

2022年3月會計年度第三季期(2021.04 ~ 2021.12) 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)2022年3月會計年度 第三季期 業績展望	1-9
2)發展戰略	10-25
3)本期措施	26-34
4)參考資料	35-47

2022年2月10日



SUN FRONTIER

證券代碼:8934

2022年3月會計年度 第三季期 業績展望



營業淨利、經常利益、淨利皆達標。不動產再生事業推動公司整體業績。

(單位:百萬日元)

	成果	淨利率	與上年同期相比	增減率	年度業績預測值	達成率
營業收入	61,618	-	+15,175	32.7%	76,000	81.1%
營業淨利	12,151	19.7%	+5,119	72.8%	12,000	101.3%
經常利益	11,983	19.4%	+5,420	82.6%	11,500	104.2%
淨利*	7,519	12.2%	+3,460	85.3%	7,400	101.6%

* 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18棟大樓(去年同期18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。不動產再生事業的分部淨利率維持在29.6%的高水平(與去年同期相比+3.6%pt)。
- 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+22.9%)、淨利(與去年同期相比+20.7%)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)

	FY2021/3 4-12月	FY2022/3 4-12月	去年增減率	比率
營業收入	46,442	61,618	32.7%	100.0%
不動產重新規劃事業	29,914	49,677	66.1%	80.1%
重新規劃	27,974	48,084	71.9%	77.6%
大樓租賃	1,940	1,592	▲ 17.9%	2.6%
不動產服務事業	4,456	5,477	22.9%	8.8%
飯店・觀光事業	8,994	5,637	▲ 37.3%	9.1%
其他事業	3,440	1,197	▲ 65.2%	1.9%
調整額	▲ 363	▲ 371	-	-
營業毛利	12,421	17,519	41.0%	100.0%
不動產重新規劃事業	8,433	15,358	82.1%	83.0%
重新規劃	7,689	14,924	94.1%	80.6%
大樓租賃	744	434	▲ 41.6%	2.3%
不動產服務事業	2,470	2,996	21.3%	16.2%
飯店・觀光事業	1,004	▲ 828	-	-
其他事業	678	158	▲ 76.7%	0.9%
調整額	▲ 164	▲ 164	-	-
銷售費用及管理費用	5,389	5,368	▲ 0.4%	
營業利益	7,032	12,151	72.8%	
營業外收益	126	253	100.9%	
營業外費用	596	421	▲ 29.2%	
經常利益	6,562	11,983	82.6%	
其他損益	▲ 8	▲ 151	-	
營所稅等	2,526	4,317	70.9%	
非控制權益	▲ 31	▲ 5	-	
淨利	4,059	7,519	85.3%	

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496億日元(與去年同期相比+66%)，營業毛利為153億日元(與去年同期相比+82%)，毛利率為31%，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54億日元(與去年同期相比+23%)，營業毛利為29億日元(與去年同期相比+21%)。

<飯店・觀光事業>

飯店運營事業受到疫情和新開業費用的影響，陷入低迷。飯店開發事業的業績，由於去年同期計上了沖繩飯店的營業收入和利益的反作用，大幅減少。飯店及觀光事業整體的營業收入雖然增加了56億日元，仍產生8.2億日元的損失。

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110億日元。

<存貨> 因物件銷售而減少149億日元。其中，RP物件因銷售活動順利進行，庫存減少147億日元。
飯店物件一方面因建設工程進展順利，另一方面因沖繩飯店的銷售進展，整體略有減少。

(單位:百萬日元)	2020年 3月底	2021年 3月底	2021年 12月底	增減額 (與2021年3月底相比)
流動資產	113,842	110,785	107,238	▲ 3,546
現金及存款	18,627	21,508	32,536	+11,028
存貨	91,766	86,087	71,148	▲ 14,938
重新規劃事業	71,353	71,349	56,615	▲ 14,734
飯店事業	17,019	13,917	13,913	▲ 4
海外等	3,395	821	620	▲ 201
其他流動資產	3,448	3,189	3,553	+363
非流動資產	16,450	16,700	24,039	+7,339
有形非流動資產	10,413	10,528	17,318	+6,790
無形非流動資產	712	701	645	▲ 55
投資與其他資產	5,324	5,470	6,075	+605
資產總計	130,293	127,485	131,278	+3,792

合併資產負債表-負債・權益-

<利息負債餘額>

因銷售物件等原因，借款較去年底減少20億日元，為454億日元。

<淨資產> 儘管發放了去年度股利(▲20億日元)及本年度中間股利(▲10億日元)，但計上本年度淨利(75億日元)等，使淨資產增加47億日元。

自有資本比率的變化

2020年3月底	2021年3月底	2021年12月底
49.6%	52.3%	54.3%

(單位:百萬日元)	2020年 3月底	2021年 3月底	2021年 12月底	增減額 (與2021年3月底相比)
流動負債	18,052	13,358	15,144	+1,786
短期借款等	4,463	5,530	5,420	▲110
應付法人稅等	3,566	901	2,988	+2,087
其他流動負債	10,022	6,926	6,735	▲191
非流動負債	47,431	44,354	41,632	▲2,721
長期借款、公司債券	44,906	41,991	40,021	▲1,969
其他非流動負債	2,525	2,363	1,611	▲752
負債總計	65,483	57,712	56,777	▲935
股東	64,690	66,916	71,364	+4,447
其他	119	2,856	3,136	+279
權益總計	64,809	69,773	74,500	+4,727
負債權益總計	130,293	127,485	131,278	+3,792

不動產再生事業(重新規劃・大樓租賃)

<重新規劃(RP)事業>

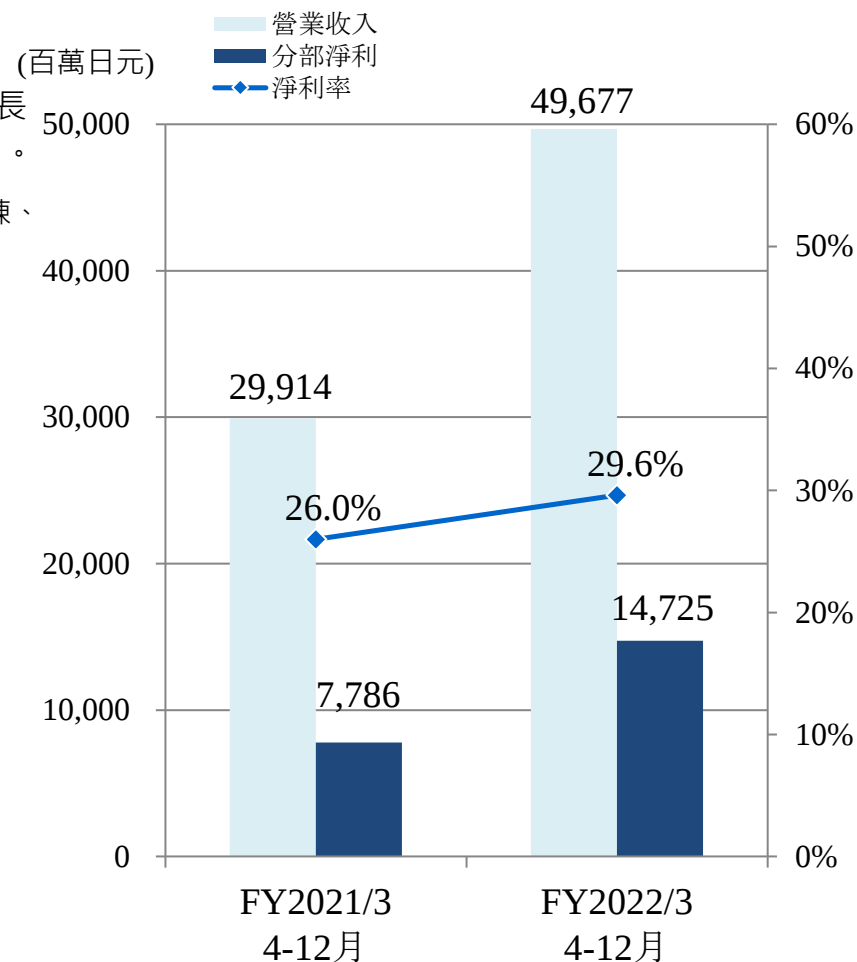
- 銷售棟數為18棟・維持與去年同期(18棟)相同的水準。
- 平均一案件以719天(較上年度+187天)為一週期運作。由於出售中長期物件・使週期拉長。維持從購買到銷售以1年為週期的事業方針。

※除下表「截止庫存棟數」外・截止1月底・已簽訂收購契約的RP物件有13棟・共計124億日元。

<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-12月	FY2022/3 4月-12月	增減
營業收入	29,914	49,677	+66.1%
RP事業	27,974	48,084	+71.9%
大樓租賃	1,940	1,592	▲17.9%
分部淨利(注1)	7,786	14,725	+89.1%
RP事業	7,045	14,291	+102.8%
大樓租賃	740	434	▲41.3%
淨利率	26.0%	29.6%	+3.6%pt
RP事業	25.2%	29.7%	+4.5%pt
大樓租賃	38.2%	27.3%	▲10.9%pt
購入棟數	13棟	10棟	▲2棟
銷售棟數	18棟	18棟	-
截止庫存棟數	52棟(注2)	47棟(注2)	▲5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・租金保證等)

<物業管理(PM)事業・大樓維護(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事業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。

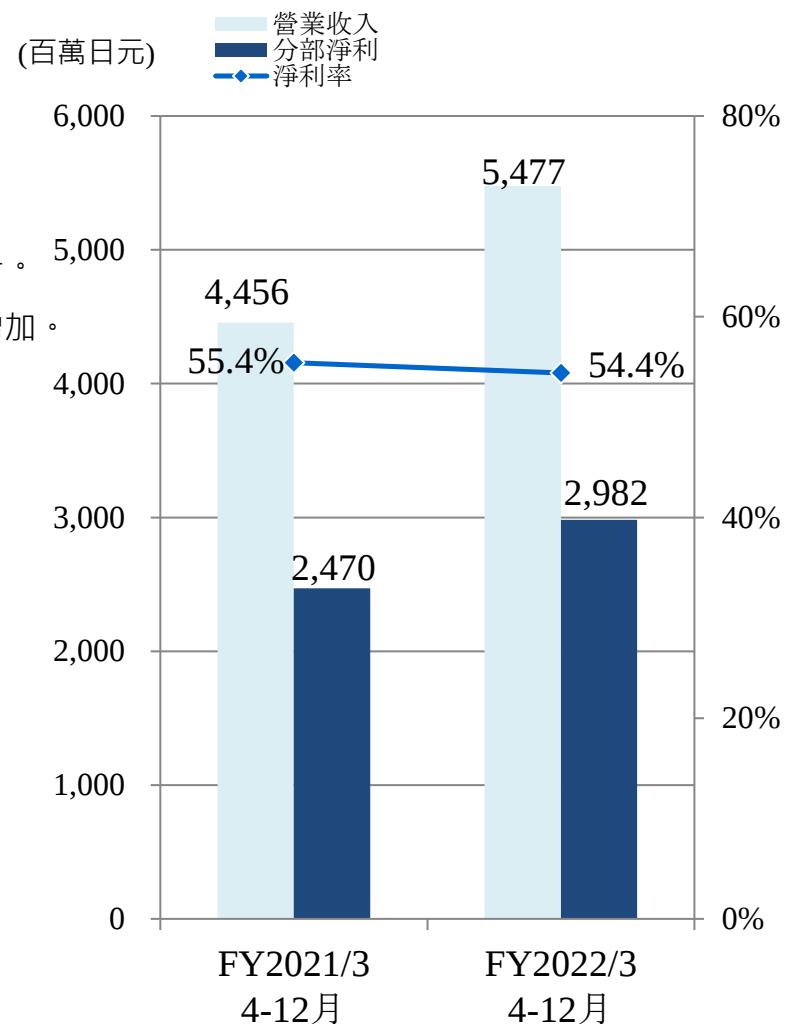
<場地租借>

- 提供具有地域性的方案，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，營業收入及利益皆增加。

(單位:百萬日元)	FY2021/3 4月-12月	FY2022/3 4月-12月	增減
營業收入	4,456	5,477	+22.9%
分部淨利	2,470	2,982	+20.7%
淨利率	55.4%	54.4%	▲1.0%pt



飯店・觀光事業(飯店開發・飯店運營等)

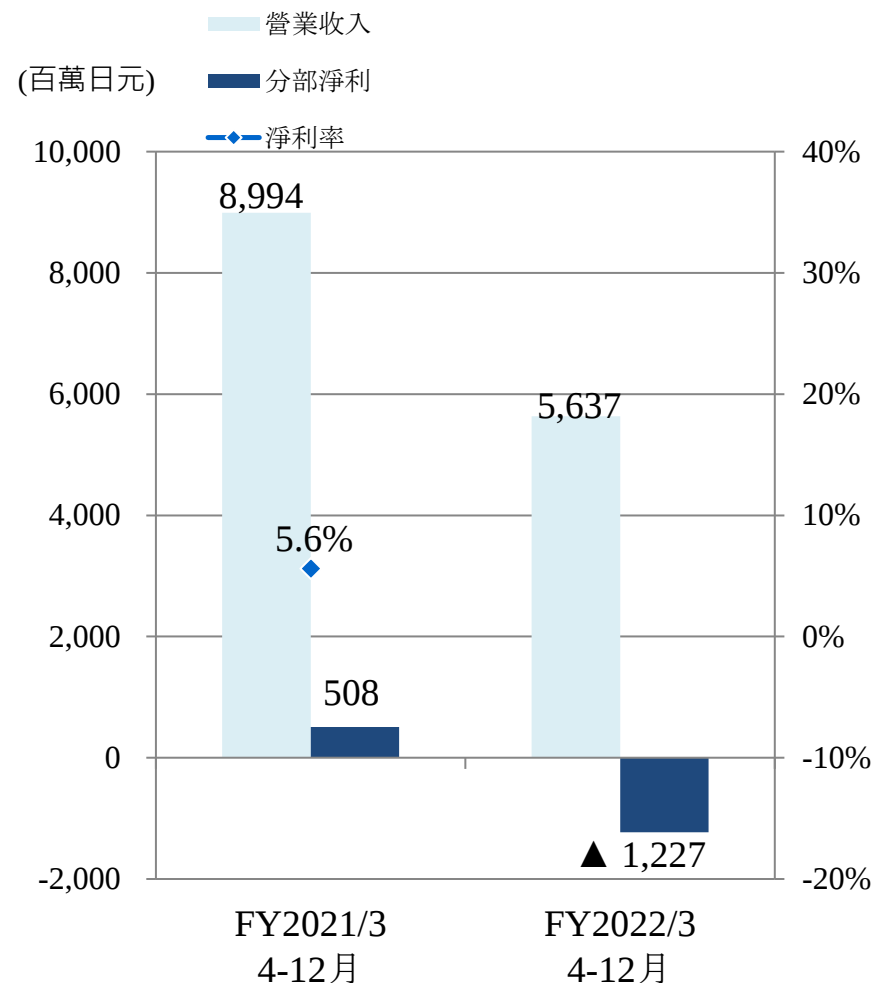
<飯店開發事業>

- 「HIYORI OCEAN RESORT沖繩」完成40件交屋手續
(累計銷售199/203間)。分部淨利為3.6億日元(淨利率15.4%)。

<飯店運營事業>

- 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3家新開幕飯店的開幕準備費用，使事業呈現虧損狀態。

(單位:百萬日元)	FY2021/3 4月-12月	FY2022/3 4月-12月	增減
營業收入	8,994	5,637	▲37.3%
飯店開發事業	7,432	2,366	▲68.2%
飯店運營事業等	1,562	3,271	+109.4%
分部淨利	508	▲1,227	-
飯店開發事業	1,553	364	▲76.6%
飯店運營事業等	▲1,045	▲1,591	-
淨利率	5.6%	-	-
飯店開發事業	20.9%	15.4%	▲5.5%pt
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。

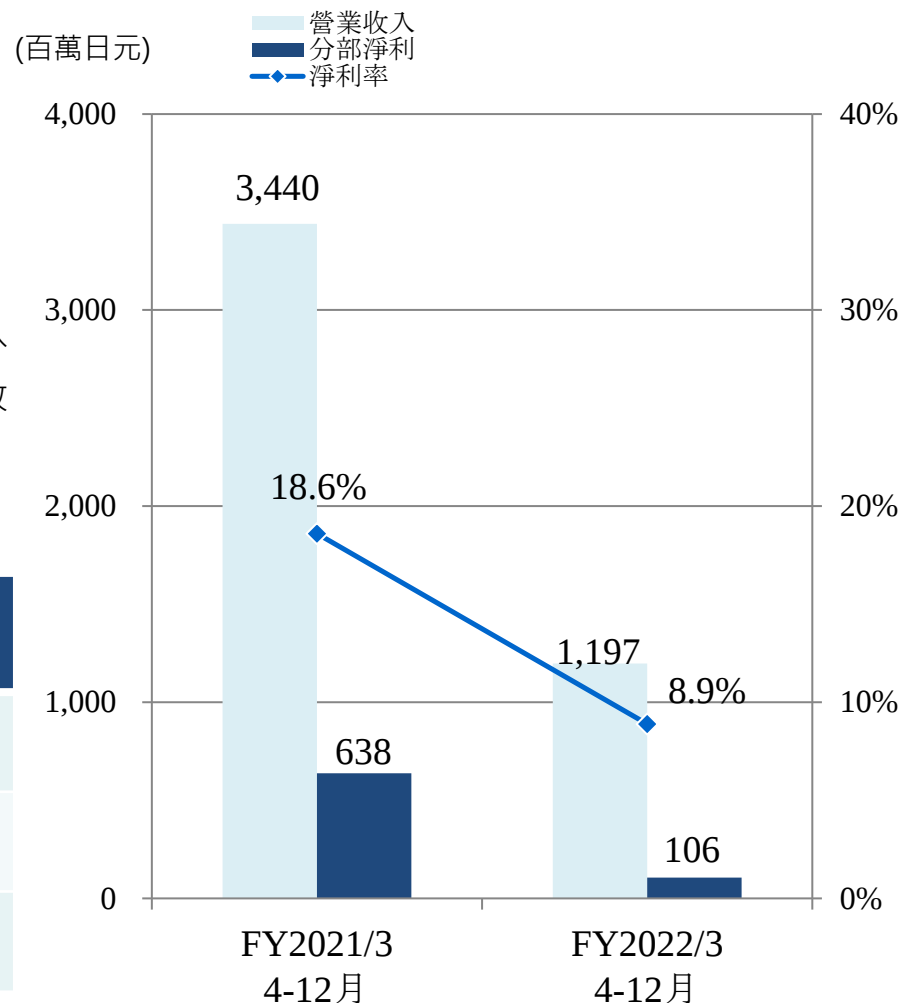
< 建築事業 >

- 由於計入了去年度收購的株式會社Communication Development的業績，使營業收入、利益皆增加。

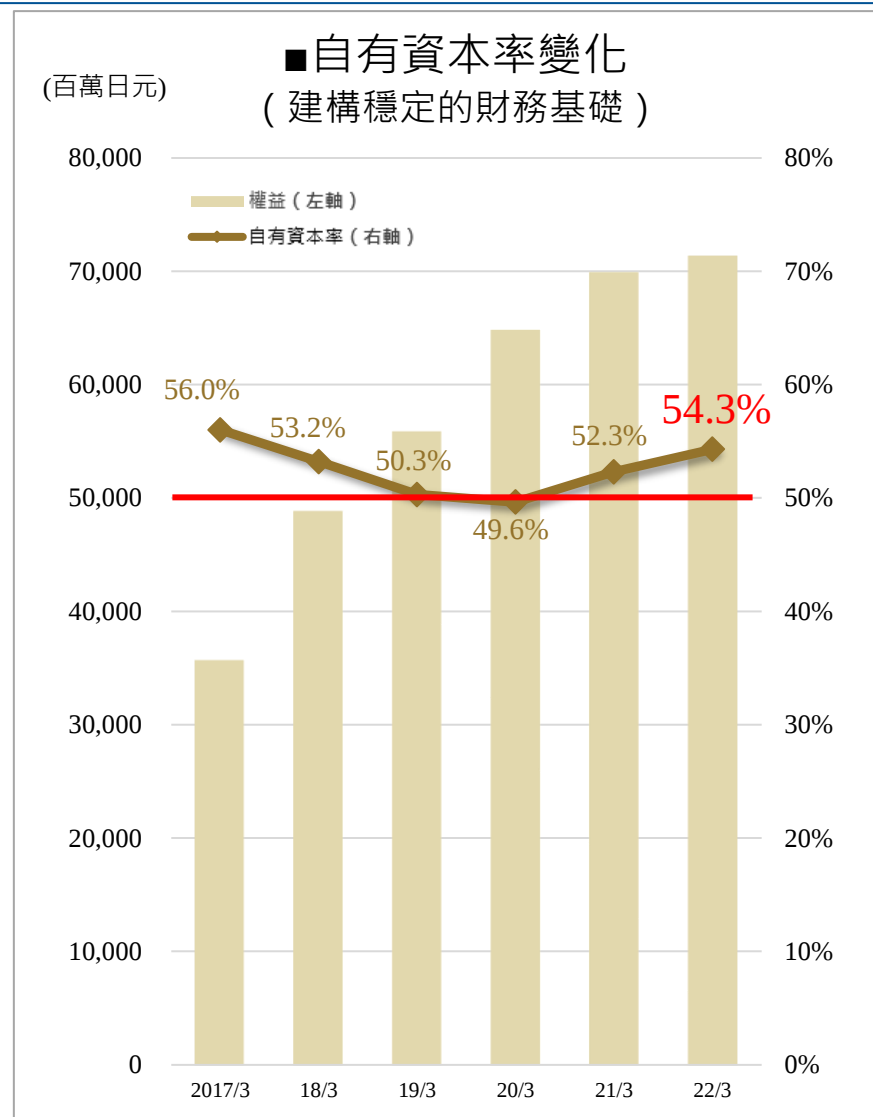
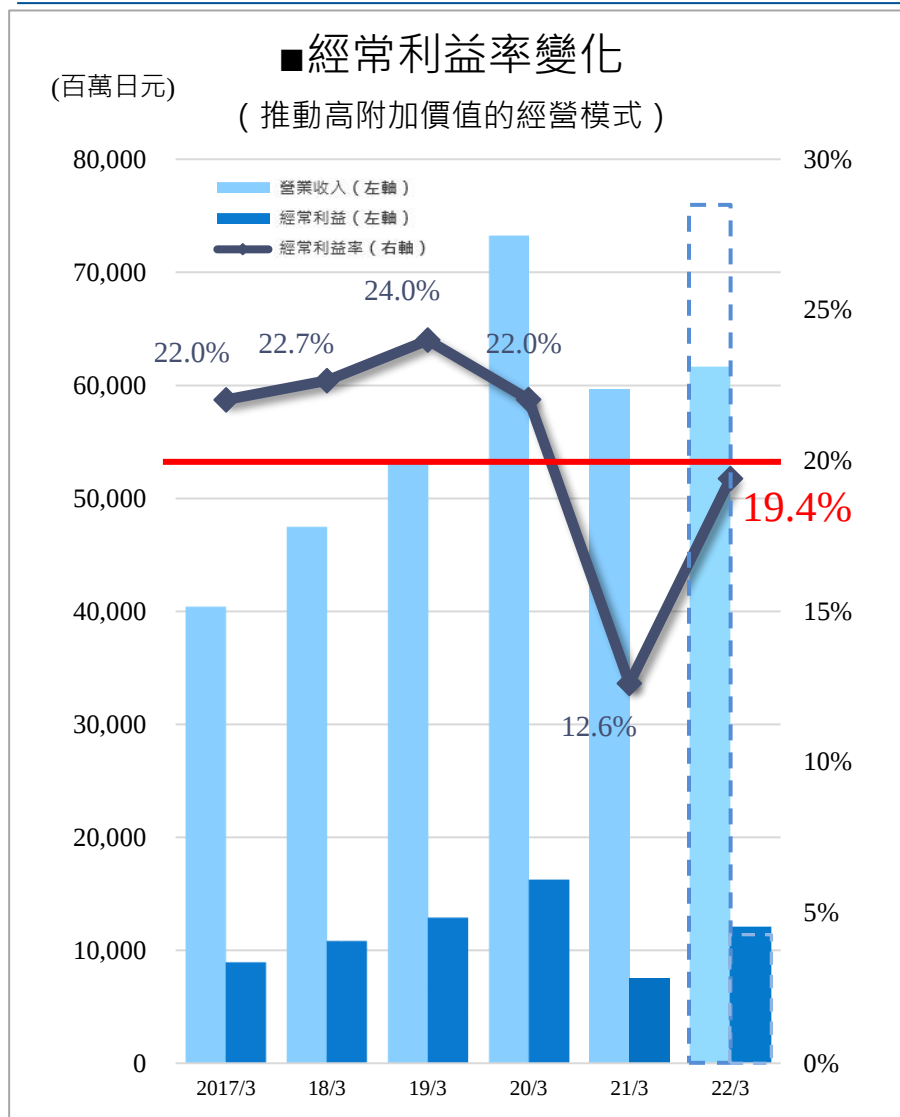
< 海外開發事業 >

- 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，皆大幅減少。

(單位:百萬日元)	FY2021/3 4月-12月	FY2022/3 4月-12月	增減
營業收入	3,440	1,197	▲65.2%
分部淨利	638	106	▲83.3%
淨利率	18.6%	8.9%	▲9.7%pt



管理指標變化



發展戰略

1. 受新冠肺炎變異株的疫情擴大影響，日本經濟前景無法預預測。

- ◆雖在緊急狀態宣言解除後經濟出現恢復的徵兆，但由於變異株的感染急劇擴大，前景不容樂觀。
- ◆受疫情的加劇及防止病毒蔓延政策的實施，住宿業與觀光業等將持續產業蕭條的狀態。
- ◆雖然物價上漲(原油上漲導致)，長期利率也上升，但日本銀行仍維持金融寬鬆政策。

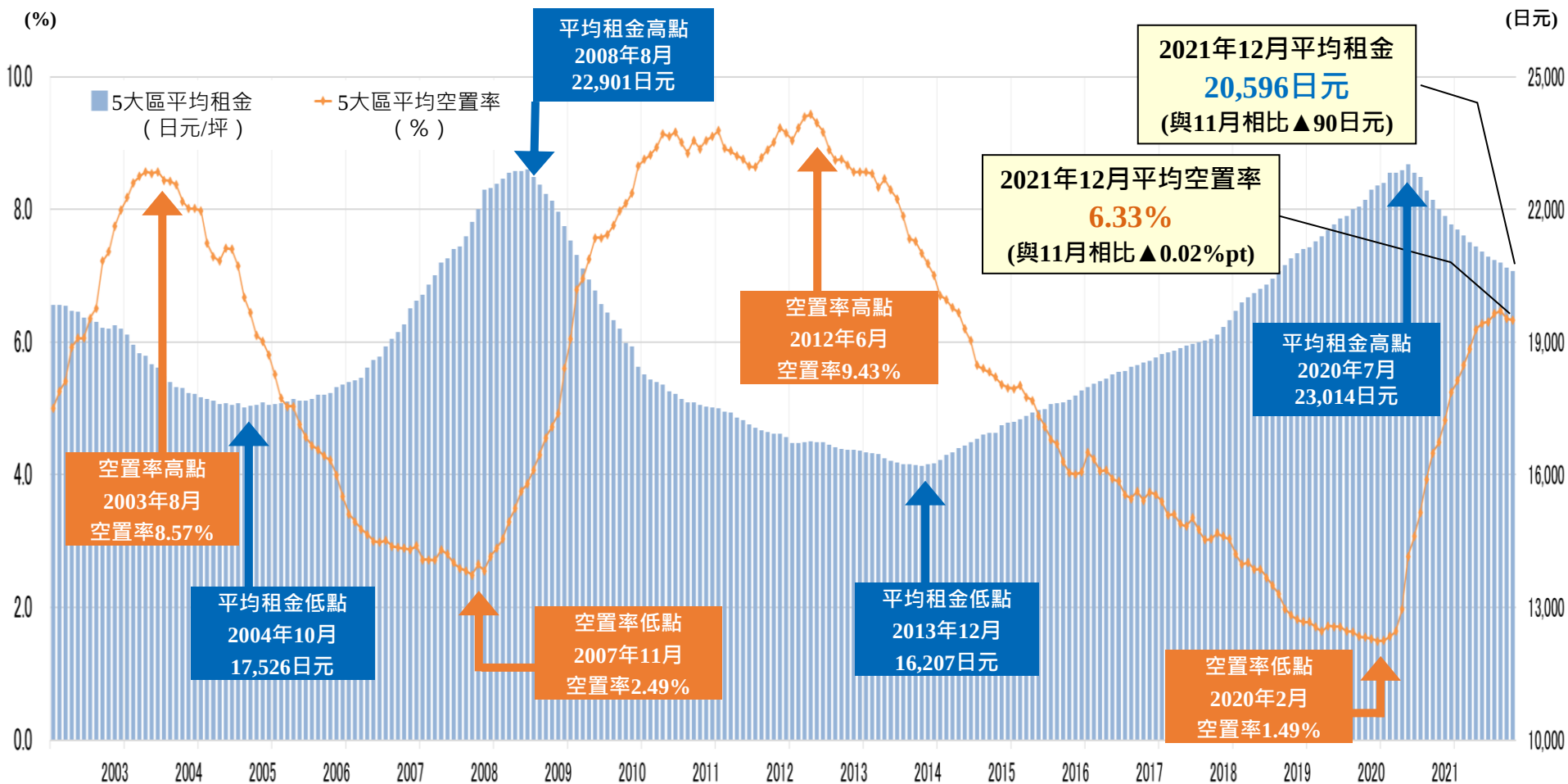
2. 由於疫情持續擴大，須留意促使通貨膨脹的金融緊縮政策對世界經濟產生的影響。

- ◆以疫情、通貨膨脹、供給限制、美國金融緊縮政策等為由，IMF下修世界成長率的預測值。
- ◆受烏克蘭局勢的影響，原油價格持續上漲，有可能加速通貨膨脹。
- ◆為抑制通貨膨脹，美國FRB將加速金融緊縮政策，進而加速長期利率的上升。

3. 雖然疫情尚未平息，但東京市中心辦公大樓市場因應新需求，出現多數新型辦公模式。

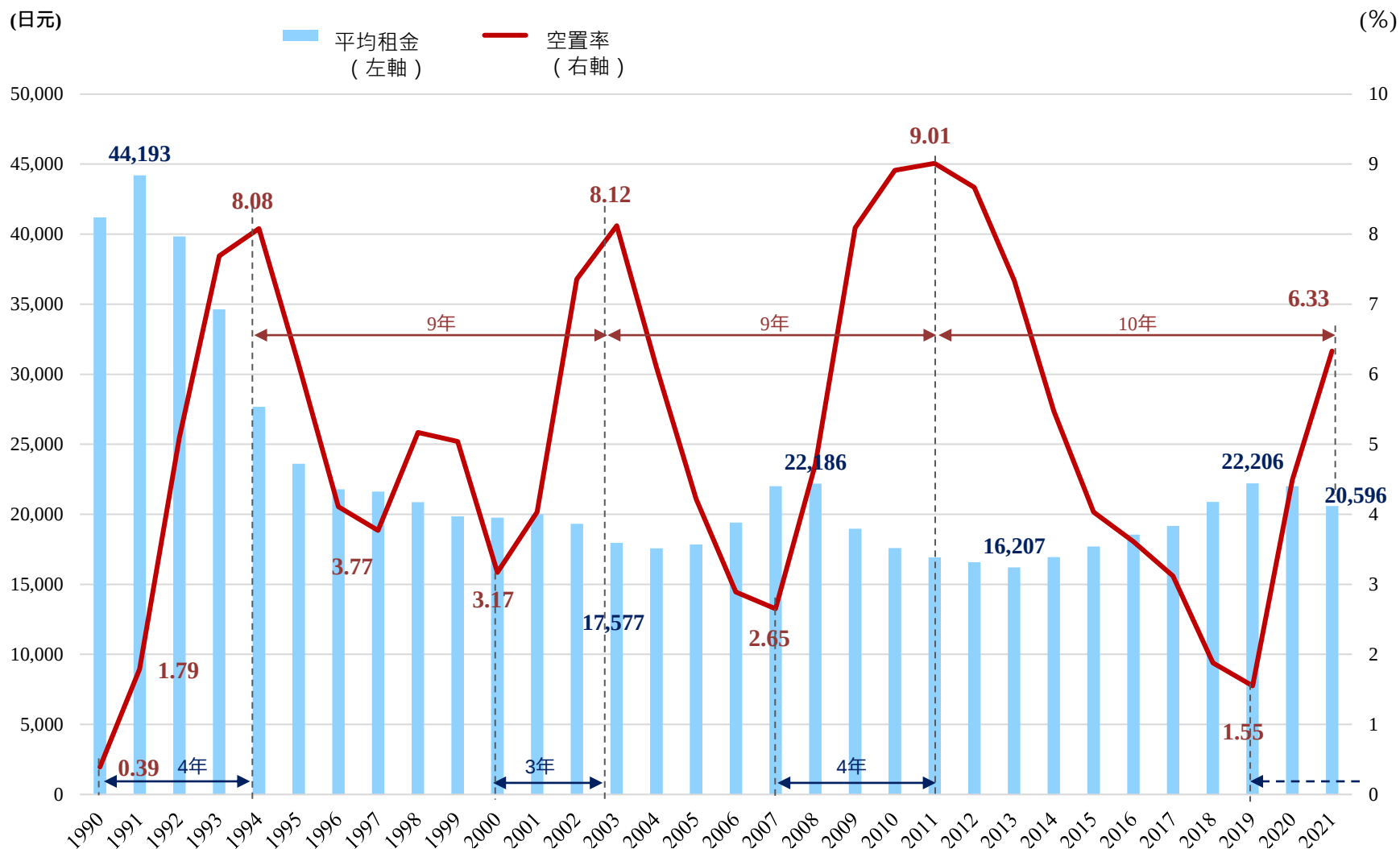
- ◆東京市中心辦公大樓的平均空置率雖停止惡化，但平均租金仍呈現緩慢下降的趨勢。
- ◆集出勤商上班及遠距上班優勢為一身，並重視員工間交流的新型辦公模式需求增加。
- ◆不動產投資需求雖然依舊很高，但受全球金融緊縮的影響，須留意未來的利率走向。

都心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

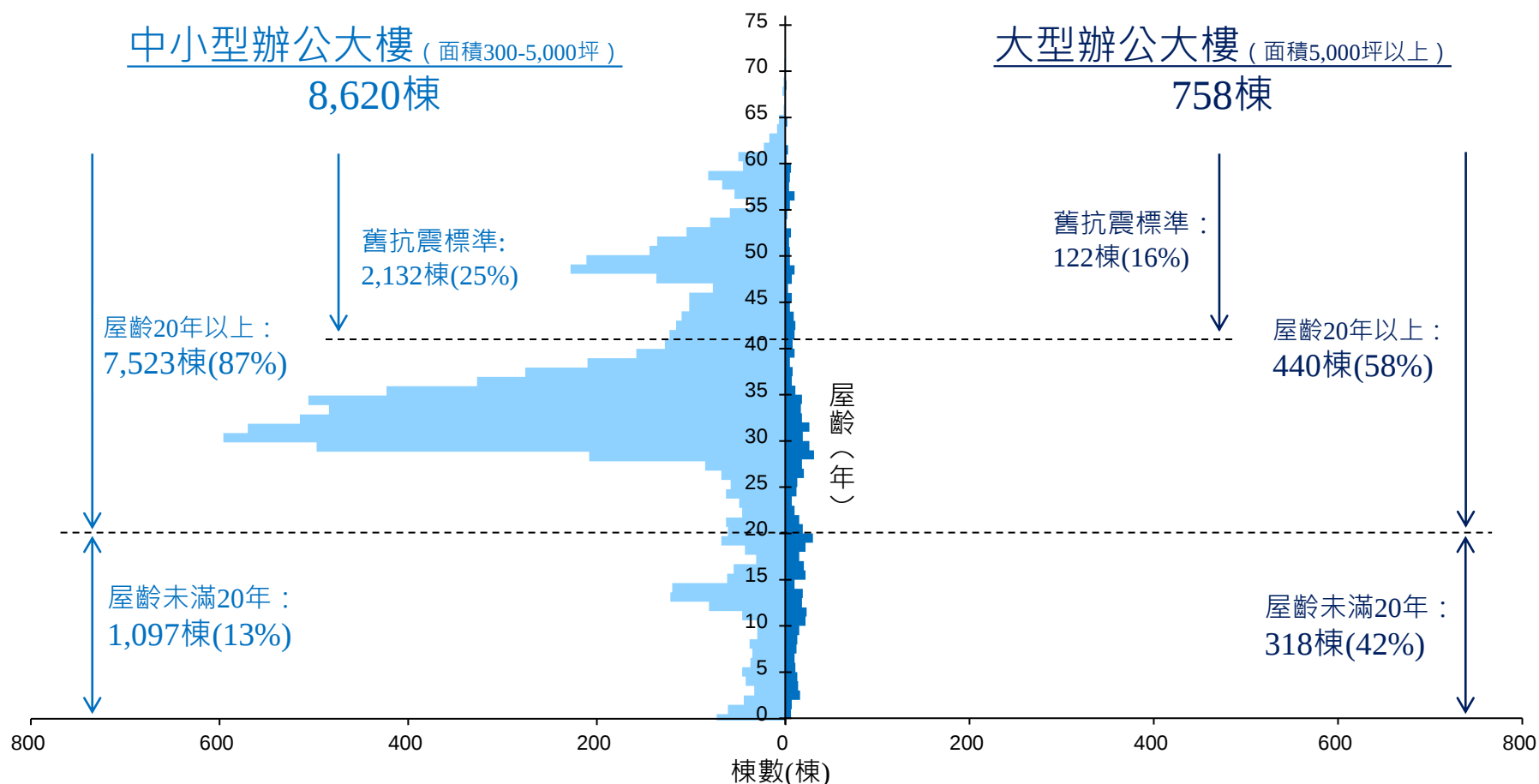


出處：根據三鬼商事《オフィスレポート》資料製成，以市中心5大區，基準層有100坪以上的辦公大樓為調查對象。
1990年～2021年的數據皆取自當年12月的發表資料。

東京23區辦公大樓數量 (按屋齡)

透過重新規劃及有效利用大樓，解決老舊中小型大樓過多的社會問題。

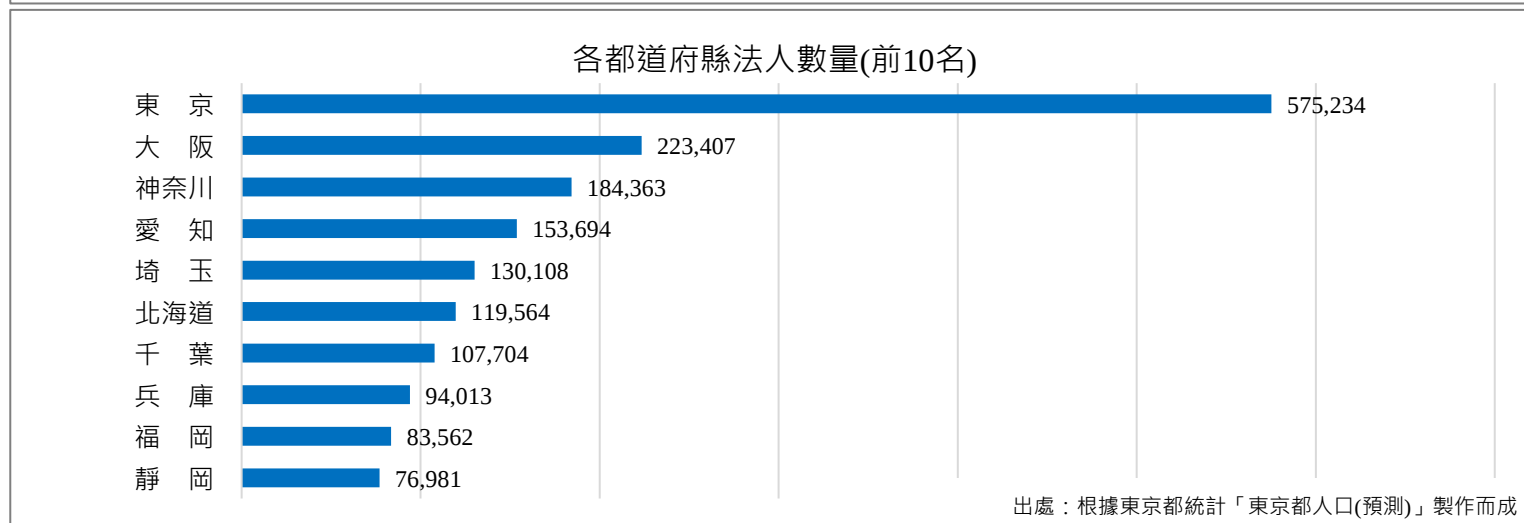
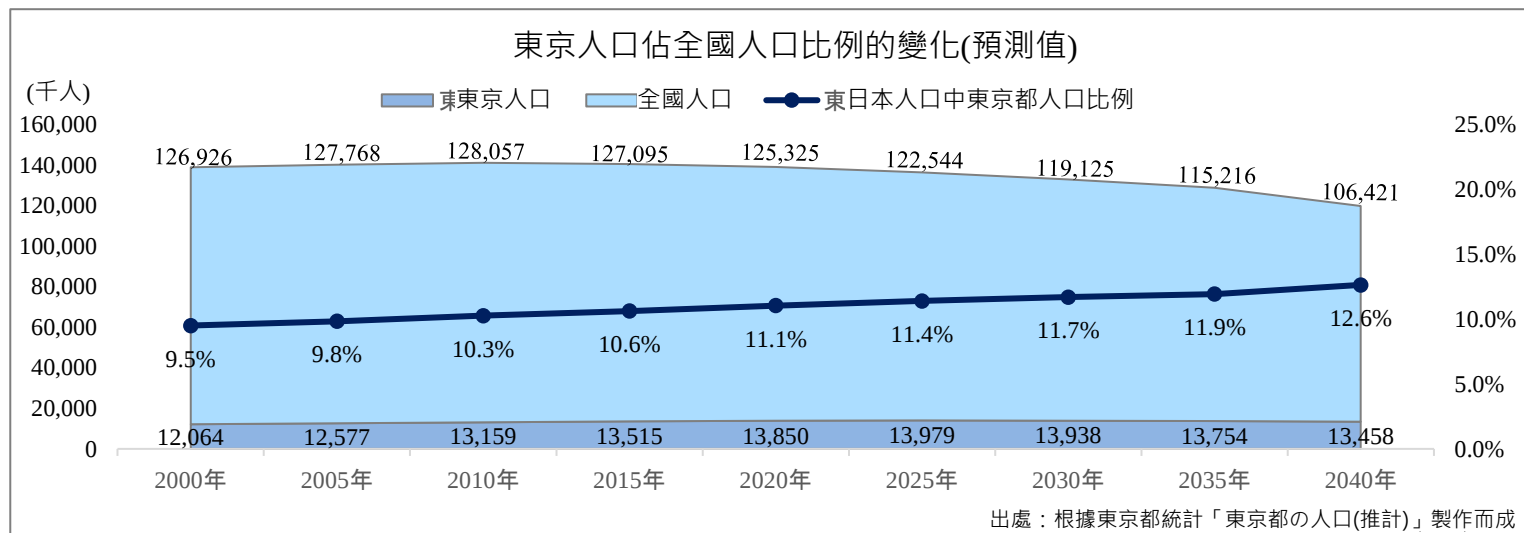
東京23區 9,378棟



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

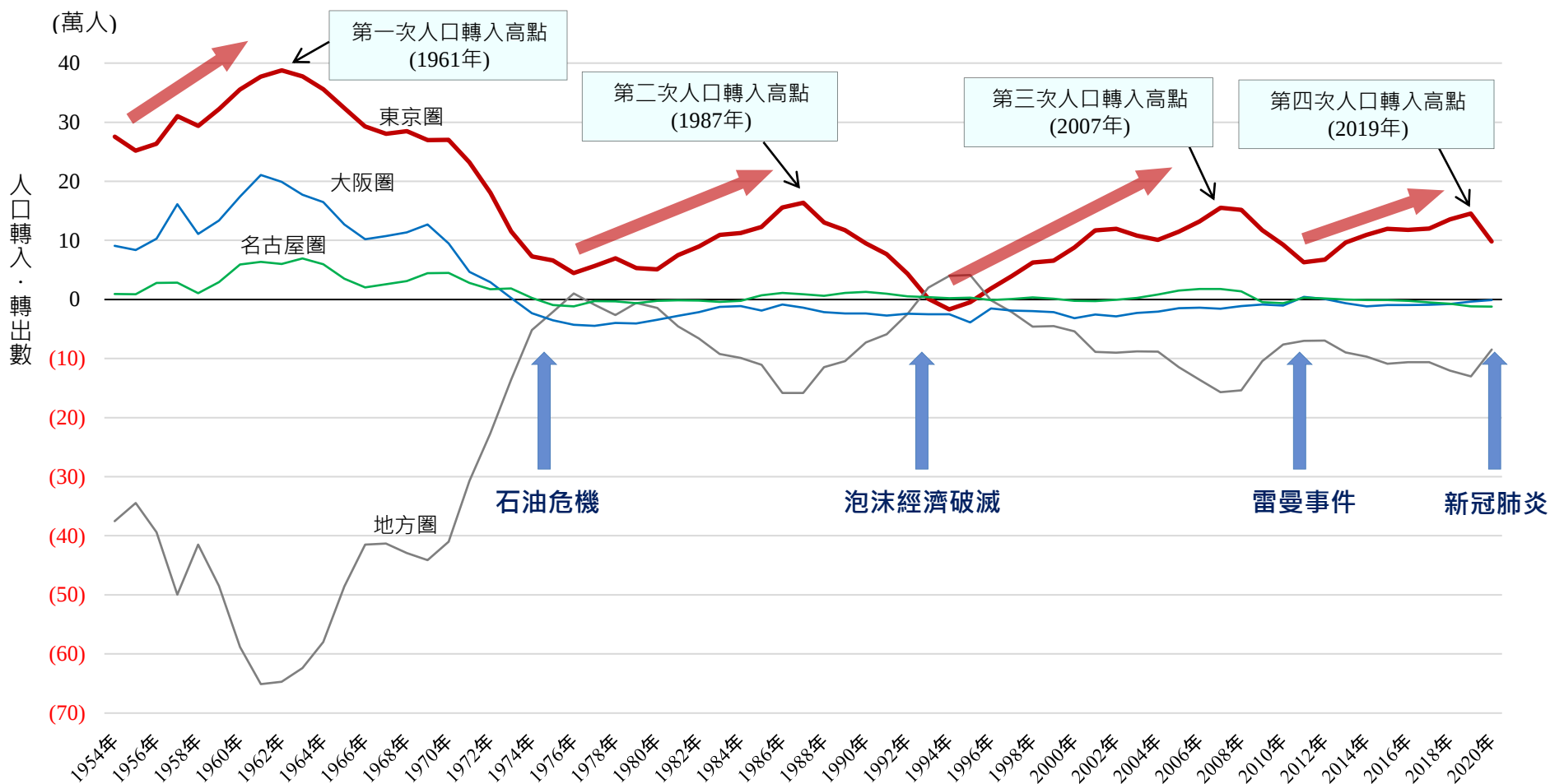
東京的市場規模 人口動態及法人數量

於東京——人群與企業聚集的城市——為社會發展及人類幸福做出貢獻。



三大都市圈、地方圈的人口動態

歷史中，經濟危機皆成為人口轉入東京圈的契機。



出處：根據總務省統計局「移動前の住所地別転入者及び移動後の住所地別転出者数」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和發展戰略



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

投資擴充現有事業的周邊事業及成長領域的新興企業

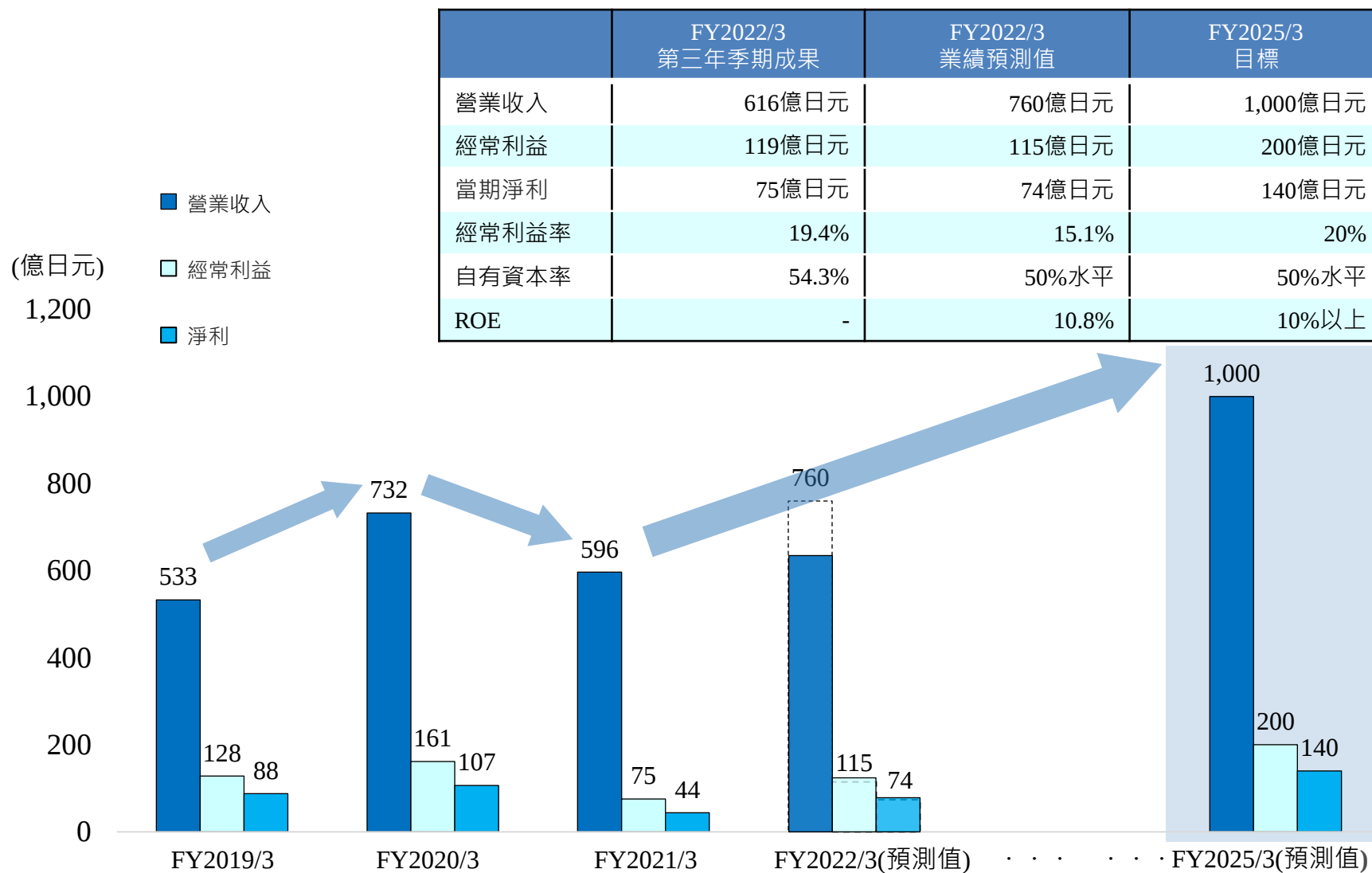
要點

ESG

數位化

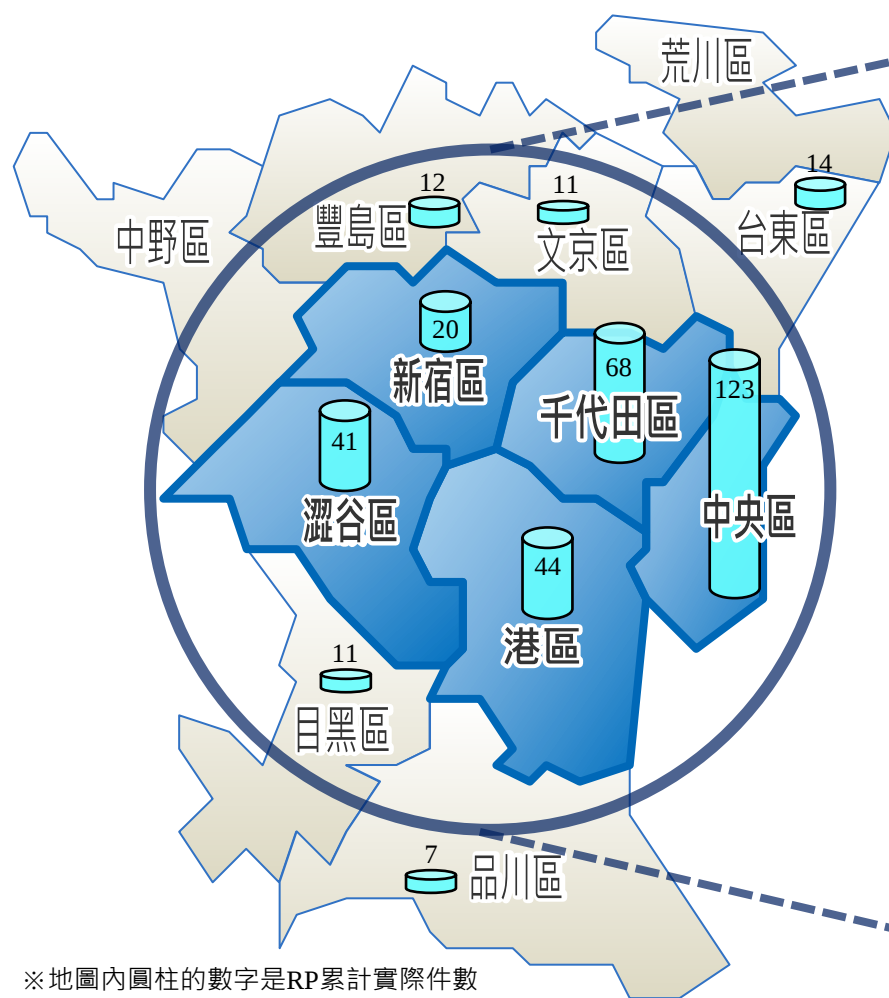
現金流量

中期經營計劃



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。



※地圖內圓柱的數字是RP累計實際件數

RP

RP實績累計超過436棟。其中有80%的物件位於市中心5區及附近行政區。
※截至21年12月底

租賃仲介

具有地域性的9家分店
銀座・神田・日本橋・小傳馬町・麹町・
新宿・澀谷・五反田・浜松町・橫濱

PM

413棟受托物件中，有80%以上的物件位於市中心5區。
※截至21年12月底

BM

在197棟建築物綜合管理物件中，有85%的物件位於市中心5區。
※截至21年12月底

租金保證

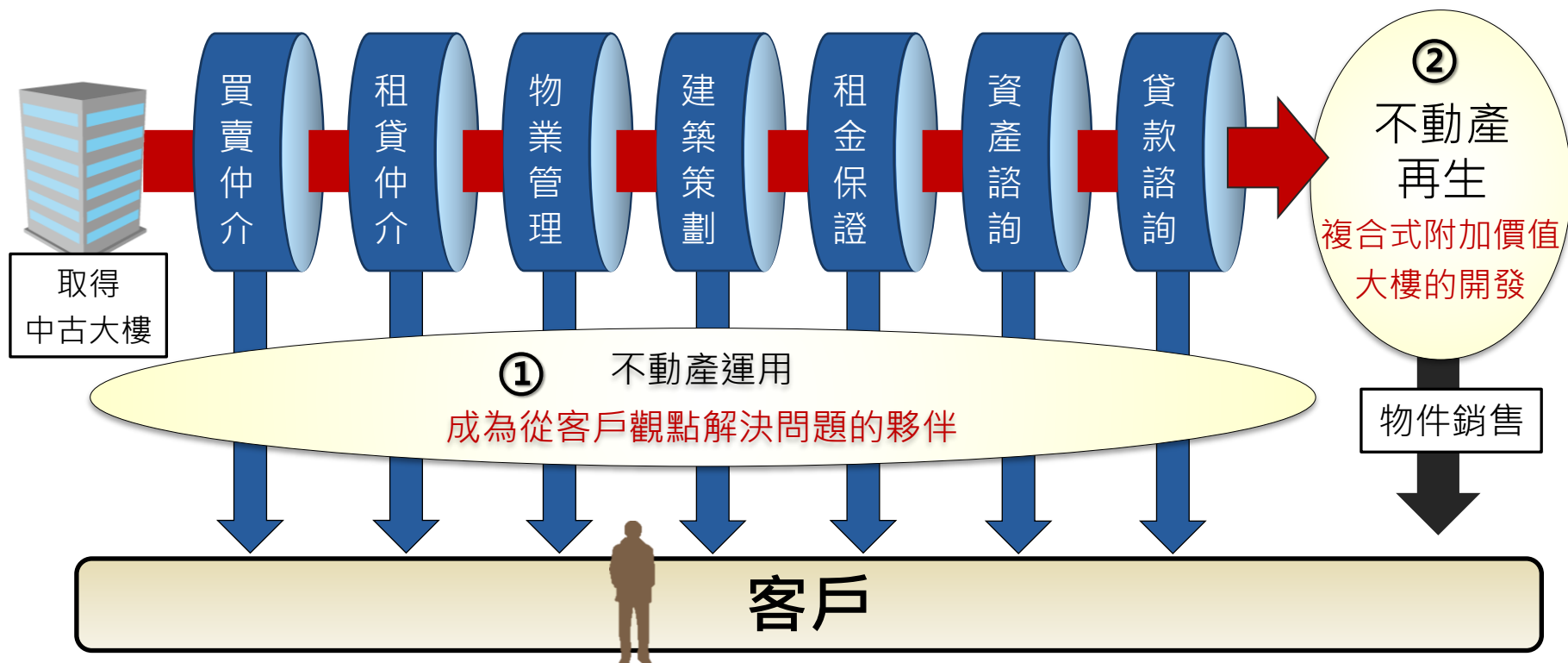
在646件新簽約的保證契約中，有80%的簽約物件位於市中心5區。
※截至21年3月為止的成果

場地租借

23個營業據點中，有22個據點位於市中心5區。
※截至21年12月底，剩下1個營業據點位於橫濱

辦公大樓事業的優勢

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，為客戶排憂解難。

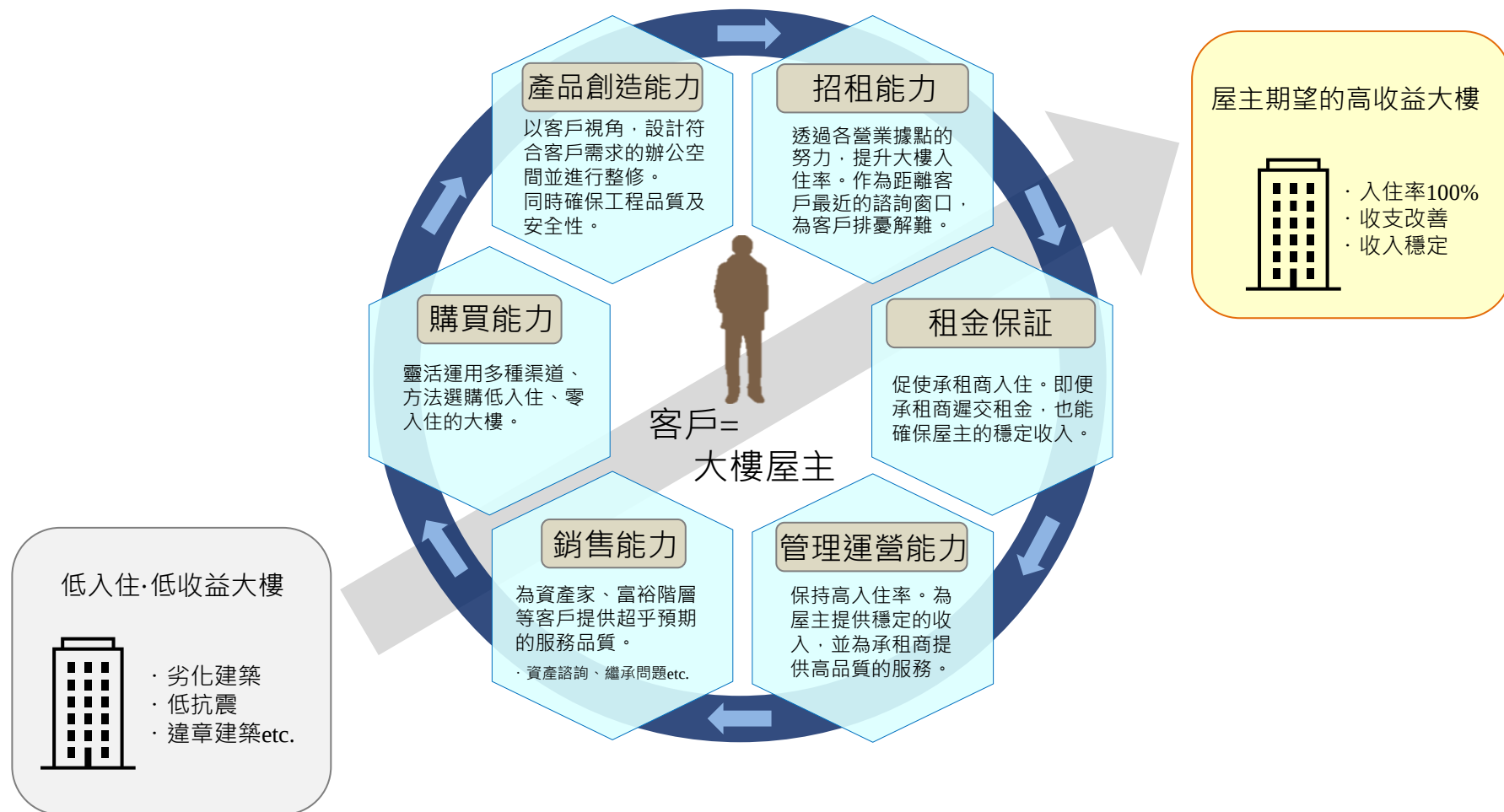


①不動產運用:現場解決客戶的困擾。從客戶的回饋中發掘商品的附加價值。

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、需要大規模整修的辦公大樓，並以「客戶視角」進行裝修，重新規劃成社會所需的高附加價值不動產。



促進承租商的企業發展

致力於以客戶視角設計的內裝辦公室加速承租商的事業發展。

內裝辦公室

與一般的租賃辦公室不同，內裝辦公室設有接待處、會議室等，並將辦公區域裝潢成具高設計感的空間，某些物件甚至預先準備好辦公用設備等，提供客戶使用。

內裝辦公室 四大優點

不費心力 ↓

無需構思辦公室的內部裝潢，也無需從事平常沒有接觸的作業。
大大減輕經營者的負擔。

提升工作效率 ↑

透過追求創意、機能性、多樣化的使用場合，且具有設計性的內裝辦公室，提升員工的工作意願也吸引新進人才，以提升公司生產力。

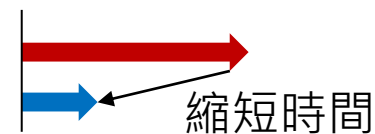
減輕經營者
負擔

搬遷後
即可使用

人才招聘
工作動力
生產效率
的提升

客戶=
入住的承租商

減輕
財務負擔



只需進行網路線設置工程及準備搬遷的作業，大幅縮短搬遷時間。同時，減少內部裝潢及原狀返還工程的時數，增加可利用時間。

減輕負擔 ↓

大幅減少內部裝潢等費用，也沒有需計入公司資產(需算折舊)的裝潢費用。

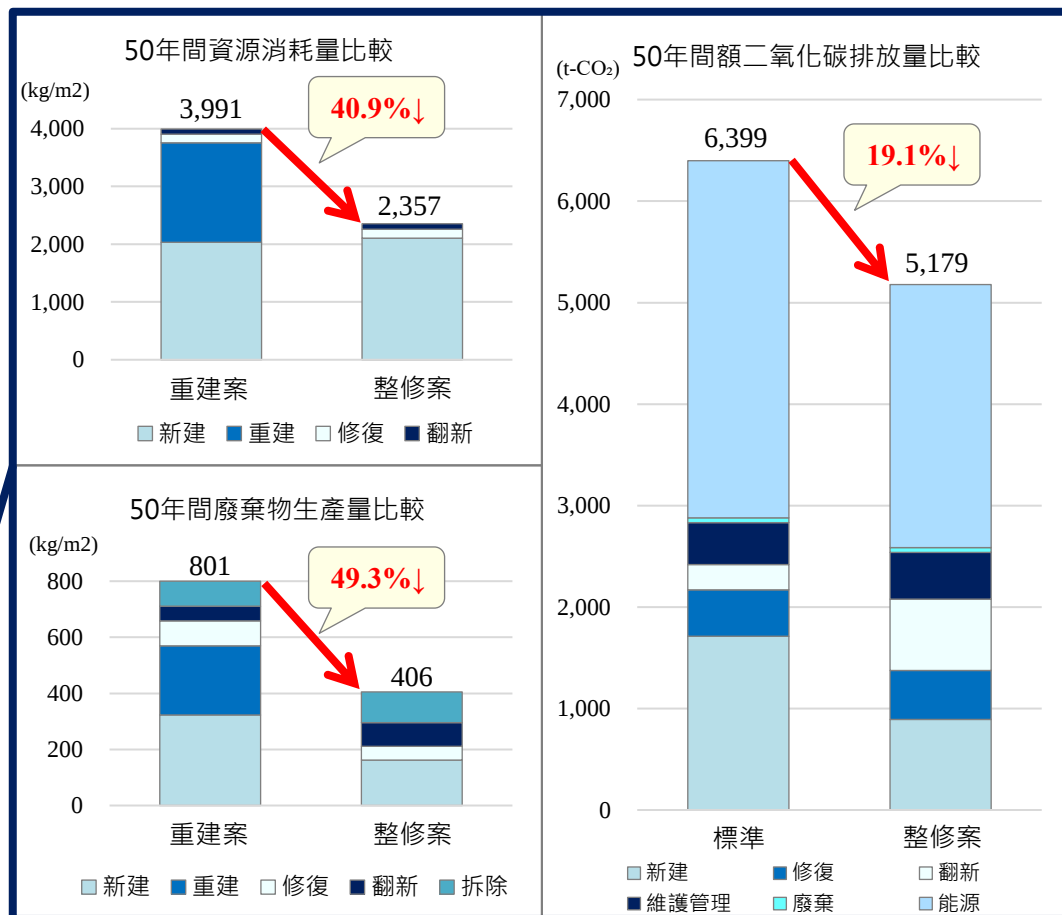
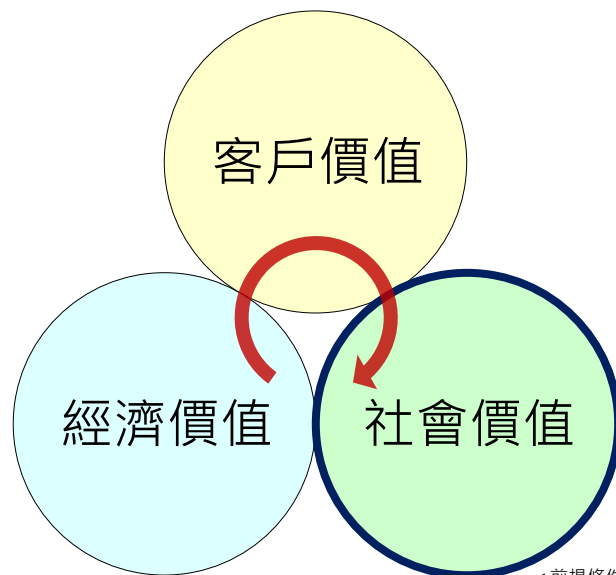
創造客戶價值及社會價值

透過對客戶事業的貢獻，推進社會課題的解決

透過重新規劃事業
為大樓屋主、承租商的事業發展
做出貢獻

II

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。



<前提條件・憑據>

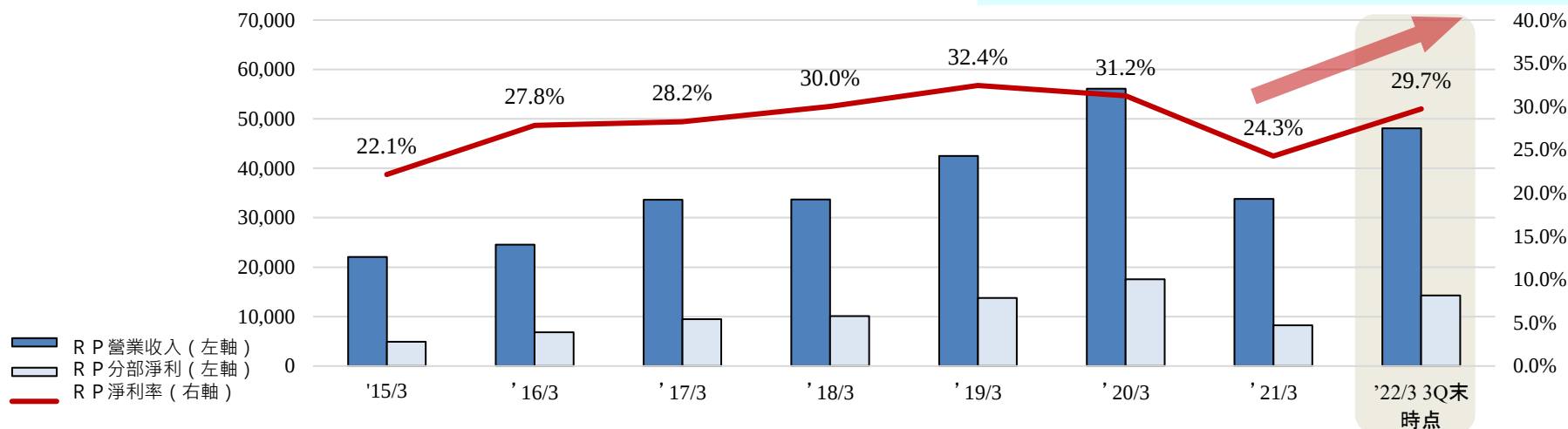
以一棟建齡30年・面積約3,000m²的商業大樓為例，根據日本建築學會LCA指南(※)標準，計算出50年(SRC辦公室使用壽命)的環境貢獻指數。
重建：「每35年重建一次大樓」 翻新：「保留並翻新老舊大樓 (Long-life大樓)」 標準：「假設30年間無任何改裝施工的大樓」

※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

辦公大樓事業維持高收益

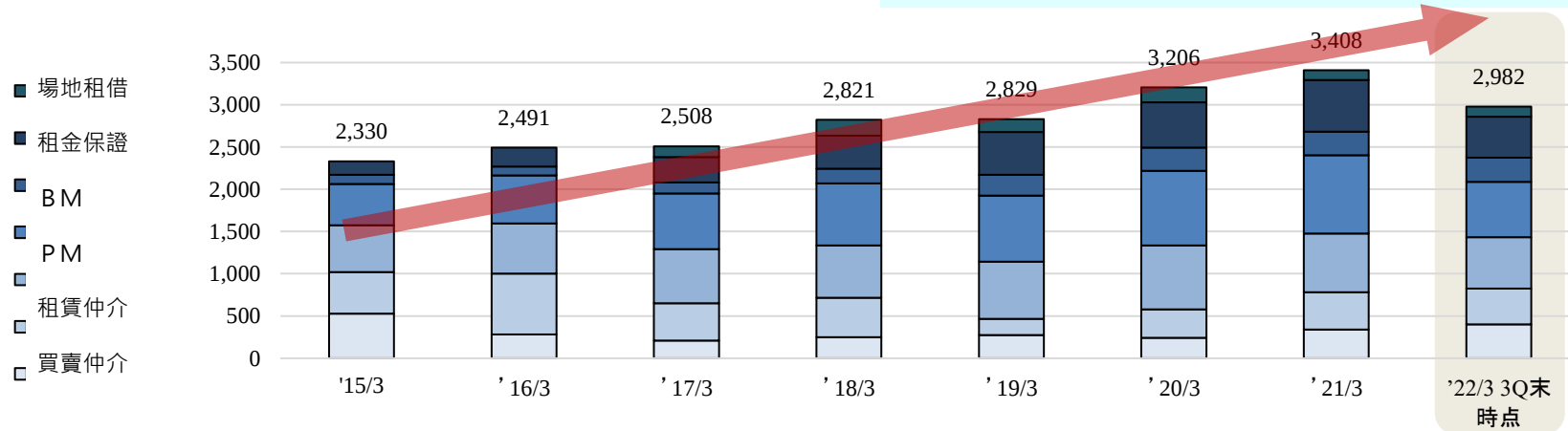
●重新規劃事業分部淨利率維持高水準

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之外，我們還納入BM事業、租金保證事業、場地租借事業等，以提升存儲型事業收入。



本期措施

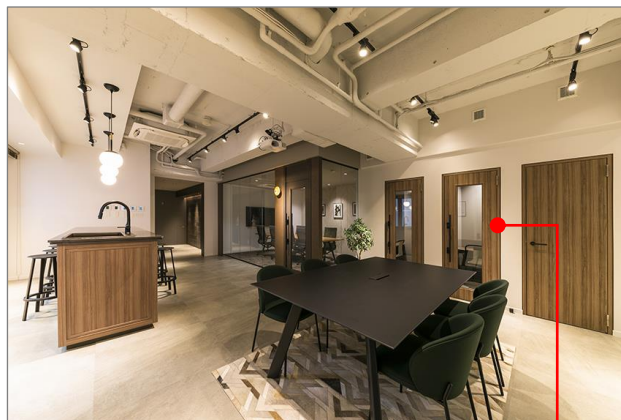
重新規劃事業事例

透過重新規劃成高設計感且合法的物件，提高大樓流通性及收益性並銷售。

中央區一棟收益大樓(屋齡33年)



10區域出租中。
提高收益，增加大樓的附加價值。



促進員工交流的寬敞空間。



設置可提升專注力、適合網路會議使用的
個人工作空間。



拆除違法擴建的部分，以確保逃生梯前的空間。



更改電線收集區，使入口更寬敞。



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

||||| WEEK



◆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

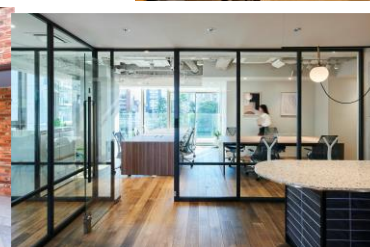
千代田區神田岩本町4-7 秋葉原站 步行4分鐘

A YOTSUYA

新宿區四谷本塩町2-8 四ツ谷站 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



強化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不動產小額分售商品

第4號商品「大田區 新建醫療・教育商場」銷售開始，一次組合進展順利。

◆不動產小額所有商品的商業模式



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

◆具有差別性的商品設計能力

根據市場狀況反應客戶需求

長期定期租賃
穩定收益

新建物件
適合長期所有

可信的承租商
為地區做出貢獻



第4號商品「大田區 新建醫療・教育商場」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。

第5號商品積極籌辦中。

Vision Center重新裝潢開幕

推推出各種符合「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。

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東京都港区芝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/>



2022年2月25日

Vision Center橫濱 空間擴展開幕

JR 東海道線・京濱東北線・横須賀線・
相模鐵道本線 横濱車站(西口)步行 5 分鐘

不只東京都內，從其他城市前往Vision Center
橫濱也十分方便

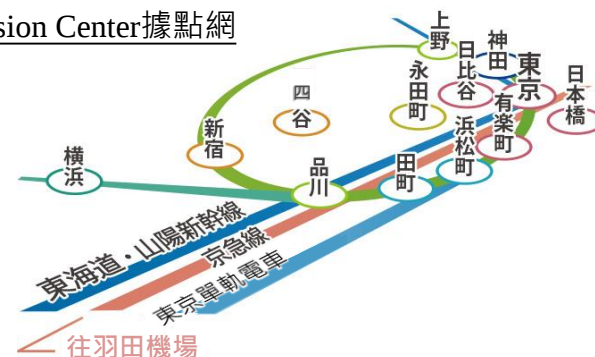
共15間，6～245名

〒160-0023神奈川縣橫濱市西區北幸2-5-15
プレミア横濱西口ビル 3F・4F(接待處位於3F)
<https://www.visioncenter.jp/yokohama/>



- ・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

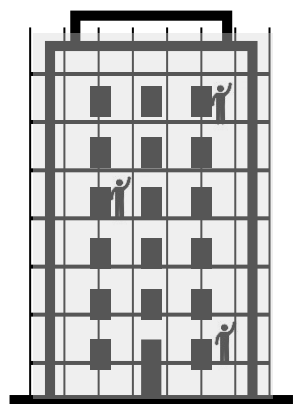
◆Vision Center據點網



推動外壁調查數位化

以無人機進行外壁調查。調查報告書的製作過程7成自動化。

傳統外壁調查



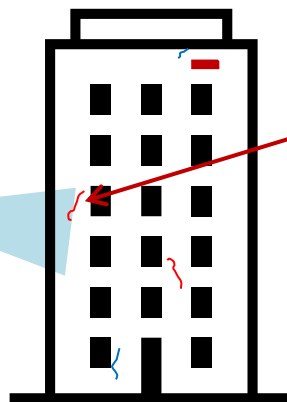
鷹架設置

調查成本高

商品生命週期成本高

無人機外壁調查

①以無人機鏡頭
拍攝圖像

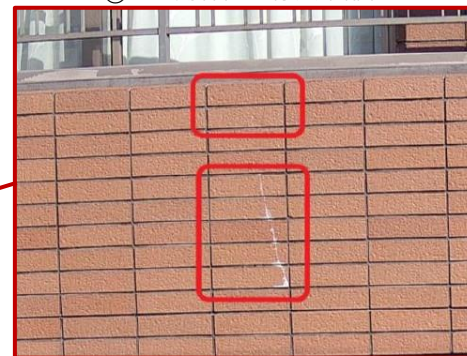


無需鷹架

調查成本低

商品生命週期成本低

②AI自動標記圖像異常部位



③分析圖像



圖像解析
AI工具
開發中



開發中

④由解析者最終確認



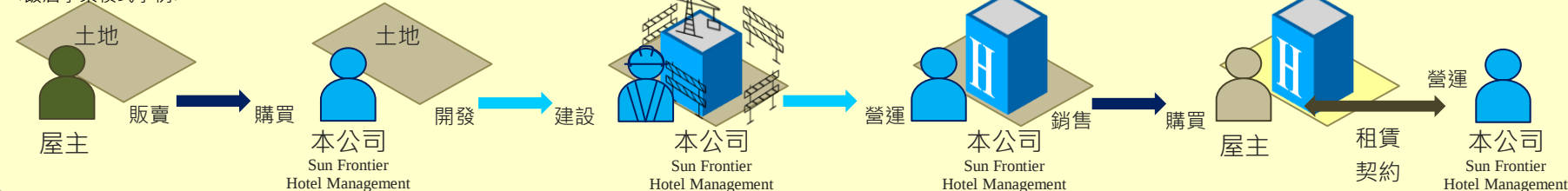
使用AI工具
以減少工作量

⑤繳交報告書

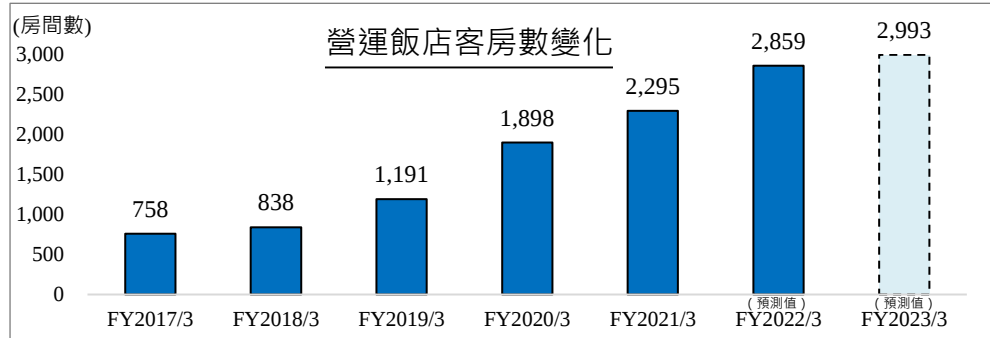
飯店事業的商業模式

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。

<飯店事業模式事例>



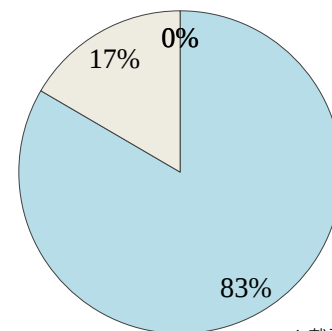
飯店名稱及地址	房數	購買・開業	形式
Spring Sunny飯店名古屋常滑	194	2016.4	購買
飯店SKY HEART4家(下關除外)	564	2016.12	購買
日和飯店舞濱	80	2017.4	新建
佐渡度假區 飯店吾妻	57	2018.4	購買
旅之宿飯店飛驒高山	80	2018.5	新建
飯店SKY HEART下関	105	2018.6	購買
旅之宿飯店佐渡	111	2018.7	新建
日和飯店大阪難波站前	224	2019.5	新建
萬宜酒店大阪本町	193	2019.10	新建
日和飯店東京銀座EAST	135	2019.12	新建
旅之宿飯店倉敷水島	155	2020.2	新建
旅之宿飯店鹿島	194	2020.4	新建
日和OCEAN RESORT沖繩	203	2021.2	新建
飯店大佐渡	74	2021.4	購買
日和 CHAPTER 京都	203	2021.6	新建
旅之宿飯店Lit宮古島	111	2021.6	新建
旅之宿飯店Lit松本	176	2021.7	新建
京都四條河原町	134	2022.6(預計)	新建



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



(截至2022年2月底)

日和OCEAN RESORT沖繩售罄

公寓式飯店分售區域售罄，為去年度及和本年度的業績做出貢獻。



客房數203間，其中分售區域199間於2021年12月售罄



一覽美麗大海的全海景客房



無邊際泳池



用餐同時能觀賞夕陽的露天陽台



通風舒適的大廳休息區



設有大陽台的客房



提升渡假氛圍的點燈

讓待在沖繩的時間染上只屬於您的色彩。

作為「溫馨且愉快」的度假飯店，我們致力於提供充滿幸福氛圍的服務。

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。

四條河原町溫泉
空庭TERRACE京都
別邸 鴨川

預計於6月開幕

〒600-8022
京都府京都市下京區
河原町通四條下
2丁目稻荷町324番地

空庭TERRACE京都102間
別邸 鴨川 32間



京都四條



飯店品牌推廣

自有品牌



Upper Class
日和OCEAN RESORT沖繩
日和 CHAPTER 京都
佐渡渡假勝地 飯店吾妻
飯店大佐渡
空庭TERRACE京都/別邸 鴨川
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

共同營運



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下関

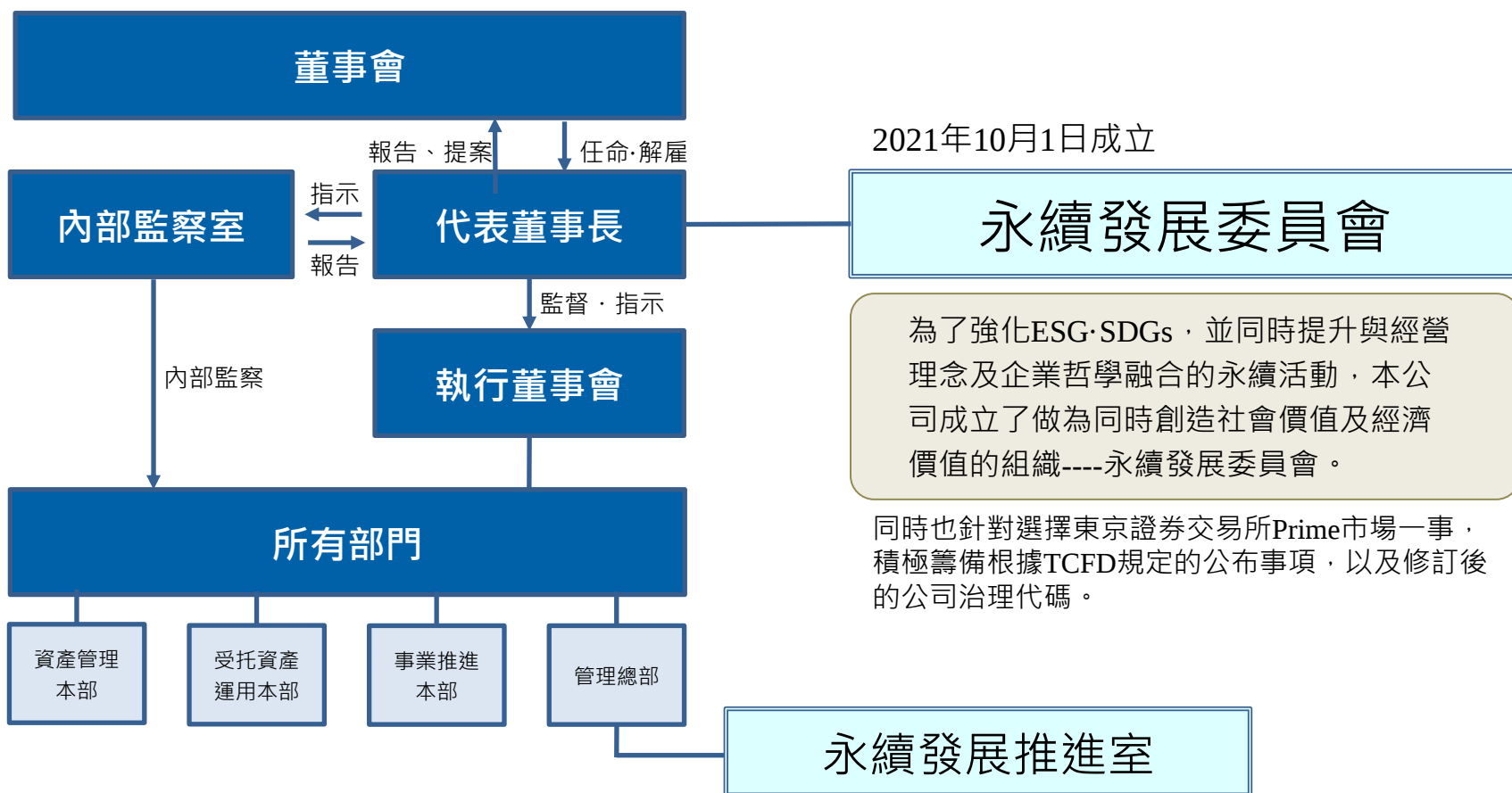
參考資料

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：436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12月底：女性員工比例36.4%，外籍員工比例11.9%) ☐ 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。
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。 ☐ 11名董事中，含有4名獨立的社外董事，以強化企業經營的管理體制。

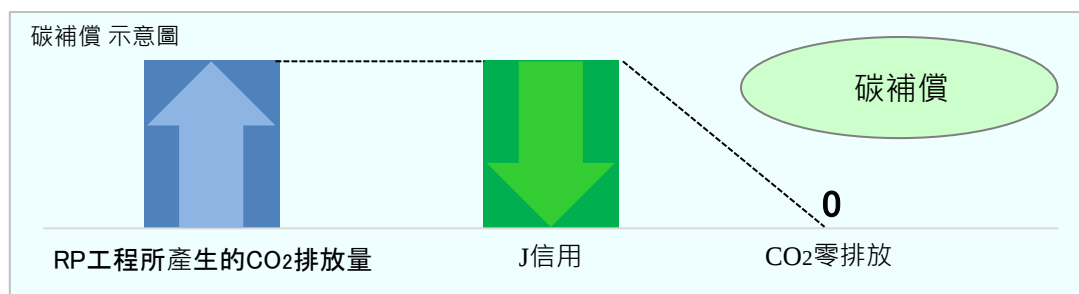
建立永續發展委員會

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。



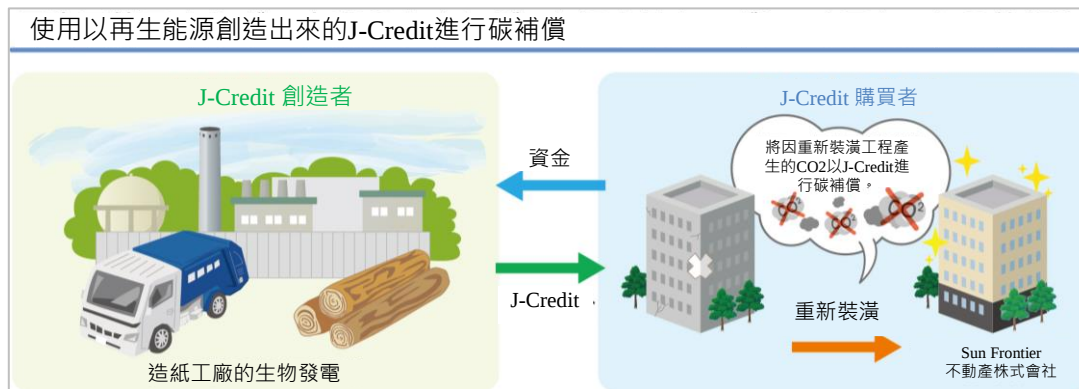
為了實現碳中和[E]

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」。



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)

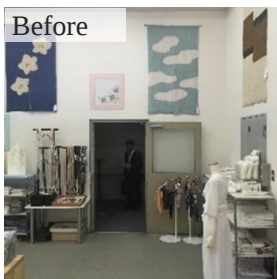
積極推動所有重新裝潢工程的碳補償

為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



After



原辦公室裝潢



Before



After



大量使用天然木材



原店舖兼工作場所裝潢



寬敞的多功能廁所

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。2021年12月新設佐渡Outdoor Base，加速事業發展。



Sun Frontier佐渡



從DonDen高原看到的雲海

[Adventure Island SADO](#)

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36.4% 社外董事比例25.0%

運營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。

※2021年12月，社外董事久保幸年因健康原因卸任，社外董事比例發生變化。

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]

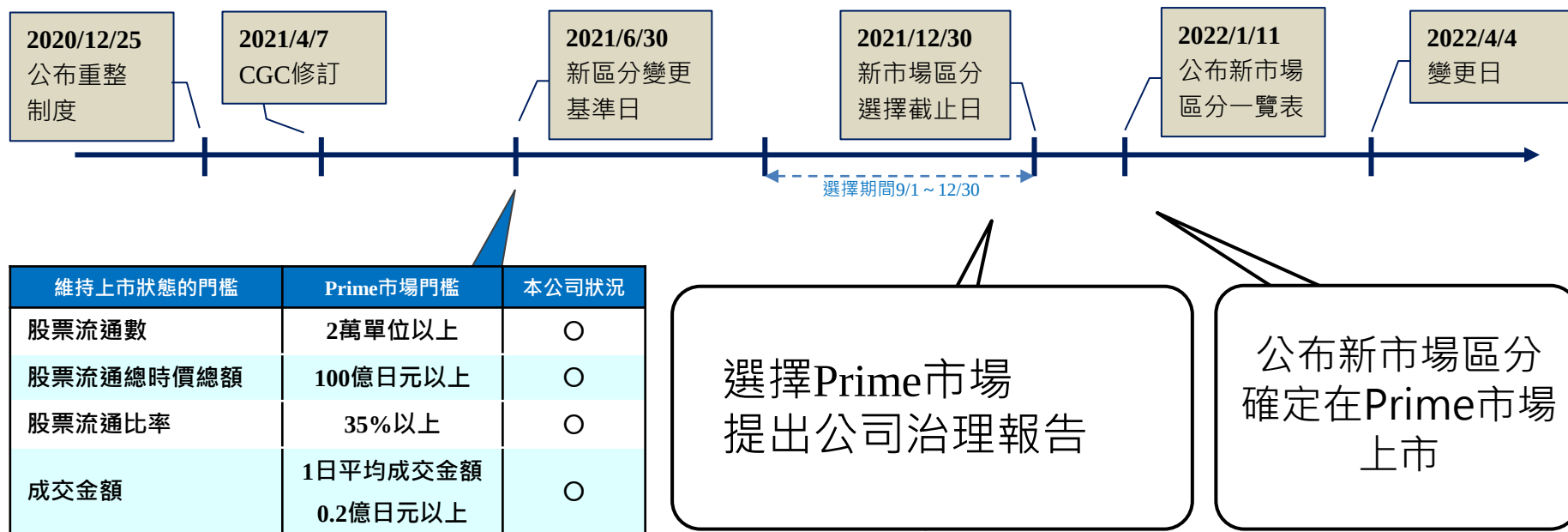
社外幹部將廣泛的知識和經驗反饋於董事會議上，以提供本公司提高企業價值的建議。
根據各領域的專業知識及經驗，推動健全且完整的企業經營和管理體制。

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 光廣	●	●		●	●				
董事	本田 賢二	●	●			●				●
董事(社外)	高原 利雄	●	●						●	●
董事(社外)	太久保 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	●		●				●	●	●

※2021年12月・社外董事久保幸年因健康原因卸任。

東京證券交易新區分 Prime市場

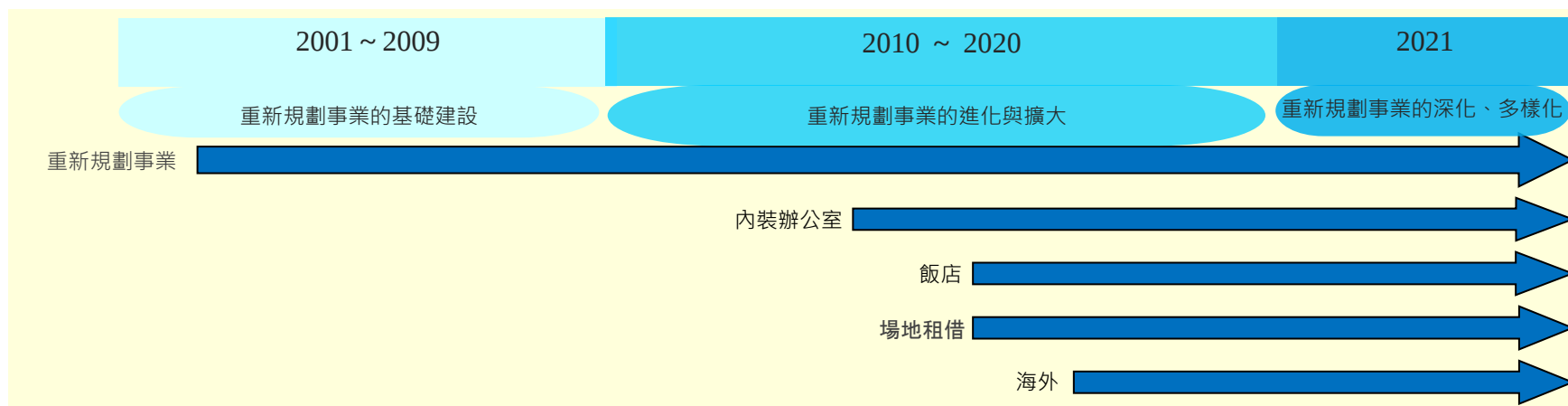
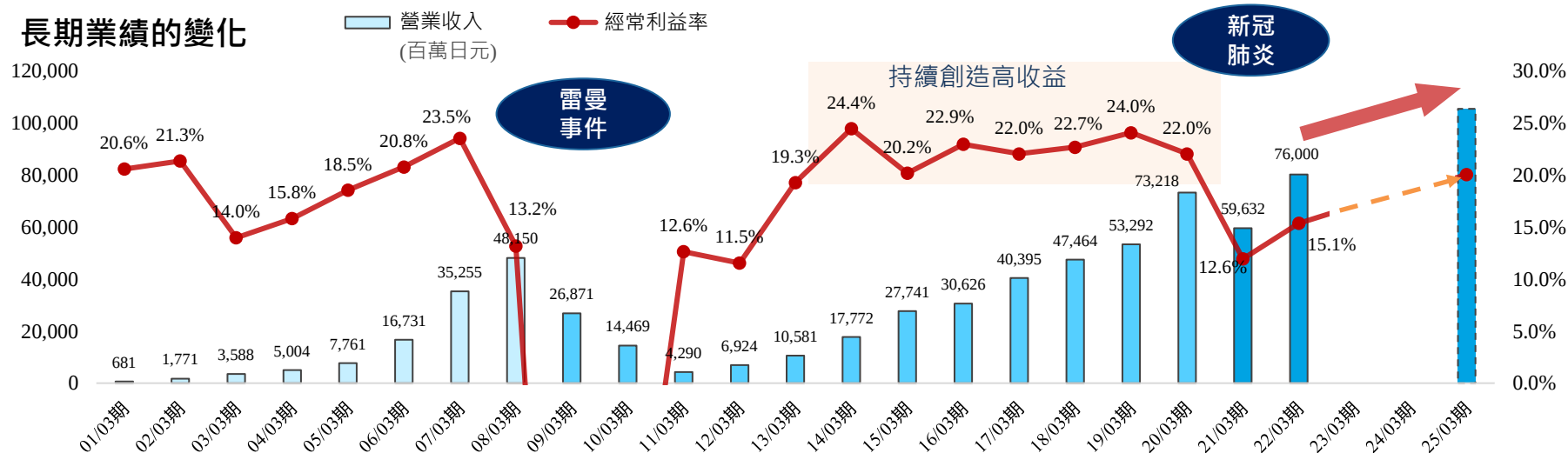
我們將提高公司的管理水準，並透過與投資客維持建設性的對話，使公司持續成長，同時以提高企業價值為目標邁進。



歷史變遷和現在的位置

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、展望

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※	11,965百万日元
公司代表	代表董事會主席 堀口智顥 代表董事長 齋藤清一
員工人數※	正式員工681名（含兼職及打工員工共1,261名）
員工平均年齡※	35.9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12月底



常務董事
前排左起：董事長齋藤清一、董事長堀口智顥
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/>

電子信箱：ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER