

2021年3月會計年度第二季期(2020.07 ~ 2020.09) 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) 2021年3月會計年度 第二季期 決算成果概要	1-10
2) 疫情的影響及本公司的經營政策	11-15
3) 未來發展戰略及ESG的發展	16-38
4) 公司簡介・參考資料	39-46

2020年 11月11日



SUN FRONTIER

證券代碼：8934

FY※2021年/3第二季期 決算成果概要



受疫情及去年度業績影響，營業收入及利潤雖大幅減少，進展仍超全年預計

	成果	淨利率	與去年同期相比	增減率	年度業績預測值	達成率
營業收入	32,164百萬日元	—	▲8,471百萬日元	▲20.9%	70,000百萬日元	46.0%
營業淨利	5,667百萬日元	17.6%	▲5,524百萬日元	▲49.4%	6,930百萬日元	81.8%
經常利益	5,384百萬日元	16.7%	▲5,657百萬日元	▲51.2%	6,500百萬日元	82.8%
淨利※	3,459百萬日元	10.8%	▲4,082百萬日元	▲54.1%	4,100百萬日元	84.4%

※1「FY」為會計年度Fiscal Year的縮寫，此後均簡稱FY

※淨利為歸屬於母公司股東的淨收入

每股股利
預測值 42.0日元

業績要點

1) 重新規劃事業業績穩定，推動公司整體業績

- RP事業售出15棟大樓，分部淨利率維持在27.7%的高水準（去年同期比-6.9%）、在疫情的影響下仍保持穩定，推動公司整體業績發展。然而受到去年業績的影響，本季期的營業收入・利潤相較於去年度皆大幅減少。
- 我們從大樓選購，開發、入住、銷售到售後服務都親力親為，詳細掌握客戶需求，並時刻從客戶角度出發，通過不斷地開發改良新商品，使企業成長。

2) 不動產服務事業・海外事業的業績支持

- 在疫情期間，不動產服務事業仍取得穩定業績，營業收入・利潤均與去年同期持平。通過與RP事業合作拓寬業務內容範圍，推動業績增長。
- 海外事業方面，越南峴港市內的分售住宅開發項目【HIYORI Garden Tower】完成交屋。該項目的推進使營業收入和利益均大幅增長，為公司創收作出貢獻。

合併損益表

(單位：百萬日元)

	FY2020/3 4-9月	FY2021/3 4-9月	去年增減率
營業收入	40,635	32,164	▲20.8%
不動產再生事業	35,615	26,138	▲26.6%
重新規劃 (含飯店開發)	33,870	24,308	▲28.2%
大樓租賃・轉租	1,744	1,829	4.8%
不動產服務事業	1,715	1,707	▲0.5%
管理營運事業	2,715	1,378	▲49.2%
其他事業	1,141	3,498	206.5%
調整額	▲551	▲558	—
營業毛利	14,884	9,010	▲39.5%
不動產再生事業	13,158	7,629	▲42.0%
重新規劃 (含飯店開發)	12,479	7,151	▲42.7%
大樓租賃・轉租	679	478	▲29.6%
不動產服務事業	1,105	1,141	3.3%
管理營運事業	321	▲592	—
其他事業	387	992	156.3%
調整額	▲87	▲160	—
銷售費用及管理費用	3,692	3,343	▲9.5%
營業利益	11,192	5,667	▲49.4%
營業外收益	215	87	▲59.5%
營業外費用	365	370	1.4%
經常利益	11,042	5,384	▲51.2%
其他損益	3	▲6	—
營所稅等	3,508	1,925	▲45.1%
非控制權益	5	6	—
淨利	7,542	3,459	▲54.1%

合併損益表要點

< RP事業 >

雖然受去年第一季業績影響，營業收入較去年同期下滑28%，為243億日元，營業毛利同期下降42%，為71億日元，但依舊推動了公司整體業績的發展

< 管理運營事業 >

受到新冠肺炎的影響，飯店運營事業的業績仍舊低迷。隨著GoToTravel的實施整體業績雖有回暖，但營業額相較於去年同期仍下降了49%，為13億日元，銷售總利潤損失了約6億日元

< 其他事業 >

海外事業方面，越南的分售住宅完成交屋。整體營業額較去年同期增加207%，為35億日元，總利潤約為10億日元，大幅增加156%，為公司創收作出貢獻

< 銷售及管理費用 >

經費縮減計劃以及數字化的推廣初見成效，簡化了業務流程的同時，管理費用也較去年同期減少了約10%，為33億日元

合併資產負債表 -資産-

- < 存貨 > 因物件的銷售等減少52億日元。其中RP物件減少50億日元，而沖繩的在建飯店項目使庫存增加15億日元，海外方面越南的分售住宅交屋完成等則減少了17億日元。
- < 現金及存款 > RP物件和海外項目的順利進展，以及來自金融機構的借款，現金及存款增加71億日元。
- < 其他流動資產 > 隨著應收消費稅及預付款的變化，減少16億日元。

(單位：百萬日元)	2019年 3 月底	2020年 3 月底	2020年 9 月底	增減額 (相較今年 3 月底)
流動資產	97,149	113,842	114,311	+ 469
現金及存款	20,257	18,627	25,759	+ 7,132
存貨	74,329	91,766	86,549	▲ 5,217
明細) 重新規劃事業	62,143	71,353	66,317	▲ 5,036
飯店事業	7,552	17,019	18,558	+1,539
海外事業等	4,634	3,395	1,674	▲ 1,724
其他流動資產	2,562	3,448	2,002	▲ 1,446
非流動資產	13,749	16,450	16,641	+ 190
有形非流動資產	9,339	10,413	10,526	+ 112
無形非流動資產	863	712	629	▲ 83
其他非流動資產	3,546	5,324	5,485	+ 161
資產總計	110,898	130,293	130,952	+ 659

合併資產負債表 -負債・權益-



< 計息負債餘額 > 因物件銷售等，借款相較於去年底減少約10億日元，計息負債餘額為483億日元

< 淨資產 > 儘管去年度股利的發放減少了20億日元，但本年度淨利（34億日元）以及子公司優先股的發行（30億日元）而增加了43億日元。

自有資本比率變化		
2019年3月底	2020年3月底	2020年9月底
50.3%	49.6%	50.4%

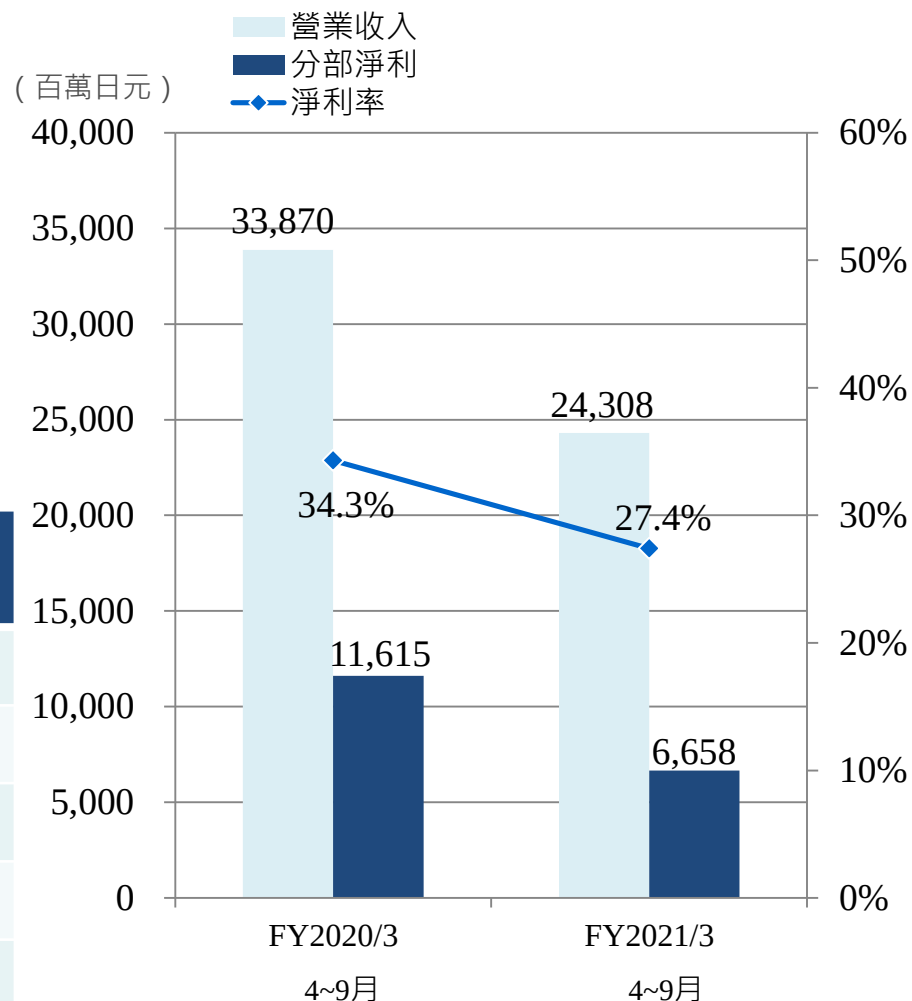
(單位：百萬日元)	2019年 3月底	2020年 3月底	2020年 9月底	增減額 (2020年3月底比)
流動負債	12,859	18,052	21,827	+ 3,775
短期借款等	2,248	4,463	10,588	+ 6,124
為付所得稅等	2,661	3,566	2,183	▲ 1,382
其他流動資產	7,949	10,022	9,055	▲ 966
非流動負債	42,179	47,431	39,988	▲ 7,443
長期借款、公司債券	39,751	44,906	37,752	▲ 7,153
其他非流動負債	2,428	2,525	2,235	▲ 289
負債總計	55,038	65,483	61,815	▲ 3,668
股本	55,900	64,690	66,102	+ 1,412
其他	▲ 40	119	3,035	+ 2,915
權益總計	55,860	64,809	69,137	+ 4,327
負債權益總計	110,898	130,293	130,952	+ 659

重新規劃(RP)事業 (重新規劃・飯店開發)

- 本年度因政府發布緊急狀態聲明導致經濟活動受阻，以及去年的銷售計劃(含大型物件)集中於第一季，使今年度的銷售棟數 (15棟)，與去年(24棟)相比大幅減少。
- 平均一案件以490天(較去年度增加81天)為一循環週期運作。由於著重於設計高租金水準的商品，致使循環週期拉長，但利潤維持高水平。
- 今年2月前簽約物件的採購結算如期進行，使期末庫存棟數達到64棟(RP事業相關52棟，飯店事業相關12棟)，存貨餘額為848億日元(RP事業相關663億日元，飯店事業相關185億日元)。

※海外事業除外

(單位：百萬日元)	FY2020/3 4-9月	FY2021/3 4-9月	增減
營業收入	33,870	24,308	▲ 28.2%
分部淨利 ^(注1)	11,615	6,658	▲ 42.7%
淨利率	34.3%	27.4%	▲ 6.9%pt
購入棟數	28件	9件	▲ 19件
銷售棟數	24件	15件 ※包含小額分售商品1件	▲ 9件
截止庫存棟數	76件 ^(注2)	64件 ^(注2)	▲ 12件



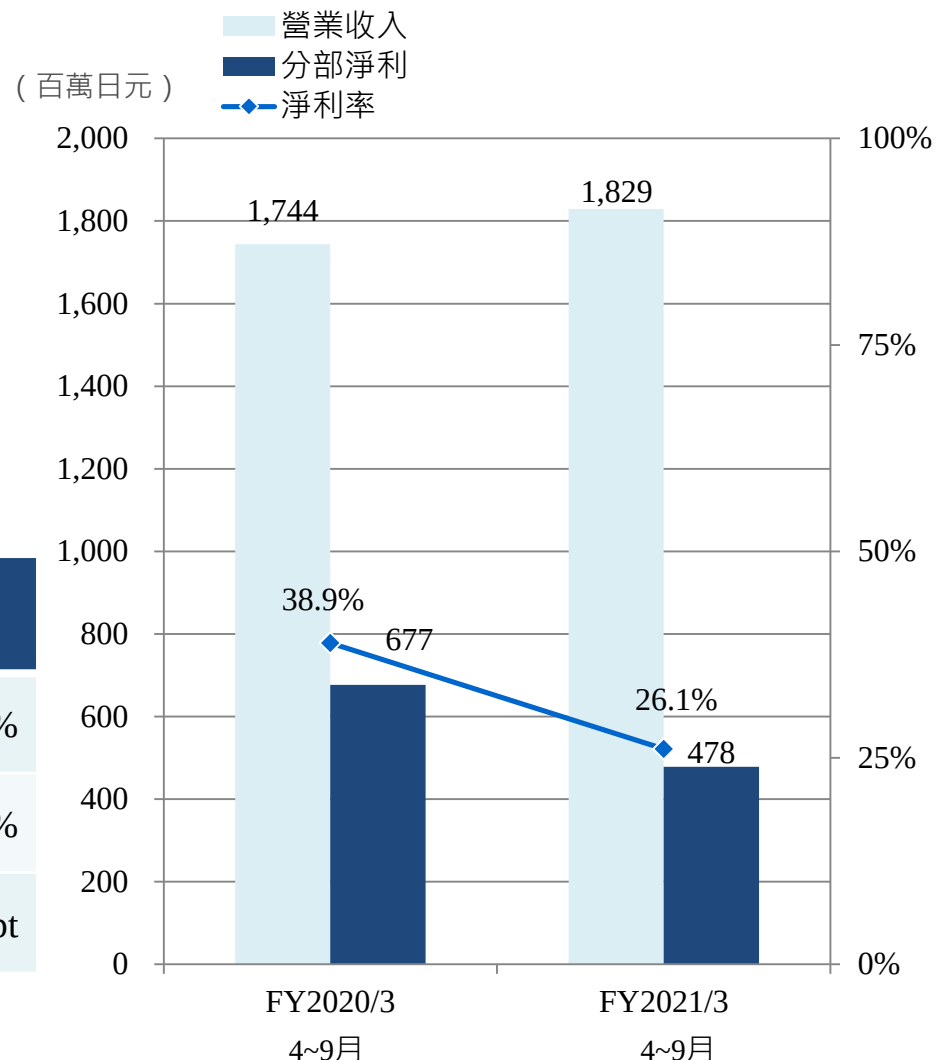
(注1) 「分部利潤」計算方式為營業收入減去利息、販賣手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

(注2) 從固定資產中轉入兩件物件。

大樓租賃事業 (大樓租賃・轉租)

- 雖然RP物件的存貨增加，且轉租事業發展順遂，使營業收入增加，但由於一部分飯店暫時歇業及減免房租租金，分部淨利較去年度減少。

(單位：百萬日元)	FY2020/3 4-9月	FY2021/3 4-9月	增減
營業收入	1,744	1,829	+ 4.8%
分部淨利	677	478	▲ 29.5%
淨利率	38.9%	26.1%	▲ 12.7%pt



不動產服務事業

(物業管理・大樓維護・買賣仲介・租賃仲介)

< PM事業・BM事業 >

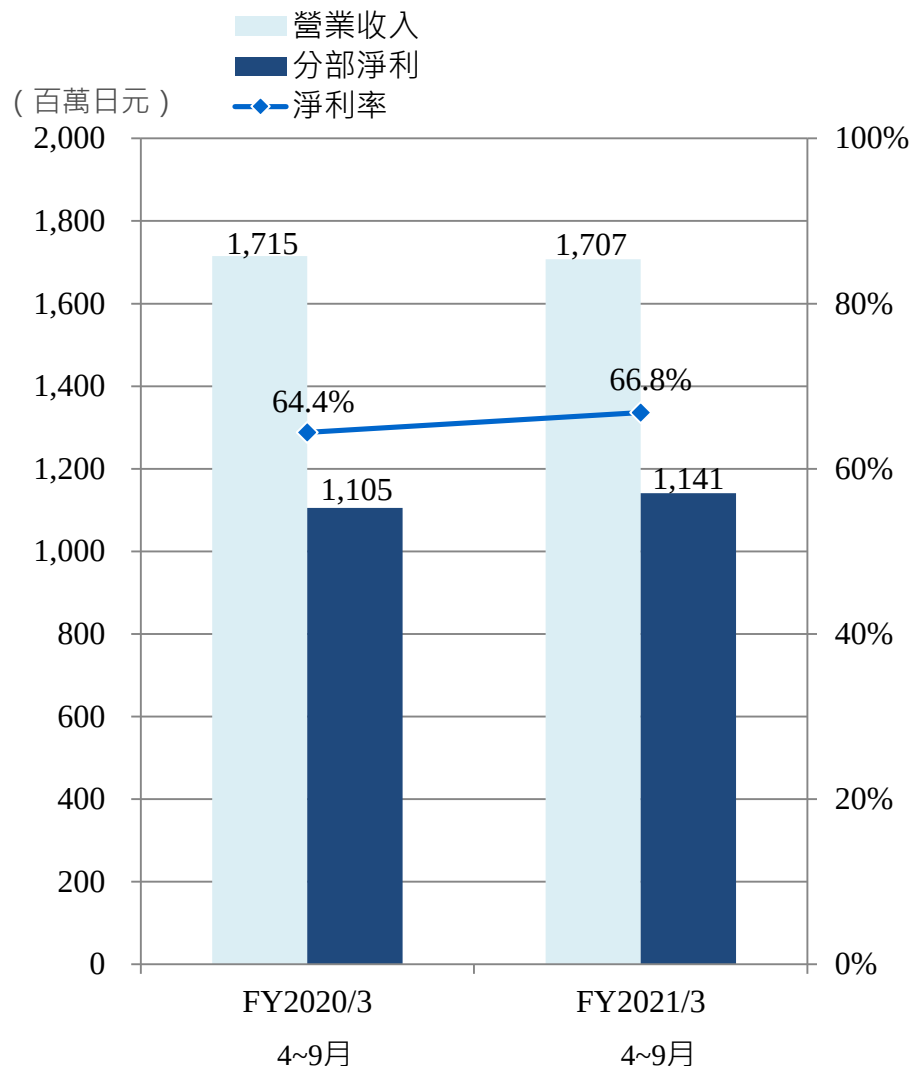
- PM事業因受託物件數大幅增加，因此營業收入、利潤皆增加。BM事業中與RP相關項目的收入下降，營業收入及利潤雙雙持平。

【PM受託棟數及空屋率變化】	受託棟數	空屋率
2018年9月底	378棟	97.2%
2019年9月底	381棟	98.9%
2020年9月底	403棟	96.8%

< 買賣仲介・租賃仲介 >

- 買賣仲介與其他部門合作，成交率穩步上升，營業收入、利潤大幅提升。租賃仲介雖在RP物件的商品化中發揮很大作用，但受疫情影響，一般物件的成交率降低，致使營業收入、利潤減少。

(單位：百萬日元)	FY2020/3 4-9月	FY2021/3 4-9月	增減
營業收入	1,715	1,707	▲0.5%
分部淨利	1,105	1,141	+ 3.3%
淨利率	64.4%	66.8%	+ 2.4%pt



管理營運事業 (飯店運營・場地租借)

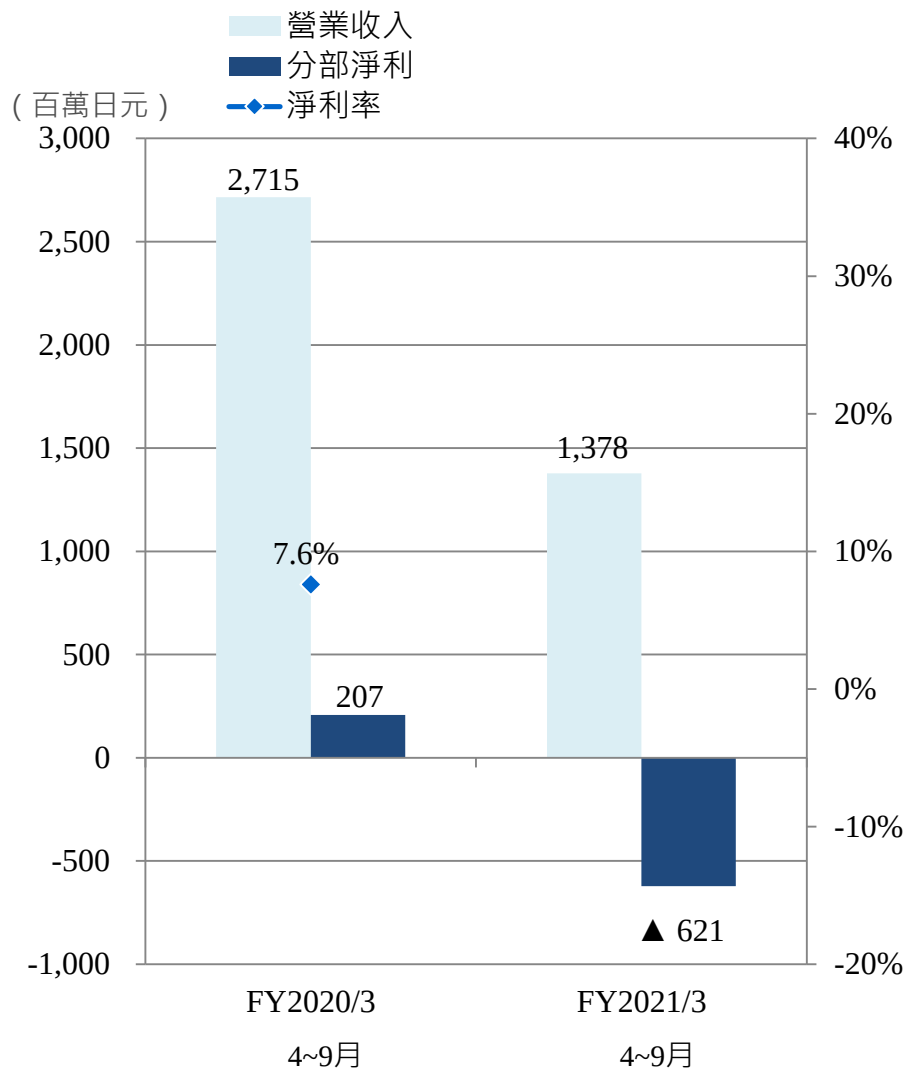
< 飯店運營事業 >

- 第一季期有7間飯店暫時歇業。第二季期開始佐渡島的「旅之宿飯店佐渡」「飯店吾妻」、以及鹿島、水島等地的飯店恢復營業，情況逐漸好轉。大阪、銀座等大城市的飯店業績依然不容樂觀。隨著預約數增加，整體雖呈現回暖趨勢，本季度的營業收入仍大幅減少，導致虧損。

< 場地租借事業 >

- 6月後有回復跡象。隨著疫情蔓延客戶的需求也逐步變化，我們從客戶的反饋中汲取靈感，陸續推出新服務項目。例如積極採取防疫措施以及安裝網路設備等，確保盈利。

(單位：百萬日元)	FY2020/3 4-9月	FY2021/3 4-9月	增減
營業收入	2,715	1,378	▲49.2%
飯店運營事業	2,065	751	▲63.6%
場地租借事業	650	627	▲3.5%
分部淨利	207	▲621	—
飯店運營事業	77	▲735	—
場地租借事業	130	113	▲12.6%
淨利率	7.6%	-	—
飯店運營事業	3.7%	—	—
場地租借事業	20.0%	18.1%	▲1.9%pt



< 租金保證事業 >

- 來自大樓業主的諮詢有所增加，內容包括空房增加的擔憂、對租戶的信用顧慮、個人擔保的轉換等問題。儘管擔保數成長穩定，但利潤因履行保證津貼的提高而略有下降。

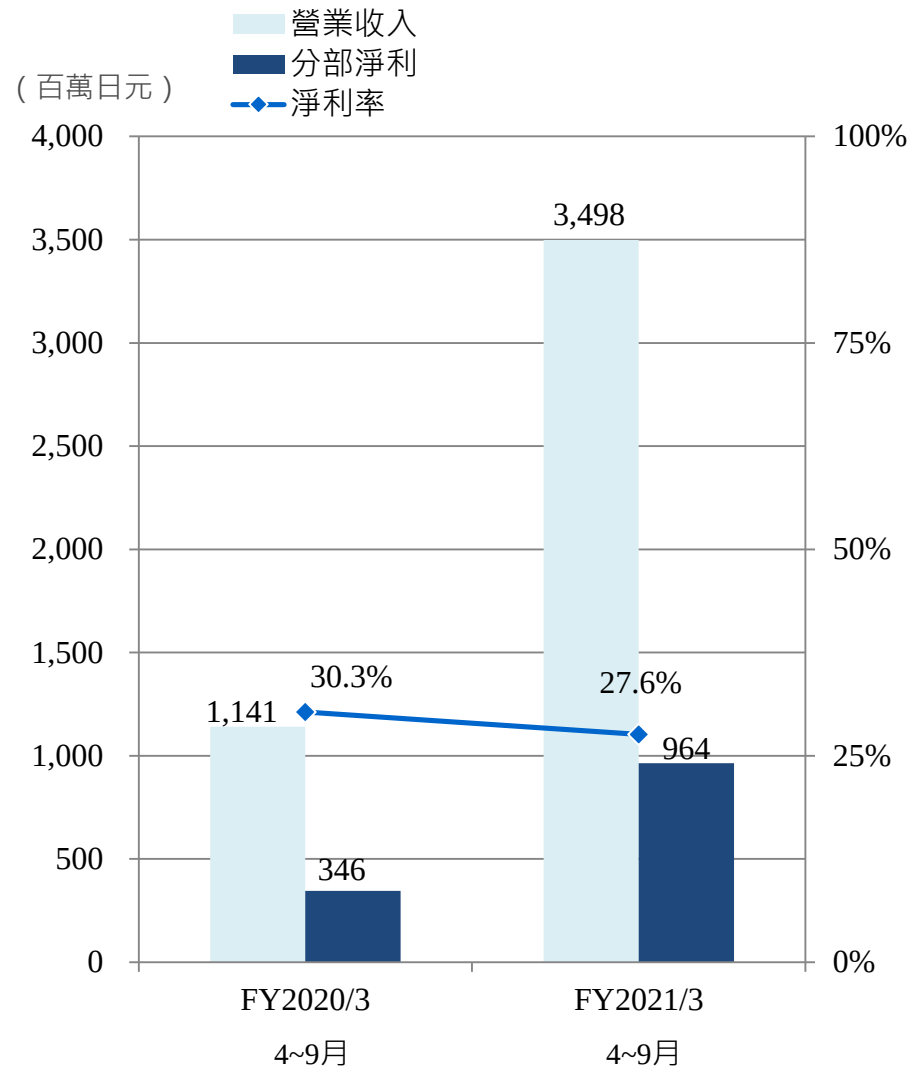
< 建設事業 >

- SF Engineering雖為建設事業做出極大的貢獻，但因去年的大型工程承包數量減少，致使營業收入、利潤下滑。

< 海外事業 >

- 越南峴港的分售住宅『HIYORI Garden Tower』完成交屋，其1~6月的營業收入計入本年度第二季，營業收入及利潤實現大幅度增長。

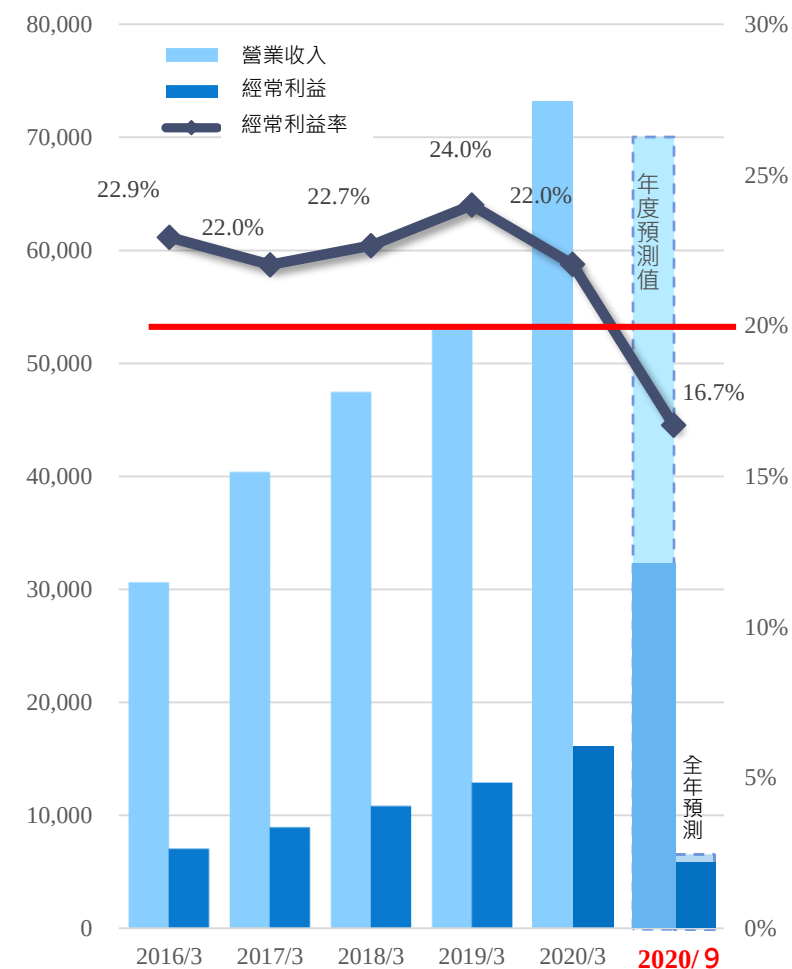
(單位：百萬日元)	FY2020/3 4-9月	FY2021/3 4-9月	増減
營業收入	1,141	3,498	+ 206.5%
分部淨利	346	964	+ 178.7%
淨利率	30.3%	27.6%	▲ 2.8%pt



管理指標變化

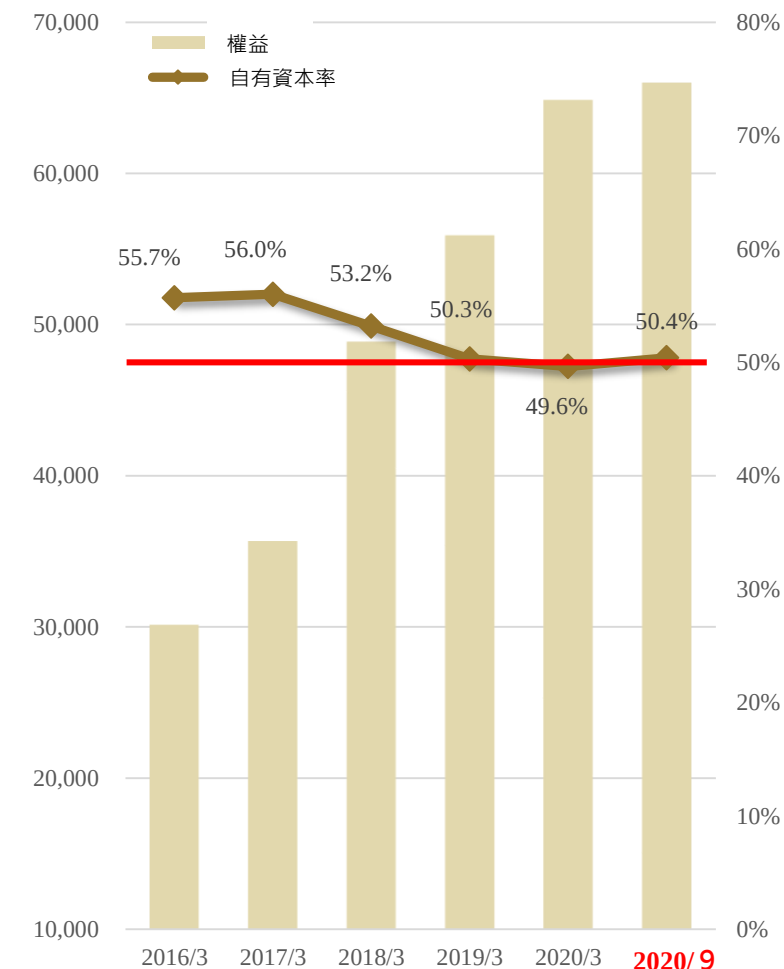
■經常利益率變化

(百萬日元) (推動高附加價值的經營模式)



■自有資本率變化

(百萬日元) (建構穩定的財務基礎)



2) 疫情的影響 及本公司的經營政策

對主要事業的影響及對策

事業內容	所受影響
・辦公大樓事業	➢ <u>本公司受託管理的大樓中，經費的縮減與遠程辦公制度導致辦公規模縮小，受此影響，截止9月底的入住率為96.8%，比6月底（97.8%）下降了1%左右。要求減租的承租商逐漸減少，而4~5月以店鋪為主的解約雖有所減緩，但7~9月間辦公空間的解約訴求卻在不斷增加。</u> ➢ <u>辦公室租金雖然並無直線型下滑情況出現，但伴隨空房的增加，仍有降價趨勢。</u> ➢ <u>大樓入住率出現兩極分化，如大型建築大樓和老舊大樓這些失去競爭力的大樓，空置問題十分明顯。</u> ➢ <u>RP相關大樓的租賃簽約進展順利，即使在疫情期間，辦公室的搬遷大部分是因為公司的成立或者擴建，而以縮小辦公規模、縮減財政為目的的搬遷並不多見。</u> ➢ <u>節省裝修成本，又保證品質還可即刻入住的全配套辦公室，擁有可將辦公地點分散在多棟辦公樓裡的優勢，對中小型辦公樓的關注也因此與日俱增。</u> ➢ <u>租金保證事業方面，由於疫情影響而增加的租金未繳數正逐漸下降。然而，目前市中心的業務項目中，資金的流動並未完全好轉，預計行業整體的嚴峻勢態仍將持續，需時刻保持關注與警惕。</u>

對主要事業的影響及對策

対象事業	影響
・ 場地租借事業	➤ 重複預約取消的混亂狀況已結束。 ➤ <u>客戶的需求正不斷變化。對於視頻通訊等互聯網設備的需求增加。</u> ➤ 疫情結束後，場地租借市場也可能面臨大不如前的局面，但今後對於多功能空間的需求將持續擴大，我們迎合客戶需求不斷改變創新，推出新的服務項目。 ➤ 租賃會議室・共享辦公室由於市場供大於求，相關產業紛紛面臨倒閉危機，前景不容樂觀。
・ 飯店事業	➤ 旅之宿飯店佐渡、飯店吾妻以及旅之宿飯店鹿島、旅之宿飯店倉敷水島的<u>運營狀況良好</u>。特別是<u>旅之宿飯店佐渡，10月中客滿次數達15次。</u>但由於原本旅遊旺季的<u>盂蘭盆節前後的業績慘淡，飯店運轉率為87%。</u> ➤ 由於東京推遲加入GoToTravel，<u>大阪、東京銀座等大城市飯店的運營陷入窘境</u>。目前，該政策初見成效，飯店預約數有所回升。

1．日本經濟受疫情影響甚大，仍需時間恢復原先水準

- ◆時刻戒備第三波疫情來襲。景氣呈現長期低靡的趨勢。
- ◆在疫苗研發成功前，經濟活動仍將持續不穩定狀態，需適應與疫情共存的新生活型態。
- ◆9月的外國旅客人數為13,700人(與去年同期相比減少99.4%)。航空、觀光產業如履薄冰。
- ◆隨著東京也開始實行GoToTravel政策，人們的出行範圍逐漸擴大，社會活動慢慢回到正軌。

2．世界經濟成長急遽減緩，各國深受影響。全球將面臨經濟衰退的嚴峻局面

- ◆IMF表示全球經濟下滑速度比預期情況有所緩和，因此將全球成長率預測值從-5.2%上調至-4.4%。
- ◆疫情進一步加快了全球社會進入電子化世代。
- ◆歐洲疫情迎來第二波大爆發，部分國家採取封鎖隔離。美國疫情應對經濟政策滯後，前景令人堪憂。

3．東京都心的商業大樓市場長期呈現好勢頭。但受疫情影響開始走下坡。

- ◆受景氣衰退影響，事業版圖的縮小及裁員危機導致空置率上升，平均租金下降。
- ◆在宅辦公的盛行直接導致辦公空間的縮減，對辦公室的需求正逐步下降。

三大方針

- ① 預防疫情擴大
鞏固並延續現有事業
- ② 確保財務穩定
- ③ 將資源集中於主要事業
「不動產再生及運用」

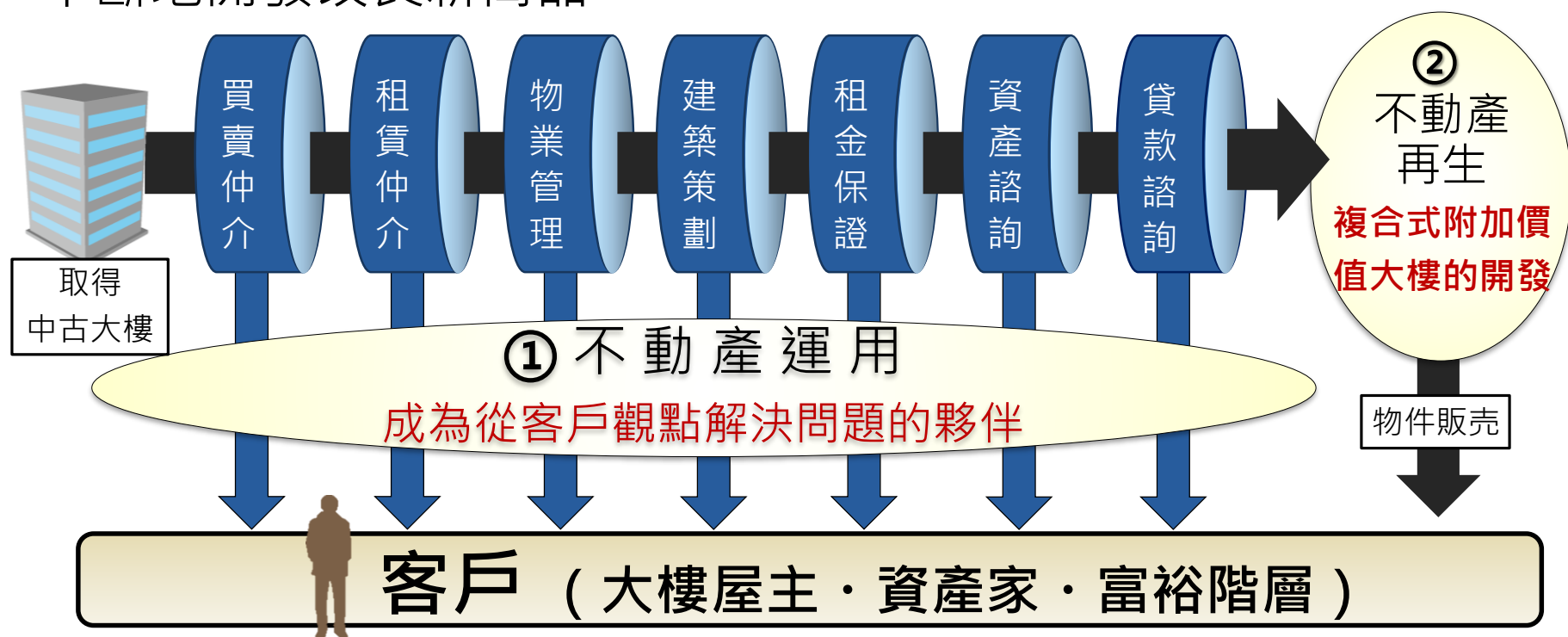
3) 未來發展戰略及具體措施

~ 四大發展戰略 ~

- 1.主業的拓展
- 2.飯店事業
- 3.海外事業發展
- 4.M&A

在產業鏈中創造附加價值，發揮大樓最大魅力

我們的優勢，是從大樓選購，開發、入住、銷售到售後服務都親力親為，詳細掌握客戶需求，並時刻從客戶角度出發，不斷地開發改良新商品。



① 不動產運用：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，進行販售。

提案客戶視角的辦公室使用價值，發揮優勢，提高入住率

1. 深耕東京市中心中小型商業大樓

在都心擁有多個分店，深入各個地區。
運用我們的優勢，向客戶提供中小型辦公室的最佳使用方案，發揮招租斡旋能力。

2. 親切貼心的服務，使我們成為客戶「經營不動產的好夥伴」

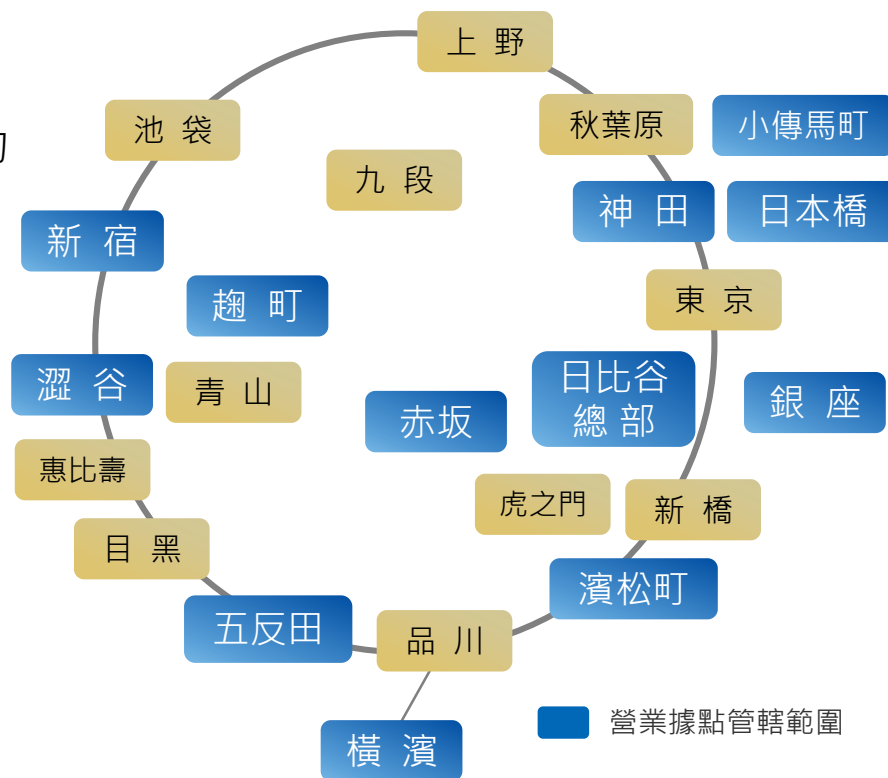
為客戶排憂解難，加深彼此信任，
成為客戶能夠隨時諮詢的窗口。

3. 積極運用數字營銷，擴大客戶範圍

活用辦公室招租網站和網路信息等，
面向更多用戶推廣辦公室價值。

4. 不動產再生事業中附加價值創造之源

把握承租商的需求，藉由聆聽客戶聲音，
不斷完善自我，精益求精，與租戶共成長，
打造一個能夠輕鬆入住的辦公室。

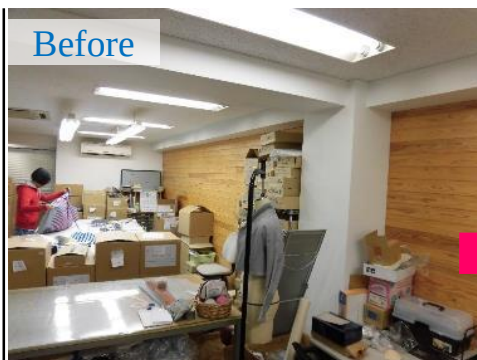


促進企業發展的內裝辦公室

即使在疫情期間，內裝辦公室也能幫助企業節省初期花費，改善辦公環境，從而提升員工積極性和工作效率，促進企業發展。



Before



Before



After

接待處及會議室

追求設計感與機能性，
設置接待處及玻璃牆會議室



After

辦公空間

天花板最高處約2.9公尺，
營造時尚設計感滿滿的辦公空間



After

共用空間

將室內使用空間重新規劃、改造，
激發大樓的潛在魅力。

從內裝辦公室孕育出的6個價值

- ①兼具機能性、設計感、高級感
- ②減少入住時的花費
- ③無需花費心思構思室內裝潢設計
- ④可立即入住·辦公
- ⑤提升員工積極性及工作效率
- ⑥吸引更多人才

積極推廣全裝辦公室，努力提高租戶入住率

作為業界先鋒，積極發展全裝辦公室事業。擴大交易市場，提高租戶入住率

ビジネスを加速させるオフィス
そのまんまオフィス!

PICK UP
ピックアップ物件

CAN RENT



【物件No.1-1708 秋葉原ファーストスクエア
まるでカフェ?なメゾネットオフィス

ビジネスを加速させるオフィス
そのまんまオフィス!

INTERVIEW

物件決定後3日で移転完了!
社員の働きやすさUP・採用
促進にも期待

2020.07.01

COLUMN

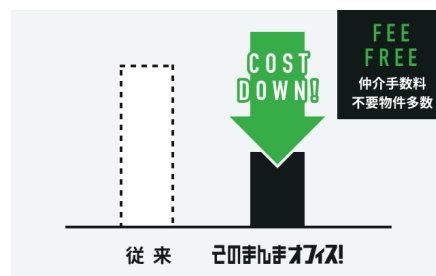
セットアップオフィスと
は?メリット・デメリット
や物件選びのポイントも解
説

2020.07.01

COLUMN

【オフィス移転スケジュー
ル】効率的なオフィス移転
方法を徹底解説!

2020.07.01



<https://www.so-office.jp/>

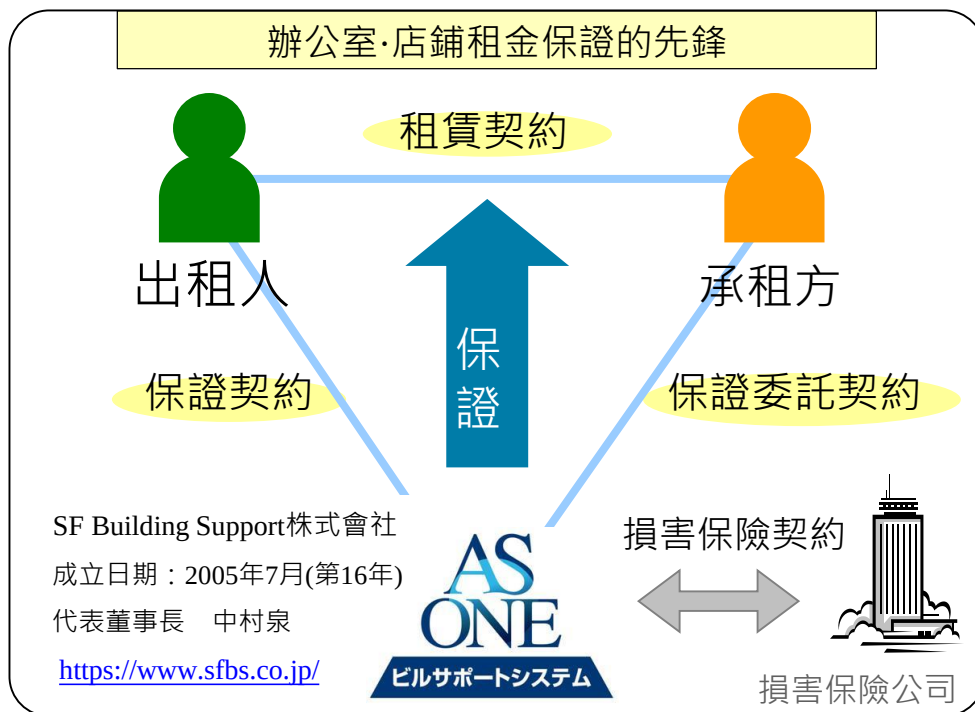
成為疫情期間，租金保證市場中可靠且值得信賴的存在

新簽約數時隔17個月再次達到疫情爆發前的高水準。其主要原因有：①對租戶的信用存在疑慮，②不願接受其他公司的事業擔保業務，③由於個人擔保手續繁複，相關的咨詢次數也隨著機構擔保需求增加而上漲。此外，疫情期間租金拖欠案件的增加，讓其他公司圍繞擔保內容的糾紛接連不斷，但本公司憑藉豐富經驗與精準的信用判斷能力，為屋主提供放心服務的同時，也提高了租戶的入住率。



【保證事業實績】

- ◆保證事業案件累計 5,346件
- ◆退租提告案件發生率 2.8%
- (其中強制執行案件發生率) (0.6%)



工作方式多樣化·打造新型辦公室

打破常規，釋放靈感，追求靈活可調且富有創意的辦公環境，並向大眾推廣。

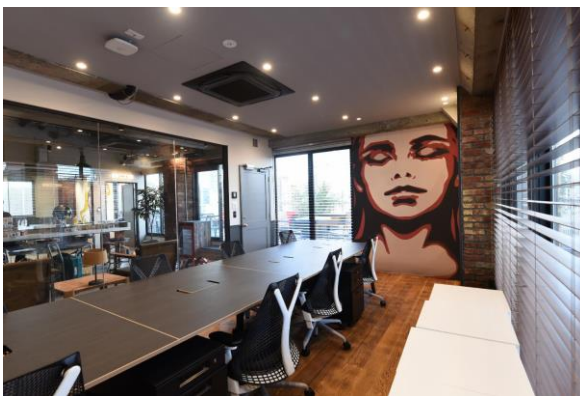
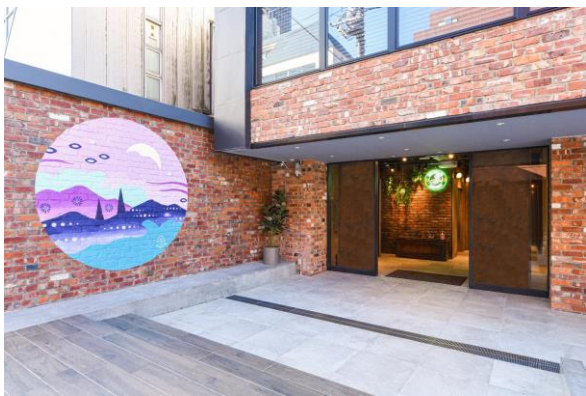
◆星期辦公室 ~ 全新概念的共享辦公室「日租辦公室」~



WEEK

<https://week-office.com/>

◆Art×Office ~ 可按照藝術風格（壁畫）喜好來選擇的Creative Art Office ~

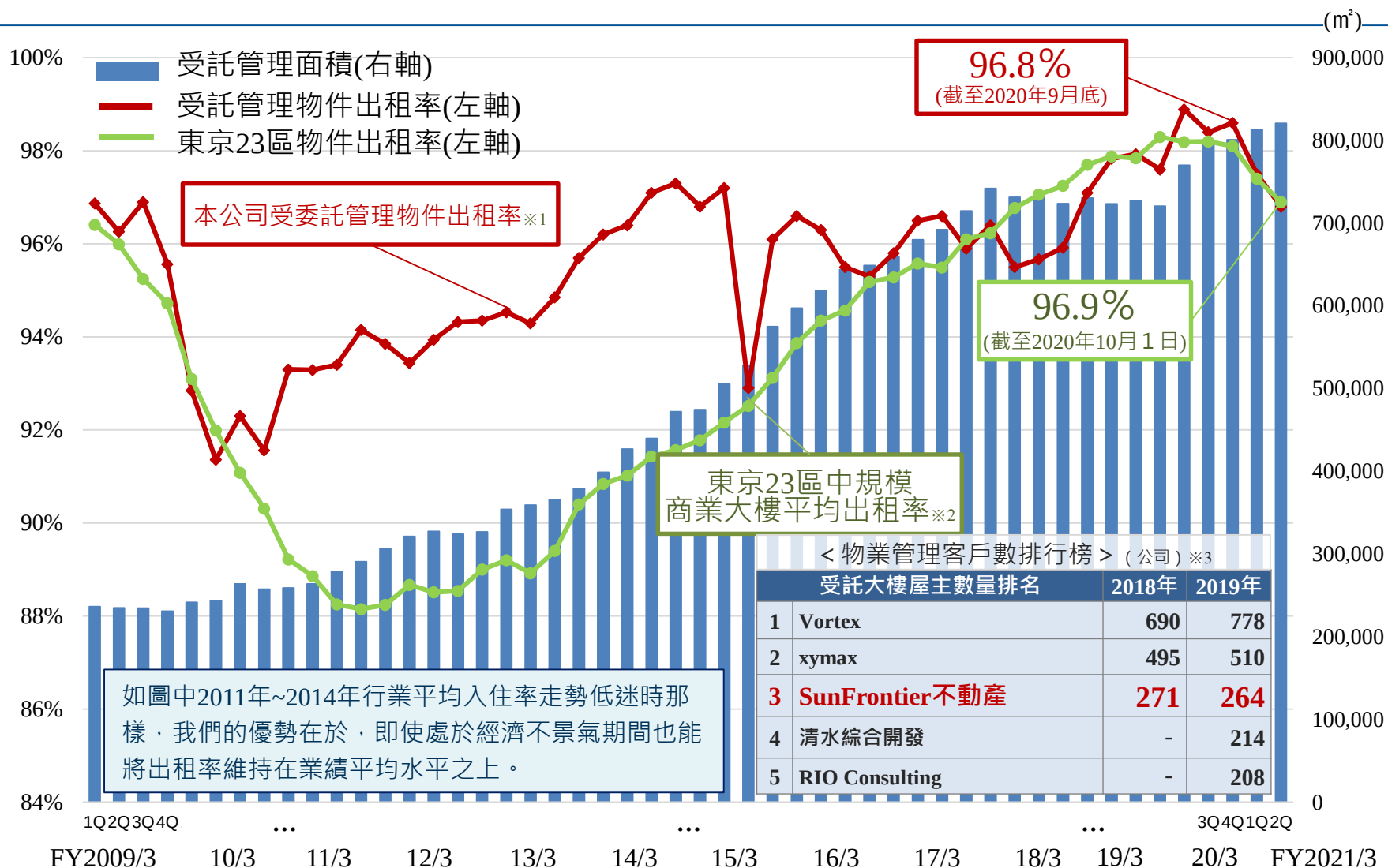


ART
Yotsuya
Yotsuya Design Office

<https://a.yotsuya-office.jp/>

1.主業的拓展 - 物業管理事業 -

用豐富經驗與組織凝聚力度過疫情難關，擴大受託管理



※1 運轉率：(總運轉面積) ÷ (可出租總面積) ※2 本公司依據三幸Estate「Office市場調查月報」數據製作而成 ※3 根據「物業管理月報」數據製作而成

匯集辦公樓事業全部智慧經驗的不動產再生事業

此池袋改建大樓原來的B1及1樓為停車場，2樓作為大樓出入口，動線十分不方便。再加上頂樓為違章建築建，其本身充滿許多建築上的問題。これらの問題点を、本公司運用400多棟商業大樓改建中累積的經驗及技術，將整棟大樓全面翻新。重新計算容積率，將大樓出入口改至1樓，拆除樓梯，縝密調查並遵守相關法律法規。此外，每層樓都配備有全裝辦公室，吸引租戶，4個月之內9層樓面的辦公室已全部簽約，舊樓變身另屋主省心安心的高品質新樓，提升了其自身價值。



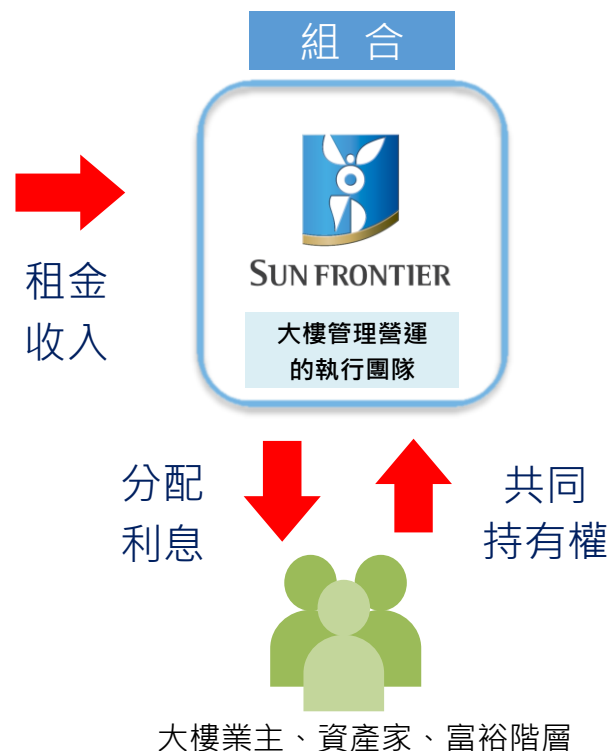
▲ 大樓出入口

▼ 辦公空間



小額分售不動產商品

根據**不動產特定共同事業法**相關規定，將RP事業中改造的高品質・高收益大樓小額分售（第2號案件 神保町Center大樓）。**將房地產作為每股100萬日元**的小額商品出售，不盡安心、手續簡單、還開發了新市場。



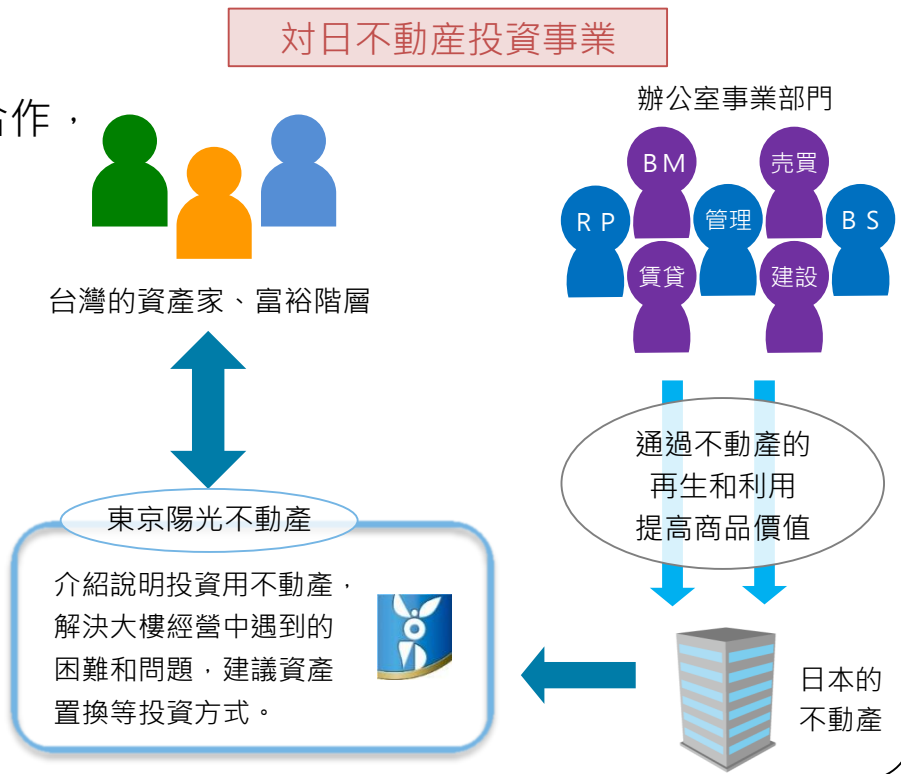
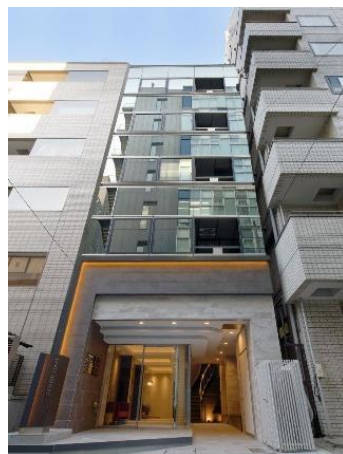
RP大樓小額分售事業開展以來，通過130家遍佈全國的會計師網進行銷售。

不受疫情影響，面向值得信賴的海外投資商銷售商品

長期以來，我們一直盡心管理海外投資家們購買的大樓，成為了他們值得信賴的商業好夥伴，在此基礎上，儘管出入境限制仍在持續，感謝老客戶與以台灣為主的海外投資家的引薦，實現了新的銷售。

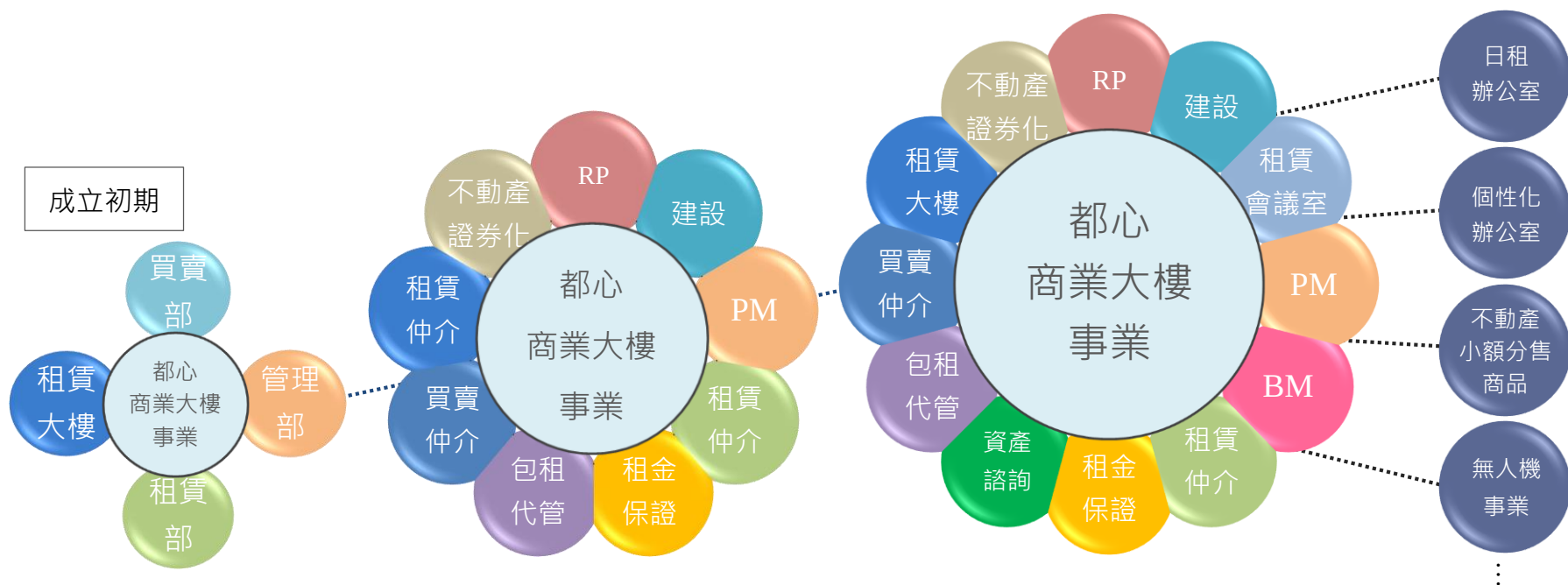
～ 與日本辦公室事業的聯動 ～

與**辦公室事業部門**（如租賃、管理等）合作，致力於**最大程度的提升資產價值**，吸引更多新老顧客。



深耕都心・中小型商業大樓，充分運用優勢拉大差距

專注於可發揮影響力的事業領域，根據客戶反饋尋求並完善現有事業的專業技能，最大程度的提升不動產價值。通過跨行業合作擴大並鞏固事業範圍，發展具有絕對優勢的高收益事業。

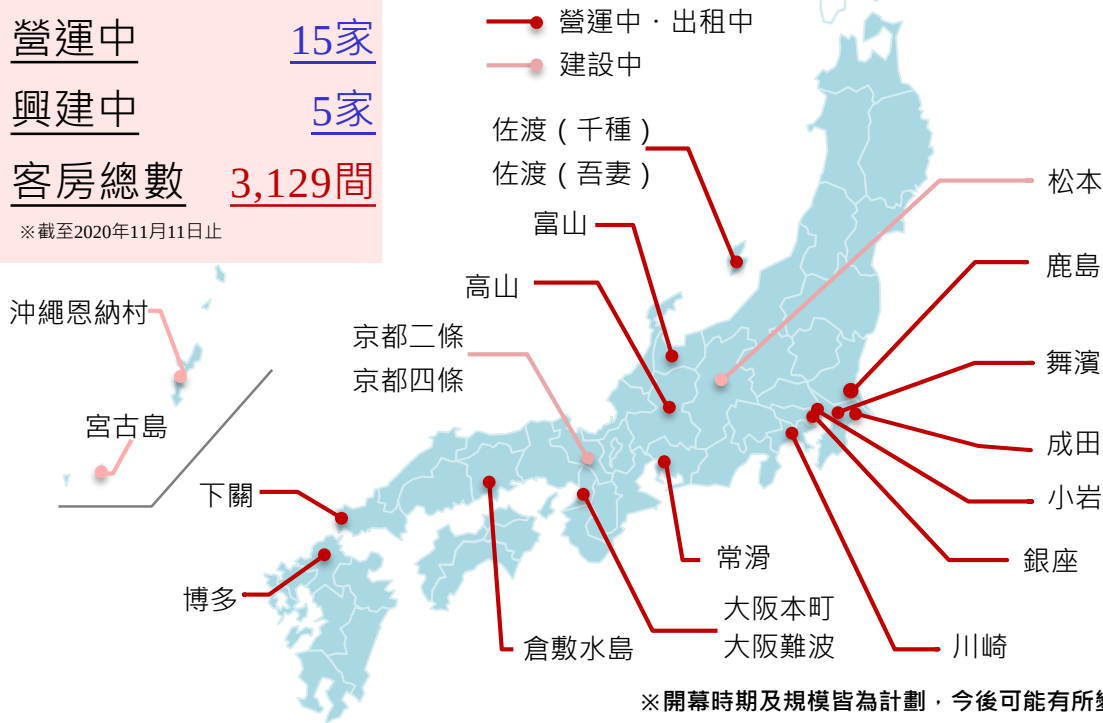


⇒發展現有事業的同時，活用M&A及IT技術不斷挑戰新的事業領域。
擴大都心・中小型商業大樓的事業範圍。

專注提高運營飯店的盈利能力

減少開支成本，努力做到不摻水經營。此外，Go To Travel 實施後效果顯著，許多飯店10月業績好轉，獲得盈利。地方城市飯店的回暖趨勢明顯。而東京，大阪等大城市的飯店情況仍不容樂觀。目前雖沒有增加新飯店的計劃，但我們專注於改善現有20家飯店（包括在建中）的盈利能力。

營運中 15家
興建中 5家
客房總數 3,129間
※截至2020年11月11日止



※開幕時期及規模皆為計劃，今後可能有所變更。

現狀	飯店名・飯店地址	客房數
營運中	SSH名古屋常滑站前	194
營運中	日和飯店舞濱	80
營運中	日和飯店大阪難波站前	224
營運中	日和飯店東京銀座EAST	135
營運中	旅之宿飯店飛驒高山	80
營運中	旅之宿飯店佐渡	111
營運中	旅之宿飯店倉敷水島	155
營運中	旅之宿飯店鹿島	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	飯店SKY HEART下關	105
營運中	萬宜酒店大阪本町	193
營運中	佐渡度假區 飯店吾妻	57
賃貸中	富山	210
興建中	沖繩恩納村	203
興建中	京都二條河原町	203
興建中	宮古島	111
興建中	京都四條河原町	134
興建中	松本	176

「日和OCEAN RESORT沖繩」 預計於2月開幕



於7月上梁・預計12月完工。



位於高台上，能眺望被珊瑚圍繞，且散發翡翠色光芒的大海。



飯店外觀示意圖

於第1期~第5期販賣期間
售罄135間客房
(全203間客房)



帶陽台的餐廳，讓您在用餐同時眺望大海。



房內客廳示意圖

專注峴港市的販售住宅事業



高樓分售住宅案件

『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」

透過提供日標高品質、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。



分售住宅事業

開發・銷售

運營管理

仲介事業

業主代理管理

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，順應環境變化擴展並提供最佳服務，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 ⑦ ⑧	2018年	佐渡渡假勝地 飯店吾妻	老字號日式旅館 (佐渡島)
		VIP南國 (現Sky Heart Hotel下關)	飯店
		Okesa觀光出租車	出租車、旅遊巴士 (佐渡島)
⑨ ⑩ ⑪	2019年	光和工業	辦公室等的內裝施工
		佐渡日和	佐渡島的情報網站
		SKY ESTATE	無人機事業



利用無人機，在行業內創造新的附加價值

本公司管理超過400棟大樓，在不動產業界擁有龐大的客戶網（大樓業主、不動產管理公司、飯店事業相關人員等），此次與掌握先進無人機操縱技術的SKY公司攜手合作，共同推動無人機外牆檢測事業的發展。在物業管理中引進新技術及新服務，創造出有別於傳統物業管理服務的全新價值。

承包量業界第一

- 外牆檢測件數高達209件

使用無人機檢測外牆的優點

- 1) 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。 (最大可節省1/3的成本)
- 2) 無需鷹架也可測量高樓建築
- 3) 於平地上進行作業，保障安全性
- 4) 適用於需要定期進行外牆檢查的特定建築物的定期報告



外牆・基礎設施檢查專用無人機



紅外線探測出浮牆

【投資方概要】

- 公司名：SKY ESTATE株式會社
- 業務內容：無人機操作培訓中心營運、外壁檢測等
- 成立時間：2016年9月28日
- 持有股數：已發行股份的33.5%
- 官方網站：<https://sky-estate.com/>

通過與SKY公司的合作，正確把握牆面老化狀況，提出最佳修建方案，與辦公室事業部門相互照應，共同提高提案水準，加強大樓維護管理能力。

ESG的發展

企業哲學是本公司ESG發展的原點

社 訓 利他

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，
並著眼於不動產的活用及流通，抑制不可再生資源的
消耗，為地球上的動植物及人類永續作出貢獻。

透過發展ESG，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2020年9月底，大樓再生成果：415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、活用節能補助金等方案，以實施環保運動。
- ☐ 在6棟自有大樓中引進可再生能源的電力服務。

社會 Social

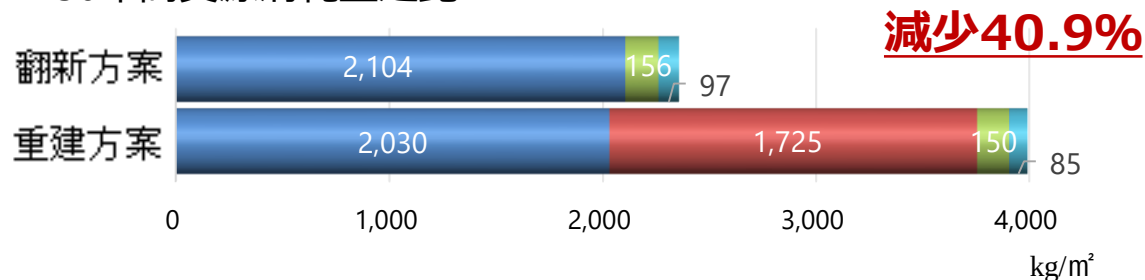
- ☐ 在不動產再生事業中發展能夠滿足社會需求的再生事業。
- ☐ 以「讓日本充滿活力」為標語，從觀光層面發展地區振興事業。
- ☐ 自2016年起支援越南峴港大學的日語課程展開至今。此外還接收來自越南的6名技能實習生。以「培養人才」促進兩國發展。
- ☐ 積極推廣無人機技術，加速不動產業界的改革創新。

管理 Governance

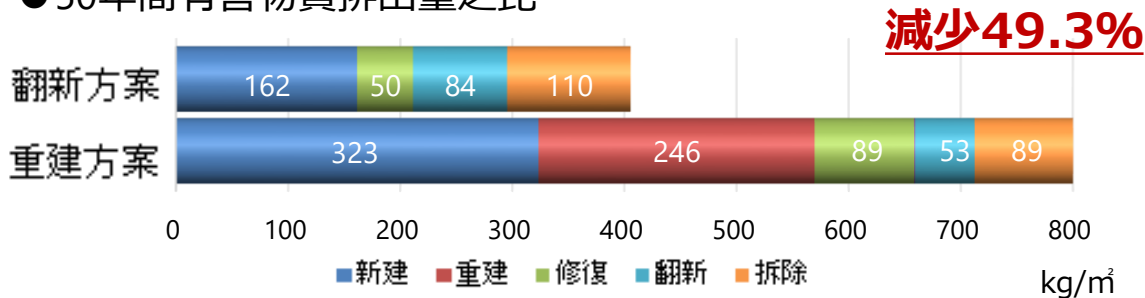
- ☐ 購買物件前進行風險評估，並在商品化的過程中，將違法建築進行整修。創造並販售符合社會需求的商業大樓。
- ☐ 為了能客觀且透明地執行有關組成董事會及確認董事報酬的手續，設置能隨意諮詢的「指名・報酬委員會」。
- ☐ 12名董事中，含有5名獨立的社外董事，以強化企業經營的管理體制。

保留老舊建築大樓，珍惜有限資源， 降低有害物質產生，發展綠色環保不動產再生事業 [E]

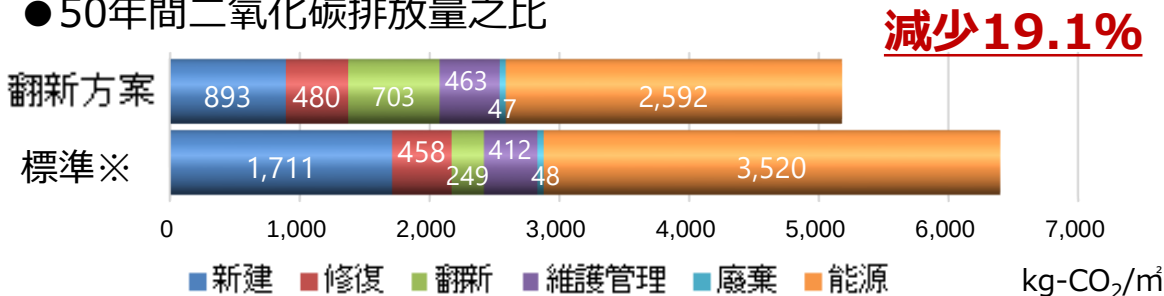
● 50年間資源消耗量之比



● 50年間有害物質排出量之比



● 50年間二氧化碳排放量之比



< 前提條件・根據 >

假設一棟建齡30年，面積約3千m²的辦公大樓，
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30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ERS有限公司合作得出估算結果

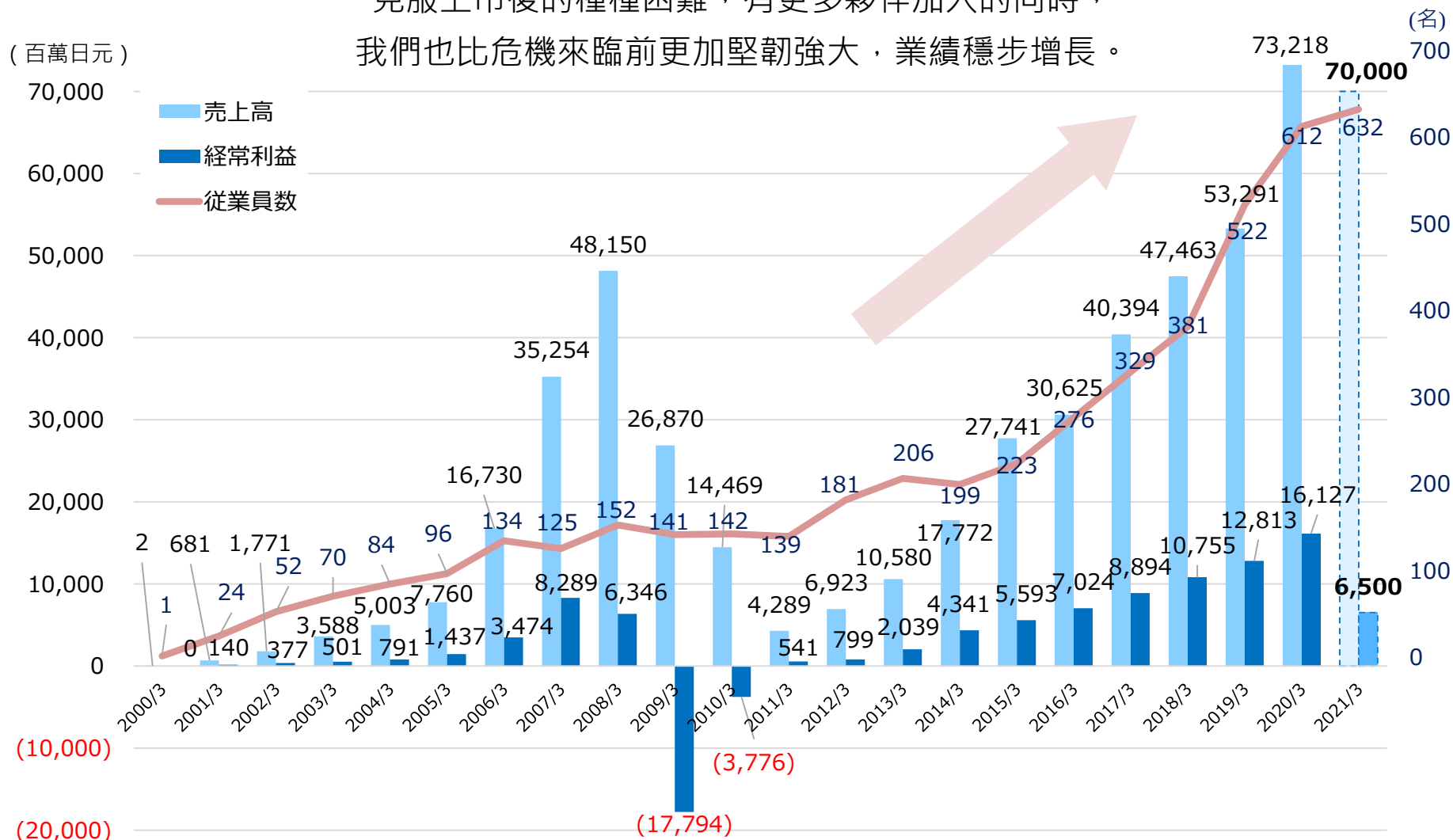
翻新與標準情況的比較結果

- 資源消耗量 減少4,899 t
- 有害物質排出量 減少1,182 t
- 二氧化碳排放量 減少3,660 t

最後

金融危機中歷練而出的人才資源是企業發展的基石

克服上市後的種種困難，有更多夥伴加入的同時，
我們也比危機來臨前更加堅韌強大，業績穩步增長。



危機是發展契機！

我們從金融危機中吸取經驗教訓，

努力將各項事業發展至今。

相同的哲學理念加深彼此羈絆，匯集眾人之力，

將疫情危機視作對今後的一種考驗，

逆境中成長，迎接更美好的未來。

4) 公司簡介・參考資料

願 景

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**

所謂企業，就是貢獻度的競爭

貢獻度是我們的競爭對手

・ 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

大樓管理力

創造力

重新
規劃力

以業績穩定達標並持續成長為目標

儘管在疫情的影響下，事業環境產生了巨大的變化，
但以2023年為期的5年中長期計劃目標，將保持不變。

< 基本方針 >

基本方針保持不變。

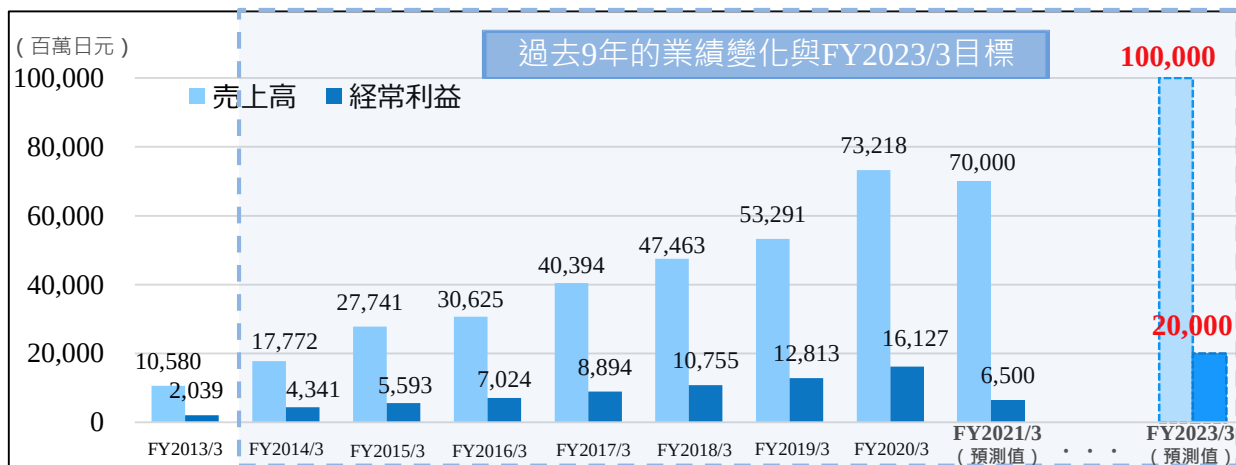
日益精進以都心商業大樓為核心的經營模式，
穩固財務基礎，積極運用M&A等方式，拓展
現有及相關服務。

< 針對疫情結束後的方針 >

經濟復甦後，將開啟與新冠病毒共存的時代。
本公司將以客戶視角繼續探索商品價值、服務
方式及需求變化。隨機應變是本公司的最大優勢，
我們將提供高效率、高質量的服務，靈活應對，
解決客戶需求。

< 計劃目標 > 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



為振興地區及社會做出貢獻[S]

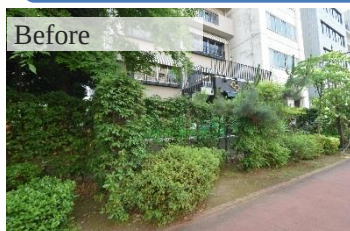
順應社會需求改建大樓，使其發揮最佳用途

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。

地方創生事業～佐渡島で事業推進中～ [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各地遊客紛至沓來，我們聚焦集「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

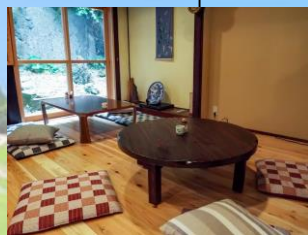


交通運輸事業

Okesa觀光出租車



Anaguchi亭



汽車租賃事業



“發現佐渡”事業

觀光・旅遊事業

Happy佐渡 Travel

Don Den 高原旅館



網路宣傳事業

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。

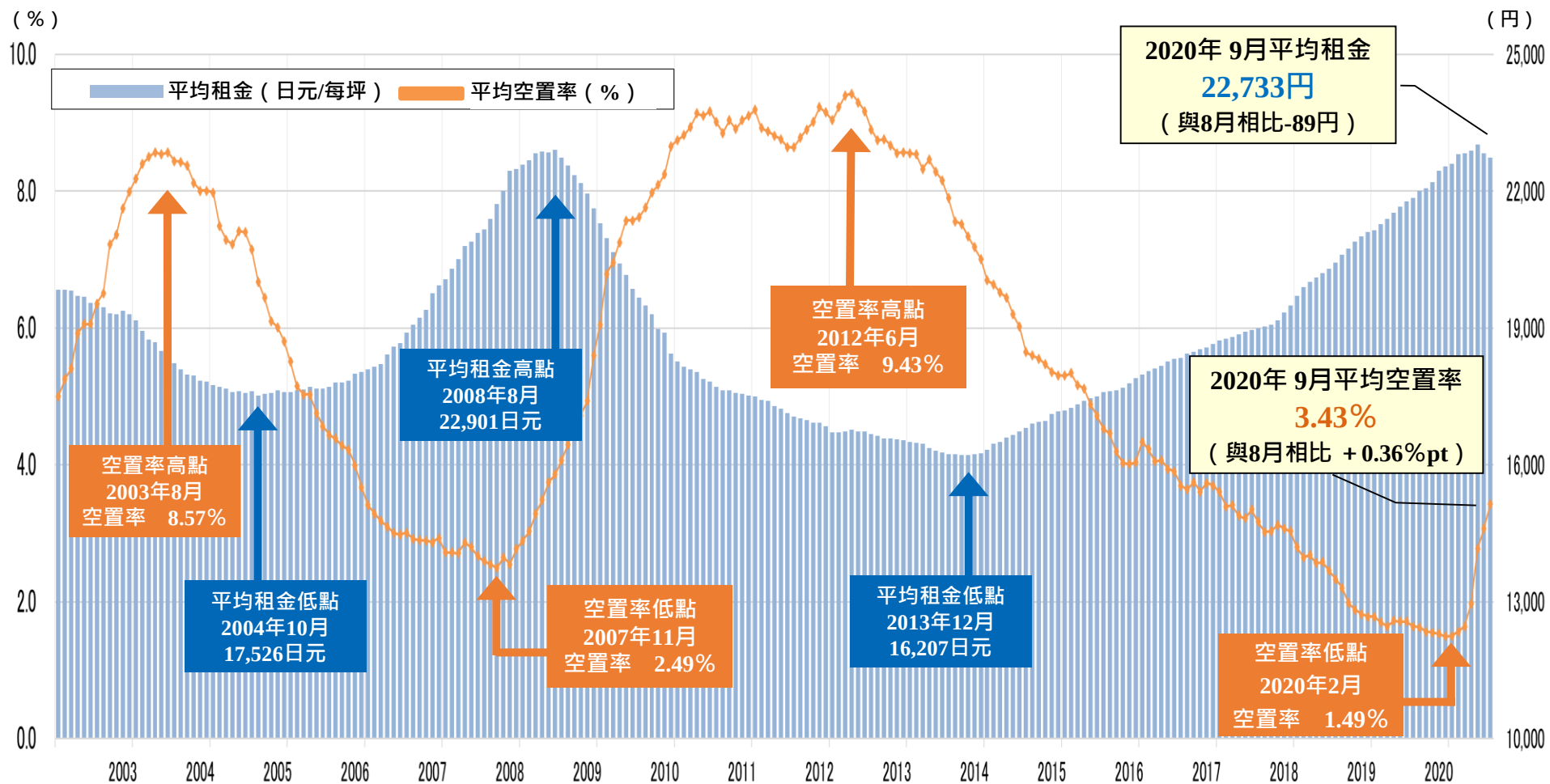
□ 確保RP物件交易時的風險管理及合法性

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。

都心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。

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