

2021年3月會計年度第三季期(2020.4 ~ 2020.12) 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) 2021年3月會計年度 第三季期 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) 針對疫情共存時代/後疫情時代的措施	16-31
4) ESG的發展	32-40
5) 公司簡介・參考資料	41-46

2021年2月9日



SUN FRONTIER

證券代碼：8934

FY※2021年/3 第三季期 決算成果概要



營業利益及經常利益已達標。RP・飯店分售等販賣計畫進展順利

成果		利潤率	與去年同期相比		增減率	年度業績預測值	達成率
營業收入	46,442百萬日元	-	▲8,188百萬日元	▲15.0%		70,000百萬日元	66.3%
營業利益	7,032百萬日元	15.1%	▲6,527百萬日元	▲48.1%		6,930百萬日元	101.5%
經常利益	6,562百萬日元	14.1%	▲6,735百萬日元	▲50.6%		6,500百萬日元	101.0%
淨利※	4,059百萬日元	8.7%	▲4,917百萬日元	▲54.8%		4,100百萬日元	99.0%

※「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

※營業利益、經常利益已超過年度業績預測值，預計淨利也能順利達標。現階段未有更改業績預測值的計畫，若有需要，將另行公佈。

業績要點

1) 重新規劃事業業績穩定，推動公司整體業績成長

- RP事業售出18棟大樓，分部淨利率維持在25.2%的高水準（去年同期相比▲8.1%pt）。在疫情的影響下仍保持穩定，推動公司整體業績成長。然而由於去年業績創新高，本季度的營業收入・利益相較於去年度大幅減少。
- 在這樣的環境下，本公司在商品化方面，從與客戶接觸時掌握的需求，捕捉辦公室、城市、工作型態的變化，並以新價值觀為基礎，立志於打造在新常態中也能符合客戶需求的辦公室。

2) 飯店開發事業和海外事業的收入、利益大幅增長

- 飯店開發事業方面，沖繩恩納村的「日和OCEAN RESORT沖繩」於去年(2020年)12月順利完工。現正進行交屋手續。截至目前為止共完成126間客房的交屋手續，為飯店事業帶來約15億日元的利潤。雖然管理營運部門陷入苦戰，但分售計畫進展順利。
- 海外事業方面，越南峴港的「HIYORI Garden Tower」完成所有的交屋手續。使公司營業收入和利益大幅增長，提升整體業績。

合併損益表

(單位：百萬日元)

	FY2020/3 4-12月	FY2021/3 4-12月	去年増減率
營業收入	54,631	46,442	▲15.0%
不動產再生事業	45,131	37,957	▲15.9%
重新規劃 (含飯店開發)	42,299	35,406	▲16.3%
大樓租賃・轉租	2,832	2,550	▲10.0%
不動產服務事業	2,566	2,562	▲0.2%
管理營運事業	4,335	2,383	▲45.0%
其他事業	3,574	4,208	17.7%
調整額	▲976	▲669	—
營業毛利	19,132	12,421	▲35.1%
不動產再生事業	16,223	10,366	▲36.1%
重新規劃 (含飯店開發)	15,086	9,645	▲36.1%
大樓租賃・轉租	1,136	721	▲36.5%
不動產服務事業	1,646	1,668	1.3%
管理營運事業	310	▲752	—
其他事業	1,066	1,311	23.0%
調整額	▲113	▲171	—
銷售費用及管理費用	5,572	5,389	▲3.3%
營業利益	13,560	7,032	▲48.1%
營業外收益	231	126	▲45.5%
營業外費用	494	596	20.6%
經常利益	13,297	6,562	▲50.6%
其他損益	3	▲8	—
營所稅等	4,329	2,526	▲41.6%
非控制權益	4	31	675.0%
純利益	8,976	4,059	▲54.8%

合併損益表要點

<不動產再生事業>

重新規劃事業的銷售棟數雖比去年同期減少，但即便受疫情影響，銷售活動仍順利進行。飯店開發事業計上「日和 OCEAN RESORT 沖繩」的營業收入。

不動產再生事業的營業收入為379億日元(較去年同期-16%)，營業毛利為103億日元(較去年同期-36%)。但毛利率為27.3%，超過年度預測值(19.1%)。

<管理營運事業>

飯店運營事業的業績惡化。雖第三季期有恢復跡象，但由於2020年底政府停止實施Go To Travel，使業績再次陷入低迷。租賃會議室事業雖也陷入苦戰，但確保了盈利。

管理營運事業的營業收入為23億日元(較去年同期-45%)，並計上7.5億日元的損失。

<其他事業>

海外事業的分售住宅完成所有交屋手續。

其他事業的營業收入為42億日元(較去年同期+18%)，營業毛利約13億日元(較去年同期+23%)，兩者皆大幅增長。毛利率為31%，超過年度業績預測值(29%)。

合併資產負債表 -資產-

< 存貨 > 因物件銷售而減少59億日元。重新規劃事業減少31億日元，飯店事業雖有建設中的物件，但由於「日和OCEAN RESORT沖繩」開始辦理交屋手續，整體減少9億日元。海外事業則因「HIYORI Garden Tower」完成所有交屋手續等原因，減少19億日元。

<現金及存款> 因RP物件和海外案件的銷售活動順利進展，以及來自金融機構的借款等，增加12億日元。

(單位：百萬日元)	2019年 3月底	2020年 3月底	2020年 12月底	增減額 (相較今年3月底)
流動資產	97,149	113,842	108,495	▲5,347
現金及存款	20,257	18,627	19,860	+1,232
存貨	74,329	91,766	85,776	▲5,989
明細) 重新規劃事業	62,143	71,353	68,201	▲3,152
飯店事業	7,552	17,019	16,086	▲933
海外事業等	4,634	3,395	1,490	▲1,905
其他流動資產	2,562	3,448	2,858	▲590
非流動資產	13,749	16,450	16,457	+6
有形非流動資產	9,339	10,413	10,465	+51
無形非流動資產	863	712	599	▲113
其他非流動資產	3,546	5,324	5,392	+68
資產總計	110,898	130,293	124,952	▲5,340

合併資產負債表 -負債・權益-

<計息負債餘額> 因物件銷售等，借款較去年度減少約53億日元，
計息負債餘額為440億日元

<權益> 儘管發放了去年度股利(-20億日元)，但計上本年度淨利(40億日元)
及發行子公司優先股(30億日元)，淨資產增加48億日元。

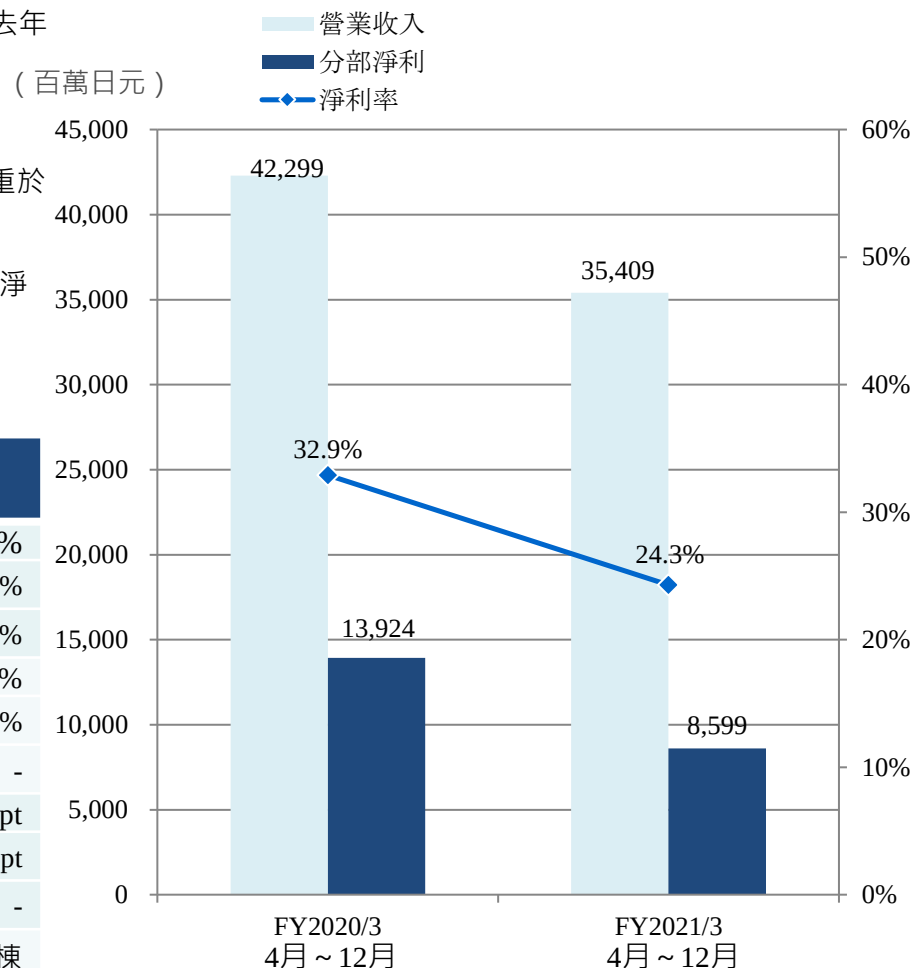
自有資本率變化		
2019年3月底	2020年3月底	2020年12月底
50.3%	49.6%	53.2%

(單位：百萬日元)	2019年 3月底	2020年 3月底	2020年 12月底	增減額 (相較2020年3月底)
流動負債	12,859	18,052	14,546	▲ 3,505
短期借款等	2,248	4,463	5,368	+905
未付所得稅等	2,661	3,566	611	▲ 2,954
其他流動資產	7,949	10,022	8,566	▲ 1,456
非流動負債	42,179	47,431	40,748	▲ 6,682
長期借款、公司債券	39,751	44,906	38,660	▲ 6,245
其他非流動負債	2,428	2,525	2,088	▲ 437
負債總計	55,038	65,483	55,295	▲ 10,188
股本	55,900	64,690	66,701	+2,011
其他	▲ 40	119	2,955	+2,836
權益總計	55,860	64,809	69,656	+4,847
負債權益總計	110,898	130,293	124,952	▲ 5,340

重新規劃(RP)事業 (重新規劃・飯店開發)

- RP事業受疫情以及去年業績創新高的影響，銷售棟數為18棟，相較去年(33棟)大幅減少。
- 海外(紐約)的RP物件調整資產計價，計上2.4億日元的損失。
- 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的商品，使循環週期拉長，但利益維持高水平。
- 飯店開發事業中，「日和OCEAN RESORT沖繩」於12月完工。分部淨利為15億日元(淨利率為20.9%)，為公司業績做出貢獻。
- 期末庫存棟數為63棟(RP事業相關52棟，飯店事業相關11棟)

(單位：百萬日元)	FY2020/3 4月-12月	FY2021/3 4月-12月	增減
營業收入	42,299	35,409	▲ 16.3%
RP事業	42,268	27,974	▲ 33.8%
飯店開發事業	30	7,432	+246.7%
分部淨利(注1)	13,924	8,599	▲ 38.2%
RP事業	14,053	7,045	▲ 49.9%
飯店開發事業	▲ 128	1,553	-
淨利率	32.9%	24.3%	▲ 8.6%pt
RP事業	33.2%	25.2%	▲ 8.1%pt
飯店開發事業	-	20.9%	-
購入棟數	34棟	13棟	▲ 21棟
銷售棟數	33棟	18棟 ※包含小體分售商品1件	▲ 15棟
截止庫存棟數	72棟(注2)	63棟(注2)	▲ 9棟



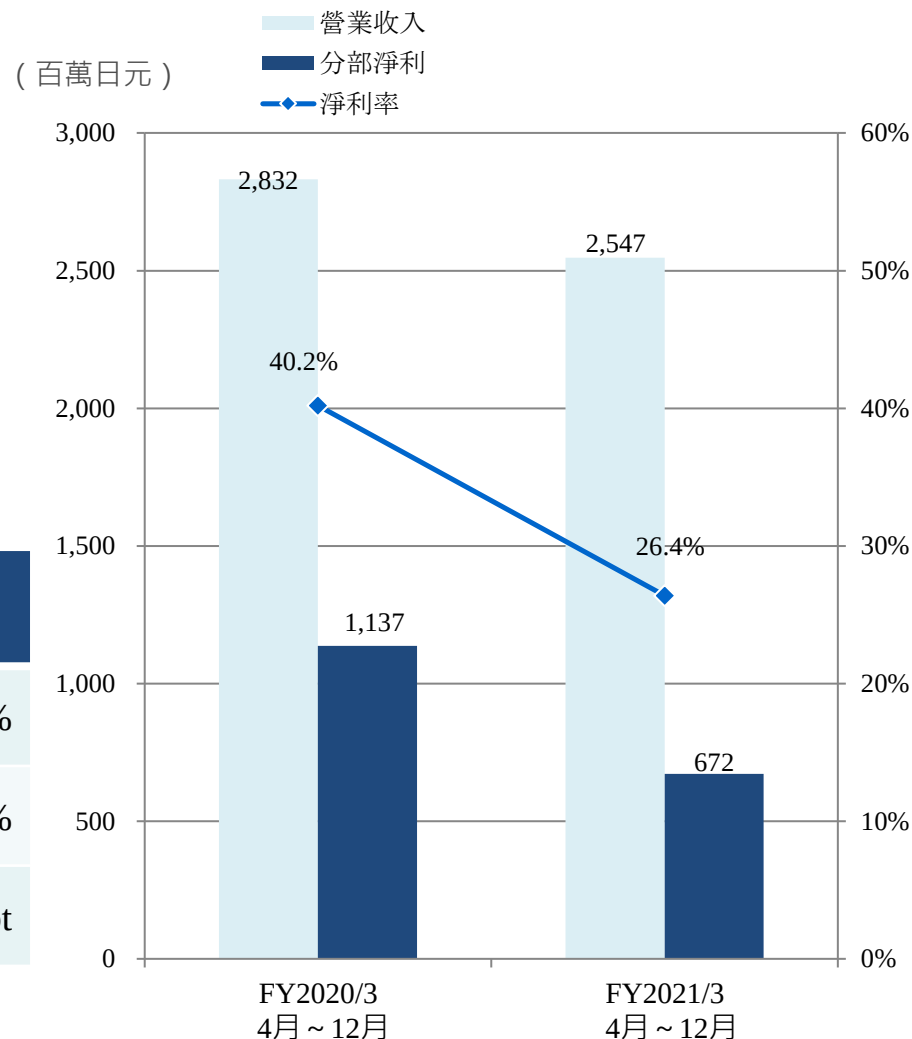
(注1)「分部利潤」計算方式為營業收入減去利息、販賣手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

(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)

- 雖然以庫存的RP物件所進行的租賃活動進展順利，且轉租事業發展順遂，但部分飯店臨時歇業，以及實施租金減免等，使營業收入、利益減少，淨利率降低。

(單位：百萬日元)	FY2020/3 4月-12月	FY2021/3 4月-12月	增減
營業收入	2,832	2,547	▲ 10.1%
分部淨利	1,137	672	▲ 40.9%
淨利率	40.2%	26.4%	▲ 13.8%pt



<PM事業・BM事業>

- PM事業因受託物件數增加，因此營業收入、利益皆增加。
BM事業則因在RP事業上的收入減少，使營業收入、利益均小幅減少。

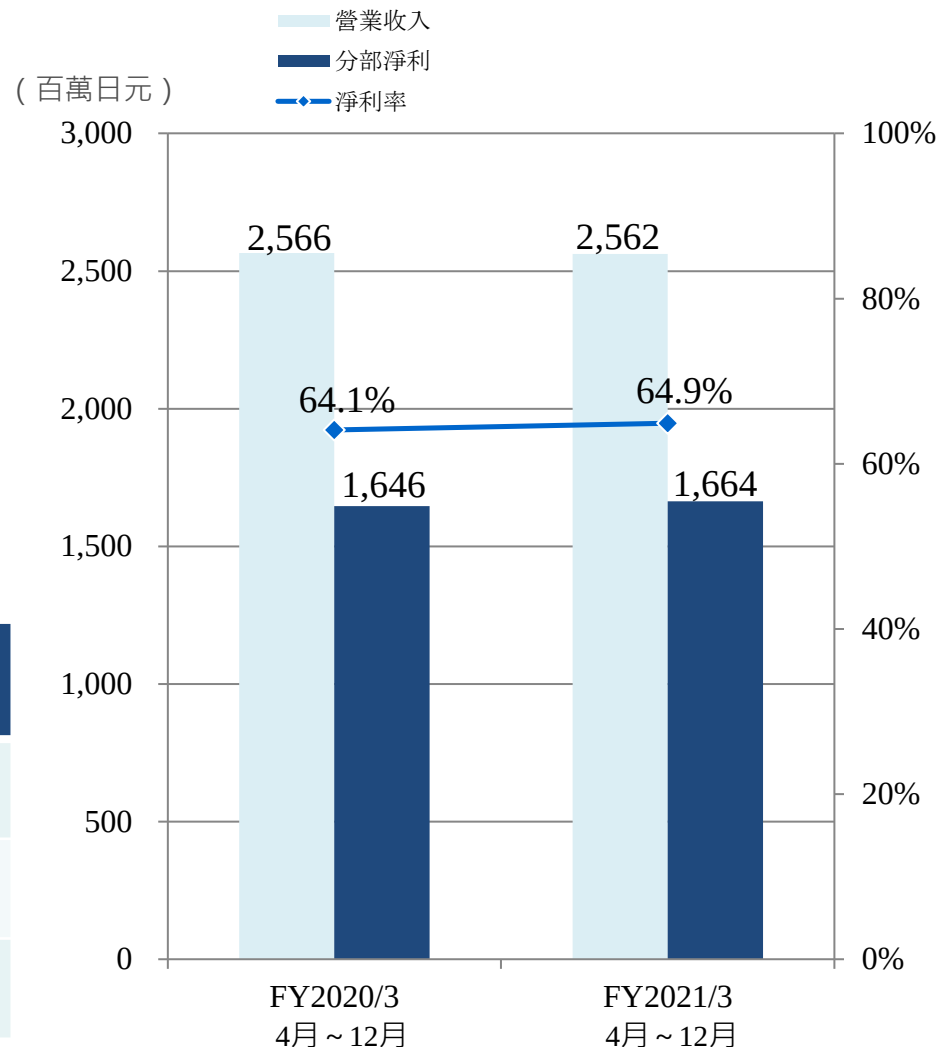
【PM受託棟數及運轉率變化】

	受託棟數	運轉率
2018年12月底	377棟	97.8%
2019年12月底	391棟	98.4%
2020年12月底	404棟	95.7%

<買賣仲介・租賃仲介>

- 買賣仲介因與其他部門合作，成交率穩步提升，使營業收入及利益上升。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，使營業收入及利益減少。

(單位：百萬日元)	FY2020/3 4月-12月	FY2021/3 4月-12月	增減
營業收入	2,566	2,562	▲0.2%
分部淨利	1,646	1,664	+1.1%
淨利率	64.1%	64.9%	+0.8%pt



管理營運事業 (飯店運營・場地租借)

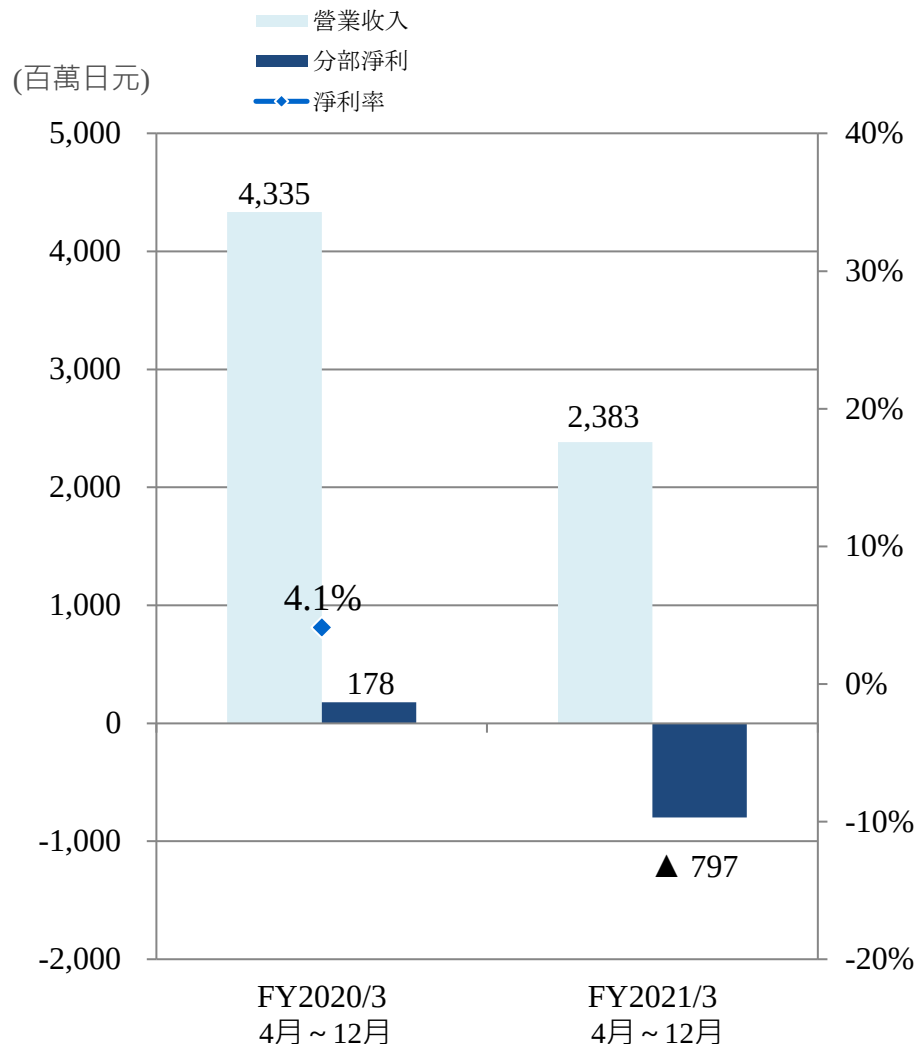
<飯店運營事業>

- 第一季期有7間飯店臨時歇業。第二季期及第三季期，位於郊區的飯店業績逐漸好轉，東京、大阪等大城市的飯店則陷入苦戰。再加上政府停止實施Go To Travel，業績持續呈現低迷狀態。本季期的營業收入大幅減少，並計上損失。

<場地租借事業>

- 提供能滿足各種需求的場地，積極採取防疫措施並安裝網路設備。因此深受客戶信賴，進而確保事業盈利。

(單位：百萬日元)	FY2020/3 4月-12月	FY2021/3 4月-12月	增減
營業收入	4,335	2,383	▲45.0%
飯店運營事業	3,346	1,472	▲56.0%
場地租借事業	989	911	▲7.9%
分部淨利	178	▲797	-
飯店運營事業	▲4	▲927	-
場地租借事業	182	130	▲28.7%
淨利率	4.1%	-	-
飯店運營事業	-	-	-
場地租借事業	18.5%	14.3%	▲4.2%pt



<租金保證事業>

- 來自大樓業主的諮詢件數增加，內容包括空房的增加、承租方的信用顧慮、個人擔保的轉換等問題。受託件數穩定成長，營業收入及利益皆增加。

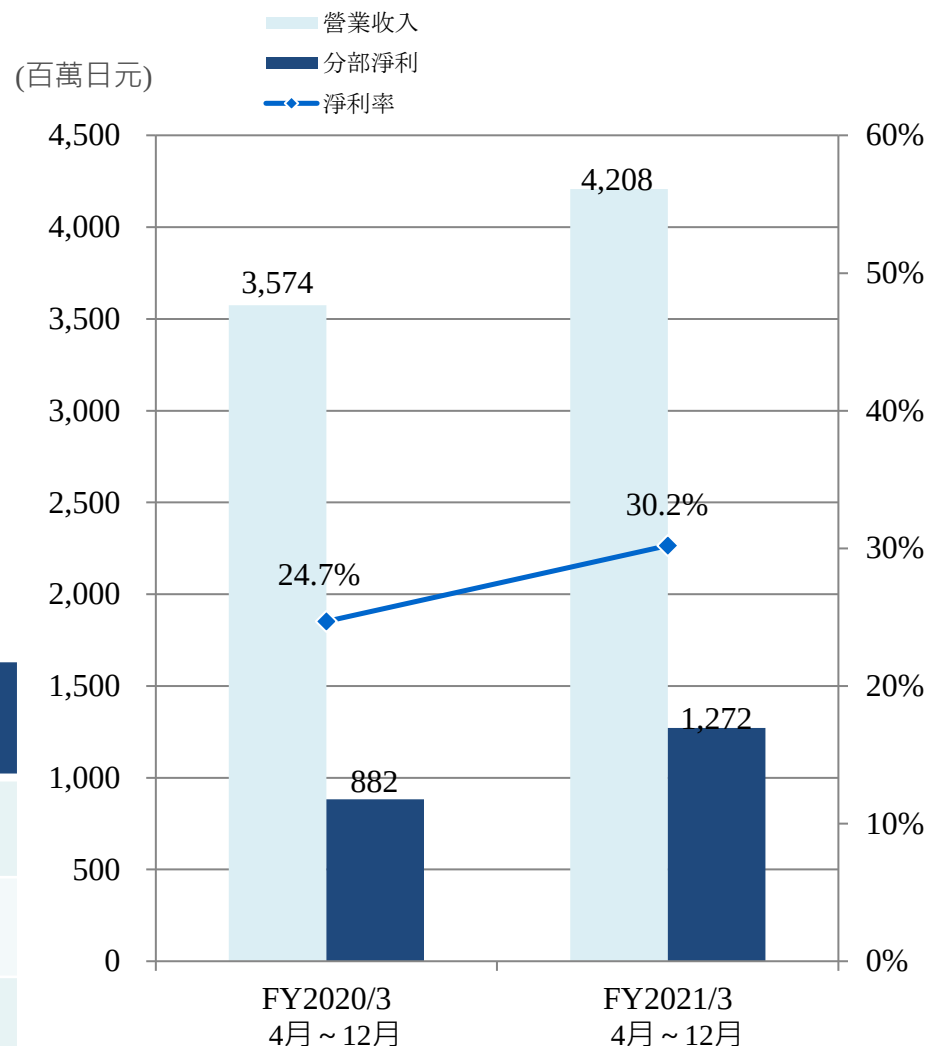
<建設事業>

- SF Engineering因去年承包了大型工程，工期相比RP案件較長，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』完成所有交屋手續。計入本年度的案件單獨營業收入為25億日元，分部淨利為6.2億日元，為海外事業的業績做出貢獻。

	FY2020/3 4月-12月	FY2021/3 4月-12月	增減
(單位：百萬日元)			
營業收入	3,574	4,208	+17.7%
分部淨利	882	1,272	+44.2%
淨利率	24.7%	30.2%	+5.5%pt

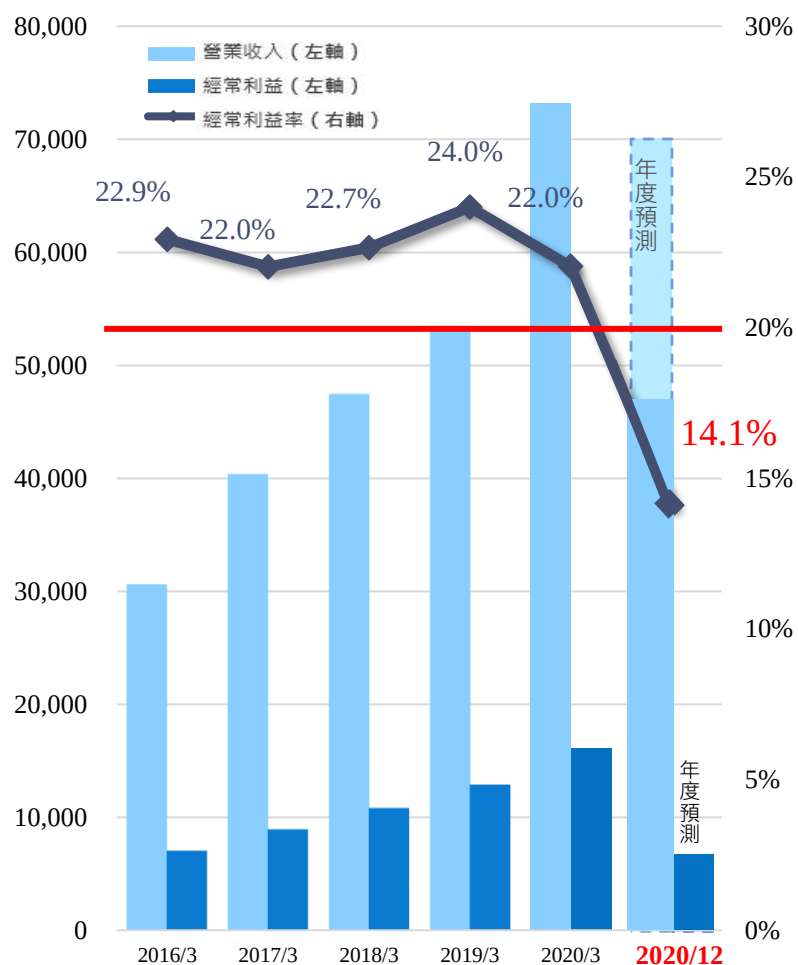


管理指標變化

■經常利益率變化

(百萬日元)

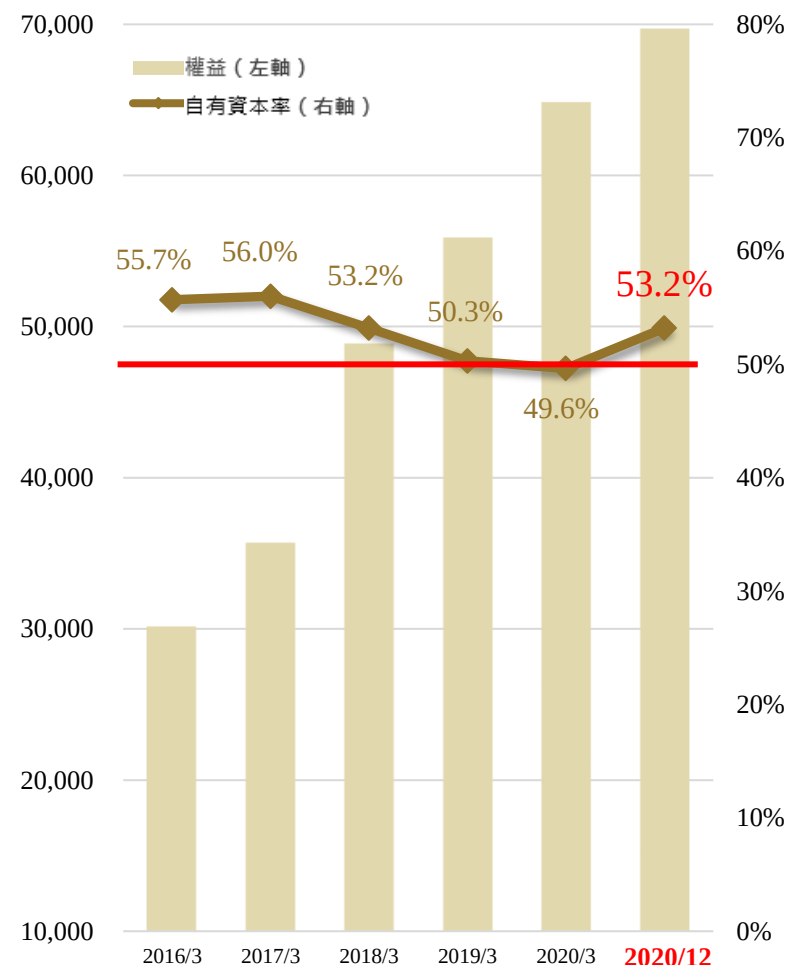
(推動高附加價值的經營模式)



■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

主要事業的影響及對策

事業內容	所受影響
・辦公大樓事業	➤ 即便處於低息環境，投資客對基金仍有很強的投資意欲。 ➤ 本公司的物業管理事業，受承租商業績惡化，以及導入遠程辦公制度後使辦公室規模縮小的影響，截止12月底的運轉率為95.7%，相比9月底的96.8%下降約1%。<u>與店鋪相比，辦公室的解約通知不斷增加，大幅下壓物件運轉率的數值。由於1月再度發佈緊急狀態宣言，再度要求租金減免的店鋪承租商增加，事業前景仍無法預測。</u> ➤ 辦公室租金雖未有直線型下滑的傾向，但隨著空屋率的增加，仍有下降趨勢。大型辦公大樓及因老舊而失去競爭力之大樓的空置問題尤其明顯。 ➤ <u>RP物件的租賃活動進展順利。目前統計到的搬遷理由大部分為新公司的創立或現有公司的擴建，但以縮小公司規模及縮減經費為由的搬遷正逐漸增加。</u> ➤ 並非所有行業都陷入苦戰，IT企業及持有網路商店的企業業績發展順遂，也有辦公室擴建的需求。 ➤ 租金保證事業，由於政府的紓困措施能帶動企業資金周轉，使不斷增加的租金遲繳問題逐漸穩定，受疫情影響，屋主的租金保證受到關注。

主要事業的影響及對策

事業內容	所受影響
・ 場地租借事業	➤ 客戶的需求改變，對視訊等網路設備的需求增加。 <u>根據使用目的決定使用媒介。</u> ➤ 即便疫情結束，場地租借市場也可能大不如前，但對多功能使用空間的需求將擴大。 ➤ 由於日本政府再度發佈緊急狀態宣言，1月多了許多「再觀望」及「取消預約」的客戶。但隨著新年度的到來，大規模人力資源公司積極租借場地以舉辦招募活動，將有可能連帶影響其他企業租借場地舉辦大型活動。 ➤ 由於市場供大於求，租賃會議室、共享辦公室產業紛紛面臨倒閉危機。
・ 飯店事業	➤ 入秋後，位於郊區的飯店業績逐漸好轉，但大城市的飯店仍陷入苦戰。 ➤ <u>由於12月政府下令停止實施Go To Travel，導致飯店客單價和及運轉率持續低迷。加上1月再度發佈的緊急狀態宣言，迫使市場持續處於嚴峻的狀態。</u> ➤ 各行各業皆鼓勵員工兼顧休閒及工作，推廣在觀光勝地遠程辦公，或實行普通的遠程辦公制度。 ➤ 位於郊區的飯店有住宿預約數增加的傾向，持續陷入苦戰的大城市飯店也出現了提前預約的動向。

1. 日本經濟受疫情影響甚大，而疫情仍將持續一段時間

- ◆第三波疫情來襲，迫使政府再度發佈緊急狀態宣言。景氣呈現長期低靡的狀態。
- ◆在疫苗普及化前，經濟活動將持續不穩定狀態，需適應與疫情共存的新生活型態。
- ◆12月的外國旅客人數與去年同期相比減少97.7。飲食、服飾、航空、觀光產業如履薄冰。

2. 世界經濟成長有望從急劇減緩中恢復，但存在疫苗普及緩慢的風險

- ◆IMF預測2021年的世界經濟成長率將擺脫負成長達到+5.5%，但存在疫苗普及緩慢的風險。
- ◆疫情加速全球社會進入電子化時代。
- ◆歐洲第二波疫情趨緩。美國新總統拜登上任，實行國際合作路線。

3. 東京都心的辦公大樓市場受疫情影響開始走下坡，空屋率和租金均逐漸惡化

- ◆受景氣衰退影響，縮小事業版圖及縮減經費等企業分針導致空屋率上升，平均租金下降。
- ◆遠程辦公制度的盛行導致辦公空間縮小，對辦公室的需求正逐步下降。
- ◆受疫情影響，辦公室需求產生改變。彈性契約和IT設備的完善等漸受矚目。

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」

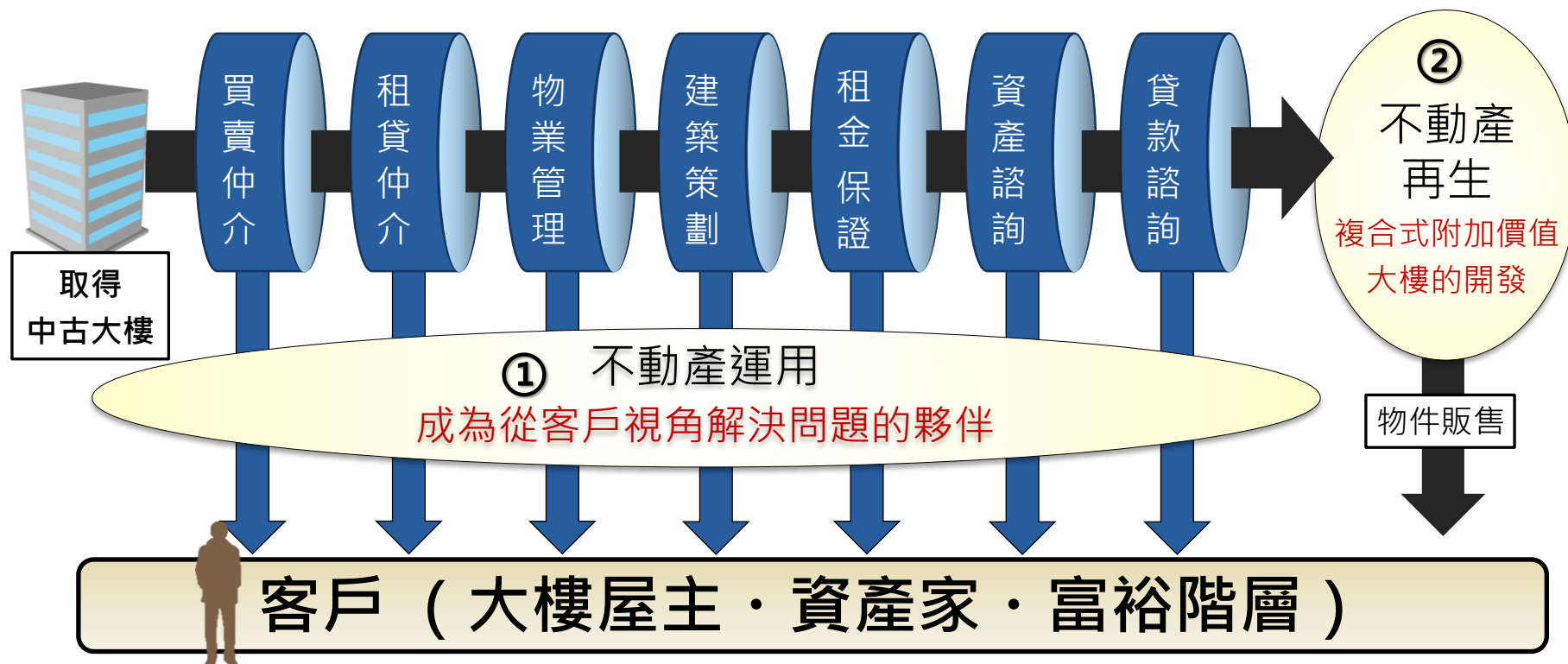
3)針對疫情共存時代/後疫情時代的措施

~ 四大發展戰略 ~

- 1.主要事業的拓展
- 2.飯店事業
- 3.海外事業發展
- 4.M&A

於商品化過程中反應客戶的需求，創造高附加價值商品

本公司內包從大樓選購、開發、租賃、銷售到與其相關的各項服務，詳細掌握客戶需求，並運用至新商品的開發中。



①不動產運用：前往現場了解並解決客戶的困擾。從客戶的回饋中發掘商品的附加價值

②不動產再生：將提升資產價值的訣竅和發掘到的需求運用到再生商品上，提高其價值，進行販售

1.主要事業的拓展 - 疫情期間的辦公室·工作型態 -

打造多樣的工作型態·新型辦公室

打破常規，釋放靈感，追求靈活且富有創意的辦公環境，並向大眾推廣。

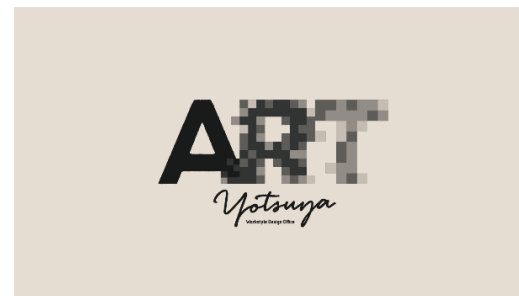
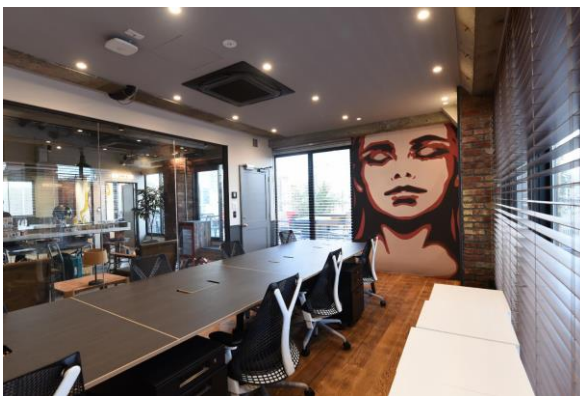
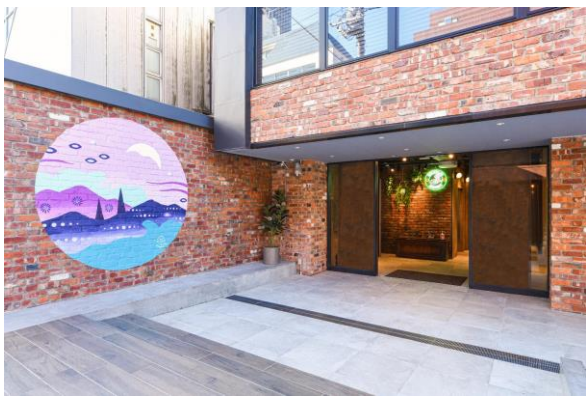
◆星期辦公室 ~ 全新概念的共享辦公室「固定日租辦公室」~



||||| 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 ~



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

「Everyday is A Perfect Working Day.」讓「工作」充滿「樂趣」的辦公室

本物件營造出身處大自然的氛圍，並採取多重防疫措施，以創造出具居家般的「安心」和「舒適」，是一處為身心提供「健康」的場所。以每天都是適合工作的好天氣（HIYORI）為概念，設計出讓「工作」充滿「樂趣」的辦公空間。

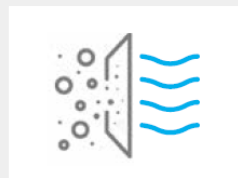


【安心配置】

- 感應時會出現Thank you字樣的非接觸式酒精消毒機
- 紫外線空氣清淨機
- 抗菌塗層
- 開關處皆使用光觸媒殺菌
- 自動點燈系統、自動水龍頭
- 1小時換氣2次，能高效過濾的換氣設備



安心安全的換氣設備



1小時換氣2次，設置能高效過濾的換氣設備。

導入不傷身的抗菌設備



使用紫外線空氣清淨機，將髒空氣吸入清淨機內，並使用紫外線殺菌，以維持空氣品質。



通過抗菌塗層、光觸媒塗層來除菌、防污，維持空氣品質。



「貼近生活的工作型態」的辦公室

【追求舒適性】

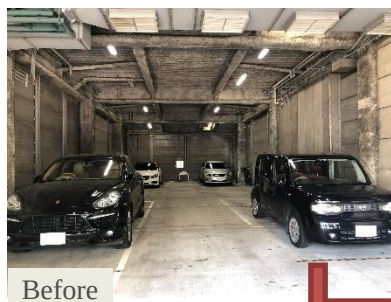
"享受清風吹拂的空間"

以能享受清風吹拂的空間，及如同舉辦家庭派對般的輕鬆氛圍，打造能刺激員工交流的舒適空間。

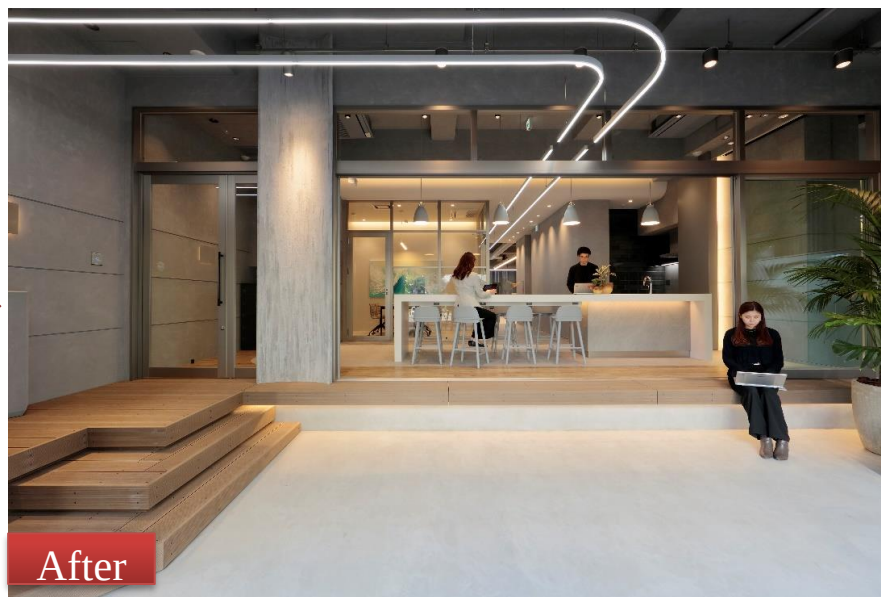
■兼具「辦公室」及「住宅」特色

- 設計帶有日式素土底面和日式走廊風味的空間
- 設計日式玄關，打造可以脫鞋上班的辦公室
- 樓內設有廚房，提供能揮灑廚藝的空間
- 通風
- 大空間讓人感受到溫暖的氣息
- 能吸收大自然的空氣和體驗四季變換的專用陽台

清風流動示意圖

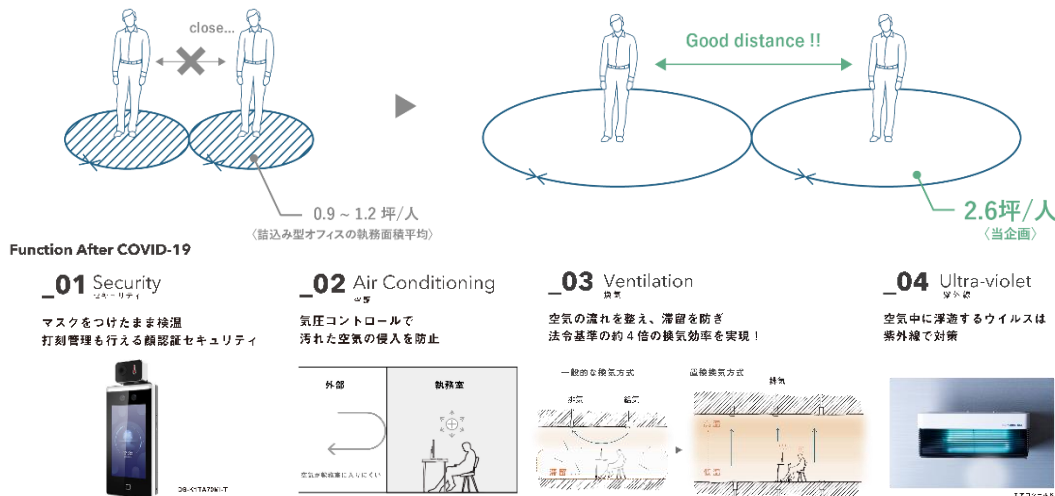


一樓辦公室的日式素土底面和日式走廊與大樓前方的大馬路相連接。若將入口的窗戶全數敞開，舒適的自然風將迎面而來。本物件參考日式傳統生活型態，可以脫鞋進入室內。



1.主要事業的拓展 - 積極導入辦公室防疫措施 -

「主宰空氣」次世代內裝辦公室



■「主宰空氣」的四項先進設備

1 戴著口罩也能檢測的臉部認證、體溫檢測、出缺席確認

採用AI臉部認證解鎖入室，若有未戴口罩或發燒嫌疑時將無法正常解鎖。同時可以確認員工出缺席。

2 調整氣壓，將病毒隔絕在外

使用醫院和食品工廠都設置的「正壓」、「負壓」系統，防止髒空氣進入室內。

3 換氣設備

引進在電影院等大空間中使用的"由下而上對流換氣"系統。從地上的出風口提供新鮮空氣再從天花板排風口排出。可發揮法定標準(0.5次/時)約4倍的換氣效果，1小時換氣2次以上，即使在冬天也可實現與開窗時相同的換氣效果。

4 紫外線殺菌

設置紫外線殺菌裝置「AEROSHIELD」，透過減少室內病毒改善空氣品質。經証實，啟用裝置後7小時內細菌減少89.6%。國內機場等場所也開始導入使用。

「輕鬆、實惠、只取所需」的彈性辦公室

場地租借事業為您提供「輕鬆、實惠、只取所需」的彈性辦公室及會議室長期租賃等服務。不同於一般租賃辦公室，可不受簽約年數、初期費用及退租費用的限制。作為防疫的一環，分散辦公地點及校園園區、遠程辦公及線上會議、線上研討會的需求迅速增加，本公司將租賃會議室作為新活動據點，靈活地應對社會及客戶的需求。



成本比較		
退租費用 全額負擔		
仲介費 保證公司費用 1.5個月房租	退租費用 主要是清潔費	
預付租金 1~2個月房租	初期費用 人數×單價	
押金和禮金 2個月房租	入住委托金 2個月房租	
保證金 10~12個月房租	入會費 基本定額	
一般租賃辦公室	一般出租辦公室	保證金※ ※大多數案件無須負擔保證金 本公司辦公室



提供線上會議及線上研討會的相關設備，
同時常駐員工提供服務

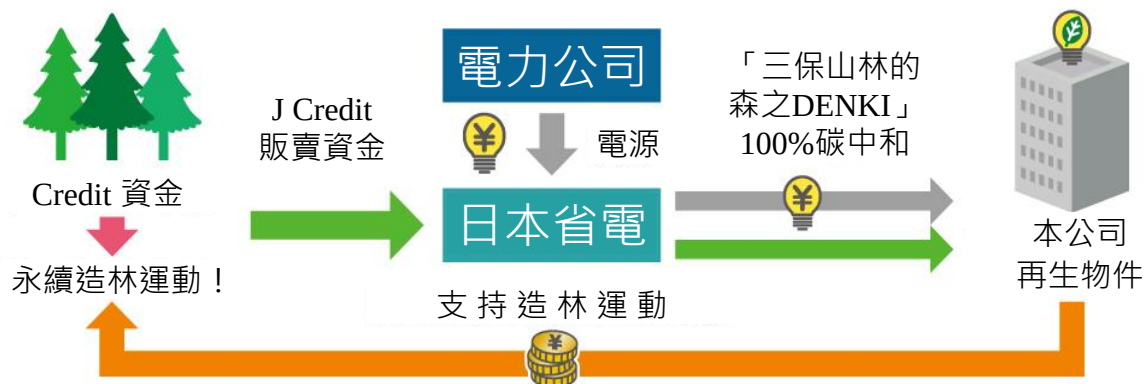
推動在辦公大樓中的ESG

本公司透過日本省電，購買來自「三保山林的森之DENKI」(神奈川縣山北町)的再生能源，為不動再生事業創造新附加價值。目前已有2棟RP物件使用其電力，並達到100%的碳中和。此不但使該物件的承租商達到二氧化碳零排放，也使承租商可將使用環保能源之事作為企業活動的宣傳賣點。

「森之DENKI」的使用標章



神奈川縣三保山林的森之DENKI



在都市中小型辦公大樓的領域中，探索新工作型態

專注於可發揮影響力的事業領域，透過客戶給予的回饋，磨練現有事業的專業技能，並同時提升不動產價值。透過擴大跨部門的合作，鞏固並發展獨具特色的高收益事業。



⇒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・中小型辦公大樓的相關事業範圍。

提供符合使用者需求的辦公室使用方案，提高運轉率是我們的強項

1．聚焦於東京市中心中小型辦公大樓

於都心多處設立分店，深入各區
向客戶提供我們所熟悉的中小型辦公室
最佳使用方案，以吸引承租商入住。

2．提供親切貼心的服務，以成為客戶心中「最親近的不動產業者」

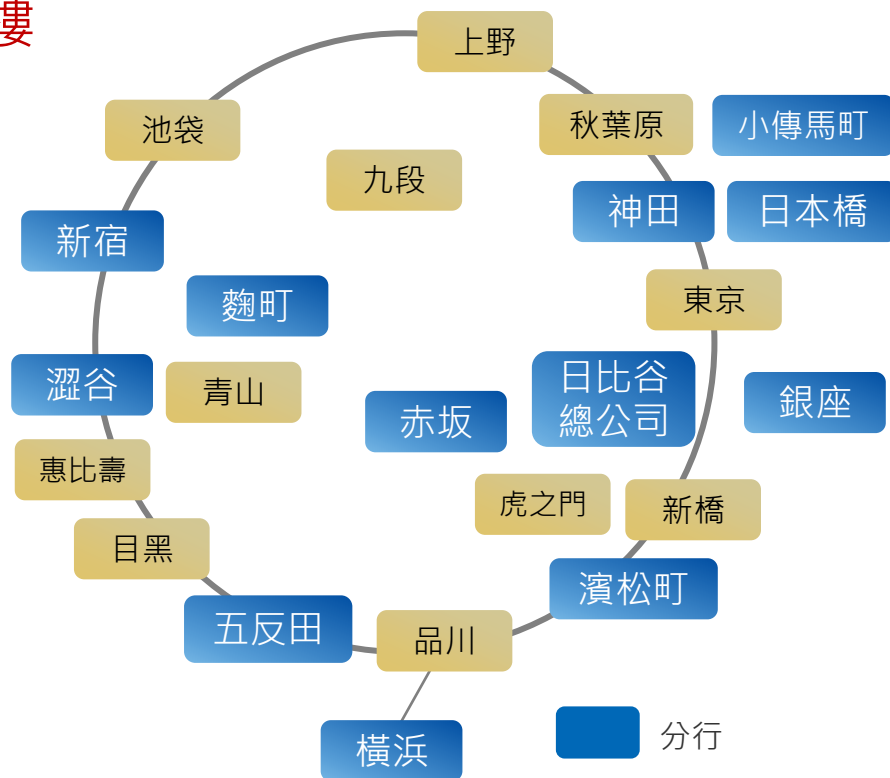
為客戶排憂解難，加深彼此信任，
成為客戶能夠隨時諮詢的窗口。

3．積極運用數位行銷， 強化公司品牌宣傳力

活用辦公室招租網站和線上看屋等服務，
以向更多客戶提供辦公室使用方案。

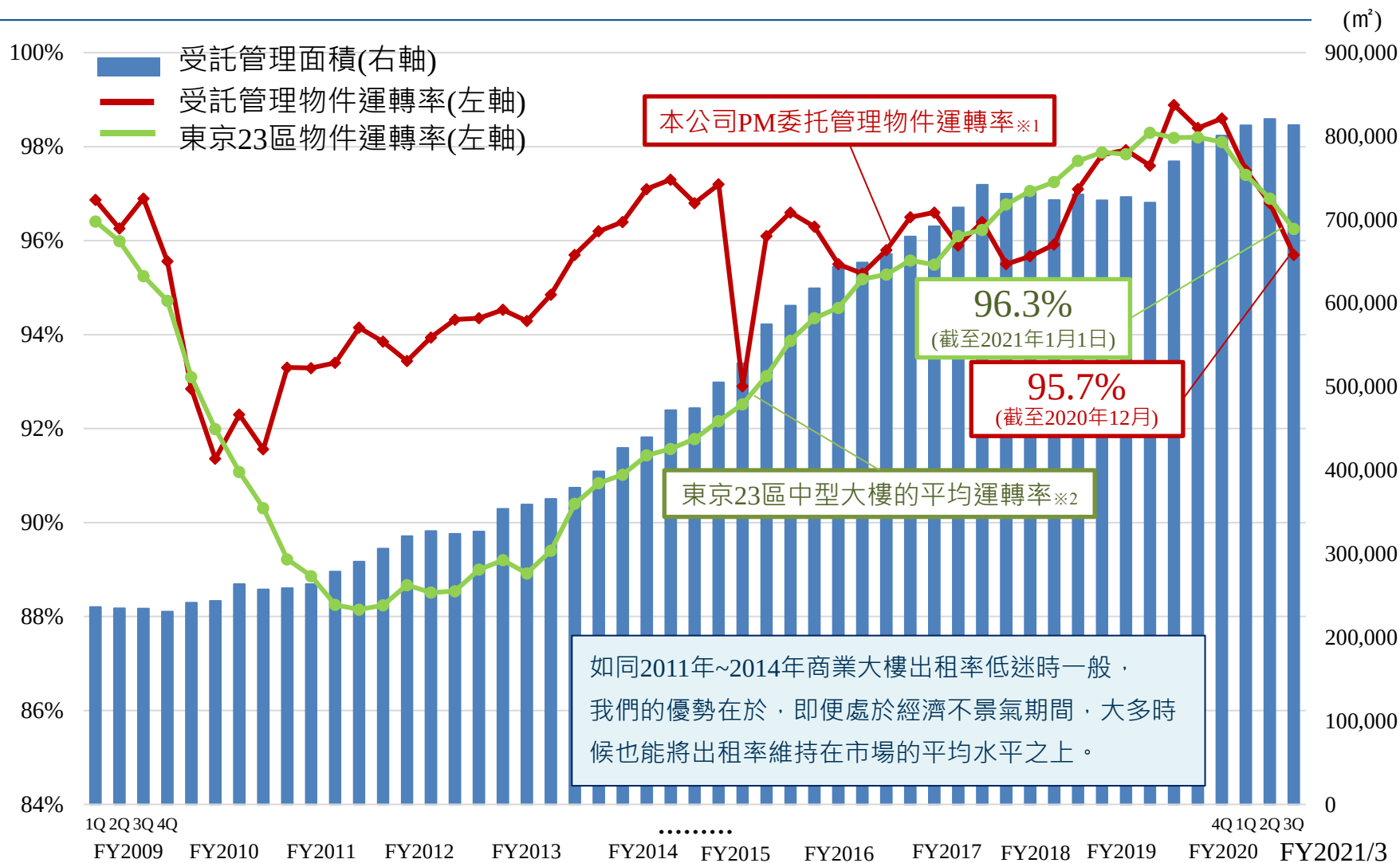
4．不動產再生事業中的附加價值創造泉源

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



1.主要事業的拓展 - 物業管理事業 -

利用豐富經驗應對疫情帶來的變化，擴大管理面積



※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 Market調查月報」數據製作而成

2.飯店事業 - 沖繩 恩納村 -

日和OCEAN RESORT沖繩 2月20日試營業(預定)

飯店建築於12月完工，已完成交屋手續的126間客房為飯店事業帶來業績。
截至1月底，共已完成140間客房的交屋手續。



飯店外觀



入口



無邊際陽台



飯店外觀(夜景)



用餐同時
能觀賞夕陽的露天陽台

完工後的建築物實體照片

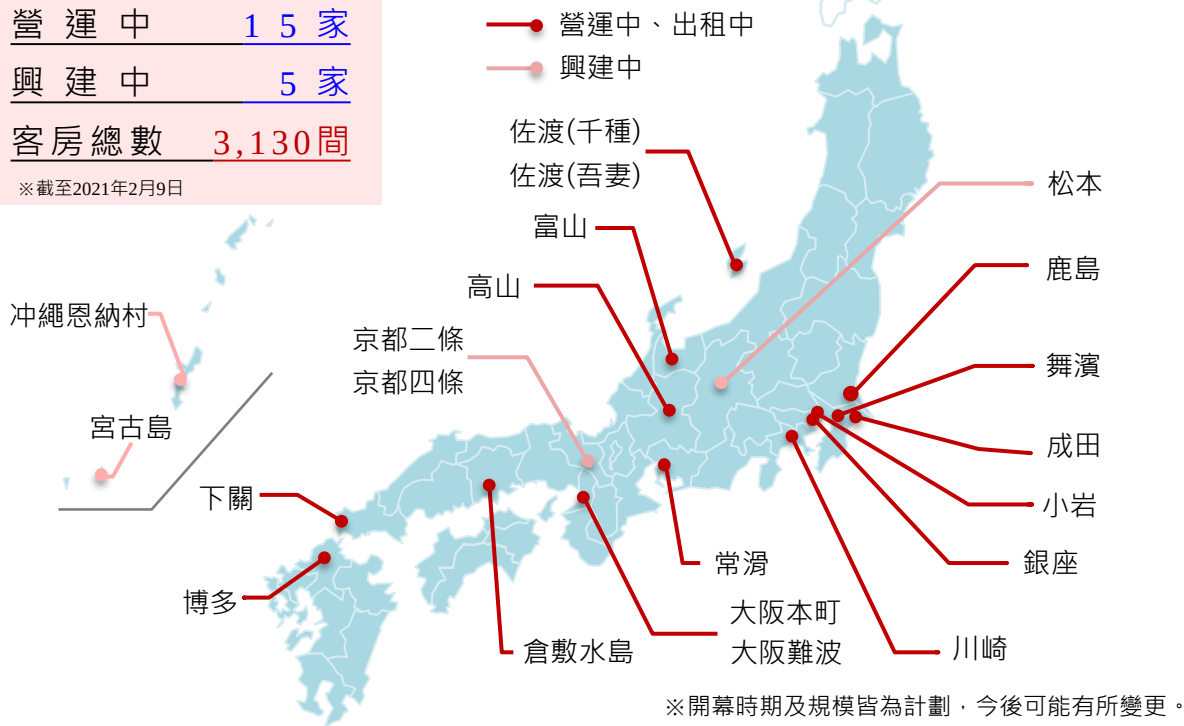


Instagram

入秋後雖有恢復跡象，但發佈緊急事態宣言後市場仍維持低迷狀態

入秋後，由於持續漸少開支及Go To Travel 的加持，許多飯店的業績出現恢復跡象。但1月再度發佈緊急事態宣言後，市場仍維持低迷狀態。在解除緊急事態宣言之前，我們將持續控制現有飯店的開支，並停止開發新案件。

營 運 中	15 家
興 建 中	5 家
客房總數	3,130 間
※截至2021年2月9日	



※開幕時期及規模皆為計劃，今後可能有所變更。

現狀	飯店名稱・位置	客房數
營運中	名古屋常滑春天陽光酒店	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
出租中	富山	210
竣工	日和OCEAN RESORT沖繩	204
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

專注將資源集中於峴港的分售住宅事業

<海外事業發展理念：「為了亞洲各國人民的幸福，我們與志同道合的夥伴一起」>

以東南亞為中心，透過日本高施工技術，為亞洲客戶提供日式高品質，且富有設計感的優質住宅。以滿足當地日益增高的住房需求，促進當地的經濟發展。



於2019年12月完工，並於2020年9月完成所有住戶的交屋手續。2020年1月以後完成的手續，為2021年3月會計年度的業績作出貢獻。我們將集中資源於峴港市的分售住宅事業，透過案件開發及物業管理、大樓維護的服務，將「HIYORI」推廣成為深受市民喜愛的品牌。

越南新冠疫情情報：2021年1月，越南政府時隔56天發現新確診病患，但迅速控制住了疫情的擴散。
目前從日本到峴港的航班受到限制，國外入境仍需接受嚴格檢查。

4. M&A (公司併購)

擴大現有事業版圖與投資新興企業

將相關事業中的人才、技術、平台引進本公司集團內，以為客戶提供順應環境變化的最佳服務，並加速周邊事業的發展。

< 過去的公司併購・資本合作一覽表 >

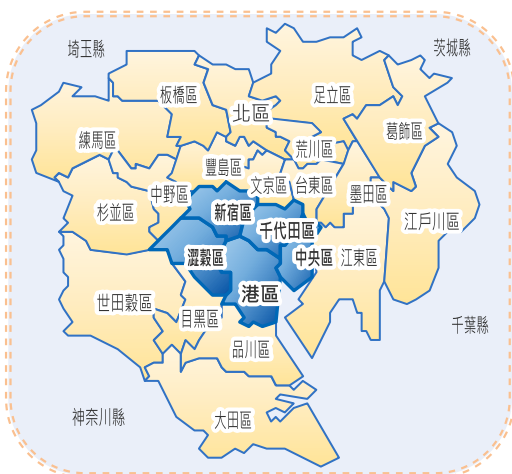
	年份	公司名稱・事業名稱	業務內容
①	2010年	Just as it is OFFICE !	免退租工程的辦公室介紹網站
②	2012年	Yubi(現SF Building Maintenance)	大樓維護
③	2016年	Vision Center・Vision Office	出租會議室、租賃辦公室
④		飯店AU常滑 (現名古屋常滑春天陽光酒店)	飯店
⑤		Sky Court Hotel (現Sky Heart Hotel)	飯店
⑥	2018年	佐渡渡假勝地 飯店吾妻	日式旅館(佐渡島)
⑦		VIP南國(現飯店SKY HEART下關)	飯店
⑧		Okesa觀光出租車	計程車・旅遊巴士(佐渡島)
⑨	2019年	光和工業(現SF Engineering)	辦公室等的室內裝潢
⑩		佐渡日和	佐渡島的情報網站
⑪		SKY ESTATE	無人機事業
⑫	2021年	日本System Service New	大樓維護



收購「株式會社日本SYSTEM SEICVICE」

近日，SF Building Maintenance株式會社(本公司子公司。以下簡稱SFBM)收購以大樓清潔為主業的日本System Service所有股份。

株式會社日本System Service自1979年創業以來，擁有多年的大樓清潔的業績，承接了以市中心5區(千代田區、中央區、港區、新宿區、澀谷區)為主的442棟大樓清潔業務。與SFBM的業務性質相似，同時加強了SFBM版圖較弱的市中心西部區域(港區、澀谷區、新宿區)。收購後，本公司集團承包的大樓清潔棟數達至約1,000棟。我們將拓展市中心大樓清潔的事業基礎，並進一步尋求與其他事業的合作效應。



擴大市中心5區的事業版圖



高壓清洗
保持大樓的美觀

【公司概要】

- 名稱：株式會社日本System Seicvice
- 地址：東京都港區赤坂2丁目13番23號
- 主要事業內容：以辦公大樓為主的清潔業務
- 資本金：1,000萬日元
(SF Building Maintenance株式會社100%出資收購)
- 設立：1979年6月

4)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。

陽光集團的ESG發展

通過發展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。(實例：417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！
- ☐ 活用節能補助金，推行節能減碳。
- ☐ 在12棟自有大樓中，引進可再生能源的電力服務。

社會 Social

- ☐ 符合社會性的經營與人才的培養。建立兼容並蓄的公司體制。
(2020.11年底：女性員工35%・外籍員工7%)
- ☐ 於不動產再生事業中，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。
- ☐ 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，整修違法建築。
創造並販售符合社會需求的辦公大樓。
- ☐ 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。

不拆除不重建，活用既有資源的不動產再生事業

物件選購

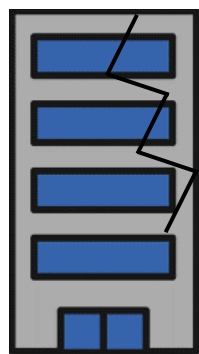
企劃

翻修

招租

販賣

售後管理



選購

橫向事業合作，
創造高附加價值



販賣



提升員工積極性的空間設計



適合女性使用的設計



屋頂上設有綠色陽台

設施設備、室內裝潢
入口、公共空間
外牆、綠化等

毛利3億日元
(毛利率25%)

施工費用
1.5億日元

取得費用0.5億日元

收購價格 10億日元
運轉率100%
租金收入
8000萬日元

(例)以15億日元販賣

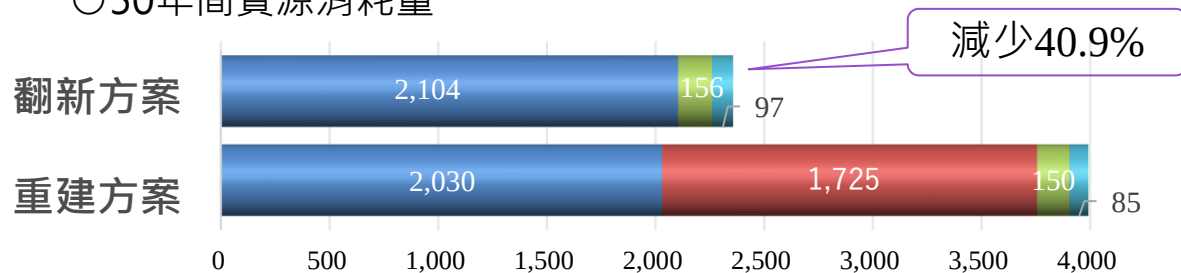
收購價格10億日元
運轉率50%
租金收入
4,000萬日元

選購

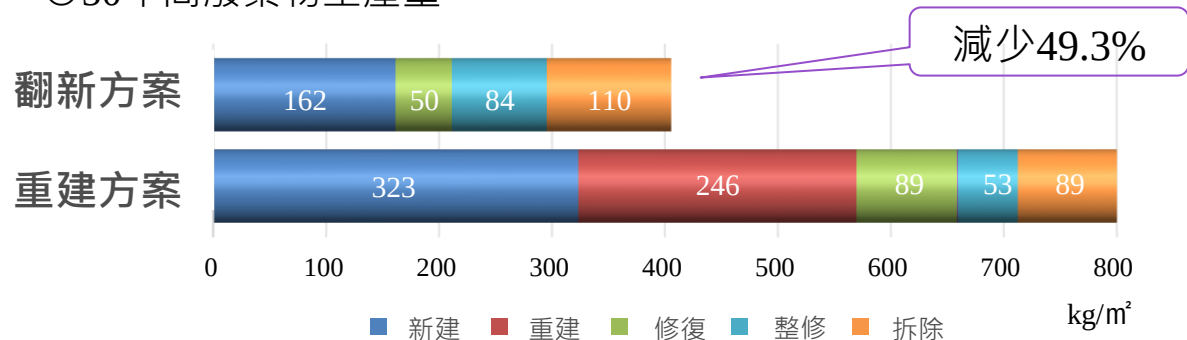


珍惜有限資源，發展與環境共生的不動產再生事業[E]

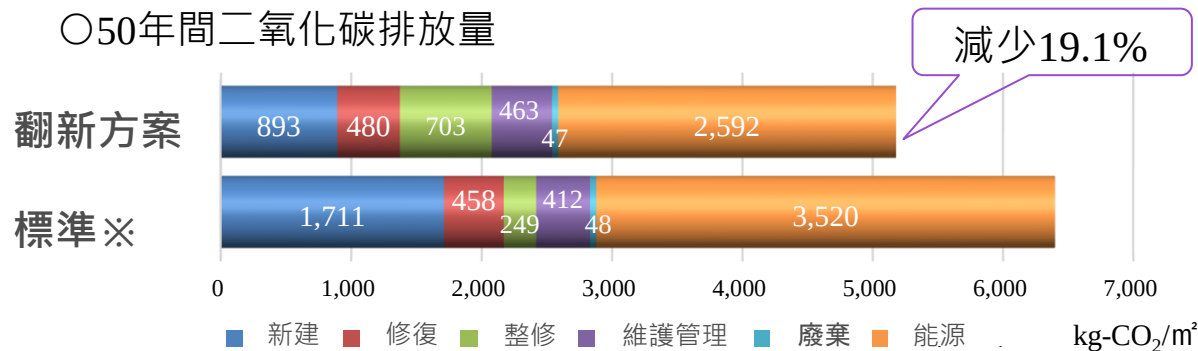
○50年間資源消耗量



○50年間廢棄物生產量



○50年間二氧化碳排放量



< 前提條件・憑據 >

以一棟建齡30年，面積約3,000m²的辦公大樓為例，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

翻新與標準情況的比較結果

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

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

Before



原辦公室裝潢



After



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

Before



After



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遊客不斷增加，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

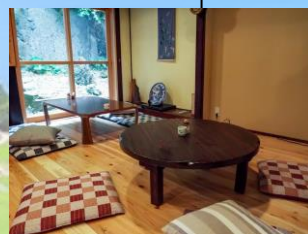


交通運輸事業

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。

社外幹部佔41.7% 社外董事佔33.3%

可以自由發言並坦誠開放的董事會議。於會議上以廣泛的知識、經驗及多樣性來評估公司的經營狀態，同時出席經營會議等公司內部的重要會議，以確保公司經營的健全性。

設置「指名・報酬委員會」

設置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

除了評估物件能帶來的收益外，也要判斷其帶來的風險、對周邊環境的影響，以及合法性等。除了主要負責的RP部門外，加上法務部門及監察部門，建立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

為建構合法的體制，每個月實施不動產相關法規研修。內容包含「防止內幕交易」、「防止與黑社會交易」、「情報管理」等多項法規，以健全公司經營。

有效的公司管理體制[G]

社外幹部將廣泛的知識和經驗反饋於董事會議上，以提供本公司提高企業價值的建議。根據各領域的專業知識及經驗，推動健全且完整的企業經營和管理體制。

職位	姓名	專業知識及經驗(技能表) ※標示5項主要專業								
		企業經營	不動產	會計/財務	法律/法規/ 風險管理	人事/人力資源	IT/數位	CSR/ESG/ 企業永續	M&A	海外
代表董事會會長	堀口智顯	●	●			●			●	
代表董事長	齋藤清一	●	●	●			●			●
副董事長	中村泉	●	●	●					●	
專務董事	山田康志	●	●	●					●	●
董事	二宮光廣	●	●		●	●				
董事	本田賢二	●	●			●				●
董事(社外)	高原利雄	●	●						●	●
董事(社外)	久保幸年			●	●	●	●			●
董事(社外)	大久保和孝			●	●		●	●		●
常駐審計員	品田耕一	●		●	●	●			●	
審計員(社外)	守屋宏一	●	●		●	●			●	
審計員(社外)	田中英隆	●		●				●	●	●

4) 公司簡介・參考資料

願景・方針

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

改變自己，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

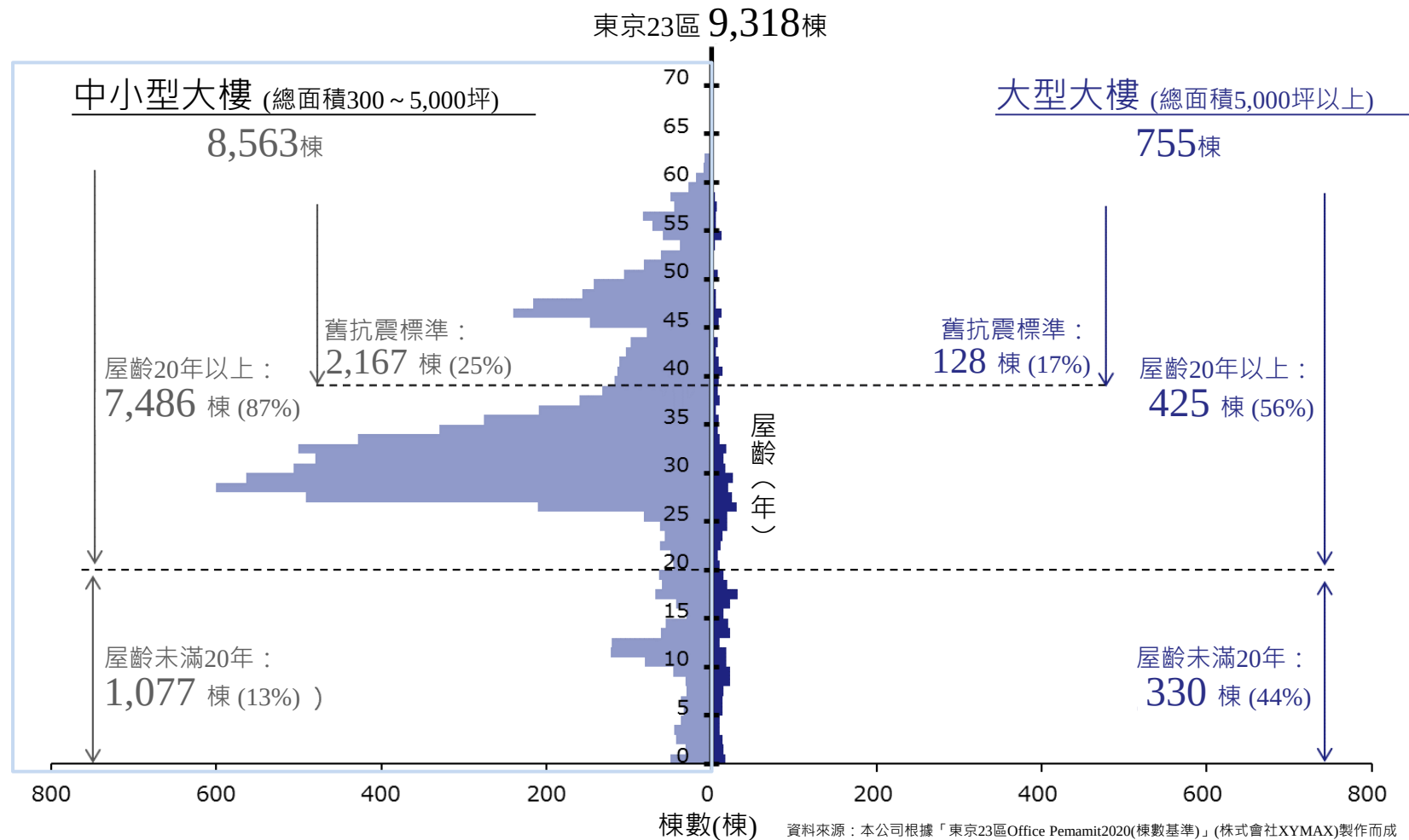
大樓管理力

重新
規劃力

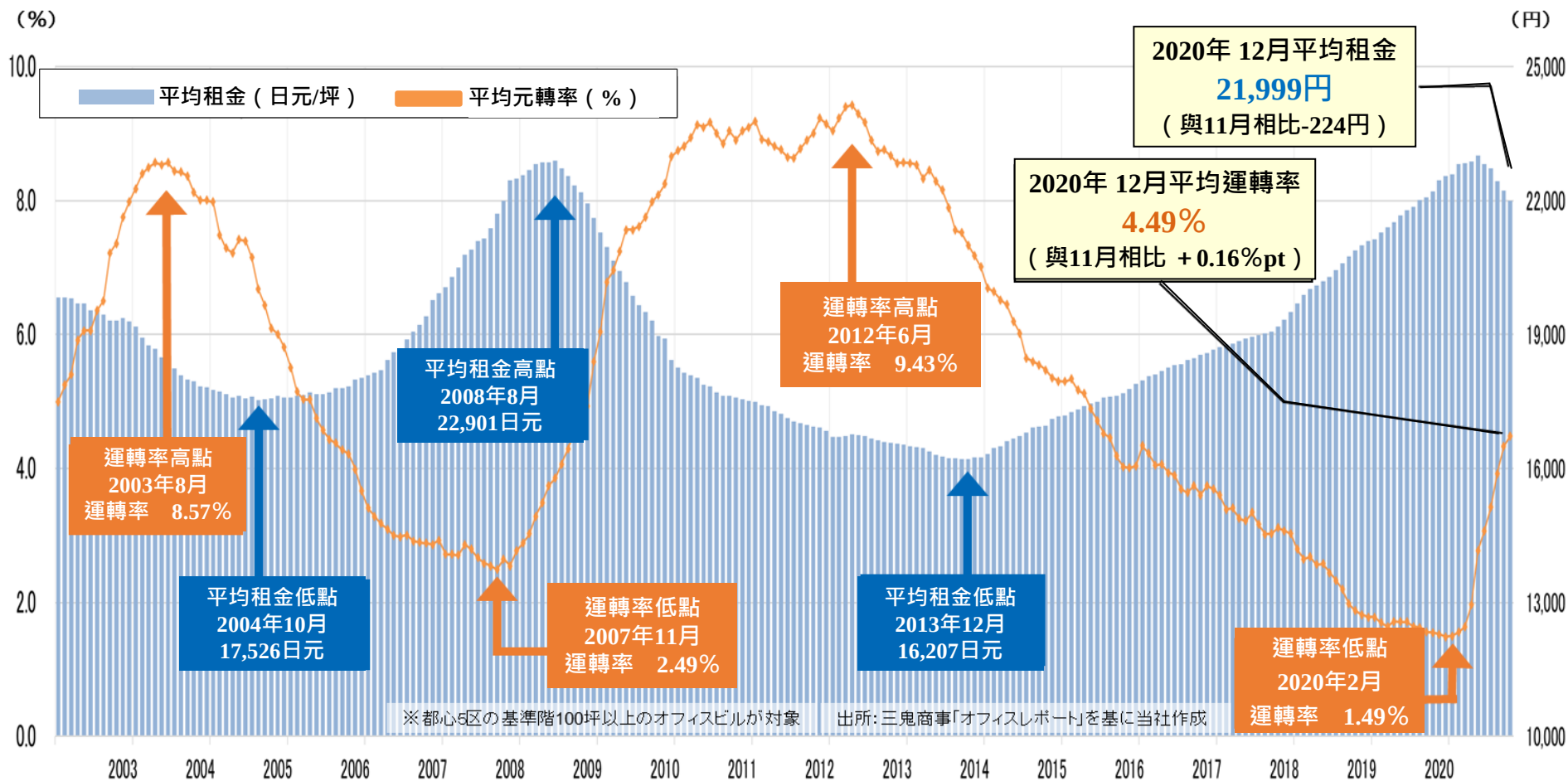
創造力

致力於東京市中心中小型辦公大樓的活用與再生

本公司於辦公大樓事業中，活用並再生的大樓規模多數為350坪～2,000坪左右。以佔市中心90%的中小型大樓為主要目標發展事業。



市中心5大區辦公大樓平均租金・運轉率變化



※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坪以上的辦公大樓。

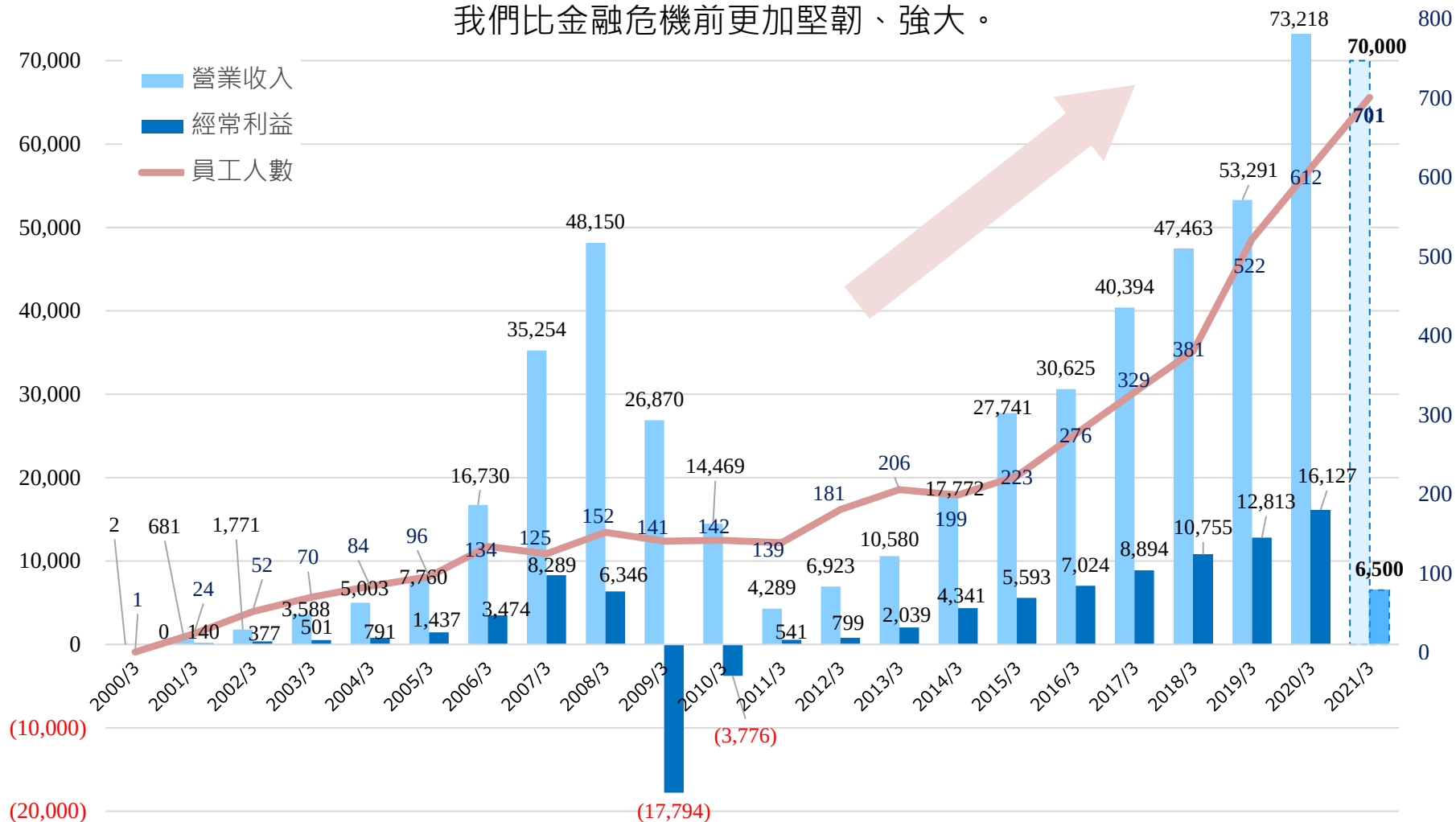
金融危機中歷練出的人才將成為企業發展的基石

(百萬日元)

股票上市後，我們克服種種困難，並邀請更多的夥伴加入。

我們比金融危機前更加堅韌、強大。

(人數)



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	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	代表董事會會長 堀口智顥 代表董事長 齋藤清一
員工人數※	正式員工701名 (※含兼職及打工共1,045名)
員工平均年齡※	34.5歲
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)

(※截至2020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.sunfirt.co.jp/ch/>

電子信箱：ir-contact@sunfirt.co.jp



SUN FRONTIER