

2027年3月會計年度第一季度 (2026.4~2026.6) 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8月6日



SUN FRONTIER

1.	關於Sun Frontier集團	P. 2
2.	業績摘要	P. 3
3.	成長戰略	P. 17
4.	事業發展	P. 24
5.	注重資本成本和股價的經營	P. 37
6.	經營理念與商業模式	P. 43
7.	參考資料	P. 51

關於Sun Frontier集團



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，同時秉持共生精神，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、堅持直到成功 | 8. 率直、開朗而美麗 |



業績摘要



SUN FRONTIER

執行摘要

營業收入、營業淨利、經常利益均較去年同期增加，對標年度預測發展進度良好

(單位：百萬日圓)	FY2026/3	FY2027/3	與上年度相比		FY2027/3	
	4月～6月	4月～6月	增減額	增減率	年度預測	達成率
營業收入	27,319	29,937	+2,618	+9.6%	130,000	23.0%
營業毛利	9,134	9,783	+648	+7.1%	42,839	22.8%
銷售費用及管理費用	3,113	3,357	+244	+7.9%	14,689	22.9%
營業淨利	6,021	6,425	+404	+6.7%	28,150	22.8%
經常利益	5,783	5,895	+112	+1.9%	26,000	22.7%
經常利益率	21.2%	19.7%	-	▲ 1.5%pt	20.0%	-
當期淨利 (※)	3,978	3,943	-35	-0.9%	17,400	22.7%

業績摘要

◆各事業的業績狀況

- 不動產再生事業維持高利率，以增收增益作收。第二季度的銷售計畫也穩定進展
- 不動產服務事業的場地租借事業有所成長，進度符合計畫
- 飯店、觀光事業隨著營運飯店數量增加得以實現增收增益

專題

◆2026年7月，透過M&A將AERAS Group（租賃住宅仲介）納入本集團

運用該集團在首都圈有67間直營門市與全年4.5萬件的仲介實績，加速住宅領域的事業發展

- ◆隨著4間飯店（松山、熊本、高山、佐渡）開幕，客房數量增長至4,227間（較上年度末增加537間）

(※) 隸屬於母公司股東的當期淨利

合併損益表

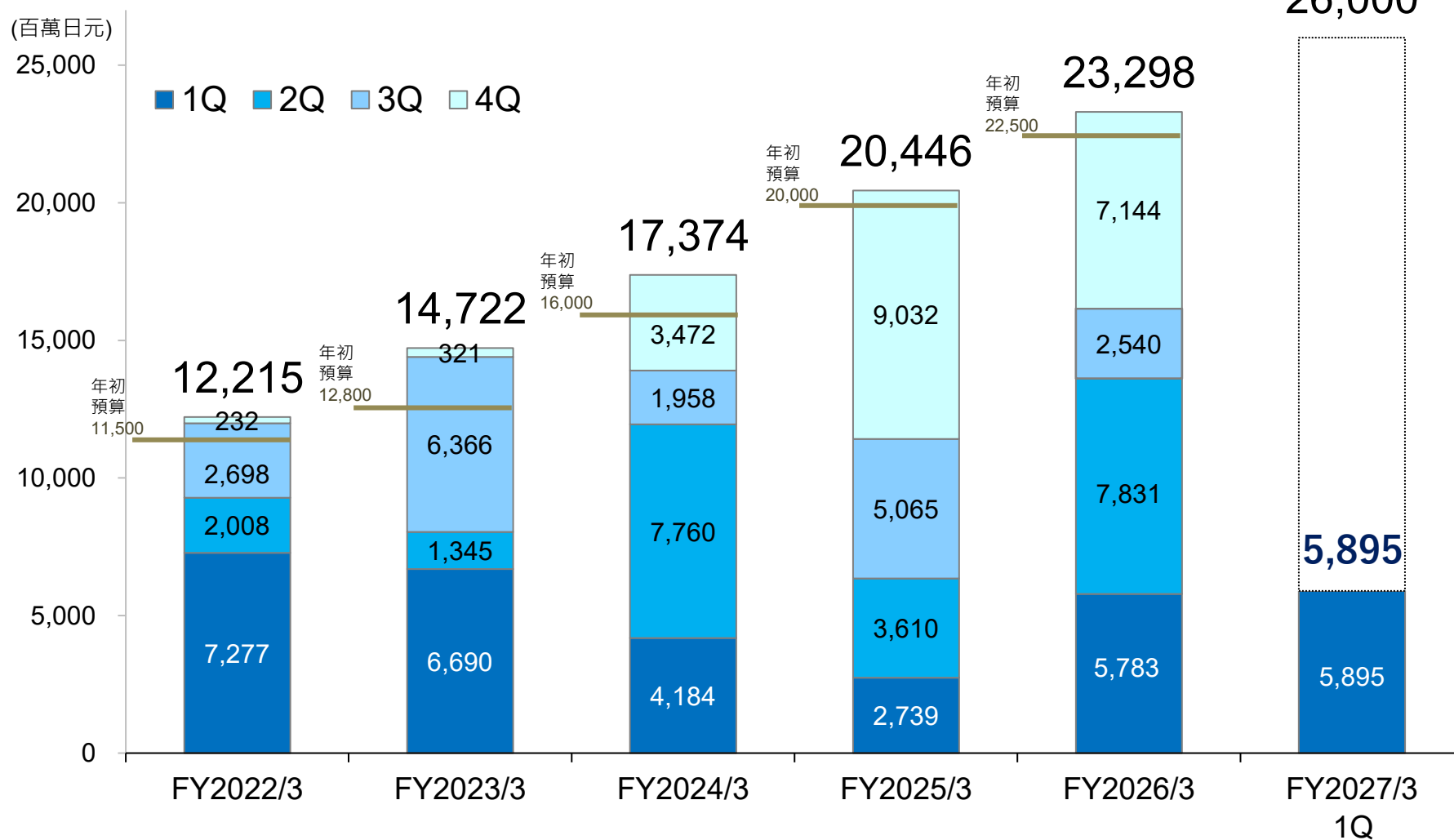
(單位：百萬日圓)	FY2026/3	FY2027/3	與去年度相比		FY2027/3	
	4月～6月	4月～6月	增減額	增減率	年度預測	達成率
營業收入	27,319	29,937	+2,618	+9.6%	130,000	23.0%
不動產再生事業	17,857	18,656	+798	+4.5%	85,300	21.9%
不動產服務事業	4,289	4,261	-27	-0.6%	17,270	24.7%
飯店・觀光事業	4,598	5,480	+881	+19.2%	21,950	25.0%
其他	756	1,828	+1,072	+141.6%	7,480	24.4%
調整額	-183	-289	-106	-	-2,000	-
營業毛利	9,134	9,783	+648	+7.1%	42,839	22.8%
不動產再生事業	5,459	5,758	+299	+5.5%	27,450	21.0%
不動產服務事業	2,310	2,266	-44	-1.9%	9,060	25.0%
飯店・觀光事業	1,234	1,330	+95	+7.7%	5,040	26.4%
其他	208	576	+368	+176.9%	1,989	29.0%
調整額	-78	-148	-69	-	-700	-
銷售費用及管理費用	3,113	3,357	+244	+7.9%	14,689	22.9%
營業淨利	6,021	6,425	+404	+6.7%	28,150	22.8%
經常利益	5,783	5,895	+112	+1.9%	26,000	22.7%
當期淨利	3,978	3,943	-35	-0.9%	17,400	22.7%

- 不動產再生事業
- 不動產服務事業
- 飯店 / 觀光事業
- 其他

出售件數為5件（較去年同期增加1件）。依舊維持高獲利率，以增收增益作收
 按全年預測穩定發展，但去年同期有大型物件的買賣仲介，受該案件等影響以減收減益作收
 受到大阪關西世博後旅遊需求低迷影響，但營運飯店數量較去年同期增加，實現增收增益
 2025年10月時透過M&A收購Otake Kenso Group，由於列入這部分的業績而實現大幅增收增益

近5年的經常利益變動

對標年度預測，業績正按計畫穩健推進



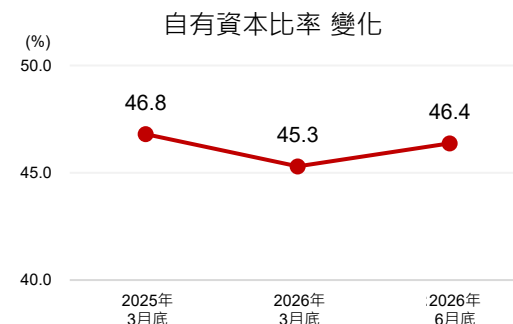
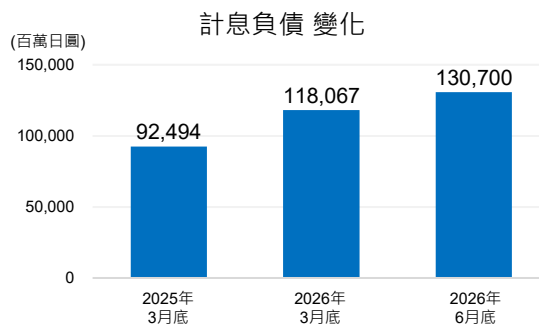
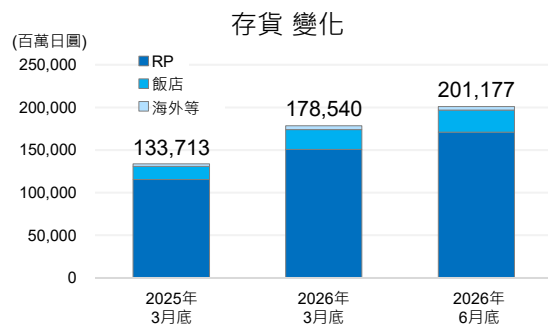
合併資產負債表

因物件收購及工程進展，使存貨及計息負債增加

因對伊藤忠商事發行第三人認購新股，股東權益增加

(單位：百萬日圓)	2026年 3月底	2026年 6月底	與去年度相比 增減額
流動資產	225,705	252,927	+27,222
現金及存款	39,274	43,712	+4,438
存貨	178,540	201,177	+22,637
重新規劃事業	150,895	170,924	+20,029
飯店	23,126	25,782	+2,655
海外等	4,518	4,470	-47
其他流動資產	7,890	8,037	+146
非流動資產	38,758	39,151	+392
有形非流動資產	26,246	27,409	+1,163
無形非流動資產	3,342	3,173	-169
投資與其他資產	9,170	8,568	-601
資產總計	264,463	292,078	+27,615

(單位：百萬日圓)	2026年 3月底	2026年 6月底	與去年度相比 增減額
流動負債	30,703	32,758	+2,055
短期借款等	10,373	12,856	+2,482
其他流動負債	20,329	19,902	-427
非流動負債	113,375	123,224	+9,848
長期借款	102,556	112,707	+10,150
公司債	5,102	5,102	+0
其他非流動負債	5,716	5,414	-301
負債總計	144,078	155,983	+11,904
股東權益	118,243	133,628	+15,384
其他	2,141	2,467	+326
權益總計	120,384	136,095	+15,710
負債權益總計	264,463	292,078	+27,615



維持高利率，相較於去年同期增收增益。對標年度預測進展順利

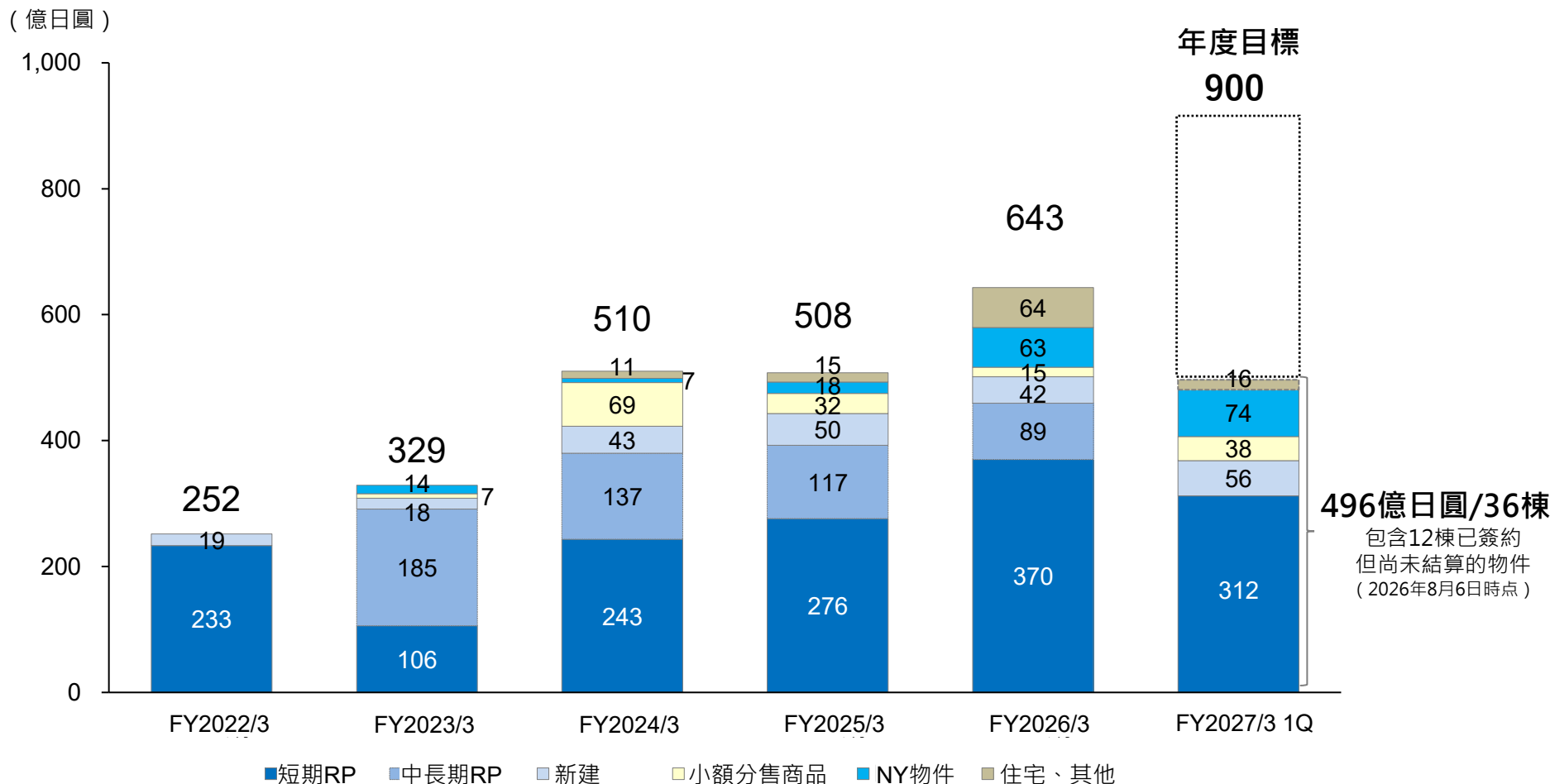
(單位：百萬日圓)	FY2026/3	FY2027/3	與上年度相比		FY2027/3	
	4月～6月	4月～6月	增減額	增減率	年度預測	達成率
營業收入	17,857	18,656	+798	+4.5%	85,300	21.9%
重新規劃事業	17,045	17,487	+442	+2.6%	81,100	21.6%
大樓租賃事業	812	1,168	+356	+43.9%	4,200	27.8%
營業毛利	5,459	5,758	+299	+5.5%	27,450	21.0%
重新規劃事業	5,226	5,540	+314	+6.0%	26,350	21.0%
大樓租賃事業	232	218	-14	-6.3%	1,100	19.8%
分部淨利(※)	4,695	5,088	+393	+8.4%		
重新規劃事業	4,462	4,870	+408	+9.2%		
大樓租賃事業	232	218	-14	-6.3%		
分部淨利率	26.3%	27.3%	-	+1.0%pt		
重新規劃事業	26.2%	27.9%	-	+1.7%pt		
大樓租賃事業	28.7%	18.7%	-	-10.0%pt		

- 重新規劃事業** (銷售件數) 5件 (其中RP3件、新建大樓等2件)。較去年同期增加1件
 (平均事業期間) 922天 (較去年全年增加48天)。排除2件新建案後，平均期間為508天 (排除新建案後較去年全年減少121天)
- 租賃大樓事業** 營業收入因存貨增加等而成長，但正在轉化為商品的大樓租賃成本率上升

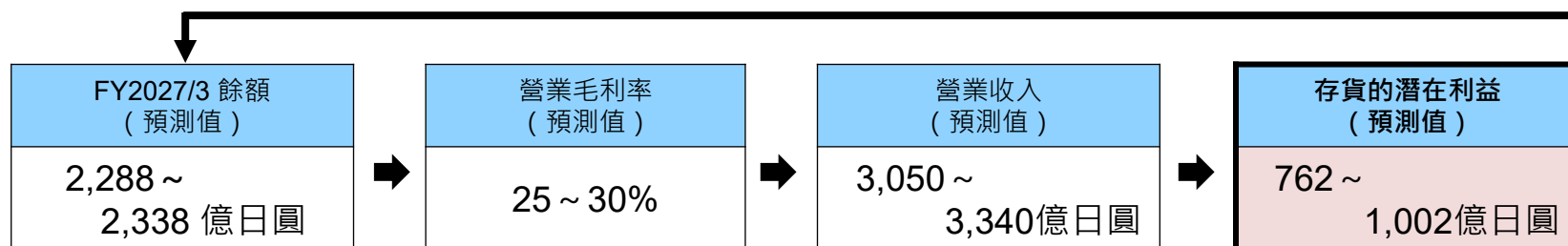
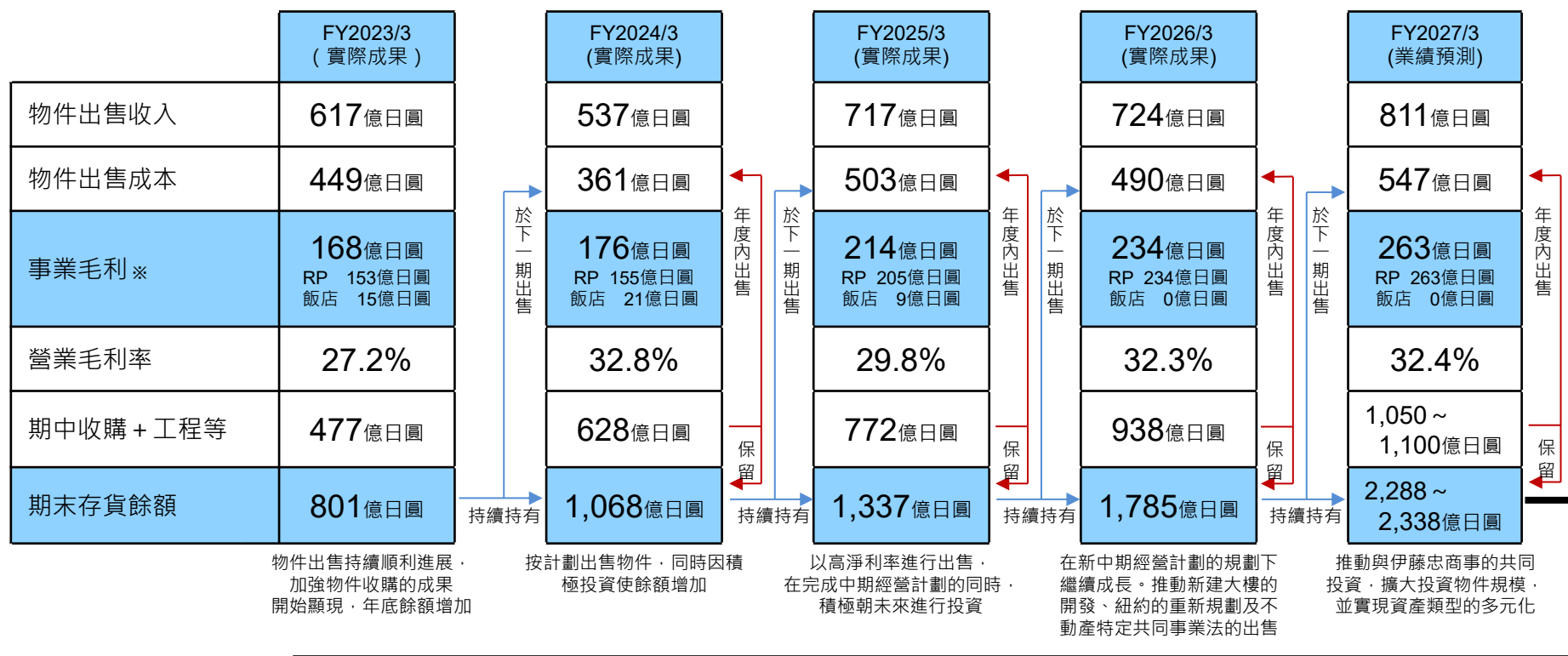
(※) 營業毛利減去利息支出、銷售手續費與商譽攤銷等各事業產生的固定費用後計算得出 (所有頁數共通)

物件收購目標 -辦公大樓及住宅事業-

包含已簽約但尚未結算的物件，收購金額為**496億日圓**
本年度的收購目標為**900億日圓**，進度已突破**50%**



均衡布局，積極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

場地租借等業務成長，不動產服務事業整體相較年度預測進展順利

(單位：百萬日圓)	FY2026/3 4月～6月	FY2027/3 4月～6月	與去年度相比		FY2027/3	
			增減額	增減率	年度預測	達成率
營業收入	4,289	4,261	-27	-0.6%	17,270	24.7%
PM/BM/仲介事業等	2,699	2,408	-290	-10.8%	11,250	21.4%
場地租借事業	1,590	1,853	+263	+16.6%	6,020	30.8%
營業毛利	2,310	2,266	-44	-1.9%	9,060	25.0%
PM/BM/仲介事業等	1,641	1,406	-235	-14.4%	7,540	18.7%
場地租借事業	668	859	+191	+28.6%	1,520	56.6%
分部淨利(※)	2,306	2,261	-44	-1.9%		
PM/BM/仲介事業等	1,641	1,406	-235	-14.4%		
場地租借事業	664	855	+190	+28.7%		
分部淨利率	53.8%	53.1%	-	-0.7%pt		
PM/BM/仲介事業等	60.8%	58.4%	-	-2.4%pt		
場地租借事業	41.8%	46.2%	-	+4.3%pt		

■PM / BM / 仲介事業等 (PM)

(BM)

(買賣仲介)

(租賃仲介)

(積欠租金保證)

PM受託棟數為563棟，較去年度末增加4棟，實現增收增益

因去年同期計上大型工程的營業收入，導致第一季度以減收減益作收

相較於去年同期，大規模案件的交易減少，導致第一季度以減收減益作收

雖然成交件數較去年同期有所增加，但受大型案件成交件數減少等因素影響，
第一季度仍呈現減收減益

新合約與續約件數順利增加，實現增收增益

■會議室租借事業 「Vision Center 市谷站前」開幕，加上既有據點擴大營運面積，使總營運面積增加；此外，持續承接大型案件並獲取回頭客需求，較去年同期增收增益

受益於營運飯店增加等，較去年同期增收增益。對標年度預測進展順利

(單位：百萬日圓)	FY2026/3	FY2027/3	與去年度相比		FY2027/3	
	4月～6月	4月～6月	增減額	增減率	年度預測	達成率
營業收入	4,598	5,480	+881	+19.2%	21,950	25.0%
飯店開發事業	0	3	+3	-	0	-
飯店運營事業等	4,598	5,477	+878	+19.1%	21,950	25.0%
營業毛利	1,234	1,330	+95	+7.7%	5,040	26.4%
飯店開發事業	-0	2	+2	-	0	-
飯店運營事業等	1,235	1,327	+92	+7.5%	5,040	26.3%
分部淨利(※)	1,108	1,171	+62	+5.6%		
飯店開發事業	-43	-74	-30	-		
飯店運營事業等	1,152	1,245	+92	+8.1%		
分部淨利率	24.1%	21.4%	-	-2.7%pt		
飯店開發事業	0.0%	-	-	-		
飯店運營事業等	25.1%	22.7%	-	-2.3%pt		

■飯店開發事業

(新飯店開發狀況) 松山(245間客房)、熊本(213間客房)、佐渡(49間客房)、高山(10間客房)於第一季開幕
除此之外，宇都宮、青森六所村、豐川、秋田、酒田5處的飯店預計於今年度開幕

■飯店營運事業

(營運狀況) 去年度開幕的飯店開始貢獻業績，較去年同期增收增益

其他事業 (建築事業・海外開發等)

由於工程接案件數增加及去年執行的M&A等，實現增收增益

(單位：百萬日圓)	FY2026/3 4月～6月	FY2027/3 4月～6月	與去年度相比		FY2027/3	
			增減額	增減率	年度預測	達成率
營業收入	756	1,828	+1,072	+141.6%	7,480	24.4%
營業毛利	208	576	+368	+176.9%	1,989	29.0%
分部淨利(※)	193	466	+273	+141.8%		
分部淨利率	25.5%	25.5%	-	+0.0%pt		

■建設事業

因接案件數增加、承包大規模案件及去年度10月收購的Otake Kenso Group開始貢獻業績，實現增收增益

■海外開發事業 (越南)

2024年8月動工的越南全新公寓式大樓計畫 (第2號案件 HIYORI Aqua Tower)，於2026年2月開始銷售，

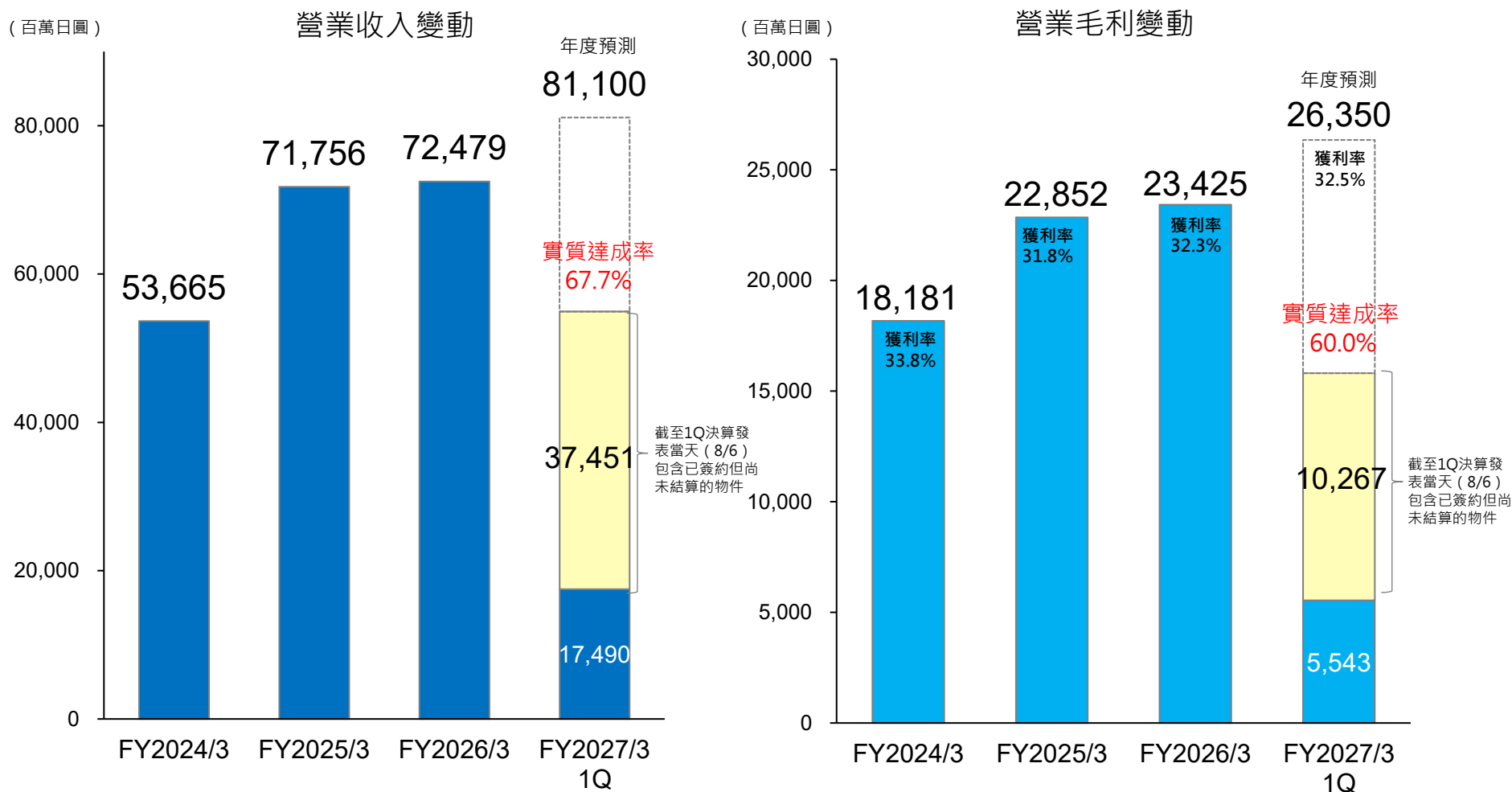
總戶數當中超過70%已簽訂買賣契約 (截至2026年6月底)

工程順利進展，預計於2027年度上半年完工

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)

若列入已簽訂契約的出售物件，實質的營業毛利已達年度預測的60%

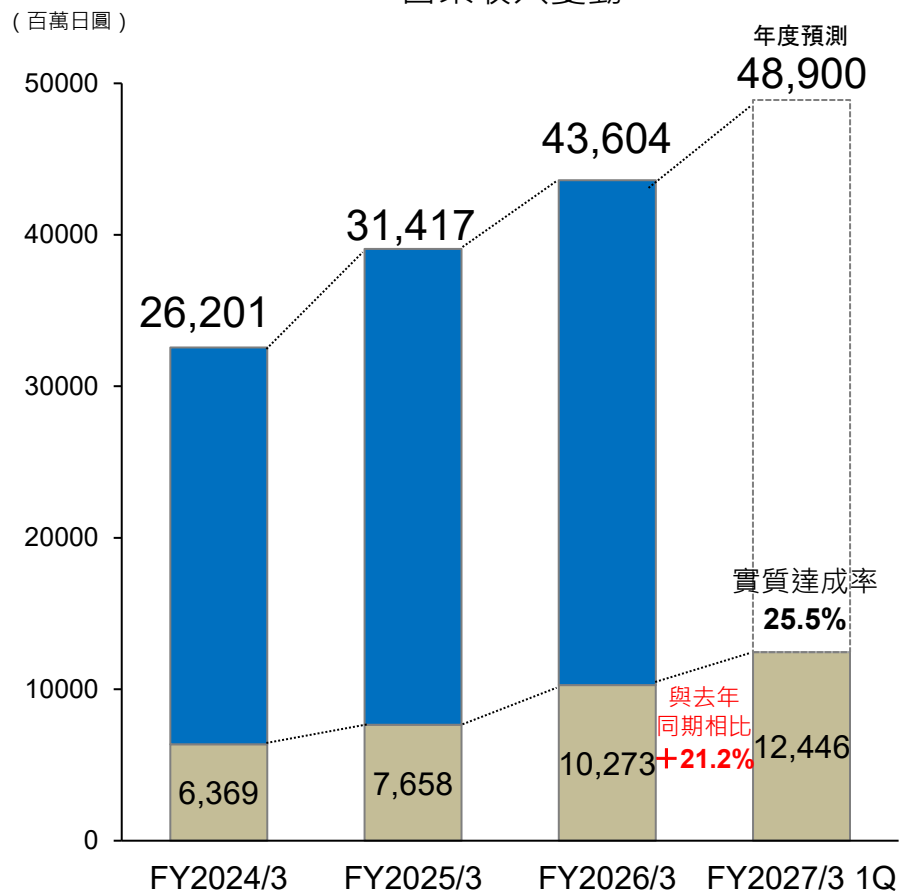


存儲型事業的業績變動

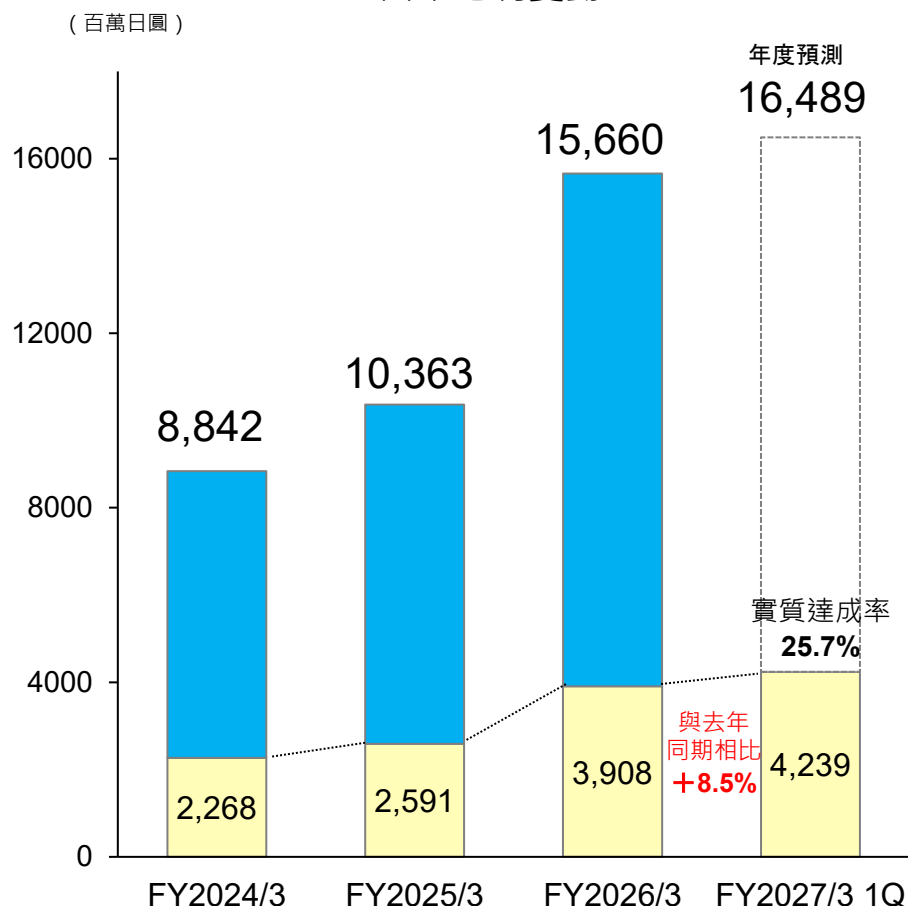
(除不動產服務、飯店運營事業等、物件出售以外的所有事業)

持續增收增益。第一季度的營業收入與營業毛利皆創歷史新高

營業收入變動



營業毛利變動



SUN FRONTIER

■固定成本(※1)

■**存儲型事業營業毛利**





成長戦略



SUN FRONTIER

1. 全球經濟因中東情勢持續緊張，必須緊盯此情況對能源價格及供應鏈造成的影響

- ◆石油價格因6月的停戰協議而暫趨平緩，但供應體制依舊不穩定，未來動向備受關注
- ◆受到中東情勢影響，IMF將全球經濟成長率預測下修至3.0%，預期景氣將放緩

2. 日本經濟呈現和緩回復的趨勢，但有升息與物價上漲等導致景氣減緩的疑慮

- ◆時隔31年，政策利率調漲到1.00%的水準。應注意利息動向對日本經濟造成的影響。
- ◆薪資調漲與企業投資支撐景氣，但也必須針對物價上漲造成的成本高漲採取對策

3. 都心5區的辦公室市場空屋率下降及租金上漲情況顯著，不動產投資市場亦維持穩健發展

- ◆6月的空屋率低於2%，以確保人才為目的積極遷移與擴張的需求穩定，導致供需緊張
- ◆投資需求旺盛，但趨向於重視收益性的物件篩選，市場逐漸兩極化

4. 飯店 / 觀光市場因亞洲、歐美及澳洲的日本旅遊需求而看俏

- ◆2026年4～6月的訪日旅客人次因日圓持續貶值等原因，單季已超過1,000萬人次來到1,009萬人次
- ◆2026年4～6月的訪日旅行消費金額為2兆5,096億日圓（較去年同期增加0.2%）。其中住宿費占37.0%

長期願景2035與中期經營計劃2028

長期願景2035

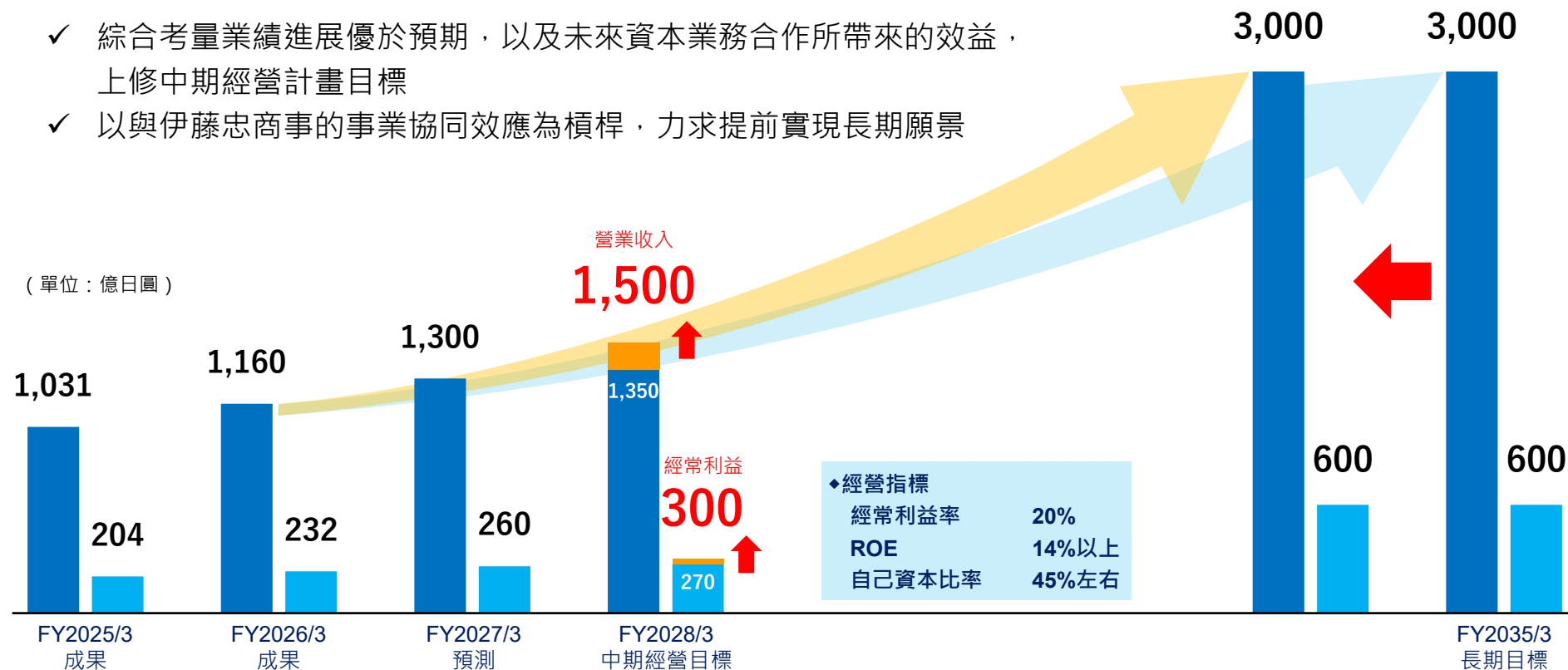
活用有限的資源，讓世界充滿笑容和感動！
成為持續挑戰及創造未來價值的企業集團

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

- ✓ 綜合考量業績進展優於預期，以及未來資本業務合作所帶來的效益，
上修中期經營計畫目標
- ✓ 以與伊藤忠商事的事業協同效應為槓桿，力求提前實現長期願景

(單位：億日圓)



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	與伊藤忠商事之間的 資本業務合作效果
辦公大樓	開發	重建	東京	• 增加案件數 • 擴大物件規模 • 進一步擴大區域布局
		擴大事業領域 新建		
	不動產小額分售 (不動產特定共同事業)			
	服務	不動產服務		
運營	場地租借運營			
	飯店	開發	重建	
運營		重建		
		飯店運營		
住宅	開發	新建	越南	東京
		擴大事業領域 重建	擴大事業版圖 紐約	
	服務	不動產服務	越南 紐約	

發揮互補效應，創造協同效益

Sun Frontier不動產的優勢

內裝辦公室的規劃能力、
產品創造力

×

伊藤忠商事的優勢

透過REIT、私募基金等的
資金運用能力

【進展狀況】 重新規劃事業部分，共同投資案件已啟動4件

都心中小型辦公大樓的
管理實績

遍布日本全國的
公寓大樓管理實績

一條龍的內包不動產服務

各式各樣資材、機具的
供應能力

×

緊密貼合都心地區的招租能力

在日本全國擁有據點的
聯絡網

以暖心服務打造的
飯店運營能力

具備總承包商功能的
開發能力

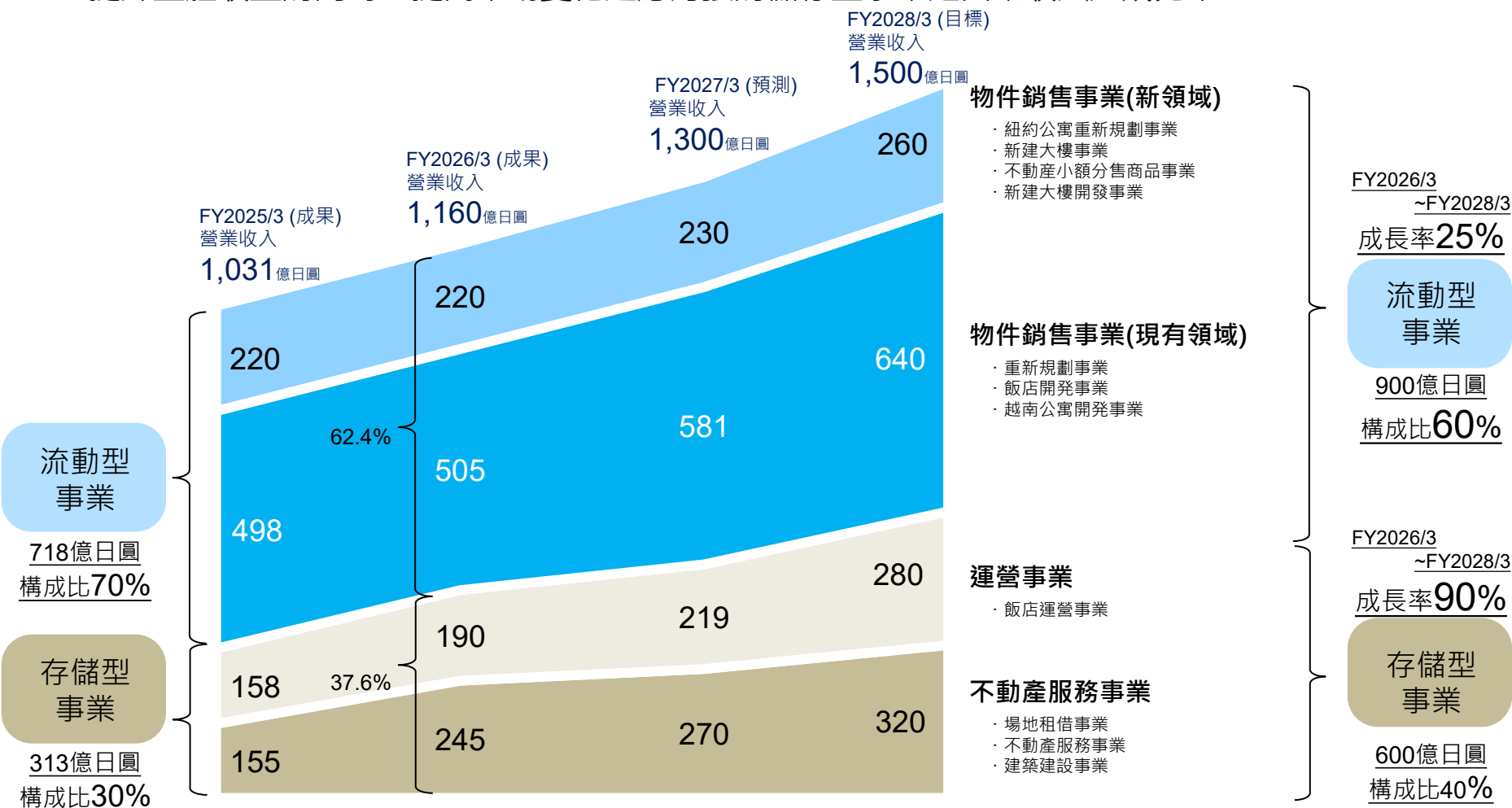
=

事業綜效

- 活用資本能力，拓展投資與事業機會
- 融合兩間公司的優勢，加強創造不動產價值的流程
- 提早實現事業版圖的擴大及事業領域的多元化

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



資金計劃 -投資・股利-

重視各事業的利益率與周轉率，並在考量資本成本的同時，積極投資成長領域
 中期經營計畫2028 (2026年3月會計年度～2028年3月會計年度) 的投資總額上修至3,500億日圓

FY2026/3～FY2028/3

投資總額

(單位：億日圓)

3,500

追加投資額

400

修改前的投資總額

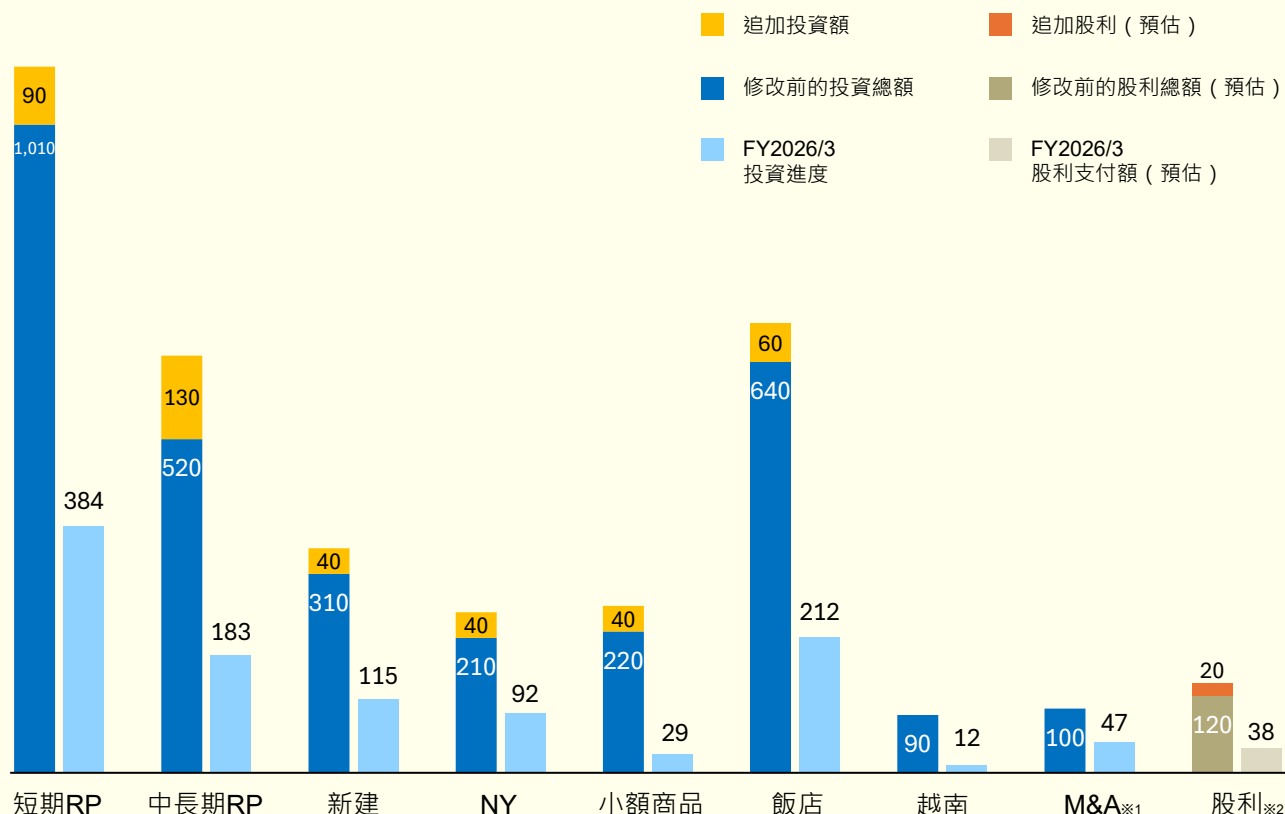
3,100

FY2026/3
投資進度

1,074

投資總額

投資明細及追加投資額 (單位：億日圓)



※1 以M&A取得的不動產除外

※2 預計至2028年3月會計年度前，可轉換公司債將逐步轉換為股份，已發行股數將因此增加



事業發展

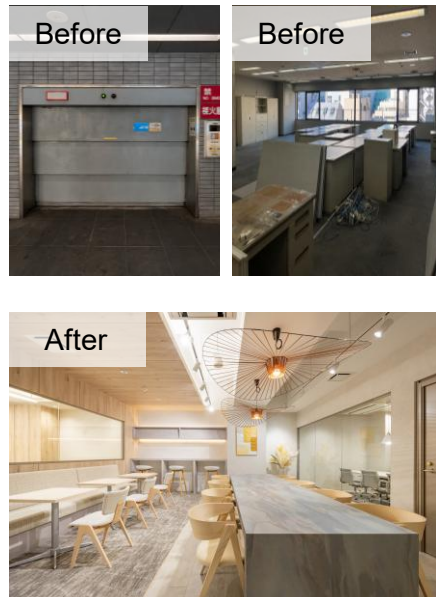


SUN FRONTIER

提升環境性能，創造不動產價值

透過翻修及新建，挖掘物件的潛在價值，將資產價值最大化

【重新規劃事業】



【新建大樓事業】



【千代田區岩本町 獨棟收益型大樓】

鋼骨混凝土造、平屋頂、地下1樓、地上8層樓

- ・將停車場改造為辦公室，提升收益性
- ・以白色調室內裝潢，即使方位朝北，也能打造明亮的辦公空間。
- ・實現高環境性能，預計將取得CASBEE認證

【中央區日本橋 獨棟收益型大樓】

鋼骨造、平屋頂、地上13層樓

- ・採用由地面延伸至天花板的落地玻璃窗，營造開闊通透的辦公環境。
- ・設置屋頂露台，提供員工放鬆休憩與交流互動的空間。
- ・提升建築節能性能，並取得環境認證（ZEB Ready）

推動多種不動產小額分售商品的開發

在東京及大阪都市圈推動不動產開發，提供符合客戶分散投資需求的商品



大田區上池台 新建 醫療店鋪商場
鋼骨造平屋頂地上3層樓
2026年5月開始銷售



大阪箕面 新建大樓 聯合診所大樓
鋼骨造平屋頂 5層樓
2026年1月開始銷售

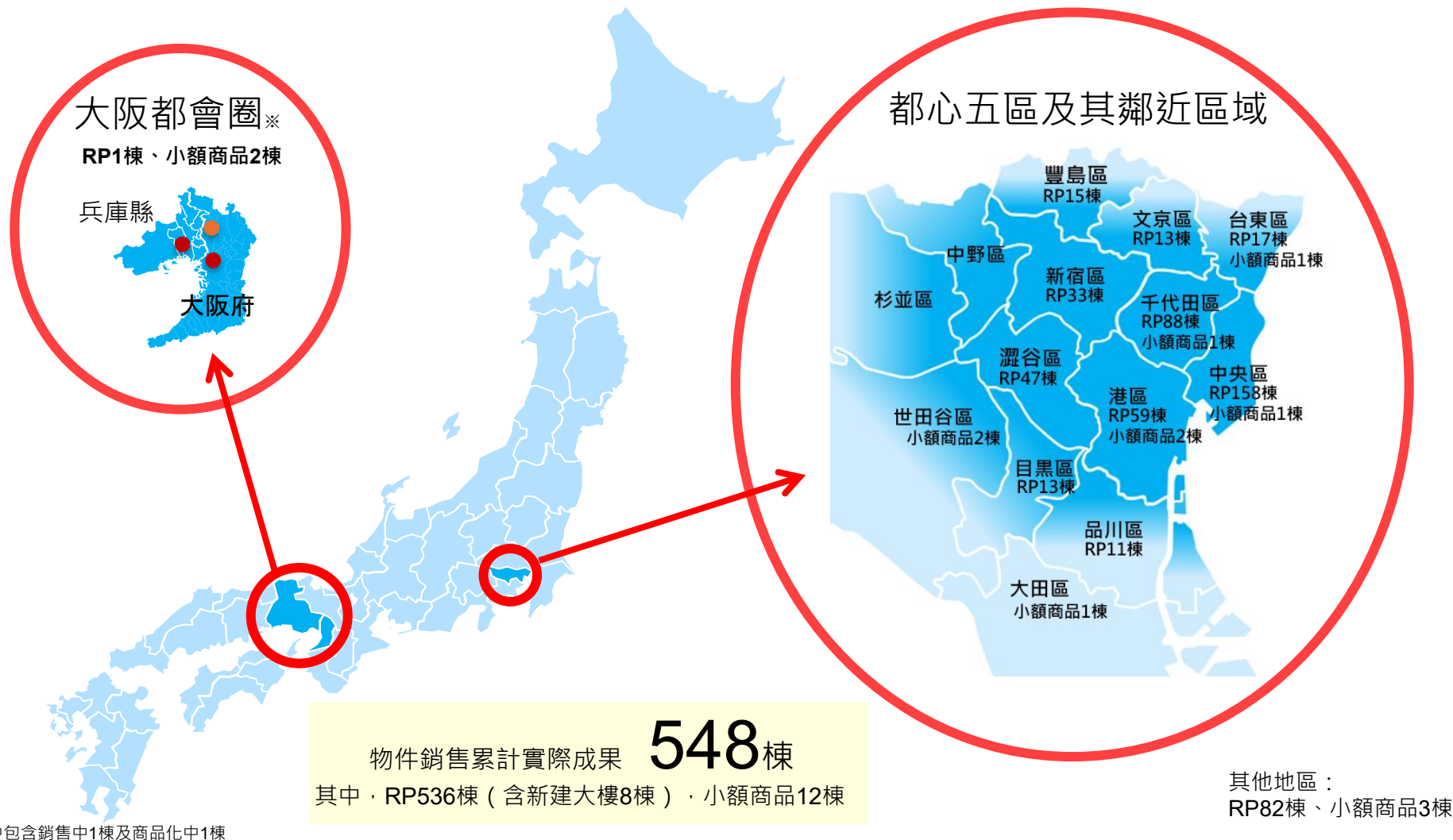


兵庫西宮 新建大樓 聯合診所大樓
鋼骨造平屋頂 5層樓
2025年12月出售

擴大辦公大樓再生與小額分售商品開發的區域布局



除了深化東京都心市場的事業，亦擴展至大阪都會圈，致力於促進區域活化



辦公大樓事業的資產類型及營收規模擴大

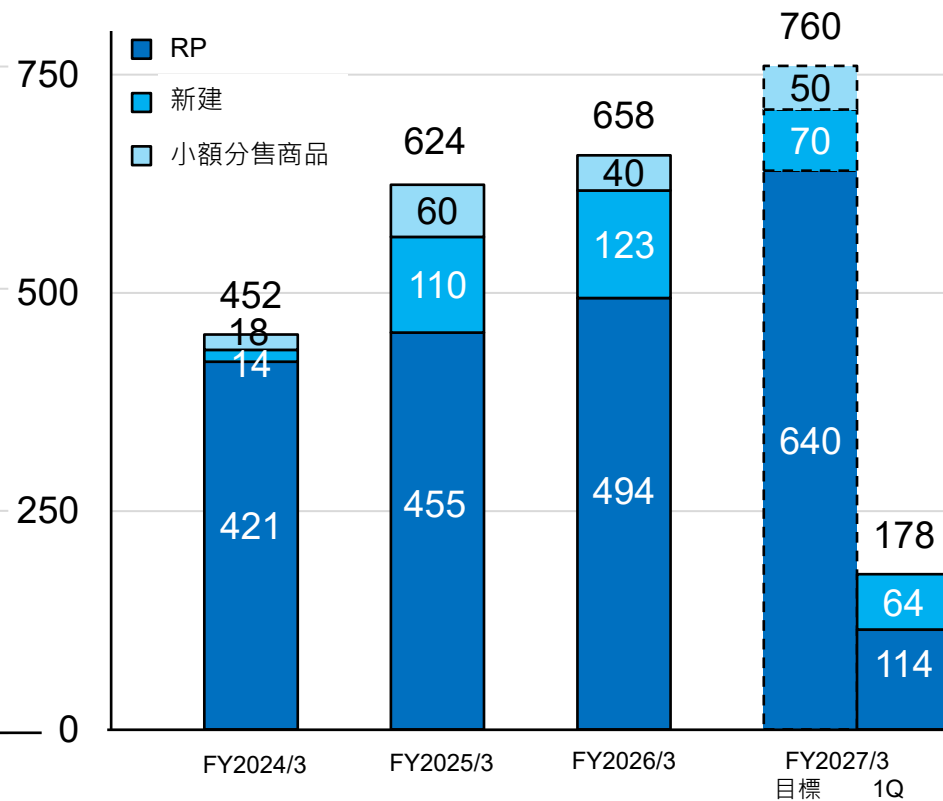
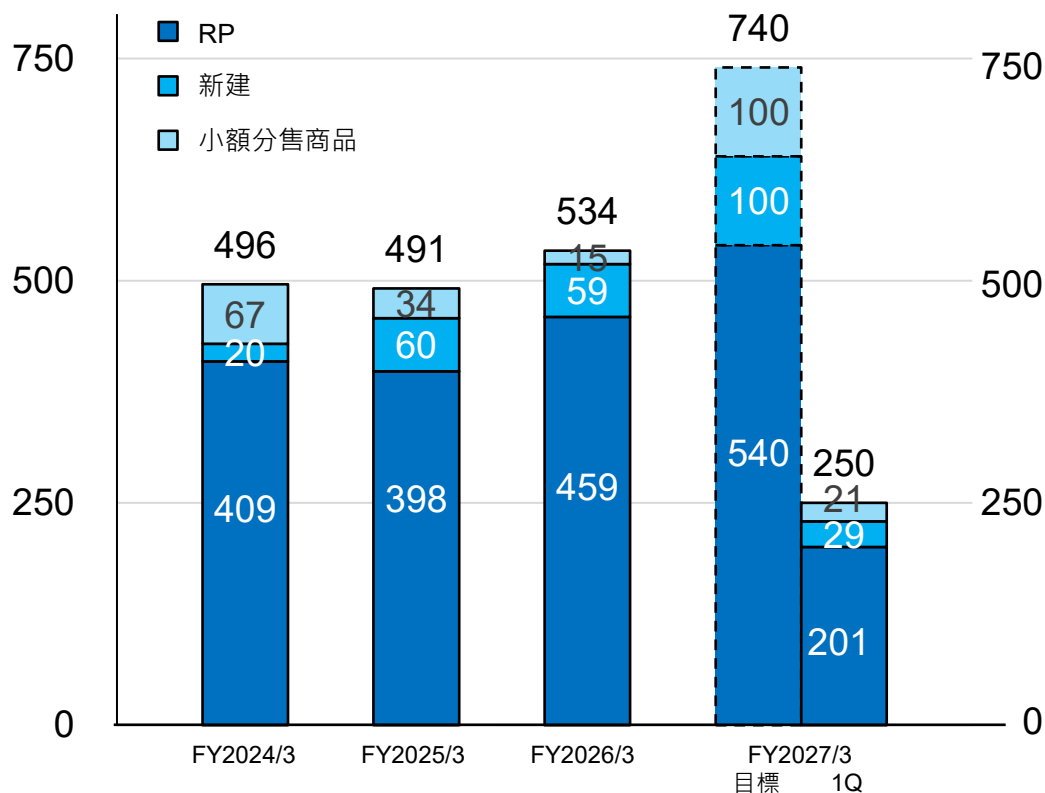
增加資產類型的同時，也積極收購物件，以擴大事業規模

(億日圓)

各資產類型的收購金額

(億日圓)

各資產類型的營業收入



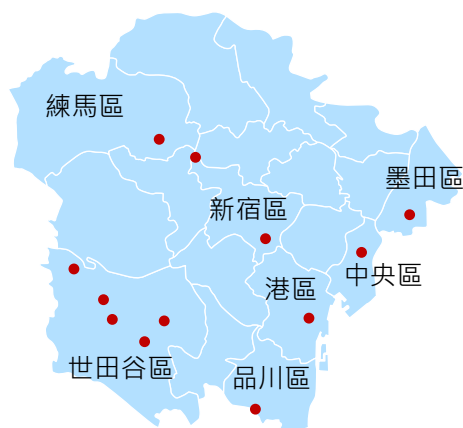
※不含NY及住宅

在都會區發展租賃公寓大樓，擴大住宅事業

在人口持續增加的國家與地區，配合各地的特性，發展住宅事業

【東京新建住宅 / 住宅改造事業】

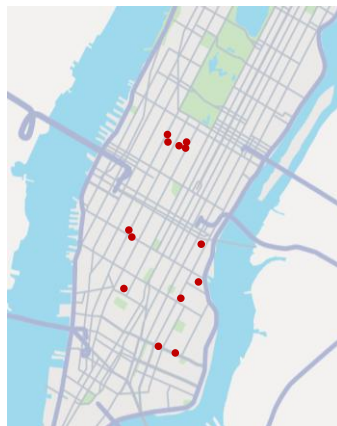
透過新建防音公寓大樓以及改造現有住宅之組合，
回應客戶的多樣需求



第1號案件：西落合防音公寓大樓 7月出售
鋼筋造 4層樓
1K：11間、2DK：1間、2LDK：1間

【NY公寓重新規劃】

在屋齡超過100年的公寓進行內部裝潢設備
等的重新規劃，銷售給國內的投資家



紅磚造 6層樓
3LDK：1間、4LDK：10間

【越南公寓大樓開發事業】

利用日本規格的高品質與細緻規劃，
供應優質住宅，因應當地熱絡的住宅需求

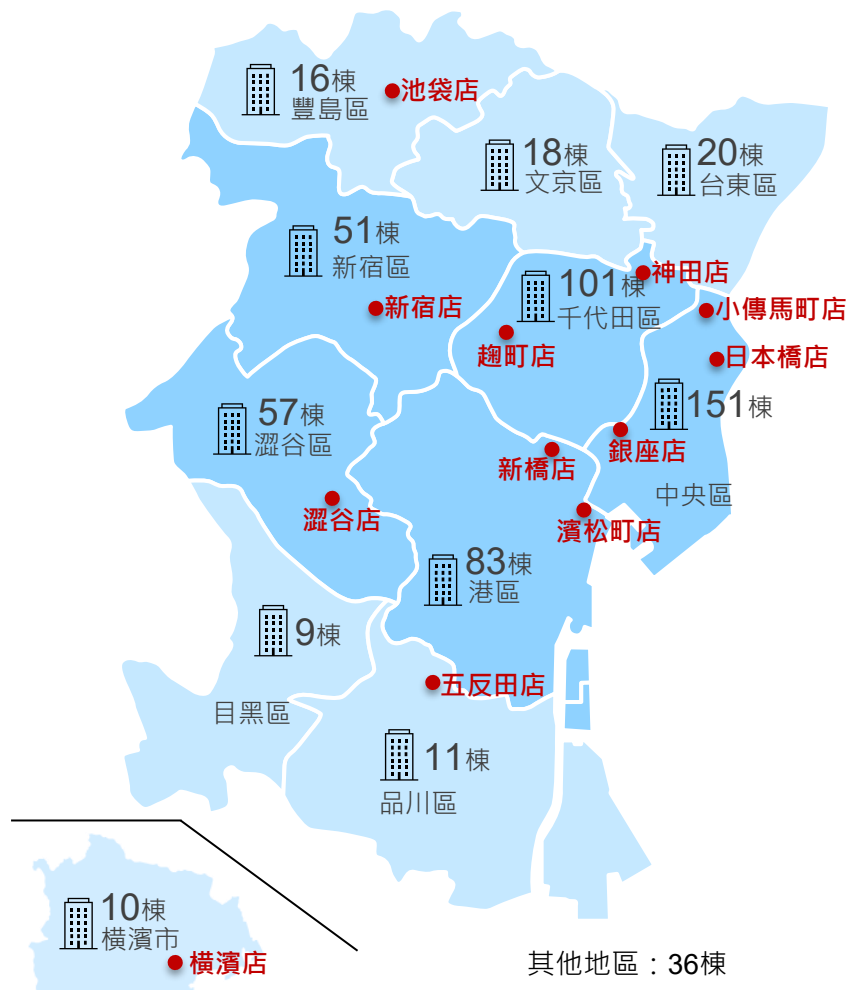


鋼筋造 25層樓附地下2樓
1LDK：22間、2LDK：176間、3LDK：4間

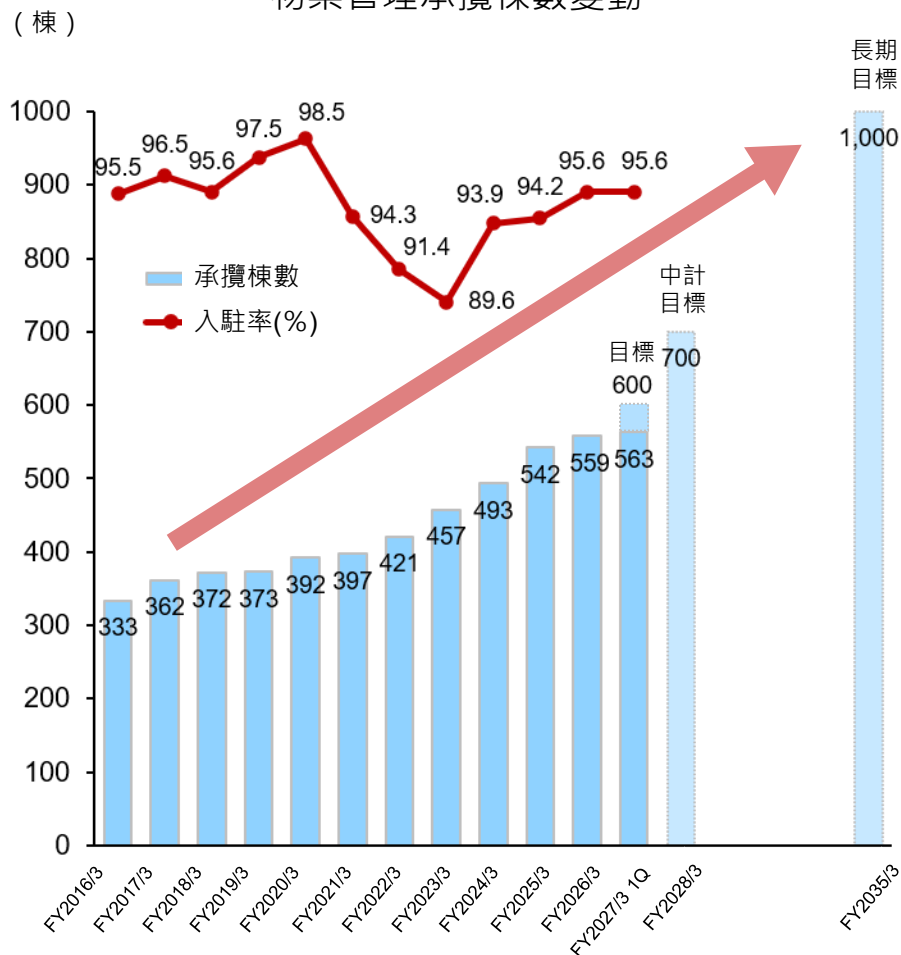
加強各部門之間的合作，擴大客戶群

運用與地區緊密聯繫的分店網路，擴充服務內容，藉此增加PM承攬棟數

各租賃分店與PM承攬棟數分佈



物業管理承攬棟數變動

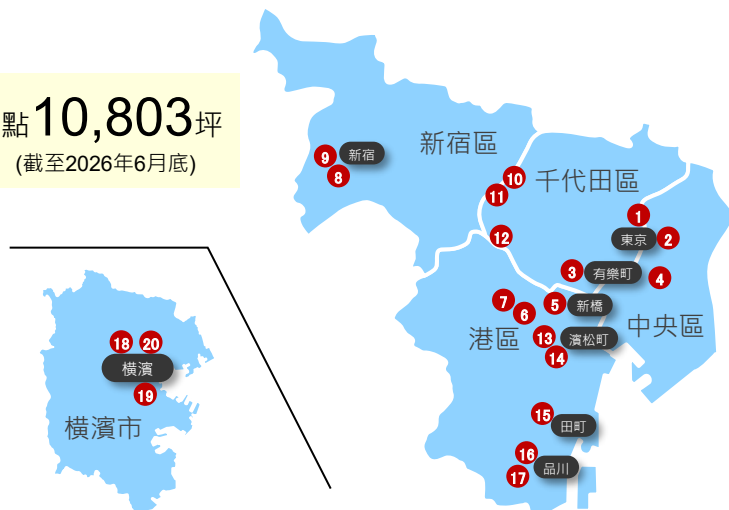


開發新據點並增強客戶群以擴大事業

積極開發新據點。透過符合多樣需求的提案與暖心服務，擴大客戶群

◆Vision Center 據點分布

19據點 10,803坪
(截至2026年6月底)



東京・八重洲・丸之內區域

① 東京八重洲	324坪
② 東京駅前 ※26.4.1擴大運營面積	353坪
③ 有樂町	138坪
④ 東京京橋	782坪

新橋・虎之門虎區域

⑤ 新橋	390坪
⑥ 東京虎之門	776坪
⑦ 虎之門溜池山王	443坪

赤坂・市谷區域

⑧ 市谷 ※2026.4.1擴大運營面積	613坪
⑨ 市谷站前 ※2026.4.1開幕	349坪
⑩ 赤坂(永田町)	248坪

新宿區域

⑪ 新宿minds tower	687坪
⑫ 西新宿	789坪

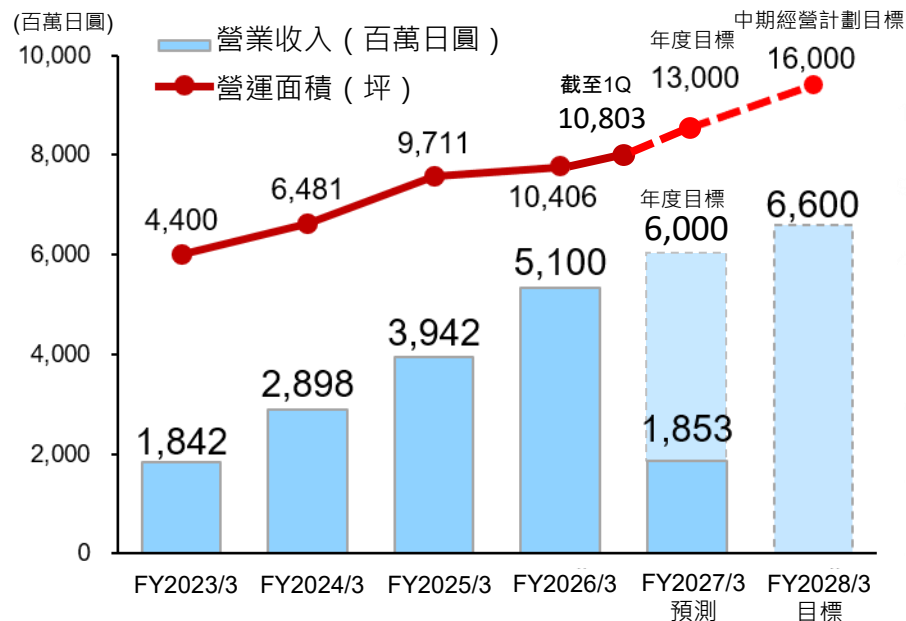
田町・品川・濱松町區域

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

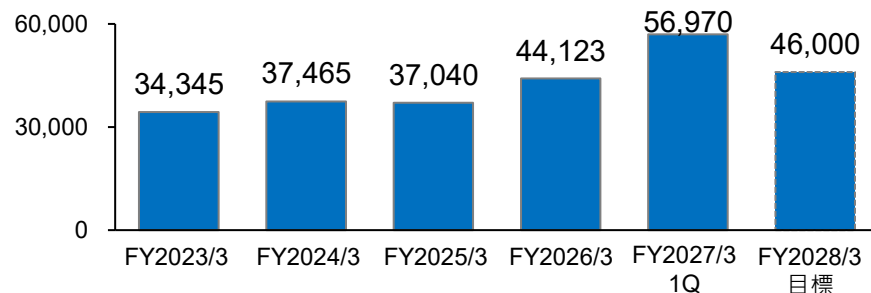
橫濱・港未來區域

⑱ 橫濱(西口)	558坪
⑲ 橫濱港未來	427坪
⑳ 橫濱(東口) ※預計於2026年10月開幕	451坪

◆營業收入及Vision Center營運面積的變動



◆每坪月平均營業收入(日圓)變化



※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，打造全球獨一無二的飯店

住宿一晚，緣定一生！

提供客戶暖心服務，同時也積極開發與推動M&A，擴大運營客房數

◆ 頂級奢華	◆ 原創典藏系列
◆ 行政豪華客房	◆ SKY HEART HOTEL
◆ 日和飯店	◆ 建設中・開發中飯店
◆ 旅之宿飯店	

中部

- ◆ HOTELOOSADO
- ◆ HOTELAZUMA
- ◆ 旅之宿飯店佐渡(本館/Annex/Live I /Live II)
- ◆ 旅之宿飯店飛驒高山(Base高山站前)
- ◆ 旅之宿飯店lit松本
- ◆ 佐渡Seaside Resort & Spa (2026.4)
- ◆ 天然溫泉 恐龍之宿 & SPA(2026.4)
- ◆ 長野Linden Plaza Hotel
- ◆ Spring Sunny 飯店名古屋常滑站前
- ◆ 鈍嶺高原小屋自然度假區
- ◆ 旅之宿飯店lit豐川 (2026.11)
- ◆ 日和飯店勝山
- ◆ 日和TERRACE輕井澤Spa&Resort
- ◆ 日和TERRACE富士山河口湖Spa&Resort
- ◆ 空庭TERRACE箱根湯本
- ◆ 熱海飯店PJ
- ◆ 旅之宿飯店lit松本新館

中國・四國

- ◆ 日和飯店松山(2026.4)
- ◆ 旅之宿飯店倉敷水島
- ◆ 飯店 SKY HEART 下關

九州・沖繩

- ◆ Oriental Hills Okinawa
- ◆ HIYORI OCEAN RESORT沖繩
- ◆ 旅之宿飯店lit宮古島
- ◆ 旅之宿飯店Villa宮古島
- ◆ 旅之宿飯店阿蘇熊本機場(2026.4)
- ◆ 飯店 SKY HEART 博多
- ◆ 日和飯店沖繩名護
- ◆ HIYORI TERRACE 石垣島Spa & Resort
- ◆ 旅之宿飯店lit石垣島

北海道

- ◆ 旅之宿飯店石狩

東北

- ◆ 靜楓亭
- ◆ 旅之宿飯店青森六之所村 (2026.10)
- ◆ 旅之宿飯店lit酒田 (2027.1)
- ◆ 旅之宿飯店lit秋田站前 (2027.1)

關東

- ◆ 七重八重
- ◆ 日和飯店舞濱
- ◆ 旅之宿飯店EXpress成田
- ◆ 旅之宿飯店鹿島
- ◆ 飯店 SKY HEART 京成小岩前
- ◆ 飯店 SKY HEART 川崎
- ◆ 旅之宿飯店宇都宮結之杜 (2026.8)
- ◆ STITCH HOTEL GINZA EAST

近畿

- ◆ 四條河原町溫泉空庭露台京都別邸
- ◆ 四條河原町溫泉空庭露台京都
- ◆ STITCH HOTEL KYOTO
- ◆ 日和飯店大阪難波站前
- ◆ 日和飯店大阪住之江公園站前
- ◆ 日和飯店大阪新世界
- ◆ HIYORI RESIDENCE KYOTO KAMOGAWA
- ◆ 日和飯店Flex大阪道頓堀
- ◆ 旅之宿飯店加古川別府站前
- ◆ 神戶廣場飯店
- ◆ 神戶廣場飯店West
- ◆ 日和飯店近鐵奈良

現狀	客房數	飯店數
運營中	4,227間	39家
建設中	1,393間	9家
計畫中	748間	6家
合計	6,368間	54家

(截至2026年6月底)

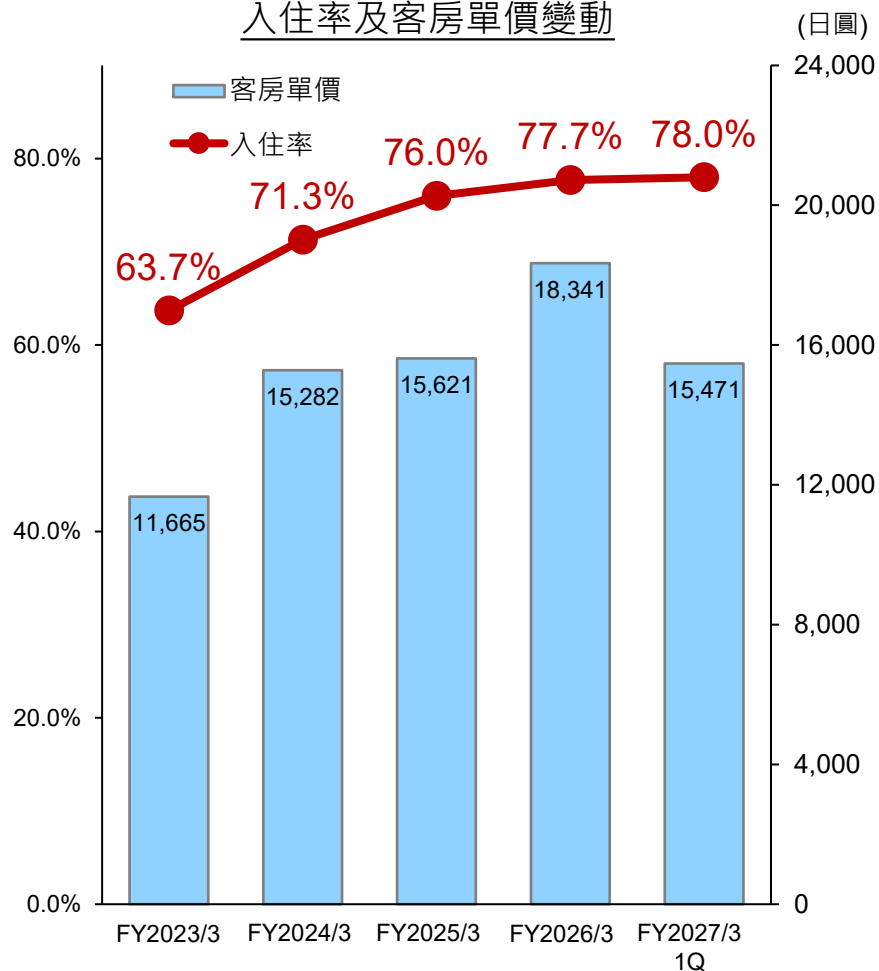
Sunfrontier Hotels



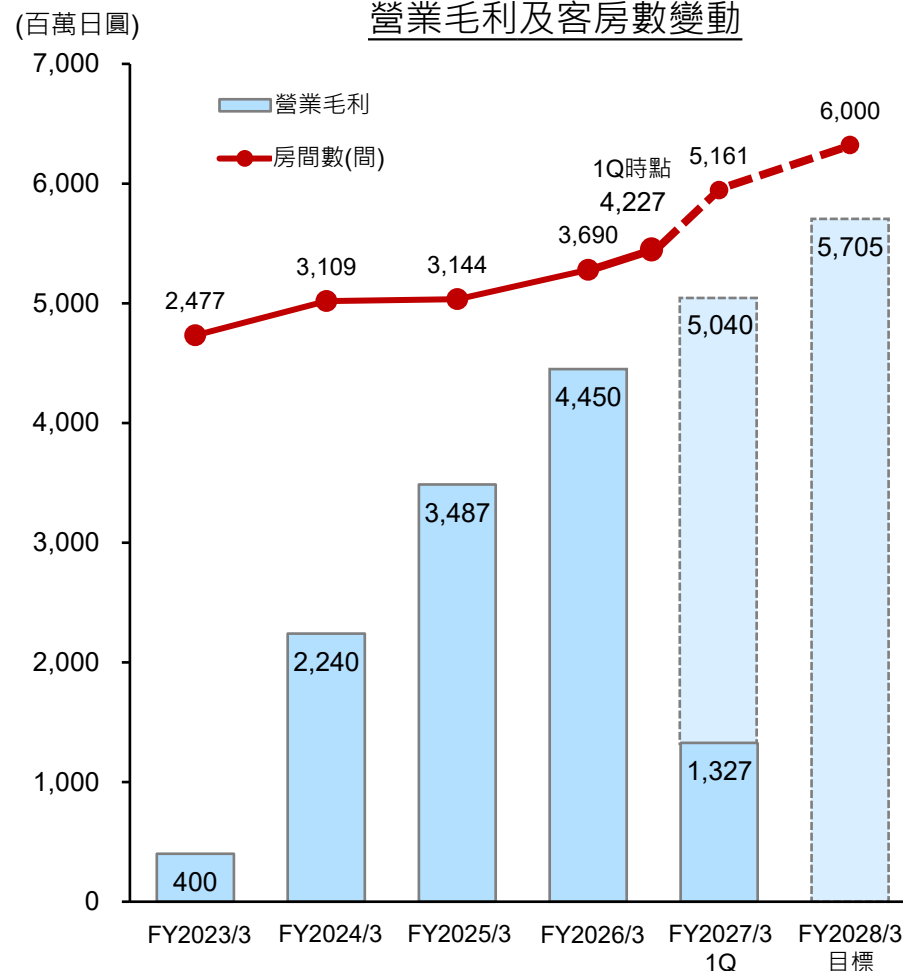
入住率、客房單價及銷售毛利的變化與目標

受到中國旅客訪日需求減少與新飯店開幕的影響，客房單價相較於上期有降低趨勢，但我們主打「暖心的飯店」，藉此強化營運能力

入住率及客房單價變動



營業毛利及客房數變動



完成對住宅租賃仲介公司「Aeras Group」的併購

透過取得Aeras Co., Ltd. 100%股權※，進一步推動住宅事業領域的成長與規模擴大

在聚焦「辦公室」、「飯店」及「住宅 (Residential) 」三大市場的成長策略下，結合雙方優勢，推動業務成長並提升企業價值。

AERAS Group的優勢

- 在首都圈擁有67間門市，形成租賃住宅的仲介網路
- 首都圈頂尖的仲介實績
- 透過3個品牌全面覆蓋客群
- 豐富的租賃資訊與顧客接點

Sun Frontier不動產的優勢

- 將現有不動產價值最大化的企劃 / 再生能力
- 內製化的一條龍不動產一站式服務
- 專營都心中小型辦公大樓的管理 / 招租能力
- 以暖心服務打造的飯店營運與地區創生



「AERAS Group」與「Sun Frontier不動產」結合的綜效

- ① 運用首都圈豐富的住宅租賃數據，擴大整棟收益型公寓之開發與再生事業
- ② 活用住宅租賃仲介能力，以高入住率、高收益出租住宅的商品定位進行銷售，擴大客戶基礎，並增加與住宅資產領域大樓業主之合作機會
- ③ 增加住宅租賃物件之招租及管理受託棟數，擴大穩定收益型業務收入

※已於2026年7月29日取得 Aeras Co., Ltd.及其9家集團公司的股權

AERAS Group 概要與沿革

創業42年，專營首都圈住宅租賃事業的企業集團

名稱	AERAS Co., Ltd.
成立	1984年3月
總公司	東京都豐島區東池袋一丁目34番5號
代表人 ※	董事長 大槻 賢吾
事業內容	不動產的租賃仲介與營運等
集團營業額	約65億日圓（2026年5月會計年度）
資本額	1,000萬日圓（2026年5月底）
門市數量	首都圈67間門市（直營）
全年仲介件數	約4萬5千件
員工人數	約700名（10間集團公司合計）

主要沿革

- **1984** 成立AERAS Co, Ltd.
- **2001** 成立SOLEIL Ltd.
- **2014** 成立GRANDE co, ltd.
- **2026** 納入Sun Frontier不動產集團

※截至公布日期（2026年7月29日）

推出3種品牌的門市，覆蓋各種物件類型



アエラス

51間分店
地區緊密聯繫型、各類型的物件



ソレイユ

11間分店
大範圍×適合單身族群的物件



グランデ

5間分店
高級租賃物件

本集團近年來的M&A相關措施

積極運用M&A，推動事業領域的擴大與現有事業的強化

年	對象公司	辦公室	建設	飯店	住宅 (Residential)
2012	(現名) SF Building Maintenance Inc.	✓大樓清潔			
2019	(現名) SF Engineering Inc.		✓ 內部裝修		
2021	Nihon System Service co.,ltd. (併入 (現名) SF Building Maintenance Inc.)	✓大樓清潔			
2021	(現名) SF Communication Inc.		✓ 電氣通訊		
2021	(現名) HOTEL OOSADO			✓ HOTEL OOSADO	
2024	日本都市飯店開發株式會社(JOYTEL HOTEL G) (併入Sun Frontier Hotel Management Inc.)			✓JOYTEL HOTEL	
2024	三和開發 (併入Sun Frontier Hotel Management Inc.)			✓ 靜楓亭	
2024	Oriental Resort Associates Co., Ltd.			✓ Oriental Hills Okinawa	
2025	Nagano Linden Holdings			✓Nagano LindenPlaza	
2025	Otake Kenso Holdings Co., Ltd. (併入Otake Kenso Co.,LTD.)		✓窗框製造銷售		
2026	AERAS Group				✓ 租賃仲介、物業管理

※僅記載主要事項，未涵蓋所有M&A實績



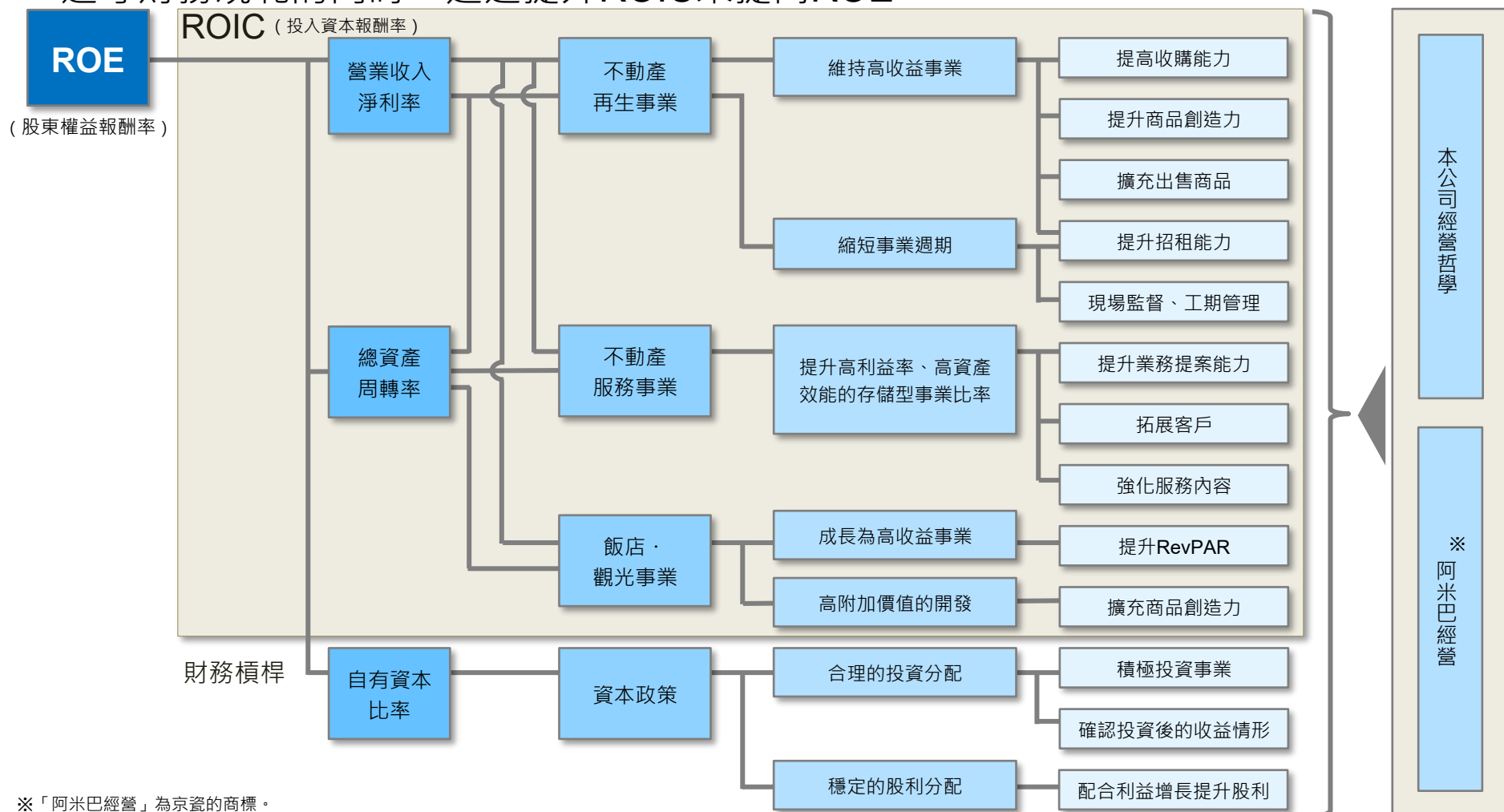
注重資本成本和股價的經營



SUN FRONTIER

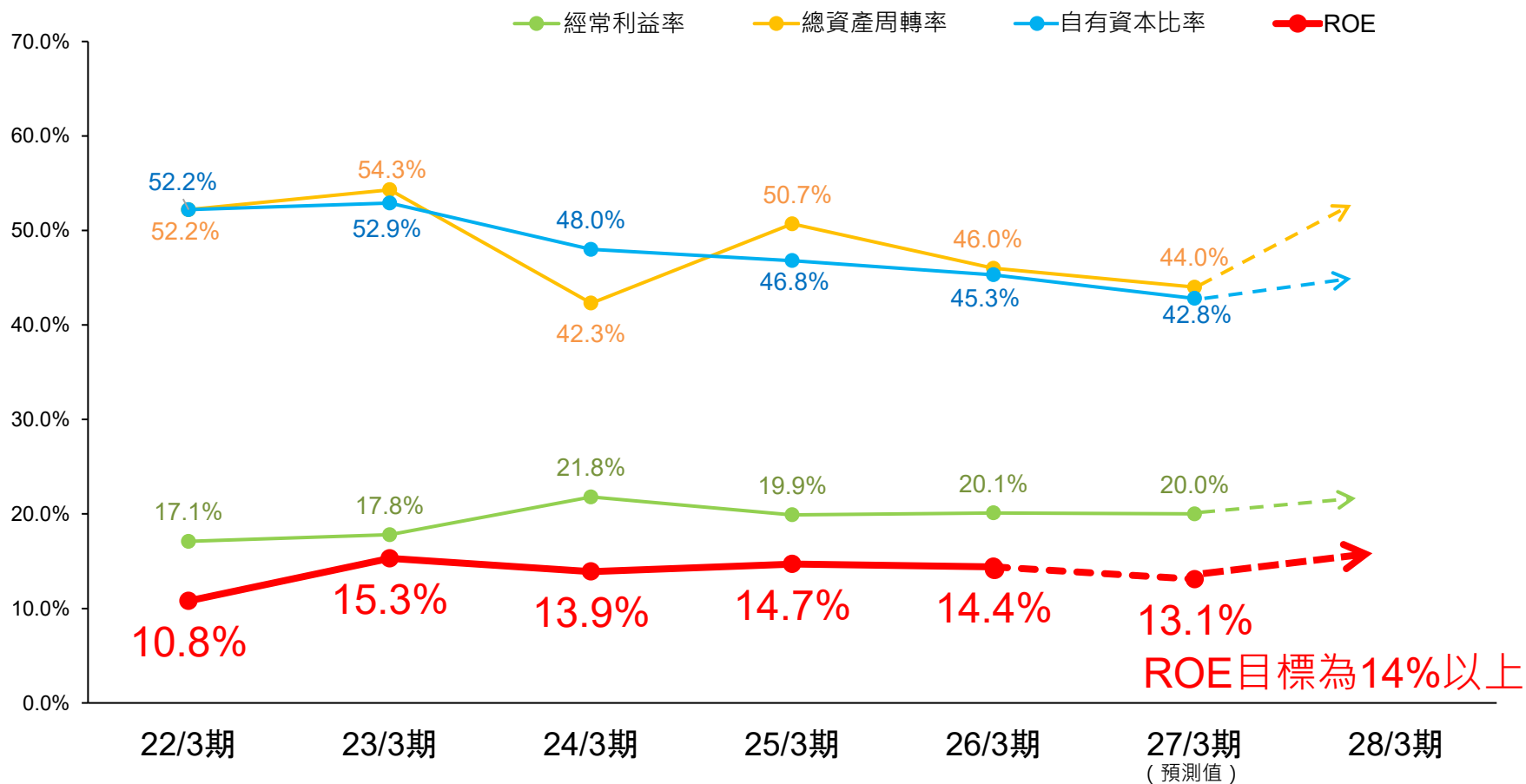
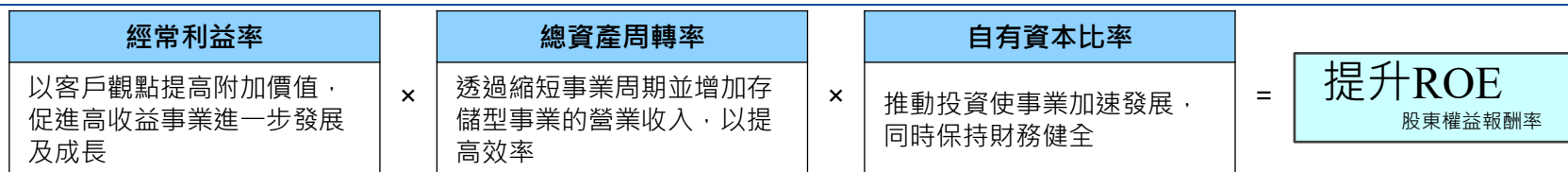
提升ROE的驅動力

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

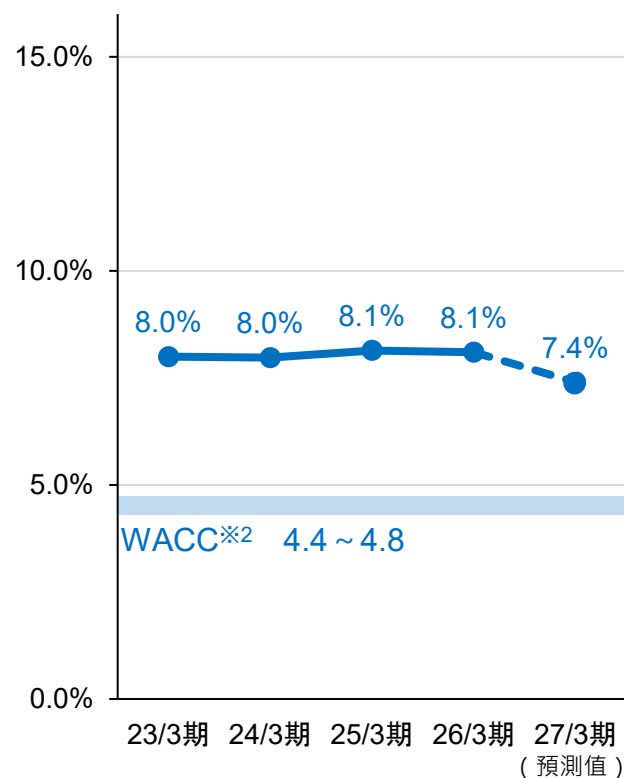


維持高於資本成本的收益性

透過維持ROIC高於WACC的狀態，使ROE高於股本成本，改善PBR

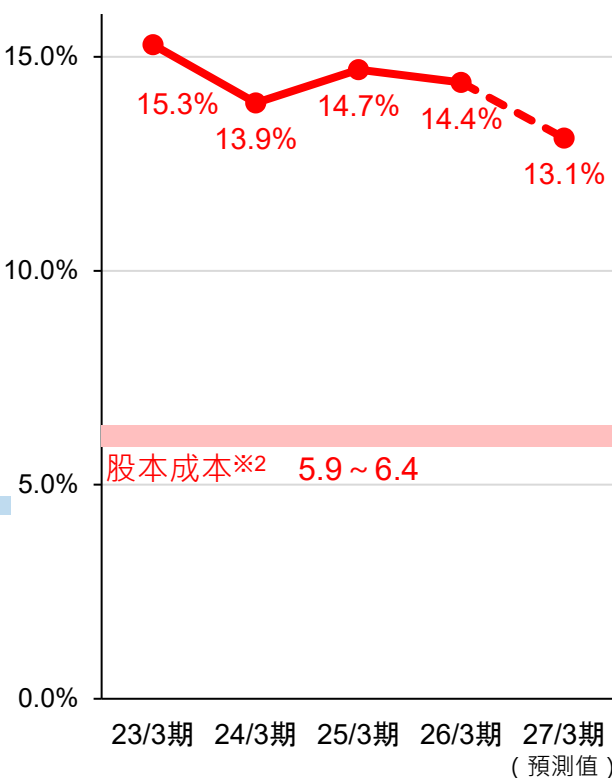
ROIC

(投入資本報酬率)



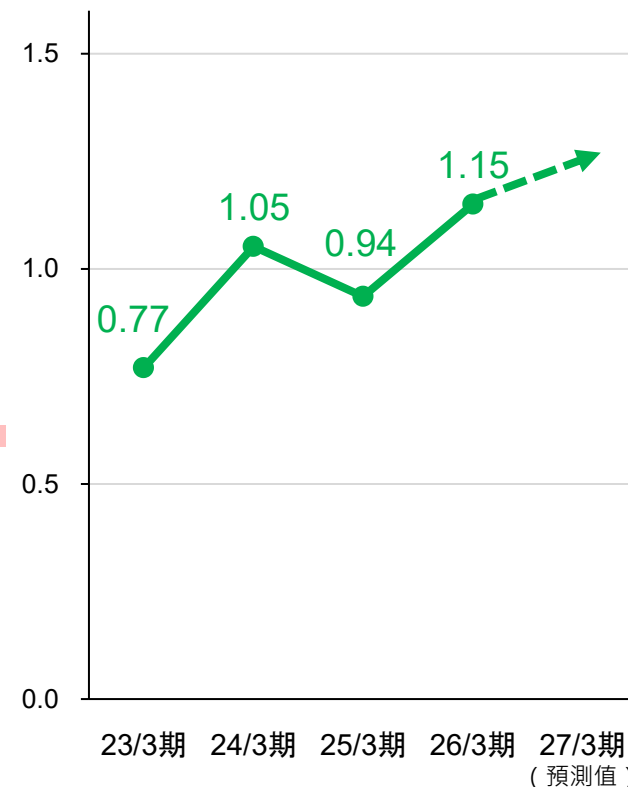
ROE

(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5年的股本成本中央值為5.9~6.4，WACC則是4.4~4.8

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		25年3月期	26年3月期	27年3月期 1Q
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	累計82次	累計84次	累計26次
投資人說明會	2026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	1次 (預計)
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	5次	5次	1次
	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	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 https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/

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

預計於2026年9月時發行第二次綜合報告書。

< 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

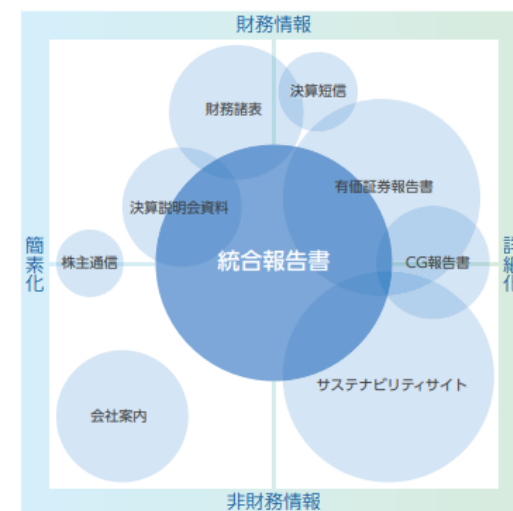
SECTION 05 價值創造的紀錄

財務與非財務的歷史資料

封面



資訊揭露體系





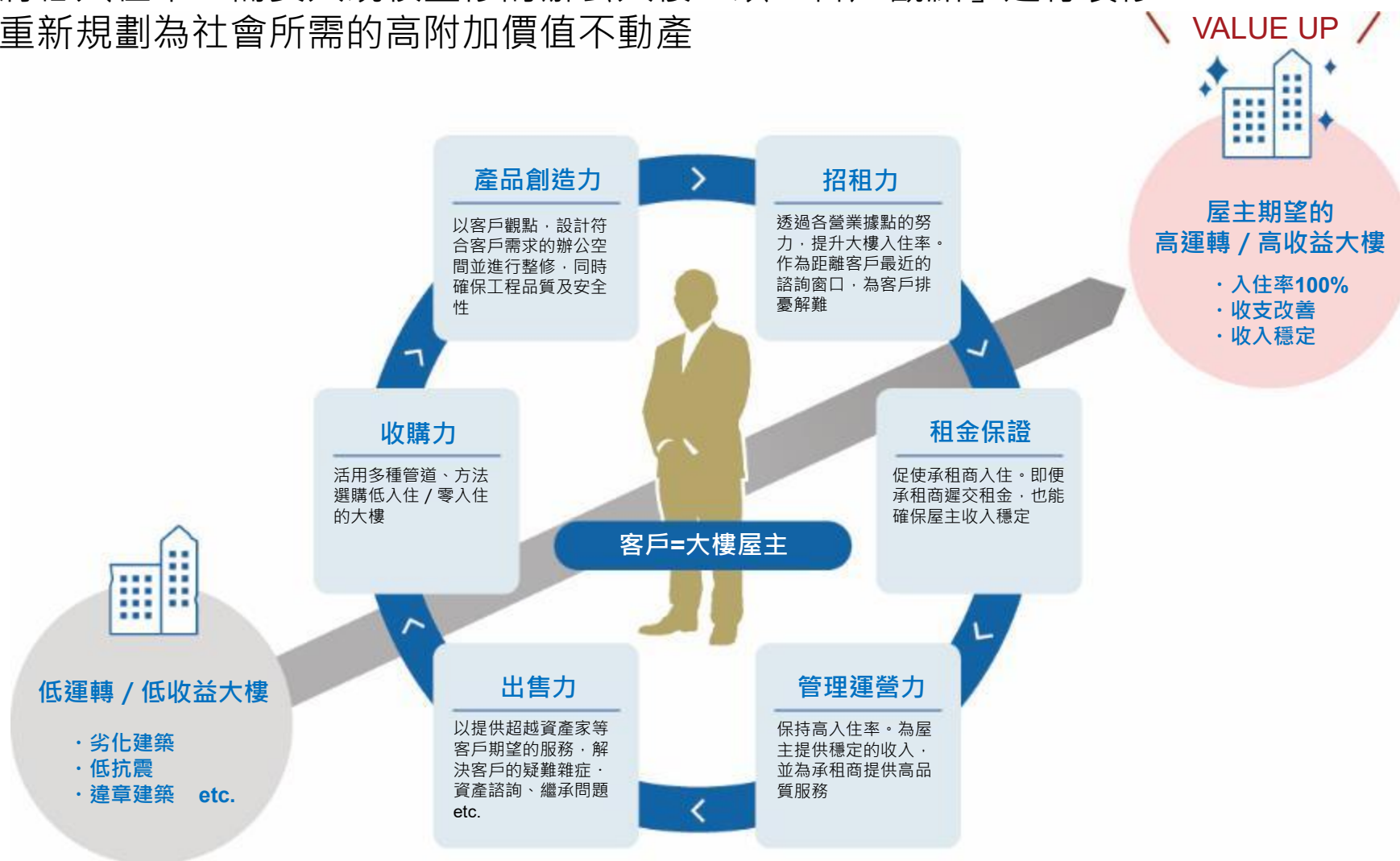
經營理念與商業模式



SUN FRONTIER

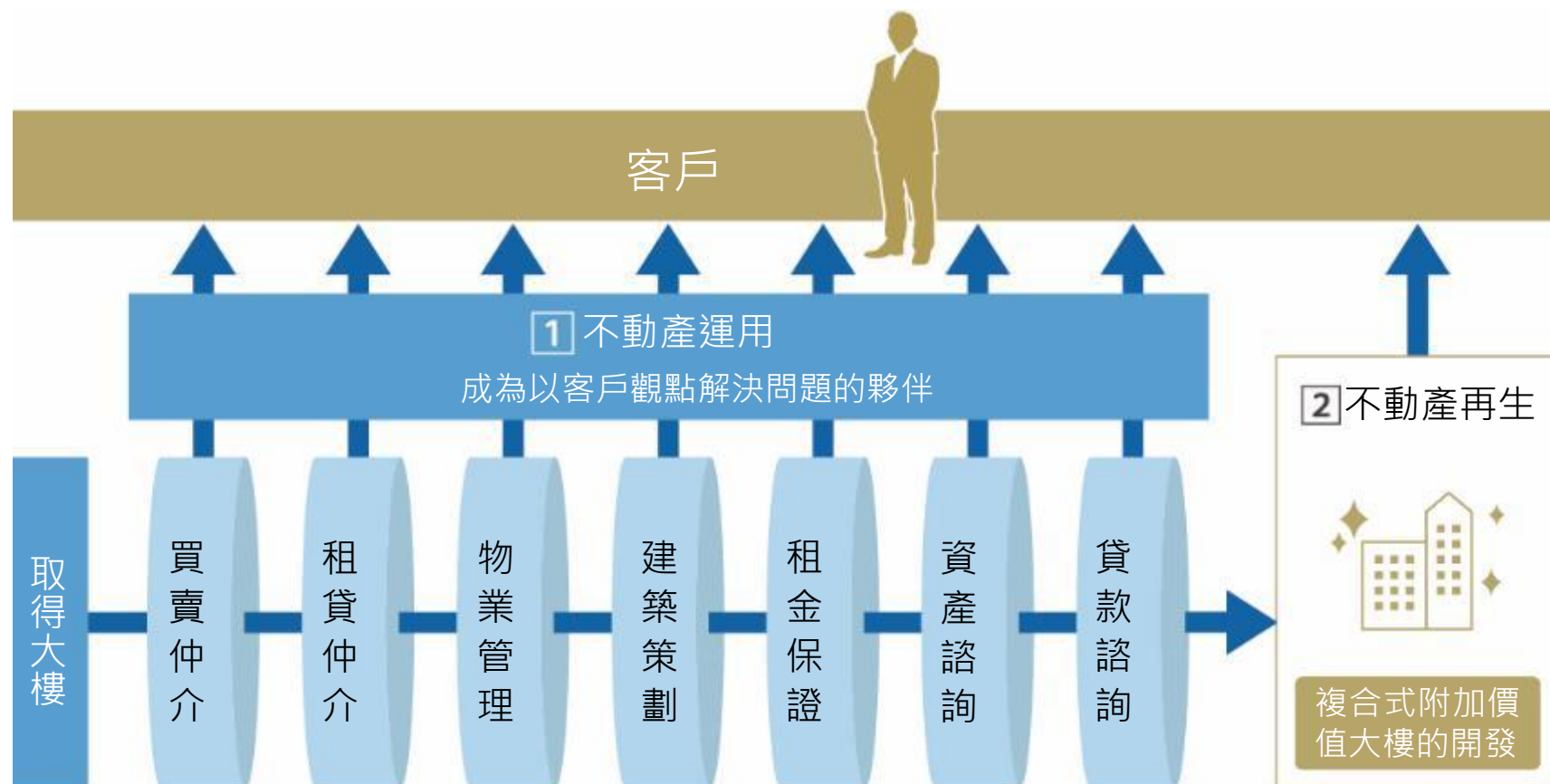
重新規劃事業的商業模式

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



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



❶ 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

❷ 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

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

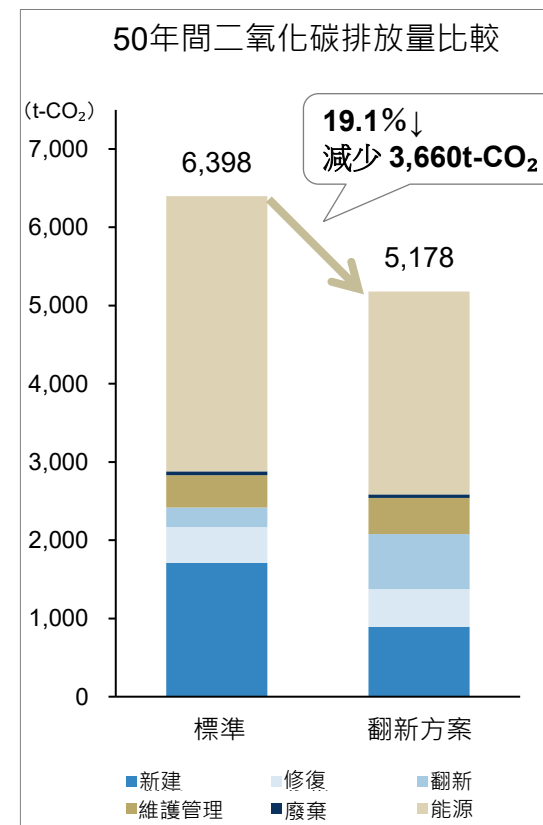
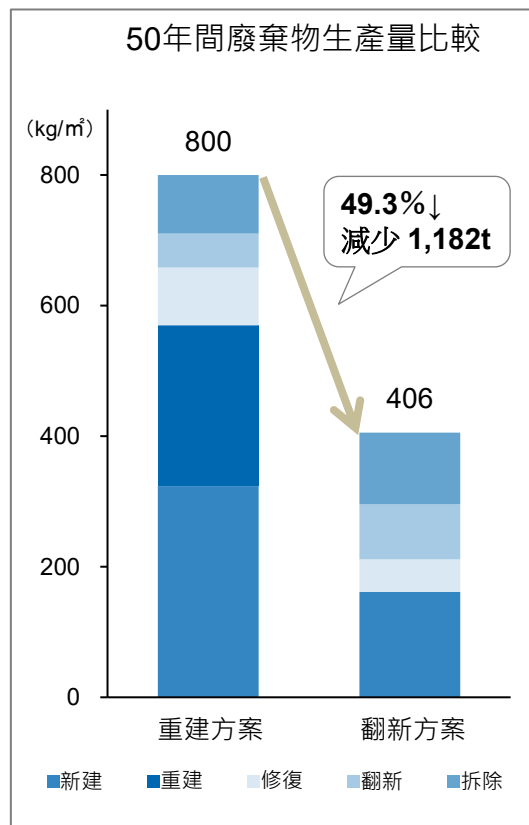
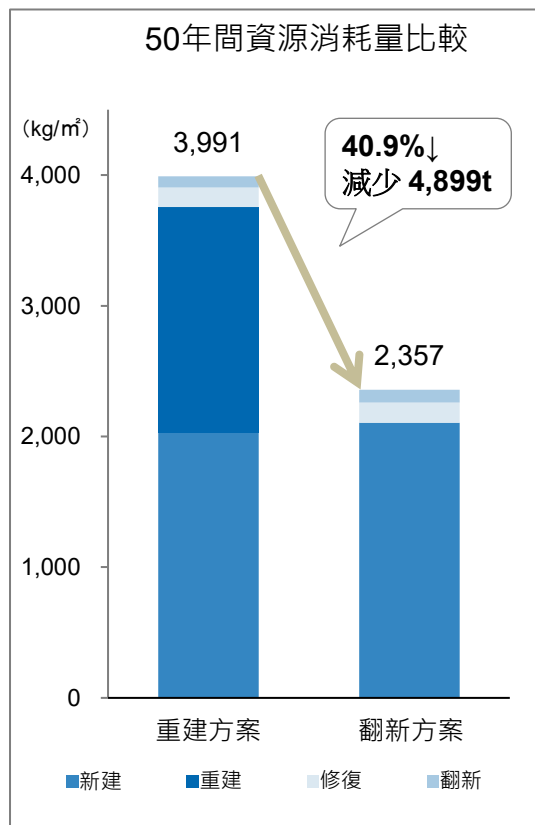
FY2026/3的實際成果預計於6月上旬於
本公司Sustainability官網公告(英文版)



關鍵課題	應解決的社會課題	主要措施	具體措施	指標與目標 (KPI)	2026年3月底 實際成果
環境保護	溫室氣體排放導致地球暖化	減少事業活動中的溫室氣體排放量	推動不動產再生，減少施工時的溫室氣體排放量	相較於大樓改建工程的二氧化碳排放量抑制率 12%以上	12.6%
			利用碳權抵換不動產再生工程中排放的溫室氣體	不動產再生物件的碳抵換實施率100%	100.0%
			減少公司事業活動中的溫室氣體排放量	溫室氣體排放量 (Scope1、2) 較2022年度減少 2030年度 減少22% 2050年 碳中和	對標基準年 減少2%
	節省資源與減少廢棄物 (生物多樣性)	不動產的健全與長壽化	透過不動產再生工程延長大樓的經濟耐用年限	經濟耐用年限延長30%以上	66.9%
			透過不動產的全面支援提升高屋齡大樓的入住率	屋齡30年以上大樓的入住率90%以上 為了達成屋齡30年以上的大樓入住率所需的大樓持續管理率90%以上	94.1% 98.0%
		透過不動產再生降低環境負荷	打造兼顧環境的大樓與辦公空間 (取得環境認證的相關措施)	開發新建辦公大樓時，100%取得環境認證	不適用
地方創生	活化地區經濟	打造具「工作價值」與「創造性」的大樓、辦公室及室內空間，為經濟成長帶來助益。	推動重視Well-being的不動產再生	超過公司內部標準的再生物件之新供應比例 2023年度 30%・2025年度 50%・2030年度 70%	66.7%
				實施租戶滿意度問卷調查 (自家公司持有物件)	實施完畢
	因應日益嚴重的自然災害	透過與地方合作，實現防災減災	提供設有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戶・2027年度 50戶・2030年度 75戶	20戶
			提供資訊幫助承租戶提升防災意識	專屬官網上的防災資訊刊載率100% (自家公司持有物件)	100.0%
人才培育	消弭少子高齡化導致的生產年齡人口減少 (實質勞動力減少) 及縮小性別差距	對多樣性的尊重與活用	配合員工的人生階段整建職場環境，提供靈活的研修機會	2035年度女性管理職比例15%以上 (Sun Frontier 不動產)	9.6%
		打造具「工作價值」、「創造性」及「成長機會」的職場環境	建構新世代領袖培育計畫、針對外部研修的支援制度等	對標規定勞動時間的研修時間比例 2023年度12%以上 (Sun Frontier不動產)	11.7%
			運用數位轉型、改善業務流程、提升個人能力	平均每小時的經常利益額 較去年增加 (Sun Frontier不動產 正職員工每人平均)	與前期相比 98.3%
			舉辦以促進員工身心健康為目的之座談會，努力打造每一位員工都能身心健康地處理工作的環境	每年由產業醫師等舉辦2次以上講座	3次

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



<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

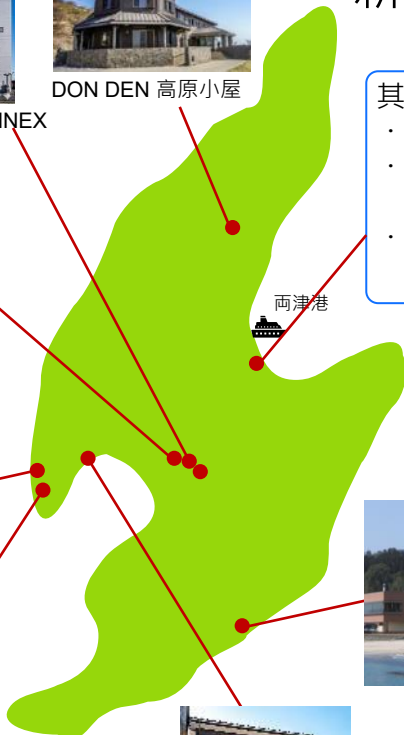
以飯店為中心的地區振興事業

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

隨著國內各地區的關注度持續提升，本集團將與地方政府（市、町、區等）簽署合作協議，透過與地區攜手推動的飯店開發與營運，致力於活絡地方經濟

新潟県 佐渡島



旅之宿飯店Live佐渡 旅之宿飯店佐渡 ANNEX

DON DEN 高原小屋

旅之宿飯店佐渡

HOTEL OOSADO

HOTEL AZUMA

佐渡 Seaside Resort & Spa

藍佐渡SAWANE (民宿)

両津港

其他事業内容

- ・ Sado Outdoor Base
- ・ 気軽にレンタカー (Kigaruni Rent a Car)
- ・ おけさ観光タクシー (Okesa Kanco Taxi)

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「災害時的協助支援相關協定」

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」

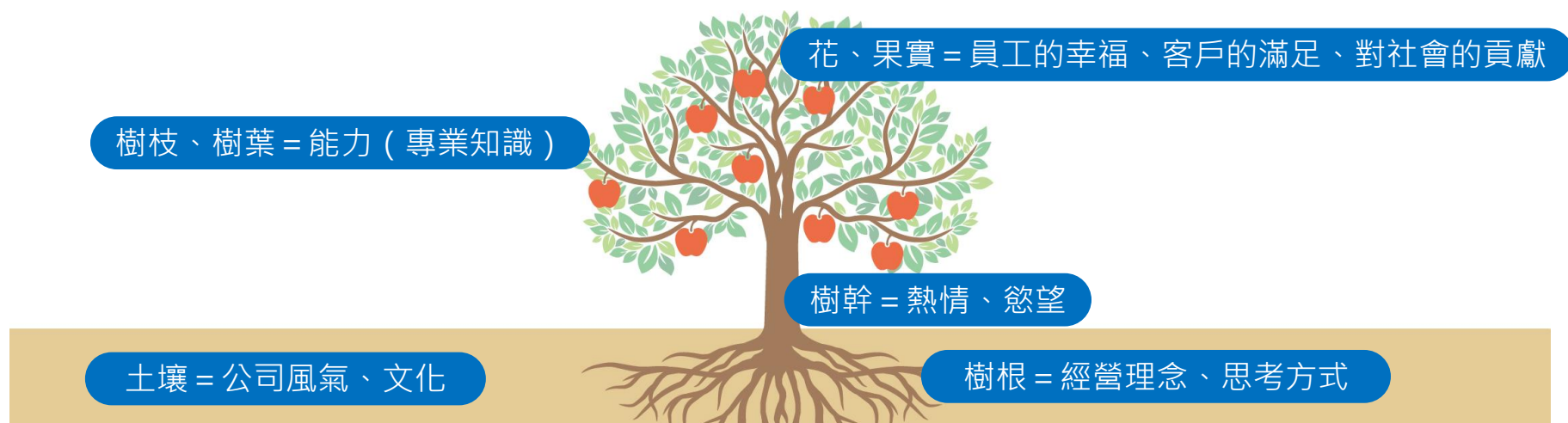
酒田市

- ・ 旅之宿飯店lit酒田（預計2027年1月開幕）
- ・ 簽署「推行地區振興合作協定」

強化人財基礎

對於人財培育的看法

與同樣擁有社訓「利他」精神的伙伴們一起，為實現社會的永續發展，
培養具有開拓者精神，能夠開拓新領域的人財



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

Environment

2026年6月末時點

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棟獲選



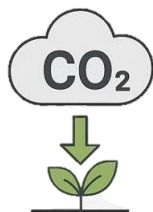
RP棟數 成果
共 **528棟**

碳中和
累計 4,035t-CO₂e

其中・RP工程
88棟 1,794t-CO₂e



溫室氣體排放量
抑制率：**12.7%**

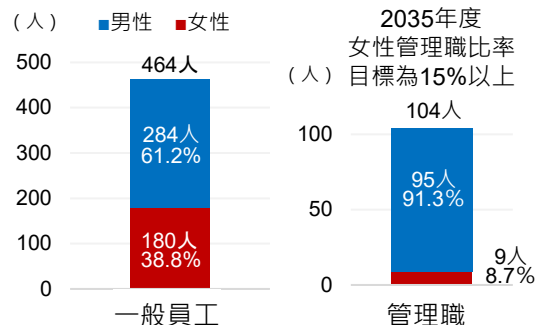


管理受託**33**物件
BELS認証取得



Social

一般員工和管理職位的男女比例



※2026年6月末時點

2035年度
女性管理職比率
目標為15%以上

育嬰假

男性育嬰假取得率：45.5% （去年比+24.1pt）
包含公司制定的育兒休假制度的使用率：72.7%
女性育嬰假後的復職率：50.0%

※2026年3月期実績

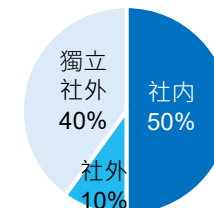
人才培育

目標：研修等制度占表定工作時間的12%以上
成果：11.7%

※2026年3月期実績

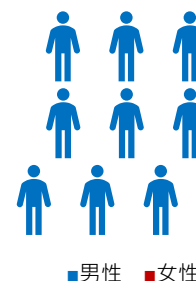
Governance

獨立社外董事比率
1/3以上



※2026年6月末時點

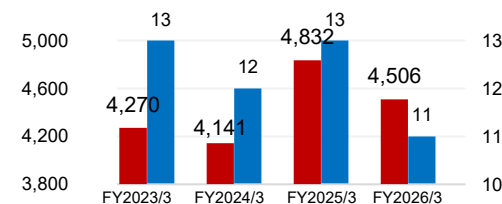
10董事中
1名女性董事



※2026年6月末時點

合規相關研修實施率

研修實施次數：11次
受講總人數：4,506人 （較去年相比-326人）



※2026年3月期実績 ■ 實施次數 ■ 受講人數

本公司Sustainability官網（日文）





參考資料

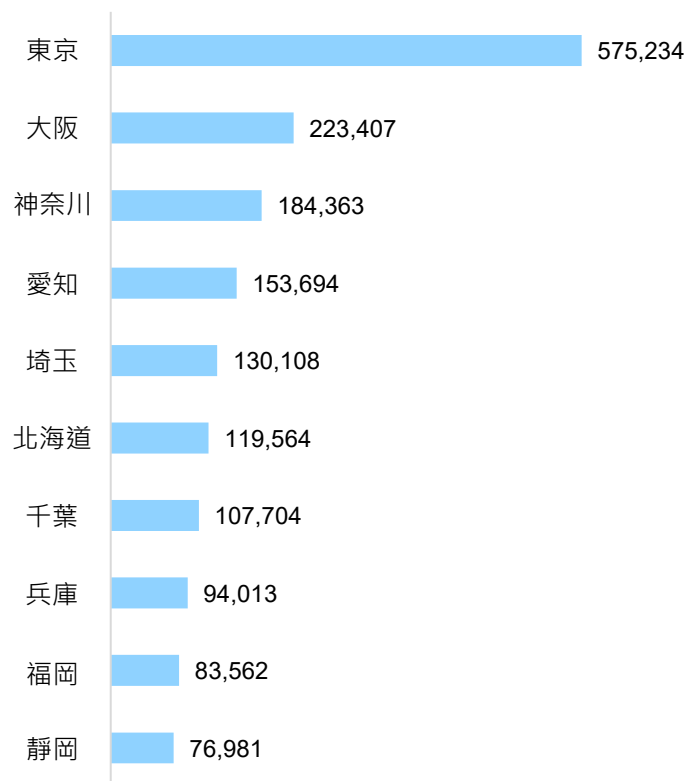


SUN FRONTIER

各都道府縣法人數量及東京23區內辦公大樓數量

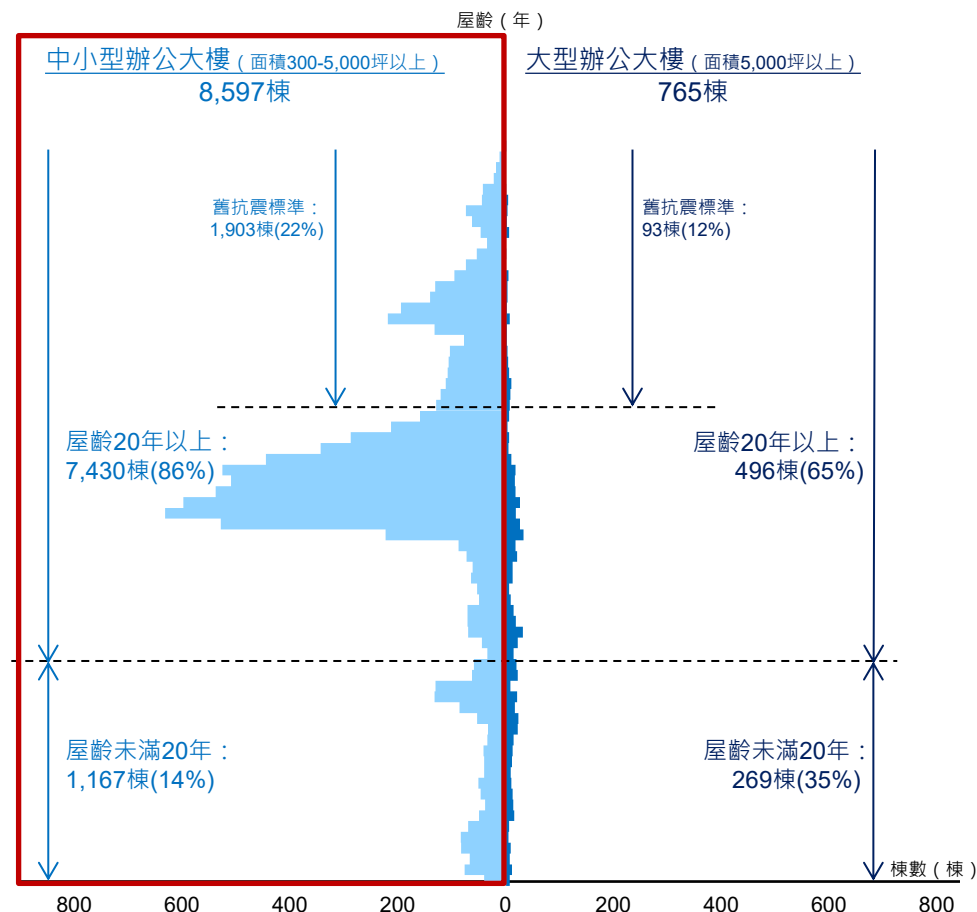
東京聚集眾多企業，在中小型大樓不斷老化的情況下，減少資源浪費的翻修或改建需求增加

各都道府縣法人數量 (前10位)



出處：根據国税庁「都道府県別法人数の状況」製作而成

東京23區9,362棟

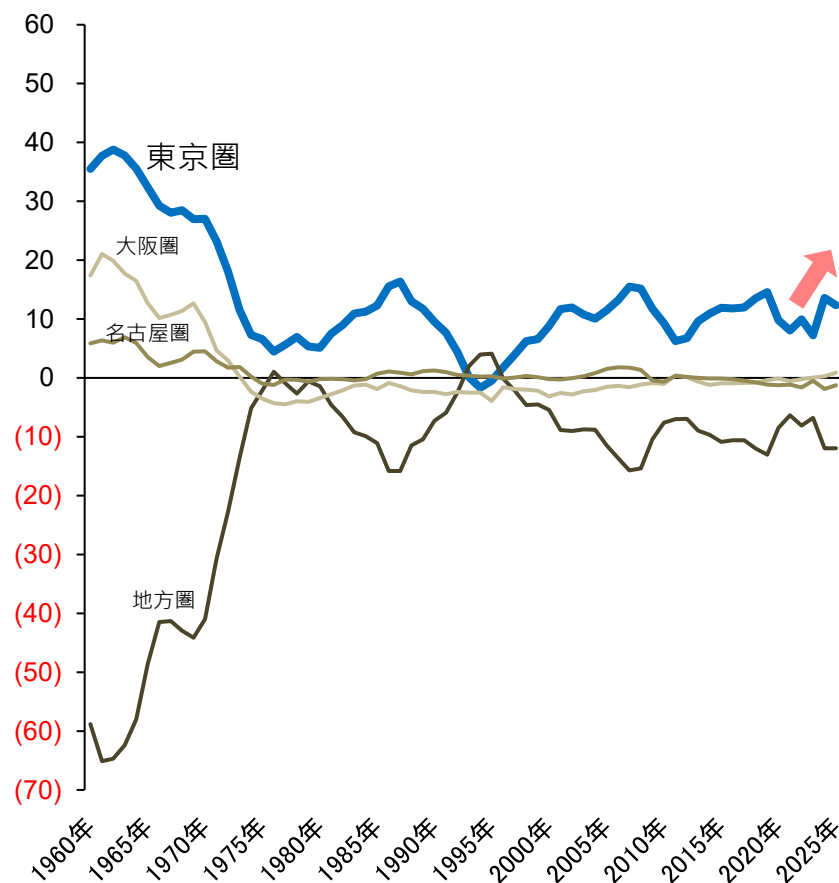


出處：根據「東京23區オフィスビルミッド2026 (棟数ベース)」(XYMAX不動産総合研究所)數據製作而成

東京圈人口轉入數及日本人口動態

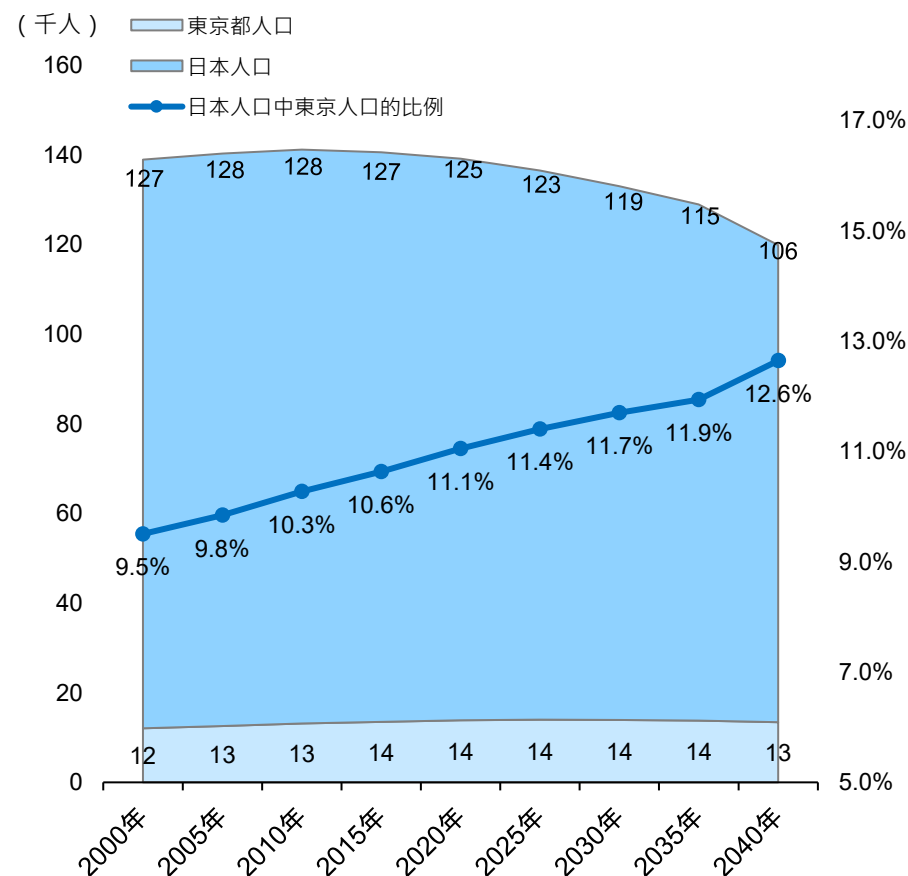
東京圈的人口轉入持續大於轉出，在日本人口不斷減少的情況下，東京人口的比例持續提高

(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

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

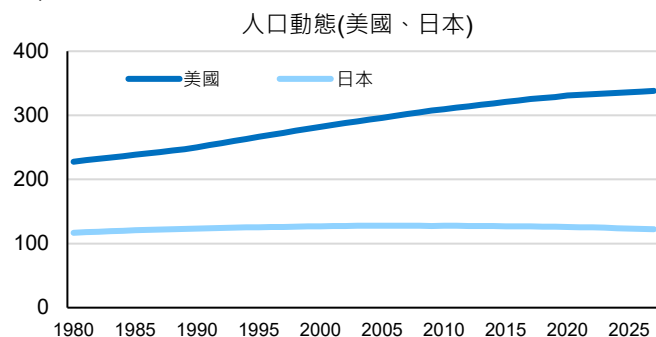
海外市場(美國、越南)

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

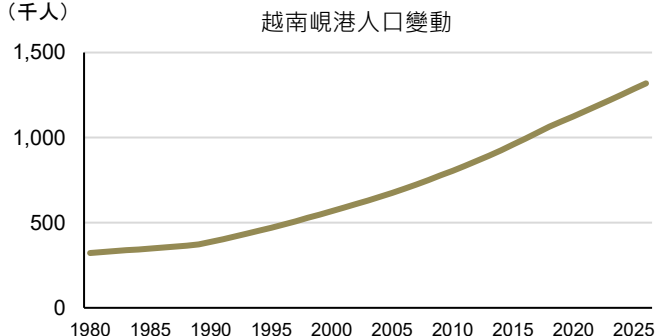
相對於成長率持平的日本，美國經濟成長率非常高，有很多工作機會，預計今後對不動產的需求也將維持高水準

(百萬人)

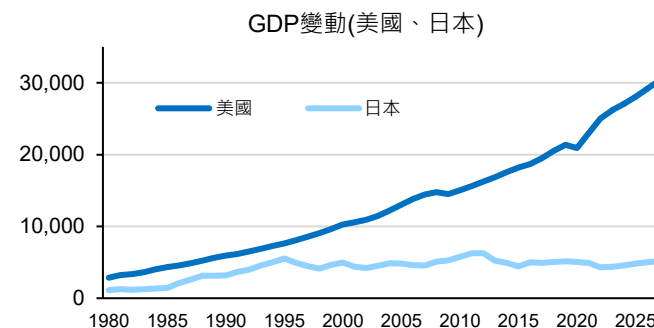


峴港為越南第三大城市。2017年人口突破100萬人，之後也持續增加，預計今後住宅需求將維持高水準

(千人)

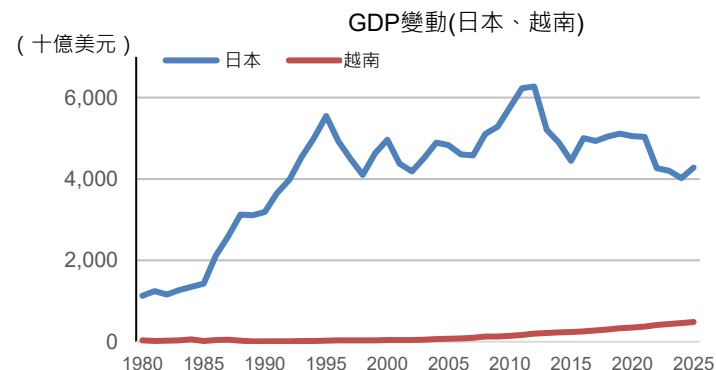


(十億美元)



越南的GDP相對日本來說較低，但成長率比日本高，前景看好。

(十億美元)

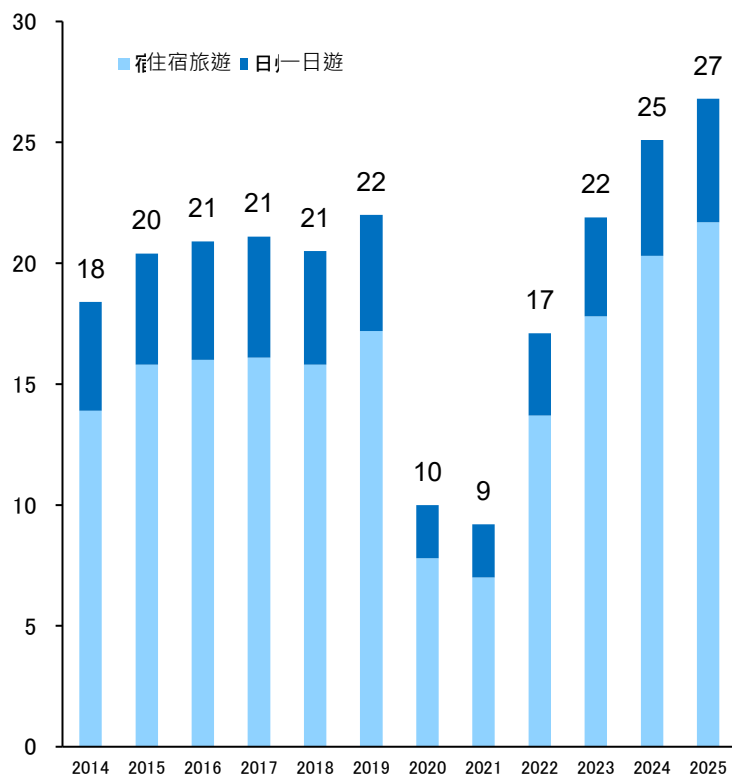


出處：根據IMF世界經濟展望數據庫製作而成

飯店市場的需求恢復與今後的成長性

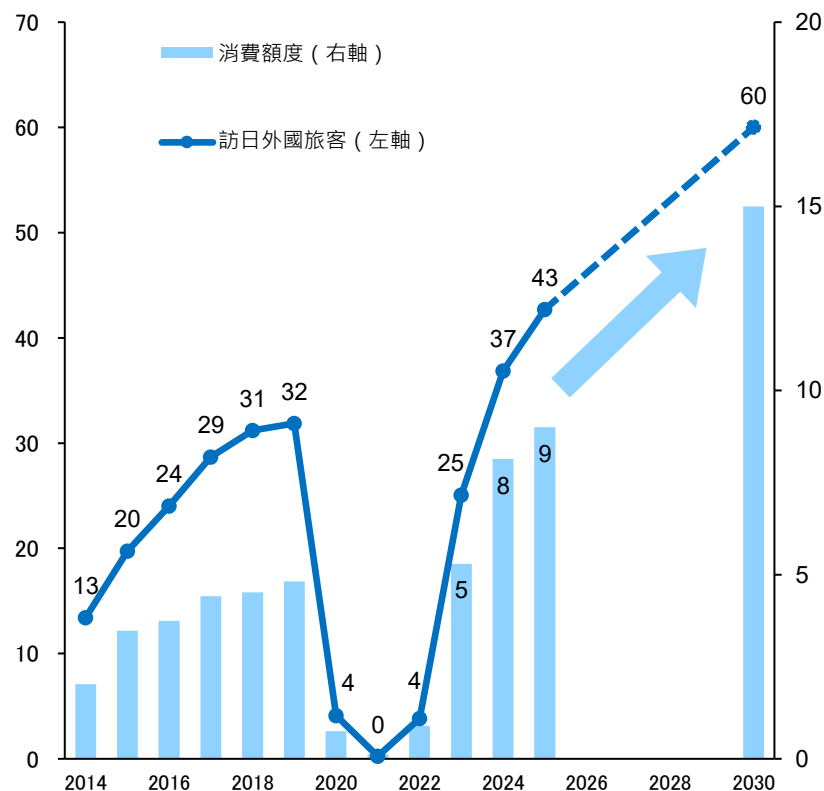
觀光需求顯著回溫，對往後的訪日外國旅客人數及消費金額持續增加懷抱期待

(兆日圓) 日本人國內旅行消費額度的變動



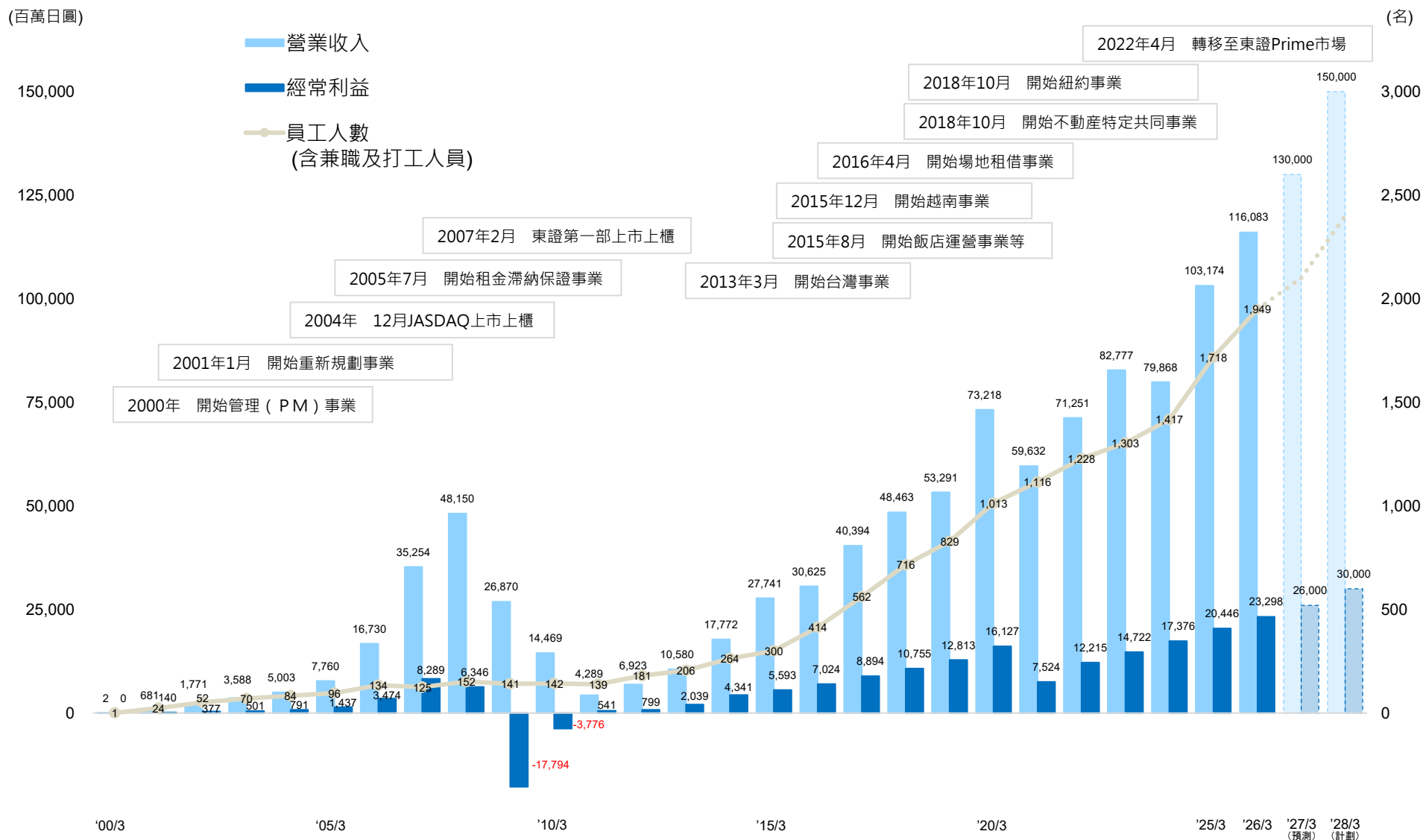
出處:根據觀光廳「旅遊觀光消費趨勢調查」日本國內游客消費額製作而成

(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

Sun Frontier的變遷



会社概要

公司名稱	Sun Frontier不動産株式會社
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	21,118百萬日圓
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1,203名（含兼職及打工人員共2,077名）
員工平均年齡	35.3歲
營業範圍	不動産再生 不動産服務（不動産管理、仲介、建築企劃、租賃保證、場地租借、 物業管理、資産諮詢） 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2026年6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