

# 株主懇談会説明資料

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)2019年3月期 決算実績の概要	1-5
2)事業環境	6-8
3)前年度の取り組み・今後の成長戦略	9-32
4)経営方針	33-45
会社概要	46

2019年6月21日



SUN FRONTIER

証券コード:8934

# 2019年3月期 決算実績の概要



## 2019年3月期 決算実績

8期連続増収・増益を達成。利益、配当は過去最高を更新

	実績	前期比	伸び率	期初業績予想	達成率
売上高	53,291百万円	+5,828百万円	+12.3%	58,000百万円	91.9%
営業利益	13,305百万円	+2,066百万円	+18.4%	12,300百万円	108.2%
経常利益	12,813百万円	+2,058百万円	+19.1%	11,800百万円	108.6%
純利益※	8,783百万円	+1,363百万円	+18.4%	8,200百万円	107.1%
1株当たり配当金	38.5円 (記念配当2円含む)	+5.0円	+14.9%	34.5円	111.6%

※ 「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。

## 業績ハイライト

### 1) リプランニング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 前々期29.7%⇒前期32.1%)
- 付加価値の源泉を見つけ出し、お客様視点で付加価値増大へ  
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。独自の強みを見つけ、徹底的に磨き続ける。
- 今期(2020.3月期)販売予定分の仕入は完了。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

- ホテル運営事業は単価および稼働率向上により、売上高が36%  
増、利益は51%増と大きく伸長。5月に「日和ホテル大阪なんば  
駅前」がグランドオープン、合計で11ホテル・1,625室が稼働中。  
また本ホテルを含め、5ホテルが今年度中に新規開業予定。
- 貸会議室事業は、4月に分社化を実施。6月にビジョンセンター  
新宿とビジョンセンター神田を新規開設し、6月末時点では  
15拠点(6,000席)に拡大。

# 連結業績の推移

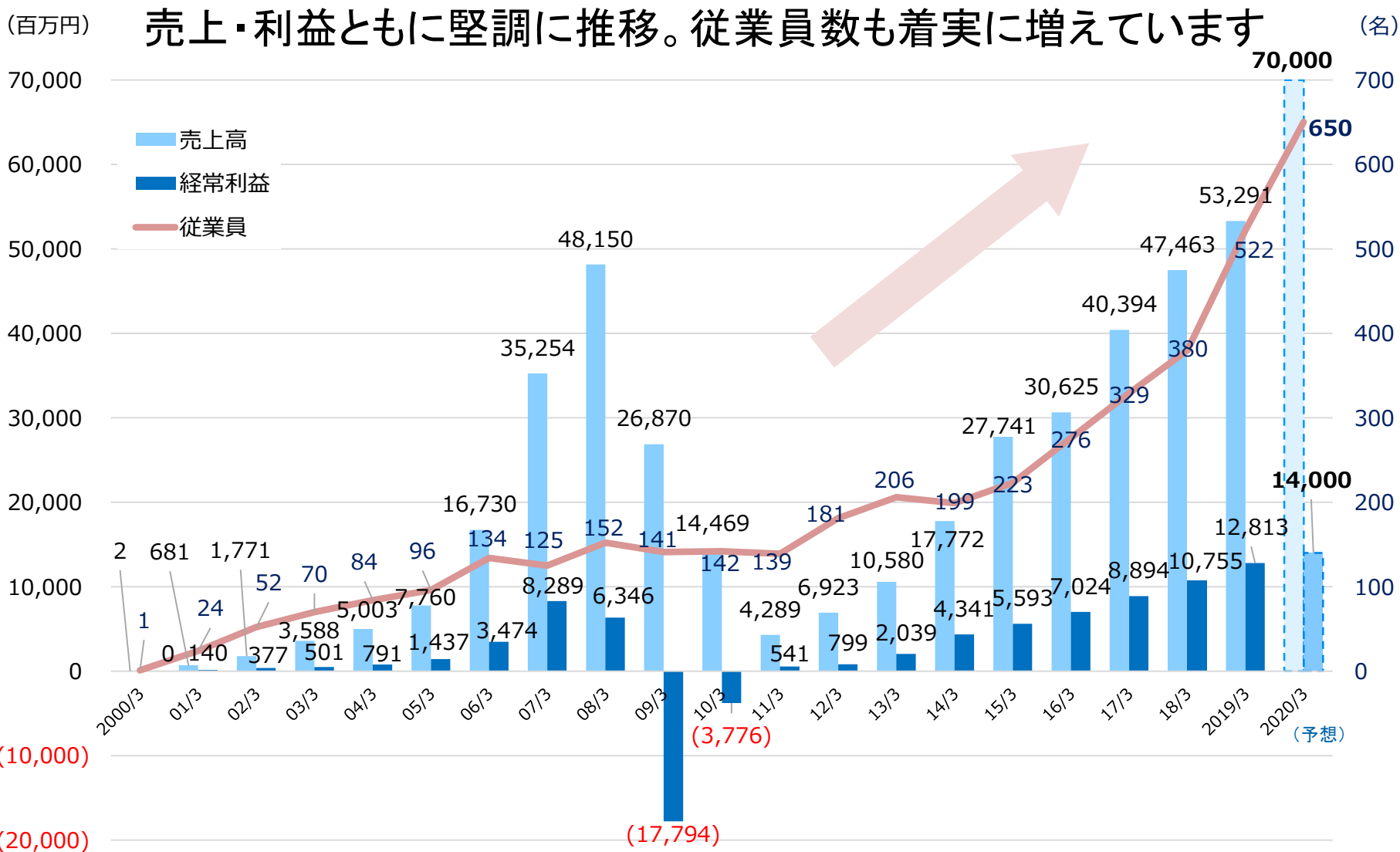
営業利益、経常利益は3期連続で過去最高益を更新、純利益も過去最高を記録。  
配当金は7期連続増配、経常利益率は6期連続で20%超の高い水準を継続

単位:百万円

	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	2020年 3月期 (予想)
売上高	27,741	30,625	40,394	47,463	53,291	70,000
営業利益	5,850	7,387	9,380	11,239	13,305	14,500
経常利益 (経常利益率)	5,593 (20.2%)	7,024 (22.9%)	8,894 (22.0%)	10,755 (22.7%)	12,813 (24.0%)	14,000
純利益 ※	5,053	8,157	6,452	7,420	8,783	9,500
1株当り当期純利益	118.18円	190.78円	150.92円	167.62円	180.35円	195.07円
1株当り配当金	16.50円	25.00円	30.00円	33.50円	38.50円	39.50円

※ 「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。

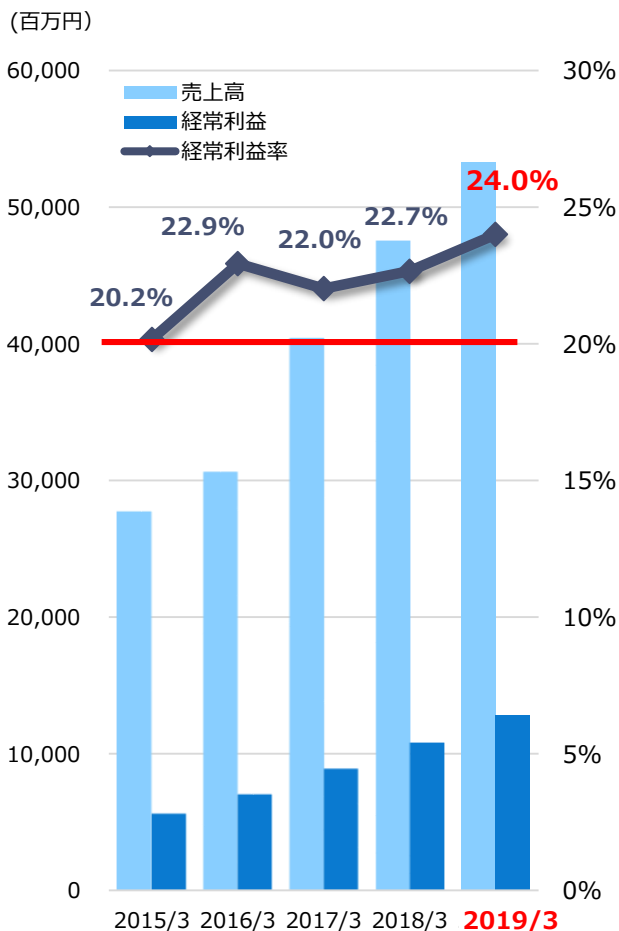
# 売上高・経常利益・従業員数の推移



# 重視する経営指標の推移

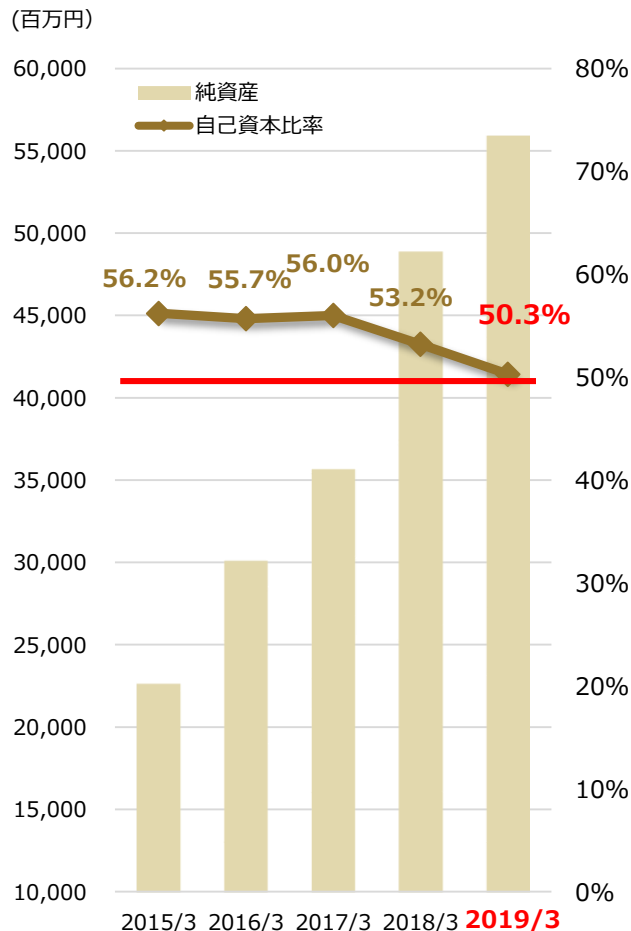
## ■売上高経常利益率の推移

(高付加価値経営を進めています)



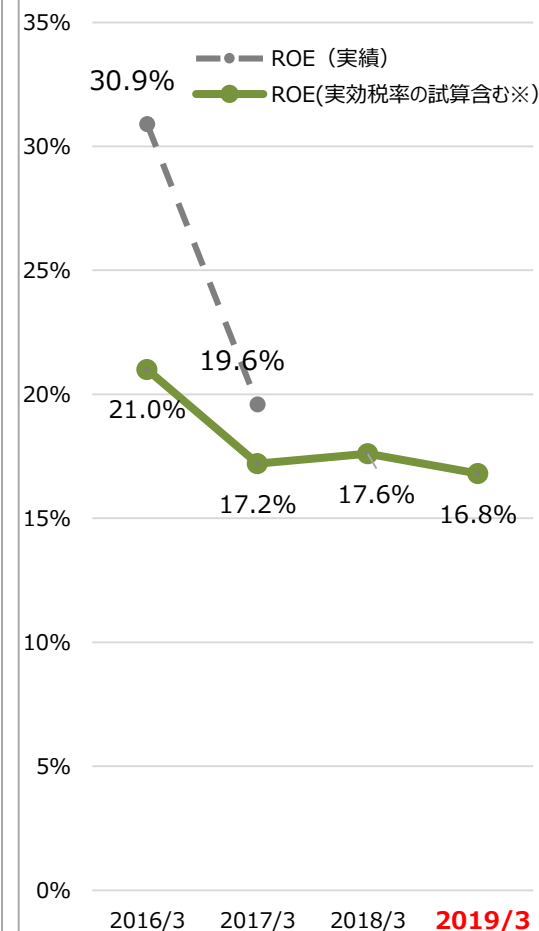
## ■自己資本比率の推移

(安定した財務基盤を構築しています)



## ■ROEの推移

(資本の効果的な運用を行っています)



※ 2016.3期～2017.3期は、税務上の繰越欠損金による税金の負担軽減の影響を除いて、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試算であり、2017.3期末において繰越欠損金が全額解消されたため、2018.3期～2019.3期は実績で示しております。

# 利益配分に関する基本方針

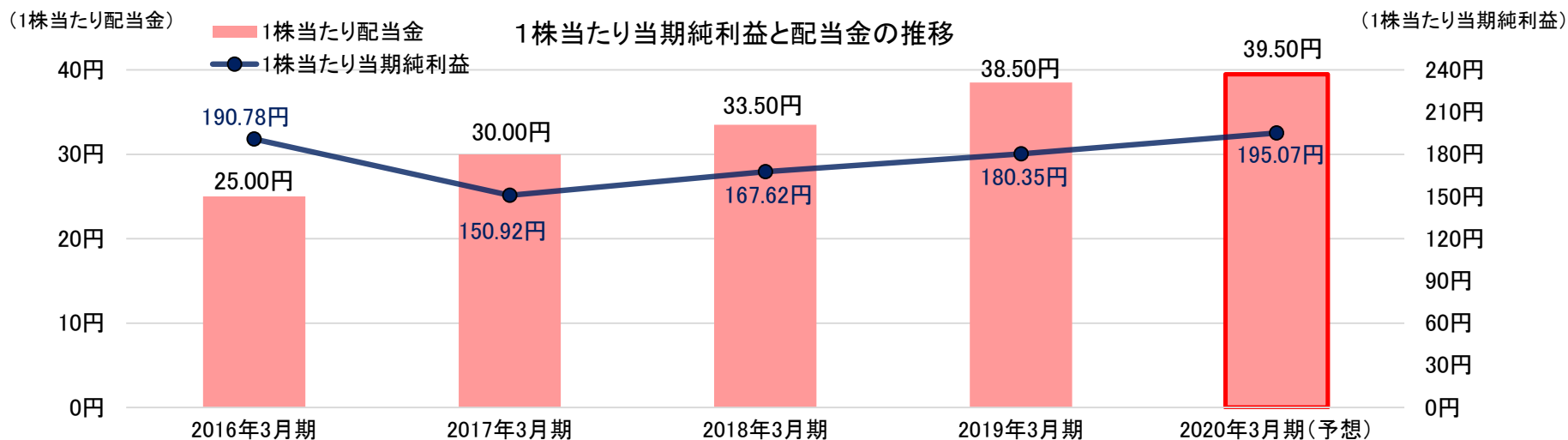
当社グループは、『①株主様への長期的かつ安定的な利益還元を努めるとともに、  
②将来の成長に向けてホテル事業や海外事業に積極果敢に挑戦する投資資金を確保すると同時に、  
③財務の安定強化も勘案し、総合的に株主様の利益に資すること』を基本方針としています。

2019年3月期の1株当たり配当金は38.50円(普通配当36.50円、記念配当2.0円)

2020年3月期の1株当たり配当金は39.50円で8期連続の増配予想

	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期 (予想)
1株当たり当期純利益	190.78円	150.92円	167.62円	180.35円	195.07円
1株当たり配当金	25.00円	30.00円	33.50円	38.50円 (記念配当2円含む)	39.50円
配当性向	13.1% (※19.3%)	19.9% (※20.9%)	20.0%	21.3%	20.2%

※2016.3期～2017.3期は、税務上の繰越欠損金による税金の負担軽減の影響を除いて、各事業年度の実効税率が課税されたと仮定した試算



## 2) 事業環境

1. 世界経済は減速傾向にあるが、急速な低下リスクは和らぎ、当面はペースを落とした成長が続く。

◆IMFによる2019年世界成長率予想は3.3%と、**3回連続・合計-0.6pt下方修正**されており、減速傾向。

◆**米中貿易摩擦**激化や**中国・欧州経済の成長鈍化**等、世界経済の下振れリスクに留意が必要。

◆世界的なポピュリズムの台頭、英国のEU離脱問題等から派生する**政治的な混乱**にも留意が必要。

2. 日本経済は緩やかな成長が続いているものの、世界経済の影響を受け先行き不透明感が強い。

◆日本経済は戦後最長の拡張局面が続く一方、世界経済の成長鈍化により警戒感の強い環境が続く。

◆2019年の訪日外国人旅行者数は過去最高を更新中、且つリピーターが顕著に増加傾向。

◆10月に控える**消費増税の影響**や**金融資本市場の変動**に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。

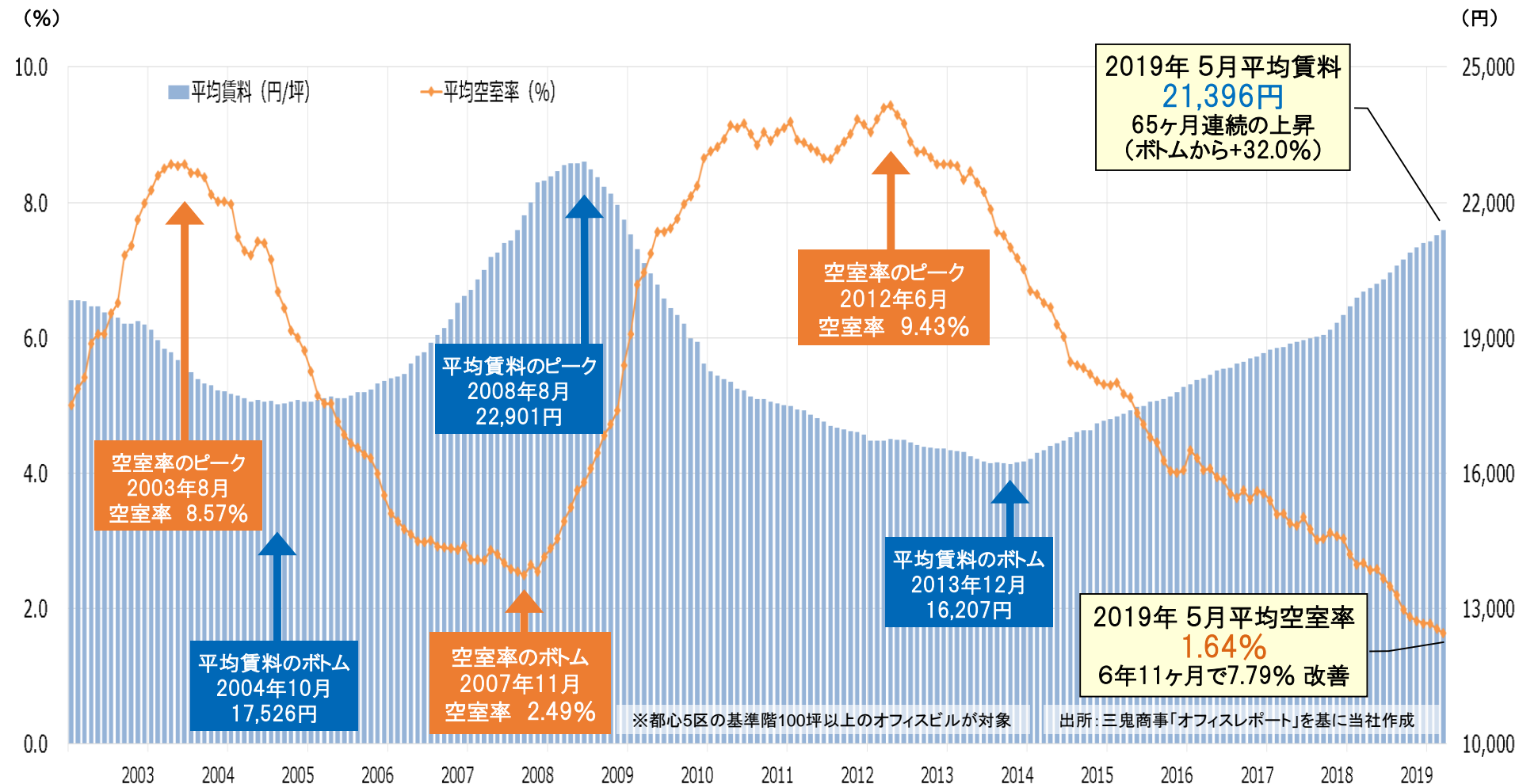
◆堅調な経済成長や**共用オフィスの広がり**等で**オフィス需要は底堅く、賃料上昇はしばらく続く**とみられる。

◆**空室率は1991年以来28年ぶりの水準**。下げ止まり感は出てきたが引き続きオフィスの枯渇状態が続く。

◆**金融機関の不動産融資姿勢が一部慎重**になり、売買取引も減少してきており、先行きには留意が必要。



# 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。

### 3) 前年度の取り組み・今後の成長戦略

私たちの信念

～利を求むるに非ず、信任を求むるにあり～

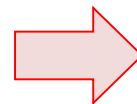
ビジネスとはお役立ち競争、  
どれだけ多くの人に役立たせていただけるか

# 2023年3月期 中期経営計画の骨子

## 基本方針：都心特化ビジネスと成長市場への展開

### <3つの方針>

- ① 影響力の強い「都心オフィスビル事業」の深化・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



中長期的に安定した成長を遂げるため  
不動産の価値創造とマネジメントを強化  
**「フローとストックの両足で立つ」**

収益構造へ

### <定量目標> 2023年3月期

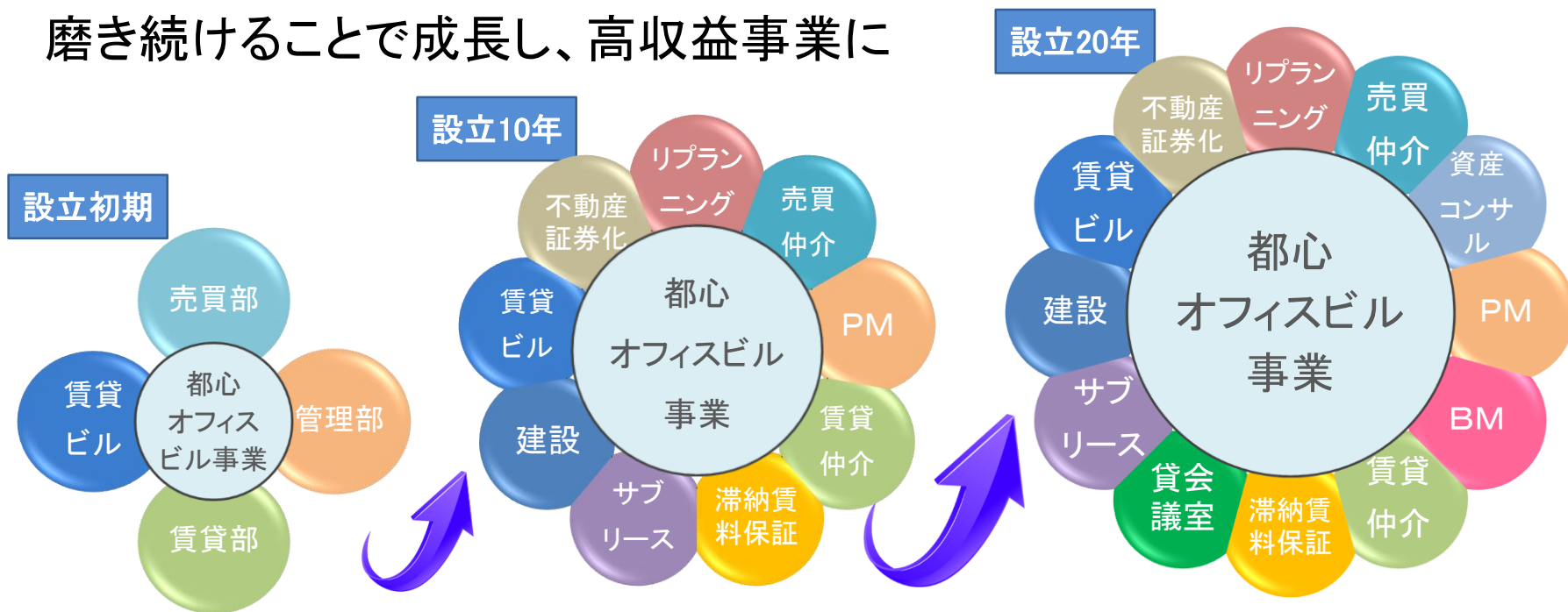
売上高	<b>1,000億円</b>
経常利益	<b>200億円</b>
当期純利益	<b>140億円</b>
自己資本比率	<b>50%以上</b>
経常利益率	<b>20%以上</b>



# 都心・中小型オフィスビルに尖り、 当社独自の強みを、徹底的に磨き続ける

事業は「お客様視点でお困りごとを解決する」ことから始まる

⇒ 影響力の発揮できる領域にトコトン尖り、  
磨き続けることで成長し、高収益事業に

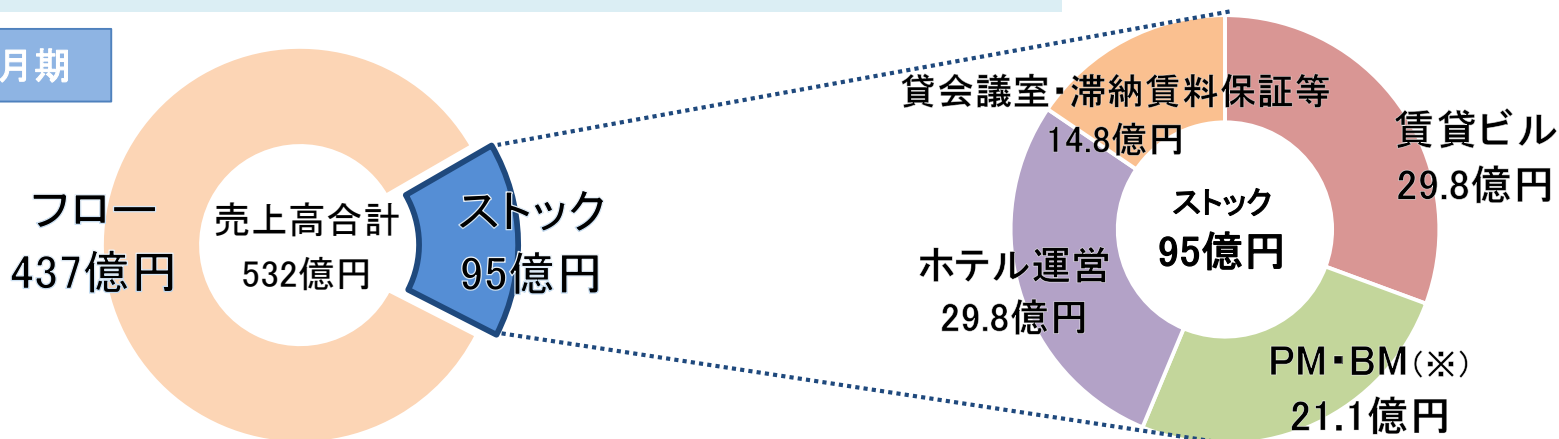


⇒ 現在取り組む、ホテルや海外等の新規事業においても影響力の強い  
領域を見つけ出し、徹底的に磨き続ける

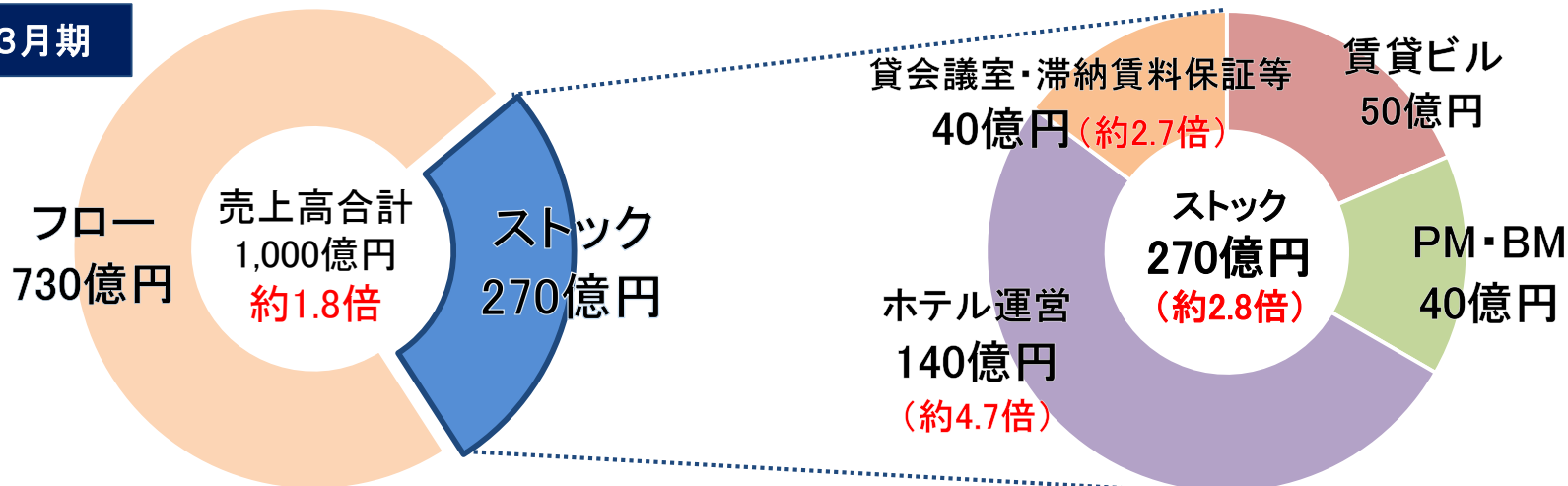
# 「フロー（短期・高収益）」と「ストック（長期・積上げ）」 の両足で立つ収益構造へ

## ストック事業の4年後の売上高成長イメージ

2019年3月期



2023年3月期



※PM:プロパティマネジメント BM:ビルメンテナンス

# 成長戦略『4本の矢』

1) 本業の拡大

オフィスビル事業の  
深化・伸長

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

既存事業の拡大と  
周辺サービスを拡充

# 本業(コア事業)の拡大 ～オフィスビル事業の深化・伸長～

# 1) 本業の拡大

～オフィスビル事業の深化・伸長～



オフィスビル事業 2023年3月期 売上高目標 800億円

## <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、  
**ビル再生事業の深化と伸長**を目指す。新築事業にも挑戦

## <不動産サービス事業(賃貸仲介・プロパティマネジメント等)>

親切で丁寧を旨とし、同業他社にはない身近な専門サービスで、ビルオーナー様に寄り添う仕事観。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、信頼される、「不動産のパートナー」を目指している。  
強みは「**都心のビルオーナー様を顧客基盤**」としていること

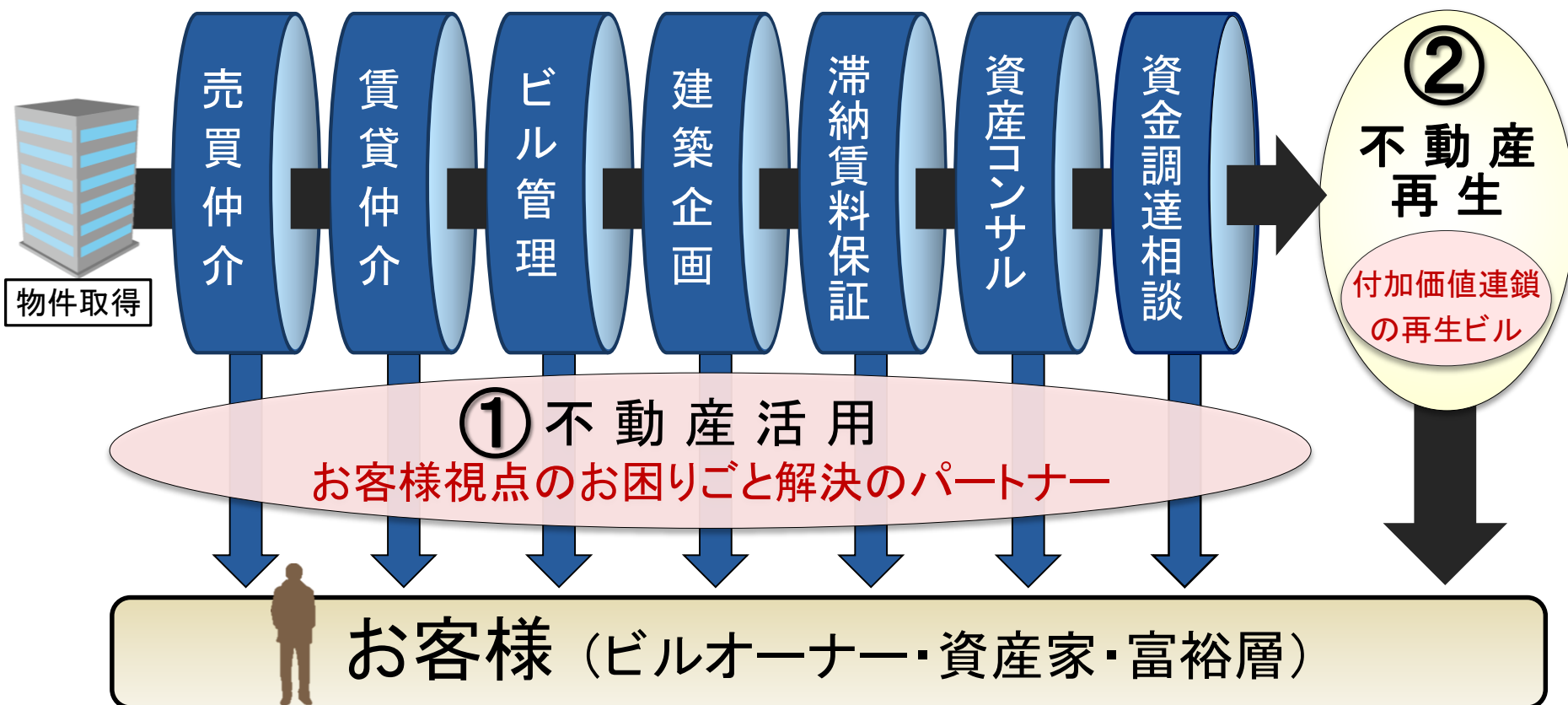
## <貸会議室・コワーキングスペース事業>

オフィスビルの付加価値向上の経験値を活かし、空きスペースや空き時間を活用する**貸会議室等のシェアリングビジネスを急拡大**



# 一気通貫のオフィスビル事業

- 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
- 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





お客様（ビルオーナー・資産家・富裕層）

きめ細かな包括サービスをワンストップで提供

不動産再生ビルを購入

賃貸仲介

ビル管理

メンテナンス

リニューアル

資産コンサル

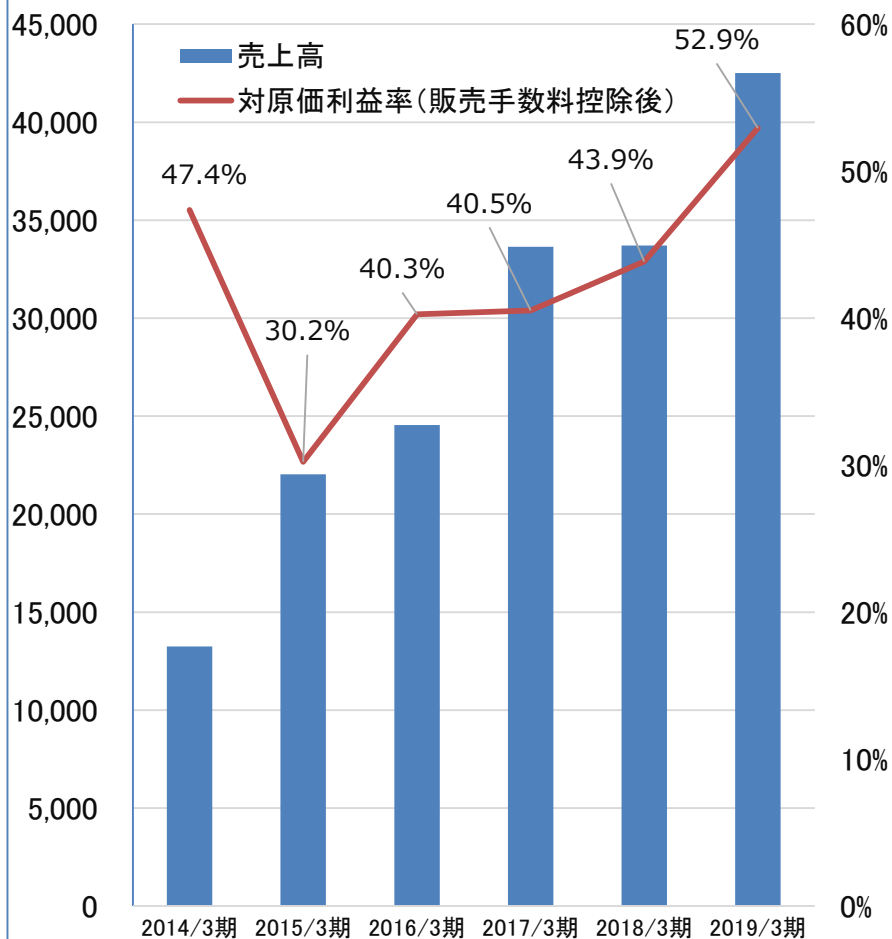
滞納賃料保証

売買仲介

販売後の万全なアフターフォローにより、  
「不動産経営のパートナー」として、圧倒的な信頼関係を構築

# リプランニング事業が業績を牽引

RP事業の売上高・利益率の推移



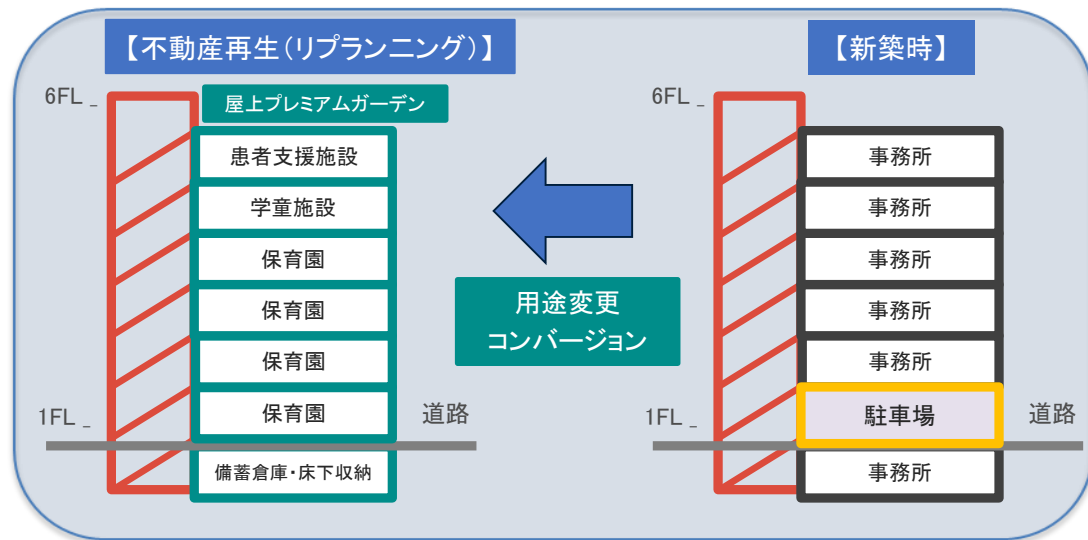
※対原価利益率=(売上粗利)÷(売上原価)

## 高付加価値の源泉となる4要素

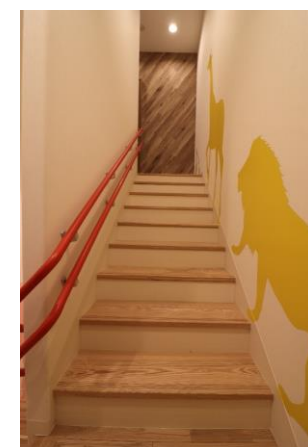
1. お客様視点の企画力で、お客様の理想や真のニーズを具現化し、高品質とデザイン性で差別化する、  
「ものづくり力」
2. 既存テナント様と調和し、大義を語り、事業観に共感いただくことで不動産価値向上を実現する、  
「PMマネージャーの人間力」
3. 都心に特化し、地域に密着することで身近な専門サービスを提供。ビルの収益性を安定的かつ早期に高める、  
「テナント斡旋力」
4. 価値観を共有する各専門部署が力をもち寄り、チームワークで生み出す、  
「スピード再生」

# オールステージの人生を支援する不動産再生 SUN FRONTIER

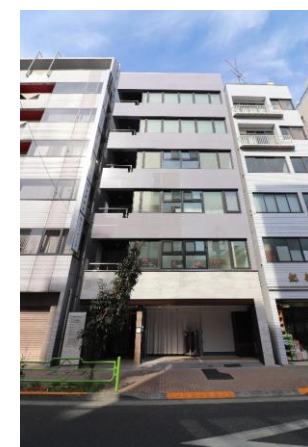
保育園の運営会社様へ一棟貸し。B1～4階まで**保育園**、5階は小学生対象の**学童施設**、6階は**ガン患者支援施設**として運営。**オールステージの人生を支援する企業とのコラボレーション事業**。地域に必要とされるビルへと再生。



▲遊具室



▲階段



▲外観



Before



After



# 時代の変化を読むデザイン力と品質



## 斬新でダイナミックな執務空間、御影石張りの品格溢れるビル デジタル系ベンチャー企業等が事業を伸ばす拠点となるビルづくり



外観



1F After

天井高4mの開放的な空間に



8F After

働き方を提案する内装を設けている



8F After



1F Before

1階駐車場を  
事務所へ  
コンバージョン

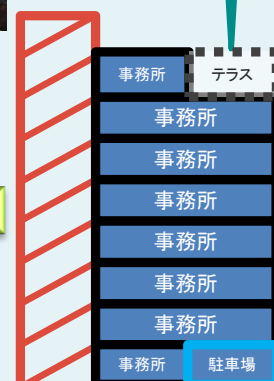
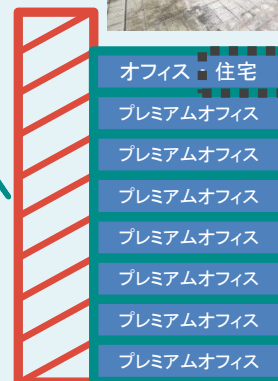


8階のテラスを  
住宅・事務所へ増築

豊かな採光。居心地の良いデザインオフィス



品格を感じさせる受付スペース



【不動産再生(リプランニング)】

【新築時】





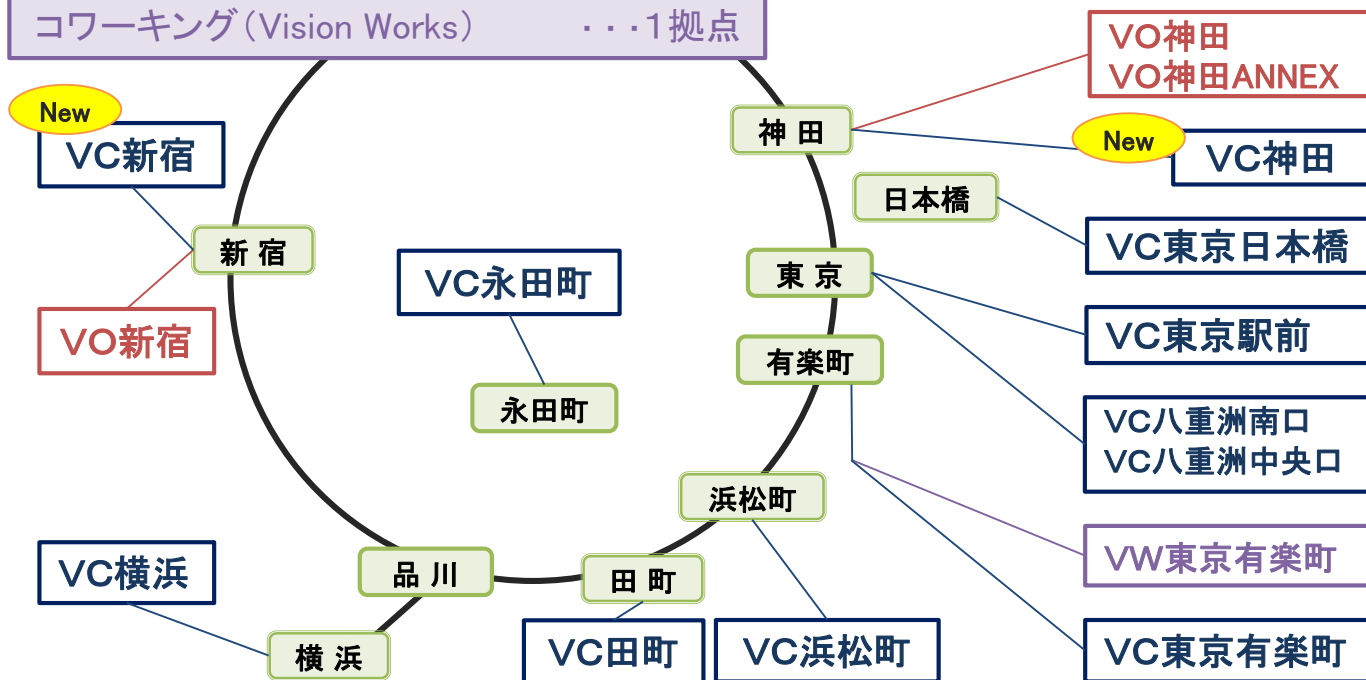
# 空間活用のシェアリングビジネスを拡大

目的は「**都心部の企業活動を支えるインフラとして日本経済の一翼を担う**」こと、そのために一層の事業拡大のため、貸会議室事業を分社化

本年6月には座席数**6000**席に！

※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は口の字型で算出

貸会議室 (Vision Center)	・・・11拠点
レンタルオフィス (Vision Office)	・・・3拠点
コワーキング (Vision Works)	・・・1拠点



VC新宿 6月開業

2023年3月末時点には合計**45**拠点へ拡大する計画



# ホテル事業

## ～成長市場への果敢な展開～

## 2) ホテル事業

～成長市場への果敢な展開～

### <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



自力・他力・社会力  
三つの力で日々成長  
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

ホテル事業 2023年3月期 稼働客室数目標 5,000室  
訪日客増加を好機と捉え、都市観光・地方観光拠点に進出

### <運営室数を拡大する二つの戦略>

- ① 中核の自社ホテルブランド「日和ホテルズ & リゾーツ」は、更地から開発し、  
アッパーブランド・ハイブランドを目指す
- ② 再生やM&A、ブランド変更を積極活用し、多様なニーズやマーケットに対応  
する柔軟な方法で客室数を拡大

観光・ビジネスに便利な、南海線「なんば」駅より徒歩2分に「心温かいホテル」

# 『日和ホテル大阪なんば駅前』をグランドオープン

当ホテルは、関西国際空港から特急ラピートで38分の南海線「なんば」駅前という、観光・ビジネスの拠点として抜群のロケーションに位置しています。

SAKURA棟とMOMIJI棟の2棟からなるツインタワーホテルとなっており、随所に日本のおもてなしの心をイメージしたオブジェを整えました。SAKURA 棟には、自然の木材で鳥居が連なる様子をイメージした小道を、MOMIJI 棟では富士山と月をモチーフにした天然石のオブジェで趣のあるエントランスを、外庭には、自然石や桜、紅葉など四季折々の風情を感じさせてくれる木々を設え、「ほっ」とお寛ぎいただける温かさで、皆様をお出迎えいたします。



# 今年度は大規模ホテルが続々開業



2019年10月  
開業予定

## コートヤード・バイ・マリオット大阪本町

大阪中心部の海外ブランドホテル

【物件概要】

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

有名シェフのレストランにフィットネス  
ジム、大浴場と露天風呂を完備

## スカイハートホテルプレミア倉敷水島

2020年2月  
開業予定



■ 所在：岡山県倉敷市 ■ 客室数：155室



2019年12月  
開業予定

## 日和ホテル銀座東

銀座エリアで当社初となるホテル開発案件

【物件概要】

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

最上階に銀座やスカイツリーを眺める  
露天風呂と大浴場を完備

## スカイハートホテルプレミア鹿島

2020年3月  
開業予定



■ 所在：茨城県神栖市 ■ 客室数：194室

(注) 外観は全てパースです。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。

## 「心温かいホテル」をご体感ください

株主優待制度が大変ご好評をいただいておりますことから、内容を拡充いたしました。今年度に開業予定の、旗艦ホテルブランド「日和」を冠する2ホテルでも利用可能としております。今後も株主の皆様の満足度と当社株式への投資魅力を高めてまいります。当社ホテルのコンセプト「心温かいホテル」をご体感いただけますと幸いです。

保有株式数	ご優待内容	対象ホテル(赤文字は追加対象ホテル)	ご利用方法
100株以上	『宿泊ご優待券』 1室1泊(2名様まで)朝食付で 12,000円 (追加1名様ごと+3,000円)	日和ホテル舞浜 <b>日和ホテル大阪なんば駅前</b> <b>日和ホテル銀座東</b>	適用除外日(土曜・祝前日他)がありますので、お電話にてホテルへ直接ご予約ください。(連泊の場合、2泊目以降は通常料金となります。)
500株以上	上記ご優待券に加え、 <b>5,000円分の『宿泊補助券』</b> (上記ご優待券との併用可)	日和ホテル舞浜 <b>日和ホテル大阪なんば駅前</b> <b>日和ホテル銀座東</b> たびのホテル飛騨高山 たびのホテル佐渡 <b>コートヤード・バイ・マリオット大阪本町</b>	ご予約時に、宿泊補助券をご利用になる旨をお伝えいただき、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。)



サフロンティア不動産株式会社

＜ 宿泊ご優待券イメージ ＞



株主様 宿泊ご優待券

1室1泊(2名様まで・朝食付) **12,000円**(税別)

ご利用可能期間 2019年7月1日から2020年6月30日までの1年間  
(ただし、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・日和ホテル大阪なんば駅前・日和ホテル銀座東


当社グループが運営する「心温かいホテル」を是非ご体感ください

ご予約は、各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、ご優待券のご利用をお伝えください。●2名様を超える場合は、追加1名様毎3,000円(税別) ●1泊のみご利用可能。差泊の場合2泊目以降は通常料金となりますのでご了承ください。●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い合わせ先:サ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)





サフロンティア不動産株式会社

＜ 宿泊補助券イメージ ＞



株主様 宿泊補助券

**5,000円分**

ご利用可能期間 2019年7月1日から2020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・日和ホテル大阪なんば駅前・日和ホテル銀座東  
たびのホテル飛騨高山、たびのホテル佐渡  
コートヤード・バイ・マリオット大阪本町


当社グループが運営する「心温かいホテル」を是非ご体感ください

ご予約は各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「株主様 宿泊ご優待券」との併用可。ただし、「株主様 宿泊ご優待券」の裏面記載の指定期間を除きます。

※株主様 宿泊ご優待券以外は、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い合わせ先:サ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)



# 「日和オーシャンリゾート沖縄」PJ進行中



ホテル外観パース



2020年9月開業予定  
全204室のコンドホテル

美しい海を一望できる高台の立地



室内プールや露天風呂、  
ジム等も併設

客室モデルルーム



ロビーから海へ続く水盤



全室、オーシャンビュー&  
テラス付きスイートルーム



HIYORI  
OCEAN RESORT  
OKINAWA

# 運営・開発中ホテル一覧

2023年3月期 客室数5,000室に向け、事業展開

## <国内ホテル>

稼働中 **1,625室**

建築中 **1,220室**

計画中 **330室**

合計 **3,175室**

※2019年6月21日時点

※「稼働中」は右表「運営中」「賃貸中」合計。



現状	開業(予定)	ホテル名・所在地	客室数
運営中	2016年4月	SSH名古屋常滑	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	2017年4月	日和ホテル舞浜	80
賃貸中	—	富山	210
運営中	—	佐渡 吾妻	57
運営中	2018年5月	たびのホテル高山	80
運営中	—	スカイハートホテル下関	105
運営中	2018年7月	たびのホテル佐渡	111
運営中	2019年5月	大阪なんば	224
建築中	2019年10月	大阪本町	193
建築中	2019年12月	銀座東	135
建築中	2020年2月	倉敷水島	155
建築中	2020年3月	茨城鹿島	194
建築中	2020年9月	沖繩恩納村	204
建築中	2020年12月	京都二条河原町	205
建築中	2022年4月	京都四条河原町	134
計画中	2021年4月	宮古島	120
計画中	2022年12月	石垣島	210

今期開業予定

※ 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。

# 3) 海外展開

～ベトナム ダナンでPJ進行中～

## <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、  
現地の高まる住宅需要に応え、経済発展に寄与する。

★ 第2号 高層分譲マンション『HIYORI Garden Tower』

2019年9月  
竣工予定

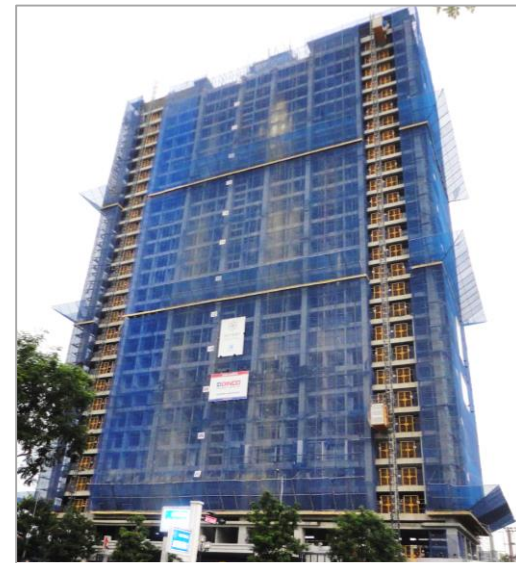


完成予想パース(外観)

ダナンの夜景



モデルルーム(リビング)



1月に上棟を迎え、現在内装仕上げ工事中

ダナンへは成田空港から週7便、  
関西国際空港から週7便の  
直行便が就航しています。

韓国から直行便は247便/週、  
中国から直行便は24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。



# 4) M&A

～既存事業の拡大と周辺サービスを拡充～

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・事業譲受実績>

	年	会社名・事業名	事業の概要
①	2010年	そのままオフィス!	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	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
④		ホテルAU常滑 (現 スプリングサニーホテル名古屋常滑)	ホテル
⑤		スカイコートホテル (現 スカイハートホテル)	ホテル
⑥	2018年	佐渡リゾート ホテル吾妻	老舗旅館(佐渡島)
⑦		VIP南国(現 スカイハートホテル下関)	ホテル
⑧		おけさ観光タクシー	タクシー・観光バス(佐渡島)
⑨	2019年	光和工業	オフィス等の内装仕上工事
⑩		佐渡日和	佐渡島の情報サイト



⇒フィロソフィの共有と浸透により従業員の意識を高め、やる気を引き出し、事業を再生

## 4) 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

# 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き、克服してまいります。

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

三大方針

1. 利己主義よりも利他主義
2. 正しいことを貫く
3. 絶対的積極

<経営理念手帳>



## 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  
お客様視点を貫き、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

不動産  
再生力

オペレーション力

ものづくり力

# 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

# 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



幹部メンバーを中心に行なう、シリコンバレー研修



# 『仲間のために働く社風』をつくる取り組み

創立20周年記念式典での集合写真



優秀社員表彰式(チームワーク賞を受賞した神田店)



社員研修旅行



競技を通して社員の一体感をつくる



2018年7月 全員参加のスポーツ合宿





持続的な成長と長期的企業価値向上を実現するため、事業を通じたESG活動を積極的に推進してまいります。

## 環境 Environment

- ❑ 老朽化したビルを壊さず再生。環境と共生する不動産再生事業を展開  
既存の不動産ストックを活かし、不動産の耐用年数長期化・質向上を推進(2019年5月末時点でのビル再生実績:362棟)
- ❑ 2010年より居抜きオフィス流通市場(そのまんまオフィス!)を運営。  
オフィス移転に伴う廃材を削減

## 社会 Social

- ❑ 不動産再生事業において、地域や社会のニーズを適えた最適用途(保育園やレストラン等)での再生を推進
- ❑ 地方は自然溢れる美しい景観や文化財、食事等の観光資源を持っている。「日本を元気に!」のスローガンでホテル新築を軸に事業再生、古民家活用、観光資源発掘等、観光面から地域創生事業を展開(まずは佐渡からスタート)

## ガバナンス Governance

- ❑ 役員の選任・解任及び役員報酬に関する手続きの客観性・透明性向上を図るため、取締役会の任意の諮問機関として「指名・報酬委員会」を設置。委員の過半数は社外取締役で構成
- ❑ 今回の総会で社外取締役を1名、社外監査役を1名招聘し、役員10名の内、5名を社外役員とし、ガバナンス体制の強化

# 事業活動を通じた資源の有効活用[E]

## □ 老朽化したビルを壊さず再生。環境と共生する不動産再生事業を展開



築年数が経ったビルを単純にスクラップ&ビルドするのではなく、ビルの持つポテンシャルを見極めて引き出し、高収益かつ機能性の優れたオフィスに再生することで、化石資源の無駄遣いを抑えて資源生産性を高め、環境と共生する事業です。

## □ オフィス移転に伴う廃材を削減。居抜きオフィス流通市場を運営

オフィス流通ではテナント退去の際、間仕切りや内装等を解体・撤去し、入居時の状態に戻す商慣習があります。まだ使える資源を捨てることになり地球環境にやさしいとは言えません。

当社が運営する「そのまんなまオフィス！」では、その「もったいない」という感覚を元に2009年からこの事業を展開し、オフィス移転に伴う廃材等を少なくし、流通の効率化と地球に優しい環境改善の努力を行い、未来を考えた事業運営をしてまいります。

# 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



産官学が連携、地域の人々が集う憩いの水辺空間を創出



# 地域創生事業～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)に魅了される訪日外国人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、その地域ならではの魅力や特長をテーマにした地域創生事業に挑戦します。まずよく知る佐渡からスタート。

### サンフロンティア佐渡

ホテル事業

交通インフラ事業

見どころ発見事業

観光・旅行事業

WEB広告事業

ホテル吾妻

おけさ観光タクシー

観光おやすみ処

旅行代理店

佐渡日和



レンタカー事業



たびのホテル  
佐渡



# ガバナンス体制を強化[G]

当社では、全ての役職員が「人間としての正しさ」を業務遂行の指針としております。その上で体制を強化するため、以下の施策を実施しております。

## □ 指名報酬委員会を設置

役員の選任・解任及び役員報酬に関する手続きの客観性・透明性向上を図るため、取締役会の任意の諮問機関として「指名・報酬委員会」を設置しております。委員の過半数は社外取締役で構成され、経営の健全性を確保。

## □ 社外取締役を増員

今回の総会で社外取締役を1名増員しております。役員10名の内、5名を独立社外役員とし、ガバナンス体制の強化を図っております。社外役員は、各分野の豊富な経験・知見を有し、中長期的に企業価値向上の役割・責務を果たしていただける方を指名しております。

## □ 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、全社員を対象とした研修を毎月実施しております。テーマは「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、多岐に渡って行ない、健全な事業運営を行なってまいります。

## 社外役員5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経営の細部まで監督いただき、公平な立場からの確且つ有効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において業務執行を行う経営陣から独立した立場から、上場会社としてのガバナンス・開示等に関する第一人者として、公平公正に適切な助言と提言をいただいております。

### 大久保和孝（社外取締役）

新任

- ・公認会計士として企業の監査に精通し、監査法人の経営者、官公庁の各種有識者委員・財界団体の幹事等を歴任され、危機管理やコンプライアンス・CSR・地方創生等の分野に豊富な見識と経験を有しております。
- ・当社経営に対して有益な助言や提言をいただくとともに、持続的な企業価値の向上に向けて経営の監督を行なっていただきます。

### 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。

### 田中英隆（社外監査役）

新任

- ・米国公認会計士資格を有し、また海外での豊富な業務経験を有しております。
- ・金融業界における専門的な知識と日本興業銀行での海外現地法人トップや会社経営者としての経験等に基づき、今後の当社の海外展開を含めた経営全般に関して客観的な立場から当社の監査体制にいかしていただきます。

# 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 522名(パート・アルバイト含む 850名)
平均年齢※	33.6歳 (※2019年3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・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)



# 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](mailto:ir-contact@sunfrt.co.jp)



SUN FRONTIER