

2020年3月會計年度 第2季期(2019.04 ~ 2019.09) 決算説明資料

我們的目標，
是成為世界上客戶最為喜愛並願意選擇的公司。

1) 2020年3月會計年度 第2季期 決算成果概要	1-10
2) 事業環境分析	11-13
3) 上半年度成果總結	14-26
4) 未來發展戰略	27-34
5) E S G的發展	35-42
6) 公司簡介・參考資料	43-46

2019年11月12日



SUN FRONTIER

股票代碼：8934

FY※1 2020/3 第2季期 決算成果

上半年度の營業收入及收益皆創歷年新高

	成果	淨利率	與去年同期相比	增減率
營業收入	40,635百萬日元	—	+7,606百萬日元	+23.0%
營業淨利	11,192百萬日元	27.5%	+2,151百萬日元	+23.8%
經常利益	11,042百萬日元	27.2%	+2,297百萬日元	+26.3%
淨利※2	7,542百萬日元	18.6%	+1,565百萬日元	+26.2%

年度業績預測值	達成率
70,000百萬日元	58.1%
14,500百萬日元	77.2%
14,000百萬日元	78.9%
9,500百萬日元	79.4%

※1「FY」為會計年度Fiscal Year的縮寫，此後均簡稱為FY

※淨利為歸屬於母公司股東的淨收入

業績要點

1) RP事業的營業收入及利益均大幅增長

- 本期RP事業的大樓銷售棟數及分部淨利皆大幅提升。銷售棟數為24棟（較去年同期增加6棟），**分部淨利則提升至34.3%**（去年同期為32.1%）。營業收入及利益皆創歷史新高。
- 透過匯集公司全部門的專業知識，並在**提升商品附加價值中發揮創意巧思**，將大樓魅力最大化，加強本公司獨特的商業模式。

2) 管理營運事業順利成長

- 飯店運營事業因新開幕飯店的業績狀況良好，營業收入較去年大幅增加33.4%。10月「大阪本町萬怡酒店」盛大開幕。截至9月底，本公司於日本國內擁有**13家飯店，共1,818間客房**。本年度還有3間飯店計畫開幕，總計484間客房投入運營。
- 場地租借事業於8月增設2處新據點Vision Room。預計今後將擴展至**18個據點（7,000個座位）**。同時也創建新品牌擴展事業版圖。

合併損益表

(單位：百萬日元)

	FY2019/3 上半年度	FY2020/3 上半年度
營業收入	33,029	40,635
不動產再生事業	29,202	35,615
重新規劃(含飯店開發)	27,750	33,870
大樓租賃(含包租代管)	1,452	1,744
不動產服務事業	1,684	1,715
管理營運事業	1,963	2,715
其他事業	563	1,141
調整額	▲385	▲551
營業毛利	11,961	14,884
不動產再生事業	10,294	13,158
重新規劃(含飯店開發)	9,627	12,479
大樓租賃(含包租代管)	666	679
不動產服務事業	1,048	1,105
管理營運事業	285	321
其他事業	379	387
調整額	▲46	▲87
銷售費用及管理費用	2,921	3,692

	FY2019/3 上半年度	FY2020/3 上半年度
營業淨利	9,040	11,192
營業萬收入	37	215
營業外費用	333	365
經常利益	8,744	11,042
其他損益	-	3
營所稅等	2,768	3,508
非控制權益	0	5
淨利	5,976	7,542

• RP事業的營業毛利率為36.8%，超越去年同期的34.7%。

• 管理營運事業、其他事業等領域的業績穩定成長。總營業收入較去年度相比增加52.6%，至38億日元。另一方面，隨著新飯店開幕所投入的營業成本上升，及海外事業中部分存貨評價降低，營業毛利停留在7億日元（與去年同+增加6.6%）

合併資產負債表 – 資產 –

(單位:百萬日元)

	2018年 3月底	2019年 3月底	2019年 9月底	增減額 (相較於去年底)
流動資產	80,174	97,149	106,389	+9,240
現金及約當現金	23,892	20,257	18,619	▲1,637
存貨	54,593	74,329	85,120	+10,791
明細) 重新規劃事業	45,525	62,143	71,164	+9,021
飯店事業	5,291	7,552	9,253	+1,701
海外事業等	3,775	4,634	4,703	+69
其他流動資產	1,687	2,562	2,649	+86
非流動資產	11,587	13,749	17,731	+3,982
有形非流動資產	8,565	9,339	11,825	+2,486
無形非流動資產	474	863	796	▲66
其他非流動資產	2,546	3,546	5,108	+1,562
資產總計	91,761	110,898	124,120	+13,222

存貨因收購多棟RP物件等原因，整體增加約108億日元。其中RP案件增加90億日元，飯店案件增加17億日元。

有形固定資產隨著飯店開發的建築工程順利進展，增加約25億日元。

現金因RP部門穩步收購下一年度販售的物件，減少16億日元。

合併資產負債表

—負債、淨資產—



(單位:百萬日元)

	2018年 3月底	2019年 3月底	2019年 9月底	增減額 (相較於去年底)
流動負債	10,155	12,859	16,636	+3,777
短期借款等	2,716	2,248	3,687	+1,439
應付所得稅等	3,178	2,661	3,897	+1,235
其他流動負債	4,260	7,949	9,051	+1,102
固定負債	32,756	42,179	45,931	+3,751
長期借款、公司債券	30,865	39,751	43,567	+3,816
其他非流動負債	1,890	2,428	2,363	▲64
負債總計	42,912	55,038	62,567	+7,529
股本	48,750	55,900	61,565	+5,665
其他	99	▲40	▲12	+28
權益總計	48,849	55,860	61,553	+5,693
負債・權益總計	91,761	110,898	124,120	+13,222

自有資本比率變化

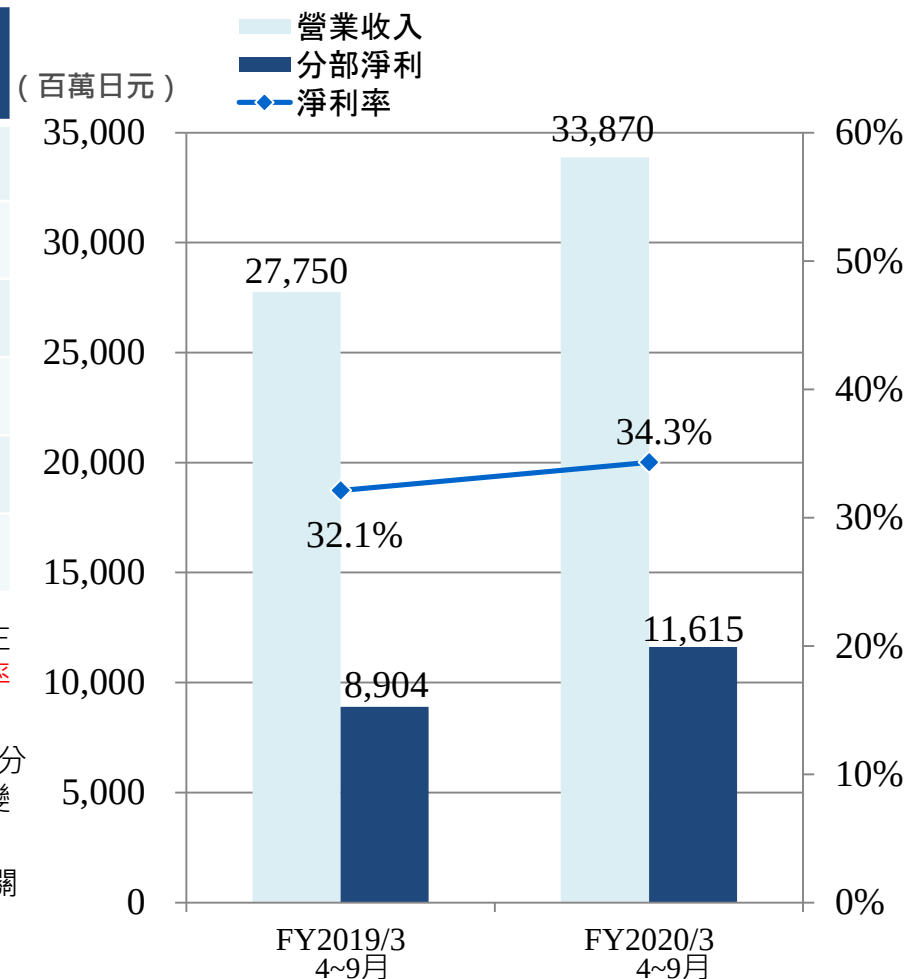
2018年3月底	2019年3月底	2019年9月底
53.2%	50.3%	49.4%

因RP事業購買新物件的計劃順利進行，貸款較去年底增加約52億日元，計息負債餘額為472億日元。

由於計入本年度淨利（+75.4億日元）並發放去年底股利（▲18.7億日元），保留盈餘增加56億日元。

重新規劃(RP)事業 (重新規劃・飯店開發)

(單位:百萬日元)	FY2019/3 4~9月	FY2020/3 4~9月	増減
營業收入	27,750	33,870	+22.1%
分部淨利 ^(注1)	8,904	11,615	+30.4%
淨利率	32.1%	34.3%	+2.2%pt
購入棟數	28棟	30棟	+2棟
銷售棟數	18棟	24棟	+6棟
截止庫存棟數	62棟	76棟 ^(注2)	+14棟



- 營業收入及利益大幅增加。透過匯集公司所有部門的專業知識，在提升商品附加價值中發揮創意巧思，展現大樓魅力，使**分部淨利率維持在34.3%的高水準**。
- 平均每一案以397天(較去年增加46天)為一循環週期運作。部分案件因追求更高的附加價值而延長商品化過程，是事業平均週期變長的主要因素。
- 購買新物件的計劃進展順利，本期末庫存棟數為76棟(RP事業相關67棟，飯店事業相關9棟)。**庫存餘額為804億日元**(RP事業相關711億日元，飯店事業相關92億日元)。

※海外事業除外

※上述以外，10月底前的已結算，已簽約物件中**RP物件共4棟，約56億日元**。

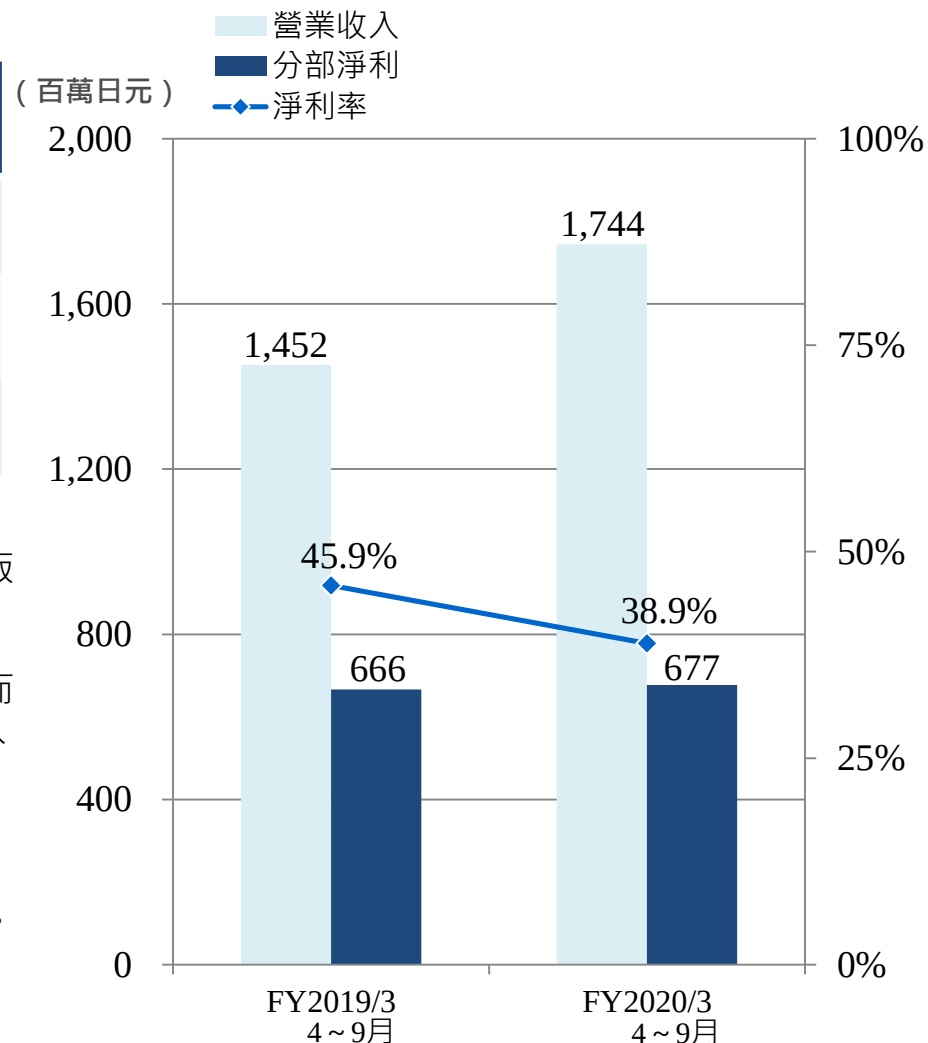
(注1)「分部利潤」計算方式為營業利潤減去利息、販賣手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

(注2) RP庫存在含購買土地開發案件。

大樓租賃事業 (大樓租賃、包租代管)

(單位:百萬日元)	FY2019/3 4~9月	FY2020/3 4~9月	増減
營業收入	1,452	1,744	+20.2%
分部淨利	666	677	+1.7%
淨利率	45.9%	38.9%	▲7.1%pt

- 庫存因購買RP物件的計劃進展順利而增長，租金也隨著飯店開幕而有所增加，使營業收入較上年度增加20%。
- 另一方面，在RP物件商品化的過程中，受到承租方變更而產生的空置期間的拉長，及包租代管比例增加的影響，分部淨利的增長停留在1.7%，淨利率也較上年度下降了7.1%pt。
- 為增加租金收入，著眼於購買適合中長期持有的RP物件。



不動產服務事業

(物業管理・大樓維護・買賣仲介・租賃仲介)

(單位:百萬日元)	FY2019/3 4~9月	FY2020/3 4~9月	增減
營業收入	1,684	1,715	+1.8%
分部淨利	1,048	1,105	+5.4%
淨利率	62.2%	64.4%	+2.2%pt

< PM※事業・BM※事業 >

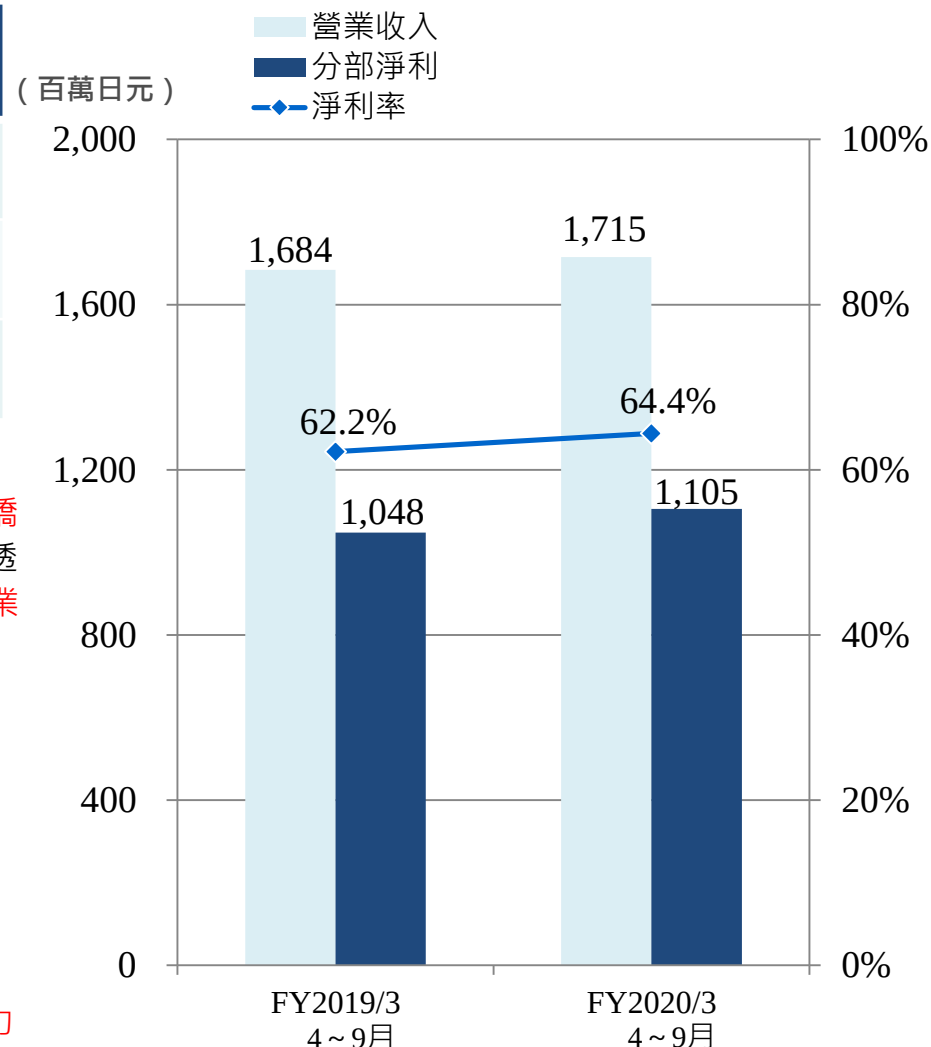
- 在PM・BM事業中，物業管理負責人作為與承租方溝通的橋梁，解決屋主的各種困擾並協助屋主提高大樓運營收益。透過提供高附加價值的服務，擴展集團整體的客戶基礎與事業基礎，為公司集團做出貢獻。

【PM受委託棟數與運轉率變化】

	受委託棟數	運轉率
2017年9月底	381棟	96.4%
2018年9月底	378棟	97.2%
2019年9月底	381棟	98.9%

< 売買仲介・賃貸仲介 >

- 營業收入及利益均小幅減少。在RP物件的購買、商品化及販賣流程中，作為以客戶視角創造高附加價值商品的原動力，帶動集團整體收益提升。



※「PM」為property management的縮寫，意旨物業管理事業。「BM」為building maintenance的縮寫，意旨大樓維護事業。

管理營運事業 (飯店運營・場地租借)

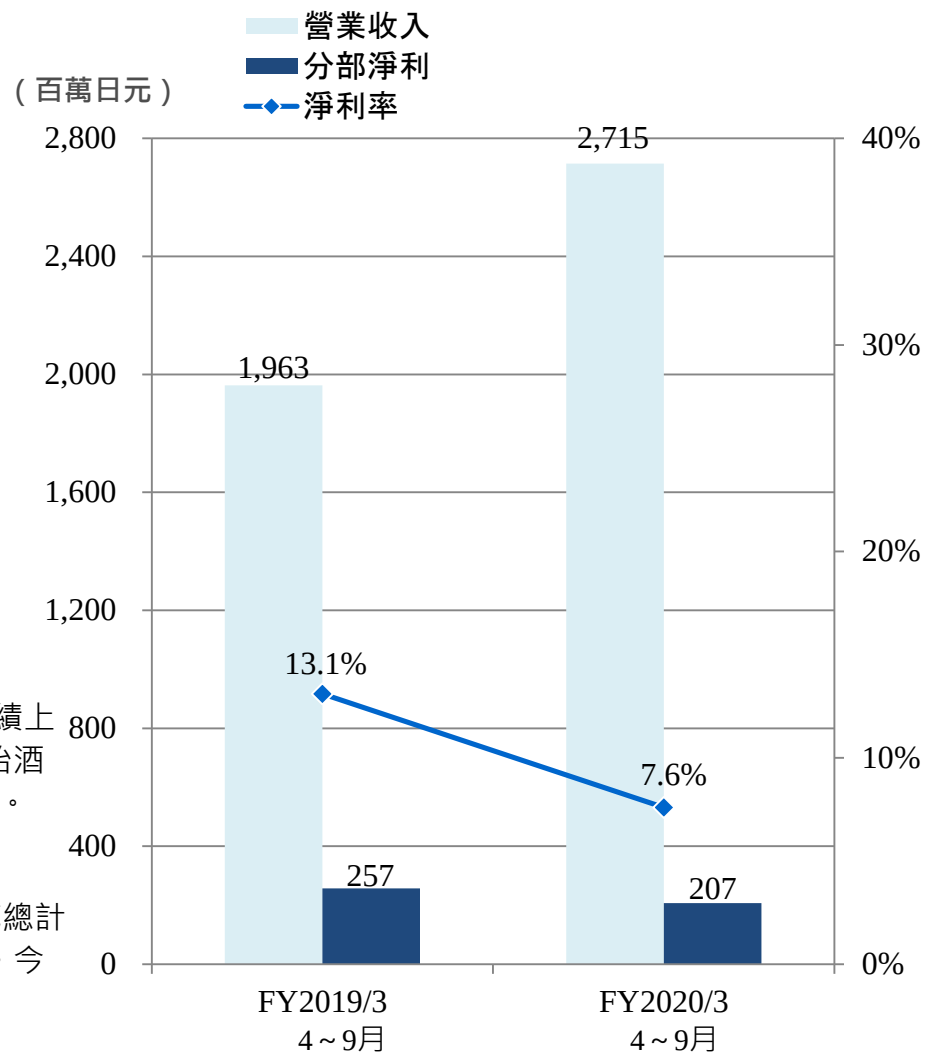
(單位:百萬日元)	FY2019/3 4~9月	FY2020/3 4~9月	增減
營業收入	1,963	2,715	+38.3%
飯店營運事業	1,547	2,065	+33.5%
場地租借事業	415	650	+56.3%
分部淨利	257	207	▲19.3%
飯店營運事業	159	77	▲51.5%
場地租借事業	97	130	+33.3%
淨利率	13.1%	7.6%	▲5.5%pt
飯店營運事業	10.3%	3.7%	▲6.6%pt
場地租借事業	23.5%	20.0%	▲3.5%pt

< 飯店營運事業 >

- 營業收入增加33%。主因是去年開幕的『旅之宿飯店佐渡』業績上升。另一方面，新飯店「日和飯店大阪難波」(5月)及「萬怡酒店大阪本町」(10月)的開幕使運營成本增加，分部淨利減少。

< 場地租借事業 >

- 今年6月新建Vision Center新宿、及Vision Center神田。至9月底總計擴張至17個據點(增加3據點)，營業收入及利益均穩步上漲。今後將繼續鎖定於都心5區，進一步加速新設施的開幕。



其他事業 (租金保證・建築設計・海外事業等)

(單位:百萬日元)	FY2019/3 4~9月	FY2020/3 4~9月	增減
營業收入	563	1,141	+102.5%
分部淨利	372	346	▲7.1%
淨利率	66.1%	30.3%	▲35.8%pt

< 租金保證 >

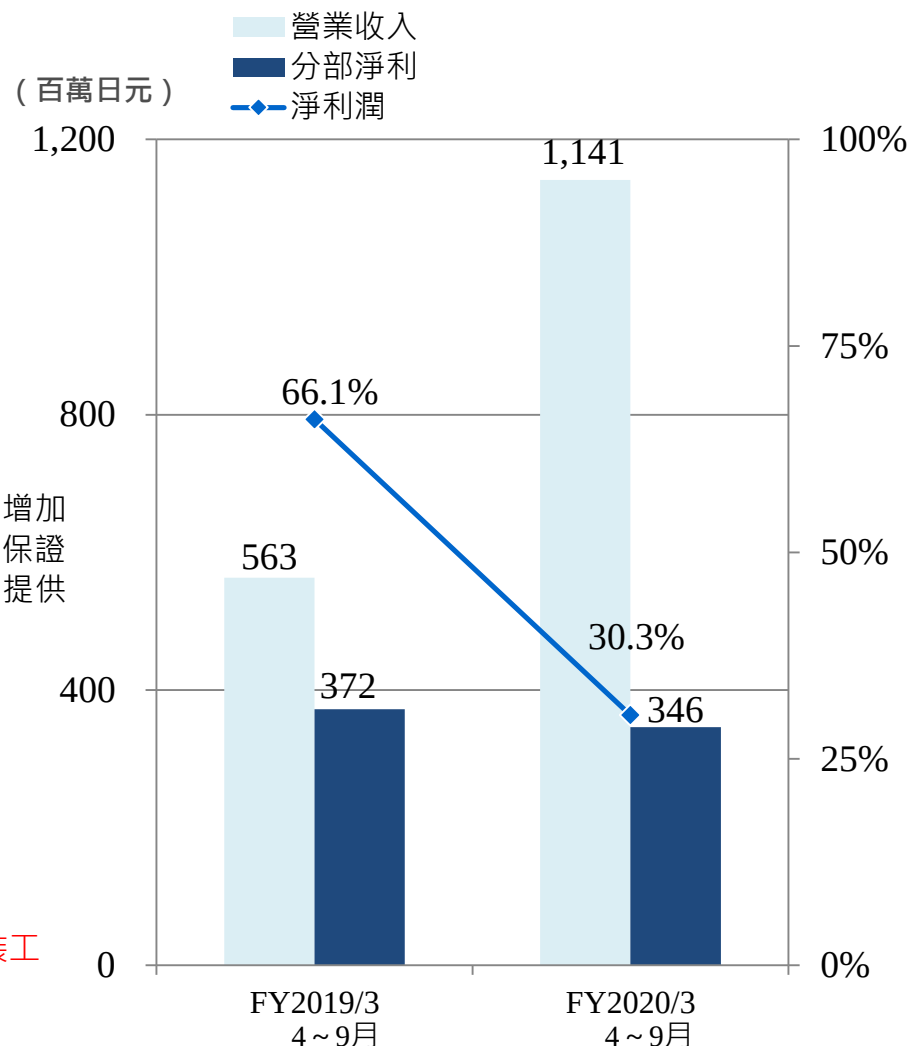
- 新案件、續約案件的委託數量穩定成長，促使營業收入及利益增加。隨著民法中的債權相關法規修訂（2020年實施），預計租金保證事業的需求增大，因此加強以大樓屋主為對象的研討會，創造提供新附加價值的機會。

< 建設事業 >

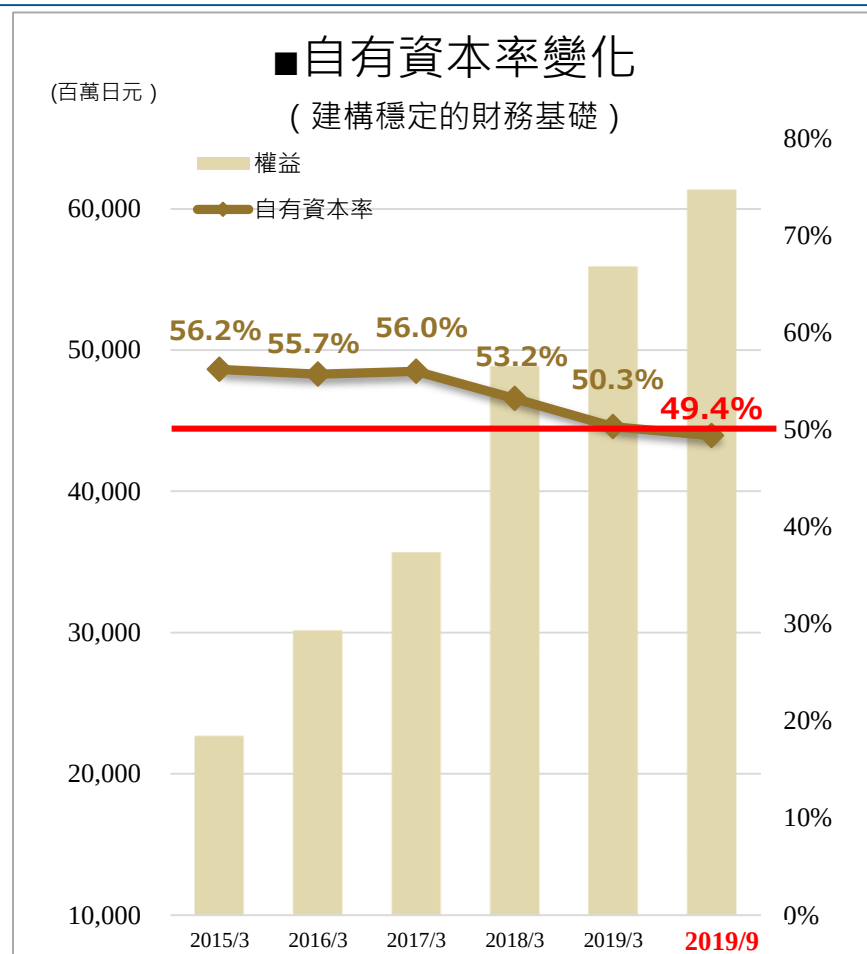
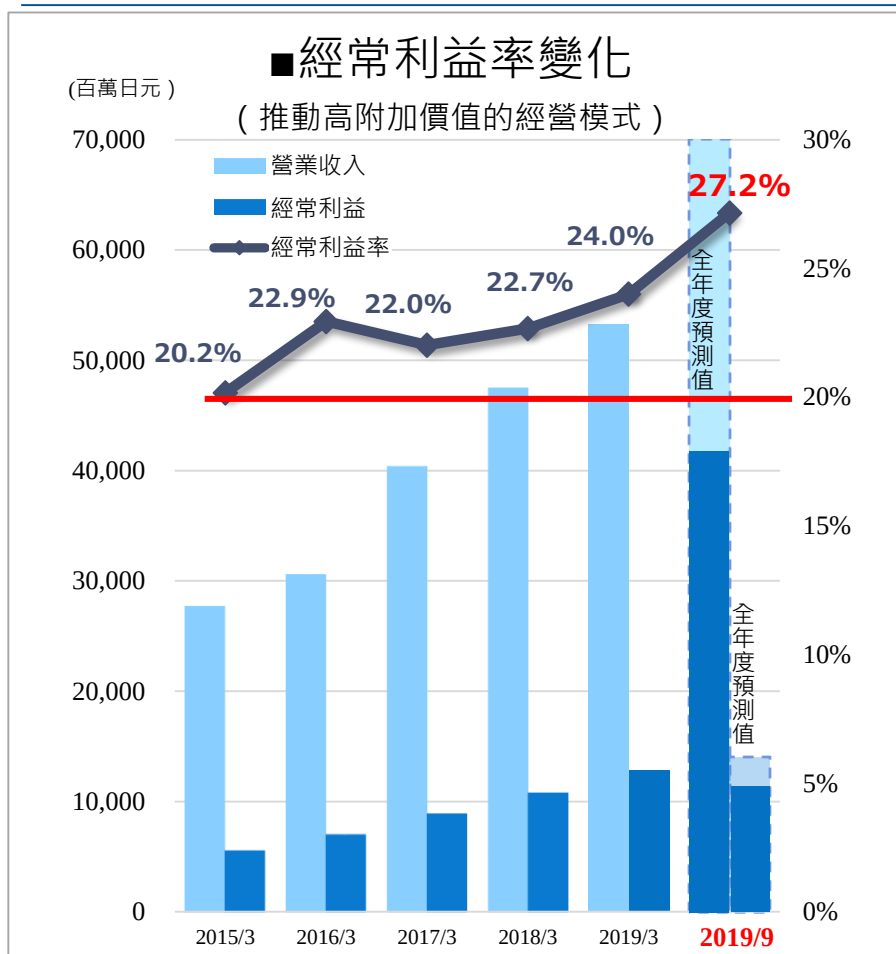
- 合計1月併購為子公司的「光和工業」的營業收入及利益，總營業收入、淨利均較去年同期有所增長。

< 海外事業 >

- 將印尼子公司持有的一部分存貨再進行評估，計上損失部分。
- 於峴港建造的高樓住宅『HIYORI Garden Tower』正在進行內裝工程，預計於11月完工。



管理指標變化



由於RP物件的購買計劃進行超過預期，自有資本率暫時低於50%。
預計在今年度底恢復到50%以上的水準。

2) 事業環境分析

1．世界經濟急速下滑的風險有所緩和，但仍有減速的傾向，存在許多不確定因素。

- ◆IMF連續5次向下修正世界經濟成長率，預計2019年的全球成長率將下降至3.0%。
- ◆全球各地蔓延跟隨美國降息運動的風氣，使用貨幣寬鬆政策來支撐經濟發展。
- ◆需密切關注中美貿易戰爭導致的世界貿易減速，及地緣政治風險提高而帶來的下行風險。

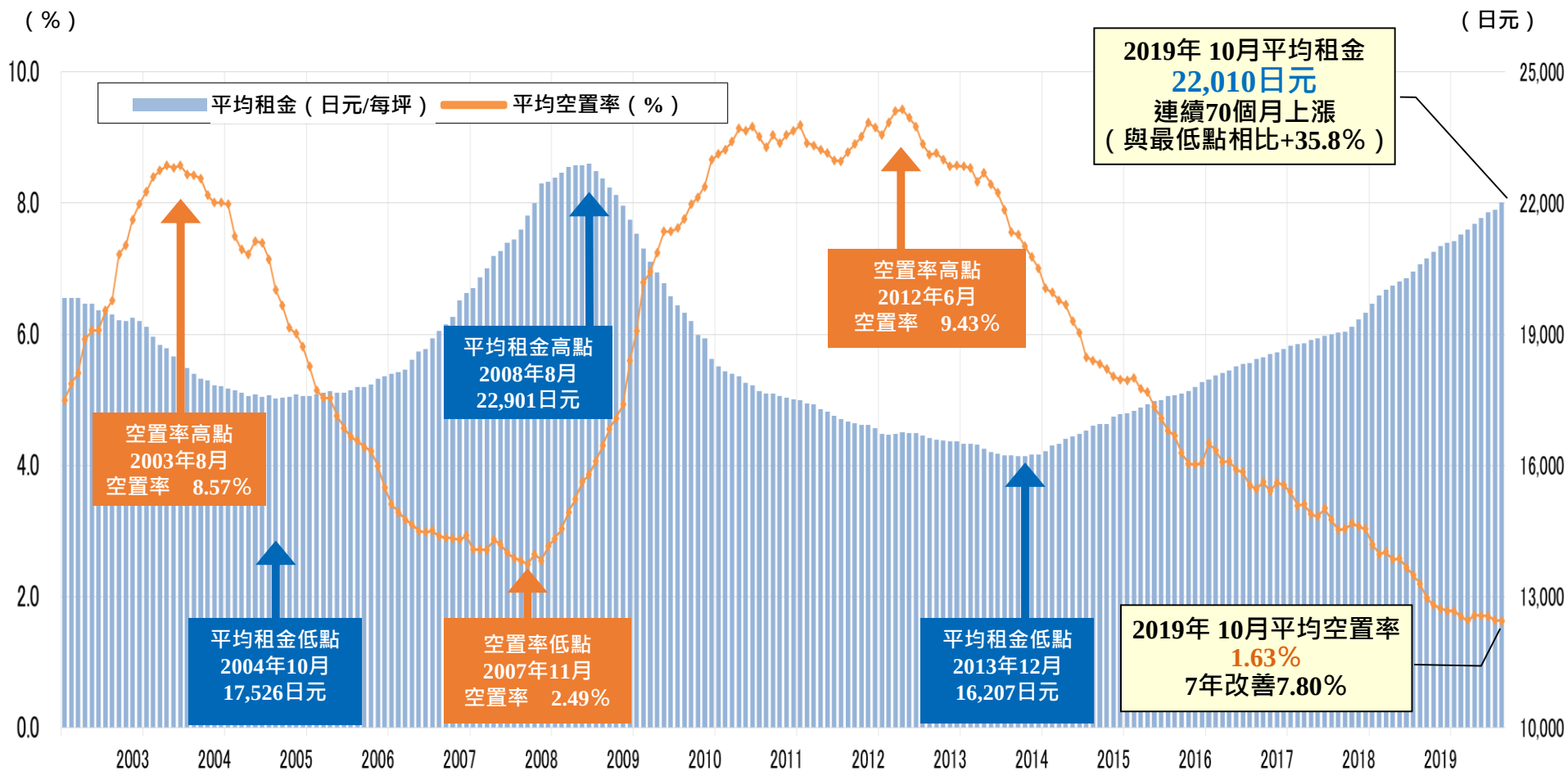
2．儘管日本經濟持續緩慢成長，但受到世界經濟影響，減速趨勢不可避免。

- ◆日本經濟保持著戰後以來最長的成長勢頭，但仍不能對全球經濟減速可能帶來的影響掉以輕心。
- ◆訪日外國旅客人數創新高。韓國旅客人數雖有減少，但受橄欖球世界杯等影響，上升趨勢不變。
- ◆儘管調漲消費稅只造成小部分的影響，但由於世界貿易停滯，一部分企業業績也受到負面影響。

3．東京都心的商業大樓空置率創歷年新低，租金繼續保持上漲勢頭。

- ◆由於共享辦公室的盛行、就業人數增加、人才引進投資等因素，辦公室市場的需求依然穩定。
- ◆空置率睽違28年降至1991年以來的最低點。仍將持續供不應求的狀態。
- ◆金融機關對於不動產投資雖持謹慎態度，投資房地產（如基金）的意向仍然堅挺。

市中心5大區商業大樓平均租金・空置率變化

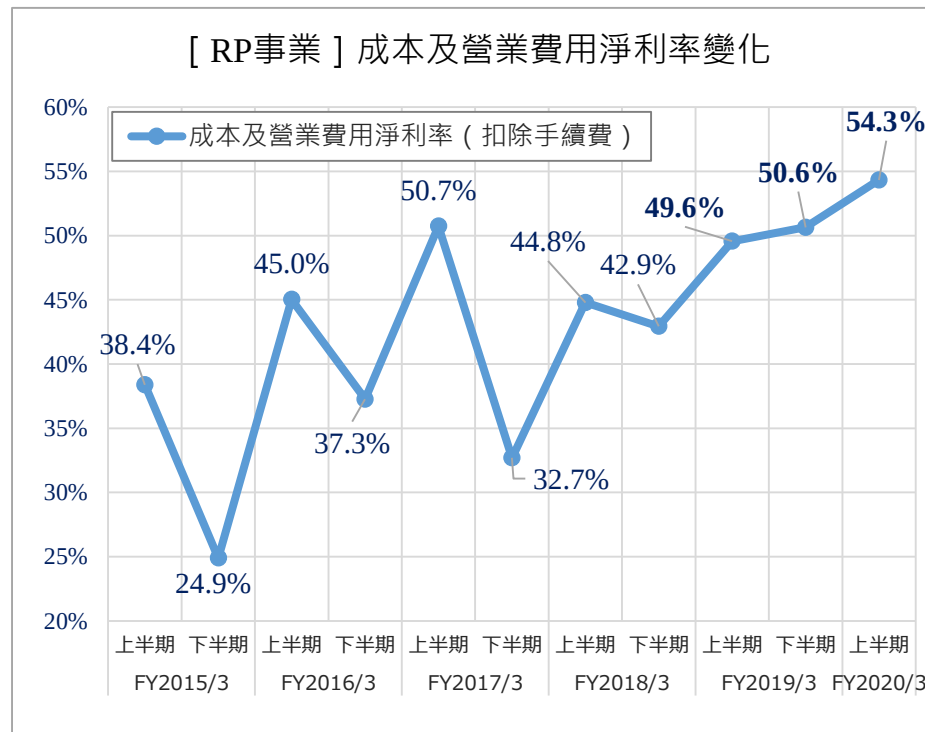
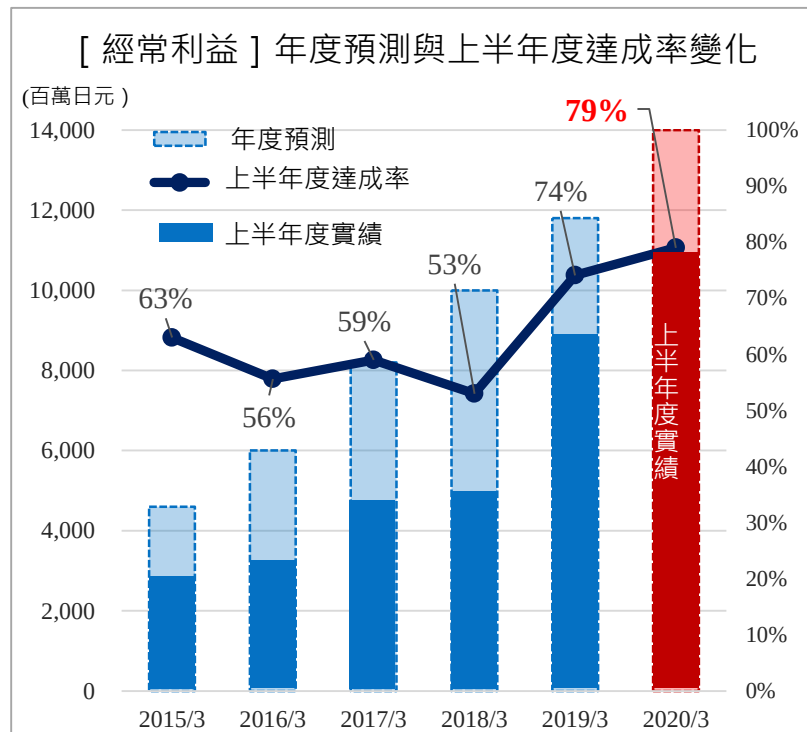


※根據三鬼商事《Office Report》資料製成・對象為市中心5大區基準層100坪以上的商業大樓。

3) 上半年度成果總結

維持高盈利結構，旨在穩步成長

RP事業的實際銷售棟數遠超過年度預計銷售棟數。加上淨利率的提升，使營業收入及利益皆大幅增長，創歷史新高。

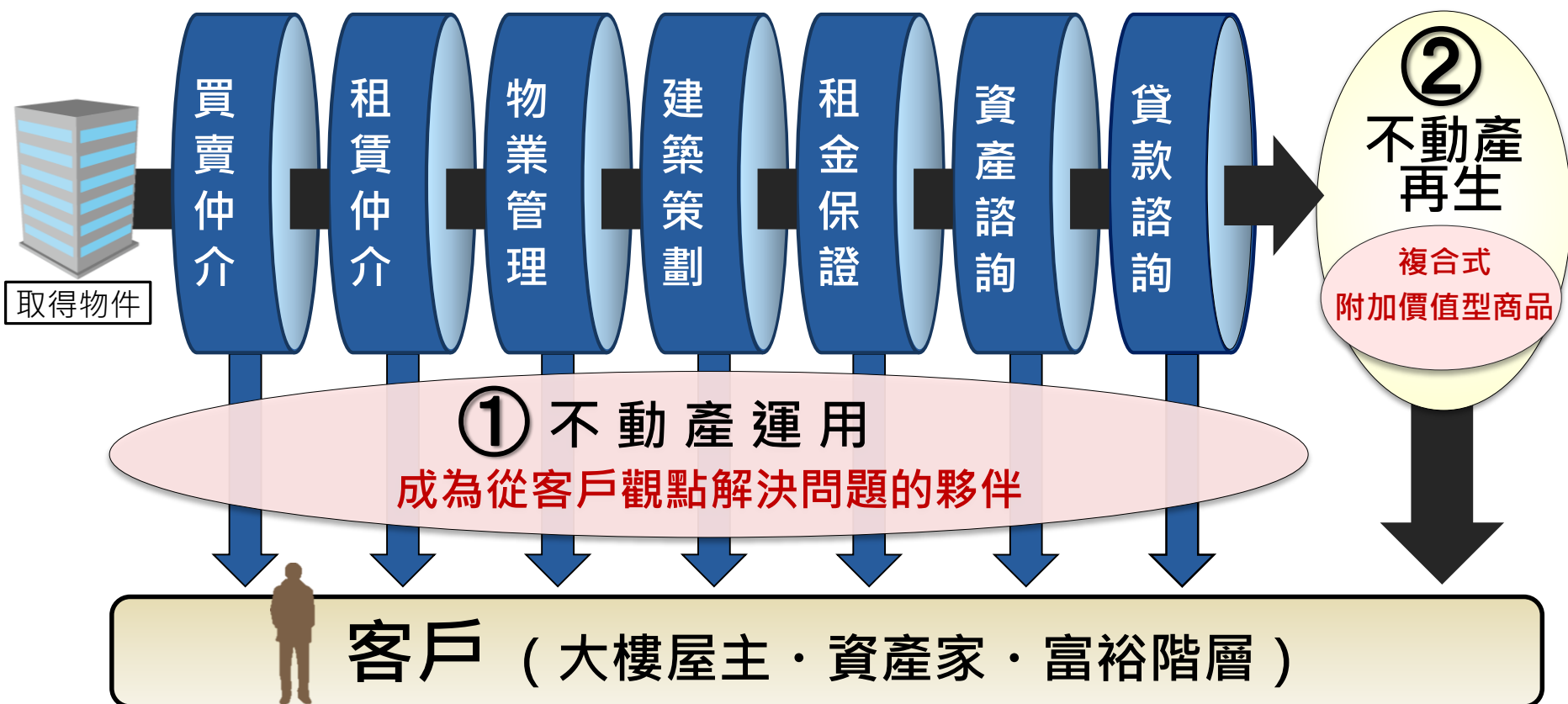


提前完成進度，對未來可能發生的市場波動做好準備

積極發展事業的同時也做好風險管理。我們不追求短期、一次性的成長，而是在創造並提升長期且穩定的不動產價值的同時，建立具成長性及安定性的經營架構。

一條龍式的商業大樓事業經營模式

- ① 在縱向的不動產運用事業方面，透過傾聽客戶的需求，在現場研究並解決客戶的困擾。
- ② 在橫向的不動產再生事業方面，將累積的技能及獲悉的需求，運用到本公司購入的中古大樓上，以此創造高附加價值的再生商品，進行販售。



打造新興企業能描繪夢想，展望未來的理想辦公室

該棟樓原本採用了「花崗岩」設計，優美典雅。神田紺屋町歷史悠久，經營藍染的印染店鱗次櫛比，充滿人文風情。在重劃時我們保留紺屋町的文化特色，將大樓變身為奢華而不失高雅，充滿「和風」韻味的全新空間，並將主要客群定位在IT企業，打造活潑且良好的工作環境和舒適溫馨的辦公空間。



▲公共空間



▲會議室



▲入口大廳



▲電梯間

【物件概要】

- 地 址：東京都千代田區神田紺屋町
- 構 造：鋼框架鋼筋混凝土
帶露天天台10層樓（附地下1層）
- 竣 工：1993年（建齡26年）
- 用 途：辦公室
- 佔地面積：約496㎡（150坪）
- 總面積：約3,950㎡（1,195坪）

讓所有人身心愉悅的空間設計

該大樓的重新規劃為包含了擴建在內，超過1000坪的整棟大改造。員工休息區經改造後寬敞明亮，是員工間相互暢談交流情感的最佳場所。辦公室內的木質紋理家具及內裝營造舒適而寧靜的辦公氛圍，成為讓所有人都能感到身心愉悅的辦公空間。

Before



After



▲ 休息室

頂樓大改造，變身為轉換心情的理想空間



▲ 屋頂的公共小憩區域 (※預想圖)

可以安心辦公的高品質內裝



▲ 辦公區域

【物件概要】

- 地 址：東京都新宿區大京町
- 構 造：鋼框架鋼筋混凝土
帶露天天台9層樓（附地下1層）
- 竣 工：1986年（建齡32年）
- 用 途：辦公室・停車場
- 佔地面積：約1,078㎡（326坪）
- 總面積：約5,481㎡（1,658坪）

在該大樓的翻新工程中，巧用多餘空間，擴大並改造了由於變更租戶而浪費的樓梯間。建築面積由此增加45坪，提高了大樓的收益水平。發現並挖掘大樓的潛在魅力，不斷加大不動產的價值。

小額分售不動産商品第1號售罄

根據不動産特定共同事業法相關規定，將RP事業中改造的高品質・高收益大樓小額分售，並成功售罄（第1號案件 芝大門SQUARE）。將房地產作為每股100萬日元的小額商品出售，不僅安心、手續簡單，還開發了新市場。



（小額分售商品的主要特徵）

- ① 以小額投資高價不動產的同時，也與持有其房地產具有相同效果。
- ② 本公司作為大樓管理營運的執行團隊，以一條龍式的服務管理運營其大樓，讓投資客省去繁瑣手續，不耗費心力。
- ③ 由於沒有借款，因此利率波動和破產風險較小，可穩定且長期地持有並運營。

深入地區，設立分店為客戶排憂解難

1. 深耕東京市中心中小型商業大樓

新設濱松町店。營業據點擴大至12家，為客戶提供更優質的服務。深入地區，並以活用情報的招租斡旋力為優勢發展事業。

2. 親切貼心的服務，使我們成為客戶經營「不動產的好夥伴」

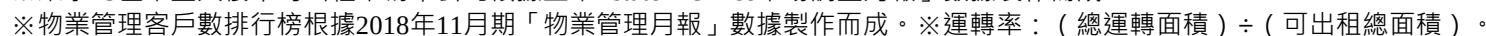
為客戶排憂解難，加深彼此信任，成為客戶能夠隨時諮詢得窗口。

3. 把握承租商的需求，聆聽客戶的聲音不斷改變公司精益求精，滿足客戶的各種需求。

4. 不動產再生事業的重要秘訣

為提升不動產價值，日益精進的業務模式。







Vision Room
地域密着型のコンパクトな会議室



●VR銀座一丁目



●VC目比谷

◆目前已有18個據點（包括計劃中），擁有7000個座位。

※出租型會議室的座位數多以3人座長桌計算。部分以口字形計算座位數。

抓準民法修訂的好時機，強化租金保證事業

關於2020年4月開始實施的民法（債權法）大修訂，個人擔保的條件將更為嚴格。屆時預計負擔加重的出租方（大樓業主）對機構擔保的需求將擴大，我們也著重推動以大樓屋主為對象的民法修訂研討會。

對個人擔保的要求逐步嚴格



加強以大樓屋主為對象的研討會

【主要修改內容】

- 對事業相關第三者（個人）擔保的意向確認更為嚴格（由公證證書認定）
- 設定個人擔保的保證金上限
- 明記個人擔保的擔保範圍
- 承租方有義務向個人擔保人進行說明
- 出租方有義務向個人擔保人進行說明

→ 加強對個人擔保人的保護，但同時使承租方的負擔增加。

【研討會舉辦成果】

- ◆ 研討會舉辦場數 108場
- ◆ 累積到場總人數 約1,600名



此次民法修訂受到高度重視，每場研討會都有許多屋主前來參加。

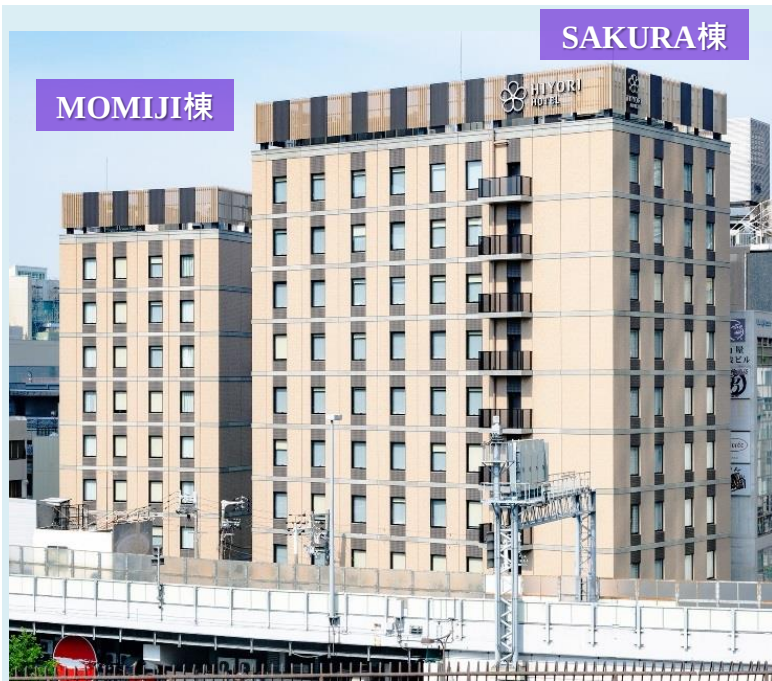
作為客戶願意選擇的機擔保公司，我們為業主提供大樓經營管理方面的諮詢，誠心誠意為業主排憂解難，為實現公平公正的租賃市場做出貢獻。

便於觀光、出差，位於南海線「難波」站徒步2分鐘的「溫馨飯店」

『日和飯店大阪難波站前』 盛大開幕！

從關西機場搭乘特急rapi:t僅需38分鐘即可到達飯店。其位於南海線難波站前，不論是觀光還是出差都很有人氣的便利之處。同時也有許多至關西遊玩的訪日外國旅客，因此我們聘請多國籍的員工，提供舒適便捷的住宿體驗。

飯店內隨處可見日式風情。SAKURA棟以相連的鳥居為模型，設計出如同走入神社秘境般的走道，MOMIJI棟以富士山與滿月為模型，打造以天然石磚拼湊而成的大廳入口，及充滿櫻花、楓葉等季節性植物的室外庭園。員工們則是以能讓旅客放鬆身心的溫馨感，迎接您的到來。



溫馨熱情的櫃檯人員為您辦理入住手續



以鳥居為模型的走道



以富士山及滿月為模型的室內裝潢



客房內全部使用日式榻榻米建材
(家庭雙床房)

與備受世界各地旅客所喜愛的萬豪國際集團共同經營

『六福萬怡酒店大阪本町』 盛大開幕！

當地以針織品批發商而繁榮，因此我們以由歷史編織而成的「針織品」為飯店概念，設計縱橫交錯，如同針織品的飯店外觀，及富有日本風情的植披造景的大廳入口，迎接旅客的到來。全館共有193間客房。飯店位於大阪Metro堺筋線「堺筋本町」站徒步1分鐘，及御堂筋線「本町」站徒步5分鐘的交通便利處，不但有利商業發展，更位於主要觀光地的徒步範圍內。



以當地特色「針織品」為主題的外觀



光與植栽交織，品格高尚的大廳入口



大床雙人房



開幕式



遠離都市喧囂，讓您放鬆身心的大浴場

運營・開發中飯店一覽

目標是在FY2023/3，達到客房數5,000間

< 國內飯店客房數 >

營運中 1,818間

興建中 1,027間

規劃中 391間

合計 3,236間

※截至2019年11月12日止

※上述「營運中」飯店包含右表「營運中」及「出租中」飯店

● 營運中・出租中
● 建設中・規劃中



現狀	開幕(預定)	飯店名・飯店地址	客房數
營運中	2016年4月	SSH名古屋常滑	194
營運中	—	飯店SKY HEART川崎	200
營運中	—	飯店SKY HEART小岩	105
營運中	—	飯店SKY HEART成田	100
營運中	—	飯店SKY HEART博多	159
營運中	2017年4月	日和飯店舞濱	80
出租中	—	富山	210
營運中	—	佐渡 吾妻	57
營運中	2018年5月	旅之宿飯店飛彈高山	80
營運中	—	飯店SKY HEART下關	105
營運中	2018年7月	旅之宿飯店佐渡	111
營運中	2019年5月	日和飯店大阪難波站前	224
營運中	2019年10月	萬怡酒店大阪本町	193
興建中	2019年12月	日和飯店東京銀座EAST	135
興建中	2020年2月	旅之宿飯店倉敷水島	155
興建中	2020年3月	旅之宿飯店鹿島	194
興建中	2020年10月	沖繩恩納村	204
興建中	2021年1月	京都二條河原町	205
興建中	2022年4月	京都四條河原町	134
規劃中	2021年8月	宮古島	111
規劃中	2022年4月	石垣島	132
規劃中	2022年5月	東京中央區	148

※開幕時期及規模皆為計劃，今後可能有所變更。

4) 未來發展戰略

我們的信念

~ 不逐利，惟求信 ~

所謂企業，就是貢獻度的競爭

貢獻度是我們的競爭對手

以業績穩定達標並持續成長為目標



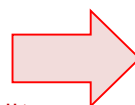
以「具備收益性、安全性、成長性的背景下使業績達標」，
及「穩定且持續成長」為目標邁進。

< 基本方針 >

拓展都心事業與具成長潛力的市場

< 三大方針 >

- ① 深耕具高度影響力的「都心商業大樓事業」
- ② 聚焦於具成長潛力的「飯店事業及亞洲市場」
- ③ 積極利用「M&A」加速企業成長



為達成「中長期穩定成長」的目標，
強化不動產價值的提升及管理能力，建立
「兼顧流動事業和存儲事業」
的盈利架構

< 計畫目標 > FY2023/3

營業收入	1,000億日元
經常利益	200億日元
當期淨利	140億日元
自有資本比率	50%以上
經常利益率	20%以上



成長策略 『陽光四箭』

1) 拓展現有版圖

商業大樓事業的
深耕・拓展

2) 飯店事業

鎖定觀光及商務型飯店

3) 海外發展

於越南・印尼
發展住宅相關事業

4) M&A

拓展現有事業
投資新興企業

1) 拓展現有版圖

~ 商業大樓事業的深耕・拓展 ~

商業大樓事業 FY2023/3 營業收入目標 800億日元

< RP事業 >

鎖定東京市中心地區的中小型商業大樓，旨在提高創造附加價值的能力及**深耕・拓展不動產再生事業**，同時積極挑戰新建事業。

< 不動產服務事業（租賃仲介・物業管理等） >

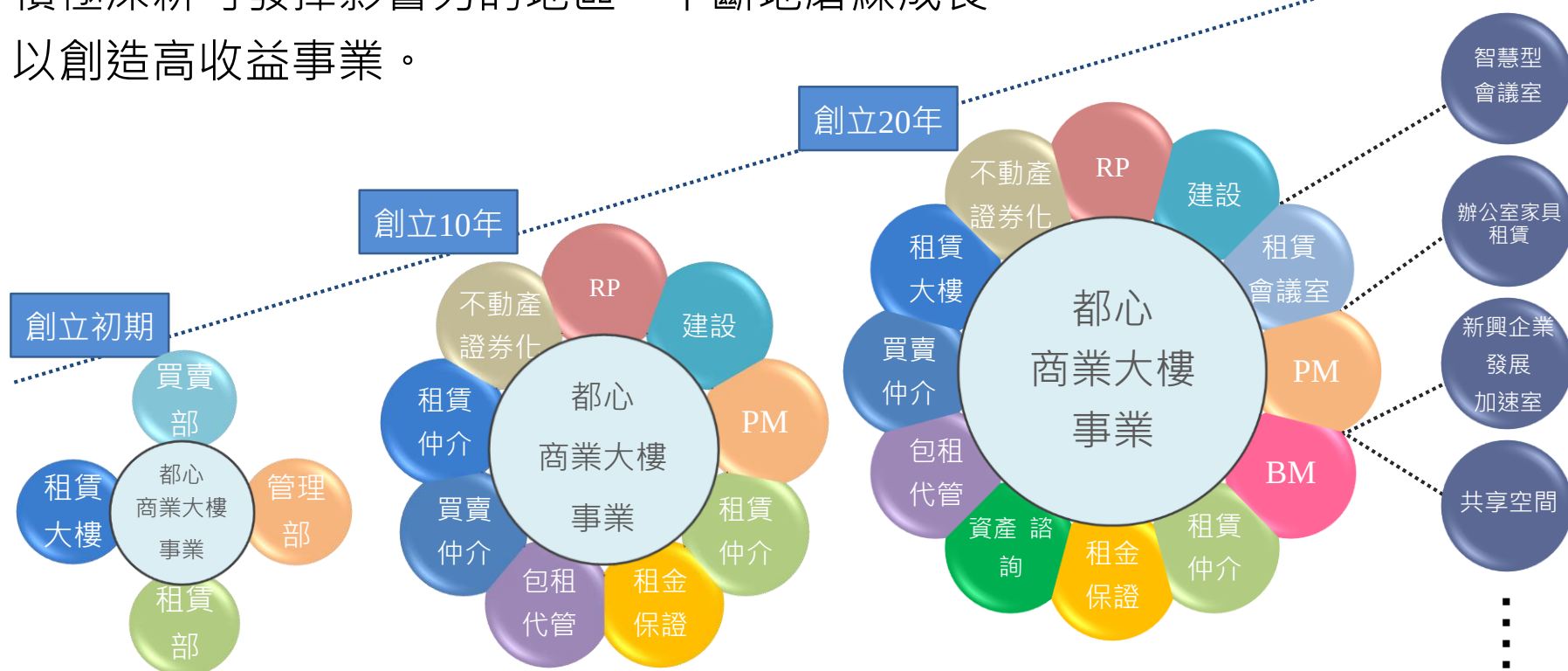
以親切周到為旨，提供不同於其他公司的專業服務，並為大樓屋主盡心盡力是我們的工作理念。透過不斷為客戶排憂解難，加深彼此信任，進而成為客戶能夠隨時諮詢、值得信賴的「不動產夥伴及顧問公司」。我們的優勢在於「**以都心的大樓屋主為主要客戶群**」。

< 場地共享事業 >

憑藉著創造商業大樓附加價值的豐富經驗，充分運用空置空間與時間。**積極擴大出租型會議室等類型的場地共享事業**。

深耕都心・中小型商業大樓， 貫徹本公司獨有的優勢，並不斷磨練成長。

積極深耕可發揮影響力的地區，不斷地磨練成長，
以創造高收益事業。



→隨著既有事業的成長，我們活用M&A及IT技術挑戰新的事業領域，以拓展都心・中小型商業大樓事業領域的優勢。

2) 飯店事業

～積極發展開發中市場～

< 主題 > 「溫馨飯店」

- ① 仰賴員工團隊精神而成長的飯店
- ② 傾聽客戶需求而成長的飯店
- ③ 地域共生而成長的飯店



自力・他力・社會力
在這三股力量聚集下，
日益精進

從客戶視角出發

以員工溫暖貼心的服務打造優質、舒適的客製化飯店。

飯店事業 FY2023/3 目標運轉客房數 5,000間

抓住訪日旅客增加的好時機，積極發展都市觀光及區域性觀光

< 擴大營運客房數的兩大策略 >

- ① 購買空地以建造本公司的核心飯店品牌「HIYORI HOTELS & RESORTS」
確立品牌優質性，努力打造高端飯店品牌。
- ② 靈活運用重新規劃、併購以及品牌變更等，滿足不同需求及市場的方法，
擴大客房數。

3) 海外事業

~ 越南峴港計畫順利進行中 ~



高樓住宅 Project 『HIYORI Garden Tower』

預計於2019年
11月完工



拆除鷹架後的建物外觀
現正進行室內裝潢工程

「為了亞洲各國人民的幸福，我們與志同道合的夥伴一起」>

透過提供日式高品質、高設計感的優良住宅，
滿足當地日益增高的住房需求，促進當地經濟發展。



樣品屋(客廳)



樣品屋(寢室)

峴港夜景



日本直飛峴港航班中，每週7航班從成田機場、7航班從關西機場出發。

韓國每週247班直飛航班，
中國每週24班直飛航班。

峴港除了是企業進駐的高需求區域外，同時也是亞洲備受矚目的渡假勝地之一。

4) M&A (公司併購)

～擴大現有事業版圖與投資新興企業～

將事業中的人才、技術、平台引進本公司集團內，擴展能順應環境變化的最佳服務，加速周邊相關事業的發展。

< 過去的併購・事業轉讓成果 >

	年	公司名稱・事業名稱	業務內容
①	2010年	Just as it is OFFICE ! ※	Just as it is辦公室專用網站
②	2012年	Yubi (現SF Building Maintenance)	大樓維護
③ ④ ⑤	2016年	Vision Center・Vision Office	出租會議室、租賃辦公室
		飯店AU常滑 (現Spring Sunny飯店名古屋常滑)	飯店
		Sky Court Hotel (現Sky Heart Hotel)	飯店
⑥	2018年	佐渡渡假勝地 飯店吾妻	老字號日式旅館 (佐渡島)
⑦		VIP南國 (現Sky Heart Hotel下關)	飯店
⑧		Okesa觀光出租車	出租車、旅遊巴士 (佐渡島)
⑨	2019年	光和工業	辦公室等的內裝施工
⑩		佐渡日和	佐渡島的情報網站



※ Just as it is OFFICE ! 是可以直接以現況點交的辦公室，

不但進住時不需花費大筆費用進行室內裝工程，點交歸還時也無需負擔恢復原狀的責任。

⇒透過共享哲學理念，提高員工自我意識及動力，發展事業

5) ESG的發展

社 訓

利他

企業哲學是
本公司ESG發展的原點

經營理念

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，促進人類和社會繁榮。

企業哲學

我們員工透過工作，積極地提升知識、技能、人格，並
著眼於現有不動產的活用及流通，抑制不可再生資源的
消耗，為地球上動植物及人類的永續作出貢獻。

透過ESG的發展，持續擴大事業版圖並穩定提升企業價值。

環境 Environment

- ❑ 將老舊大樓直接翻新，發展與環境共生的不動產再生事業。
(截至2019年9月底，大樓再生成果：382棟)
- ❑ 為減少搬家產生的閒置器材及設備，開始運營Just as it is OFFICE！
- ❑ 針對PM部門的管理物件，向屋主提供節能減碳、活用節能補助金等，以實施環保運動。(→詳情參考P.38)
- ❑ 本公司持有的4棟大樓加入國際知名的RE100 Project，推動使用再生能源。

社會 Social

- ❑ 於不動產再生事業方面，推動改建大樓成符合地區及社會所需的最佳設施(幼兒園、餐廳等)。
- ❑ 以「讓日本充滿活力」為標語，從觀光層面發展地區振興事業。
- ❑ 培育符合社會需求的資優人才，正是企業能持續發展的根基。
作為為社會貢獻的第一步，我們積極制定企業哲學理念等各項研修企劃。

管理 Governance

- ❑ 購買物件前進行風險評估，並在商品化的過程中，將違法建築進行整修。創造並販售符合社會需求的商業大樓。
- ❑ 為了能客觀且透明地執行董事會組成及董事報酬確認的相關手續，設置能隨意諮詢的「指名・報酬委員會」。
- ❑ 10名董事中，含有5名獨立的社外董事，以強化企業經營的管理體制。

透過物業管理

與大樓屋主一起積極參與環保運動[E]

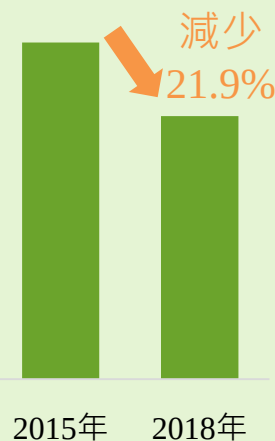
積極向大樓屋主推薦利用節能補助金升級設備的方案，全面提升大樓附加價值。
下列本公司大樓使用「LED照明設備」、「熱泵空調」、「能源管理系統」的實例。

【具體內容】

- ☐ 將1,472根日光燈全數更換成LED燈
- ☐ 將空調更換成熱泵(Heat Pump)空調
- ☐ 導入能源管理系統，24小時監控78台空調機。自動調節室內氣溫，使能源的使用更具效率。
- ☐ 為定期檢查能源使用效率，並推動環保運動，每個月向大樓屋主提交能源使用報告書。



電力使用量 (節能設備使用前後)



本公司在大樓管理及重新規畫的業務中，一直為客戶提供、推薦更新設備等各種環保方案。在提倡合理使用能源的同時，引進節能設備，為減少二氧化碳的排放量努力不懈。

為振興地區及社會做出貢獻[S]

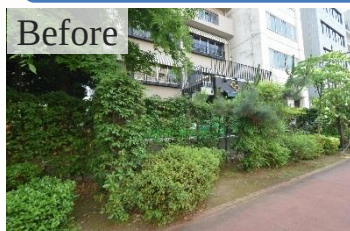
□ 順應社會需求改建大樓，使其發揮最佳用途

改造為順應當地需求的大樓，並鎖定提供人生所有階段服務的企業出租



將B1~4F作為幼兒園，5F作為小學生使用的兒童設施，6F做為癌症患者支援中心運營。

結合產官學，創造出居民時常聚集、休憩的親水空間



將1樓停車場改建為餐廳，並與運河旁的行人步道相連。創造出具有獨特魅力的運河景觀。



地區振興事業 ~ 積極推廣佐渡島事業 ~ [S]

< 觀光產業讓佐渡充滿活力！ >

發展區域經濟，就是發展日本經濟。被日本的文化、歷史、自然風光、美食、溫泉、獨特的待客之道等魅力深深吸引的外國旅客不斷增加，我們聚焦於集「日本之美」於一身的地區，以該地區特有的魅力與優勢為主題，挑戰地區振興事業。**首先從我們最熟悉的佐渡島開始。目前已創造出超過100個的工作機會。**

Sun Frontier 佐渡

飯店事業

飯店吾妻



旅之宿飯店 佐渡



交通運輸事業

Okesa觀光出租車



汽車租賃事業



觀光歇腳處



觀光・旅遊事業

旅行社

佐渡日和



管理體制的強化[G]

本公司全體員工皆以「身為人理所應當遵循的法則」為工作信念。確實執行此信念，以為強化管理體制。

設置「指名・報酬委員會」

為了能客觀且透明地執行董事會組成及董事報酬確認的相關手續，設置了於董事會時能隨意諮詢的「指名・報酬委員會」。成員有半數以上為社外董事，可確保公司健全地運營。

確保RP物件交易時的風險管理及合法性

購買物件時，除了評估其能帶來的收益外，也要判斷其帶來的風險、對周邊環境的影響、合法性等相關事項。除了主要負責的RP部門外，再加上法務部門及監察部門，建立三階段、廣泛評估風險的體制。而在銷售物件時，則是將不合法的物件合法化後再進行銷售。

每月實施相關法規的研修

以建構合法體制為目的，每個月實施公司內部的相關法規研修。以「防止內幕交易」、「防止與黑社會交易」、「情報管理」等為主題，廣泛的進行討論，並健全事業的經營。

增加社外董事[G]

今年度增加一名董事，強化管理體制。我們指名在各領域有豐富的經驗與知識，且能為長期提升企業價值做出貢獻的菁英，作為社外董事。

高原利雄（社外董事）

- 作為「嬌聯株式會社」的經營者，有著成功拓展事業的事蹟及相關的豐富經驗。
- 於本公司的董事會上，以脫離經營陣營的角度深入審查，並提供公平公正、確鑿有效的建議。

久保幸年（社外董事）

- 曾任東京證券交易所的上市審查部部長。持有日本國內公認的會計師執照，並擁有金融商品交易法、公司法、財務相關等豐富的經驗。
- 於本公司的董事會上，以脫離經營陣營的角度，提供作為上市公司應注意的公司管理、情報公開相關事宜的公平公正的建議。

大久保和孝（社外董事）

- 作為日本國內公認的會計師，精通各大企業的審計制度。曾經營審計公司，並歷任行政部的各種專委及金融團體的召集人。有著危機管理、法規、CSR、地區振興等領域的豐富經驗與見識。
- 提供本公司經營方面的建議外，也持續監督提升企業價值的公司經營模式。

守屋宏一（社外監察官）

- 作為律師以不動產及金融業為強項，累積了許多豐富經驗。能提供多項強化合法體制的建議。
- 作為「株式會社TAMURA製作所」、「株式會社Samantha Thavasa Japan Limited」的社外董事，累積了許多豐富的經驗。

田中英隆（社外監察官）

- 持有美國公認的會計師執照，並擁有豐富的海外工作經驗。
- 於金融界累積的專門知識及擔任日本興業銀行海外分公司店長累積起來的經驗，使其對ESG等領域有相當獨到的見識。在今後本公司的海外發展及ESG情報公開等整體經營上，以客觀的角度監督審查本公司體制。

6) 公司簡介・補充說明

願 景

做為「不動產運用專家」，
我們的目標是成為世界上，
客戶最為喜愛並願意選擇的不動產公司

客 群

大樓屋主，資本家，富裕階層

本 業

不動產再生與運用

方 針

- ・不逐利，惟求信
始終站在客戶視角為其排憂解難
- ・聚焦於人而非物件
- ・一條龍式服務解決問題

戰 略

都 心

辦 公 室

優 勢

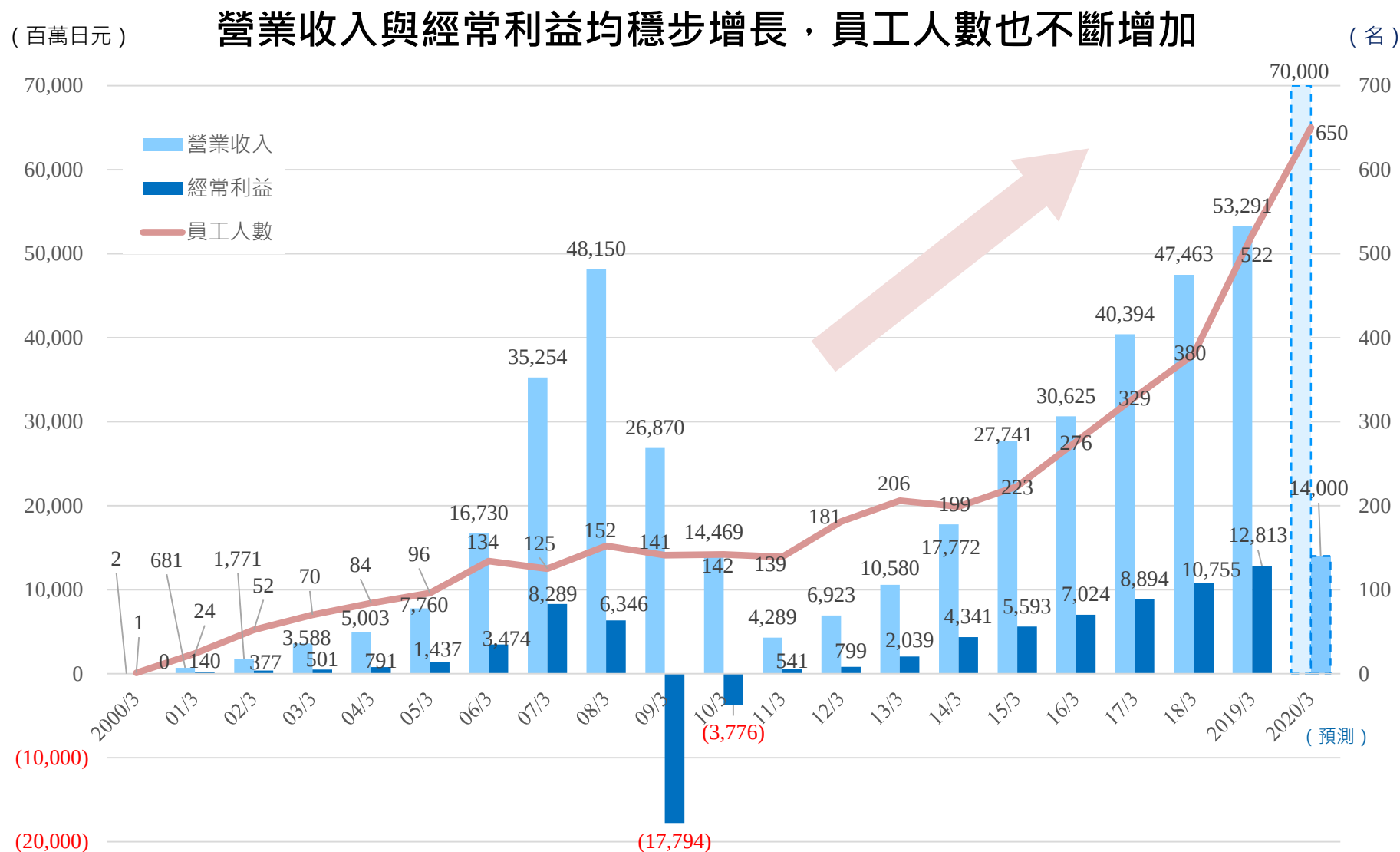
招 租
斡 旋 力

重 新
規 劃 力

大樓管理力

創造力

營業收入・經常利益・員工人數的變化



公司簡介



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	2004年11月19日（JASDAQ證券交易所） 2007年2月26日（東京證券交易所第一部）
資本額※	119億6500萬日元
公司代表	董事長 堀口智顯
員工人數※	正式員工594名（※含兼職及打工員工共1,013名）
員工平均年齡※	33.9歲（※截至2019年9月底）
營業範圍	不動產再生 不動產服務 飯店開發・運營 （ 不動產管理・仲介・建築策劃・租金保證 租賃大樓管理・資產諮詢 ）
會計年度	3月
上市交易所	東證一部（股票代碼 8934）



今後也請給予我們支持與指教。

◆本資料非以特定商品之招攬・推銷・販售等為目的，所提供之資訊僅供參考。

投資人應自行評估可承受之風險、於申購時謹慎考量。有關本公司股票申購事宜請洽詢各大證券商。

◆本資料所提供之資訊，不完全符合金融商品交易法、宅地建物取引（交易）業法及東京證券交易法之上市規範等相關法規。

◆本資料內容中所記載業績展望僅為預估值，不代表未來績效保證。

◆本資料內容已力求完整，惟不保證其正確性及準確性。

此外，內容可能未經預告逕行變更或刪除，敬請見諒。

<諮詢窗口>

Sun Frontier株式會社 經營企劃部

聯絡電話: +81-3-5521-1551

公司網站: <https://www.sunfrt.co.jp/ch/>

電子信箱: ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER