

2022年3月會計年度第二季期(2021.7 ~ 2021.9) 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 第二季期 業績展望	1-10
2)發展戰略	11-23
3)本期措施	24-36
4)參考資料	37-46

2021年11月9日



SUN FRONTIER

證券代碼:8934

2022年3月會計年度 第二季期 業績展望



營業收入、利潤與去年同期相比大幅成長。業績成長呈現好趨勢。

(單位:百萬日元)

	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	45,326	-	+13,161	40.9%	76,000	59.6%
營業淨利	9,400	20.7%	+3,733	65.9%	12,000	78.3%
經常利益	9,285	20.5%	+3,901	72.5%	11,500	80.7%
淨利*	5,862	12.9%	+2,402	69.4%	7,400	79.2%

※淨利為歸屬於母公司股東的本期淨利。

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14棟大樓(與去年同期相比-1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29.7%的高水平(與去年同期相比+1.5pt)。
- 辦公大樓部門致力於商品化。打造高入住率、高附加價值的RP產品進行銷售。在疫情中仍維持商品的品質，使銷售活動順利進行。

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成長，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+28.4%)、淨利(與去年同期相比+30.4%)均大幅超越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)

合併損益表要點

	FY2021/3 4-9月	FY2022/3 4-9月	去年増減率
營業收入	32,164	45,326	40.9%
不動產再生事業	25,691	37,472	45.9%
重新規劃	24,306	36,404	49.8%
大樓租賃	1,384	1,067	▲ 22.9%
不動產服務事業	2,942	3,777	28.4%
飯店・觀光事業	806	3,300	309.1%
其他事業	3,018	1,050	▲ 65.2%
調整額	▲ 293	▲ 275	—
營業毛利	9,010	12,988	44.1%
不動產再生事業	7,693	11,519	49.7%
重新規劃	7,151	11,222	56.9%
大樓租賃	541	296	▲ 45.3%
不動產服務事業	1,632	2,063	26.4%
飯店・觀光事業	▲ 842	▲ 678	—
其他事業	624	117	▲ 81.2%
調整額	▲ 97	▲ 35	—
銷售費用及管理費用	3,343	3,587	7.3%
營業利益	5,667	9,400	65.9%
營業外收益	87	161	84.3%
營業外費用	370	276	▲ 25.4%
經常利益	5,384	9,285	72.5%
其他損益	▲ 5	▲ 131	—
營所稅等	1,925	3,295	71.1%
非控制權益	▲ 6	▲ 3	—
淨利	3,459	5,862	69.4%

<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374億日元(與去年同期相比+46%)，營業毛利為115億日元(與去年同期相比+50%)，毛利率為30.7%，以超越全年度預測毛利率(27.2%)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創造穩定收益的同時，由於疫情的持續延燒，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37億日元(與去年同期相比+28%)，營業毛利為20億日元(與去年同期相比+26%)。毛利率維持在55%的高水準。

<飯店・觀光事業>

飯店運營事業受到緊急事態宣言的延長，以及3棟飯店開幕準備費用的影響，陷入低迷。飯店及觀光事業整體的營業收入雖然增加了33億日元(與去年同期相比+309%)，仍產生6.7億日元的損失。

合併資產負債表-資產-

<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91億日元。

<存貨> 因物件的銷售而減少98億日元。其中，RP物件因銷售活動順利進行，庫存減少104億日元。飯店物件則由於建設工程進展順利等，現金及存款增加約8億日元。

(單位:百萬日元)	2020年 3月底	2021年 3月底	2021年 9月底	增減額 (與2021年3月底相比)
流動資產	113,842	110,785	109,129	▲1,655
現金及存款	18,627	21,508	30,688	+9,180
存貨	91,766	86,087	76,227	▲9,859
重新規劃事業	71,353	71,349	60,928	▲10,420
飯店事業	17,019	13,917	14,710	+793
海外事業等	3,395	822	589	▲232
其他流動資產	3,448	3,189	2,213	▲976
非流動資產	16,450	16,700	24,068	+7,367
有形非流動資產	10,413	10,528	17,407	+6,878
無形非流動資產	712	701	660	▲40
投資與其他資產	5,324	5,470	6,000	+529
資產總計	130,293	127,485	133,197	+5,712

合併資產負債表-負債・權益-

<利息負債餘額>

因購買物件等原因，借款較去年底增加7億日元，為482億日元。

<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(58億日元)等，使淨資產增加40億日元。

自有資本比率的變化

2020年3月底	2021年3月底	2021年9月底
49.6%	52.3%	53.0%

(單位:百萬日元)	2020年 3月底	2021年 3月底	2021年 9月底	增減額 (與2021年3月底相比)
流動負債	18,052	13,358	15,045	+1,687
短期借款等	4,463	5,530	5,659	+129
應付所得稅等	3,566	901	3,468	+2,567
其他流動負債	10,022	6,926	5,917	▲ 1,009
非流動負債	47,431	44,354	44,334	▲ 20
長期借款、公司債券	44,906	41,991	42,593	+602
其他非流動負債	2,525	2,363	1,740	▲ 622
負債總計	65,483	57,712	59,380	+1,667
股本	64,690	66,916	70,731	+3,814
其他	119	2,856	3,086	+230
權益總計	64,809	69,773	73,817	+4,044
負債權益總計	130,293	127,485	133,197	+5,712

不動產再生事業 (重新規劃・大樓租賃)

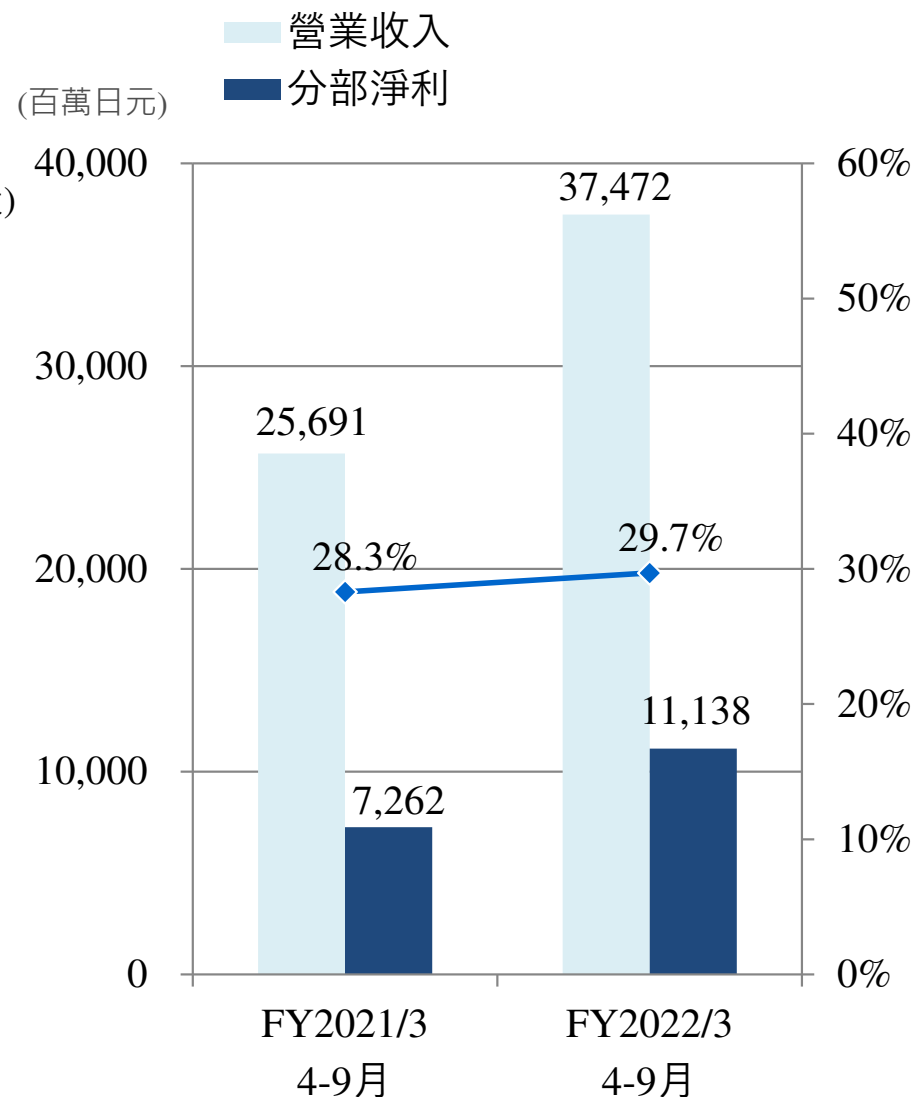
<重新規劃(RP)事業>

- 銷售棟數為14棟，維持與去年同期(15棟)相同的水準。
- 平均一案件以712天(較上年度+180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578天(較上年度+46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49棟。

<大樓租賃事業>

- 作為存儲型事業，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-9月	FY2022/3 4月-9月	增減
營業收入	25,691	37,472	+45.9%
RP事業	24,306	36,404	+49.8%
大樓租賃	1,384	1,067	▲22.9%
分部淨利 ^(注1)	7,262	11,138	+53.4%
RP事業	6,721	10,842	+61.3%
大樓租賃	541	296	▲45.3%
淨利率	28.3%	29.7%	+1.5%pt
RP事業	27.7%	29.8%	+2.1%pt
大樓租賃	39.1%	27.8%	▲11.4%pt
購入棟數	7件	9件	-
銷售棟數	15件	14件	▲1棟
截止庫存棟數	52棟 ^(注2)	49棟 ^(注2)	▲3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)包含土地購買開發項目。

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



<PM事業・BM事業>

- PM事業受疫情影響空屋增加，使營業收入、利益有所減少。
- BM業務受去年訂單減少的反作用、公司併購及受託物件增加的影響，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。

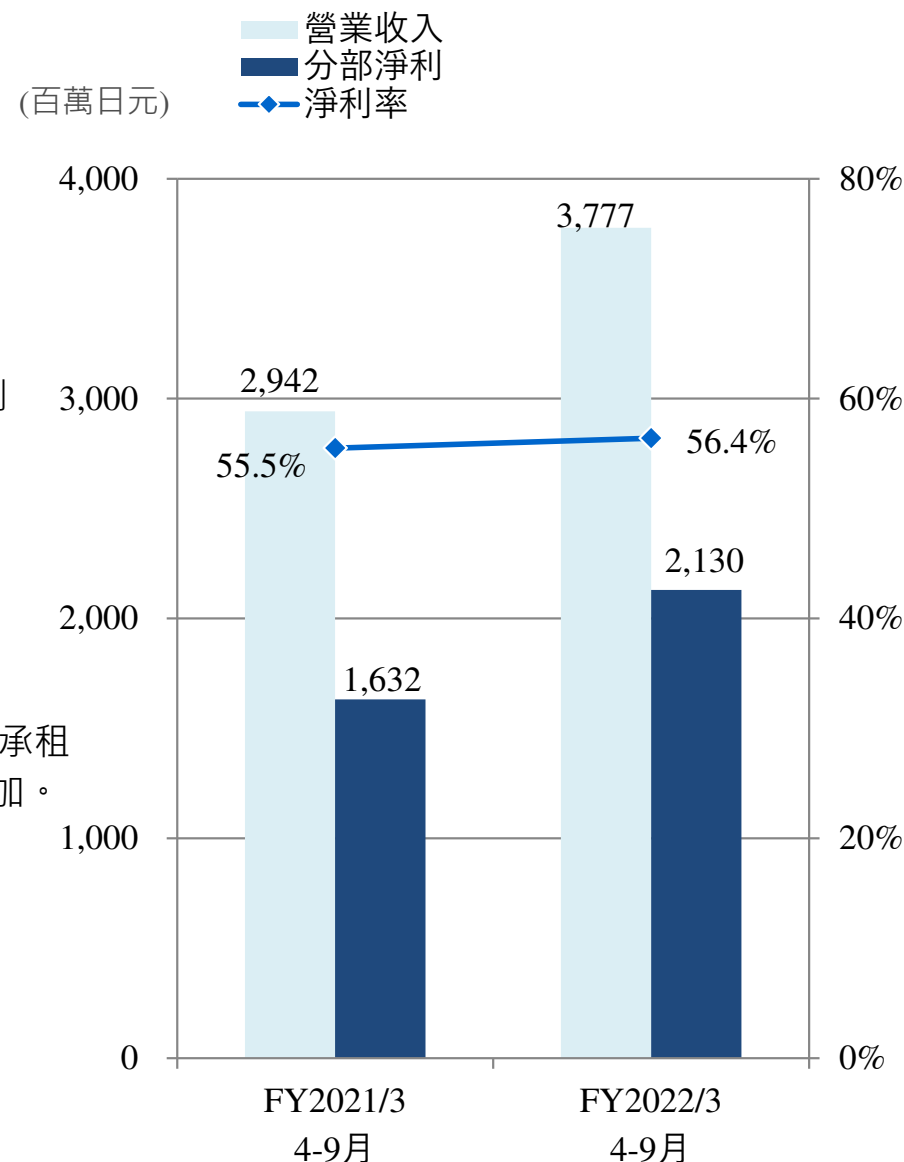
<場地租借>

- 透過提供多元且具有地域性的方案，抓住疫情期間的有限需求，使營業收入增加，但由於新據點的開幕等，淨利有所減少。

<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-9月	FY2022/3 4月-9月	增減
營業收入	2,942	3,777	+28.4%
分部淨利	1,632	2,130	+30.4%
淨利率	55.5%	56.4%	+0.9%pt



飯店・觀光事業 (飯店開發・飯店營運等)

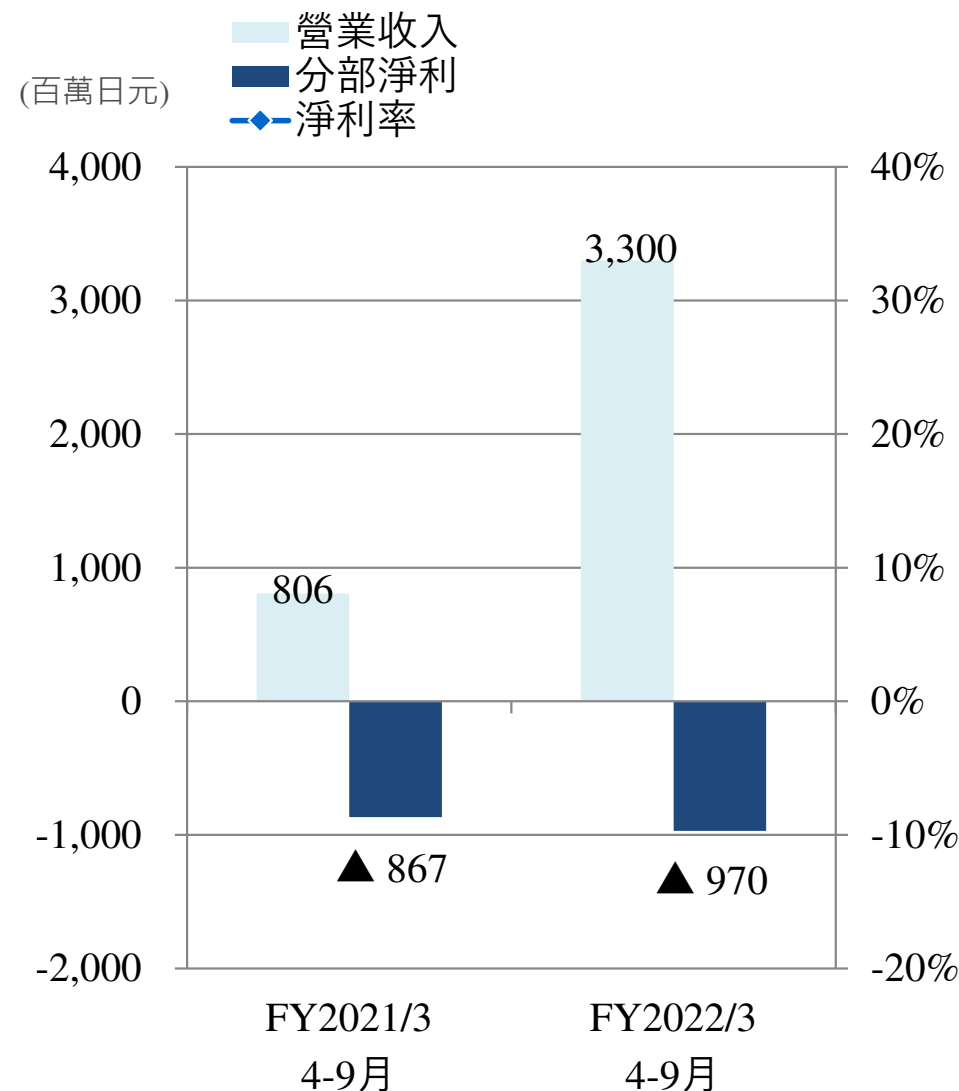
<飯店開發事業>

- 「HIYORI OCEAN RESORT沖繩」完成25件交屋手續(累計銷售184/203間)。分部淨利為2億日元(淨利率為14.8%)

<飯店運營事業>

- 上半年度有3家飯店新開幕。本年度受緊急事態宣言發布下，抑制觀光旅遊的影響，各個飯店的入住率與客房單價都陷入低迷。與此同時，計上新開幕飯店(3家)的開幕準備費用，使此事業呈現虧損狀態。

(單位:百萬日元)	FY2021/3 4月-9月	FY2022/3 4月-9月	增減
營業收入	806	3,300	+309.1%
飯店開發事業	0	1,398	-
飯店運營事業等	806	1,902	+136.0%
分部淨利	▲867	▲970	-
飯店開發事業	▲62	207	-
飯店運營事業等	▲805	▲1,177	-
淨利率	-	-	-
飯店開發事業	-	14.8%	-
飯店運營事業等	-	-	-



(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。

其他事業 (建築設計・海外開發等)

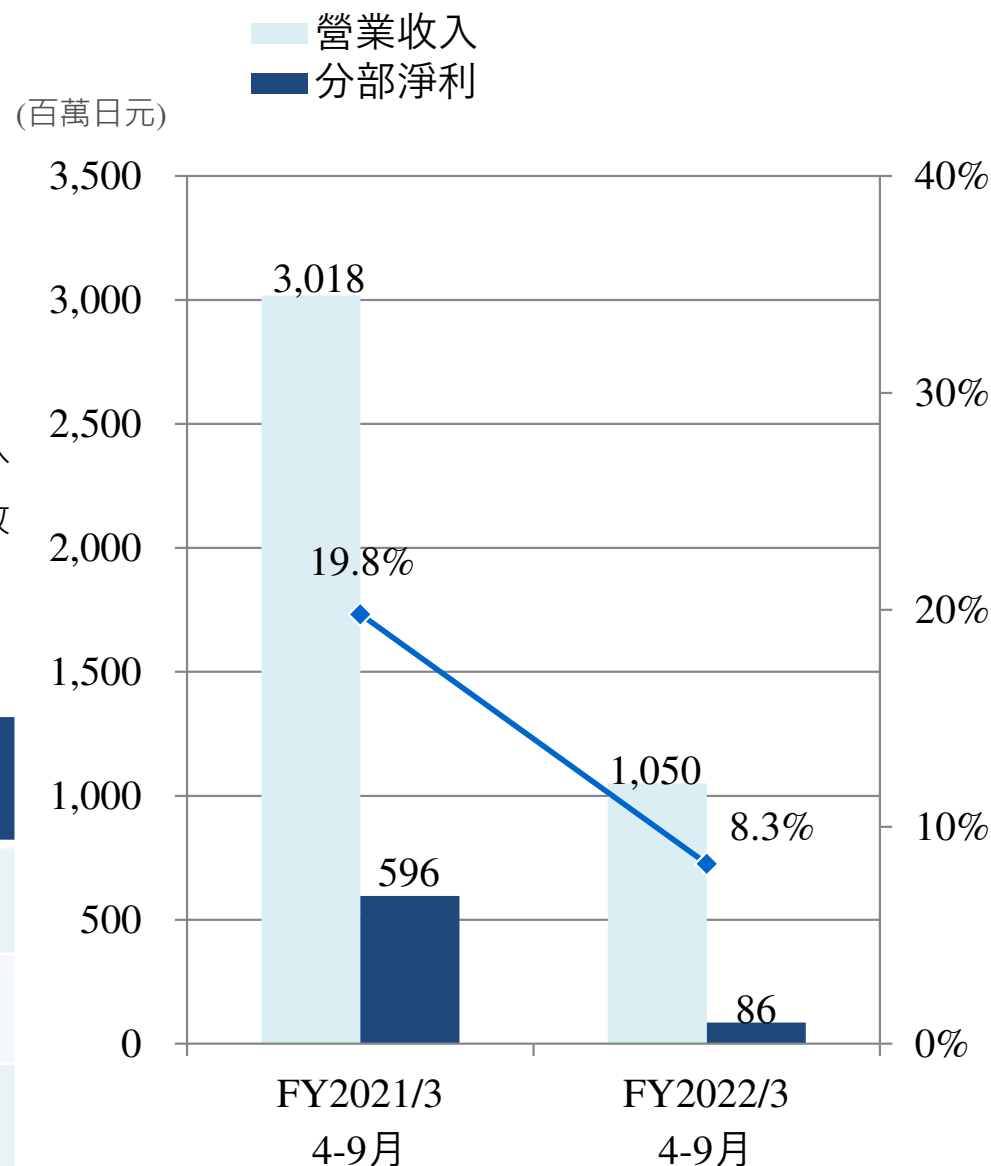
<建築事業>

- 由於計入了上半年度收購的株式會社Communication Development的業績，使營業收入、利益均增加。

<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23.8億日元，利益5.3億日元)，受其影響，本年度的營業收入、利益與去年相比大幅減少。

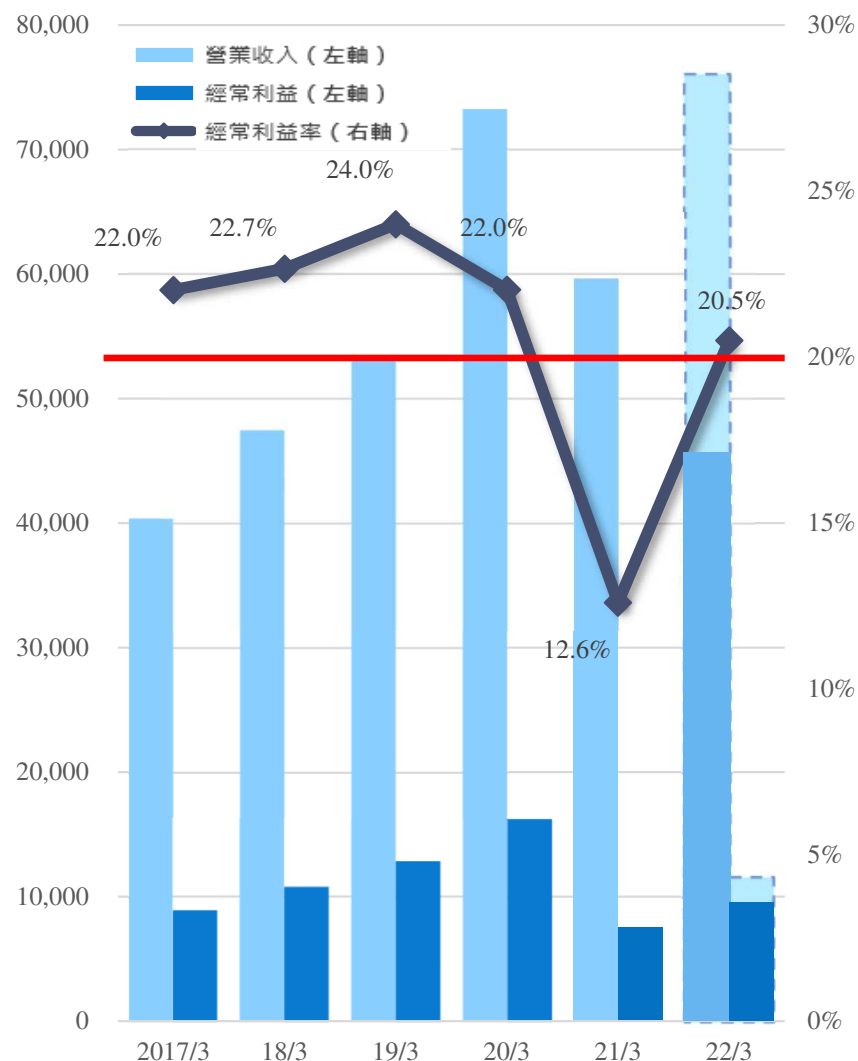
(單位:百萬日元)	FY2021/3 4月-9月	FY2022/3 4月-9月	增減
營業收入	3,018	1,050	▲65.2%
分部淨利	596	86	▲85.5%
淨利率	19.8%	8.3%	▲11.5%pt



管理指標變化

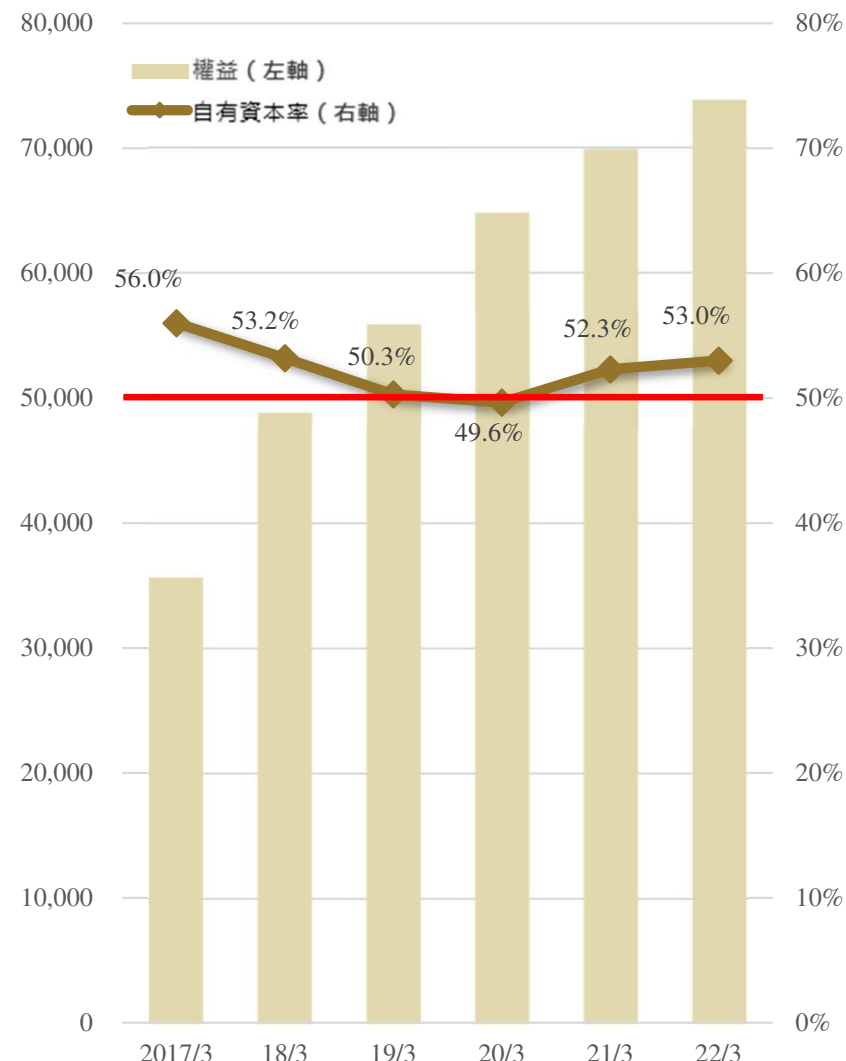
■經常利益率變化

(百萬日元) (推動高附加價值的經營模式)



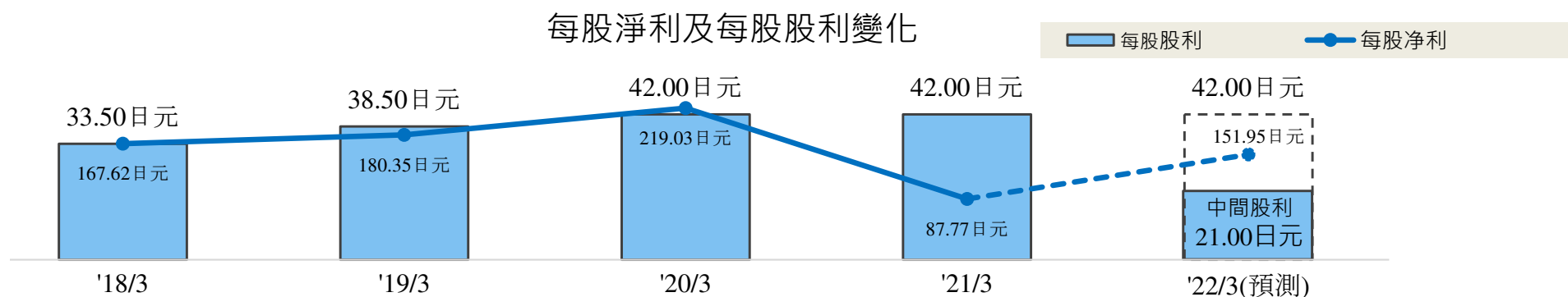
■自有資本率變化

(百萬日元) (建構穩定的財務基礎)



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。為了增加股東的利益回報，本年度(2022年3月會計年度)起，本公司將開始發放中間股利。



中間股利生效日:2021年12月7日(星期二)

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

發展戰略

1.日本經濟受疫情影響持續停滯狀態。但疫苗接種率不斷提高，使經濟呈現緩慢恢復的趨勢

- ▷隨著疫苗接種率的上升，確診病例急劇減少，政府也解除了緊急事態宣言，疫情趨於平息。
- ▷雖然經濟活動已逐漸恢復正常，但人潮尚未完全回溫，觀光住宿產業仍需時間恢復過往水準。
- ▷半導體的供應不足及東南亞疫情的擴大導致市場供需失衡，影響了一部分的製造業廠商。

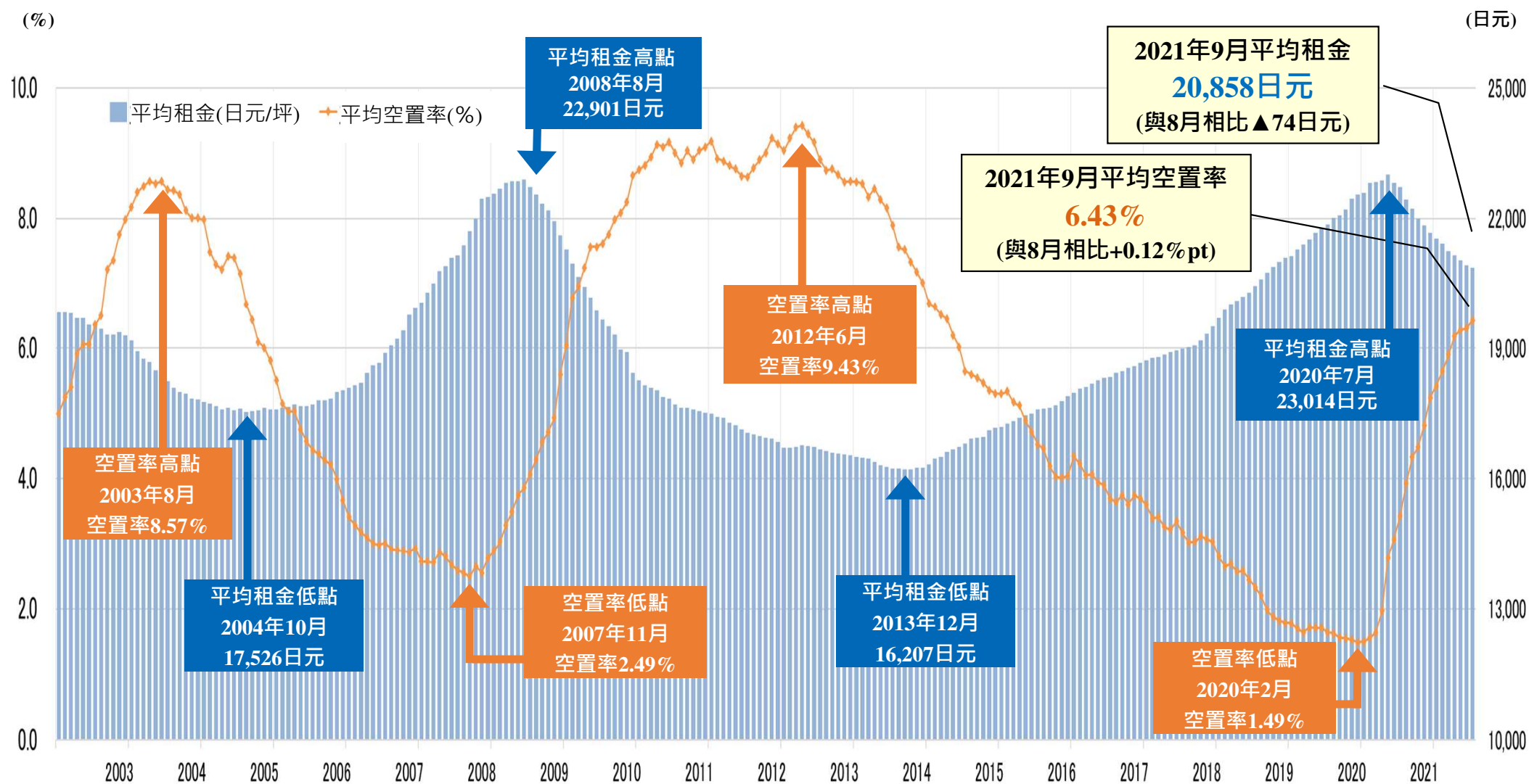
2.世界經濟漸有起色，進而推動碳中和運動

- ▷IMF將2021年的世界經濟成長率下調至5.9%。擔心疫情再度擴散導致供需不均的問題。
- ▷隨著碳中和等環保意識提高，需留意因能源價格上漲引發的全球性通貨膨脹。
- ▷在全球還在憂心供需不均及通貨膨脹時，美國FRB認定經濟呈現恢復趨勢，將逐漸縮減寬鬆政策。

3.即便疫情趨於平息，東京市中心辦公大樓的市場惡化速度雖逐漸趨緩，卻仍萎靡不振

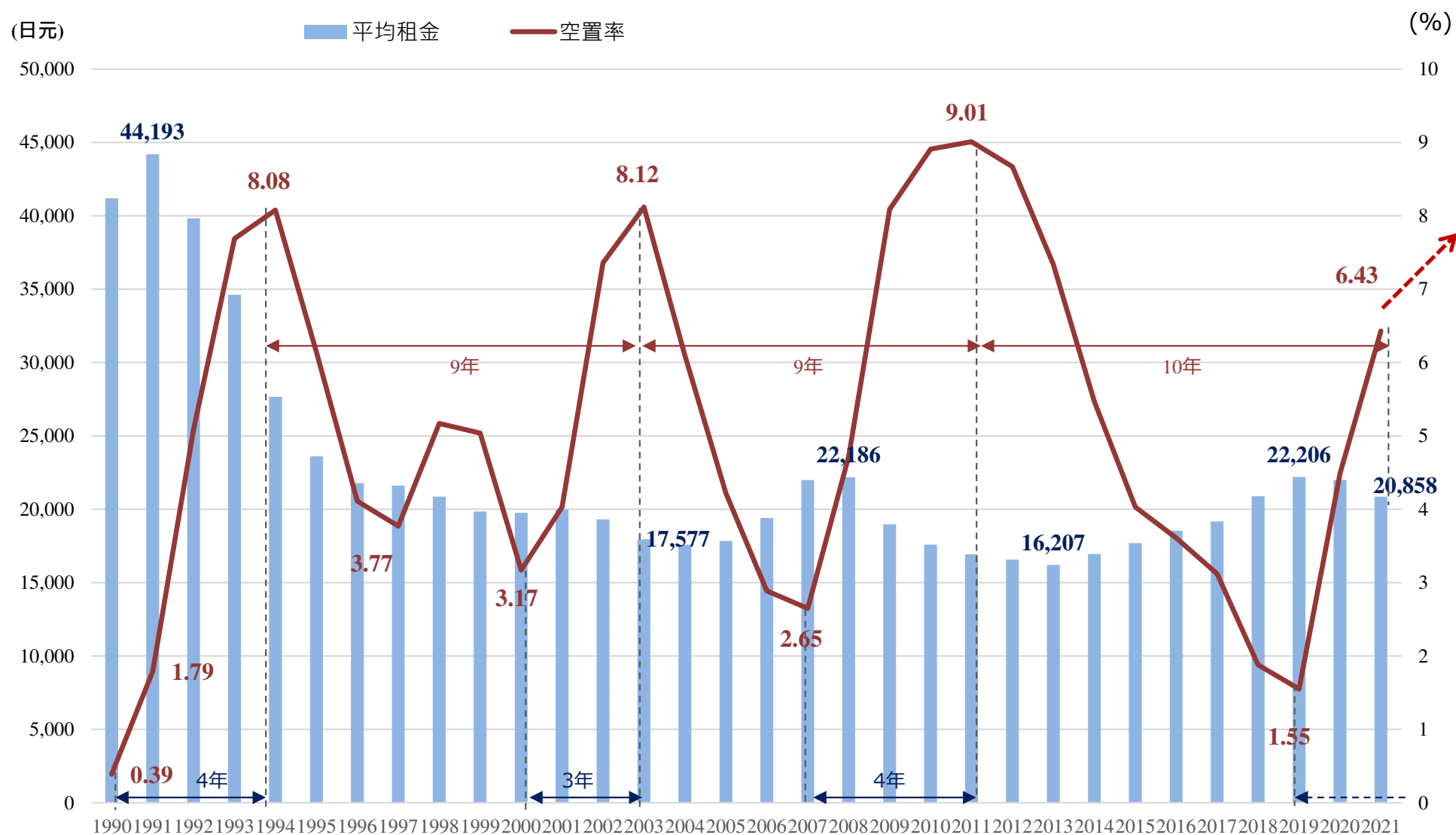
- ▷隨著成本縮減及工作型態的改變，雖然辦公大樓空置率連續19個月上升，但也逐漸趨緩。
- ▷隨著疫情趨於平息，市場上開始出現集出勤上班及遠距上班的優勢為一身的新型辦公模式。
- ▷即便處於金融寬鬆政策的低利率環境裡，不動產投資需求依舊很高，不動產價格呈現上漲趨勢。

市中心5大區辦公大樓空置率・租金變化



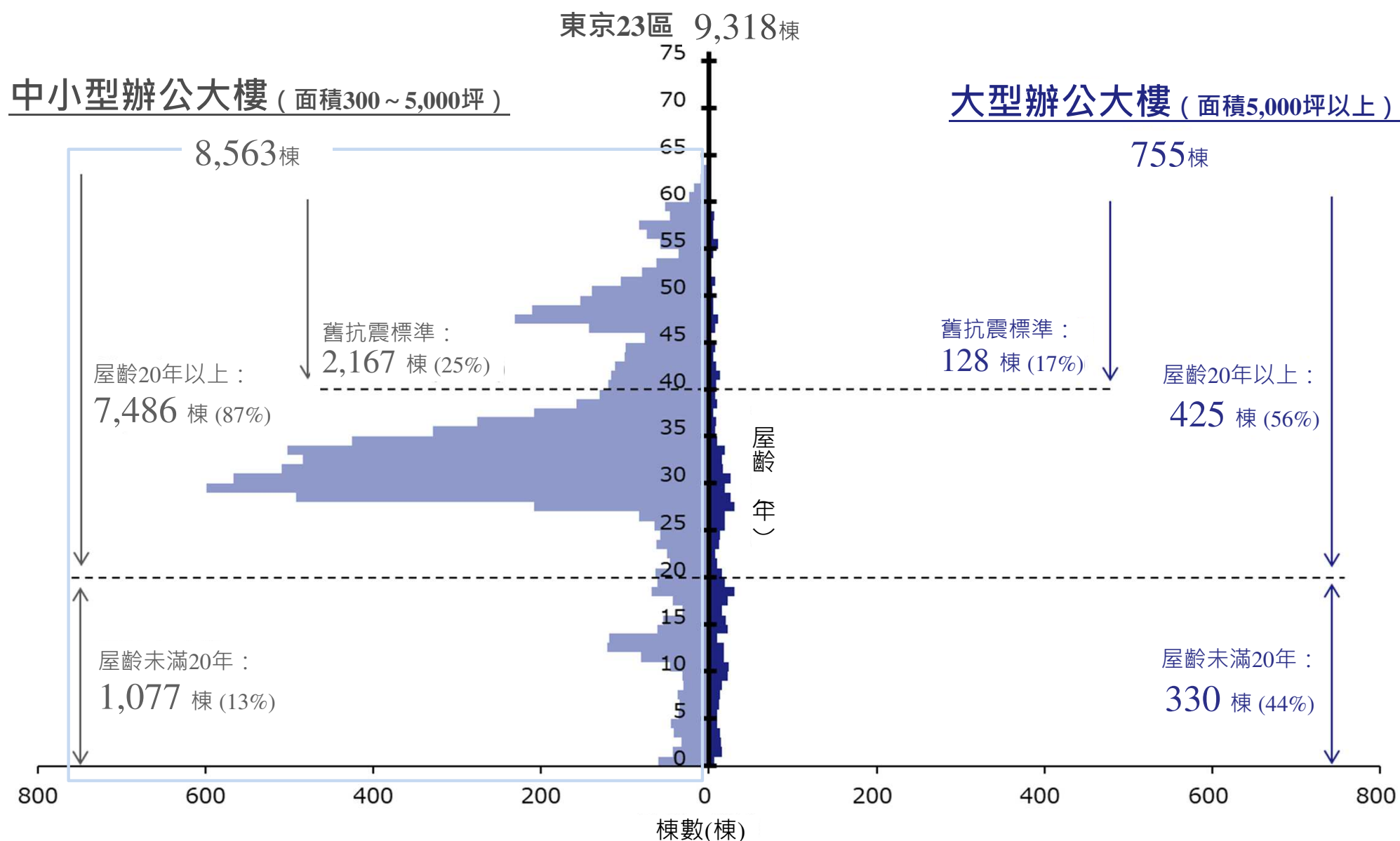
※根據三鬼商事「オフィスレポート」資料製成・對象為市中心5大區基準層100坪以上的辦公大樓。

辦公大樓平均租金、平均空置率的長期變化 SUN FRONTIER



出處：根據三鬼商事《オフィスレポート》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。

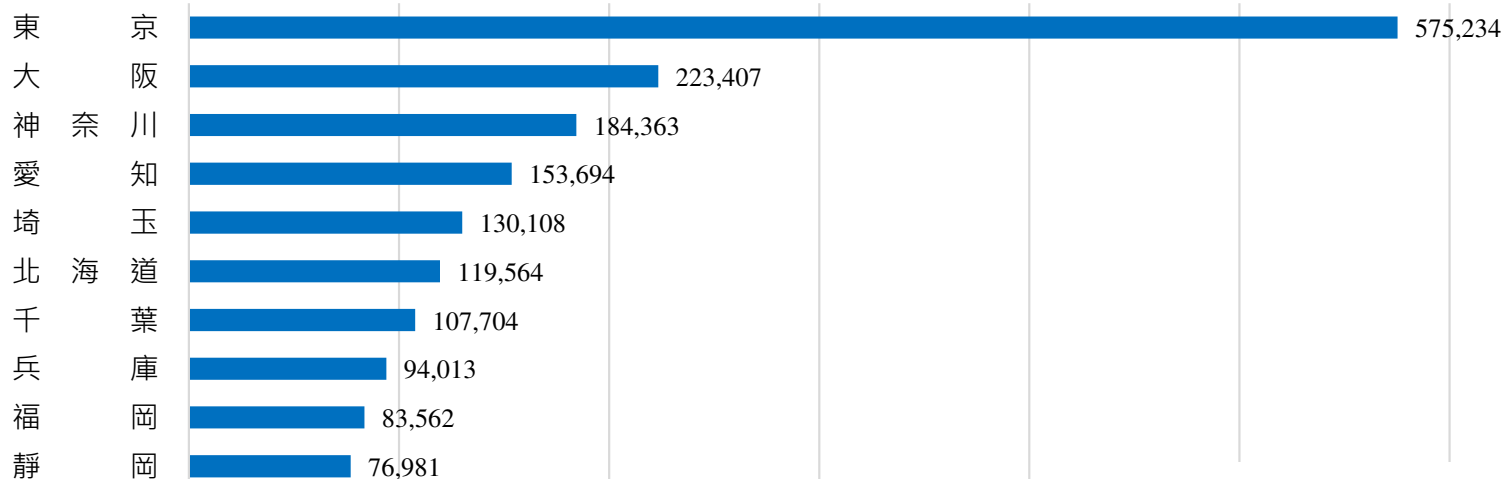
東京23區辦公大樓數量 (按屋齡)



出處：根據「東京23區オフィスピラミッド2021 (棟数ベース)」(ザイマックス不動産総合研究所)數據製作而成

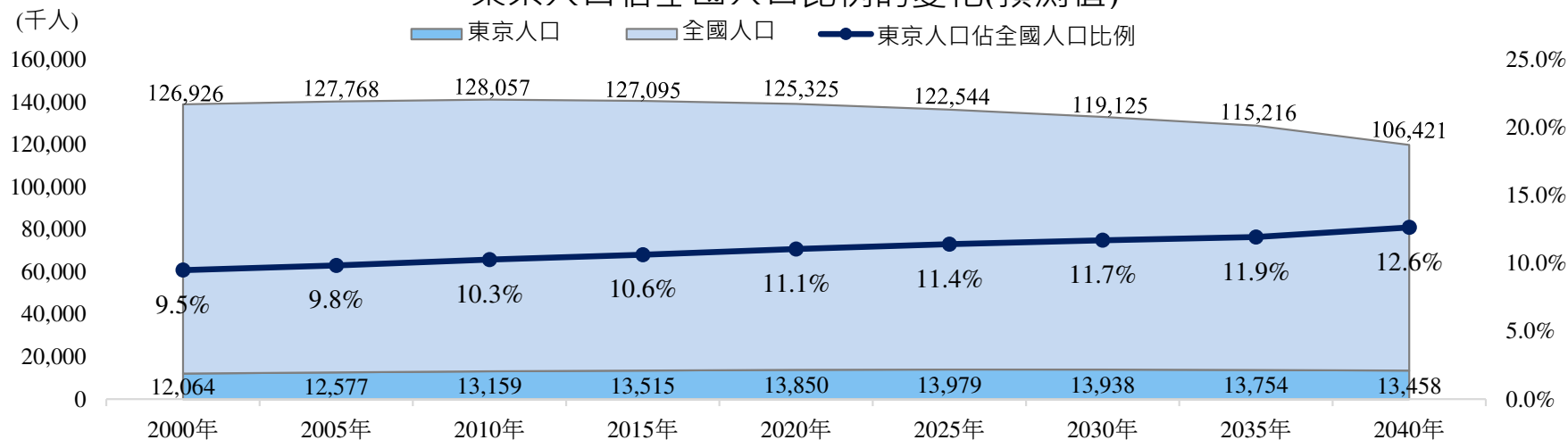
東京的市場規模 法人數量及人口動態

各都道府縣法人數量(前10名)



出處：根據国税庁「都道府県別法人数等の状況」製作而成

東京人口佔全國人口比例的變化(預測值)



出處：根據東京都統計「東京都の人口(推計)」製作而成

發展戰略

~中期經營計劃與本公司商業模式的優勢~

中期經營計劃的基本方針及發展戰略



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」

發展戰略

辦公大樓

深耕與拓展辦公大樓事業

飯店

設計各飯店特有的概念，提供超越滿足與感動的服務

海外

在越南發展住宅相關事業

M&A

為擴大現有事業，積極投資周邊事業及成長領域的新企業

要點

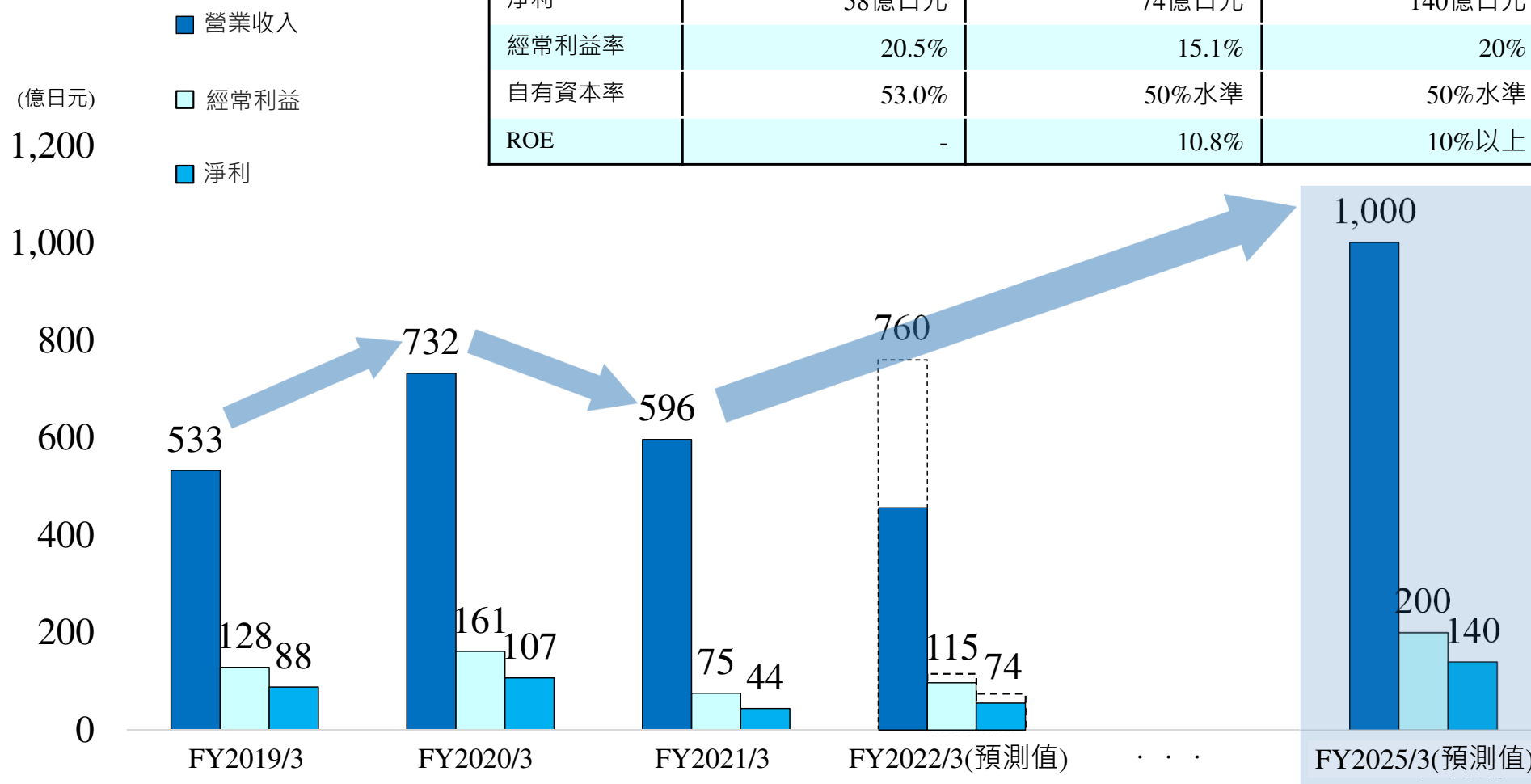
ESG

數位化

現金流量

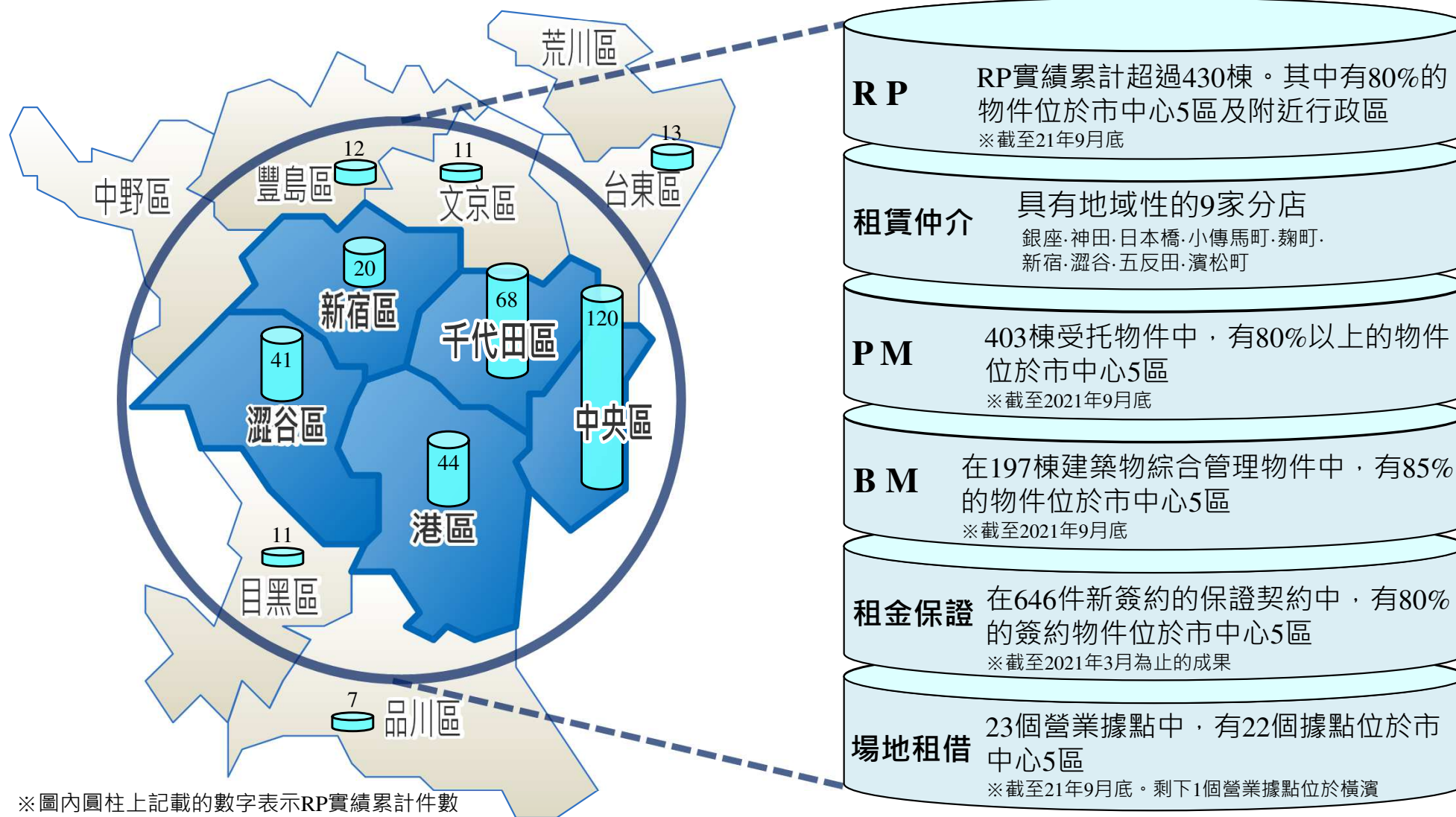
中期經營計劃的進展

	FY2022/3 上半年成果	FY2022/3 業績預測值	FY2025/3 目標
營業收入	453億日元	760億日元	1,000億日元
經常利益	92億日元	115億日元	200億日元
淨利	58億日元	74億日元	140億日元
經常利益率	20.5%	15.1%	20%
自有資本率	53.0%	50%水準	50%水準
ROE	-	10.8%	10%以上



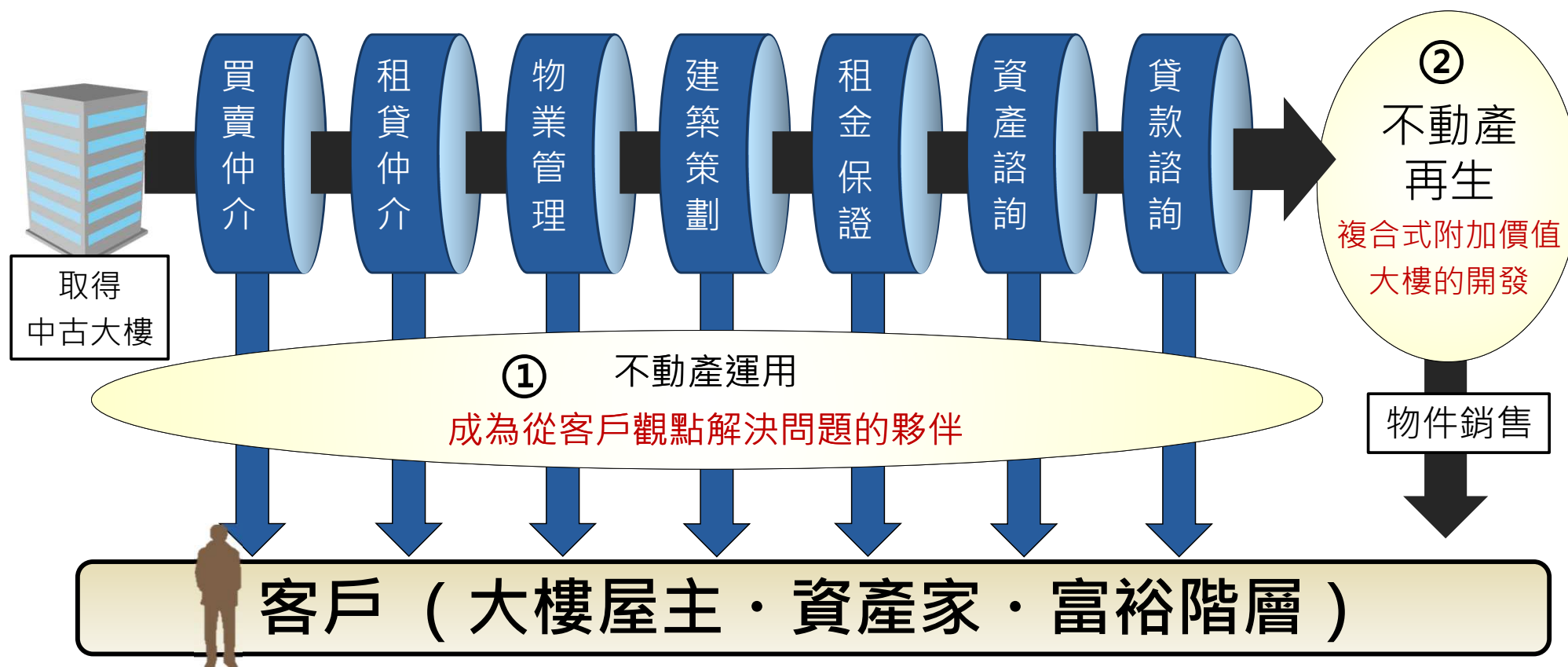
辦公大樓事業戰略

以東京市中心5區為主，拓展為客戶排憂解難的服務



辦公大樓事業的優勢與強項

本公司內包從大樓選購、開發、入住、銷售到與其相關的各項服務，
詳細掌握客戶需求，為其排憂解難。

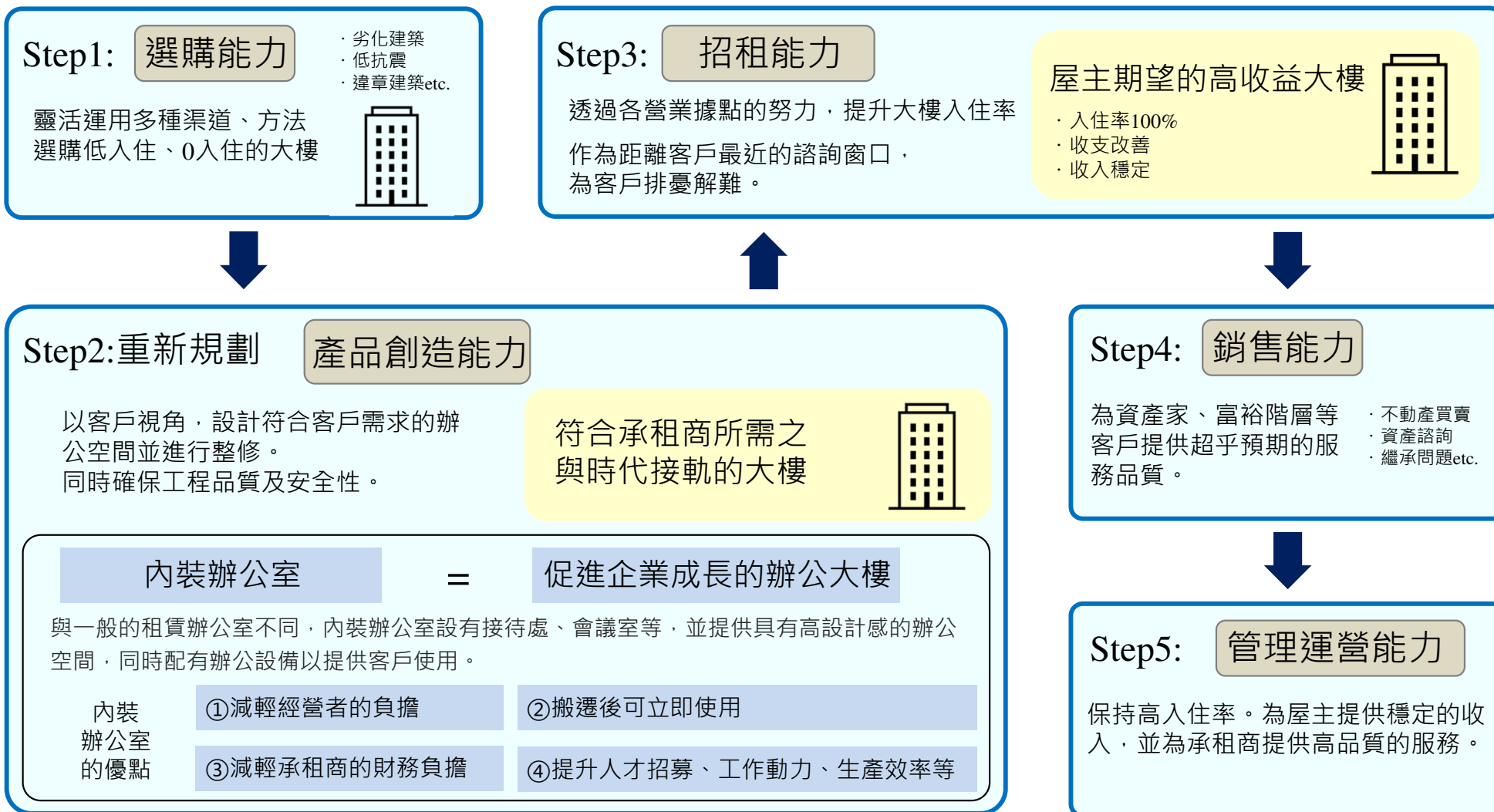


①不動產運用：現場解決客戶的困擾。從客戶的回饋中發掘商品的附加價值

②不動產再生：將提升資產價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

重新規劃事業的商業模式

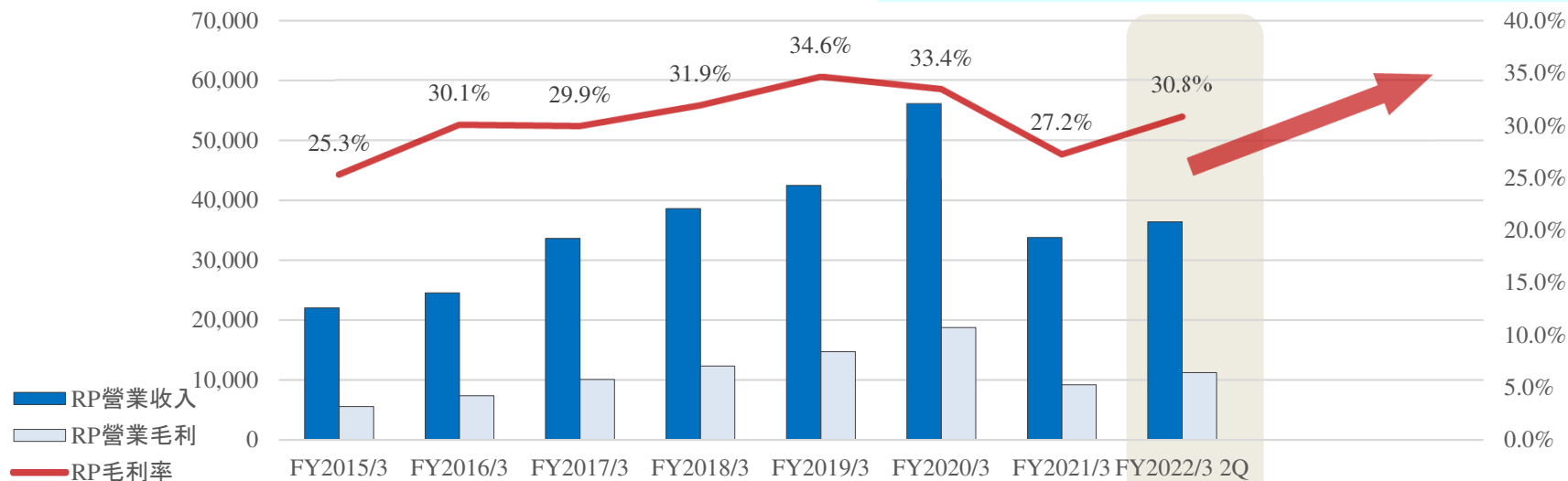
購買低入住率、需要大規模修繕的辦公大樓，並「以客戶視角」進行裝修，生產符合社會所需的高附加價值不動產。



辦公大樓事業維持高收益

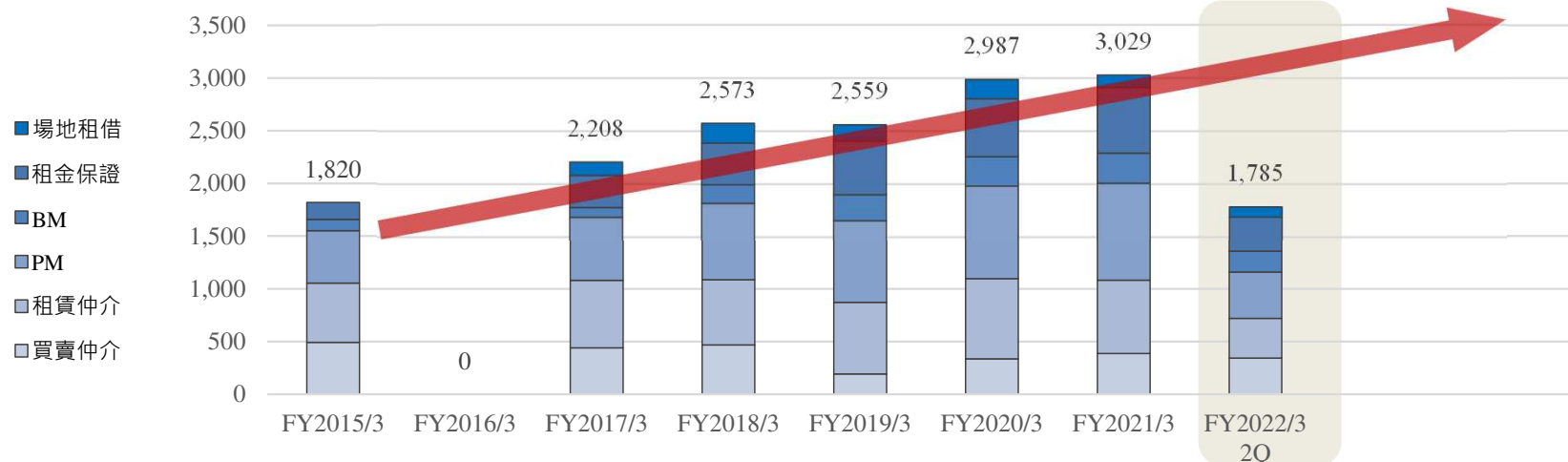
●重新規劃事業維持高利潤率

儘管受到市場環境及條件的影響，重新規劃事業仍維持高利潤率，同時保有持續成長的底蘊。



●不動產服務事業持續穩定成長

除了買賣仲介、租賃仲介、PM、BM、租金保證、場地租借服務外，存儲型事業的收益也不斷增加。



本期措施

重新規劃事業 事例①

將健身房轉型為辦公室，打造稀少卻多用途的高收益大樓

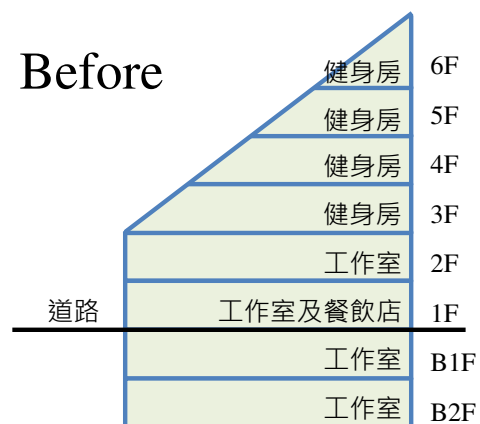
新宿區收益大樓(屋齡36年)



重新規劃
工程



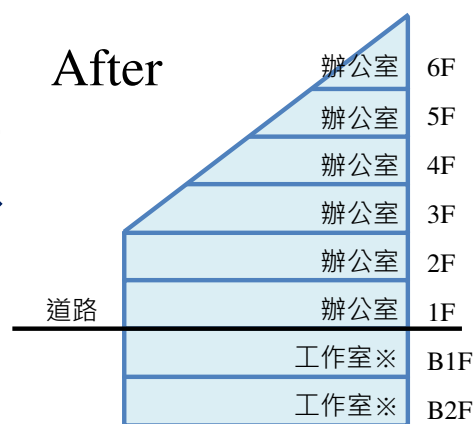
Before



招租活動



After



※與以往不同的工作室運營公司入住B1F及B2F

產品創造力

從設置特殊設備(淋浴間、更衣室)並僅限入住承租商使用的健身房，改建為多用途辦公室

招租能力

活用具稀有性的工作室設備，招租新的工作室運營公司

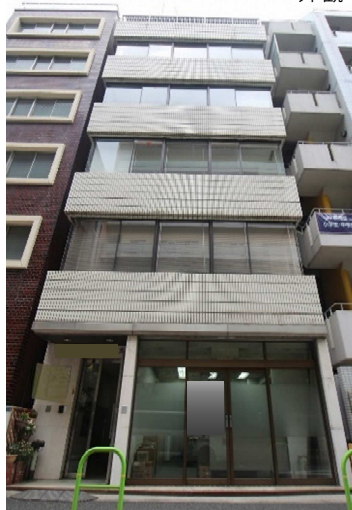
重新規劃事業 事例②

修建成高品質、高設計感的大樓，並做為投資不動產銷售給海外投資客

港區收益大樓(屋齡36年)

Before

外觀



電梯大廳



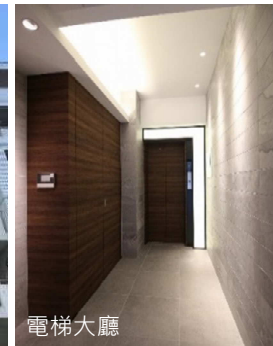
入口

重新規劃
工程



After

外觀



電梯大廳



SOHO



辦公室

Before

住宅	7F
住宅	6F
辦公室	5F
辦公室	4F
辦公室	3F
辦公室	2F
辦公室	1F
停車場	1F

道路

招租活動



After

SOHO	7F
SOHO	6F
辦公室	5F
辦公室	4F
辦公室	3F
辦公室	2F
辦公室	1F

道路

選購能力

銷售能力

接手屋主長期居住的大樓，改造成高入住率的辦公大樓，並銷售給海外(台灣)投資客

符合社會需求的彈性辦公室

像選擇時裝一樣選擇辦公室
為多元的新時代提供「多樣工作型態」



◆彈性辦公室特徵

POINT 1	月租契約方便入退租
POINT 2	租金內包看不見的成本・All inclusive！
POINT 3	常駐管理員！方便承租商交流！

固定日租辦公室



◆彈性辦公室一覽表

+SHIFT NOGIZAKA

港區赤坂8-11-26 乃木坂站 步行1分鐘

+SHIFT KANDA

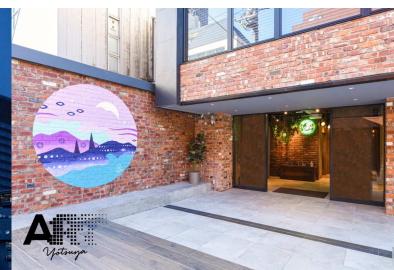
千代田區神田岩本町4-7 秋葉原站 步行4分鐘

A YOTSUYA

新宿區四谷本鹽町2-8 四谷站 步行6分鐘

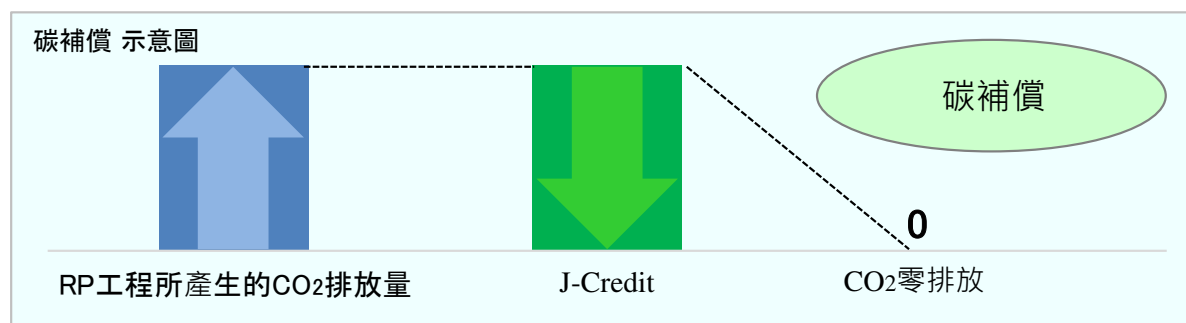
LIT

中央區東日本橋2-24-9 馬喰町站 步行2分鐘



為了實現碳中和

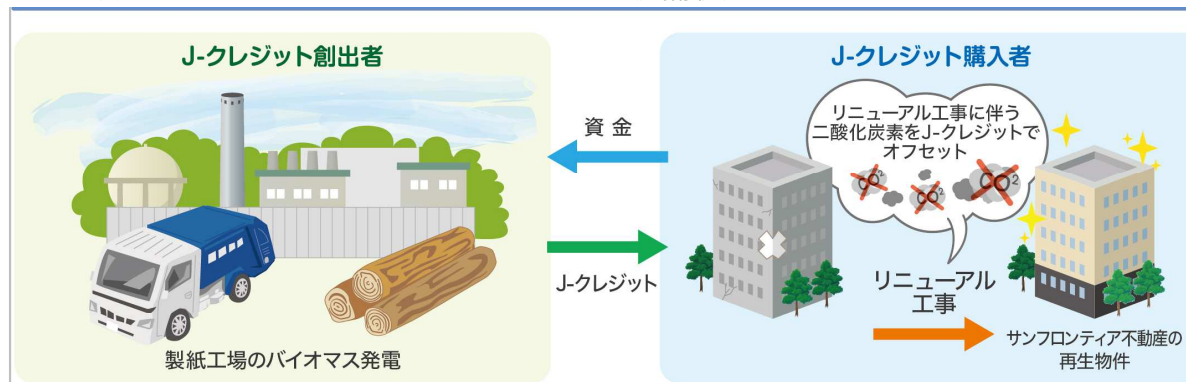
將在進行大樓整修工程時所排放的CO₂，與再生能源創造出來的J-Credit相抵，以實現碳中和



J-Credit制度

為國家認定的環保制度。
將使用再生能源，或經營林業所產生的CO₂等溫室氣體排放消減量及吸收量，命名為「Credit」。

使用以再生能源創造出來的J-Credit進行碳補償



碳補償

將日常生活及企業經營中產生的CO₂(=碳)基本排放量，以森林吸收或使用節能設備而減少的CO₂排放量相抵(=補償)

抑制資源的消耗，為地球上的動植物及人類永續作出貢獻。
致力於將重新規劃事業，昇華為更加符合永續概念ESG事業。

Vision Center新據點開幕

推出各種符合「與疫情共存」、「後疫情」時代需求的服務。
設置線上會議、網路廣播等設備，以符合不同且多元的工作型態。

2021年8月18日

Vision Center西新宿開幕

JR新宿站 南口、西口 步行5分鐘
東京地鐵、都營地鐵新宿站
地下道7號出口 步行1分鐘

不只東京都內，從其他城市前往Vision Center西新宿也十分方便

共7間・24席～288席

〒160-0023東京都新宿區西新宿1-22-2
新宿サンエービル 1F、7F (接待處位於1F)
<https://www.visioncenter.jp/nishishinjuku/>



2022年1月14日

Vision Center田町 重新裝潢開幕

田町站 步行2分鐘
都營地鐵三田站 步行1分鐘

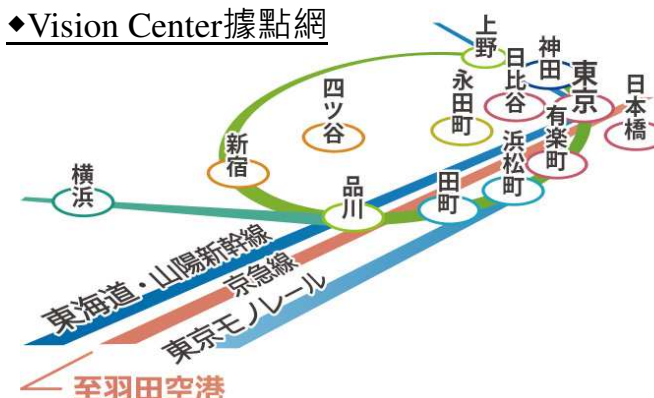
地理位置佳，搭乘新幹線或前往
機場皆十分便利

共26間・8～360個座位

〒108-0014東京都港區芝5-31-19
ラウンドクロス田町 2F・4F (接待處位於4F)
<https://www.visioncenter.jp/tamachi/>



◆Vision Center據點網



- ・時租Vision Center：13據點
 - ・周租・月租Order Made Space：6據點
 - ・月租辦公室(Vision Works、Vision Office)：4據點
- 共23據點營業中

專注於不動產小額分售商品的買賣

根據不動產特定共同事業法進行商品化的「東京世田谷 新建認證托兒所」售罄
同時積極招募第4號商品「大田區 新建醫療・教育商場」的投資者



第3号 世田谷新建認證托兒所

世田谷區松原5-52-11
京王井之頭線 東松原站 步行5分鐘
京王線・京王井之頭線 明大前站 步行8分鐘
3層樓 總面積524.86平方公尺

發展ESG事業，為獲得政府認證的托兒所數量不足的問題做出貢獻。
打造「育兒方便的城市」，提升世田谷的城市價值。

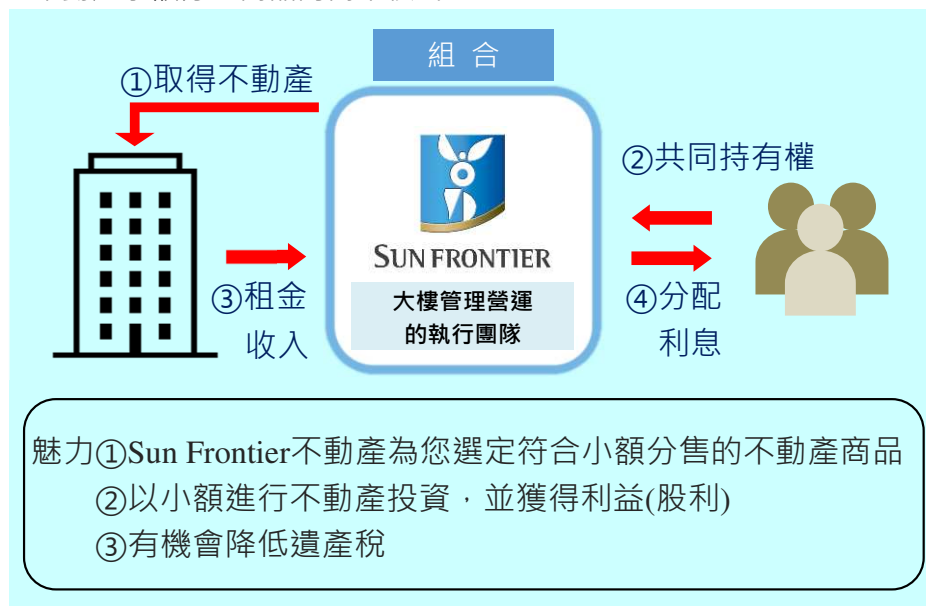


第4號 大田區新建醫療・教育中心

東京都大田區北馬込2-28-4
都營地鐵淺草線 馬込站 步行2分鐘
3層樓 總面積1,327.25平方公尺

引進以透析療法聞名的知名醫療法人及設有處方籤領藥處的藥妝店，同時邀請安親班、英語會話教室等進駐，打造以「醫療及教育」為主題的大樓。

◆不動產小額分售商品的商業模式

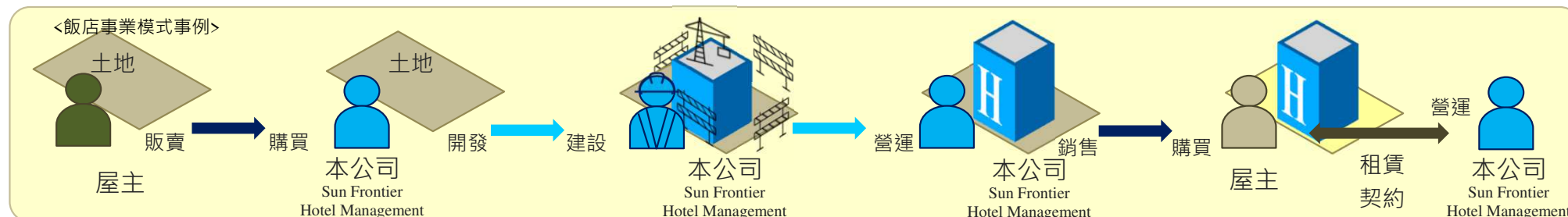


本公司作為不動產運用的專家，將匯集20年來累積的不動產再生與運用相關經驗，持續為客戶開發具有獨特魅力的不動產小額分售商品。

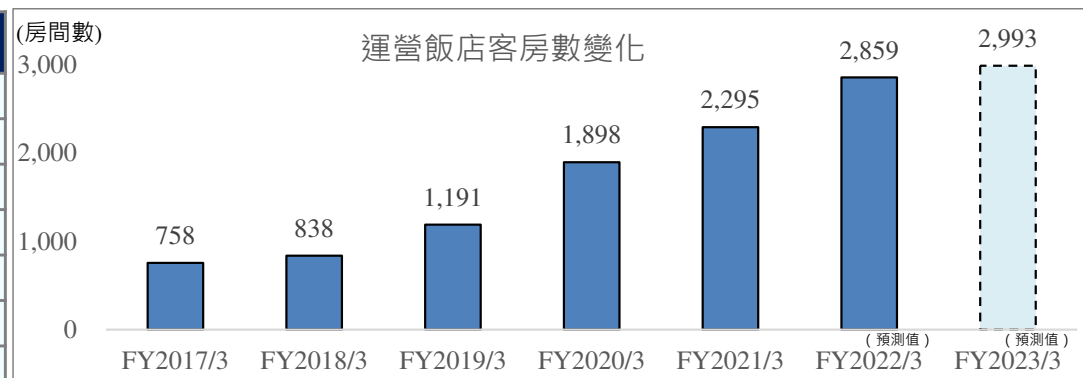
第5號不動產小額分售商品積極籌辦中。

飯店事業的商業模式

除了運營所獲的收益外，本公司也自行開發、購買飯店，提高其附加價值後進行銷售。使運營收益與銷售收益相乘，促進飯店成長。



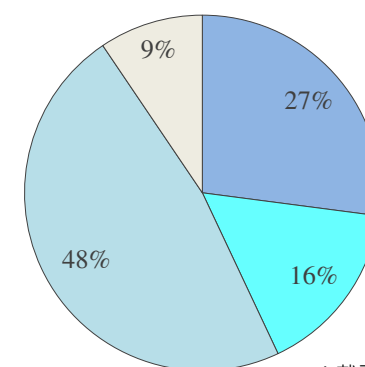
飯店名稱及地址	客房數	開幕時間・取得方式	持有型態
Spring Sunny飯店名古屋常滑	194	2016.4 購買	持有
飯店SKY HEART4家(下關除外)	564	2016.12 購買	租賃
日和飯店舞濱	80	2017.4 新建	售後回租
佐渡度假區 飯店吾妻	57	2018.4 購買	持有
旅之宿飯店飛驒高山	80	2018.5 新建	持有(借地權)
飯店SKY HEART下關	105	2018.6 購買	持有
旅之宿飯店佐渡	111	2018.7 新建	租賃
日和飯店大阪難波站前	224	2019.5 新建	租賃
萬宜酒店大阪本町	193	2019.10 新建	租賃
日和飯店東京銀座EAST	135	2019.12 新建	持有
旅之宿飯店倉敷水島	155	2020.2 新建	租賃
旅之宿飯店鹿島	194	2020.4 新建	持有(借地權)
日和OCEAN RESORT沖繩	203	2021.2 新建	售後回租※
飯店大佐渡	74	2021.4 購買	持有
日和CHAPTER 京都	203	2021.6 新建	持有(借地權)
旅之宿飯店Lit宮古島	111	2021.6 新建	持有
旅之宿飯店Lit松本	176	2021.7 新建	租賃
京都四條河原町	134	2022.春季 興建中	持有



本公司運營的2,933間客房數中，約9%的客房為「開發→運營→銷售→回租持續運營」此商業模式的實際案例。

各持有型態的客房比例
(客房總數 2,993間)

- 持有
- 持有(借地權)
- 租賃
- 售後回租



※日和OCEAN RESORT沖繩預計本年度售罄

(截至2021年11月底)

飯店營運事業致力於培養狂熱粉

提供超越客戶期望的服務，
持續致力於培養狂熱粉。

● 營運中 ● 興建中

旅之宿飯店Lit松本
2021年5月21日開幕



佐渡 (千種)
佐渡 (相川大浦)
佐渡 (相川鹿伏)

松本

高山

京都二條
京都四條

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

常滑

倉敷水島
大阪本町
大阪難波

鹿島

舞濱

成田

小岩

銀座

川崎

飯店品牌一覽表

自有品牌



Upper Class
日和 OCEAN RESORT 沖繩
日和 CHAPTER 京都
佐渡度假區 飯店吾妻
飯店大佐渡
京都四條河原町飯店 (興建中)
Upper Middle Class
日和飯店舞濱
日和飯店大阪難波站前
日和飯店東京銀座EAST
Economy Class
旅之宿飯店飛驒高山
旅之宿飯店佐渡
旅之宿飯店倉敷水島
旅之宿飯店鹿島
旅之宿飯店Lit宮古島
旅之宿飯店Lit松本

共同運營



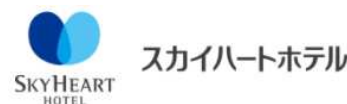
Osaka Honmachi

Upper Class
萬宜酒店大阪本町

共同品牌



Budget Class
Spring Sunny飯店名古屋常滑



Budget Class
飯店SKY HEART成田
飯店SKY HEART小岩
飯店SKY HEART川崎
飯店SKY HEART博多
飯店SKY HEART下關

促進數位化的資本及商業合作

與SENSYN ROBOTICS進行的資本及商業合作

以提高不動產業界的生產效率及工作型態的改革為目標，進行數位轉型



SUN FRONTIER

×



SENSYN
ROBOTICS

將市中心中小型辦公大樓的相關知識與「SENSYN360」結合，共同開發可於建築建設、物業管理、大樓維護等領域，進行遠端管理的系統工具。「SENSYN360」為SENSYN ROBOTICS開發、持有的應用程式，可以360度全景VR進行管理。

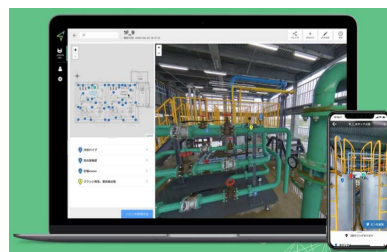


×

可以360度全景VR
進行管理的應用程式



SENSYN 360



共同開發

遠程管理
系統工具

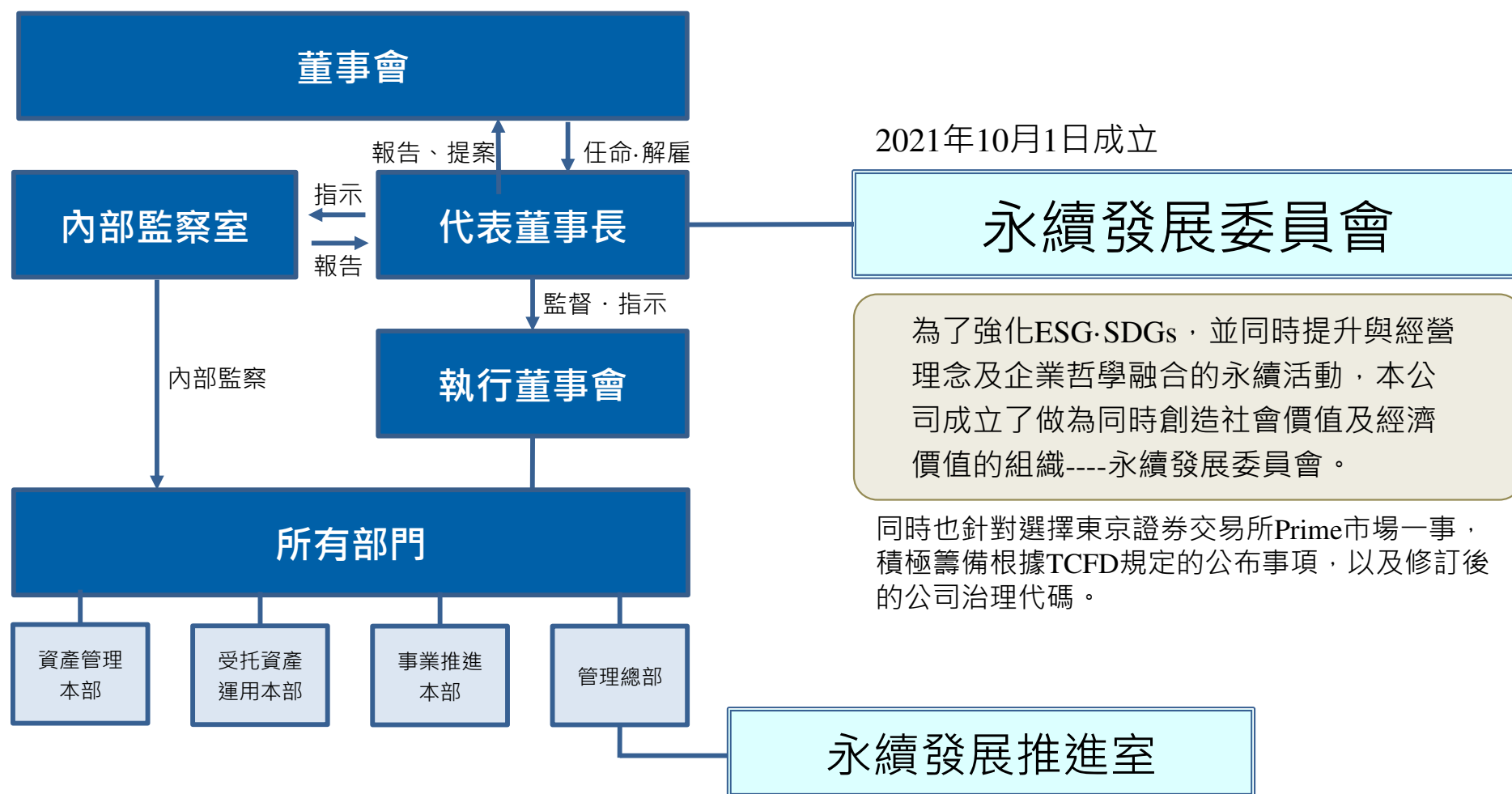
於外牆檢查時使用共同開發的AI系統，以大幅減少成本及時間為目標邁進

透過ESG，實現永續發展並提升企業的長期價值

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：438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。 ☐ 於RP物件中導入環保型電力服務。 累計導入棟數：透過再生能源生產的電力 12棟，J-Credit「森之DENKI」 7棟 ☐ 將在進行大樓整修工程時所排放的CO2與J-Credit相抵，實現碳中和。
社会 Social	☐ 推動符合社會需求的企業經營、人才培養。建立多元體制。 (截至2021年9月底：女性員工比例37.0%，外籍員工比例14.3%) ☐ 在不動產再生事業中，生產滿足社會需求(托兒所不足)的商品。 ☐ 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。
公司治理 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。

建立永續發展委員會

以經營理念、企業哲學為基礎，為了更有效地解決社會問題，本公司以實現永續社會、提升中長期企業價值為目標努力。



東京證券交易新區分 Prime市場

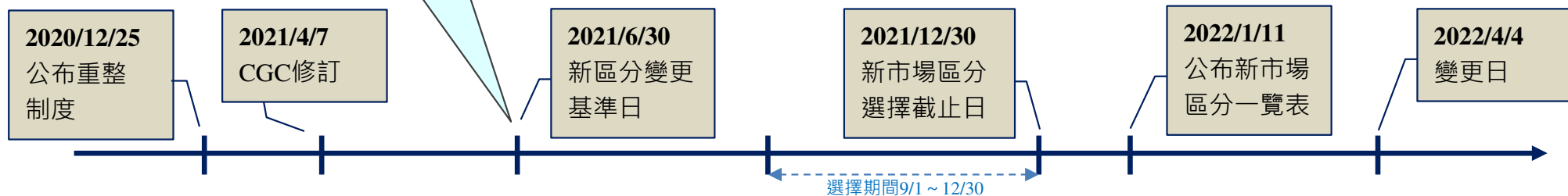
我們將提高公司的管理水準，並透過與投資客維持建設性的對話，使公司持續成長，同時以提高企業價值為目標邁進。

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



選擇Prime市場



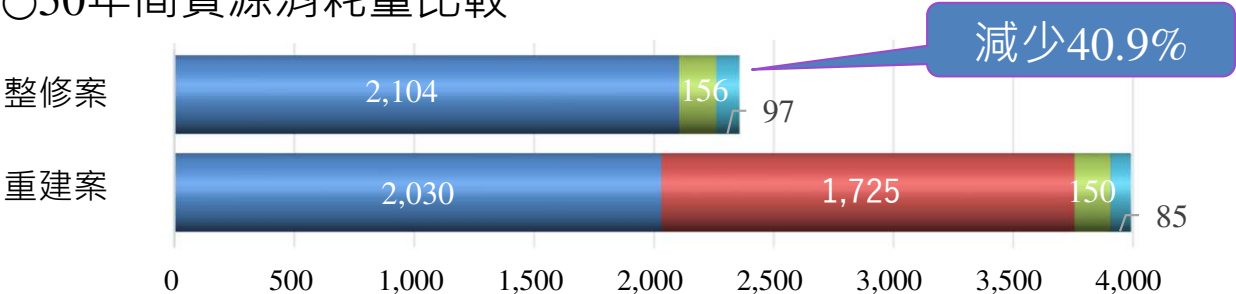
Prime市場 理念

- ◆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

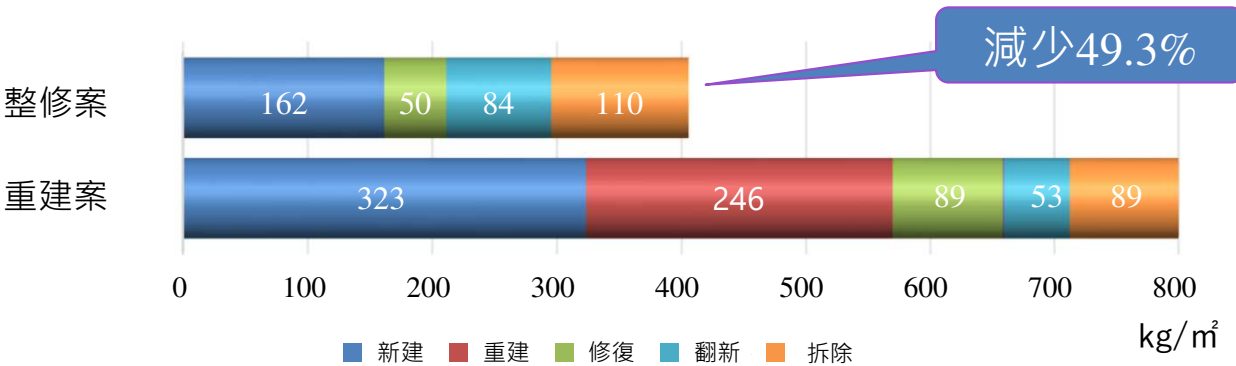
參考資料

珍惜有限資源，發展與環境共生的不動產再生事業[E]

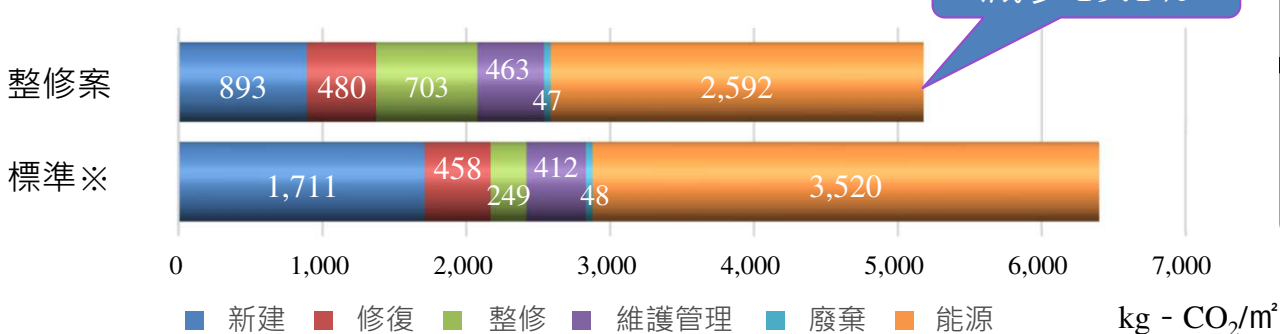
○50年間資源消耗量比較



○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」
- 温室效應・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，將老舊大樓蓋建成托兒所

Before



原裝潢(辦公室)

After



Before



原裝潢(店鋪兼作業場所)

After



大量使用天然木材



多功能廁所

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)

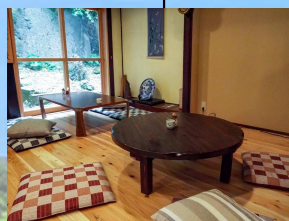


飯店大佐渡



「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]

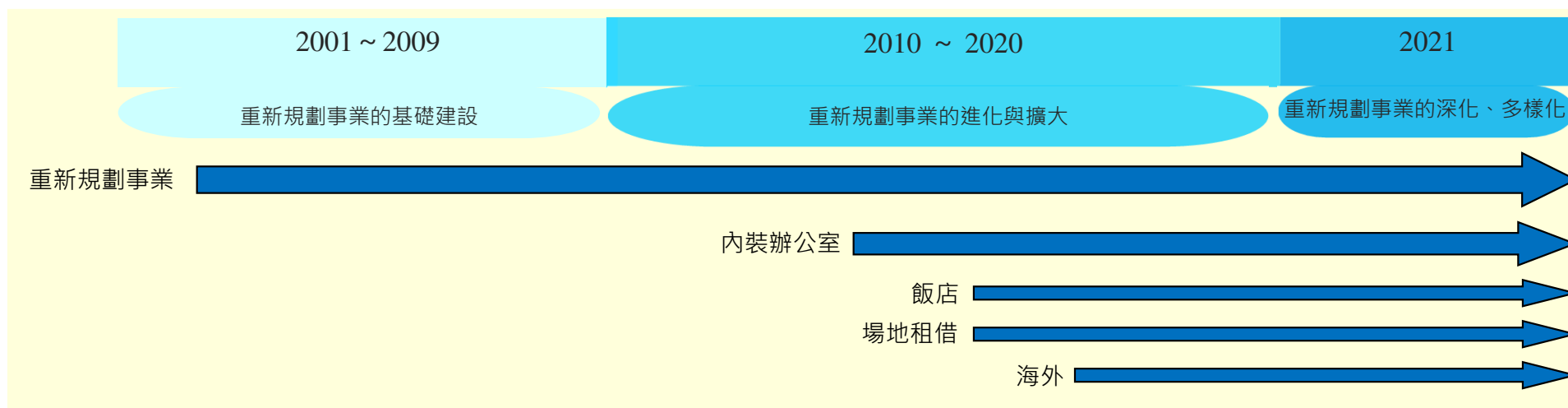
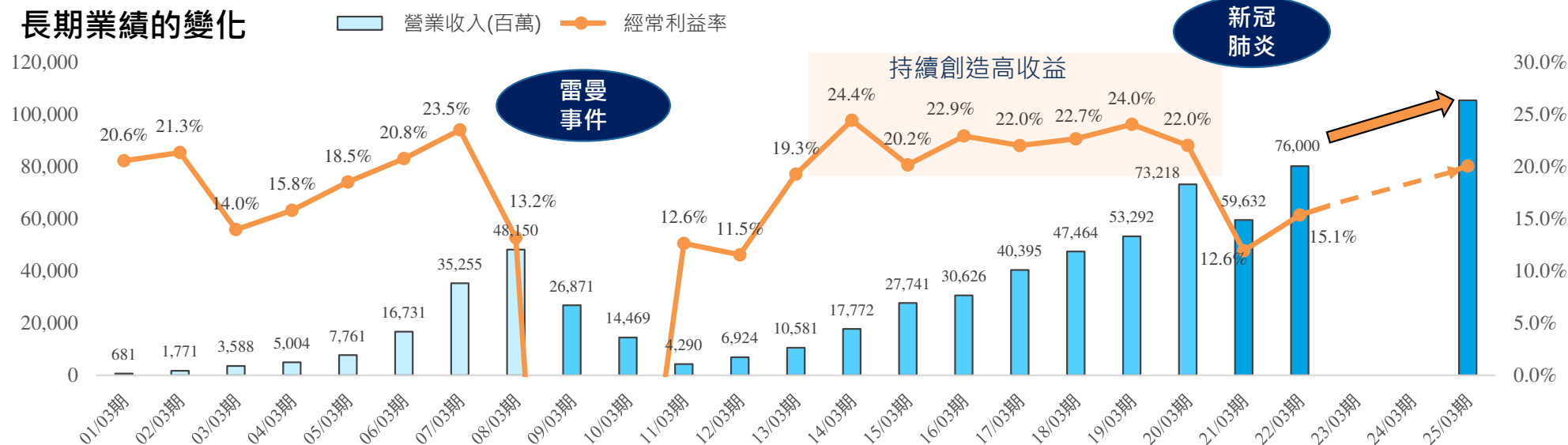
社外幹部將廣泛的知識和經驗反饋於董事會議上，以提供本公司提高企業價值的建議。根據各領域的專業知識及經驗，推動健全且完整的企業經營和管理體制。

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 光広	●	●		●	●				
董事	本田 賢二	●	●			●				●
<u>董事(社外)</u>	<u>高原 利雄</u>	●	●						●	●
<u>董事(社外)</u>	<u>久保 幸年</u>			●	●	●	●			●
<u>董事(社外)</u>	<u>大久保 和孝</u>			●	●		●	●		●
常駐監察人	品田 耕一	●		●	●	●			●	
<u>監察人 (社外)</u>	<u>守屋 宏一</u>	●	●		●	●			●	
<u>監察人 (社外)</u>	<u>田中 英隆</u>	●		●				●	●	●

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



經營理念、企業哲學、願景

為疫情中及後疫情時代做準備，順應環境更改計劃與戰略。
但本公司做為目標的經營理念、企業哲學、願景、大方針不會改變。

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	San Frontia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08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※	11,965百万日元
公司代表	代表董事會主席 堀口智顕 代表董事長 齋藤清一
員工人數※	正式員工 679名（含兼職及打工員工共1,197名）
員工平均年齡※	35.7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（證券代碼 8934）

（※截至2021年9月底）



常務董事
前排左起:董事長齋藤清一、董事長堀口智顕
後排左起:董事二宮光廣、專務董事山田康志、董事副社長中村泉、董事本田賢二

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