

# 2024年3月期 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

2024年5月10日



**SUN FRONTIER**

証券コード: 8934

## 2024年3月期 通期実績

- ・営業利益、経常利益、当期純利益とも、過去最高を更新
- ・2月8日開示の修正業績予想を達成、更に2円増配して期末配当は32.0円(通期58.0円)
- ・物件仕入れも順調に拡大、過去最高となる年間500億円超の仕入れ

## 2025年3月期 業績予想

- 中期経営計画の最終年度を迎え、
- ・定量目標の売上1,000億円、経常利益200億円の達成を目指す
  - ・高い収益性(経常利益率20%)と資本効率(ROE10%以上)を継続
  - ・一株あたり配当金は、前期比 8円増の通期 66.0円/株(中間 33.0円、期末 33.0円)と予想

## 次期中期経営計画 2026/3期～2028/3期

- ・基本方針は、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
- ・最終年度の目標は、売上1,350億円、経常利益270億円(経常利益率20%、ROE10%以上)

1. 2024年3月期 通期実績	P. 3
2. 2025年3月期 業績予想	P.16
3. 次期中期経営計画	P.31
4. ビジネスモデル	P.58
5. 参考資料	P.69



## 2024年3月期 通期実績

---



SUN FRONTIER

# 2024年3月期 通期業績ハイライト

営業利益、経常利益、当期純利益ともに過去最高を更新、経常利益率は20%超  
年間配当は、前期48.0円から10円増配し、58.0円(予想)へ

(単位:百万円)

	実績	利益率	前期比	増減率
売上高	79,868	—	▲2,909	▲3.5%
営業利益	17,600	22.0%	+2,694	18.1%
経常利益	17,374	21.8%	+2,651	18.0%
当期純利益※	11,917	14.9%	+304	2.6%

業績予想 (2024年2月8日発表)	達成率
79,000	101.1%
16,700	105.4%
16,500	105.3%
11,600	102.7%

※親会社株主に帰属する当期純利益

配当	修正後配当予想	修正前配当予想 (2024年2月8日発表)	期初予想 (2023年5月12日発表)	前期実績
中間配当	26.0円	26.0円	26.0円	23.0円
期末配当	32.0円	30.0円	26.0円	25.0円
計	58.0円	56.0円	52.0円	48.0円

- 不動産再生事業は、累計25件(NY2件、小口所有商品1件含む)を販売して業績に貢献、年間仕入れ額も過去最高
- 不動産サービス事業は、貸会議室運営面積の拡充、LM支店網の増強、PMの受託棟数増、サブリースの受託面積の増加などが業績に寄与
- ホテル・観光事業は、開発事業では減収増益、運営事業では旅行需要の戻り、インバウンド回復の影響が大きく、稼働率・客室単価ともに向上し、大幅に増収増益



# 連結業績の推移

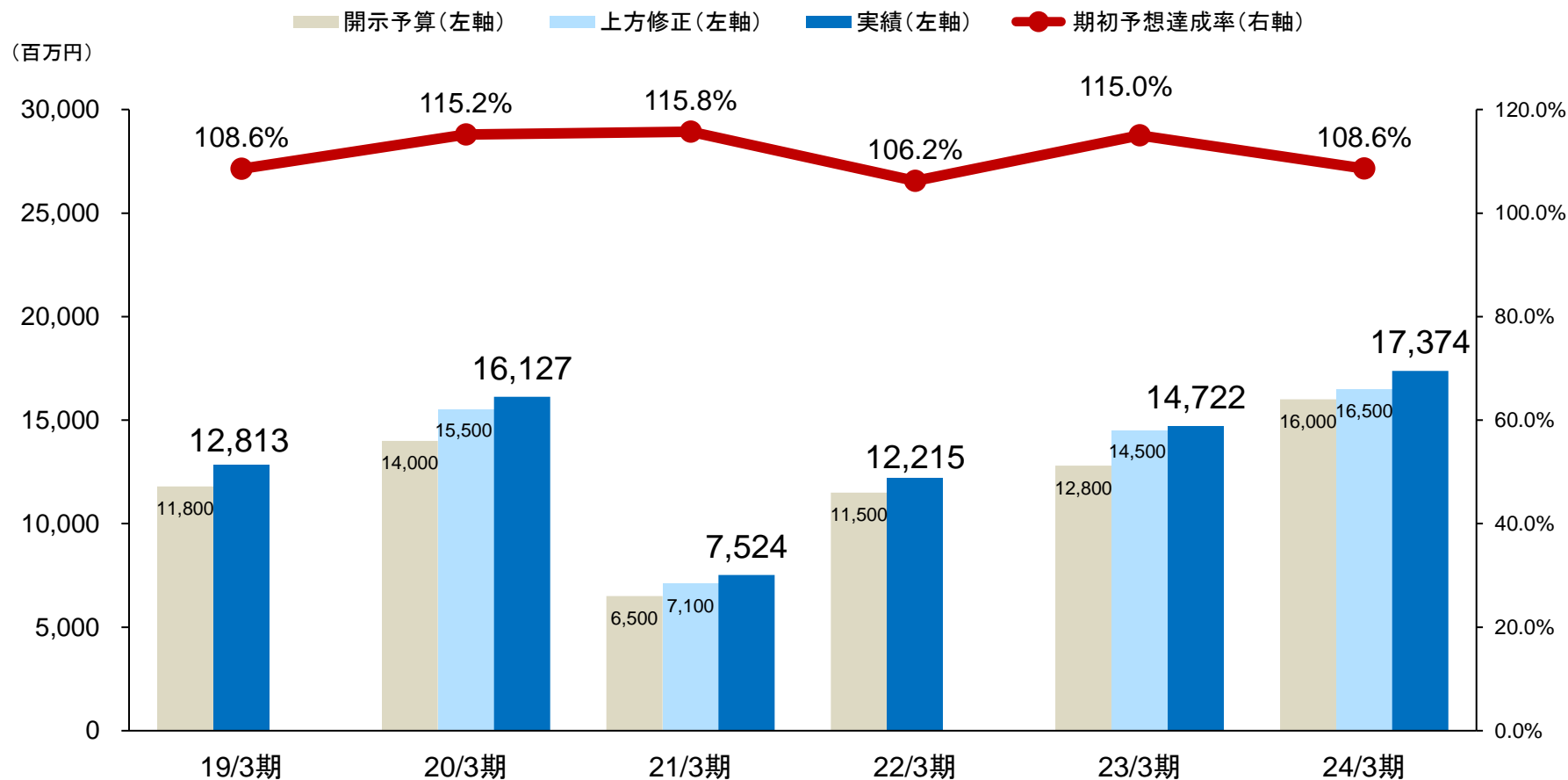
各利益段階で最高益を更新、一株当たり当期純利益も過去最高

(単位:百万円)

	2020年 3月期	2021年 3月期	2022年 3月期	2023年 3月期	2024年 3月期
売上高	73,218	59,632	71,251	82,777	79,868
営業利益	16,571	7,912	12,127	14,905	17,600
経常利益 (売上高経常利益率)	16,127 (22.0%)	7,524 (12.6%)	12,215 (17.1%)	14,722 (17.8%)	17,374 (21.8%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	10,666	4,274	7,415	11,612	11,917
1株当たり当期純利益	219.03円	87.77円	152.26円	238.98円	245.50円

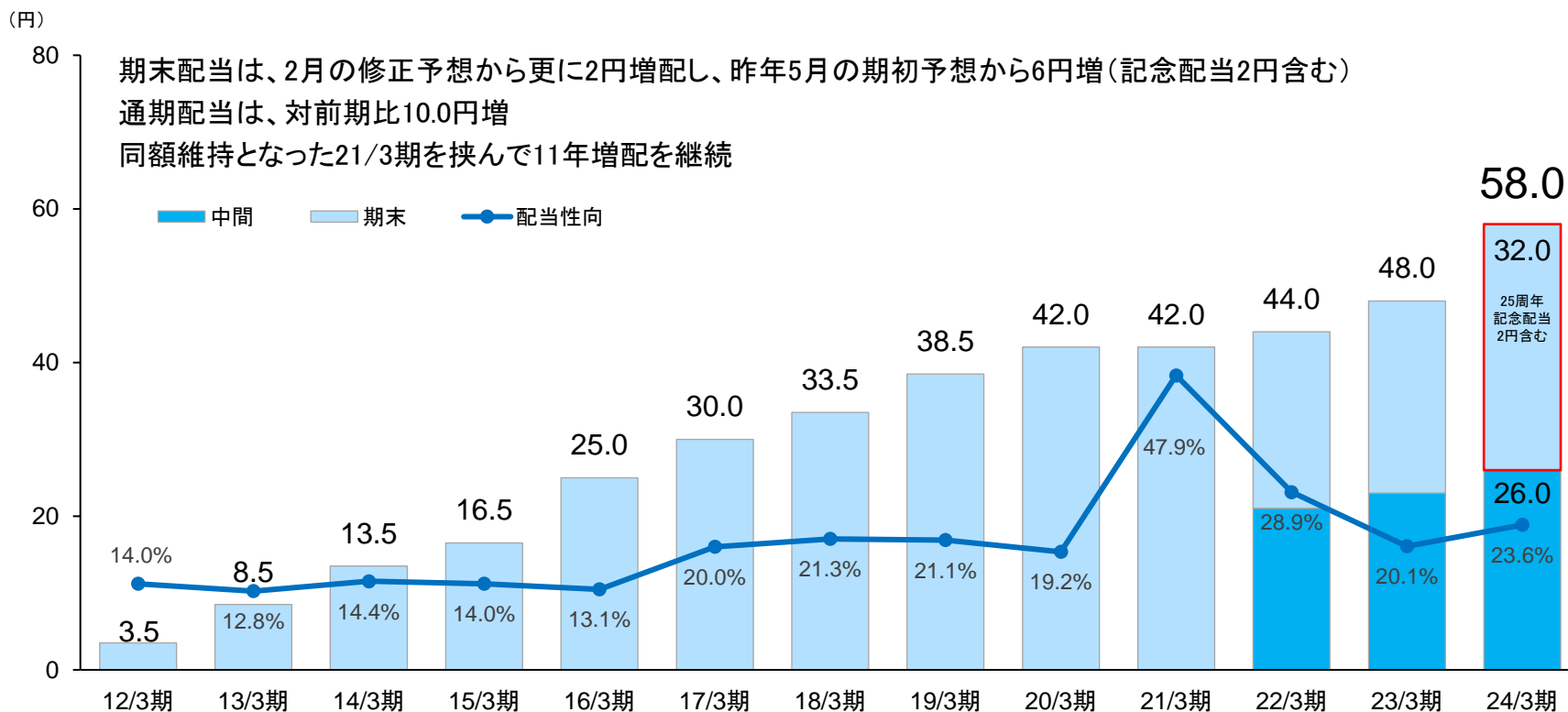
# 業績予想(経常利益)達成率の推移

変化の激しい環境にあっても、期初予想を上回る実績を継続



## 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



※22/3期から中間配当を実施



# 連結損益計算書

(単位:百万円)

	2023年3月期	2024年3月期	前年増減額	前年増減率
売上高	82,777	79,868	▲2,909	▲3.5%
不動産再生事業	50,066	51,027	+960	+1.9%
リプランニング	47,995	48,395	+399	+0.8%
賃貸ビル	2,070	2,632	+561	+27.1%
不動産サービス事業	8,843	10,497	+1,653	+18.7%
ホテル・観光事業	22,967	16,977	▲5,989	▲26.1%
ホテル開発	13,500	5,270	▲8,229	▲61.0%
ホテル運営等	9,467	11,707	+2,240	+23.7%
その他	1,788	2,409	+621	+34.8%
調整額	▲887	▲1,043	▲155	-
売上総利益	22,805	26,405	+3,599	+15.8%
不動産再生事業	16,122	16,593	+471	+2.9%
リプランニング	15,722	15,981	+259	+1.6%
賃貸ビル	399	612	+212	+53.2%
不動産サービス事業	4,898	5,636	+737	+15.1%
ホテル・観光事業	1,907	4,440	+2,533	+132.8%
ホテル開発	1,506	2,200	+693	+46.0%
ホテル運営等	400	2,240	+1,839	+458.9%
その他	337	352	+15	+4.4%
調整額	▲461	▲618	▲157	-
販売費及び一般管理費	7,900	8,804	+904	+11.5%
営業利益	14,905	17,600	+2,694	+18.1%
経常利益	14,722	17,374	+2,651	+18.0%
当期純利益	11,612	11,917	+304	+2.6%
EPS(一株あたり当期純利益)	238.98円	245.50円	+6.52円	+2.7%

## 損益計算書のポイント

### <不動産再生事業>

高い利益率(売上総利益率32.5%)で、25件(NY物件2件、不動産小口所有商品1件含む)を売却し、期初の計画を完遂

### <不動産サービス事業>

新拠点を拡充した貸会議室事業、受託棟数を伸ばしたPM事業、新店舗を開設した賃貸仲介事業が、業績を牽引し、過去最高益

### <ホテル・観光事業>

ホテル開発は前年同期の2棟売却からの反動で減収となるも、1Qの1棟売却により増益、かつホテル運営は需要回復により業績伸長、大幅に増収増益

### <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、前期に比べ増加

# 連結貸借対照表 -資産-

<現預金> 第3四半期に、転換社債型新株予約権付社債の発行によって調達した100億円と、物件売却による資金回収で、前期末比58億円増加

<棚卸資産> RP物件の仕入れと工事に加え、不動産小口化商品の仕入れ、ベトナムでのマンション建設用地の取得等により、前期末比266億円増加

(単位:百万円)	2022年 3月末	2023年 3月末	2024年 3月末	増減額 (2023年3月末比)
流動資産	110,920	125,886	159,518	+33,631
現金及び預金	30,053	42,016	47,867	+5,851
棚卸資産	77,340	80,182	106,869	+26,687
内訳) RP※	63,424	70,327	95,927	+25,600
ホテル	13,516	9,750	9,545	▲205
海外等	400	105	1,398	+1,293
その他流動資産	3,527	3,688	4,780	+1,092
固定資産	25,591	26,633	29,143	+2,509
有形固定資産	18,796	20,410	22,323	+1,912
無形固定資産	572	815	1,193	+377
投資その他の資産	6,222	5,406	5,626	+219
資産合計	136,512	152,519	188,661	+36,141

※ 不動産小口所有商品、NY物件 含む

# 連結貸借対照表 -負債・純資産-



<有利子負債> 物件仕入に伴う借入により139億円増加、有利子負債は計795億円

<社債> 第3四半期にCB発行によって、100億円を調達

<自己資本比率> 積極的に投資を進めながらも、自己資本比率は引き続き高水準の48.0%

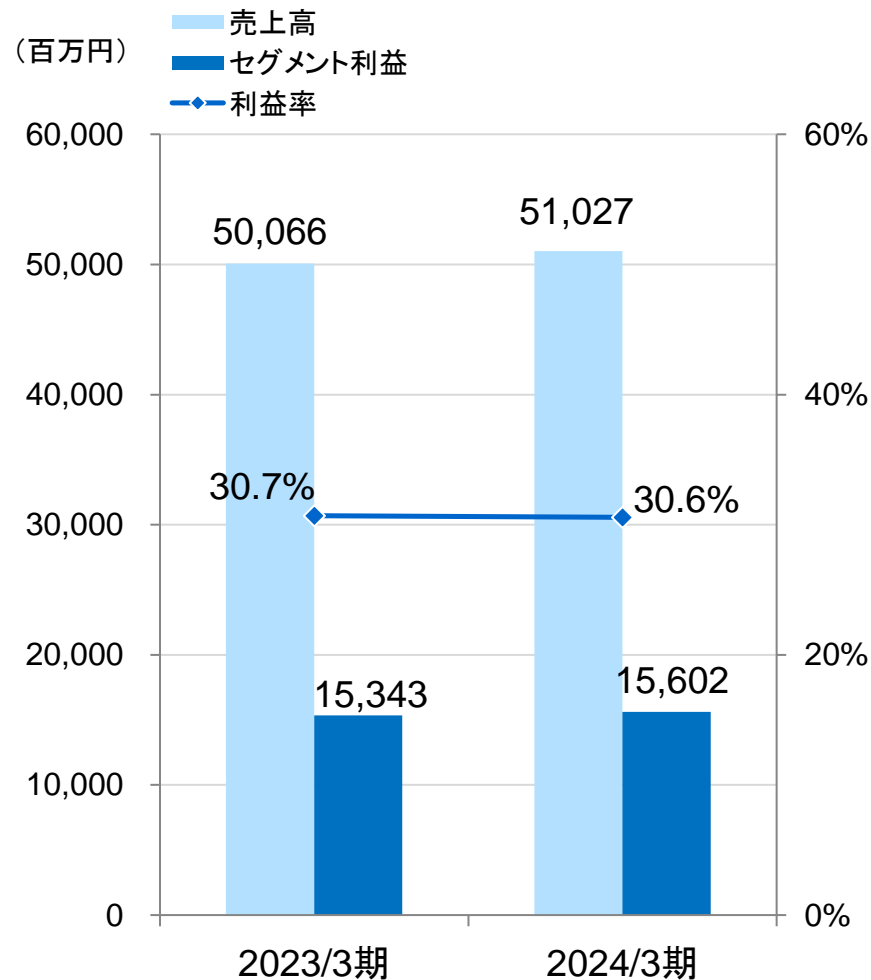
自己資本比率の推移		
2022年3月末	2023年3月末	2024年3月末
52.2%	52.9%	<b>48.0%</b>

(単位:百万円)	2022年 3月末	2023年 3月末	2024年 3月末	増減額 (2023年3月末比)
流動負債	16,210	16,363	24,767	+8,403
短期借入金等	6,904	5,492	12,269	+6,776
その他流動負債	9,306	10,871	12,497	+1,626
固定負債	45,849	52,190	69,477	+17,287
長期借入金	44,169	50,170	57,272	+7,101
社債	0	0	9,999	+9,999
その他固定負債	1,680	2,019	2,205	+185
負債合計	62,060	68,553	94,244	+25,690
株主資本	71,260	80,430	89,889	+9,459
その他	3,191	3,535	4,526	+991
純資産合計	74,452	83,965	94,416	+10,450
負債・資本合計	136,512	152,519	188,661	+36,141

## <リプランニング事業>

- 累計販売件数は25件(内、NY物件 2件、不動産小口所有商品 1件含む)。セグメント利益率は、30%台の高水準を継続
- 平均事業期間は705日(対前期比+52日)。新築物件と長期保有物件を除く平均事業期間は625日(対前期比▲28日)

(単位:百万円)	2023/3期	2024/3期	増減
売上高	50,066	51,027	+1.9%
内、リプランニング事業	47,995	48,395	+0.8%
内、賃貸ビル事業	2,070	2,632	+27.1%
セグメント利益※1	15,343	15,602	+1.7%
内、リプランニング事業	14,943	14,989	+0.3%
内、賃貸ビル事業	399	612	+53.2%
利益率	30.7%	30.6%	▲0.1%pt
リプランニング事業	31.1%	31.0%	▲0.2%pt
賃貸ビル事業	19.3%	23.3%	+4.0%pt
販売物件数	24件	25件	+1件
期末在庫数	52件※2	67件※2	+15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

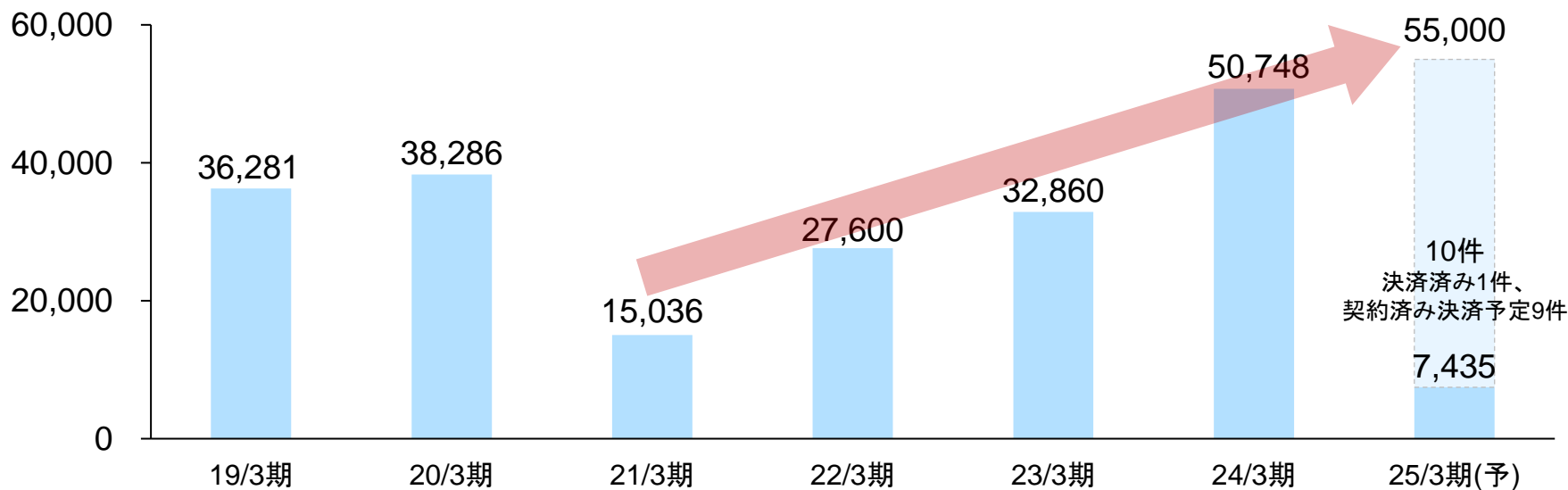
<リプランニング物件の仕入れ > ※

仕入れ額は、過去最高の500億円超となり、前年同期比+178億円。今期は更に上回る550億円の仕入れを計画。

※ 固定資産、不動産小口所有商品、NY物件 含む

(単位: 百万円)	2023/3期	2024/3期	増減
仕入物件数	23件	43件	+20件
仕入物件金額	32,860	50,748	+17,888

(百万円)



## <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、消毒業務の減少、不採算現場の解約等により減収減益

## <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

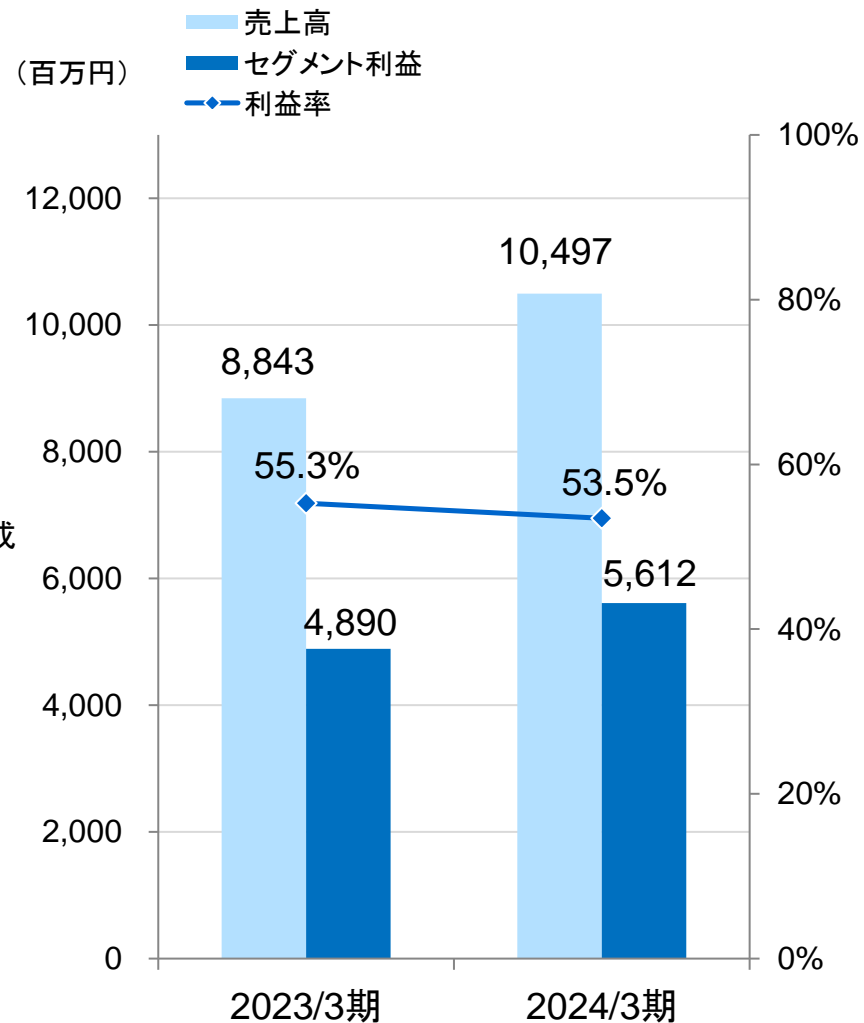
## <貸会議室>

- 開業・増床による運営坪数増加が増収増益に寄与し、高い伸長率を達成

## <滞納賃料保証>

- 信用保証業務は堅調

(単位:百万円)	2023/3期	2024/3期	増減
売上高	8,843	10,497	+18.7%
セグメント利益※	4,890	5,612	+14.8%
利益率	55.3%	53.5%	▲1.8%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

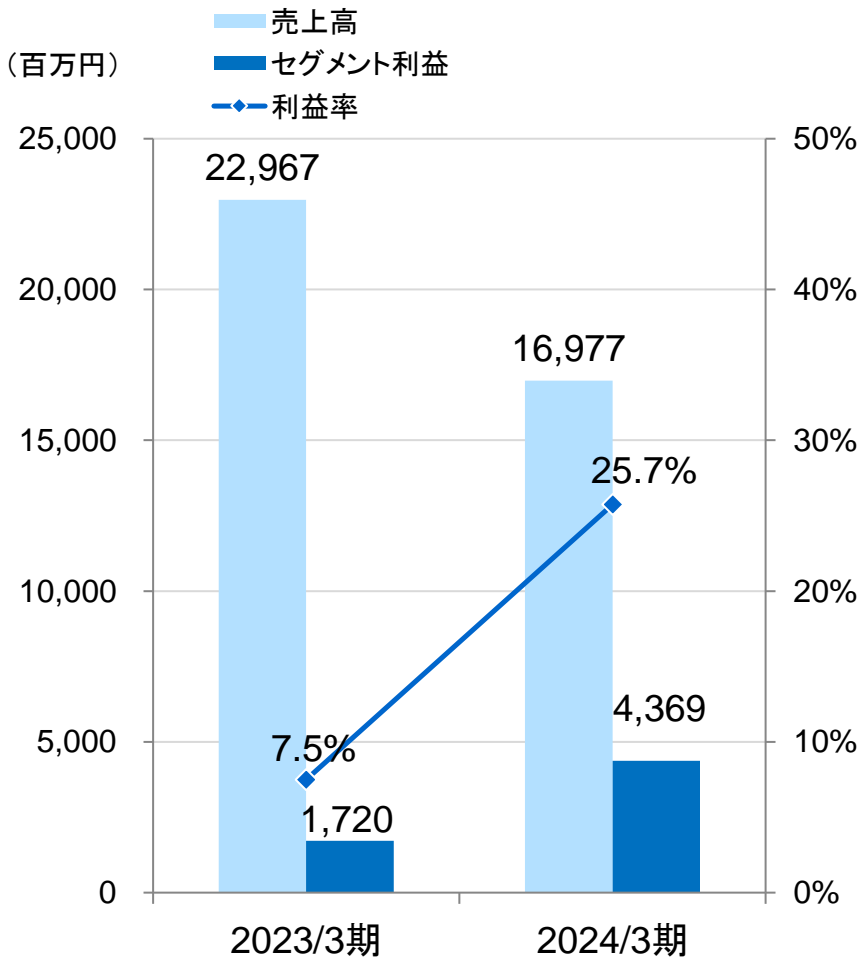
<ホテル開発事業>

- 前年のホテル売却2棟に対してホテル売却1棟となり、減収となるも増益
- 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多数進行中

<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

(単位:百万円)	2023/3期	2024/3期	増減
売上高	22,967	16,977	▲26.1%
内、ホテル開発事業	13,500	5,270	▲61.0%
内、ホテル運営事業等	9,467	11,707	+23.7%
セグメント利益※	1,720	4,369	+153.9%
内、ホテル開発事業	1,392	2,134	+53.3%
内、ホテル運営事業等	328	2,234	+580.3%
利益率	7.5%	25.7%	+18.2%pt
ホテル開発事業	10.3%	40.5%	+30.2%pt
ホテル運営事業等	3.5%	19.1%	+15.6%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



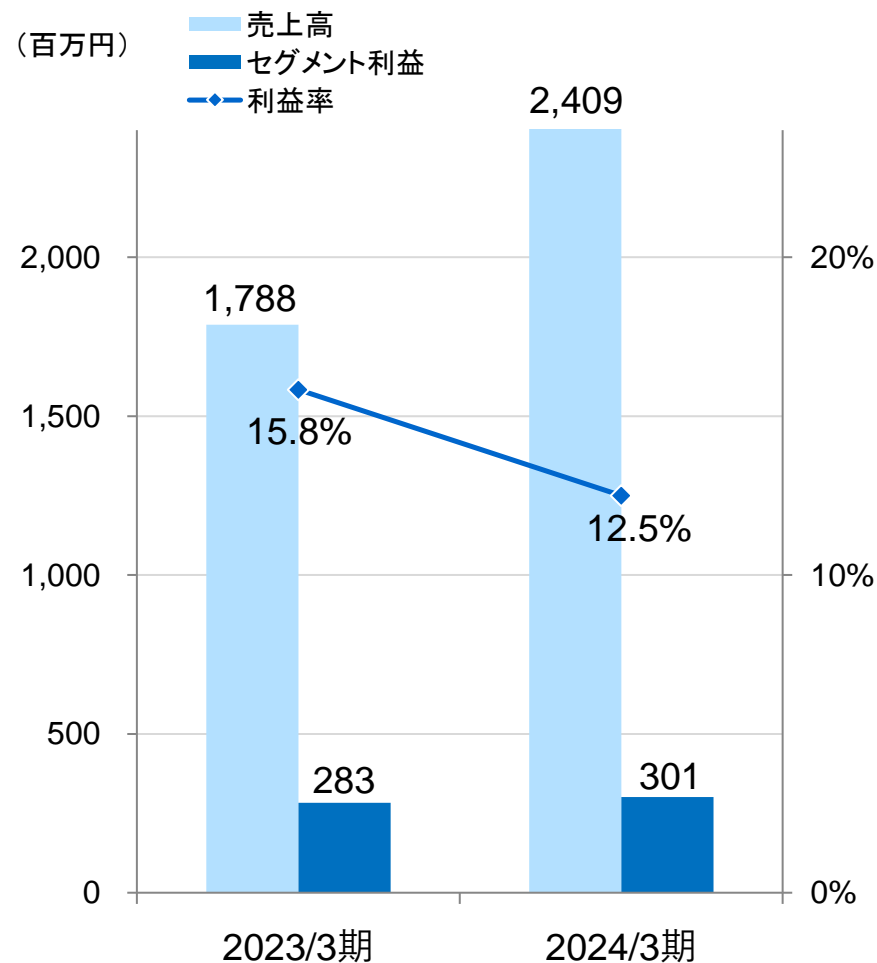
<建設事業>

- グループ子会社において受注が増加、順調な工事の進捗により、増収増益

<海外開発事業>

- 土地を取得したベトナム新規分譲マンションプロジェクト(第2号案件 HIYORI Aqua Tower )は、2025年3月期上半期に着工の予定

(単位:百万円)	2023/3期	2024/3期	増減
売上高	1,788	2,409	+34.8%
セグメント利益※	283	301	+6.4%
利益率	15.8%	12.5%	▲3.3%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



# 2025年3月期 業績予想

---



SUN FRONTIER

## 1. 世界経済は、地政学リスクが懸念される中、インフレ長期化により軟着陸は後ろ倒しの見通し

◆IMFは2024年の世界経済の実質成長率予測を3.2%に引き上げ、高インフレ続くも軟着陸の見通し

◆米FRBは、政策金利を6回連続で据え置き。高インフレの収束が進展せず、利下げ開始が後ろ倒し

## 2. 日本経済は、デフレからインフレへの転換、賃金と物価の好循環の実現が期待される

◆日銀はゼロ金利政策を解除するも、その後政策金利を据え置いており、日米金利差から円安が進行

◆賃金と物価の好循環が期待されるものの、円安によって輸入物価が上昇するインフレが懸念される

## 3. 都心オフィスビル市場は、オフィス回帰が進み、空室率は低下基調、賃料も緩やかに上昇

◆オフィス新規供給量は前年より少なく、オフィス回帰が進み、空室率低下と賃料上昇の継続に期待

◆金利上昇に要注意であるものの、当面の金利先高観は強くなく、不動産への投資意欲は底堅い

## 4. ホテル・観光市場は、円安を追い風にインバウンド需要が活況、国内の旅行需要も好調

◆2024年1～3月の訪日客の旅行消費額は、1兆7000億円と過去最高

◆2024年3月の訪日客は初の300万人超。2025年にコロナ禍前を超える政府目標は前倒しの可能性

# 2025年3月期 業績予想

(単位:百万円)

	2024年3月期	2025年3月期	前年増減額	前年増減率
売上高	79,868	100,000	+20,132	+25.2%
不動産再生事業	51,027	69,800	+18,773	+36.8%
リプランニング	48,395	67,000	+18,604	+38.4%
賃貸ビル	2,632	2,800	+167	+6.4%
不動産サービス事業	10,497	11,650	+1,152	+11.0%
ホテル・観光事業	16,977	17,430	+453	+2.7%
ホテル開発	5,270	3,000	▲2,270	▲43.1%
ホテル運営等	11,707	14,430	+2,722	+23.3%
その他	2,409	2,560	+151	+6.3%
調整額	▲1,043	▲1,440	▲397	-
売上総利益	26,405	31,000	+4,594	+17.4%
不動産再生事業	16,593	21,230	+4,637	+27.9%
リプランニング	15,981	20,600	+4,618	+28.9%
賃貸ビル	612	630	+18	+2.9%
不動産サービス事業	5,636	6,300	+663	+11.8%
ホテル・観光事業	4,440	3,840	▲600	▲13.5%
ホテル開発	2,200	1,100	▲1,100	▲50.0%
ホテル運営等	2,240	2,740	+499	+22.3%
その他	352	420	+68	+19.4%
調整額	▲618	▲790	▲172	-
販売費及び一般管理費	8,804	10,130	+1,326	+15.1%
営業利益	17,600	20,870	+3,270	+18.6%
経常利益	17,374	20,000	+2,626	+15.1%
当期純利益	11,917	14,000	+2,083	+17.5%
EPS(一株あたり当期純利益)	245.50円	288.41円	+42.91円	+17.5%

## 損益計算書のポイント

現行中計の最終年度を迎え、定量目標の売上1,000億円、経常利益200億円、当期純利益140億円を達成しつつ、来期以降の持続的な成長を図る。

### <不動産再生事業>

売上総利益率30%超の高い収益性を継続。既存リプランニング事業に加え、NYアパートメントリプランニング事業、不動産小口所有商品事業の物件の売却を見込む。

### <不動産サービス事業>

各事業とも堅調な伸びを継続。リーシングの新店舗、貸会議室の新拠点、およびPMの受託棟数増による利益伸長を見込む。

### <ホテル・観光事業>

ホテル開発は、物件売却(運営継続)を計画。ホテル運営は稼働率・客室単価向上に加え、前期M&Aしたホテルの利益貢献を見込む。

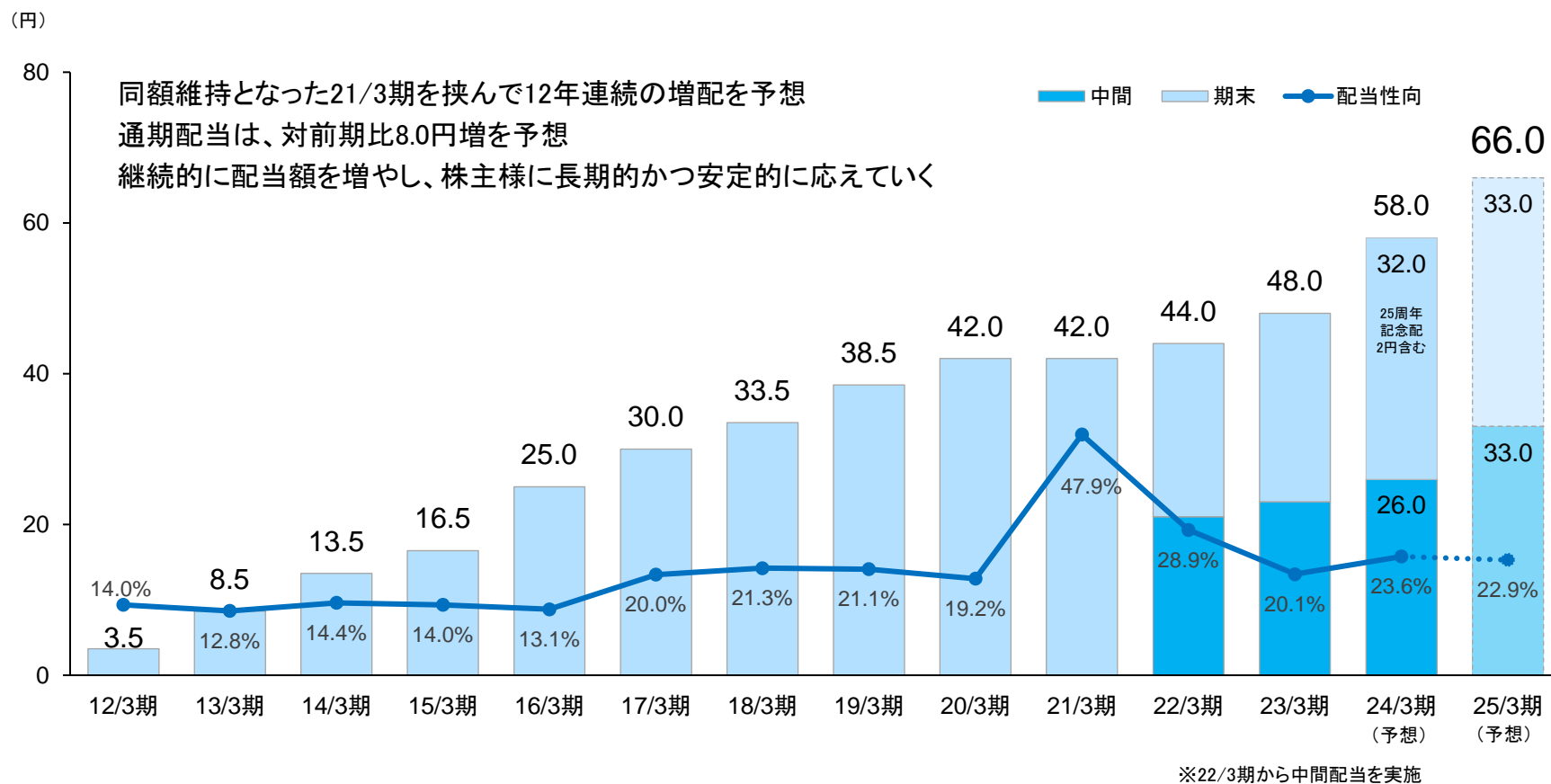
### <販売費及び一般管理費>

ホテル現場でのシステム投資に加え、人的資本への投資の増強により、前年に比べ増加。

# 配当予想

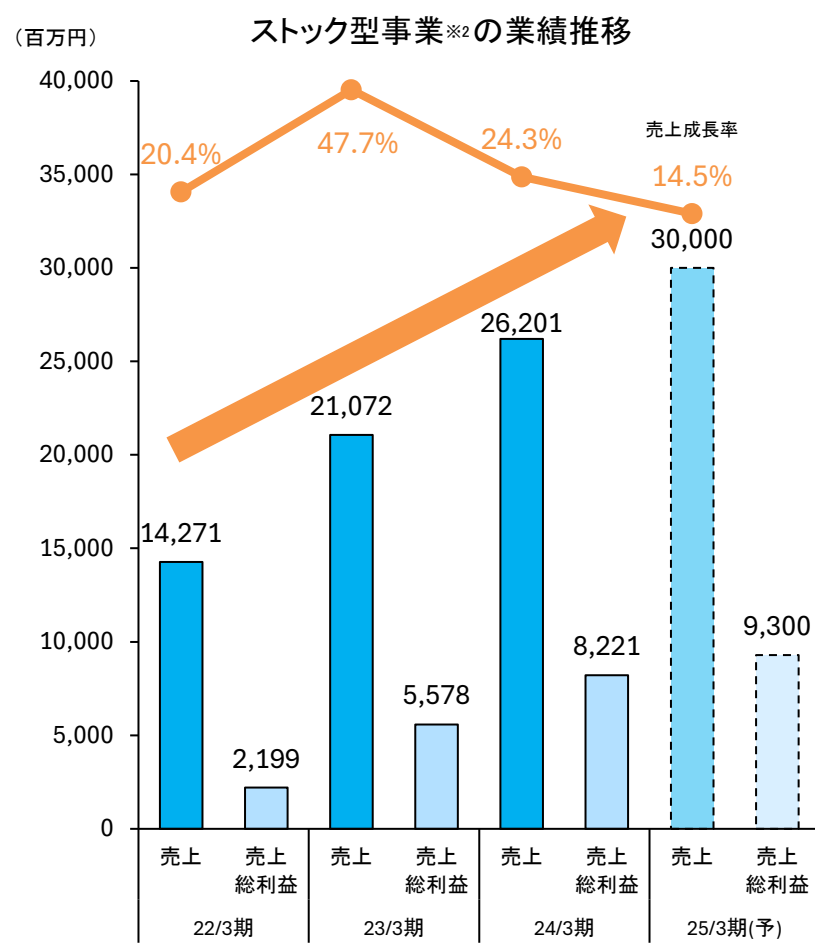
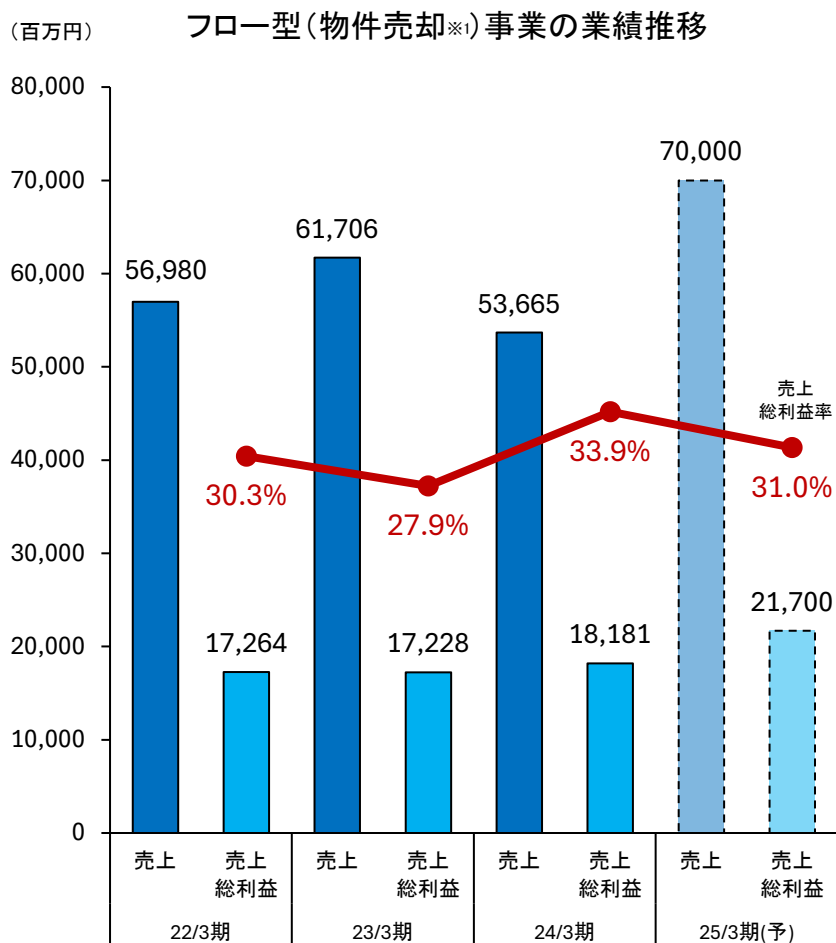
## 株主還元 の 基本方針

- 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



# フロー型事業とストック型事業の業績推移

フロー型事業は利益率を重視、ストック型事業は高い成長率を追求

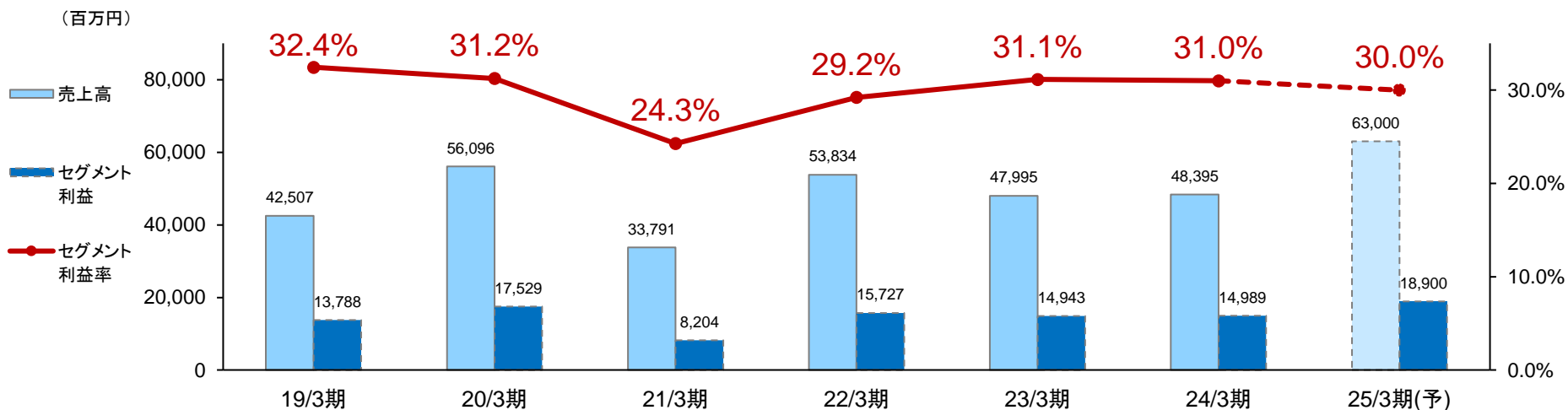


※1 RP事業、ホテル開発事業、海外開発事業の物件売却を含む

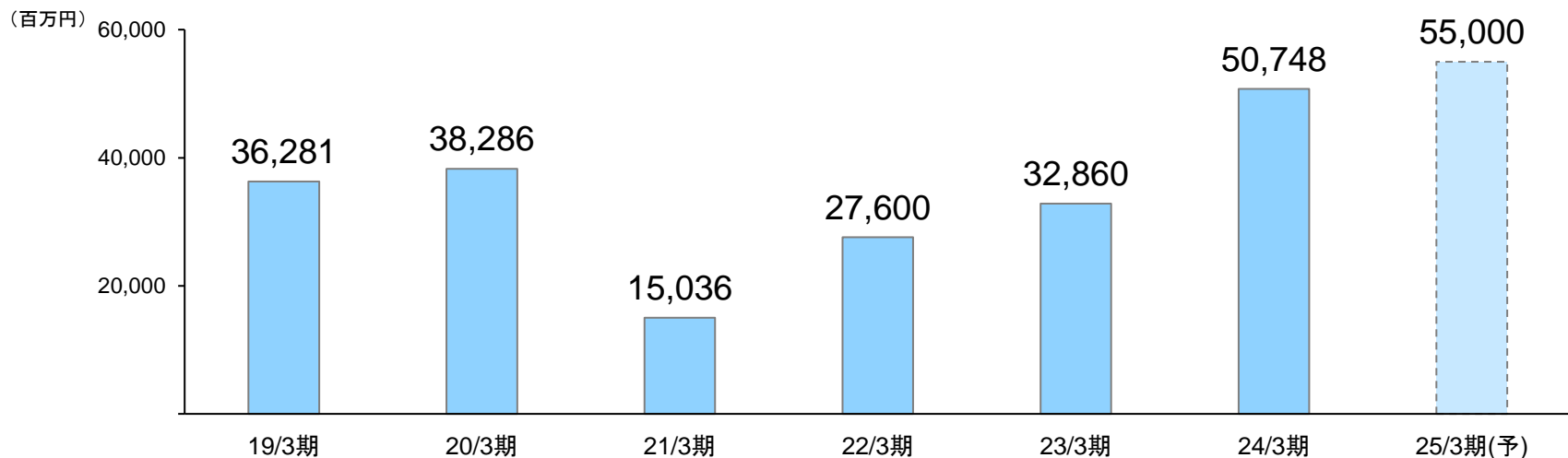
※2 不動産サービス、ホテル運営事業等物件売却以外の事業

# リプランニング事業の業績と仕入の推移

## ●売上高、セグメント利益およびセグメント利益率の推移



## ●仕入れ額の推移

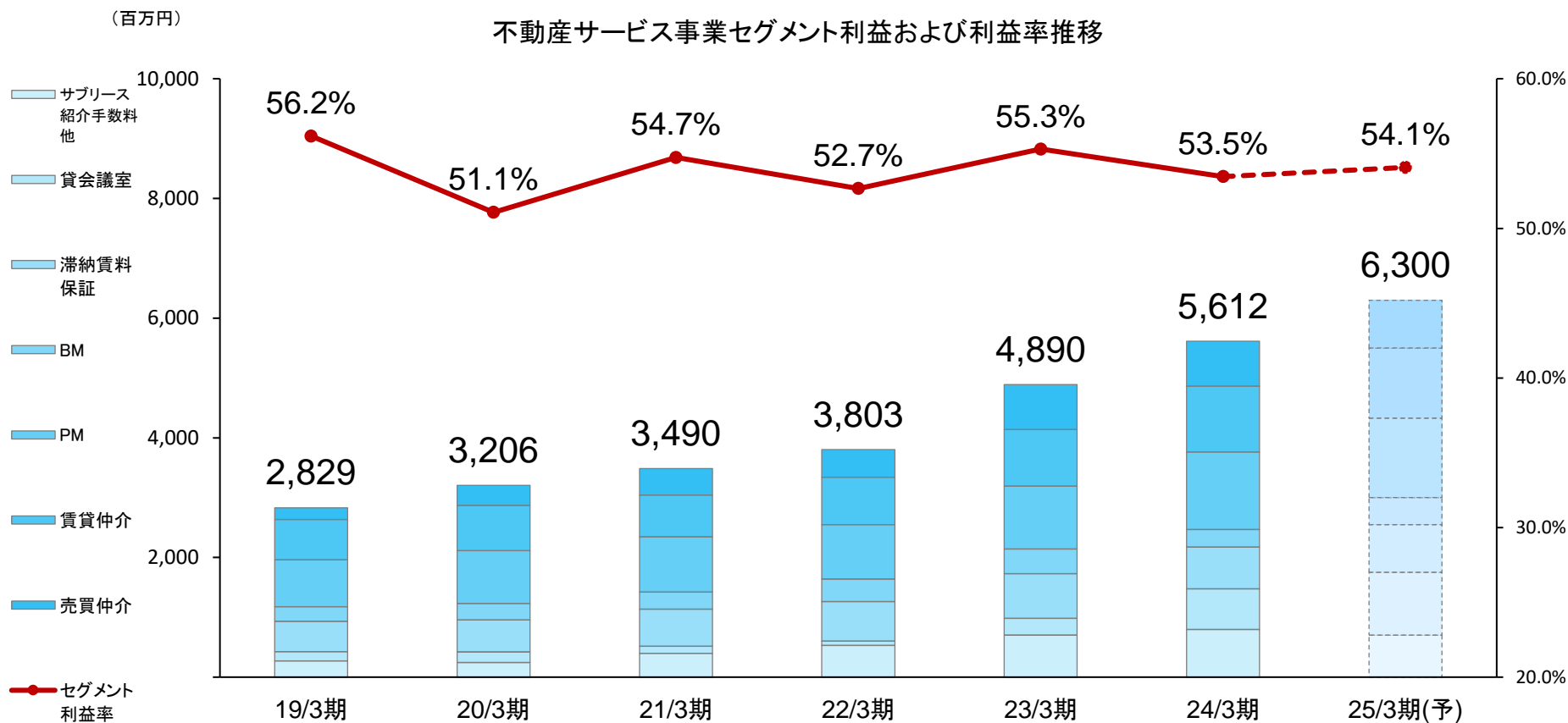






# 不動産サービスは着実な成長を継続

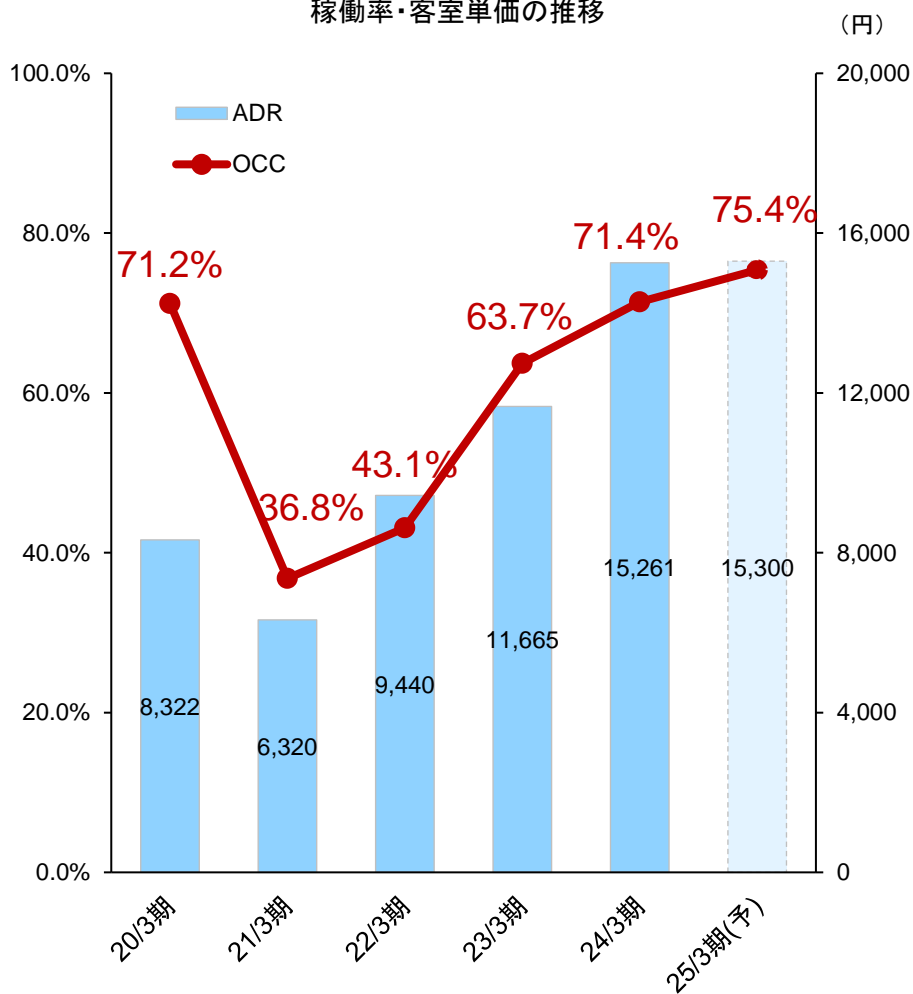
安定的なストック型事業は、引き続き堅調に事業を伸長。25/3期も過去最高益の更新見込み



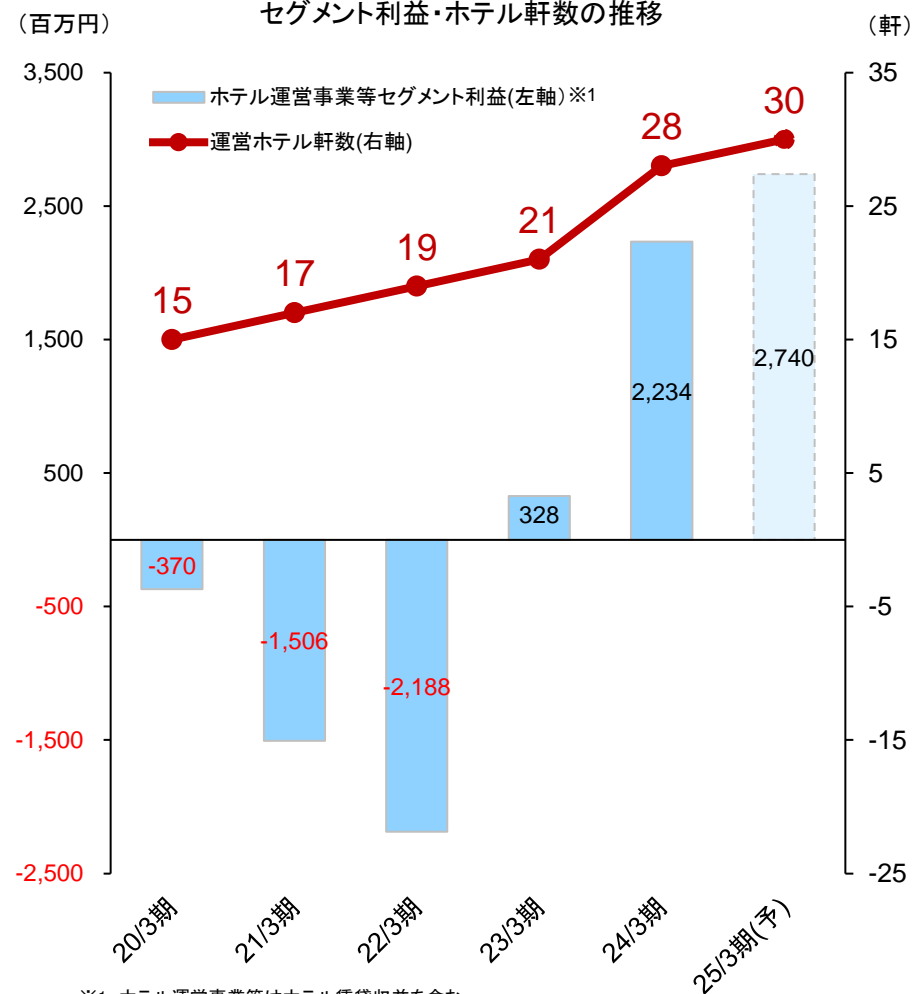
# ホテル稼働率・客室単価およびセグメント利益

需要回復と心温かいサービスによって業績が伸長。運営室数の増加とサービス力の向上で、事業成長を加速

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

## 多様な物件をリプランニングでバリューアップ

▶ 前期は中小型ビルや比較的大型のビルのリプランニング物件の売却22件に加え、ニューヨークのアパートメントのリプランニング物件2件を売却



東京都港区三田 一棟収益ビル



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



サーキュラーエコノミー(循環経済)をコンセプトに、CARBON STOCK FURNITUREのデスクを設置



アメリカ ニューヨーク マンハッタン 1棟アパートメント物件

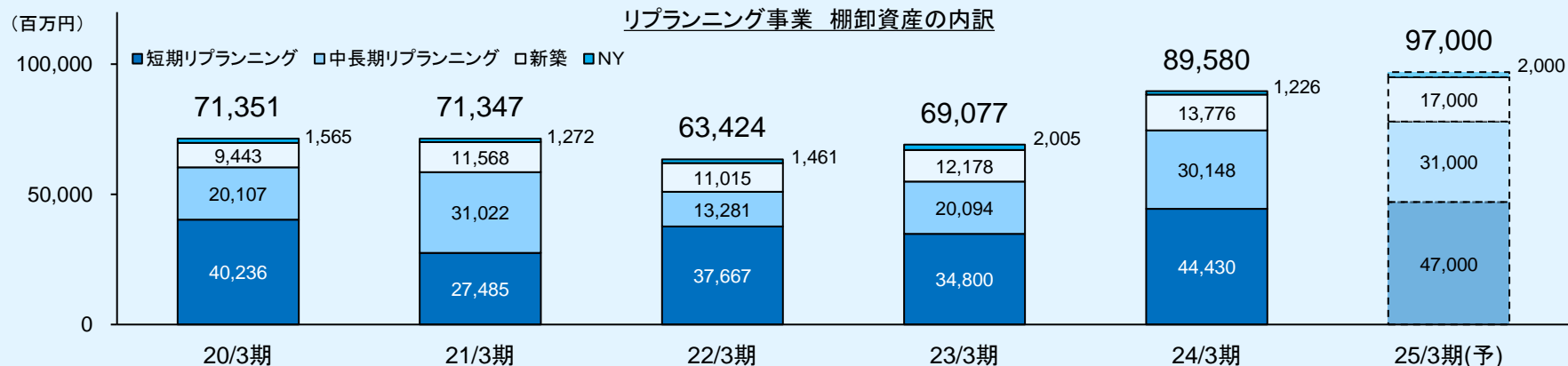


築100年超のアパートメントを、最新の仕様にバリューアップ



快適な居住空間へリプランニング (内装・家具はイメージ案)

▶ 将来に向けた事業伸長の基となる多様な物件仕入れが増加



# 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



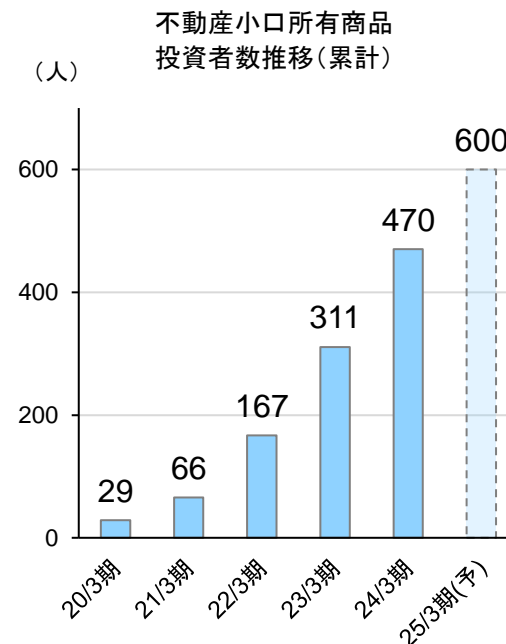
**Compass 練馬**  
東京練馬高野台 新築認可保育園



**Compass 桜新町**  
東京世田谷桜新町  
インターナショナルアカデミー  
2023年12月発売



販売ネットワーク  
(税理士・金融機関)  
192社  
200社超へ

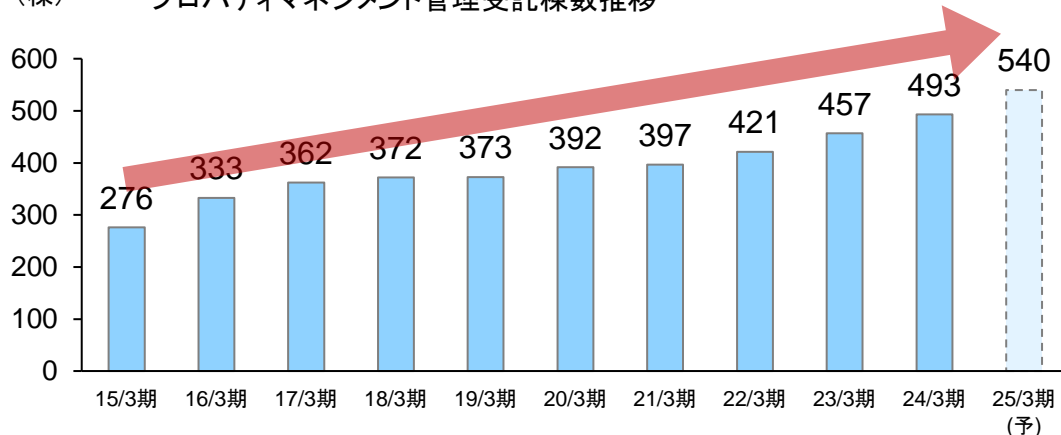




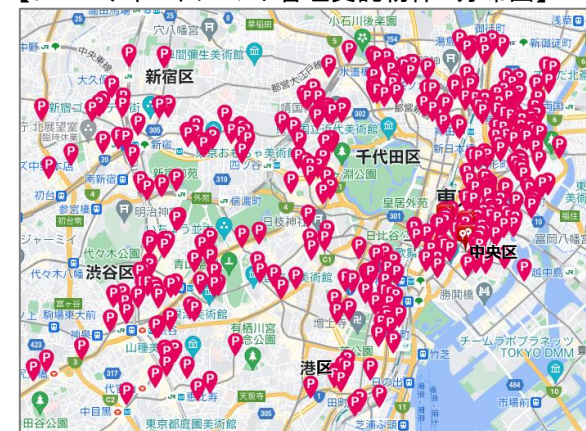
# 顧客拡大を続ける不動産サービス事業

## 事業の成長へ繋がるプラットフォームとして拡大中

(棟) プロパティマネジメント管理受託棟数推移

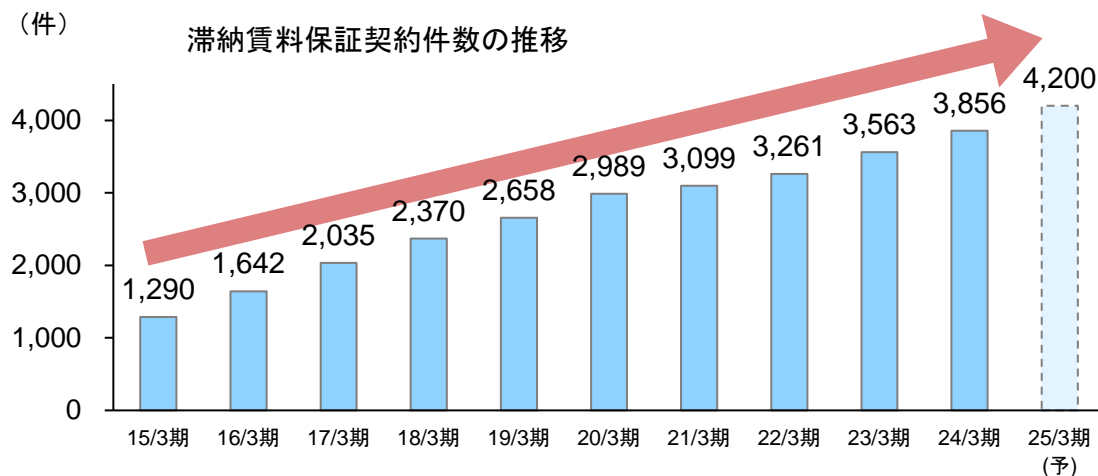


【プロパティマネジメント管理受託物件 分布図】

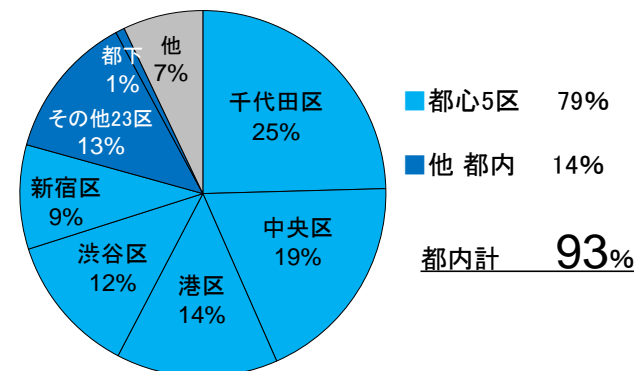


● 当社管理受託物件

(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】



※2024年3月期 新規契約701件

# 新拠点が好調、引き続き積極出店

法人顧客のリポート需要が増加、都心ターミナル駅に特化し、運営面積1万坪へ



### ◆増床拠点

2025年3月期

ビジョンセンター 新宿マインズタワー13F	500坪	24年4月	増床
ビジョンセンター田町9F	200坪	24年4月	増床
ビジョンセンター市ヶ谷2F	200坪	24年6月	増床



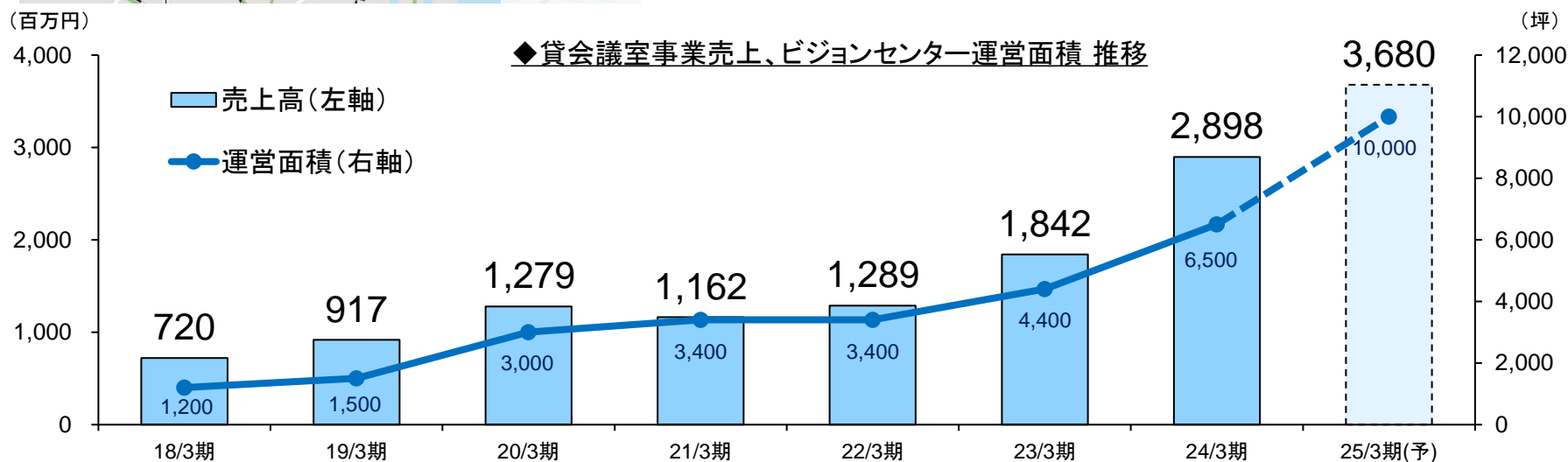
ビジョンセンター新宿マインズタワー



ビジョンセンター田町



ビジョンセンター市ヶ谷





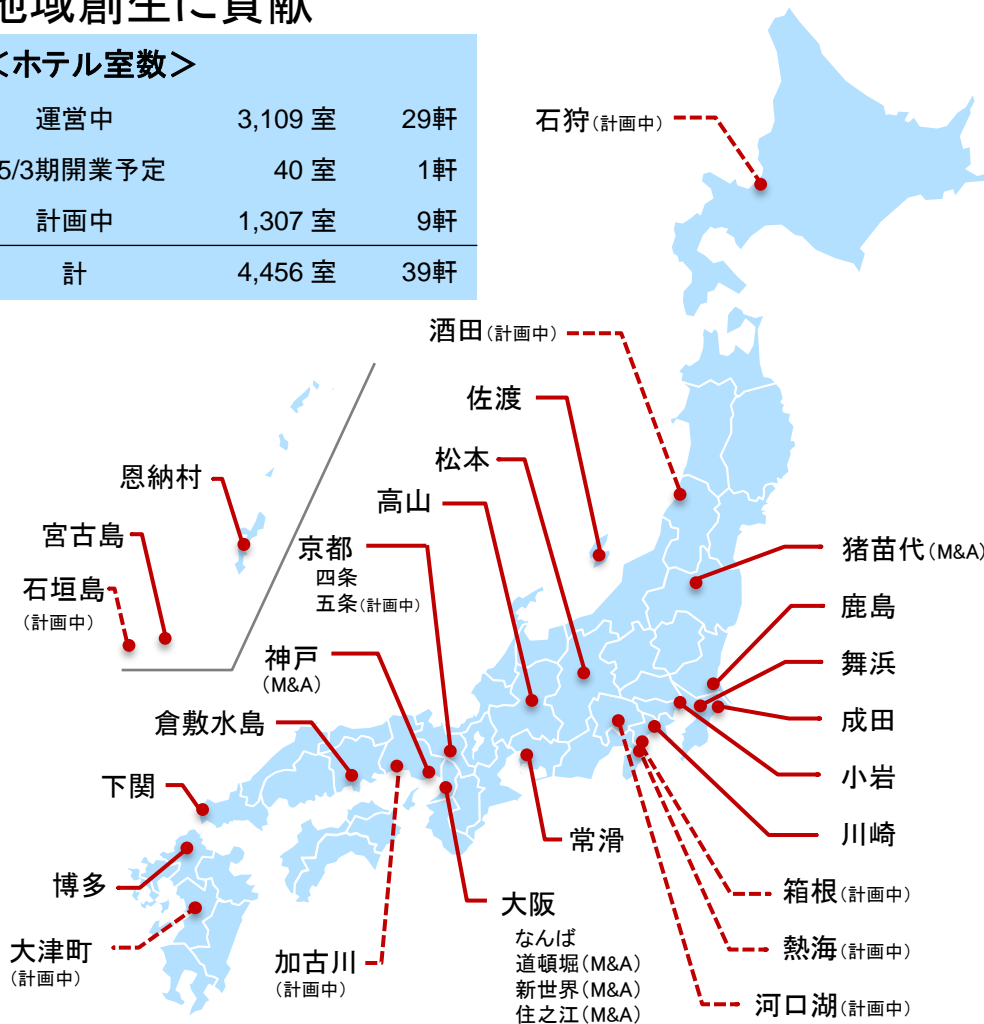
# 積極的にホテル開発への投資を計画



ビジネスと観光のニーズに応えながら、  
地域創生に貢献

## <ホテル室数>

運営中	3,109 室	29軒
25/3期開業予定	40 室	1軒
計画中	1,307 室	9軒
<b>計</b>	<b>4,456 室</b>	<b>39軒</b>



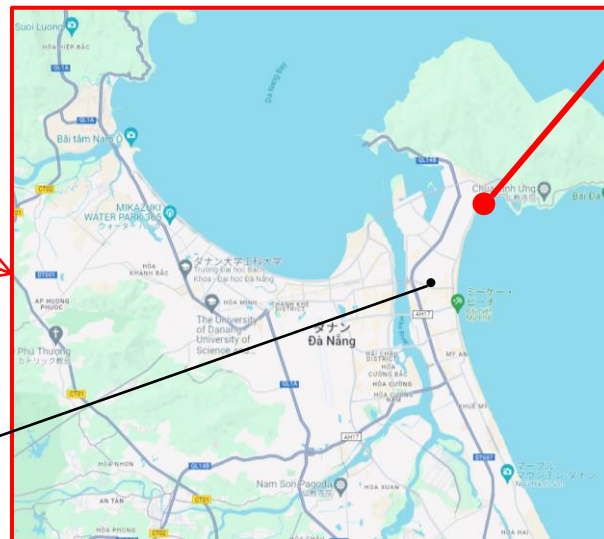
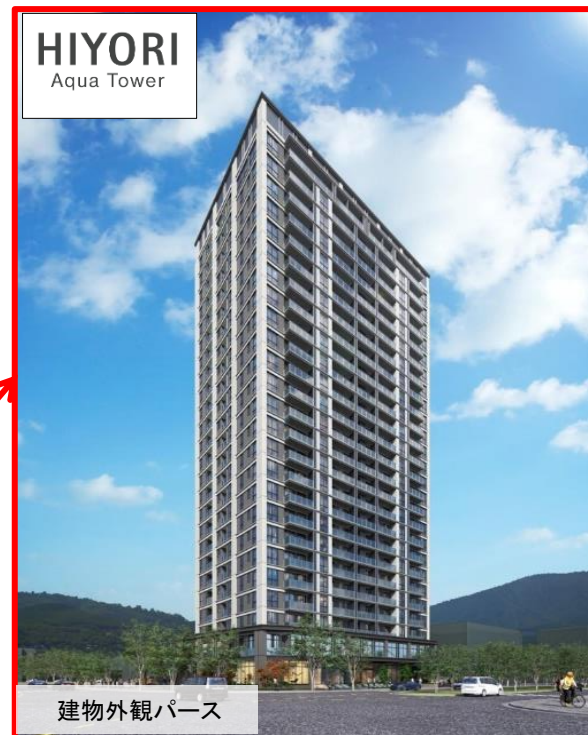
Class	Project Name	Room Count	Status
Luxury Class	四条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸	32	
	HIYORIオーシャンリゾート沖縄	203	
	熱海ホテルPJ	150	※計画中
	猪苗代 磐梯山麓温泉 静楓亭	11	※M&A
Upper Class	四条河原町温泉 空庭テラス京都	102	
	SADO RESORT HOTEL AZUMA	52	
	SADO NATIONAL PARK OOSADO	72	
	箱根ホテルPJ	110	※計画中
Upper Middle Class	日和ホテル舞浜	80	
	日和ホテル 大阪なんば駅前	224	
	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 I, II	18	
	たびのホテルlit 酒田	174	※計画中
	たびのホテルlit 河口湖	130	※計画中
	たびのホテルlit 石垣島	200	※計画中
Economy Class	京都四条ホテルPJ	16	※計画中
	京都五条ホテルPJ	40	※25/3期 開業予定
	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	※計画中
	たびのホテル熊本大津	180	※計画中
	たびのホテル加古川	172	※計画中
Budget Class	ジョイテルホテルなんば道頓堀	53	※M&A
	ジョイテルホテル新世界堺筋通	103	※M&A
	大阪ジョイホテル	229	※M&A
	神戸プラザホテル	107	※M&A
	神戸プラザホテルウエスト	120	※M&A
	ドンデン高原ロッジ自然リゾート佐渡	12	
	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	

# ベトナム HIYORI Aqua Tower PJ着工へ

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

## プロジェクト概要

所在地	Lot 3-A2-1, Son Tra – Dien Ngoc複合センター, Tho Quang Ward, Son Tra District, Da Nang City, Vietnam		
面積	土地面積 1,850㎡	建築面積 1,062㎡	延床面積 24,498㎡
建物構造	RC造 地上25階、地下2階		
施設構成	住宅202戸、店舗、幼稚園、プール、フィットネスジム、コミュニティルーム、駐車場、バイク駐車場		
予定	2024年 上半期 着工 / 2026年 秋 竣工		



### HIYORI Garden Tower

2019年12月竣工  
住居306戸 完売済み  
店舗 2区画



内装パース



# 次期中期経営計画

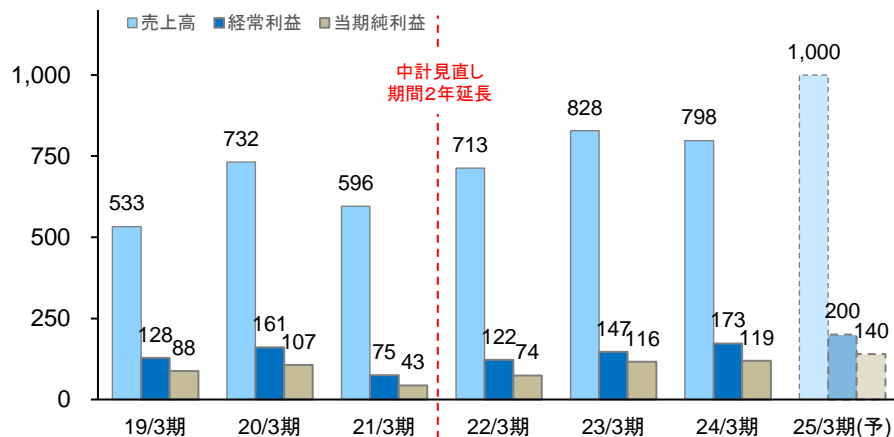
---



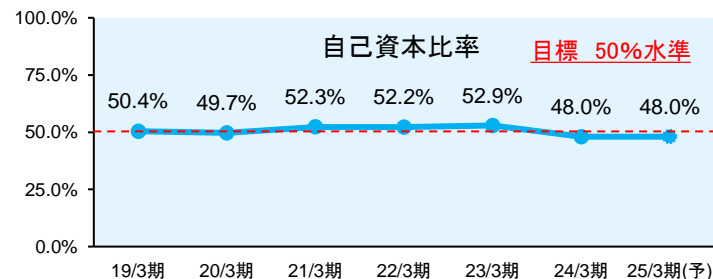
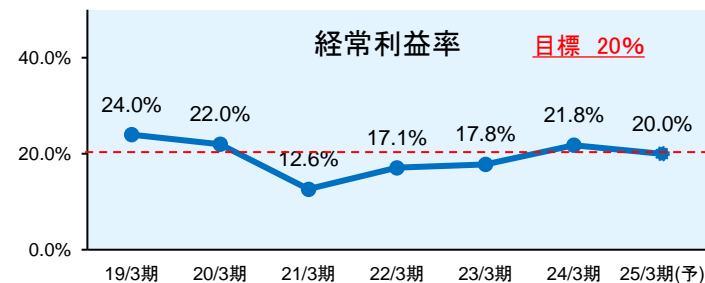
# 中期経営計画(19/3期~25/3期)の振り返りと進捗

2019年3月期からの中期経営計画は、コロナ禍中の2022年3月期に2年延長も、今期2025年3月期に達成見込み

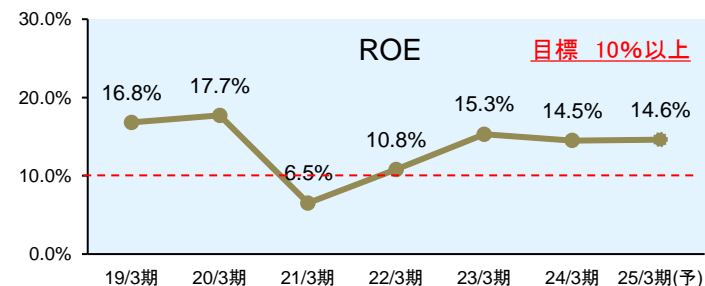
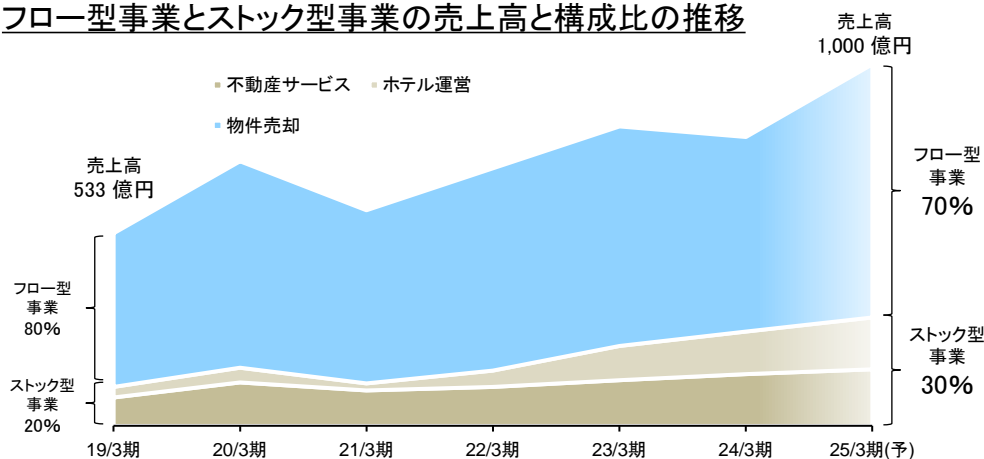
## 定量目標の推移



## 重要な経営指標の推移



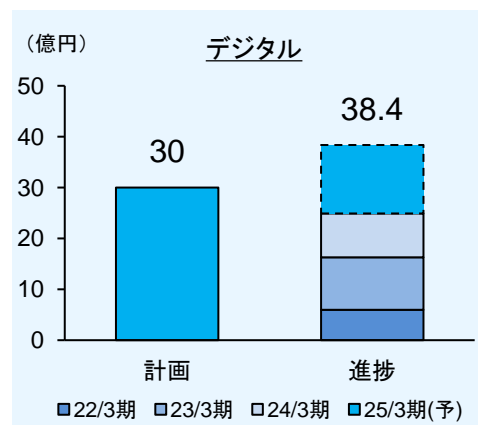
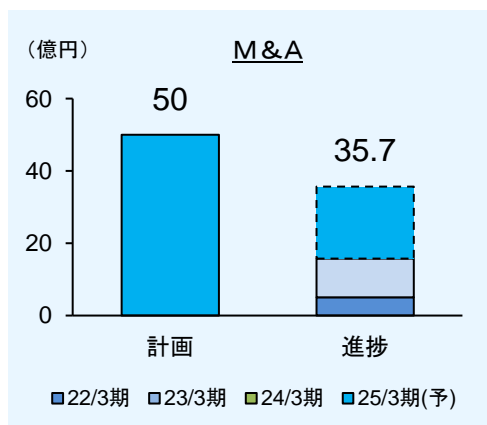
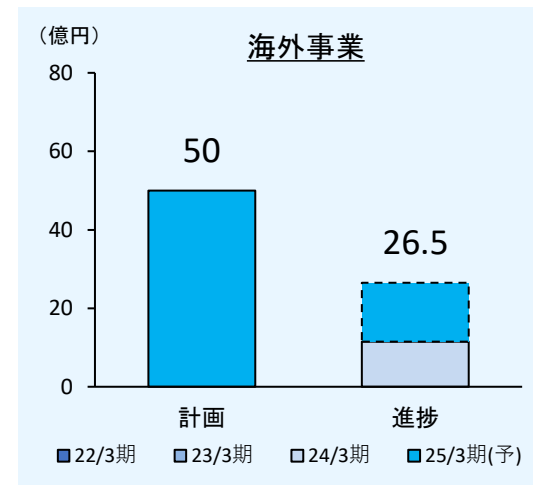
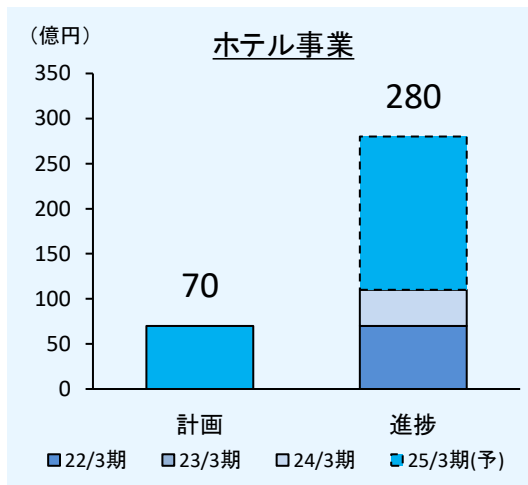
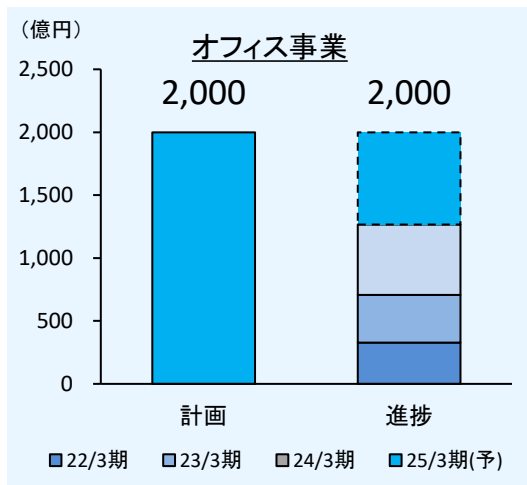
## フロー型事業とストック型事業の売上高と構成比の推移



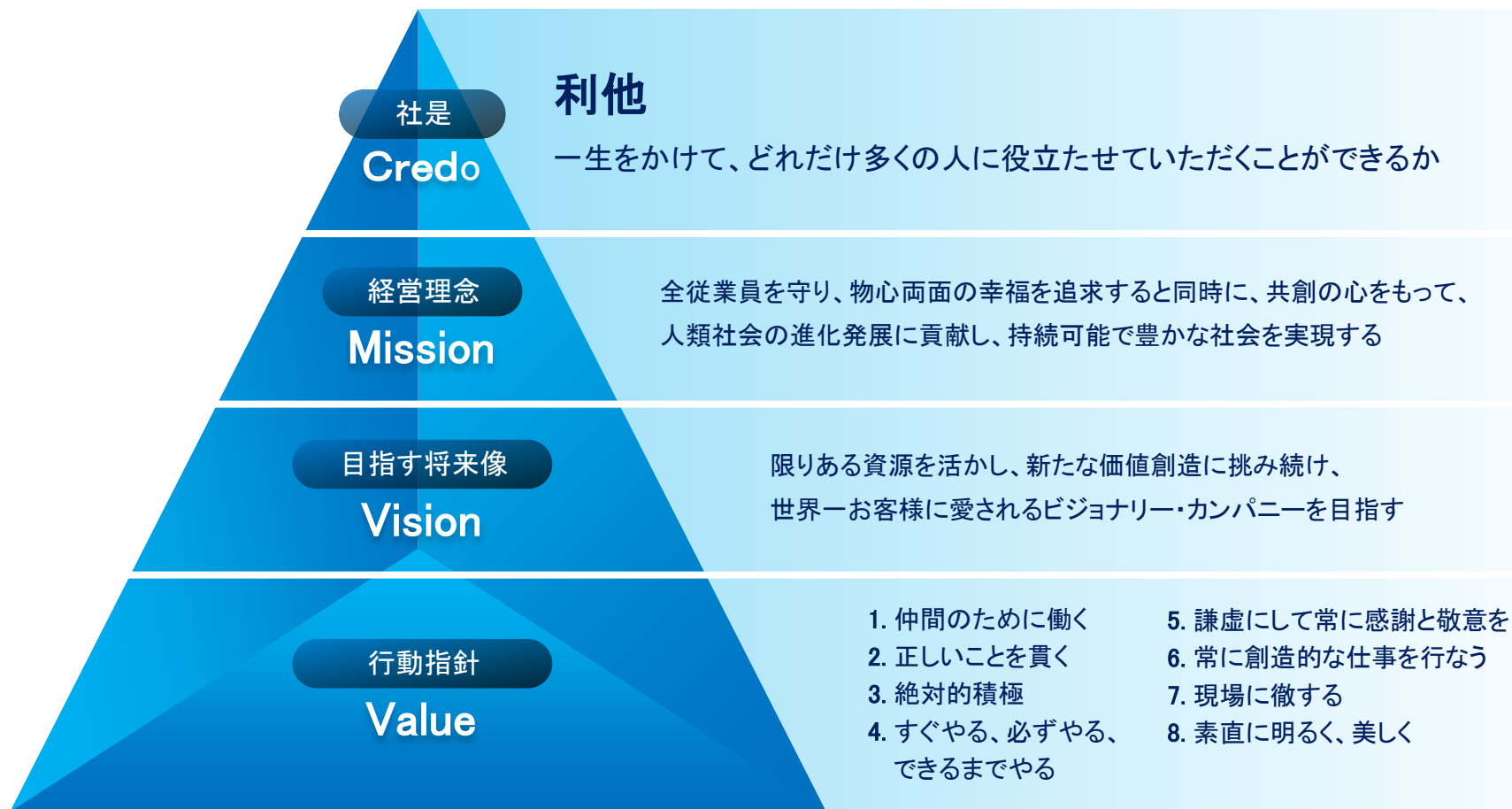


# 中期投資計画(22/3期~25/3期)の振り返りと進捗\*

投資総額は、4期合計2,200億円の計画に対し、2,400億円程度になる見込み  
 オフィス事業への投資は計画通り。需要の回復が著しいホテル事業へ積極的に追加投資。海外事業はプロジェクト始動しており進捗を予定  
 M&Aは案件を見極めつつも投資姿勢は変わらず継続。事業成長に向けてデジタル投資は拡大



\*計画は22/3~25/3期の4期合計の投資額。オフィス事業、ホテル事業、海外事業の投資額は、仕入額と工事額の合計。M&A投資額は出資額。デジタル投資額は、システム導入費用およびランニングコストの合計。












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・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>・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>	  



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



# 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
------	--------

経常利益率	20%
-------	-----

ROE	10%以上
-----	-------

自己資本比率	45%水準
--------	-------

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
------	--------

経常利益率	20%
-------	-----

ROE	10%以上
-----	-------

自己資本比率	50%水準
--------	-------

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



# 次期中期経営計画 定量目標

現行中計の達成後も、高い収益性と成長性の継続  
財務規律を保ちつつ、より積極的に事業への投資を行い、資本効率の高い経営を目指す

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

■ 売上高 ■ 経常利益





# 次期中期経営計画 成長戦略

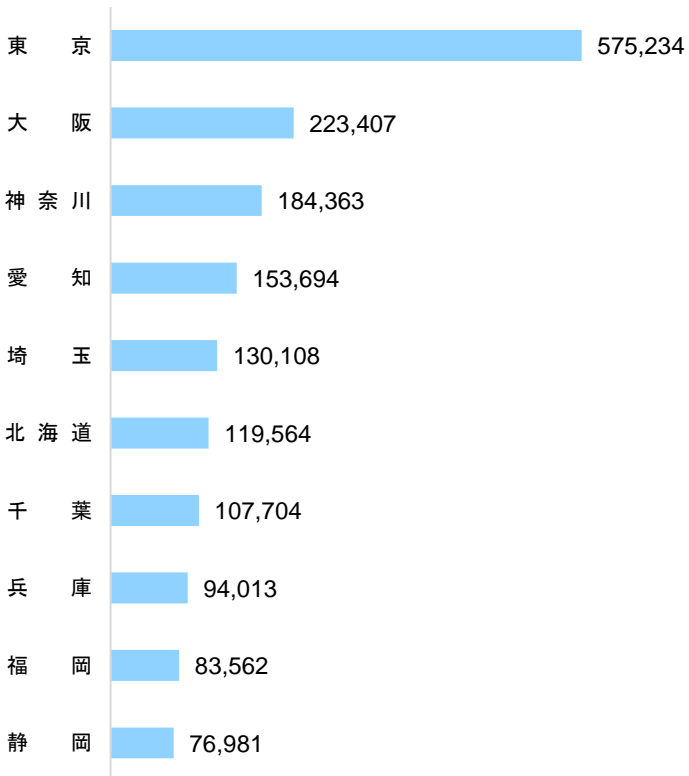
開発とサービス・運営を組み合わせた不動産活用で多角化を進め、事業領域とエリアを拡大し、成長を加速する

注力する 3つの市場	事業モデル	事業領域	エリア	目指す姿	
オフィス	開発	リノベーション	東京	資源循環型の 不動産活用で 持続可能な社会の 実現に貢献	
		<small>事業拡大</small> 新築			
	サービス	不動産小口化 (不動産特定共同事業)	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	お客様視点の お困りごと解決で、 笑顔と感動を創出	
ホテル	開発	新築	全国	心温かい楽しいホ テルを全国に展開、 地域と共に発展	
		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	東京	安心・安全、快適 で良質な住環境を 提供し、国の発展 に寄与
		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		

# 都道府県別の法人数と東京23区内オフィスビル棟数

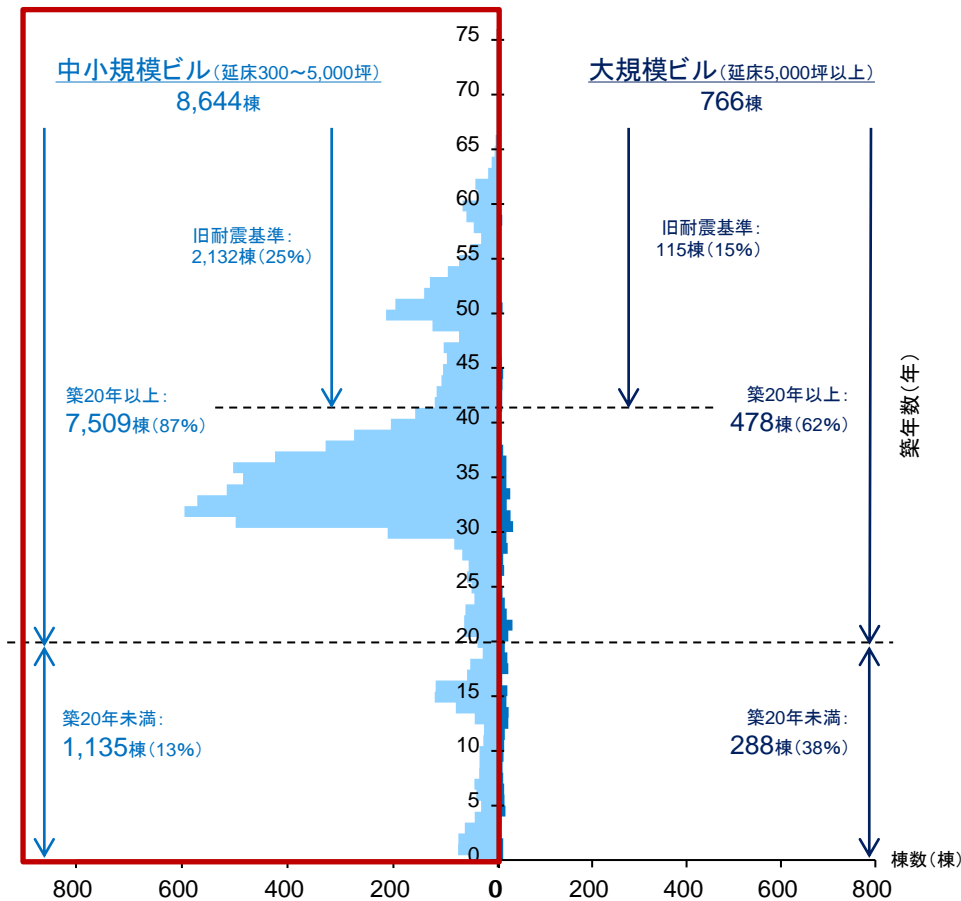
企業が集積する東京では、中小型ビルの老朽化が進む中、資源の無駄遣いを抑えた改修や建て替え需要が強い

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

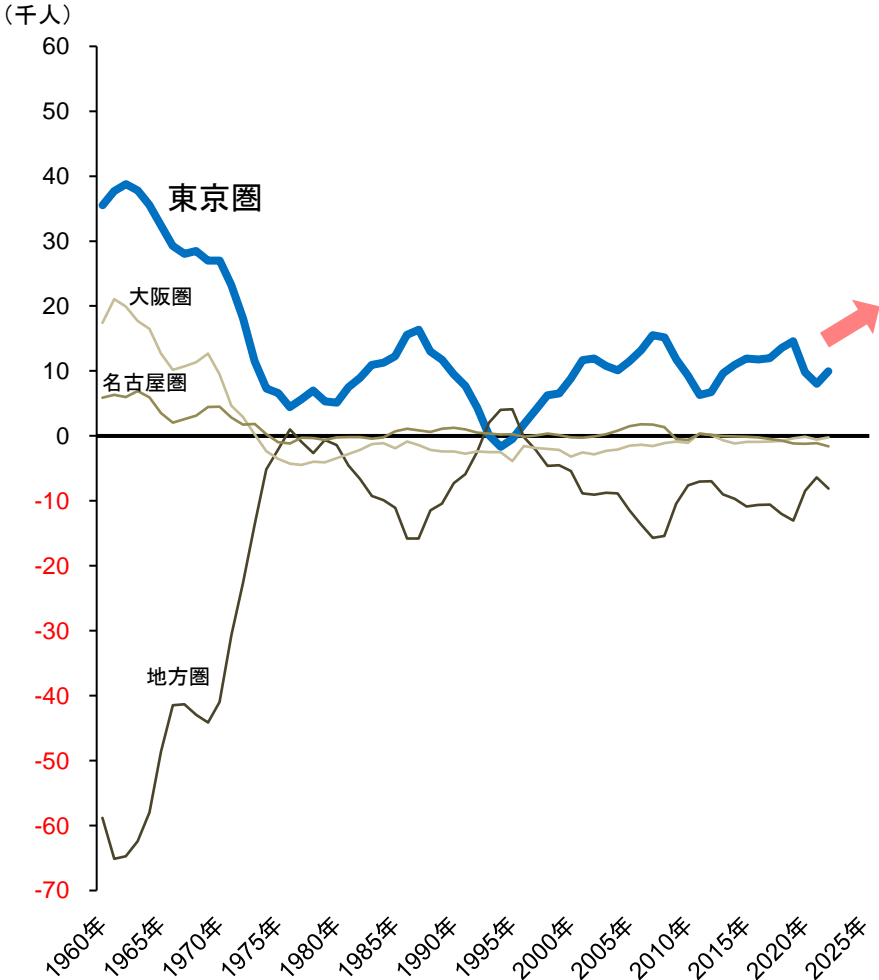
東京23区 9,410棟



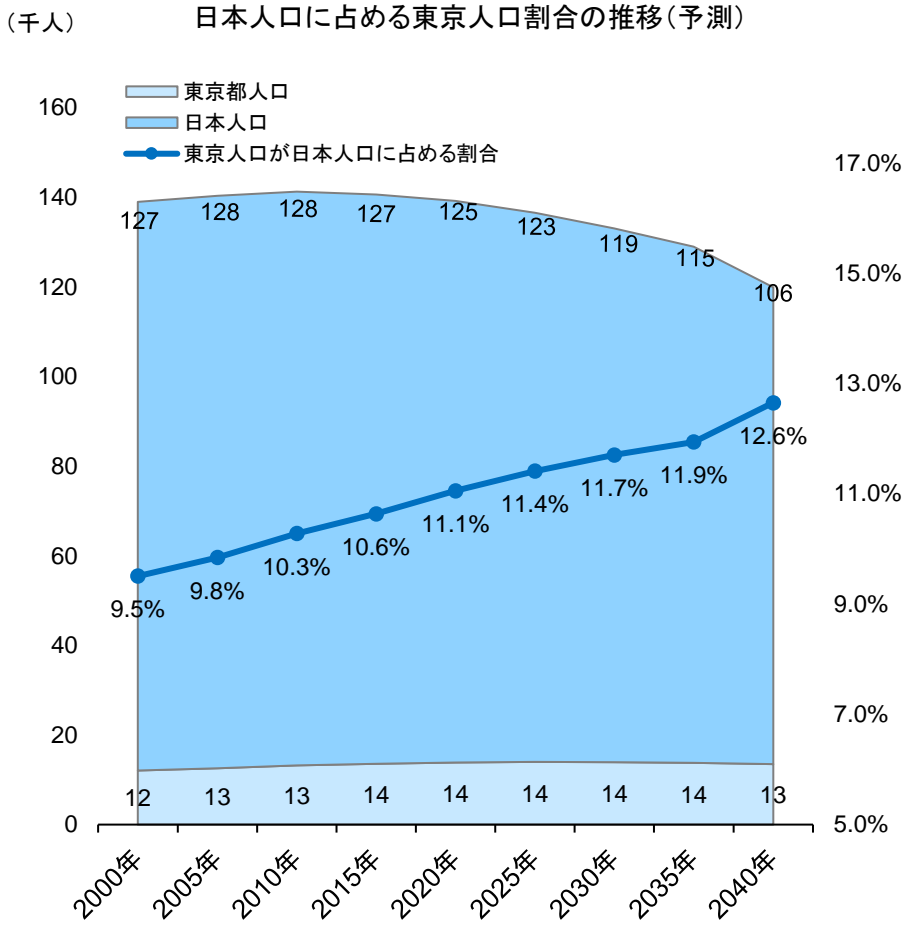
出典:「東京23区オフィスビルピラミッド2023(棟数ベース)」(ザイマックス不動産総合研究所)を基に当社作成

# 東京圏の転入者数と日本の人口動態

東京圏への転入超過が続いており、日本の人口が減少する中において、東京人口の割合は高まっている



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



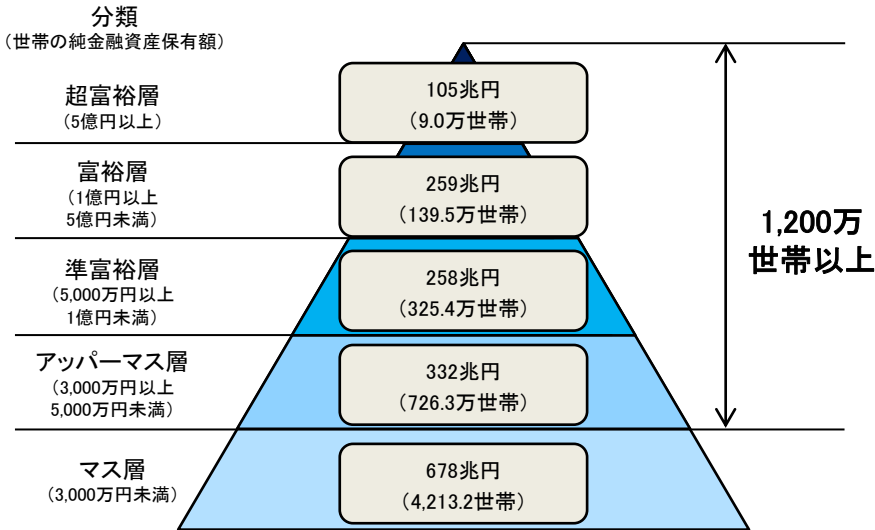
出典: 東京都の統計「東京都の人口(推計)」を基に当社作成



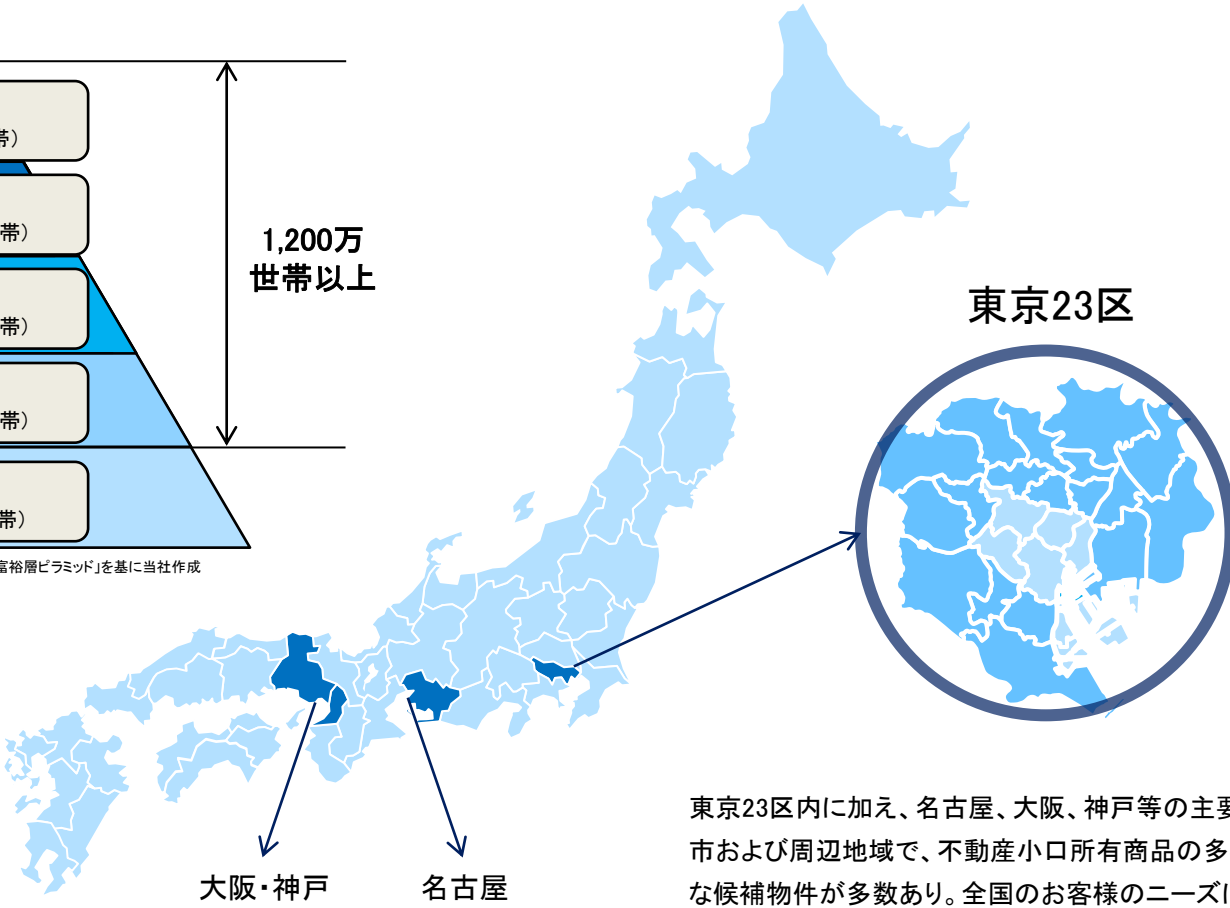
# 不動産小口化市場の潜在的成長性

主要都市で不動産小口商品の商品化を進め、全国の多くのお客様の投資ニーズに応える提案が可能

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



出典：野村総研「富裕層ピラミッド」を基に当社作成



### 不動産小口所有商品

- ・保育園
- ・教育・医療モール
- ・商業ビル
- ・オフィスビル
- ・底地 etc.

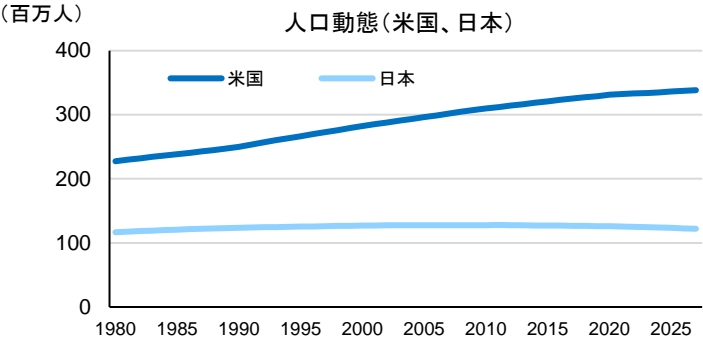
多種多様な商品が提供可能

東京23区内に加え、名古屋、大阪、神戸等の主要都市および周辺地域で、不動産小口所有商品の多様な候補物件が多数あり。全国のお客様のニーズに応えることが可能

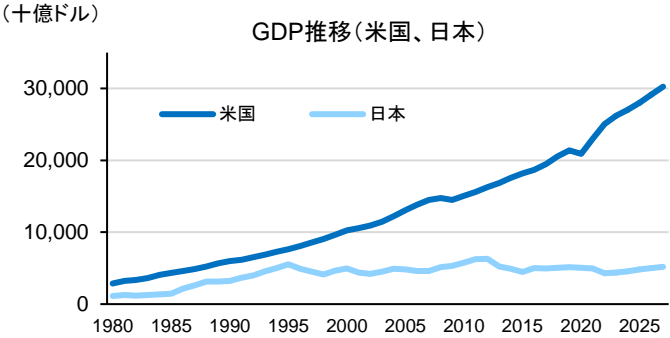
# 海外市場(アメリカ、ベトナム)について

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

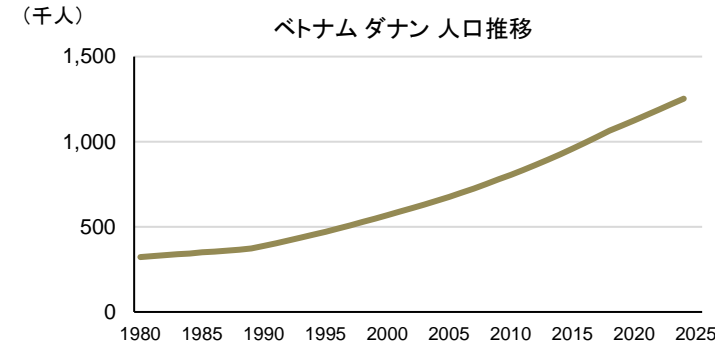
人口が減少している日本に対し、アメリカは人口が増加し続けており、住宅の需要が続く可能性が高いと考えられる



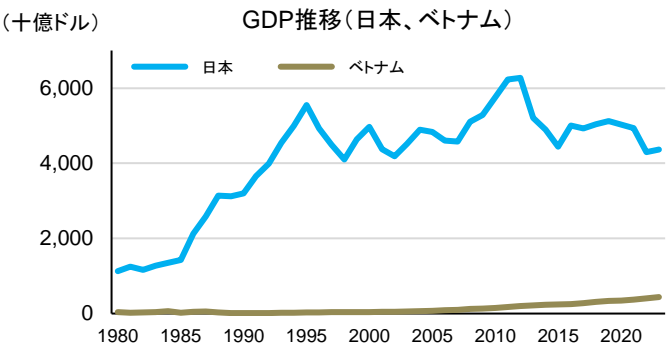
成長率が横ばいの日本に対し、アメリカは成長率が非常に高く、多くの雇用があり、不動産需要が今後も高いと考えられる



ダナンは、ベトナム第三の都市。2017年に人口100万人を突破し、その後も増え続けており、今後も高い住宅需要が見込まれる



ベトナムのGDPは、日本に対して低位ながら、成長率は日本よりも高く、将来性が高いと考えられる

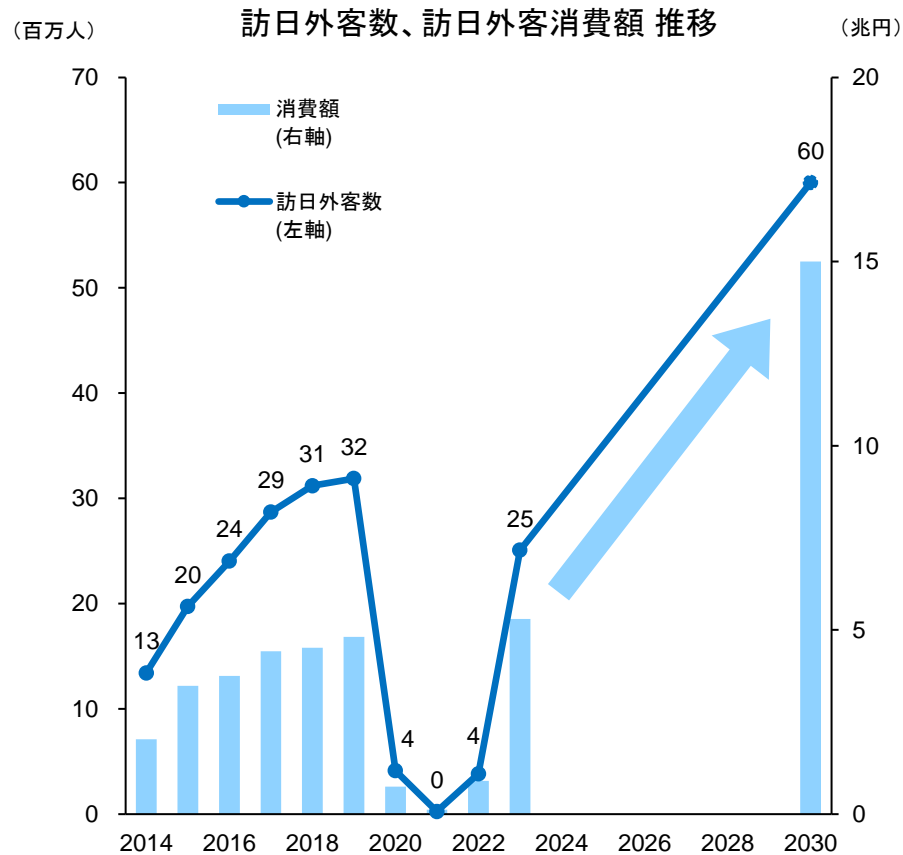
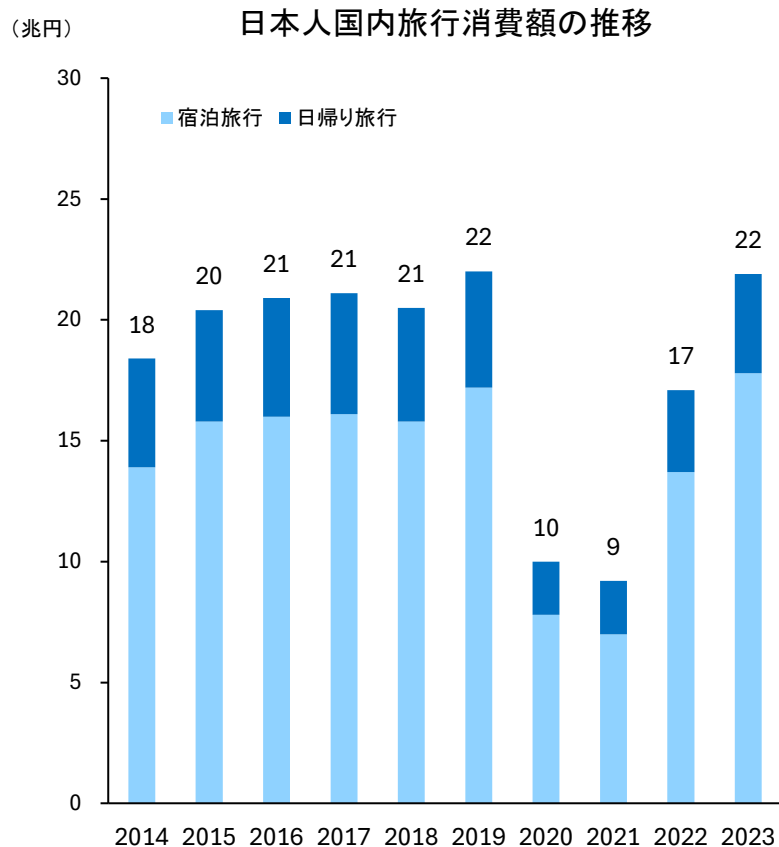


出典: IMF世界経済見通しデータベースより当社作成

# 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

## 1 人財基盤の強化

- 採用を強化し、人財を増強
- 経営理念に基づく教育・育成によるリーダー人財の輩出、アメーバ経営の下でアメーバ分裂によって組織を拡大
- 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更なる進化

## 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、そして強化
- 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
- ホテル宿泊者様に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)



## 求める人財像

## 「利他の心」と「フロンティア精神」を併せもった人財

### 人財育成方針

利他の価値観を共有する仲間と共に、持続可能で豊かな社会の実現に向けて、フロンティア精神を持って、新たな領域を切り拓いていける人財を育成します。

将来世代にも継承することができる社会の実現を目指し、周囲の人を思いやる優しさと人としての正しさを貫ける強さを合わせ、未経験の領域にも果敢に挑戦する人財を育成します。

### 環境整備方針

「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場環境をつくります。全社員が自ら目標を掲げ、その目標に向かって意欲的に取り組み、そしてお互いに信頼し合い新たな価値創造に挑み続ける、「共創」の組織を実現します。

**働きがい** —— 挑戦と成長を後押しし、挑戦した仲間を称える風土

**創造性** —— 未来を構想し、新たな価値創造を目指す風土

**成長機会** —— 学びたい意欲を刺激し、高い目標に取り組む風土

### 人財育成方針

多様性の尊重と活用

### 環境整備方針

働き甲斐、創造性、成長機会のある職場作り

### 施策内容

- 社員のライフステージに合わせた職場環境整備と柔軟な研修機会の提供
- 事業の多角化と組織の拡大に向けて、アメンバーリーダー人財を育成、輩出
- 次世代リーダー育成プログラムの構築、外部研修への支援制度等を充実させ、所定労働時間に対する研修時間割合は10%以上
- DX活用、業務プロセス改善、個々の能力向上し、時間当たり経常利益額を前年比で増加

### 重点施策

人財基盤の強化

お客様視点のものづくりと心温かいサービス

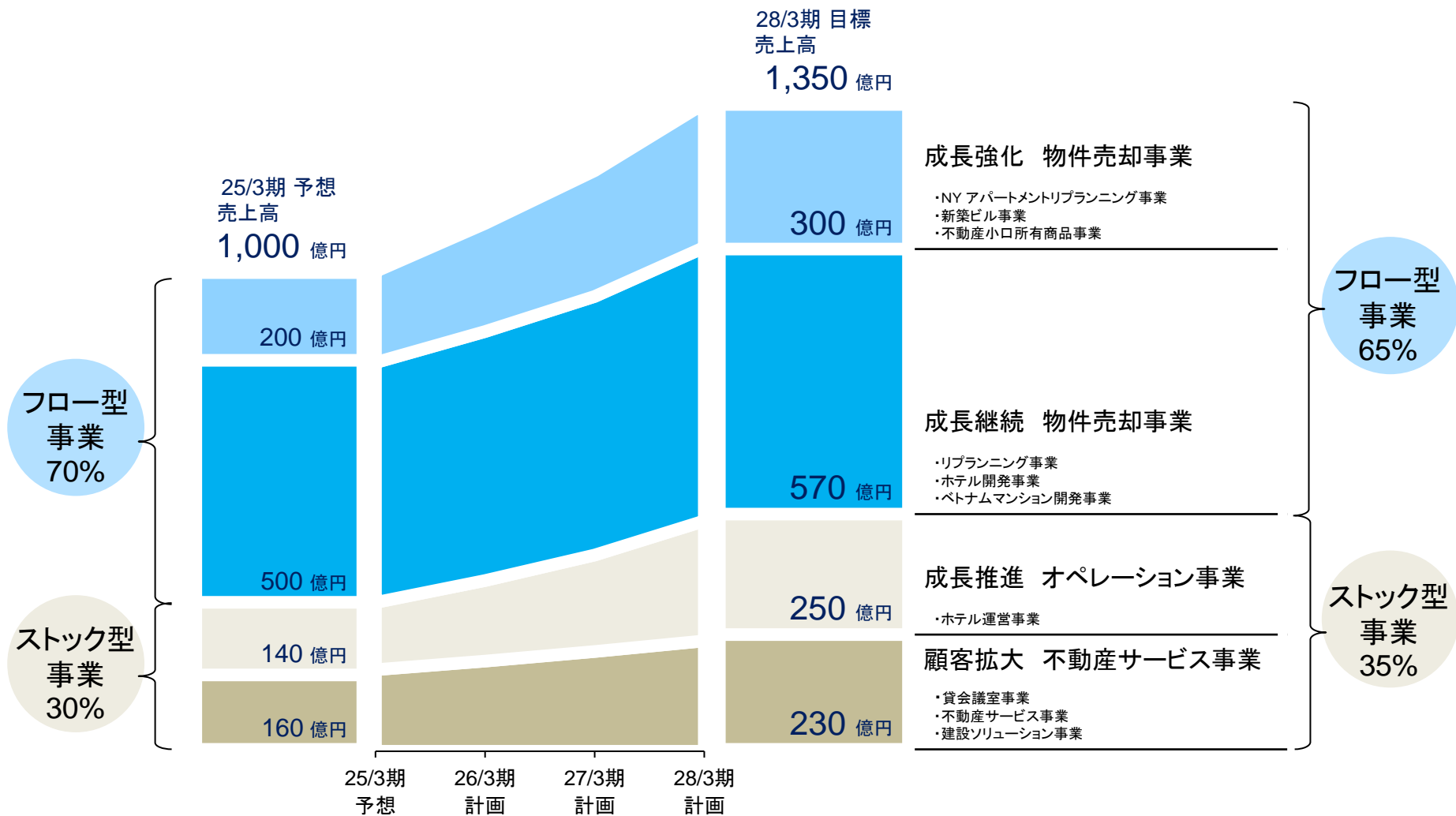
本業連携多角化の推進

### 次期中計の基本方針

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

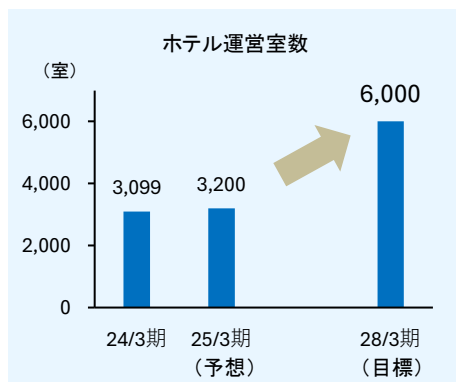
# フロー型事業の多様化、ストック型事業の拡充

事業領域を拡大する中で、フロー型事業の多様化を図るとともに、ストック型事業の売上構成比率を高めていく

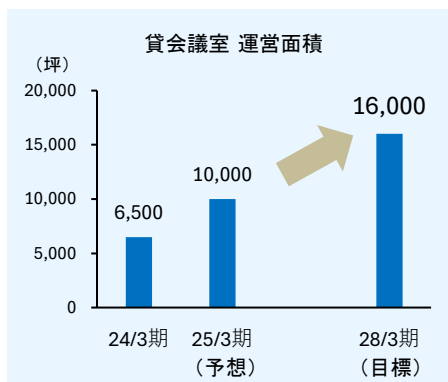


# ストック型事業の事業基盤、顧客基盤を拡大

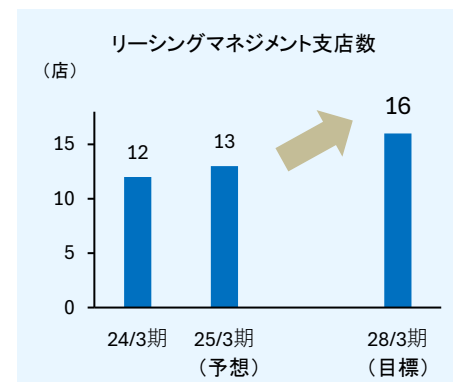
ストック型事業の成長を加速させ、グループ全体の安定的な収益基盤を強化



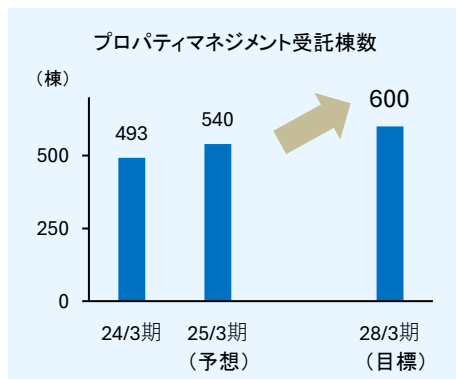
運営室数10,000室に向けて、  
開発とM&Aを推進



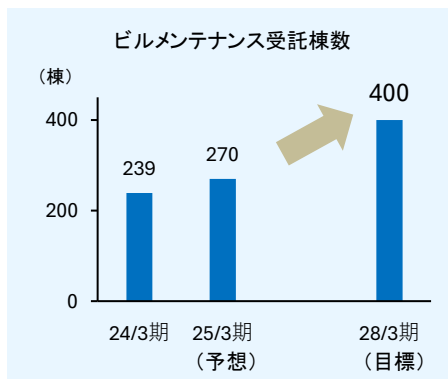
東京圏での事業推進に加え、  
関西圏への事業拡大を計画



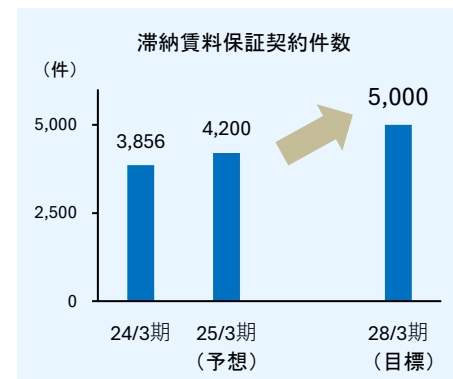
東京都心で地域密着の支店網を増強  
お客様のお困りごと解決力を更に向上



2035年に受託棟数1,000棟を目指して、  
東京都心で管理受託棟数を伸ばす



「東京を世界一美しい街に」を目指して  
清掃・衛生・保安の受託棟数を伸ばす



事業用ビルの滞納賃料保証事業に特化  
新規獲得、契約件数伸長に注力



## 将来の事業成長へ向けて積極的に投資

各事業の利益率、回転率を重視した上で、資本コストを意識しつつ、成長分野に積極投資

次期中計(26/3期～28/3期)の投資総額は3,100億円

【資金収入累計】

【資金支出累計】

物件売却等 事業収入  借入金  現預金  <b>3,220億円</b>	事業成長 投資          <b>3,100億円</b>  株主還元
---	--

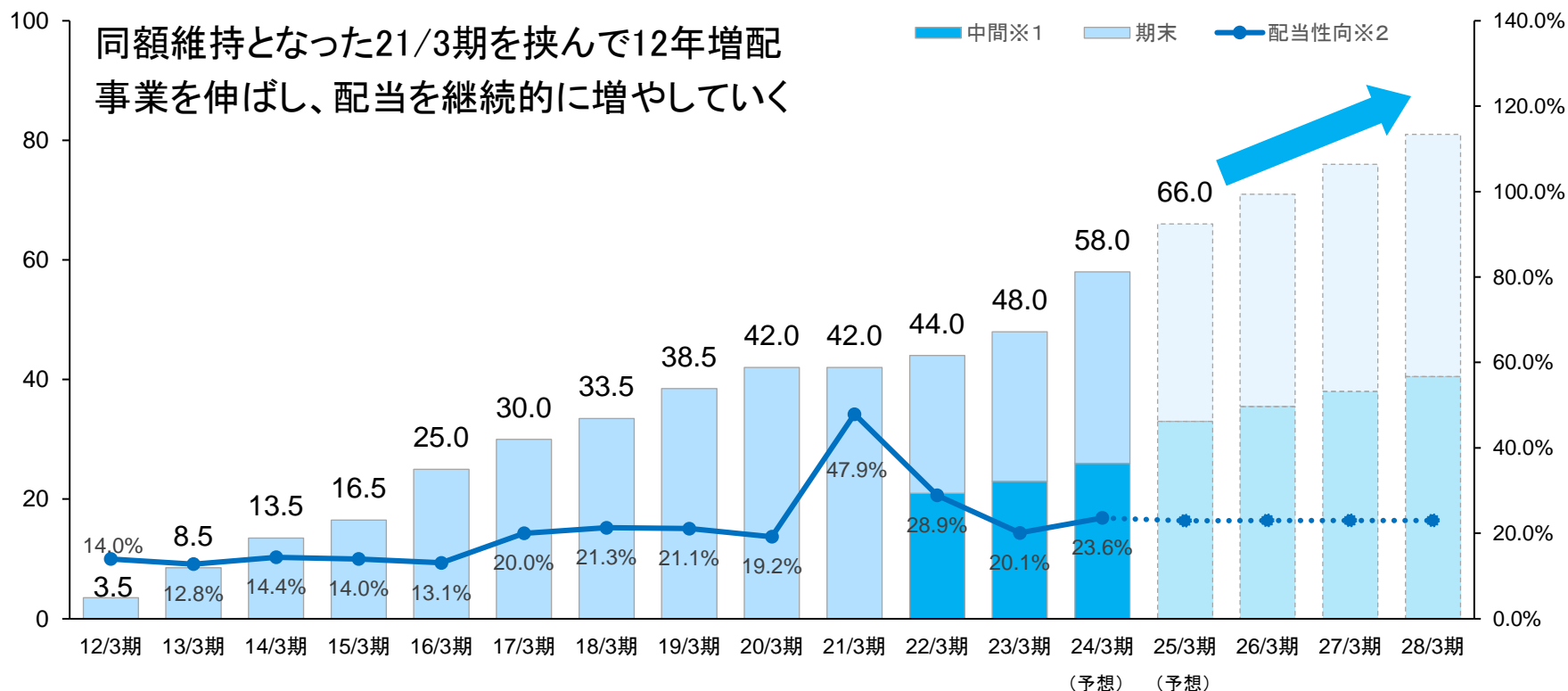
短期 リブランニング	1,000億円	都心5区の中小型ビルに、積極投資を継続
中長期 リブランニング	500億円	比較的大きな開発が可能なビルを見極めて投資
新築開発	300億円	培った技術を活かし、新築事業への投資を拡大
NYアパートメント リブランニング	200億円	成長性の高い市場での事業拡大に向けて投資増強
不動産 小口所有商品	210億円	東京に加え、関西等の他地域でも商品化を推進
ホテル開発	700億円	運営室数10,000室に向けて積極投資
ベトナム マンション開発	90億円	成長性が高く、住宅需要が見込めるダナンへ投資
その他 M&A	100億円	事業の成長加速とシナジー創出のために積極活用
配当※	120億円	利益成長に伴って増配し、株主様に還元

※ 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

## 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

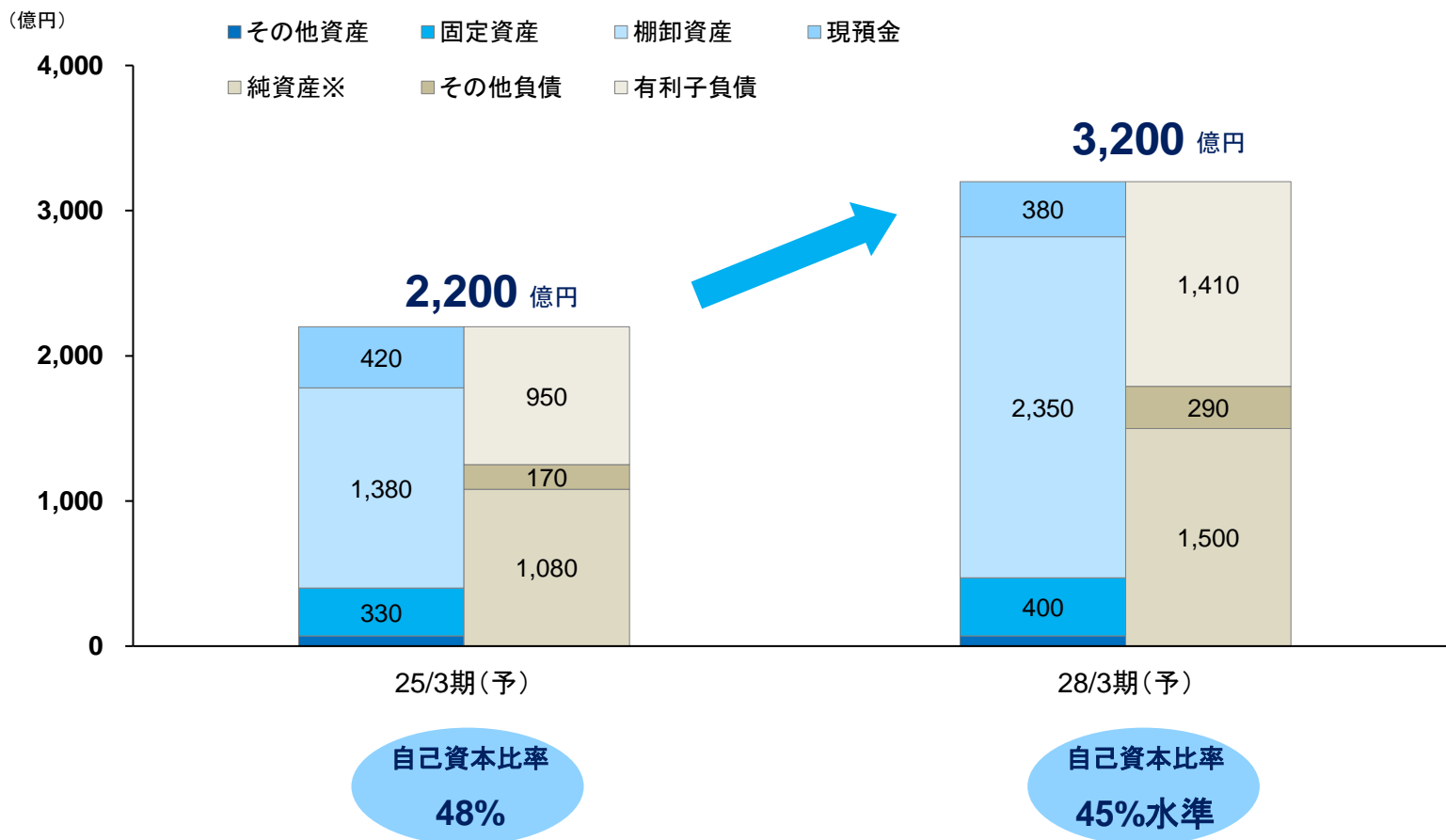
(円)



※1 22/3期から中間配当を実施

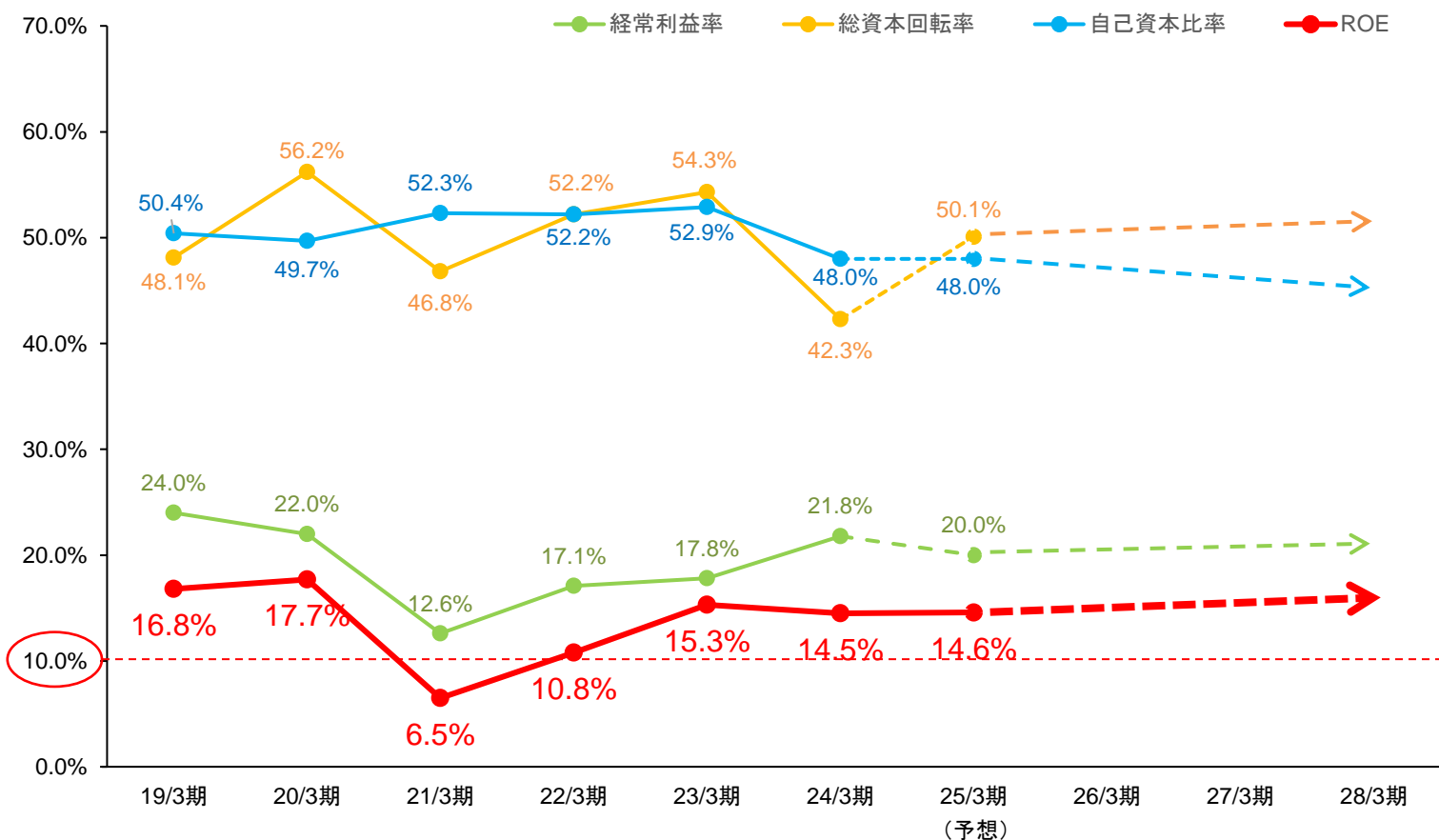
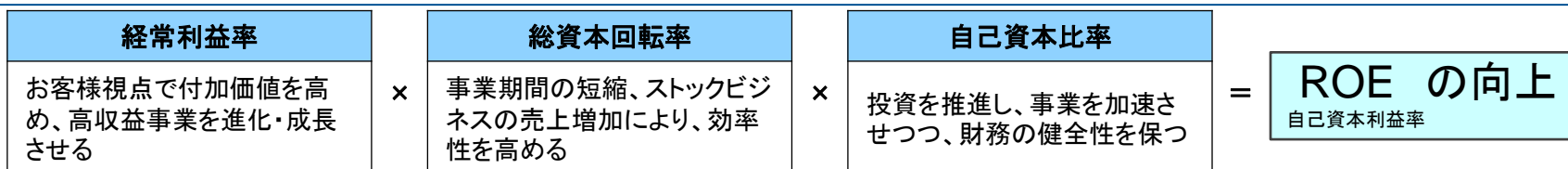
※2 25/3期～27/3期末まで、毎期末にCBの株式への転換の進展を見込んで配当を想定

財務規律を保ちつつ、将来の事業成長へ向けてより積極的に投資を行い、総資産を拡大

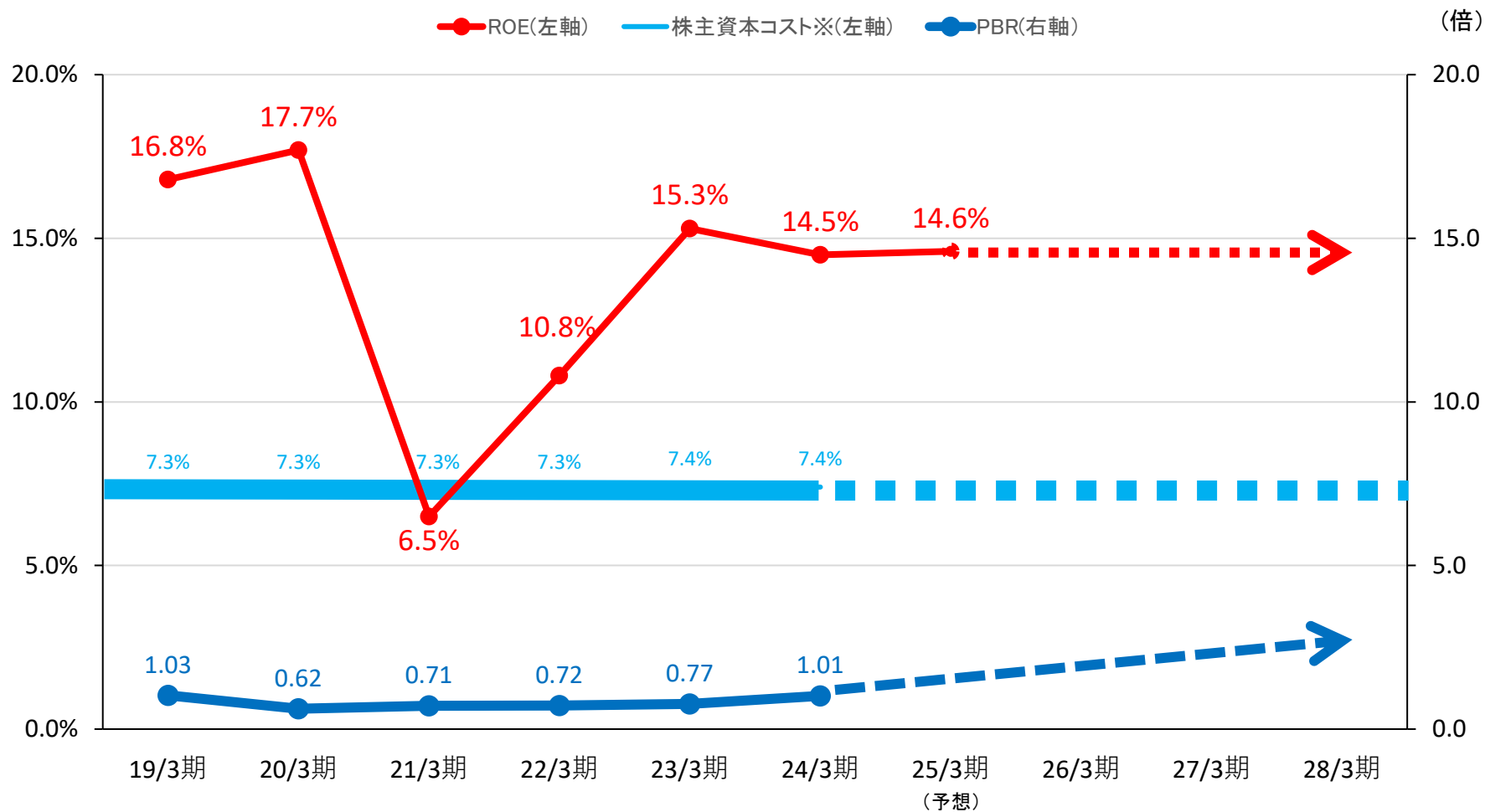


※ 25/3期～27/3期末まで、毎期末にCBの株式への転換が進むことを想定

# 各指標の推移とROE向上の取り組み



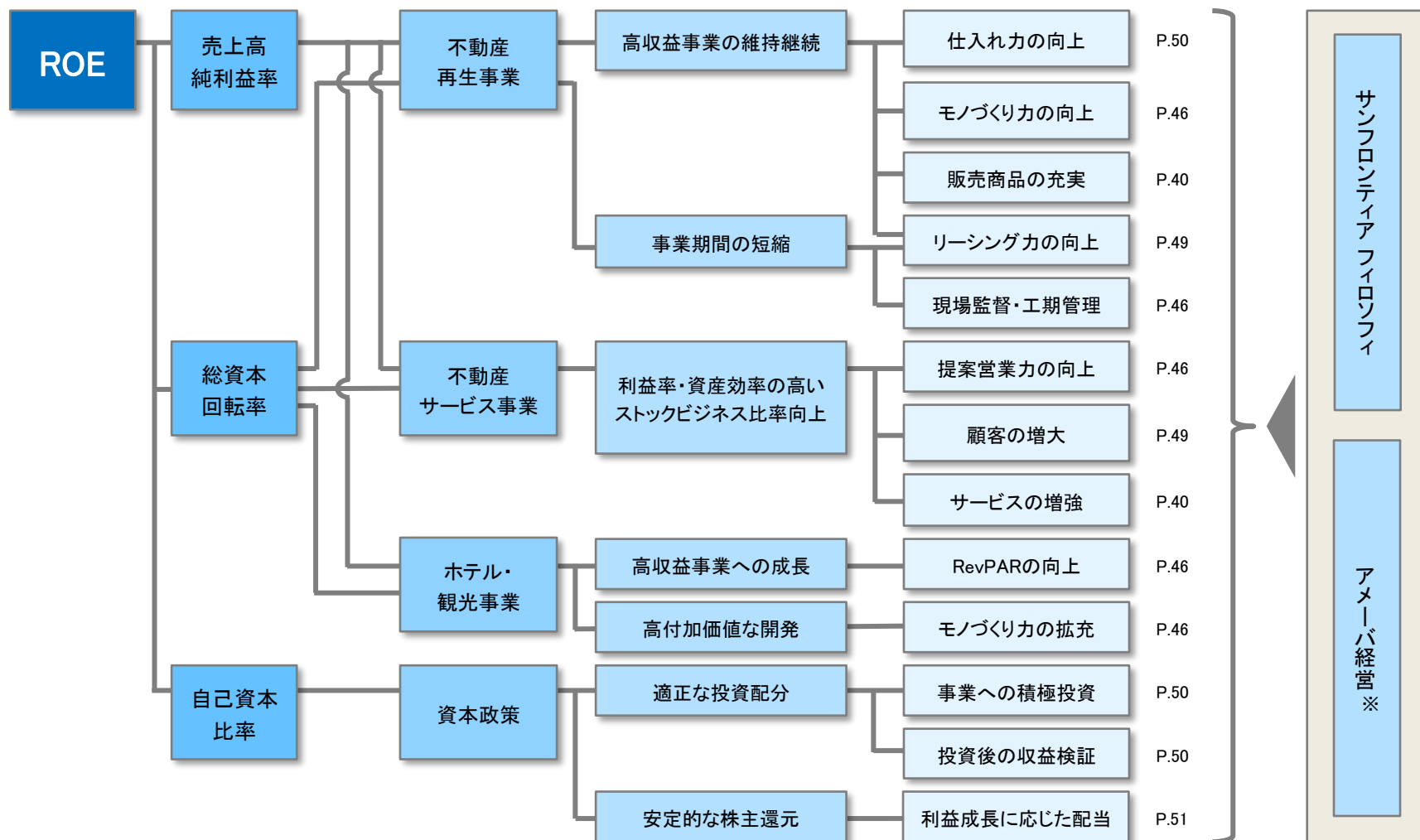
# ROE向上に伴うPBRの改善



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

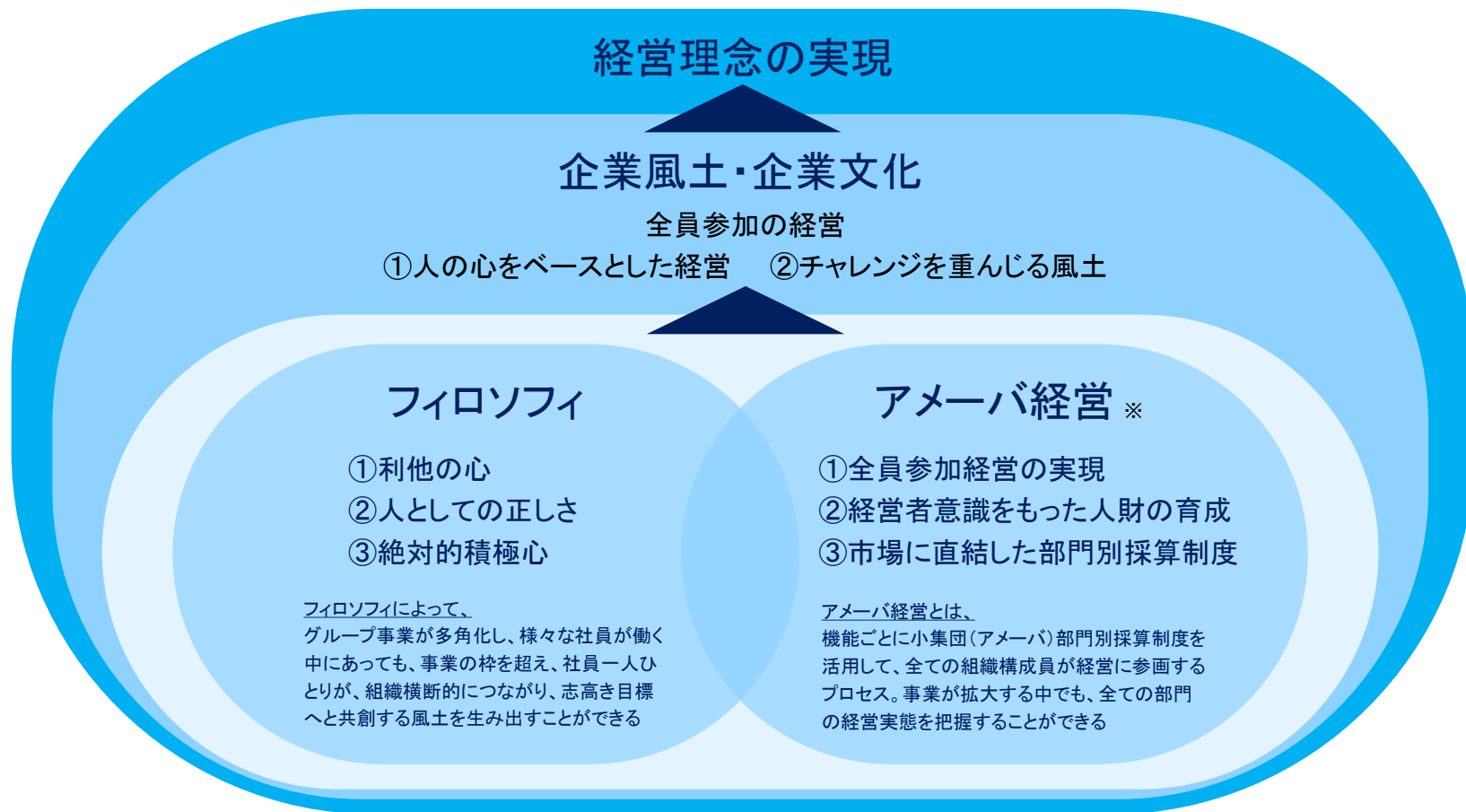
# ROE向上ドライバー

フィロソフィとアメーバ経営の浸透が、社員のエンゲージメントを高め、全員参加型経営によって事業を推進



※「アメーバ経営」は、京セラ株式会社の登録商標です

フィロソフィとアメーバ経営の両輪で、善き企業風土・企業文化を作り、経営理念を実現



※「アメーバ経営」は、京セラ株式会社の登録商標です



## IR活動の拡充により資本市場との積極的な対話を図る

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月期通期 延べ68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（9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 : <a href="#">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</a>	
投資家説明会	証券アナリスト協会主催 個人投資家様セミナーに参加（2024年3月12日開催、於 日経茅場町カンファレンスルーム）	
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、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 <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>
アナリストレポート	FISCO、Shared Research	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/">https://www.sunfrt.co.jp/en/ir_info/</a>
株主優待制度		
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 <a href="https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/">https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/</a>	



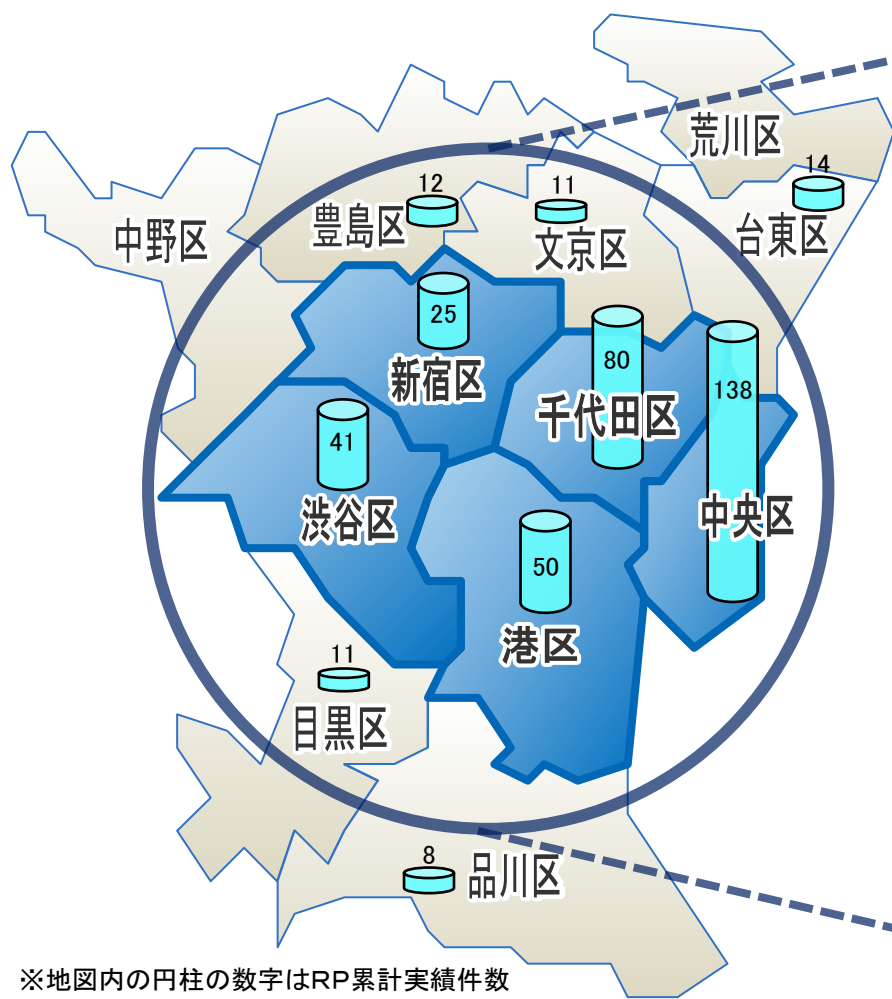
# ビジネスモデル

---



# 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483棟の内80%が都心5区及び隣接区に所在 ※24年3月末時点

**賃貸仲介** 地域密着のネットワーク 12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・新橋・池袋

**P M** 管理受託物件493棟の内80%超が都心5区に所在 ※24年3月末時点

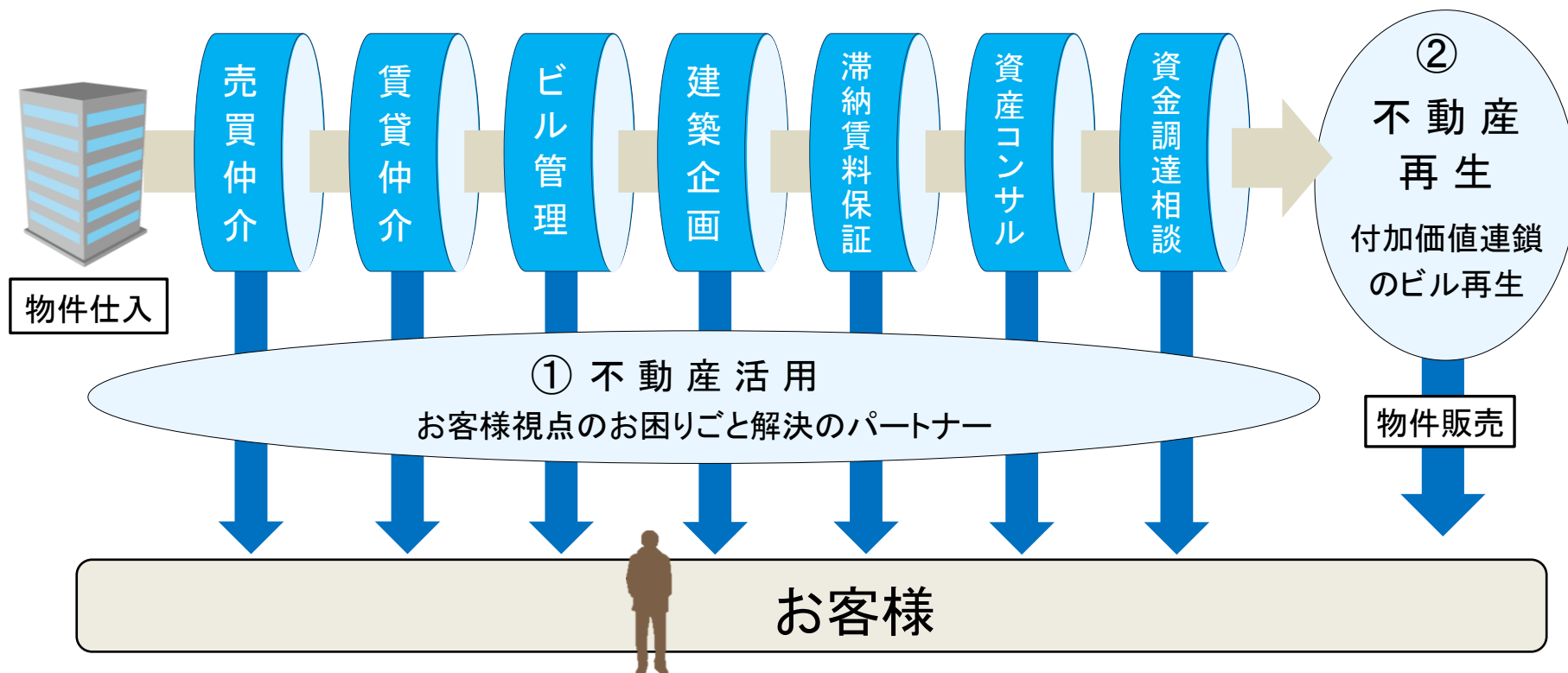
**B M** 建物総合管理棟数239棟の内85%が都心5区に所在 ※24年3月末時点

**滞納賃料保証** 累計新規契約7,853件の内90%超が都内 ※24年3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 ※24年3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

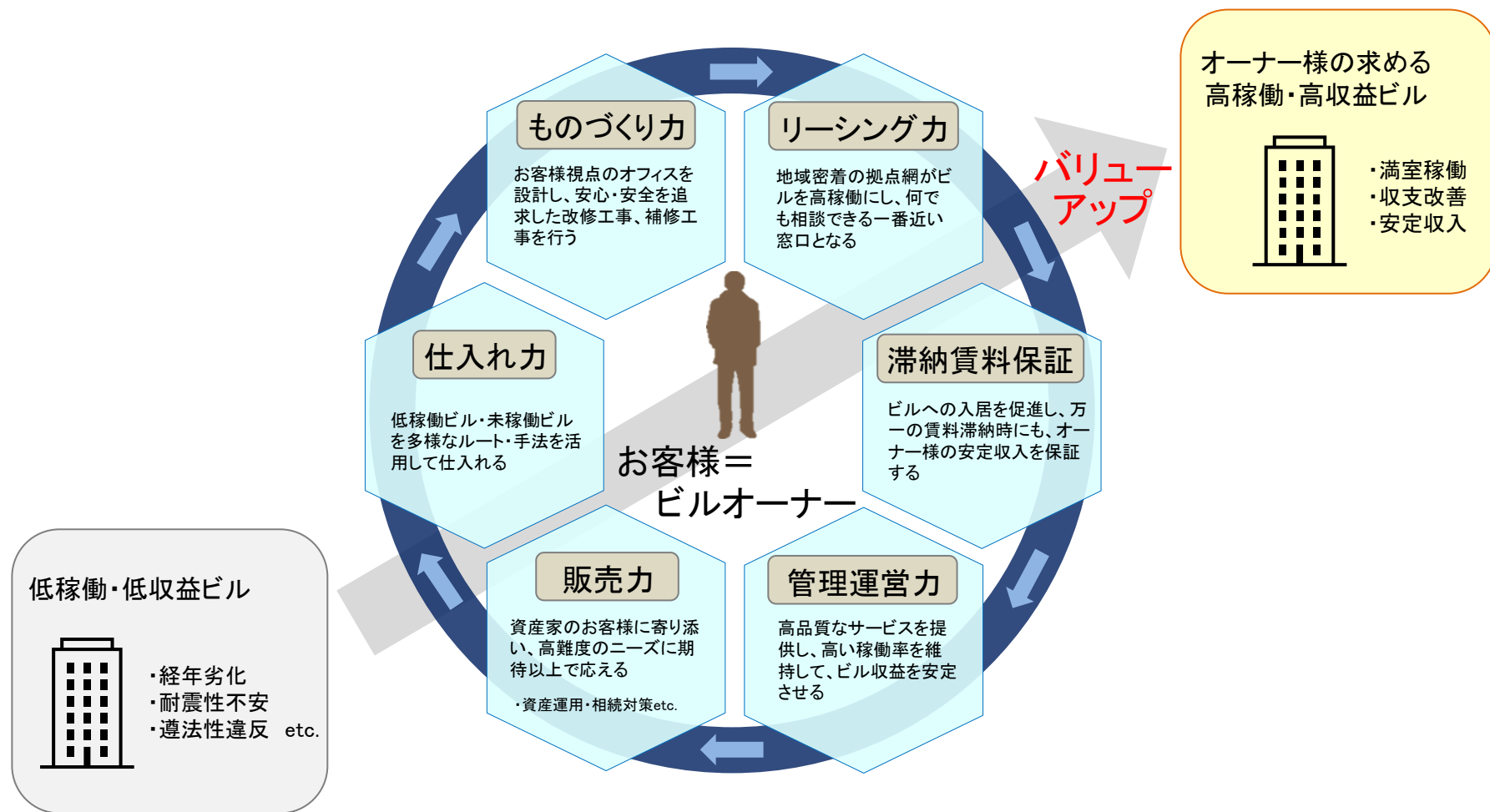


① 不動産活用: 現場でお客様に寄り添いお困りごとを解決。お客様の声から付加価値の源泉を掴む

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

# リプログラミ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



# リプランニング事業 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

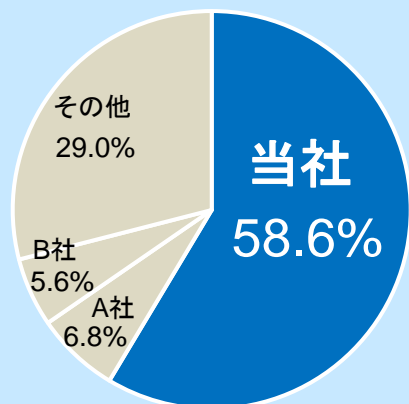
オフィス内装等の費用負担を大幅に軽減、入居テナント様の内装資産計上もなし

### メリット④ 採用・モチベーション・生産性アップ

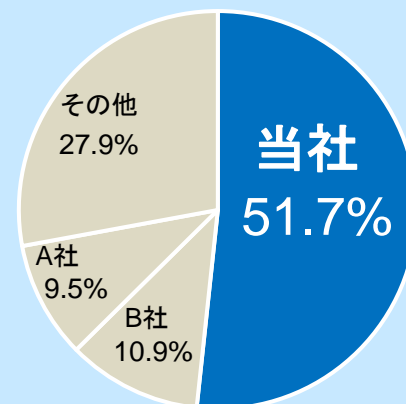
意匠性・機能性、多彩な利用シーンに拘り、高いデザイン性を追求したオフィス内装により、人材採用や社員のモチベーション、オフィスでの生産性が向上

## 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



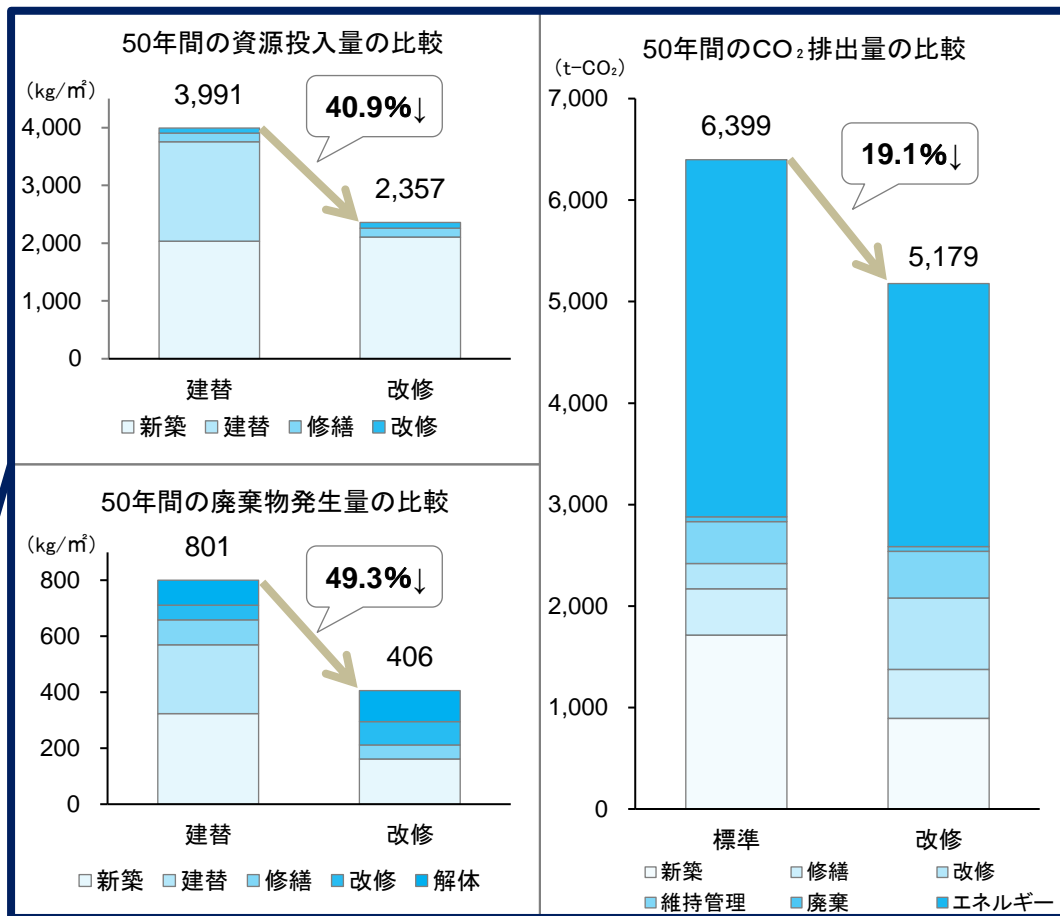
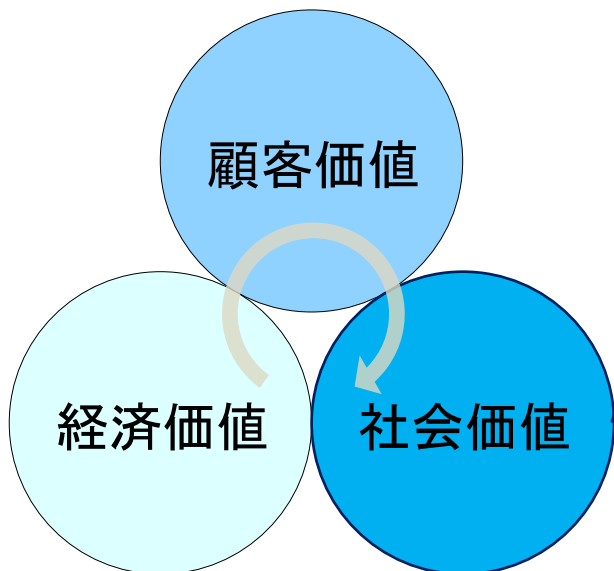
## 顧客価値と社会価値の双方を創出

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



# ニューヨークアパートメントリプランニング事業

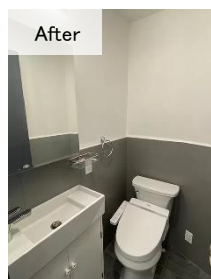
成長率の高いアメリカで、築年数100年超のアパートメントを、高品質の技術でバリューアップ



アメリカは成長率が高く、人口増加が続いており、ニューヨークマンハッタンは、雇用も多く、住宅需要が高い

ニューヨークマンハッタンに建つ築100年超のレンガ造リアパートメント

・工事例



バスルームとトイレを別々にし、  
ウォシュレット機能付きトイレを設置



システムキッチンを設置



快適な居住空間へリプランニング (内装・家具はイメージ案)

## 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

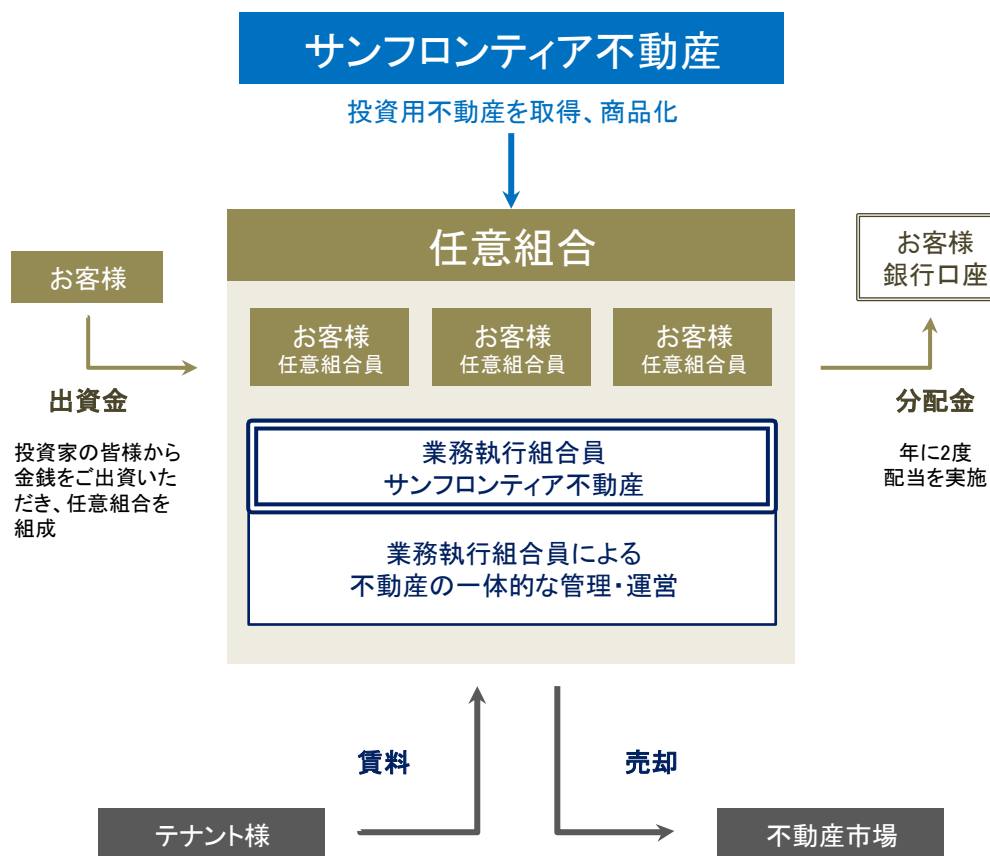
Point 4

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

# 不動産特定共同事業(不動産小口所有商品販売)

後継者への遺産分割も容易で、資産運用も手間要らずの不動産所有のカチを実現

## Compassシリーズのスキーム



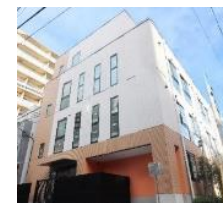
## Compassシリーズの特徴

- 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

## Compassシリーズ事例



東京世田谷新築認可保育園



上野新築認可保育園



東京大田区新築医療・教育モール

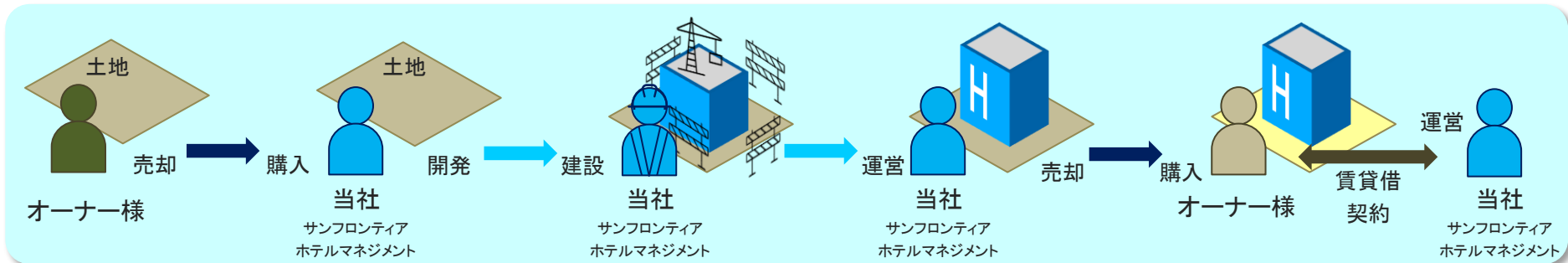


練馬高野台新築認可保育園

# ホテル開発事業・ホテル運営事業

開発したホテルを運営したのちに売却

売却後は賃貸借して運営をさせていただき、収益不動産として資産形成に貢献



※土地を取得して開発する方法以外に、土地および建物を賃貸借またはリースするなど、場合に応じて最適な開発方法を選択

## 開発・運営ホテル事例(一部)



日和ホテル舞浜  
2017年7月開業、売却済み運営中



日和ホテルなんば駅前  
2019年5月開業、運営中



たびのホテル倉敷水島  
2020年2月開業、運営中



たびのホテル鹿島  
2020年4月開業、運営中



HIYORIオーシャンリゾート沖縄  
2021年2月開業、売却済み運営中



たびのホテルit宮古島  
2021年6月開業、運営中



たびのホテルit松本  
2021年7月開業、運営中



空庭テラス京都 別邸  
2022年6月開業、運営中

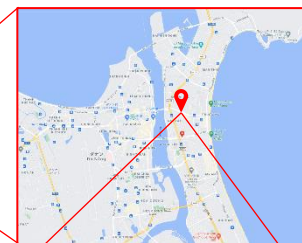
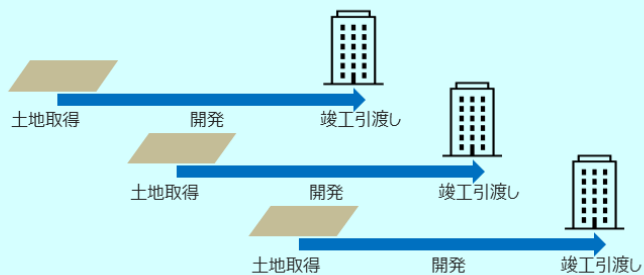


# ベトナムマンション開発事業

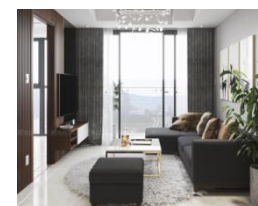
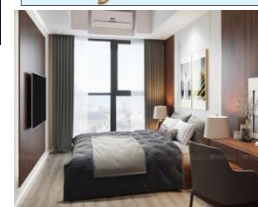
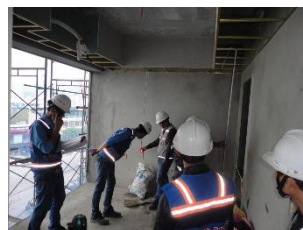
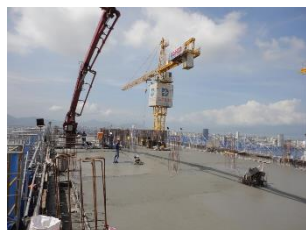
ベトナムのダナンにおいて、住宅(マンション)開発・販売・管理・仲介に特化し、  
地元の人々の住まいの質の向上・街の発展に寄与



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



# 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







## 参考資料

---



SUN FRONTIER

## Environment

2024年3月31日時点

RP実績 棟数



計 483棟

カーボンオフセット

累計 3,015t



RE100/森のでんき

計19棟 2,241t

RP工事

40棟 774t



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

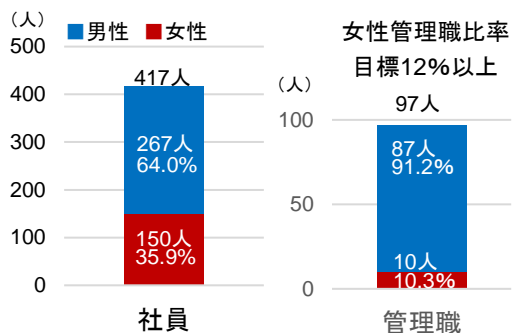


管理受託9物件  
BELS認証取得

## Social

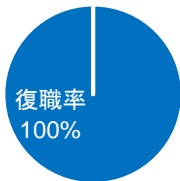
2024年3月31日時点

社員・管理職 男女比率



育児休業

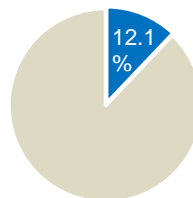
取得率100%



育児休業から  
復職率100%

人財育成

目標12%以上



所定労働時間の  
12.1%の研修を実施

## Governance

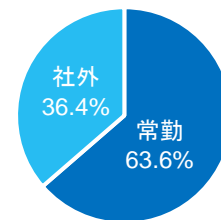
2024年3月31日時点

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

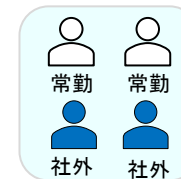
社外役員比率  
1/3以上



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

サステナビリティ HP

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

・「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。

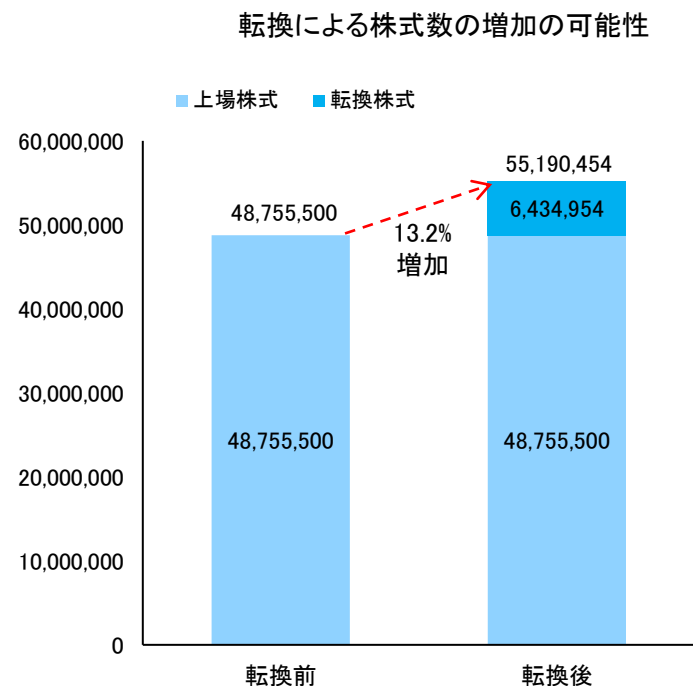
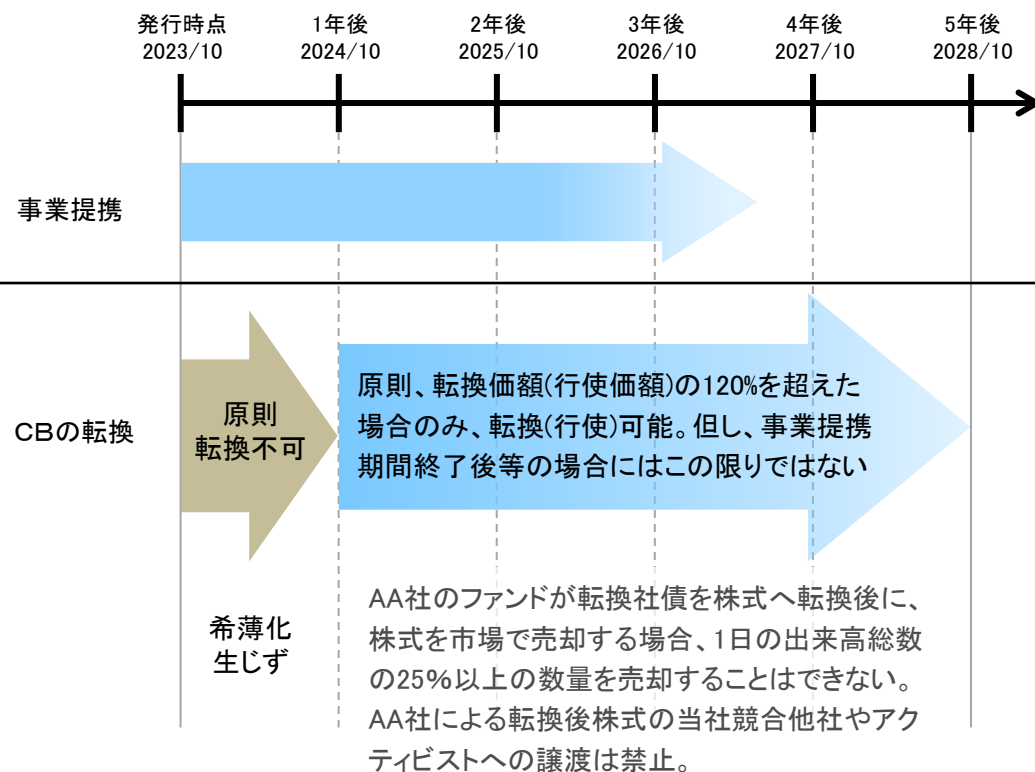
・「森のでんき」……森林由来のJ-クレジットを活用しカーボンオフセット。森林を側面的に支援していることを実感でき、ビルに入居することが環境貢献に。



# CBの転換条件

種類	転換社債型新株予約権付社債 (CB)	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 原則、払込期日から1年間は転換不可
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 (1,865円以上) のみ、転換可能。但し、事業提携期間終了後は除く

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



# サンフロンティア不動産グループの変遷

## 海外事業

2015年 ベトナム現地法人 SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD. を設立

2017年 サンフロンティア佐渡株式会社を設立し、地域創生事業を開始

## ホテル・観光事業

2015年 サンフロンティアホテルマネジメント株式会社を設立し、ホテル運営事業を開始

設立

## 都心オフィスビル事業

1999年 事業用不動産の売買仲介・賃貸仲介事業を開始

2009年  
創立10周年

2019年  
創立20周年

2024年  
創立25周年

## 不動産再生事業

2001年 リブランニング(ビル再生・活性化)事業を開始

2013年 セットアップオフィスの提供を開始

2018年 不動産小口所有商品の提供を開始

2005年 SFビルサポート株式会社を設立し、滞納賃料保証事業を開始

2012年 ビルメンテナンス事業を開始

2015年 東京駅前にてレンタルスペース事業を開始

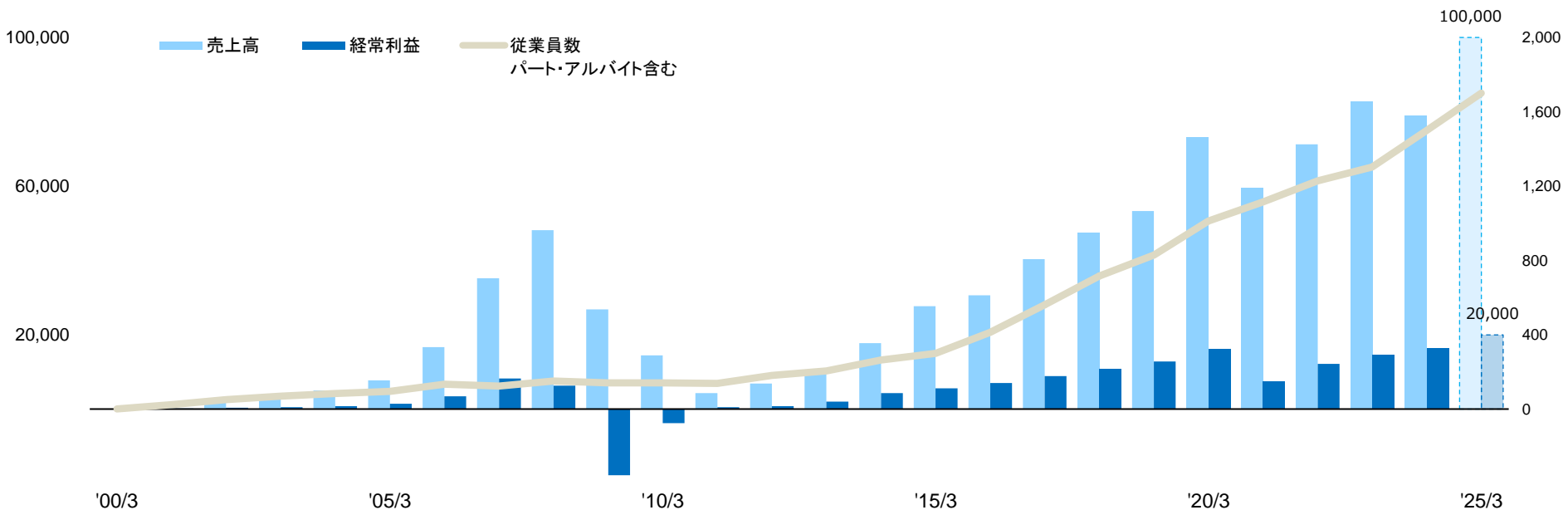
2019年 貸会議室事業を分社化し「サンフロンティア  
スペースマネジメント株式会社」を設立

## 不動産サービス事業

2000年 プロパティマネジメント事業を開始

(百万円)

(名)



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 763名 (パート・アルバイト含む 1,417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・貸会議室 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)

※ 2024年3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