

2022年3月會計年度第一季期(2021.4 ~ 2021.6) 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)2022年3月會計年度 第一季期 業績展望	1 - 12
2)事業環境	13 - 18
3)發展戰略及年度計劃	19 - 38
4)參考資料	39 - 50

2021年8月10日



SUN FRONTIER

證券代碼:8934

2022年3月會計年度第一季期 業績展望



與受疫情影響的去年相比，營業收入、淨利、淨利率均大幅成長

(單位:百萬日元)

	成果	淨利率	與去年同期相比	增減率
營業收入	31,213	-	+17,540	128.3%
營業淨利	7,340	23.5%	+5,245	250.3%
經常利益	7,277	23.3%	+5,325	272.8%
淨利※	4,802	15.4%	+3,563	287.7%

年度業績預測值	達成率
76,000	41.1%
12,000	61.2%
11,500	63.3%
7,400	64.9%

※淨利為歸屬於母公司股東的淨收入。

業績要點

1) 重新規劃事業業績與去年相比大幅成長，推動公司整體業績

- 重新規劃事業售出8棟大樓(與去年同期相比增加3棟)。由於去年受疫情影響業績下滑，使今年同期的營業收入與利益較去年大幅增加，推動公司整體業績。分部淨利率維持在30.1%的高水平(與去年同期相比+2.0%pt)。
- 於不動產服務事業中，將客戶的需求與變化反映到改建中的物件，吸引承租商進駐，創造高入住率、高品質的不動產商品。

2) 不動產服務事業業績成長，超越疫情流行前水準

- 即便長期處於疫情中，不動產服務事業的業績仍有所增長，其中，仲介事業的業績成長最為顯著。營業收入(與去年同期相比+42.9%)、淨利(與去年同期相比+56.7%)均大幅超越去年及疫情流行前的業績指標。
- 於東京市中心中小型辦公大樓的事業領域中，各部門透過實際培養出的專業知識，相互合作發展事業，成為高收益RP事業的奠基石。

合併損益表

(單位:百萬日元)

	FY2021/3 4-6月	FY2022/3 4-6月	去年增減率
營業收入	13,672	31,213	128.3%
不動產再生事業	10,145	27,450	170.6%
重新規劃	9,437	26,924	185.3%
大樓租賃	708	526	▲25.7%
不動產服務事業	1,441	2,060	43.0%
飯店・觀光事業	290	1,346	364.1%
其他事業	1,969	469	▲76.2%
調整額	▲174	▲114	—
營業毛利	3,875	9,306	140.2%
不動產再生事業	3,179	8,465	166.3%
重新規劃	2,919	8,329	185.3%
大樓租賃	260	136	▲47.7%
不動產服務事業	799	1,257	57.3%
飯店・觀光事業	▲465	▲393	—
其他事業	472	30	▲93.6%
調整額	▲110	▲53	—
銷售費用及管理費用	1,779	1,965	10.5%
營業利益	2,095	7,340	250.4%
營業外收益	33	64	93.9%
營業外費用	176	127	▲27.8%
經常利益	1,952	7,277	272.8%
其他損益	▲6	78	—
營所稅等	711	2,556	259.5%
非控制權益	▲3	▲1	—
淨利	1,238	4,802	287.9%

合併損益表要點

<不動產再生事業>

即便受疫情影響，重新規劃事業的商品規劃、商品化及銷售仍順利進行。不動產再生事業的營業收入為269億日元(與去年同期相比+185%)，營業毛利為83億日元(與去年同期相比+185%)，毛利率為30.3%。以超越全年度預測毛利率(26.7%)的水準，持續推動公司整體業績發展。

<不動產服務事業>

不動產服務事業中的各部門在穩定創造收益的同時，由於疫情持續延燒，為客戶排憂解難的機會增加，利益也大幅增加。不動產服務事業整體的營業收入為20億日元(與去年同期相比+43%)，營業毛利為12億日元(與去年同期相比+57%)。毛利率維持在60%的高水準。

<飯店・觀光事業>

飯店營運事業受緊急事態宣言的發佈陷入低迷。飯店及觀光事業整體的營業收入雖然增加了13億日元(與去年同期相比+363%)，仍產生約4億日元的損失。

合併資產負債表 - 資產 -

<存貨> 因物件的銷售而減少115億日元。其中，RP物件因銷售活動順利進行，庫存減少128億日元。飯店物件則由於建設工程的推展等，增加了14億日元。

<現金及存款> 由於RP物件的銷售活動順利進行，現金及存款增加89億日元。

(單位:百萬日元)	2020年 3月底	2021年 3月底	2021年 6月底	增減額 (與2021年3月相比)
流動資產	113,842	110,785	107,258	▲ 3526
現金及存款	18,627	21,508	30,461	+8,952
存貨	91,766	86,087	74,568	▲ 11,518
明細)重新規劃事業	71,353	71,349	58,505	▲ 12,844
飯店事業	17,019	13,917	15,379	+1,462
海外事業等	3,395	822	682	▲ 140
其他流動資產	3,448	3,189	2,228	▲ 961
非流動資產	16,450	16,700	19,283	+2,582
有形非流動資產	10,413	10,528	12,702	+2,173
無形非流動資產	712	701	672	△ 29
投資與其他資產	5,324	5,470	5,908	+438
資產總計	130,293	127,485	126,541	▲ 944

合併資產負債表 - 負債・權益 -



<計息負債餘額>

因物件銷售等原因，借款較去年底減少約47億日元，為427億日元。

<淨資產> 儘管發放了去年度股利(▲20億日元)，但計上本年度淨利(48億日元)等，使淨資產增加約28億日元。

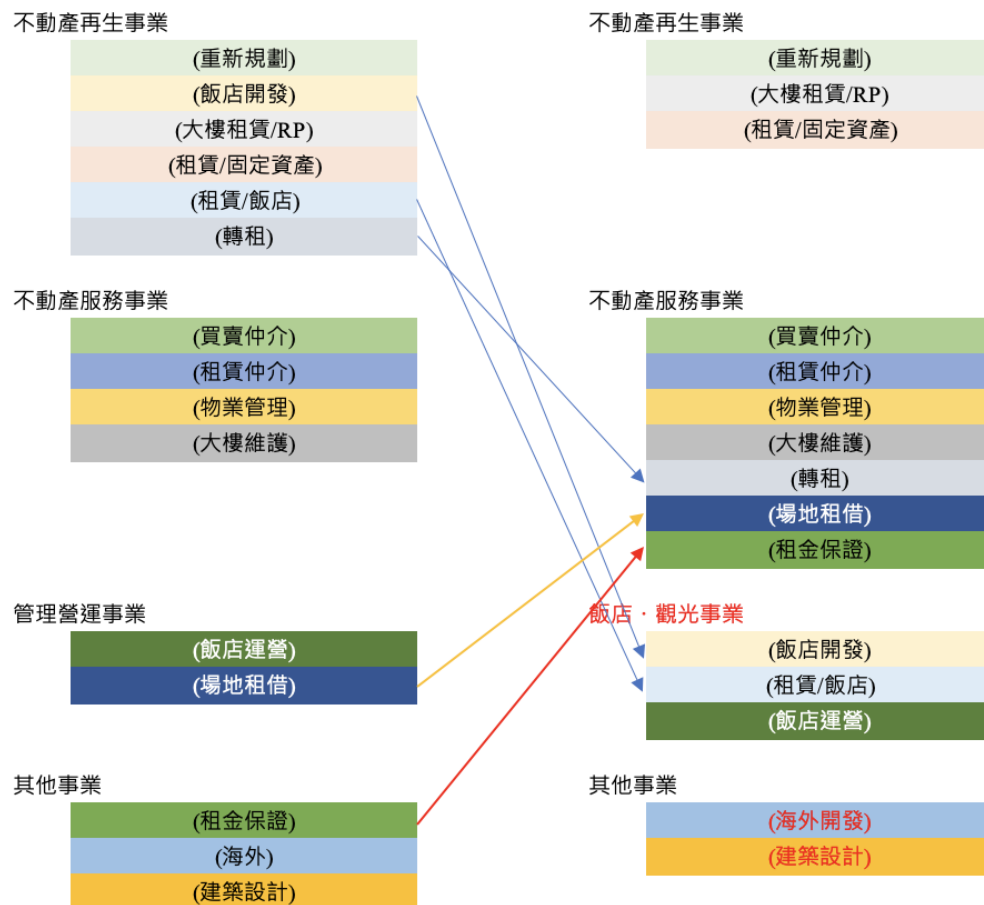
自有資本比率的變化

2020年3月底	2021年3月底	2021年6月底
49.6%	52.3%	54.9%

(單位:百萬日元)	2020年 3月底	2021年 3月底	2021年 6月底	增減額 (與2021年3月相比)
流動負債	18,052	13,358	15,720	+2,362
短期借款等	4,463	5,530	6,492	+961
為付所得稅等	3,566	901	2,597	+1,696
其他流動負債	10,022	6,926	6,631	▲ 295
非流動負債	47,431	44,354	38,192	▲ 6,162
長期借款、公司債券	44,906	41,991	36,277	▲ 5,713
其他非流動負債	2,525	2,363	1,914	▲ 448
負債總計	65,483	57,712	53,913	▲ 3,799
股本	64,690	66,916	69,671	+2,754
其他	119	2,856	2,957	+100
權益總計	64,809	69,773	72,628	+2,855
負債權益總計	130,293	127,485	126,541	▲ 944

歸類方法、分部名稱的更改

<主要的更改>



<變更原因>

- 本公司於飯店營運事業中，將飯店營運的知識活用於飯店開發事業。為了強化飯店相關事業的收益能力，本公司集團於2020年11月進行事業重組，將營運事業及開發事業合併為一，並重新規類，將分部名稱改為「飯店・觀光事業」。
- 同時，以進一步提升部門間的合作及商品的附加價值，並擴充相關服務為觀點，本公司依照左圖例，將以中小型辦公大樓為主要發展業務的不動產服務事業各部門重新規類。
- 此外，本決算說明資料中所有與去年同期相比的實際數值，皆以更改後的歸類方式分類後進行比較。

2022年3月會計年度 業績預測(歸類方式更改後)

(單位:百萬日元)	FY2021/3	FY2022/3 預測值	增減率
營業收入	59,632	76,000	+27.4%
(1)不動產再生事業	36,452	58,300	+59.9%
重新規劃	33,791	56,100	+66.0%
大樓租賃	2,661	2,200	▲17.3%
(2)不動產服務事業	6,461	6,450	▲0.2%
(3)飯店・觀光事業	13,360	9,800	▲26.6%
(4)其他	4,227	1,750	▲58.6%
調整額	▲869	▲300	-
營業毛利	15,083	19,600	+29.9%
(1)不動產再生事業	10,065	15,850	+57.5%
重新規劃	9,206	15,000	+62.9%
大樓租賃	859	850	▲1.0%
(2)不動產服務事業	3,392	3,510	+3.5%
(3)飯店・觀光事業	1,425	▲30	-
(4)其他	611	370	▲39.4%
調整額	▲412	▲100	-
銷售費用及管理費用	7,170	7,600	+6.0%
營業利益	7,912	12,000	+51.7%
經常利益	7,524	11,500	+52.8%
淨利	4,274	7,400	+73.1%
每股股利(日元)	42.00	42.00	+0.0%

・東京市中心的辦公大樓事業(不動產再生事業・不動產服務事業)為核心事業。
・預計集結全公司力量的不動產再生事業，將穩定地為公司帶來營業收入。

・RP事業的毛利率依當前市場環境設定。
今年度本公司將保守地設定各個物件的淨利率目標值，同時創造穩定的淨利。
FY2021/3：27.2%⇒FY2022/3：26.7%

・飯店開發事業預計計上沖繩分售飯店剩餘客房(44間)的營業收入。

・飯店營運事業受疫情影響，預計將持續虧損。

・其他事業方面，由於海外事業去年度計上開發中案件的全數利益，預計今年度將減少約40%。

・銷管費雖將延續去年的目標，致力於降低經費成本，但因人事費增加，預計銷管費整體將較去年度增加。

不動產再生事業 (重新規劃・大樓租賃)

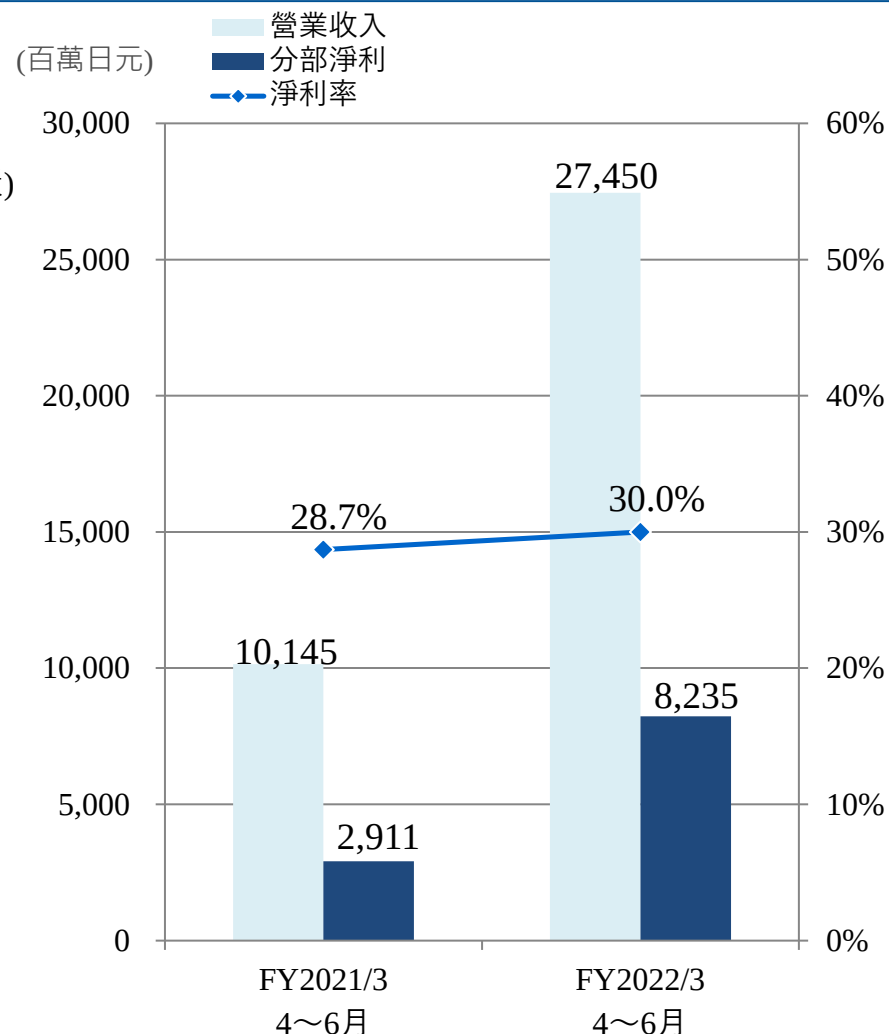
<重新規劃(RP)事業>

- 銷售棟數為8棟，與去年同期的5棟相比，增加3棟。
- 平均一案件以765天(較上年度+233天)為一週期運作。由於出售3棟中長期物件，使週期拉長。除去此3棟，則以472天(較上年度▲60天)為一週期運作。維持從購買到銷售以1年為週期的事業方針。
- 期末RP事業相關庫存棟數為48棟
(除上述項目外，截至7月底的已購買、已簽約物件有5棟，46億日元)

<大樓租賃事業>

- 做為存儲型事業，以建立穩定的收益基礎為目的，持續致力於長期增加租金收入。

(單位:百萬日元)	FY2021/3 4月 - 6月	FY2022/3 4月 - 6月	增減
營業收入	10,145	27,450	+170.6%
RP事業	9,437	26,924	+185.3%
大樓租賃	708	526	▲25.7%
分部淨利(注1)	2,911	8,235	+182.9%
RP事業	2,650	8,104	+205.7%
大樓租賃	260	130	▲49.9%
淨利率	28.7%	30.0%	+1.3%pt
RP事業	28.1%	30.1%	+2.0%pt
大樓租賃	36.8%	24.8%	▲12.0%pt
購入棟數	8棟	2棟	▲6棟
銷售棟數	5棟	8棟	+3棟
截止庫存棟數	62棟(注2)	48棟(注2)	▲14棟



(注1)「分部淨利」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)包含土地的開發案件。

不動產服務事業

(物業管理・大樓維護・
買賣仲介・租賃仲介・場地租借・租金保證等)

<PM事業・BM事業>

- PM事業受疫情影響空屋增加，因此營業收入、利益稍微減少。
- BM事業因去年度業績不佳，且今年度加入併購公司的利潤收入，使受託物件增加，營業收入及利益增加。

<買賣仲介・租賃仲介>

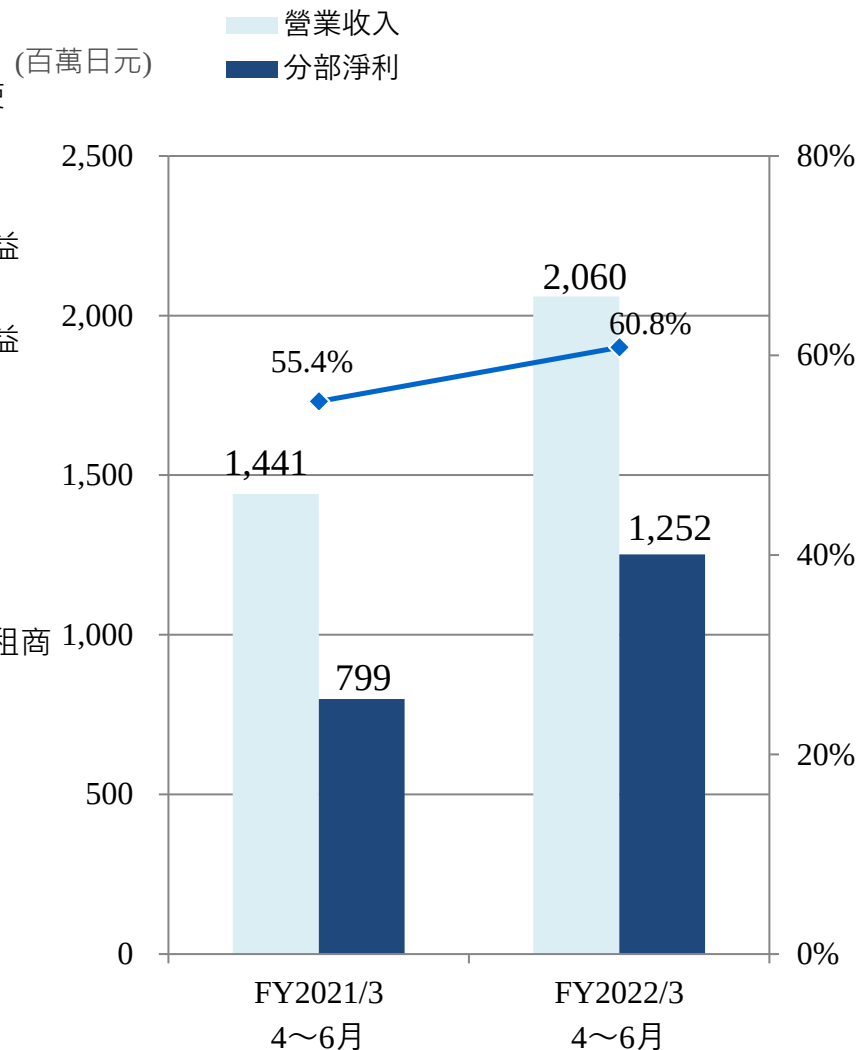
- 買賣仲介因將其他部門的介紹案件順利帶至成交，使營業收入及利益提升。
- 租賃仲介受去年度辦公室遷移率下滑的反作用影響，營業收入及利益皆增加。

<場地租借>

- 透過貼近客戶需求並提供超越客戶期望的方案，使場地租借事業在受疫情影響的有限市場中，提升營業收入及利益。

<租金保證>

- 受疫情影響，大樓屋主的諮詢件數增加，內容包括空屋增加、對承租商的信用顧慮等問題。受託件數穩定成長，營業收入及利益皆增加。



(單位:百萬日元)	FY2021/3 4月 - 6月	FY2022/3 4月 - 6月	增減
營業收入	1,441	2,060	+42.9%
分部淨利	799	1,252	+56.7%
淨利率	55.4%	60.8%	+5.4%pt

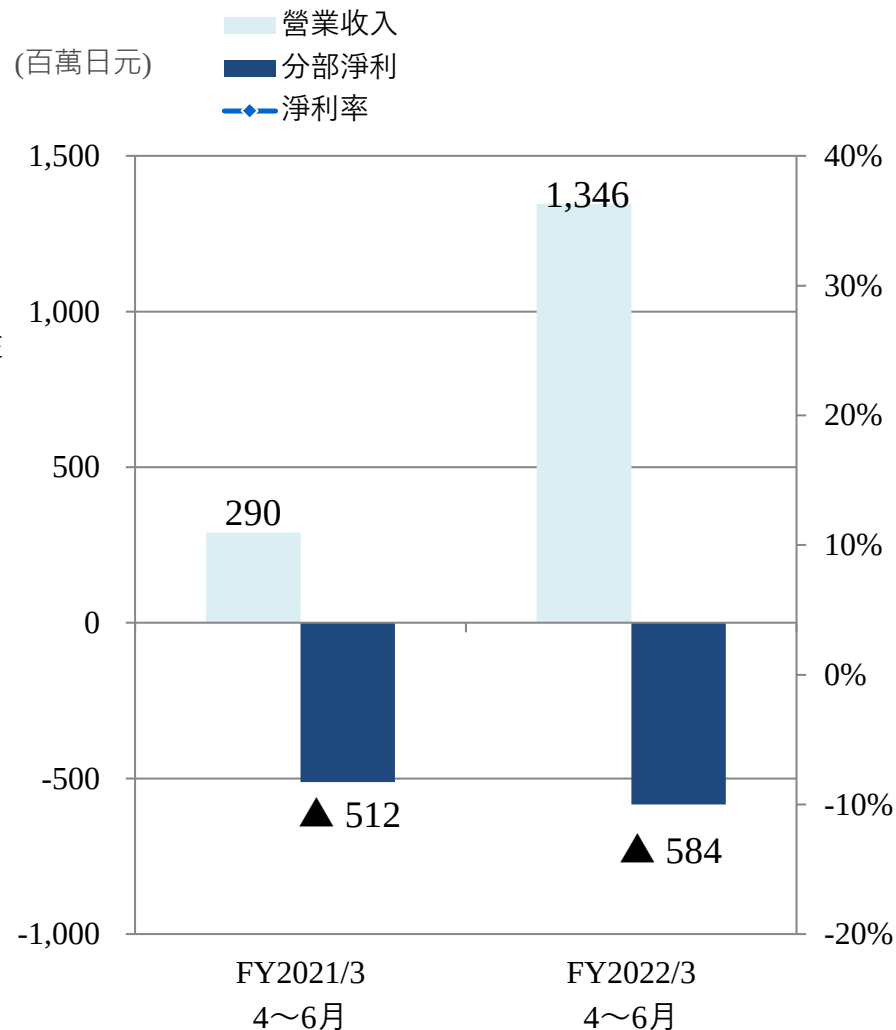
<飯店開發事業>

- 「HIYORI OCEAN RESORT沖繩」銷售順利進展，完成11件
交屋手續(累計銷售170/203間)。分部淨利達到1.2億日元(淨利
率20.1%)。

<飯店營運事業>

- 2棟飯店新開幕。本年度受疫情影響，訪日外國觀光客減少，
緊急事態宣言發布後，更使國內觀光旅客減少，各飯店的入住
率與客房單價都陷入低迷。同時計上新開幕飯店的準備費用，
使分布事業呈現虧損狀態。

(單位:百萬日元)	FY2021/3 4月 - 6月	FY2022/3 4月 - 6月	增減
營業收入	290	1,346	+363.4%
飯店開發事業	0	604	-
飯店營運事業等	290	742	+155.6%
分部淨利	▲ 512	▲ 584	-
飯店開發事業	▲ 32	122	-
飯店營運事業等	▲ 480	▲ 707	-
淨利率	-	-	-
飯店開發事業	-	20.3%	-
飯店營運事業等	-	-	-



<建築事業>

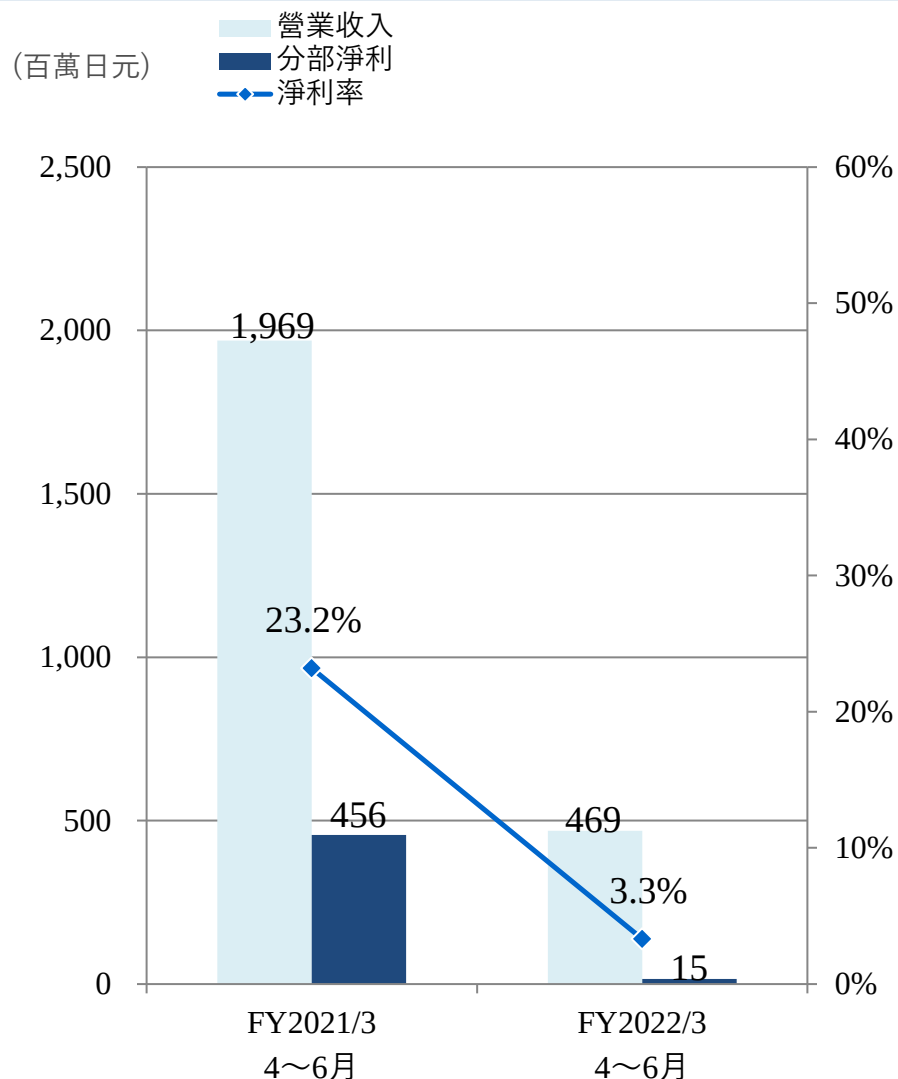
- 由於計入了2月收購的株式會社Communication Development的業績，使營業收入、利益均增加。

另外，由於變更了會計政策，使本年度的營業收入增加2億3200萬日元。

<海外開發事業>

- 由於去年同期計上了越南峴港高樓分售住宅的業績(營業收入約18.6億日元，利益4.5億日元)，受其影響，今年度的營業收入與利益與去年相比，皆大幅減少。

(單位:百萬日元)	FY2021/3 4月 - 6月	FY2022/3 4月 - 6月	增減
營業收入	1,969	469	▲76.2%
分部淨利	456	15	▲96.6%
淨利率	23.2%	3.3%	▲19.9%pt

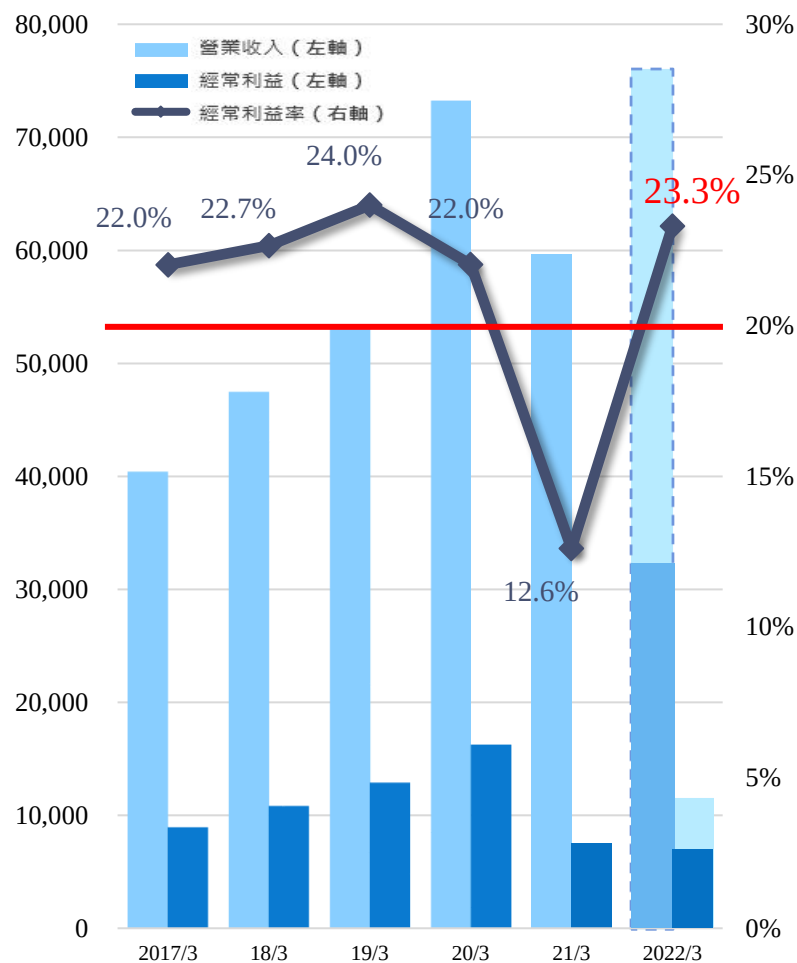


管理指標變化

■ 經常利益率變化

(百萬日元)

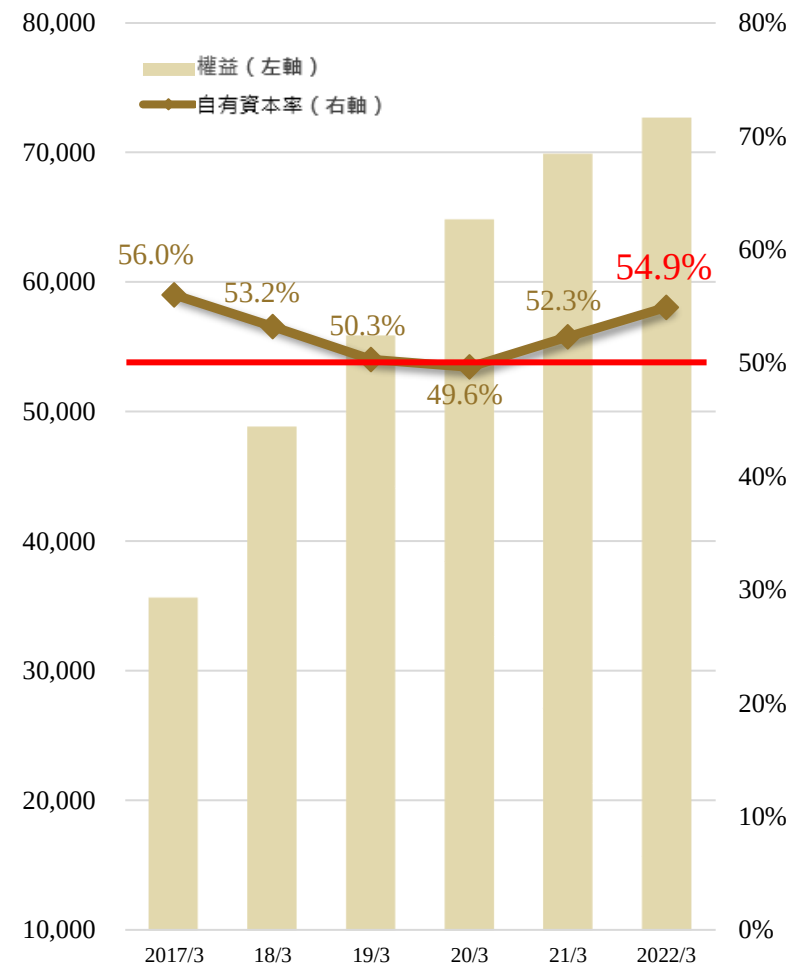
(推動高附加價值的經營模式)



■ 自有資本率變化

(百萬日元)

(建構穩定的財務基礎)



中間股利的發放

為了滿足股東分利的需求，本公司將發放中間股利，以提升利潤分配的機會
本公司以往皆是在每年年末發放股利。為了充實股東的利益回報，本年度(2022年3月會計年度)起，本公司將開始發放中間股利。

更改後



更改前

每股股利(預測)			
	第二季期末	年度末	FY2022/3
FY2022/3	21.0日元	21.0日元	42.0日元

*年股息凍結

每股股息(預測)			
	第二季期末	年度末	FY2022/3
FY2022/3	-	42.0日元	42.0日元

另外，本公司根據《公司法》第459條第1款法規，於公司章程中規定，本公司可透過董事會的決議發放中間股利。
中間股利發放基準日為9月30日。

利潤分配的基本方針

- ①為股東爭取長期而穩定的利潤回報
- ②確保投資資金，以發展事業促進公司成長
- ③維持財務基礎的穩定

事業環境

1.日本經濟受疫情影響持續停擺，預測能透過疫苗施打的普及，使經濟狀態恢復正常。

▷雖然疫苗的施打逐漸普及，但感染人數創歷史新高，政府決定延長緊急事態宣言。

▷由於變異株感染人數增加，政府擴大緊急事態宣言及重點實施防止病毒蔓延的區域。

▷雖然位在緊急事態宣言區域外的地區，其觀光需求稍有起色，但並沒有完全恢復至正常水準。

2.雖然全球的疫苗施打逐漸普及，世界經濟受變異株感染擴大的影響，前景不容鬆懈。

▷IMF預測2021年世界經濟成長率為6.0%。已開發國家因疫苗的普及，成長率向上修正。

▷美國等部分已開發國家受財政出動及疫苗普及的影響，成長率向上修正，帶動全球經濟發展。

▷開發中國家受疫苗覆蓋率低及財政指標低的影響，經濟恢復遲緩。

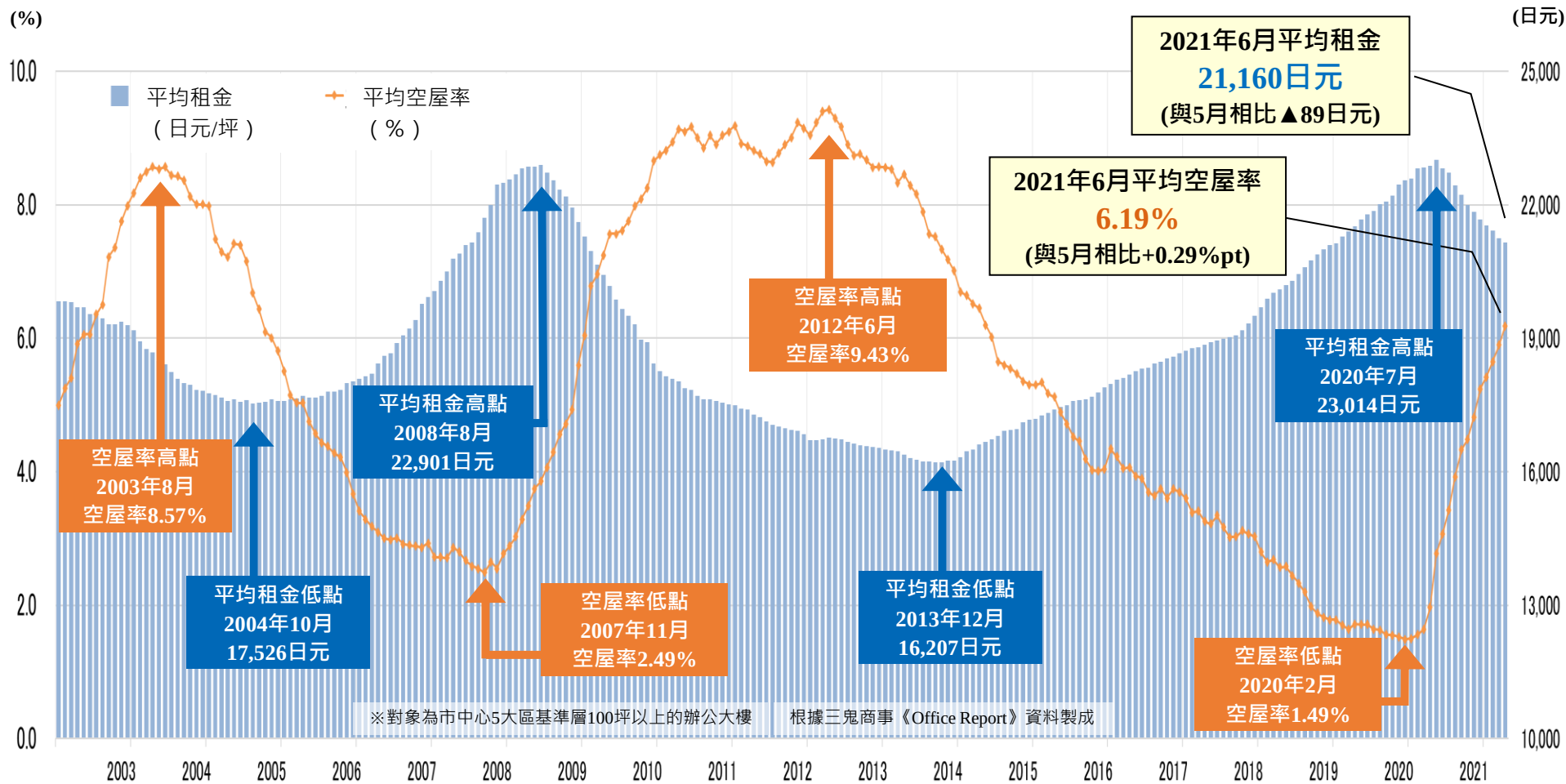
3.東京市中心的辦公大樓市場受疫情影響開始走下坡，空屋率和平均租金均逐漸下降。

▷隨著經濟衰退與工作型態的變化，辦公大樓空屋率連續16個月下降，市場持續惡化。

▷遠程辦公日益普及的同時，辦公室需求也產生變化，增加凝聚力可能是未來的辦公室需求。

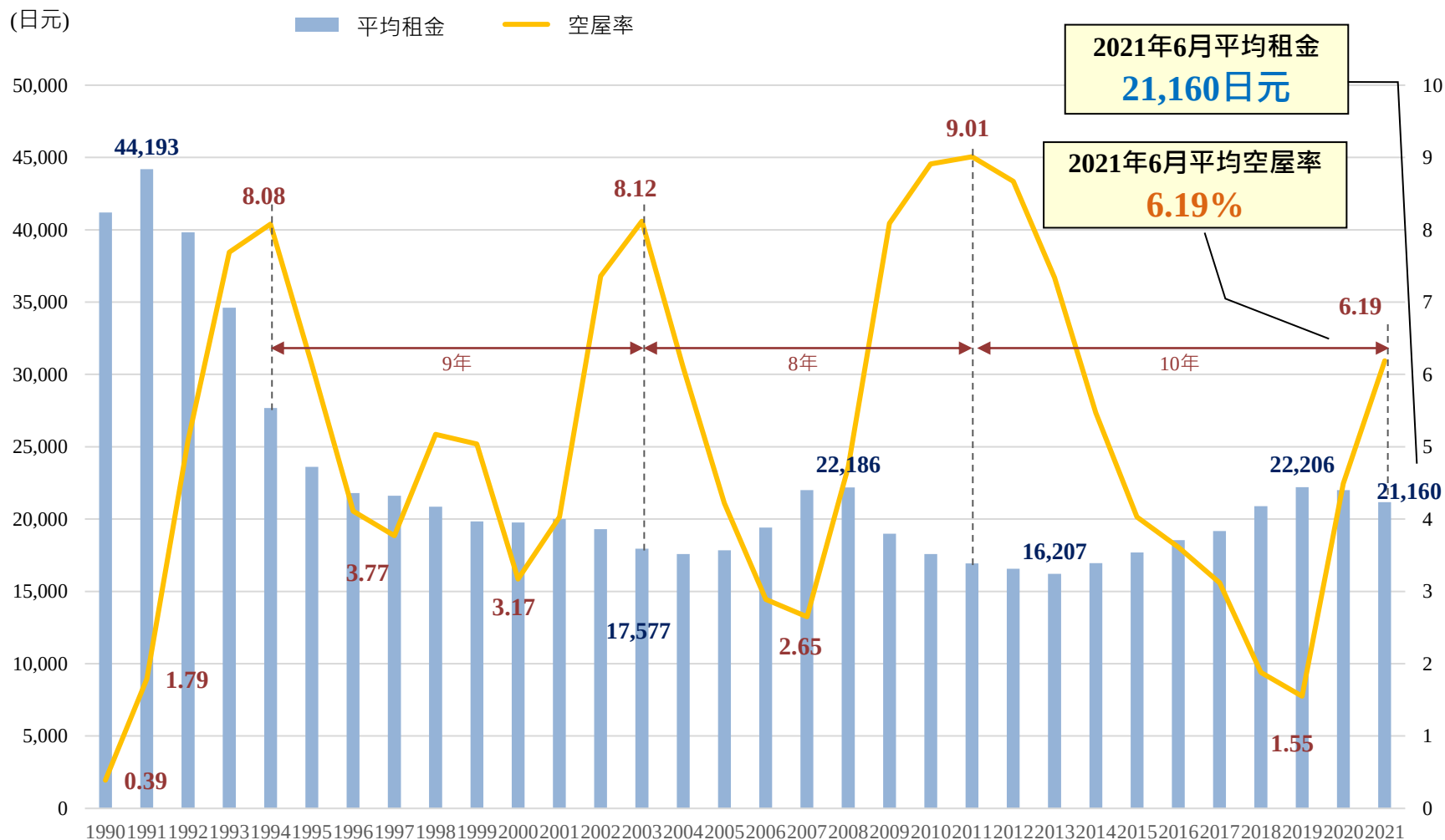
▷政府維持低利率政策，使投資公司的不動產投資意欲旺盛。

市中心5大區辦公室空屋率・租金變化



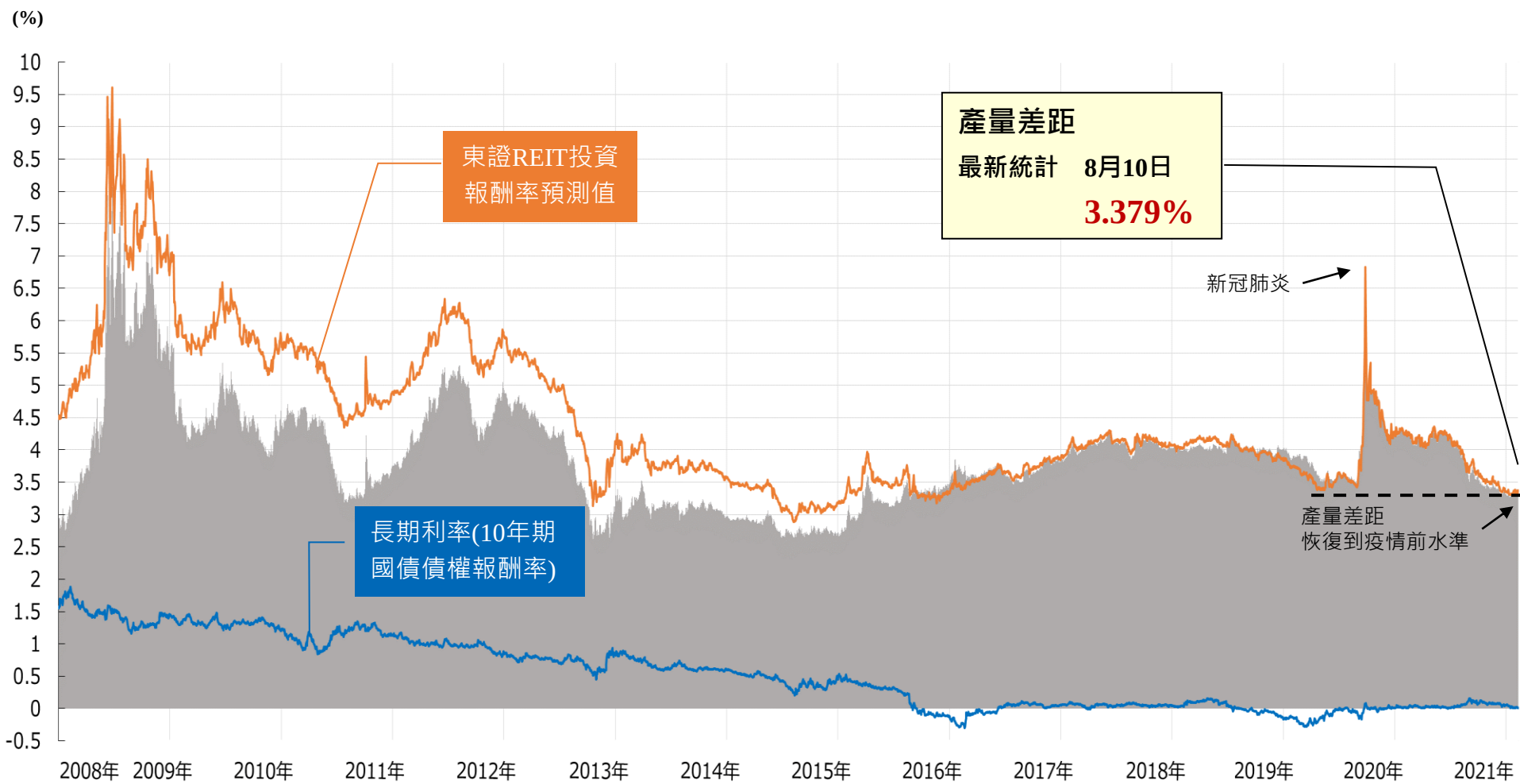
※根據三鬼商事《Office Report》資料製成，以市中心5大區，基準層有100坪以上的辦公大樓為調查對象。

辦公室平均租金、平均空屋率長期變化 (1990年～2021年)



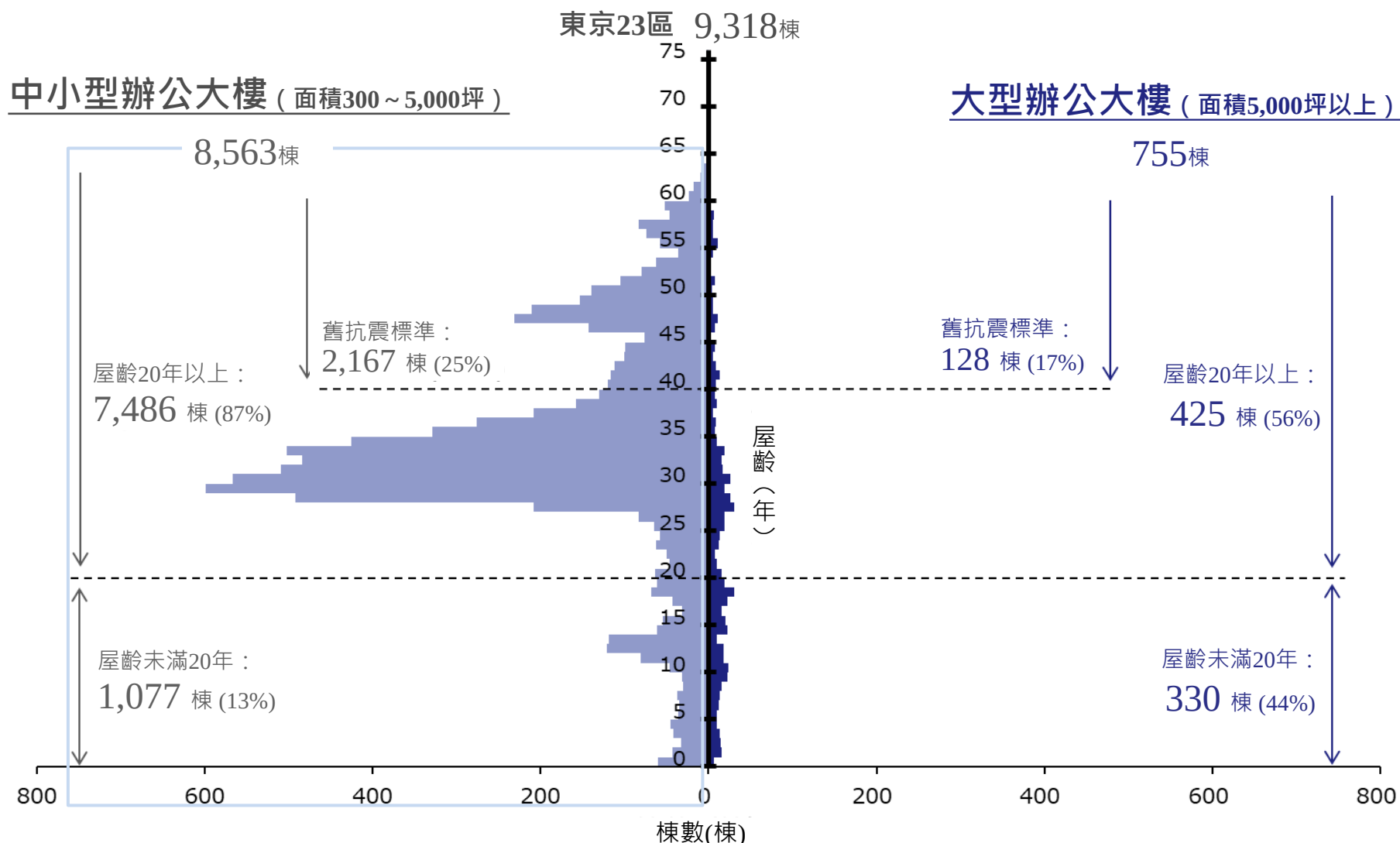
出處：根據三鬼商事《Office Report》資料製成，以市中心5大區，基準層有100坪以上的辦公大樓為調查對象。
1990年～2020年的數據取自當年12月的發表資料。2021年的數據為6月的發表資料。

東證REIT投資報酬率預測值與長期利率的變化(產量差距)



出處：QUICK

東京23區 中小型辦公大樓與大型辦公大樓數量 (按屋齡)



出處：根據「東京23區Office Pyramid 2021(棟數基準)」(XYMAX不動產綜合研究所)數據製作而成

發展戰略及年度計劃

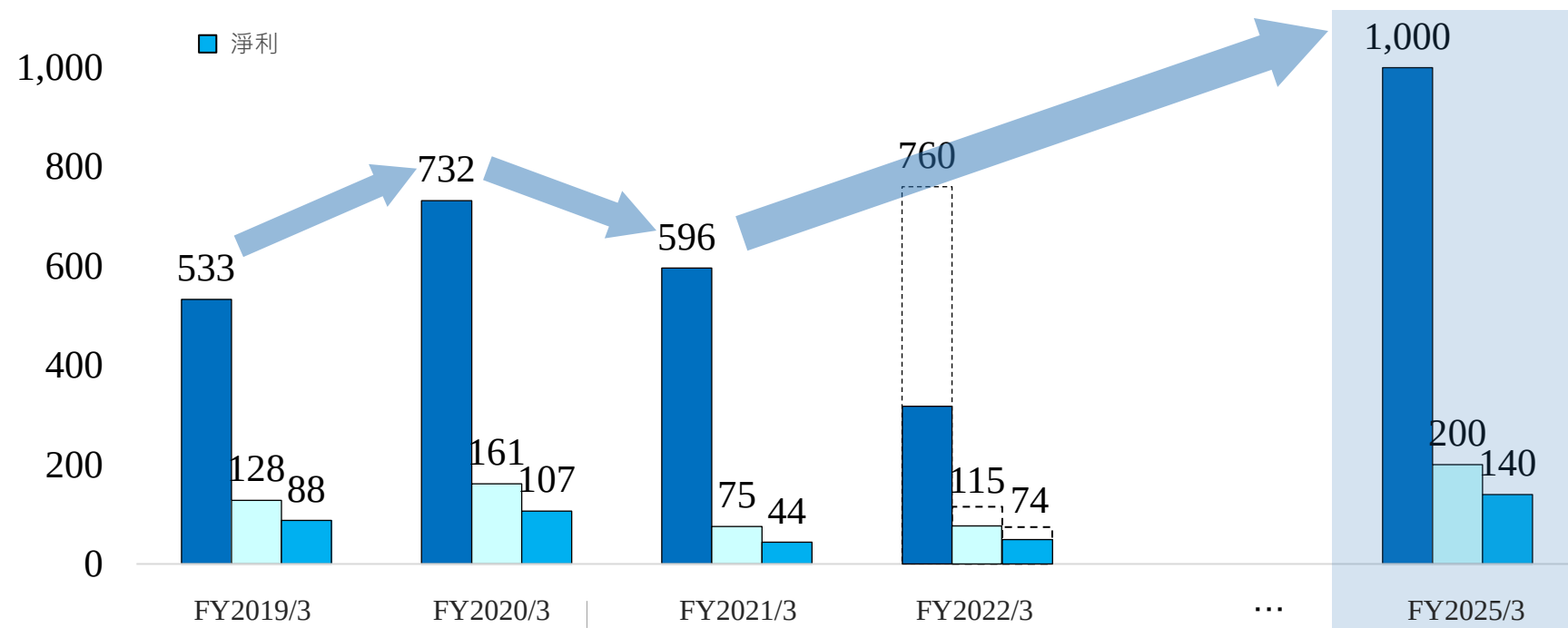
中期經營計劃的進展

以達成FY2025/3的中期經營計劃為目標，本年度開了一個好頭

	FY2022/3第一季期成果	FY2022/3業績預測值	FY2025/3目標
營業收入	312億日元	760億日元	1,000億日元
經常利益	72億日元	115億日元	200億日元
淨利	48億日元	74億日元	140億日元
經常利益率	23.3%	15.1%	20%
自有資本率	54.9%	50%水平	50%水平
ROE	-	10.8%	10%以上

(百萬日元)

■ 營業收入
□ 經常利益
■ 淨利



中期經營計劃的基本方針

提供「人們願意聚集於此進行溝通，並創造社會發展與人類幸福的場所」

辦公大樓事業

- 透過「再生」減少不可回收的資源，實現碳中和
- 著眼於「市中心」、「中小型」、「辦公大樓」，掌握客戶所需的多樣化需求
- 活用數位科技等新領域的知識，為未來的都市建設做出貢獻

飯店事業

提供安心且舒適的時間與空間，創造難以忘懷的幸福時刻，讓旅客滿足且意猶未盡

海外事業

- 為了亞洲各國人民的幸福，我們與志同道合的夥伴一起
- 著重於分售住宅的開發、銷售、管理、仲介等，透過提高當地居民的生活品質，為城市發展做出貢獻

辦公大樓

深耕與拓展辦公大樓事業

- 以鎖定市中心、中小型、辦公大樓、再生、事業週期1年的重新規劃事業為主軸，致力於活用不動產的高附加價值，同時發展中長期持有大樓、低樓層店鋪、新建大樓。
- 透過為客戶排憂解難而培養出的能力，提供符合客戶所需的企劃、設計、建築技術、空間使用技術等，並以招租能力為優勢，提高大樓的附加價值。
- 活用數位科技、可再生能源、藝術等新領域，強化辦公大樓的周邊事業，提供領先於社會變化，且多樣的商品，以促進「承租商的企業發展」。

飯店

設計各飯店特有的概念，提供超越滿足與感動的服務

- 成為客戶首選的溫馨飯店。
- 提供超越滿足與感動，並以旅客視角為出發點的服務，創造飯店狂熱粉。

海外

在越南發展住宅相關事業

- 持續發展住宅開發、銷售、管理、仲介等一條龍式的服務，促進當地經濟發展。

M&A(公司併購) 為擴大現有事業，積極投資周邊事業及成長領域的新企業

中期經營計劃的強化要點

把握時代變遷，為提升事業及經營品質，強化以下領域

ESG

根據本公司的企業哲學「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」，在發展現有事業時，比以往更加重視社會及環境議題，並以成為企業楷模為目標經營公司。

數位化

情報系統部負責提高工作效率、降低成本、強化內部管理體系等業務。除此之外，本公司成立了數位化推進室，致力於活用新技術、迅速應對社會的變化，並推動事業模式的改革。



現金流量

受疫情影響，本公司將「維持財務穩定」作為經營方針的一環。加強管理現金的流動，有效地投入資金，並有計劃性地回收資本，以增加現金。

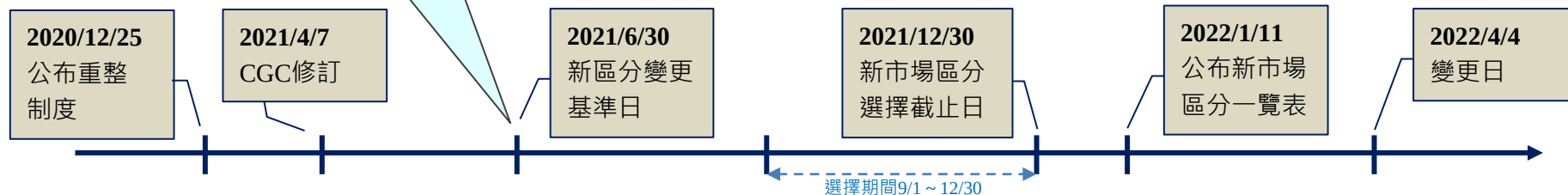


東京證券交易新區分 Prime市場

我們將提高公司的管理水準，並透過與投資客維持建設性的對話，使公司持續成長，同時以提高企業價值為目標邁進。

維持上市狀態的門檻	Prime市場門檻	本公司狀況
股票流通數	2萬單位以上	○
股票流通總時價總額	100億日元以上	○
股票流通比率	35%以上	○
成交金額	1日平均成交金額 0.2億日元以上	○

於變更基準日(6/30)符合
Prime市場的上市門檻



Prime市場 理念

- ◆時價總額(流通率)符合眾多投資公司之選擇標準的公司
- ◆具備高水準的公司管理能力，並與投資客進行建設性對話
- ◆持續成長，且積極提升公司中長期的企業價值

本公司將根據修訂後的企業管理指標治理公司，與全世界的投資客進行建設性的對話，並依照Prime市場的理念，努力提高企業價值。

年度計劃

- 不動產再生事業：重新規劃(RP)事業 -

受疫情影響仍售出許多高入住率、高收益的辦公大樓

本公司租賃仲介部門在東京市中心擁有12個營業據點。即便受疫情影響，也能填補空置空間，創造高入住率、高收益的辦公大樓，提高商品的附加價值。

本公司最具優勢的招租能力，為RP物件創造高入住率的商品，以供銷售

①取得低
入住率的大樓

②透過重新裝潢
提高附加價值

③透過招租能力
提高入住率

④出售高入住率
大樓獲得高收益

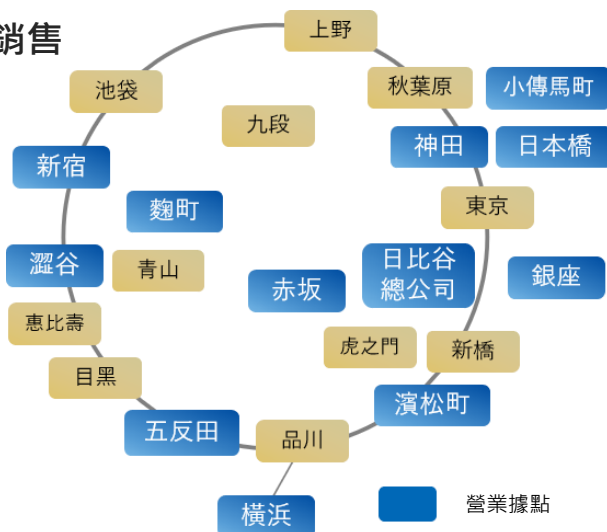
◆擁有12個營業據點共80名員工，員工間積極獲取並共享新資訊。

◆提供符合客戶需求且極具魅力的企劃商品，為客戶排憂解難。

◆捕捉並提供客戶所需的辦公室，以順應其企業成長及工作型態變化的需求。

掌握客戶需求

創造狂熱粉



即便受疫情影響，方便且具備多功能、高設計感的內裝辦公室，仍藉由租賃部們的招租能力維持高入住率。

第一季期售出多棟長期持有的高收益物件，為公司業績做出巨大貢獻。



- 不動產再生事業：重新規劃(RP)事業 -

具備問題解決能力的RP事業，為公司業績做出貢獻

對違章建築進行整修，使其合法並具有高收益性，進而出售

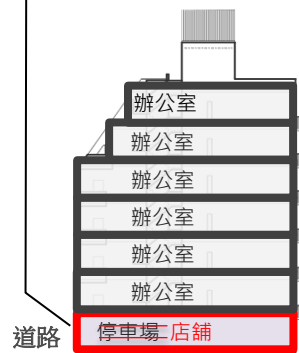
【購買時】

停車場被當作物品販賣用的店鋪使用
超過容積率基準

位於東京千代田區神田・JR
「水道橋站」步行僅1分鐘的好
地段，卻是棟違章建築。

合法性 **流通性**

高屋齡，低收益，低流通
的大樓。



【翻新後】

增設陽台與倉庫等空間，降低辦
公空間的面積，以維持店鋪用途
合法性。



合法性 **流通性**

收益UP↑

成長性企業願意選擇的高收
益、高流動大樓。



進行室內裝潢，加速入住企業的成長。同時提升大樓的租賃競爭力，促使優良承租商早日入住，並滿足投資客需求。

- 不動產再生事業：重新規劃(RP)事業 -

為追求多樣的工作型態，積極打造新辦公室品牌

「像選擇時裝一樣選擇辦公室」。為追求新時代所需的「多樣工作型態」，本公司打造了「+SHIFT」、「A YOTSUYA」、「LIT」3個辦公室品牌。

符合多樣工作型態的辦公室品牌

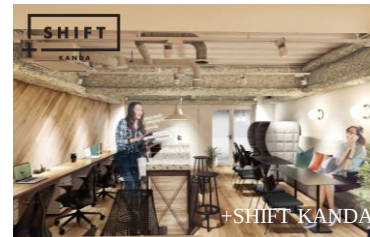
+ SHIFT NOGIZAKA

2021年4月開幕的新建辦公室。講究裝潢材質，以天然木材製成的木質地板，取代一般辦公室使用的塑膠地板。講求真材實料，並嘗試以各種方法刺激五感。



+ SHIFT KANDA

「+SHIFT」的第2棟新建辦公室。+SHIFT KANDA於2021年8月開幕，小空間中蘊藏多樣且充實的使用目的與方法，提供承租商豐富且自由的工作型態。



A YOTSUYA

為設置了世界上獨一無二壁畫作品的共享辦公室，共22間。以「Brooklyn×Art×Coffee」為主題，除了聘請專人為承租商沖泡滴濾咖啡以外，同時也能感受藝術氣息。



LIT

打造能與同事建立如同朋友般關係的環境，從日常的噓寒問暖中培養團隊合作精神，並激發出新想法，使讓工作變得有趣。接待處裝潢得如同咖啡廳，獨具特色。



- 不動產再生事業：重新規劃(RP)事業 -

為追求多樣的工作型態，積極打造新辦公室品牌

+SHIFT品牌打破傳統辦公室概念，提供高雅而簡約的辦公空間，以符合新時代所追求的工作形態。



【新建辦公室2棟完工、開幕】



2021年8月開幕「+ SHIFT KANDA」



2021年4月開幕「+ SHIFT NOGIZAKA」



固定日租辦公室，激發員工們的創造力



於「+SHIFT」、「A YOTSUYA」、「LIT」提供「WEEK」固定日租服務



提供空間，讓員工透過交流產生新想法，進而掀起企業革新，並支持企業成長。

創業、案件開發、遠程辦公
最低簽約門檻1人1個月，可登記為公司官方地址

提供「單人桌方案」

於「+ SHIFT KANDA」、「+ SHIFT NOGIZAKA」、「A YOTSUYA」、「LIT」提供單人使用的「單人桌方案」服務，只要帶上電腦就可執行業務。

【免租金活動】

2021年9月底前簽約的客戶，享有1個月租金減免的優惠。

- 不動產再生事業：重新規劃(RP)事業 -

為追求多樣的工作型態，積極打造新辦公室品牌

「聚集產生創新」

LIT打破對辦公空間的傳統觀念，提供員工聚集交流的辦公空間。



物件名稱：LIT
地 址：東京都中央區東日本橋
構 造：鋼筋造10層樓

※每月租金包含以下費用
租金/管理費/家具・器材使用費/清潔費/
廢棄物處理費/水電瓦斯/WiFi使用費/
印刷費



針對有夢想，但資金、人力不足且沒有工作空間的個人或團體，提供1年免費提供辦公室的企劃。本公司將針對您的夢想及其執行計畫進行審查，審查通過者則可適用此企劃。

推動夢想，促進革新

不動產小額分售商品第3彈 售罄

根據**不動產特定共同事業法**進行商品化的「東京世田谷 新建的認證託兒所」售罄

Sun Frontier的不動產小額分售商品嚴選東京市中心的優良不動產，提供客戶全新的「價值」與「安心」。今後也將持續以ESG的觀點出發擴展事業，普及幼兒園、幼稚園等基礎設施，以提供女性更加自由、活躍的工作環境。



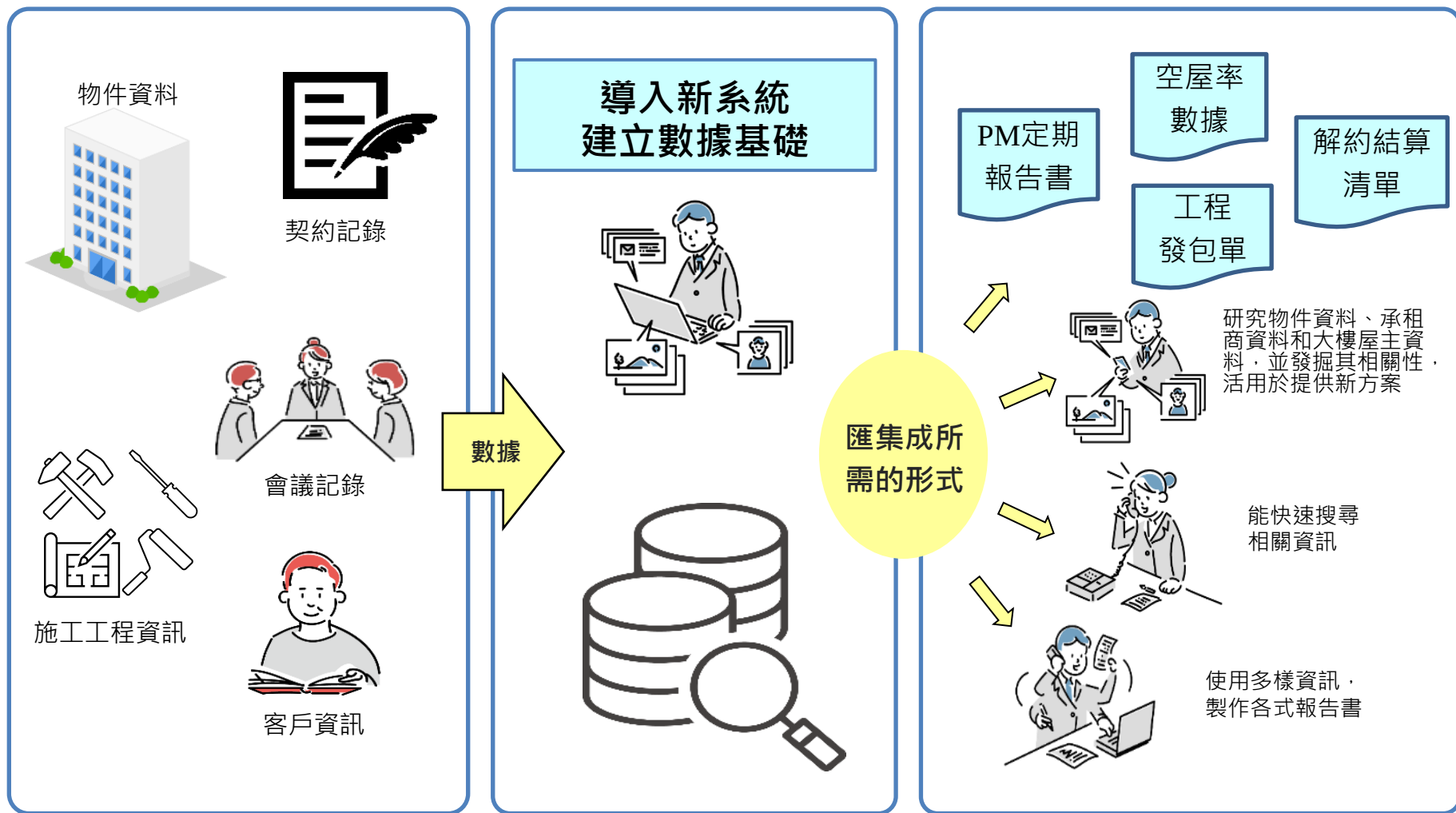
魅力①Sun Frontier不動產為您選定符合小額分售的不動產商品
②以小額進行不動產投資，並獲得利益(股利)
③有機會降低遺產稅



本公司作為不動產運用的專家，將匯集20年來累積的不動產再生與運用相關經驗，持續為客戶開發具有獨特魅力的不動產小額分售商品。目前，我們正在積極籌辦第4彈的不動產小額分售商品。

透過建立數據基礎，提高預測能力及問題解決力

充分活用數據，以提供符合客戶需求，且具有高附加價值的商品



- 不動產服務事業：場地租借事業 -

積極發展與大樓屋主共同運營的客製化空間

運用規劃能力與運營能力轉變大樓用途，為客戶排憂解難

2021年6月1日

Order Made Space西新宿開幕!

將飯店
改建成辦公室

此物件直到去年為止一直作為飯店使用、運營。受疫情影響，運營商撤資，使大樓呈現空置狀態。本公司透過大樓屋主的諮詢了解狀況，並將大樓轉換為辦公空間。

提供一星期的短期租賃服務。除了可以做為遠程辦公的工作地點，也能作為專案開發用的獨立辦公室，及線上會議、線上研討會的直播空間，適用於各式使用目的及需求。



外觀



依照客戶要求設置辦公空間
(線上會議)

Order Made Space

オーダーメイドスペース

以利益分配的商業模式，
與大樓屋主共同運營休閒空間的空間活用事業。
不僅限於「辦公室」、「會議室」，我們更提供
客製化的場地，以符合客戶需求。



一星期短期租賃

租賃期間
可自由設定

即可入住

依照預約人數
準備所需物品及配備

價格合理

無需負擔
保證金・押金等

●場地租借事業的服務一覽表

空間型態	特徵
Order Made Space	提供一星期的短期租賃服務
Vision Center	時租會議室
Vision Office	月租辦公室

根據客戶需求選擇會議室、
辦公室型態

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	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	會議室・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	大樓維護
⑬		通信開發	通訊設備工程
⑭		飯店大佐渡	飯店



透過市中心・中小型辦公大樓，擴大事業領域

著重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，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，擴大東京市中心・中小型辦公大樓的相關事業範圍。

透過M&A擴大現有事業的服務領域

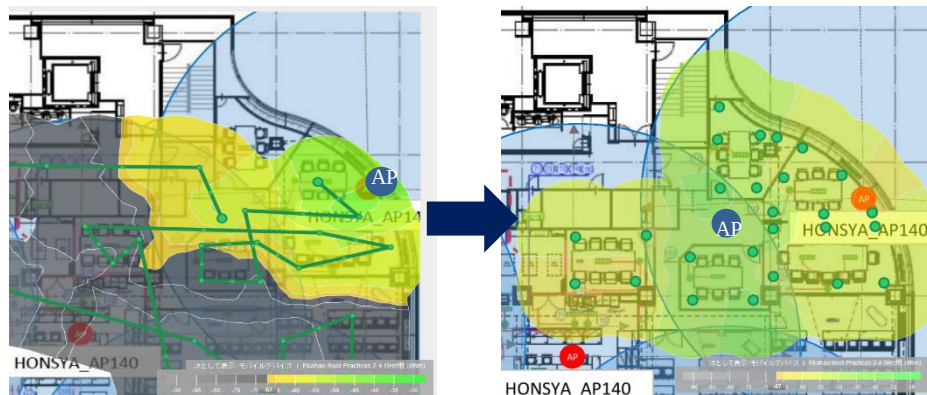
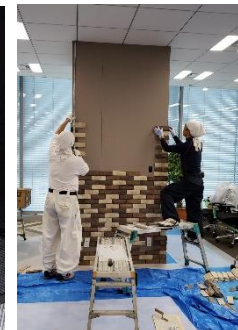
株式會社**Communication Development**為辦公室網路環境提供解決方案



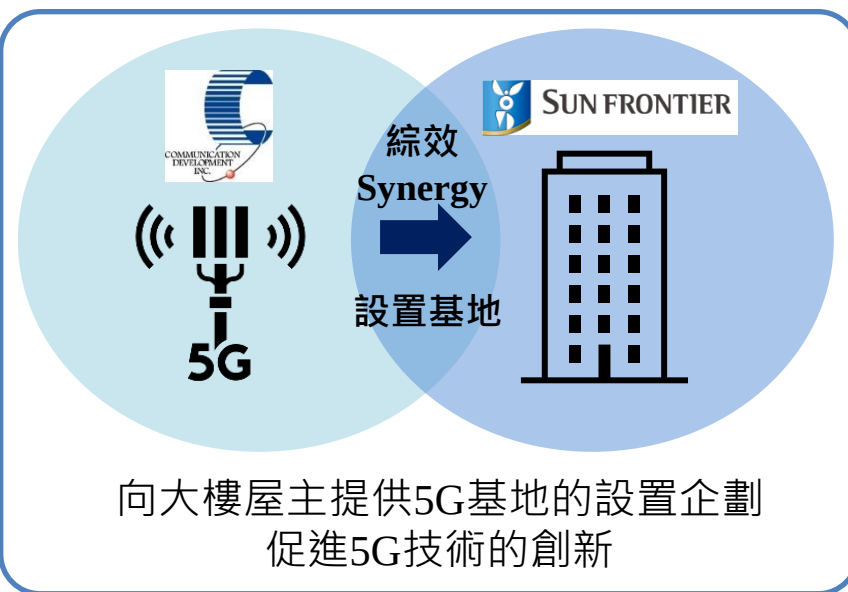
2021年2月
加入本公司集團

株式會社Communication Development

1. 網絡建立
2. 商用電話、主機設備
3. 網路安全措施
4. 辦公室內裝
5. 通訊基礎設施



調查辦公室的通訊環境，修改連接點，改善網路環境，提升網路速度。



著眼於後疫情時代，按原定計劃3家新飯店開幕

本公司按原定計劃，6月有兩間飯店完工並開幕，7月則有一間。同時停止開發新飯店，並著眼於疫苗普及後，疫情日漸平息的市場環境，提供優質的服務及提高飯店營運的品質，以創造狂熱粉。

營運中 20家

興建中 1家

客房總數 2,993間

※截至2021年8月10日

日和 CHAPTER 京都
A TRIBUTE PORTFOLIO
HOTEL



沖繩恩納村

宮古島



旅之宿飯店Lit宮古島
2021年6月25日開幕

下關

博多

京都二條
京都四條

佐渡 (千種)

佐渡 (相川大浦)

佐渡 (相川鹿伏)

高山

倉敷水島

常滑

大阪本町

大阪難波

旅之宿飯店Lit松本
2021年5月21日開幕

松本

鹿島

舞濱

成田

小岩

銀座

川崎



● 營運中
● 興建中

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	日和OCEAN RESORT沖繩	203
營運中	日和 CHAPTER 京都	203
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	旅之宿飯店Lit宮古島	111
營運中	旅之宿飯店Lit松本	176
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
營運中	飯店大佐渡	74
興建中	京都四條河原町	134

※開幕時期及規模皆為計劃，今後可能有所變更。

致力於培養狂熱粉

以成為溫馨的飯店為目標，提供符合且超越旅客需求的服務，創造滿足與感動。
透過不斷累積「有點高興」的心情，培養屬於本公司飯店的狂熱粉。



無邊際泳池的早晨瑜伽
(日和OCEAN RESORT沖繩)



主廚原創高湯玉子燒
(旅之宿飯店Lit松本)



滿天繁星
(旅之宿飯店佐渡/ドンデン高原ロッジ)



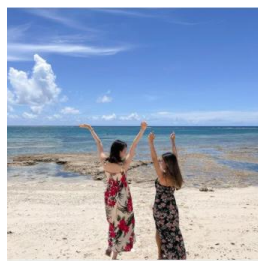
落日與雲海
(旅之宿飯店佐渡/ドンデン高原ロッジ)



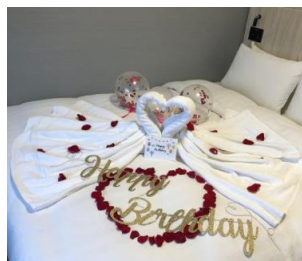
船場de小型蔬菜攤
(萬宜酒店大阪本町)



祝賀禮(入社)
(日和OCEAN RESORT沖繩)



清澈透明的海洋(Ikizu Beach)
(旅之宿飯店Lit宮古島)



生日裝飾
(日和飯店大阪難波站前)



特製京都傳統家常菜拼盤
(日和CHAPTER京都)



落日下的婚禮
(日和OCEAN RESORT沖繩)



眺望瀨戶大橋與瀨戶內海
(旅之宿飯店倉敷水島)



盛開在香取神宮的櫻花
(旅之宿飯店鹿島)



「Welcome Baby」的住宿方案
(日和飯店舞濱)



高山祭(山王祭)
(旅之宿飯店飛騨高山)

關注Facebook・Instagram
等接收有關「有點高興」
的最新資訊

參考資料

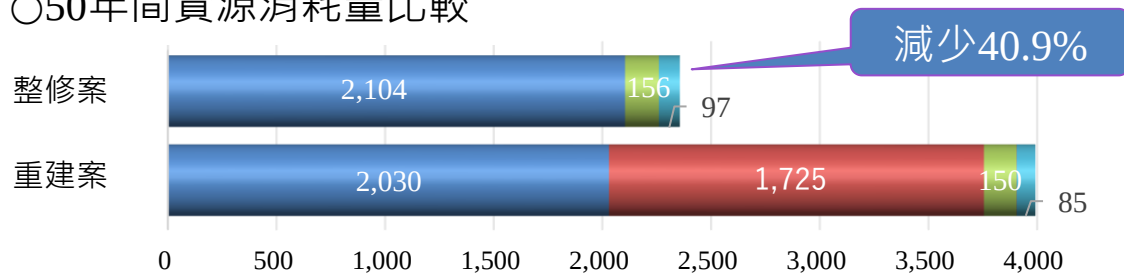
ESG的發展概要

於各事業中加入ESG觀點，以實現企業永續發展，並提升企業價值

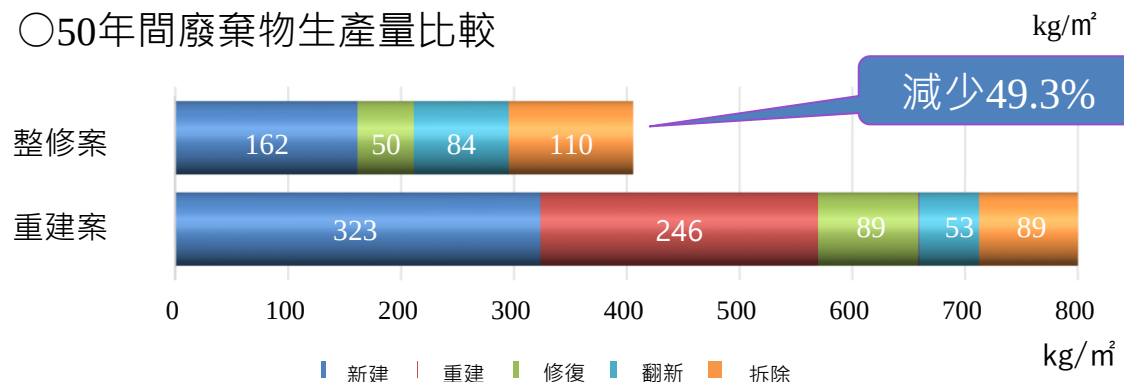
環境 Environment	❑ 將老舊大樓直接翻新，發展與環境共生的不動產再生事業。(成果：427棟) ❑ 為減少搬家產生的閒置器材及設備，發展以原狀出租的租賃市場。 ❑ 活用節能補助金方案於管理物件，以推動節能減碳運動。 ❑ 在13棟自有大樓中引進再生能源的電力服務。
社会 Social	❑ 推動符合社會需求的企業經營、人才培養。建立多樣化體制 (截至2021年6年底：女性員工比例35%，外籍員工比例7%) ❑ 在不動產再生事業中發展能夠滿足社會需求的再生事業。 ❑ 以「讓日本充滿活力」為標語，從觀光層面發展地區振興事業。 ❑ 積極推廣無人機技術，加速不動產業界的改革創新。
管理 Governance	❑ 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。

珍惜有限資源，發展與環境共生的不動產再生事業[E]

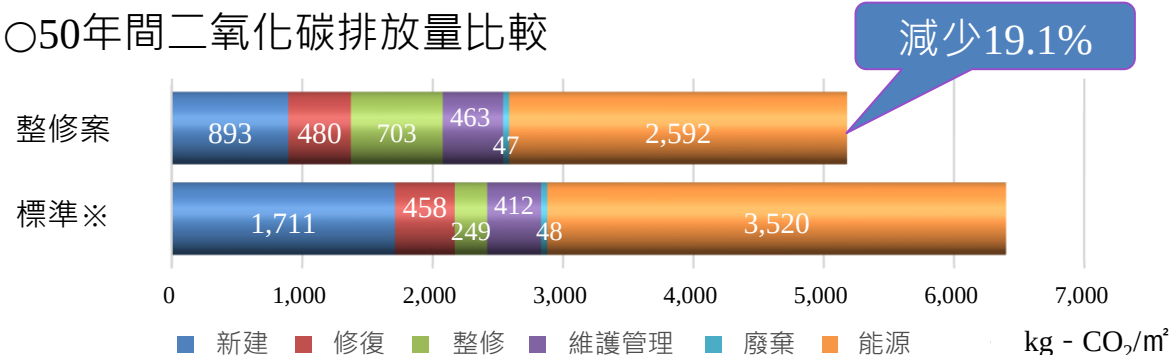
○50年間資源消耗量比較



○50年間廢棄物生產量比較



○50年間二氧化碳排放量比較



< 前提條件・憑據 >

以一棟屋齡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「建物のlcaツール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
- 廢棄物生產量 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

掌握人口劇增地區的保育需求，將老舊大樓蓋建成幼兒園



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。受日本的文化、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。2021年4月併購飯店大佐渡，加速佐渡的振興事業發展。

Sun Frontier佐渡

飯店事業

旅之宿飯店佐渡



飯店吾妻



交通運輸事業

おけさ観光タクシー (計程車)



飯店大佐渡



「發現佐渡」事業

あなぐち亭 (餐廳)



気軽にレンタ カー(出租車)



觀光・旅遊事業

ハッピー佐渡 トラベル(旅行社)



ドンデン高原 ロッジ(小木屋旅館)



網路宣傳事業

佐渡日和 (佐渡島情報網)



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。

社外董事及監察人比例41.7% 社外董事比例33.3%

致力於打造可以自由發言的氣氛，並透過廣泛的知識、經驗與多樣性，發展健全的董事會。同時請社外董事出席公司的經營會議等重要會議，以確保經營的健全性。

設置指名・報酬委員會

於董事會時能隨意諮詢的機構。成員半數以上為社外董事，可確保公司運營的健全。

確保RP物件交易時的風險管理及合法性

購買物件時，需評估其能帶來的收益，以及其帶來的風險、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，實施公司內部的相關法規研修。內容廣泛，有「防止內幕交易」、「防止與黑社會交易」、「資訊管理」等，以健全事業經營。

有效的公司治理體制[G]

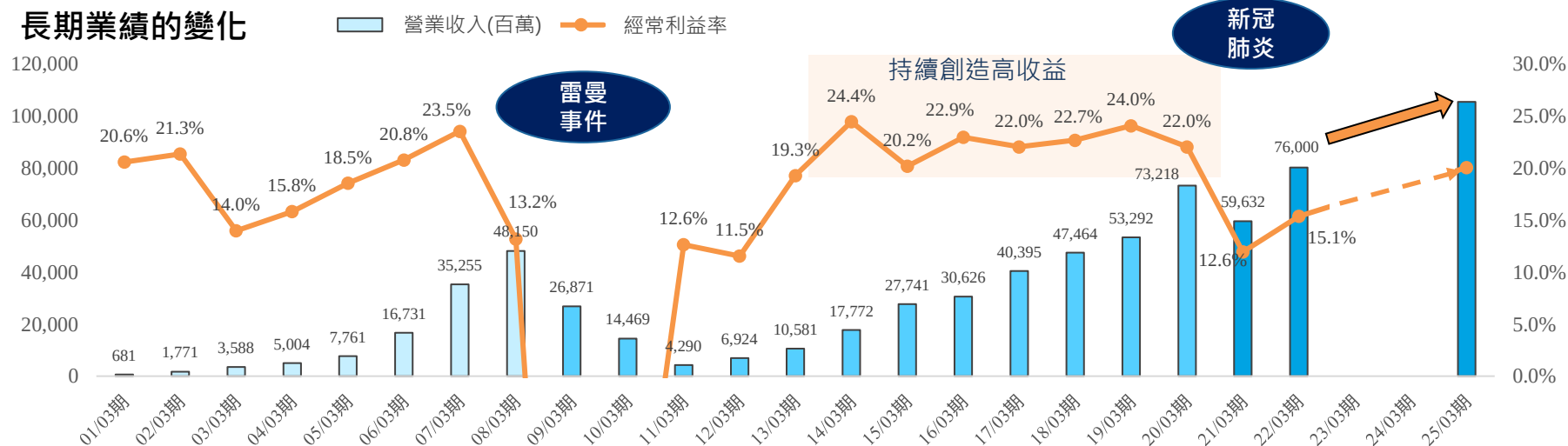
社外幹部將廣泛的知識和經驗反饋於董事會議上，以提供本公司提高企業價值的建議。根據各領域的專業知識及經驗，推動健全且完整的企業經營和管理體制。

職務	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 智顕	●	●			●			●	
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 光広	●	●		●	●				
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			●	●		●	●		●
常駐監察人	品田 耕一	●		●	●	●			●	
監察人(社外)	守屋 宏一	●	●		●	●			●	
監察人(社外)	田中 英隆	●		●				●	●	●

歷史變遷與現在的位置

以Sun Frontier Spirit(開拓者精神)，改變、挑戰、創造新價值而成長

長期業績的變化



2001~2009

重新規劃事業的基礎建設

2010 ~ 2020

重新規劃事業的進化與擴大

2021

重新規劃事業的深化、多樣化

重新規劃事業

隨著時間的推移，加深加寬本公司事業
克服經濟危機後，抓住機會
挑戰新事物，使企業成長
今後也將以Sun Frontier Spirit往更高的目標邁進

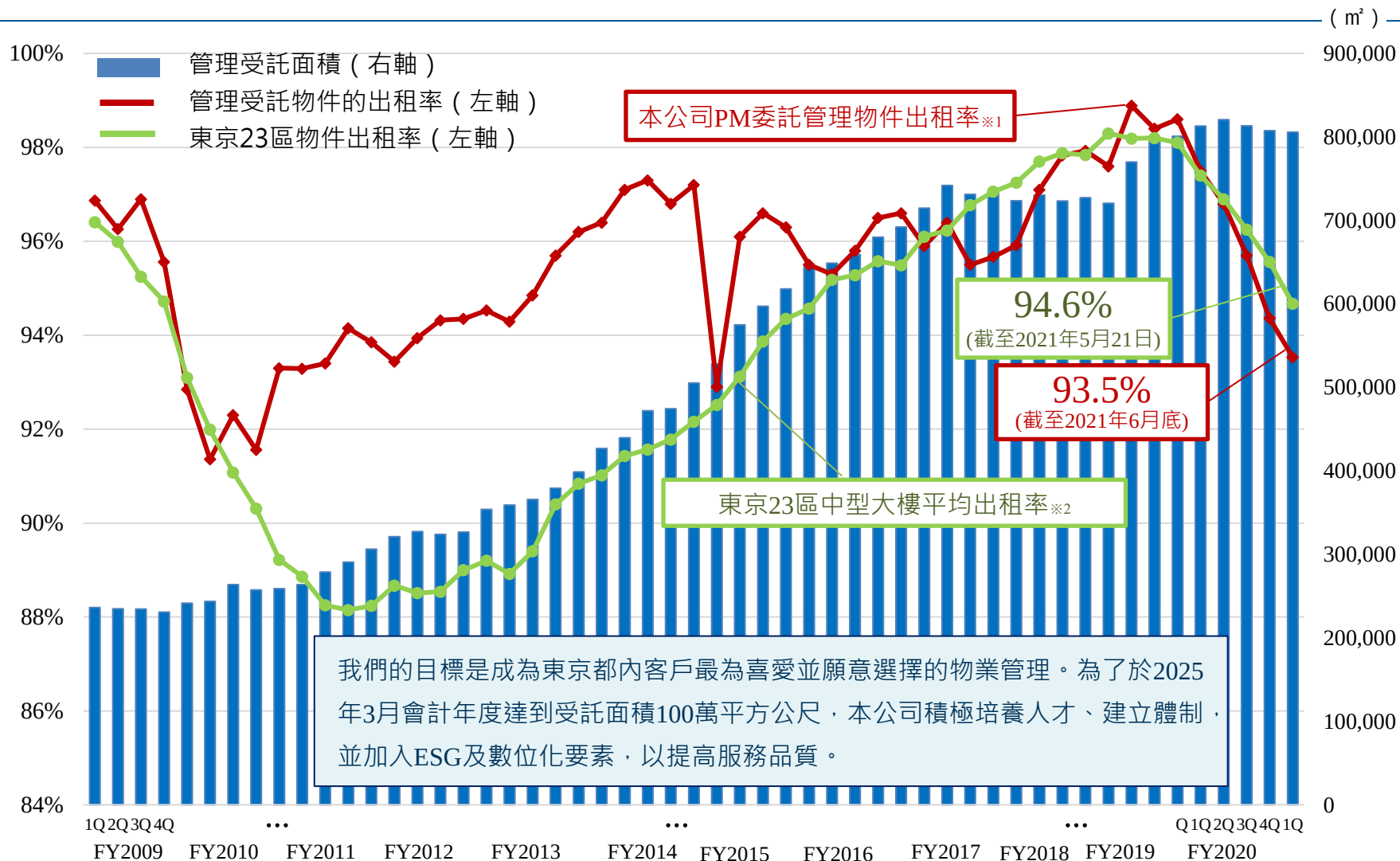
內裝辦公室

飯店

場地租借

海外

- 不動產服務事業：物業管理事業 - 即便受疫情影響，仍維持高出租率



※1 出租率：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

經營理念、企業哲學、願景

即便因為疫情而改變計劃與戰略，

本公司做為目標的經營理念、企業哲學、願景、大方針也不會改變

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。

願景 作為不動產活用的專家，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」

大方針 不逐利，惟求信
改變自己，始終站在客戶視角為其排憂解難
並超越客戶的期望回應客戶

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 堀口智顯 代表董事長 齋藤清一
員工人數※	正式員工641名 (含兼職及打工員工共1,144名)
員工平均年齡※	35.0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・營運
會計年度	3月
上市交易所	東證一部 (股票代碼 8934)

(※截至2021年6月底)



前排左起：齋藤清一社長、堀口智顯會長
後排左起：二宮光廣董事、山田康志專務、中村泉副社長、本田賢二董事

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：03 - 5521 - 1551

公司網站：<https://www.sunfrt.co.jp/ch/>

電子信箱：ir - contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER