

2024年3月會計年度第一季期(2023.4~2023.6) 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) 2024年3月會計年度第一季期 業績摘要	1-9
2) 事業發展	10-23
3) 中期經營計劃	24-27
4) 經營理念與永續發展	28-33
5) 商業模式	34-40
6) 參考資料	41-46

2023年8月9日



SUN FRONTIER

證券代碼:8934

FY2024/3第一季期 業績摘要

受觀光需求強勢復甦的影響，飯店・觀光事業業績良好
辦公大樓事業按計劃順利進行

(單位:百萬日元)

	實際成果	淨利率	與去年度相比	增減率
營業收入	18,452	—	-4,450	-19.4%
營業淨利	4,206	22.8%	-2,461	-36.9%
經常利益	4,184	22.7%	-2,505	-37.4%
淨利※	3,134	17.0%	-1,555	-33.2%

業績預測值 (2023年2月10日發表)	達成率
83,000	22.2%
16,500	25.5%
16,000	26.2%
11,000	28.5%

※指歸屬於母公司的本期淨利

業績要點

- 受觀光需求強勢復甦的影響，飯店營運業績良好，再加上飯店按計劃順利售出，對飯店・觀光事業業績做出很大的貢獻。
- 本季期的物件銷售雖按年初計劃順利進行，但受去年物件銷售集中於第1季期的反作用影響，不動產再生事業的營業收入、利益皆下降。
- 除了場地租借事業由於需求恢復，以及新據點的拓展與租賃面積的擴大順利進行而使業績增長之外，不動產服務事業的其他事業也穩步發展。

合併損益表

(單位:百萬日元)

	FY2023/3 4月 - 6月	FY2024/3 4月 - 6月	增減額	增減率
營業收入	22,903	18,452	-4,450	-19.4%
不動產再生事業	18,582	7,693	-10,889	-58.6%
重新規劃	18,062	7,083	-10,979	-60.8%
大樓租賃	519	609	+90	17.2%
不動產服務事業	2,387	2,665	+278	11.6%
飯店・觀光事業	1,917	8,029	+6,112	318.7%
飯店開發	0	5,270	+5,270	—
飯店運營等	1,917	2,759	+842	43.9%
其他	306	368	+62	20.3%
調整額	-290	-303	-13	—
營業毛利	8,519	6,306	-2,213	-26.0%
不動產再生事業	7,299	2,261	-5,038	-69.0%
重新規劃	7,167	2,125	-5,041	-70.3%
大樓租賃	132	135	+3	2.7%
不動產服務事業	1,565	1,557	-8	-0.5%
飯店・觀光事業	-170	2,665	+2,835	—
飯店開發	0	2,200	+2,200	—
飯店運營等	-170	465	+635	—
其他	48	45	-3	-6.1%
調整額	-224	-223	+1	—
銷售費用及管理費用	1,850	2,099	+249	13.5%
營業淨利	6,668	4,206	-2,461	-36.9%
營業外收益	167	125	-42	-25.1%
營業外費用	145	147	+1	1.4%
經常利益	6,690	4,184	-2,505	-37.4%
淨利	4,690	3,134	-1,555	-33.2%

合併損益表要點

<不動產再生事業>

銷售棟數為5棟(較去年少5棟)。受去年全年售出的24棟物件中，有10棟集中於第1季期的反作用影響，銷售棟數雖有所減少，但仍按計劃順利進行。

<不動產服務事業>

雖買賣仲介受去年大型項目成交的反作用影響營業收入及利益減少，但因場地租借事業的運轉率提升，PM事業的受託物件增加等原因，使整體營業收入增加，穩步發展。

<飯店・觀光事業>

去年度簽約的物件順利出售。受觀光需求恢復的影響，客房入住率及客單價皆有所改善，飯店營運事業的營業收入及利益發展良好。

<銷售費及管理費>

按公司計劃，增加人力資本的投資及IT設備的投資，使銷管費較去年度劃增加。

合併資產負債表-資產-

<現金及存款> 受支付股利與法人稅，以及物件收購進展順利的影響，現金及存款減少了44億日元

<存貨> 因RP物件的收購金額超過飯店物件及RP物件的出售金額，使存貨增加31億日元

(單位:百萬日元)	2022年 3月底	2023年 3月底	2023年 6月底	增減額 (與2023年3月底相比)
流動資產	110,920	125,886	124,615	-1,271
現金及存款	30,053	42,016	37,606	-4,409
存貨	77,340	80,182	83,351	+3,169
重新規劃事業	63,424	70,327	76,543	+6,216
飯店	13,516	9,750	6,660	-3,090
海外等	400	105	147	+42
其他流動資產	3,527	3,688	3,656	-31
非流動資產	25,591	26,633	26,440	-192
有形非流動資產	18,796	20,410	20,574	+163
無形非流動資產	572	815	861	+45
投資與其他資產	6,222	5,406	5,004	-401
資產總計	136,512	152,519	151,056	-1,463

合併資產負債表-負債・權益-

<計息負債> 因物件銷售時的還款金額超過物件收購時的借款金額，使計息負債減少11億日元。還款期限在1年以內的借款增加，使短期借款增加

<權益> 儘管支付了股利(-12億日元)，但由於計入第1季期的淨利(31億日元)等，使權益增加19億日元

自有資本比率的變化

2022年3月底	2023年3月底	2023年6月底
52.2%	52.9%	54.7%

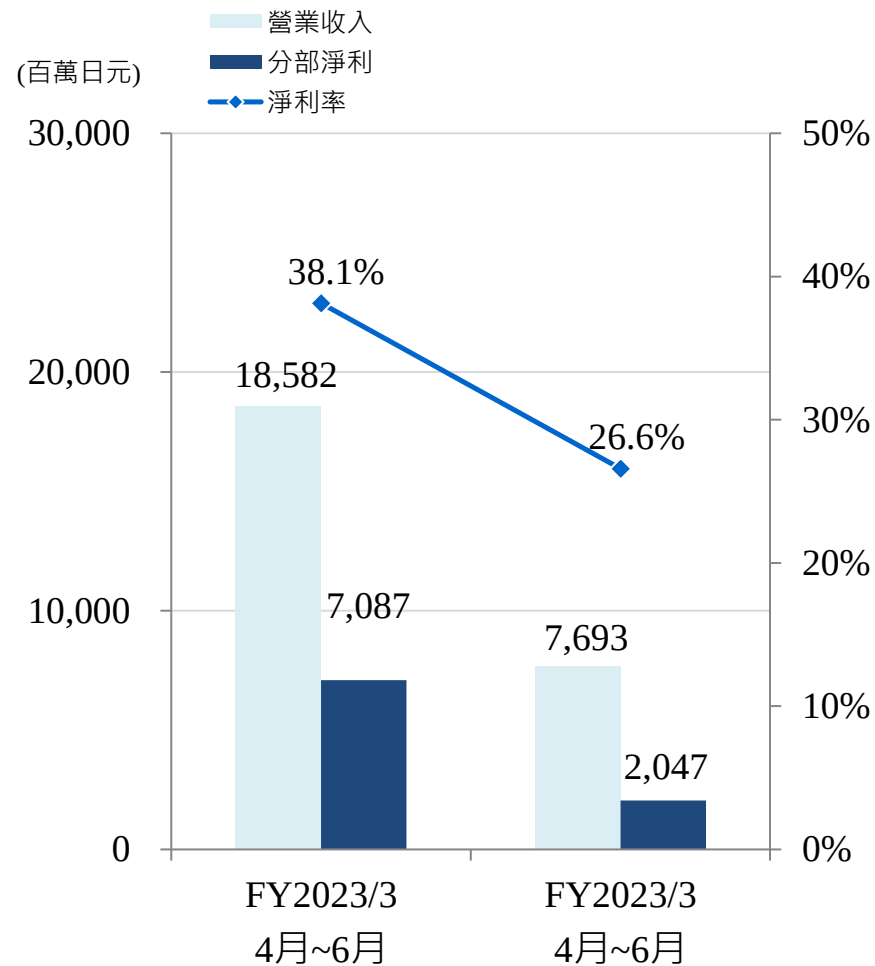
(單位:百萬日元)	2022年 3月底	2023年 3月底	2023年 6月底	增減額 (與2023年3月底相比)
流動負債	16,210	16,363	18,803	+2,439
短期借款等	6,904	5,492	10,298	+4,805
應付法人稅等	3,528	1,699	585	-1,113
其他流動負債	5,777	9,172	7,920	-1,251
非流動負債	45,849	52,190	46,333	-5,856
長期借款、公司債券	44,169	50,170	44,261	-5,908
其他非流動負債	1,680	2,019	2,072	+52
負債總計	62,060	68,553	65,137	-3,416
股東	71,260	80,430	82,348	+1,918
其他	3,191	3,535	3,569	+34
權益總計	74,452	83,965	85,918	+1,952
負債權益總計	136,512	152,519	151,056	-1,463

不動產再生事業(重新規劃・租賃大樓)

<重新規劃(RP)事業>

- 銷售棟數為5棟(較去年少5棟)，按計劃順利進行中。受去年全年售出的24棟物件中，有10棟集中於第1季期的反作用影響，營業收入、利益減少。
- 平均一案件以458天(較去年縮短194天)為一週期運作。相較於出售了多棟中長期物件的去年，本季期出售較多短期物件，因此週期縮短。持續致力於縮短週期，以實現高資本效率。
- 雖與出售高淨利率中長期物件的去年第1季期相比淨利率有所下降，但仍維持高水準。

(單位:百萬日元)	FY2023/3 4月~6月	FY2024/3 4月~6月	增減率
營業收入	18,582	7,693	-58.6%
重新規劃事業	18,062	7,083	-60.8%
大樓租賃	519	609	+17.2%
分部淨利(注1)	7,087	2,047	-71.1%
重新規劃事業	6,955	1,911	-72.5%
大樓租賃	132	135	+2.7%
淨利率	38.1%	26.6%	-11.5%pt
重新規劃事業	38.5%	27.0%	-11.5%pt
大樓租賃	25.5%	22.3%	-3.1%pt
銷售棟數	10棟	5棟	-5棟
年底庫存棟數	47棟(注2)	57棟(注2)	+10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。

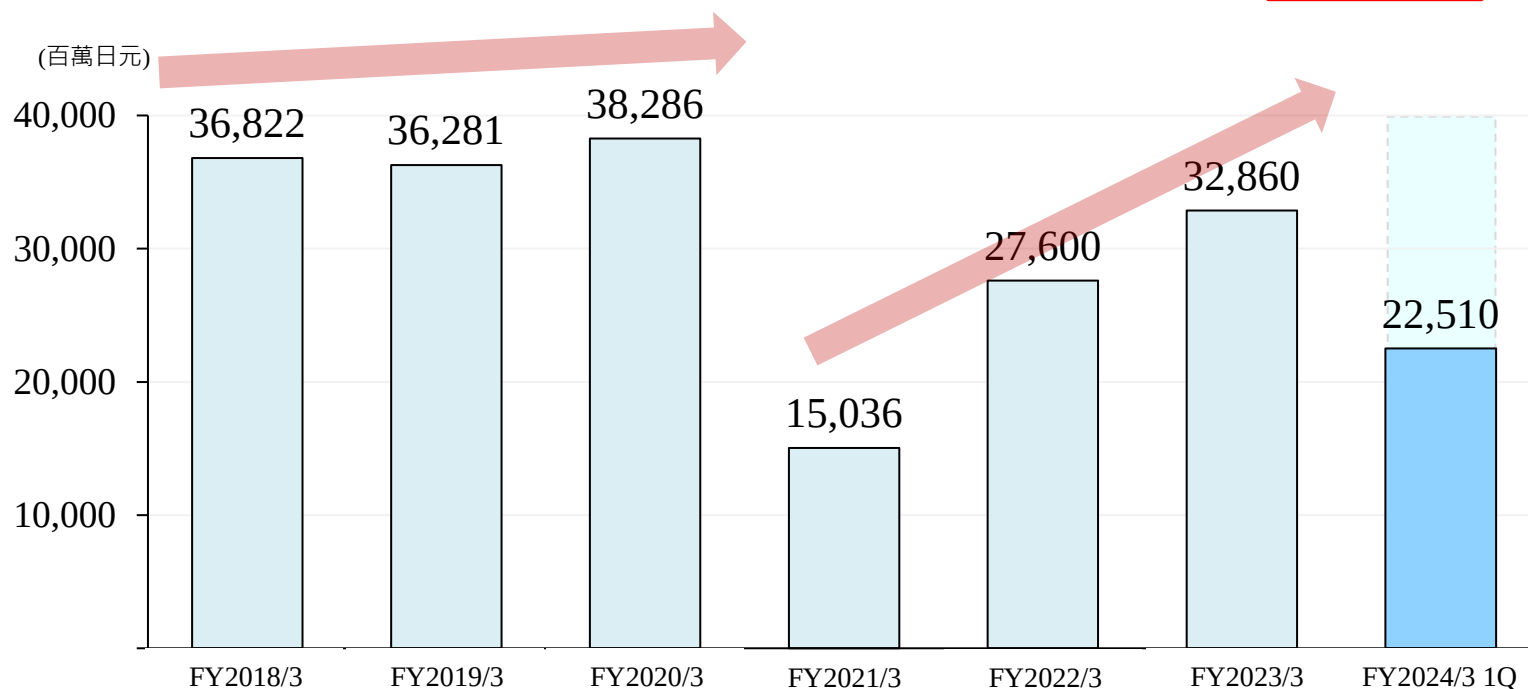
(注2)包含土地購買開發項目。

<RP物件的收購狀況>

持續加強收購活動。

目前已收購225億日元(包括已簽約但未付清款項的物件)，
與去年第1季期相比增加96.5億日元。以超越疫情前
(2019年)的速度持續進行收購活動中。

	FY2023/3 4月~6月	FY2024/3 4月~6月	增減
(單位:百萬日元)			
收購數量	10棟	24棟	+14棟
(已簽約但未付清)	7棟	9棟	+2棟
收購總額	12,860	22,510	+9,650
(已簽約但未付清)	9,560	12,590	+3,030



(注)包含非流動資產、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事業因受託物件的增加，使營業收入及利益增加。
- BM事業的營業收入持平，利益受成本增加的影響減少。

<仲介事業>

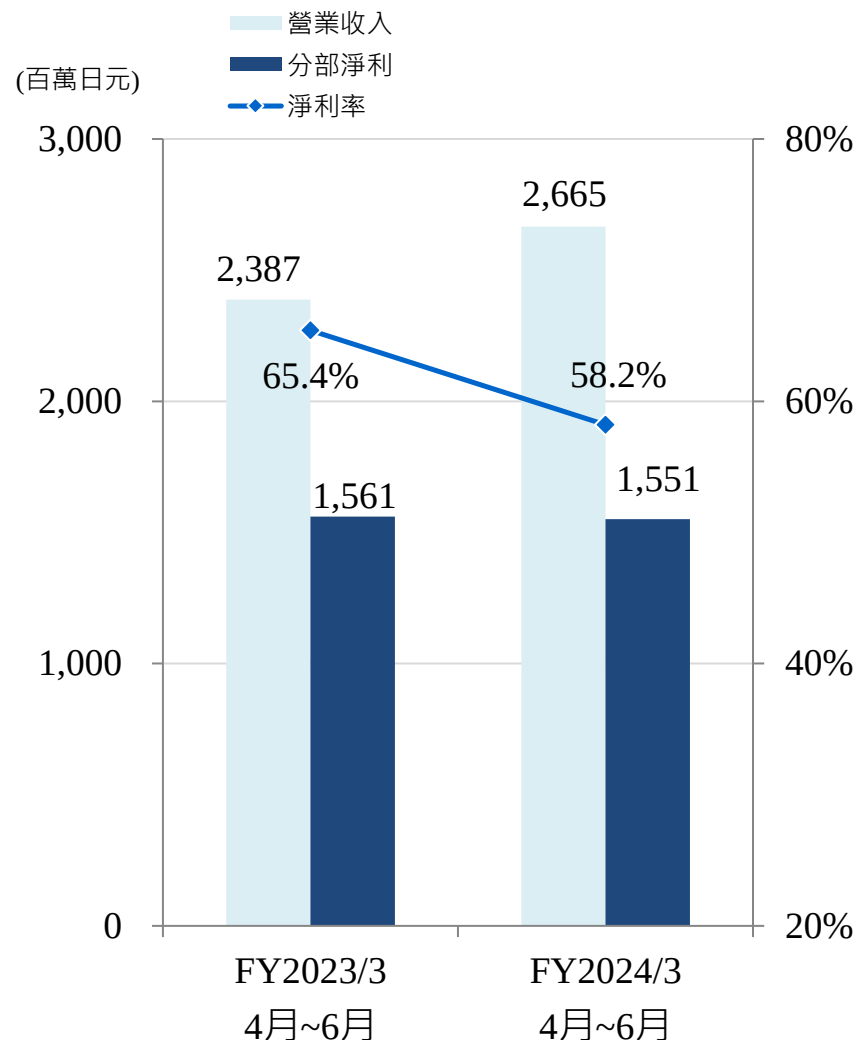
- 租賃仲介掌握承租商搬遷及擴展的需求，使營業收入及利益增加
- 受去年買賣仲介大型項目成交的反作用影響，使不動產服務事業整體淨利率下滑。

<場地租借>

- 需求恢復的同時，新據點的拓展與租賃面積的擴大也順利進行，使營業收入及利益增加。

<租金保證>

- 雖與有內部交易的去年相比業績有所下滑，但由於新簽約案件數的增加，使業績依然堅挺。



(單位:百萬日元)	FY2023/3 4月~6月	FY2024/3 4月~6月	增減率
營業收入	2,387	2,665	+11.6%
分部淨利	1,561	1,551	-0.6%
淨利率	65.4%	58.2%	-7.2%pt

飯店・觀光事業(飯店開發・飯店營運等)

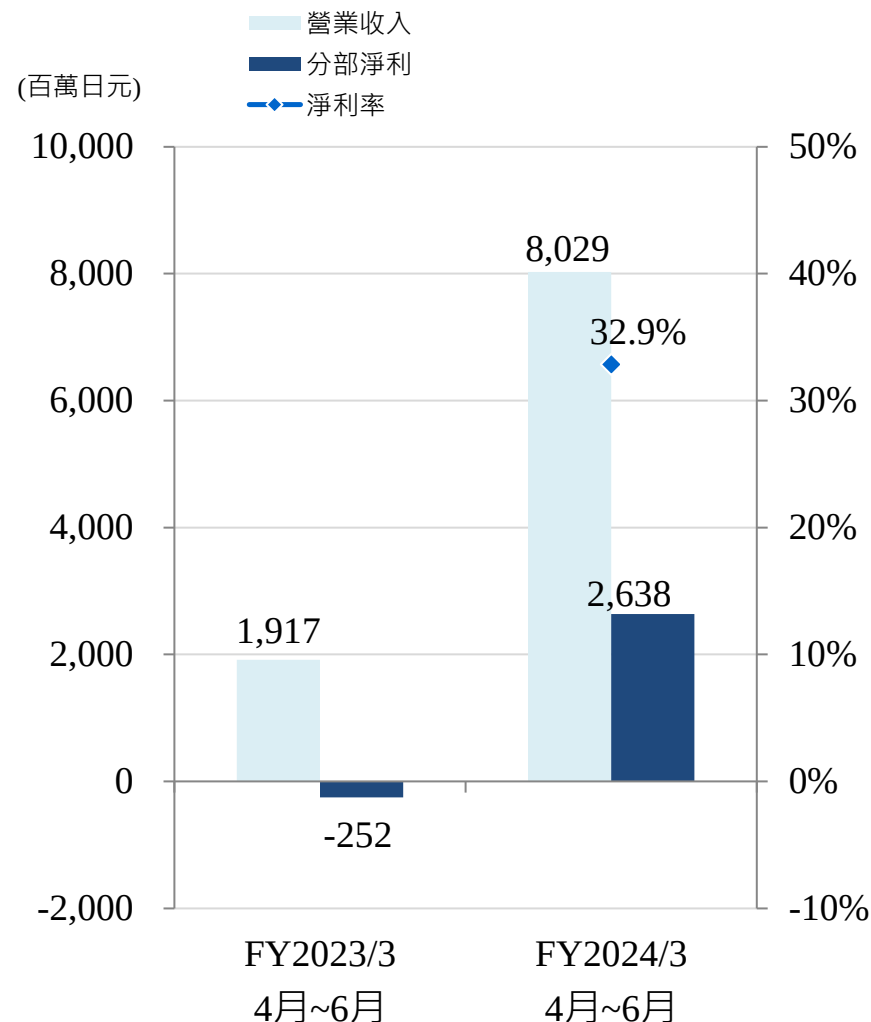
<飯店開發事業>

■ 於去年度簽約的飯店按計劃順利售出，使業績大幅增長。

<飯店運營事業>

■ 受光需求恢復，本公司營運的所有飯店的客房入住率及客單價皆有所改善，使營業收入及利益增加。

(單位:百萬日元)	FY2023/3 4月~6月	FY2024/3 4月~6月	增減率
營業收入	1,917	8,029	+318.7%
飯店開發事業	0	5,270	—
飯店營運事業等	1,917	2,759	+43.9%
分部淨利	-252	2,638	—
飯店開發事業	-30	2,173	—
飯店營運事業等	-222	465	—
淨利率	—	32.9%	—
飯店開發事業	—	41.2%	—
飯店營運事業等	—	16.8%	—



(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(建築事業・海外開發等)

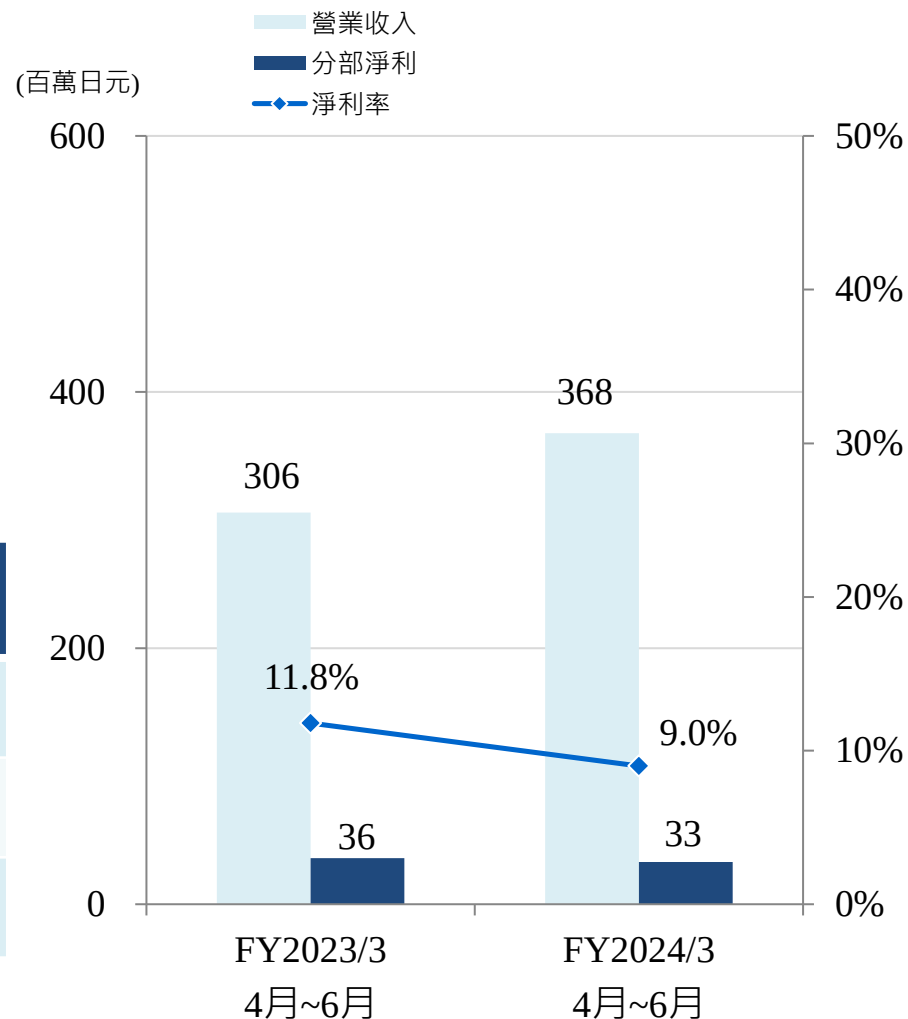
<建築事業>

- 承攬工程的完成使營業收入增加，但由於成本增加使利益減少。

<海外開發事業>

- 持續開發新案件

(單位:百萬日元)	FY2023/3 4月~6月	FY2024/3 4月~6月	增減率
營業收入	306	368	+20.4%
分部淨利	36	33	-8.1%
淨利率	11.8%	9.0%	-2.8%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。

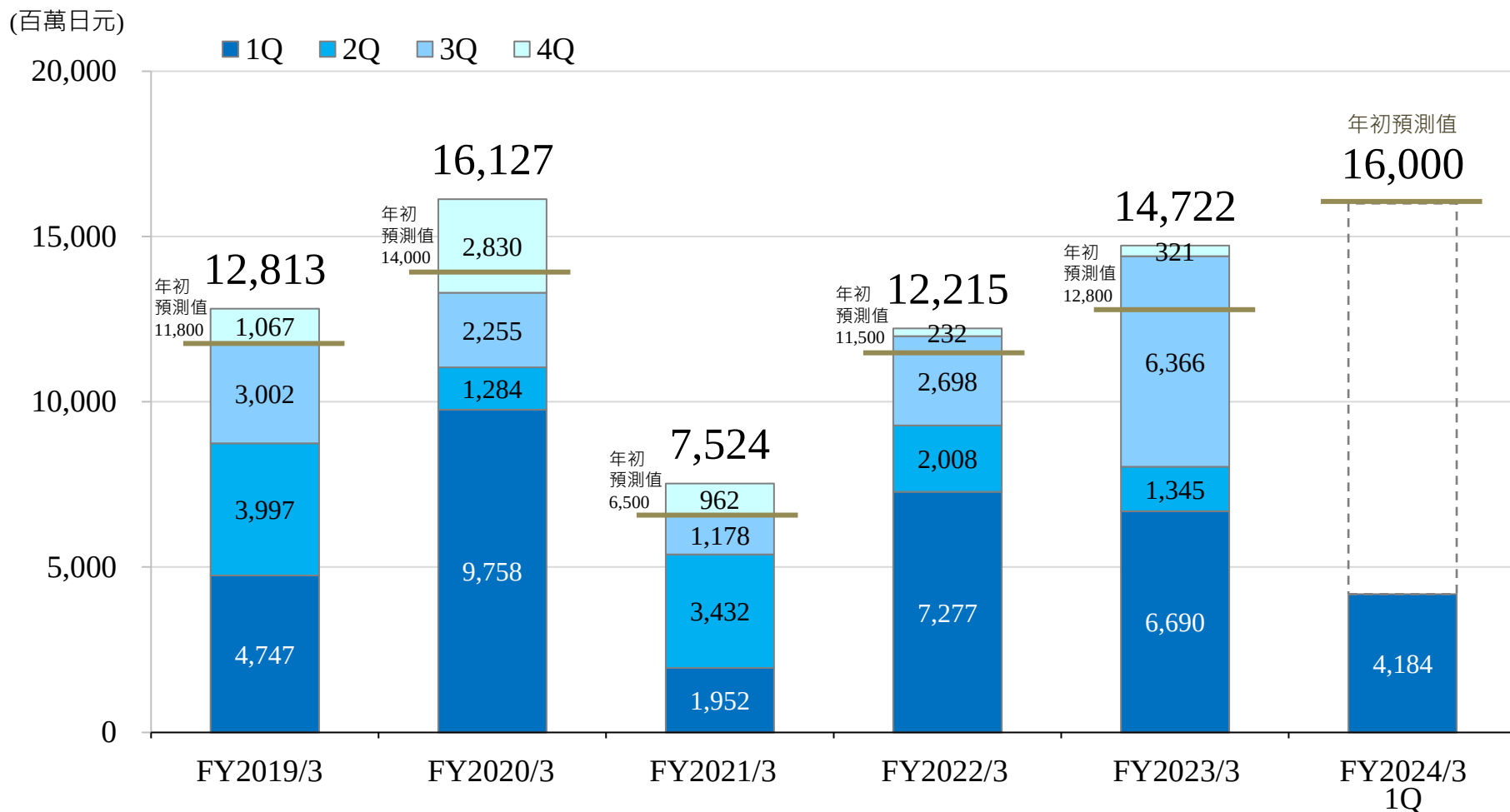
FY2024/3業績達成率

第1季期飯店物件按計劃順利售出，且飯店營運受觀光需求強勢復甦的影響業績發展良好。辦公大樓事業按計劃順利進行。

(單位:百萬日元)	FY2023/3 實際成果	FY2024/3 業績預測值	FY2024/3 1Q	達成率
營業收入	82,777	83,000	18,452	22.2%
(1) 不動產再生事業	50,066	55,100	7,693	14.0%
重新規劃	47,995	53,000	7,083	13.4%
大樓租賃	2,070	2,100	609	29.0%
(2) 不動產服務事業	8,843	10,000	2,665	26.7%
(3) 飯店・觀光事業	22,967	16,900	8,029	47.5%
飯店開發事業	13,500	5,400	5,270	97.6%
飯店運營事業等	9,467	11,500	2,759	24.0%
(4) 其他	1,788	1,860	368	19.8%
調整額	-887	-860	-303	—
營業毛利	22,805	25,300	6,306	24.9%
(1) 不動產再生事業	16,122	16,400	2,261	13.8%
重新規劃	15,722	15,900	2,125	13.4%
大樓租賃	399	500	135	27.0%
(2) 不動產服務事業	4,898	5,400	1,557	28.8%
(3) 飯店・觀光事業	1,907	3,800	2,665	70.1%
飯店開發事業	1,506	2,200	2,200	100.0%
飯店運營事業等	400	1,600	465	29.1%
(4) 其他	337	400	45	11.3%
調整額	-461	-700	-223	—
銷售費用及管理費用	7,900	8,800	2,099	23.9%
營業淨利	14,722	16,000	4,184	26.2%
經常利益	11,612	11,000	3,134	28.5%

近5年的經常利益變化

第1季期的業績按年初計劃順利進展



存貨及銷售物件營業毛利的變化

積極投資並增加存貨，以創造未來的利益

	FY2020/3 (實際成果)	FY2021/3 (實際成果)	FY2022/3 (實際成果)	FY2023/3 (實際成果)	FY2024/3 (預測值)
物件銷售收入	561億日元	451億日元	565億日元	615億日元	584億日元
物件銷售成本	373億日元	331億日元	392億日元	442億日元	403億日元
營業毛利	188億日元	120億日元 RP 92億日元 飯店 28億日元	173億日元 RP 166億日元 飯店 7億日元	173億日元 RP 158億日元 飯店 15億日元	181億日元 RP 159億日元 飯店 22億日元
營業毛利率	33.5%	26.6%	30.6%	28.1%	30.9%
期中收購 + 工程等	547億日元	263億日元	305億日元	470億日元	552~602億日元
期末存貨餘額	928億日元	860億日元	773億日元	801億日元	950~1,000億日元

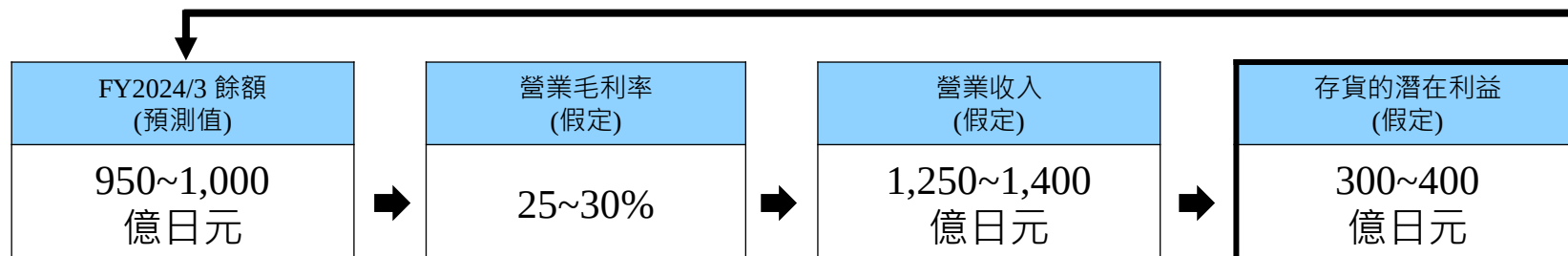
於下一期銷售 → 期中銷售 → 保留 → 持續保有

受到疫情的影響，營業收入和收購額皆減少，使餘額減少

儘管疫情拖延，但物件銷售仍順利進展。雖再次致力於物件收購，但餘額減少

物件銷售持續順利進展，加強物件收購的成果開始顯現，期末餘額增加

以超越去年度的銷售額為目標計劃。積極投資，以增加期末餘額。



1.世界經濟因烏克蘭戰爭的拖延及提高利率以控制通膨而導致的經濟遲緩，前景持續不明朗

- ◆國際貨幣基金組織(IMF)雖然將世界經濟實際增長率的預測值提高到3.0%，但仍維持低水平。
- ◆雖然美國FRB持續提高利率，但全球對經濟軟著陸的期望值有所提升。

2.受供需不平衡的緩和及入境消費的恢復等原因的影響，日本經濟有望復甦

- ◆隨著新冠肺炎的降級，個人消費和設備投資皆有所增加。
- ◆日本銀行雖然調整了長短利率操作的運用，但為了使物價上漲率維持在2%，繼續實施金融寬鬆政策。

3.市中心辦公大樓市場維持出勤上班和遠距上班並用的混合工作方式

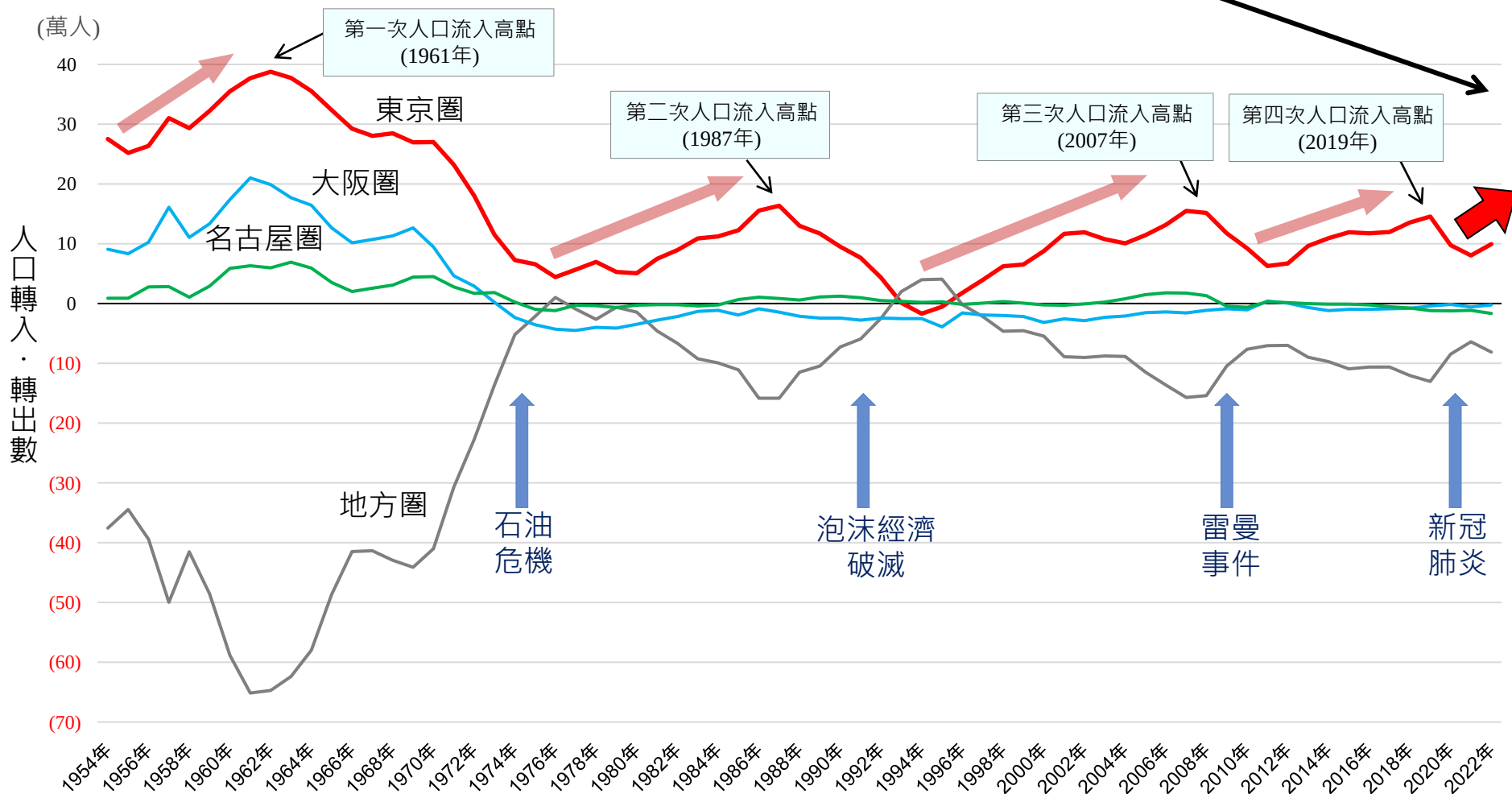
- ◆受新建大樓完工數量增加的影響，市中心辦公室平均空置率持平，平均租金呈緩慢下降趨勢
- ◆雖然整體來說機構投資者的投資慾望保持高水準，但仍需留意因金融緊縮而上升的利率。

4.飯店・觀光市場受觀光需求恢復的影響，持續對入境觀光保有期待

- ◆隨著國內觀光和入境觀光的恢復，住宿人數超越疫情前的2019年。
- ◆隨著觀光需求的急速回溫，需解決勞動力不足及過度觀光導致當地環境惡化的問題。

三大都市圈、地方圈的人口移動變化

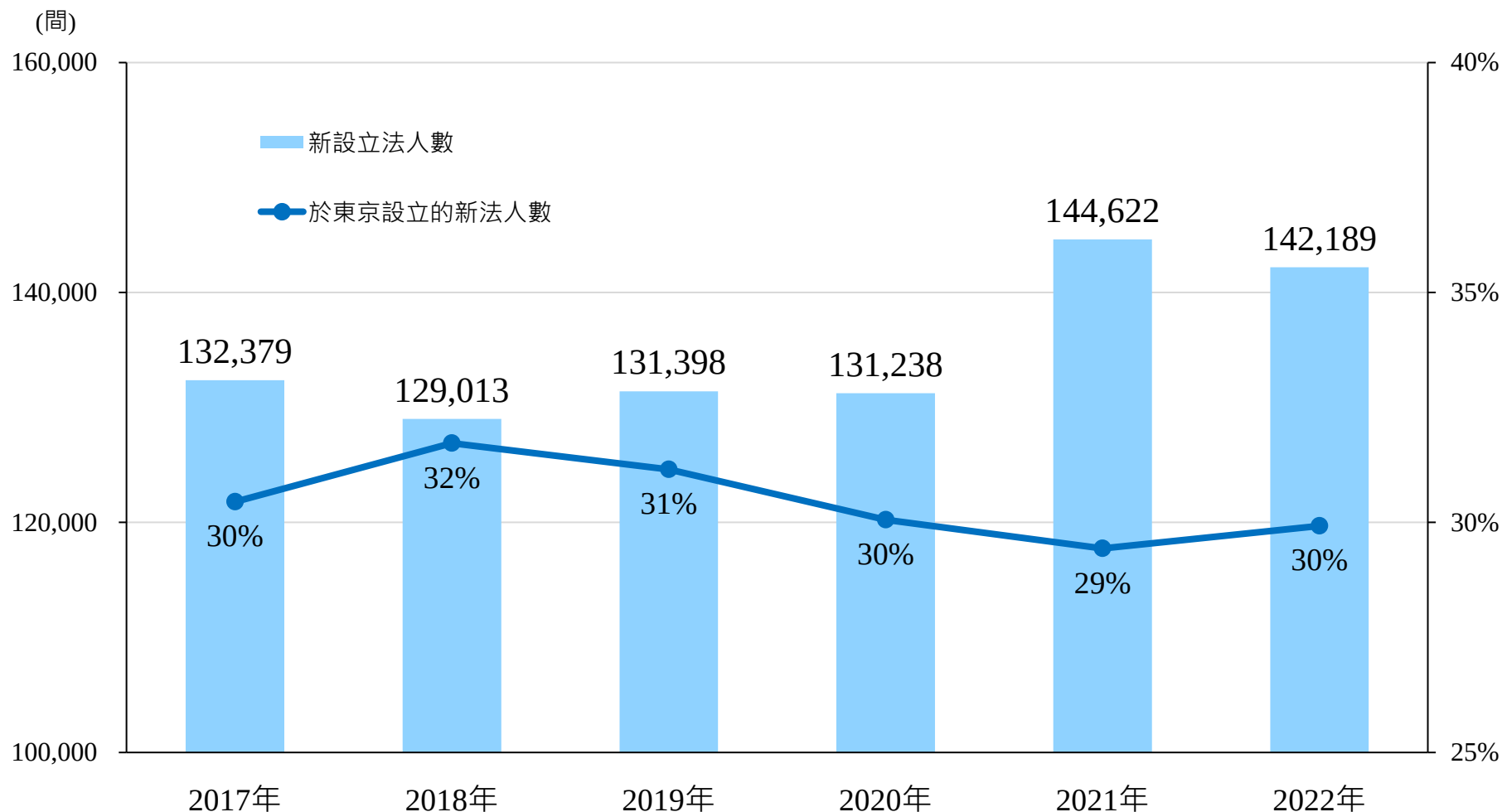
2022年轉入東京圈的人數再次增加，人口集中趨勢不變



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

全國新設法人數變化

日本全國的法人數持續增加，於東京設立的新法人數，比率居高不下



出處：根據東京商工リサーチ「全国新設法人動向」製成

重新規劃(RP)事業事例①

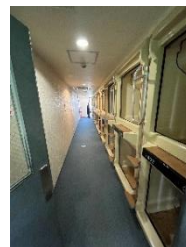
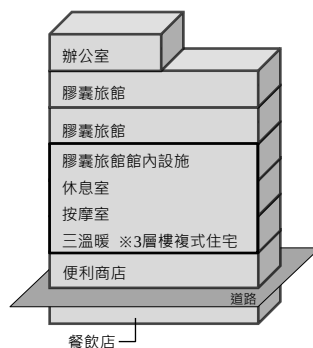
將屋齡38年的商業大樓改建成辦公大樓，以提高大樓收益性並售出



【建築物外觀(重新規劃後)】

東京都千代田區神田三崎町
鋼筋混凝土結構 地下1層地上7層樓

Before



膠囊旅館

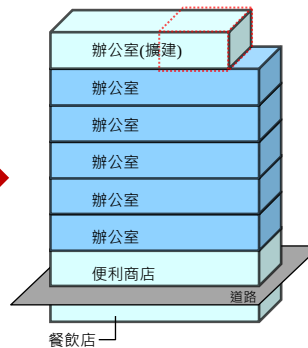


原膠囊旅館接待空間



公共澡堂

After



辦公空間



電梯大廳



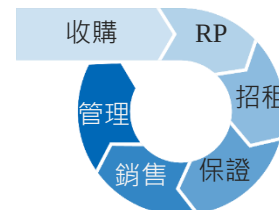
辦公室內的休憩空間



盥洗室

因保留了膠囊旅館的住宿設備和公共澡堂，使入住承租商的產業種類受到局限。

本公司收購後，將其改建為高入住率及高收益的辦公大樓並售出，同時承包售後的物業管理服務。



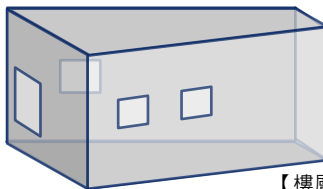
重新規劃(RP)事業事例②

將員工宿舍改裝成辦公大樓，設置整面落地窗以創造明亮的空間



【建築物外觀(重新規劃後)】
東京都千代田區飯田橋
鋼骨結構 9層樓

Before



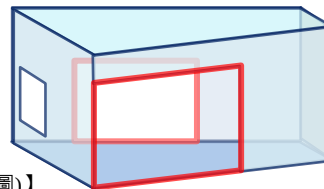
小窗戶，看不到外面



採光不佳，樓層昏暗

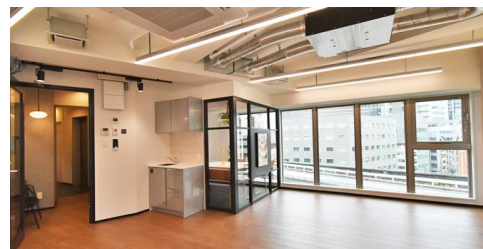


After

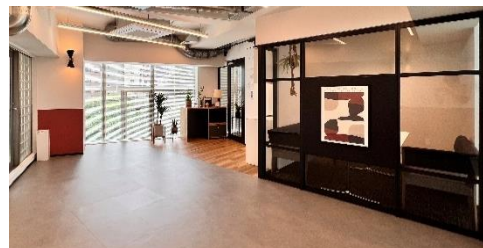


【樓層構造(示意圖)】

高天花板、大窗戶，寬敞的辦公空間層



前後沒有建築物遮蔽，視野遼闊

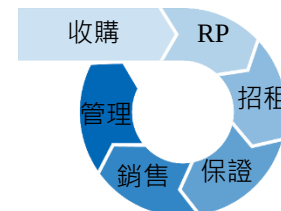


採光好且實用的會議室



男廁及女廁分開

設置整面落地窗使原本因窗戶小而光線昏暗的辦公空間煥然一新。同時將大樓改裝的兼具設計感及機能性，使招租活動順利進行，並以高收益大樓售出。



推動不動產小額分售商品的銷售

在東京23區的住宅區內，提供以教育和醫療為主題的不動產小額分售商品

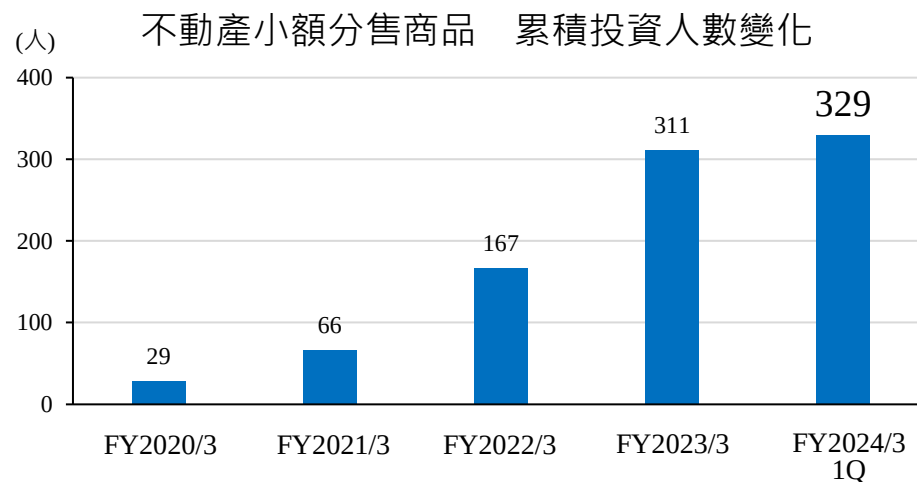


Compass練馬

東京練馬高野台新建認可托兒所

東京都練馬區高野台三丁目15-1
西武池袋線練馬高野台站 步行8分鐘
木造2層樓 總面積513.00平方公尺

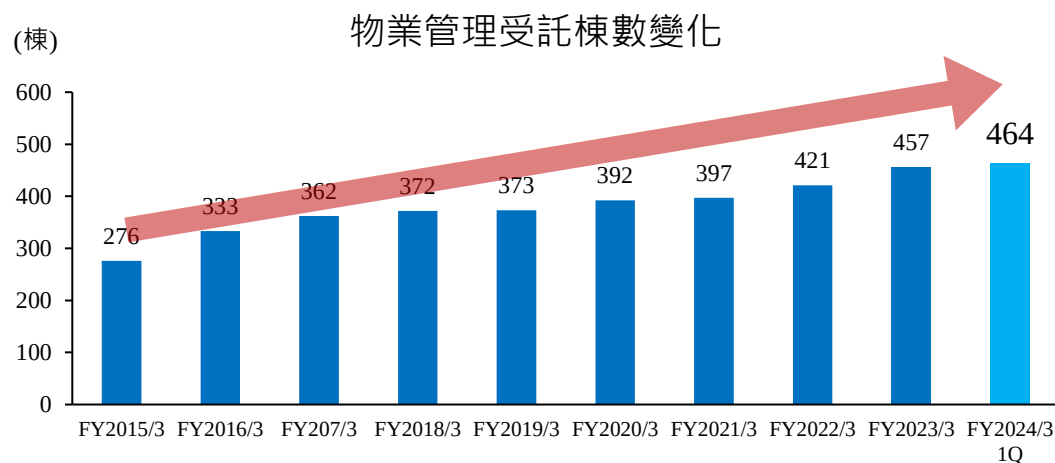
解決育兒問題和提升女性工作機會等，
符合SDGs和ESG投資的公認托兒所



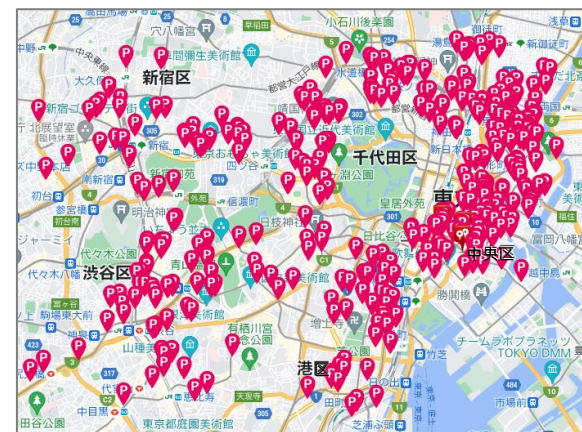
銷售網(稅務師・金融機關)超過180家
以超過200家為目標持續擴大中

持續擴大不動產服務事業的客戶數量

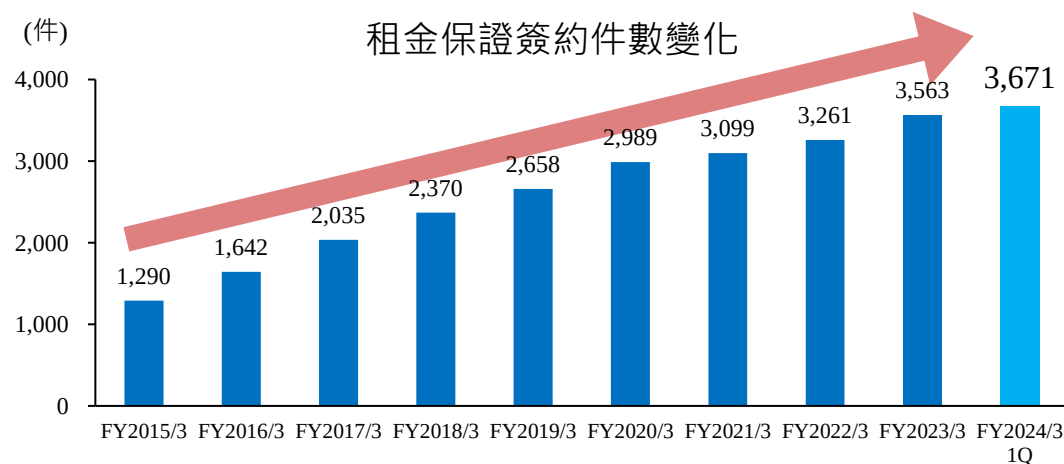
增加以東京市中心為主的不動產服務客戶，強化事業基礎



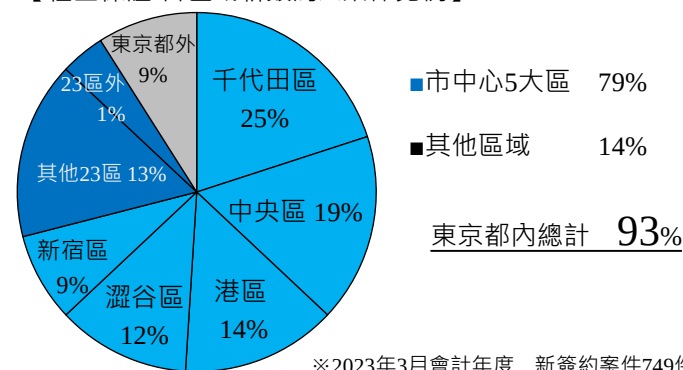
【物業管理受託物件分布圖】



● 本公司管理物件



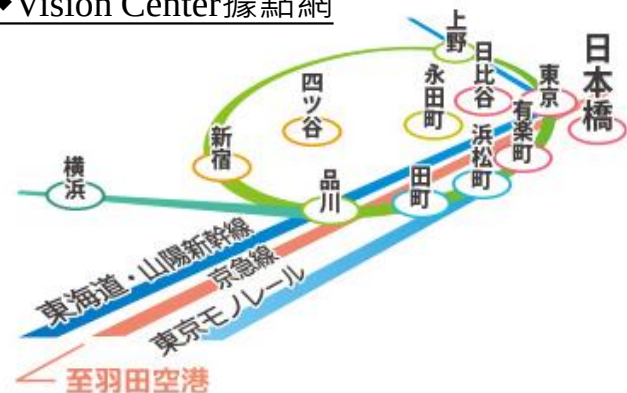
【租金保證 各區域新簽約※案件比例】



新據點業績良好，持續積極擴展新據點

於4月開幕、擴張的新據點運轉率良好，預計9月於日本橋開幕新據點

◆Vision Center據點網



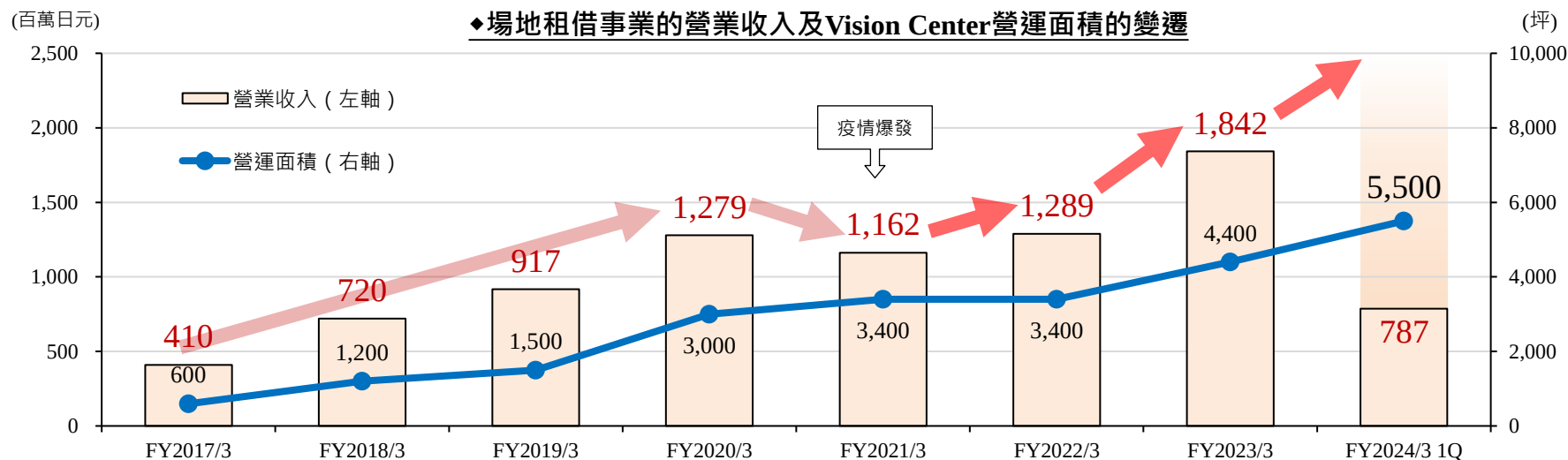
◆新開幕、擴張的據點

Vision Center東京日本橋	預計9/1開幕
Vision Center 市之谷	4/3開幕
Vision Center 東京八重洲	4/10開幕
Vision Center日本橋(三越前)	4/1擴張
Vision Center 東京 京橋	4/1擴張
Vision Center 西新宿	4/24擴張



日本橋站步行2分鐘，東京站步行5分鐘
運轉面積343坪

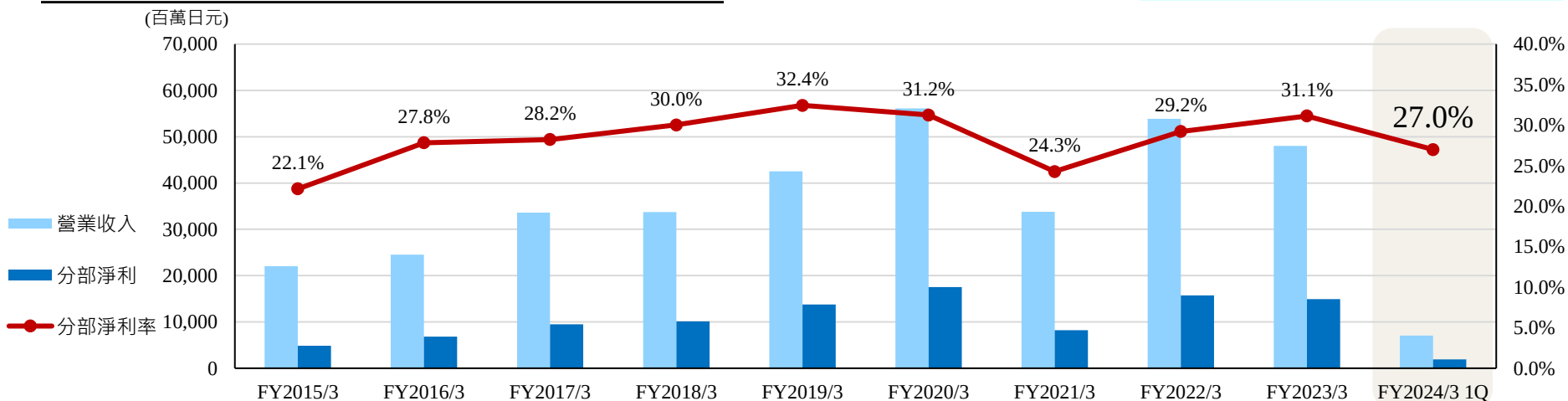
◆場地租借事業的營業收入及Vision Center營運面積的變遷



辦公大樓事業維持高收益

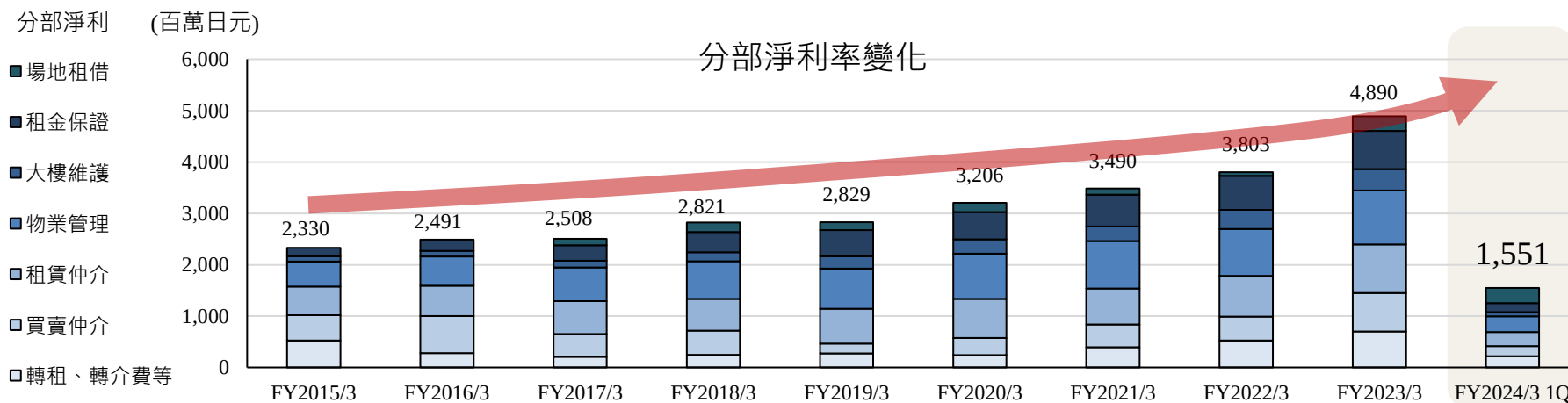
●重新規劃事業分部淨利率維持高水準

做為本公司的核心事業，維持高收益



●不動產服務事業持續穩定成長

以連續刷新歷史最高利益為目標，第一季穩步發展



積極計劃飯店開發投資

在滿足商務和觀光需求的同時，為地區振興做出貢獻

(截至2023年8月)

< 客房數 >

運營中	2,373間
裝修及計劃中	631間
計	3,004間



Luxury Class

四條河原町溫泉 空庭露台京都別邸	32間
日和OCEAN RESORT沖繩	203間
箱根分售飯店(計劃中)	60間

Upper Class

四條河原町溫泉 空庭露台京都	102間
SADO RESORT HOTEL AZUMA	52間
SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO	72間

Economy Class

旅之宿飯店飛驒高山	80間
旅之宿飯店鹿島	194間
旅之宿飯店倉敷水島	155間
旅之宿飯店佐渡	111間
旅之宿飯店石狩(計劃中)	180間
ドンデン高原ロッジ 自然度假區佐渡	11間

Upper Middle Class

日和飯店舞濱	80間
日和飯店大阪難波站前	224間
旅之宿飯店lit松本	176間
旅之宿飯店lit宮古島	111間
旅之宿飯店Villa宮古島	4間
Spring Sunny飯店名古屋常 滑站前	194間
旅之宿飯店live佐渡 (2023.6.23 OPEN)	8間
旅之宿飯店lit酒田(計劃中)	171間
旅之宿飯店lit河口湖(計劃中)	120間

Budget Class

飯店SKY HEART成田 (改修中)	100間
飯店SKY HEART小岩	105間
飯店SKY HEART川崎	200間
飯店SKY HEART博多	157間
飯店SKY HEART下關	102間

入住率及客單價提高

加強相關的措施以實現溫馨且有趣的飯店以及永續發展的社會

入住率及客房單價的變化



以全飯店皆被認定為SDGs合作夥伴為目標努力。

【認證飯店】

日和OCEAN RESORT沖繩
日和飯店舞濱
日和飯店大阪難波站前
旅之宿飯店佐渡
旅之宿飯店飛騨高山
旅之宿飯店倉敷水島
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
SADO RESORT HOTEL AZUMA
SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO
ドンデン高原ロッジ 自然度假區佐渡

中期經營計劃

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

透過各飯店獨有的概念，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

積極投資周邊事業及成長領域的新興企業，以擴大既有事業

要點

ESG

數位化

現金流量

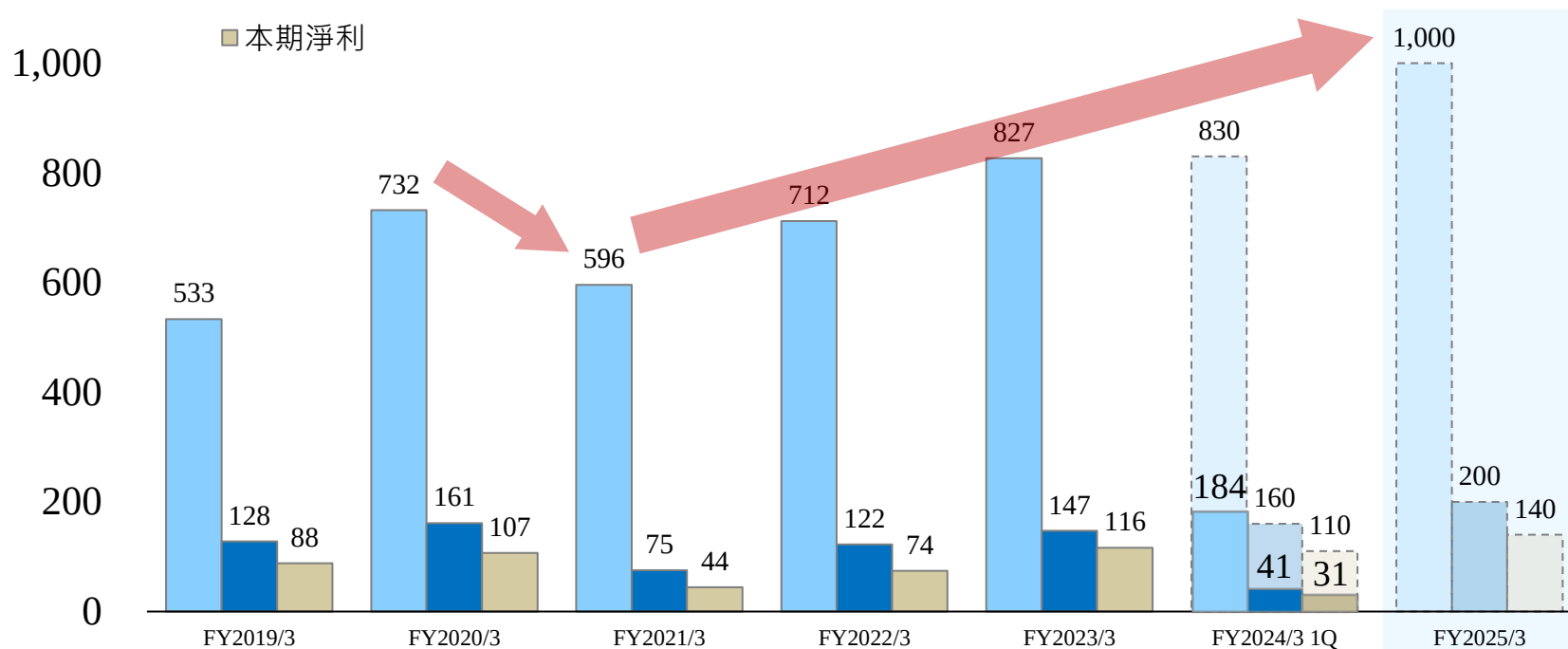
市場行銷

中期經營計劃

(億日元)

■ 營業收入
■ 經常利益
■ 本期淨利

	FY2024/3 1Q 成果	FY2024/3 業績預測值	FY2025/3 目標
營業收入	184億日元	830億日元	1,000億日元
經常利益	41億日元	160億日元	200億日元
當期淨利	31億日元	110億日元	140億日元
經常利益率	22.7%	19.4%	20%
自有資本率	54.7%	50%左右	50%左右
ROE	-	12.9%	10%以上



中期經營計劃投資計劃(FY2022/3至FY2025/3)

辦公大樓事業

< 原始計劃 >

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

計劃性地收購及開發物件，維持高周轉率，
在回收資金的同時，促進事業發展

**按計劃銷售物件，
為了未來的事業發展，加強收購活動**

飯店事業

< 原始計劃 >

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

按原定計劃銷售飯店物件以回收資金，同時
開幕新飯店，飯店營運的業績也急速恢復中

**現正加強投資於商務及
觀光需求較高的區域**

海外事業

< 原始計劃 >

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

持續並有計劃地投資越南的分售
住宅開發事業

積極準備下一個開發案件

數位化 30億日元

建構數據基礎，以進入活用數據的階段

M&A 50億日元

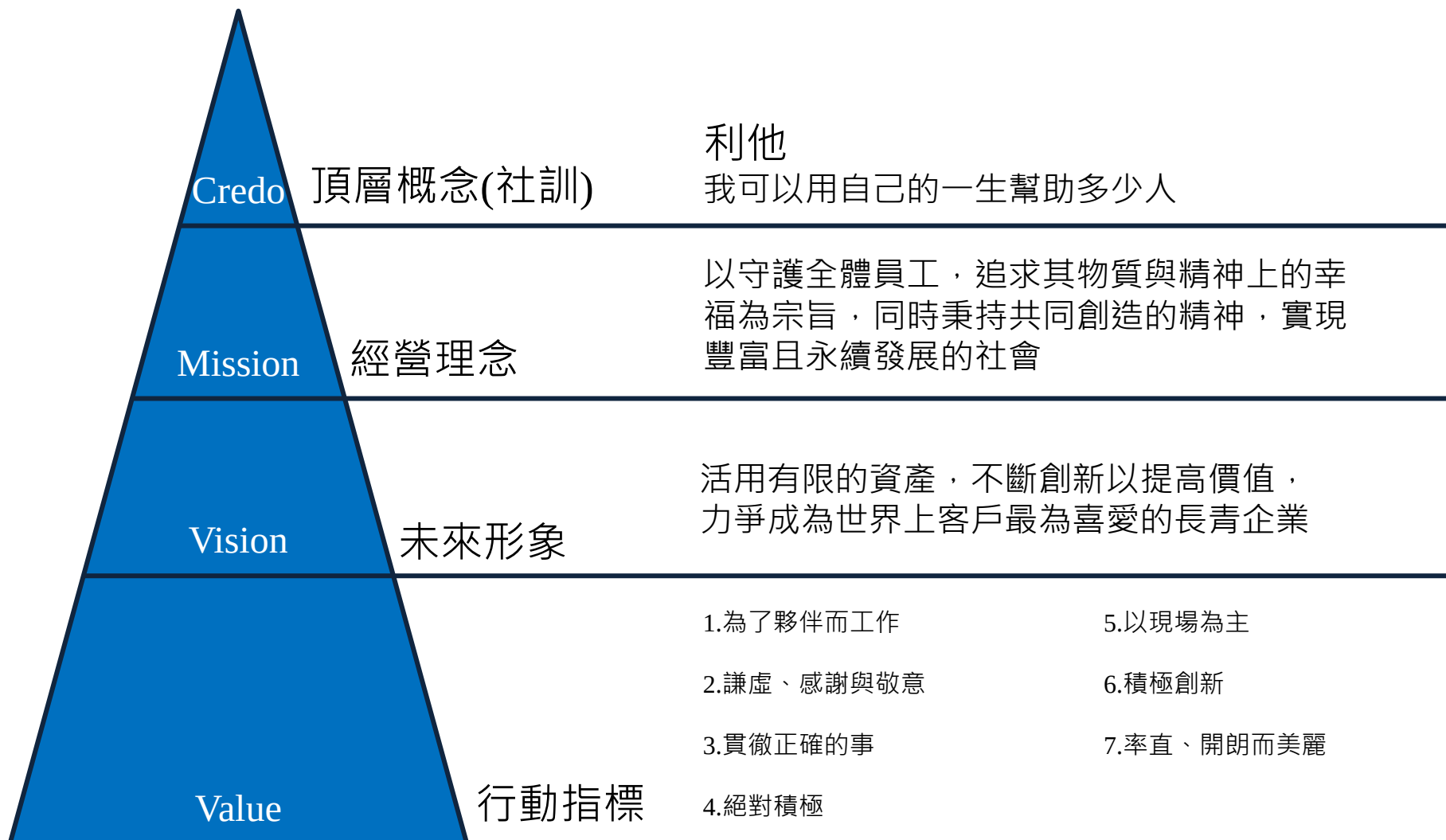
拓展辦公室、飯店、環境等各事業



創造自由現金流量

留意自由現金流量，同時根據回收狀況計劃性地進行投資

經營理念與永續發展



透過主要事業之一的不動產運用，解決社會問題

永續發展的社會

環境保護

人才培養

地區振興

辦公大樓事業

不動產再生 不動產服務

- 重新規劃
 - 不動產小額分售
 - 租賃大樓
 - 買賣仲介
 - 租賃仲介
 - 物業管理
 - 大樓維護
 - 資產諮詢
 - 租金保證
 - 場地租借
- 其他
- 建築建設

飯店觀光事業

飯店運營 飯店開發

- 運營
- 開發
- 再生
- 銷售

夢之島事業

地區振興

- 飯店運營、開發
- 觀光事業
- 計程車、餐飲店、
- 汽車出租、腳踏車出租

海外事業

美國（紐約）

- 重新規劃

台灣

- 買賣仲介

越南

- 住宅開發
- 住宅管理

環保事業

- 太陽能發電
- EPC, PPA
- 農業光伏
- 蓄電池銷售
- 環境價值

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	■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% ・出售RP物件後，承包物業管理服務的物件超過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、辦公室等空間，以提升「工作價值」、「創造性」	・於2022年度內制定公司的內部標準 ・根據制定的標準，2023年度的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	■各地區配合進行防災、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力減少(實際勞動力減少)和性別差異問題	■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)	  
人才培養				

Environment

截至2023年6月30日

RP棟數 成果



共**465棟**



資本業務合作
推動蓄電系統
的利用率



資本業務合作
推動減農藥光伏

碳中和

累計 **2,796 t**



RE100 / 森之DENKI
計19棟 2,241 t

RP工程
25棟 555 t

成立SF海洋發電
株式會社

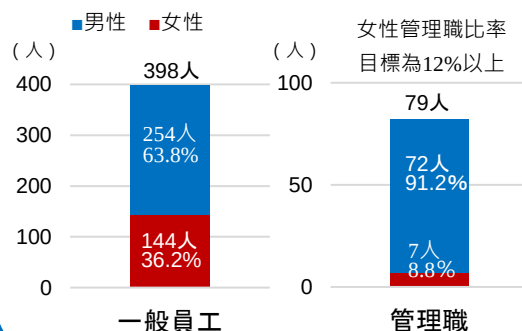


於6棟受託物件
取得BELS認證

Social

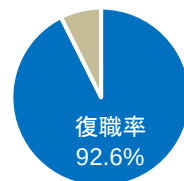
截至2023年6月30日

一般員工和管理職位的男女比例



育嬰假

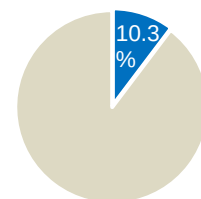
利用率100%



育嬰假後
復職率92.6%

人才培養

法定工作時間的
10%以上用於
人員培訓



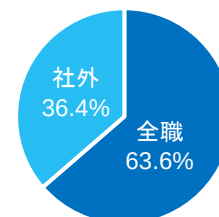
Governance

截至2023年6月30日

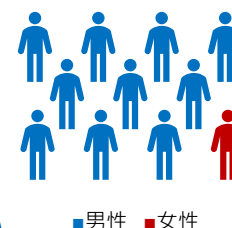
變更為
監查等委員會
設置公司

董事會
監查等委員會

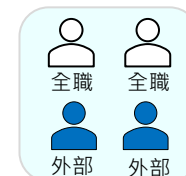
社外董事比率
1/3以上



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/>

股東和投資家資訊

為實現永續發展和提高中長期的企業價值，公平且即時地對所有利益相關者公開相關訊息。
透過代表董事長親自與股東及投資家進行交流的方式，並於董事會分享相關資訊，以精益求精。

公告資料

決算簡訊	同時公開日文版、英文版及中文版。中文版為摘要	公告網頁(投資者信息庫) 日語版 https://www.sunftr.co.jp/ir_info/ir_doc/statement-of-accounts/ 英語版 https://www.sunftr.co.jp/en/ir_info/ir_doc/statement-of-accounts/ 中文版 https://www.sunftr.co.jp/ch/ir_info/ir_doc/
決算說明資料	同時公開日文版和英文版。晚幾天公告中文版	
年報	公告日文版及英文版	日語版 https://www.sunftr.co.jp/ir_info/ 英語版 https://www.sunftr.co.jp/en/ir_info/ir_doc/annual_securities_report/
股東大會召集通知	公告日文版及英文版	日語版 https://www.sunftr.co.jp/ir_info/annual_general_meeting/ 英語版 https://www.sunftr.co.jp/en/ir_info/annual_general_meeting/

IR活動

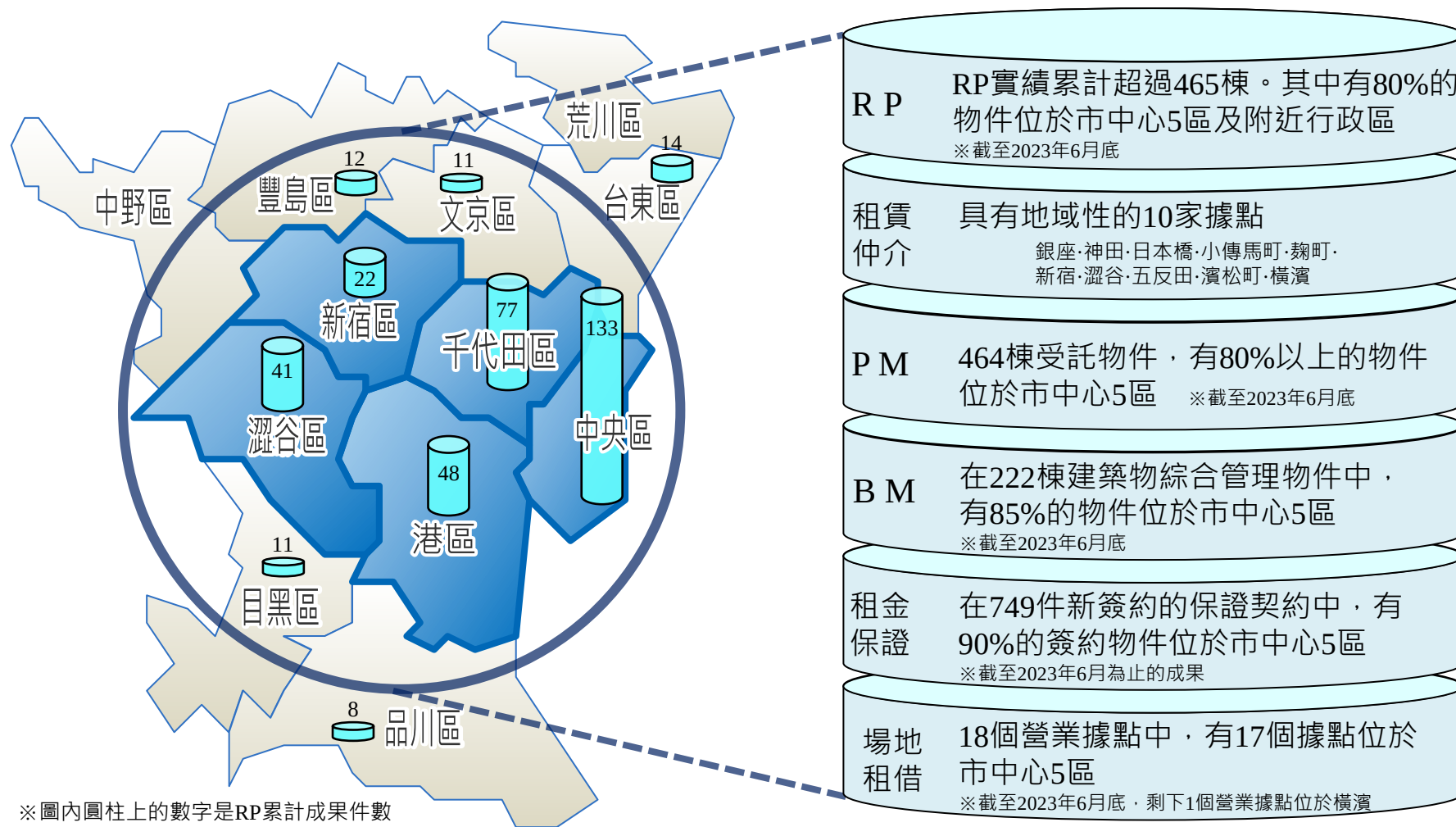
決算說明會	每季期舉辦，代表董事長齋藤清一親自進行說明	說明會影片(日文) https://www.sunftr.co.jp/ir_info/ir_doc/on-demand.html
個別IR會議	根據個別需求，由專員隨時提供服務	FY2024/3第1季期共舉行了14次個別會議 (FY2023/3:61次)
物件訪問	專屬證券分析師與機構投資家的物件訪問 (1次，2023年7月12日，日和飯店舞濱)	
RP物件參觀會	邀請證券分析師與機構投資家參加本公司對仲介公司舉行的RP物件參觀會，並介紹本公司RP物件(實施4次)	

股東優待制度

對象	截至每年3月底，在股東登記簿上記載持有1單位(100股)以上本公司股票的股東	
優待制度概要	根據持有股份數和持有時間，贈送本公司集團營運的飯店優待折價券	
優待制度內容與利用設施	股東優待制度網頁(日文) https://www.sunftr.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/	

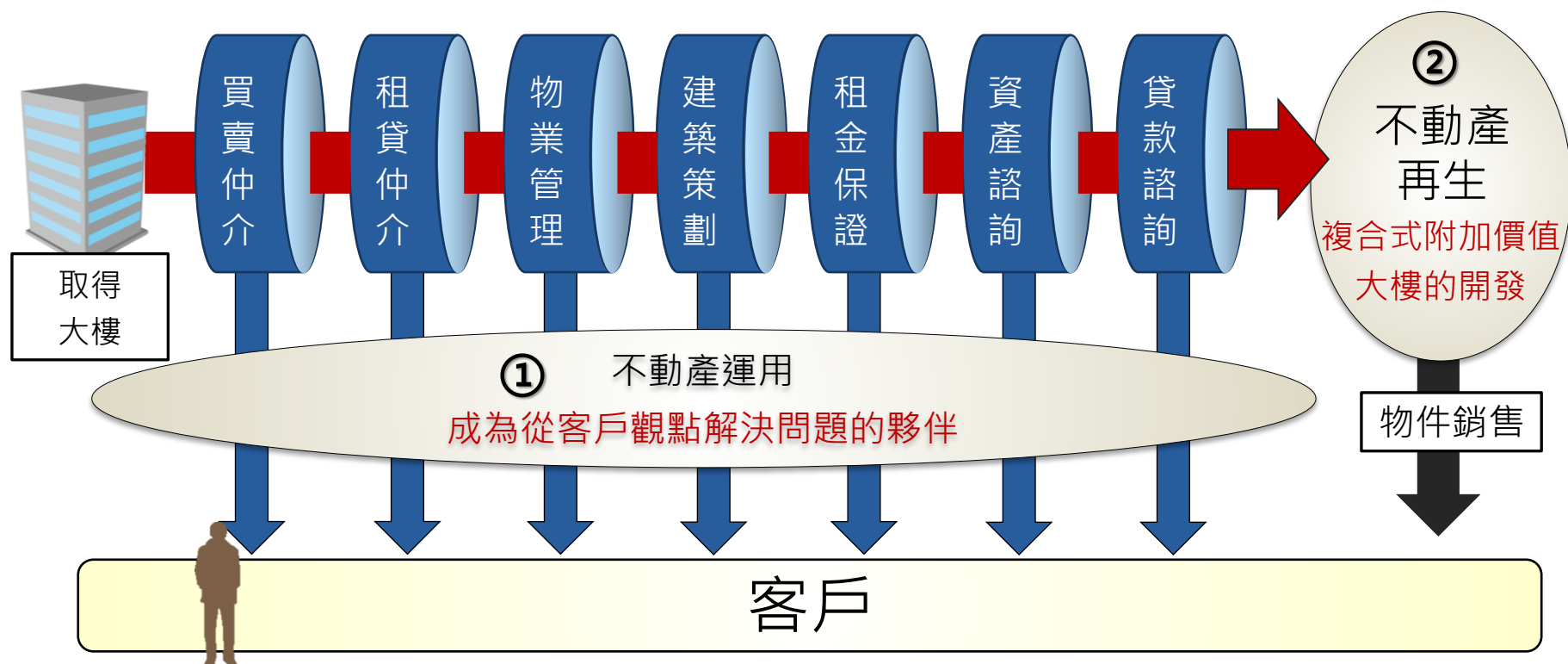
辦公大樓事業戰略

以市中心5大區為主，展開為客戶排憂解難的服務



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

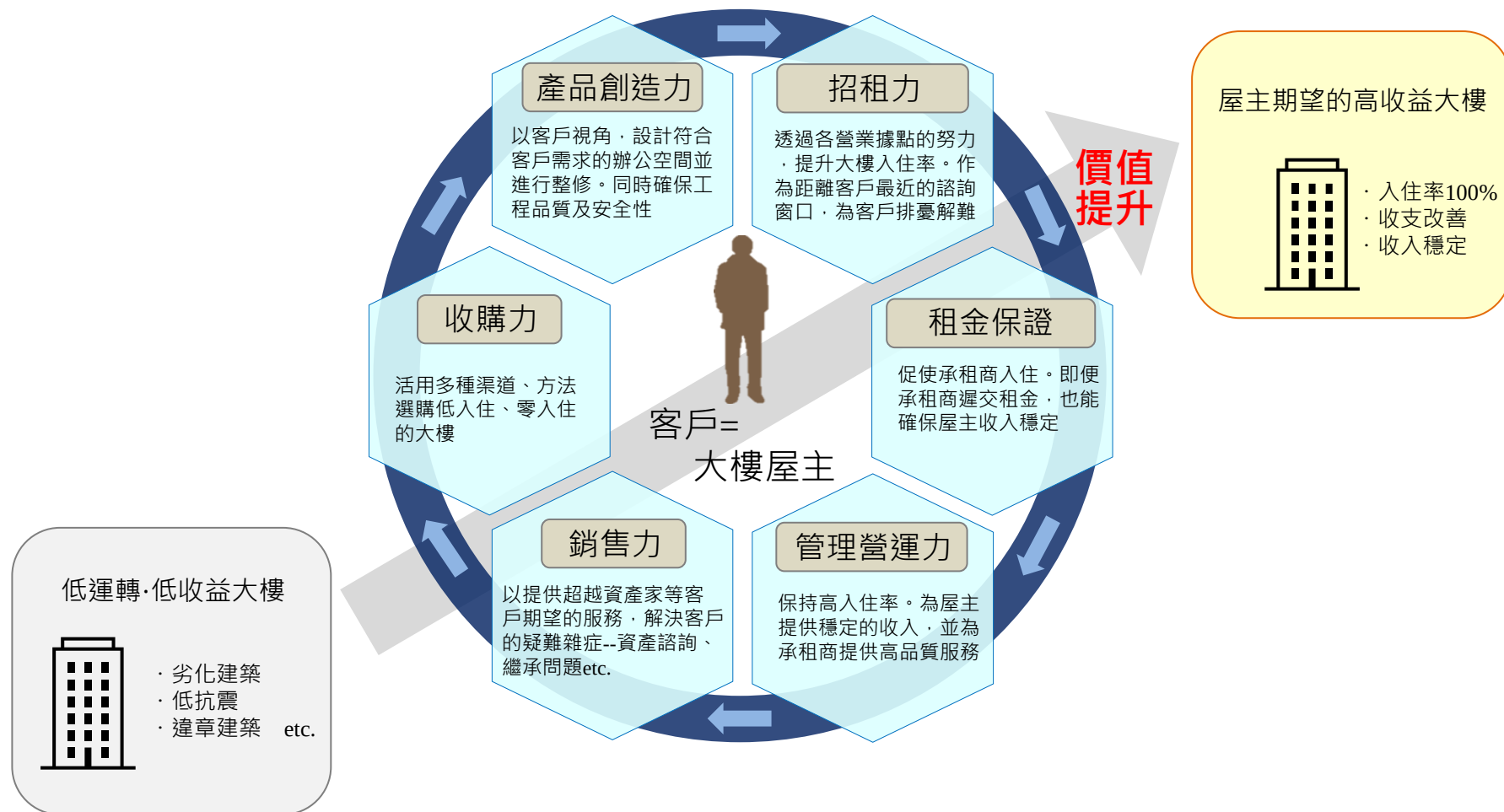


①不動產運用:在現場解決客戶的困擾。從客戶的回饋中發掘商品的附加價值

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



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

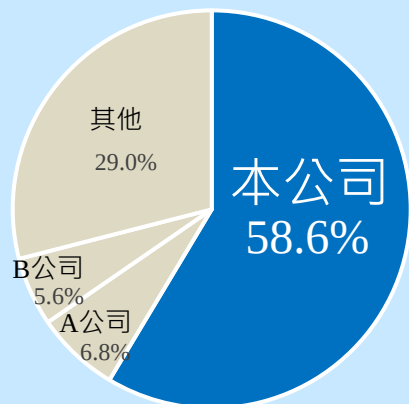
大幅減少辦公室內部裝潢等費用，也沒有需計入公司資產(需算折舊)的裝潢費用

優點④ 人才招聘、工作動力、生產效率的提升

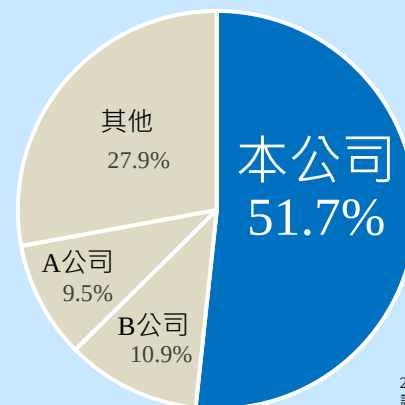
透過追求創意、機能性、多樣化的使用場合，且具有設計感的內裝辦公室，提升員工的工作意願，也吸引新進人才，以提升公司生產力

東京23區內 內裝辦公室市場占有率

辦公室數量



辦公室面積



2023年6月實施調查
調查計劃:Sun Frontier不動產
調查實施:H.M.Marketing Research

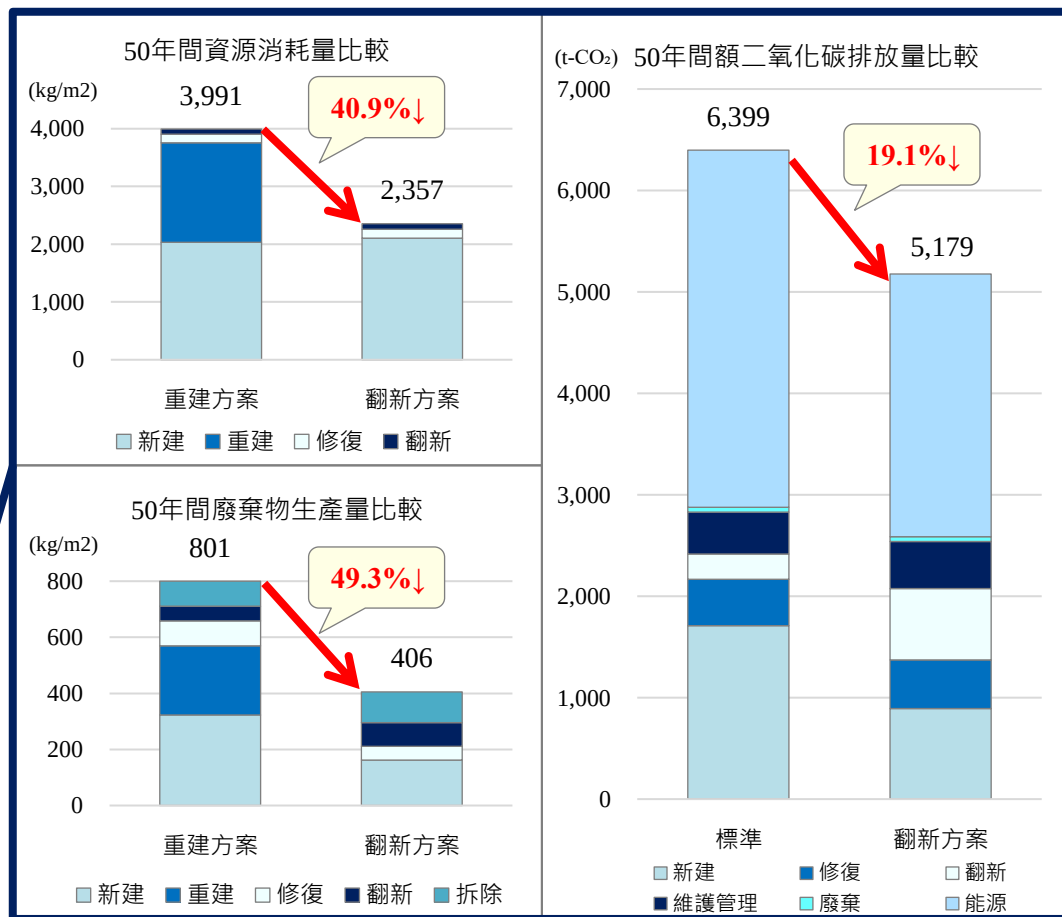
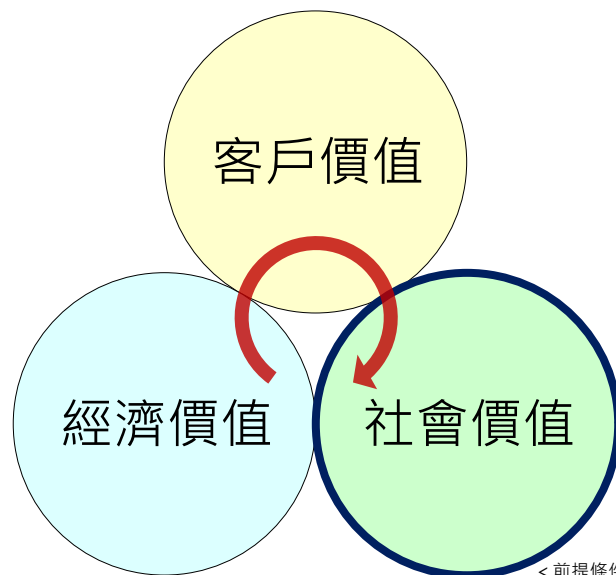
創造客戶價值及社會價值

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



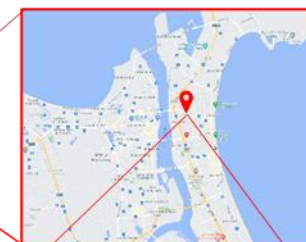
<前提條件・憑據>

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」

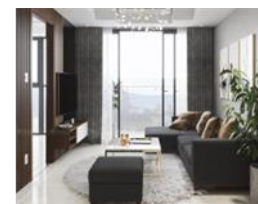
※日本建築學會「建築物的LCA Tool Ver5.0 - 溫室效應・資源消耗・有害物質影響的評估指南 - 」與株式會社ERS合作得出估算結果

SUN FRONTIER

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



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
新潟縣 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
Kigurumi Rent a Car



佐渡 Outdoor Base



飯店大佐渡



飯店吾妻



ル・ブルー
佐渡SAWANE(民宿)



旅之宿飯店live佐渡
2023年6月 開幕



宮古下地島機場內餐廳
Coral port 2022.10.1開幕

宮古下地島機場



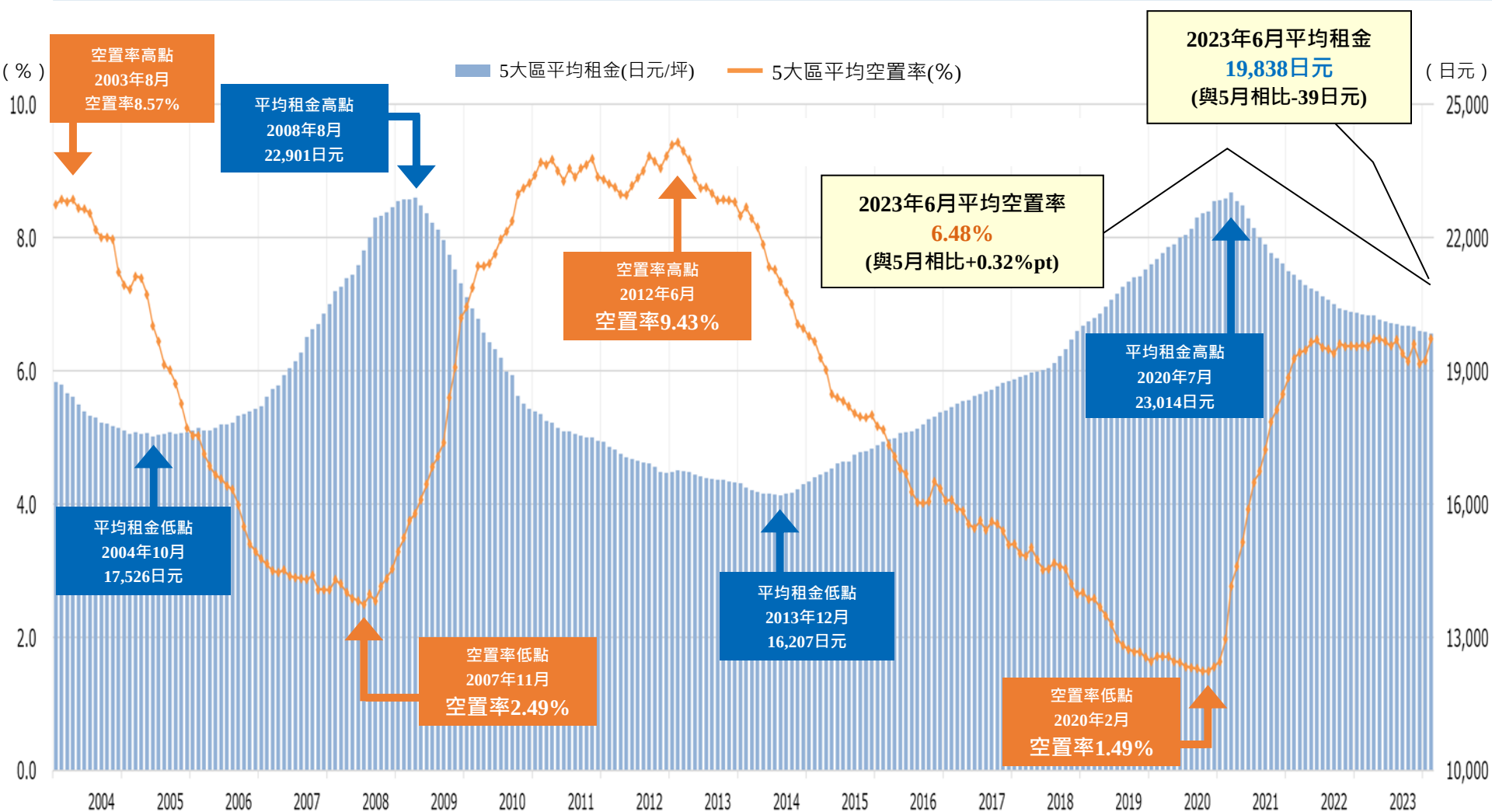
旅之宿飯店lit宮古島



旅之宿飯店Villa宮古島
2022.11.3開幕

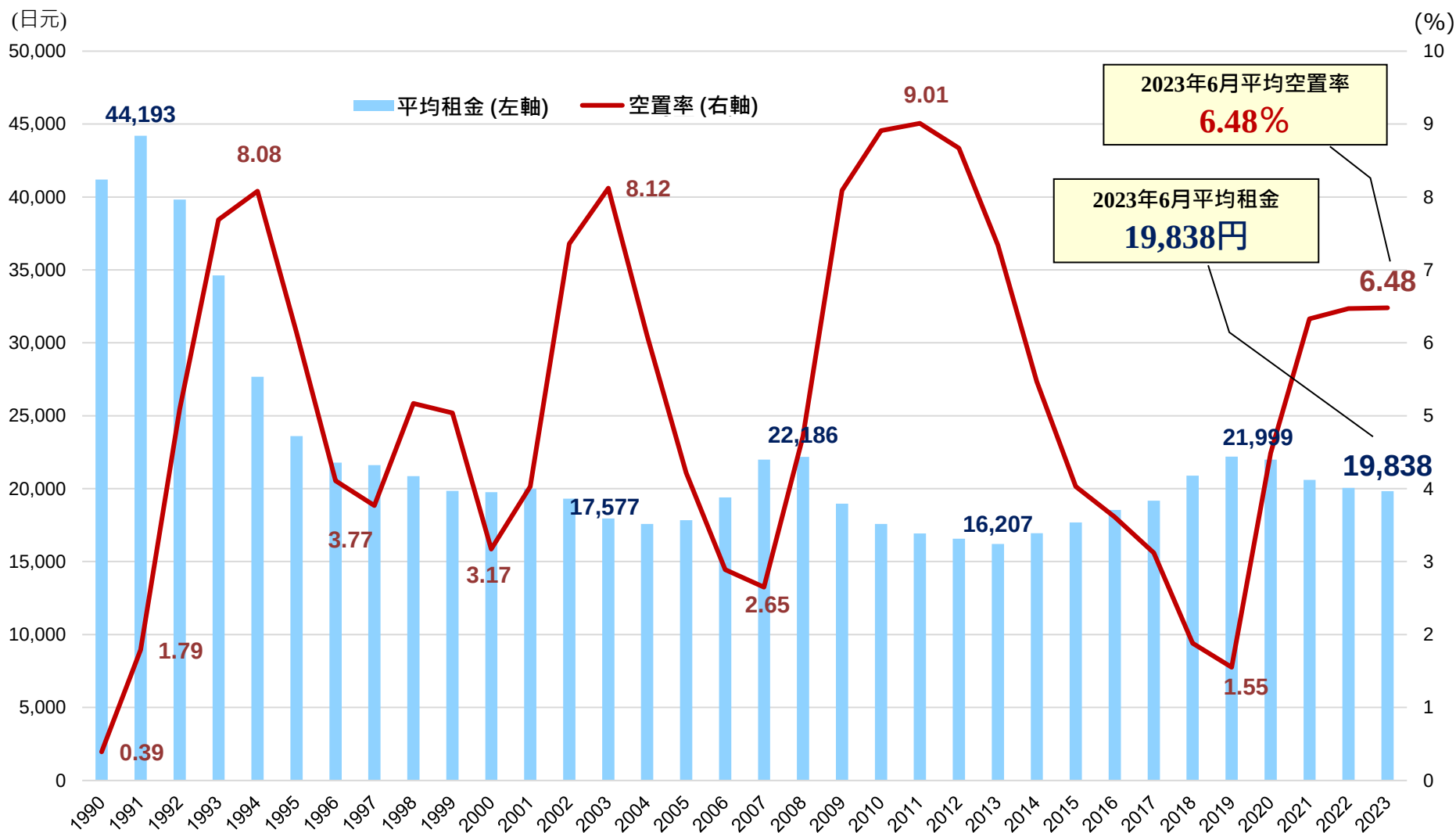
MIYAKO
沖縄縣 宮古島

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。

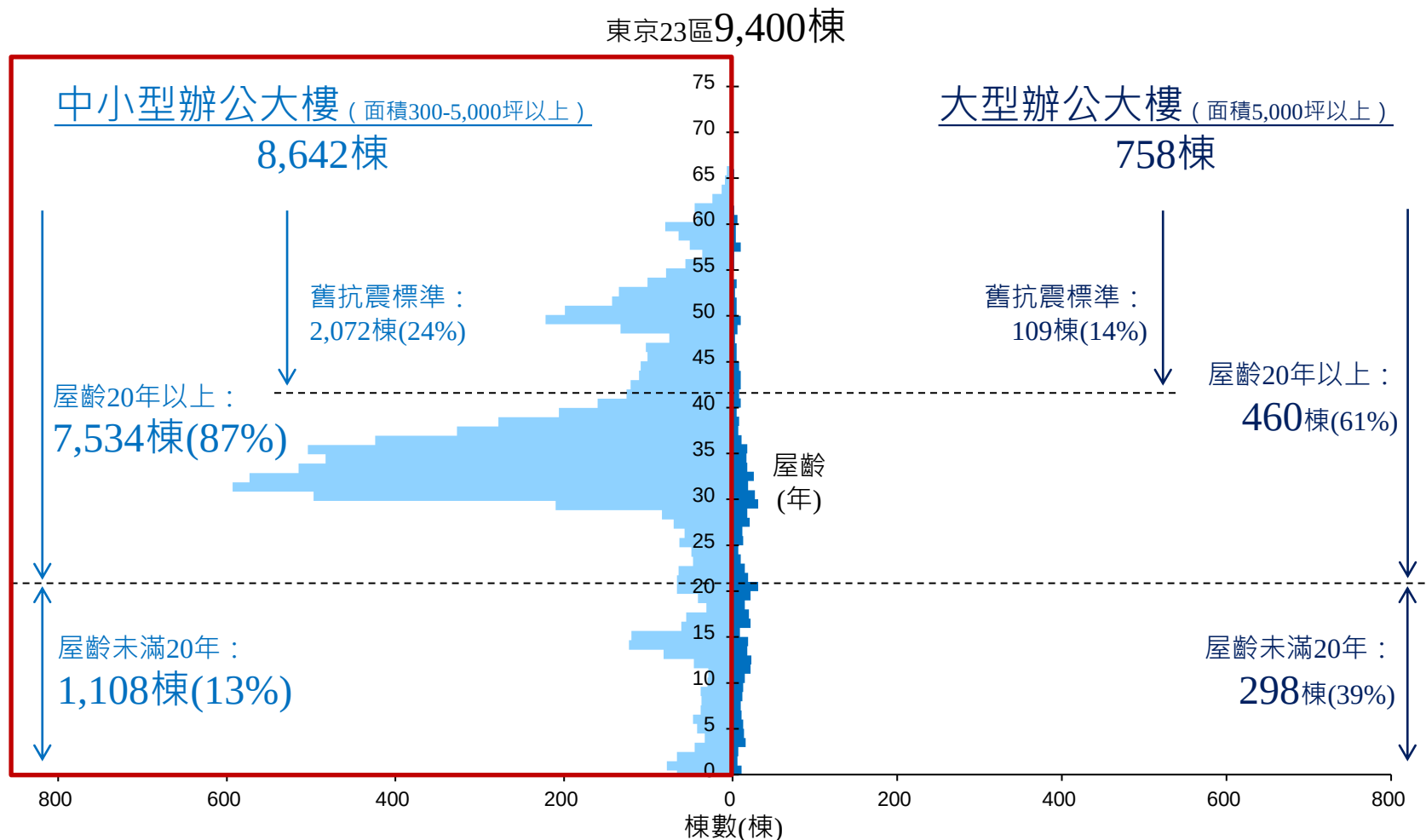
辦公大樓租金、空置率的長期變化



※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

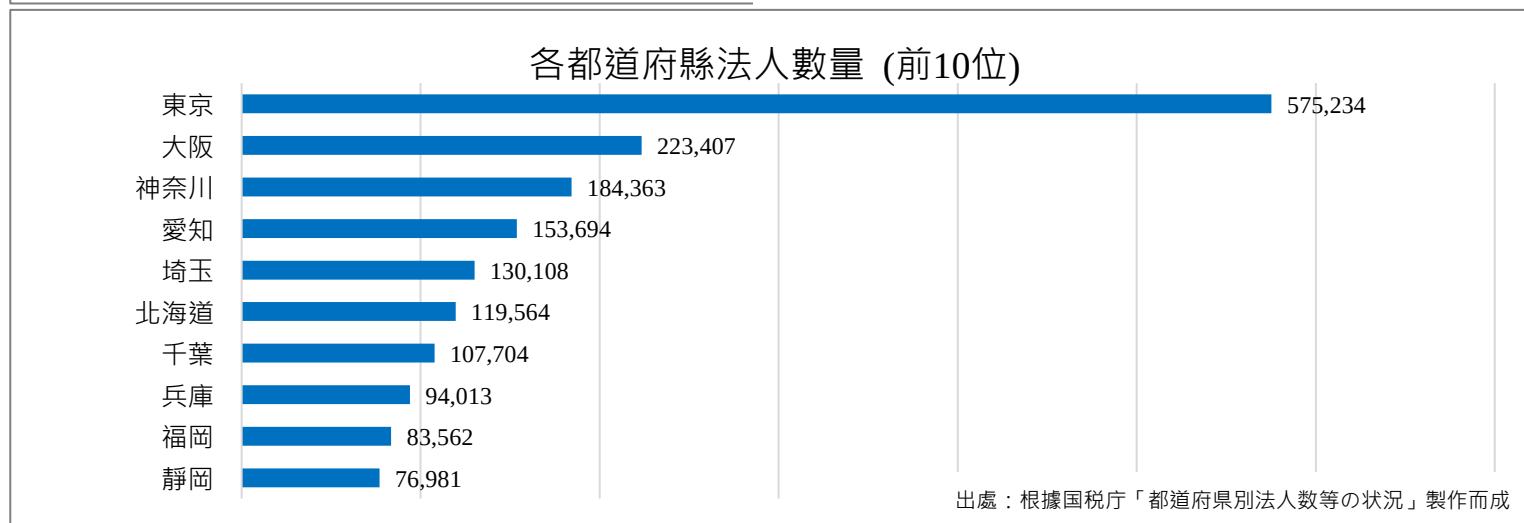
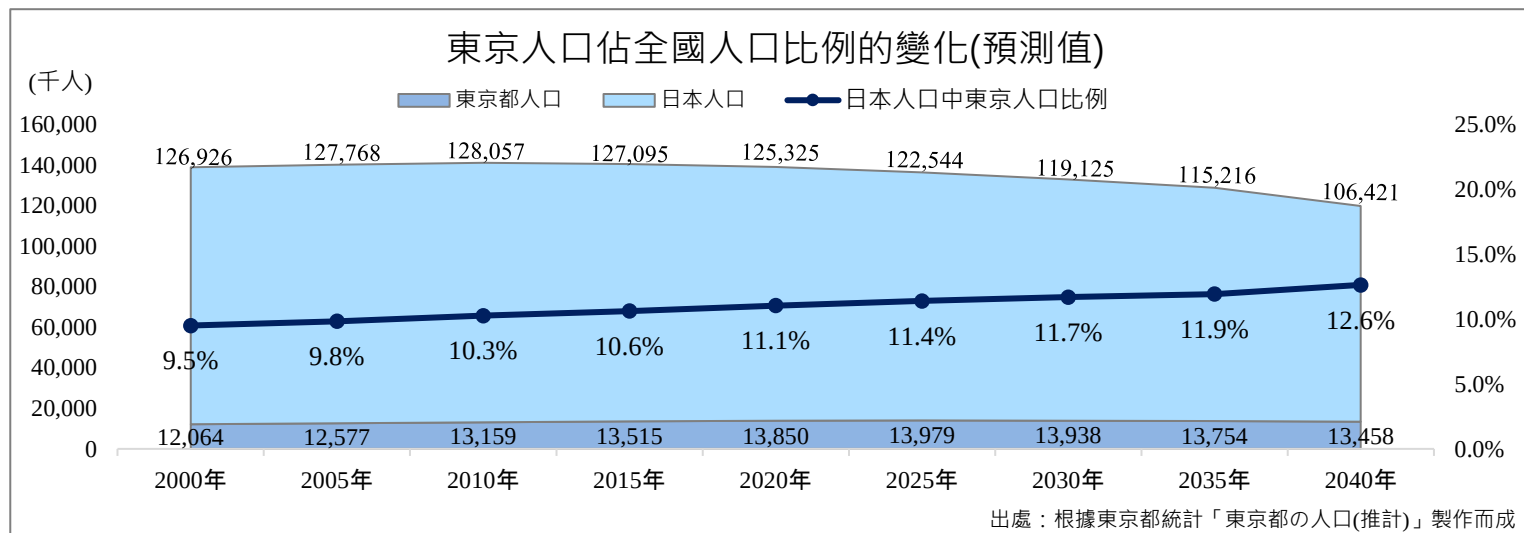
透過大樓的重新規劃及有效利用，解決老舊中小型大樓過多的社會問題



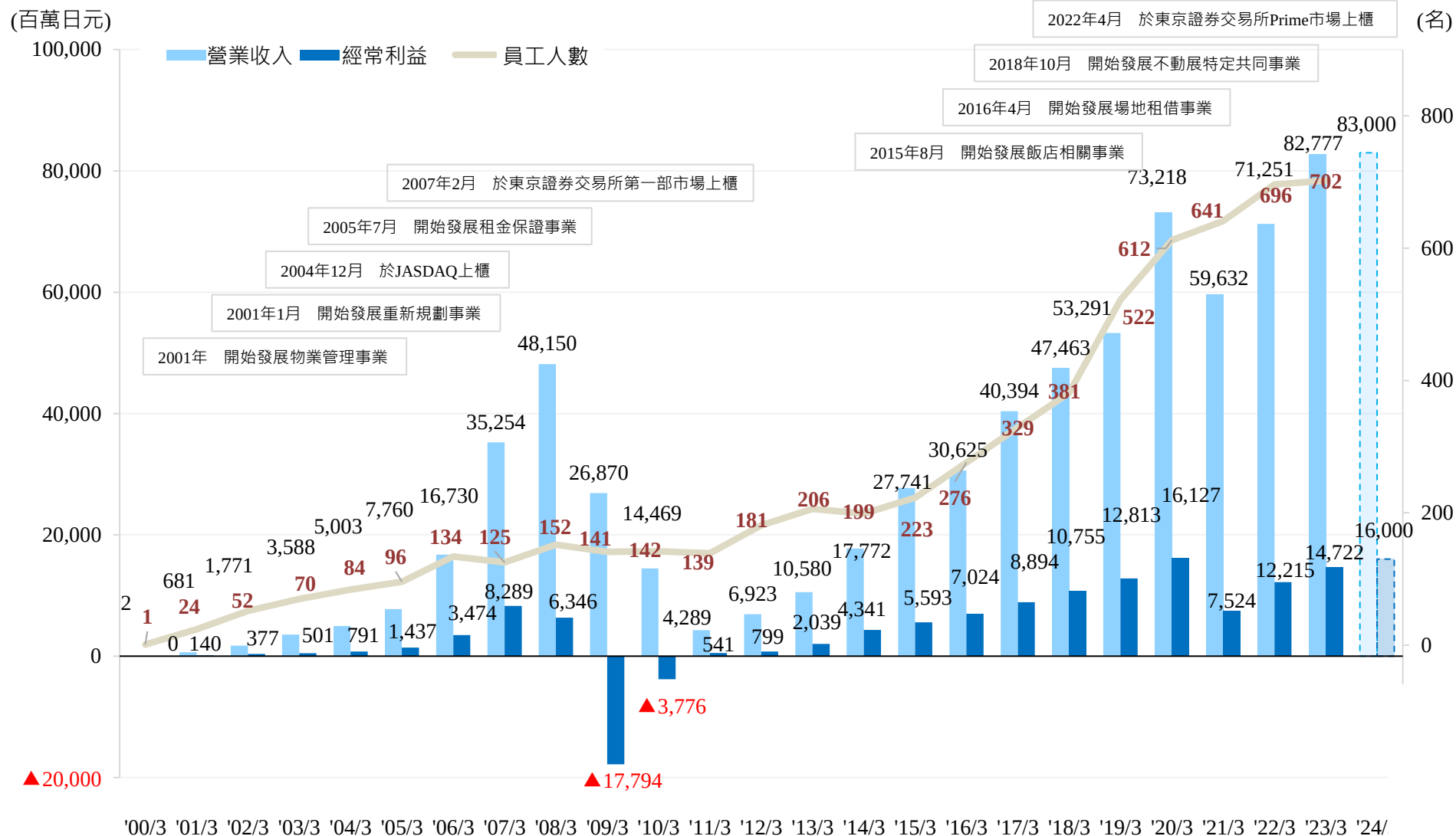
出處：根據「東京23區オフィスビルミッド2022 (棟数ベース)」(XYMAX不動産総合研究所)數據製作而成

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



歷史變遷



会社概要

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)
資本金額※	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739名 (含兼職及打工員工共1,371名)
員工平均年齡※	35.9歲
營業範圍	不動産再生 不動産服務 飯店開發・營運 其他 (不動産管理・仲介・建築企劃・租賃保證 物業管理・資産諮詢)
會計年度	3月
上市交易所	東證Prime (證券代碼8934)

※截至2023年6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