

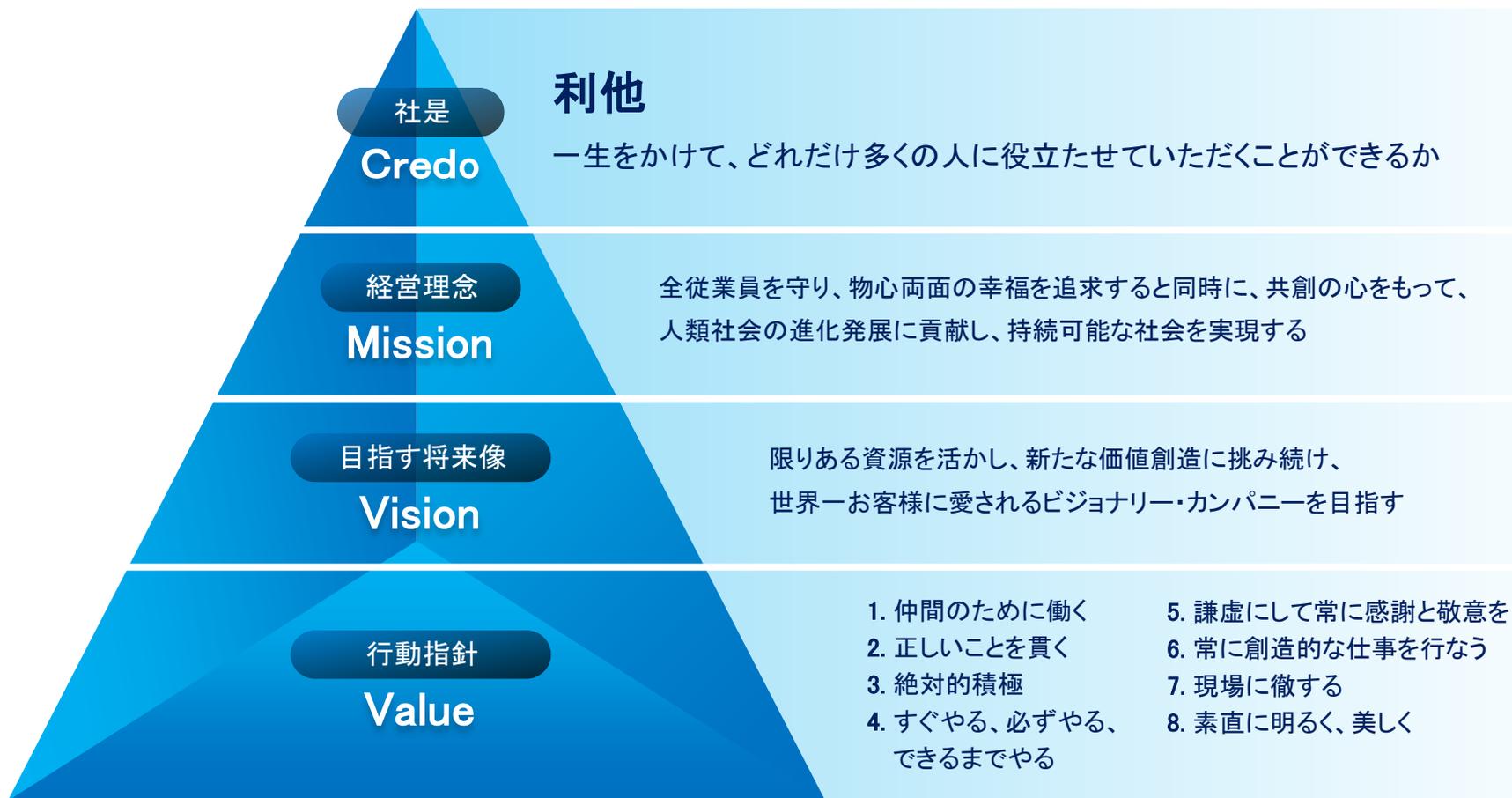
# サンフロンティア不動産株式会社 株主懇談会 資料

2024年6月25日(火)



SUN FRONTIER

1. 経営理念および事業内容について
2. 事業の取り組み事例について
3. 次期中期経営計画について



全従業員が共有する価値観と行動指針、企業風土の根幹

# サステナビリティ経営

## サステナビリティ・ビジョン

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"> <li>■不動産の健康長寿命化</li> <li>■不動産再生による「省エネ」「環境負荷低減」</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経済的耐用年数30%以上延長</li> <li>・築30年超ビルの稼働率90%以上</li> <li>・リプランニング物件売却後の管理の継続90%以上</li> <li>・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</li> <li>・不動産再生における工事で排出する二酸化炭素排出量を100%オフセット</li> <li>・グループ全体の温室効果ガス排出量削減目標 (Scope1,2) 2022年度比 2030年22%削減 2050年カーボンニュートラル</li> </ul>	  
	地域経済の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Well-beingに配慮した不動産再生の社内基準『サンフロンティア・ウェルネス・スコア (SWO)』を制定し、SWO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、2025年度 50%以上、2030年度 70%以上</li> <li>・テナントアンケート満足度調査を毎年実施 (自社保有物件)</li> </ul>	 
地域創生	甚大化する自然災害への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地域連携による防災、減災</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災用具ないし設置スペースを設けたセットアップオフィスの提供 2023年度までに5区画以上、2024年度20区画以上</li> <li>・テナント様の防災意識の向上に資する情報の提供 専用ホームページへの防災情報掲載 毎年100% (自社保有物件)</li> </ul>	
	人財育成	<ul style="list-style-type: none"> <li>■多様性の尊重と活用</li> <li>■「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場づくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・女性管理職比率 2025年4月までに12%以上</li> <li>・所定労働時間に対する研修時間割合 毎年 12%以上</li> <li>・時間当たり経常利益額を前年比で増加させる</li> </ul>	  

## 本業の不動産活用を通し、社会課題の解決に取り組む

### 持続可能な社会の実現

環境保護

人財育成

地域創生

#### 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

##### 地域創生(しま夢事業)

- ・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

##### 台湾

- ・売買仲介

##### アメリカ(NY)

- ・リプランニング

##### ベトナム

- ・マンション開発
- ・マンション管理





# 取り組み事例

---



SUN FRONTIER

# リプランニング事業



最上階の住居部分と1階駐車場の一部をオフィスにコンバージョン



この建物のエネルギー消費量 **33%**削減  
2023年11月14日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

CASBEE 不動産認証Sランク  
CASBEE ウェルネスオフィス認証B+  
CASBEE スマートウェルネスオフィス認証  
BELS認証4つ星 を取得



CARBON STOCK FURNITUREという「都市を森林の貯蔵庫に還す」ことをコンセプトにした“分解できる家具(デスク、ソファ)”を設置

# 不動産特定共同事業

Compass 練馬高野台(認可保育園)



Compass 桜新町(インターナショナルアカデミー)



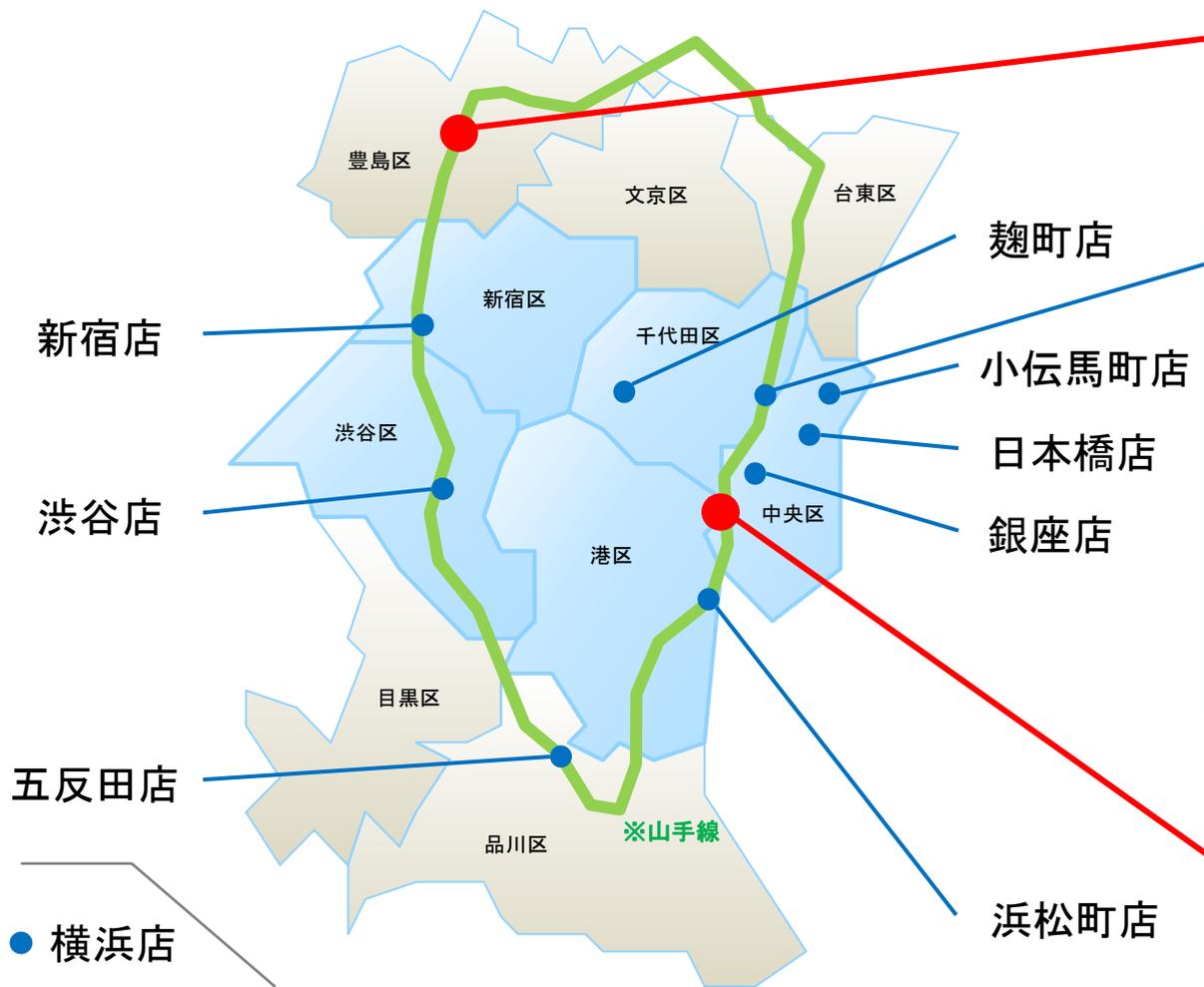
Compass 大山(認可保育園)



## Compassシリーズの特徴

- ポイント 1 安定した稼働が見込める  
優良不動産を手軽に取得可能
- ポイント 2 サンフロンティア不動産による  
手間のかからない安心な管理運営
- ポイント 3 資産の分割対策として活用可能

# 不動産サービス事業(リーシングマネジメント事業)



**池袋店** 12店舗目  
2024年2月1日 開設

**神田店**  
2024年3月4日 リニューアルオープン



**新橋店** 11店舗目  
2024年1月4日 開設

# 貸会議室事業

## 新宿・四谷エリア

- ・VC市ヶ谷
- ・VC西新宿
- ・VC赤坂
- ・VC新宿マイズタワー



VC新宿マイズタワー(新宿マイズタワー12F、13F)

- VC横浜
- VC横浜みなとみらい

## 東京・八重洲・丸の内エリア

- ・VC東京駅前
- ・VC東京八重洲
- ・VC東京日本橋
- ・VC東京京橋
- ・VC日本橋(三越前)
- ・VC有楽町
- ・VR銀座一丁目別館

## 新橋・虎ノ門エリア

- ・VC東京虎ノ門ヒルズ
- ・VC新橋



VC東京虎ノ門ヒルズ(虎ノ門ヒルズ T-LITE 4F、5F)



19拠点  
運営面積  
7,200坪強

## 品川・田町・浜松町エリア

- ・VCグランデ東京浜松町
- ・VC田町
- ・VC浜松町
- ・VC品川

# ニューヨーク・アパートメント・リプランニング事業

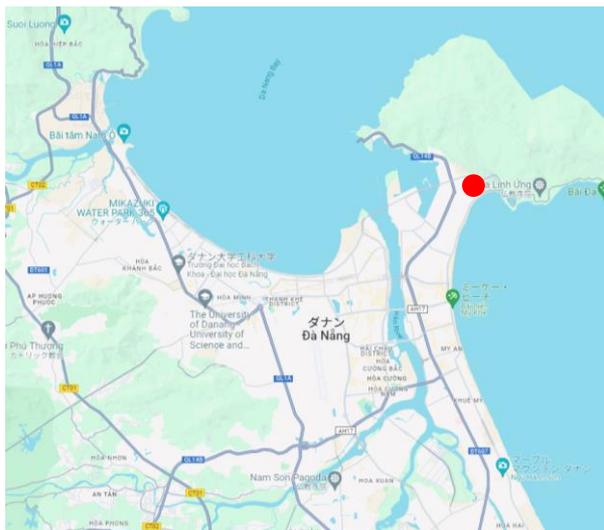


## ニューヨークアパートメントリプランニングの特徴

- Point 1 世界一の都市ニューヨークに、長期安定資産を保有可能
- Point 2 サンフロンティアがリノベーション&修繕工事した高品質な建物
- Point 3 サンフロンティアが保有する建物を、じっくり購入を検討可能
- Point 4 購入後の建物管理、賃貸経営を、サンフロンティアが一括して行なう

# ベトナムマンション開発事業

分譲マンションプロジェクト 2号案件（202戸）、今期上半期に着工の予定



建物外観パース

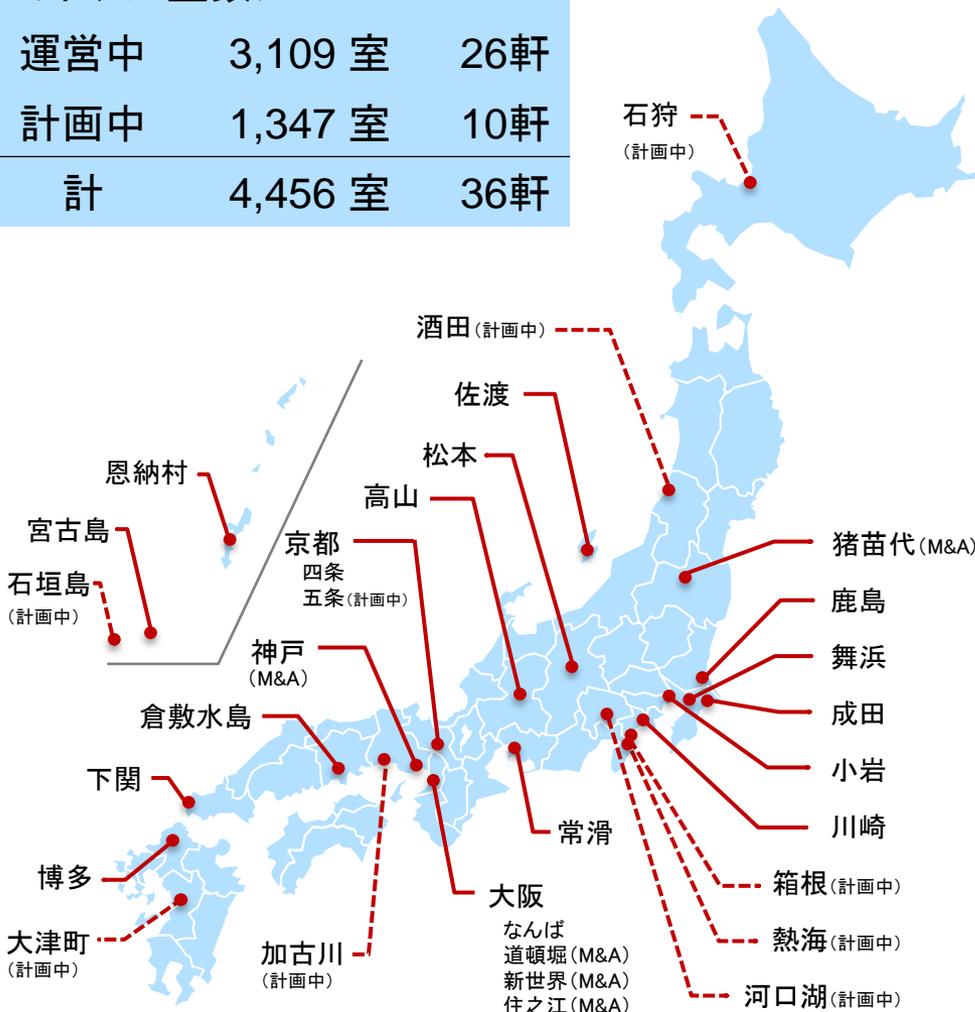


内装パース

# ホテル事業

## <ホテル室数>

運営中	3,109 室	26軒
計画中	1,347 室	10軒
計	4,456 室	36軒



猪苗代 磐梯山麓温泉 静楓亭



ジョイテルホテル  
なんば道頓堀



ジョイテルホテル  
新世界



# 次期中期経営計画

---



SUN FRONTIER

限りある資源を活かし、世界を笑顔と感動で満たす！  
未来価値創造に挑み続ける企業グループへ

2035年3月期

売上高 **3,000**億円  
経常利益 **600**億円 を目指す



# 基本方針

お客様視点のものづくりと心温かいサービスで、  
本業連携多角化を推進し、社会課題の解決に取り組む



# 定量目標

28/3期 目標	
利益計画	売上高 <b>1,350</b> 億円
	経常利益 <b>270</b> 億円
経営指標	経常利益率 <b>20%</b>
	ROE <b>10%以上</b>
	自己資本比率 <b>45%水準</b>



# 成長戦略

注力する 3つの市場	事業モデル	事業領域	エリア	
オフィス	開発	リノベーション	東京	
		<small>事業領域拡大</small> 新築		
	サービス	不動産小口所有商品	東京	<small>エリア拡大</small> 大阪・名古屋
		不動産サービス	東京	
運営	貸会議室運営	東京	<small>エリア拡大</small> 大阪・名古屋	
ホテル	開発	新築	全国	
		リノベーション		
	運営	ホテル運営		
レジデンシャル	開発	<small>事業領域拡大</small> 新築	<small>エリア拡大</small> ベトナム	
		リノベーション	ニューヨーク	
	サービス	不動産サービス	ベトナム ニューヨーク	東京

## 1 人財基盤の強化

- 採用を強化し、人財を増強
- リーダー人財の輩出、アメンバー分裂による組織を拡大
- 年齢・性別・国籍を問わない多様性、「利他」の価値観で人財の集まる会社グループへ

## 2 お客様視点の ものづくりと 心温かい サービス

### お客様視点のものづくり

- 新築ビル開発、ホテル開発、ニューヨークアパートメントリプランニング、ベトナムマンション開発に、オフィスビルのリプランニングで培ったユーザー視点のものづくり力を活用
- 建設事業基盤の強化にM&Aを活用

### お客様視点の心温かいサービス

- ビルオーナー様に寄り添い、長期的視点に立ったお困りごと解決力の向上
- テナント様、サービス利用企業様のご要望に応えるきめ細やかで心温かい対応力の向上
- 感動していただける心温かい楽しいサービスを提供できる人財の育成と組織風土作り

## 3 本業連携 多角化の推進

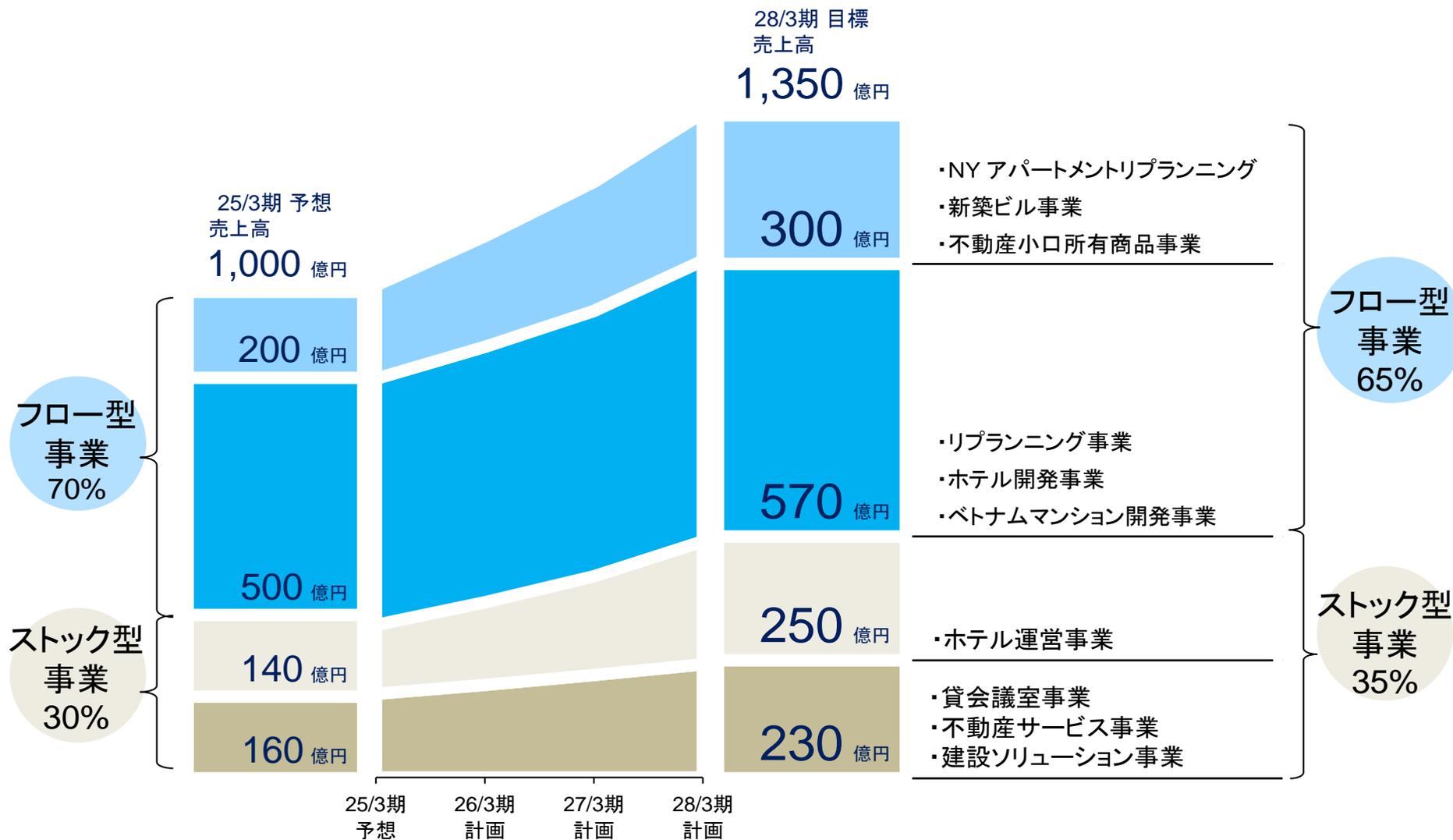
### 本業連携多角化(フロー型事業)

- リーシングマネジメント部門・プロパティマネジメント部門・建設部門の連携で、建物の経済価値を長期的に維持することを目指す新築事業の展開
- 不動産小口所有商品の推進(都心周辺に加え、大阪、名古屋で商品を展開)
- ニューヨークでのアパートメントリプランニング、ベトナムでのマンション開発

### 本業連携多角化(ストック型事業)

- お客様のお困りごと解決のために、更なる多様な不動産サービスの提供
- 都内の支店網を増強、サブリース受託に注力、管理受託棟数を増加
- 貸会議室事業の運営面積を拡大
- ホテル運営室数を拡大(M&A含む)

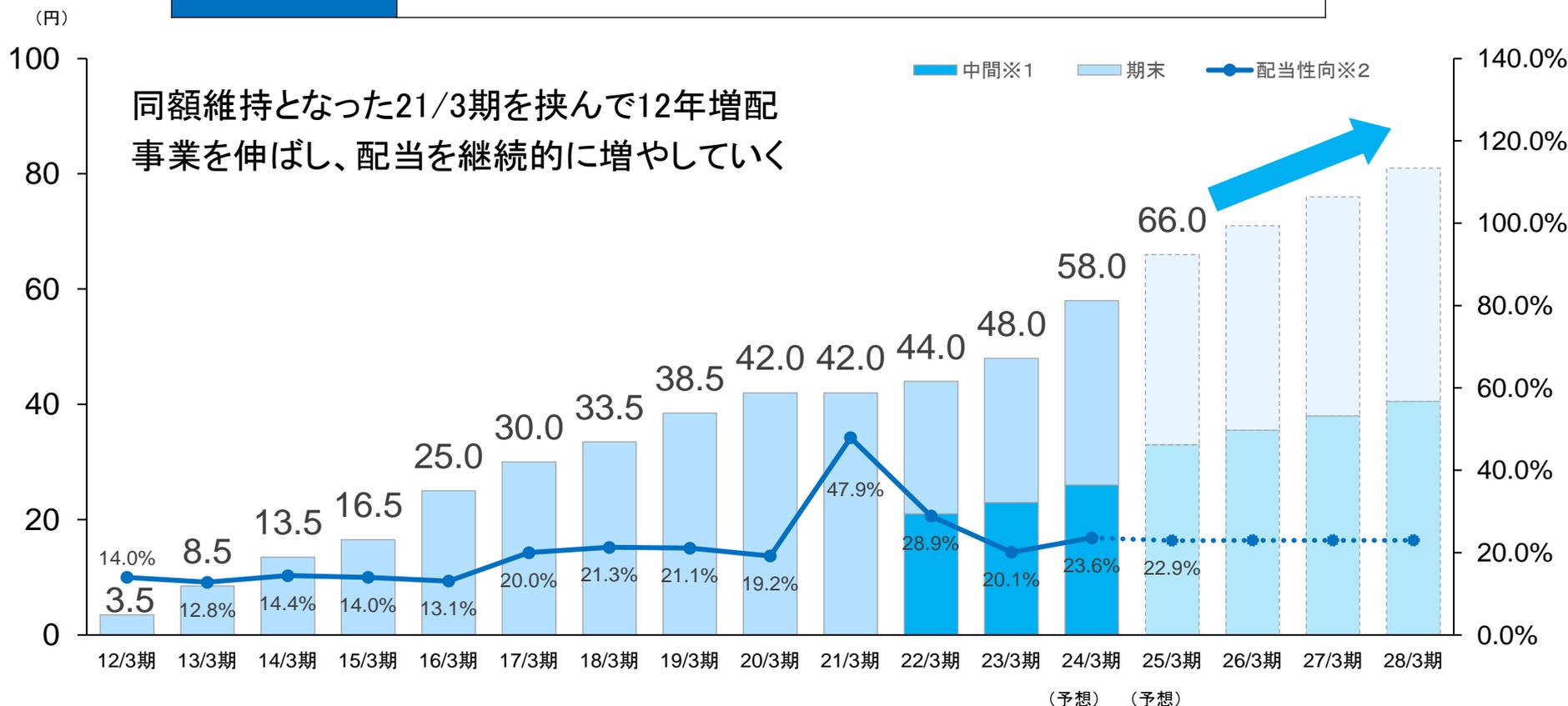
# 事業構成



# 株主還元

## 株主還元 の 基本方針

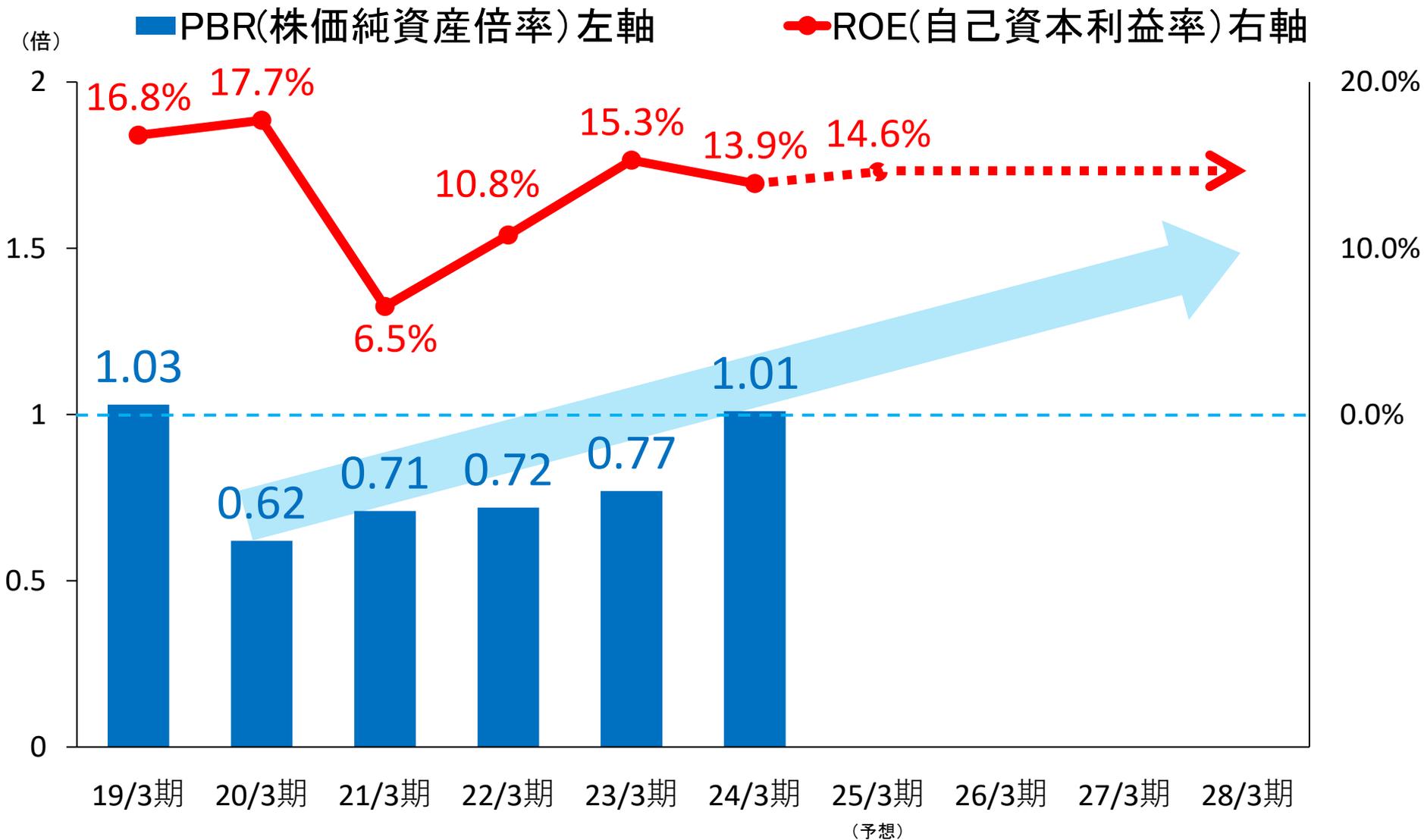
- ① 長期的かつ安定的な利益還元に努める
- ② 将来の成長に向けて積極果敢に挑戦する投資資金を確保する
- ③ 財務基盤の安定性を維持する



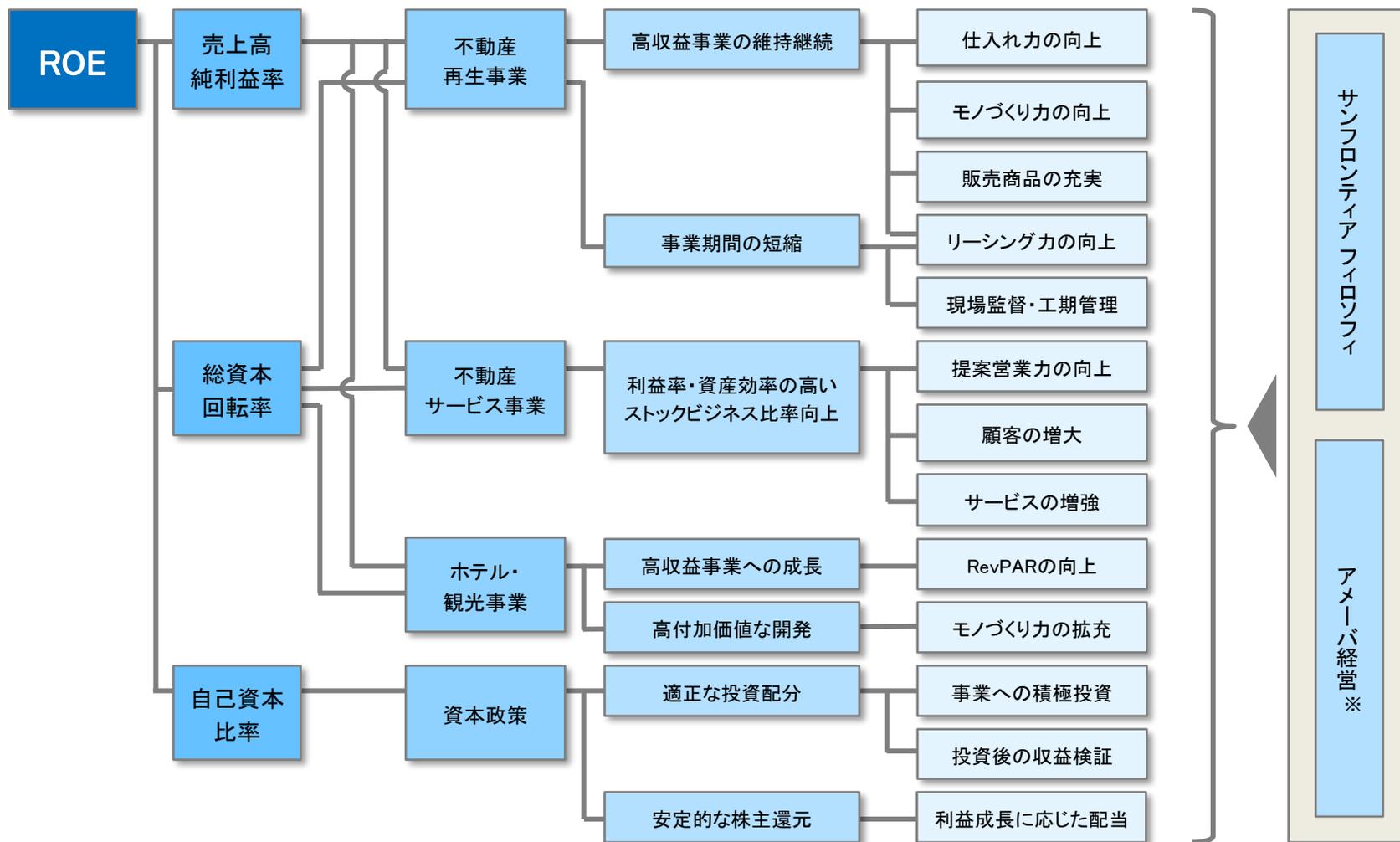
※1 22/3期から中間配当を実施

※2 25/3期～27/3期末まで、毎期末にCBの株式への転換の進展を見込んで配当を想定

# ROE向上によりPBRも上昇



# ROE向上ドライバー



※「アメーバ経営」は、京セラ株式会社の登録商標です

## 経営理念の実現

### 企業風土・企業文化

全員参加の経営

- ①人の心をベースとした経営 ②チャレンジを重んじる風土

#### フィロソフィ

- ①利他の心
- ②人としての正しさ
- ③絶対的積極心

フィロソフィによって、  
グループ事業が多角化し、様々な社員が働く中にも、事業の枠を超え、社員一人ひとりが、組織横断的につながり、志高き目標へと共創する風土を生み出すことができる

#### アメーバ経営

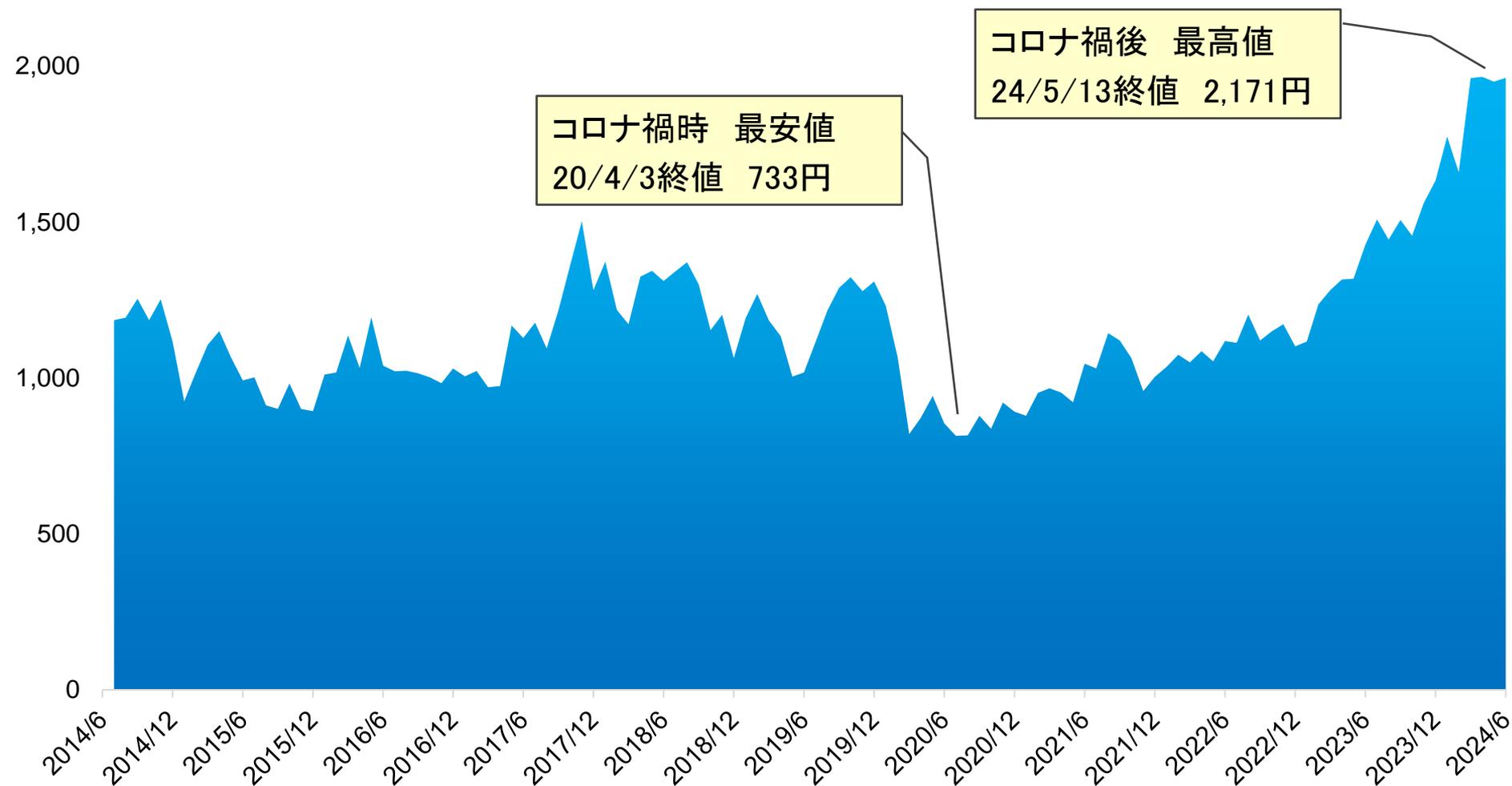
- ①全員参加経営の実現 ※
- ②経営者意識をもった人財の育成
- ③市場に直結した部門別採算制度

アメーバ経営とは、  
機能ごとに小集団（アメーバ）部門別採算制度を活用して、全ての組織構成員が経営に参画するプロセス。事業が拡大する中でも、全ての部門の経営実態を把握することができる

※「アメーバ経営」は、京セラ株式会社の登録商標です

# 株価推移(過去10年)

積極的な成長投資を進め、事業を伸ばし、持続的な企業価値向上へ



# 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	10 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	11 たびのホテルVilla宮古島
3 HIYORIオーシャンリゾート沖縄	12 たびのホテルlit松本
4 SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO	13 たびのホテル飛騨高山
5 SADO RESORT HOTEL AZUMA	14 たびのホテル佐渡
6 猪苗代 磐梯山麓温泉 静楓亭	15 たびのホテル倉敷水島
7 日和ホテル舞浜	16 たびのホテル鹿島
8 日和ホテル大阪なんば駅前	17 たびのホテルExpress成田
9 スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前	18 ドンデン高原ロッジ 自然リゾート



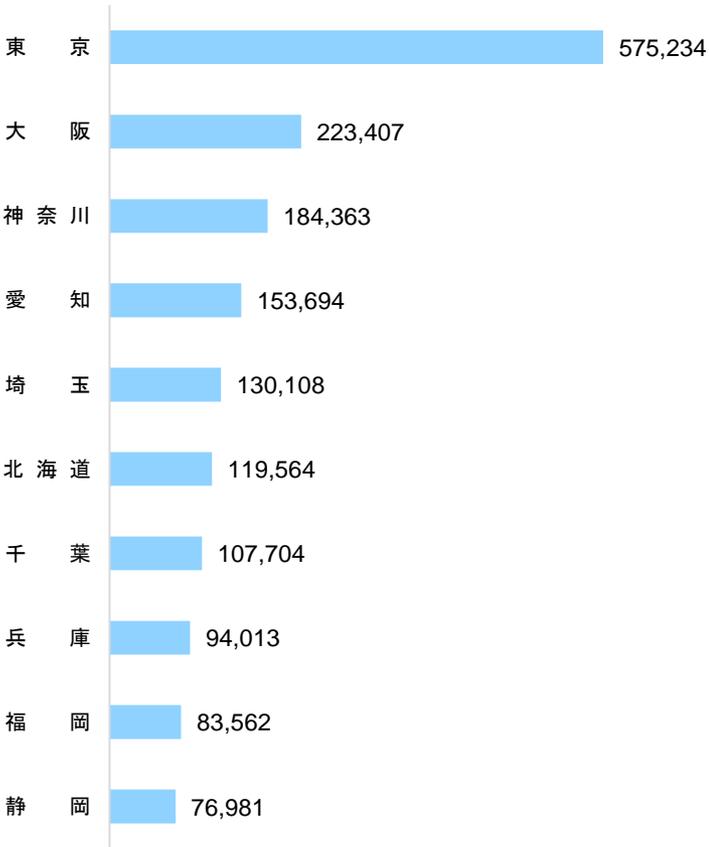
## 参考資料

---

# 都道府県別の法人数と東京23区内オフィスビル棟数

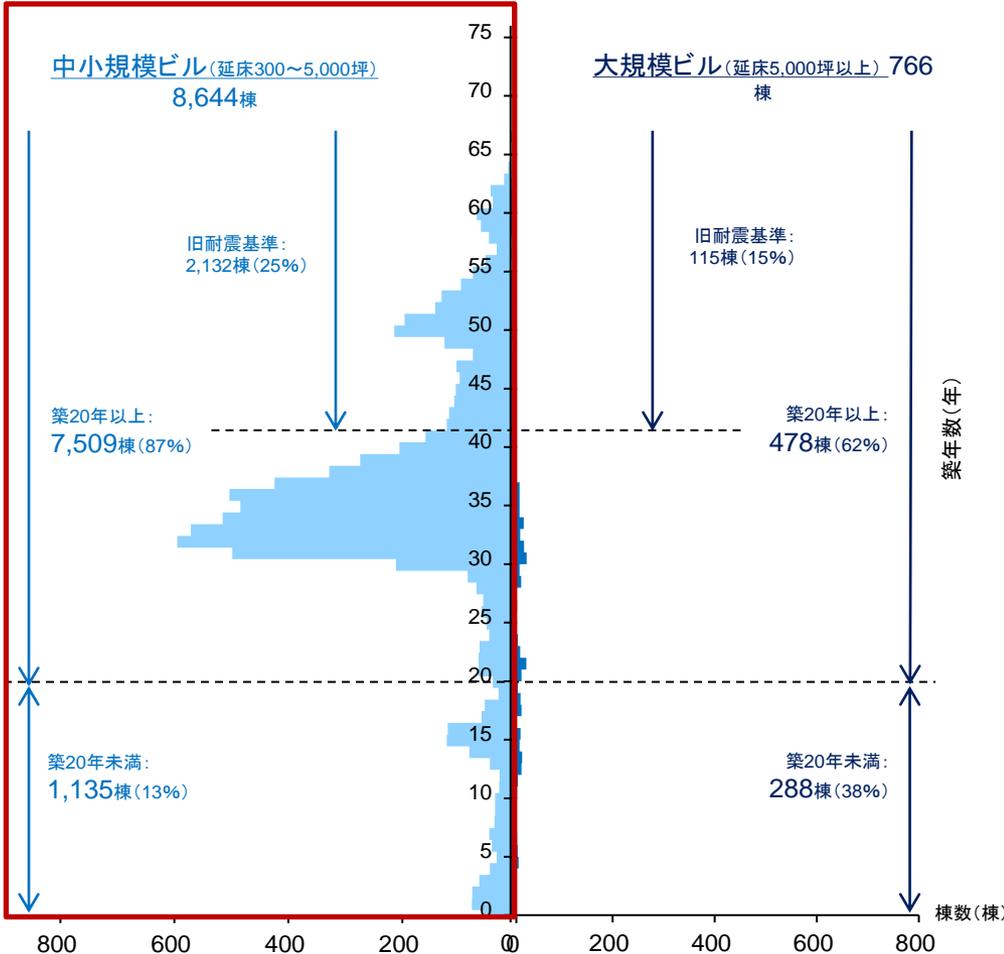


都道府県別法人数 上位10都道府県



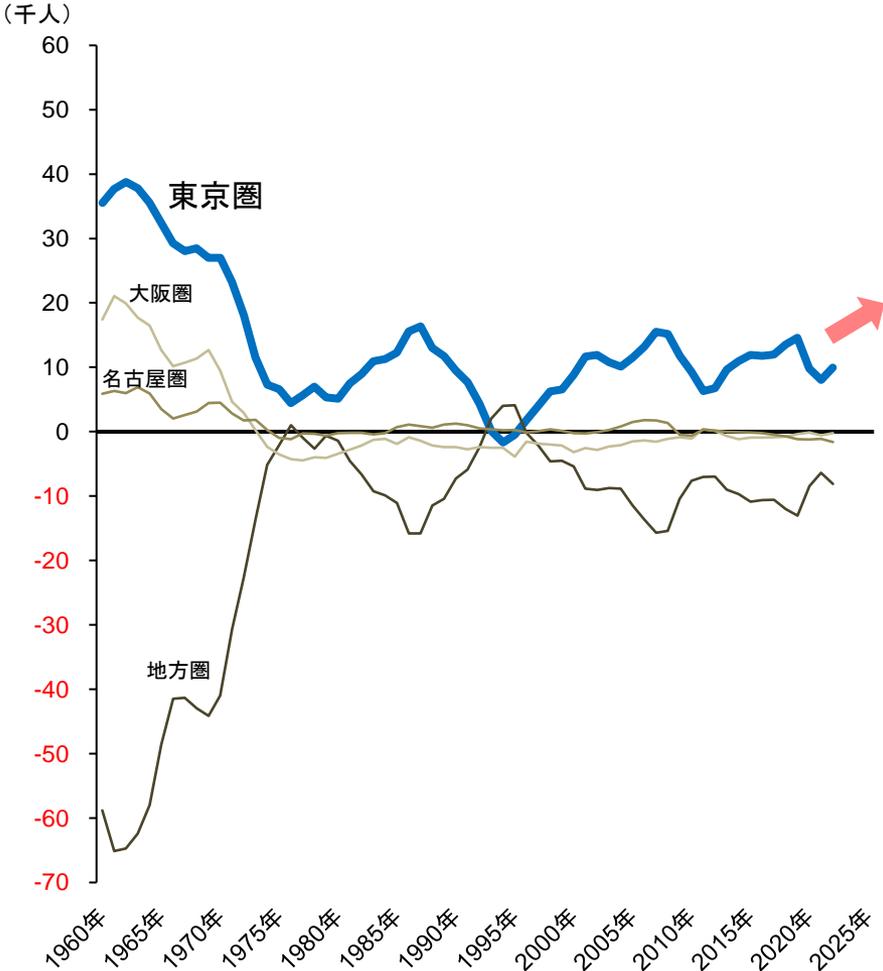
出典: 国税庁「都道府県別法人数等の状況」を基に当社作成

東京23区 9,410棟

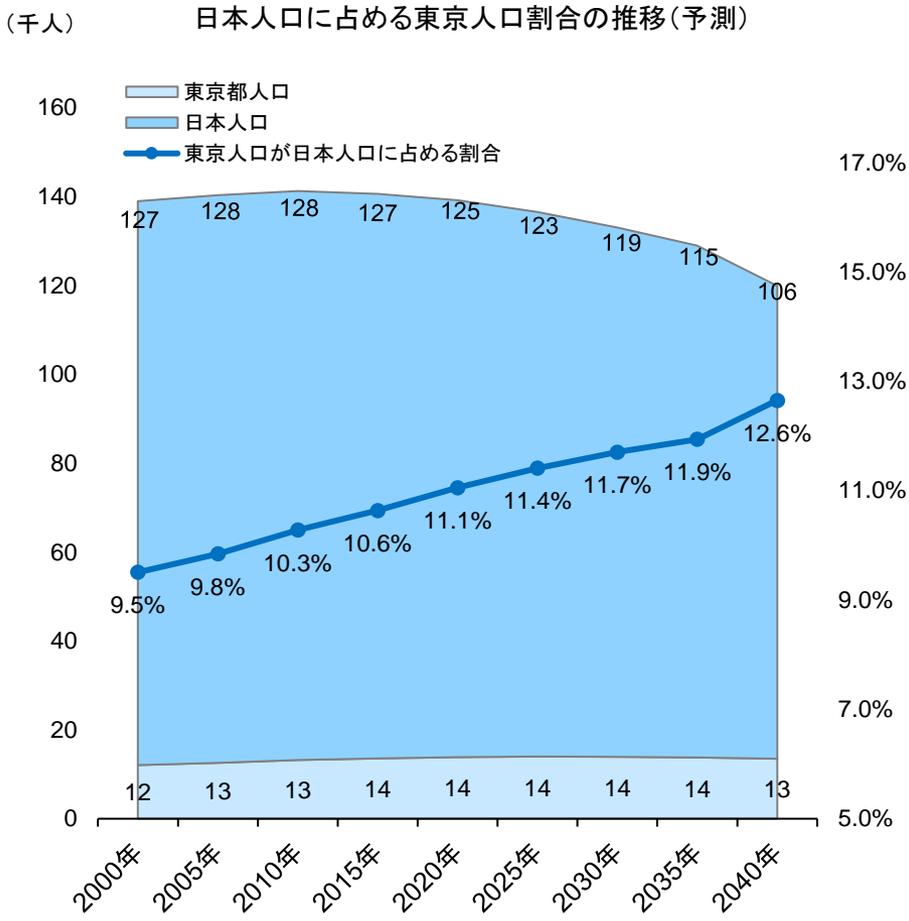


出典: 「東京23区オフィスピラミッド2023(棟数ベース)」(ザイマックス不動産総合研究所)を基に当社作成

# 東京圏の転入者数と日本の人口動態



出典: 総務省統計「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

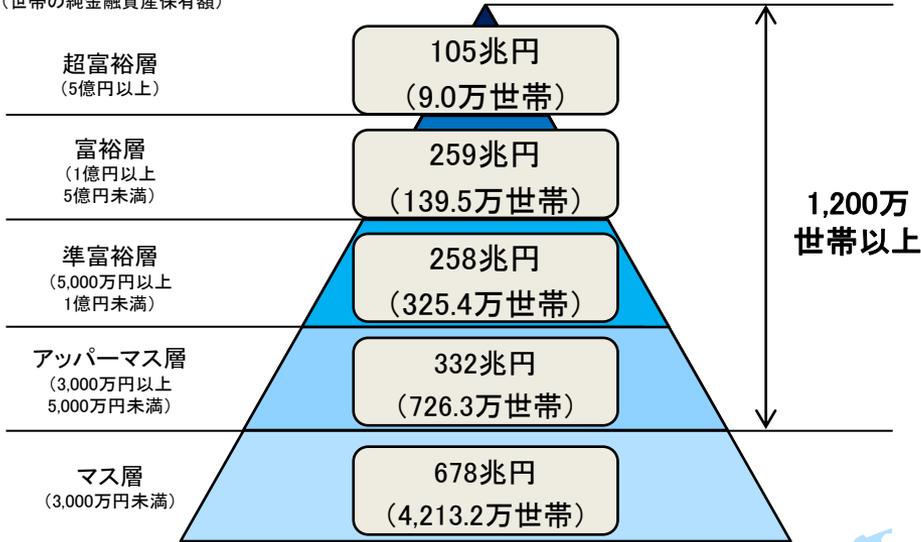


出典: 東京都の統計「東京都の人口(推計)」を基に当社作成

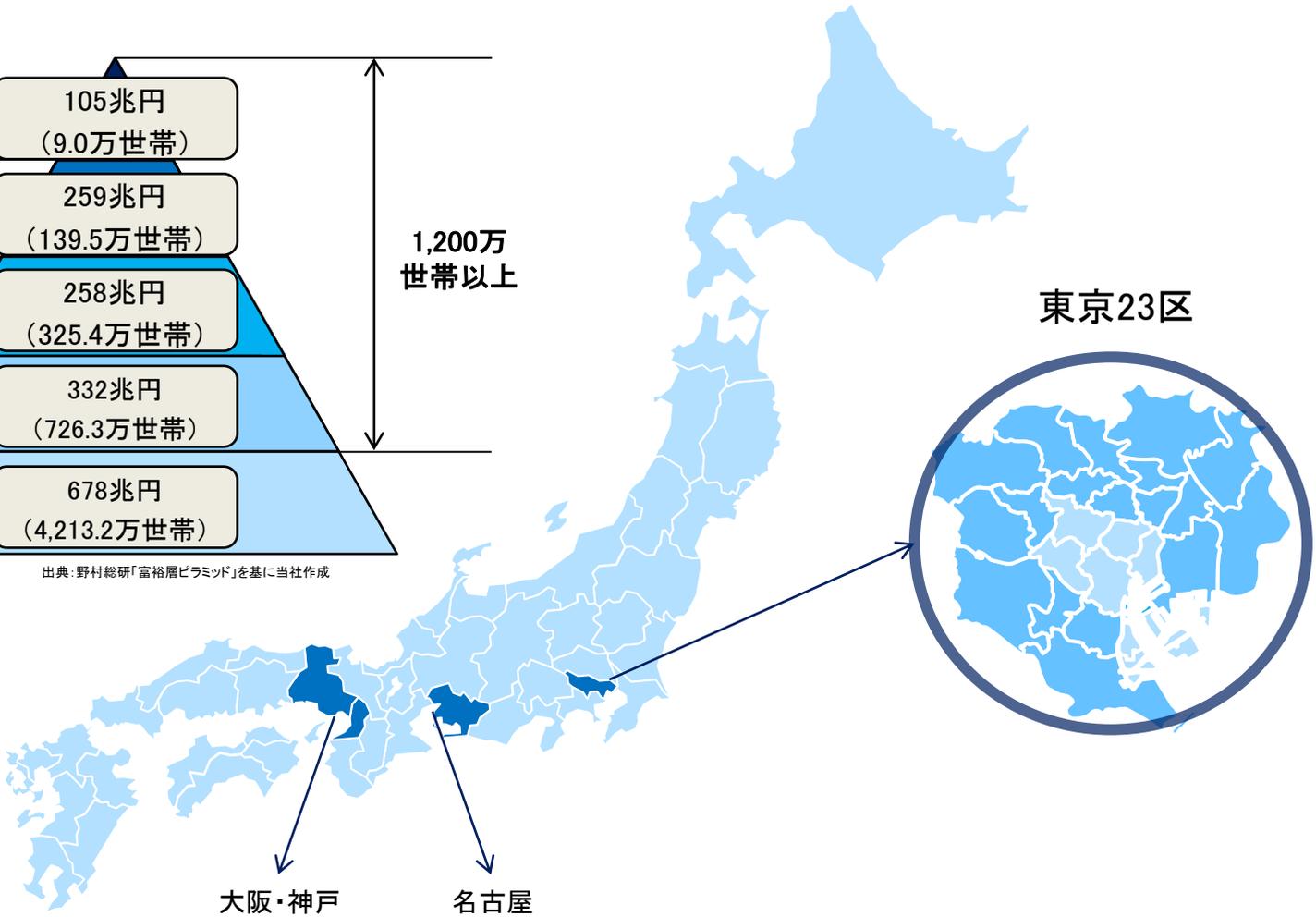
# 不動産小口化市場の潜在的成長性

不動産小口所有商品の見込み顧客層は、全国に1,200万世帯以上

分類  
(世帯の純金融資産保有額)

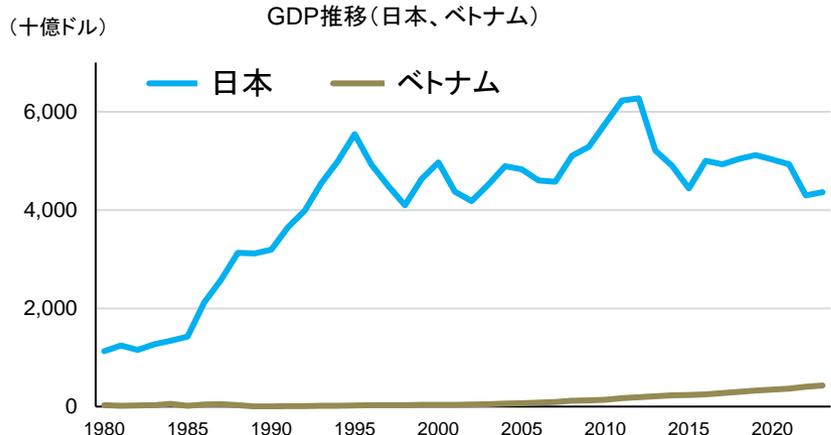
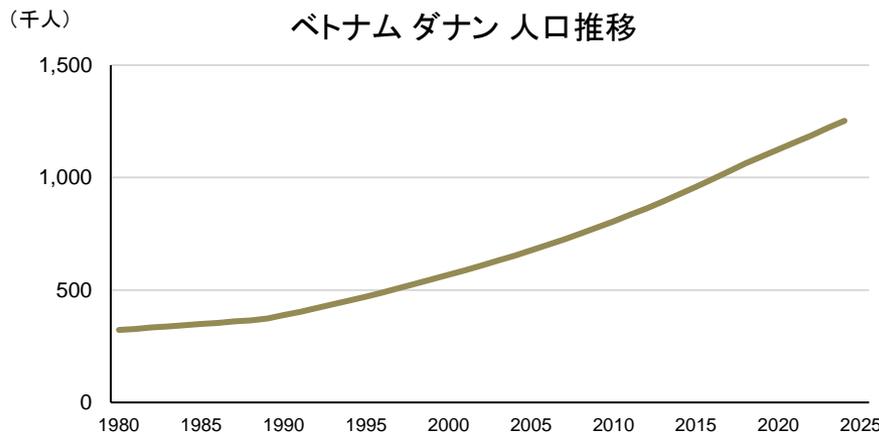
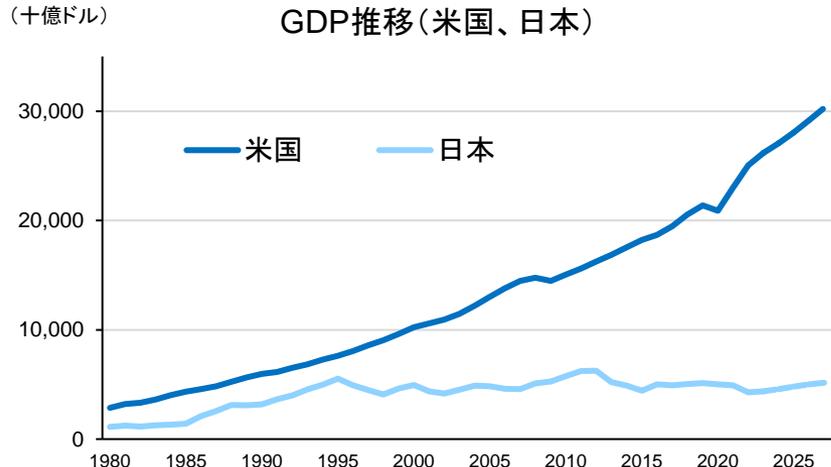
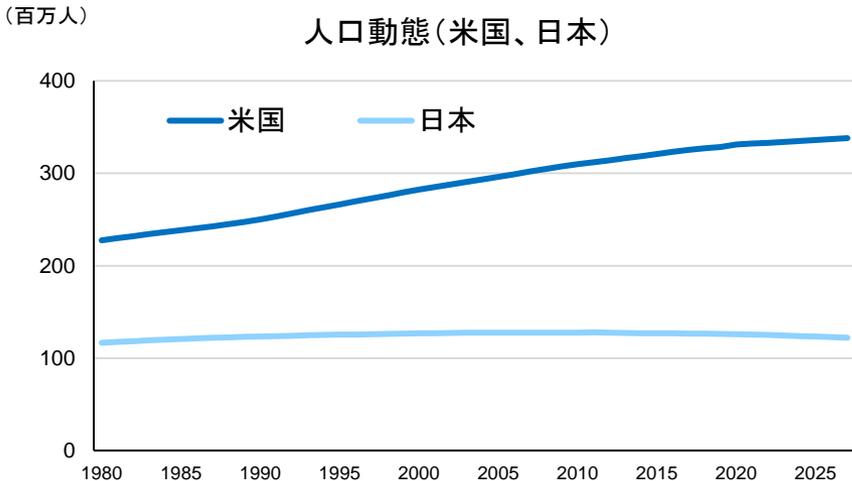


出典: 野村総研「富裕層ピラミッド」を基に当社作成



# 海外市場(アメリカ、ベトナム)について

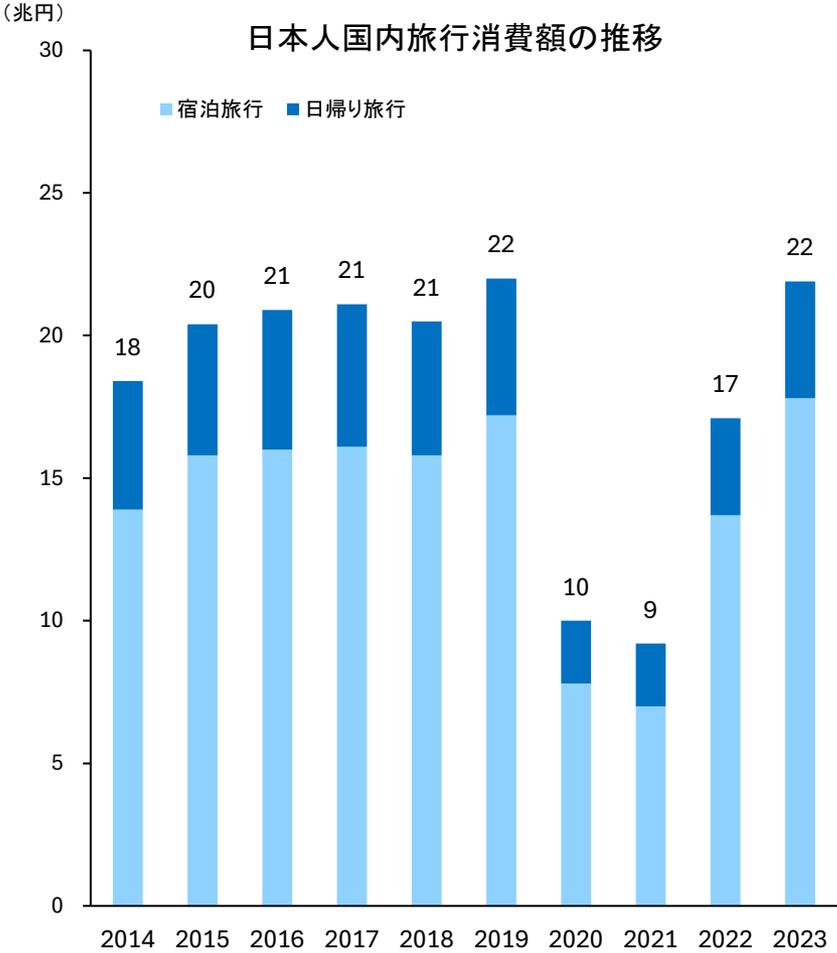
人口増加と高い成長率が続くアメリカ(ニューヨーク)とベトナム(ダナン)で、日本品質の居住用不動産を提供



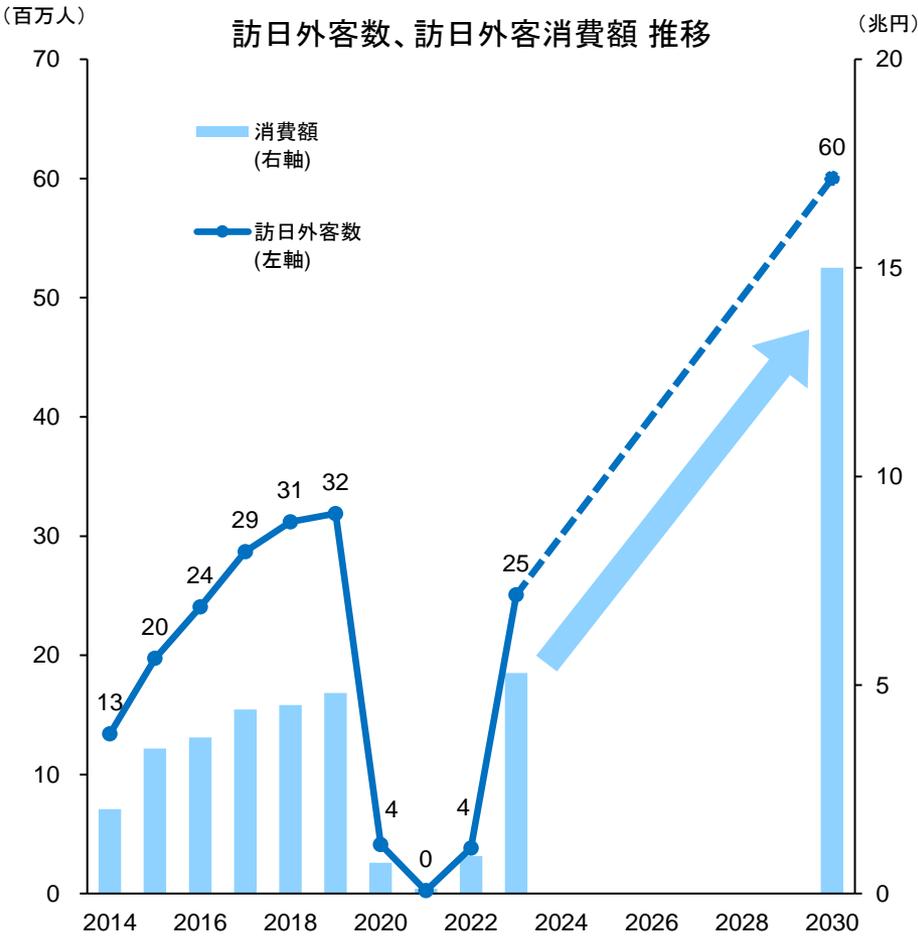
出典: IMF世界経済見通しデータベースより当社作成

# ホテル市場の需要回復と今後の成長性

旅行需要の回復が著しく、訪日外客数・消費額ともに、今後更に拡大が期待される



出典：観光庁 旅行・観光消費動向調査「日本人国内旅行消費額」を基に当社作成



出典：JNTO 訪日外客数統計、訪日外客数および消費額の政府目標を基に当社作成

# 次期中期経営計画 ロードマップ

長期ビジョン  
2035

限りある資源を活かし、  
世界を笑顔と感動で満たす！  
未来価値創造に挑み続ける企業グループへ

売上高 3,000 億円

経常利益 600 億円

次期  
中期経営計画  
2026/3期～2028/3期

基本方針  
お客様視点のものづくりと心温かいサービスで、  
本業連携多角化を推進し、社会課題の解決に  
取り組む

売上高 1,350 億円

経常利益 270 億円

現行  
中期経営計画  
2019/3期～2025/3期

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

売上高 1,000 億円

経常利益 200 億円

# 将来の事業成長へ向けて積極的に投資

【資金収入累計】



【資金支出累計】

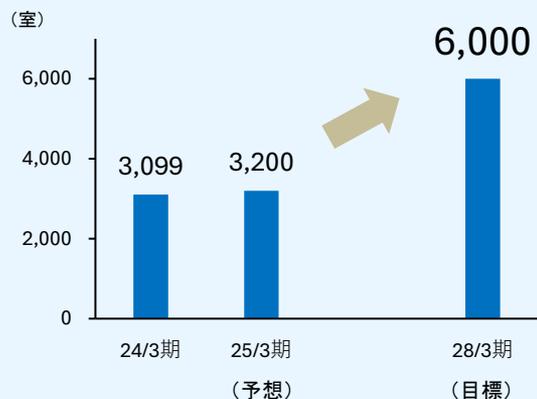


短期リプランニング	1,000億円
中長期リプランニング	500億円
新築開発	300億円
NYアパートメント リプランニング	200億円
不動産小口所有商品	210億円
ホテル開発	700億円
ベトナムマンション開発	90億円
M&A、デジタル その他	100億円
配当	120億円

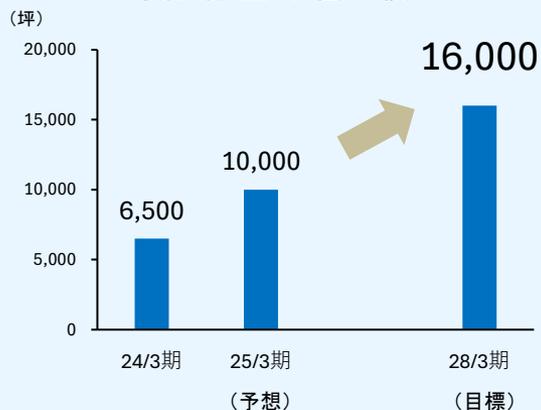
※ 25/3期～27/3期末まで、毎期末にCBの株式への転換が進み、発行済み株式数が増すことを想定

# ストック型事業の事業基盤、顧客基盤を拡大

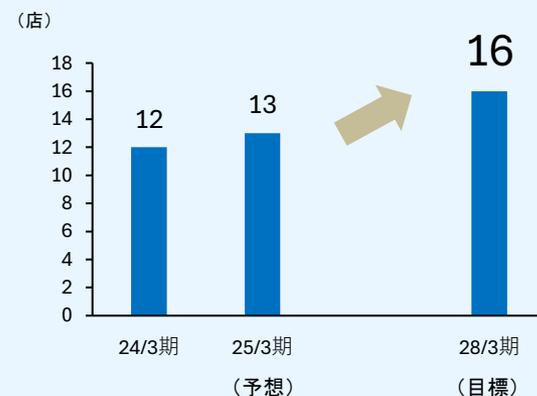
ホテル運営室数



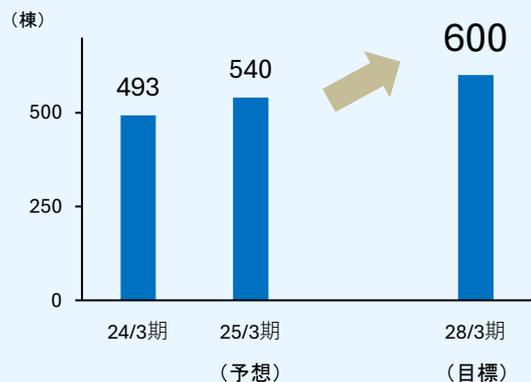
貸会議室 運営面積



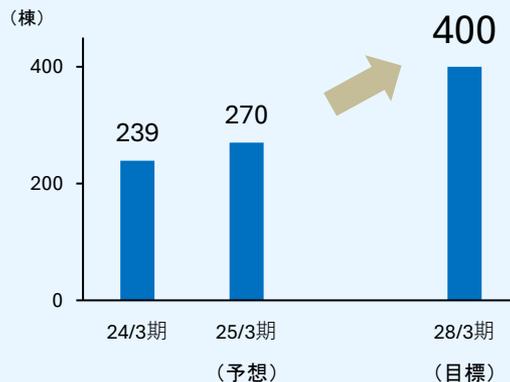
リーシングマネジメント支店数



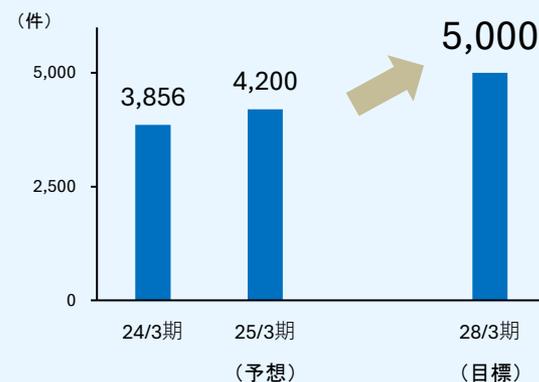
プロパティマネジメント受託棟数



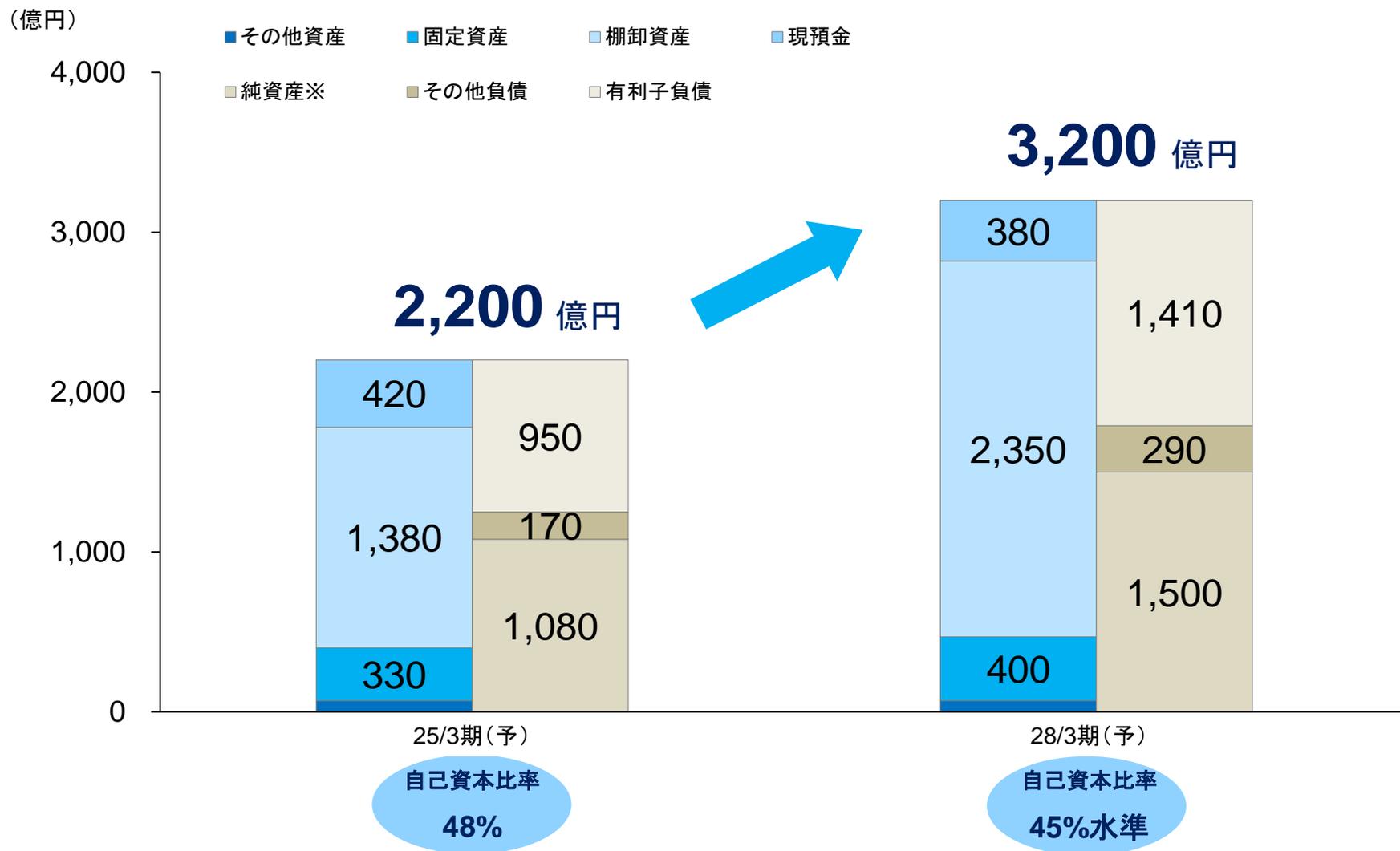
ビルメンテナンス受託棟数



滞納賃料保証契約件数

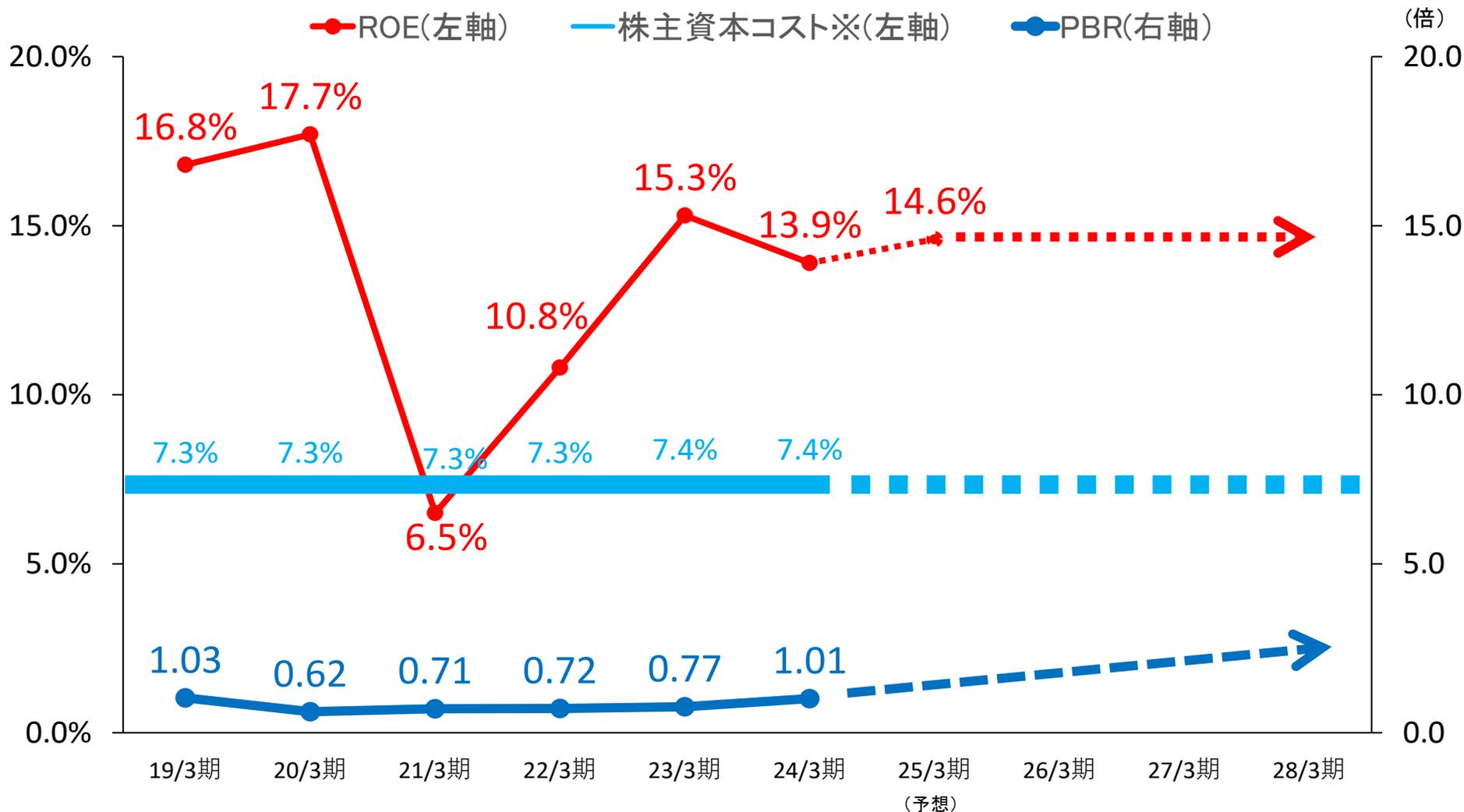


# BSシミュレーション



※ 25/3期～27/3期末まで、毎期末にCBの株式への転換が進むことを想定

# 資本コストを上回るROE向上でPBRも上昇



※Capital Asset Modelで算出。25/3期以降も、7~8%で推移することを想定