

第19回 定時株主総会 株主懇談会

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)2018年3月期 決算実績の概要	1-6
2)2023年3月期 中期5ヵ年経営計画	7-30
3)経営方針	31-37
4)ご参考資料	38-46

2018年6月22日



SUN FRONTIER

証券コード: 8934

2018年3月期 通期業績サマリー



2018年3月期 決算実績

7期連続増収・経常増益を達成、経常利益・配当は過去最高を更新

	実績	前年同期比	伸び率
売上高	47,463百万円	+7,069百万円	+17.5%
営業利益	11,239百万円	+1,859百万円	+19.8%
経常利益	10,755百万円	+1,861百万円	+20.9%
純利益※	7,420百万円	+967百万円	+15.0%
1株当たり配当金	33.5円	+3.5円	+11.7%

期初業績予想	達成率
50,000百万円	94.9%
10,500百万円	107.0%
10,000百万円	107.6%
7,000百万円	106.0%
32.0円	104.7%

(※) 親会社株主に帰属する当期純利益

業績ハイライト

1) RP事業が高い利益率水準を継続

- **リプランニング事業が高い利益率を継続**
(セグメント利益率 前期27.6%⇒当期29.7%)
- 仕入、商品化、販売、全てのプロセスにおいて、社内各部門が専門性を持ち寄り、お客様視点の付加価値増大へ創意工夫を重ね、ビルの魅力を最大化する当社独自の事業モデルが深化
- 仕入については今期販売予定分は既に完了。来期の販売を見据えた仕入および賃料収入増大を目的とする中長期案件の仕入に注力

2) オペレーション事業が順調に成長

- スペースレンタル事業は、前期末6拠点から当期末時点では**12拠点**に拡大。本年5月には有楽町にてコワーキングスペースを新規開設
- ホテル運営事業は、ホテルスカイコートの通年寄与や新規ホテルの稼働等により、売上高、利益ともに大きく伸長。当期末時点で**国内で8棟1,105室が稼働中**。本年5月2日に「たびのホテル飛騨高山」が開業、7月には「たびのホテル佐渡」が開業予定

連結業績の推移

単位：百万円

	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	2019年 3月期 (予想)
売上高	17,772	27,741	30,625	40,394	47,463	58,000
営業利益	4,531	5,850	7,387	9,380	11,239	12,300
経常利益	4,341	5,593	7,024	8,894	10,755	11,800
当期純利益※1	4,020	5,053	8,157	6,452	7,420	8,200
1株当り 当期純利益※1	94.03円	118.18円	190.78円	150.92円	167.62円	168.38円
1株当り配当金	13.50円	16.50円	25.00円	30.00円	33.50円	34.50円

※1 「純利益」は親会社株主に帰属する当期純利益を示しております。

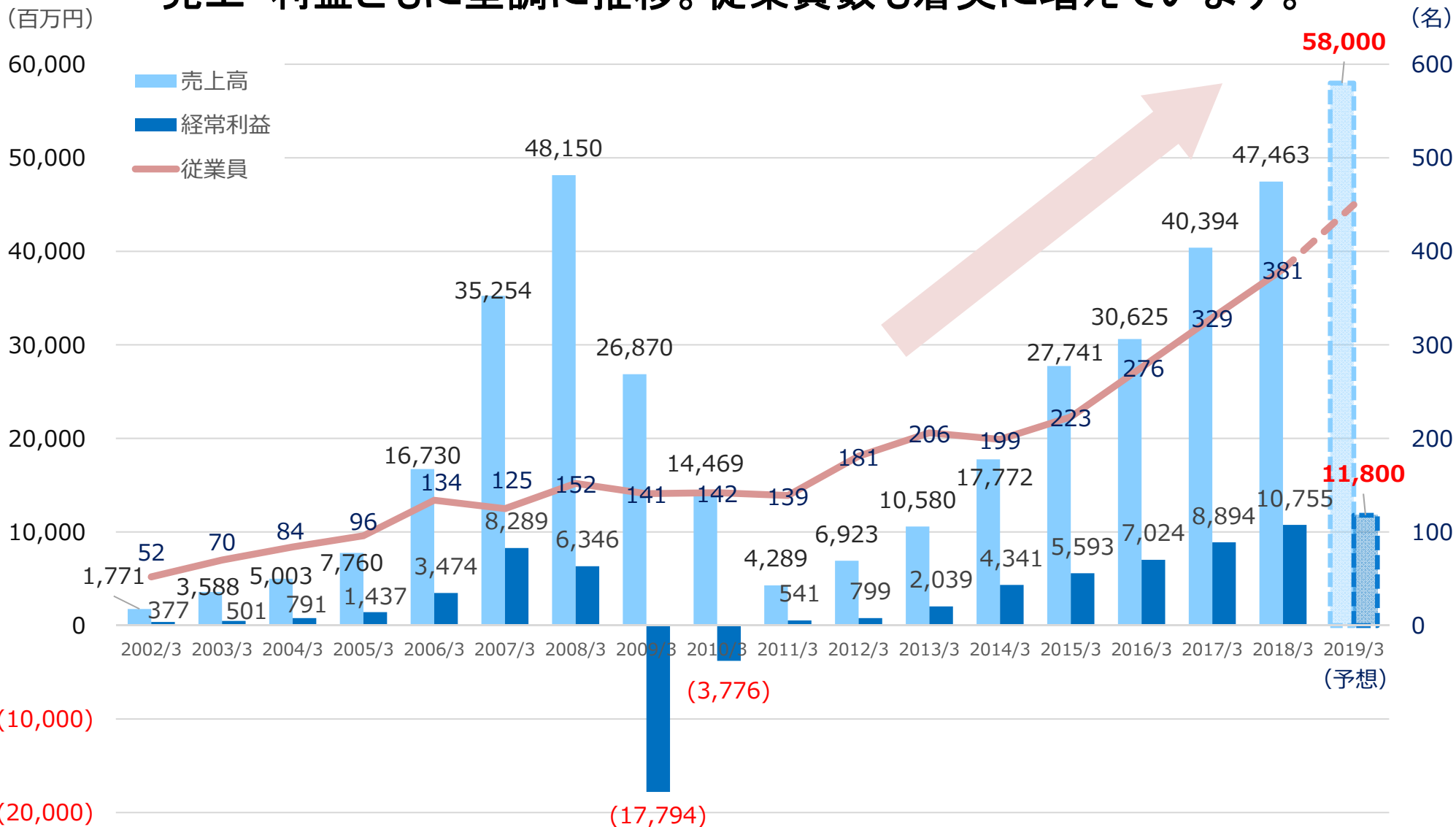


11.6%up

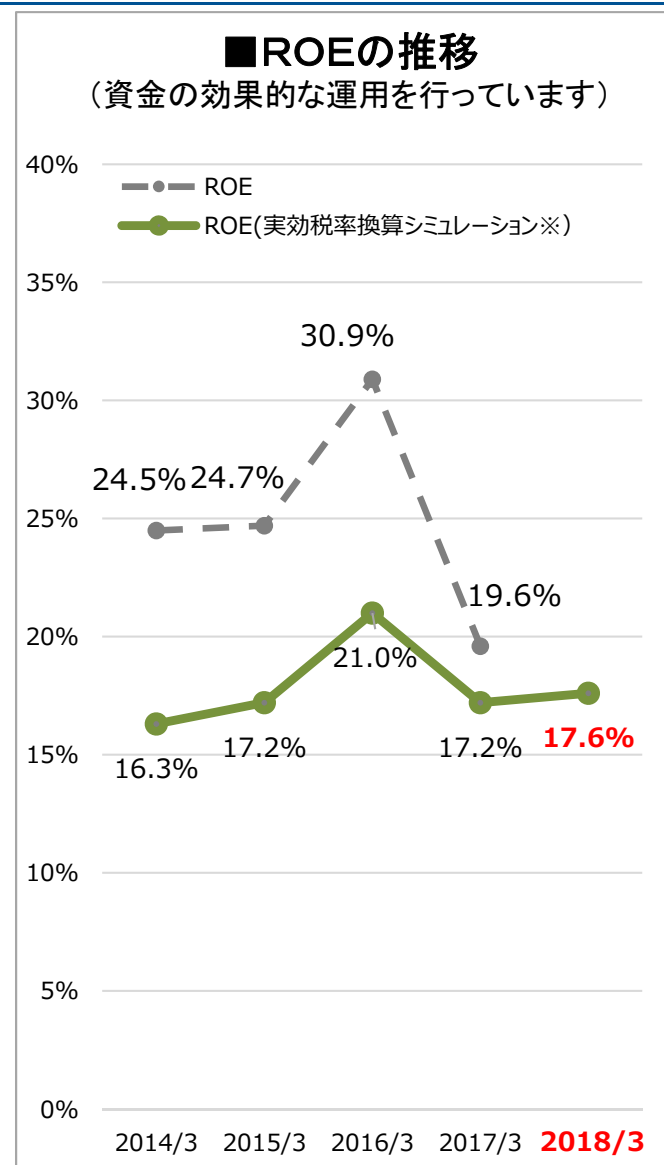
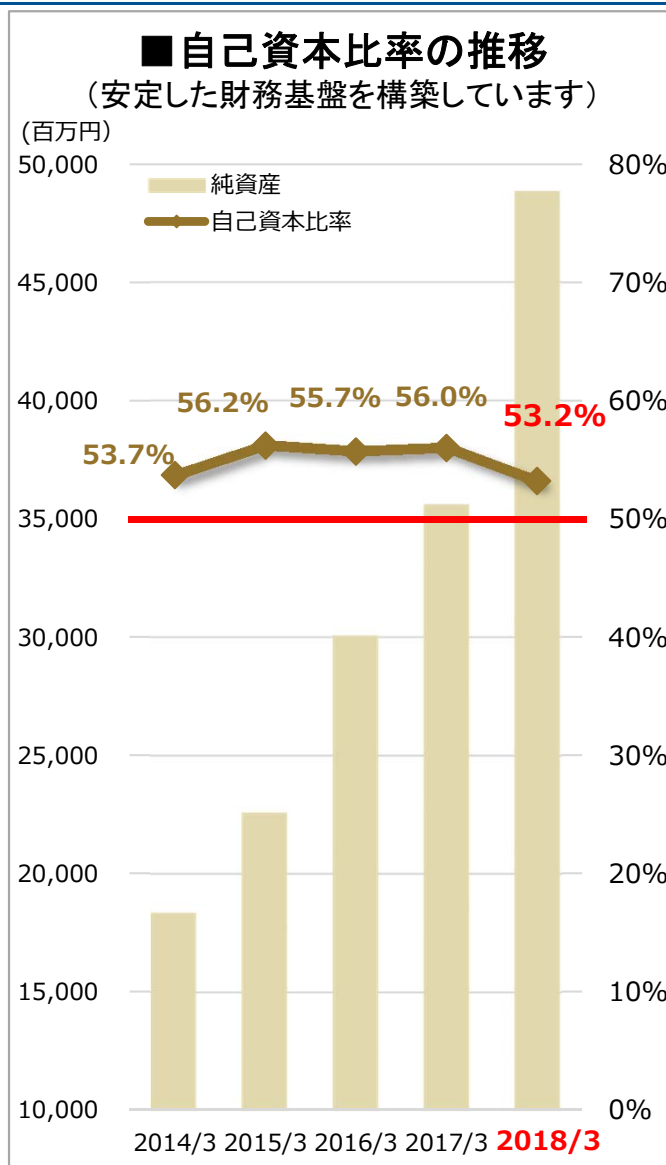
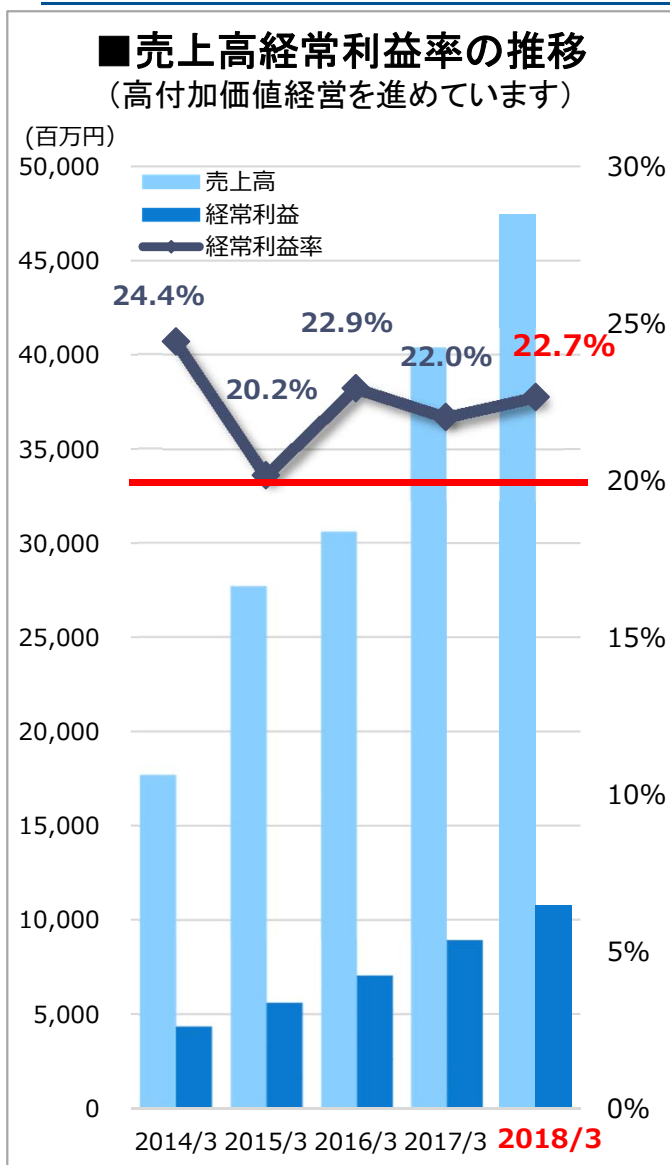
売上高・経常利益・従業員数の推移



売上・利益ともに堅調に推移。従業員数も着実に増えています。



重視する経営指標の推移



◆ROEとは、「当期純利益／株主資本」で算出される経済指標で、資本効率の高さを表しています。

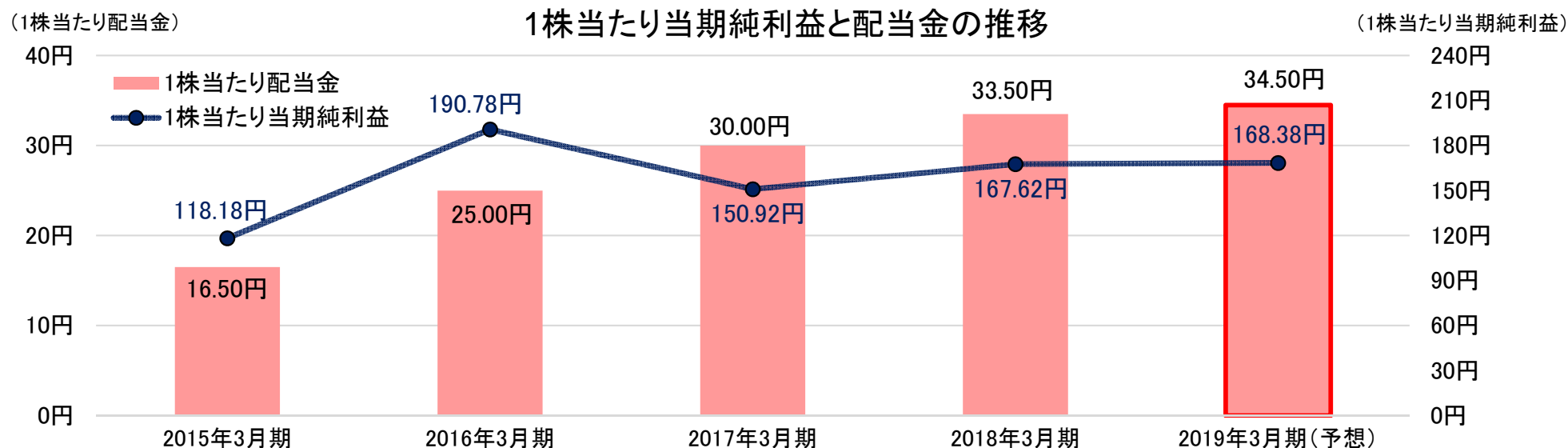
※実効税率換算後…税務上の繰越欠損金による税金の負担軽減の影響を排除し、各事業年度の実効税率(2017/3期は30.86%)が課税されたと仮定した場合の試算です。

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』を基本方針としています。

2019年3月期の1株当たり当期純利益は168.38円で2期連続上昇、1株当たり配当金は34.50円で7期連続の増配を予想しています。

	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期 (予想)
1株当たり当期純利益	118.18円	190.78円	150.92円	167.62円	168.38円
1株当たり配当金	16.50円	25.00円	30.00円	33.50円	34.50円
配当性向	14.0%	13.1%	19.9%	20.0%	20.5%
参考配当性向 (実効税率換算後)	19.7%	19.3%	20.9%	—	—



「心温かいホテル」をご体感ください

株主の皆様の日頃のご支援に心から感謝し、**株主優待の内容を拡充いたしました。**
 対象となる株主様には昨年開業の「**日和ホテル舞浜**」に加え、本年開業の「**たびのホテル飛騨高山**」「**たびのホテル佐渡**」の
 宿泊補助券を贈呈させていただきます。当社ホテルのコンセプトである「**心温かいホテル**」をご体感いただけますと幸いです。

<ご優待内容>

保有株式数	ご優待内容	対象ホテル	ご利用方法
100株以上	「宿泊ご優待券」 1室1泊2名様 朝食付で 10,000円 (追加1名様ごと+3,000円)	日和ホテル舞浜	適用除外日がありますので、お電話にて各ホテルへ直接ご予約ください。
500株以上	上記ご優待券に加え、 5,000円分の「宿泊補助券」 (上記ご優待券との併用可)	日和ホテル舞浜	お電話にて各ホテルへ直接ご予約の上、 料金精算時に宿泊補助券をご提出ください。 宿泊料金より、補助券相当額を差し 引かせていただきます。 (適用除外日はございません。)
		たびのホテル飛騨高山	
		たびのホテル佐渡	

<ご優待券イメージ>




株主様 宿泊ご優待券

ご利用可能期間 2018年7月1日から2019年6月30日までの1年間
(ただし、土曜日および祝前日と裏面記載の指定期間を除きます)

ご利用対象ホテル **日和ホテル舞浜**

ファミリー、女子会、カップルのお客様より好評をいただいております

ご予約はホテルに直接お電話ください。ご予約電話番号:047-390-7300
インターネット等によるご予約は適用対象外となりますのでご了承ください。
 ご予約の際に、ご優待券のご利用をお伝えください。本券裏面の注意事項を必ずご確認ください。

■株主優待制度に関するお問合せ先:サンフロンティア不動産株式会社 経営企画部(電話番号03-5521-1551)






株主様 宿泊補助券

5,000円分

ご利用可能期間 2018年7月1日から2019年6月30日までの1年間

ご利用対象ホテル **日和ホテル舞浜・たびのホテル飛騨高山・たびのホテル佐渡**

当社グループが運営する「心温かいホテル」をご体感ください

ご予約はホテルに直接お電話ください。(ご予約電話番号は裏面に記載しております。)
インターネット等によるご予約は適用対象外となりますのでご了承ください。
 ご予約の際に、補助券のご利用をお伝えください。本券裏面の注意事項を必ずご確認ください。
 ※当社発行の日和ホテル舞浜「株主様 宿泊ご優待券」との併用可。本券を含む他の割引との併用不可。

■株主優待制度に関するお問合せ先:サンフロンティア不動産株式会社 経営企画部(電話番号03-5521-1551)



2) 2023年3月期 中期5カ年経営計画

志すところは
「国益に資する事業をもって立つ企業」

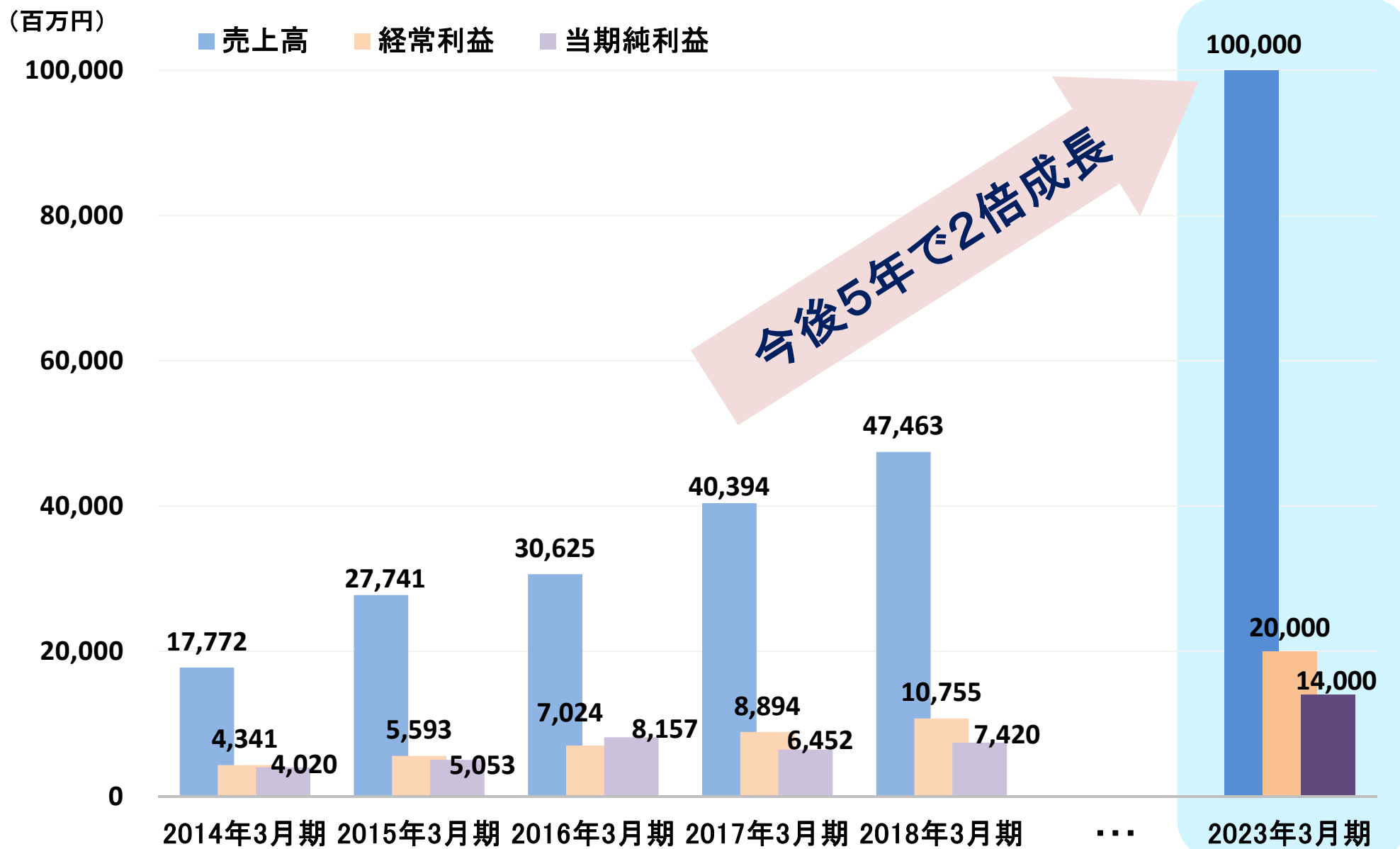
基本方針：都心特化ビジネスと成長市場への展開

<3つの戦略>

- ① 影響力の強い「**都心オフィスビル事業**」の伸長
- ② 成長市場の「**ホテルとアジア**」にフォーカス
- ③ 成長加速のための「**M&A**」の積極活用

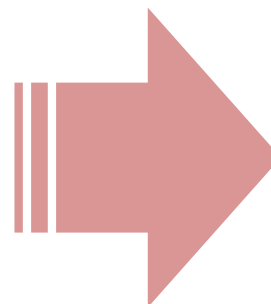
結果、中長期的に安定した成長を遂げるための
「短期・高収益」と「長期・積上げ」の両足で立つ
収益構造を確立する

直近5カ年の推移と2023年3月期目標



2023年3月期 定量目標

2018年3月期 実績	
【利益実績】	
売上高	47,463百万円
経常利益	10,755百万円
当期純利益	7,420百万円
【経営指標】	
自己資本比率	53.2%
売上高経常利益率	22.7%



2023年3月期 目標	
【利益計画】	
	100,000百万円
	20,000百万円
	14,000百万円
【経営指標】	
	50.0%以上
	20.0%以上

成長戦略『4本の矢』

1) 現業の拡大

オフィスビル事業の
深化・拡大

2) ホテル事業

観光・ビジネスに向けた
宿泊特化型ホテル

3) 海外展開

ベトナム・インドネシア

4) M & A

株式譲受・資本参加
業務提携

1) 現業の拡大

～オフィスビル事業の深化・拡大～



オフィスビル事業 2023年3月期 売上高目標 800億円
(2018年3月期比で約2倍)

<リプランニング事業>

東京都心部の中小型オフィスビルに特化し、再生事業と開発事業の深化と拡大を目指す

<不動産サービス事業(LM・PM等)>

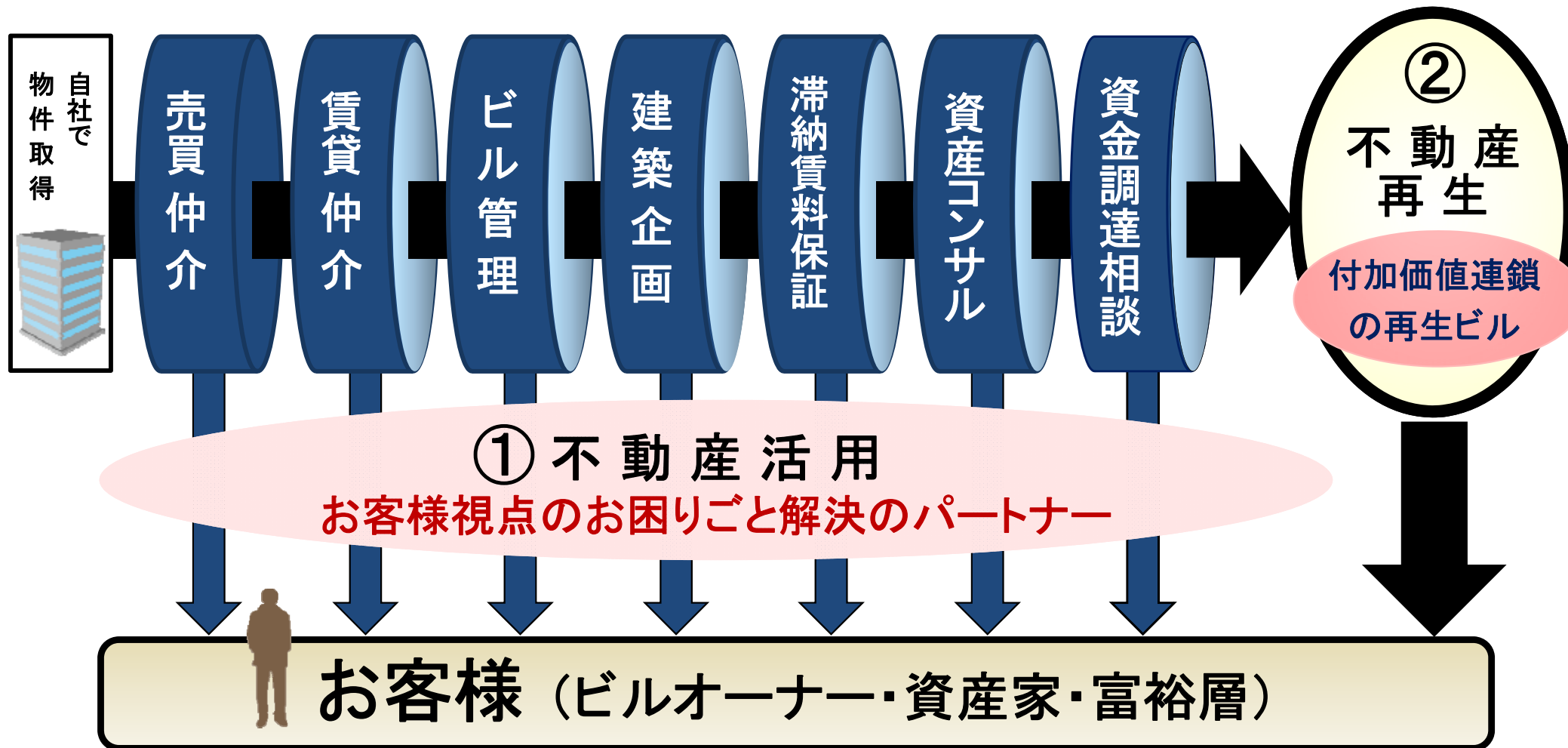
同業他社にはない身近な専門サービスで、ビルオーナー様に貢献し、小さなお困りごと解決の繰り返しで絆を深め、何でも相談できる「不動産のパートナー・コンサル会社」へと進展する。オフィスビル事業の顧客基盤としてお客様の裾野を広げる

<スペースレンタル事業>

オフィスビルの付加価値向上の経験値を活かし、貸会議室やコワーキングスペース等のシェアリングビジネスを急拡大する

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。



大通りの立地を活かした最適コンバージョン



外観 After



室内 After



屋上 After



永代通りに面した屋上テラス

- ① 一棟本社ビルを購入
- ② 違法性を保ちながら、建築容積を創出。
永代通り沿いという立地を活かし、1階を
駐車場から店舗(コンビニエンスストア)へ
コンバージョン
- ③ 上層階のテナントはターゲットを定め、「川
の水面」をイメージしたエントランス、「和」の
雰囲気を感じられる貸室へリニューアル
- ④ 1階・上層階共に計画を2割上回る賃料
水準で満室稼働へ
- ⑤ リピーターのお客様へ販売

【物件概要】

- 所 在 : 東京都中央区新川
- 構 造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建
- 竣 工 : 1986年(築31年)
- 用 途 : 事務所・店舗
- 敷地面積 : 277.12㎡(83.82坪)
- 延床面積 : 1,855.28㎡(561.22坪)

エントランス Before



エントランス After



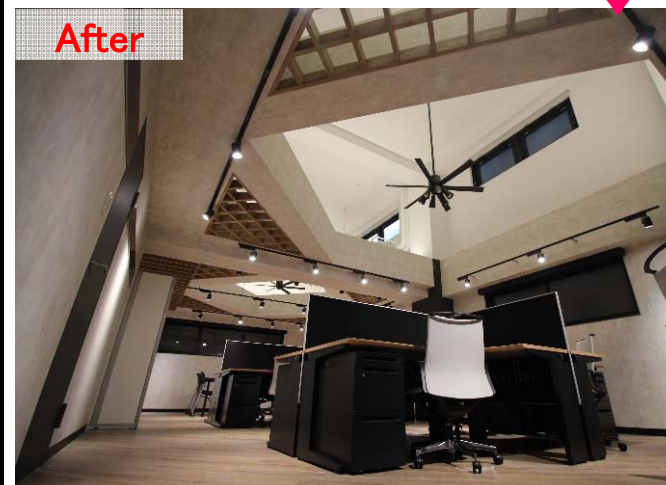
藍色の和紙を施したエントランス

時代を先読みするセットアップオフィス

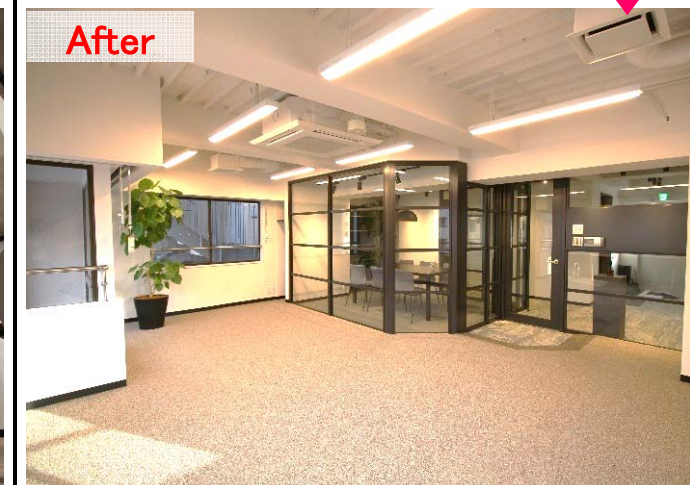
テナントニーズの変化を汲み上げ、快適で上質な空間を作りこむ『セットアップオフィス』



職人が多く住む地域性に鑑み、「手作り」、「温かみ」、「明るさ」をコンセプトに作りこみ



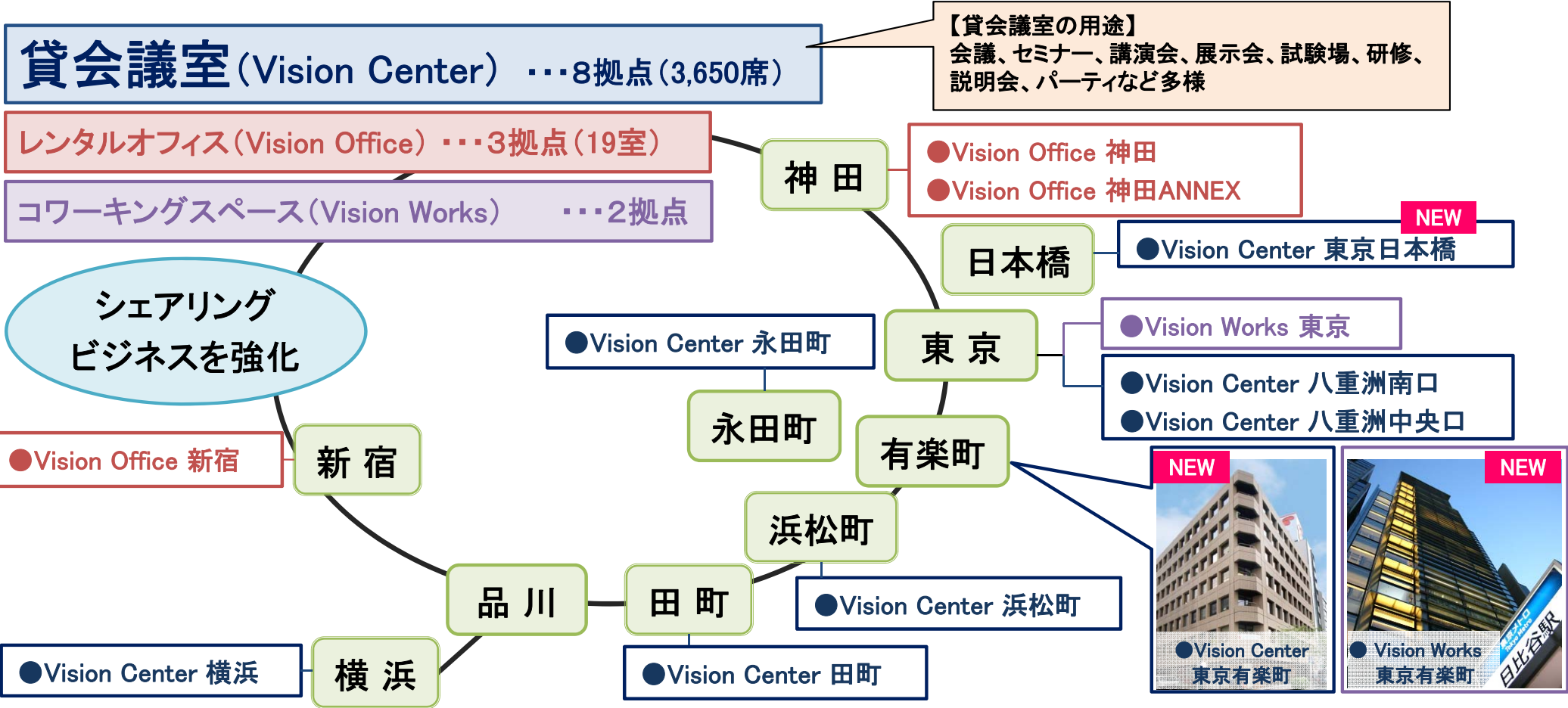
天井高5mを超える、開放感のあるオフィス空間を創出



落ち着きがあり、使い勝手が良く、デザイン性の高い空間を創出

空間を活用したシェアリングビジネスを拡大 SUN FRONTIER

ホスピタリティ精神溢れる当社が、影響力のある都心で強みを活かし、**貸会議室を急増させる**



- ◆ 新規にオープンした『Vision Center 東京日本橋』及び『Vision Center 東京有楽町』は、1ヶ月目で黒字化を達成
- ◆ 2018年5月には有楽町でコワーキング施設を新規開業
- ◆ 2023年3月末時点では拠点数を**45拠点へ拡大する計画**

※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。

民法改正を好機に、賃貸保証事業を強化

当社の賃貸保証事業の特徴は賃料滞納時に賃料保証のみならず、訴訟や明渡し、テナント募集までを一貫して行なうビルオーナーへのサポート。信頼を積上げ、受託件数・売上高・利益が堅調に推移、長期・積上げ事業として経営の安定化に貢献。

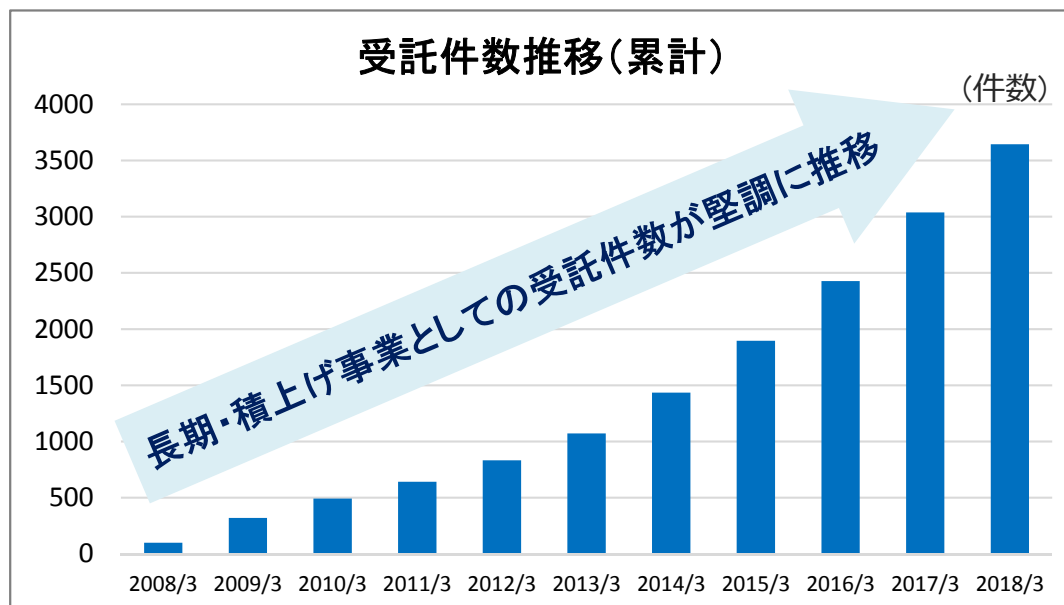
民法が121年振りの大改正

民法の債権関係規定改正に伴い、個人保証ではなく機関保証のニーズが高まると予想され、ビルオーナー向けのセミナー等を強化。

ビル経営における相談役に徹し、負担を引き受け、新たな付加価値創造の機会に繋がります。

【保証事業の実績】

- ◆保証契約実績累計 3,789件
- ◆建物明渡し訴訟件数(2005年～) 98件
(うち強制執行20件)



2) ホテル事業

～観光・ビジネスに向けた宿泊特化型ホテル～



ホテル事業 2023年3月期 稼働客室数目標5,000室
(2018年3月期比で約4.5倍)

<テーマ「心温かいホテル」>

- ① 従業員の力によって成長するホテル
- ② お客様の声によって成長するホテル
- ③ 地域と共に成長するホテル



3つの力で日々成長
してまいります

お客様視点で

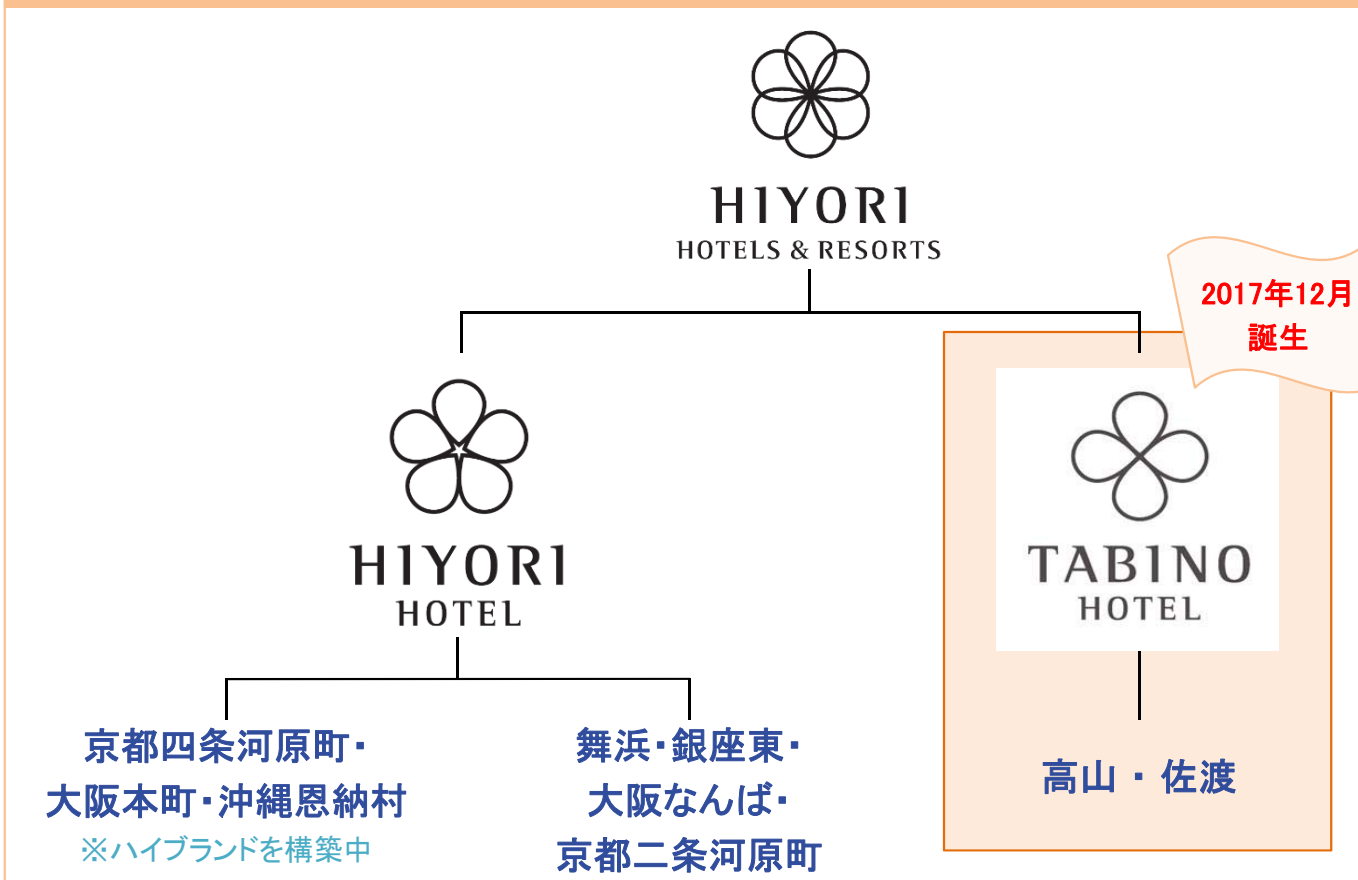
心温かい従業員が提供する上質で心地よい、パーソナル感のあるホテル

< 5,000室を達成するために多様な方法で運営室数を拡大 >

- 中核の自社ホテルブランド「HIYORI HOTELS & RESORTS」は、更地から開発し、アッパーブランドを確立する
- 4ブランド(HIYORI・SPRINGSUNNY・ホテルスカイコート・その他)で展開し、自社開発、賃借、再生、M&Aなどの多様な方法で客室数を拡大

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「HIYORI HOTELS & RESORTS」



共同ホテルブランド 「SPRINGSUNNY Hotels & Resorts」

中国春秋グループとの共同ブランド
スプリングサニーホテル名古屋常滑



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
ホテルスカイコート
(川崎・成田・小岩・博多・下関)



アッパー

20,000円～50,000円

アッパーミドル

12,000円～20,000円

エコノミー

8,000円～12,000円

バジェット

～10,000円

当社グループの国内ホテル一覽

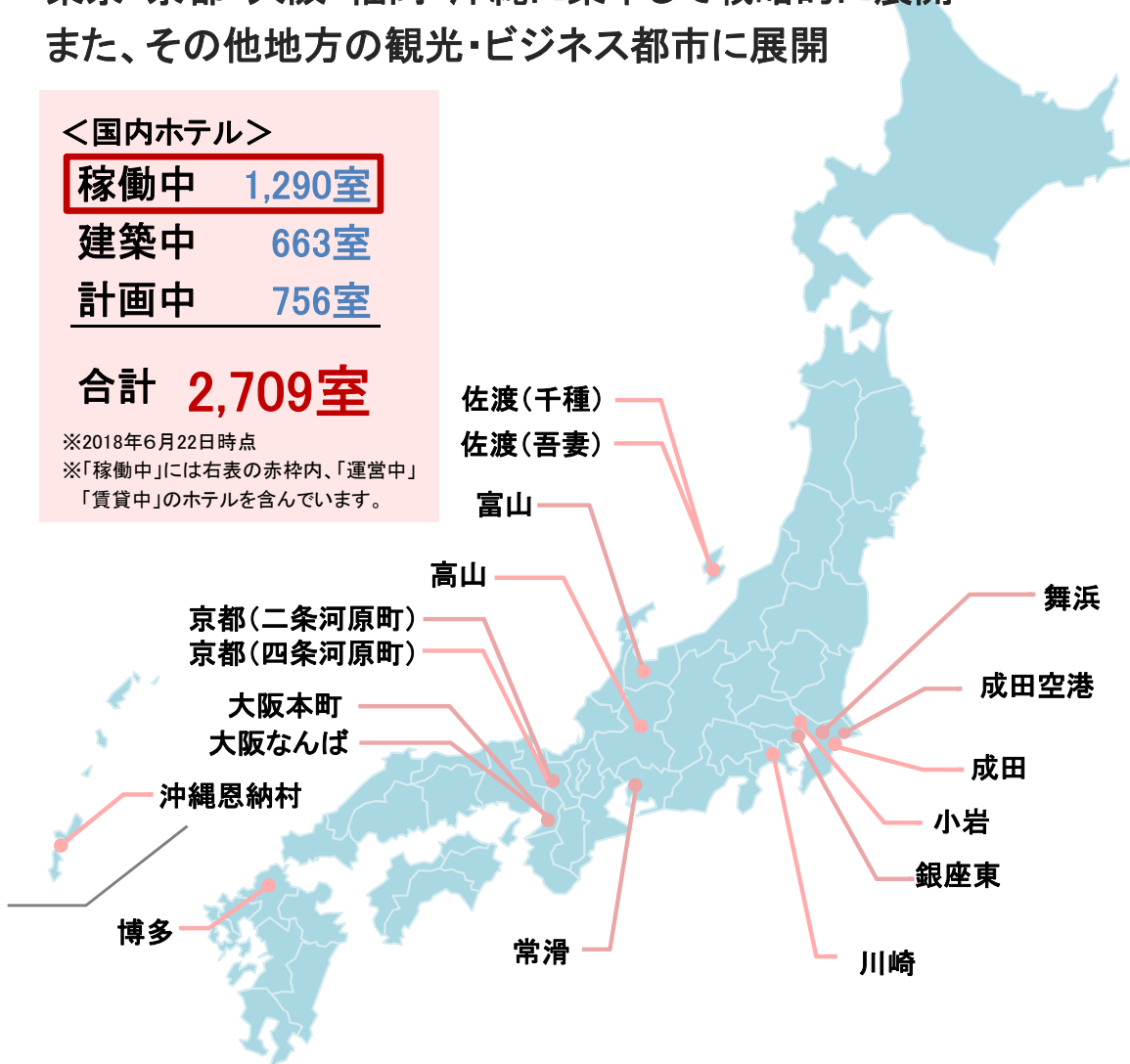


2023年3月期に客室数目標5,000室を目指す
 東京・京都・大阪・福岡・沖縄に集中して戦略的に展開
 また、その他地方の観光・ビジネス都市に展開

<国内ホテル>

稼働中	1,290室
建築中	663室
計画中	756室
合計	2,709室

※2018年6月22日時点
 ※「稼働中」には右表の赤枠内、「運営中」
 「賃貸中」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。

<国内ホテル一覽>

現状	開業(予定)	ブランド	ホテル所在地	客室数
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
運営中	—	自社	佐渡(吾妻)	57
運営中	2018年5月	自社	高山	80
運営中	—	自社	下関	105
建築中	2018年7月	自社	佐渡(千種)	111
建設中	2019年6月	自社	大阪なんば	224
建築中	2019年11月	自社	銀座東	135
建築中	2019年9月	自社	大阪本町	193
計画中	2020年7月	自社	沖繩恩納村	205
計画中	2020年10月	自社	京都(二条河原町)	195
計画中	2022年2月	自社	京都(四条河原町)	146
計画中	未定	未定	成田空港	210

2018年開業予定ホテルのご紹介

『たびのホテル飛騨高山』



左官士 挟土秀平氏による
デザイン壁面ロビー



露天風呂

【物件概要】

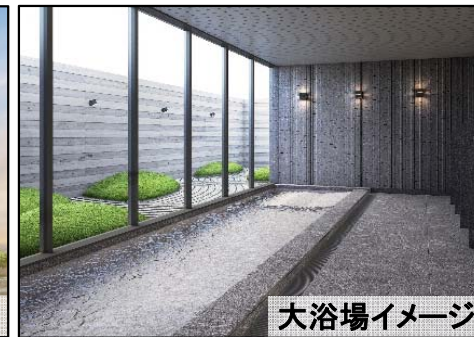
- 所 在：岐阜県高山市
- 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
- 開 業：2018年5月2日
- 客室数：80室
- 敷地面積：2,421.34㎡(732.45坪)
- 延床面積：1,848.11㎡(559.05坪)

2018年5月2日
グランドオープン

『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)

2018年7月20日
オープン予定

『たびのホテル』は、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**地域創生型のホテル事業**に取り組みます。

日本各地をアクティブに満喫する**旅の拠点**として、気軽に連泊滞在できる格式ばらない、大浴場付きの新しい宿泊特化型ホテルを目指しています。そして、地域と共創するホテルとして、その地域の特産や資源を活かし、地元の方々と話し合いながら魅力を進化させ、心温かい空気の中で、お客様に愛され、地域に貢献するホテル事業を展開してまいります。

進行中ホテル・海外案件のご紹介

現在取り組んでいるホテル・海外事業の新規プロジェクトを年表とイメージ(写真・CG)でご紹介いたします

<p>岐阜県 飛騨高山 “たびのホテル飛騨高山”</p>	<p>新潟県 佐渡島 “たびのホテル佐渡”</p>	<p>東京都 銀座東 “日和ホテル銀座東”</p>	<p>おんなそん 沖縄県 恩納村 ～新築コンドミニウムホテル～</p>	<p>京都府 四条河原町 ～日和ハイブランドホテル～</p>	
					
<p>2018年</p>	<p>2019年</p>		<p>2020年</p>	<p>2021年</p>	<p>2022年</p>
					 <p>プロジェクト 進行中</p>
<p>山口県 下関 ～既存ホテルの事業譲受～</p>	<p>大阪府 大阪なんば “日和ホテル大阪なんば”</p>	<p>大阪府 大阪本町 “コートヤード・バイ・ マリオット大阪本町”</p>	<p>ベトナム ダナン ～新築分譲マンション～”HIYORI Garden Tower“</p>		<p>京都府 二条河原町 ”(仮)日和ホテル京都二条河原町“</p>

※ イメージパース・スケジュールは現在の計画であり、今後変更となる可能性があります。

3) 海外展開

～ベトナムが進展中～



<理念「アジアの人々を幸せに、同志と共に」>

日本仕様の高い品質と企画で、良質な住宅を供給することを通じて、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・インドネシアの住宅事業に重点投資（投資200億円）し、地元の人々に支持されるブランドを確立する



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



ベトナム ダナン 第2号案件 ～都市型高層マンションPJ～



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。

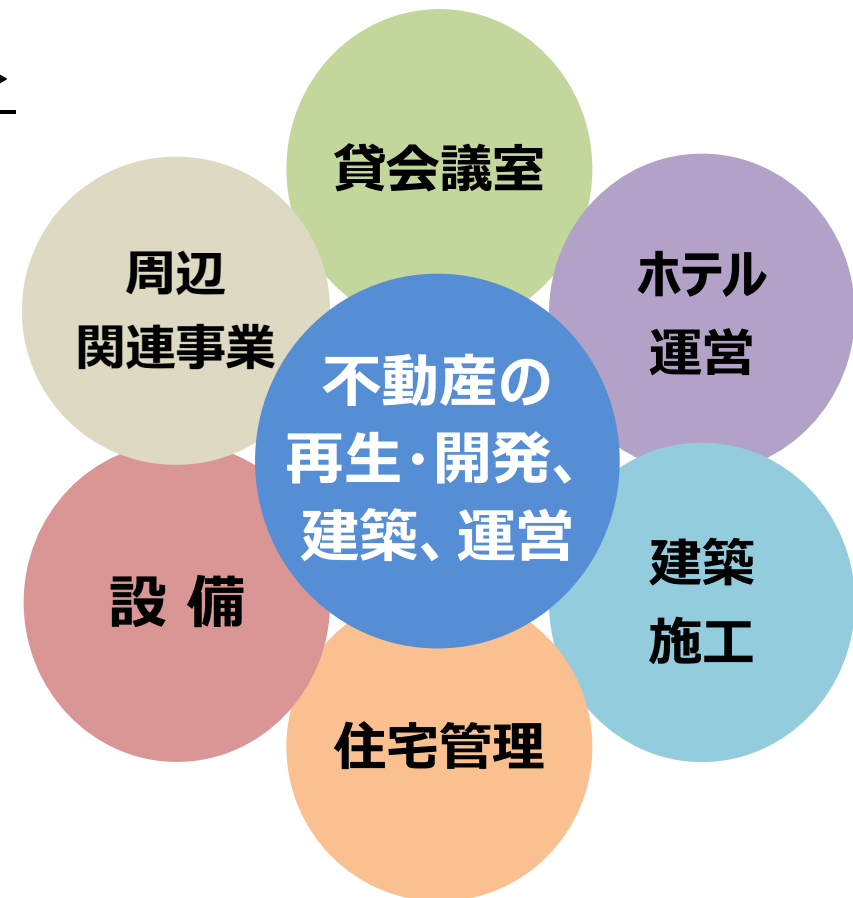
中国から直行便は26便/週、
韓国から直行便は164便/週 と、
企業の進出ニーズが高いエリアであると同時に、アジアから注目されるリゾート地です。

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。

成長を加速させるために周辺事業の「M&A」を積極的に展開し、5年間で200億円以上のM&Aを実施する

＜既存事業・新規事業の成長を加速＞

事業における人財、技術、プラットフォームを短期間で当社グループに取り込み、環境の変化に合わせた最適なサービスを拡充し、周辺事業の拡大を図っていく



M & A事例のご紹介

フィロソフィの浸透と共有で従業員の意識を高め、やる気を引き出し、事業を再生します。

2010年



オフィス移転も
リサイクルの時代。
「居抜き」という
オフィス移転の新発想

① そのままオフィス！事業(事業譲受)
居抜きオフィス流通市場

2012年



② ユービ(現 SFビルメンテナンス)の
株式取得(ビルメンテナンス事業)

2016年



③ ビジョンセンター・ビジョンオフィス
(貸会議室・レンタルオフィスの事業譲受)

2016年



④ スプリングサニーホテル
名古屋常滑(事業譲受)

2016年



⑤ スカイコートホテル(株式取得)博多・小岩・成田・川崎

2018年



⑥ 佐渡島の老舗旅館 ホテル吾妻(事業譲受)

外観



客室・露天風呂から望む夕陽



2018年

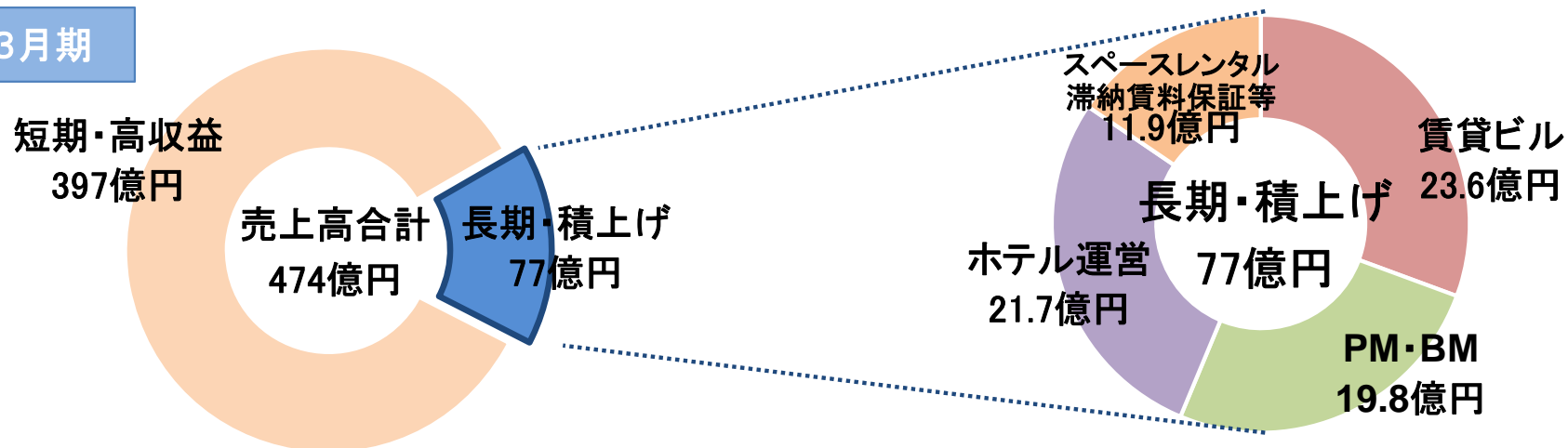


⑦ 下関 VIP南国
(事業譲受)

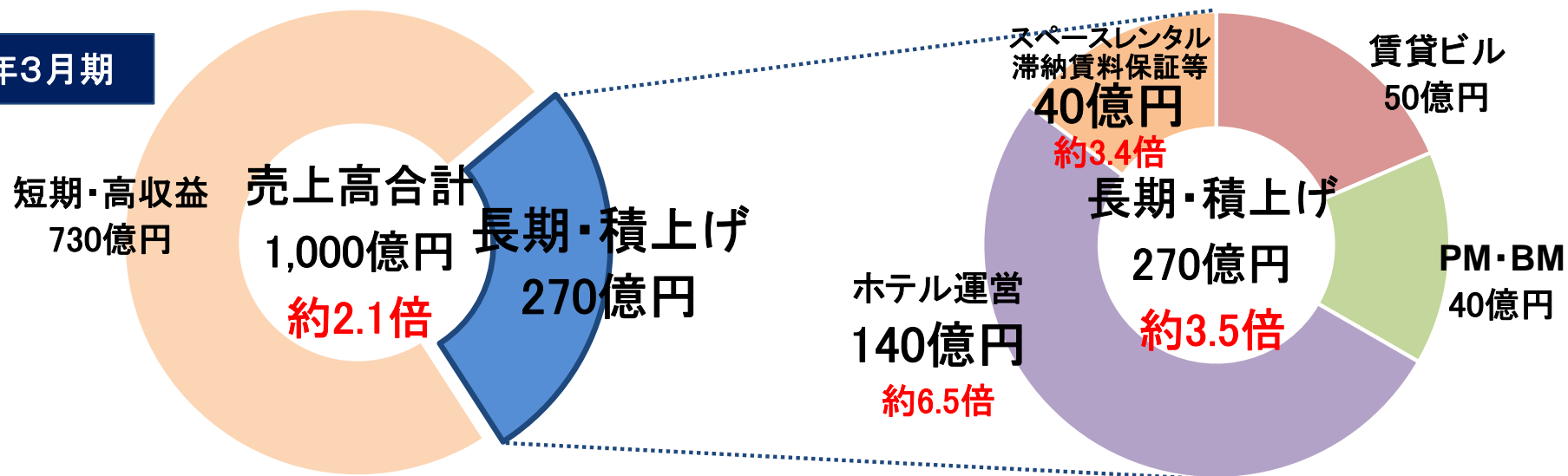
「短期・高収益」と「長期・積上げ」の 両足で立つ収益構造へ

長期・積上げ事業の5年後の売上高成長イメージ

2018年3月期



2023年3月期



今後5年間の投資計画

今後5年間で合計3,500億円の新規投資を行い、累計売上高を4,000億円計画。

	オフィスビル事業	ホテル運営事業	海外事業	合計
投資額	2,950億円	350億円	200億円	3,500億円
元本回収額	2,300億円	—	180億円	2,480億円
ネット投資額	650億円	350億円	20億円	1,020億円
投資回収率	78.0%	—	90.0%	70.9%

【オフィスビル事業:2,950億円】

RP事業2,550億円、賃貸ビル400億円
中核事業であるRP事業への投資に加え、安定的な収益構造の確立を目指し、賃貸ビルの購入に向け積極的な投資を行ってまいります。

【ホテル運営事業:350億円】

ホテル運営事業280億円、賃貸借上70億円
5,000室を達成するために資金を活用し、自社開発、賃借、再生、M&A等の多様な形態で客室数を拡大してまいります。

【海外事業:200億円】

住宅事業に重点投資、200億円
ベトナム・インドネシアの住宅事業を中心に投資を行い、良質な住宅を供給することを通じて、地元の人々に支持されるブランドの確立を目指します。

- ※ 1. 投資額は、初年度(2019年3月期)から段階を追って増加し、最終年度(2023年3月期)が最も多くなります。元本回収額は当該5年間の合計金額であり、投資回収率もこれをもとに計算されることとなります。投資額と元本回収額の差額は、翌年度以降の事業資産となります。
- ※ 2. オフィスビル事業のうち主たるリプランニング事業の投資回収期間は1プロジェクト12ヶ月以内を計画しております。
- ※ 3. ホテル運営事業の投資額は長期にわたって、運営収入で回収していきます。
- ※ 4. ホテルの開発にかかる投資額・回収額はオフィスビル事業に含まれています。
- ※ 5. M&A投資額はこれら事業投資の中に含まれます。

人財確保に尽きる

少子化が進む中、日本経済の成長が見込まれる。当社事業が伸びる。
⇒人手が足りない。

<課題克服への6つの取り組み>

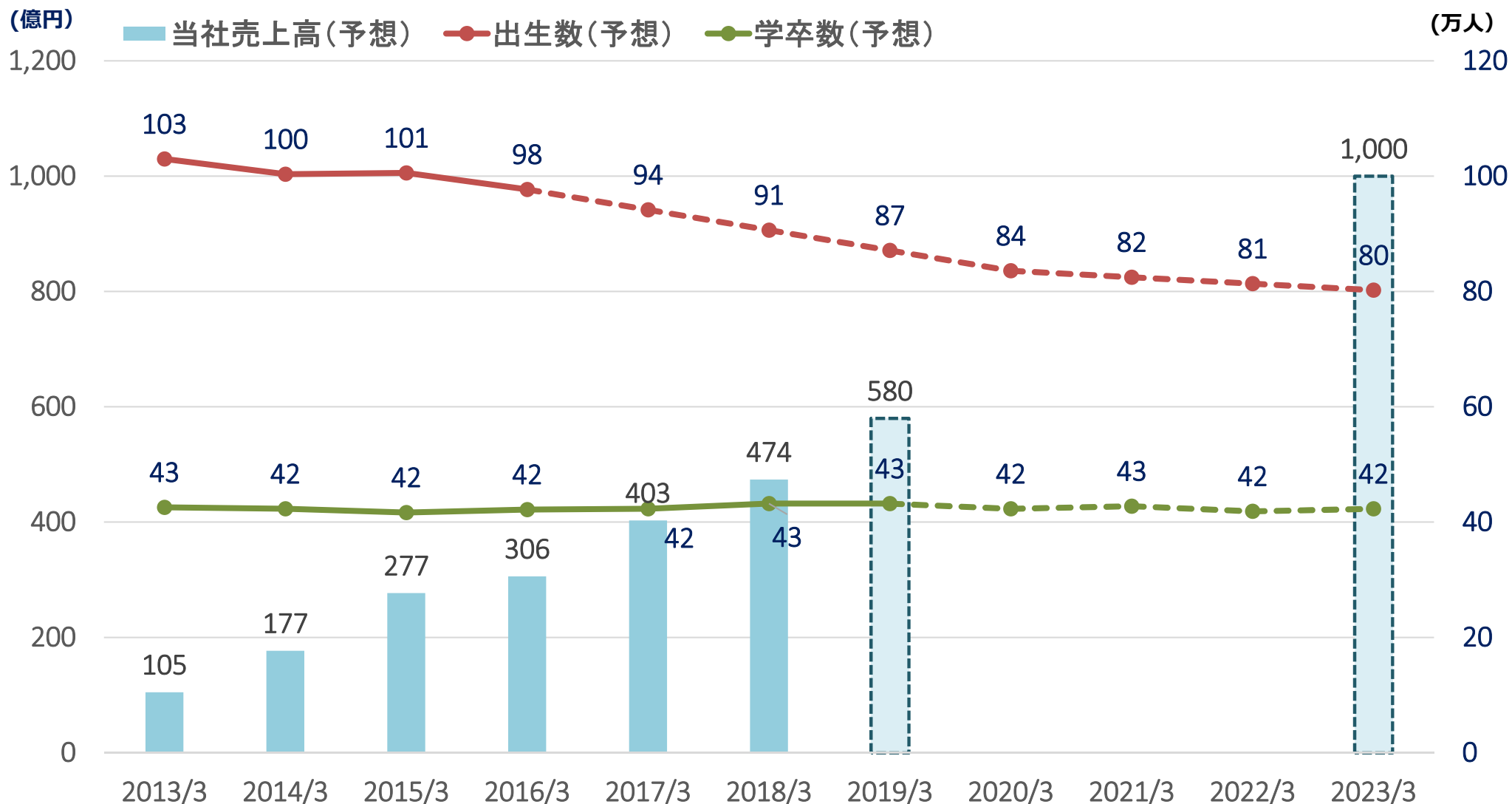
- ① 高密度・高効率への働き方改革、能力開発支援、家庭幸福度充実
- ② 女性の高度業務への進出のための子育て支援、労務環境改善
- ③ 60歳以上のキャリア人財の正規雇用
- ④ 入力作業や処理業務は、ITに置き換え、IoT・AI活用で人財の配置転換
- ⑤ M&Aによる人財の獲得と登用
- ⑥ 外国人高度人財の入社促進

どこの、どの企業でも抱える課題の中で、当社の魅力を「志への裁量」と「自由闊達な躍動感」、そして「経営の一丁目一番地は社員の幸福追求」とする企業姿勢を磨いて克服してまいります。

当社売上高と出生数・学卒数推移



1996年の出生数が120万人、2016年が98万人、2030年は75万人と予想されています。



出所: 学卒数(大卒者数)は2013/3~2019/3までの期間は「リクルートワークス研究所」発表資料を基に当社作成、2020/3以降の点線は出生数を基に算出した当社予想。
 出生数実績(実線)は厚生労働省発表の「人口動態統計」、予想(点線)は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」を基に当社作成(暦年ベース)。

3) 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

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

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

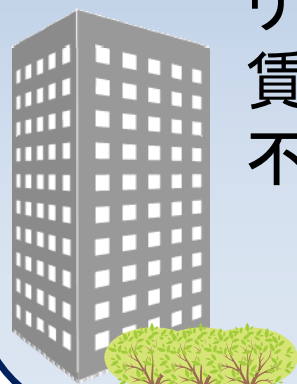
テナント
斡旋力

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

オフィス賃貸仲介・売買仲介
資産コンサルティング
ビル運営・管理・メンテナンス
滞納賃料保証
建築企画・内装デザイン
貸会議室・スモールオフィス

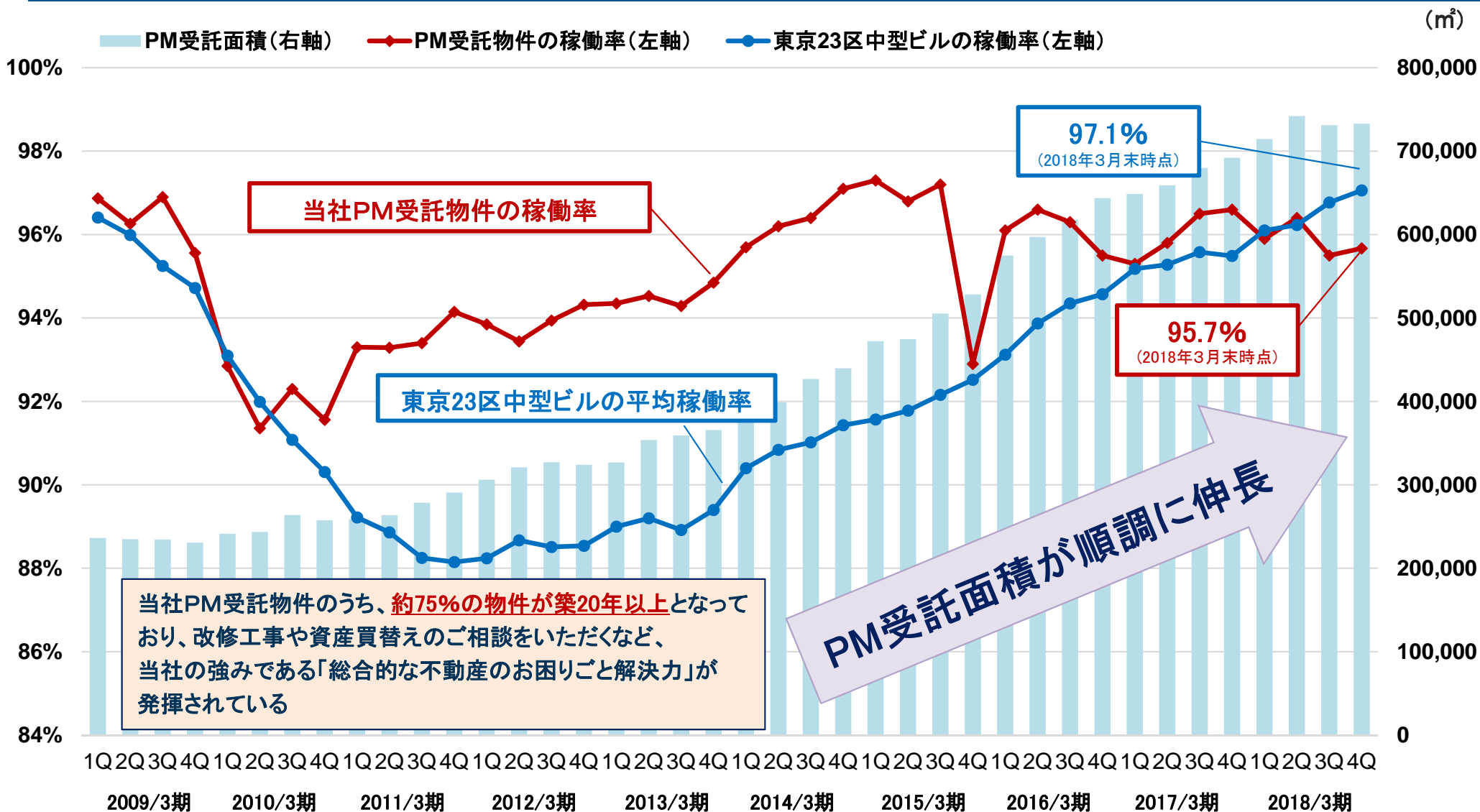
ホテル事業

ホテル保有・運営
ホテル開発・再生・販売
ホテル及び運営会社のM&A

海外事業

ベトナムでのホテル・マンション開発
インドネシアでの都市住宅・SA運営
台湾から東京への投資誘致

PM受託面積を増大させながら高稼働を継続



※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

基本理念を軸に、全員参加で経営 変化と挑戦 ～サンフロ経営 3つの軸～

1. 理念・フィロソフィによる心の経営

- ・ 当社は創業以来「利他」を社是としています。
- ・ 毎朝の掃除や、毎朝のフィロソフィ手帳の読み合わせによって、「人の喜びが自分の喜び」という価値観を共有し、まず仲間のために働くという集団を形成しています。
- ・ そしてお客様にはその10倍の大きな幸せを提供することを目指すことで、豊かな社会の実現に貢献します。

2. 部門別採算による全員参加経営

- ・ 小規模部門別採算制度(アメーバ経営)を構築し、浸透させることにより、社員の採算意識を高め、一人ひとりが経営者意識をもって取り組む全員参加経営を推進しています。

3. お客様視点で変化する経営

- ・ お客様のご希望を丁寧に伺い、小さなお困りごとにも時間と労力を惜しまず、真摯に取り組み解決します。
- ・ お客様視点で自らが絶えず変化し、挑戦、創造、前進。
- ・ 各部門の連携を土台に、連鎖複合型で高い付加価値を創出します。



従業員が主役。共振の経営

4) ご参考資料

1. 世界経済は、足元では回復基調。2018年は3.9%（前年比+0.1%）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、各国の貿易摩擦拡大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引き続き成長基調で推移。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。

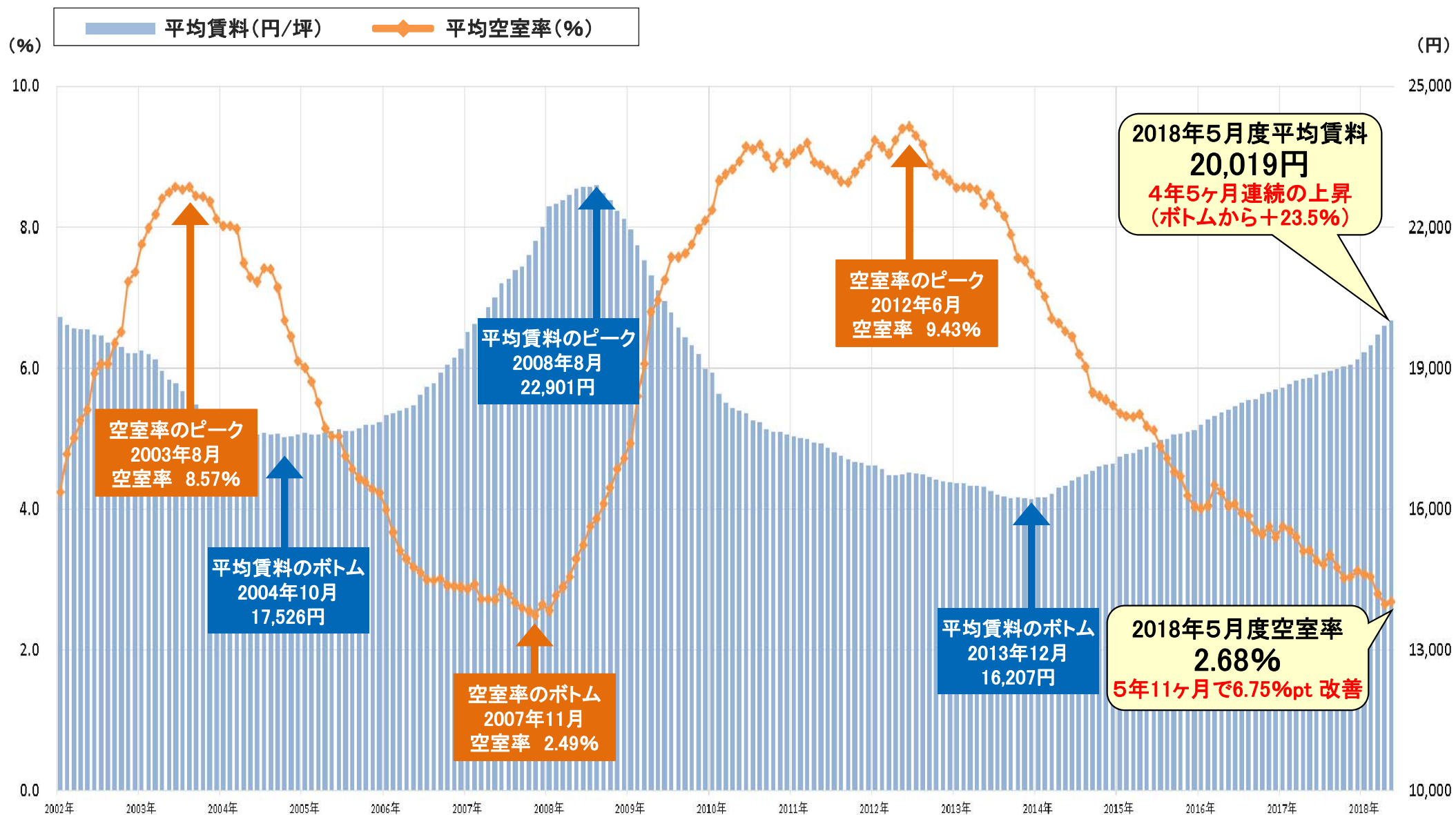
3. 都心オフィスビル市場は、好調な企業業績による底堅い需要から、引き続き活況を呈している。

◆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。

平均賃料(円/坪) 平均空室率(%)

企業文化を創る取り組み

毎朝の清掃活動



毎朝のフィロソフィ手帳の読み合わせ



毎週月曜日の全体朝礼



週2回の本社朝礼



新人研修



『仲間のために働く社風』をつくる取り組み



2017年7月7・8日 全員参加のスポーツ合宿



社員研修旅行(国内)



野球部



2018年4月20・21日 春季ゴルフコンペ 社員136名が参加



2018年4・5月 誕生日コンパ



トライアスロン部

ベトナム研修旅行

～2018年5月23日(水)～27日(日)～



統一会堂



海外第1号『ブロッサムシティホテル』からの夜景



第2号『HIYORI Garden Tower』開発地



第2号開発案件のモデルルームを見学



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
代表者	代表取締役社長 堀口 智顕
連結従業員数※	正社員 413名(パート・アルバイト含む 779名)
平均年齢※	33.7歳 (※2018年5月末日現在)
事業内容	不動産再生 不動産サービス (不動産の管理・仲介・建築企画・賃貸保証 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)



沿革

1999年	株式会社サンフロンティアを設立（現在、設立後19年目）
2000年	サンフロンティア不動産株式会社に商号変更
2001年	リブランニング*事業（不動産再生）開始
2004年	日本証券業協会（現 JASDAQ）に株式を店頭登録（会社設立から5年7カ月後）
2007年	東証一部上場（JASDAQ上場から2年3カ月後）
2012年	株式会社ユービ（現 SFビルメンテナンス株式会社）をM&Aにより連結子会社化
2013年	台湾に現地法人（東京陽光不動産股份有限公司）を設立
2015年	スペースレンタル事業（貸会議室・レンタルオフィス運営）開始
	サンフロンティアホテルマネジメント株式会社（ホテル運営）を設立
	中国春秋グループとホテル事業のアライアンスパートナーとして業務提携
2016年	ベトナムに現地法人（SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD）を設立
	インドネシアに現地法人（PT.SUN FRONTIER INDONESIA）を設立
	愛知県常滑市に「スプリングサニーホテル名古屋常滑」をオープン
	ベトナムの中部最大都市ダナンに海外第1号となるホテル「The Blossom City」をオープン
	スカイコートホテル株式会社（ホテル運営）をM&Aにより連結子会社化
2017年	インドネシアの首都ジャカルタにてサービスアパートメント「京 Serviced Apartment」を運営開始
	「JPX日経中小型株指数」の構成銘柄に選定
2018年	自社ホテルブランドの第1号店「日和ホテル舞浜 ^{ひより} 」をオープン
	ダナンにて都市型高層マンション『HIYORI Garden Tower』を着工
	サンフロンティア佐渡株式会社（地域創生）を設立
	「たびのホテル飛驒高山」をオープン

※「リブランニング」はサンフロンティア不動産株式会社の登録商標です。

社名の由来

SUN FRONTIER

太陽 開拓者

サンフロンティアという社名には、「人類、社会の幸せのため、太陽のエネルギーのように、常に万人に愛を放ち続けたい」「力強く輝いて生きていきたい」、そのために、「志を抱き、夢を掲げ、開拓者のように挑戦し続ける会社でありたい」という想いが込められています。



代表取締役社長 堀口 智顕

社外役員4名のご紹介

高原利雄（社外取締役）

- 「ユニ・チャーム株式会社」の経営者として、事業伸長の実績と豊富な経験を有しております。
- 当社取締役会の意思決定において、業務執行を行う経営陣から独立した立場で、有効且つ適切な助言をいただいております。

久保幸年（社外取締役）

- 東京証券取引所の元上場審査部長であり、公認会計士資格を有し、金融商品取引法および会社法、また財務に関する専門知識と豊富な経験があります。
- 当社取締役会の意思決定を行う上で、業務執行を行う経営陣から独立した立場から、公平公正に適切な助言と提言をいただいております。

加瀬浩壺（社外監査役）

- 税理士として税務・会計全般に精通しており、その財務および会計に関する知見により、取締役の業務執行に関し厳格な監査を行っていただいております。
- 盛和塾の塾生として、フィロソフィとアメーバ経営に造詣が深い方です。

守屋宏一（社外監査役）

- 弁護士として不動産関係および金融関係を得意分野に、豊富な経験を積まれており、法令遵守体制の強化に適切な助言をいただいております。
- 「株式会社タムラ製作所」「株式会社サマンサタバサジャパンリミテッド」の社外役員としての経験も豊富です。

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