

# 2024年3月期 第1四半期 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) 2024年3月期 第1四半期業績サマリー	1 - 9
2) 業績の進捗と事業の状況	10 - 24
3) 中期経営計画	25 - 28
4) 経営理念、サステナビリティ	29 - 34
5) ビジネスモデル	35 - 42
6) 参考資料	43 - 49

2023年8月9日



SUN FRONTIER

証券コード: 8934

## 旅行需要の回復が顕著なホテル・観光事業は好調な出足 オフィス事業は計画通り順調に進捗

(単位:百万円)

	実績	利益率	前年同期比	伸び率	通期業績予想	進捗率
売上高	18,452	—	▲4,450	▲19.4%	83,000	22.2%
営業利益	4,206	22.8%	▲2,461	▲36.9%	16,500	25.5%
経常利益	4,184	22.7%	▲2,505	▲37.4%	16,000	26.2%
純利益※	3,134	17.0%	▲1,555	▲33.2%	11,000	28.5%

※親会社株主に帰属する当期純利益を表示

### 業績ハイライト

- ホテル・観光事業は、予定通りに決済が完了した物件売却と、旅行需要の回復が顕著なホテル運営が、業績に大きく寄与
- 不動産再生事業は、物件売却が集中した前年同期からの反動で減収減益となるも、期初計画通りに物件の売却が進捗
- 不動産サービス事業は、需要回復とともに、拡充・増床した新拠点が好調な貸会議室事業の業績が伸長。各事業とも堅調な出足

# 連結損益計算書

(単位:百万円)

	2023年3月期 4-6月	2024年3月期 4-6月	前年増減額	前年増減率
売上高	22,903	18,452	▲4,450	▲19.4%
不動産再生事業	18,582	7,693	▲10,889	▲58.6%
リプランニング	18,062	7,083	▲10,979	▲60.8%
賃貸ビル	519	609	+90	17.2%
不動産サービス事業	2,387	2,665	+278	11.6%
ホテル・観光事業	1,917	8,029	+6,112	318.7%
ホテル開発	0	5,270	+5,270	-
ホテル運営等	1,917	2,759	+842	43.9%
その他	306	368	+62	20.3%
調整額	▲290	▲303	▲13	-
売上総利益	8,519	6,306	▲2,213	▲26.0%
不動産再生事業	7,299	2,261	▲5,038	▲69.0%
リプランニング	7,167	2,125	▲5,041	▲70.3%
賃貸ビル	132	135	+3	2.7%
不動産サービス事業	1,565	1,557	▲8	▲0.5%
ホテル・観光事業	▲170	2,665	+2,835	-
ホテル開発	0	2,200	+2,200	-
ホテル運営等	▲170	465	+635	-
その他	48	45	▲3	▲6.1%
調整額	▲224	▲223	+1	-
販売費及び一般管理費	1,850	2,099	+249	13.5%
営業利益	6,668	4,206	▲2,461	▲36.9%
営業外収益	167	125	▲42	▲25.1%
営業外費用	145	147	+1	1.4%
経常利益	6,690	4,184	▲2,505	▲37.4%
当期純利益	4,690	3,134	▲1,555	▲33.2%

## 損益計算書のポイント

### <不動産再生事業>

売却件数は5件(対前年同期比▲5件)。  
通期販売件数24件の内、10件が集中した前年同期からの反動減となるも、計画通りの進捗。

### <不動産サービス事業>

売買仲介に前年同期に仲介した大型案件からの反動減があったものの、貸会議室事業の稼働向上、PM事業の受託棟数増加等により増収となり、堅調な出足。

### <ホテル・観光事業>

前期に契約済みの物件売却が完了。旅行需要の回復が顕著で、稼働率・客室単価が向上し、ホテル運営も増収増益の好調な出足。

### <販売費及び一般管理費>

計画通り、人的資本投資およびシステム投資により、対前年同期に比べ増加。

# 連結貸借対照表 -資産-

<現預金> 配当、法人税を支払い、物件の仕入れが進んだことにより、44億円減少

<棚卸資産> ホテル物件、リプランニング物件の売却による減少を、リプランニング物件の仕入れが上回り、31億円増加

(単位:百万円)	2022年 3月末	2023年 3月末	2023年 6月末	増減額 (2023年3月末比)
流動資産	110,920	125,886	124,615	▲1,271
現金及び預金	30,053	42,016	37,606	▲4,409
棚卸資産	77,340	80,182	83,351	+3,169
内訳) RP	63,424	70,327	76,543	+6,216
ホテル	13,516	9,750	6,660	▲3,090
海外等	400	105	147	+42
その他流動資産	3,527	3,688	3,656	▲31
固定資産	25,591	26,633	26,440	▲192
有形固定資産	18,796	20,410	20,574	+163
無形固定資産	572	815	861	+45
投資その他の資産	6,222	5,406	5,004	▲401
資産合計	136,512	152,519	151,056	▲1,463

# 連結貸借対照表 -負債・純資産-

<有利子負債> 仕入に伴う借入を、物件売却に伴う返済が上回り、11億円減少  
返済期限が1年以内となる借入があり、一時的に短期借入が増加

<純資産> 配当金(▲12億円)の支払いがあったものの、当期純利益(31億円)等により19億円増加

## 自己資本比率の推移

2022年3月末	2023年3月末	2023年6月末
52.2%	52.9%	<b>54.7%</b>

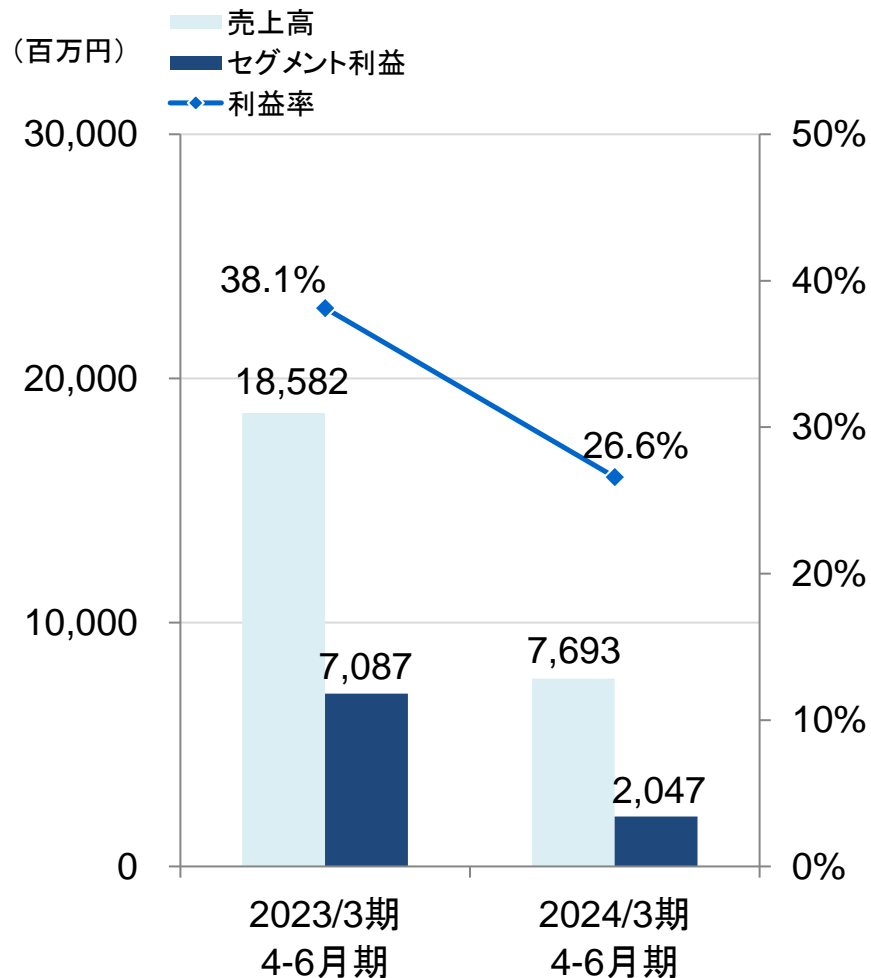
(単位:百万円)	2022年 3月末	2023年 3月末	2023年 6月末	増減額 (2023年3月末比)
流動負債	16,210	16,363	18,803	+2,439
短期借入金等	6,904	5,492	10,298	+4,805
未払法人税等	3,528	1,699	585	▲1,113
その他流動負債	5,777	9,172	7,920	▲1,251
固定負債	45,849	52,190	46,333	▲5,856
長期借入金・社債	44,169	50,170	44,261	▲5,908
その他固定負債	1,680	2,019	2,072	+52
負債合計	62,060	68,553	65,137	▲3,416
株主資本	71,260	80,430	82,348	+1,918
その他	3,191	3,535	3,569	+34
純資産合計	74,452	83,965	85,918	+1,952
負債・資本合計	136,512	152,519	151,056	▲1,463

# 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5件(対前年同期比▲5件)、計画通りの進捗。通期販売件数24件の内、10件が集中した前年同期からの反動減
- 平均事業期間は458日(前年通期比▲194日)。前期は中長期RP物件を販売した一方、今期は短期RP物件の販売が多く、事業期間が短縮。引き続き事業期間に拘り、高い資本効率性を実現
- 利益率が高い中長期RP物件の売却があった前年同期から低下するものの、高い利益率を維持

(単位:百万円)	2023/3期 4-6月	2024/3期 4-6月	増減
売上高	18,582	7,693	▲58.6%
内、リプランニング事業	18,062	7,083	▲60.8%
内、賃貸ビル事業	519	609	+17.2%
セグメント利益 <sup>(注1)</sup>	7,087	2,047	▲71.1%
内、リプランニング事業	6,955	1,911	▲72.5%
内、賃貸ビル事業	132	135	+2.7%
利益率	38.1%	26.6%	▲11.5%pt
リプランニング事業	38.5%	27.0%	▲11.5%pt
賃貸ビル事業	25.5%	22.3%	▲3.1%pt
販売物件数	10件	5件	▲5件
期末在庫数	47件 <sup>(注2)</sup>	57件 <sup>(注2)</sup>	+10件

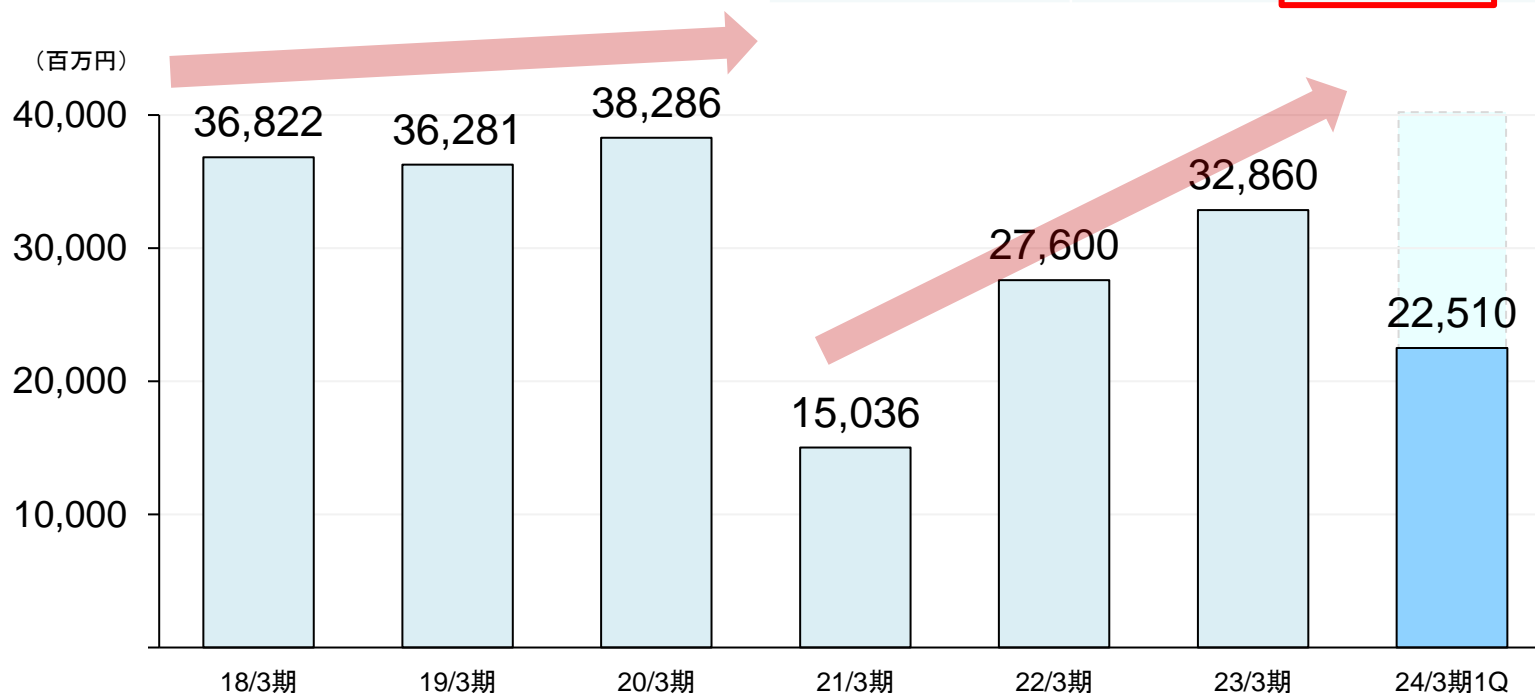


(注1)「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出  
 (注2)土地仕入開発案件も含む

## ＜リプランニング物件の仕入れ＞

引き続き活動強化中の仕入れは225億円（契約済み未決済の物件を含む）で、前期比+96.5億円  
 コロナ禍前を上回るペースで進捗

(単位:百万円)	2022/3期 4-6月	2023/3期 4-6月	増減
仕入物件数	10件	24件	+14件
(内、契約済み未決済)	7件	9件	+2件
仕入物件金額	12,860	22,510	+9,650
(内、契約済み未決済)	9,560	12,590	+3,030



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事業は管理受託棟数の増加により、増収増益
- BM事業は売上高はほぼ横ばい、原価の増加が影響して減益

## <仲介事業>

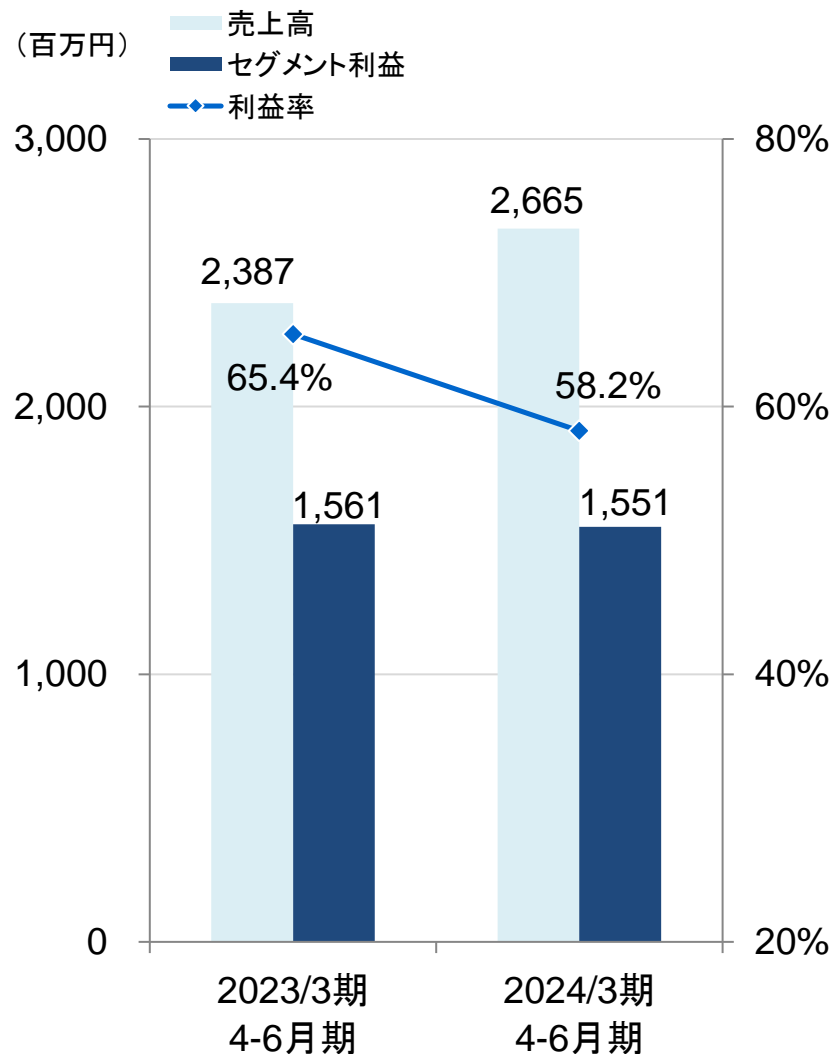
- 賃貸仲介は、移転・拡張ニーズを捉え、増収増益
- 売買仲介の前年同期に仲介した大型案件からの反動減が、不動産サービス事業全体の利益率低下の一因

## <貸会議室>

- 需要回復とともに、拡充・増床した新拠点の稼働も好調で増収増益

## <滞納賃料保証>

- グループ内取引があった前年同期から反動減となるも、信用保証の新規契約件数は増加しており堅調



(単位:百万円)	2023/3期 4-6月	2024/3期 4-6月	増減
売上高	2,387	2,665	+11.6%
セグメント利益	1,561	1,551	▲0.6%
利益率	65.4%	58.2%	▲7.2%pt



# ホテル・観光事業 (ホテル開発・ホテル運営等)

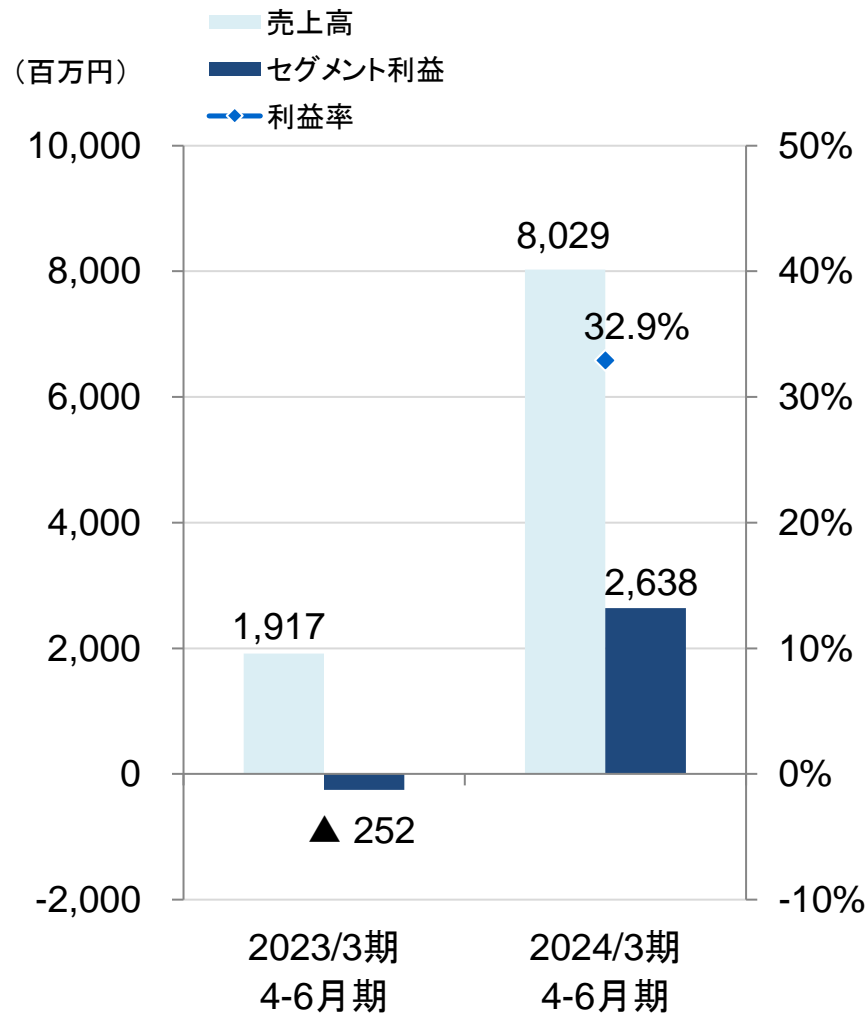
## <ホテル開発事業>

- 前期に契約済みのホテル物件の売却決済を予定通り完了業績に大きく貢献

## <ホテル運営事業>

- 旅行需要の回復が顕著で、運営する全てのホテルにおいて、稼働率・客室単価が向上し、増収増益

	2023/3期 4-6月	2024/3期 4-6月	増減
(単位:百万円)			
売上高	1,917	8,029	+318.7%
内、ホテル開発事業	0	5,270	—
内、ホテル運営事業等	1,917	2,759	+43.9%
セグメント利益	▲252	2,638	—
内、ホテル開発事業	▲30	2,173	—
内、ホテル運営事業等	▲222	465	—
利益率	—	32.9%	—
ホテル開発事業	—	41.2%	—
ホテル運営事業等	—	16.8%	—



(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

# その他 (建設事業・海外開発事業等)

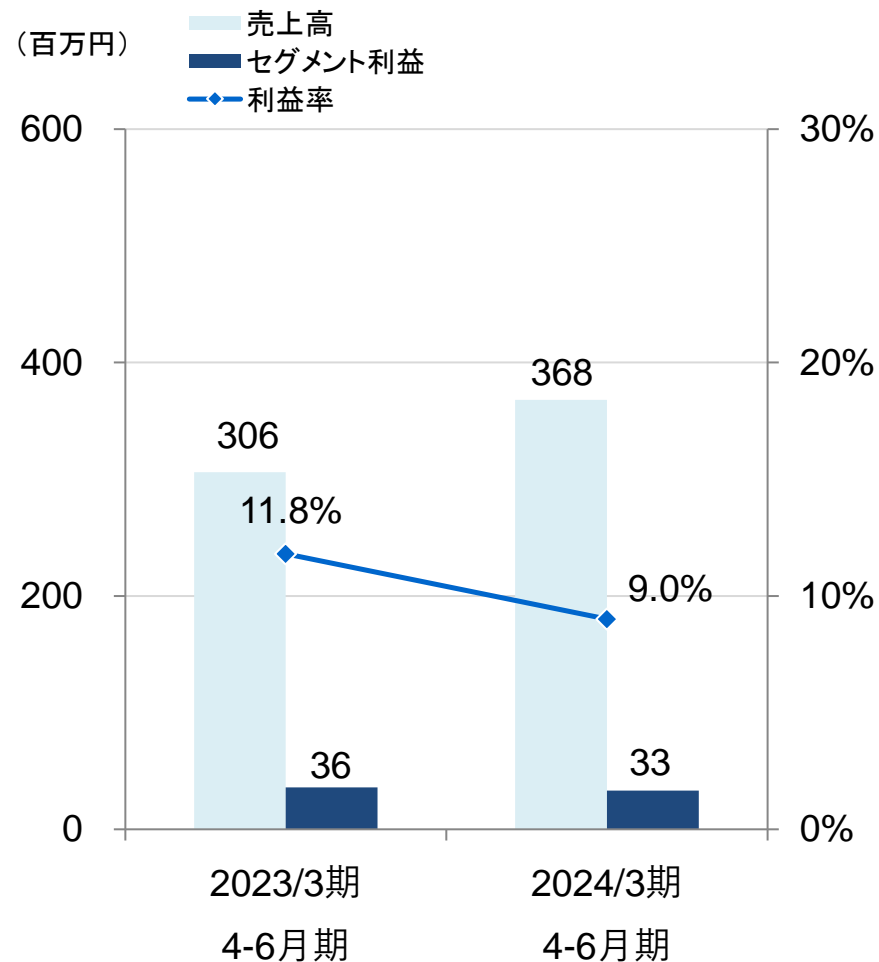
<建設事業>

- 受注工事の完了と着工が進み増収となるも、原価の増加が影響して減益

<海外開発事業>

- 引き続き、ベトナムで案件組成に注力中

(単位:百万円)	2023/3期 4-6月	2024/3期 4-6月	増減
売上高	306	368	+20.4%
セグメント利益	36	33	▲8.1%
利益率	11.8%	9.0%	▲2.8%pt

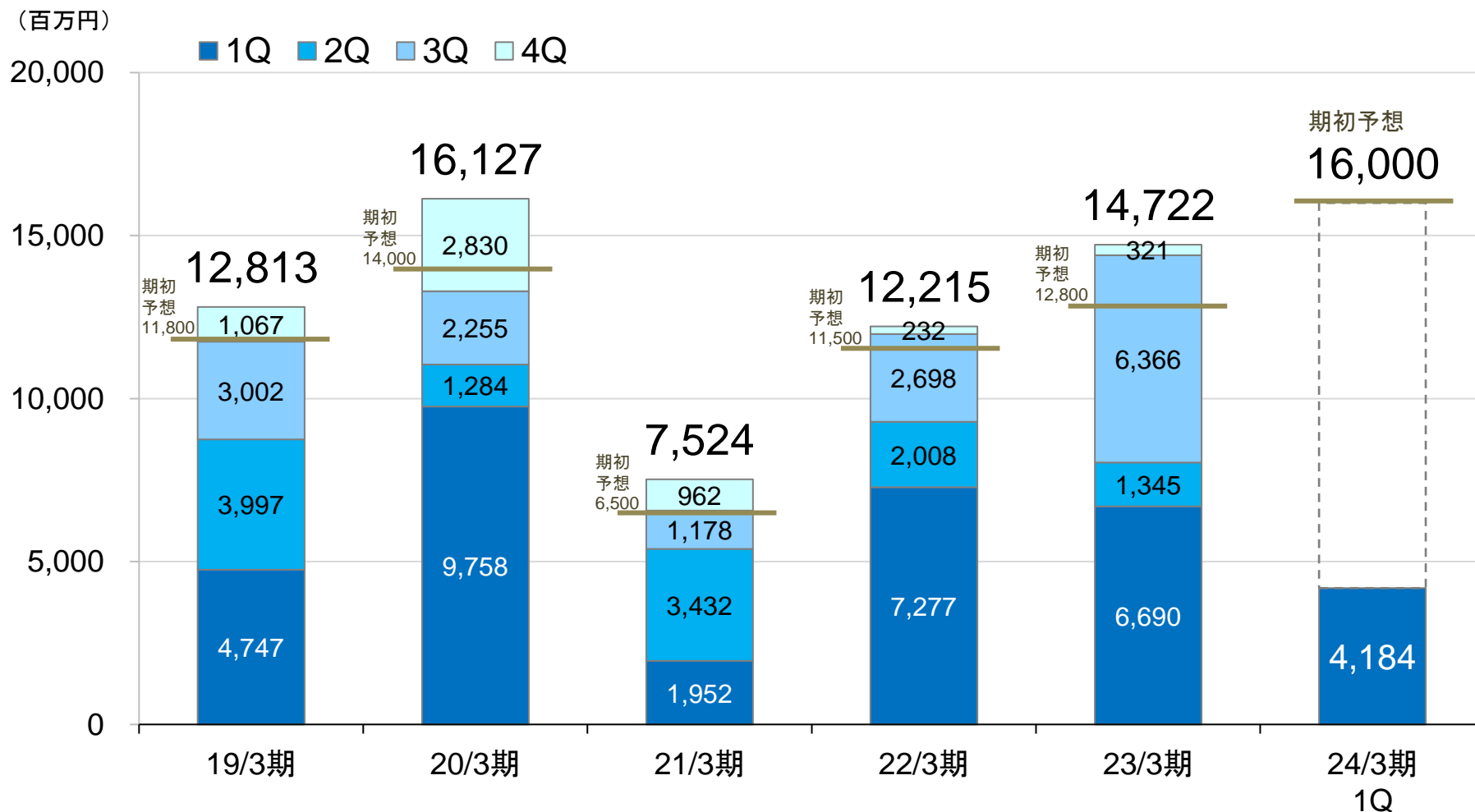


(注1)「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出

# 業績の進捗と事業の状況

# 直近5期の経常利益推移

通期業績予想に対して、計画通りの順調なスタート



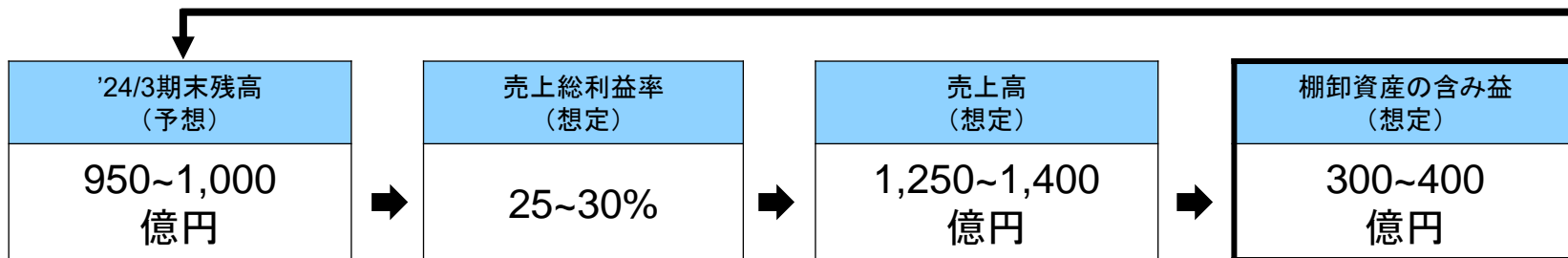
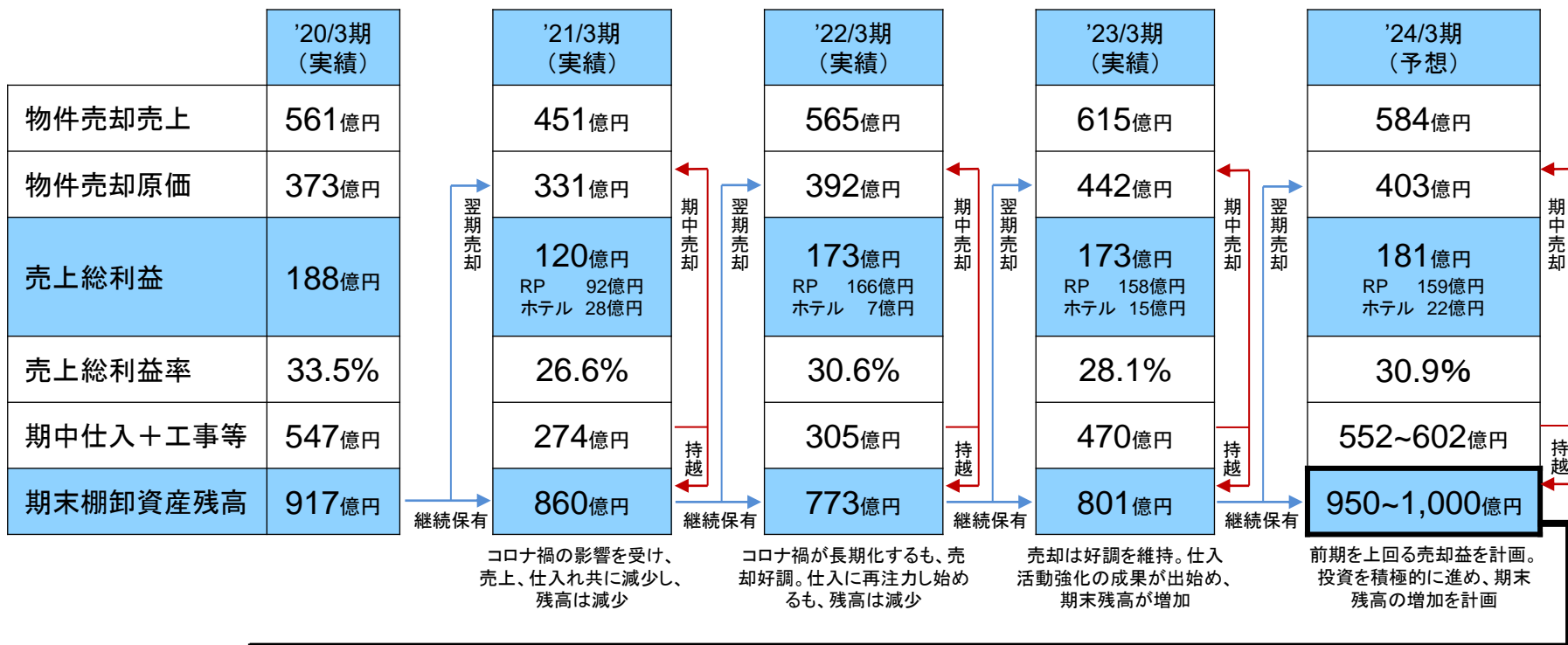
# 2024年3月期 業績予想に対する進捗

第1四半期はホテル物件の売却と、需要回復が顕著なホテル運営が好調  
オフィス事業は計画通りの進捗

(単位:百万円)	2023年3月期実績	2024年3月期予想	2024年3月期1Q	対予想進捗率
売上高	82,777	83,000	18,452	22.2%
(1)不動産再生事業	50,066	55,100	7,693	14.0%
リブランニング	47,995	53,000	7,083	13.4%
賃貸ビル	2,070	2,100	609	29.0%
(2)不動産サービス事業	8,843	10,000	2,665	26.7%
(3)ホテル・観光事業	22,967	16,900	8,029	47.5%
ホテル開発事業	13,500	5,400	5,270	97.6%
ホテル運営事業等	9,467	11,500	2,759	24.0%
(4)その他	1,788	1,860	368	19.8%
調整額	▲887	▲860	▲303	—
売上総利益	22,805	25,300	6,306	24.9%
(1)不動産再生事業	16,122	16,400	2,261	13.8%
リブランニング	15,722	15,900	2,125	13.4%
賃貸ビル	399	500	135	27.0%
(2)不動産サービス事業	4,898	5,400	1,557	28.8%
(3)ホテル・観光事業	1,907	3,800	2,665	70.1%
ホテル開発事業	1,506	2,200	2,200	100.0%
ホテル運営事業等	400	1,600	465	29.1%
(4)その他	337	400	45	11.3%
調整額	▲461	▲700	▲223	—
販売費及び一般管理費	7,900	8,800	2,099	23.9%
経常利益	14,722	16,000	4,184	26.2%
当期純利益	11,612	11,000	3,134	28.5%

# 棚卸資産と物件売却の売上総利益推移 SUN FRONTIER

将来の利益創出に向けて、積極的に投資を進め、棚卸資産の増加を計画



## 1. 世界経済は、ウクライナ問題の長期化、インフレ抑制の利上げによる景気減速を引続き懸念

◆国際通貨基金(IMF)は世界経済実質成長率の見通しを3.0%に上げたものの、依然として低い水準。

◆米FRBは利上げを継続するも、リセッションには至らずソフトランディングが期待されている。

## 2. 日本経済は、供給制約の緩和やインバウンド消費の回復などから持ち直しが期待される

◆新型コロナウイルス感染症の5類への移行後、個人消費や設備投資に持ち直しの動きが見られる。

◆日銀は、長短金利操作の運用を見直したものの、2%の物価上昇の安定的な実現へ金融緩和を継続。

## 3. 都心オフィスビル市場は、出社とテレワークを併用するハイブリッドな働き方が続く

◆新築ビル竣工増も影響し、都心オフィス平均空室率は横ばい、平均賃料は緩やかな低下が継続。

◆機関投資家による投資意欲は総じて強いものの、金融引き締めによる金利の上昇には要注意。

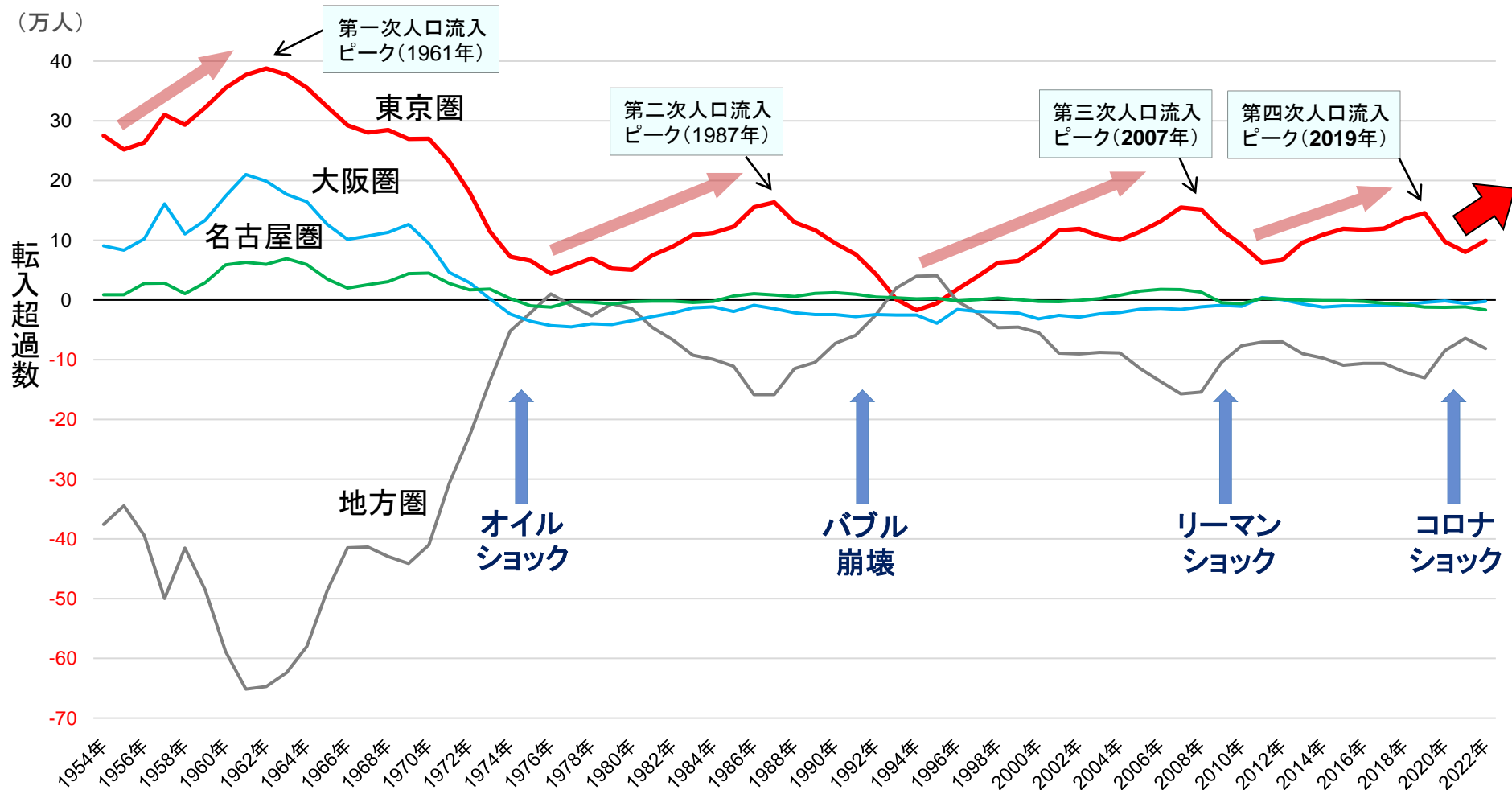
## 4. ホテル・観光市場は、旅行需要が回復しており、引き続きインバウンドに期待

◆国内旅行、インバウンド需要ともに回復し、宿泊者数はコロナ禍前の2019年を上回ってきている。

◆急激に旅行需要が回復する中で、人手不足やオーバーツーリズムへの対応も求められている。

# 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



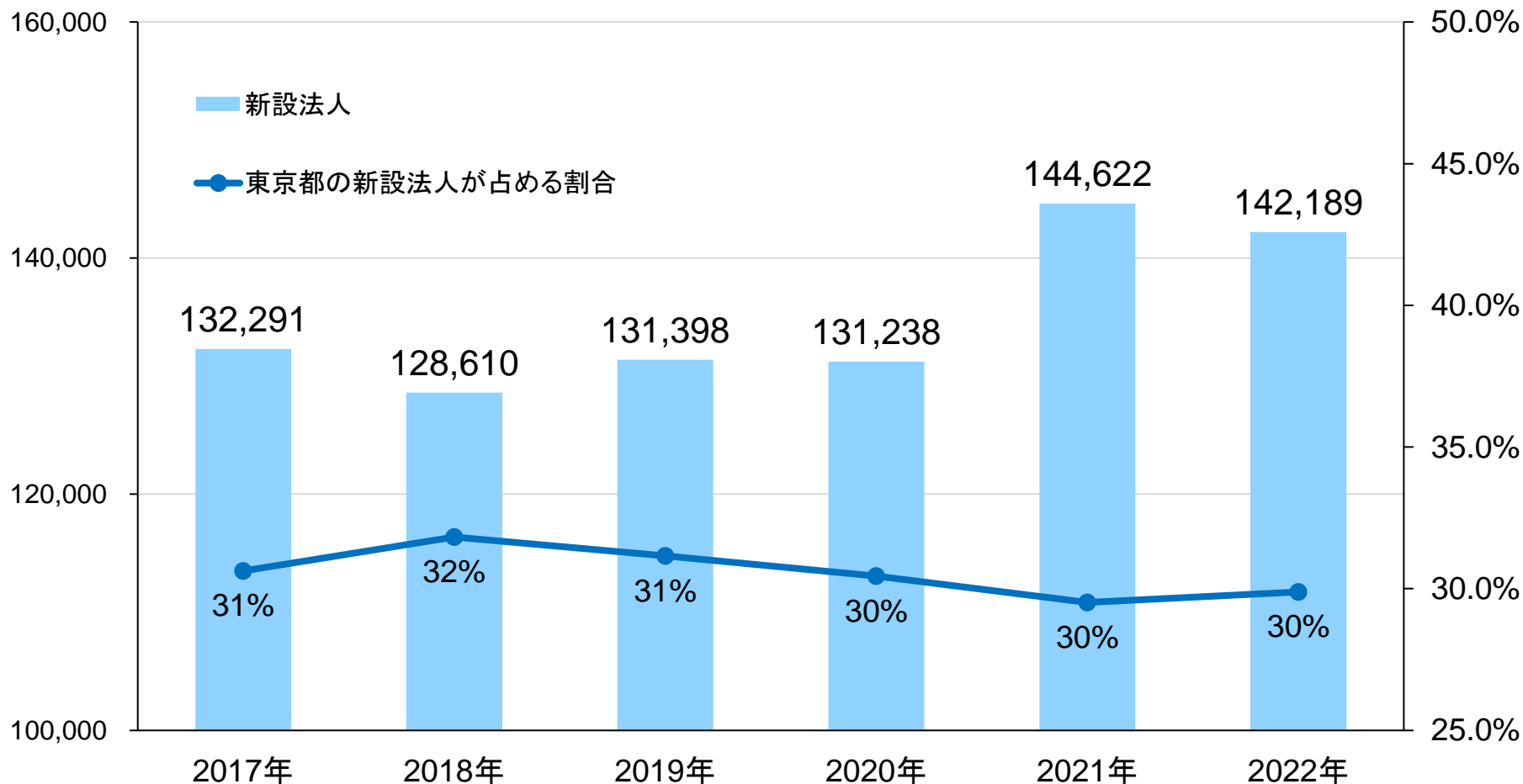
出典:総務省統計局「移動前の住所地別転入者及び移動後の住所地別転出者数」を基に当社作成



# 全国新設法人数の推移

全国の新設法人数は増加基調、東京都で新設される割合が引き続き高い

(社)



出典：東京商工リサーチ「全国新設法人動向」を基に当社作成

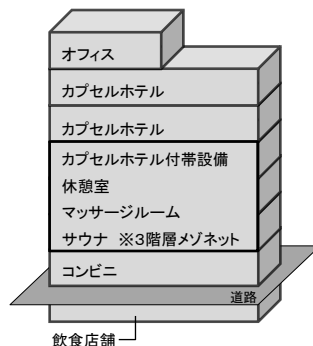
# リプランニング事業 取り組み事例①

築38年の商業ビルをオフィスビルにコンバージョンし、高収益ビルとして売却



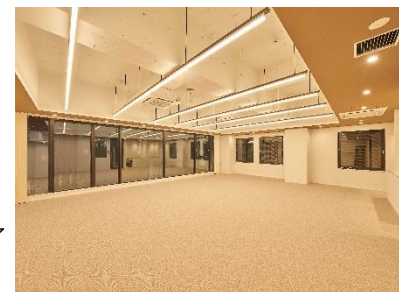
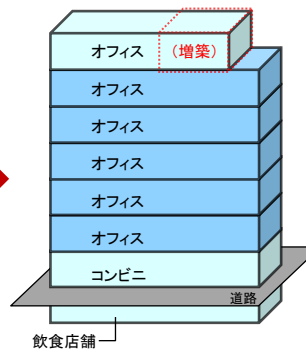
【建物外観(リプランニング後)】  
東京都千代田区神田三崎町 一棟収益ビル  
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建

Before



カプセルホテル

After



オフィススペース



旧ホテル受付スペース



浴場



EVホール

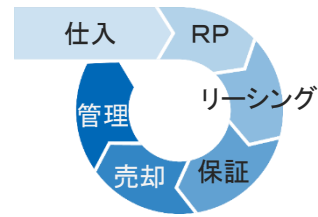


オフィ斯拉ウンジ



トイレ洗面所

廃業したカプセルホテルの宿泊設備や浴室が残っており、新しいテナントの入居が困難なビルだったが、高稼働・高収益なオフィスビルにバリューアップし、売却後の管理も受託

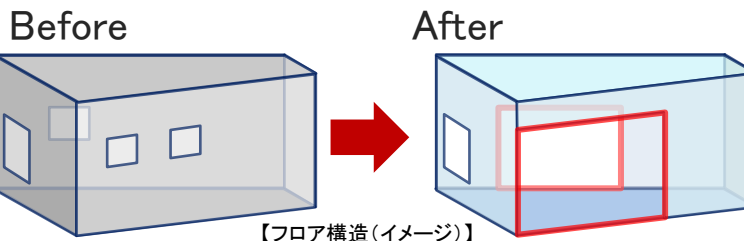


# リプランニング事業 取り組み事例②

社員寮をオフィスにコンバージョン、壁一面を大きな窓に改修し明るい空間を創出



【建物外観 (リプランニング後)】  
東京都千代田区飯田橋 一棟収益ビル  
鉄骨造陸屋根 9階建



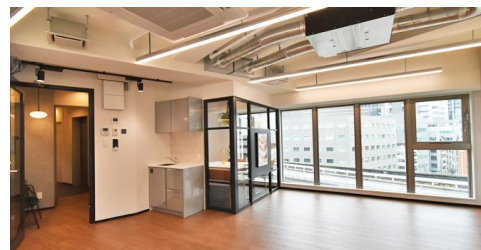
外も見えない小さい窓



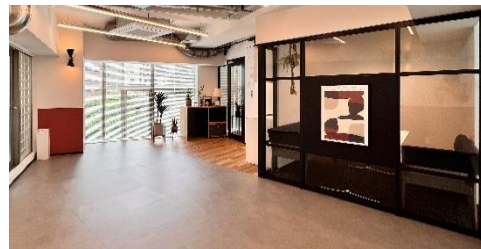
光が入らず、暗いフロア



天井が高く、窓も大きい開放的なフロア



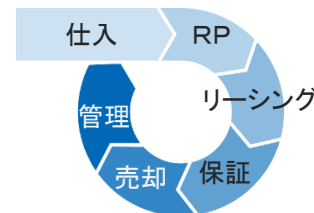
前後方とも建物が無く、眺望も良好



明るく機能的な会議室



男女別トイレを完備

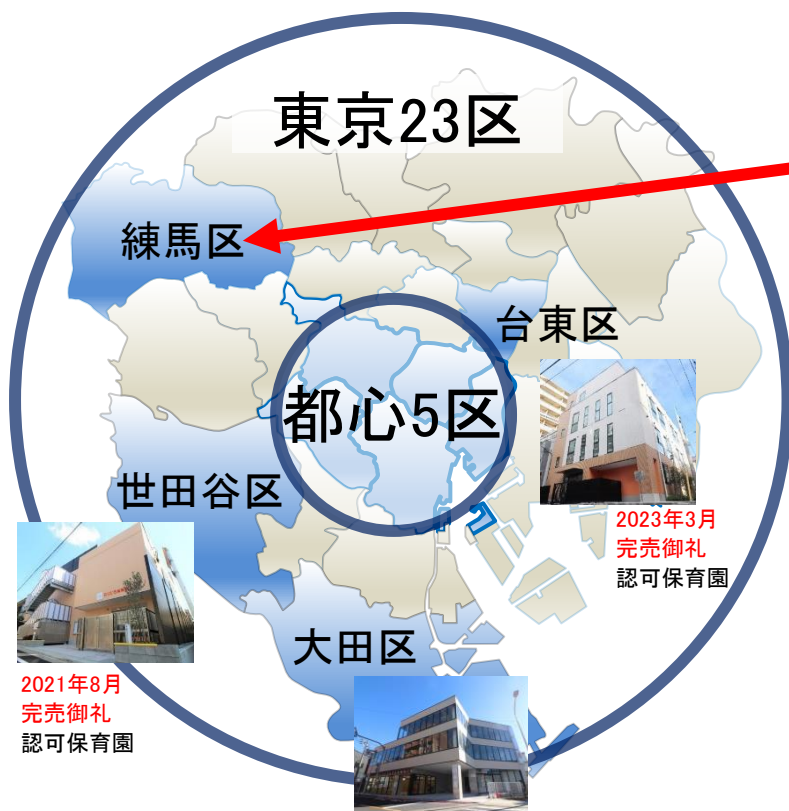


窓が小さく暗かった部屋を壁一面の大きな窓に改修し、採光と眺望を一新。デザイン性と機能性を兼ね備えたビルにバリューアップ。テナント入居が進み、高収益ビルとして販売。



# 不動産小口所有商品の販売を推進

東京23区住宅エリアで教育・医療をテーマにした不動産小口所有商品を提供

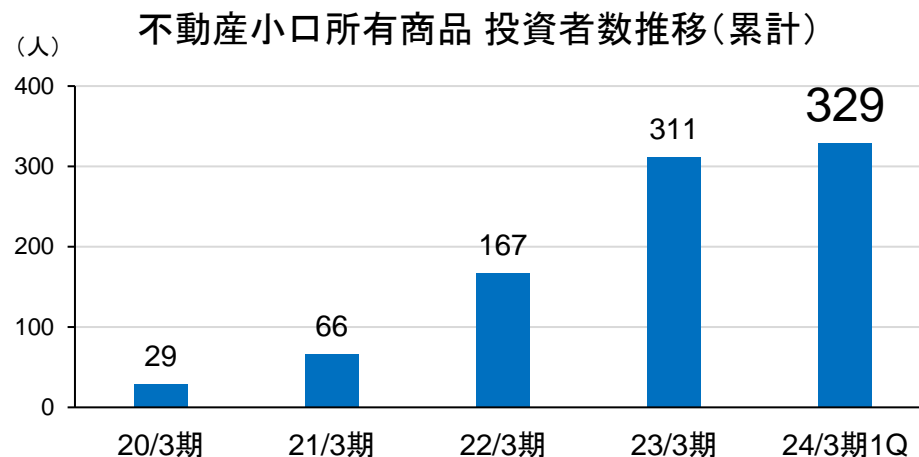


## Compass 練馬

### 東京練馬高野台 新築認可保育園

東京都練馬区高野台三丁目15-1  
西武池袋線 練馬高野台駅 徒歩8分  
木造2階建 延床面積 513.00㎡

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

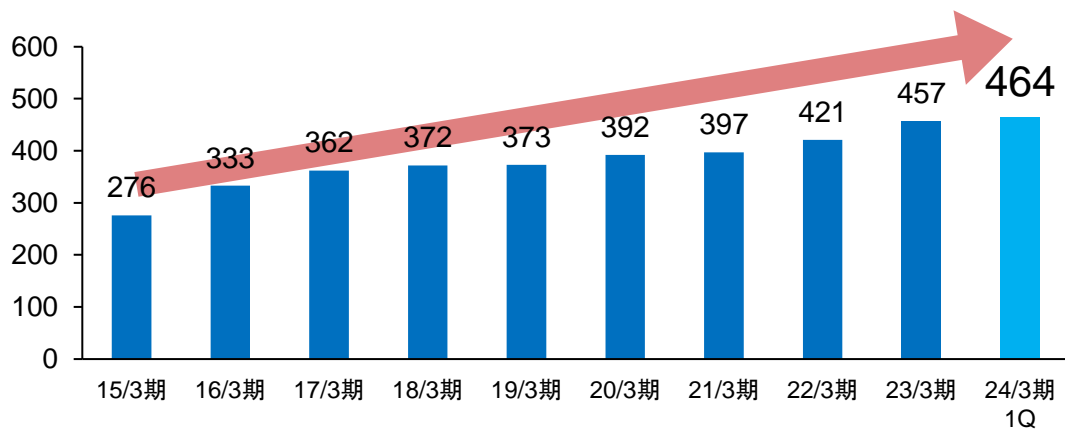


販売ネットワーク(税理士・金融機関)180社超  
200社超を目指して拡大中

# 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

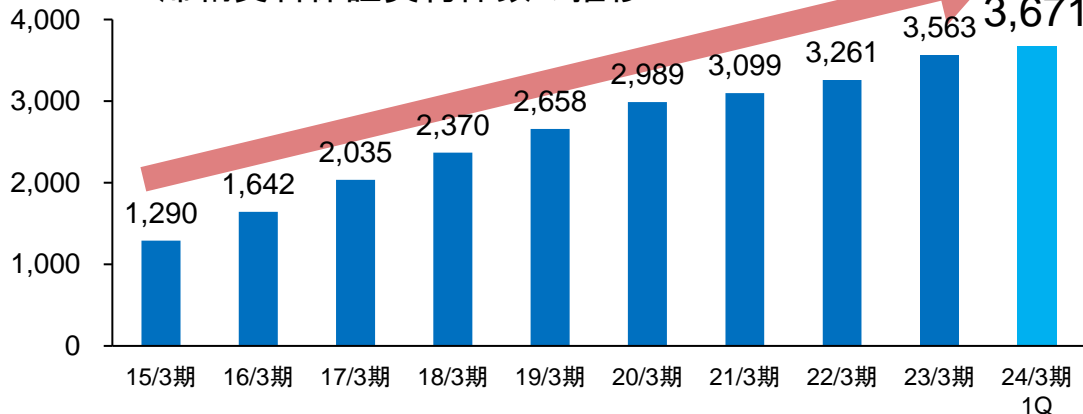
(棟) プロパティマネジメント管理受託棟数推移



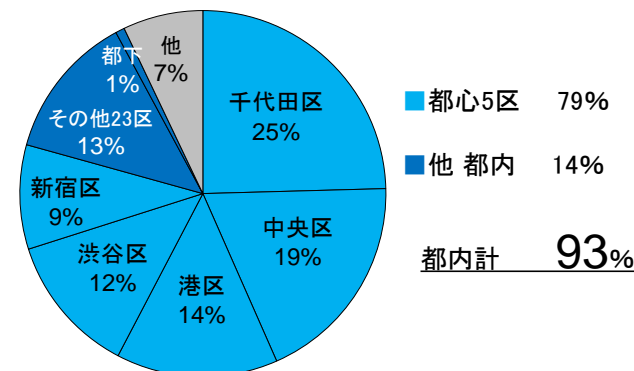
【プロパティマネジメント管理受託物件 分布図】



(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】



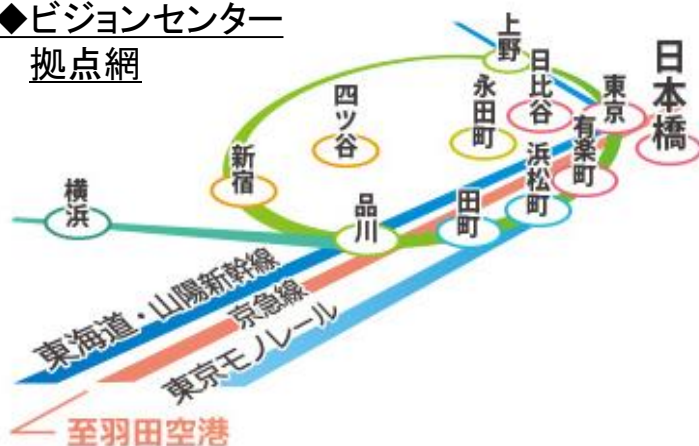
※2023年3月期 新規契約749件

# 新拠点は好調、引き続き積極的に出店



4月に開業・増床した新拠点は稼働好調、9月に日本橋に新店開業予定

## ◆ビジョンセンター 拠点網



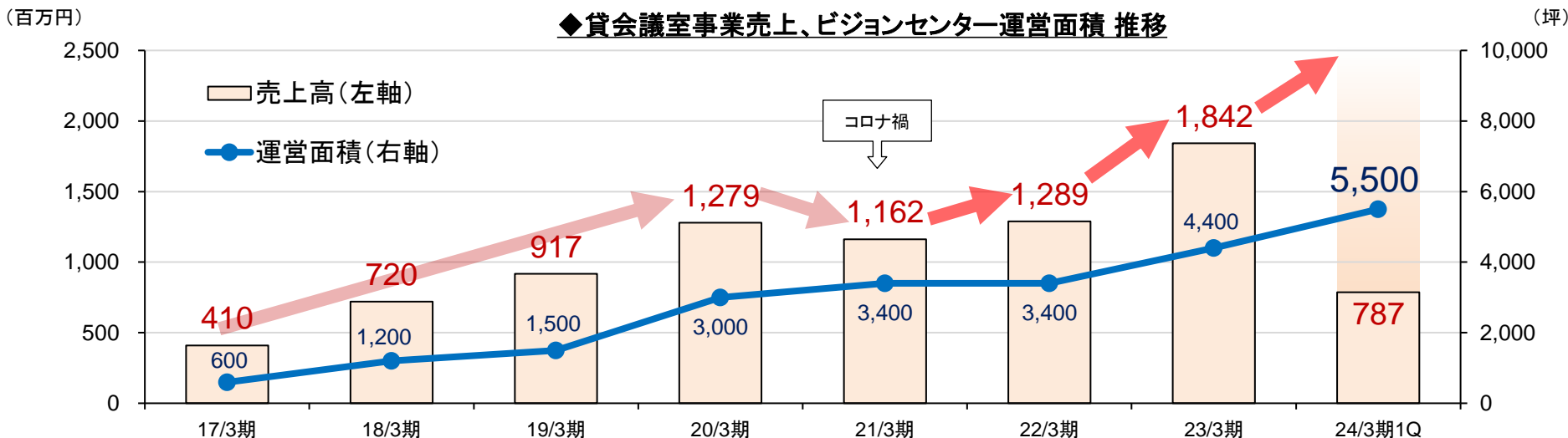
## ◆新規開業および増床拠点

ビジョンセンター東京日本橋	9/1開業予定
ビジョンセンター市ヶ谷	4/3 開業
ビジョンセンター東京八重洲	4/10 開業
ビジョンセンター日本橋(三越前)	4/1 増床
ビジョンセンター東京 京橋	4/1 増床
ビジョンセンター西新宿	4/24 増床



日本橋駅 徒歩2分、東京駅 徒歩5分  
稼働面積 343坪

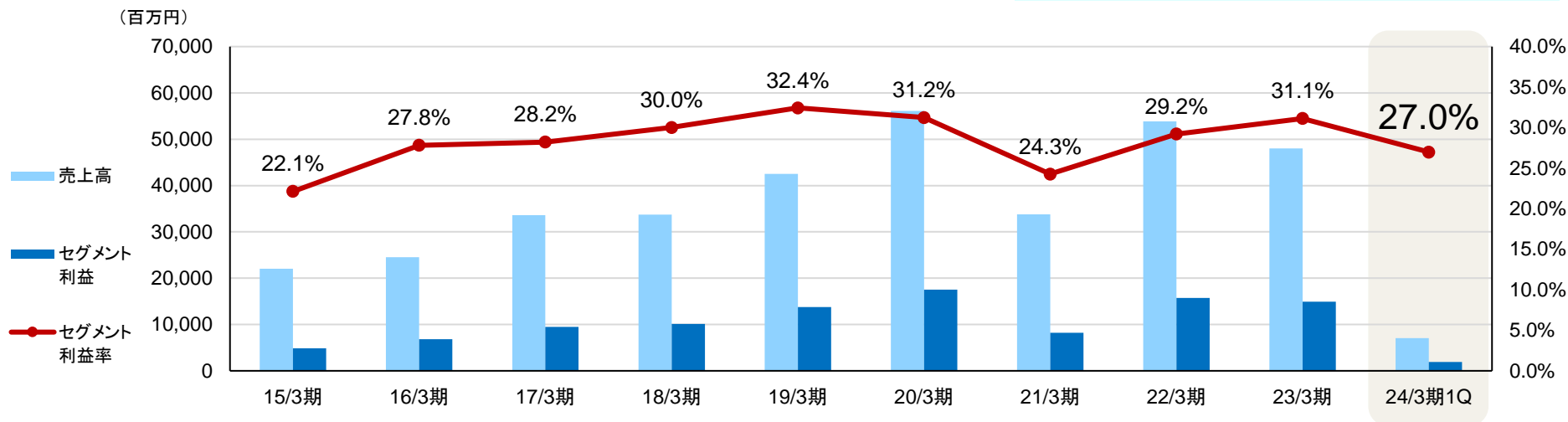
## ◆貸会議室事業売上、ビジョンセンター運営面積 推移



# オフィス事業は高収益を継続

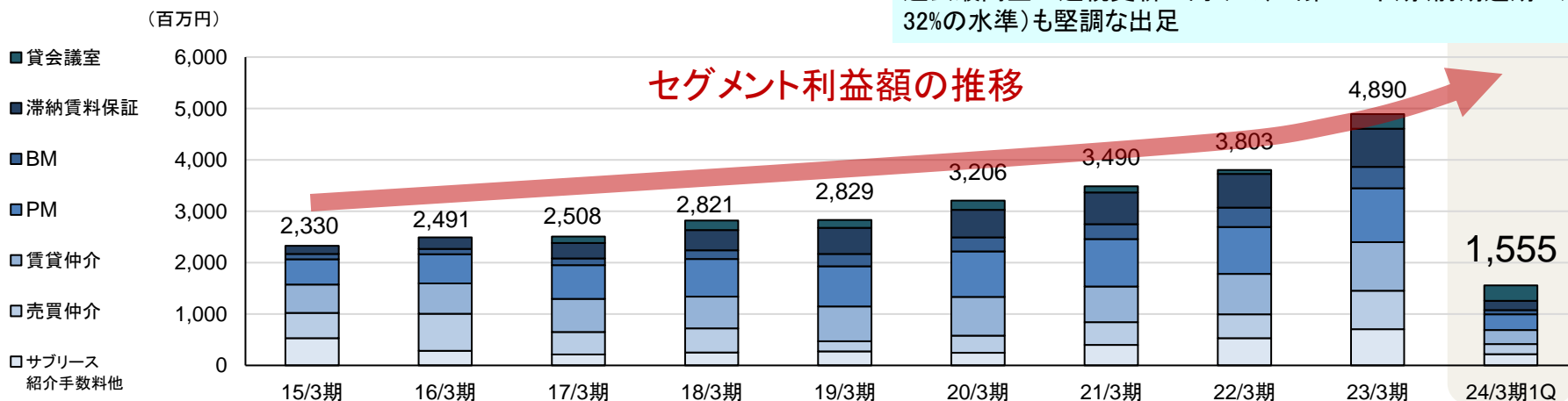
## ●リプランニング事業は高い利益率を維持

当社グループ中核事業として、高い収益性を継続



## ●不動産サービスは着実な成長を継続

過去最高益の連続更新へ向けて、当第1四半期(前期通期に対して32%の水準)も堅調な出足



# 積極的にホテル開発への投資を計画



ビジネスと観光のニーズに応えながら、地域創生への貢献を推進

(2023年8月現在)

## <ホテル室数>

運営中	2,373室
改修中、計画中	631室
計	3,004室

石狩(計画中)

酒田(計画中)

佐渡

松本

高山

京都

沖縄恩納村

宮古島

下関

博多

倉敷水島

大阪

常滑

鹿島

舞浜

成田(改修中)

小岩

川崎

箱根(計画中)

河口湖(計画中)

Luxury Class	
四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸	32 室
HIYORI オーシャンリゾート沖縄	203 室
箱根コンドホテル(計画中)	60 室

Upper Class	
四条河原町温泉 空庭テラス京都	102 室
SADO RESORT HOTEL AZUMA	52 室
SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO	72 室

Economy Class	
たびのホテル飛騨高山	80 室
たびのホテル鹿島	194 室
たびのホテル倉敷水島	155 室
たびのホテル佐渡	111 室
たびのホテル石狩 (計画中)	180 室
ドンデン高原ロッジ 自然リゾート佐渡	11 室

Upper Middle Class	
日和ホテル 舞浜	80室
日和ホテル 大阪なんば駅前	224室
たびのホテルlit 松本	176室
たびのホテルlit 宮古島	111室
たびのホテルVilla 宮古島	4室
スプリングサニーホテル 名古屋常滑駅前	194室
たびのホテルlive 佐渡 (2023.6.23 OPEN)	8室
たびのホテルlit 酒田 (計画中)	171室
たびのホテルlit 河口湖 (計画中)	120室

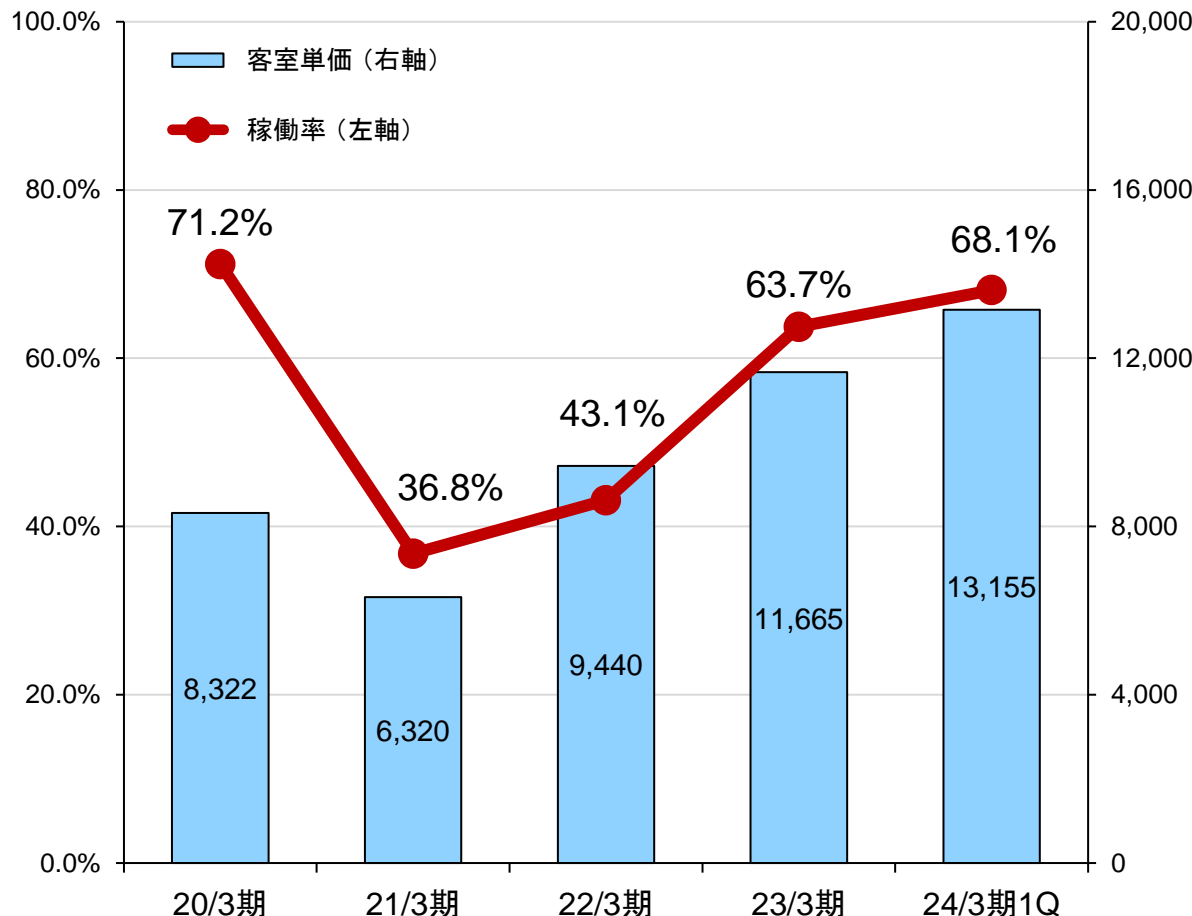
Budget Class	
スカイハートホテル成田 (改修中)	100室
スカイハートホテル小岩	105室
スカイハートホテル川崎	200室
スカイハートホテル博多	157室
スカイハートホテル下関	102室



# 稼働率・客室単価ともに上昇

心温かい楽しいホテル、そして持続可能な社会の実現に向けた取り組みを強化

稼働率・客室単価の推移



(円)

全ホテルがSDGsパートナーの認定を目指しています

【認定済みホテル一覧】

HIYORIオーシャンリゾート沖縄
日和ホテル舞浜
日和ホテル 大阪なんば駅前
たびのホテル佐渡
たびのホテル飛騨高山
たびのホテル倉敷水島
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
SADO RESORT HOTEL AZUMA
SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO
ドンデン高原ロッジ 自然リゾート佐渡

# 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

	2024年3月期 第1四半期	2024年3月期 通期業績予想	2025年3月期 目標
売上高	184億円	830億円	1,000億円
経常利益	41億円	160億円	200億円
当期純利益	31億円	110億円	140億円
経常利益率	22.7%	19.4%	20%
自己資本比率	54.7%	50%水準	50%水準
ROE	—	12.9%	10%以上

(億円)

1,200

1,000

800

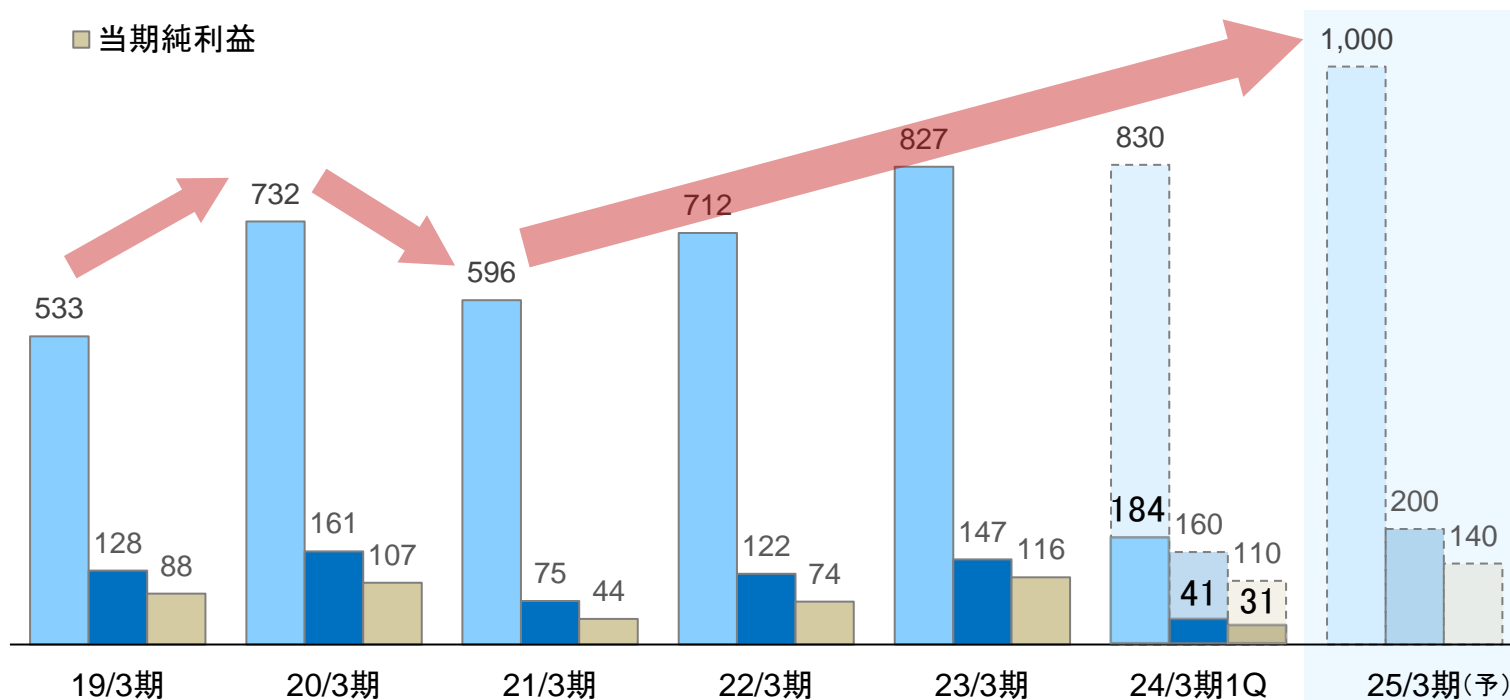
600

400

200

0

- 売上高
- 経常利益
- 当期純利益



# 中計投資計画 (2022/3期～2025/3期)

## オフィス事業

<当初計画>

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、高い回転率を維持し、投資を回収しながら事業の成長を図る

**物件売却は計画通りに進行しており、  
将来の事業成長に向け、仕入れ強化中**

## ホテル事業

<当初計画>

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

計画通りにホテル物件を売却して回収実現  
新規開業を果たし、ホテル運営も業績急回復中

**ビジネス・観光需要の高い地域への  
追加投資を進行中**

## 海外事業

<当初計画>

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

ベトナムで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の  
案件組成中**

**デジタル 30億円**

データ基盤構築し、データ活用のフェーズに移行へ

**M&A 50億円**

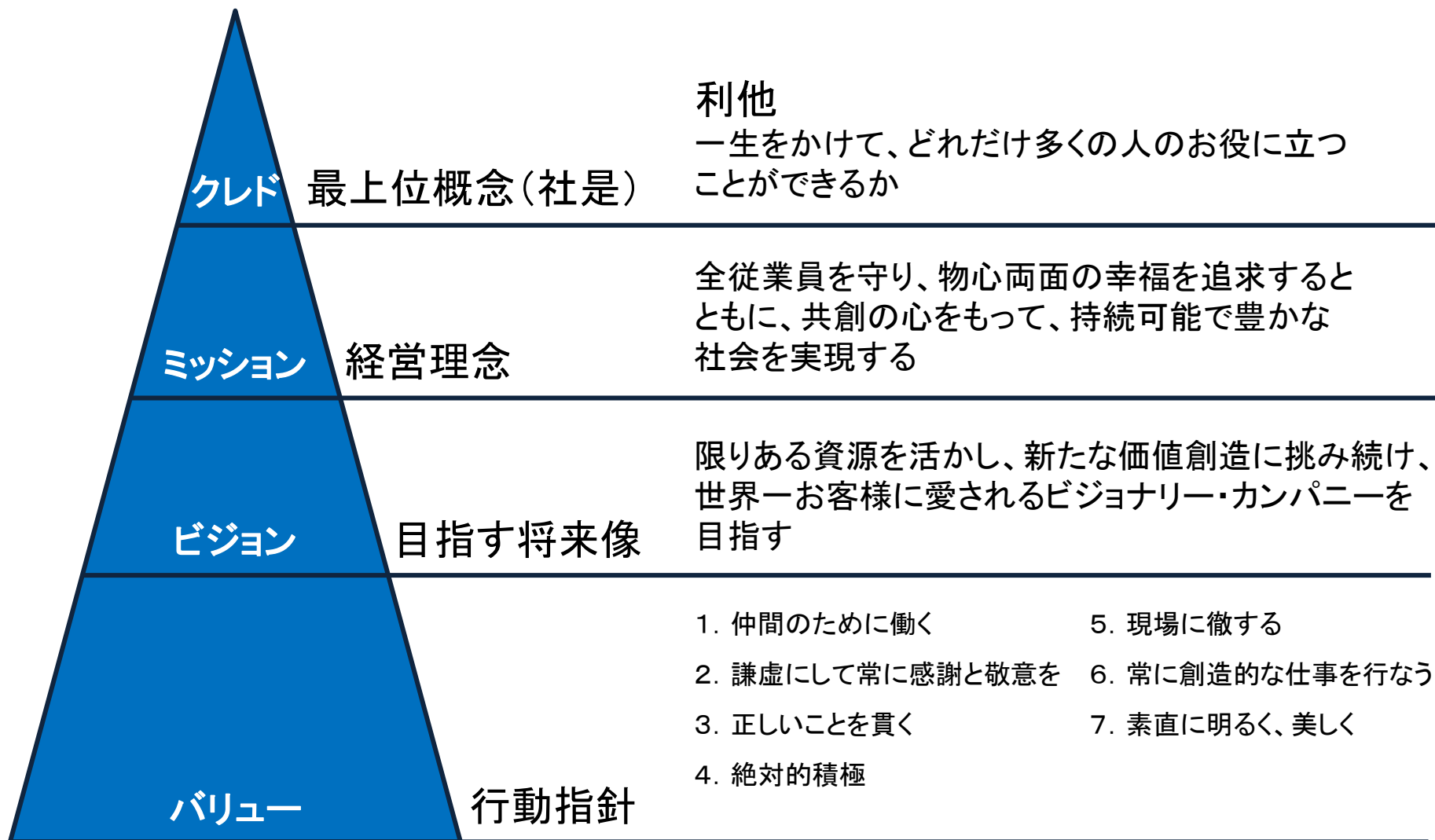
オフィス、ホテル、環境エネルギー、各事業の拡充へ



**フリーキャッシュフローを創出**

フリーキャッシュフローを注視しながら、回収状況に応じて、投資を計画的に実行

# 経営理念・サステナビリティ



## 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

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

##### 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

##### その他

- ・建設

#### 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












# 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"> <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>・カーボンオフセット100%</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>・2022年度中に社内基準を制定</li> <li>・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</li> <li>・テナントアンケート満足度調査実施(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>・2023年度までに5区画以上</li> <li>・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)</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(サンフロンティア不動産)</li> <li>・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)</li> <li>・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)</li> </ul>	  

# ESGデータ

## Environment

2023年6月30日時点

RP実績 棟数



計 **465**棟



資本業務提携  
蓄電システムの  
活用を推進



資本業務提携  
営農型ソーラー  
シェアリング推進

カーボンオフセット

累計 **2,796t**



RE100/森のでんき  
計19棟 2,241t

RP工事  
25棟 555t

SF海洋発電  
設立

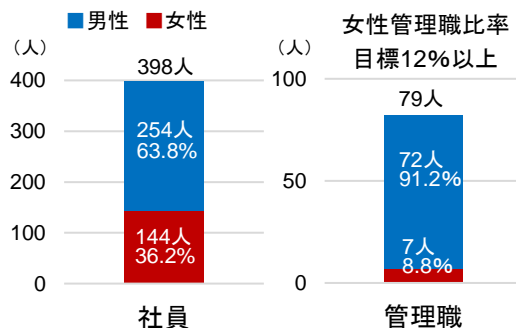


管理受託6物件  
BELS認証取得

## Social

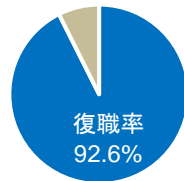
2023年6月30日時点

社員・管理職 男女比率



育児休業

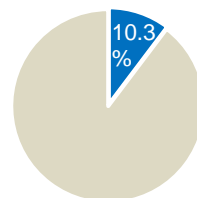
取得率100%



育児休業から  
復職率92.6%

人財育成

所定労働時間の  
10%以上の研修  
を実施



## Governance

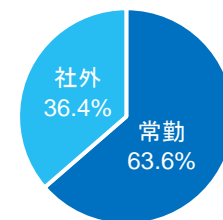
2023年6月30日時点

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

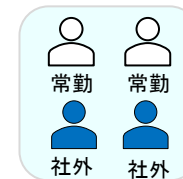
社外役員比率  
1/3以上



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/>

# 株主・投資家情報

持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資するべく、全てのステークホルダーに対して公平かつタイムリーな情報開示を行い、代表取締役自らによる直接のコミュニケーションを重視し、取締役会に報告・共有して改良改善を図っております

## 開示資料

決算短信	日本語版、英語版、中国語版(サマリーのみ)を同時開示	掲載HP( IR ライブラリー ) 日本語版 <a href="https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/ir_doc/statement-of-accounts/">https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/ir_doc/statement-of-accounts/</a> 英語版 <a href="https://www.sunfrt.co.jp/en/ir_info/ir_doc/statement-of-accounts/">https://www.sunfrt.co.jp/en/ir_info/ir_doc/statement-of-accounts/</a> 中国語版 <a href="https://www.sunfrt.co.jp/ch/ir_info/ir_doc/">https://www.sunfrt.co.jp/ch/ir_info/ir_doc/</a>
決算説明資料	日本語版、英語版を同時開示。中国語版を後日開示	
有価証券報告書	日本語版、英語版を開示	日本語版 <a href="https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/">https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/</a> 英語版 <a href="https://www.sunfrt.co.jp/en/ir_info/ir_doc/annual_security_report/">https://www.sunfrt.co.jp/en/ir_info/ir_doc/annual_security_report/</a>
株主総会招集通知	日本語版、英語版を開示	日本語版 <a href="https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/annual_general_meeting/">https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/annual_general_meeting/</a> 英語版 <a href="https://www.sunfrt.co.jp/en/ir_info/annual_general_meeting/">https://www.sunfrt.co.jp/en/ir_info/annual_general_meeting/</a>

## IR活動

決算説明会	代表取締役社長 齋藤 清一 が、毎四半期 開催	オンデマンド放送 掲載HP (質疑応答も掲載) <a href="https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/ir_doc/on-demand.html">https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/ir_doc/on-demand.html</a>
個別IRミーティング	個別に随時実施(主にIR担当者が対応)	'24年3月期第1四半期 延べ14回実施('23年3月期 延べ 61回実施)
物件見学会	2023年7月12日 セルサイドアナリスト・機関投資家向け ホテル(日とホテル舞浜)見学会開催	
RP物件内覧会	セルサイドアナリスト・機関投資家に、不動産仲介会社向けRP物件内覧会へお越しいただき、RP物件を案内(4回実施)	

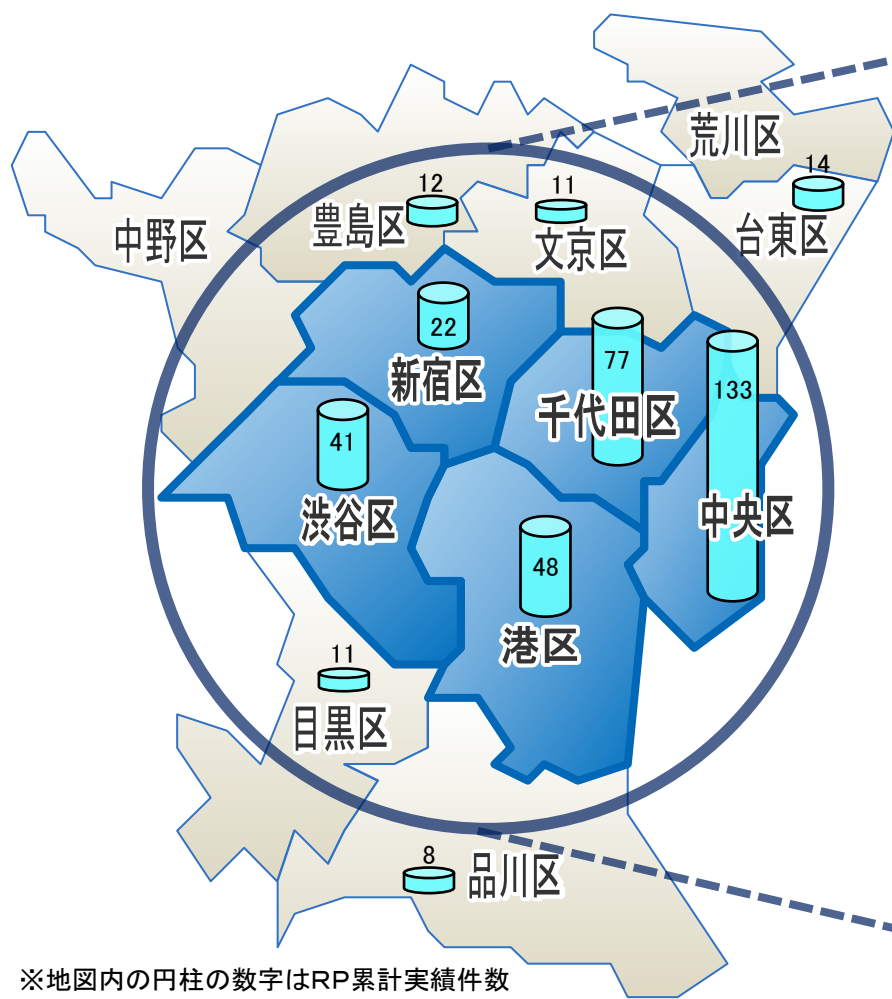
## 株主優待制度

対象となる株主様	毎年3月末日現在の株主名簿に記載または記録された、当社株式1単元(100株)以上を保有されている株主様
制度概要	保有株数・保有期間に応じて、当社グループ会社運営のホテルご優待割引券を贈呈
制度内容 利用可能施設	株主優待制度 掲載HP <a href="https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/">https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/</a>

# ビジネスモデル

# オフィス事業における戦略

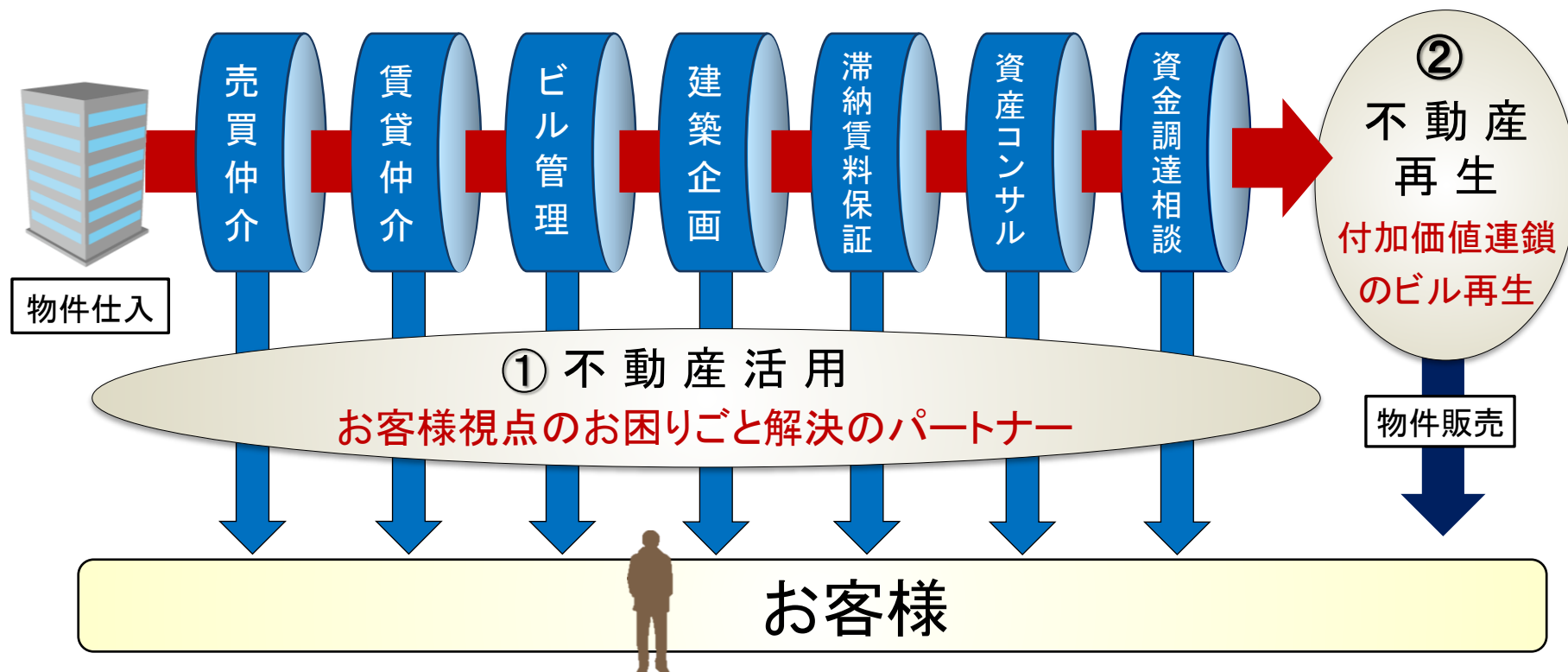
都心5区を中心に、お客様のあらゆるお困りごとを解決するサービスを展開



- R P** RP累計実績465棟の内80%が都心5区及び隣接区に所在 ※23年6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464棟の内80%超が都心5区に所在 ※23年6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6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月期
- 貸会議室** 全18拠点のうち17拠点を都心5区内に出店展開中 ※23年6月末時点 1拠点は横浜

# 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

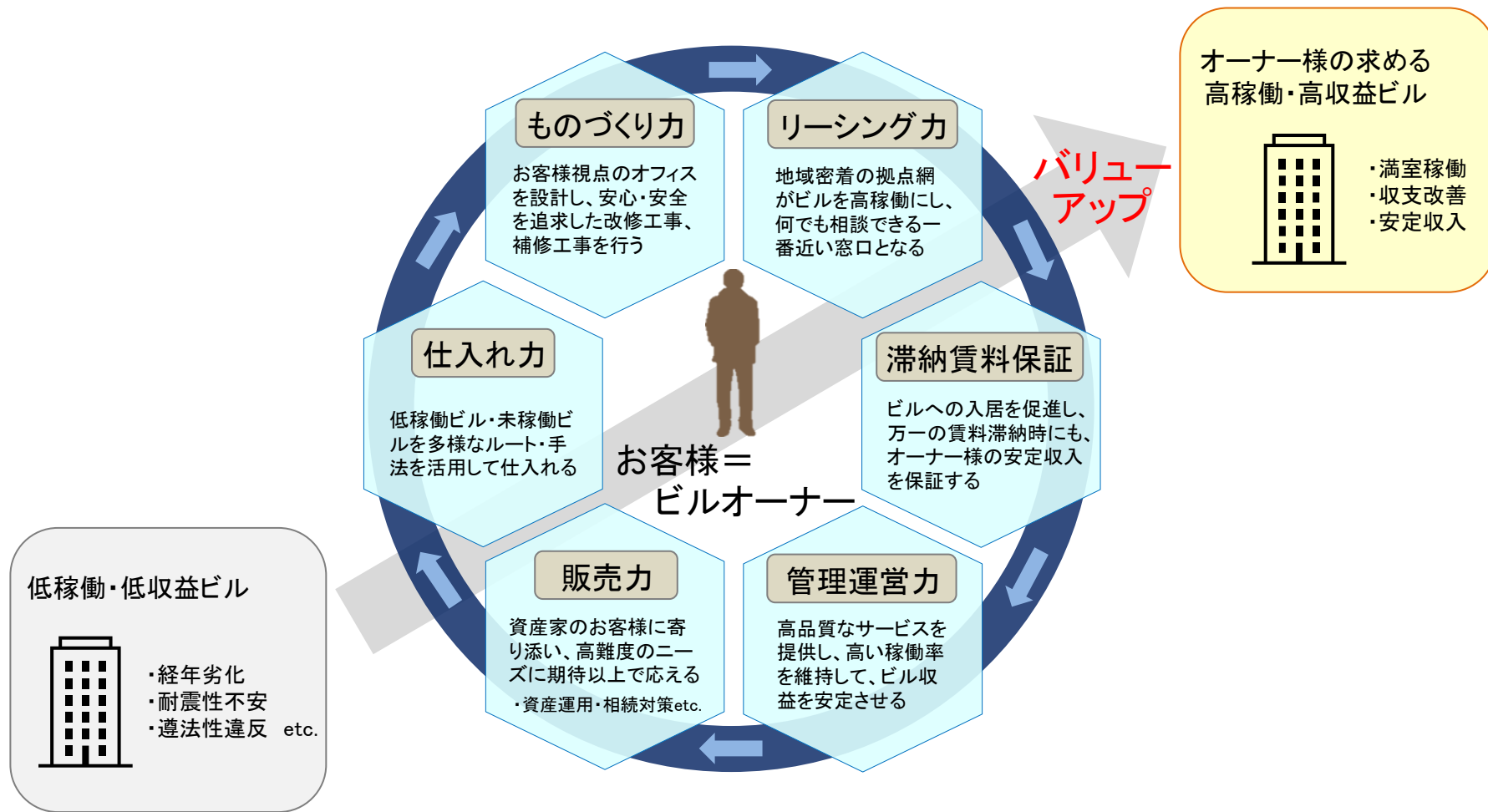


① 不動産活用: 現場でお客様に寄り添いお困りごとを解決。お客様の声から付加価値の源泉を掴む

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



『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

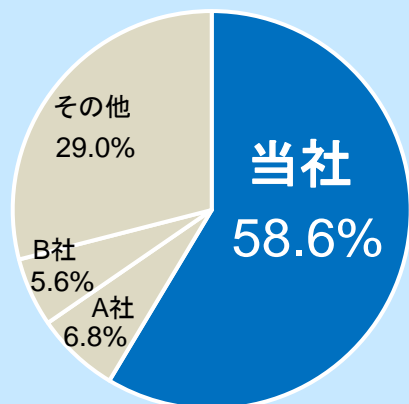
オフィス内装等の費用負担を大幅に軽減、入居テナント様の内装資産計上もなし

### メリット④ 採用・モチベーション・生産性アップ

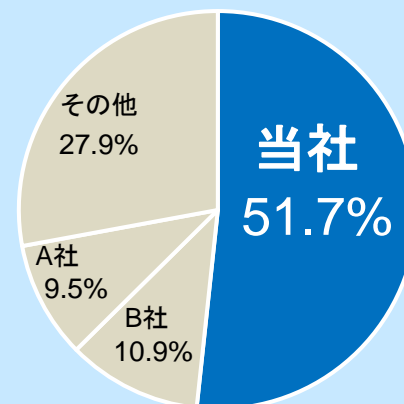
意匠性・機能性、多彩な利用シーンに拘り、高いデザイン性を追求したオフィス内装により、人財採用や社員のモチベーション、オフィスでの生産性が向上

## 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



2023年6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



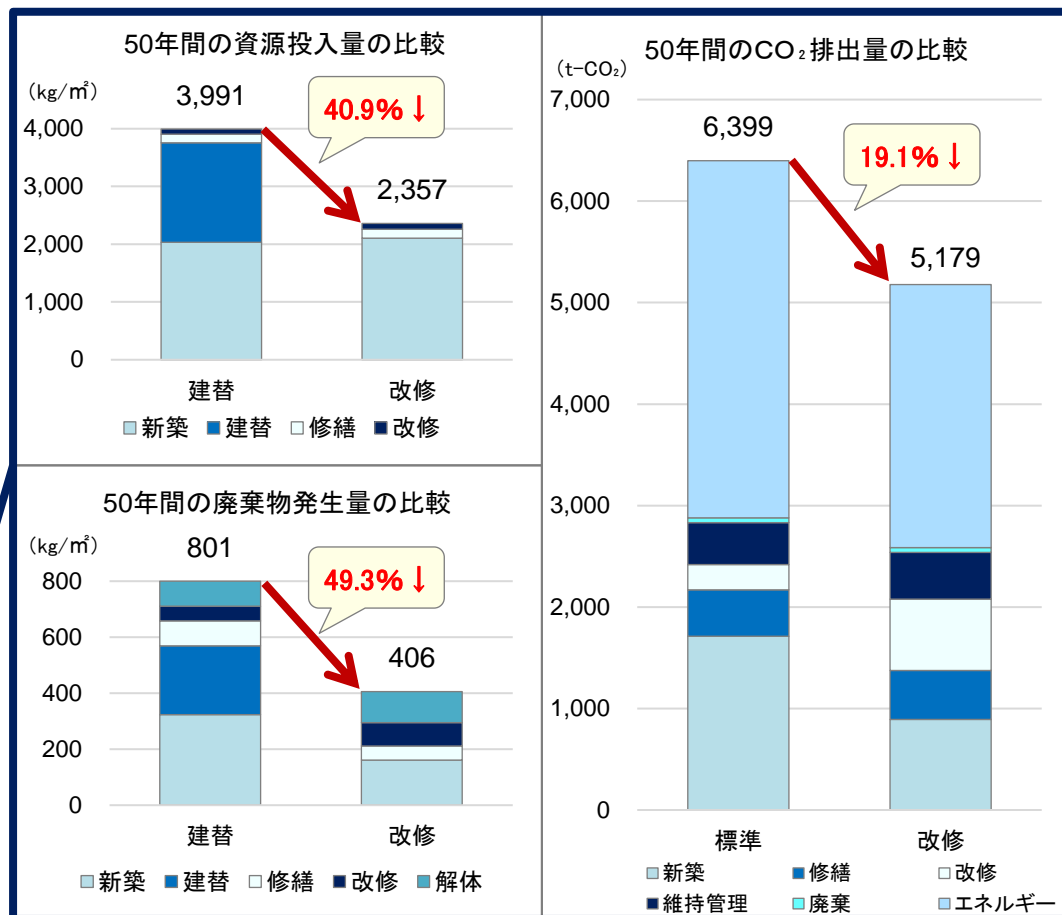
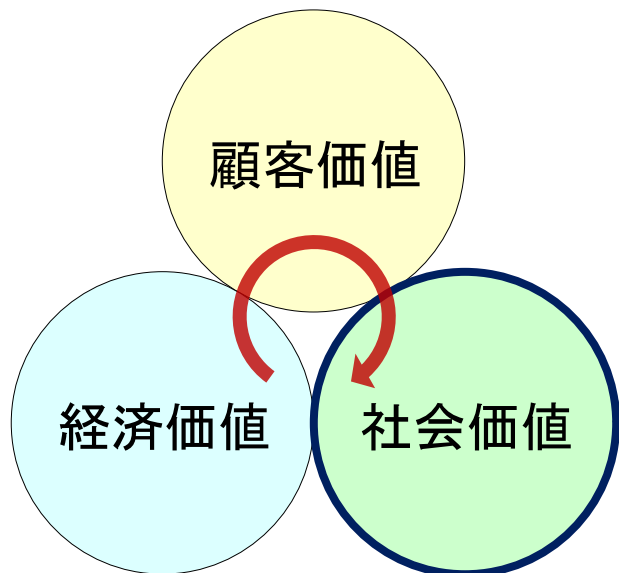
# 顧客価値と社会価値の双方を創出

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



限りある資源を活かし、新たな価値創造に  
挑み続け、世界一お客様に愛される  
ビジョナリー・カンパニーを目指す



<前提条件・根拠> 築30年、約3,000㎡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

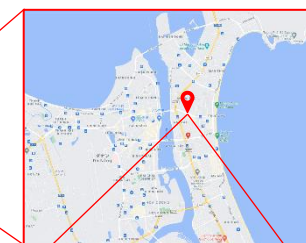
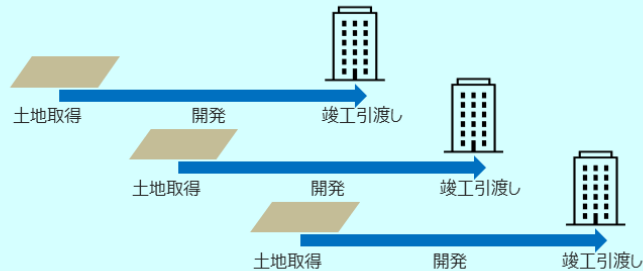
# 海外事業のビジネスモデル

## 新事業創造によるお客様の喜び・幸せづくりを通じて地域社会の発展に貢献

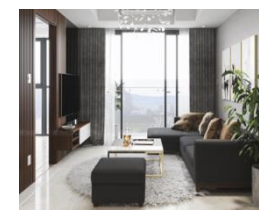
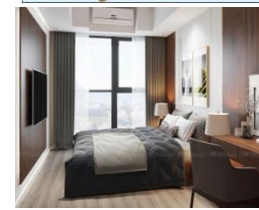
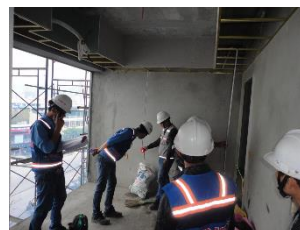
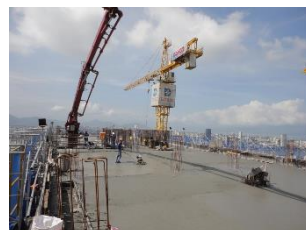
土地の取得から開発・建設、竣工後の引渡し、そして管理・仲介等を一通貫で行うトータル事業



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

**SADO**  
新潟県 佐渡島



ドンデン高原ロッジ



OK おけさ観光タクシー

おけさ観光タクシー

両津港



気軽にレンタカー  
Kigaru Rent a Car



みやこ下地島空港内レストラン  
Coral port



たびのホテルlit宮古島



SADO NATIONAL PARK  
HOTEL OOSADO



佐渡アウトドアベース

みやこ下地島空港



SADO RESORT HOTEL AZUMA



民泊 ル・ブルー  
佐渡SAWANE



たびのホテルlive 佐渡  
2023年6月 運営開始



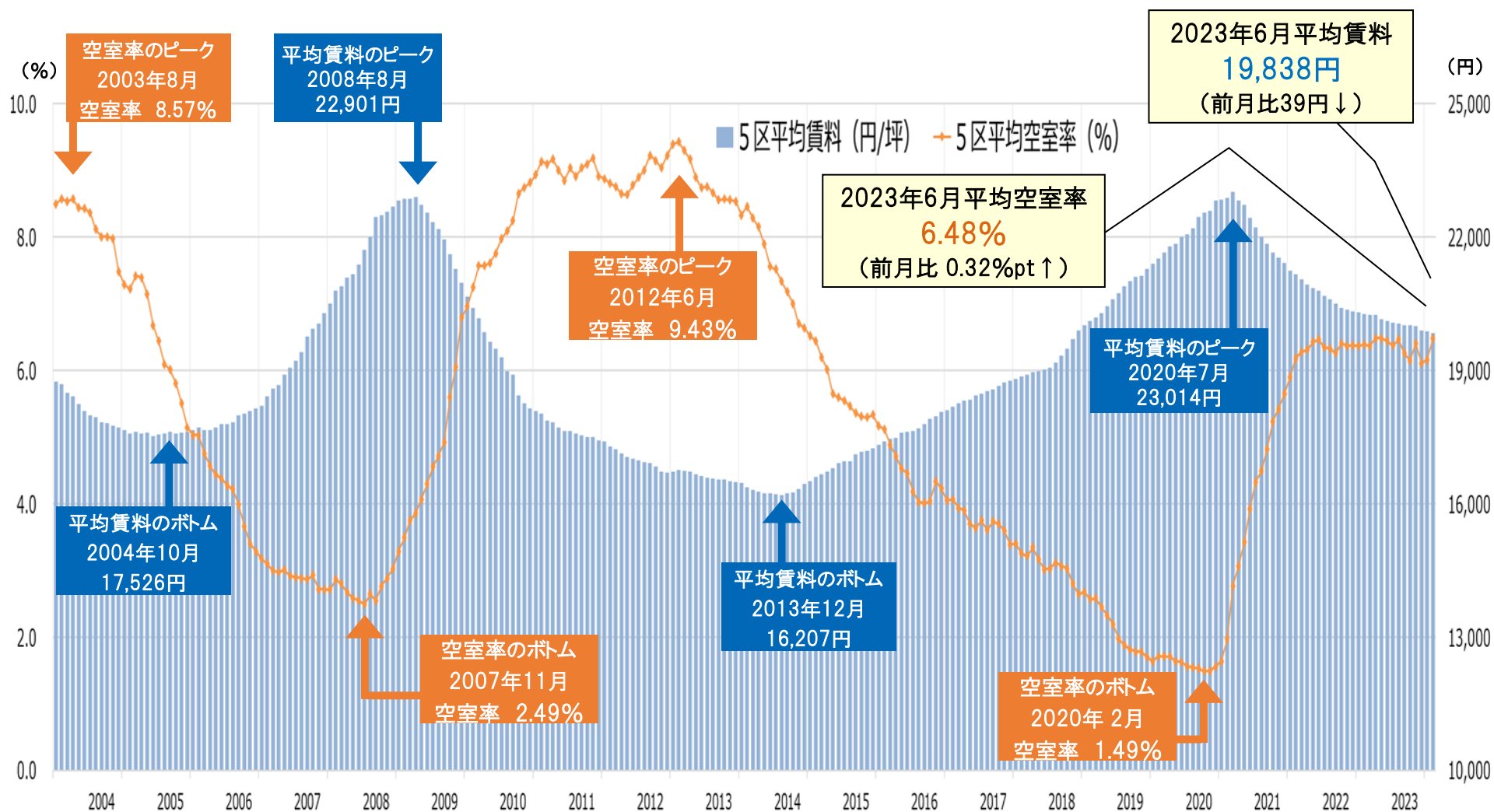
たびのホテルVilla 宮古島

**MIYAKO**  
沖縄県 宮古島

# 参考資料

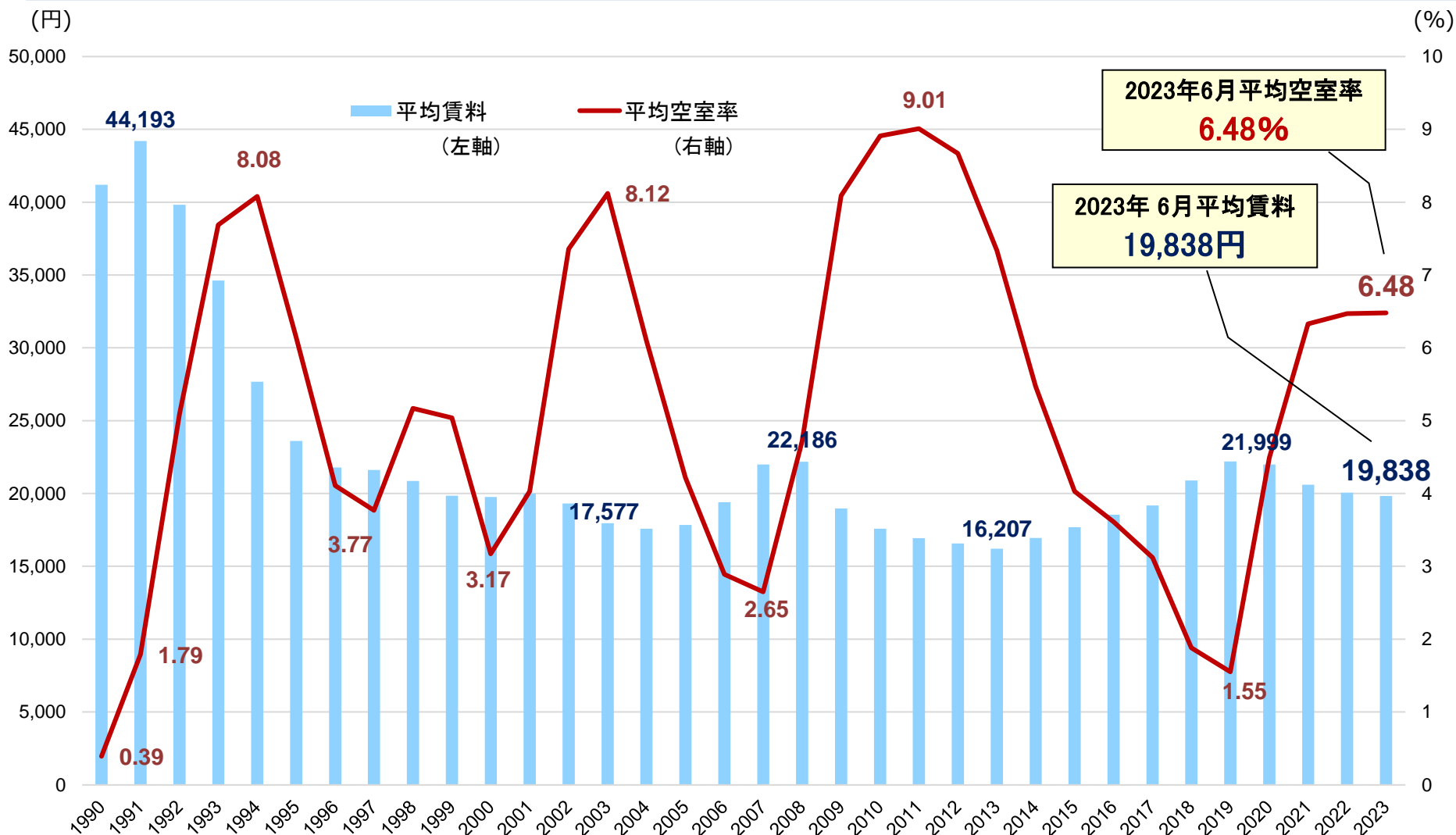


# 都心5区 オフィス空室率・賃料の推移



※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

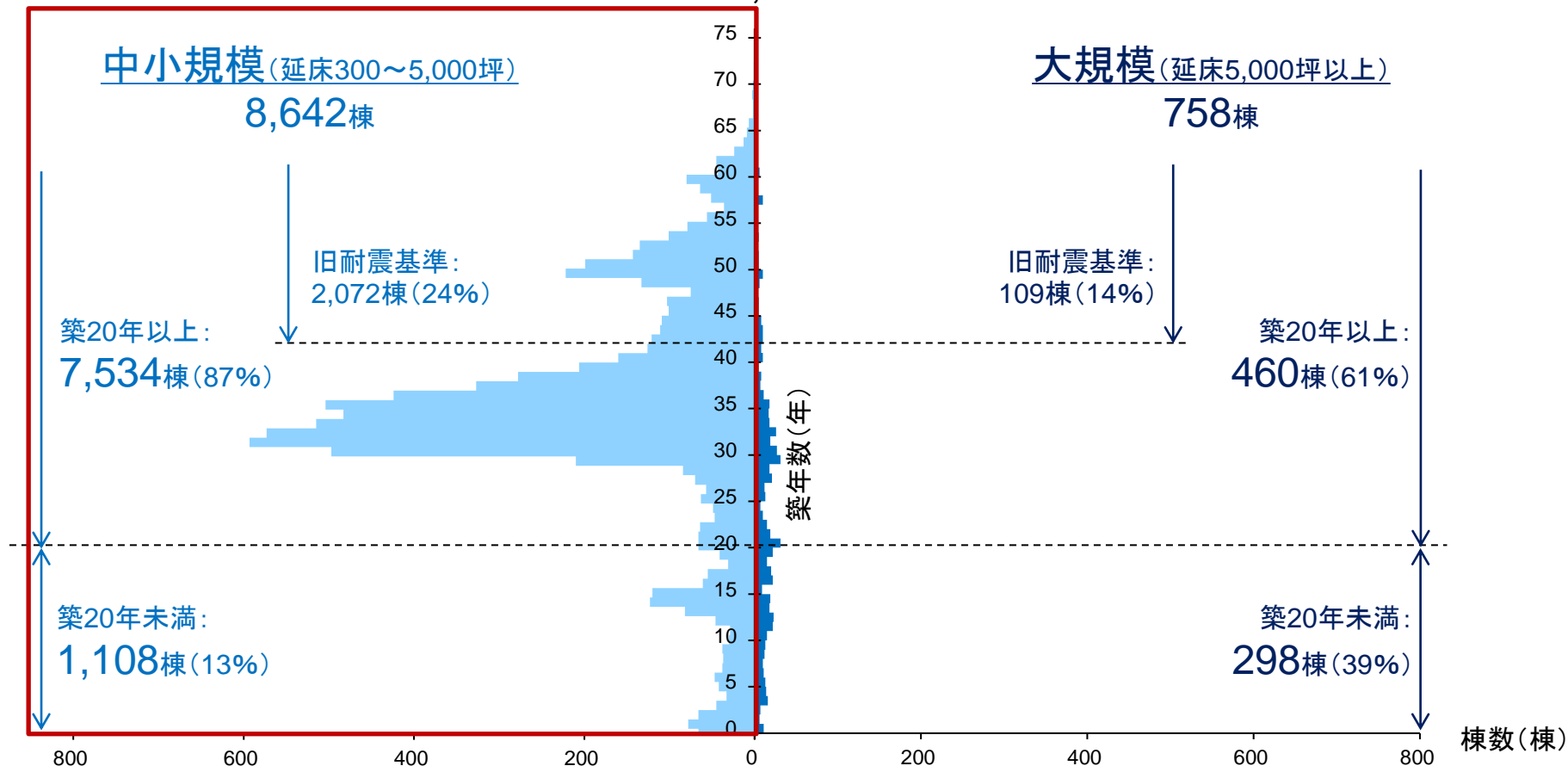


出典：三鬼商事「オフィスレポート」を基に当社作成。都心5区の基準階100坪以上のオフィスビルが対象 2021年以前の数値は各年12月時点のものを抽出

# 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

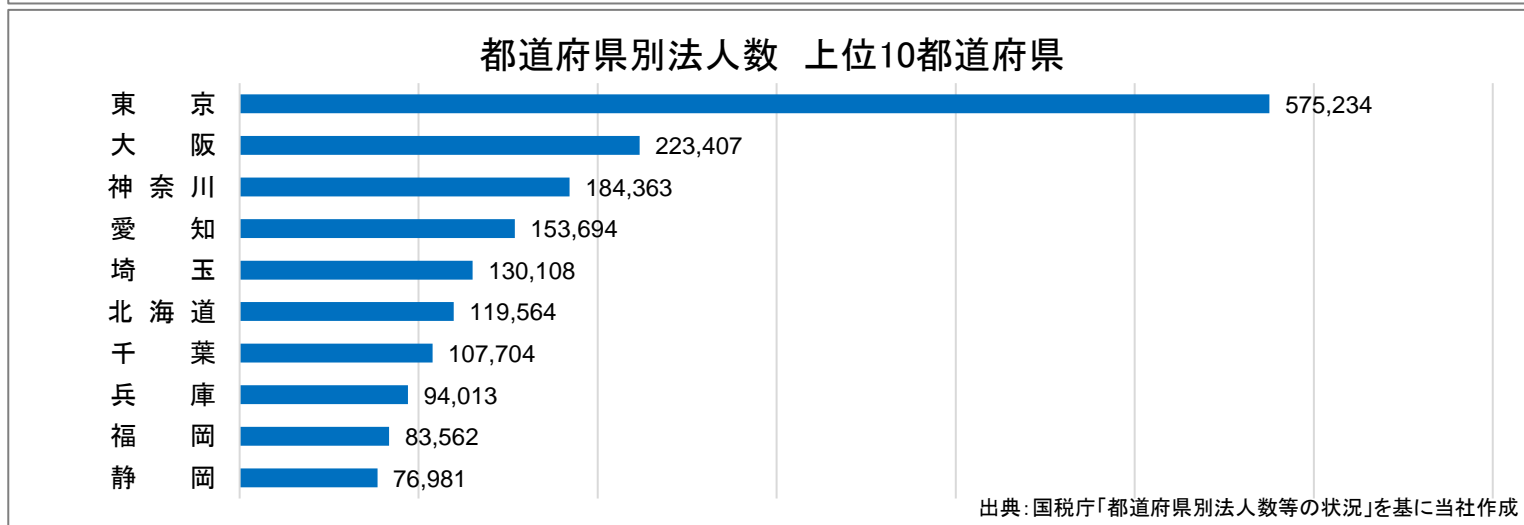
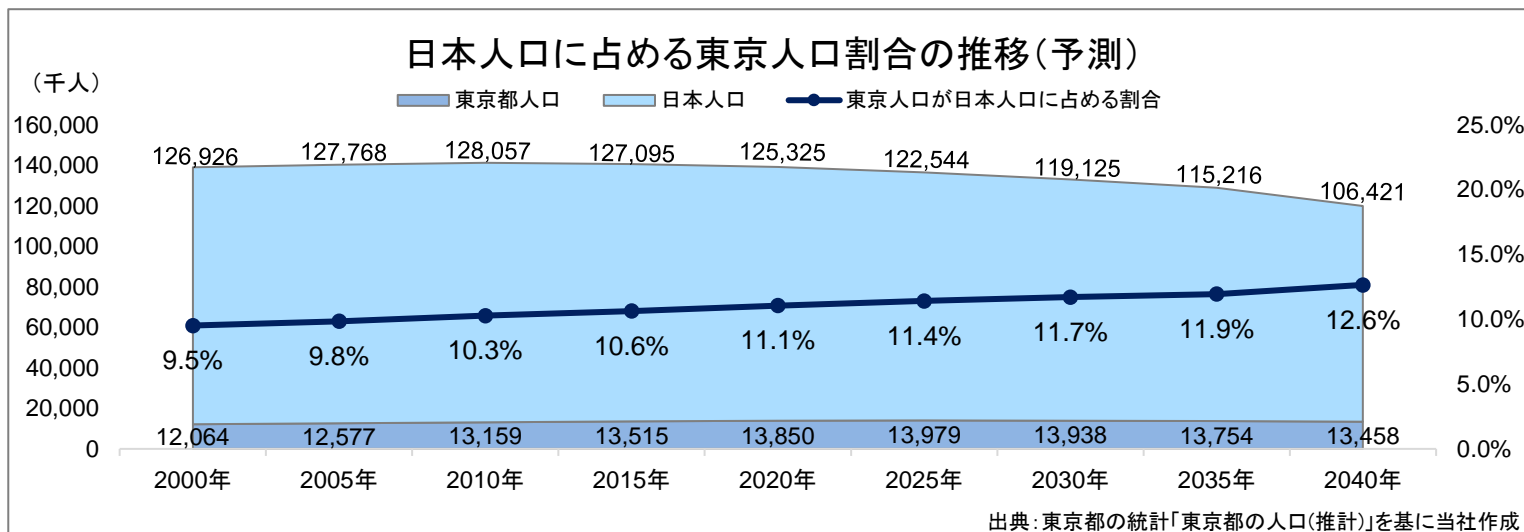
東京23区 9,400棟



出典:「東京23区オフィスビルピラミッド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

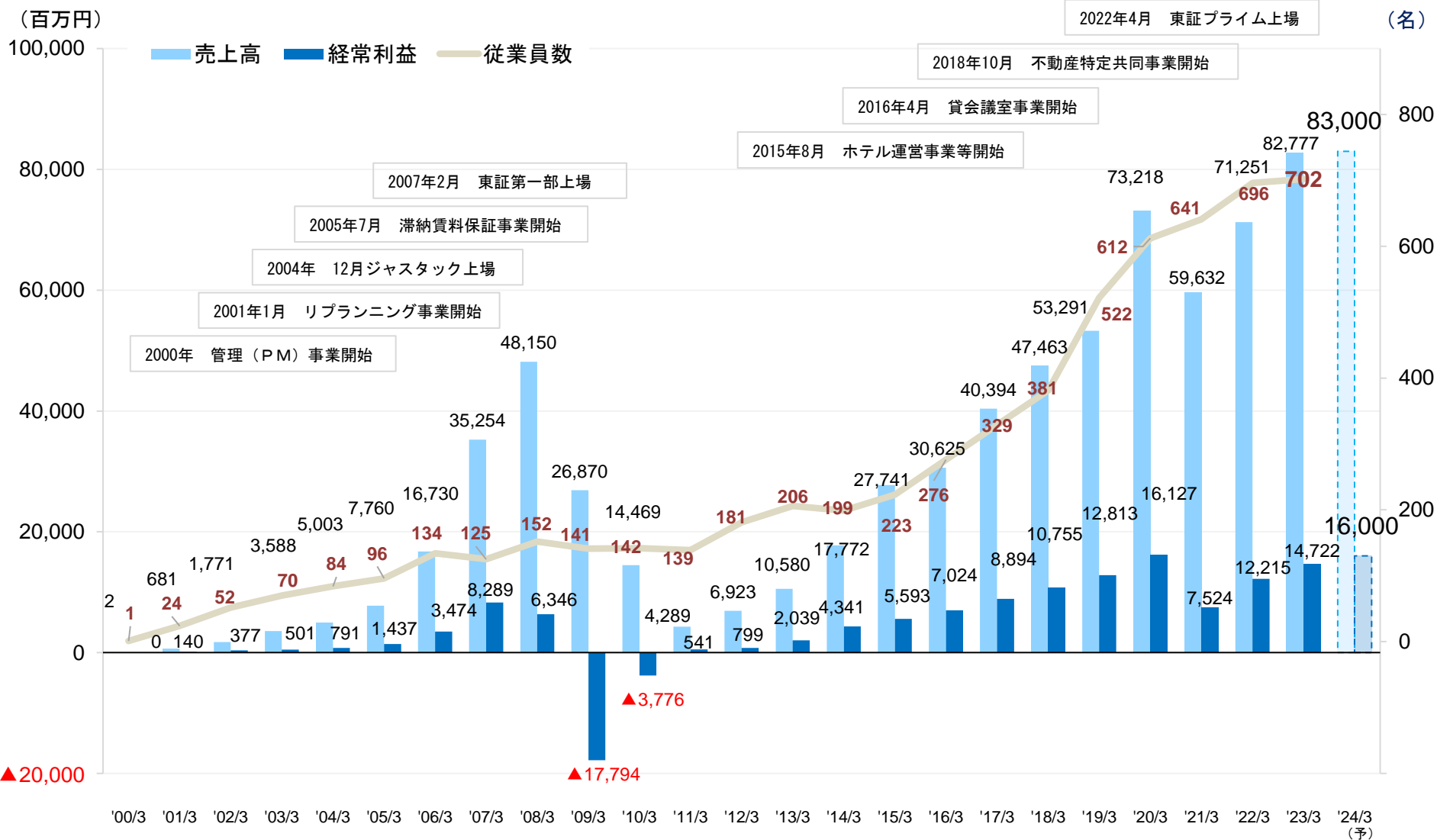
# 東京の市場規模 人口動態と法人数

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





# 変遷



# 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 739名 (パート・アルバイト含む 1,371名)
平均年齢※	35.9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6月末日現在

# 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