

2022年3月期 第1四半期 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)2022年3月期 第1四半期 業績サマリー	1-12
2)事業環境	13-18
3)成長戦略および今期の取り組み	19-38
4)参考資料	39-50

2021年 8月10日



SUN FRONTIER

証券コード:8934

コロナ禍の影響を受けた昨年から、売上・利益・利益率ともに大幅に伸長

(単位:百万円)

	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	31,213	—	+17,540	128.3%	76,000	41.1%
営業利益	7,340	23.5%	+5,245	250.3%	12,000	61.2%
経常利益	7,277	23.3%	+5,325	272.8%	11,500	63.3%
純利益※	4,802	15.4%	+3,563	287.7%	7,400	64.9%

※親会社株主に帰属する当期純利益を表示

業績ハイライト

1) リプランニング事業の業績が前年同期比大幅増、全社業績を牽引

- リプランニング事業の販売棟数は8件(前年同期比+3件)。前年からの反動もあり、**売上高・利益は前年同期比大幅増加し、全社業績の伸長を牽引**。セグメント利益率(30.1% 前年同期比+2.0%pt)は高い水準を維持
- 不動産サービスの現場を通して得たテナント様のニーズや変化を、オフィス空間における最適活用に反映し商品化。順調にテナント誘致が進み、高稼働・高品質の不動産に再生

2) 不動産サービス事業はコロナ禍前を超える水準に拡大

- コロナ禍が長期化する中でも、仲介事業を中心に業績は伸長、**売上(前年同期比+42.9%)、利益(同+56.7%)ともに前年を大きく上回り、コロナ禍前の水準も超えて大きく拡大**
- 都心の中小型オフィスビル分野において、各部門がそれぞれの現場における創意工夫を通して培った専門性を持ち寄り、協働しながら事業を展開。リプランニング事業における高い収益性を創出する基盤として機能

連結損益計算書

(単位：百万円)

	2021年3月期 4-6月期	2022年3月期 4-6月期	前年増減率
売上高	13,672	31,213	128.3%
不動産再生事業	10,145	27,450	170.6%
リブランニング	9,437	26,924	185.3%
賃貸ビル	708	526	▲25.7%
不動産サービス事業	1,441	2,060	43.0%
ホテル・観光事業	290	1,346	364.1%
その他	1,969	469	▲76.2%
調整額	▲174	▲114	—
売上総利益	3,875	9,306	140.2%
不動産再生事業	3,179	8,465	166.3%
リブランニング	2,919	8,329	185.3%
賃貸ビル	260	136	▲47.7%
不動産サービス事業	799	1,257	57.3%
ホテル・観光事業	▲465	▲393	—
その他	472	30	▲93.6%
調整額	▲110	▲53	—
販売費及び一般管理費	1,779	1,965	10.5%
営業利益	2,095	7,340	250.4%
営業外収益	33	64	93.9%
営業外費用	176	127	▲27.8%
経常利益	1,952	7,277	272.8%
特別損益	▲6	78	—
法人税等	711	2,556	259.5%
非支配株主損益	▲3	▲1	—
純利益	1,238	4,802	287.9%

損益計算書のポイント

<不動産再生事業>

リブランニング事業で、コロナ禍においても商品化が順調に進み、販売は順調に進捗。結果、不動産再生事業として売上高は269億円(前年比185%増)、売上総利益は83億円(同185%増)で、売上総利益率は30.3%と通期予想利益率(26.7%)を超えた水準で推移。全社業績の伸長を大きく牽引

<不動産サービス事業>

セグメント内の各事業において安定的に収益を生み出すとともに、コロナ禍においてお困りごと解決の機会が増加し、利益も大きく伸長。結果、不動産サービス事業全体では、売上高は20億円(同43%増)、売上総利益は12億円(同57%増)。利益率は60%と高水準を確保

<ホテル・観光事業>

ホテル運営事業は、第1Qにおいて緊急事態宣言が再発出された影響で低迷。ホテル・観光事業全体としては、売上高は13億円(同363%増)と増加したものの、約4億円の損失を計上

連結貸借対照表 -資産-

<たな卸資産> 物件の売却等により115億円減少。うちRP案件は販売が進捗したことにより、128億円減少。
ホテル案件は新規開業ホテルにおける工事進捗等により、14億円増加

<現預金> RP案件において売却が進捗したことにより89億円増加

(単位:百万円)	2020年 3月末	2021年 3月末	2021年 6月末	増減額 (2021年3月末比)
流動資産	113,842	110,785	107,258	▲3,526
現金及び預金	18,627	21,508	30,461	+8,952
たな卸資産	91,766	86,087	74,568	▲11,518
内訳) RP	71,353	71,349	58,505	▲12,844
ホテル	17,019	13,917	15,379	+1,462
海外等	3,395	822	682	▲140
その他流動資産	3,448	3,189	2,228	▲961
固定資産	16,450	16,700	19,283	+2,582
有形固定資産	10,413	10,528	12,702	+2,173
無形固定資産	712	701	672	▲29
投資その他の資産	5,324	5,470	5,908	+438
資産合計	130,293	127,485	126,541	▲944

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47億円減少し、427億円

<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(48億円)等により約28億円増加

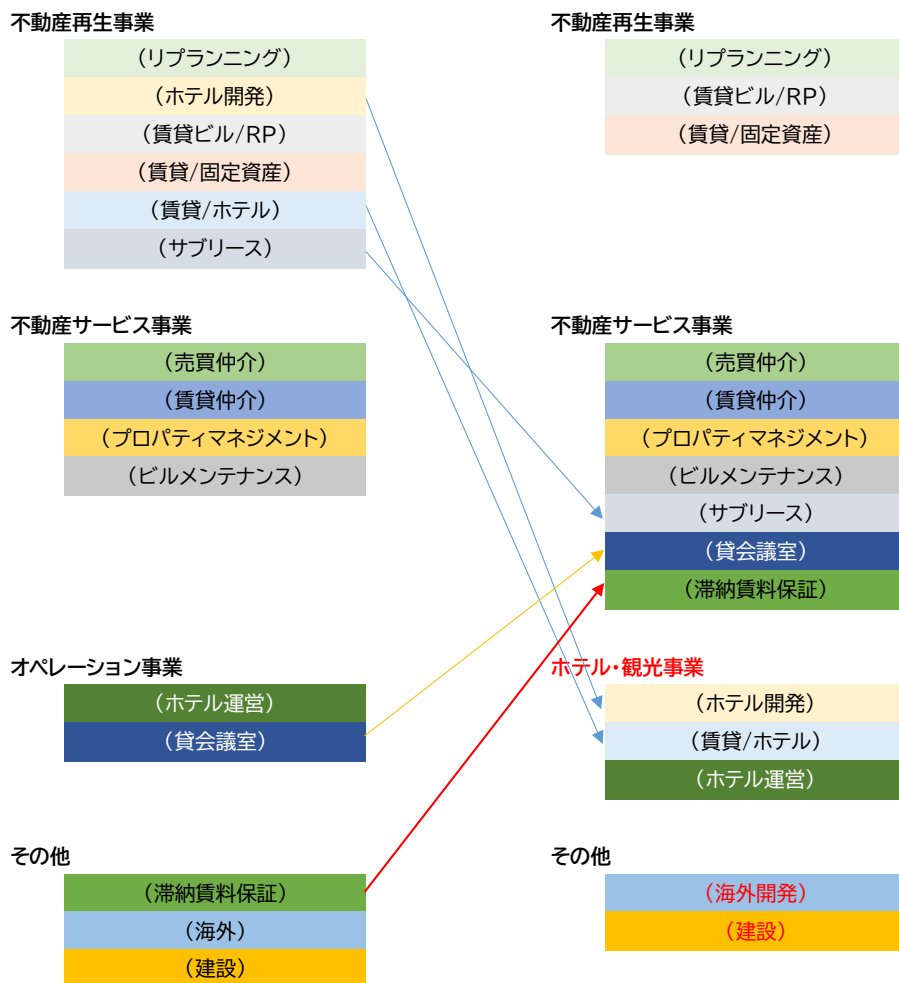
自己資本比率の推移

2020年3月末	2021年3月末	2021年6月末
49.6%	52.3%	54.9%

(単位:百万円)	2020年 3月末	2021年 3月末	2021年 6月末	増減額 (2021年3月末比)
流動負債	18,052	13,358	15,720	+ 2,362
短期借入金等	4,463	5,530	6,492	+ 961
未払法人税等	3,566	901	2,597	+ 1,696
その他流動負債	10,022	6,926	6,631	▲295
固定負債	47,431	44,354	38,192	▲6,162
長期借入金・社債	44,906	41,991	36,277	▲5,713
その他固定負債	2,525	2,363	1,914	▲448
負債合計	65,483	57,712	53,913	▲3,799
株主資本	64,690	66,916	69,671	+ 2,754
その他	119	2,856	2,957	+ 100
純資産合計	64,809	69,773	72,628	+ 2,855
負債・資本合計	130,293	127,485	126,541	▲944

セグメント区分・名称の変更について

<主な変更点>



<変更理由>

- 当社では、ホテル運営事業における運営ノウハウをホテル開発事業へ活かし、一体的に事業を推進し収益力強化を図ることを目的に2020年11月にグループ内事業再編を実施。これを反映した事業セグメントに変更を行うと共に、報告セグメント名称を「ホテル・観光事業」へ変更
- また、中小型オフィスビル領域をメインに展開する不動産サービス分野における各種事業の、より一層の連携と付加価値創造、サービス拡充を図ってゆく観点から、左記のとおり報告セグメント区分を変更
- なお、本資料の前年同期の実績値は、変更後のセグメント区分に組み替えて比較

2022年3月期 業績予想(セグメント修正後)

(単位:百万円)	2021年3月期	2022年3月期 予想(修正)	増減率
売上高	59,632	76,000	+27.4%
(1) 不動産再生事業	36,452	58,300	+59.9%
リプランニング事業	33,791	56,100	+66.0%
賃貸ビル事業	2,661	2,200	▲17.3%
(2) 不動産サービス事業	6,461	6,450	▲0.2%
(3) ホテル・観光事業	13,360	9,800	▲26.6%
(4) その他	4,227	1,750	▲58.6%
調整額	▲869	▲300	-
売上総利益	15,083	19,600	+29.9%
(1) 不動産再生事業	10,065	15,850	+57.5%
リプランニング事業	9,206	15,000	+62.9%
賃貸ビル事業	859	850	▲1.0%
(2) 不動産サービス事業	3,392	3,510	+3.5%
(3) ホテル・観光事業	1,425	▲30	-
(4) その他	611	370	▲39.4%
調整額	▲412	▲100	-
販売費及び一般管理費	7,170	7,600	+6.0%
営業利益	7,912	12,000	+51.7%
経常利益	7,524	11,500	+52.8%
当期純利益	4,274	7,400	+73.1%
一株当り配当金(円)	42.00	42.00	+0.0%

・都心のオフィスビル事業(不動産再生事業・不動産サービス事業)が中核事業。
・全社の力を結集する再生事業においては安定的に売上を計上予定

・RP事業の粗利益率は、現状の市場環境を前提に設定。利益率を保守的に設定しつつ、利益は堅調に創出すると見込む。
21年3月期:27.2%⇒22年3月期:26.7%

・ホテル開発事業において、沖縄分譲ホテルの残戸分(44戸)が今期に計上予定

・ホテル運営事業において、新型コロナウイルスの影響により損失を見込む。

・その他においては、海外事業で前期に開発案件を計上した反動で、売上総利益は前期比約40%減少を見込む。

・販管費は前期に続き経費の削減に努めるものの、人件費増加により前期比増加を見込む

不動産再生事業 (リプランニング・賃貸ビル)

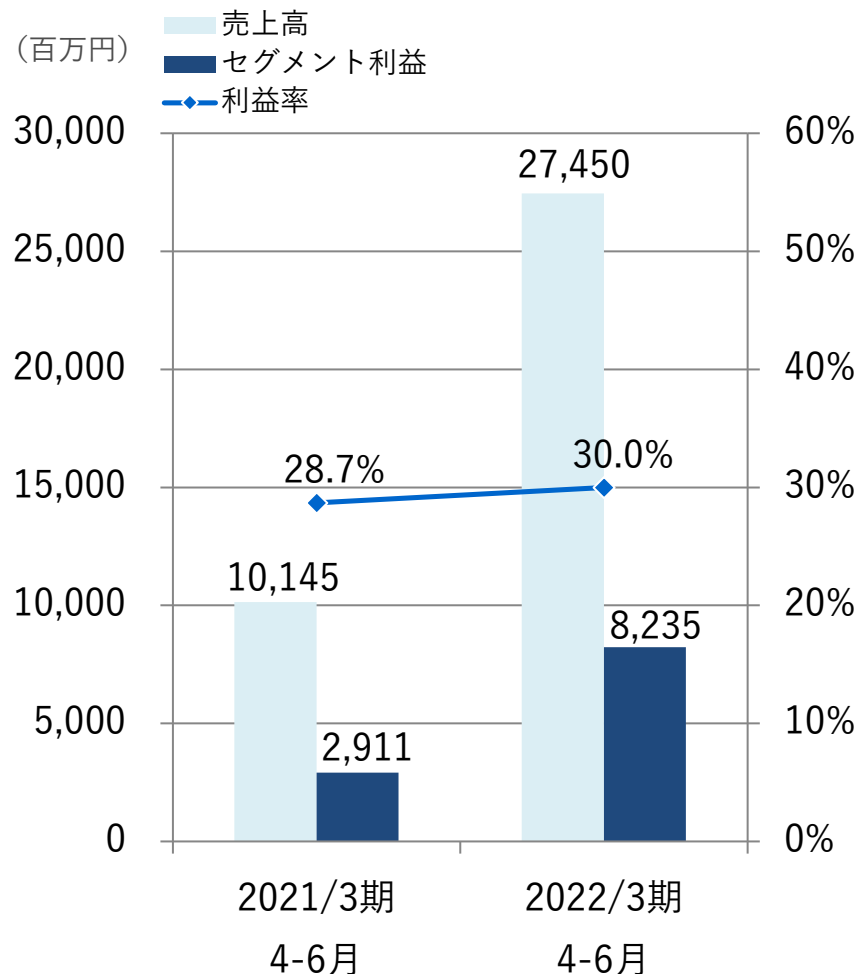
<リプランニング事業>

- 販売棟数は8件と前年同期(5件)に比べ増加
- 平均事業期間は765日(前年同期比+233日)。中長期保有物件を3件販売した影響。それを除くと472日(同▲60日)。仕入れから販売までの期間を1年を目安に作り込む事業方針は変わらない
- 期末のRP事業関連在庫は48件
(上記以外に7月末までの仕入決済・契約済案件は5件、46億円あり)

<賃貸ビル事業>

- スtock事業として安定した収益基盤を構築するため、中長期的に賃料収入の増加を図る

(単位: 百万円)	2021/3期 4-6月	2022/3期 4-6月	増減
売上高	10,145	27,450	+170.6%
内、リプランニング事業	9,437	26,924	+185.3%
内、賃貸ビル事業	708	526	▲25.7%
セグメント利益 ^(注1)	2,911	8,235	+182.9%
内、リプランニング事業	2,650	8,104	+205.7%
内、賃貸ビル事業	260	130	▲49.9%
利益率	28.7%	30.0%	+1.3%pt
リプランニング事業	28.1%	30.1%	+2.0%pt
賃貸ビル事業	36.8%	24.8%	▲12.0%pt
仕入物件数	8件	2件	▲6件
販売物件数	5件	8件	+3件
期末在庫数	62件 ^(注2)	48件 ^(注2)	▲14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含む

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・貸会議室・滞納賃料保証等)



<PM事業・BM事業>

- PM事業はコロナ禍による空室増の影響もあり売上高・利益が微減
- BM事業は昨年の反動とM&A、受託棟数増で増収増益

<売買仲介・賃貸仲介>

- 売買仲介は他部門からの紹介案件を着実に成約に繋げ増収増益
- 賃貸仲介はオフィス移転が停滞した前年同期の反動で増収増益

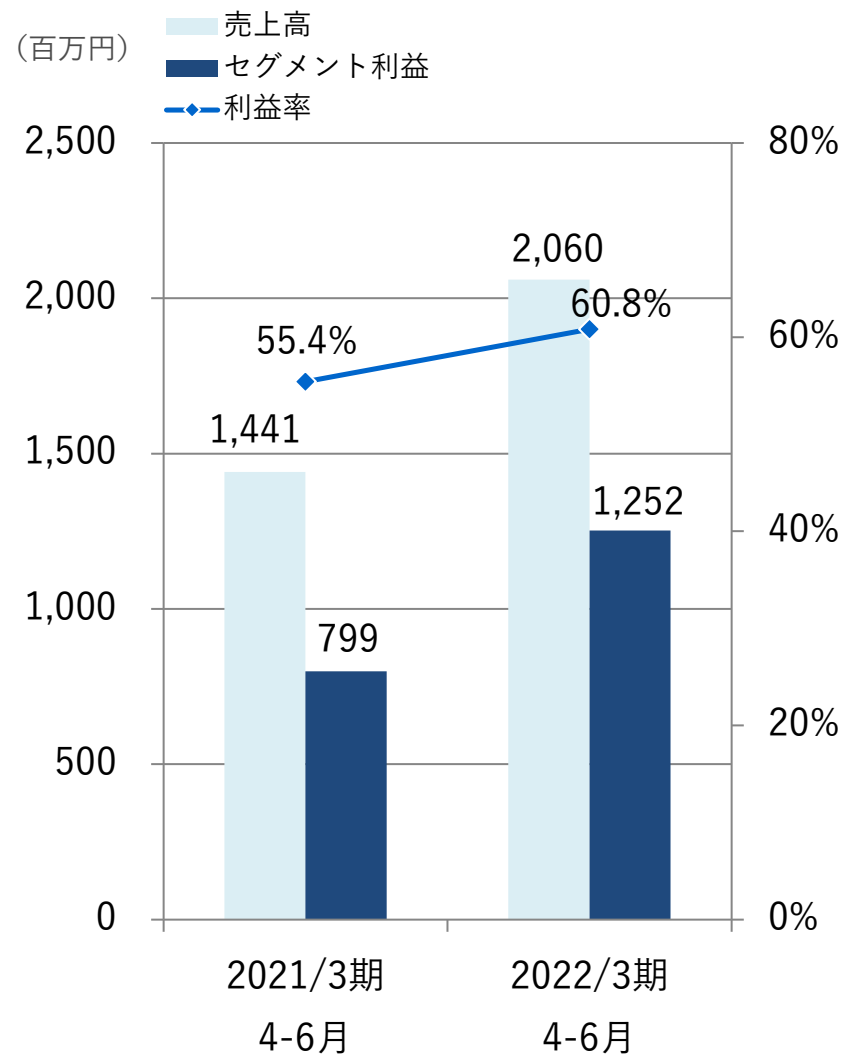
<貸会議室>

- お客様に寄り添い先回りの提案を徹底すること等で、コロナ禍での限られた需要の中でも増収増益

<滞納賃料保証>

- コロナ禍での空室増加やテナント様の信用懸念等によりご相談が増加。新規保証・再保証ともに取扱件数が堅調に推移し増収増益

(単位：百万円)	2021/3期 4-6月	2022/3期 4-6月	増減
売上高	1,441	2,060	+42.9%
セグメント利益	799	1,252	+56.7%
利益率	55.4%	60.8%	+5.4%pt



ホテル・観光事業 (ホテル開発・ホテル運営等)

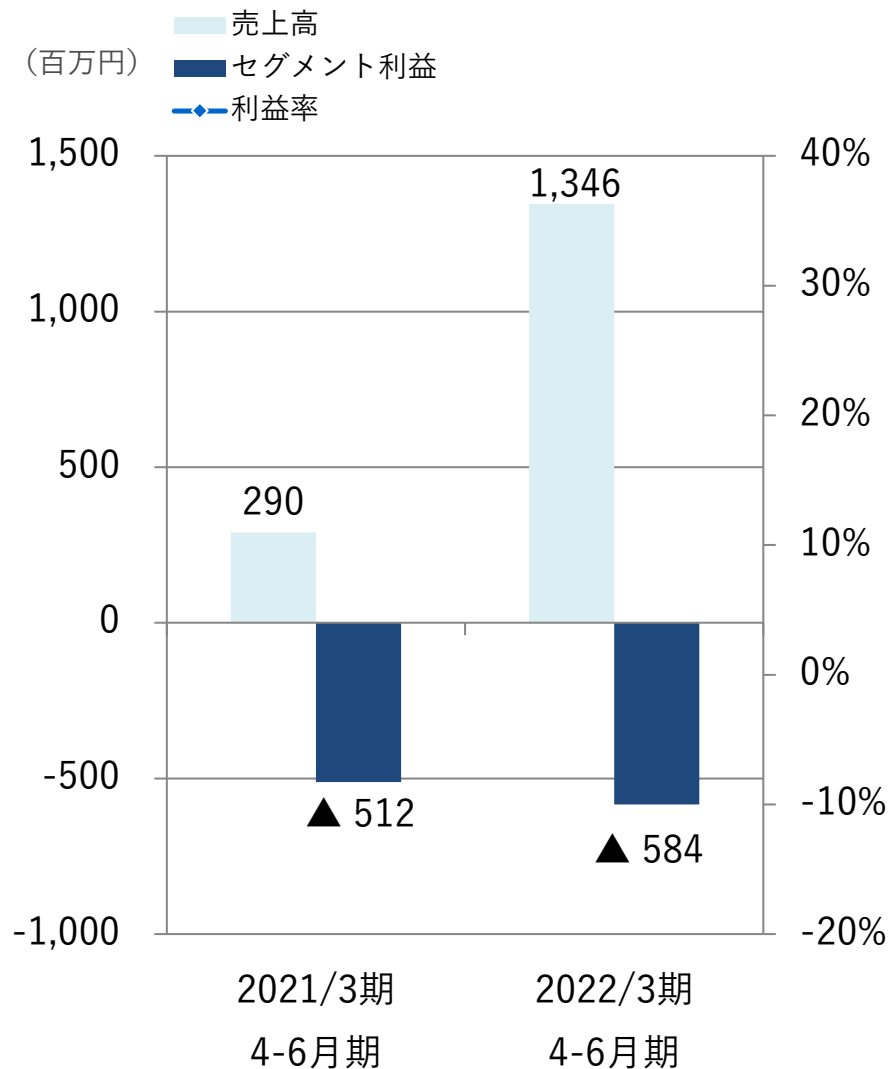
<ホテル開発事業>

- HIYORIオーシャンリゾート沖縄の販売が進捗し、11区画の引き渡し完了(販売累計170区画/全203区画)。セグメント利益1.2億円(利益率20.1%)を計上

<ホテル運営事業>

- 2棟のホテルを新規開業。当期は、コロナ禍におけるインバウンド需要の消滅、緊急事態宣言の発令による観光の自粛等の影響で都市部ホテルを中心に稼働率と客室単価が低迷。新規開業ホテルにおける開業準備費用の計上もあり、損失を計上

(単位：百万円)	2021/3期 4-6月	2022/3期 4-6月	増減
売上高	290	1,346	+363.4%
内、ホテル開発事業	0	604	—
内、ホテル運営事業等	290	742	+155.6%
セグメント利益	▲512	▲584	—
内、ホテル開発事業	▲32	122	—
内、ホテル運営事業等	▲480	▲707	—
利益率	—	—	—
ホテル開発事業	—	20.3%	—
ホテル運営事業等	—	—	—



その他（建設事業・海外事業等）

<建設事業>

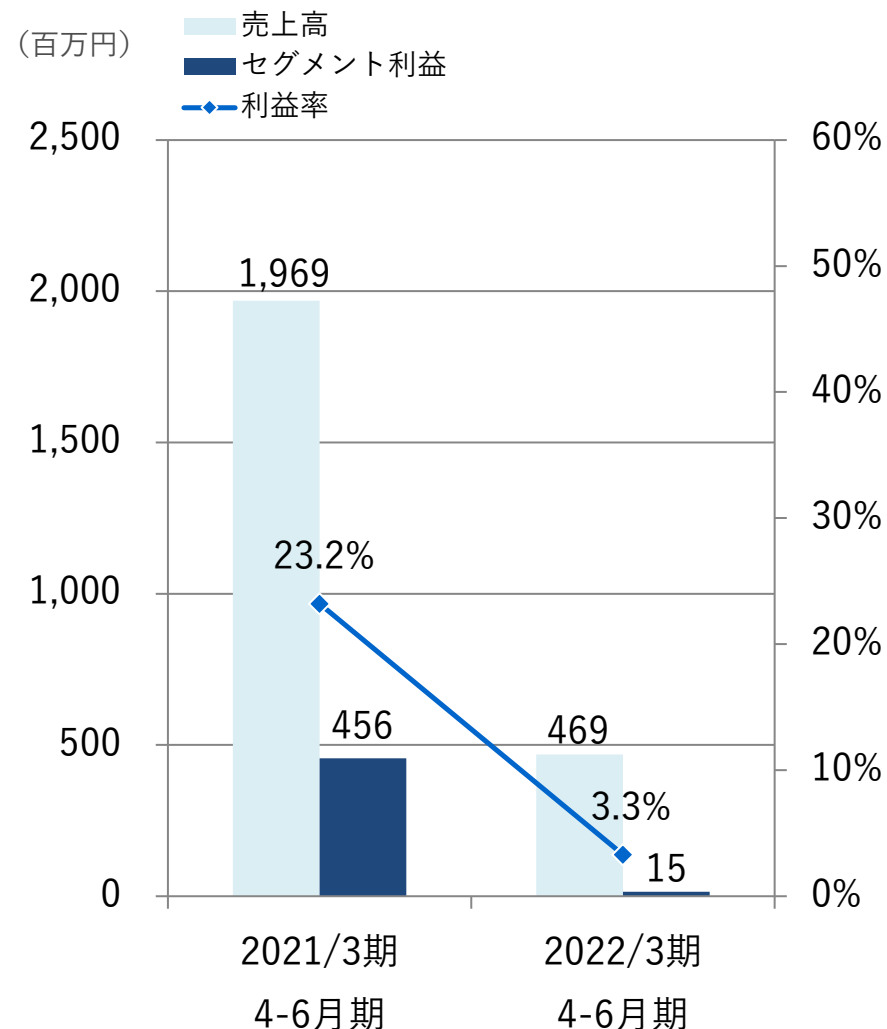
- 2月にM&Aにて株式を取得した(株)コミュニケーション開発の業績が加わり、売上高・利益ともに増加

なお、収益認識会計基準等の適用により、当期の売上高は232百万円増加

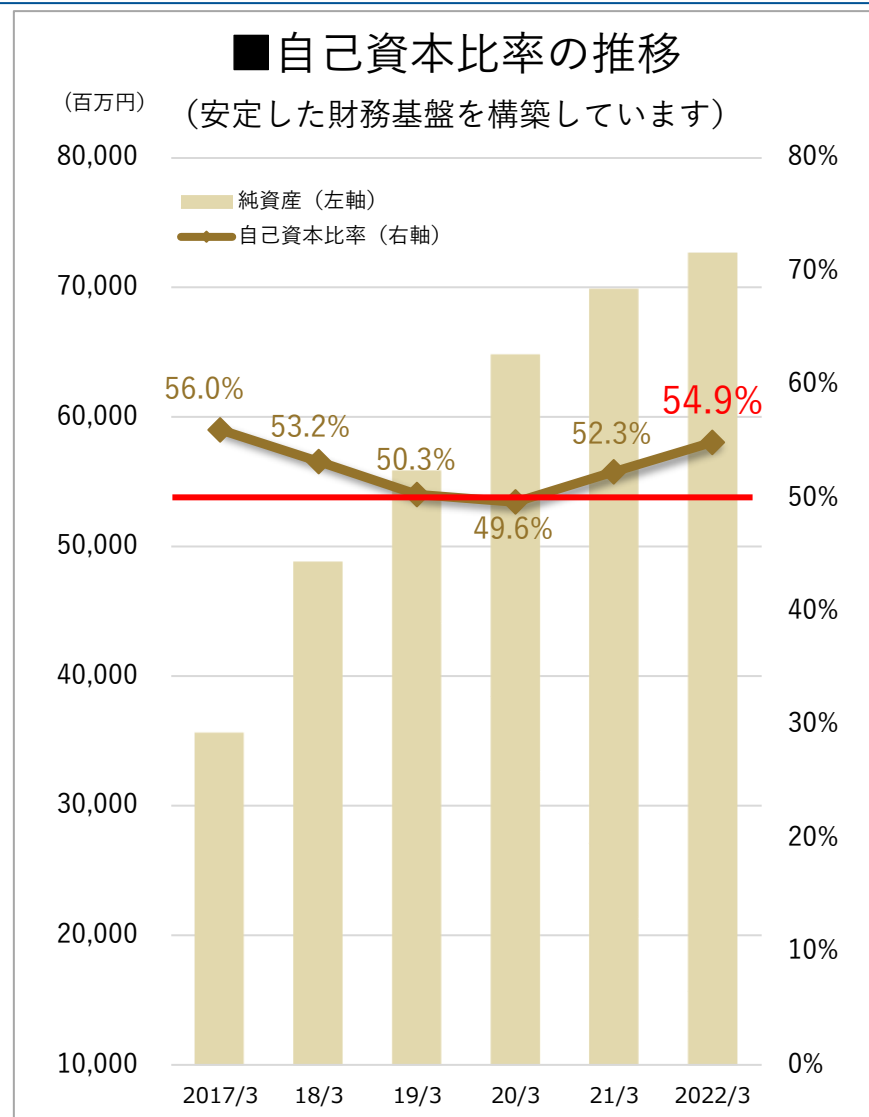
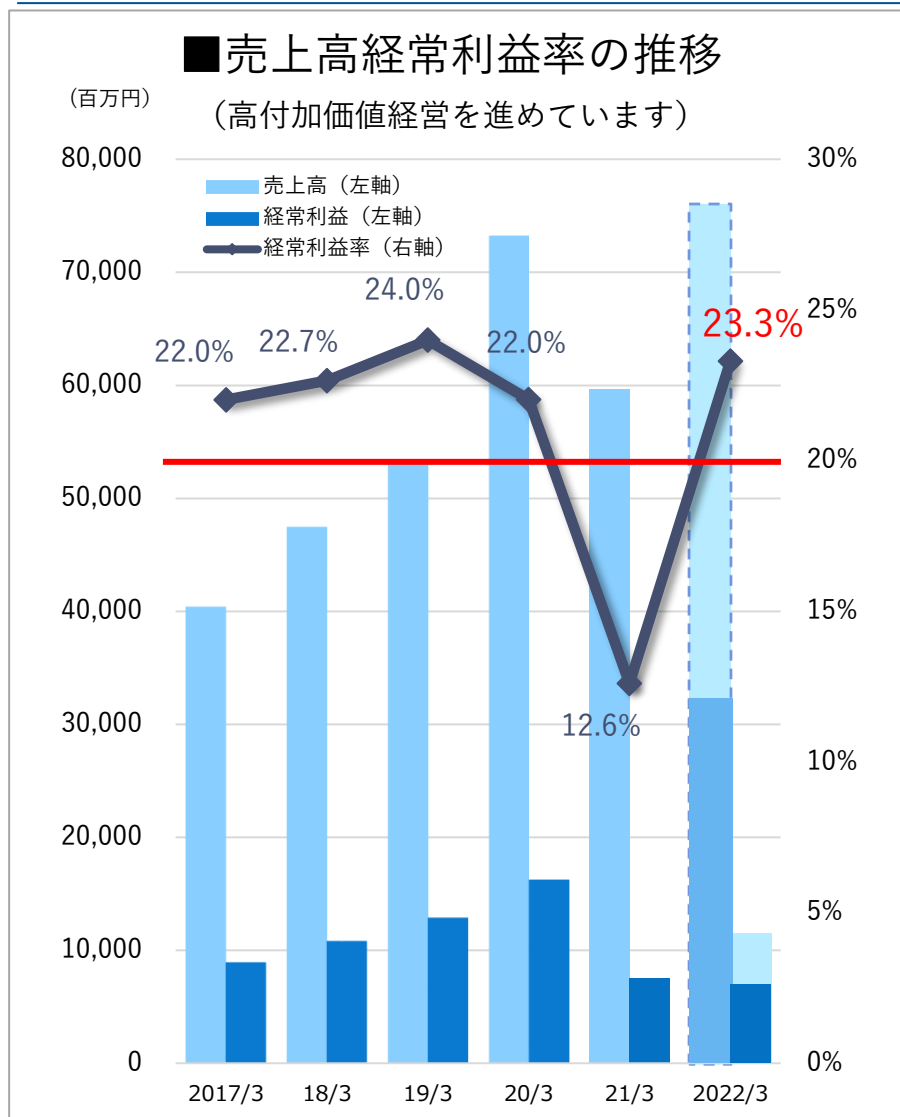
<海外事業>

- 前年同期にベトナム・ダナン市における高層分譲マンションプロジェクトの業績(売上高:約18.6億円、利益4.5億円)が加わっていたことの反動から、売上高・利益とも大幅に減少

(単位:百万円)	2021/3期 4-6月	2022/3期 4-6月	増減
売上高	1,969	469	▲76.2%
セグメント利益	456	15	▲96.6%
利益率	23.2%	3.3%	▲19.9%pt



重視する経営指標の推移



中間配当の実施について

株主の皆様への期待に応え、利益還元を充実させるべく、中間配当を実施

当社はこれまで、剰余金の配当は年1回、期末に一括での実施でしたが、株主の皆様への利益還元を充実させることを目的として、当期(2022年3月期)より、中間配当を実施することといたします

変更後

1株当たりの配当金(予想)			
	第2四半期末	期末	年間
2022年3月期	21.0円	21.0円	42.0円

※年間配当予想は据え置き



変更前

1株当たりの配当金(予想)			
	第2四半期末	期末	年間
2022年3月期	—	42.0円	42.0円

なお、当社は会社法459条1項に基づき、取締役会の決議により剰余金の中間配当を行うことが出来る旨を定款に定めております
また、中間配当基準日は9月30日となります

株主還元の基本方針

- ①株主様への長期的かつ安定的な利益還元を努める
- ②将来の成長に向けて積極果敢に挑戦する投資資金を確保する
- ③財務基盤の安定性を維持する

事業環境

1. 日本経済は新型コロナウイルスによる停滞が長期化、ワクチン接種による正常化が期待される

- ◆ ワクチン接種が進むものの、新型コロナウイルス感染者数が過去最大となり、緊急事態宣言が延長。
- ◆ 変異型の感染が増えており、緊急事態宣言、まん延防止等重点措置の対象地域が拡大している。
- ◆ 緊急事態宣言対象外地域を中心に観光需要の戻りが一部見られるものの、回復までは至らず。

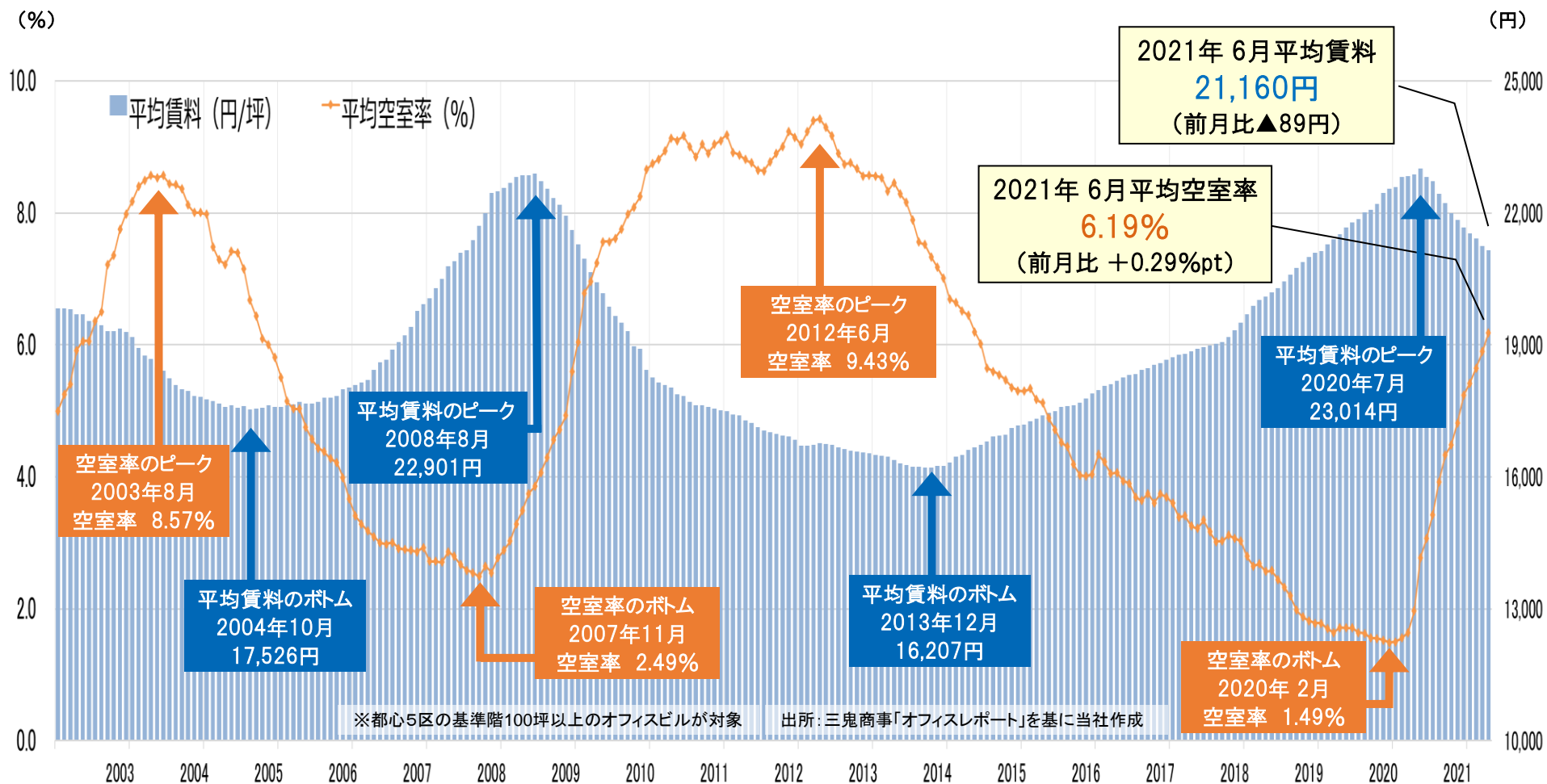
2. 世界経済はワクチン接種が進む一方、デルタ変異株感染拡大に伴い先行きは予断を許さない

- ◆ IMFは、世界経済は2021年6.0%成長と予測。ワクチン接種が進む先進国は経済見通しを上方修正。
- ◆ アメリカなど一部先進国は、財政出動とワクチン接種の拡大により成長率を上方修正し経済を牽引。
- ◆ 新興国・途上国は、ワクチン普及の遅れと財政力の弱さから経済回復が遅れている。

3. 都心オフィスビル市場は、コロナ禍でピークアウトし緩やかな下降局面が続いている

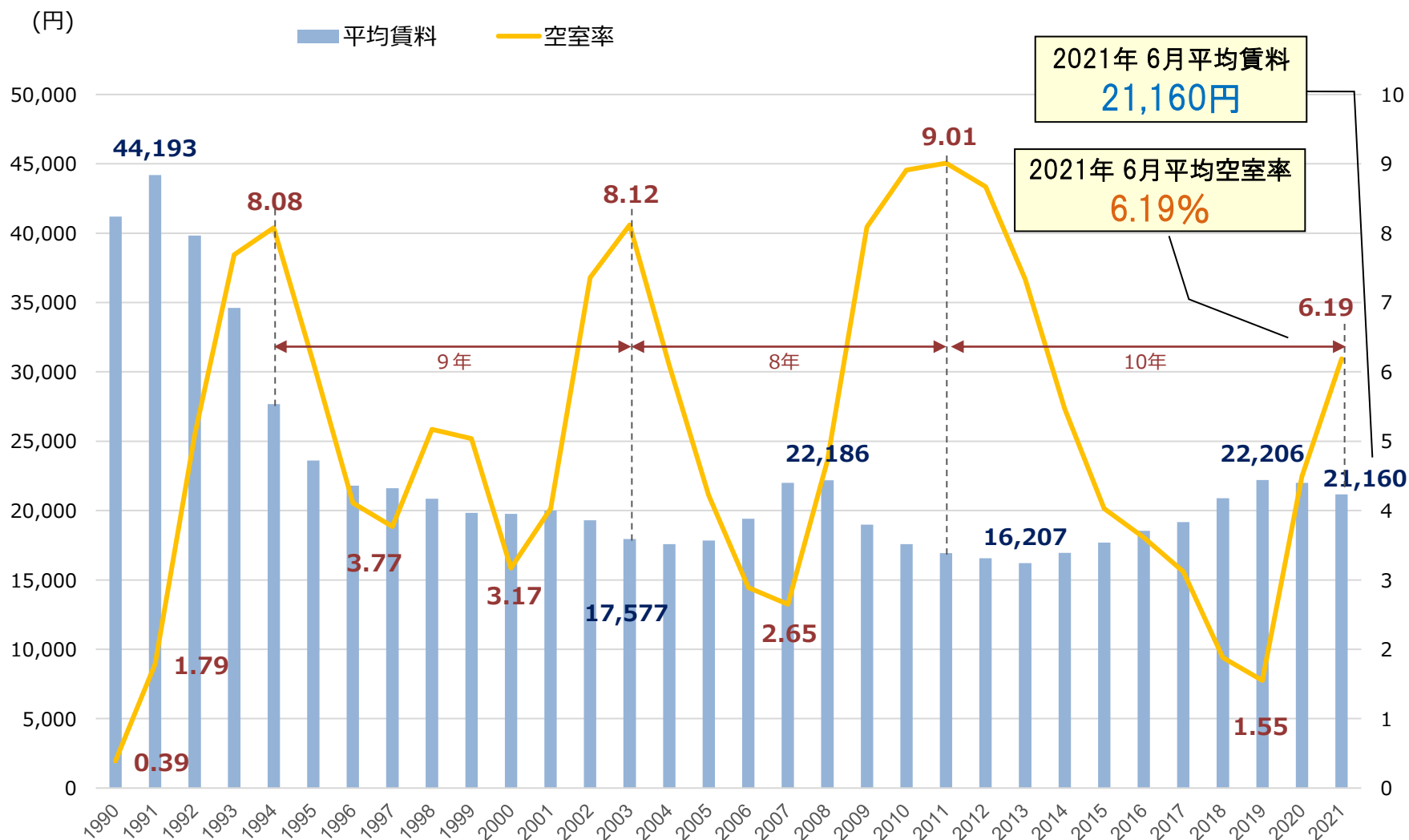
- ◆ 景気後退、働き方の変化に伴い、オフィス空室率は16ヶ月連続悪化、下落基調が続いている。
- ◆ テレワークが広まる一方、オフィスニーズも変化、集まることによるイノベーションへの期待も見られる。
- ◆ 低金利の環境が続いており、機関投資家による不動産への投資意欲は旺盛と見られる。

都心5区 オフィス空室率・賃料の推移



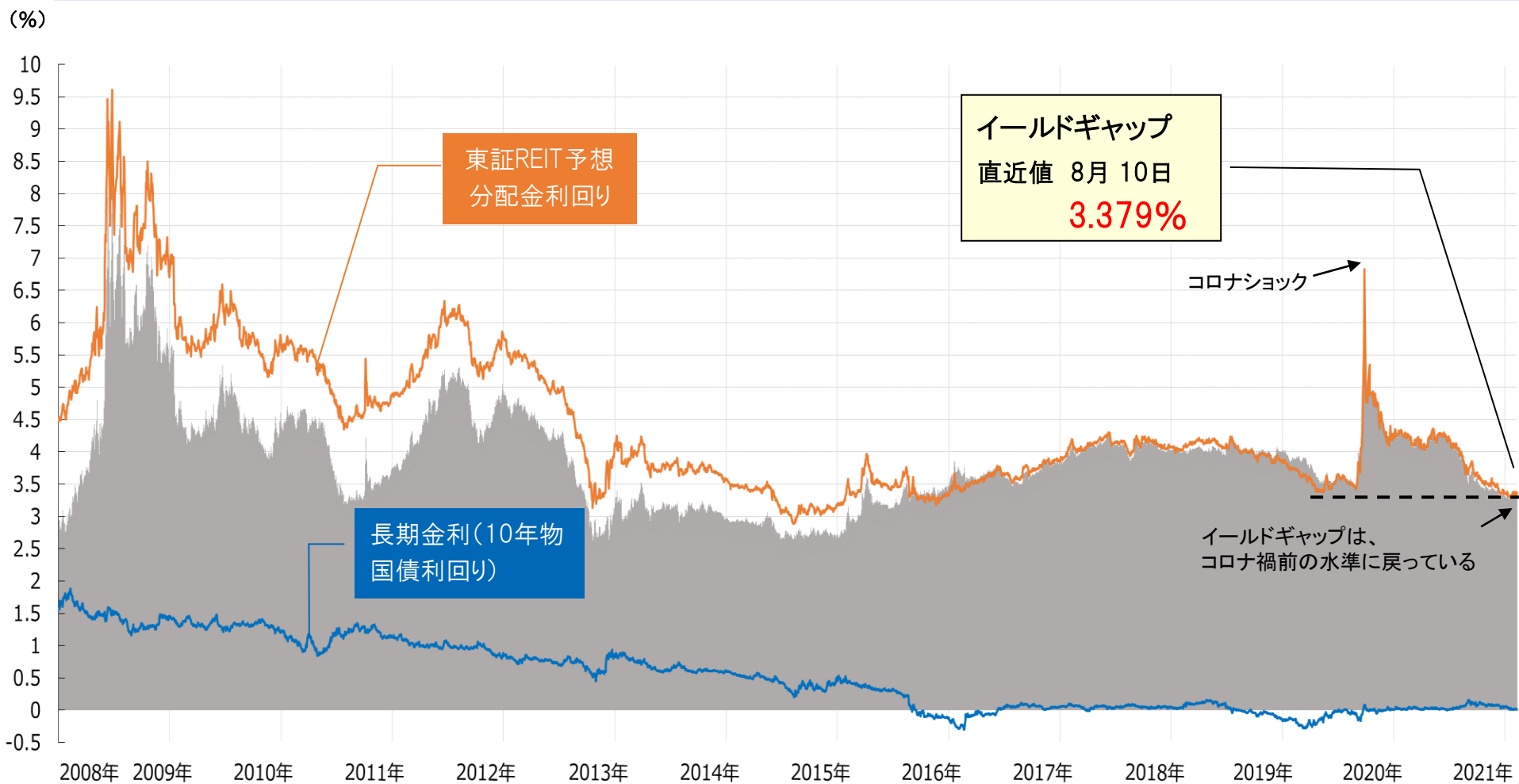
※出所: 三鬼商事「オフィスレポート」を基に当社作成。都心5区の基準階100坪以上のオフィスビルが対象。

オフィス平均賃料・平均空室率の長期推移(1990年～2021年)



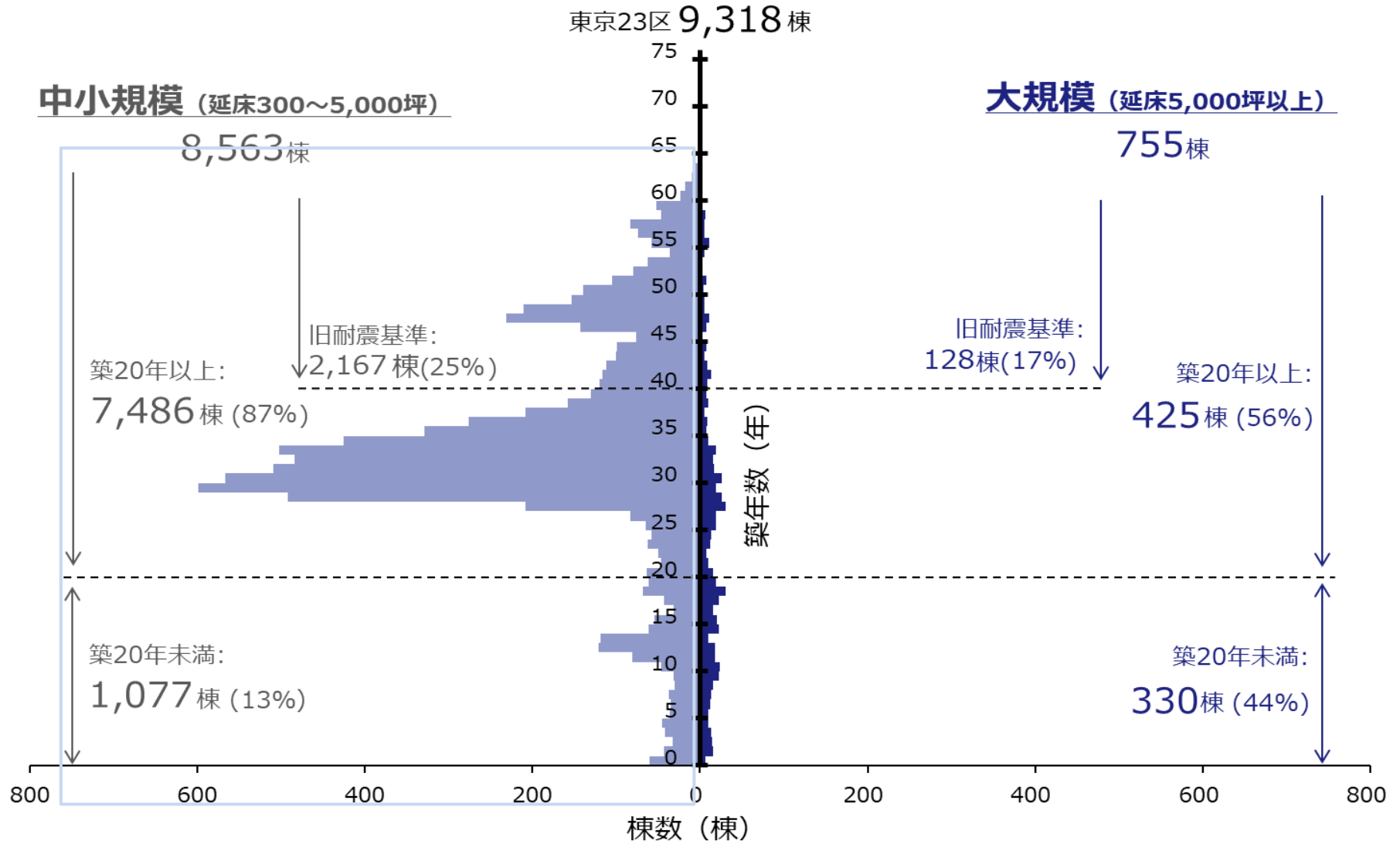
出所：三鬼商事「オフィスレポート」を基に当社作成。都心5区の基準階100坪以上のオフィスビルが対象
 2020年以前の数値は各年12月時点のものを抽出。2021年の数値は6月時点のもの

東証REIT予想分配金利回りと長期金利の推移(イールドギャップ)



出所：QUICK

東京23区における 中小型オフィスビルと大規模オフィスビルの築年数別棟数



出典:「東京23区オフィスピラミッド2021 (棟数ベース)」(ザイマックス不動産総合研究所)を基に当社作成

成長戦略および今期の取り組み

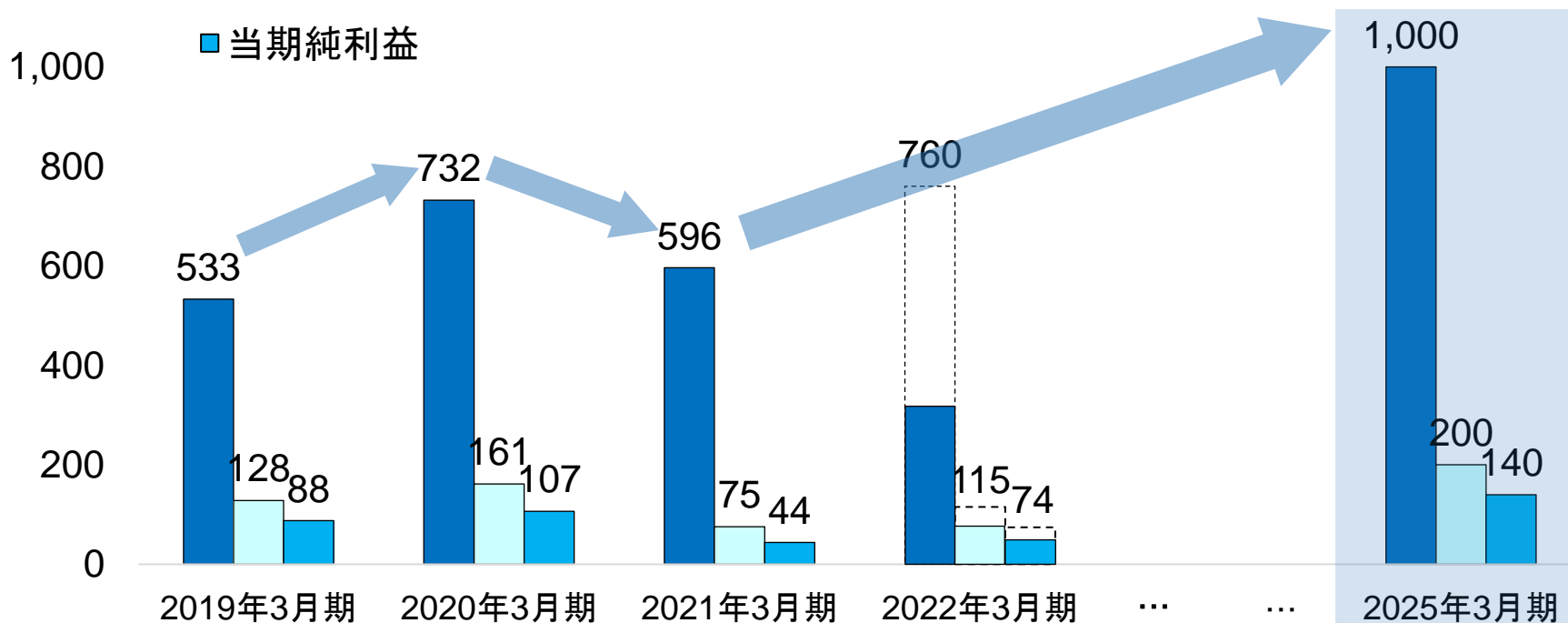
中期経営計画の進捗

2025年3月期の
中計達成に向けて、
今期は好調にスタート

	2022年3月期1Q実績	2022年3月期業績予想	2025年3月期目標
売上高	312億円	760億円	1,000億円
経常利益	72億円	115億円	200億円
当期純利益	48億円	74億円	140億円
経常利益率	23.3%	15.1%	20%
自己資本比率	54.9%	50%水準	50%水準
ROE	—	10.8%	10%以上

(億円)

- 売上高
- 経常利益
- 当期純利益



中期経営計画の基本方針

「人が集まり、心を通わせ、社会の発展と人々の幸せを創出していく場」を提供する

オフィス事業

- 「再生」により、再生産不可能な資源の無駄遣いを抑え、カーボンニュートラルに貢献
- 「都心」「中小型」「オフィスビル」に尖り、現場一貫のお客様視点で多様化するニーズを捉える
- デジタル技術等の新分野を活用し、未来に向けて繁栄し続ける街づくりに貢献

ホテル事業

- 安心かつ癒しの時間と空間をご提供し、最高の笑顔を生み、人々の心を健やかにそして豊かに

海外事業

- アジアの人々を幸せに、同志と共に
- 住宅(マンション)の開発・販売・管理・仲介等に特化、地元の人々の住まいの質の向上を通じて街の発展に貢献

オフィス

オフィスビル事業を深化・伸長させる

- 都心・中小型・オフィス・再生・事業期間1年のリプランニング事業を主軸としつつ、不動産の高付加価値活用に拘り、中長期保有、低層店舗開発、新築ビルにも取り組む
- 現場一貫のお困りごと解決で磨き高めた、お客様視点による企画・提案力、建築技術・デザイン力・スペース活用技術を活かし、テナント誘致力を強みに、オフィスビルの付加価値を高める
- デジタル技術やクリーンエネルギー、アートなどの新分野を活用し、オフィス周辺事業を強化、変化・多様化するニーズに先回りした「テナント様の成長が加速するオフィス」を提供する

ホテル

コンセプトに尖り、満足と感動を超えるサービスを

- 心温かいホテル運営で選ばれるホテルに
- 満足と感動を超えたお客様視点のサービスによる熱狂的なファンを創出

海外

ベトナムでの住宅関連事業を展開

- マンション開発、販売、管理、仲介を一貫して行い、地域に根差して成長

M&A

現業を拡充する周辺事業へ投資 & 成長分野へスタートアップ投資

中期経営計画で重視するポイント

時代の変化を捉え、事業と経営をアップグレードするために強化するポイント

ESG

企業哲学「再生産不可能な資源の無駄遣いをおさえ、永続的な地球上の人類や動植物の繁栄に寄与する」に則り、社会と環境の課題解決に資する視点を今まで以上に事業展開へ取り入れるとともに、社会の範たる企業となるべく企業統治を行なう

デジタル

業務効率改善、コスト削減、内部統制強化を担う情報システム部に加え、デジタル化推進室を立ちあげ、新技術の活用、変化への迅速な対応、ビジネスモデルの変革を起こすことに注力していく



キャッシュフロー

コロナ禍という変事に「財務の安定性の維持」を方針の一つに掲げ、現預金を重視して経営を行ってきた中、効果的に事業へ資金を投下し、計画的に資金回収することでキャッシュの創出を強化していく

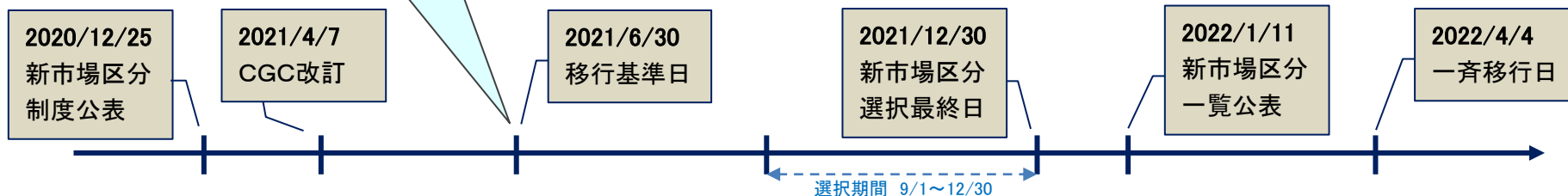


新市場区分 プライム市場へ

高いガバナンス水準を備え、投資家の皆様との建設的な対話を中心に据えた持続的な成長と中長期的な企業価値向上に努めてまいります

上場維持基準項目	プライム市場基準	当社適合状況
流通株式数	2万単位以上	○
流通株式時価総額	100億円以上	○
流通株式比率	35%以上	○
売買代金	1日平均売買代金 0.2億円以上	○

移行基準日(6/30)時点でプライム市場への上場維持基準に適合



プライム市場 コンセプト

- ◆多くの機関投資家の投資対象となるのにふさわしい時価総額(流動性)
- ◆より高いガバナンス水準の具備と投資家との建設的な対話の実践
- ◆持続的な成長と中長期的な企業価値の向上への積極的な取り組み

改訂されたコーポレートガバナンスコードに対応し、グローバルな投資家との建設的な対話を中心に据えた、プライム市場コンセプトに沿って企業価値の向上に取り組んでまいります

今期の取り組み

コロナ禍においても高稼働・高収益物件の売却が進捗

東京都心に12拠点を有する賃貸仲介部門が、コロナ禍にあってもオフィスビルの空室を埋め、高稼働・高収益な物件へと付加価値を向上

当社強みのテナントリーシング力が、リプランニング物件の高稼働での売却に貢献



◆12拠点80人の営業マンを有する内製化された体制による活発な情報交換



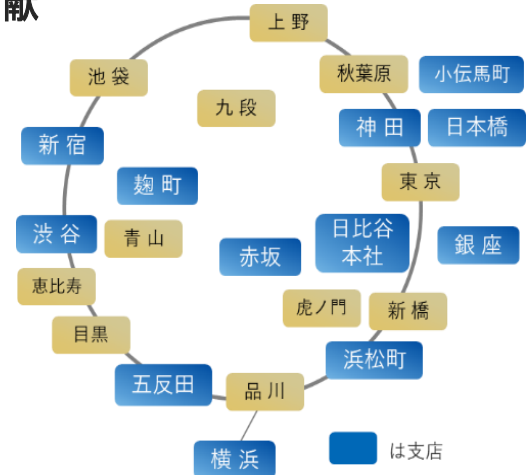
◆お客様視点の柔軟で魅力的な提案・企画でお困りごとを解決



◆会社の成長や働き方の変化に応じたオフィスの移転ニーズにしっかり対応

お客様ニーズを掴む

ファンを創出



コロナ禍にも関わらず、機能性・利便性・デザイン性を備えたセットアップオフィスは、テナントリーシング力により高稼働を維持
中長期で取り組んだ高収益の物件を複数件売却し、第1四半期の業績に大きく寄与



高い問題解決力を備えたリプランニングが業績に貢献

容積超過の建物をリプランニングし、遵法性・収益性を備えたビルとして売却

【購入時】

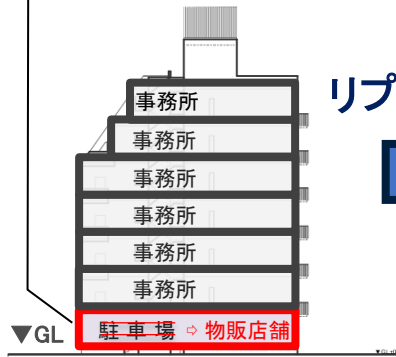
駐車場用途が物販店舗として利用されており
容積超過

東京都千代田区神田、JR「水道橋駅」徒歩1分の好立地でありながら、容積超過という違法性を抱えた建物

~~遵法性~~

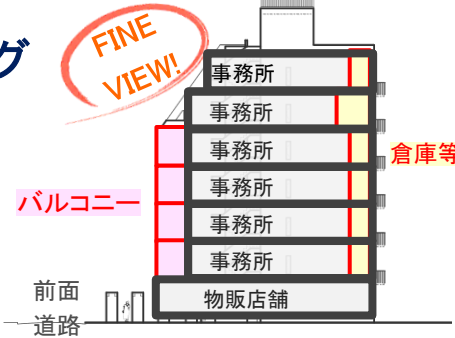
~~流動性~~

築年数が経過した収益性の低い流通しづらいビル



【リニューアル後】

バルコニーや倉庫等を設け、事務所用途面積を減らし、物販店舗の入居が継続可能な遵法性を満たす建物

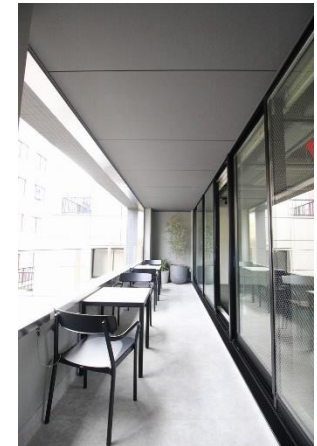


遵法性

流動性

→ 収益性UP↑

成長企業が入居する収益性・流動性が高いビル



入居する企業の成長を加速させるセットアップ工事が施され、高い賃貸競争力により優良テナントが早期に入居し、投資家ニーズに適った魅力的なビルへ

豊かな働き方を追求する新しいオフィスブランドを展開

「オフィスをファッションのように選ぶ」をコンセプトに、新時代に求められる「豊かな働き方」を追求したブランドとして、現在、「+SHIFT(プラスシフト)」「A YOTSUYA(エーヨツヤ)」「LIT(リット)」の3ブランドを展開

豊かな働き方を実現するオフィスブランド

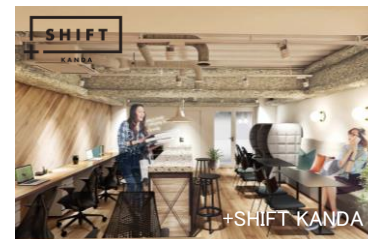
+SHIFT NOGIZAKA

2021年4月に新築オープン。内装は素材にこだわり、オフィスで多用される塩ビタイルは一切使用せず、無垢材のフローリングを使用。五感を刺激する様々な工夫を施し、本物志向にこだわったオフィス。



+ SHIFT KANDA

「+SHIFT」ブランドの新築2棟目として、2021年8月にオープン。コンパクトな中にも宿る多様な機能と豊かな空間をテーマに、多様性のある自由で豊かな働き方を提案するオフィス。



A YOTSUYA

世界に一つだけのミュージアムアートが描かれた22室のシェアオフィス。「Brooklyn × Art × Coffee」をテーマに、バリスタが本格マシンで豆から挽いてコーヒーをドリップする、アートを感じるオフィス。



LIT

仲間との気取らない関係性を築ける場所で雑談と思える会話からチームワークやアイデアを生み出し、仕事を面白くする空間を創出。カフェさながらのレセプションが特徴のオフィス。



豊かな働き方を追求する新しいオフィスブランドを展開

+SHIFTは、従来のオフィスの概念を超え、新時代の豊かな働き方を求めるリッチで洗練されたワークスペースを提供



【新築物件2棟竣工、開業】



2021年8月OPEN「+SHIFT KANDA」



2021年4月OPEN「+SHIFT NOGIZAKA」



曜日で借りられる創造性を刺激するオフィス



「+SHIFT」「A YOTSUYA」「LIT」すべてで「WEEK」を展開中



社員が集うからこそ生まれる新たなアイデア、事業イノベーションを起こす空間を提供し、企業の成長をサポート

起業に、プロジェクトに、サテライトに。1名様、1ヶ月からご利用・法人登記可能
「パーソナルデスクプラン」スタート

パソコン一つあればすぐに業務を開始できるフルサービスセットアップ
オフィス4施設におきまして、1名様からご契約いただける「パーソナルデスクプラン」のサービス提供を開始

【フリーレントキャンペーン】

2021年9月末までにご入居いただいたお客様は、1ヶ月分の使用料が無料

豊かな働き方を追求する新しいオフィスブランドを展開

LITは、「集まるからこそ生まれるイノベーション」を後押しする空間として、従来のオフィスを超えたコミュニティワークプレイスを提案

LIT



物件名: LIT
所在地: 東京都中央区東日本橋
構造: 鉄骨造10階建

※月額使用料に以下料金含む
賃料/管理共益費/家具・機材使用料
/清掃費/廃棄物処理費/水道光熱費
/wi-fi通信費/印刷費



あなたの夢の 後押しを。

1年間、無償でオフィスを提供。
6月23日、応募開始。

LITに入居したい個人、団体を募集し、その実現したい夢をプレゼンテーションいただき、未来の夢を審査項目として、高い目標を持った人、今はまだ資金力や人のつながり、作業できるスペースがない方に、1年間、オフィスを無料でお貸しする企画を実施

夢を後押し、イノベーションを促進

不動産小口所有商品第3号の販売完了

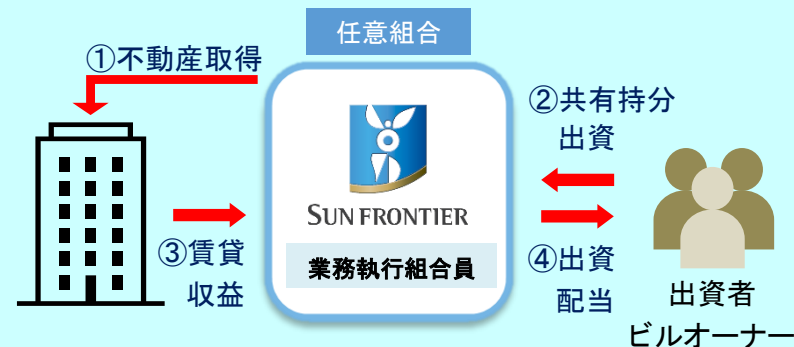


不動産特定共同事業法に基づく不動産小口所有商品「東京世田谷 新築認可保育園」を完売

東京都心における優良な不動産を厳選し、「サンフロンティアの不動産小口所有商品」として、新しい「価値」と「安心」を提供。社会インフラとしての保育園・幼稚園等の普及を促進し、女性の活躍を後押しするESGに適う事業として今後も展開



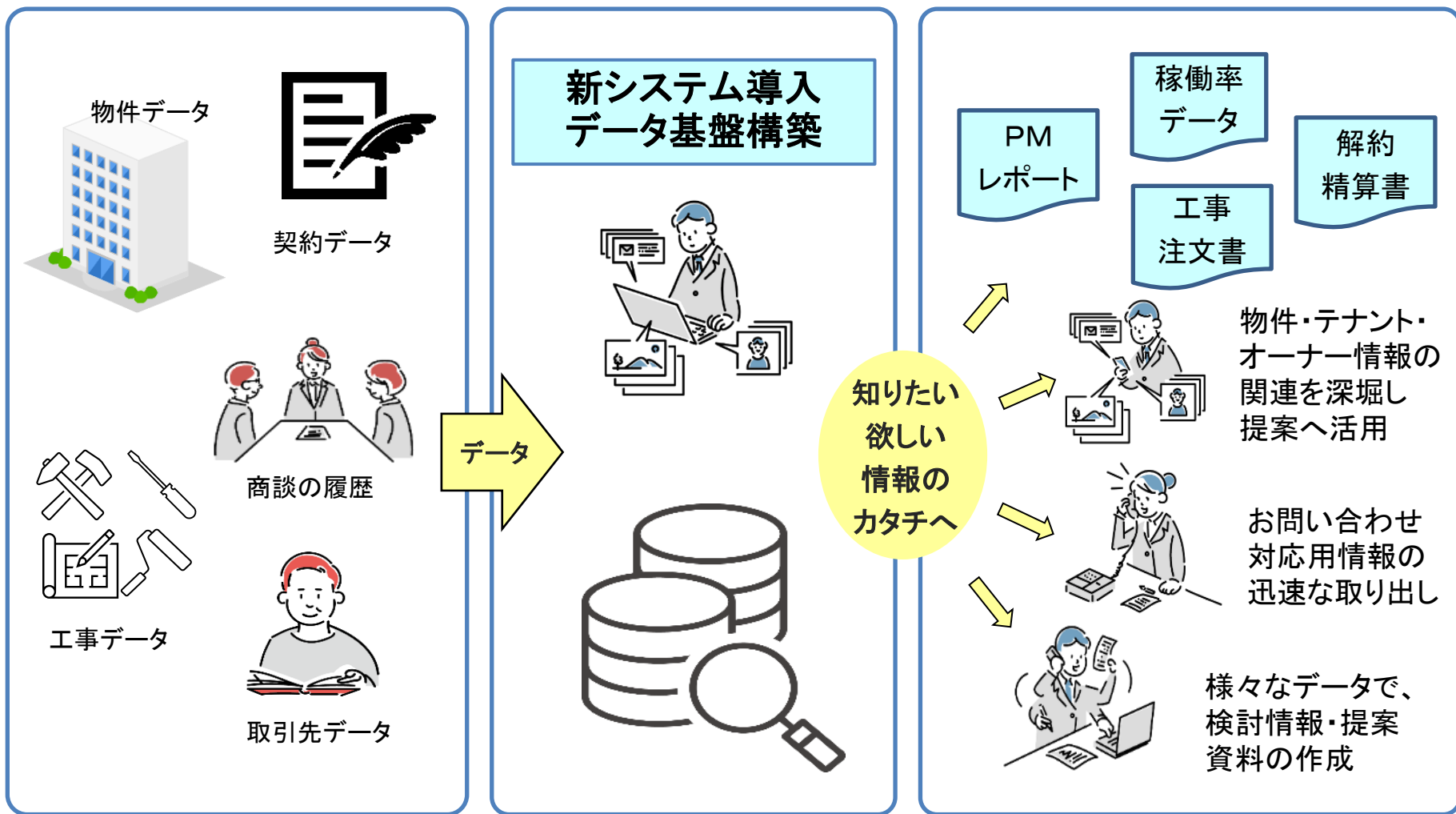
- 魅力①サンフロンティア不動産が小口所有に適した不動産を選定
②小口での不動産投資ができ、収益(配当)を得られる
③相続財産の圧縮効果が期待できる



不動産活用のプロフェッショナルとして、20年にわたり培ってきた不動産の再生と活用のノウハウを結集し、魅力ある不動産小口所有商品の開発を継続。不動産小口所有商品第4号案件の組成に向けて鋭意取り組み中

データ基盤構築により予測力・問題解決力向上を図る

データを活用し、お客様視点の付加価値の高い提案を実現する



ビルオーナーと共同運営するオーダーメイドスペースを積極展開

企画力とオペレーション力でコンバージョンを実現

2021年6月1日

オーダーメイドスペース西新宿OPEN！

ホテルを
オフィスに転換

昨年までホテルとして運営されていたが、コロナ禍の影響により事業者が撤退し、お困りだったビルオーナー様からご相談をいただき、オフィス空間へと転換。

最短1週間から利用でき、リモートワーク拠点としてはもちろんのこと、プロジェクト用の分散オフィスやオンラインセミナーの動画配信ルームなど、多岐にわたるニーズに対応。



外観



お客様のオーダーでセットアップ
(WEB会議セット例)

Order Made Space

オーダーメイドスペース

とは、



遊休スペースをビルオーナー様と共同運営する
プロフィットシェア型ビジネスモデルの空間活用事業
「オフィス」「会議室」に限らず、あらゆる用途にオー
ダーメイドで対応

1週間から利用可

期間は
自由に設定可

即入居OK

什器・備品
も必要な分だけ

リーズナブル

保証金・敷金など
一切なし

●貸会議室事業のサービスメニュー

サービス名	特徴
オーダーメイド スペース	1週間から利用可能な スペース
ビジョンセンター	1時間単位で借りる 会議室
ビジョンオフィス	1ヶ月単位で借りる オフィス

お客様のニーズに合わせてサービスを
をセレクトし、柔軟に対応

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

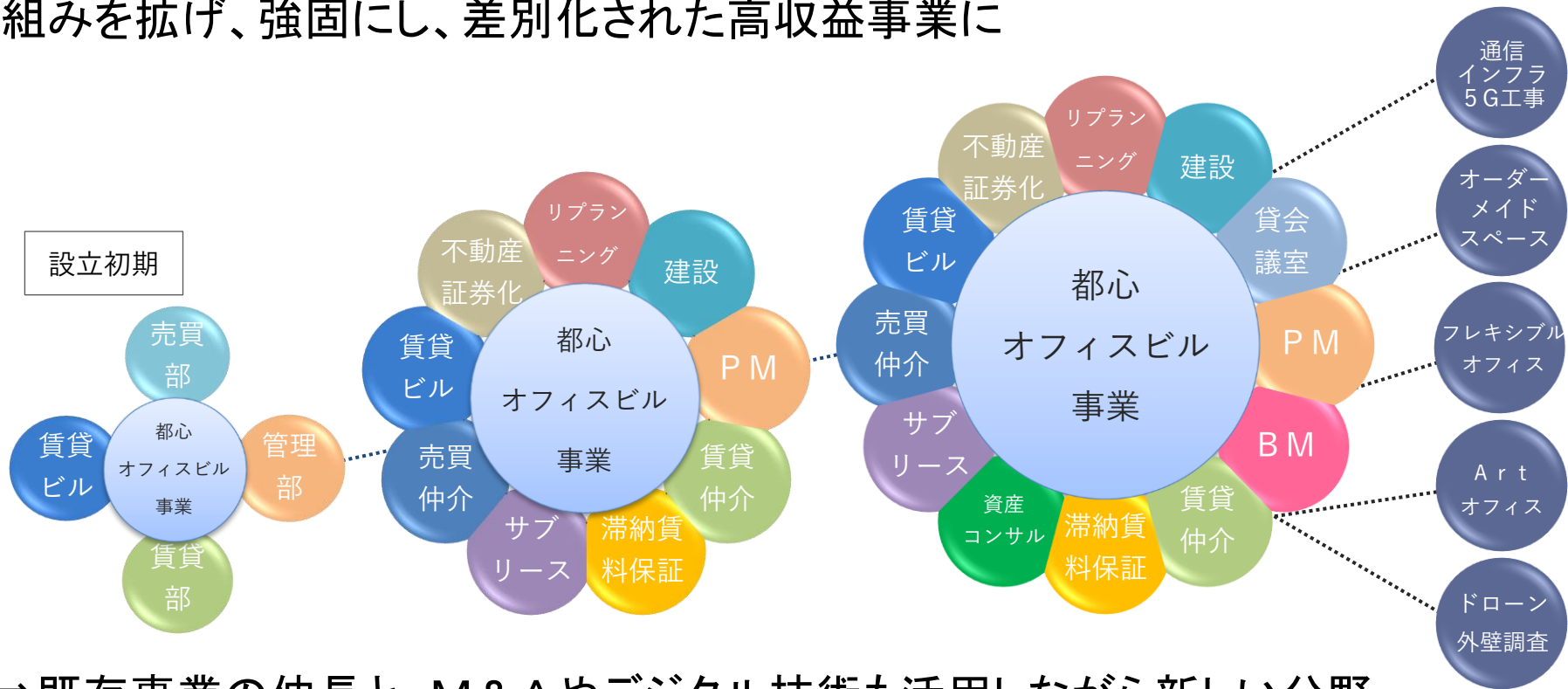
＜これまでのM&A・資本業務提携実績＞

	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	会議室・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 ⑬ ⑭	2021年	日本システムサービス	ビルメンテナンス
コミュニケーション開発		通信インフラ工事	
ホテル大佐渡		ホテル	



都心・中小型オフィスビジネスで、事業領域を発展拡大

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

M&Aにより事業のサービス領域が拡大



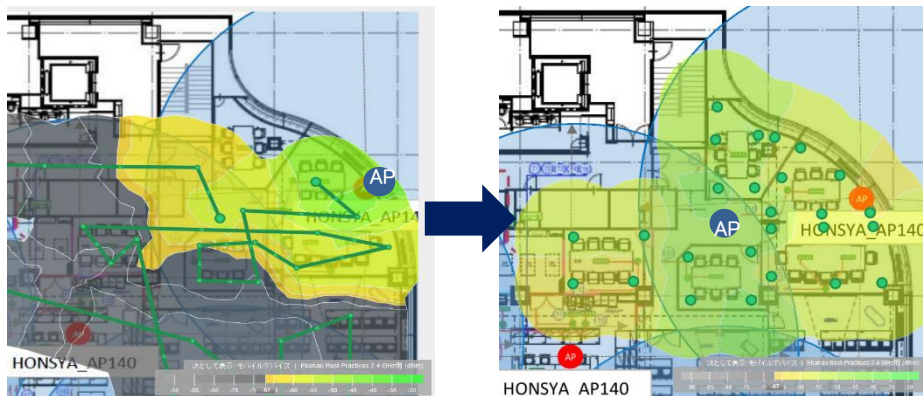
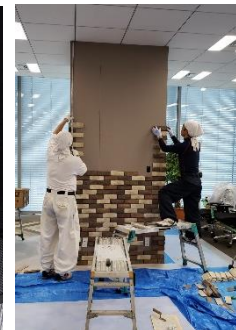
(株)コミュニケーション開発がオフィスのネットワーク環境にソリューションを提供



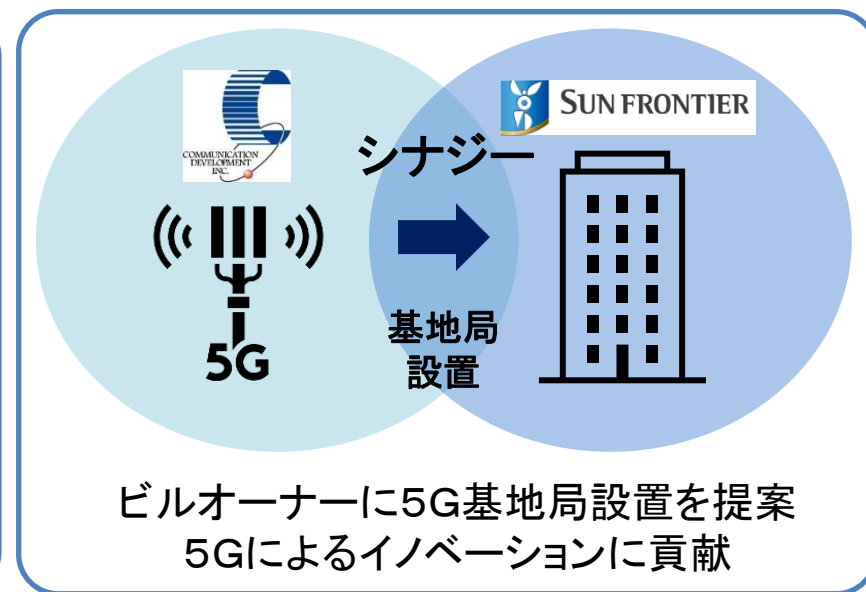
2021年2月
当社グループに加入

株式会社コミュニケーション開発

1. ネットワーク構築
2. ビジネスホン・主装置設備
3. セキュリティ対策
4. オフィス内装
5. 通信インフラ設備



オフィスの通信環境を調査し、アクセスポイントを修正し、通信環境を改善、通信速度を最大化



ビルオーナーに5G基地局設置を提案
5Gによるイノベーションに貢献

アフターコロナを見据え、計画通り新規ホテル3軒OPEN

計画通り、6月に2軒、7月に1軒の計3軒のホテルを竣工、開業。新たな開発計画への着手は休止し、ワクチン普及によるコロナ禍収束後に向け、熱狂的なファンを創出するサービスと運営の向上に注力

運営中 **20軒**

建築中 **1軒**

総客室数 **2,993室**

※2021年 8月10日時点

HIYORIチャプター京都
トリビュートポートフォリオ
ホテル
2021年6月18日OPEN



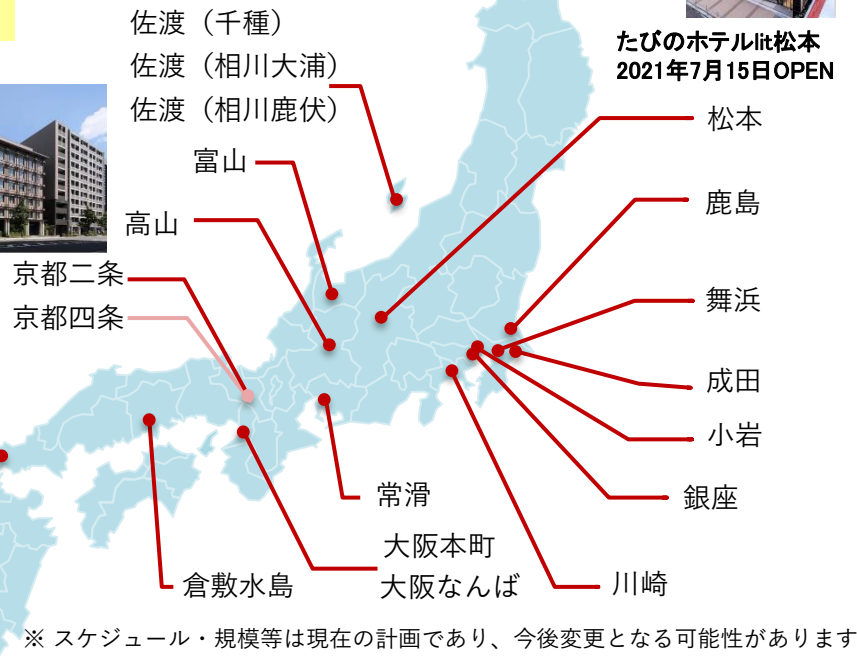
宮古島



たびのホテルit宮古島
2021年6月25日OPEN

下関

博多



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	HIYORIオーシャンリゾート沖縄	203
運営中	HIYORIチャプター京都	203
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	たびのホテルit宮古島	111
運営中	たびのホテルit松本	176
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
運営中	ホテル大佐渡	74
建築中	京都四条河原町	134

熱狂的ファンづくりに注力

お客様視点で心温かいホテルを追求し、満足・感動を超えたサービス、「ちょっとうれしい」おもてなしを積み重ね、熱狂的ファンづくりに注力



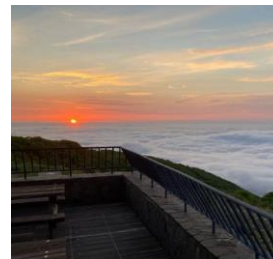
インフィニティプールでの朝ヨガ
(HIYORIオーシャンリゾート沖縄)



シェフオリジナルだし巻き卵焼き
(たびのホテルit松本)



満天の星空
(たびのホテル佐渡/ドンデン高原ロッジ)



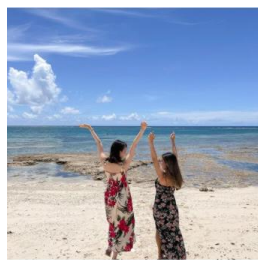
雲海に沈む夕陽
(たびのホテル佐渡/ドンデン高原ロッジ)



せんばdeマルシェを開催
(コートヤード・バイ・マリオット大阪本町)



入社お祝いのスイーツ
(HIYORIオーシャンリゾート沖縄)



透明度の高い海(イクヰービーチ)
(たびのホテルit宮古島)



誕生日を祝う飾りつけ
(日とホテル大阪なんば駅前)



特製おばんざいプレート
(HIYORIチャプター京都)



夕陽を見ながらのウェディング
(HIYORIオーシャンリゾート沖縄)



瀬戸大橋が架かる瀬戸内海の眺望
(たびのホテル倉敷水島)



香取神宮に咲き誇る桜
(たびのホテル鹿島)



「ウェルカムベビーのお宿プラン」
(日とホテル舞浜)



春の高山祭(山王祭)
(たびのホテル飛騨高山)

ちょっとうれしいサービス
各地の四季折々の魅力を
SNS (Facebook, Instagram)
を通して発信中

参考資料

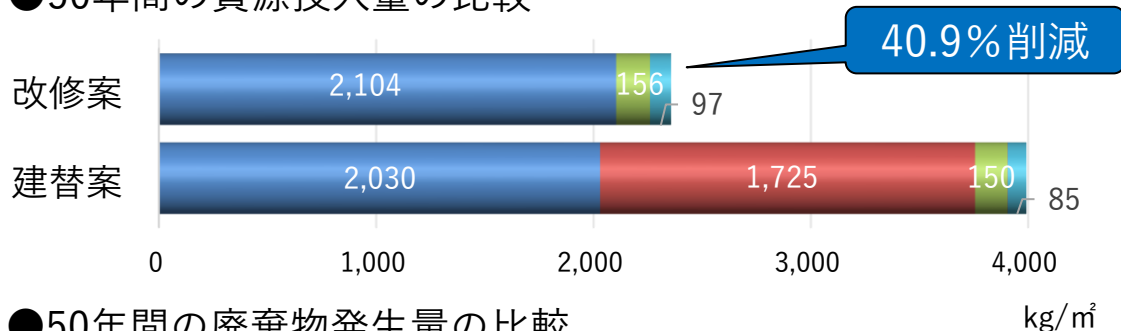
ESGの取り組み概要

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

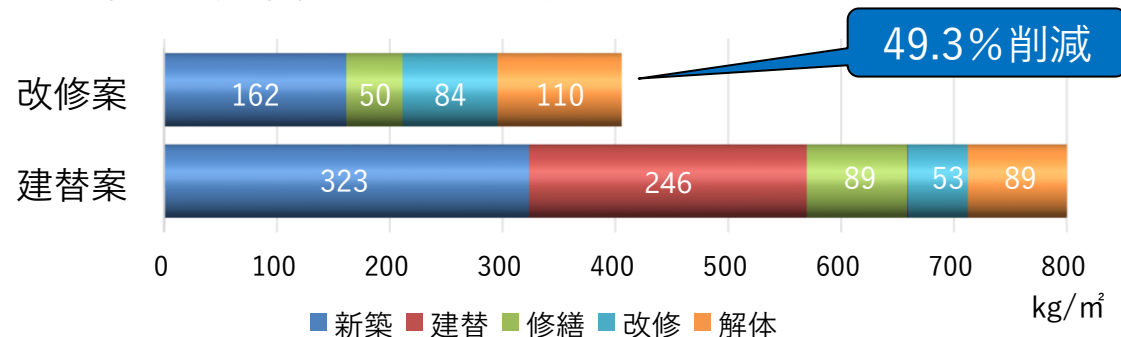
<p>環境 Environment</p>	<ul style="list-style-type: none">□ ビルを壊さず再生、環境共生する不動産再生事業を展開（再生実績：427棟）□ オフィス移転に伴う廃材の削減を目的とした居抜きオフィス流通市場を運営□ 管理ビルにおいて省エネ補助金等を活用し、エネルギー使用量削減を推進□ 保有ビル13棟で再生可能エネルギー電力サービスを導入。
<p>社会 Social</p>	<ul style="list-style-type: none">□ 社会性に合致した経営の推進、人財の育成。多様な人財が活躍できる体制づくり（2021.6末：女性社員35%・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
<p>ガバナンス Governance</p>	<ul style="list-style-type: none">□ 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

限りある資源を大切にし、環境と共生する不動産再生事業 [E]

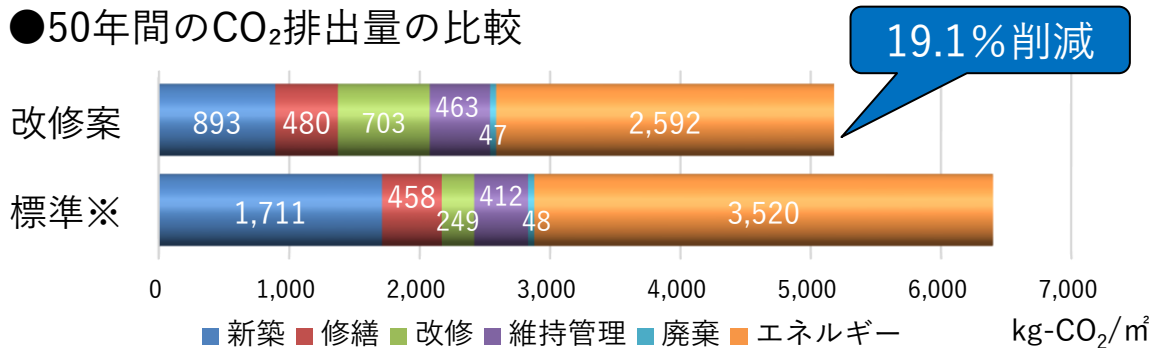
●50年間の資源投入量の比較



●50年間の廃棄物発生量の比較



●50年間のCO₂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

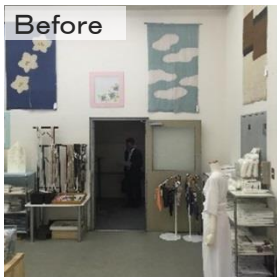
- 資源投入量 **4,899 t 削減**
- 廃棄物発生量 **1,182 t 削減**
- CO₂排出量 **3,660 t -CO₂削減**

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

人口が急増する地域の保育ニーズを掴み、保育園へコンバージョン

Before



After



元はオフィス仕様



Before



After



元は店舗兼作業場

無垢の木材をふんだんに使用



広い多機能なトイレを完備

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を活かした地方創生事業に挑戦しています。よく知る佐渡からスタート。2021年4月には大佐渡を加え、さらに地域を活性化させる

サンフロンティア佐渡

ホテル事業

たびのホテル佐渡



ホテル吾妻



交通インフラ事業

おけさ観光タクシー



ホテル大佐渡



見どころ発見事業

あなぐち亭



気軽にレンタカー



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]

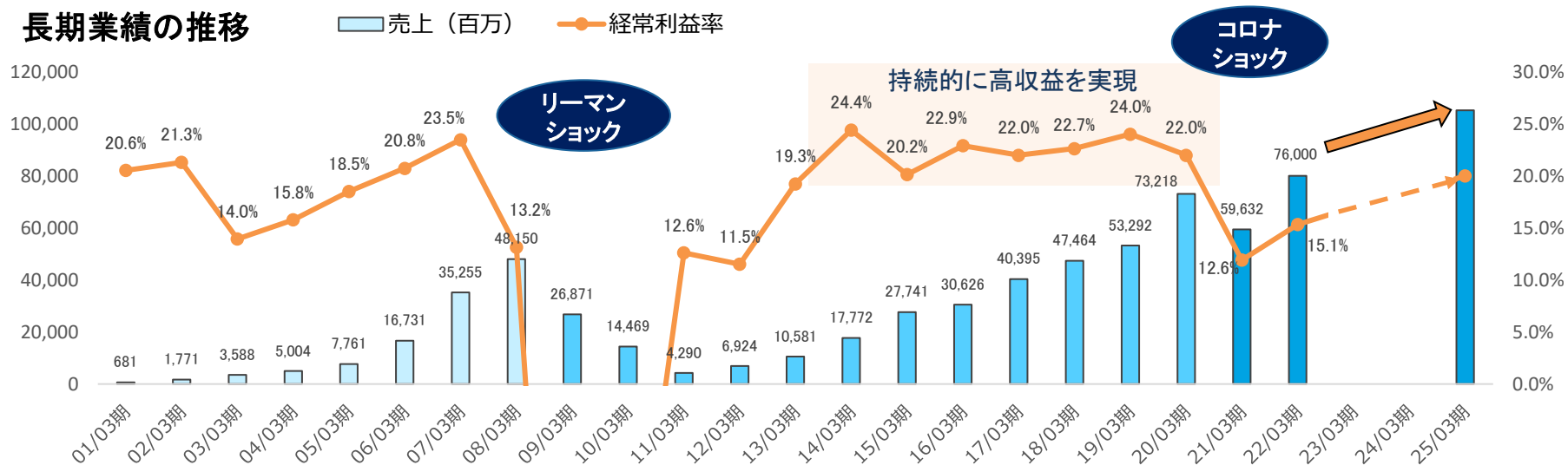
社外役員には、その幅広い知見や経験を取締役会へ還元いただき企業価値向上の役割を担っています。各分野において有している専門性と経験により、バランスの取れた企業経営・コーポレートガバナンス体制を推進しています。

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	●		●				●	●	●

過去からの変遷と現在地

サンフロンティアスピリット(開拓者精神)で、変化、挑戦し、新しい価値創出によって成長

長期業績の推移



2001～2009

リプランニング事業の基礎構築

2010～2020

リプランニング事業の進化と拡大

2021～

リプランニング事業の深化多様化

リプランニング事業

年月と共に事業の厚みを増し、
不況を乗り越えるたびに新しいチャレンジで
チャンスを掴み、成長してまいりました
今後もサンフロンティアスピリットで高みを目指してまいります

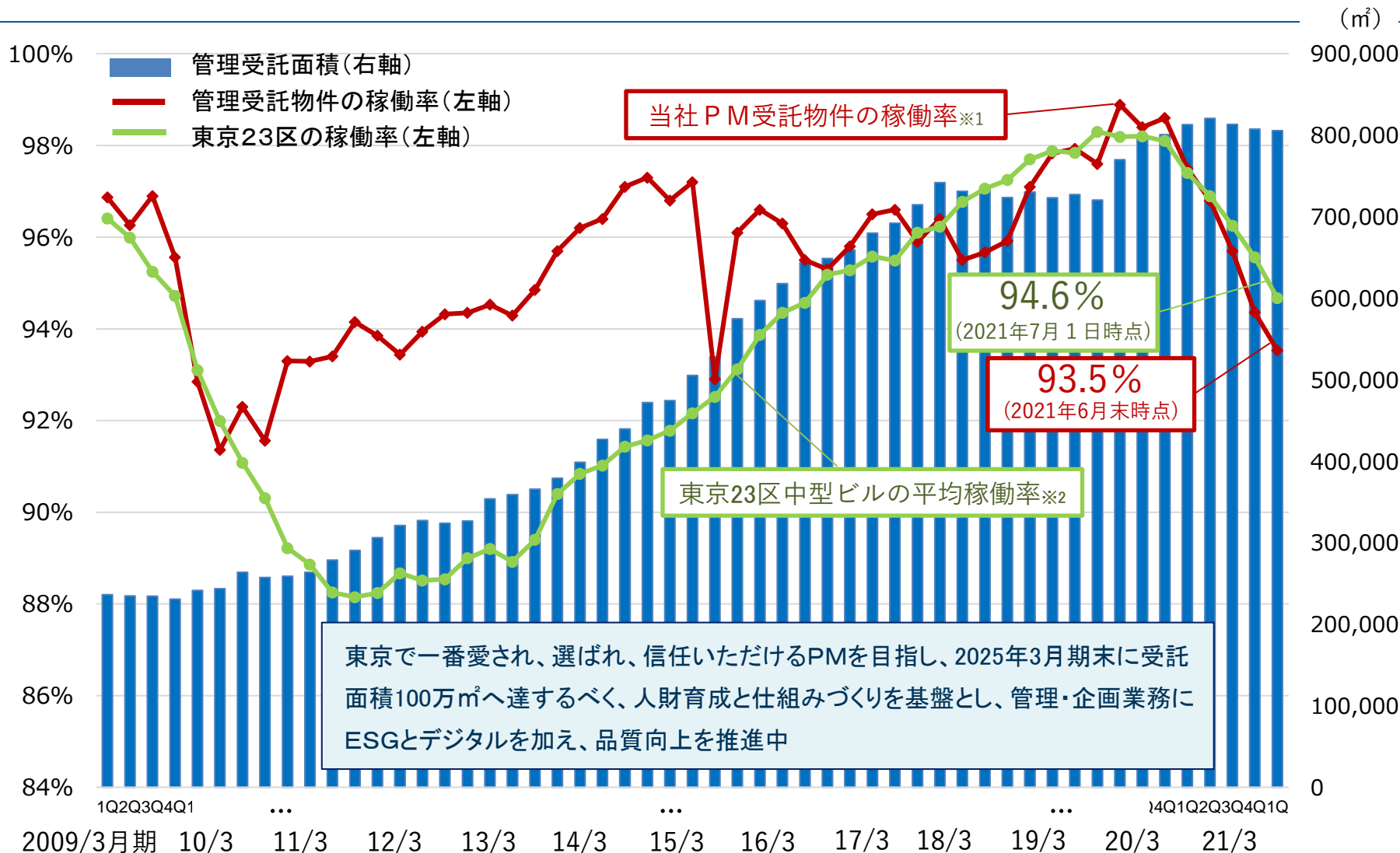
セットアップオフィス

ホテル

レンタルスペース

海外

コロナ禍の影響受けるも高稼働率維持へ向けて注力



※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

経営理念・企業哲学・ビジョン

コロナ禍によって、計画や戦略が変わっても、
目指す経営理念、企業哲学、ビジョン、大方針は不変

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

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！

大方針 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、
期待以上で応える！

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 641名(パート・アルバイト含む 1,144名)
平均年齢※	36.2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)

(※2021年6月末日現在)



常勤取締役
前列左から:代表取締役社長 齋藤清一、代表取締役会長 堀口智顕
後列左から:取締役 二宮光広、専務取締役 山田康志、取締役副社長 中村泉、取締役 本田賢二

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