

2020年3月會計年度 第1季期(2019.04~2019.06) 決算說明資料

我們的目標，
是成為世界上客戶最為喜愛並願意選擇的公司。

1) 2020年3月會計年度 第1季期 決算成果概要	1-10
2) 事業環境	11-13
3) 當年度成果總結・未來發展策略	14-34
4) ESG的發展	35-41
5) 公司簡介・參考資料	42-46

2019年8月8日



SUN FRONTIER

股票代碼：8934

FY_{※1} 2020/3 第1季期 決算成果

第1季期的營業收入及淨利皆創歷年新高

	成果	淨利率	與去年同期相比	增減率	年度業績預測值	達成率
營業收入	32,652百萬日元	—	+14,441百萬日元	+79.3%	70,000百萬日元	46.6%
營業淨利	9,867百萬日元	30.2%	+5,028百萬日元	+103.9%	14,500百萬日元	68.0%
經常利益	9,758百萬日元	29.9%	+5,011百萬日元	+105.6%	14,000百萬日元	69.7%
淨利	6,697百萬日元	20.5%	+3,438百萬日元	+105.5%	9,500百萬日元	70.5%

※1「FY」為會計年度Fiscal Year的縮寫，此後均簡稱為FY

業績要點

1) RP事業的營業收入及淨利約成長2倍

- 本期RP事業的大樓銷售棟數及分部淨利皆大幅提升。銷售棟數為19棟（較去年同期增加11棟），**分部淨利則提升至34.8%**（去年同期為30.5%）。營業收入、淨利為去年同期的2倍，創歷史新高。
- 透過匯集公司全部門的專業知識，並在**提升商品附加價值中發揮創意巧思**，將大樓魅力最大化，加強本公司獨特的商業模式。

2) 管理營運事業順利成長

- 飯店運營事業因新開幕飯店的業績狀況良好，營業收入較去年大幅增加36%。5月「日和飯店大阪難波站前」盛大開幕。截至6月底，本公司於日本國內擁有**12家飯店，共1,625間客房**。本年度預計還有4間飯店總計677間客房開幕。
- 場地租借事業於6月增設新據點Vision Center新宿及Vision Center神田。截至今日已擴展至**17個據點（6,100個座位）**。同時也創建新品牌擴展事業版圖。

合併損益表

(單位：百萬日元)

	FY2019/3 第1季期	FY2020/3 第1季期
營業收入	18,211	32,652
不動產再生事業	16,394	30,447
重新規劃(含飯店開發)	15,636	29,594
大樓租賃(含包租代管)	757	852
不動產服務事業	793	844
管理營運事業	903	1,277
其他事業	313	335
調整額	▲192	▲251
營業毛利	6,221	11,897
不動產再生事業	5,424	11,186
重新規劃(含飯店開發)	5,047	10,827
大樓租賃(含包租代管)	376	359
不動產服務事業	463	544
管理營運事業	144	124
其他事業	199	62
調整額	▲11	▲19
銷售費用及管理費用	1,382	2,030

	FY2019/3 第1季期	FY2020/3 第1季期
營業淨利	4,839	9,867
營業萬收入	19	28
營業外費用	111	137
經常利益	4,747	9,758
其他損益	-	-
營所稅等	1,489	3,062
非控制權益	▲0	▲0
淨利	3,258	6,697

• RP事業含飯店開發的營業毛利率為36.6%，超越去年度的34.6%。

• 管理營運事業、其他事業等領域的業績穩定成長。總營業收入較去年度相比增加33.7%，增加至16億日元。

• 另一方面，隨著新飯店開幕營業成本增加，及海外事業的部分存貨評價降低，營業毛利減少。

合併資產負債表 – 資產 –

(單位：百萬日元)

	2018年 3月底	2019年 3月底	2019年 6月底	增減額 (與上年度第1季期相比)
流動資產	80,174	97,149	98,530	+1,381
現金及約當現金	23,892	20,257	27,461	+7,203
存貨	54,593	74,329	68,815	▲5,514
明細) 重新規劃事業	45,525	62,143	55,495	▲6,647
飯店事業	5,291	7,552	8,511	+959
海外事業等	3,775	4,634	4,808	+174
其他流動資產	1,687	2,562	2,253	▲308
非流動資產	11,587	13,749	16,019	+2,269
有形非流動資產	8,565	9,339	11,435	+2,095
無形非流動資產	474	863	825	▲37
其他非流動資產	2,546	3,546	3,757	+211
資產總計	91,761	110,898	114,549	+3,650

存貨因販賣多棟RP物件等原因減少55億元。其中，RP事業案件減少66億日元，飯店事業案件增加9億日元。

有形固定資產隨著飯店開發的建築工程順利進展，增加約21億日元。

現金因RP事業的物件銷售計畫順利進行而增加72億日元。

合併資產負債表

-負債、淨資產-



(單位：百萬日元)

	2018年 3月底	2019年 3月底	2019年 6月底	增減額 (與上年度第1季相比)
流動負債	10,155	12,859	14,402	+1,543
短期借款等	2,716	2,248	2,577	+329
應付所得稅等	3,178	2,661	3,194	+532
其他流動負債	4,260	7,949	8,630	+681
固定負債	32,756	42,179	39,430	▲2,748
長期借款、公司債券	30,865	39,751	37,273	▲2,477
其他非流動負債	1,890	2,428	2,157	▲270
負債總計	42,912	55,038	53,833	▲1,205
股本	48,750	55,900	60,720	+4,820
其他	99	▲40	▲4	+35
權益總計	48,849	55,860	60,716	+4,855
負債・權益總計	91,761	110,898	114,549	+3,650

自有資本比率變化

2018年3月底	2019年3月底	2019年6月底
53.2%	50.3%	52.9%

因RP事業的物件銷售計畫順利進行，貸款較上年度末期減少約21億日元。計息負債餘額為398億日元。

由於計入當季期淨利 (+66.9億日元) 並發放上年度股利 (▲18.7億日元)，保留盈餘增加48億日元。

重新規劃(RP)事業 (重新規劃・飯店開發)

(單位：百萬日元)	FY2019/3 4~6月	FY2020/3 4~6月	增減
營業收入	15,636	29,594	+89.3%
分部淨利 ^(注1)	4,769	10,305	+116.1%
淨利率	30.5%	34.8%	+4.3%pt
購入棟數	13棟	14棟	+1棟
銷售棟數	8棟	19棟	+11棟
截止庫存棟數	58棟	64棟 ^(注2)	+6棟

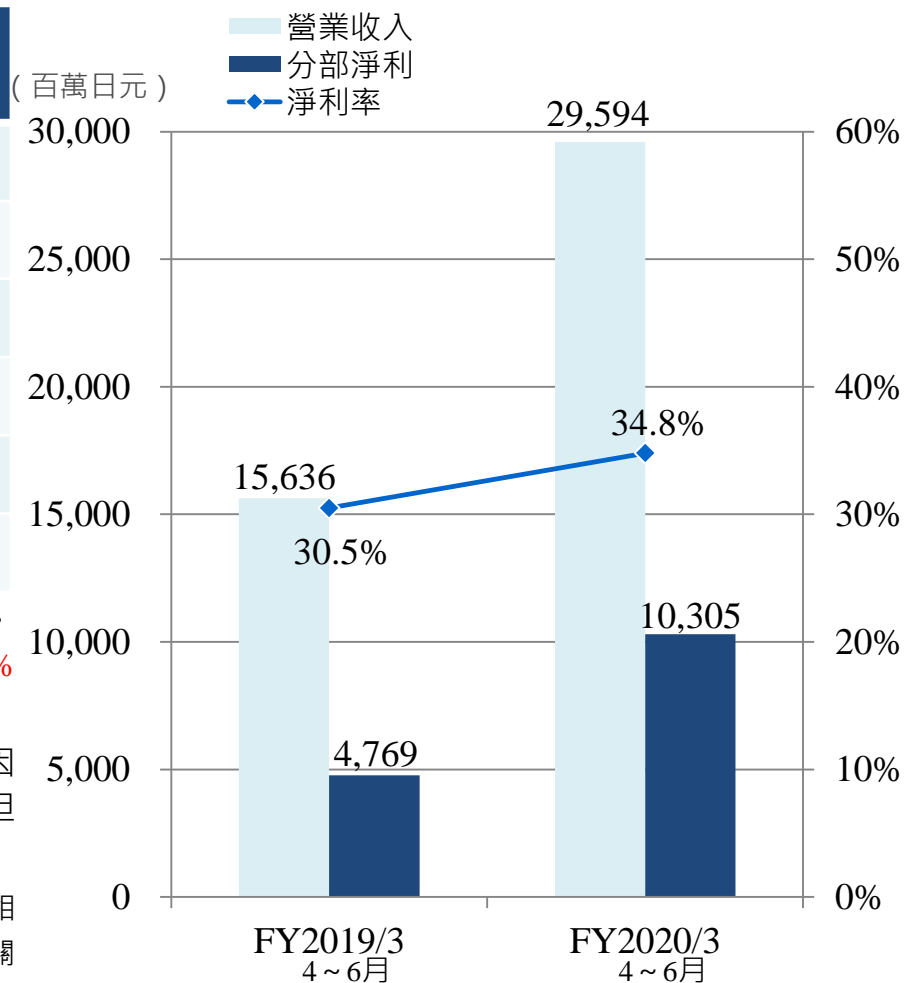
■ 營業收入及淨利大幅增加。透過匯集公司所有部門的專業知識，在提升商品附加價值中發揮創意巧思，使**分部淨利率維持34.8%的高水準**。

■ 平均每一案件以406天(較去年增加55天)為一循環週期運作。因著重於將具有高租金水準的大樓商品化，導致循環週期拉長，但大樓銷售淨利率也跟著提高。

■ 購買新物件的計劃進展順利，本期末庫存棟數為64棟(RP事業相關55棟，飯店事業相關9棟)。**庫存餘額為640億日元**(RP事業相關554億日元，飯店事業相關85億日元)。

※海外事業除外

※上述以外，7月底前的已結算，已簽約物件中**RP物件共17棟，約167億日元**。



(注1)「分部利潤」計算方式為營業利潤減去利息、販賣手續費、

商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

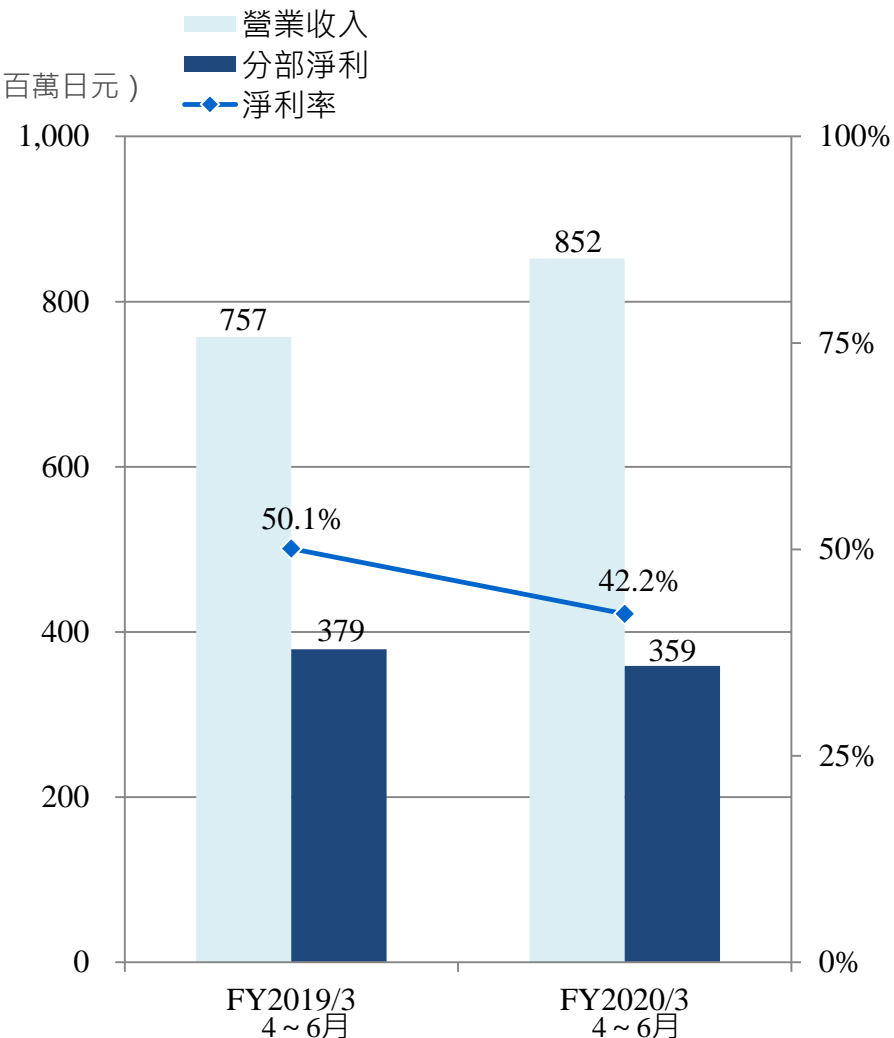
(注2) RP庫存中含購買土地開發案件。

大樓租賃事業 (大樓租賃、包租代管)

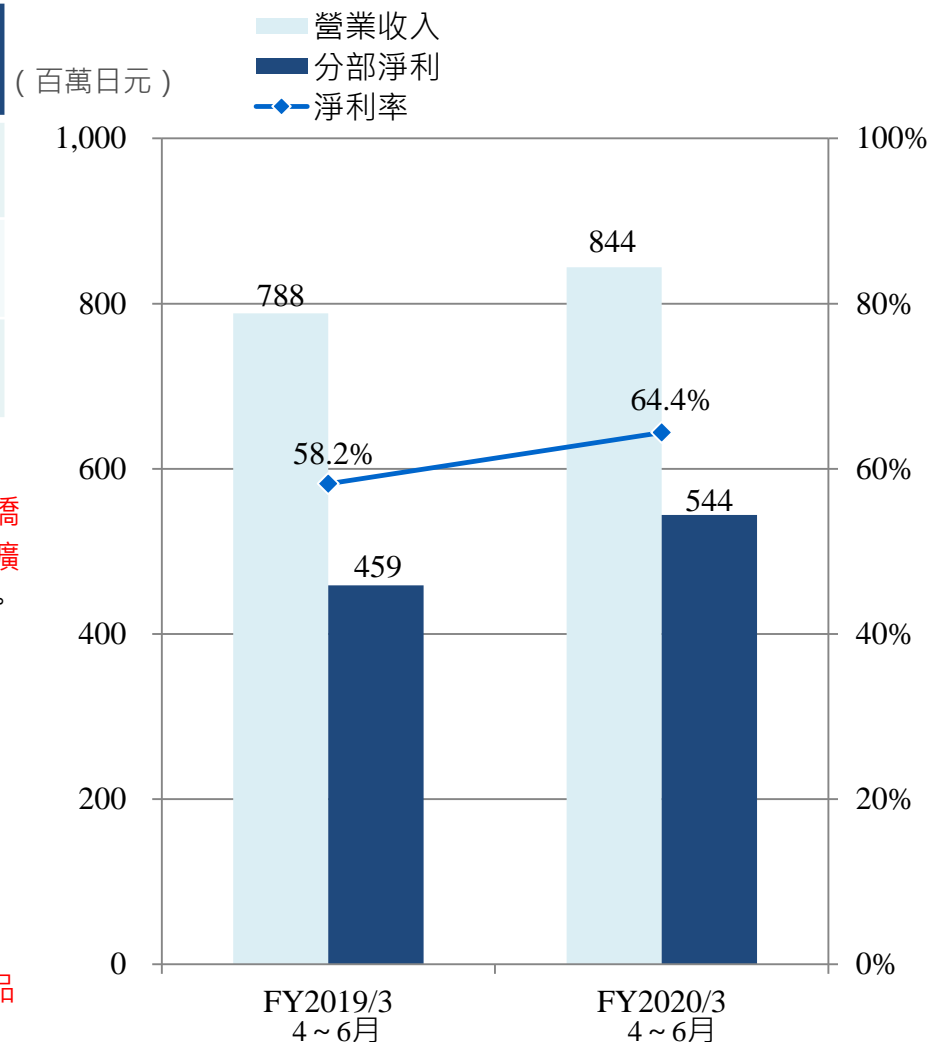
(單位：百萬日元)	FY2019/3 4~6月	FY2020/3 4~6月	增減
營業收入	757	852	+12.6%
分部淨利	379	359	▲5.2%
淨利率	50.1%	42.2%	▲7.9%pt

■ 購買RP物件的計劃進展順利，因此庫存物件的租金收入增加。再加上誠招承租方的計畫順利，轉租事業的租金收入也同步增加。

■ 為增加租金收入，著眼於購買適合中長期持有的RP物件。



(單位：百萬日元)	FY2019/3 4~6月	FY2020/3 4~6月	增減
營業收入	788	844	+7.1%
分部淨利	459	544	+18.5%
淨利率	58.2%	64.4%	+6.2%pt



< PM※事業・BM※事業 >

- 在PM・BM事業中，物業管理負責人作為與承租方溝通的橋梁，解決屋主的各種困擾，提供高附加價值的服務。同時擴展集團整體的客戶基礎與事業基礎，為公司集團做出貢獻。

【PM受委託棟數與運轉率變化】

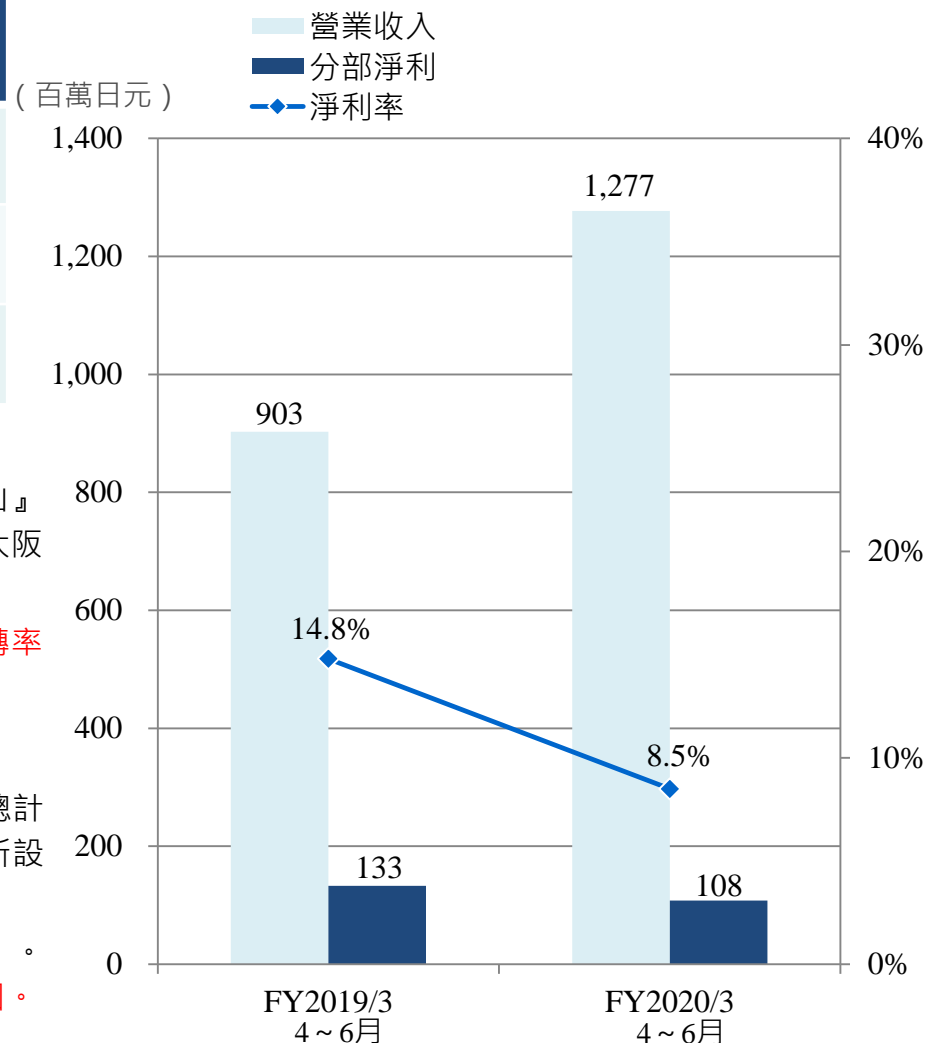
	受委託棟數	運轉率
2017年6月底	369棟	95.9%
2018年6月底	381棟	95.9%
2019年6月底	374棟	97.6%

< 買賣仲介・租賃仲介 >

- 營業收入及淨利較去年同期增加。並在RP物件的購買、商品化及販賣的流程中，成為以客戶視角創造高附加價值商品的原動力，帶動集團整體收益提升。

※「PM」為property management的縮寫，意旨物業管理事業。「BM」為building maintenance的縮寫，意旨大樓維護事業。

(單位：百萬日元)	FY2019/3 4~6月	FY2020/3 4~6月	增減
營業收入	903	1,277	+41.5%
分部淨利	133	108	▲18.9%
淨利率	14.8%	8.5%	▲6.3%pt



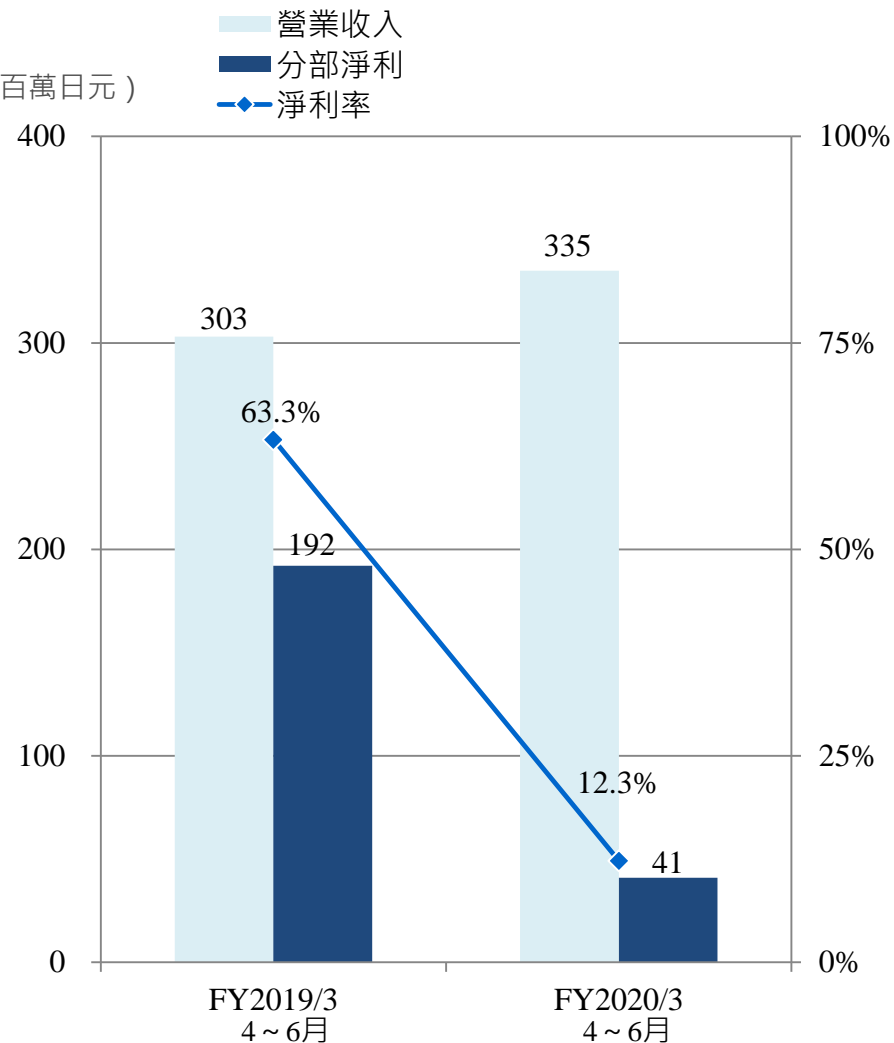
< 飯店事業運營事業 >

- 營業收入增加36%。主因是去年開幕的『旅之宿飯店飛驒高山』及『旅之宿飯店佐渡』業績上升。另一方面，為籌備新飯店大阪難波及大阪本町（預計10月開幕）的開幕，分部淨利減少。
- 5月底開幕的『日和飯店大阪難波站前』，其客房單價及運轉率皆穩定成長，預計今後將持續提供穩定收益。

< 場地租借事業 >

- 今年6月新建Vision Center新宿、及Vision Center神田，至今總計擴張至17個據點。今後將繼續鎖定於都心5區，進一步加速新設施的開幕。
- 創建附自動門禁控制系統的智能會議室品牌「Vision Room」。相較於既有品牌更加簡約，更具機動性。進一步擴大事業版圖。

(單位 : 百萬日元)	FY2019/3 4 ~ 6月	FY2020/3 4 ~ 6月	增減
營業收入	303	335	+10.3%
分部淨利	192	41	▲78.5%
淨利率	63.3%	12.3%	▲51.0%pt



< 租金保證 >

- 新案件、續約案件的委託數量穩定成長，促使營業收入及淨利增加。隨著債權相關法規的修訂 (2020年實施)，預計租金保證事業的需求將會增加，因此加強以大樓屋主為對象的研討會，創造提供新附加價值的機會。

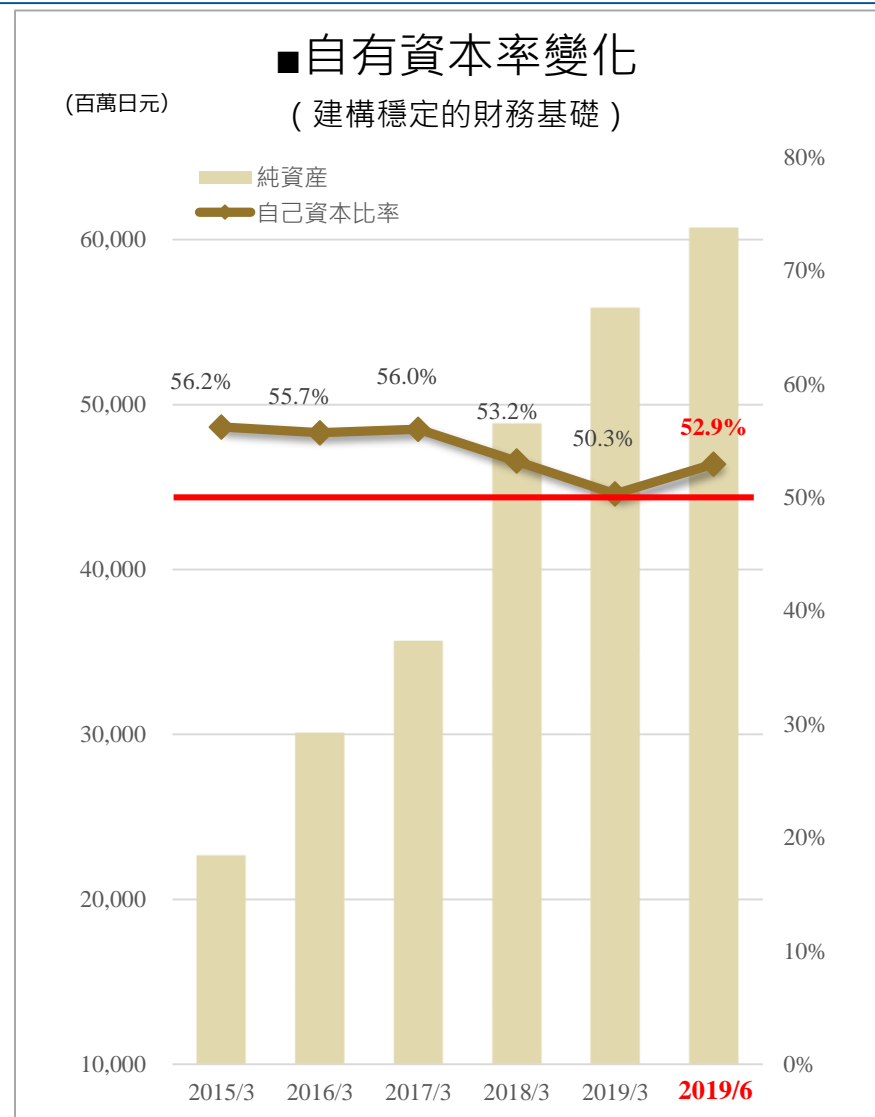
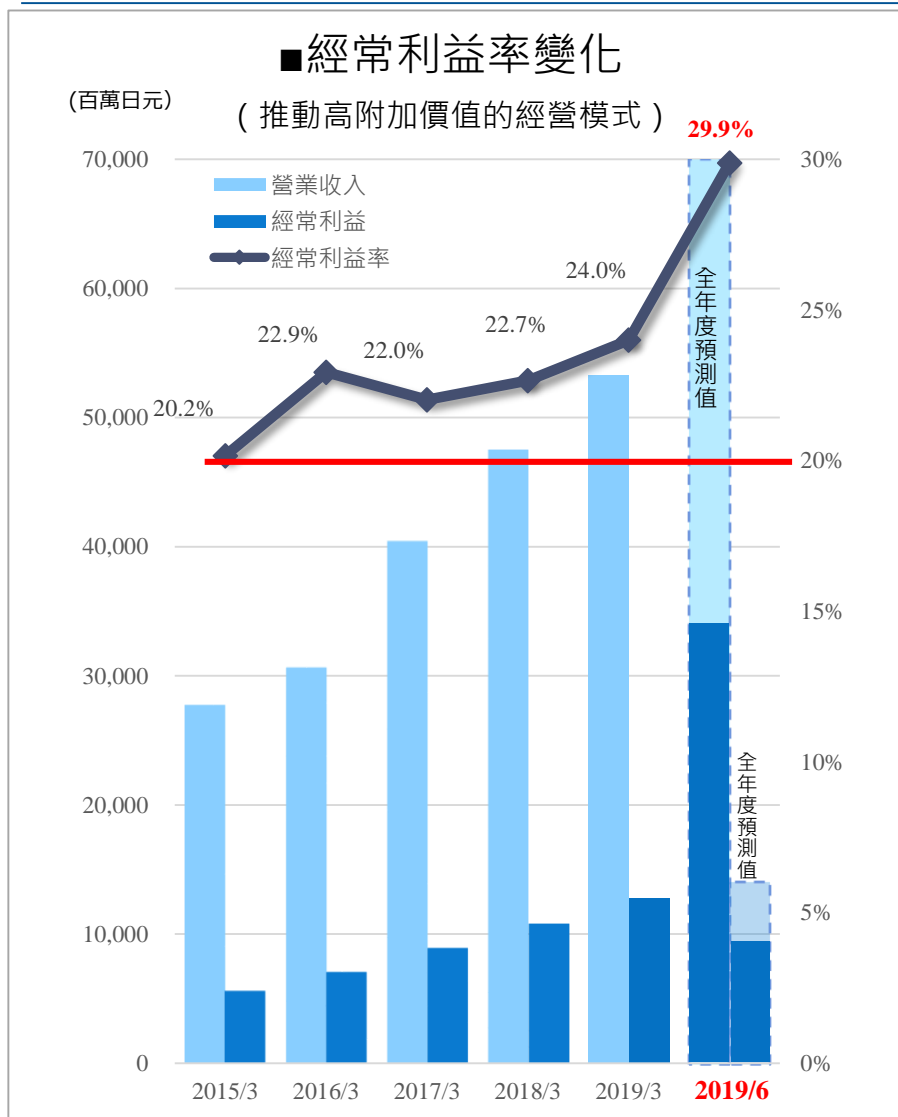
< 建設事業 >

- 合計1月併購為子公司的「光和工業」的營業收入，總營業收入、淨利均較去年同期有所增長。

< 海外事業 >

- 將印尼子公司持有的一部分存貨再進行評估，計上損失部分。
- 於峴港建造的高樓住宅『HIYORI Garden Tower』正在進行內裝工程，預計於11月完工。

管理指標變化



2) 事業環境

1. 世界經濟的成長速度雖漸趨緩，但急速下降的風險較小。目前仍將維持成長緩慢的局面。

- ◆IMF連續4次向下修正2019年的全球成長率至3.2%。成長速度明顯減緩。
- ◆易引發下行風險的**中美貿易摩擦**及**中國·歐洲經濟成長趨緩局勢**，尚未獲得徹底解決。
- ◆需留意會影響實體經濟的**日韓關係惡化**及英國脫歐問題等政治問題。

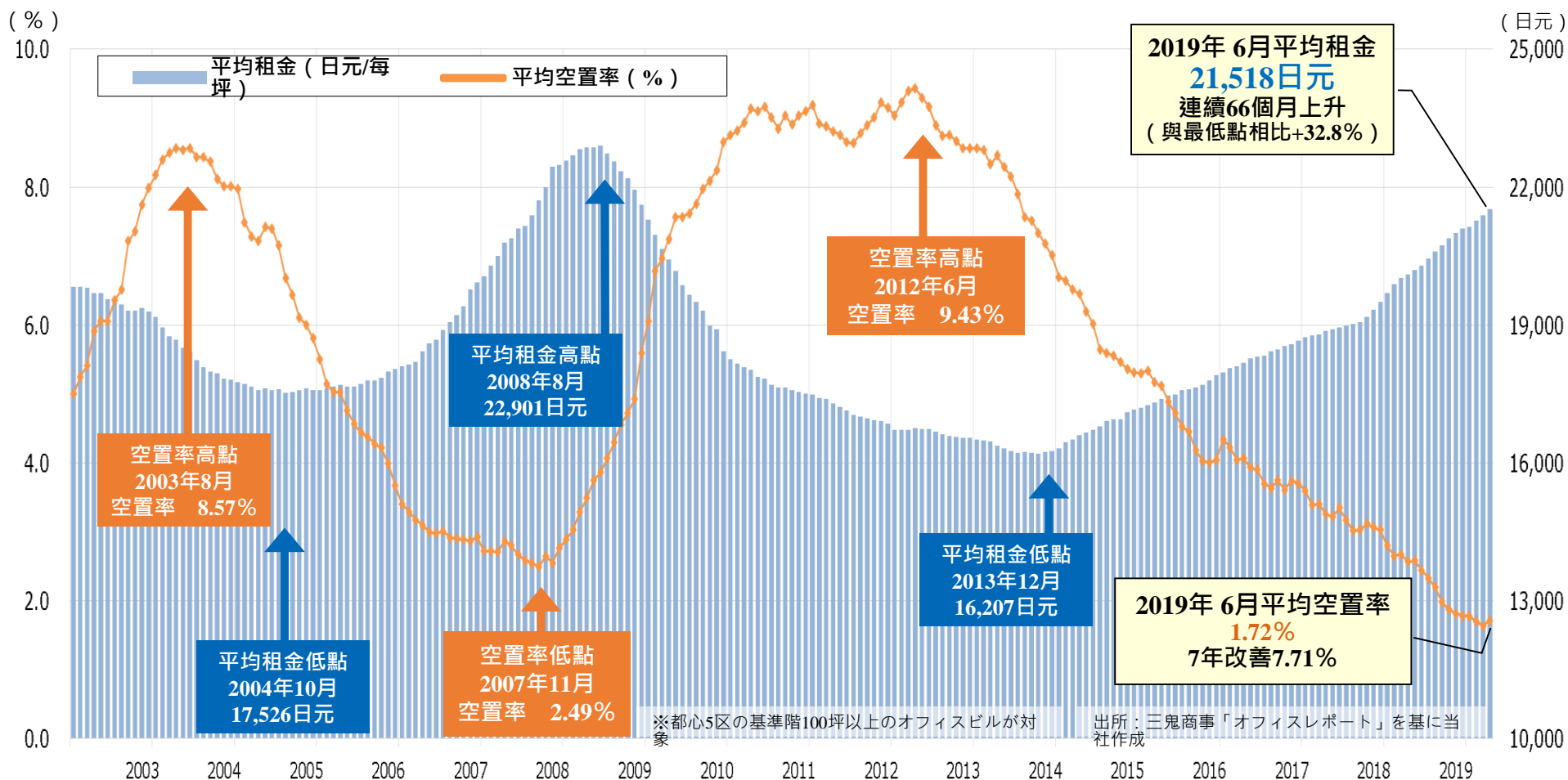
2. 儘管日本經濟持續緩慢成長，但受到世界經濟影響，不確定因素正不斷增加。

- ◆日本經濟雖保持著戰後以來最長的成長勢頭，但仍不能對全球經濟趨緩可能帶來的影響掉以輕心。
- ◆訪日外國旅客人數創新高。1月起對中國實施簽證放寬制度，使旅客人數維持高水準。
- ◆需注意10月**消費稅提升的影響**及**FRB的金融政策改變**、**日幣升值的動向**。

3. 東京都心的商業大樓空置率創歷年新低，辦公室市場持續供需不均的現象。

- ◆由於經濟穩定成長且**共享辦公室盛行**，導致其需求穩固，預計**租金將持續上漲**。
- ◆**空置率睽違28年降至1991年以來的最低點**。雖已有觸底反彈的徵兆，但仍持續供不應求的狀態。
- ◆部分金融機構對於**不動產投資開始採取謹慎態度**，減少買賣交易量。需留意今後發展。

市中心5大區商業大樓平均租金・空置率變化



※根據三鬼商事《Office Report》資料製成・對象為市中心5大區基準層100坪以上的商業大樓。

3) 當年度成果總結・未來發展策略

我們的信念

~ 不逐利，惟求信 ~

所謂企業，就是貢獻度的競爭

貢獻度是我們的競爭對手

以業績穩定達標並持續成長為目標



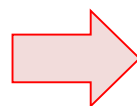
在邁向FY2023/3計畫目標的同時，不以一次性業績達標為目標，而是在「具備收益性、安全性、成長性的背景下使業績達標」，並以「穩定且持續的成長」為目標邁進。

<基本方針>

拓展都心事業與具成長潛力的市場

<三大方針>

- ① 深耕具高度影響力的「都心商業大樓事業」
- ② 聚焦於具成長潛力的「飯店事業及亞洲市場」
- ③ 積極利用「M&A」加速企業成長



為達成中長期穩定成長，
創造不動產價值、強化管理，並建立
「兼顧流動事業和存儲事業」
的盈利架構

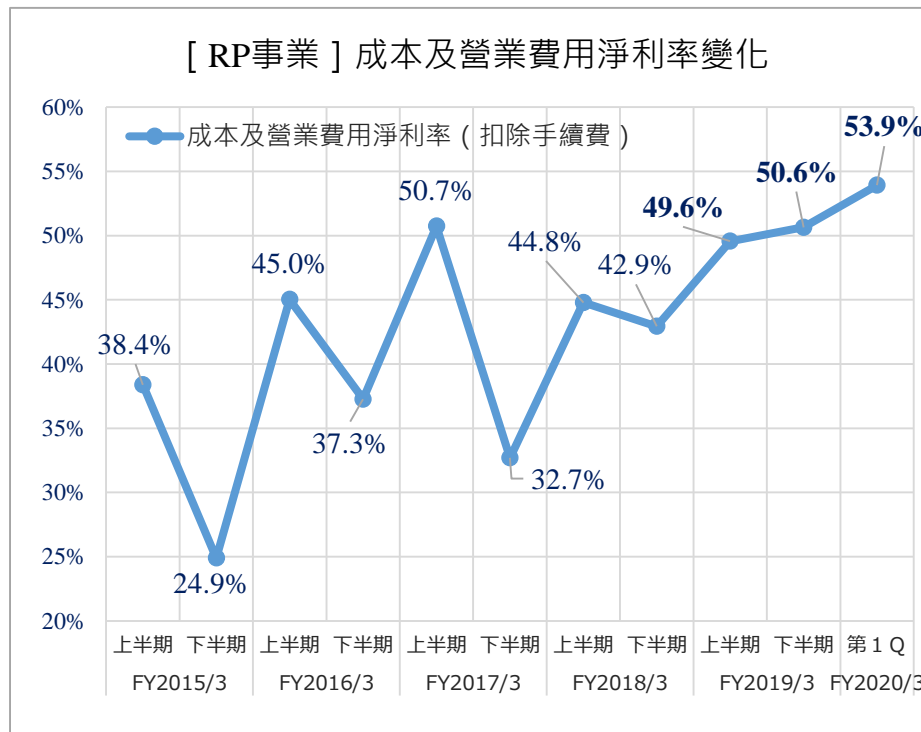
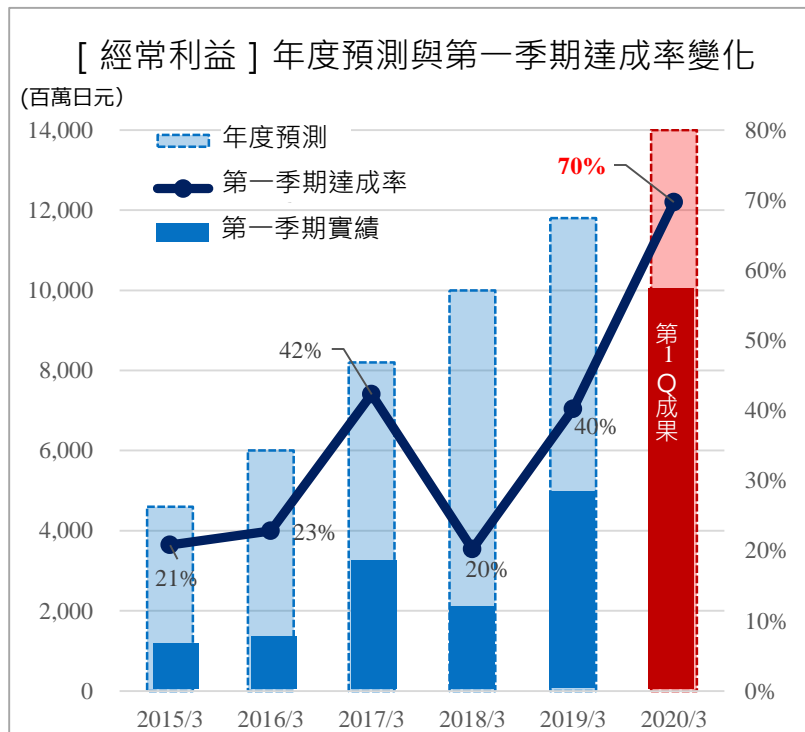
<計畫目標> FY2023/3

營業收入	1,000億日元
經常利益	200億日元
當期淨利	140億日元
自有資本比率	50%以上
經常利益率	20%以上



實際業績超前年度業績預測值

RP事業的實際銷售棟數遠超過年度銷售計畫棟數。再加上淨利率的提升，使營業收入及淨利提升2倍，創歷史新高。



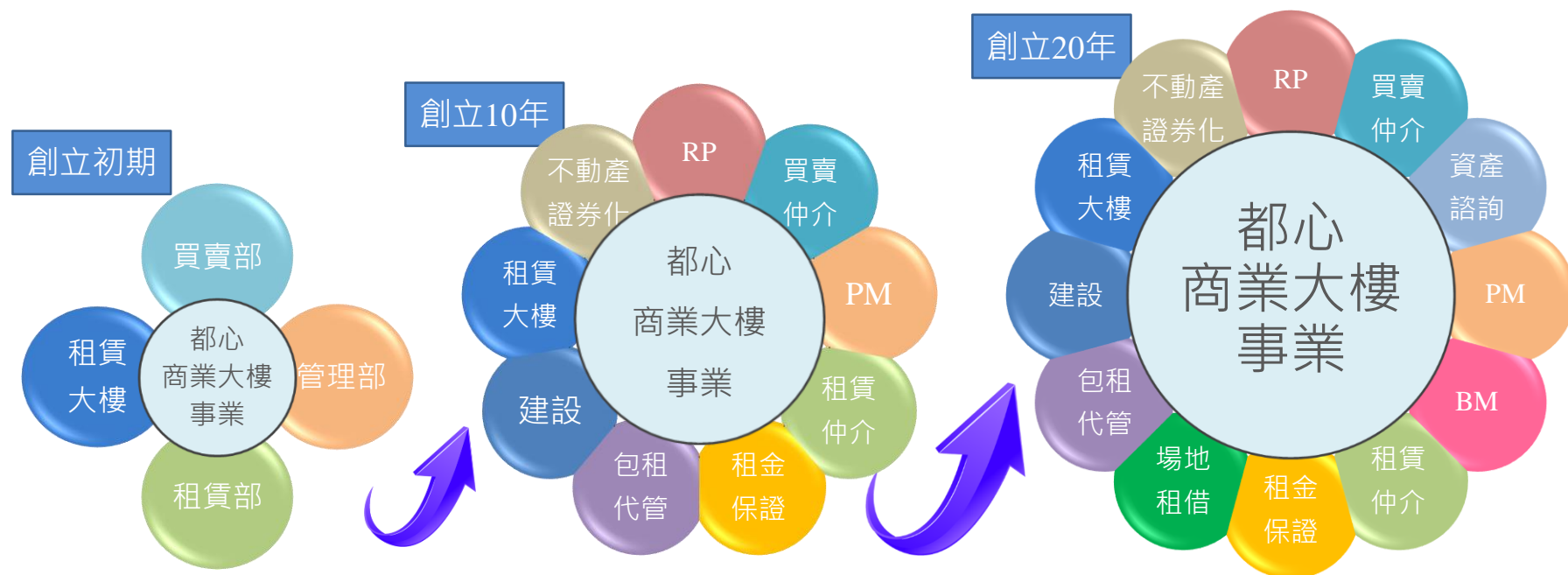
預測未來市場動向，實際業績超前預測值的第一季期

積極發展事業的同時也做好風險管理。我們不追求短期、一次性的成長，而是在創造並提升長期且穩定的不動產價值的同時，建立兼備成長性及安定性的經營架構。

深耕都心・中小型商業大樓，
貫徹本公司獨有(深入各地區提供服務)的優勢。

我們的事業從「以客戶視角，提供解決問題的辦法」開始

⇒積極深耕可發揮影響力的地區，不斷地磨練成長，創造高收益事業



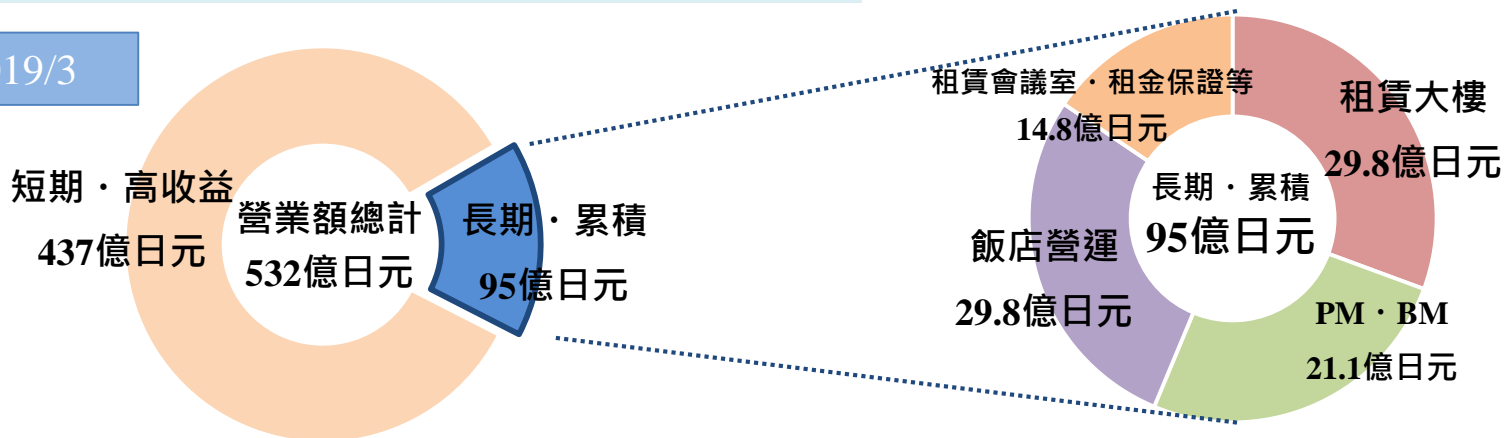
⇒針對目前著重發展的飯店事業及海外事業，我們致力於找尋屬於本公司的優勢，並持續磨練成長。

「流動型（短期・高收益）」和「存儲型（長期・累積）」共同發展的盈利架構

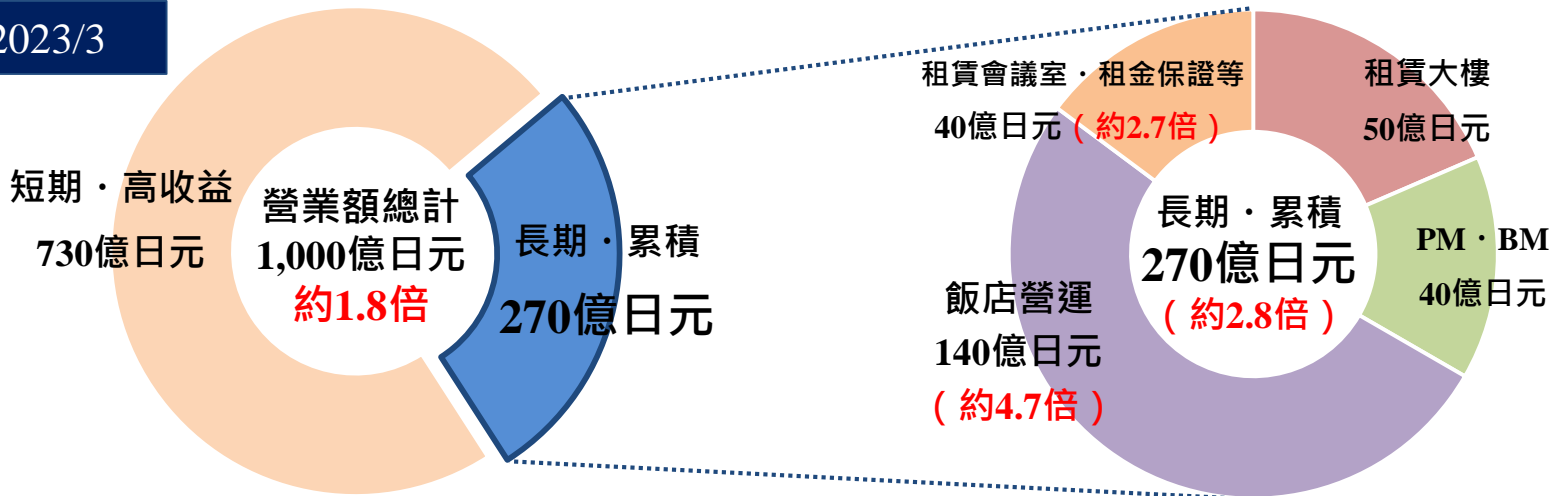


存儲型事業4年後的營業收入成長預測

FY2019/3



FY2023/3



成長策略 『陽光四箭』

1) 拓展現有版圖

商業大樓事業的
深耕・拓展

2) 飯店事業

鎖定觀光及商務型飯店

3) 海外發展

越南・印尼

4) 公司併購

拓展既有事業
擴充相關周邊服務

拓展本業（核心事業）
～ 商業大樓事業的深耕・拓展～

1) 拓展現有版圖

~ 商業大樓事業的深耕・拓展 ~



商業大樓事業 FY2023/3 營業收入目標 800億日元

< RP事業 >

鎖定東京市中心地區的中小型商業大樓，旨在提高創造附加價值的能力及**深耕・拓展不動產再生事業**，同時積極挑戰新建事業。

< 不動產服務事業 (租賃仲介・物業管理等) >

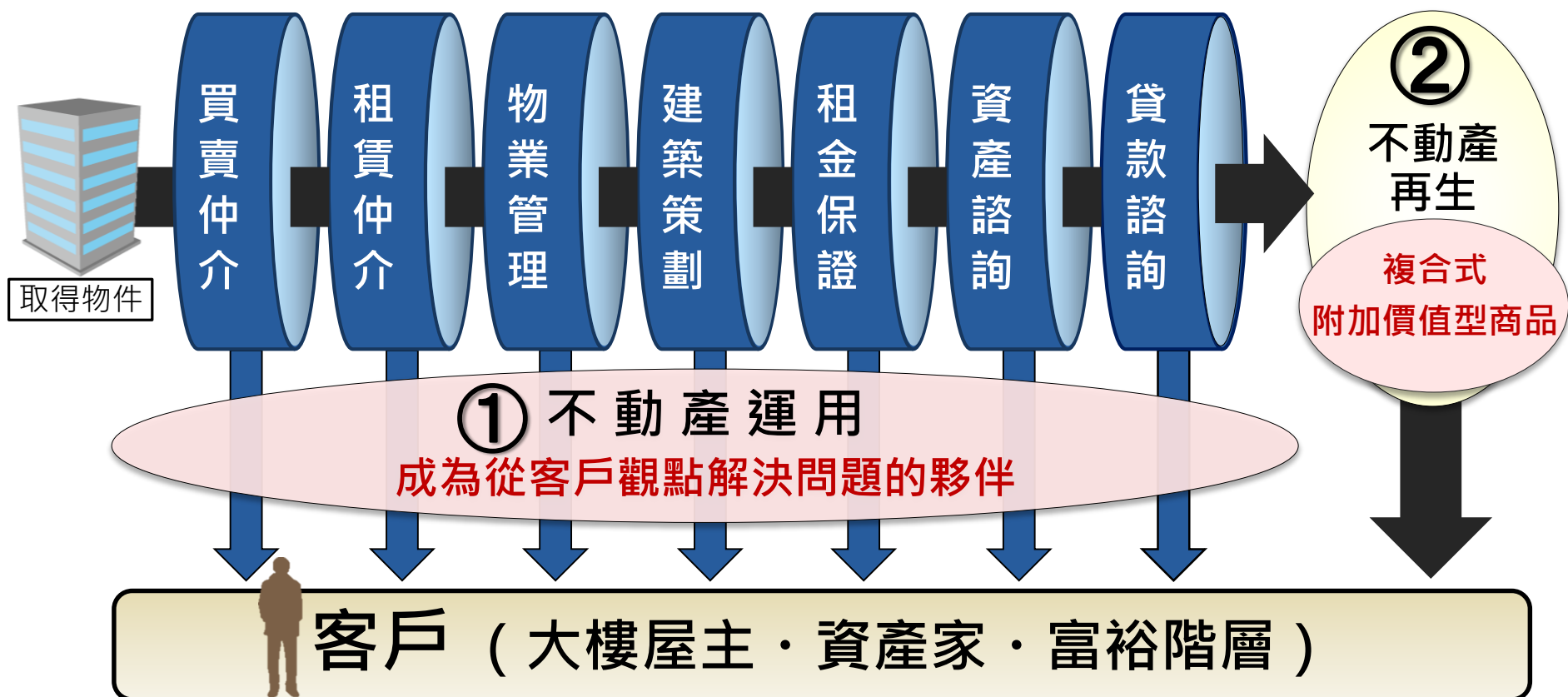
提供獨一無二、親切貼心的專業服務，並為大樓屋主盡心盡力是我們的工作理念。透過不斷為客戶排憂解難，加深彼此信任，進而成為客戶能夠隨時諮詢、值得信賴的「不動產夥伴及顧問公司」。我們的優勢在於「**以都心的大樓屋主為主要客戶群**」。

< 場地共享事業 >

憑藉著創造商業大樓附加價值的豐富經驗，充分運用空置空間與時間。**出租型會議室等類型的場地共享事業也在迅速發展**。

一條龍式的商業大樓事業經營模式

- ① 在縱向的不動產運用事業方面，透過傾聽客戶的需求，在現場研究並解決客戶的困擾。
- ② 在橫向的不動產再生事業方面，將累積的技能及獲悉的需求，運用到本公司購入的中古大樓上，以此創造高附加價值的再生商品，進行販售。



將老舊大樓改建成符合地區需求的幼兒園

將整棟大樓出租給幼兒園營運公司。位於距車站徒步2分鐘的地利之處，招租各類型的店舖進駐，在確保能收穫長期且安定收益的同時，將大樓改建成為社會所需的商業設施。目黑區人口年年增加，出生率也高於全國平均水準。由於此區域的育兒需求偏高，因此順應當地需求改建成幼兒園。



Before

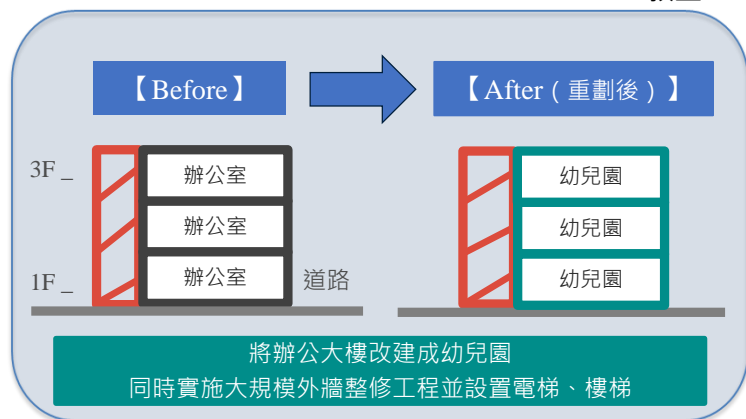


After

▲教室



▲幼兒用洗手間



▲入口



▲廚房

深入地區，擴大深耕於都心的據點網

1. 深耕東京市中心的中小型商業大樓

於東京市中心設立**12家**營業據點。
深入地區，並以活用情報的招租斡旋力為優勢發展事業。

2. 親切貼心的服務，使我們成為客戶經營「不動產的好夥伴」

為客戶排憂解難，加深彼此信任，
成為客戶能夠隨時諮詢得窗口。

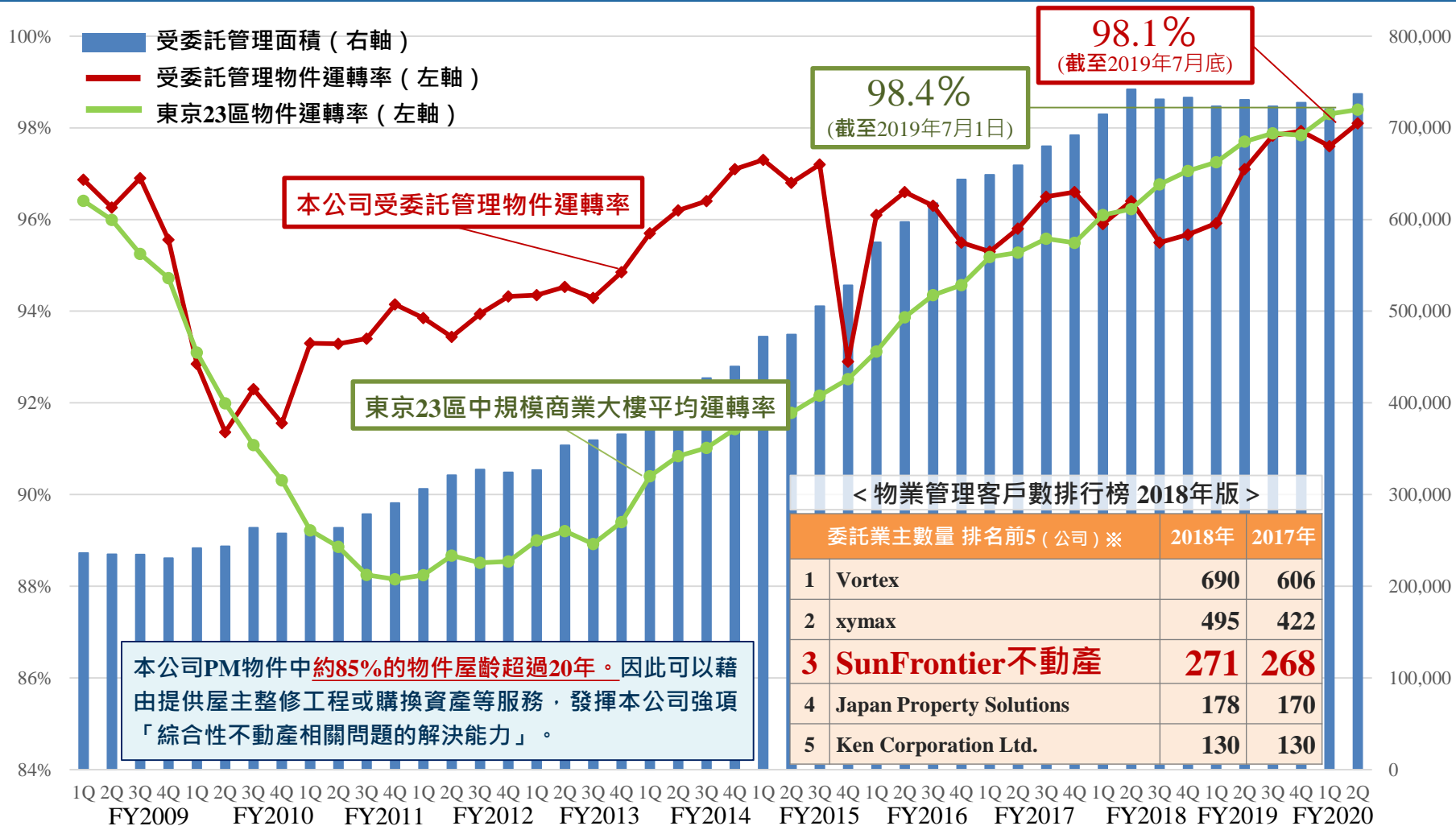
3. 把握承租商的需求， 為再生事業做出貢獻。

4. 不動產再生事業的購買窗口

本公司也曾在接受客戶的財產繼承、大樓老舊問題等諮詢後，直接將大樓買下重新規劃。



受委託管理面積與物件運轉率



※東京23區中型大樓平均出租率為本公司依據三幸Estate「Office市場調查月報」數據製作而成。

※運轉率：(總運轉面積) ÷ (可出租總面積)。運轉率及受委託面積包含本公司RP物件。

※PM客戶數排行榜根據2018年11月期「物業管理月報」數據製作而成。

擴大活用空間的場地共享事業

「成為支撐東京都心的企業發展基礎設施，並為日本經濟發展做出貢獻」！

出租型會議室 (Vision Center) ・ ・ 10個據點

租賃辦公室 (Vision Office)
Coworking (Vision Works) ・ ・ ・ ・ 4個據點

New
智能會議室 (Vision Room) ・ ・ ・ 3個據點

New
VC新宿

VO新宿

VC永田町

永田町

VC橫濱

品川

橫濱

田町

VC田町

神田

東京

有樂町

濱松町

日本橋

VO神田
VO神田ANNEX

New

VC神田

VR日本橋茅場町

VC東京日本橋

VC東京站前

VC八重洲南口

VR八重洲中央口

VW東京有樂町

VC東京有樂町

VR濱松町

VC濱松町



※出租型會議室的座位數多以3人座長桌計算。部分以口字形計算座位數。

- ◆ 6月VC新宿及VC神田開幕。8月則是創建了新的運營品牌「Vision Room」。總計場地租借事業達到17個據點，6,100個座位。
- ◆ 計畫於2023年3月底擴展至45個據點。

飯店事業

～ 積極發展開發中市場～

2) 飯店事業

~ 積極發展開發中市場 ~

< 主題 > 「溫馨飯店」

- ① 仰賴員工團隊精神而成長的飯店
- ② 傾聽客戶需求而成長的飯店
- ③ 地域共生而成長的飯店



自力・他力・社會力
在這三股力量聚集下，
日益精進

從客戶視角出發

以員工貼心溫暖的服務打造優質、舒適的客製化飯店。

飯店事業 FY2023/3 目標運轉客房數 5,000間

抓住訪日旅客增加的好時機，積極發展都市觀光及區域性觀光

< 擴大營運客房數的兩大策略 >

①購買空地以建造本公司的核心飯店品牌「HIYORI HOTELS & RESORTS」，

確立品牌優質性，努力打造高端飯店品牌。

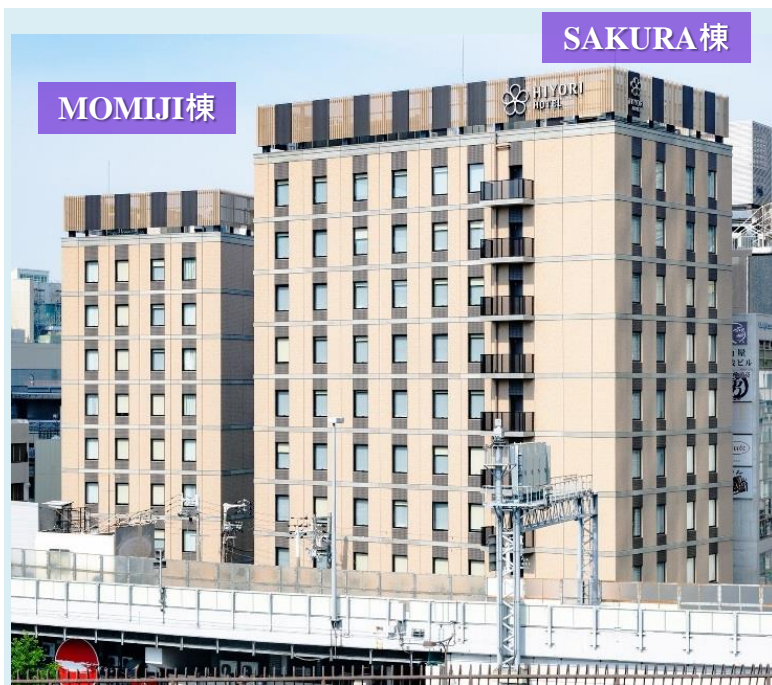
②靈活運用重新規劃、併購以及品牌變更等滿足不同需求及市場的方法，擴大客房數。

便於觀光、出差，位於南海線「難波」站徒步2分鐘的「溫馨飯店」

『日和飯店大阪難波站前』 盛大開幕！

從關西機場搭乘特急rapi:t僅需38分鐘即可到達飯店。其位於南海線難波站前，不論是觀光還是出差都很有人氣的便利之處。至關西遊玩的訪日外國旅客眾多，因此我們聘請多國籍的員工，提供舒適便捷的住宿體驗。

飯店內隨處可見日式風情。SAKURA棟以木造鳥居為模型，設計出如同走入神社般的秘境，MOMIJI棟則以富士山與滿月為模型，打造以天然石磚拼湊而成的大廳入口，及充滿櫻花、楓葉等季節性植物的室外庭園。而我們的員工則是以能讓旅客放鬆身心的溫馨感，迎接您的到來。



今年大規模飯店將陸續開幕



大阪本町六福萬怡酒店

位於大阪市中心的海外品牌飯店

【飯店簡介】

- 地 址：大阪府大阪市中央區
- 結 構：鋼骨結構・一部分鋼筋混凝土
17層樓地下1層
- 客房數：193間
- 占地面積：754.75㎡ (228.31坪)
- 總面積：8,194.32㎡ (2,478.78坪)

邀請知名主廚進駐餐廳，並設有健身房、大型浴池與露天溫泉。

Sky Heart Hotel Premier 倉敷水島



■地址：岡山縣倉敷市 ■客房數：155間



日和飯店銀座東

本公司銀座地區首件飯店開發案件

【飯店簡介】

- 地 址：東京都中央區
- 結 構：鋼筋混凝土11層樓
- 客房數：135間
- 占地面積：551.38㎡ (166.79坪)
- 總面積：3,725.00㎡ (1,126.81坪)

頂樓設有露天溫泉與大型浴池，可眺望銀座與晴空塔。

Sky Heart Hotel Premier 鹿島



■地址：茨城縣神栖市 ■客房數：194間

※照片、時程及規模皆為預想，今後可能有所變更。

日和OCEAN RESORT沖繩 「第二期」販賣售罄

飯店外觀示意圖



坐落於能夠一覽大海美景的絕佳地理位置



樣品房



連接大廳和大海的水池



全海景 & 附陽台的豪華套房



HIYORI
OCEAN RESORT
OKINAWA

運營・開發中飯店事業一覽

目標是在FY2023/3，達到客房數5,000間

< 國內飯店客房數 >

營運中 1,625間

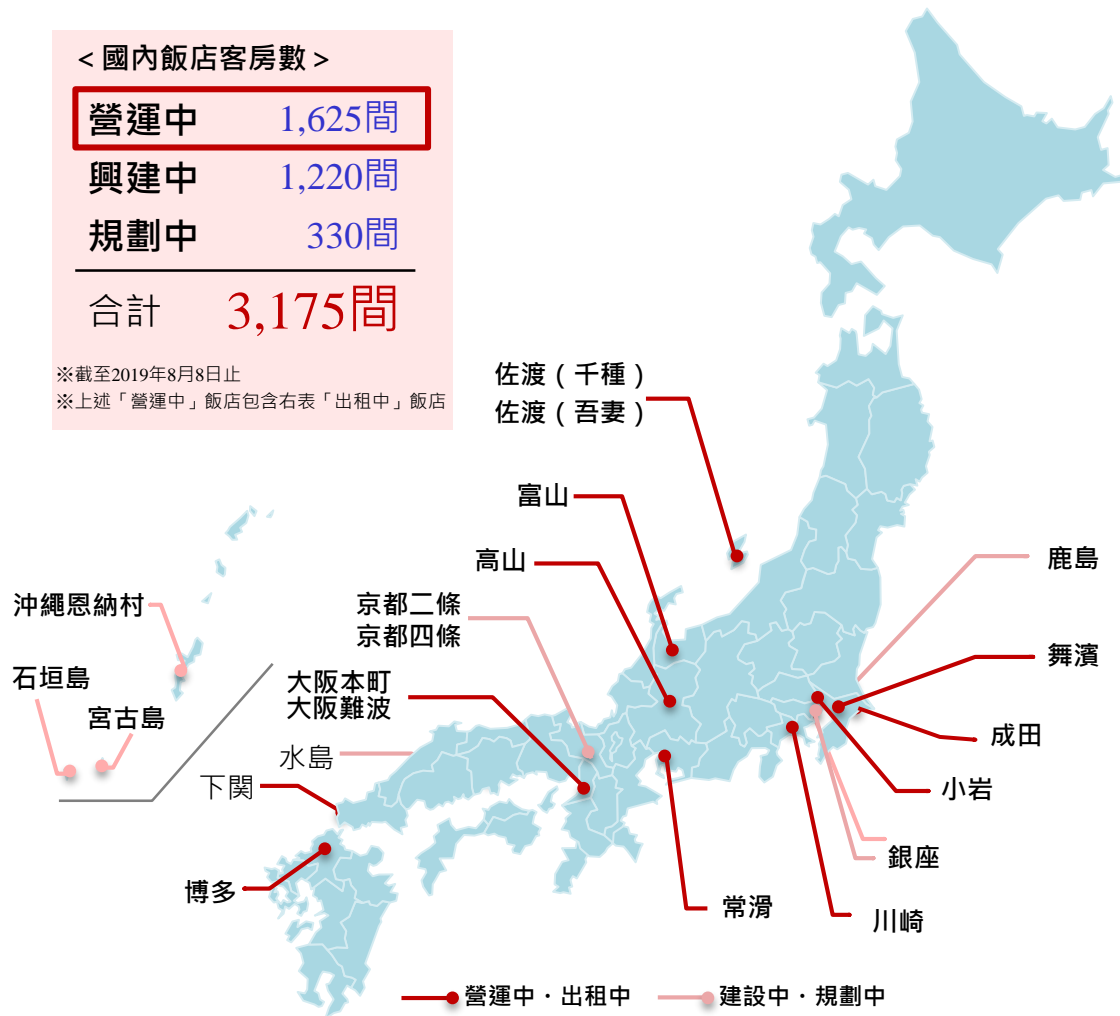
興建中 1,220間

規劃中 330間

合計 3,175間

※截至2019年8月8日止

※上述「營運中」飯店包含右表「出租中」飯店



※開幕時期及規模皆為計劃，今後可能有所變更。

現狀	開幕(預定)	飯店名・飯店地址	客房數
營運中	2016年4月	SSH名古屋常滑	194
營運中	—	飯店SKY HEART川崎	200
營運中	—	飯店SKY HEART小岩	105
營運中	—	飯店SKY HEART成田	100
營運中	—	飯店SKY HEART博多	159
營運中	2017年4月	日和飯店舞濱	80
出租中	—	富山	210
營運中	—	佐渡 吾妻	57
營運中	2018年5月	旅之宿飯店飛彈高山	80
營運中	—	飯店SKY HEART下關	105
營運中	2018年7月	旅之宿飯店佐渡	111
營運中	2019年5月	大阪難波	224
興建中	2019年10月	大阪本町	193
興建中	2019年12月	銀座東	135
興建中	2020年2月	倉敷水島	155
興建中	2020年3月	茨城鹿島	194
興建中	2020年9月	沖繩恩納村	204
規劃中	2020年12月	京都二條河原町	205
規劃中	2022年4月	京都四條河原町	134
規劃中	2021年4月	宮古島	120
規劃中	2022年12月	石垣島	210

預計本年度開業

3) 海外事業

~ 越南峴港計畫順利進行中 ~



< 「為了亞洲各國人民的幸福，我們與志同道合的夥伴一起」 >

透過提供日式高品質、高設計感的優良住宅，
滿足當地日益增高的住房需求，促進當地經濟發展。



第2號 高樓住宅『HIYORI Garden Tower』

預計於
2019年11月完工



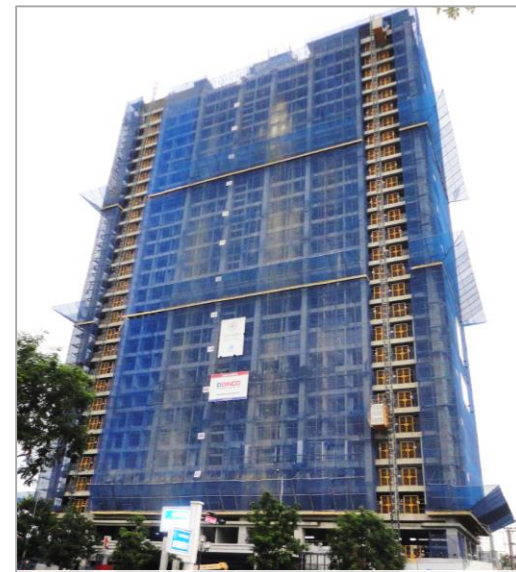
完工示意圖 (外觀)



峴港夜景



樣品屋 (客廳)



於今年1月上樑，現正進行內度裝潢工程

日本直飛峴港航班中，每週7航班從成田機場、7航班從關西機場出發。
韓國每週247班直飛航班，
中國每週24班直飛航班。
峴港除了是企業進駐的高需求區域外，同時也是亞洲備受矚目的度假勝地之一。

4) M&A (公司併購)

~ 擴大現有事業範圍與拓展相關服務 ~

將事業中的人財、技術、平台引進本公司集團內，擴展能順應環境變化的最佳服務，加速周邊相關事業的發展。

< 過去的併購·事業轉讓成果 >

	年	公司名稱·事業名稱	業務內容
①	2010年	Just as it is OFFICE ! ※	Just as it is辦公室專用網站
②	2012年	Yubi (現SF Building Maintenance)	大樓維護
③ ④ ⑤	2016年	Vision Center · Vision Office	出租會議室、租賃辦公室
		飯店AU常滑 (現Spring Sunny飯店名古屋常滑)	飯店
		Sky Court Hotel (現Sky Heart Hotel)	飯店
⑥	2018年	飯店吾妻	老字號日式旅館 (佐渡島)
⑦		VIP南國 (現Sky Heart Hotel下關)	飯店
⑧		Okesa觀光出租車	出租車、旅遊巴士 (佐渡島)
⑨ ⑩	2019年	光和工業	辦公室等的內裝施工
		佐渡日和	佐渡島的情報網站

※ Just as it is OFFICE ! 是可以直接以現況點交的辦公室，不但進住時不需花費大筆費用進行室內裝工程，點交歸還時也無需負擔恢復原狀的責任。



⇒ 透過共享哲學理念，提高員工自我意識及動力，發展事業

4) ESG的發展

為了持續擴大事業版圖並穩定提升企業價值，
我們積極發展貫徹於各事業中的ESG活動。

環境 Environment

- 將老舊大樓直接翻新，發展與環境共生的不動產再生事業。
活用既有的不動產物件，提升其使用年限及品質。
(截至2019年6月底，大樓再生實績：377棟)
- 2010年開始運營Just as it is OFFICE！
減少搬家產生的閒置器材、設備。

社會 Social

- 於不動產再生事業方面，推動改建大樓成符合地區及社會所需的最佳設施
(幼兒園、餐廳等)。
- 大都市外有許多自然景觀、文化財產及美食等觀光資源。
以「讓日本充滿活力」為標語，建設新飯店、改建老舊房屋、發掘觀光資源
等，從旅遊業拓展地區振興事業。(首先從佐渡島開始)

管理 Governance

- 為了客觀化、透明化董事會組成及決定各董事報酬的相關手續，設置董事會時能隨意諮詢的「提名・薪酬委員會」。以3名委員及2名社外董事組成，提升公司經營的監督功能。
- 於6月的股東大會上決議增加1名董事，並聘用1名社外監察官。使董事會由10名社內人士及5名獨立的社外董事組成，強化企業經營的管理體制。

將老舊大樓直接翻新 發展與環境共生的不動產再生事業[E]

□ 透過不動產再生事業，減少環境破壞

以改建房屋及設備提升環評指標

本公司購入的再生物件，屋齡多為20～30年的中古大樓，因此多有設備老舊、效能不佳的問題。針對此種物件，本公司執行更換空調及照明設備、洗手間改修等工程，不但降低銷售後的設備故障風險，更加速環保節能大樓的生成。

【改裝空調工程】



【照明設備更換工程】



本公司的不動產再生事業，非單單只是將高屋齡的建築物拆解重建，而是發掘建築物的潛在附加價值，將其改建成高收益、高機能性的優質辦公室。從而降低化石原料的浪費，並提高資源生產性，與環境共生。

為活化地區及社會做出貢獻[S]

□ 順應社會需求改建大樓，使其發揮最佳用途

抓住人口激增地區的育兒需求，將大樓改建為幼兒園（本公司第五件案例）



結合產官學，創造出居民時常聚集、休憩的親水空間



將1樓停車場改建為餐廳，並與運河旁的行人步道相接。創造出具有獨特魅力的運河景觀。

地區振興事業 ~ 積極推廣佐渡島事業 ~ [S]

< 觀光產業讓佐渡充滿活力！ >

發展區域經濟，就是發展日本經濟。被日本的文化、歷史、自然風光、美食、溫泉、獨特的待客之道等魅力深深吸引的外國旅客不斷增加，我們聚焦於集「日本之美」於一身的地區，以該地區特有的魅力與優勢為主題，挑戰地區振興事業。首先從我們最熟悉的佐渡島開始。目前已創造出100多個工作機會。

Sun Frontier 佐渡

飯店事業

交通運輸事業

“發現佐渡”事業

觀光·旅遊事業

網路宣傳事業

飯店吾妻

Okesa觀光出租車

觀光歇腳處

旅行社

佐渡日和



旅之宿飯店
佐渡



汽車租賃事業



管理體制的強化[G]

本公司全體員工皆以「身為人理所應當遵循的法則」為工作信念。以秉持同一信念為前提，為強化管理體制，實行以下方針。

□ 設置「提名・薪酬委員會」

為了客觀化、透明化董事會組成及各董事報酬決定的相關手續，設置了董事會時能隨意諮詢的「提名・薪酬委員會」。
成員有半數以上為社外董事，可確保公司的完整運營。

□ RP物件交易時的風險管理及合法性的卻保

購買物件時，除了評估其能帶來的收益外，也要判斷主要風險、對周邊環境的影響、合法性等相關事項。除了主要負責的RP部門外，再加上法務部門及監察部門，建立從三階段、從各方面評估風險的體制。而在銷售物件時，則是將不合法的物件合法化後再進行銷售。

□ 每月實施合規研修

以建構合法體制為目的，每個月向全體員工實施合規研修。以「防止內幕交易」、「防止與反社會勢力的交易」、「情報管理」等為主題，廣泛的進行討論，並完善事業的經營。

增加社外董事[G]

於6月的股東大會上決議增加1名董事，強化管理體制。本公司的社外董事，在各領域有豐富的經驗與知識，能為長期提升企業價值做出貢獻。

高原利雄（社外董事）

- 作為「嬌聯株式會社」的經營者，有著成功拓展事業的實績及相關的豐富的經驗。
- 於本公司的董事會上，以脫離經營陣營的角度深入審查，並提供公平公正、確鑿有效的建議。

久保幸年（社外董事）

- 曾任東京證券交易所的上市審查部長。持有日本國內公認的會計師執照，精通金融商品交易法、公司法、財務相關等並擁有豐富經驗。
- 於本公司的董事會上，以脫離經營陣營的角度，提供作為上市公司應注意的公司管理、情報公開相關事宜的公平公正的建議。

大久保和孝（社外董事）

- 作為日本國內公認的會計師，精通各大企業的審計制度。曾經營審計公司，並歷任行政部的各種專委及金融團體的召集人。有著危機管理、法規、CSR、地區振興等領域的豐富經驗與見識。
- 為本公司的經營出謀劃策外，也持續監督提升企業價值的公司經營模式。

守屋宏一（社外監察官）

- 以不動產及金融業為強項的律師，累積了許多豐富經驗。提出多項強化合法體制的建議。
- 作為「株式會社TAMURA製作所」、「株式會社Samantha Thavasa Japan Limited」的社外董事，累積了許多豐富的經驗。

田中英隆（社外監察官）

- 持有美國公認的會計師執照，並擁有豐富的海外工作及公司經營經驗。
- 於金融業界累積的專門知識及擔任日本興業銀行海外分公司店長累積起來的經驗，使其對ESG等領域有相當獨到的見識。在今後本公司的海外發展及ESG情報公開等整體經營上，從客觀的角度監督審查本公司體制。

5) 公司簡介・參考資料

社訓

利他

經營理念

以守護全體員工，追求其物質與精神上的幸福為宗旨，
同時秉持共生精神，促進人類和社會繁榮。

三大方針

- 1．先利人後利己
- 2．貫徹正道
- 3．絕對積極

< 經營理念手冊 >



願 景

做為「不動產運用專家」，
我們的目標是成為世界上，
客戶最為喜愛並願意選擇的不動產公司

客 群

大樓屋主，資本家，富裕階層

本 業

不動產再生與運用

方 針

- 不逐利，惟求信
- 始終站在客戶視角為其排憂解難
- 聚焦於人而非物件
- 一條龍式服務解決問題

戰 略

都 心

辦 公 室

優 勢

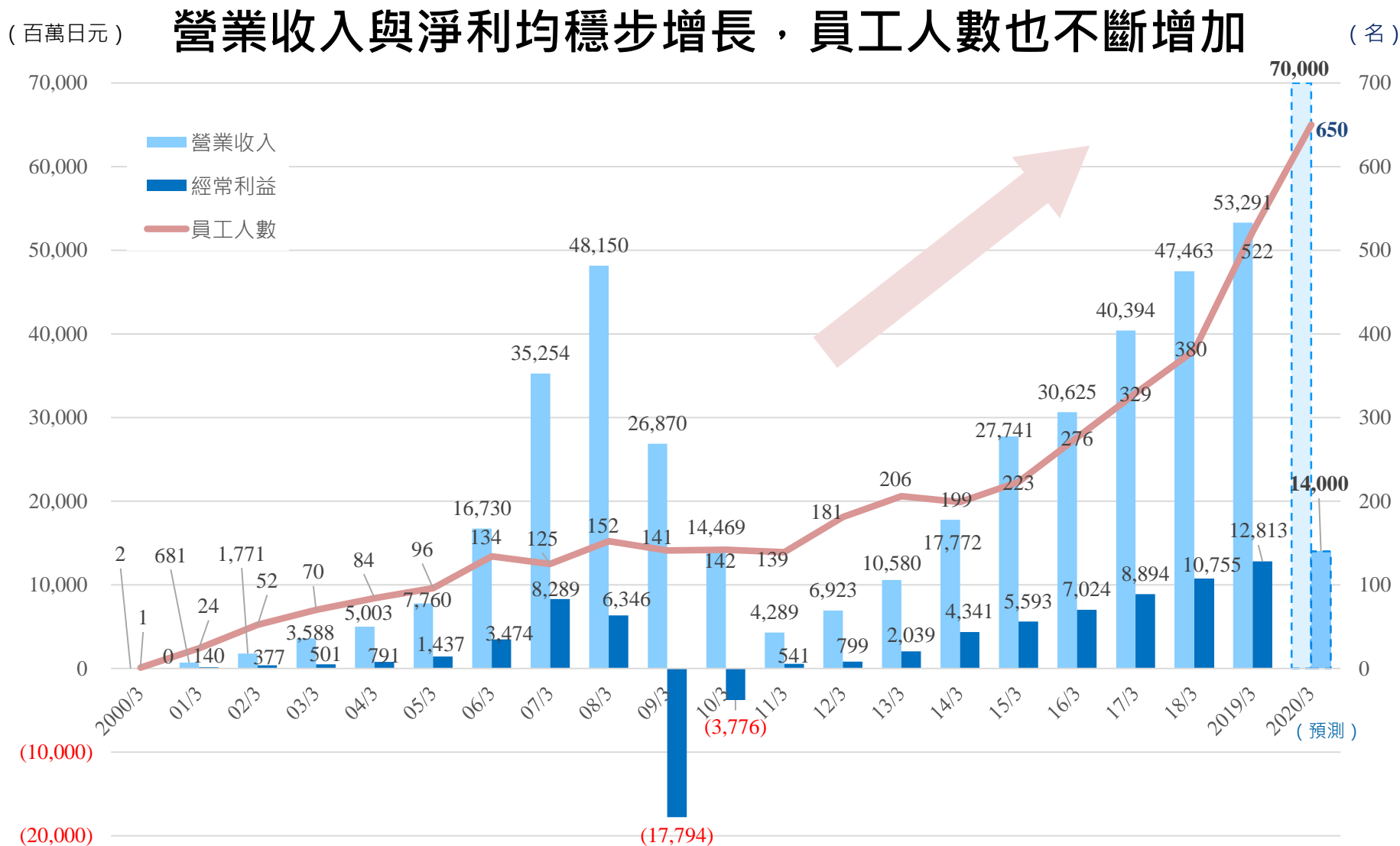
招 租
斡 旋 力

重 新
規 劃 力

大 樓 管 理 力

創 造 力

營業額・利潤總額・員工人數的變化



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	2004年11月19日（JASDAQ證券交易所） 2007年2月26日（東京證券交易所第一部）
資本額※	119億6500萬日元
公司代表	董事長 堀口智顯
員工人數※	正式員工573名（※含兼職及打工員工共939名）
員工平均年齡※	33.5歲（※截止2019年6月底）
營業範圍	不動産再生 不動産服務 〔不動産管理・仲介・建築策劃・租金保證〕 租賃大樓管理・資産咨詢 飯店開發・運營
會計年度	3月
上市交易所	東證一部（股票代碼 8934）



今後也請給予我們支持與指教。

◆本資料非以特定商品之招攬・推銷・販售等為目的，所提供之資訊僅供參考。

投資人應自行評估可承受之風險、於申購時謹慎考量。有關本公司股票申購事宜請洽詢各大證券商。

◆本資料所提供之資訊，不完全符合金融商品交易法、宅地建物取引（交易）業法及東京證券交易法之上市規範等相關法規。

◆本資料內容中所記載業績展望僅為預估值，不代表未來績效保證。

◆本資料內容已力求完整，惟不保證其正確性及準確性。

此外，內容可能未經預告逕行變更或刪除，敬請見諒。

<諮詢窗口>

Sun Frontier株式會社 經營企劃部

聯絡電話: +81-3-5521-1551

公司網站: <https://www.sunfrt.co.jp/ch/>

電子信箱: ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER