

2023年3月會計年度第二季期(2022.4 ~ 2022.9) 決算說明資料

我們的目標，
是成為世界上客戶最為喜愛的長青企業。

1) 2023年3月會計年度 第二季期 業績摘要	1-9
2) 事業環境分析與業績回顧	10-14
2) 事業發展與措施	15-24
3) 經營理念、ESG	25-28
4) 商業模式	29-36
5) 中期經營計劃	37-39
6) 參考資料	40-46

2022年11月10日



SUN FRONTIER

證券代碼:8934

2023年3月會計年度 第二季期 業績摘要



不動產事業業績穩步成長，飯店事業業績好轉

(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	35,333	-	▲ 9,992	▲ 22.0%
營業淨利	8,044	22.8%	▲ 1,356	▲ 14.4%
經常利益	8,035	22.7%	▲ 1,250	▲ 13.5%
淨利*	5,368	15.2%	▲ 493	▲ 8.4%

* 淨利為歸屬於母公司股東的本季期淨利。

年度業績預測值	達成率
84,000	42.1%
13,300	60.5%
12,800	62.8%
8,300	64.7%

業績要點

1)重新規劃事業業績穩步成長，帶動整體業績

- 重新規劃事業按計劃售出14棟大樓(去年同期14棟)。受去年第一季期售出3棟中長期持有物件的影響，今年的營業收入、營業毛利均比去年同期減少，但淨利率大於去年度，業績穩步成長。
- 市中心辦公大樓空置率持平，租金持續緩慢下降。但不動產買賣市場依舊保持活躍。本公司的商品仍維持高附加價值，並以高收益售出

2)不動產服務事業穩步成長，飯店・觀光事業業績好轉

- 因政府解除了行動限制，不動產服務事業發揮事業強項，滿足客戶需求，使仲介、管理、租金保證、場地租借事業的業績皆有所成長。營業收入(與去年度相比+15.6%)、利益(與去年度相比+19.8%)均大幅改善
- 雖然出現疫情第七波流行，但因為沒有行動限制，人潮回流，飯店營運事業的業績有所好轉，與去年相比損失減少

合併損益表

(單位:百萬日元)

	FY2022/3 4月-9月	FY2023/3 4月-9月	去年增減率	比率
營業收入	45,326	35,333	▲22.0%	100.0%
不動產再生事業	37,472	26,255	▲29.9%	73.3%
重新規劃	36,404	25,255	▲30.6%	70.6%
大樓租賃	1,067	1,000	▲6.3%	2.8%
不動產服務事業	3,777	4,367	15.6%	12.2%
飯店・觀光事業	3,300	4,553	37.9%	12.7%
其他事業	1,050	620	▲40.9%	1.7%
調整額	▲275	▲463	-	-
營業毛利	12,988	11,798	▲9.2%	100.0%
不動產再生事業	11,519	9,618	▲16.5%	78.3%
重新規劃	11,222	9,391	▲16.3%	76.4%
大樓租賃	296	226	▲23.6%	1.8%
不動產服務事業	2,138	2,557	19.6%	20.8%
飯店・觀光事業	▲646	▲203	-	-
其他事業	117	110	▲5.5%	0.9%
調整額	▲140	▲284	-	-
銷售費用及管理費用	3,587	3,753	4.6%	
營業淨利	9,400	8,044	▲14.4%	
營業外收益	161	271	68.3%	
營業外費用	276	281	1.8%	
經常利益	9,285	8,035	▲13.5%	
淨利	5,862	5,368	▲8.4%	
經常利益率	20.5%	22.7%		

合併損益表要點

<不動產再生事業>

售出的物件規模雖然沒有去年度大，但卻以高收益率售出。銷售數量則是與去年度相同的14棟，其中包含1棟紐約案件。不動產小額分售商品也穩定銷售中

<不動產服務事業>

海外投資者對日本不動產的投資需求高，因此買賣仲介業績發展良好。人潮回流使場地租借事業的需求恢復，同時也致力於拓展新據點。不動產服務事業各部門業績穩步成長

<飯店・觀光事業>

由於政府解除行動限制，人潮回流，飯店的運轉率及客單價提高，使虧損減少。物件的銷售業績將反映在第三季期

・匯兌收益是營業外收益與去年相比增加的主要原因

合併資產負債表-資產-

<現金及存款> 受出售RP物件等影響，現金增加60億日元

<存貨> 物件的銷售數量大於收購數量，使RP物件的存貨減少10億日元

<非流動資產> 因將一部分的有形非流動資產轉為存貨，非流動資產減少36億日元

(單位:百萬日元)	2021年 3月底	2022年 3月底	2022年 9月底	增減額 (與2022年3月底相比)
流動資產	110,785	110,920	117,625	+6,704
現金及存款	21,508	30,053	36,093	+6,040
存貨	86,087	77,340	77,153	▲ 186
重新規劃事業	71,348	63,424	62,347	▲ 1,077
飯店	13,916	13,516	13,867	+351
海外等	821	399	938	+538
其他流動資產	3,189	3,527	4,377	+849
非流動資產	16,700	25,591	22,056	▲ 3,534
有形非流動資產	10,528	18,796	15,142	▲ 3,653
無形非流動資產	701	572	658	+86
投資與其他資產	5,470	6,222	6,255	+32
資產總計	127,485	136,512	139,681	+3,169

合併資產負債表-負債・權益-

<計息負債> 因還款金額大於借款金額，因此計息負債減少24億日元。
餘額為486億日元

<權益> 儘管發放了股利(▲11億日元)，但計上本年度淨利(54億日元)等，使權益增加47億日元

自有資本比率的變化

2021年3月底	2022年3月底	2022年9月底
52.3%	52.2%	54.3%

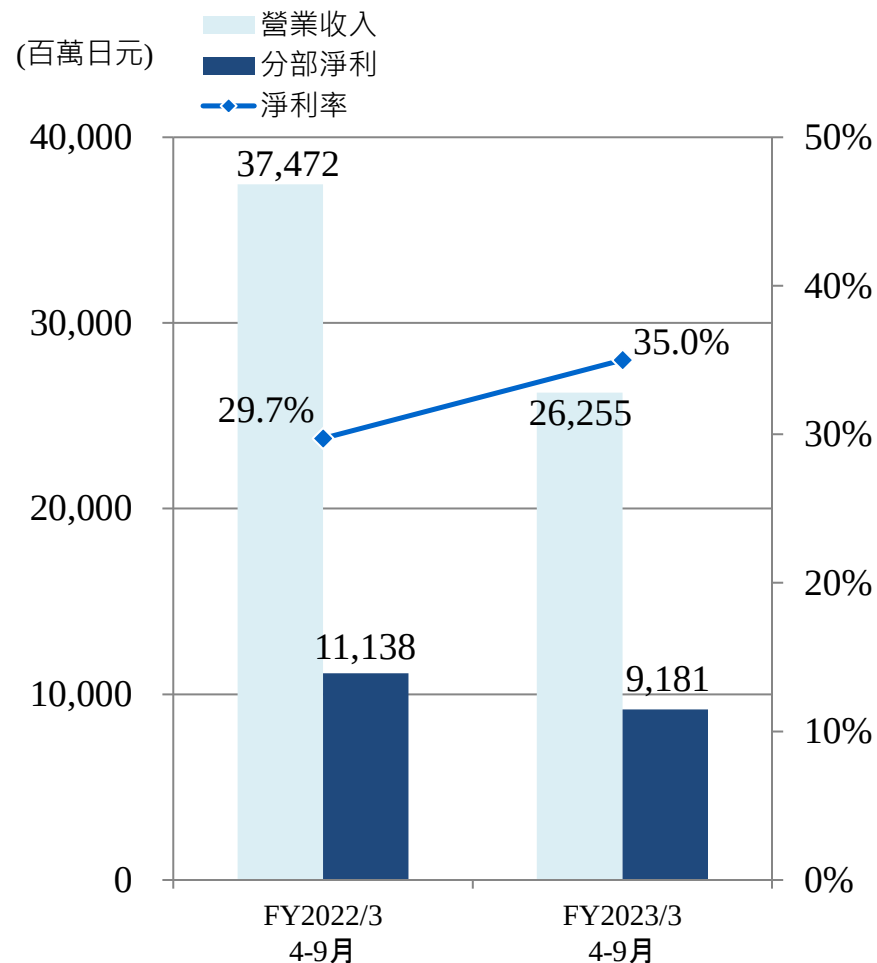
(單位:百萬日元)	2021年 3月底	2022年 3月底	2022年 9月底	增減額 (與2022年3月底相比)
流動負債	13,358	16,210	15,194	▲1,015
短期借款等	5,530	6,904	5,241	▲1,663
應付法人稅等	901	3,528	2,802	▲726
其他流動負債	6,926	5,777	7,150	+1,373
非流動負債	44,354	45,849	45,324	▲525
長期借款、公司債券	41,991	44,169	43,413	▲756
其他非流動負債	2,363	1,680	1,910	+230
負債總額	57,712	62,060	60,518	▲1,541
股本	66,916	71,260	75,394	+4,133
其他	2,856	3,191	3,768	+576
權益總計	69,773	74,452	79,162	+4,710
負債權益總計	127,485	136,512	139,681	+3,169

不動產再生事業 (重新規劃・租賃大樓)

<重新規劃(RP)事業>

- 銷售數量為14棟，與去年同期相同。不動產小額分售商品也穩定銷售中。雖然營業收入及利益與去年度相比減少，但分部淨利率與去年度相比增加5.2%pt，達到35%
- 平均一案件以549天(較去年度▲122天)為一週期運作。受去年同期售出中長期物件的影響，本季期的事業週期大幅縮短。持續加強招租活動以縮短事業週期

(單位:百萬日元)	FY2022/3 4月 - 9月	FY2023/3 4月 - 9月	增減
營業收入	37,472	26,255	▲29.9%
RP事業	36,404	25,255	▲30.6%
大樓租賃	1,067	1,000	▲6.3%
分部淨利(注1)	11,138	9,181	▲17.6%
RP事業	10,842	8,954	▲17.4%
大樓租賃	296	226	▲23.6%
淨利率	29.7%	35.0%	+ 5.2%pt
RP事業	29.8%	35.5%	+ 5.7%pt
大樓租賃	27.8%	22.6%	▲5.1%pt
銷售數量	14棟	14棟	+ 0棟
期末累計銷售數量	49棟(注2)	48棟(注2)	▲1棟



(注1)「分部淨利」計算方式為營業毛利減去利息、販賣手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

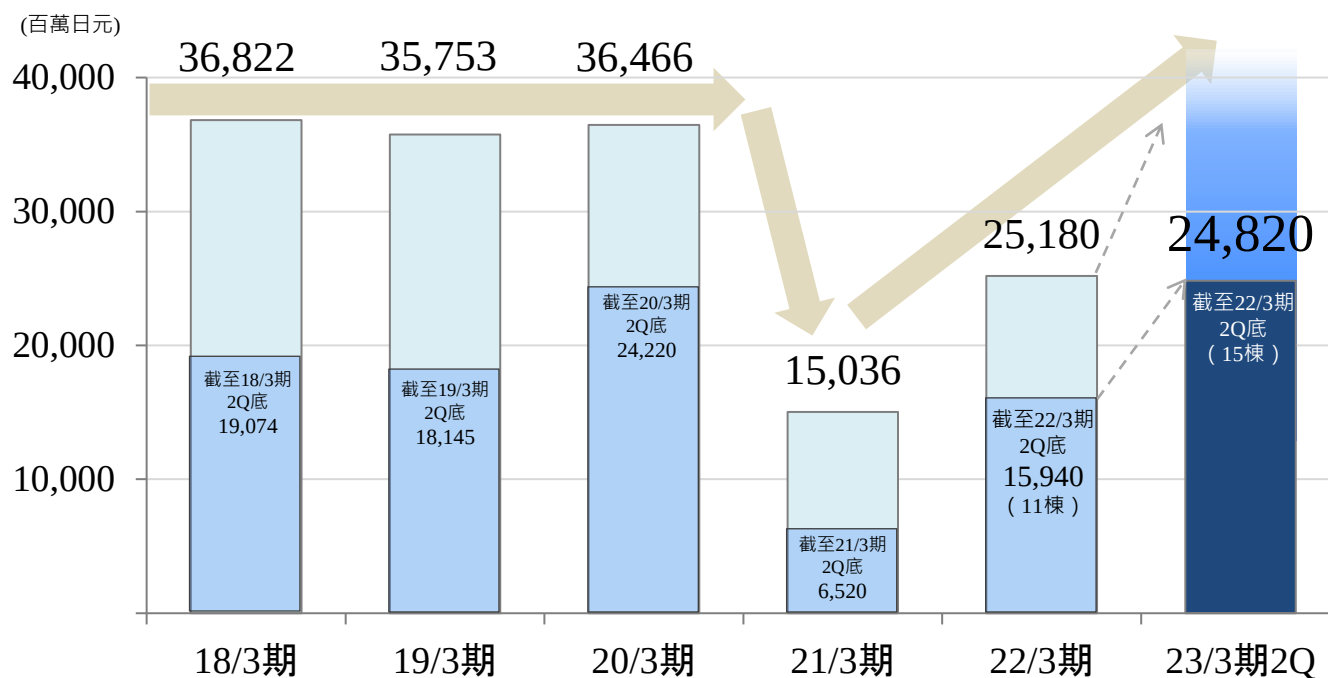
(注2)包括土地採購開發案件。

<重新規劃(RP)物件的收購走向>

截至目前為止，已收購了248億日元的RP物件，其中包括已簽約但未付清餘款的物件。與去年度相比增加88億日元

持續加強收購活動，以恢復到疫情前的水平

(單位:百萬日元)	FY2022/3 4月 - 9月	FY2023/3 4月 - 9月	增減
收購數量	11棟	15棟	+4棟
(已簽約但未付清)	0棟	4棟	+4棟
收購總額	15,940	24,820	+8,880
(已簽約但未付清)	0	15,840	+15,840



(注)收購數量及收購總額內包括非流動資產

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事業受受託物件增加的影響，使營業收入及利益增加
- BM事業營業收入持平，但因淨利率獲得改善，使利益增加

<仲介事業>

- 買賣仲介因將其他部門的介紹案件順利帶至成交，使營業收入及利益增加，於海外集團公司(台灣)發展的買賣仲介事業也為業績做出貢獻
- 租賃仲介因市場恢復，使營業收入及利益增加

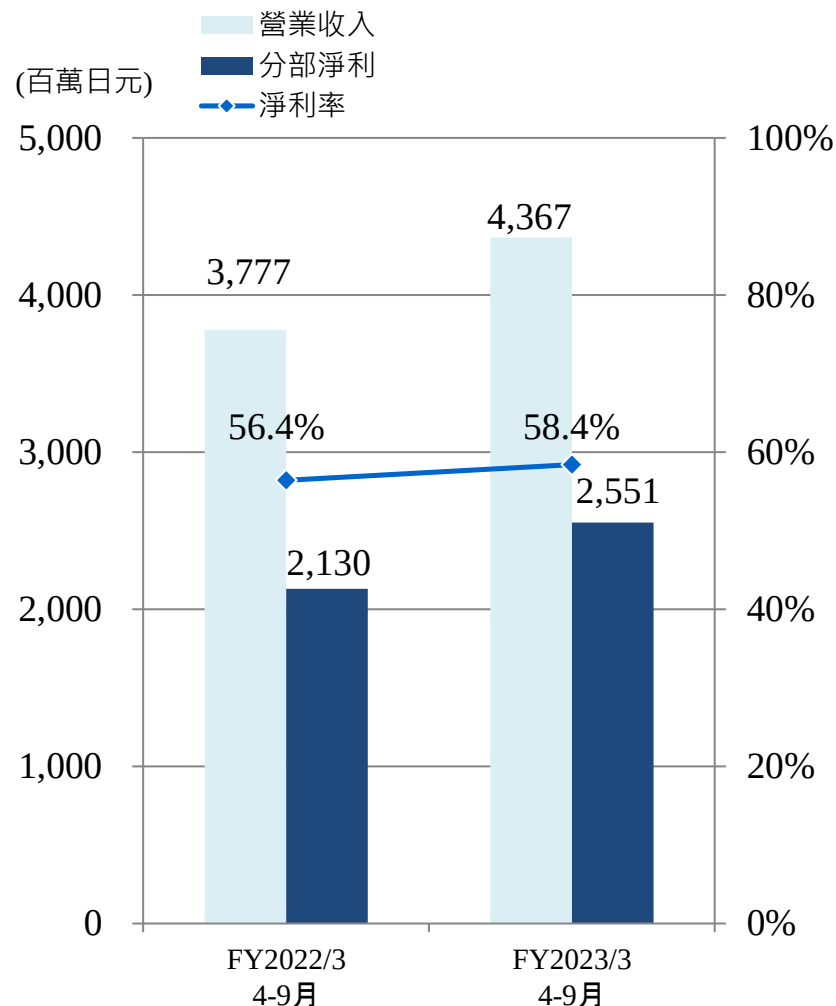
<場地租借>

- 需求有所恢復，雖然因為新據點的開幕，使費用暫時增加，但營業收入、利益仍因運轉率提升和案件規模擴大而增加

<租金保證>

- 與去年相比，新簽約案件的數量增加，使營業收入及利益增加

(單位:百萬日元)	FY2022/3 4月 - 9月	FY2023/3 4月 - 9月	增減
營業收入	3,777	4,367	+ 15.6%
分部利潤	2,130	2,551	+ 19.8%
淨利率	56.4%	58.4%	+ 2.0%pt



(注)「分部淨利」計算方式為營業毛利減去利息、販賣手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

<飯店開發事業>

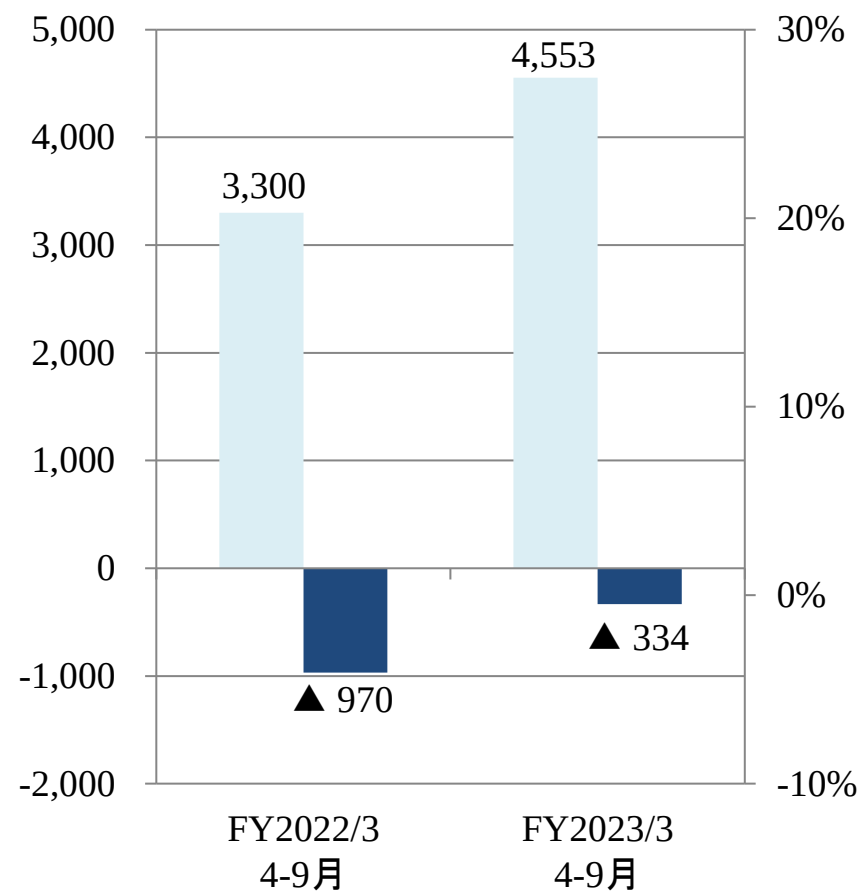
- 受去年「HIYORI OCEAN RESORT沖繩」售出43間的影響，利益減少。本年度計劃出售的飯店於10月底正式售出，相關業績將計入第三季期(對業績的影響已估算進年度業績預測內)

<飯店營運事業>

- 隨著政府解除行動限制，日本國內觀光需求恢復，與去年同期相比，營業收入增加，虧損減少

	FY2022/3 4月 - 9月	FY2023/3 4月 - 9月	增減
(單位:百萬日元)			
營業收入	3,300	4,553	+ 37.9%
飯店開發事業	1,398	0	-
飯店營運事業等	1,902	4,553	+ 139.3%
分部淨利	▲ 970	▲ 334	-
飯店開發事業	207	▲ 61	-
飯店營運事業等	▲ 1,177	▲ 273	-
淨利率	-	-	-
飯店開發事業	14.8%	-	-
飯店營運事業等	—	-	-

(百萬日元) 營業收入 分部淨利



(注)「分部淨利」計算方式為營業毛利減去利息、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)

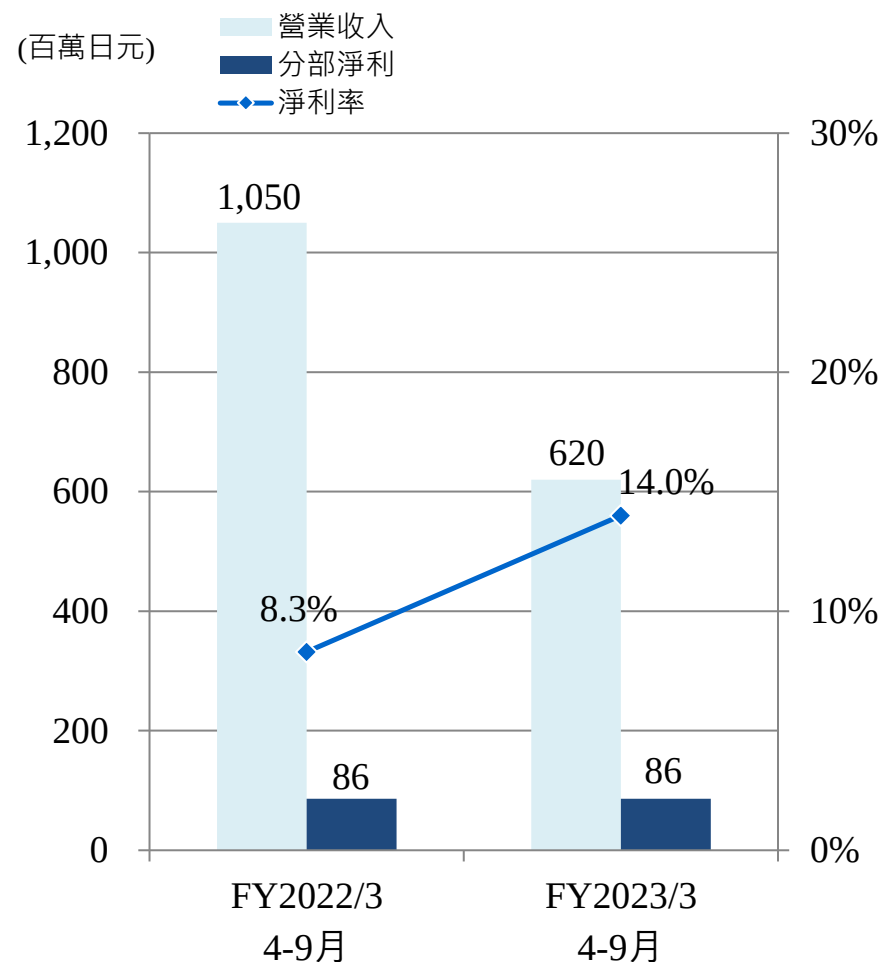
<建築事業>

- 受業界整體工程數量減少的影響，營業收入有所減少，但由於一部分集團公司在去年度攤銷完畢，淨利率有所改善

<海外開發事業>

- 受去年同期售出越南和印尼物件的影響，本季期的營業收入相對減少。越南事業透過住宅的物業管理使利益增加

(單位:百萬日元)	FY2022/3 4月 - 9月	FY2023/3 4月 - 9月	增減
營業收入	1,050	620	▲40.9%
分部淨利	86	86	+0.2%
淨利率	8.3%	14.0%	+5.8%pt



(注1)"部門利潤"是指從銷售毛利到支付利息、銷售手續費扣除商譽攤銷等各事業所發生的固有費用後計算

事業環境分析與業績回顧

1. 受各國通貨膨脹、利率上升及中國經濟成長遲緩等影響，世界經濟衰退的可能性增加

- ◆IMF預測世界經濟成長率將從2021年的6.0%，下降到2022年3.2%，2023年2.7%
- ◆美國受通貨膨脹影響，FRB繼續提高公債殖利率，預計明年經濟將持續衰退

2. 日本受日幣貶值和供需不平衡的影響物價上漲。防止疫情擴大的同時刺激經濟發展

- ◆在各國為控制通貨膨脹而提高利率時，日銀繼續實施金融寬鬆政策，使日幣因利率差而持續貶值
- ◆疫情方面，確診病例逐漸減少，期待透過政府放寬行動限制可以活化經濟活動

3. 越來越多企業採用混合工作模式，市場上所需要的辦公室功能也越來越多元

- ◆市中心辦公大樓空置率持平，租金持續緩慢下降。明年有許多新建辦公大樓完工
- ◆日幣貶值提升海外投資者對投資日本不動產的慾望，但需留意未來利率上升的可能性及影響

4. 隨着確診病例減少及放寬的行動限制，飯店・觀光事業的市場環境有所改善

- ◆在疫情第七波流行期間解除行動限制，雖然需求恢復，但仍需留意第八波的到來
- ◆因確診病例減少，期待透過全國旅遊補助政策使觀光需求增加，並透過放寬入國限制增加海外旅客

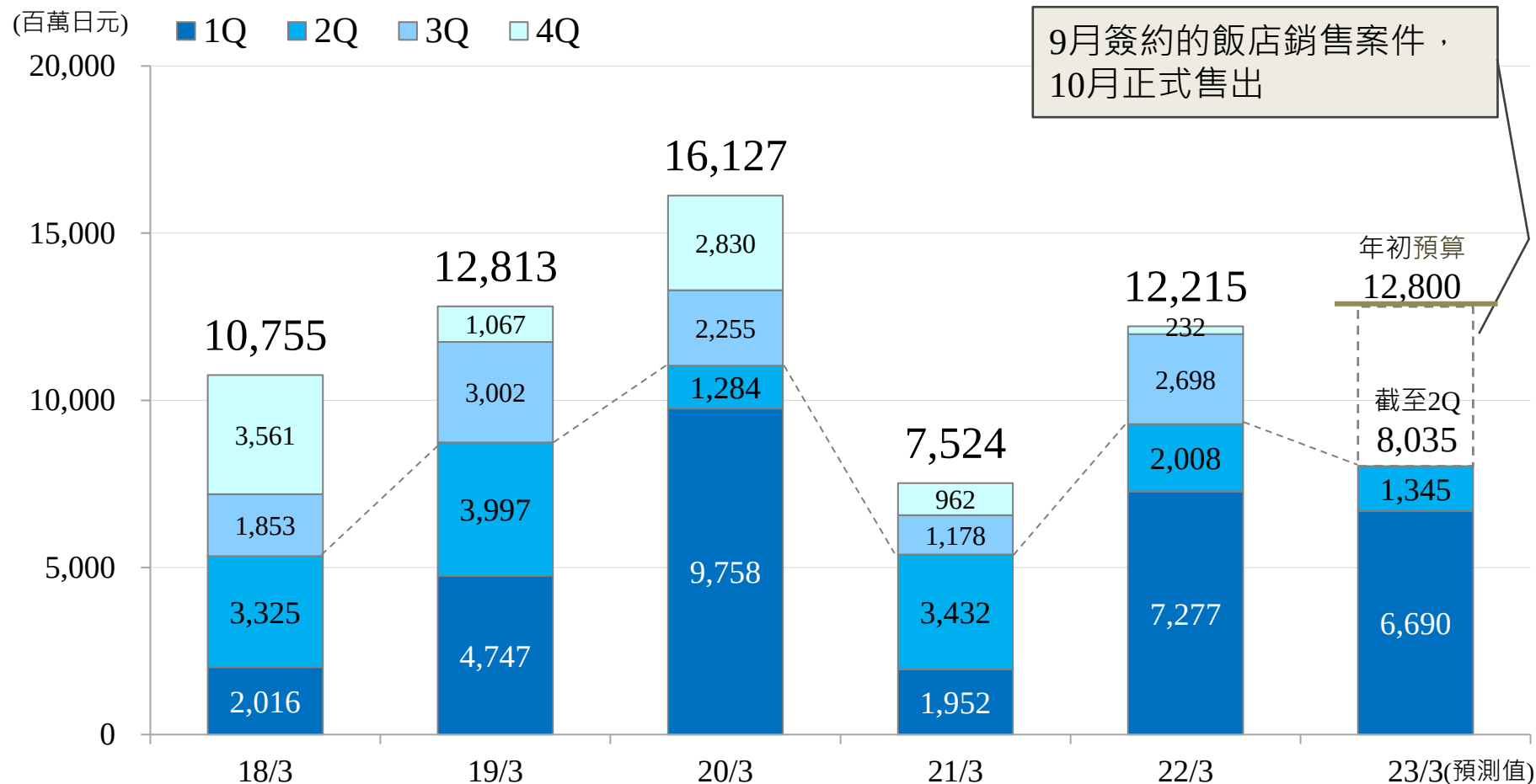
2023年3月會計年度 業績回顧

不動產再生事業、不動產服務事業的業績進展順利
飯店營運事業業績回溫，物件的銷售業績將反映在第三季期

(單位:百萬日元)	FY2023/3 業績預測值	FY2023/3 第二季期成果	達成率
營業收入	84,000	35,333	42.1%
(1)不動產再生事業	56,700	26,255	46.3%
重新規劃	54,700	25,255	46.2%
大樓租賃	2,000	1,000	50.0%
(2)不動產服務事業	7,300	4,367	59.8%
(3)飯店・觀光事業	18,600	4,553	24.5%
(4)其他事業	1,900	620	32.6%
調整額	▲500	▲463	—
營業毛利	22,000	11,798	53.6%
(1)不動產再生事業	16,000	9,618	60.1%
重新規劃	15,500	9,391	60.6%
大樓租賃	500	226	45.2%
(2)不動產服務事業	3,900	2,557	65.6%
(3)飯店・觀光事業	1,800	▲203	—
(4)其他事業	300	110	36.7%
調整額	0	▲284	—
銷售費用及管理費用	8,700	3,753	43.1%
營業淨利	13,300	8,044	60.5%
經常利益	12,800	8,035	62.8%
淨利	8,300	5,368	64.7%
EPS(每股當期淨利)	170.67日元	110.44日元	64.7%

近期5年的經常利益變化

RP物件的銷售進展順利，不動產服務事業的業績也持續成長

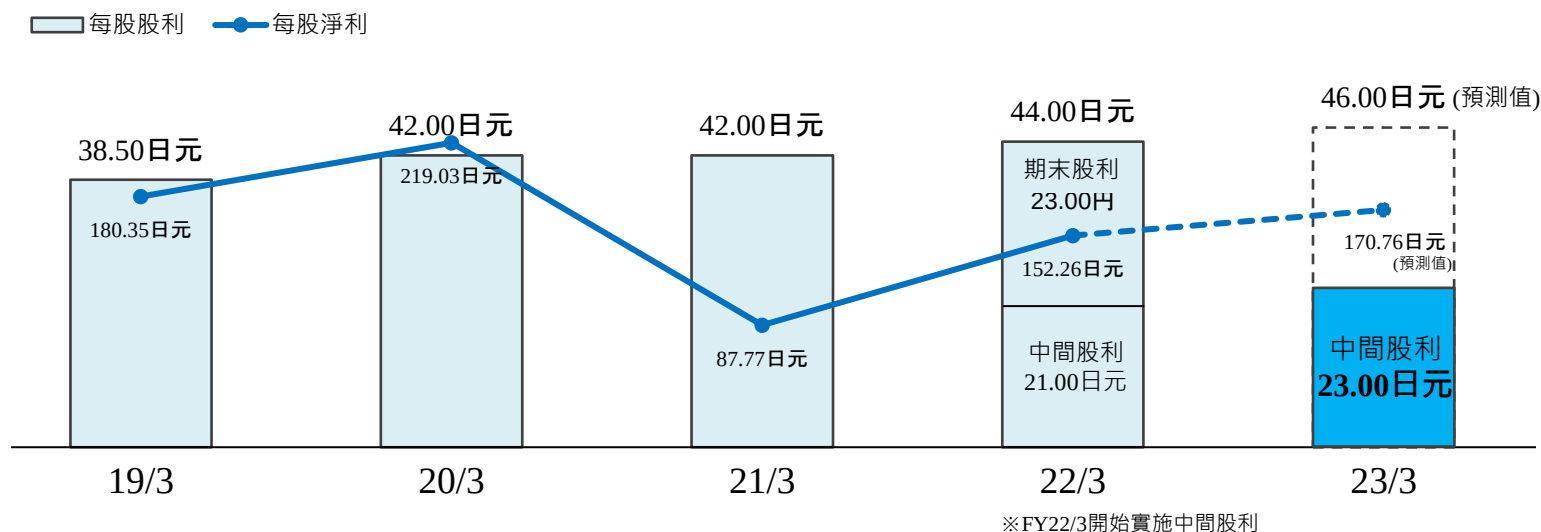


利潤分配(中間股利的發放)

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

每股淨利和股利變化



中間股利生效日:2022年12月6日(二)

事業發展與措施

重新規劃(RP)事業 事例①

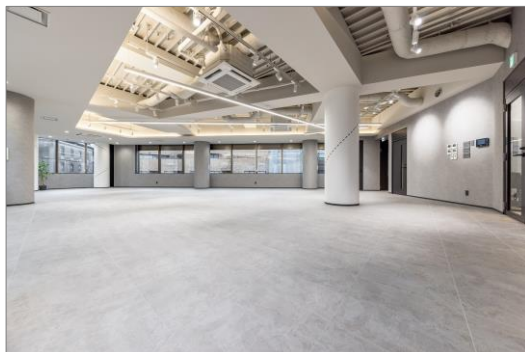
將大樓重新規劃為適合混合工作模式的辦公室，以符合新興企業的需求



【建築物外觀(重新規劃後)】
東京都千代田區一番町
鋼骨鋼筋混凝土 地下1樓地上7樓



每層樓都設有色調柔和的接待處及寬敞的休息空間



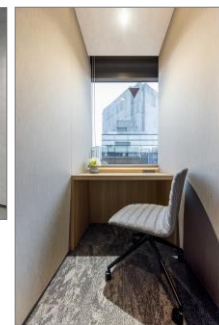
高天花板使辦公室看起來更寬敞，沒有壓迫感



於入口設置可以確認各樓層是否有人指示牌



每層樓都設有多數膠囊辦公室以進行線上會議

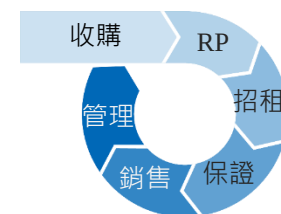


重新規劃前，整棟皆由一家公司單獨使用

→於每層樓設置接待處、休息空間及多數膠囊辦公室

→有許多使用混合工作模式辦公的新興企業入住

⇒作為高運轉大樓進行銷售，售後承包物業管理服務

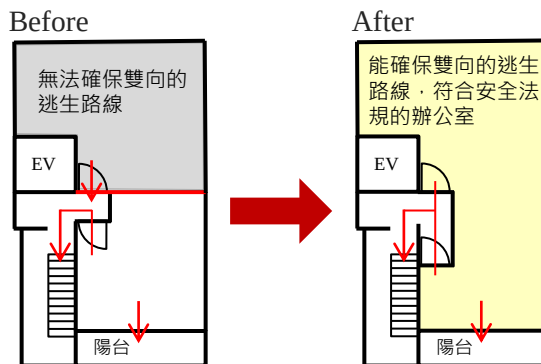


重新規劃(RP)事業 事例②

重新規劃為具有設計感並符合法規的大樓，以提高其流動性



【建築物外觀(重新規劃後)】
東京都千代田區神田猿樂町
鋼骨鋼筋混凝土・鋼筋混凝土 7層樓



一部分樓層不符合建築基準法規定的「雙向逃生路線」，
本公司進行整修使其成為合法且高流動性的大樓



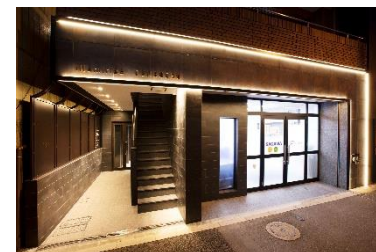
寬敞且符合安全法規的辦公空間



設置適用於各個場合的沙發區

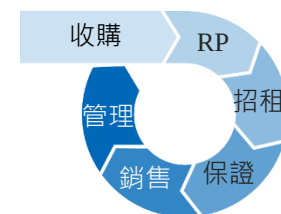


橘光照映，充滿溫馨感的休息空間



入口點燈設計為大樓的特色之一

打造與紅磚外牆相輔相成的入口點燈設計與室內裝潢
重新規劃成符合建築基準法的安全辦公大樓
→訪客多的企業・選擇具設計感的辦公室入住
⇒售後承包物業管理服務，為買家的大樓營運做出貢獻



多元化重新規劃(RP)事業

透過活用土地、開拓海外事業等改變及挑戰，不斷創造新的附加價值

◆新辦公大樓品牌「1/1」 (唸法：one)

透過結合建築與藝術，創造出全新價值的辦公大樓品牌。開幕同時於一樓舉辦期間限定，世界著名的法國現代藝術家Cyril Kongo先生的個人展覽會

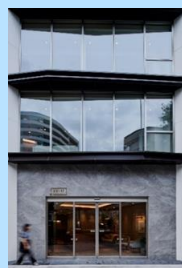
結合建築與藝術的辦公大樓「1/1 32117」，
於東京都澀谷神宮前開幕！



開發中大樓外觀示意圖



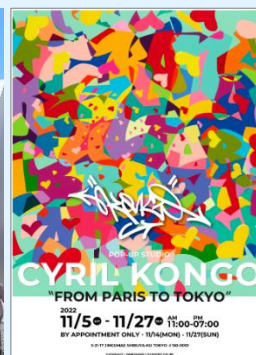
已完工的新建辦公大樓
左：+SHIFT NOGIZAKA



2021年4月完工
右：+SHIFT KANDA



新辦公大樓「1/1 32117」
外觀示意圖



舉辦首次日本展



本公司社長齋藤(右)與Cyril Kongo先生(左)
於展示作品前合影

◆新建辦公大樓 +SHIFT (唸法：plus shift)

「像選擇時裝一樣選擇辦公室」。超越傳統概念，追求新時代所需的多樣工作型態而建的品牌「+SHIFT」，現正開發新案件中

東京都港區新案件現正開發中！

◆紐約不動產再生事業

於集世界的藝術、時尚、文化、娛樂、政治、經濟、金融為中心的紐約進行不動產再生事業。打造日本規格的舒適住宅，並銷售給日本客戶，為客戶的長期資產形成、家庭幸福做出貢獻。

重新規劃紐約曼哈頓的住宅並出售



物件外觀



重新規劃後的室內裝潢

推動不動產小額分售商品的銷售

將地區、社會所需的托兒所、醫療・教育商場作為不動產小額分售商品進行銷售

Compass馬込

東京大田區新建醫療・教育商場

東京都大田區北馬込2-28-4
都營淺草線 馬込站 步行2分鐘
3層樓 總面積1,274.89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。



11月1日售罄！

Compass上野

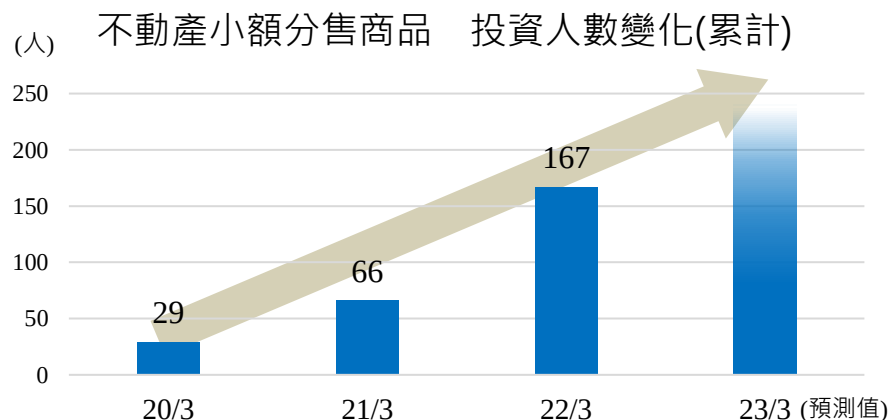
東京上野 新建認可托兒所

東京都台東區台東3-45
東京Metro日比谷線 仲御徒町站 步行2分鐘
JR山手線・京浜東北線 御徒町站 步行6分鐘
4層樓 總面積546.77平方公尺

解決育兒問題和提升女性工作機會等，符合SDGs和ESG投資的公認托兒所



第2期好評募集中



不動產實物投資需求增加，使不動產小額分售商品的投資客戶不斷增加

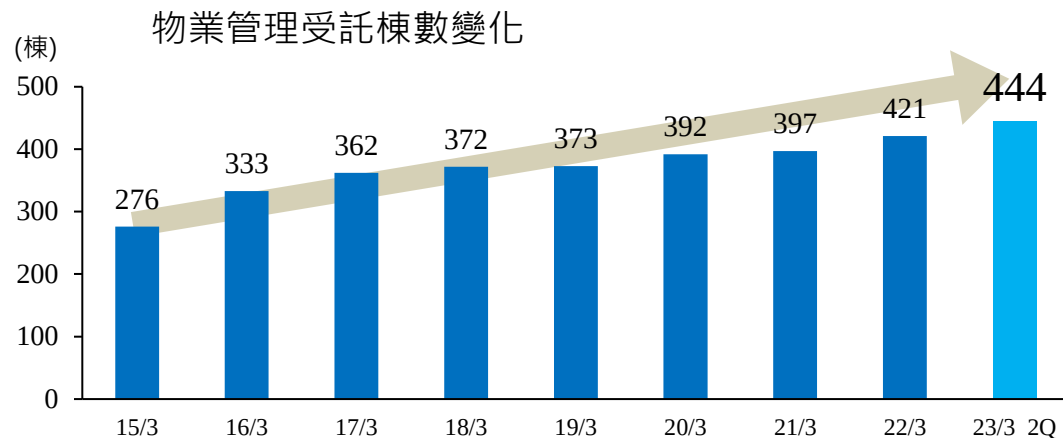
銷售網（稅務師・金融機關）

超過180家

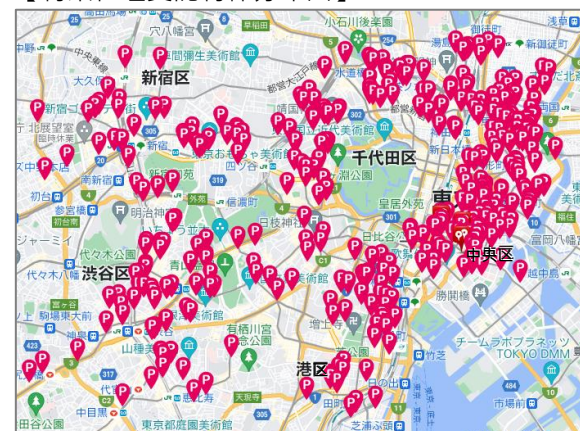
目標為超過200家

持續擴大不動產服務事業的客戶數量

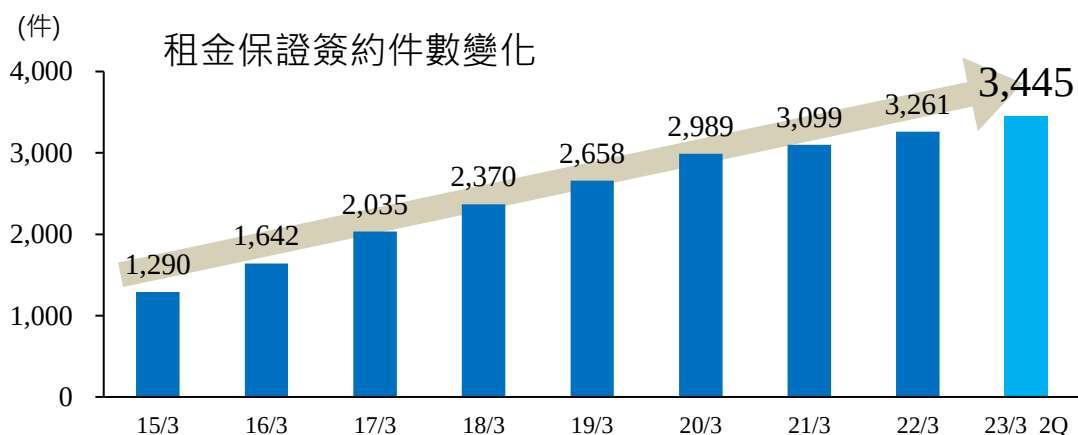
增加以東京市中心為主的不動產服務客戶，強化事業基礎



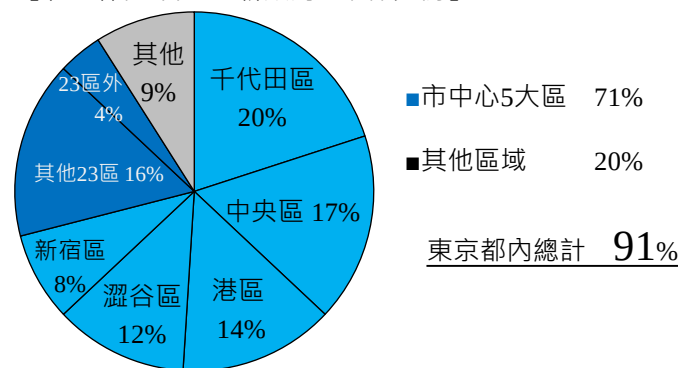
【物業管理受託物件分布圖】



P 本公司管理物件



【租金保證 各區域新簽約※案件比例】



擴大據點，提供符合多樣要求的服務

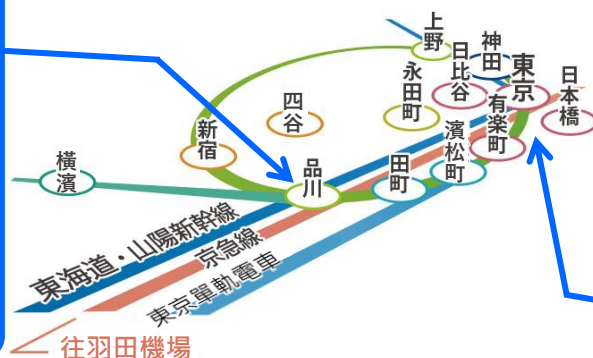
配合多元的工作模式，提供線上會議、網路直播等所需的設備
各據點地理位置佳，方便召集相關人士舉辦研修或會議

2022年9月1日 Vision Center品川OPEN



- 品川站 步行3分鐘
- 總面積2,000m²
- 收容人數500人

◆Vision Center據點網

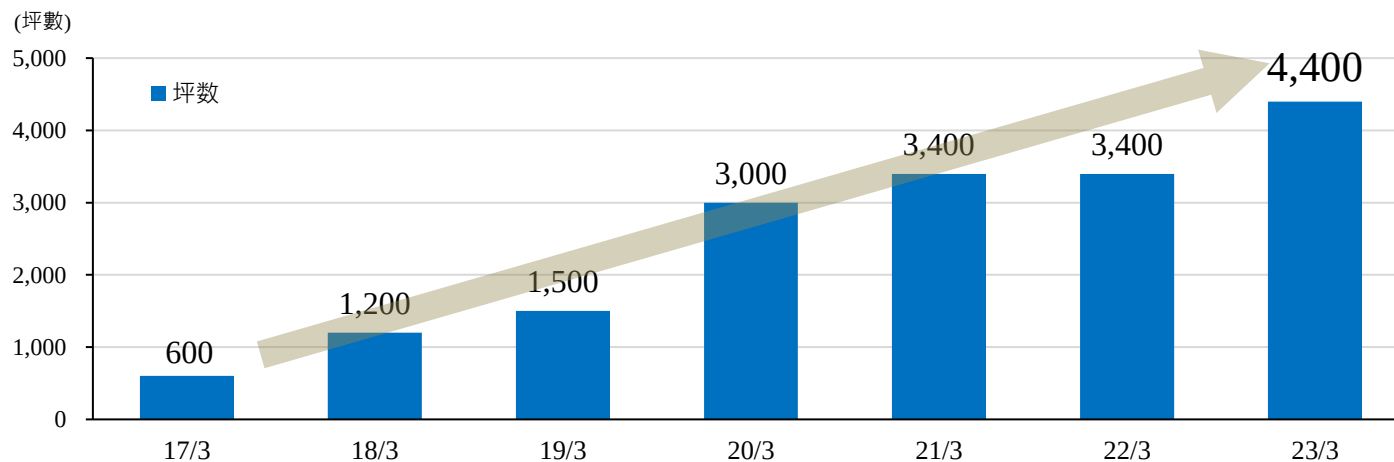


2022年11月1日 Vision Center東京 京橋OPEN



- 直結京橋站
- 地理位置佳
- 收容人數600人

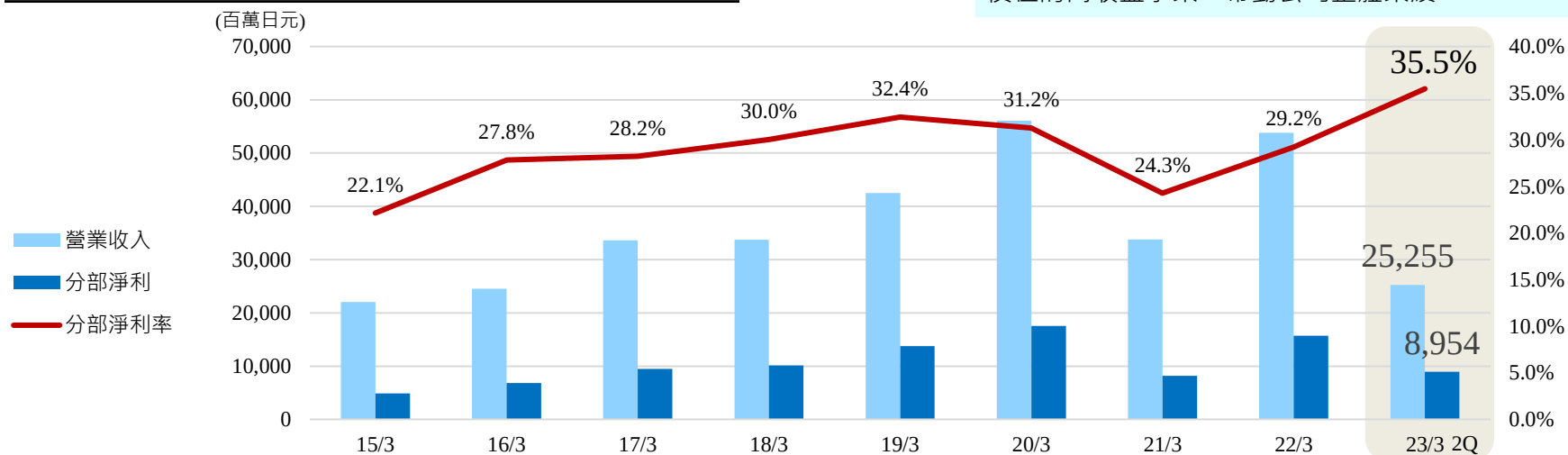
◆Vision Center營運面積變化



辦公大樓事業維持高收益

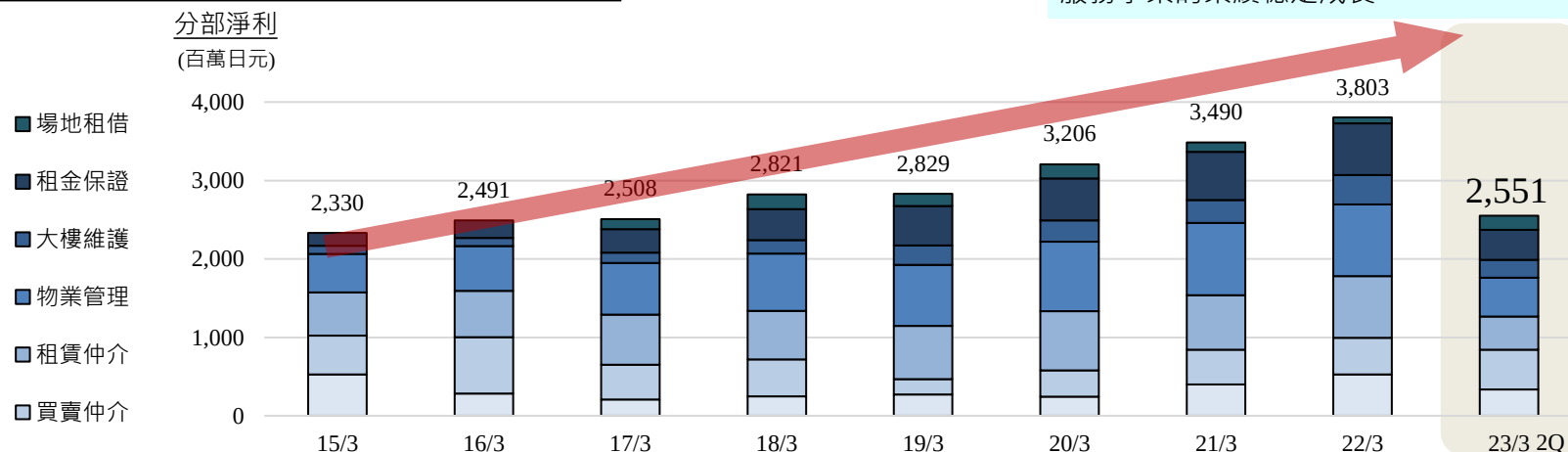
●重新規劃事業分部淨利率維持高水準

與1Q相同，2Q也售出許多高收益物件，作為提供高附加價值的高收益事業，帶動公司整體業績



●不動產服務事業持續穩定成長

買賣仲介的市場活躍，租賃仲介、物業管理等不動產服務事業的業績穩定成長



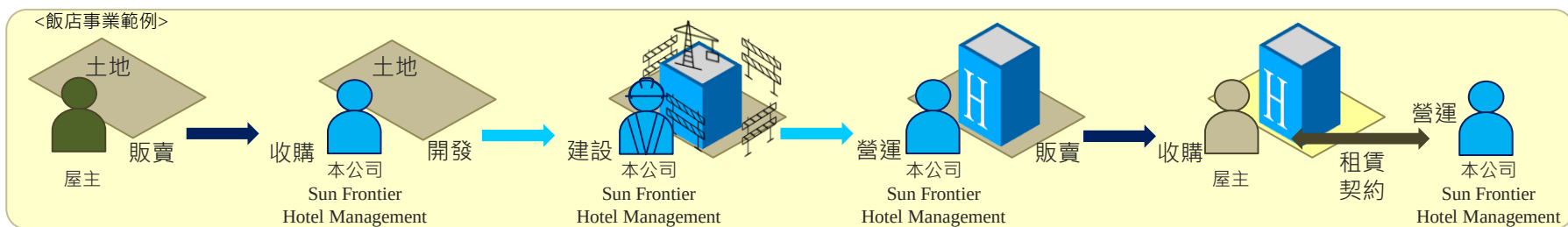
飯店營運業績好轉

即便處於疫情期間，本公司仍持續開幕新飯店
為了成為客戶願意選擇的飯店，持續改善服務，提高業績

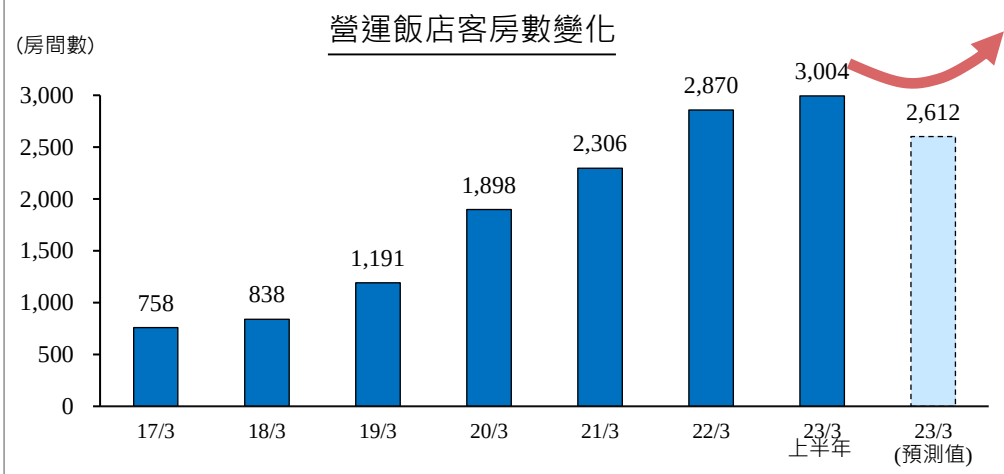


促進飯店事業成長的商業模式

除了營運所獲的收益外，本公司也自行開發、收購飯店，提高其附加價值後進行銷售。使營運收益與銷售收益相乘，促進飯店成長。

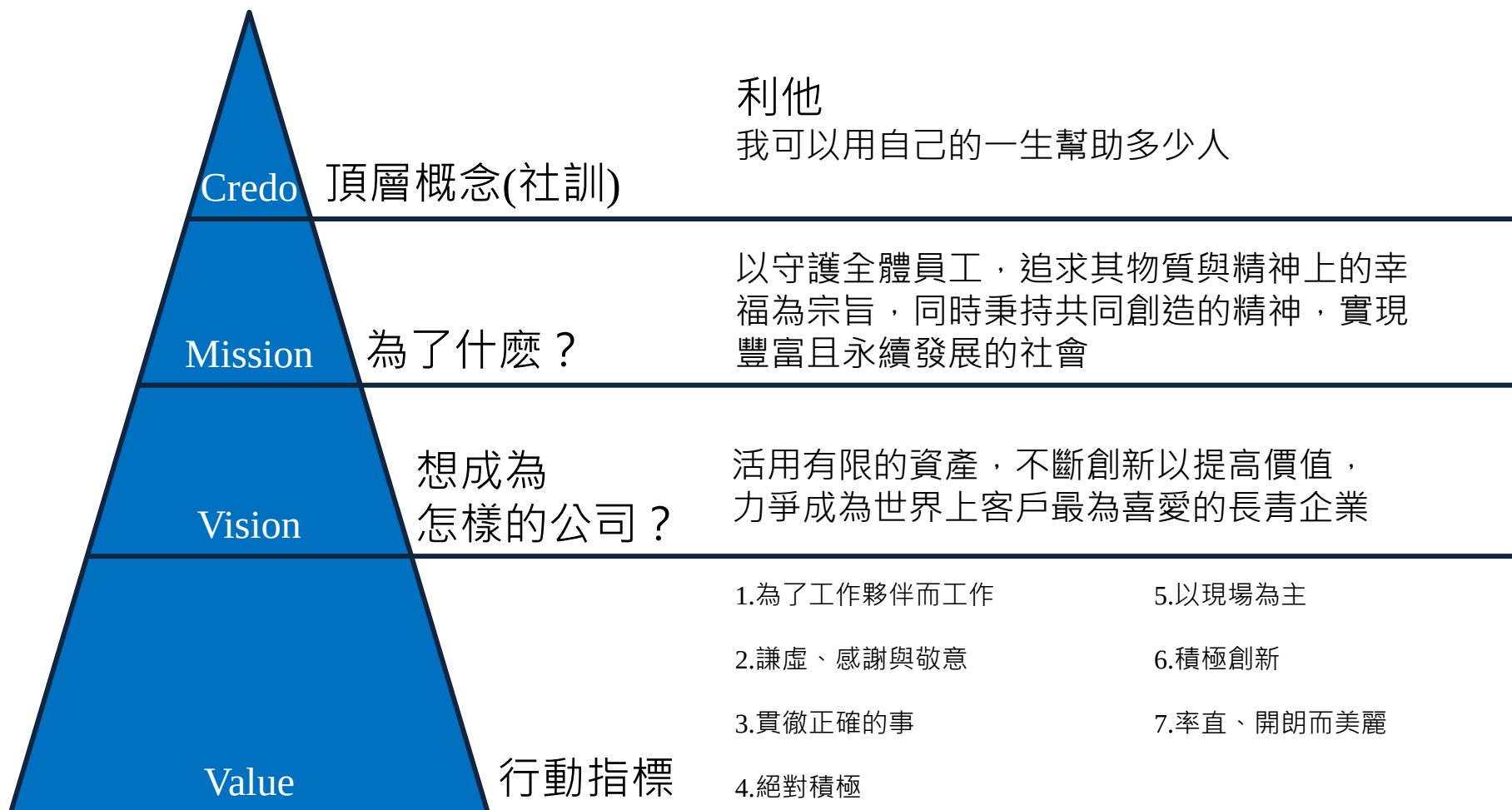


飯店名稱・地址	房數	開業日期	持有形式
Spring Sunny飯店名古屋常滑站前	194	2016.4	收購 所有權
飯店SKY HEART4家(下關除外)	564	2016.12	收購 租賃
日和飯店舞濱	80	2017.4	新建 售後回租
佐渡度假區 飯店吾妻	57	2018.4	收購 所有權
旅之宿飯店飛驒高山	80	2018.5	新建 所有權(借地)
飯店SKY HEART下關	105	2018.6	收購 所有權
旅之宿飯店佐渡	111	2018.7	新建 租賃
日和飯店大阪難波站前	224	2019.5	新建 租賃
萬宜酒店大阪本町	193	2019.10	新建 22年10月 售出
日和飯店東京銀座EAST	135	2019.12	新建 預計 23年4月 售出
旅之宿飯店倉敷水島	155	2020.2	新建 租賃
ドンデン高原ロッジ (小木屋旅館)	11	2020.4	委託營運 租賃
旅之宿飯店鹿島	194	2020.4	新建 所有權(借地)
日和OCEAN RESORT沖繩	203	2021.2	新建 售後回租
春日崎溫泉 飯店大佐渡	74	2021.4	收購 所有權
HIYORI CHAPTER 京都	203	2021.6	新建 22年10月售出
旅之宿飯店lit宮古島	111	2021.6	新建 所有權
旅之宿飯店lit松本	176	2021.7	新建 租賃
四條河原町溫泉空庭TERRACE京都・別邸鴨川	134	2022.6	新建 所有權
旅之宿飯店Villa宮古島 NEW	4	2022.11	受托 租賃

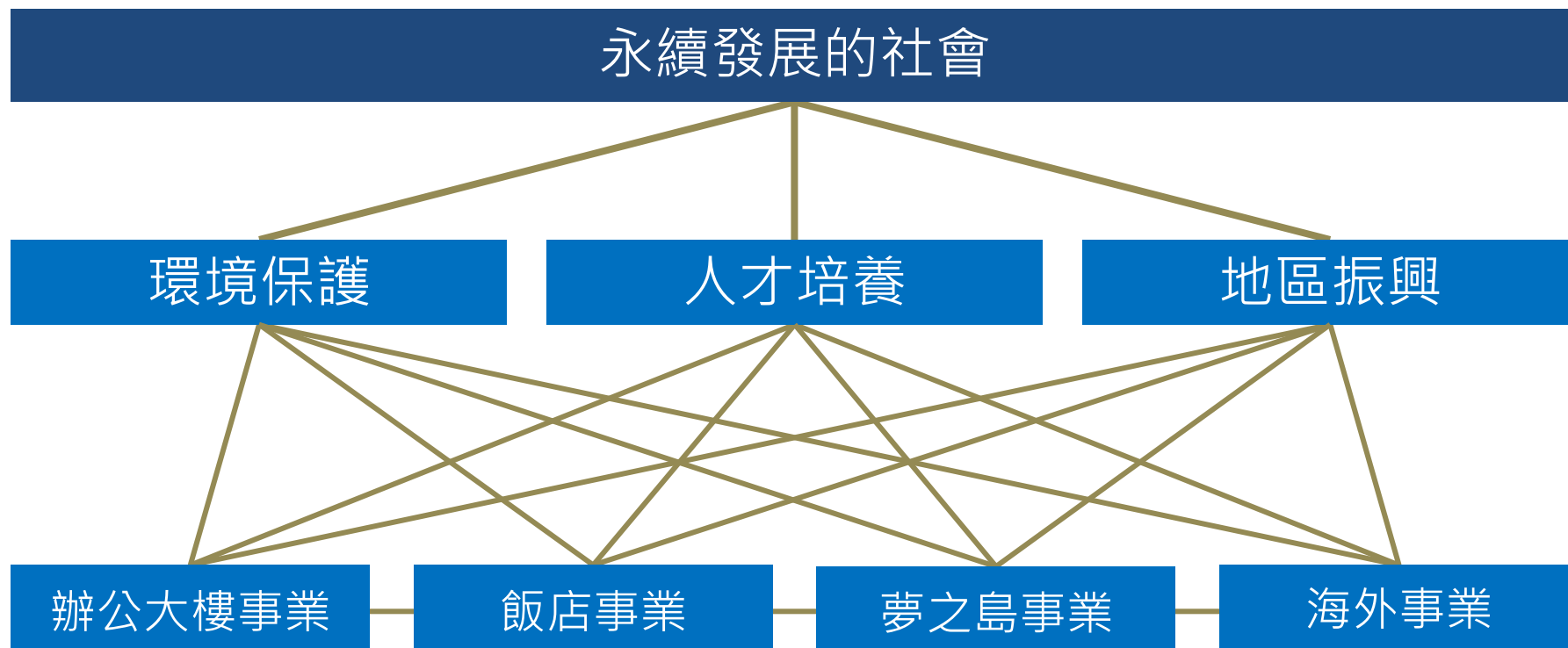


出售3家飯店以回收投資金，再用於開發下一個案件。後將致力於旅之宿飯店系列，以及小型奢華飯店的開發及營運。同時運用M&A增加營運飯店數量

將Sun Frontier 哲學理念系統化，進一步理念的滲透



透過主要事業－不動產運用－為解決社會問題做出貢獻



永續發展的重要課題和目標

永續發展願景

本公司Sustainability官網(日文) → <https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/>

我們遵循社訓的「利他」之心，透過發展事業，為永續社會做出貢獻。

重要課題	必須解決的社會課題	主要措施	目標(KPI)
環境保護	拆解提高大樓價值後還能繼續使用的中小型辦公大樓=資源浪費	■延長不動產壽命 ■透過不動產再生，帶來「節能」「降低環境負荷」的效果	・經濟耐用年數延長30%以上 ・屋齡30年以上的大樓入住率超過90% ・RP物件售出後，持續進行物業管理的物件超過90% ・與大樓重建工程相比，二氧化碳排放量平均減少12%以上 ・碳中和100%
	活化地區經濟	■建設有利於經濟成長的大樓、辦公室或空間，以提升「工作價值」、「創造性」	・於2022年內制定公司的內部標準 ・根據制定的標準，2023年的RP物件供給比例超過30% ・實施承租商滿意度問卷調查(本公司持有物件)
地區振興	應對嚴重自然災害	■各地域配合進行防災、減災活動	・2023年為止5個區域以上 ・於2023年登載所有不動產的防災訊息於官網上(本公司持有物件)
	解決少子高齡化帶來的勞動人口減少(實際勞動力減少)和性別差異的問題	■尊重並發展多元化 ■創造具有「工作價值」、「創造性」、「成長機會」的工作環境	・2025年4月為期限，提升女性管理職位比例至12%以上(Sun Frontier不動產) ・研修總時數占法定工作總時數的10%以上(Sun Frontier不動產) ・2023年3月會計年度的每小時經常利益較去年增加(Sun Frontier不動產 正式員工)
人才培養			

Environment

截至2022年9月30日

RP棟數 成果



共 **453**棟

碳中和

累計 **2,502t**



RE100
12棟 2,113t



森之DENKI
7棟 128t



RP工程
12棟 261t

成立SF海洋
發電株式會社

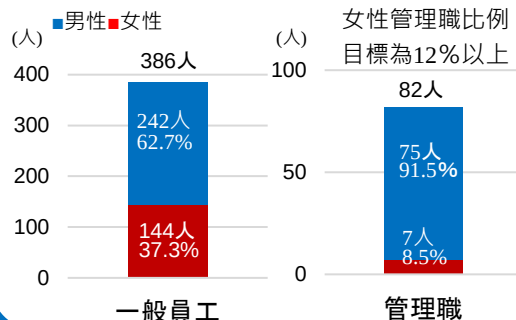


為實現新能源的
基礎設施，開始
研究和調查

Social

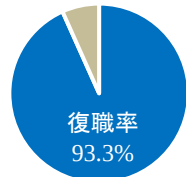
截至2022年4月1日

一般員工和管理職位的男女比例



育嬰假

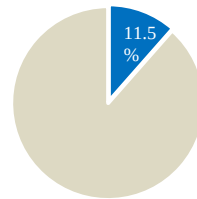
利用率100%



復職率93.3%

人才培養

法定工作時間的
10%以上用於
人員培訓



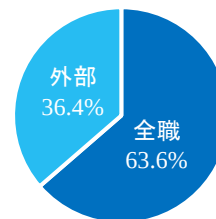
Governance

截至2022年9月30日

變更為
監查等委員會
設置公司

董事會
監查等委員會

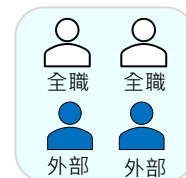
社外董事比率
1/3以上



11董事中
1名女性董事



指名・報酬
委員會(任意舉行)
4名中2名社外董事



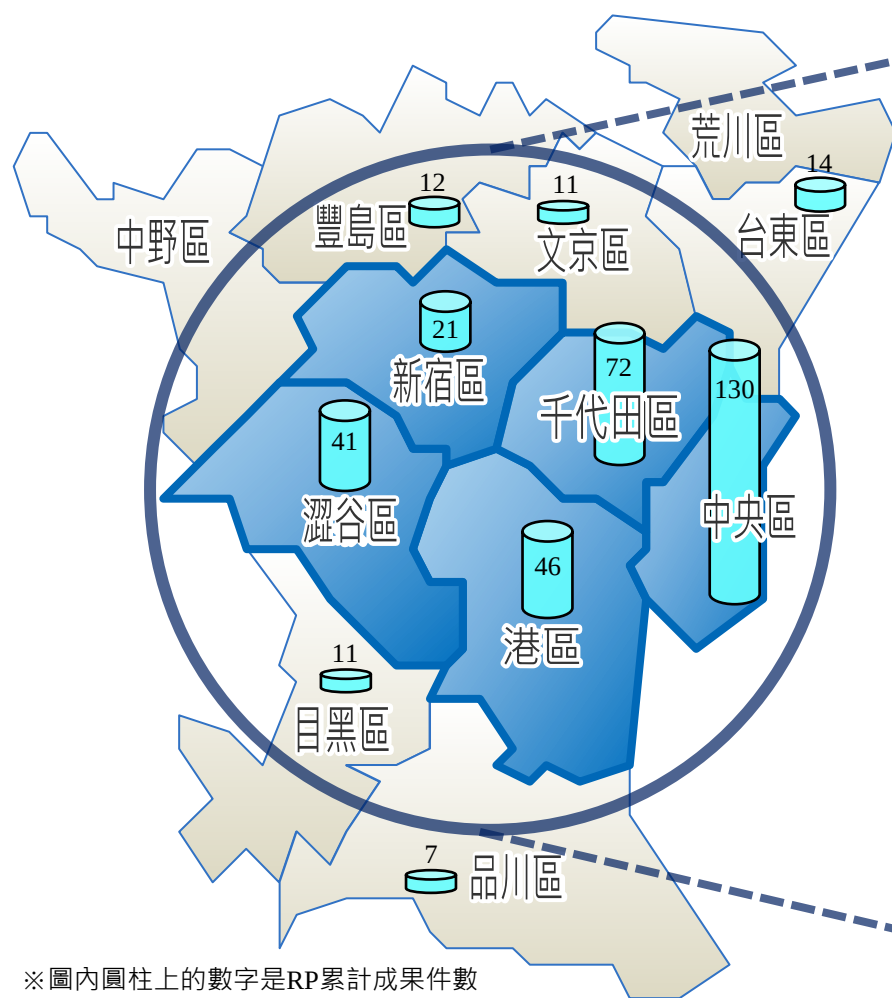
確保透明性和健全性

・"RE100"……活用來自再生能源的J-Credit碳補償。在日本為首次可以將大樓拆解為小單位進行的措施。可以以承租商為單位使CO2實際排放清零
・"森林工程"……利用來自森林的J-Credit碳補償。同時保護森林・入住就等於響應環保運動

詳細請參閱本公司Sustainability官網(日文) → <https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/>

辦公大樓事業戰略

以市中心5大區為主，展開為客戶排憂解難的服務

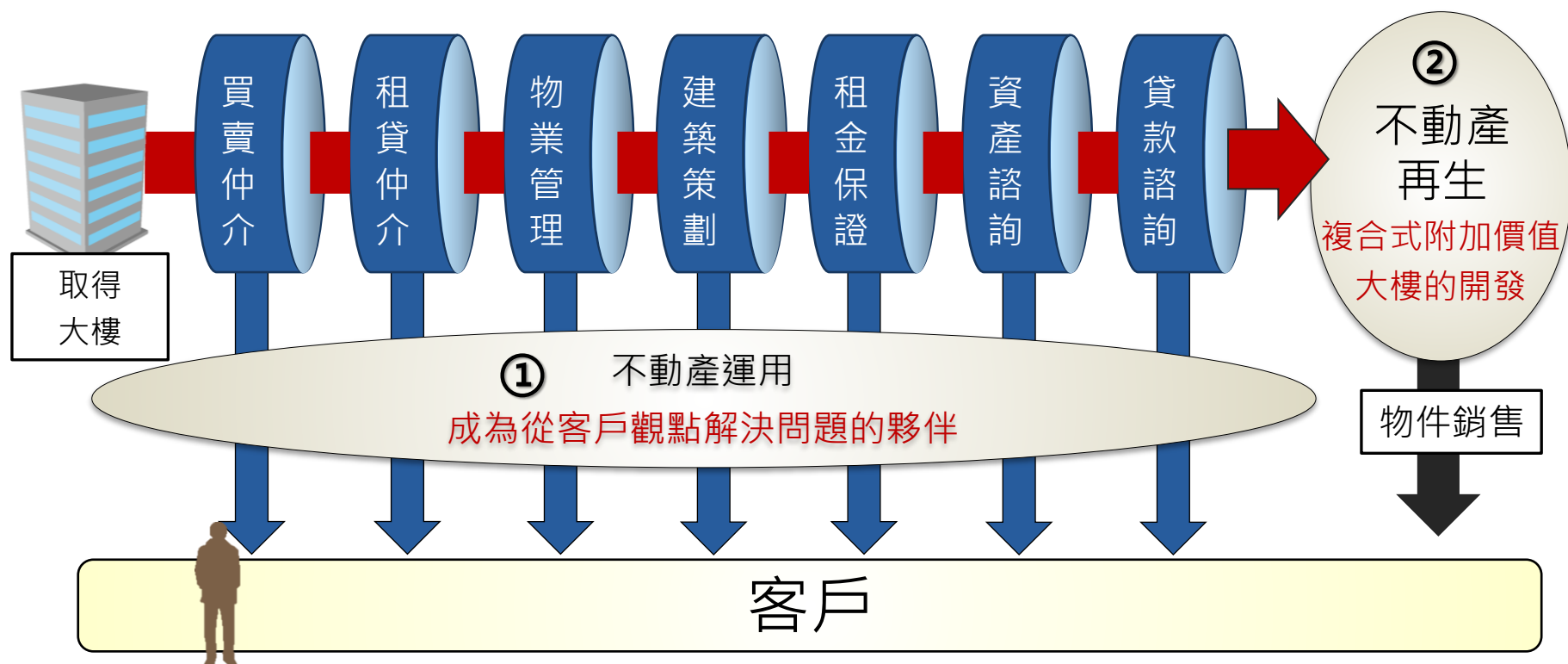


※圖內圓柱上的數字是RP累計成果件數

R P	RP實績累計超過453棟。其中有80%的物件位於市中心5區及附近行政區 ※截至22年9月底
租賃 仲介	具有地域性的10家據點 銀座・神田・日本橋・小傳馬町・麹町・ 新宿・澀谷・五反田・濱松町・橫濱
P M	444棟受托物件，有80%以上的物件位於市中心5區 ※截至22年9月底
B M	在214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22年9月底
租金 保證	在652件新簽約的保證契約中，有90%的簽約物件位於市中心5區 ※截至22年9月為止的成果
場地 租借	21個營業據點中，有20個據點位於市中心5區 ※截至22年9月底，剩下1個營業據點位於橫濱

辦公大樓事業的優勢

本公司內包從大樓收購、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。

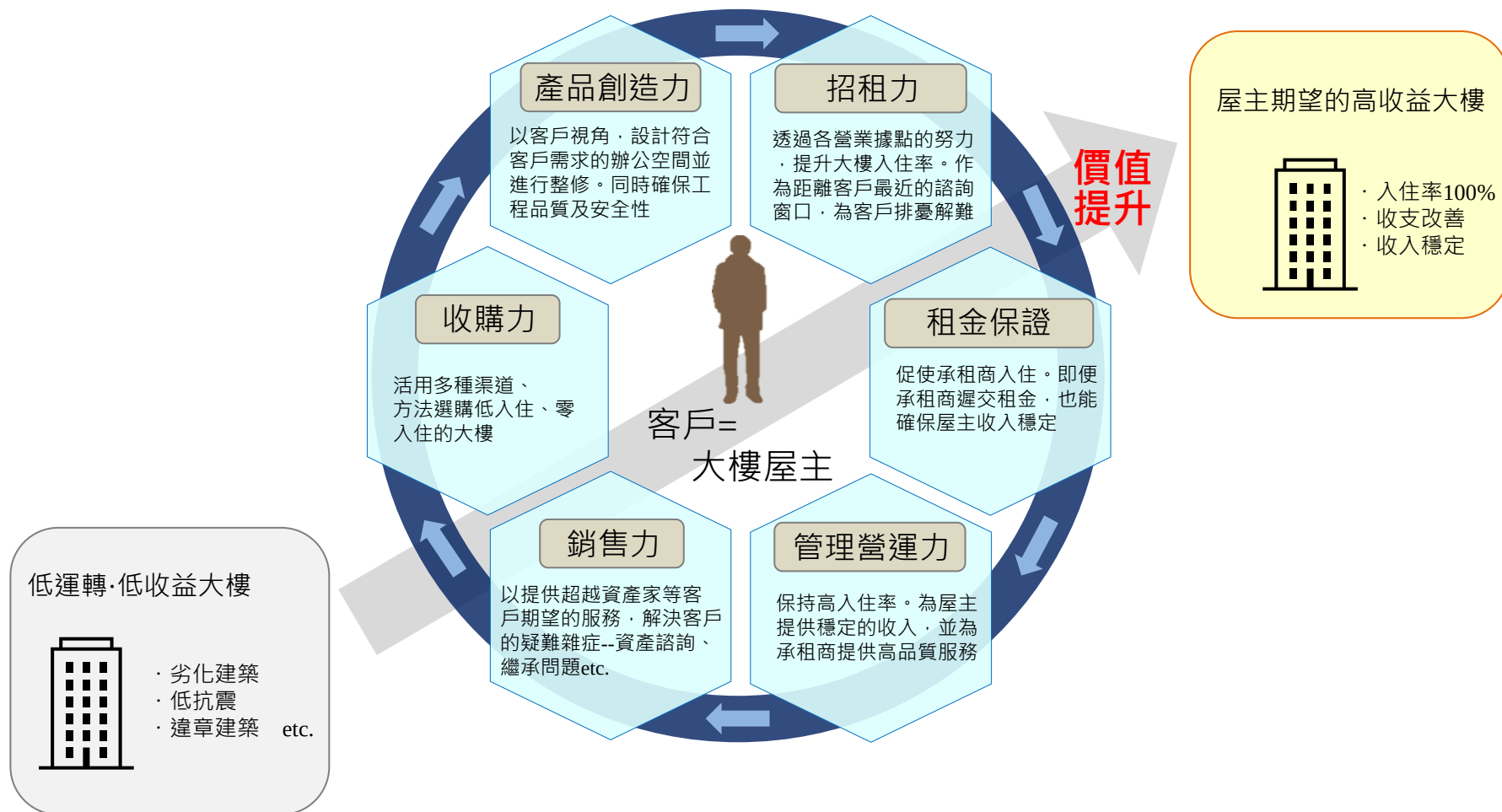


①不動產運用:現場解決客戶的困擾。從客戶的回饋中發掘商品的附加價值

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，進行銷售

重新規劃事業的商業模式

將低入住率、需要大規模整修的辦公大樓，以「客戶觀點」進行裝修，重新規劃為社會所需的高附加價值不動產。



促進承租商的企業發展

致力於以客戶觀點設計的內裝辦公室，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。以辦公室內已設有基本的家具及設備的狀態進行招租活動。

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


 縮短時間

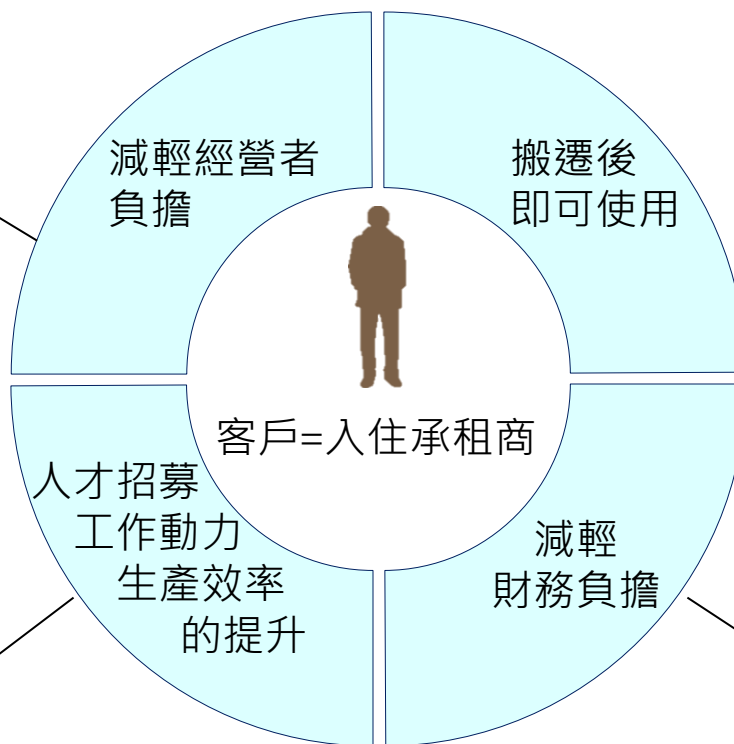
只需進行網路線設置工程及準備搬遷的作業，大幅縮短搬遷時間。同時，減少內部裝潢及原狀返還的工程時數，增加可利用時間

提升工作效率 ↑

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

減輕負擔 ↓

大幅減少內部裝潢等費用，也沒有需要計入公司資產（需算折舊）的裝潢費用



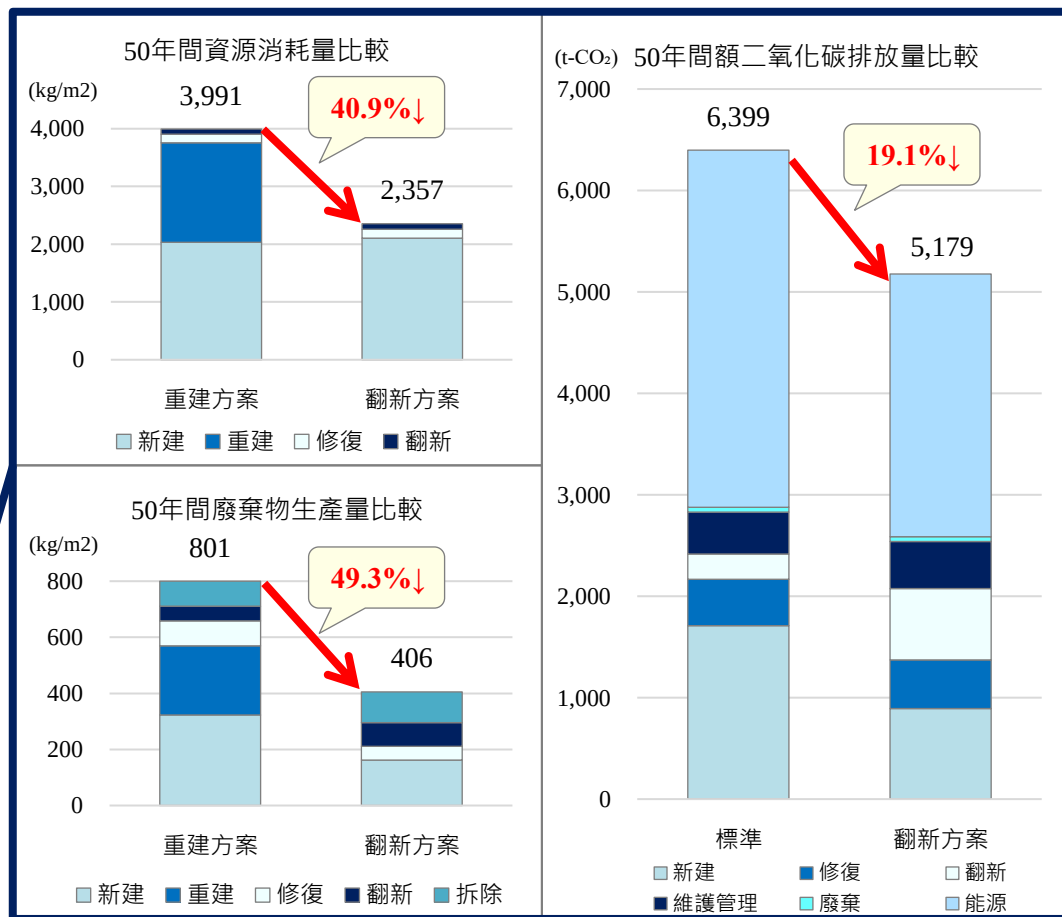
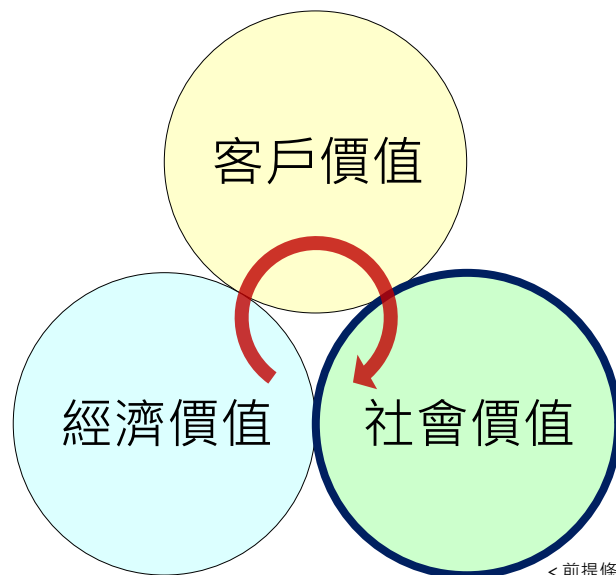
創造客戶價值及社會價值

透過對客戶事業的貢獻，解決社會問題

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

||

抑制不可再生資源的消耗，
為地球上的人類及動植物永續作出貢獻。



< 前提條件・憑據 >

以一棟建齡30年，面積約3,000㎡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

致力於培養狂熱粉

以「溫馨且有趣的飯店」為主題概念，致力於成為客戶眼中世界唯一的飯店



飯店品牌



HIYORI
HOTELS & RESORTS

Luxury Class

四條河原町溫泉 別邸 鴨川
日和OCEAN RESORT沖繩

Upper Middle Class

日和飯店東京銀座EAST
日和飯店舞濱
日和飯店大阪難波站前
旅之宿飯店lit松本
旅之宿飯店lit宮古島
旅之宿飯店Villa宮古島 **NEW**
Spring Sunny飯店名古屋常滑站前

Upper Class

春日崎溫泉 飯店大佐渡
佐渡渡假區 飯店吾妻
四條河原町溫泉 空庭TERRACE京都

Economy Class

ドンデン高原ロッジ(小木屋旅館)
旅之宿飯店佐渡
旅之宿飯店飛驒高山
旅之宿飯店鹿島
旅之宿飯店倉敷水島

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

(截至2022年11月)

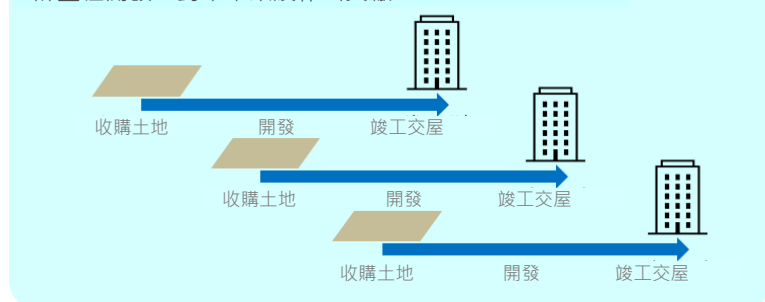
海外事業商業模式

透過創造客戶的喜悅和幸福，為當地的社會發展作出貢獻

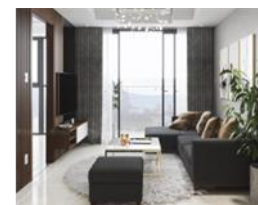
從土地的收購到開發・建設、完工後的交屋，以及管理、仲介等一條龍事業



計畫性開發，對未來業績作出貢獻



扎根於越南，與當地的合作夥伴一起維持高施工品質，並打造安全且整潔的施工現場



地區振興事業「夢之島事業」

透過觀光產業讓離島充滿活力！

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，我們聚集成「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。



旅之宿飯店佐渡



(計程車事業)



飯店大佐渡



飯店吾妻



ル・ブルー
佐渡SAWANE(民宿)

SADO
新瀉縣 佐渡島



ドンデン高原ロッジ
(小木屋旅館)

兩津港



気軽にレンタカー
Kiganami Rent a Car
(租車事業)



佐渡Outdoor Base



宮古下地機場内餐廳
Coral port 2022.10.1開幕

宮古下地機場



旅之宿飯店lit宮古島



旅之宿飯店Villa宮古島
NEW 2022.11.3開幕

MIYAKO
沖繩縣 宮古島

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

擴大現有事業，積極投資周邊事業及成長領域的新興企業

要點

ESG

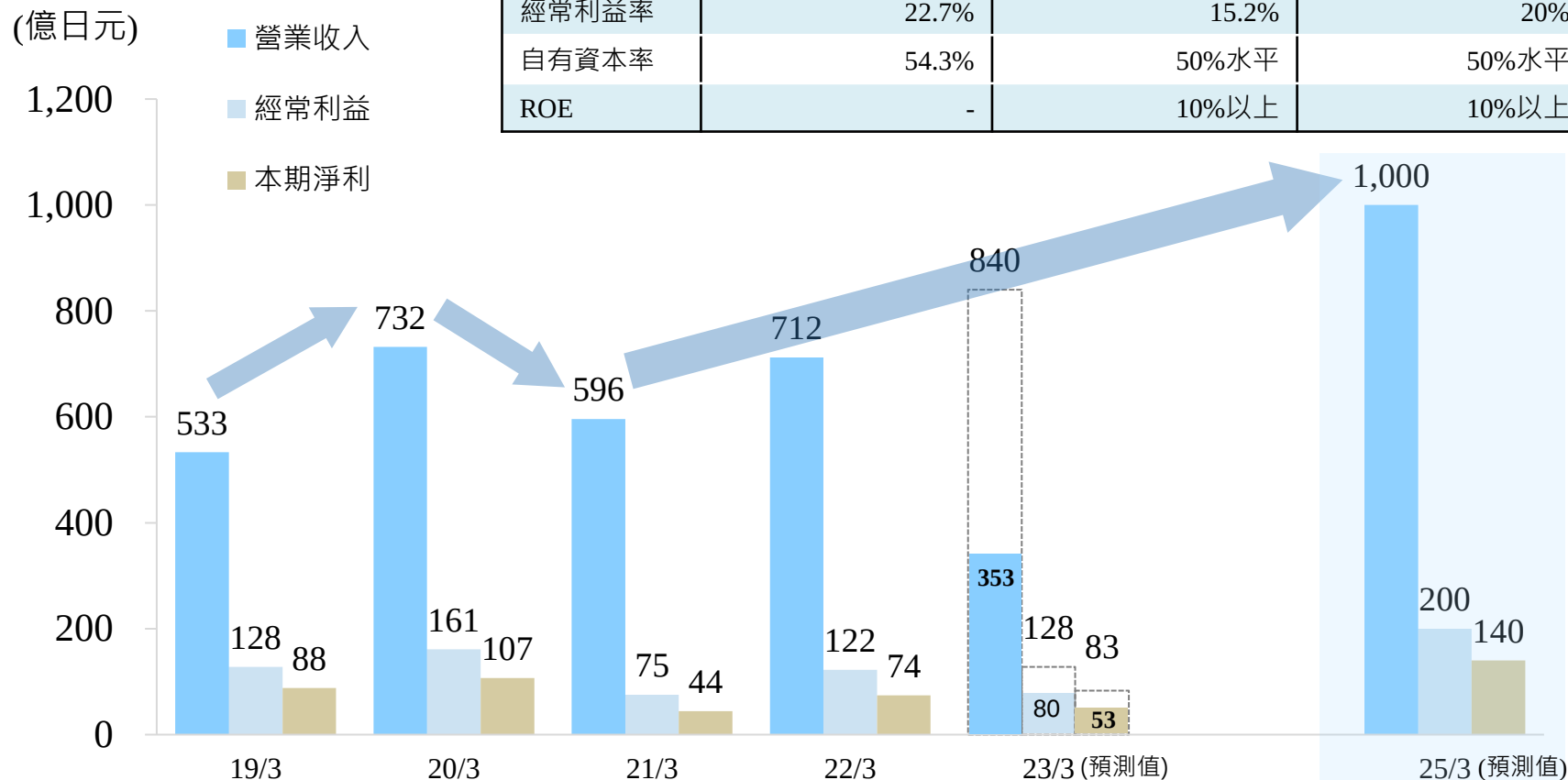
數位化

現金流量

市場行銷

目標與走向

	FY2023/3 第二季累計成果	FY2023/3 業績預測值	FY2025/3 目標
營業收入	353億日元	840億日元	1,000億日元
經常利益	80億日元	128億日元	200億日元
當期淨利	53億日元	83億日元	140億日元
經常利益率	22.7%	15.2%	20%
自有資本率	54.3%	50%水平	50%水平
ROE	-	10%以上	10%以上



投資計劃(FY2022/3-FY2025/3)

辦公大樓事業

2021年3月底餘額	728億日元
投資金額	2,000億日元
回收額	1,828億日元
2025年3月底餘額	900億日元

計劃性收購及開發物件，以一定的周轉率回收資本，提升事業發展

控制疫情引起的混亂局面，重新致力於取得物件
平衡投資短期、中長期、新建物件

飯店事業

2021年3月底餘額	218億日元
投資金額	70億日元
回收額	58億日元
2025年3月底餘額	230億日元

完成建設中的飯店，透過現有飯店的運營創造利益，同時透過出售現有飯店回收資本，並有效運用

建設中飯店全數完工
出售、回收資金、再投資

海外事業

2021年3月底餘額	6億日元
投資金額	80億日元
回收額	25億日元
2025年3月底餘額	61億日元

著眼於未來，持續並有計劃的投資
分售住宅開發事業

下一個開發案件的
土地取得手續中

數位化 30億日元

繼續積極投資，實現數據驅動型營運

數據庫製作中
無人機AI圖像解析開發中

M&A 50億日元

擴大現有事業，有計畫地投資周邊事業及成長領域的新企業

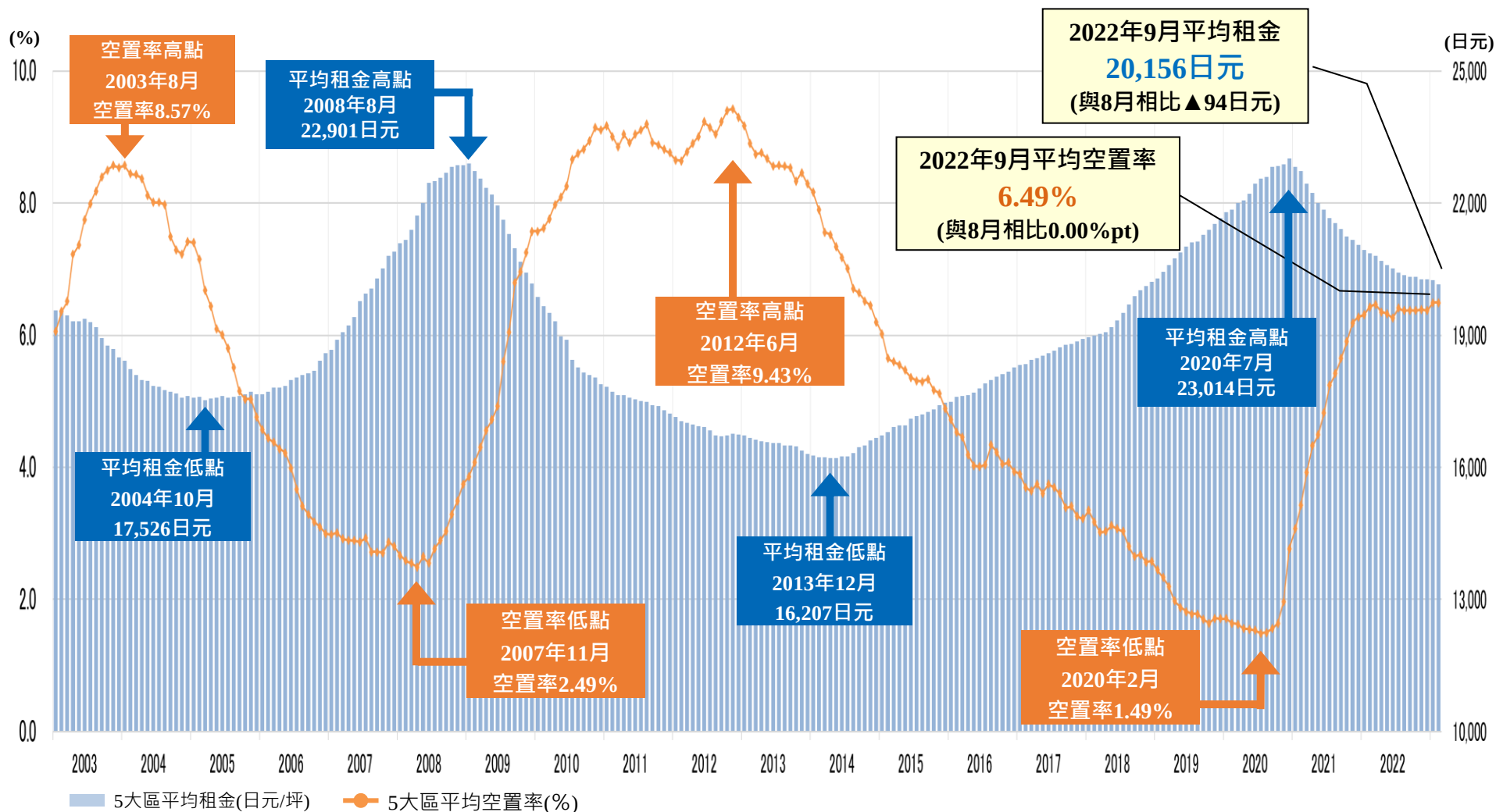
創造業務協同效應
開拓新客戶、事業多元化



創造自由現金流量

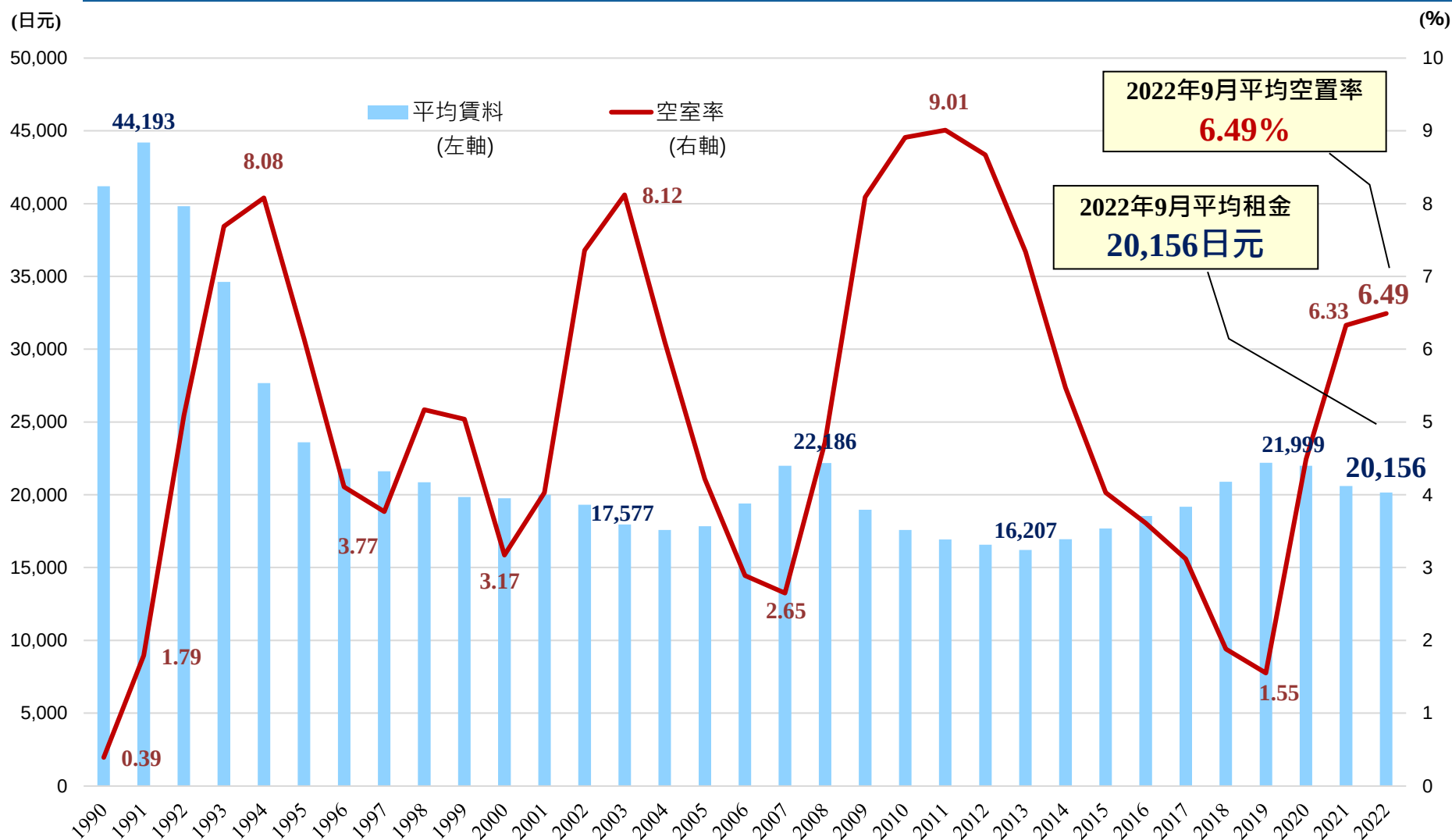
透過計劃性的投資和及回收資本，確保自由現金流量維持正值

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・對象為中心5大區基準層100坪以上的辦公大樓。

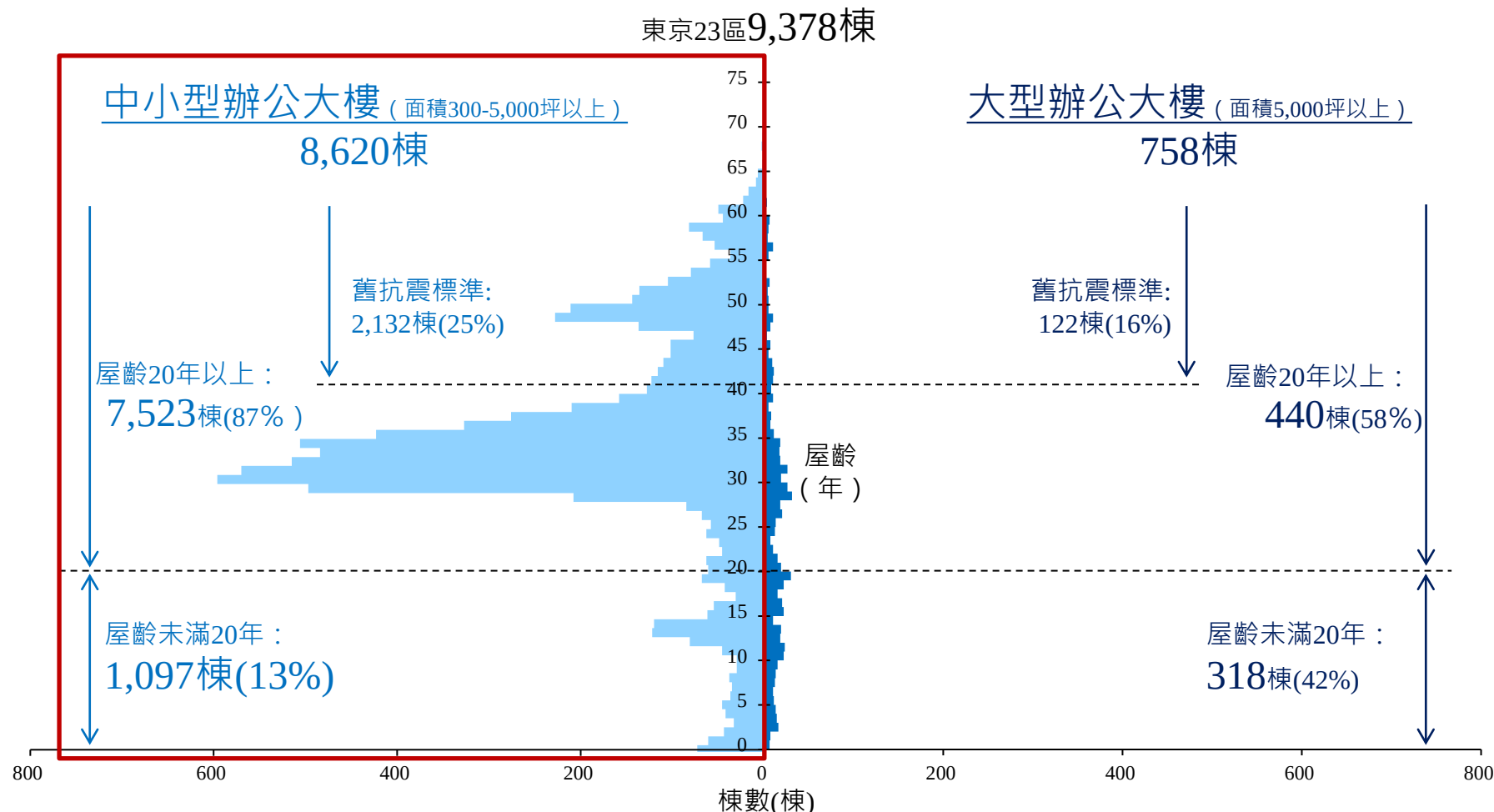
辦公大樓租金、空置率的長期變化



※以三鬼商事「オフィスレポート」為基礎・本公司加工製作。以東京市中心5大區基準層100坪以上的辦公大樓為對象。2021年以前的數值是抽取各年12月的數值

東京23區辦公大樓屋齡分布圖

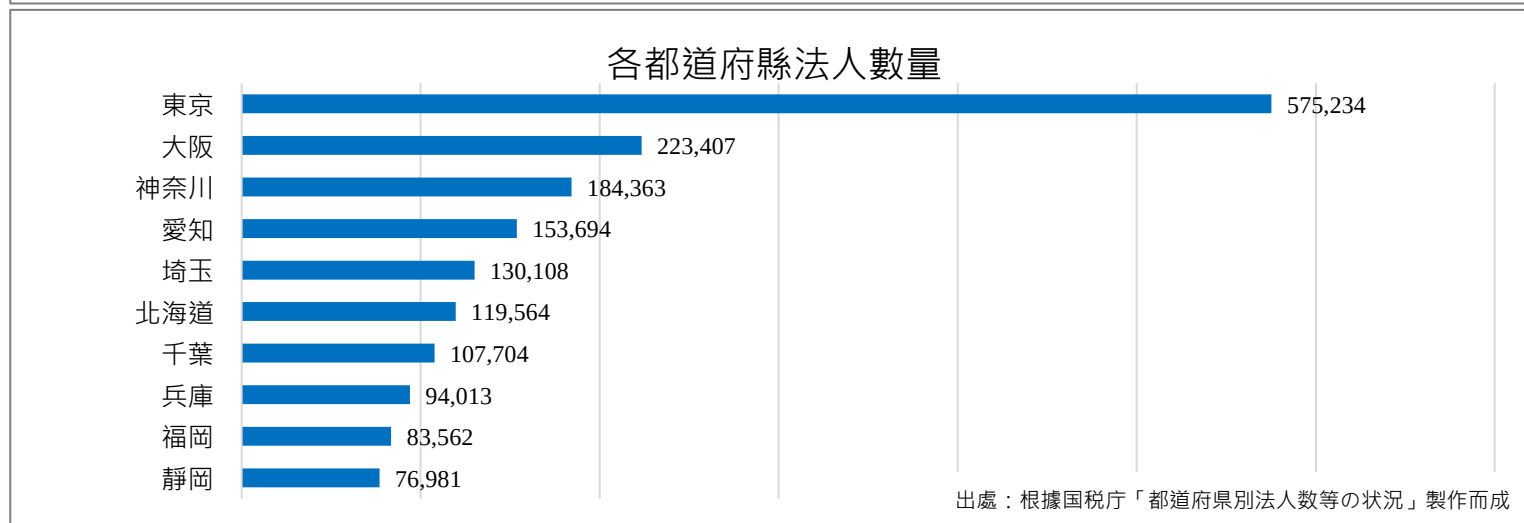
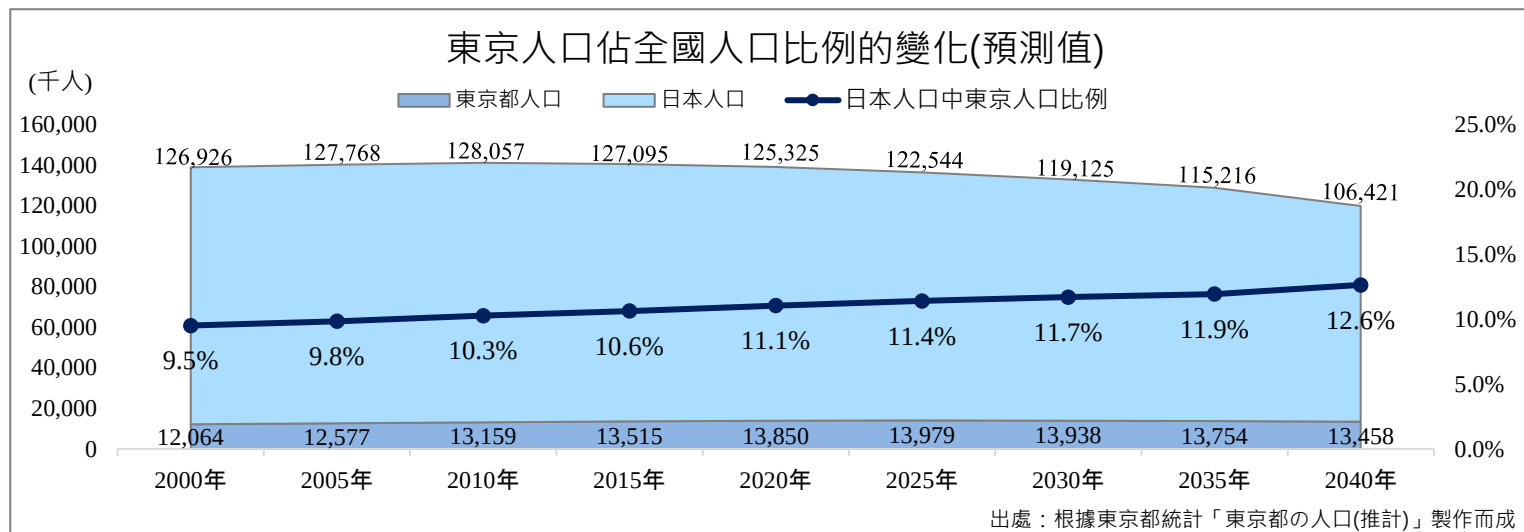
透過大樓的重新規劃及有效利用，解決老舊中小型大樓過多的社會問題



出處：根據「東京23區オフィスビルミッド2022 (棟数ベース)」(XYMAX不動産総合研究所)數據製作而成

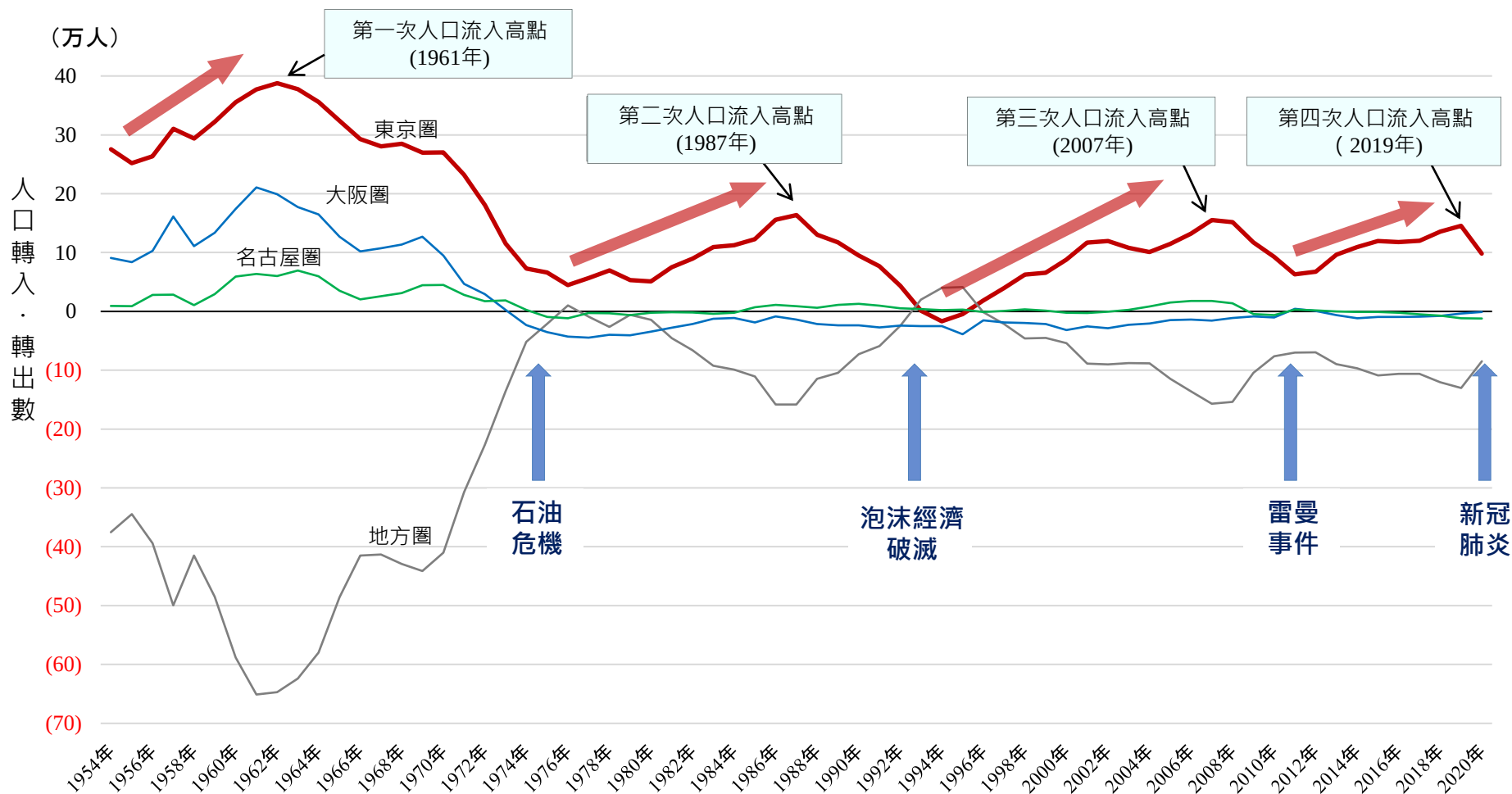
東京的市場規模 人口動態及法人數量

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、地方圈的人口移動變化

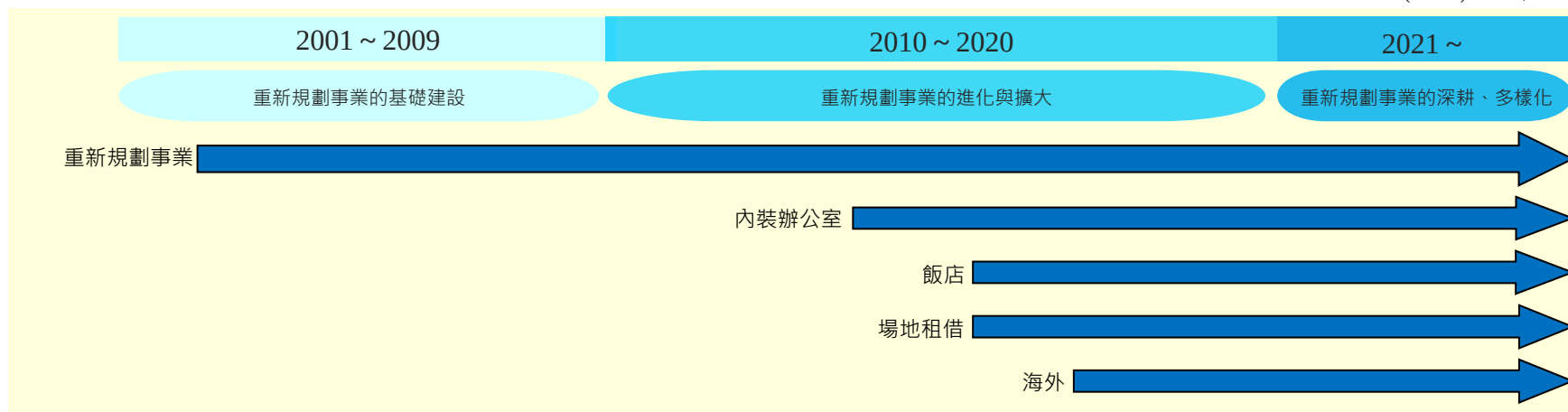
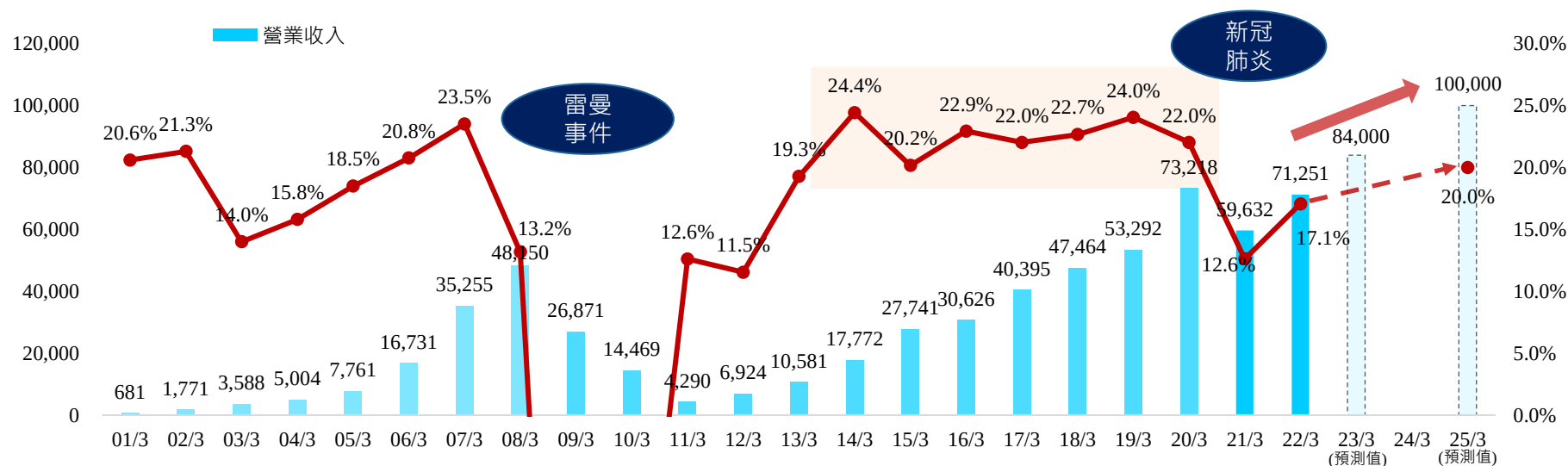
歷史中，經濟危機皆成為東京都轉入人口數超過轉出人口的契機



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

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



公司概要



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 東證交易所第一部 (現東證Prime市場)
資本額※	11,965百萬日元
公司代表	代表董事會主席 堀口智顯 代表董事長 齋藤清一
員工人數※	正式員工732名(含兼職及打工員工共1,353名)
員工平均年齡※	36.0歲
營業範圍	不動產再生 不動產服務 (不動產管理・仲介・建築企劃・租賃保證) 物業管理・資產諮詢 飯店開發・營運
會計年度	3月
上市交易所	東證Prime(證券代碼8934)



※截至2022年9月底

全職董事
前排左起: 董事長齋藤清一、董事長堀口智顯
後排左起: 董事二宮光広、専務董事山田康志、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不動產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