

2023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る
ビジョナリー・カンパニーを目指しています

1) 2023年3月期 第3四半期業績の進捗	1-12
2) 事業環境認識と事業の取り組み	13-25
3) 経営理念、ESG	26-30
4) ビジネスモデル	31-38
5) 中期経営計画	39-42
6) 参考資料	43-50

2023年2月10日



SUN FRONTIER

証券コード: 8934

オフィスビル事業が堅調、ホテル運営事業も回復基調 前年同期比増収増益、通期業績予想(利益)を上方修正

(単位:百万円)

	実績	利益率	前年同期比	増減率
売上高	75,328	—	+13,710	+22.3%
営業利益	14,696	19.5%	+2,544	+20.9%
経常利益	14,401	19.1%	+2,418	+20.2%
純利益※1	10,354	13.7%	+2,835	+37.7%

※1 親会社株主に帰属する四半期純利益を表示

修正後 通期業績予想 ※2	進捗率
82,000	91.9%
14,800	99.3%
14,500	99.3%
10,400	99.6%

※2 2/10発表 修正後通期業績予想

業績ハイライト

1) オフィスビル、ホテルの売却益が業績伸長に大きく貢献

- ・ リプランニング事業では、第4四半期に計画していた販売物件が第3四半期に前倒しで決済となり、業績が大きく進捗
- ・ ホテル開発事業においても、第2四半期に売却契約済みのホテル2軒が第3四半期に決済され、業績に寄与
- ・ オフィスビル・ホテル共に大型売却契約が決済され、今期業績に大きく貢献。来期以降を見据え、仕入れ活動を強化中

2) 不動産サービス事業は堅調、ホテル運営事業も回復

- ・ 不動産サービス事業は、すべての事業において、業績が堅調に伸長。経済社会活動における制約が緩和され、貸会議室事業の稼働も上向いており、拠点の拡充、増床が業績に寄与
- ・ ホテル運営事業も、全国旅行支援、入国制限緩和後の需要拡大により、OCC(平均客室稼働率)、ADR(平均客室単価)ともに上向いており、業績は回復基調

通期業績予想の上方修正

物件販売の利益率が期初計画を上回る、サービス分野(不動産サービス事業・ホテル運営事業)の業績も期初計画を上回り大きく伸長

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に 帰属する 当期純利益	1株当たり 当期純利益
前回発表予想(A)	百万円 84,000	百万円 13,300	百万円 12,800	百万円 8,300	円 銭 170.76
今回修正予想(B)	百万円 82,000	百万円 14,800	百万円 14,500	百万円 10,400	円 銭 213.99
増減額(B-A)	百万円 ▲2,000	百万円 1,500	百万円 1,700	百万円 2,100	—
増減率(%)	% ▲2.4	% 11.3	% 13.3	% 25.3※	—
(ご参考) 前期実績 2022年3月期	百万円 71,251	百万円 12,127	百万円 12,215	百万円 7,415	円 銭 152.26

※当期純利益の上方修正には、ホテル運営事業の繰越欠損金による課税所得の圧縮効果等の影響も見込む

修正後業績予想の内訳と進捗率

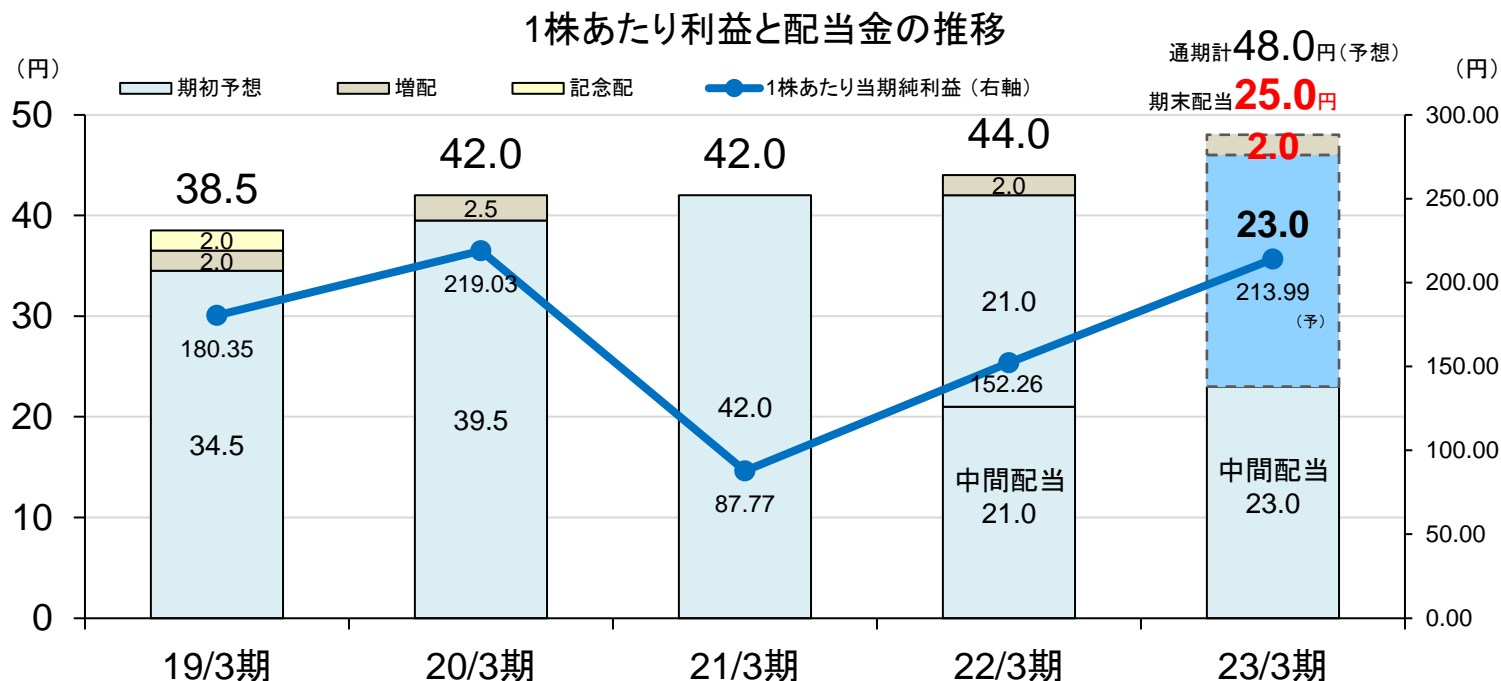
(単位:百万円)	2023年3月期 修正後業績予想	2023年3月期 3Q実績	進捗率
売上高	82,000	75,328	91.9%
(1)不動産再生事業	50,000	47,550	95.1%
リブランニング	48,000	46,027	95.9%
賃貸ビル	2,000	1,523	76.2%
(2)不動産サービス事業	8,300	6,505	78.4%
(3)ホテル・観光事業	23,000	20,680	89.9%
(4)その他	1,900	1,228	64.6%
調整額	▲1,200	▲636	—
売上総利益	22,500	20,483	91.0%
(1)不動産再生事業	15,900	15,286	96.1%
リブランニング	15,600	15,003	96.2%
賃貸ビル	300	282	94.0%
(2)不動産サービス事業	4,500	3,653	81.2%
(3)ホテル・観光事業	1,850	1,622	87.7%
(4)その他	350	219	62.6%
調整額	▲100	▲297	—
販売費及び一般管理費	7,800	5,787	74.2%
営業利益	14,800	14,696	99.3%
経常利益	14,500	14,401	99.3%
当期純利益	10,400	10,354	99.6%
EPS(1株あたり当期純利益)	213.99円	213.05円	99.6%

株主還元(増配)

1株当たり2円増配し、期末配当は25円(予想)

株主還元の基本方針

- ①株主皆様への長期的かつ安定的な利益還元に努める
- 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



※22/3期から中間配当を実施

連結損益計算書

(単位：百万円)

	2022年3月期 4-12月期	2023年3月期 4-12月期	前年増減率	構成比
売上高	61,618	75,328	22.2%	100.0%
不動産再生事業	49,677	47,550	▲4.3%	62.6%
リブランニング	48,084	46,027	▲4.3%	60.6%
賃貸ビル	1,592	1,523	▲4.3%	2.0%
不動産サービス事業	5,477	6,505	18.8%	8.6%
ホテル・観光事業	5,637	20,680	266.9%	27.2%
その他	1,197	1,228	2.6%	1.6%
調整額	▲371	▲636	—	—
売上総利益	17,519	20,483	16.9%	108.5%
不動産再生事業	15,358	15,286	▲0.5%	79.8%
リブランニング	14,924	15,003	0.5%	78.3%
賃貸ビル	434	282	▲35.0%	1.5%
不動産サービス事業	2,996	3,653	21.9%	19.1%
ホテル・観光事業	▲828	1,622	—	8.5%
その他	158	219	38.6%	1.1%
調整額	▲164	▲297	—	—
販売費及び一般管理費	5,368	5,787	7.8%	
営業利益	12,151	14,696	20.9%	
営業外収益	253	196	▲22.5%	
営業外費用	421	490	16.4%	
経常利益	11,983	14,401	20.2%	
純利益	7,519	10,354	37.7%	
経常利益率	19.4%	19.1%		

ポイント

<不動産再生事業>

売却物件数は前年同期を超える22件（内NY2件含む）。高い利益率（売上総利益率31.5%）で、販売計画は前倒しで進捗。不動産小口所有商品の組成も着実に進捗。

<不動産サービス事業>

上期に引き続き売買仲介は好調。また、需要が回復中の貸会議室事業は、拠点拡充の効果も表れ伸長。PM、BMの受託棟数増も業績に寄与し、全事業が増収増益。

<ホテル・観光事業>

第2四半期に契約をしたホテルの内、2軒のホテルの売却決済を第3四半期に計上。観光需要回復によって稼働率と客室単価が上向き、ホテル運営の売上総利益は黒字化。

連結貸借対照表 -資産-

<現預金> リプランニング物件とホテル物件の販売により、現金化が進み前期末比148億円増加

<棚卸資産> ホテル2軒の販売により減少するも、リプランニング物件は販売と共に仕入れも進捗し増加

<投資その他の資産> ホテルの販売に伴い、長期差入保証金が返戻されたことにより減少

(単位:百万円)	2021年 3月末	2022年 3月末	2022年 12月末	増減額 (2022年3月末比)
流動資産	110,785	110,920	121,090	+10,170
現金及び預金	21,508	30,053	44,913	+14,860
棚卸資産	86,087	77,340	73,544	▲3,795
内訳) RP	71,348	63,424	63,841	+416
ホテル	13,916	13,516	9,342	▲4,173
海外等	821	399	354	▲44
その他流動資産	3,189	3,527	2,632	▲894
固定資産	16,700	25,591	24,863	▲728
有形固定資産	10,528	18,796	20,229	+1,433
無形固定資産	701	572	715	+143
投資その他の資産	5,470	6,222	3,917	▲2,305
資産合計	127,485	136,512	145,954	+9,441

連結貸借対照表 -負債・純資産-

<有利子負債> 物件販売に伴う返済と、仕入に伴う借入がほぼ均衡し、有利子負債残高は515億円

<純資産> 前期末配当に加え、中間配当の支払いがあったものの、当期純利益(102億円)の積み上げ等により88億円増加

自己資本比率の推移

2021年3月末	2022年3月末	2022年12月末
52.3%	52.2%	54.8%

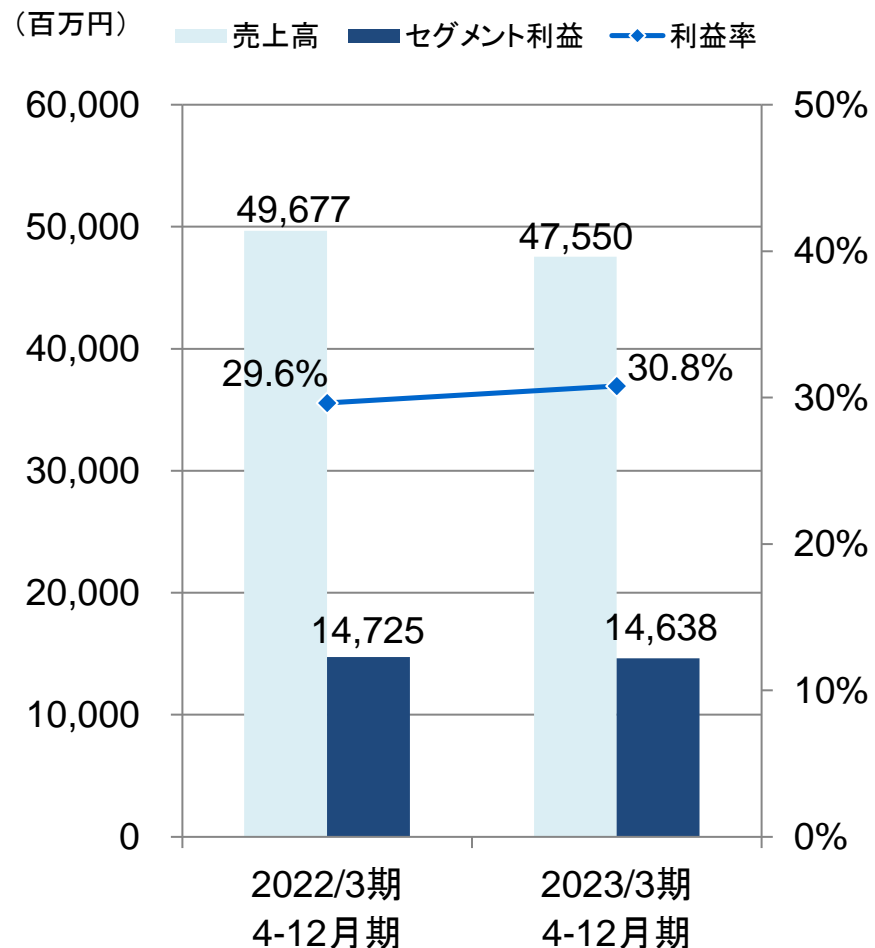
(単位:百万円)	2021年 3月末	2022年 3月末	2022年 12月末	増減額 (2022年3月末比)
流動負債	13,358	16,210	13,027	▲3,183
短期借入金等	5,530	6,904	3,742	▲3,161
未払法人税等	901	3,528	1,521	▲2,006
その他流動負債	6,926	5,777	7,762	+1,985
固定負債	44,354	45,849	49,639	+3,789
長期借入金・社債	41,991	44,169	47,807	+3,638
その他固定負債	2,363	1,680	1,831	+151
負債合計	57,712	62,060	62,666	+606
株主資本	66,916	71,260	79,261	+8,001
その他	2,856	3,191	4,025	+833
純資産合計	69,773	74,452	83,287	+8,835
負債・資本合計	127,485	136,512	145,954	+9,441

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>

- 販売件数は22件(内NY 2件含む)。前年同期に比べ、利益率は高水準を維持、売上、利益は横ばい。不動産小口所有商品の組成も着実に進捗
- 平均事業期間は、662日(前年通期比▲45日)。中長期案件を第3四半期に売却したため、第2四半期末(587日)に比べて長期化したものの、前年通期(707日)に比べ短縮

(単位:百万円)	2022/3期 4-12月	2023/3期 4-12月	増減
売上高	49,677	47,550	▲4.3%
内、リプランニング事業	48,084	46,027	▲4.3%
内、賃貸ビル事業	1,592	1,523	▲4.3%
セグメント利益 ^(注1)	14,725	14,638	▲0.6%
内、リプランニング事業	14,291	14,355	+0.5%
内、賃貸ビル事業	434	282	▲34.9%
利益率	29.6%	30.8%	+1.1%pt
リプランニング事業	29.7%	31.2%	+1.5%pt
賃貸ビル事業	27.3%	18.6%	▲8.7%pt
販売物件数	18件	22件	+4件
期末在庫数	47件 ^(注2)	48件 ^(注2)	+1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

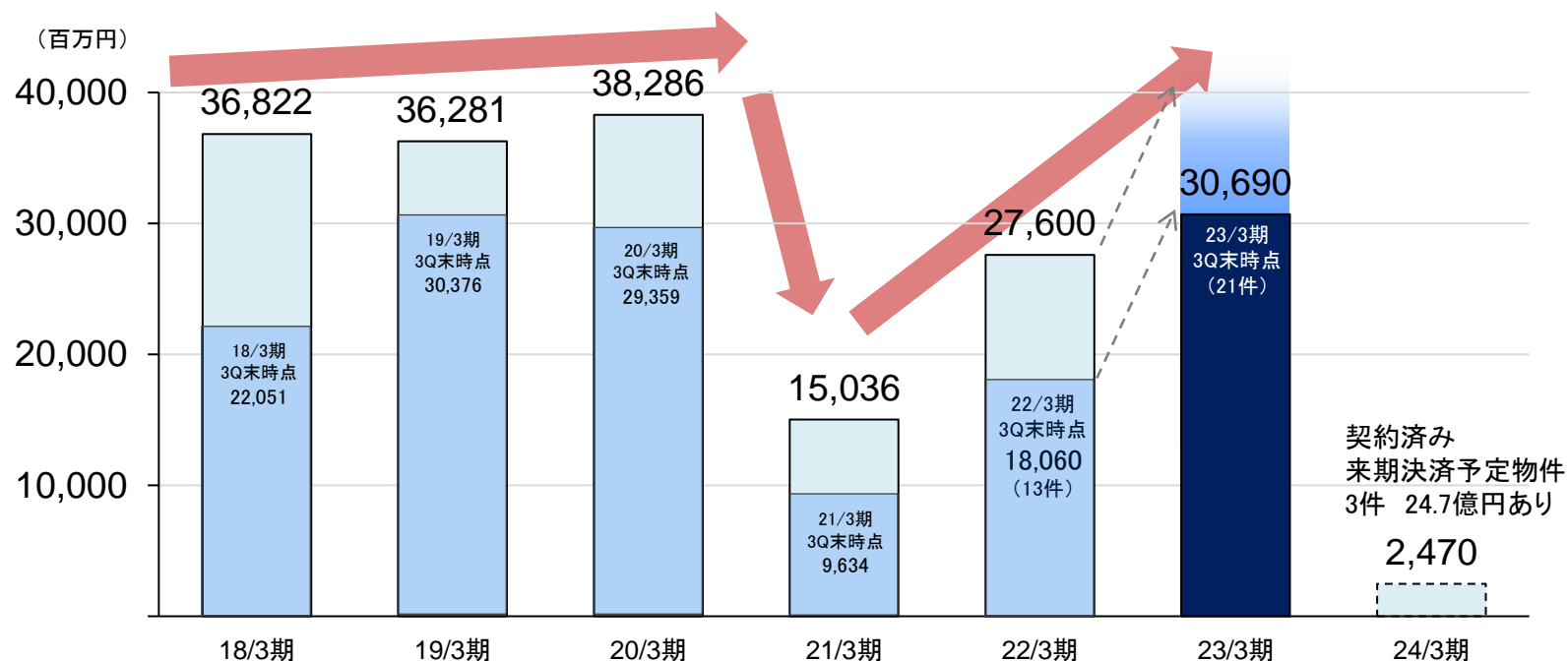
(注2)土地仕入開発案件、不動産小口化商品、NY物件 含む

不動産再生事業

<リプランニング物件の仕入れ>

リプランニング物件の仕入れは、306億円（契約済み未決済の物件を含む）で、前期比+126億円
 コロナ禍前の水準に向けて、仕入れ活動強化中

	2022/3期 4-12月	2023/3期 4-12月	増減
(単位:百万円)			
仕入物件数	13件	21件	+8件
(内、契約済み未決済)	0件	4件	+4件
仕入物件金額	18,060	30,690	+12,630
(内、契約済み 今期決済予定)	0	4,520	+4,520



注) 固定資産、不動産小口化商品、NY物件 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)



<プロパティマネジメント・ビルメンテナンス>

- PM事業、BM事業ともに、管理受託棟数の増加により、増収増益

<仲介事業>

- 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
- 賃貸仲介は市場回復により増収増益

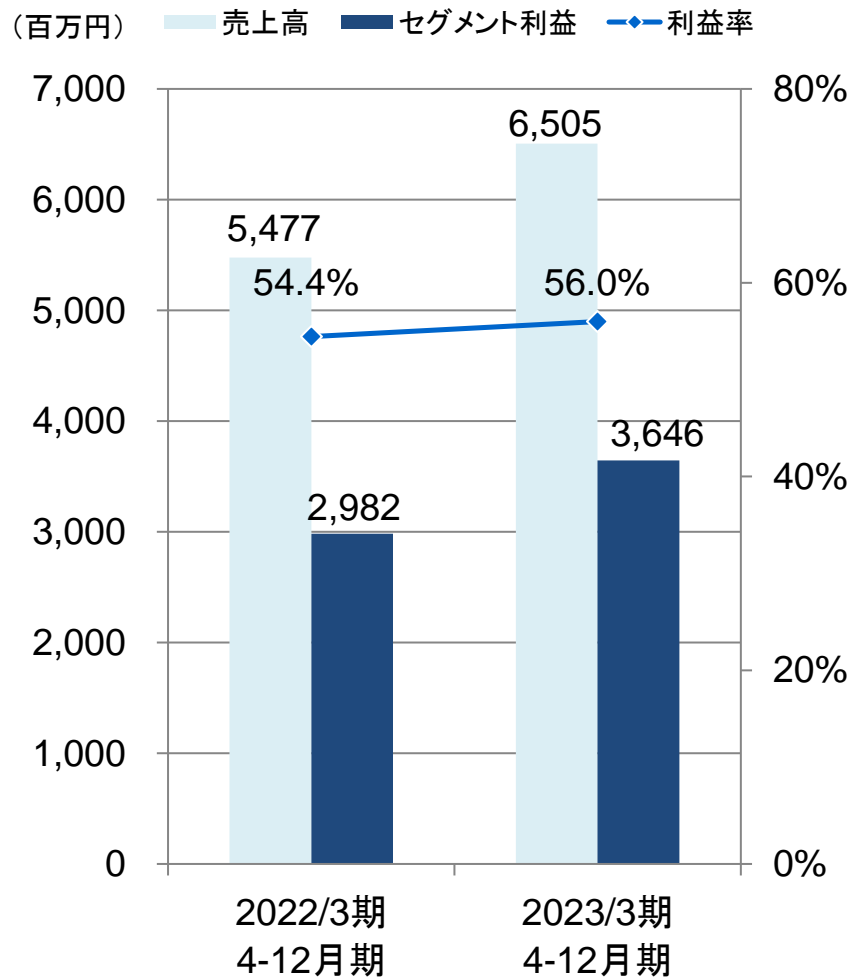
<貸会議室>

- 需要に戻りが見られ、稼働率向上や案件大型化に加え、新拠点および増床拠点の業績寄与により増収増益

<滞納賃料保証>

- 前年に対して新規契約件数が増加し、増収増益

(単位:百万円)	2022/3期 4-12月	2023/3期 4-12月	増減
売上高	5,477	6,505	+18.8%
セグメント利益	2,982	3,646	+22.2%
利益率	54.4%	56.0%	+1.6%pt



(注)「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

ホテル・観光事業 (ホテル開発・ホテル運営等)



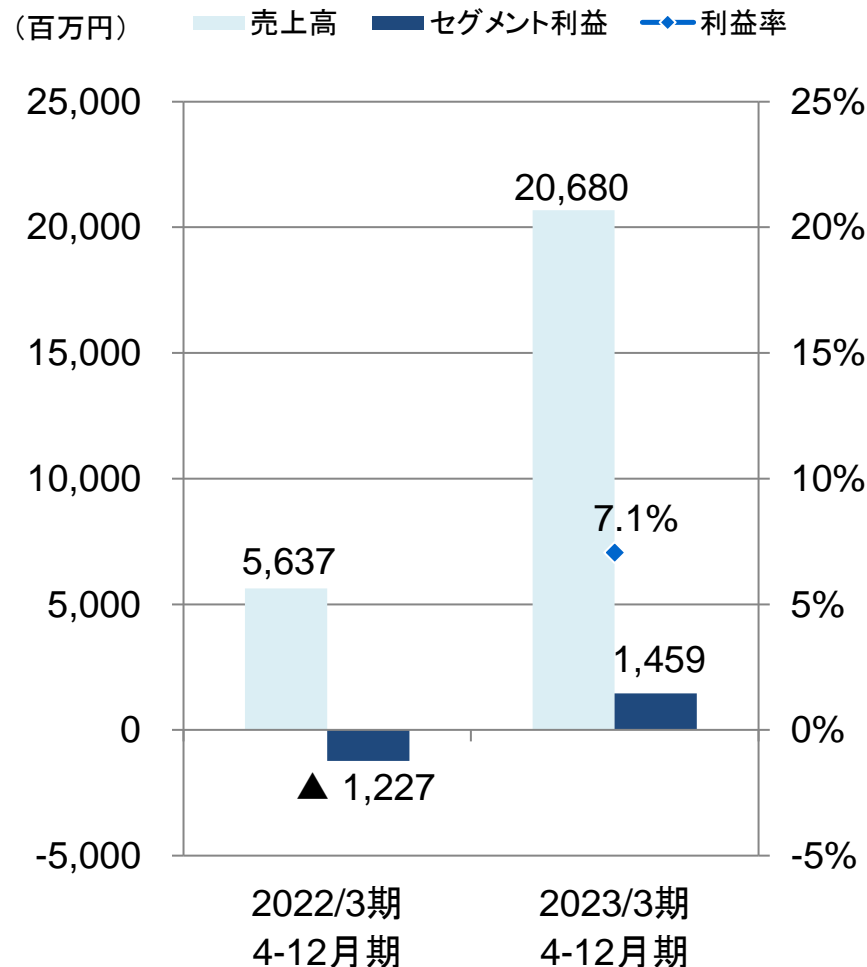
<ホテル開発事業>

- 第2四半期に売却契約済みのホテル物件3軒の内、2軒を10月末に売却引き渡し完了し、業績が大きく進捗。1軒は来期4月に売却引き渡し予定

<ホテル運営事業>

- 行動制限緩和に伴い、国内観光需要の回復が進み、OCC(平均客室稼働率)、ADR(平均客室単価)ともに向上し、セグメント利益が黒字に転換

(単位:百万円)	2022/3期 4-12月	2023/3期 4-12月	増減
売上高	5,637	20,680	+266.9%
内、ホテル開発事業等	2,450	13,597	+455.0%
内、ホテル運営事業等	3,186	7,082	+122.3%
セグメント利益	▲1,227	1,459	—
内、ホテル開発事業等	349	1,281	+267.0%
内、ホテル運営事業等	▲1,576	177	—
利益率	—	7.1%	—
ホテル開発事業等	14.2%	9.4%	▲4.8%pt
ホテル運営事業等	—	2.5%	—



(注)「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

その他 (建設事業・海外開発事業等)

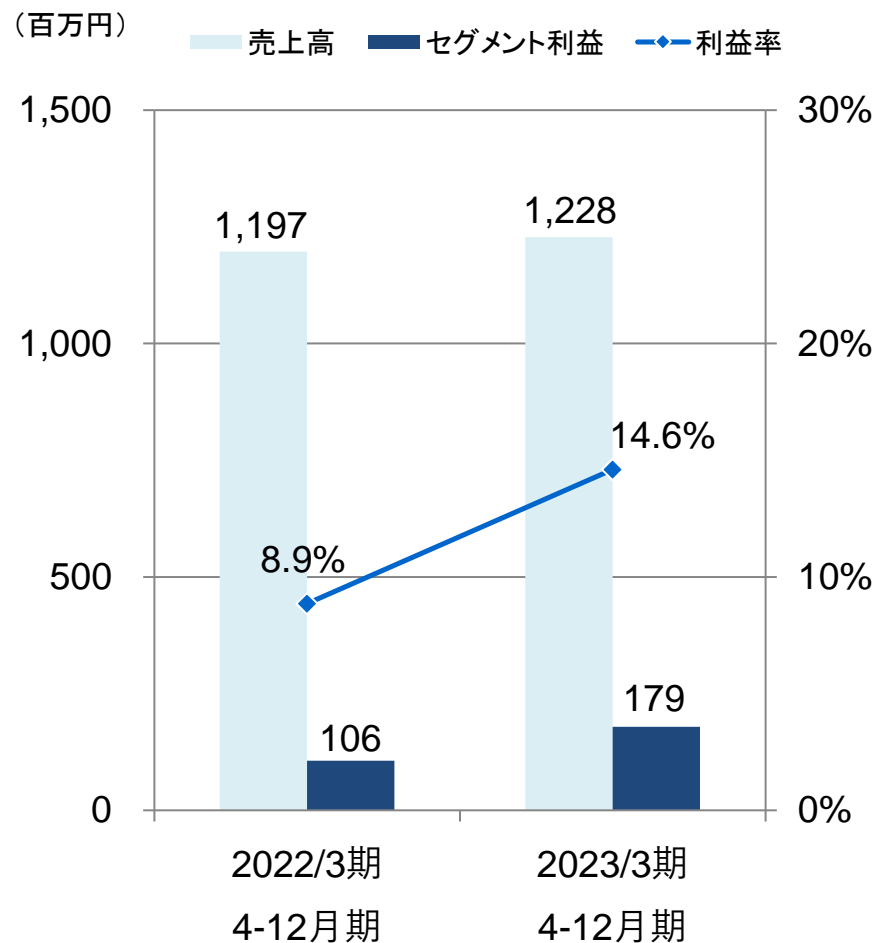
<建設事業>

- グループ会社において工事完了が早まり、前倒しで計上されたことで売上・利益ともに伸長し、増収増益

<海外開発事業>

- 前年にベトナムとインドネシア共に所有物件を売却していた反動から売上が減少。ベトナムでは物件売却(1区画)とマンション管理によって増益

(単位:百万円)	2022/3期 4-12月	2023/3期 4-12月	増減
売上高	1,197	1,228	+2.6%
セグメント利益	106	179	+69.0%
利益率	8.9%	14.6%	+5.7%pt



(注)「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

事業環境認識・事業の取り組み

1. 世界経済は、中国経済の正常化、米欧の景気後退回避が意識されつつあるが先行き不透明

◆IMFは2023年の世界経済の実質成長率予測を2.9%に引き上げたものの、予断を許さない状況

◆米FRBは、FOMCで利上げ幅を縮小したものの、景気後退を回避すべく、利上げの継続を示唆

2. 日本経済は、ウィズコロナへの移行する中、制約緩和が進み、経済の持ち直しが継続

◆新型コロナウイルスワクチンの普及により、経済社会活動における制約が緩和され、正常化が進む

◆日銀は安定的な物価上昇を目指して、金融緩和を修正し、長期金利の許容上限を引き上げ

3. 都心オフィスビル市場は、ハイブリッドな働き方が広がり、オフィスに期待される役割が変化

◆物価上昇の影響もあり、空室率は横ばい、賃料が緩やかに低下する中、新規竣工の増加も要注意

◆不動産への投資意欲は総じて強いものの、金融引き締め局面における金利の動向を注視

4. ホテル・観光市場は、全国旅行支援・入国制限緩和が後押しとなり、観光需要が回復

◆全国旅行支援・入国制限緩和を追い風として、ホテルの客室稼働率、客室単価ともに向上

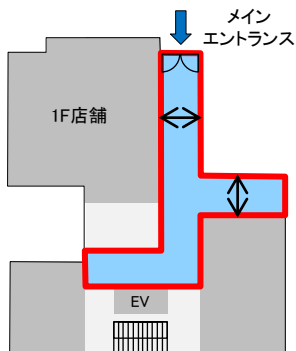
◆地方への国内旅行回復に加え、入国制限緩和によるインバウンド客の増加によって都市部も回復

リプランニング事業 取り組み事例①

視認性の高い外観と機能性に優れたフロアを兼ね備えたビルにバリューアップ

Before

細くて暗い
エントランス通路

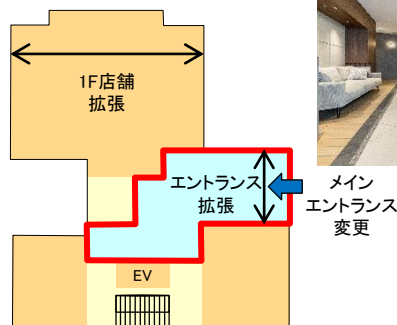


After

広くて明るいエントランス
ホールにリプランニング



1F店舗は道路に面して
幅広になり、視認性向上



【建物外観(リプランニング後)】東京都港区芝 一棟収益ビル
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 1991年築



商談、打合せ、休憩だけでなく、イベントやセミナー等、
幅広く利用可能なラウンジスペース



ニーズに合わせてレイアウトしやすい機能的かつ
汎用性が高く、3面に窓があって明るい執務スペース



東京タワーが一望でき、憩いの空間となっている
屋上テラス



リプランニング後にリーシング
を行い、売却後も管理を受託

リプランニング事業 取り組み事例②

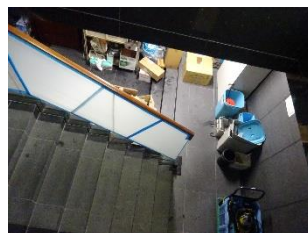
収益力の向上と多様な働き方への対応の両方を叶えるビルにバリューアップ



【建物外観(リプランニング後)】東京都中央区築地 一棟収益ビル
鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 1996年築

Before

物置として使われていた暗い地下1階



After

地下1階をオフィスにコンバージョンし、収益力UP



1Fと地下1Fをつなぐ螺旋階段



広々とした地下1Fオフィス



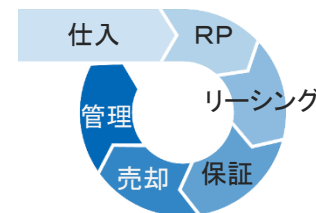
通りと直接つながり、解放感あふれる
共用ラウンジエントランス



ビジネスとプライベートどちらにも合う
ラウンジスペース



オンライン会議にも集中できるテレカンブースを
複数設置



リプランニング後にリーシング
を行い、売却後も管理を受託

セットアップオフィスシェア

『セットアップオフィス』とは、当社がリプランニング®したオフィスビルに設えるオフィス。通常の賃貸オフィス内装とは異なり、受付や応接室などの設営や、執務エリアにデザイン性の高い内装工事が施され、設備や什器などの一部が予め設置された状態で貸し出されるオフィス

◆入居テナント企業にとっての4つのメリット

メリット① 経営者の負担を軽減

オフィス内装の考案や、内装業者の選定といった慣れない作業は一切不要、経営者の手間を大幅に削減

メリット② 移転してすぐに利用可能

配線関連と引越以外の作業が不要、移転期間の大幅短縮、また内装や原状回復の工期短縮により、正味利用可能期間が増加

メリット③ 財務負担を軽減

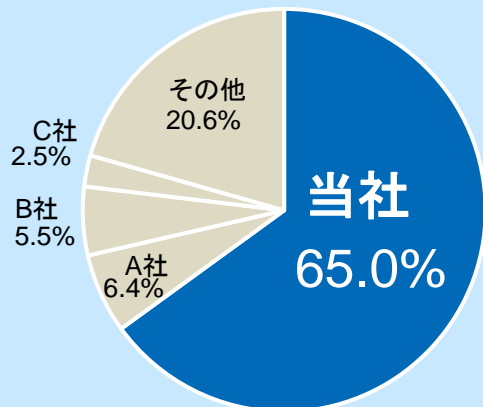
オフィス内装等の費用負担を大幅に軽減、入居テナント様の内装資産計上もなし

メリット④ 採用・モチベーション・生産性アップ

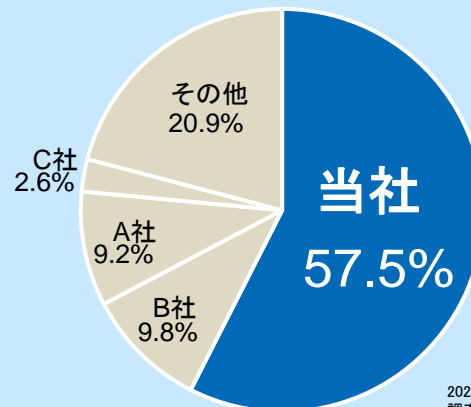
意匠性・機能性、多彩な利用シーンに拘り、高いデザイン性を追求したオフィス内装により、人材採用や社員のモチベーション、オフィスでの生産性が向上

東京23区内 セットアップオフィスシェア

数ベース



面積ベース



2022年9月 調査実施
調査企画：サンフロンティア不動産
調査実施：H.M.マーケティングリサーチ

管理受託6物件で『BELS』認証を取得

再生産不可能な資源の無駄遣いを抑えるリプランニング事業の省エネ性能を高評価



BELS(ベルス) 「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」の略称

2014年に一般社団法人住宅性能評価・表示協会により開始された建築物省エネルギー性能表示制度。建築物省エネ法第7条に基づく建築物の省エネ性能表示のガイドラインに沿った第三者機関が評価・格付けするため、メーカー独自の評価と比較して信頼性が高いという特徴がある。不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマークである「GRESB」にて、BELS取得が加点の評価項目となっており、注目されている。

●BELS認証取得 6物件



東京都港区芝 一棟収益ビル



この建物のエネルギー消費量 **33%**削減
2022年11月30日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証



東京都台東区台東 一棟収益ビル



この建物のエネルギー消費量 **25%**削減
2022年11月30日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証



東京都中央区築地 一棟収益ビル



この建物のエネルギー消費量 **10%**削減
2022年11月30日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証



東京都中央区東日本橋 一棟収益ビル



この建物のエネルギー消費量 **37%**削減
2022年11月30日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証



東京都千代田区神田佐久間町 一棟収益ビル



この建物のエネルギー消費量 **22%**削減
2022年11月30日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証



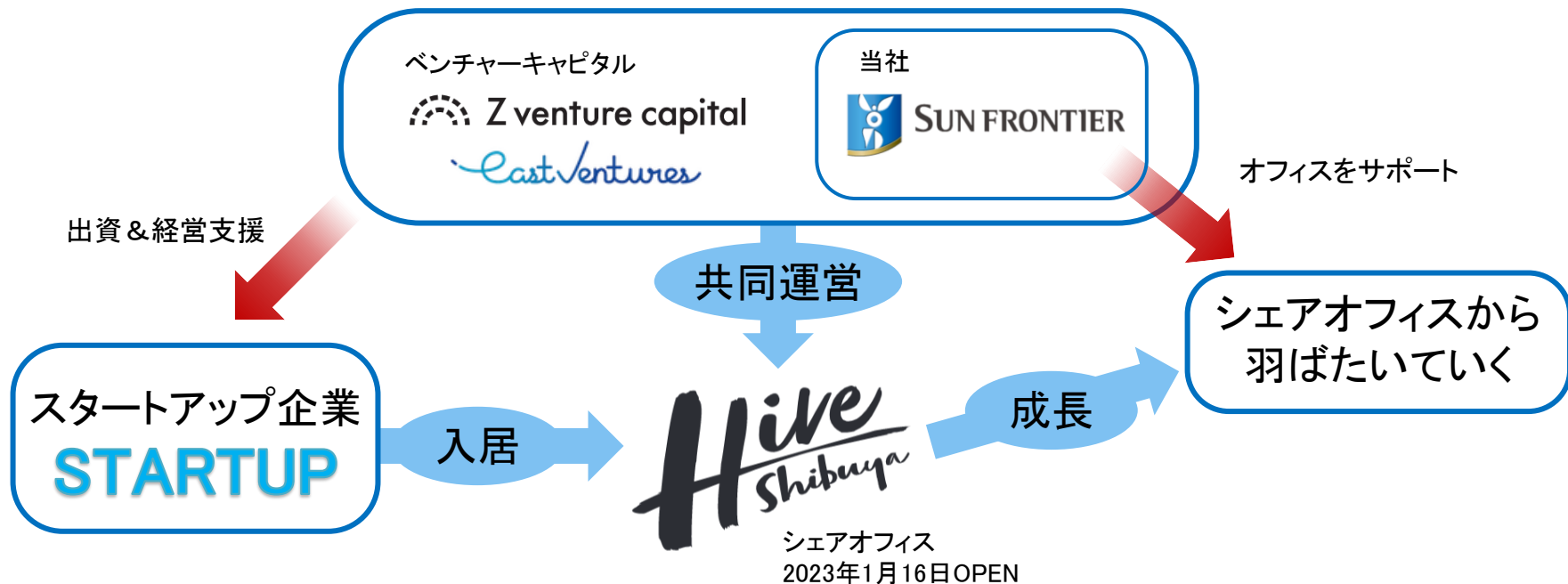
東京都中央区日本橋箱崎町 一棟収益ビル



この建物のエネルギー消費量 **27%**削減
2022年11月30日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

スタートアップ向けシェアオフィスをOPEN SUN FRONTIER

ベンチャーキャピタルと「Hive Shibuya」を共同運営し、シード期のスタートアップ企業を支援
日本一スタートアップフレンドリーなオフィスパートナーを目指す



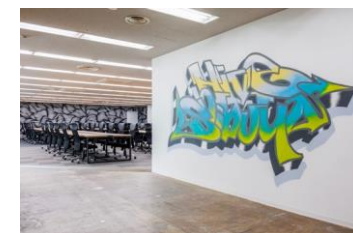
渋谷駅前スクランブル交差点すぐ近くの好立地



入居してすぐ仕事ができるファシリティ



様々な席が設けられたレイアウト



感性を刺激するアート性の高いオフィス

不動産小口所有商品の販売を推進

地域・社会の生活に貢献する保育園、医療・教育モールを小口所有商品として販売

Compass 馬込

東京大田区新築医療・教育モール

東京都大田区北馬込2-28-4
都営地下鉄浅草線 馬込駅 徒歩2分
3階建 延床面積1,274.89㎡

人工透析に強みを持つ大手医療法人と調剤薬局を併設するドラッグストアを中心に、学童保育・英会話スクール等がテナントとして入る「医療と教育」をテーマにした新築モール



11月1日 完売御礼！

Compass 上野

東京上野 新築認可保育園

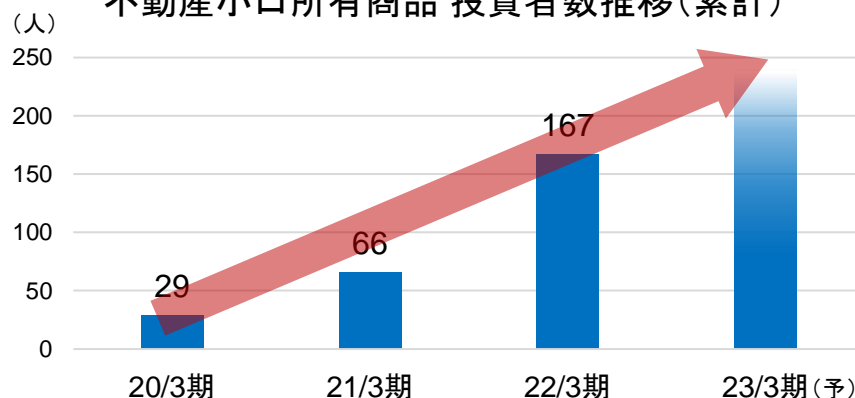
東京都台東区台東3-45
東京メトロ日比谷線 仲御徒町駅 徒歩2分
JR山手線・京浜東北線 御徒町駅 徒歩6分
4階建 延床面積 546.77㎡

待機児童問題解消や女性の活躍推進等、SDGsやESG投資にも通じる新築認可保育園



申し込み完売、3月組成予定

不動産小口所有商品 投資者数推移(累計)



不動産現物への投資ニーズに合致し、小口所有商品へ投資するお客様が増加中

販売ネットワーク(税理士・金融機関)

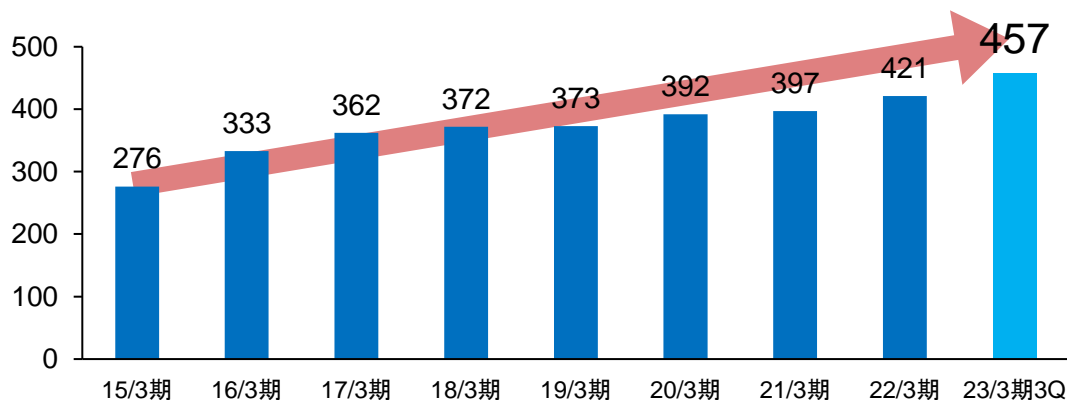
180社超

200社超を目指して拡大中

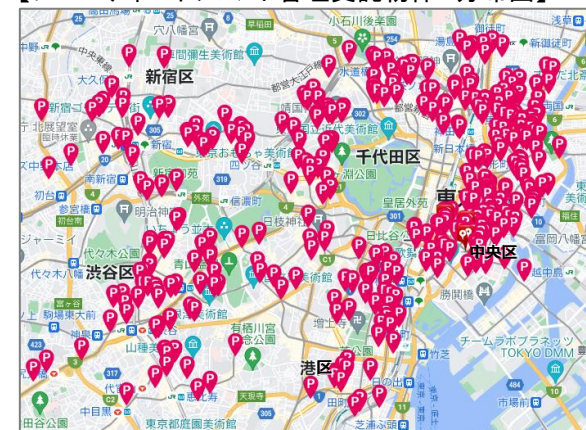
顧客拡大を続ける不動産サービス事業


東京都心部に特化した不動産サービスがお客様を増やし、事業基盤を強化

(棟) プロパティマネジメント管理受託棟数推移

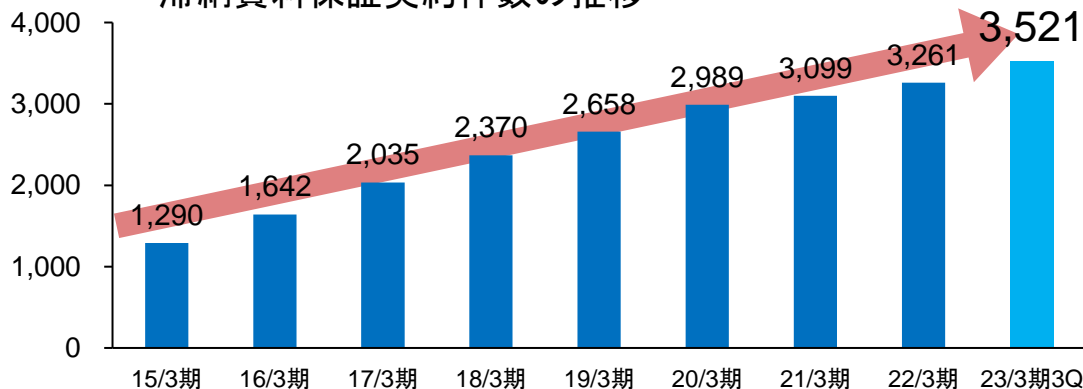


【プロパティマネジメント管理受託物件 分布図】

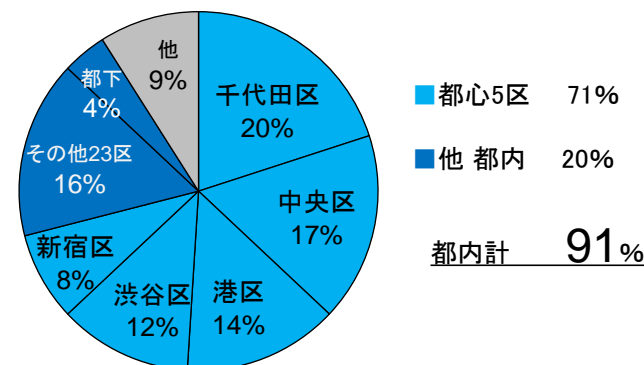


 当社管理受託物件

(件) 滞納賃料保証契約件数の推移



【滞納賃料保証 エリア別新規契約※件数割合】



※2022年3月期 新規契約652件

多様なニーズに応える拠点を展開

働き方の多様化に合わせてオンライン対応しつつ、集合開催のニーズにも拠点増強で応え、売上・利益ともに過去最高を更新中

2022年9月1日 ビジョンセンター品川OPEN



- ・品川駅から徒歩3分
- ・計2,000㎡の大型施設
- ・500名収容可能な大ホールあり

◆ビジョンセンター拠点網

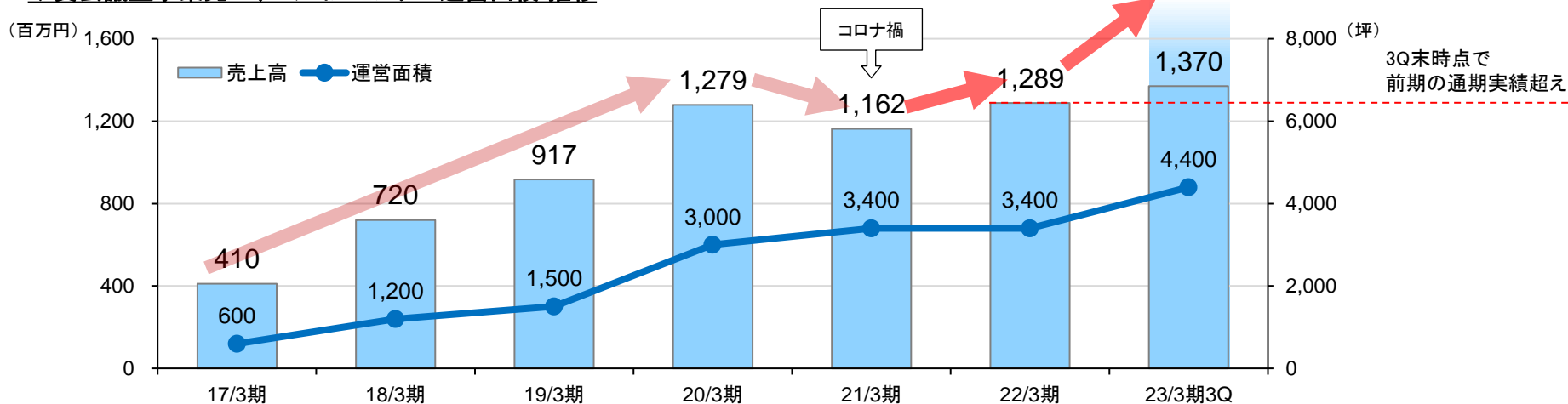


2022年11月1日 ビジョンセンター東京 京橋OPEN



- ・京橋駅直結の最上のロケーション
- ・600名収容可能な大ホールあり

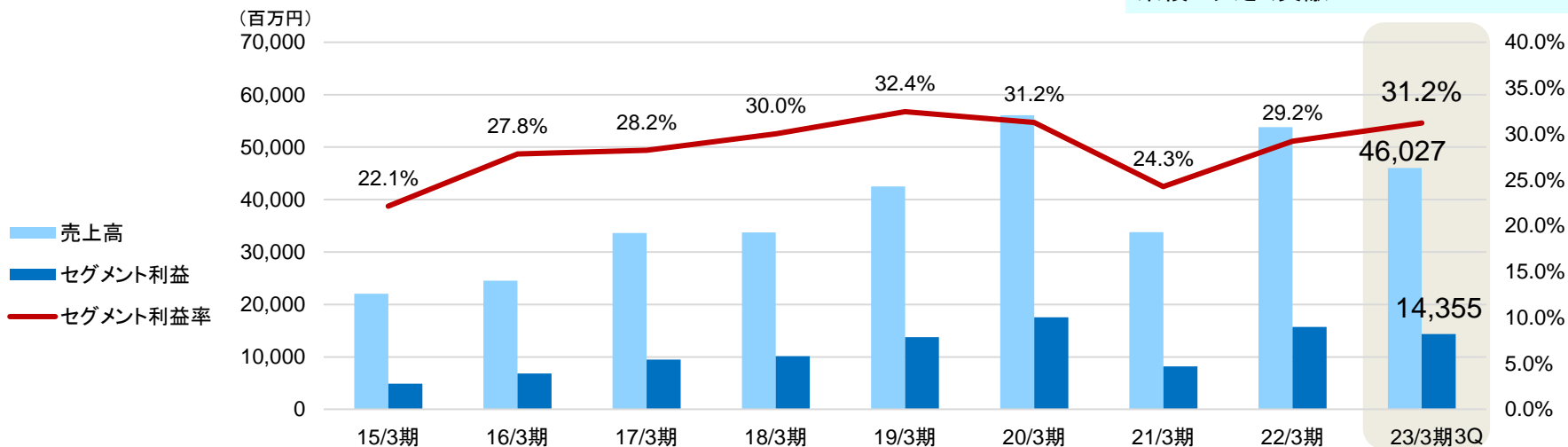
◆貸会議室事業売上、ビジョンセンター運営面積 推移



オフィス事業は高収益を継続

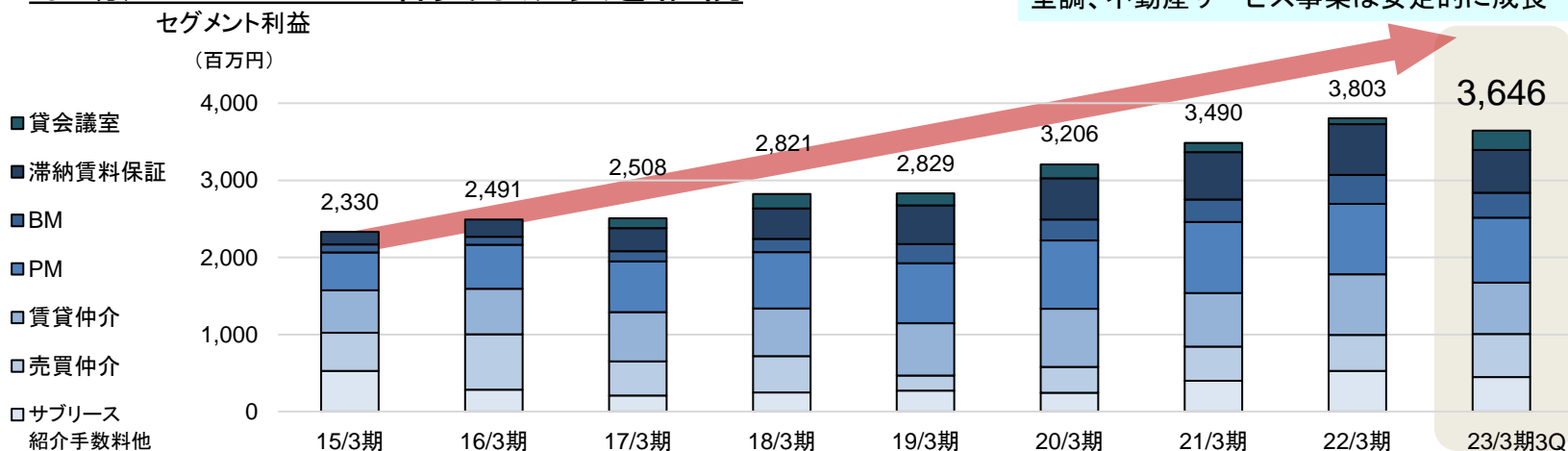
●リプランニング事業は高い利益率を維持

過去最高水準の利益率の高収益事業として業績に大きく貢献



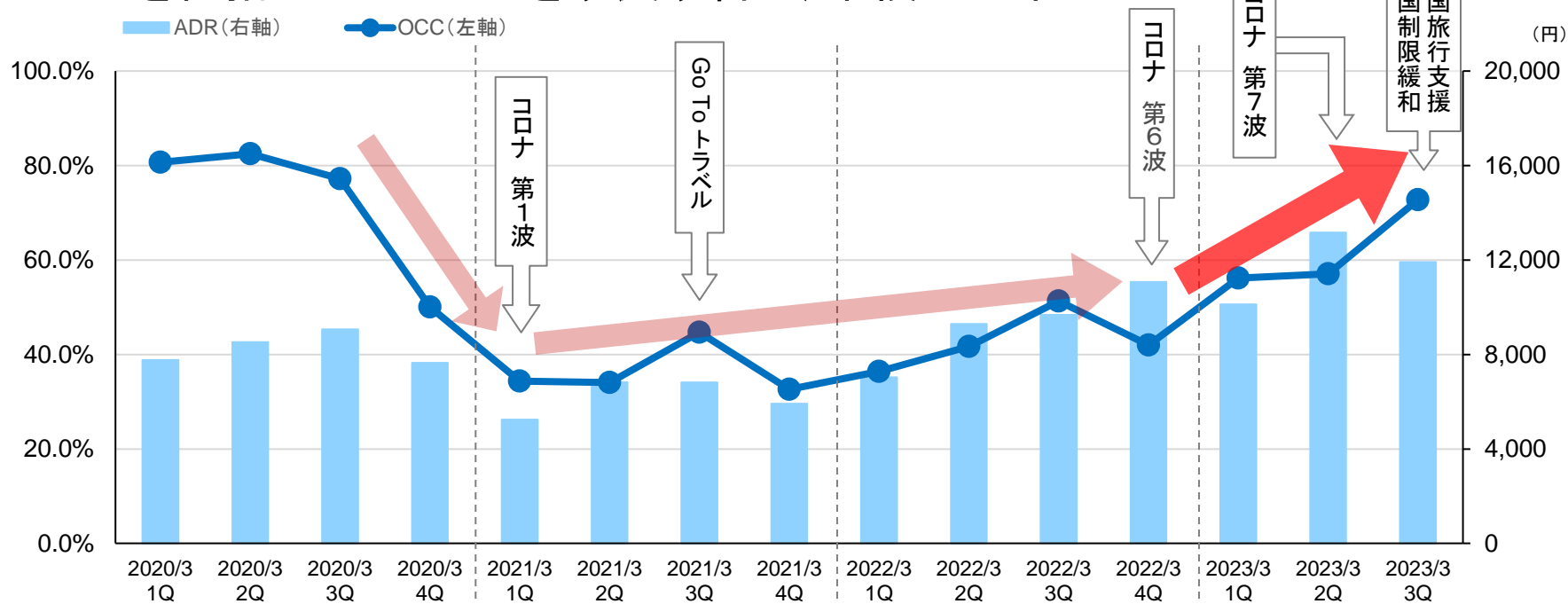
●不動産サービスは着実な成長を継続

貸会議室の稼働が上向き、売買仲介、賃貸仲介、PMも堅調、不動産サービス事業は安定的に成長



旅行需要が回復し、稼働率向上中

コロナ禍においても新規ホテルの開業を続け、お客様に選んでいただけるホテルを目指してサービスを改良改善し、業績向上中

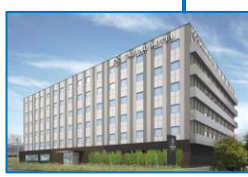


◆新規開業ホテル

コロナ禍の2年半にも8軒を開業



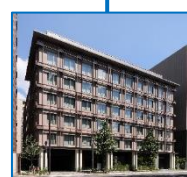
'20年2月
たびのホテル倉敷水島



'20年4月
たびのホテル鹿児島



'21年2月
HIYORIオーシャンリゾート沖縄



'21年6月
HIYORIチャプター京都



'21年6月
たびのホテルlit宮古島



'21年7月
たびのホテルlit松本



'22年6月
四条河原町温泉 空庭テラス京都
四条河原町温泉 別邸 鴨川

計画的かつ積極的にホテルを開発

今期第3四半期にホテル2軒、来期第1四半期にホテル1軒の売却によって開発資金を回収

今後は、「たびのホテル」ブランドと分譲型ホテルコンドミニウムを中心に開発・運営を行い、M&Aにも注力する方針

●「たびのホテル」ブランド事例



【たびのホテルlit 松本】長期滞在に適したキッチン・洗濯機付き部屋と大浴場が観光・ビジネス両方のニーズに対応

●分譲型ホテルコンドミニウム事例

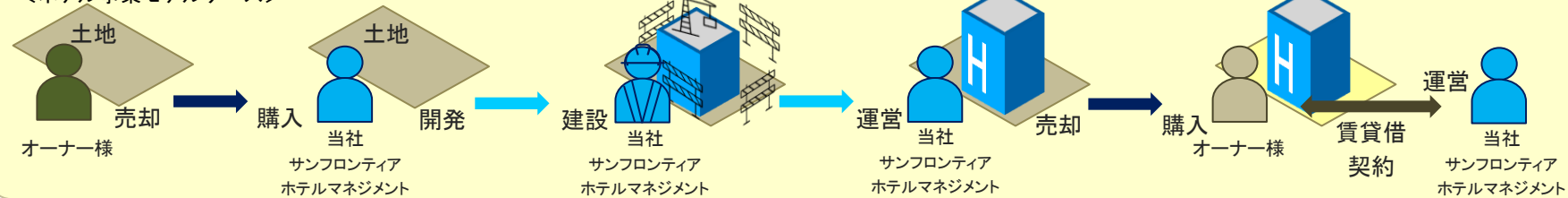


【HIYORIオーシャンリゾート沖縄】全室オーシャンビュー＆フラットテラス付きスイートルームのラグジュアリーホテル

ホテル名・所在地	室数	開業日		態様
スプリングサニーH名古屋常滑駅前	194	2016.4	取得	保有
スカイハートホテル 4軒(除く下関)	564	2016.12	取得	賃借リース
日和ホテル舞浜	80	2017.4	新築	売却済リースバック
佐渡リゾート ホテル吾妻	57	2018.4	取得	保有
たびのホテル飛騨高山	80	2018.5	新築	保有(借地)
スカイハートホテル下関	105	2018.6	取得	保有
たびのホテル佐渡	111	2018.7	新築	賃借リース
日和ホテル大阪なんば駅前	224	2019.5	新築	賃借リース
日和ホテル東京銀座EAST	135	2019.12	新築	23年4月 売却予定
たびのホテル倉敷水島	155	2020.2	新築	賃借リース
ドンデン高原ロッジ 自然リゾート佐渡	11	2020.4	受託	賃借リース
たびのホテル鹿島	194	2020.4	新築	保有(借地)
HIYORIオーシャンリゾート沖縄	203	2021.2	新築	売却済リースバック
春日崎温泉 ホテル大佐渡	74	2021.4	取得	保有
たびのホテルlit宮古島	111	2021.6	新築	保有
たびのホテルlit松本	176	2021.7	新築	賃借リース
四條河原町温泉 空庭テラス京都・別邸 鴨川	134	2022.6	新築	保有
たびのホテルVilla宮古島	4	2022.11	受託	賃借リース

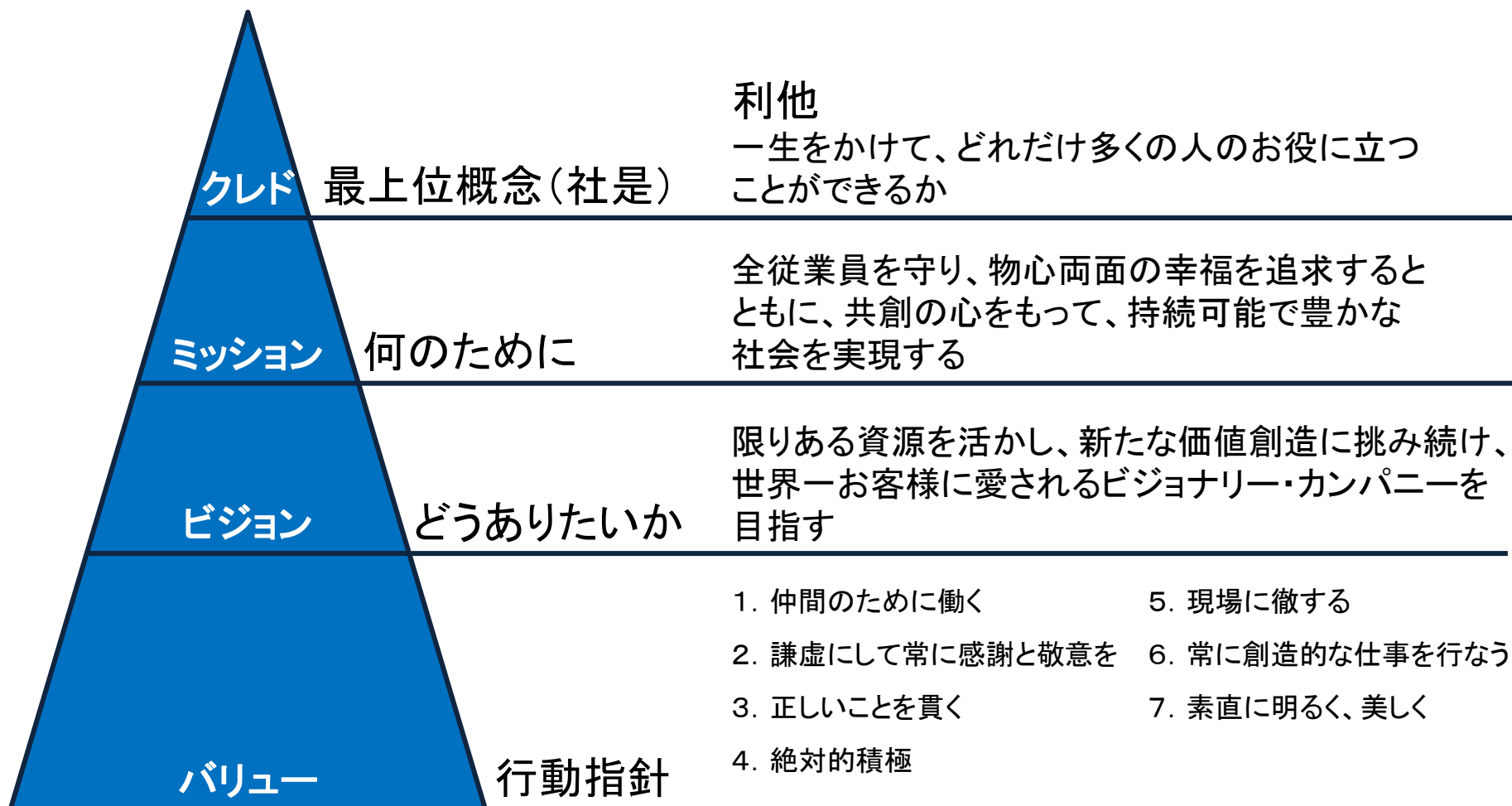
2022年12月現在 22ホテル 2,612室

＜ホテル事業モデルケース＞



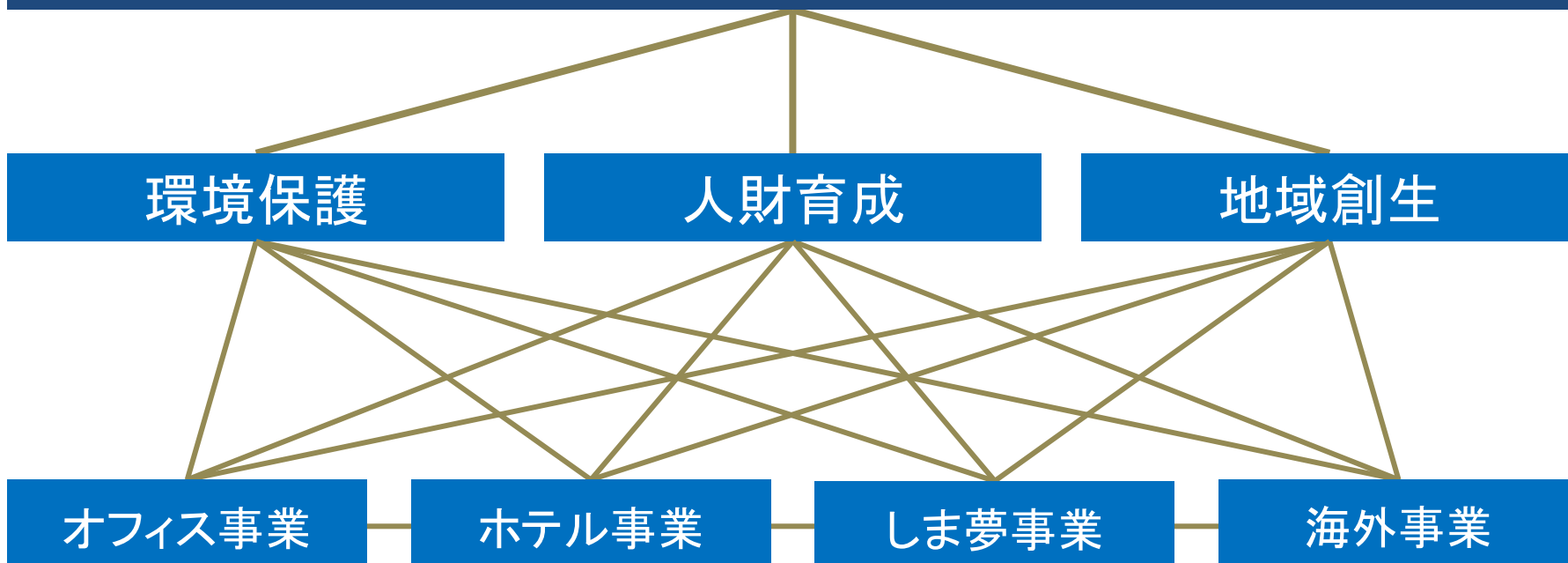
経営理念、ESG

サンフロンティア・フィロソフィを体系化し、更なる理念浸透へ



本業の不動産活用を通して、社会課題の解決に貢献する

持続可能な社会の実現












サステナビリティの重要課題と目標

サステナビリティ・ビジョン

当社グループ サステナビリティHP → <https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/>

私たちは、社是である利他の心を大切に、事業活動を通して持続可能な社会の実現に貢献していきます。

重要課題	解決すべき社会課題	主要施策	目標(KPI)	関連するSDGs
環境保護	価値を高めればまだまだ使い続けられる中小規模ビルが取り壊されている =資源の無駄遣い	<ul style="list-style-type: none"> ■不動産の健康長寿命化 ■不動産再生による「省エネ」「環境負荷低減」 	<ul style="list-style-type: none"> ・経済的耐用年数30%以上延長 ・築30年超ビルの稼働率90%以上 ・リプランニング物件売却後の管理の継続90%以上 ・ビルの建替え工事と比較した二酸化炭素排出量平均12%以上抑制 ・カーボンオフセット100% 	  
	地域経済の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ■経済成長に資する「働きがい」「創造性」のあるビル・オフィス・空間づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年度中に社内基準を制定 ・制定した社内基準を超えるリプランニング物件の新規供給割合2023年度 30%以上 ・テナントアンケート満足度調査実施(自社保有物件) 	 
地域創生	甚大化する自然災害への対応	<ul style="list-style-type: none"> ■地域連携による防災、減災 	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年度までに5区画以上 ・専用ホームページへの防災情報掲載2023年度100%(自社保有物件) 	
人財育成	少子高齢化にともなう生産年齢人口の減少(実質労働力減少)とジェンダーギャップの解消	<ul style="list-style-type: none"> ■多様性の尊重と活用 ■「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ・女性管理職比率 2025年4月までに12%以上(サンフロンティア不動産) ・所定労働時間に対する研修時間割合10%以上(サンフロンティア不動産) ・2023年 3月期時間当たり経常利益額前年比で増加させる(サンフロンティア不動産 正社員一人当たり) 	  

ESGデータ

Environment

2022年12月31日時点

RP実績 棟数



計 **459**棟

カーボン
オフセット
累計 **2,640t**



RE100
12棟 2,113t



森のでんき
7棟 128t



RP工事
15棟 399t

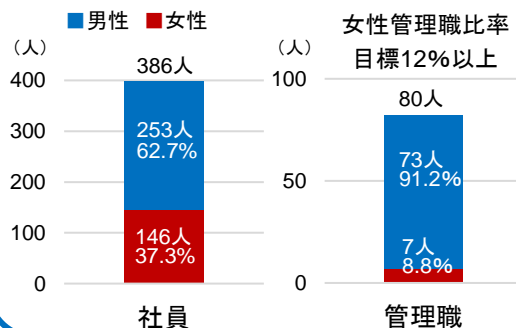


資本業務提携
蓄電システム
の活用を推進

Social

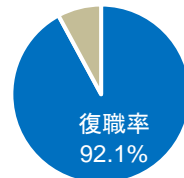
2022年12月31日時点

社員・管理職 男女比率



育児休業

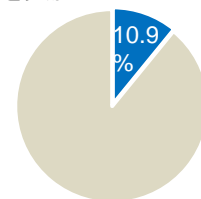
取得率100%



育児休業から
復職率92.1%

人財育成

所定労働時間の
10%以上の研修
を実施



Governance

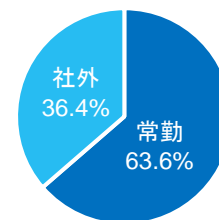
2022年12月31日時点

監査等委員会
設置会社へ
移行(2022年6月)

取締役会

監査等委員会

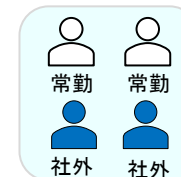
社外役員比率
1/3以上



女性取締役
11名中、1名



指名・報酬
委員会(任意)
4名中2名 社外役員



透明性・健全性確保

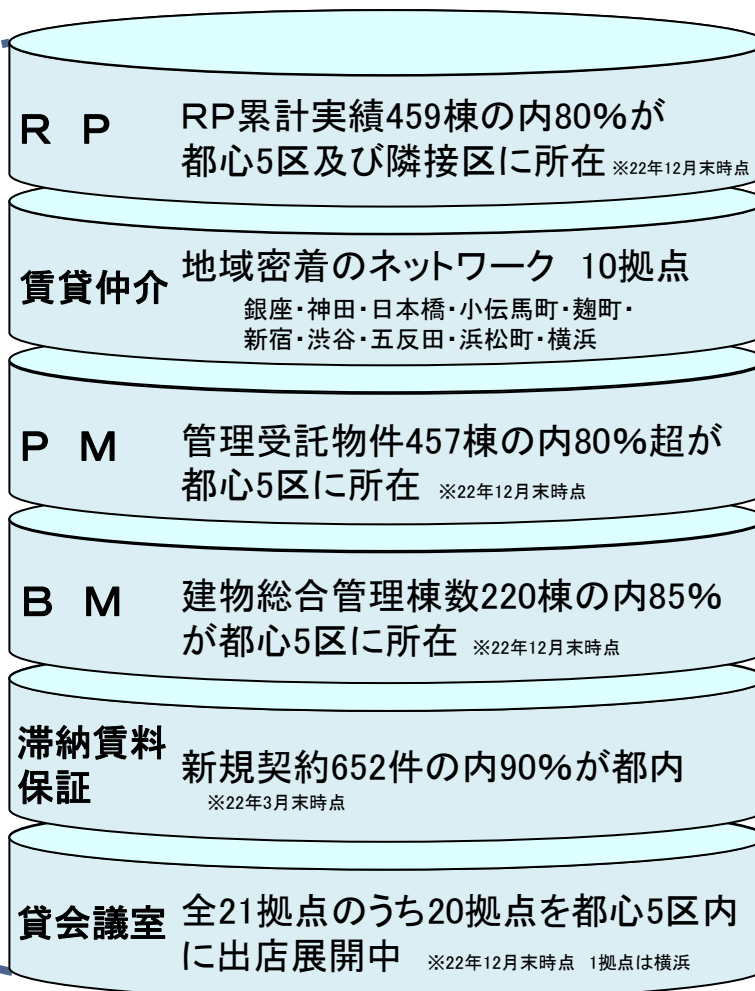
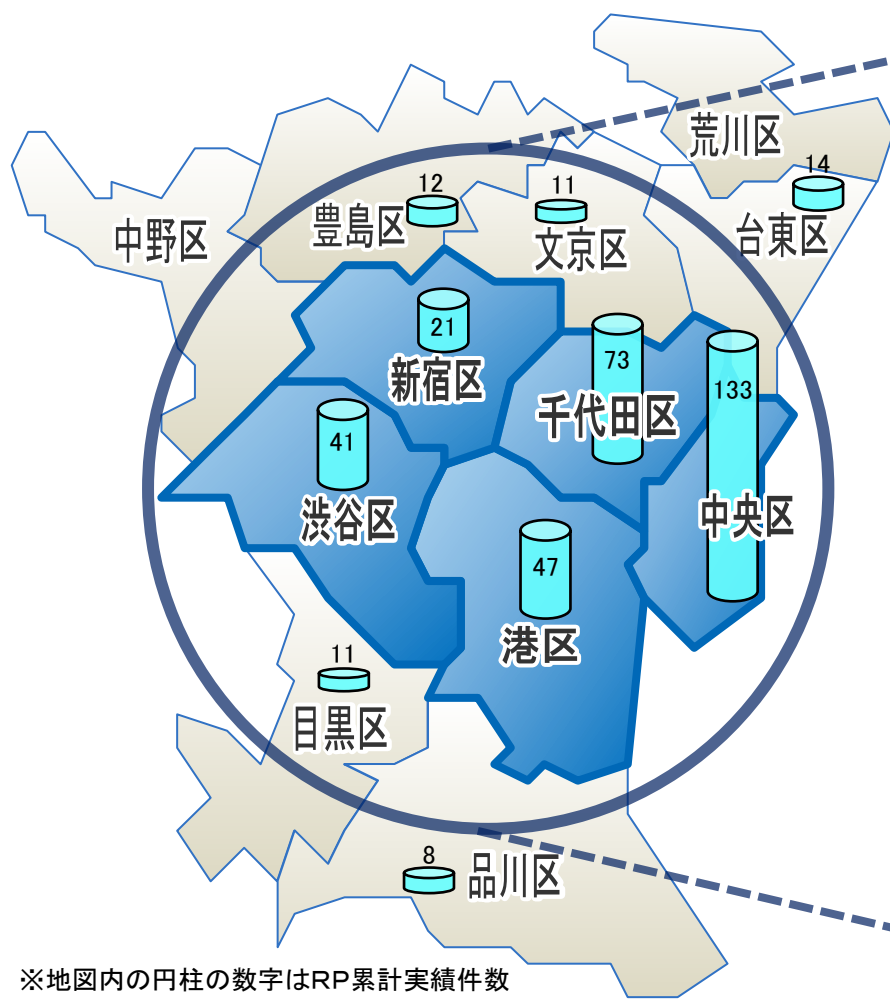
・「RE100」……再生可能エネルギー由来のJ-クレジットを活用しカーボンオフセット。日本で初めてフロアごとの導入を可能とした取り組み。入居企業様単位でCo2排出量実質ゼロを実現。
・「森のでんき」……森林由来のJ-クレジットを活用しカーボンオフセット。森林を側面的に支援していることを実感でき、ビルに入居することが環境貢献に。

詳しくは、当社グループ サステナビリティHPをご覧ください → <https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/>

ビジネスモデル

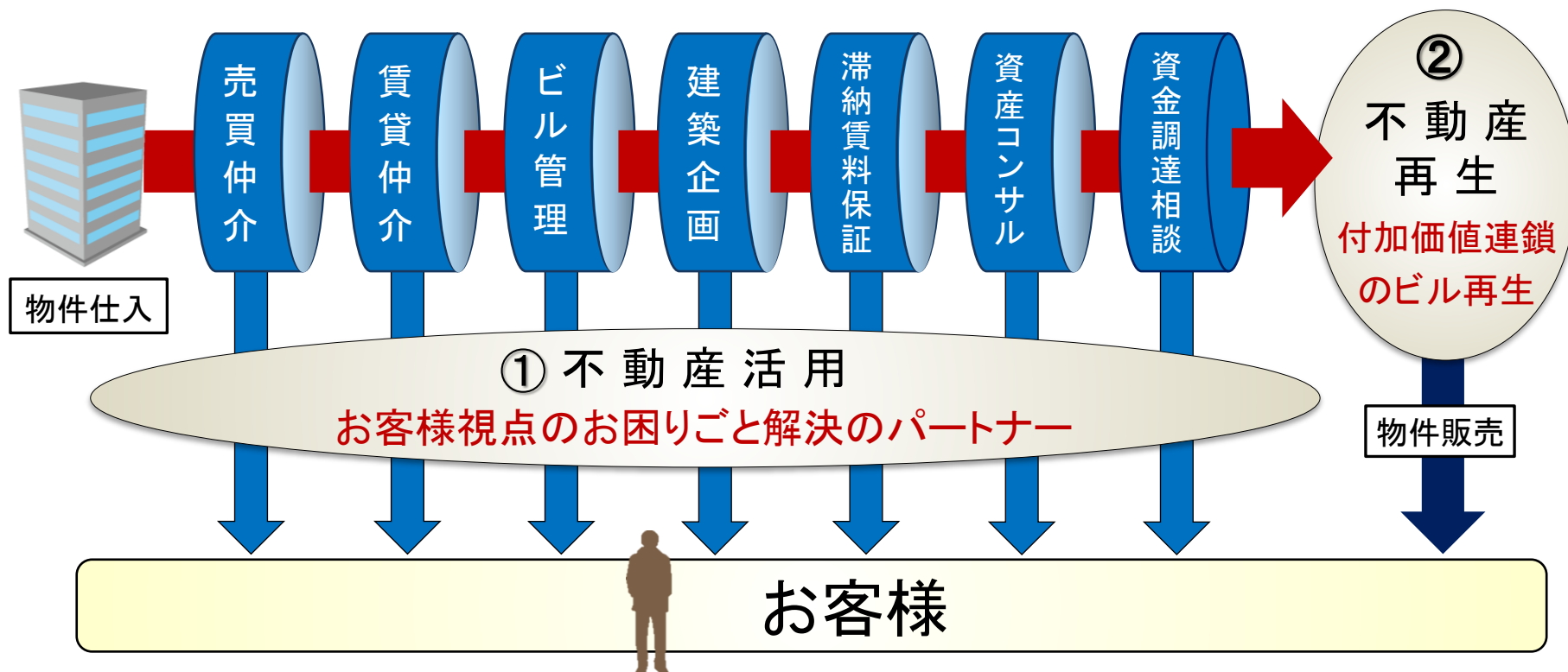
オフィス事業における戦略

都心5区を中心に、お客様のあらゆるお困りごとを解決するサービスを展開



オフィス事業における強み

仕入れから開発、入居、販売、そしてサポートまでを内製化し、
お客様の意向を細かく把握することで、様々なお困りごとを解決する

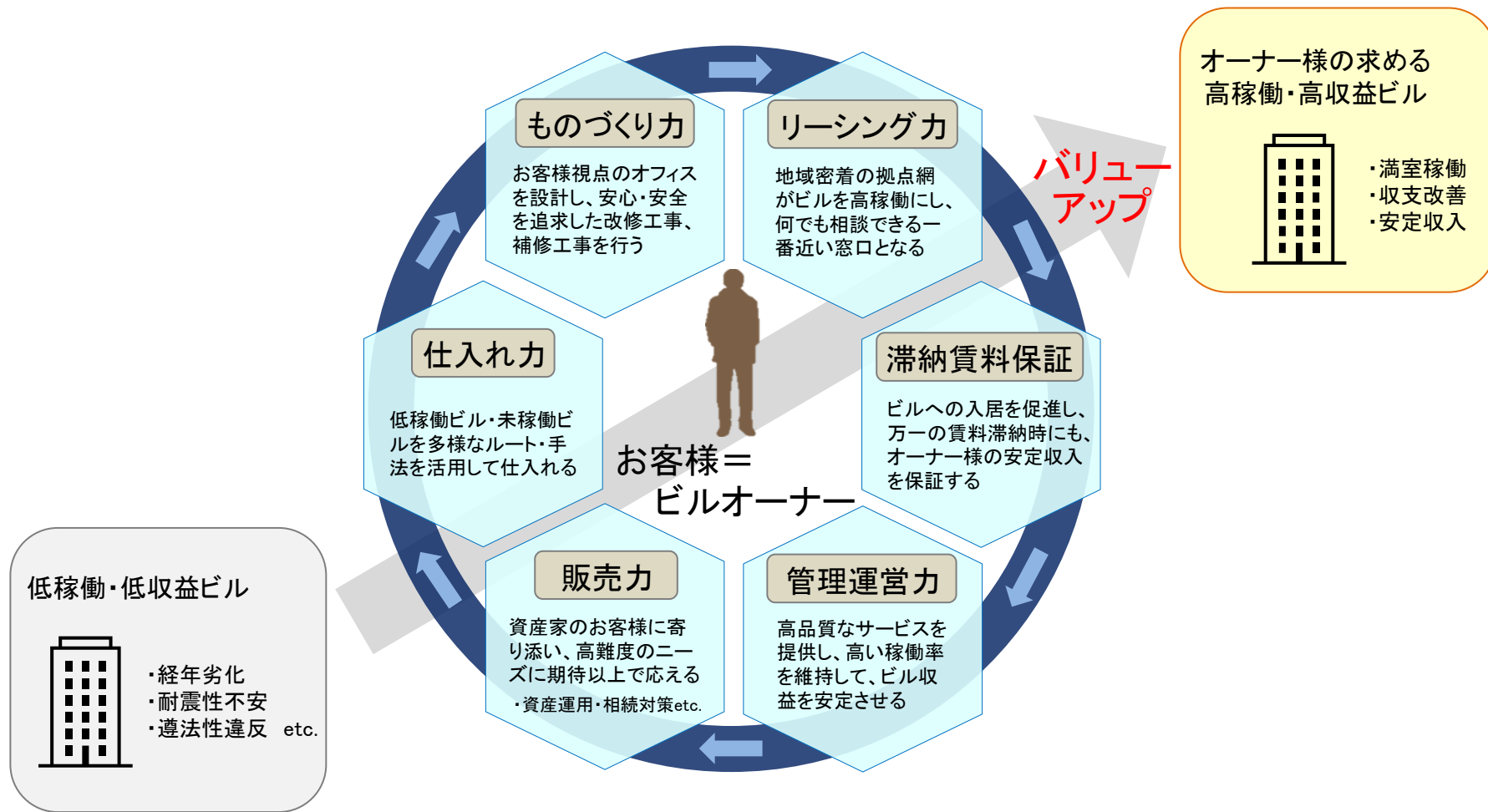


① 不動産活用: 現場でお客様に寄り添いお困りごとを解決。お客様の声から付加価値の源泉を掴む

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

リプランニング事業のビジネスモデル

稼働率が低下、大規模修繕が必要なオフィスビルを、「お客様視点」に拘ったリノベーションで、社会から求められる高付加価値の不動産にバリューアップ



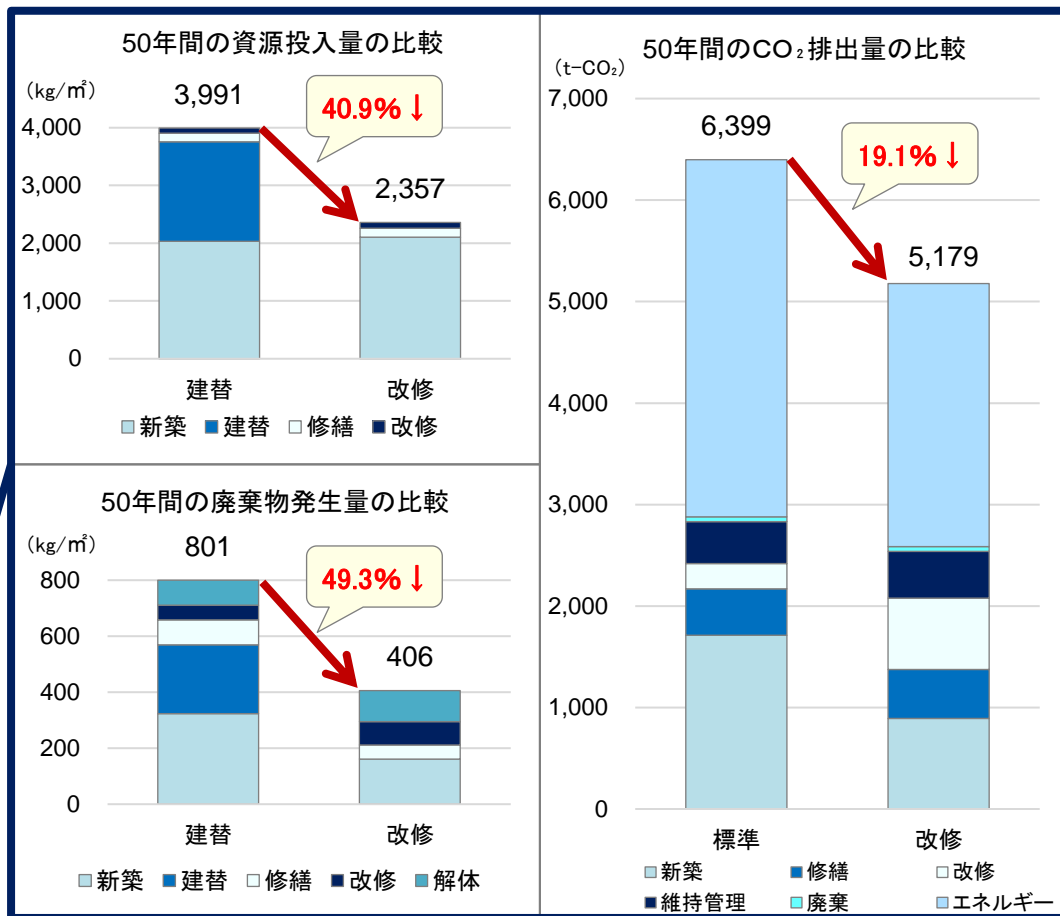
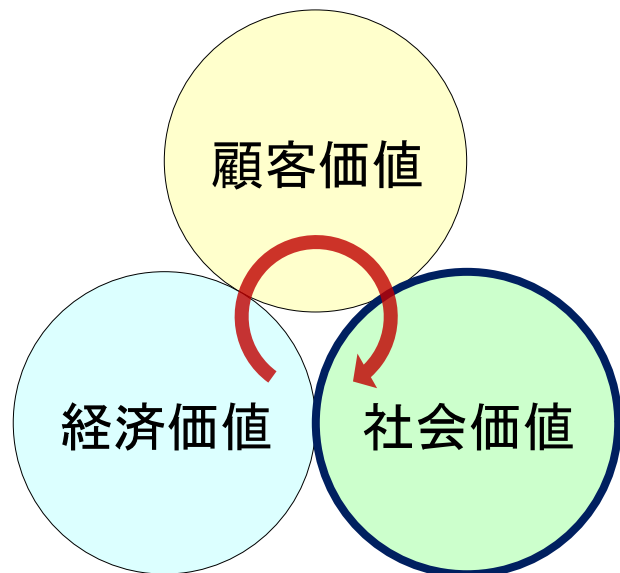
顧客価値と社会価値の双方を創出

お客様の事業への貢献を通して、社会課題の解決に寄与

リプランニング事業を通して、ビルオーナー様、入居テナント企業様の事業の成長に貢献

||

再生産不可能な資源の無駄遣いを抑え、地球上の人類や動植物の繁栄に寄与



<前提条件・根拠> 築30年、約3,000m²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

熱狂的ファンづくりに注力

“心温かい楽しいホテル”をテーマに、世界でたった一つのホテルを目指す

ブランド展開



HIYORI
HOTELS & RESORTS

Luxury Class
四条河原町温泉 別邸 鴨川
HIYORIオーシャンリゾート沖縄

Upper Middle Class
日和ホテル東京銀座EAST (23年4月売却予定)
日和ホテル舞浜
日和ホテル大阪なんば駅前

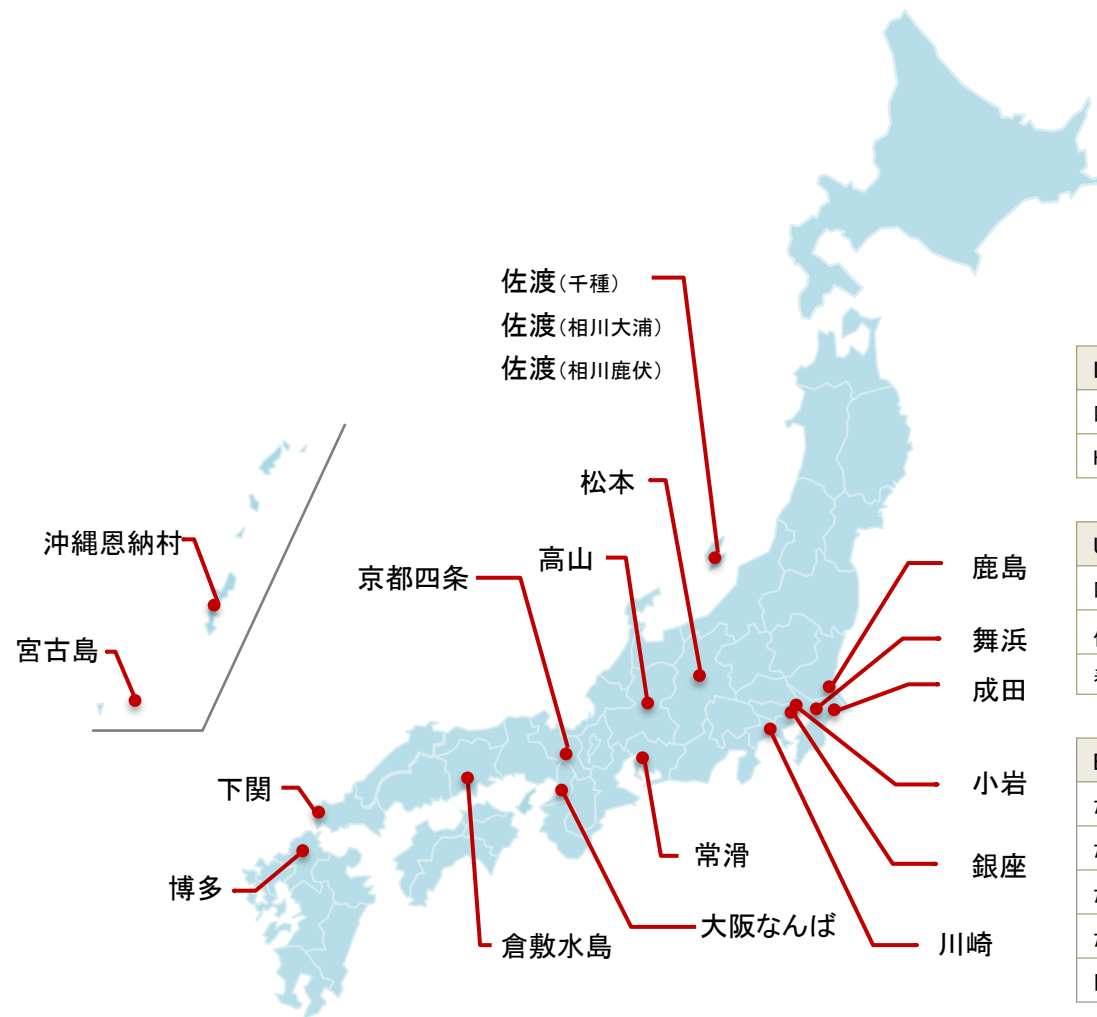
Upper Class
四条河原町温泉 空庭テラス京都
佐渡リゾート ホテル吾妻
春日崎温泉 ホテル大佐渡

たびのホテルlit 松本
たびのホテルlit 宮古島
たびのホテルVilla 宮古島
スプリングサニーH名古屋常滑駅前

Economy Class
たびのホテル飛騨高山
たびのホテル鹿島
たびのホテル倉敷水島
たびのホテル佐渡
ドンデン高原ロッジ 自然リゾート佐渡

Budget Class
スカイハートホテル成田
スカイハートホテル小岩
スカイハートホテル川崎
スカイハートホテル博多
スカイハートホテル下関

(2023年2月現在)



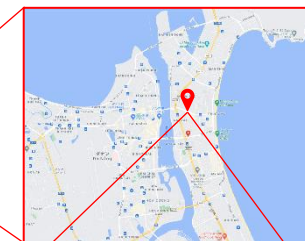
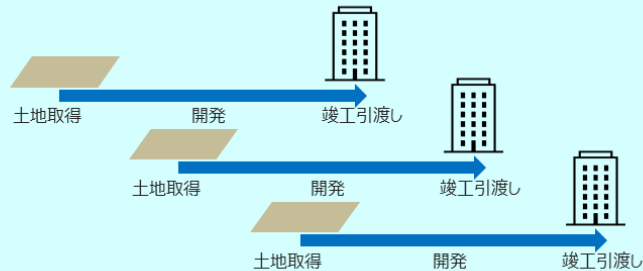
海外事業のビジネスモデル

お客様の喜び・幸せづくりを通じて地域社会の発展に貢献

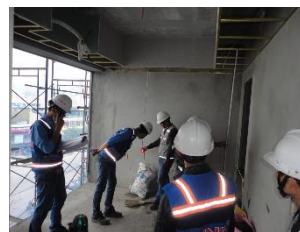
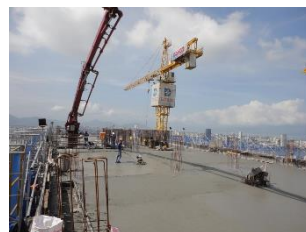
土地の取得から開発・建設、竣工後の引渡し、そして管理・仲介等を一通貫で行うトータル事業



計画的かつ継続的に開発へ着手し、将来の業績へ寄与



ベトナム現地に根ざし、ローカルパートナーとともに高い工事品質、安全で整理整頓された美しい建設現場を作る



地域創生事業 “しま夢事業”

観光産業で、島を元気に！

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域創生事業に挑戦中



たびのホテル佐渡



OK おけさ観光タクシー
乗客様の足として、優しい運転のお手伝いとして



春日崎温泉 ホテル大佐渡



佐渡リゾート ホテル吾妻

SADO
新潟県 佐渡島



ドンデン高原ロッジ

両津港



気軽にレンタカー
Kigaran Rent a Car



佐渡アウトドアベース



民泊 ル・ブルー
佐渡SAWANE

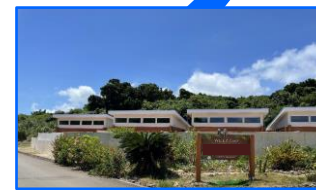


みやこ下地島空港内レストラン
Coral port 2022.10.1運営開始

みやこ下地島空港



たびのホテルlit宮古島



たびのホテルVilla 宮古島
2022.11.3運営開始

MIYAKO
沖縄県 宮古島

中期経営計画

中期経営計画の基本方針と成長戦略

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

成長戦略

オフィス

オフィス事業を深化・伸長させる

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創る

海外

ベトナムでの住宅関連事業を展開する

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

重視する
ポイント

ESG

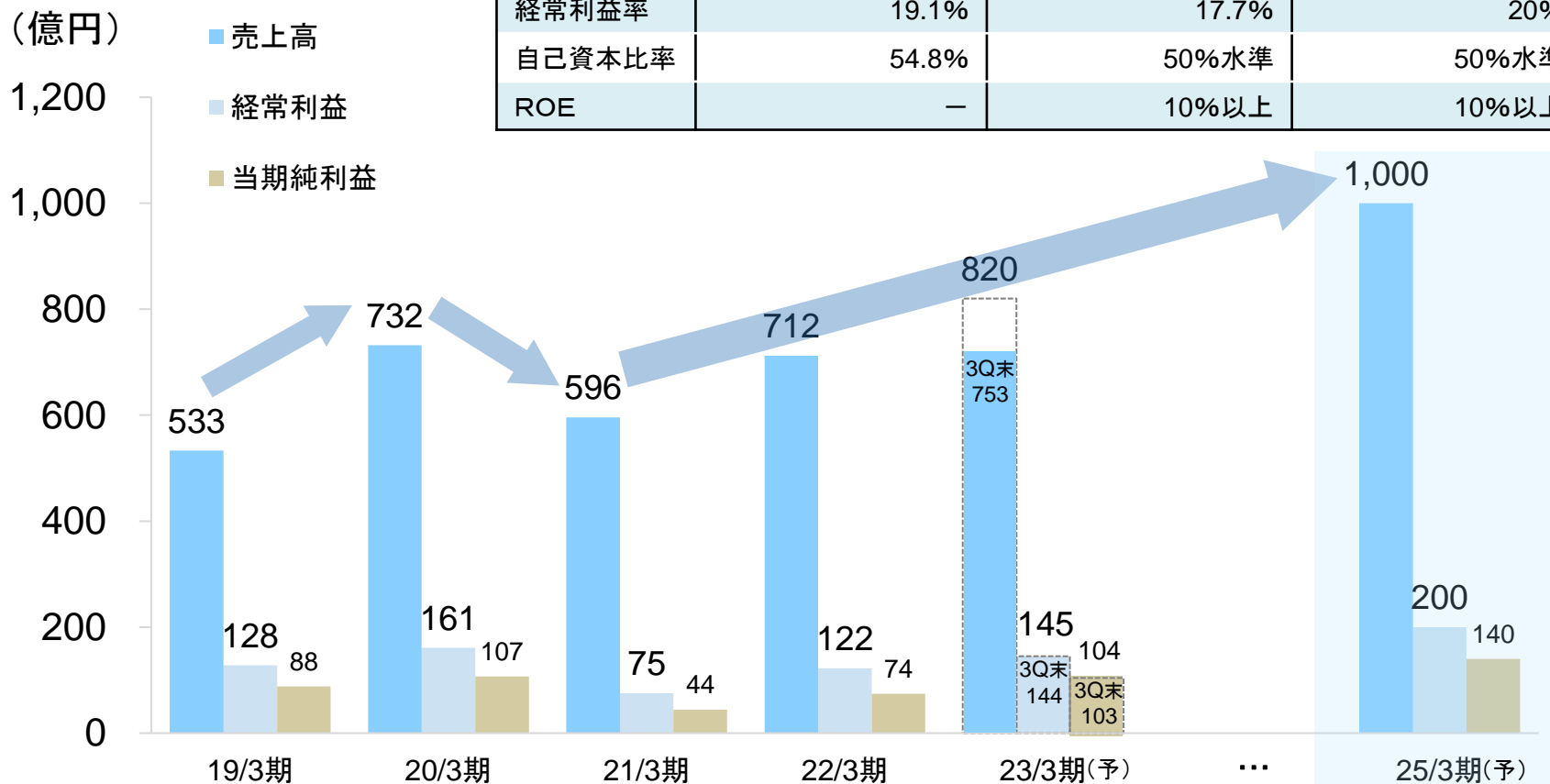
デジタル

キャッシュフロー

マーケティング

中期経営計画

	2023年3月期 第3四半期累計 実績	2023年3月期 修正業績予想	2025年3月期 目標
売上高	753億円	820億円	1,000億円
経常利益	144億円	145億円	200億円
当期純利益	103億円	104億円	140億円
経常利益率	19.1%	17.7%	20%
自己資本比率	54.8%	50%水準	50%水準
ROE	—	10%以上	10%以上



中計投資計画 (2022/3期～2025/3期)

オフィス事業

2021年3月末残高	728億円
投資額	2,000億円
回収額	1,828億円
2025年3月末残高	900億円

仕入・開発を計画的に行い、一定の回転率で投資を回収しながら事業の成長を図る

コロナ禍による混乱時は抑え、物件仕入れに再注力中
短期・中長期・新築開発 バランスよく投資中

ホテル事業

2021年3月末残高	218億円
投資額	70億円
回収額	58億円
2025年3月末残高	230億円

建設中のホテルを完成させ、既存ホテルの運営で収支の黒字化を図るとともに、土地・建物の売却で回収し、効果的に運用

計画ホテル竣工完了
売却・回収、再投資へ

海外事業

2021年3月末残高	6億円
投資額	80億円
回収額	25億円
2025年3月末残高	61億円

将来を見据え、マンション開発事業へ継続的・計画的に投資

次期開発プロジェクトに向けて、
土地取得手続き進捗中

デジタル 30億円

データドリブン経営の実現へ向けて積極的に投資を継続

データベース構築中
ドローン画像解析AI開発中

M & A 50億円

現業を拡充する周辺事業と成長分野へ計画的に投資

事業シナジーを創出する
多角化・顧客拡大

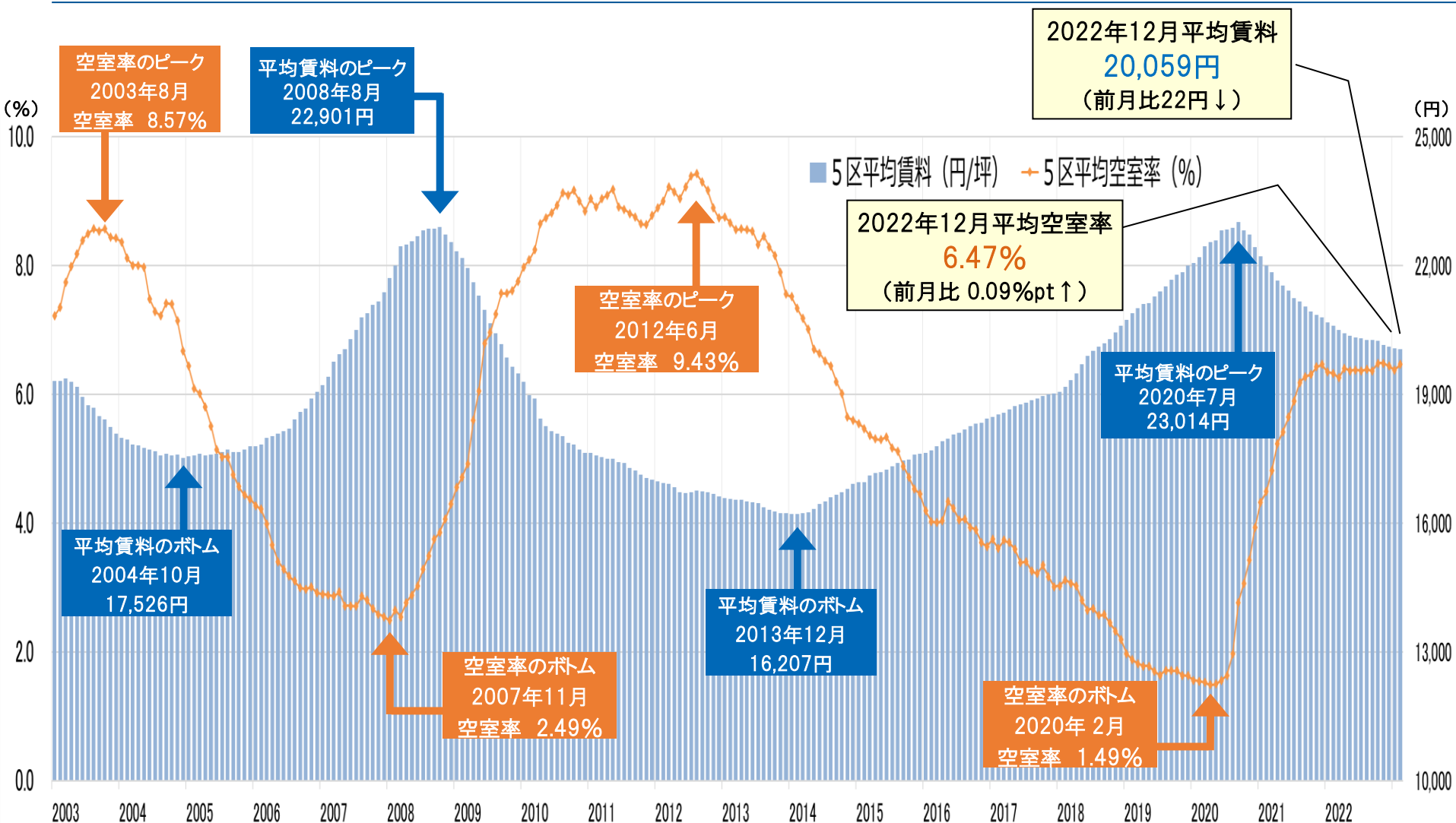


フリーキャッシュフローを創出

投資と回収を計画的に行うことでフリーキャッシュフローはプラスを確保

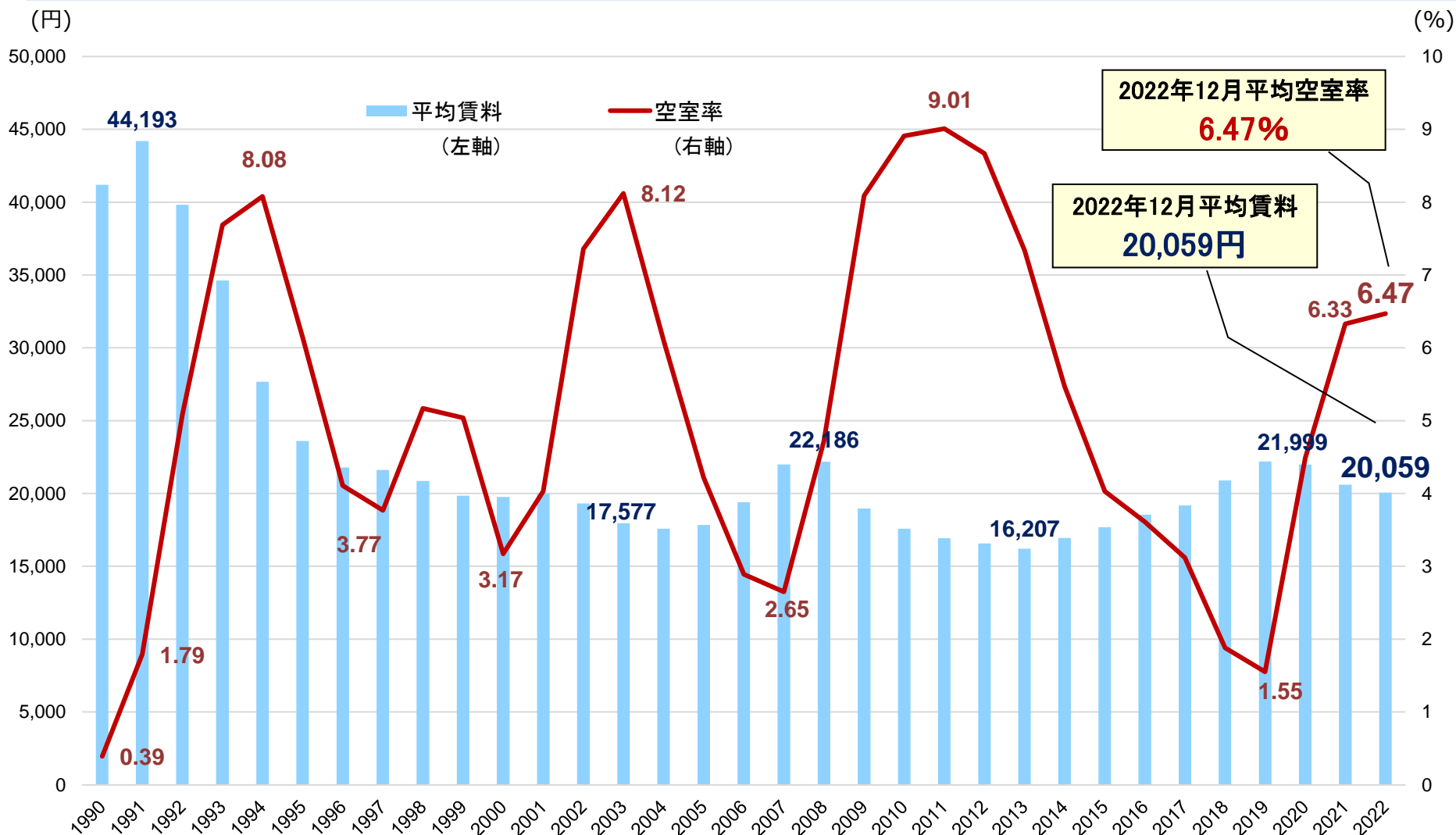
参考資料

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

オフィス空室率・賃料の長期推移

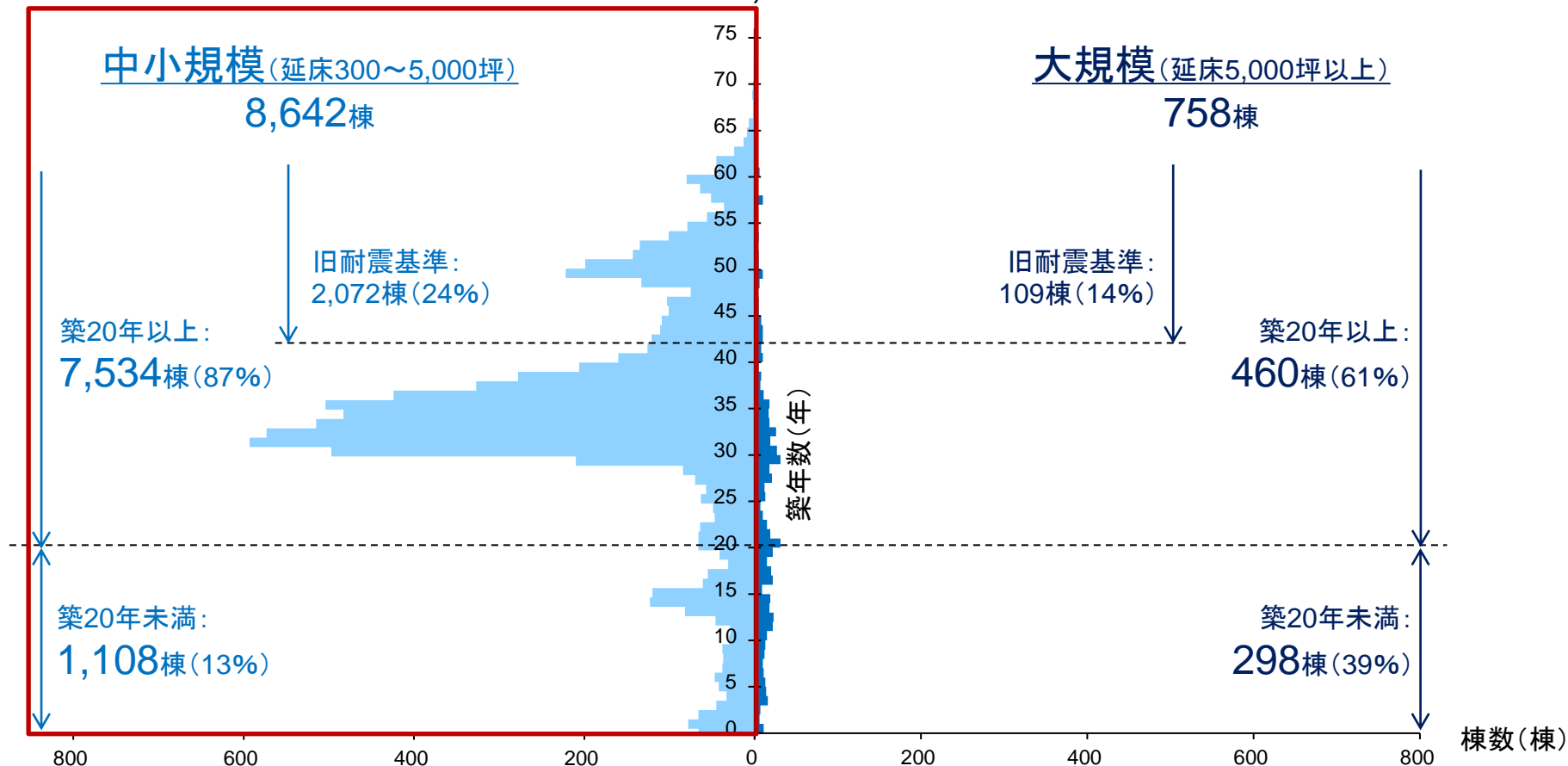


出典：三鬼商事「オフィスレポート」を基に当社作成。都心5区の基準階100坪以上のオフィスビルが対象 2021年以前の数値は各年12月時点のものを抽出

東京23区オフィスビルの築年分布

老朽化が進む中小型ビルの再生と活用を通して、社会課題を解決

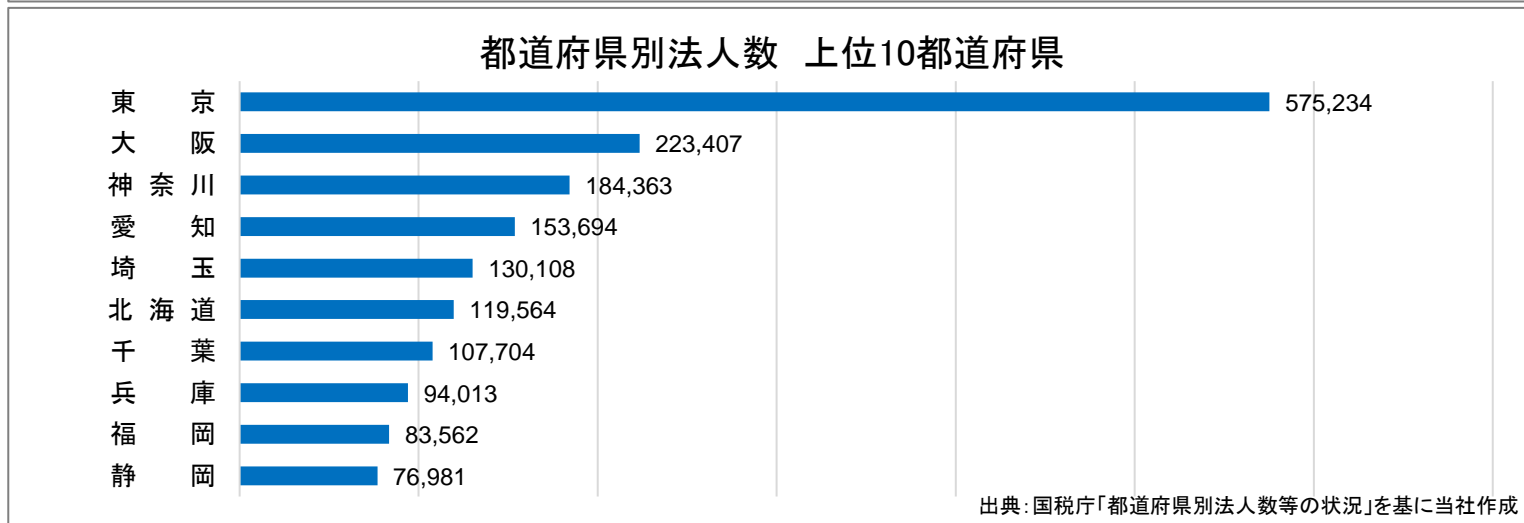
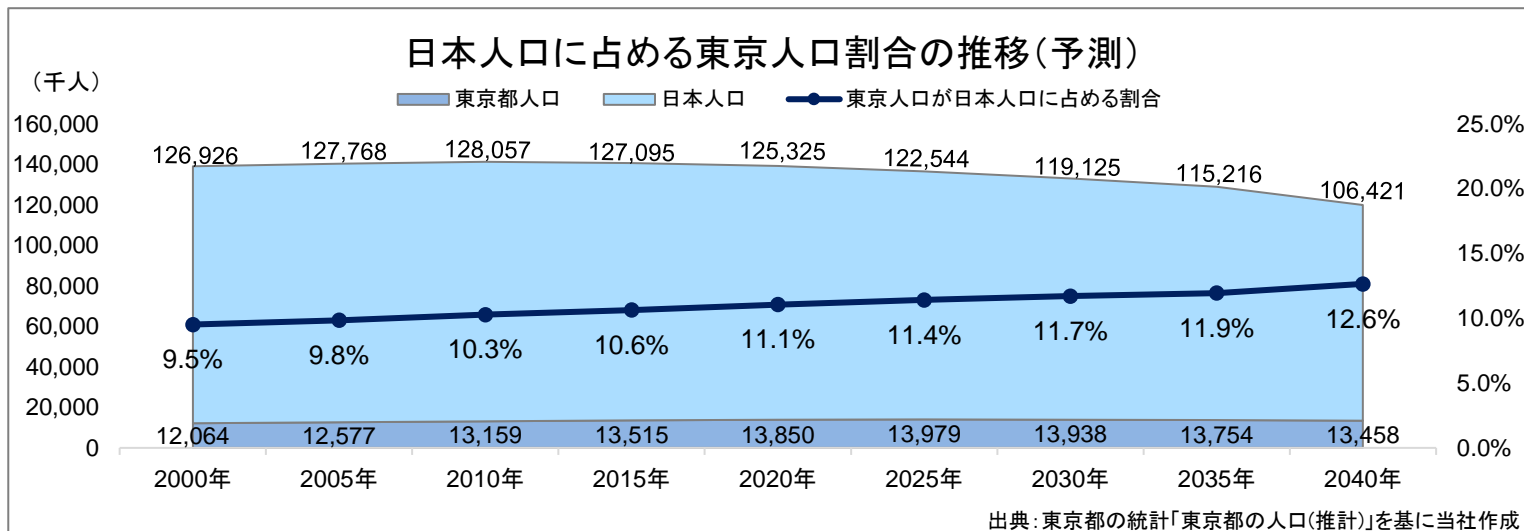
東京23区 9,400棟



出典:「東京23区オフィスビルミッド2023(棟数ベース)」(ガイマックス不動産総合研究所)を基に当社作成

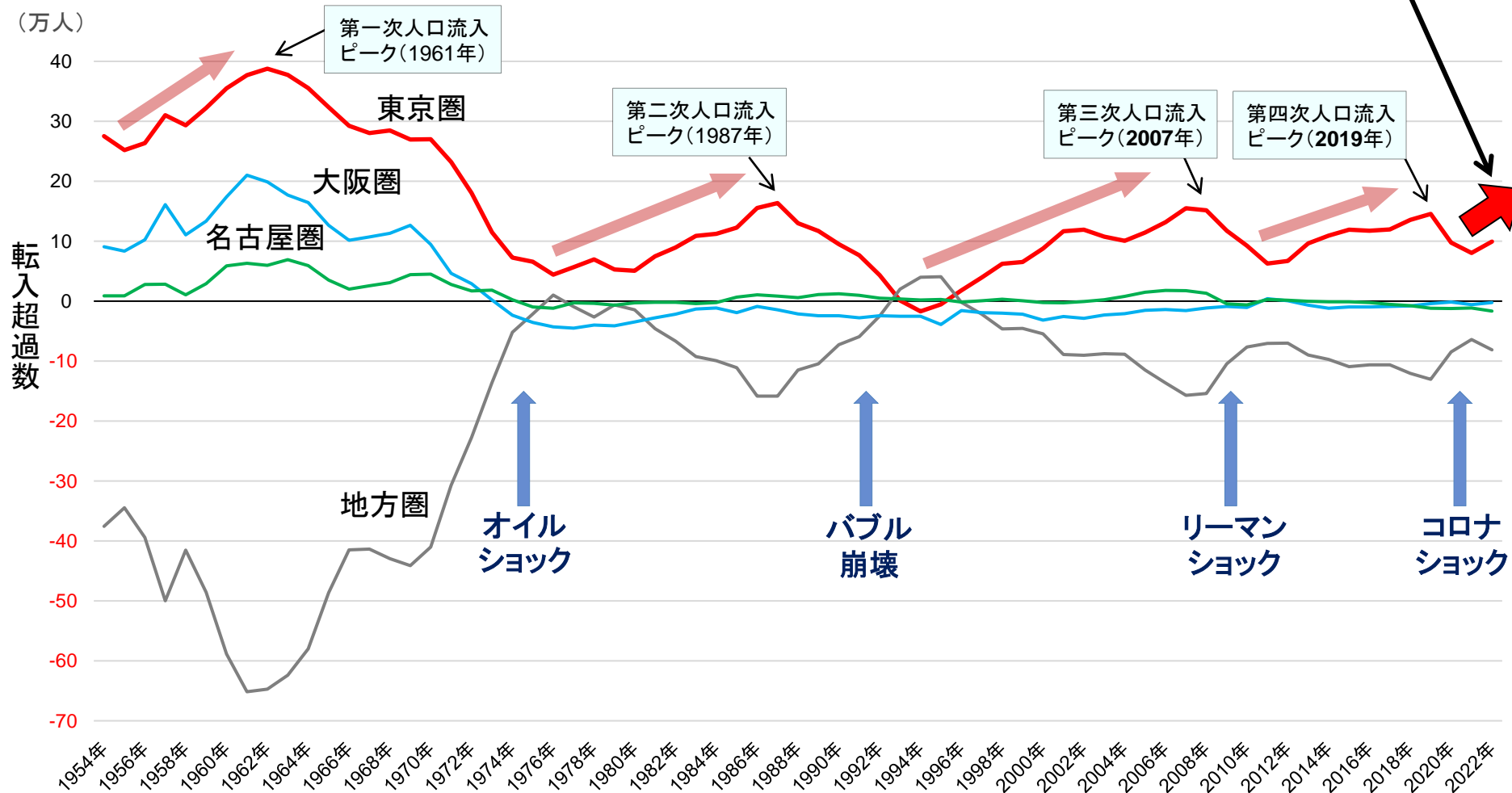
東京の市場規模 人口動態と法人数

人と企業が集まる都市・東京で、社会の発展と人々の幸せに貢献



三大都市圏、地方圏における人口移動推移

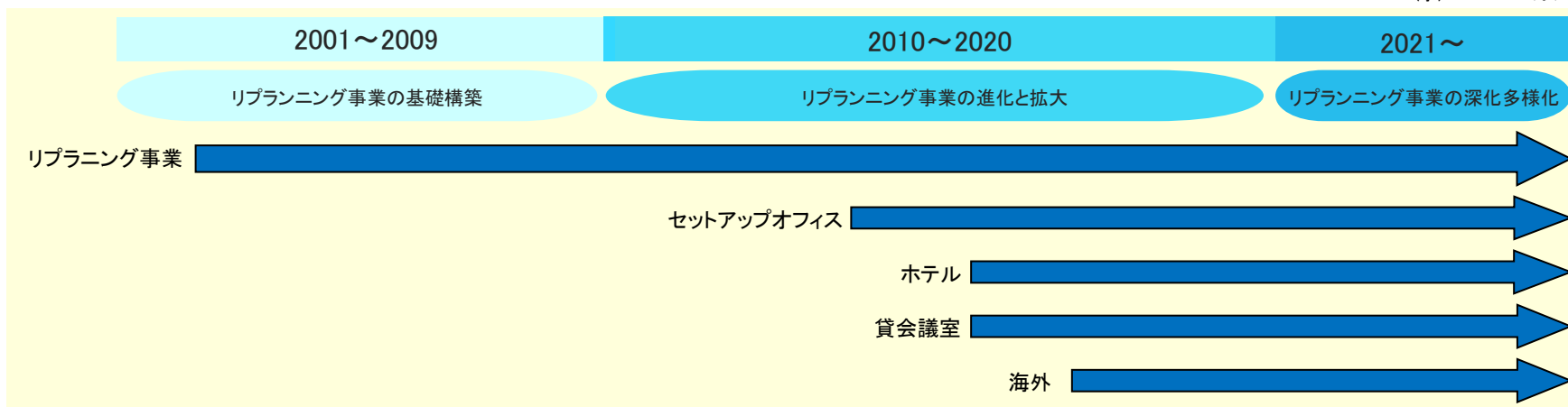
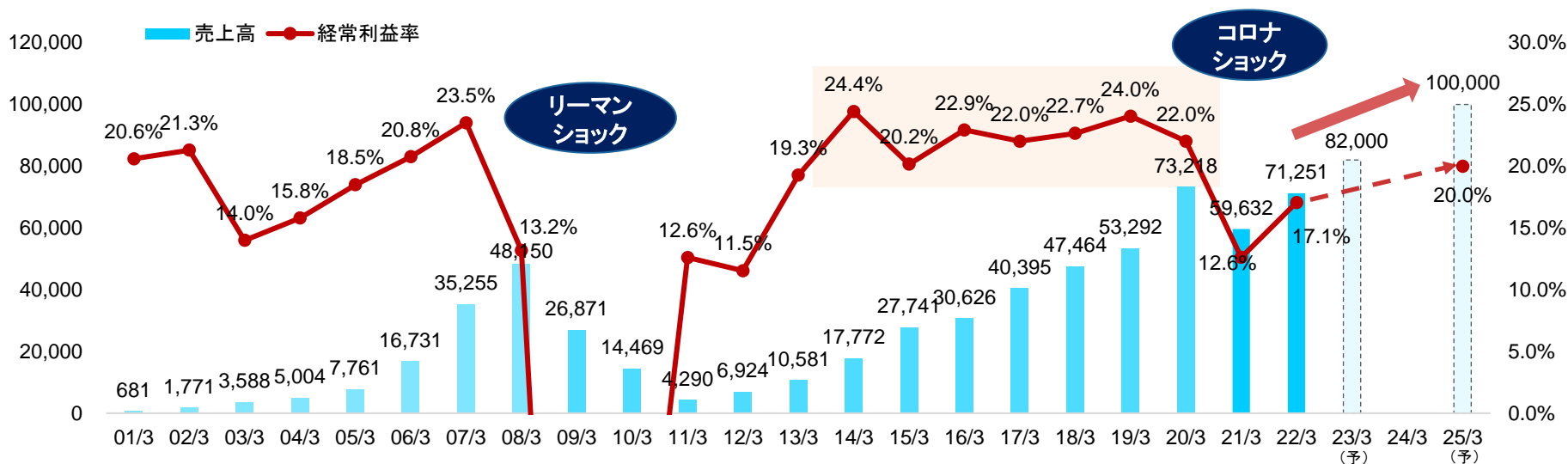
2022年 東京圏への転入超過が再び増加へと転じ、人口集中の傾向は変わらず



出典:総務省統計局「移動前の住所地別転入者及び移動後の住所地別転出者数」を基に当社作成

変遷と現在

サンフロンティアスピリット(開拓者精神)で、変化、挑戦し、新たな価値創出



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 東証一部(現、東証プライム)
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 1,282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	東証プライム (証券コード 8934)

※ 2022年12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