

サンフロンティア不動産株式会社 株主懇談会 資料

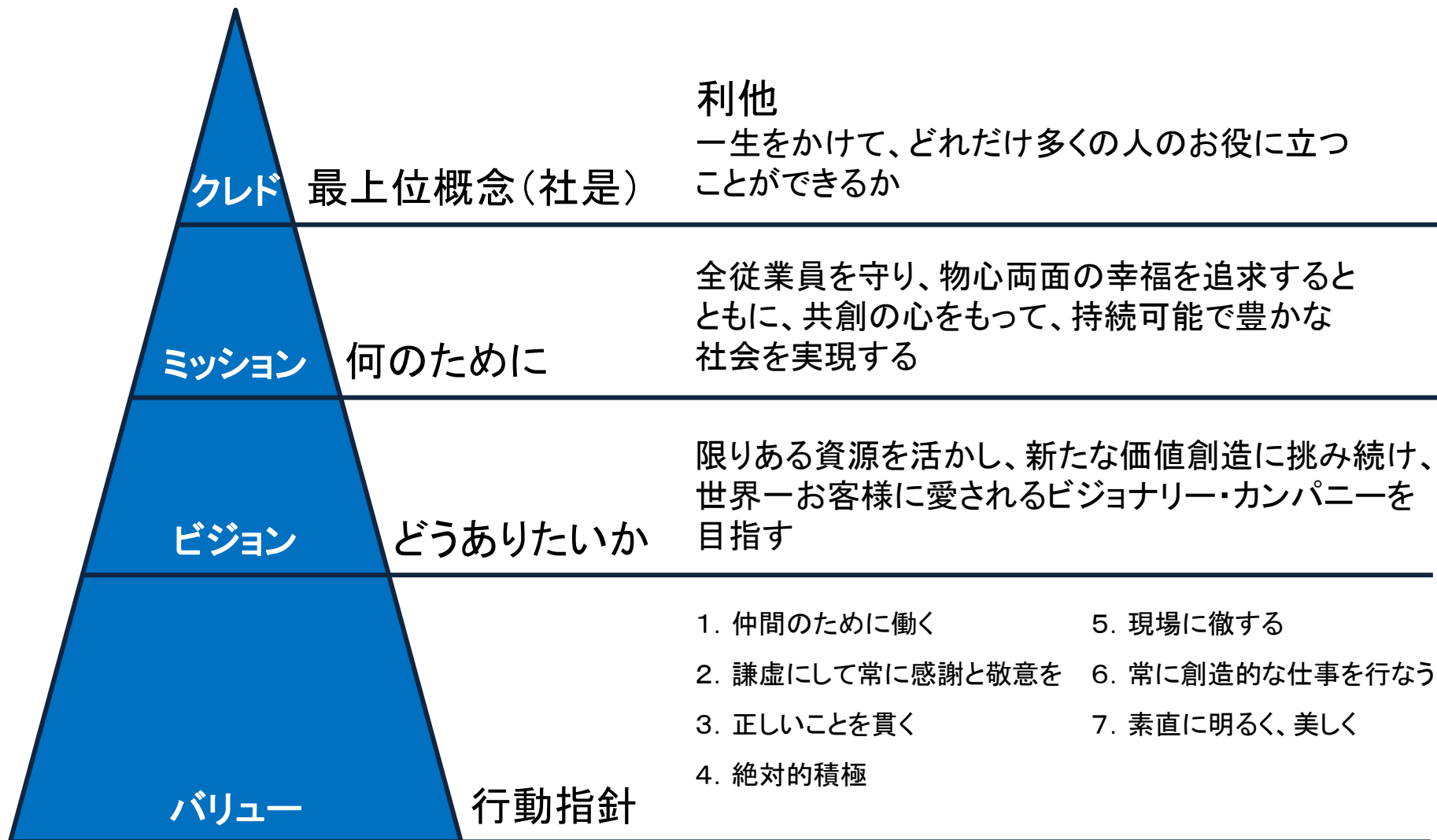
2023年6月27日(火)



SUN FRONTIER

1. 経営理念とサステナビリティ方針について
2. 事業領域とビジネスモデルについて
3. 事業の具体的取り組み事例

経営理念（フィロソフィ） と サステナビリティ方針



社名の由来

SUN=太陽とは、いちばん高く大きく輝き続ける力強さの象徴であるとともに、万人に降り注ぐ愛の象徴、すなわち「利他」の心の象徴です。



SUN FRONTIER

FRONTIER=開拓者とは、ベンチャースピリットで事業を開拓し、常に前向きであり、無限の可能性を信じ、新たな価値創造に挑戦し続ける姿勢を表しています。

SUN FRONTIERという社名は、人類、社会の幸せのために力強く輝く、そしてそのために、社員が自らの夢を追い求め、新たなことに挑戦していける会社でありたいという想いを込めたものです。

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 | 目指す姿 | 施策 |
|------|--|--|
| 環境保護 | 不動産再生事業のフロンティアとして、廃棄物や温室効果ガス排出を大幅に削減することにより、環境面での持続可能性を高める | <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」■再生可能エネルギーの利用拡大 |
| 地域創生 | 持続可能な地域創生のフロンティアとして、オフィス、ホテル、観光事業を通じて、地域経済の持続可能な成長を創る | <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■地域連携による防災、減災■コミュニティ活性化と創出による地域課題の解決 |
| 人財育成 | フィロソフィ経営のフロンティアとして、持続可能な社会の実現に向けて不可欠な「利他」の考え方を広めていく | <ul style="list-style-type: none">■「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場づくり■多様性の尊重と活用■次世代経営者育成のためのフィロソフィ経営に関する発信 |

事業領域とビジネスモデル

不動産活用を通し、社会課題を解決

持続可能な社会の実現

環境保護

地域創生

人財育成

オフィス事業

不動産再生

- ・リプランニング
- ・不動産小口商品
- ・賃貸ビル

その他

- ・建設

不動産サービス

- ・売買仲介
- ・賃貸仲介
- ・ビル管理
- ・メンテナンス
- ・資産コンサル
- ・滞納賃料保証
- ・貸会議室

ホテル・観光事業

ホテル運営

- ・運営

ホテル開発

- ・開発
- ・再生
- ・販売

しま夢事業

地域創生

- ・ホテル運営、開発
- ・観光事業
タクシー、レストラン
レンタカー、レンタサイクル

海外事業

アメリカ(NY)

- ・リプランニング

台湾

- ・売買仲介

ベトナム

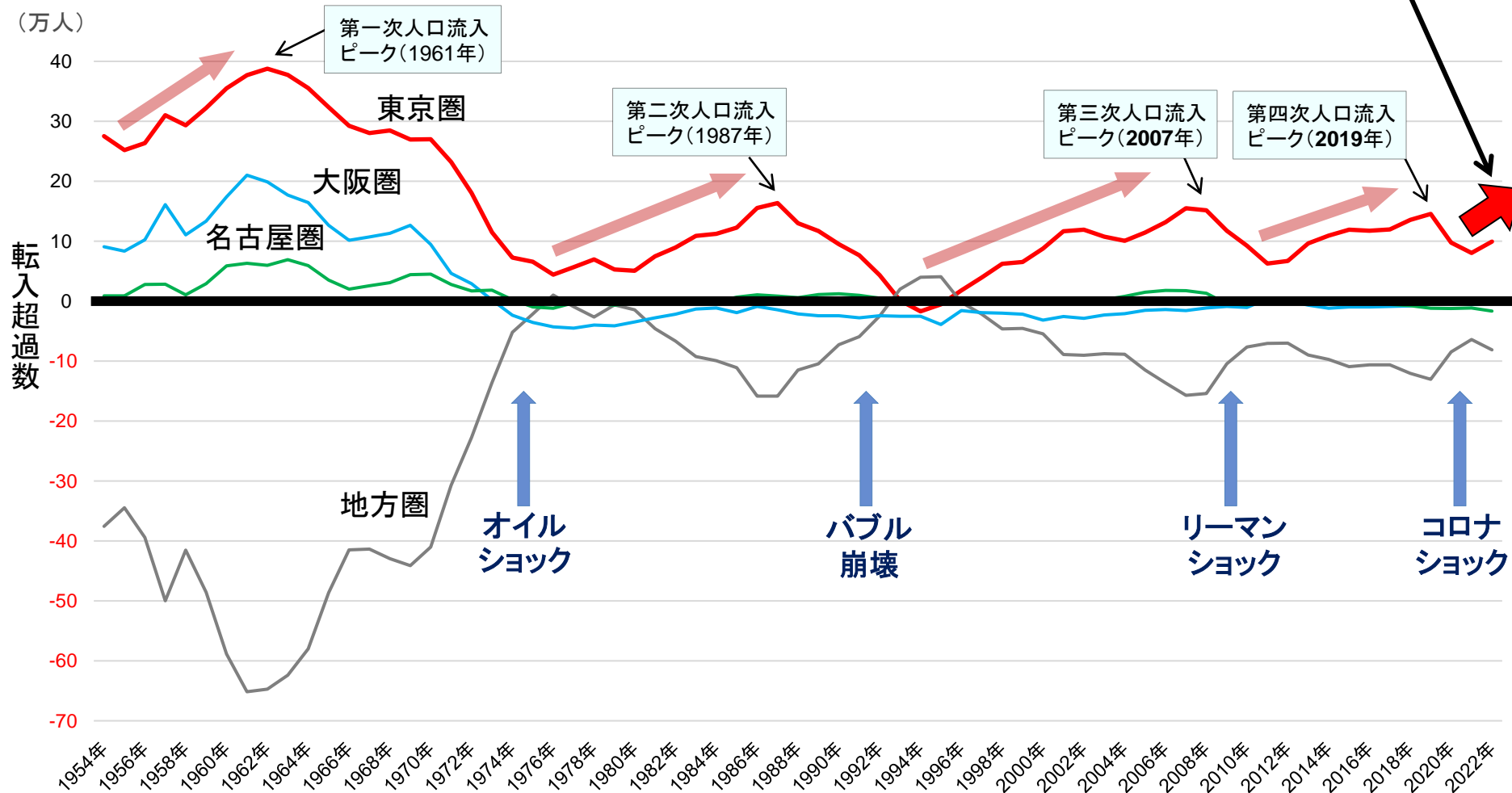
- ・マンション開発
- ・マンション管理

環境エネルギー事業

- ・太陽光発電
EPC, PPA
- ・営農型
ソーラー
シェアリング
- ・蓄電池販売
- ・環境価値

三大都市圏、地方圏の人口移動

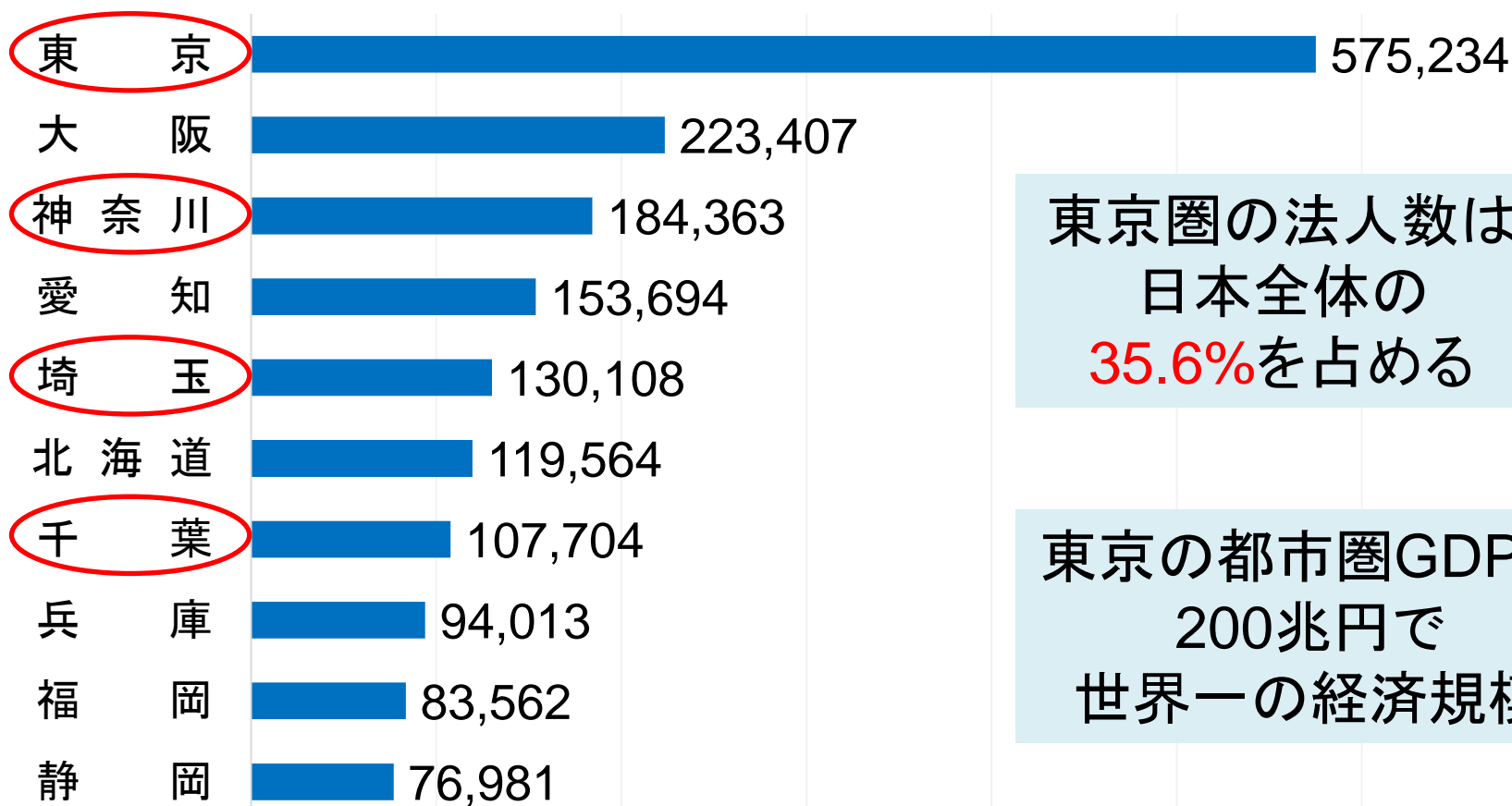
2022年 東京圏への転入超過が再び増加へと転じ、人口集中の傾向は変わらず



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

東京の市場規模 法人数

都道府県別法人数 上位10都道府県



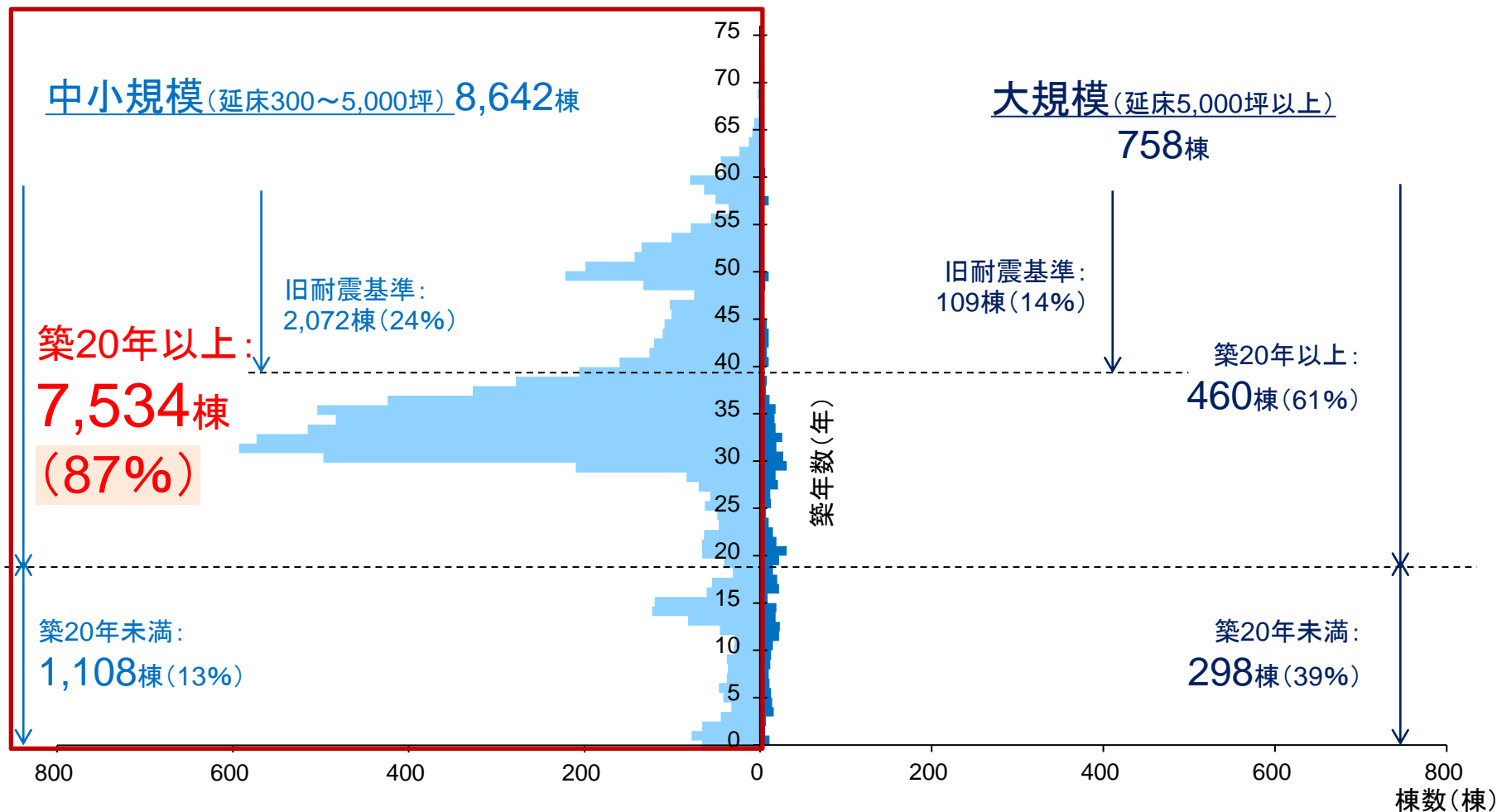
東京圏の法人数は
日本全体の
35.6%を占める

東京の都市圏GDPは
200兆円で
世界一の経済規模

出典: 国税庁「都道府県別法人数等の状況」を基に当社作成

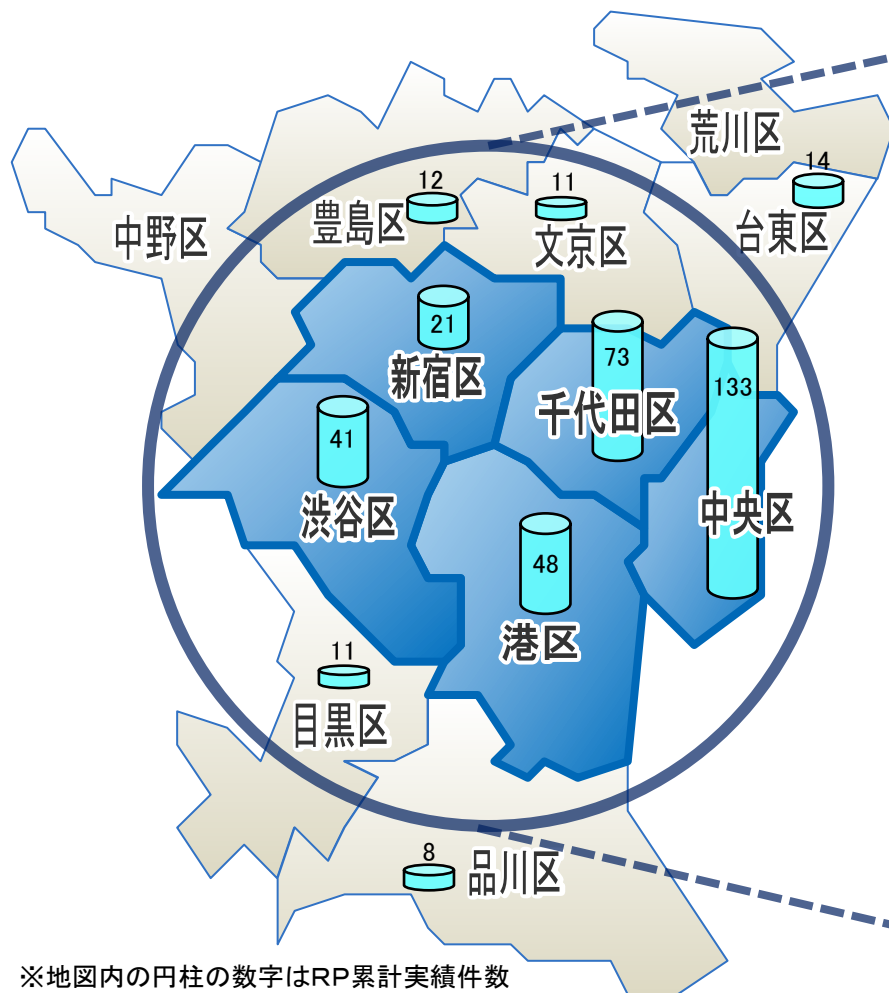
東京23区オフィスビルの築年分布

東京23区 9,400棟



出典:「東京23区オフィスビルピラミッド2023(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

都心5区に特化した戦略



R P RP累計実績460棟の内80%が都心5区及び隣接区に所在 ※23年3月末時点

賃貸仲介 地域密着のネットワーク 10拠点
 銀座・神田・日本橋・小伝馬町・麹町・新宿・渋谷・五反田・浜松町・横浜

P M 管理受託物件457棟の内80%超が都心5区に所在 ※23年3月末時点

B M 建物総合管理棟数222棟の内85%が都心5区に所在 ※23年3月末時点

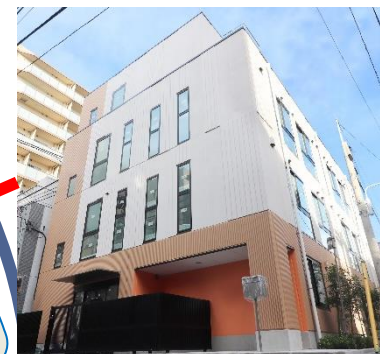
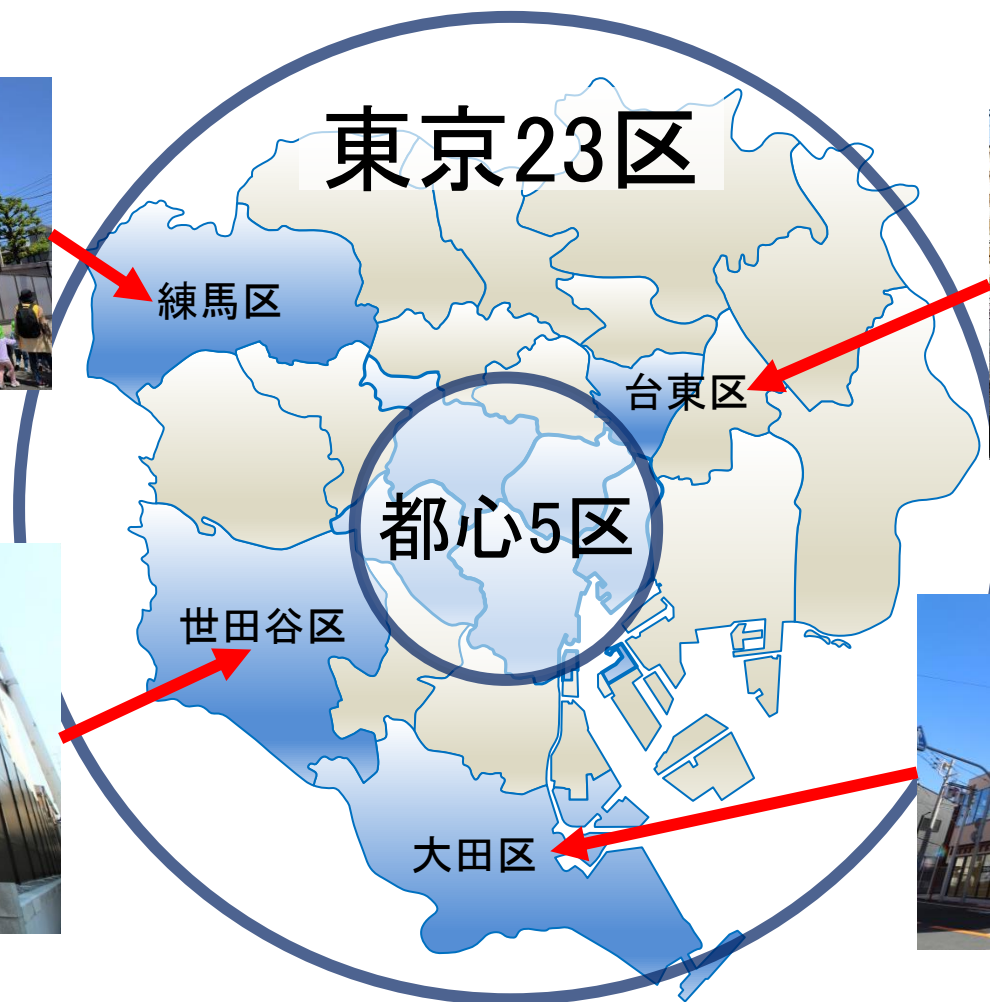
滞納賃料保証 新規契約749件の内90%超が都内 ※23年3月末時点

貸会議室 全19拠点のうち18拠点を都心5区内に出店展開中 ※23年3月末時点 1拠点は横浜

都心5区近郊への展開

不動産
小口化商品

23区住宅エリアでの教育・医療をテーマにした不動産小口所有商品を提供



全国における事業展開(ホテル)



ホテル運営事業のテーマ“心温かい楽しいホテル”
全国に21ホテル運営中

ブランド展開



HIYORI
HOTELS & RESORTS

| Luxury Class |
|--------------------|
| 四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸 |
| HIYORIオーシャンリゾート沖縄 |

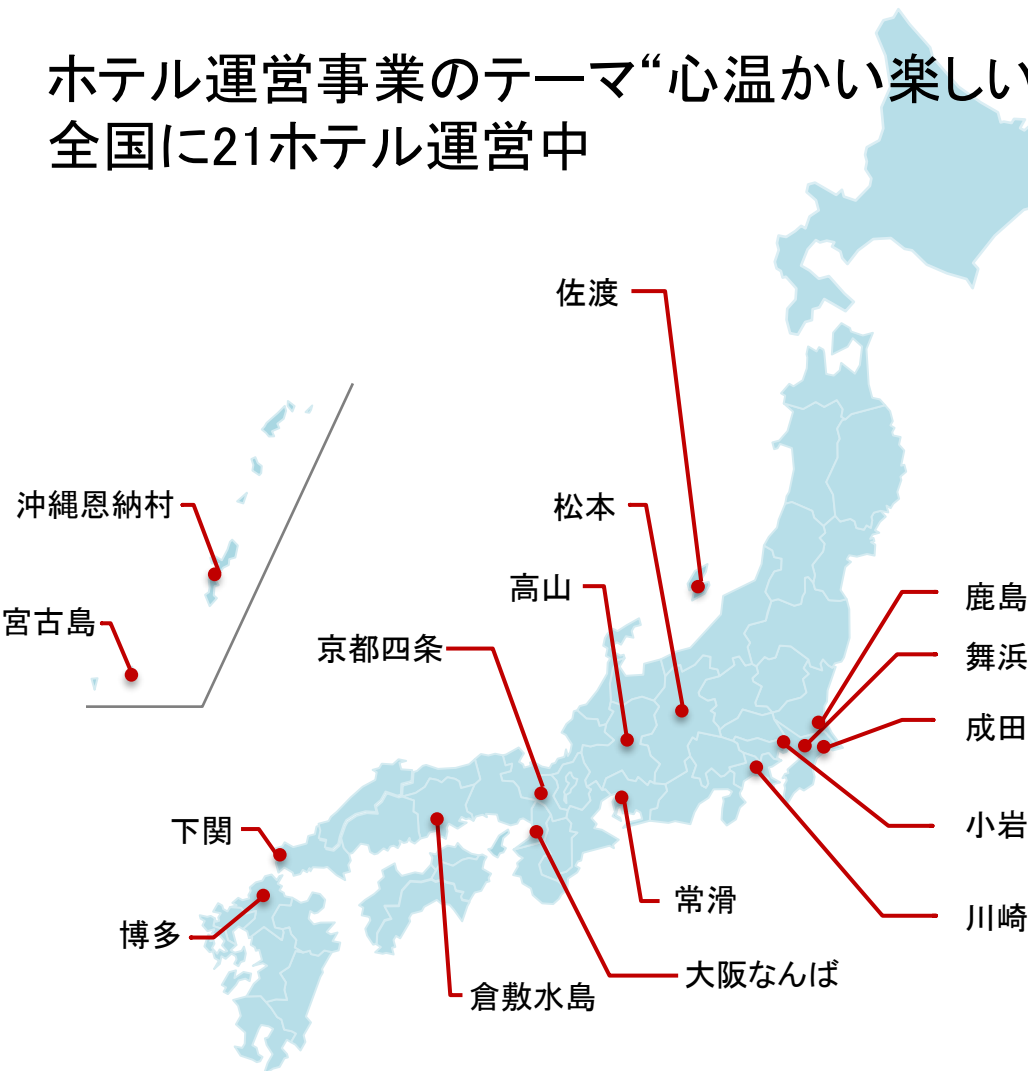
| Upper Middle Class |
|--------------------|
| 日和ホテル舞浜 |
| 日和ホテル大阪なんば駅前 |
| たびのホテルlit 松本 |
| たびのホテルlit 宮古島 |
| たびのホテルVilla 宮古島 |
| スプリングサニーH名古屋常滑駅前 |

| Upper Class |
|---------------------------------|
| 四条河原町温泉 空庭テラス京都 |
| SADO RESORT HOTEL AZUMA |
| SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO |

| 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5月現在) ※2023年5月31日より一時閉館中



地域創生事業“しま夢事業”

観光産業で、島を元気に！



たびのホテル佐渡

SADO

新潟県 佐渡島



ドンデン高原ロッジ



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



たびのホテルlit宮古島



OK おけさ観光タクシー
乗客数の定として、嬉しい観光のサポートとして

両津港



気軽にレンタカー
Kigaranu Rent a Car

みやこ下地島空港



佐渡アウトドアベース

MIYAKO

沖縄県 宮古島



たびのホテルVilla 宮古島
2022.11.3運営開始



春日崎温泉 ホテル大佐渡



佐渡リゾート ホテル吾妻



民泊 ル・ブルー
佐渡SAWANE

海外での事業展開



ベトナムで
高層マンションを
開発・販売

ベトナム

台湾

東京の不動産を
台湾のお客様に



ニューヨークの不動産
を日本のお客様に

アメリカ NY

脱炭素の社会課題解決に挑戦

フィロソフィに基づいた環境事業

| | | |
|-------------------|----------|---|
| 太陽光 発電 | 電気 工事 | 太陽光発電設備のEPC(Engineering 設計 / Procurement 調達 / Construction 施工)事業者を組織化し、太陽光発電設備を納入 |
| | 売電 | PPA(Power Purchase Agreement)事業者となり、電力需要家に売電 |
| 営農型ソーラー シェアリング | | 農地の上に太陽光設備を設置し売電 発電所用地問題を解決 ノータスソーラージャパン社と資本提携 |
| 蓄電池システムの 活用推進 | | 産業用中型蓄電システムの販売を拡大 CONNEXX SYSTEMS社と資本業務提携 |
| 環境価値 | | 森林系Jクレジット(森のでんき、RE100)により オフィスビルのカーボンオフセットに寄与 |



ノータスソーラージャパン社の
営農型太陽光発電技術「ノータスソーラーシステム」



CONNEXX SYSTEMS社の産業用蓄電システムBLP®



具体的取り組み事例 オフィス事業

循環するオフィスサービス



リプランニング事業 取り組み事例①

未活用スペースをコンバージョンし、高収益投資用不動産として海外投資家へ販売

Before



1F駐車場

After



1Fと地下1Fを階段で繋ぎ、未活用だった地下で価値を創出



エレベーターも無く、未活用だった地下1F倉庫



リプランニング事業 取り組み事例②

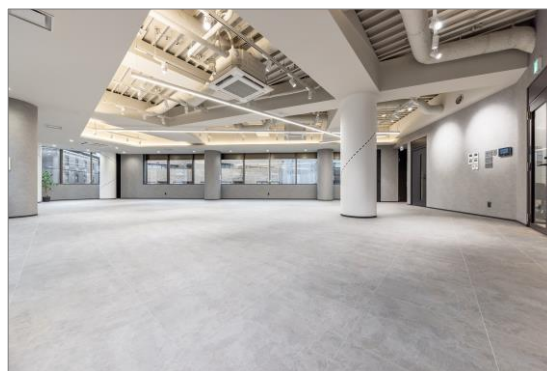
ハイブリッドな働き方を求めるスタートアップ企業に選ばれるオフィスにバリューアップ



各階に優しい色合いの受付と広いラウンジを設置



訪問先フロアのセキュリティ状況(オフィス在否)を確認できる案内板が設置されたエントランス



天井が高い解放感があるオフィス



オンライン会議にも集中できるテレカンブースを、各フロアに複数設置

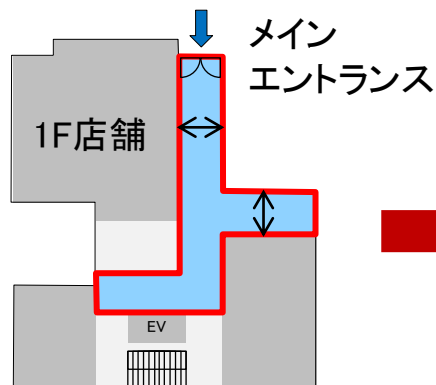


リプランニング事業 取り組み事例③

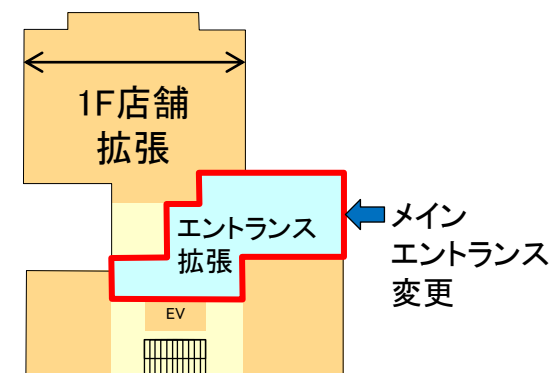
視認性の高い外観と機能性に優れたフロアを兼ね備えたビルにバリューアップ



Before



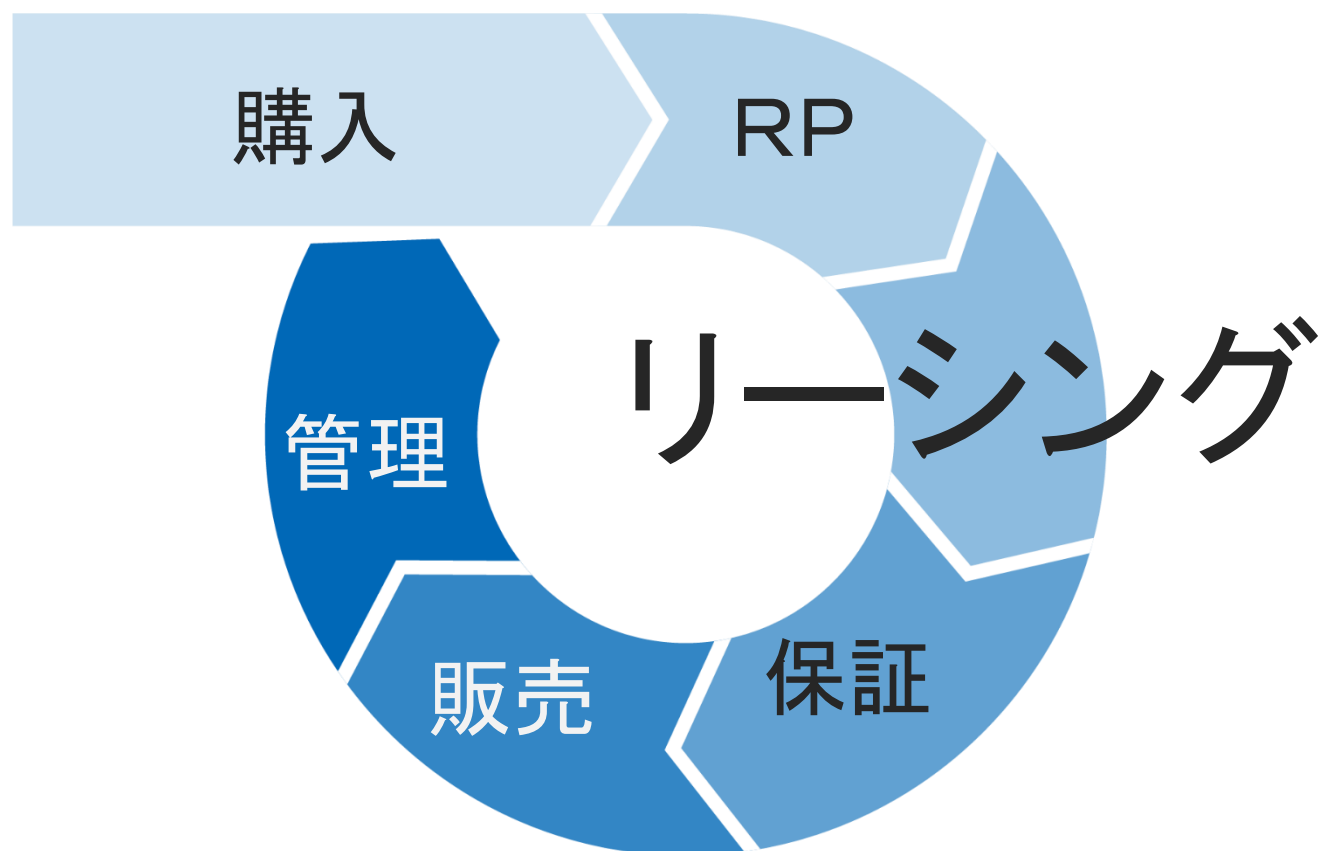
After



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



広くて明るいエントランスホールにリプランニング

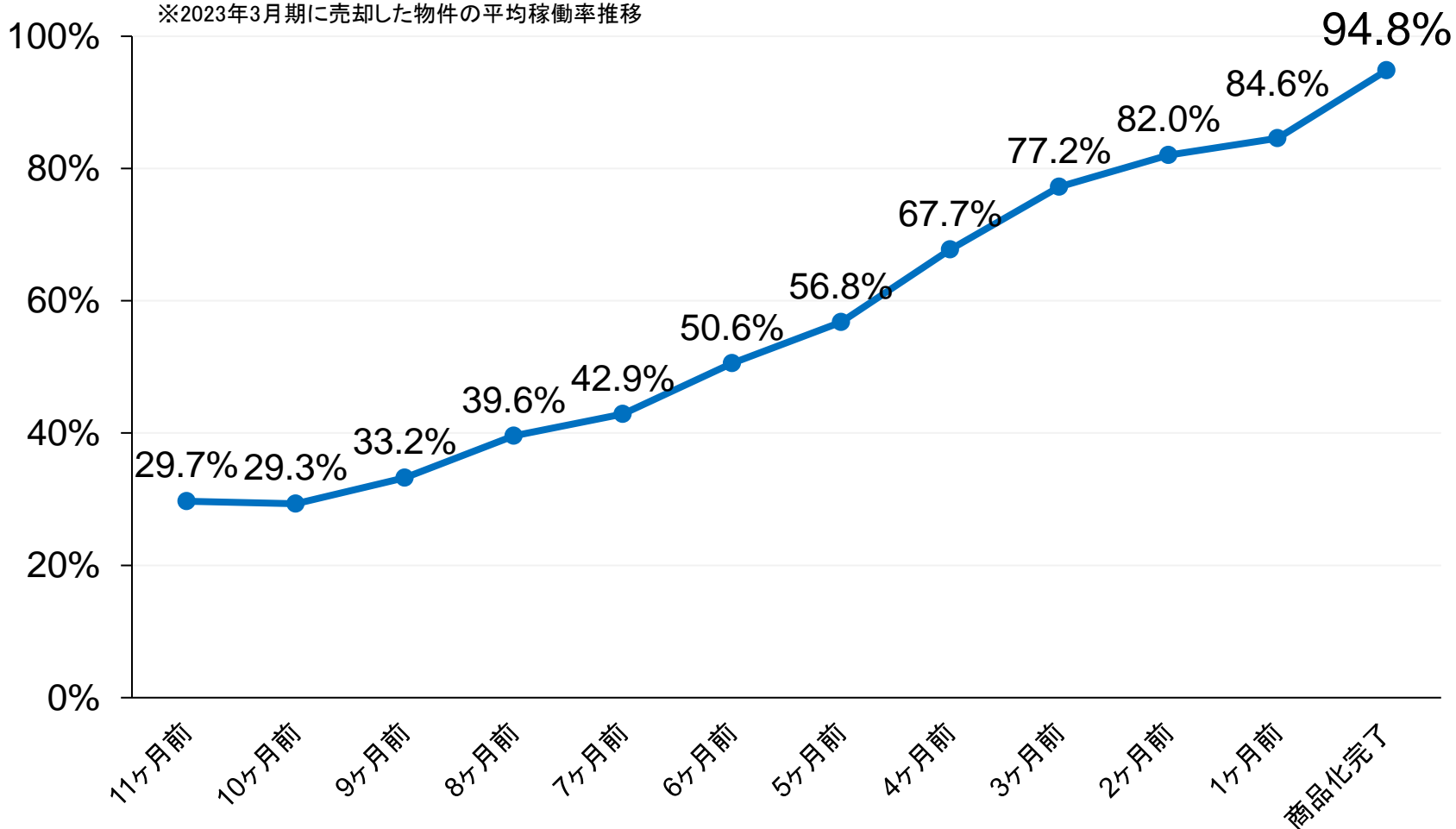


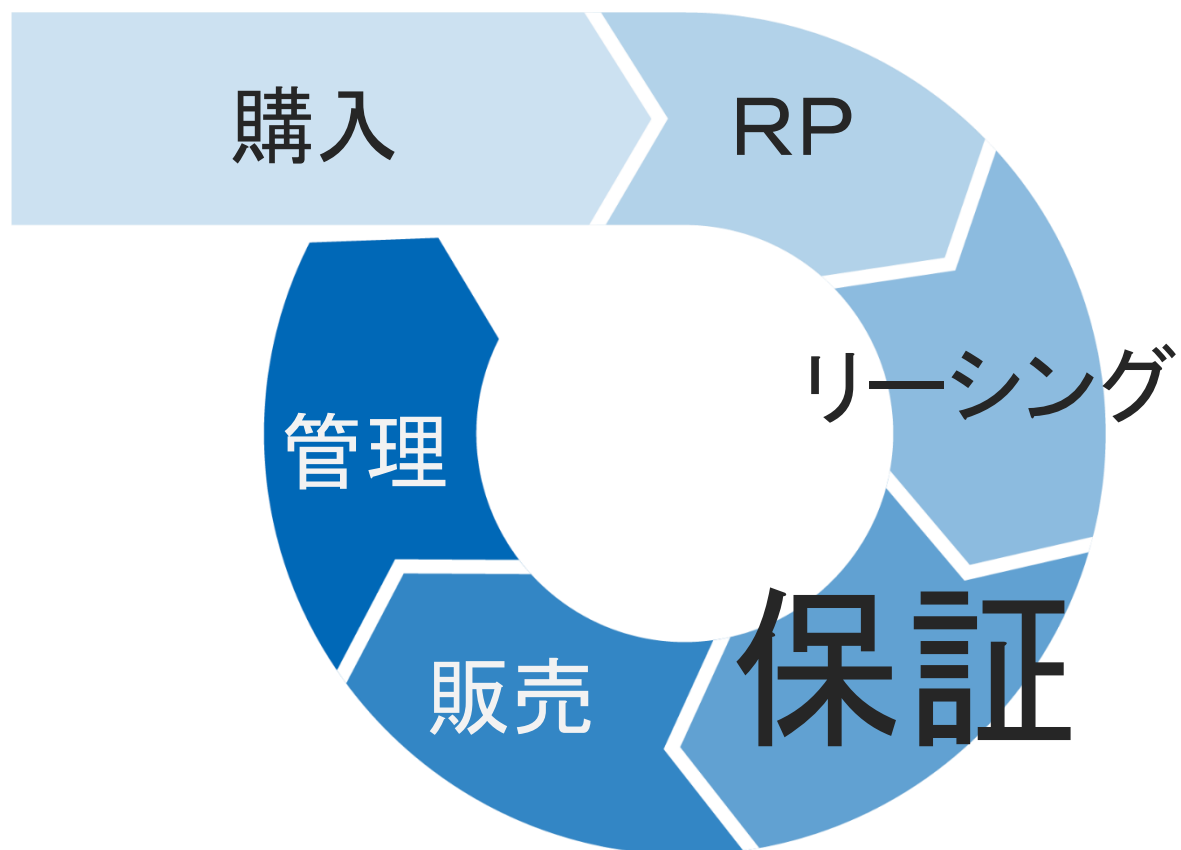
“リーシング”によるバリューアップ

リーシング力によってリプランニングした物件の稼働率を高め、収益性を向上

◆売却したリプランニング物件の稼働率の平均推移

※2023年3月期に売却した物件の平均稼働率推移

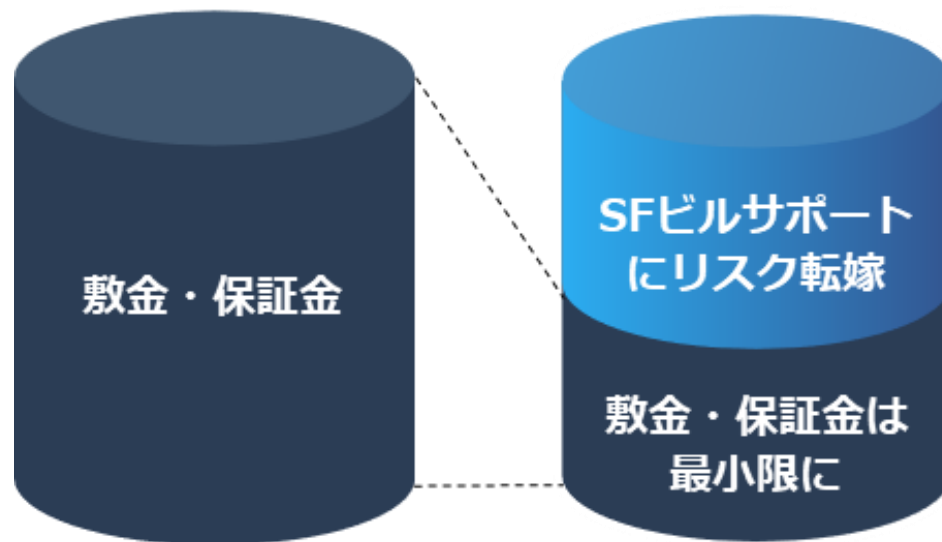




滞納賃料保証 SFビルサポート

保証利用なし

 TRI-WINS 利用



調査・審査

契約・入居

滞納発生

破産・夜逃げ

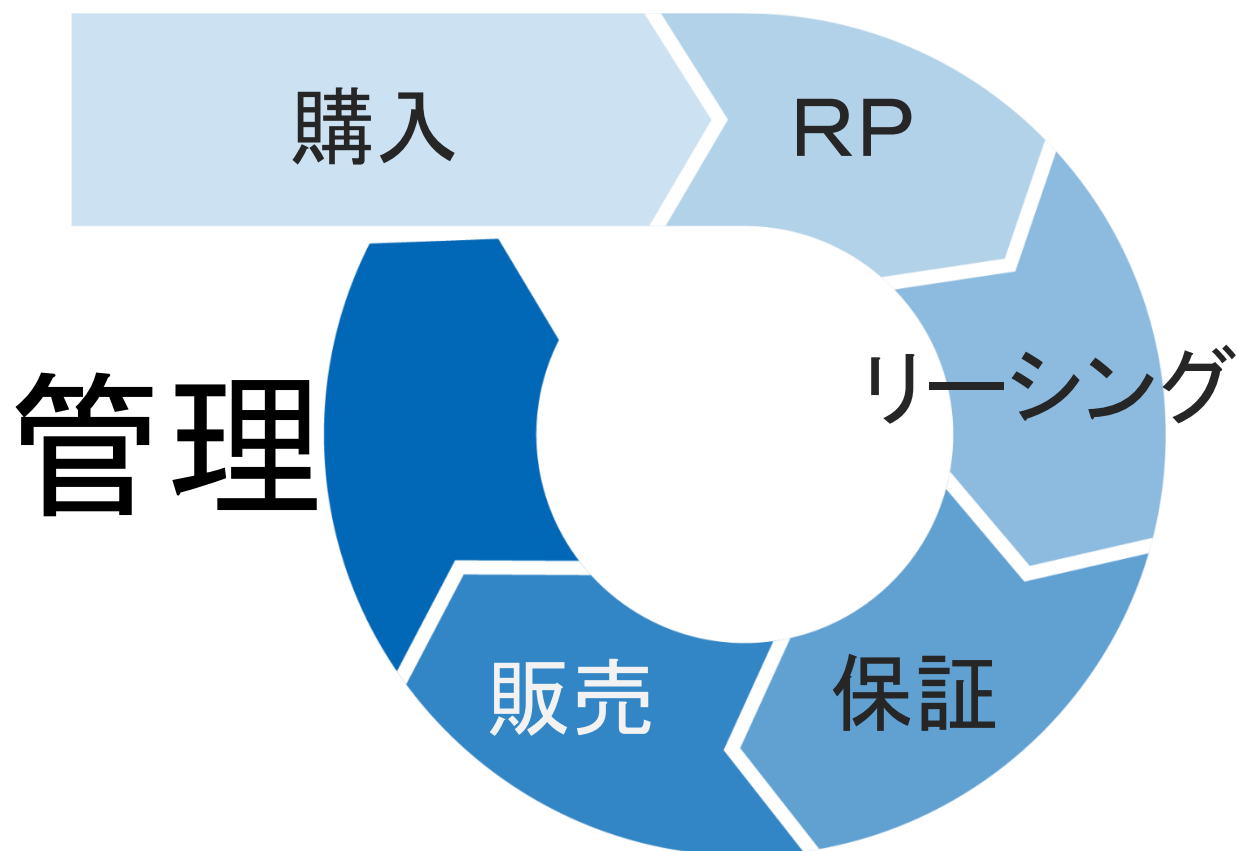
明渡し

原状回復工事

調査・審査

契約 ~ 保証期間

退去



『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



東京都港区芝
一棟収益ビル



東京都台東区台東
一棟収益ビル



東京都中央区築地
一棟収益ビル



東京都中央区東日本橋
一棟収益ビル



東京都千代田区神田佐久間町
一棟収益ビル



東京都中央区日本橋箱崎町
一棟収益ビル

SFビルメンテナンス

「東京を世界一美しい街に」



具体的取り組み事例

ホテル事業

四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸 SUN FRONTIER



HIYORIオーシャンリゾート沖縄



SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO SUN FRONTIER



SADO RESORT HOTEL AZUMA



株主優待制度

・株主優待券



・対象ホテル

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| 1 四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸 | 9 たびのホテルlit宮古島 |
| 2 四条河原町温泉 空庭テラス京都 | 10 たびのホテルVilla宮古島 |
| 3 HIYORIオーシャンリゾート沖縄 | 11 たびのホテルlit松本 |
| 4 SADO RESORT HOTEL AZUMA | 12 たびのホテル飛騨高山 |
| 5 SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO | 13 たびのホテル佐渡 |
| 6 日和ホテル舞浜 | 14 たびのホテル倉敷水島 |
| 7 日和ホテル大阪なんば駅前 | 15 たびのホテル鹿島 |
| 8 スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前 | 16 ドンデン高原ロッジ 自然リゾート |

サンフロンティアグループは、
不動産や地域に眠る魅力を見出すとともに
限りある資源を活かし、新たな価値創造に挑んできました。
スクラップ&ビルドから、バリューアップへ。
環境保護・地域創生・人材育成に取り組み
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
力強く前進し続けます。

未来をバリューアップする、サンフロンティア。



SUN FRONTIER 環境を守り、地域を活かし、人を育む。

サンフロンティア不動産株式会社 東証プライム8934

本社：東京日比谷ビル14階（A5番出口から徒歩1分）

プロパティマネジメント事業部：東京日比谷プロムナードビル6階（A5番出口）

宅地建物取引業 国土交通大臣免許（S）第5968号



「人の想い」「人の物語」を綴る
サンフロンティアのブログサイト

FRONTIER
JOURNEY

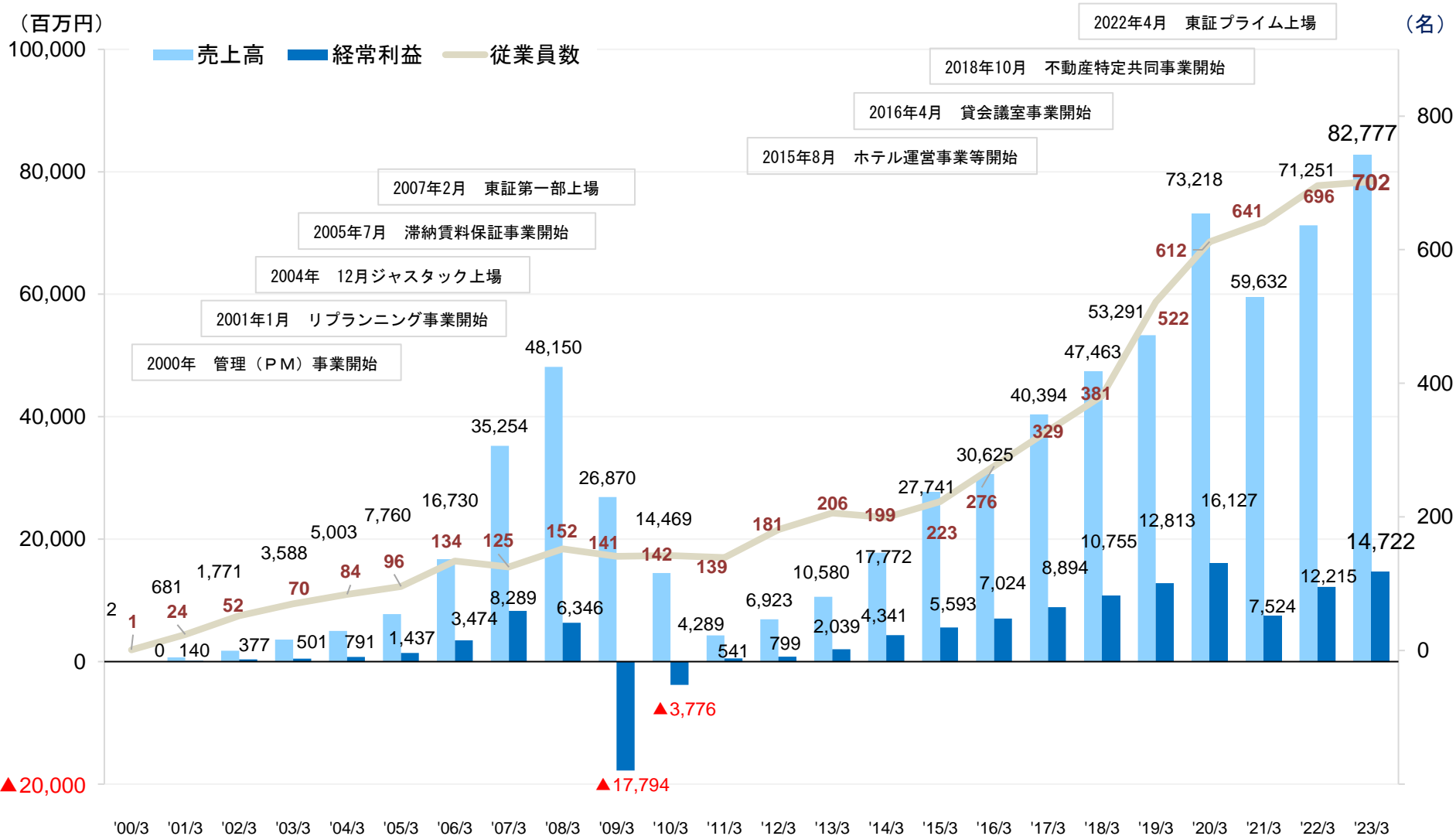
会社概要



| | |
|---------|--|
| 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 702名 (パート・アルバイト含む 1,303名) |
| 平均年齢※ | 36.4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・観光 その他 |
| 決算月 | 3月 |
| 上場市場 | 東証プライム (証券コード 8934) |

※ 2023年3月末日現在

沿革(売上、経常利益、従業員数の推移)



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