

2020年3月會計年度 第3季期(2019.10~2019.12) 決算說明資料

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3季期 決算成果概要	1-10
2) 事業環境分析	11-13
3) 第3季期成果總結	14-24
4) 未來發展戰略	25-33
5) ESG的發展	34-41
6) 公司簡介・參考資料	42-46

2020年2月6日



SUN FRONTIER

股票代碼：8934

第3季期 成果概要

向上修正全年度業績及股利預測值

成果		淨利率	與去年同期相比	增減率	年度業績預測值 (2019/5/9發表)	本次修正預測值	增減率	
營業收入	54,631百萬日元	—	+9,435百萬日元	+20.9%	70,000百萬日元	72,500百萬日元	+3.6%	
營業淨利	13,560百萬日元	24.8%	+1,397百萬日元	+11.5%	14,500百萬日元	15,900百萬日元	+9.7%	
經常利益	13,297百萬日元	24.3%	+1,550百萬日元	+13.2%	14,000百萬日元	15,500百萬日元	+10.7%	
淨利※	8,976百萬日元	16.4%	+1,012百萬日元	+12.7%	9,500百萬日元	10,200百萬日元	+7.4%	
※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					每股股利	39.5日元	42.0日元	+6.3%

※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33棟（較去年同期增加7棟），**分部淨利則提升至33.3%**（去年同期為32.8%）。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，營業收入較去年增加45%。「日和飯店東京銀座EAST」盛大開幕，截至去年12月底，本公司於日本國內擁有**14家飯店，共1,953間客房**。今年2月旅之宿飯店倉敷（155間客房）開幕，旅之宿飯店鹿島（194間客房）也預計於4月開幕。
- 場地租借事業於12月增設新據點Vision Center日比谷。截至12月底，**據點已擴展至19處（7,000個座位）**。今後也將加強內部體系管理，拓展事業版圖。

合併損益表

(單位：百萬日元)

	FY2019/3 4～12月	FY2020/3 4～12月
營業收入	45,196	54,631
不動產再生事業	39,572	45,131
重新規劃 (含飯店開發)	37,361	42,299
大樓租賃・轉租	2,210	2,832
不動產服務事業	2,483	2,566
管理營運事業	2,967	4,335
其他事業	772	3,574
調整額	▲599	▲976
營業毛利	16,515	19,132
不動產再生事業	14,073	16,223
重新規劃 (含飯店開發)	13,070	15,086
大樓租賃・轉租	1,002	1,136
不動產服務事業	1,528	1,646
管理營運事業	419	310
其他事業	546	1,066
調整額	▲53	▲113
銷售費用及管理費用	4,352	5,572

	FY2019/3 4～12月	FY2020/3 4～12月
營業淨利	12,162	13,560
營業外收入	36	231
營業外費用	452	494
經常利益	11,746	13,297
其他損益	0	3
營所稅等	3,782	4,329
非控制權益	▲0	4
淨利	7,963	8,976

• RP事業的營業毛利率為35.7%，超越去年同期的35.0%。

• 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111.5%，至79億日元。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13.7億日元（增加42.5%）

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 12月底	增減額 (相較於去年底)
流動資產	80,174	97,149	107,013	+9,864
現金及存款	23,892	20,257	17,949	▲2,307
存貨	54,593	74,329	86,022	+11,693
明細) 重新規劃事業	45,525	62,143	70,216	+8,073
飯店事業	5,291	7,552	12,004	+4,452
海外事業等	3,775	4,634	3,802	▲832
其他流動資產	1,687	2,562	3,040	+478
非流動資產	11,587	13,749	17,782	+4,032
有形非流動資產	8,565	9,339	11,893	+2,554
無形非流動資產	474	863	771	▲91
其他非流動資產	2,546	3,546	5,117	+1,570
資產總計	91,761	110,898	124,795	+13,897

存貨因收購多棟RP物件等原因，整體增加約117億日元。其中RP案件增加80億日元，飯店案件增加44億日元。

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23億日元。

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 12月底	增減額 (相較於去年底)
流動負債	10,155	12,859	14,633	+1,774
短期借款等	2,716	2,248	3,702	+1,454
未付所得稅等	3,178	2,661	2,216	▲445
其他流動負債	4,260	7,949	8,714	+765
固定負債	32,756	42,179	47,052	+4,873
長期借款・公司債券	30,865	39,751	44,466	+4,715
其他非流動負債	1,890	2,428	2,585	+157
負債總計	42,912	55,038	61,686	+6,647
股本	48,750	55,900	62,999	+7,099
其他	99	▲40	110	+150
權益總計	48,849	55,860	63,109	+7,249
負債・權益總計	91,761	110,898	124,795	+13,897

自有資本比率變化

2018年3月底	2019年3月底	2019年12月底
53.2%	50.3%	50.4%

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61億日元，計息負債餘額為481億日元。

由於計入本年度淨利（+89.7億日元）及去年度的發放股利（▲18.7億日元），保留盈餘增加71億日元。

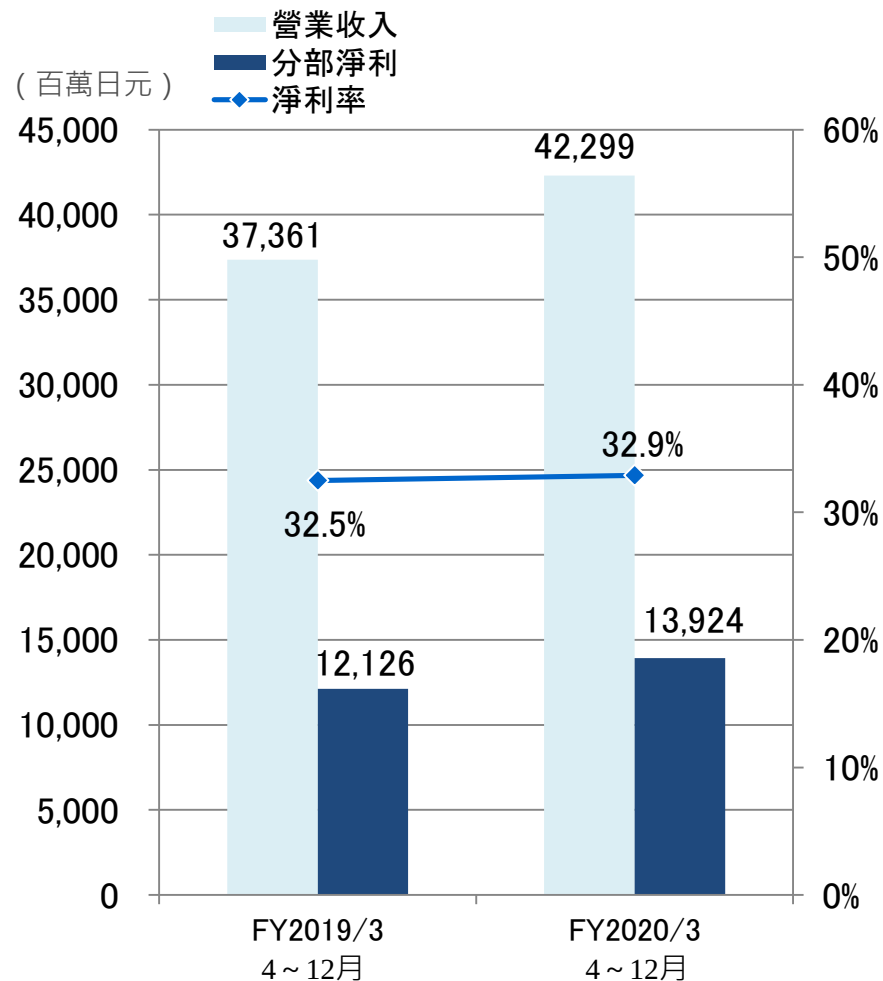
重新規劃(RP)事業 (重新規劃・飯店開發)

(單位：百萬日元)	FY2019/3 4～12月	FY2020/3 4～12月	増減
營業收入	37,361	42,299	+13.2%
分部淨利 ^(注1)	12,126	13,924	+14.8%
淨利率	32.5%	32.9%	+0.5%pt
購入棟數	37棟	32棟	▲5棟
銷售棟數	26棟	33棟	+7棟
截止庫存棟數	69棟	72棟 ^(注2)	+3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32.9%的高水準**。
- 平均每一案件以400天（較去年度增加49天）為一循環週期運作。部分案件（銷售物件中的4棟）因追求更高的附加價值而延長商品化過程（超過500天），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72棟（RP事業相關62棟，飯店事業相關10棟）。**庫存餘額為822億日元**（RP事業相關702億日元，飯店事業相關120億日元）。

※海外事業除外

※上述以外，1月底前的已結算，已簽約物件中**RP物件共12棟，約136億日元**。



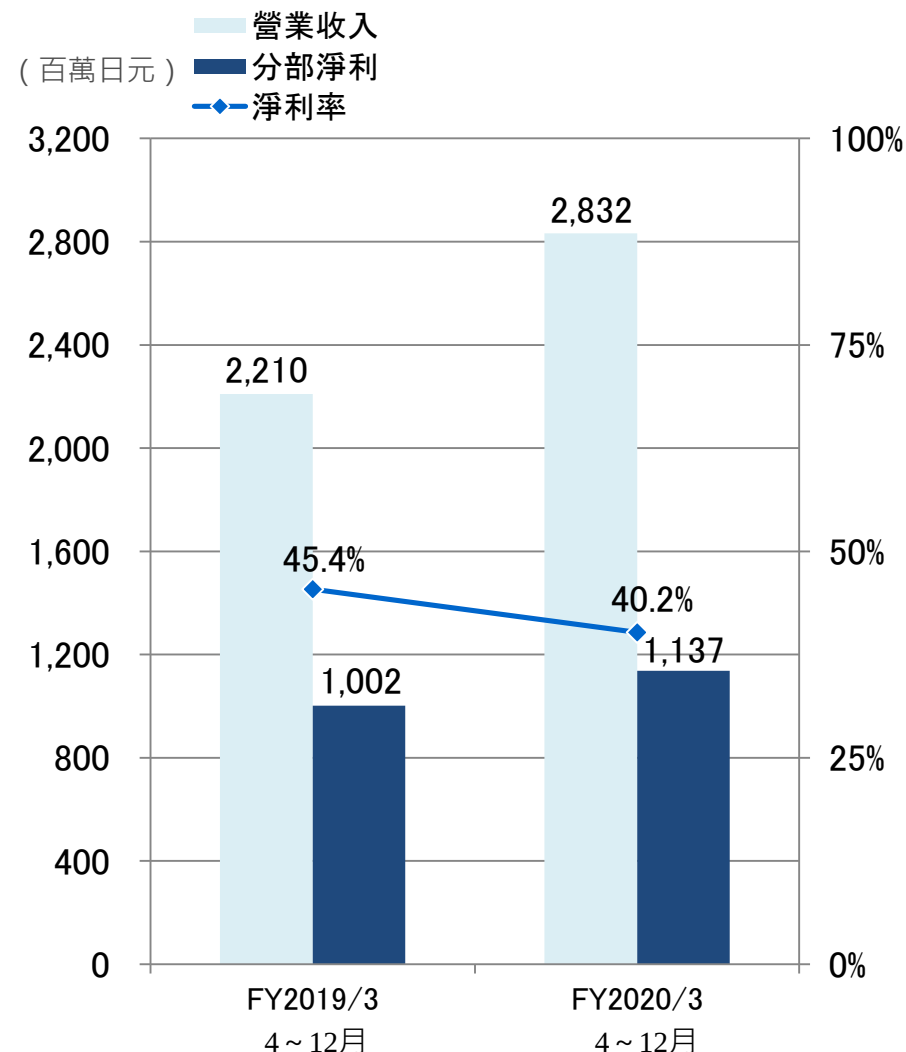
(注1) 「分部利潤」計算方式為營業利潤減去利息、販賣手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

(注2) RP庫存中含購買土地開發案件。

大樓租賃事業 (大樓租賃、轉租)

(單位：百萬日元)	FY2019/3 4～12月	FY2020/3 4～12月	增減
營業收入	2,210	2,832	+28.1%
分部淨利	1,002	1,137	+13.4%
淨利率	45.4%	40.2%	▲5.2%pt

- 庫存因購買RP物件的計劃進展順利而增長，再加上隨新飯店開幕而增加的轉租租金，使營業收入較上年度增加28%。
- 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，及轉租比例增加的影響，分部淨利的增長停留在13%，淨利率也較上年度下降了5%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 4~12月	FY2020/3 4~12月	增減
營業收入	2,483	2,566	+3.4%
分部淨利	1,528	1,646	+7.7%
淨利率	61.6%	64.1%	+2.6%pt

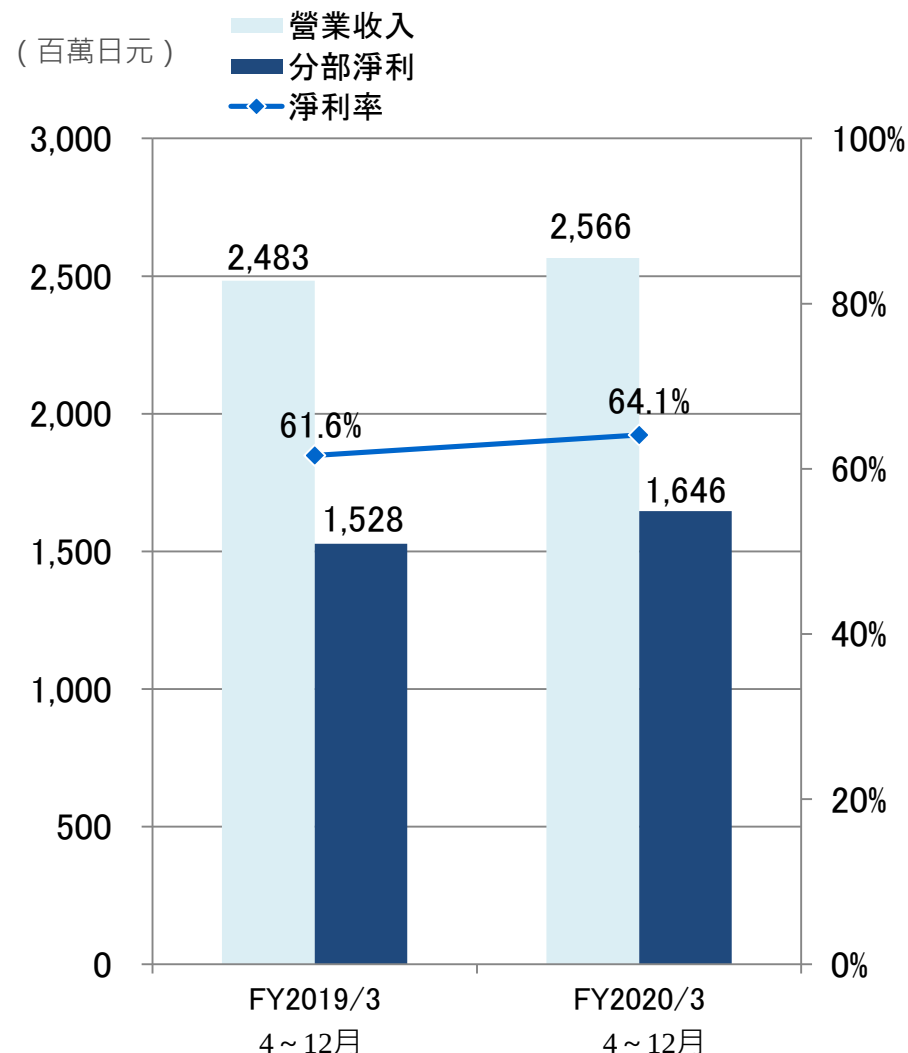
< PM※事業・BM※事業 >

- 在PM・BM事業中，物業管理負責人作為與承租方溝通的橋樑，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12月底	369棟	95.5%
2018年12月底	377棟	97.8%
2019年12月底	391棟	98.4%

< 売買仲介・賃貸仲介 >

- 營業收入及利益均小幅增加。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)

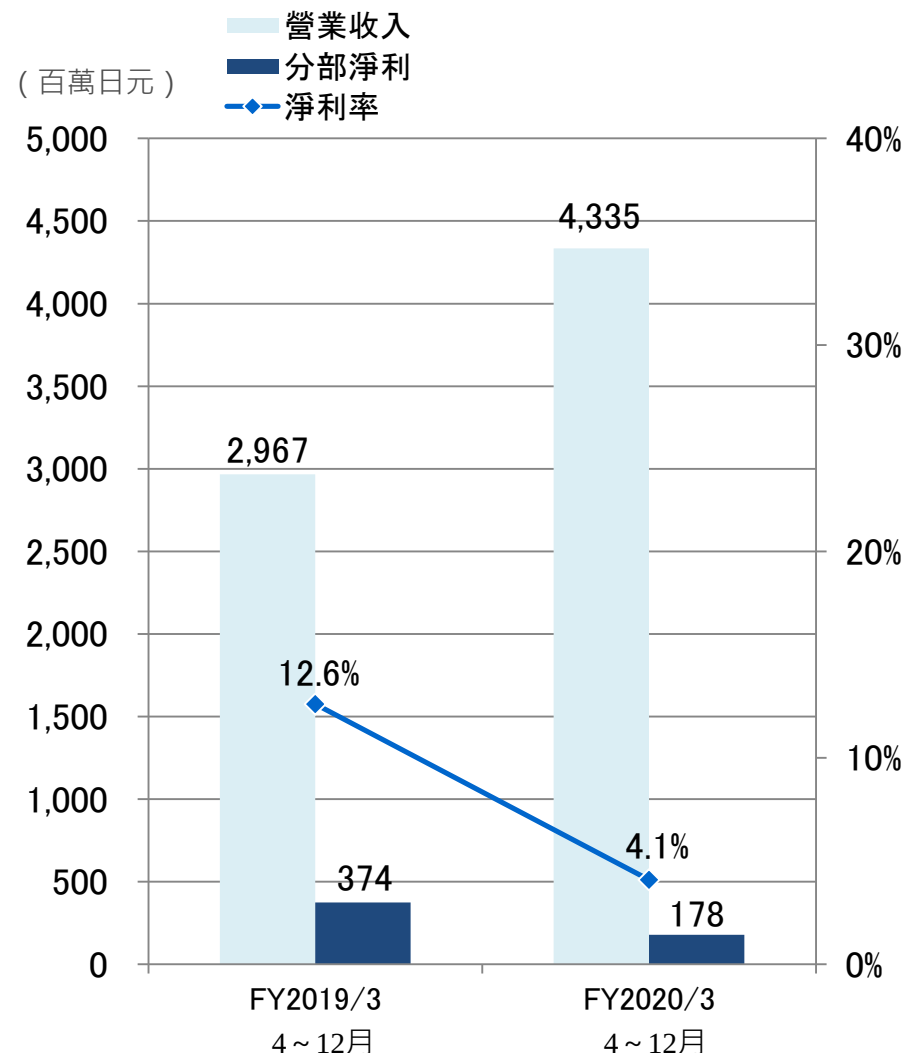
(單位：百萬日元)	FY2019/3 4～12月	FY2020/3 4～12月	增減
營業收入	2,967	4,335	+46.1%
飯店營運事業	2,312	3,346	+44.7%
場地租借事業	655	989	+51.1%
分部淨利	374	178	▲52.5%
飯店營運事業	257	▲4	▲101.7%
場地租借事業	117	182	+55.6%
淨利率	12.6%	4.1%	▲8.5%pt
飯店營運事業	11.1%	▲0.1%	▲11.3%pt
場地租借事業	17.9%	18.5%	0.5%pt

< 飯店運營事業 >

- 營業收入增加44.7%。主因是去年開幕的『旅之宿飯店佐渡』全年度業績良好，且6月『日和飯店大阪難波站前』及10月『萬怡酒店大阪本町』開幕計入的營業收入。另一方面，本年度3家新飯店開幕，使運營成本增加，分部淨利減少。

< 場地租借事業 >

- 去年12月新建Vision Center日比谷。至12月底總計擴張至19個據點（較上年度末增加6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 4～12月	FY2020/3 4～12月	增減
營業收入	772	3,574	+362.9%
分部淨利	499	882	+76.7%
淨利率	64.7%	24.7%	▲ 40.0%pt

海外事業開發用地的售出，及併購為子公司的「光和工業」營業收入增加，使整體營業收入及淨利大幅增加。另一方面，由於海外事業及建設事業的營業收入比例增加，使整體淨利率下降40%pt。

< 租金保證 >

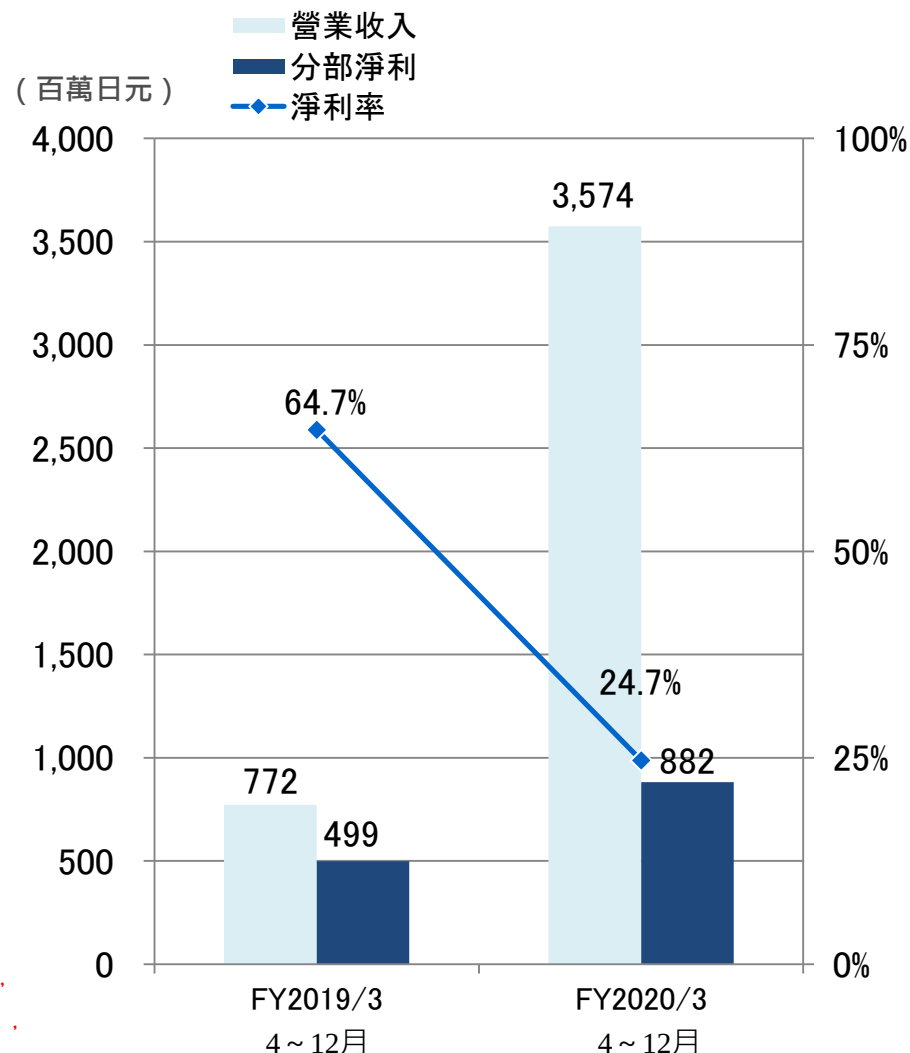
- 新案件、續約案件的委託數量穩定成長，促使營業收入及利益增加。隨著民法中的債權相關法規修訂（4月實施），預計租金保證事業的需求將增加，因此加強舉辦以大樓屋主為對象的研討會。

< 建設事業 >

- 「光和工業」的營業收入及利益均有所增長。

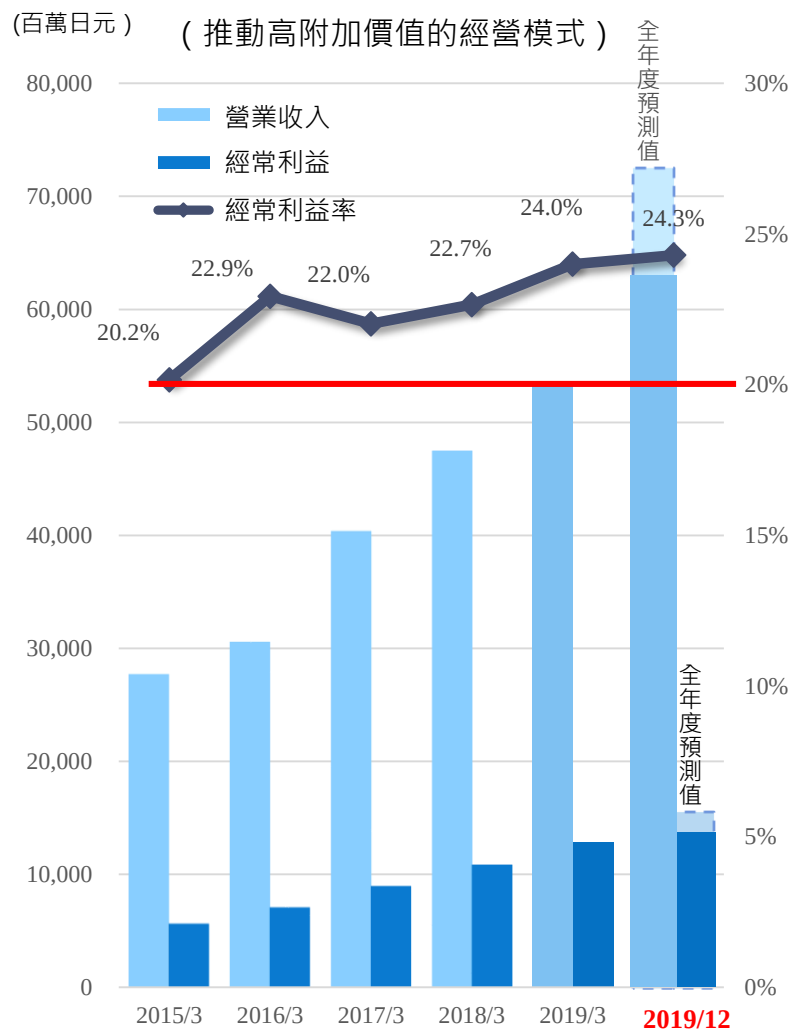
< 海外事業 >

- 於峴港出售持有所有許可證的開發用地，計上銷售利潤。
- 去年12年於峴港建造的高樓住宅『HIYORI Garden Tower』正式完工，目前正在進行交屋手續。截至去年12月底，已完成5分之1的交屋手續，帶動第四季期的業績。

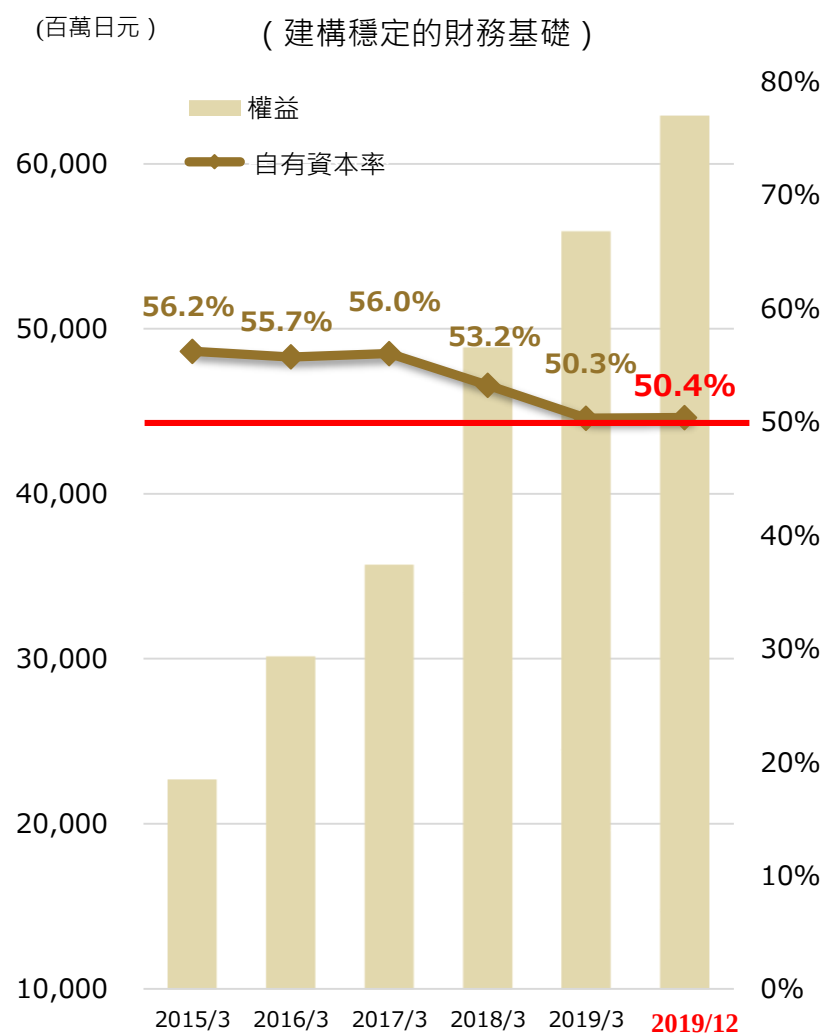


管理指標變化

■經常利益率變化



■自有資本率變化



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6次下調世界經濟成長率，預計2019年的全球成長率將下降至2.9%。

◆受新冠肺炎疫情擴大的影響，須留意其導致的全球性經濟停滯現象。

◆今年年初中東局勢緊張，地緣政治風險提高。另一方面，中美貿易協議有所進展，矛盾緩和。

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。

◆2019年訪日外國遊客人數創歷史新高，但韓國遊客的減少及新冠肺炎的影響，成長率趨緩。

◆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。

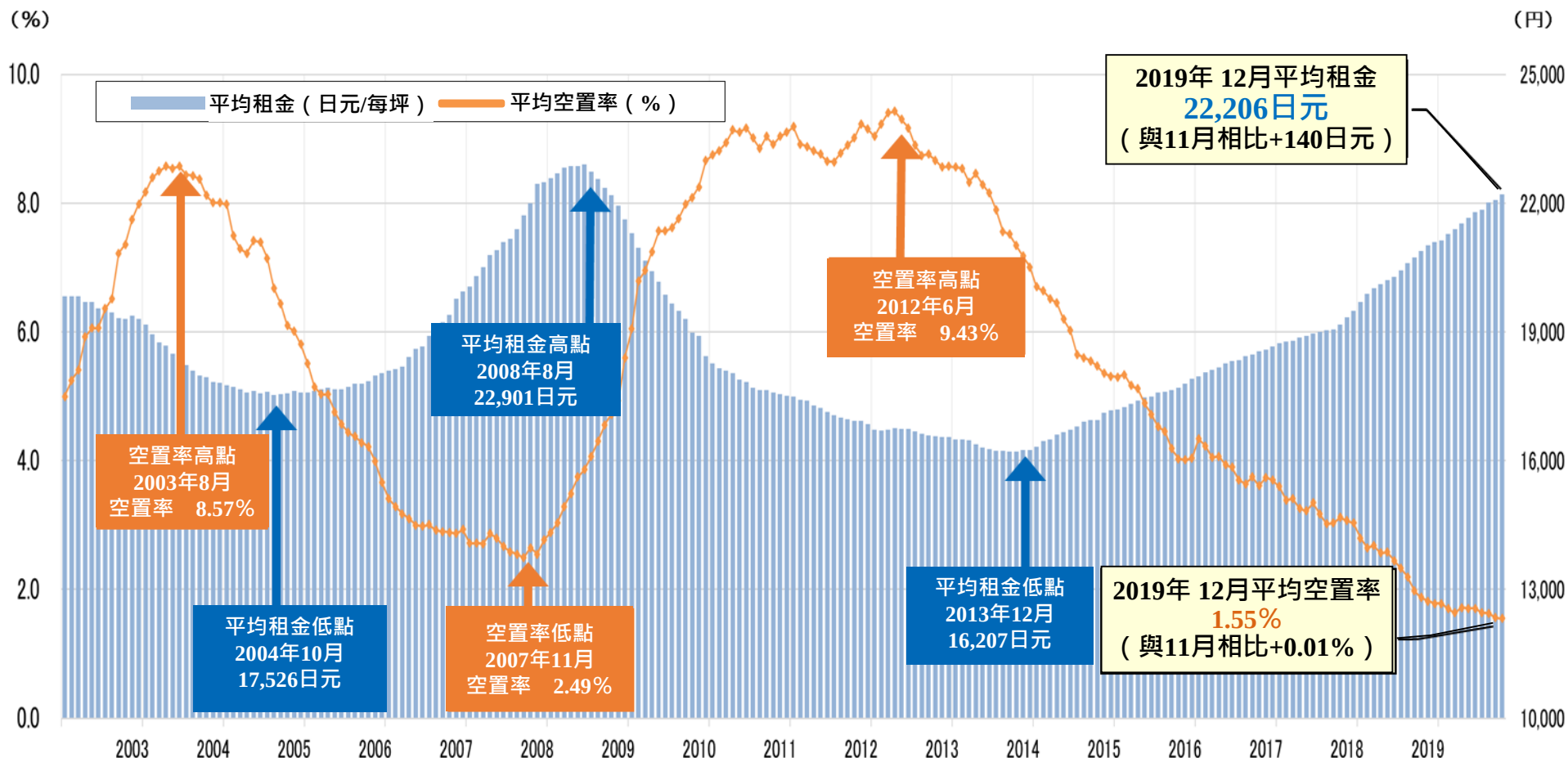
3．東京都心的商業大樓空置率創歷年新低，租金繼續保持上漲勢頭。

◆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。

◆繼1991年，空置率睽違28年降至最低點，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，但房地產基金的投資意願仍然堅挺。

市中心5大區商業大樓平均租金・空置率變化

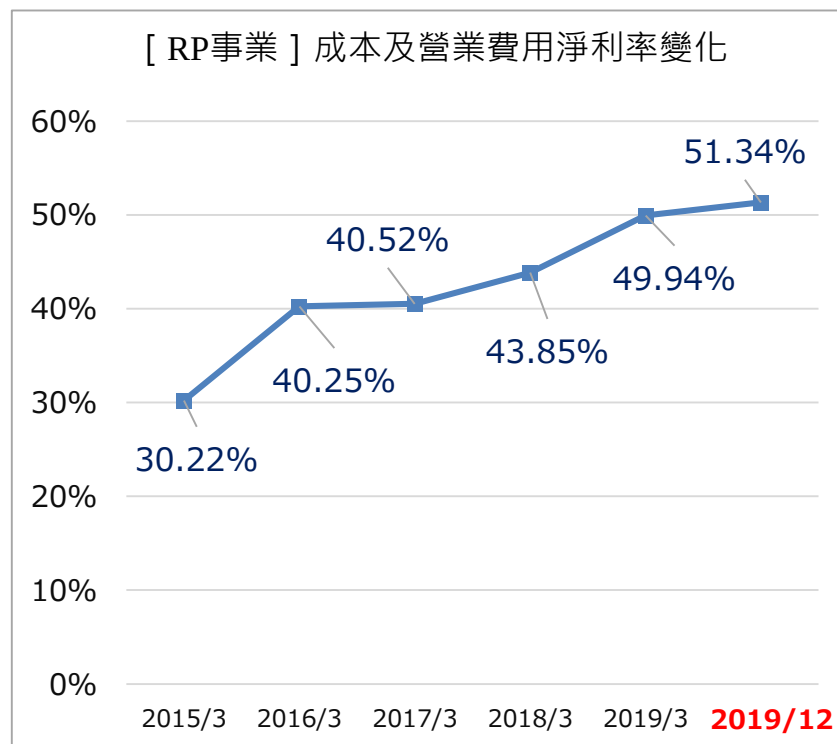
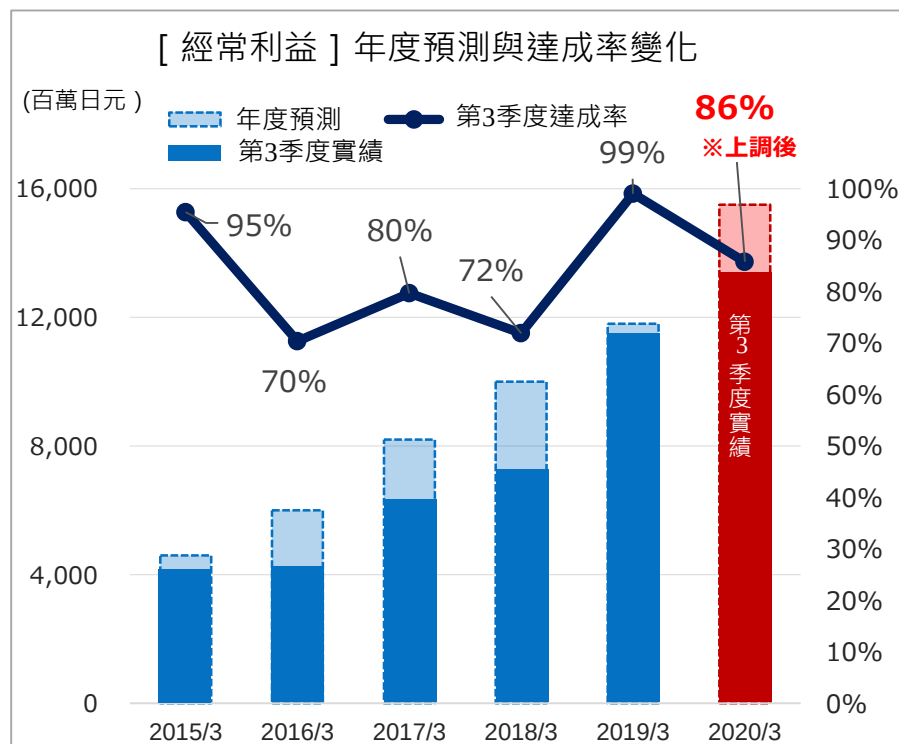


※根據三鬼商事《Office Report》資料製成・對象為市中心5大區基準層100坪以上的商業大樓。

3) 第三季期成果總結

維持高盈利結構，旨在穩步成長

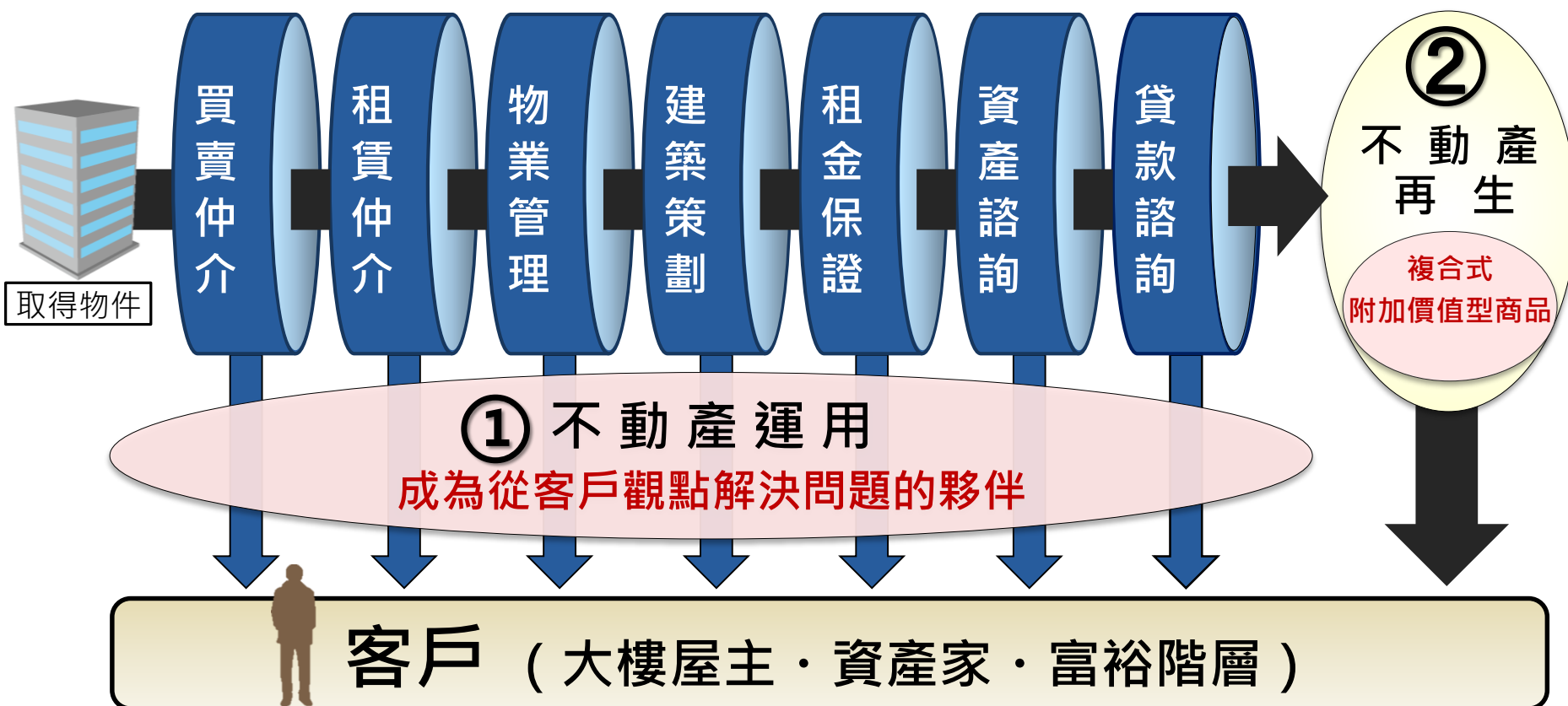
RP事業的實際銷售棟數遠超年度預計銷售棟數。加上淨利率的提升，使營業收入及利益皆大幅增長，創歷史新高。



我們追求的不是短期成長，而是在本質上追求不動產價值提升的同時，
建立長期且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。



使人自然放鬆的空間設計

該大樓實施了包含擴建在內，超過1000坪的整棟翻新改造。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，成為使員工及訪客都能自然放鬆的辦公空間。

Before



After



▲ 休息室

頂樓大改造，變身為轉換心情的理想空間



▲ 頂樓的公共小憩區域 (※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，巧用多餘的容積空間，於舊承租方退租至新承租方入住期間，擴大並改造挑高部分，建築面積因此增加45坪，改善了大樓的收益水平。發現並挖掘大樓的潛在魅力，不斷加大不動產的價值。

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」

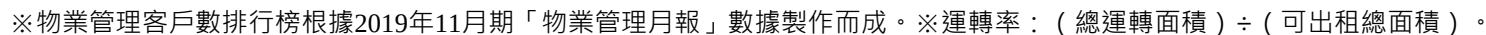
為客戶排憂解難，加深彼此信任，成為客戶能夠隨時諮詢得窗口。

3. 把握承租商的需求，藉由聆聽客戶聲音，精益求精，滿足客戶的各種需求。

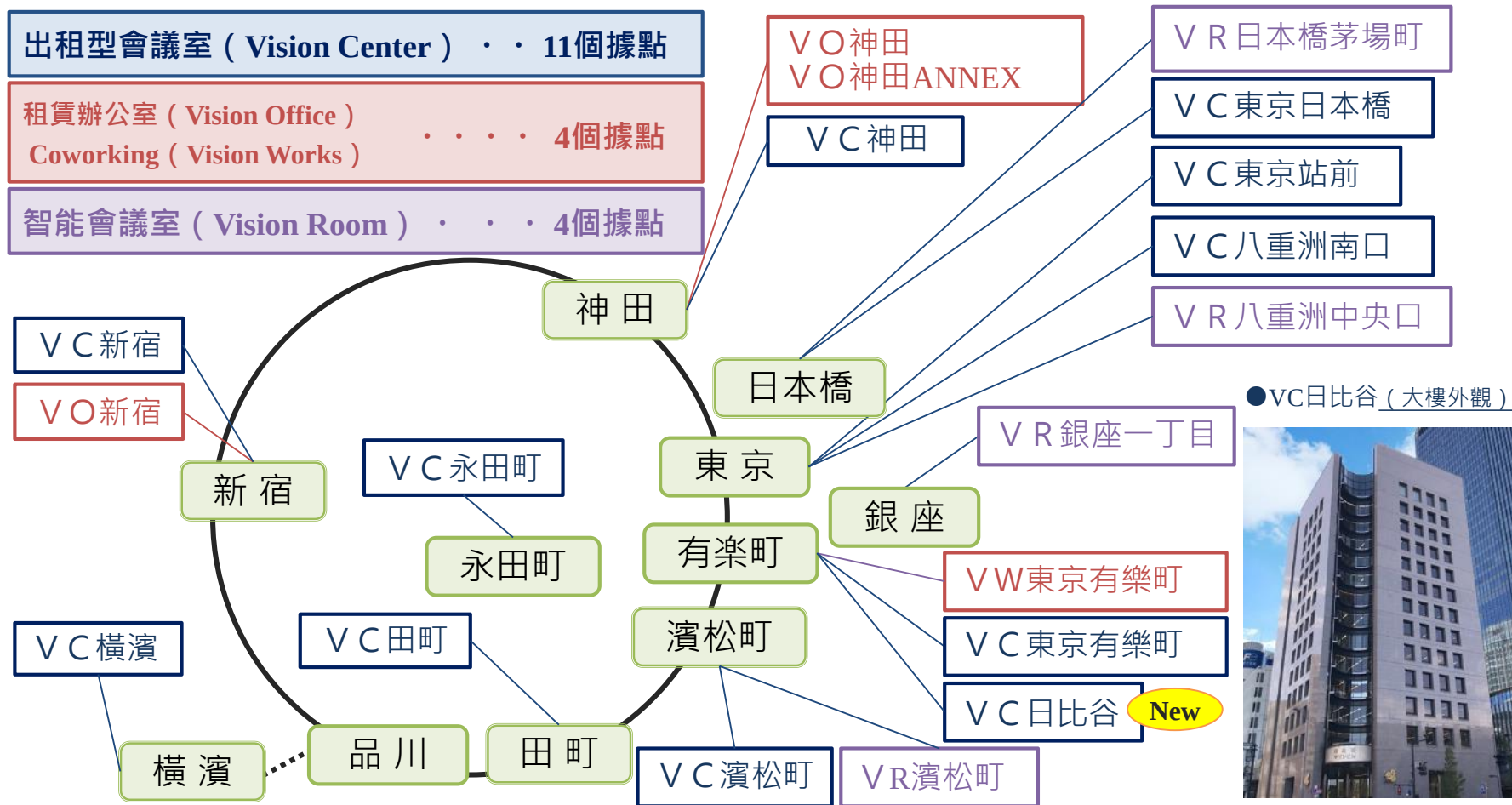
4. 不動產再生事業的重要秘訣

為提升不動產價值，日益精進的業務模式。





進一步擴大場地共享事業，計劃於2023年3月底擴展至45個據點



◆目前已有19個據點，7000個座位數。今後將持續加強內部體制，進一步擴大事業。

※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

即將於4月實施的民法（債權法）修訂增加多項關於個人擔保的條件。屆時預計負擔加重的出租方（大樓屋主）將提升對機構擔保的需求，我們也著重推動以大樓屋主為對象的民法修訂研討會。

【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，
同時增加承租方負擔。

加強以大樓屋主為對象的研討會

【研討會舉辦成果】

- ◆ 研討會舉辦場數 108場
- ◆ 累計到場總人數 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關擔保公司，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。

步行即可到達銀座及東京站 帶您玩轉「TOKYO」的「溫馨飯店」

『銀座 露天之湯 日和飯店東京銀座EAST』盛大開幕

飯店位於地理位置優越的「銀座站」徒步圈內，且鄰近「八丁堀站、新富町站、寶町站」。除銀座以外，還能步行至東京車站、日本橋、築地等其他市內景點，是名副其實「讓您玩轉TOKYO」的飯店。

飯店的最大亮點，是位於11樓頂樓的「露天浴場」。我們於大都會的中心，為您打造特別空間放鬆身心，忘卻煩惱。在寬敞的大浴場及充滿日式傳統露天溫泉裡，消除一天的旅途勞頓，讓您擁有享受忘卻都市喧囂，置身世外桃源般的舒適空間。

外觀



2019年12月1日
盛大開幕

熱情的員工提供溫馨服務



使用琉球榻榻米的現代日式客房



飯店頂樓設有市中心少有的露天大浴場



能欣賞夜景及瞭望晴空塔的天空露台



『旅之宿飯店倉敷水島』 盛大開幕

旅之宿飯店倉敷水島建於岡山縣倉敷市，是自有品牌「旅之宿飯店」旗下的第3家分店。作為一家觀光兼商務型飯店，不僅歡迎嚮往輕鬆旅行的背包客，也適合長期出差的旅客。飯店位於水島工業園區附近，使入住房客便於訪問擁有200多家商業機構，且有24,000名員工進駐的巨大園區。同時也能盡情感受倉敷市內幕府天領地留下的濃郁歷史風情。不僅是出差旅客的商務據點，也是觀光客的歇腳處，讓長期住宿的旅客也能住的安心，打造「溫馨舒適」的飯店。

外觀



以「海、山、空」為主題的明亮內裝



藥石溫泉「天領之湯」



匯集岡山當地美食的餐飲是飯店的一大魅力



長期住宿所需的設施設備一應俱全



熱情的員工為您提供無微不至的真誠服務

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 2,108間

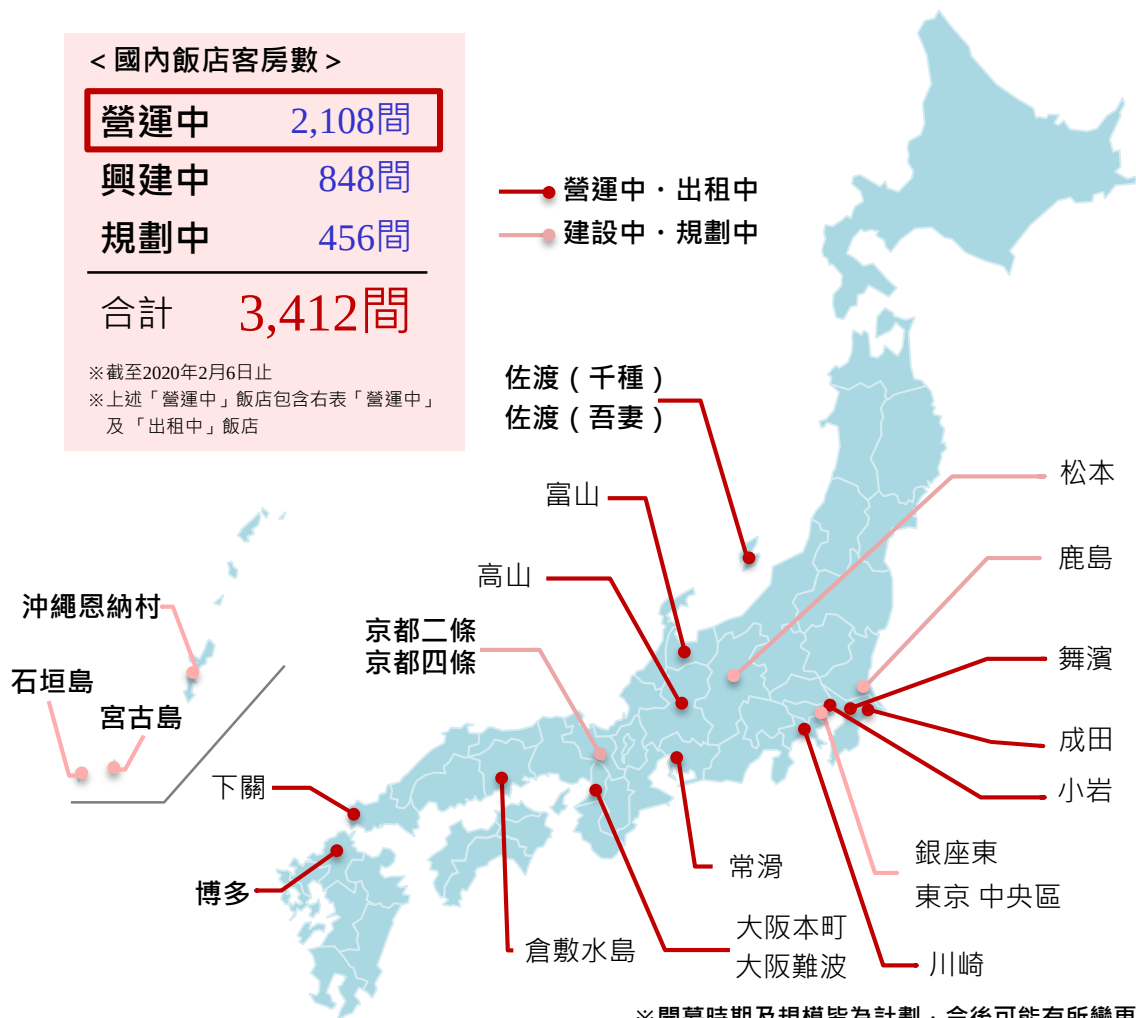
興建中 848間

規劃中 456間

合計 3,412間

※截至2020年2月6日止

※上述「營運中」飯店包含右表「營運中」及「出租中」飯店



※開幕時期及規模皆為計劃・今後可能有所變更。

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
營運中	2019年12月	日和飯店東京銀座EAST	135
營運中	2020年2月	旅之宿飯店倉敷水島	155
興建中	2020年4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	2021年8月	宮古島	111
興建中	2022年4月	京都二條河原町	134
規劃中	2021年7月	松本	176
規劃中	2022年4月	石垣島	132
規劃中	2022年5月	東京中央區	148

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 >

掌握未來辦公室及城市的發展趨勢，致力於提升「創造&服務」，以設計並提供能**引領員工工作方式的具高附加價值辦公大樓**，不斷深耕和擴大不動產再生事業的發展。

< 不動產服務事業 (租賃仲介・物業管理等) >

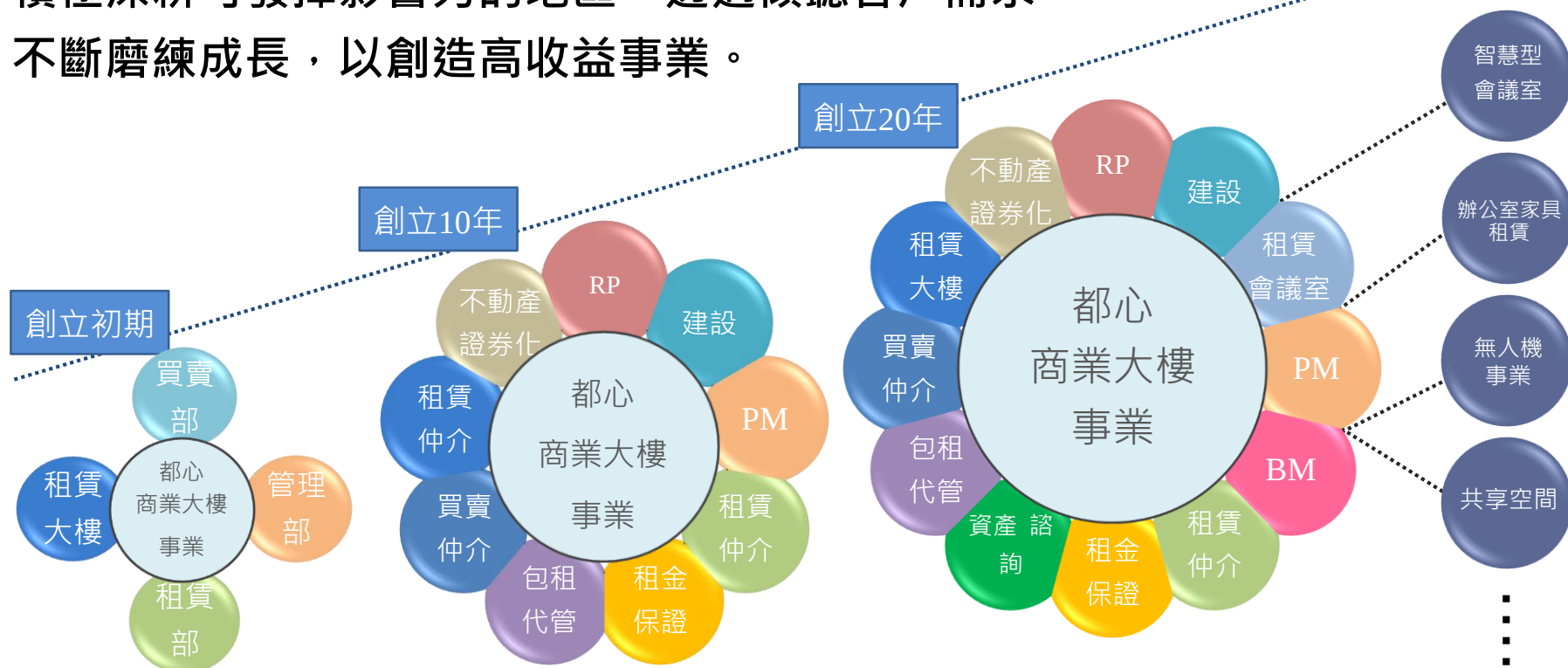
以親切周到為旨，提供不同於其他公司的專業服務，並為大樓屋主盡心盡力是我們的工作理念。透過不斷為客戶排憂解難，加深彼此信任，進而成為客戶能夠隨時諮詢、值得信賴的「不動產夥伴」。我們的優勢在於「**以都心的大樓屋主為主要客戶群**」。

< 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，透過傾聽客戶需求
不斷磨練成長，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～

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

< 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。

< 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，順應各種需求及市場，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』

「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。

2019年12月
完工



現正進行交屋手續

公寓招牌



大廳入口



一覽城市美景

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。

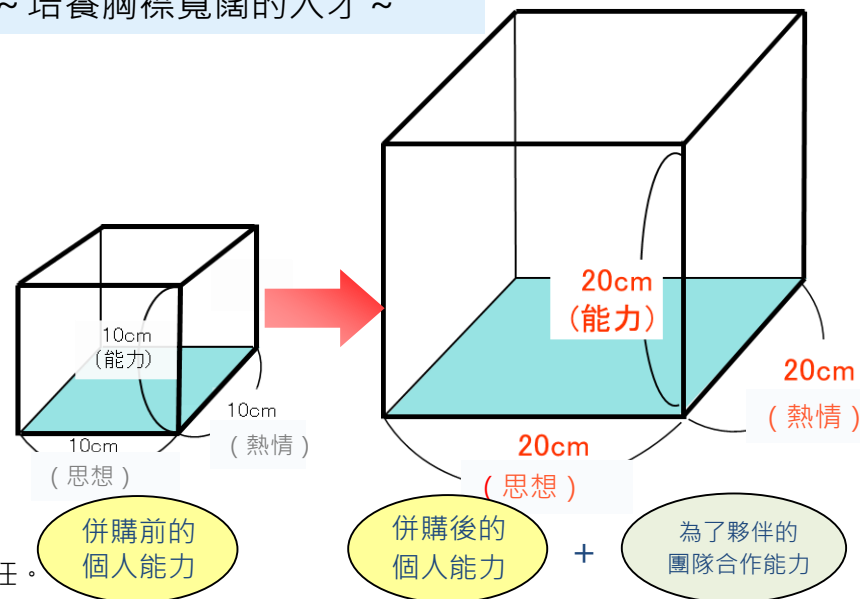
< 過去的併購・事業轉讓成果 >

	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	2016年	Vision Center・Vision Office	出租會議室、租賃辦公室
④		飯店AU常滑 (現Spring Sunny飯店名古屋常滑)	飯店
⑤		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

⇒ 由董事長直接對併購企業的員工進行理念教育，透過講述人生意義，提高意識及思想，激發出員工對工作的熱情及潛能，發展事業。

調動員工積極性，實現充滿活力的併購事業

~ 培養胸襟寬闊的人才 ~



※ 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。

4) M&A (公司併購)

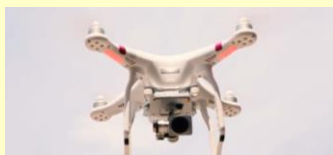
~ 擴大現有事業版圖與投資新興企業 ~

出資SKY ESTATE並進行業務合作，以發展可進行牆面檢修的無人機事業

強化檢測領域的相關事業，透過無人機進行大樓外牆建修，正確把握牆面老化情況，並針對現狀提出最佳改造方案。

使用無人機檢測外牆的優點

- 1) 紅外線可測出0.2毫米的裂縫和浮磚
- 2) 無需鷹架也可測量高樓建築
- 3) 由於使用無人機測量時無需搭建鷹架及吊車，提高作業效率和安全性，還可降低約1/3的成本
- 4) 適用於特定建築物的定期檢查報告



外牆・基礎設施檢查專用無人機



紅外線探測出浮磚

【投資方概要】

- 公司名：SKY ESTATE株式會社
- 地址：東京都目黑區東山1-5-4
- 業務內容：無人機操作培訓中心營運、外牆檢測等
- 資本金：3,690萬日元
- 成立時間：2016年9月28日
- 購入股數：已發行股份的20.1%

本公司東京市中心管理著約430棟辦公大樓，我們與擁有無人機高駕駛技術的SKY ESTATE合作，在大樓管理中引進新技術和創新服務，創造出有別於傳統大樓管理服務的全新價值。

5) ESG的發展

公司經營理念

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12月底，大樓再生成果：391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。(→P.38)
- ❑ 在4棟自有大樓中引進可再生能源的電力服務。(→P.37)

社會 Social

- ❑ 在不動產再生事業中發展能夠滿足社會需求的再生事業。(→P.39)
- ❑ 以「讓日本充滿活力」為標語，從觀光層面發展地區振興事業。(→P.40)
- ❑ 自2016年起支援越南峴港大學的日語課程展開至今。此外還接收來自越南的6名技能實習生。以「培養人才」促進兩國發展努力推動。
- ❑ 積極推廣無人機技術，加速不動產業界的改革創新。(→P.33)

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。

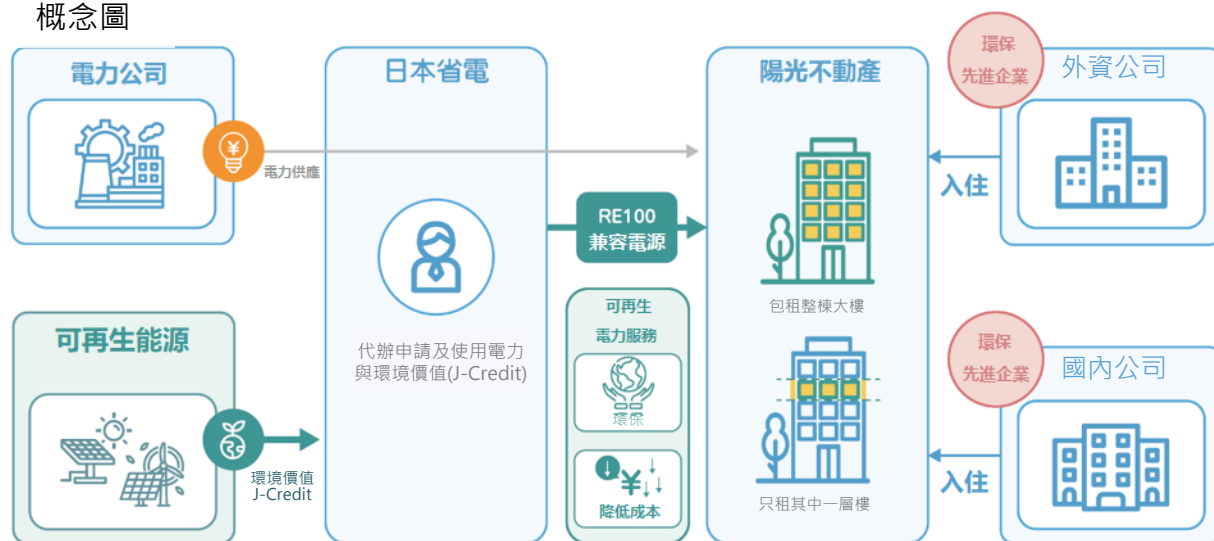
可再生能源電力服務的開始[E]

日本省電常年支持企業的能源供給，我們與其攜手合作，推出日本首個以辦公室租戶為對象的再生電力服務。

主要服務特點

- 即便是指租一房的大樓租戶，也能符合「RE100」、「RE Action」等環保措施的標準，為日本國內首次嘗試的新服務。
- 透過日本省電購買電力，使大樓屋主在進行環保的同時降低投資成本。
- 本公司將全權代辦申請及使用環境價值 (J-Credit) 等的手續。

概念圖



導入此項服務的大樓



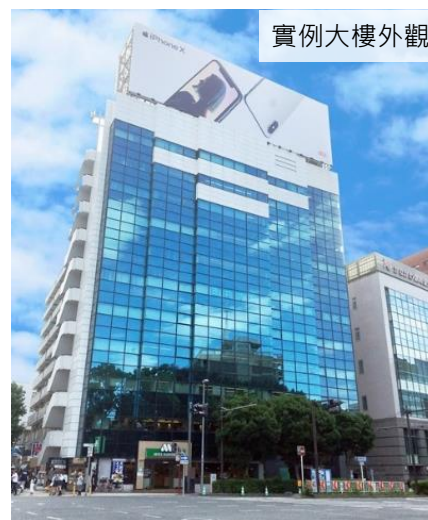
透過物業管理

與大樓屋主一起積極參與環保運動[E]

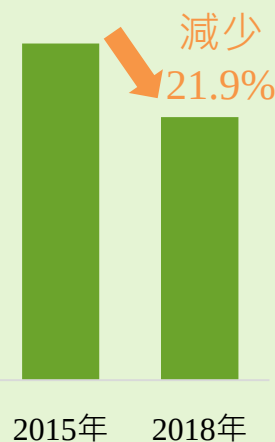
積極向大樓屋主推薦利用節能補助金，以升級設備的方案，全面提升大樓附加價值。
下列本公司大樓使用「LED照明設備」、「熱泵空調」、「能源管理系統」的實例。

【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]

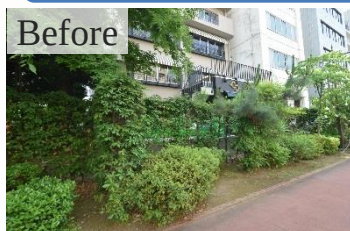
□ 順應社會需求改建大樓，使其發揮最佳用途

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，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」、「信息管理」等為主題，廣泛的進行討論，並健全事業的經營。

6) 公司簡介・參考資料

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

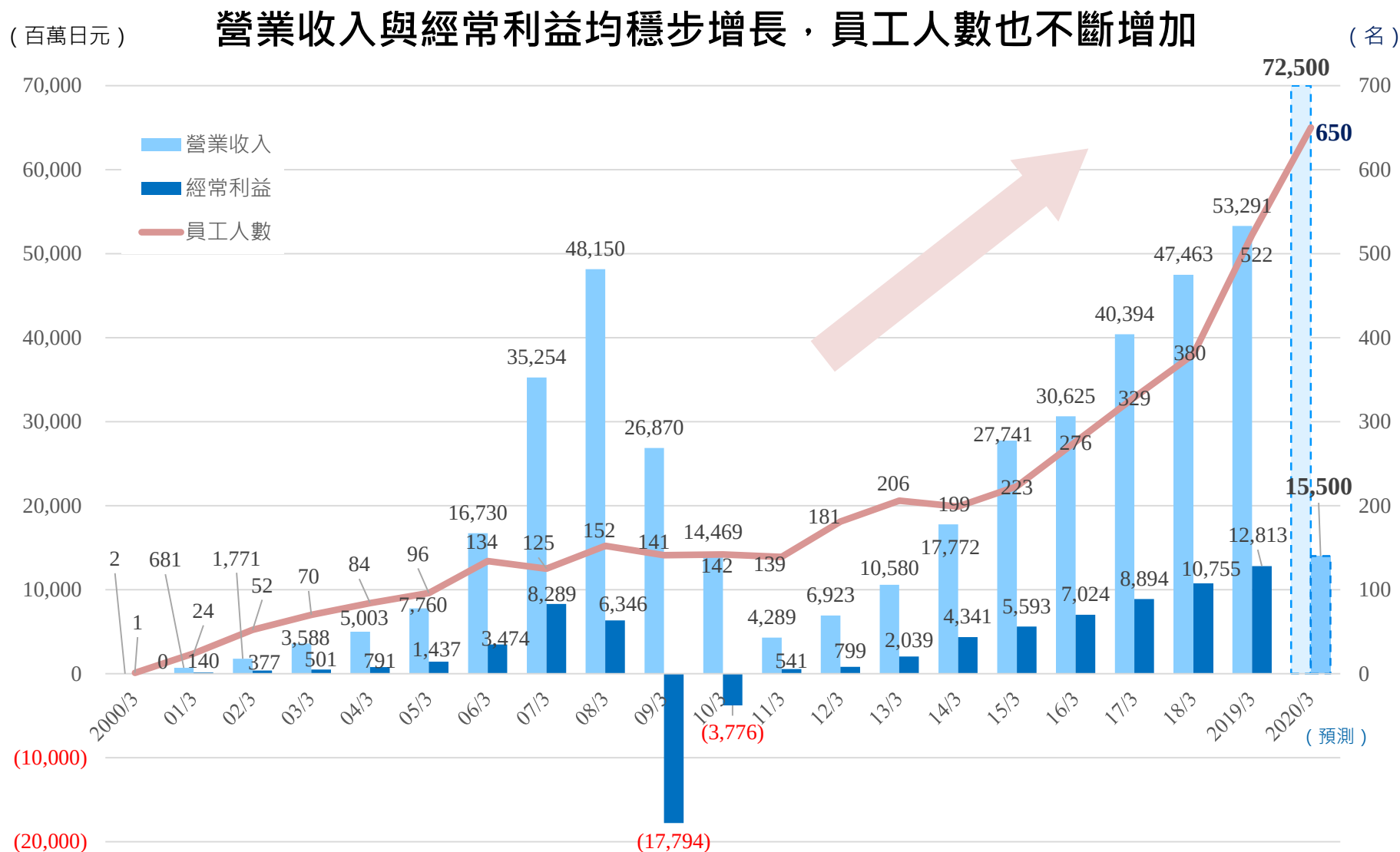
招租
斡旋力

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 SUN FRONTIER



關於董事長變更

本公司決定於2020年4月1日起變更代表董事長。

1) 變更內容

姓名	新職位	現職位
堀口 智頭	代表董事會主席	代表董事長
齋藤 清一	代表董事長	代表副董事長

2) 變更原因

3) 新任董事長閱歷一覽

姓 名：齋藤 清一 (SAITO SEIICHI)

主要閱歷：2005年 入職

2006年 董事 管理本部部長

2008年 常務董事

2012年 副董事長

2014年 代表副董事長 (現任)

2015年 資產管理本部部長 (現任)

- 本公司自1994年4月成立以來，始終貫徹公司社訓「利他」，全體員工齊心協力為客戶解決不動產相關的困擾與問題。承蒙厚愛，我們於去年4月迎來了公司成立20週年紀念，目前也正朝著中期經營計劃（2023年3月會計年度）的目標穩步發展。
- 考慮公司的未來展望，我們將積極培養更多傑出人才、鞏固經營管理基礎，並且提升長期且具持續性的企業價值，因此我們決定變更代表董事長。
- 現任代表董事長的堀口智頭，將繼續保有代表權，並擔任董事會主席。今後也將為陽光集團的發展盡心盡力。

公司簡介



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	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598名（※含兼職及打工員工共1,011名）
員工平均年齡※	34.1歲（※截至2019年12月底）
營業範圍	不動產再生 不動產服務（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） 飯店開發・運營
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