

2024年3月期 第2四半期 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2四半期業績サマリー	P. 1 - 9
2) 環境認識と業績の進捗	P. 10 - 16
3) 中長期的な成長への取り組み	P. 17 - 19
4) 事業の進捗・取り組み	P. 20 - 28
5) 中期経営計画・経営指標	P. 29 - 35
6) 経営理念・ESG	P. 36 - 42
7) ビジネスモデル	P. 43 - 51
8) 参考資料	P. 52 - 58

2023年11月9日



SUN FRONTIER

証券コード: 8934

オフィス事業は計画以上の進捗、ホテル・観光事業は需要拡大、インバウンド回復により好調を継続し、増収増益

(単位:百万円)

	実績	利益率	前年同期比	増減率
売上高	48,998	—	+13,664	+38.7%
営業利益	12,022	24.5%	+3,977	+49.4%
経常利益	11,944	24.4%	+3,909	+48.7%
純利益※	8,463	17.3%	+3,094	+57.7%

通期業績予想	進捗率
83,000	59.0%
16,500	72.9%
16,000	74.7%
11,000	76.9%

※親会社株主に帰属する四半期純利益を表示

業績ハイライト

- 不動産再生事業は、物件の売却が計画を前倒して進捗し、高水準の利益率を継続する高収益事業として、当社グループ業績を力強く牽引
- 不動産サービス事業は、新拠点を拡充・増床した貸会議室事業が好調を維持するとともに、各事業とも堅実に伸長
- ホテル・観光事業は、旅行需要の拡大が続き、インバウンド回復も伴い、稼働率・客室単価ともに向上し、ホテル運営が業績に寄与

連結損益計算書

(単位:百万円)

	2023年3月期 4-9月	2024年3月期 4-9月	前年増減額	前年増減率
売上高	35,333	48,998	+13,664	38.7%
不動産再生事業	26,255	31,984	+5,729	21.8%
リプランニング	25,255	30,728	+5,473	21.7%
賃貸ビル	1,000	1,256	+256	25.6%
不動産サービス事業	4,367	5,172	+805	18.4%
ホテル・観光事業	4,553	11,329	+6,776	148.8%
ホテル開発	0	5,270	+5,270	—
ホテル運営等	4,553	6,059	+1,506	33.1%
その他	620	996	+376	60.7%
調整額	▲463	▲484	▲21	—
売上総利益	11,798	16,357	+4,558	38.7%
不動産再生事業	9,618	10,161	+543	5.6%
リプランニング	9,391	9,873	+482	5.1%
賃貸ビル	226	287	+61	27.0%
不動産サービス事業	2,557	2,914	+357	14.0%
ホテル・観光事業	▲203	3,432	+3,635	—
ホテル開発	0	2,200	+2,200	—
ホテル運営等	▲203	1,232	+1,435	—
その他	110	155	+45	40.5%
調整額	▲284	▲306	▲22	—
販売費及び一般管理費	3,753	4,334	+580	15.5%
営業利益	8,044	12,022	+3,977	49.4%
営業外収益	271	193	▲78	▲28.8%
営業外費用	281	271	▲10	▲3.6%
経常利益	8,035	11,944	+3,909	48.7%
当期純利益	5,368	8,463	+3,094	57.7%

損益計算書のポイント

<不動産再生事業>

売却件数は2Q累計14件(NY1件含む)、前年同期と同数だが、物件規模が上回り、不動産小口商品の組成も進捗して増収増益

<不動産サービス事業>

新拠点の増強と高稼働継続によって業績好調な貸会議室事業と、受託棟数増加等により増収増益のPM事業が牽引

<ホテル・観光事業>

1Qの物件売却に加え、旅行需要の拡大、インバウンドの再開、稼働率・客室単価の向上によって、ホテル運営が増収増益

<販売費及び一般管理費>

計画通り、人的資本投資(研修含む)およびシステム投資等により、前年同期比増

連結貸借対照表 -資産-

<現預金> リプランニング物件の売却が計画を前倒して進捗し、現金化によって50億円増加

<棚卸資産> 取り組み強化中のRP仕入れおよび工事が、物件の売却を上回り、21億円増加

(単位:百万円)	2022年 3月末	2023年 3月末	2023年 9月末	増減額 (2023年3月末比)
流動資産	110,920	125,886	132,923	+7,037
現金及び預金	30,053	42,016	47,110	+5,094
棚卸資産	77,340	80,182	82,329	+2,147
内訳) RP	63,424	70,327	74,641	+4,314
ホテル	13,516	9,750	7,527	▲2,223
海外等	400	105	161	+56
その他流動資産	3,527	3,688	3,484	▲203
固定資産	25,591	26,633	26,691	+57
有形固定資産	18,796	20,410	20,705	+294
無形固定資産	572	815	887	+72
投資その他の資産	6,222	5,406	5,097	▲308
資産合計	136,512	152,519	159,615	+7,095

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、13億円減少
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

＜株主資本＞ 配当金(▲12億円)の支払いがあったものの、当期純利益(84億円)等により72億円増加

自己資本比率の推移

2022年3月末	2023年3月末	2023年9月末
52.2%	52.9%	55.4%

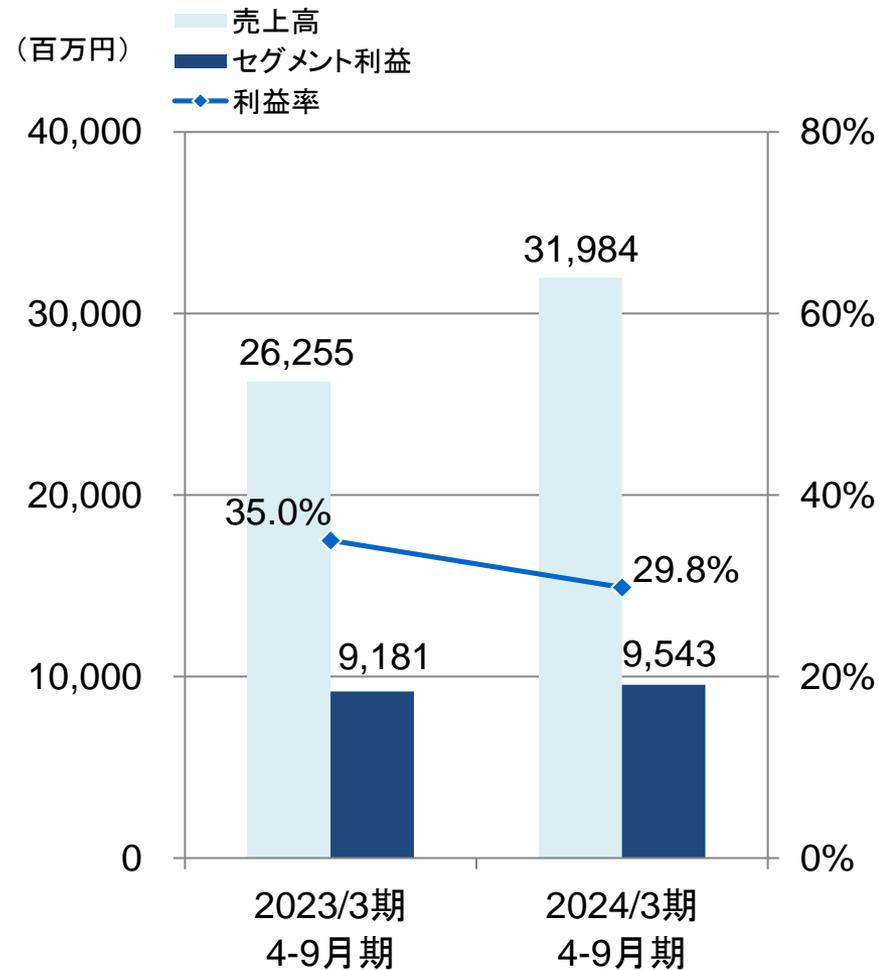
(単位:百万円)	2022年 3月末	2023年 3月末	2023年 9月末	増減額 (2023年3月末比)
流動負債	16,210	16,363	21,186	+4,822
短期借入金等	6,904	5,492	9,668	+4,176
未払法人税等	3,528	1,699	3,060	+1,361
その他流動負債	5,777	9,172	8,456	▲715
固定負債	45,849	52,190	46,594	▲5,595
長期借入金・社債	44,169	50,170	44,648	▲5,522
その他固定負債	1,680	2,019	1,946	▲72
負債合計	62,060	68,553	67,781	▲772
株主資本	71,260	80,430	87,728	+7,298
その他	3,191	3,535	4,105	+569
純資産合計	74,452	83,965	91,833	+7,868
負債・資本合計	136,512	152,519	159,615	+7,095

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14件(内、NY物件 1件)。不動産小口所有商品の組成も着実に進捗。前年同期比増収増益。セグメント利益率は、30%の高水準を維持
- 平均事業期間は514日(前年通期比▲116日)。事業期間短縮の取り組みと併せて、仕入れ強化にも引き続き取り組んでおり、期末在庫数が増加

(単位:百万円)	2023/3期 4-9月	2024/3期 4-9月	増減
売上高	26,255	31,984	+21.8%
内、リプランニング事業	25,255	30,728	+21.7%
内、賃貸ビル事業	1,000	1,256	+25.6%
セグメント利益※1	9,181	9,543	+4.0%
内、リプランニング事業	8,954	9,256	+3.4%
内、賃貸ビル事業	226	287	+27.0%
利益率	35.0%	29.8%	▲5.1%pt
リプランニング事業	35.5%	30.1%	▲5.3%pt
賃貸ビル事業	22.6%	22.9%	+0.3%pt
販売物件数	14件	14件	+0件
期末在庫数	48件※2	60件※2	+12件



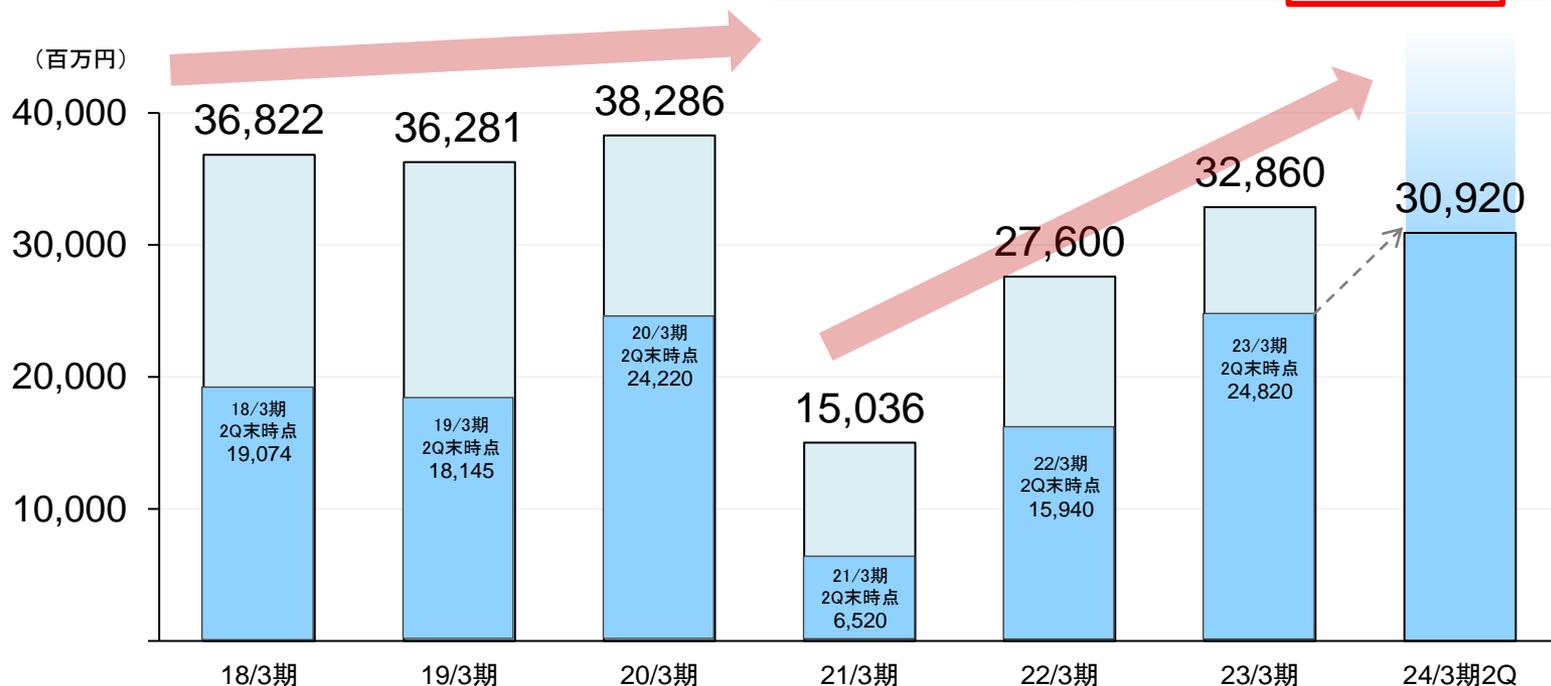
※1 「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出

※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309億円（契約済み未決済の物件を含む）で、前年同期比+61億円、前年通期に迫る水準まで進捗

	2023/3期 4-9月	2024/3期 4-9月	増減
仕入物件数	15件	31件	+16件
（内、契約済み未決済）	4件	4件	0件
仕入物件金額	24,820	30,920	+6,100
（内、契約済み未決済）	15,840	6,000	-9,840



※ 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事業は増収減益、消毒業務の減少、人員増強による原価増が要因

<仲介事業>

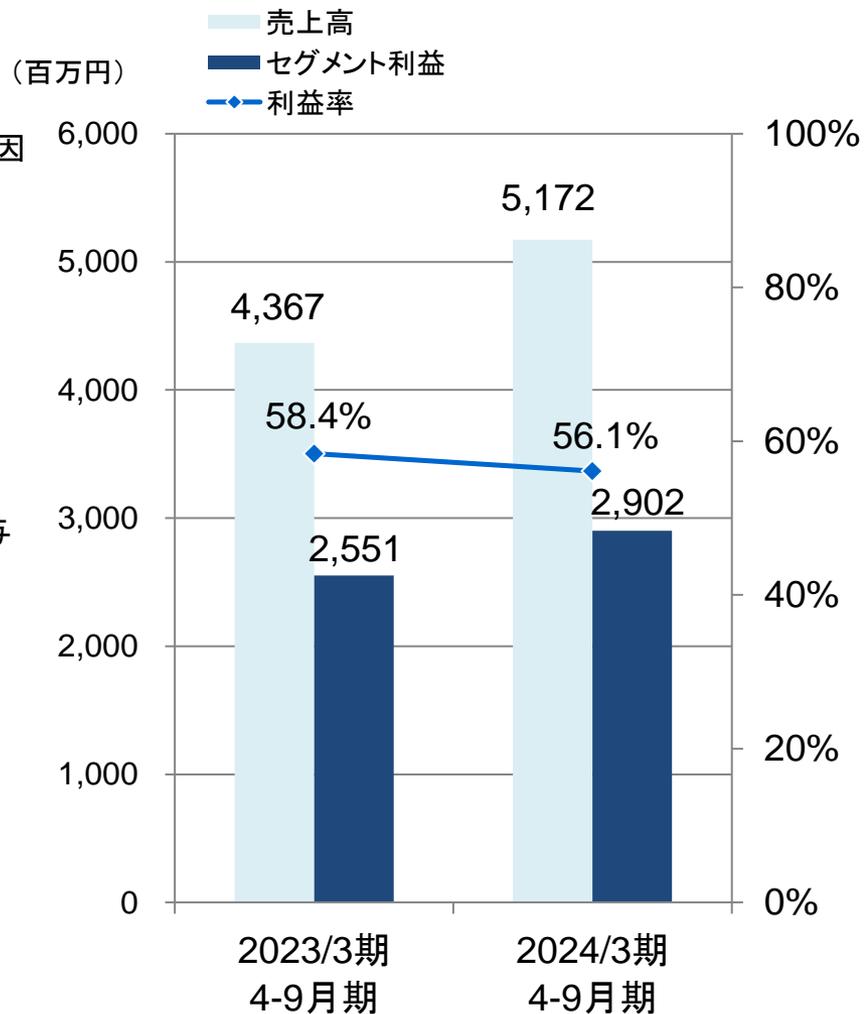
- 賃貸仲介は、管理受託物件における入居テナントの賃貸仲介件数の増加により、増収増益
- 売買仲介は前年の大型契約からの反動で減少したものの、堅調に推移

<貸会議室>

- 需要回復とともに、開業・増床による運営坪数増加が増収増益に寄与

<滞納賃料保証>

- 全体売上はほぼ横ばい、主たる事業である信用保証売上高は増加



(単位: 百万円)	2023/3期 4-9月	2024/3期 4-9月	増減
売上高	4,367	5,172	+18.4%
セグメント利益 ※	2,551	2,902	+13.8%
利益率	58.4%	56.1%	▲2.3%pt

※「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

ホテル・観光事業 (ホテル開発・ホテル運営等)

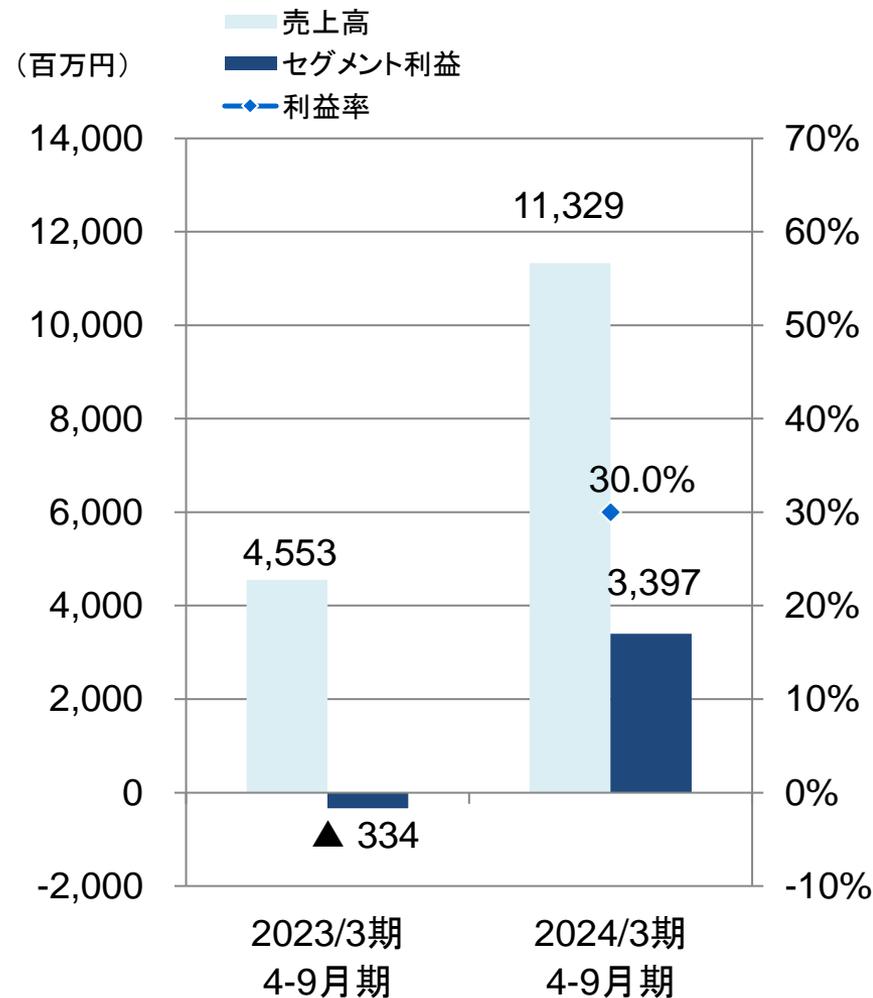
<ホテル開発事業>

- ホテル物件の売却決済を、第1四半期に予定通り完了、業績に大きく貢献
- 箱根町や河口湖等で土地取得が進捗、その他地域においても開発案件が進行中

<ホテル運営事業>

- 旅行需要の拡大が続き、インバウンド回復の効果もあり、稼働率および客室単価の上昇により、大幅に増収増益

	2023/3期 4-9月	2024/3期 4-9月	増減
(単位:百万円)			
売上高	4,553	11,329	+148.8%
内、ホテル開発事業	0	5,270	—
内、ホテル運営事業等	4,553	6,059	+33.1%
セグメント利益 ※	▲334	3,397	—
内、ホテル開発事業	▲61	2,165	—
内、ホテル運営事業等	▲273	1,232	—
利益率	—	30.0%	—
ホテル開発事業	—	41.1%	—
ホテル運営事業等	—	20.3%	—



※「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)

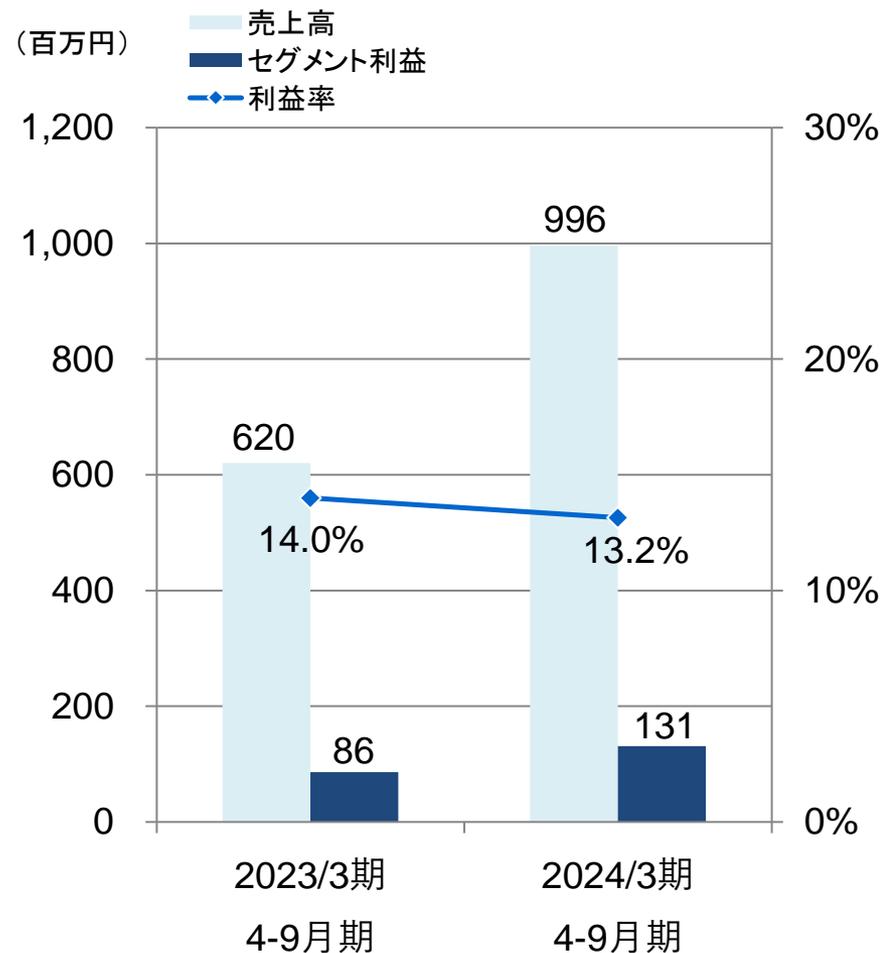
<建設事業>

- グループ子会社において受注が増加、工事も順調に進捗し、増収増益

<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 4-9月	2024/3期 4-9月	増減
売上高	620	996	+60.7%
セグメント利益※	86	131	+51.6%
利益率	14.0%	13.2%	▲0.8%pt



※「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

環境認識と業績の進捗

1. 世界経済は、中国の成長鈍化、地政学リスク、金融引き締めの影響による減速が懸念される

◆IMFは、中国の成長予測を下げ、2024年の世界の実質経済成長率を0.1pt下方修正となる2.9%とした

◆米FRB、ECBともに、利上げを見送り。インフレを抑制する利上げ政策は転機を迎えている

2. 日本経済は、経済正常化による回復が期待される中、円安および物価上昇の影響が高まる

◆日銀が長期金利1%超を容認し、長期金利が上昇するものの、各国との金利差により円安が常態化

◆行動制限緩和による社会経済活動の活性化に加え、インバウンド需要の回復が顕著

3. 都心オフィスビル市場は、ハイブリッドな働き方が定着しつつも、オフィス回帰が進む

◆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

◆円安のため海外投資家による日本の不動産への投資意欲は強いものの、金利上昇には要注意

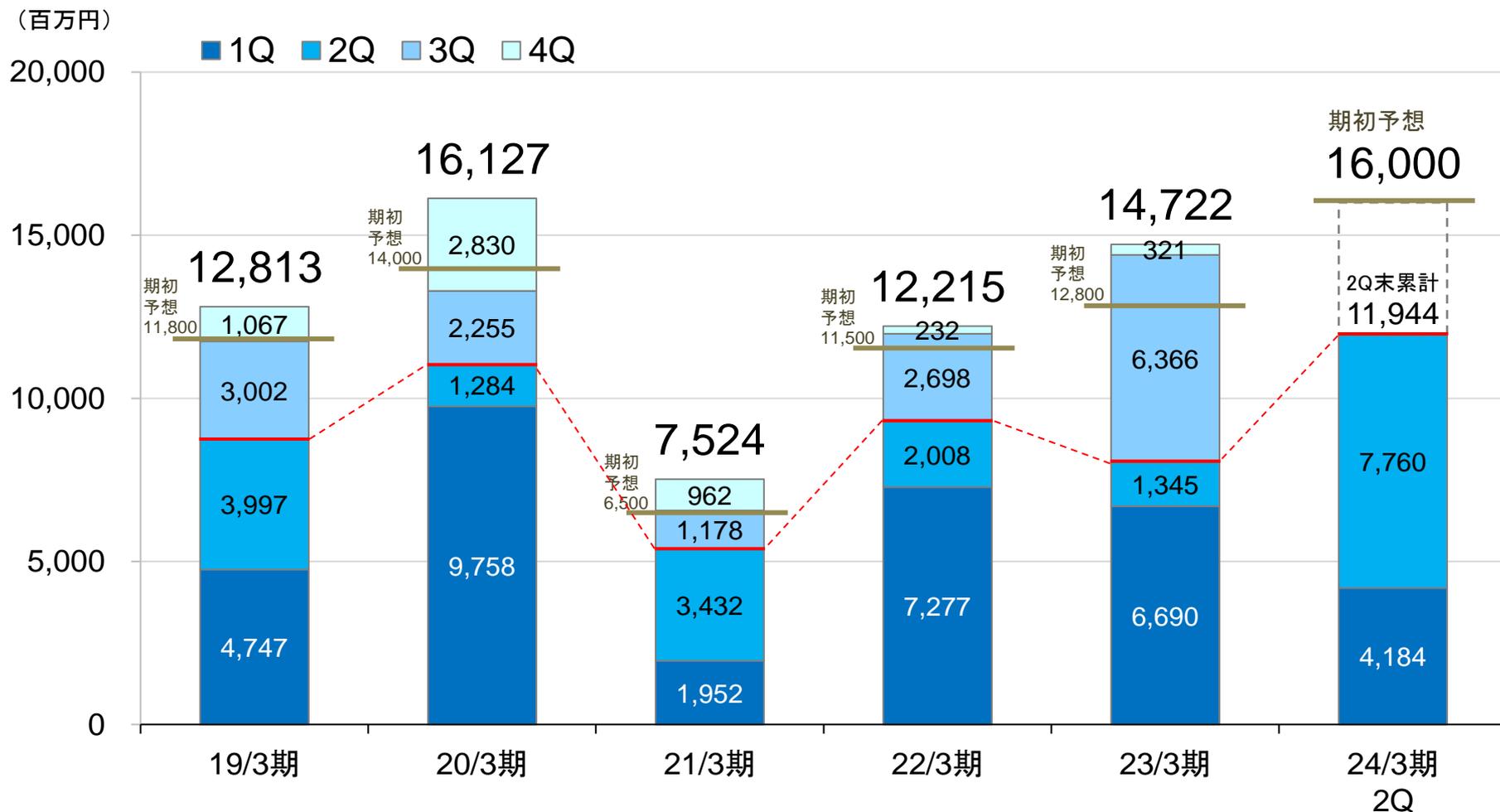
4. ホテル・観光市場は、国内旅行需要、インバウンド需要の回復が著しく活況

◆国内旅行の需要回復に加え、インバウンド需要は円安の影響もあり、稼働率、客室単価が上昇中

◆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る

直近5期の経常利益推移

第2四半期に計画を前倒して進捗。業績予想の達成へ計画以上に前進



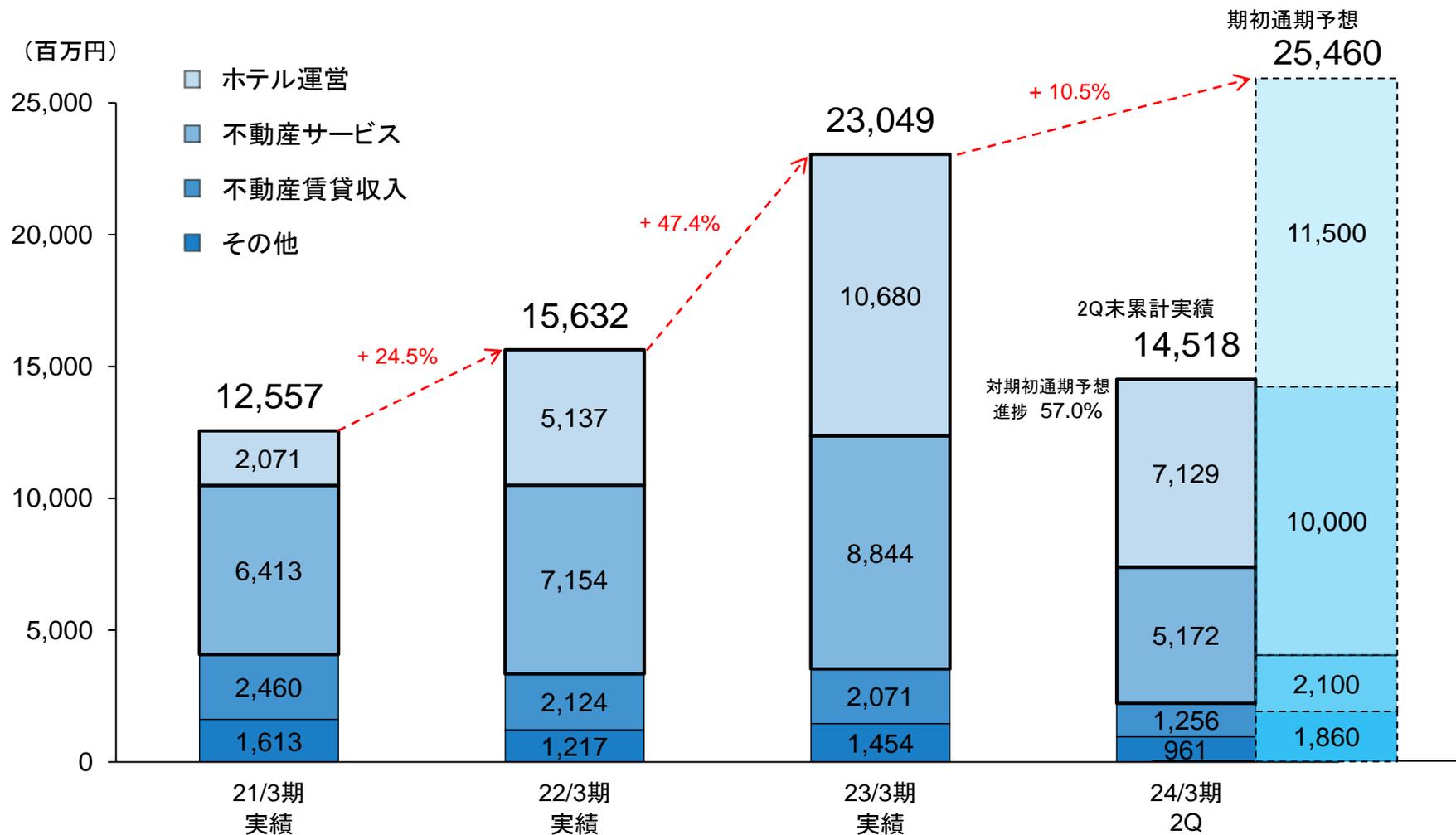
2024年3月期 業績予想に対する進捗

第2四半期は、オフィス物件売却が計画を前倒して進み、ホテル運営事業は好調を維持し、通期業績予想に対する進捗率は74.7%

(単位:百万円)	2023年3月期実績	2024年3月期予想	2024年3月期2Q	対予想進捗率
売上高	82,777	83,000	48,998	59.0%
(1)不動産再生事業	50,066	55,100	31,984	58.0%
リブランニング	47,995	53,000	30,728	58.0%
賃貸ビル	2,070	2,100	1,256	59.8%
(2)不動産サービス事業	8,843	10,000	5,172	51.7%
(3)ホテル・観光事業	22,967	16,900	11,329	67.0%
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	6,059	52.7%
(4)その他	1,788	1,860	996	53.5%
調整額	▲887	▲860	▲484	56.3%
売上総利益	22,805	25,300	16,357	64.7%
(1)不動産再生事業	16,122	16,400	10,161	62.0%
リブランニング	15,722	15,900	9,873	62.1%
賃貸ビル	399	500	287	57.4%
(2)不動産サービス事業	4,898	5,400	2,914	54.0%
(3)ホテル・観光事業	1,907	3,800	3,432	90.3%
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	1,232	77.0%
(4)その他	337	400	155	38.8%
調整額	▲461	▲700	▲306	43.7%
販売費及び一般管理費	7,900	8,800	4,334	49.3%
経常利益	14,722	16,000	11,944	74.7%
当期純利益	11,612	11,000	8,463	76.9%

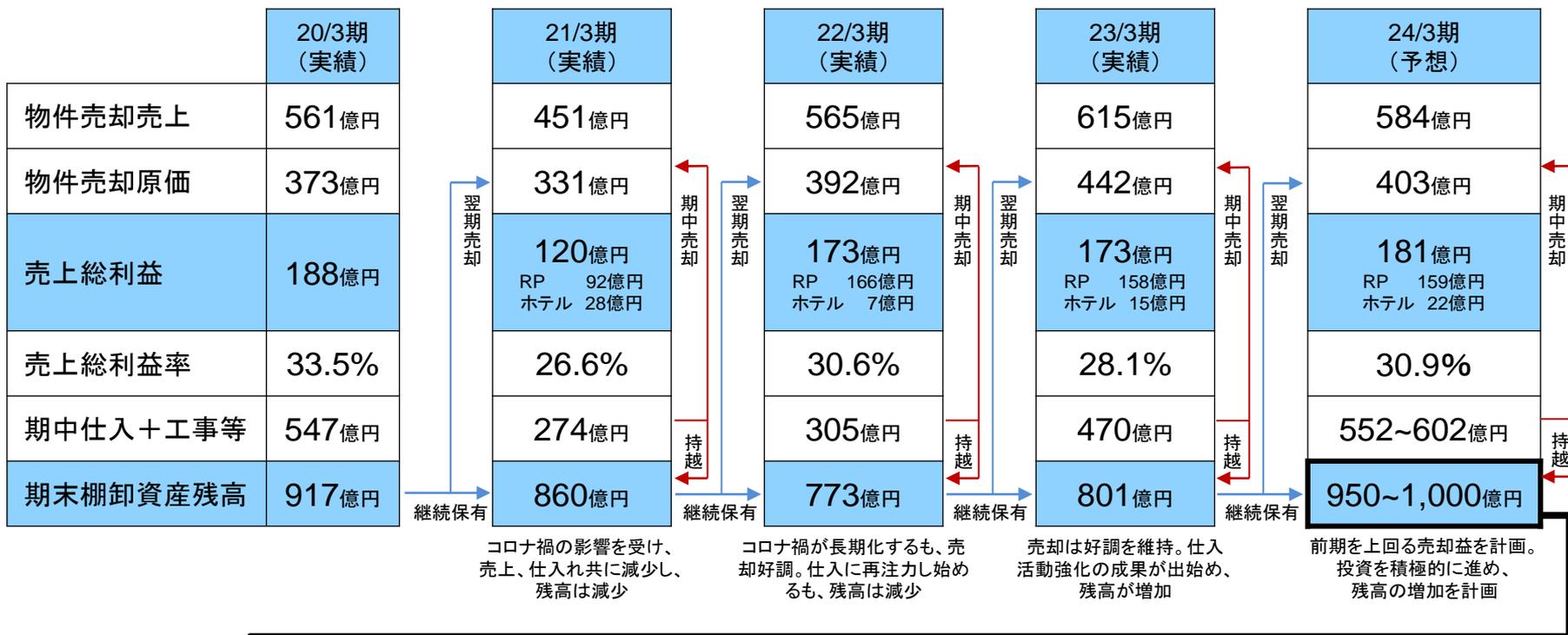
ストックビジネスの売上推移

不動産サービスの堅実な成長に加え、ホテル運営事業の業績寄与が増大



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



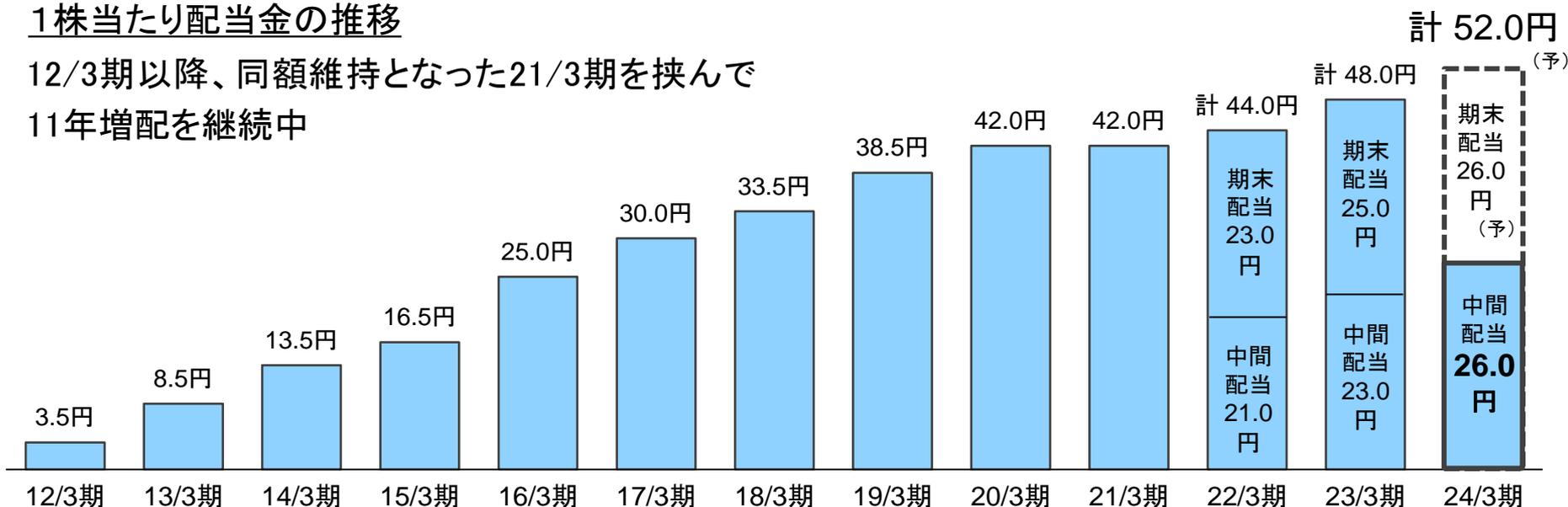
株主還元(中間配当)

株主還元の基本方針

- ①長期的かつ安定的な利益還元をめぐる
- 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株当たり配当金の推移

12/3期以降、同額維持となった21/3期を挟んで
11年増配を継続中



※22/3期から中間配当を実施

中間配当 効力発生日: 2023年12月5日(火)

中長期的な成長への取り組み

事業提携及び転換社債の発行

アドバンテッジアドバイザーズとの事業提携と資金調達によって成長を加速



SUN FRONTIER

サンフロンティア不動産

全従業員を守り、物心両面の幸福を
追求するとともに、共創の心をもって、
持続可能で豊かな社会を実現する

根幹となる理念を共有する

パートナーシップ



Advantage Advisors

アドバンテッジアドバイザーズ

ファンド投資先企業が強い競争力を保ち、
地球環境や社会課題の解決に貢献しながら
永続的に成長する企業へ発展させる

事業活動を通して、持続可能な社会の実現に貢献

●概要および資金使途

種類	転換社債型新株予約権付社債	満期	5年
発行日	2023年10月6日	転換可能期間	払込期日から5年間 <small>原則、払込期日から1年間は転換不可</small>
調達資金額	約100億円	転換価額	1株当たり1,554円
社債利率	0%		原則、転換価額の120%を超えた場合のみ、転換可能 <small>但し、事業提携期間終了後は除く</small>

資金使途	金額
新規ホテル開発に伴う用地取得、 建設工事投資	約80億円
ホテル開発事業と建設事業を 主としたM&A資金	約20億円

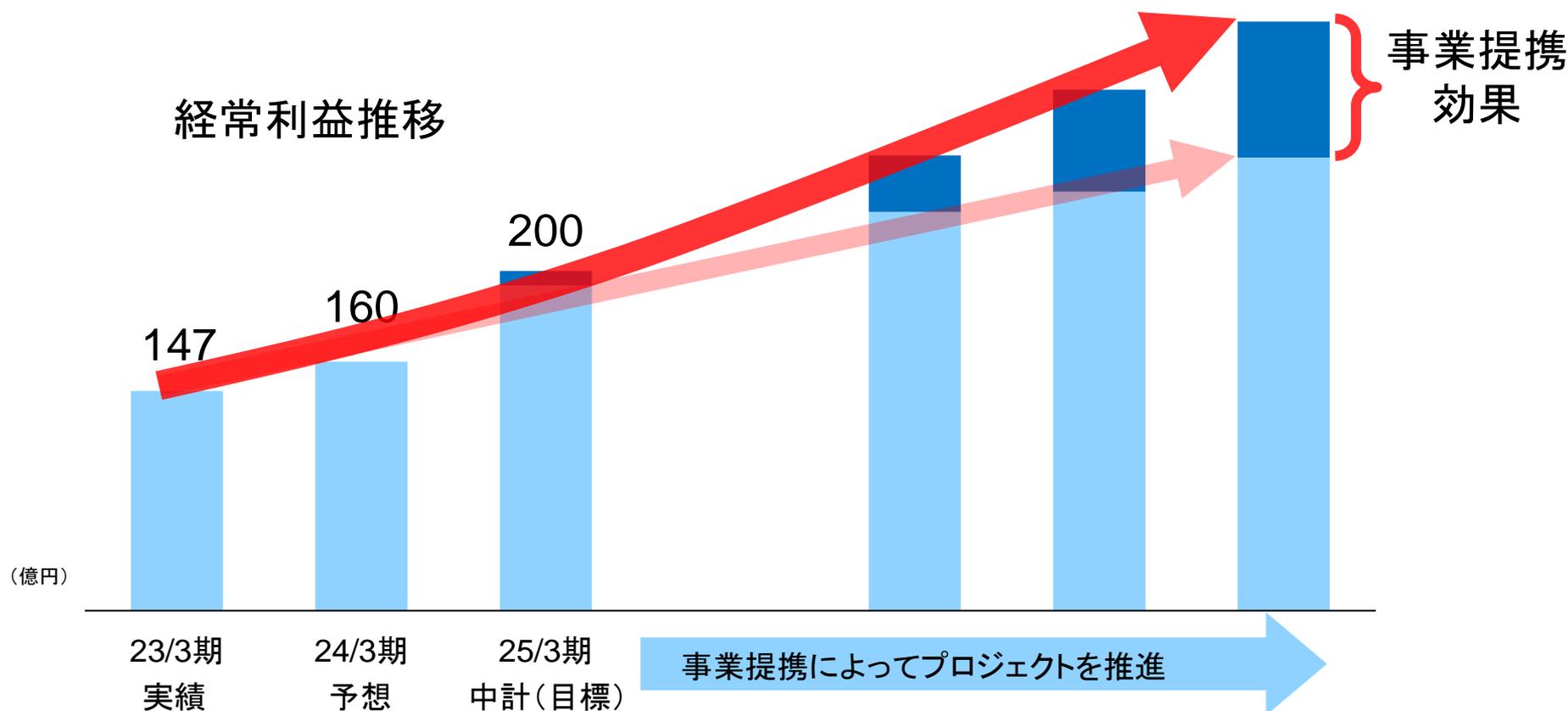
事業成長イメージ



SUN FRONTIER
サンフロンティア不動産

+ Advantage Advisors =

各プロジェクトの推進により、
事業を伸ばし、企業価値向上を図る

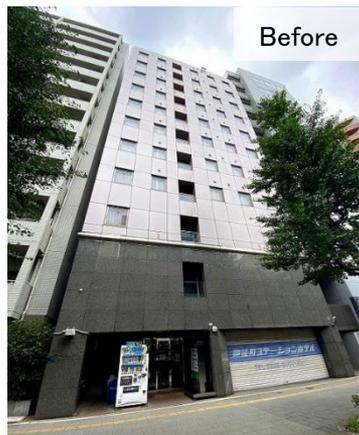


注)本頁には将来数値が含まれておりますが、様々なりスクや不確定要素によって、実際の業績と大きく異なる可能性があります。

事業の進捗・取り組み

リプランニング事業 取り組み事例①

コロナ禍で閉業した古いビジネスホテルをオフィスにコンバージョン



Before



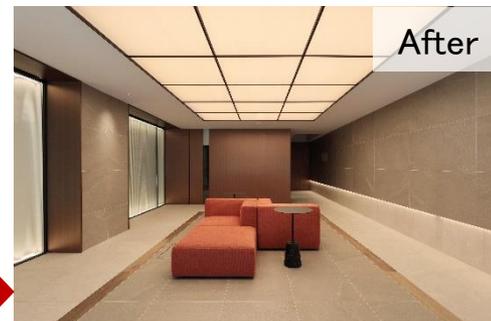
After

【リプランニング後の外観】右写真
東京都台東区台東 一棟収益ビル
鉄骨造陸屋根11階建

旧フロントスペースは、落ち着いた色調の広いエントランスへとリニューアル

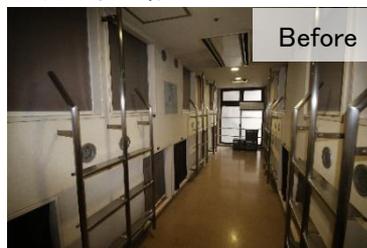


Before

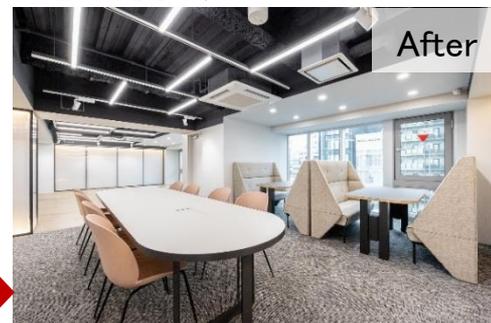


After

天井が低く暗いカプセルホテルを、光が差し込むオフィスにコンバージョン

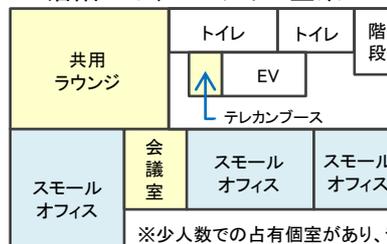


Before



After

上層階では、ベンチャー企業のニーズを捉えたスモールオフィス※を採用



窓が小さく、室内が暗かったビルを、外壁を改修し、全面ガラスカーテンウォールの明るいビルにバリューアップ

※少人数での占有個室があり、ラウンジや会議室、テレカンブース等、共用部が充実した小規模オフィス



リプランニング事業 取り組み事例②

コミュニケーションが活性化し、生産性が向上する「出社したくなるオフィス」を創出



【建物外観(リプランニング後)】
東京都千代田区九段南 一棟収益ビル
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

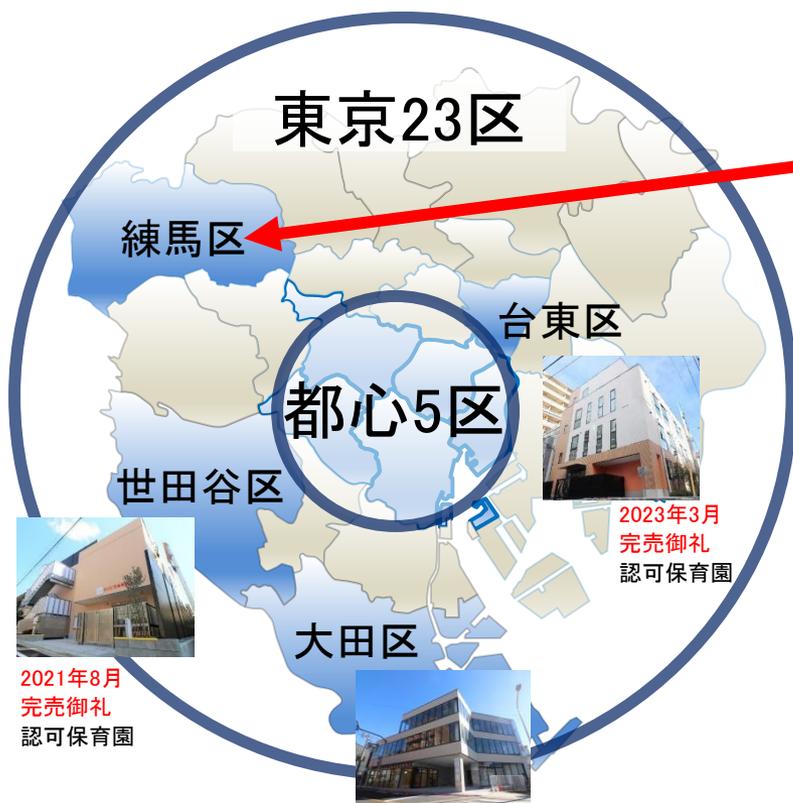


テレワークと出社のハイブリッドで
コミュニケーションを活性化し、
入居する企業の採用強化や
離職減少に貢献



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

2Qに一次組成し、4Qに2次組成を予定



2021年8月
完売御礼
認可保育園

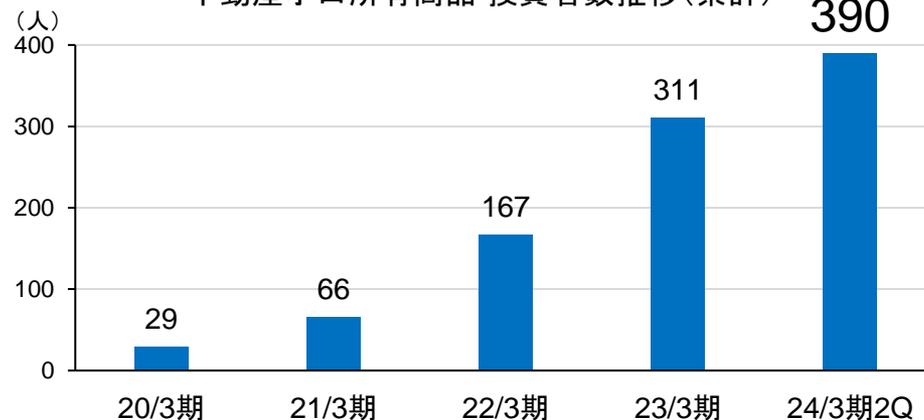


2023年3月
完売御礼
認可保育園



2022年11月
完売御礼
教育・医療モール

不動産小口所有商品 投資者数推移(累計)

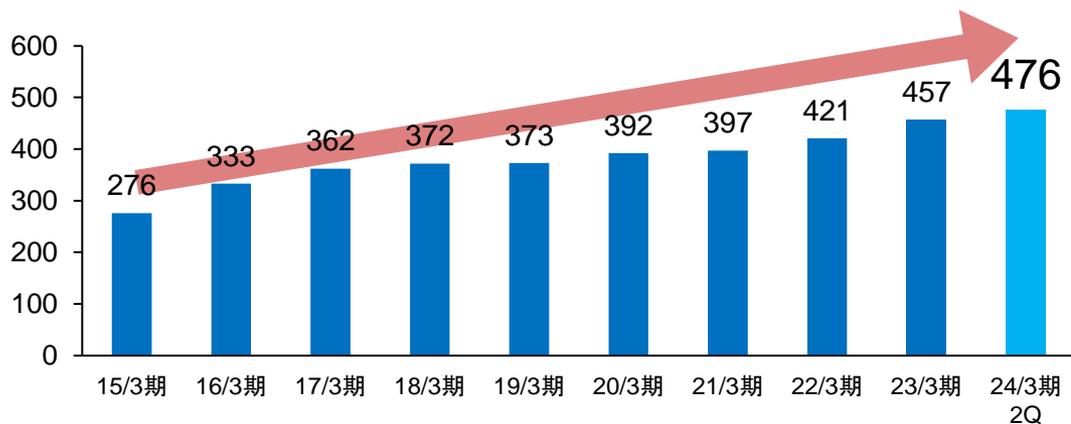


販売ネットワーク(税理士・金融機関)185社超
200社超を目指して拡大中

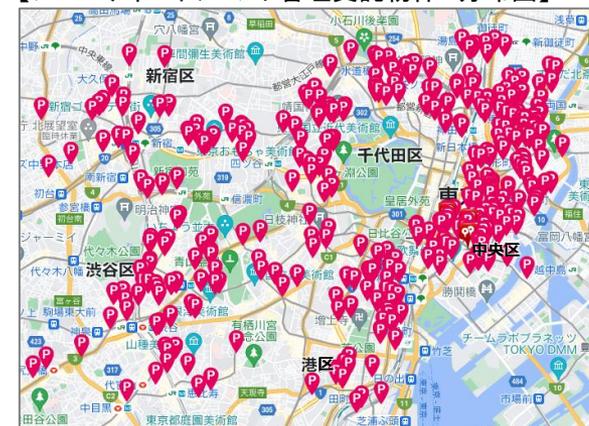
顧客拡大を続ける不動産サービス事業

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

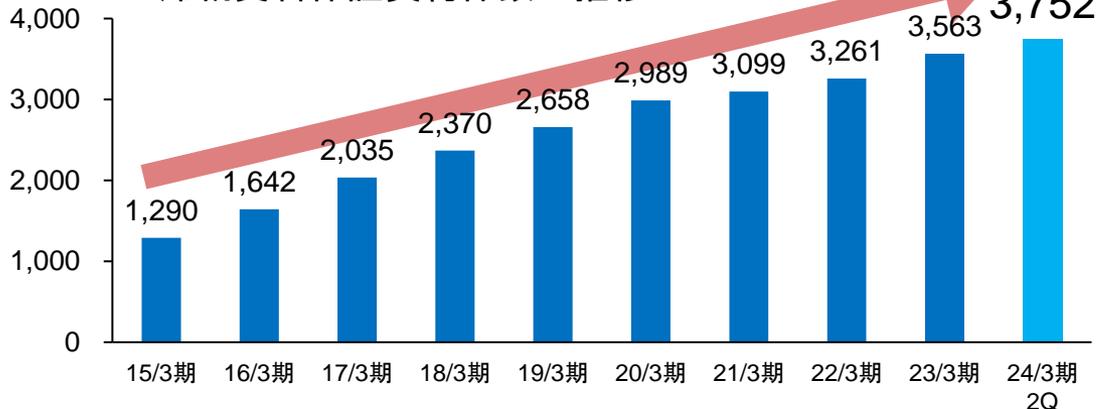


【プロパティマネジメント管理受託物件 分布図】

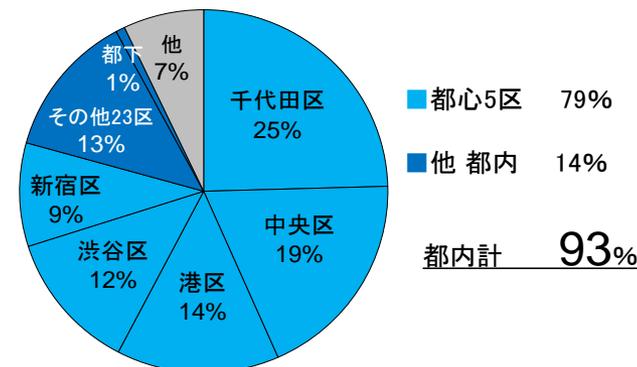


 当社管理受託物件

(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

新拠点が好調、引き続き積極出店

法人顧客のリピート需要が増加し、稼働率好調。11月に新宿、2月に新橋で開業予定



◆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
ビジョンセンター横浜	9/1 増床
ビジョンセンター新宿マインズタワー	11/16 開業
ビジョンセンター新橋	24/2/16 開業

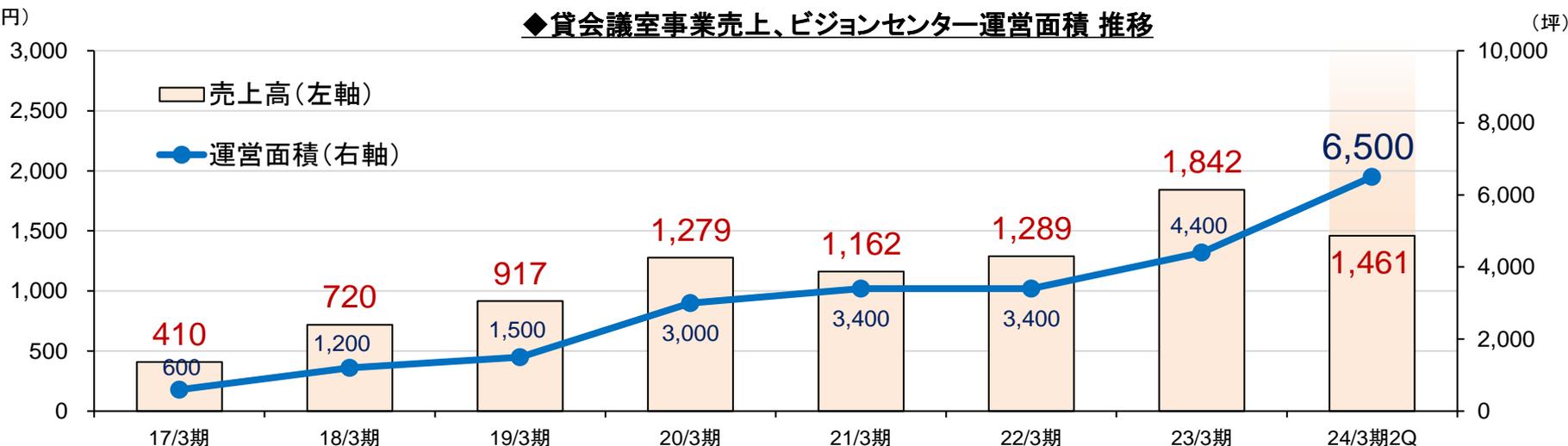


ビジョンセンター
新宿マインズタワー
新宿駅直結の
最上のロケーション
稼働面積
220坪



ビジョンセンター
新橋
新橋駅 徒歩3分
稼働面積
390坪

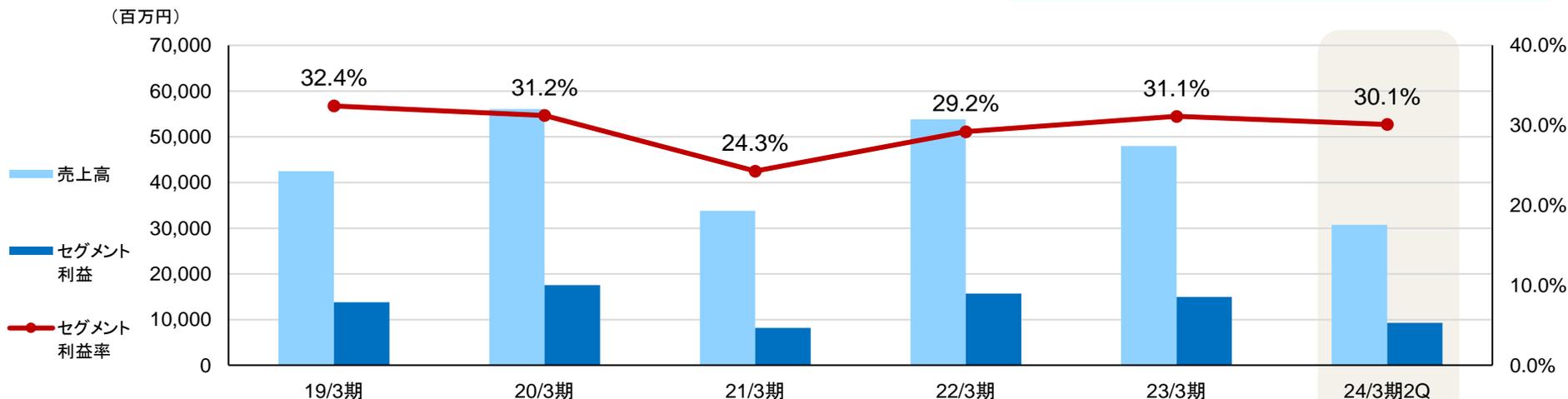
◆貸会議室事業売上、ビジョンセンター運営面積 推移



オフィス事業は高収益を継続

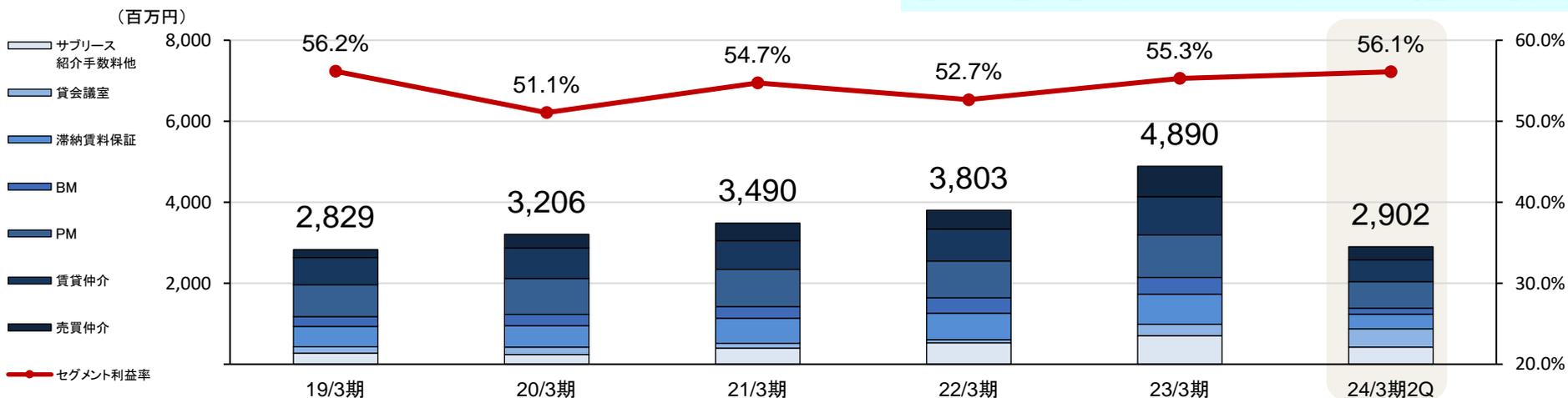
●リプランニング事業は高い利益率を維持

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2四半期も堅調に推移



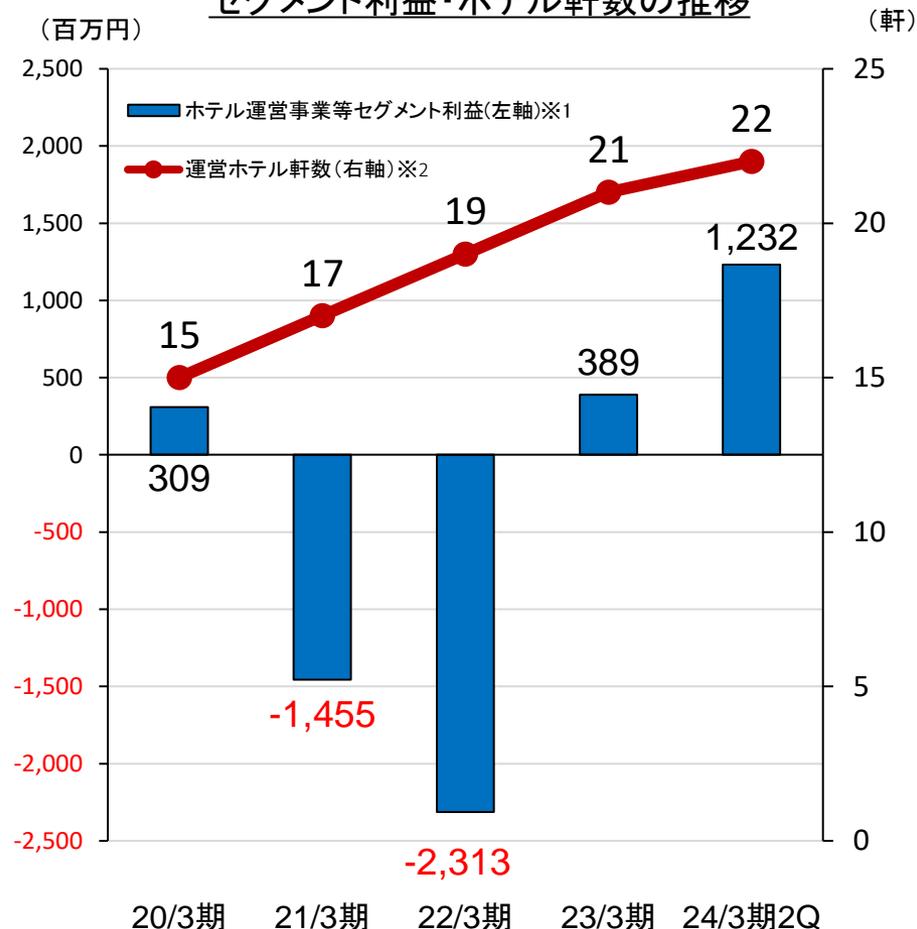
稼働率・客室単価が上昇

ホテル開発を行い、着実に事業が成長・拡大

稼働率・客室単価の推移



セグメント利益・ホテル軒数の推移



※1 ホテル運営事業等はホテル賃貸収益を含む

※2 24/3期 ホテル軒数は、休館中ホテル1軒を含む

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

<ホテル室数>

運営中	2,476 室
計画中	1,146 室
計	3,622 室



たびのホテルEXpress 成田
12月 リニューアルオープン

(2023年11月現在)

Luxury Class	室数
四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸	32
HIYORI オーシャンリゾート沖縄	203
熱海ホテルPJ ※	200

Upper Class	室数
四条河原町温泉 空庭テラス京都	102
SADO RESORT HOTEL AZUMA	52
SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO	72
箱根ホテルPJ ※	100

Economy Class	室数
たびのホテル飛騨高山	80
たびのホテル鹿島	194
たびのホテル倉敷水島	155
たびのホテル佐渡	111
たびのホテルEXpress 成田	100
たびのホテル石狩 ※	175
たびのホテル熊本大津 ※	180
ドンデン高原ロッジ 自然リゾート佐渡	12

Upper Middle Class	室数
日和ホテル 舞浜	80
日和ホテル 大阪なんば駅前	224
たびのホテルlit 松本	176
たびのホテルlit 宮古島	111
たびのホテルVilla 宮古島	4
スプリングサニーホテル 名古屋常滑駅前	194
たびのホテルlive 佐渡	8
たびのホテルlit 酒田 ※	171
たびのホテルlit 河口湖 ※	120
たびのホテルlit 石垣島 ※	200

Budget Class	室数
スカイハートホテル小岩	105
スカイハートホテル川崎	200
スカイハートホテル博多	157
スカイハートホテル下関	104

※ 計画中
(土地取得および契約済み、
または 計画リリース済み)

中期経営計画・経営指標

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

仕入れと商品化の加速、リーシング力を進化させ仕入れ力を高める

ホテル

「心温かい楽しいホテル」を更に進化させ、10年後1万室体制に向けて成長加速

海外

台湾顧客の預かり資産増大、NYのアパートRP、ダナンのマンション建築

M&A

現業拡大を加速する投資、周辺分野での新規事業・スタートアップ投資の推進

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2四半期	2024年3月期 通期業績予想	2025年3月期 目標
売上高	489億円	830億円	1,000億円
経常利益	119億円	160億円	200億円
当期純利益	84億円	110億円	140億円
経常利益率	24.4%	19.4%	20%
自己資本比率	55.4%	50%水準	50%水準
ROE	—	12.9%	10%以上

(億円)

1,200

1,000

800

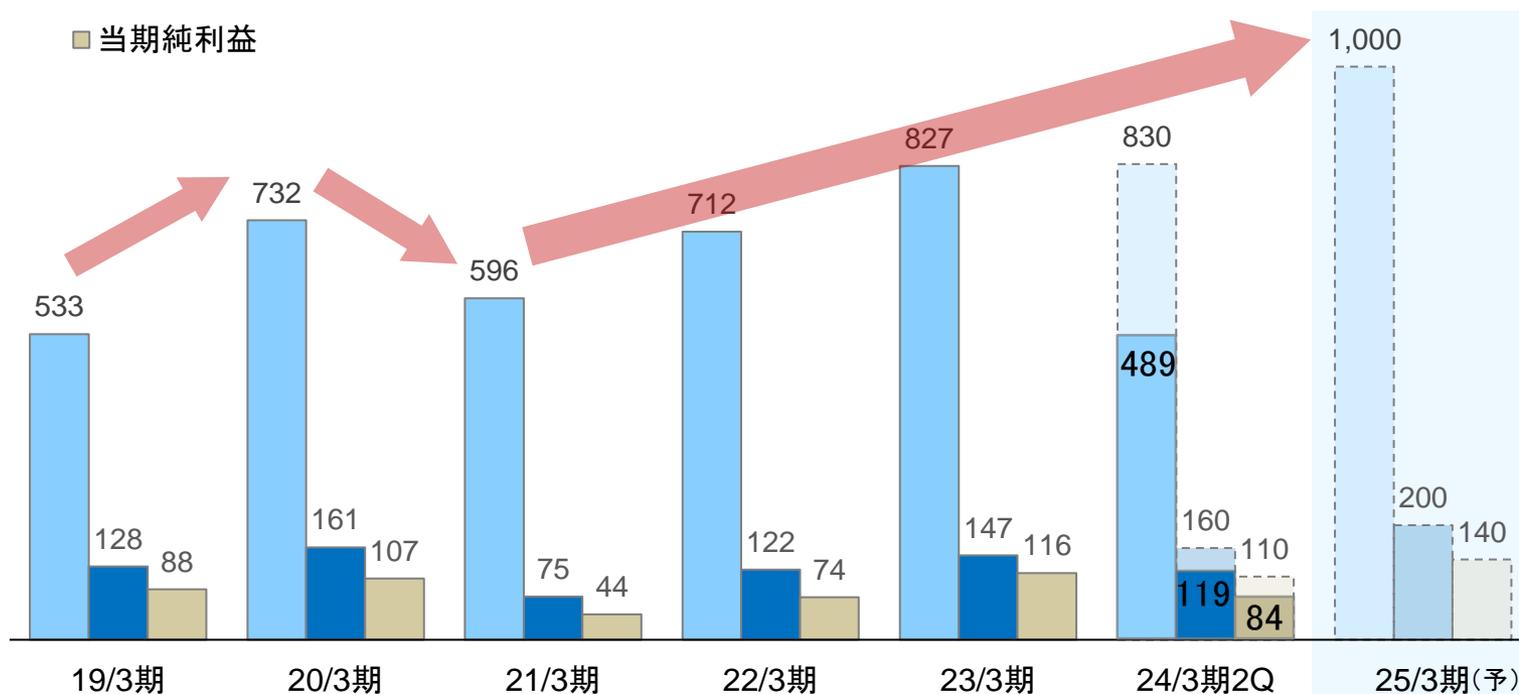
600

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

<進捗・見通し>

21/3期末残高	728億円
投資計画	2,000億円
投資見通し	2,000億円
25/3期末残高見込	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

**仕入れの取り組み強化により
投資計画達成の見通し**

ホテル事業

<進捗・見通し>

21/3期末残高	218億円
投資計画	70億円
投資見通し	200億円
25/3期末残高見込	180億円

計画通りにホテル物件を売却して回収実現
需要回復に伴い、業績回復が顕著

**10年後 1万室を目指して
投資を再加速**

海外事業

<進捗・見通し>

21/3期末残高	6億円
投資計画	50億円
投資見通し	16億円
25/3期末残高見込	15億円

ベトナムでマンション開発事業へ
継続的・計画的に投資

**ベトナム新築マンションPJ
第2号案件、来春着工見込み**

デジタル

<進捗・見通し>

投資計画	30億円
投資見通し	40億円

データ活用の段階へ向けて、投資額増加の見通し

M&A

<進捗・見通し>

投資計画	50億円
投資見通し	40億円

事業シナジー創出に向け、引続き積極的に投資を検討

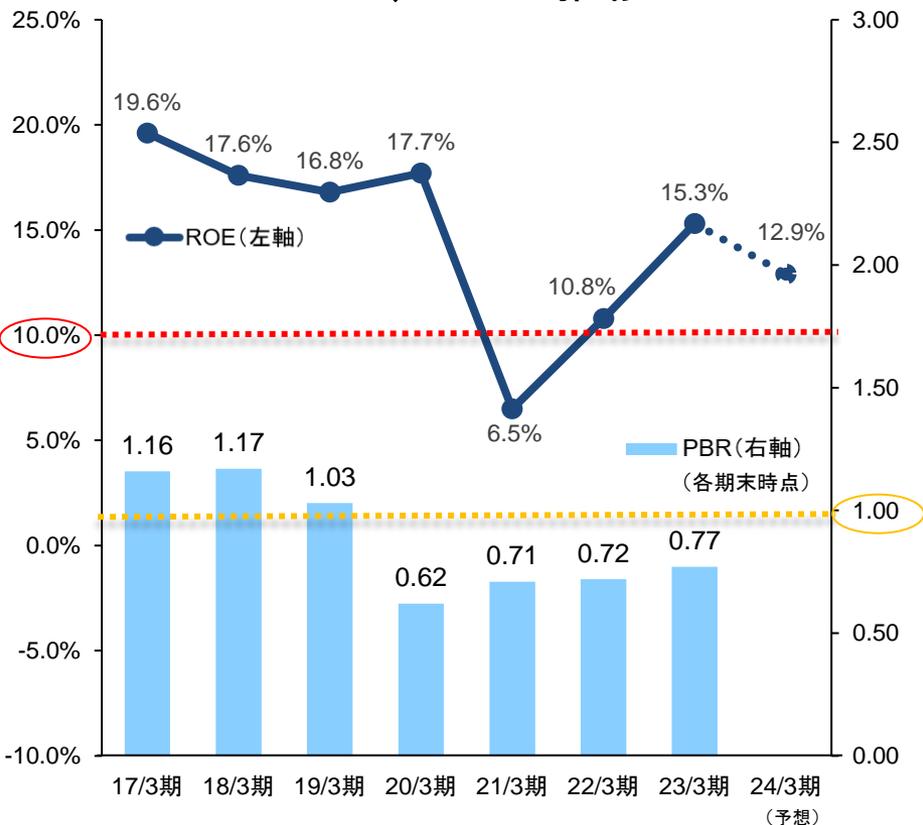
フリーキャッシュフローを創出

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

重視する経営指標 (ROE) の推移

事業の持続的な成長によって、収益性、資本効率性を高め、財務の健全性を保ちながらROEを向上させ、PBR1倍以上を目指す

■ ROE、PBRの推移

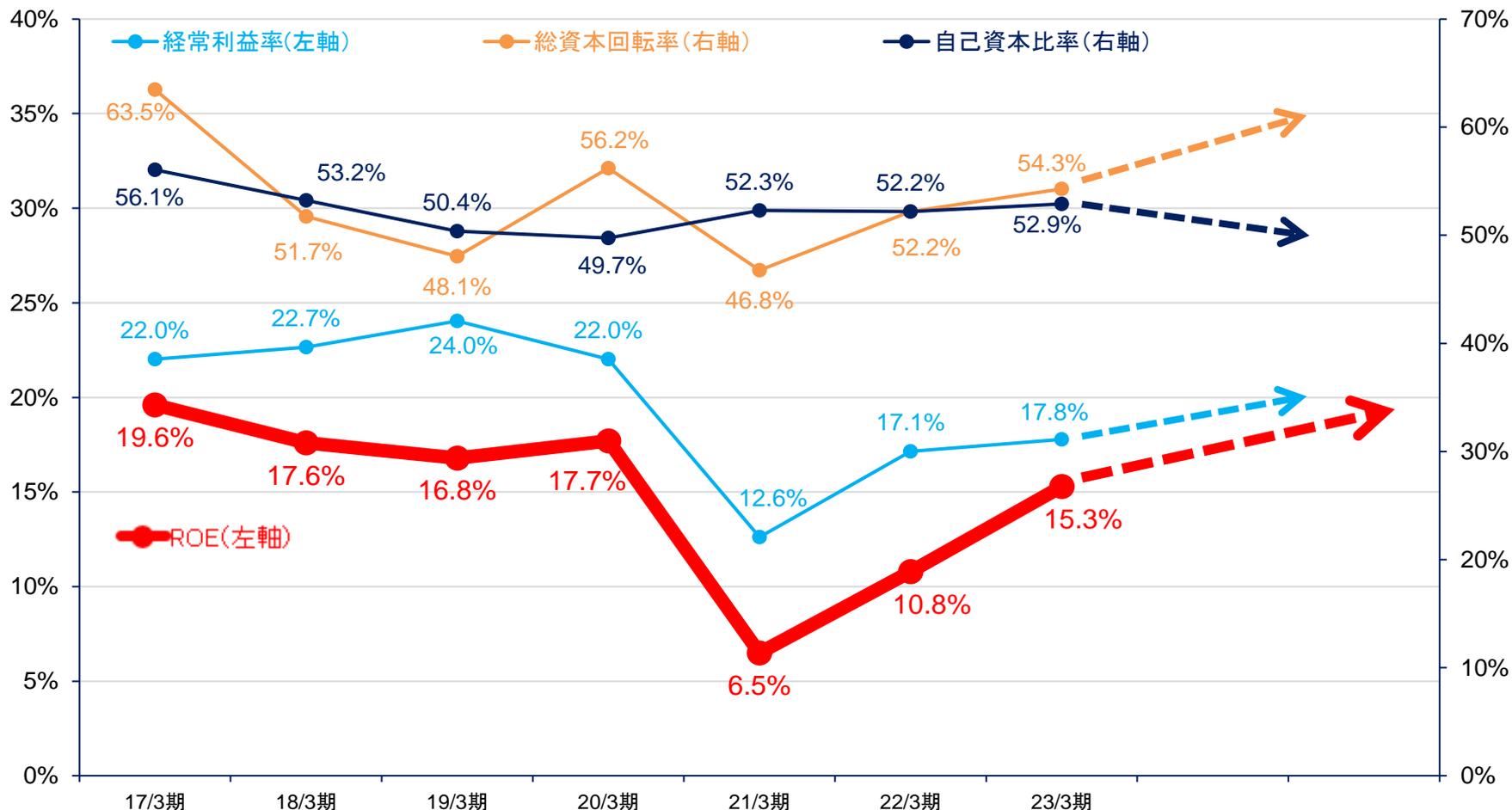


$$ROE = \begin{matrix} \text{収益性} \\ \text{①売上高純利益} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{資本効率性} \\ \text{②総資本回転率} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{財務健全性} \\ \text{③財務レバレッジ} \end{matrix}$$

◆ ROE向上に向けた取り組み方針

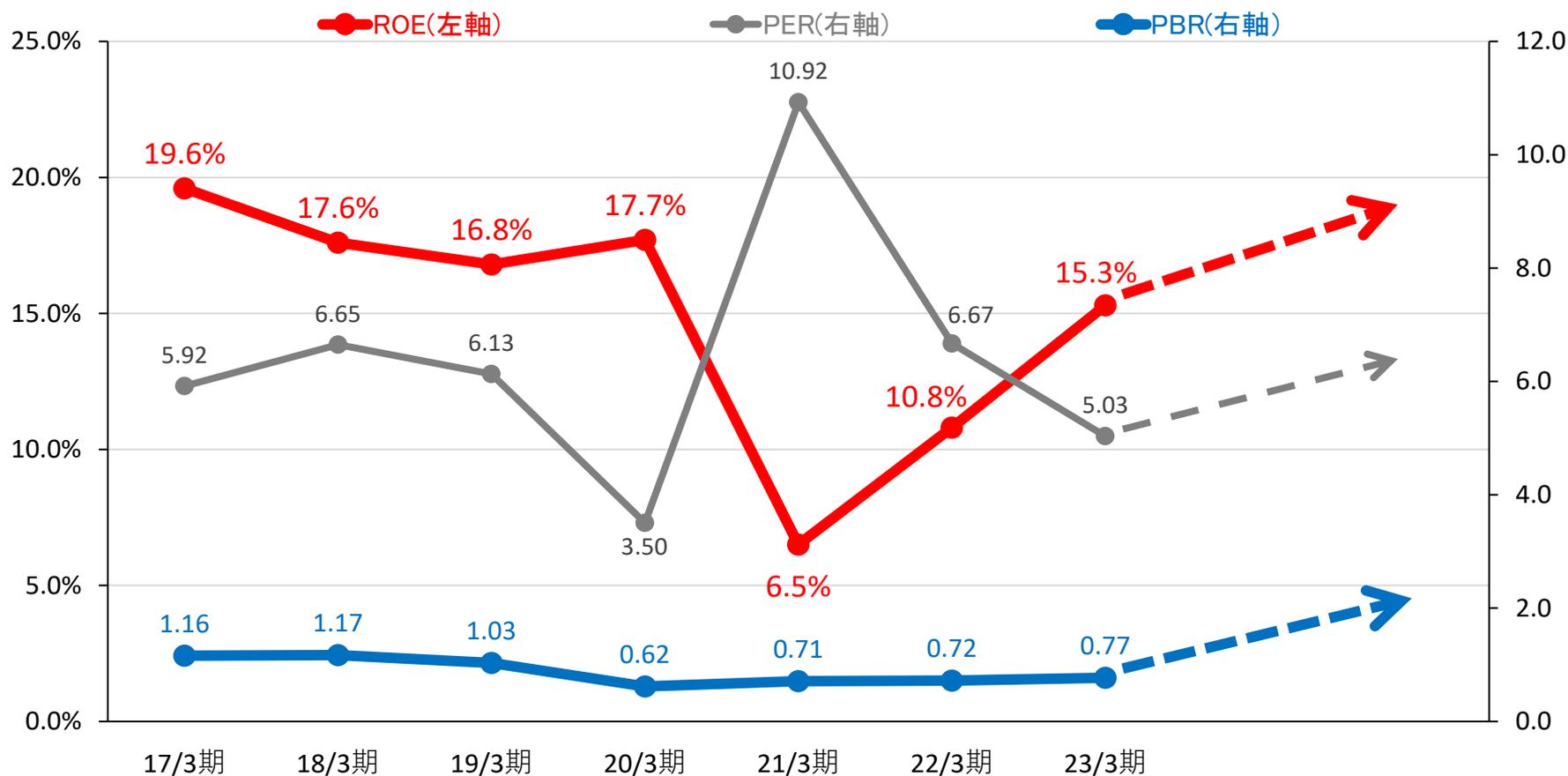
①売上高純利益	高収益のオフィスビル事業を進化させるとともに、ホテル事業の付加価値を高め、収益性を向上
②総資本回転率	事業部間の連携を強化し、事業期間にこだわり、計画の実現性を高めることで、効率性に寄与
③財務レバレッジ	財務の健全性を保ちつつ、事業成長を加速するため、適正な自己資本比率の維持に努める

各指標の推移とROE向上の取り組み



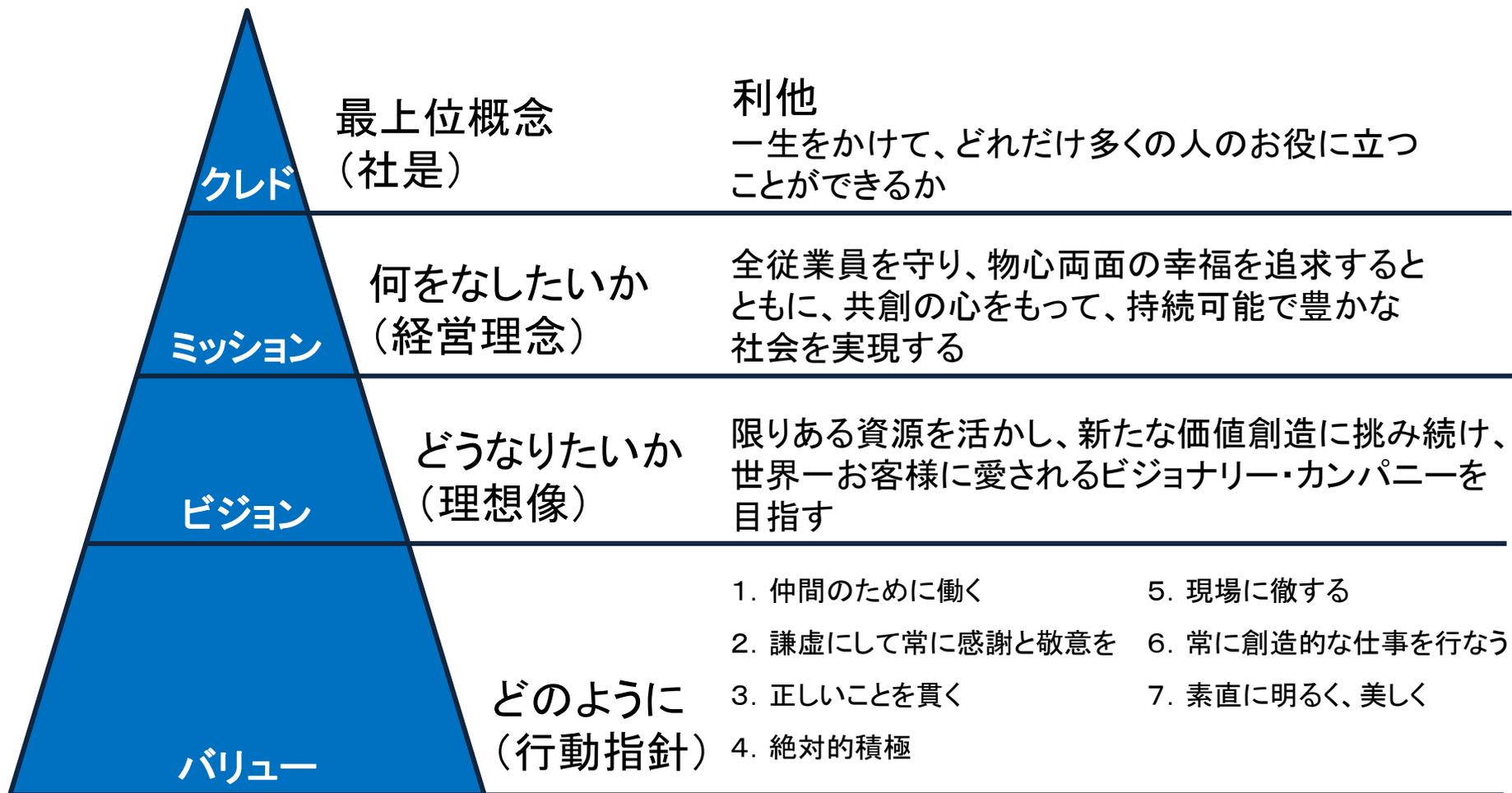
ROE向上の取り組みによるPBR改善

自己資本利益率		株価収益率		株価純資産倍率
ROE	×	PER	=	PBR
$\frac{\text{当期純利益}}{\text{純資産}}$		$\frac{\text{時価総額}}{\text{当期純利益}}$		$\frac{\text{時価総額}}{\text{純資産}}$



経営理念・ESG

サンフロンティア・フィロソフィを体系化し、更なる理念浸透へ



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

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"> ■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」 	<ul style="list-style-type: none"> ・経済的耐用年数30%以上延長 ・築30年超ビルの稼働率90%以上 ・リプランニング物件売却後の管理の継続90%以上 ・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 ・カーボンオフセット100% 	  
地域創生	地域経済の活性化	<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 	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年度中に社内基準を制定 ⇒ 『サンフロンティア・ウェルネス・スコア』を制定 ・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 ・テナントアンケート満足度調査実施(自社保有物件) 	 
	甚大化する自然災害への対応	<ul style="list-style-type: none"> ■地域連携による防災、減災 	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年度までに5区画以上 ・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) 	
人財育成	少子高齢化にともなう生産年齢人口の減少(実質労働力減少)とジェンダーギャップの解消	<ul style="list-style-type: none"> ■多様性の尊重と活用 ■「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ・女性管理職比率 2025年4月までに12%以上 ・所定労働時間に対する研修時間割合 2023年度 12%以上 ・2023年 3月期時間当たり経常利益額前年比で増加させる 	  

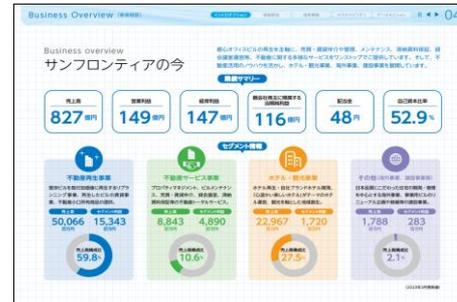
「サステナビリティレポート2023」発行



表紙



トップメッセージ



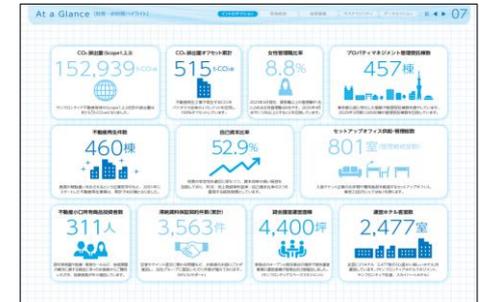
事業概要



環境保護



人材育成



財務・非財務ハイライト



地域創生

【主な掲載コンテンツ】

- ・サンフロンティア フィロソフィ
- ・サンフロンティアの歩み
- ・トップメッセージ
- ・事業別成長戦略
- ・サステナビリティマネジメント
- ・サステナビリティ活動事例
- ・ESGデータ
- 他

ESGデータ

Environment

2023年9月30日時点

RP実績 棟数



計 **474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 **3,003t**



RE100/森のでんき
計19棟 2,241t

RP工事
39棟 762t

SF海洋発電
設立



管理受託6物件
BELS認証取得

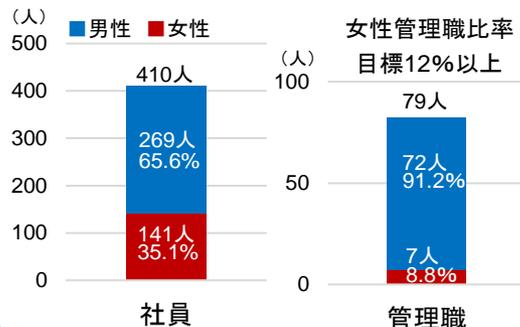
サステナビリティ HP

<https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/>

Social

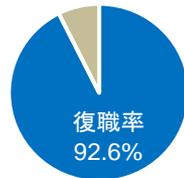
2023年9月30日時点

社員・管理職 男女比率



育児休業

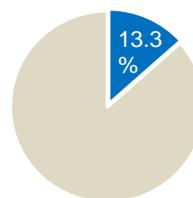
取得率100%



育児休業から
復職率92.6%

人財育成

目標12%以上



所定労働時間の
13.3%の研修を実施

Governance

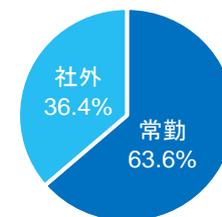
2023年9月30日時点

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



■男性 ■女性

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。

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 https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/ir_doc/statement-of-accounts/ 英語版 https://www.sunfrt.co.jp/en/ir_info/ir_doc/statement-of-accounts/ 中国語版 https://www.sunfrt.co.jp/ch/ir_info/ir_doc/
決算説明資料	日本語版、英語版、中国語版を同時開示	
有価証券報告書	日本語版、英語版を開示	日本語版 https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/ 英語版 https://www.sunfrt.co.jp/en/ir_info/ir_doc/annual_securities_report/
株主総会招集通知	日本語版、英語版を開示	日本語版 https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/annual_general_meeting/ 英語版 https://www.sunfrt.co.jp/en/ir_info/annual_general_meeting/
アナリストレポート	FISCO、Shared Research	日本語版 https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/ 英語版 https://www.sunfrt.co.jp/en/ir_info/

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) https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/ir_doc/on-demand.html
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2四半期 延べ32回実施('23年3月期 延べ 61回実施)
物件見学会	日和ホテル舞浜見学会(23/7/12実施)、RP物件内覧会へ招待(5回実施) ※セルサイドアナリスト・機関投資家向け	
投資家向けサイト	FISCO : サンフロンティア不動産【8934】: 株価・チャート・企業概要 企業情報FISCO IR STREET : IRSTREET (8934:サンフロンティア不動産).JP	

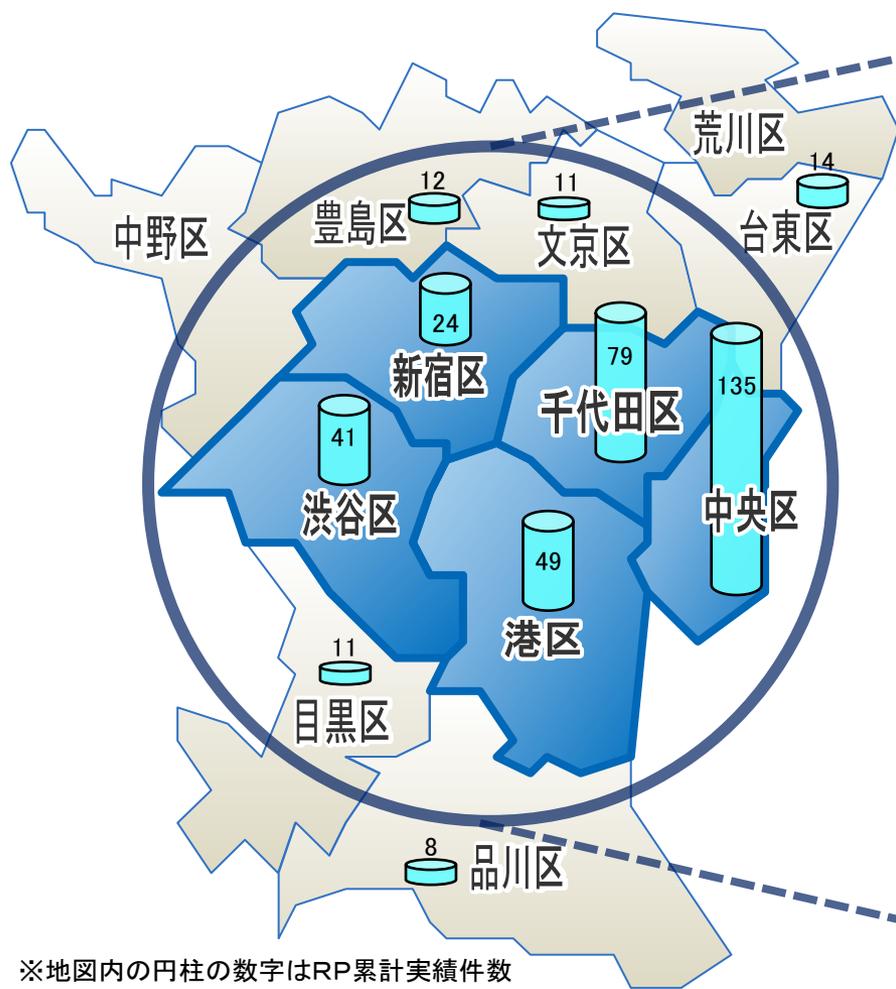
株主優待制度

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单元(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	株主優待制度 掲載HP https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/

ビジネスモデル

オフィス事業における戦略

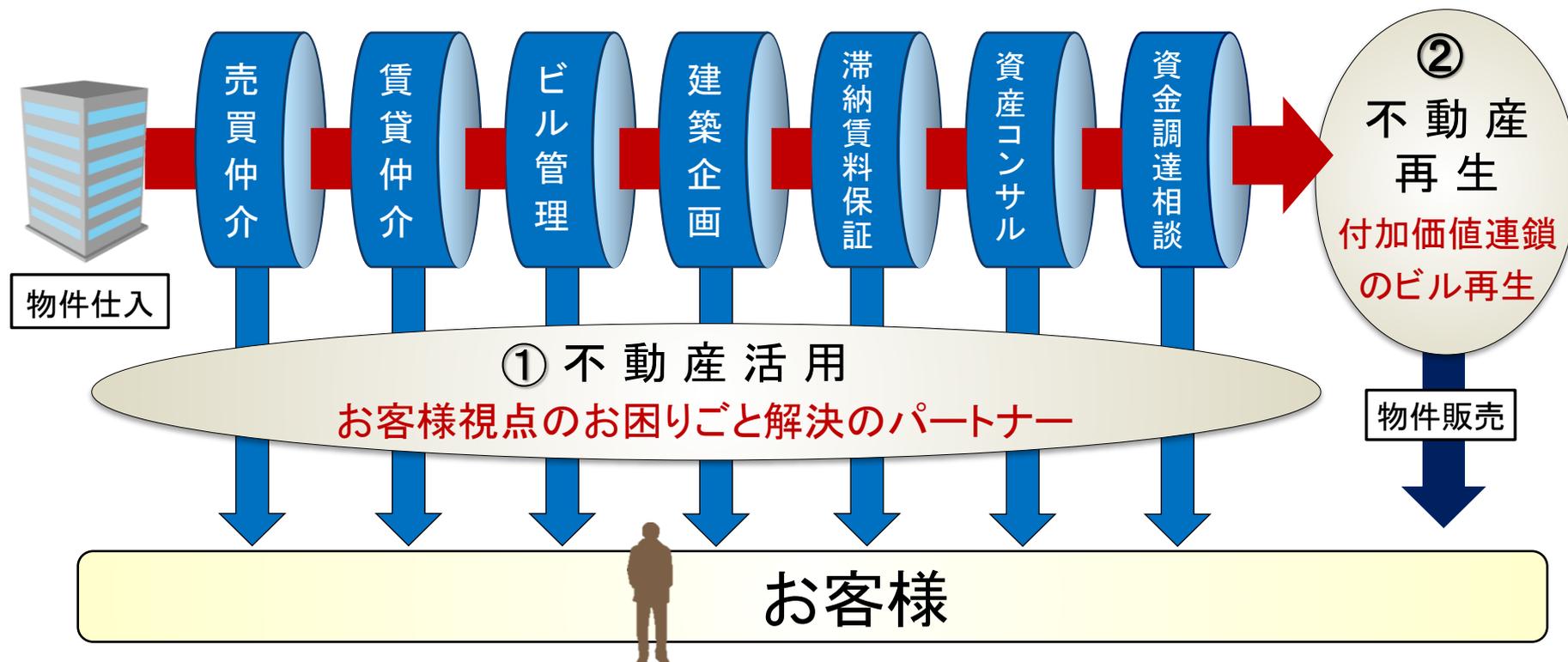
都心5区を中心に、お客様のあらゆるお困りごとを解決するサービスを展開



- R P** RP累計実績474棟の内80%が都心5区及び隣接区に所在 ※23年9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478棟の内80%超が都心5区に所在 ※23年9月末時点
- B M** 建物総合管理棟数228棟の内85%が都心5区に所在 ※23年9月末時点
- 滞納賃料保証** 累計新規契約7,523件の内90%超が都内 ※23年9月末時点
- 貸会議室** 全15拠点のうち14拠点を都心5区内に出店展開中 ※23年9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

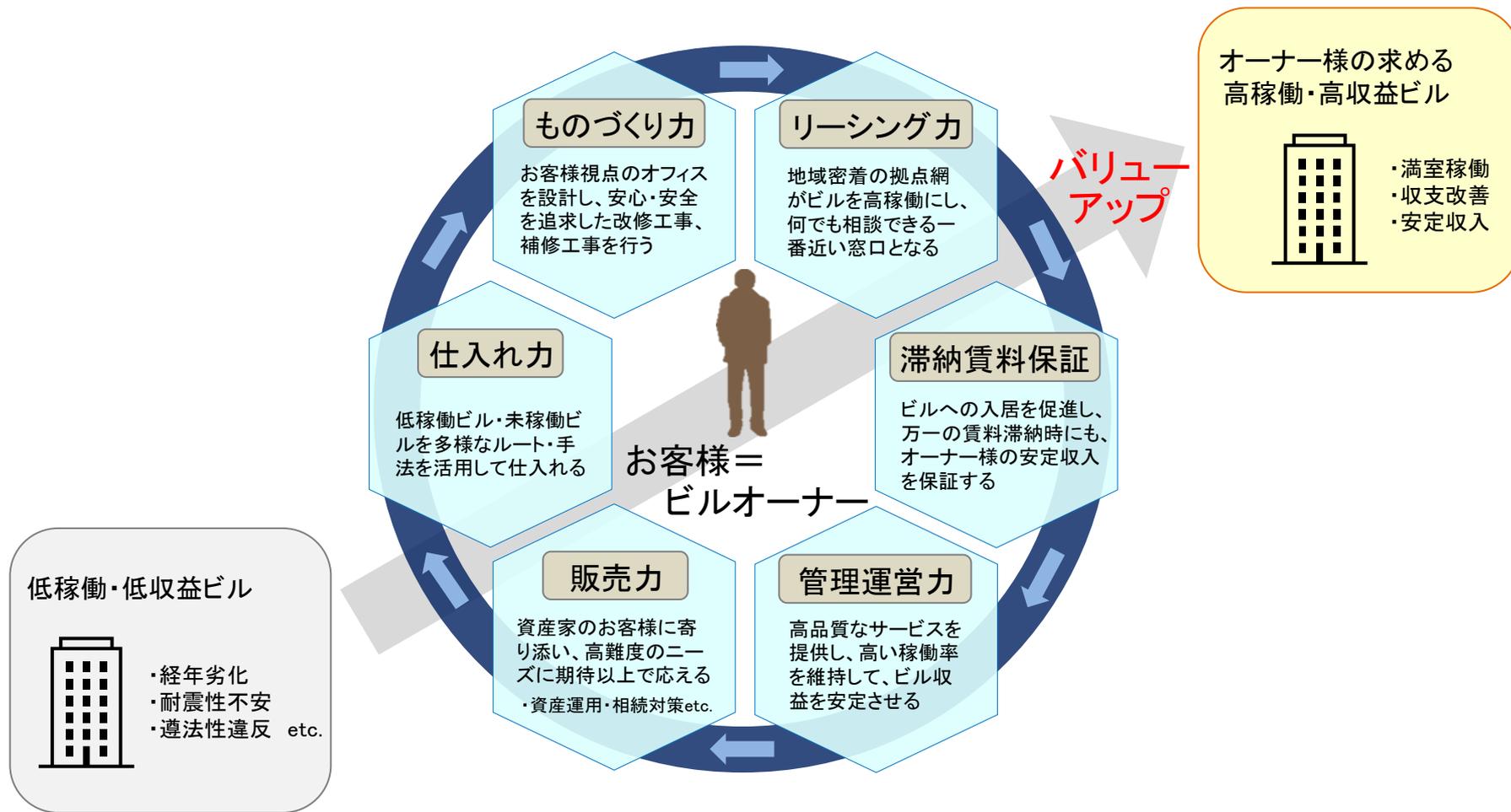


① 不動産活用: 現場でお客様に寄り添いお困りごとを解決。お客様の声から付加価値の源泉を掴む

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シェア

『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

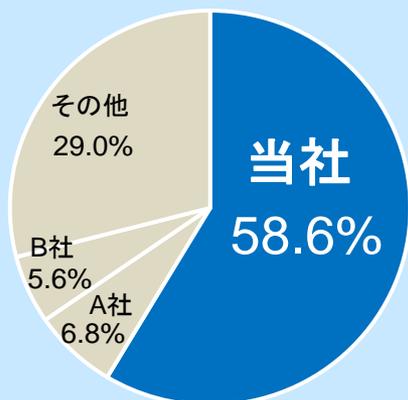
オフィス内装等の費用負担を大幅に軽減、入居テナント様の内装資産計上もなし

メリット④ 採用・モチベーション・生産性アップ

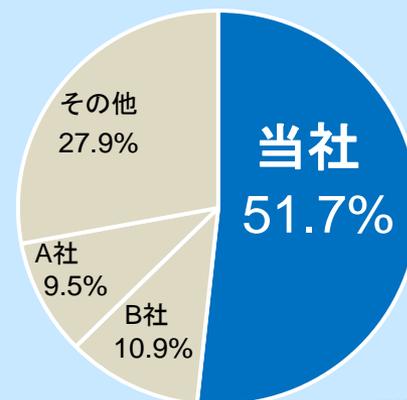
意匠性・機能性、多彩な利用シーンに拘り、高いデザイン性を追求したオフィス内装により、人材採用や社員のモチベーション、オフィスでの生産性が向上

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

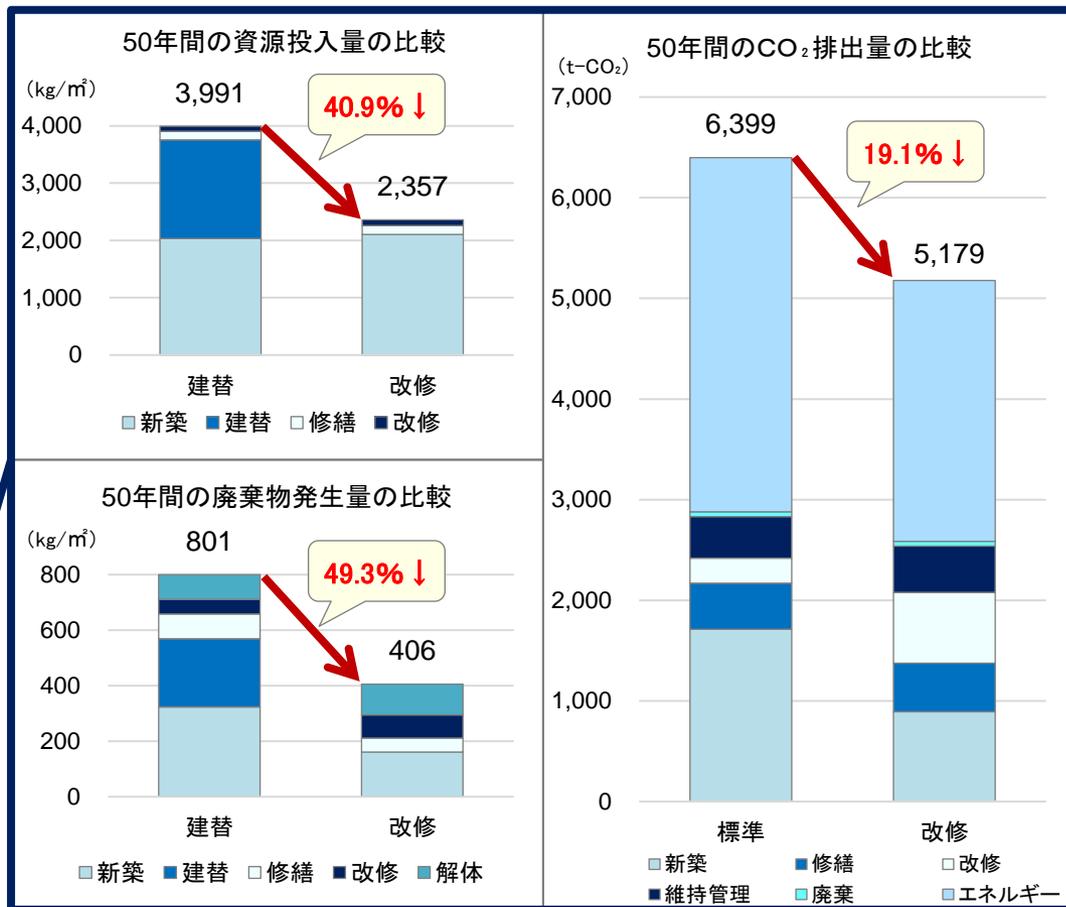
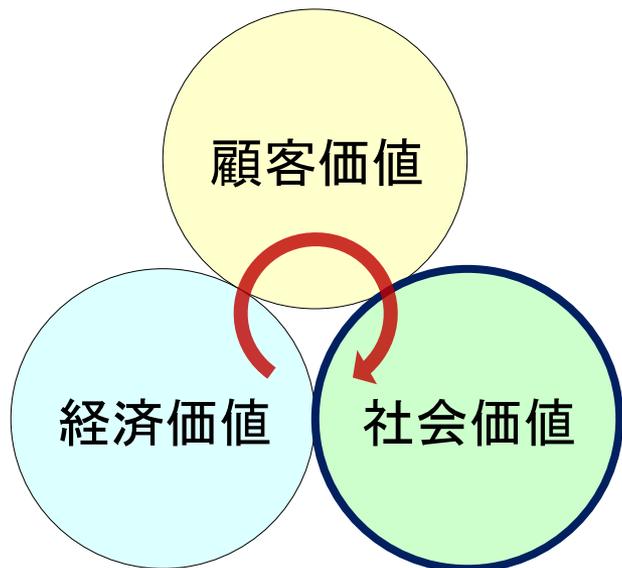
顧客価値と社会価値の双方を創出

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

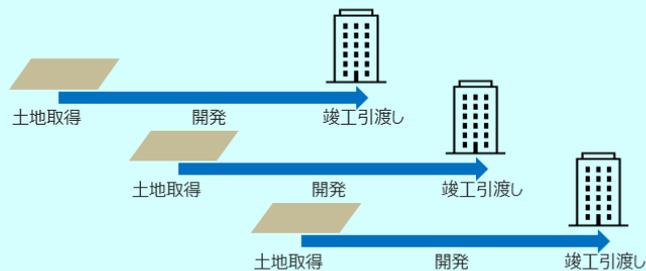
海外事業のビジネスモデル

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

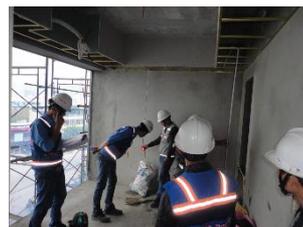
土地の取得から開発・建設、竣工後の引渡し、そして管理・仲介等を一気通貫で行うトータル事業



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
おたのしみのお供として、楽しい観光のお手伝いとして

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

「朝だ！生です旅サラダ」にて紹介

情報バラエティ番組「朝だ！生です旅サラダ」(テレビ朝日系列 毎週土曜朝放送)にて、四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸、SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO、HIYORIオーシャンリゾート沖縄をご紹介いただきました



2023年10月14日放映「四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸」 コロッケさんがご出演



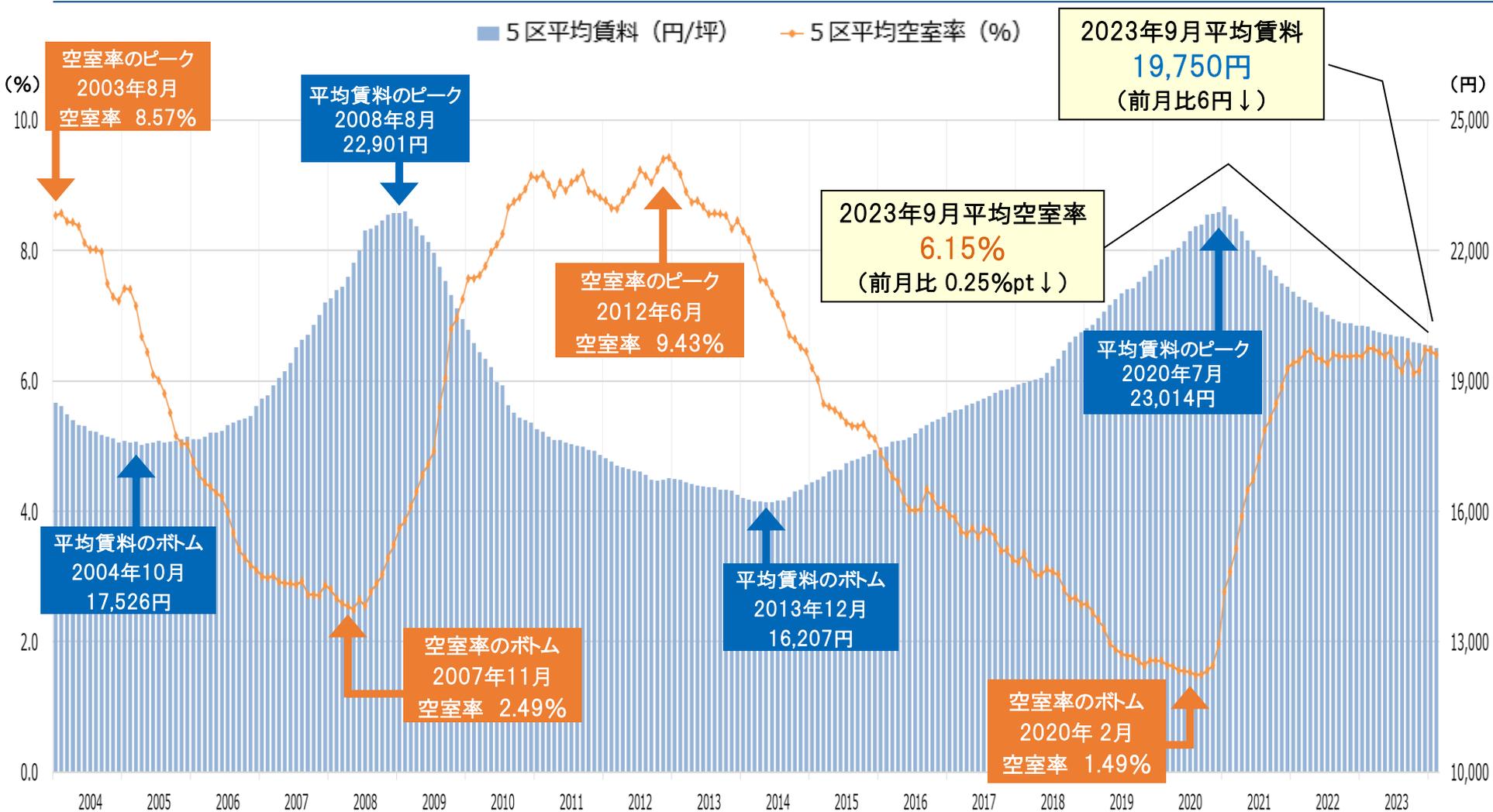
2023年9月9日放映「SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO」
丘みどりさんがご出演



2021年11月20日放映「HIYORIオーシャンリゾート沖縄」
美川憲一さん、三船美佳さんがご出演

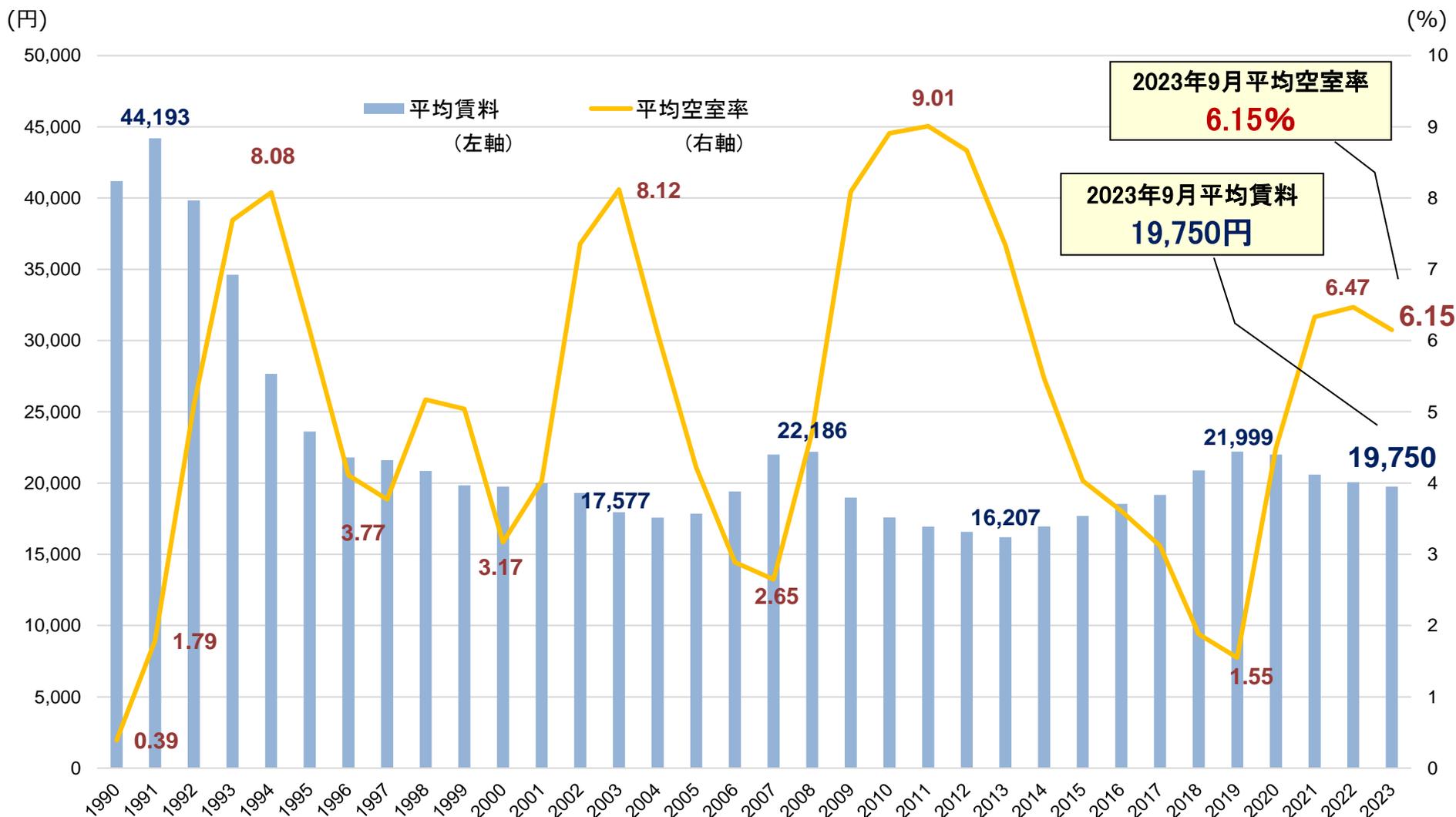
参考資料

都心5区 オフィス空室率・賃料の推移



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

オフィス空室率・賃料の長期推移

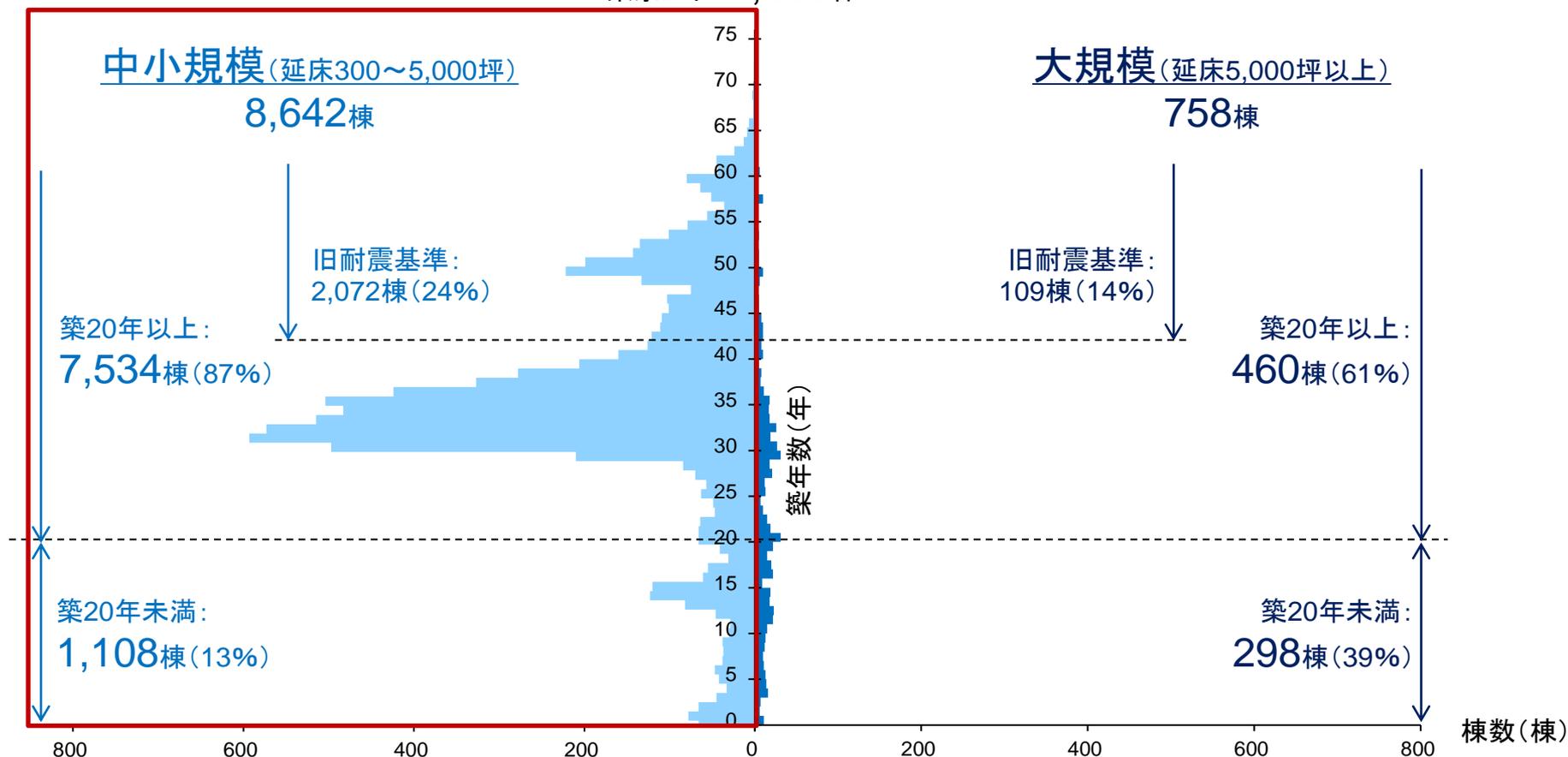


出典：三鬼商事「オフィスレポート」を基に当社作成。都心5区の基準階100坪以上のオフィスビルが対象 2021年以前の数値は各年12月時点のものを抽出

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

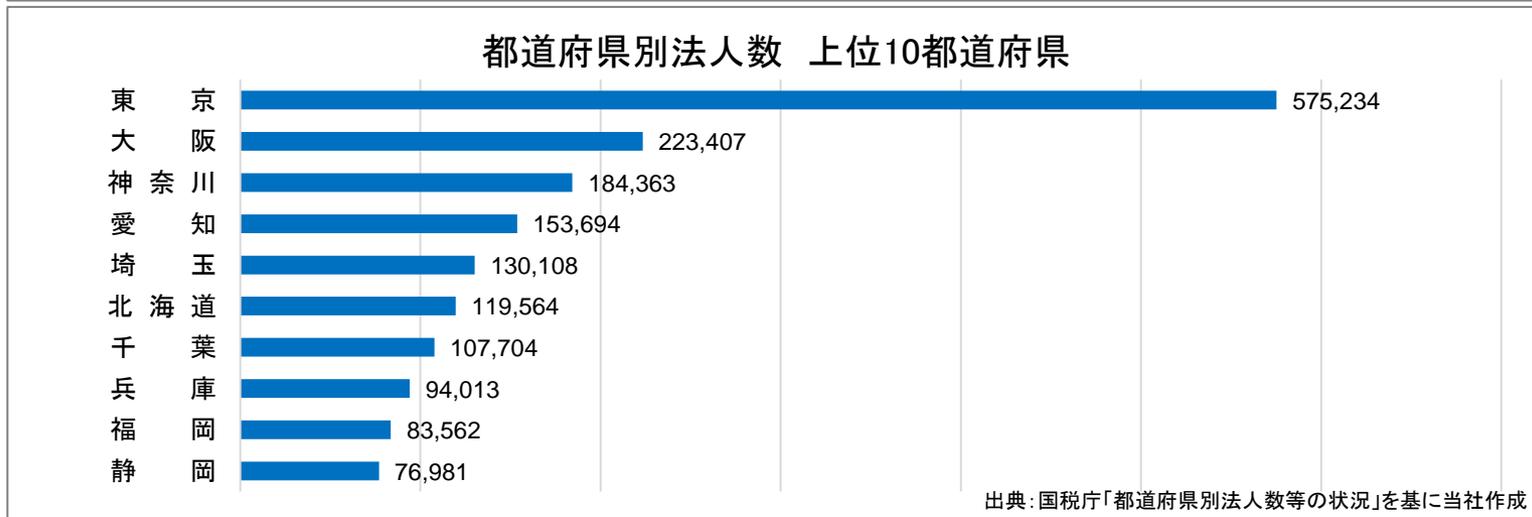
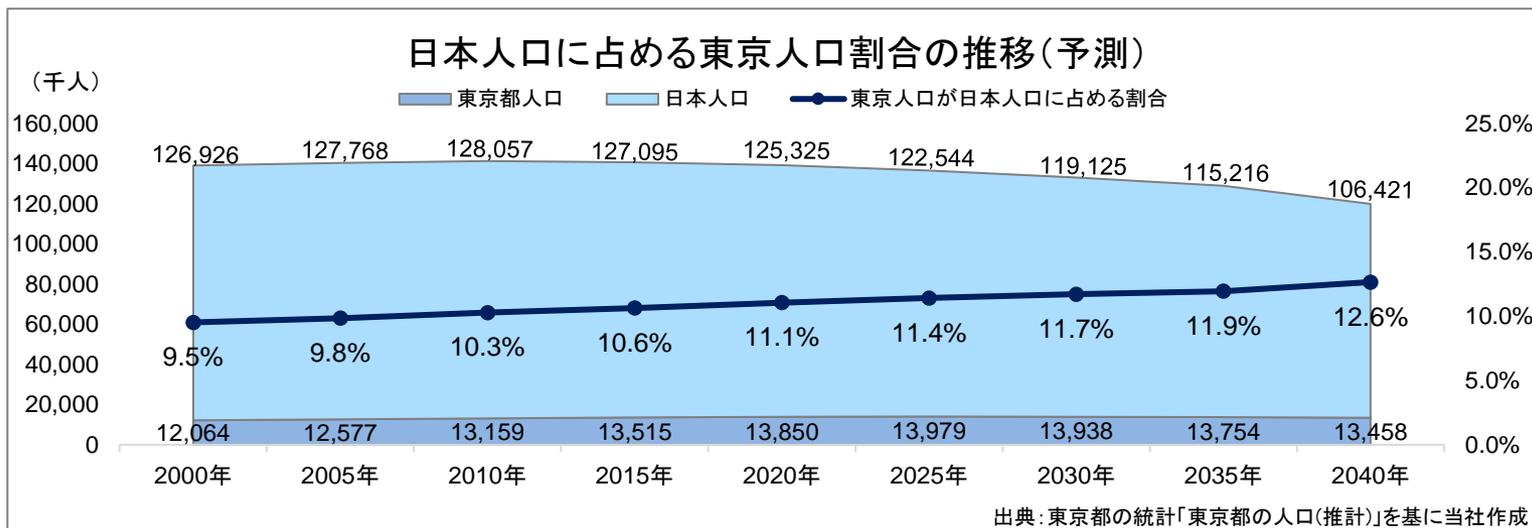
東京23区 9,400棟



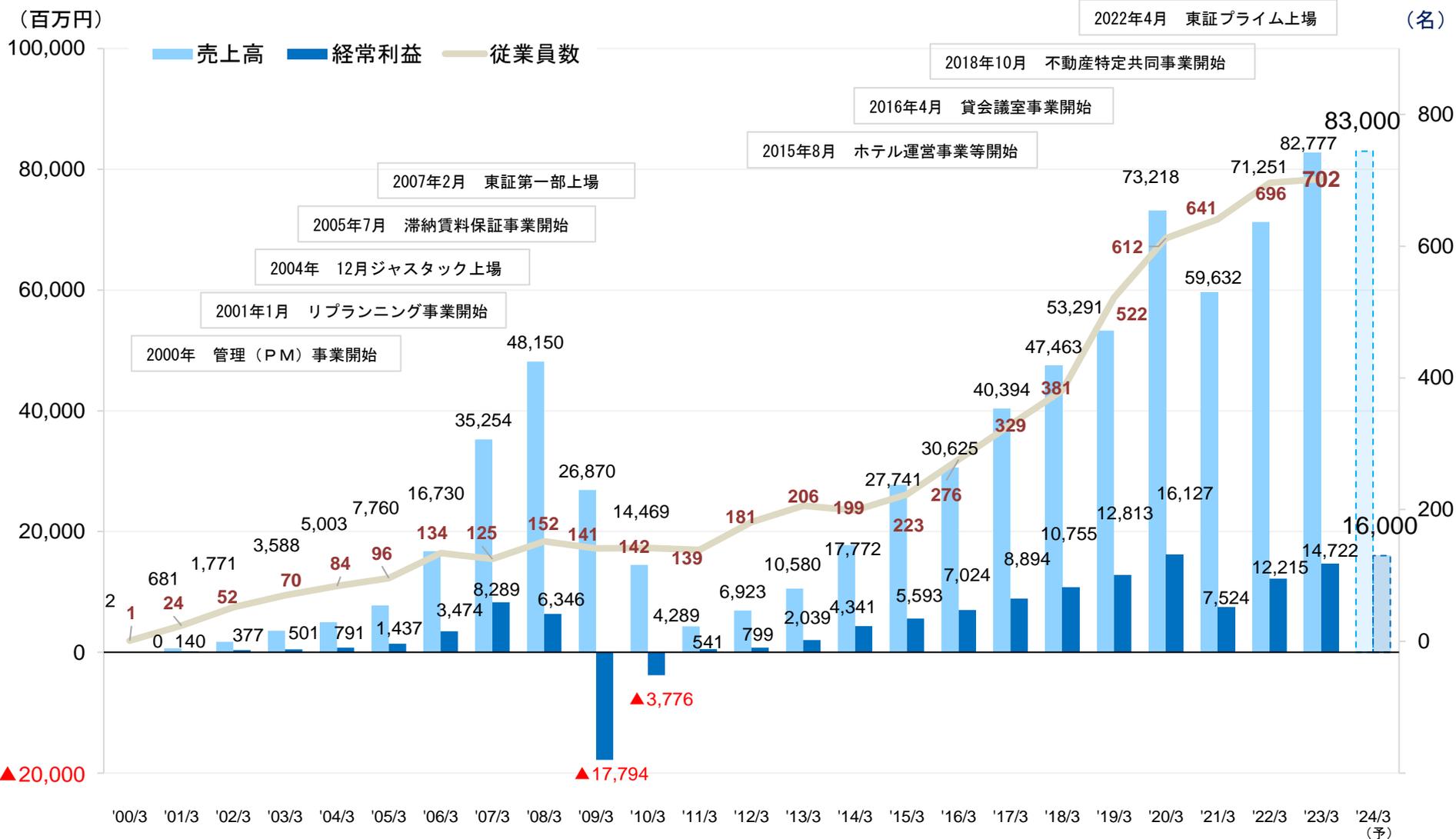
出典:「東京23区オフィスビルミッド2023(棟数ベース)」(ガイマックス不動産総合研究所)を基に当社作成

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 731名 (パート・アルバイト含む 1,377名)
平均年齢※	36.1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9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