

# サンフロンティア不動産

Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. Business Report

## 第19期 株主通信

2017年4月1日～2018年3月31日

証券コード:8934



SUN FRONTIER

## 第19期の総括

### 7期連続増収・経常増益を達成

株主の皆様におかれましては、平素より格別のお引き立てを賜り、誠にありがとうございます。

2018年3月期(第19期)の連結業績は、売上高47,463百万円(前期比17.5%増)、営業利益11,239百万円(同19.8%増)、経常利益10,755百万円(同20.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益7,420百万円(同15.0%増)となりました。おかげさまで業績は順調に伸長し、7期連続で増収・経常増益を達成。営業利益・経常利益は2期連続で過去最高を更新いたしました。これもひとえに株主の皆様の温かいご支援の賜物と厚く御礼申し上げます。

配当につきましては、前期に比べ1株当たり3.5円増額の33.5円で6期連続の増配となりました。

### 中期経営計画を策定

2019年3月期を初年度とする5カ年の中期経営計画を策定いたしました。「都心特化ビジネスと成長市場への展開」を基本方針とし、中長期的に安定した成長を遂げるための「フローとストックの両足で立つ」収益構造を確立してまいります。

(中期経営計画の詳細はP.3~4をご覧ください。)

### 増資を実施

2017年12月から2018年1月にかけて増資を実施し、約71億円を調達させていただきました。自社ホテルブランド「日和ホテルズ&リゾート」<sup>ひより</sup>で展開するホテルの開発資金等に充当することで、当社グループの収益力の強化と経営の安定性を維持し、さらなる企業価値の向上を目指してまいります。

(ホテル開発の詳細はP.7~8をご覧ください。)

### 株主優待制度を拡充

2017年に導入した株主優待制度(当社グループが運営するホテルの宿泊ご優待券)が大変ご好評をいただいておりますことから、内容を拡充いたしました。今後も株主の皆様の満足度と当社株式への投資魅力を高めてまいります。

(株主優待制度の詳細はP.9~10をご覧ください。)

今後とも倍旧のご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

2018年6月  
サンフロンティア不動産株式会社

代表取締役社長 **堀口智顕**

## 連結業績ハイライト

(2017年4月1日～2018年3月31日)

売上高

**474** 億円

前期比 17.5%増

営業利益

**112** 億円

前期比 19.8%増

経常利益

**107** 億円

前期比 20.9%増

親会社株主に帰属する当期純利益

**74** 億円

前期比 15.0%増

## 重視する経営指標

経常利益率

**22.7%**

自己資本比率

**53.2%**

## 目次

株主の皆様へ .....	1
中期経営計画策定のお知らせ .....	3
事業別トピックス	
オフィスビル事業 .....	5
ホテル・海外事業 .....	7
■ 特集「株主優待が使える」 当社グループ運営ホテルの ご紹介 .....	9
企業文化のご紹介 .....	11
業績情報	
事業別概要 .....	13
財務ハイライト .....	14
会社情報 .....	裏表紙

# 中期経営計画策定のお知らせ

当社グループは東京都心の不動産価値を高め、提供し、お客様や地域社会の幸せづくりに貢献することを通じて、持続的な企業価値の向上を図るため、また、成長市場であるホテル事業、海外事業に計画的に投資を行うために、**2019年3月期を初年度とする「中期経営計画」**(以下「本中計」といいます。))を策定いたしました。

本中計の基本方針を【**都心特化ビジネスと成長市場への展開**】と定め、2023年3月期において、**売上高1,000億円、経常利益200億円、親会社株主に帰属する当期純利益140億円**を目指してまいります。また、本中計に沿った施策として、以下に掲げる3つの戦略を実行してまいります。

## 3つの戦略

### ① 当社の強みであり、影響力が大きい都心に尖り、差別化された付加価値づくりで、中核事業である「都心オフィスビル事業」を伸ばす。

#### ● オフィスビル事業 2023年3月期売上高800億円(ホテルの売却売上高を含む)

- ・不動産再生・開発事業、不動産サービス事業のさらなる深化・拡大と共に、スペースレンタル事業を急拡大させる。

### ② 成長市場である「ホテル」と「アジア」にフォーカスし、積極果敢に展開する。

#### ● ホテル運営事業 2023年3月期売上高140億円、稼働客室数5,000室

- ・ホテル:2023年3月期末における稼働客室数5,000室を目指し、開発・賃借・再生・M&A等の多様な方法で取り組む。

#### ● 海外事業 2023年3月期売上高60億円、総投資額200億円

- ・アジア:ベトナム、インドネシアの住宅事業に重点投資(投資200億円)し、高い品質と企画で良質な住宅を供給することを通じて、地元の人々に支持されるブランドを確立する。

### ③ 上記事業の成長を加速させるために「M&A」を積極的に活用する。

#### ● 今後5年間で200億円以上のM&Aを実施

- ・オフィスビル事業およびホテル・海外事業の成長を牽引する手段として周辺事業(不動産活用・貸会議室・ホテル運営・建物管理・建築・設備等)のM&Aを積極的に活用する。

**上記3つの戦略により、中長期的に安定した成長を遂げるための「フローとストックの両方で立つ」収益構造を確立する。**

## 中期経営計画 定量目標

	2018年3月期 (当期実績)	2019年3月期 (今期予想)	2023年3月期 (5年後目標)
売上高	474億円	580億円	1,000億円
経常利益	107億円	118億円	200億円
当期純利益※	74億円	82億円	140億円
自己資本比率	53.2%	—	50%以上
売上高経常利益率	22.7%	—	20%以上

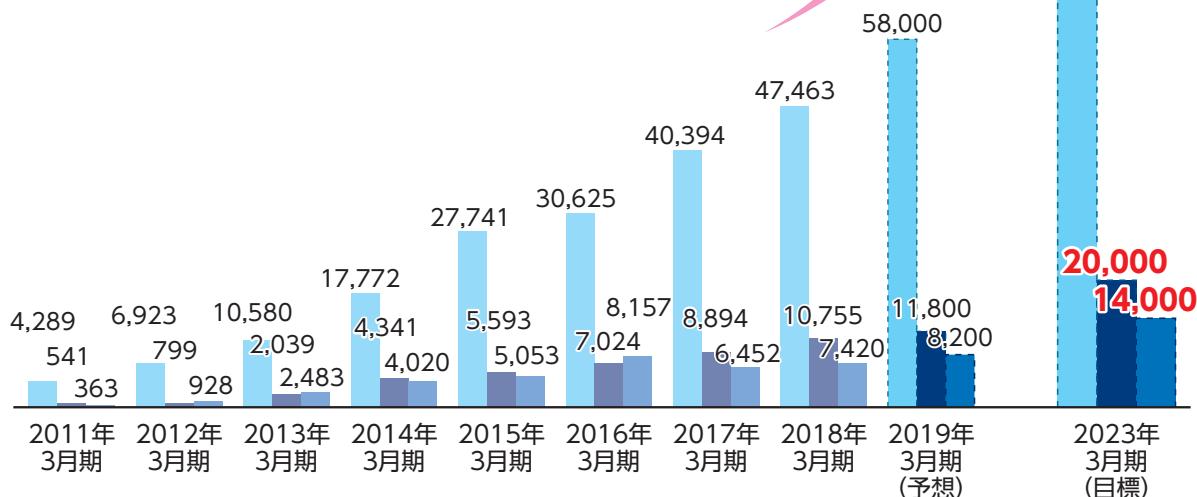
※親会社株主に帰属する当期純利益

## 直近8カ年の推移と2023年3月期目標

(単位:百万円)

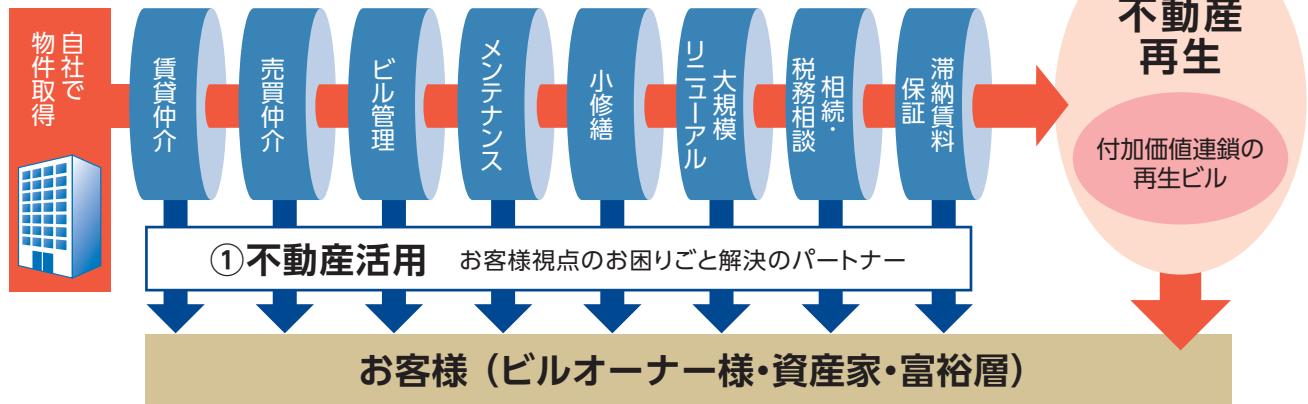
■ 売上高 ■ 経常利益 ■ 当期純利益

今後5年で2倍の  
成長を目指す



## オフィスビル事業のビジネスモデル

- ①**縦の不動産活用事業**で、お客様の声からお困りごとを現場で研究・解決し、  
 ②**横の不動産再生事業**で、そのノウハウや掴んだニーズを連鎖複合させ、自社で取得した中古ビルに投入し、付加価値を高めたリプランニング商品に仕上げ、販売いたします。



### ニュース

## 当社が不動産再生を行った「にんぎょうちょう さくらさくほいくえん」が建物エバリュエーション事例コンテストで準優秀賞を受賞しました

第18期の株主通信でご紹介いたしました不動産再生事例、人形町一棟「認可保育所」プロジェクトが、(公財)不動産流通推進センターが主催する**建物エバリュエーション事例コンテスト**で**準優秀賞を受賞**しました。この賞は「既存建物の工法や技術、建材や設計デザイン等、高性能、高付加価値及び高品質なものを見出し活用した事例」という観点で特に優れたものが選ばれており、当社の不動産再生事業を高くご評価いただきました。



## テナントニーズの変化を汲み上げ、上質な空間を作りこむ『セットアップオフィス』

リプランニング事業は稼働率の低い物件やリニューアルを要する建物を当社グループで購入し、改修工事・テナント斡旋後に投資家・富裕層の皆様へ販売する、当社の中核事業です。不動産サービスの現場で蓄積した知見やノウハウをフル活用しながら、外壁・エントランス、空調・水周り・エレベーター等の設備はもとより、「街に活気をもたらす最適用途へのコンバージョン」「開放的で快適な屋上テラスの設置」など、**入居テナントの心に響くリニューアルを施すことで、中小型ビルを魅力的で高品質なビルに蘇らせます。**

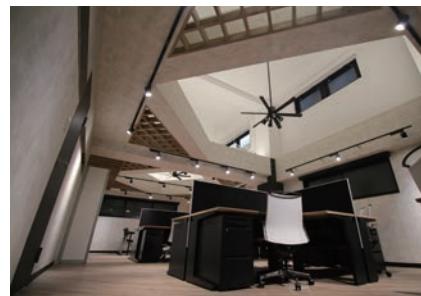


▲例) 八丁堀一棟収益ビル



▲貸室を隔てていた造作を撤去し、公園を臨む壁面を全面窓へ改修

リプランニング事業では、**テナント入居前に内装を作り込む「セットアップオフィス」**が大きな特徴の一つとなっております。立地や周辺環境、そしてプロジェクトメンバーが持つ地域密着ならではの現場感覚を結集し、入居テナントを想定。さらに、昨今の働き方改革やIoTなどの時代の変化に伴ったテナントニーズの変化に対応した内装デザインやビル設備について企画し、上質で快適な空間を作りこみます。室内の造作は原則として原状回復が不要であり、テナントは入居・退去時の「内装工事」「原状回復」の不安を抱えることなく、本業に集中していただける点についても、高くご評価いただいております。



# 事業別トピックス ホテル・海外事業～新規プロジェクトの開業計画～

現在取り組んでいるホテル・海外事業の新規プロジェクトを年表とイメージ(写真・CG)でご紹介いたします。

岐阜県 飛騨高山  
“たびのホテル飛騨高山”



新潟県 佐渡島  
“たびのホテル佐渡”



東京都 銀座東  
“日和ホテル銀座東”



● 2018年

● 2019年



山口県 下関  
—既存ホテルの事業譲受—



大阪府 大阪なんば  
“日和ホテルなんば”



大阪府 大阪本町  
“コートヤード・バイ・マリオット大阪本町”

おん な そん  
沖縄県 恩納村

—新築コンドミニアムホテル—



京都府 四条河原町

—日和ハイブランドホテル—



● 2020年

● 2021年

● 2022年



ベトナム ダナン

—新築分譲マンション— “HIYORI Garden Tower”



京都府 二条河原町

“(仮)日和ホテル京都二条河原町”

※ イメージ・スケジュールは現在の計画であり、今後変更となる可能性があります。

1

ひより  
日和ホテル舞浜

ご予約電話番号 | 047-390-7300

舞浜地区  
口コミ評価  
ランキング※  
第1位



▲舞浜テーマパークにアクセスの良い立地

所在地：千葉県浦安市東野2-25-8  
交通：首都高速湾岸線「浦安」下り出口より直進1分  
JR京葉線・武蔵野線「舞浜」駅から無料送迎バスで5分  
客室数：80室



▲30種類以上の朝食バイキング



▲無料送迎バス

客室のご紹介



▲ツインルーム



▲ワクワク 2段ベッドルーム



▲和室



▲裸足が気持ちいい♪琉球畳の客室

各種サービス

シモンズ製ベッド、40インチ大型テレビ、空気清浄機、ヘアドライヤー&ヘアアイロン、フットマッサージャー、靴乾燥機、POLAアロマエッセゴールド基礎化粧品、無料のお夜食(カップラーメン)、選べる+αのアメニティ(HIYORI HAPPYプレゼント)、etc!



▲HIYORI HAPPYプレゼント



▲POLAアロマエッセゴールド



▲トッピングが選べるカップラーメンバー

※大手宿泊予約サイト「楽天トラベル」の口コミ評価において、舞浜・浦安・船橋・幕張エリアの第1位を獲得(2017年12月31日時点)

## 2

## たびのホテル飛騨高山

ご予約電話番号 | 0577-36-1220

所在地：岐阜県高山市松之木町13-1  
 交通：中部縦貫道・高山清見道路「高山IC」より約10分  
 JR高山本線「高山」駅から無料送迎バスで5分  
 客室数：80室



▲ミシュラン社の旅行ガイドブックにおいて「わざわざ旅行する価値がある」観光地として紹介されている高山の名所に好アクセスの立地



▲露天風呂

2018年5月2日  
グランドオープン

天然温泉の大浴場と無料の朝食バイキングで提供している「たまごかけご飯」がご好評をいただいています♪

## 3

## たびのホテル佐渡

ご予約電話番号 | 0259-58-8020

所在地：新潟県佐渡市千種113-12  
 交通：両津港より車で約20分  
 路線バス「新潟交通佐渡」両津港より約20分  
 佐渡病院前下車 徒歩約2分  
 客室数：111室



▲完成予想図



▲大浴場

2018年7月20日  
オープン予定

大浴場と、朝・夕営業のレストランが魅力の佐渡中心部にある新築ホテルです♪

## 株主優待について

保有株式数	ご優待内容	対象ホテル	ご利用方法
100株以上	<b>『宿泊ご優待券』</b> 1室1泊2名様 朝食付で 10,000円 (追加1名様ごと+3,000円)	日和ホテル舞浜	適用除外日がありますので、お電話にて各ホテルへ直接ご予約ください。
500株以上	上記ご優待券に加え、 <b>5,000円分の『宿泊補助券』</b> (上記ご優待券との併用可)	日和ホテル舞浜	お電話にて各ホテルへ直接ご予約の上、料金精算時に宿泊補助券をご提出ください。宿泊料金より、補助券相当額を差し引かせていただきます。(適用除外日はございません。)
		たびのホテル飛騨高山	
		たびのホテル佐渡	

※優待内容の詳細については「宿泊ご優待券」「宿泊補助券」の裏面をご参照ください。

## サンフロンティアグループのビジョン・方針

### ビジョン

「不動産活用のプロフェッショナル」として“世界一お客様に愛され、選んでいただける不動産会社”を目指します

### お客様

ビルオーナー様、資産家、富裕層

### 本業

不動産再生と活用

### 方針

利を求むるに非ず、信任を求むるにあり  
物件でなく人にフォーカス  
お客様視点を貫き、お困りごとを解決する

### 戦略

都心

オフィス

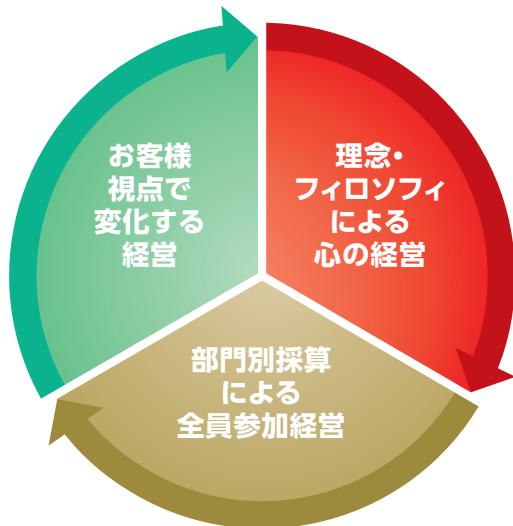
強み

テナント  
斡旋力

不動産  
再生力

オペレー  
ション力

## サンフロ経営3つの軸



当社は創業以来「利他」を社是としています。まず一番身近な仲間のために働き、お客様には仲間の力を結集して10倍の貢献を目指します。お客様に複合的で大きな幸せを提供することで、豊かな社会の実現に貢献します。

小集団部門別採算制度（アメンバー経営）を構築し、浸透させることにより、社員の採算意識を高め、一人ひとりが経営者意識をもって取り組む全員参加経営を推進しています。

お客様視点で全てを考え、自らが絶えず変化し、挑戦・創造・前進。「他を利することがビジネス」という理念のもと、各部門の連携を土台に、連鎖複合型で高い付加価値を創出します。

## 仲間のために働く社風を醸成する社内行事や取り組み



▲週2回の本社朝礼



▲毎朝の外清掃



▲毎朝のフィロソフィ手帳の読み合わせ



▲2018年4-5月 誕生日コンパ



▲内定式後の研修会



▲年間優秀社員表彰式



▲社員研修旅行(鹿児島)

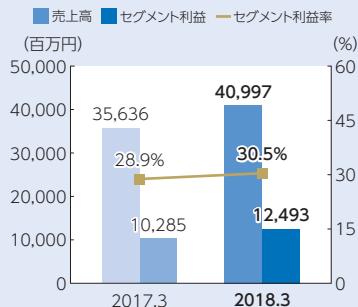


▲社員研修旅行(ベトナム)



▲全員参加のスポーツ合宿

### 不動産再生事業



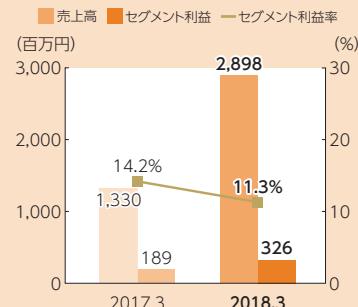
社内各部門との協業によりビルの魅力を増大化する独自の事業モデルが深化し、売上高・利益とも増大。セグメント利益は30.5%と、引き続き高い水準を継続。フローの事業である短期(1年未満)事業と、経営の安定性をつくる中長期事業に分けた仕入れに注力。

### 不動産サービス事業



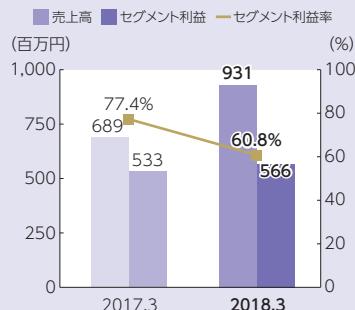
お客様に寄り添い、ご要望を機敏にキャッチ。きめ細やかで気が利くソリューション力を強みに、高品質な不動産サービスをご提供し、グループ全体の業績とお客様基盤の拡大に貢献。管理受託棟数は前期末に比べ+10棟の372棟、稼働率は95.7%(2018年3月末時点)と、受託棟数を増加させながら高稼働を継続。

### オペレーション事業



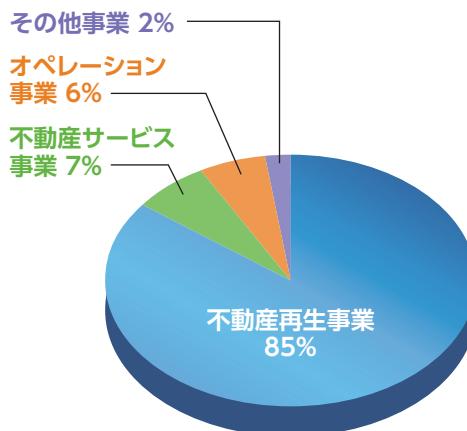
売上高・利益ともに大幅に増加。ホテル運営、スペースレンタル(貸会議室事業等)ともに運営施設を増加させながら、稼働率・客単価を上昇させ、業績は堅調に拡大。新規施設の開業加速により、償却負担は大きいものの、売上高と成長力、未来の安定利益に貢献。

### その他事業



滞納賃料保証事業では新規保証・再保証ともに取り扱い件数が堅調に推移し、売上高、利益とも大幅に増加。海外事業ではベトナム・インドネシアにおいて事業を展開。海外事業は第20期より利益に貢献予定。

### セグメント別売上高構成比



#### <セグメント変更について>

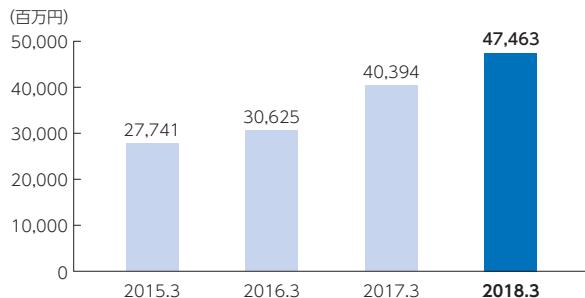
当社グループは経営管理体制を見直し、当連結会計年度からセグメントの区分方法を変更いたしました。

主な変更点は以下のとおりです。

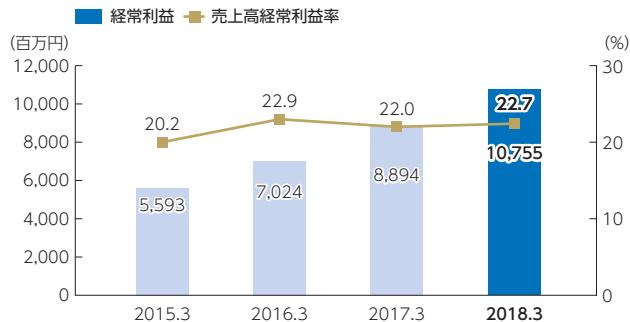
- ①従来の「仲介事業」と「プロパティマネジメント事業」を統合した「不動産サービス事業」を新しい報告セグメントとしております。
- ②従来「その他」に含めていた「ホテル運営事業」と「スペースレンタル事業」を統合した「オペレーション事業」を新しい報告セグメントとしております。

事業別業績に記載している「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しています。

## ■ 売上高



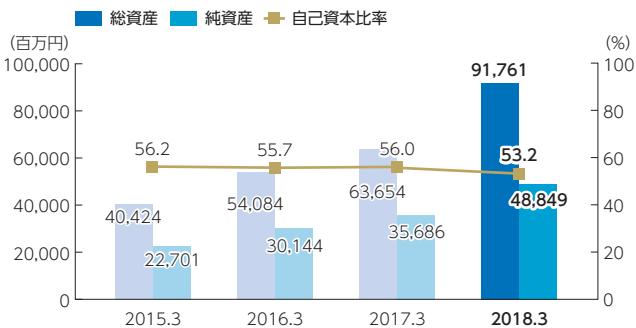
## ■ 経常利益・売上高経常利益率



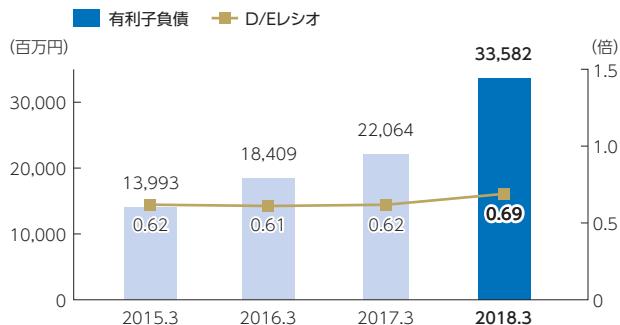
## ■ 親会社株主に帰属する当期純利益・1株当たり当期純利益



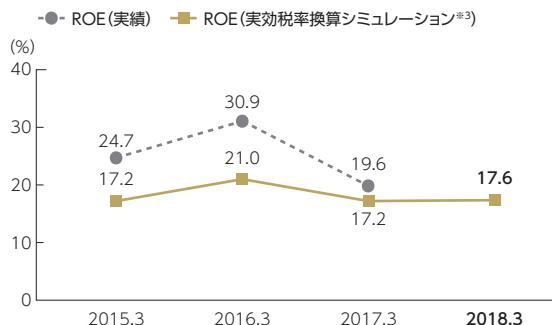
## ■ 総資産・純資産・自己資本比率



## ■ 有利子負債・D/Eレシオ※1



## ■ 自己資本当期純利益率 (ROE※2)



※1 D/Eレシオは有利子負債/自己資本で計算され、財務の健全性を表す指標です。 ※2 ROEは当期純利益/自己資本(期首期末平均)×100で計算され、資本の効率性を表す指標です。

※3 2015.3期～2017.3期は、税務上の繰越欠損金による税金の負担軽減の影響を除いて、各事業年度の実効税率(2017.3期は30.86%)が課税されたと仮定した試算であり、2017.3期末において繰越欠損金が全額解消されたため、2018.3期は実績で示しております。

財務情報の詳細はホームページをご覧ください

サンフロンティア

検索

# 会社情報

(2018年3月31日現在)

## 株式情報

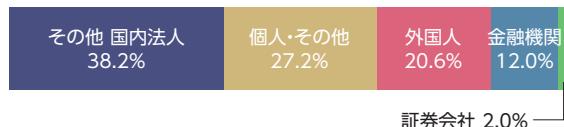
発行可能株式総数 91,200,000株  
発行済株式数 48,755,500株  
株主数 12,405名

### ■大株主の状況(上位10名)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)*
株式会社報恩	17,957,500	36.83
堀口 智顕	3,007,200	6.17
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	2,059,700	4.22
KBL EPB S.A. 107704	1,821,700	3.74
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	1,228,400	2.52
MSCO CUSTOMER SECURITIES	616,278	1.26
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	546,802	1.12
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C NON TREATY	506,300	1.04
THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800	487,521	1.00
上田八木短資株式会社	478,400	0.98

※小数点第3位を四捨五入して表示しています。  
持株比率は、株式給付信託(J-ESOP)の信託口として、みずほ信託銀行株式会社が  
所有している当社株式56,500株を除く自己株式143株を控除して計算しております。

### ■所有者別株主分布状況(株式数ベース)



## 株主メモ

事業年度 4月1日から翌年3月31日まで  
定時株主総会 6月  
上記の基準日 3月31日  
公告掲載方法 電子公告(当社ホームページ)  
ただし、電子公告によることができない事故、その他やむを得ない事由が生じた  
ときは、日本経済新聞に掲載します。

株主名簿管理人 みずほ信託銀行株式会社 東京都中央区八重洲一丁目2番1号  
同事務取扱場所 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部  
お問合せ先 【ご照会専用ダイヤル】  
☎ 0120-288-324

## 会社概要

社名 サンフロンティア不動産株式会社(証券コード:8934)  
本社 〒100-0006  
東京都千代田区有楽町一丁目2番2号東宝日比谷ビル  
TEL.03-5521-1301(代)  
<https://www.sunfrt.co.jp>  
営業所 銀座店、日本橋店、神田店、麹町店、新宿店、渋谷店、  
五反田店、横浜店  
資本金 11,965百万円  
従業員数 381名(連結)  
役員 代表取締役社長 堀口 智顕  
代表取締役副社長 齋藤 清一 副社長執行役員 齋藤 清一※2  
専務取締役 中村 泉 専務執行役員 中村 泉※2  
常務取締役 山田 康志 常務執行役員 山田 康志※2  
取締役(社外) 高原 利雄 執行役員 本田 賢二  
取締役(社外) 久保 幸年 執行役員 二宮 光広  
常勤監査役 大澤 伸次 執行役員 野崎 勇司  
監査役(社外) 加瀬 浩吉  
監査役(社外) 守屋 宏一 ※2 取締役との兼務を示しています。

主な連結子会社 サンフロンティアホテルマネジメント株式会社  
スカイコートホテル株式会社  
サンフロンティア佐渡株式会社  
サンフロンティアコミュニティアレンジメント株式会社  
SFビルサポート株式会社  
SFビルメンテナンス株式会社  
東京陽光不動産股份有限公司  
SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD.  
PT.SUN FRONTIER INDONESIA