

2023年3月會計年度 決算說明資料

我們的目標，
是成為世界上客戶最為喜愛的長青企業。

1) 2023年3月會計年度 業績摘要	1-11
2) 2024年度預算與發展策略	12-17
3) 中期經營計劃與事業發展	18-32
4) 經營理念、永續發展與商業模式	33-46
5) 參考資料	47-54

2023年5月12日



SUN FRONTIER

證券代碼:8934

2023年3月會計年度 業績摘要

連續兩年營業收入及利益增加。營業收入及淨利創新高
辦公大樓事業業績穩步增長，飯店運營事業業績急速回溫

(單位:百萬日元)

	實際成果	淨利率	與去年度相比	增減率	業績預測值 (2023年2月10日發表)	達成率
營業收入	82,777	—	+11,526	+16.2%	82,000	100.9%
營業淨利	14,905	18.0%	+2,778	+22.9%	14,800	100.7%
經常利益	14,722	17.8%	+2,506	+20.5%	14,500	101.5%
淨利※	11,612	14.0%	+4,197	+56.6%	10,400	111.7%

業績要點

- 不動產再生事業業績如年初計劃預期。淨利率(分部淨利率31.1%)高於去年度，維持高水準。
- 不動產服務事業中的所有部門業績皆有所成長。其中，仲介事業維持好業績，場地租借事業也因為據點的拓展及租賃面積的擴大而使業績增長。
- 飯店・觀光事業因出售飯店物件使業績大幅增長。由於放寬行動限制後旅遊需求擴大，且重新開放海外旅客入境，使飯店運營事業的業績明顯回溫。

※淨利指歸屬於母公司的本期淨利。因飯店・觀光事業業績回溫，其虧損結轉壓縮了應稅收入，同時因計上遞延所得稅資產而產生稅收效應等，使本期淨利大幅增長。

合併業績的變化

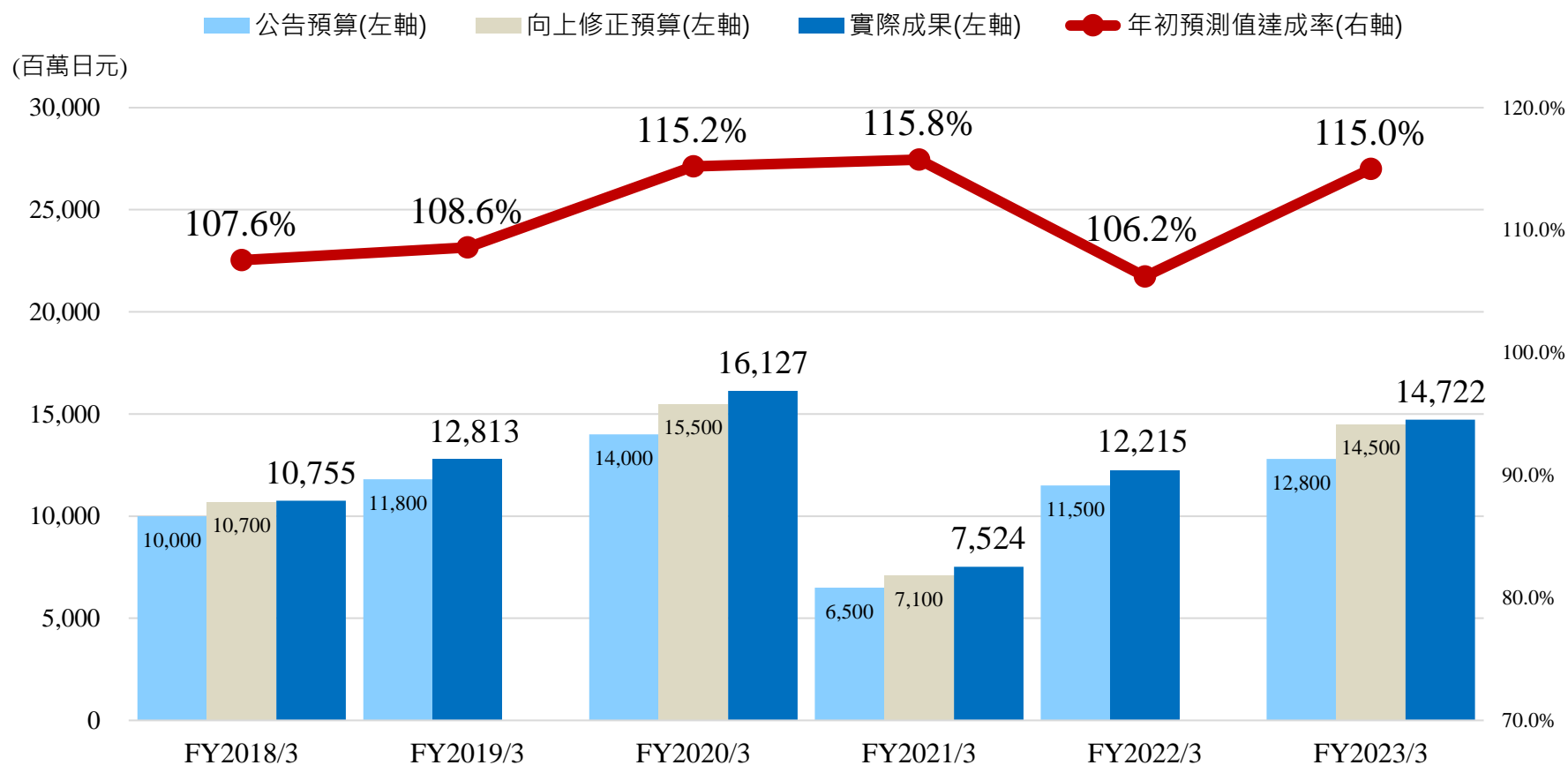
營業收入及淨利創新高，連續兩年增加股利 (較去年度增加4日元)

(單位:百萬日元)

	FY2019/3	FY2020/3	FY2021/3	FY2022/3	FY2023/3
營業收入	53,291	73,218	59,632	71,251	82,777
營業淨利	13,305	16,571	7,912	12,127	14,905
經常利益 (經常利益率)	12,813 (24.0%)	16,127 (22.0%)	7,524 (12.6%)	12,215 (17.1%)	14,722 (17.8%)
淨利	8,783	10,666	4,274	7,415	11,612
每股本期淨利	180.35日元	219.03日元	87.77日元	152.26日元	238.98日元
每股股利	38.50日元	42.00日元	42.00日元	44.00日元	48.00日元 (預測值)

業績預測值(經常利益)達成率的變化

靈活應對急劇變化的各事業環境，持續達成年初預測值



合併損益表

(單位:百萬日元)

	FY2022/3	FY2023/3	增減額	增減率
營業收入	71,251	82,777	11,526	16.2%
不動產再生事業	55,958	50,066	▲5,892	▲10.5%
重新規劃	53,834	47,995	▲5,839	▲10.8%
大樓租賃	2,124	2,070	▲54	▲2.5%
不動產服務事業	7,154	8,843	1,689	23.6%
飯店・觀光事業	6,911	22,967	16,056	232.3%
飯店開發	2,548	13,500	+10,952	429.8%
飯店運營等	4,363	9,467	+5,104	117.0%
其他	1,695	1,788	93	5.5%
調整額	▲467	▲887	▲420	—
營業毛利	19,344	22,805	3,461	17.9%
不動產再生事業	17,053	16,122	▲931	▲5.5%
重新規劃	16,517	15,722	▲795	▲4.8%
大樓租賃	535	399	▲136	▲25.4%
不動產服務事業	3,822	4,898	1,076	28.2%
飯店・觀光事業	▲1,503	1,907	3,410	—
飯店開發	484	1,506	+1,022	484.5%
飯店運營等	▲1,988	400	+2,388	—
其他	171	337	166	97.1%
調整額	▲199	▲461	▲262	—
銷售費用及管理費用	7,216	7,900	684	9.5%
營業淨利	12,127	14,905	2,778	22.9%
營業外收益	614	406	▲208	▲33.9%
營業外費用	526	589	63	12.0%
經常利益	12,215	14,722	2,507	20.5%
淨利	7,415	11,612	4,197	56.6%

合併損益表要點

<不動產再生事業>

以高利益率(營業毛利率32.2%)出售24件物件。如年初計劃預期。不動產小額分售商品也穩定銷售中，本年度成功出售2物件。

<不動產服務事業>

整體的營業收入及利益增加。場地租借事業因擴充據點的效果顯著，帶動整體業績。買賣、租賃仲介維持好業績。物業管理及大樓維護的受託物件數量也增加。

<飯店・觀光事業>

飯店的出售使業績大幅增長。隨著旅遊需求的恢復，入住率及平均客單價提升，使飯店營運事業的利益由負轉正。

合併資產負債表-資產-

<現金及存款> 受出售RP物件及飯店物件的影響，與去年底相比增加119億日元

<存貨> 飯店存貨因出售2棟物件而減少，重新規劃事業存貨則因在銷售物件的同時，收購活動也順利進展而增加

<投資與其他資產> 長期存出保證金因場地租借事業擴充據點而增加，並因出售飯店而收回，使整體減少8億日元

(單位:百萬日元)	2021年 3月底	2022年 3月底	2023年 3月底	增減額 (與2022年3月底相比)
流動資產	110,785	110,920	125,886	+14,965
現金及存款	21,508	30,053	42,016	+11,962
存貨	86,087	77,340	80,182	+2,841
重新規劃事業	71,349	63,424	70,327	+6,903
飯店	13,917	13,516	9,750	▲3,766
海外等	821	399	105	▲294
其他流動資產	3,189	3,527	3,688	+160
非流動資產	16,700	25,591	26,633	+1,041
有形非流動資產	10,528	18,796	20,410	+1,614
無形非流動資產	701	572	815	+243
投資與其他資產	5,470	6,222	5,406	▲816
資產總計	127,485	136,512	152,519	+16,007

合併資產負債表-負債・權益-

<計息負債> 因物件收購、工程進展等原因，使借款增加46億日元，
利息負債餘額為556億日元

<權益> 儘管增加了股利，但計上本年度淨利(116億日元)等，
使權益增加95億日元

自有資本比率的變化

2021年3月底	2022年3月底	2023年3月底
52.3%	52.2%	52.9%

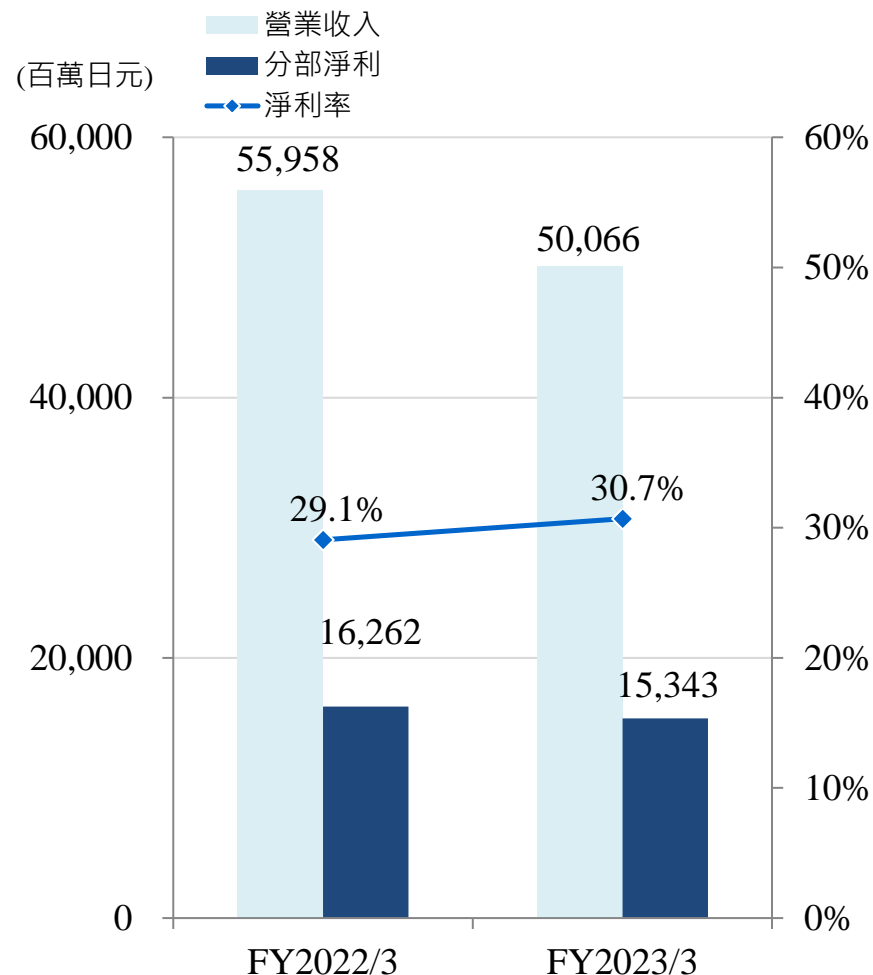
(單位:百萬日元)	2021年 3月底	2022年 3月底	2023年 3月底	增減額 (與2022年3月底相比)
流動負債	13,358	16,210	16,363	+153
短期借款等	5,530	6,904	5,492	▲1,411
應付法人稅等	901	3,528	1,699	▲1,829
其他流動負債	6,926	5,777	9,172	+3,394
非流動負債	44,354	45,849	52,190	+6,340
長期借款、公司債券	41,991	44,169	50,170	+6,000
其他非流動負債	2,363	1,680	2,019	+339
負債總計	57,712	62,060	68,553	▲6,493
股東	66,916	71,260	80,430	+9,169
其他	2,856	3,191	3,535	+343
權益總計	69,773	74,452	83,965	+9,513
負債權益總計	127,485	136,512	152,519	+16,007

不動產再生事業(重新規劃·租賃大樓)

<重新規劃(RP)事業>

- 銷售棟數為24棟(包含2棟紐約物件以及2棟不動產小額分售商品)。淨利率維持高水準
- 平均一案件以652天(較去年度縮短55天)為一週期運作。雖出售了中長期物件，但週期仍比去年度短(去年度 707 天)

(單位:百萬日元)	FY2022/3	FY2023/3	增減率
營業收入	55,958	50,066	▲10.5%
重新規劃事業	53,834	47,995	▲10.8%
大樓租賃	2,124	2,070	▲2.5%
分部淨利(注1)	16,262	15,343	▲5.7%
重新規劃事業	15,727	14,943	▲5.0%
大樓租賃	535	399	▲25.3%
淨利率	29.1%	30.7%	+1.6%pt
重新規劃事業	29.2%	31.1%	+1.9%pt
大樓租賃	25.2%	19.3%	▲5.9%pt
收購棟數	22棟	23棟	+1棟
銷售棟數	21棟	24棟	+3棟
年底庫存棟數	54棟(注2)	52棟(注2)	▲2棟



(注1)「分部淨利」計算方式為營業收入減去利息、販賣手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

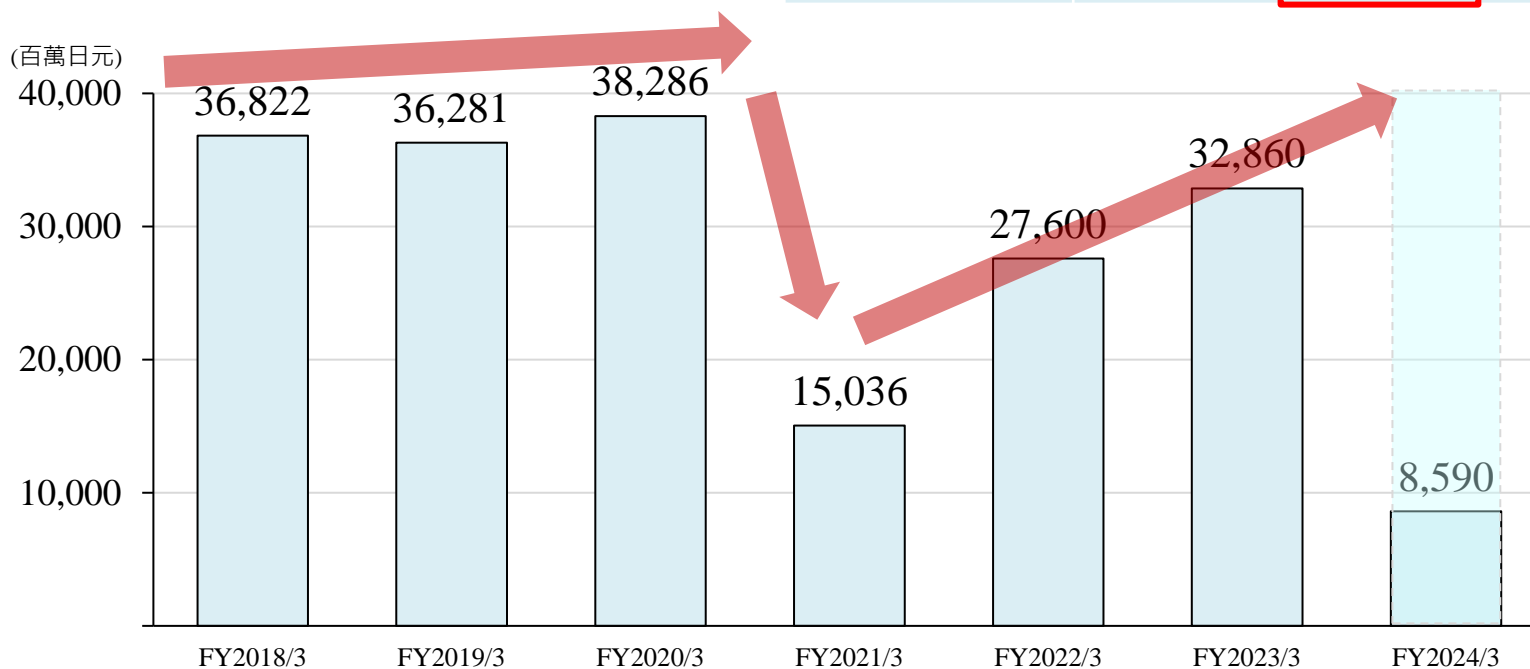
(注2)包含土地購買開發項目。

<RP物件的收購狀況>

2023年3月會計年度中，已收購且付清款項的RP物件共328.6億日元，較上年度增加52.6億日元

持續加強收購活動。於2024年3月會計年度已收購10棟，共85.9億日元(包括已簽約但未付清款項的物件)

(單位:百萬日元)	FY2022/3	FY2023/3	增減額
收購數量	22棟	23棟	+1棟
收購總額	27,600	32,860	+5,260



(注)包含非流動資產、不動產小額分售商品、紐約物件

不動產服務事業 (物業管理·大樓維護·買賣仲介·租賃仲介·場地租借·租金保證等)

<物業管理(PM)事業·大樓維護(BM)事業>

- PM事業及BM事業皆因受託物件的增加，使營業收入及利益增加

<仲介事業>

- 買賣仲介因將其他部門介紹的案件順利帶至成交，使營業收入及利益提升
- 租賃仲介因市場回溫，使營業收入及利益增加

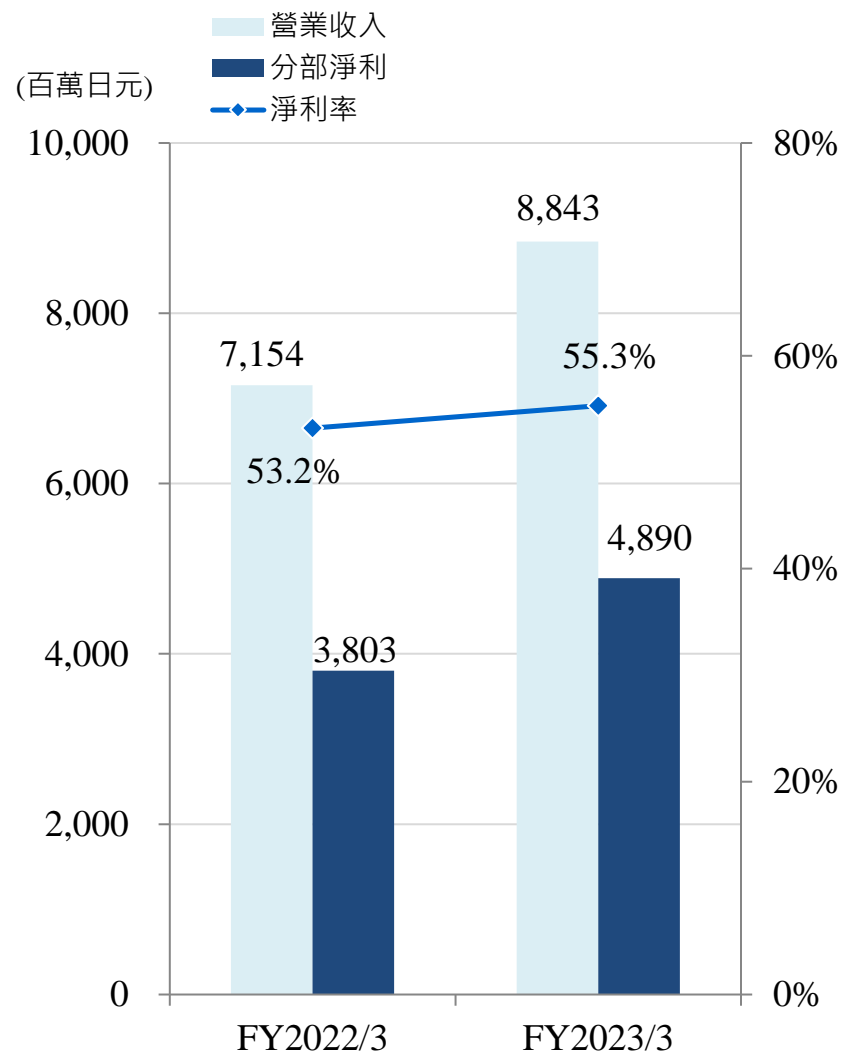
<場地租借>

- 需求穩定恢復。受運轉率提升、案件規模擴大、新據點拓展以及租賃面積擴大的影響，營業收入及利益皆增加

<租金保證>

- 與去年相比，新簽約案件增加，使營業收入及利益增加

(單位:百萬日元)	FY2022/3	FY2023/3	增減
營業收入	7,154	8,843	+23.6%
分部淨利	3,803	4,890	+28.6%
淨利率	53.2%	55.3%	+ 2.1%pt



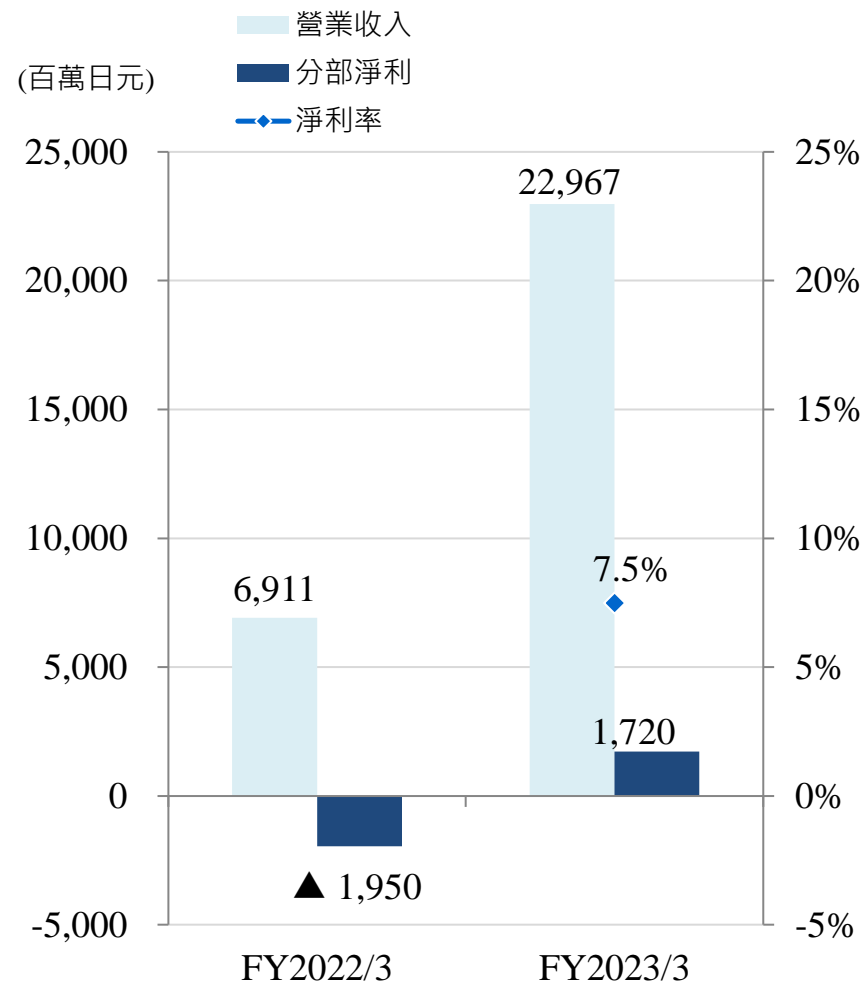
<飯店開發事業>

- 出售的2棟飯店使業績大幅增長

<飯店營運事業>

- 國內旅遊需求及海外旅客的觀光需求呈現恢復跡象，使OCC(入住率)及ADR(平均客單價)有所提升。分部淨利由負轉正，提升整體業績

(單位:百萬日元)	FY2022/3	FY2023/3	增減
營業收入	6,911	22,967	+232.3%
飯店開發事業	2,548	13,500	+429.8%
飯店營運事業等	4,363	9,467	+117.0%
分部淨利	▲1,950	1,720	—
飯店開發事業	238	1,392	+484.5%
飯店營運事業等	▲2,188	328	—
淨利率	—	7.5%	—
飯店開發事業	9.3%	10.3%	+1.0%pt
飯店營運事業等	—	3.5%	—



(注)「分部淨利」計算方式為營業毛利減去利息、販賣手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

其他事業 (建築事業·海外開發等)

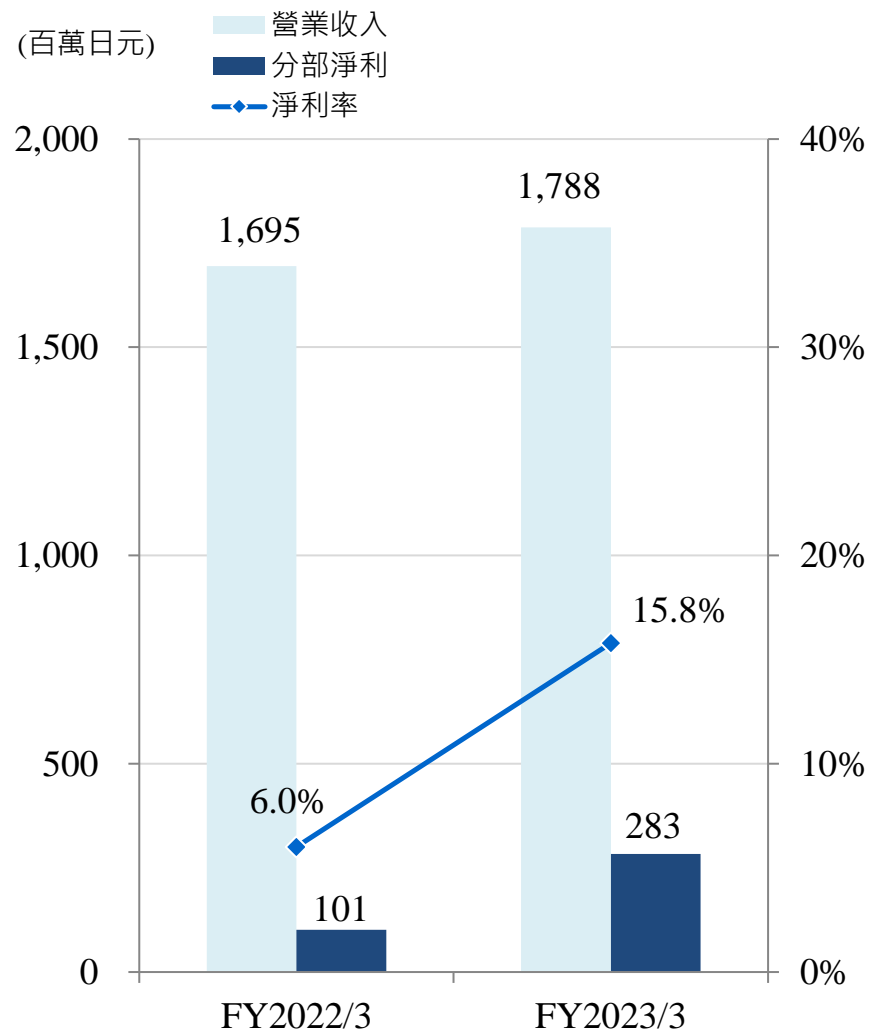
<建築事業>

- 因工程提早完工，提前反應在該子公司的業績上，使整體營業收入及利益增加

<海外開發事業>

- 持續開發新案件

(單位:百萬日元)	FY2022/3	FY2023/3	增減
營業收入	1,695	1,788	+5.5%
分部淨利	101	283	+177.8%
淨利率	6.0%	15.8%	+9.8%pt



2024年度預算與發展策略

1. 世界經濟受為控制通膨而持續提高的利率及烏克蘭戰爭長期化的影響，前景再次不明朗

- ◆IMF向下調整了2023年及2024年的世界經濟成長率。提高對未來的警惕
- ◆美國FRB在FOMC上決定持續提高利率。為控制通膨及避免金融不穩定，保持謹慎態度

2. 日本經濟雖因放寬限制而處於期待經濟恢復的情況下，但仍需關注不穩定的金融動向

- ◆隨著新冠肺炎的降級，期待社會經濟能有更進一步地回溫
- ◆日本銀行考慮到經濟、物價走向，以及歐美不穩定的金融狀況，繼續實施金融寬鬆政策

3. 隨著混合工作模式的滲透，辦公大樓市場上出現恢復出勤上班的徵兆

- ◆受多數新建大樓完工的影響，市中心辦公室平均空置率持平，平均租金呈緩慢下降趨勢
- ◆雖然歐美基金的投資態度比較謹慎，但日本不動產市場相對海外各國來說還是較具有優勢

4. 飯店・觀光市場的旅遊需求恢復，期待海外旅客帶來的經濟效應

- ◆觀光市場的旅遊需求恢復，期待未來海外旅客帶來的經濟效應
- ◆隨著旅遊需求的急劇恢復，勞動力嚴重不足，如何加強觀光客的接待體制成為需解決的問題

FY2024/3業績預測值

(單位:百萬日元)	FY2023/3	FY2024/3 預測值	增減率
營業收入	82,777	83,000	+0.3%
(1) 不動產再生事業	50,066	55,100	+10.1%
重新規劃	47,995	53,000	+10.4%
大樓租賃	2,070	2,100	+1.4%
(2) 不動產服務事業	8,843	10,000	+13.1%
(3) 飯店・觀光事業	22,967	16,900	▲26.4%
飯店開發事業	13,500	5,400	▲60.0%
飯店運營事業等	9,467	11,500	+21.5%
(4) 其他	1,788	1,860	+4.0%
調整額	▲887	▲860	-
營業毛利	22,805	25,300	+10.9%
(1) 不動產再生事業	16,122	16,400	+1.7%
重新規劃	15,722	15,900	+1.1%
大樓租賃	399	500	+25.3%
(2) 不動產服務事業	4,898	5,400	+10.2%
(3) 飯店・觀光事業	1,907	3,800	+99.3%
飯店開發事業	1,506	2,200	+46.1%
飯店運營事業等	400	1,600	+300.0%
(4) 其他	337	400	+18.7%
調整額	▲461	▲700	-
銷售費用及管理費用	7,900	8,800	+11.4%
營業淨利	14,905	16,500	+10.7%
經常利益	14,722	16,000	+8.7%
當期淨利	11,612	11,000	▲5.3%
EPS (每股當期淨利)	238.98	226.37	▲5.3%

業績預測值要點

<不動產再生事業>

- ・維持30%左右的利益率，預計將創造與去年度相同的利益

<不動產服務事業>

- ・包含需求恢復的場地租借事業，所有事業都將持續穩定增長

<飯店・觀光事業>

- ・去年度簽約的飯店因於今年度付清了款項，預計將使業績大幅增長
- ・飯店營運事業也因需求恢復，預計業績將比去年度大幅增長

<銷管費>

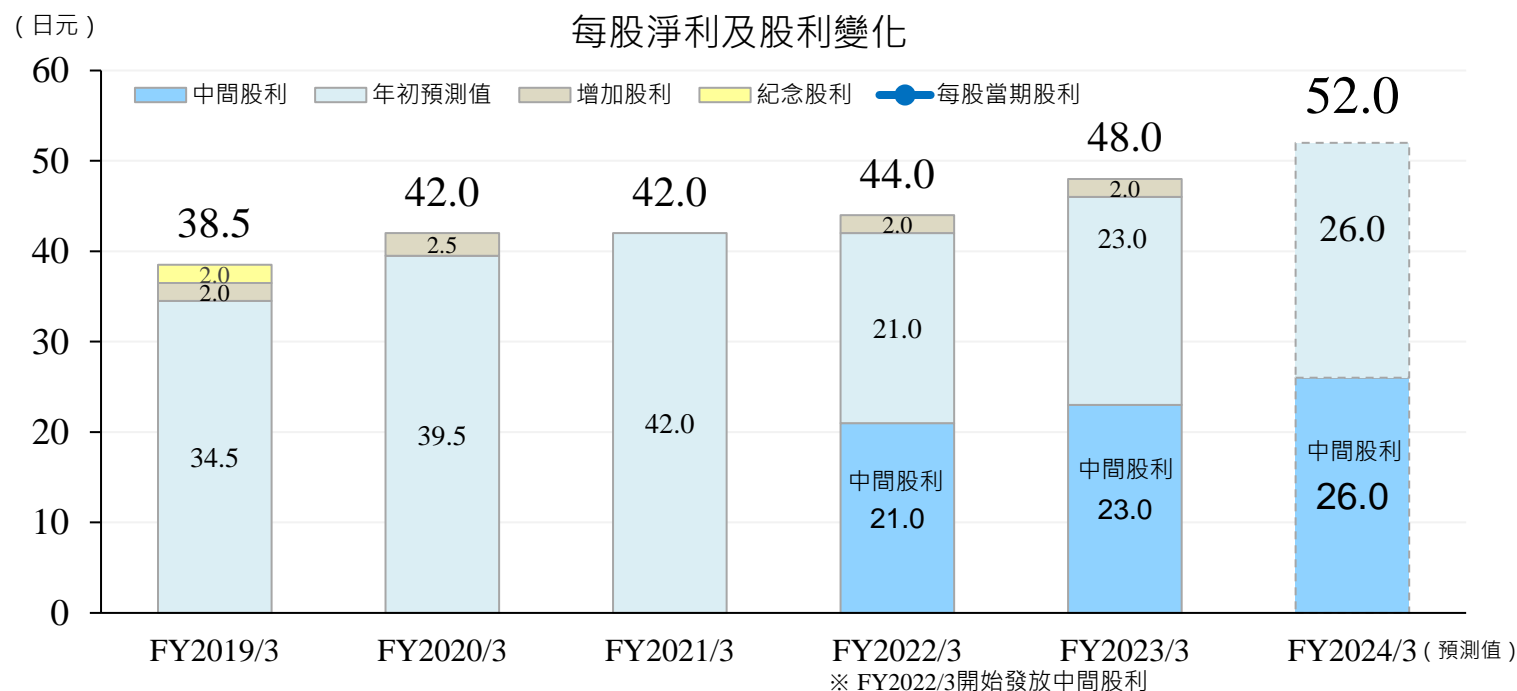
- ・因投資人力資本、數位化、市場行銷等，使費用增加

2024年3月會計年度 股利預測

預計年度股利將為52.0日元(連續三年增加股利，較去年度增加4元)
 排除維持股利的2021年3月會計年度，連續11年每年增加股利

利益分配基本方針

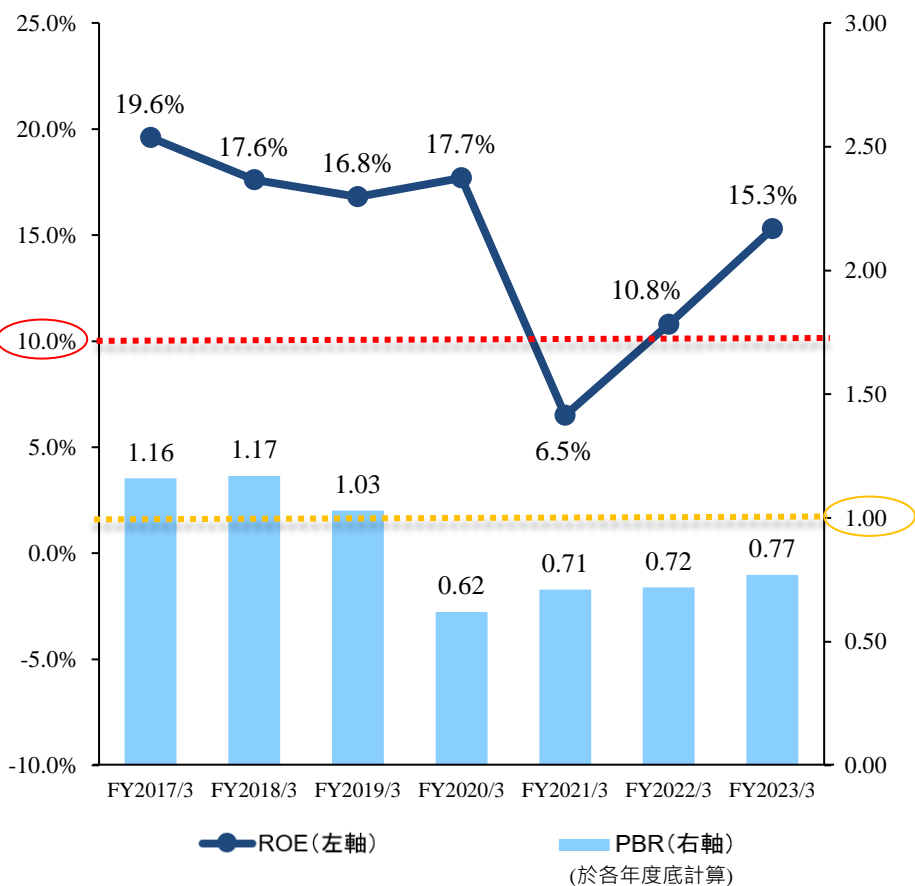
- ①為股東爭取長期且穩定的利潤回報
- ②確保投資資金，以積極發展事業促進公司未來成長
- ③維持財務基礎的穩定



經營指標變化(ROE)

透過持續發展事業，以提高收益能力及資本效率，並在維持財務健全的同時提高ROE(股東權益報酬率)，使RBR(股價淨值比)大於1

■ROE、PBR的變化



$$ROE = \begin{matrix} \text{收益能力} \\ \text{①營業收入淨利率} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{資本效率} \\ \text{②總資本周轉率} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{財務健全性} \\ \text{③財務槓桿} \end{matrix}$$

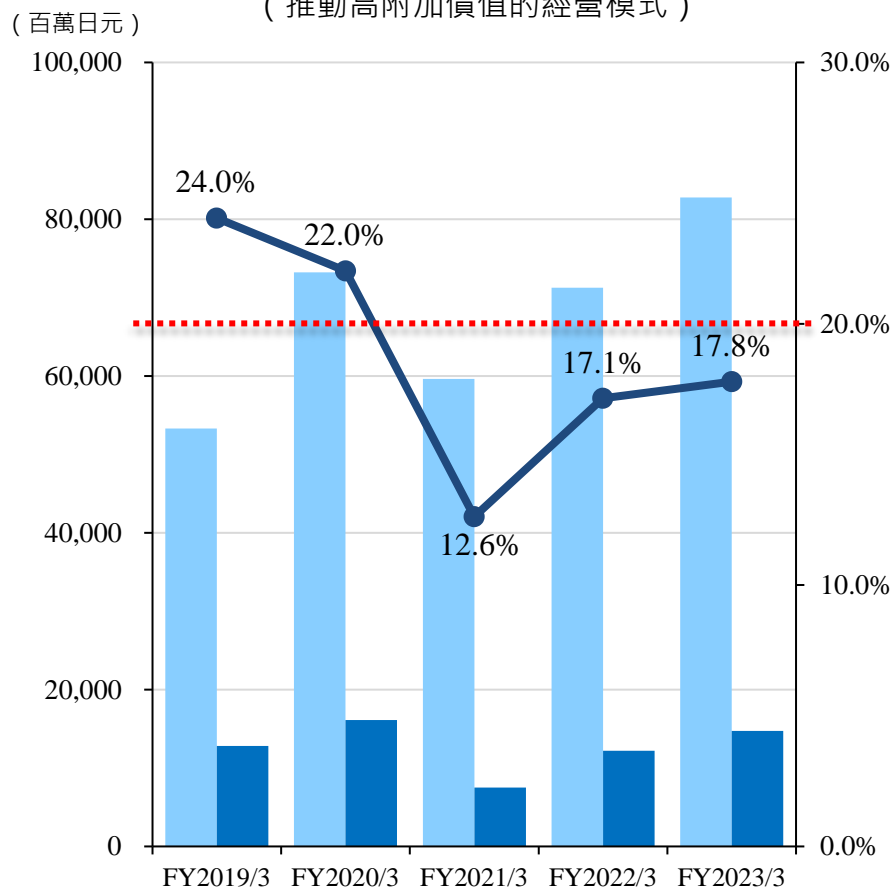
◆提高ROE的方針

①營業收入淨利率	在加強高收益辦公大樓事業的同時，提高飯店事業的附加價值，以提升收益能力
②總資本周轉率	透過強化各事業間的合作，縮短事業週期，並提高計劃的實現性，以提升效率。
③財務槓桿	為了在加速發展事業的同時，保持財務健全性，致力於維持適當的自有資本率。

經營指標變化

■營業收入經常利益率

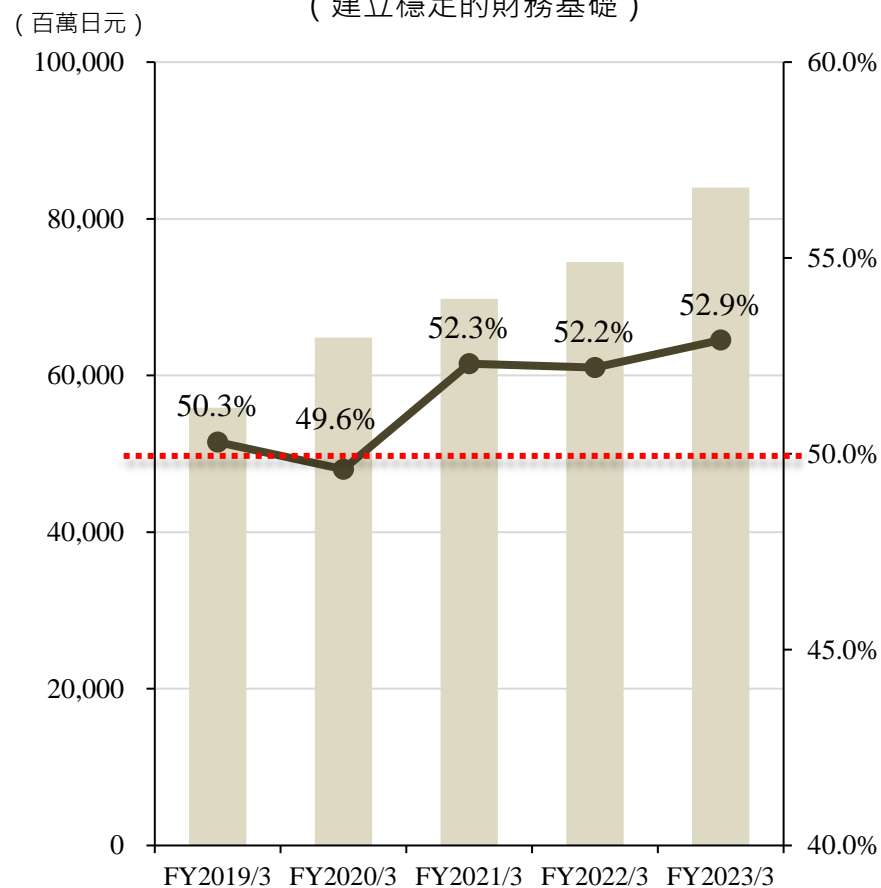
(推動高附加價值的經營模式)



■ 營業收入 (左軸) ■ 經常利益 (左軸) ● 經常利益率 (右軸)

■自有資本率

(建立穩定的財務基礎)



■ 權益 (左軸) ● 自有資本率 (右軸)

中期經營計劃

基本方針及發展戰略

基本方針

提供「人們願意聚集於此進行溝通，並創造社會發展與人類幸福的場所」

發展戰略

辦公大樓

深耕與拓展辦公大樓事業

飯店

透過各飯店獨有的概念，提供超越滿足與感動的服務

海外

在越南發展住宅相關事業

M&A

積極投資周邊事業及成長領域的新興企業，以擴大既有事業

要點

ESG

數位化

現金流量

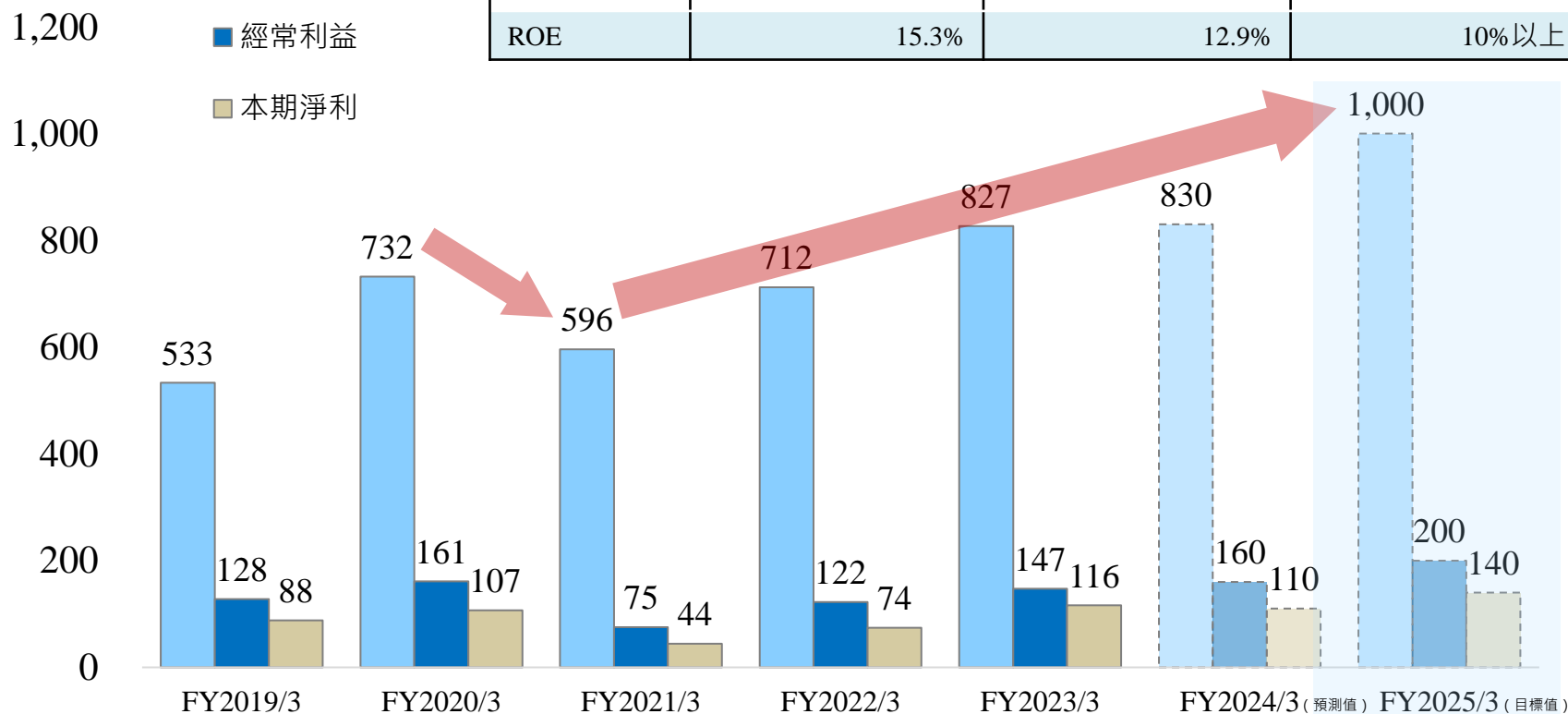
市場行銷

中期經營計劃

	FY2023/3 成果	FY2024/3 業績預測值	FY2025/3 目標
營業收入	827億日元	830億日元	1,000億日元
經常利益	147億日元	160億日元	200億日元
當期淨利	116億日元	110億日元	140億日元
經常利益率	17.8%	19.4%	20%
自有資本率	52.9%	50%左右	50%左右
ROE	15.3%	12.9%	10%以上

(億日元)

- 營業收入
- 經常利益
- 本期淨利



中期經營計畫投資計畫(FY2022/3至FY2025/3)



辦公大樓事業

< 原始計畫 >

2021年3月底餘額	728億日元
投資金額	2,000億日元
回收額	1,828億日元
2025年3月底餘額	900億日元

計劃性地收購及開發物件，維持高周轉率，
在回收資金的同時，促進事業發展

**按計劃銷售物件，
為了未來的事業發展，加強收購活動**

飯店事業

< 原始計畫 >

2021年3月底餘額	218億日元
投資金額	70億日元
回收額	58億日元
2025年3月底餘額	230億日元

按原定計劃銷售飯店物件以回收資金，同時
開幕新飯店，飯店營運的業績也急速恢復中

**加強於商務及觀光需求較高的
區域進行投資**

海外事業

< 原始計畫 >

2021年3月底餘額	6億日元
投資金額	80億日元
回收額	25億日元
2025年3月底餘額	61億日元

持續並有計劃地投資越南的分售
住宅開發事業

積極準備下一個開發案件

數位化 30億日元

建構數據基礎，以進入活用數據的階段

M&A 50億日元

拓展辦公室、飯店、環境等各事業



創造自由現金流量

留意自由現金流量，同時根據回收狀況計畫性地進行投資

事業發展

重新規劃(RP)事業 事例

重新檢視空間的使用方法，透過變更改用途提高大樓的收益能力

Before

東京都港區芝浦 一整棟收益大樓
鋼筋混凝土 地上7樓 1987年建造 屋齡36年



1樓為昏暗的停車場

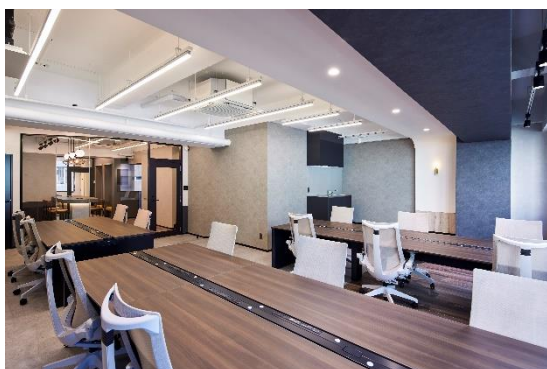
After



將停車場改為辦公空間



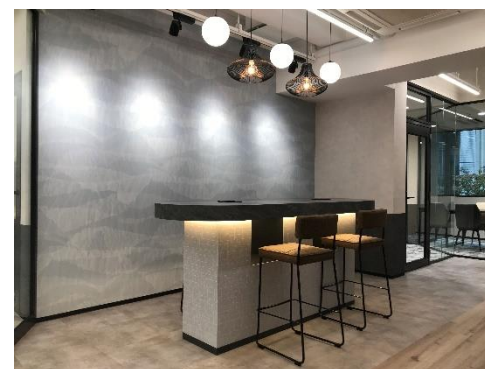
透過大樓後方的大型落地窗，營造明亮且開放的辦公空間



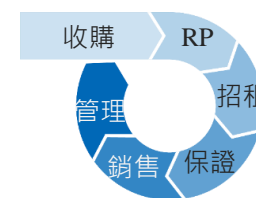
不指定座位、設置膠囊辦公室等符合混合工作模式的辦公室



雖被切成幾個小會議室，仍保持明亮、開闊



促進交流的休息空間

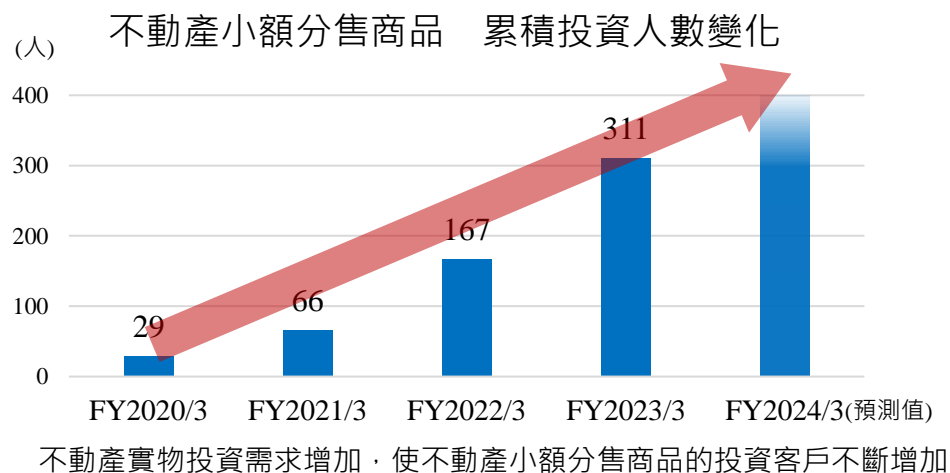


重新規劃後招租
售後承包物業管理服務

作為100%入住的高收益物件，將此物件銷售給海外回頭客，並承包物業管理服務

推動不動產小額分售商品的銷售

將地區、社會所需的托兒所、醫療・教育商場作為不動產小額分售商品進行銷售



銷售網 (稅務師・金融機關)

超過180家

目標為超過200家



Compass馬込

東京大田區新建醫療・教育商場

東京都大田區北馬込2-28-4
都營淺草線 馬込站 步行2分鐘
3層樓 總面積1,274.89平方公尺

引進以透析療法聞名的知名醫療法人及設有處方籤領藥處的藥妝店，同時邀請安親班、英語會話教室等進駐，打造以「醫療及教育」為主題的大樓

11月1日售罄！



Compass上野

東京上野 新建認證托兒所

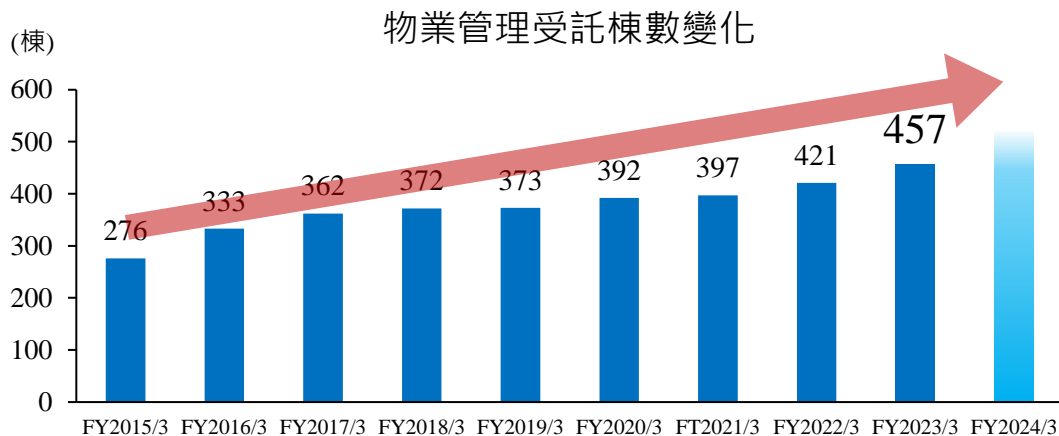
東京都台東區台東3-45
東京Metro日比谷線 仲御徒町站 步行2分鐘
JR山手線・京浜東北線 御徒町站 步行6分鐘
4層樓 總面積546.77平方公尺

解決育兒問題和提升女性工作機會等，符合SDGs和ESG投資的認證托兒所

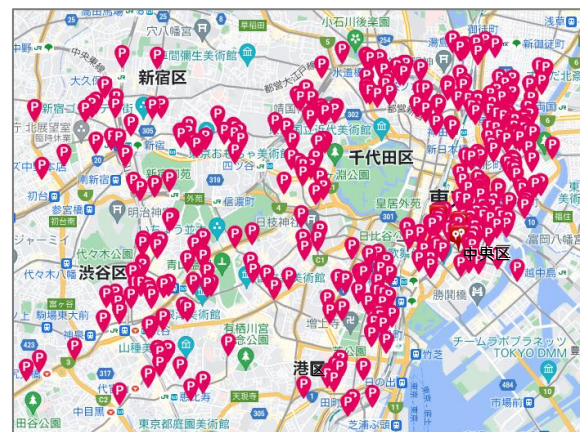
3月23日售罄！

持續擴大不動產服務事業的客戶數量

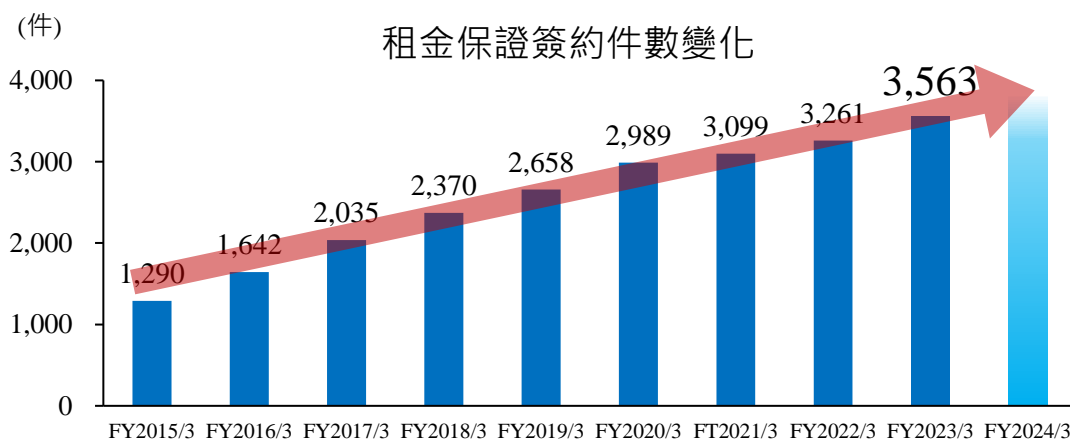
增加以東京市中心為主的不動產服務客戶，強化事業基礎



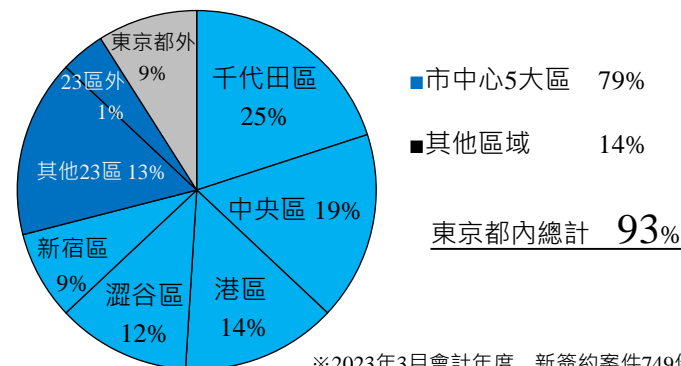
【物業管理受託物件分布圖】



● 本公司管理物件



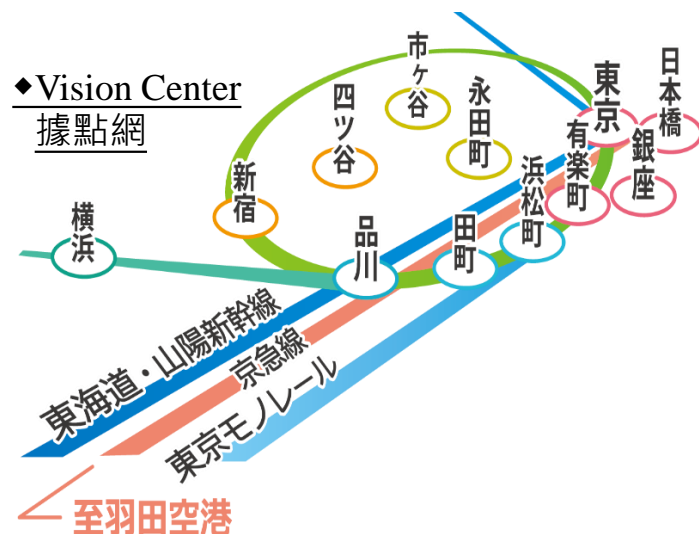
【租金保證 各區域新簽約※案件比例】



擴大據點，提供符合多樣需求的服務



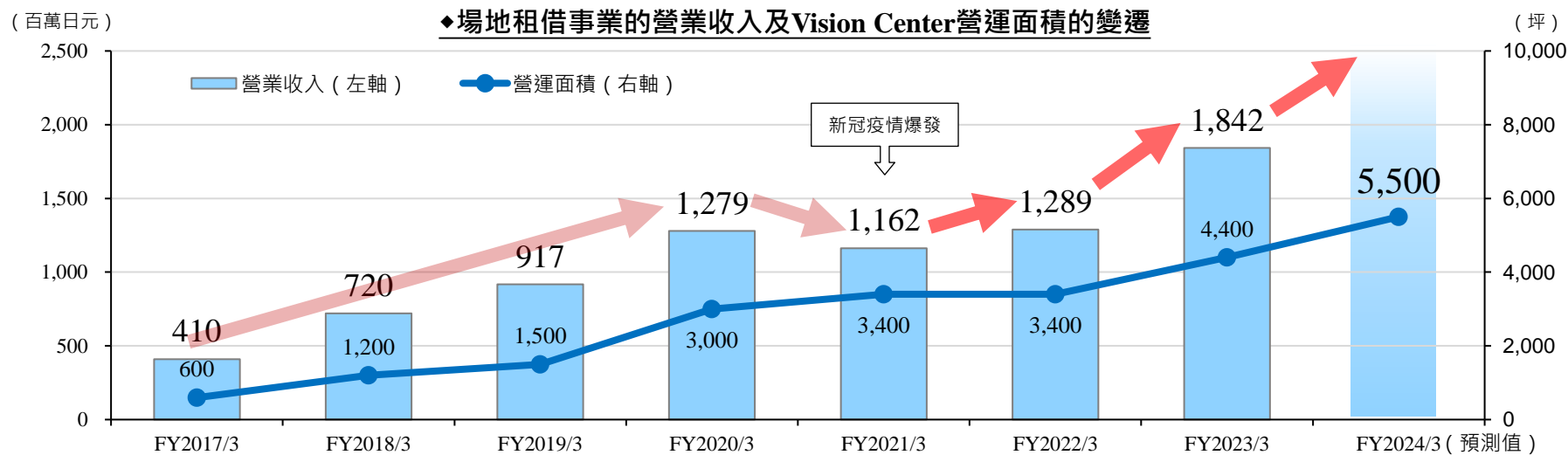
由於新據點的開幕及既有據點的擴張，Vision Center的營運面積增加25%



◆新開幕、擴張的據點

Vision Center 市之谷	4/3	新開幕
Vision Center 東京八重洲	4/10	新開幕
Vision Center 日本橋	4/1	擴張
Vision Center 東京 京橋	4/1	擴張
Vision Center 西新宿	4/24	擴張

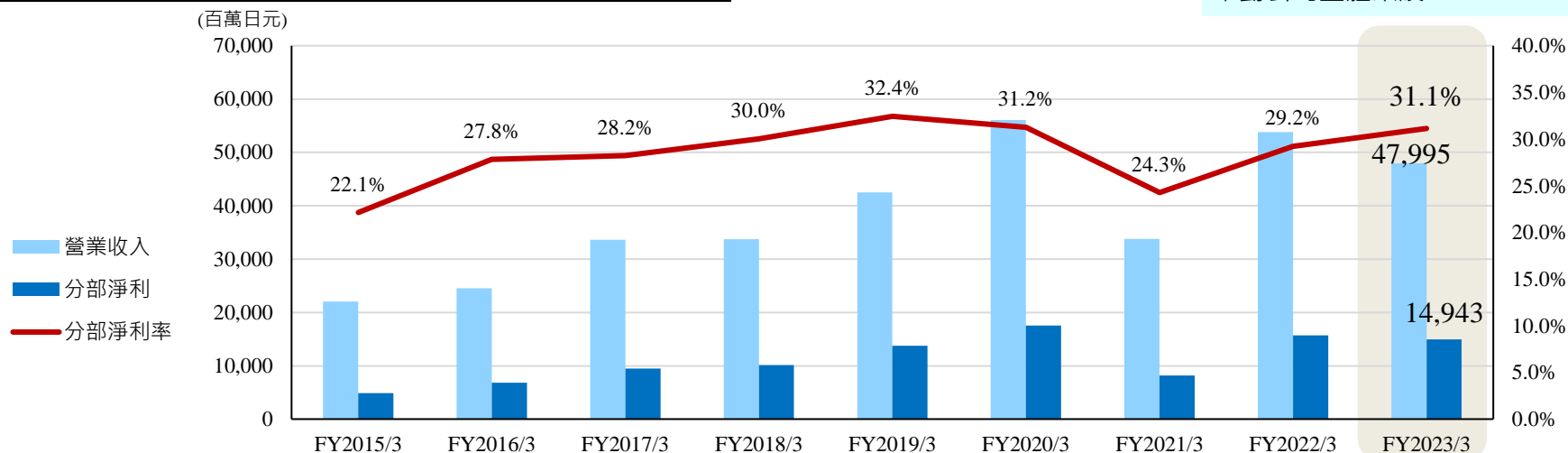
※截至2023年3月底約有4,400坪的運轉面積。至4月底則增加至約5,500坪。



辦公大樓事業維持高收益

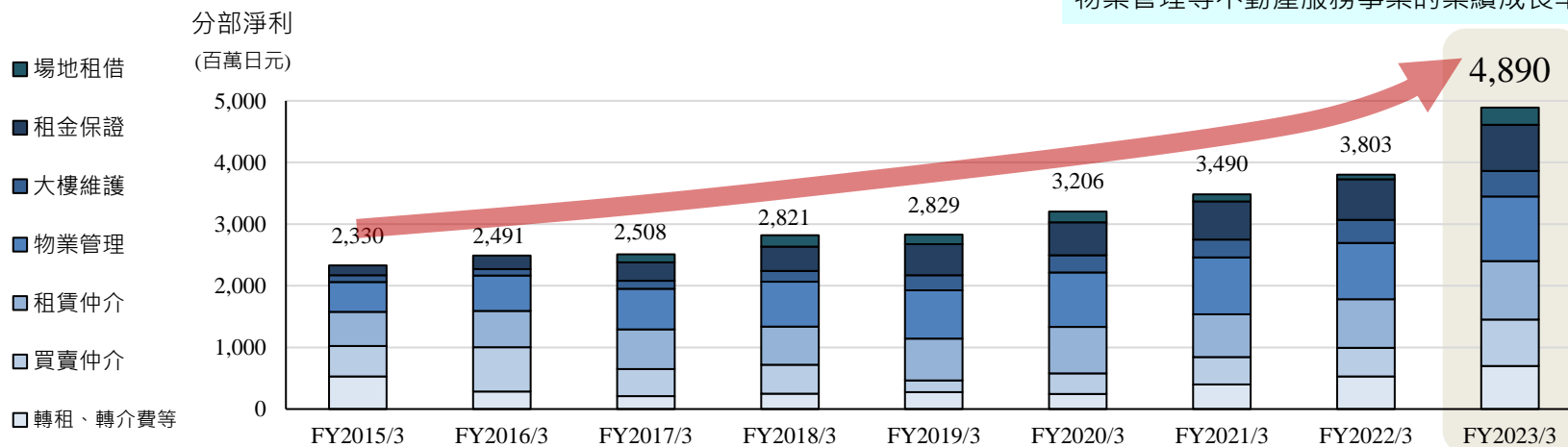
●重新規劃事業分部淨利率維持高水準

做為創造高利益率的高收益事業，帶動公司整體業績



●不動產服務事業持續穩定成長

場地租借事業運轉率上升，買賣仲介、租賃仲介、物業管理等不動產服務事業的業績成長率提升



按計劃積極開發飯店

我們於FY2023/3出售2家飯店，並於FY2024/3再出售1家飯店，以回收開發資金

未來將致力於開發及營運旅之宿飯店系列以及公寓式飯店，同時加強M&A，以擴大飯店版圖

●旅之宿飯店系列事例



【旅之宿飯店lit松本】備有廚房、洗衣機等適合長期住宿的客房，並提供公共大浴場，適合觀光，也適合商用

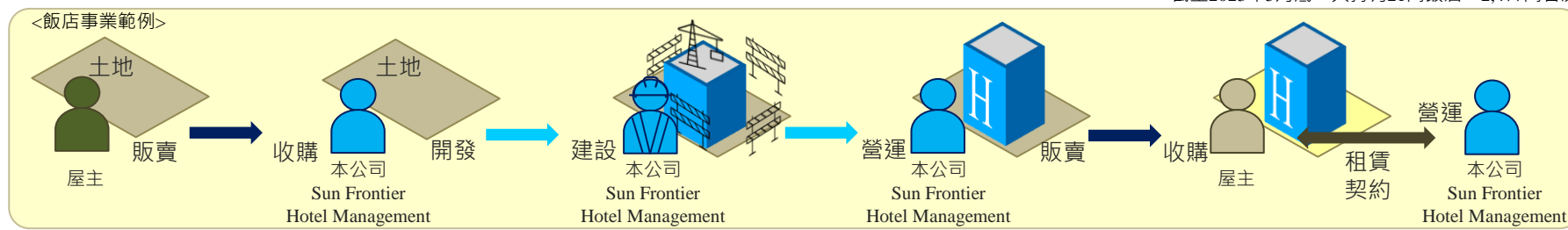
●公寓式飯店事例



【日和OCEAN RESORT沖繩】所有客房皆是海景房。客房內不但可以欣賞美麗的海景，且付有寬敞的陽台

飯店名稱·地址	房數	開業日期	持有形式
Spring Sunny飯店名古屋常滑站前	194	2016.4	收購 所有權
飯店SKY HEART 4家(下關除外)	564	2016.12	收購 租賃
日和飯店舞濱	80	2017.4	新建 售後回租
佐渡度假區 飯店吾妻	57	2018.4	收購 所有權
旅之宿飯店飛驒高山	80	2018.5	新建 所有權(借地)
飯店SKY HEART下關	105	2018.6	收購 所有權
旅之宿飯店佐渡	111	2018.7	新建 租賃
日和飯店大阪難波站前	224	2019.5	新建 租賃
旅之宿飯店倉敷水島	155	2020.2	新建 租賃
ドンデン高原ロッジ 自然度假區佐渡	11	2020.4	受托 租賃
旅之宿飯店鹿島	194	2020.4	新建 所有權(借地)
日和OCEAN RESORT沖繩	203	2021.2	新建 售後回租
飯店大佐渡	74	2021.4	收購 所有權
旅之宿飯店lit宮古島	111	2021.6	新建 所有權
旅之宿飯店lit松本	176	2021.7	新建 租賃
四條河原町溫泉 空庭露台京都	102	2022.6	新建 所有權
四條河原町溫泉 空庭露台京都 別邸	32	2022.6	新建 所有權
旅之宿飯店Villa宮古島	4	2022.11	受托 租賃

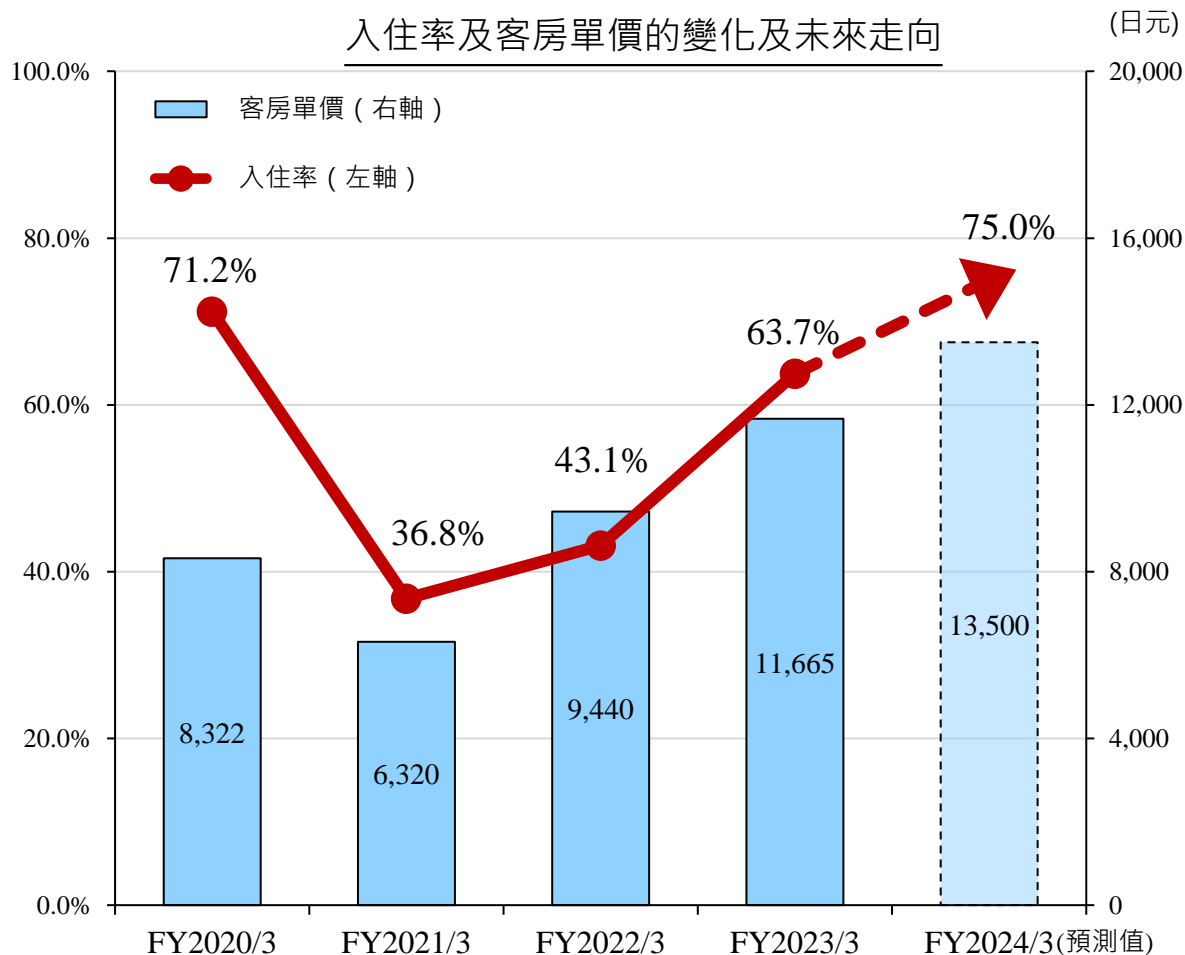
截至2023年5月底，共持有21間飯店，2,477間客房



入住率及客單價提高

加強相關的措施以實現溫馨且有趣的飯店以及永續發展的社會

入住率及客房單價的變化及未來走向



旅之宿飯店佐渡
HIYORI OCEAN RESORT 沖繩
被認定為SDGs 合作伙伴



與地方政府合作，
以實現永續發展的社會

重新裝潢的2棟飯店

考慮到正在申請成為世界遺產的“佐渡金山”，活用觀光廳(台灣交通部觀光局)的補助等重新裝潢飯店，以活化觀光產業



SADO NATIONAL PARK
HOTEL OOSADO

營運半個世紀以上的老牌飯店，矗立於美景中的露天溫泉勝地



延伸至日本海的水盤



享盡日本海四季不同樣貌的
露天溫泉



提供佐渡特產，
以海鮮為代表的山珍海味



位於最頂層的溫泉露天高級套房



SADO RESORT
HOTEL AZUMA

更快樂更舒適地體驗佐渡，享受脫離日常的輕鬆氛圍



一覽日本海的露天溫泉



設有眺望陽台和露天溫泉的客房



於海景房中的陽台設有露天溫泉



嚴選佐渡的季節性食材而製作的
會席料理



入選夕陽百選的景觀

為解決脫碳問題，發展環境事業

以經營理念為基礎的環境事業

太陽能發電	發電設備工程	組織太陽能發電設備的EPC(Engineering設計/Procurement採購/Construction施工)運營商，納入太陽能發電設備
	電力銷售	出售電力給電力需求者 (太陽能躉售購電合約--PPA)
農業光伏		在農地上安裝太陽能設備並出售電力，以解決發電廠用地問題 與NOTUS SOLAR JAPAN簽訂資本合作協議
蓄電池系統的推進活用		擴大產業用中型蓄電系統的銷售 與CONNEXX SYATEMS簽訂資本合作協議
環境價值		透過森林系J-Credit(森之DENKI、RE100)，對辦公大樓的碳中和做出貢獻



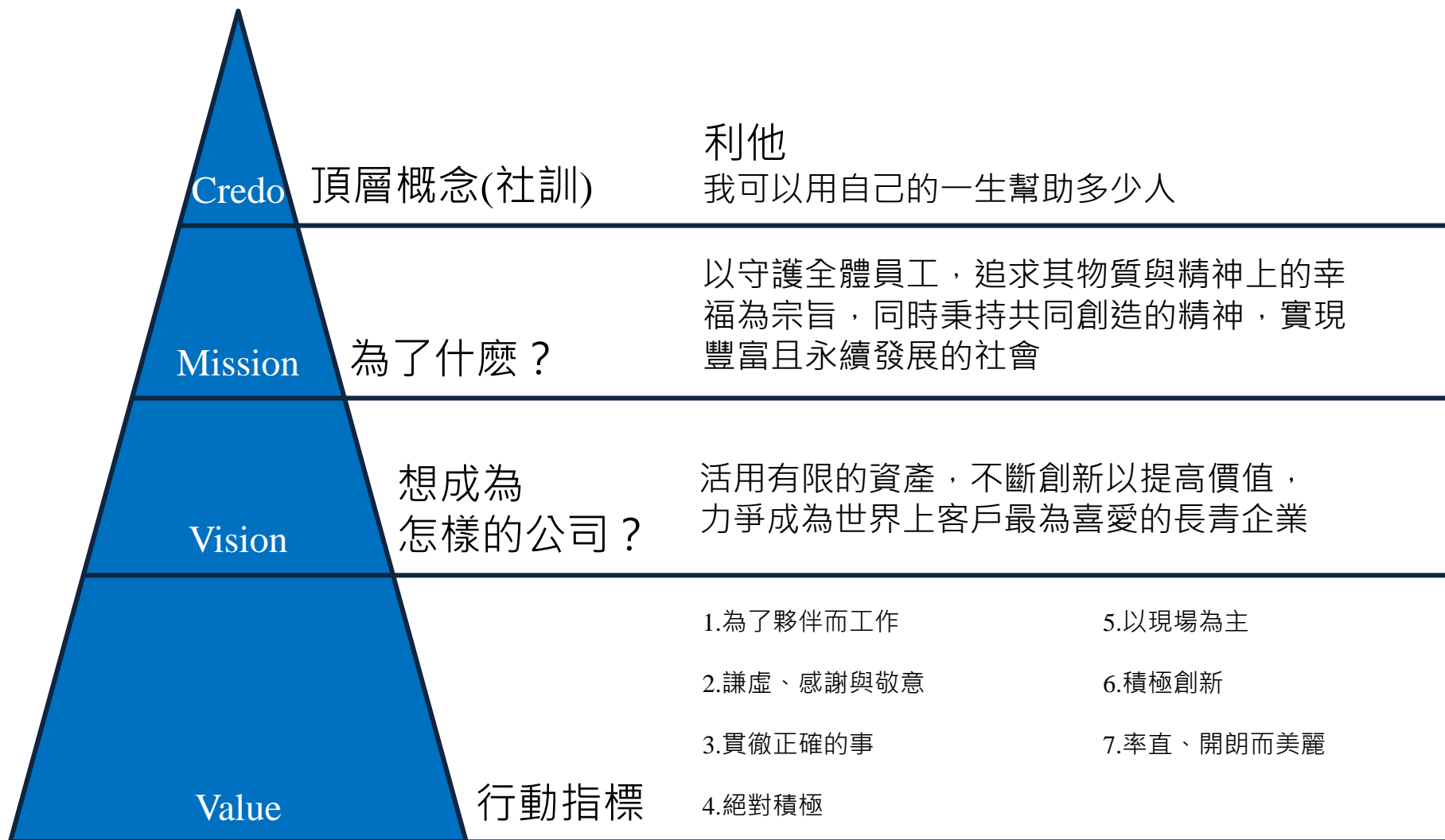
Notus Solar Japan的農業型太陽能發電技術“NOTUS太陽能系統”



CONNEXX SYSTEMS公司的產業用蓄電系統BLP®



經營理念與永續發展



透過主要事業之一的不動產運用，解決社會問題

永續發展的社會

環境保護

人才培養

地區振興

辦公大樓事業

不動產再生 不動產服務

- 重新規劃
 - 不動產小額分售
 - 租賃大樓
 - 買賣仲介
 - 租賃仲介
 - 物業管理
 - 大樓維護
 - 資產諮詢
 - 租金保證
 - 場地租借
- 其他
- 建築建設

飯店觀光事業

飯店運營 飯店開發

- 運營
- 開發
- 再生
- 銷售

夢之島事業

地區振興

- 飯店運營、開發
- 觀光事業
- 計程車、餐飲店、
- 汽車出租、腳踏車出租

海外事業

美國 (紐約)

- 重新規劃

台灣

- 買賣仲介

越南

- 住宅開發
- 住宅管理

環保事業

- 太陽能發電
- EPC, PPA
- 農業光伏
- 蓄電池銷售
- 環境價值

永續發展的重要課題和目標

永續發展願景

本公司Sustainability官網(日文) → <https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/>

我們遵循社訓的「利他」之心，透過發展事業，為永續社會做出貢獻。

重要課題	必須解決的社會課題	主要措施	目標(KPI)	相關SDGs
環境保護	拆解提高大樓價值後還能繼續使用的中小型辦公大樓 = 資源浪費	<ul style="list-style-type: none"> ■延長不動產壽命 ■透過不動產再生帶來「節能」、「降低環境負荷」的效果 	<ul style="list-style-type: none"> · 經濟耐用年數延長30%以上 · 屋齡30年以上的大樓入住率超過90% · 出售RP物件後，承包物業管理服務的物件超過90% · 與大樓重建工程相比，二氧化碳排放量平均減少12%以上 · 碳中和100% 	  
地區振興	活化地區經濟	<ul style="list-style-type: none"> ■建設有利於經濟成長的大樓、辦公室等空間，以提升「工作價值」、「創造性」 	<ul style="list-style-type: none"> · 於2022年度內制定公司的內部標準 · 根據制定的標準，2023年度的RP物件供給比例超過30% · 實施承租商滿意度問卷調查(本公司持有物件) 	 
	應對嚴重自然災害	<ul style="list-style-type: none"> ■各地區配合進行防災、減災活動 	<ul style="list-style-type: none"> · 2023年為止5個區域以上 · 於2023年登載所有不動產的防災訊息於官網上(本公司持有物件) 	
人才培養	解決少子高齡化帶來的勞動力減少(實際勞動力減少)和性別差異問題	<ul style="list-style-type: none"> ■尊重並發展多元化 ■創造具有「工作價值」、「創造性」、「成長機會」的工作環境 	<ul style="list-style-type: none"> · 2025年4月為止，提升女性管理職位比例至12%以上 (Sun Frontier不動產) · 研修總時數占法定工作總時數的10%以上 (Sun Frontier不動產) · 2023年3月會計年度的每小時經常利益較去年增加 (Sun Frontier不動產 每一正式員工) 	  

Environment

截至2023年3月31日

RP棟數 成果



共**460**棟

碳中和

累計 **2,757 t**



RE100 / 森之DENKI
計19棟 2,241 t

RP工程
22棟 516 t



資本業務合作
推動蓄電系統的
利用率

成立SF海洋發電
株式會社



資本業務合作
推動減農業光伏

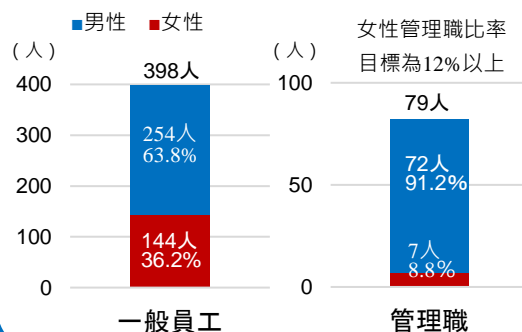


於6棟受託物件
取得BELS認證

Social

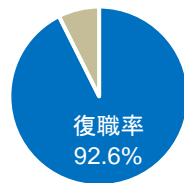
截至2023年3月31日

一般員工和管理職位的男女比例



育嬰假

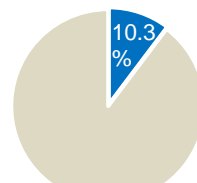
利用率100%



育嬰假後
復職率92.6%

人才培養

法定工作時間的
10%以上用於
人員培訓



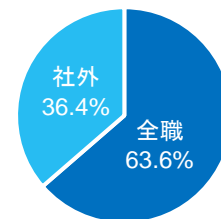
Governance

截至2023年3月31日

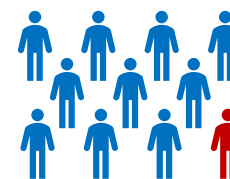
變更為
監查等委員會
設置公司



社外董事比率
1/3以上

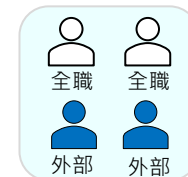


11董事中
1名女性董事



■ 男性 ■ 女性

指名・報酬
委員會(任意舉行)
4名中2名社外董事



確保透明性和健全性

・"RE100"……活用來自再生能源的J-Credit碳補償。在日本為首次可以將大樓拆解為小單位進行的措施。可以以承租商為單位使CO2實際排放清零
・"森林工程"……利用來自森林的J-Credit碳補償。同時保護森林・入住就等於響應環保運動

詳細請參閱本公司Sustainability官網(日文) → <https://www.sunftr.co.jp/sustainability/>

股東和投資家資訊

為實現永續發展和提高中長期的企業價值，公平且即時地對所有利益相關者公開相關訊息。
透過代表董事長親自與股東及投資家進行交流的方式，並於董事會分享相關資訊，以精益求精。

公告資料

決算簡訊	同時公開日文版、英文版及中文版。中文版為摘要	公告網頁(投資者信息庫) 日語版 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/ 中文版 https://www.sunfrt.co.jp/ch/ir_info/ir_doc/
決算說明資料	同時公開日文版和英文版。晚幾天公告中文版	
年報	公告日文版及英文版	日語版 https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/ 英語版 https://www.sunfrt.co.jp/en/ir_info/ir_doc/annual_security_report/
股東大會召集通知	公告日文版及英文版	日語版 https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/annual_general_meeting/ 英語版 https://www.sunfrt.co.jp/en/ir_info/annual_general_meeting/

IR活動

決算說明會	每季期舉辦，代表董事長齋藤清一親自進行說明	說明會影片(日文) https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/ir_doc/on-demand.html
個別IR會議	根據個別需求，由專員隨時提供服務	截至2023年3月底，共實施61次
物件參觀會	於2022年9月22日，邀請證券分析師與機構投資家參加RP物件參觀會	
個人投資者研討會	於2023年3月22日，參加由日本證券分析協會所舉辦的個人投資者研討會	

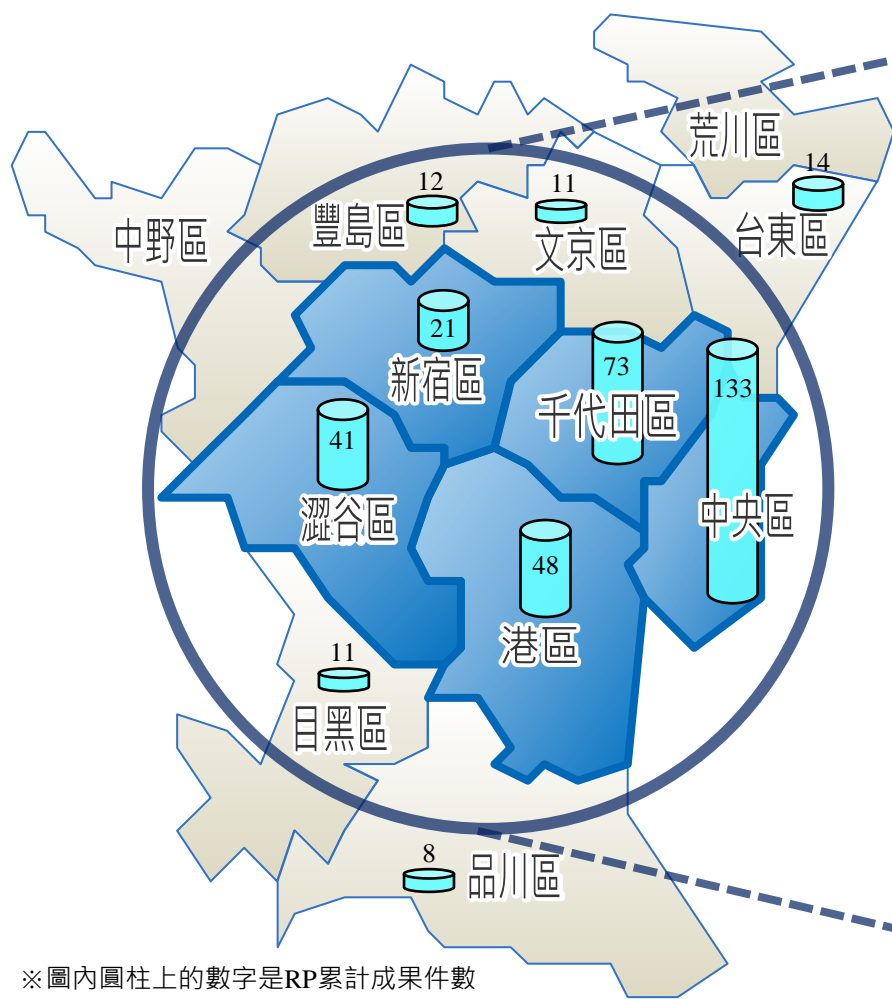
股東優待制度

對象	截至每年3月底，在股東登記簿上記載持有1單位(100股)以上本公司股票的股東
優待制度概要	根據持有股份數和持有時間，贈送本公司集團營運的飯店優待折價券
優待制度內容與利用設施	股東優待制度網頁(日文) https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/

商業模式

辦公大樓事業戰略

以市中心5大區為主，展開為客戶排憂解難的服務

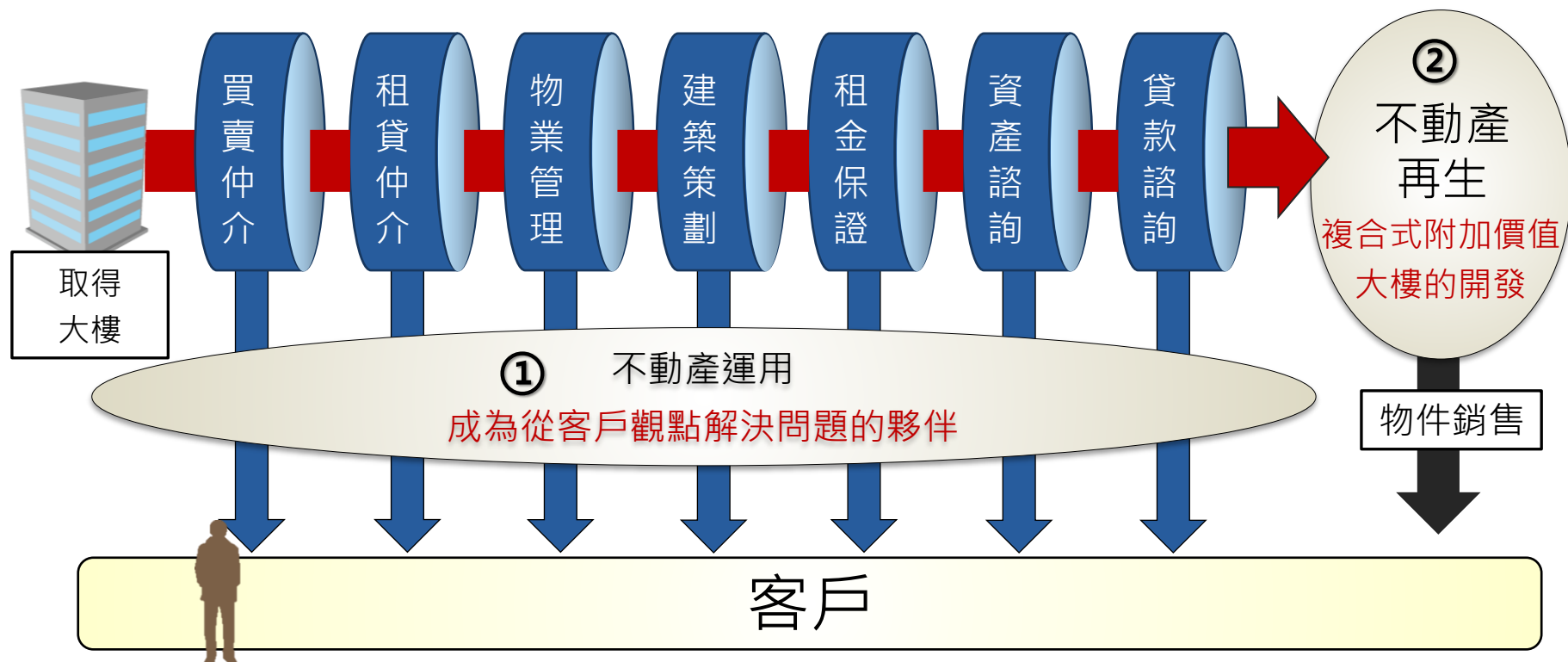


- RP** RP實績累計超過460棟。其中有80%的物件位於市中心5區及附近行政區
※截至2023年3月底
- 租賃仲介** 具有地域性的10家據點
銀座·神田·日本橋·小傳馬町·麹町·新宿·澀谷·五反田·濱松町·橫濱
- PM** 457棟受託物件，有80%以上的物件位於市中心5區
※截至2023年3月底
- BM** 在222棟建築物綜合管理物件中，有85%的物件位於市中心5區
※截至2023年3月底
- 租金保證** 在749件新簽約的保證契約中，有90%的簽約物件位於市中心5區
※截至2023年3月為止的成果
- 場地租借** 19個營業據點中，有18個據點位於市中心5區
※截至2023年3月底，剩下1個營業據點位於橫濱

※圖內圓柱上的數字是RP累計成果件數

辦公大樓事業的優勢

本公司內包從大樓收購、開發、租賃、銷售到與其相關的各項服務，
詳細掌握客戶需求，為客戶排憂解難

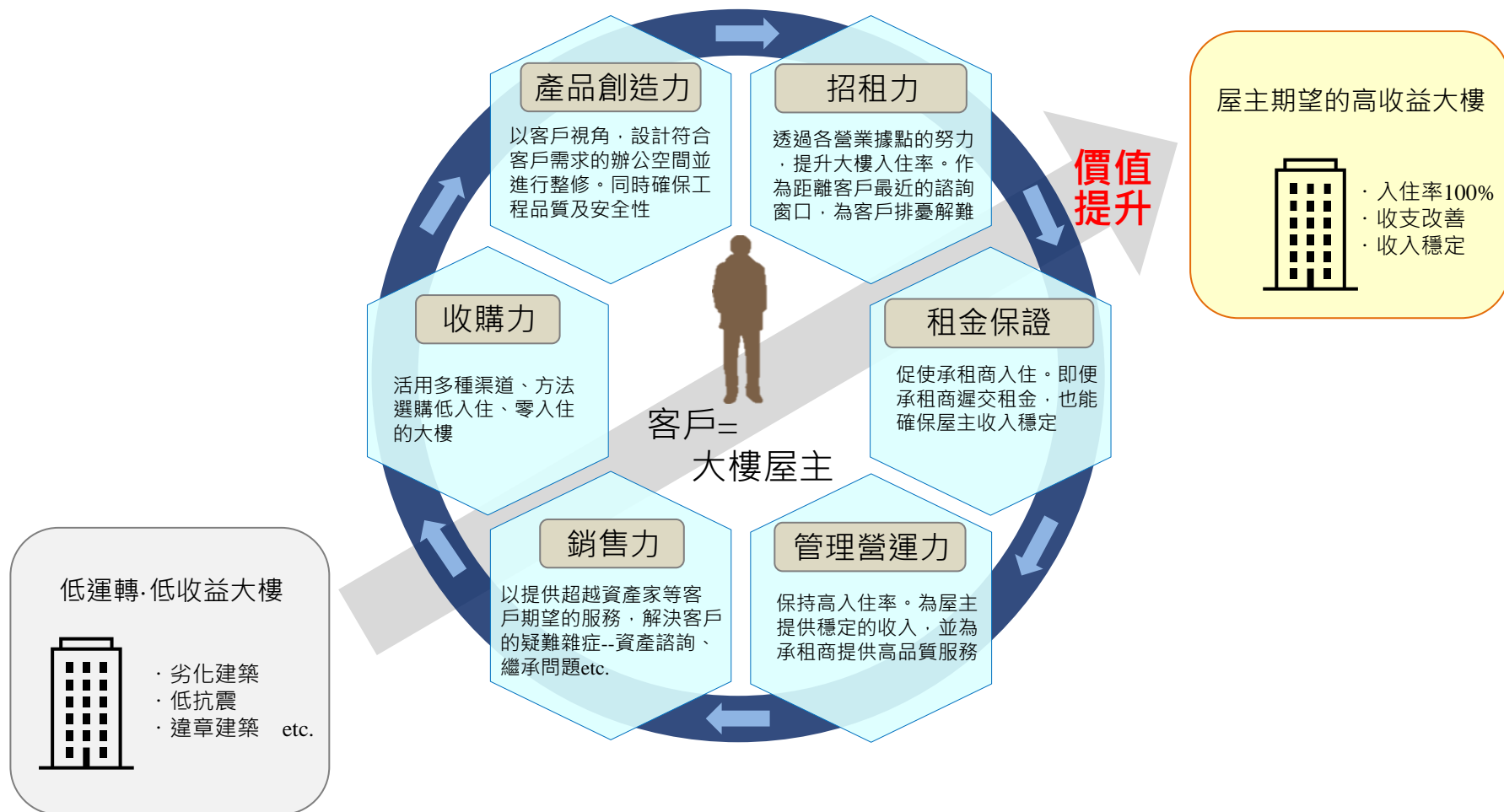


① 不動產運用: 在現場解決客戶的困擾。從客戶的回饋中發掘商品的附加價值

② 不動產再生: 將資產增值的訣竅和獲悉的需求運用到商品中，創造高附加價值的再生商品，進行銷售

重新規劃事業的商業模式

將低入住率、需要大規模整修的辦公大樓，以「客戶觀點」進行裝修，重新規劃為社會所需的高附加價值不動產



內裝辦公室市場占有率

內裝辦公室，為本公司重新規劃後的辦公室。與一般的租賃辦公室不同，內裝辦公室設有接待處、會議室等，並將辦公區域裝潢成具高設計感的空間。以辦公室內已設有基本的家具及設備的狀態進行招租活動

◆對入住承租商四大優點

優點① 減輕經營者負擔

無需構思辦公室的內部裝潢，也無需從事平常沒有接觸的作業，大大減輕經營者的負擔

優點② 搬遷後即可使用

只需進行網路線設置工程及準備搬遷的作業，大幅縮短搬遷時間。同時，減少內部裝潢及原狀返還的工程時數，增加可利用時間

優點③ 減輕財務負擔

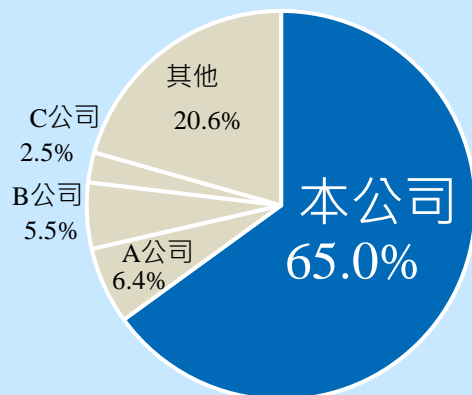
大幅減少辦公室內部裝潢等費用，也沒有需計入公司資產(需算折舊)的裝潢費用

優點④ 人才招聘、工作動力、生產效率的提升

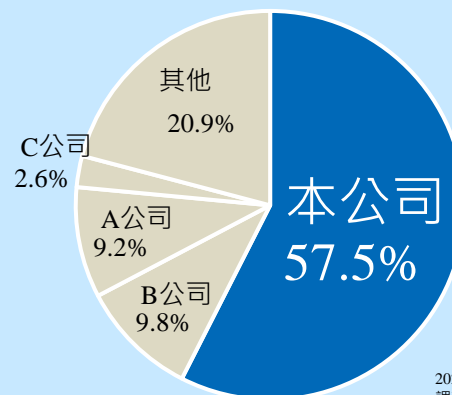
透過追求創意、機能性、多樣化的使用場合，且具有設計感的內裝辦公室，提升員工的工作意願，也吸引新進人才，以提升公司生產力

Sun Frontier 不動產內裝辦公室市場占有率No.1

辦公室數量



辦公室面積



2022年9月實施調查
調查計劃:Sun Frontier不動產
調查實施:H.M.Marketing Research

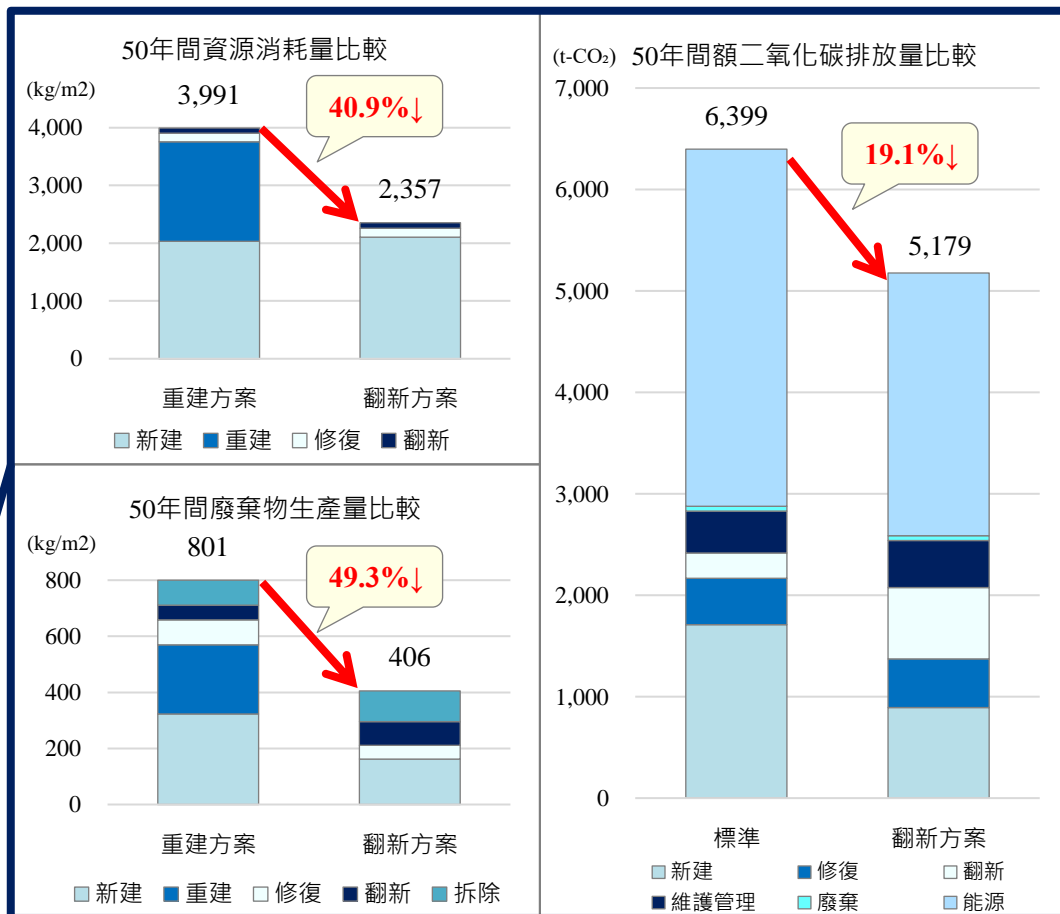
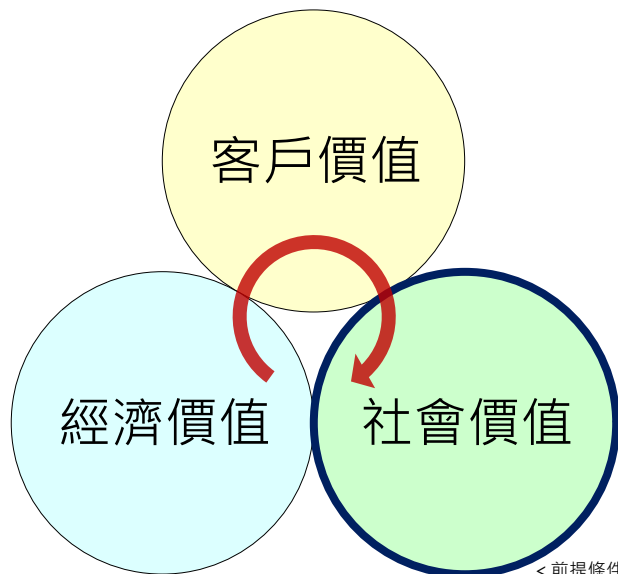
創造客戶價值及社會價值

透過對客戶的事業做出貢獻，解決社會問題

透過重新規劃事業
為大樓屋主、承租商的事業發展
做出貢獻

||

抑制不可再生資源的消耗，
為地球上的人類及動植物永續作出貢獻



<前提條件・憑據>

以一棟建齡30年・面積約3,000m²的商業大樓為例，根據日本建築學會LCA指南(※)標準，計算出50年(SRC辦公室使用壽命)的環境貢獻指數
重建：「每35年重建一次大樓」翻新：「保留並翻新老舊大樓(Long-life大樓)」標準：「假設30年間無任何改裝施工的大樓」

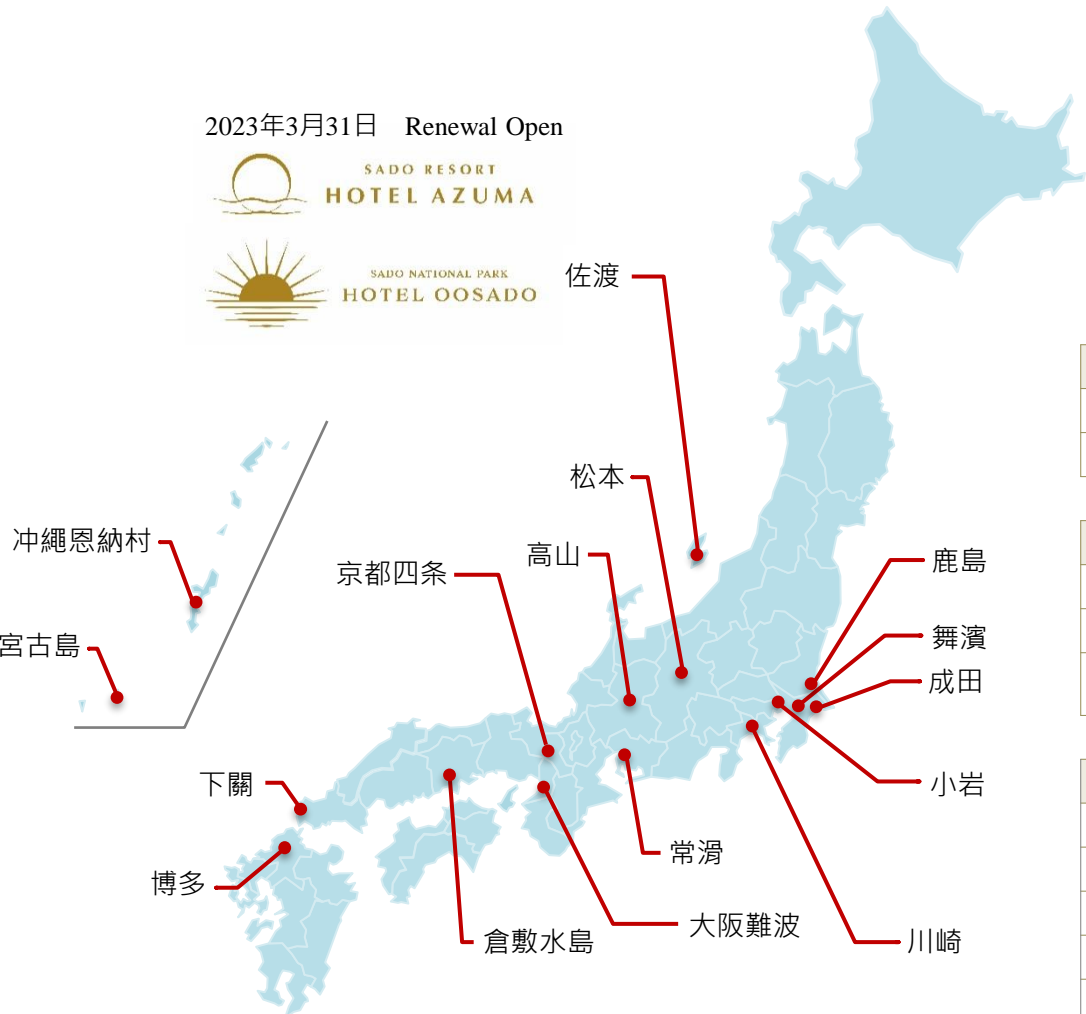
※日本建築學會「建築物的LCA Tool Ver5.0 - 溫室效應・資源消耗・有害物質影響的評估指南 - 」與株式會社ERS合作得出估算結果

致力於培養狂熱粉



以「溫馨且有趣的飯店」為主題概念，致力於成為世界唯一的飯店

2023年3月31日 Renewal Open



飯店品牌



HIYORI
HOTELS & RESORTS

Luxury Class
四條河原町溫泉 空庭露台京都 別邸
日和OCEAN RESORT沖繩

Upper Class
四條河原町溫泉 空庭露台京都
SADO RESORT HOTEL AZUMA
SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO

Economy Class
ドンデン高原ロッジ (小木屋旅館)
旅之宿飯店佐渡
旅之宿飯店飛驒高山
旅之宿飯店鹿島
旅之宿飯店倉敷水島

Upper Middle Class
日和飯店舞濱
日和飯店大阪難波站前
旅之宿飯店lit松本
旅之宿飯店lit宮古島
旅之宿飯店Villa宮古島
Spring Sunny飯店名古屋常滑站前

Budget Class
飯店SKY HEART成田 ※
飯店SKY HEART小岩
飯店SKY HEART川崎
飯店SKY HEART博多
飯店SKY HEART下關

(截至2023年5月) ※ 預計於2023年5月31日暫時結束營業

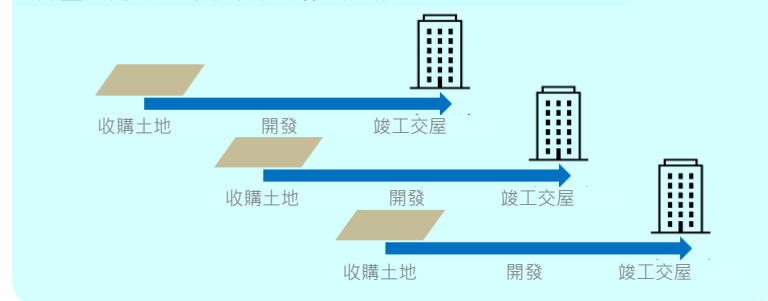
海外事業商業模式

透過創造客戶的喜悅和幸福，為當地的社會發展作出貢獻

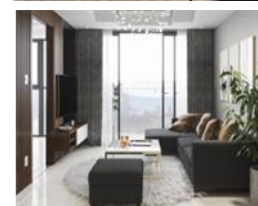
從土地的收購到開發・建設、完工後的交屋，以及管理、仲介等一條龍事業



計畫性開發，對未來業績作出貢獻

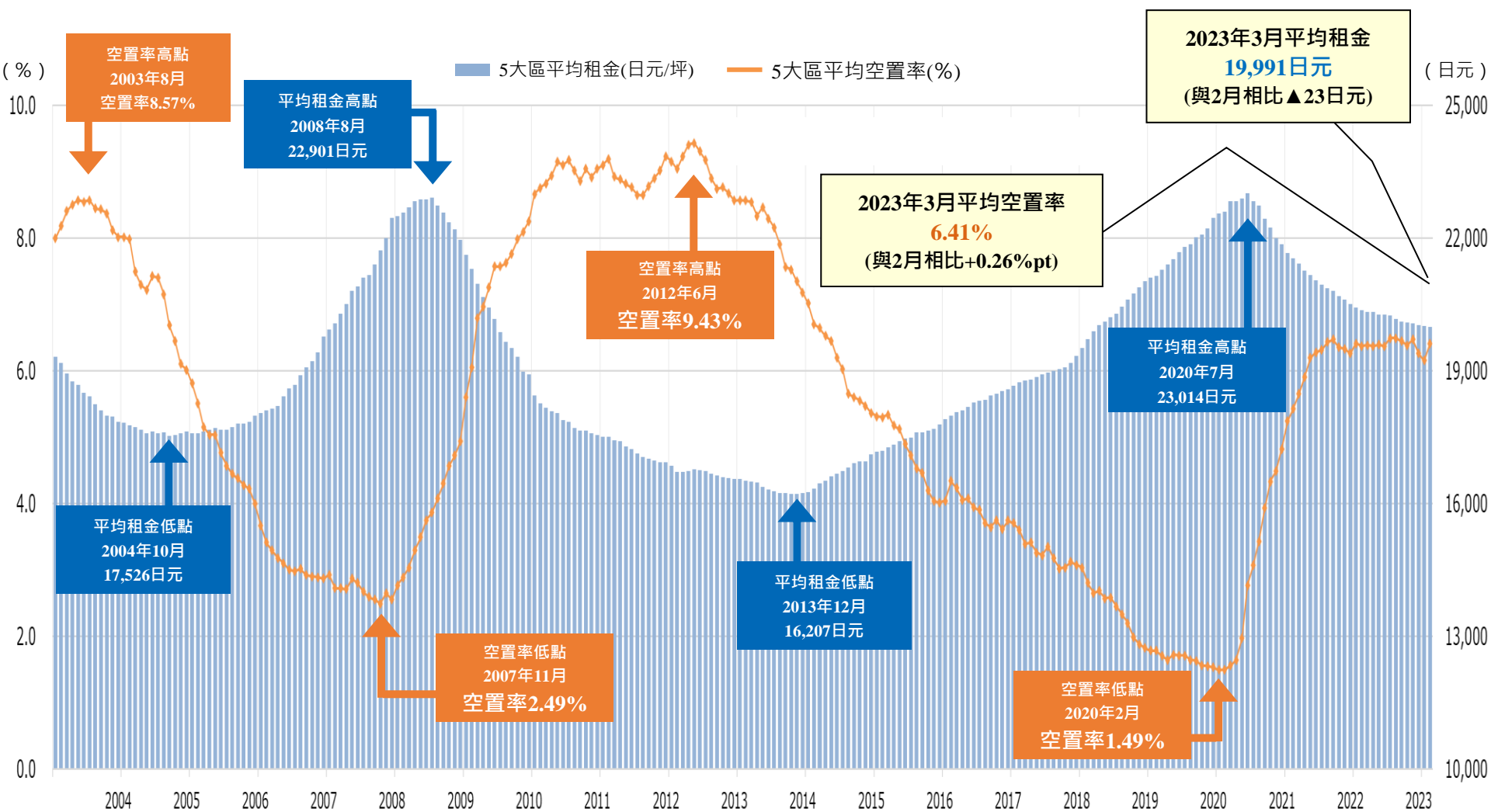


扎根於越南，與當地的合作夥伴一起維持高施工品質，並打造安全且整潔的施工現場



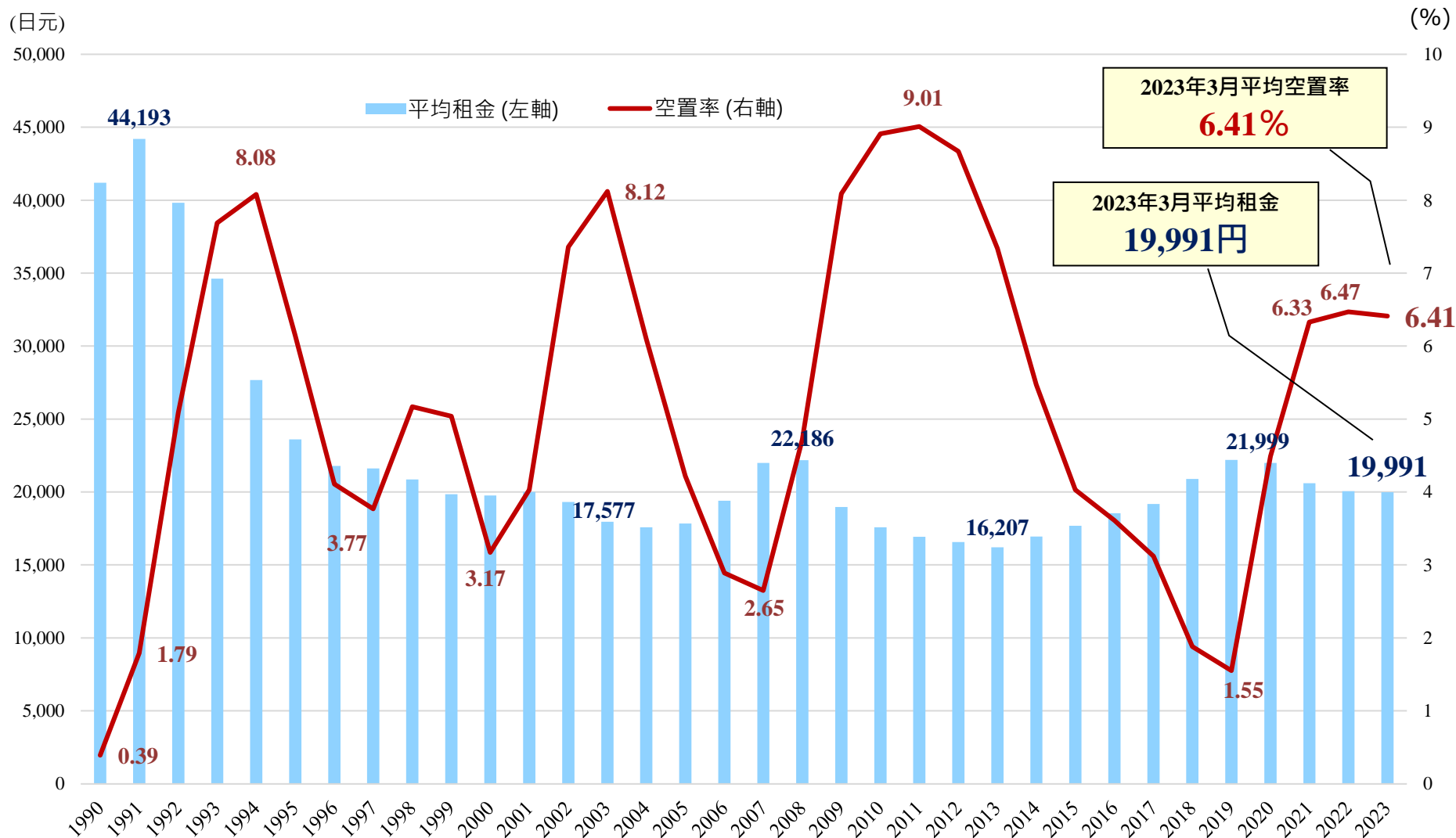
参考資料

中心5大區辦公大樓空置率・租金變化



※根據三鬼商事「オフィスレポート」資料製成・對象為中心5大區基準層100坪以上的辦公大樓。

辦公大樓租金、空置率的長期變化

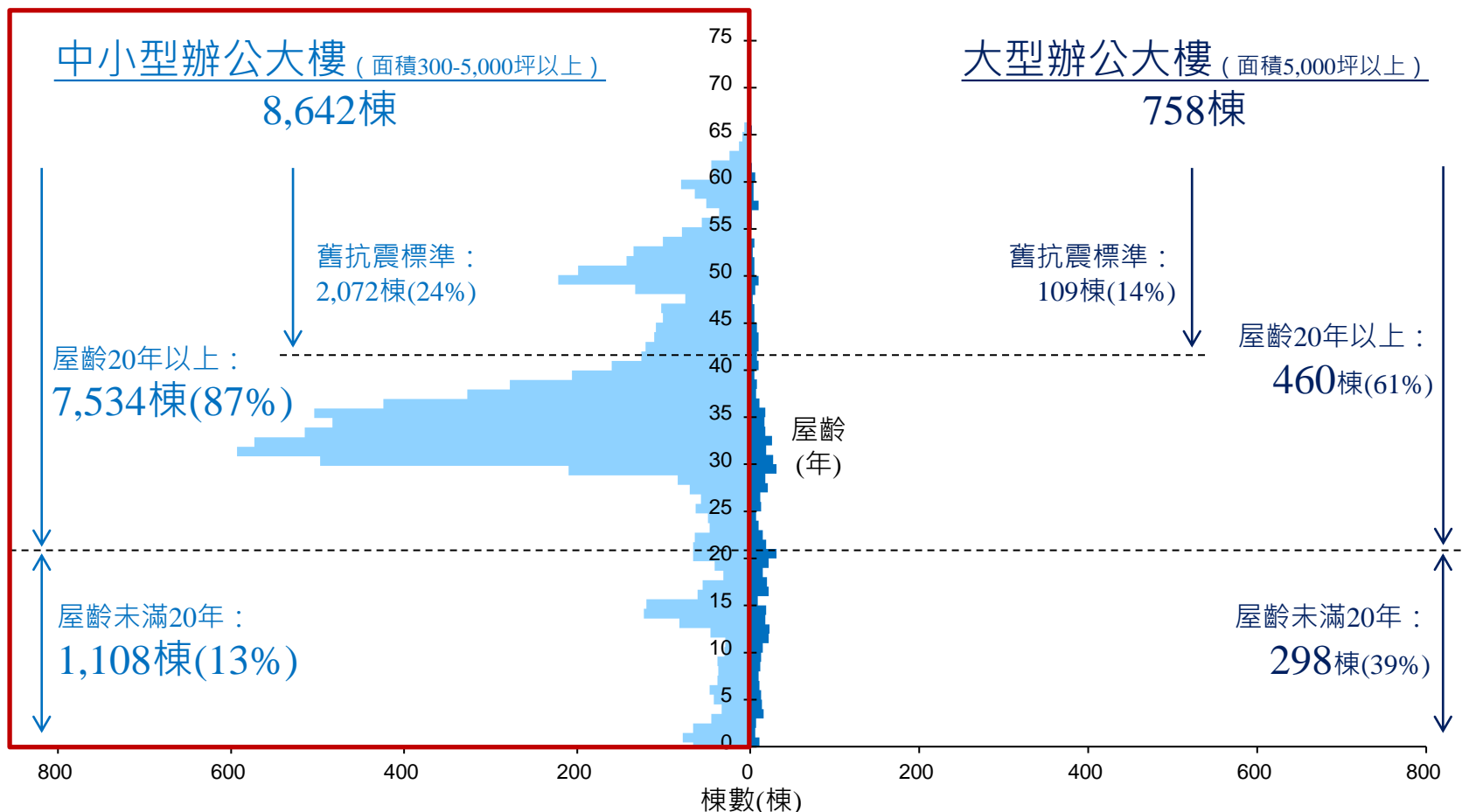


※以三鬼商事「オフィスレポート」為基礎・本公司加工製作。以東京市中心5大區基準層100坪以上的辦公大樓為對象。2021年以前的數值是抽取各年12月的數值

東京23區辦公大樓屋齡分布圖

透過大樓的重新規劃及有效利用，解決老舊中小型大樓過多的社會問題

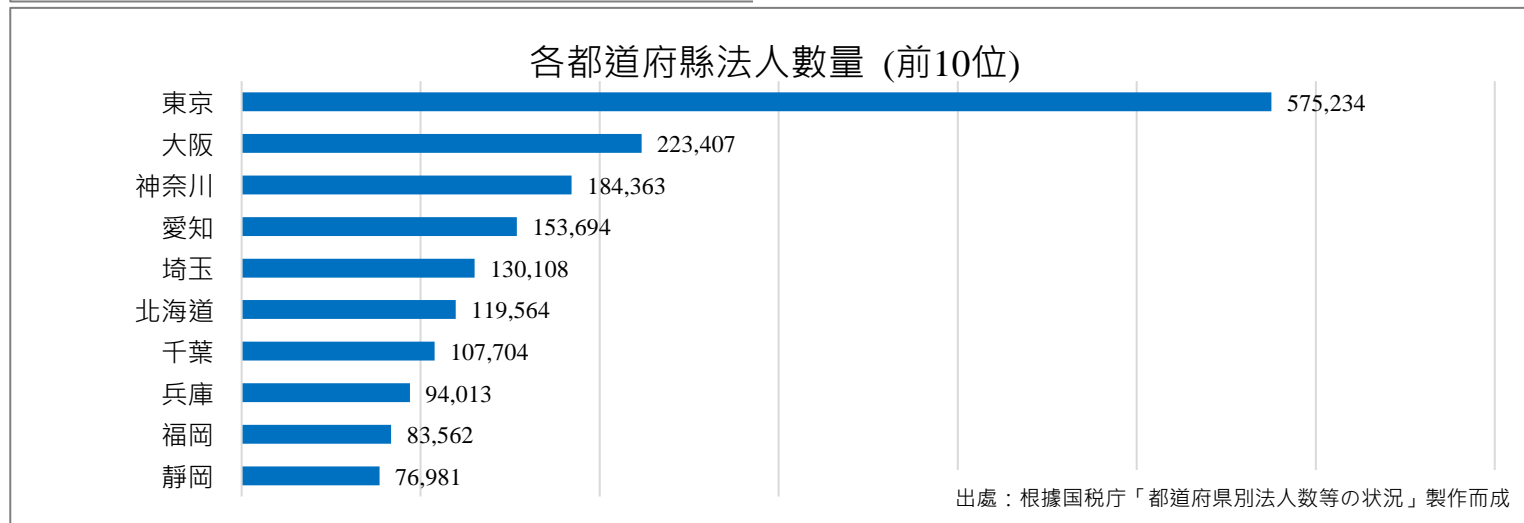
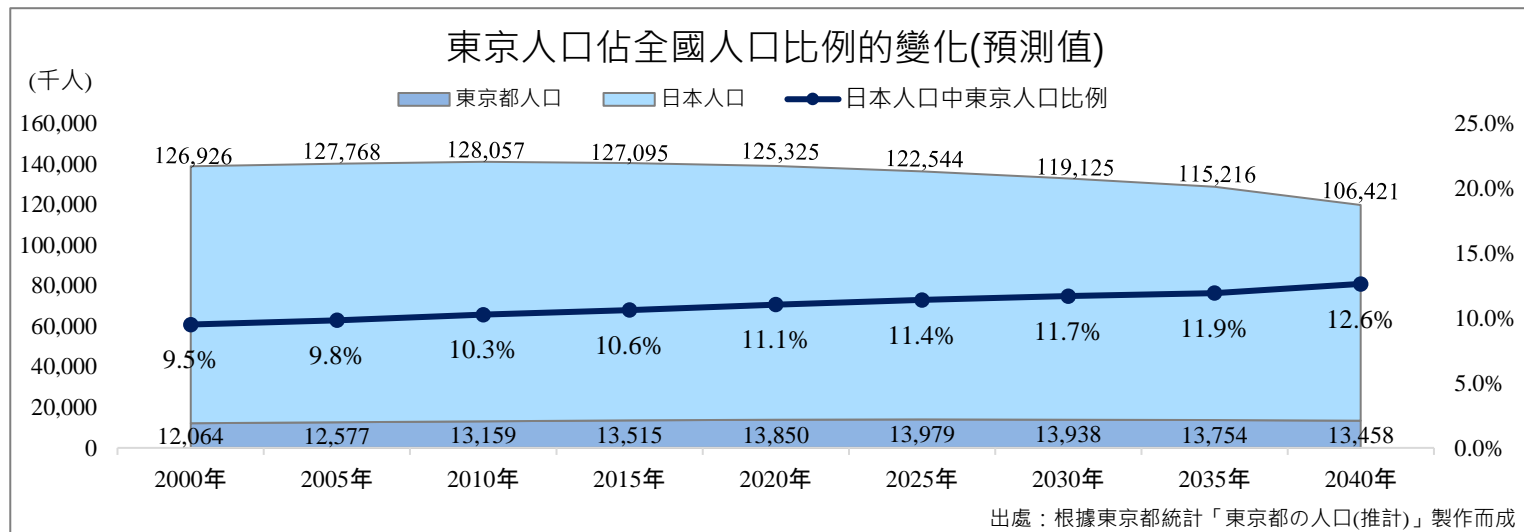
東京23區9,400棟



出處：根據「東京23區オフィスビルミッド2022 (棟数ベース)」(XYMAX不動産総合研究所)數據製作而成

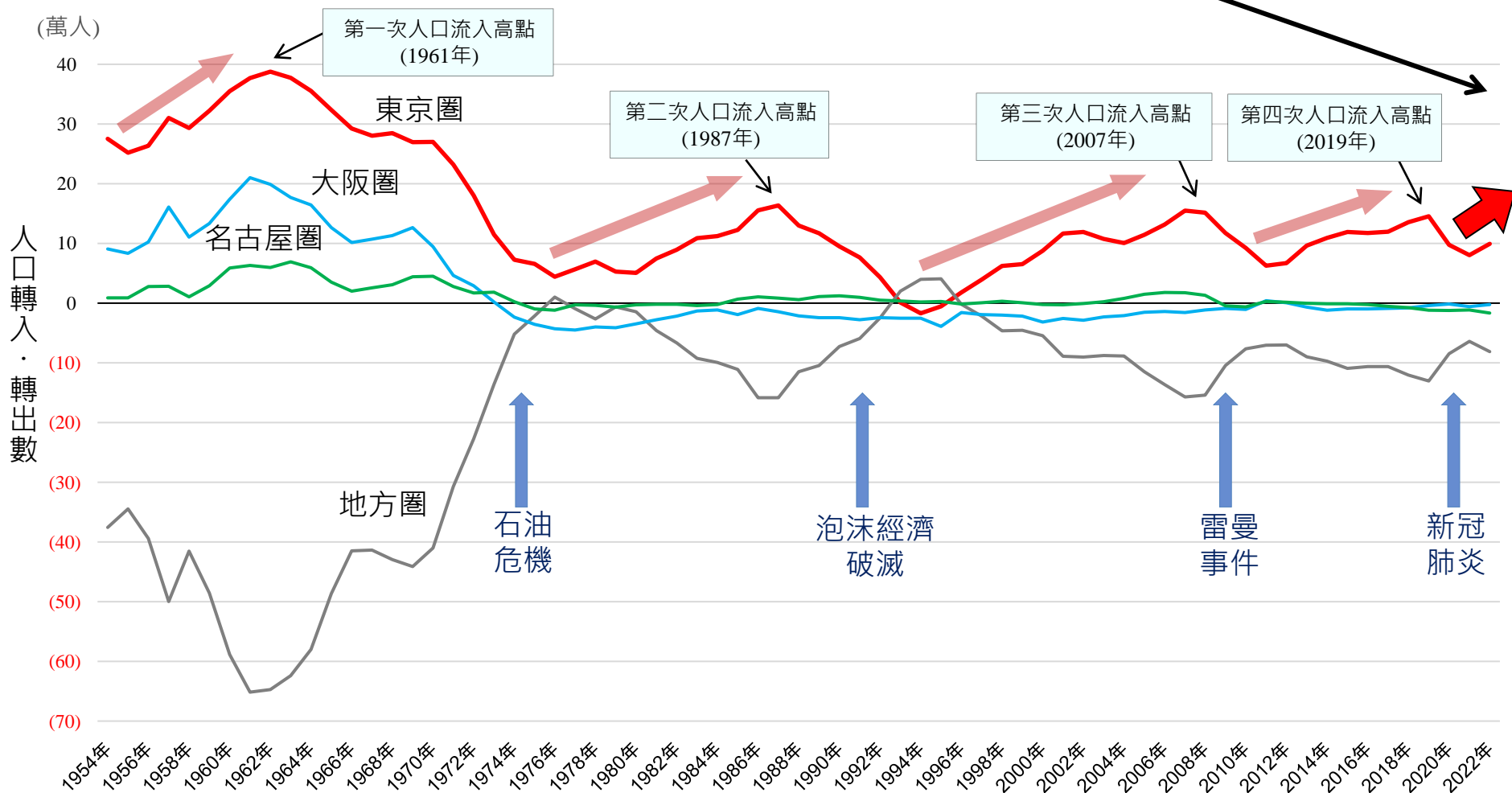
東京的市場規模 人口動態及法人數量

於東京—人群與企業聚集的城市—為社會發展及人類幸福做出貢獻



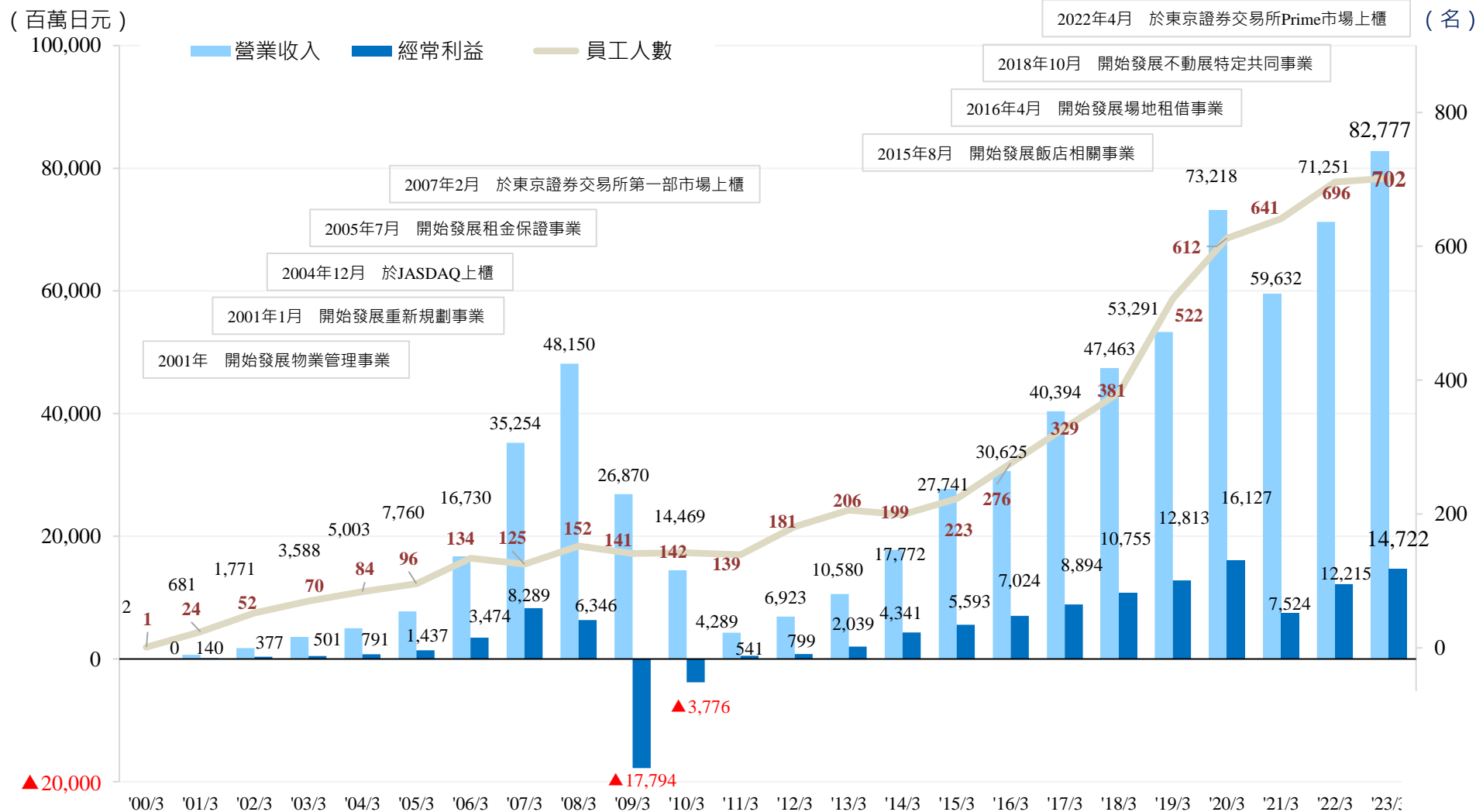
三大都市圈、地方圈的人口移動變化

2022年轉入東京圈的人數再次增加，人口集中趨勢不變



出處：根據總務省統計局「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」製作而成

歷史變遷



会社概要

公司名稱	Sun Frontier不動產株式會社
總公司地址	東京都千代田區有樂町1-2-2
成立日期	1999年4月8日
股票上市日期	2007年2月26日 東證交易所第一部 (現東證Prime市場)
資本額※	11,965百萬日元
公司代表	代表董事會主席 堀口智顕 代表董事長 齋藤清一
員工人數※	正式員工702名 (含兼職及打工員工共1,303名)
員工平均年齡※	36.4歲
營業範圍	不動產再生 不動產服務 (不動產管理・仲介・建築企劃・租賃保證) 物業管理・資產諮詢 飯店開發・營運
會計年度	3月
上市交易所	東證Prime (證券代碼8934)
公司名稱	Sun Frontier不動產株式會社

※截至2022年12月底

今後也請給予我們支持與指教。

- ◆本資料非以特定商品之招攬・推銷・販售等為目的，所提供之資訊僅供參考。投資人應自行評估可承受之風險、於申購時謹慎考量。有關本公司股票申購事宜請洽詢各大證券商。
 - ◆本資料所提供之資訊，不完全符合金融商品交易法、宅地建物取引（交易）業法及東京證券交易法之上市規範等相關法規。
 - ◆本資料內容中所記載業績展望僅為預估值，不代表未來績效保證。
 - ◆本資料內容已力求完整，惟不保證其正確性及準確性。
- 此外，內容可能未經預告逕行變更或刪除，敬請見諒。

<諮詢窗口>

Sun Frontier不動產株式會社經營企劃部

聯絡電話: 03-5521-1551

公司網站: <https://www.sunfrt.co.jp/>

電子信箱: ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER