

2023年3月會計年度第三季期(2022.4 ~ 2022.12) 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 第三季期 業績摘要	1-12
2) 事業環境分析與業績回顧	13-25
2) 經營理念、ESG	26-29
3) 商業模式	30-37
4) 中期經營計劃	38-39
5) 參考資料	40-46

2023年2月10日



SUN FRONTIER

證券代碼:8934

2023年3月會計年度第三季業績摘要 SUN FRONTIER

辦公大樓事業業績順利進展，飯店營運事業業績也逐漸好轉
與去年同期相比營業收入及利益皆增加，向上修訂年度業績預測值

(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	75,328	—	+13,710	+22.3%
營業淨利	14,696	19.5%	+2,544	+20.9%
經常利益	14,401	19.1%	+2,418	+20.2%
淨利 ^{※1}	10,354	13.7%	+2,835	+37.7%

※1 淨利為歸屬於母公司股東的季期淨利

年度業績預測值 ^{※2}	達成率
82,000	91.9%
14,800	99.3%
14,500	99.3%
10,400	99.6%

※2 於2/10發表的修訂後業績預測值

業績要點

1)辦公大樓、飯店的銷售利潤為業績成長做出貢獻

- 由於重新規劃事業中原定於第四季期付清款項並交屋的5棟物件提前於第三季期完成，使業績明顯成長
- 飯店開發事業因付清於第二季期簽約2棟飯店的款項並完成了交屋，為業績做出貢獻
- 辦公大樓及飯店皆有大型案件完成交屋，為本期業績做出貢獻。現正加強收購活動，以儲備未來的銷售物件

2)不動產服務事業業績穩步成長，飯店·觀光事業呈現恢復趨勢

- 不動產服務事業中的所有部門業績皆有所成長。由於政府解除了行動限制，場地租借事業的運轉率有所好轉，拓展新據點及擴大租賃面積也為業績做出貢獻
- 在政府實施全國旅行支援以及放寬入境限制後，觀光需求恢復，使飯店營運事業的OCC(入住率)及ADR(平均客房單價)皆有提升，業績逐漸好轉

向上修訂年度業績預測值

由於物件銷售的收益率超出年初預測，加上不動產服務事業及飯店營運事業的業績也超越年初業績預測值，因此向上修訂年度業績預測值

	營業收入	營業淨利	經常利益	歸屬於母公司股東的當期淨利	每股當期淨利
上次發表的預測值(A)	百萬日元 84,000	百萬日元 13,300	百萬日元 12,800	百萬日元 8,300	日元 錢 170.76
本次修訂的預測值(B)	百萬日元 82,000	百萬日元 14,800	百萬日元 14,500	百萬日元 10,400	日元 錢 213.99
增減額(B - A)	百萬日元 ▲2,000	百萬日元 1,500	百萬日元 1,700	百萬日元 2,100	—
增減率(%)	% ▲2.4	% 11.3	% 13.3	% 25.3	—
(參考) 去年度成果 FY2022/3	百萬日元 71,251	百萬日元 12,127	百萬日元 12,215	百萬日元 7,415	日元 錢 152.26

新年度業績預設值的明細及達成率

(單位:百萬日元)	FY2023/3 新年度業績預測值	FY2023/3 第三季期成果	達成率
營業收入	82000	75,328	91.9%
(1) 不動產再生事業	50,000	47,550	95.1%
重新規劃	48,000	46,027	95.9%
大樓租賃	2,000	1,523	76.2%
(2) 不動產服務事業	8,300	6,505	78.4%
(3) 飯店·觀光事業	23,000	20,680	89.9%
(4) 其他	1,900	1,228	64.6%
調整額	▲1,200	▲636	-
營業毛利	22,500	20,483	91.0%
(1) 不動產再生事業	15,900	15,286	95.5%
重新規劃	15,600	15,003	95.6%
大樓租賃	300	282	94.0%
(2) 不動產服務事業	4,500	3,653	83.0%
(3) 飯店·觀光事業	1,850	1,622	87.7%
(4) 其他	350	219	62.6%
調整額	▲100	▲297	-
銷售費用及管理費用	7,800	5,787	74.2%
營業淨利	14,800	14,696	99.3%
經常利益	14,450	14,401	99.3%
淨利	10,400	10,354	99.6%
EPS(每股當期淨利)	213.99日元	213.05日元	99.6%

利潤分配(增加股利)

每股股利增加2日元，期末股利為25日元(預測值)

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



合併損益表

(單位:百萬日元)

	FY2022/3 4月-12月	FY2023/3 4月-12月	增減率	比率
營業收入	61,618	75,328	22.2%	100.0%
不動產再生事業	49,677	47,550	▲4.3%	62.6%
重新規劃	48,084	46,027	▲4.3%	60.6%
大樓租賃	1,592	1,523	▲4.3%	2.0%
不動產服務事業	5,477	6,505	18.8%	8.6%
飯店・觀光事業	5,637	20,680	266.9%	27.2%
其他	1,197	1,228	2.6%	1.6%
調整額	▲371	▲636	—	—
營業毛利	17,519	20,483	16.9%	108.5%
不動產再生事業	15,358	15,286	▲0.5%	79.8%
重新規劃	14,924	15,003	0.5%	78.3%
大樓租賃	434	282	▲35.0%	1.5%
不動產服務事業	2,996	3,653	21.9%	19.1%
飯店・觀光事業	▲828	1,622	—	8.5%
其他	158	219	38.6%	1.1%
調整額	▲164	▲297	—	—
銷售費用及管理費用	5,368	5,787	7.8%	0
營業淨利	12,151	14,696	20.9%	0
營業外收益	253	196	▲22.5%	0.0%
營業外費用	421	490	16.4%	0.0%
經常利益	11,983	14,401	20.2%	0
淨利	7,519	10,354	37.7%	0
經常利益率	19.4%	19.1%	0.0%	0

合併損益表要點

<不動產再生事業>

物件銷售數量大於去年同期，截至第三季期供銷售了22棟(包括2棟紐約物件)。維持高利益率(營業毛利率31.5%)，並且超出原訂計劃完成交屋。不動產小額分售商品也穩定銷售中

<不動產服務事業>

買賣仲介業績繼上半年度發展保持良好。需求恢復的場地租借事業因拓展新據點的效果顯著，使業績成長。PM及BM也因受託物件數量增加業績提升，使事業整體的營業收入及利益增加

<飯店・觀光事業>

於第二季期簽約的飯店中，2棟於第三季期付清款項並完成交屋，計上相關營業收入及利益。隨著觀光需求的恢復，飯店入住率及平均客房單價提升，飯店營運的營業毛利由負轉正

合併資產負債表-資產-

<現金及存款> 受出售RP物件及飯店物件的影響，與去年度相比現金增加148億日元

<存貨> 因出售2棟飯店物件而減少，RP物件則因在銷售物件的同時，收購活動也順利進展而增加

<投資與其他資產> 因出售飯店收回長期存出保證金而減少

(單位:百萬日元)	2021年 3月底	2022年 3月底	2022年 12月底	增減額 (與2022年3月底相比)
流動資產	110,785	110,920	121,090	+10,170
現金及存款	21,508	30,053	44,913	+14,860
存貨	86,087	77,340	73,544	▲3,795
重新規劃事業	71,348	63,424	63,841	+416
飯店	13,916	13,516	9,342	▲4,173
海外等	821	399	354	▲44
其他流動資產	3,189	3,527	2,632	▲894
非流動資產	16,700	25,591	24,863	▲728
有形非流動資產	10,528	18,796	20,229	+1,433
無形非流動資產	701	572	715	+143
投資與其他資產	5,470	6,222	3,917	▲2,305
資產總計	127,485	136,512	145,954	+9,441

合併資產負債表-負債・權益-

<計息負債> 還款金額與借款金額大體相同，餘額為515億日元。

<權益> 儘管發放了去年末股利及本年度的中間股利，但計上本年度淨利(102億日元)等，使權益增加88億日元

自有資本比率的變化

2021年3月底	2022年3月底	2022年12月底
52.3%	52.2%	54.8%

(單位:百萬日元)	2021年 3月底	2022年 3月底	2022年 12月底	增減額 (與2022年3月底相比)
流動負債	13,358	16,210	13,027	▲3,183
短期借款等	5,530	6,904	3,742	▲3,161
應付法人稅等	901	3,528	1,521	▲2,006
其他流動負債	6,926	5,777	7,762	+1,985
非流動負債	44,354	45,849	49,639	+3,789
長期借款、公司債券	41,991	44,169	47,807	+3,638
其他非流動負債	2,363	1,680	1,831	+151
負債總計	57,712	62,060	62,666	+606
股東	66,916	71,260	79,261	+8,001
其他	2,856	3,191	4,025	+833
權益總計	69,773	74,452	83,287	+8,835
負債權益總計	127,485	136,512	145,954	+9,441

不動產再生事業

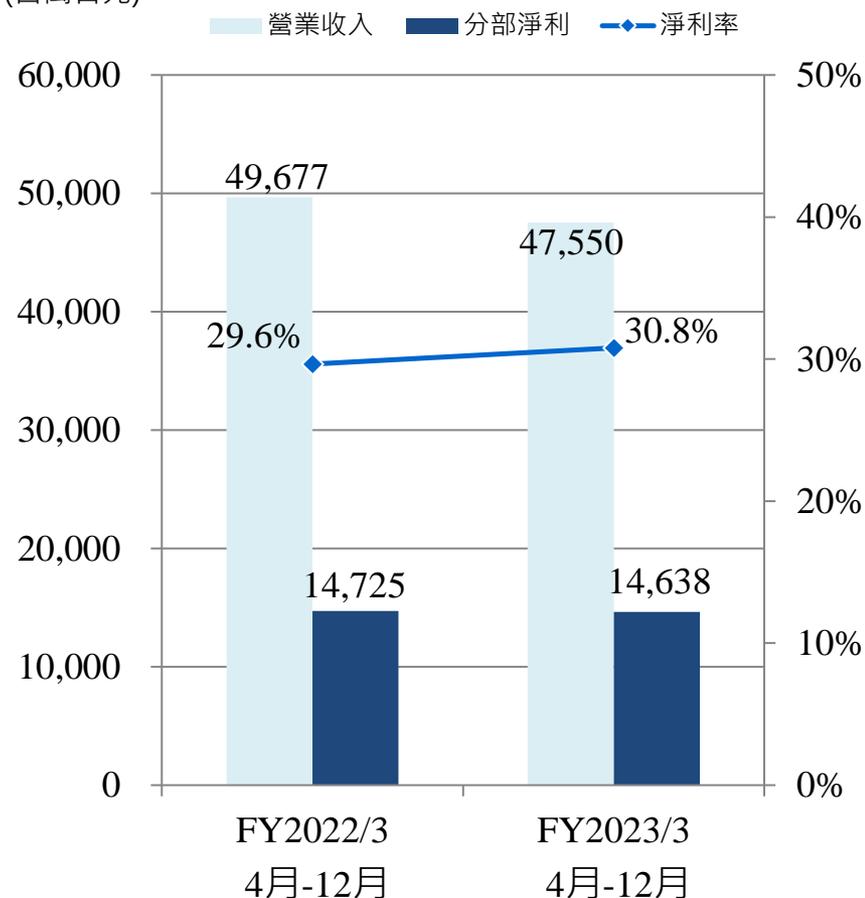
(重新規劃・租賃大樓)

<重新規劃(RP)事業>

- 銷售數量為22棟，其中包含2棟紐約物件。雖然營業收入及利益與去年同期相同，淨利率則維持高水準。不動產小額分售商品也穩定銷售中
- 平均一案件以662天(較上年度減少45天)為一週期運作。受第三季期出售中長期物件的影響，與第二季期(587天)相比週期拉長，但與上年度相比(707天)縮短。

(單位:百萬日元)	FY2022/3 4月-12月	FY2023/3 4月-12月	增減
營業收入	49,677	47,550	▲4.3%
RP事業	48,084	46,027	▲4.3%
大樓租賃	1,592	1,523	▲4.3%
分部淨利(注1)	14,725	14,638	▲0.6%
RP事業	14,291	14,355	+0.5%
大樓租賃	434	282	▲34.9%
淨利率	29.6%	30.8%	+ 1.1%pt
重新規劃事業	29.7%	31.2%	+ 1.5%pt
大樓租賃	27.3%	18.6%	▲8.7%pt
銷售數量	18棟	19棟	+1棟
期末累計銷售數量	47棟(注2)	48棟(注2)	+1棟

(百萬日元)



(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。

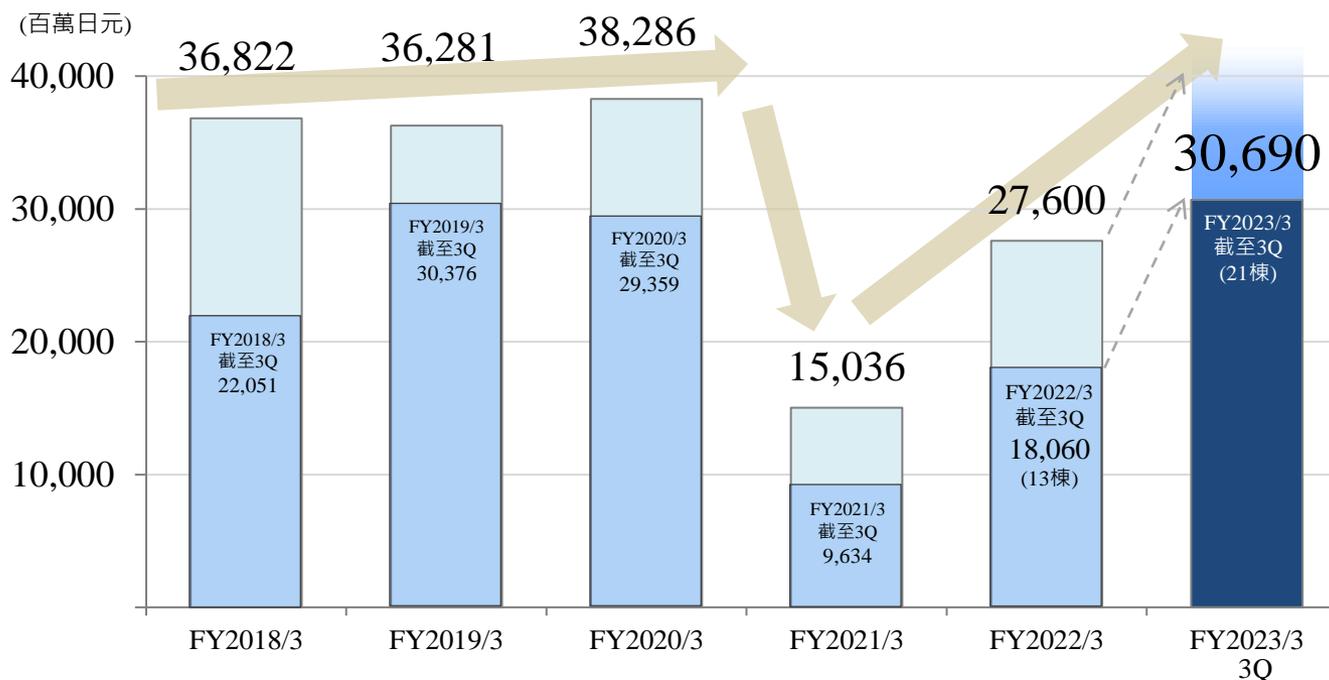
(注2)包括土地採購開發案件。

RP物件的收購狀況

截至目前為止，已收購了306億日元的RP物件，其中包括已簽約但未付清款項的物件。與去年度相比增加126億日元

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-12月	FY2023/3 4月-12月	增減
收購數量	13棟	21棟	+8棟
(已簽約但未付清)	0棟	4棟	+4棟
收購總額	18,060	30,690	+12,630
(已簽約但未付清)	0	4,520	+4,520



包含已簽約但於明年付清款項的物件
3棟 24.7億日元

(注)收購數量及收購總額內包括非流動資產,不動產小額分售商品,紐約物件

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)



<物業管理(PM)事業・大樓維護(BM)事業>

- PM事業及BM事業皆因受託物件的增加，使營業收入及利益增加

<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，使營業收入及利益提升
- 租賃仲介因市場回溫，使營業收入及利益增加

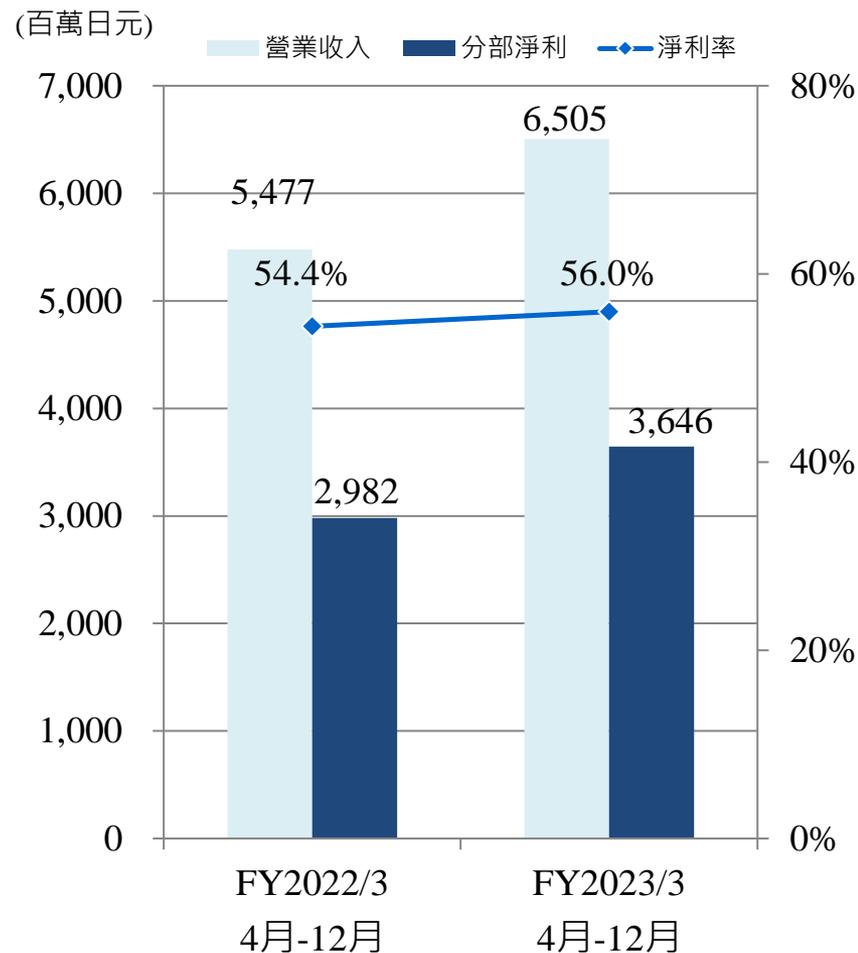
<場地租借>

- 需求有所恢復。受運轉率提升、案件規模擴大、新據點拓展及租賃面積擴大的影響，營業收入及利益皆增加

<租金保證>

- 與去年相比，新簽約案件的增加，使營業收入及利益增加

(單位:百萬日元)	FY2022/3 4月-12月	FY2023/3 4月-12月	增減
營業收入	5,477	6,505	+18.8%
分部淨利	2,982	3,646	+22.3%
淨利率	54.4%	56.0%	+ 1.6%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。

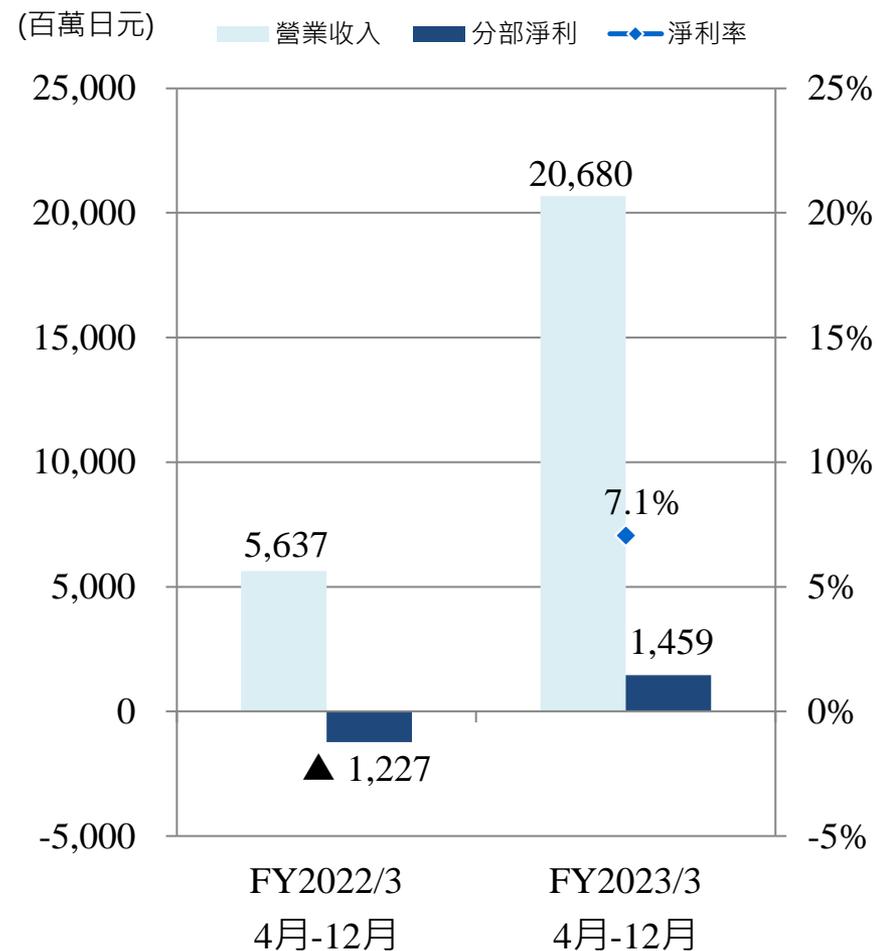
<飯店開發事業>

- 於第二季期簽約的3棟飯店中，有2棟在10月底完成交屋，使業績明顯成長。剩餘1棟將預計於明年4月交屋

<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，入住率及平均客房單價皆有好轉，利益由負轉正

(單位:百萬日元)	FY2022/3 4月-12月	FY2023/3 4月-12月	增減
營業收入	5637	20680	+266.9%
飯店開發事業	2366	13500	+470.4%
飯店營運事業等	3271	7180	+119.6%
分部淨利	▲ 1,227	1459	-
飯店開發事業	364	1416	+288.68%
飯店營運事業等	▲ 1,591	42	-
淨利率	-	7.1%	-
飯店開發事業	15.4%	10.5%	▲ 31.9%pt
飯店營運事業等	—	—	—



(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。

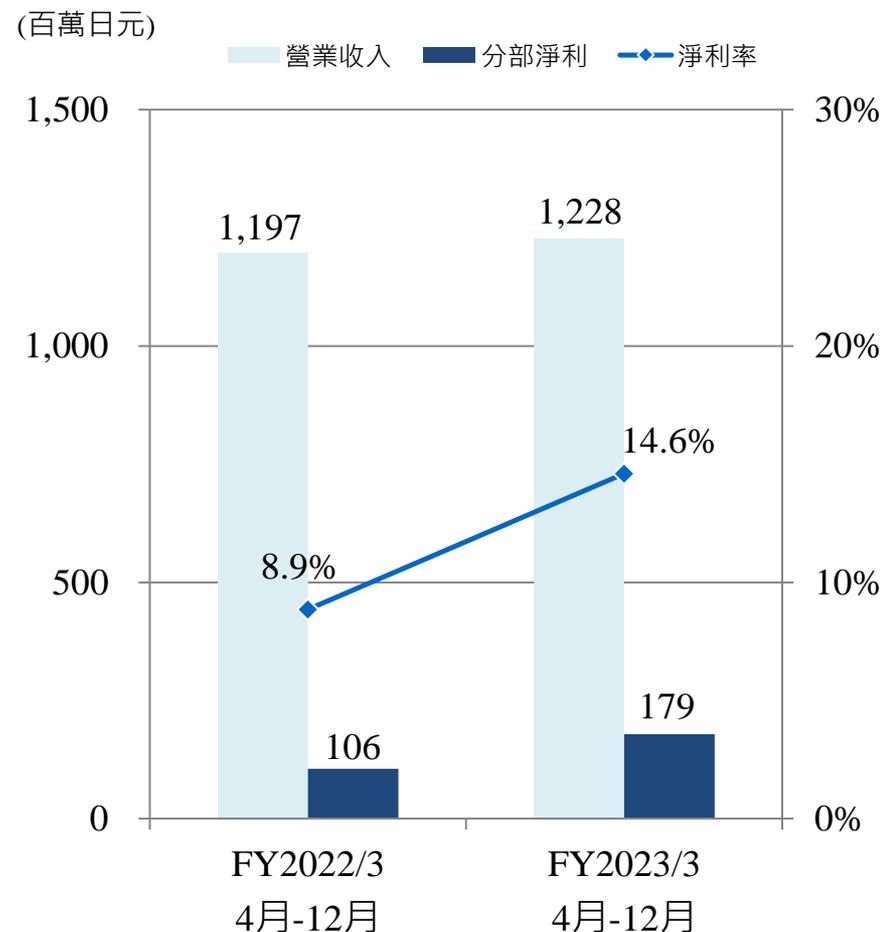
< 建築事業 >

- 因工程提早完工，提前反映在該子公司的業績上，使整體營業收入及利益增加

< 海外開發事業 >

- 受去年出售越南和印尼物件的影響，本季期的營業收入相對減少。越南事業因出售1間房及物業管理的收入，使利益增加

(單位:百萬日元)	FY2022/3 4月-12月	FY2023/3 4月-12月	增減
營業收入	1,197	1,228	+2.6%
分部淨利	106	179	+69.0%
淨利率	8.9%	14.6%	+ 5.7%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。

事業環境分析與業績回顧

1.以中國經濟恢復及歐美景氣率退趨緩為前提，預估世界經濟也將逐漸恢復，但仍保持警惕

◆IMF雖然將2023年世界經濟實際成長率預測值提高為2.9%，但仍不能掉以輕心

◆美國FRB雖然縮小了公債殖利率的提高幅度，但為了避免經濟衰退，預計將持續提高利率

2.日本經濟在轉向與疫情共存的狀態中，因放寬行動等限制，使經濟持續好轉

◆隨著疫苗的普及，政府放寬行動等限制，經濟逐漸恢復正常

◆日本銀行為了緩和物價的上漲，修改金融寬鬆政策，擴大長期利率的允許波動幅度

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

◆受物價上漲的影響，空置率持平，租金緩慢下降，需留意新建大樓增加所帶來的影響

◆整體來說對投資日本不動產的慾望保持高水準，但在金融緊縮局面下需留意利率走向

4.飯店・觀光市場受全國旅行支援、放寬入境限制等制度的影響，觀光需求恢復

◆受全國旅行支援及放寬入境限制的影響，飯店的運轉率及平均客單價都有所提高

◆郊區觀光需求恢復的同時，因政府放寬入境限制使外國旅客增加，大都市的觀光需求也逐漸恢復

重新規劃(RP)事業 事例①

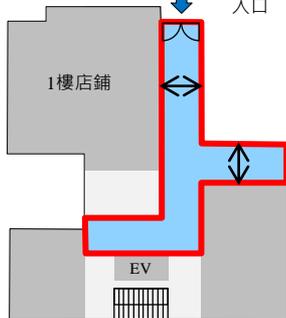
改造成具有識別度的大樓外觀及具備多功能的各樓層，以提升大樓價值

Before

又細又暗的入口通道



正門入口



After

重新規劃成寬敞明亮的入口

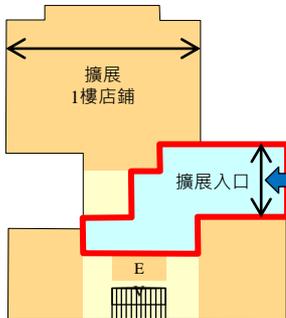


入口

將1樓店鋪的正門入口改成面朝寬敞道路，提高大樓識別度



入口大廳



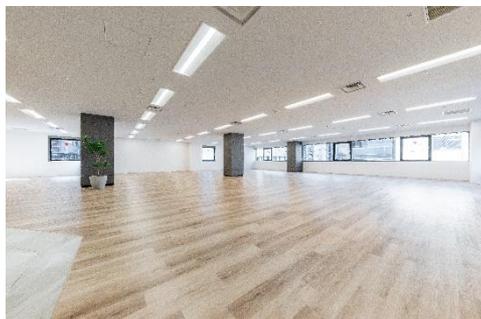
將此處作為新的正門入口



【建築物外觀(重新規劃後)】東京都港區芝大樓
鋼骨鋼筋混凝土 地下1樓地上8樓 1991年建造



休息空間可以進行商談，同時也可以做為多項活動及研討會等的場地



辦公空間不但方便根據各種需求進行裝潢，且因有三面設置窗戶，採光好



可以一覽東京鐵塔，並成為休息空間的頂樓露台



重新規劃後招租
售後承包物業管理服務

重新規劃(RP)事業 事例②

改造成高收益力且適合混合工作模式的大樓，以提高價值



【建築物外觀(重新規劃後)】東京都中央區築地大樓
鋼骨鋼筋混凝土 地下1樓地上7樓 1996年建造

Before

昏暗的地下1樓作為倉庫使用



After

將地下1樓改為辦公室，提高收益力



連接1F和地下1樓的螺旋樓梯



寬敞的地下1樓辦公室



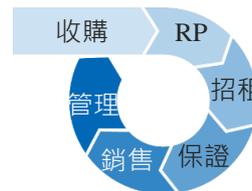
與街道相連，充滿開放感的
承租商共用大廳



適合處理公務也適合處理私事的
休息空間



設置多個膠囊辦公室，以集中精神進行會議



重新規劃後招租
售後承包物業管理服務

內裝辦公室市場占有率

內裝辦公室，為本公司重新規劃後的辦公室。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。

◆對入住承租商四大優點

優點① 減輕經營者負擔

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。

優點② 搬遷後即可使用

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。

優點③ 減輕財務負擔

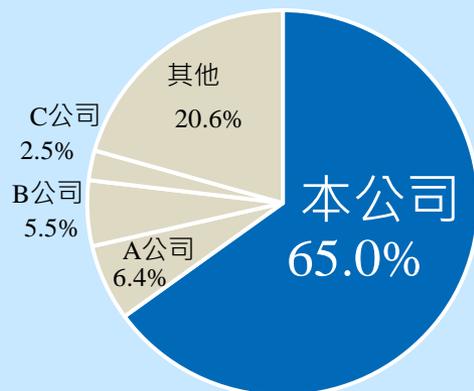
大幅減少辦公室內部裝潢等費用，也沒有需計入公司資產(需算折舊)的裝潢費用。

優點④ 人才招聘、工作動力、生產效率的提升

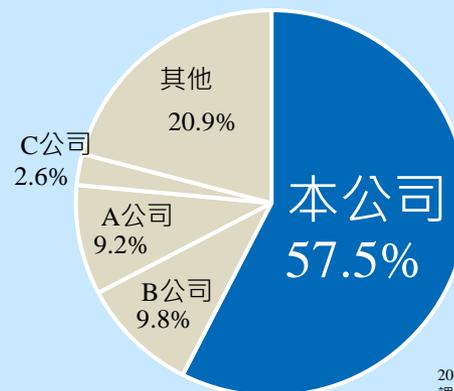
透過追求創意、機能性、多樣化的使用場合，且具有設計感的內裝辦公室，提升員工的工作意願，也吸引新進人才，以提升公司生產力。

Sun Frontier 不動產內裝辦公室市場占有率No.1

辦公室數量



辦公室面積



2022年9月實施調查
調查計劃:Sun Frontier不動產
調查實施:H.M.Marketing Research

6棟物業管理物件獲得「BELS」認證

不動產再生事業以抑制不可再生資源浪費為概念所改造的大樓，其環保性能收穫好評



BELS 為「**B**uilding-**H**ousing **E**nergy-efficiency **L**abeling **S**ystem」的略稱

一般社團法人住宅性能評價表示協會於2014年啟用的建築能源標示制度

此制度依照建築物節省法第7條的建築物環保性能指南的要求，由第三機構進行評價及排名，因此比廠商自行評價更有可信度。在不動產公司及基金的環保(ESG)標準「GRESB」中，獲得BELS認證為評價項目的加分條件，因此受到關注

●獲得BELS認證的6棟物件



東京都港區芝大樓



東京都台東區台東大樓



東京都中央區築地大樓



東京都中央區東日本橋大樓



東京都千代田區神田佐久間町大樓



東京都中央區日本橋箱崎町大樓



為新興企業打造的共享辦公室OPEN

與創業投資企業共同營運「Hive Shibuya」以支援新興企業
以成為全日本第一的新興企業合作伙伴為目標邁進



位於澀谷站前十字路口附近的好地段



備有多數辦公室設備・入住後馬上就能工作



擁有各種座位的室內布局



刺激感性的高藝術性辦公室

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

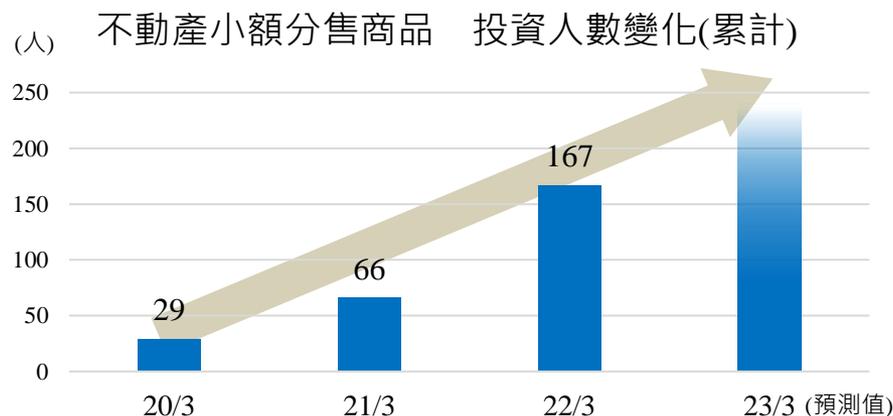
東京上野 新建認可托兒所

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3期預計全數售罄



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

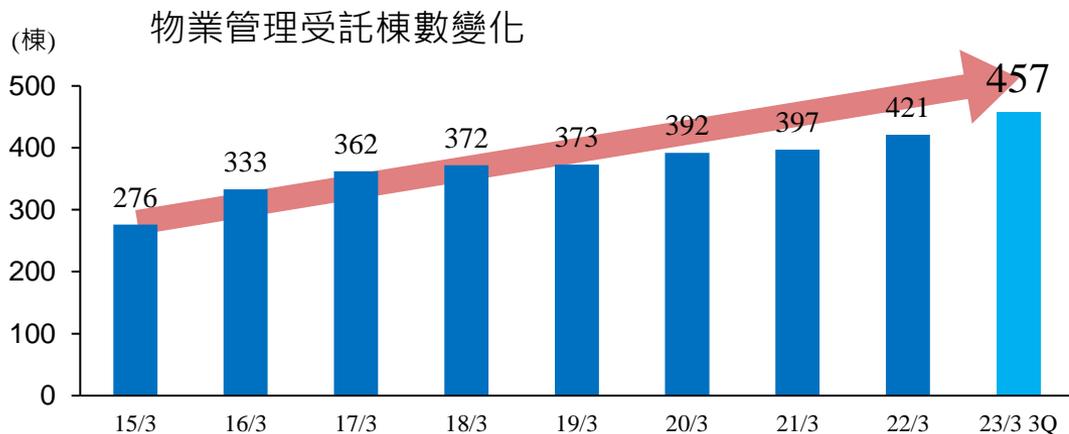
銷售網 (稅務師・金融機關)

超過180家

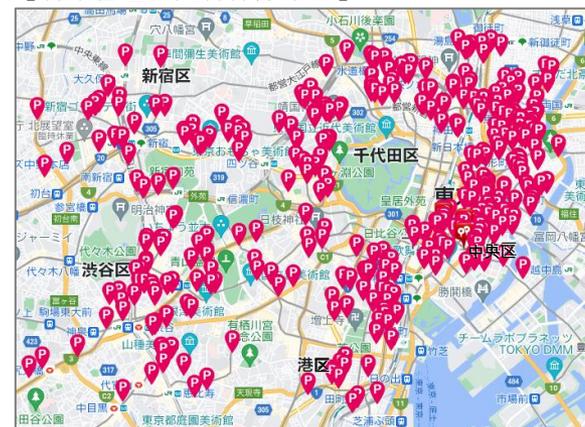
目標為超過200家

持續擴大不動產服務事業的客戶數量

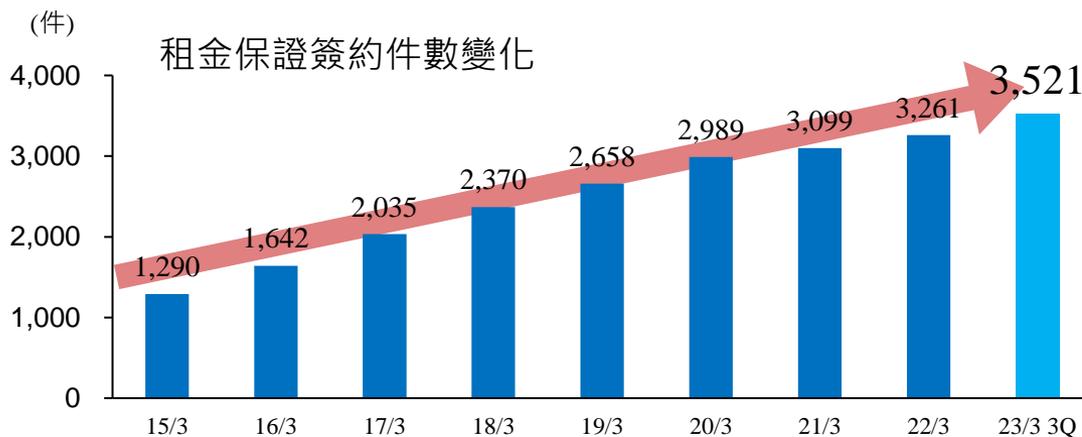
增加以東京市中心為主的不動產服務客戶，強化事業基礎



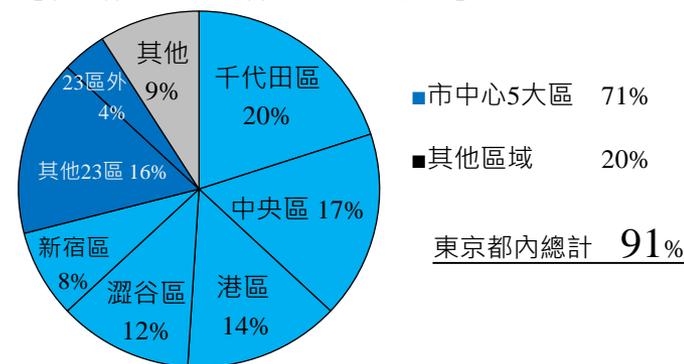
【物業管理受託物件分布圖】



● 本公司管理物件



【租金保證 各區域新簽約※案件比例】



※2022年3月會計年度 新簽約652件

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
同時滿足集合舉辦會議的需求擴大據點，營業收入和利益刷新歷代最高紀錄

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

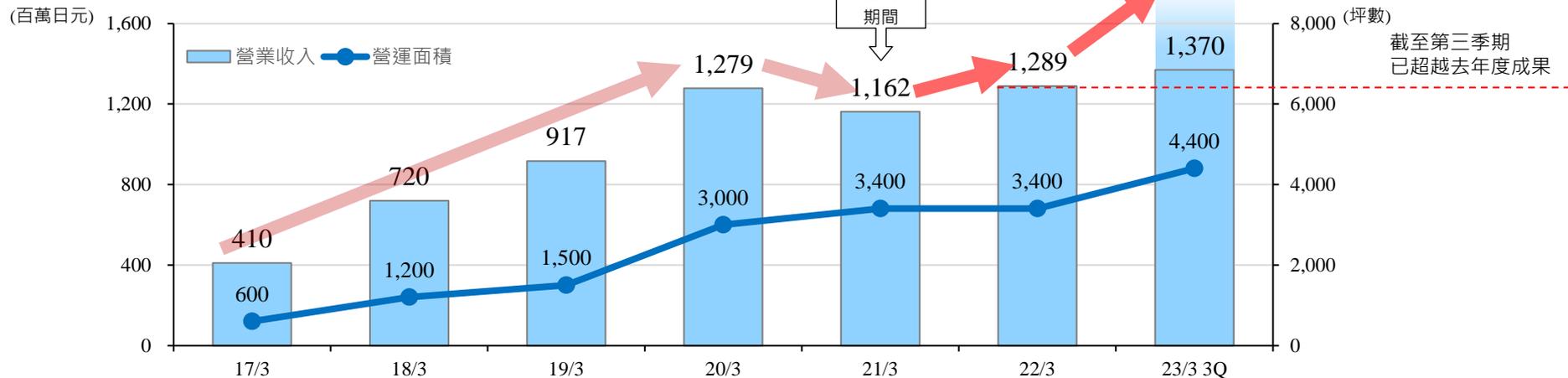


2022年11月1日 Vision Center東京 京橋OPEN



- 直結京橋站
- 地理位置佳
- 收容人數600人

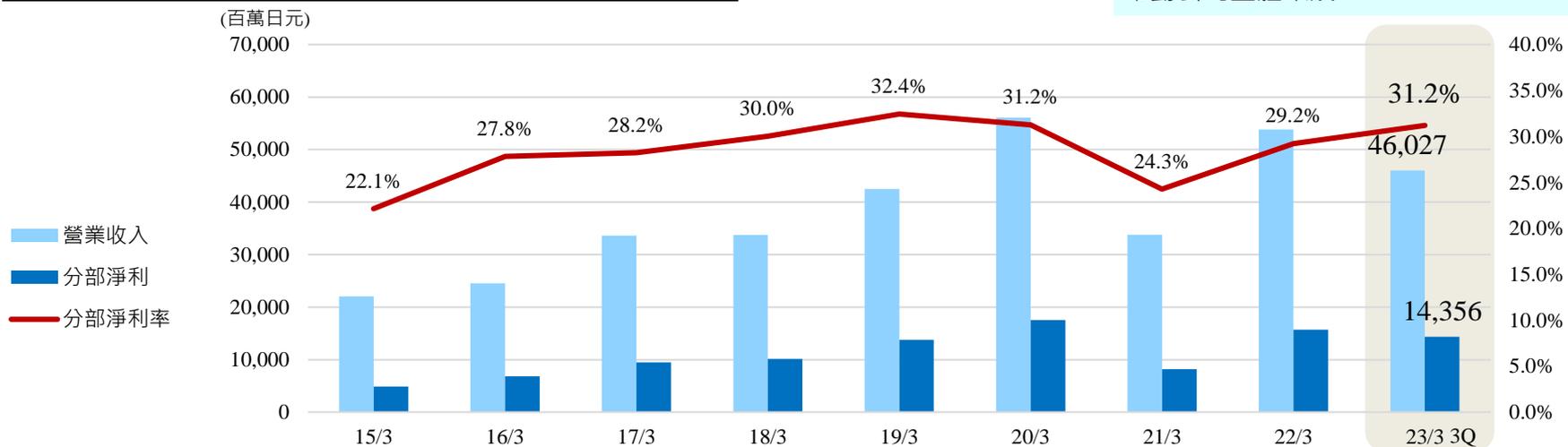
◆場地租借事業營業收入、Vision Center營運面積變化



辦公大樓事業維持高收益

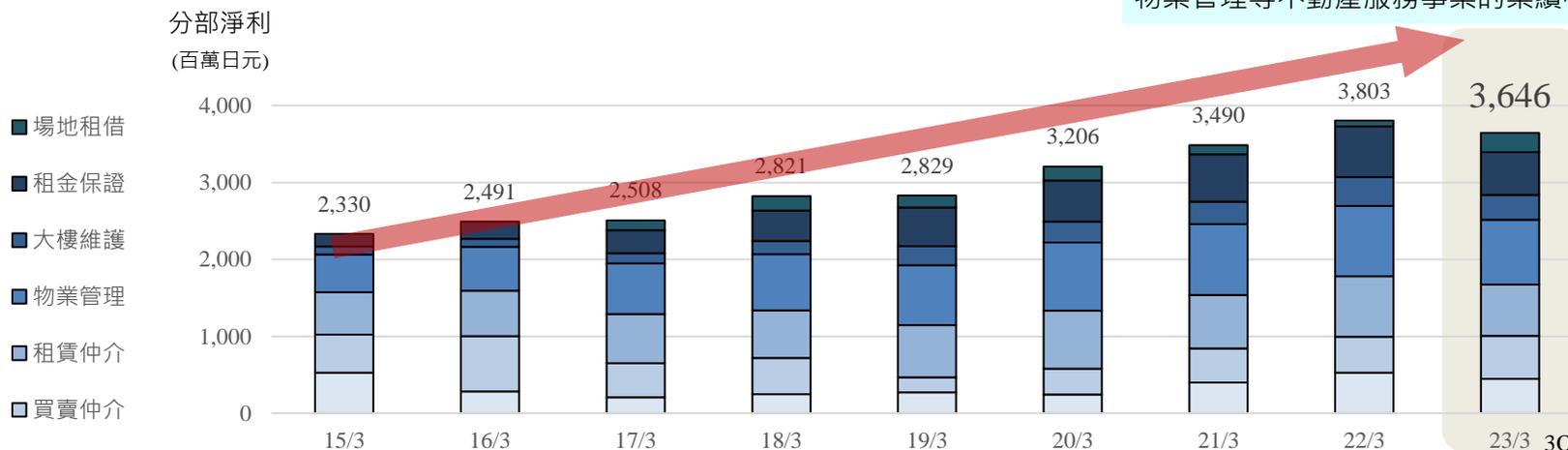
●重新規劃事業分部淨利率維持高水準

以創造歷代最高水準利益率的高收益事業，帶動公司整體業績



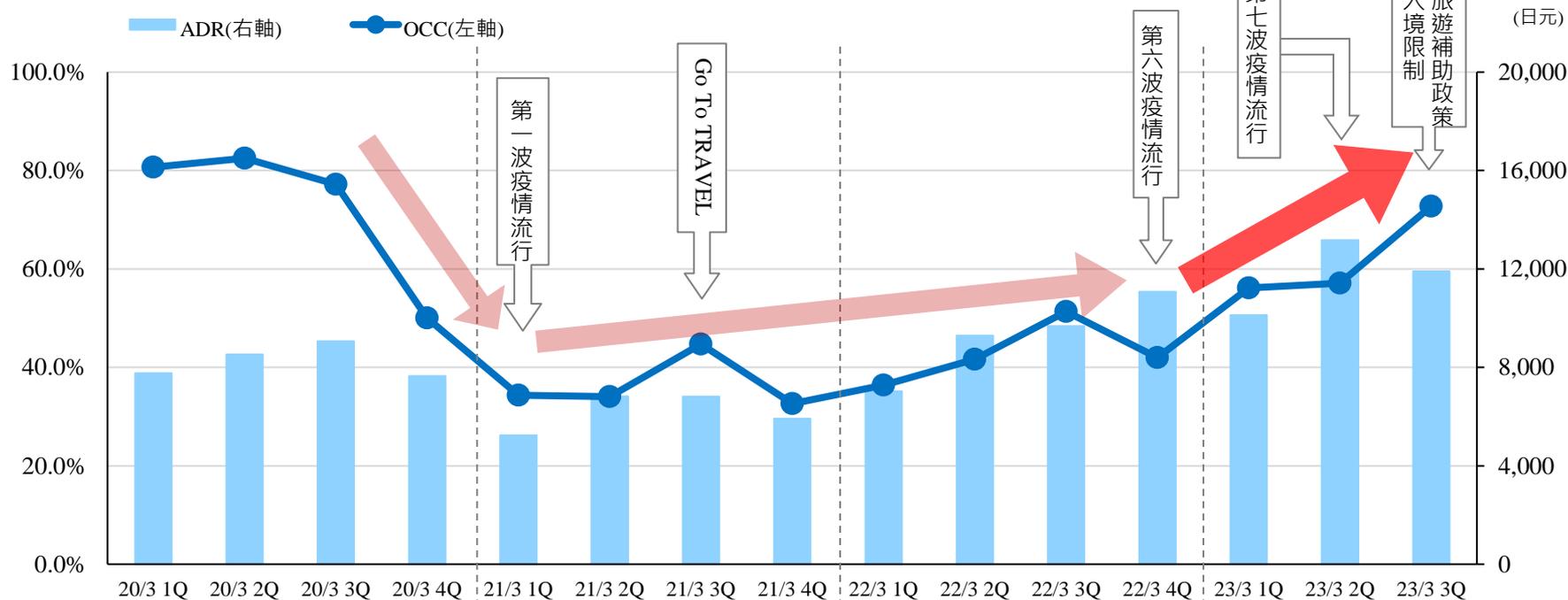
●不動產服務事業持續穩定成長

場地租借運轉率上升，買賣仲介、租賃仲介、物業管理等不動產服務事業的業績穩定成長



觀光需求恢復，入住率改善

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



◆新開幕飯店
疫情發燒2年半間
有8家飯店開幕



20年2月
旅之宿飯店倉敷水島



20年4月
旅之宿飯店鹿島



21年2月
日和OCEAN RESORT沖繩



21年6月
日和CHAPTER京都



21年6月
旅之宿飯店it宮古島



21年7月
旅之宿飯店it松本



22年6月
四條河原町溫泉 空庭露台京都
四條河原町溫泉 別邸 鴨川

按計劃積極開發飯店

本季期完成2家飯店的交屋，並於下年度第一季期完成另外1家飯店的交屋，以回收資金

未來將致力於旅之宿飯店系列以及公寓式飯店的開發和營運，同時加強M&A以擴大飯店版圖

●旅之宿飯店系列事例



【旅之宿飯店lit松本】備有廚房、洗衣機等適合長期住宿的客房，並提供公共大浴場，適合觀光，也適合商用

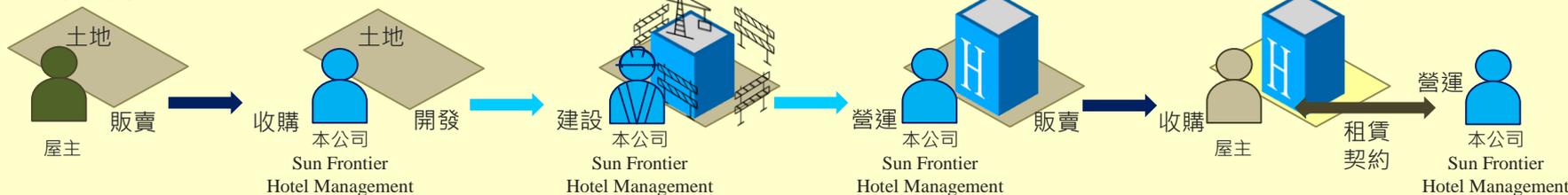
●公寓式飯店事例



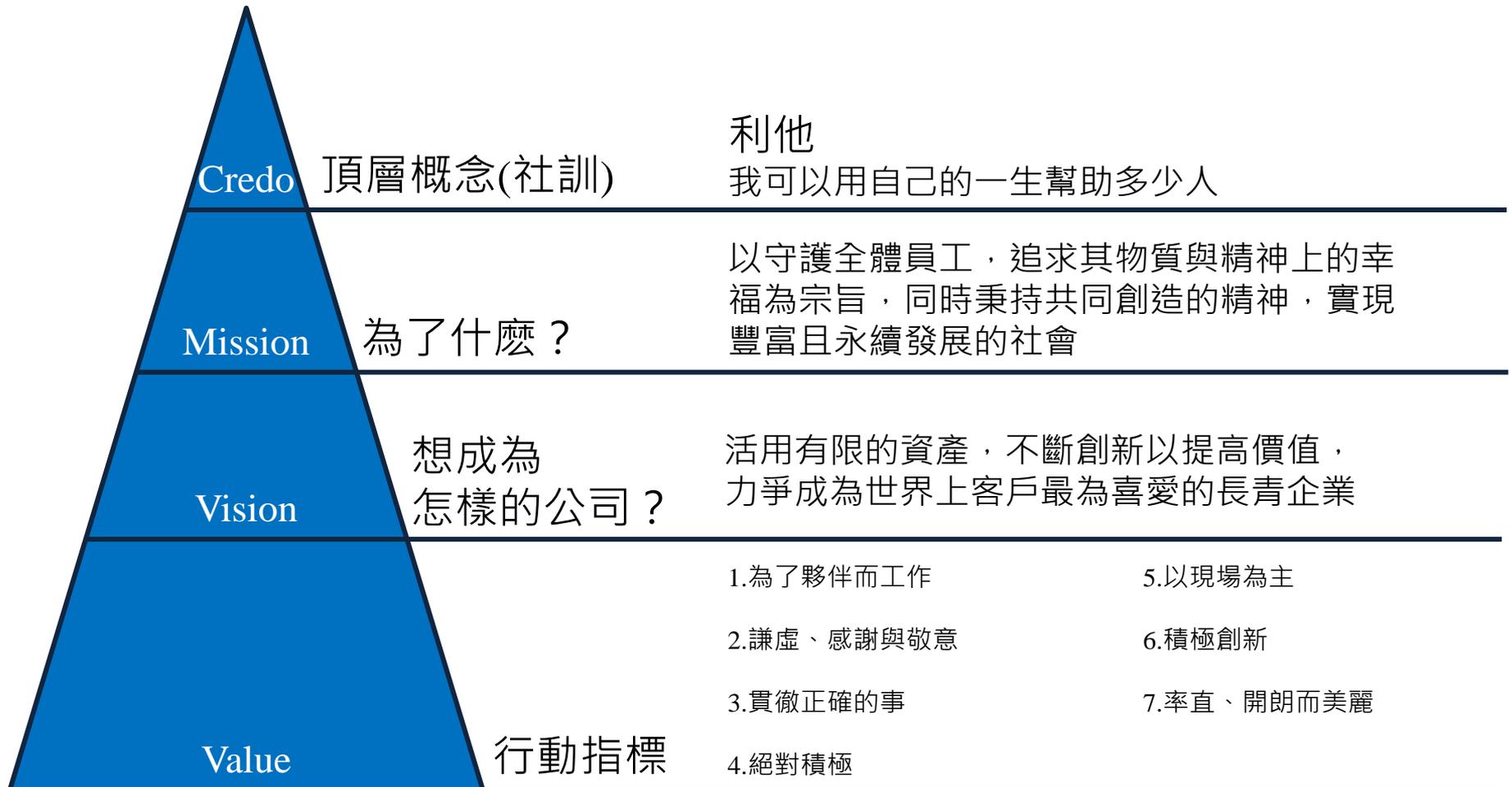
【日和OCEAN RESORT沖繩】所有客房皆是海景房。客房內不但可以欣賞美麗的海景，且付有寬敞的陽台

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 HEART 4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
日和飯店東京銀座EAST	135	2019.12	新建	預計 23年4月交屋
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 自然度假區佐渡	11	2020.4	受托	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
飯店大佐渡	74	2021.4	收購	所有權
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露台京都·別邸鴨川	134	2022.6	新建	所有權
旅之宿飯店Villa宮古島	4	2022.11	受托	租賃

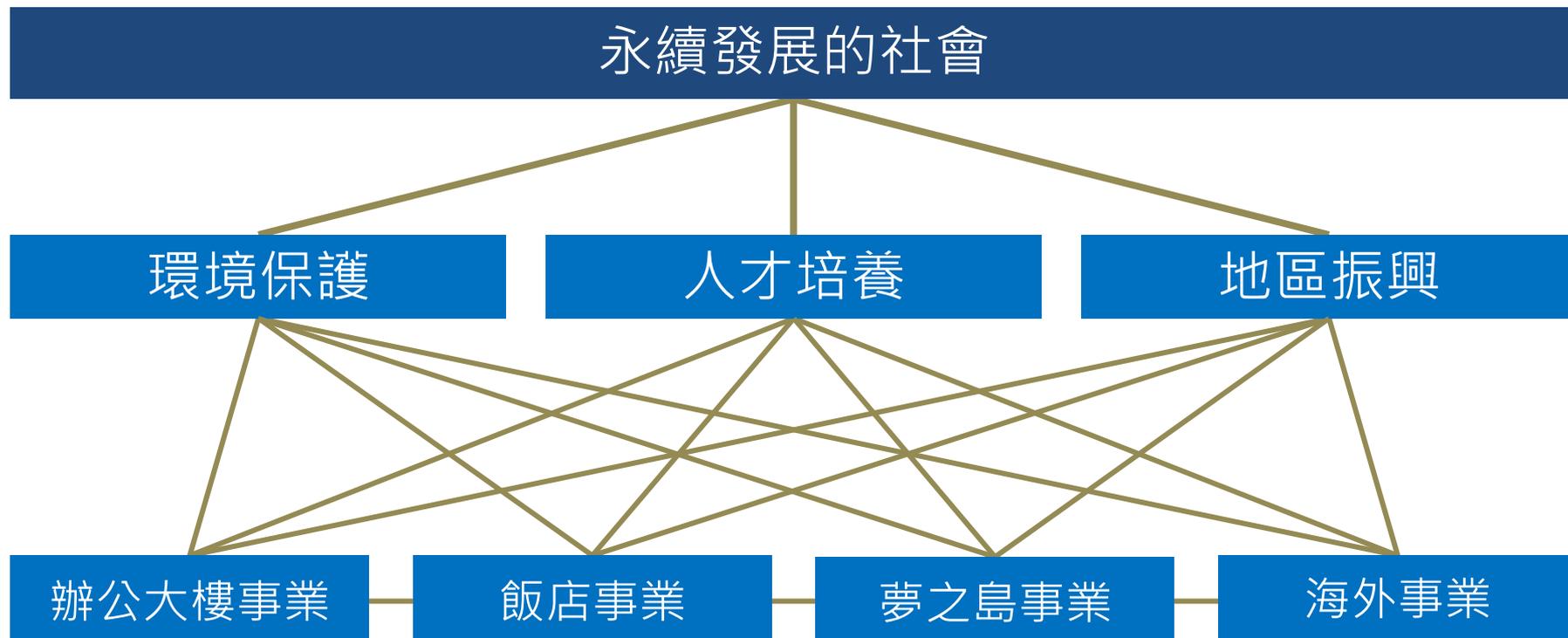
<飯店事業範例>



將Sun Frontier 哲學理念系統化，進一步理念的滲透



透過主要事業之一的不動產運用，解決社會問題



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)	相關SDGs
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	<ul style="list-style-type: none"> ■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 	<ul style="list-style-type: none"> · 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	<ul style="list-style-type: none"> ■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」 	<ul style="list-style-type: none"> · 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	<ul style="list-style-type: none"> ■各地域配合進行防災、減災活動 	<ul style="list-style-type: none"> · 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) 	
人才培養	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	<ul style="list-style-type: none"> ■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 	<ul style="list-style-type: none"> · 2025年4月為止，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 每一正式員工) 	  

Environment

截至2022年12月31日

RP棟數 成果



共459棟

碳中和
累計 2,640t



RE100
12棟 2,113t



森之DENKI
7棟 128t

NEW



資本業務合作
推動蓄電系統
的利用率

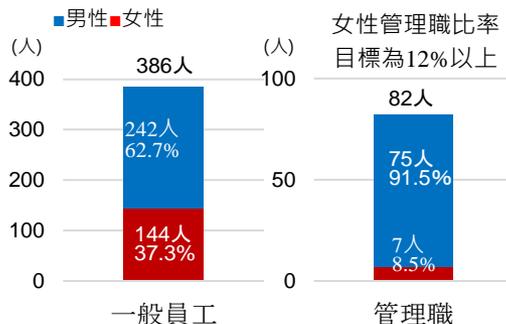


RP工程
15棟 399t

Social

截至2022年12月31日

一般員工和管理職位的男女比例



育嬰假

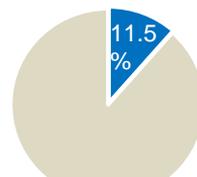
利用率100%



育嬰假後
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



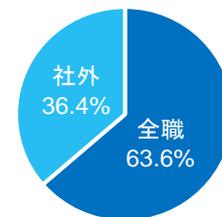
Governance

截至2022年12月31日

變更為
監查等委員會
設置公司



社外董事比率
1/3以上



11董事中
1名女性董事



■ 男性 ■ 女性

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

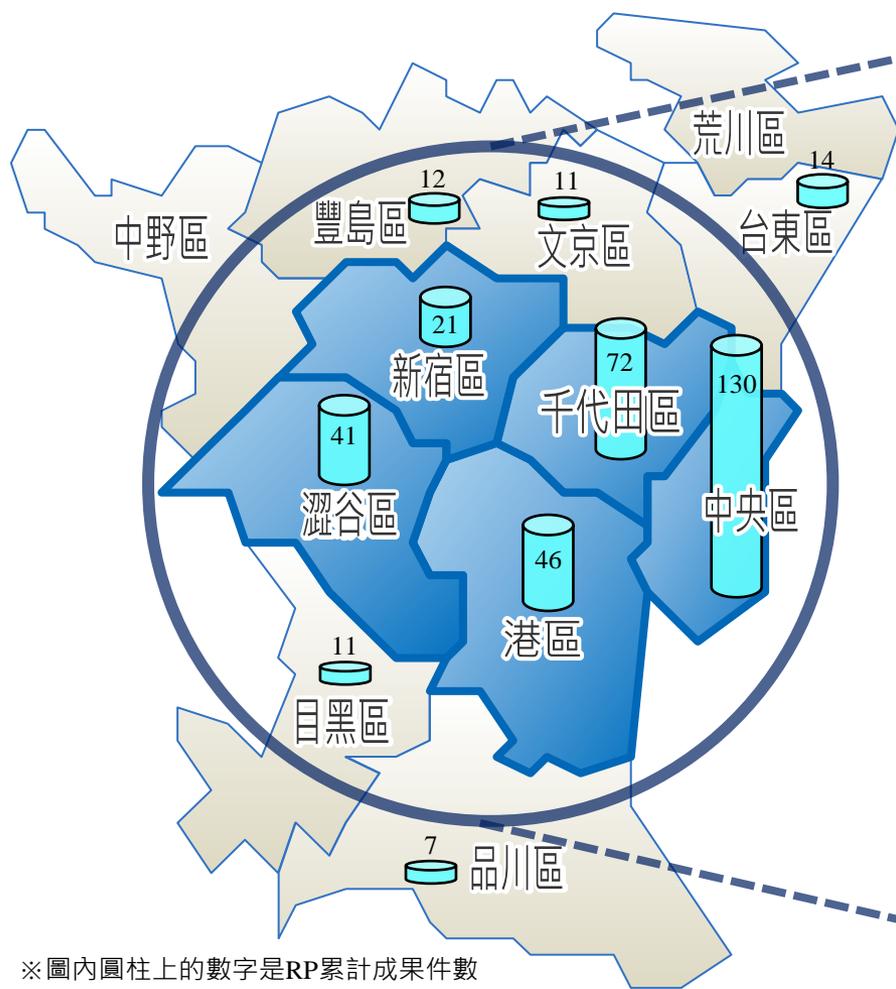
・"RE100"……活用來自再生能源的J-Credit碳補償。在日本為首次可以將大樓拆解為小單位進行的措施。可以以承租商為單位使CO2實際排放清零
・"森林工程"……利用來自森林的J-Credit碳補償。同時保護森林。入住就等於響應環保運動

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

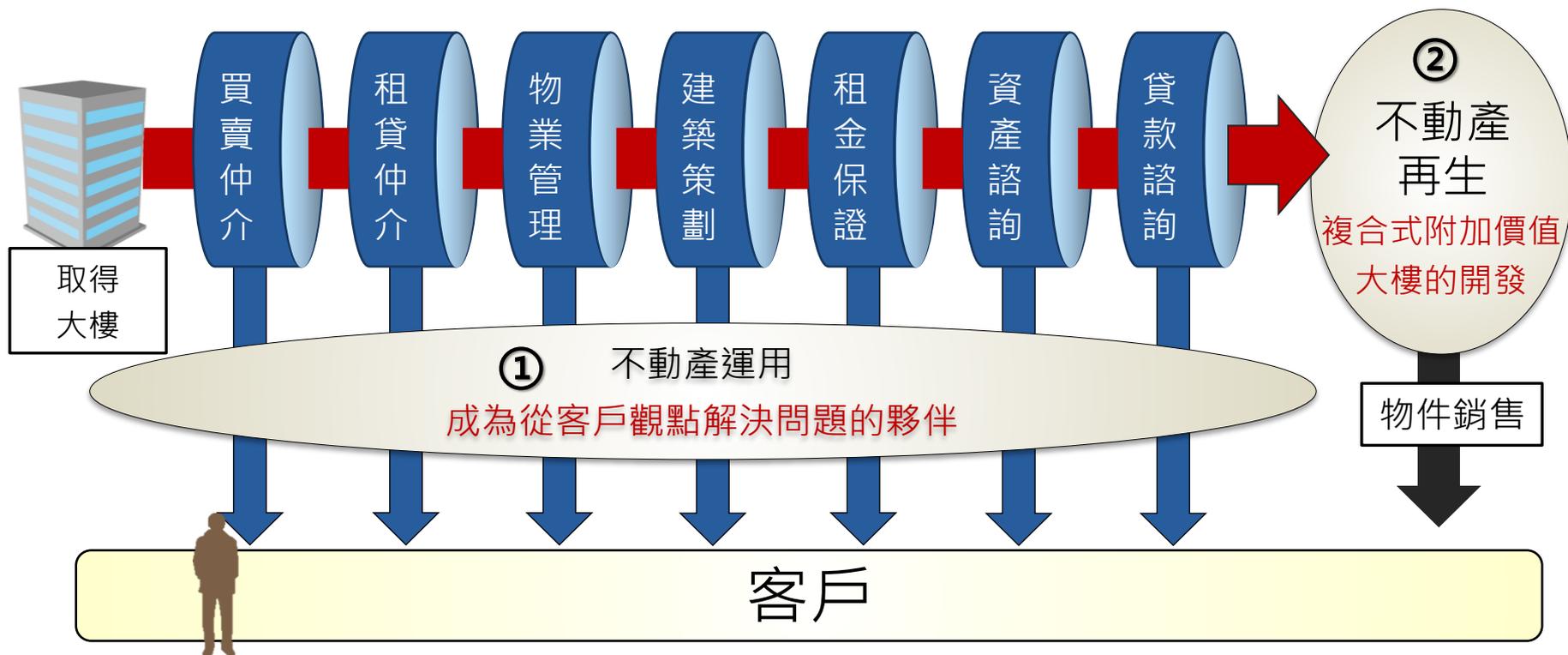


※圖內圓柱上的數字是RP累計成果件數

- RP** RP實績累計超過459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12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
- PM** 457棟受託物件，有80%以上的物件位於市中心5區
※截至22年12月底
- BM** 在220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12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3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

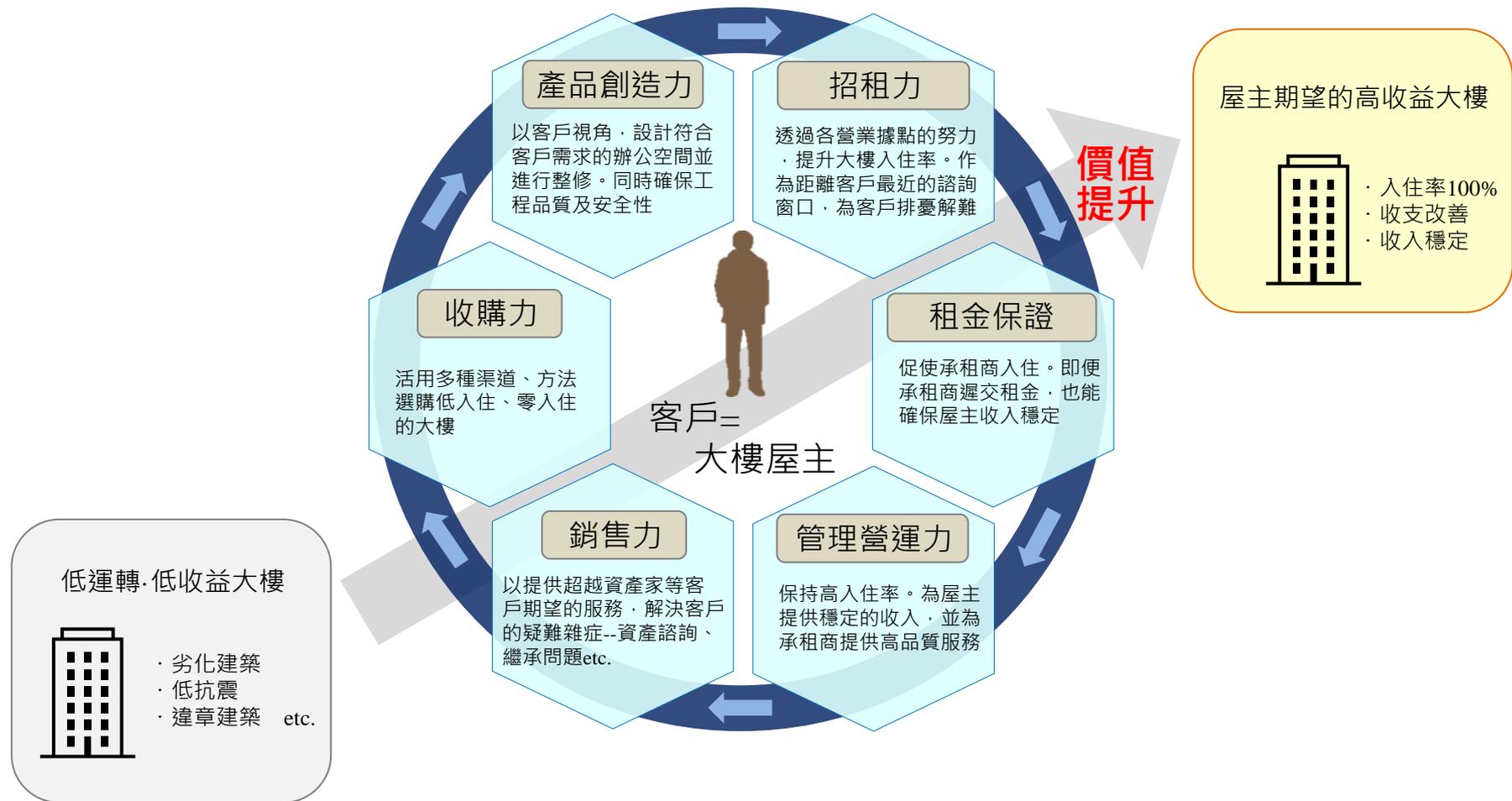


① 不動產運用: 在現場解決客戶的困擾。從客戶的回饋中發掘商品的附加價值

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



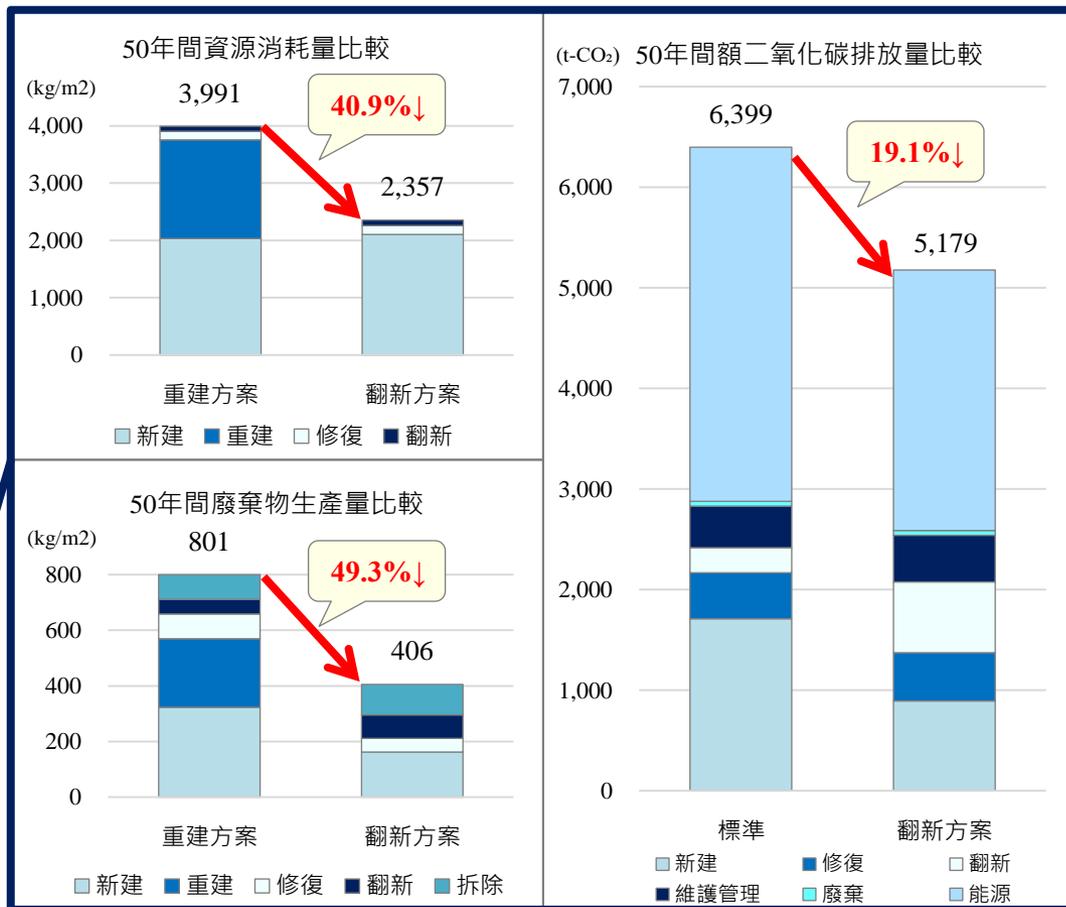
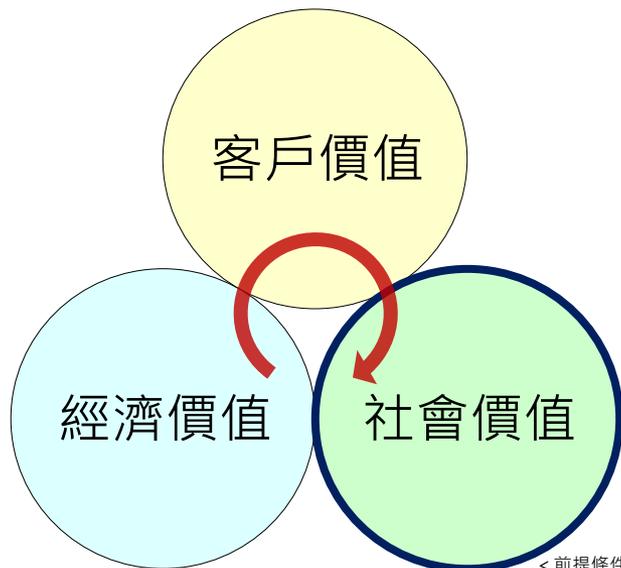
創造客戶價值及社會價值

透過對客戶的事業做出貢獻，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3,000m²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

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
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 空庭露台京都

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2023年2月)

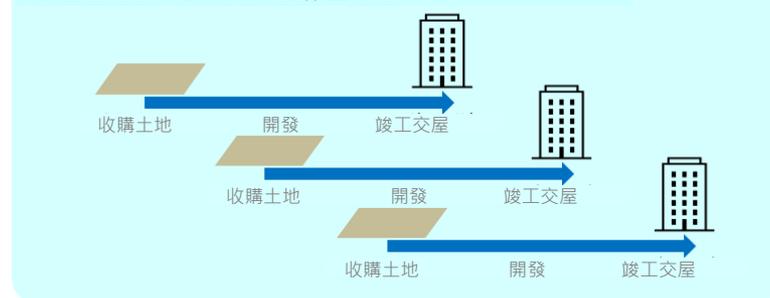
海外事業商業模式

透過創造客戶的喜悅和幸福，為當地的社會發展作出貢獻

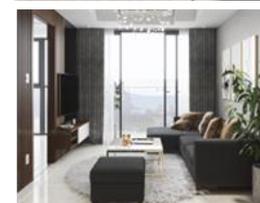
從土地的收購到開發・建設、完工後的交屋，以及管理、仲介等一條龍事業



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



旅之宿飯店佐渡

SADO
新瀉縣 佐渡島



ドンデン高原ロッジ
(小木屋旅館)



OK おけさ観光タクシー
専任運転士として、優しい運転のサービスとして
(計程車事業)

兩津港



気軽にレンタカー
Kiganumi Rent a Car
(租車事業)



宮古下地島機場内餐廳
Coral port 2022.10.1開幕



旅之宿飯店lit宮古島



飯店大佐渡



佐渡 Outdoor Base

宮古下地島機場



飯店吾妻



ル・ブルー
佐渡SAWANE(民宿)



旅之宿飯店Villa宮古島
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

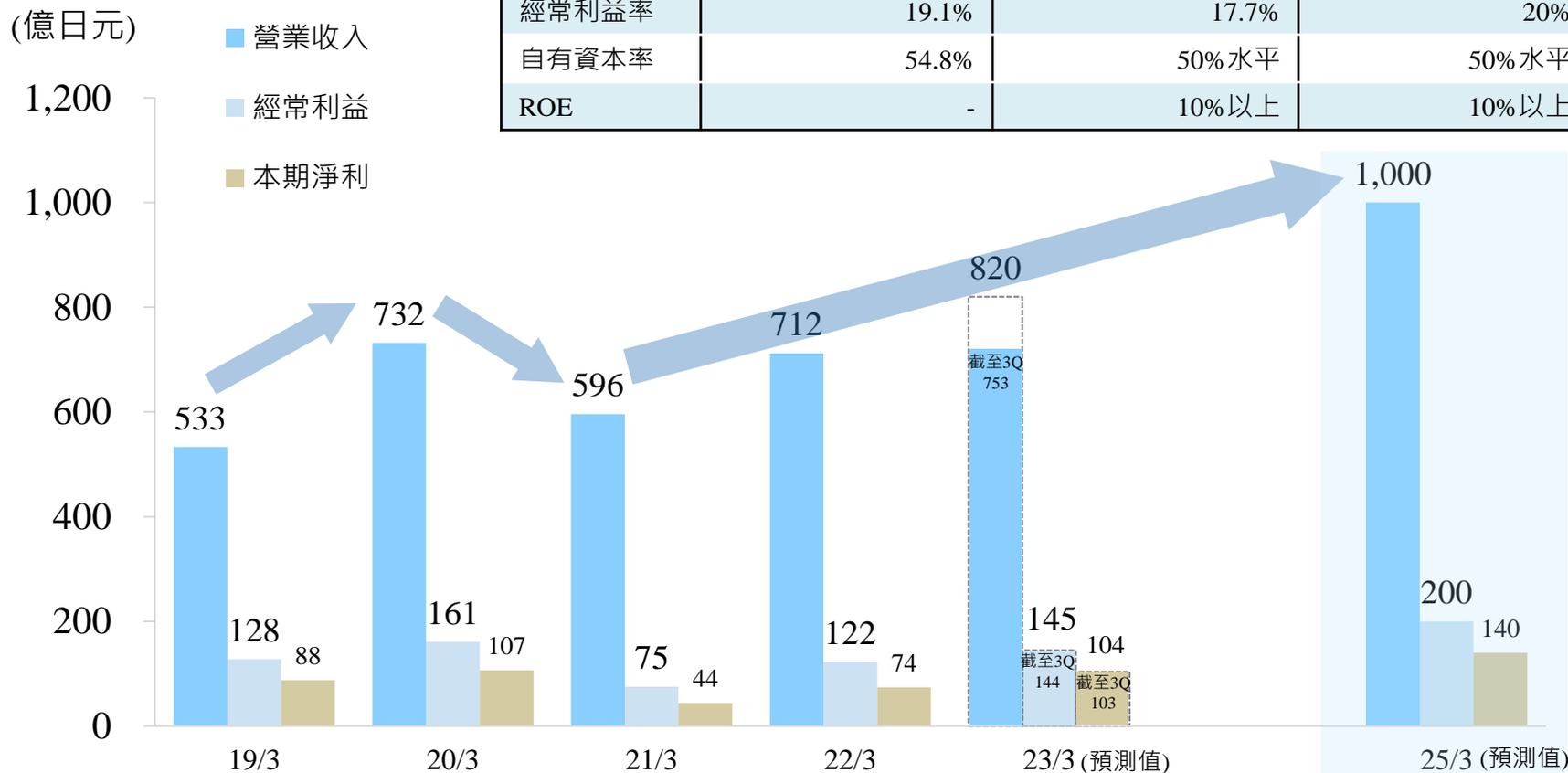
數位化

現金流量

市場行銷

中期經營計劃

	FY2023/3 第三季期累計成果	FY2023/3 業績預測值	FY2025/3 目標
營業收入	753億日元	820億日元	1,000億日元
經常利益	144億日元	145億日元	200億日元
當期淨利	103億日元	104億日元	140億日元
經常利益率	19.1%	17.7%	20%
自有資本率	54.8%	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

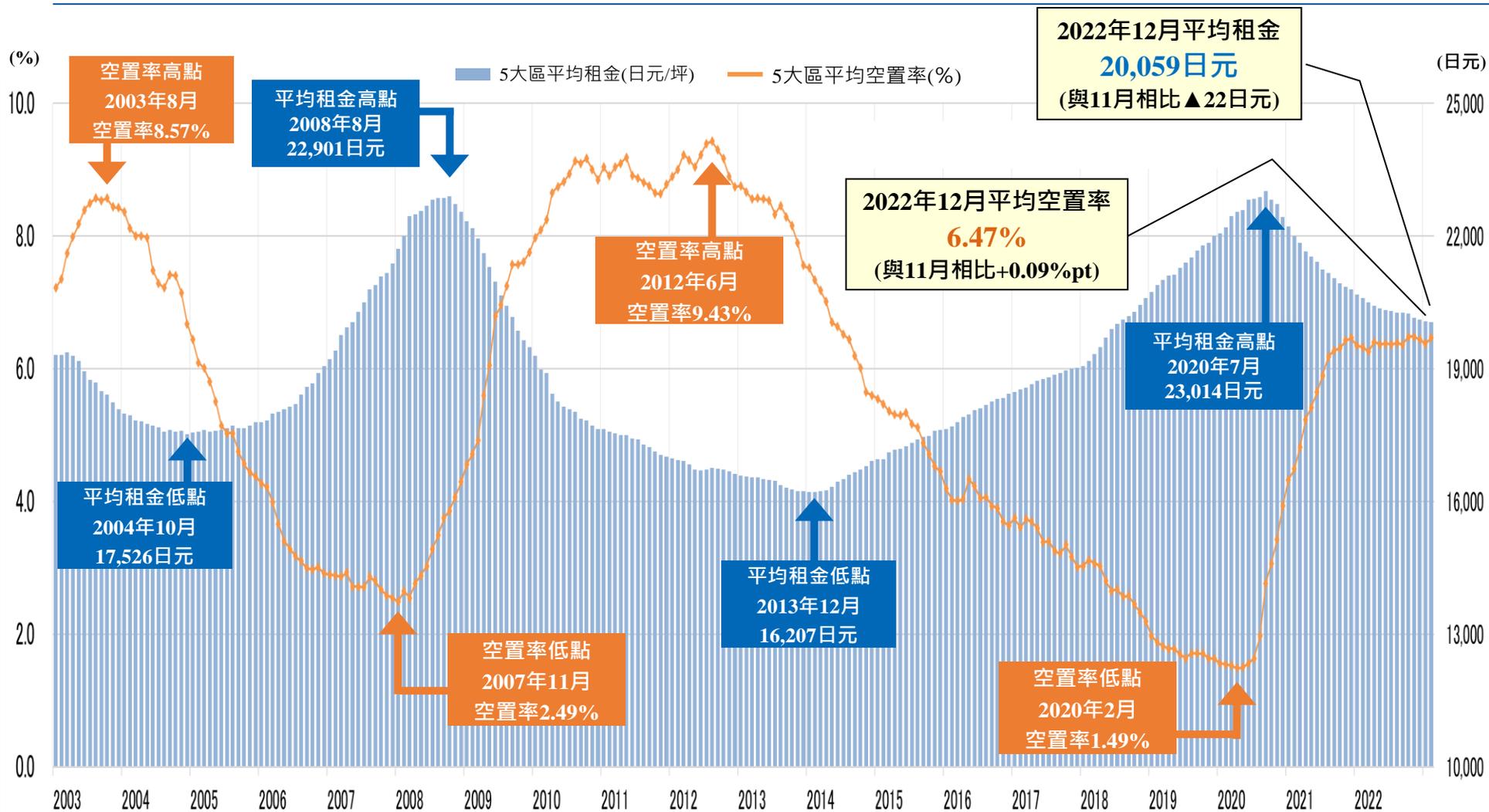
創造業務協同效應
開拓新客戶、事業多元化



創造自由現金流量

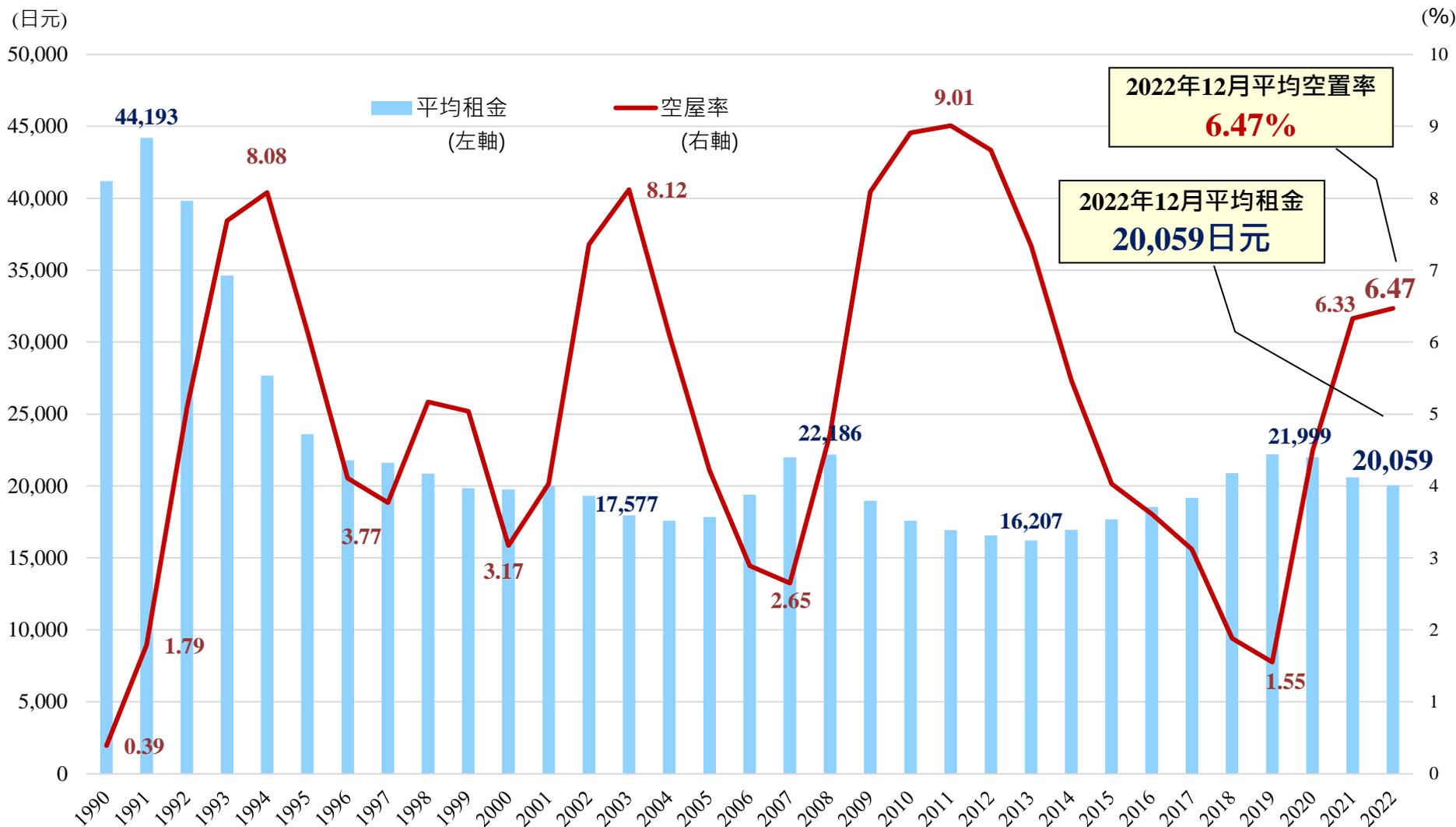
透過計劃性的投資和及回收資本，確保自由現金流量維持正值

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

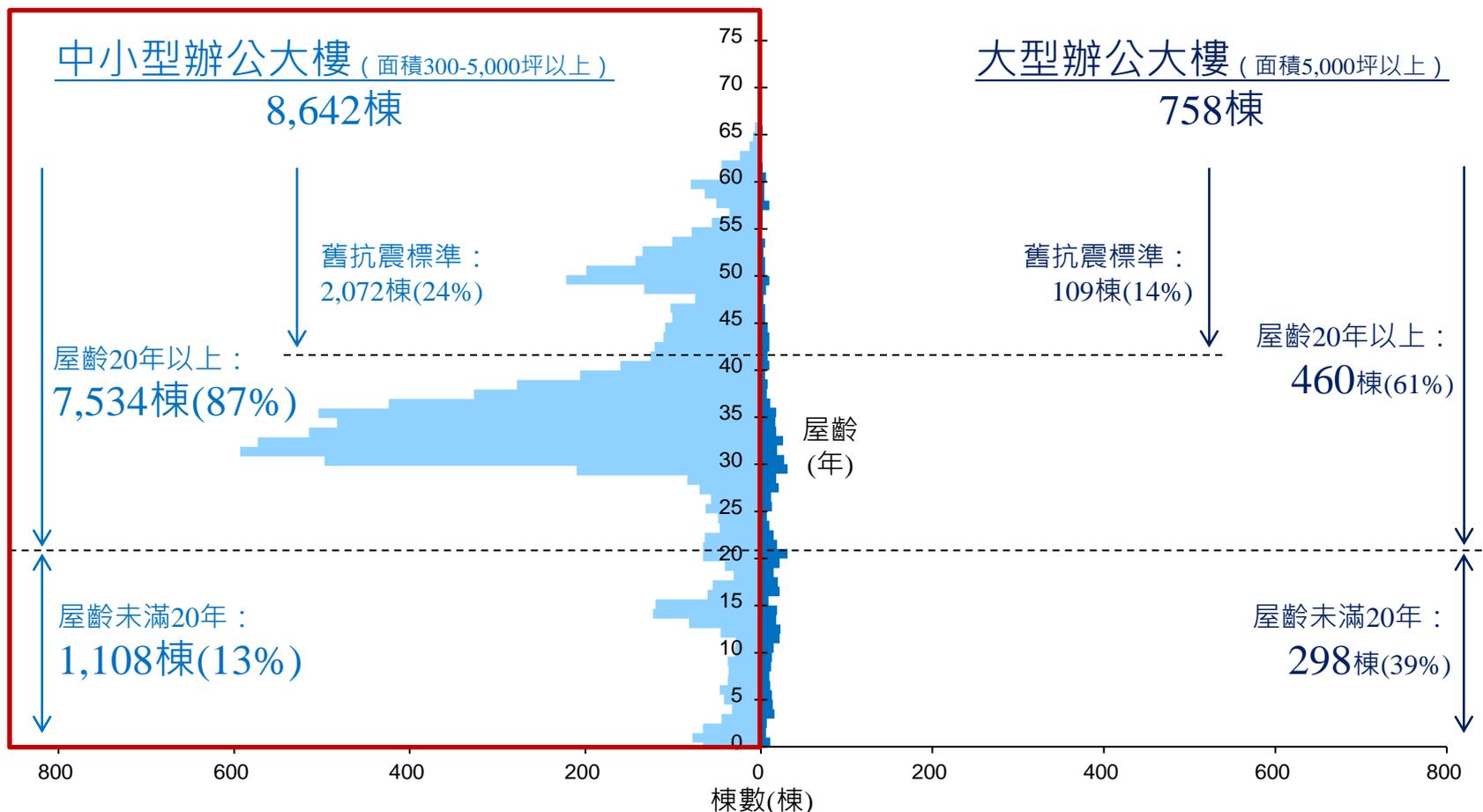


※以三鬼商事「オフィスレポート」為基礎・本公司加工製作。以東京市中心5大區基準層100坪以上的辦公大樓為對象。2021年以前的數值是抽取各年12月的數值

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

東京23區9,400棟

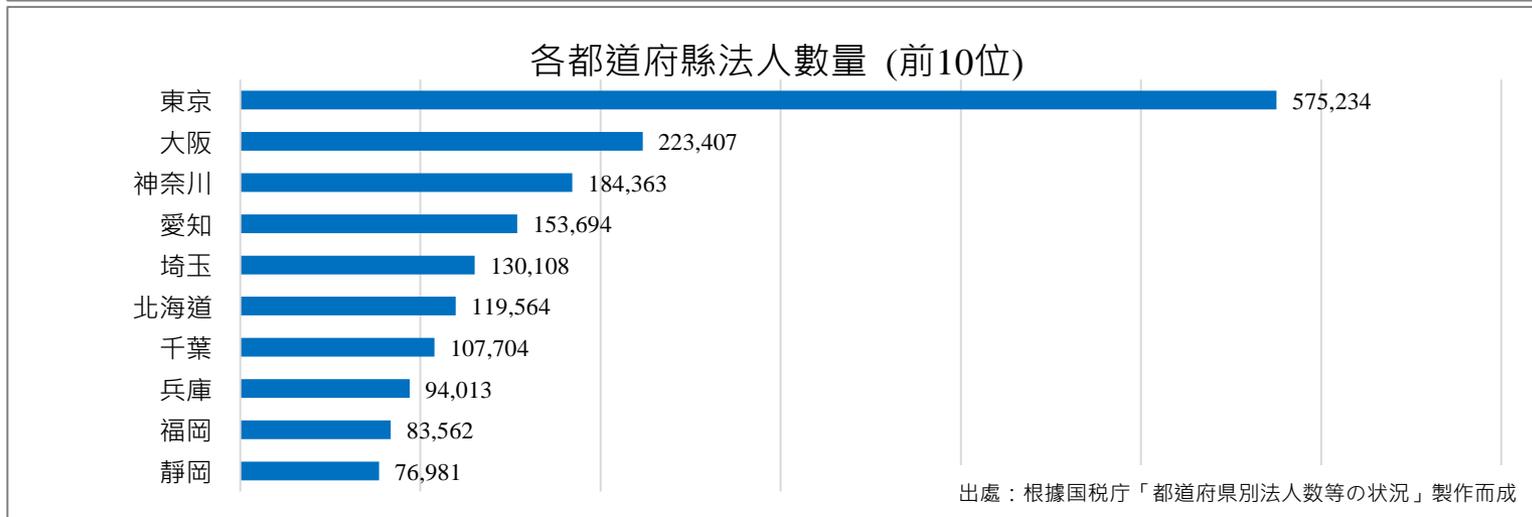
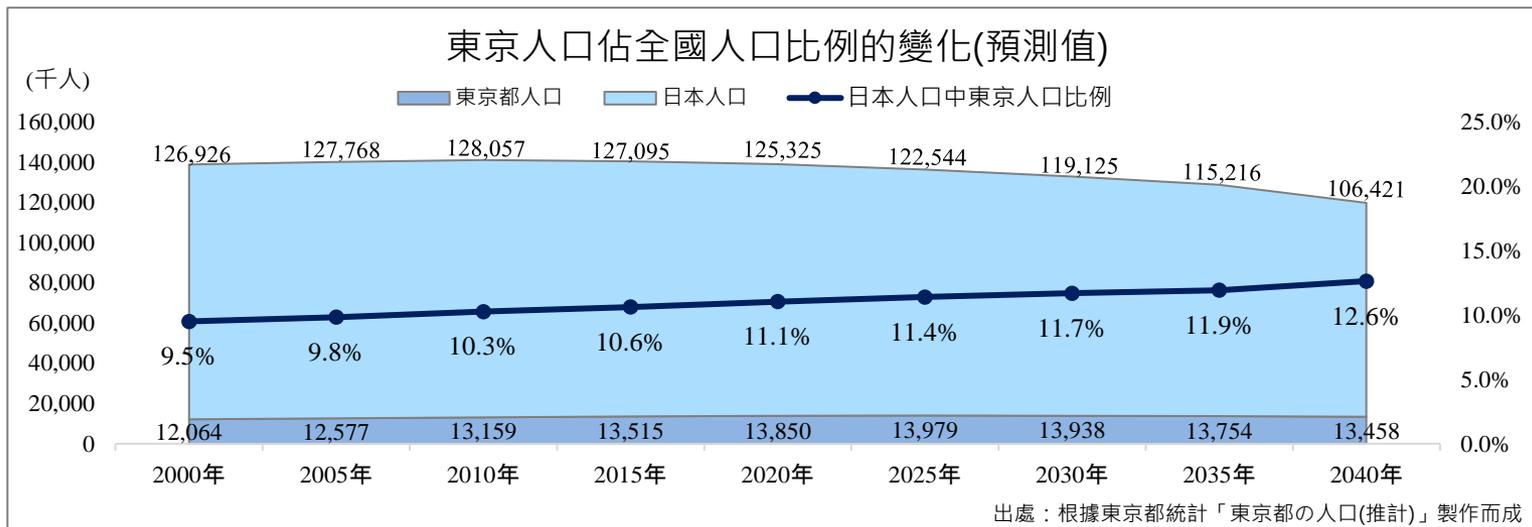


出處：根據「東京23區オフィスビルミッド2022 (棟数ベース)」(XYMAX不動産総合研究所)數據製作而成

東京的市場規模 人口動態及法人數量

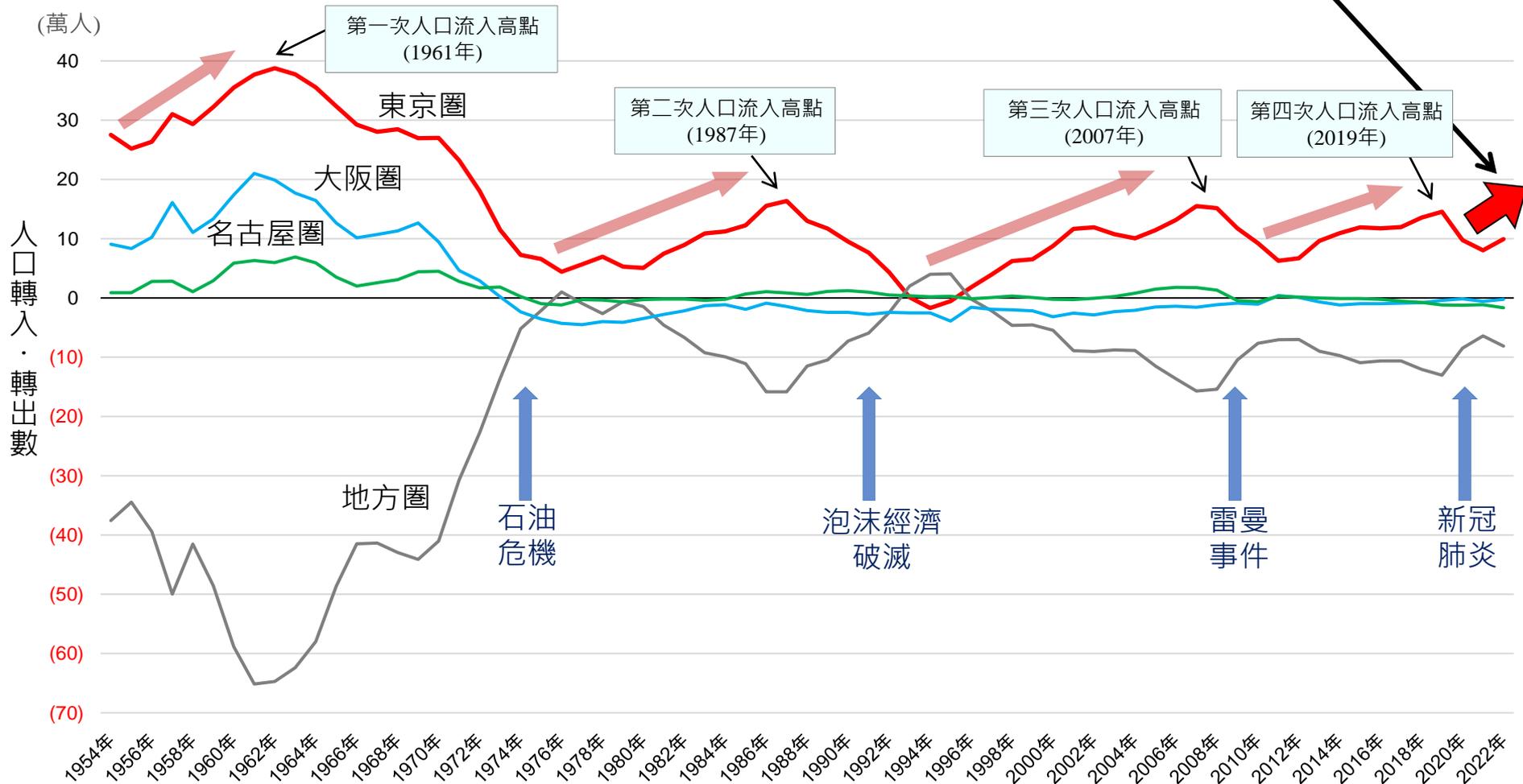


於東京——人群與企業聚集的城市——為社會發展及人類幸福做出貢獻



三大都市圈、地方圈的人口移動變化

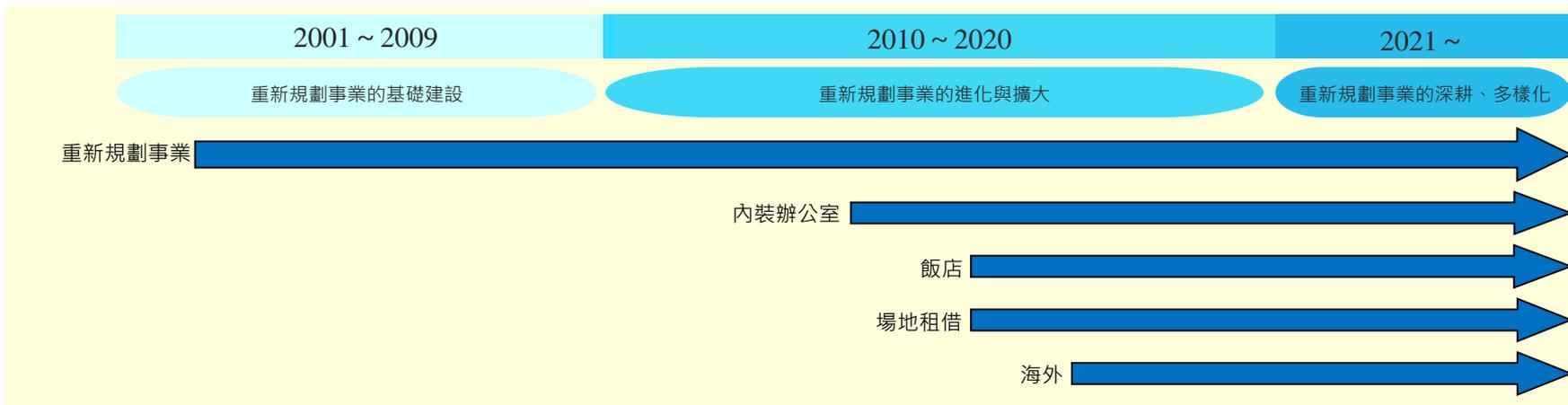
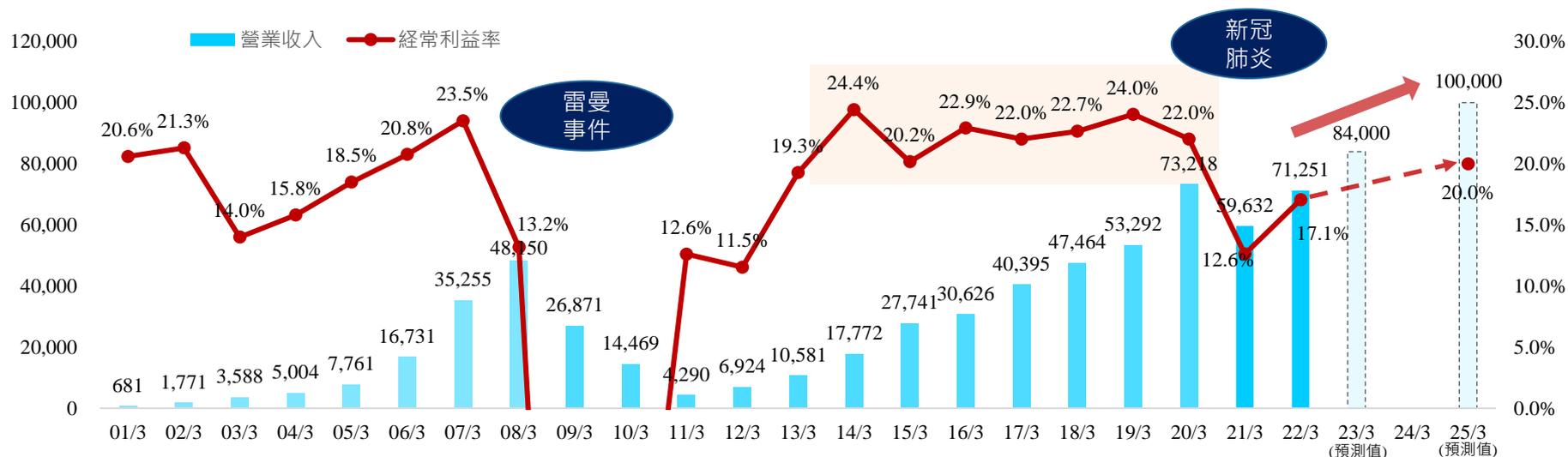
2022年轉入東京圈的人數再次增加，人口集中趨勢不變



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不動產株式會社
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701名(含兼職及打工員工共1,282名)
員工平均年齡※	36.2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)



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、專務董事山田康志、董事副社長中村泉、董事本田賢二

※截至2022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