

2025年3月會計年度 (2024.4~2025.3) 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5月9日



SUN FRONTIER

1. FY2025/3 業績摘要	P. 2
------------------	------

2. FY2026/3 業績預測	P. 15
------------------	-------

3. 成長戰略	P. 21
---------	-------

4. 經營理念與商業模式	P. 40
--------------	-------

5. 參考資料	P. 53
---------	-------



FY2025/3 業績摘要



SUN FRONTIER

FY2025/3 業績摘要

營業收入、利益皆創歷史新高。中期經營計劃達標
經常利益連續2年，淨利連續3年創歷史新高

(單位：百萬日圓)

	實際成果	淨利率	去年度比	增減率
營業收入	103,174	—	+23,306	29.2%
營業淨利	21,279	20.6%	+3,678	20.9%
經常利益	20,446	19.8%	+3,072	17.7%
淨利※	14,163	13.7%	+2,246	18.8%

※指歸屬於母公司的本期淨利

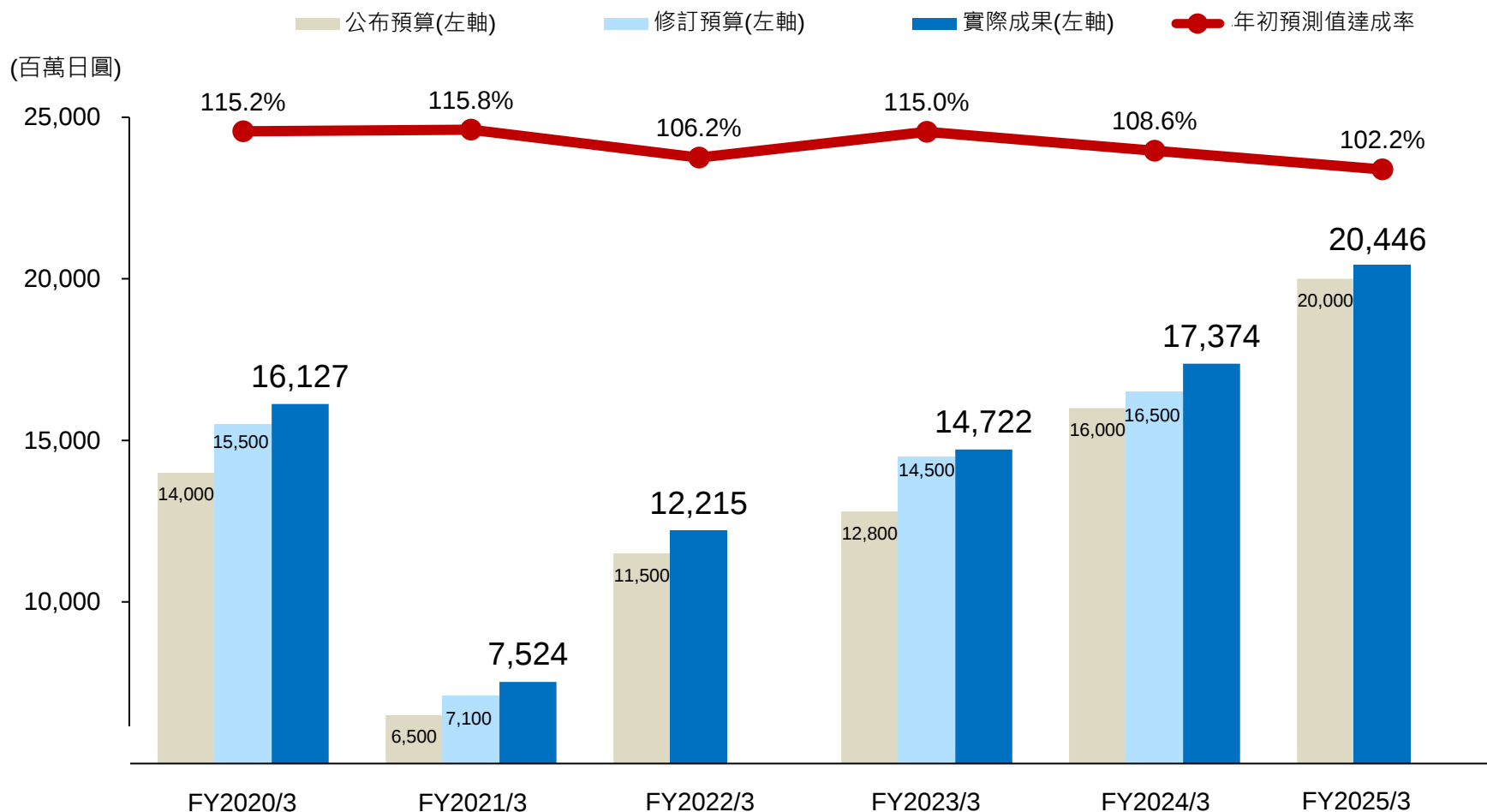
年度業績預測	達成率
100,000	103.2%
20,870	102.0%
20,000	102.2%
14,000	101.2%

	全年度 (預測)	去年成果	去年度比	增減率
股利	66.0日圓	58.0日圓	+ 8.0日圓	13.8%

- ・ 不動産再生事業瞄准多樣化的工作型態需求進行商品創造，透過各部門合作使商品化的過程快速且縝密，再搭配符合客戶需求的提案力，總計出售38棟物件 (包含NY 2棟、小額分售商品3棟)，帶動集團整體業績
- ・ 不動産服務事業隨著場地租借事業的營運面積擴大，PM承攬棟數增加，轉租承攬面積擴大等，擴充了顧客群，使業績保持穩健成長
- ・ 飯店・觀光事業搭上高居不下的國內外觀光需求的順風車，同時透過貼心的服務提升入住率及客房單價，為集團整體業績做出巨大貢獻

業績預測值(經常利益)達成率的變化

實際成果超出年初預測，突破市場與經濟環境的變化，使中期經營計劃達標

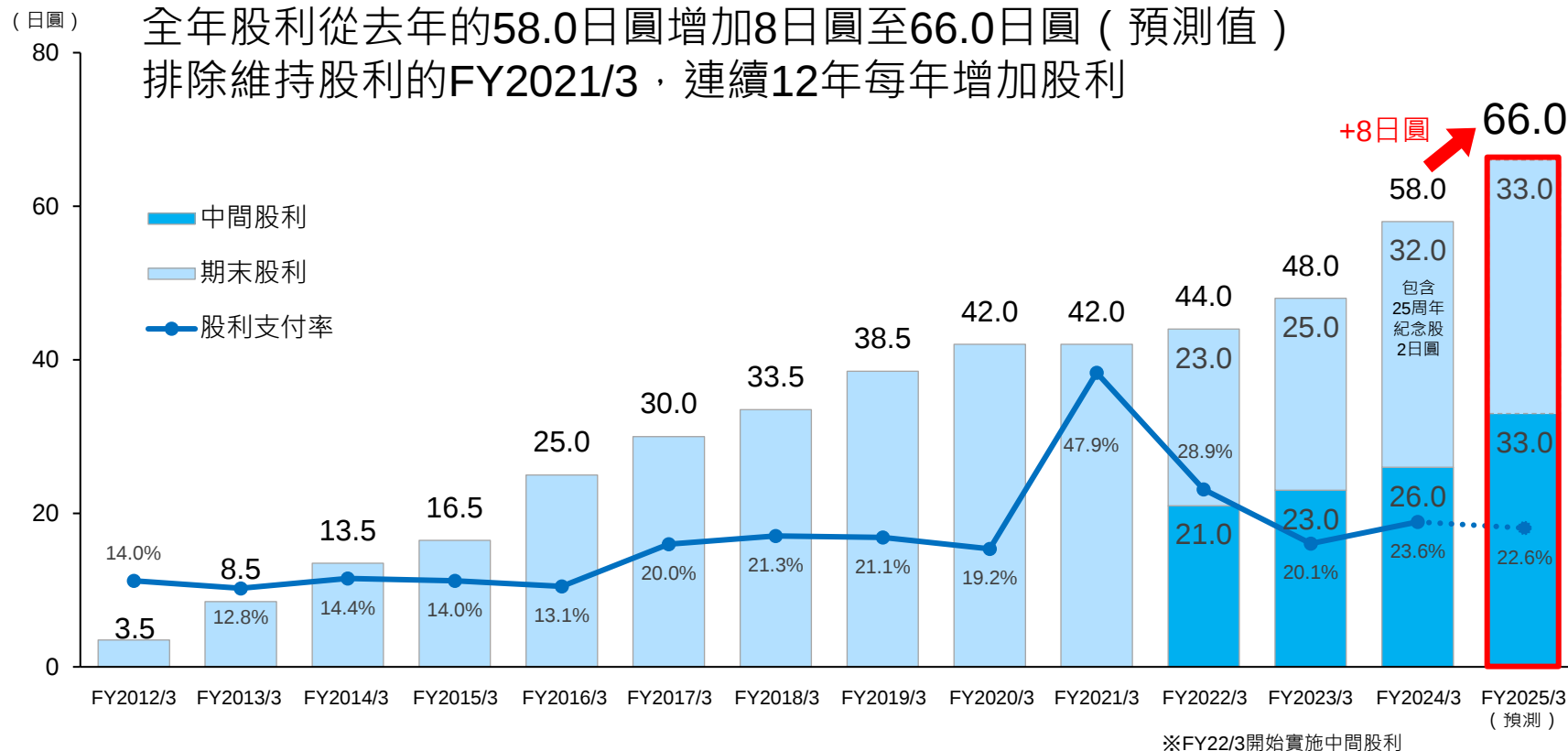


利潤分配

期末股利與年初預測值相同為33.0日圓

全年股利從去年的58.0日圓增加8日圓至66.0日圓（預測值）

排除維持股利的FY2021/3，連續12年每年增加股利



利潤分配的基本方針

- ①為股東爭取長期而穩定的利潤回報
- ②確保投資資金，以發展事業促進公司成長
- ③維持財務基礎的穩定

合併損益表

(單位：百萬日圓)

	FY2024/3	FY2025/3	增減額	增減率
營業收入	79,868	103,174	+23,306	29.2%
不動產再生事業	51,027	71,339	+20,312	39.8%
重新規劃	48,395	68,684	+20,289	41.9%
大樓租賃	2,632	2,654	+22	0.9%
不動產服務事業	10,497	12,488	+1,991	19.0%
飯店・觀光事業	16,977	18,831	+1,854	10.9%
飯店開發	5,270	3,071	-2,198	-41.7%
飯店營運等	11,707	15,760	+4,052	34.6%
其他	2,409	1,992	-417	-17.3%
調整額	-1,043	-1,477	-433	-
營業毛利	26,405	32,225	+5,819	22.0%
不動產再生事業	16,593	22,114	+5,520	33.3%
重新規劃	15,981	21,860	+5,878	36.8%
大樓租賃	612	253	-358	-58.5%
不動產服務事業	5,636	6,124	+487	8.7%
飯店・觀光事業	4,440	4,479	+38	0.9%
飯店開發	2,200	991	-1,208	-54.9%
飯店營運等	2,240	3,487	+1,246	55.6%
其他	352	498	+145	41.3%
調整額	-618	-990	-372	-
銷售費用及管理費用	8,804	10,945	+2,140	24.3%
營業淨利	17,600	21,279	+3,678	20.9%
經常利益	17,374	20,446	+3,072	17.7%
本期淨利	11,917	14,163	+2,246	18.8%
EPS (每股盈餘)	245.50日圓	291.58日圓	+46.08日圓	18.8%

損益表要點

< 不動產再生事業 >

銷售棟數較去年同期增加13棟・總計38棟 (包含2棟NY物件・3棟不動產小額分售商品) 。即便有16棟集中在4Q・但皆以高淨利率達成銷售計劃

< 不動產服務事業 >

管理與轉租承攬棟數增加・場地租借事業的營運面積擴大・仲介件數增加・使營業收入及利益增加

< 飯店・觀光事業 >

透過M&A增加客房數的飯店營運事業・以旺盛的觀光需求為契機・致力提升服務品質・使營業收入與利益皆增加

< 銷售費用及一般管理費用 >

除了人力資源投資與IT投資之外・飯店事業的營運規模擴大造成的開業費用・以及M&A費用等事業投資也比去年度增加

合併資產負債表-資產-

< 現金及存款 > 為發展事業成長收購物件，再加上工程進展，使現金與存款較去年度底減少29億日圓

< 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與工程進展，使存貨較去年度底增加269億日圓

< 非流動資產 > 因收購飯店等開發用地、工程進展與M&A，使非流動資產較去年度底增加53億日圓

(單位：百萬日圓)	2023年 3月底	2024年 3月底	2025年 3月底	增減額 (與2024年3月底相比)
流動資產	125,886	159,518	183,706	+24,188
現金及存款	42,016	47,867	44,920	-2,947
存貨	80,182	106,869	133,713	+26,843
重新規劃事業※	70,327	95,926	115,549	+19,622
飯店	9,750	9,545	15,326	+5,781
海外等	105	1,397	2,837	+1,439
其他流動資產	3,688	4,780	5,072	+292
非流動資產	26,633	29,143	34,484	+5,340
有形非流動資產	20,410	22,323	24,290	+1,967
無形非流動資產	815	1,193	2,288	+1,094
投資與其他資產	5,406	5,626	7,904	+2,278
資產總計	152,519	188,661	218,190	+29,529

※ 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 > 因收購物件使借款增加129億日圓。計息負債總計924億日圓

< 自有資本比率 > 在積極投資的情況下，自有資本比率依舊維持目標水準

自有資本比率的變動

2023年3月底	2024年3月底	2025年3月底
52.9%	48.0%	46.8%

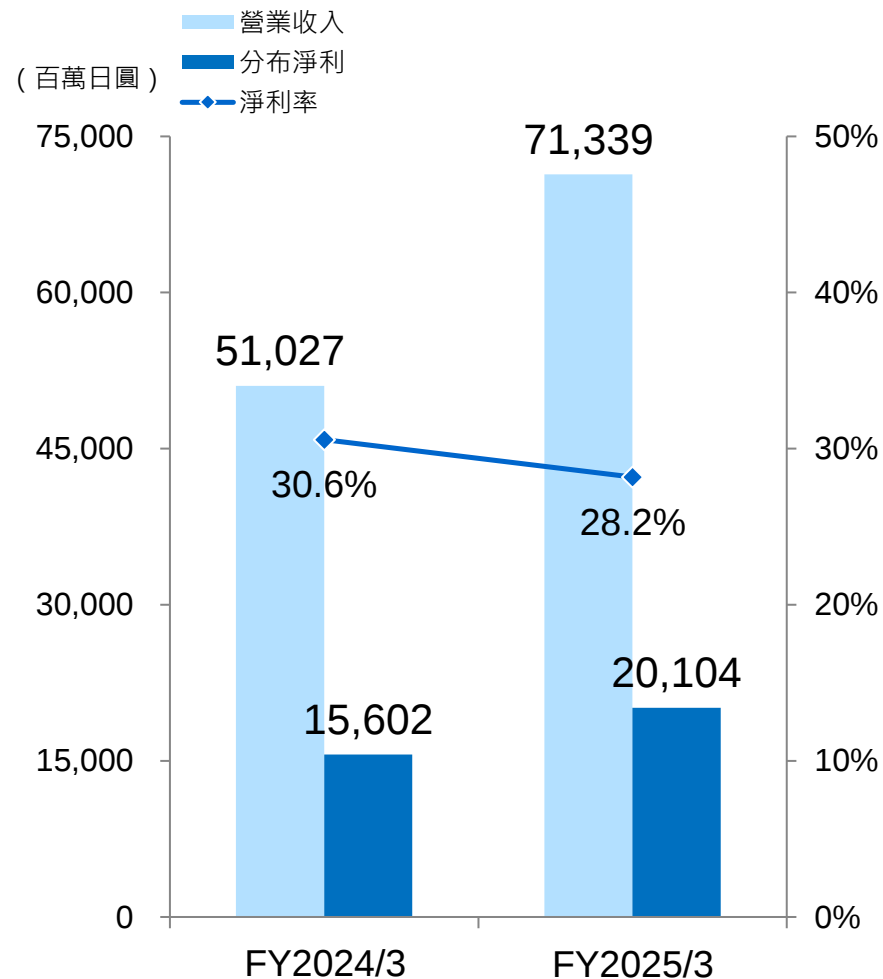
(單位：百萬日圓)	2023年 3月底	2024年 3月底	2025年 3月底	增減額 (與2024年3月底相比)
流動負債	16,363	24,767	26,663	+1,896
短期借款等	5,492	12,269	10,240	-2,029
其他流動負債	10,871	12,497	16,423	+3,926
非流動負債	52,190	69,477	85,634	+16,156
長期借款	50,170	57,272	72,219	+14,946
公司債	0	9,999	9,999	0
其他非流動負債	2,019	2,205	3,415	+1,209
負債總計	68,553	94,244	112,298	+18,053
股東權益	80,430	89,889	100,949	+11,059
其他	3,535	4,526	4,942	+416
權益總計	83,965	94,416	105,892	+11,475
負債權益總計	152,519	188,661	218,190	+29,529

不動產再生事業 (重新規劃、租賃大樓)

< 重新規劃事業 >

- 本年度的銷售棟數為38棟 (包含2棟NY物件、3棟不動產小額分售商品)。營業收入與利益皆大幅成長，淨利率也維持高水準
- 平均一案件以783天 (較上年度增加96天) 為一週期運作
排除新建物件3棟 (1,797天) 及長期物件2棟 (2,703天) 後，
事業週期縮短至538天

(單位：百萬日圓)	FY2024/3	FY2025/3	增減率
營業收入	51,027	71,339	+39.8%
重新規劃事業	48,395	68,684	+41.9%
大樓租賃	2,632	2,654	+0.9%
分部淨利※1	15,602	20,104	+28.9%
重新規劃事業	14,989	19,850	+32.4%
大樓租賃	612	253	-58.5%
淨利率	30.6%	28.2%	-2.4%pt
重新規劃事業	31.0%	28.9%	-2.1%pt
大樓租賃	23.3%	9.6%	-13.7%pt
銷售棟數	25棟	38棟	+13棟
庫存棟數	67棟※2	72棟※2	+5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。

各部門營運成果

不動產再生事業

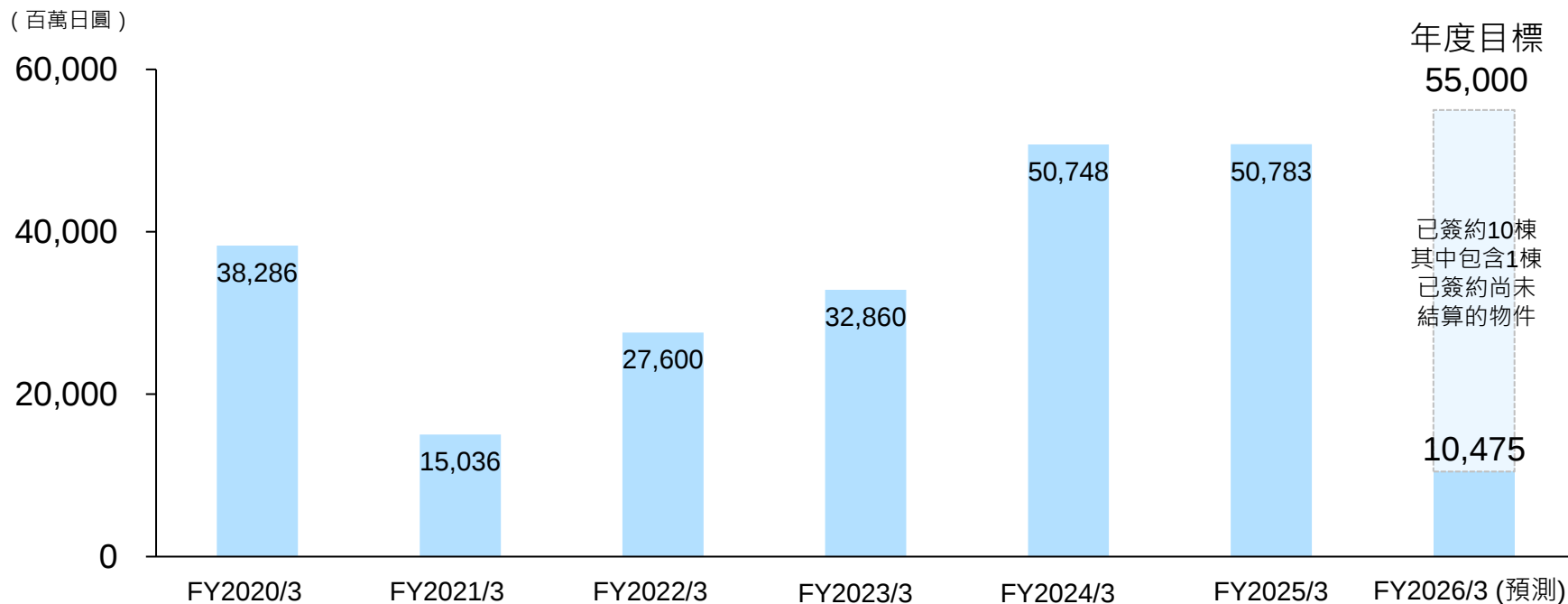


< 重新規劃 (RP) 物件的收購走向 > ※

與去年度相同，收購總額超過500億日圓，創下歷史新高。
盼本期更上一層樓

※ 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	FY2025/3	增減
收購數量	43棟	45棟	+2棟
收購總額	50,748	50,783	+35



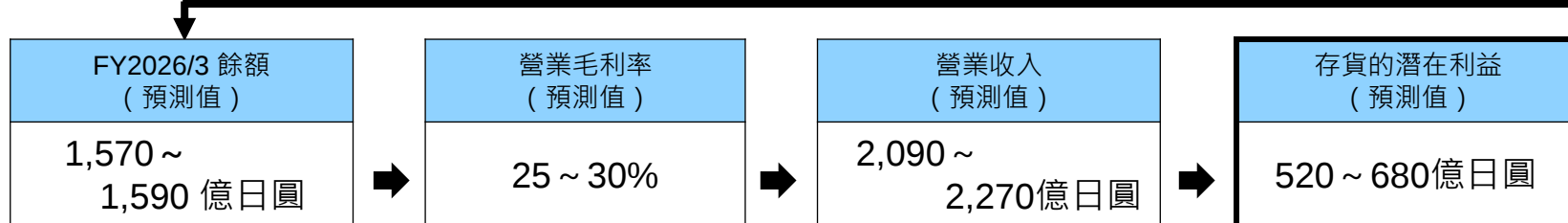
存貨及物件銷售的營業毛利變化

積極且平均地投資多元化的流動型事業

	FY2022/3 (實際成果)	FY2023/3 (實際成果)	FY2024/3 (實際成果)	FY2025/3 (實際成果)	FY2026/3 (業績預測)
物件銷售收入	570億日圓	617億日圓	537億日圓	717億日圓	814億日圓
物件銷售成本	403億日圓	449億日圓	361億日圓	503億日圓	575億日圓
事業毛利※	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	214億日圓 RP 205億日圓 飯店 9億日圓	239億日圓 RP 235億日圓 飯店 4億日圓
營業毛利率	29.2%	27.2%	32.8%	29.8%	29.1%
期中收購 + 工程等	316億日圓	477億日圓	628億日圓	772億日圓	808 ~ 828億日圓
期末存貨餘額	773億日圓	801億日圓	1,068億日圓	1,337億日圓	1,570 ~ 1,590億日圓

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，年底餘額增加
 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，積極朝未來進行投資
 在新中期經營計劃的規劃下繼續成長。推動新建大樓的開發、紐約的重新規劃及不動產特定共同事業法的銷售

於下一期銷售
 期中銷售
 保留
 持續保有



※ 事業毛利 = 營業毛利 - 銷售手續費

< 物業管理(PM)事業、大樓維護(BM)事業 >

- PM事業的管理承攬棟數增加49棟，使營業收入及利益增加
- BM事業在抑止物價上漲的同時也重新定價，並加強集團內合作，使管理棟數增加28棟，使營業收入及利益增加

< 仲介事業 >

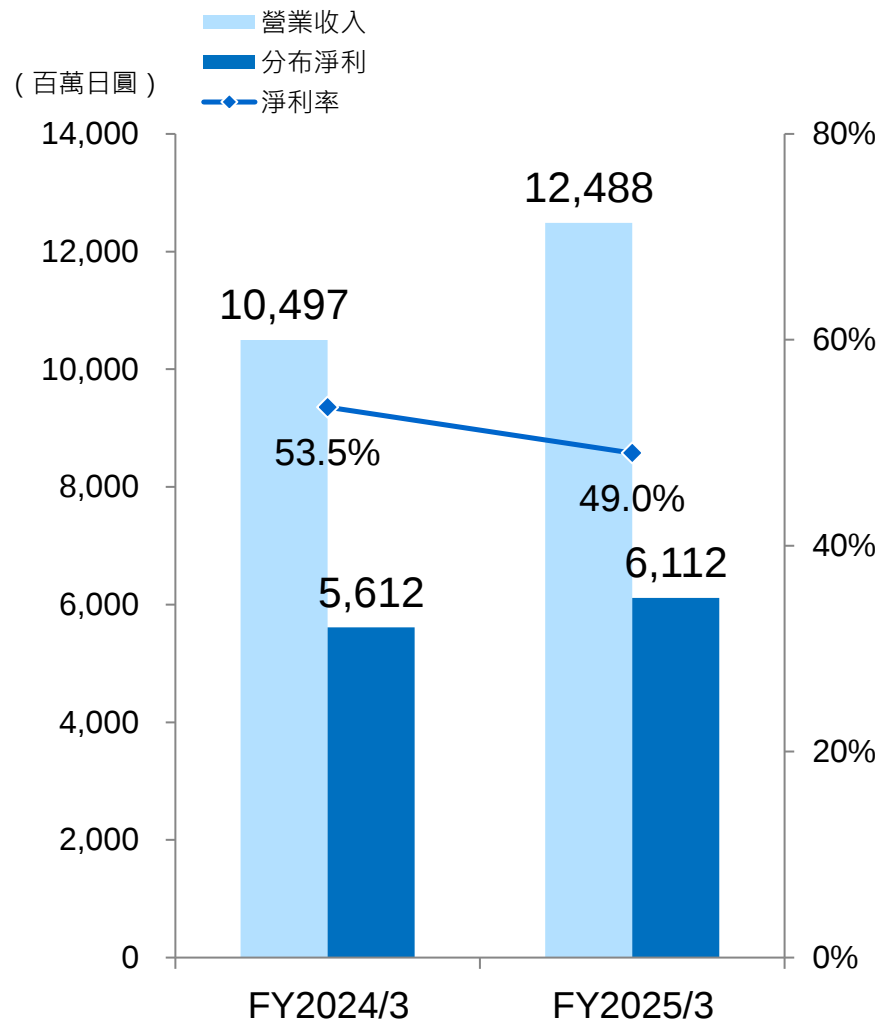
- 租賃仲介業績與去年度持平
- 買賣仲介除了將其他部門介紹來的案件順利帶至簽約以外，東京陽光不動產(集團公司)也因台灣客戶的積極投資使業績成長，營業收入及利益增加

< 場地租借 >

- 擴展營運面積及開設新據點使營業收入增加。但因開業籌備費用也增加，使利益減少

< 租金保證 >

- 新簽約件數增加帶動單價提高，使營業收入及利益增加



(單位：百萬日圓)	FY2024/3	FY2025/3	增減率
營業收入	10,497	12,488	+19.0%
分部淨利※	5,612	6,112	+8.9%
淨利率	53.5%	49.0%	-4.5pt

(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)

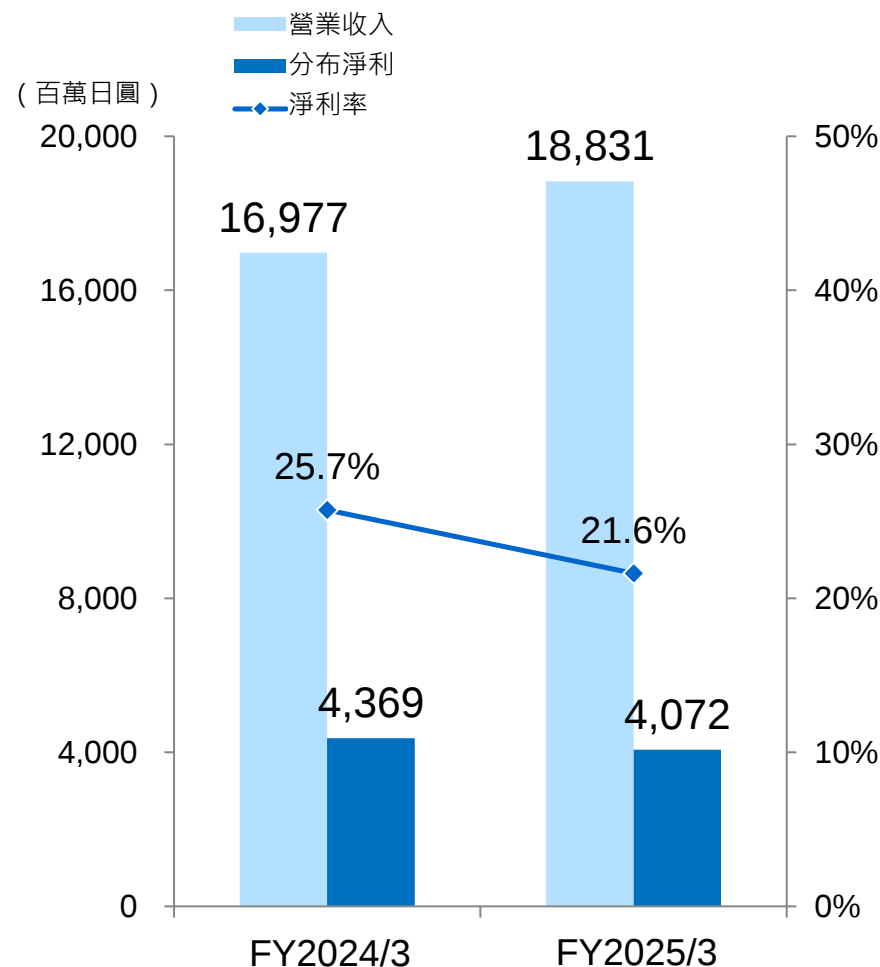
< 飯店開發事業 >

- 於第4季按照計劃出售1間飯店 (繼續負責營運)
- 石狩、加谷川、熊本的建設工程順利進行。酒田、青森六所村也開始動工，多項開發案件進行中

< 飯店營運事業等※1 >

- 透過M&A增加飯店營運數量，強勁的觀光需求與訪日旅客的效果持續發酵，使得入住率及客房單價提高，營業收入及利益大幅增加

(單位：百萬日圓)	FY2024/3	FY2025/3	增減率
營業收入	16,977	18,831	+10.9%
飯店開發事業	5,270	3,071	-41.7%
飯店營運事業等	11,707	15,760	+34.6%
分部淨利※2	4,369	4,072	-6.8%
飯店開發事業	2,134	779	-63.5%
飯店營運事業等	2,234	3,293	+47.4%
淨利率	25.7%	21.6%	-4.1%pt
飯店開發事業	40.5%	25.4%	-15.1%pt
飯店營運事業等	19.1%	20.9%	+1.8%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)

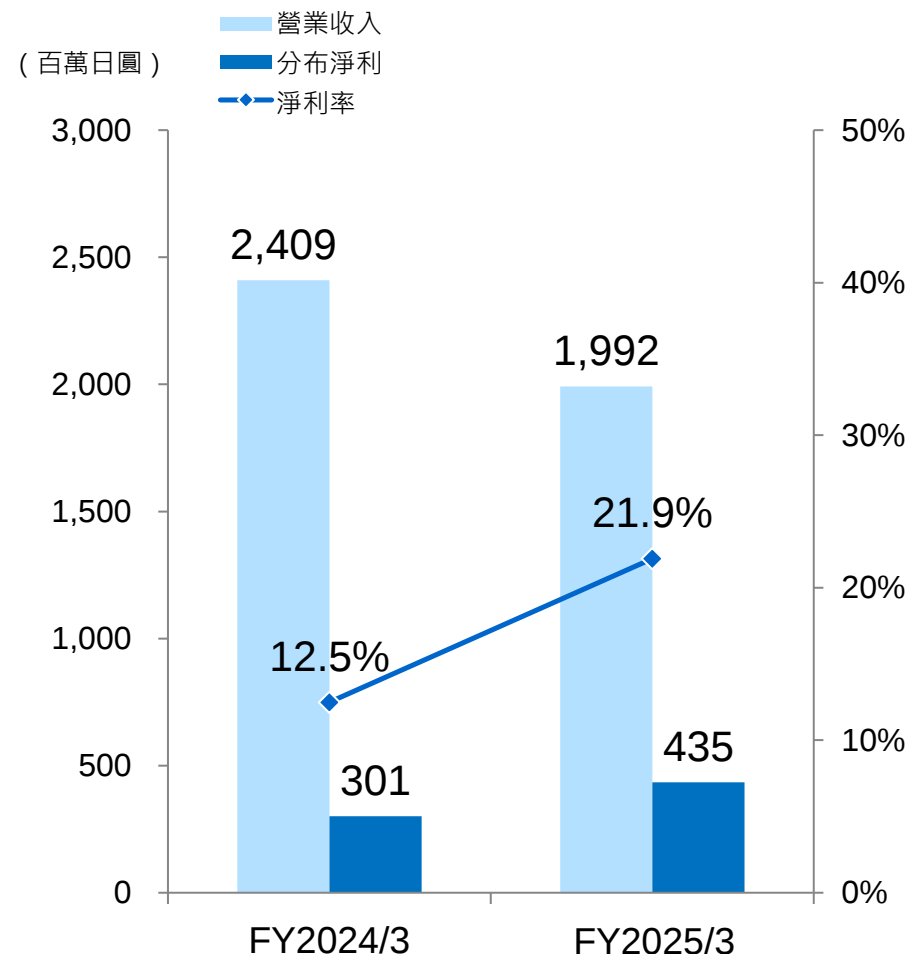
< 建設事業 >

- 受去年度工程進展的反作用，營業收入減少。但辦公室需求復甦帶動的電器通訊工程訂單增加，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	FY2025/3	增減率
營業收入	2,409	1,992	-17.3%
分部淨利※	301	435	+44.6%
淨利率	12.5%	21.9%	+9.4%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。



FY2026/3 業績予測



SUN FRONTIER

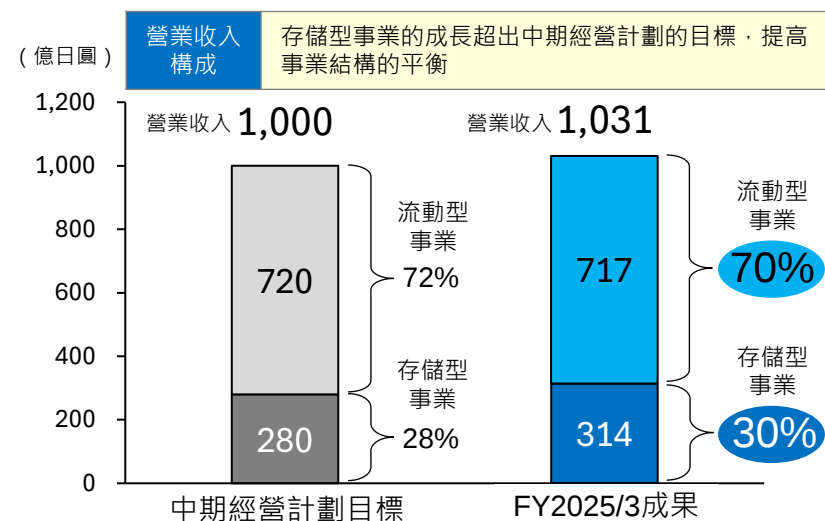
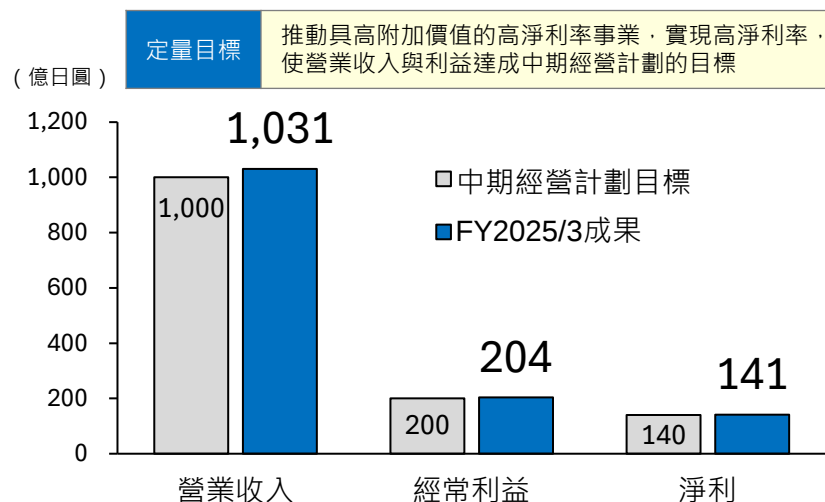
中期經營計劃(FY2022/3 ~ FY2025/3)的回顧

中期經營計劃達標。同時加強事業、人財、財務基礎，以實現永續成長

定量目標	中期經營計劃 (公布於2021年5月)	FY2025/3成果
營業收入	1,000億日圓	1,031億日圓
經常利益	200億日圓	204億日圓
淨利	140億日圓	141億日圓
經常利益率	20.0%	19.8%
自有資本比率	50%左右	46.8%
ROE	10%以上	14.7%

事業拓展	FY2021/3成果	FY2025/3成果
物件收購額	150億日圓	507億日圓
PM承攬棟數	397棟	542棟
飯店營運數	17棟 2,369間房	28棟 3,144間房

其他成果 (FY2022/3 ~ FY2025/3)	
存儲型事業的收益增加	存儲型事業的收益成長至幾乎涵蓋銷管費的水準
藉由M&A帶動成長	將3間飯店納入子公司，營運客房數增加637間
資金調度多樣化	發行私募零息的可轉換公司債，與AA公司事業合作
人財多樣化	鼓勵女性、高齡者發揮所長。加強招募外籍人士
加速決議速度	變更為監查等委員會設置公司，建立常勤董事會
加強注重企業價值的經營	擴大股價連動報酬制度至阿米巴領導人



長期願景2035與中期經營計劃2028

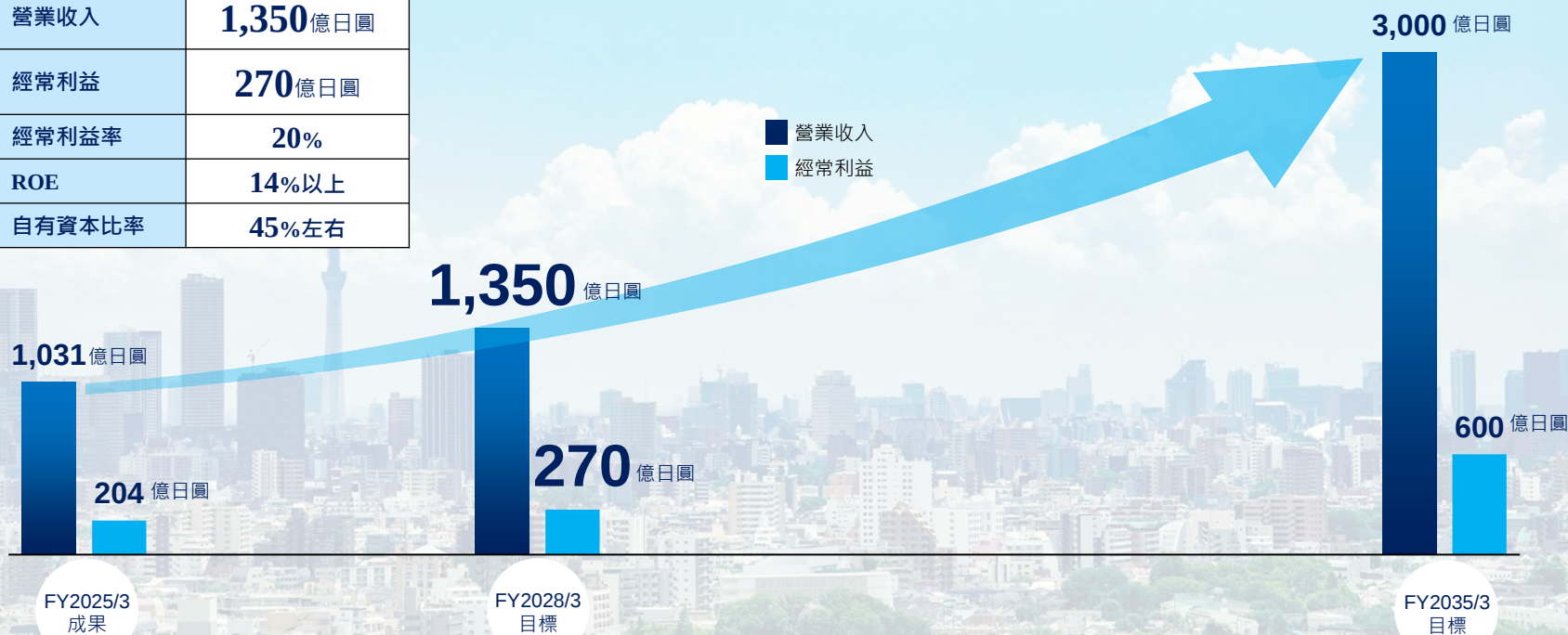
長期願景2035

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

中期經營計劃2028

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

定量目標	FY2028/3 目標
營業收入	1,350 億日圓
經常利益	270 億日圓
經常利益率	20%
ROE	14%以上
自有資本比率	45%左右



FY2026/3 業績預測

(單位：百萬日圓)

	FY2025/3	FY2026/3	增減額	增減率
營業收入	103,174	117,000	+13,825	13.4%
不動產再生事業	71,339	81,340	+10,000	14.0%
重新規劃	68,684	78,440	+9,755	14.2%
大樓租賃	2,654	2,900	+245	9.2%
不動產服務事業	12,488	14,000	+1,511	12.1%
飯店・觀光事業	18,831	21,490	+2,658	14.1%
飯店開發	3,071	3,000	-71	-2.3%
飯店營運等	15,760	18,490	+2,729	17.3%
其他	1,992	2,230	+237	11.9%
調整額	-1,477	-2,060	-	-
營業毛利	32,225	36,420	+4,194	13.0%
不動產再生事業	22,114	25,560	+3,446	15.6%
重新規劃	21,860	25,160	+3,299	15.1%
大樓租賃	253	400	+147	58.1%
不動產服務事業	6,124	6,940	+816	13.3%
飯店・觀光事業	4,479	4,340	-139	-3.1%
飯店開發	991	520	-471	-47.5%
飯店營運等	3,487	3,820	+333	9.5%
其他	498	530	+32	6.4%
調整額	-990	-950	-	-
銷售費用及管理費用	10,945	12,580	+1,635	14.9%
營業淨利	21,279	23,840	+2,561	12.0%
經常利益	20,446	22,500	+2,054	10.0%
本期淨利	14,163	15,500	+1,337	9.4%
EPS (每股盈餘)	291.58日圓	319.11日圓	+27.53日圓	9.4%

損益表要點

本年度乃中期經營計劃2028的首年度。本公司將持續積極投資事業與人財，並透過多角化經營與生產力提升來達成長期願景2035之永續成長的目標

< 不動產再生事業 >

延續營業毛利率超過30%的收益性。除了現有的重新規劃事業之外，預計將出售新建事業、紐約重新規劃事業的物件，以及不動產小額分售商品

< 不動產服務事業 >

除了開設場地租借的新據點、增加PM承攬棟數之外，針對業務活動及顧客滿意度引進客戶管理系統，同時，其他部門也將維持穩定成長

< 飯店與觀光事業 >

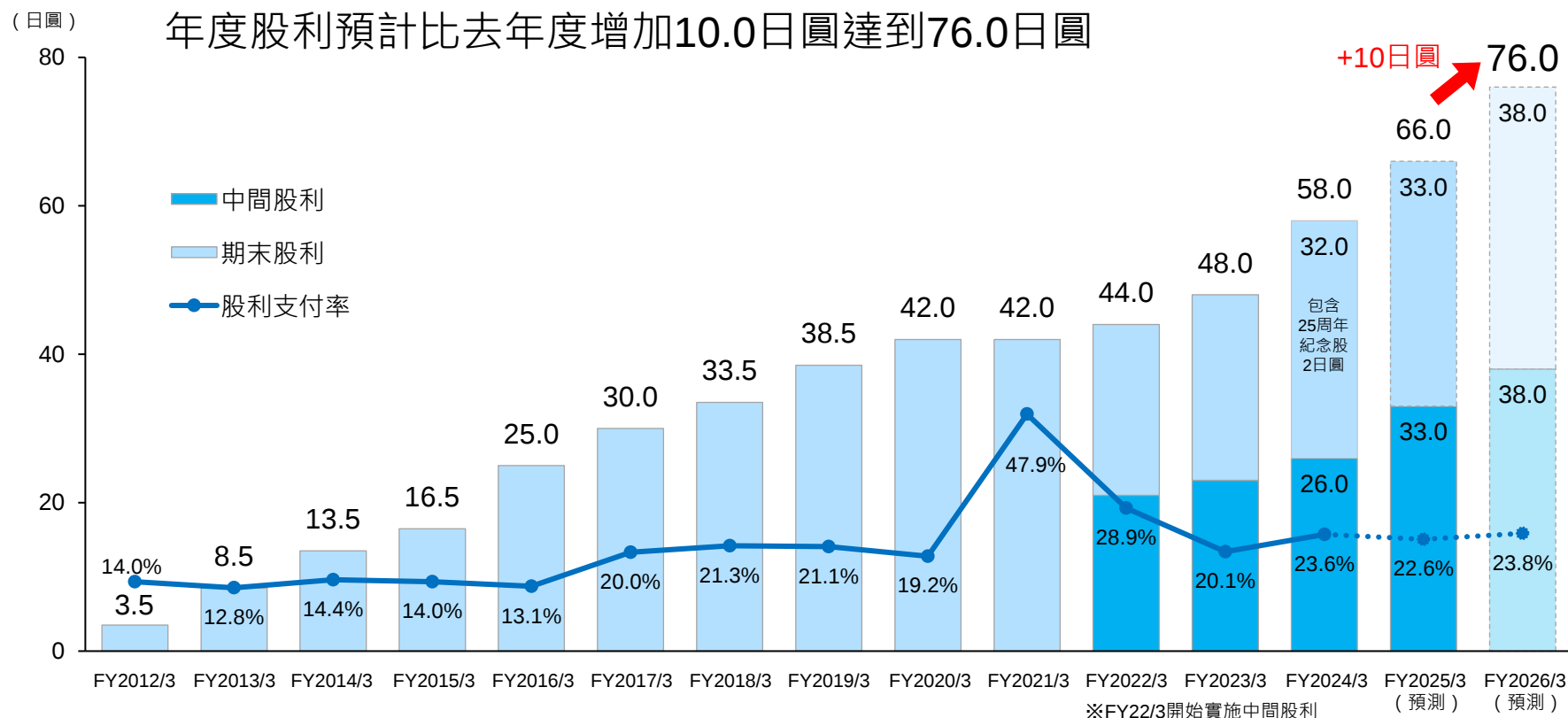
飯店營運方面除了提高入住率與客房單價之外，另有3間飯店預計要完工開幕，以期盡早貢獻業績。同時也計劃出售飯店，但以售後仍負責營運為前提

< 銷售費用及一般管理費用 >

計劃利用IT投資提高生產力，並透過人力資源投資推動人財培育

股利預測

排除維持股利的FY2021/3，預計將連續13年每年增加股利
年度股利預計比去年度增加10.0日圓達到76.0日圓



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. 全球經濟受美國的關稅政策、中國經濟衰退及地政學風險等的影響，前景不明

- ◆IMF將2025年的全球經濟成長率修訂為2.8%。受到美國政權的關稅政策影響，所有地區皆下修
- ◆美國金融市場受到川普政權的政策影響，呈現股市下跌、債券降價、美元貶值的狀態

2. 日本經濟因薪資與物價雙漲的良性循環而有望成長，但仍須注意全球經濟的減緩

- ◆日本央行於4月的金融政策決定會議中維持政策利率。受到美國政權的政策影響，持觀望態度
- ◆物價持續上漲，經濟成長停滯的疑慮增加，面臨能否維持薪資與物價雙漲之良性循環的關鍵時刻

3. 東京都心辦公大樓市場因租金持續上漲與空屋率不斷下降，投資意願維持高水準

- ◆雖然辦公大樓的新建與完工數量將較去年增加，但預計租金會繼續上漲，空屋率會持續降低
- ◆雖然以亞洲為主的資產階級與機構投資人的投資意願依然不減，但須留意利率動向

4. 飯店・觀光市場的訪日旅客數與旅行消費金額皆維持高水準，但須注意全球經濟趨緩帶來的影響

- ◆2025年1～3月的訪日旅客數受中國旅客回歸的影響，首次以季度為單位超過1,000萬人
- ◆2025年1～3月的消費金額為2兆2,720億日圓。雖較上一季度略有衰退，但依舊維持高水準



成長戦略



SUN FRONTIER

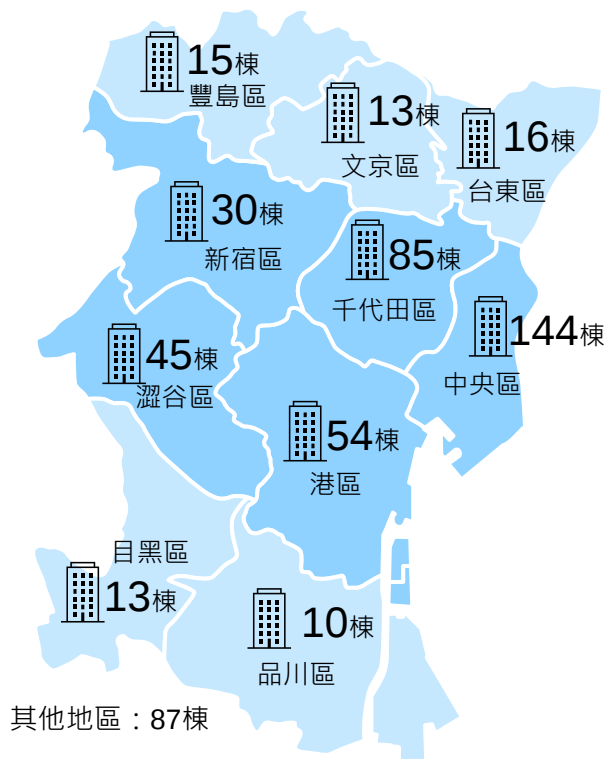
成長戰略

結合商品創造力與服務能力打造事業模式，與本業結合推動多角化經營，
同時有效循環運用資金，以擴大事業領域並加速成長

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 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	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
	服務	不動產服務		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		
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		
	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 紐約 越南 紐約	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		
	服務	不動產服務		

持續挑戰為都心中小型大樓創造附加價值

鑽研不動產再生技術，運用城市規劃為人們帶來笑容，以此為志業繼續帶動業績



 東京都心5區及周圍區域的重新規劃累計成果 **512棟**



【東京都港區東新橋】

鋼骨造 平屋頂 9層樓 屋齡39年

- ・位於第一京濱沿線的轉角位置，外觀辨識度高，利用雙面採光創造明亮的室內空間
- ・拆除樓梯下方空間的違建，改善動線
- ・各樓層採不同配色，可根據喜歡的配色選擇樓層



【東京都中央區新川】

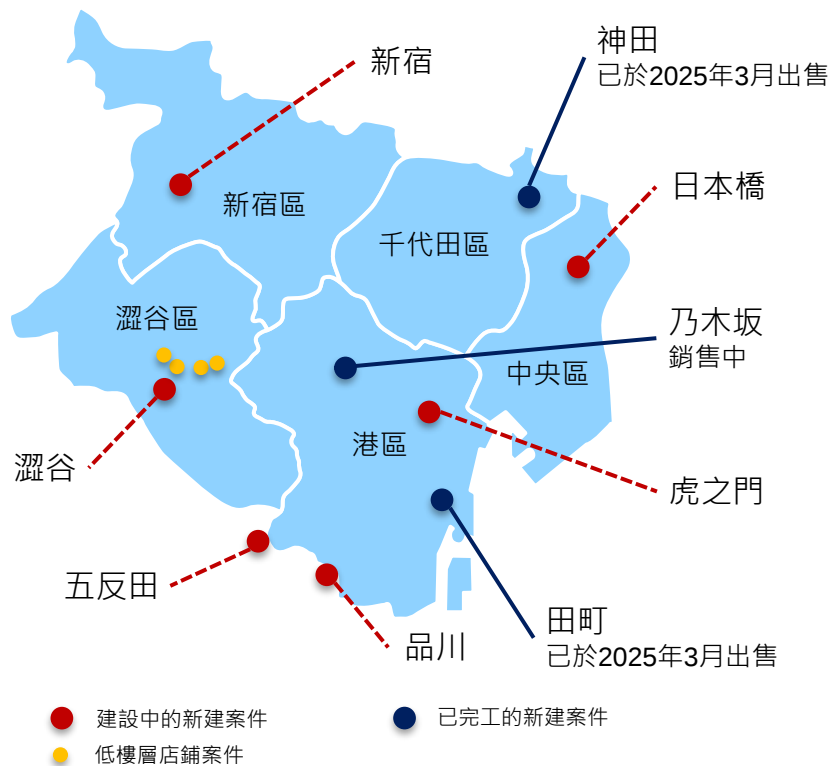
鋼骨混凝土造 平屋頂 地下1樓地上5層樓 屋齡31年

- ・運用正門的寬敞空間與花崗岩地板翻新成沉穩大氣的外觀
- ・設置自行車停放區及儲備倉庫，解決容積率過高問題
- ・以大地色為底色，採用曲線設計



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劃



田町新建辦公大樓 2025年3月出售



屋頂露臺



休息室

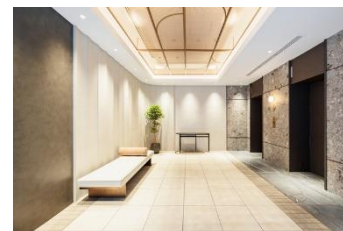


會議室

不僅提供資產周轉率高的重新規劃物件與不動產小額分售商品，更開發低樓層店鋪大樓與辦公大樓等的新建物件，為客戶打造長期且穩定的銷售計劃



大樓入口



電梯大廳



辦公室

開發與提案多種小額分售商品

在主要都市開發商品，可配合日本國內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

分類 (每戶金融資產淨額)	
超富有群 (5億日圓以上)	105兆日圓 (9.0萬戶)
富有群 (1億~5億日圓)	259兆日圓 (139.5萬戶)
小富有群 (5,000萬~1億日圓)	258兆日圓 (325.4萬戶)
高級群 (3,000萬~5,000萬日圓)	332兆日圓 (726.3萬戶)
普通層 (未滿3,000萬日圓)	678兆日圓 (4,213.2萬戶)

出處:本公司根據野村總研「富裕層ピラミッド」製作而成

1,200萬戶
以上

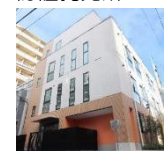
2024年2月售罄
認證托兒所



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 地主
慶應義塾大學前 土地案件
2024年6月開始銷售



Compass 豊玉
大金 機器維護站
2025年3月售罄

東京
23區



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

關西

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

於大阪發展重新規劃事業

運用長年累積的專業技能，在大阪發展以辦公大樓為主的再生事業

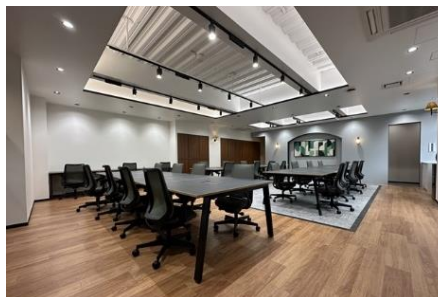
事業發展的目標

- ① 大阪為都市圈GDP87兆日圓之世界數一數二的大都市，為發掘其魅力做出貢獻
- ② 為日漸增加的新創企業整建適合的辦公室，助其成長
- ③ 透過整修違章建築，達到調度租金、提高流動性的目的



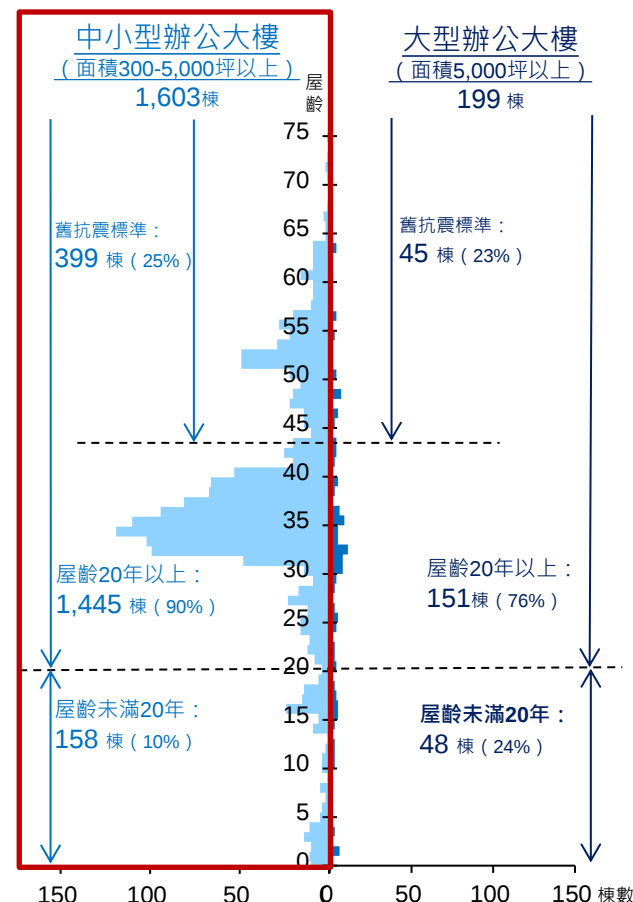
※以中央區（淀屋橋・本町・心齋橋・難波）及北區（梅田）為主要事業發展中心

翻修後的辦公室示意圖



※參考資料

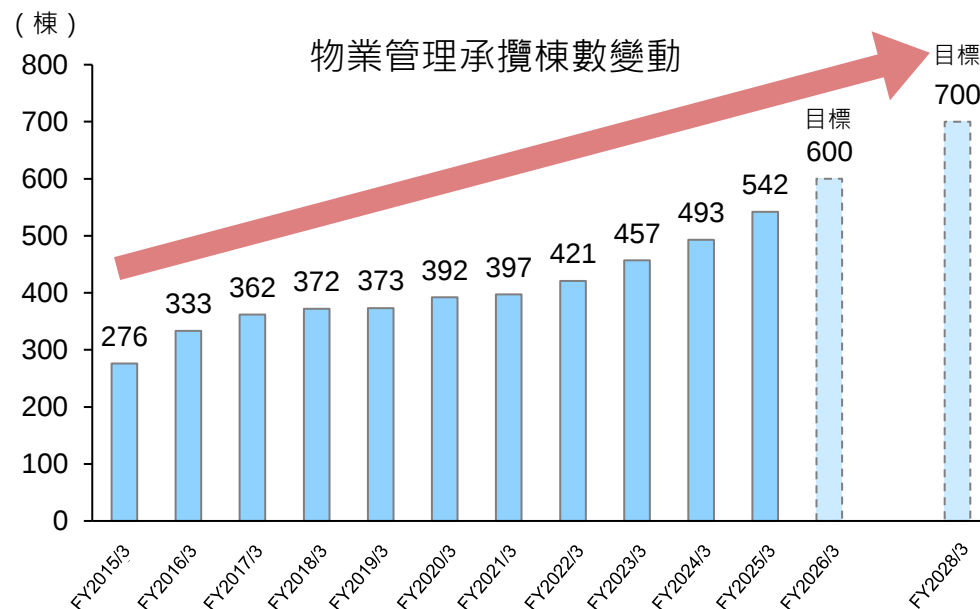
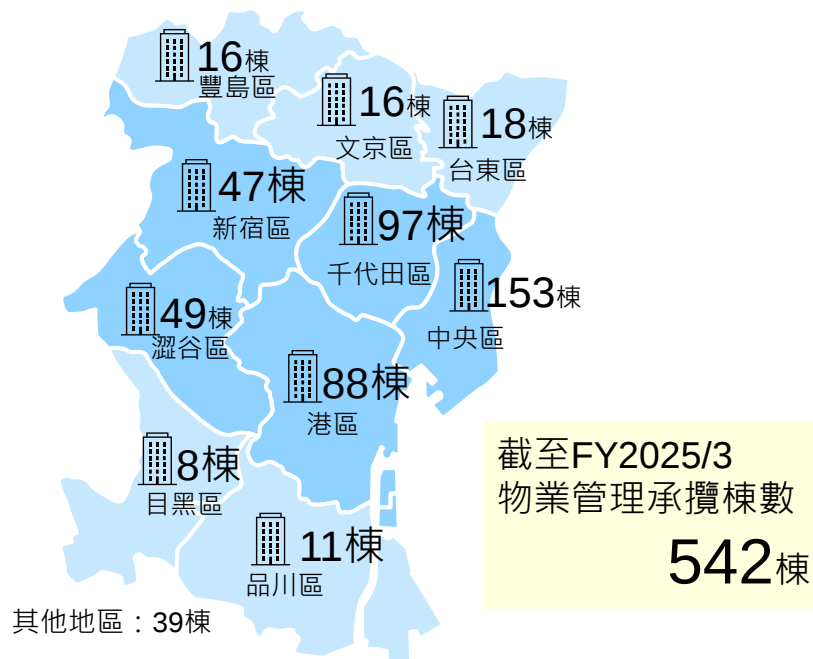
大阪市辦公大樓 棟數 1,802棟



出處：根據「大阪市オフィスビルミッド2025（棟數ベース）」(XYMAX不動産綜合研究所)數據製作而成

增加承攬管理大樓數並充實服務內容

作為打造事業成長的平台，正在擴充提升屋主與承租商滿意度的措施



【屋主俱樂部】

為了與會員的家人建立更緊密的關係，並且加深屋主之間良好互動而創建的服務。舉辦座談會、交流會，或是前往本公司旗下飯店住宿等交流活動。提供大樓屋主們難能可貴的交流機會，深受會員們好評。

※截至2025年3月31日共有103名會員



【承租商My Page】

為了提升客戶體驗以及活化承租商企業而創建的服務。針對PM物件的承租商提供防災與管理營運的通知，或是聘請外部講師舉辦座談會等。承租商紛紛反應這些活動開啟了他們防災儲備的契機。

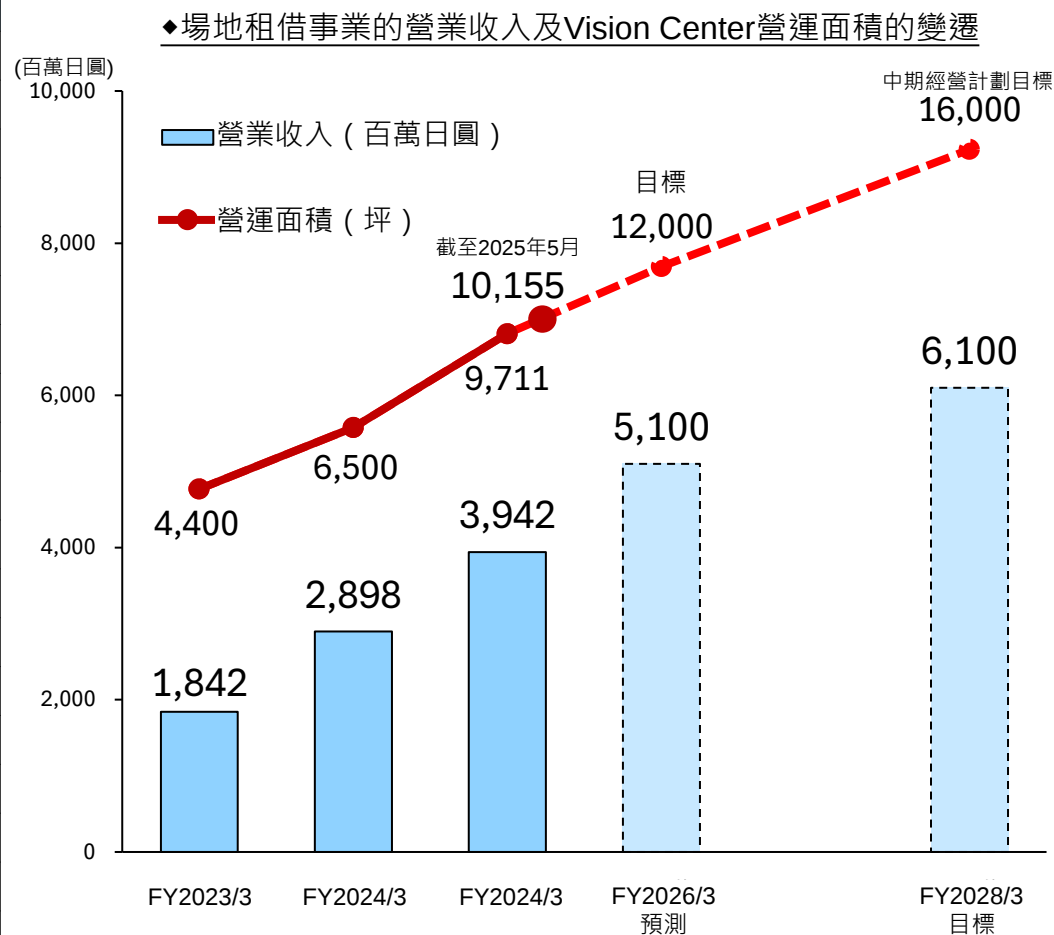
※截至2025年3月31日共有3,441間承租商
登錄率約91.9%



已開業據點上軌道，同時開發新據點

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，並計劃往大阪地區擴充據點

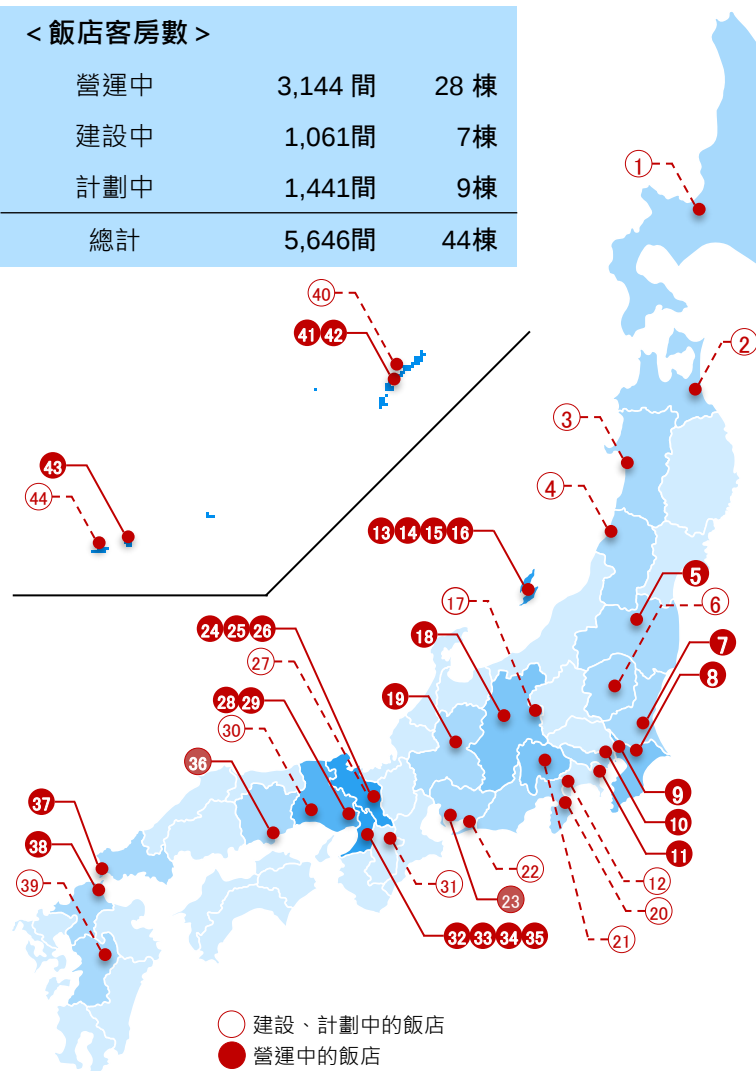
	地區	設施名	運營面積
1	東京 八重洲 丸之內	Vision Center 東京站前	209坪
2		Vision Center 東京日本橋	343坪
3		Vision Center 東京八重洲	324坪
4		Vision Center 東京京橋	782坪
5		Vision Center 日本橋（三越前）	467坪
6		Vision Center 有樂町	138坪
7	新橋 虎之門	Vision Center 新橋	390坪
8		Vision Center 東京之門	501坪
9	品川 田町 濱松町	Vision Center 東京濱松町	1,456坪
10		Vision Center 濱松町	431坪
11		Vision Center 田町	954坪
12		Vision Center 品川	641坪
13		Vision Center 品川 ANNEX 25年4月開業	444坪
14	新宿	Vision Center 新宿 minds tower	687坪
15		Vision Center 西新宿	789坪
16	赤坂 市谷	Vision Center 市谷	366坪
17		Vision Center 赤坂（永田町）	248坪
18	橫濱 港未來	Vision Center 橫濱（西口）	558坪
19		Vision Center 橫濱港未來	427坪



開發與開幕相輔相成，積極擴大事業

< 飯店客房數 >

營運中	3,144 間	28 棟
建設中	1,061間	7棟
計劃中	1,441間	9棟
總計	5,646間	44棟



2025年4月1日品牌重建重新開幕
 ㉔日和飯店大阪住之江公園站前



建築物外觀

FY2026/3 完工(預定)
 ㉔旅之宿飯店加古川



建築物外觀示意圖

FY2026/3 完工(預定)
 ①旅之宿飯店石狩



建築物外觀示意圖

FY2026/3 完工(預定)
 ㉗ STITCH HOTEL Kyoto



建築物外觀示意圖

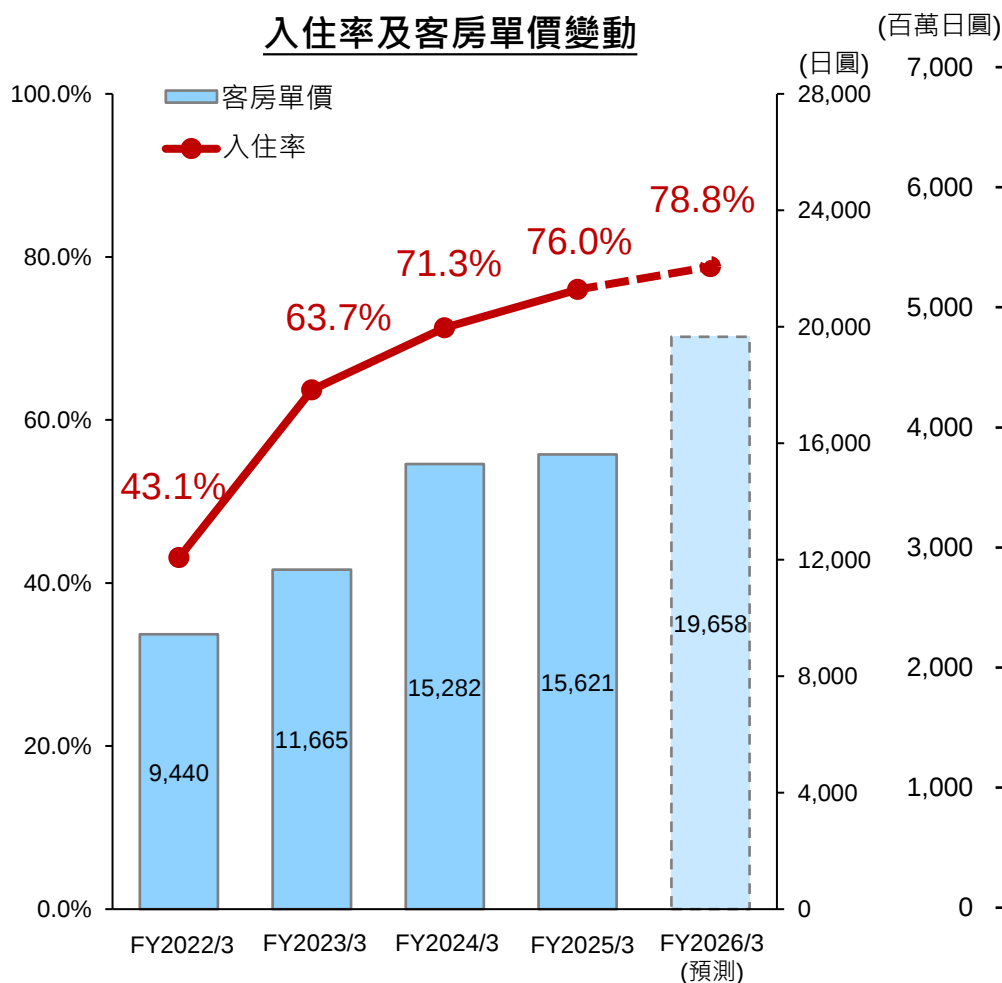
(截至2025年5月)

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	※建設中
3 旅之宿飯店lit秋田站前	230	※計劃中
4 旅之宿飯店lit酒田	173	※建設中
5 靜楓亭	11	
6 旅之宿飯店宇都宮結之杜	202	※計劃中
7 旅之宿飯店鹿島	194	
8 旅之宿飯店EXpress成田	91	
9 日和飯店舞濱	80	
10 飯店SKY HEART京成小岩站前	102	
11 飯店SKY HEART川崎	197	
12 空庭TERRACE 箱根湯本	108	※計劃中
13 SADO RESORT HOTEL AZUMA	52	
14 SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO	72	
15 旅之宿飯店佐渡・Live佐渡	129	
16 鈍嶺高原小屋自然度假區佐渡	12	
17 HIYORI飯店 輕井澤 Spa & Resort	81	※計劃中
18 旅之宿飯店lit松本	176	
19 旅之宿飯店飛騨高山	80	
20 熱海飯店PJ	120	※計劃中
21 日和TERRACE 河口湖(富士山)	134	※計劃中
22 旅之宿飯店lit豐川	110	※建設中
23 Spring Sunny飯店名古屋常滑站前	194	
24 四條河原町溫泉 空庭露台京都	102	
25 四條河原町溫泉 空庭露台京都別邸	32	
26 HIYORI STAY 京都鴨川	38	
27 STITCH HOTEL Kyoto	16	※建設中
28 神戶廣場飯店	107	※運營承攬
29 神戶廣場飯店 West	120	※運營承攬
30 旅之宿飯店加古川	172	※建設中
31 日和飯店近畿奈良	177	※計劃中
32 日和飯店大阪難波站前	224	
33 JOYTEL飯店難波道頓堀	53	
34 JOYTEL飯店新世界堺筋通	103	
35 日和飯店大阪住之江公園站前	229	
36 旅之宿飯店倉敷水島	155	
37 飯店SKY HEART下關	102	

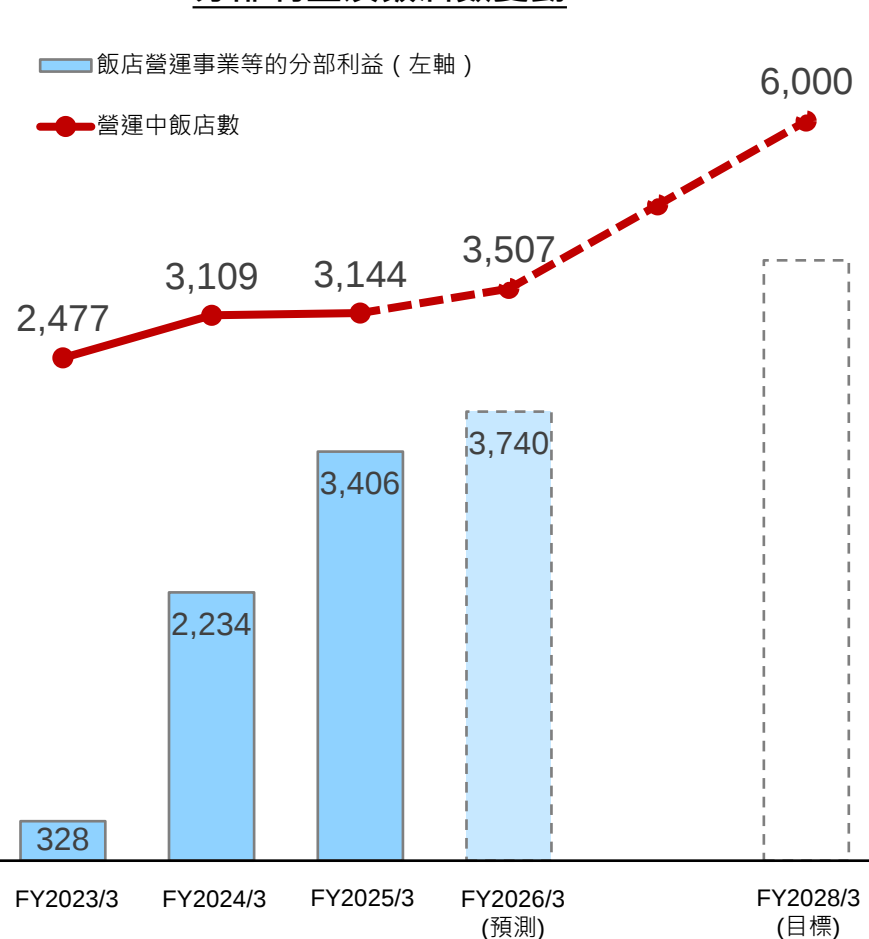
飯店入住率、客房單價及分部利益

外國旅客的觀光需求旺盛使業績維持良好狀態，預計以高級飯店為主的客房單價將提升
新開幕的飯店也將以貼心的服務來打造受旅客青睞的飯店

入住率及客房單價變動



分部利益及飯店數變動



於近郊發展租賃公寓開發事業

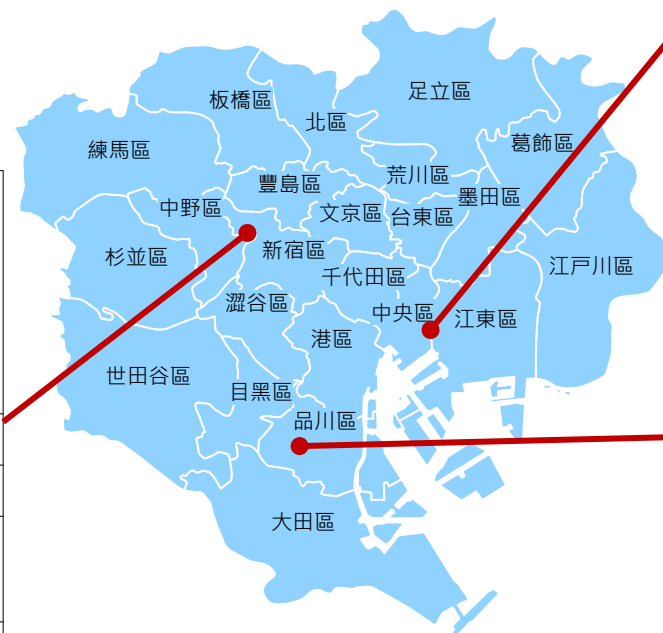
在都心及近郊，開發高附加價值的租賃公寓大樓，以作為收益穩定的物件銷售

事業發展的目標

- ① 提供「充滿笑容的生活居住空間」，提升都市魅力，為城市注入活力
- ② 配合多樣化的生活型態進行住宅開發，提供全新的居住價值
- ③ 運用辦公室再生所累積的專業技術，創造住宅的資產價值並實現穩定收益

【主要的事業發展地區】

東京都心5區、目黑區、品川區、中野區、世田谷區、豐島區、文京區、台東區、練馬區、板橋區、大田區



【現況】 已簽訂 收購契約 預計 2025年5月 交屋	【計劃】 FY2028/3出售
地 址	中央區日本橋茅場町
結 構	RC造 12層樓
格局/戶數	2LDK+S (兩房一客廳一餐廳+收納室) 11戶
特 色	對該地區來說，63m ² 的室內格局很罕見， 預計需求將很高

【現況】 空地	【計劃】 FY2027/3 出售
地 址	品川區西大井
結 構	RC造承重牆結構 5層樓
格局/戶數	1K (雅房) : 18戶 2DK (兩房一餐廳) : 1戶
特 色	全房隔音，吸引符合需求的居民入住

【現況】
實施地基
工程中



【計劃】
FY2027/3
出售

地 址	新宿區西落合
結 構	RC造重牆結構 4層樓
格局/戶數	1K (雅房) : 11戶 2DK (兩房一餐廳) : 1戶 2LDK (兩房一客廳一餐廳) : 1戶
特 色	全房隔音，吸引符合需求的居民入住

於紐約推動公寓型重新規劃事業

在經濟高成長的美國，以最新的技術與設計，
為屋齡超過百年的公寓提升價值並出售

出 售 中	
地 址	克林頓區 (Hell's Kitchen)
結 構	紅磚及木造 地下1樓地上5層樓
格局/戶數	事務所：1間 1LDK：10戶
特 色	整棟翻修，徒步10分鐘即可抵達時代廣場

【紐約·曼哈頓 地圖】



已 於 FY2025/3 出 售	
地 址	克林頓區 (Hell's Kitchen)
結 構	紅磚造 地下1樓地上5層樓
格局/戶數	1LDK：9戶、2LDK：1戶
特 色	拆除鍋爐，將整棟樓翻新為只用電，適合share house的隔局備受歡迎

出 售 中	
地 址	切爾西地區 (Chelsea)
結 構	紅磚造 地下1樓地上5層樓
格局/戶數	1LDK：2戶、2LDK：1戶、3LDK：2戶
特 色	位於歷史與藝術結合的精華區，格局寬敞，備受各種客群喜愛

已 於 FY2025/3 出 售	
地 址	麥迪遜地區(NoMad)
結 構	紅磚造 地下1樓地上5層樓
格局/戶數	店面：1間、1LDK：4戶
特 色	翻新時，最高樓層設置天窗以增加採光

越南 HIYORI Aqua Tower PJ工程進展順利

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 ²	建築物面積 1,062 m ²	總面積 24,498 m 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		

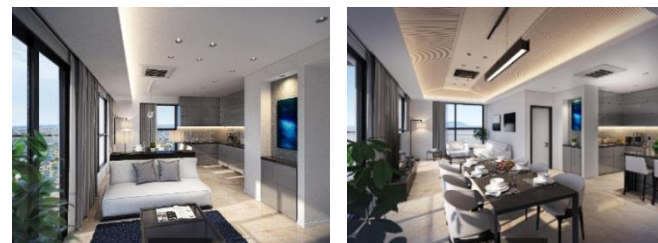
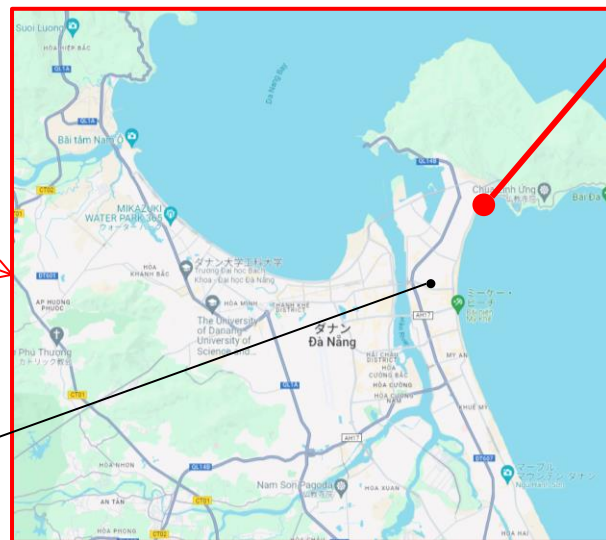


HIYORI Garden Tower

2019年12月完工

住宅306戶售罄

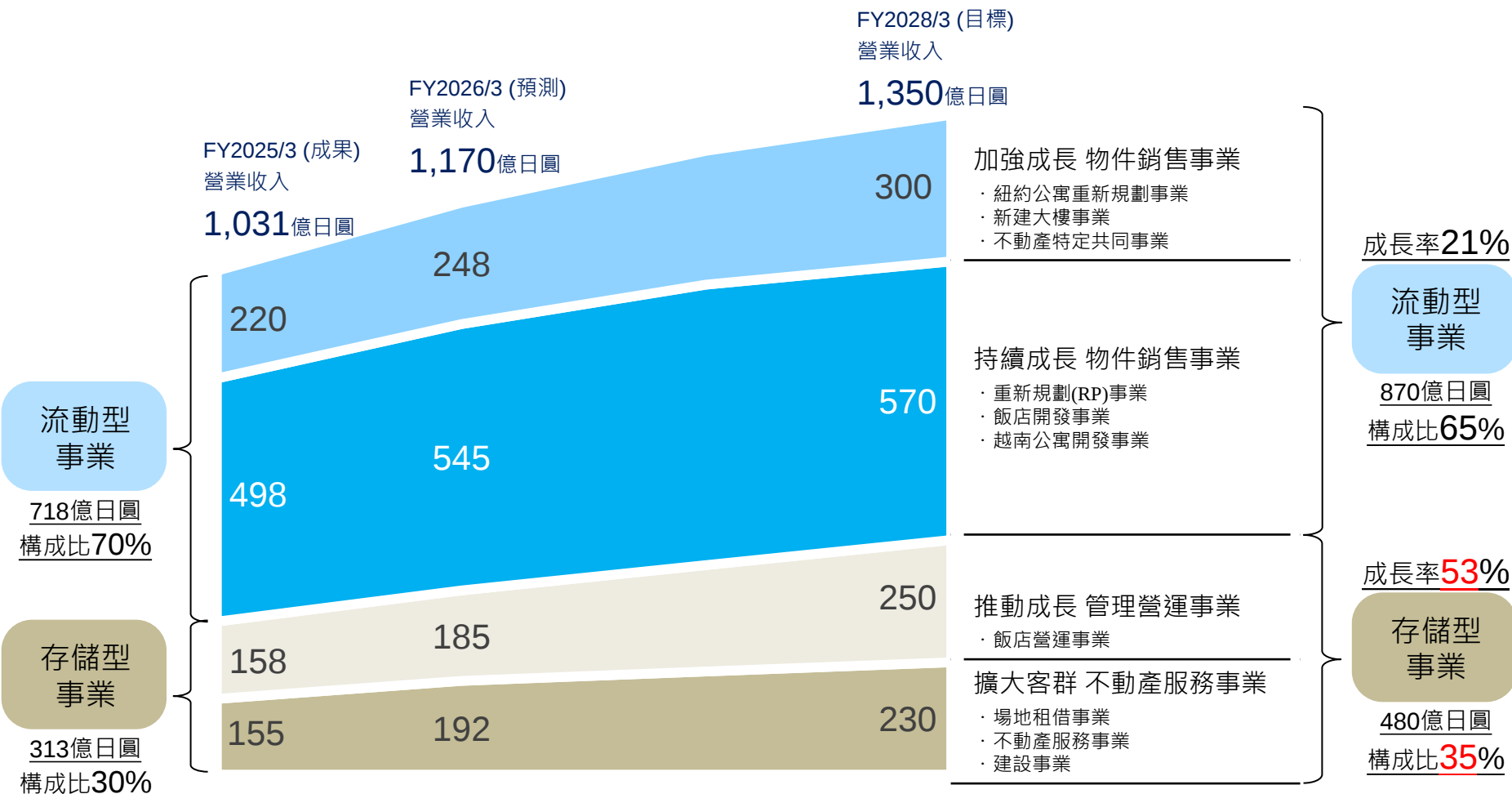
店鋪 2區域



室內裝潢示意圖

事業成長與收益架構的升級

1. 推動流動型事業之資產出售收益的多樣化，以及儲存型事業的多角化經營
2. 提升整體收益的同時，提高市場變化適應力強的儲存型事業之營業收入組成比率



為未來的事業發展積極投資

重視各事業的淨利率、周轉率，秉持資本成本的觀點積極投資成長領域

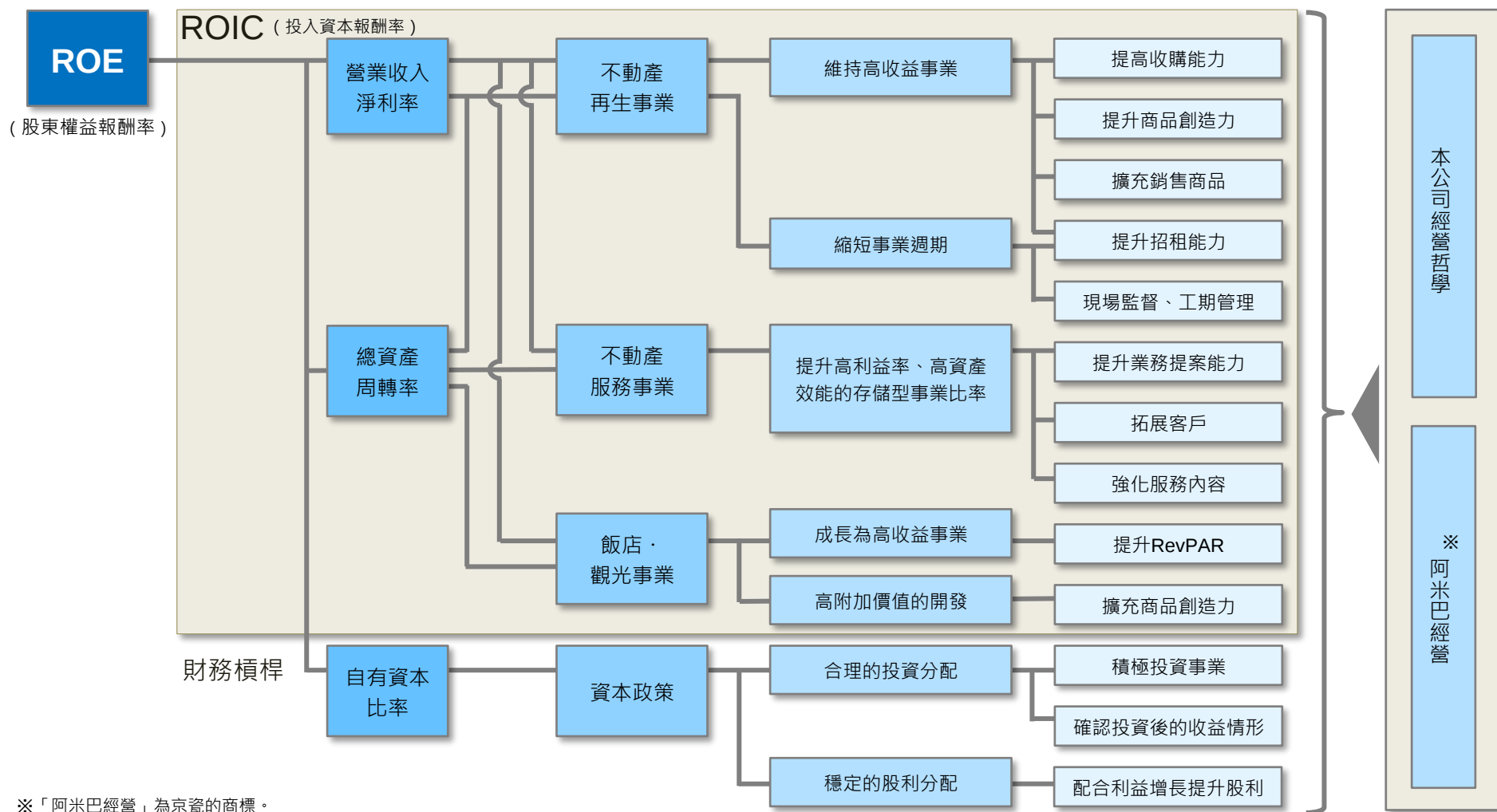
中期經營計劃2028的投資總額為3,100億日圓

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

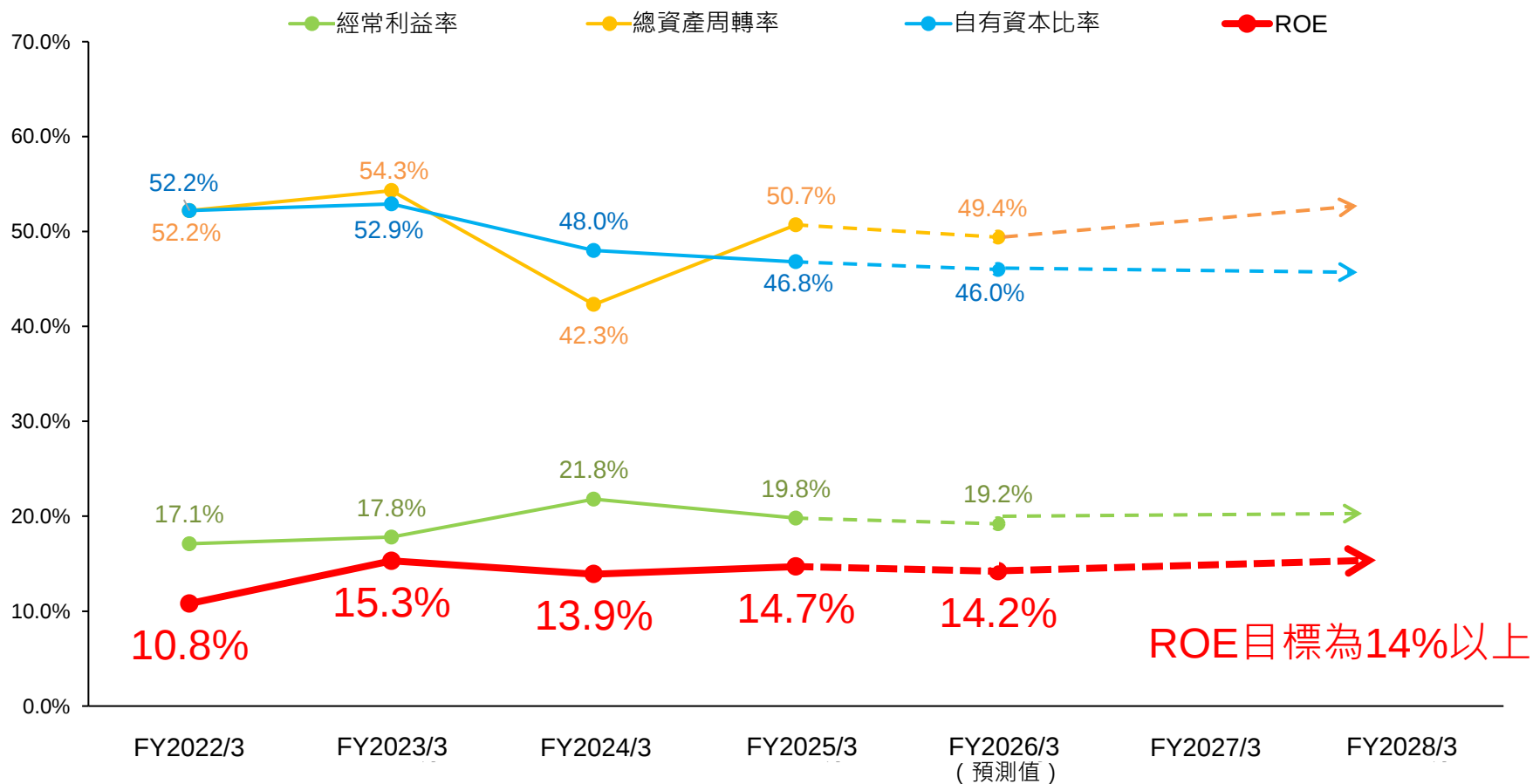
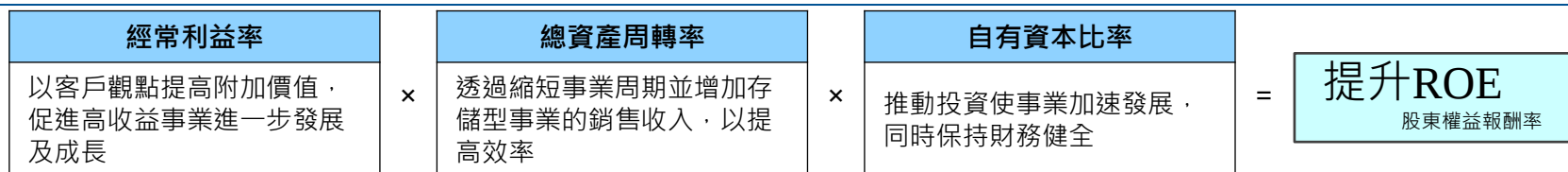
提升ROE的驅動力

推廣經營哲學與阿米巴經營，提升員工參與度，利用全員參與型經營推動事業
遵守財務規範的同時，透過提升ROIC來提高ROE



※「阿米巴經營」為京瓷的商標。

各指標及ROE的變化

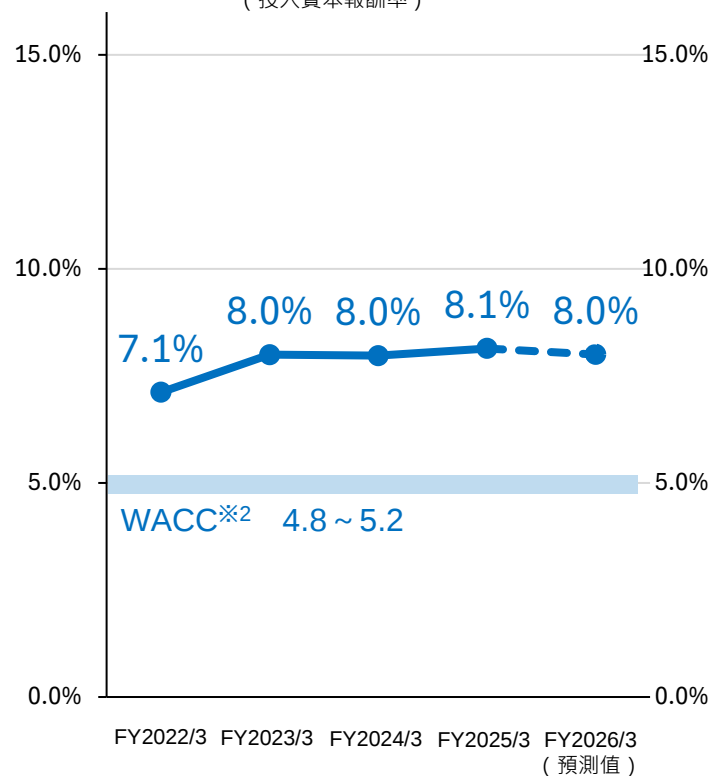


維持高於資本成本的收益性

透過維持ROIC高於WACC的狀態，使ROE高於股本成本，改善PBR

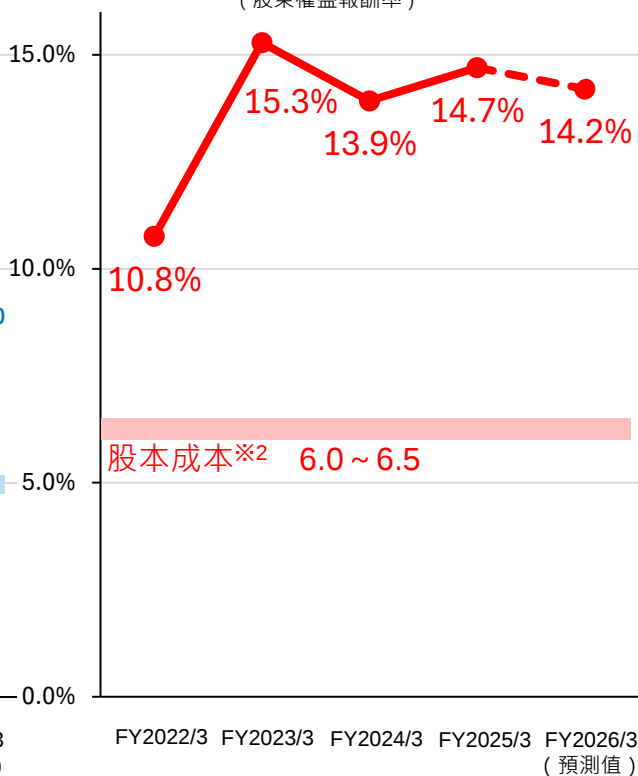
ROIC

(投入資本報酬率)



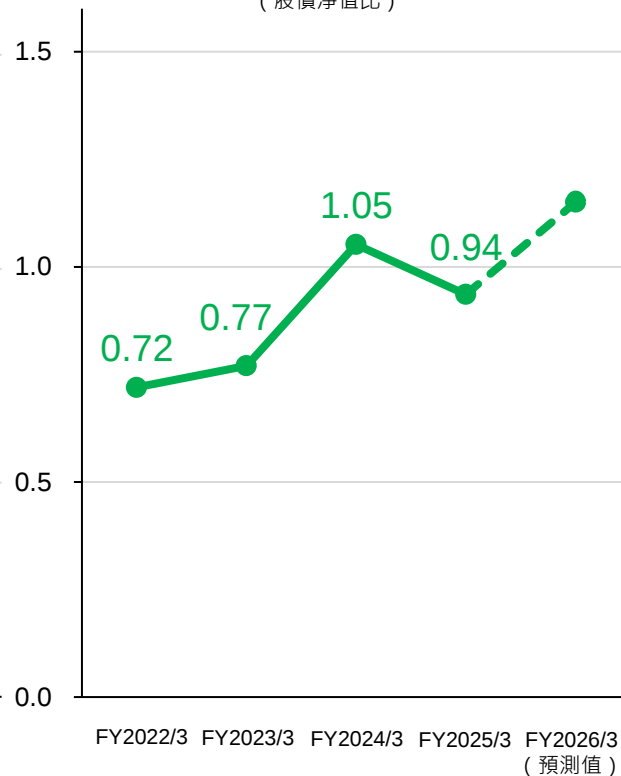
ROE

(股東權益報酬率)



PBR ※1

(股價淨值比)



※1 PBR為各年度底的數值

※2 股本成本以Capital Asset Model計算而成。推斷過去4年的股本成本中央值為6.0~6.5，WACC則是4.8~5.2

強化IR活動

擴充IR活動，積極與資本市場進行交流

本公司IR官網（日文）
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	82次
投資人說明會	2025年3月會計年度是參加大和IR主辦的線上說明會	1次	1次	1次
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
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	FISCO 【日文】  Shared Research 【日文】  【英文】 

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	詳情請上股東優待制度官網（日文）查詢 https://www.sunfrt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/ 



經營理念與商業模式



SUN FRONTIER



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

永續發展的經營

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	■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	  
	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）	 
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	・提供已設防災用具及其設置空間的內裝辦公室 ・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）	
	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	・2035年度女性管理職比率目標為15%以上 ・每年研修總時數占法定工作總時數的12%以上 ・每小時經常利益較前一年增加	  

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





追求的人財形象

兼具「利他之心」和「開拓者精神」的人財

人財培育方針

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財

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

人財培育方針

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財
- 制定培育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貼心的服務

推動事業多元化

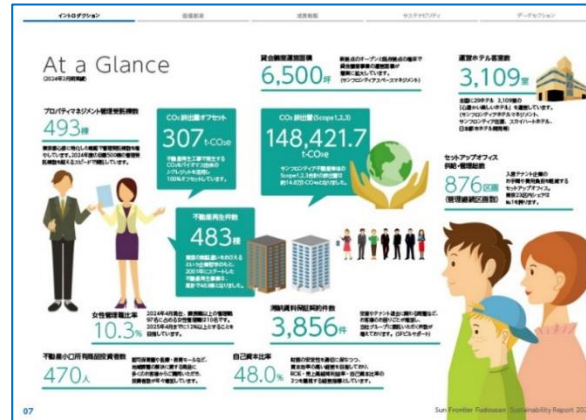
中期經營計劃的基本方針

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

《Sun Frontier Sustainability Report 2024》



封面



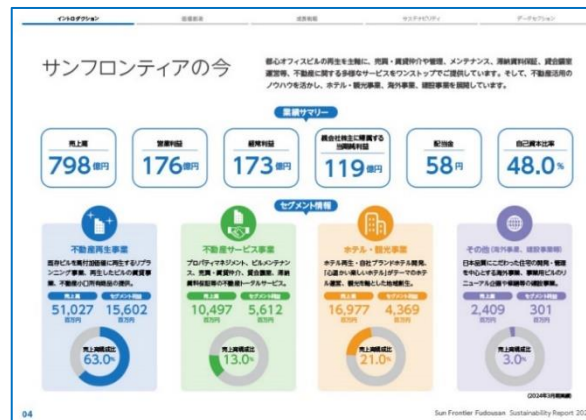
財務 / 非財務要點



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

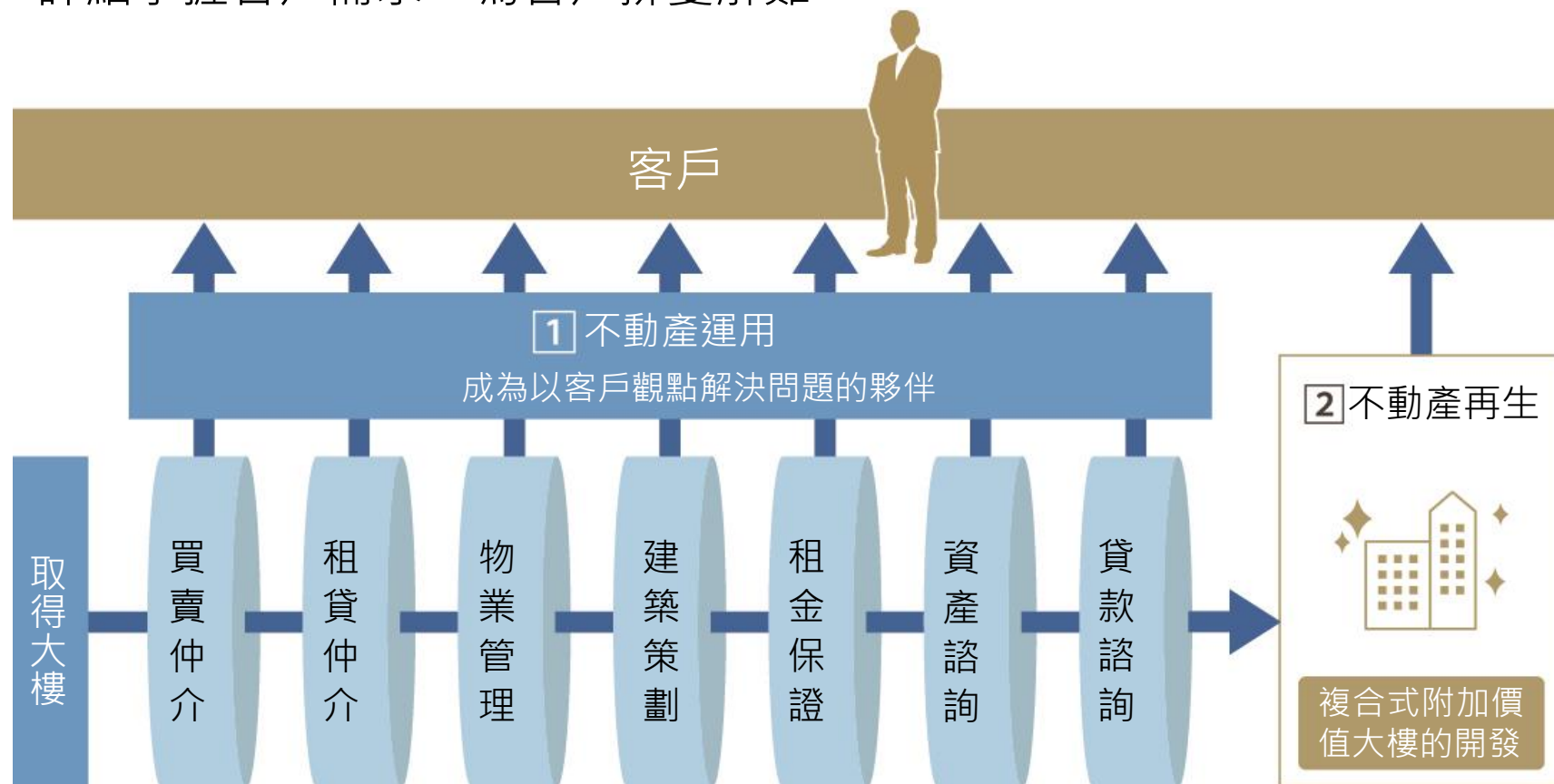
其他

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



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

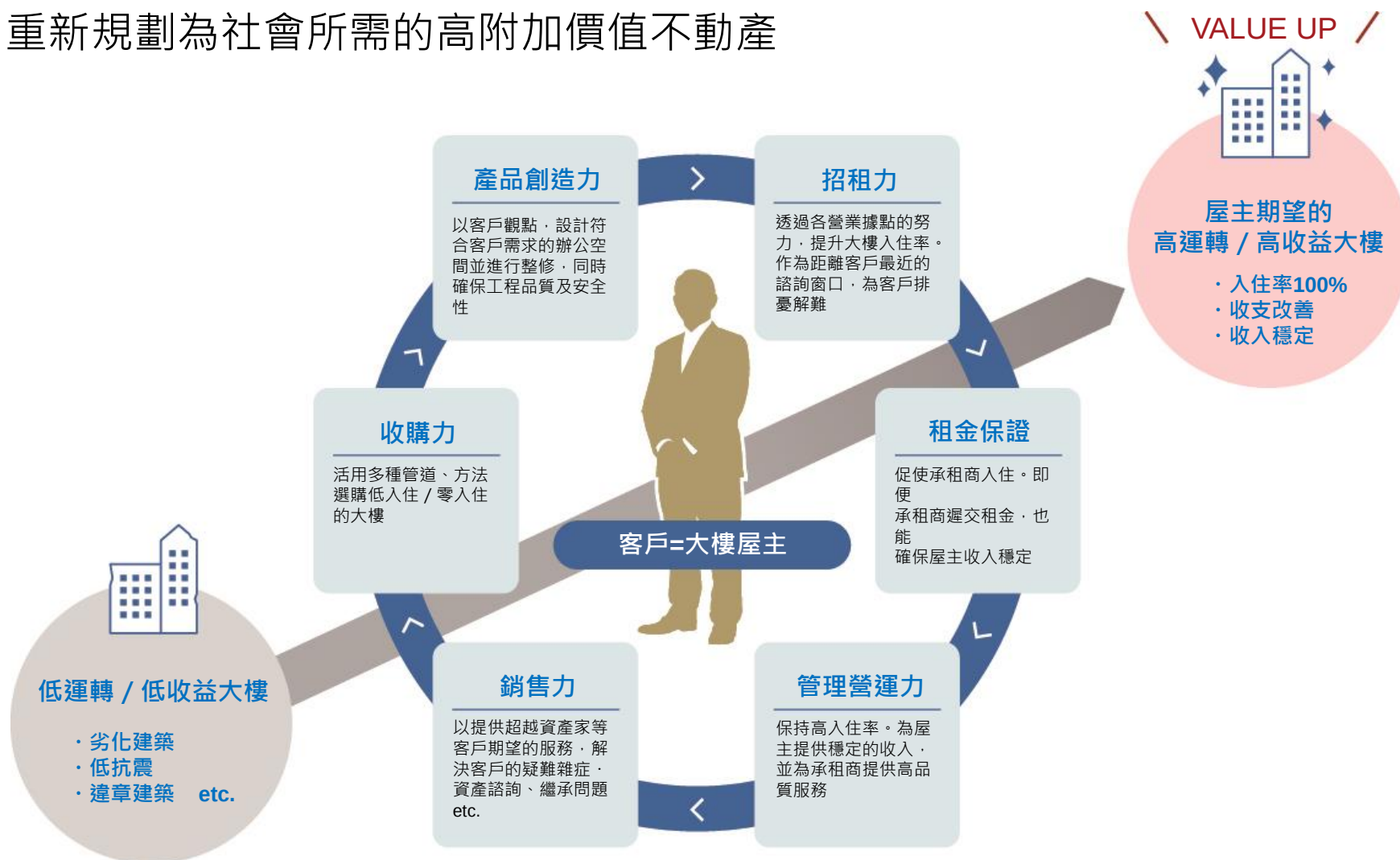


❶ 不動產運用：在現場解決客戶的困擾。從客戶的回饋中發掘商品的附加價值

❷ 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

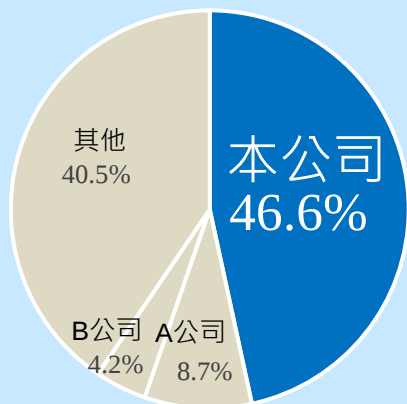
大幅減少辦公室內部裝潢等費用，也不需要計入公司資產（須
算折舊）的裝潢費用

優點④ 人才招聘、工作動力、生產效率的提升

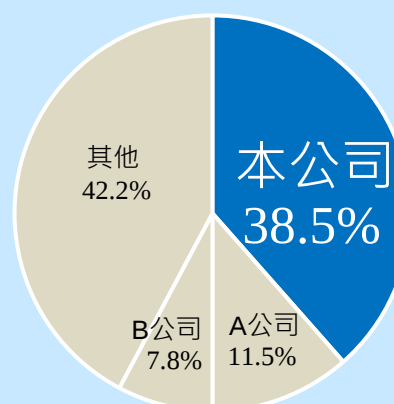
透過追求創意、機能性、多樣化的使用場合，以及具有設計感的內裝
辦公室，提升員工的工作意願，也吸引新進人才，提升公司生產力

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

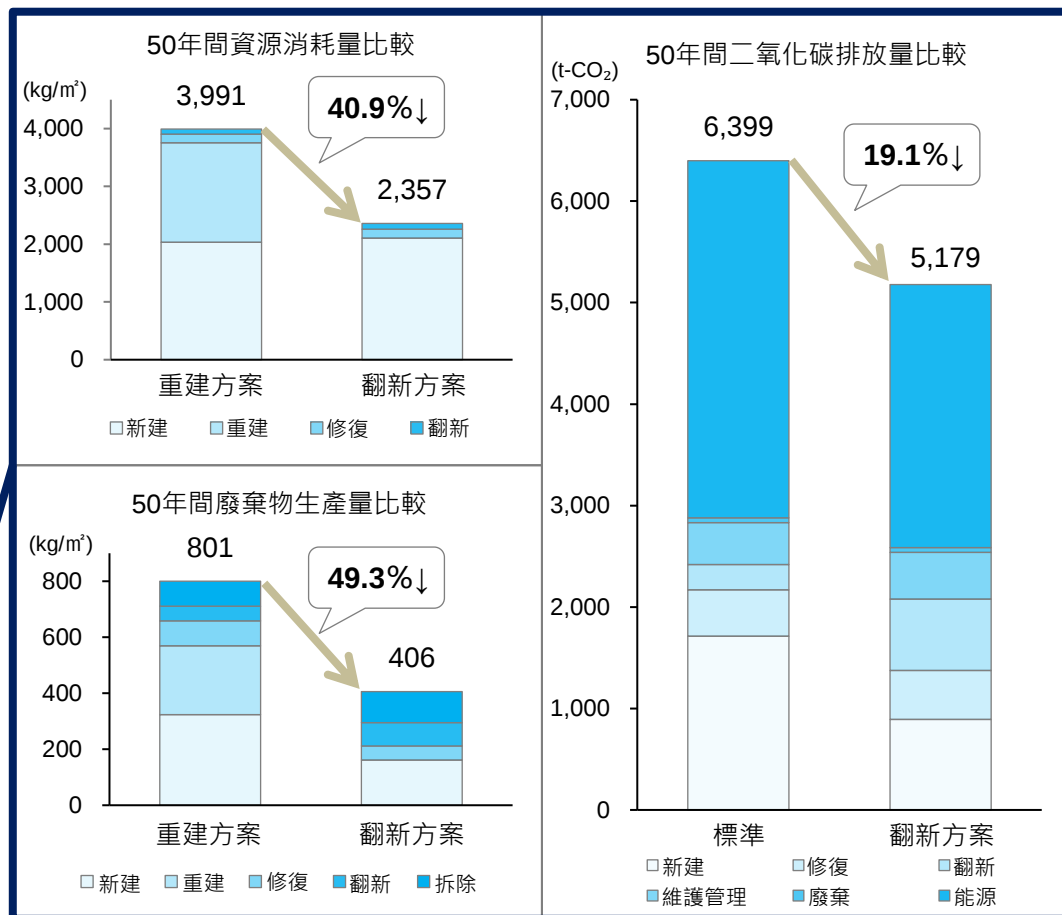
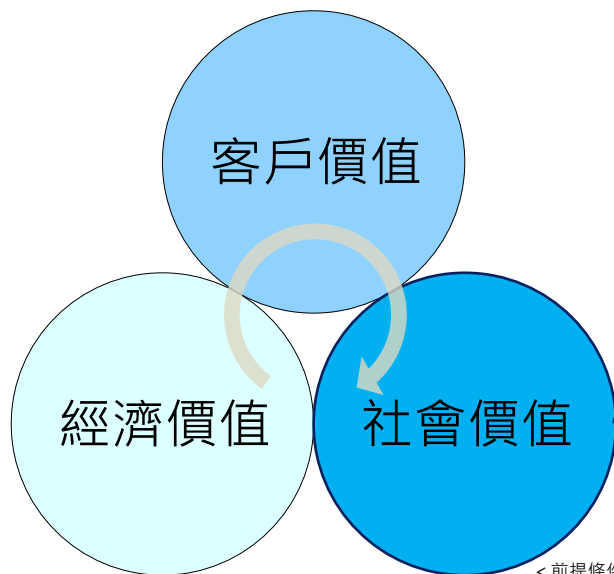
創造客戶價值及社會價值

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，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



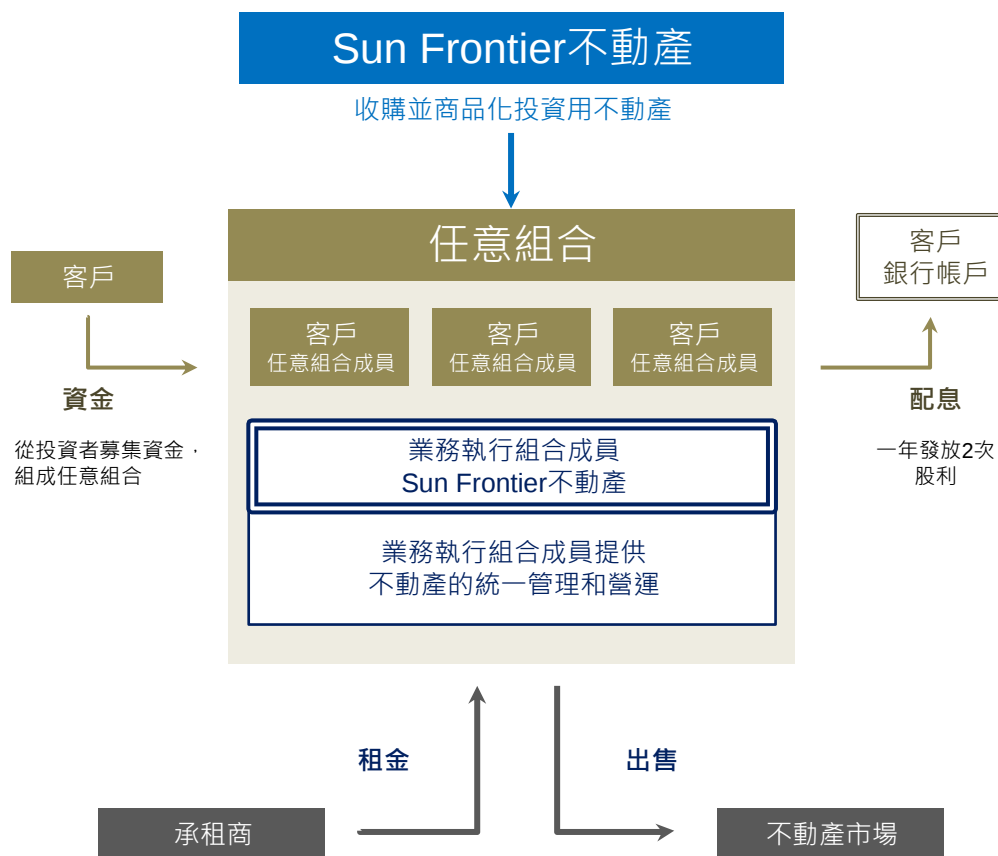
<前提條件、憑據>

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

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



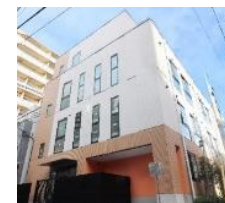
Compass Series 特色

- 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



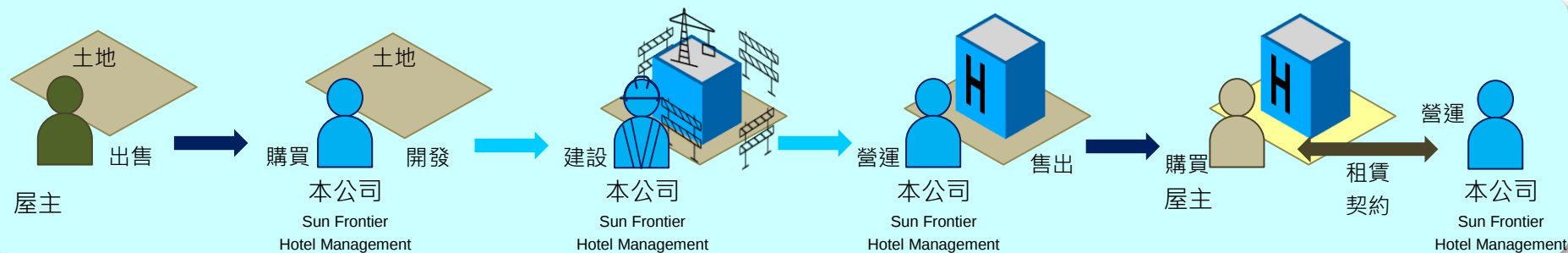
大田區新建醫療 / 教育商場



練馬高野台新建認可托兒所

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。

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

HOTEL OOSADO

HOTEL AZUMA

藍佐渡SAWANE（民宿）

鈍嶺高原小屋

兩津港

佐渡 Outdoor Base

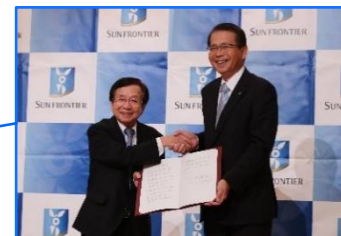
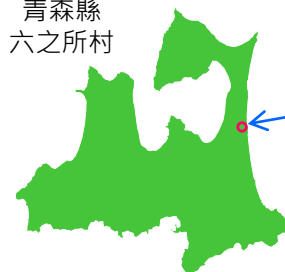
気軽にレンタカー
Kigurumi Rent a Car

世界文化遺產
西三川砂金山

OK おけさ観光タクシー
観光客の足として、新しい観光のお手伝いとして

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

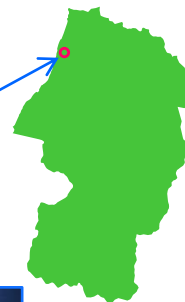


於2024年9月，簽訂「開設事業所的基本協定」以建設飯店



旅之宿飯店lit酒田
預計於2026年12月開幕

山形縣
酒田市



旅之宿飯店lit宮古島
2021年6月開幕

沖繩縣
宮古島



租賃公寓的
建設與販賣

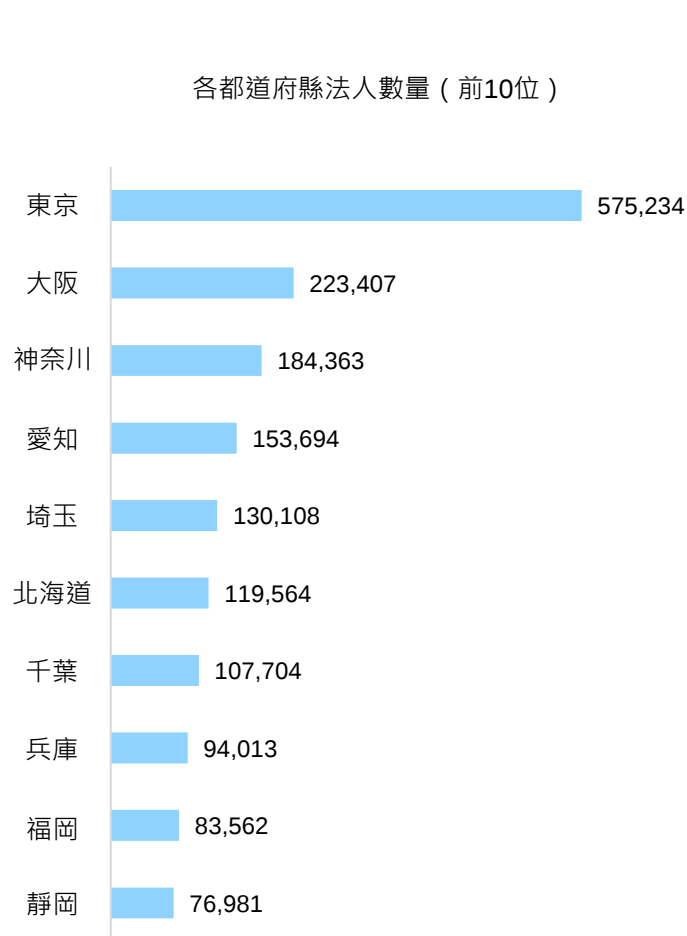


参考資料

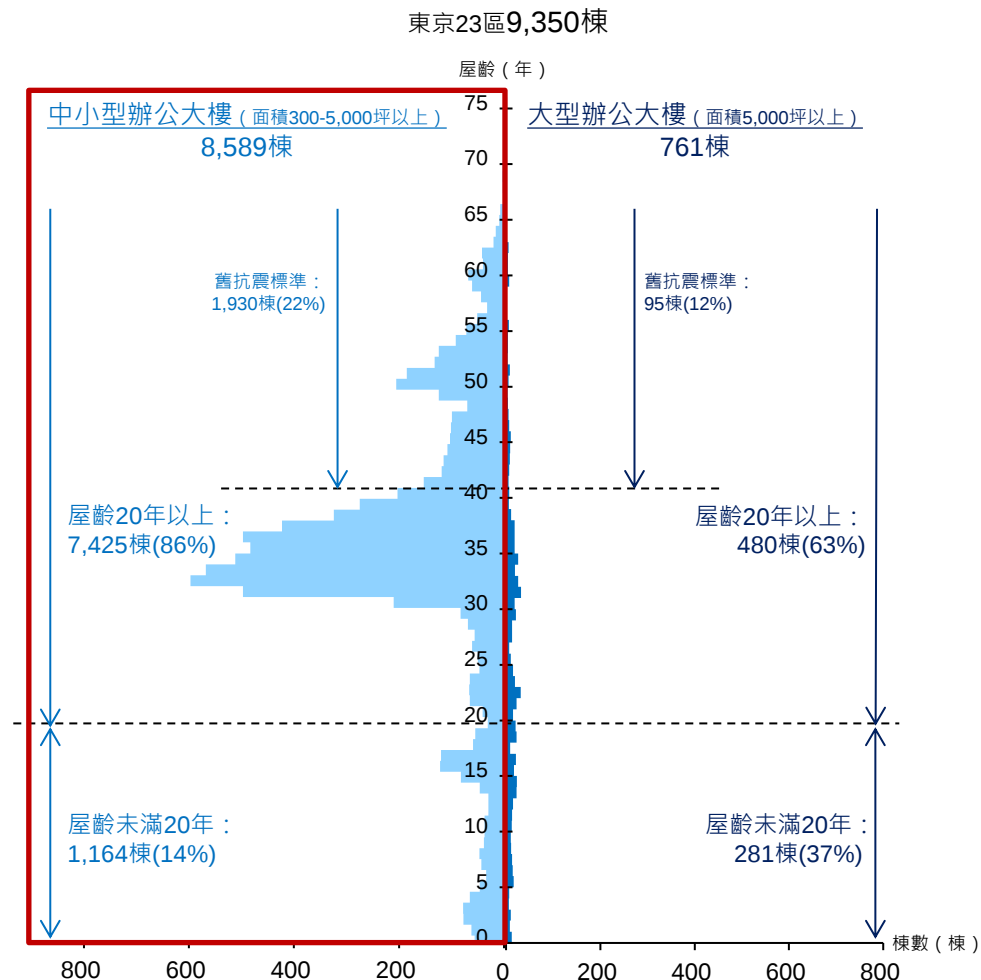


SUN FRONTIER

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



出處：根據国税庁「都道府県別法人数の状況」製作而成

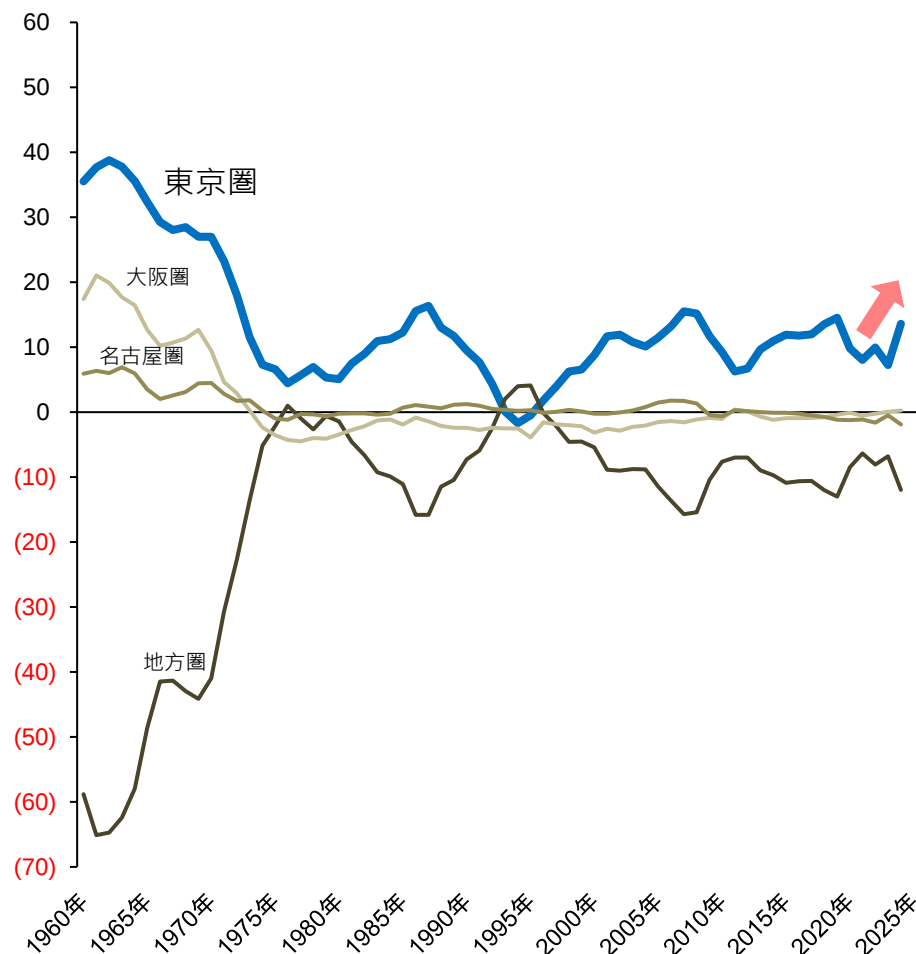


出處：根據「東京23區オフィスビルミッド2025 (棟数ベース)」(XYMAX不動産総合研究所)數據製作而成

東京圈人口轉入數及日本人口動態

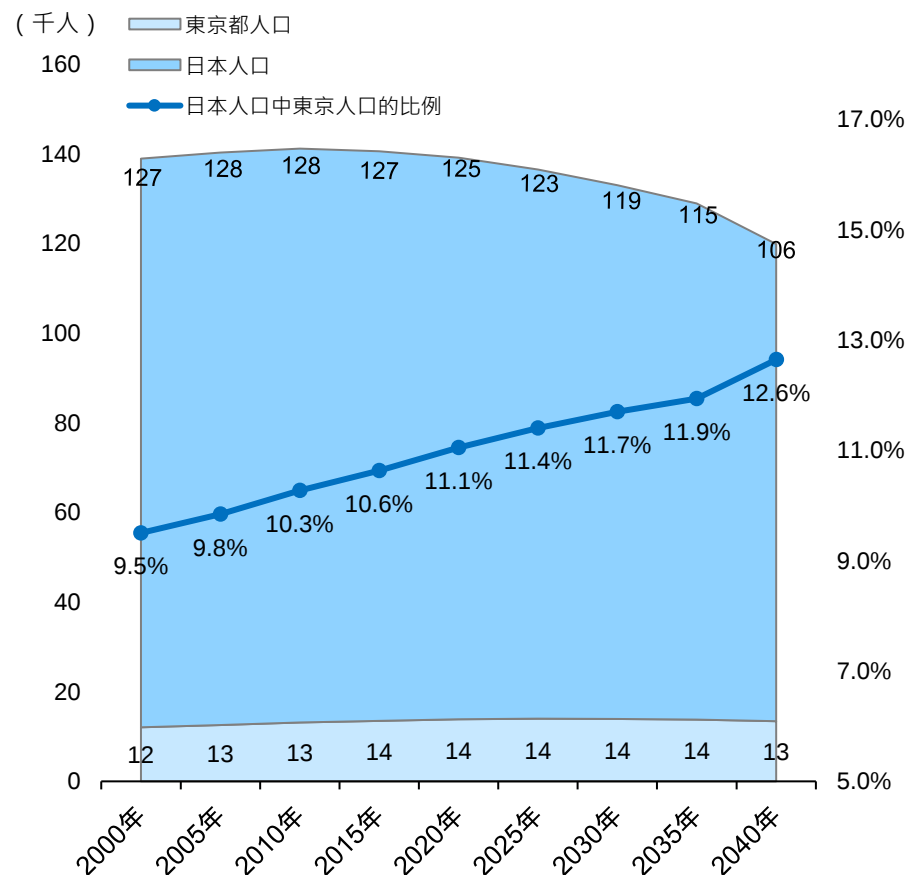
東京圈的人口轉入持續大於轉出，在日本人口不斷減少的情況下，東京人口的比例持續提高

(千人)



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

東京人口占全國人口比例的變動 (預測值)



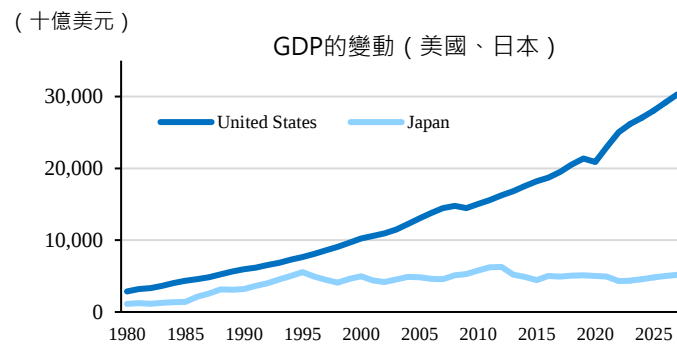
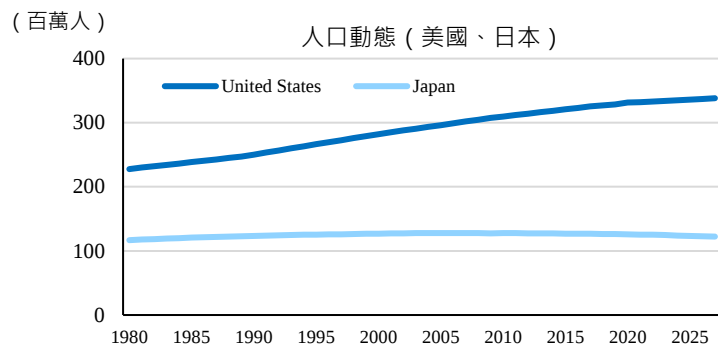
出處：根據東京都統計「東京都の人口(推計)」製作而成

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

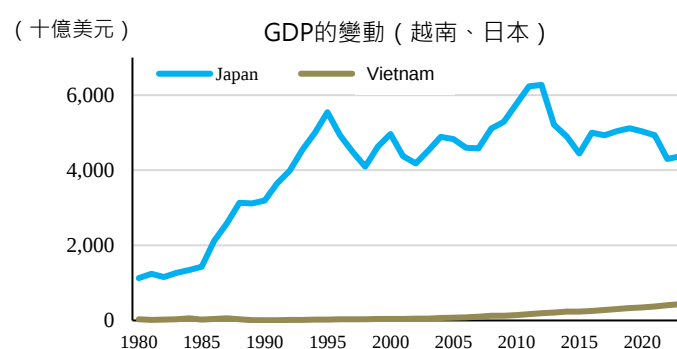
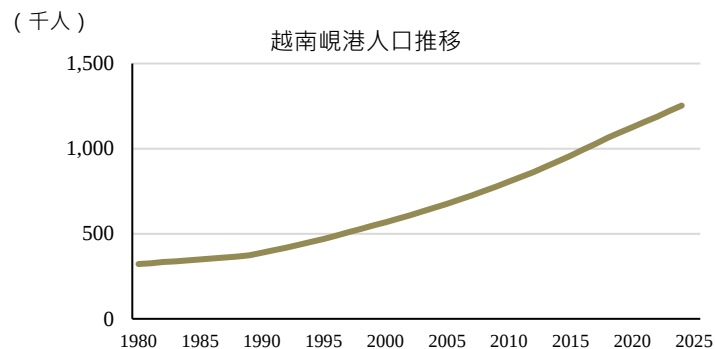
與人口持續減少的日本相比，美國的人口在持續增加，對住宅的需求將維持高水準的可能性很高

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

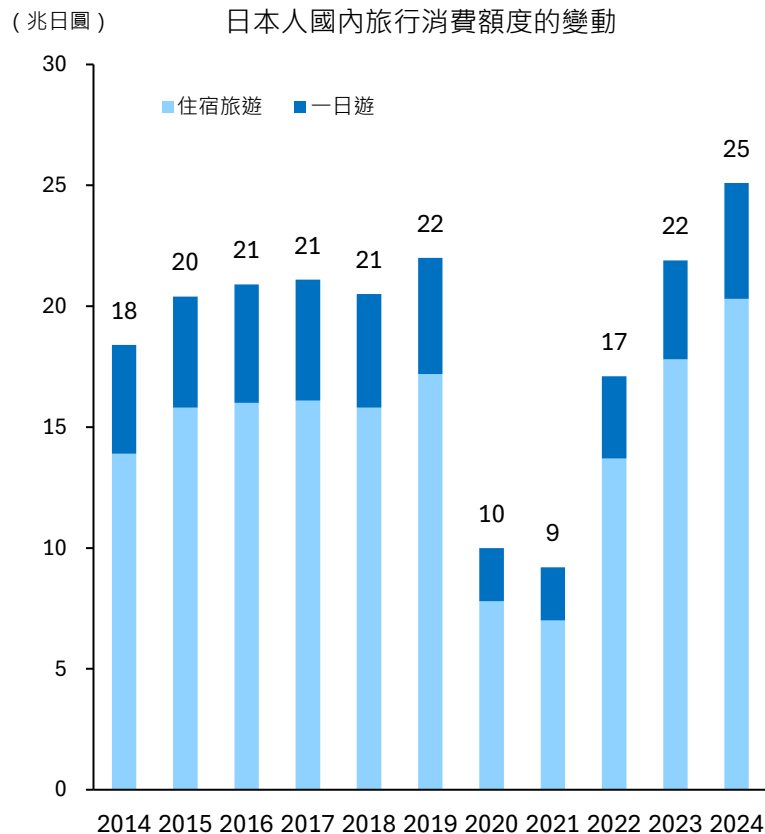
越南的GDP相對日本來說較低，但成長率比日本高，前景看好。



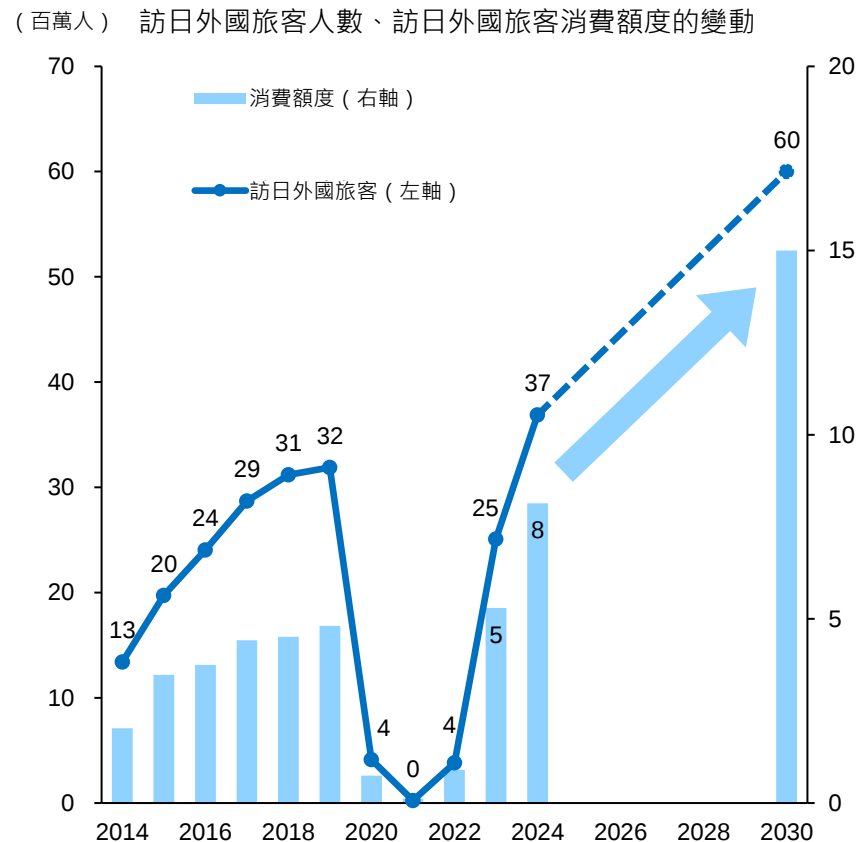
出處：根據IMF世界經濟展望數據庫製作而成

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

Environment

截至2025年3月31日

RP棟數 成果



共 **512棟**



於**16棟**承攬物件
取得BELS認證

碳中和
累計 **3,493t**



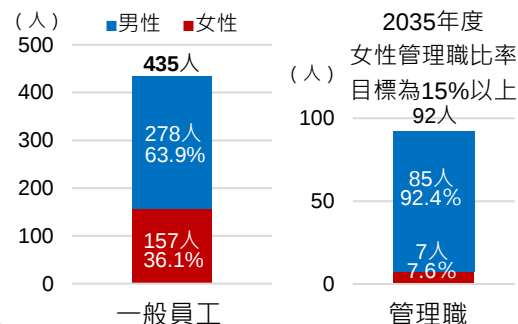
RE100 / 森之DENKI
共**19棟** **2,241t**

RP工程
65棟 **1,252t**

Social

截至2025年3月31日

一般員工和管理職位的男女比例



育嬰假

男性育嬰假取得率：21.4% （去年比+11.4pt）
包含公司制定的育兒休假制度的使用率：71.4%
女性育嬰假後的復職率：89.3%

人才培育

目標：研修等制度占表定工作時間的12%以上
成果：12.0% （2025年3月底）



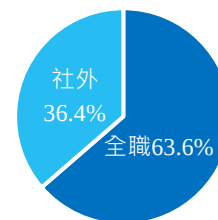
Governance

截至2025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

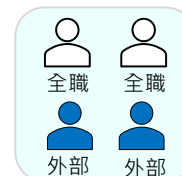
外部董事比率
1/3以上



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/



・"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

事業合作

公司債的轉換

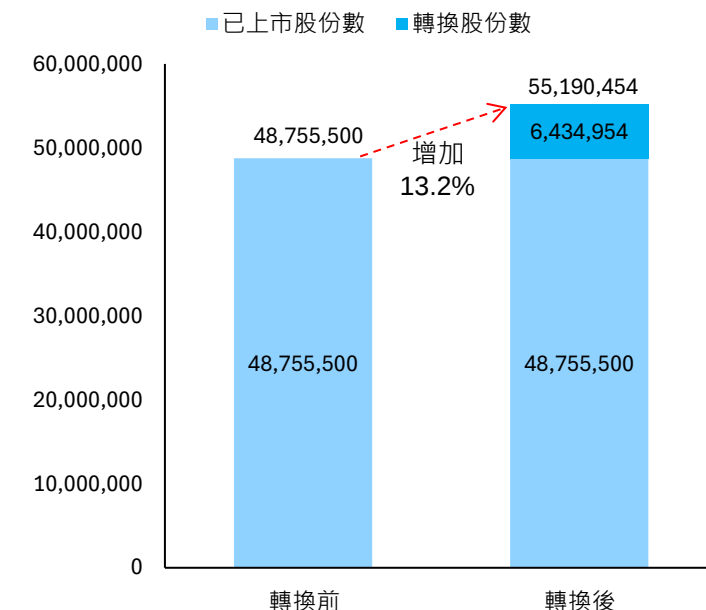
原則上
不可轉換

不產生
稀釋

原則上，僅於超過轉換價格的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。

在Advantage Advisors的基金公司將可轉換公司債轉換為股份，並於股票市場出售時，一天的總交易量不得超過25%。
轉換後的股票不得轉讓、出售給本公司的競爭對手或股東積極主義的對象。

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

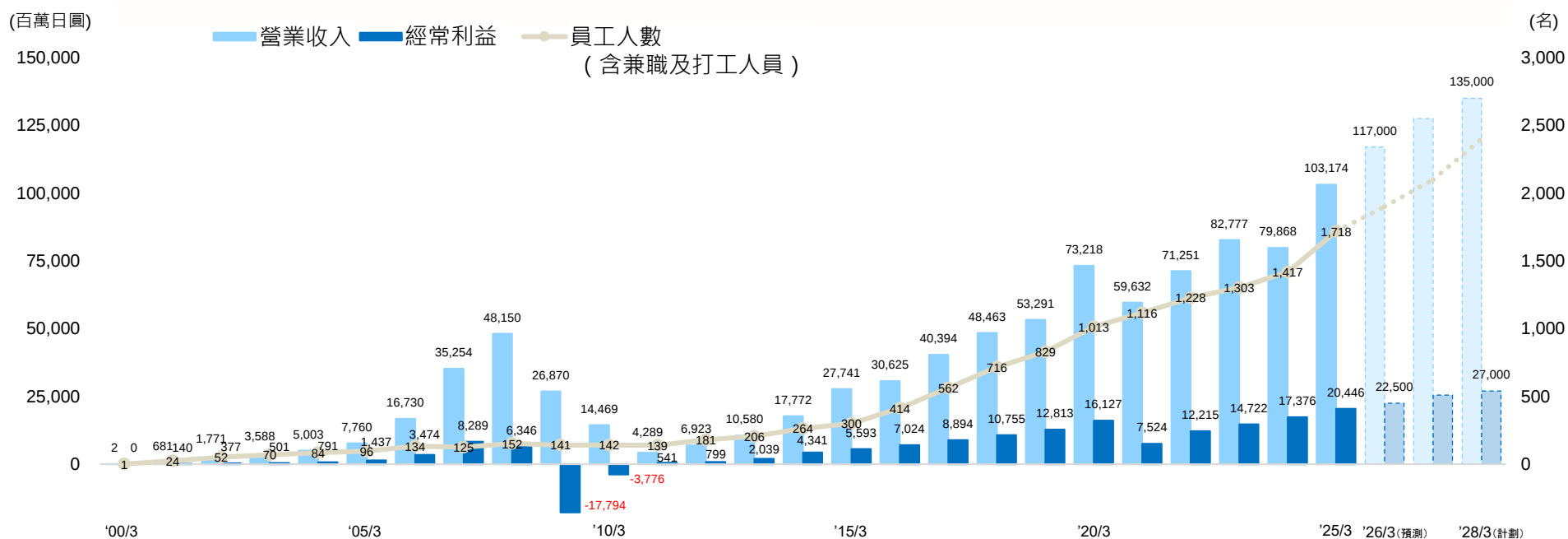
2019年 將場地租借事業獨立，成立Sun Frontier Space Management株式會社

不動產服務事業

2000年 開始發展物業管理事業

(百萬日圓)

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868名（含兼職及打工人員共1,718名）
員工平均年齡※	36.0歲
營業範圍	不動産再生 不動産服務（不動産管理、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2025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