Sun Frontier不動產株式會社

2025年3月會計年度第一季度（2024.4~2024.6）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。

2024年8月8日

SUN FRONTIER

證券代碼:8934

目錄

1. FY2025/3 第一季度業績摘要 P. 2

2. FY2025/3業績預測與事業發展 P.12

3. 中期經營計畫 P.26

4. 經營理念、商業模式 P.36

5. 參考資料 P.59

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

FY2025/3 第一季度業績摘要

SUN FRONTIER

第一季度大型物件的銷售較少，使整體營業收入及利益都比去年同期減少
不動產服務及飯店營運等存儲型事業的營業收入及利益增加，創下歷史新高

（單位：百萬日圓）

	實際成果	淨利率	與去年度相比	增減率	年度業績預算	達成率
營業收入	15,685	—	-2,766	-15.0%	100,000	15.7%
營業淨利	2,834	18.1%	-1,372	-32.6%	20,870	13.6%
經常利益	2,739	17.5%	-1,444	-34.5%	20,000	13.7%
本期淨利※	1,878	12.0%	-1,256	-40.1%	14,000	13.4%

※指歸屬於母公司的本期淨利

業績要點

- 包含大型物件的物件銷售將在第二季度後加速。截至決算發表當天的物件銷售進度（包含已簽約但尚未結算的物件），達到年度業績預算的30%以上
- 重新規劃(RP)事業的物件銷售數量超過去年同期，淨利率也維持在高水平，使營業收入及利益均增加
- 不動產服務事業，因PM事業受託棟數增加及場地租借事業據點數量增加，使業績超越原定計畫
- 飯店營運事業在日圓貶值的帶動下，外國旅客觀光需求旺盛，使營業收入及利益均大幅增加
- 飯店開發事業的物件預計於下半年進行銷售。為增加飯店的客房數，積極推動M&A和開發用地的收購

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

合併損益表

（單位：百萬日圓）

	FY2024/3 4月～6月	FY2025/3 4月～6月	增減額	增減率
營業收入	18,452	15,685	-2,766	-15.0%
不動產再生事業	7,693	8,711	1,018	13.2%
重新規劃	7,083	8,020	936	13.2%
大樓租賃	609	690	81	13.4%
不動產服務事業	2,665	3,119	454	17.1%
飯店／觀光事業	8,029	3,681	-4,348	-54.2%
飯店開發	5,270	0	-5,270	–
飯店營運等	2,759	3,681	921	33.4%
其他	368	481	112	30.6%
調整額	-303	-308	-5	–
營業毛利	6,306	5,194	-1,112	-17.6%
不動產再生事業	2,261	2,638	377	16.7%
重新規劃	2,125	2,591	465	21.9%
大樓租賃	135	47	-88	-65.1%
不動產服務事業	1,557	1,699	141	9.1%
飯店／觀光事業	2,665	888	-1,777	-66.7%
飯店開發	2,200	-0	-2,200	–
飯店營運等	465	888	423	91.0%
其他	45	172	127	282.0%
調整額	-223	-204	18	–
銷售費用及管理費用	2,099	2,359	259	12.4%
營業淨利	4,206	2,834	-1,372	-32.6%
經常利益	4,184	2,739	-1,444	-34.5%
本期淨利	3,134	1,878	-1,256	-40.1%
EPS（每股盈餘）	64.60日圓	38.68日圓	-25.92日圓	-40.1%

損益表要點

＜不動產再生事業＞

銷售棟數為6棟（與去年同期相比+1棟）。若包含已簽約而尚未結算的物件，則已達到年度業績預算的30%以上

＜不動產服務事業＞

主要有PM事業的受託棟數增加，以及場地租借事業的據點數增加，使業績較去年同期增長。刷新第一季度業績的歷史最高紀錄

＜飯店／觀光事業＞

得益於外國旅客旺盛的觀光需求，飯店營運的營業收入及利益皆大幅增加。飯店開發因去年同期售出一棟飯店，使業績減少，影響到整體業績

＜銷售費用及管理費用＞

按公司計畫，因人才資本、IT設備等的投資和積極投資各事業領域，較去年同期增加

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

合併資產負債表-資產-

SUN FRONTIER

＜現金及存款＞　因持續收購物件、納稅及股利的分配，現金與存款較去年度減少75億日圓

＜存貨＞　因RP物件、不動產小額分售商品、飯店開發用地等的收購及工程進展，存貨較去年度增加123億日圓

（單位：百萬日圓）	2023年 3月底	2024年 3月底	2024年 6月底	增減額 （與2024年3月底相比）
流動資產	125,886	159,518	163,738	+4,220
現金及存款	42,016	47,867	40,317	-7,550
存貨	80,182	106,869	119,213	+12,344
重新規劃事業※	70,327	95,927	103,209	+7,283
飯店	9,750	9,545	14,509	+4,963
海外等	105	1,398	1,494	+97
其他流動資產	3,688	4,780	4,207	-572
非流動資產	26,633	29,143	29,807	+664
有形非流動資產	20,410	22,323	22,662	+339
無形非流動資產	815	1,193	1,150	-43
投資與其他資產	5,406	5,626	5,994	+368
資產總計	152,519	188,661	193,546	+4,885

※ 包含非流動資產、不動產小額分售商品、紐約物件等

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

合併資產負債表-負債與權益-

SUN FRONTIER

＜利息負債＞ 因物件收購時的借款增加51億日圓，以及去年第三季度發行可轉換型公司債(CB)，籌集到100億日圓，計息負債共計846億日圓

＜自有資本比率＞ 積極投資，同時自有資本比率保持在47.1%的高水準

自有資本比率的變動		
2023年3月底	2024年3月底	2024年6月底
52.9%	48.0%	47.1%

（單位：百萬日圓）	2023年 3月底	2024年 3月底	2024年 6月底	增減額 （與2024年3月底相比）
流動負債	16,363	24,767	19,962	-4,804
短期借款等	5,492	12,269	8,765	-3,504
其他流動負債	10,871	12,497	11,197	-1,299
非流動負債	52,190	69,477	78,450	+8,973
長期借款	50,170	57,272	65,913	+8,640
公司債	0	9,999	9,999	0
其他非流動負債	2,019	2,205	2,537	+332
負債總計	68,553	94,244	98,413	+4,168
股東權益	80,430	89,889	90,210	+320
其他	3,535	4,526	4,923	+396
權益總計	83,965	94,416	95,133	+716
負債權益總計	152,519	188,661	193,546	+4,885

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

各部門營運成果

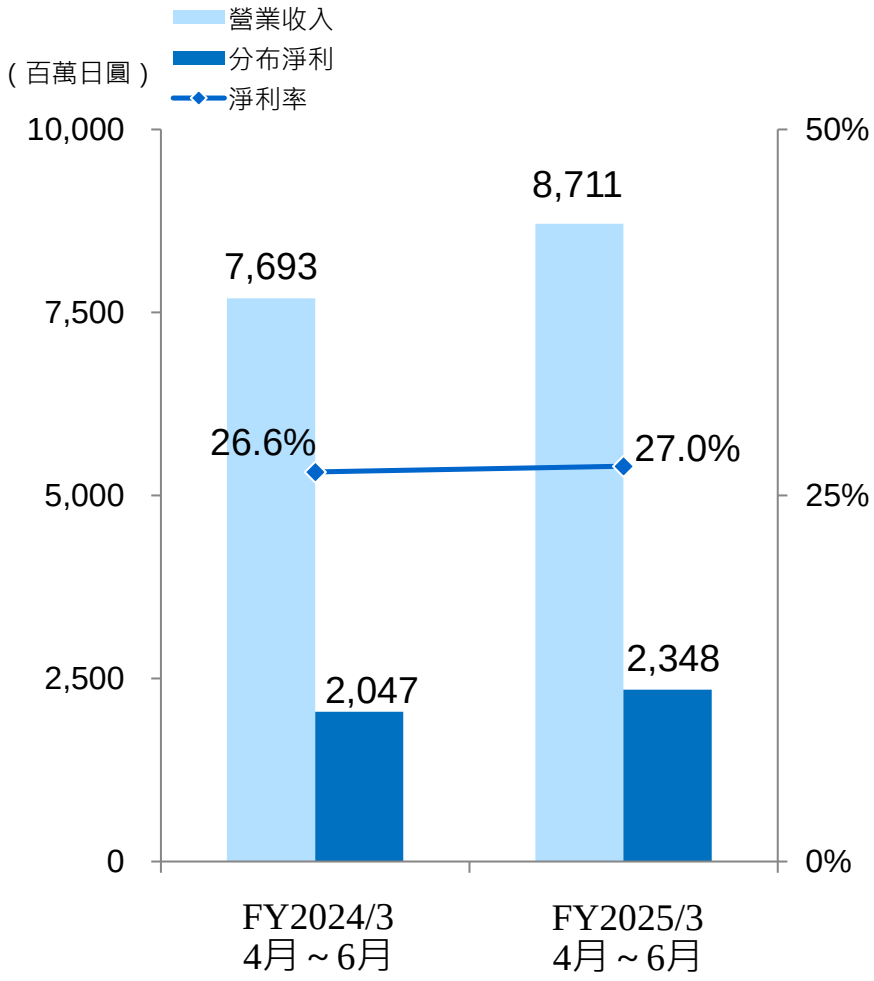
不動產再生事業（重新規劃、租賃大樓）

SUN FRONTIER

＜重新規劃（RP）事業＞

- 累計銷售為6棟（與去年同期相比+1棟）。與去年同期相比，營業收入及利益增加
- 平均一案件以583天（較去年度減少122天）為一週期運作。因短事業週期的物件銷售較多，使事業週期大幅縮短

（單位：百萬日圓）	FY2024/3 4月～6月	FY2025/3 4月～6月	增減率
營業收入	7,693	8,711	+13.2%
重新規劃事業	7,083	8,020	+13.2%
大樓租賃	609	690	+13.4%
分部淨利※1	2,047	2,348	+14.7%
重新規劃事業	1,911	2,300	+20.4%
大樓租賃	135	47	-65.1%
淨利率	26.6%	27.0%	+0.3%pt
重新規劃事業	27.0%	28.7%	+1.7%pt
大樓租賃	22.3%	6.9%	-15.4%pt
銷售棟數	5棟	6棟	+1棟
庫存棟數	57棟※2	59棟※2	+2棟



（註1）「分部淨利」計算方式為營業收入減去利息、賣出手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

（註2）包含土地購買開發項目。

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

各部門營運成果

不動產再生事業

SUN FRONTIER

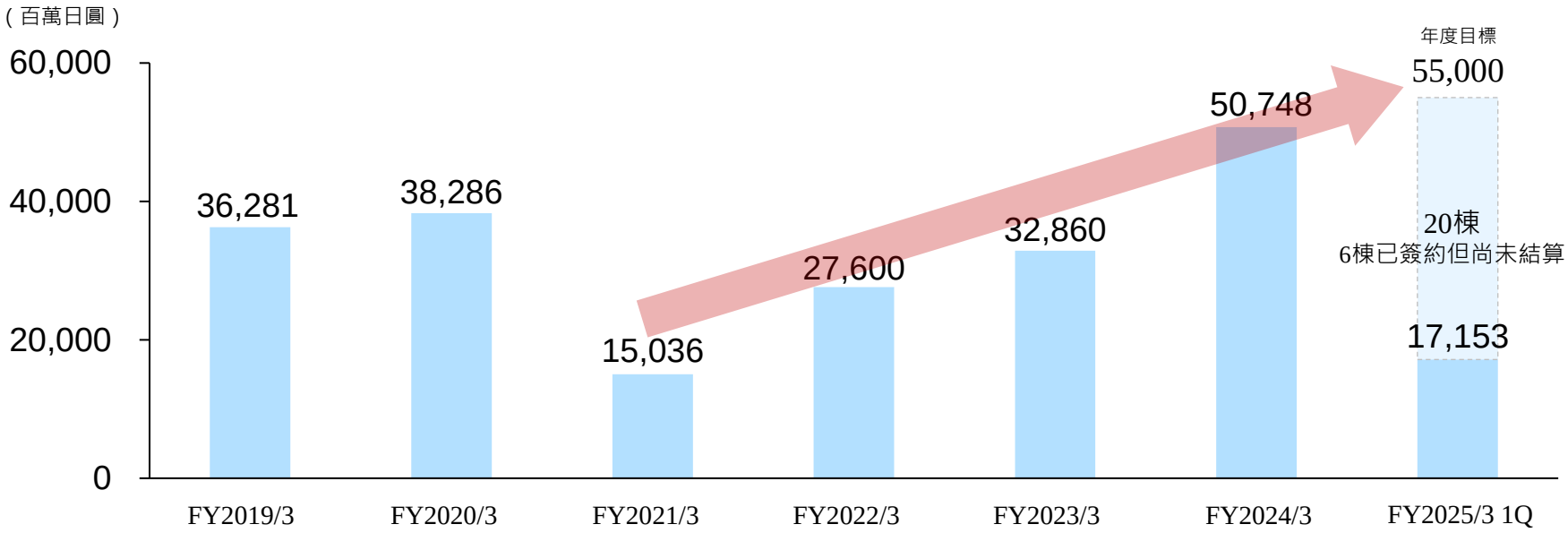
＜RP物件的收購狀況＞※

若包含已簽約而尚未結算的物件，已收購171億日圓

相對全年收購目標的550億日圓，進度已超越30%

※ 包含非流動資產、不動產小額分售商品、紐約物件等

（單位：百萬日圓）	FY2024/3 4月~6月	FY2025/3 4月~6月	增減
收購數量	24棟	20棟	-4棟
（已簽約但未付清）	9棟	6棟	-3棟
收購總額	22,510	17,153	-5,357
（已簽約但未付清）	12,590	3,428	-9,162



Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

存貨及銷售物件營業毛利的變動

SUN FRONTIER

以中期經營計畫達標為前提，積極投資以實現企業永續成長，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 (業績預算)
物件銷售收入	451億日圓	570億日圓	617億日圓	537億日圓	700億日圓
物件銷售成本	331億日圓	403億日圓	449億日圓	361億日圓	490億日圓
事業毛利※	120億日圓 RP 92億日圓 飯店 28億日圓	167億日圓 RP 160億日圓 飯店 7億日圓	168億日圓 RP 153億日圓 飯店 15億日圓	176億日圓 RP 155億日圓 飯店 21億日圓	210億日圓 RP 200億日圓 飯店 10億日圓
營業毛利率	26.6%	29.2%	27.2%	32.8%	30.0%
期中收購＋工程等	274億日圓	316億日圓	477億日圓	628億日圓	622～672億日圓
期末存貨餘額	860億日圓	773億日圓	801億日圓	1,068億日圓	1,200～1,250億日圓
	受到疫情影響，營業收入和收購額皆減少，使餘額減少	儘管疫情拖延，物件銷售仍順利進展。雖有加強物件收購，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	按計畫出售物件，同時因積極投資使餘額增加	以高淨利率進行銷售，在完成中期經營計畫的同時，積極朝未來進行投資

持續保有：於下一期銷售／期中銷售／保留

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

※ 事業毛利＝營業毛利－銷售手續費

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

各部門營運成果

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）

SUN FRONTIER

＜物業管理(PM)事業、大樓維護(BM)事業＞

- PM事業因受託物件增加，使營業收入及利益增加
- BM事業因管理物件增加，使營業收入增加。但因物價上漲導致成本增加，利益持平

＜仲介事業＞

- 租賃仲介事業的業績與去年同期持平
- 買賣仲介事業除了有其他部門介紹的案件以外，也將回頭客案件及新顧客案件順利帶至成交，使業績維持穩定狀態

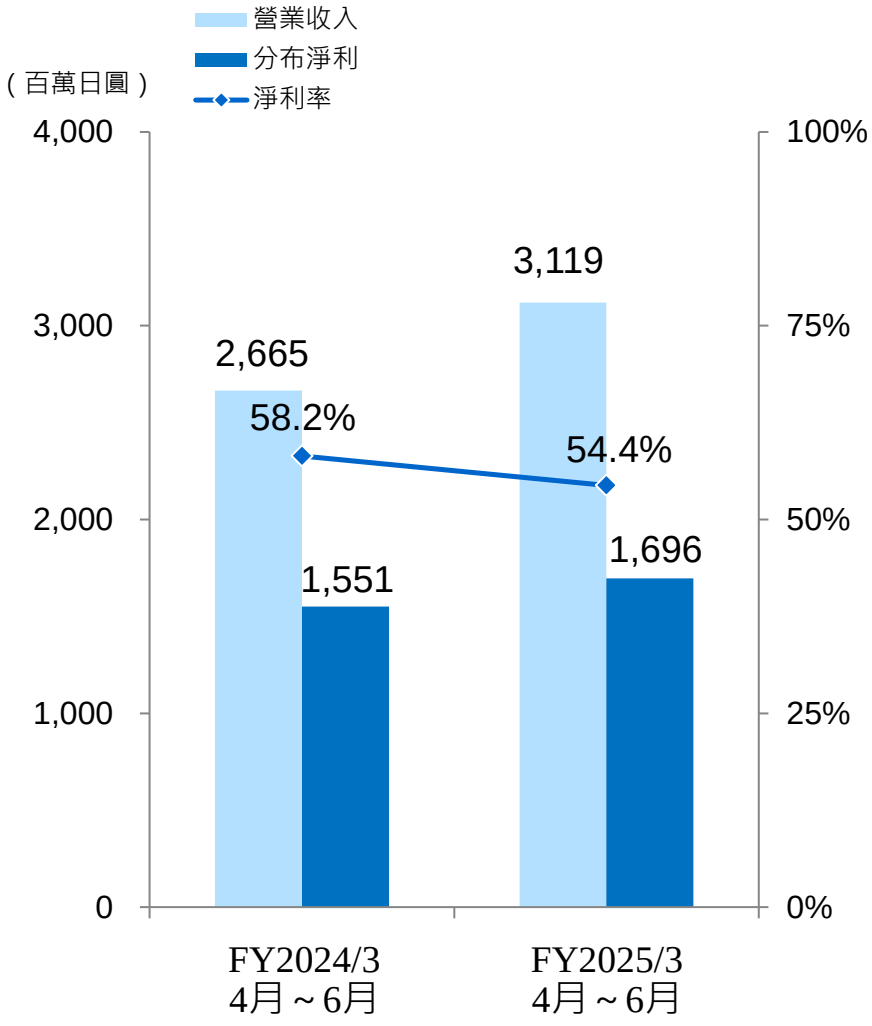
＜場地租借＞

- 因新據點使營業收入及利益增加，同時對增加據點數的投資也有所進展

＜租金保證＞

- 與去年同期相比，新簽約案件增加，使營業收入及利益增加

（單位：百萬日圓）	FY2024/3 4月～6月	FY2025/3 4月～6月	增減率
營業收入	2,665	3,119	+17.1%
分部淨利※	1,551	1,696	+9.4%
淨利率	58.2%	54.4%	-3.8%pt



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

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

飯店 / 觀光事業（飯店開發、飯店營運等）

SUN FRONTIER

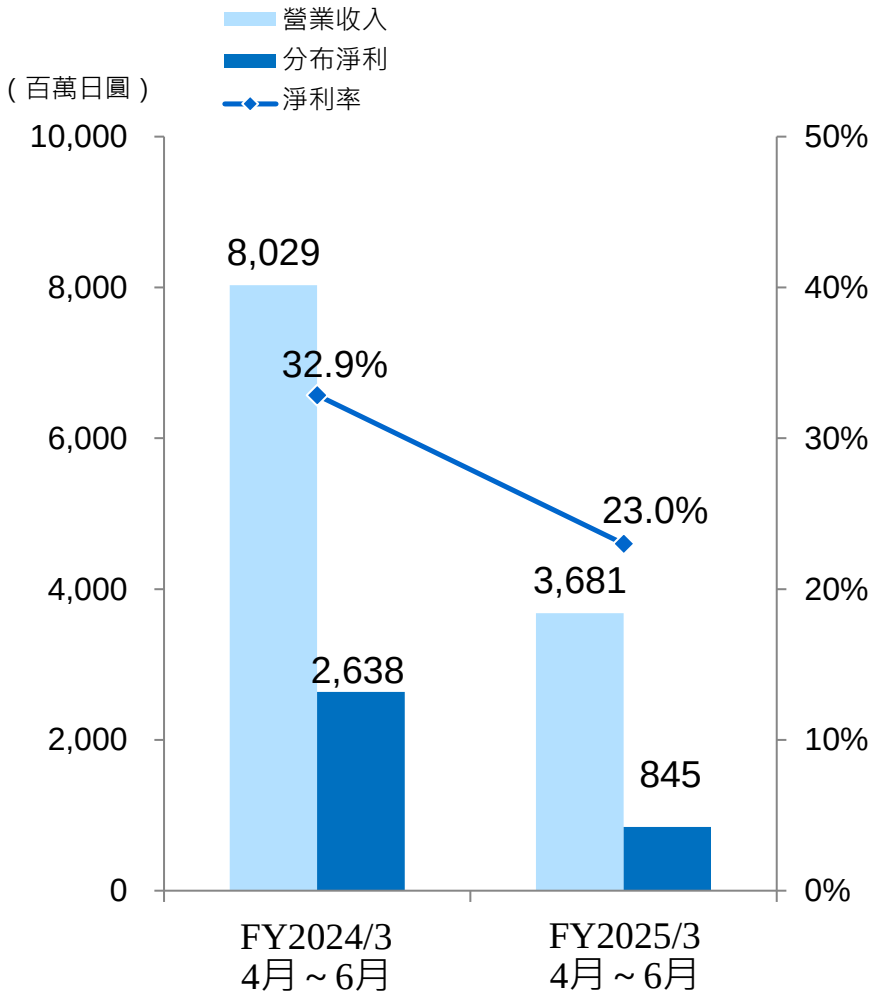
＜飯店開發事業＞

- 受去年同期售出一棟飯店的影響，營業收入及利益減少
- 輕井澤及秋田等的土地收購有所進展，其他各地也在計劃開發新案件

＜飯店營運事業※1＞

- 國內觀光需求持續擴大，加上外國旅客觀光需求恢復，使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：百萬日圓）	FY2024/3 4月～6月	FY2025/3 4月～6月	增減率
營業收入	8,029	3,681	-54.2%
飯店開發事業	5,270	0	—
飯店營運事業等	2,759	3,681	33.4%
分部淨利※2	2,638	845	-68.0%
飯店開發事業	2,173	-22	—
飯店營運事業等	465	867	86.5%
淨利率	32.9%	23.0%	-9.9%pt
飯店開發事業	41.2%	—	—
飯店營運事業等	16.8%	23.6%	6.7%pt



（註1）內包含飯店租賃收益
（註2）「分部淨利」計算方式為營業毛利減去利息、賣出手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

其他事業（建築事業、海外開發等）

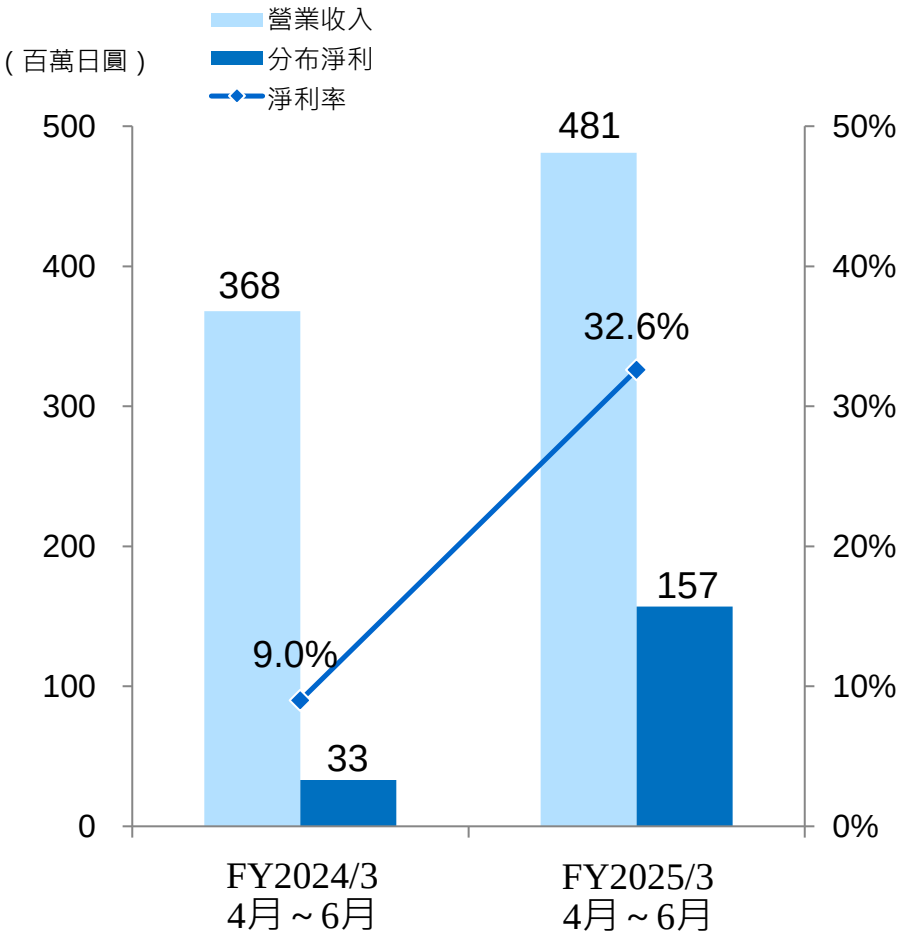
＜建築事業＞

■ 由於集團子公司的營業收入較去年增加，並結算了去年已完成的工程勞務費，使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大樓新建分售案件（第2號 HIYORI Aqua Tower）預計將於2024年8月動工

（單位：百萬日圓）	FY2024/3 4月～6月	FY2025/3 4月～6月	增減率
營業收入	368	481	+30.6%
分部淨利※	33	157	+371.5%
淨利率	9.0%	32.6%	23.6%pt



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

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

FY2025/3業績預測與事業發展

SUN FRONTIER

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

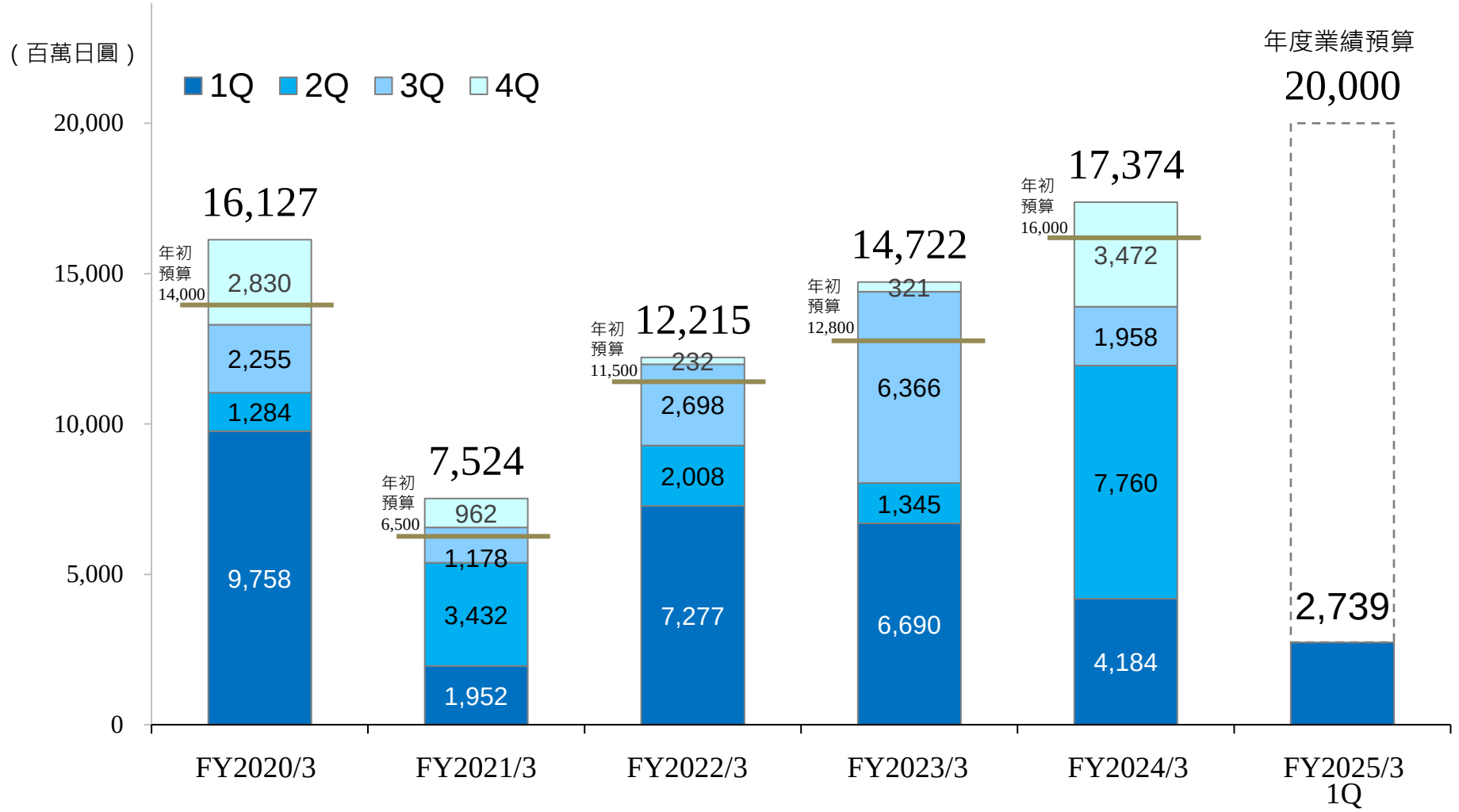
FY2025/3 年度業績預算的達成率

（單位：百萬日圓）	FY2024/3 實際成果	FY2025/3 業績預算	FY2025/3 1Q 實際成果	達成率
營業收入	79,868	100,000	15,685	15.7%
不動產再生事業	51,027	69,800	8,711	12.5%
重新規劃	48,395	67,000	8,020	12.0%
大樓租賃	2,632	2,800	690	24.7%
不動產服務事業	10,497	11,650	3,119	26.8%
飯店／觀光事業	16,977	17,430	3,681	21.1%
飯店開發	5,270	3,000	0	0.0%
飯店營運等	11,707	14,430	3,681	25.5%
其他	2,409	2,560	481	18.8%
調整額	-1,043	-1,440	-308	—
營業毛利	26,405	31,000	5,194	16.8%
不動產再生事業	16,593	21,230	2,638	12.4%
重新規劃	15,981	20,600	2,591	12.6%
大樓租賃	612	630	47	7.5%
不動產服務事業	5,636	6,300	1,699	27.0%
飯店／觀光事業	4,440	3,840	888	23.1%
飯店開發	2,200	1,100	-0	0.0%
飯店營運等	2,240	2,740	888	32.4%
其他	352	420	172	41.1%
調整額	-618	-790	-204	—
銷售費用及管理費用	8,804	10,130	2,359	23.3%
營業淨利	17,600	20,870	2,834	13.6%
經常利益	17,374	20,000	2,739	13.7%
本期淨利	11,917	14,000	1,878	13.4%
EPS（每股盈餘）	245.50日圓	288.41日圓	38.68日圓	13.4%

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

近5年的經常利益變動

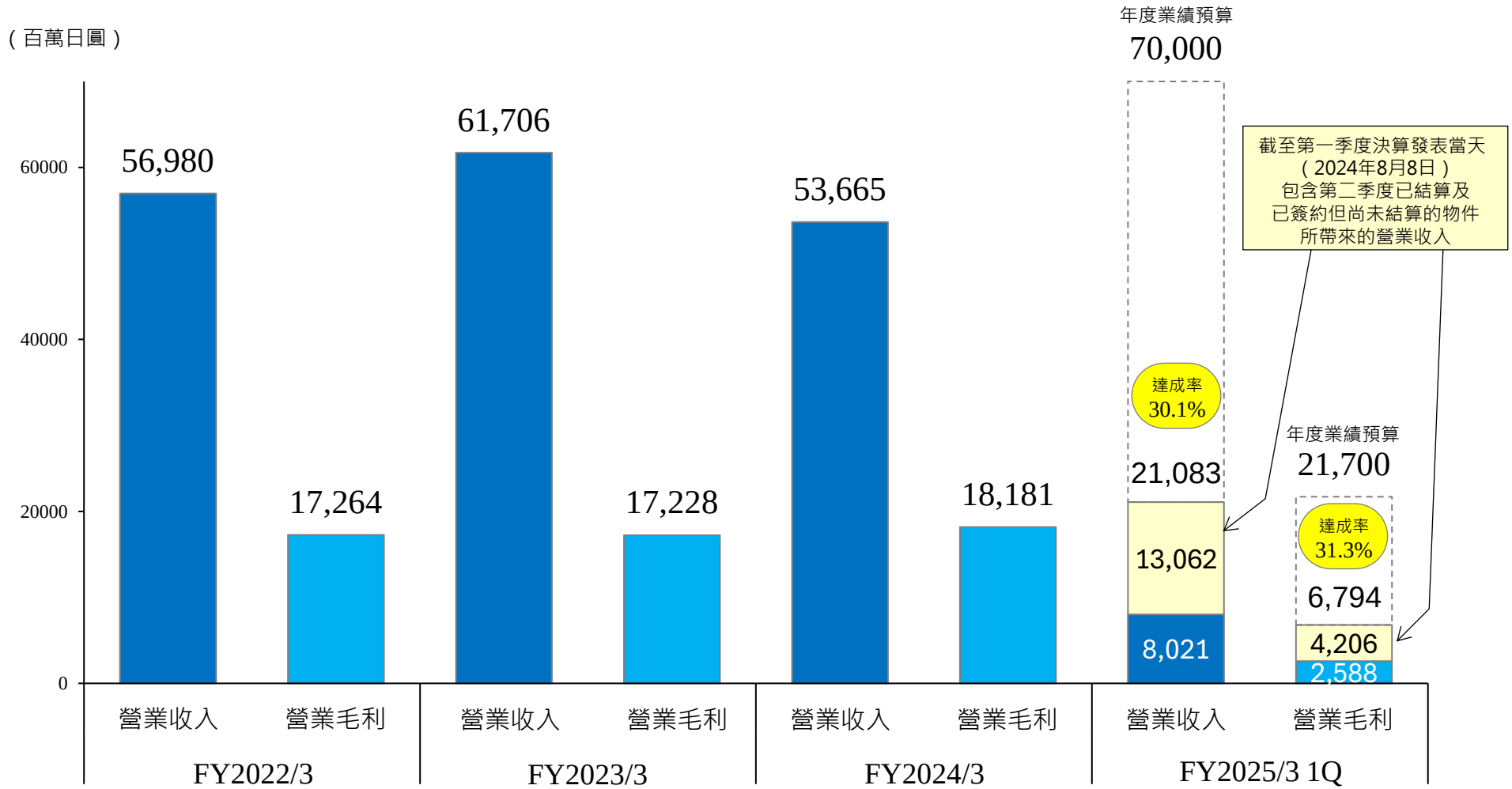
業績按計畫進行。本年度的銷售計畫將大多數物件放在第二季度之後銷售



Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

流動型事業的業績變動（RP事業、飯店開發事業、海外開發事業的物件銷售）

若包含完成簽約的物件，營業收入已達到年度業績預算的30%以上

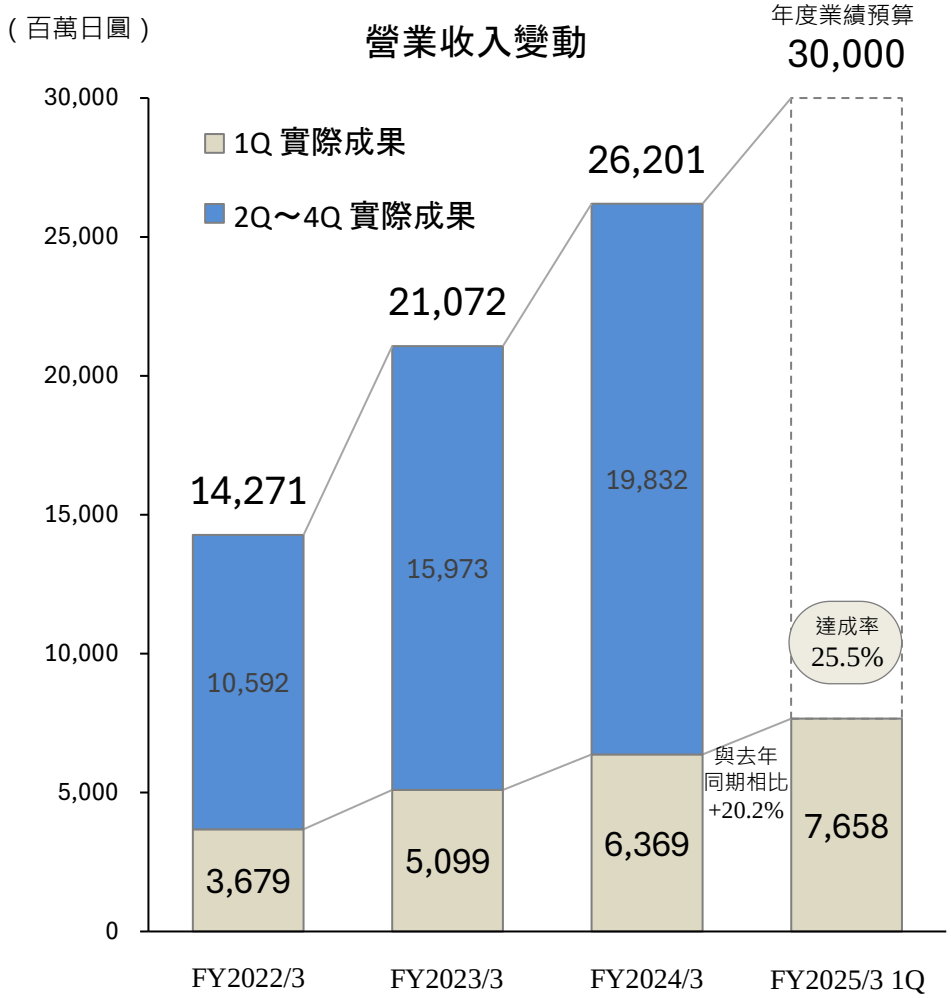


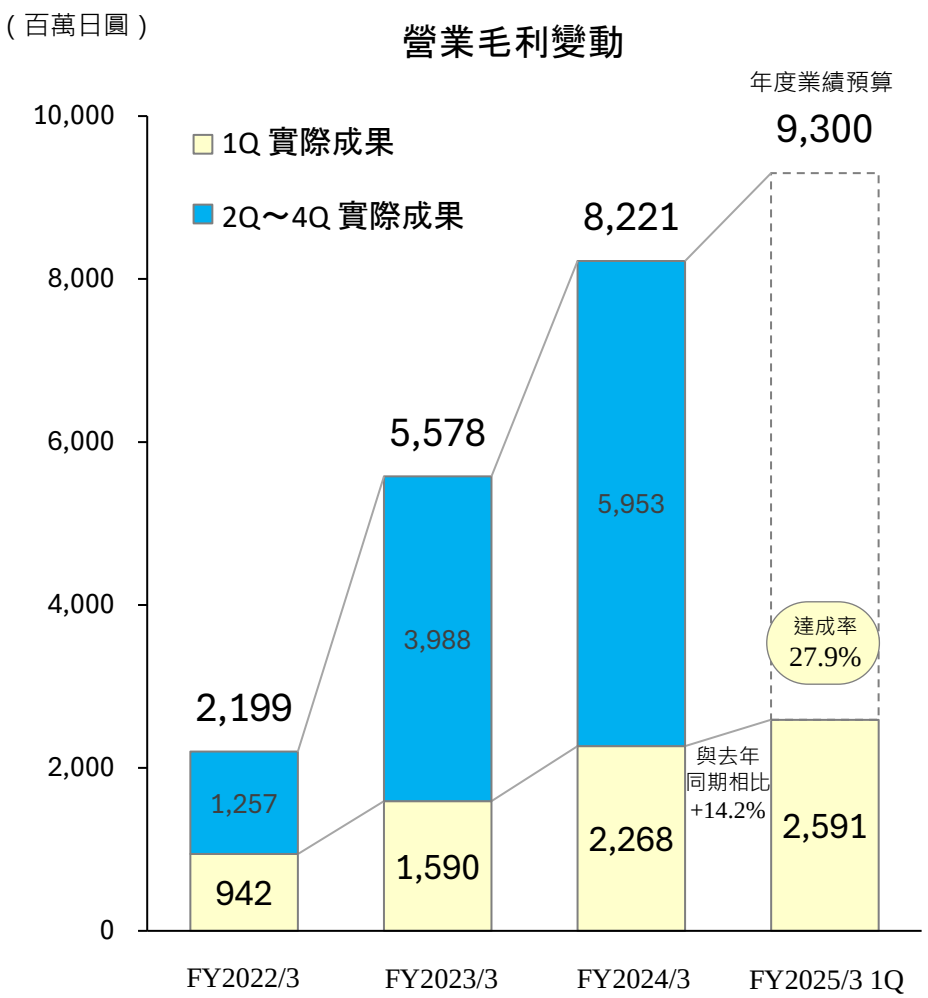
Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

存儲型事業的業績變動（除不動產服務、飯店營運事業等、物件銷售以外的所有事業）

SUN FRONTIER

營業收入及利益持續增加。營業收入及營業毛利皆刷新第一季度的歷史最高紀錄





Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

事業環境分析

SUN FRONTIER

1.世界經濟出現通貨膨脹減緩的徵兆。歐美國家也進入下調利率的局面，期待軟著陸
◆儘管IMF擔心長期的通貨膨脹，仍維持2024年世界經濟實際增長率預測值為3.2%
◆美國FRB在考慮下調利率的時機，同時也要關注美國總統大選的走向

2.日本經濟因上調利率，使日圓高漲且股價下跌，金融市場呈現混亂狀態，未來充滿不確定性
◆在物價持續上漲的情況下，因薪資及收入增加，個人消費需求仍舊高漲
◆日本銀行決定將利率上調0.25%左右，並減少購買國債，且未來將有可能持續上調利率

3.東京都心辦公大樓市場，因辦公室的需求恢復，期望空置率持續下降及租金持續上漲
◆辦公室供給量較去年減少，預計空置率將下降，租金則觸底反彈並呈現緩慢上升趨勢
◆在預計利率將不斷升高的情況下，對不動產的投資欲望仍舊很強

4.受日圓貶值的影響，飯店與觀光市場的外國旅客觀光需求旺盛，國內觀光需求也持續上升
◆2024年4月至6月的訪日旅客消費額達到2兆1,370億日圓，刷新歷史紀錄
◆訪日旅客人數，6月為313萬人，自1月起的半年間達到1,777萬人，刷新歷史紀錄

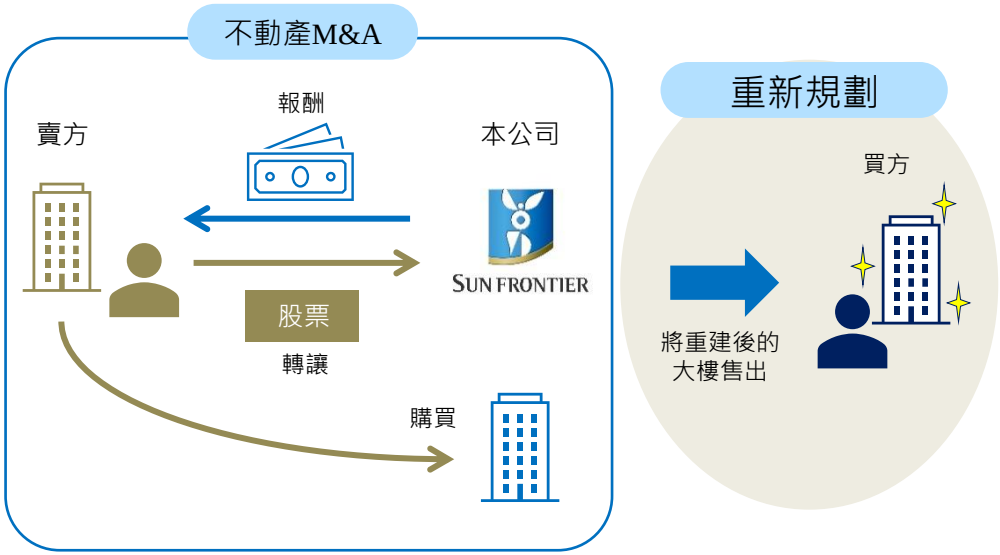
Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

重新規劃（RP）事業　事例①

SUN FRONTIER

將不動產M&A收購的大樓重新規劃成具有設計感與高機能性的大樓

【建築物外觀】東京都澀谷區千駄谷總部大樓 鋼筋混凝土 4層樓



寬敞明亮的辦公室裡設有膠囊辦公室

會議室採用柔光玻璃窗

木紋風格的裝潢相應著窗外的綠植

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

重新規劃（RP）事業　事例②

SUN FRONTIER

停車場改裝成辦公室以增加營運面積，提高建築物的收益性

【建築物外觀】
東京都中央區日本橋小傳馬町
鋼骨造 8層樓

Before

低運轉率且收益下降的一樓停車場

After

改裝成內裝辦公室，提高收益性

After

重建成與辦公室顏色匹配，具有統一性的大樓入口

在休息室配置各式家具，以符合多樣的工作型態，
同時促進員工交流

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

推動不動產小額分售商品的銷售

SUN FRONTIER

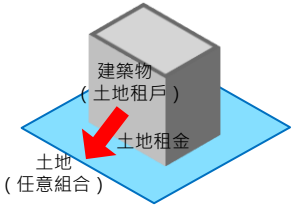
除了推動教育及醫療設施的銷售，同時也銷售土地小額分售的新商品

Compass 大山（區劃分售型）
東京板橋區大山認證托兒所
2024年4月開始銷售

Compass櫻新町
東京世田谷櫻新町 國際學院
2023年12月開始銷售

Compass 地主
慶應義塾大學前 土地案件
2024年6月開始銷售

土地計畫



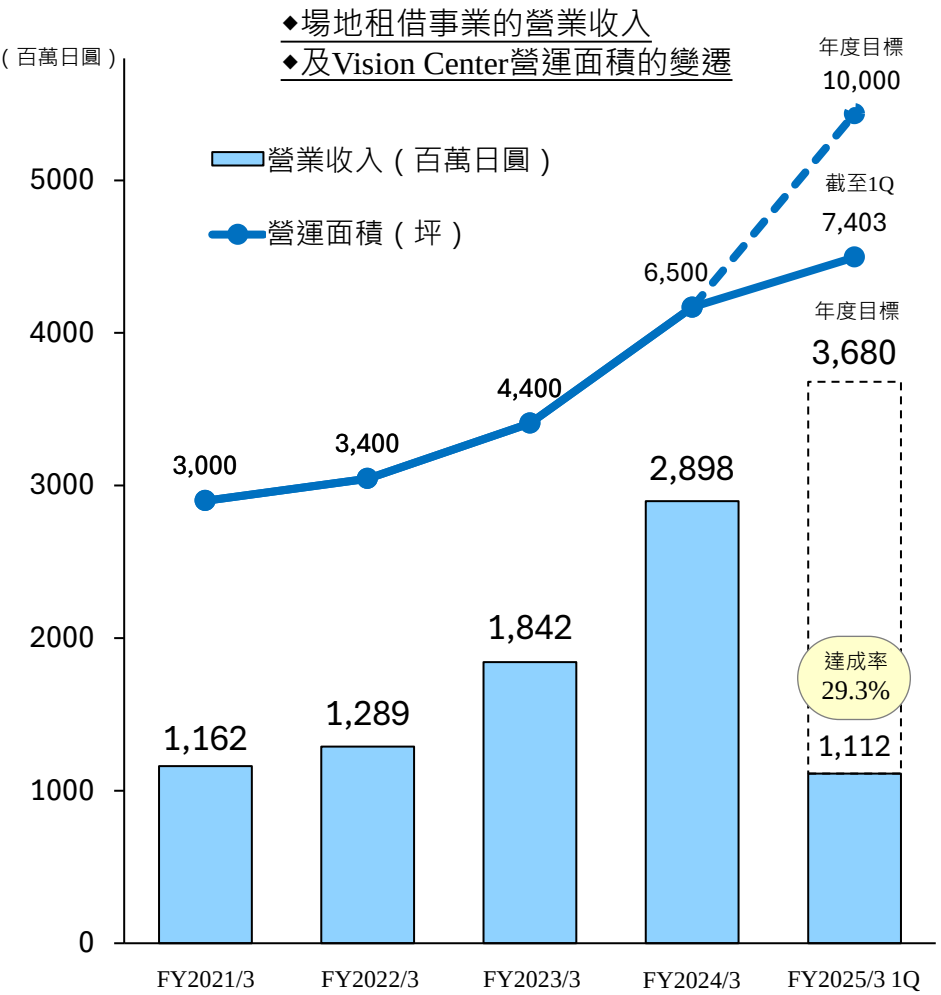
持有小額分售的土地。從土地租戶收取租金，以獲得長期穩定的投資收益。

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

新據點業績良好，積極擴展新據點

SUN FRONTIER

透過新設及擴張據點的效果與法人回頭客的增加，使業績保持良好狀態
今後也將持續擴展新據點



Vision Center Grande東京濱松町
營運面積　1,456坪

Vision Center 東京虎之門
營運面積　697坪

Vision Center 橫濱港未來
營運面積　427坪

預定將於8月～9月開幕的
3據點，其總營運面積為
2,580坪

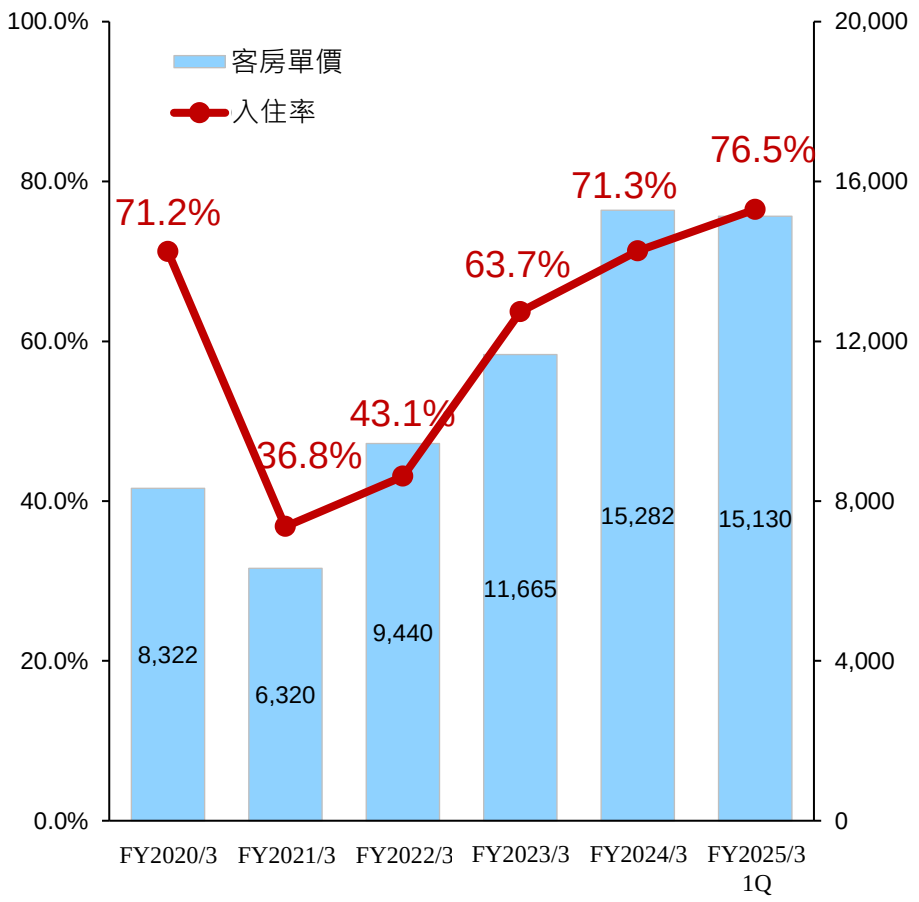
與1Q的營運面積
7,403坪合計
約有10,000坪
預計將提前完成年度目標

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

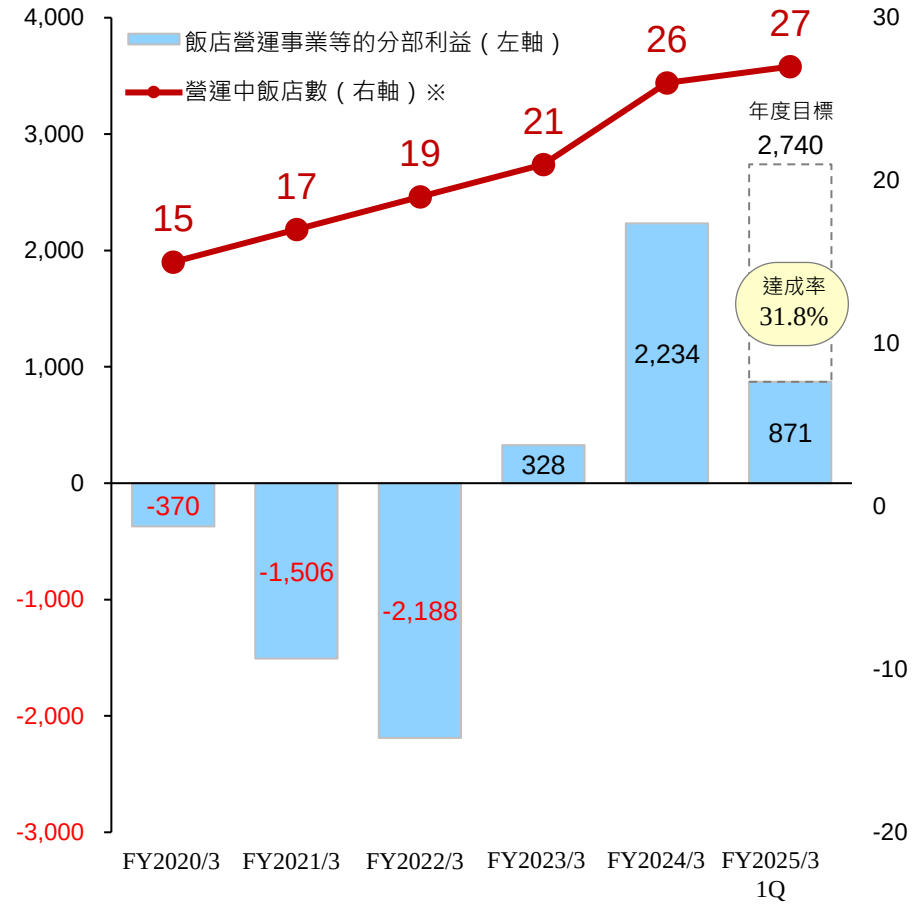
飯店入住率、客房單價及分部利益

因客房數增加及提供旅客貼心的服務，業績大幅增長
外國旅客的觀光需求旺盛使業績維持良好狀態

入住率及客房單價變動



分部利益及飯店數變動



※ FY2025/3 1Q的營運中飯店數（27棟）包含7月收購的Oriental Hills沖繩

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

活用飯店開發及M&A，積極擴大事業

SUN FRONTIER

＜飯店客房數＞

營運中	3,123 間	27 棟
預計於FY2025/3開幕	40 間	1 棟
計畫中	1,638 間	11 棟
總計	4,801 間	39 棟

京都
五條

HIYORI STAY 京都鴨川
預計2024年9月14日開幕

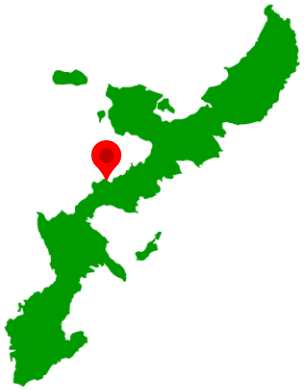
	客房數	（截至2024年8月）
Luxury Class		
四條河原町溫泉 空庭露台京都別邸	32	
HIYORI OCEAN RESORT沖繩	203	
熱海飯店PJ	150	※計畫中
HIYORI飯店 輕井澤 Spa & Resort	85	※計畫中
豬苗代 盤梯山麓溫泉 靜楓亭	11	
Oriental Hills 沖繩	14	※M&A
Upper Class		
四條河原町溫泉 空庭露台京都	102	
SADO RESORT HOTEL AZUMA	52	
SADO NATIONAL PARK OOSADO	72	
箱根飯店PJ	110	※計畫中
Upper Middle Class		
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、Villa宮古島	115	
Spring Sunny飯店名古屋常滑站前	194	
旅之宿飯店lit酒田	174	※計畫中
旅之宿飯店lit河口湖	130	※計畫中
旅之宿飯店lit石垣島	200	※計畫中
旅之宿飯店lit秋田站前	216	※計畫中
京都四條飯店PJ	16	※計畫中
HIYORI STAY 京都鴨川	40	※預計24/9/14開幕
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・live佐渡	129	
旅之宿飯店EXpress成田	100	
旅之宿飯店石狩	175	※計畫中
旅之宿飯店熊本大津	210	※計畫中
旅之宿飯店加古川	172	※計畫中
JOYTEL飯店難波道頓堀	53	
JOYTEL飯店新世界堺筋通	103	
大阪JOYTEL飯店	229	
神戶廣場飯店	107	
神戶廣場飯店 West	120	
鈍嶺高原小屋自然度假區佐渡	12	
Budget Class		
飯店SKY HEART京成小岩前	105	
飯店SKY HEART川崎	200	
飯店SKY HEART博多	157	
飯店SKY HEART下關	104	

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

收購ORIENTAL HILLS 沖繩

SUN FRONTIER

透過營運豪華飯店，提高飯店集團整體服務品質



2006年，在沖繩市首屈一指的度假勝地（沖繩縣恩納村）開幕

佇立於可俯瞰東海，海拔30公尺小山丘上的14棟小木屋villa

股份 收購日	2024年7月23日	Sun Frontier Hotel Management株式會社 100%出資	
營運 設施	ORIENTAL HILLS 沖繩 （2006年6月開幕）	沖繩縣國頭郡恩納村瀨良垣 79 番地 1	14棟

全棟設有全日本規模最大的私人泳池。餐點由壽司、法式料理、鐵板燒的三名專業廚師精選當地食材製作，根據每一位旅客的喜好提供最佳服務

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

佐渡金山　列入世界文化遺產

SUN FRONTIER

透過列入世界文化遺產，以佐渡金山為象徵，期待旅客增加。
同時，藉由飯店營運及交通運輸事業等發展佐渡觀光，為地區繁榮做出貢獻

列入世界文化遺產名錄，佐渡島的象徵「相川鶴子金銀山」

資料來源:佐渡觀光交流機構 2024年佐渡市預測

受到列入世界文化遺產的影響，預計旅客人數將超越疫情前

世界文化遺產 與 Sun Frontier 佐渡的事業

旅之宿飯店佐渡

旅之宿飯店live佐渡

鈍嶺高原小屋

気軽にレンタカー
Kigaruni Rent a Car

兩津港

世界文化遺產

相川鶴子金銀山

SADO NATIONAL PARK
HOTEL OOSADO

佐渡 Outdoor Base

OK おけさ観光タクシー

SADO RESORT HOTEL AZUMA

藍佐渡SAWANE（民宿）

世界文化遺產

西三川砂金山

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

中期經營計畫

SUN FRONTIER

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

下一期中期經營計畫 藍圖

SUN FRONTIER

長期願景
2035

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

營業收入	3,000億日圓
經常利益	600億日圓

下一期
中期經營計畫
(FY2026/3~FY2028/3)

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

營業收入	1,350億日圓
經常利益	270億日圓
經常利益率	20%
ROE	10%以上
自有資本比率	45%左右

FY2019/3 ~ FY2025/3
中期經營計畫

基本方針
提供「人們願意聚集於此進行溝通，創造社會發展與人類幸福的場所」

營業收入	1,000億日圓
經常利益	200億日圓
經常利益率	20%
ROE	10%以上
自有資本比率	50%左右

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

長期願景2035

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

FY2035/3

營業收入 **3,000**億日圓
經常利益 **600**億日圓

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

下一期中期經營計畫 基本方針

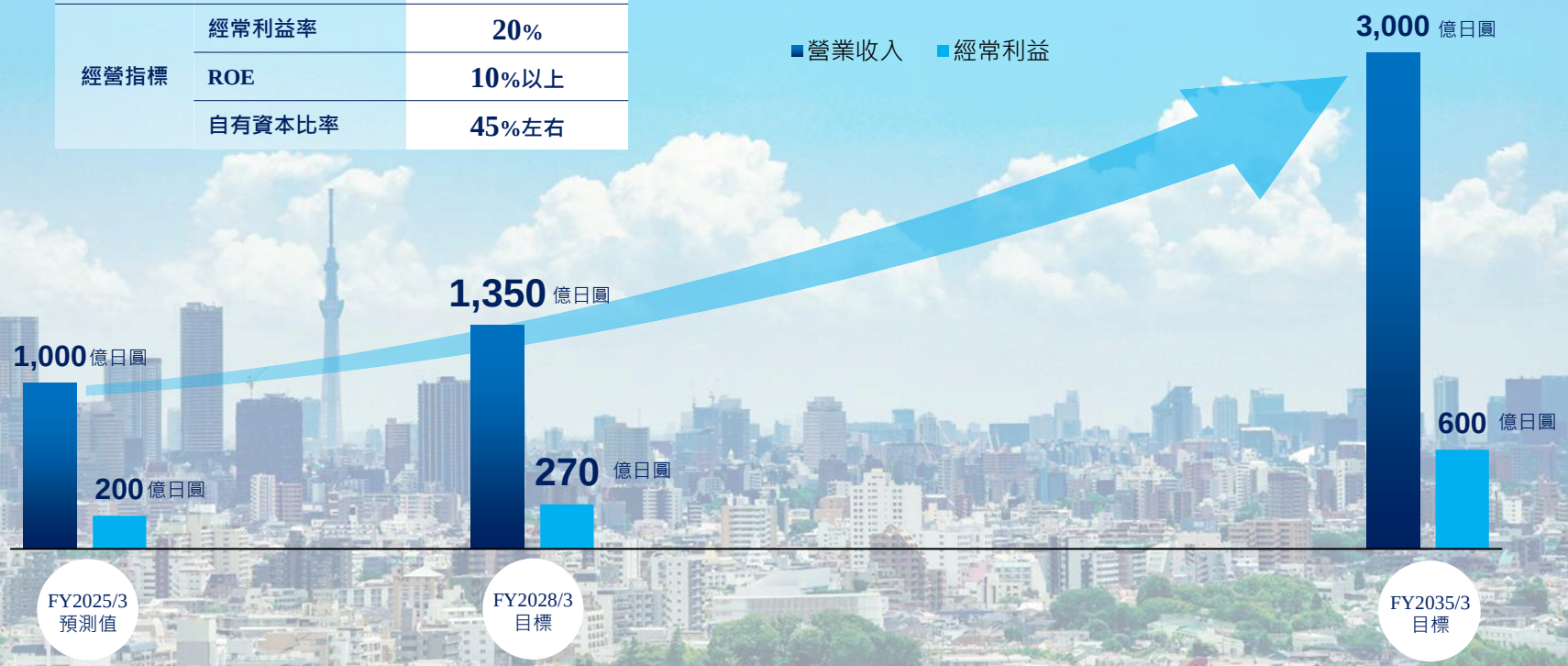
創造符合客戶需求的商品與提供貼心的服務，
推動事業多角化，致力於解決社會問題

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

下一期中期經營計畫 定量目標

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

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



Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

下一期中期經營計畫 主要措施

SUN FRONTIER

1 強化人才基礎

- 加大招聘力度，強化人才基礎
- 加強研修教育，以培養領導人才，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才聚集的公司

2 創造符合客戶需求的商品與提供貼心的服務

創造符合客戶需求的商品

- 有效利用並進一步強化於新建大樓開發、飯店開發、紐約公寓的重新規劃及越南公寓的開發等方面，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
- 透過M&A強化建設事業的基礎

提供符合客戶需求的貼心服務

- 與大樓屋主保持良好關係，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，提高貼心的應對能力
- 培養能為飯店住宿者提供感動貼心服務的人才並營造組織風氣

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（在東京都心周邊、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，為客戶排憂解難
- 強化東京都內的租賃店鋪，致力增加轉租及管理物件
- 擴大場地租借事業的營運面積
- 增加飯店營運客房數（包含透過M&A的方式）

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

下一期中期經營計畫 發展策略

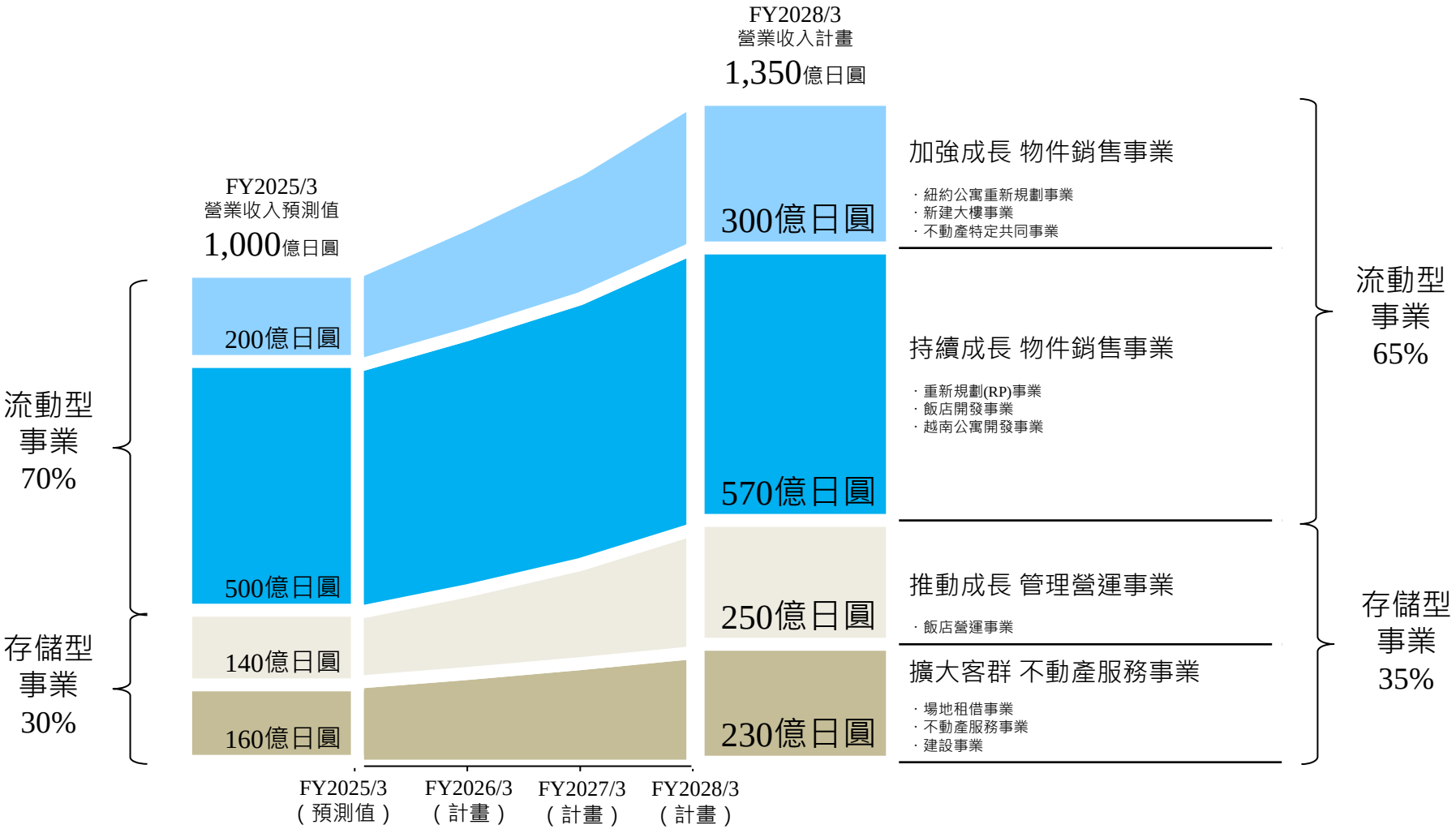
推動開發、服務及營運相結合的不動產活用多元化，擴大事業領域及版圖，以加速企業成長

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	透過可循環使用資源的不動產運用，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
	營運	場地租借營運	東京 擴大事業版圖 大阪、名古屋	
飯店	開發	新建	全國各地	拓展溫馨有趣的飯店，與地區共同發展
		重建		
	營運	飯店營運		
住宅	開發	擴大事業領域 新建	擴大事業版圖 越南 東京	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	

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

流動性事業的多元化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，並提高存儲型事業的營業收入構成比

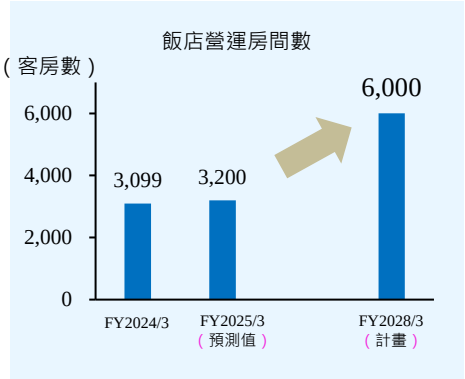


Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

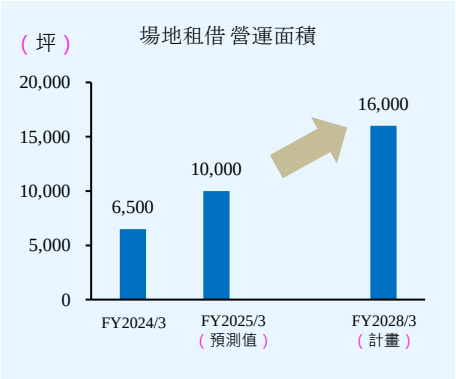
擴大存儲型事業的事業基礎和顧客基礎

SUN FRONTIER

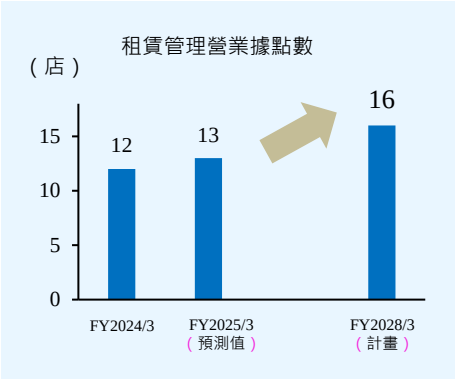
加速存儲型事業的成長，強化集團整體穩定的收益基礎



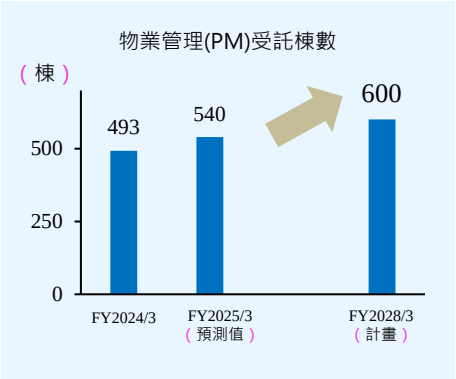
為了達到10,000間的營運客房數，
積極開發新案件並推動M&A



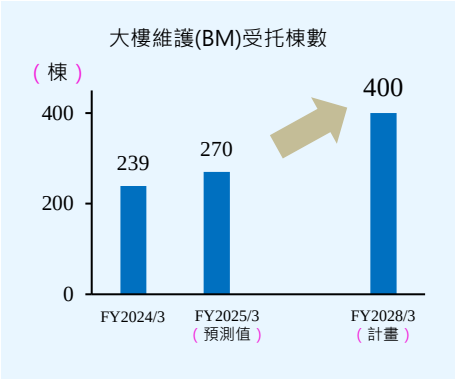
除了在東京圈發展事業外，
計畫向關西圈擴展事業



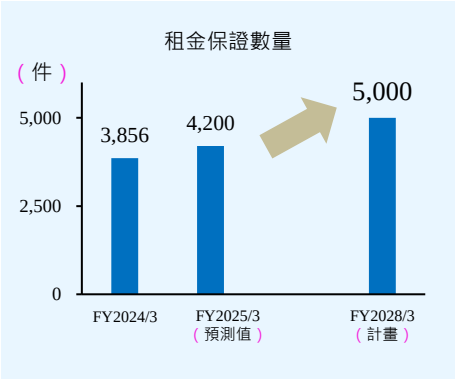
增強東京都心與地區緊密聯繫的營業據點
進一步提升解決客戶問題的能力



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

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

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

下一期中期經營計畫(FY2026/3～FY2028/3)的投資總額為3,100億日圓

物件銷售等的事業收入 借款 現金及存款 3,220億日圓	為發展事業所做的投資 3,100億日圓
	利潤分配

短期重新規劃	1,000億日圓	持續積極投資東京都心5區的中小型大樓
中長期重新規劃	500億日圓	謹慎投資具有較大開發潛力的大樓
新建開發	300億日圓	活用積累的經驗，擴大對新建事業的投資
紐約公寓重新規劃	200億日圓	強化投資以擴大在高成長市場的事業
不動產小額分售商品	210億日圓	除東京外，也在關西等其他地區推動商品化
飯店開發	700億日圓	積極投資使營運客房數達到10,000間
越南公寓開發	90億日圓	於具高成長性且住宅需求大的峴港投資
其他M&A	100億日圓	積極運用以加速事業成長並創造協同效應
股利※	120億日圓	隨著利益的成長增加股利，以回報股東

※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

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

經營理念、商業模式

SUN FRONTIER

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

Sun Frontier 經營哲學

SUN FRONTIER

利他

窮盡一生幫助他人

以守護全體員工，追求其物質與精神上的幸福為宗旨，同時秉持共同創造的精神，為人類及社會的發展做出貢獻，以實現社會永續發展

活用有限的資源，不斷創新以提高價值，
力求成為世界上客戶最為喜愛的長青企業

1.為了夥伴而工作
2.貫徹正確的事
3.絕對積極
4.馬上行動、絕對行動、堅持直到成功
5.謙虛、感謝與敬意
6.積極創新
7.以現場為主
8.率直、開朗而美麗

Sun Frontier 經營哲學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

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

永續發展的經營

SUN FRONTIER

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，為社會的永續發展做出貢獻

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（Scope1,2） 與2022年度相比：2030年減少22%，2050年碳中和	12 7 13
地區振興	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」	・考量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）	8 9
	應對嚴重自然災害	■各地區配合進行防災、減災活動	・提供已設防災用具及其設置空間的內裝辦公室 2023年為止5個區域以上，2024年為止20個區域以上 ・提供有助於提升承租商防災意識的資訊 於官網上登載所有不動產的防災訊息（本公司持有物件）	11
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 ・每年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	5 4 8

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

Sun Frntier的強項

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，實現經營理念

實現經營理念

企業風氣、企業文化

全員參加的經營

①以人心為基礎的經營 ②積極挑戰新事物的風氣

經營哲學

①利他的心
②作為人應該遵守的正道
③絕對積極的心態

透過經營哲學
即便集團事業更加多元，有各種員工存在，
每位員工都能跨越事業範圍與整個組織連結，
共同設定崇高的目標

阿米巴經營

①實現全員參與的經營
②培養具有經營者意識的人才
③與市場直接相關的各部門核算制度

阿米巴經營
透過按部門與機能性質分成小組（阿米巴）以
進行部門核算制度，使所有成員都能參與經營。
在不斷擴大事業的情況下，也能夠掌握所有部
門的經營狀況

※「阿米巴經營」為京瓷的商標。

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

強化人才基礎

SUN FRONTIER

追求的人才形象　兼具「利他之心」和「開拓者精神」的人才

人才培育方針

與同樣擁有利他價值觀的伙伴們一起，為實現永續豐富的社會，培育具有開拓者精神，能夠開拓新領域的人才

以實現讓後代也能繼承的社會為目標，與對周遭人們的體貼及作為人應該貫徹的正道相結合，培育在沒有經驗的領域也能積極面對、挑戰的人才

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，並積極為達到目標而努力，同時保持相互信賴的關係，持續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，打造多稱讚員工挑戰新事物的風氣
- **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

人才培育方針

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

- 提供適合員工各個人生階段的工作環境與多樣培訓機會
- 為擴大組織及發展事業多元化，培育創造阿米巴經營的領導人才
- 制定培育下一代領導人的培訓計畫，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增加

主要措施

- 強化人才基礎
- 創造符合客戶需求的商品與提供貼心的服務
- 推動事業多元化

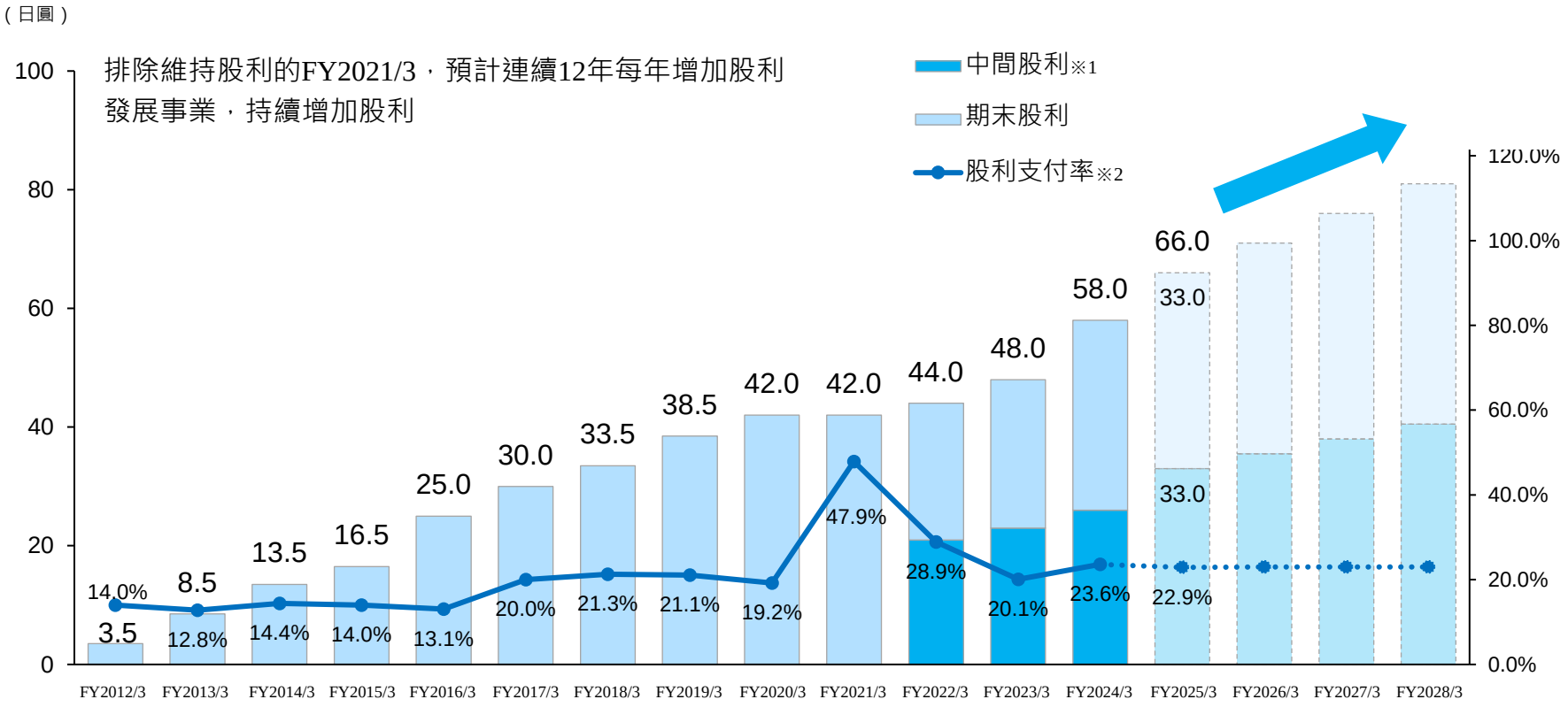
下一期中期經營計畫的基本方針

創造符合客戶需求的商品與提供貼心的服務，推動事業多元化，並致力於解決社會問題

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

利潤分配

利潤分配的基本方針	①為股東爭取長期穩定的利潤回報 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

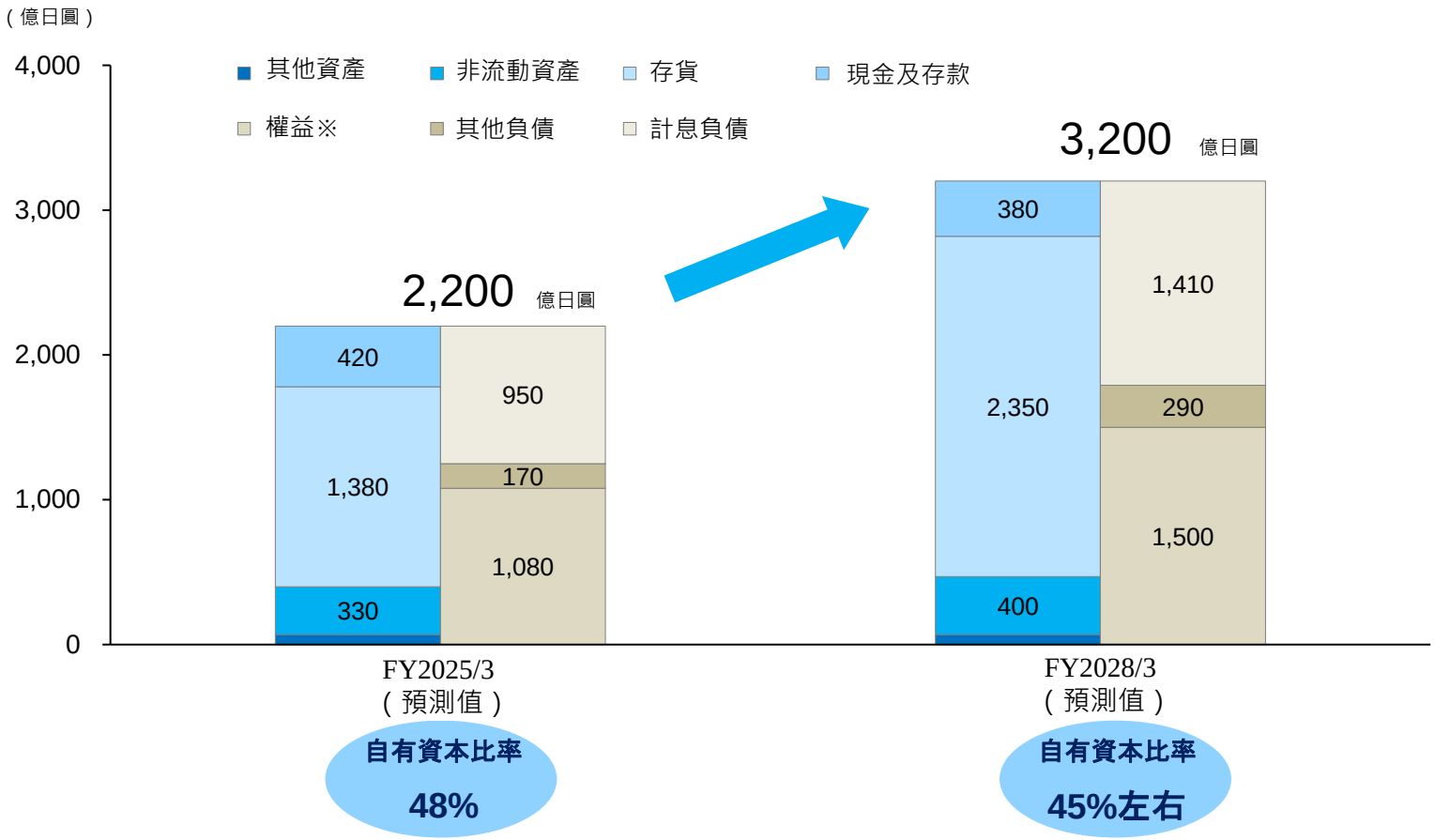


※1 FY2022/3開始實施中間股利　　※2 以在FY2025/3～FY2027/3的每年年底進行公司債的股票轉換為前提的股利分配預測值

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

資產負債表 試算模擬

在維持財務紀律的同時，積極投資並增加資產總計，以推動未來的事業成長

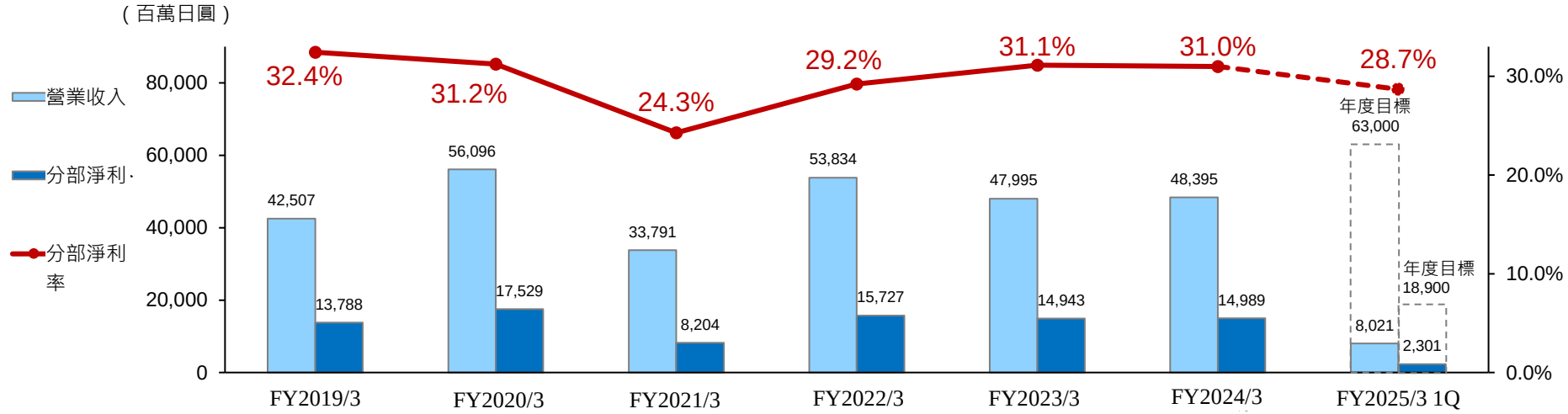


※預計在FY2025/3～FY2027/3的每年年底，進行公司債的股票轉換

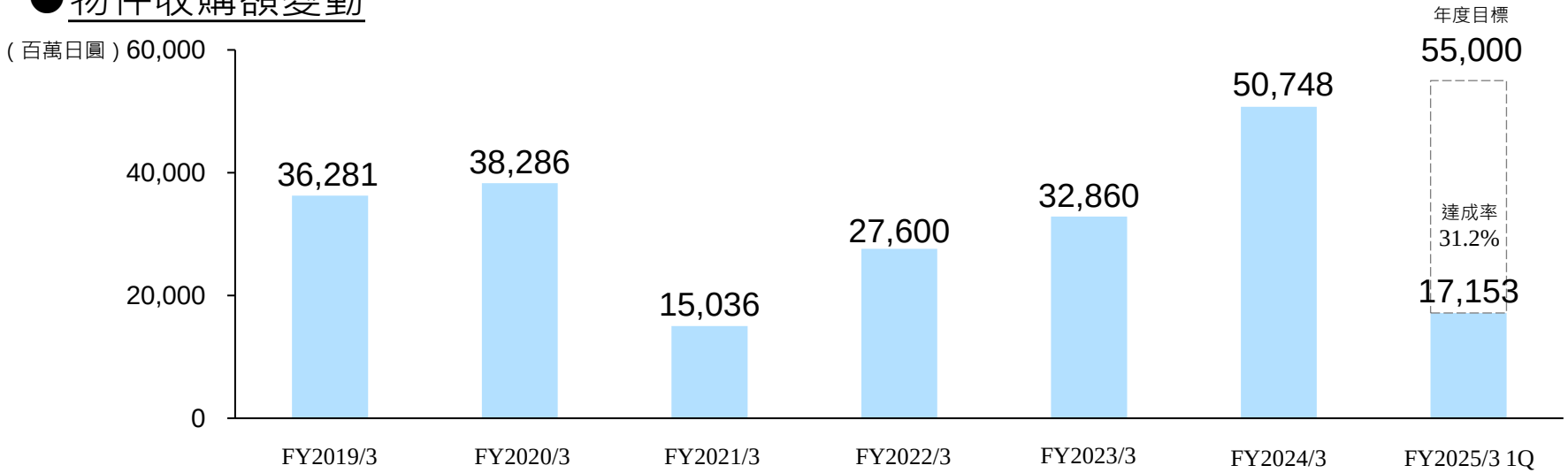
Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

RP事業的業績變動與物件收購變動

●營業收入、分部淨利、分部淨利率變動



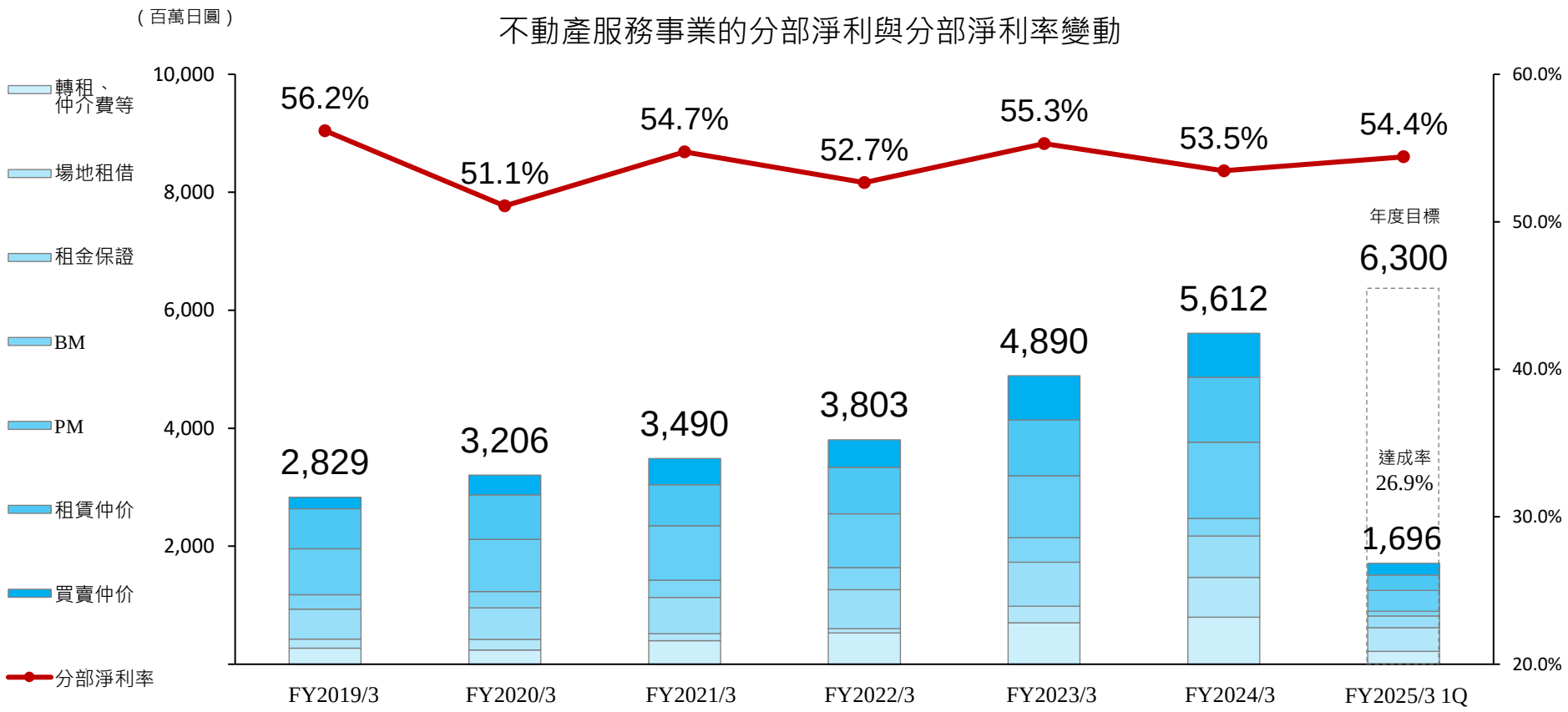
●物件收購額變動



Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

不動產服務事業持續穩定成長

堅挺的存儲型事業維持穩定成長。FY2025/3的業績創歷史新高

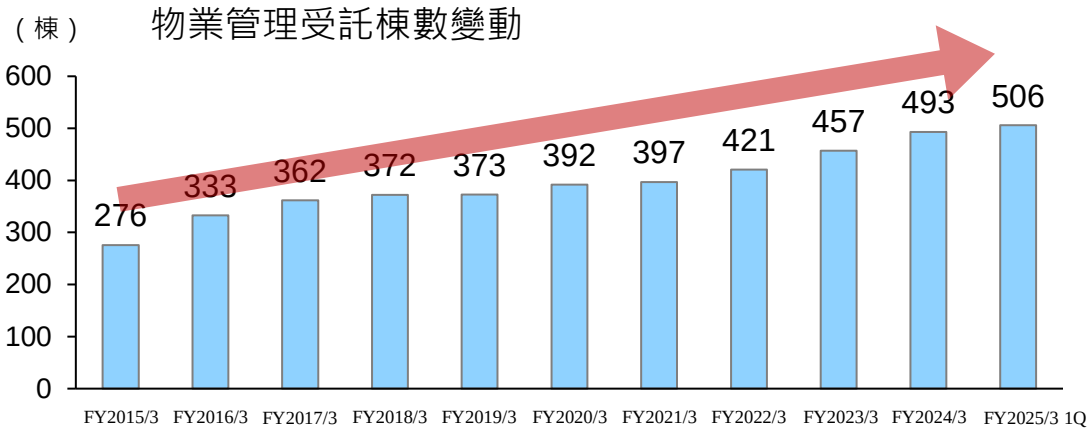


Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

持續擴大不動產服務事業的客戶數量

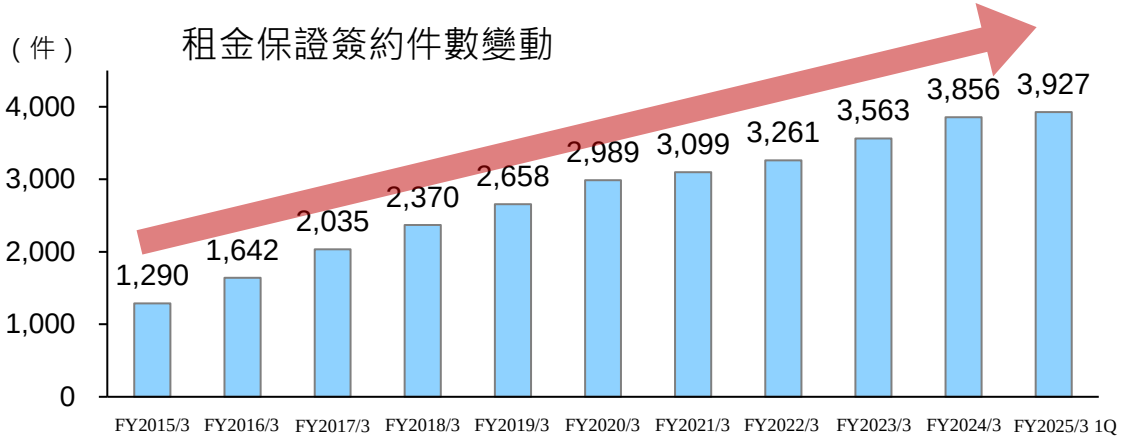
SUN FRONTIER

擴大基礎平台，以促進事業成長

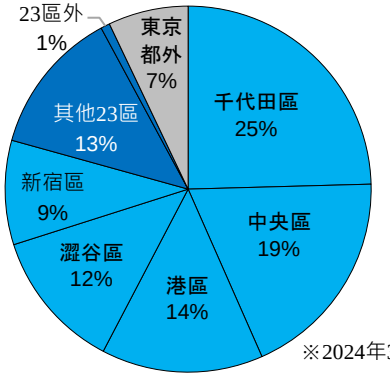


【物業管理受託物件分布圖】

本公司管理受託物件



【租金保證 各區域新簽約※案件比例】



■市中心5大區 79%

■其他區域 14%

東京都內總計 93%

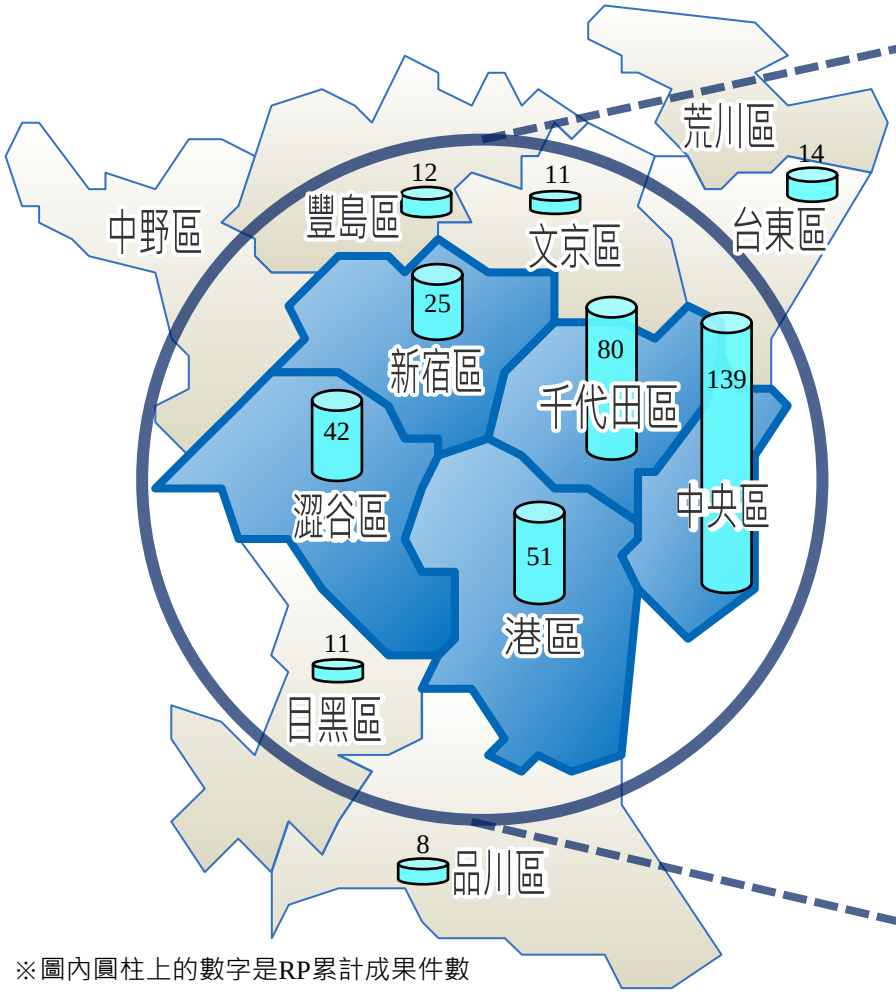
※2024年3月會計年度 新簽約案件701件

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

辦公大樓事業策略

SUN FRONTIER

以市中心5大區為主，展開為客戶排憂解難的服務



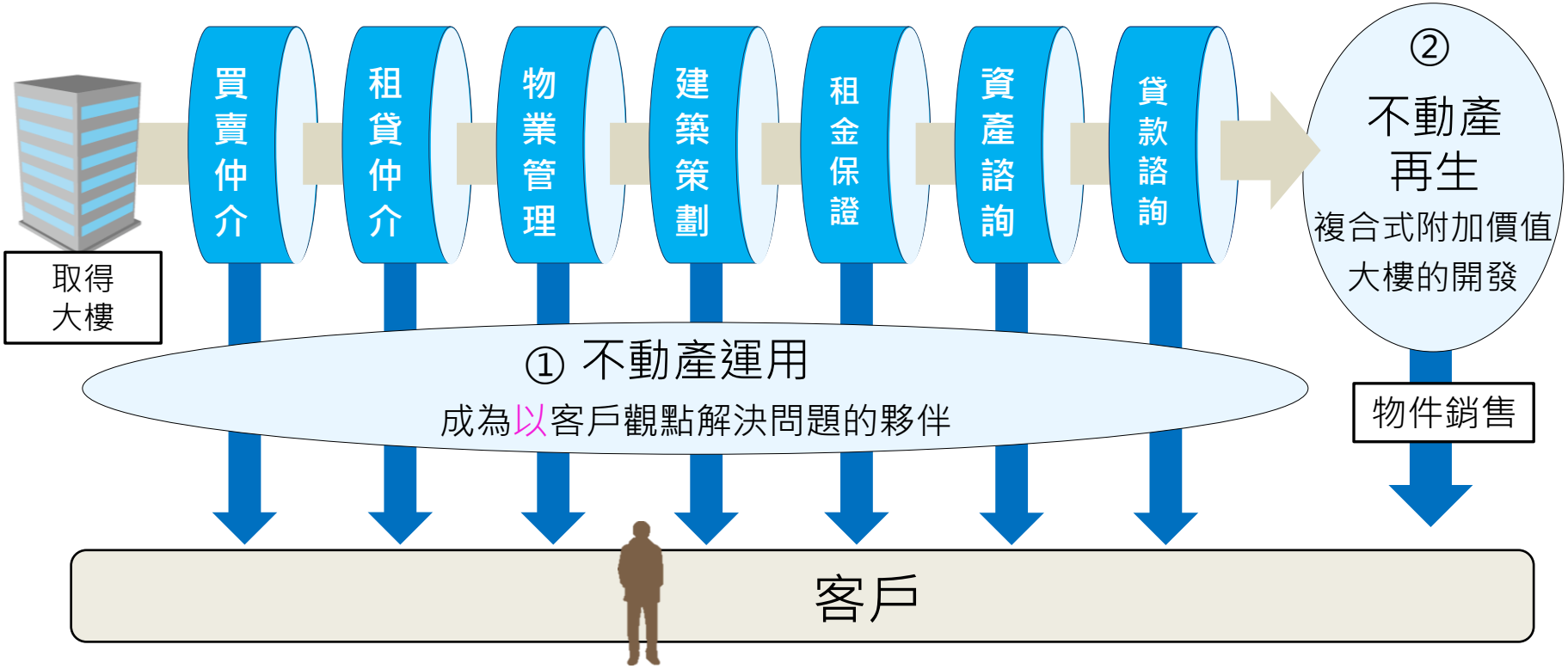
※圖內圓柱上的數字是RP累計成果件數

R P	RP實績累計超過488棟，其中有80%的物件位於市中心5區及附近行政區 ※截至2024年6月底
租賃仲介	具有地域性的12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、新橋、池袋
P M	506棟管理受託物件中，有80%以上的物件位於市中心5區 ※截至2024年6月底
B M	270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2024年6月底
租金保證	8,054件累計新簽約的保證契約中，有90%的物件位於市中心5區 ※截至2024年6月底
場地租借	15個營業據點中，有14個據點位於市中心5區 ※截至2024年6月底，剩下1個營業據點位於橫濱

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

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



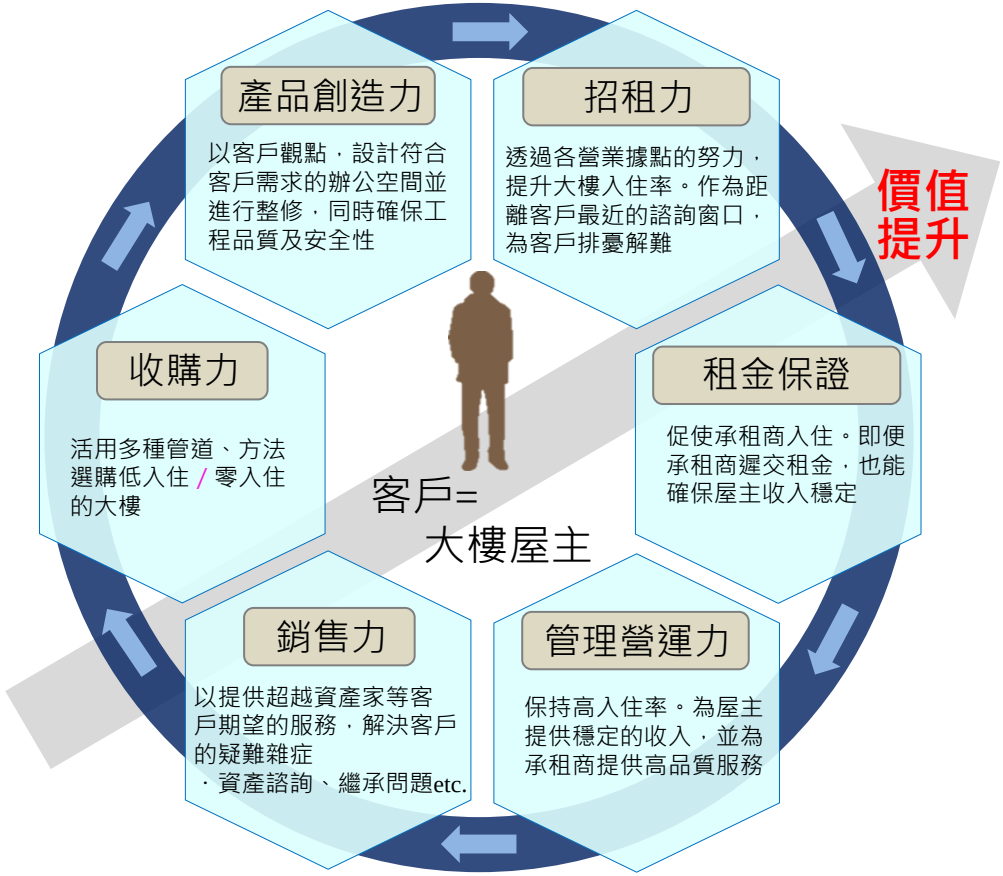
①不動產運用：在現場解決客戶的困擾。從客戶的回饋中發掘商品的附加價值

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

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

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



屋主期望的高運轉 / 高收益大樓

・入住率100%
・收支改善
・收入穩定

低運轉 / 低收益大樓

・劣化建築
・低抗震
・違章建築　etc.

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

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
無須構思辦公室的內部裝潢，也不必從事平常沒有接觸的作業
大大減輕經營者的負擔

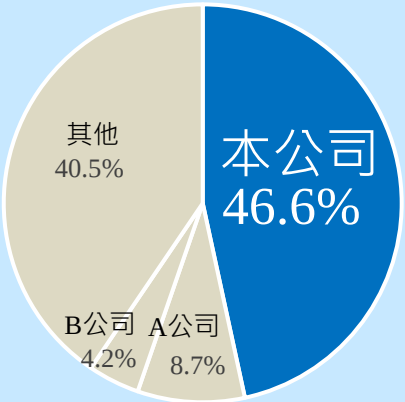
優點② 搬遷後即可使用
只要進行網路線設置工程及準備搬遷的作業，大幅縮短搬遷時間，
並減少內部裝潢及原狀返還的工程時數，增加可利用時間

優點③ 減輕財務負擔
大幅減少辦公室內部裝潢等費用，也不需要計入公司資產（須算折舊）的裝潢費用

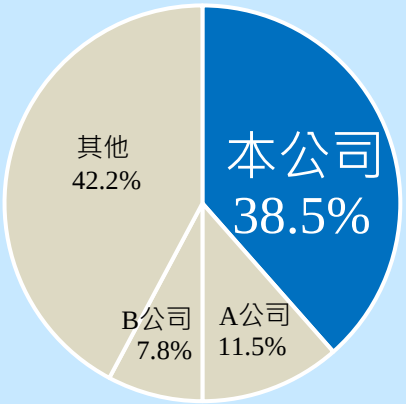
優點④ 人才招募、工作動力、生產效率的提升
透過追求創意、機能性、多樣化的使用場合，以及具有設計感的內裝辦公室，提升員工的工作意願，也吸引新進人才，提升公司生產力

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



2024年2月實施調查
調查計畫：Sun Frontier不動產
調查實施：H.M.Marketing Research

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

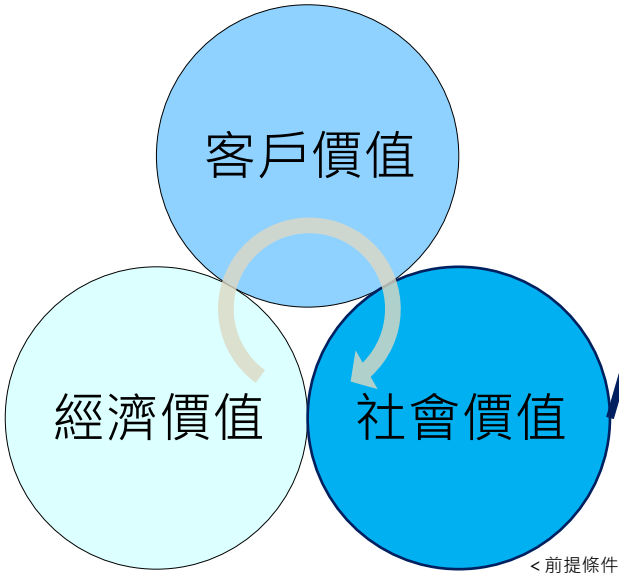
創造客戶價值及社會價值

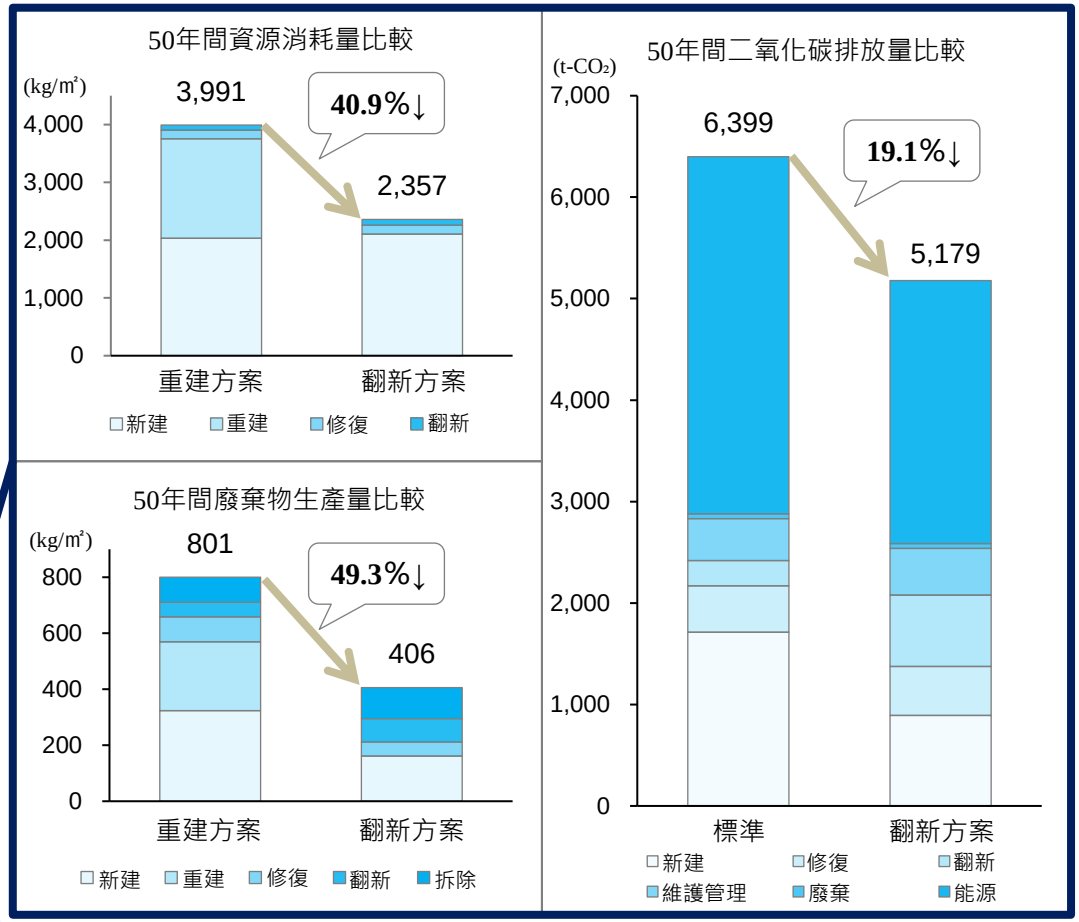
透過對客戶的事業做出貢獻，解決社會問題

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，持續創新以提高價值，
力求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3,000㎡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

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

紐約公寓重新規劃事業的商業模式

SUN FRONTIER

在經濟高成長的美國，以高品質的技術，為屋齡超過百年的公寓提升價值

位於紐約曼哈頓，屋齡超過百年的磚瓦公寓

美國經濟成長率高，人口持續增加，紐約曼哈頓工作機會也多，住宅需求高

・工程實例

將浴室和廁所分開，
並設置免治馬桶

設置系統廚具

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穩定的資產
要點 2	由本公司進行高品質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

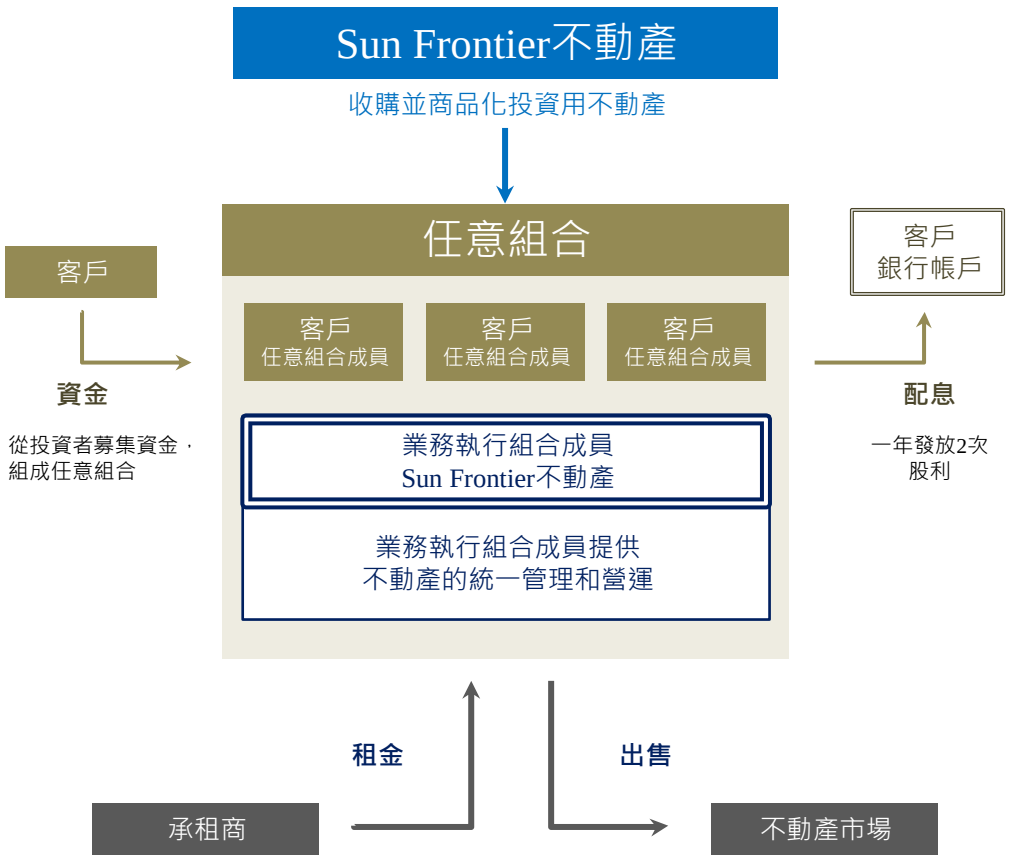
Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

不動產特定共同事業（不動產小額分售商品的銷售）

SUN FRONTIER

使繼承人更容易分配遺產，實現持有不動產卻無需費心考慮資產運用的理想

Compass Series 方案



Compass Series 特色

要點 1　可輕鬆買到入住率穩定的優良不動產

要點 2　由本公司提供安心的管理營運服務

要點 3　可用於資產分配

Compass Series 實際成果

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

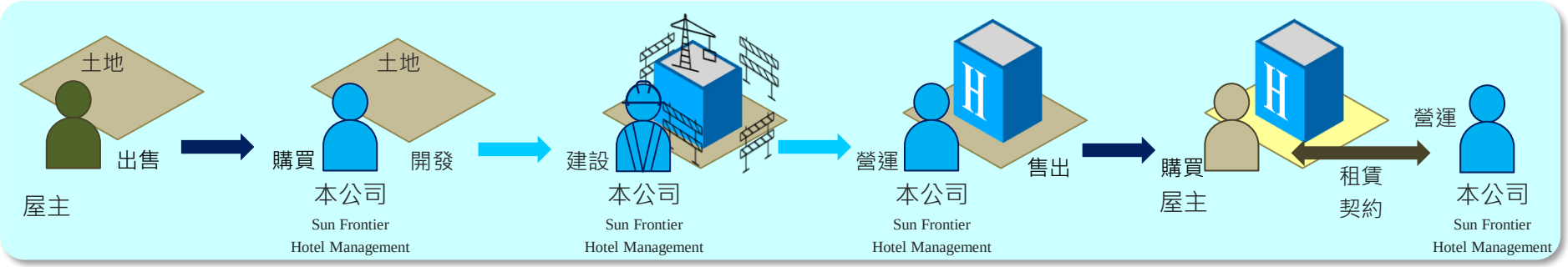
Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

飯店開發事業 / 飯店營運事業

SUN FRONTIER

將開發的飯店營運一段時間後出售

出售後回租進行營運，作為買家的收益不動產，對資產配置帶來貢獻



※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、營運飯店實際成果（一部分）

日和飯店舞濱
2017年7月開幕，營運中（已售出）

日和飯店難波站前
2019年5月開幕，營運中

旅之宿飯店倉敷水島
2020年2月開幕，營運中

旅之宿飯店鹿島
2020年4月開幕，營運中

日和OCEAN RESORT沖繩
2021年2月開幕，營運中（已售出）

旅之宿飯店lit宮古島
2021年6月開幕，營運中

旅之宿飯店lit松本
2021年7月開幕，營運中

空庭露台京都
空庭露台京都別邸
2022年6月開幕，營運中

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

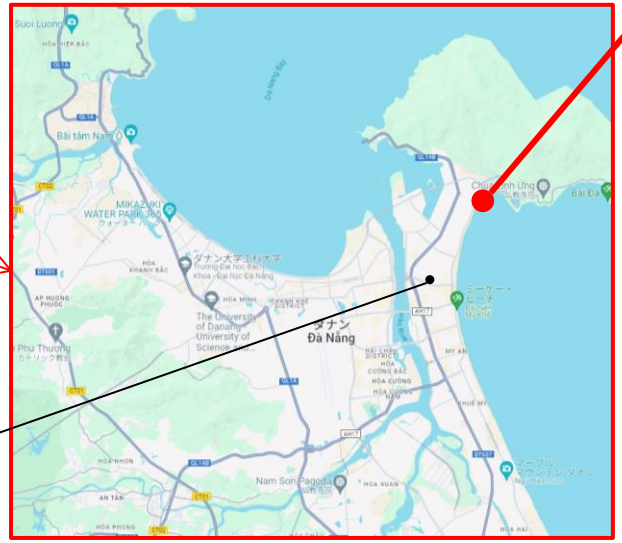
越南 HIYORI Aqua Tower PJ啟動

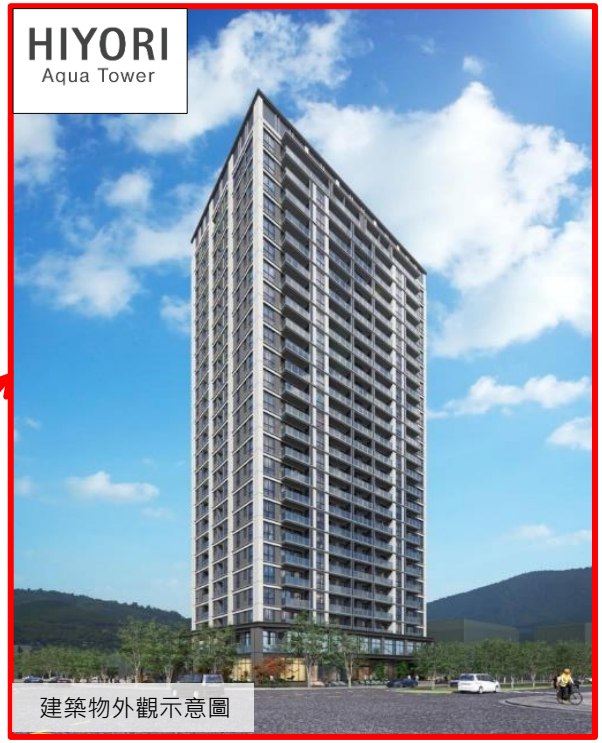
SUN FRONTIER

第2號公寓式大樓新案件（202戶），預計今年8月動工

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 1,850m² 建築物面積 1,062m² 總面積 24,498m²
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
工程計畫	2024年8月動工 / 2026年秋天完工





建築物外觀示意圖

HIYORI Garden Tower

2019年12月完工

住宅306戶 售罄

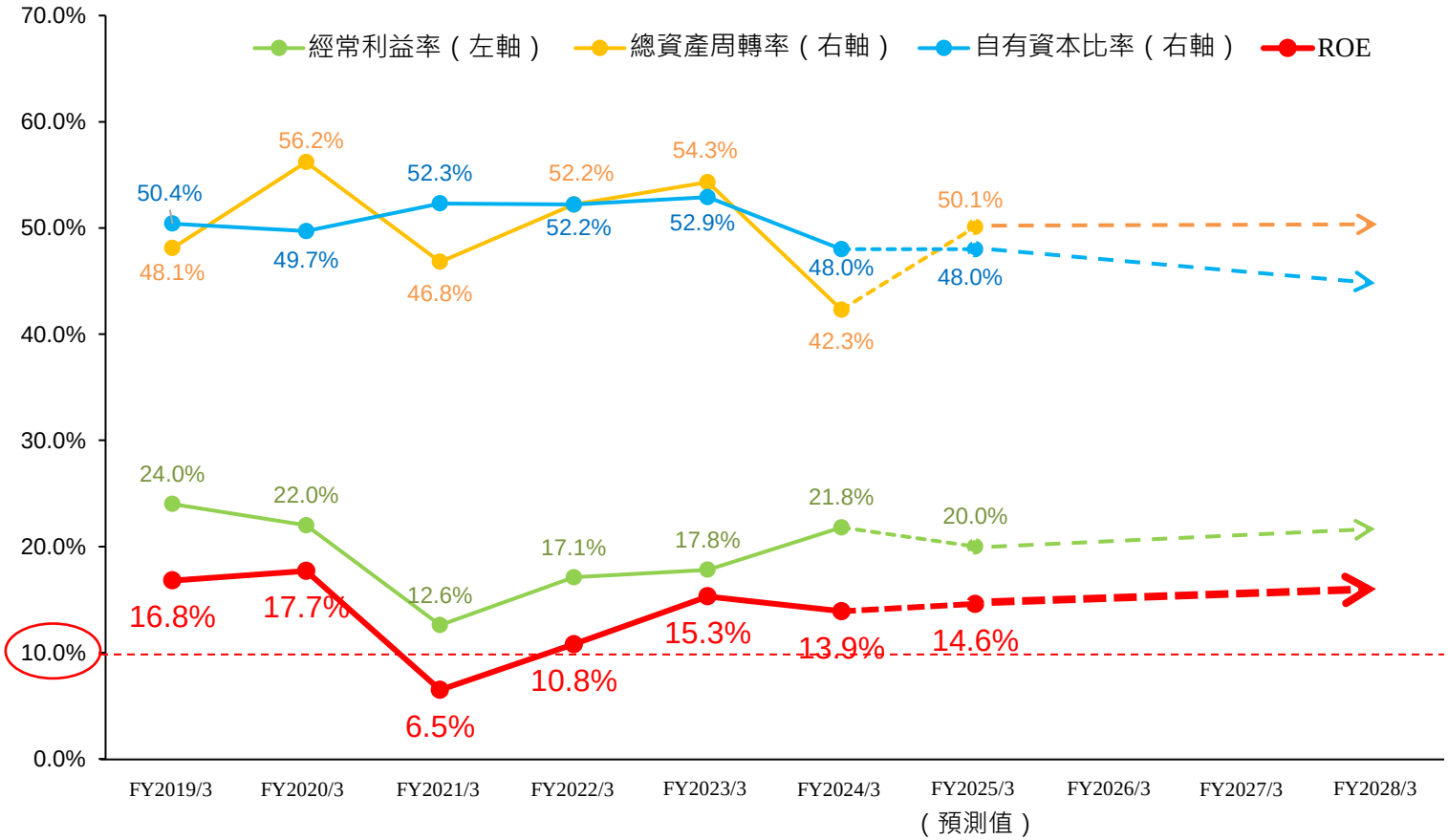
店鋪 2區域

室內裝潢示意圖

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

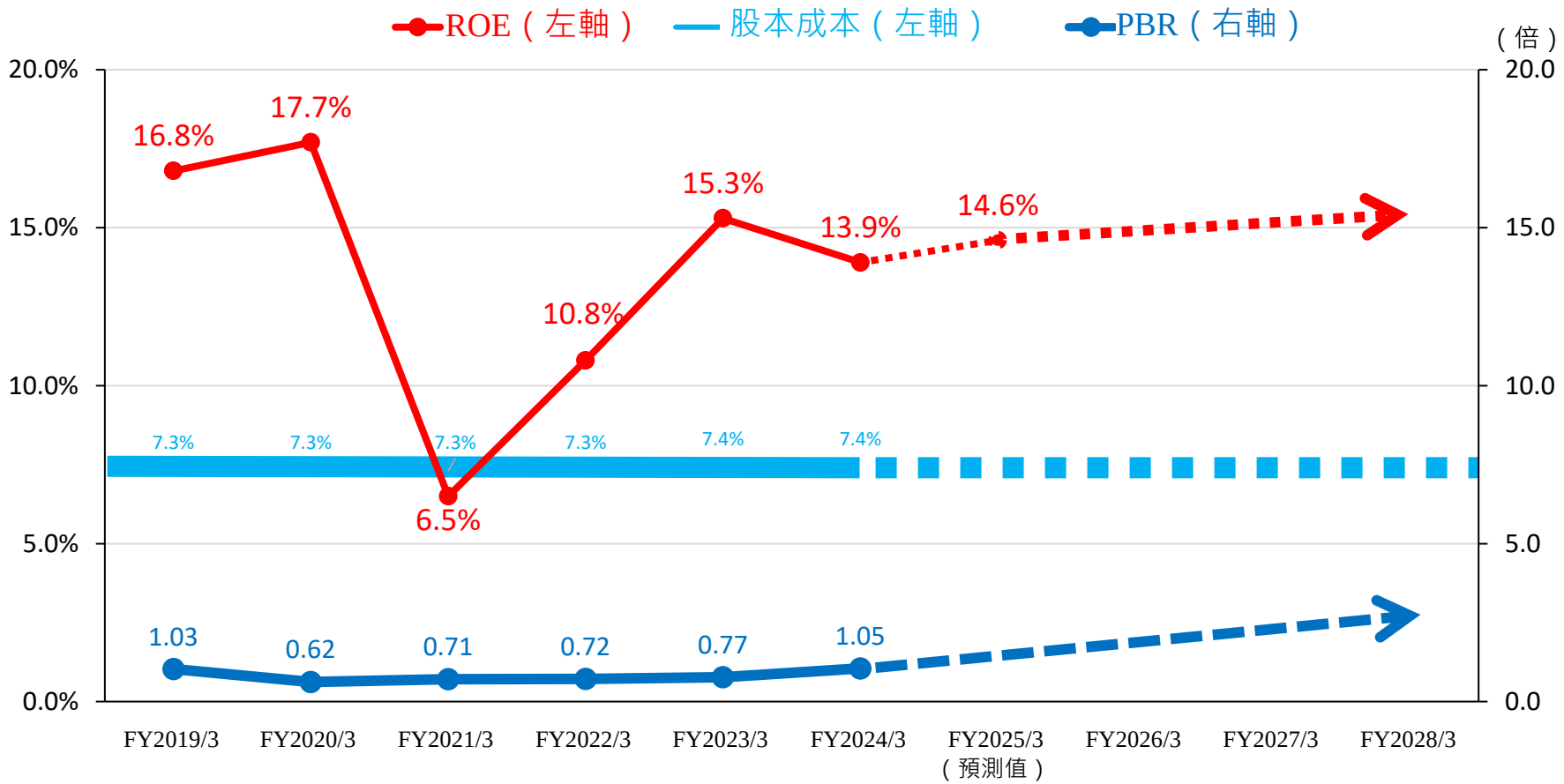
各指標變動及提高ROE的措施

經常利益率		總資產周轉率		自有資本比率		
以客戶觀點提高附加價值，促進高收益事業進一步發展及成長	×	透過縮短事業周期並增加存儲型事業的銷售收入，以提高效率	×	推動投資使事業加速發展，同時保持財務健全	=	提升ROE 股東權益報酬率



Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

透過提升ROE改善PBR

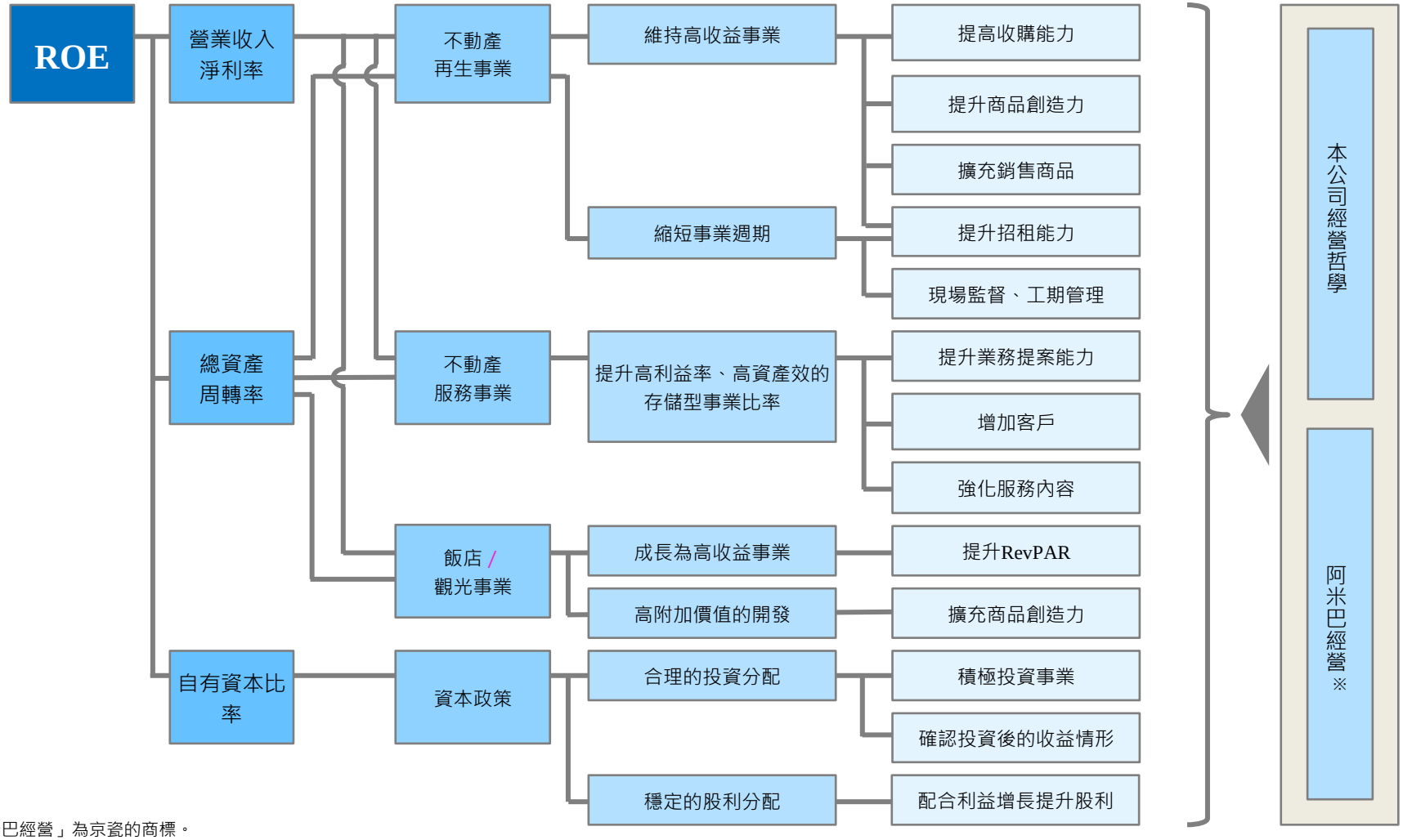


※以Capital Asset Model 1計算而成。預計FY2025/3以後也將維持7～8%

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

提升ROE的驅動力

透過加強經營哲學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。

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

強化IR活動

SUN FRONTIER

透過擴充IR活動，積極與資本市場進行交流

IR活動		
決算說明會	每季度舉辦，由代表董事長齋藤清一親自進行說明	影片網頁（日文） https://www.sunfrt.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	FY2025/3 1Q共舉行22次會議（FY2024/3:68次，FY2023/3:61次）
物件訪問	邀請至RP物件參觀會，截至FY2025/3 1Q共實施3次 ※專屬證券分析師與機構投資者（FY2024/3:9次）	
投資者網站	FISCO（日文） https://web.fisco.jp/platform/companies/0893400	

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（投資者資訊庫） 日文版 https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/ir_doc/statement-of-accounts/ 英文版 https://www.sunfrt.co.jp/en/ir_info/ir_doc/statement-of-accounts/ 中文版 https://www.sunfrt.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	公開日文版及英文版	日文版 https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/ 英文版 https://www.sunfrt.co.jp/en/ir_info/ir_doc/annual_securities_report/
股東大會召集通知	公開日文版及英文版	日文版 https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/annual_general_meeting/ 英文版 https://www.sunfrt.co.jp/en/ir_info/annual_general_meeting/
證券分析報告書	FISCO 、Shared Research	日文版 https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/ 英文版 https://www.sunfrt.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，致贈本公司集團營運的飯店優待折價券
優待制度內容	股東優待制度網頁（日文） https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

参考資料

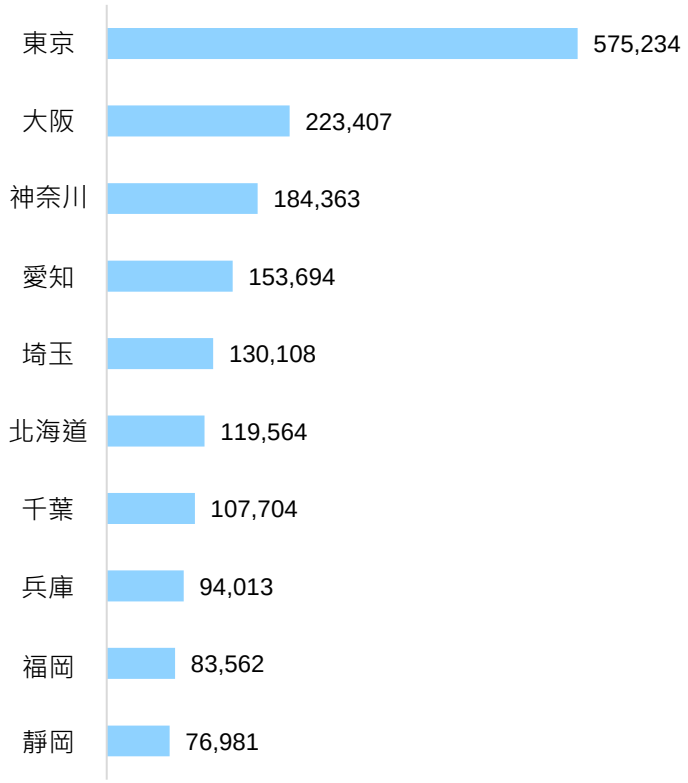
SUN FRONTIER

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

各都道府縣法人數量及東京23區內辦公大樓數量

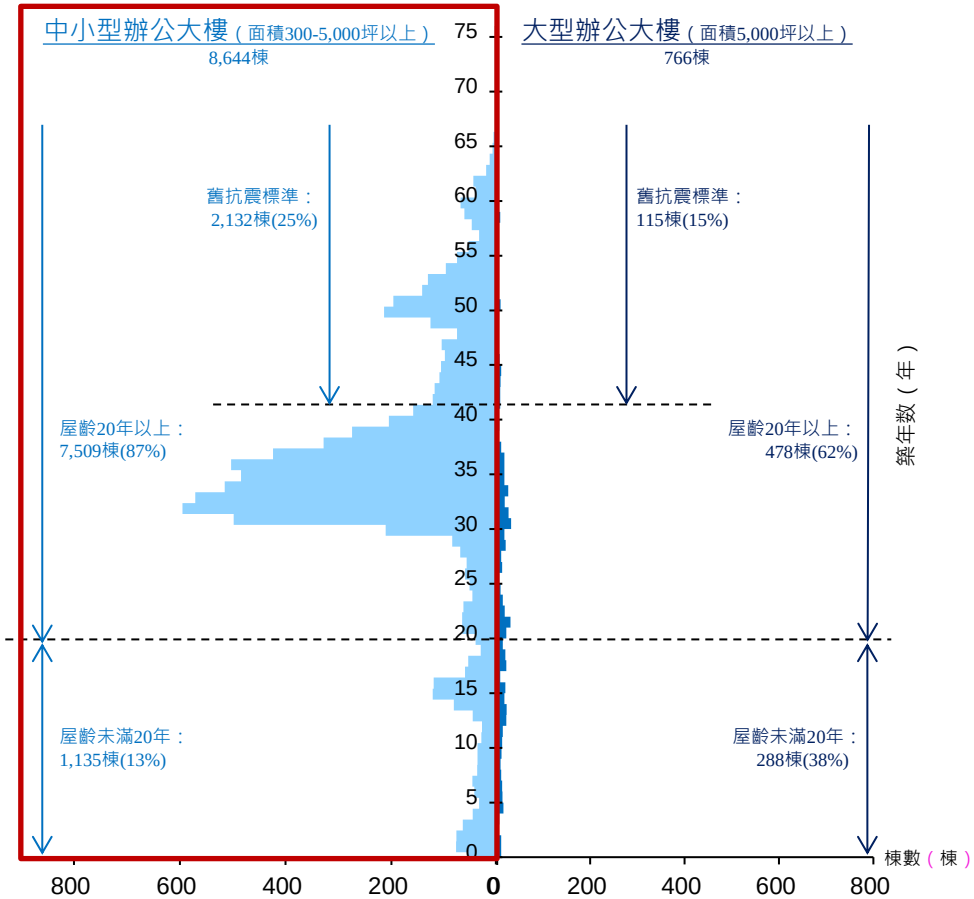
東京聚集眾多企業，在中小型大樓不斷老化的情況下，減少資源浪費的翻修或改建需求增加

各都道府縣法人數量（前10位）



出處：根據國稅廳「都道府縣別法人數等的狀況」製作而成

東京23區9,410棟

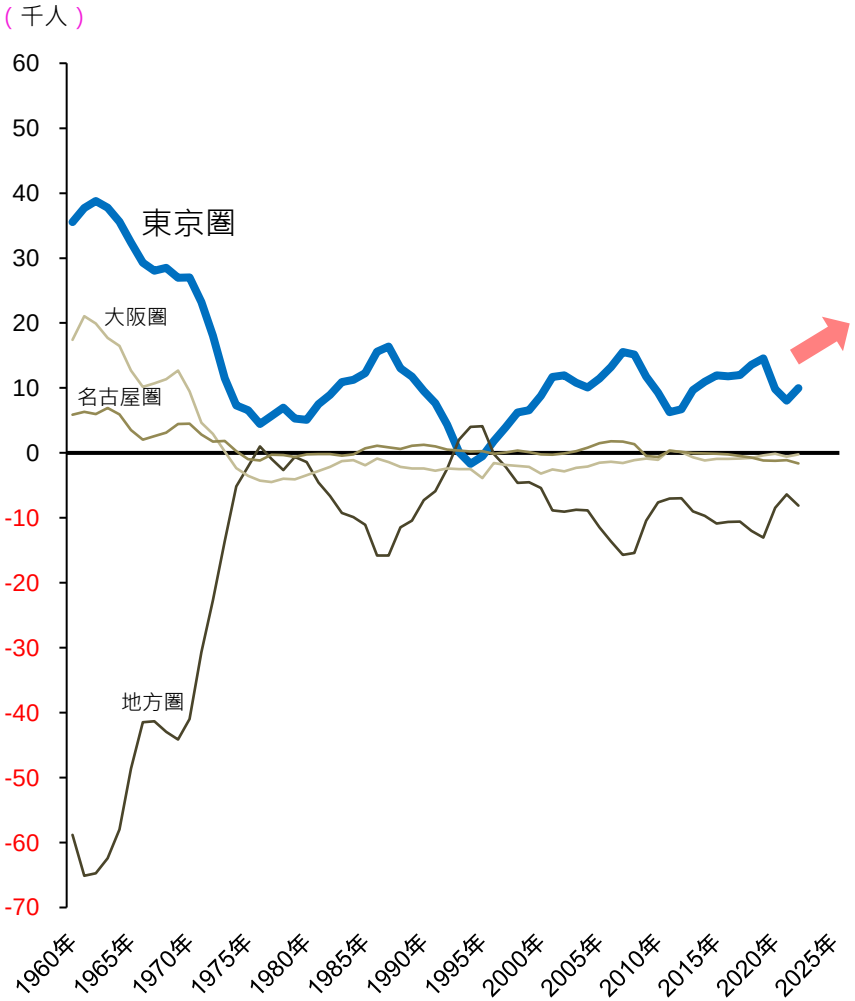


出處：根據「東京23区オフィスピラミッド2023（棟数ベース）」（XYMAX不動產綜合研究所）數據製作而成

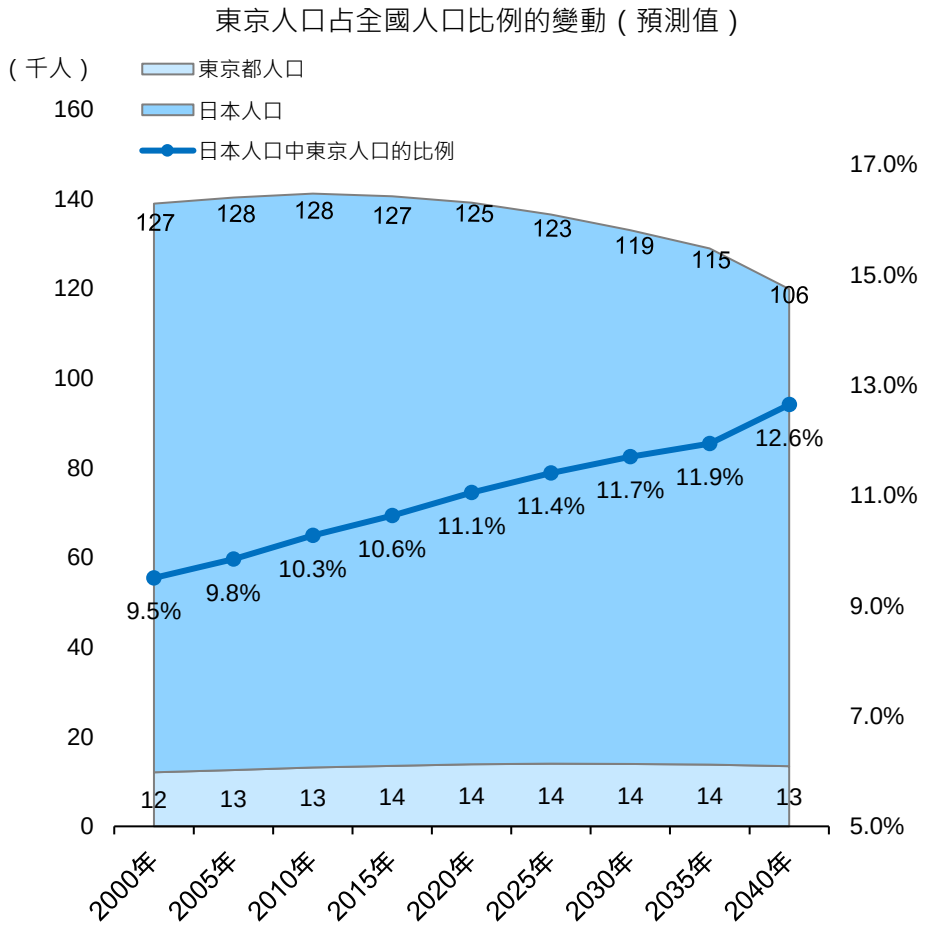
Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

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，東京人口的比例持續提高



出處：根據總務省統計局「搬遷前的各居住地轉入者及搬遷後的各居住地轉出者人數」製作而成



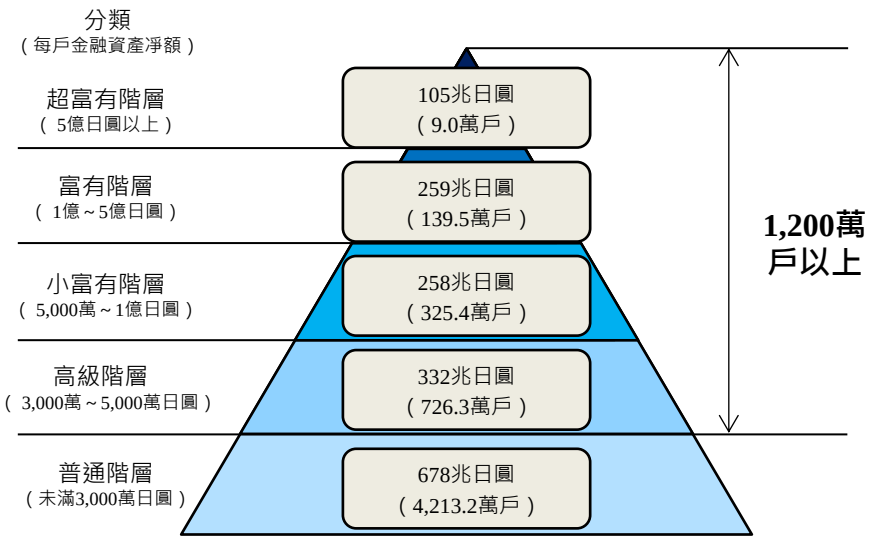
出處：根據東京都統計「東京都的人口（推估）」製作而成

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

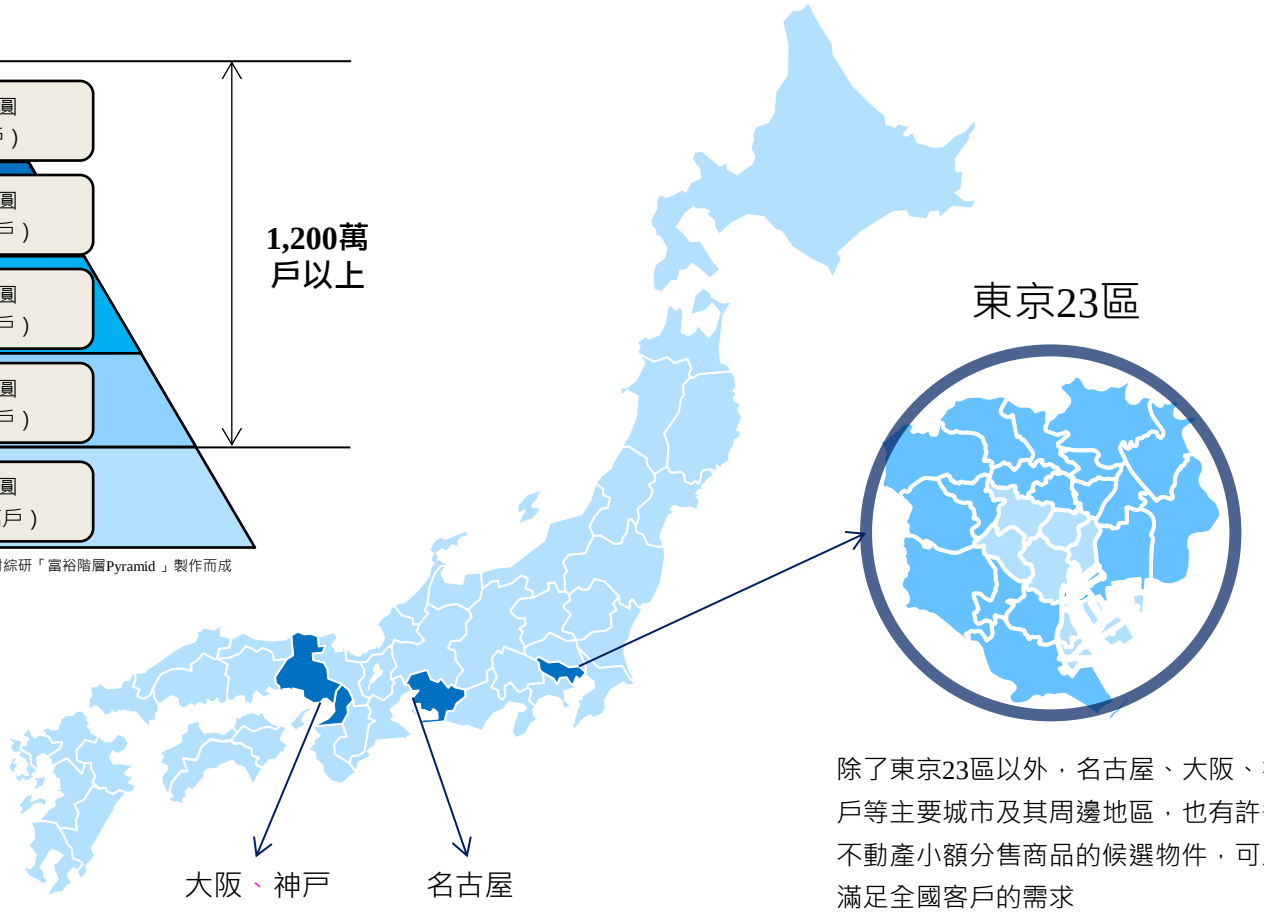
不動產小額分售商品的市場性

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眾多客戶的投資需求

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



出處:本公司根據野村綜研「富裕階層Pyramid」製作而成



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

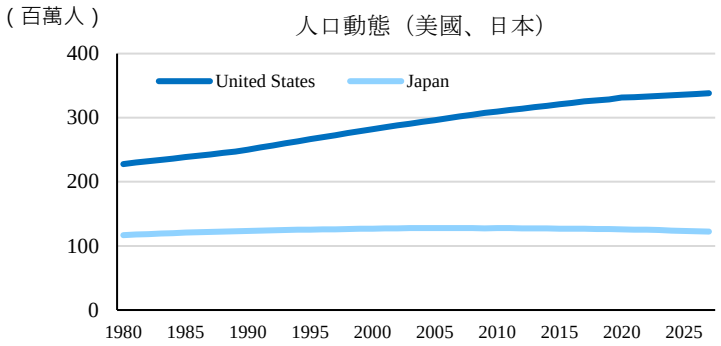
除了東京23區以外，名古屋、大阪、神戶等主要城市及其周邊地區，也有許多不動產小額分售商品的候選物件，可以滿足全國客戶的需求

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

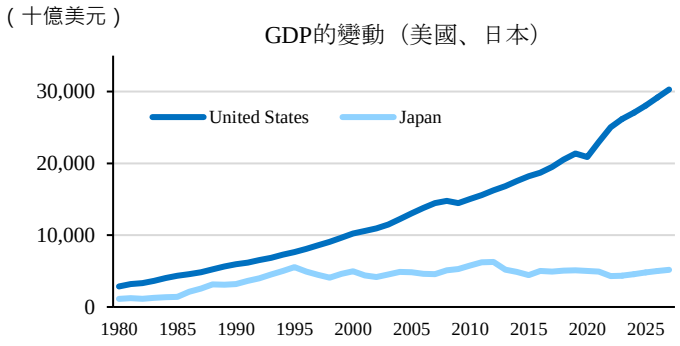
海外市場（美國、越南）

在人口持續增長且經濟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

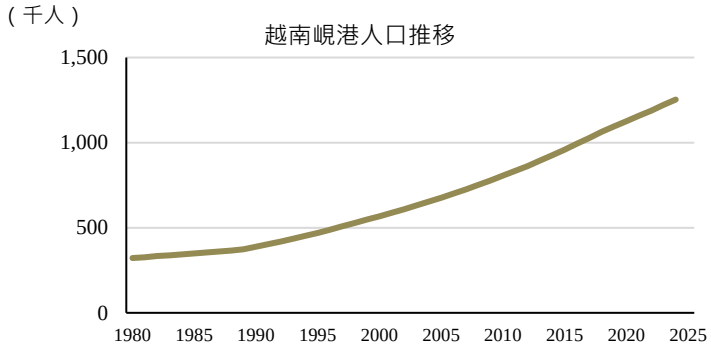
與人口持續減少的日本相比，美國的人口在持續增加，對住宅的需求將維持高水準的可能性很高



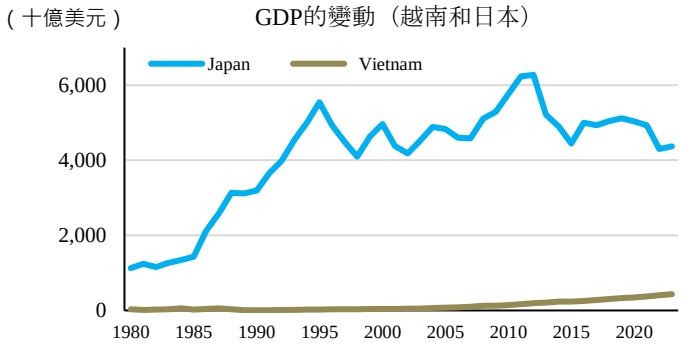
相對於成長率持平的日本，美國經濟成長率非常高，有很多工作機會，預計今後對不動產的需求也將維持高水準



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



越南的GDP相對日本來說較低，但成長率比日本高，前景看好。



出處：根據IMF世界經濟展望數據庫製作而成

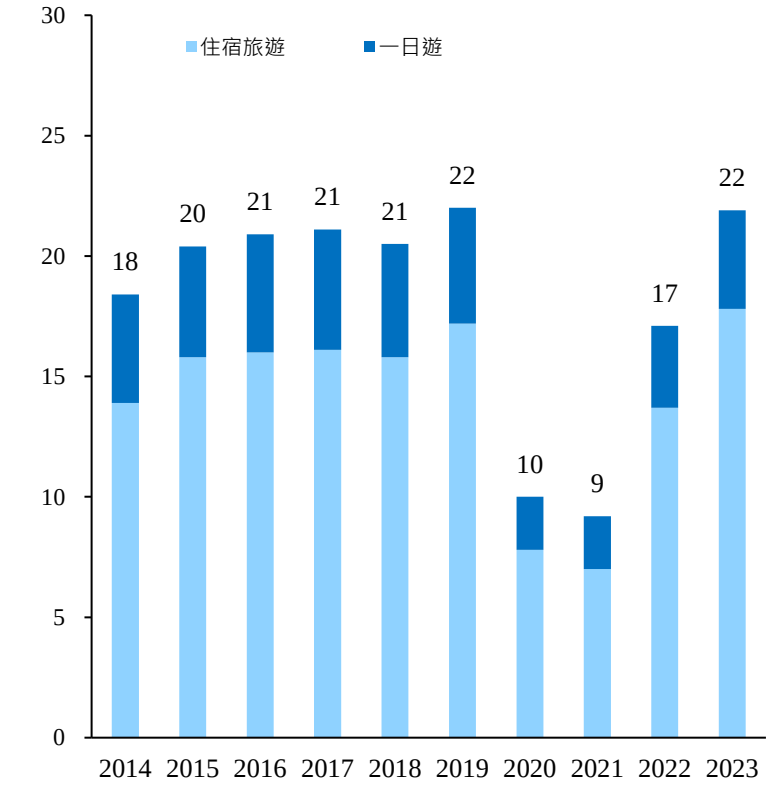
Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

飯店市場的需求恢復與今後的成長性

SUN FRONTIER

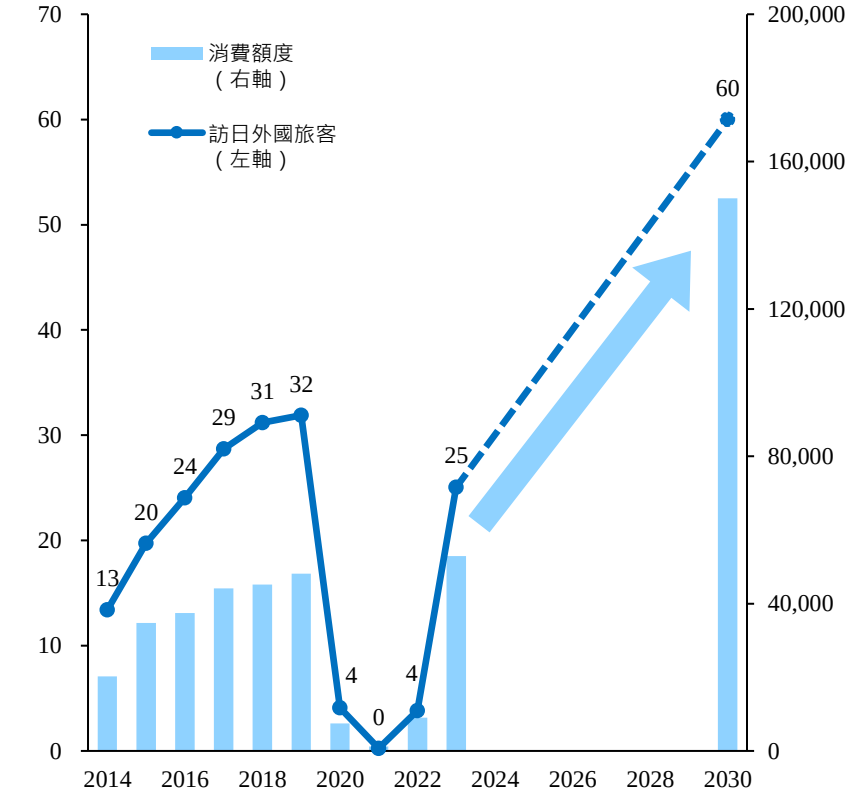
觀光需求顯著回溫，對往後的訪日外國旅客人數及消費金額持續增加懷抱期待

日本人國內旅遊消費額度的變動



出處：根據觀光廳 旅遊觀光消費趨勢調查「日本國內遊客消費額度」製作而成

訪日外國旅客人數、訪日外國旅客消費額度的變動



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

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

ESG資料

SUN FRONTIER

Environment

截至2024年6月30日

RP棟數　成果

共**488**棟

碳中和

累計　**3,046 t**

RE100 / 森之DENKI
計19棟　2,241 t

RP工程
42棟　805t

CONNEXX SYSTEMS

資本業務合作
推動蓄電系統的利用率

NOTUS SOLAR

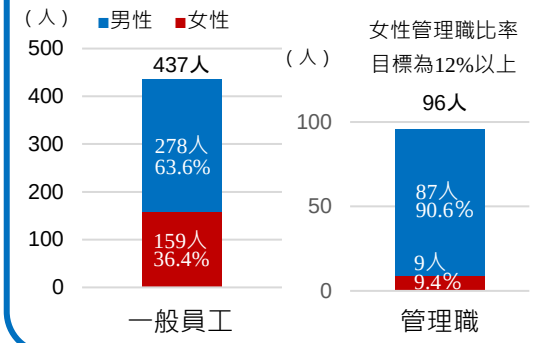
資本業務合作
推動農業光伏

於9棟受託物件取得BELS認證

Social

截至2024年6月30日

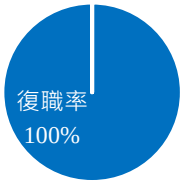
一般員工和管理職位的男女比例



女性管理職比率
目標為12%以上

育嬰假

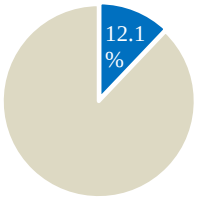
利用率100%



育嬰假後
復職率100%

人才培育

目標為超過12%



法定工作時間的
12.1%用於人員培訓

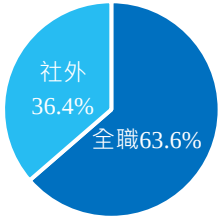
截至2024年6月30日

Governance

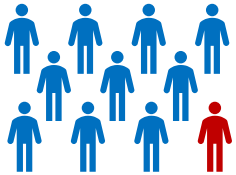
截至2024年6月30日

變更為監查等委員會設置公司
（2022年6月）

外部董事比率
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名外部董事

確保透明性和健全性

Sustainability官網（日文）
https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/

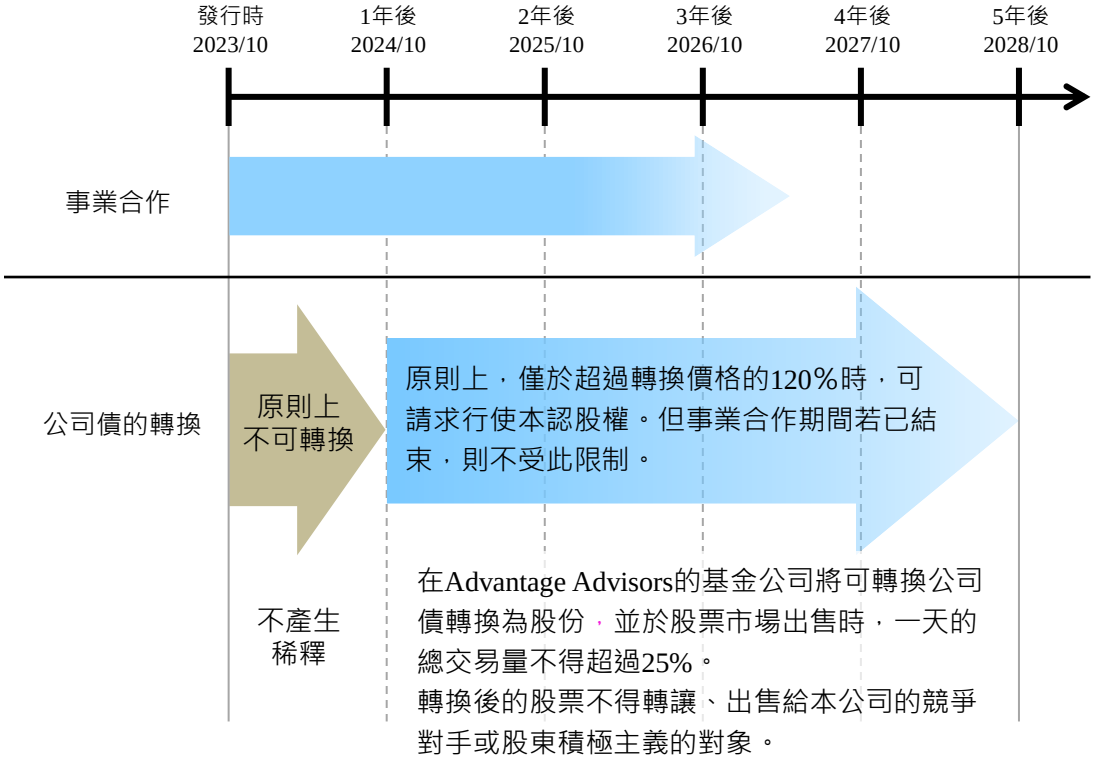
・"RE100"・・・・・活用來自再生能源的J-Credit碳補償。在日本為首次可將大樓拆解為小單位進行的措施。以承租商為單位使CO2實際排放清零
・"森之DENKI"・・・・・・利用來自森林的J-Credit碳補償。同時保護森林，入住就等於響應環保運動

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

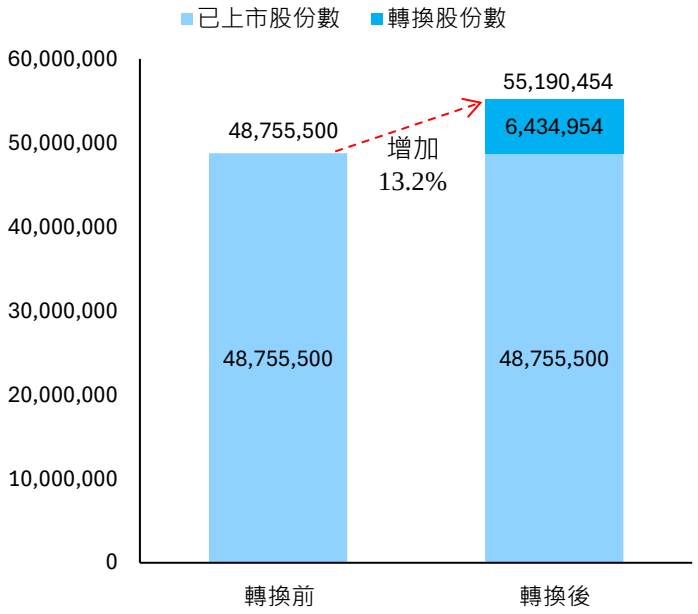
可轉換公司債的行使條件

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	自繳納日期起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100億日圓	轉換價格	每股 1,554 日圓 原則上，僅於超過轉換價格（1,865日圓）的120%時，可請求行使本認股權。但事業合作期間若已結束，則不受此限制
公司債利率	0%		

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



因轉換公司債使發行股份數增加的可能性



Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

Sun Frontier集團變遷

海外事業

2015年 成立越南當地法人 SUN FRONTEIR VIETNAM CO., LTD.

2017年 成立 Sun Frontier佐渡株式會社，開始發展地區振興事業

飯店 / 觀光事業

2015年 成立Sun Frontier Hotel Management株式會社，開始發展飯店營運事業

成立

東京都心辦公大樓事業

1999年 開始發展商用不動產買賣仲介、租賃仲介事業

2009年 成立10周年

2019年 成立20周年

2024年 成立25周年

不動產再生事業

2001年 開始發展重新規劃（大樓再生、活化）事業

2013年 開始提供內裝辦公室

2018年 開始提供不動小額分售商品

2005年 成立SF Building Support株式會社，開始發展租金保證事業

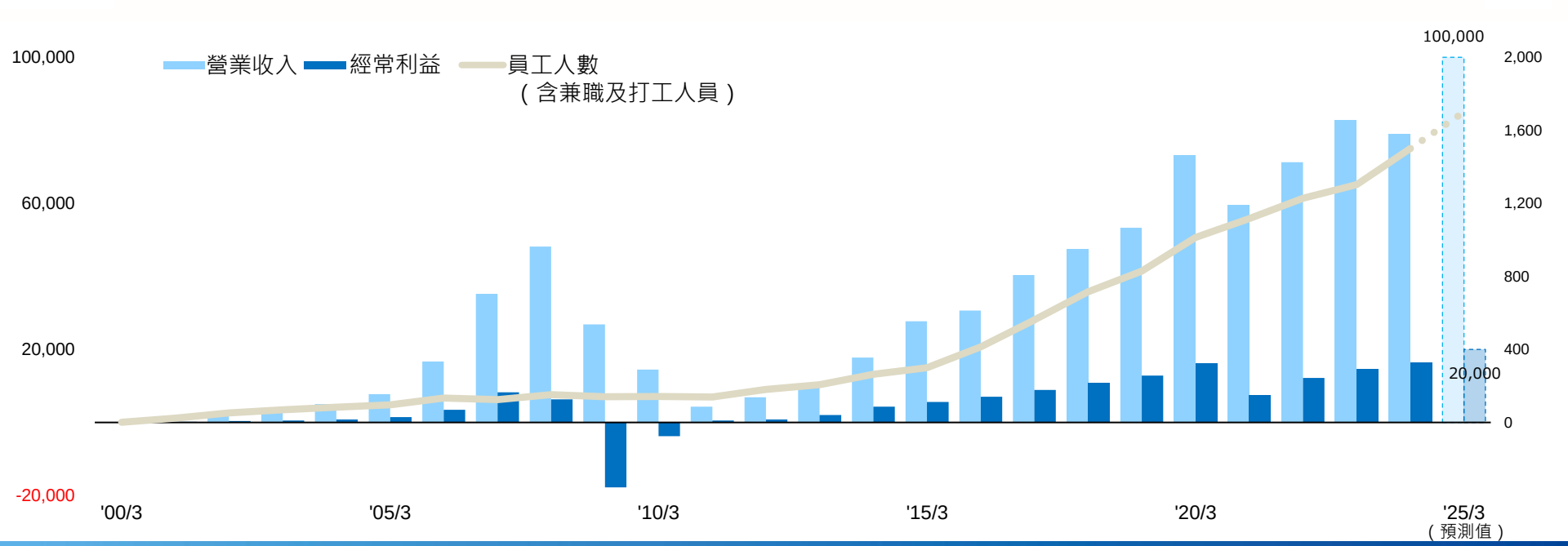
2012年 開始發展大樓維護事業

2015年 於東京車站前開始發展場地租借事業

2019年 將場地租借事業獨立，成立Sun Frontier Space Management株式會社

不動產服務事業

2000年 開始發展物業管理事業



Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

会社概要

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※	11,965百萬日圓
公司代表	代表董事會會長　堀口智顯 代表董事長　齋藤清一
員工人數※	正式員工837名（含兼職及打工人員共1,636名）
員工平均年齡※	35.6歲
營業範圍	不動產再生 不動產服務 飯店事業 / 觀光 其他 （不動產管理、仲介、建築企劃、租賃保證、場地租借、物業管理、資產諮詢）
會計年度	3月
上市交易所	東證Prime（證券代碼：8934）

※截至2024年6月底

Copyright © 2024 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.

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。投資人請自行評估可承受之風險，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。
- 本資料內容所記載業績展望僅為預估值，不代表保證未來績效。
- 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