

# 2021年3月會計年度第一季期(2020.04 ~ 2020.06) 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) 2021年3月會計年度 第一季期 決算成果概要	1-10
2) 2021年3月會計年度 業積及股利預測	11-14
3) 疫情的影響及本公司的經營政策	15-20
4) 未來發展戰略	21-34
5) 公司簡介·參考資料	35-46

2020年 8月 6日



**SUN FRONTIER**

股票代碼：8934

# FY※2021年/3第一季期 決算成果概要



受疫情及去年度業績影響，營業收入及利潤大幅減少，但淨利維持黑字

	成果	淨利率	與去年同期相比	增減率
營業收入	13,672百萬日元	—	▲18,980百萬日元	▲58.1%
營業淨利	2,095百萬日元	15.3%	▲7,771百萬日元	▲78.8%
經常利益	1,952百萬日元	14.3%	▲7,806百萬日元	▲80.0%
淨利※	1,238百萬日元	9.1%	▲5,458百萬日元	▲81.5%

年度業績預測值	達成率
70,000百萬日元	19.5%
6,930百萬日元	30.2%
6,500百萬日元	30.0%
4,100百萬日元	30.2%

※1「FY」為會計年度Fiscal Year的縮寫，此後均簡稱爲FY

※淨利為歸屬於母公司股東的淨收入

每股股利  
預測值

42.0日元

## 業績要點

### 1) 重新規劃事業依原定計劃順利售出5棟商業大樓

- 儘管RP事業的物件銷售棟數停留在5棟(較去年同期減少14棟)，**分部淨利率仍然維持高水準(27.7%，去年同期比-7.1%)**。在疫情的影響下仍保持穩定業績。然而去年的物件銷售計劃集中於第一季期，受此影響，今年度第一季期的營業收入・利潤相較於去年度皆大幅減少。
- 疫情持續擴大，我們將提高敏感度及觀察力，掌握辦公室及工作型態的變化，設計在新常態生活中，也符合客戶需求的辦公室。

### 2) 發表年度業績及股利預測值

#### 年度預測：業績大幅減少，股利與去年相同

- 今年度業績預測值與去年實際成果相比，估計營業收入減少4%，經常利益減少約60%。儘管預計計上飯店事業大型分售案件「日和Ocean Resort沖繩」的營業收入，但RP事業(約占公司整體業績約70%)的銷售棟數減少，淨利率維持低水平。(詳情參考P.12~P.13)
- 每股股利將維持42日元，與去年相同。(詳情參考P.14)

# 合併損益表

(單位：百萬日元)

	FY2020/3 4-6月	FY2021/3 4-6月	增減率
營業收入	32,652	13,672	▲58.1%
不動產再生事業	30,447	10,354	▲66.0%
重新規劃(含飯店開發)	29,594	9,438	▲68.1%
大樓租賃・轉租	852	915	7.4%
不動產服務事業	844	820	▲2.8%
管理營運事業	1,277	589	▲53.9%
其他事業	335	2,206	558.5%
調整額	▲251	▲297	—
營業毛利	11,897	3,875	▲67.4%
不動產再生事業	11,186	3,119	▲72.1%
重新規劃(含飯店開發)	10,827	2,918	▲73.0%
大樓租賃・轉租	359	201	▲44.0%
不動產服務事業	544	552	1.5%
管理營運事業	124	▲343	—
其他事業	62	651	950.0%
調整額	▲19	▲106	—
銷售費用管理費用	2,030	1,779	▲12.4%
營業利益	9,867	2,095	▲78.8%
營業外收益	28	33	17.9%
營業外費用	137	176	28.5%
經常利益	9,758	1,952	▲80.0%
其他損益	—	▲6	—
營所稅等	▲3,062	▲711	▲76.8%
非控制權益	▲1	3	—
淨利	6,697	1,238	▲81.5%

## 合併損益表要點

- RP事業的銷售棟數為5棟。
- 去年的物件銷售計劃多集中於第一季期，因此相較去年度，今年度營業收入、利潤大幅減少。
- 其他事業中，於越南岷港興建的分售住宅，其交屋手續進行順利，推動業績成長。  
本年度第一季期計上2020年1月~3月的營業收入。

## 疫情對業績的主要影響

### < 飯店運營事業 >

- 4月以來有7間飯店暫時歇業。雖然各飯店於6月下旬陸續恢復運營，平均運轉率仍然維持低水平。  
與此同時，於4月開幕的「旅之宿飯店鹿島」因著重於提供商務出差住宿，6月中有10天客滿。

### < 場地租借事業 >

- 由於政府發布了緊急狀態，4月至5月的預約取消大幅增加，雖然對業績受到影響，但從6月開始本公司徹底執行防疫措施、並擴展新服務項目，同時隨著緊急狀態的解除，曾經延期的重要活動也陸續恢復籌辦，因此6月份的業績回復至與去年同期相仿。

# 合併資產負債表 - 資產 -

- ・ 存貨因RP事業持續購買新物件，使整體增加約18億日元。  
其中RP物件增加30億日元，海外物件因銷售開發用地而減少12億日元。
- ・ 現金及存款因繳付所得稅、發放去年度股利、購買物件等原因減少42億日元。
- ・ 其他流動資產隨著應收消費稅及預付款的變化，減少16億日元。

(單位：百萬日元)	2019年 3月底	2020年 3月底	2020年 6月底	增減額 (相較去年3月底)
流動資產	97,149	113,842	109,811	▲4,030
現金及存款	20,257	18,627	14,388	▲4,239
存貨	74,329	91,766	93,602	+1,836
明細) 重新規劃事業	62,143	71,353	74,356	+3,003
飯店事業	7,552	17,019	17,086	+67
海外事業等	4,634	3,395	2,160	▲1,235
其他流動資產	2,562	3,448	1,821	▲1,627
非流動資產	13,749	16,450	16,468	+17
有形非流動資產	9,339	10,413	10,593	+179
無形非流動資產	863	712	669	▲43
其他非流動資產	3,546	5,324	5,205	▲118
資產總計	110,898	130,293	126,280	▲4,012

# 合併資産負債表

## -負債・權益-



- ・因RP事業持續購買物件，借款相較於去年度底增加15億日元、計息負債餘額為508億日元。
- ・由於計入本年度淨利(12.3億日元)及去年度發放的股利(▲20億日元)，保留盈餘減少約8億日元。

### 自有資本比率變化

2019年3月底	2020年3月底	2020年6月底
50.3%	49.6%	50.4%

(單位：百萬日元)	2019年 3月底	2020年 3月底	2020年 6月底	增減額 (相較去年3月底)
流動負債	12,859	18,052	17,240	▲ 811
短期借款等	2,248	4,463	7,864	+3,400
為付所得稅等	2,661	3,566	583	▲ 2,982
其他流動資產	7,949	10,022	8,792	▲ 1,229
非流動負債	42,179	47,431	45,222	▲ 2,209
長期借款、公司債券	39,751	44,906	43,023	▲ 1,883
其他非流動負債	2,428	2,525	2,199	▲ 325
負債總計	55,038	65,483	62,463	▲ 3,020
股本	55,900	64,690	63,880	▲ 809
其他	▲ 40	119	▲ 63	▲ 182
權益總計	55,860	64,809	63,817	▲ 991
負債權益總計	110,898	130,293	126,280	▲ 4,012

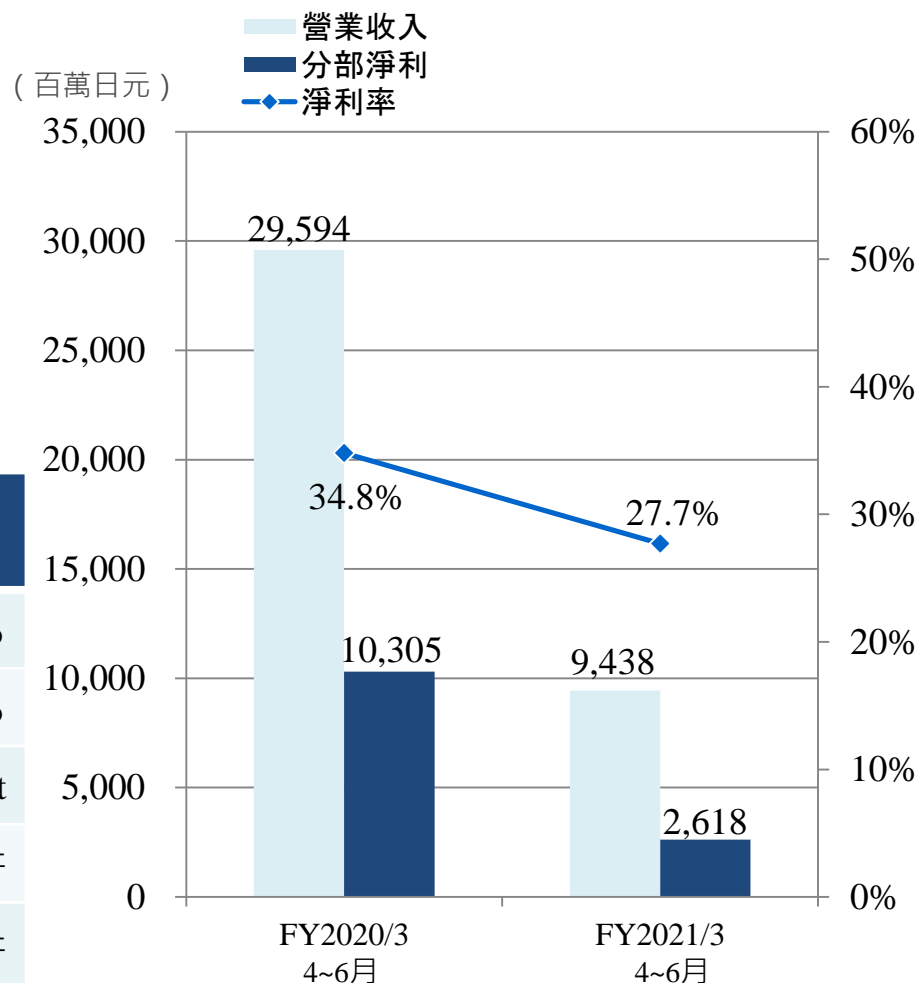
# 重新規劃(RP)事業 (重新規劃・飯店開發)



- 本年度因政府發布緊急狀態導致經濟活動受阻，以及去年的銷售計劃(含大型物件)集中於第一季，使今年度的銷售棟數，與去年(19棟)相比大幅減少。
- 平均一案件以484天(較去年度增加75天)為一循環週期運作。由於著重於設計高租金水平的商品，致使循環週期拉長，但利潤維持高水平，今年2月前簽約的銷售物件也順利交屋，使期末庫存棟數達到74棟(RP事業相關62棟・飯店事業相關12棟)，存貨餘額為914億日元(RP事業相關743億日元・飯店事業相關170億日元)。

※海外事業除外

(單位：百萬日元)	FY2020/3 4-6月	FY2021/3 4-6月	增減
營業收入	29,594	9,438	▲68.1%
分部淨利 <sup>(注1)</sup>	10,305	2,618	▲74.6%
淨利率	34.8%	27.7%	▲7.1%pt
購入棟數	14件	8件	▲6件
銷售棟數	19件	5件 <small>※包含小額分售商品1件</small>	▲14件
截止庫存棟數	64件 <sup>(注2)</sup>	74件 <sup>(注2)</sup>	+10件



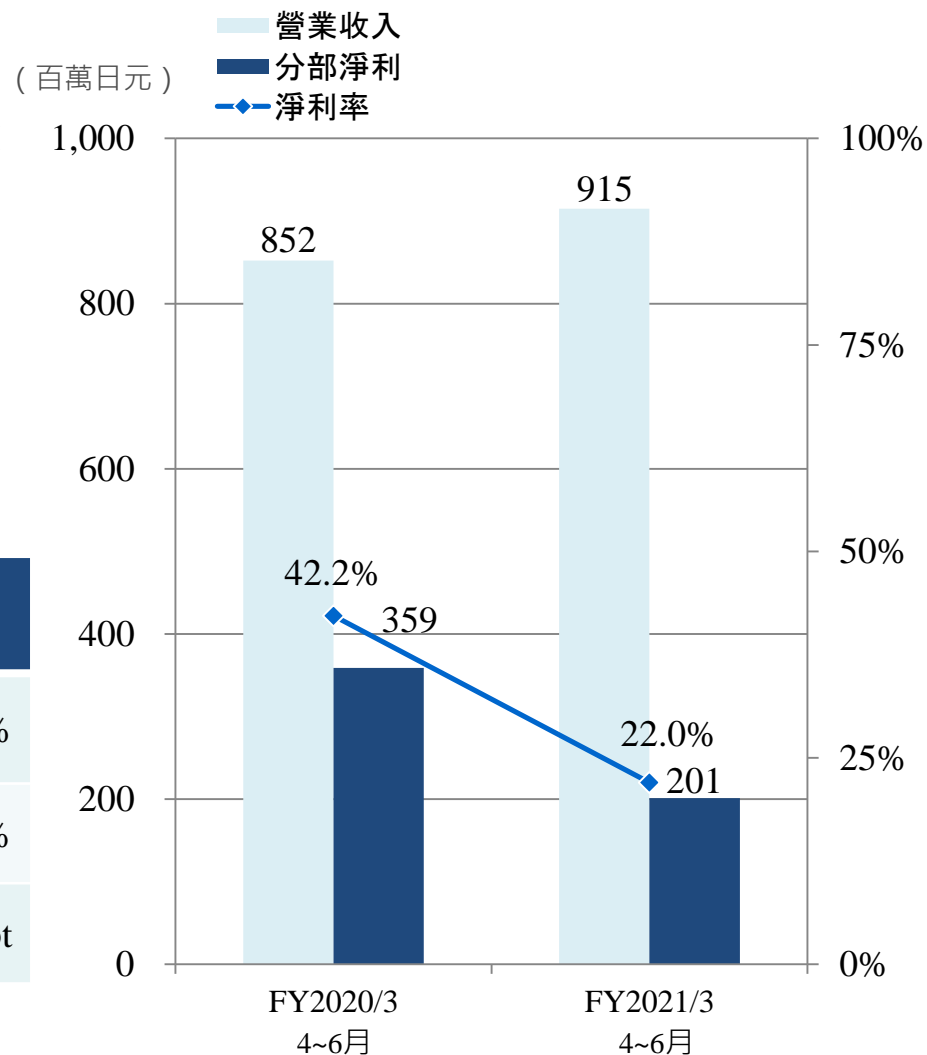
(注1) 「分部利潤」計算方式為營業收入減去利息、販賣手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

(注2) 從固定資產中轉入兩件物件。

# 大樓租賃事業 (大樓租賃・轉租)

- 雖然RP物件的存貨增加，且轉租事業發展順遂，使營業收入增加，但由於一部分飯店暫時歇業及減免房租租金，分部淨利較去年度減少。
- 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)	FY2020/3 4-6月	FY2021/3 4-6月	增減
營業收入	852	915	+7.4%
分部淨利	359	201	▲44.2%
淨利率	42.2%	22.0%	▲20.3%pt



# 不動產服務事業 (物業管理・大樓維護・買賣仲介・租賃仲介)

## <PM※事業・BM※事業>

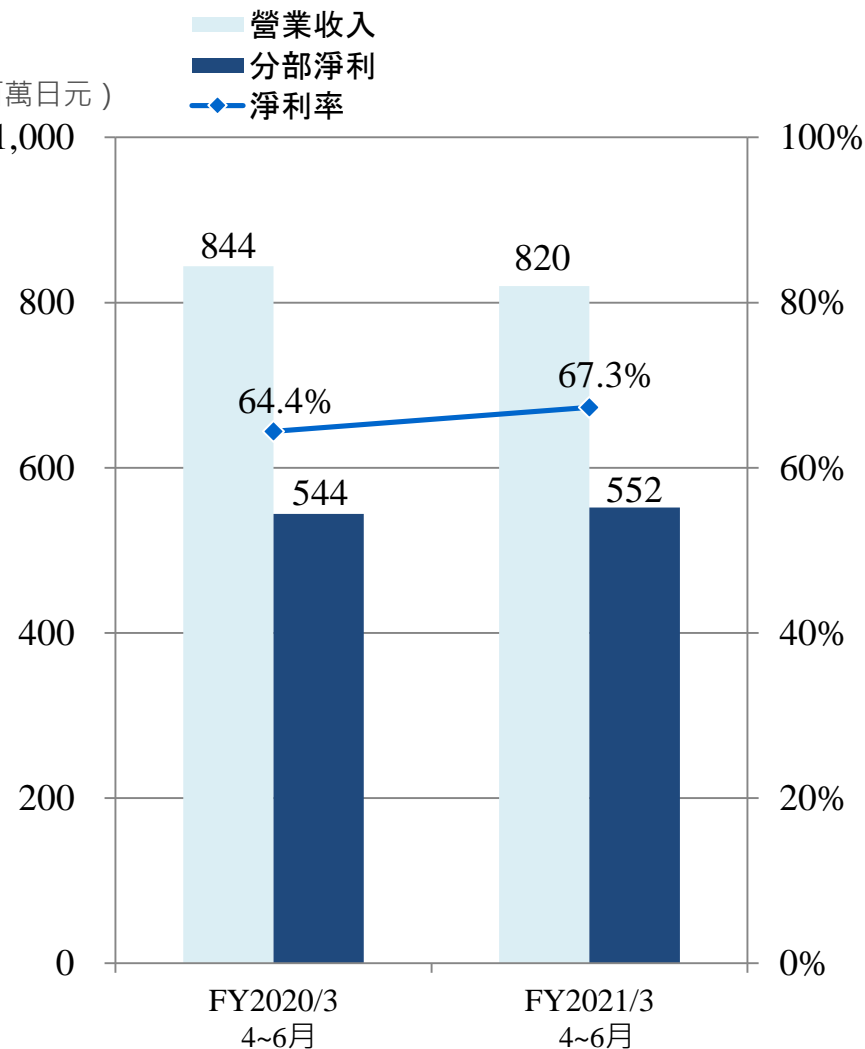
- PM事業因受託物件數大幅增加，因此營業收入、利潤皆增加。BM事業則因RP物件的收入減少，以致營業收入、利潤皆減少。

【PM受託棟數及空屋率變化】	受託棟數	空屋率
2018年6月底	381棟	95.9%
2019年6月底	374棟	97.6%
2020年6月底	397棟	97.9%

## <買賣仲介・租賃仲介>

- 買賣仲介因銷售給海外投資客使營業收入、利潤大幅提升。租賃仲介雖在RP物件的商品化中發揮很大作用，但受疫情影響，管理物件及一般物件的成交率降低，致使營業收入、利潤減少。

(單位：百萬日元)	FY2020/3 4-6月	FY2021/3 4-6月	增減
營業收入	844	820	▲2.8%
分部淨利	544	552	+1.6%
淨利率	64.4%	67.3%	+2.9%pt



※「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。



# 管理營運事業 ( 飯店運營 · 場地租借 )

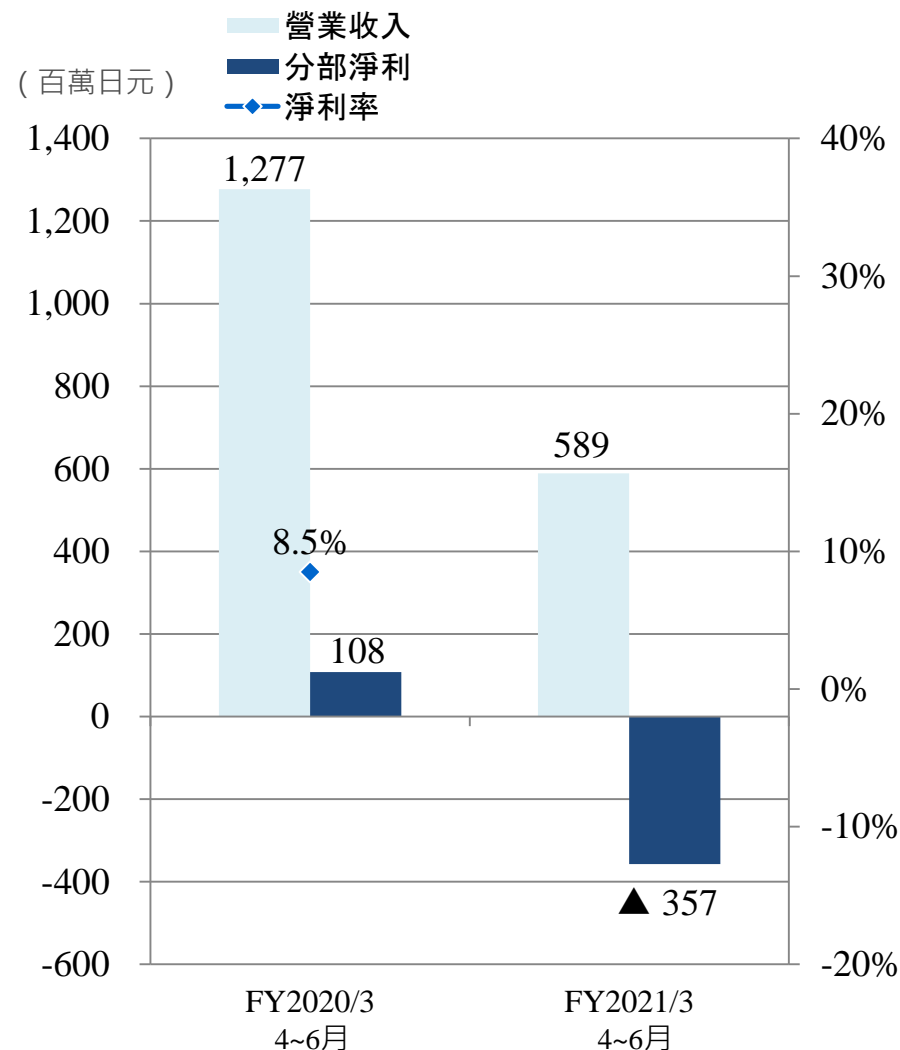
## < 飯店運營事業 >

- 因疫情持續擴大，日本政府宣布進入緊急狀態，本公司的7間飯店暫時歇業。雖然4月開幕的「旅之宿飯店鹿島」於6月留下連續客滿的紀錄，但飯店事業整體的平均運轉率大幅度下降，營業收入也隨之減少，並計上營業損失。

## < 場地租借事業 >

- 隨著疫情持續擴大，取消預約的通知大幅增加。但解除緊急狀態後，原先延期的重要活動逐步恢復，再加上本公司徹底執行防疫措施，同時擴展新服務項目，使6月份的業績回復至與去年同期相仿。

( 單位：百萬日元 )	FY2020/3 4-6月	FY2021/3 4-6月	增減
營業收入	1,277	589	▲ 53.9%
飯店運營事業	928	259	▲ 72.0%
場地租借事業	349	329	▲ 5.8%
分部淨利	108	▲ 357	—
飯店運營事業	15	▲ 429	—
場地租借事業	92	72	▲ 22.3%
淨利率	8.5%	-	—
飯店運營事業	1.7%	—	—
場地租借事業	26.5%	21.9%	▲ 4.6%pt



## 其他事業 ( 租金保證・建築設計・海外事業等 )

### < 租金保證事業 >

- 雖因疫情擴大導致業務停滯，但新案件及續約案件的委託數量穩定成長，營業收入增加，利潤則因履行保證津貼的提高而減少。

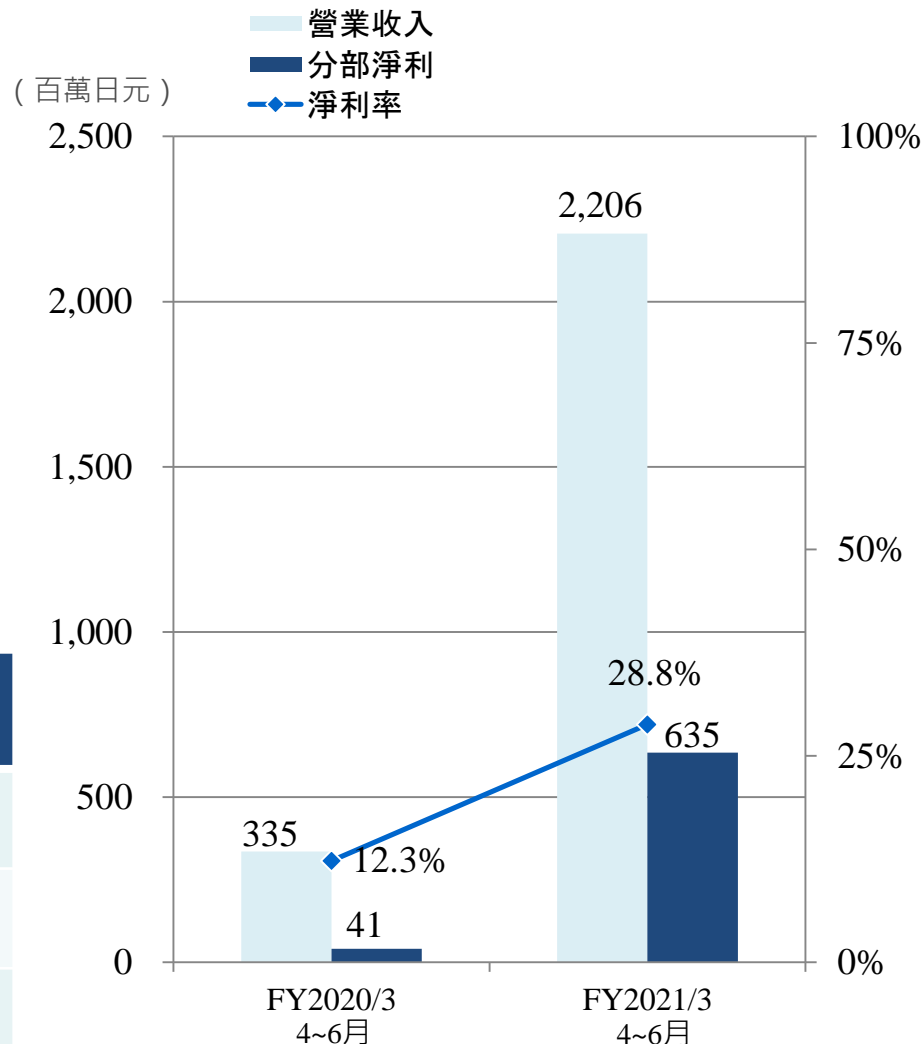
### < 建設事業 >

- SF Engineering 雖為建設事業做出極大的貢獻，但因管理物件的大型裝修、修繕工程承包數量減少，致使營業收入、利潤下滑。

### < 海外事業 >

- 於越南峴港的分售住宅『HIYORI Garden Tower』，其交屋手續順利進行。截至3月底，已有4/5完成交屋、入住手續。其1月~3月的營業收入計入本年度第一季期。

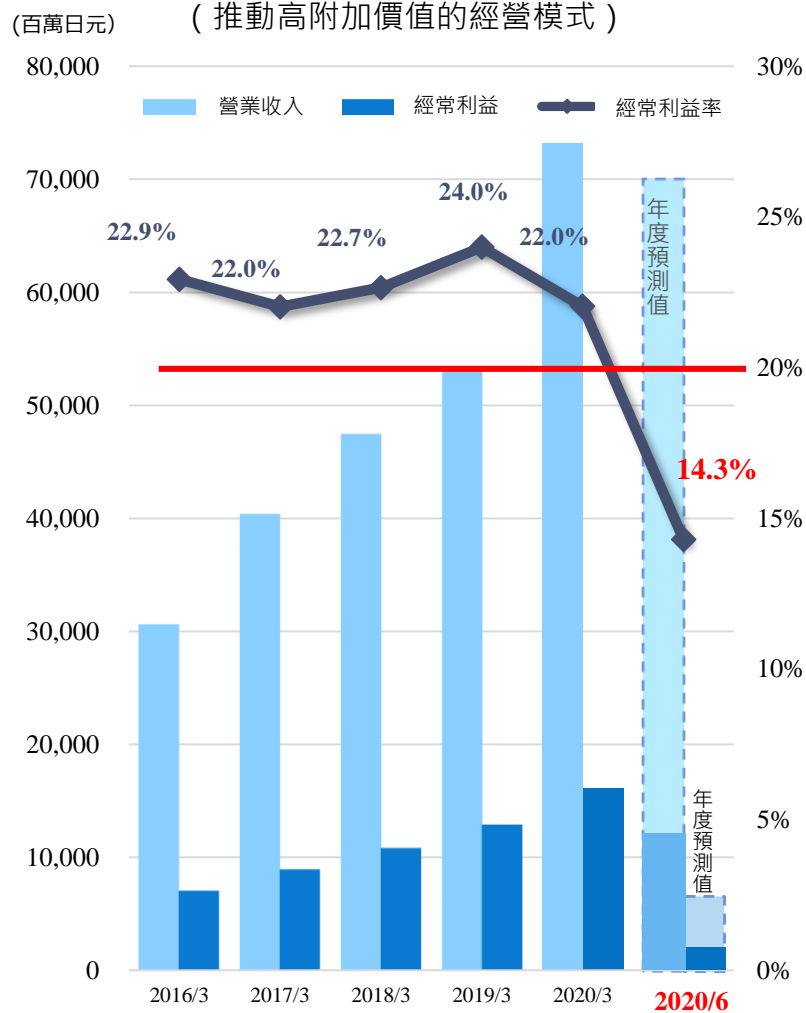
	FY2020/3 4-6月	FY2021/3 4-6月	增減
( 單位：百萬日元 )			
營業收入	335	2,206	+558.5%
分部淨利	41	635	+1440.7%
淨利率	12.3%	28.8%	+16.5%pt



# 管理指標變化

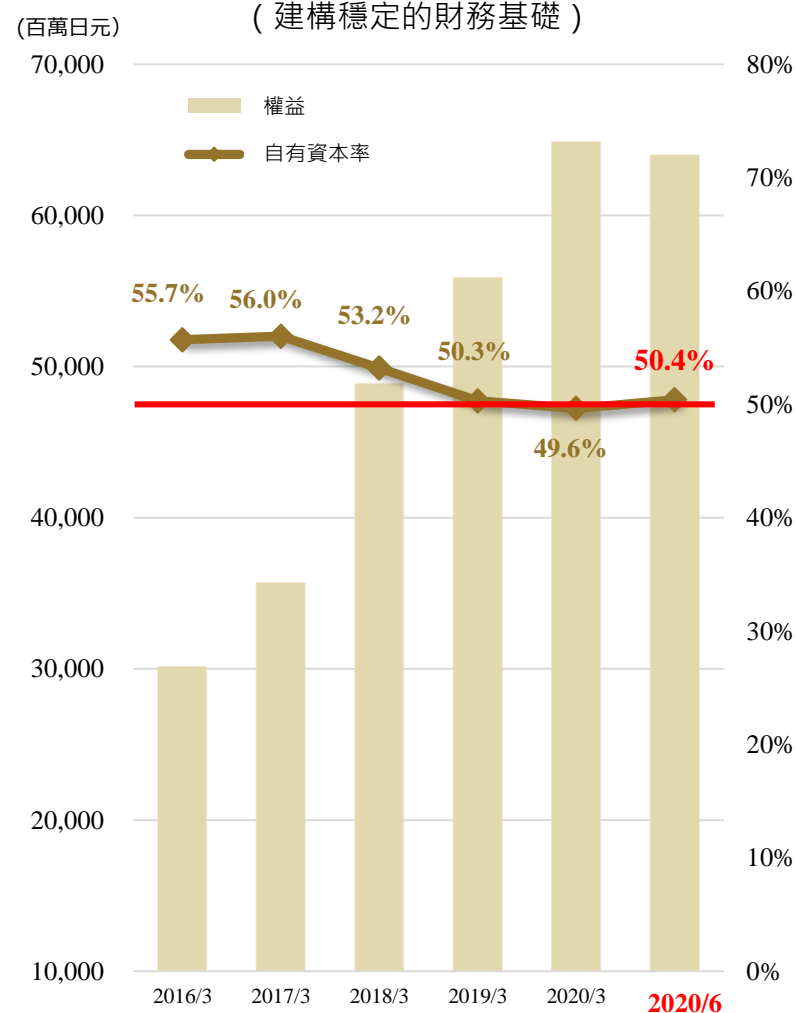
## ■ 經常利益率變化

(推動高附加價值的經營模式)



## ■ 自有資本率變化

(建構穩定的財務基礎)



## 2 ) 2021年3月會計年度 業積及股利預測

# 2021年3月會計年度 業積預測

受新冠肺炎疫情影響，本公司無法在今年3月底前，準確且合理地預估2021年3月會計年度的合併業績及股利。然而隨著國內緊急狀態、各國封城及出入境限制的放寬與解除，全球陸續恢復經濟活動。因此本公司也依據現階段已入手的情報，預測並公布本年度的合併業績預測值。

今後的業績預測也因未來不確定因素眾多而無法準確評估。但預計疫情的發展將在今年度內逐漸好轉，因此本公司以不會發生重大變化為前提，設定今年度的預測值。

# 2021年3月會計年度 業積預測

	FY2020/3	FY2021/3 預測	增減率
營業收入	73,218	<b>70,000</b>	▲4.4%
(1) 不動產再生事業	60,061	59,220	▲1.4%
RP事業(包含飯店開發)	56,127	55,610	▲0.9%
租賃大樓事業	3,933	3,610	▲8.2%
(2) 不動產服務事業	3,476	3,020	▲13.1%
(3) 管理運營事業	5,405	4,380	▲19.0%
(4) 其他事業	5,659	4,380	▲22.6%
調整額	▲1,384	▲1,000	-
營業毛利	24,028	<b>13,930</b>	▲42.0%
(1) 不動產再生事業	20,314	11,340	▲44.2%
RP事業(包含飯店開發)	18,830	10,740	▲43.0%
租賃大樓事業	1,484	600	▲59.6%
(2) 不動產服務事業	2,253	1,790	▲20.6%
(3) 管理運營事業	▲41	▲370	-
(4) 其他事業	1,615	1,260	▲22.0%
調整額	▲115	▲90	-
銷售費用及管理費用	7,456	7,000	▲6.1%
營業淨利	16,571	<b>6,930</b>	▲58.2%
經常利益	16,127	<b>6,500</b>	▲59.7%
本年度淨利	10,666	<b>4,100</b>	▲61.6%
每股股利(日元)	42.00	<b>42.00</b>	+0.0%

・ 都心的商業大樓事業是核心事業。  
 ・ 集結全公司力量的不動產再生事業，預計將穩定地為營業收入做出貢獻。  
 ・ 預計於今年度計入沖繩縣恩納村飯店開發案件。

・ 其他事業中，因去年度計上了海外大型案件的營業收入，因此本年度業績預計較去年減少約23%。

・ RP營業毛利率依當前市場環境設定。預計租金水平將降低。即便淨利率減少，也將努力維持利潤穩定。  
 FY2019/3：34.6%  
 FY2020/3：33.5%⇒FY2021/3：19.3%

・ 飯店運營事業受疫情影響，預計計上損失。

・ 銷管費因人工成本降低及經費縮減的關係，預計將低於去年度。

・ 股利預計維持42.0日元。

# 2021年3月會計年度 業積預測

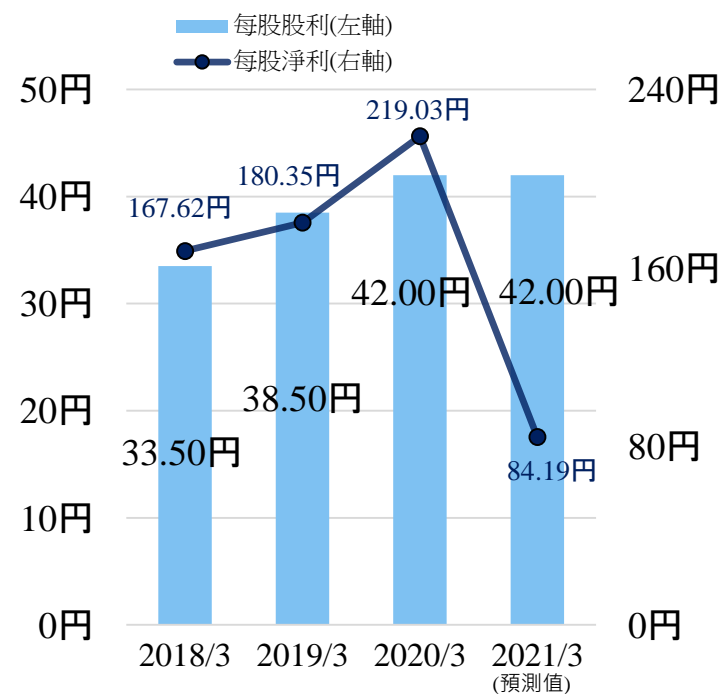
本公司的利潤分配依循下列基本方針，綜合性為股東的利益做出貢獻。本年度受疫情影響，使未來有許多不確定因素，但預計明年疫情影響將趨緩，除了確保保留盈餘以維持財務穩定外，也需對在此種環境下仍願意支持本公司的股東予以回報，因此今年度的股利發放預測值將維持每股42日元，與去年度相同。

## 利潤分配的基本方針

- ①回饋股東長期且穩定的利潤
- ②確保投資資金，謀求更長遠發展的同時
- ③加強財務的穩定性，為股東的利益做出貢獻

	FY2018/3	FY2019/3	FY2020/3	FY2021/3 (預設值)
每股淨利	167.62日元	180.35日元	219.03日元	84.19日元
每股股利	33.50日元	38.50日元	42.00日元	42.00日元
股利支付率	20.0%	21.3%	19.2%	49.9%

每股淨利及每股股利變化



# 3 ) 疫情的影響 及本公司的經營政策



# 對主要事業的影響及對策

事業內容	所受影響
<ul style="list-style-type: none"><li>· 租賃仲介事業</li><li>· 物業管理事業</li><li>· 大樓維護事業</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 本公司的管理物件中，約有2成的承租商提出減租或解約的要求。其中，以受疫情影響而暫時歇業的餐飲業、健身房等店鋪承租商為主。我們與屋主保持密切聯繫，隨時提供服務。</li><li>➢ 在宅作業盛行。許多企業逐漸縮小辦公室空間，其中，以大企業居多。此現象使本公司最為擅長的中小型商業大樓需求增加。此外，無需負擔初期裝修費用即可入住的內裝辦公室，人氣也逐漸上升。</li><li>➢ 伴隨新冠肺炎確診病例的發生，SF Building Maintenance承包消毒作業的機會也大幅增加。</li><li>➢ 辦公室租金受政府的租金補助政策支持，穩定成長。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>· 重新規劃事業</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 儘管目前不動產買賣市場呈觀望狀態，本公司仍於6月底前出售了6棟大樓(包含小額分售商品第2號案件的一部分)，達成計劃指標。</li><li>➢ 於大樓翻修等商品化的過程中，做好防疫措施，努力防止疫情擴大。</li></ul>

# 對主要事業的影響及對策

事業內容	所受影響
· 場地租借事業	<p>➤ 受疫情影響，3月以來的預約被相繼取消，場地使用率大幅下滑。</p> <p>6月開始，原先延期的活動陸續恢復籌辦，同時，本公司也迎合客戶需求，嘗試提供分區辦公室等新服務項目。由於效果顯著，疫情對業績造成的影響有限。</p>
· 飯店事業	<p>➤ 7間飯店(舞濱、常滑、大阪難波、大阪本町、佐渡、高山)暫時歇業。</p> <p>➤ 4月至5月，營運中的飯店的運轉率下降至20%左右。</p> <p>其中以商旅人士住宿為主要客群的飯店，運轉率穩定成長。</p> <p>6月的旅之宿飯店鹿島連續10天客滿，維持高運轉率。</p> <p>➤ 6月以來，6間飯店(博多、佐渡、大阪難波、大阪本町、舞濱、高山)恢復營業。但受都市疫情擴大的影響，且政府將東京都排除於觀光補助對象外，大阪難波及銀座的飯店再度進入暫時歇業狀態，不穩定狀態仍將持續。</p>

## 1．日本經濟受疫情影響甚大，仍需時間恢復原先水準。

- ◆即便政府暨出大規模紓困政策，仍出現破產公司，失業率也逐漸上升，經濟有深陷低谷的風險。
- ◆時刻戒備第二波疫情擴大。景氣呈現長期低靡的趨勢。
- ◆在疫苗研發成功前，經濟活動將持續不穩定狀態，需適應與疫情共存的新生活型態。
- ◆6月的外國旅客人數為2,600人(與去年同期相比減少99.9%)。航空、觀光產業如履薄冰。

## 2．世界經濟成長急遽減緩，各國深受影響。全球將面臨經濟衰退的嚴峻局面。

- ◆IMF宣布現為經濟大蕭條以來最嚴重的經濟危機，同時將全球成長率預測值從-3.0%下調至-4.9%。
- ◆疫情加速全球社會進入電子化世代。
- ◆持續關注中國、台灣等早期抑制疫情的東亞各國經濟發展。

## 3．東京都心的商業大樓市場長期呈現好勢頭。但受疫情影響開始走下坡。

- ◆受景氣衰退預感及在宅作業盛行的影響，辦公空間逐漸縮小，辦公室需求有可能降低。
- ◆受景氣衰退影響，須對縮小事業版圖或裁員危機而導致的空置率上升及平均租金下降保持警戒。

## 三大方針

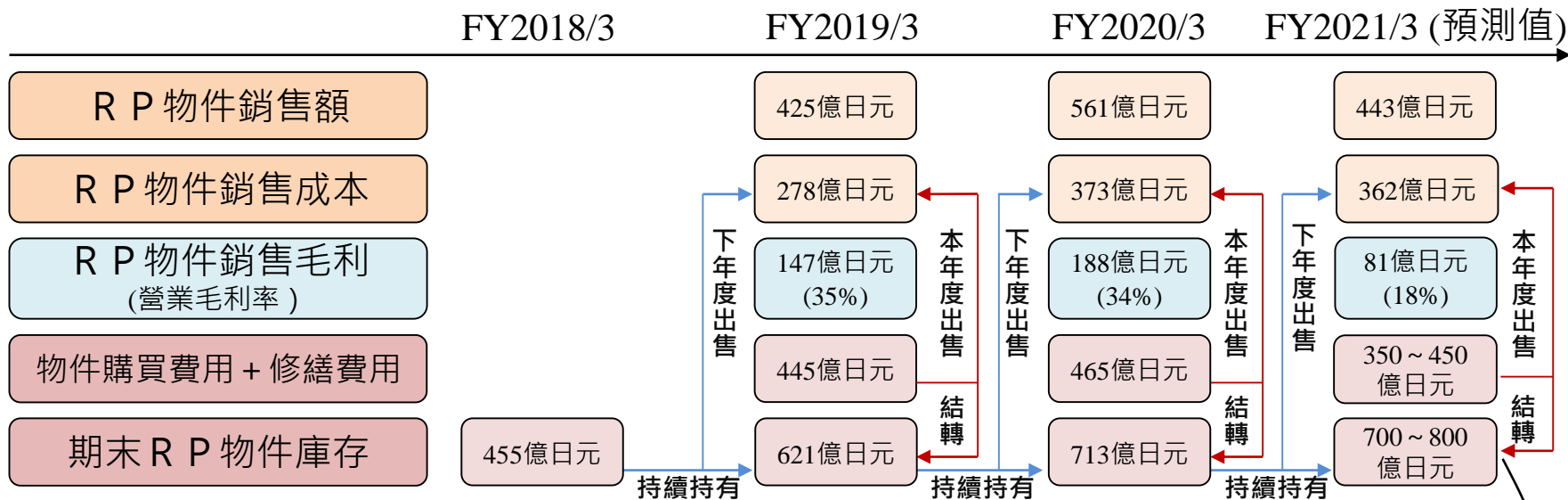
- ① 預防疫情擴大  
鞏固並延續現有事業
- ② 確保財務穩定
- ③ 將資源集中於主要事業  
「不動產再生及運用」

將資源集中於主要事業「不動產再生及運用」

# 致力於提高不動產收益，維持高利益水平

與雷曼兄弟金融危機時不動產需求完全消失不同，不動產的買賣市場上，始終存在著投資收益穩定不動產的需求。

運用不動產服務事業中學習到的有關提高不動產收益的知識和經驗，設計出能穩定提供租金的不動產商品。即便利潤率大幅度下降，也能對未實現盈利進行預估。



## 【RP庫存未實現盈利】

※參考：本年度實際毛利率約34%

營業毛利率：15%為前提

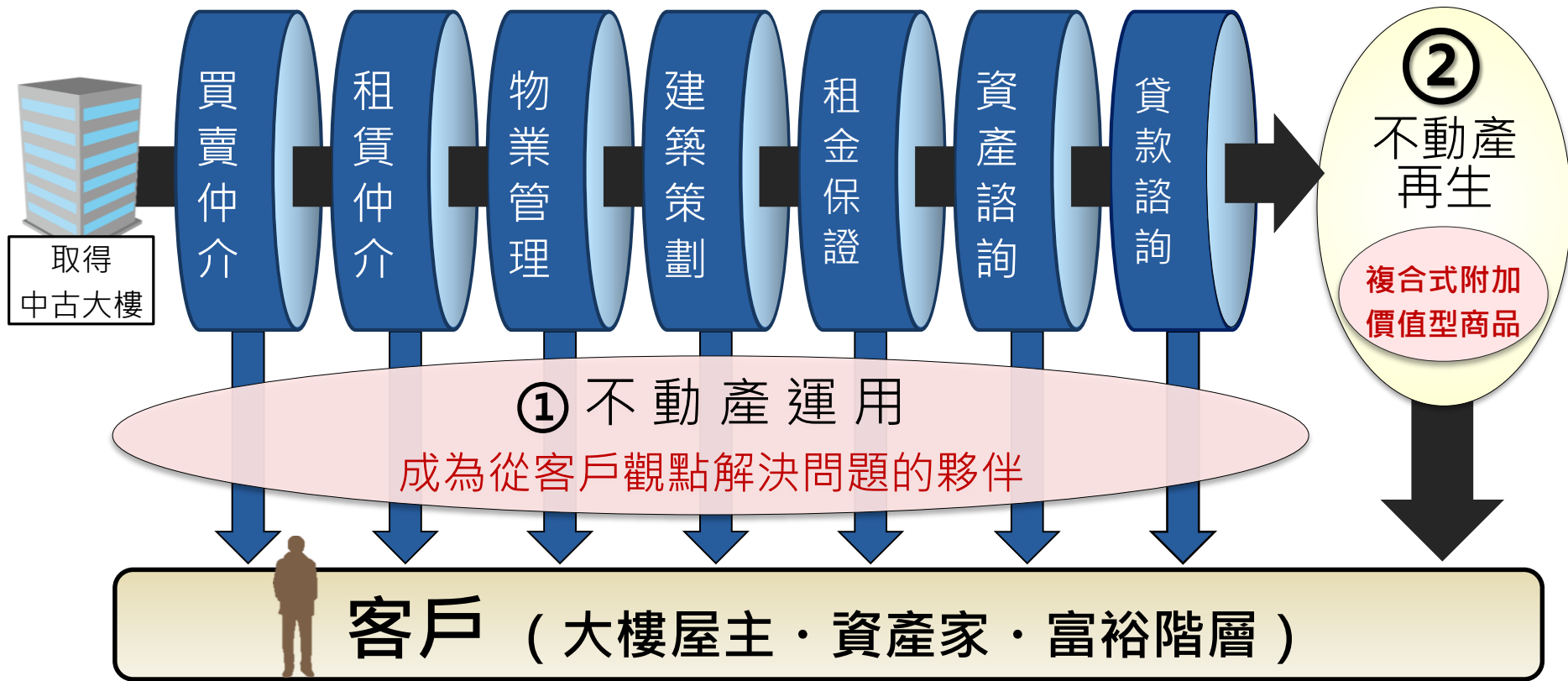
130~140  
億日元

→設計「即便營業毛利率比去年度減少20%，仍能預估未實現盈利」的RP物件。

## 4) 未來發展戰略

# 在產業鏈中創造附加價值，建立發揮大樓最大魅力的商業經營模式

- ① 不動產運用事業：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 不動產再生事業：活用各部門的專業知識，將累積的技能及獲悉的需求反應到商品中。創造高附加價值的再生商品，進行販售。



## 運用累積的經驗，匯集各部門智慧完成大樓改建

此池袋改建大樓原為補習班，B1及1樓為停車場，2樓作為大樓出入口，動線十分不方便。再加上頂樓為違章建築建，停車場也挪做其他用途，大樓本身充滿許多建築上的問題。

本公司運用400多棟商業大樓改建中累積的經驗及技術，重新計算容積率，將大樓出入口改至1樓，拆除樓梯，縝密調查並遵守相關法律法規，其後進行改裝工程。將大樓改建成能維持長期穩定、且另屋主省心安心的商業大樓。



Before

▲ 大樓出入口



▼ 辦公空間



After

將出入口貼上有厚重感，存在感強烈的御影石



After

將室內改建成採光佳，能眺望都心的開放空間



After

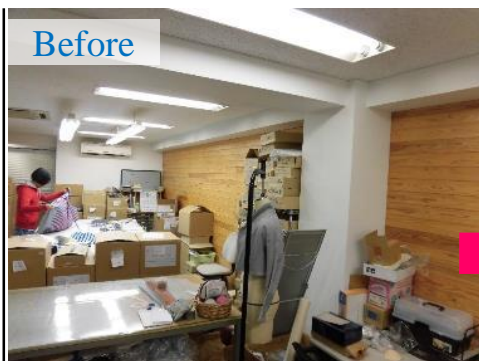


# 內裝辦公室，在經濟不景氣時也極具人氣

減少入住成本。室內的裝潢及設備皆為屋主的自有資產，因此能減輕承租商的財務負擔。在經濟不景氣的情況下，也深受客戶喜愛。



Before



Before



接待處及會議室

追求設計感與機能性，  
設置接待處及玻璃牆會議室



辦公空間

天花板最高處約2.9公尺，  
營造時尚設計感滿滿的辦公空間



共用空間

將室內使用空間重新規劃、改造，  
激發大樓的潛在魅力。

## 從內裝辦公室孕育出的6個價值

- ① 兼具機能性、設計感、高級感
- ② 減少入住時的花費
- ③ 無需花費心思構思室內裝潢設計
- ④ 可立即入住·辦公
- ⑤ 提升員工積極性及工作效率
- ⑥ 吸引更多人才

# 深入地區，設立分店為客戶排憂解難

## 1. 深耕東京市中心的中小型商業大樓

營業據點擴大至12家，深入地區，並以活用情報的招租斡旋力為優勢發展事業。

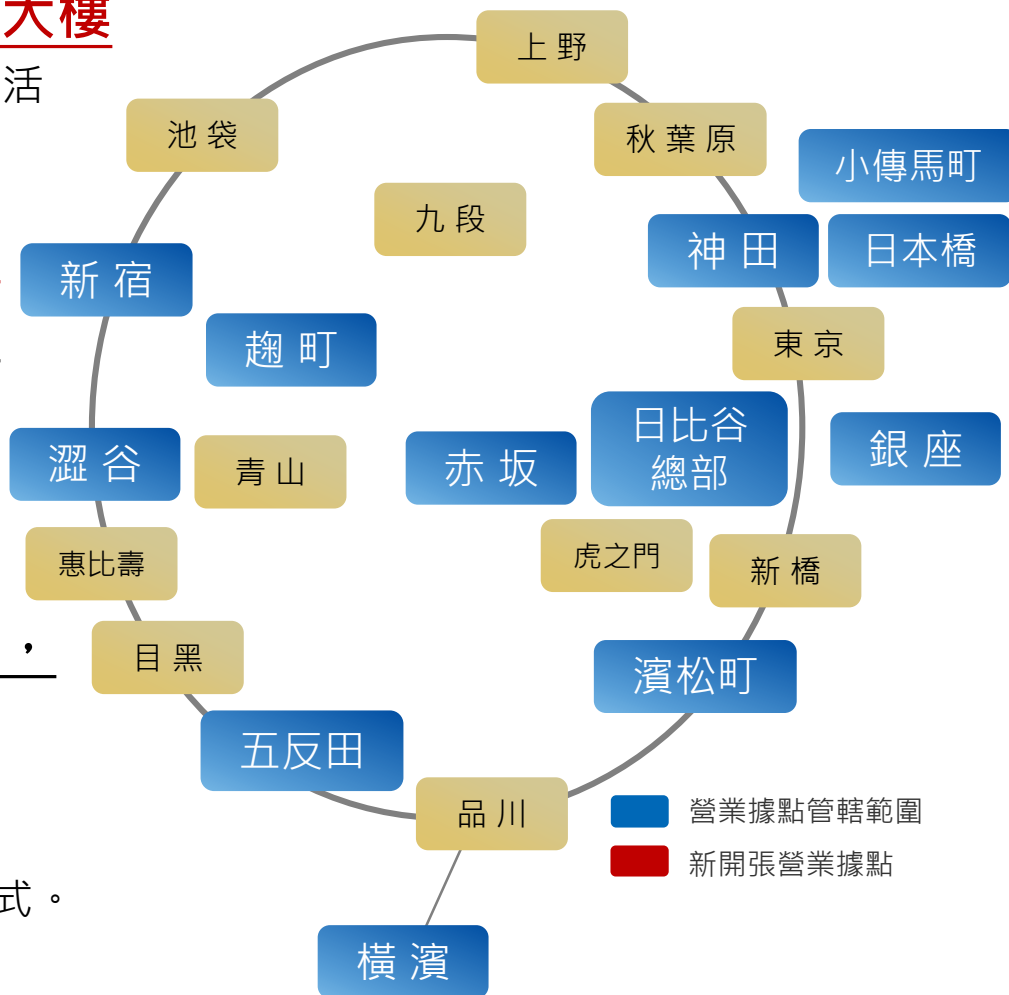
## 2. 親切貼心的服務，使我們成為客戶「經營不動產的好夥伴」

為客戶排憂解難，加深彼此信任，成為客戶能夠隨時諮詢的窗口。

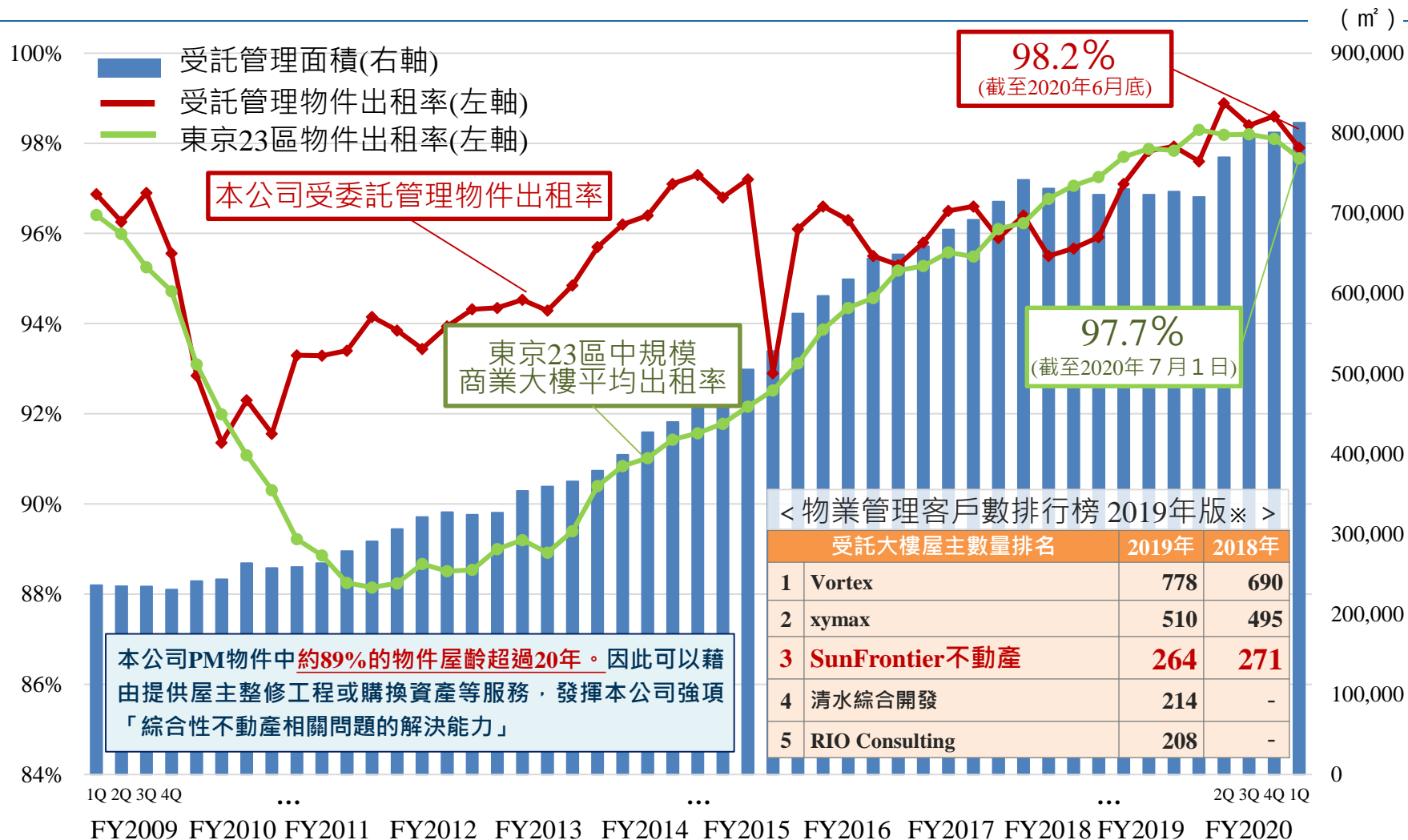
## 3. 把握承租商的需求，藉由聆聽客戶聲音，精益求精，滿足客戶的各種需求。

## 4. 不動產再生事業的重要秘訣

為提升不動產價值，日益精進的業務模式。



# 實現穩定且高利潤的大樓經營，擴大受託管理



※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。

※物業管理客戶數排行榜根據2019年11月期「物業管理月報」數據製作而成。※運轉率：(總運轉面積) ÷ (可出租總面積)。

受疫情影響，租金保證市場呈現不穩定狀態，本公司運用累積的經驗與知識，提供安心且穩定的大樓經營服務。

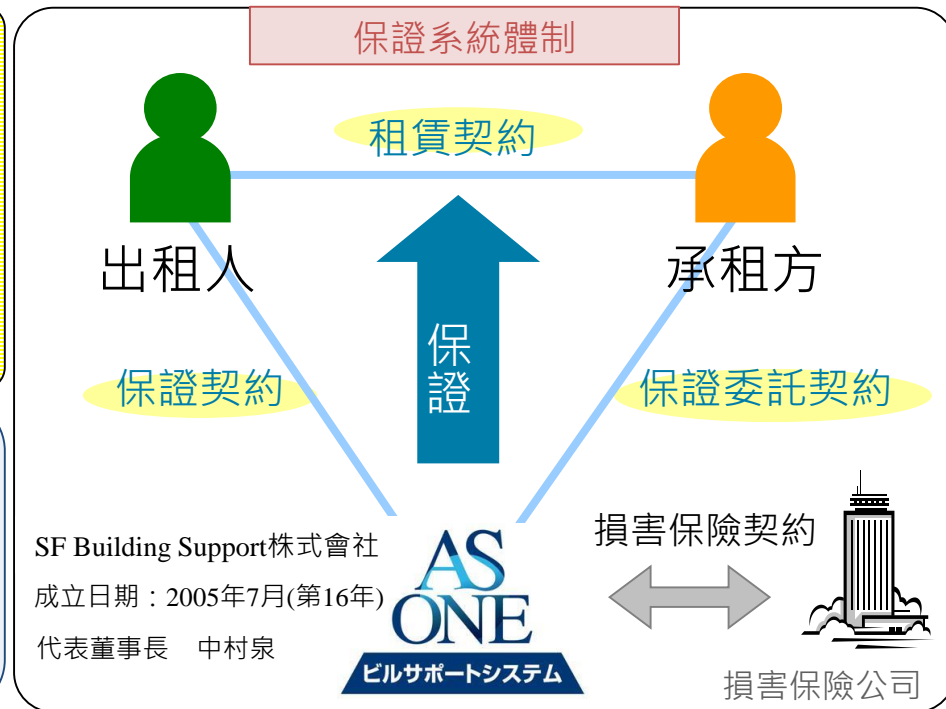
從事租金保證事業的SF Building Support作為商用大樓租金保證的先鋒，將商用大樓的租金保證服務普及化，以實現公平、公正的租賃市場為目標，為社會做出貢獻。在疫情的影響下，我們運用累積的知識及豐富的經驗，為屋主提供安心且穩定的大樓經營服務。

#### 【與其他業者的不同之處】

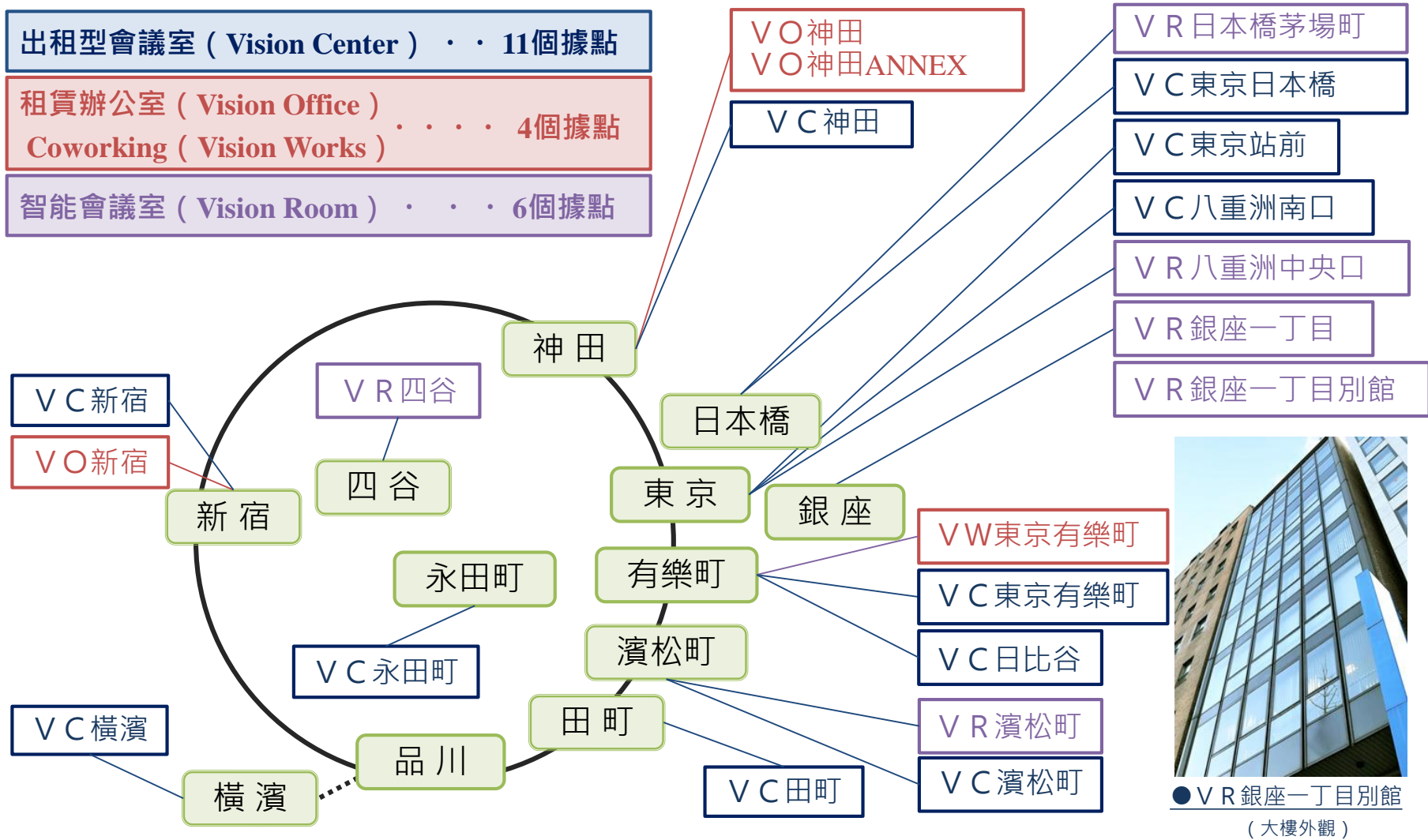
- 擁有超過30,000件的實際調查經驗，提供精密且嚴格的調查。
- 提供完整的保證體制，包括在承租商遲繳租金時代替繳納，並在退租前全權負責。
- 透過降低押金及保證金吸引客戶。

#### 【保證事業實績】

- |               |        |
|---------------|--------|
| ◆保證事業案件累計     | 5,185件 |
| ◆退租提告案件發生率    | 2.8%   |
| (其中強制執行案件發生率) | (0.6%) |



# 探索新時代需求，設計吸引客戶的辦公空間



# 運營・開發中飯店一覽

我們致力於維持穩定的運轉率及提高飯店收益(減少營運成本)，注重飯店的環境衛生，提高安全意識。

新案件開發停止。恩納村案件的興建工程進展順利，已於7月上梁。

## < 國內飯店客房數 >

營運中 2,302間

興建中 830間

合計 3,132間

※截至2020年8月6日止

※上述「營運中」飯店包含右表「營運中」及「出租中」飯店

● 營運中・出租中  
● 建設中



現狀	飯店名・飯店地址	客房數
營運中	SSH名古屋常滑站前	194
營運中	日和飯店舞濱	80
營運中	日和飯店大阪難波站前	224
營運中	日和飯店東京銀座EAST	135
營運中	旅之宿飯店飛驒高山	80
營運中	旅之宿飯店佐渡	111
營運中	旅之宿飯店倉敷水島	155
營運中	旅之宿飯店鹿島	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	飯店SKY HEART下關	105
營運中	萬宜酒店大阪本町	193
營運中	佐渡度假區 飯店吾妻	57
賃貸中	富山	210
興建中	沖繩恩納村	204
興建中	京都二條河原町	205
興建中	宮古島	111
興建中	京都四條河原町	134
興建中	松本	176

- 飯店事業(沖繩 恩納村) -

# 「日和OCEAN RESORT沖繩」 預計11月完工



於7月上梁・預計11月完工。



位於高台上・能眺望被珊瑚圍繞・且散發翡翠色光芒的大海。



飯店外觀示意圖

於第1期~第四期販賣期間  
售罄140間客房  
(全204間客房)



帶陽台的餐廳・讓您在用餐同時眺望大海。



房內容廳示意圖

與地域共生・「賓至如歸的溫馨飯店」

# 2020年4月『旅之宿飯店鹿島』盛大開幕

旅之宿飯店鹿島位於茨城縣神栖市，為自有品牌「旅之宿飯店」旗下的第4家分店。其作為一家兼具觀光與商務用途的飯店，不僅歡迎嚮往輕鬆旅行的背包客，也適合長期出差的旅客。飯店位於臨海工業區附近，通往市中心的交通非常方便。客房設以能讓長住旅客體驗如同在家一般的“舒適生活”為概念，同時備有附露天浴場的藥用溫泉，大型停車場，並提供選用當地新鮮食材製作的早餐等服務，極具魅力。



15m<sup>2</sup>的寬敞客房內配備席夢思床墊及沙發



男士專用露天浴場



天然藥用溫泉「HAMANASU溫泉」



供長期住宿旅客使用的洗衣機、微波爐。方便旅客的生活



熱情的員工用笑臉迎接每一位旅客的到來



配有大型平面停車場(可容納4噸卡車)



# 『HIYORI Garden Tower』於2019年12月完工



高樓分售住宅案件

『HIYORI Garden Tower』

「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。



大樓招牌



一覽城市美景

截至6月底，已完成98%的交屋手續。

1月以來的收入將計入FY2021/3業績中。

本公司將事業集中於峴港的分售住宅。透過住宅開發、物業管理等服務推廣「HIYORI」品牌，並建立品牌特色，為當地人所喜愛。

目前，越南對日本飛往峴港的班機實施管制。雖然越南國內線班機已解禁，但海外航班的限制將維持現狀。疫情發生前，每週有247班從韓國出發，24班從中國出發的直飛航班，疫情帶來的影響預計將會持續很長一段時間。

# 以業績穩定達標並持續成長為目標

儘管在疫情的影響下，事業環境產生了巨大的變化，  
但以2023年為期的5年中長期計劃目標，將保持不變。

## < 基本方針 >

基本方針保持不變。

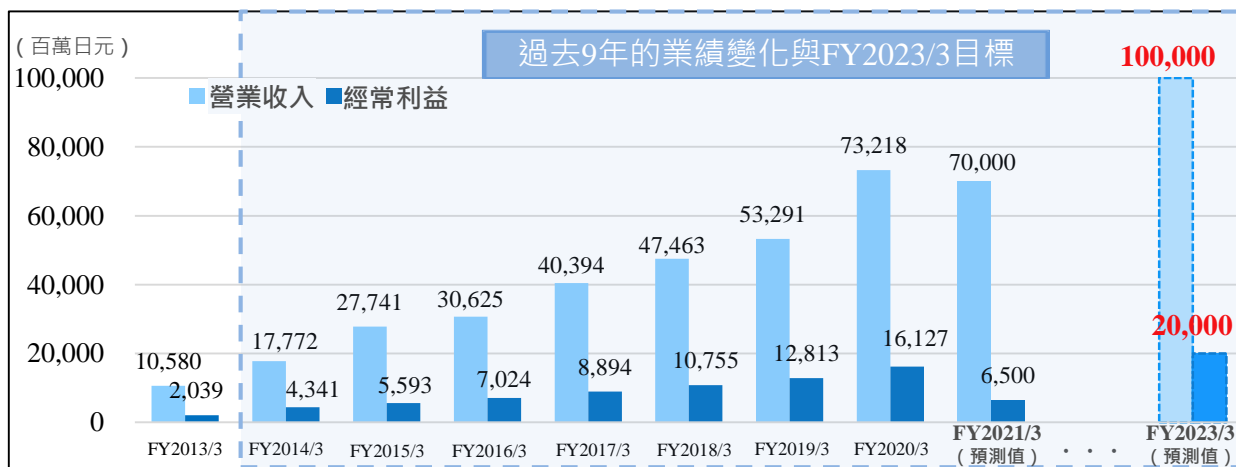
日益精進以都心商業大樓為核心的經營模式，  
 穩固財務基礎，積極運用M&A等方式，拓展  
 現有及相關服務。

## < 針對疫情結束後的方針 >

經濟復甦後，將開啟與新冠病毒共存的時代。  
 本公司將以客戶視角繼續探索商品價值、服務  
 方式及需求變化。隨機應變是本公司的最大優  
 勢，我們將提供高效率、高質量的服務，靈活應  
 對，解決客戶需求。

## < 計劃目標 > FY2023/3

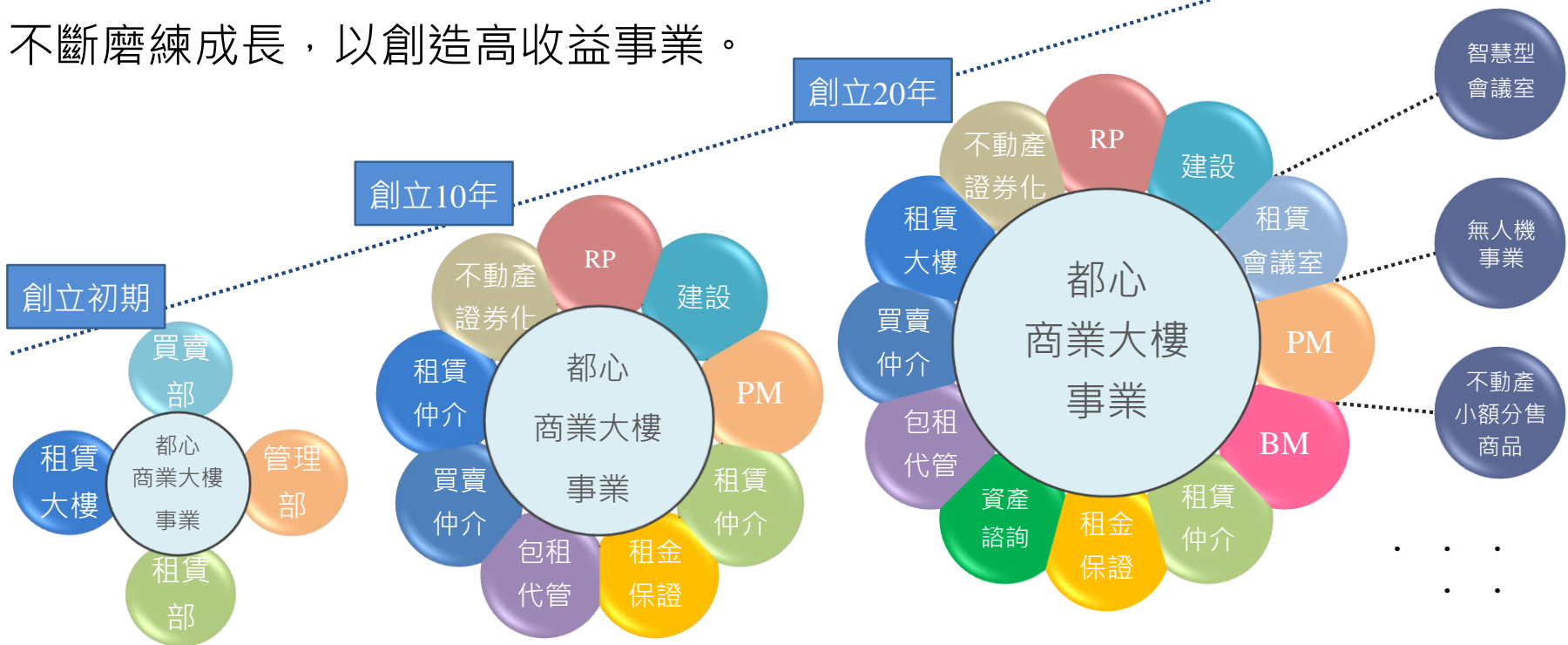
營業收入	1,000億日元
經常利益	200億日元
當期淨利	140億日元
自有資本比率	50%以上
經常利益率	20%以上



加強和發展具影響力的「都心商業大樓事業」

# 深耕都心・中小型商業大樓， 貫徹本公司獨有的優勢，不斷磨練成長。

積極發展可發揮影響力的事業領域，透過傾聽客戶需求  
不斷磨練成長，以創造高收益事業。



⇒隨著既有事業的成長，我們活用M&A及IT技術挑戰新事業領域，以拓展都心・中小型商業大樓事業領域的優勢。

## 5 ) 公司簡介・參考資料

## 願 景

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

所謂企業，就是貢獻度的競爭  
貢獻度是我們的競爭對手

・ 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

大樓管理力

重新規劃力

創造力

## 社訓

利他

企業哲學是  
本公司ESG發展的原點

## 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。

## 企業哲學

我們員工透過工作，積極地提升知識、技能、人格，並著眼於不動產的活用及流通，抑制不可再生資源的消耗，為地球上的動植物及人類永續作出貢獻。

透過發展ESG，持續擴大事業版圖並穩定提升企業價值。

## 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。  
(截至2020年6月底，大樓再生成果：405棟)
- 為減少搬家產生的閒置器材及設備，開始運營Just as it is OFFICE！
- 針對PM部門的管理物件，向屋主提供節能減碳、活用節能補助金等方案，以實施環保運動。
- 在6棟自有大樓中引進可再生能源的電力服務。

## 社會 Social

- 在不動產再生事業中發展能夠滿足社會需求的再生事業。
- 以「讓日本充滿活力」為標語，從觀光層面發展地區振興事業。
- 自2016年起支援越南峴港大學的日語課程展開至今。此外還接收來自越南的6名技能實習生。以「培養人才」促進兩國發展。
- 積極推廣無人機技術，加速不動產業界的改革創新。

## 管理 Governance

- 購買物件前進行風險評估，並在商品化的過程中，將違法建築進行整修。創造並販售符合社會需求的商業大樓。
- 為了能客觀且透明地執行有關組成董事會及確認董事報酬的手續，設置能隨意諮詢的「指名・報酬委員會」。
- 12名董事中，含有5名獨立的社外董事，以強化企業經營的管理體制。

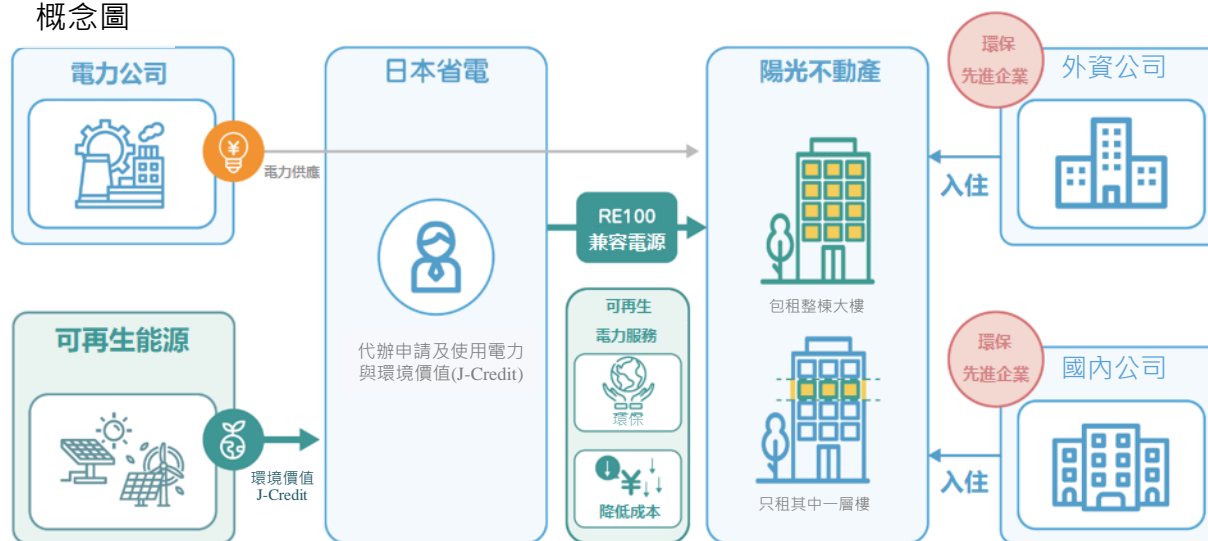
# 可再生能源電力服務的開始[ E ]

日本省電常年支持企業的能源供給，我們與其攜手合作，推出日本首個以辦公室租戶為對象的再生電力服務。目前已有6棟大樓使用可再生能源。

## 主要服務特點

- 即便是只租一房的大樓租戶，也能符合「RE100」、「RE Action」等環保措施的標準，為日本國內首次嘗試的新服務。
- 透過日本省電購買電力，使大樓屋主在進行環保的同時降低投資成本。
- 本公司將全權代辦申請及使用環境價值 ( J-Credit ) 等的手續。

概念圖



導入此項服務的大樓





# 為振興地區及社會做出貢獻[S]

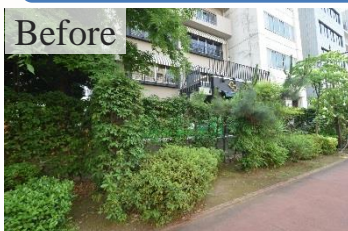
## □ 順應社會需求改建大樓，使其發揮最佳用途

改造為順應當地需求的大樓，並鎖定提供人生所有階段服務的企業出租



將B1~4F作為幼兒園，5F作為小學生使用的兒童設施，6F做為癌症患者支援中心運營。

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連。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。目前已創造出超過100個工作機會。

### Sun Frontier 佐渡

#### 飯店事業

飯店吾妻



旅之宿飯店佐渡



#### 交通運輸事業

Okesa觀光出租車



汽車租賃事業



“發現佐渡”事業

Anaguchi亭



気軽に  
レンタカー  
Kigaruni Rent a Car

#### 觀光・旅遊事業

Happy 佐渡  
Travel

Don Den  
高原旅館



#### 網路宣傳事業

佐渡日和



# 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。確實執行此信念，以強化管理體制。

## □ 設置「指名・報酬委員會」

為了能客觀且透明地執行董事會組成及董事報酬確認的相關手續，設置了於董事會時能隨意諮詢的「指名・報酬委員會」。成員有半數以上為社外董事，可確保公司健全地運營。

## □ 確保RP物件交易時的風險管理及合法性

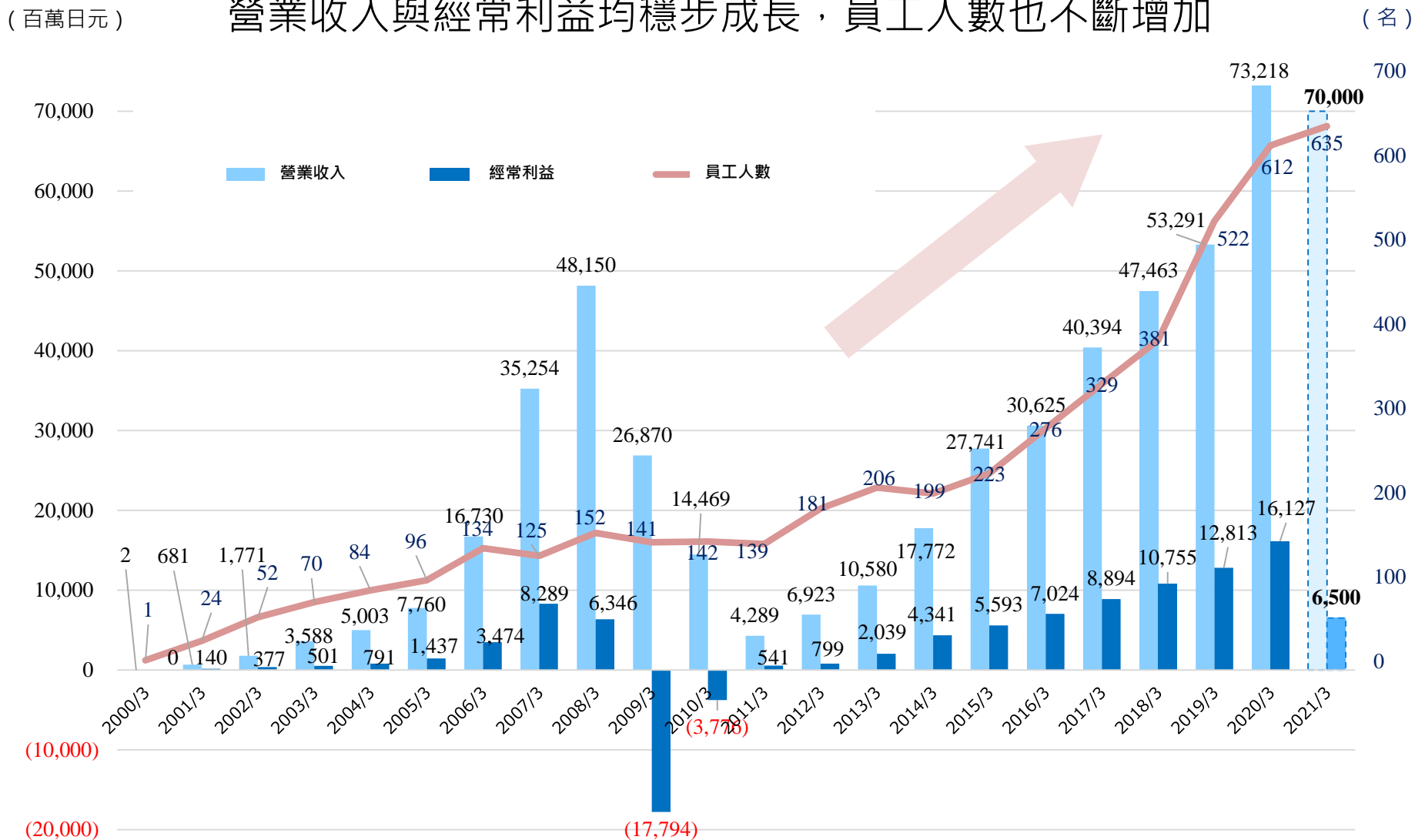
購買物件時，除了評估其能帶來的收益外，也要判斷其帶來的風險、對周邊環境的影響、合法性等相關事項。除了主要負責的RP部門外，加上法務部門及監察部門，建立三階段、廣泛評估風險的體制。而在銷售物件時，則是將不合法的物件合法化後再進行銷售。

## □ 每月實施相關法規的研修

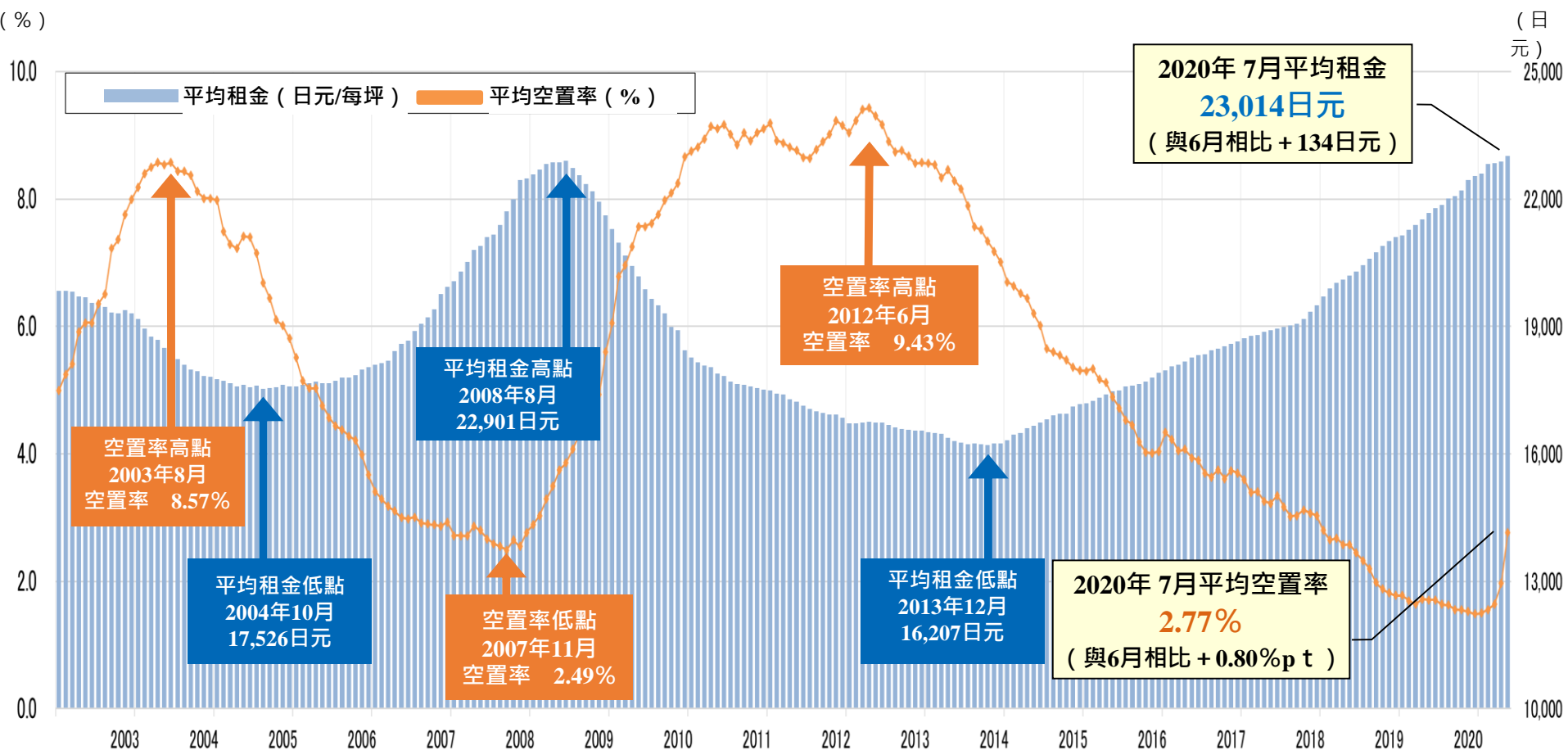
以建構合法體制為目的，每個月實施公司內部的相關法規研修。以「防止內幕交易」、「防止與黑社會交易」、「信息管理」等為主題，廣泛的進行討論，並健全事業的經營。

# 營業收入・經常利益・員工人數的變化

營業收入與經常利益均穩步成長，員工人數也不斷增加



# 都心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。

# 董事長的變更

本公司於2020年4月1日變更代表董事長。

## 1) 變更內容

姓名	新職位	舊職位
堀口 智頭	代表董事會會長	代表董事長
齋藤 清一	代表董事長	代表副董事長

## 2) 變更原因

- 本公司自1994年4月成立以來，始終貫徹公司社訓「利他」，全體員工齊心協力為客戶解決不動產相關的困擾與問題。承蒙厚愛，我們於去年4月迎來了公司成立20週年紀念，目前也正朝著中期經營計劃（2023年3月會計年度）的目標穩步發展。
- 考慮公司的未來展望，我們將積極培養更多傑出人才、鞏固經營管理基礎，並且提升長期且具持續性的企業價值，因此我們決定變更代表董事長。
- 現任代表董事長的堀口智頭，將繼續保有代表權，並擔任董事會主席。今後也將為Sun Frontier集團的發展盡心盡力。

## 3) 新任董事長簡歷

姓 名：齋藤 清一 (SAITO SEIICHI)  
主要閱歷：2005年 入職  
2006年 董事 管理本部部長  
2008年 常務董事  
2012年 副董事長  
2014年 代表副董事長  
管理本部部長  
2015年 代表副董事長  
資產管理本部部長

# 公司簡介



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	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	代表董事會主席 堀口智顯 代表董事長 齋藤清一
員工人數※	正式員工657名 ( ※含兼職及打工員工共1,040名 )
員工平均年齡※	34.5歲 ( ※截至2020年6月底 )
營業範圍	不動產再生 不動產服務 ( 不動產管理・仲介・建築策劃・租金保證 ) 租賃大樓管理・資產諮詢 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](mailto:ir-contact@sunfrt.co.jp)



SUN FRONTIER