

# 2026年3月會計年度第三季(2025.4~2025.12) 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

2026年2月5日



1. 關於Sun Frontier集團	P. 2
2. 業績摘要	P. 3
3. 成長戰略與事業發展	P. 17
4. 注重資本成本和股價的經營	P. 39
5. 經營理念與商業模式	P. 46
6. 參考資料	P. 54

秉持「利他」的價值觀培養人財，並透過事業成長致力解決社會課題，以實現永續發展的社會

以理念・經營哲學、各部門損益、客戶觀點的三大主軸  
實踐經營管理，創造長期的企業價值



## Sun Frontier 經營哲學

### 社訓 Credo

利他

窮盡一生幫助他人

### 經營理念 Mission

以守護全體員工，追求其物質與精神上的幸福為宗旨，同時秉持共同創造的精神，為人類及社會的發展做出貢獻，以實現社會永續發展

### 未來形象 Vision

活用有限的資源，不斷創新以提高價值，  
力求成為世界上客戶最為喜愛的長青企業

### 行動指標 Value

- |                        |            |
|------------------------|------------|
| 1.為了夥伴而工作              | 5.謙虛、感謝與敬意 |
| 2.貫徹正確的事               | 6.積極創新     |
| 3.絕對積極                 | 7.以現場為主    |
| 4.馬上行動、絕對行動、<br>堅持直到成功 | 8.率直、開朗而美麗 |



# 業績摘要



SUN FRONTIER

## 業績摘要

- ◆營業收入、利益兩者皆較去年同期大幅增加
- ◆營業利益、經常利益已達年度預測約70%的水準  
為達成全年計畫，整體進展持續穩健
- ◆各事業的業績狀況
  - 不動產再生事業維持高淨利率，營業收入及利益皆較去年同期增加。物件銷售穩健成長
  - 不動產服務事業受益於各事業的好業績，營業收入及利益皆較去年同期大幅增加
  - 飯店、觀光事業因日本國內與外國旅客的觀光需求居高不下，使營業收入及利益皆較去年同期增加

## 專題

- ◆3家新開幕飯店
  - STITCH HOTEL KYOTO ( 2025年6月30日開幕 )
  - 旅之宿飯店加古川別府站前 ( 2025年9月15日開幕 )
  - 旅之宿飯店石狩 ( 2025年10月20日開幕 )
- ◆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 )
- ◆2025年9月發行本集團第一本綜合報告書 ( 日文版 )

# 業績摘要



營業收入、利益較去年同期大幅增加，年度計畫進展順利

(單位：百萬日圓)	FY2025/3	FY2026/3	與去年度相比		FY2026/3	
	第3季度	第3季度	增減額	增減率	年度預測	達成率
營業收入	60,501	77,144	16,642	27.5%	117,000	65.9%
營業毛利	19,445	26,181	6,735	34.6%	36,420	71.9%
銷售費用及管理費用	7,475	9,015	1,540	20.6%	12,580	71.7%
營業淨利	11,970	17,165	5,195	43.4%	23,840	72.0%
經常利益	11,414	16,154	4,740	41.5%	22,500	71.8%
經常利益率	18.9%	20.9%	-	+2.1%pt	19.2%	-
本期淨利(※)	7,855	10,434	2,579	32.8%	15,500	67.3%

(※) 指歸屬於母公司的第一季度淨利

	2025年 3月底	2025年 12月底	與去年度相比		FY2026/3 年度預測
			增減額	增減率	
資產總計	218,190	250,219	32,028	14.7%	-
自有資本	102,159	108,672	6,512	6.4%	-
自有資本率	46.8%	43.4%	-	▲3.4%pt	-
ROE	14.7%	-	-	-	14.2%
EPS(日圓)	291.58	215.01	-	-	319.39
每股股利(日圓)	66	38	-	-	76
合併股利支付率	22.6%	-	-	-	23.8%

# 合併損益表



各分部事業的營業收入及利益皆較去年同期增加，存儲型事業進展順利

(單位：百萬日圓)	FY2025/3	FY2026/3	與去年度相比		FY2026/3	
	第3季度	第3季度	增減額	增減率	年度預測	達成率
營業收入	60,501	77,144	16,642	27.5%	117,000	65.9%
不動產再生事業	38,305	46,763	8,458	22.1%	81,340	57.5%
不動產服務事業	9,279	12,658	3,378	36.4%	14,000	90.4%
飯店・觀光事業	12,502	14,948	2,445	19.6%	21,490	69.6%
其他	1,357	3,799	2,441	179.9%	2,230	170.4%
調整額	-942	-1,024	-81	-	-2,060	-
營業毛利	19,445	26,181	6,735	34.6%	36,420	71.9%
不動產再生事業	11,890	15,039	3,148	26.5%	25,560	58.8%
不動產服務事業	4,589	6,935	2,345	51.1%	6,940	99.9%
飯店・觀光事業	3,230	3,962	731	22.7%	4,340	91.3%
其他	328	915	586	178.9%	530	172.6%
調整額	-592	-670	-78	-	-950	-
銷售費用及管理費用	7,475	9,015	1,540	20.6%	12,580	71.7%
營業淨利	11,970	17,165	5,195	43.4%	23,840	72.0%
經常利益	11,414	16,154	4,740	41.5%	22,500	71.8%
本期淨利	7,855	10,434	2,579	32.8%	15,500	67.3%

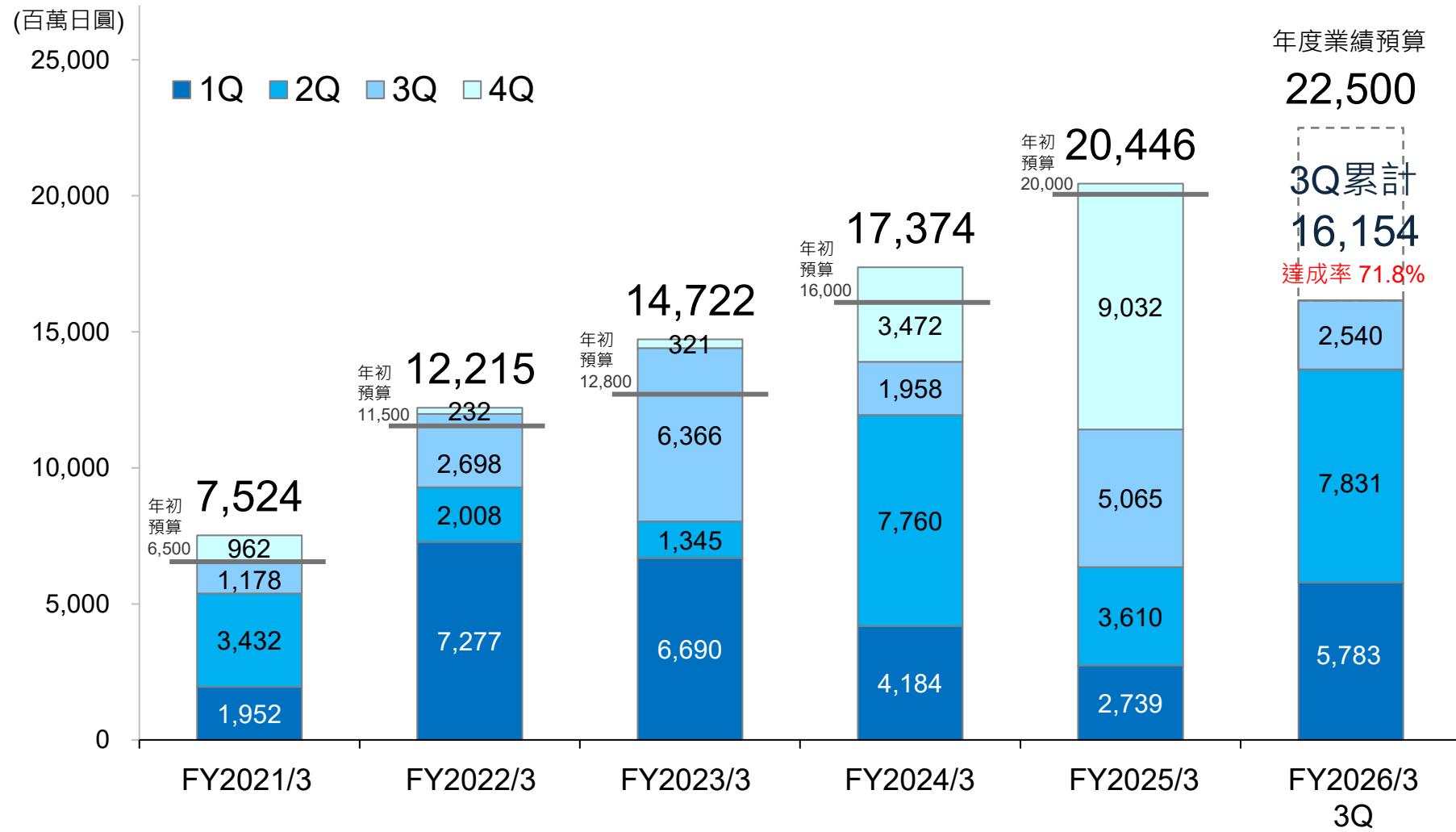
- 不動產服務事業
- 不動產服務事業
- 飯店・觀光事業
- 其他

銷售棟數為16棟（較去年同期減少6棟）。受出售大規模物件的影響，使營業收入及利益皆較去年同期增加  
 買賣仲介與場地租借事業的業績成長，使營業收入及利益皆較去年同期增加  
 受觀光需求居高不下的影響，同時也致力於加強營運能力，提升客房單價與入住率，使營業收入及利益皆較去年同期增加  
 10月時透過M&A收購Otake Kenso集團，因計上相關業績使營業收入及利益皆較去年同期增加

## 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-



因重新規劃物件的收購與商品化順利推進，加上飯店開發的工程進展，使存貨增加。再加上股利的發放等，使現金與存款減少

(單位：百萬日圓)	2025年	2025年	與去年度相比 增減額
	3月底	12月底	
<b>流動資產</b>	<b>183,706</b>	<b>208,127</b>	<b>24,420</b>
現金及存款	44,920	36,520	-8,399
存貨	133,713	164,202	30,489
重新規劃事業	115,549	138,994	23,445
飯店	15,326	22,057	6,730
海外等	2,837	3,150	313
其他流動資產	5,072	7,403	2,330
<b>非流動資產</b>	<b>34,484</b>	<b>42,091</b>	<b>7,607</b>
有形非流動資產	24,290	31,093	6,802
無形非流動資產	2,288	3,275	987
投資與其他資產	7,904	7,722	-182
<b>資產總計</b>	<b>218,190</b>	<b>250,219</b>	<b>32,028</b>

● 受飯店開發的工程進展增加

# 合併資產負債表

-負債・權益-



擴大物件收購的規模，使計息負債增加  
在維持健全財務體制的同時，積極推動投資

(單位：百萬日圓)	2025年 3月底	2025年 12月底	與去年度相比 增減額
<b>流動負債</b>	26,663	26,410	-253
短期借款等	10,240	11,099	858
其他流動負債	16,423	15,311	-1,111
<b>非流動負債</b>	85,634	114,513	28,878
長期借款	72,219	99,447	27,228
公司債	9,999	9,999	0
其他非流動負債	3,415	5,065	1,650
<b>負債總計</b>	112,298	140,923	28,625
股東權益	100,949	107,794	6,845
其他	4,942	1,500	-3,442
<b>權益總計</b>	105,892	109,295	3,403
<b>負債權益總計</b>	218,190	250,219	32,028
<b>自有資本率</b>	46.8%	43.4%	-3.4%pt

計息負債  
120,582百萬日圓

因償還公司債型優先股  
而減少3,000百萬日圓

## 不動產再生事業 -摘要-

維持高淨利率，營業收入及利益皆較去年同期增加

包含已簽約物件，總計銷售22件物件

(單位：百萬日圓)	FY2025/3	FY2026/3	與去年度相比		FY2026/3	年度預測	達成率
	第3季度	第3季度	增減額	增減率			
營業收入	38,305	46,763	8,458	22.1%		81,340	57.5%
重新規劃事業	36,343	43,928	7,584	20.9%		78,440	56.0%
大樓租賃事業	1,961	2,834	873	44.5%		2,900	97.8%
營業毛利	11,890	15,039	3,148	26.5%		25,560	58.8%
重新規劃事業	11,686	14,248	2,562	21.9%		25,160	56.6%
大樓租賃事業	204	790	586	286.9%		400	197.7%
分部淨利(※)	10,743	13,379	2,635	24.5%			
重新規劃事業	10,539	12,588	2,049	19.4%			
大樓租賃事業	204	790	586	286.9%			
分部淨利率	28.0%	28.6%	-	+0.6%pt			
重新規劃事業	29.0%	28.7%	-	-0.3%pt			
大樓租賃事業	10.4%	27.9%	-	+17.5%pt			

(※) 分部淨利的計算方式為，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 雖然銷售件數減少，但有大規模物件與高收益的新建物件售出等，實現增收增益

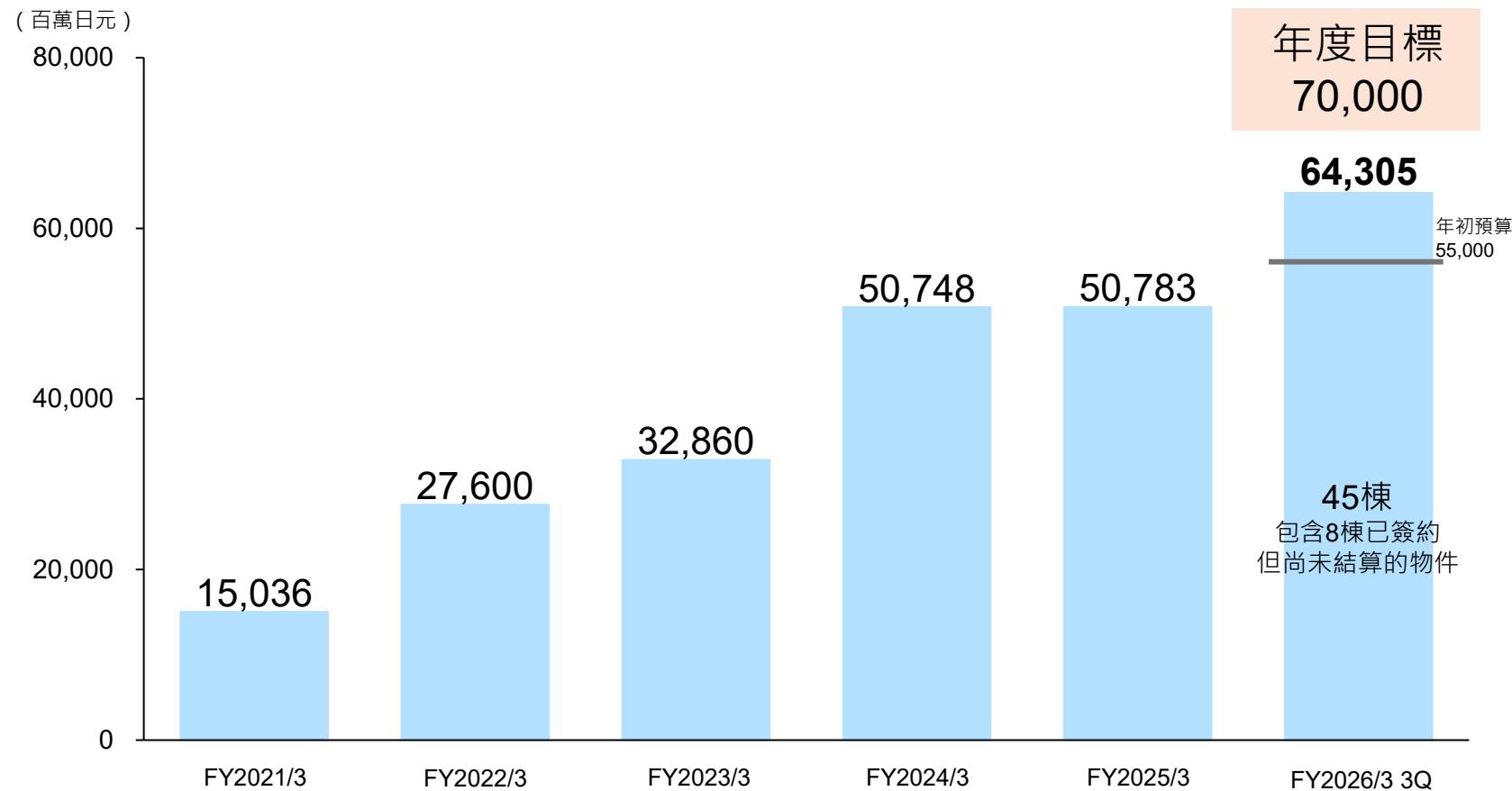
(銷售棟數) 16棟 (其中小額分售商品3棟、新建大樓2棟、NY1棟) 較去年同期減少6棟  
另有6棟已簽約且預計於本期付清餘款的物件

(平均事業期間) 818天 (較去年全年增加35天)  
由於包含2棟新建物件，因此事業期間較去年全年度拉長

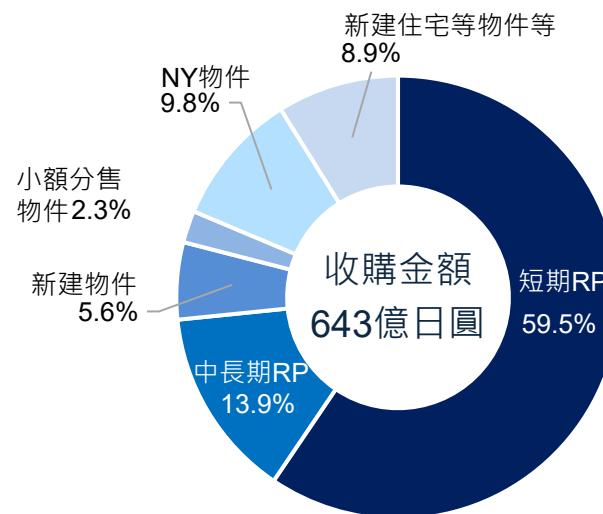
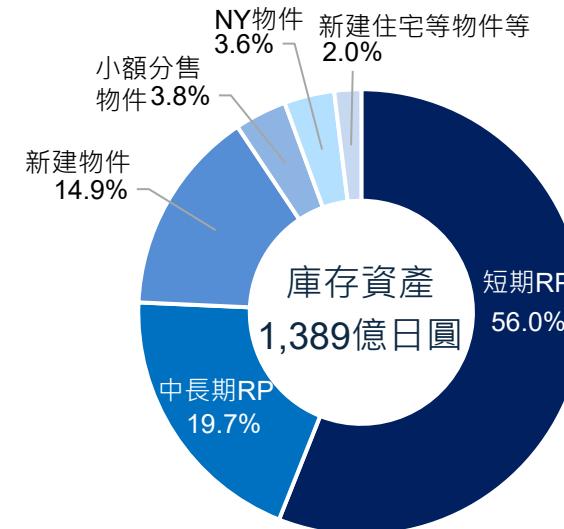
■租賃大樓事業 由於物件收購的進展、租賃相關費用少於去年同期等，實現增收增益

包含已簽約未付清尾款的物件，收購金額\*達到643億日圓

\* 包含土地、固定資產、小額分售商品、NY物件



## 累計至第3季度之重新規劃事業的物件收購與庫存資產

收購金額明細庫存資產明細

- 進行45棟共643億日圓的物件收購  
(包含8棟共137億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：38棟432億日圓  
(包含12棟共183億日圓的已簽約未付清尾款的案件)

- 第3季度底庫存數 83棟 (較去年同期+13棟)
- 新建大樓、小額分售商品的比重增加，資產日漸多元化

## 積極且平均地投資多元化的流動型事業

	FY2022/3 ( 實際成果 )	FY2023/3 ( 實際成果 )	FY2024/3 ( 實際成果 )	FY2025/3 ( 實際成果 )	FY2026/3 ( 業績預測 )
物件出售收入	570 億日圓	617 億日圓	537 億日圓	717 億日圓	814 億日圓
物件出售成本	403 億日圓	449 億日圓	361 億日圓	503 億日圓	575 億日圓
事業毛利※	167 億日圓 RP 160 億日圓 飯店 7 億日圓	168 億日圓 RP 153 億日圓 飯店 15 億日圓	176 億日圓 RP 155 億日圓 飯店 21 億日圓	214 億日圓 RP 205 億日圓 飯店 9 億日圓	239 億日圓 RP 235 億日圓 飯店 4 億日圓
營業毛利率	29.2%	27.2%	32.8%	29.8%	29.4%
期中收購 + 工程等	316 億日圓	477 億日圓	628 億日圓	772 億日圓	978 ~ 998 億日圓
期末存貨餘額	773 億日圓	801 億日圓	1,068 億日圓	1,337 億日圓	1,740 ~ 1,760 億日圓

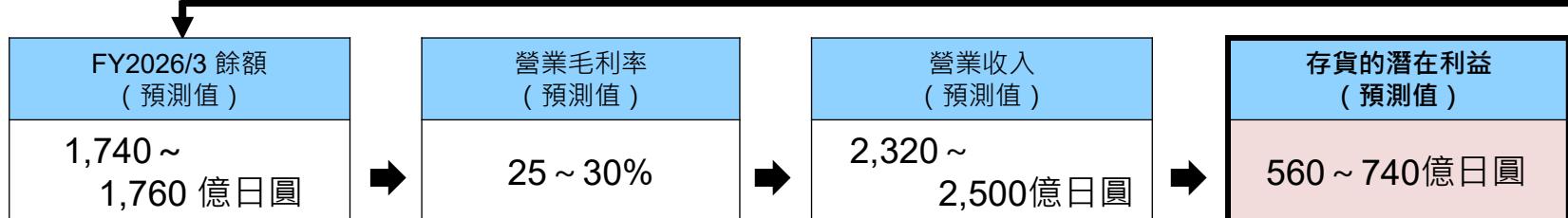
儘管疫情拖延，物件出售仍順利進展。雖有加強物件收購，但餘額減少

物件出售持續順利進展，加強物件收購的成果開始顯現，年底餘額增加

按計劃出售物件，同時因積極投資使餘額增加

以高淨利率進行出售，在完成中期經營計劃的同時，積極朝未來進行投資

在新中期經營計劃的規劃下繼續成長。推動新建大樓的開發、紐約的重新規劃及不動產特定共同事業法的出售



※ 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

# 各部門運營成果

## 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)



受益於各事業的好業績，營業收入及利益皆大幅增加，全年目標已基本達標

(單位：百萬日圓)	FY2025/3	FY2026/3	與去年度相比		FY2026/3	年度預測	達成率
	第3季度	第3季度	增減額	增減率			
營業收入	9,279	12,658	3,378	36.4%		14,000	90.4%
PM/BM/仲介事業等	6,217	8,410	2,193	35.3%		8,789	95.7%
場地租借事業	3,062	4,247	1,185	38.7%		5,210	81.5%
營業毛利	4,589	6,935	2,345	51.1%		6,940	99.9%
PM/BM/仲介事業等	4,012	5,500	1,487	37.1%		5,915	93.0%
場地租借事業	576	1,435	858	148.9%		1,024	140.1%
分部淨利(※)	4,581	6,923	2,342	51.1%			
PM/BM/仲介事業等	4,012	5,500	1,487	37.1%			
場地租借事業	568	1,423	855	150.4%			
分部淨利率	49.4%	54.7%	-	+5.3%pt			
PM/BM/仲介事業等	64.5%	65.4%	-	+0.9%pt			
場地租借事業	18.6%	33.5%	-	+15.0%pt			

- PM/BM/仲介事業等
  - ( PM ) PM受託棟數較去年度增加22棟，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
- 場地租借事業 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

## 飯店・觀光事業

受穩健的外國旅客觀光需求影響，再加上營運能力的加強，使飯店運營的營業收入及利益皆大幅增加

(單位：百萬日圓)	FY2025/3 第3季度	FY2026/3 第3季度	與去年度相比		FY2026/3	年度預測	達成率
			增減額	增減率			
營業收入	12,502	14,948	2,445	19.6%		21,490	69.6%
飯店開發事業	275	0	-275	-		3,000	0.0%
飯店運營事業等	12,227	14,948	2,721	22.3%		18,490	80.8%
營業毛利	3,230	3,962	731	22.7%		4,340	91.3%
飯店開發事業	109	-28	-138	-		520	-5.5%
飯店運營事業等	3,120	3,990	869	27.9%		3,820	104.5%
分部淨利(※)	3,041	3,528	486	16.0%			
飯店開發事業	20	-202	-222	-			
飯店運營事業等	3,021	3,730	709	23.5%			
分部淨利率	24.3%	23.6%	-	-0.7%pt			
飯店開發事業	7.3%	-	-	-			
飯店運營事業等	24.7%	25.0%	-	+0.2%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2,539間客房

(出售案件實施狀況) 銷售活動進行中

### ■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

由於工程接案件數增加以及M&A，使營業收入及利益增加

(單位：百萬日圓)	FY2025/3 第3季度	FY2026/3 第3季度	與去年度相比		FY2026/3 年度預測	FY2026/3 達成率
			增減額	增減率		
營業收入	1,357	3,799	2,441	179.9%	2,230	170.4%
營業毛利	328	915	586	178.9%	530	172.6%
分部淨利(※)	281	795	514	183.2%		
分部淨利率	20.7%	20.9%	-	+0.2%pt		

#### ■建設事業

辦公室等的內部裝潢工程與通訊網路工程等，接案件數較去年同期增加

10月時透過M&A收購Otake Kenso集團，由於這部分的業績加入，使營業收入及利益增加

#### ■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2027年的上半年度完工  
同時，預計於2026年3月開始進行銷售活動



# 成長戰略與事業發展



SUN FRONTIER

## 1. 全球經濟雖處於降息局面，但受關稅政策、地緣政治風險、中國經濟減速的影響，前景不明朗

◆儘管美國透過降息改善了金融環境，但關稅政策與地緣政治風險等疑慮並未消失

◆IMF雖上修全球經濟成長預期，仍需注意中國經濟減速與金融市場變動帶來的影響

## 2. 日本經濟維持日圓貶值與股價上漲的趨勢，但需注意政策運作的不透明性與財政惡化的風險

◆民眾對高市政權的積極財政政策抱有高度期待，但同時也擔憂財政紀律下滑與利率上升等問題

◆日本央行為抑制日圓貶值造成物價上漲提高政策利率，預期今後將持續升息

## 3. 都心辦公大樓市場因租金持續上漲與空屋率持續下降，維持穩定的投資意願

◆2026年辦公大樓新供給增加，但受企業提升生產力與人財布局需求的帶動，需求維持穩健

◆雖受到利率上升的影響，以亞洲為主的資產階級與機構投資家的投資意願依舊穩定

## 4. 飯店與觀光市場方面，受日圓貶值的推波助瀾，訪日旅客與旅行消費金額雙雙創下新高

◆受日圓貶值帶動外國旅客的旅遊需求影響，2025年度訪日旅客人次突破4,200萬，創下歷史新高

◆雖預期2026年的訪日旅客人次有減少疑慮，但在客單價上升的帶動下，消費總額可望維持穩健

# 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

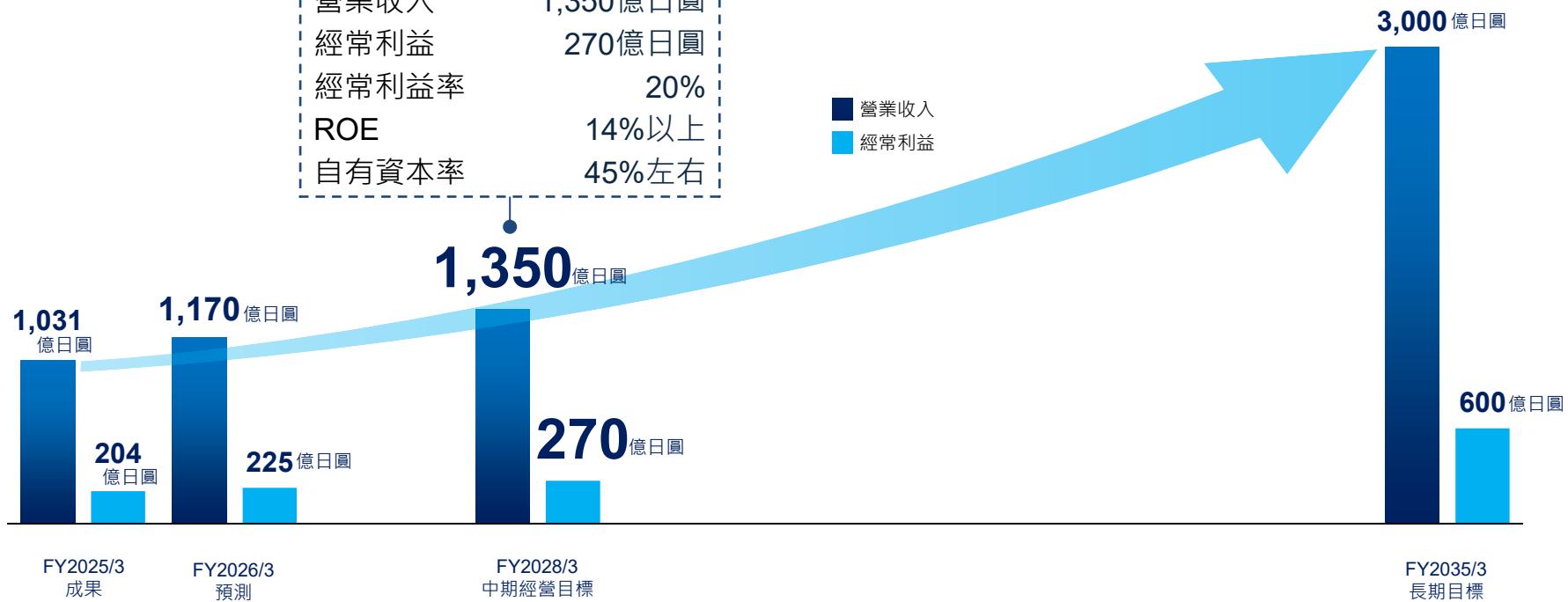
## 中期經營計劃2028

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

■ 营業收入  
■ 經常利益



# 成長戰略



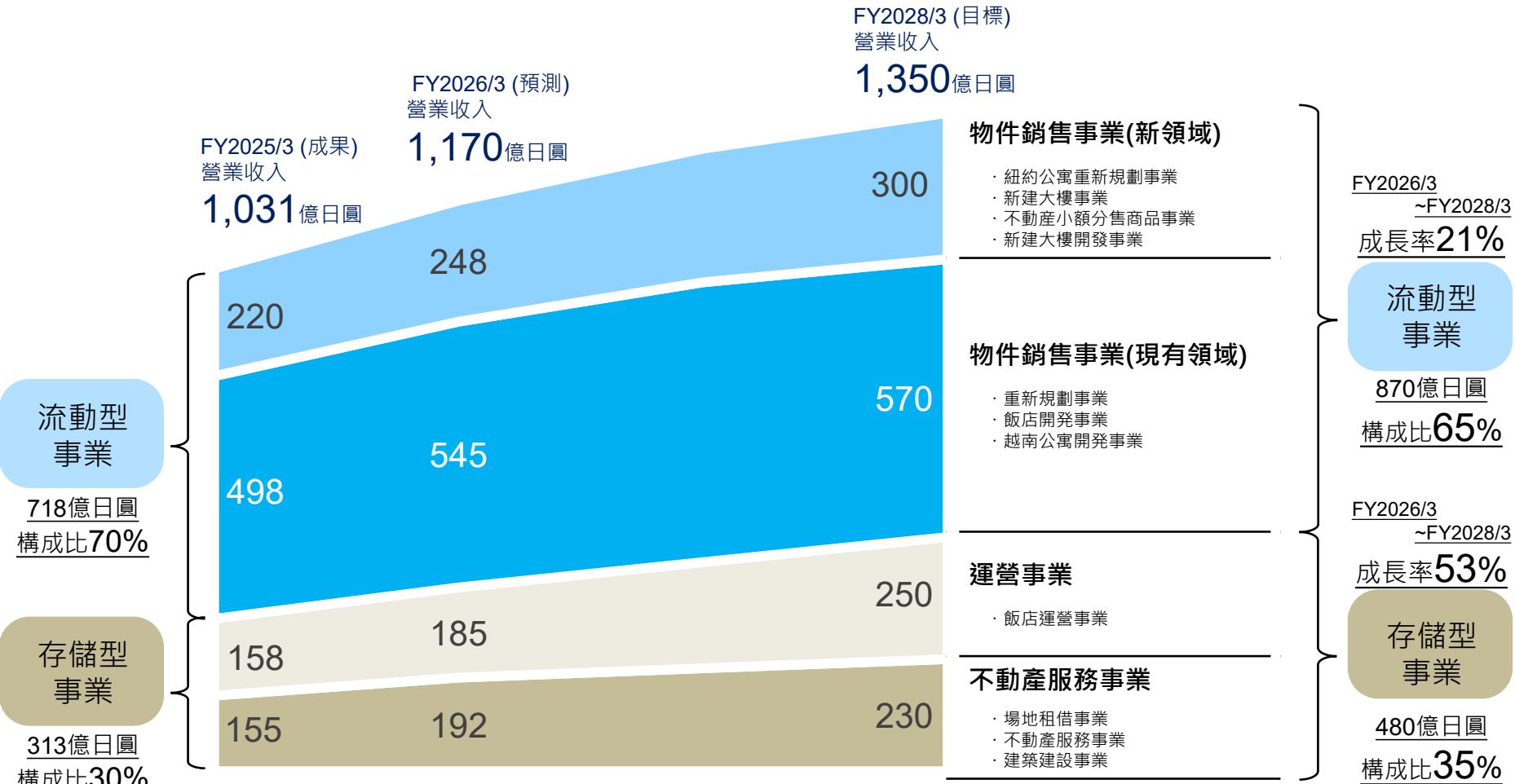
結合商品創造力與服務能力打造事業模式，與本業結合推動多角化經營，  
同時有效循環運用資金，以擴大事業領域並加速成長

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  新建  擴大事業領域 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  重建	全國各地	拓展溫馨且有趣的飯店，與地區共同發展
	運營	飯店運營		
住宅	開發	新建  重建	擴大事業版圖 越南  紐約  東京	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	越南 紐約	

# 事業成長與收益架構的升級



- 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
- 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】

物件出售等的 事業收入	
借款	
現金及存款	
<b>3,220億日圓</b>	

【資金支出累計】

為發展事業 所做的投資	
<b>3,100億日圓</b>	

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峴港進行投資
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

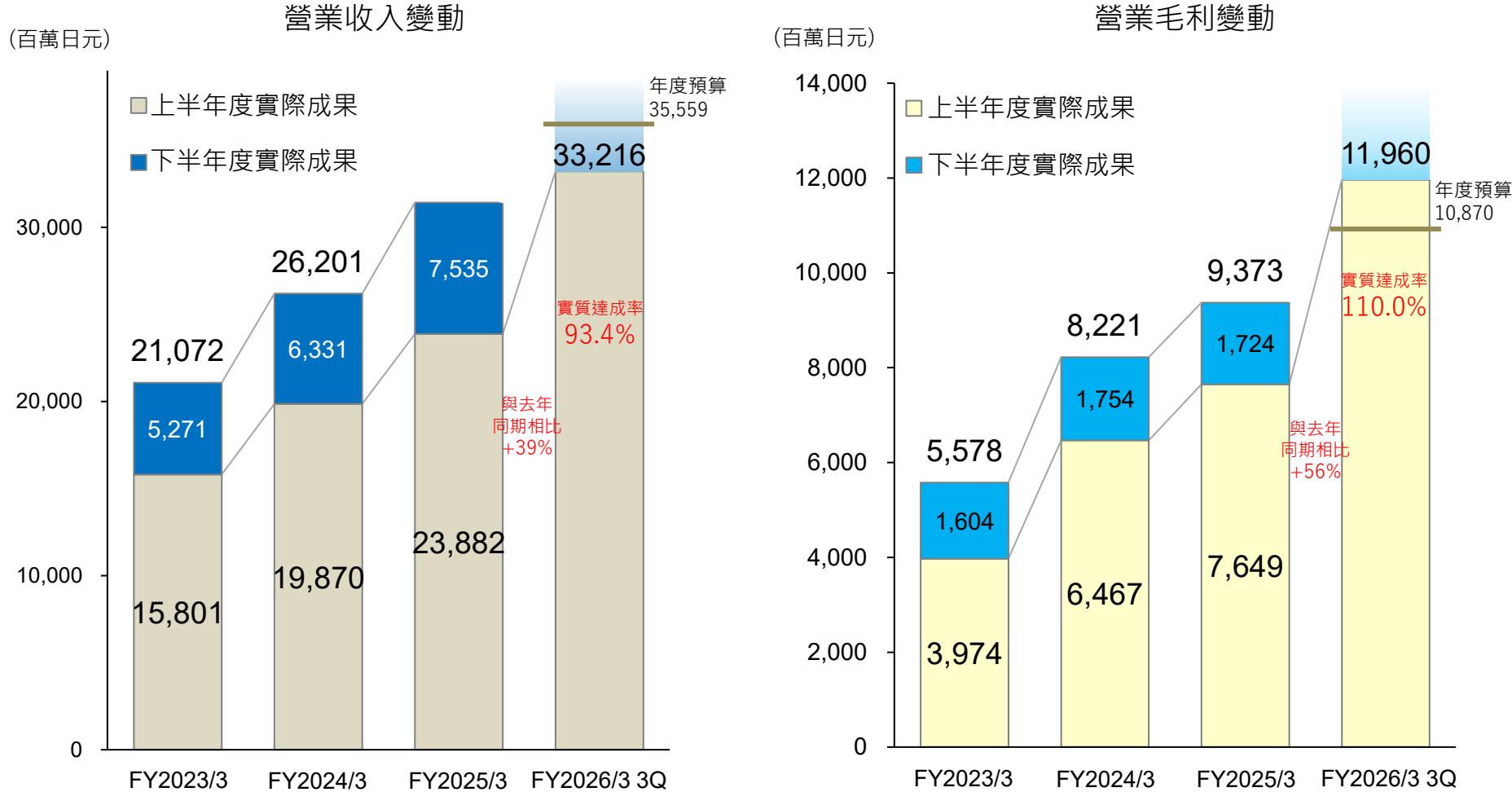
※預計在2027年3月會計年度末前進行公司債的股票轉換，增加已發行股票數

# 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)



營業收入與銷售毛利皆刷新過去最高紀錄。營業毛利突破年度預測

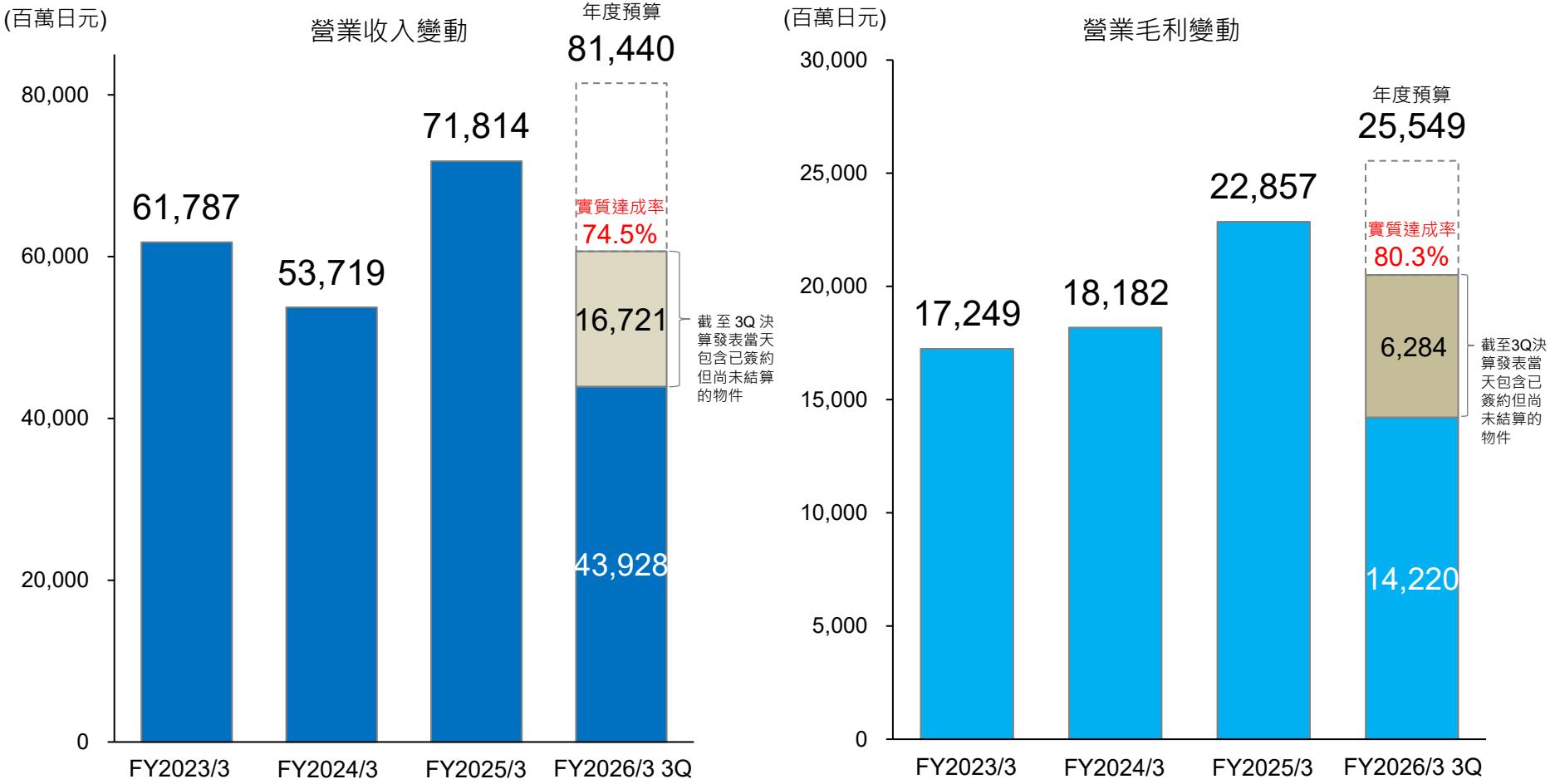


# 流動型事業的業績變動

(RP事業·飯店開發事業·海外開發事業的  
物件出售)



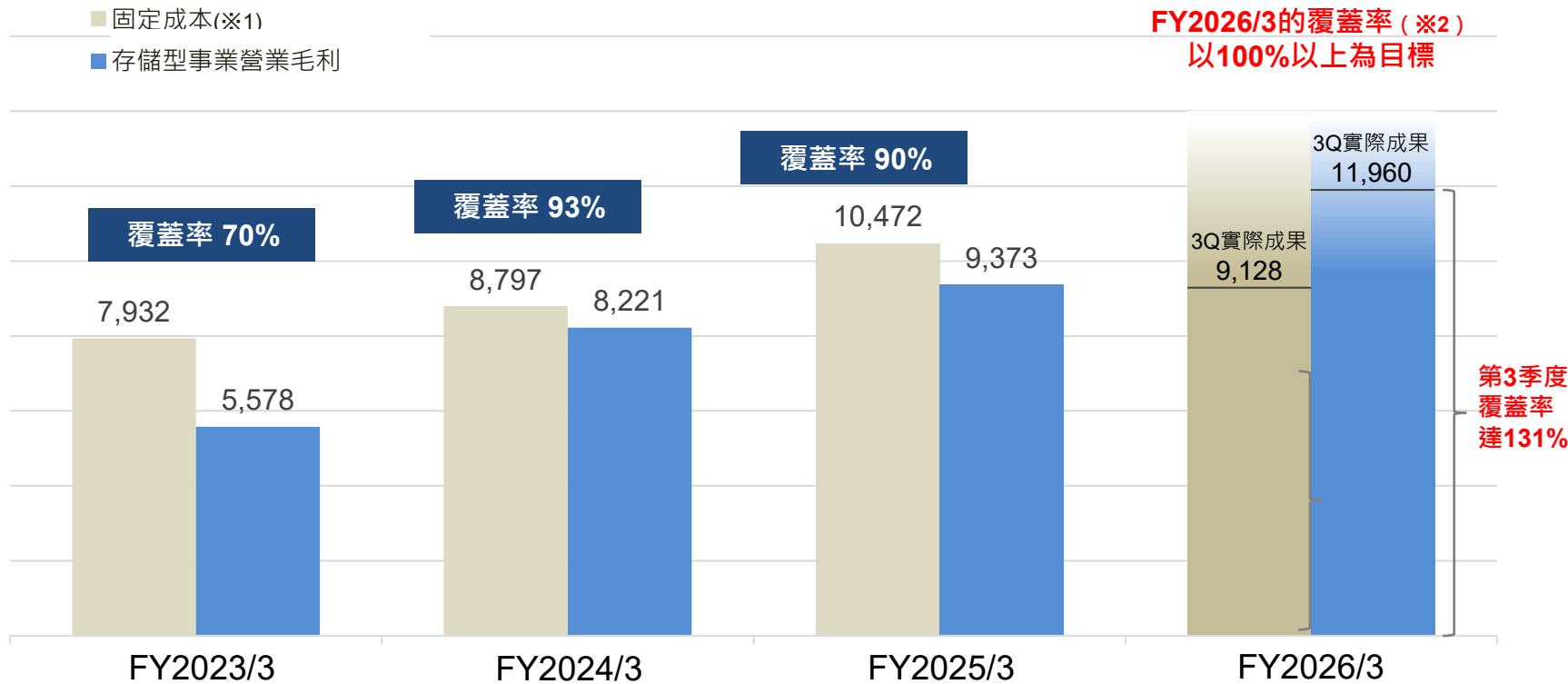
銷售利潤率優於期初計畫，在考量存儲型事業的進展，並兼顧下一期的銷售計畫的前提下，將彈性調整因應



# 存儲型事業(安定型事業)覆蓋率



實現透過存儲型事業的利潤來覆蓋固定成本的體制

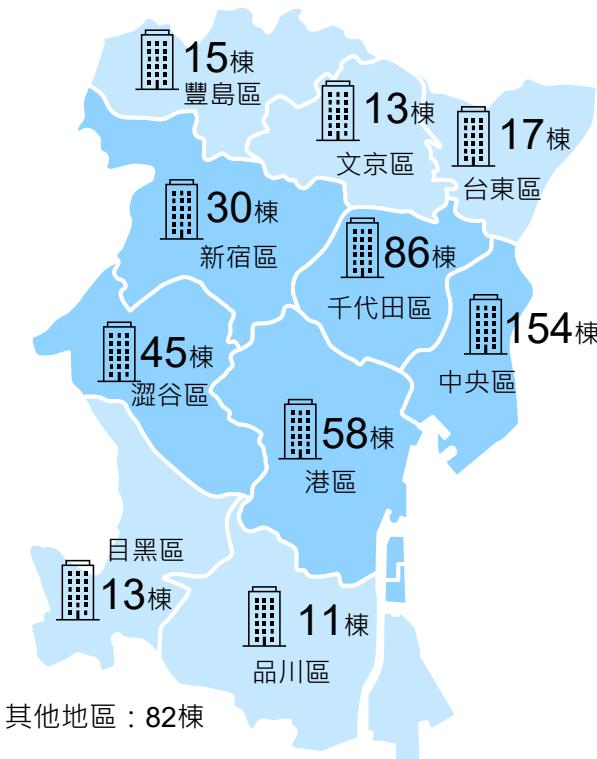


(※1) 固定成本 = 銷售費用及一般管理費用 - 出售手續費 + 利息支出

(※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



東京都心5區及周圍區域的  
重新規劃累計成果

524棟



Before



After



活用三面採光的格局，  
翻修成更明亮的辦公  
空間



## 【東京都港區芝 整棟收益型大樓】

鋼骨混凝土造 平屋頂 地上7層樓

- 運用玻璃與鏡面，創造充分引入自然光的辦公空間
- 天花板採開放式（裸天花）設計，並優化空間配置，打造更寬敞開闊的空間感
- 於部分樓層，在兼顧實用機能的同時，配置兩間會議室，提升整體商品性

# 透過提升中小型大樓的價值創造社會價值

國土交通省舉辦的第2期「促進中小型辦公大樓價值提升改修投資之示範調查計畫」中，本公司物件有3件獲選為模範事例

## 【示範調查事業與本公司重新規劃事業的關聯性】

### 社會背景

- ・建成後的老舊中小規模大樓增加
- ・人們對環保性、合法性、工作環境的需求高漲



### 國土省示範調查事業的目的

- ・推廣有助於建物永續活化的翻新示範模式
- ・完善促進價值提升型翻新投資的制度與環境
- ・提升翻新投資效果與價值的可視化程度，以支援投資判斷



### 重新規劃事業

- ・以中小型大樓為主的不動產再生事業
- ・提升環保性並確保合法性
- ・著眼於建築物持續運用的空間設計

## 【獲選事例】



### 【THE PORTAL IWAMOTOCHO】

- ・結合用途調整與環境友善概念的翻新內容
- ・具高度可複製性與通用性，為中小型辦公大樓也能套用的示範模式



### 【本町 Highest Building】

- ・透過改善不符法規處與設備更新，確保建物安全且符合法令
- ・藉由提升環境性能，在招租及銷售面具備競爭優勢



### 【Biz Feel KANDA】

- ・為確保合法性與使用安全，推動相關改善措施
- ・透過取得健康福祉（Wellness）相關認證，促進人財留任並提升生產力

# 深化改裝辦公室的技能並用於新建大樓開發

以東京都心5區為主軸，推出多項深耕當地的中小型大樓新建計畫



中央區日本橋新建案，預計2026年3月完工（圖片為概念圖）



外觀



屋頂露台



lounge



電梯大廳



辦公空間

結合資產周轉率高的重新規劃物件與不動產小額分售商品，搭配低樓層店鋪與辦公大樓的新建物件等多樣資產，為客戶打造長期且穩定的銷售計劃

## 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



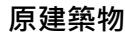
## 串聯人與城市，創造高附加價值的住宅開發

開發具隔音設計並配置寵物共生設備的高附加價值之獨棟租賃公寓大樓，  
以擴大事業領域進

【新建】 土地 預計2026年 1月動工	
【計劃】 FY2028/3 出售	
地 址	練馬區豐玉北
結 構	RC造重牆結構 4層樓
格 局 / 戶 數	1K : 8戶、2DK : 3戶、1LDK : 1戶

【新建】 建設中 預計2026年 1月完工	
【計劃】 FY2027/3 出售	
地 址	新宿區西落合
結 構	RC造重牆結構 4層樓
格 局 / 戶 數	1K : 11戶、2DK : 1戶、2LDK : 1戶

【新建】 2026年1月 動工	
【計劃】 FY2028/3 出售	
地 址	中央區日本橋茅場町
結 構	RC造 12層樓
格 局 / 戶 數	1LDK : 10戶、2LDK : 10戶、 Premium3LDK : 1戶

【新建】 原建築物解 體中預計 2026年7月 動工	
【計劃】 FY2029/3 出售	
所 在 地	世田谷區船橋
構 造	RC造重牆結構 4層樓付地下一樓



【新建】 建設中 預計2026年 7月完工	
【計劃】 FY2027/3 出售	
地 址	品川區西大井
結 構	RC造承重牆結構 5層樓
格 局 / 戶 數	1K : 18戶、2DK : 1戶

# 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	



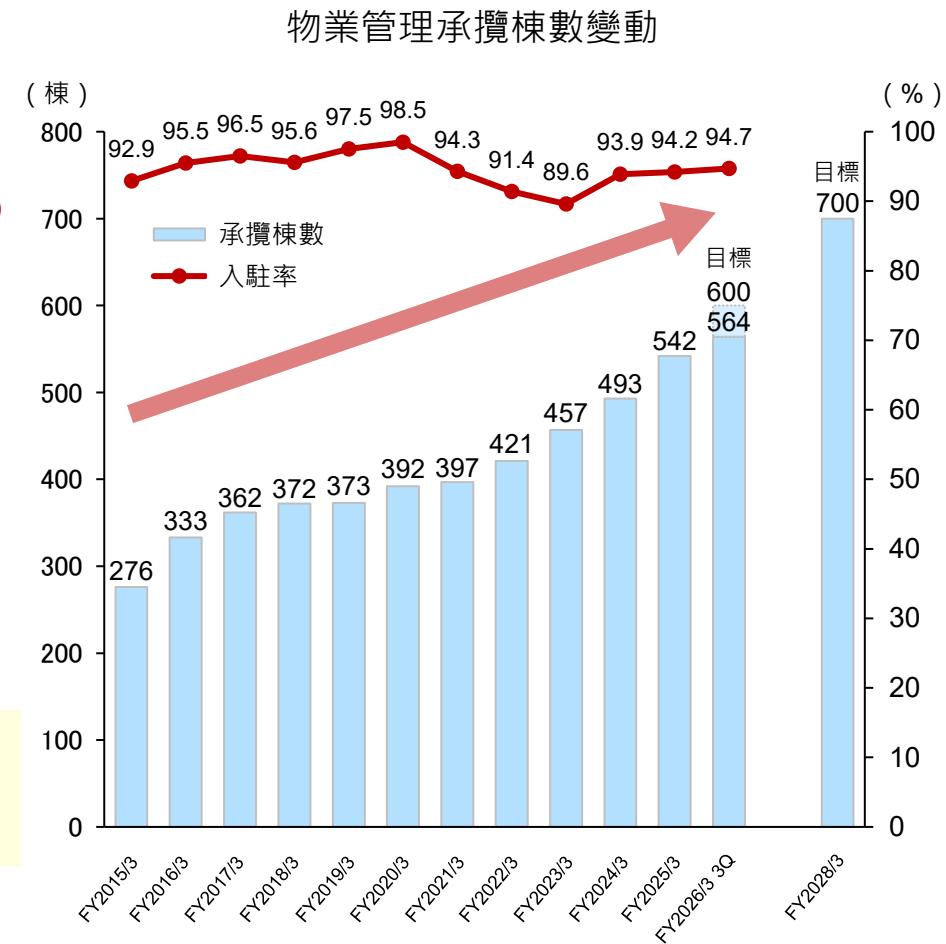
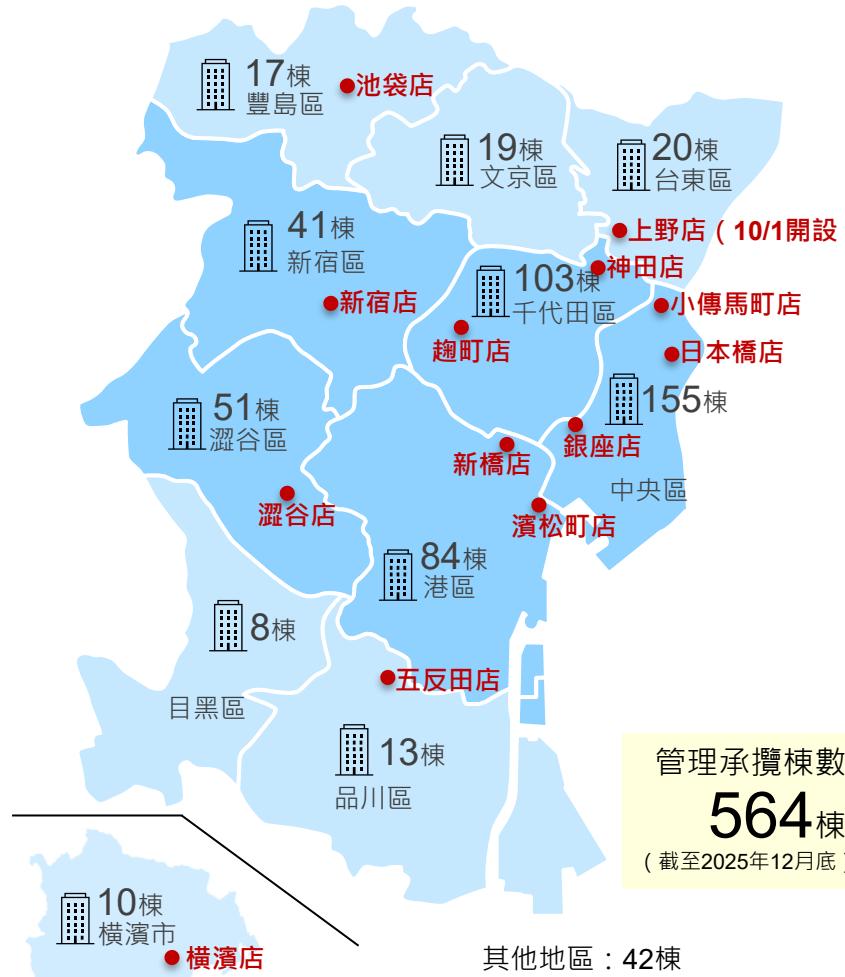
出售中		
地 址	克林頓區 (Hell's Kitchen)	
結 構	紅磚及木造 地下1樓地上5層樓	
格 局 / 戶 數	辦公室 : 1戶、1R : 1戶、1LDK : 9戶	

2025年7月出售		
地 址	西村 (West Village)	
結 構	紅磚造 地下1樓地上5層樓	
格 局 / 戶 數	1R : 4戶、2LDK : 8戶	

2025年12月出售 業績於4Q計上		
地 址	東村 (East Village)	
結 構	紅磚造 地下1樓地上6層樓	
格 局 / 戶 數	2LDK : 3戶、3LDK : 15戶、4LDK : 1戶	

# 增加承攬管理大樓數並充實服務內容

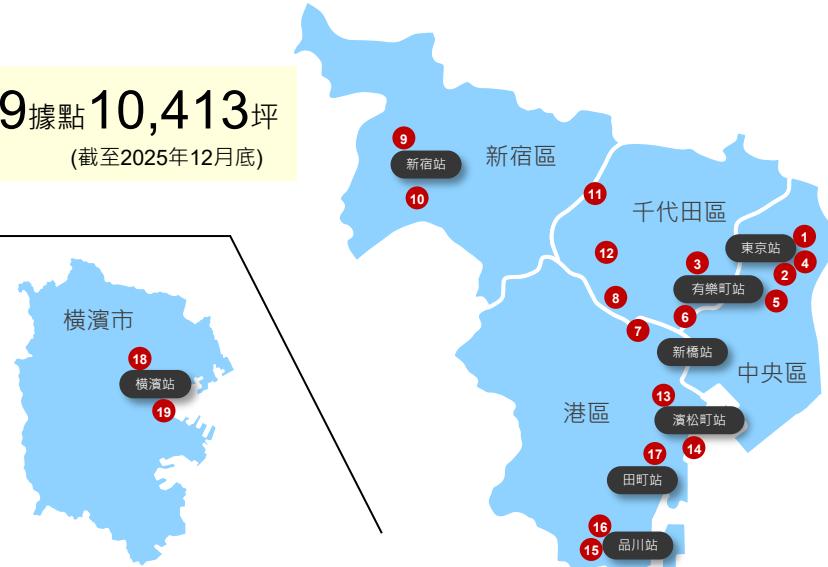
租賃仲介部分，新設立上野店作為地區戰略的核心，機動性強化地區合作  
 PM事業部分，運用地區緊密聯繫型的網絡，增加PM受託棟數並擴充服務



## 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

19據點 10,413坪  
(截至2025年12月底)



## 東京・八重洲・丸之内區域

① 東京駅前	※預計26.4.1擴大營運面積
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擴大營運面積 776坪
⑧ 虎之門溜池山王	※26.2.1開幕 450坪

## 新宿區域

⑨ 新宿minds tower	687坪
⑩ 西新宿	789坪

## 赤坂・市谷區域

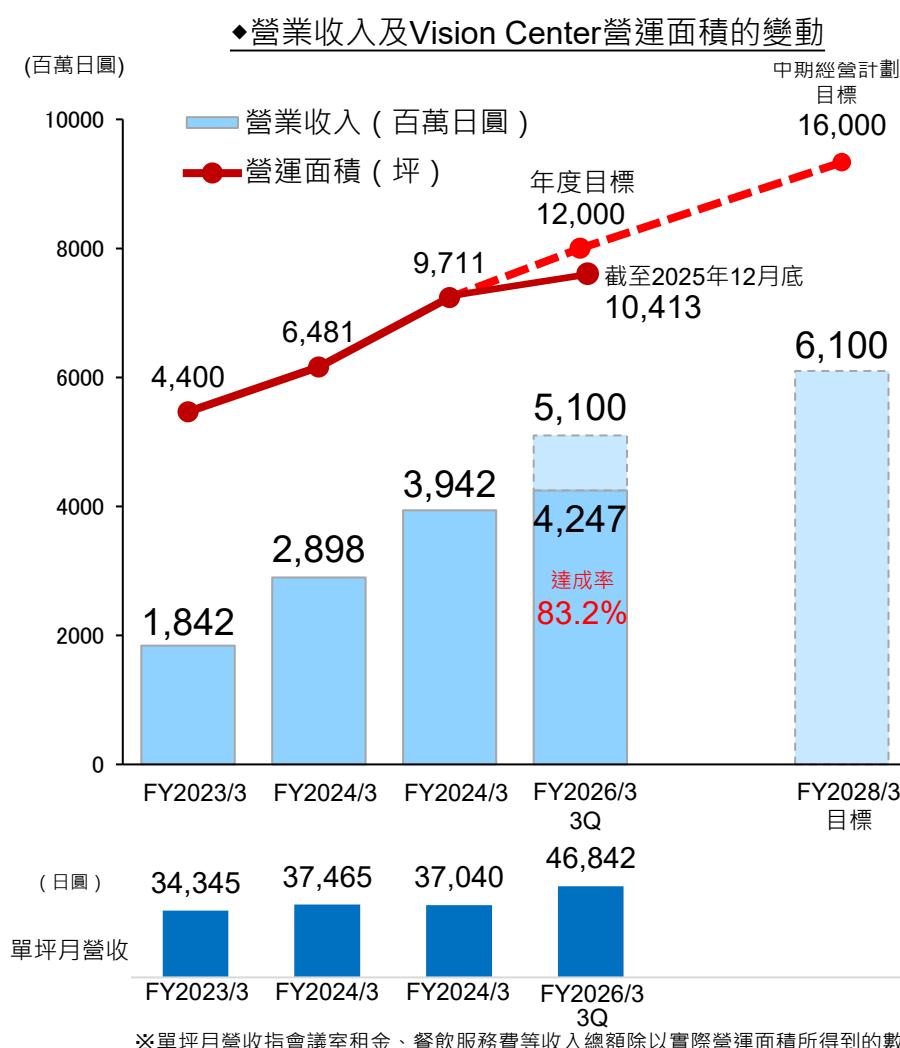
⑪ 市谷	366坪
⑫ 赤坂(永田町)	248坪

## 田町・品川・濱松町區域

⑬ Grande東京濱松町	1,456坪
⑭ 濱松町	431坪
⑮ 品川	641坪
⑯ 品川ANNEX	※25.4.1開幕 444坪
⑰ 田町	954坪

## 橫濱・港未來區域

⑱ 橫濱(西口)	558坪
⑲ 橫濱港未來	427坪



# 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	1,561間	9棟
計畫中	978間	7棟
合計	6,188間	48棟

⑬預計於2026年4月17日開幕  
旅之宿飯店阿蘇熊本機場



⑭2025年10月20日開幕  
旅之宿飯店石狩



⑫2026年2月1日 品牌翻新開幕  
日和飯店阪新世界



⑬預計於2026年3月 品牌翻新開幕  
日和飯店Flex大阪道頓堀



京都

②④⑧⑯

神戶

⑦⑯

加古川

⑯

倉敷水島

⑯

下關

⑯

博多

⑯

熊本

⑯

松山

⑯

名護

⑯

恩納村

⑯

宮古島

⑯

石垣島

⑯

奈良

⑯

大阪

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

常滑

⑯

豊川

⑯

奈良

⑯

大阪

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

⑯

&lt;p

## 運營中・建設中・計畫中飯店一覽

## 運營中飯店

## LUXURY

- ① Oriental Hills Okinawa
- ② 四條河原町溫泉 空庭露台京都別邸
- ③ 豬苗代 盤梯山麓溫泉 靜楓亭
- ④ STITCH HOTEL KYOTO

73間

BUDGET		558間
⑨ 飯店SKY HEART	京成小岩站前	102間
⑩ 飯店SKY HEART	川崎	197間
⑪ 飯店SKY HEART	博多	157間
⑫ 飯店SKY HEART	下關	102間

429間

運營中飯店 小計 3,649間

## UPPER

- ⑤ HIYORI OCEAN RESORT沖繩
- ⑥ HOTEL OOSADO
- ⑦ HOTEL AZUMA
- ⑧ 四條河原町溫泉 空庭露台京都

571間

預計於2027年3月會計年度開幕的飯店		1,392間
⑩ 旅之宿飯店阿蘇熊本機場		213間
⑪ 旅之宿飯店松山		245間
⑫ 旅之宿飯店宇都宮結之杜		201間
⑬ 旅之宿飯店青森六之所村		210間
⑭ 旅之宿飯店lit豊川		112間
⑮ 旅之宿飯店lit酒田		178間
⑯ 旅之宿飯店lit秋田站前		233間

291間

預計於2028年3月會計年度開幕的飯店		678間
⑰ 日和 TERRACE 輕井澤 Spa & Resort		81間
⑱ 日和 TERRACE 富士山河口湖Spa & Resort		134間
⑲ 日和飯店近鐵奈良		177間
⑳ 日和飯店名護		156間
㉑ 旅之宿飯店lit松本 (擴大面積)		130間

1,727間

預計於2029年3月會計年度開幕的飯店		469間
㉒ STICH HOTEL GINZA EAST		36間
㉓ 空庭TERRACE 箱根湯本		108間
㉔ 熱海飯店PJ		120間
㉕ 旅之宿飯店lit石垣島		205室

175間

建設・計畫中飯店 小計 2,539間	
運營・建設・計畫中飯店 合計 6,188間	

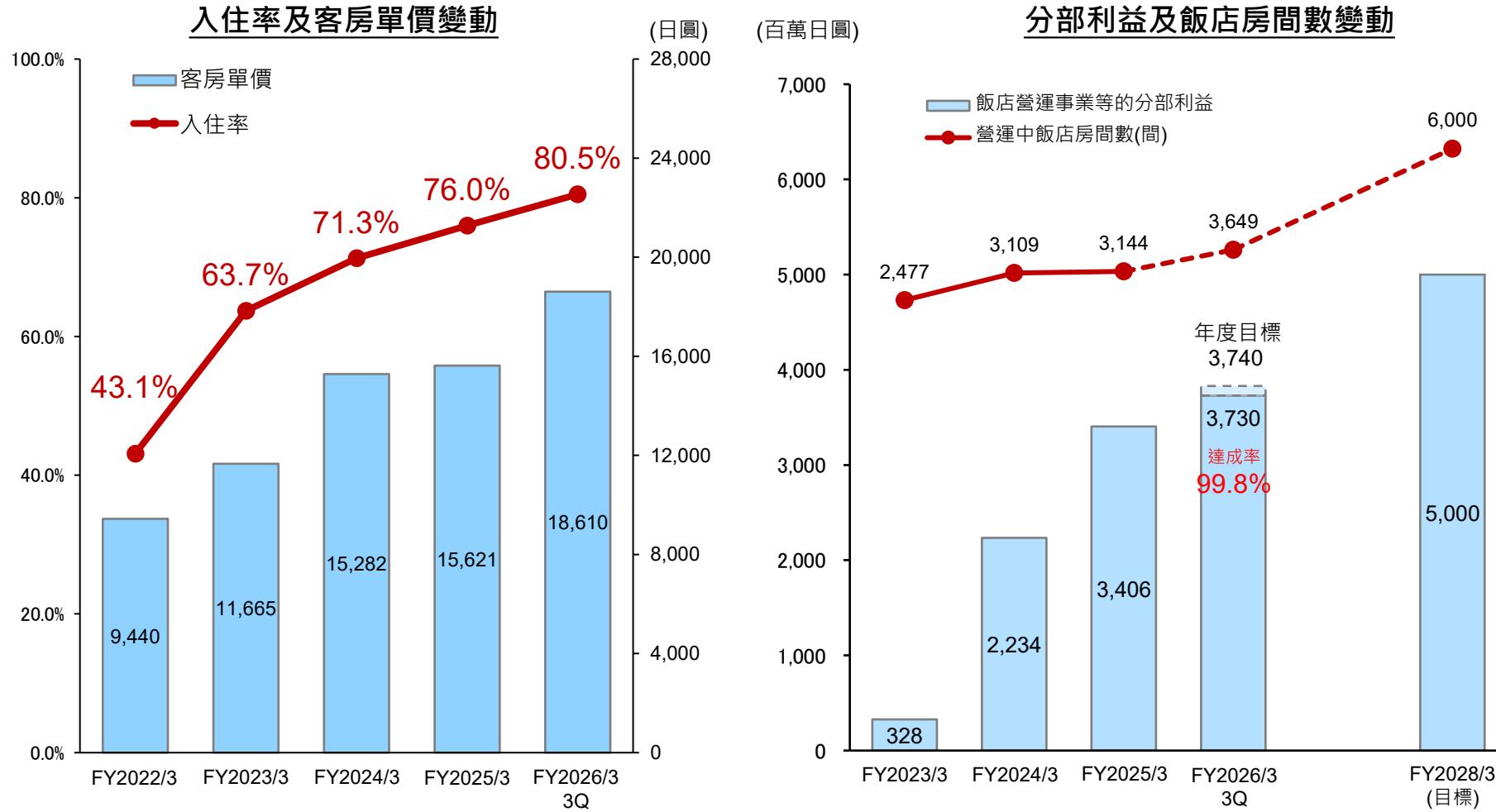
97間

107間

120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



# 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Otake Kenso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



SUN FRONTIER

- ✓ 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

## TOPICS

- ✓ 本公司於2025年10月1日取得大竹建窗集團100%股權
- ✓ 於2025年10月1日(第3季度)列入本公司的合併業績

# 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

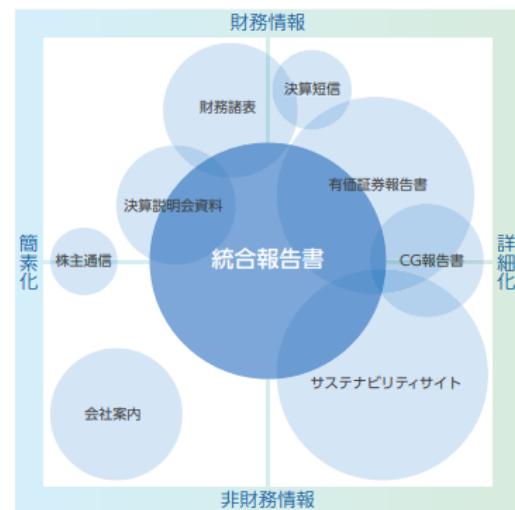
## SECTION 05 價值創造的紀錄

財務與非財務的歷史資料

封面



資訊揭露體系





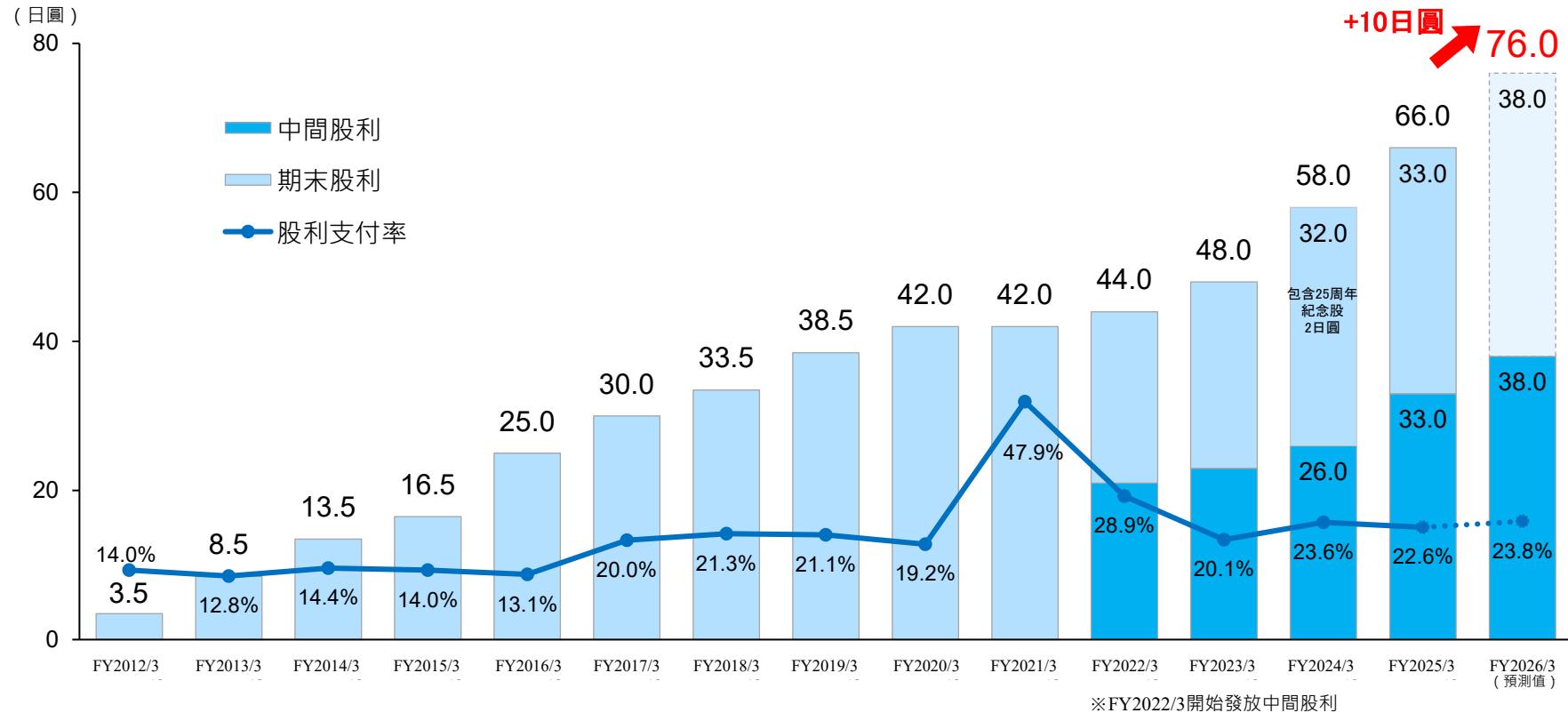
# 注重資本成本和股價的經營



SUN FRONTIER

# 利潤分配-股利-

中間股利維持年初預測值・發放了38.0日圓  
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~2026年)



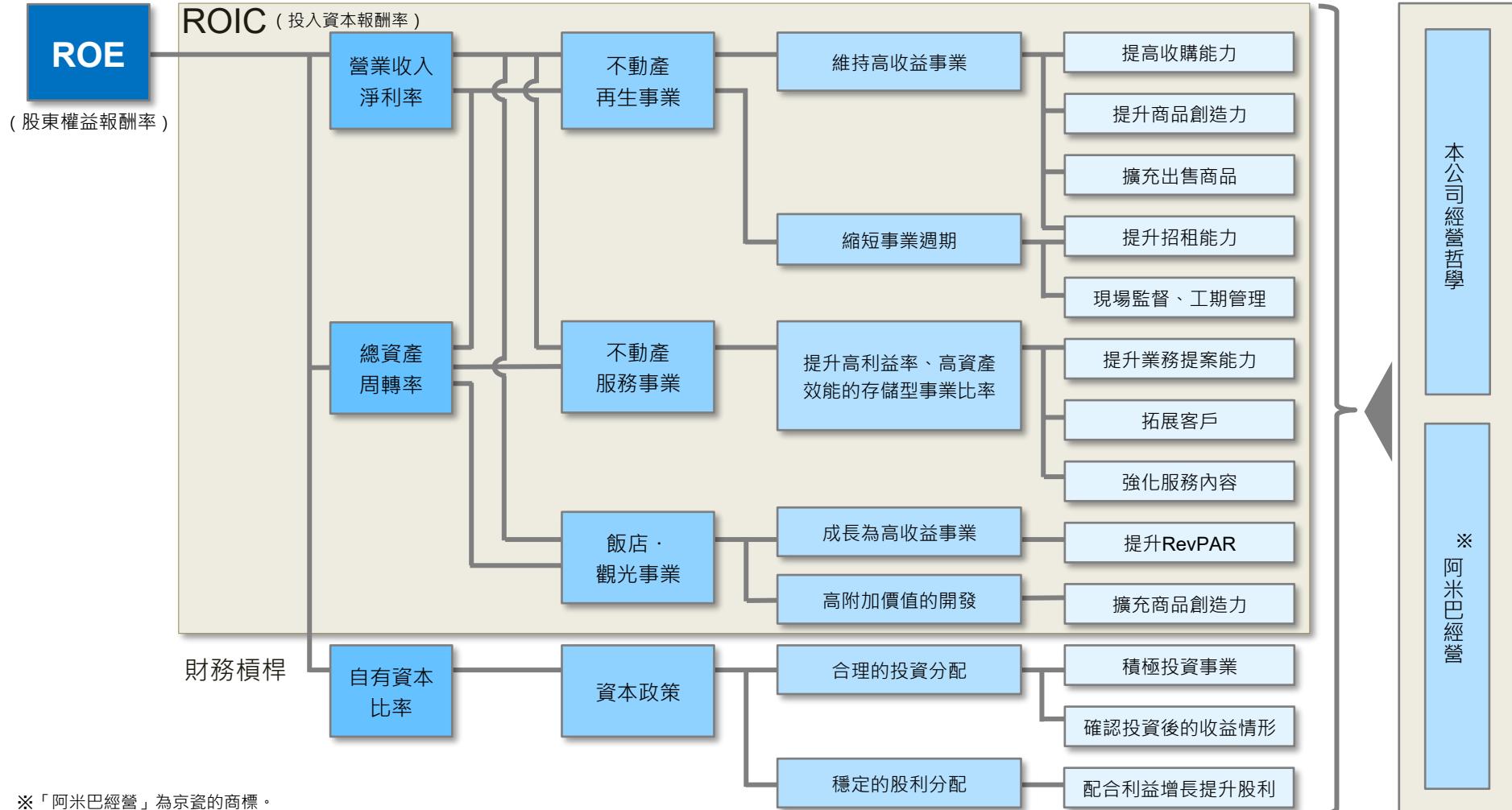
透過持續提升每股盈餘(EPS) · 致力於兼顧提升股東價值與維持穩健的資本



(※) 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

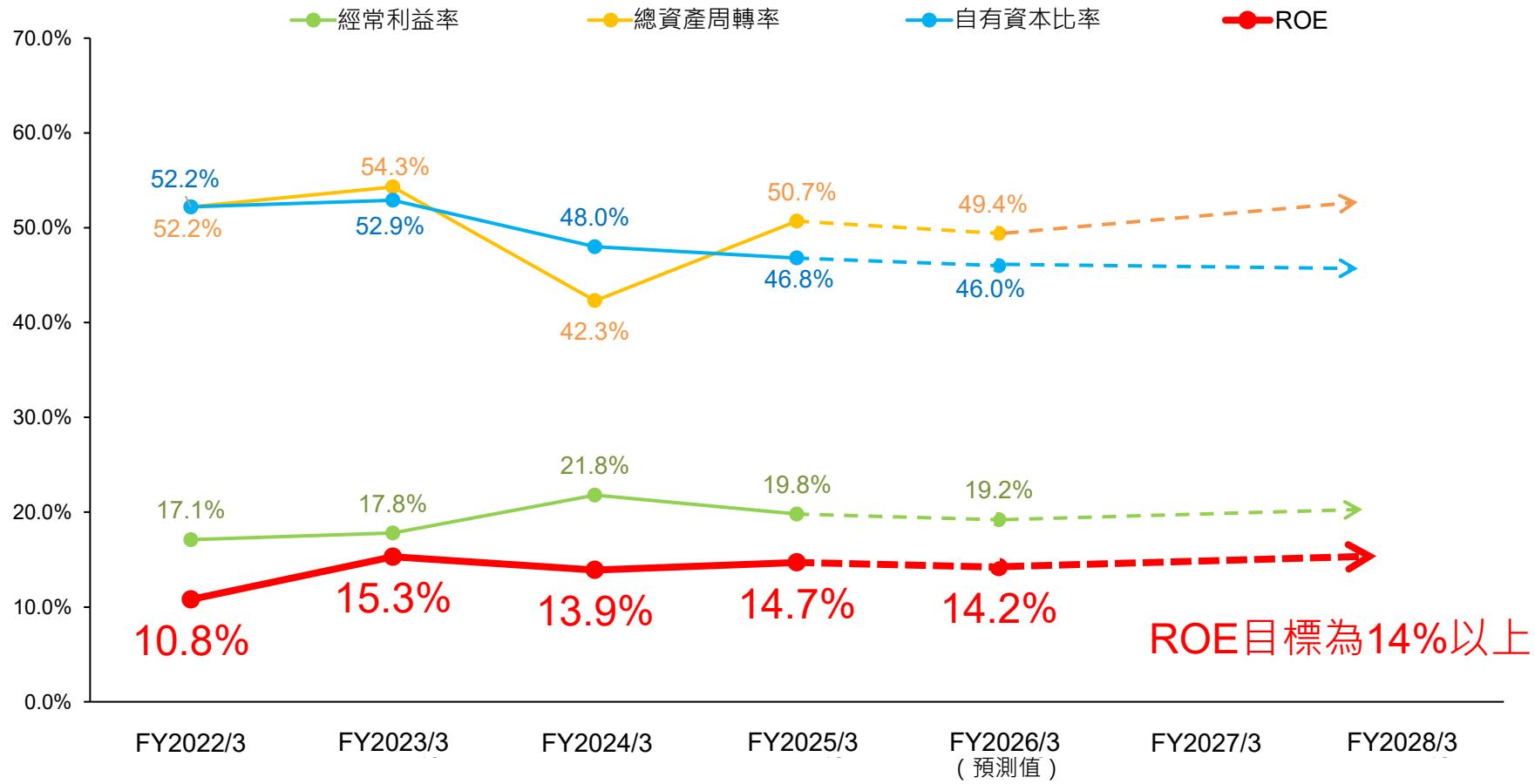
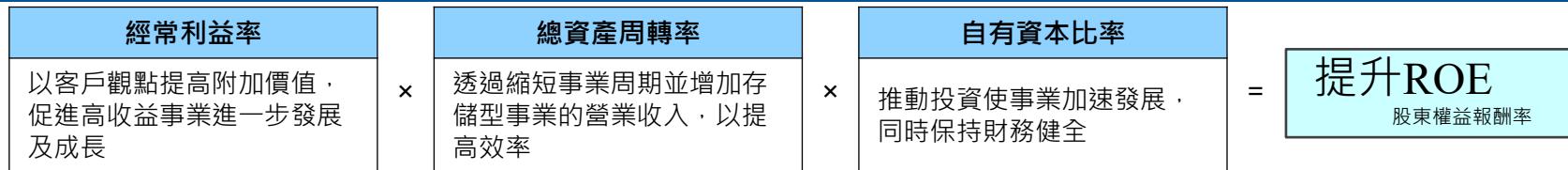
# 提升ROE的驅動力

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。

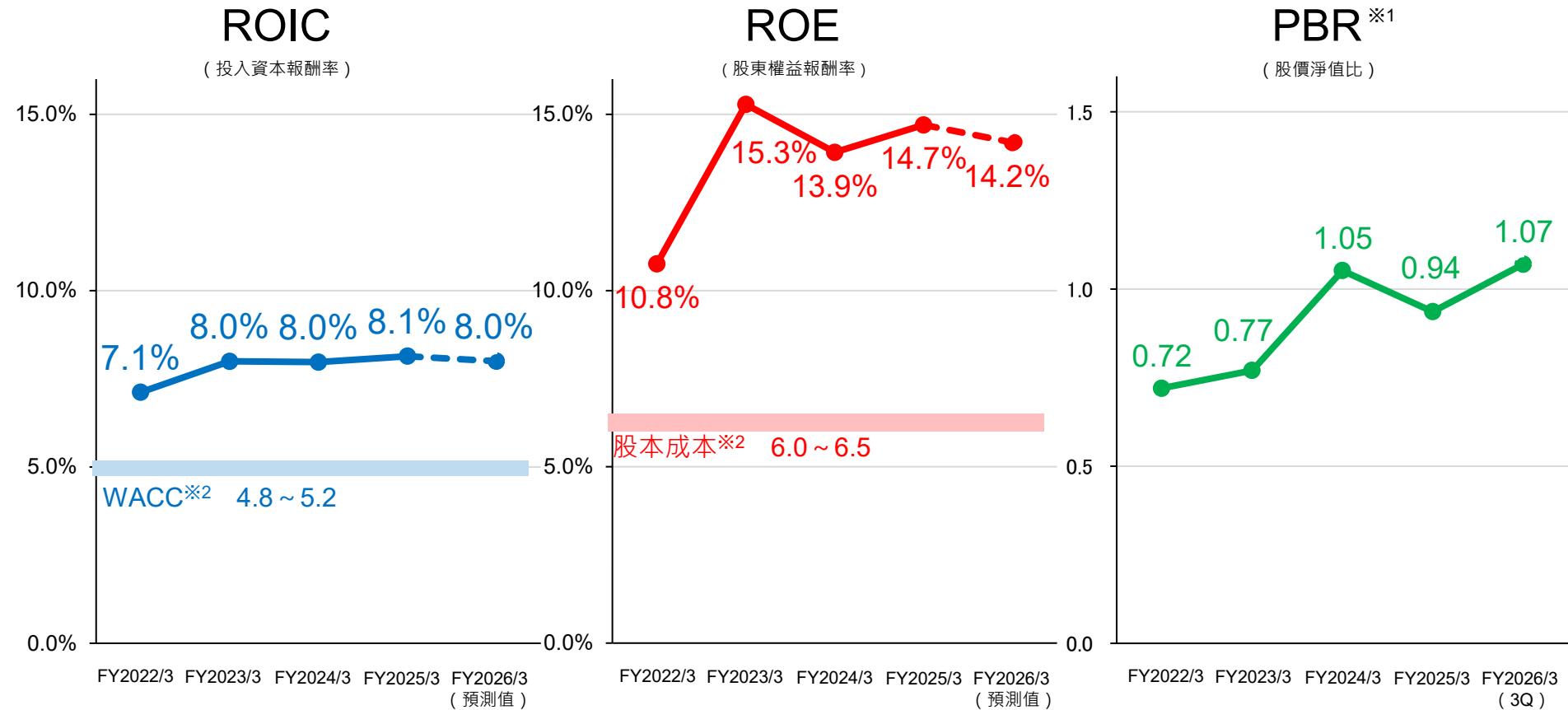
# 各指標及ROE的變化



# 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



※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)



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，由代表董事長齋藤清一及專員隨時提供服務	68次	82次	累計60次(截至3Q)
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	預計於2026.3.7舉辦
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 邀請至場地租借物件參觀會	9次	5次	2次(截至2Q)
		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	FISCO 【日文】 	Shared Research 【日文】 	【英文】 

## 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	詳情請上股東優待制度官網(日文)查詢 <a href="https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/">https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/</a> 



# 經營理念與商業模式



SUN FRONTIER

## 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)



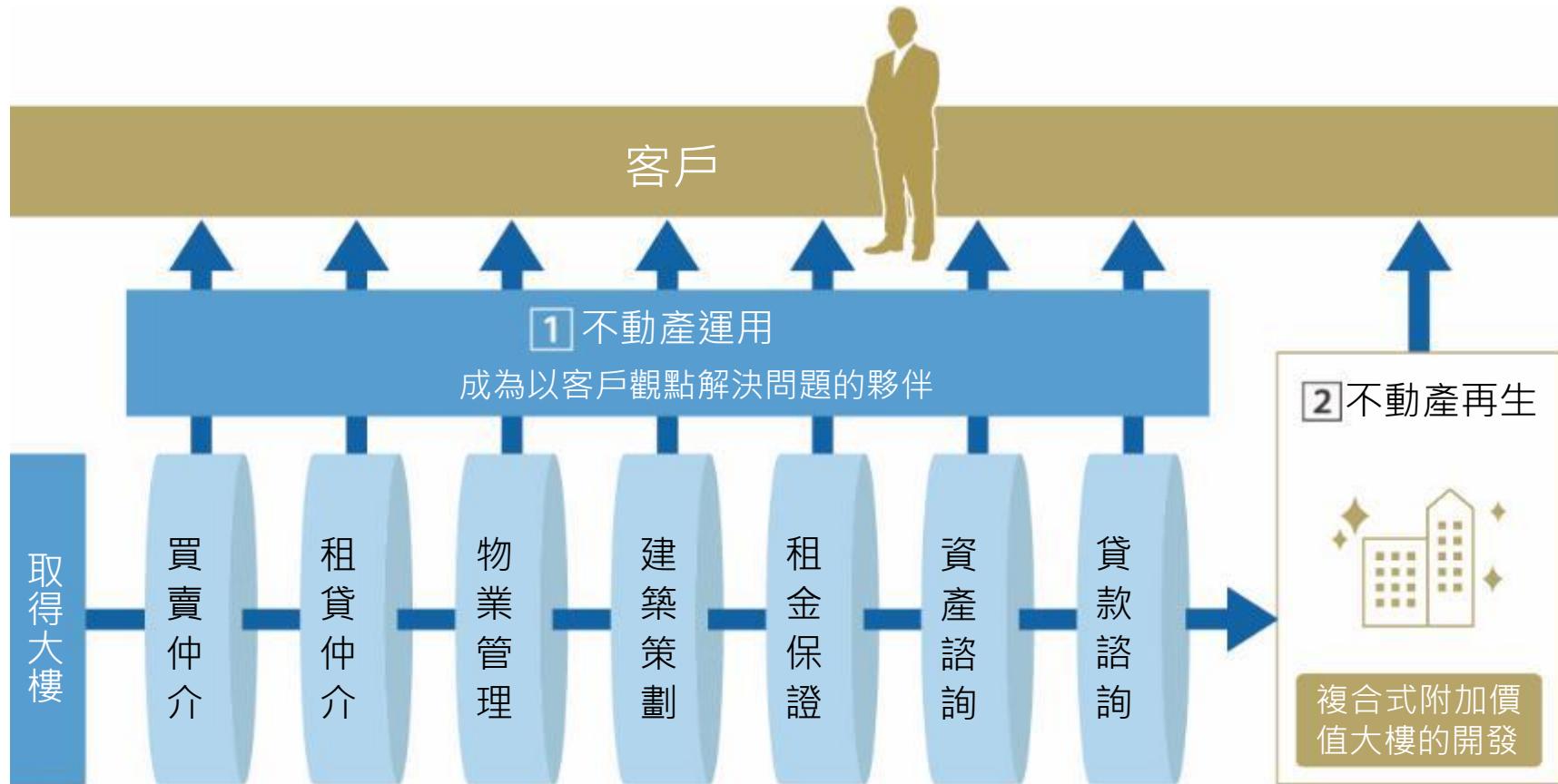
重要課題	必須解決的社會課題	主要措施	具體措施	目標與指標 (KPI)	FY2024/3 實際成果	FY2025/3 實際成果
環境保護	因溫室氣體排放所導致的全球暖化	減少事業活動中產生的溫室氣體排放量	透過推動不動產再生，抑制工程中產生的溫室氣體排放	相較於大樓改建工程的二氧化碳排放量抑制率 抑制率 12%以上 (理論值※)	12.7%	12.8%
			對於不動產再生工程中所排放的溫室氣體，透過碳權 (credit) 進行碳抵換	不動產再生物件的碳抵換實施率 碳抵換實施率 100%	100.0%	100.0%
			減少公司業務活動所產生的溫室氣體排放量	溫室氣體排放量 (Scope1,2) 與2022年度相比 2030年度：減少22% (平均每年減少2.7%) 2050年度：碳抵換	減少1.8%	增加11.7%
地域創生	節省資源與廢棄物減量(生物多樣性對應)	延長不動產壽命	透過不動產再生工程，延長建築物的經濟耐用年限	經濟耐用年限的延長率 平均延長率 30%以上	54.1%	59.5%
			提供全面性的不動產支援，提高高齡建築物的運轉率	屋齡超過30年的建築物入住率 平均入住率 90%以上 為了實現上述事項 (屋齡30年以上的建築物運作率) 的大樓持續管理率 大樓持續管理率 90%以上	93.8%	92.8%
人財育成	活化區域經濟 因應日益嚴重的自然災害	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」	推動兼顧身心福祉 (Well-being) 的不動產再生	社內基準を超えるリプランニング物件の新規供給割合 2023年度 30%、2025年度 50%、2030年度 70%	68.8%	76.0%
			承租商滿意度問卷調查(本公司持有物件) 每年實施		已實施	已實施
		結合當地社區進行防災與減災措施	提供已設防災用具及其設置空間的內裝辦公室	設有防災用具及其設置空間的辦公室戶數 2024年度 20區劃 2027年度 50區劃 2030年度 75區劃	9區劃	33區劃
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	創造具有「工作價值」、「創造性」、「成長機會」的工作環境	提供有助於提升承租商防災意識的資訊	專屬官網上的防災資訊刊載率 (自家公司持有物件) 100%	100.0%	100.0%
			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	女性管理職比率 (Sun Frontier不動產) 2035年度：15%以上	10.3%	9.2% (2025年4月1日)
			建立次世代領導人培養制度，並支援參與外部研修	相對於規定工時的研修時間比例 (Sun Frontier不動產) 12%以上	12.1%	12.0%
			利用數位轉型(DX)並改善業務流程，提升員工個別能力	平均每小時的經常利益額 (Sun Frontier不動產 正職員工每人平均) 一年2次以上	▲8%	達成 (增加35.6%)

※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



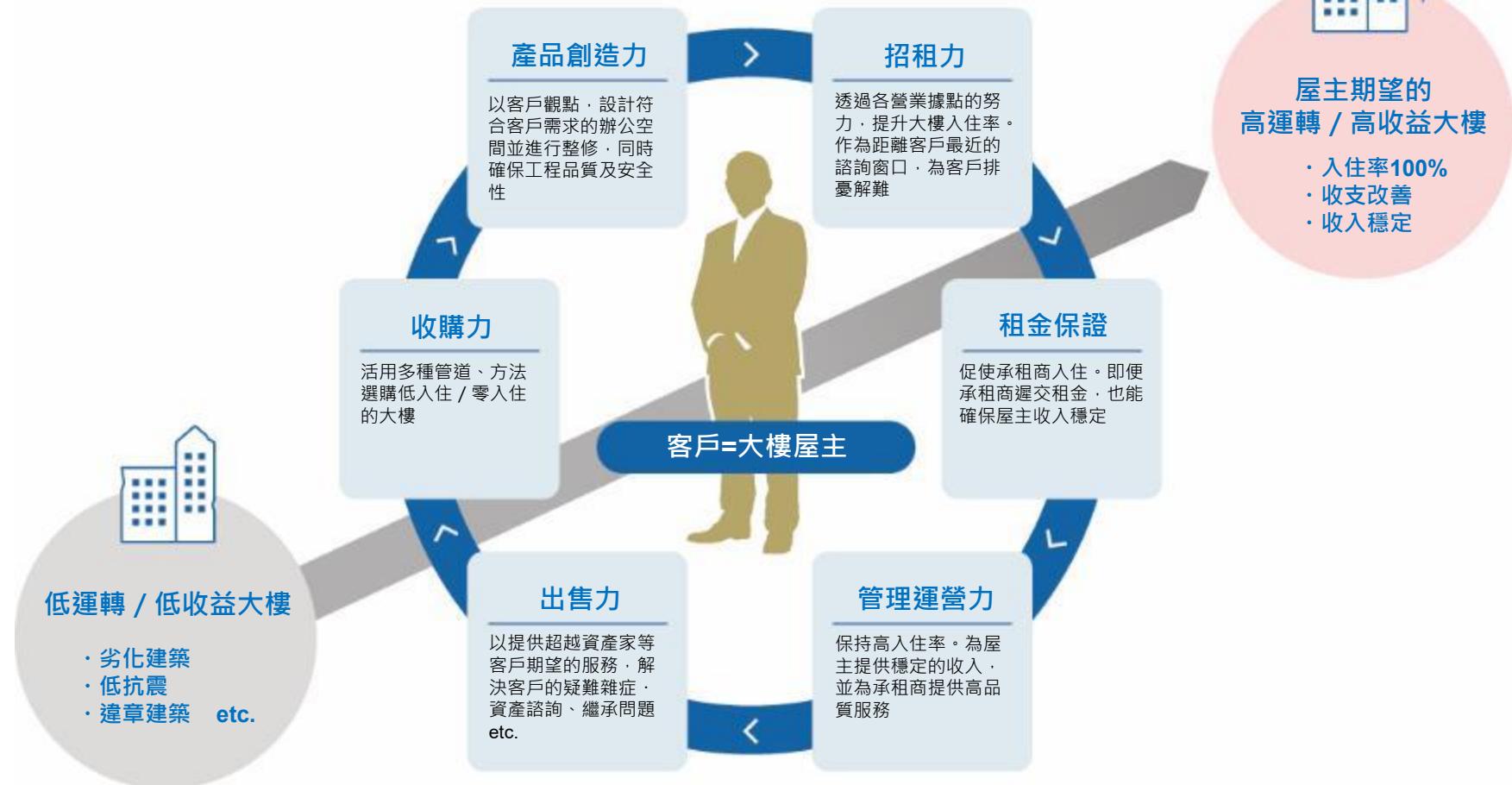
① 不動產運用：在現場解決客戶的困擾。從客戶的回饋中發掘商品的附加價值

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



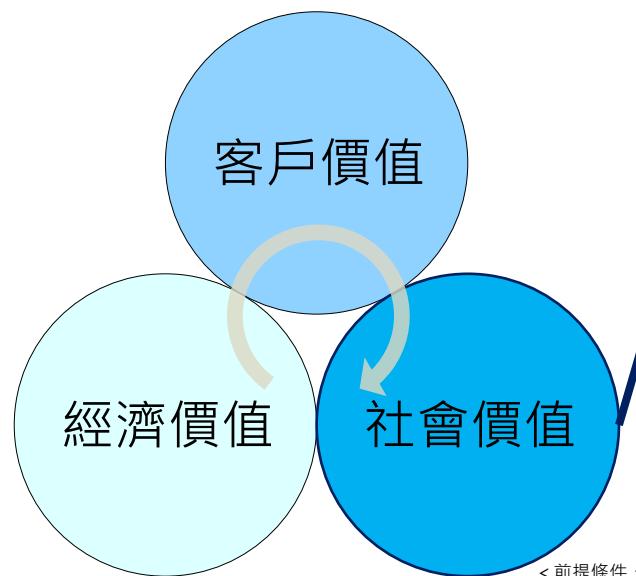
# 創造客戶價值及社會價值

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

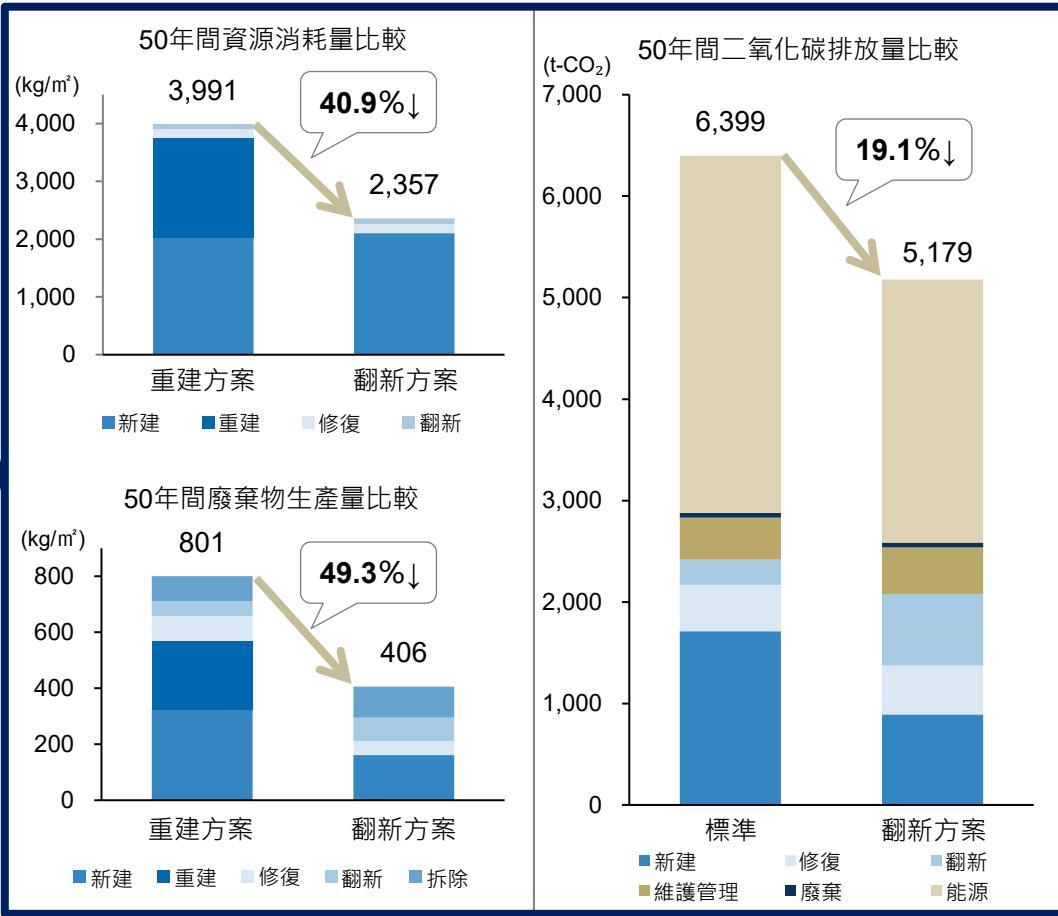


<前提條件、憑據>

以一棟建齡30年、面積約3,000m<sup>2</sup>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



發展觀光產業，增强地方活力！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。



宮古島市

- ・ 旅之宿飯店lit宮古島（2021年6月開幕）
  - ・ 建設、銷售租賃用公寓大樓
  - ・ 宮古下地島機場內 餐廳Coral port的營運

## 加古川市

- ・旅之宿飯店加谷川別府站前（2025年9月開幕）
  - ・簽署「災害時協助支援相關協定」

石狩市

- 旅之宿飯店石狩（2025年10月開幕）
  - 簽署「整體合作協定」

六所村

- ・旅之宿飯店青森六所村（預計2026年10月開幕）
  - ・簽訂「開設事業所相關協定」

酒田市

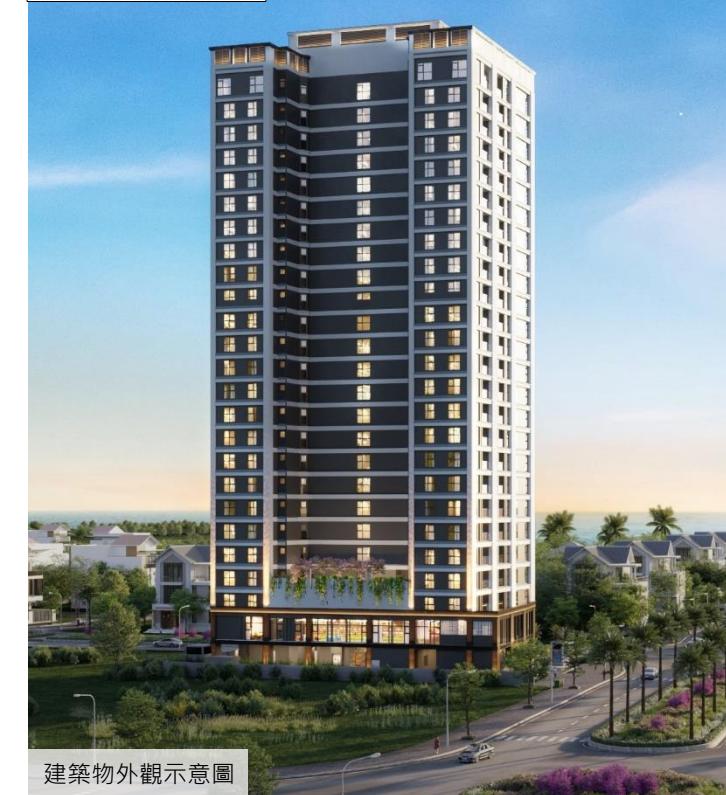
- 旅之宿飯店lit酒田（預計2026年12月開幕）
  - 簽署「推行地區振興合作協定」

# 越南HIYORI Aqua Tower PJ工程持續推進

第2號公寓式大樓案件預計於2027年上半年度完工，銷售活動將於2026年3月開始



HIYORI  
Aqua Tower



室內裝潢示意圖

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



## 參考資料



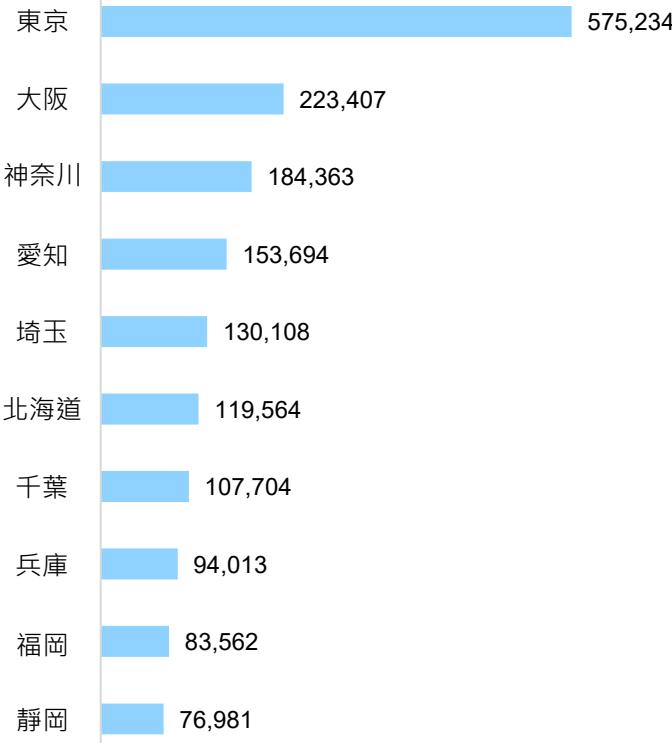
SUN FRONTIER

# 各都道府縣法人數量及東京23區內辦公大樓數量



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

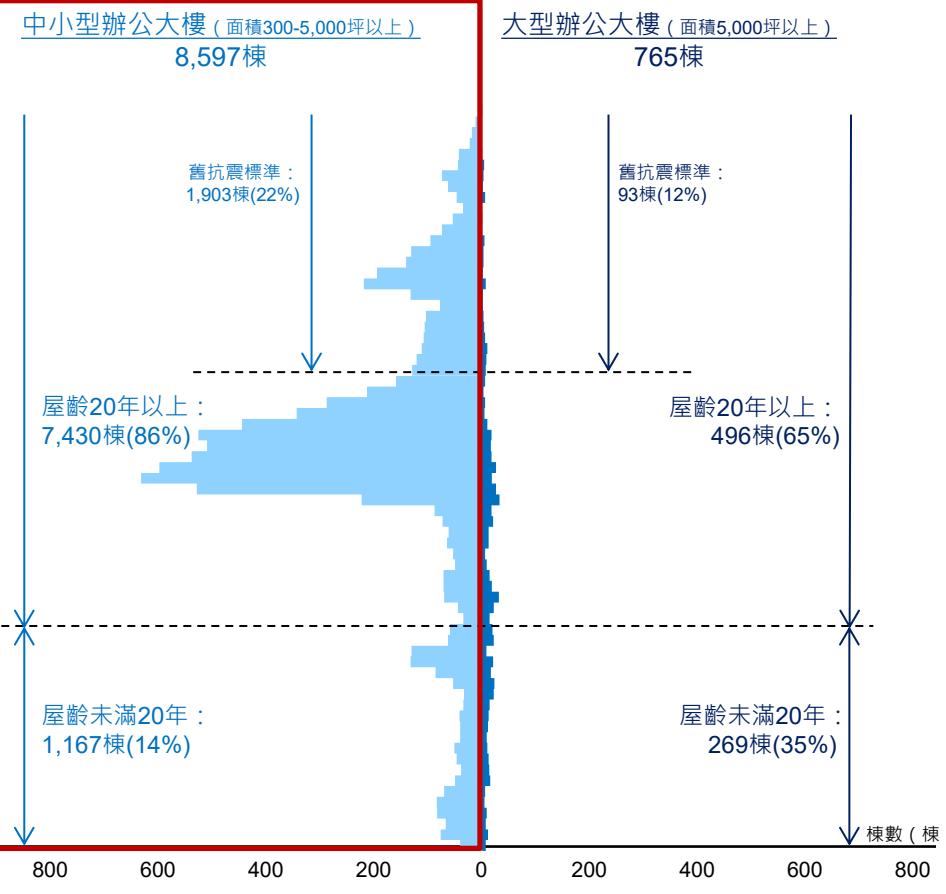
各都道府縣法人數量 (前10位)



出處：根據國稅廳「都道府県別法人數量等の状況」製作而成

東京23區9,362棟

屋齡 (年)



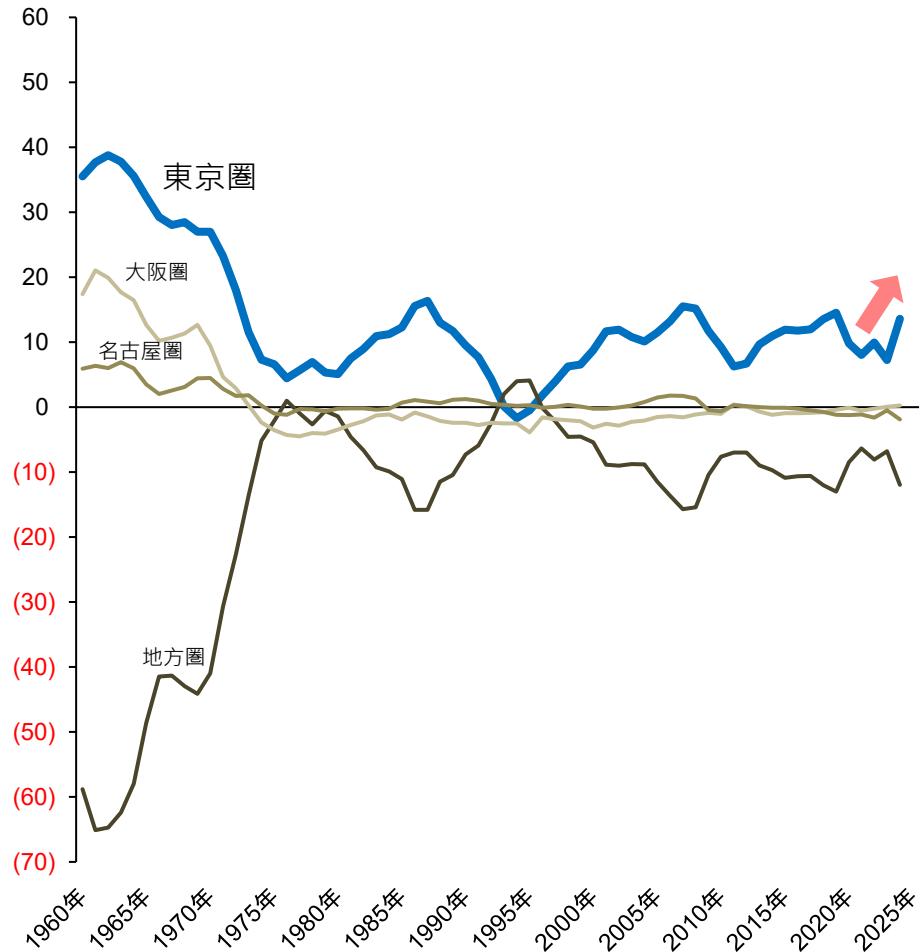
出處：根據「東京23區オフィスピラミッド2026 (棟数ベース)」(XYMAX不動産総合研究所)數據製作而成

# 東京圈人口轉入數及日本人口動態

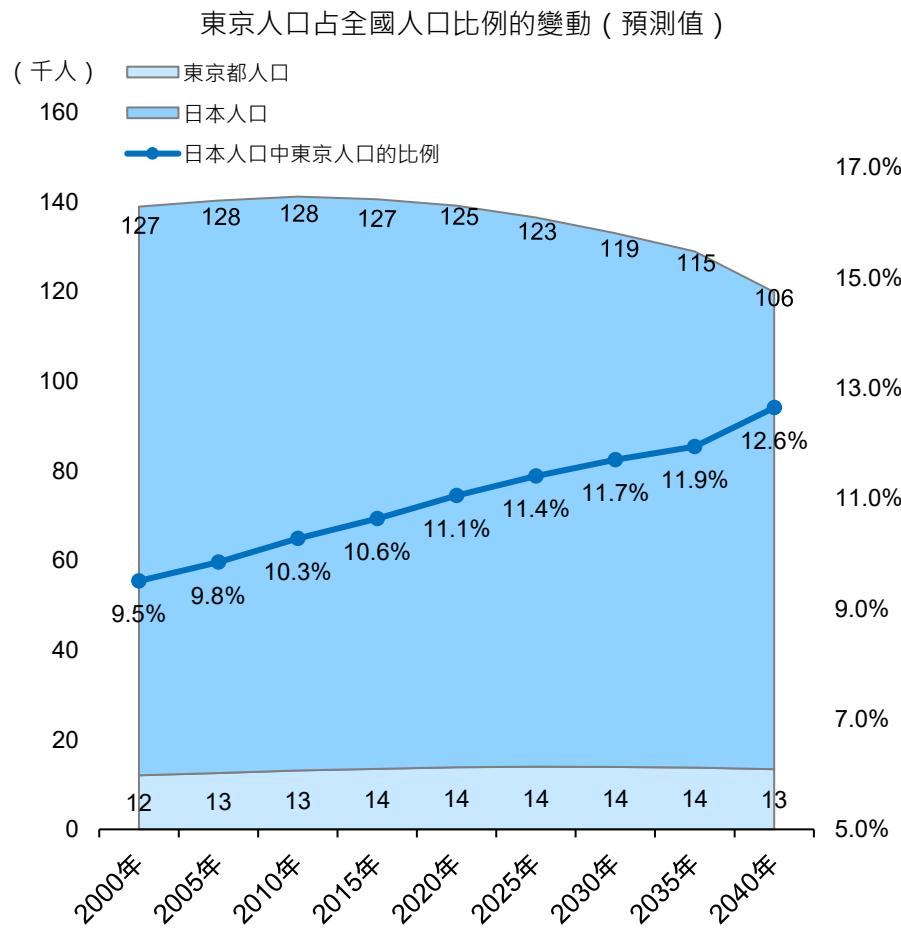


東京圈的人口轉入持續大於轉出，在日本人口不斷減少的情況下，東京人口的比例持續提高

(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

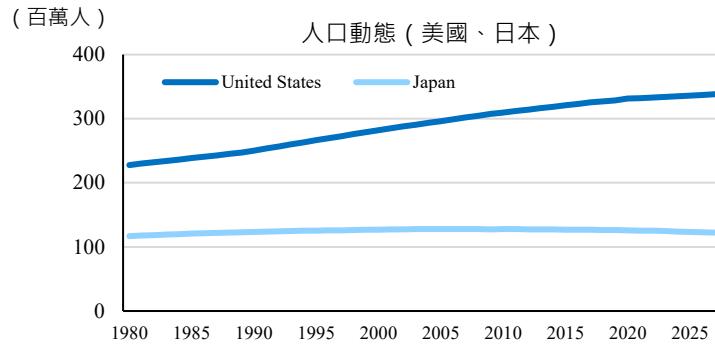


出處：根據東京都統計「東京都の人口(推計)」製作而成

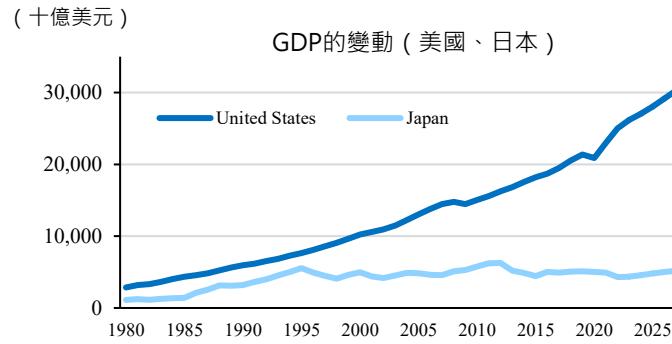
# 海外市場(美國、越南)

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。



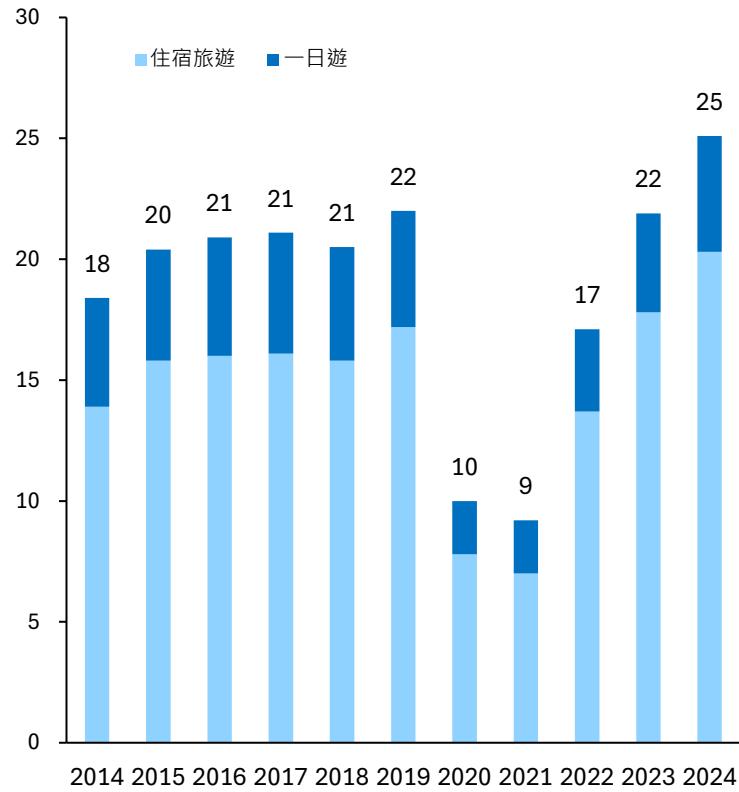
出處：根據IMF世界經濟展望數據庫製作而成

# 飯店市場的需求恢復與今後的成長性

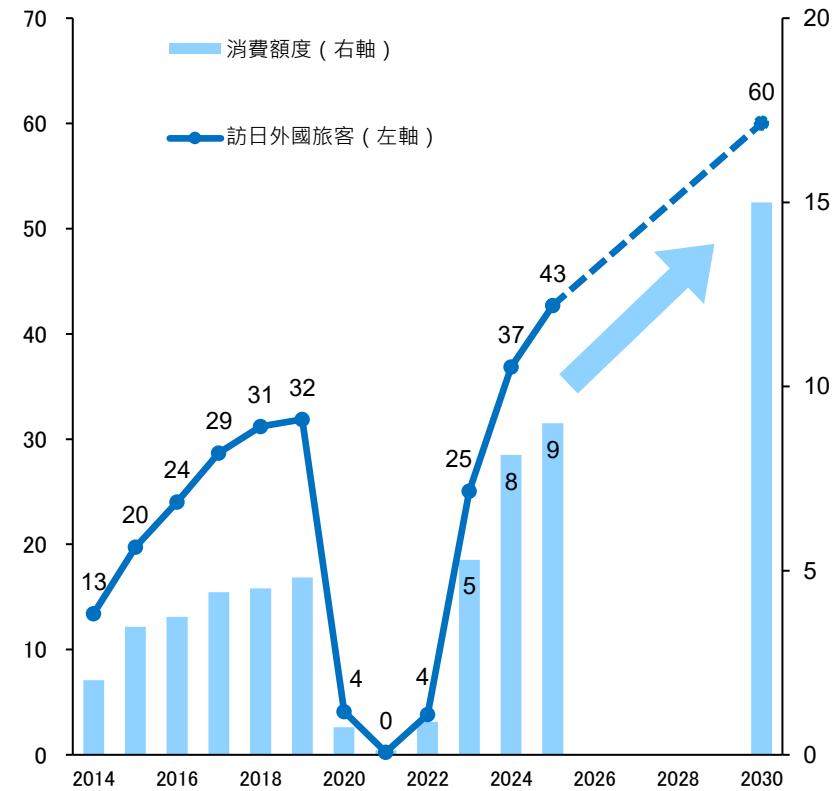


觀光需求顯著回溫，對往後的訪日外國旅客人數及消費金額持續增加懷抱期待

(兆日圓) 日本人國內旅行消費額度的變動



(百萬人) 訪日外國旅客人數、訪日外國旅客消費額度的變動



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

2025年12月31日時点

國土交通省「促進中小型辦公大樓價值提升改修投資之示範調查計畫」

RP3棟獲



管理受託23物件  
BELS認証取得

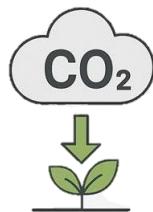


RP棟數 成果  
共 **524棟**

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

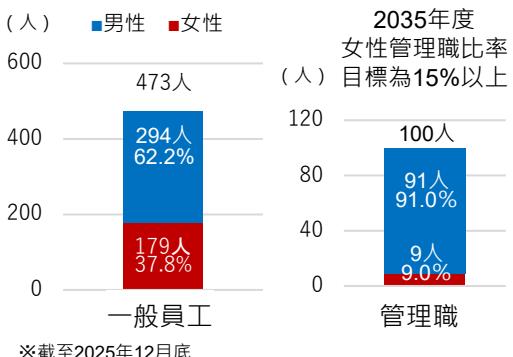


溫室氣體排放量  
抑制率：**12.7%**



## Social

一般員工和管理職位的男女比例

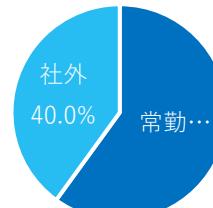


2035年度  
女性管理職比率  
目標為15%以上

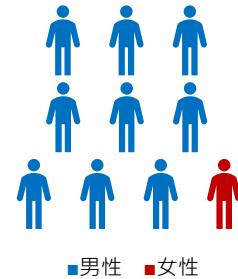
## Governance

截至2025年12月底

外部董事比率  
1/3以上



10董事中  
1名女性董事



### 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

### 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)



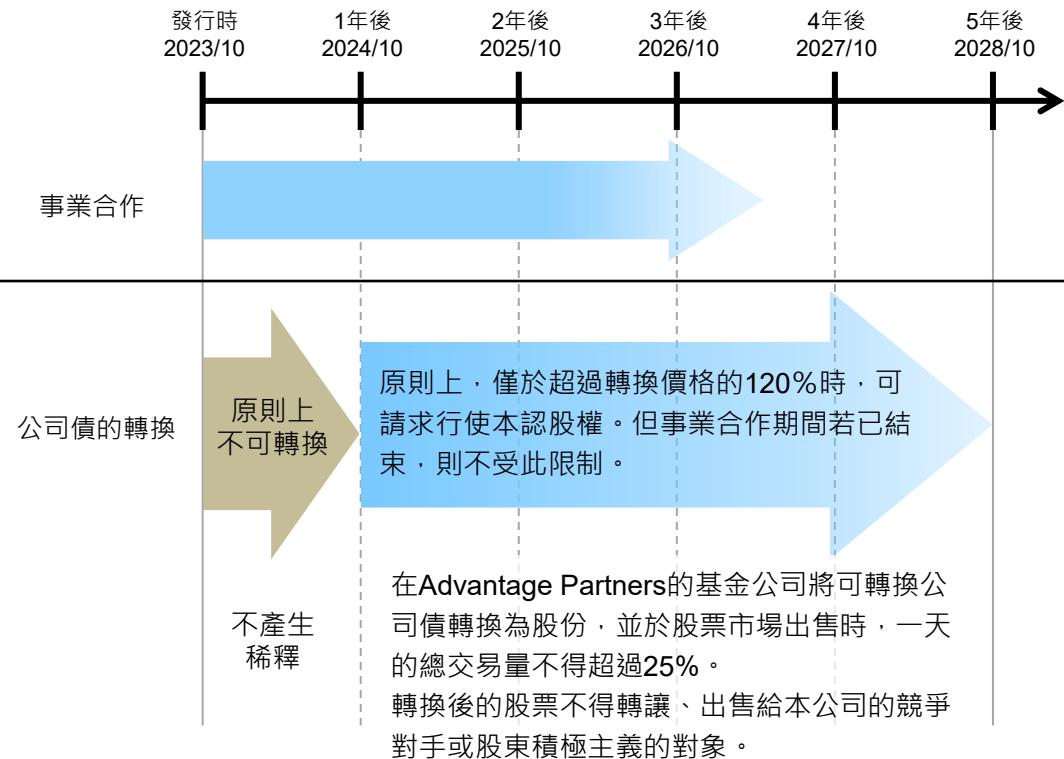
本公司Sustainability官網 (日文)



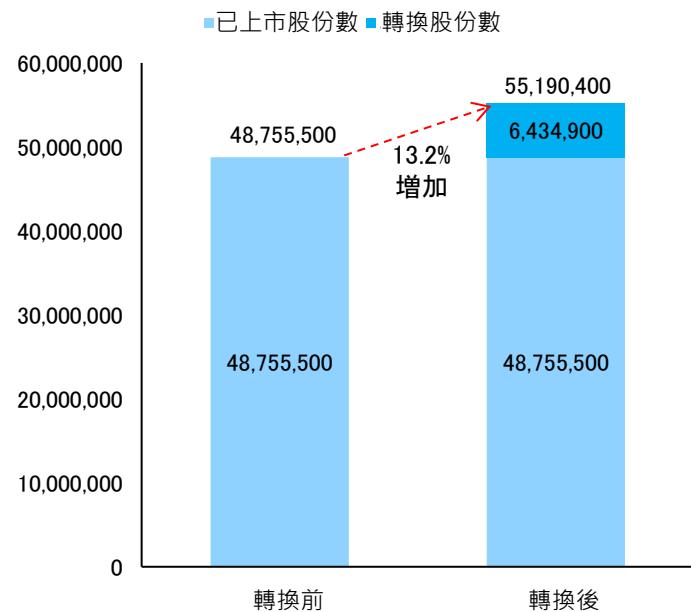
# 可轉換公司債的行使條件

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%		

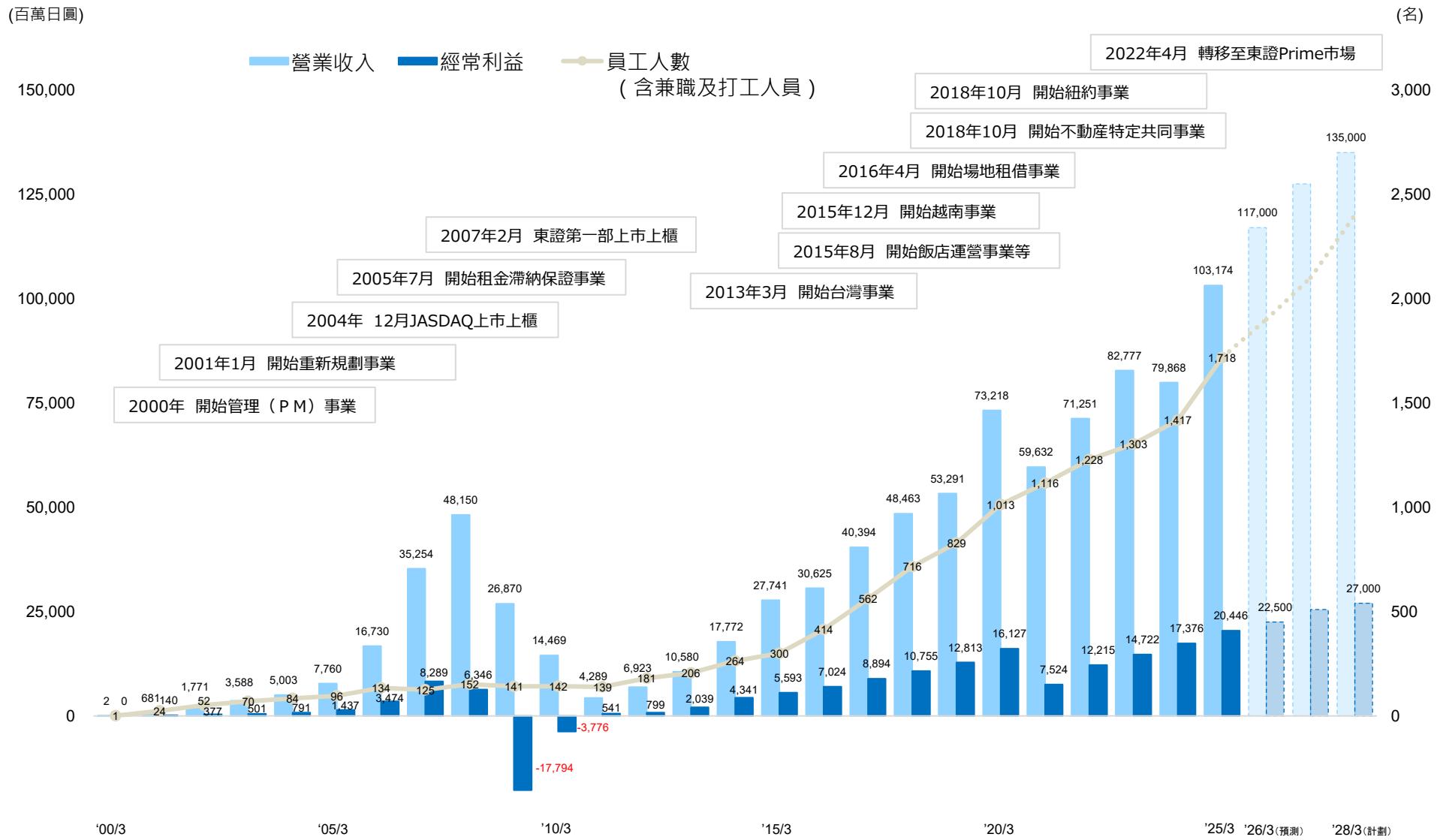
資金用途	金額
新飯店開發案的用地取得、建設工程投資	約80億日圓
以飯店開發事業與建設事業為主的M&A資金	約20億日圓



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 斎藤清一
員工人數※	正式員工1,072名（含兼職及打工人員共1,888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](mailto:ir-contact@sunfrt.co.jp)



**SUN FRONTIER**