

2026年3月會計年度第二季(2025.4~2025.9) 決算說明資料

活用有限的資源，讓世界充滿笑容和感動！
成為不斷挑戰及創造未來價值的企業集團

2025年11月10日



SUN FRONTIER

1. FY2026/3第二季度業績摘要 P. 2
2. 成長戰略與事業發展 P. 16
3. 注重資本成本和股價的經營 P. 36
4. 經營理念與商業模式 P. 44
5. 參考資料 P. 55



FY2026/3 第二季度業績摘要



本集團今年迎來創立第**26**週年，以社訓「利他」精神為根本，秉持「窮盡一生幫助他人」的經營理念，持續培育人財，並推動事業穩健成長與擴大。12年前，我們設立「10年後10倍，成為營業收入1,000億日圓的企業」之目標，並於去年度達成。自本年度期起，我們正式開啟邁向長期願景**2035**的新挑戰。本集團以「活用有限的資源，讓世界充滿笑容和感動！成為持續挑戰及創造未來價值的企業集團」為目標，透過發展事業，為人們的幸福與社會的發展做出貢獻。

業績摘要

- ◆物件出售順利，不動產服務事業與飯店運營事業也穩定成長，較去年同期增收增益
- ◆營業淨利、經常利益、本期淨利達到年度業績預測的約**60%**
穩健且有效率地以達成年度計畫為目標推動事業發展
- ◆各部門按照計畫順利發展事業
 - 不動產再生事業依計畫推動重新規劃物件的收購與出售
 - 不動產服務事業的管理受託棟數增加，場地租借事業亦有所成長
 - 飯店·觀光事業的現有飯店業績穩定增長，同時也透過開幕新飯店等方式穩步增加運營飯店數量

專題

- ◆藉由M&A併購2間公司
 - NAGANO LINDENPLAZA HOTEL CO., LTD.** (飯店)
 - Otake Kenso Holdings.inc** (窗戶、窗框的加工與安裝)
- ◆9月時發行本集團第一本**綜合報告書** (日文版)

FY2026/3第二季度業績摘要

物件依計畫出售，不動產服務事業與飯店運營事業業績增長，實現增收增益

(單位：百萬日圓)	FY2025/3	FY2026/3	與去年度相比		FY2026/3	
	第2季度	第2季度	增減額	增減率	年度預測	達成率
營業收入	36,786	58,232	21,446	58.3%	117,000	49.8%
營業毛利	11,520	20,078	8,557	74.3%	36,420	55.1%
銷售費用及管理費用	4,817	5,947	1,130	23.5%	12,580	47.3%
營業淨利	6,703	14,130	7,427	110.8%	23,840	59.3%
經常利益	6,350	13,614	7,263	114.4%	22,500	60.5%
經常利益率	17.3%	23.4%	-	+6.1%pt	19.2%	-
本期淨利※	4,422	8,993	4,570	103.3%	15,500	58.0%

※指歸屬於母公司的本期淨利

	FY2025/3	FY2026/3	與去年度相比		FY2026/3
	第2季度	第2季度	增減額	增減率	年度預測
資產總計	218,190	237,768	19,578	9.0%	-
自己資本	102,159	108,800	6,641	6.5%	-
自己資本比率	46.8%	45.8%	-	-1.0%pt	-
ROE	14.7%	-	-	-	14.2%
EPS (日圓)	291.58	185.31	-	-	319.40
每股股利 (日圓)	(年度股利) 66	(中間股利) 38	-	-	(年度預測值) 76
合併股利支付率	22.6%	-	-	-	23.8%

合併損益表

所有部門增收增益，按年初的業績預測順利發展

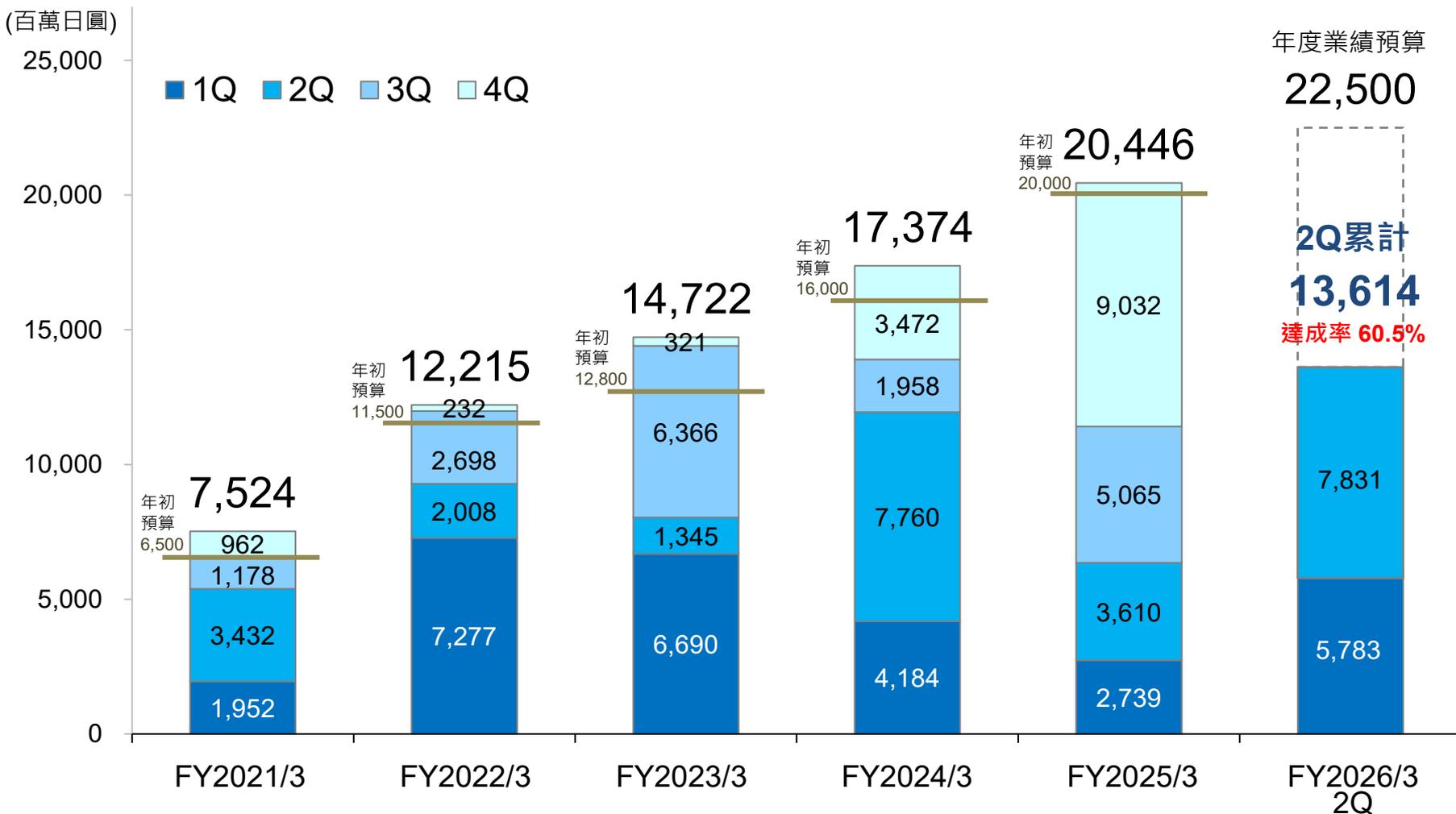
(單位：百萬日圓)	FY2025/3	FY2026/3	與去年度相比		FY2026/3	
	第2季度	第2季度	增減額	增減率	年度預測	達成率
營業收入	36,786	58,232	21,446	58.3%	117,000	49.8%
不動產再生事業	22,344	39,327	16,982	76.0%	81,340	48.3%
不動產服務事業	5,954	8,359	2,405	40.4%	14,000	59.7%
飯店・觀光事業	8,216	9,733	1,517	18.5%	21,490	45.3%
其他	953	1,600	647	67.9%	2,230	71.8%
調整額	- 682	- 788	- 106	-	- 2,060	-
營業毛利	11,520	20,078	8,557	74.3%	36,420	55.1%
不動產再生事業	6,684	13,090	6,406	95.8%	25,560	51.2%
不動產服務事業	2,949	4,527	1,577	53.5%	6,940	65.2%
飯店・觀光事業	2,101	2,566	465	22.1%	4,340	59.1%
其他	259	439	180	69.6%	530	82.9%
調整額	- 474	- 546	- 72	-	- 950	-
銷售費用及管理費用	4,817	5,947	1,130	23.5%	12,580	47.3%
營業淨利	6,703	14,130	7,427	110.8%	23,840	59.3%
經常利益	6,350	13,614	7,263	114.4%	22,500	60.5%
本期淨利	4,422	8,993	4,570	103.3%	15,500	58.0%

- 不動產再生
- 不動產服務
- 飯店與觀光事業
- 銷管費用

出售棟數為13棟（較去年同期減少1棟）。受出售大規模物件的影響，實現增收增益
 PM管理受託件數增加、買賣仲介的業績增長、場地租借的租用狀況良好，實現增收增益
 除了穩健的國內外觀光需求之外，同時也致力於加強運營能力，提升客房單價與入住率，實現增收增益
 因進行人力資源投資及IT投資，銷管費用增加

近5年的經常利益變動

相較於年度業績預測，進展順利



合併資產負債表 -資產-

重新規劃物件等的積極收購及飯店開發工程的進展，使存貨增加

(單位：百萬日元)	2025年	2025年	增減額
	3月底	9月底	
流動資產	183,706	198,668	14,962
現金及存款	44,920	45,776	856
存貨	133,713	146,468	12,775
重新規劃事業	115,549	122,879	7,330
飯店	15,326	20,596	5,269
海外等	2,837	2,993	155
其他流動資產	5,072	6,422	1,349
非流動資產	34,484	39,100	4,616
有形非流動資產	24,290	28,542	4,251
無形非流動資產	2,288	2,241	- 46
投資與其他資產	7,904	8,316	411
資產總計	218,190	237,768	19,578

● RP物件的收購及飯店開發工程的進展而增加

● 飯店開發工程進展

合併資產負債表 -負債・權益-

物件收購的進展使計息負債增加，但自有資本比率維持在目標水準

(單位：百萬日元)	2025年 3月底	2025年 9月底	增減額	
流動負債	26,663	28,520	1,856	
短期借款等	10,240	10,337	97	● 計息負債 106,254百萬日圓
其他流動負債	16,423	18,182	1,759	
非流動負債	85,634	99,816	14,182	
長期借款	72,219	85,881	13,662	● 因累計本期淨利等， 使股東權益增加 7,255百萬日圓
公司債	9,999	9,999	-	
其他非流動負債	3,415	3,935	519	
負債總計	112,298	128,337	16,039	
股東權益	100,949	108,204	7,255	
其他	4,942	1,226	-3,716	
權益總計	105,892	109,431	3,538	
負債權益總計	218,190	237,768	19,578	
自有資本比率	46.8%	45.8%	-1.0%pt	

物件出售順利使業績增收增益，整體業績依年度預測順利發展

(單位：百萬日元)	FY2025/3	FY2026/3	與去年度相比		FY2026/3	
	第2季度	第2季度	增減額	增減率	年度預測	達成率
營業收入	22,344	39,327	16,982	76.0%	81,340	48.3%
重新規劃事業	20,987	37,570	16,582	79.0%	78,440	47.9%
大樓租賃	1,357	1,757	399	29.5%	2,900	60.6%
營業毛利	6,684	13,090	6,406	95.8%	25,560	51.2%
重新規劃事業	6,501	12,600	6,099	93.8%	25,160	50.1%
大樓租賃	182	489	307	167.8%	400	122.5%
分部淨利*	6,049	11,802	5,753	95.1%		
重新規劃事業	5,866	11,312	5,446	92.8%		
大樓租賃	182	489	307	167.8%		
淨利率	27.1%	30.0%	-	+2.9%pt		
重新規劃事業	28.0%	30.1%	-	+2.2%pt		
大樓租賃	13.5%	27.9%	-	+14.4%pt		

(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。(全資料通用規則)

■重新規劃事業

雖然出售棟數減少，但受大規模物件與高收益新建物件的出售等的影響，實現增收增益
 (出售棟數) 13棟(其中小額分售商品2棟、新建大樓等2棟)。較去年同期減少1棟
 (平均事業期間) 867天(較去年全年增加84天)

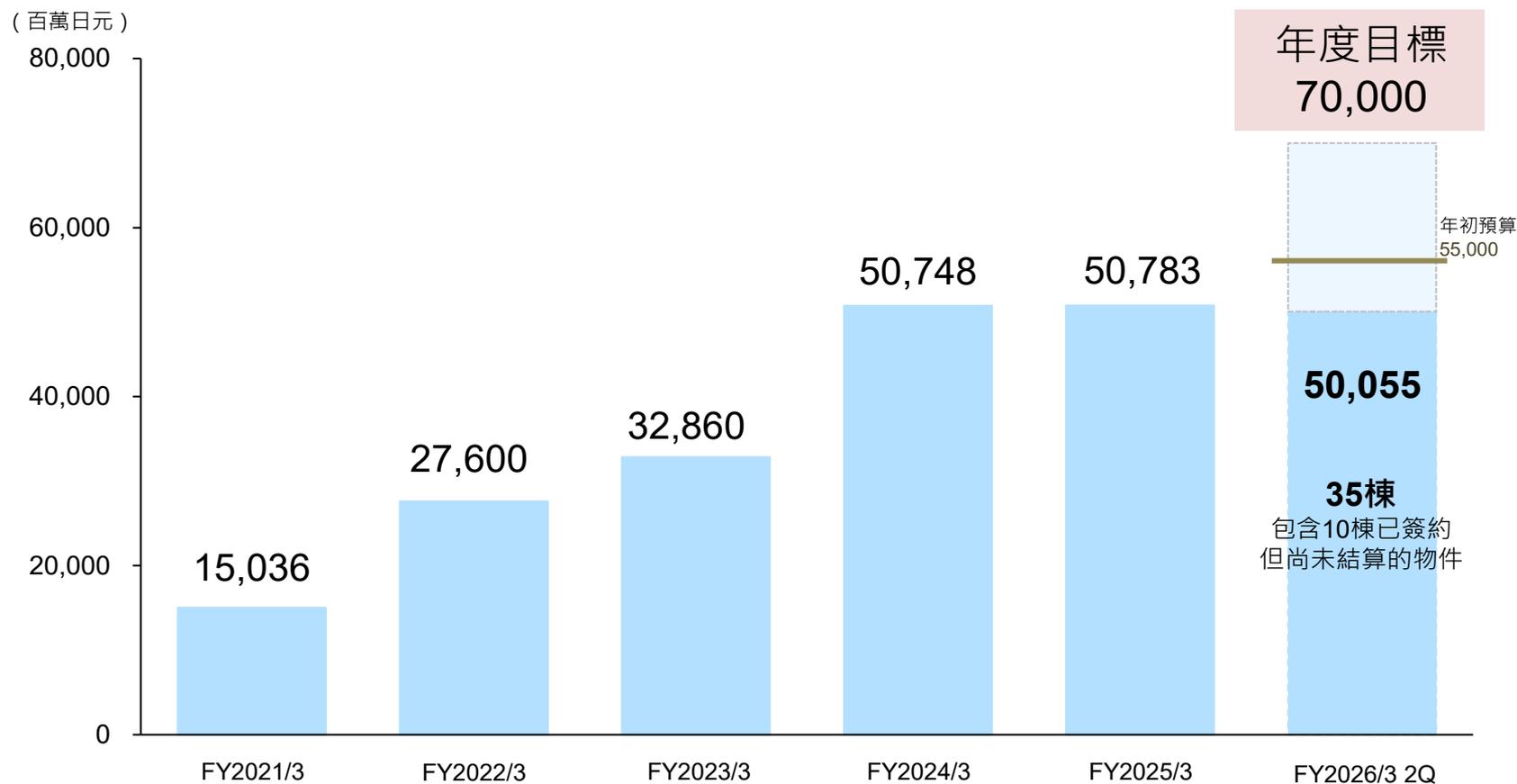
■租賃大樓事業

由於包含2棟新建物件，因此事業期間較去年全年度拉長
 由於物件收購的進展、租賃相關費用少於去年同期等，實現增收增益

不動產再生事業 -重新規劃物件的收購-

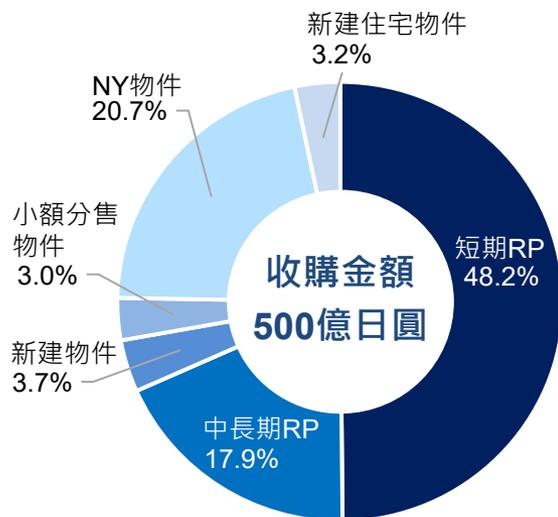
包含已簽約未付清尾款的物件，收購金額*達到500億日圓
將年度目標提高至700億日圓

* 包含土地、固定資產、小額分售商品、NY物件



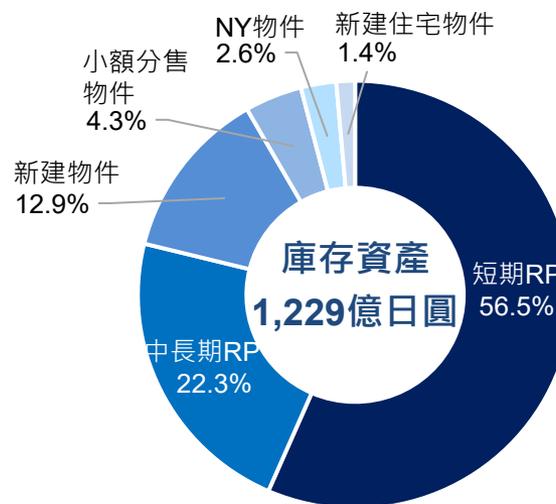
累計至第2季度的重新規劃事業收購與銷售指標

收購金額明細



- 進行35棟共500億日圓的物件收購
(包含10棟共122億日圓的已簽約未付清尾款的案件)
- 去年同期的物件收購實績
27棟250億日圓
(包含10棟共101億日圓的已簽約未付清尾款的案件)

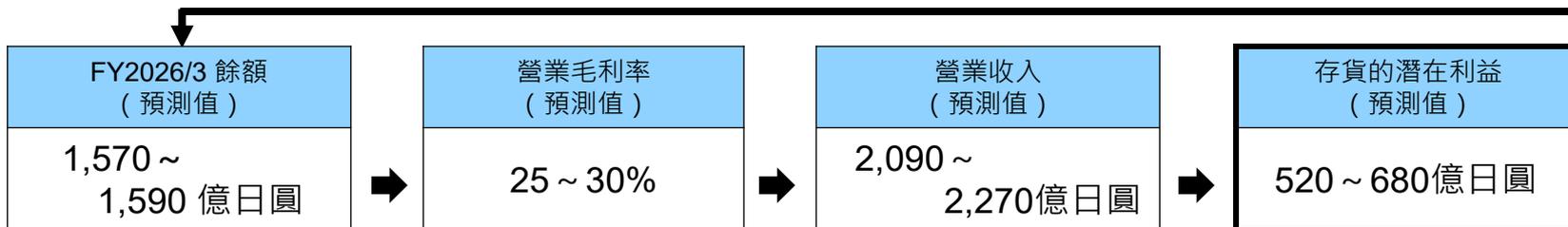
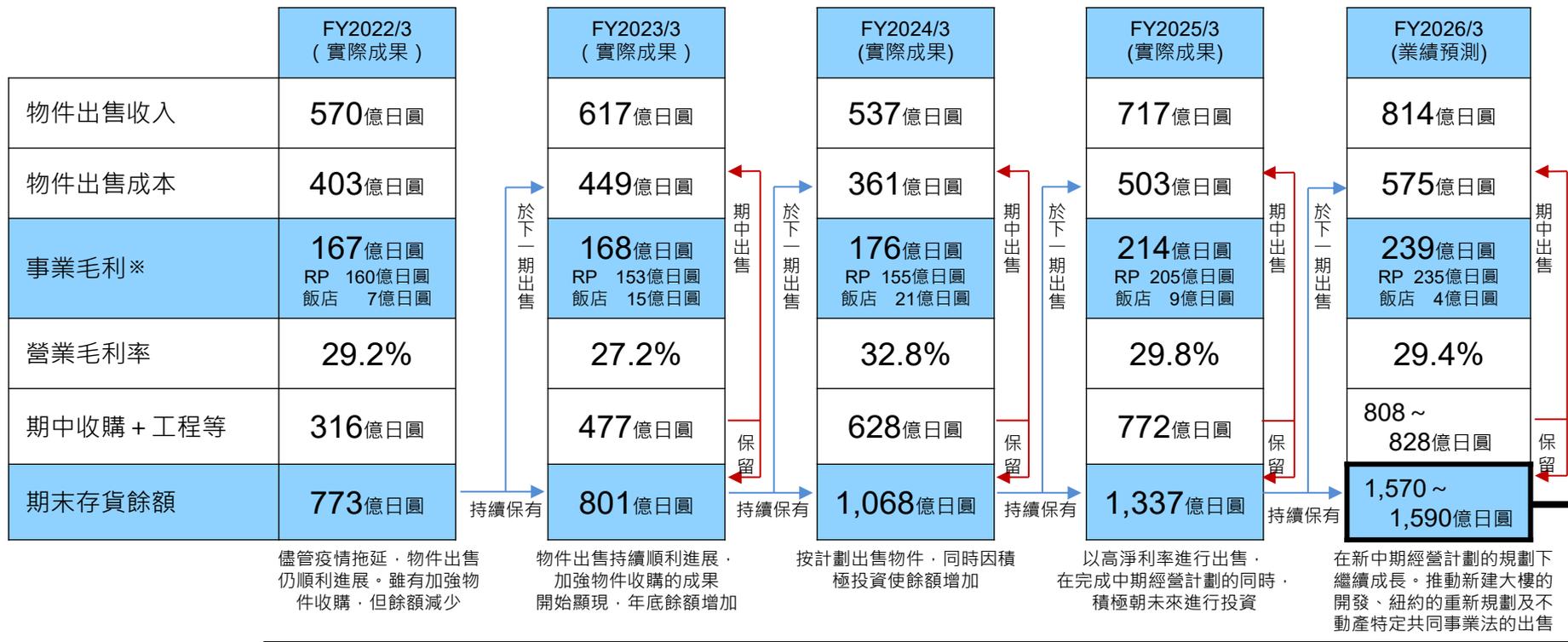
庫存資產明細



- 第2季度底庫存數 77棟 (較去年同期+8棟)
- 新建大樓、小額分售商品的比重增加，資產日漸多元化

不動產再生事業 -存貨資產及物件出售利益的變化-

積極且平均地投資多元化的流動型事業



※ 事業毛利 = 營業毛利 - 銷售手續費。RP內含NY物件及小額分售商品

PM受託棟數增加與場地租借事業成長帶來增收增益，整體業績依年度預測順利發展

(單位：百萬日元)	FY2025/3	FY2026/3	與去年度相比		FY2026/3	
	第2季度	第2季度	增減額	增減率	年度預測	達成率
營業收入	5,954	8,359	2,405	40.4%	14,000	59.7%
PM/BM/仲介事業等	3,969	5,514	1,545	38.9%	8,789	62.7%
場地租借事業	1,984	2,844	860	43.3%	5,210	54.6%
營業毛利	2,949	4,527	1,577	53.5%	6,940	65.2%
PM/BM/仲介事業等	2,573	3,533	959	37.3%	5,915	59.7%
場地租借事業	375	994	618	164.5%	1,024	97.1%
分部淨利	2,940	4,520	1,579	53.7%		
PM/BM/仲介事業等	2,573	3,533	959	37.3%		
場地租借事業	366	986	619	169.0%		
淨利率	49.4%	54.1%	-	+4.7%pt		
PM/BM/仲介事業等	64.8%	64.1%	-	-0.8%pt		
場地租借事業	18.5%	34.7%	-	+16.2%pt		

■PM/BM/仲介事業等

(PM)

PM受託棟數增加，實現增收增益

(BM)

加強集團內部合作使管理棟數增加，實現增收增益

(買賣仲介)

因集團內的介紹案件順利成交，加上經手案件的規模越來越大，實現增收增益

(租賃仲介)

因把握住多元工作型態與獲得人財的需求，實現增收增益

(租金保證)

新合約與續約件數順利增加，實現增收增益

■場地租借

開業未滿1年的據點業績走上軌道，加上長期案件與大型案件的累積，實現增收增益

事業拓展順利，運營中飯店增加到32棟3,649間客房。現有飯店業績亮眼實現增收增益

(單位：百萬日元)	FY2025/3	FY2026/3	與去年度相比		FY2026/3	
	第2季度	第2季度	增減額	增減率	年度預測	達成率
營業收入	8,216	9,733	1,517	18.5%	21,490	45.3%
飯店開發事業	272	-	- 272	-	3,000	-
飯店運營事業等	7,943	9,733	1,790	22.5%	18,490	52.6%
營業毛利	2,101	2,566	465	22.1%	4,340	59.1%
飯店開發事業	107	- 27	- 135	-	520	-
飯店運營事業等	1,994	2,594	600	30.1%	3,820	67.9%
分部淨利	2,005	2,291	286	14.3%		
飯店開發事業	52	- 127	- 180	-		
飯店運營事業等	1,952	2,419	466	23.9%		
淨利率	24.4%	23.5%	-	-0.9%pt		
飯店開發事業	19.3%	-	-	-		
飯店運營事業等	24.6%	24.9%	-	+0.3%pt		

■飯店開發事業

(新案件開發狀況)

下一年度之後的建設中・規劃中飯店合計16棟2,534間客房

(出售案件實施狀況)

預計於下半年度執行

■飯店運營事業

(新開幕・收購狀況)

6月「STITCH HOTEL Kyoto」(16間客房)開幕 / 8月透過M&A取得「Nagano LindenPlaza Hotel」(136間客房)

9月「旅之宿飯店加古川別府站前」(172間客房)開幕 / 10月「旅之宿飯店石狩」(175間客房)開幕

(運營狀況)

除了穩健的外國旅客觀光需求・同時也加強運營能力・提升客房單價與入住率・實現增收增益

其他事業 (建築事業·海外開發等)

因承接工程量增加實現增收增益

(單位：百萬日元)	FY2025/3	FY2026/3	與去年度相比		FY2026/3	
	第2季度	第2季度	增減額	增減率	年度預測	達成率
營業收入	953	1,600	647	67.9%	2,230	71.8%
營業毛利	259	439	180	69.6%	530	82.9%
分部淨利	227	408	180	79.4%		
淨利率	23.9%	25.5%	-	+1.6%pt		

■建設事業 辦公室等的內部裝潢工程與通訊網路工程等的承接案件數較去年同期增加，實現增收增益

■海外開發事業 (越南)

2024年8月動工的越南公寓式大樓案件(第2號 HIYORI Aqua Tower)工程順利進展，預計於2026年的下半年完工



成長戰略與事業發展



1. 雖美國加強關稅政策所引發的景氣急速下滑情境已有所緩解，但受地緣政治風險等因素影響，全球經濟的前景仍不明朗

- ◆ 美國一方面強化保護主義的關稅政策，另一方面由聯準會（FRB）實施降息
- ◆ IMF預估全球經濟成長率為3.0%，但受地緣政治風險等因素影響，前景依舊不明

2. 雖日本經濟呈現日圓走貶、股價走高的狀態，但有全球經濟放緩的憂慮，仍存在高不確定性

- ◆ 雖維持日圓走貶、股價走高的狀態，但受地緣政治風險及中國經濟放緩影響，仍存在高不確定性
- ◆ 日本央行雖維持政策利率，但同時對美國關稅的影響進行謹慎地評估，以掌握升息時機

3. 東京都心辦公大樓市場因租金持續上漲與空屋率不斷下降，投資意願維持高水準

- ◆ 雖然新建與完工的辦公大樓將預計增加，但因提升生產力與確保人財的需求穩健，市場需求依然穩固
- ◆ 雖然目前處於溫和升息的局面，但以亞洲為主的資產階級與機構投資人的投資意願依舊穩定

4. 飯店及觀光市場方面，由於訪日旅客數以歷史最快的速度增長，旅遊消費金額也保持穩健增長

- ◆ 2025年1~9月受中國觀光客簽證放寬影響，訪日旅客大幅增加，以歷史最快速度突破3,000萬人次
- ◆ 強勁的外國旅客消費及大阪世博效果等帶動日本國內需求，旅行消費金額也呈現增長趨勢

長期願景2035與中期經營計劃2028

長期願景2035

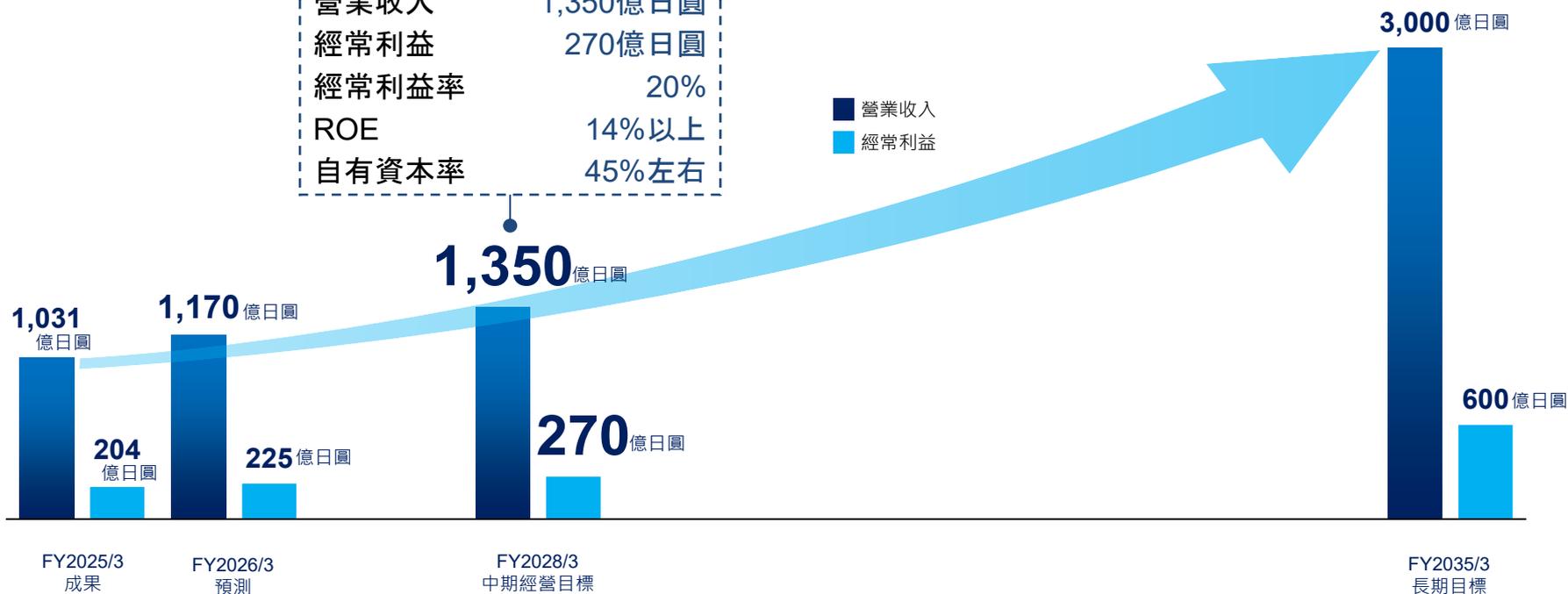
活用有限的資源，讓世界充滿笑容和感動！
成為持續挑戰及創造未來價值的企業集團

中期經營計劃2028

基本方針
創造符合客戶需求的商品與提供貼心的服務，
推動事業多角化，並致力解決社會問題

FY2028/3 定量目標

營業收入	1,350億日圓
經常利益	270億日圓
經常利益率	20%
ROE	14%以上
自有資本率	45%左右



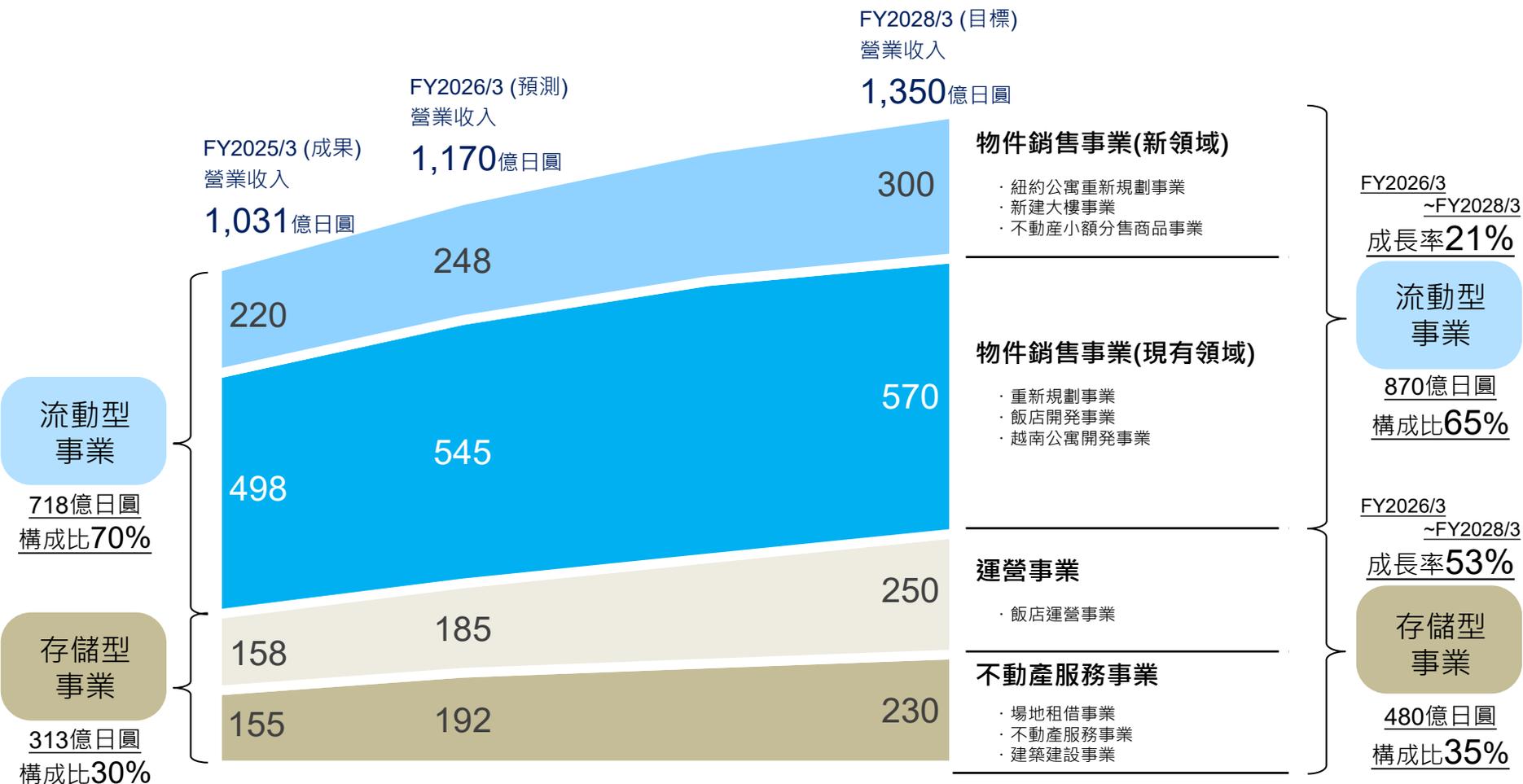
成長戰略

結合商品創造力與服務能力打造事業模式，與本業結合推動多角化經營，同時有效循環運用資金，以擴大事業領域並加速成長

三大市場	商業模式	事業領域	事業版圖	目標
辦公大樓	開發	重建 擴大事業領域 新建 不動產小額分售 (不動產特定共同事業)	東京 大阪 擴大事業版圖	透過可循環使用資源的不動產運用，對實現永續社會做出貢獻
	服務	不動產服務		透過符合客戶觀點的問題解決方案，創造笑容與感動
	運營	場地租借運營		
飯店	開發	新建	全國各地	拓展溫馨且有趣的飯店，與地區共同發展
		重建		
	運營	飯店運營		
住宅	開發	擴大事業領域 新建 重建	東京 越南 紐約 越南 紐約 擴大事業版圖	提供安心安全、舒適且高品質的住宿環境，為國家發展做出貢獻
	服務	不動產服務		

事業成長與收益架構的升級

1. 推動流動型事業之資產出售收益的多樣化，以及儲存型事業的多角化經營
2. 提升整體收益的同時，提高市場變化適應力強的儲存型事業之營業收入組成比率



資金分配

重視各事業的淨利率、周轉率，秉持資本成本的觀點積極投資成長領域

中期經營計劃2028的投資總額為3,100億日圓

【資金收入累計】

【資金支出累計】

物件出售等的事業收入
借款
現金及存款
3,220億日圓

為發展事業所做的投資
3,100億日圓
利潤分配

短期重新規劃	1,000億日圓	持續積極投資東京都心5區的中小型大樓
中長期重新規劃	500億日圓	透過租金益與資產出售雙軌並進，強化投資
新建開發	300億日圓	活用積累的經驗，擴大投資
紐約公寓重新規劃	200億日圓	強化投資以擴大在高成長市場的事業
不動產小額分售商品	210億日圓	除東京外，也在關西等其他地區推動商品化
飯店開發	700億日圓	積極投資使運營客房數達到10,000間
越南公寓開發	90億日圓	於具高成長性且住宅需求大的岷港進行投資
其他M&A	100億日圓	積極運用以加速事業成長並創造協同效應
股利※	120億日圓	隨著利益的成長增加股利，以回報股東

※預計在2027年3月會計年度末前進行公司債的股票轉換，增加已發行股票數

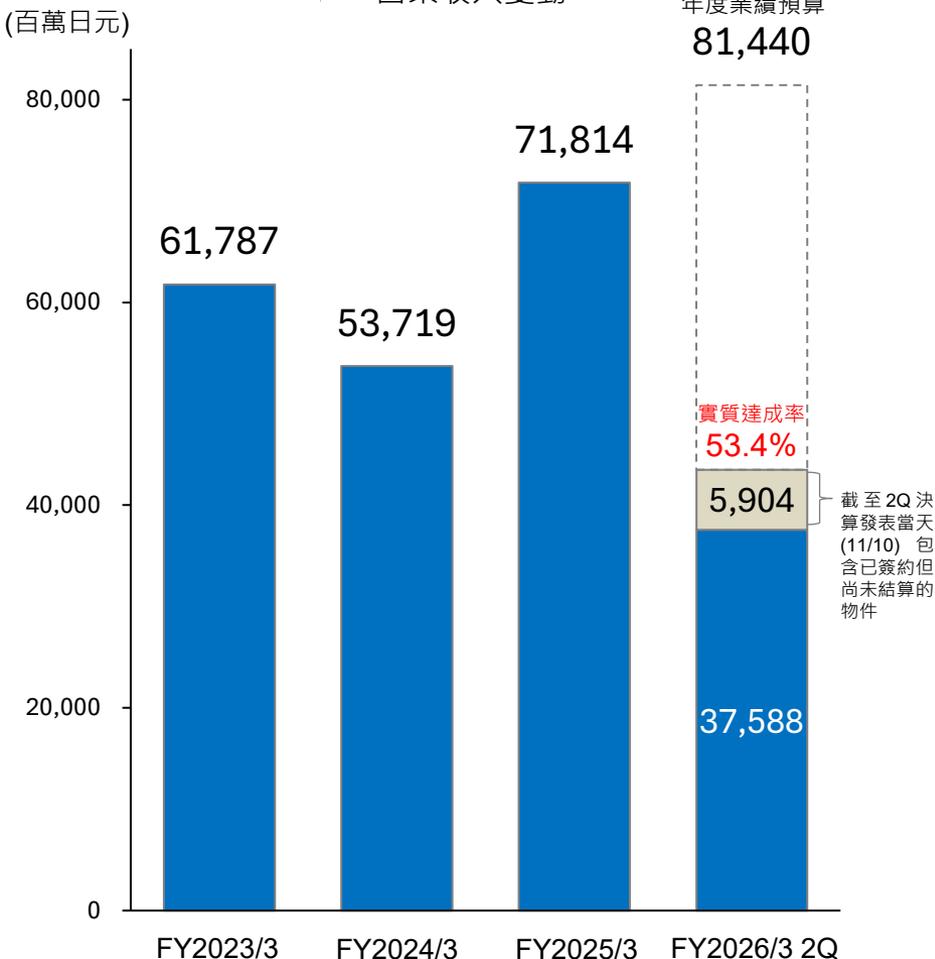
流動型事業的業績變動

(RP事業・飯店開發事業・海外開發事業的物件出售)

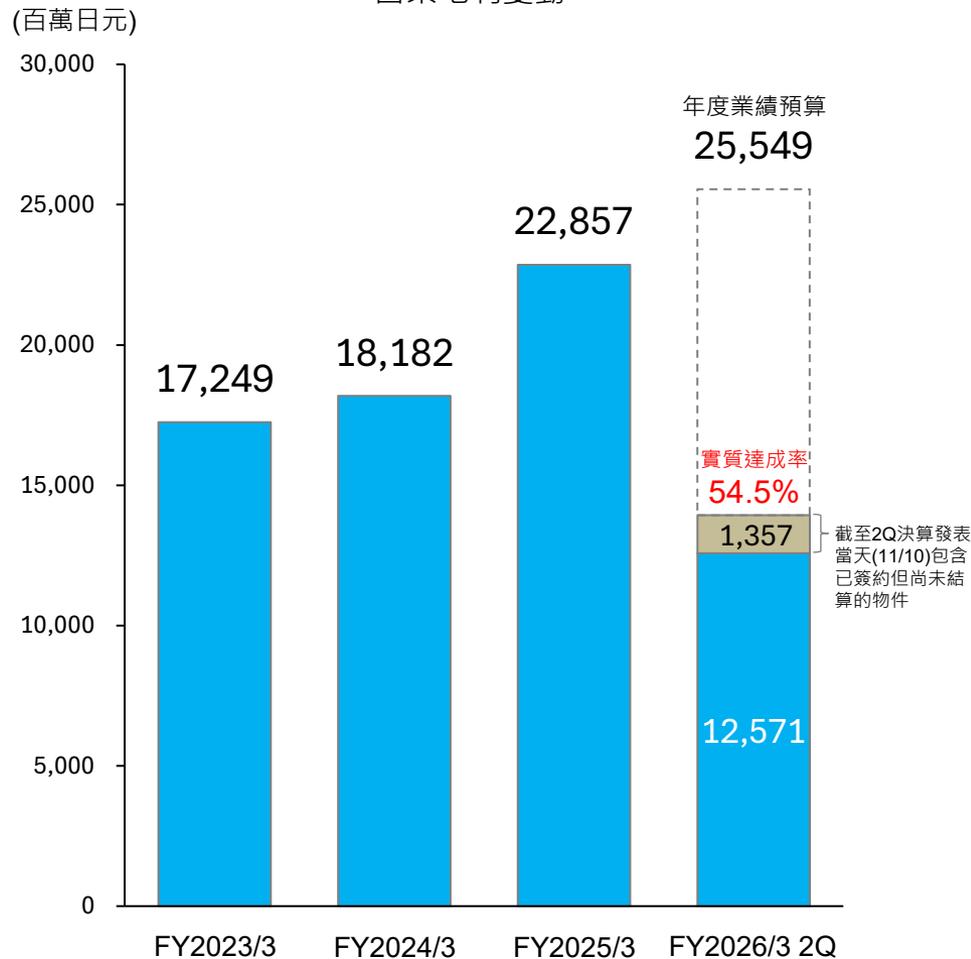


按年初的業績預測順利發展

營業收入變動



營業毛利變動

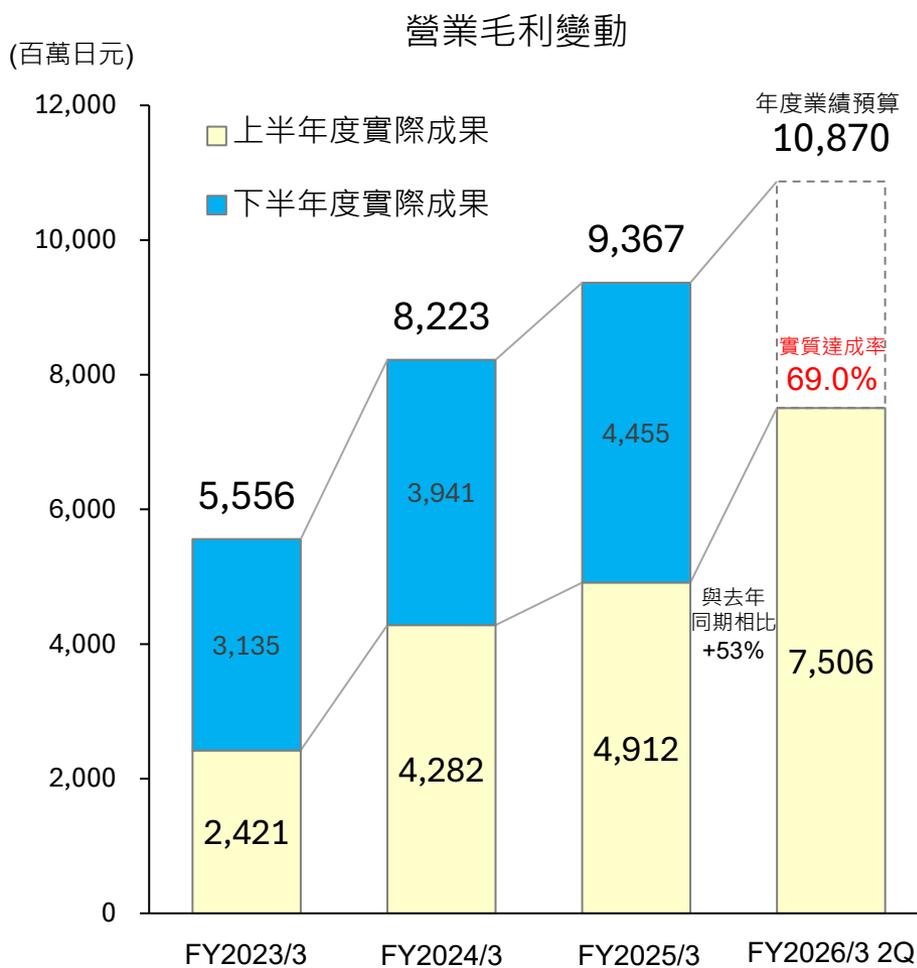
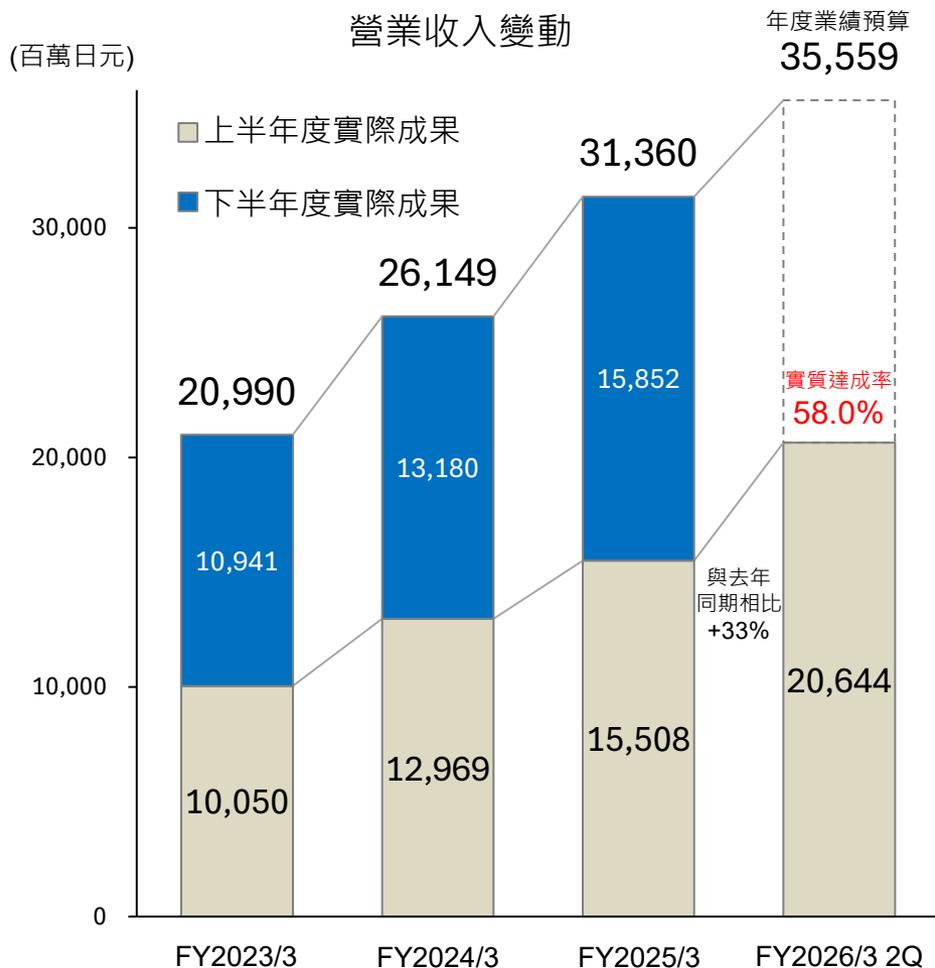


存儲型事業的業績變動

(除不動產服務、飯店運營事業等、物件出售以外的所有事業)



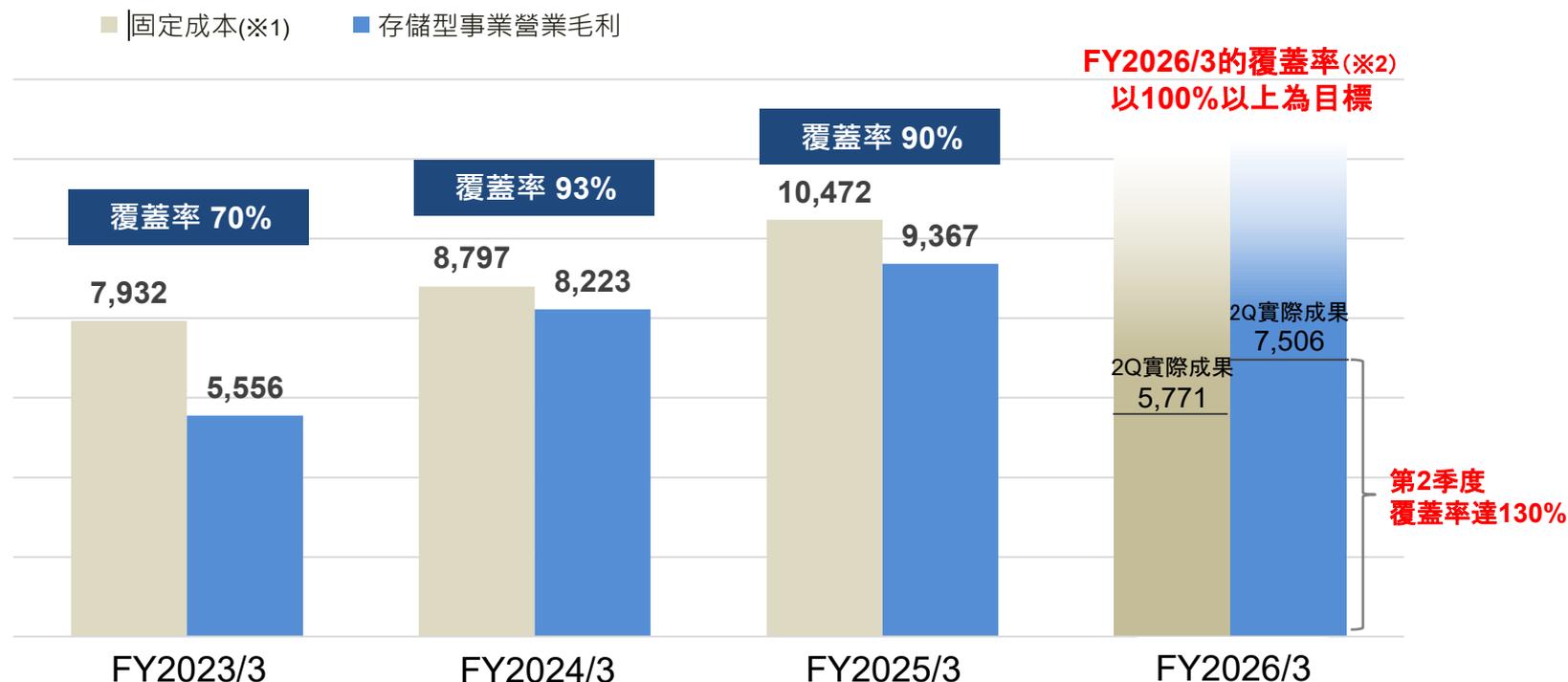
維持增收增益。營業收入與營業毛利創上半年度歷史新高



存儲型事業(安定型事業)覆蓋率

以盡早透過存儲型事業的利潤來覆蓋固定成本為目標

(百萬日圓)

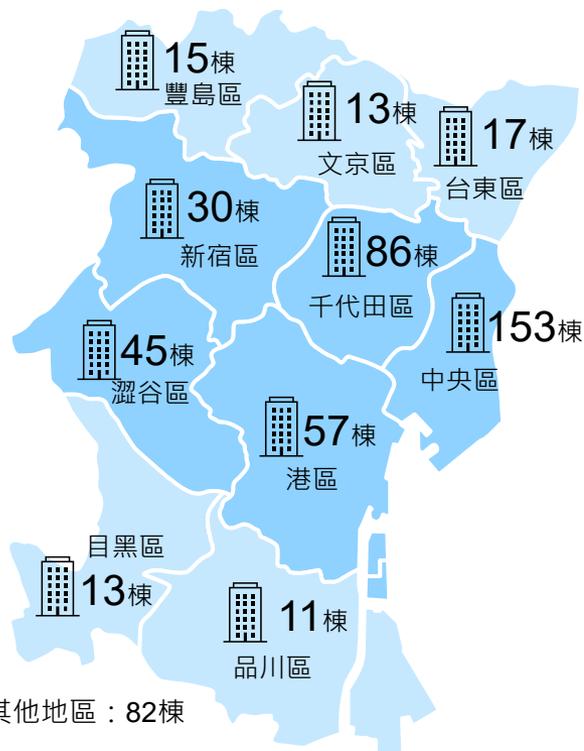


(※1) 固定成本 = 銷售費用及一般管理費用-出售手續費+利息支出

(※2) 覆蓋率 = 存儲型事業營業毛利 ÷ 固定成本

為創造都心中小型大樓的附加價值持續挑戰

地下室倉庫也改建成內裝型辦公室。透過重新翻修將資產價值提升至最大化



Before



將作為倉庫使用的地下室一樓改裝為內裝辦公室

After



實施重新翻修工程



【東京都中央區日本橋茅場町 整棟收益型大樓】

鋼筋鋼骨混凝土造 平屋頂 地下1樓地上10層樓

- 位於新大橋大道。由前窗引進大量採光，打造明亮的室內裝潢
- 透過間接照明及吊燈的運用，將地下室區域重塑為兼具明亮與開放感，不帶壓迫感的空間
- 空間結構採用柔和曲線，讓辦公室的設計上兼具溫暖與開闊感

東京都心5區及周圍區域的重新規劃累計成果 **522棟**

開發與提案多種小額分售商品

在主要都市開發商品，可配合日本全國多樣客戶的投資需求進行提案



於紐約推動公寓型重新規劃事業

於世界經濟重鎮紐約，翻新屋齡逾百年的公寓，導入最新技術與設計，將設備與室內裝潢整修後，作為高收益型物件出售

出售中	
地址	切爾西地區 (Chelsea)
結構	紅磚造 地下1樓地上5層樓
格局 / 戶數	1LDK : 2戶、2LDK : 1戶、3LDK : 2戶
特色	位於歷史與藝術交融的高級住宅地帶。擁有169年歷史，並被指定為歷史保存區的高價值物件

翻新工程中	
地址	切爾西地區 (Chelsea)
結構	紅磚造 地下1樓地上5層樓
格局 / 戶數	3LDK : 1室、4LDK : 4室
特色	步行即可抵達哈德遜區，環境靜謐宜居，深受周邊企業上班族的喜愛

【紐約·曼哈頓地圖】



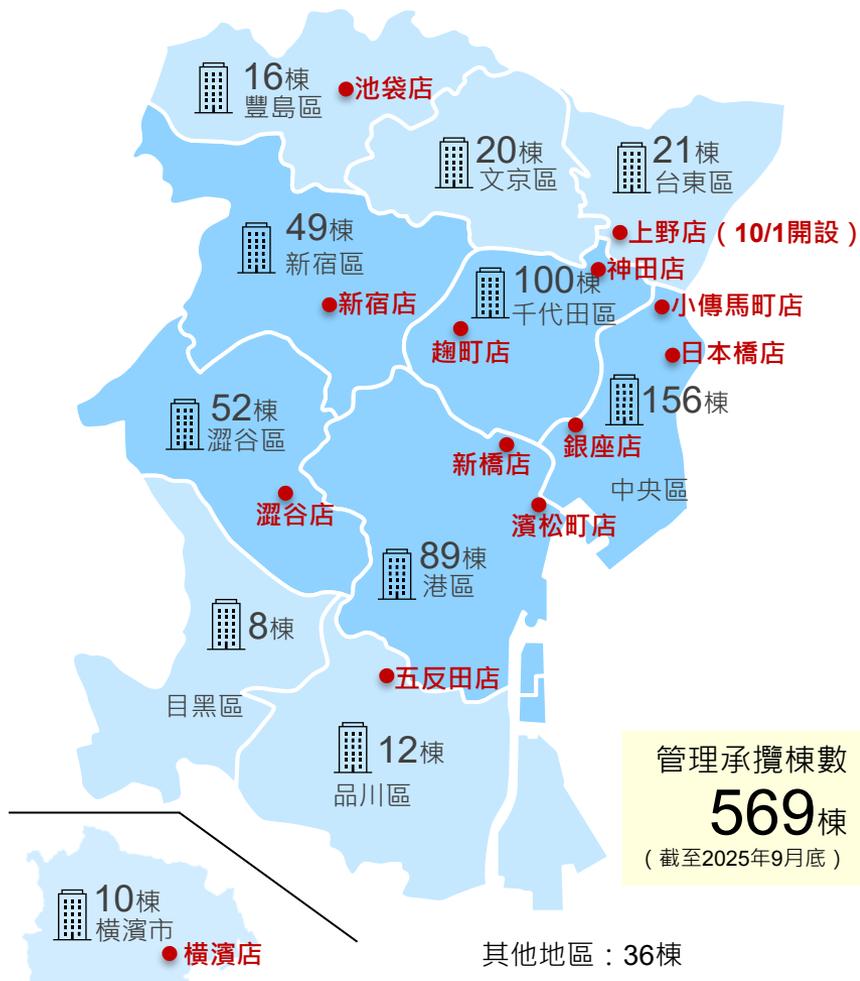
● 已出售物件
● 商品化・出售中物件

出售中	
地址	克林頓區 (Hell's Kitchen)
結構	紅磚及木造 地下1樓地上5層樓
格局 / 戶數	辦公室 : 1戶、Studio : 1戶、1LDK : 9戶
特色	鄰近時代廣場。交通便利且為高人氣地區。整棟建築物包含結構在內，已進行大規模翻修

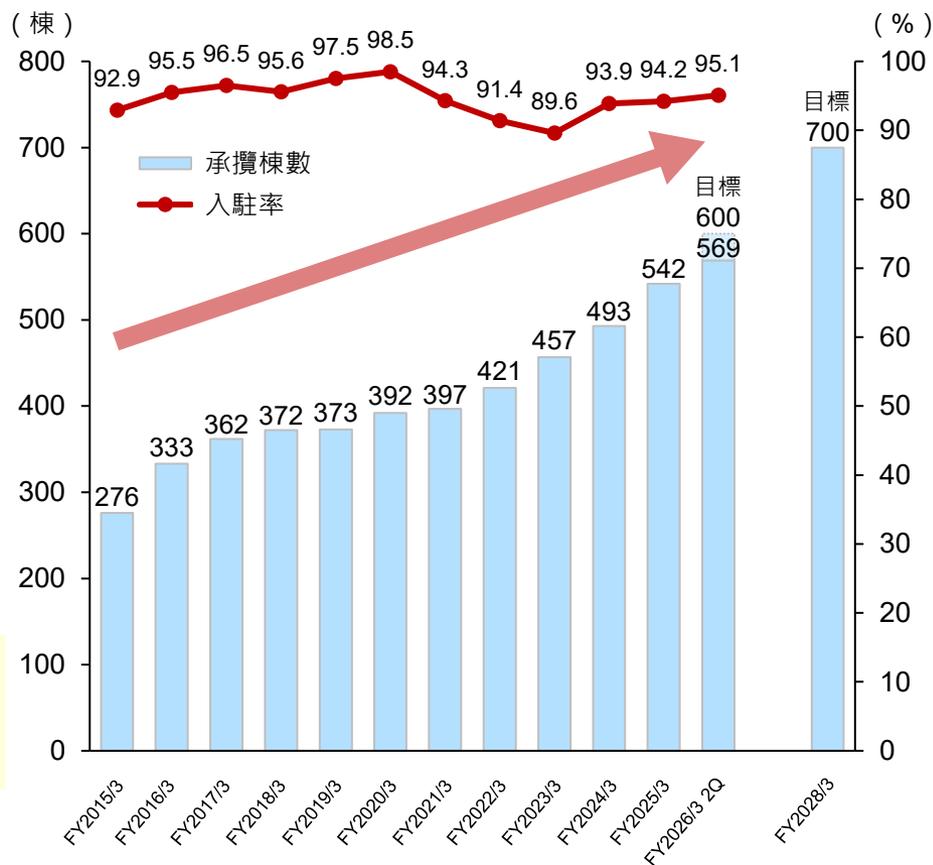
翻新工程中	
地址	聯合廣場 (Union Square)
結構	紅磚造 地下1樓地上6層樓
格局 / 戶數	Studio : 1戶、1LDK : 11戶、2LDK : 戶
特色	位於曼哈頓中心的聯合廣場。7條地鐵路線交會，通達主要區域便捷，生活機能亦十分完善

增加承攬管理大樓數並充實服務內容

租賃仲介部分，新設立上野店作為地區戰略的核心，機動性強化地區合作
 PM事業部分，運用地區緊密聯繫型的網絡，增加PM受託棟數並擴充服務



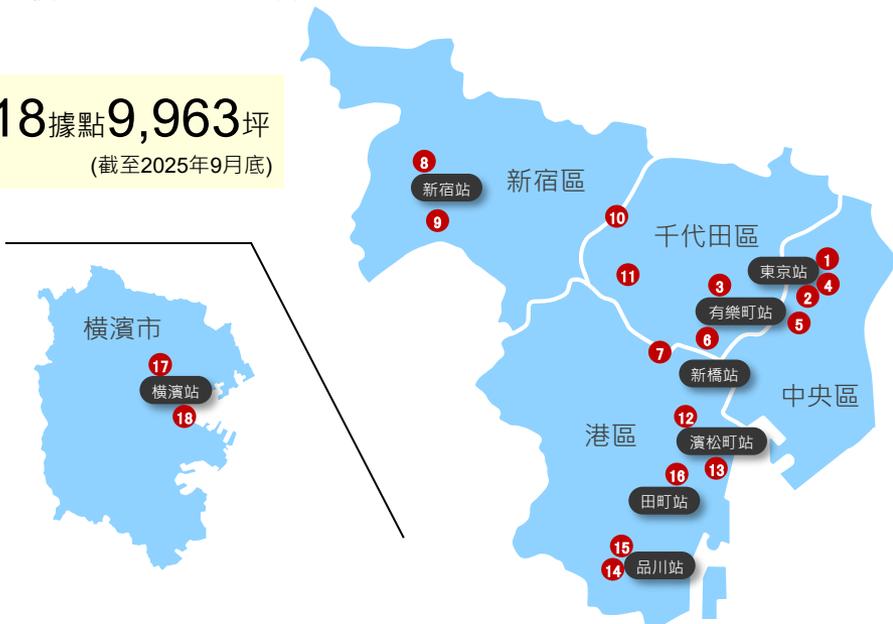
物業管理承攬棟數變動



大型案件與回頭客提供的長期案件帶來業績

在「促成案件成功而非販賣房間」的方針之下，擴大據點的同時也致力推動暖心的服務，增強顧客基礎

18據點 9,963坪
(截至2025年9月底)



東京・八重洲・丸之內區域

① 東京駅前 ※預計26.4.1擴大運營面積	209坪
② 東京八重洲	324坪
③ 有樂町	138坪
④ 東京京橋	782坪
⑤ 東京日本橋	343坪

新橋・虎之門虎區域

⑥ 新橋	390坪
⑦ 東京虎之門 ※25.9.29擴大運營面積	776坪

新宿區域

⑧ 新宿minds tower	687坪
⑨ 西新宿	789坪

赤坂・市谷區域

⑩ 市谷	366坪
⑪ 赤坂(永田町)	248坪

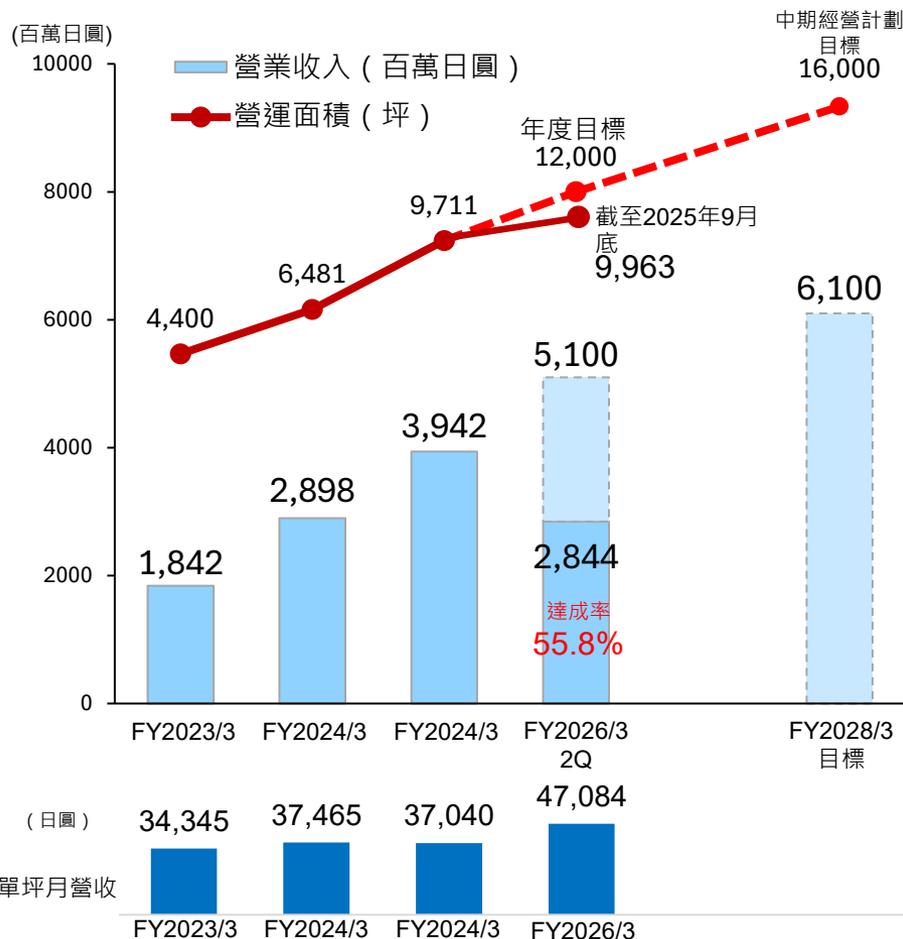
田町・品川・濱松町區域

⑫ Grande東京濱松町	1,456坪
⑬ 濱松町	431坪
⑭ 品川	641坪
⑮ 品川ANNEX	444坪
⑯ 田町	954坪

橫濱・港未來區域

⑰ 橫濱(西口)	558坪
⑱ 橫濱港未來	427坪

◆營業收入及Vision Center營運面積的變動



※單坪月營收指會議室租金、餐飲服務費等收入總額除以實際營運面積所得到的數值

提供暖心服務，打造世界上唯一的飯店

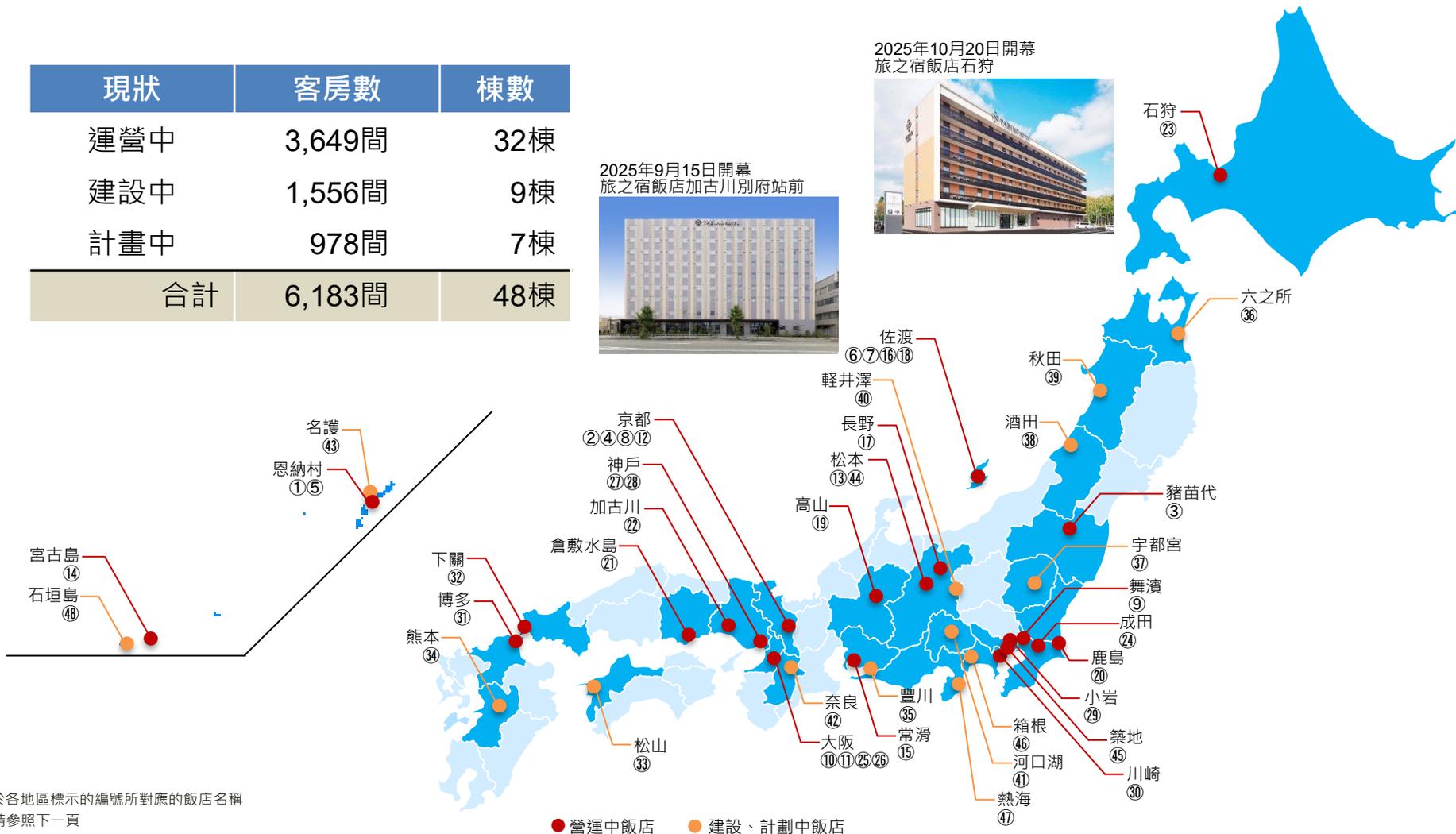
提供旅客充滿感動的暖心服務，同時透過積極開發新案件及實行M&A擴大運營客房數

現狀	客房數	棟數
運營中	3,649間	32棟
建設中	1,556間	9棟
計畫中	978間	7棟
合計	6,183間	48棟

2025年10月20日開幕
旅之宿飯店石狩



2025年9月15日開幕
旅之宿飯店加古川別府站前



● 營運中飯店 ● 建設、計畫中飯店

※於各地區標示的編號所對應的飯店名稱
請參照下一頁

運營中・建設中・計畫中飯店一覽

運營中飯店

LUXURY	73間
① Oriental Hills Okinawa	14間
② 四條河原町溫泉 空庭露台京都別邸	32間
③ 豬苗代 盤梯山麓溫泉 靜楓亭	11間
④ STITCH HOTEL Kyoto	16間
UPPER	429間
⑤ HIYORI OCEAN RESORT 沖繩	203間
⑥ HOTEL OOSADO	72間
⑦ HOTEL AZUMA	52間
⑧ 四條河原町溫泉 空庭露台京都	102間
UPPER MIDDLE	571間
⑨ 日和飯店舞濱	80間
⑩ 日和飯店大阪難波站前	224間
⑪ 日和飯店大阪住之江公園站前	229間
⑫ HIYORI STAY 京都鴨川	38間
MIDDLE	291間
⑬ 旅之宿飯店lit松本	176間
⑭ 旅之宿飯店lit宮古島・Villa宮古島	115間
ECONOMY	1,727間
⑮ Spring Sunny飯店名古屋常滑站前	194間
⑯ 鈍嶺高原小屋自然度假區佐渡	12間
⑰ 長野Linden Plaza Hotel	136間
⑱ 旅之宿飯店佐渡・Live佐渡	129間
⑲ 旅之宿飯店飛驒高山	80間
⑳ 旅之宿飯店鹿島	194間
㉑ 旅之宿飯店倉敷水島	155間
㉒ 旅之宿飯店加古川別府站前	172間
㉓ 旅之宿飯店石狩	175間
㉔ 旅之宿飯店EXpress成田	97間
㉕ JOYTEL飯店難波道頓堀	53間
㉖ JOYTEL飯店新世界堺筋通	103間
㉗ 神戶廣場飯店 (運營承攬)	107間
㉘ 神戶廣場飯店 West (運營承攬)	120間

運營中飯店

BUDGET	558間
㉙ 飯店SKY HEART京成小岩站前	102間
㉚ 飯店SKY HEART川崎	197間
㉛ 飯店SKY HEART博多	157間
㉜ 飯店SKY HEART下關	102間
運營中飯店 小計	3,649間

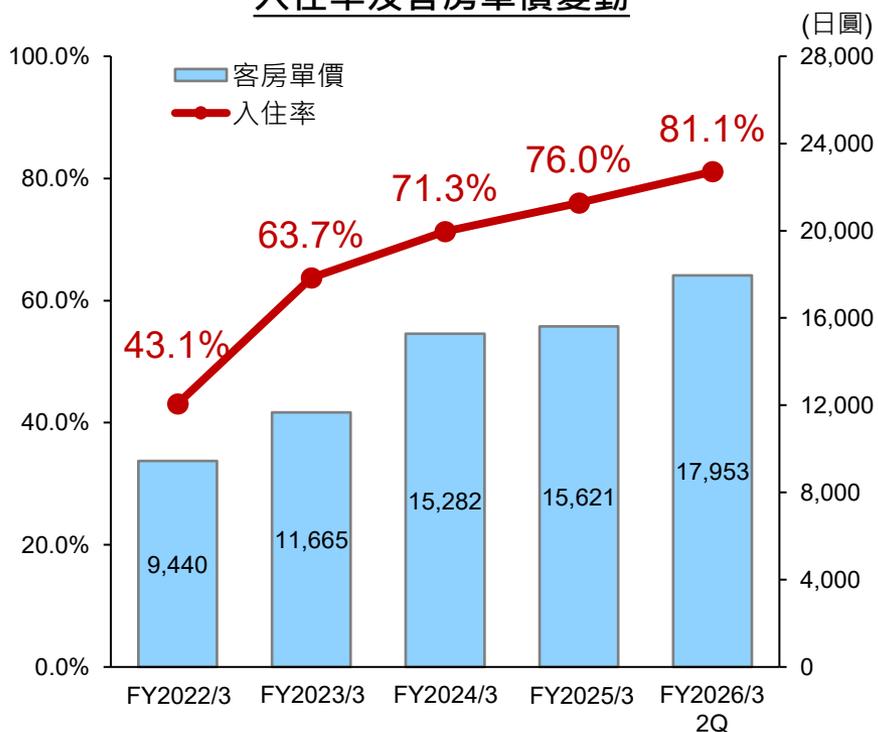
建設・計畫中飯店

預計於2027年3月會計年度開幕的飯店	1,387間	
⑳ 日和飯店松山	245間	預計於2026年春季開幕
㉑ 旅之宿飯店阿蘇熊本機場	213間	預計於2026年春季開幕
㉒ 旅之宿飯店lit豐川	110間	預計於2026年秋季開幕
㉓ 旅之宿飯店青森六之所村	210間	預計於2026年秋季開幕
㉔ 旅之宿飯店宇都宮結之杜	201間	預計於2026年秋季開幕
㉕ 旅之宿飯店lit酒田	175間	預計於2026年冬季開幕
㉖ 旅之宿飯店lit秋田站前	233間	預計於2026年冬季開幕
預計於2028年3月會計年度開幕的飯店	678間	
㉗ 日和 TERRACE 輕井澤 Spa & Resort	81間	
㉘ 日和 TERRACE 河口湖 (富士山)	134間	
㉙ 日和飯店近鐵奈良	177間	
㉚ 日和飯店名護	156間	
㉛ 旅之宿飯店lit松本 (擴大面積)	130間	
預計於2029年3月會計年度開幕的飯店	469間	
㉜ 築地飯店PJ	36間	
㉝ 空庭TERRACE 箱根湯本	108間	
㉞ 熱海飯店PJ	120間	
㉟ 旅之宿飯店lit石垣島	205室	
建設・計畫中飯店 小計	2,534間	
運營・建設・計畫中飯店 合計	6,183間	

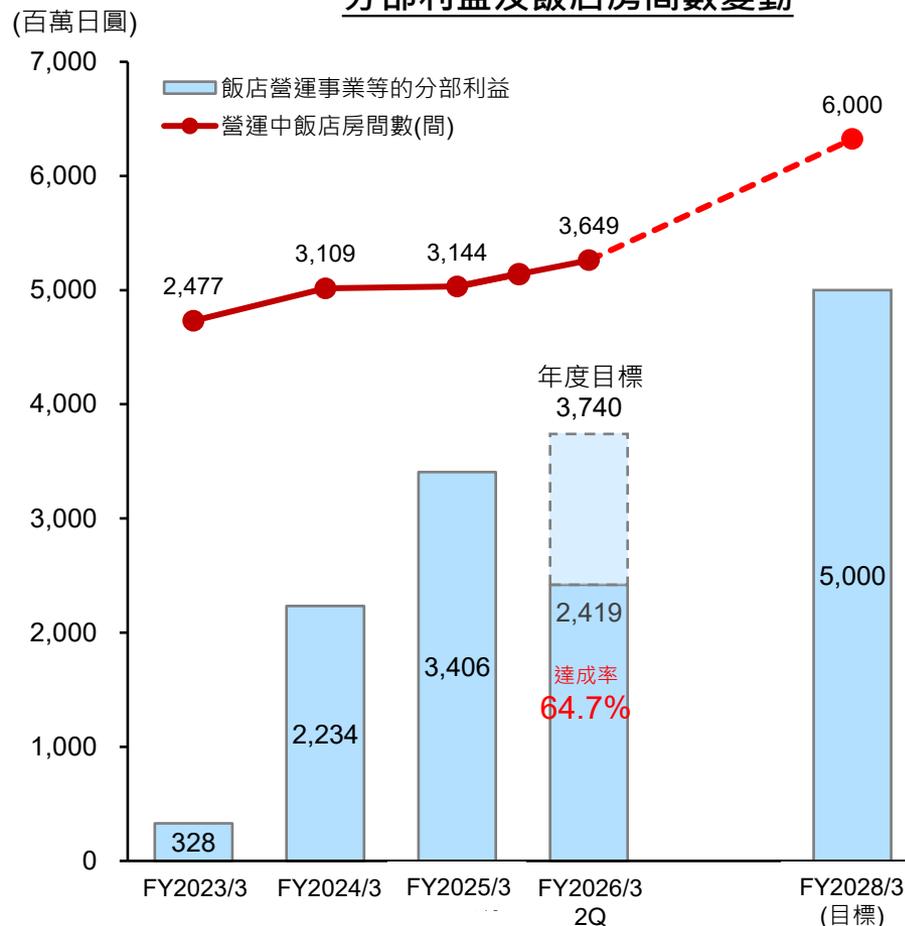
飯店入住率、客房單價及分部利益

在外國旅客觀光效應的帶動下，飯店持續保持高入住率，同時加強運營能力，使關西地區及高級飯店的客房單價升高

入住率及客房單價變動



分部利益及飯店房間數變動



2025年4月~2025年10月入住率TOP3

TOP1	日和飯店大阪難波車站前	95.5%
TOP2	旅之宿飯店lit松本	90.5% 連續102天客滿
TOP3	Spring Sunny飯店名古屋常滑站前	89.0%

為強化建設領域的基礎，進行公司併購(M&A)



取得擁有窗框及玻璃窗施工實績的大竹建窗集團100%股權

兩間公司的優勢與協同效應



- ✓ 純熟技術者所實現的品質、交貨期限與成本
- ✓ 窗框、玻璃窗的設計施工實績
- ✓ 自有工廠的因應能力與供應速度



- ✓ 都心中小型大樓的收購能力與企劃能力
- ✓ 以顧客觀點為核心的產品開發力及貼心服務
- ✓ 廣大的顧客基礎、集團公司等等的網絡

結合兩間公司所擁有的優勢，提升都心中小型大樓的重新規劃等商品規劃能力，同時也致力於建構建築相關領域內的事業成長體制

公司概要

名稱	Otake Kenso Holdings.inc
創業	1960年7月15日
設立日期	2017年9月 (隨控股公司化而設立)
總公司	東京都品川區北品川5丁目8番19號
集團營業收入(※)	5,125百萬日圓
員工人數(※)	115名 (5間集團公司合計)

※集團營業收入為2025年3月底的實際成果
使用上市公司基準(收益認列基準及權責發生制等)・
且在本公司實施稽核之前的5間集團公司財務報表合計數值

業績預測

- ✓ 本公司於2025年10月1日取得大竹建窗集團100%股權
- ✓ 預計於2026年1月1日(第4季度)列入本公司的合併業績

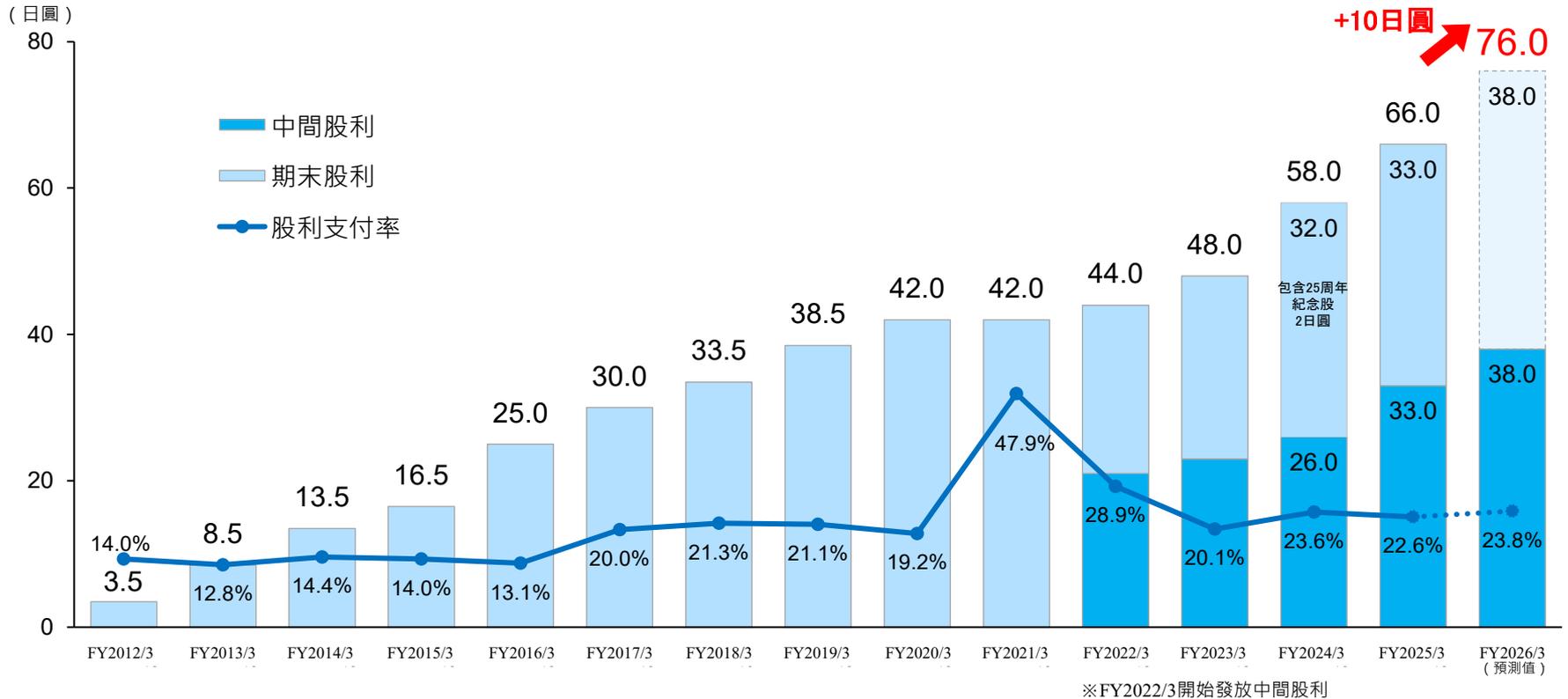


注重資本成本和股價的經營



利潤分配-股利-

中間股利維持年初預測值，發放38.0日圓(中間股利生效日：2025年12月2日)
 排除維持股利的FY2021/3，年度股利預計連續13年每年增加

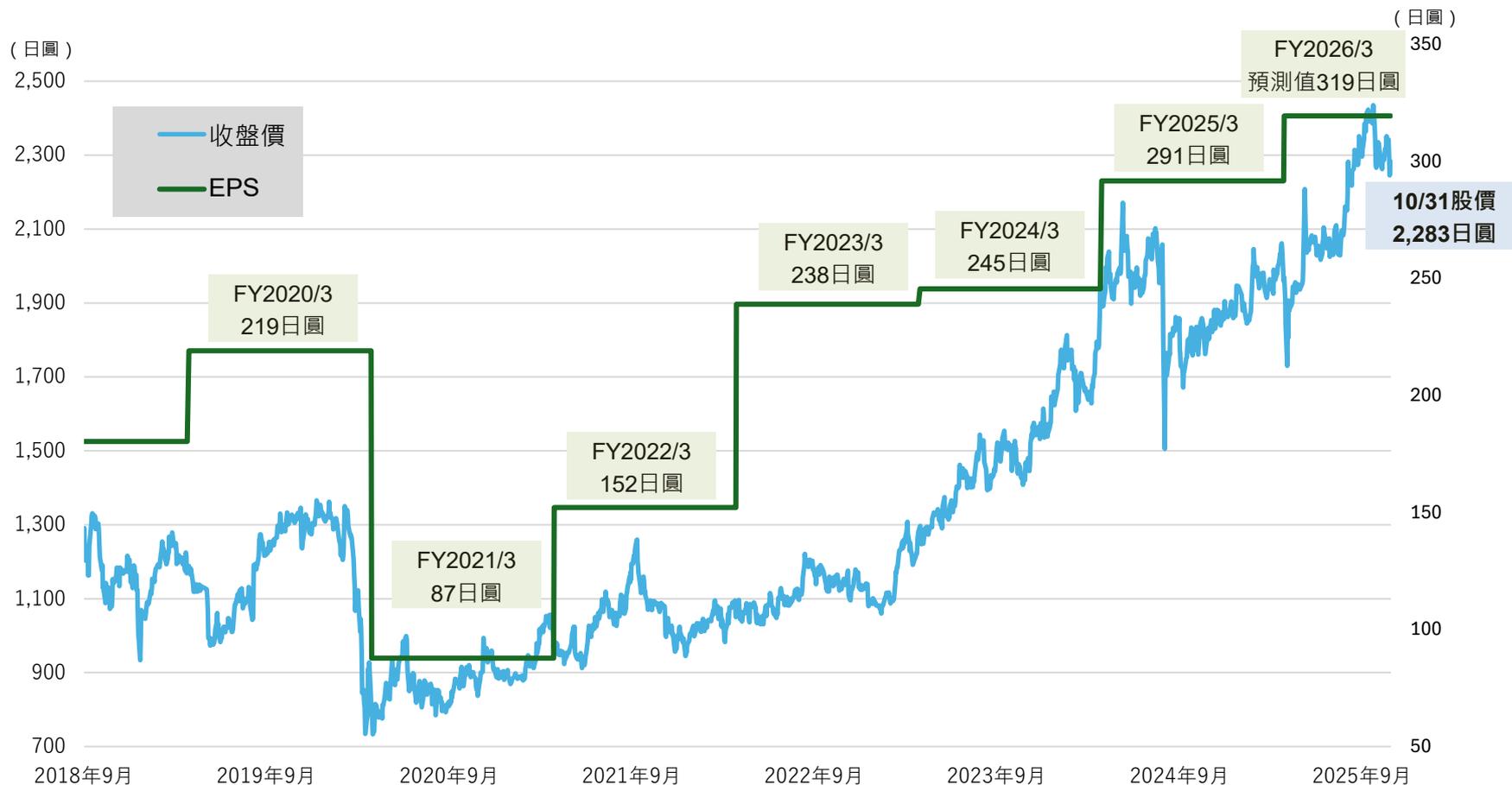


利潤分配的 基本方針

- ①為股東爭取長期穩定的利潤回報
- ②確保投資資金，以發展事業促進公司成長
- ③維持財務基礎的穩定

股價變遷(2018年~2025年)

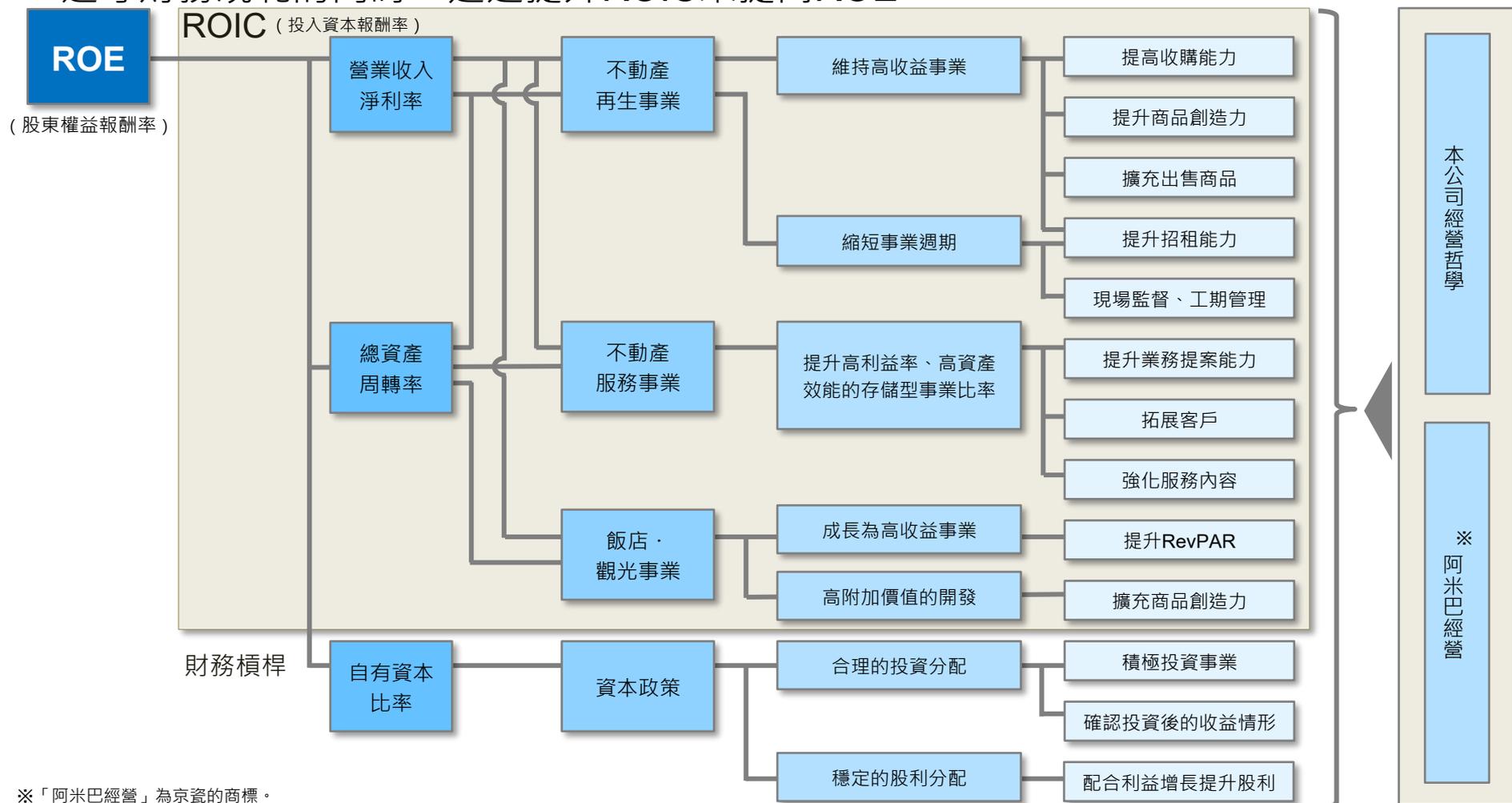
透過持續提升每股盈餘(EPS)，致力於兼顧提升股東價值與維持穩健的資本



(※) 計算每股盈餘時，因可轉換債券等轉換而產生的潛在股份不計入計算基礎

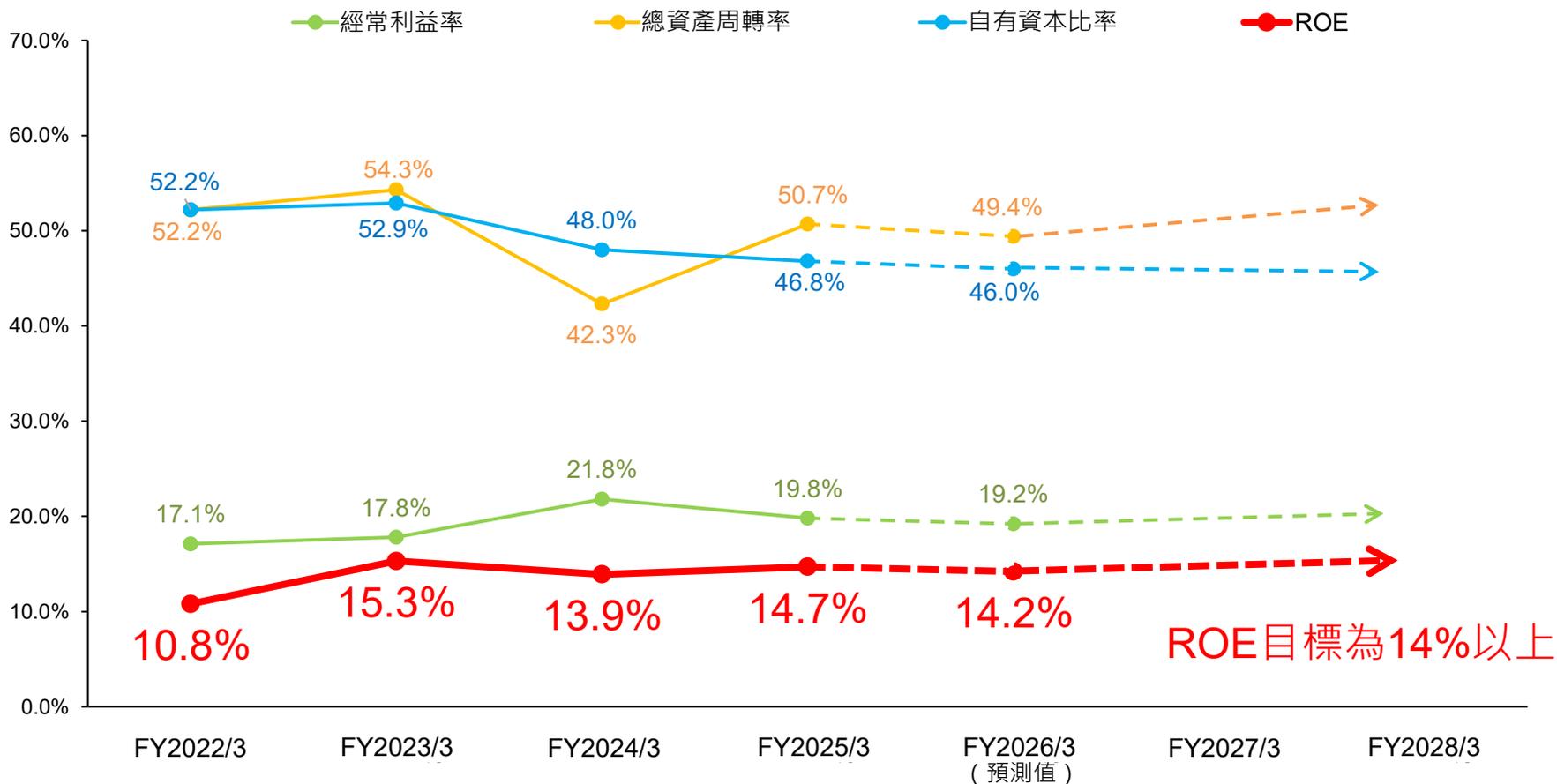
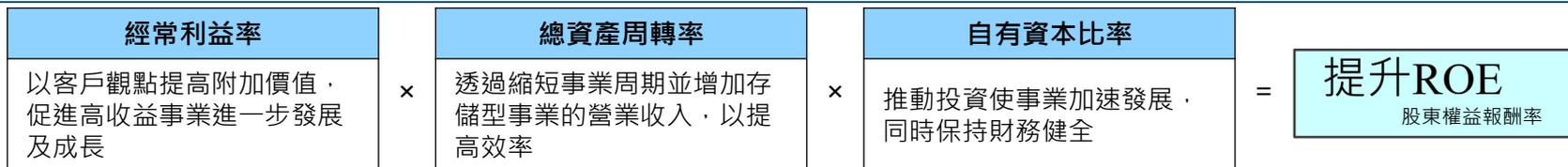
提升ROE的驅動力

推廣經營哲學與阿米巴經營，提升員工參與度，利用全員參與型經營推動事業
遵守財務規範的同時，透過提升ROIC來提高ROE



※「阿米巴經營」為京瓷的商標。

各指標及ROE的變化

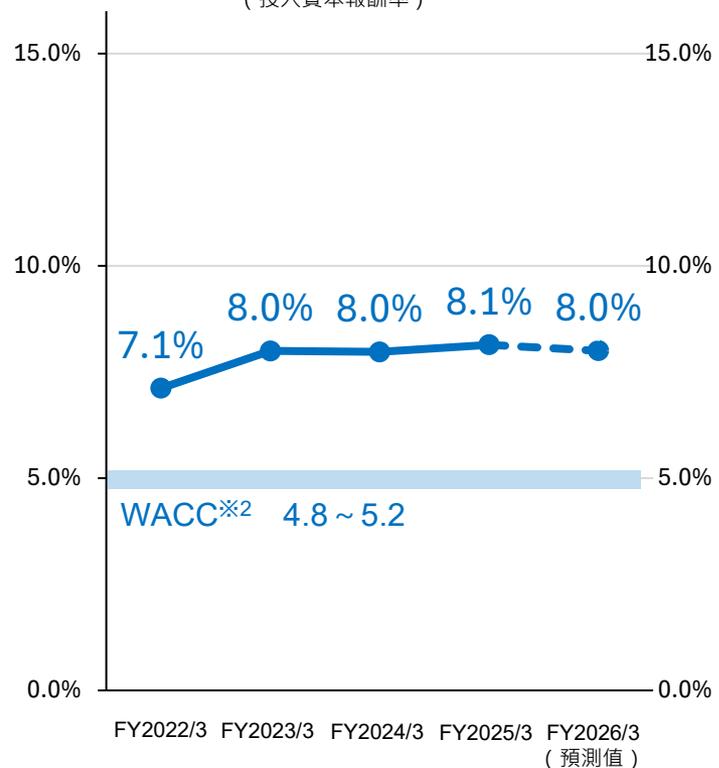


維持高於資本成本的收益性

透過維持ROIC高於WACC的狀態，使ROE高於股本成本，改善PBR

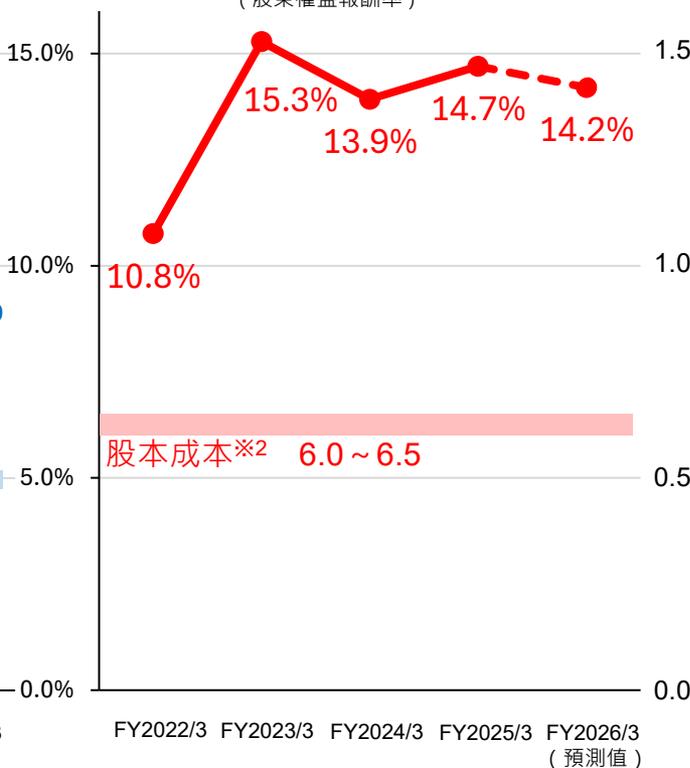
ROIC

(投入資本報酬率)



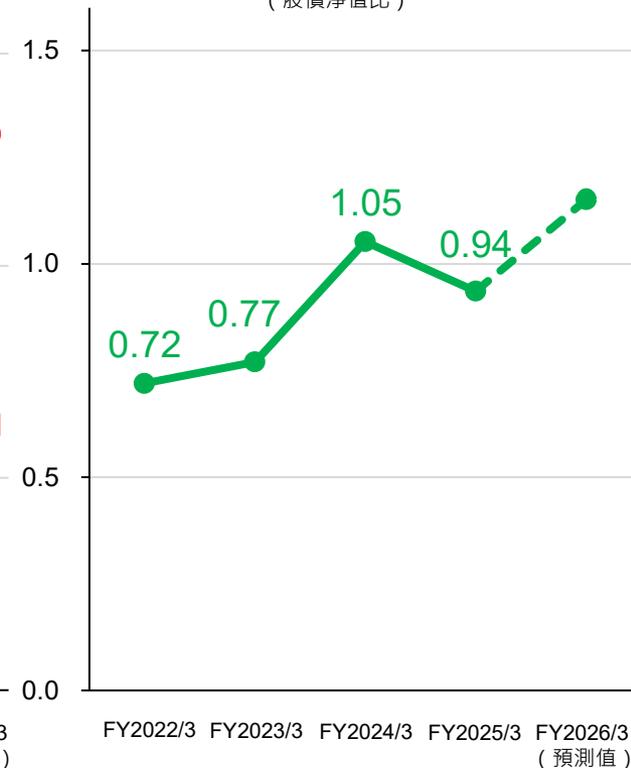
ROE

(股東權益報酬率)



PBR^{※1}

(股價淨值比)



※1 PBR為各年度底的數值

※2 股本成本以Capital Asset Model計算而成。推斷過去4年的股本成本中央值為6.0~6.5，WACC則是4.8~5.2

強化IR活動

擴充IR活動，積極與資本市場進行交流

本公司IR官網（日文）

https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/



主要活動的實際成果		2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期
決算說明會	每季度舉辦，由代表董事長齋藤清一親自進行說明	舉行4次	舉行4次	舉行4次 (預計)
個別IR會議	根據個別需求，由由代表董事長齋藤清一及專員隨時提供服務	68次	82次	累計39次 (截至2Q)
投資人說明會	2025年3月會計年度是參加大和IR主辦的線上說明會	1次	1次	-
物件訪問 ※專屬證券分析師與機構投資者	邀請至RP物件參觀會	9次	5次	2次(截至2Q)
	邀請至場地租借物件參觀會	1次	1次	-

IR資料的公告狀況	
決算簡訊	同時公開日文版、英文版及中文版，中文版為摘要
決算說明資料	同時公開日文版、英文版及中文版
決算說明會VOD・逐字稿	當日公開日文(影片)與英文(語音)
年報	公開日文版及英文版
股東大會召集通知	公開日文版及英文版
證券分析報告書	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>FISCO 【日文】</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Shared Research 【日文】</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>【英文】</p>  </div> </div>

股東優待制度	
制度概要	根據持有股份數和持有時間，致贈本公司集團營運的飯店優待折價券
利用期間	發行當年的7月1日至隔年6月30日
制度內容	<p>詳情請上股東優待制度官網(日文)查詢</p> <p>https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/</p> 

發行「統合報告書2025」

進一步提升財務與非財務資訊的揭露，推動更高透明度的資訊公告

2025年9月時發行本集團第一本綜合報告書(日文版)

除了自創業以來始終秉持的理念之外，更將經營理念、成長策略、永續經營等財務與非財務資訊進行整合，全面呈現邁向提升未來企業價值的發展路徑

< 內容 >

SECTION 01 Sun Frontier 的價值觀

回顧公司重視的價值觀，並深入探討其內涵

SECTION 02 創造企業價值與目標形象

透過社長的話、價值創造流程等，詳細說明本公司的目標形象

SECTION 03 實踐價值創造

各事業的成長策略與挑戰新事物的員工採訪內容

SECTION 04 支撐價值創造的「利他」基礎

交互刊載ESG的人力資源訪談及外部董事的採訪內容等

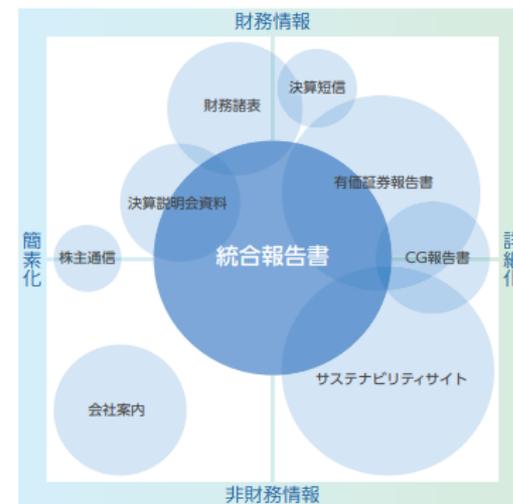
SECTION 05 價值創造的紀錄

財務與非財務的歷史資料

封面



資訊揭露體系





經營理念與商業模式





Sun Frontier 經營哲學為全體員工共有的價值觀和行動方針，也是企業風氣的根基

透過經營哲學及阿米巴經營的相輔相成，創造良好的企業風氣及企業文化，實現經營理念



※「阿米巴經營」為京瓷的商標。



追求的人財形象

兼具「利他之心」和「開拓者精神」的人財

人財培育方針

與同樣擁有利他價值觀的伙伴們一起，為實現永續豐富的社會，培育具有開拓者精神，能夠開拓新領域的人財

以實現讓後代也能繼承的社會為目標，與對周遭人們的體貼及作為人應該貫徹的正道相結合，培育在沒有經驗的領域也能積極面對、挑戰的人財

環境整備方針

創造具有「工作價值」、「創造性」、「成長機會」的工作環境。全體員工自發地制定目標，並積極為達到目標而努力，同時保持相互信賴的關係，持續向創造新價值發出挑戰，以實現「共創」的組織

工作價值 —— 為使員工願意挑戰新事物並隨之成長，打造多稱讚員工挑戰新事物的風氣

創造性 —— 展望未來，以創造新價值為目標的風氣

成長機會 —— 激發學習欲望，致力於制定與達成高目標的風氣

人財培育方針

尊重並發展多元化

環境整備方針

創造具有工作價值、創造性與成長機會的工作環境

措施

- 提供適合員工各個人生階段的工作環境與多樣培訓機會
- 為擴大組織及發展事業多元化，培育創造阿米巴經營的領導人財
- 制定培育下一代領導人的培訓計劃，擴充在外研修的輔助體制，使研修總時數占法定工作總時數的12%以上
- 利用DX、改進工作流程、提高個人能力，使每小時經常利益較去年增加

主要措施

強化人財基礎

創造符合客戶需求的商品與提供貼心的服務

推動事業多元化

中期經營計劃的基本方針

創造符合客戶需求的商品與提供貼心的服務，推動事業多元化，並致力於解決社會問題

永續發展的經營

永續發展願景

我們遵循社訓的「利他」之心，透過發展事業，為社會的永續發展做出貢獻

本公司Sustainability官網(日文)

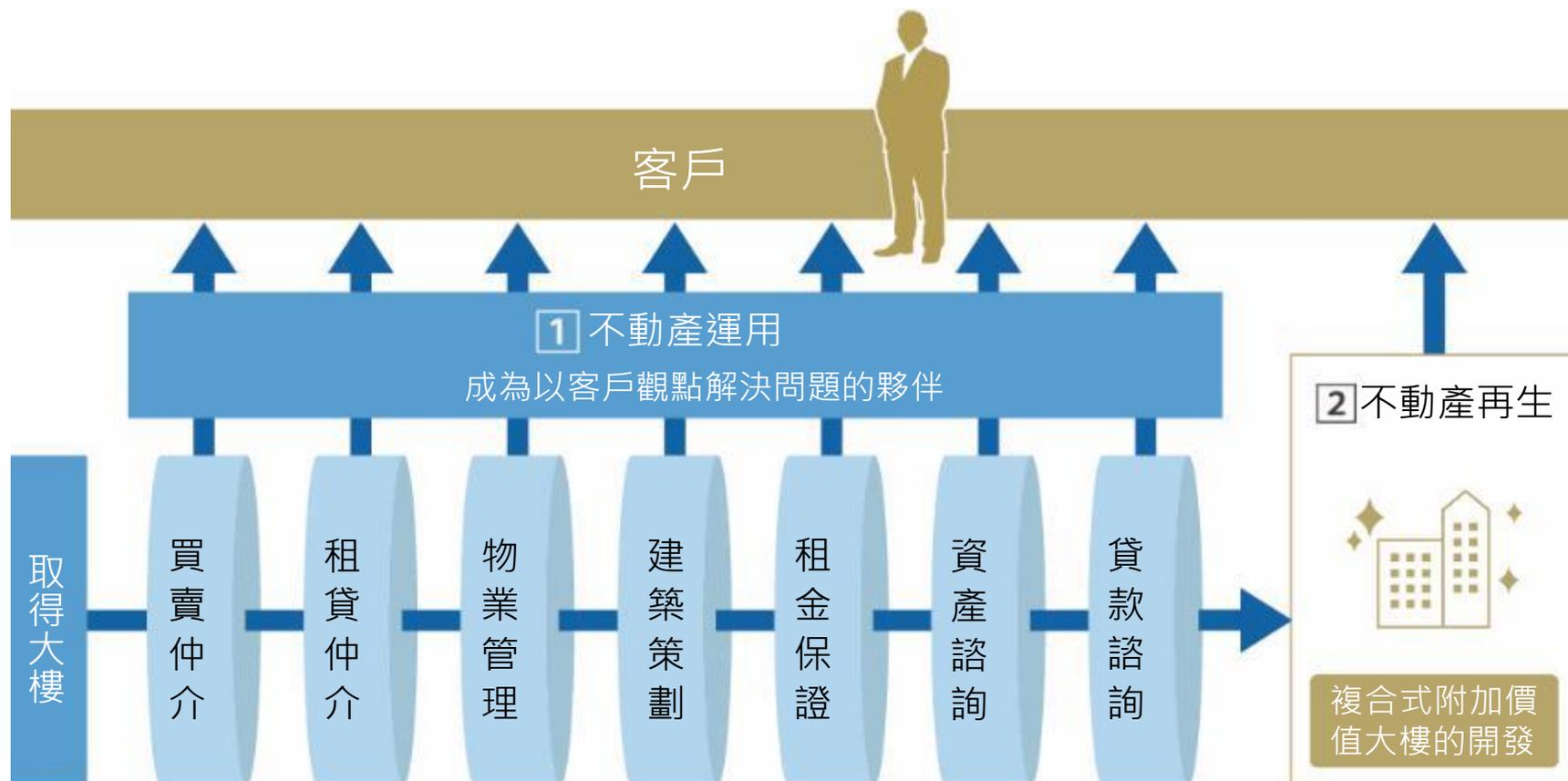


重要課題	必須解決的社會課題	主要措施	具體措施	目標與指標 (KPI)	相關SDGs
環境保護	因溫室氣體排放所導致的全球暖化	<ul style="list-style-type: none"> 減少事業活動中產生的溫室氣體排放量 	<ul style="list-style-type: none"> 透過推動不動產再生，抑制工程中產生的溫室氣體排放 對於不動產再生工程中所排放的溫室氣體，透過碳權 (credit) 進行碳抵換 減少公司業務活動所產生的溫室氣體排放量 	<ul style="list-style-type: none"> 與大樓重建工程相比，二氧化碳排放量平均減少12%以上 於不動產再生事業的工程中，排放出的二氧化碳碳量達100%碳抵換 本公司集團的溫室氣體排放量削減目 (Scope1,2) 與2022年度相比： 2030年減少22% · 2050年碳抵換 	 
	節省資源與廢棄物減量(生物多樣性對應)	<ul style="list-style-type: none"> 延長不動產壽命 降低不動產再生活動對環境的負擔 	<ul style="list-style-type: none"> 透過不動產再生工程，延長建築物的經濟耐用年限 提供全面性的不動產支援，提高高屋齡建築物的運轉率 推動不動產再生，減少資源投入與廢棄物的產生 設計環保型建築與辦公空間 (積極取得環境認證) 	<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% 出售後承攬物業管理服務的物件超過90% 與大樓重建工程相比，資源投入量減少40.9%、廢棄物減量49.3% (理論值) 新建辦公空間的環境認證取得率到達100% 	  
地域創生	活化區域經濟	<ul style="list-style-type: none"> 建設能促進經濟成長的大樓、辦公室等空間，以提升「工作價值」、「創造性」 	<ul style="list-style-type: none"> 推動兼顧身心福祉 (Well-being) 的不動產再生 	<ul style="list-style-type: none"> 制定『Sun Frontier Wellness Score (SWO)』，超越SWO的RP物件供給比例： 2025年度50%以上 · 2030年度70%以上 每年實施承租商滿意度問卷調查(本公司持有物件) 	 
	因應日益嚴重的自然災害	<ul style="list-style-type: none"> 結合當地社區進行防災與減災措施 	<ul style="list-style-type: none"> 提供已設防災用具及其設置空間的內裝辦公室 提供有助於提升承租商防災意識的資訊 	<ul style="list-style-type: none"> 設有防災空間的辦公區目標 2027年度達50區劃、2030年度達75區劃 自有物件的專屬官網上刊登防災資訊 	
人財育成	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"> 依員工人生階段調整職場環境，提供彈性的學習與培訓機會 建立次世代領導人培養制度，並支援參與外部研修 利用數位轉型(DX)並改善業務流程，提升員工個別能力 舉辦促進身心健康的員工研討會，營造員工能健康工作環境 	<ul style="list-style-type: none"> 2035年度女性管理職比率目標為15%以上 每年研修總時數占法定工作總時數的12%以上 每小時經常利益較前一年增加 每年舉辦2次以上由職醫等主講的健康研討會 	  

※摘錄於KPI中已設立具體措施的項目

辦公大樓事業的優勢

本公司內包從大樓收購、開發、租賃、出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

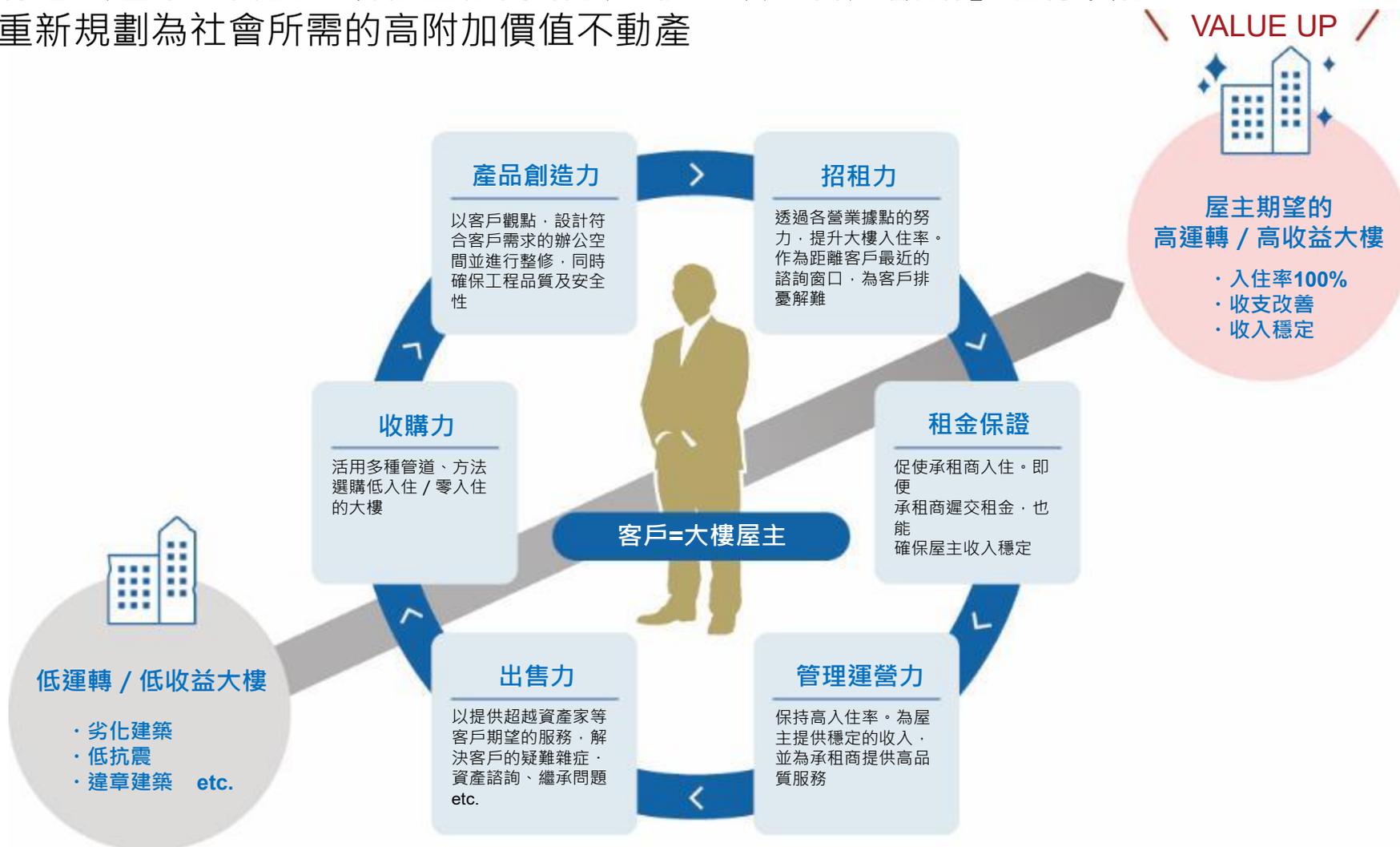


① 不動產運用：在現場解決客戶的困擾。從客戶的回饋中發掘商品的附加價值

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出售

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



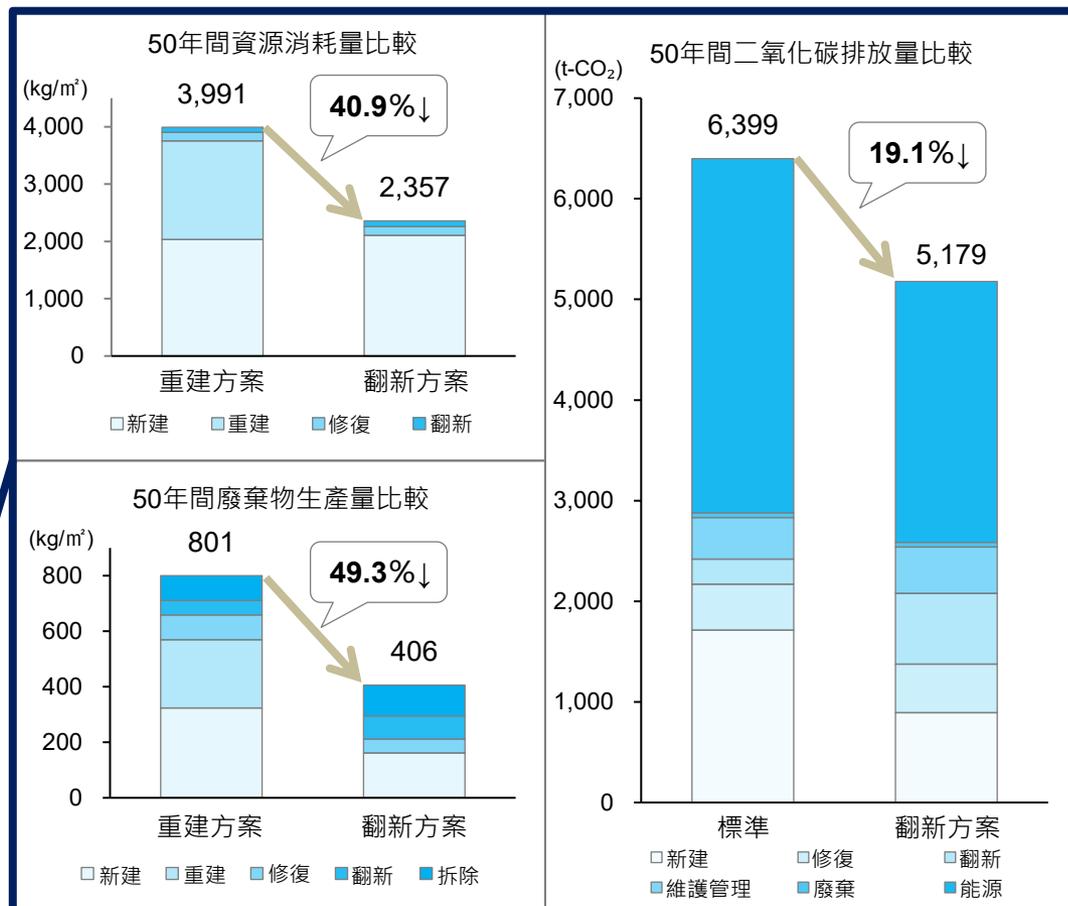
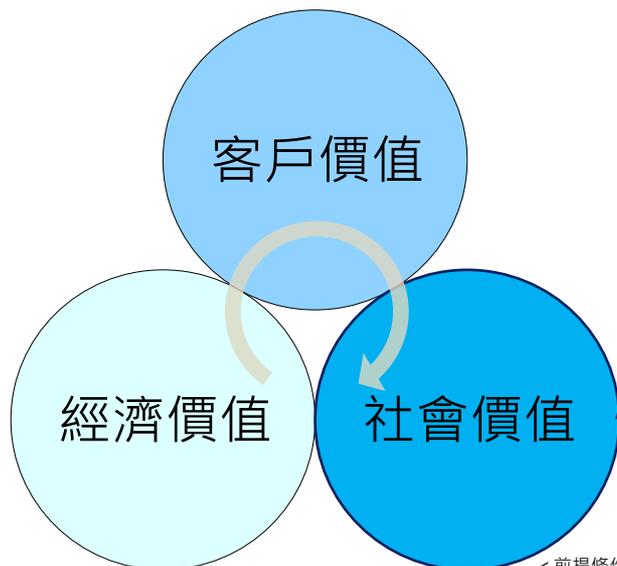
創造客戶價值及社會價值

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

II

活用有限的資源，持續創新以提高價值，
力求成為世界上客戶最為喜愛的長青企業



< 前提條件、憑據 >

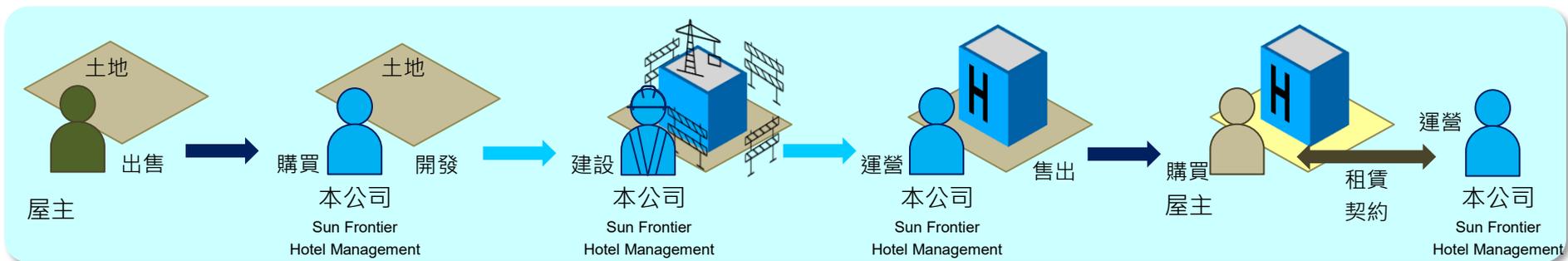
以一棟建齡30年，面積約3,000m²的商業大樓為例，根據日本建築學會LCA指南(*)標準，計算出50年 (SRC辦公室使用壽命) 的環境貢獻指數
重建：「每35年重建一次大樓」翻新：「保留並翻新老舊大樓 (Long-life大樓)」標準：「假設30年間無任何改裝施工的大樓」

※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

飯店開發事業・飯店運營事業

將開發的飯店運營一段時間後出售

出售後回租進行運營，作為買家的收益不動產，對資產配置帶來貢獻



※除了收購土地來開發以外，也透過租賃土地及建築物等方式，根據情況選擇最適合的開發方法

開發、運營飯店實際成果 (一部分)



日和飯店舞濱

2017年7月開幕・運營中 (已售出)



日和飯店難波站前

2019年5月開幕・運營中



旅之宿飯店倉敷水島

2020年2月開幕・運營中



旅之宿飯店鹿島

2020年4月開幕・運營中



日和OCEAN RESORT沖繩

2021年2月開幕・運營中 (已售出)



旅之宿飯店lit宮古島

2021年6月開幕・運營中



旅之宿飯店lit松本

2021年7月開幕・運營中



空庭露台京都

空庭露台京都別邸

2022年6月開幕・運營中

以飯店為中心的地區振興事業

發展觀光產業增強地方活力！地方有生機，日本才更有活力！

日本有美麗的自然風光、歷史文化、美食、溫泉、待客服務、各地祭典和戶外活動等各種各樣的魅力交融。
在訪日外國遊客急劇增加，對國內各地區的興趣也日益高漲之下，本公司首先從淵源深厚的佐渡島開始發展事業，創造工作機會。

新潟縣 佐渡島

旅之宿飯店Live佐渡

旅之宿飯店佐渡

世界文化遺產
相川鶴子金銀山

HOTEL OOSADO

HOTEL AZUMA

藍佐渡SAWANE (民宿)

兩津港

DON DEN 高原小屋

気軽にレンタカー
Kigaran Rent a Car

佐渡 Outdoor Base

OK おけさ観光タクシー
観光地の足として、美しい観光の手助けとして

世界文化遺產
西三川砂金山

沖繩縣 宮古島

租賃公寓的建設與販賣

旅之宿飯店lit宮古島
2021年6月開幕

於宮古下地島機場內運營
餐廳 Coral port

青森縣 六之所村

旅之宿飯店青森六之所村
預計於2026年10月開幕

山形縣 酒田市

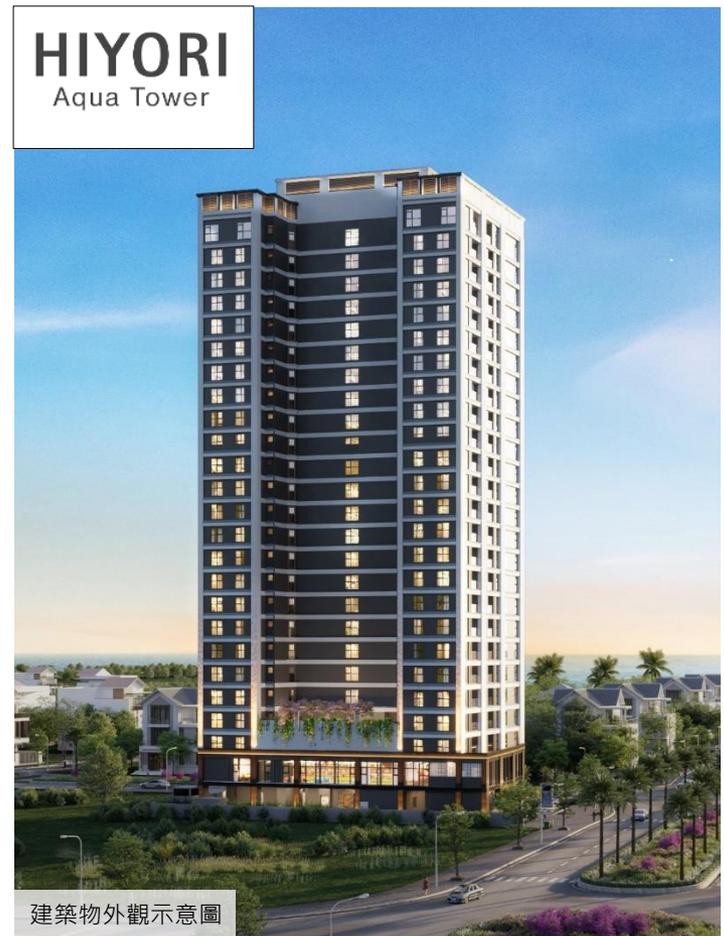
旅之宿飯店lit酒田
預計於2027年1月開幕

越南HIYORI Aqua Tower PJ工程持續推進

第2號公寓式大樓案件的工程持續推進中



室內裝潢示意圖

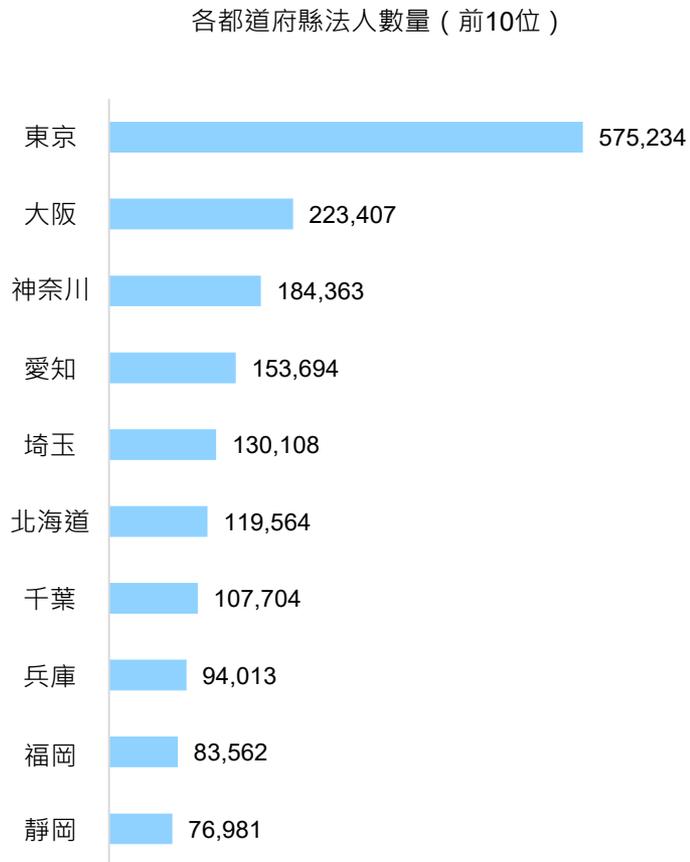


25樓附地下2樓 總面積 24,498 m²
202戶住宅(1LDK : 22戶、2LDK : 176戶、3LDK : 4戶)

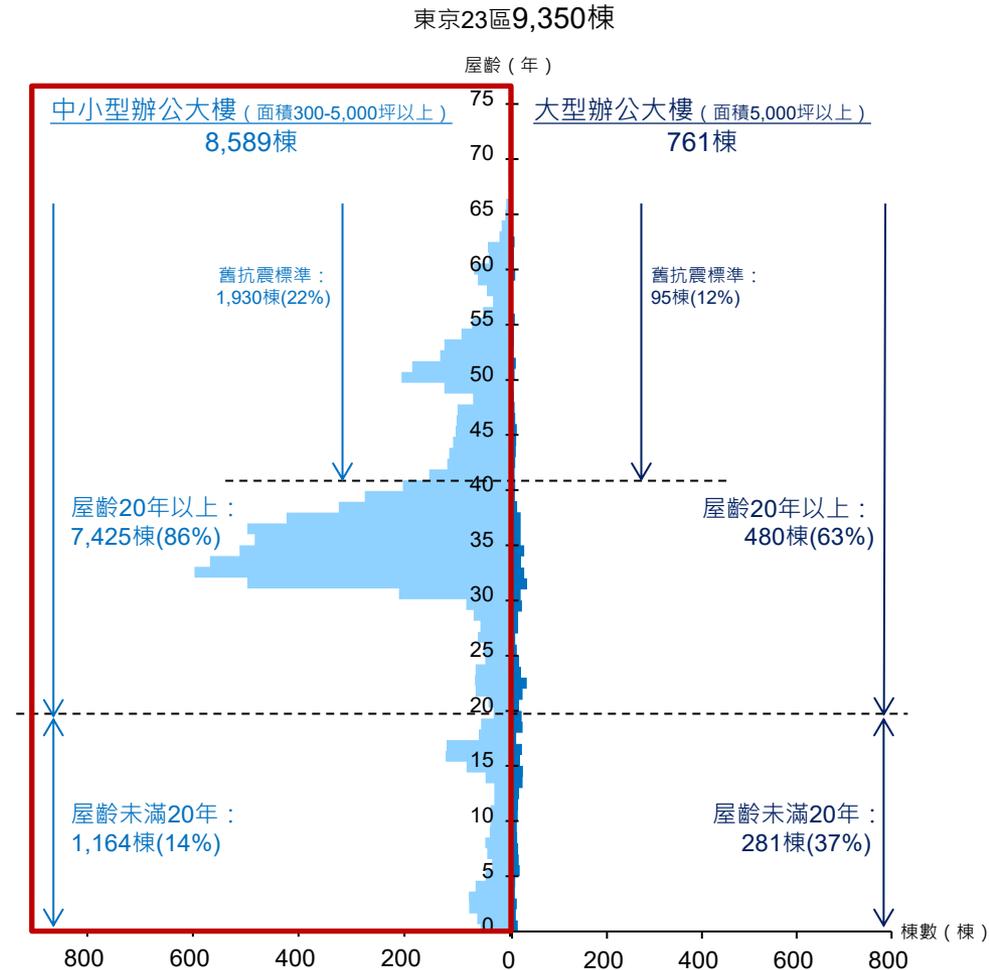


參考資料

東京聚集眾多企業，在中小型大樓不斷老化的情況下，減少資源浪費的翻修或改建需求增加



出處：根據国税庁「都道府縣別法人數等の状況」製作而成

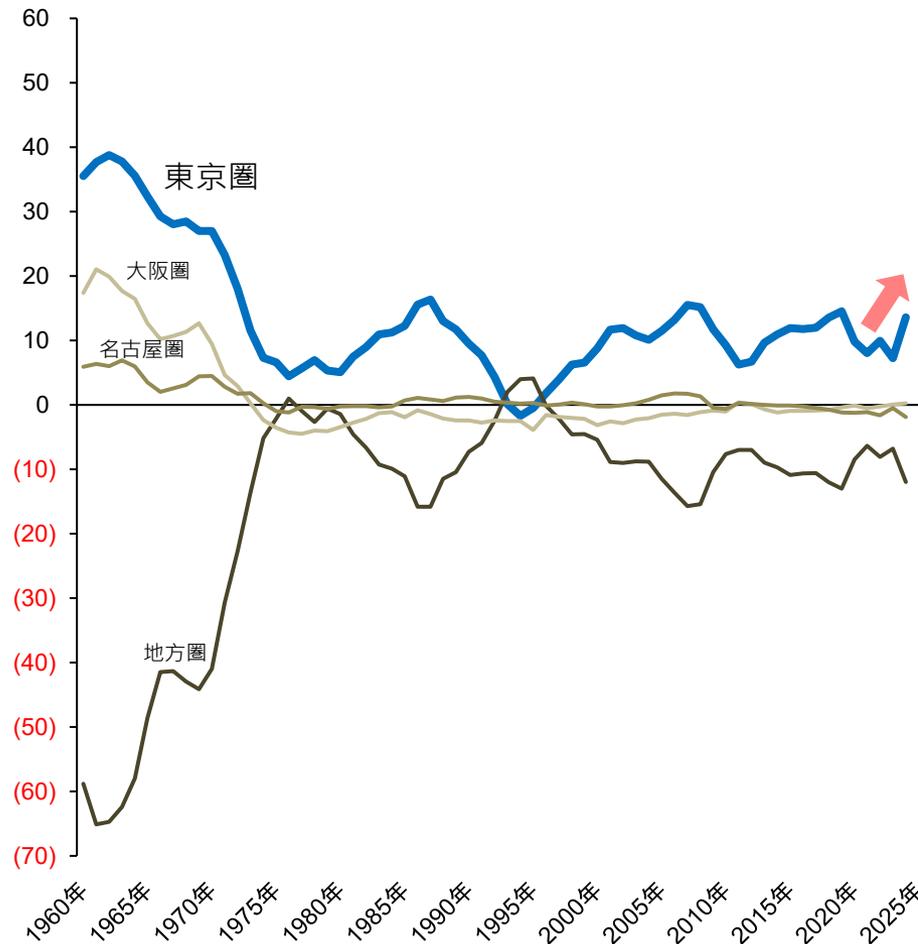


出處：根據「東京23區オフィスビルピラミッド2025 (棟數ベース)」(XYMAX不動産綜合研究所)數據製作而成

東京圈人口轉入數及日本人口動態

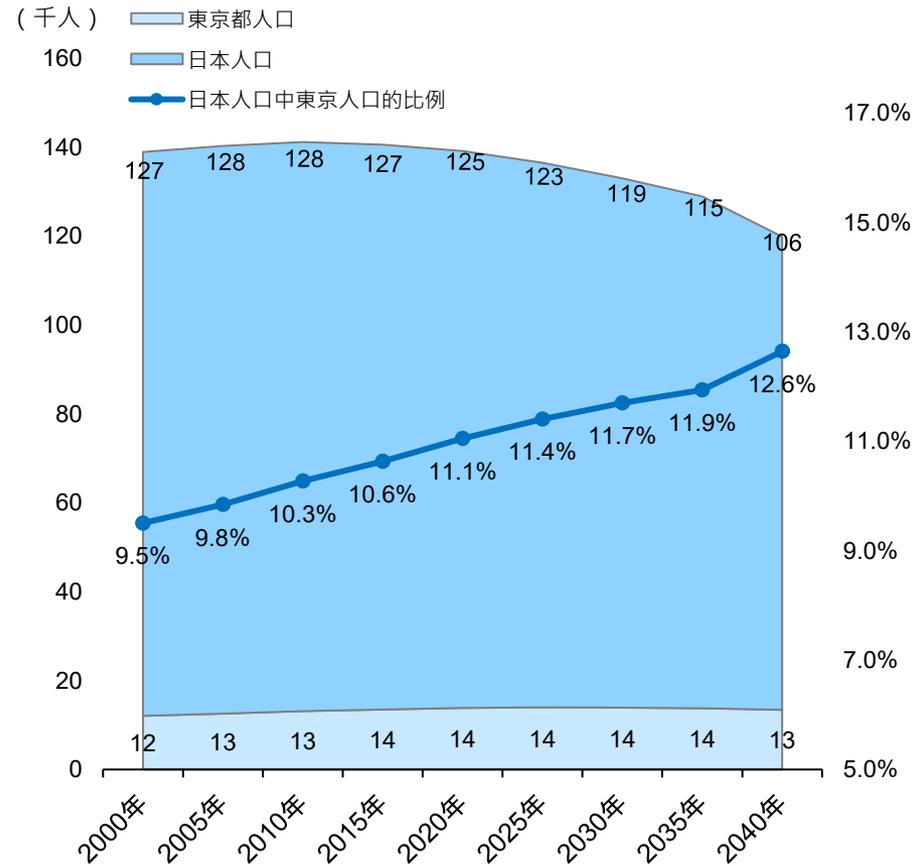
東京圈的人口轉入持續大於轉出，在日本人口不斷減少的情況下，東京人口的比例持續提高

(千人)



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

東京人口占全國人口比例的變動 (預測值)

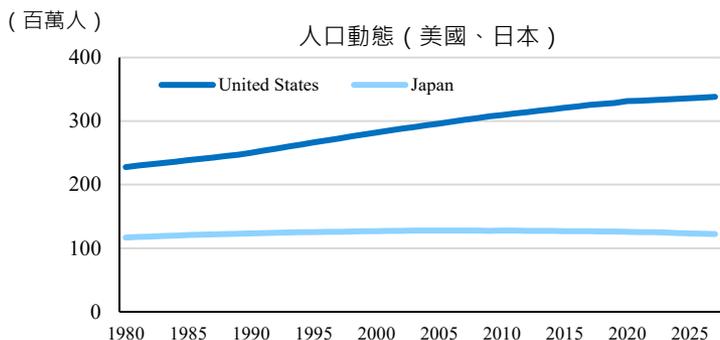


出處：根據東京都統計「東京都の人口(推計)」製作而成

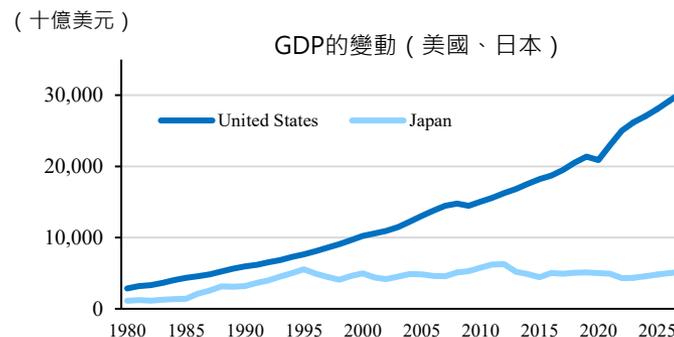
海外市場(美國、越南)

在人口及經濟皆高速成長的美國(紐約)及越南(峴港)發展高品質的不動產事業

與人口持續減少的日本相比，美國的人口在持續增加，對住宅的需求將維持高水準的可能性很高



相對於成長率持平的日本，美國經濟成長率非常高，有很多工作機會，預計今後對不動產的需求也將維持高水準



峴港為越南第三大城市。2017年人口突破100萬人，之後也持續增加，預計今後住宅需求將維持高水準



越南的GDP相對日本來說較低，但成長率比日本高，前景看好。

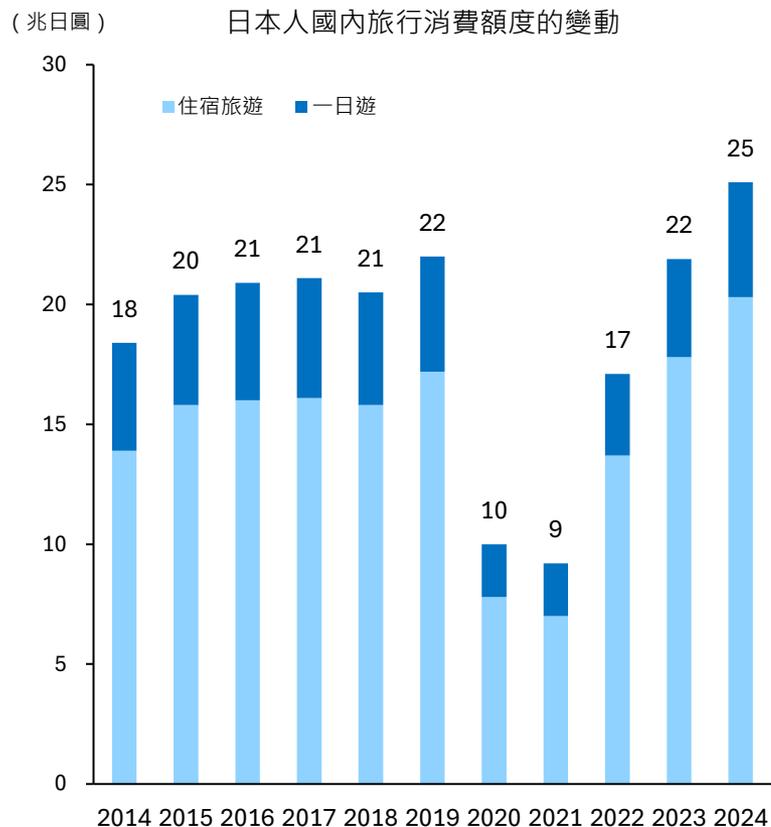


出處：根據IMF世界經濟展望數據庫製作而成

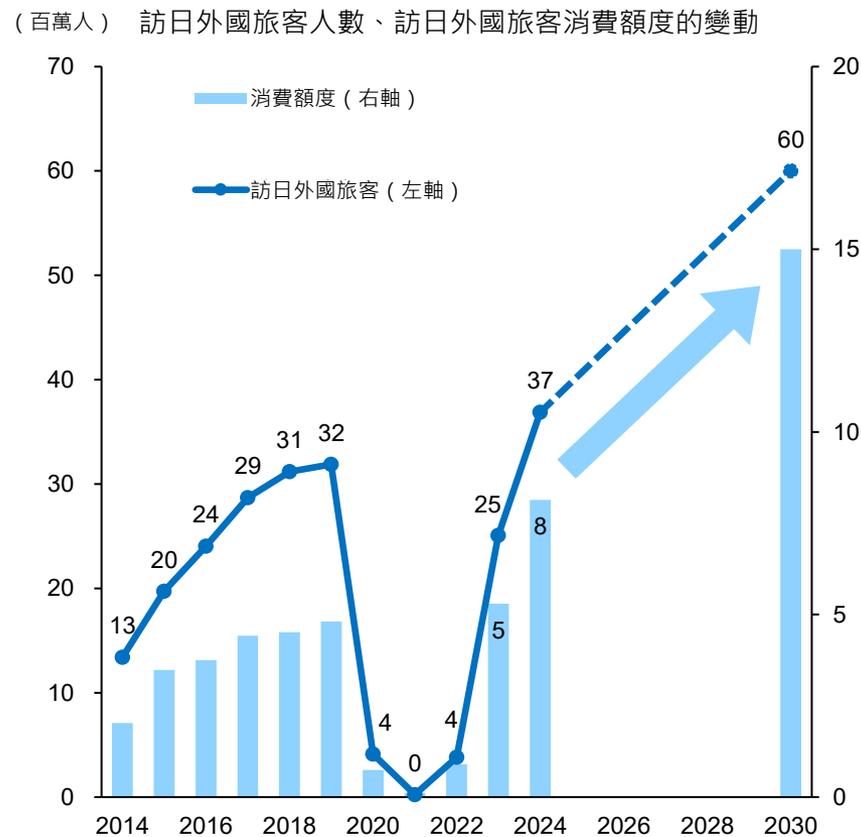
飯店市場的需求恢復與今後的成長性



觀光需求顯著回溫，對往後的訪日外國旅客人數及消費金額持續增加懷抱期待



出處:根據觀光廳「旅游觀光消費趨勢調查」日本國內游客消費額*製作而成



出處:根據JNTO訪日外國游客人數統計、訪日外國游客人數及消費額的政府目標製作而成

Environment

截至2025年9月30日

RP棟數 成果

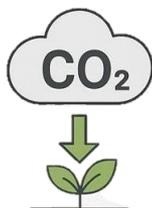


共 522棟

碳中和
累計 3,493t-CO₂e
其中・RP工程
74棟 1,411t-CO₂e



於21棟管理物件
取得BELS認證



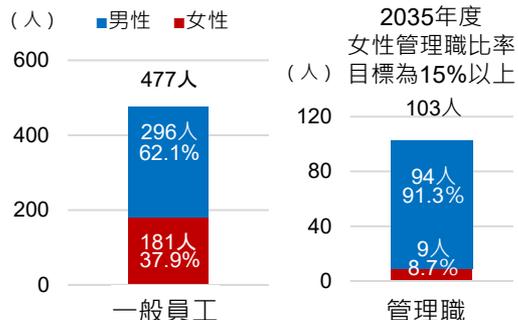
溫室氣體排放量
抑制率：12.7%



本公司Sustainability官網 (日文)

Social

一般員工和管理職位的男女比例



※截至2025年9月底

育嬰假

男性育嬰假取得率：21.4% (去年比+11.4pt)
包含公司制定的育兒休假制度的使用率：71.4%
女性育嬰假後的復職率：89.3%

※截至2025年3月底

人才培育

目標：研修等制度占表定工作時間的12%以上
成果：12.0%

※截至2025年3月底

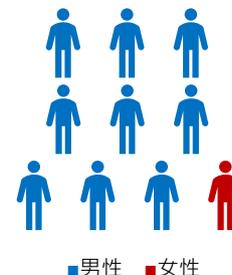
Governance

截至2025年9月30日

外部董事比率
1/3以上



10董事中
1名女性董事



合規相關研修實施率

研修實施次數：13次
受講總人數：4,832人 (較去年相比+691人)



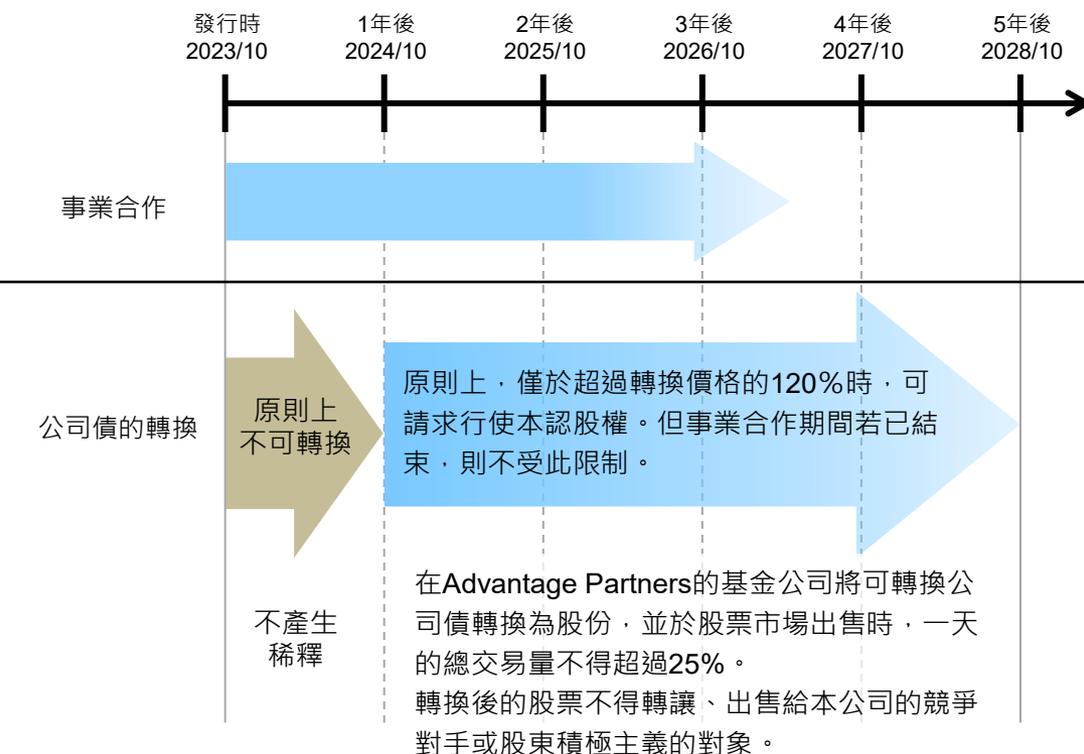
※截至2025年3月底

■ 受講人數 ■ 實施次數

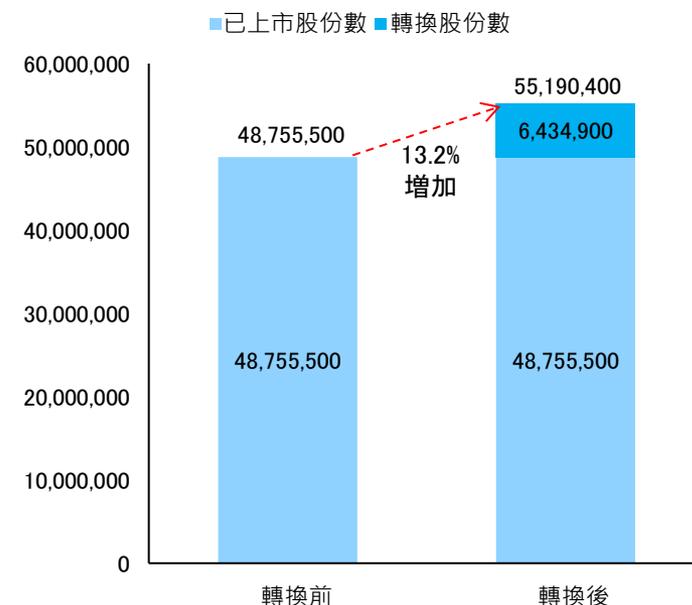
可轉換公司債的行使條件

種類	可轉換公司債型附認股權公司債	期滿	5年
發行日	2023年10月6日	可轉換期間	自繳納日期起5年 原則上，自交割日起1年以內不得行使本認股權
籌資金額	約100億日圓	轉換價格	每股 1,554 日圓 原則上，僅於超過轉換價格（1,865日圓）的120%時，可請求行使本認股權。但事業合作期間若已結束，則不受此限制
公司債利率	0%		

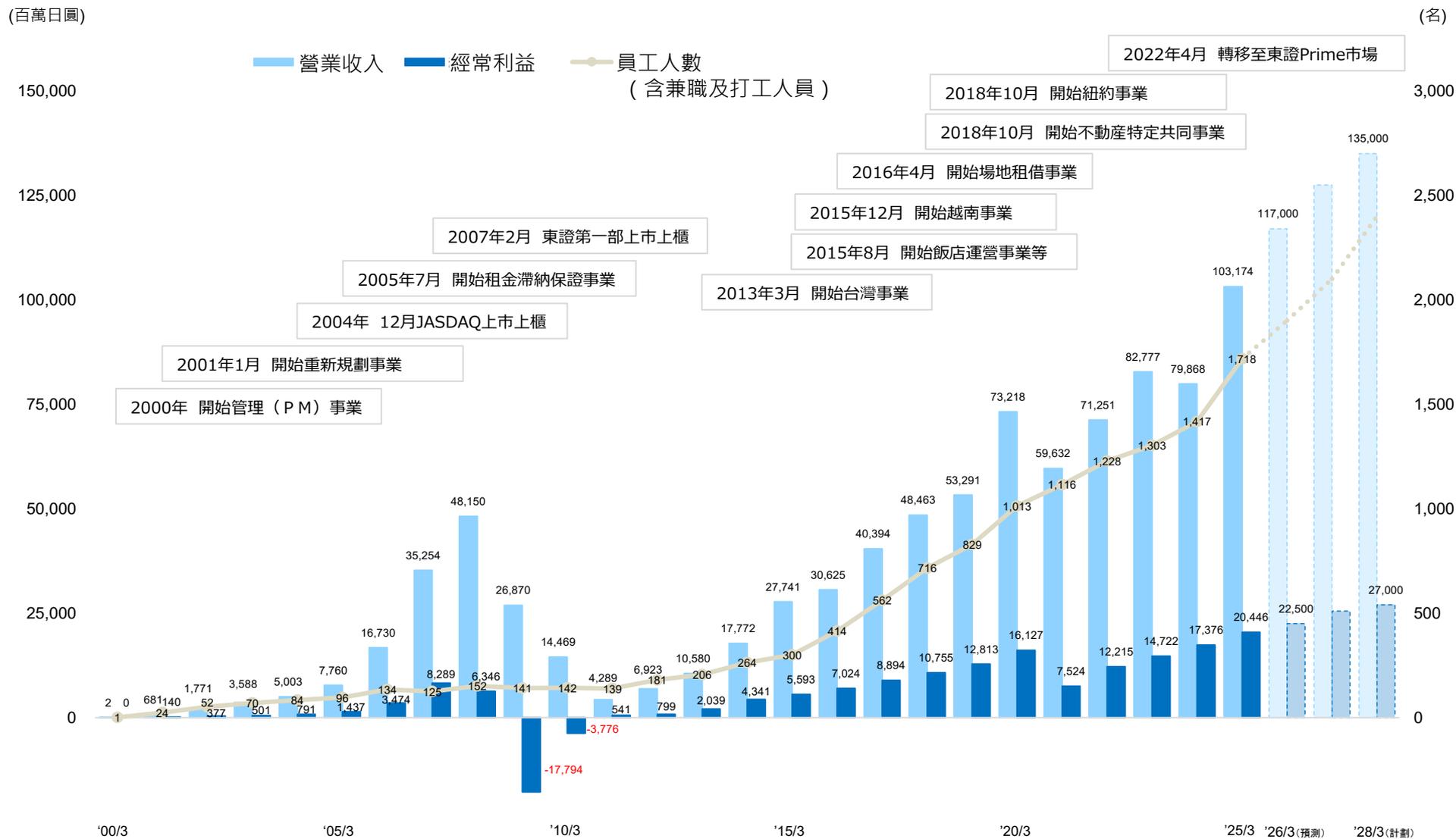
資金用途	金額
新飯店開發案的用地取得、建設工程投資	約80億日圓
以飯店開發事業與建設事業為主的M&A資金	約20億日圓



因轉換公司債使發行股份數增加的可能性



Sun Frontier的變遷



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※	11,965百萬日圓
公司代表	代表董事會會長 堀口智顯 代表董事長 齋藤清一
員工人數※	正式員工969名（含兼職及打工人員共1,882名）
員工平均年齡※	35.7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、場地租借、 物業管理、資產諮詢） 飯店事業 / 觀光 其他
會計年度	3月
上市交易所	東證Prime（證券代碼：8934）

※截至2025年9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。投資人請自行評估可承受之風險，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。
 - ◆ 本資料內容所記載業績展望僅為預估值，不代表保證未來績效。
 - ◆ 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/ch/>

電子信箱：ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER