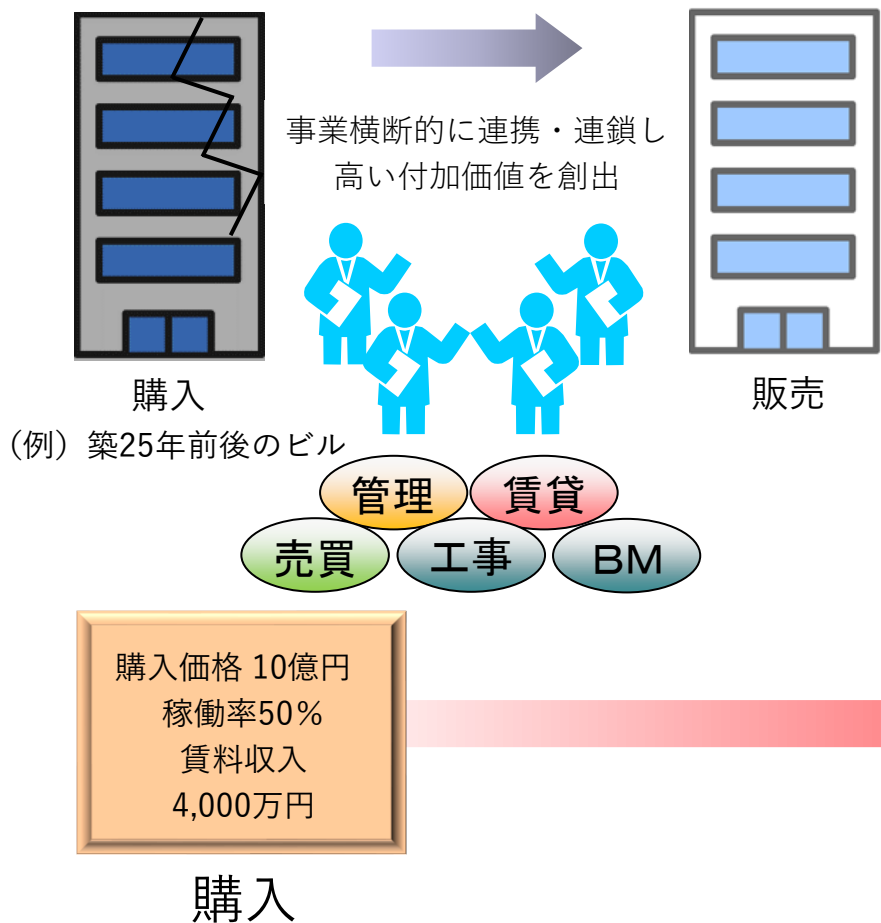
## 社会 Social

- 社会性に合致した経営の推進、人財の育成。多様な人財が活躍できる体制づくり（2020.11末：女性社員35%・外国籍社員7%）
- 不動産再生事業において社会ニーズを適える用途へ再生
- 「日本を元気に！」のスローガンで観光面から地方創生事業を展開
- ドローン技術の導入を推進し、不動産業界におけるイノベーションを促進

## ガバナンス Governance

- 物件取得時にリスクを洗い出し、商品化で遵法化や施工不良の是正等を行い、社会性の高い不動産ストックに仕立て、販売
- 役員12名中、5名を独立社外役員とし、経営への監視体制を強化

# スクラップ&ビルドではなく、資源を活かす不動産再生事業



設備・室内  
エントランス・共用部  
外壁・緑化等

粗利益 3億円  
(利益率25%)

工事費  
1.5億円

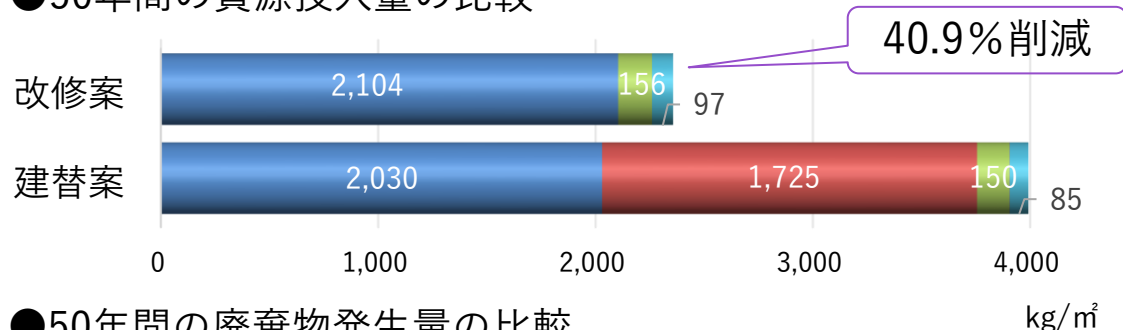
取得費 0.5億円

購入価格 10億円  
稼働率100%  
賃料収入  
8,000万円

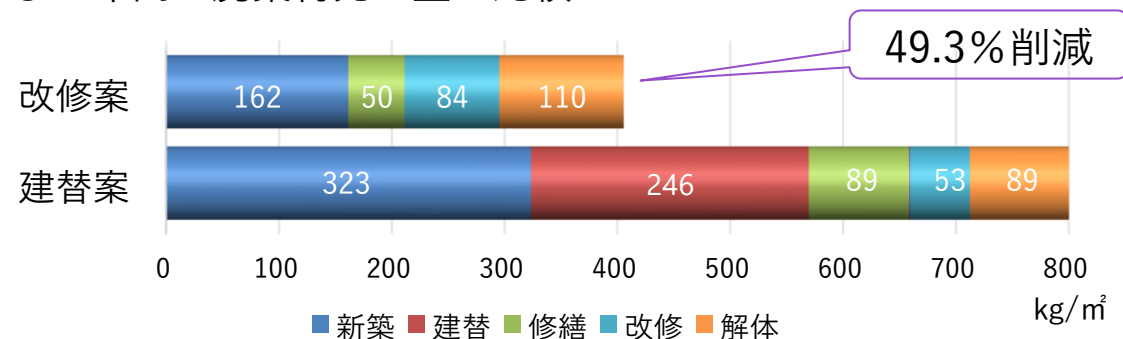
(例) 15億円で販売

# 限りある資源を大切に、環境と共生する不動産再生事業 [E]

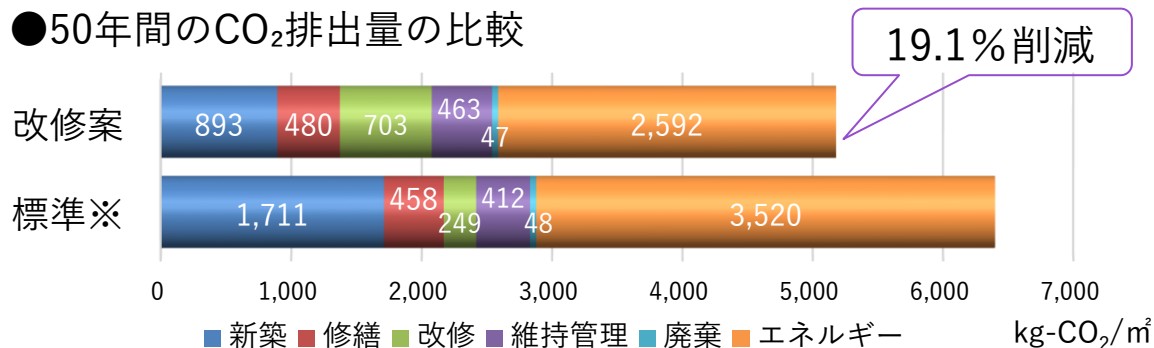
## ●50年間の資源投入量の比較



## ●50年間の廃棄物発生量の比較



## ●50年間のCO<sub>2</sub>排出量の比較



### <前提条件・根拠>

築30年、約3,000㎡の事務所ビルを想定、50年間 (SRCの事務所用の耐用年数)における環境貢献度を日本建築学会LCAツール(※)に基づいて試算

- ・建替：「35年毎に建て替えを行う場合」
- ・改修：「老朽化ビルを壊さず再生(ロングライフビル)」
- ・標準：「築30年の未改修ビルを想定」

※日本建築学会「建物のLCAツールVer5.0  
—温暖化・資源消費・廃棄物対策のための評価ツール—  
株式会社イー・アール・エスにご協力いただき、試算

### 建替案および標準ビルと比較した場合

- 資源投入量 **4,899 t 削減**
- 廃棄物発生量 **1,182 t 削減**
- CO<sub>2</sub>排出量 **3,660 t -CO<sub>2</sub>削減**

# 地域・社会の活性化に貢献[S]

## 社会ニーズを適えた、最適用途への再生を推進

オールステージの人生を支援する企業様へ貸出。地域に必要とされるビルへ再生



B 1～4 階まで保育園、5 階は小学生対象の学童施設、6 階はガン患者支援施設として運営

## 産官学が連携、地域の人々が集う、憩いの水辺空間を創出



1階駐車場をレストランへ用途変更、運河側遊歩道と接続。魅力的な水辺と運河景観を創出

# 地方創生事業～佐渡島で事業推進中～ [S]

## <観光産業で佐渡を元気に！>

地方が元気になれば、日本が元気になる。日本が誇る魅力(文化・歴史・自然・食事・温泉・おもてなし等)に魅了される旅行者が急増している中、そのような「日本の素晴らしさ」を備える地方に視点を向け、その地方ならではの魅力や特長をテーマにした地方創生事業に挑戦します。よく知る佐渡からスタート。100名を超える雇用を創出。

### サンフロンティア佐渡

#### ホテル事業

##### ホテル吾妻



##### たびのホテル佐渡

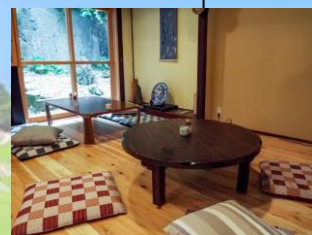


#### 交通インフラ事業

##### おけさ観光タクシー



##### あなぐち亭



##### 気軽にレンタカー



#### 見どころ発見事業

#### 観光・旅行事業

##### ハッピー佐渡 トラベル

##### ドンデン高原 ロッジ



#### WEB広告事業

##### 佐渡日和



## ガバナンスの取り組み[G]

「人間としての正しさ」を判断基準とした業務執行が全ての役職員の行動規範。その実効性を確実にするべくガバナンス体制強化に努めています。

社外役員比率 41.7% 社外取締役比率 33.3%

自由に発言ができるフラットな取締役会を運営。幅広い知見や経験、多様性をもって、健全な取締役会を推進。加えて、経営会議等の重要会議に出席し、経営の健全性を確保

### 指名・報酬委員会を設置

取締役会の任意の諮問機関として設置。過半数を社外取締役で構成し、経営の健全性を確保

### 物件取得時のリスク管理・販売時の遵法性を確保

収益性だけでなくリスクや周辺環境への影響、コンプライアンス等、総合的に事業性を判断。担当の事業部門だけでなく、法務や監査部門等も加わり、幅広い観点からリスクを洗い出す体制を構築。販売では、既存不適格の物件等の遵法性を回復させた上で販売

### コンプライアンス研修を毎月実施

法令遵守体制の構築を目的に、全社員を対象に実施。「インサイダー取引の防止」「反社会的勢力との取引防止」「情報管理」等、テーマは多岐に渡って行ない、健全な事業運営を推進



# 実効性のあるコーポレートガバナンス体制[G]

社外役員には、その幅広い知見や経験を取締役会へ還元いただき企業価値向上の役割を担っています。各分野において有している専門性と経験により、バランスの取れた企業経営・コーポレートガバナンス体制を推進しています。

役職	氏名	有している専門性と経験（スキルマトリックス）※主要5項目までを記載しております								
		企業経営	不動産	会計/財務	法務/コンプラ/ リスク管理	人事/労務/人 財開発	IT/デジタル	CSR/ESG/サステナ ビリティ	M&A	海外
代表取締役会長	堀口 智顕	●	●			●			●	
代表取締役社長	齋藤 清一	●	●	●			●			●
取締役副社長	中村 泉	●	●	●					●	
専務取締役	山田 康志	●	●	●					●	●
取締役	二宮 光広	●	●		●	●				
取締役	本田 賢二	●	●			●				●
取締役（社外）	高原 利雄	●	●						●	●
取締役（社外）	久保 幸年			●	●	●	●			●
取締役（社外）	大久保 和孝			●	●		●	●		●
常勤監査役	品田 耕一	●		●	●	●			●	
監査役（社外）	守屋 宏一	●	●		●	●			●	
監査役（社外）	田中 英隆	●		●				●	●	●

## 4) 会社説明資料・参考資料

# ビジョン・方針

## ビジョン

“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～
- 変わるのは自分、お客様視点でお困りごとを解決する
- ・物件でなく人にフォーカス
- ・ワンストップで課題解決

## 戦略

都心

オフィス

## 強み

テナント  
斡旋力

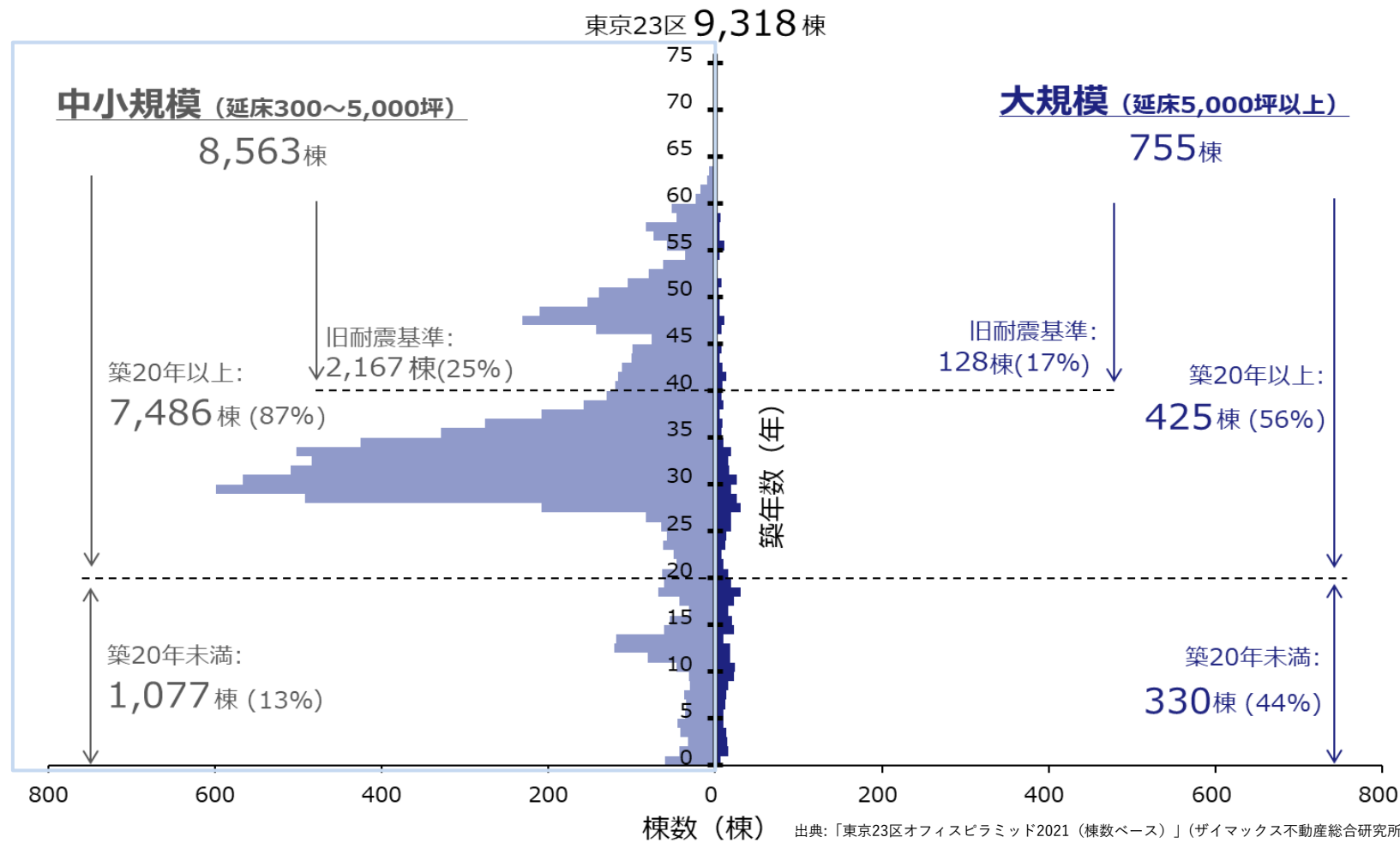
オペレーション力

不動産  
再生力

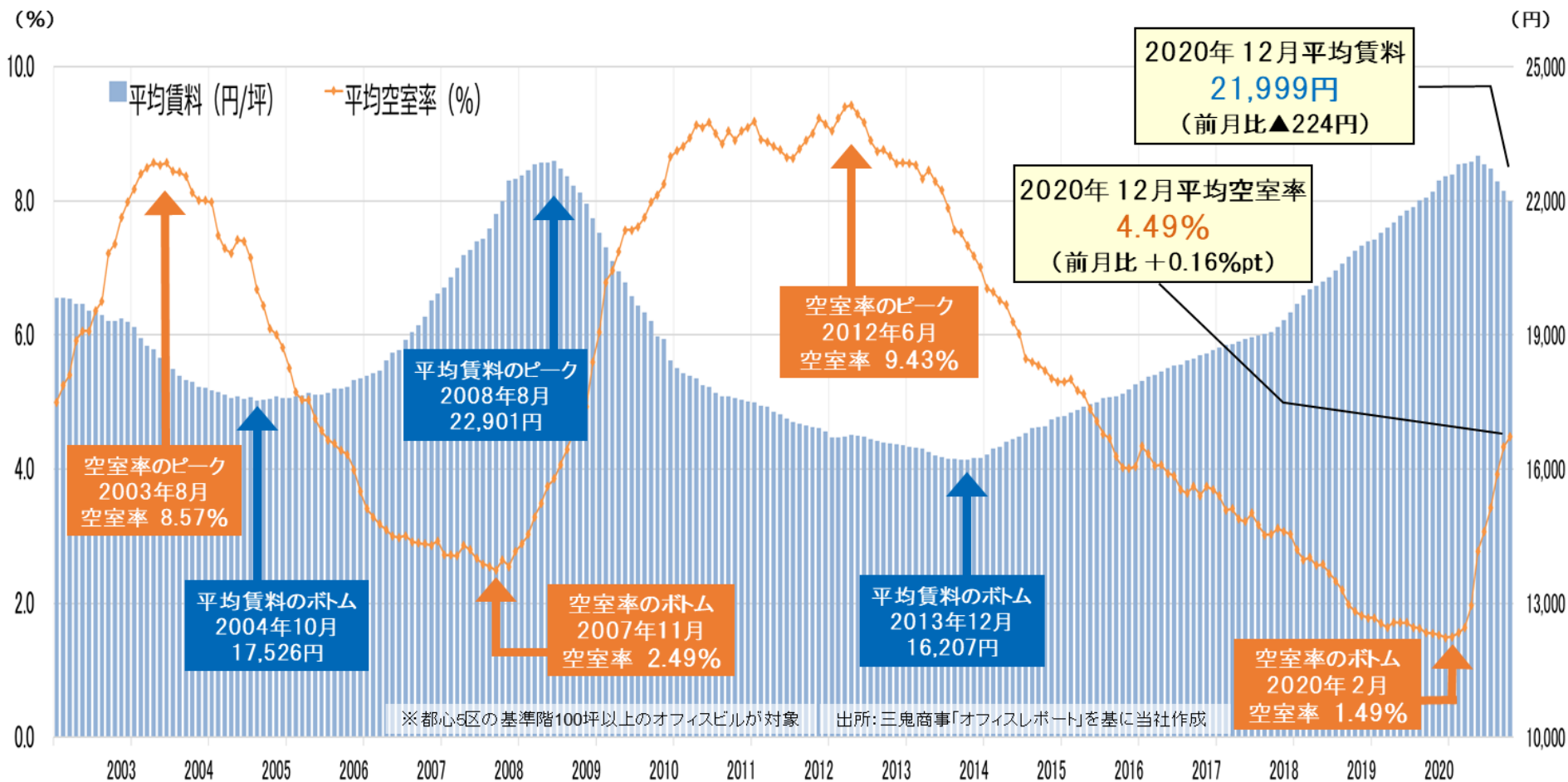
ものづくり力

# 東京都心の中小型オフィスの活用と再生に特化

オフィスビル事業の対象ビルは大半が350坪～2,000坪前後。都心において棟数ベースで9割を占める中小規模のビルをメインターゲットに事業を展開

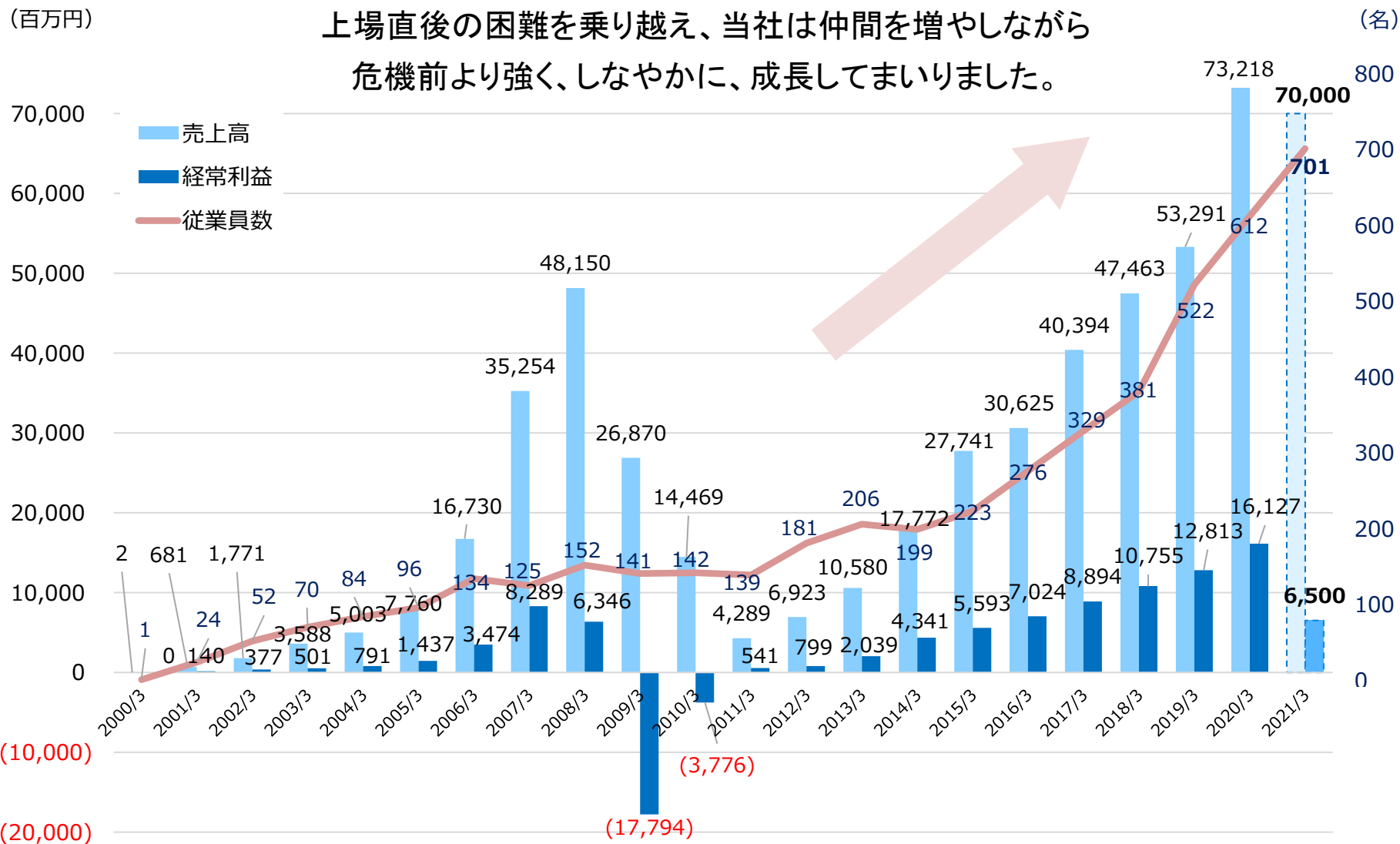


# 都心5区 オフィス空室率・賃料の推移



※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。

# リーマンショックを乗り越えてきた人財基盤が成長の礎



# 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	2007年 2月26日(東京証券取引所 第一部)
資本金※	11,965百万円
代表者	代表取締役会長 堀口 智顕 代表取締役社長 齋藤 清一
連結従業員数※	正社員 701名(パート・アルバイト含む 1,045名)
平均年齢※	34.5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)

(※2020年 12月末日現在)



代表取締役社長  
齋藤清一

代表取締役会長  
堀口智顕

# 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 : <https://www.sunfrt.co.jp/>

Mail : ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER