

2024年3月會計年度決算說明資料

我們的目標，
是成為世界上客戶最為喜愛的長青企業。

2024年5月10日



SUN FRONTIER

證券代碼:8934

FY2024/3 全年業績

- 營業淨利、經常利益、本期淨利皆刷新歷史最高紀錄
- 2月8日公布的修訂業績達標。增加2日元股利，期末股利為32.00日元(全年度58.00日元)
- 物件收購額也創歷史新高(超過500億日元)

FY2025/3 業績預測

- 中期經營計劃的最後一年
- 實現定量目標(營業收入1,000億日元、經常利益200億日元)
 - 維持高收益(經常利益率20%)與高資本效率(ROE10%以上)
 - 預計每股股利較去年度增加8日元，以達到全年度66.0日元(第二季期末與期末各33.0日元)

下一期 中期經營計劃 (FY2026/3~FY2028/3)

- 基本方針為「創造符合客戶需求的商品與提供暖心的服務，推動事業多角化，並致力於解決社會問題
- FY2028/3的目標為營業收入1,350億日元，經常利益270億日元(經常利益率20%、ROE10%以上)

1.	FY2024/3 全年業績	P. 3
2.	FY2025/3 業績預測	P.16
3.	下一期中期經營計劃	P.31
4.	商業模式	P.58
5.	參考資料	P.69



FY2024/3 全年業績



SUN FRONTIER

FY2024/3 業績摘要

營業利益、經常利益、本期淨利皆創歷史新高
隨著利益的增長，期末股利再增加2日元，達到32.0日元(全年度總計58.0日元)

(單位：百萬日元)

	實際成果	淨利率	與去年度相比	增減率	2024年2月8日修訂的 年度業績預測值	達成率
營業收入	79,868	-	▲2,909	▲3.5%	79,000	101.1%
營業淨利	17,600	22.0%	+2,694	18.1%	16,700	105.4%
經常利益	17,374	21.8%	+2,651	18.0%	16,500	105.3%
本期淨利※	11,917	14.9%	+304	2.6%	11,600	102.7%

※指歸屬於母公司的本期淨利

股利	修訂後的 股利預測值	2024年2月8日公告 的股利預設值	2023年5月12日公 告的初預測值	去年實績
中間股利	26.0日元	26.0日元	26.0 日元	23.0 日元
期末股利	32.0日元	30.0日元	26.0 日元	25.0 日元
總計	58.0日元	56.0日元	52.0 日元	48.0 日元

- 於不動產再生事業，累計銷售25棟物件(包括2棟紐約物件、1棟小額分售商品)，為業績做出貢獻。於下年度以後出售的物件收購總額也創歷史新高
- 於不動產服務事業，場地租借事業的營運面積擴充、LM的新據點開設、PM及回租的受託棟數增加等，為業績做出貢獻
- 於飯店・觀光事業，雖因去年度出售2棟飯店使營業收入減少，但本年度因出售高收益飯店、國內旅游需求及海外觀光客回流的影响，入住率及客房單價皆有所提高，營業收入及利益大幅增加

合併業績的變化

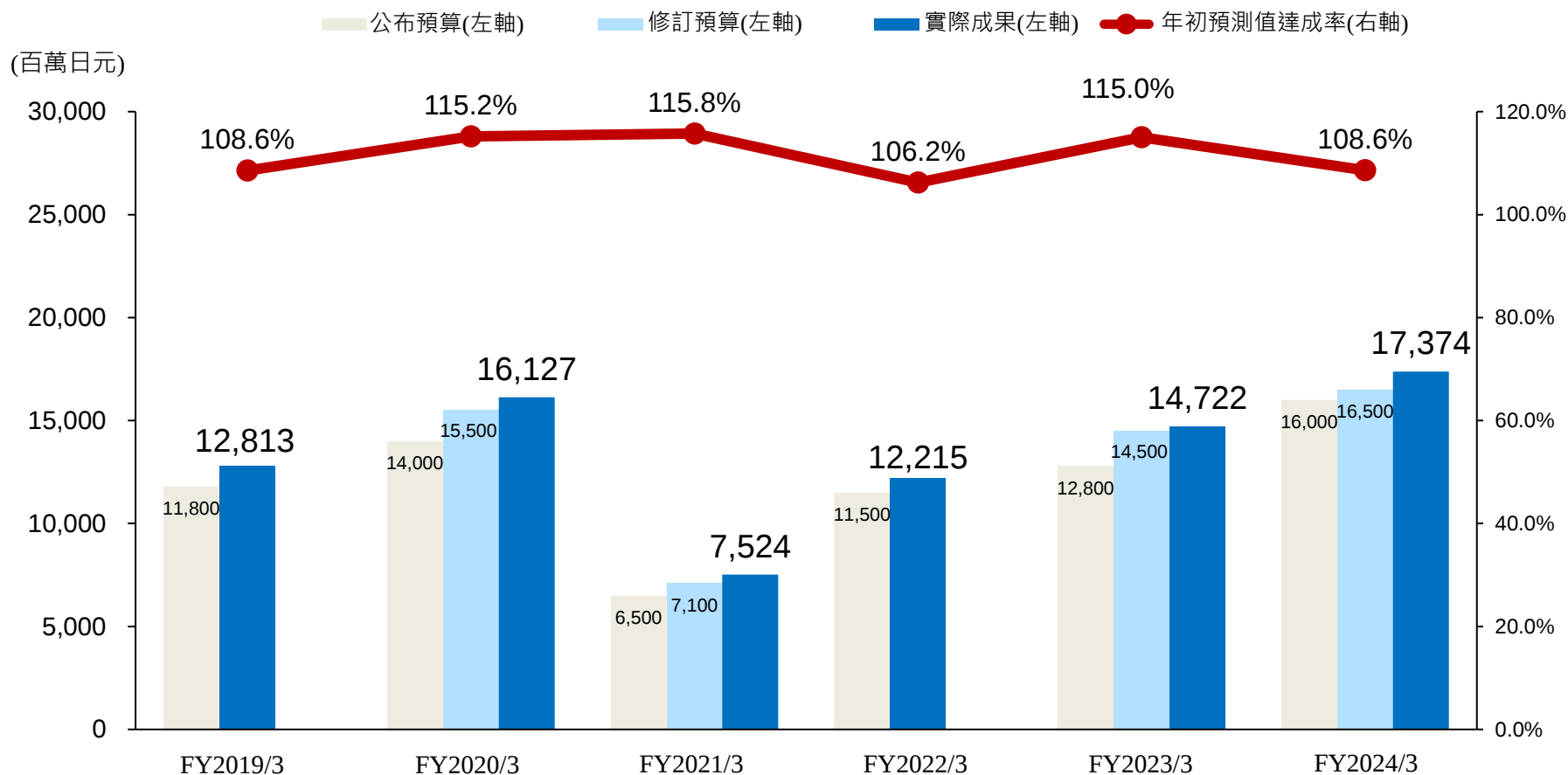
不只營業淨利、經常利益刷新歷史新高，每股本期淨利也創歷史新高

(單位：百萬日元)

	FY2020/3	FY2021/3	FY2022/3	FY2023/3	FY2024/3
營業收入	73,218	59,632	71,251	82,777	79,868
營業淨利	16,571	7,912	12,127	14,905	17,600
經常利益 (經常利益率)	16,127 (22.0%)	7,524 (12.6%)	12,215 (17.1%)	14,722 (17.8%)	17,374 (21.8%)
歸屬於母公司的本期淨利	10,666	4,274	7,415	11,612	11,917
每股本期淨利	219.03日元	87.77日元	152.26日元	238.98日元	245.50日元

業績預測值(經常利益)達成率的變化

靈活應對事業環境的劇烈變化，持續達成年初設定的業績目標。

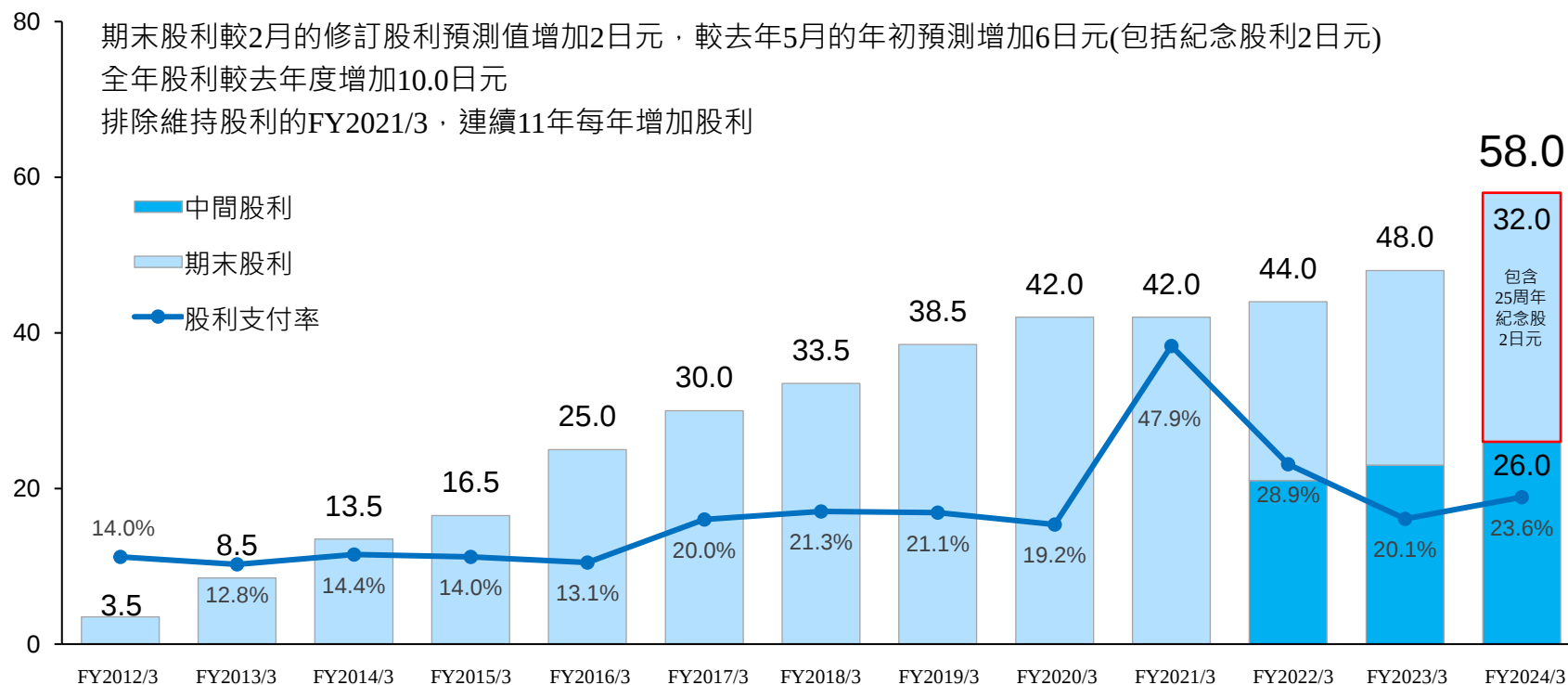


利潤分配

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

(日元)



※FY22/3開始實施中間股利

合併損益表

(單位：百萬日元)

	FY2023/3	FY2024/3	增減額	增減率
營業收入	82,777	79,868	▲2,909	▲3.5%
不動產再生事業	50,066	51,027	+960	+1.9%
重新規劃	47,995	48,395	+399	+0.8%
大樓租賃	2,070	2,632	+561	+27.1%
不動產服務事業	8,843	10,497	+1,653	+18.7%
飯店・觀光事業	22,967	16,977	▲5,989	▲26.1%
飯店開發	13,500	5,270	▲8,229	▲61.0%
飯店運營等	9,467	11,707	+2,240	+23.7%
其他	1,788	2,409	+621	+34.8%
調整額	▲887	▲1,043	▲155	-
營業毛利	22,805	26,405	+3,599	+15.8%
不動產再生事業	16,122	16,593	+471	+2.9%
重新規劃	15,722	15,981	+259	+1.6%
大樓租賃	399	612	+212	+53.2%
不動產服務事業	4,898	5,636	+737	+15.1%
飯店・觀光事業	1,907	4,440	+2,533	+132.8%
飯店開發	1,506	2,200	+693	+46.0%
飯店運營等	400	2,240	+1,839	+458.9%
其他	337	352	+15	+4.4%
調整額	▲461	▲618	▲157	-
銷售費用及管理費用	7,900	8,804	+904	+11.5%
營業淨利	14,905	17,600	+2,694	+18.1%
經常利益	14,722	17,374	+2,651	+18.0%
本期淨利	11,612	11,917	+304	+2.6%
EPS	238.98日元	245.50日元	+6.52日元	+2.7%

損益表要點

<不動產再生事業>

以高淨利率(毛利率32.5%)出售25棟物件(包括2棟紐約物件、1棟小額分售商品)・達成年初計劃

<不動產服務事業>

擴充新據點的場地租借事業・增加受託物件的PM事業・以及開設新店鋪的租賃仲介事業帶動整體業績以創新高

<飯店・觀光事業>

飯店開發受去年度出售2棟飯店的影響・營業收入減少。但因第1季期出售1棟飯店使利益增加。再加上飯店營運因觀光需求恢復・營業收入及利益大幅增加

<銷售費用及管理費用>

按公司計劃・增加人財資本(包括研修時間)及IT設備等的投資・較去年度增加

合併資產負債表-資產-

<現金及存款> 於第三季期發行可轉換公司債型附認股權公司債，籌集約100億日元，再加上出售物件而回收的現金，使餘額比去年增加了58億日元

<存貨> 除了RP物件的收購及工程進展外，再加上收購越南開發用地的影響，使存貨增加266億日元

(單位：百萬日元)	2022年 3月底	2023年 3月底	2024年 3月底	增減額 (2023年3月末比)
流動資產	110,920	125,886	159,518	+33,631
現金及存款	30,053	42,016	47,867	+5,851
存貨	77,340	80,182	106,869	+26,687
重新規劃事業※	63,424	70,327	95,927	+25,600
飯店	13,516	9,750	9,545	▲ 205
海外等	400	105	1,398	+1,293
其他流動資產	3,527	3,688	4,780	+1,092
非流動資產	25,591	26,633	29,143	+2,509
有形非流動資產	18,796	20,410	22,323	+1,912
無形非流動資產	572	815	1,193	+377
投資與其他資產	6,222	5,406	5,626	+219
資產總計	136,512	152,519	188,661	+36,141

※ 包含非流動資產、不動產小額分售商品、紐約物件等

合併資產負債表-負債・權益-

<利息負債> 總計795億日元。因物件收購時的借款增加139億日元

<公司債> 因於第三季期發行了可轉換型公司債(CB)，籌集了約100億日元

<自有資本率> 在積極投資的同時，自有資本率維持48.0%的高水準

自有資本比率的變化

2022年3月底	2023年3月底	2024年3月底
52.2%	52.9%	48.0%

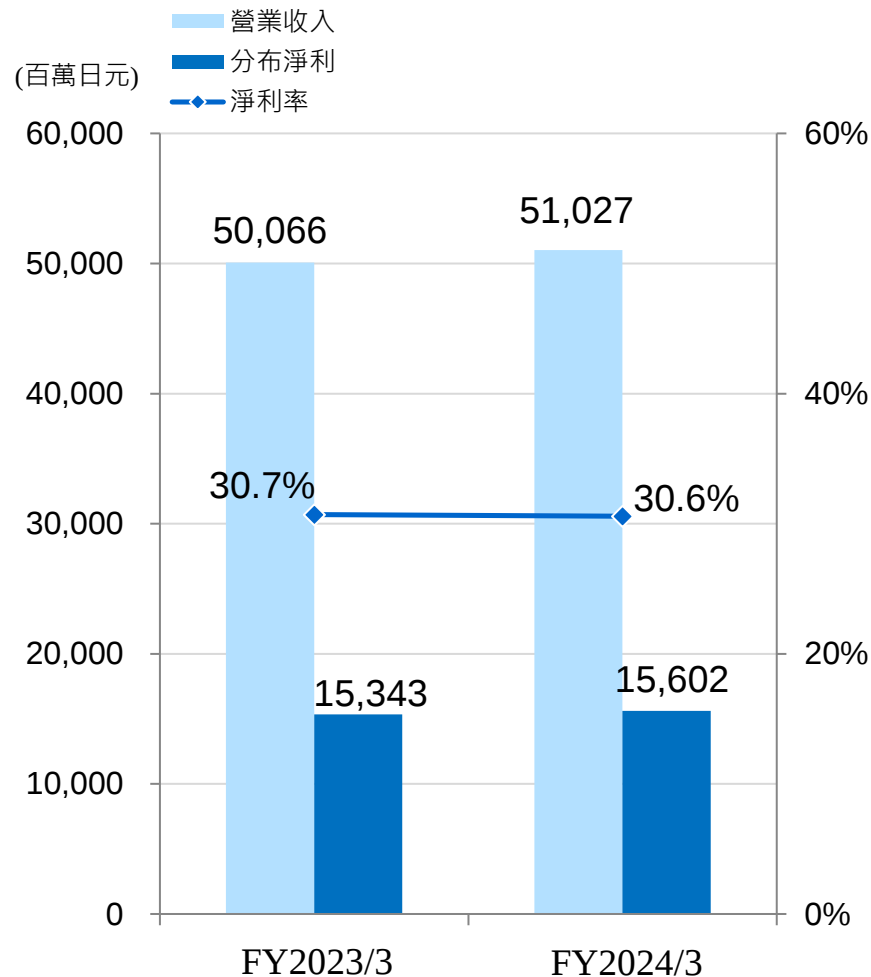
(單位：百萬日元)	2022年 3月底	2023年 3月底	2024年 3月底	增減額 (2023年3月末比)
流動負債	16,210	16,363	24,767	+8,403
短期借款等	6,904	5,492	12,269	+6,776
其他流動負債	9,306	10,871	12,497	+1,626
非流動負債	45,849	52,190	69,477	+17,287
長期借款	44,169	50,170	57,272	+7,101
公司債	0	0	9,999	+9,999
其他非流動負債	1,680	2,019	2,205	+185
負債總計	62,060	68,553	94,244	+25,690
股東權益	71,260	80,430	89,889	+9,459
其他	3,191	3,535	4,526	+991
權益總計	74,452	83,965	94,416	+10,450
負債權益總計	136,512	152,519	188,661	+36,141

不動產再生事業(重新規劃・租賃大樓)

<重新規劃 (RP) 事業>

- 累計銷售25棟物件(包括2棟紐約物件、1棟小額分售商品)・分部淨利率維持在30%以上的高水準。
- 平均一案件以705天(較上年度+52天)為一週期運作。除去新建物件及長期持有物件・平均一案件以625天(較上年度-28天)為一週期運作

(單位：百萬日元)	FY2023/3	FY2024/3	增減率
營業收入	50,066	51,027	+1.9%
重新規劃事業	47,995	48,395	+0.8%
大樓租賃	2,070	2,632	+27.1%
分部淨利 ※1	15,343	15,602	+1.7%
重新規劃事業	14,943	14,989	+0.3%
大樓租賃	399	612	+53.2%
淨利率	30.7%	30.6%	▲0.1%pt
重新規劃事業	31.1%	31.0%	▲0.2%pt
大樓租賃	19.3%	23.3%	+4.0%pt
銷售棟數	24棟	25棟	+1棟
庫存棟數	52棟※2	67棟※2	+15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。

各部門營運成果

不動產再生事業

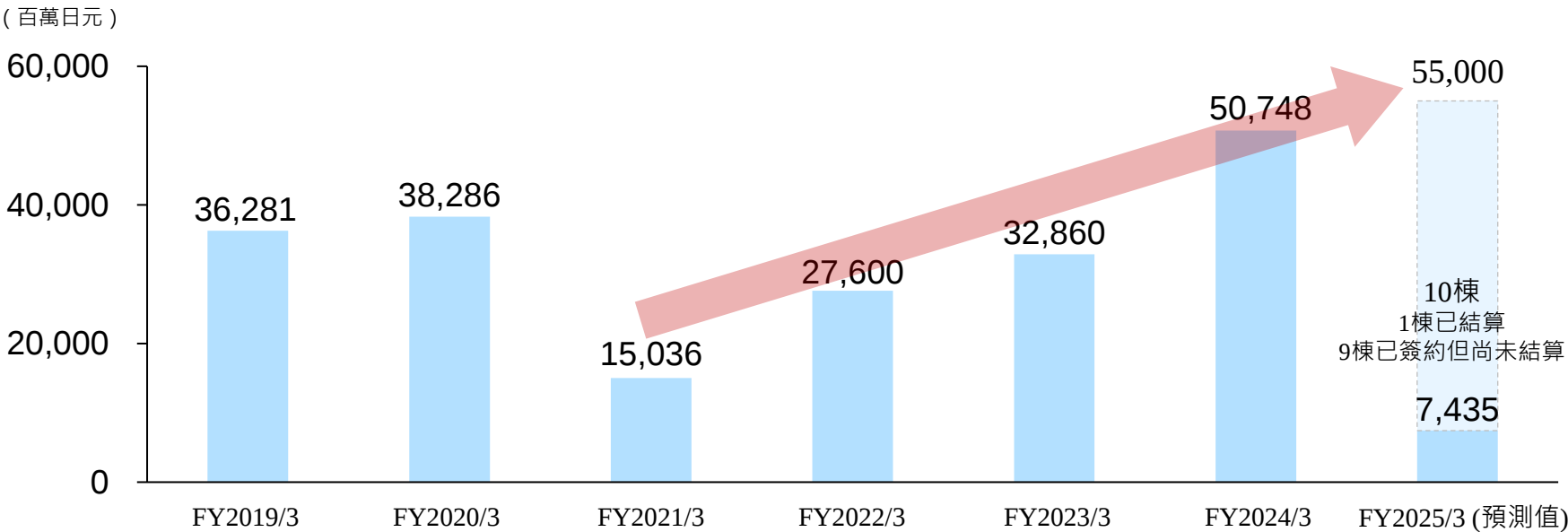


<RP物件的收購狀況> ※

購買金額超過500億日元，與去年度相比+178億日元。本年度計劃將超越上一期，以收購550億日元為目標。

※ 包含非流動資產、不動產小額分售商品、紐約物件等

(單位：百萬日元)	FY2023/3	FY2024/3	增減
收購數量	23棟	43棟	+20棟
收購總額	32,860	50,748	+17,888



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事業因消毒業務的減少及解除無法獲利的業務合約，使營業收入及利益減少

<仲介事業>

- 因管理物件的仲介件數增加，租賃仲介的營業收入及利益增加
- 買賣仲介雖然受到去年度大型契約的影響業績有所減少，但仍穩定發展

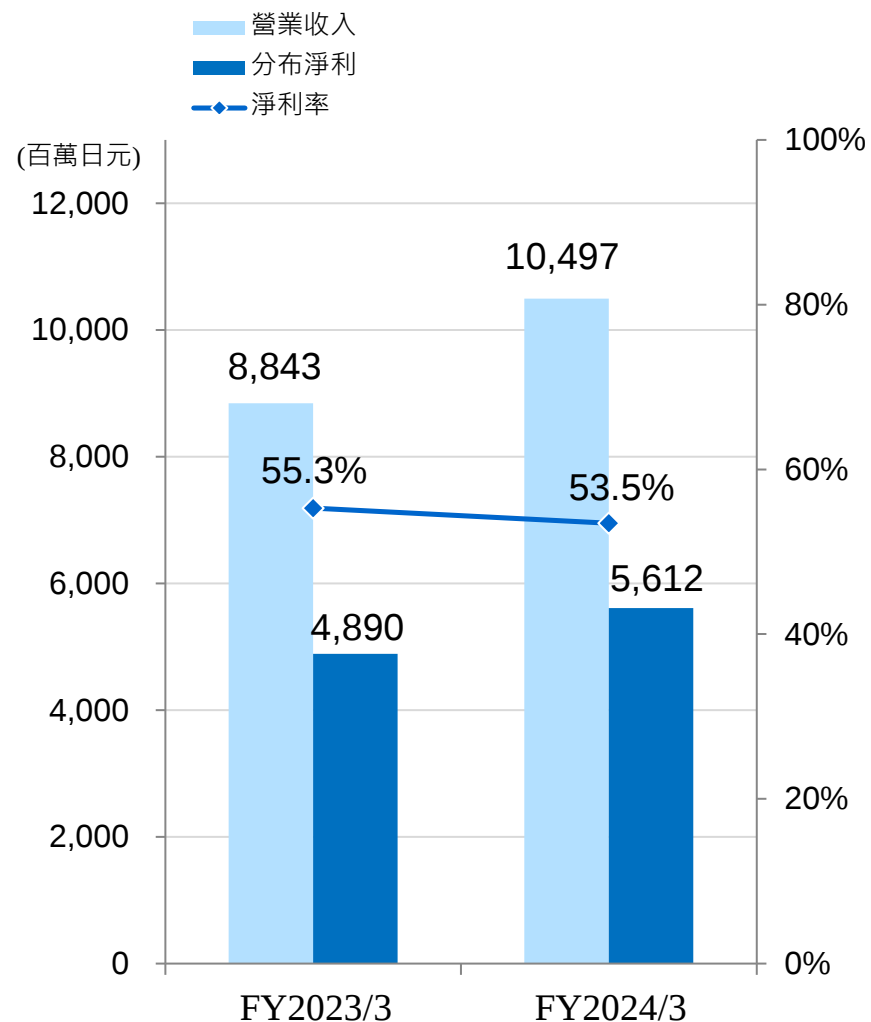
<場地租借>

- 因擴建據點及擴大面積使營運面積增加，使營業收入及利益增加，進而實現業績高成長

<租金保證>

- 主業的信用保證事業業績穩定增長

(單位：百萬日元)	FY2023/3	FY2024/3	增減率
營業收入	8,843	10,497	+18.7%
分部淨利※	4,890	5,612	+14.8%
淨利率	55.3%	53.5%	▲1.8%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。

飯店・觀光事業(飯店開發・飯店運營等)

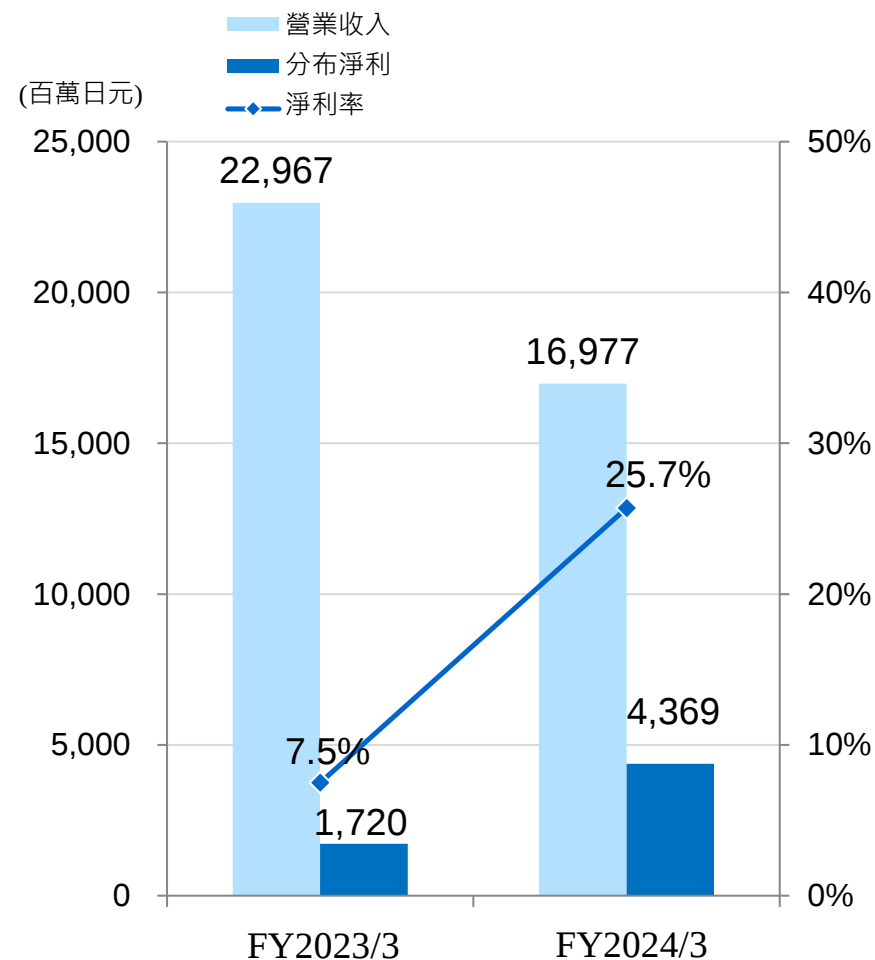
<飯店開發事業>

- 相較去年出售的2棟飯店，今年度只出售了1棟。使營業收入減少但利益增加。
- 箱根町及河口湖等開發案件的土地收購有所進展。其他各地也在計劃開發新案件

<飯店運營事業>

- 觀光需求持續擴大，受海外觀光客回流的影响，入住率及客房單價上升，帶動營業收入及利益大幅增加

(單位：百萬日元)	FY2023/3	FY2024/3	增減率
營業收入	22,967	16,977	▲26.1%
飯店開發事業	13,500	5,270	▲61.0%
飯店運營事業等	9,467	11,707	+23.7%
分部淨利※1	1,720	4,369	+153.9%
飯店開發事業	1,392	2,134	+53.3%
飯店運營事業等	328	2,234	+580.3%
淨利率	7.5%	25.7%	+18.2%pt
飯店開發事業	10.3%	40.5%	+30.2%pt
飯店運營事業等	3.5%	19.1%	+15.6%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。

其他事業(建築事業・海外開發等)

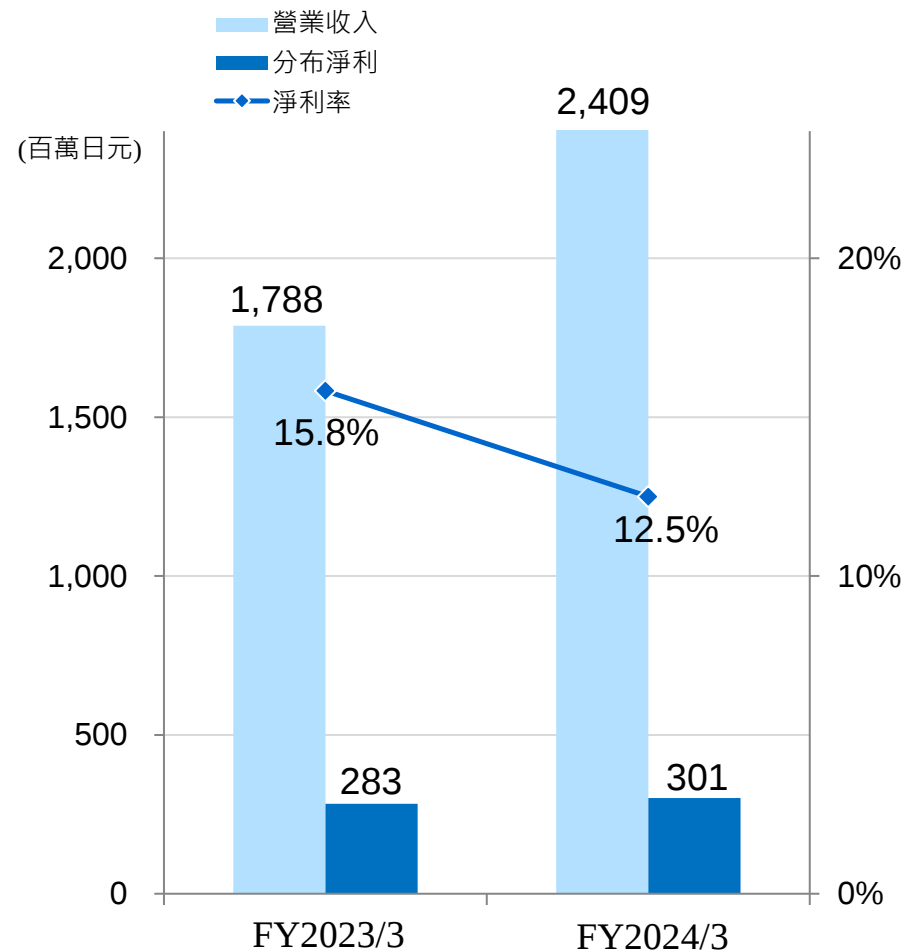
<建築事業>

- 由於集團子公司的訂單增加，且事業整體的工程進展順利，營業收入及利益增加

<海外開發事業>

- 已收購土地的越南公寓式大樓新案件(第2號 HIYORI Aqua Tower)預計將於FY2025/3上半年度動工

(單位：百萬日元)	FY2023/3	FY2024/3	增減率
營業收入	1,788	2,409	+34.8%
分部淨利※	283	301	+6.4%
淨利率	15.8%	12.5%	▲3.3%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。



FY2025/3 業績予測



SUN FRONTIER

1・在世界經濟可能受地政學風險影響的狀況下，預計軟著陸將因通貨膨脹的長期化而延遲

◆IMF將2024年的世界經濟實際成長率預測值上調至3.2%，即便持續通貨膨脹，但有可能軟著陸

◆美國FRB連續6次維持現在的利率。持續的通貨膨脹使下調利率的政策被推遲

2・日本經濟，從通貨緊縮轉為通貨膨脹，對實現工資與物價的良性循環抱有期待

◆日銀雖然解除了金融寬鬆政策，但仍維持了當前的利率，日美的利率差導致日元貶值

◆雖然對工資與物價的良性循環抱有期待，但仍擔心受日元貶值使進口物價上漲引發通膨的影響

3・在東京都心辦公大樓市場，需求持續上漲，空置率呈下降趨勢，租金也在緩慢上升

◆辦公室供給量較去年減少，辦公室需求持續上漲，期待空置率能持續下降，租金則持續上升

◆雖然需要注意利率上升，但眼下對利率上升的預期並不高，對不動產的投資欲望仍舊很強

4・受日元貶值的影響，飯店與觀光市場的外國旅客需求旺盛，國內觀光需求也持續上升

◆2024年1月至3月的訪日旅客消費額達到1兆7000億日元，刷新歷史紀錄

◆2024年3月的訪日旅客首次超過300萬人。2025年訪日旅客超越疫情前的政府目標有可能提前實現

FY2025/3業績預測值

(單位：百萬日元)

	FY2023/3	FY20204/3	增減額	增減率
營業收入	79,868	100,000	+20,132	+25.2%
不動產再生事業	51,027	69,800	+18,773	+36.8%
重新規劃	48,395	67,000	+18,604	+38.4%
大樓租賃	2,632	2,800	+167	+6.4%
不動產服務事業	10,497	11,650	+1,152	+11.0%
飯店・觀光事業	16,977	17,430	+453	+2.7%
飯店開發	5,270	3,000	▲2,270	▲43.1%
飯店運營等	11,707	14,430	+2,722	+23.3%
其他	2,409	2,560	+151	+6.3%
調整額	▲1,043	▲1,440	▲397	-
營業毛利	26,405	31,000	+4,594	+17.4%
不動產再生事業	16,593	21,230	+4,637	+27.9%
重新規劃	15,981	20,600	+4,618	+28.9%
大樓租賃	612	630	+18	+2.9%
不動產服務事業	5,636	6,300	+663	+11.8%
飯店・觀光事業	4,440	3,840	▲600	▲13.5%
飯店開發	2,200	1,100	▲1,100	▲50.0%
飯店運營等	2,240	2,740	+499	+22.3%
其他	352	420	+68	+19.4%
調整額	▲618	▲790	▲172	-
銷售費用及管理費用	8,804	10,130	+1,326	+15.1%
營業淨利	17,600	20,870	+3,270	+18.6%
經常利益	17,374	20,000	+2,626	+15.1%
本期淨利	11,917	14,000	+2,083	+17.5%
EPS	245.50日元	288.41日元	+42.91日元	+17.5%

損益表要點

迎接中期經營計劃的最後一年，在實現定量目標(營業收入1,000億日元、經常利益200億日元、當期淨利140億日元)的同時，為未來的企業成長訂製新的計劃

<不動產再生事業>

維持營業毛利率超過30%的高收益體質，除了現有的RP物件的銷售外，也預計出售紐約的公寓及小額分售商品

<不動產服務事業>

各事業皆維持堅挺的增長。透過LM的開設新店鋪、場地租借的擴充新據點及PM的增加受託物件以實現利益增長

<飯店・觀光事業>

飯店開發方面計劃出售物件(售後回租維持運營權)。飯店運營方面除了提高入住率和客房單價外，預計前年收購的飯店也將為整體業績做出貢獻

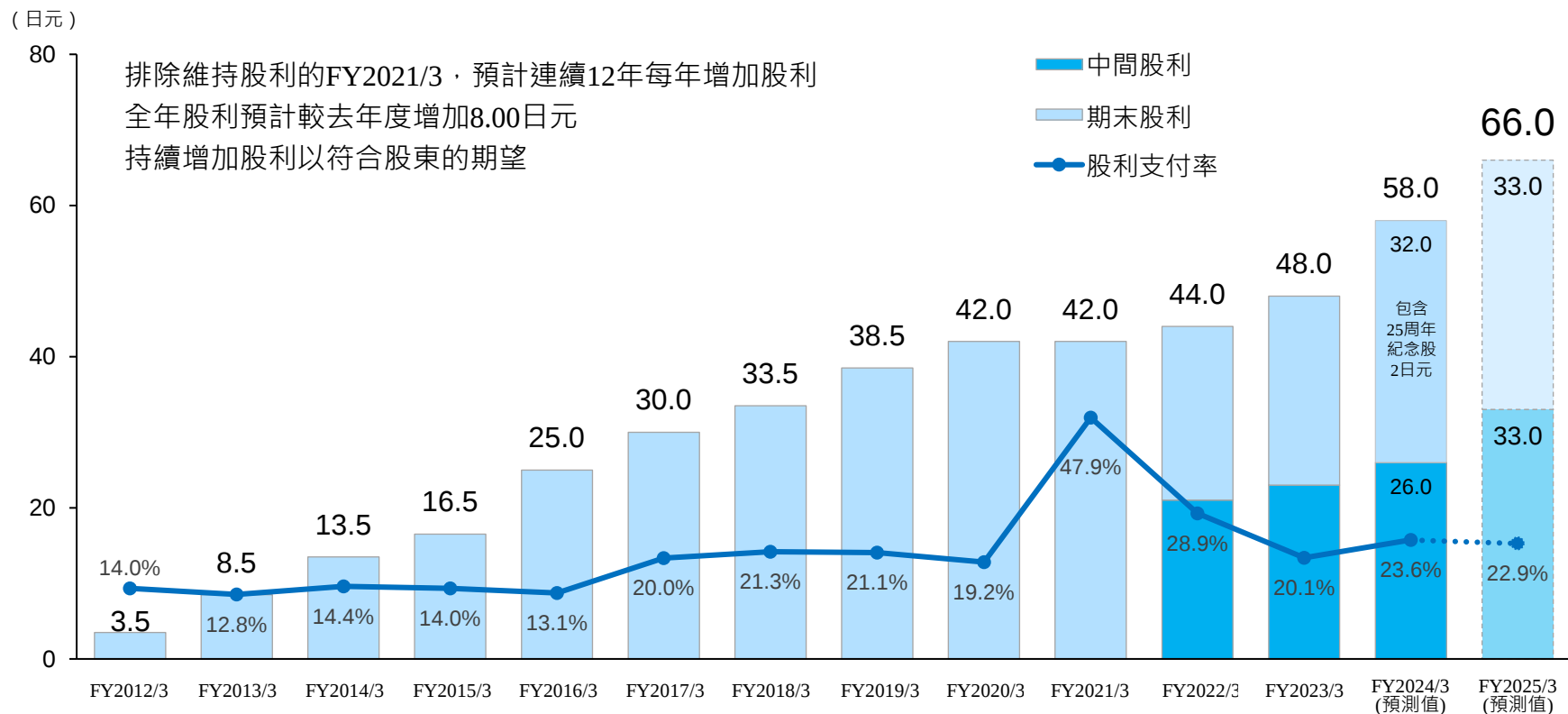
<銷售費用及管理費用>

除了各飯店的軟體設備投資外，持續增加對人財資本的投資，較上年度增加

利潤分配

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

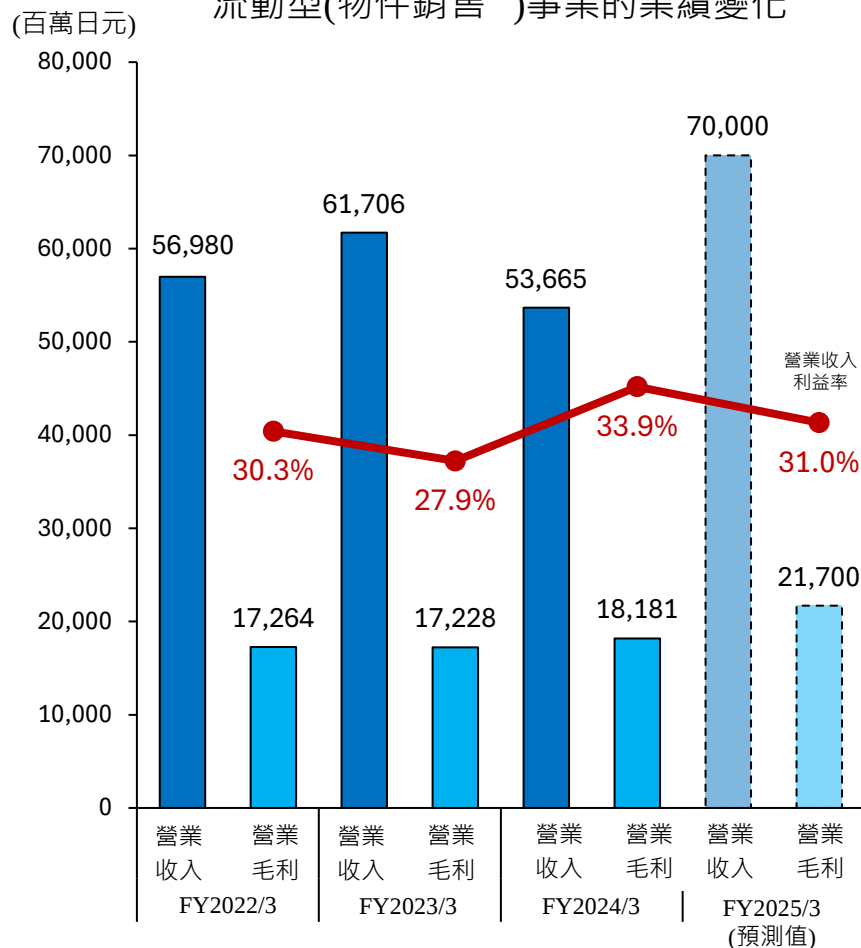


※FY22/3開始實施中間股利

流動型事業與存儲型事業的業績變化

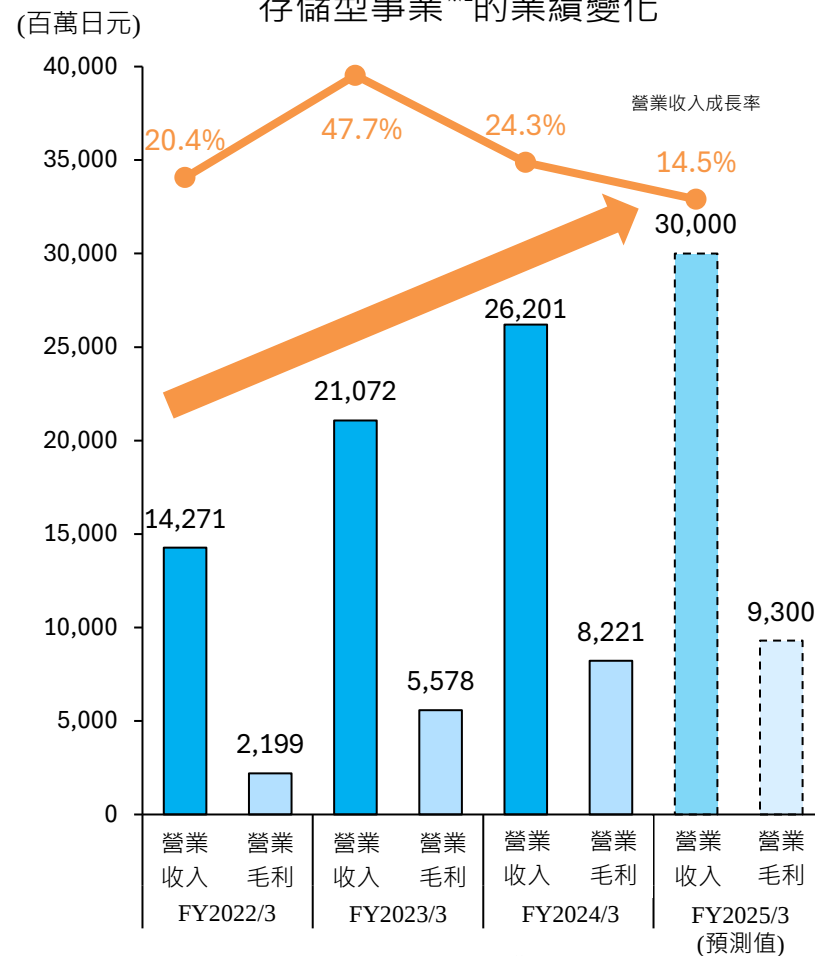
流動型事業重視淨利率，儲存型事業則追求高成長率

流動型(物件銷售^{※1})事業的業績變化



※1 包含RP事業、飯店開發事業、海外開發事業的物件銷售

存儲型事業^{※2}的業績變化

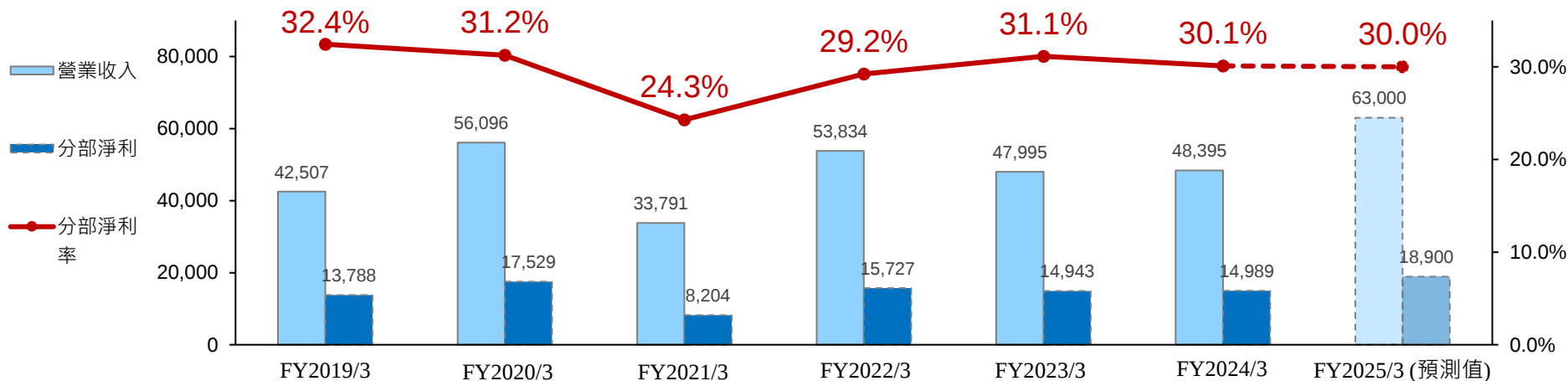


※2 不動產服務事業、飯店營運事業等，物件銷售以外的事業

RP事業的業績變化與物件收購變化

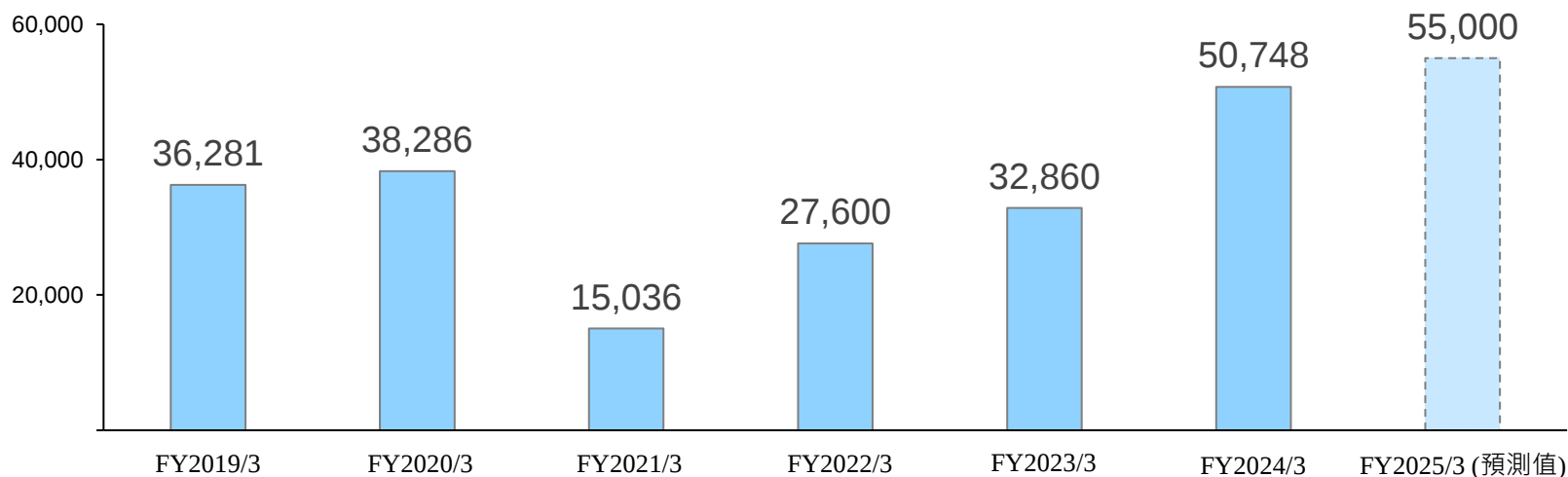
●營業收入、分部淨利、分部淨利率變化

(百萬日元)



●物件收購額變化

(百萬日元)



存貨及銷售物件營業毛利的變化

以中期經營計劃達標為前提，積極投資以實現企業的永續成長，並增加庫存

	FY2021/3 (實際成果)	FY2022/3 (實際成果)	FY2023/3 (實際成果)	FY2024/3 (實際成果)	FY2025/3 (預測值)
物件銷售收入	451億日元	570億日元	617億日元	537億日元	700億日元
物件銷售成本	331億日元	403億日元	449億日元	361億日元	490億日元
事業毛利 [※]	120億日元 RP 92億日元 飯店 28億日元	167億日元 RP 160億日元 飯店 7億日元	168億日元 RP 153億日元 飯店 15億日元	176億日元 RP 155億日元 飯店 21億日元	210億日元 RP 200億日元 飯店 10億日元
營業毛利率	26.6%	29.2%	27.2%	32.8%	30.0%
期中收購 + 工程等	274億日元	316億日元	477億日元	628億日元	622~ 672億日元
期末存貨餘額	860億日元	773億日元	801億日元	1,068億日元	1,200~ 1,250億日元

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。雖加強了物件收購，但餘額減少
 物件銷售持續順利進展，加強物件收購的的成果開始顯現，期末餘額增加
 按計劃出售物件，同時因積極投資使餘額增加
 以高淨利率進行銷售，在完成中期經營計劃的同時積極地為未來進行投資

於下一期銷售
 期中銷售
 保留
 持續保有

FY2025/3 餘額 (預測值)	營業毛利率 (假定)	營業收入 (假定)	存貨的潛在利益 (假定)
1,200~ 1,250 億日元	25~30%	1,600~1,785 億日元	400~535 億日元

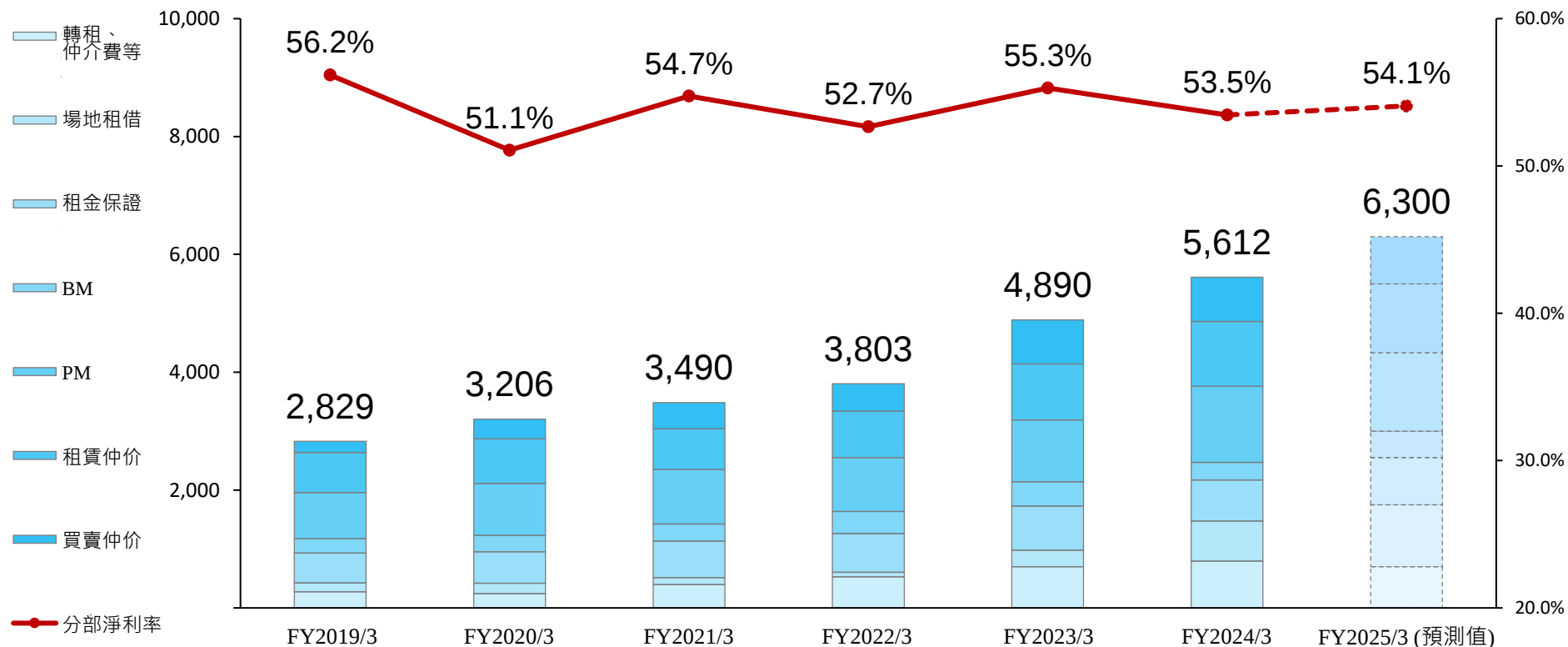
※ 事業毛利 = 營業毛利 - 銷售手續費

不動產服務事業持續穩定成長

FY2024/3的業績創歷史新高。堅挺的存儲型事業維持穩定成長

(百萬日元)

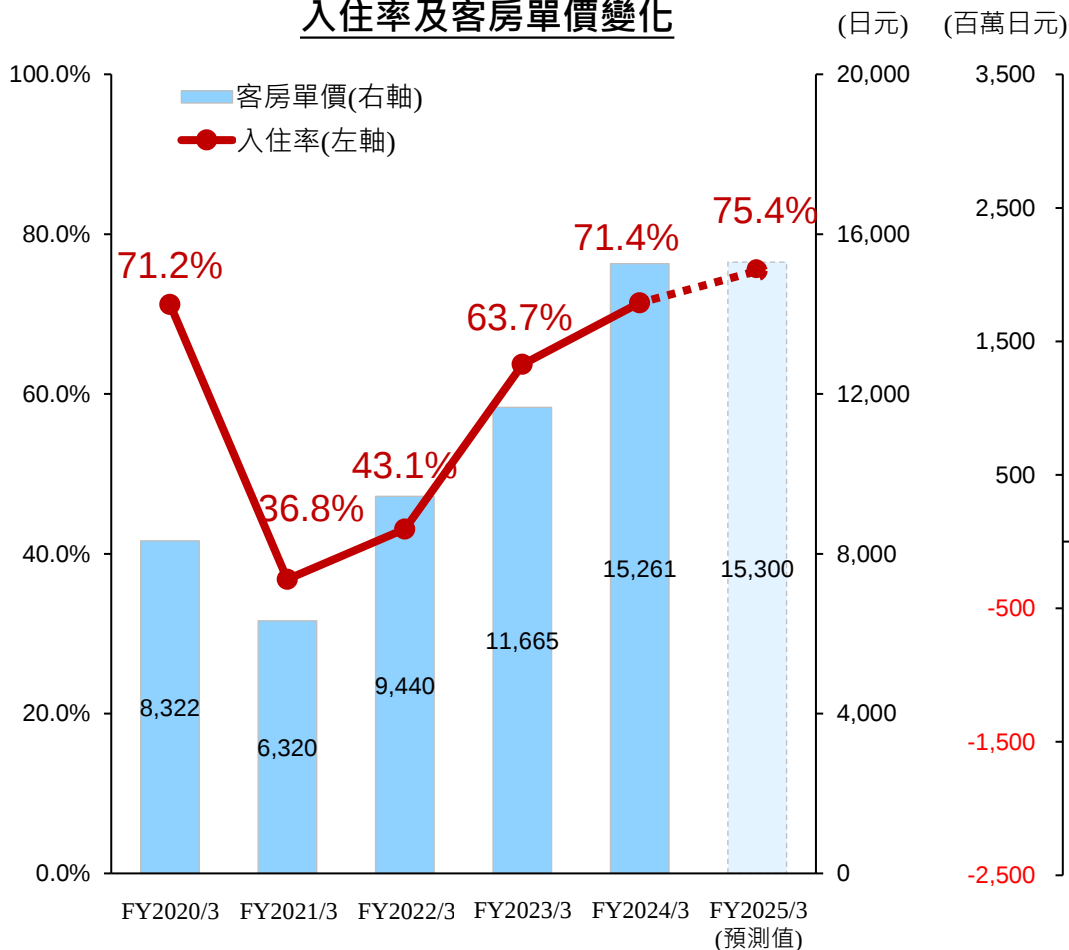
不動產服務事業的分部淨利與分部淨利率變化



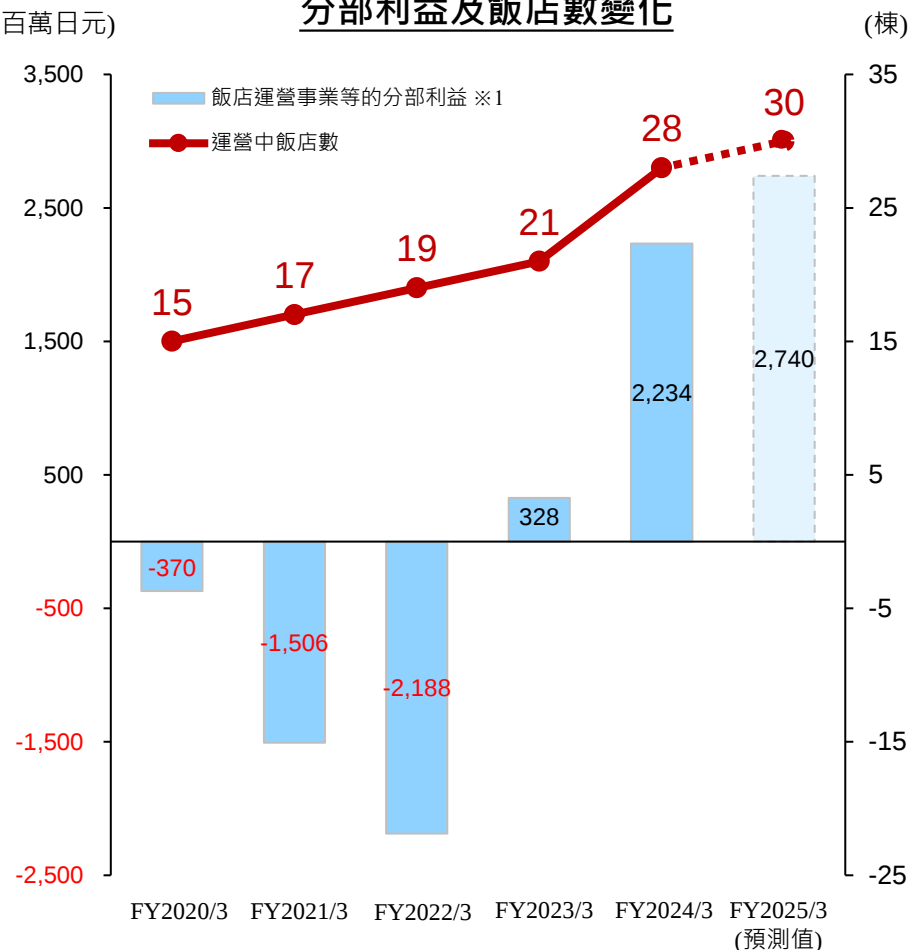
飯店入住率、客房單價及分部利益

因觀光續求恢復及提供旅客暖心的服務使業績增長。透過增加運營客房數及提高服務品質，以加速事業發展

入住率及客房單價變化



分部利益及飯店數變化



※1 包含飯店租賃的收益

將各式各樣的物件重新規劃以提升價值

➤ 去年度除了出售中小型大樓和較大規模的RP物件22棟之外，還出售了2棟紐約的RP公寓物件



東京都港區三田大樓



將頂樓的住宅與一樓一部分的停車場空間改裝成辦公室



以循環經濟為概念，設置CARBON STOCK FURNITURE(品牌名稱)的辦公桌



美國 紐約 曼哈頓 公寓物件

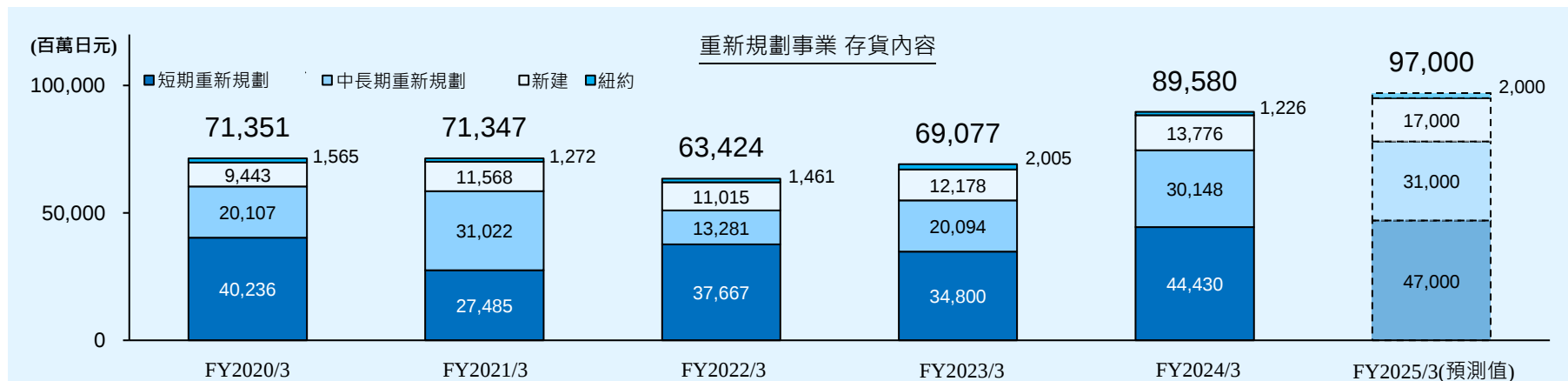


將屋齡超過100年的公寓，以高品質技術提升價值



重新規劃成舒適的居家空間
(重新裝潢，擺設家具後的示意圖)

➤ 透過積極收購取得來增加未來庫存量



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



2024年2月售罄

Compass練馬

東京練馬高野台 新建認可托兒所



好評募集中

Compass櫻新町

東京世田谷櫻新町 國際學院

2023年12月開始銷售



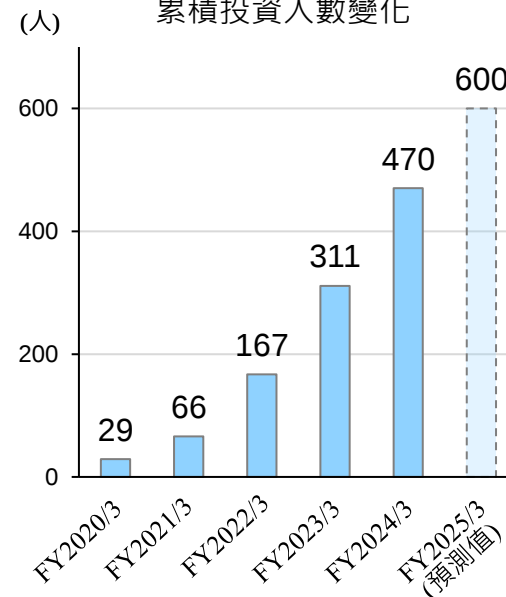
2021年8月 售罄
認證托兒所



2022年11月售罄
醫療・教育商場

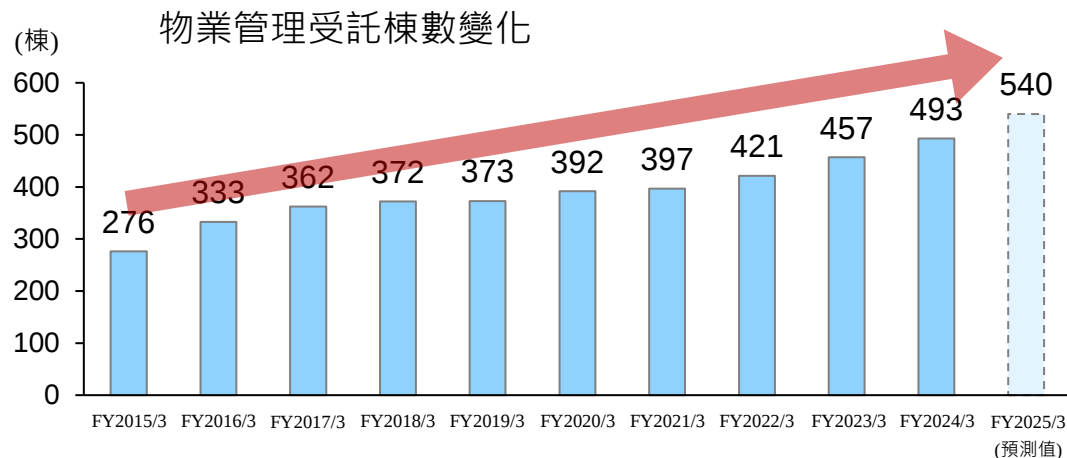
銷售網192家
(稅務師・金融機關)
以超過200家為目標
持續擴大中

不動產小額分售商品
累積投資人數變化

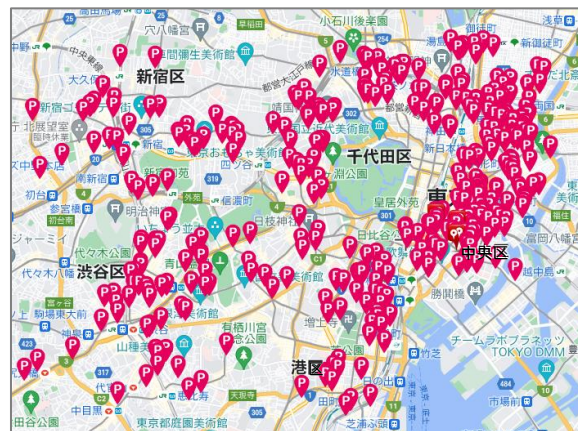


持續擴大不動產服務事業的客戶數量

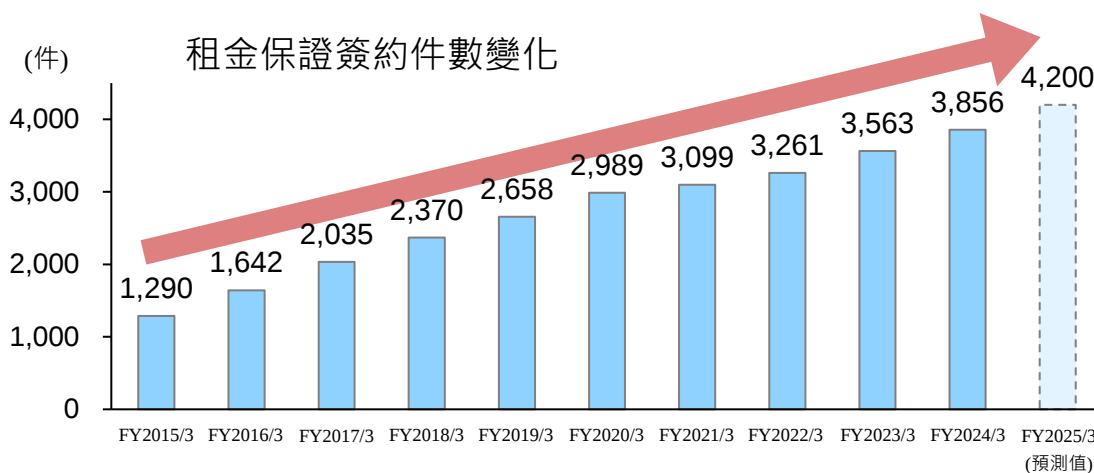
擴大基礎平台，以促進事業成長



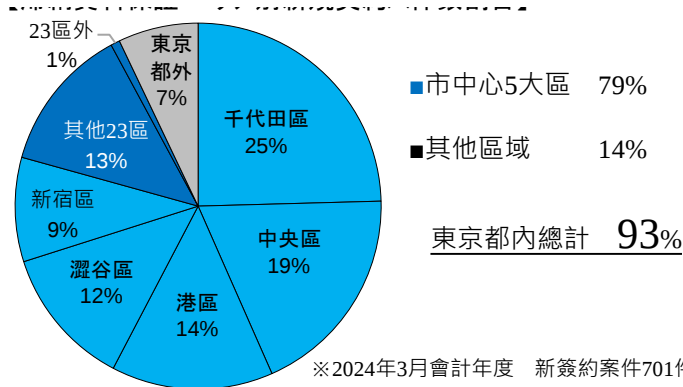
【物業管理受託物件分布圖】



● 本公司管理物件



【租金保證 各區域新簽約※案件比例】



[illegible]

Vision Center 市谷 2樓
200坪



Vision Center 市之谷

◆場地租借事業的營業收入及Vision Center營運面積的變遷

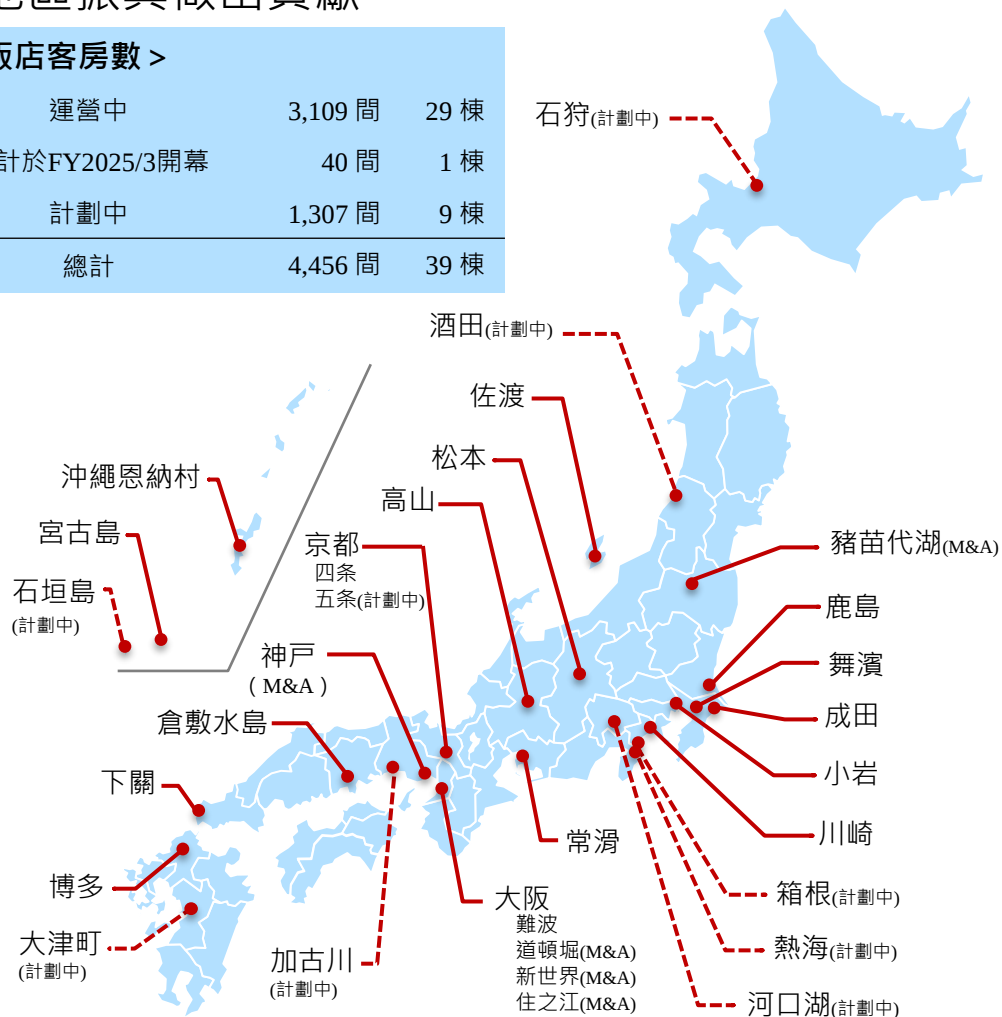
年度	營業收入(百萬日元)	營運面積(坪)
FY2018/3	720	1,200
FY2019/3	917	1,500
FY2020/3	1,279	3,000
FY2021/3	1,162	3,400
FY2022/3	1,289	3,400
FY2023/3	1,842	4,400
FY2024/3	2,898	6,500
FY2025/3 (預測值)	3,680	10,000

積極投資飯店的開發

配合商務及觀光需求開發新飯店，為推動
地區振興做出貢獻

< 飯店客房數 >

運營中	3,109 間	29 棟
預計於FY2025/3開幕	40 間	1 棟
計劃中	1,307 間	9 棟
總計	4,456 間	39 棟



Luxury Class		房間數	(截至2024年5月)
四条河原町溫泉 空庭露台京都別邸		32	
日和OCEAN RESORT沖繩		203	
熱海飯店PJ		150	※計劃中
靜楓亭		11	※M&A
Upper Class			
四条河原町溫泉 空庭露台京都		102	
SADO RESORT HOTEL AZUMA		52	
SADO NATIONAL PARK OOSADO		72	
箱根飯店PJ		110	※計劃中
Upper Middle Class			
日和飯店舞濱		80	
日和飯店大阪難波站前		224	
旅之宿飯店lit松本		176	
旅之宿飯店lit宮古島		111	
旅之宿飯店Villa宮古島		4	
Spring Sunny飯店名古屋常滑站前		194	
旅之宿飯店live佐渡I・II		18	
旅之宿飯店lit酒田		174	※計劃中
旅之宿飯店lit河口湖		130	※計劃中
旅之宿飯店lit石垣島		200	※計劃中
京都四条飯店P J		16	※計劃中
京都五条飯店P J		40	※FY2025/3 OPEN
Economy Class			
旅之宿飯店飛驒高山		80	
旅之宿飯店鹿島		194	
旅之宿飯店倉敷水島		155	
旅之宿飯店佐渡		111	
旅之宿飯店EXpress成田		100	
旅之宿飯店石狩		175	※計劃中
旅之宿飯店熊本大津		180	※計劃中
旅之宿飯店加古川		172	※計劃中
JOYTEL飯店難波道頓堀		53	※M&A
JOYTEL飯店新世界堺筋通		103	※M&A
大阪JOYTEL飯店		229	※M&A
神戶廣場飯店		107	※M&A
神戶廣場飯店 west		120	※M&A
ドンデン高原ロッジ 自然度假區佐渡		12	
Budget Class			
飯店SKY HEART小岩		105	
飯店SKY HEART川崎		200	
飯店SKY HEART博多		157	
飯店SKY HEART下關		104	

越南 HIYORI Aqua Tower PJ 啟動

第2號公寓式大樓新案件(202戶)，預計今年上半年動工

案件概要

地址	Lot 3-A2-1・Son Tra-Dien Ngoc綜合設施・Thor Quang Ward Son Tra District, Da Nang City, Vietnam		
面積	土地面積 1,850m ²	建築物面積 1,062m ²	總面積 24,498m ²
建築物構造	RC建造25樓附地下2樓		
設施內容	住宅202戶、店鋪、幼兒園、泳池、健身房、社交廳、汽車停車場、機車停車場		
工程計劃	2024年上半年動工 / 2026年秋天完工		

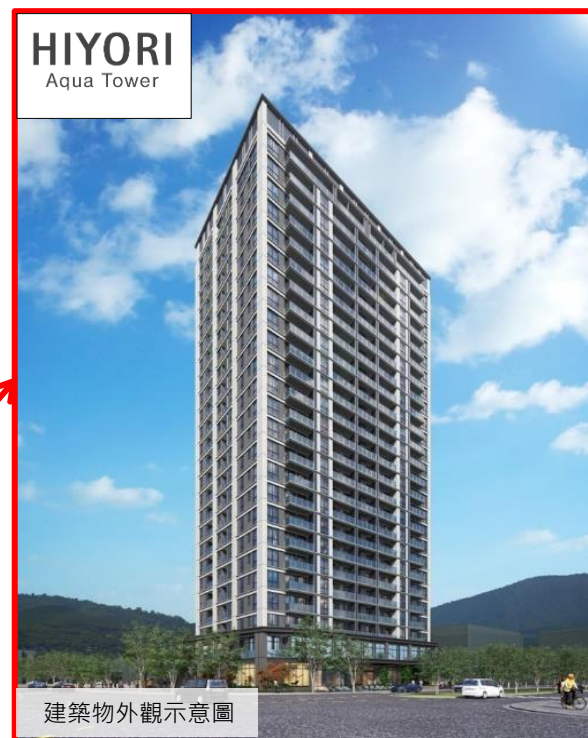
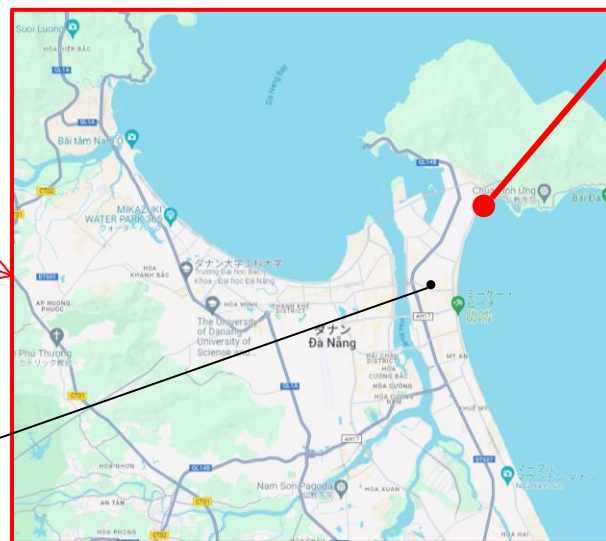


HIYORI Garden Tower

2019年12月完工

住宅306戶 售罄

店鋪2區域



建築物外觀示意圖



室內裝潢示意圖



下一期中期經營計劃

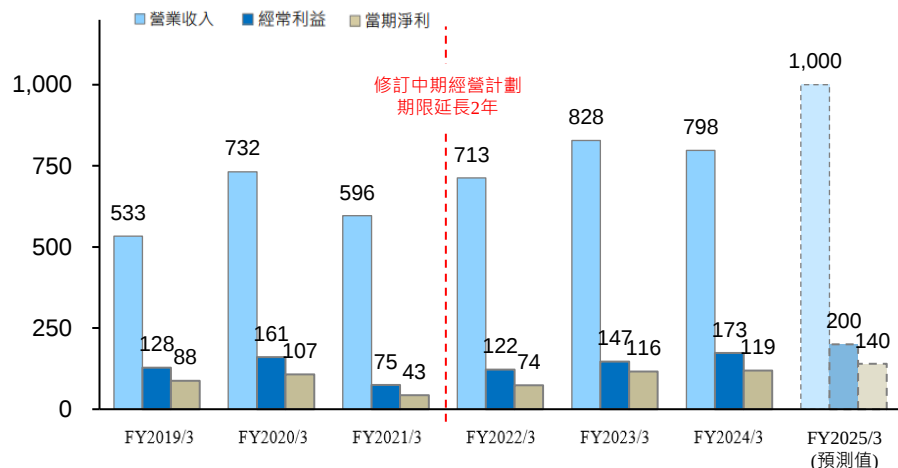


SUN FRONTIER

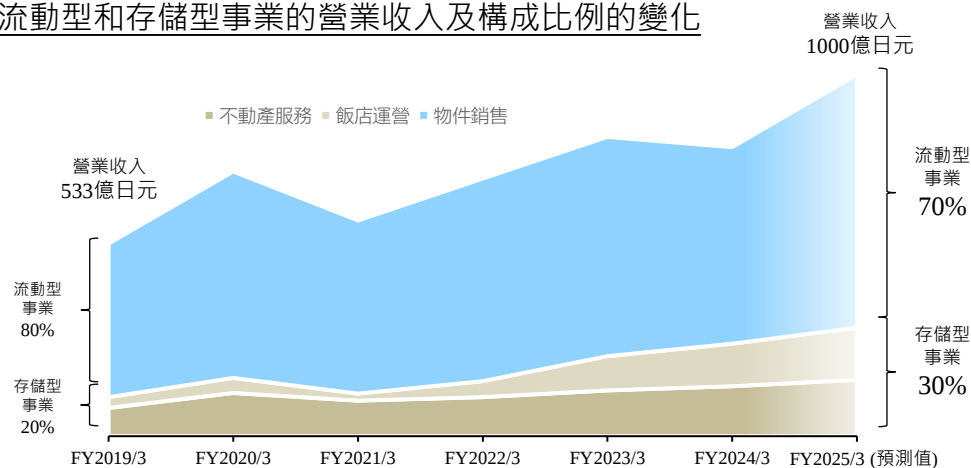
中期經營計劃(FY2019/3 ~ FY2025/3)的回顧和進展

於FY2019/3開始的中期經營計劃，雖因疫情原因將原訂於FY2022/3結束的計劃延長2年，但預計在本年度(FY2025/3)達標

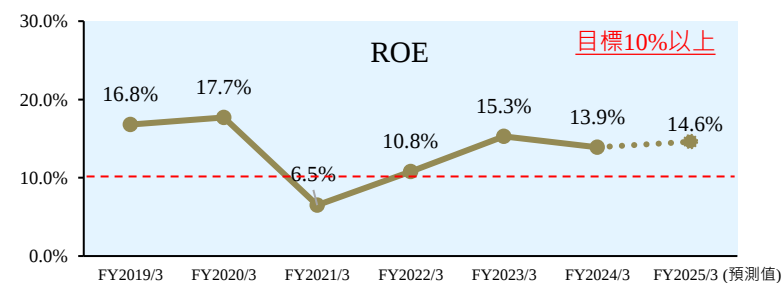
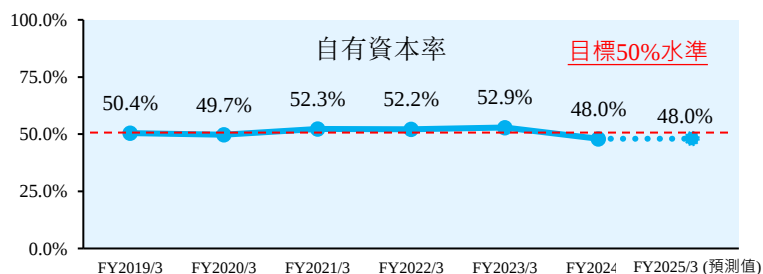
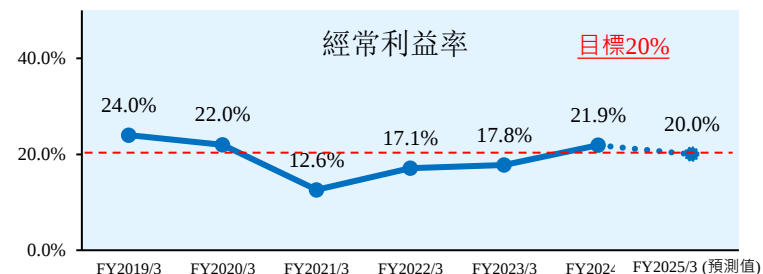
定量目標的變化



流動型和存儲型事業的營業收入及構成比例的變化



重要經營指標的變化



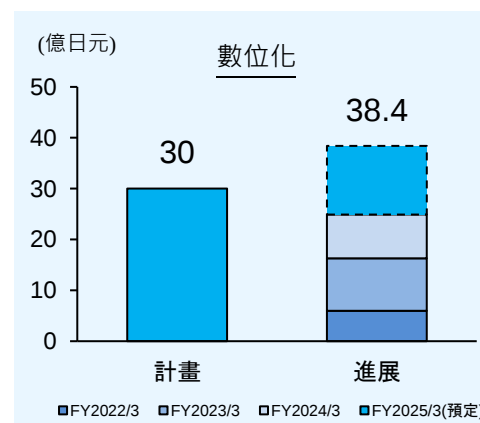
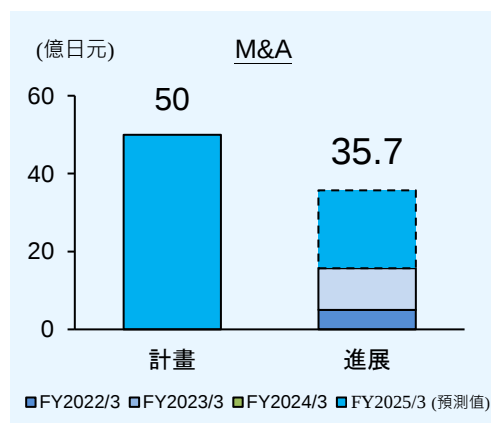
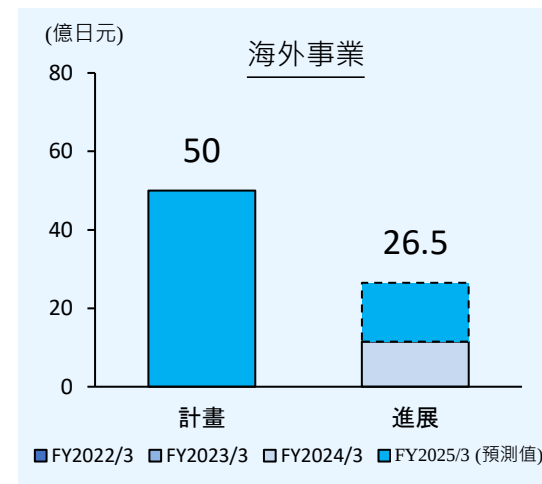
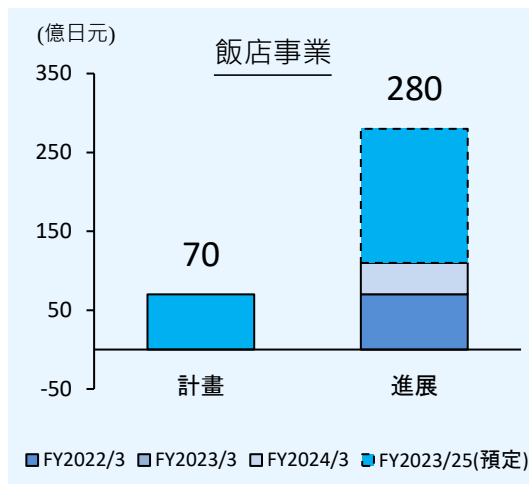
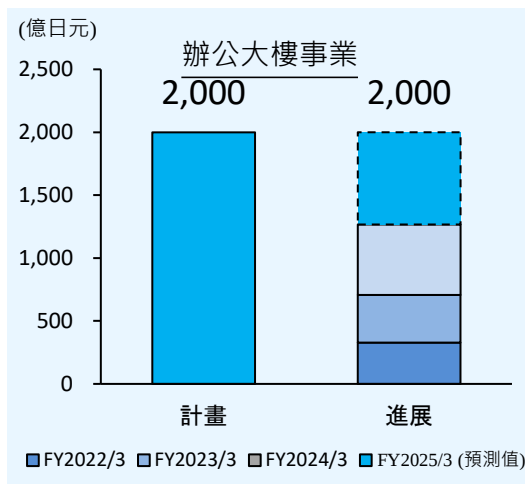
中期投資計劃 (FY2022/3 ~ FY2025/3) 的回顧和進展[※]



投資總額相對4年合計2,200億日元的計劃來說，預計將達到大約2,400億日元。

辦公大樓事業的投資按計劃進行。對觀光需求有顯著回溫的飯店事業積極增加投資。海外事業已啟動新案件，持續進展。

M&A方面，雖需要謹慎評估後再行動，但仍維持投資姿態。為促使事業發展，強化數位化投資。



※本投資計劃為FY2022/3~2025/3期4年的投資總額。辦公大樓事業、飯店事業、海外事業的投資額為物件收購及施工費用的合計。M&A投資額為出資額。數位化投資額為軟體安裝費用及運用成本的合計。



Sun Frontier 哲學理念為全體員工共有的價值觀和行動方針，也是企業風氣的根基

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.sunftr.co.jp/sustainability/>

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 ・於不動再生事業的工程中，排放出的二氧化碳100%中和 ・本公司集團的溫室氣體排放量削減目標 與2022年度相比：2030年減少22%・2050年碳中和	  
	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」	・考慮Well-being的不動產再生公司內部標準 制定『Sun Frontier Wellness Score(SWO)』。超越SWO的RP物件供給比例：2023年度30%以上・2025年度50%以上・2030年度70%以上 ・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・2024年為止20個區域以上 ・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 ・研修總時數占法定工作總時數的12%以上 ・2023年3月會計年度的每小時經常利益較去年增加	  

長期願景2035

活用有限的資源，讓世界充滿笑容和感動！
成為不斷挑戰及創造未來價值的企業集團

FY2035/3

營業收入 **3,000**億日元

經常利益 **600**億日元



下一期中期經營計劃 藍圖

長期願景
2035

活用有限的資源，讓世界充滿笑容和感動！
成為不斷挑戰及創造未來價值的企業集團

營業收入	3,000億日元
------	----------

經常利益	600億日元
------	--------

下一期
中期經營計劃
(FY2026/3~FY2028/3)

基本方針
創造符合客戶需求的商品與提供暖心的服務，
推動事業多角化，並致力於解決社會問題

營業收入	1,350億日元
------	----------

經常利益	270億日元
------	--------

經常利益率	20%
-------	-----

ROE	10%以上
-----	-------

自有資本率	45%左右
-------	-------

FY2019/3 ~ FY2025/3
中期經營計劃

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」

營業收入	1,000億日元
------	----------

經常利益	200億日元
------	--------

經常利益率	20%
-------	-----

ROE	10%以上
-----	-------

自有資本率	50%左右
-------	-------

下一期中期經營計劃 基本方針

創造符合客戶需求的商品與提供暖心的服務，
推動事業多角化，並致力於解決社會問題

流動型
事業



不動產特定共同事業



新建大樓開發事業



重新規劃事業



買賣仲介/租賃仲介事業



物業管理事業
轉租事業
租金保證事業



大樓維護事業

存儲型
事業



紐約公寓
重新規劃事業



越南公寓開發事業



飯店開發事業



飯店運營事業



場地租借事業

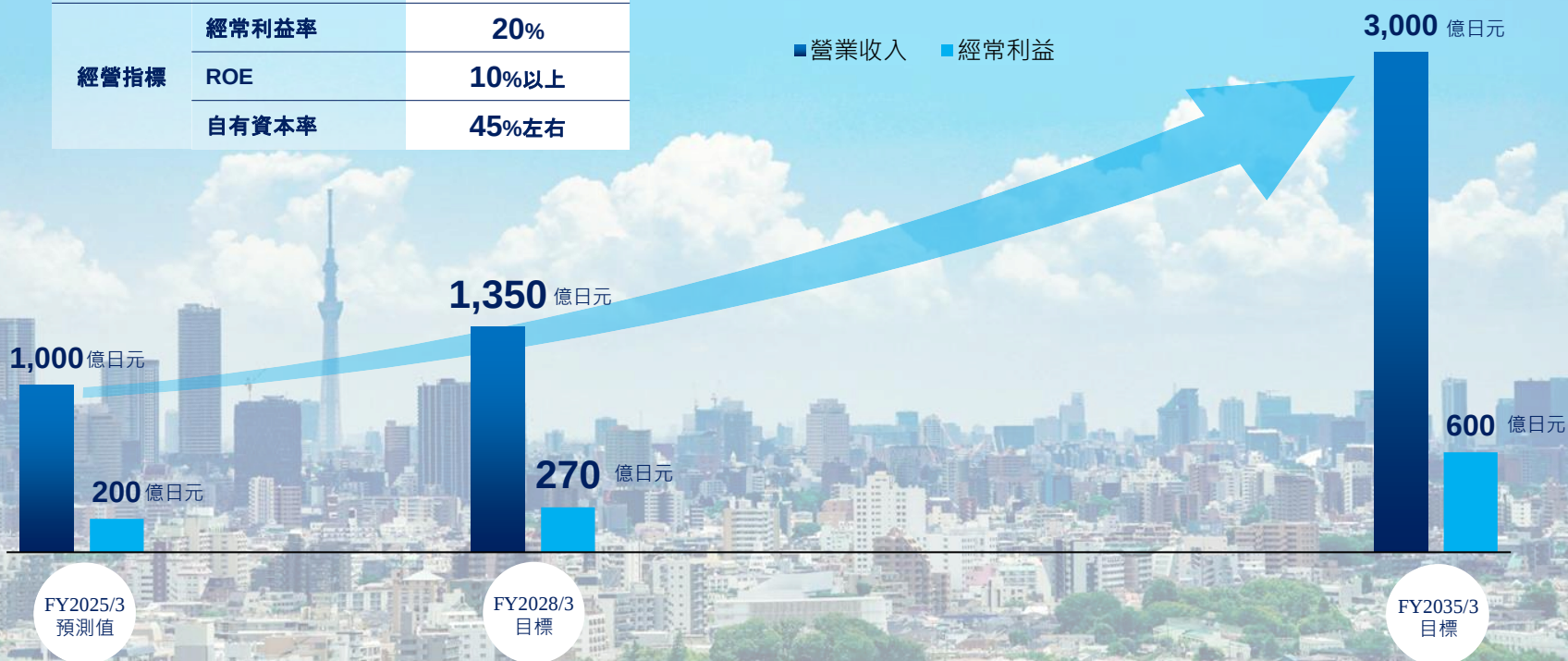


人財基礎

下一期中期經營計劃 定量目標

在FY2019/3～FY2025/3的中期經營計劃達標後，維持高收益及高成長
在維持財務紀律的同時，積極投資事業，以擴展高資本效率的事業

FY2028/3 目標		
利益計劃	營業收入	1,350億日元
	經常利益	270億日元
經營指標	經常利益率	20%
	ROE	10%以上
	自有資本率	45%左右



下一期中期經營計劃 發展戰略

推動開發、服務及運營相結合的不動產活用的多元化，擴大事業領域及版圖，以加速企業成長

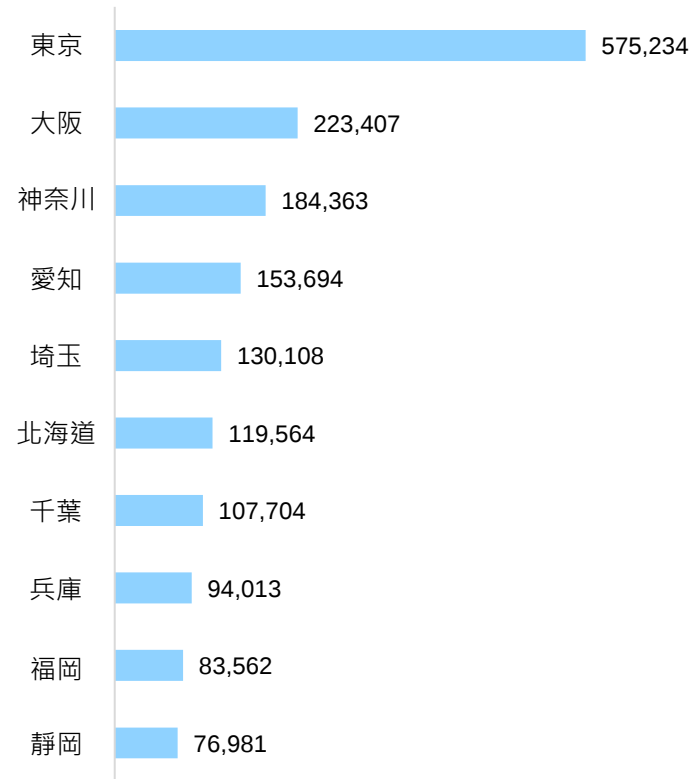
三大市場	商業模式	事業領域	事業版圖	目標
辦公大樓	開發	重建	東京	透過資源可循環使用的不動產運用，對實現永續社會做出貢獻
		擴大事業領域 新建		
		不動產小額分售 (不動產特定共同事業)	東京 擴大事業版圖 大阪・名古屋	
	服務	不動產服務	東京	透過符合客戶觀點的問題解決方案，創造笑容與感動
	運營	場地租借的運營	東京 擴大事業版圖 大阪・名古屋	
飯店	開發	新建	全國各地	拓展溫馨且有趣的飯店，與地區共同發展
		重建		
	運營	飯店運營		
住宅	開發	擴大事業領域 新建	擴大事業版圖 越南	提供安心、安全，舒適且高品質的住宿環境，為國家發展做出貢獻
		重建	紐約	
	服務	不動產服務	越南 紐約	

各都道府縣法人數量及東京23區內辦公大樓數量



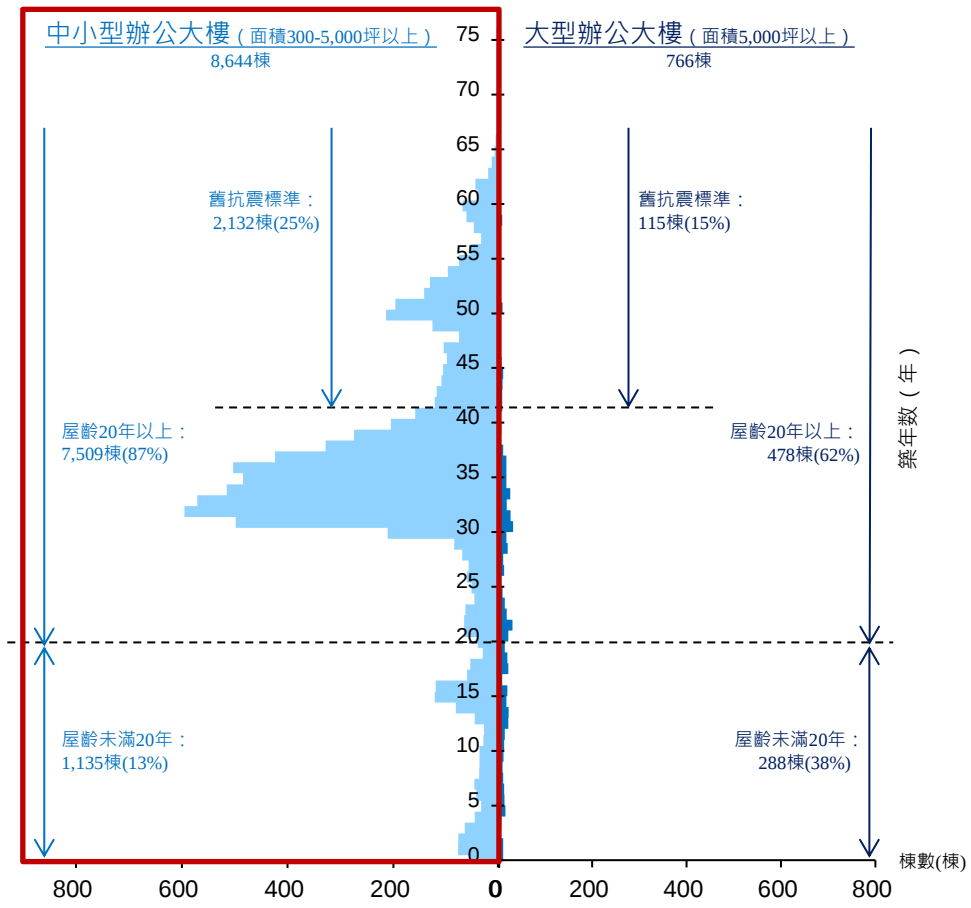
東京聚集許多企業，在中小型大樓不斷老化的情況下，對辦公大樓的需求依然很高

各都道府縣法人數量 (前10位)



出處：根據国税庁「都道府県別法人数等の状況」製作而成

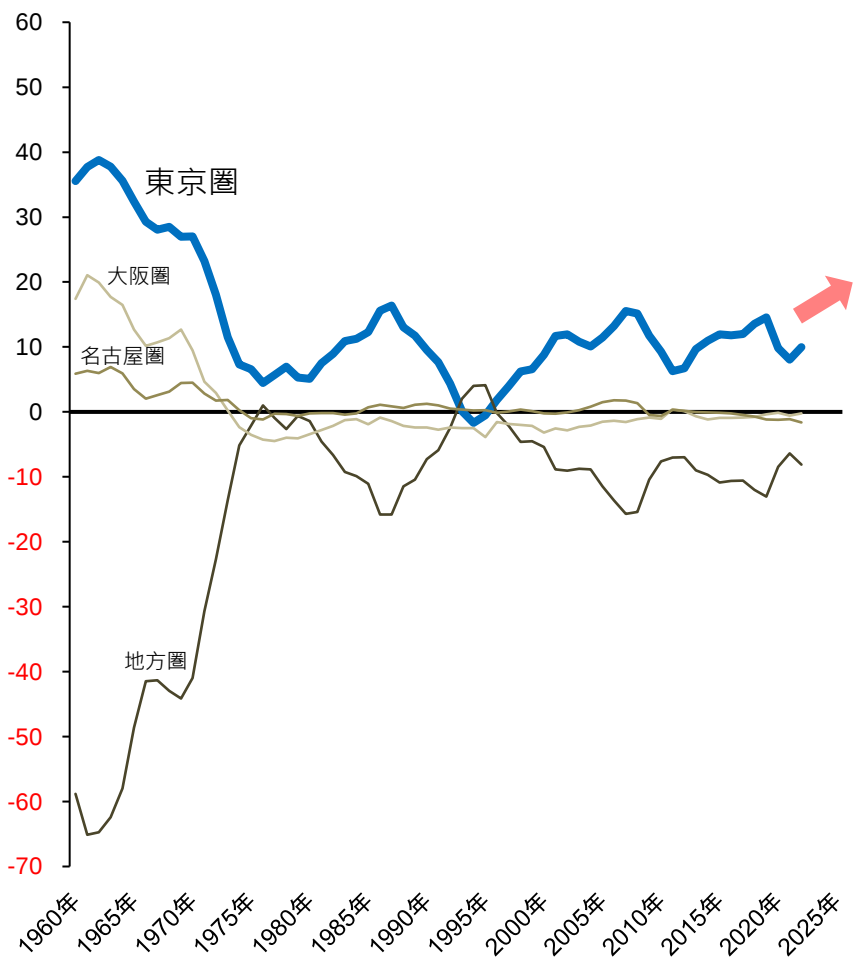
東京23區9,410棟



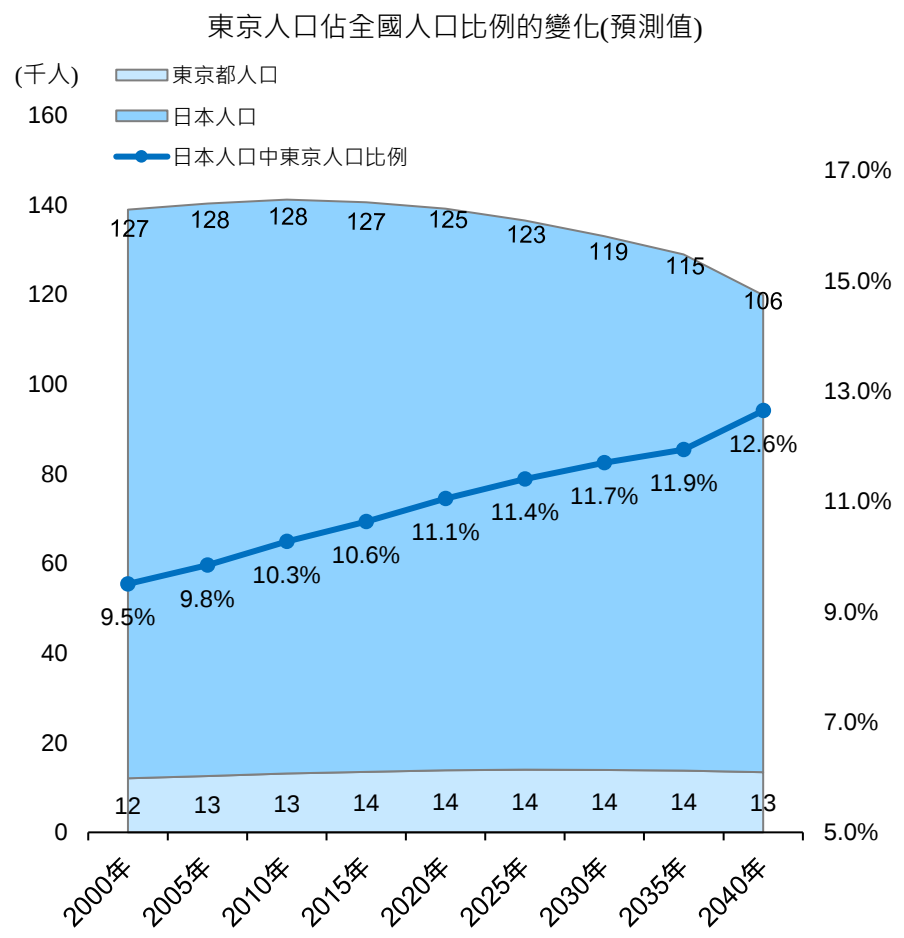
出處：根據「東京23区オフィスビルミッド2023 (棟数ベース)」(XYMAX不動産総合研究所)數據製作而成

東京圈人口轉入數及日本人口動態

東京圈的人口轉入持續大於轉出。在日本人口不斷減少的情況下，東京人口的比例正在不斷提高



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

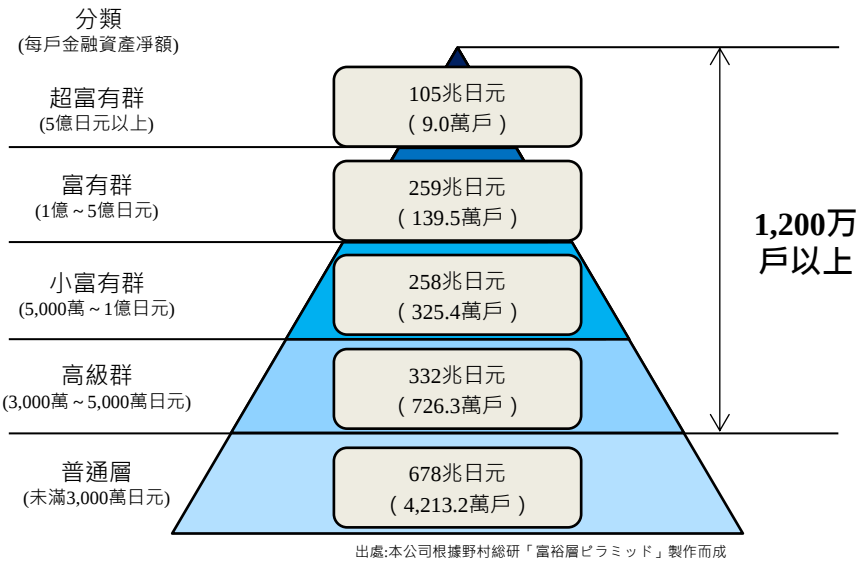


出處：根據東京都統計「東京都の人口(推計)」製作而成

不動產小額分售商品的市場性

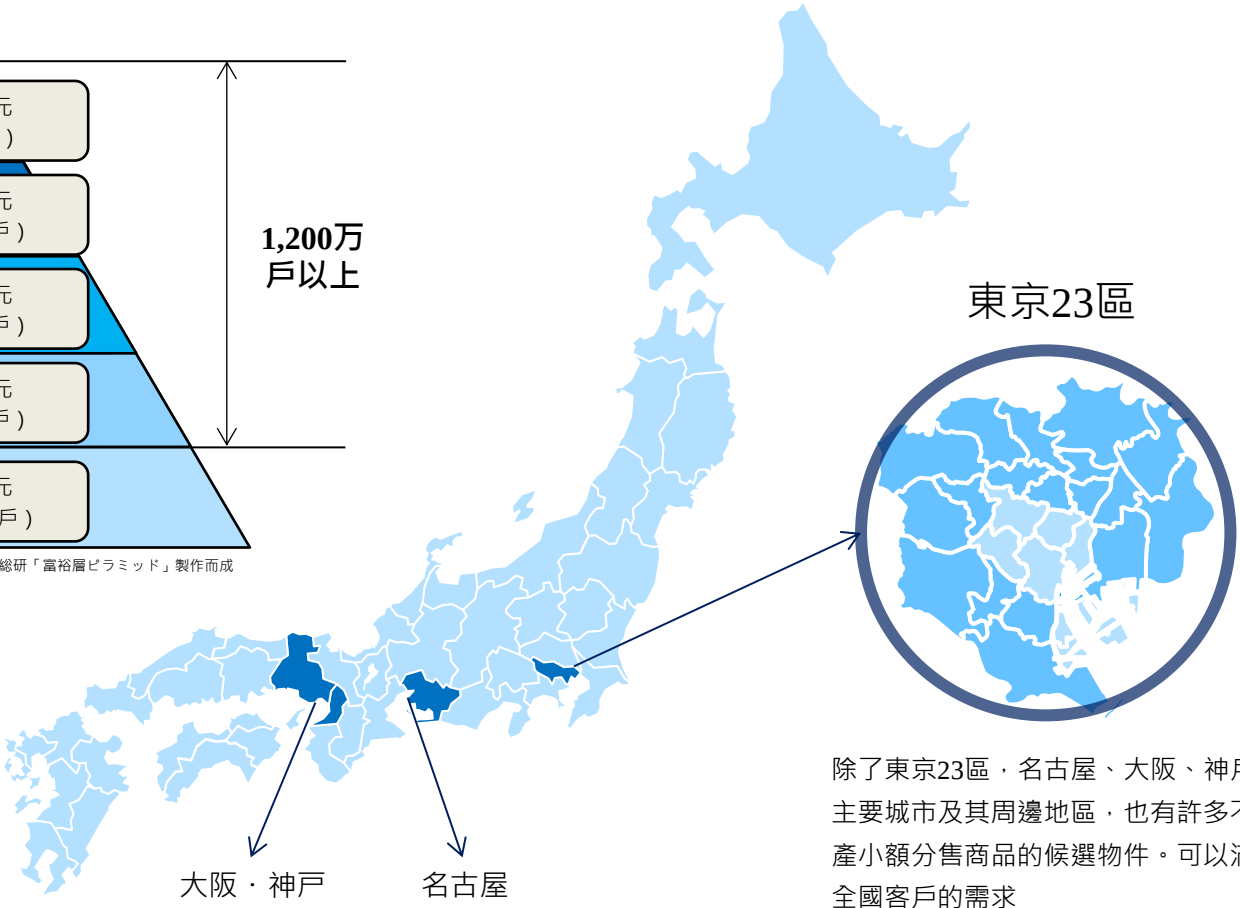
在主要城市推進不動產小額分售商品的商品化，可提出方案滿足全國很多客戶的投資需求

不動產小額分售商品的潛在客戶群在全國有1,200萬戶以上



不動產小額分售商品

- ・ 托兒所
 - ・ 教育・醫療中心
 - ・ 商業大樓
 - ・ 辦公大樓
 - ・ 土地 etc.
- 提供多樣商品

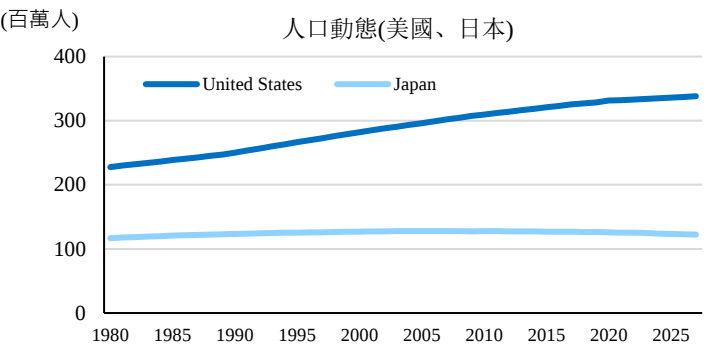


除了東京23區，名古屋、大阪、神戶等主要城市及其周邊地區，也有許多不動產小額分售商品的候選物件。可以滿足全國客戶的需求

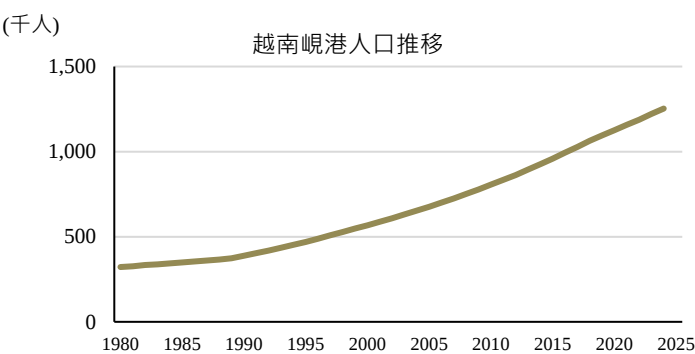
海外市場(美國、越南)

在人口持續增長且經濟也以高增長率成長的美國(紐約)及越南(峴港)發展高品質的不動產事業

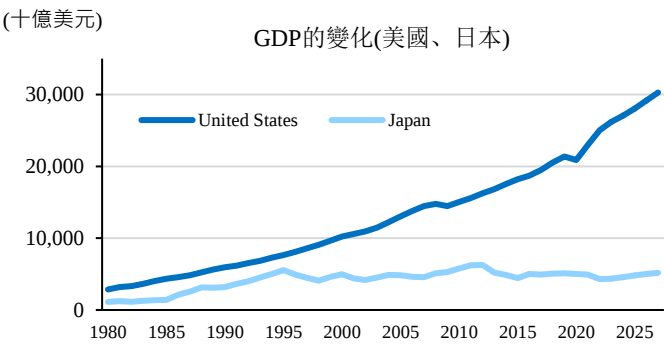
與人口持續減少的日本相比，美國的人口在持續增加，對住宅的需求將維持高水準的可能性很高



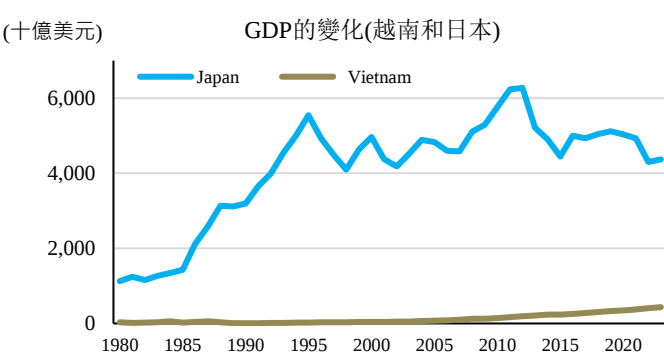
峴港為越南第三大城市。2017年人口突破100萬人，之後也持續增加，預計今後住宅需求將維持高水準



相對於成長率持平的日本，美國的經濟成長率非常高，有很多工作崗位，預計今後對不動產的需求也將維持高水準



越南的GDP雖相對日本來說較低，但成長率比日本高，前景廣闊。

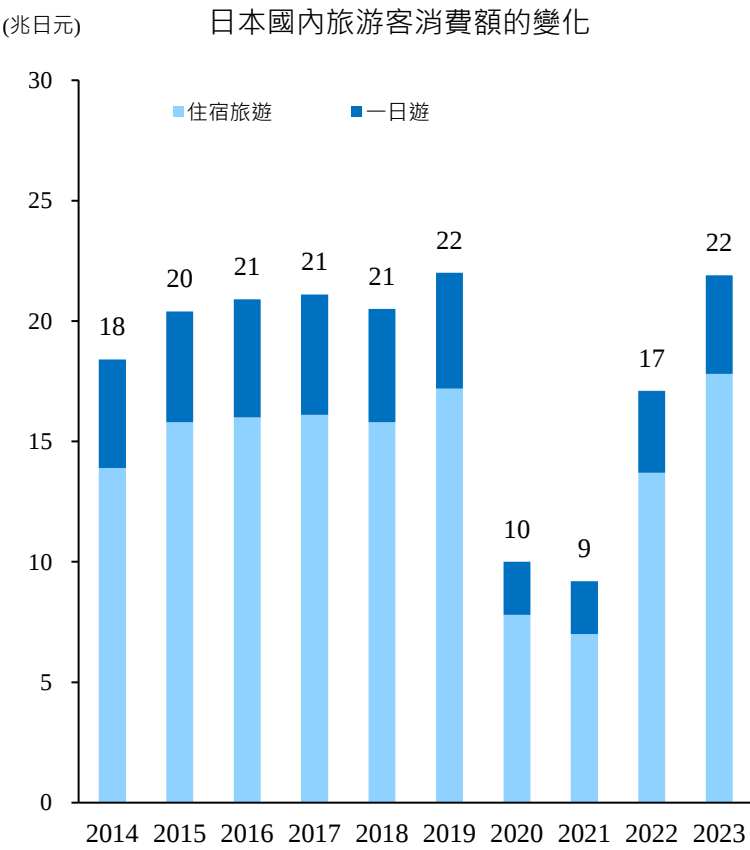


出處:根據IMF世界經濟展望數據庫製作而成

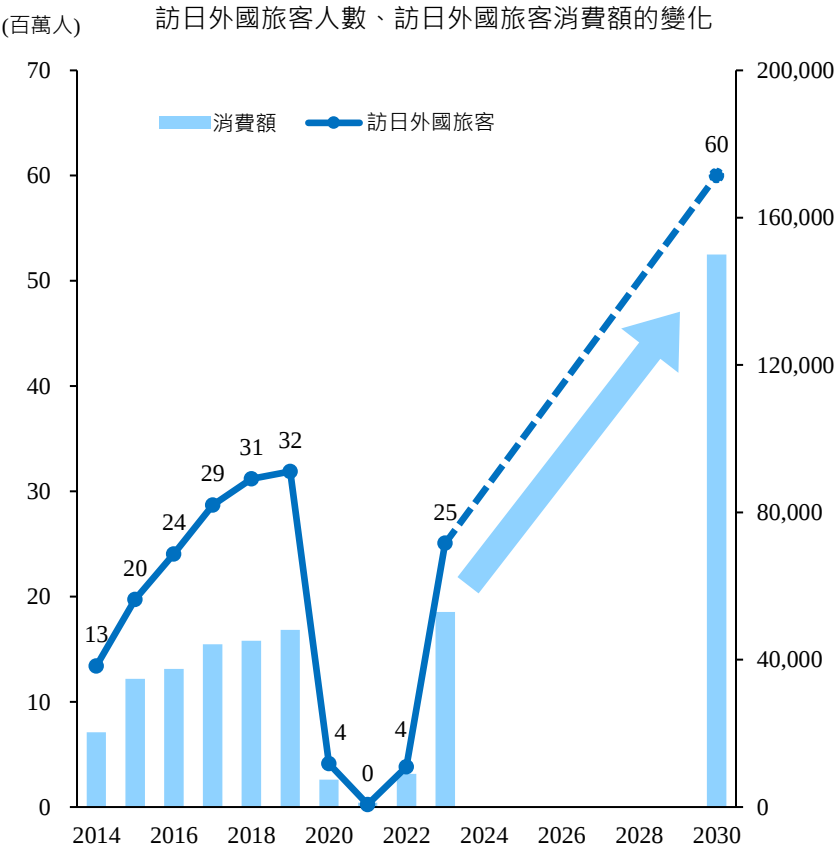
飯店事業的市場性



在觀光需求有著顯著回溫，並以增加訪日外國旅客人數為目標的觀光產業下，於全國各地發展溫馨且有趣的飯店



出處:根據觀光廳「旅游觀光消費趨勢調查」日本國內游客消費額”製作而成



出處:根據JNTO訪日外國游客人數統計、訪日外國游客人數及消費額的政府目標製作而成

下一期中期經營計劃 主要措施

1

強化人財基礎

- 加大招聘力度，強化人財基礎
- 加強研修教育，以培養領導人財，並透過阿米巴分裂擴大組織
- 以成為擁有多樣性(不分年齡、性別、國籍)及為他人著想價值觀的人財會聚集的公司

2

創造符合客戶需求的商品與提供暖心的服務

創造符合客戶需求的商品

- 於新建大樓開發、飯店開發、紐約公寓的重新規劃、越南公寓開發等方面，活用於辦公大樓的重新規劃中培養出的符合客戶需求的商品創造力，並進一步強化
- 透過M&A強化建設事業的基礎

提供符合客戶需求的暖心的服務

- 與大樓屋主保持良好的關係，提高具有遠觀性的問題解決能力
- 為鉅細靡遺地回應承租商及客戶的需求，提高暖心的應對能力
- 培養能為飯店住宿者提供感動且暖心服務的人財並營造組織風氣

3

推動事業多角化

事業多角化(流動型事業)

- 透過LM、PM、建設的合作，發展以長期維持建築物經濟價值為目標的新建大樓事業
- 推動不動產小額分售商品(東京都心周邊、大阪、名古屋等區域提供商品)
- 紐約的公寓重新規劃，越南的公寓開發

事業多角化(儲存型事業)

- 提供更多樣的不動產服務內容，以為客戶排憂解難
- 強化東京都內的租賃店鋪，致力於增加轉租及管理物件
- 擴大場地租借事業的運營面積
- 增加飯店運營客房數(包含透過M&A的方式)



追求的人財形象

兼具「利他之心」和「開拓者精神」的人財

人財育成方針

與同樣擁有利他價值觀的伙伴們一起，為實現永續且豐富的社會，培養具有開拓者精神，能夠開拓新領域的人財
以實現讓後代也能繼承的社會為目標，與對周圍的人的體貼及作為人應該貫徹的正道相結合，培養在沒有經驗的領域也能積極面對、挑戰的人財

環境整備方針

創造具有「工作價值」、「創造性」、「成長機會」的工作環境。全體員工自發地制定目標，並積極地為達到目標而努力，同時保持相互信賴的關係，不斷向創造新價值發出挑戰，以實現「共創」的組織

- 工作價值** —— 為使員工願意挑戰新事物並隨之成長，打造多稱讚挑戰新事物員工的風氣
- 創造性** —— 展望未來，以創造新價值為目標的風氣
- 成長機會** —— 激發學習欲望，致力於制定與達成高目標的風氣

人財育成方針

尊重並發展多元化

環境整備方針

創造具有工作價值、創造性與成長機會的工作環境

措施

- 完善適合員工各個人生階段的工作環境，提供多樣培訓機會
- 為擴大組織及發展事業多元化，培養阿米巴經營的領導人財
- 制定培養下一代領導人的培訓計劃，擴充在外研修的輔助體制，使研修總時數占法定工作總時數的12%以上
- 利用DX、改進工作流程、提高個人能力，使每小時經常利益較去年逐年增加

主要措施

強化人財基礎

創造符合客戶需求的商品與提供暖心的服務

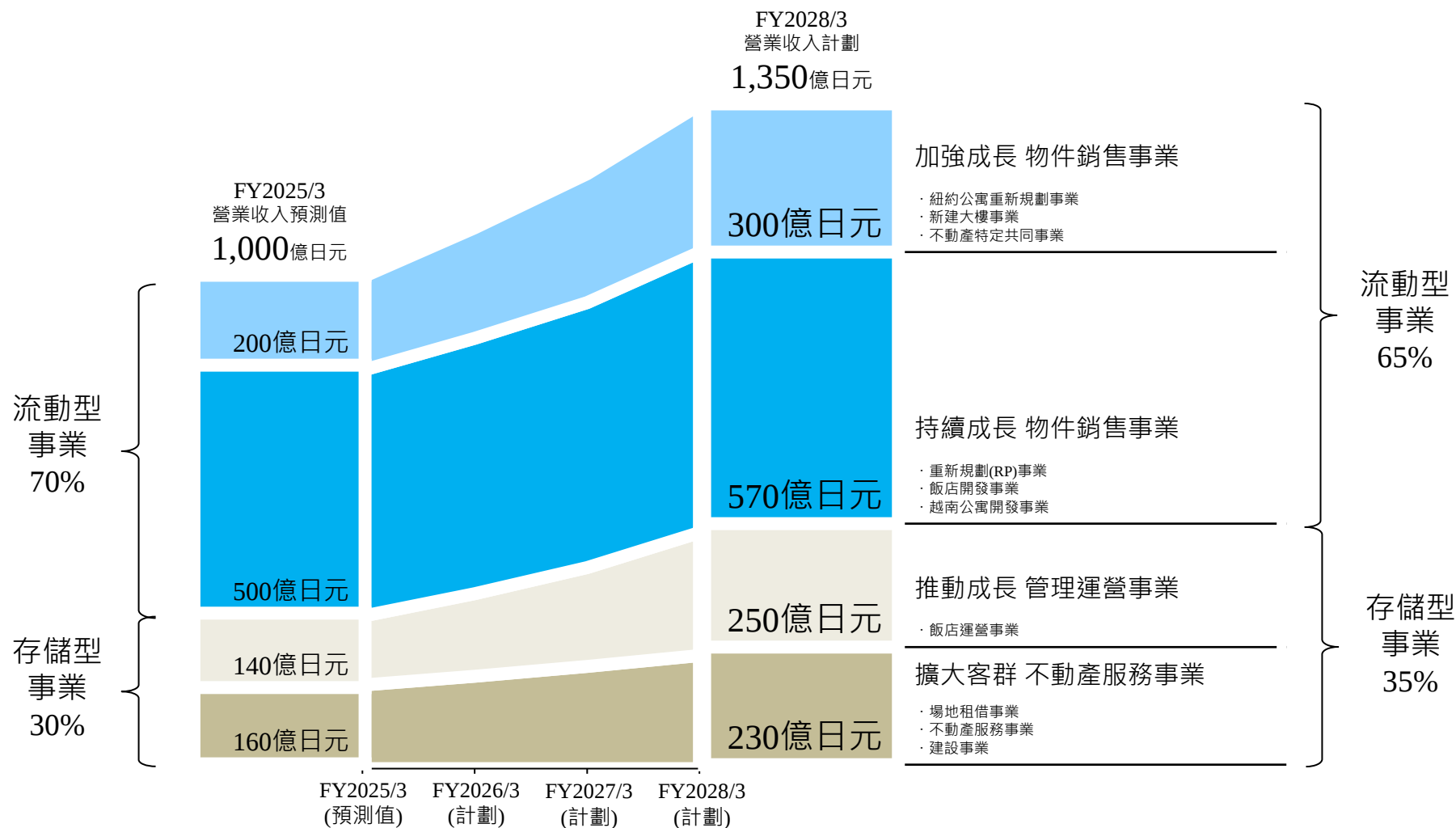
推動事業多角化

下一期中期經營計劃的基本方針

創造符合客戶需求的商品與提供暖心的服務，推動事業多角化，並致力於解決社會問題

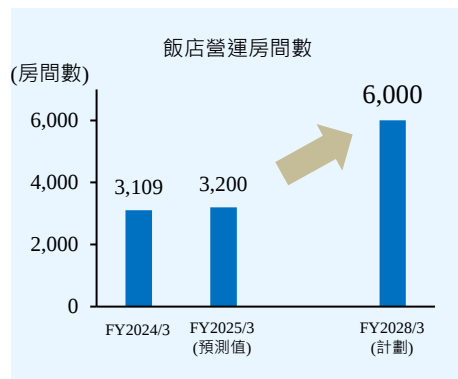
流動性事業的多元化以及存儲型事業的擴充

在擴大事業領域的同時，尋求流動性事業的多元化，同時提高存儲型事業的營業收入構成比

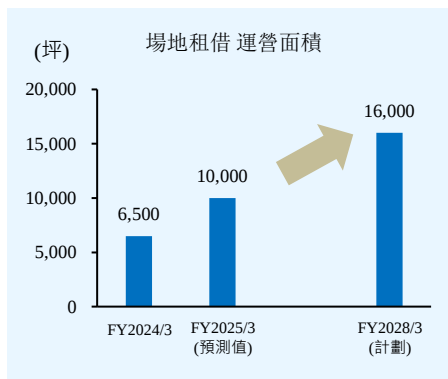


擴大存儲型事業的事業基礎和顧客基礎

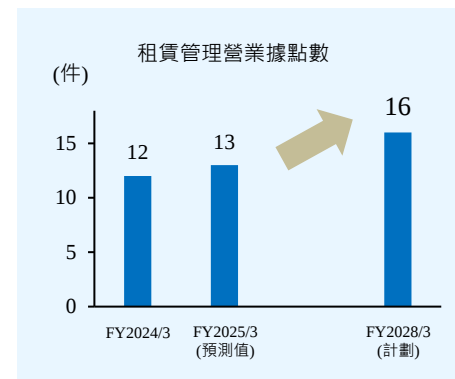
加速存儲型事業的成長，強化集團整體穩定的收益基礎



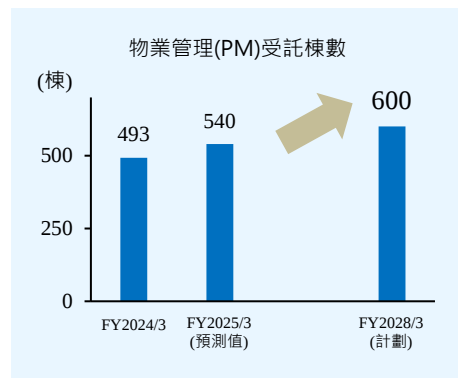
為了達到10,000室的營運房間數，積極開發新案件並推動M&A



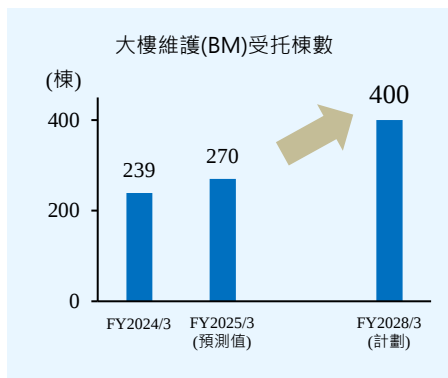
除了在東京圈發展事業外，計劃向關西圈擴展事業



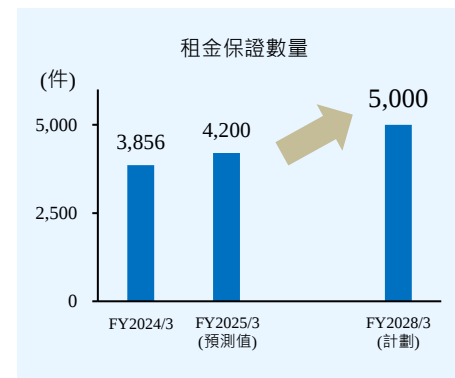
增強於東京都心，與地區緊密聯繫的營業據點，進一步提升解決客戶問題的能力



以在2035年達到1,000棟為目標，增加東京都心的管理受託棟數



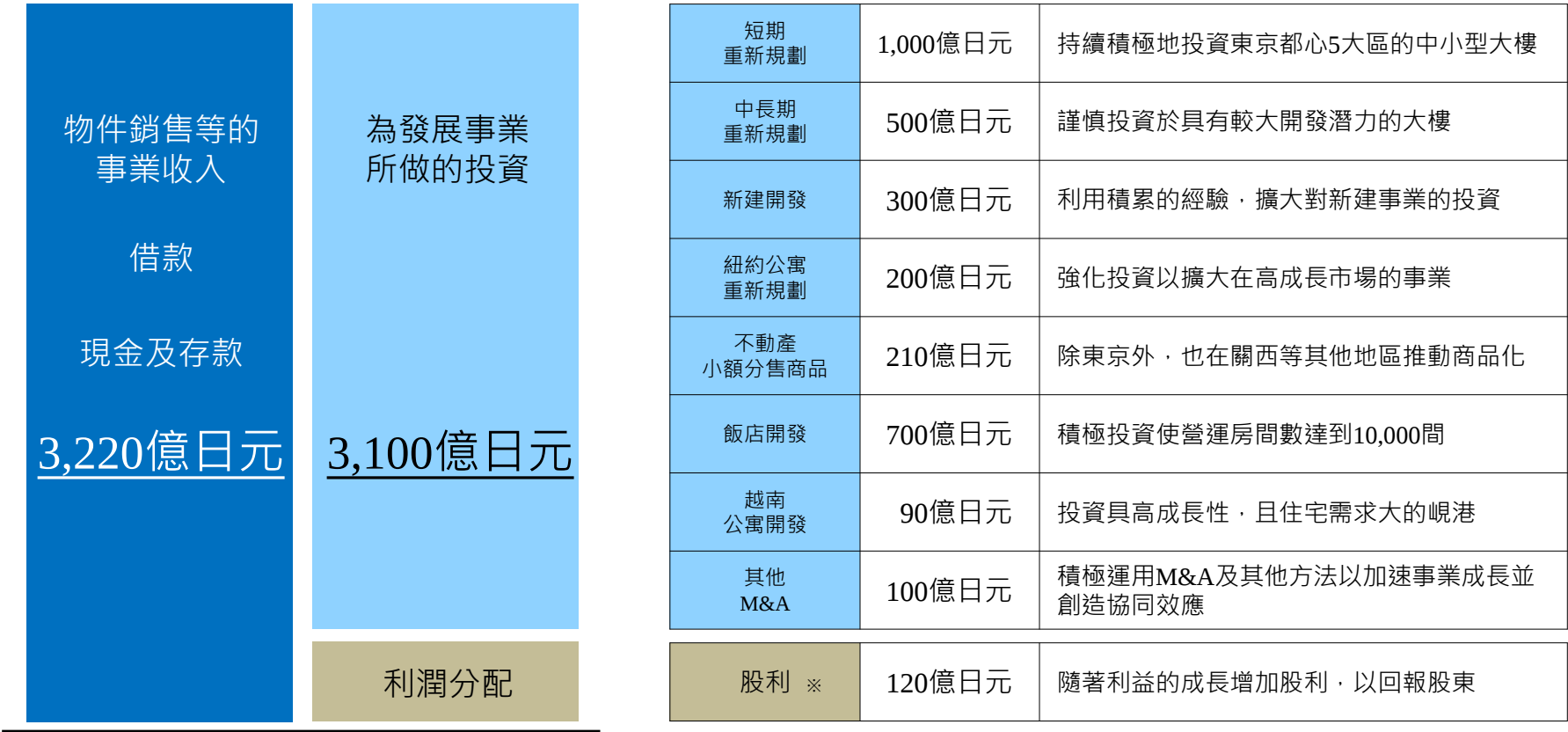
以「讓東京成為世界上最美的城市」為目標，增加清潔、衛生、保安的受託棟數



專注於商業大樓的租金保證事業，努力爭取新客戶，增加簽約數

為未來的事業發展積極投資

在重視各事業淨利率和周轉率的基礎上，留意資金成本，同時積極投資成長領域的事業
下一期中期經營計劃(FY2026/3 ~ FY2028/3)的投資總額為3,100億日元

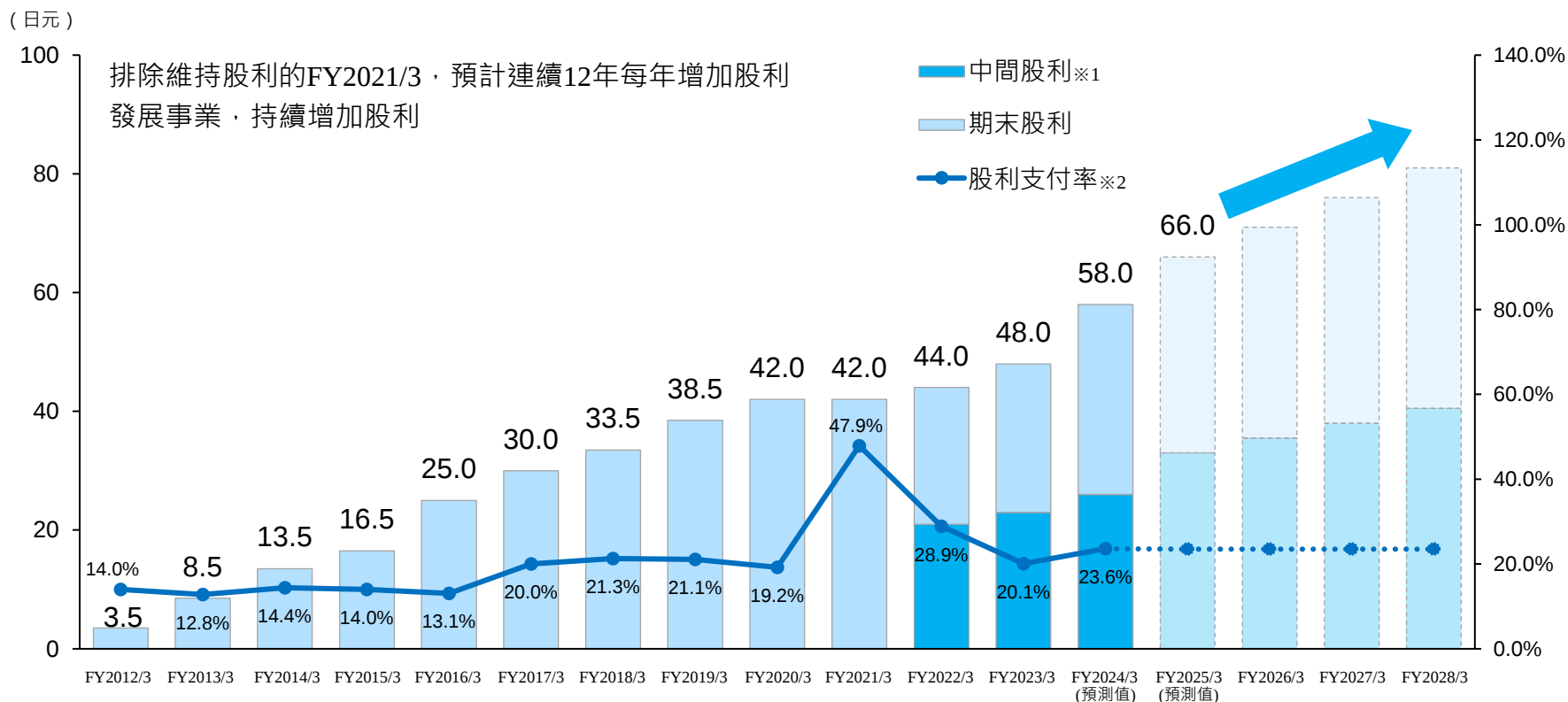


※ 預計在FY2025/3 ~ FY2027/3的每年年底，進行公司債的股票轉換，增加已發行股票數

利潤分配

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

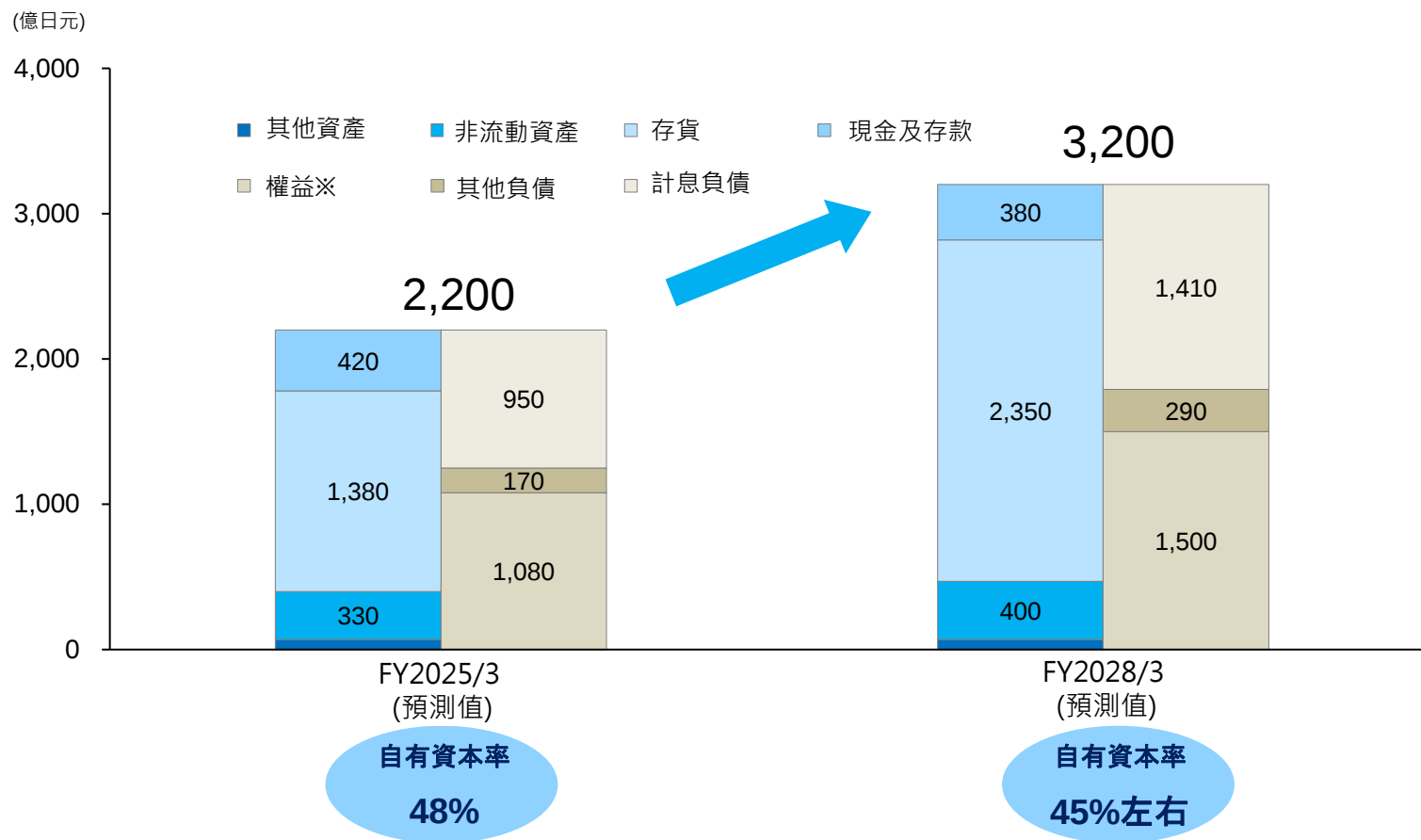


※1 FY2022/3開始實施中間股利

※2 以在FY2025/3～FY2027/3的每年年底進行公司債的股票轉換為前提的股利分配預測值

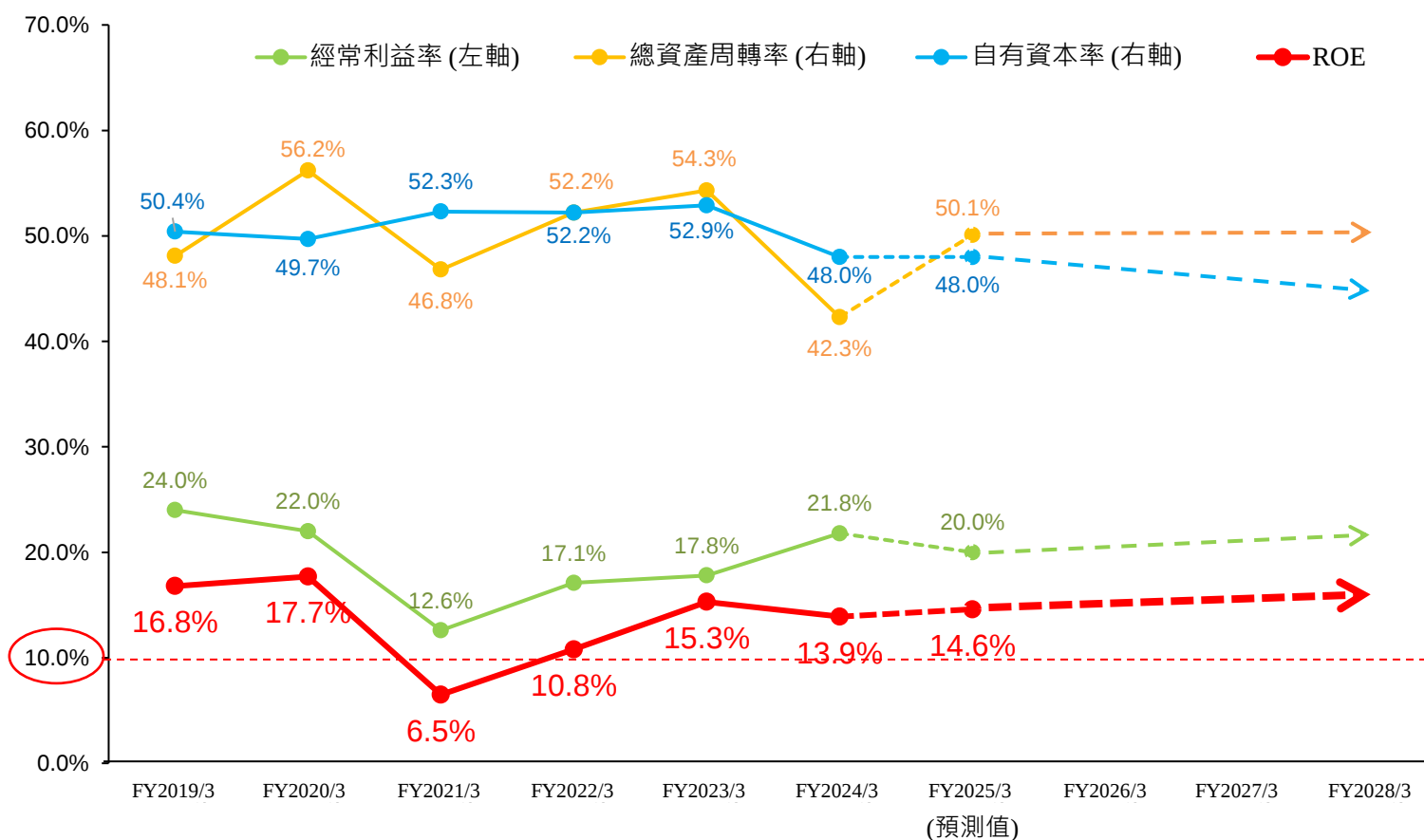
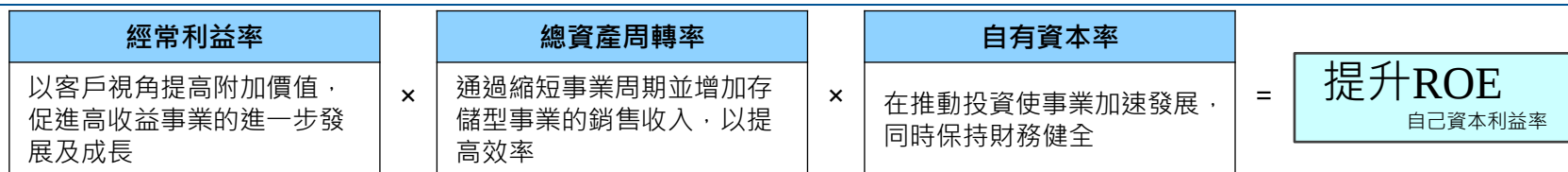
資產負債表 試算模擬

在維持財務紀律的同時，以推動未來的事業成長，而更加積極地投資並增加資產總計

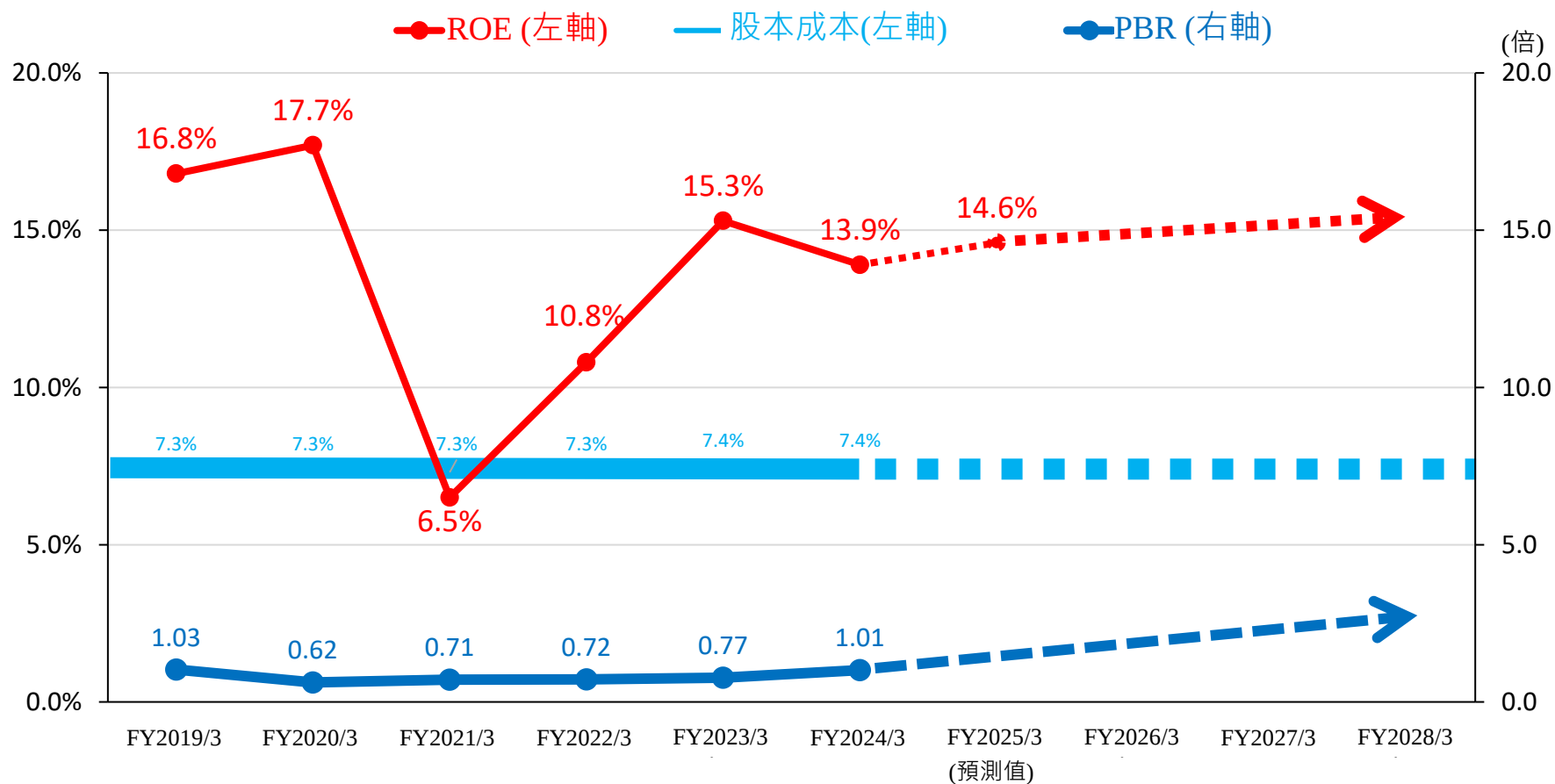


※預計在FY2025/3～FY2027/3的每年年底・進行公司債的股票轉換

各指標變化及提高ROE的措施

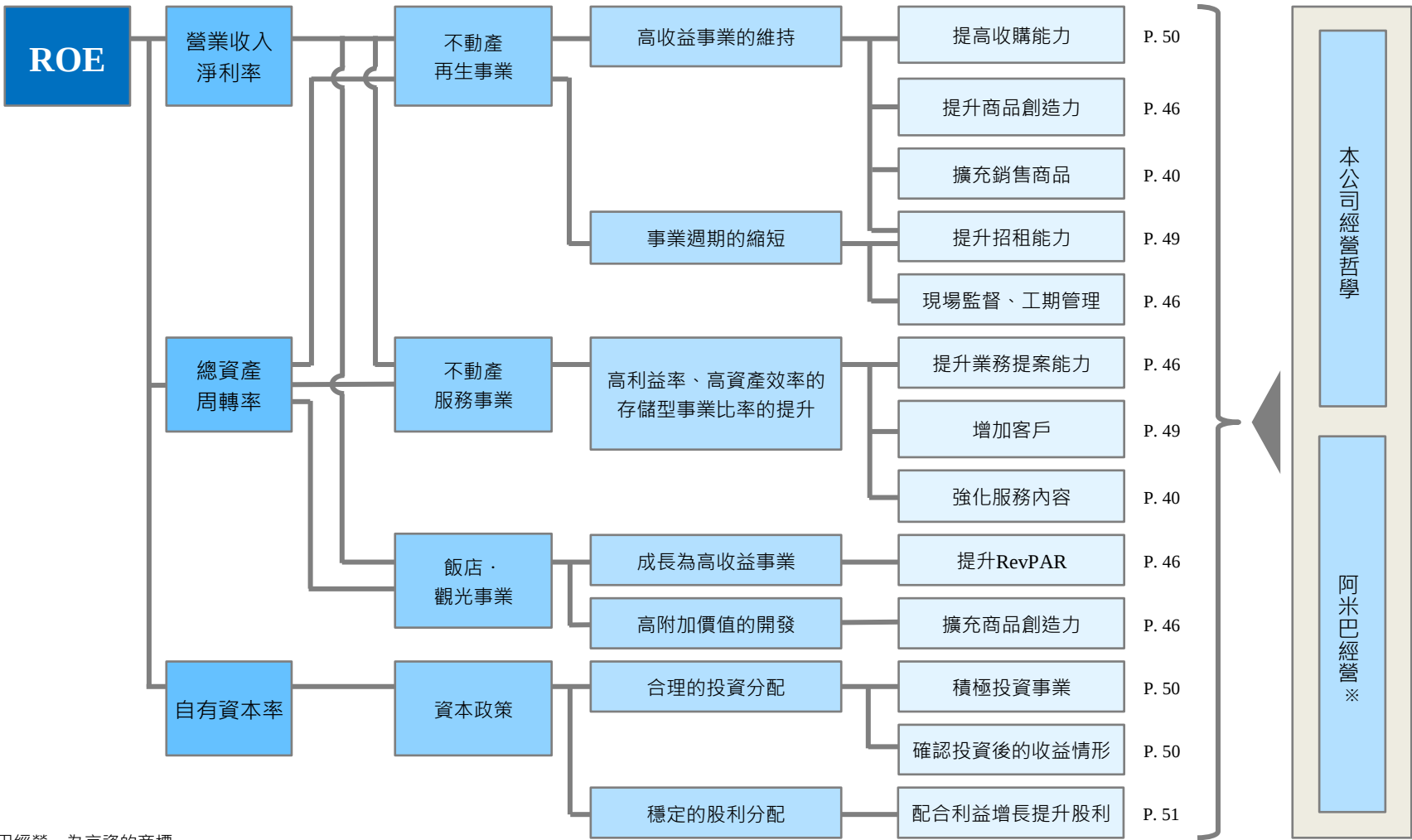


透過提升ROE改善PBR



提升ROE的驅動力

透過加強哲學理念及阿米巴經營提高員工動力，並以「全員參與經營」的模式來推動事業發展



※「阿米巴經營」為京瓷的商標。

透過經營哲學及阿米巴經營的相輔相成，創造良好的企業風氣及企業文化，以實現經營理念



※「阿米巴經營」為京瓷的商標。

強化IR活動

透過擴充IR活動，積極與資本市場進行對話

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	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共舉行了68次個別會議 (FY2023/3:61次)
物件訪問	日和飯店舞濱參觀(於2023年7月12日舉行)、邀請至RP物件參觀會(實施9次) ※專屬證券分析師與機構投資者	
投資者網站	FISCO(日文) https://web.fisco.jp/platform/companies/0893400	
投資者說明會	參加由證券分析協會主辦的個人投資者研討會 (時間：2024年3月12日・地點：日經茅場町Conference Room)	

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) 日文版 https://www.sunftr.co.jp/ir_info/ir_doc/statement-of-accounts/ 英文版 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、英文版及中文版	
年報	公告日文版及英文版	日文版 https://www.sunftr.co.jp/ir_info/ 英文版 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	日文版 https://www.sunftr.co.jp/ir_info/annual_general_meeting/ 英文版 https://www.sunftr.co.jp/en/ir_info/annual_general_meeting/
證券分析報告書	FISCO、Shared Research	日文版 https://www.sunftr.co.jp/ir_info/ 英文版 https://www.sunftr.co.jp/en/ir_info/

股東優待制度

優待制度概要	根據持有股份數和持有時間，贈送本公司集團運營的飯店優待折價券	
優待制度內容	股東優待制度網頁(日文) https://www.sunftr.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/	



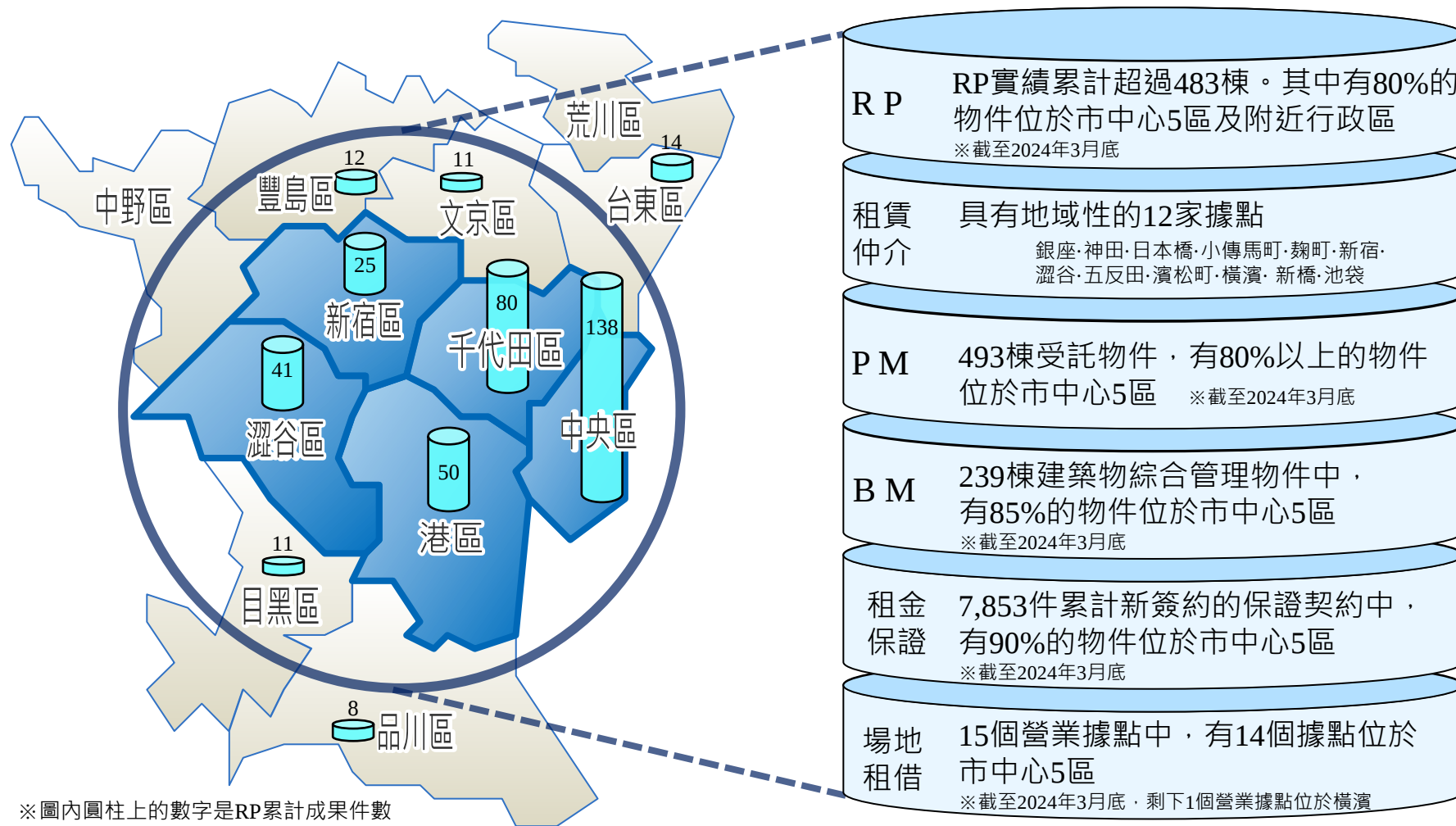
商業模式



SUN FRONTIER

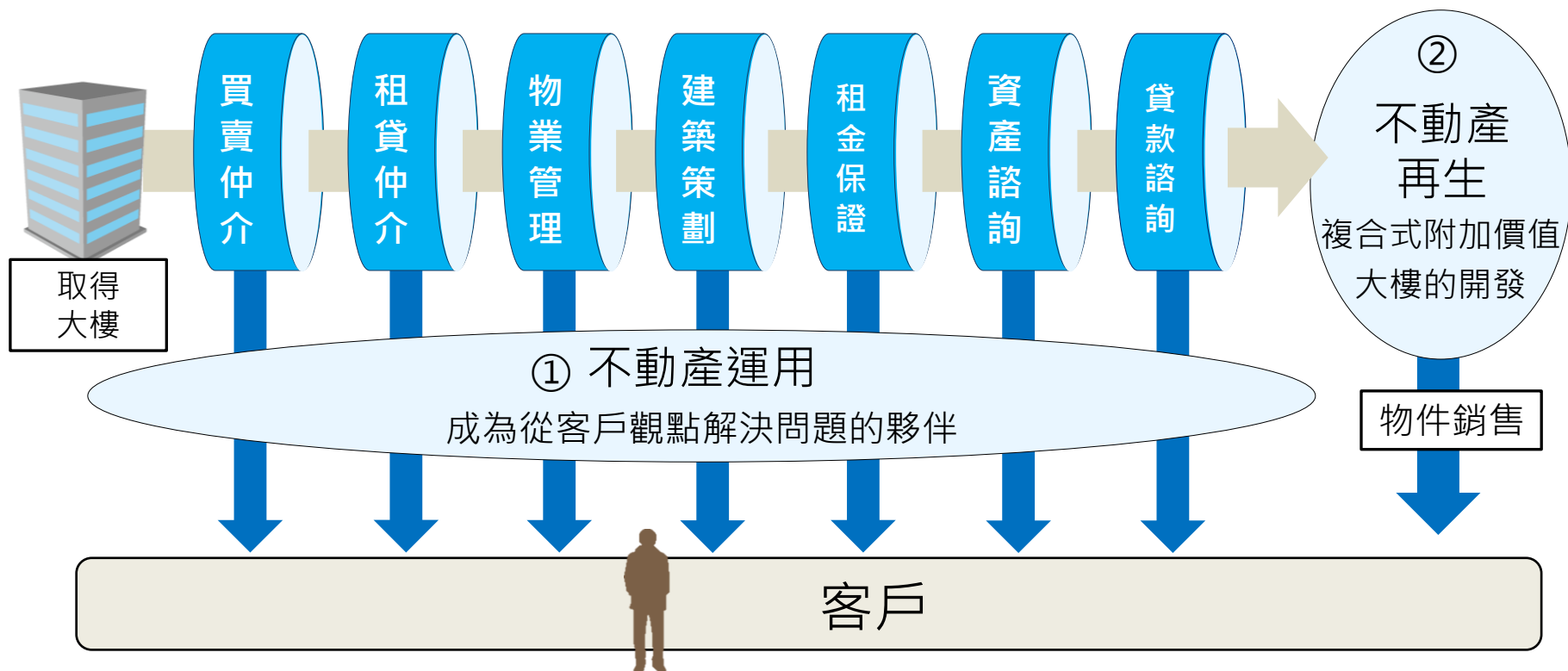
辦公大樓事業戰略

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

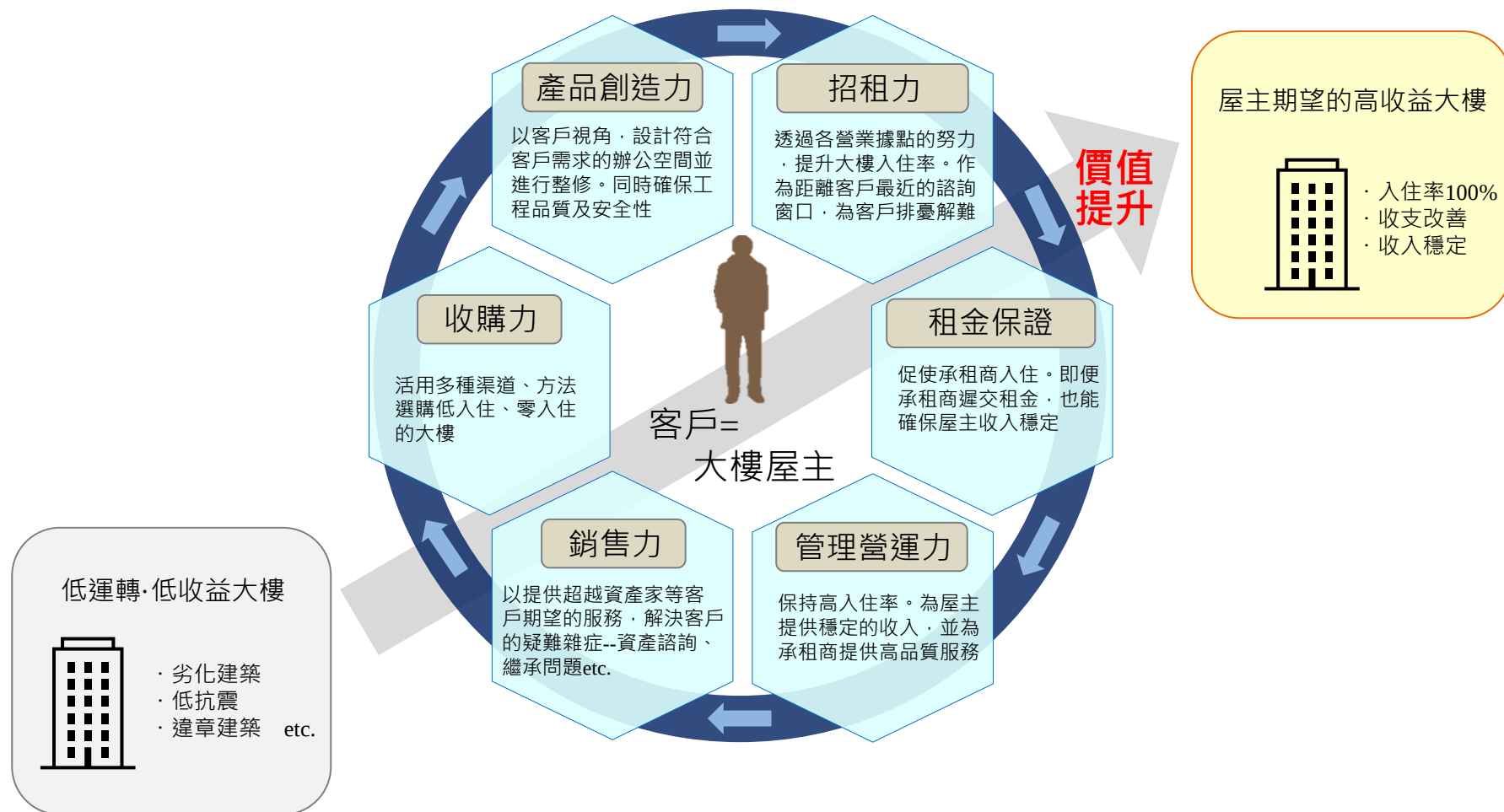


①不動產運用:在現場解決客戶的困擾。從客戶的回饋中發掘商品的附加價值

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

◆入住承租商的四大優點

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

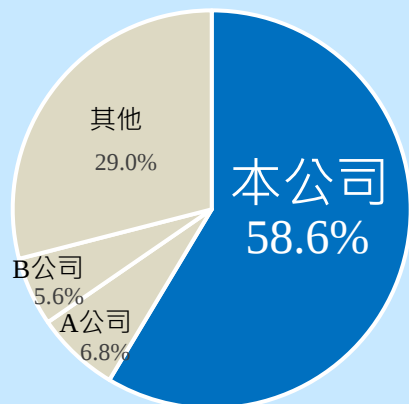
大幅減少辦公室內部裝潢等費用，也沒有需計入公司資產(需算折舊)的裝潢費用

優點④ 人才招聘、工作動力、生產效率的提升

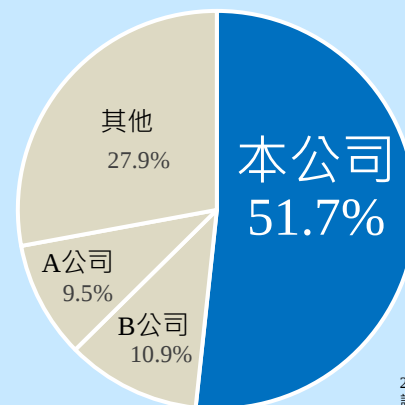
透過追求創意、機能性、多樣化的使用場合，且具有設計感的內裝辦公室，提升員工的工作意願，也吸引新進人才，以提升公司生產力

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

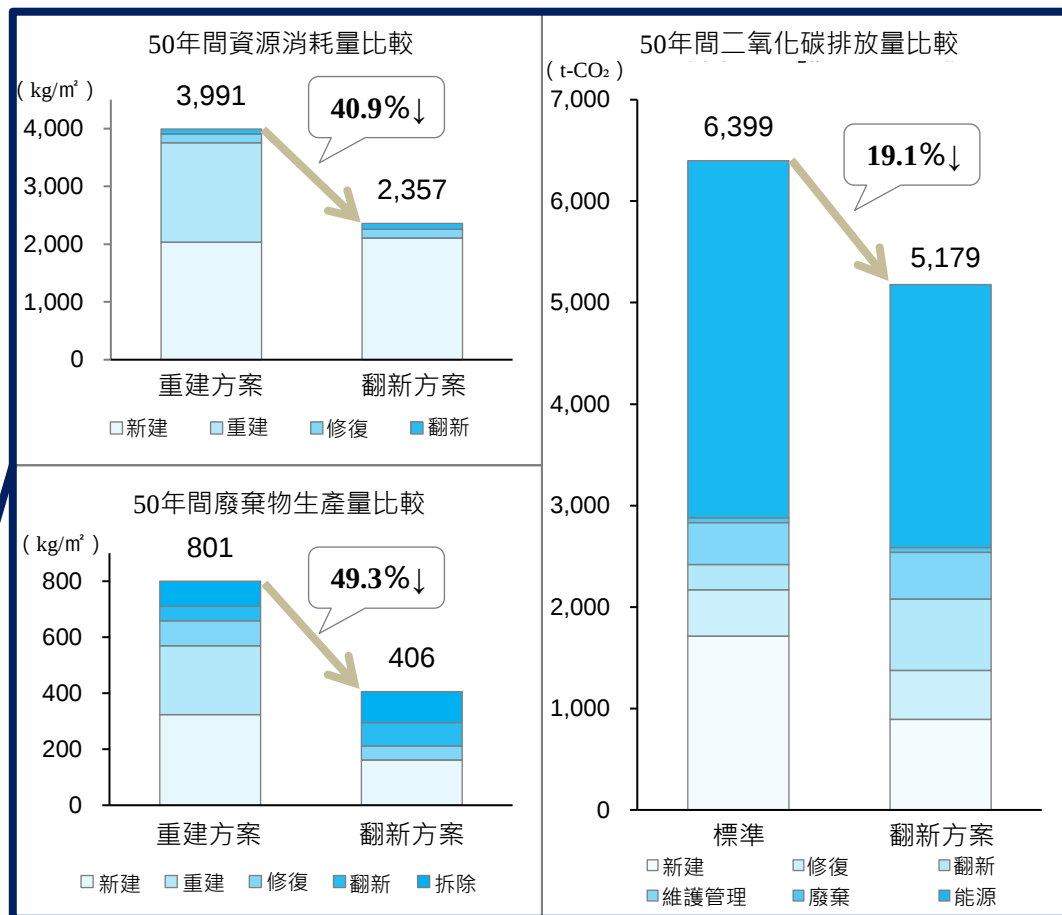
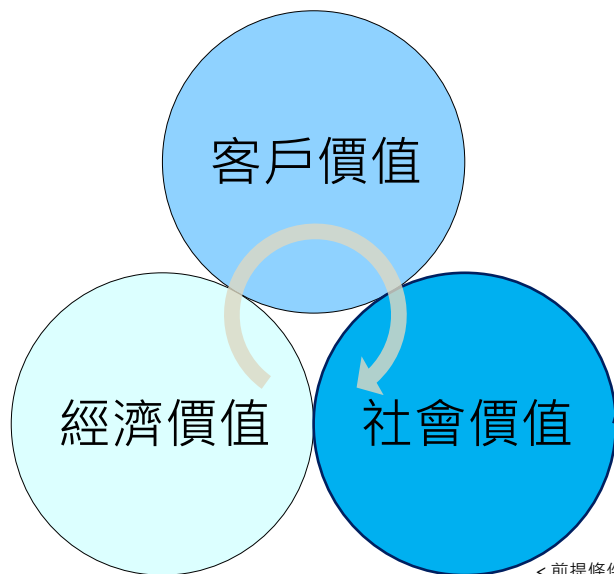
創造客戶價值及社會價值

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

II

活用有限的資源，不斷創新以提高價值，
力爭成為世界上客戶最為喜愛的長青企業



<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

紐約公寓重新規劃事業的商業模式

在經濟高成長的美國，以高品質的技術，提升屋齡超過百年公寓的價值



為紐約曼哈頓，屋齡超過百年的磚瓦公寓



美國經濟的成長率較高，人口持續增加，紐約曼哈頓的工作崗位也多，住宅需求高

· 工程
實例



將浴室和廁所分開，
並設置免治馬桶



設置嵌入式廚房



重新規劃成舒適的居家空間（重新裝潢，擺設家具後的示意圖）

Sun Frontier 紐約公寓的優勢

要點 1

在全球首屈一指的紐約市持有長期且穩定的資產

要點 2

由本公司進行高品質的翻修與修繕後的建築

要點 3

可以對本公司持有的物件進行仔細的收購研究

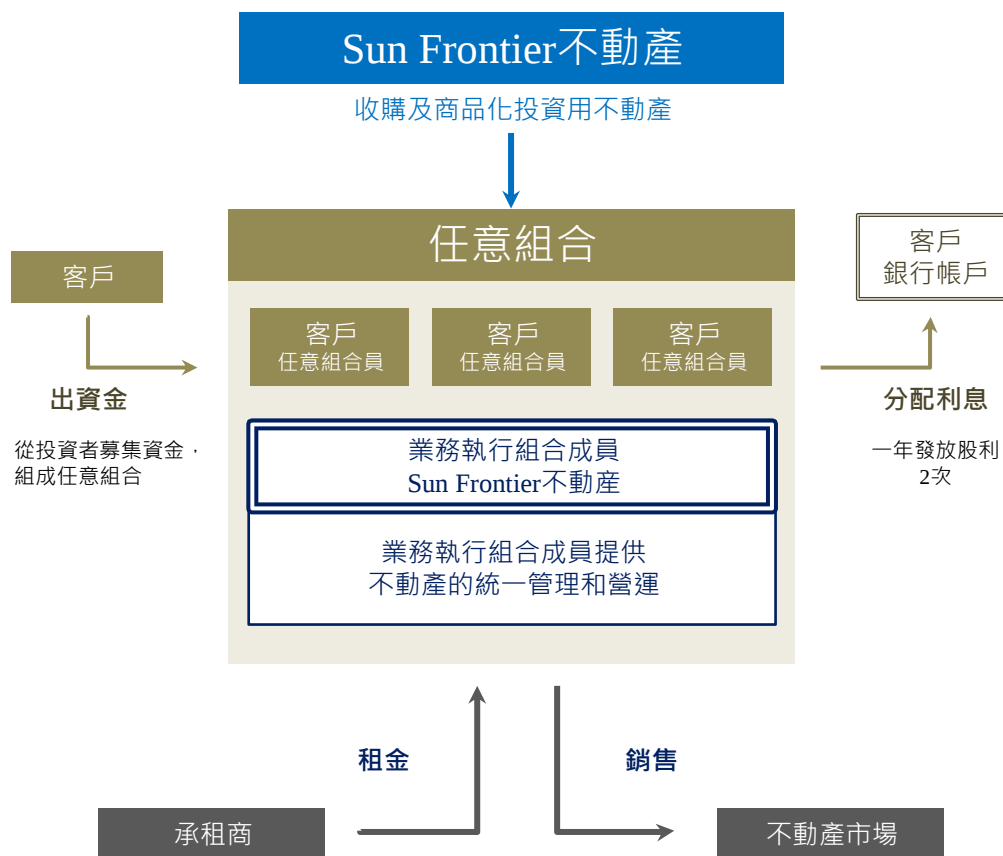
要點 4

由本公司統一進行售後的物業管理及租賃經營

不動產特定共同事業(不動產小額分售商品的銷售)

使繼承人能更容易分配遺產，實現持有不動產但無需花心思考慮資產運用的理想

Compass Series 方案



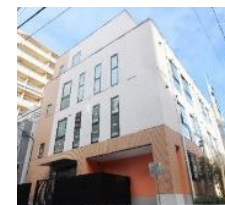
Compass Series 特色

- 要點 1 可輕鬆購買有穩定入住率的優良不動產
- 要點 2 由本公司提供安心的管理運營服務
- 要點 3 可用於資產分配

Compass Series 實績



東京世田谷新建認可托兒所



上野新建認可托兒所



大田區新建醫療・教育商場

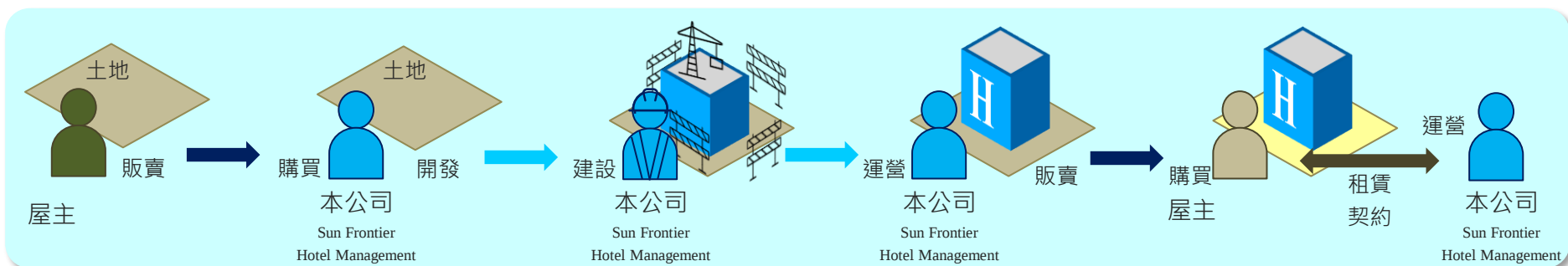


練馬高野台新建認可托兒所

飯店開發事業・飯店運營事業

將開發的飯店進行一段時間的運營後出售

出售後回租來運營，做為買家的收益不動產，對資產配置做貢獻



※除了收購土地來開發以外，也透過租賃土地及建築物等方式，根據情況選擇最適合的開發方法

開發・運營飯店實績(一部分)



日和飯店舞濱

2017年7月開幕，已出售本公司運營中



日和飯店難波站前

2019年5月開幕，運營中



旅之宿飯店倉敷水島

2020年2月開幕，運營中



旅之宿飯店鹿島

2020年4月開幕，運營中



日和OCEAN RESORT沖繩

2021年2月開幕，已出售本公司運營中



旅之宿飯店lit宮古島

2021年6月開幕，運營中



旅之宿飯店lit松本

2021年7月開幕，運營中



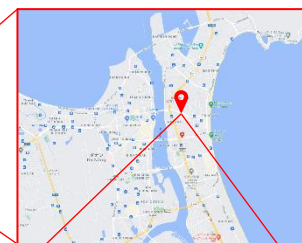
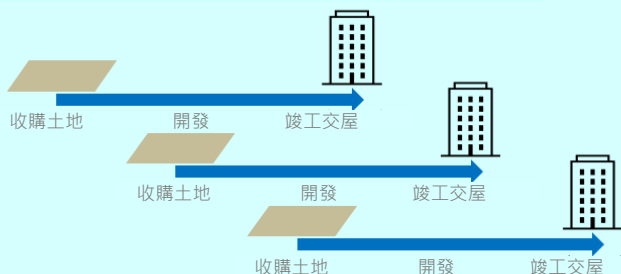
空庭TERRACE京都
空庭TERRACE京都別邸
2022年6月開幕，運營中

越南公寓開發事業

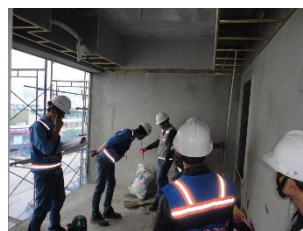
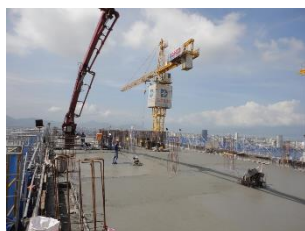
在越南的峴港，專注於住宅(公寓)的開發、銷售、管理與仲介
為提高當地居民的居住品質及城市發展做出貢獻



計劃性開發，對未來業績作出貢獻



扎根越南當地，與當地合作夥伴共同打造高質量、安全、保持環境整潔乾淨整齊的建設現場



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





參考資料



SUN FRONTIER

Environment

截至2024年3月31日

RP棟數 成果



共**483**棟

碳中和

累計 **3,015 t**



RE100 / 森之DENKI
計19棟 2,241 t



資本業務合作
推動蓄電系統
的利用率

RP工程
40棟 774



資本業務合作
推動減農光電

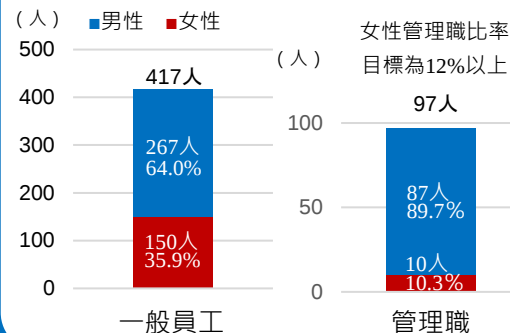


於9棟受託物件
取得BELS認證

Social

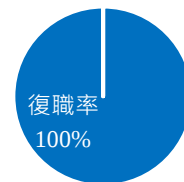
截至2024年3月31日

一般員工和管理職位的男女比例



育嬰假

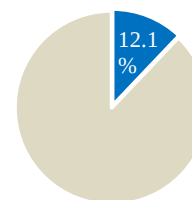
利用率100%



育嬰假後
復職率100%

人才培養

目標為超過12%



法定工作時間的
12.1%用於人員培訓

Governance

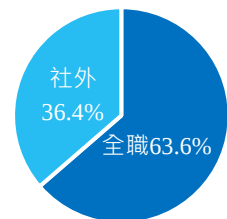
截至2024年3月31日

變更為監查等
委員會設置公司
(2022年6月)

董事會

監查等委員會

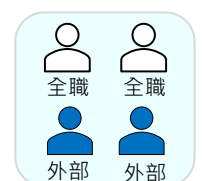
社外董事比率
1/3以上



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

Sustainability官網(日文)

<https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/>

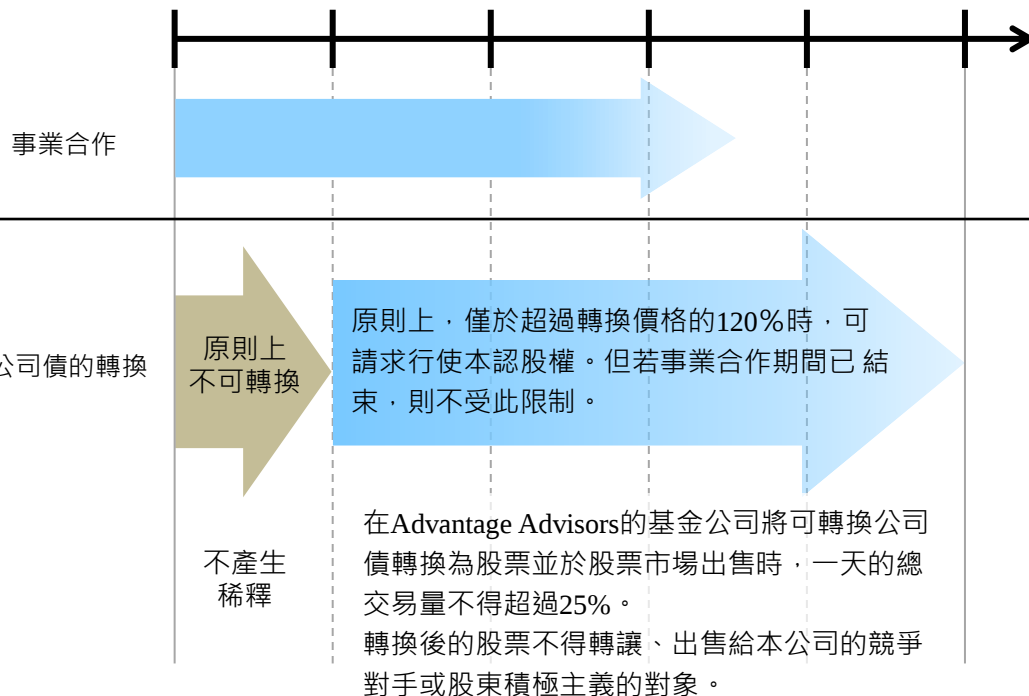
・"RE100"……活用來自再生能源的J-Credit碳補償。在日本為首次可以將大樓拆解為小單位進行的措施。可以以承租商為單位使CO2實際排放清零
・"森林工程"……利用來自森林的J-Credit碳補償。同時保護森林，入住就等於響應環保運動

可轉換公司債的行使條件

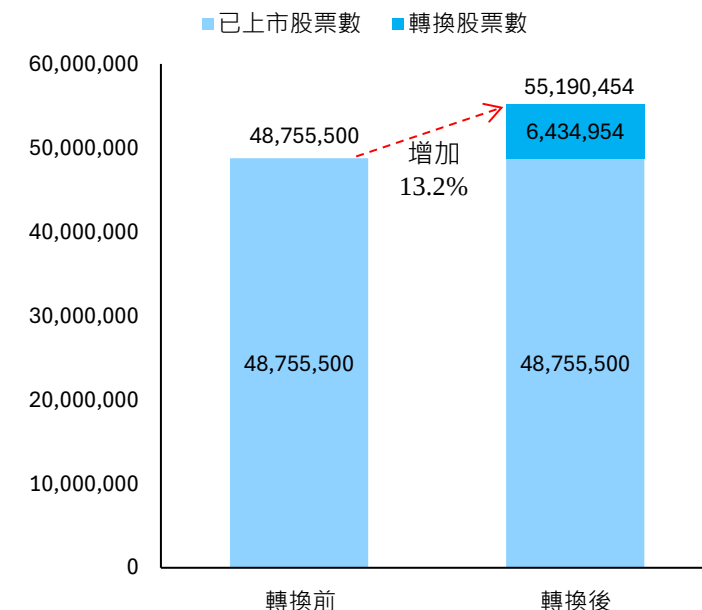
種類	可轉換公司債型附認股權公司債	期滿	5年
發行日	2023年10月6日	可轉換期間	繳納日期起5年 原則上，自交割日起1年以內不得行使本認股權
籌資金額	約100億日元	轉換價格	每股 1,554 日元 原則上，僅於超過轉換價格(1,865日元)的120%時，可請求行使本認股權。但若事業合作期間已結束，則不受此限制
公司債利率	0%		

資金用途	金額
新的飯店開發案的用地取得、 建設工程投資	約80億日元
以飯店開發事業與建設事業 為主的 M&A 資金	約20億日元

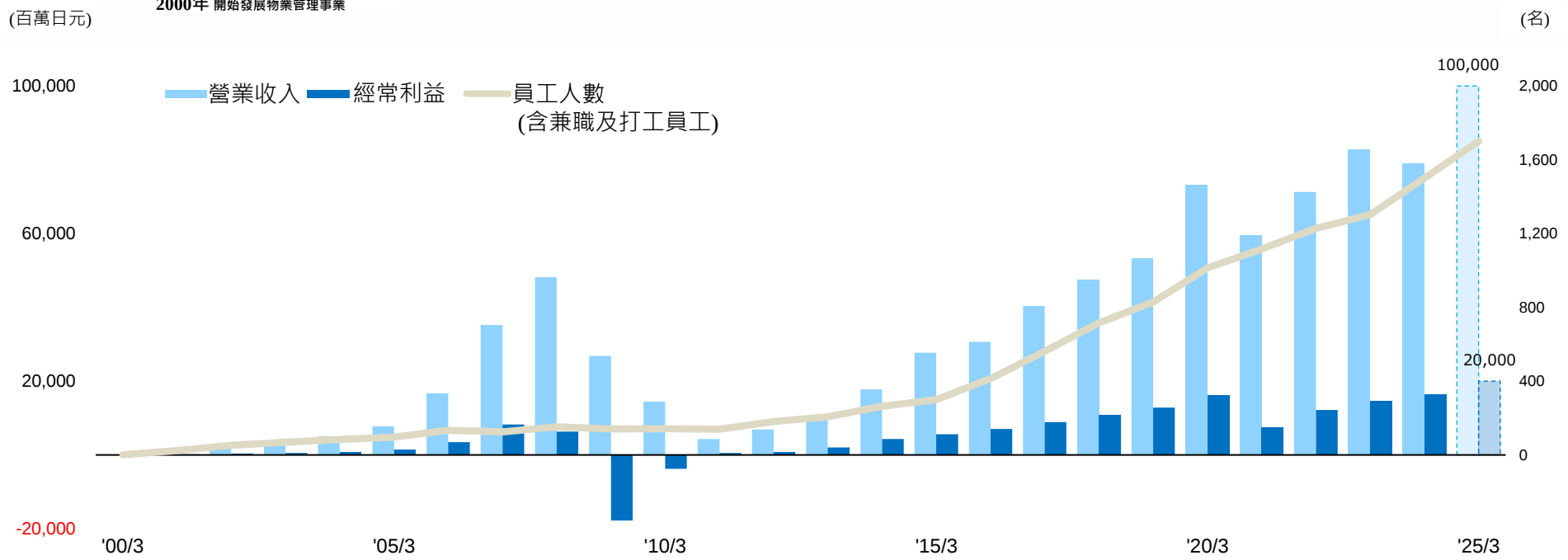
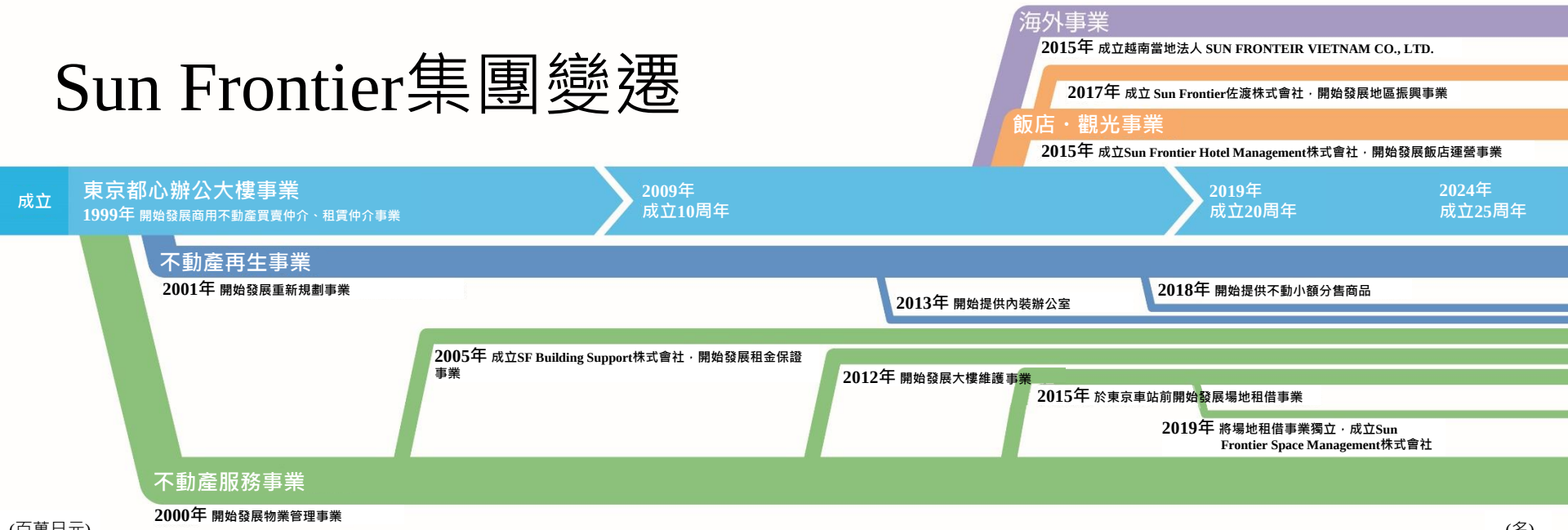
發行時 2023/10 1年後 2024/10 2年後 2025/10 3年後 2026/10 4年後 2027/10 5年後 2028/10



因公司債的轉換使發行股票數增加的可能性



Sun Frontier集團變遷



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763名 (含兼職及打工員工共1,417名)
員工平均年齡※	36.4歲
營業範圍	不動産再生 不動産服務 飯店開發・運營 其他 (不動産管理・仲介・建築企劃・租賃保證 場地租借・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2024年3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