

# 2025年3月會計年度第3季度 ( 2024.4~2024.12 ) 決算說明資料

我們的目標

是成為世界上客戶最為喜愛的長青企業。

2025年2月6日



**SUN FRONTIER**

1. FY2025/3 第3季度業績摘要 P. 2
2. FY2025/3 業績進展與預測 P.13
3. 成長戰略 P.18
4. 中期經營計畫 P.31
5. 經營理念、商業模式 P.41
6. 參考資料 P.66

# FY2025/3 第3季度業績摘要



不動產服務及飯店營運等存儲型事業的業績創歷史新高  
物件的銷售集中在第4季度，年度業績預計可達到年初的預測值

(單位：百萬日圓)

	實際成果	淨利率	與去年度相比	增減率	年度業績預測	達成率
營業收入	60,501	—	-1,756	-2.8%	100,000	60.5%
營業淨利	11,970	19.8%	-2,192	-15.5%	20,870	57.4%
經常利益	11,414	18.9%	-2,488	-17.9%	20,000	57.1%
本期淨利※	7,855	13.0%	-1,889	-19.4%	14,000	56.1%

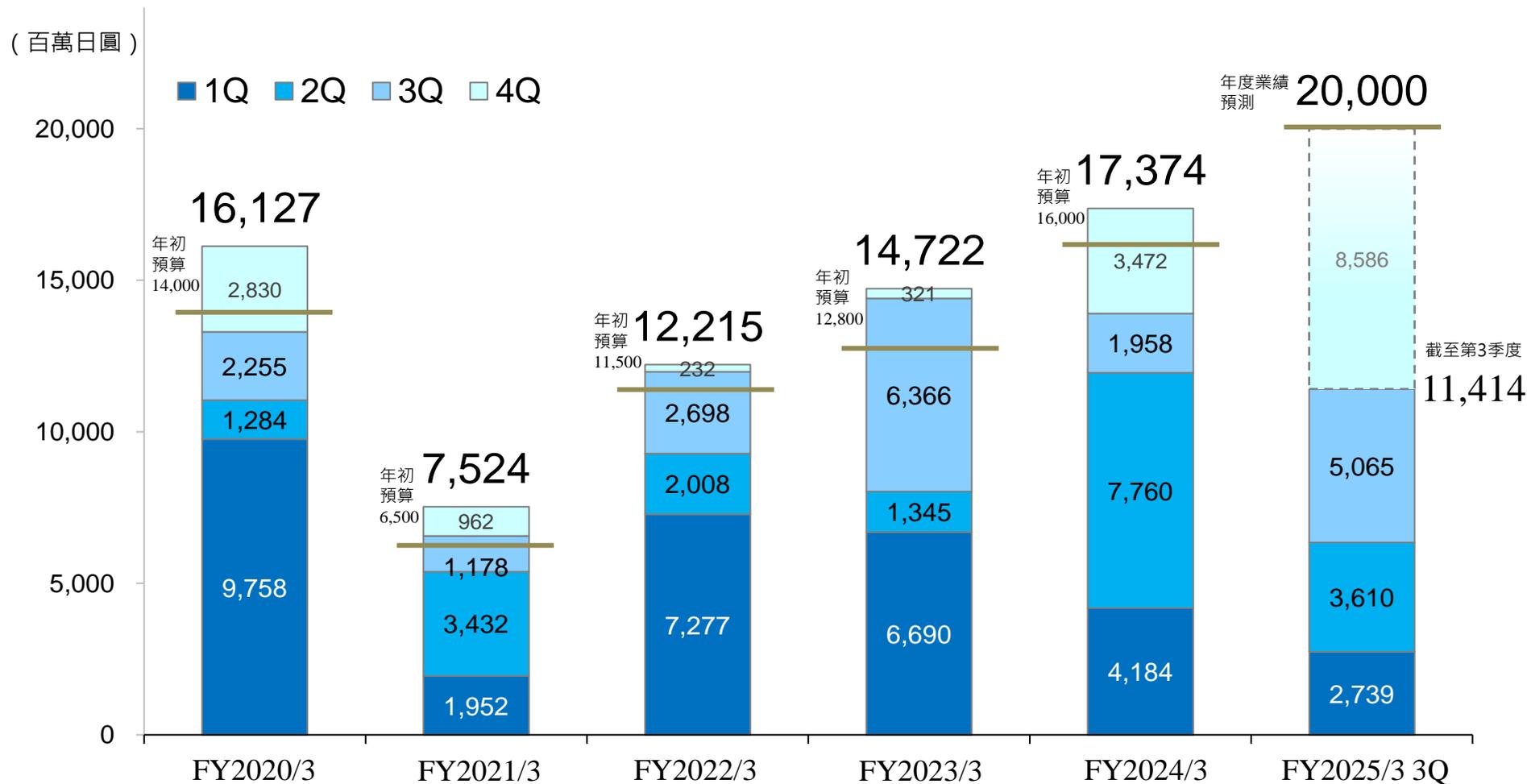
※指歸屬於母公司的本期淨利

## 業績要點

- 截至決算發表當天，物件銷售的營業毛利（包含已簽約但尚未結算的物件）已超過年度業績預測的90%以上
- 重新規劃事業的累積銷售棟數較去年同期增加2棟。進展狀況如期初計畫，大部分物件預計在第4季度付清款項
- 不動產服務事業的各事業因兼顧獲得新客戶與擴展現有客戶的服務範圍，使利益創下歷史新高
- 飯店營運事業搭上日本國內旅遊需求回復與訪日旅遊需求的順風車，一舉實現高入住與高收益
- 飯店開發事業的物件銷售預計在第4季度執行。M&A、飯店開發用地的收購與工程進展順利

# 近5年的經常利益變動

預計於第4季度銷售的物件按計畫進行中  
加上成績亮眼的存儲型事業業績，年度業績預計可達到年初的預測值



# 合併損益表

(單位：百萬日圓)

	FY2024/3 4月~12月	FY2025/3 4月~12月	增減額	增減率
營業收入	62,258	60,501	-1,756	-2.8%
不動產再生事業	39,037	38,305	-732	-1.9%
重新規劃	37,118	36,343	-774	-2.1%
大樓租賃	1,919	1,961	42	2.2%
不動產服務事業	7,766	9,279	1,513	19.5%
飯店 / 觀光事業	14,352	12,502	-1,849	-12.9%
飯店開發	5,270	275	-4,994	-94.8%
飯店營運等	9,082	12,227	3,144	34.6%
其他	1,786	1,357	-428	-24.0%
調整額	-683	-942	-259	-
營業毛利	20,620	19,445	-1,174	-5.7%
不動產再生事業	12,421	11,890	-530	-4.3%
重新規劃	11,954	11,686	-267	-2.2%
大樓租賃	467	204	-263	-56.3%
不動產服務事業	4,290	4,589	298	7.0%
飯店 / 觀光事業	4,095	3,230	-865	-21.1%
飯店開發	2,200	109	-2,090	-95.0%
飯店營運等	1,895	3,120	1,225	64.6%
其他	238	328	89	37.3%
調整額	-425	-592	-167	-
銷售費用及管理費用	6,457	7,475	1,017	15.8%
營業淨利	14,163	11,970	-2,192	-15.5%
經常利益	13,902	11,414	-2,488	-17.9%
本期淨利	9,744	7,855	-1,889	-19.4%
EPS (每股盈餘)	200.76日圓	161.73日圓	-39.03日圓	-19.4%

## 損益表要點

### < 不動產再生事業 >

銷售棟數較去年同期增加2棟(總計22棟，其中2棟為小額分售商品)。若列入已簽約且預計在本年度付清款項的物件，業績毛利預計可達到年度業績預測值

### < 不動產服務事業 >

透過承包大樓管理與買賣仲介等獲得新客戶，以及針對既有客戶加強轉租等提案收到成效，累計至第3季度的業績刷新過去最高紀錄

### < 飯店 / 觀光事業 >

搭上強勁的訪日旅遊需求順風車，飯店營運維持高入住率，營業收入及利益皆大幅成長。飯店開發的物件出售預計在第4季度執行

### < 營業費用及管理費用 >

按公司計畫，投資人力資源產生的人事費用、投資事業與IT設備，以及M&A產生的商譽攤銷費用較去年同期增加

# 合併資產負債表-資產-

- < 現金及存款 > 因物件收購與工程進展順利，加上納稅以及股利的發放，使現金及存款較上期期末減少98億日圓
- < 存貨 > 因RP物件、小額分售商品、飯店開發用地等的收購與工程進展，使存貨較上期期末增加188億日圓
- < 非流動資產 > 因飯店開發用地的收購與工程進展，以及M&A，使非流動資產較上期期末增加55億日圓

(單位：百萬日圓)	2023年 3月底	2024年 3月底	2024年 12月底	增減額 (與2024年3月底相比)
流動資產	125,886	159,518	169,154	+9,636
現金及存款	42,016	47,867	37,969	-9,898
存貨	80,182	106,869	125,760	+18,890
重新規劃事業※	70,327	95,927	106,570	+10,643
飯店	9,750	9,545	16,981	+7,435
海外等	105	1,398	2,208	+811
其他流動資產	3,688	4,780	5,423	+643
非流動資產	26,633	29,143	34,709	+5,566
有形非流動資產	20,410	22,323	24,835	+2,511
無形非流動資產	815	1,193	2,366	+1,172
投資與其他資產	5,406	5,626	7,508	+1,882
資產總計	152,519	188,661	203,864	+15,202

※ 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-負債與權益-

< 利息負債 > 物件收購時的借款增加91億日圓。計息負債共計886億日圓

< 自有資本率 > 在積極投資的同時，自有資本率繼續保持46.7%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12月底
52.9%	48.0%	<b>46.7%</b>

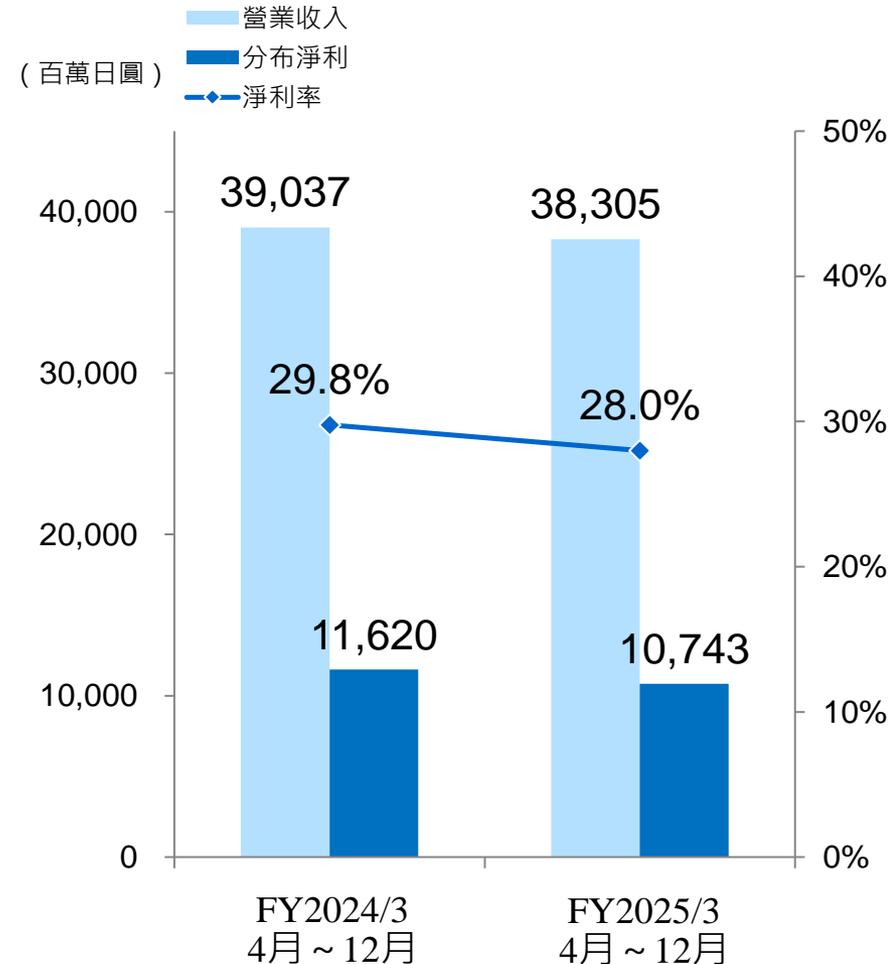
(單位：百萬日圓)	2023年 3月底	2024年 3月底	2024年 12月底	增減額 (與2024年3月底相比)
流動負債	16,363	24,767	22,685	-2,081
短期借款等	5,492	12,269	9,539	-2,730
其他流動負債	10,871	12,497	13,146	+648
非流動負債	52,190	69,477	82,209	+12,732
長期借款	50,170	57,272	69,109	+11,837
公司債	0	9,999	9,999	+0
其他非流動負債	2,019	2,205	3,100	+894
負債總計	68,553	94,244	104,895	+10,650
股東權益	80,430	89,889	94,641	+4,751
其他	3,535	4,526	4,327	-199
權益總計	83,965	94,416	98,968	+4,552
負債權益總計	152,519	188,661	203,864	+15,202

# 不動產再生事業 (重新規劃、租賃大樓)

## < 重新規劃(RP)事業 >

- 本季的銷售棟數累計22棟 (其中2棟為小額分售商品)  
雖然與去年同期相比營業收入及利益皆減少，但若列入已簽約且預計在本年度付清款項的物件，預計可達到年度業績預測值
- 平均一案件以655天 (較去年度減少45天) 為一週期運作  
排除新建物件1棟 (1877天) 及長期物件1棟 (1911天) 後，  
事業週期縮短至509天

(單位：百萬日圓)	FY2024/3 4月~12月	FY2025/3 4月~12月	增減率
營業收入	39,037	38,305	-1.9%
重新規劃事業	37,118	36,343	-2.1%
大樓租賃	1,919	1,961	+2.2%
分部淨利※1	11,620	10,743	-7.5%
重新規劃事業	11,152	10,539	-5.5%
大樓租賃	467	204	-56.3%
淨利率	29.8%	28.0%	-1.7%pt
重新規劃事業	30.0%	29.0%	-1.0%pt
大樓租賃	24.4%	10.4%	-13.9%pt
銷售棟數	20棟	22棟	+2棟
庫存棟數	61棟※2	70棟※2	+9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。

< 重新規劃 ( RP ) 物件的收購走向 > ※

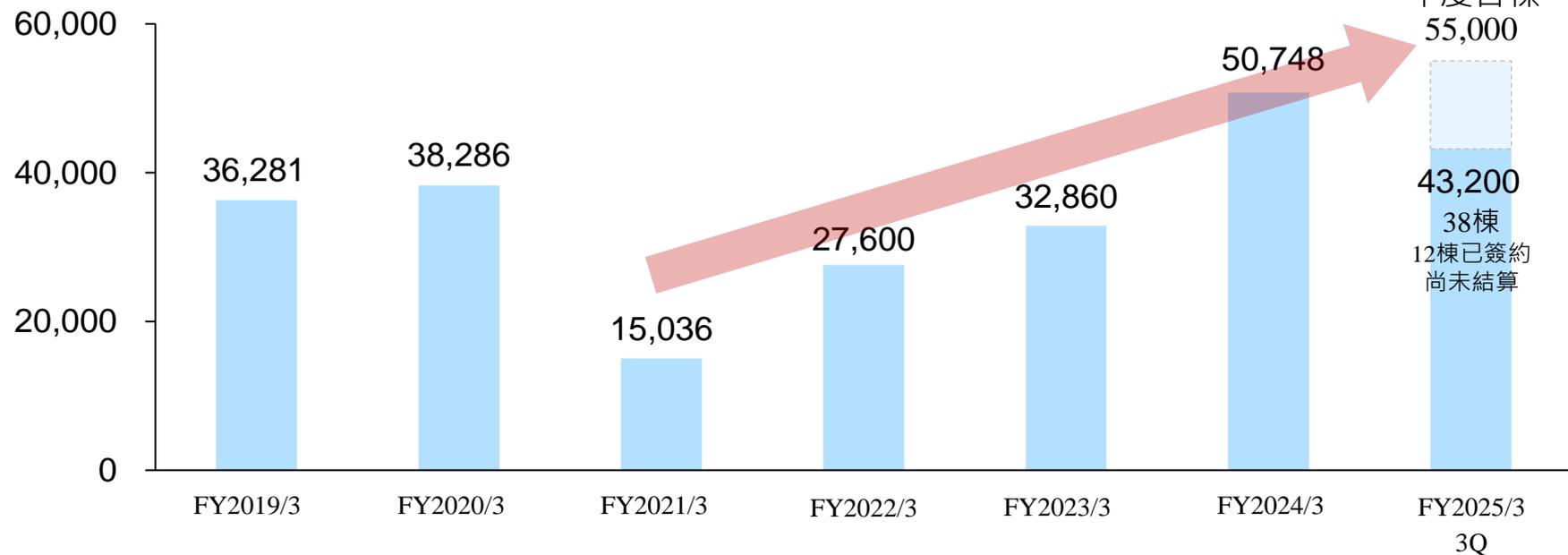
包括已簽約但尚未結算的物件，收購金額為432億日圓

相對全年收購目標的550億日圓，維持穩定進展

※ 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~12月	FY2025/3 4月~12月	增減
收購數量	33棟	38棟	+5棟
( 已簽約但未付清 )	4棟	12棟	+8棟
收購總額	43,118	43,200	+82
( 已簽約但未付清 )	6,920	18,371	+11,451

( 百萬日圓 )



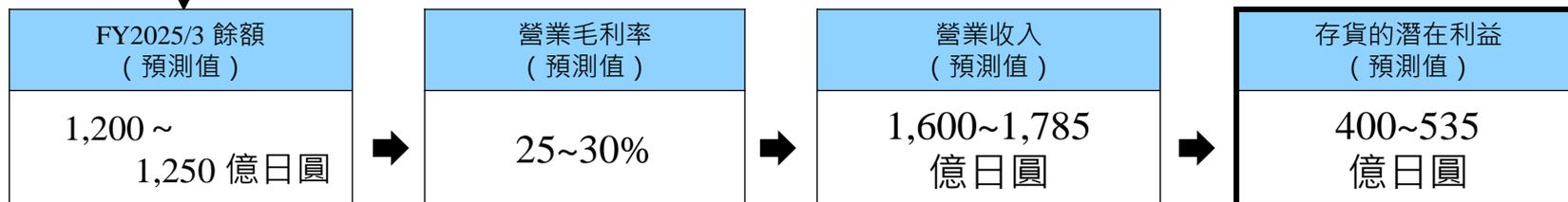
# 存貨及物件銷售的營業毛利變化

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 (業績預測)
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 <sup>※</sup>	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

於下一期銷售 (FY2021/3 to FY2022/3, FY2022/3 to FY2023/3, FY2023/3 to FY2024/3, FY2024/3 to FY2025/3)  
 期中銷售 (FY2022/3 to FY2023/3, FY2023/3 to FY2024/3, FY2024/3 to FY2025/3)  
 保留 (FY2022/3 to FY2023/3, FY2023/3 to FY2024/3, FY2024/3 to FY2025/3)  
 持續保有 (FY2021/3 to FY2022/3, FY2022/3 to FY2023/3, FY2023/3 to FY2024/3, FY2024/3 to FY2025/3)

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



※ 事業毛利 = 營業毛利 - 銷售手續費

# 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事業因受託物件增加的影響，使營業收入及利益增加
- BM事業除管理物件增加外，抑止物價上漲造成的成本增加，並重新定價，使附加價值提升，營業收入及利益增加

## < 仲介事業 >

- 租賃仲介事業的業績與去年同期持平
- 買賣仲介除了將其他部門介紹來的案件順利帶至簽約以外，東京陽光不動產(集團公司)也因台灣客戶的積極投資使業績增長，營業收入及利益增加

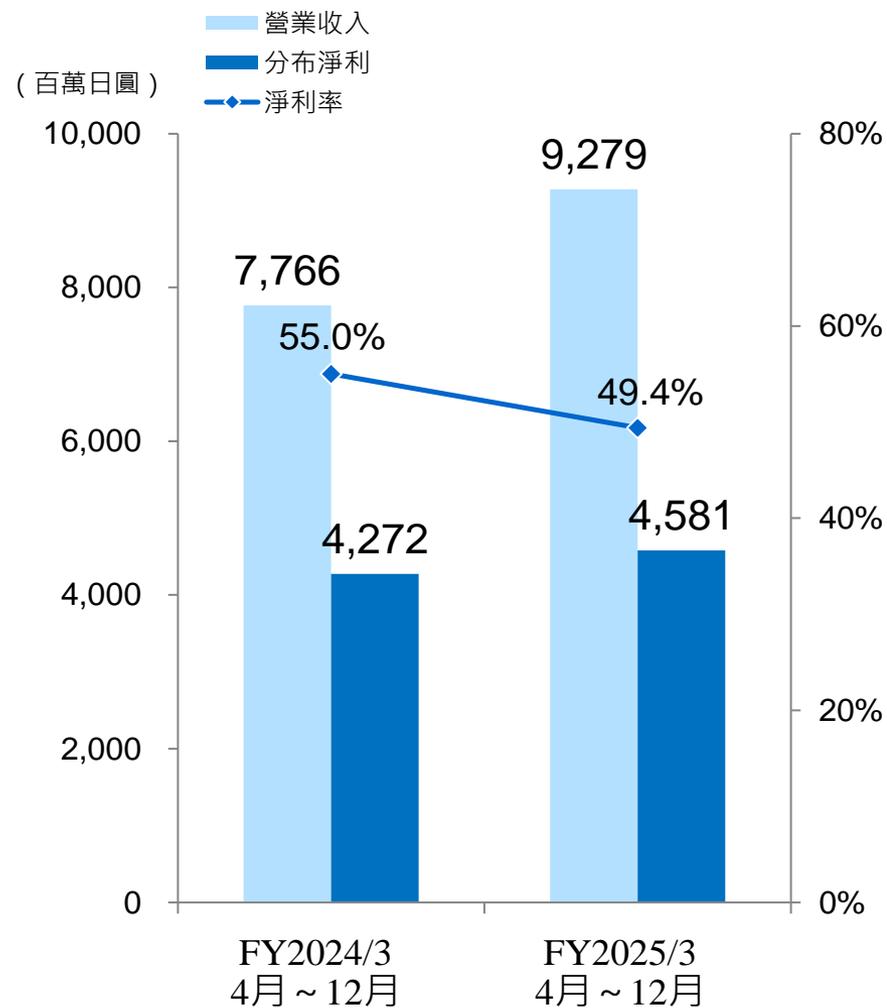
## < 場地租借 >

- 除擴展營運面積及開設新據點外，因來自回頭客的長期且大規模的場地預約，使營業收入增加。但因開業籌備費用增加，使利益減少

## < 租金保證 >

- 與去年同期相比，新契約數量增加，使營業收入及利益增加

( 單位：百萬日圓 )	FY2024/3 4月~12月	FY2025/3 4月~12月	增減率
營業收入	7,766	9,279	+19.5%
分部淨利*	4,272	4,581	+7.2%
淨利率	55.0%	49.4%	-5.6%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。

# 飯店 / 觀光事業 ( 飯店開發、飯店營運等 )

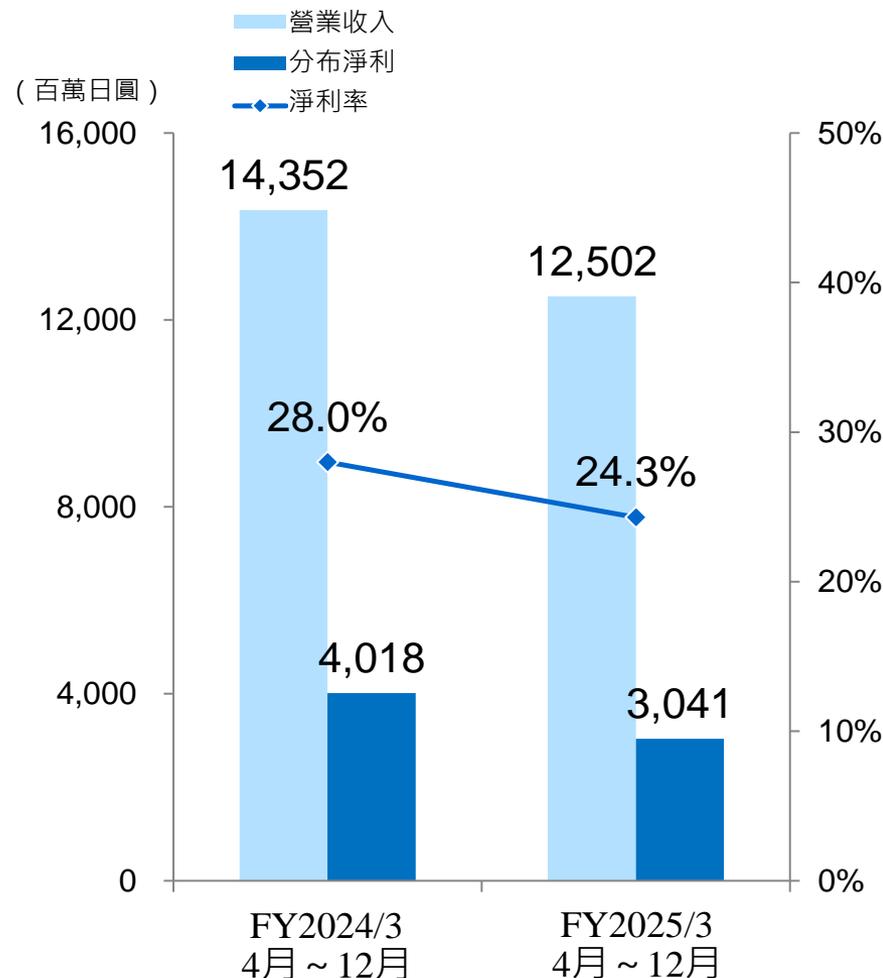
< 飯店開發事業 >

- 受去年同期銷售一棟飯店的影響，營業收入及利益減少
- 收購沖繩縣名護的土地。石狩與加古川的建設工程進展順利，熊本的案件於1月動工等，有許多正在發展的開發案件

< 飯店營運事業等※1 >

- 透過M&A增加營運客房數。旅遊需求的回升及外國旅客的觀光需求的擴大，入住率及客房單價上升，使營業收入及利益增加

( 單位：百萬日圓 )	FY2024/3 4月～12月	FY2025/3 4月～12月	增減率
營業收入	14,352	12,502	-12.9%
飯店開發事業	5,270	275	-94.8%
飯店營運事業等	9,082	12,227	+34.6%
分部淨利※2	4,018	3,041	-24.3%
飯店開發事業	2,123	20	-99.1%
飯店營運事業等	1,895	3,021	+59.4%
淨利率	28.0%	24.3%	-3.7%pt
飯店開發事業	40.3%	7.3%	-33.0%pt
飯店營運事業等	20.9%	24.7%	+3.8%pt



(※1) 內包含飯店租賃收益

(※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。

# 其他事業 ( 建築事業、海外開發等 )

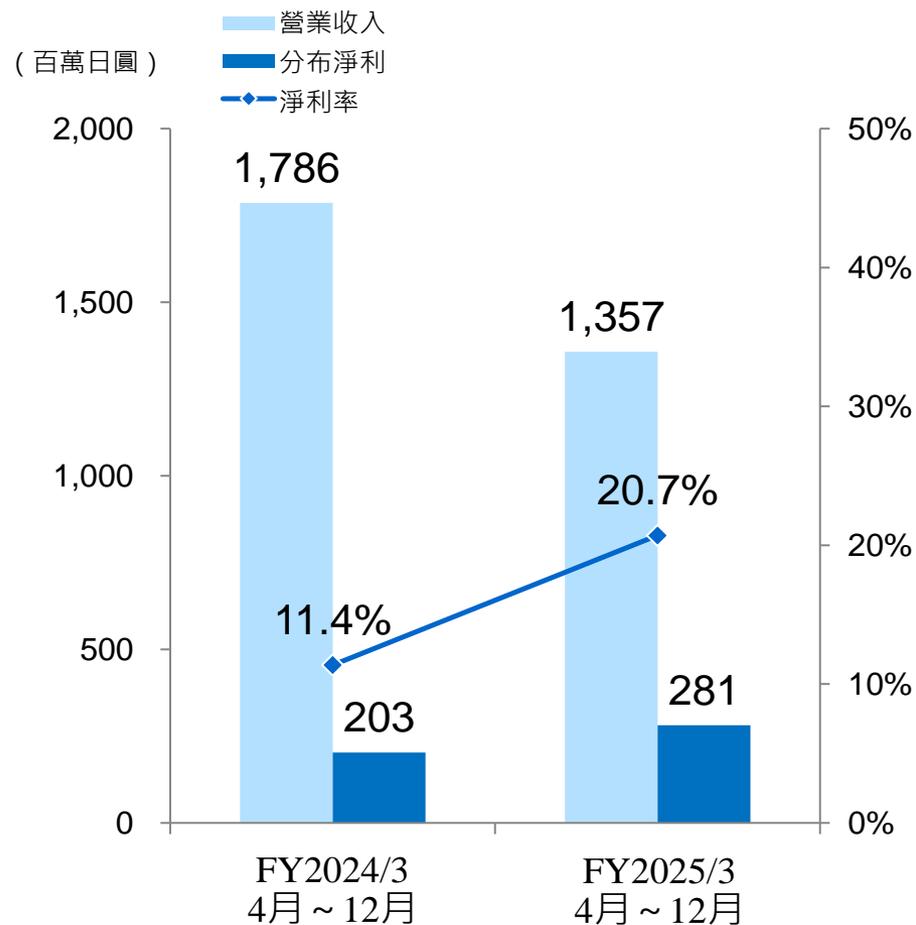
< 建設事業 >

- 因改善了大型案件等的利益率，使利益增加。

< 海外開發事業 >

- 於2024年8月動工的越南公寓式大樓案件 ( 第2號 HIYORI Aqua Tower )，預計於2026年秋季完工

( 單位：百萬日圓 )	FY2024/3 4月～12月	FY2025/3 4月～12月	增減率
營業收入	1,786	1,357	-24.0%
分部淨利*	203	281	+38.3%
淨利率	11.4%	20.7%	+9.3%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。



# FY2025/3業績進展與預測

---



SUN FRONTIER

# FY2025/3 年度業績預測的達成率

(單位：百萬日圓)	FY2024/3 實際成果	FY2025/3 年初業績預測	FY2025/3 3Q 實際成果	達成率
營業收入	79,868	100,000	60,501	60.5%
不動產再生事業	51,027	69,800	38,305	54.9%
重新規劃	48,395	67,000	36,343	54.2%
大樓租賃	2,632	2,800	1,961	70.0%
不動產服務事業	10,497	11,650	9,279	79.6%
飯店 / 觀光事業	16,977	17,430	12,502	71.7%
飯店開發	5,270	3,000	275	9.2%
飯店營運等	11,707	14,430	12,227	84.7%
其他	2,409	2,560	1,357	53.0%
調整額	-1,043	-1,440	-942	—
營業毛利	26,405	31,000	19,445	62.7%
不動產再生事業	16,593	21,230	11,890	56.0%
重新規劃	15,981	20,600	11,686	56.7%
大樓租賃	612	630	204	32.4%
不動產服務事業	5,636	6,300	4,589	72.8%
飯店 / 觀光事業	4,440	3,840	3,230	84.1%
飯店開發	2,200	1,100	109	9.9%
飯店營運等	2,240	2,740	3,120	113.9%
其他	352	420	328	78.1%
調整額	-618	-790	-592	—
銷售費用及管理費用	8,804	10,130	7,475	73.8%
營業淨利	17,600	20,870	11,970	57.4%
經常利益	17,374	20,000	11,414	57.1%
本期淨利	11,917	14,000	7,855	56.1%
EPS (每股盈餘)	245.50日圓	288.24日圓	161.73日圓	56.1%

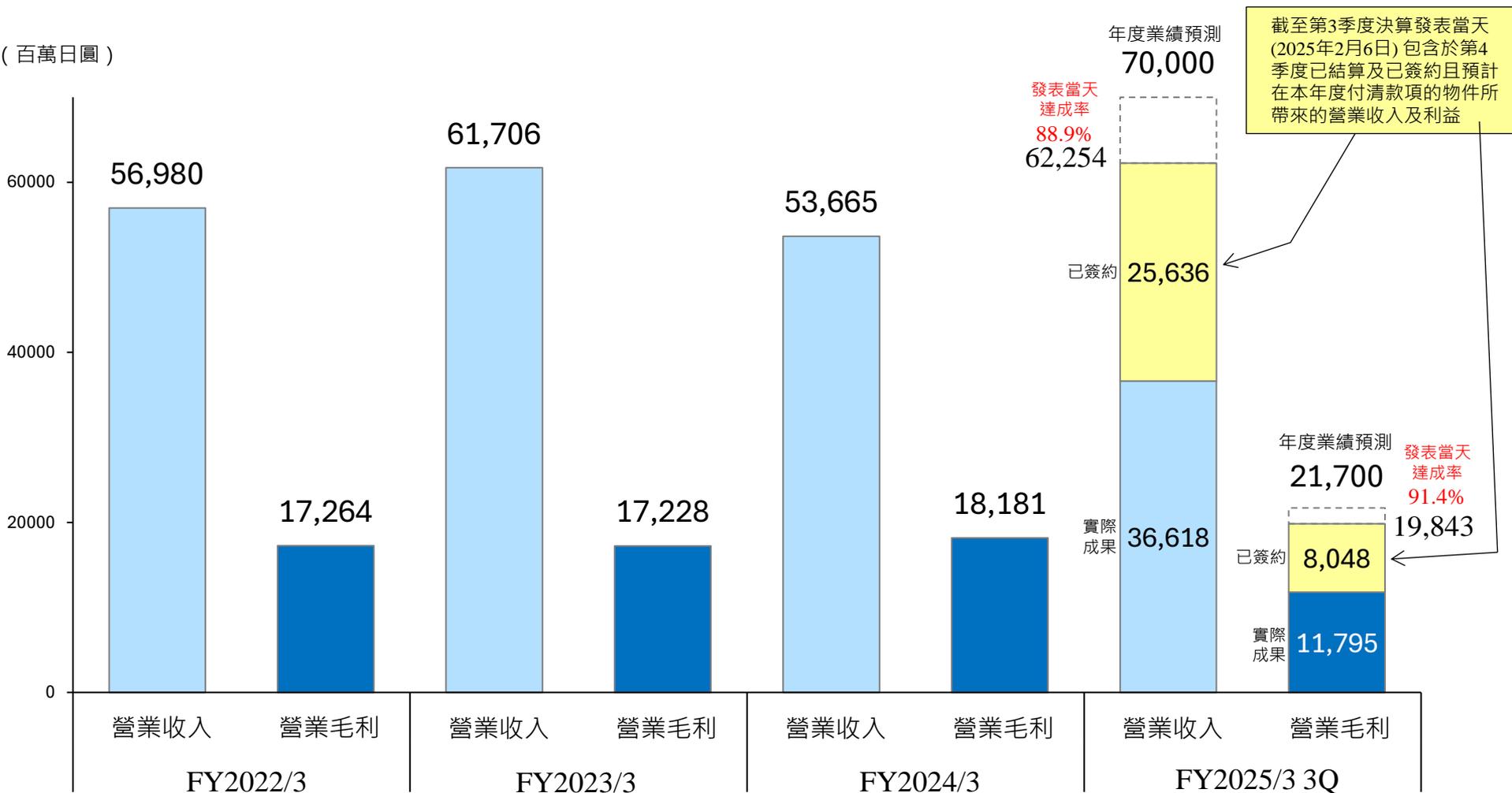
# 流動型事業業績進展

( RP事業、飯店開發事業、  
海外開發事業物件銷售的合計 )



若包含已簽約且預計在本年度付清款項的物件，相對年度業績預測的進度超過90%

( 百萬日圓 )

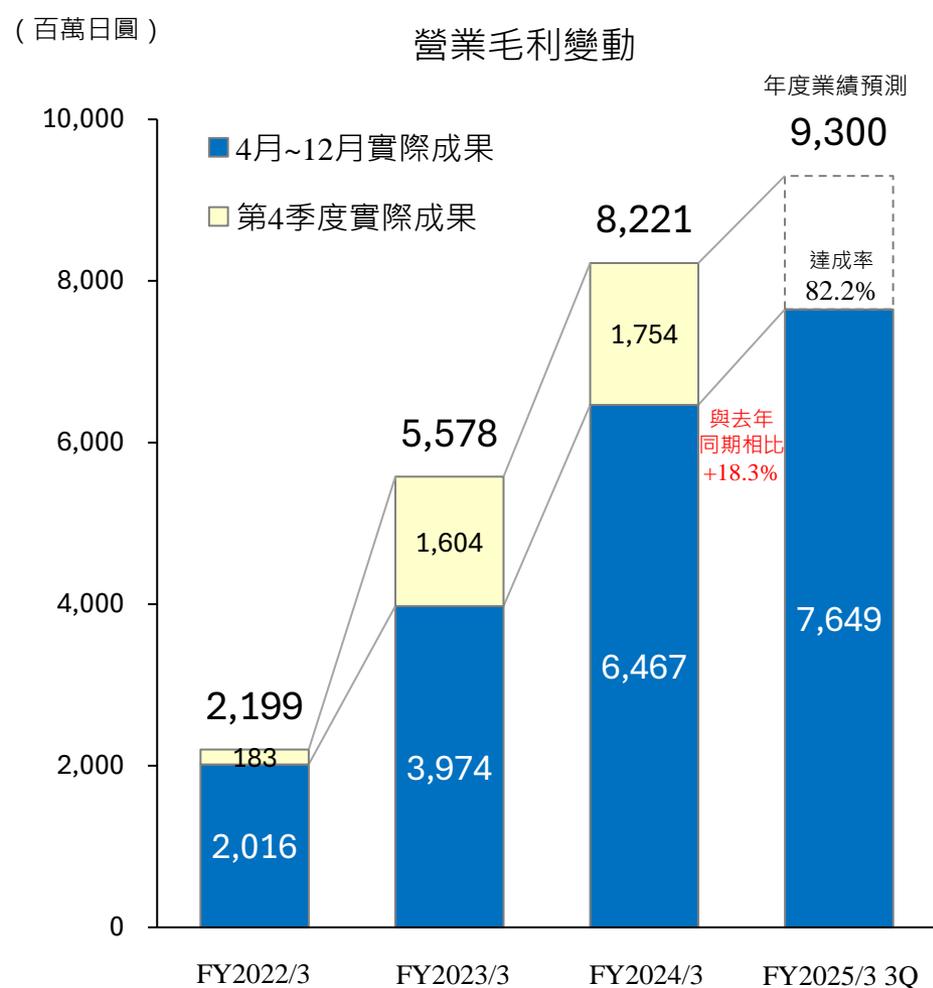
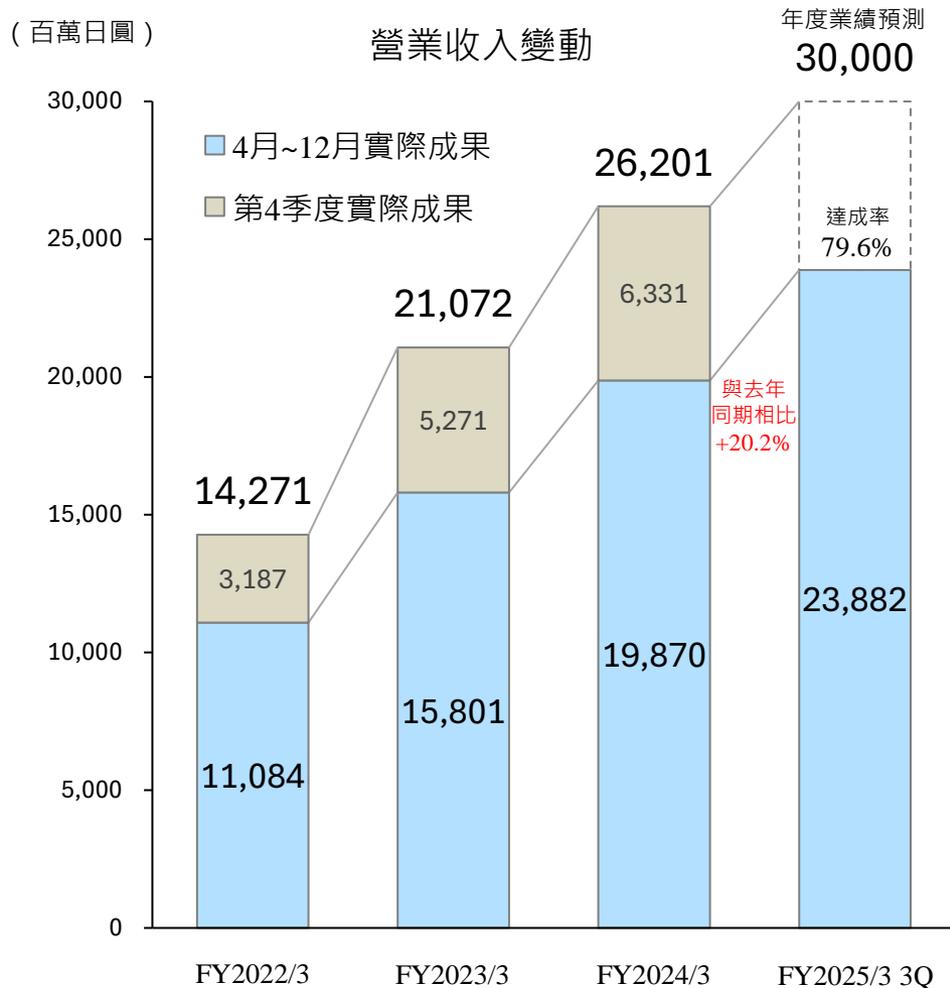


# 存儲型事業的業績進展

( 不動產服務、飯店營運事業等、物件銷售除外、所有事業的合計 )



營業收入及利益持續增加，累計至3Q的營業收入及營業毛利皆刷新歷史最高紀錄



# 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



# 發展戰略

---



1. 由於美國政權輪替伴隨的政策變化、中國經濟衰退與地政學風險，世界經濟充滿不確定性

- ◆IMF預測2025年與2026年的全球經濟成長率為3.3%（較上次預測提高0.1個百分點）
- ◆美國經濟成長前景良好，但需注意政權輪替所帶來的保護主義政策抬頭等政策變化

2. 日本經濟進入有利率時代。薪資與物價的良性循環使經濟持續成長，指日可待

- ◆日銀如預期於1月追加升息。今後仍有可能實施政策升息，需保持關注
- ◆在物價不斷上漲的情況下，逐漸形成薪資與物價的良性循環，薪資有望持續上漲

3. 市中心辦公大樓市場因租金持續上漲與空屋率不斷下降，維持高投資意願

- ◆租金持續上漲與空屋率不斷下降。2025年新建與完工的辦公大樓，預計將多於2024年
- ◆縱使在升息狀況下，以亞洲為主的富裕階級與機構投資人的投資意願依然維持高水準

4. 飯店與觀光市場在日圓貶值的背景下，訪日旅客人數與其消費金額紛紛刷新過去最高紀錄

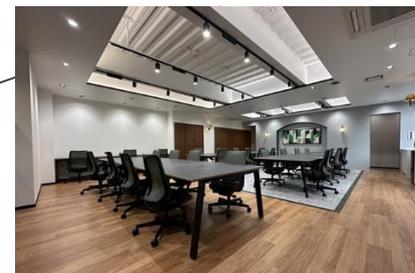
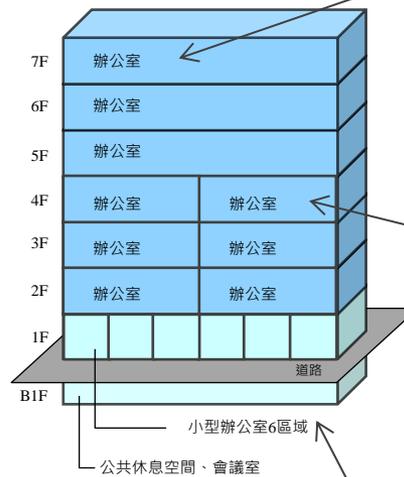
- ◆2024年的訪日旅客的消費金額達8兆1395億日圓，超越去年的5兆3065億日圓，創歷史新高
- ◆2024年的訪日旅客人數達3686萬9900人，超越2019年的3188萬人，創歷史新高

## 重新規劃(RP)事業 事例

將位於澀谷車站附近精華地段上的大樓，改建為支援新創企業成長的彈性辦公室

### POINT

- 1** 一台電腦即可入駐，入駐及辦公的內裝辦公室
- 2** 根據入駐企業的規模，提供相應面積的辦公室
- 3** 提供月租或週租等各式契約型態
- 4** 運用智慧感應器自動調整空調溫度，有助節能



5~7樓 辦公室 (1層樓1區域)



2~4樓 辦公室 (1層樓2區域)  
※天花板設有無線供電的智慧感應器



1樓 小型辦公室 (1層樓6區域)



地下1樓 公共休息空間

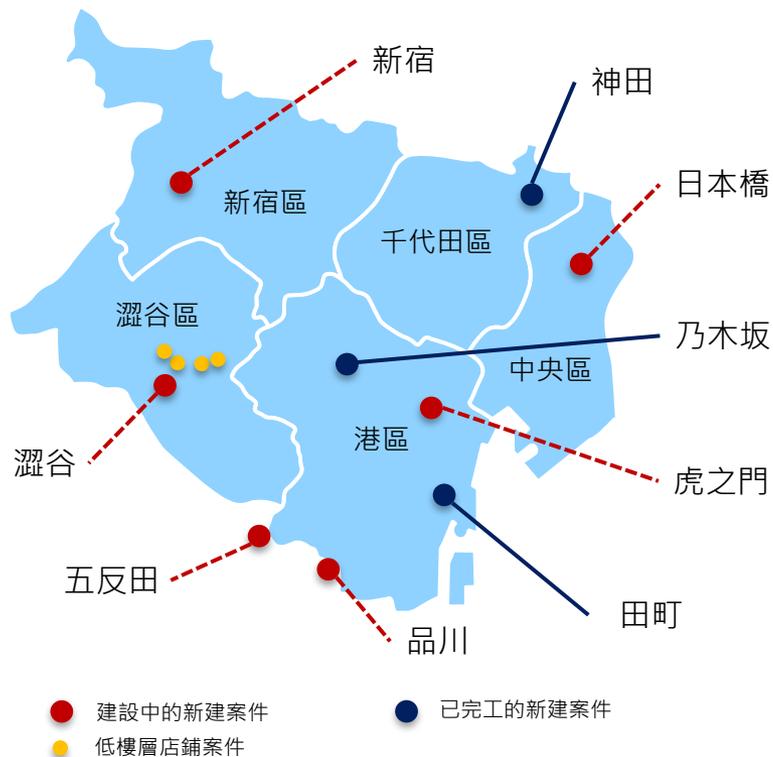


地下1樓 公共會議室

【建築物外觀 (重新規劃後)】  
東京都澀谷區澀谷  
鋼架鋼筋混凝土構造平屋頂  
地下1層地上7層樓

## 將內裝辦公室的專業技能用於開發新建大樓

於東京都心5區為主的地段上，推出多項深耕當地的中小型大樓新建計畫



田町新建辦公大樓 2024年10月完工



屋頂露臺



休息室



會議室



大樓入口



電梯大廳



辦公室

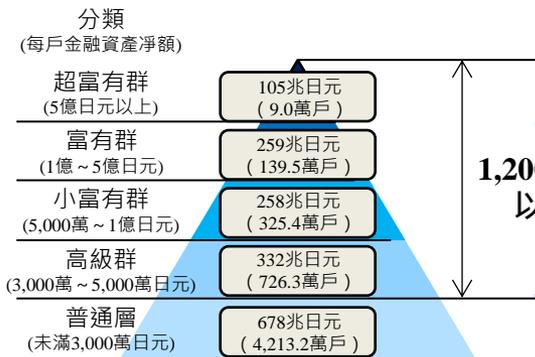
將資產周轉率高的重新規劃物件與不動產小額分售商品，搭配低樓層店鋪大樓與辦公大樓等的新建物件，以打造長期且穩定的銷售計畫

## 推動多種不動產小額分售商品的銷售

在主要都市推動商品化，配合日本全國客戶的投資需求進行提案

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:本公司根據野村總研「富裕層ピラミッド」製作而成

2024年2月售罄  
認證托兒所



2024年9月售罄  
認證托兒所(分售)



2023年3月售罄  
認證托兒所



好評募集中



Compass Biz 銀座 East  
2024年11月開始銷售

好評募集中



Compass 豐玉  
大金 機器維護站  
2024年10月開始銷售

東京  
23區

好評募集中



Compass 地主  
慶應義塾大學前 土地案件  
2024年6月開始銷售



2021年8月售罄  
認證托兒所



2024年12月售罄  
國際學院



2022年11月售罄  
醫療 / 教育商場

大阪周邊

為配合日本全國客戶的多種投資需求，已開始在大阪近郊開發商品

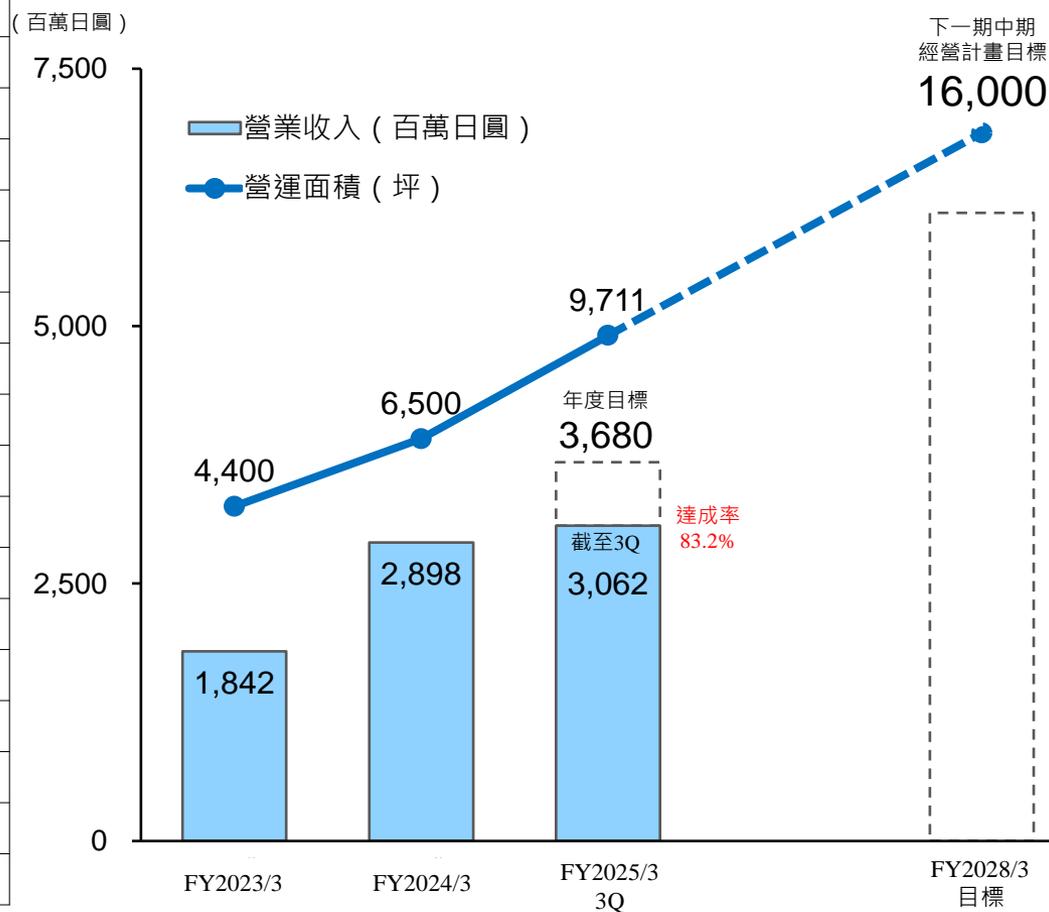
・箕面醫療商場 建設中

・西宮醫療商場 建設中

作為使客戶活動舉辦成功且順利的夥伴，不僅提供貼心服務，也在主要車站周圍增設據點以加速事業成長，並計畫往大阪地區擴充據點

	地區	設施名	營運面積
1	東京 八重洲 丸之內	Vision Center 東京站前	209坪
2		Vision Center 東京日本橋	343坪
3		Vision Center 東京八重洲	324坪
4		Vision Center 東京京橋	782坪
5		Vision Center 日本橋（三越前）	467坪
6		Vision Center 有樂町	138坪
7	新橋 虎之門	Vision Center 新橋	390坪
8		Vision Center 東京之門	501坪
9	品川 田町 濱松町	Vision Center 東京濱松町	1,456坪
10		Vision Center 濱松町	431坪
11		Vision Center 田町	954坪
12		Vision Center 品川	641坪
13	新宿	Vision Center 新宿 minds tower	687坪
14		Vision Center 西新宿	789坪
15	赤坂 市谷	Vision Center 市谷	366坪
16		Vision Center 赤坂（永田町）	248坪
17	橫濱 港未來	Vision Center 橫濱（西口）	558坪
18		Vision Center 橫濱港未來	427坪

◆場地租借事業的營業收入及Vision Center營運面積的變遷



# 活用飯店開發及M&A，積極擴大事業



## < 飯店客房數 >

營運中	3,144 間	28 棟
建設中	576 間	4 棟
計畫中	1,660 間	11 棟
總計	5,380 間	43 棟



○ 計畫中的飯店  
● 由營運中的飯店

預計於下一年度完工的飯店

1 旅之宿飯店石狩



建築物外觀示意圖

26 STITCH HOTEL Kyoto



建築物外觀示意圖

29 旅之宿飯店加古川



建築物外觀示意圖

(截至2024年11月)

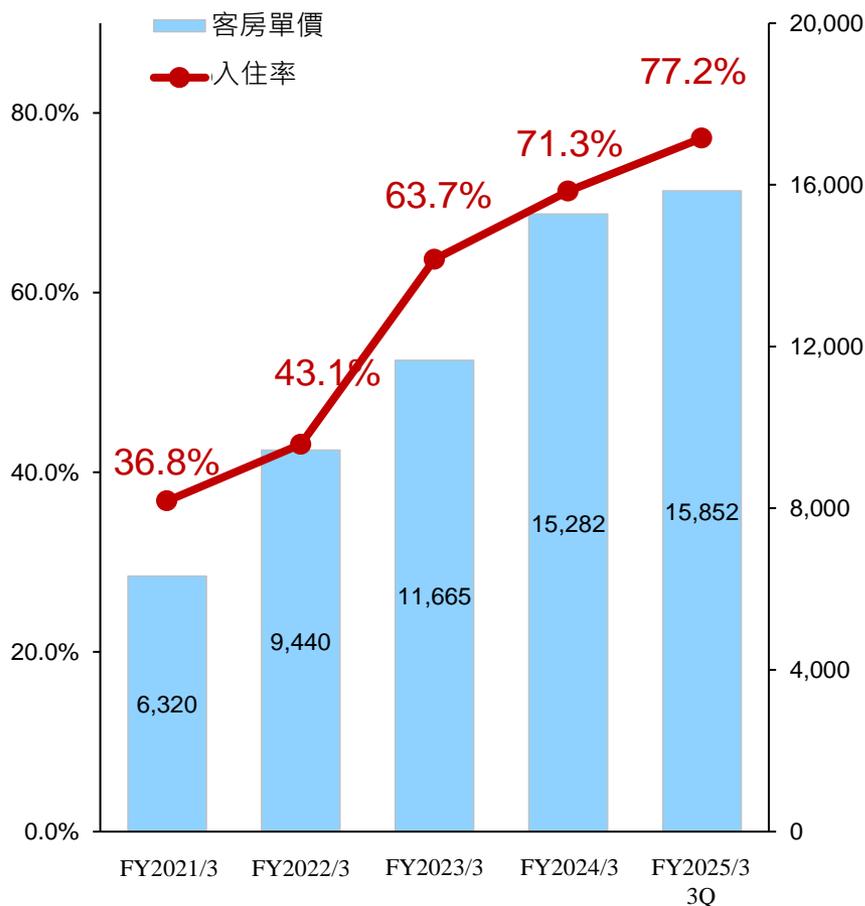
	飯店名稱	客房數	近況
1	旅之宿飯店石狩	175	※建設中
2	旅之宿飯店六之所村	202	※計畫中
3	旅之宿飯店lit秋田站前	230	※計畫中
4	旅之宿飯店lit酒田	173	※計畫中
5	豬苗代 盤梯山麓溫泉 靜楓亭	11	※M&A
6	旅之宿飯店鹿島	194	
7	日和飯店舞濱	80	
8	旅之宿飯店EXpress成田	91	
9	飯店SKY HEART京成小岩前	102	
10	飯店SKY HEART川崎	197	
11	空庭TERRACE 箱根湯本	108	※計畫中
12	SADO RESORT HOTEL AZUMA	52	
13	SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO	72	
14	旅之宿飯店佐渡・Live佐渡	129	
15	純嶺高原小屋自然度假區佐渡	12	
16	HIYORI飯店 輕井澤 Spa & Resort	81	※計畫中
17	旅之宿飯店lit松本	176	
18	旅之宿飯店飛騨高山	80	
19	熱海飯店PJ	120	※計畫中
20	空庭TERRACE 河口湖別邸	30	※計畫中
21	日和TERRACE 河口湖(富士山)	142	※計畫中
22	Spring Sunny飯店名古屋常滑站前	194	
23	四條河原町溫泉 空庭露台京都	102	
24	四條河原町溫泉 空庭露台京都別邸	32	
25	HIYORI STAY 京都鴨川	38	
26	STITCH HOTEL Kyoto	16	※建設中
27	神戶廣場飯店	107	※M&A
28	神戶廣場飯店 West	120	※M&A
29	旅之宿飯店加古川	172	※建設中
30	日和飯店近畿奈良	177	※計畫中
31	日和飯店大阪難波站前	224	
32	JOYTEL飯店難波道頓堀	53	※M&A
33	JOYTEL飯店新世界堺筋通	103	※M&A
34	大阪JOYTEL飯店	229	※M&A
35	旅之宿飯店倉敷水島	155	
36	飯店SKY HEART下關	102	
37	飯店SKY HEART博多	157	
38	旅之宿飯店熊本大津	213	※建設中
39	日和飯店名護	164	※計畫中
40	HIYORI OCEAN RESORT沖繩	203	
41	Oriental Hills 沖繩	14	※M&A
42	旅之宿飯店lit宮古島・Villa宮古島	115	
43	旅之宿飯店lit石垣島	230	※計畫中

# 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

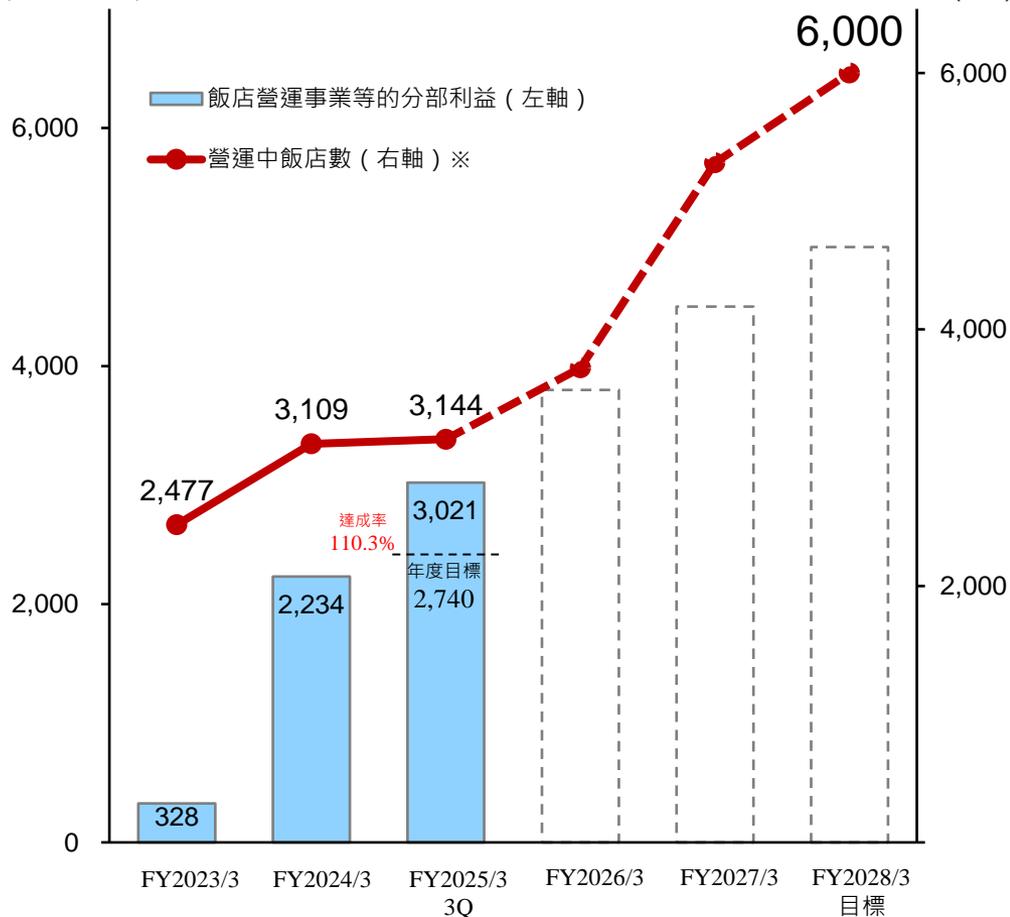
入住率及客房單價變動

(日圓) (百萬日圓)



分部利益及飯店數變動

(棟)

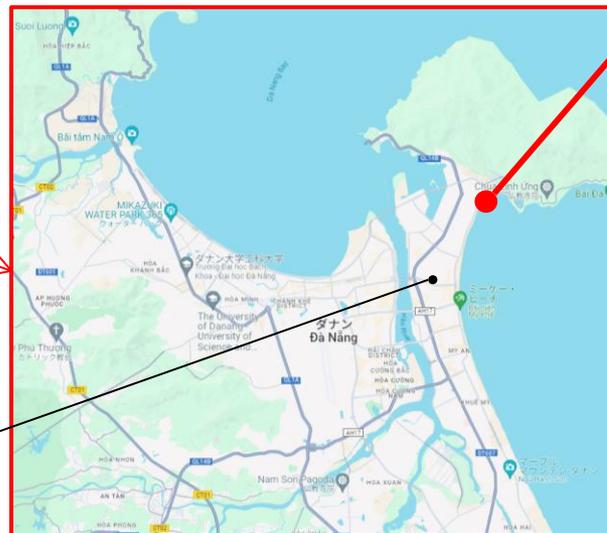


# 越南 HIYORI Aqua Tower PJ

第2號公寓式大樓案件（202戶）於8月動工，預計2026年秋天完工

## 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 1,850 m <sup>2</sup>	建築物面積 1,062 m <sup>2</sup>	總面積 24,498 m <sup>2</sup>
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		



### 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



# 中期經營計畫

---



# 下一期中期經營計畫 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
--------	-------

# 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



# 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



紐約公寓  
重新規劃事業



越南公寓開發事業



飯店開發事業



飯店營運事業



場地租借事業

存儲型  
事業

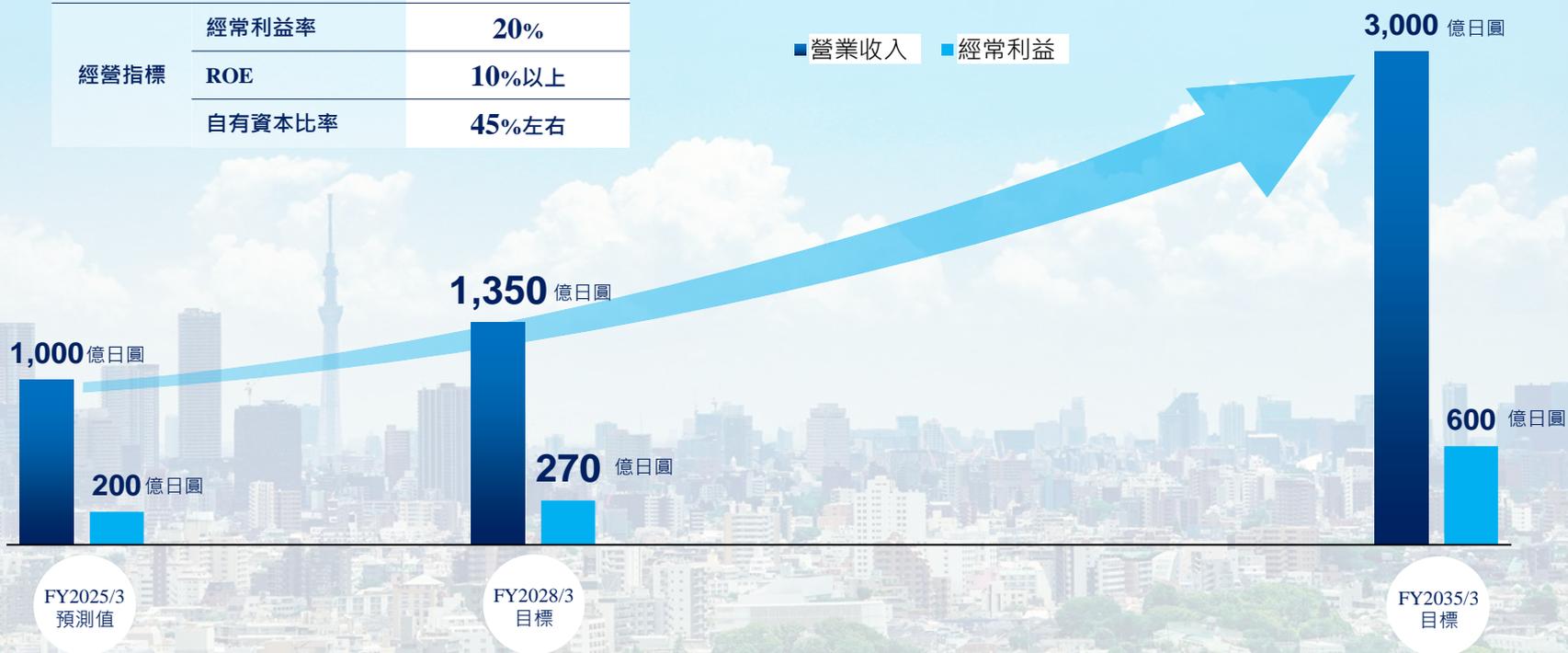


人才基礎

# 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  
保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	<b>1,350</b> 億日圓
	經常利益	<b>270</b> 億日圓
經營指標	經常利益率	<b>20%</b>
	ROE	<b>10%以上</b>
	自有資本比率	<b>45%左右</b>



# 下一期中期經營計畫 主要措施

## 1

### 強化人財※基礎

※指人力資源

- 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）

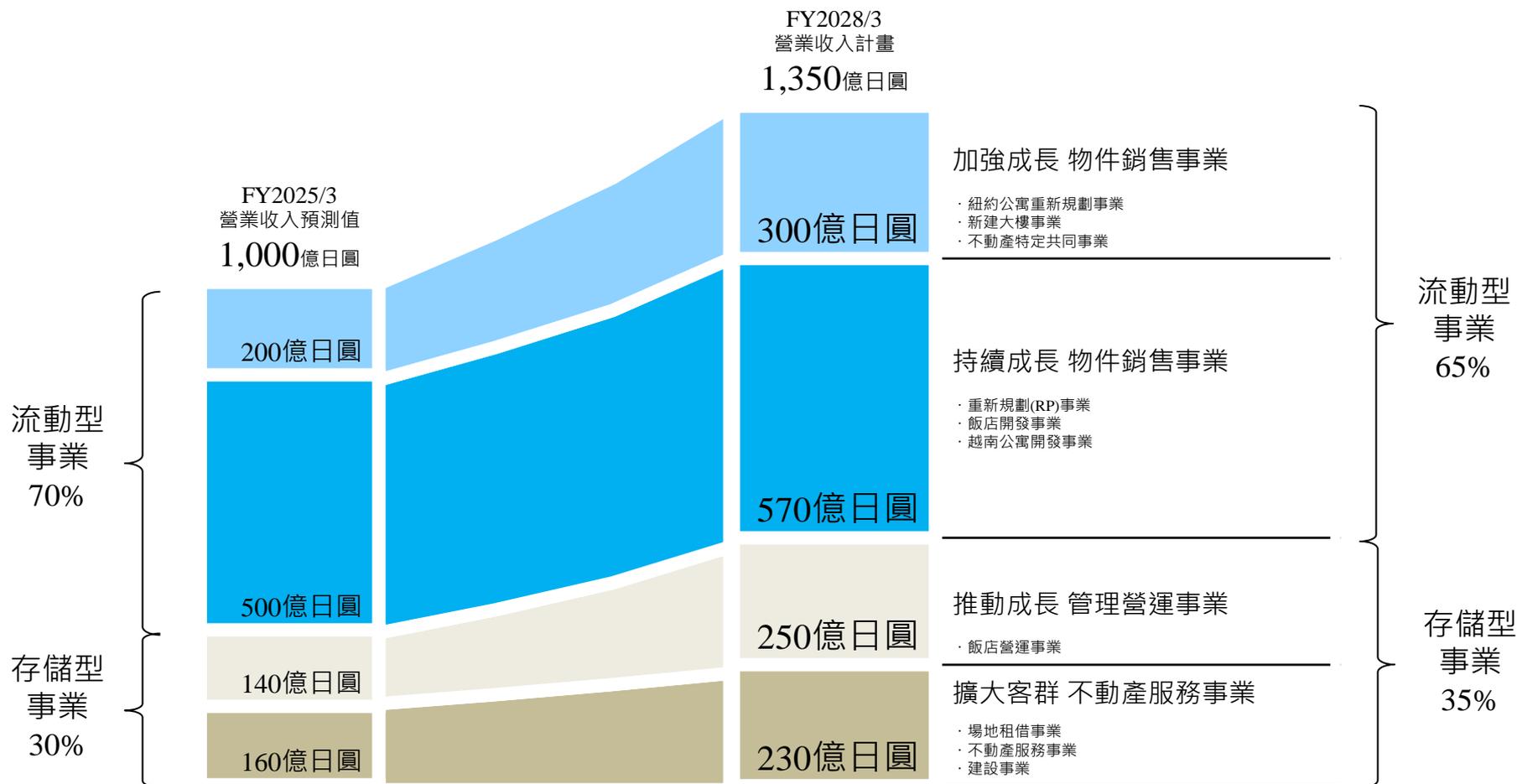
# 下一期中期經營計畫 發展策略

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	
		<small>擴大事業領域</small> 新建			
	不動產小額分售 (不動產特定共同事業)	東京	<small>擴大事業版圖</small> 大阪、名古屋		
	服務	不動產服務	東京		
營運	場地租借營運	東京	<small>擴大事業版圖</small> 大阪、名古屋	透過符合客戶觀點的問題解決方案，創造笑容與感動	
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	<small>擴大事業領域</small> 新建	<small>擴大事業版圖</small> 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		

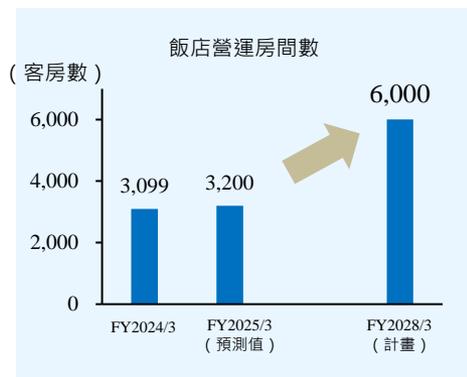
# 流動性事業的多元化及存儲型事業的擴充

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

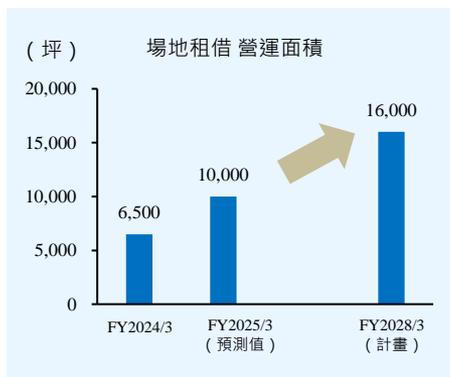


# 擴大存儲型事業的事業基礎和客戶基礎

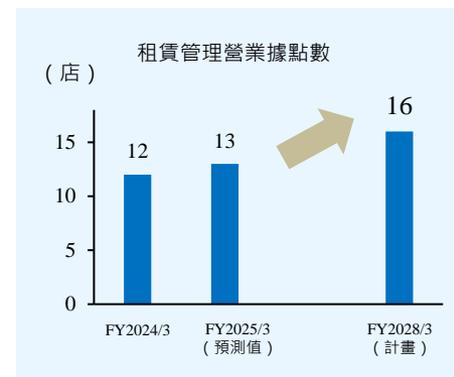
加速存儲型事業的成長，強化集團整體穩定的收益基礎



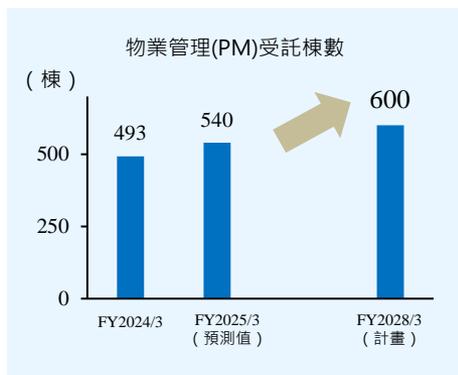
為了達到10,000間的營運客房數，積極開發新案件並推動M&A



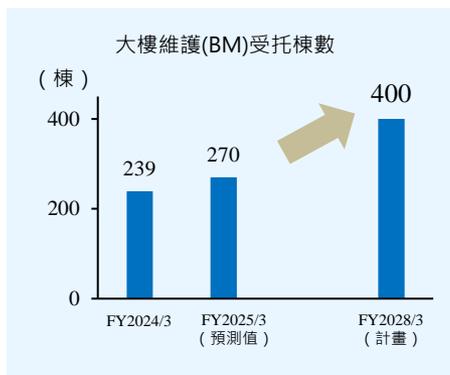
除了在東京圈發展事業外，計畫向關西圈擴展事業



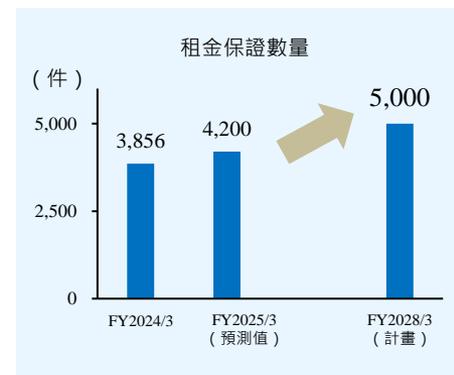
增強東京都心與地區緊密聯繫的營業據點，進一步提升解決客戶問題的能力



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

# 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



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岷港投資
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



# 經營理念、商業模式

---





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

## 永續發展願景

本公司Sustainability官網 (日文) →

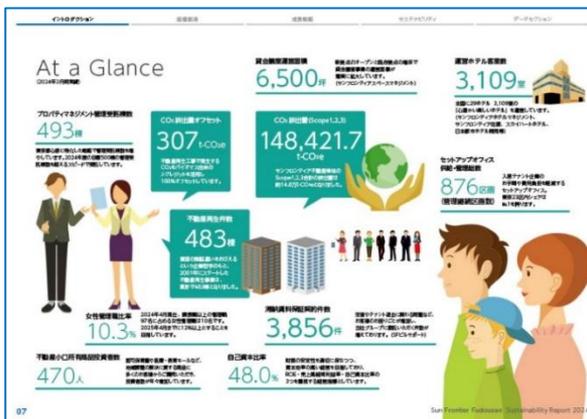


我們遵循社訓的「利他」之心，透過發展事業，為社會的永續發展做出貢獻

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■延長不動產壽命</li> <li>■透過不動產再生帶來「節能」、「降低環境負荷」的效果</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 經濟耐用年數延長30%以上</li> <li>· 屋齡30年以上的大樓入住率超過90%</li> <li>· 出售RP物件後，承包物業管理服務的物件超過90%</li> <li>· 與大樓重建工程相比，二氧化碳排放量平均減少12%以上</li> <li>· 於不動再生事業的工程中，排放出的二氧化碳100%中和</li> <li>· 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</li> </ul>	  
	活化地區經濟	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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」</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 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</li> <li>· 實施承租商滿意度問卷調查 (本公司持有物件)</li> </ul>	 
地區振興	應對嚴重自然災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>■各地區配合進行防災、減災活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 提供已設防災用具及其設置空間的內裝辦公室</li> <li>· 2023年為止5個區域以上，2024年為止20個區域以上</li> <li>· 提供有助於提升承租商防災意識的資訊</li> <li>· 於官網上登載所有不動產的防災訊息 (本公司持有物件)</li> </ul>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■尊重並發展多元化</li> <li>■創造具有「工作價值」、「創造性」、「成長機會」的工作環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2025年4月為止，提升女性管理職位比例至12%以上</li> <li>· 每年研修總時數占法定工作總時數的12%以上</li> <li>· 每小時經常利益較前一年增加</li> </ul>	  



封面



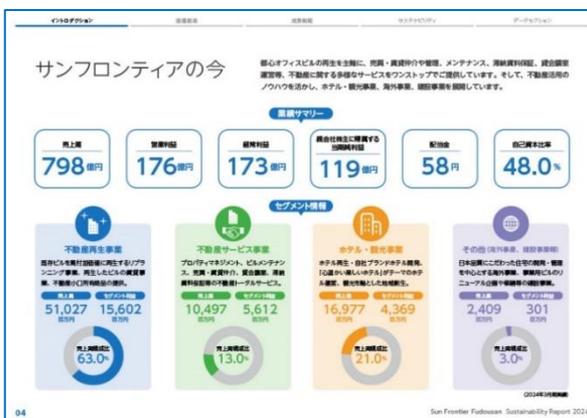
財務 / 非財務要點



永續發展管理與重要課題



董事長寄語



事業概要

## 【主要刊登内容】

- ・ Sun Frontier 經營理念
- ・ Sun Frontier 歷史變遷
- ・ 董事長寄語
- ・ 各事業發展戰略
- ・ 永續發展活動實例
- ・ ESG資料

其他

本公司Sustainability官網 (日文)  
[https://www.sunftr.co.jp/sustainability/library/sustainability\\_report/](https://www.sunftr.co.jp/sustainability/library/sustainability_report/)



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



※「阿米巴經營」為京瓷的商標。



## 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

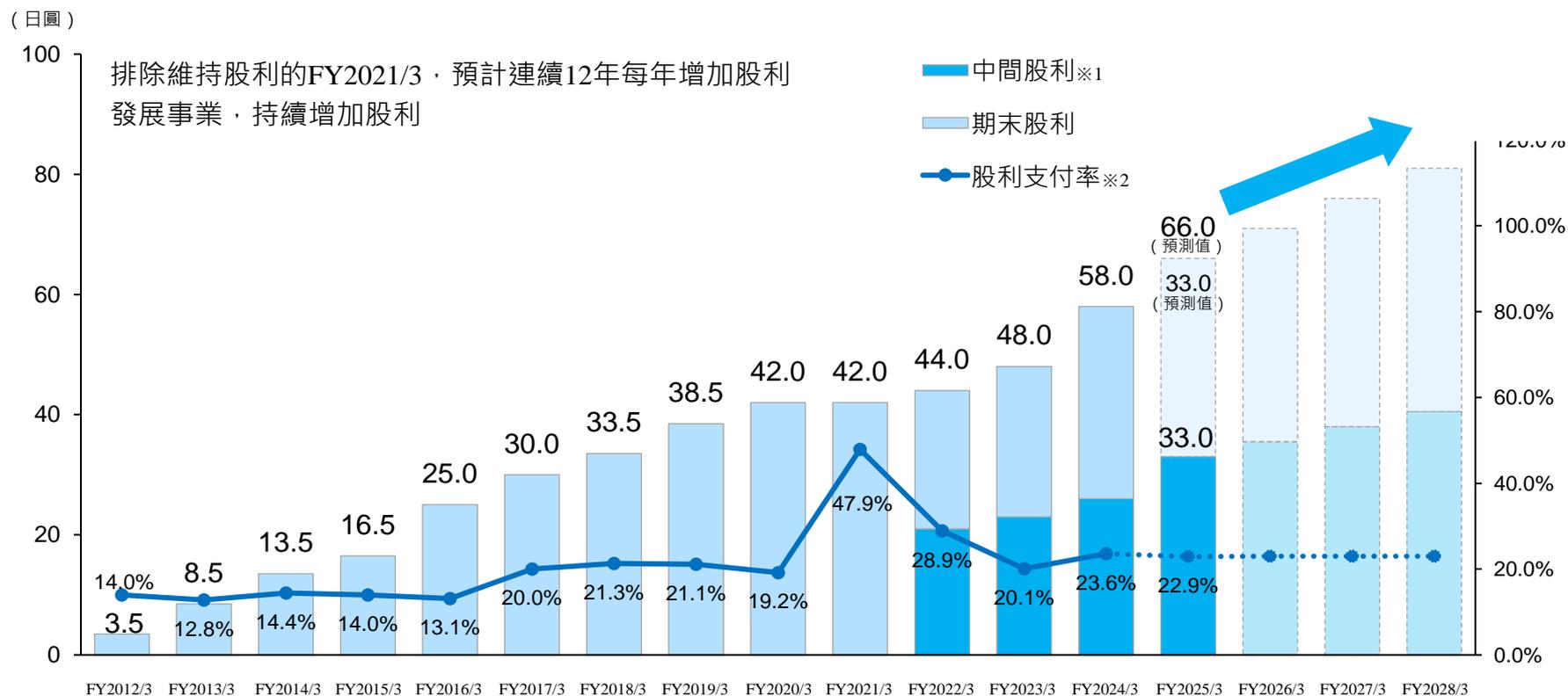
## 下一期中期經營計畫的基本方針

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

# 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

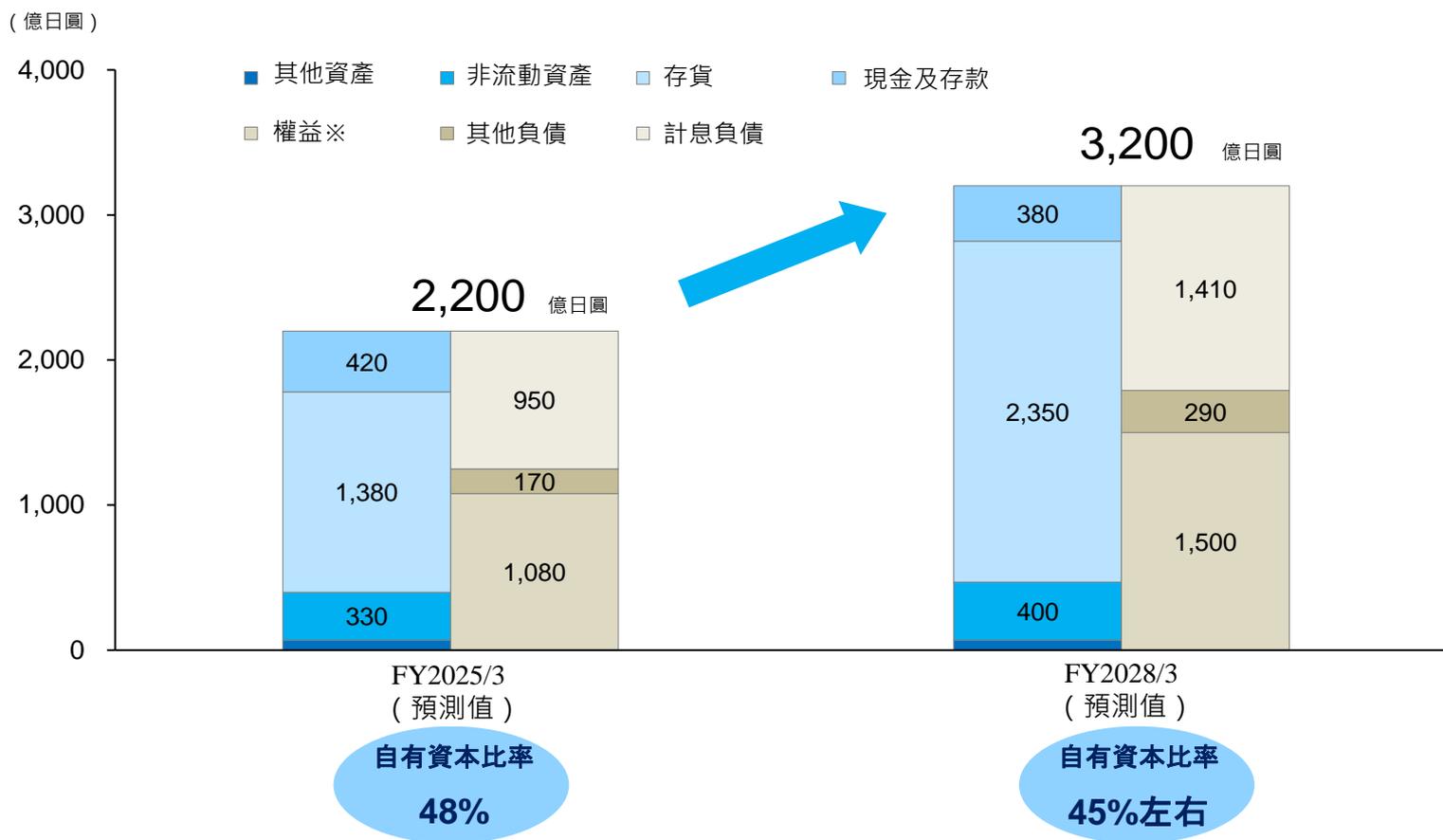


※1 FY2022/3開始實施中間股利

※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

# 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

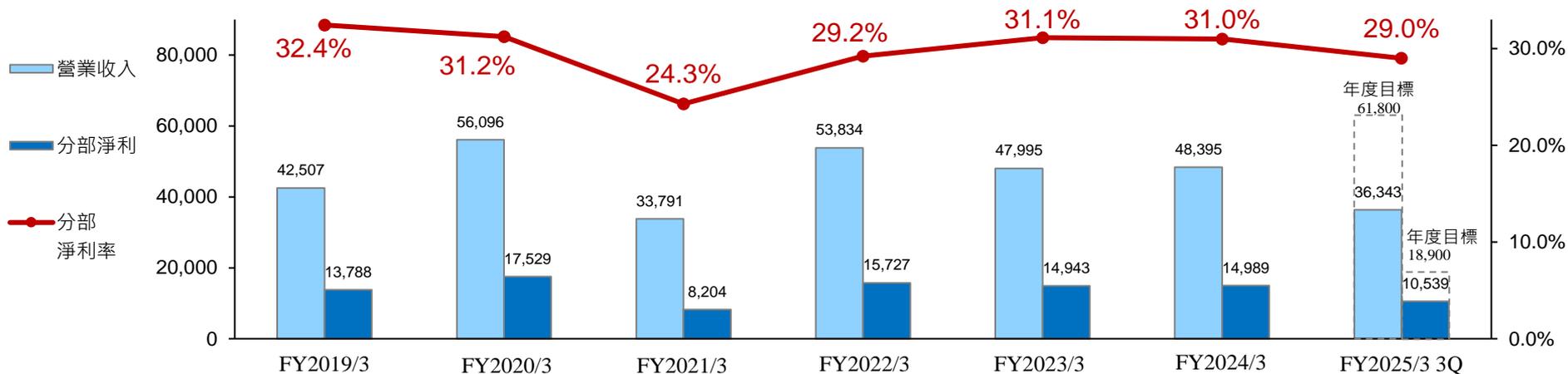


※預計在FY2025/3 ~ FY2027/3的每年年底，進行公司債的股票轉換

# RP事業的業績變動與物件收購變動

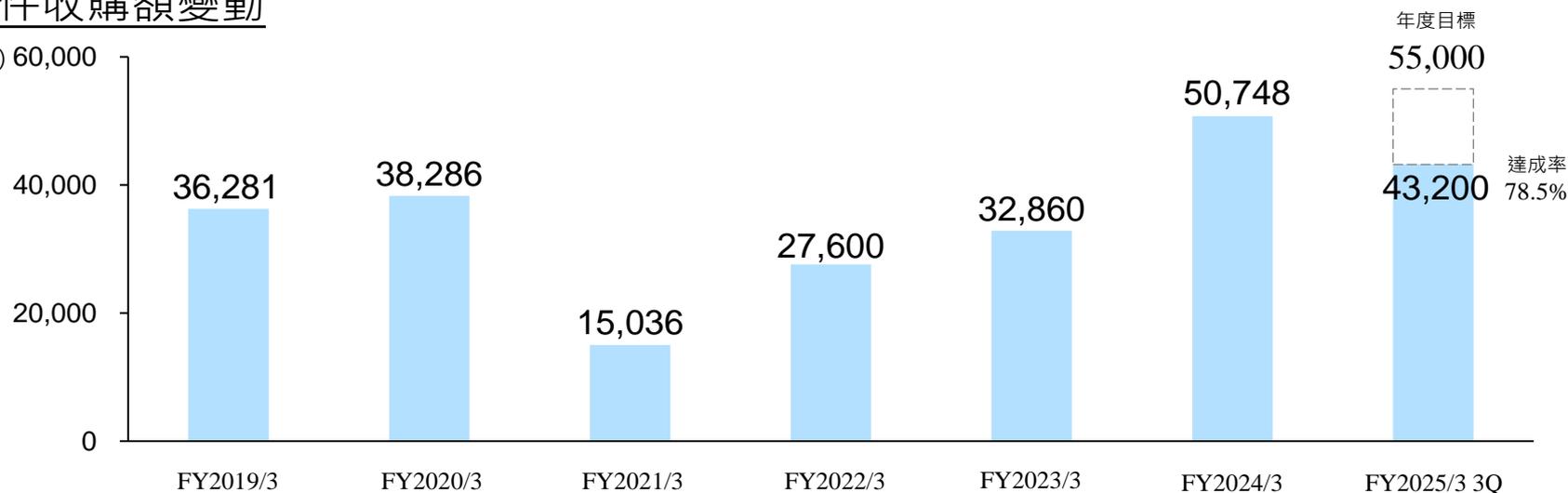
## ●營業收入、分部淨利、分部淨利率變動

(百萬日圓)



## ●物件收購額變動

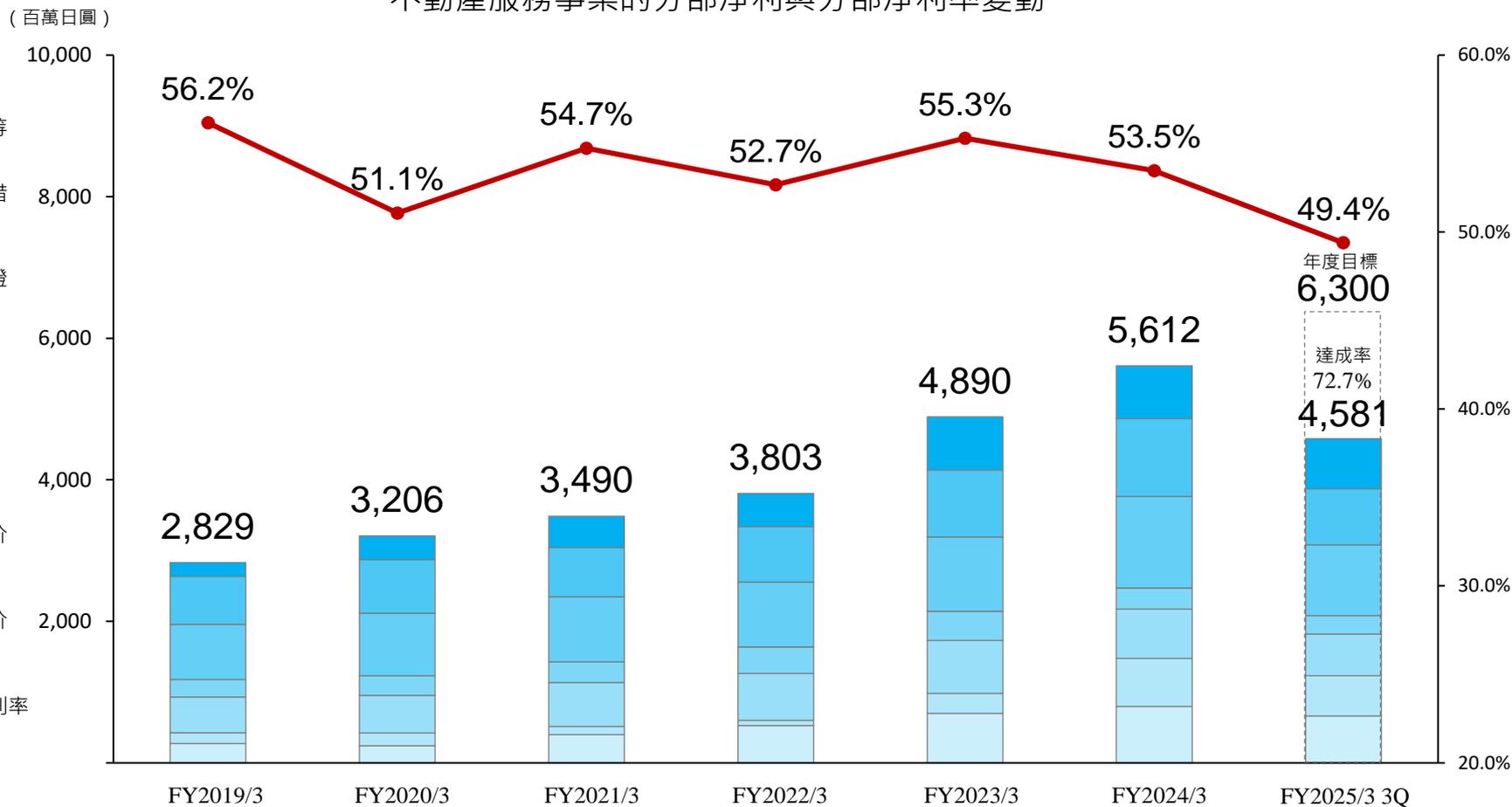
(百萬日圓)



# 不動產服務事業持續穩定成長

穩定的存儲型事業維持穩定成長。FY2025/3的業績預計也將創歷史新高

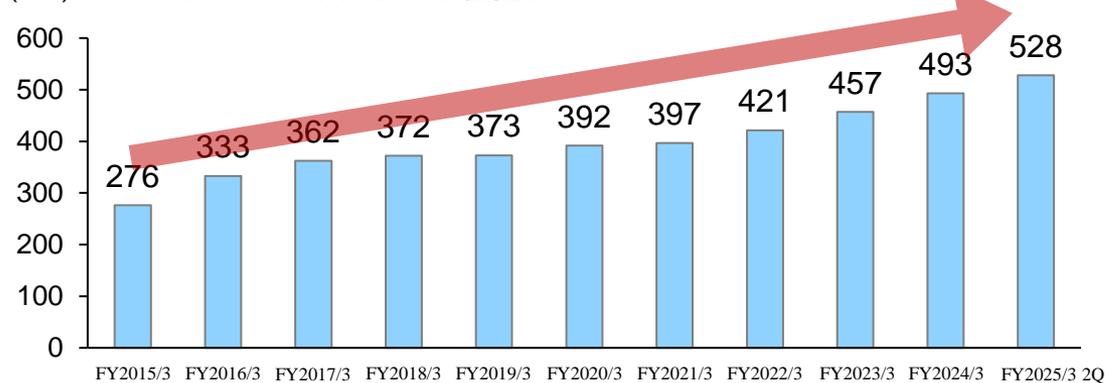
不動產服務事業的分部淨利與分部淨利率變動



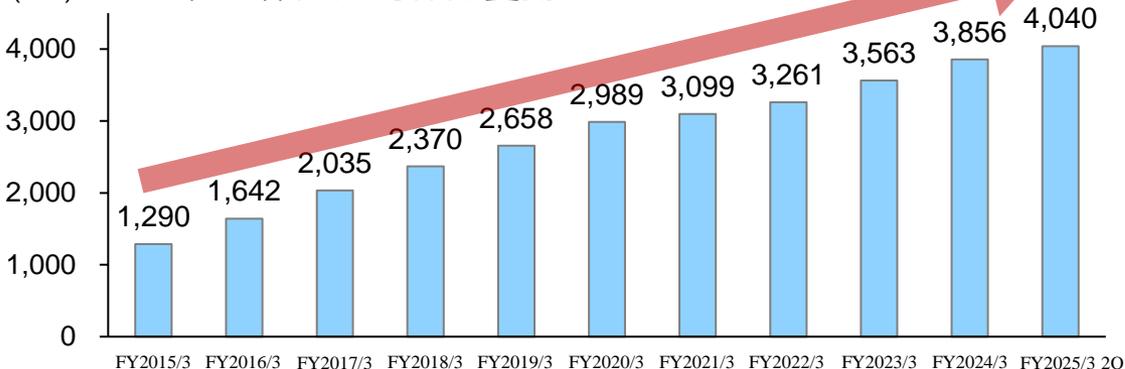
# 持續擴大不動產服務事業的客戶數量

擴大基礎平台，以促進事業成長

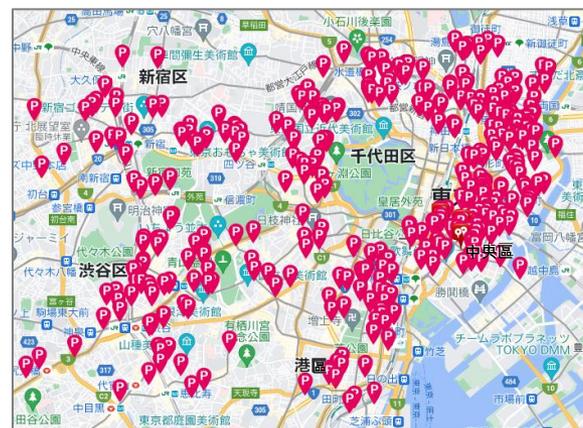
物業管理受託棟數變動



租金保證簽約件數變動

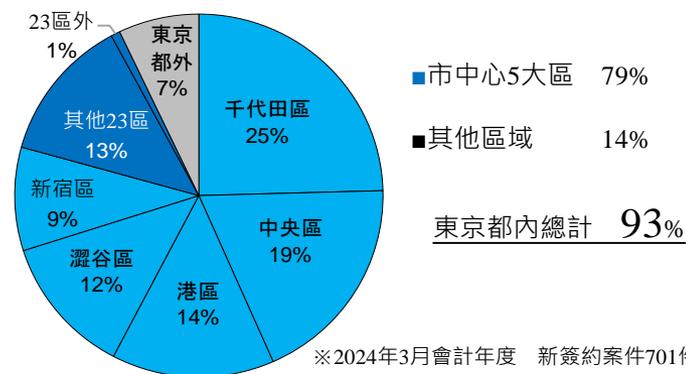


【物業管理受託物件分布圖】



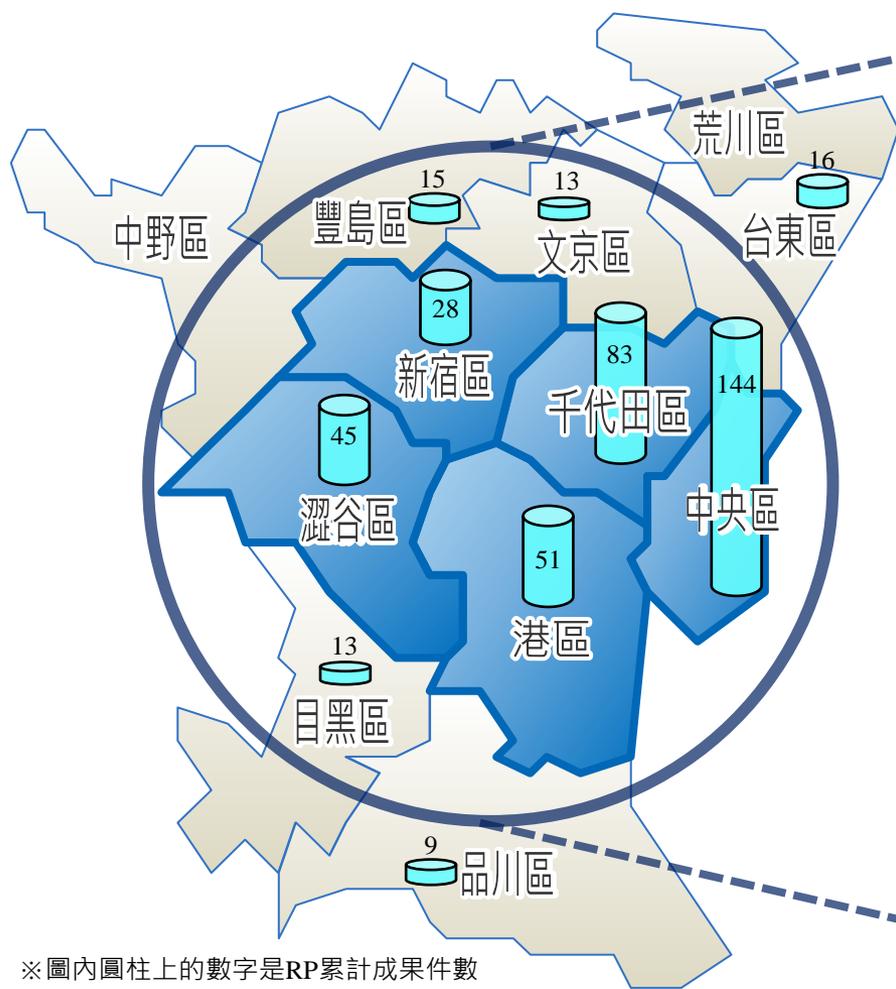
● 本公司管理受託物件

【租金保證 各區域新簽約※案件比例】



# 辦公大樓事業策略

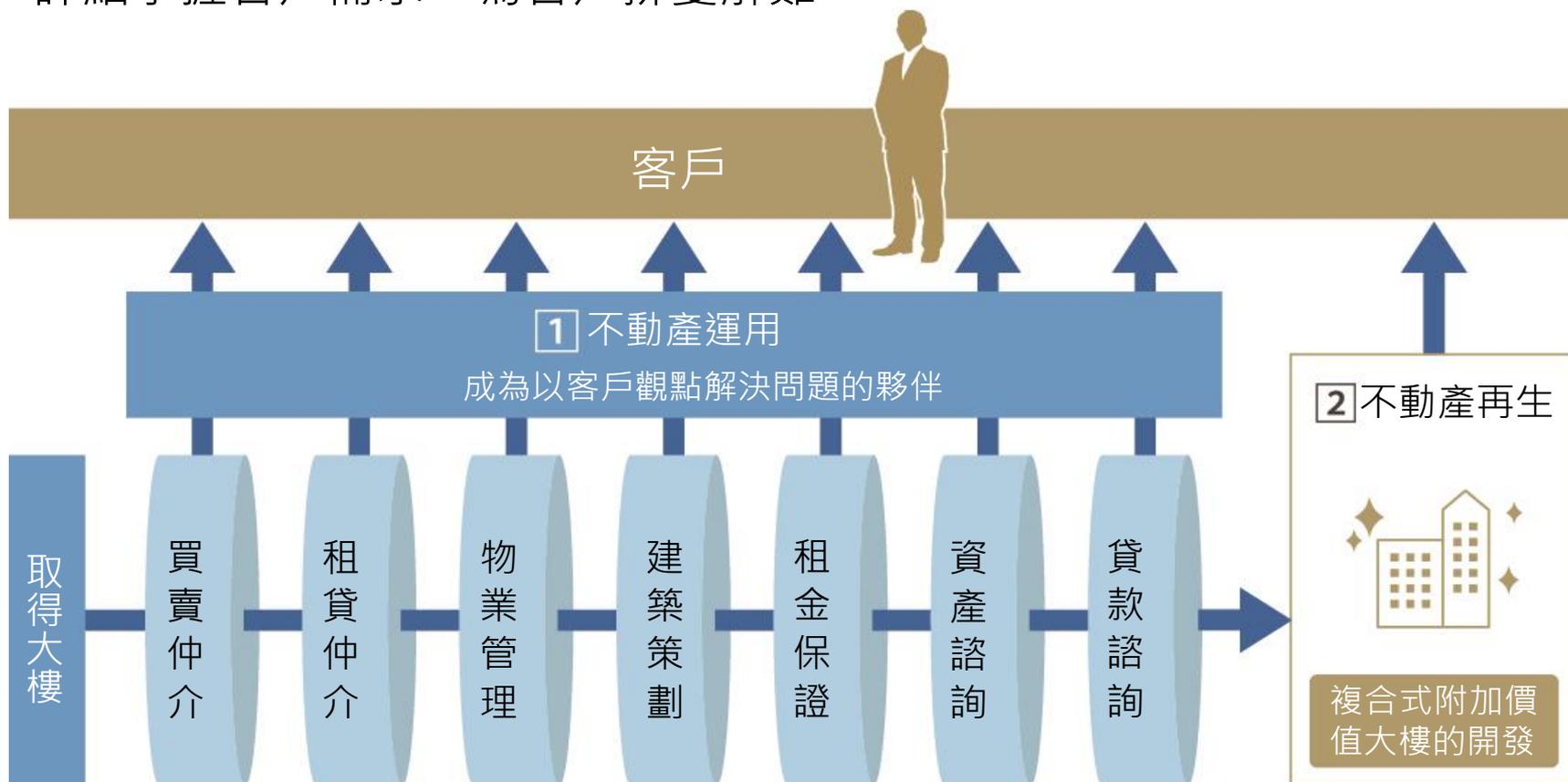
以市中心5大區為主，展開為客戶排憂解難的服務



- RP** RP實績累計超過502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12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、麴町、新宿、澀谷、五反田、濱松町、橫濱、新橋、池袋
- PM** 528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12月底
- BM** 264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12月底
- 租金保證** 8,389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12月底
- 場地租借** 18個營業據點中，有16個據點位於市中心5區  
※截至2024年12月底，剩下2個營業據點位於橫濱

# 辦公大樓事業的優勢

本公司內包從大樓收購、開發、租賃、銷售到與其相關的各項服務，  
詳細掌握客戶需求，為客戶排憂解難

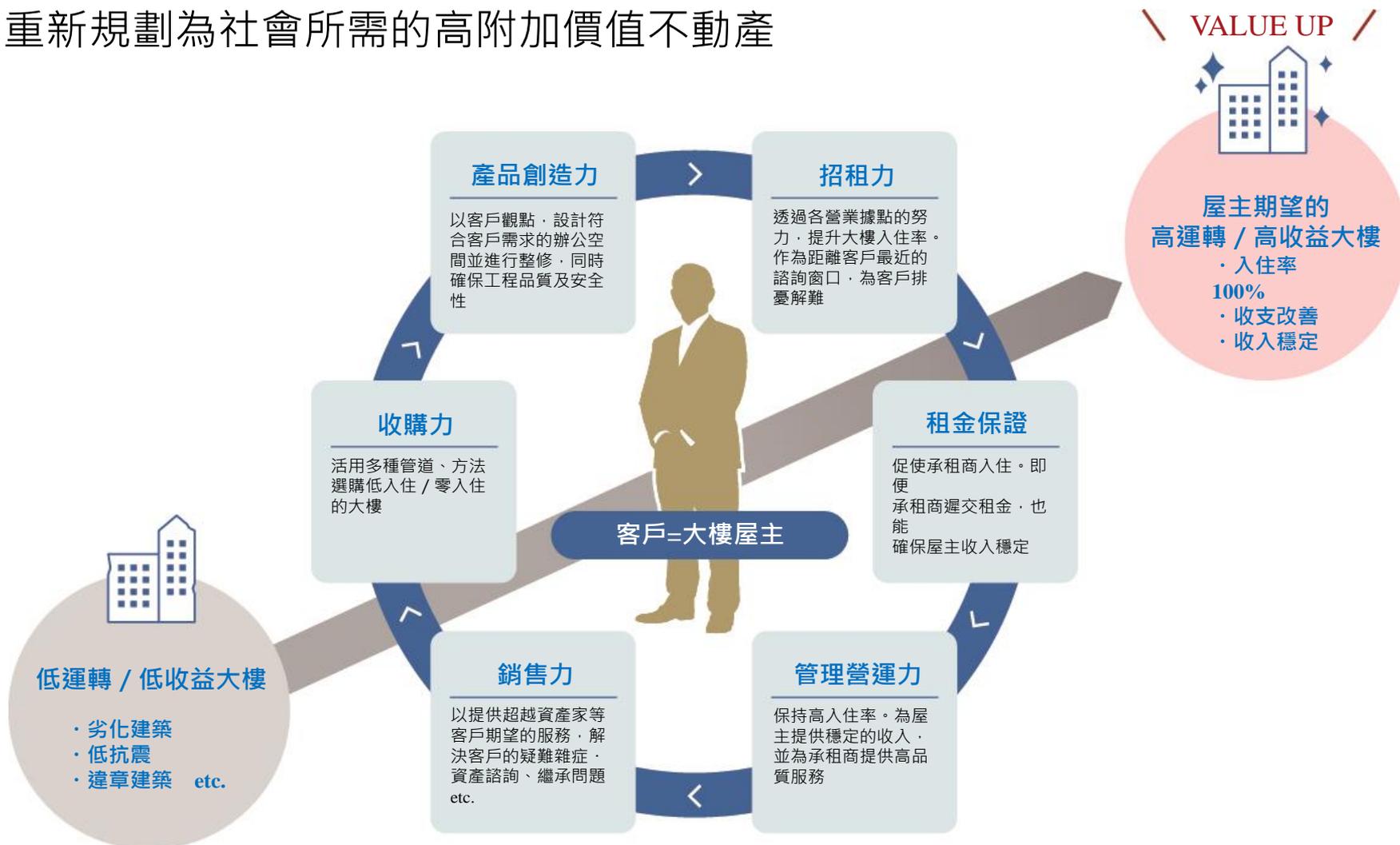


① 不動產運用：在現場解決客戶的困擾。從客戶的回饋中發掘商品的附加價值

② 不動產再生：將資產增值的訣竅和獲悉的需求運用到商品中，創造高附加價值的再生商品進行銷售

# 重新規劃事業的商業模式

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



## 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

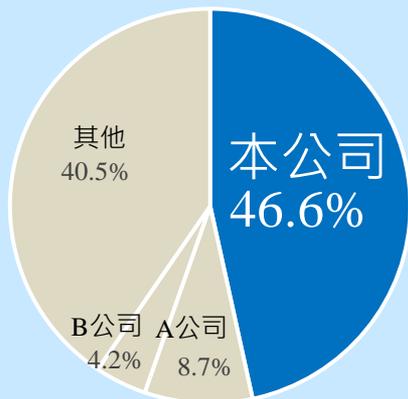
大幅減少辦公室內部裝潢等費用，也不需要計入公司資產（須算折舊）的裝潢費用

#### 優點④ 人才招聘、工作動力、生產效率的提升

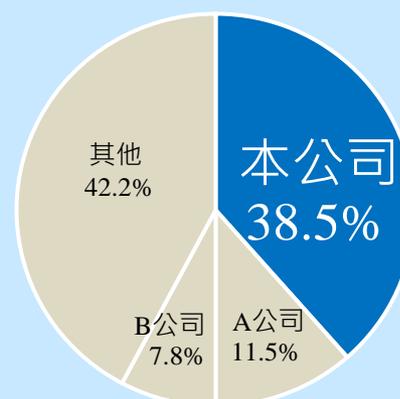
透過追求創意、機能性、多樣化的使用場合，以及具有設計感的內裝辦公室，提升員工的工作意願，也吸引新進人才，提升公司生產力

## 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

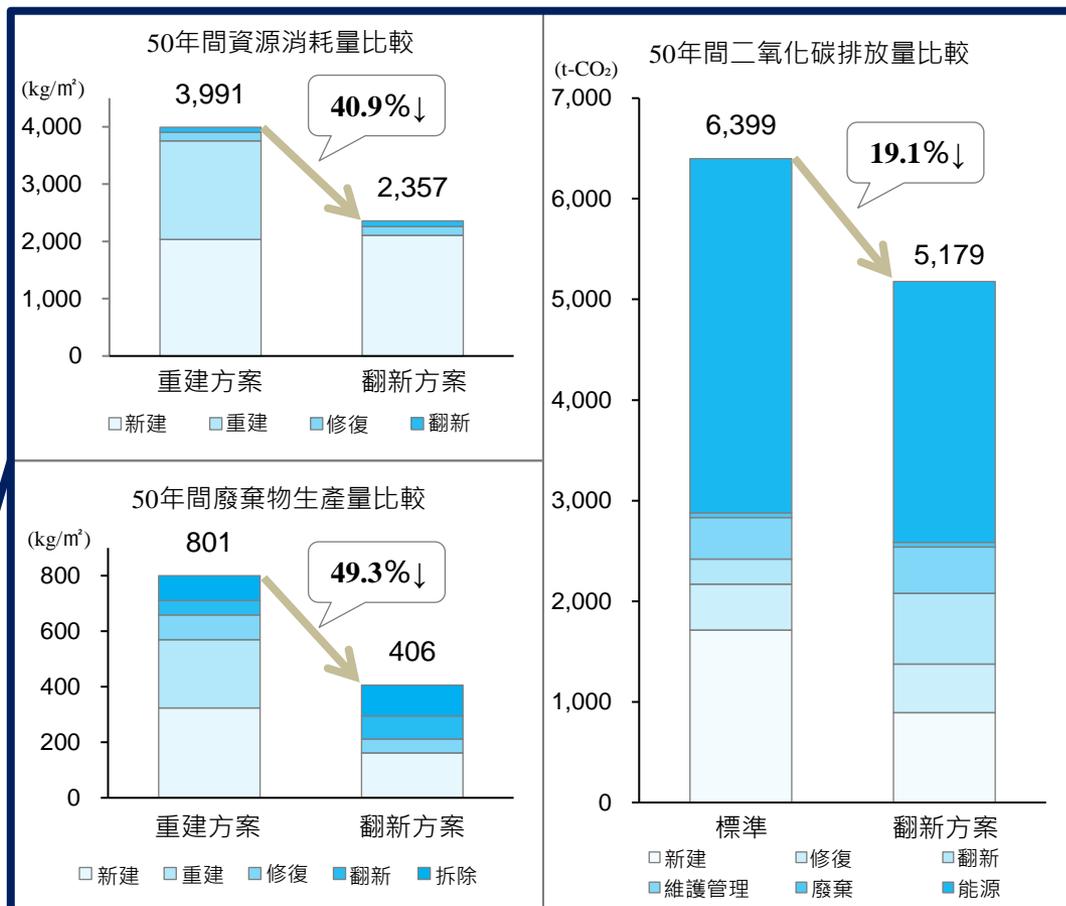
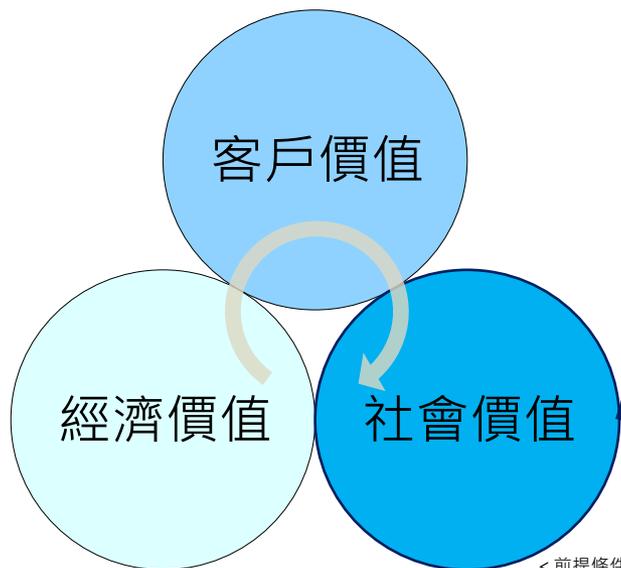
# 創造客戶價值及社會價值

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

||

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3,000m²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，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

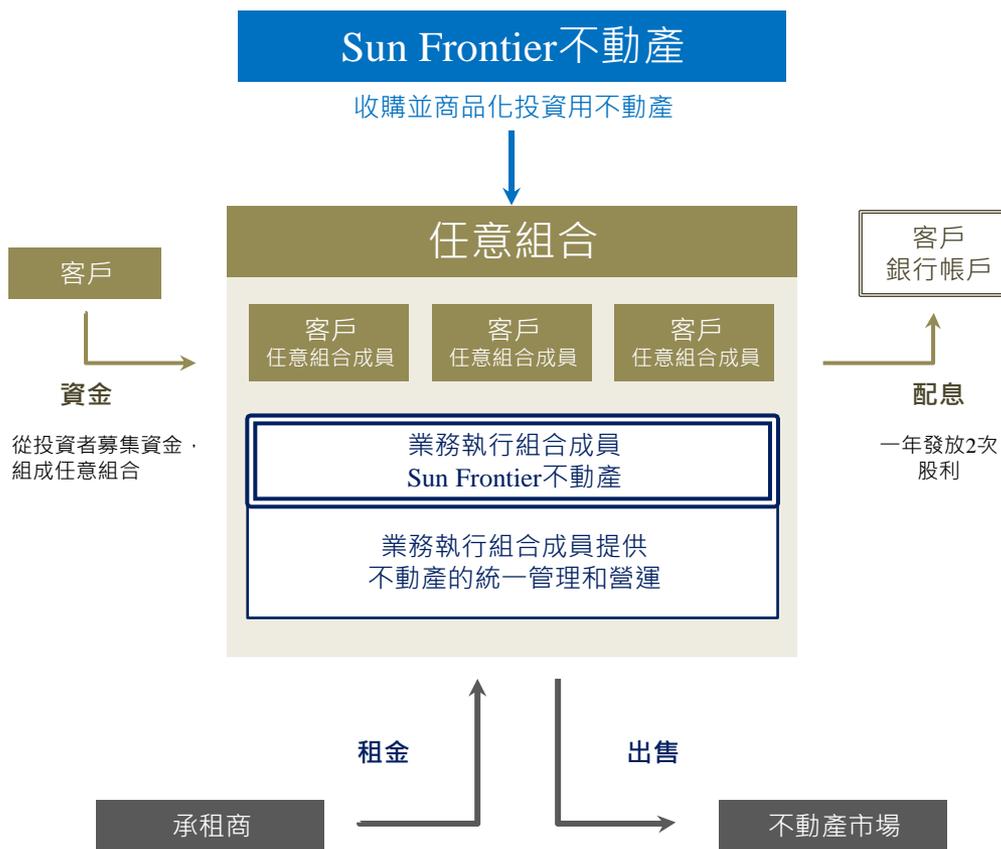
要點 4

由本公司統一進行售後的物業管理及租賃經營

# 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**

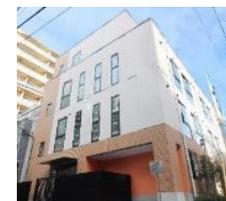
 由本公司提供安心的管理營運服務
- 要點  
**3**

 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

# 成立Sun Frontier資產管理株式會社



做為事業多角化的一環，投入私募不動產投資信託基金事業，以更進一步擴展事業版圖



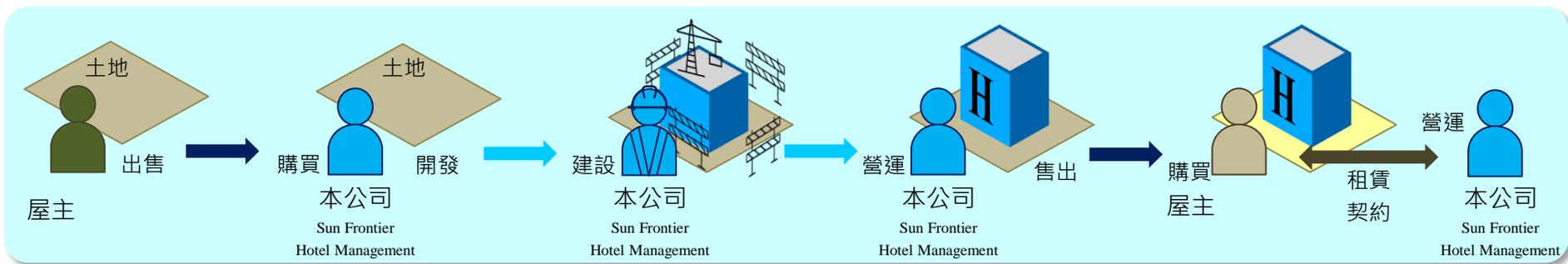
以本公司成立25年在不動產再生和利用方面積累的豐富經驗為基礎，為了透過不動產的長期運用，解決地區社會問題以實現永續富庶的社會，於9月18日成立Sun Frontier資產管理株式會社。

我們計畫於2026年3月期建立  
由Sun Frontier不動產贊助的  
第一個私募不動產投資信託基金



# 飯店開發事業 / 飯店營運事業

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

# 以飯店為中心的地區振興事業

## 發展觀光產業增強地方活力！地方有生機，日本才更有活力！

日本有美麗的自然風光、歷史文化、美食、溫泉、待客服務、各地祭典和戶外活動等各種各樣的魅力交融。  
在訪日外國遊客急劇增加，對國內各地區的興趣也日益高漲之下，本公司首先從淵源深厚的佐渡島開始發展事業，至今創造出超過200人的工作機會。

### SADO 新潟縣 佐渡島

**旅之宿飯店live佐渡**  
旅之宿飯店佐渡

**世界文化遺產 相川鶴子金銀山**

**世界文化遺產 西三川砂金山**

鈍嶺高原小屋

兩津港

佐渡 Outdoor Base

輕輕にレンタカー Kigurumi Rent a Car

おけさ観光タクシー OK

SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO

SADO RESORT HOTEL AZUMA

藍佐渡SAWANE ( 民宿 )

### 推動與各地區的合作以發展地區振興事業

青森縣 六之所村

於2024年9月，簽訂「開設事業所的基本協定」以建設飯店

山形縣 酒田市

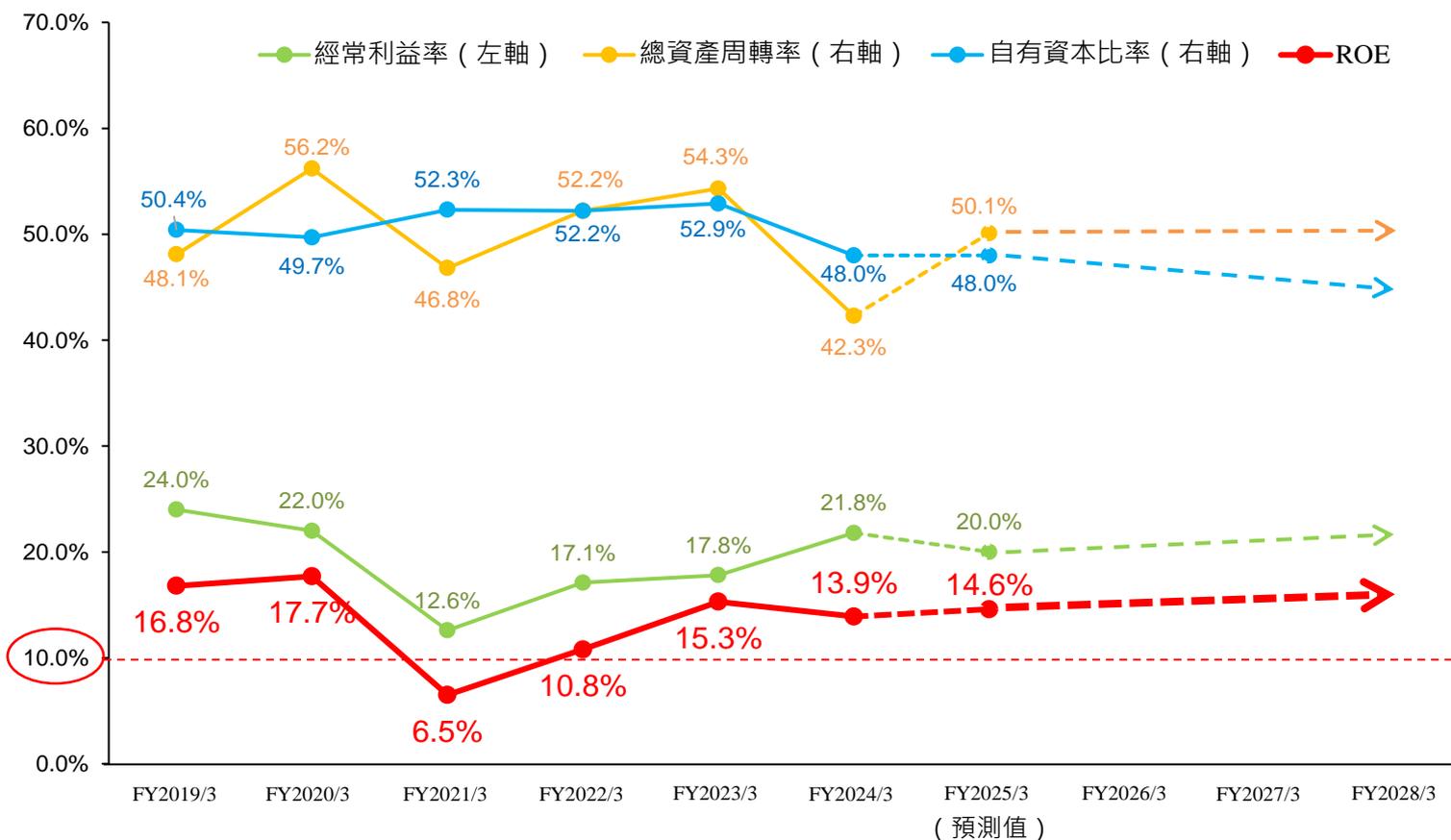
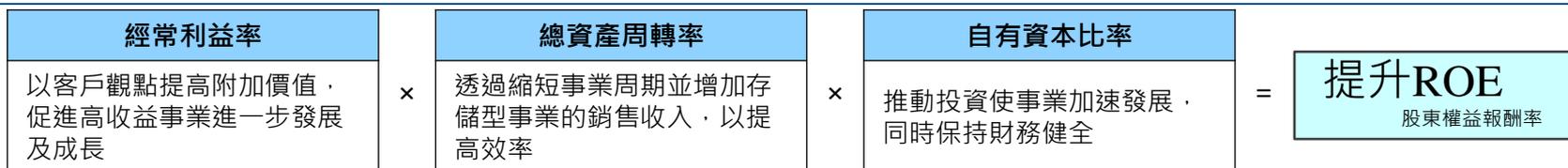
旅之宿飯店lit酒田 預計於2026年12月開幕

沖繩縣 宮古島

旅之宿飯店lit宮古島 2021年6月開幕

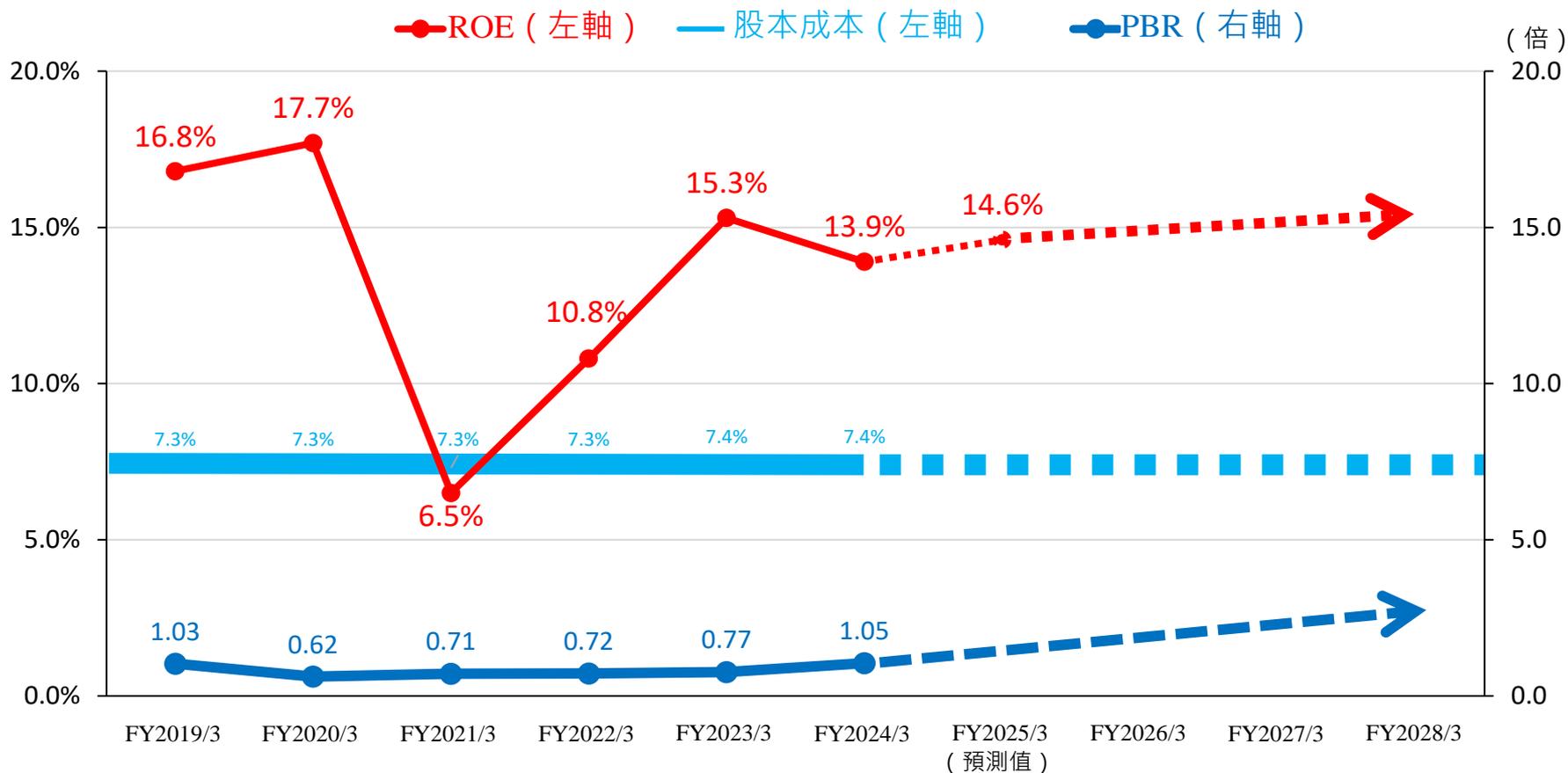
租賃公寓的建設與販賣

# 各指標變動及提高ROE的措施



# 透過提升ROE改善PBR

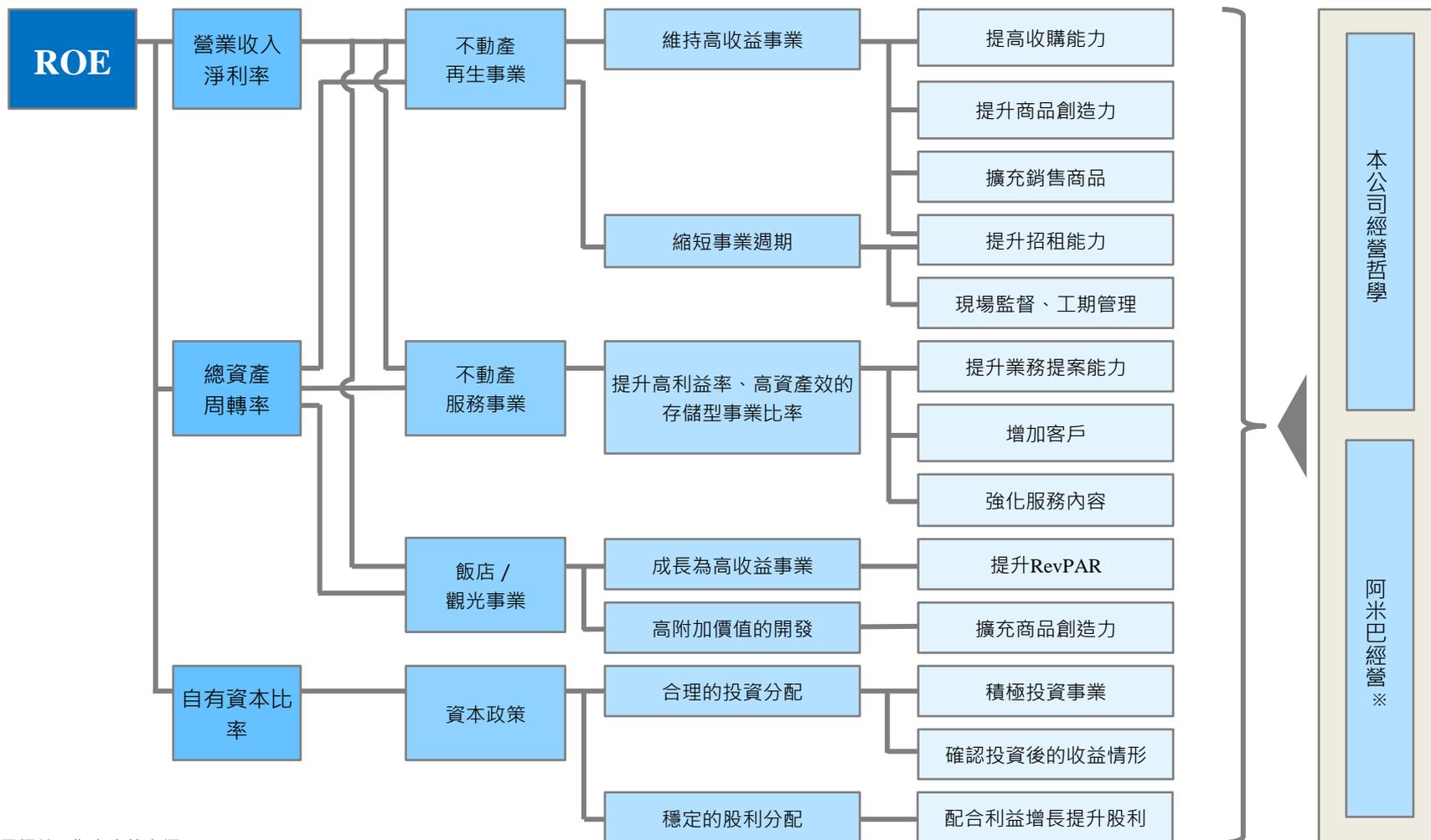
透過維持ROE超過股本成本的水準，提升PBR



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

# 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。

# 強化IR活動

更新IR網站！  
包括增加即時股價圖表及圖表生成器等內容

本公司IR官網  
[https://www.sunfrt.co.jp/ir\\_info/](https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/)



主要活動的實際成果		FY2023/3	FY2024/3	FY2025/3
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	舉行4次	舉行4次	舉行4次 (預計)
個別IR會議	根據個別需求，由代表董事長齋藤清一及專員隨時提供服務	61次	68次	64次 (截至3Q)
物件訪問 (RP物件)	邀請至RP物件參觀會 ※專屬證券分析師與機構投資者	-	9次	5次 (截至3Q)
物件訪問 (場地租借物件)	邀請至場地租借物件參觀會 ※專屬證券分析師與機構投資者	-	1次	1次

IR資料的公告狀況	
決算簡訊	同時公開日文版、英文版及中文版，中文版為摘要
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
股東大會召集通知	公開日文版及英文版
證券分析報告書	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>FISCO 【日文】</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Shared Research 【日文】 【英文】</p>   </div> </div>

股東優待制度	
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
利用期間	發行當年的7月1日至隔年6月30日
制度內容	<p>詳情請上股東優待制度官網(日文)查詢</p> <p><a href="https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/sto_ckholder_benefit_plan/">https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/sto_ckholder_benefit_plan/</a></p> 



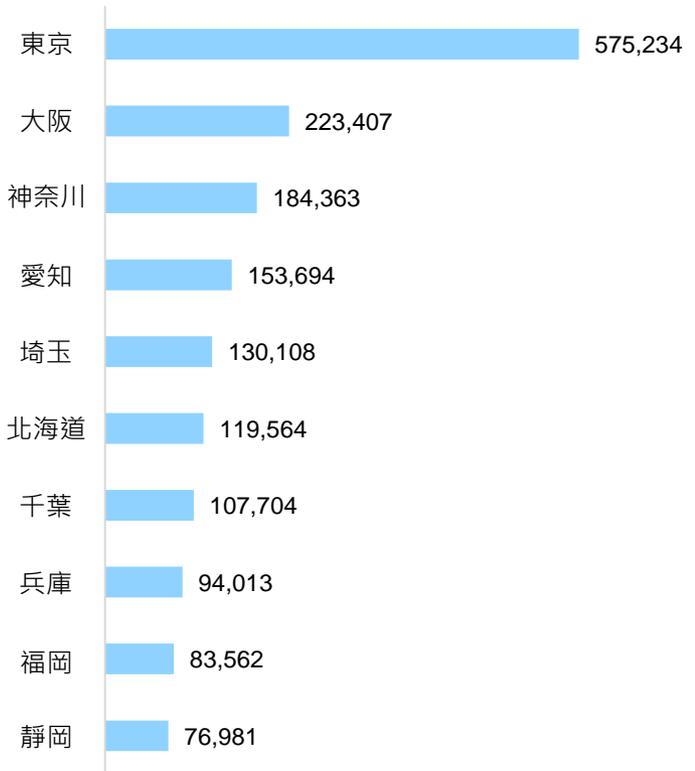
## 参考資料

---

# 各都道府縣法人數量及東京23區內辦公大樓數量

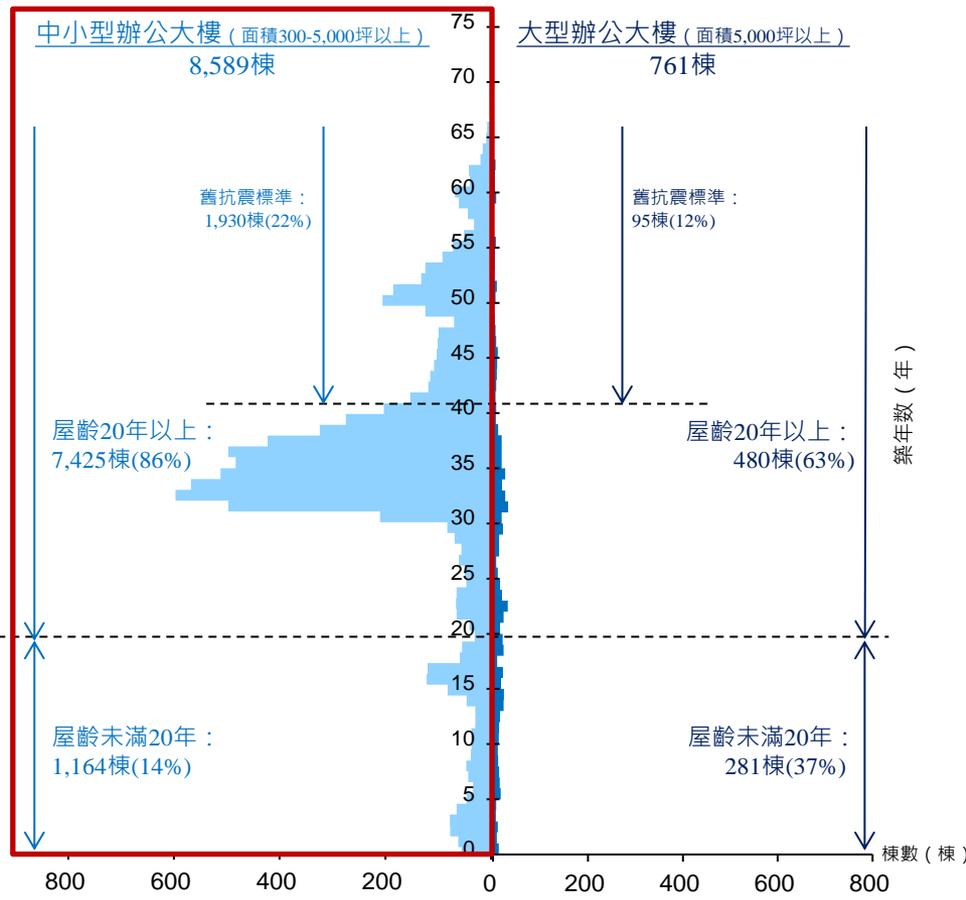
東京聚集眾多企業，在中小型大樓不斷老化的情況下，減少資源浪費的翻修或改建需求增加

各都道府縣法人數量 (前10位)



出處：根據国税庁「都道府縣別法人數等の状況」製作而成

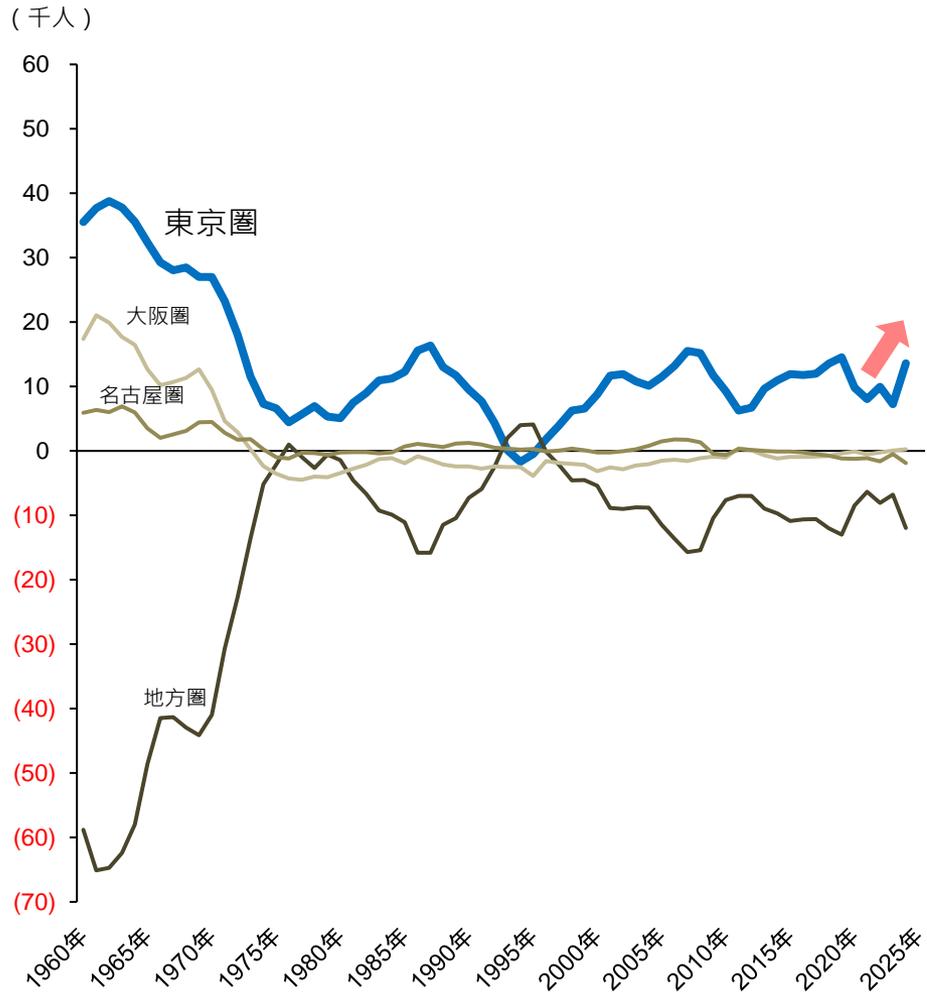
東京23區9,350棟



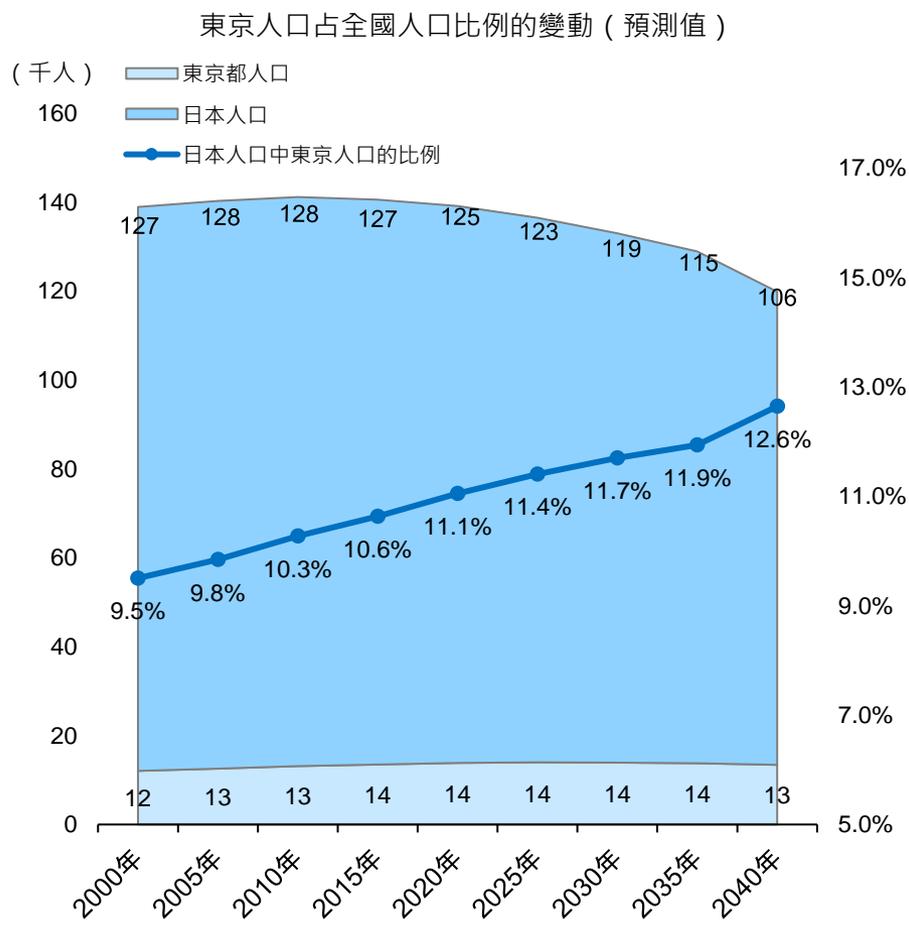
出處：根據「東京23區オフィスビルピラミッド2023 (棟数ベース)」(XYMAX不動産綜合研究所)數據製作而成

# 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，東京人口的比例持續提高



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

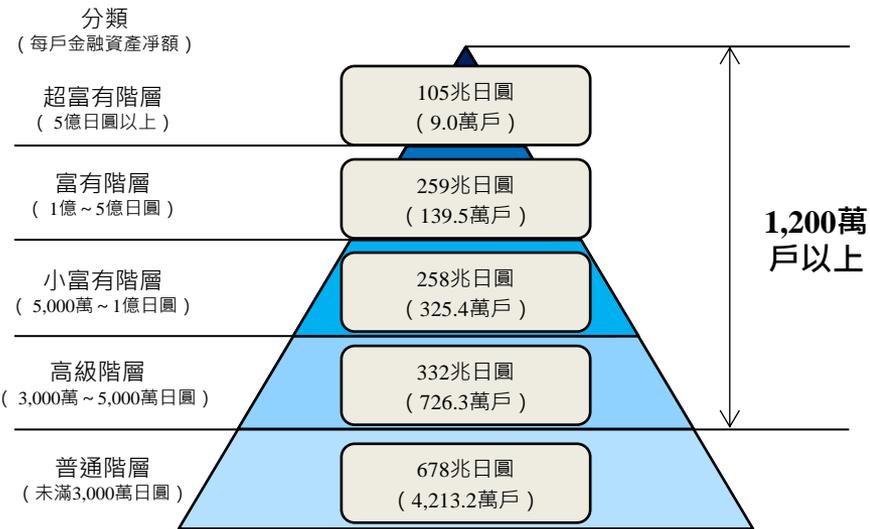


出處：根據東京都統計「東京都の人口(推計)」製作而成

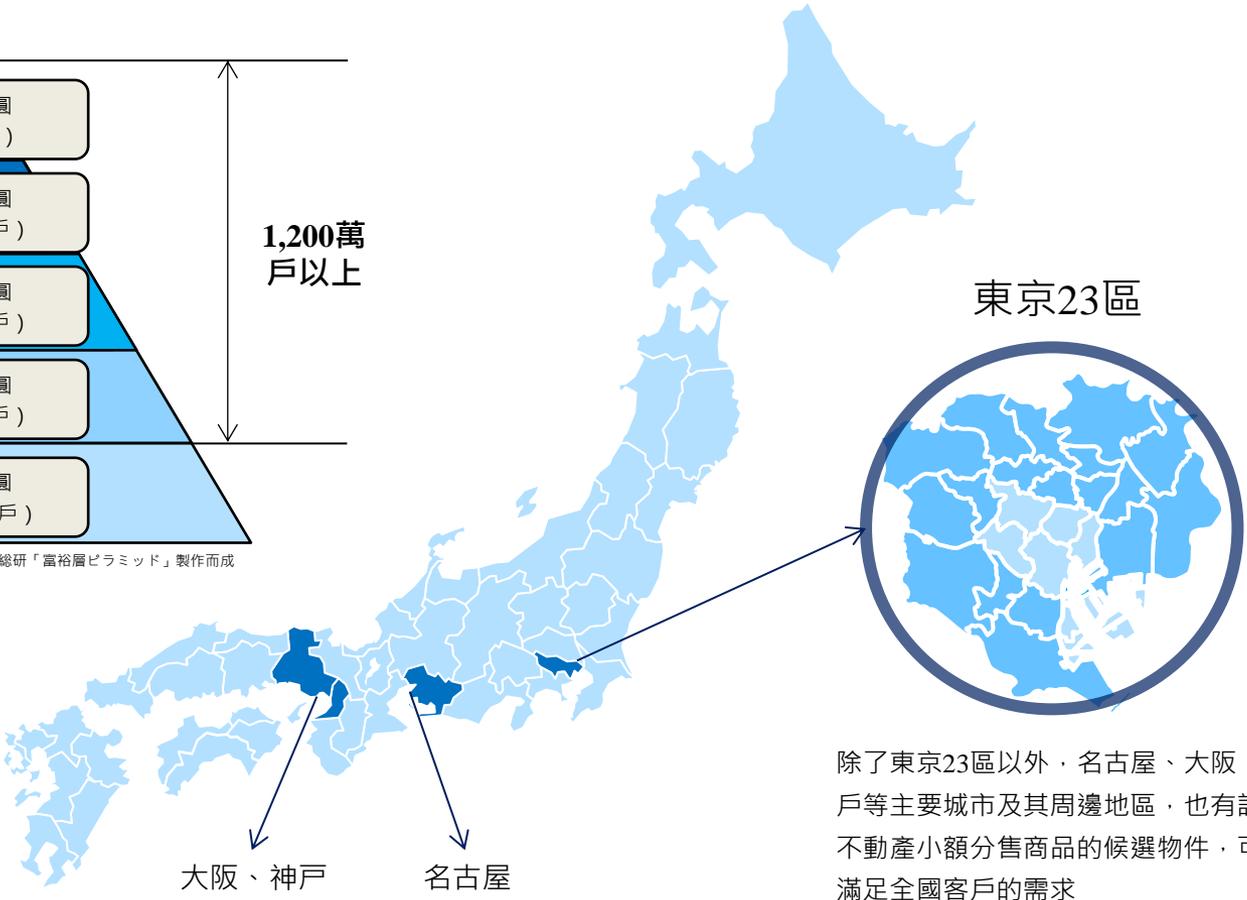
# 不動產小額分售商品的市場性

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:本公司根據野村總研「富裕層ピラミッド」製作而成



### 不動產小額分售商品

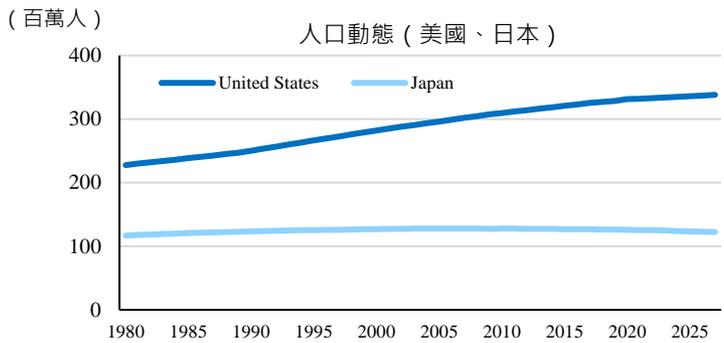
- 托兒所
  - 教育 / 醫療中心
  - 商業大樓
  - 辦公大樓
  - 土地 etc.
- 提供多樣商品

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

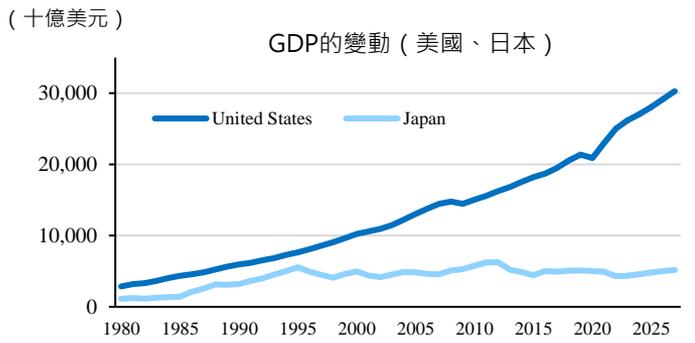
# 海外市場（美國、越南）

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

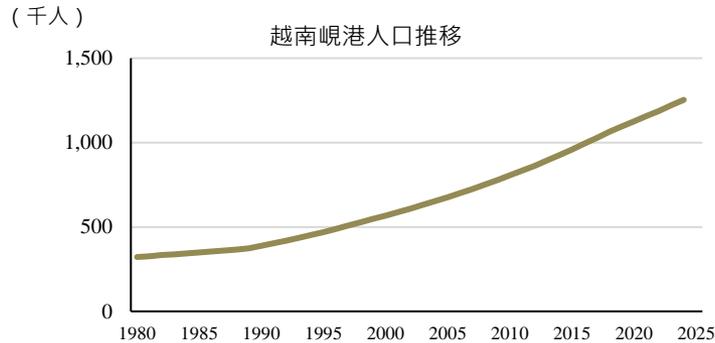
與人口持續減少的日本相比，美國的人口在持續增加，對住宅的需求將維持高水準的可能性很高



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。

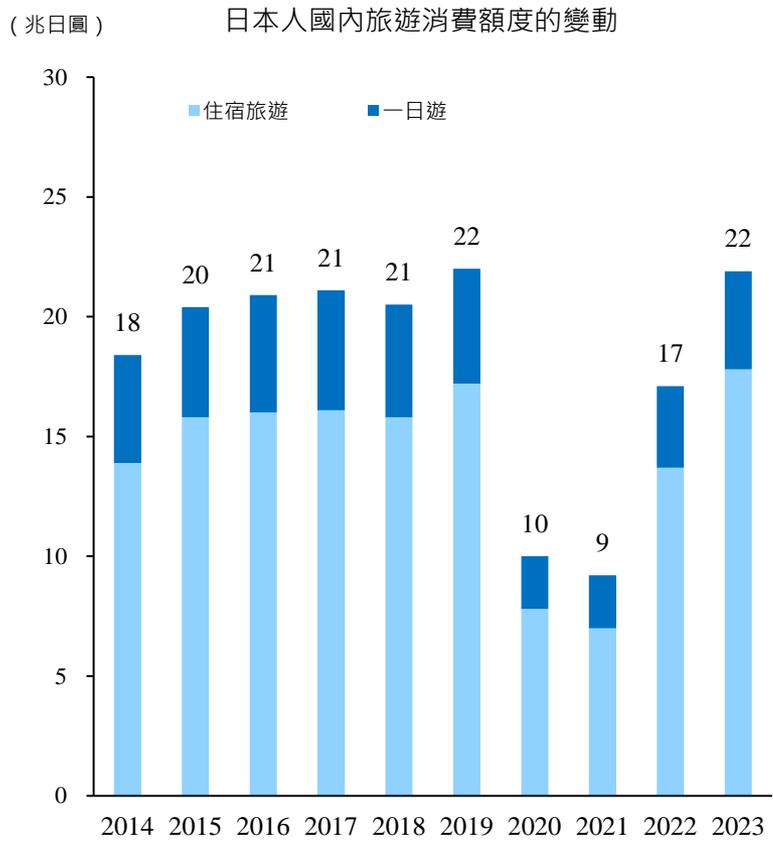


出處：根據IMF世界經濟展望數據庫製作而成

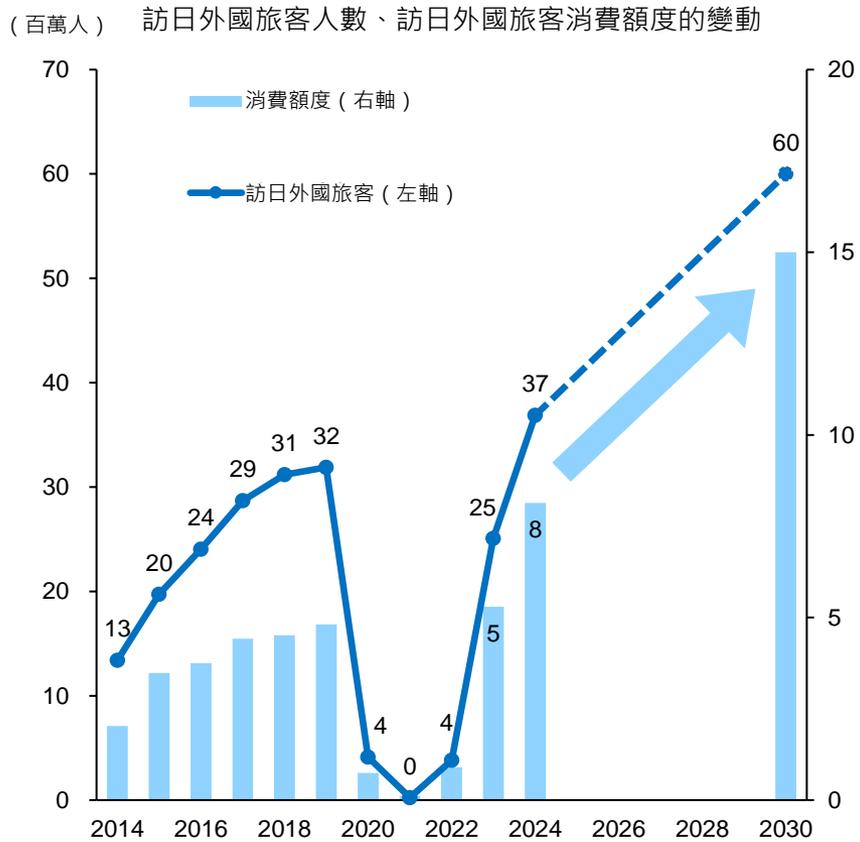
# 飯店市場的需求恢復與今後的成長性



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



出處:根據觀光廳「旅遊觀光消費趨勢調查」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

## Environment

截至2024年12月31日

RP棟數 成果



共 502棟



於14棟受託物件  
取得BELS認證

碳中和  
累計 3,303t



RE100 / 森之DENKI  
共19棟 2,241t

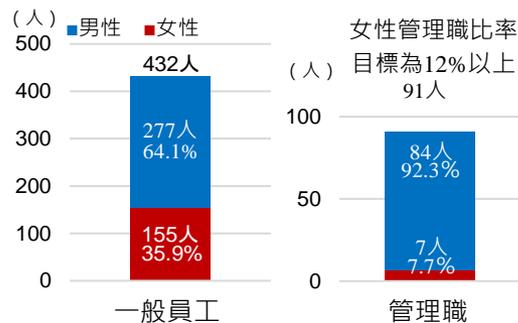
RP工程  
56棟 1,062t

## Social

截至2024年12月31日

2024年12月  
制定Sun Frontier集團人權方針

一般員工和管理職位的男女比例

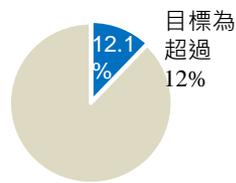


育嬰假



育嬰假後復職率  
男性 100.0% 女性 89.3%

人才培育



法定工作時間的  
12.1%用於人員培訓  
(截至2024年3月31日)

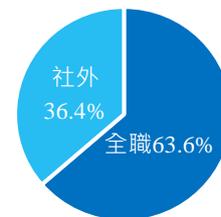
## Governance

截至2024年12月31日

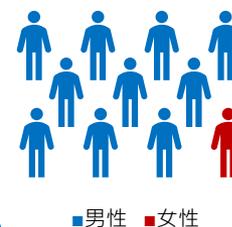
變更為監查等  
委員會設置公司  
(2022年6月)

董事會  
監查等委員會

外部董事比率  
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名外部董事



確保透明性和健全性

本公司Sustainability官網 (日文)  
[https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/library/sustainability\\_report/](https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/library/sustainability_report/)



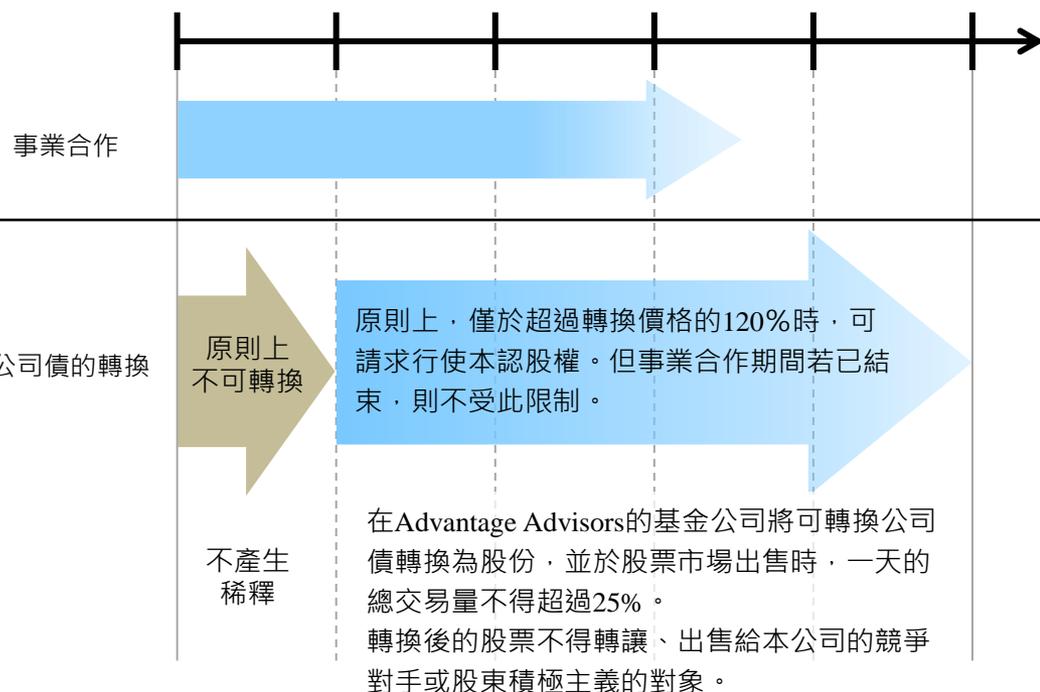
・"RE100"……活用來自再生能源的J-Credit碳補償。在日本為首次可將大樓拆解為小單位進行的措施。以承租商為單位使CO2實際排放清零  
・"森之DENKI"……利用來自森林的J-Credit碳補償。同時保護森林，入住就等於響應環保運動

# 可轉換公司債的行使條件

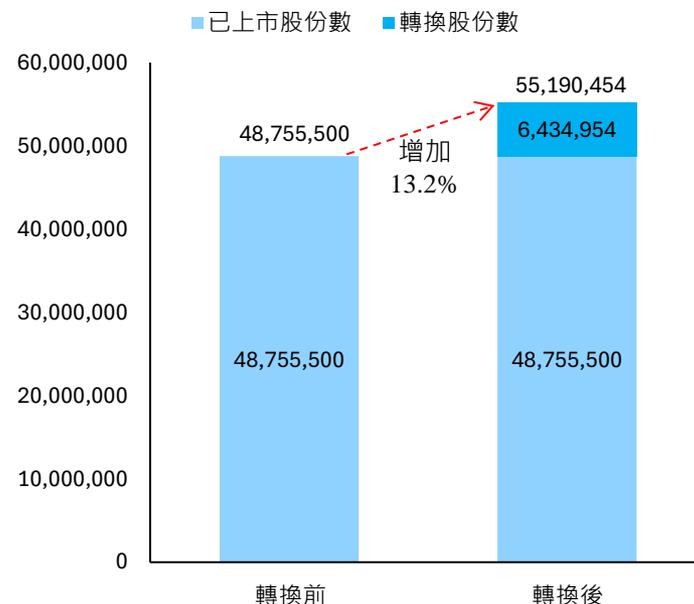
種類	可轉換公司債型附認股權公司債	期滿	5年
發行日	2023年10月6日	可轉換期間	自繳納日期起5年 原則上，自交割日起1年以內不得行使本認股權
籌資金額	約100億日圓	轉換價格	每股 1,554 日圓 原則上，僅於超過轉換價格（1,865日圓）的120%時，可請求行使本認股權。但事業合作期間若已結束，則不受此限制
公司債利率	0%		

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

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



因轉換公司債使發行股份數增加的可能性



# 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

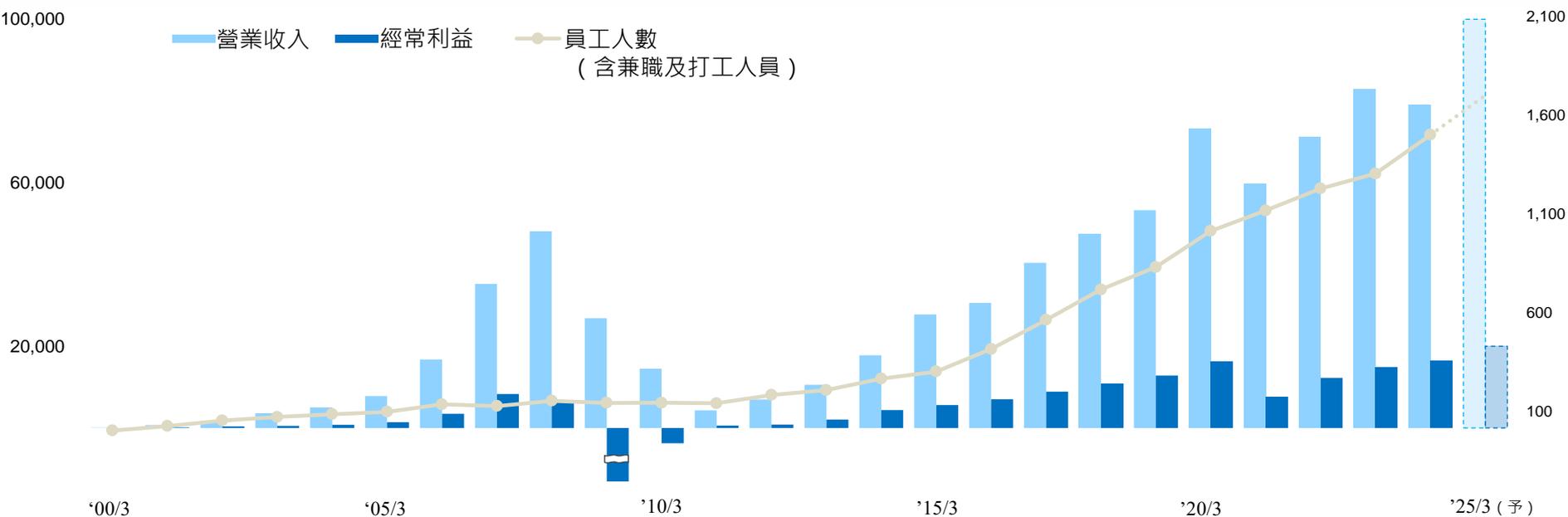
## 不動產服務事業

2000年 開始發展物業管理事業

(百萬日圓)

(名)

營業收入 經常利益 員工人數  
(含兼職及打工人員)



# 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900名（含兼職及打工人員共1,753名）
員工平均年齡※	36.0歲
營業範圍	不動產再生 不動產服務（不動產管理、仲介、建築企劃、租賃保證、場地租借、 物業管理、資產諮詢） 飯店事業 / 觀光 其他
會計年度	3月
上市交易所	東證Prime（證券代碼：8934）

※截至2024年12月底

# 今後也請給予我們支持與指教。

- ◆ 本資料非以特定商品之招攬、推銷、販售等為目的，所提供之資訊僅供參考。投資人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](mailto:ir-contact@sunfrt.co.jp)



SUN FRONTIER