

2022年3月會計年度(2021.04 ~ 2022.03) 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)2022年3月會計年度 業績展望	1-11
2)年度業績預測及發展戰略	12-15
3)中期經營計劃、事業發展	16-27
4)經營理念、永續發展及商業模式	28-42
5)參考資料	43-50

2022年5月13日



SUN FRONTIER

證券代碼:8934

2022年3月會計年度 業績展望

不動產再生事業推動公司整體業績，營業利益、經常利益、淨利皆達標

(單位:百萬日元)

	成果	利率	與去年度相比	增減率
營業收入	71,251	-	+11,618	+19.5%
營業利益	12,127	17.0%	+4,214	+53.3%
經常利益	12,215	17.1%	+4,691	+62.3%
淨利*	7,415	10.4%	+3,140	+73.5%

年度業績預測值	達成率
76,000	93.8%
12,000	101.1%
11,500	106.2%
7,400	100.2%

* 淨利為歸屬於母公司股東的本期淨利。

業績要點

1) 不動產再生事業業績與去年相比大幅成長，使利益達標

- 重新規劃事業的銷售棟數為21棟(去年度23棟)。由於以高利率銷售了4棟規模較大的中長期持有物件，使公司整體業績有所提升。
(分部淨利率為29.2%，與去年度相比+4.9%pt)
- 辦公大樓事業的各個部門齊心協力致力於商品化，打造高入住率、高附加價值的RP商品進行銷售。即便處於疫情中，仍維持商品品質，實現高收益。

2) 即便處於疫情中，不動產服務事業仍穩定成長

- 即便處於疫情中，仲介等不動產服務事業業績仍持續成長。再加上併購公司帶來的業績，使營業收入(與去年度相比+15.7%)、利潤(與去年度相比+9.0%)均大幅超越去年度業績指標。
- 於東京市中心中小型辦公大樓的領域中，各部門活用累積的專業知識相互合作，發展事業。即便處於疫情中，仍透過解決客戶的疑難雜症，得到信任。

合併業績變化

營業利益、經常利益、淨利成V字型復甦，
經常利益率上升至17.1%。期末股利增加2日元

(單位:百萬日元)

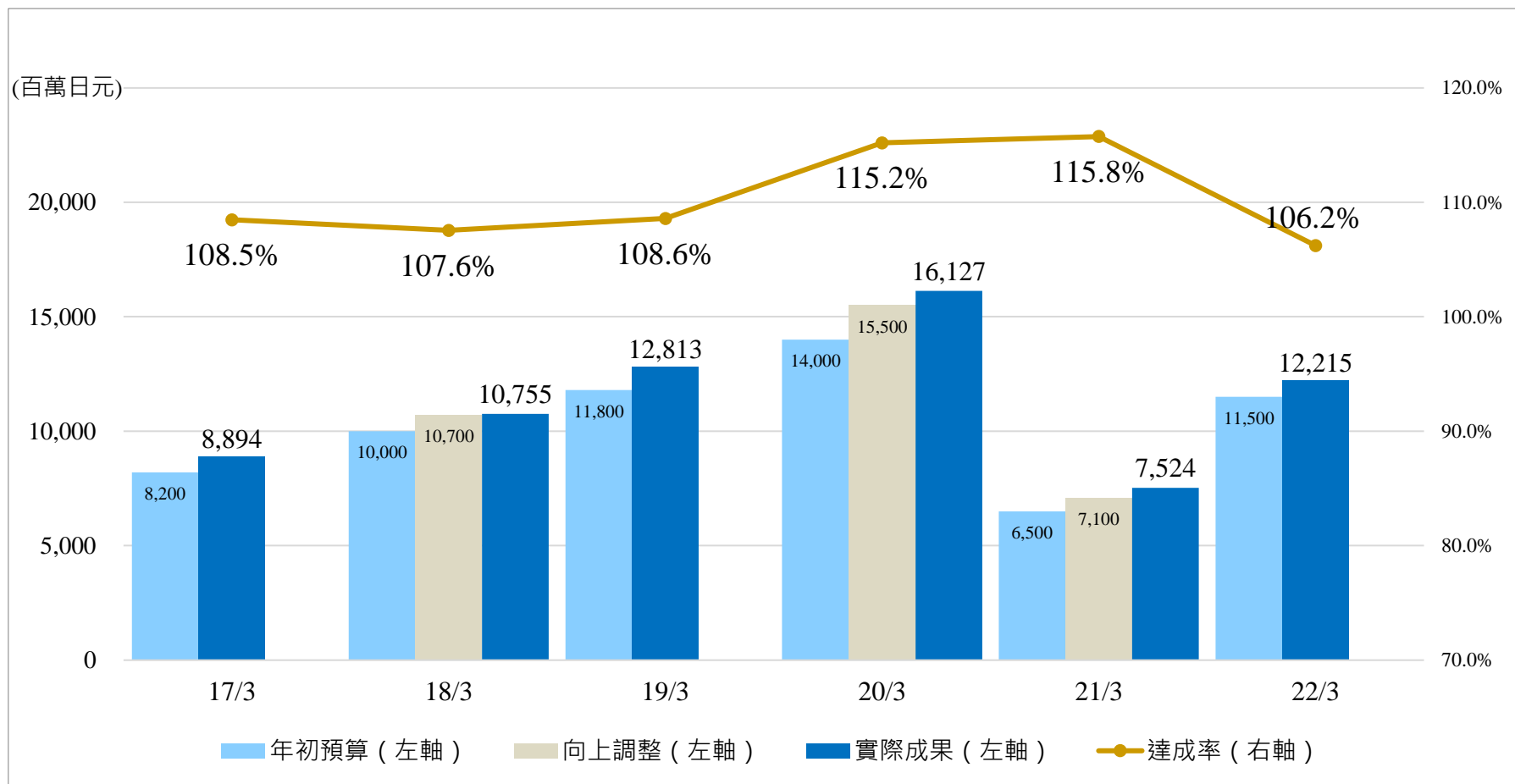
	FY2018/3	FY2019/3	FY2020/3	FY2021/3	FY2022/3
營業收入	47,463	53,291	73,218	59,632	71,251
營業利益	11,239	13,305	16,571	7,912	12,127
經常利益 (經常利益率)	10,755 (22.7%)	12,813 (24.0%)	16,127 (22.0%)	7,524 (12.6%)	12,215 (17.1%)
淨利※	7,420	8,783	10,666	4,274	7,415
每股淨利	167.62日元	180.35日元	219.03日元	87.77日元	152.26日元
每股股利	33.50日元	38.50日元	42.00日元	42.00日元	44.00日元 (預測值)※2

※淨利為歸屬於母公司股東的本期淨利。

※2 詳細內容請參閱P.15

年初預算達成率的變化

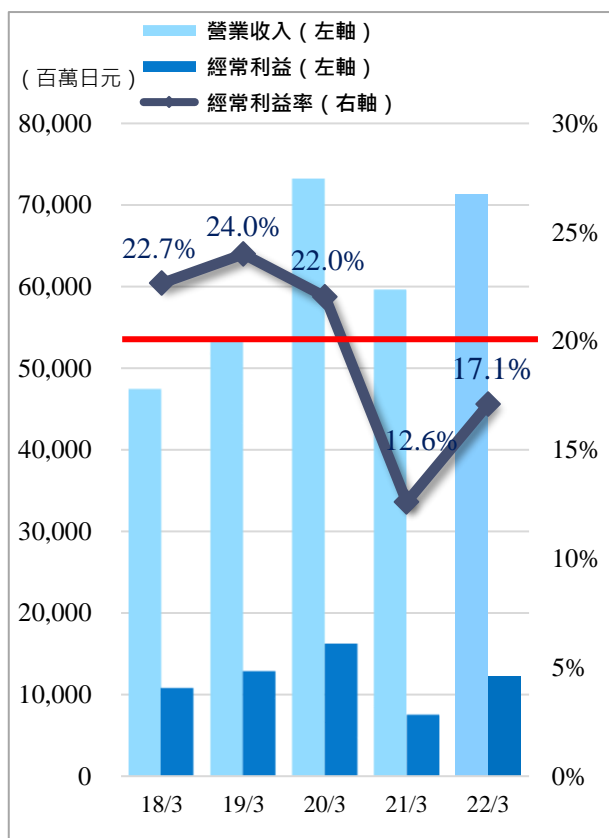
經常利益連續6年達成年初預算的目標值。



管理指標變化

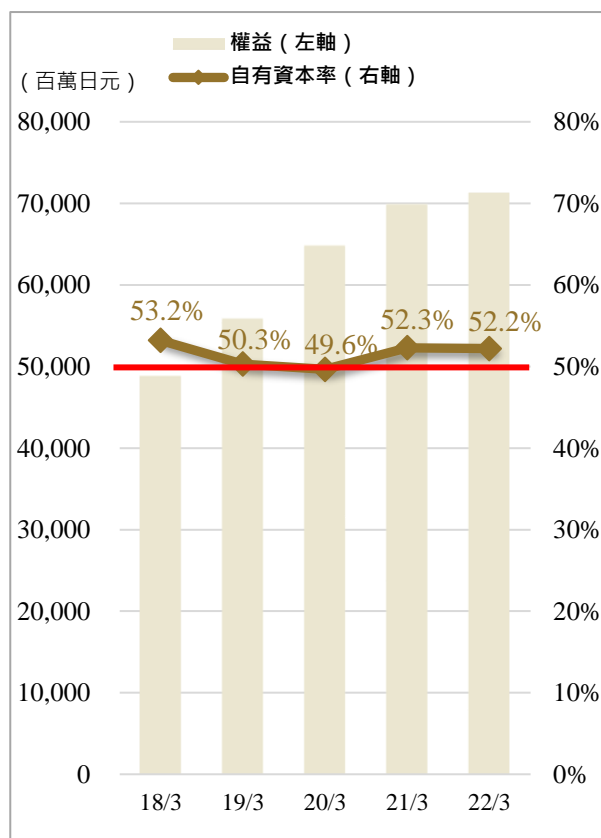
■ 經常利益率變化

(推動高附加價值的經營模式)



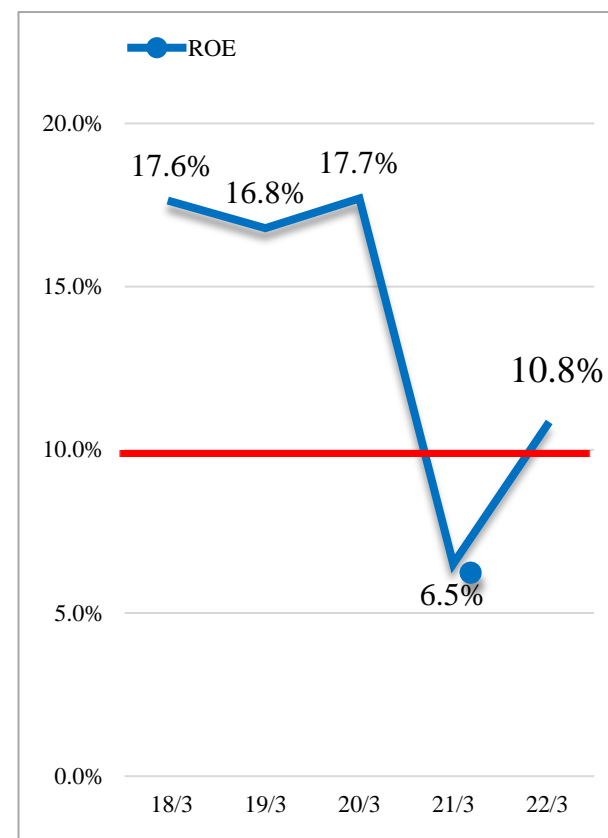
■ 自有資本率變化

(建構穩定的財務基礎)



■ ROE變化

(提高資本效率)



合併損益表

(單位:百萬日元)

	FY2021/3	FY2022/3	去年增減率	比率
營業收入	59,632	71,251	19.5%	100.0%
不動產再生事業	36,284	55,958	54.2%	78.0%
重新規劃	33,791	53,834	59.3%	75.1%
租賃大樓	2,492	2,124	▲14.8%	3.0%
不動產服務事業	6,182	7,154	15.7%	10.0%
飯店・觀光事業	13,419	6,911	▲48.5%	9.6%
其他事業	4,221	1,695	▲59.8%	2.4%
調整額	▲475	▲467	-	-
營業毛利	15,083	19,344	28.3%	100.0%
不動產再生事業	9,880	17,053	72.6%	81.0%
重新規劃	8,971	16,517	84.1%	78.5%
租賃大樓	908	535	▲41.1%	2.5%
不動產服務事業	3,493	3,822	9.4%	18.2%
飯店・觀光事業	1,343	▲1,503	-	-
其他事業	611	171	▲72.0%	0.8%
調整額	▲245	▲199	-	-
銷售費用及管理費用	7,170	7,216	0.6%	
營業利益	7,912	12,127	53.3%	
營業外收益	270	614	127.2%	
營業外費用	658	526	▲20.1%	
經常利益	7,524	12,215	62.3%	
其他損益	▲61	▲80	-	
營所稅等	3,224	4,726	46.6%	
非控制權益	▲36	▲6	-	
淨利	4,274	7,415	73.5%	

合併損益表要點

<不動產再生事業>

於重新規劃事業中，由於以高利率銷售了4棟規模較大的中長期持有物件，雖然銷售棟數比去年減少2棟，但營業收入、利益較去年大幅增加。營業毛利率為30.7%，與疫情前的毛利率為相同水準

<不動產服務事業>

各事業把握疫情帶來的需求變化，為客戶排憂解難的機會增加，使營業收入、利益大幅增加

<飯店・觀光事業>

飯店運營事業因3家新開幕飯店帶來的準備費用及疫情的長期影響，呈現虧損狀態。受去年度銷售1棟飯店物件的反作用影響，本年度業績增減率大幅下降

合併資產負債表-資產-

- <現金及存款> 除一般物件的銷售外，由於出售多棟中長期物件，使現金增加85億日元
- <存貨> 存貨整體減少87億日圓。重新規劃事業雖持續購買RP新物件，但由於銷售活動也持續發展，減少79億日元。飯店事業則因HIYORI OCEAN RESORT沖繩銷售1區域微減
- <非流動資產> 因購買以租金收入為目的的RP物件，且飯店物件的建設工程持續進行中，增加82億日元

(單位:百萬日元)	2020年 3月底	2021年 3月底	2022年 3月底	增減額 (與2021年3月底相比)
流動資產	113,842	110,785	110,920	+135
現金及存款	18,627	21,508	30,053	+8,545
存貨	91,766	86,087	77,340	▲8,747
重新規劃事業	71,353	71,349	63,424	▲7,925
飯店事業	17,019	13,917	13,516	▲401
海外等	3,395	821	220	▲601
其他流動資產	3,448	3,189	3,527	+337
非流動資產	16,450	16,700	25,591	+8,891
有形非流動資產	10,413	10,528	18,796	+8,268
無形非流動資產	712	701	572	▲128
投資與其他資產	5,324	5,470	6,222	+752
資產總計	130,293	127,485	136,512	+9,026

合併資產負債表-負債・權益-

<利息負債餘額> 因物件購買、工程進展等原因，借款增加35億日元，
利息負債餘額增加至510億日元

<權益> 儘管發放了去年度期末股利(▲20億日元)、本年度期中股利(▲10億日元)，
但計上本年度淨利(74億日元)等，使權益增加46億日元

自有資本比率的變化

2020年3月底	2021年3月底	2022年3月底
49.6%	52.3%	52.2%

(單位:百萬日元)	2020年 3月底	2021年 3月底	2022年 3月底	增減額 (與2021年3月底相比)
流動負債	18,052	13,358	16,210	+2,852
短期借款等	4,463	5,530	6,874	+1,344
應付法人稅等	3,566	901	3,528	+2,627
其他流動負債	10,022	6,926	5,807	▲1,119
非流動負債	47,431	44,354	45,849	+1,495
長期借款、公司債券	44,906	41,991	44,169	+2,178
其他非流動負債	2,525	2,363	1,680	▲683
負債總計	65,483	57,712	62,060	+4,347
股本	64,690	66,916	71,260	+4,343
其他	119	2,856	3,191	+335
權益總計	64,809	69,773	74,452	+4,679
負債權益總計	130,293	127,485	136,512	+9,026

<重新規劃(RP)事業>

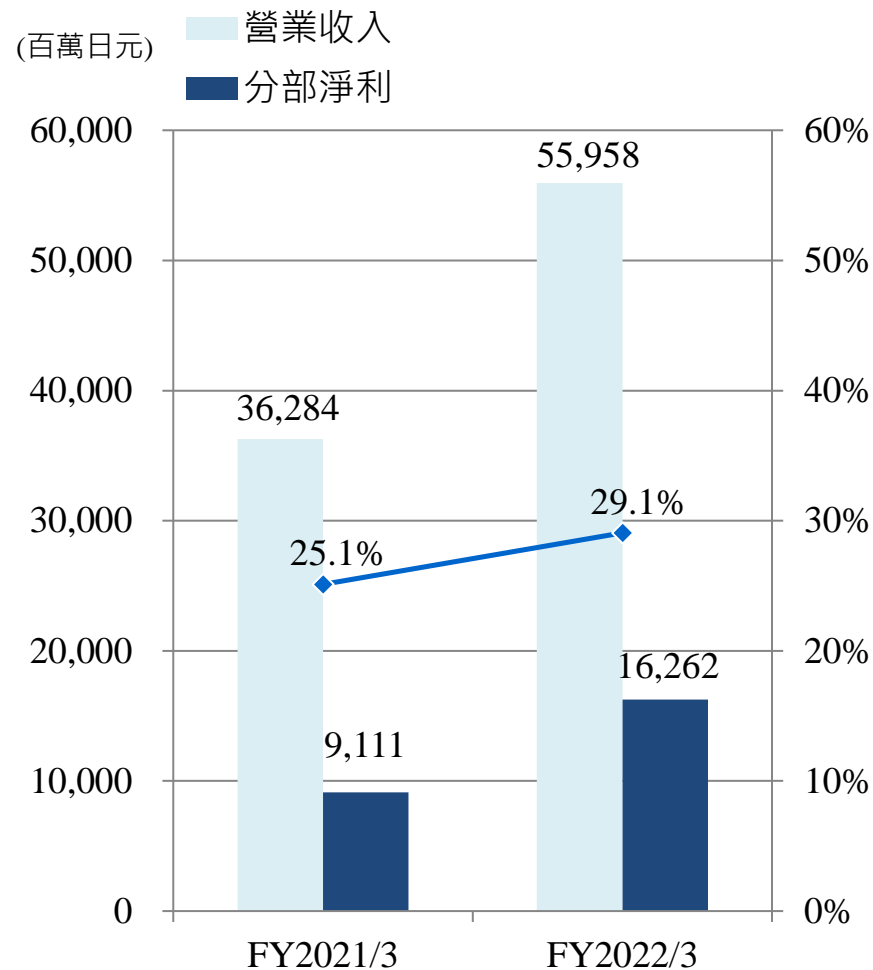
- 銷售棟數(21棟)雖然比去年度(23棟)減少2棟，但由於以高利率銷售了4棟規模較大的中長期持有物件，利益增加
- 平均一案件以671天(較去年度+139天)為一週期運作。一般RP物件週期維持以1年為週期出售

※除下表「截止庫存棟數」外，截至3月底已簽約的RP物件有8棟，共118億日元

<租賃大樓事業>

- 由於出售了以租金收入為目的的中長期持有物件，因此租賃大樓事業的營業收入減少，同時購入以租金收入為目的的新物件

(單位:百萬日元)	FY2021/3	FY2022/3	增減
營業收入	36,284	55,958	+54.2%
RP事業	33,791	53,834	+59.3%
租賃大樓	2,492	2,124	▲14.8%
分部淨利 ^(注1)	9,111	16,262	+78.5%
RP事業	8,202	15,727	+91.7%
租賃大樓	908	535	▲41.1%
淨利率	25.1%	29.1%	+4.0%pt
RP事業	24.3%	29.2%	+4.9%pt
租賃大樓	36.4%	25.2%	▲11.2%pt
購入棟數	21棟	21棟	-
銷售棟數	23棟	21棟	▲2棟
截止庫存棟數	54棟 ^(注2)	54棟 ^(注2)	-



(注1)「分部淨利」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)包括土地購買開發案件。

<物業管理(PM)事業・大樓維護(BM)事業>

- PM事業受疫情影響空屋增加，使營業收入、利益稍微漸少
- BM事業受去年訂單減少的反作用、及公司併購、受託物件增加的影響，營業收入及利益增加

<仲介事業>

- 買賣仲介因將其他部門介紹的案件順利帶至成交，使營業收入及利益增加
- 租賃仲介受去年度辦公室遷移率下滑的反作用影響，營業收入及利益增加

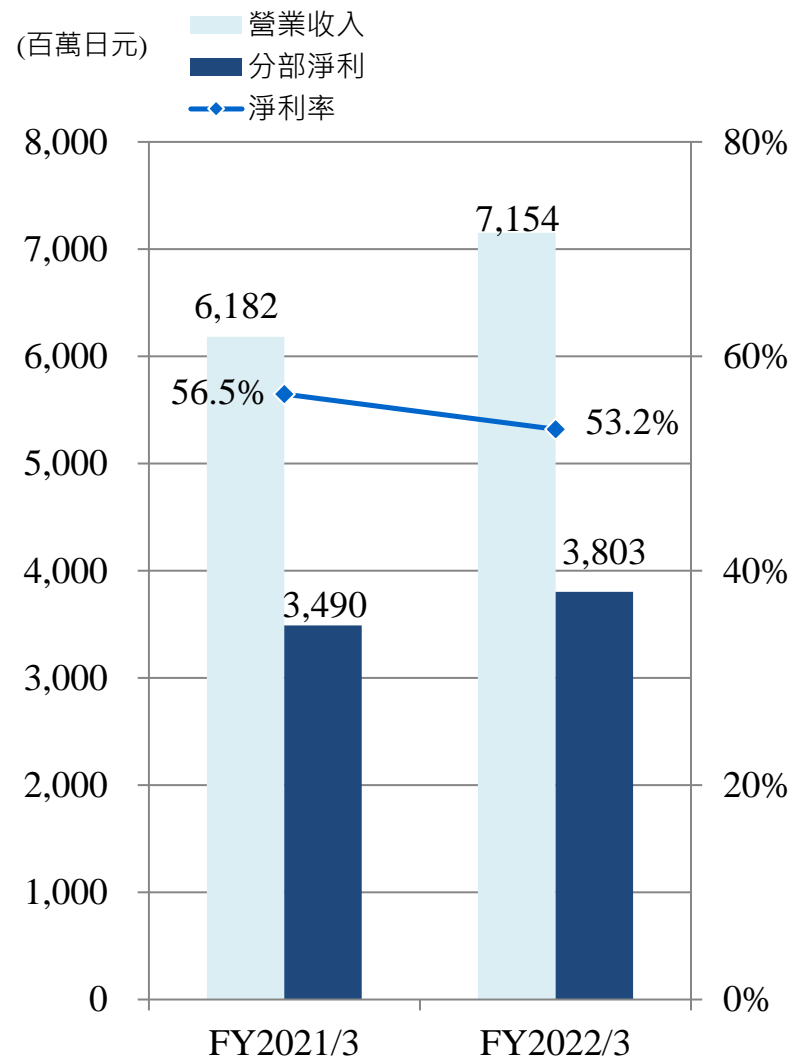
<場地租借>

- 充實服務內容使營業收入增加，但因新據點開幕及擴建產生的費用增加，使利益微減。

<租金保證>

- 受疫情相關的融資政策影響，租金遲繳件數減少，改善淨利率，使利益增加。

(單位:百萬日元)	FY2021/3	FY2022/3	增減
營業收入	6,182	7,154	+15.7%
分部淨利	3,490	3,803	+9.0%
淨利率	56.5%	53.2%	▲ 3.3%pt



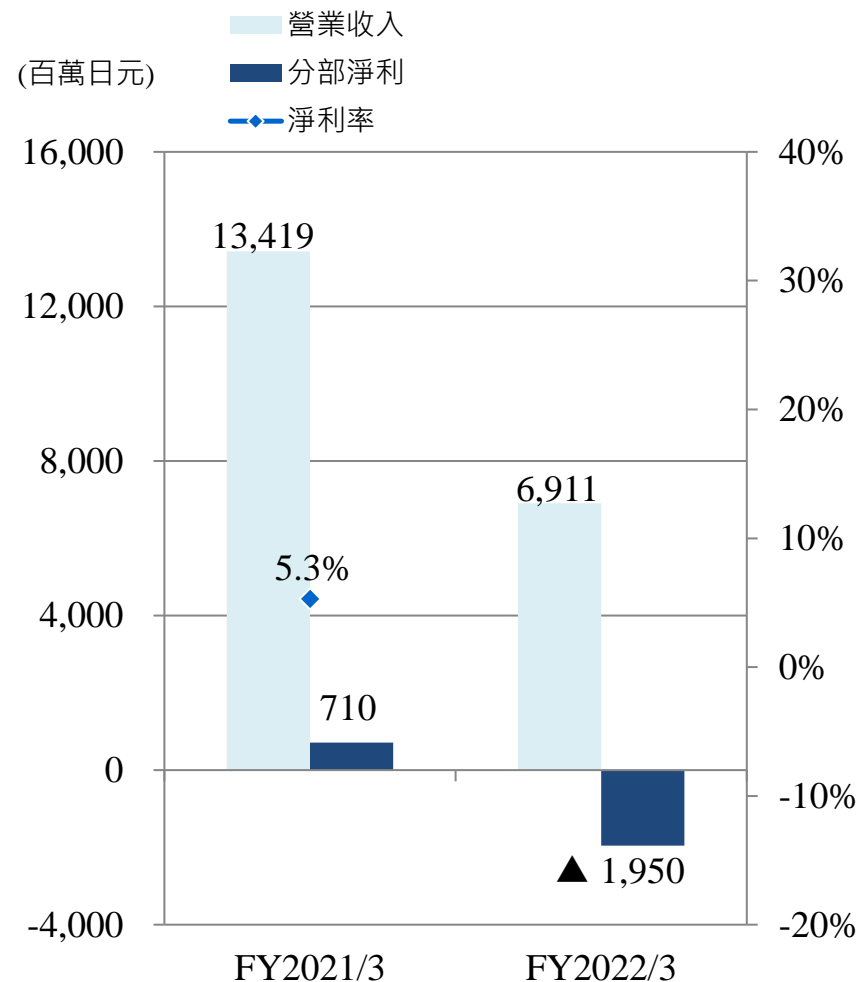
<飯店開發事業>

- 「HIYORI OCEAN RESORT沖繩」完成43間的交屋手續(累計銷售202/203間)。分部淨利為2.3億日元(淨利率9.3%)

<飯店運營事業>

- 觀光需求沒有恢復，因此包含東京市中心的飯店，入住率與客房單價都陷入低迷。上半年計上3家新開幕飯店的準備費用，第4季期也受到Omicron變異株的影響，損失擴大

(單位:百萬日元)	FY2021/3	FY2022/3	增減
營業收入	13,419	6,911	▲48.5%
飯店開發事業	11,378	2,548	▲77.6%
飯店運營事業等	2,041	4,363	+113.8%
分部淨利	710	▲1,950	-
飯店開發事業	2,216	238	▲89.3%
飯店運營事業等	▲1,506	▲2,188	-
淨利率	5.3%	-	-
飯店開發事業	19.5%	9.3%	▲10.2%pt
飯店運營事業等	-	-	-



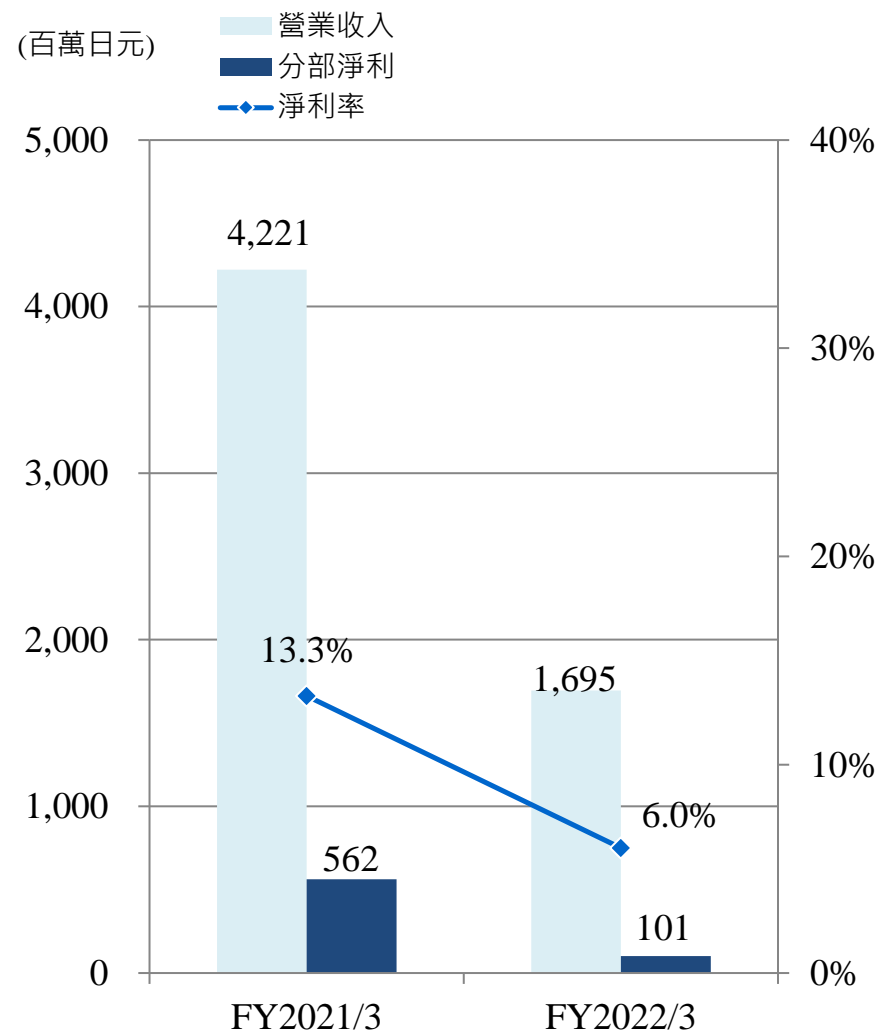
<建築事業>

- 由於計入了去年度收購的株式會社Communication Development的業績，使利益增加，淨利率也得到改善

<海外開發事業>

- 由於去年度計上了越南峴港高樓分售住宅的業績(營業收入約25.7億日元，利益6.2億日元)，受其影響，本年度營業收入和利益皆大幅減少

(單位:百萬日元)	FY2021/3	FY2022/3	增減
營業收入	4,221	1,695	▲59.8%
分部淨利	562	101	▲81.9%
淨利率	13.3%	6.0%	▲7.3%pt



年度業績予測及發展戰略

1. 世界經濟受烏克蘭戰爭、中國的疫情清零政策、金融緊縮的影響，使景氣恢復趨於緩慢

- ◆ 受烏克蘭戰爭影響，糧食、能源價格上漲，加速通貨膨脹
- ◆ 歐美各國透過提高政策利率及量化緊縮以調整通貨膨脹，促使公債殖利率上升

2. 日本經濟預計在與疫情共存的情況下逐漸恢復，然而同時受到俄烏問題的影響

- ◆ 隨著能源價格的上漲，雖然出現了物價上漲的徵兆，但日本銀行仍維持金融寬鬆政策
- ◆ 高油價導致貿易收支惡化、物流價格上升。與歐美各國的公債殖利率差擴大，使日元貶值

3. 在與疫情共存的環境下，混合工作模式滲透到東京市中心辦公大樓市場，使需求多元化

- ◆ 東京市中心辦公大樓的平均空置率持平，平均租金持續下滑，但也有部分地區恢復租賃需求
- ◆ 不動產投資需求雖然依舊很高，但受全球金融緊縮的影響，需留意未來的利率走向

4. 在與疫情共存的環境下，飯店、觀光產業市場的人流逐漸增加，旅游需求逐漸恢復

- ◆ 觀光市場受國內旅游需求恢復的影響，飯店入住率上升。訪日旅游的需求恢復仍需要段時間
- ◆ 預計今後旅遊需求將逐漸恢復，海外投資人等對飯店的投資欲增加

2023年3月會計年度 業績預測值

(單位:百萬日元)	FY2022/3	FY2023/3 預測值	增減率
營業收入	71,251	84,000	+17.9%
(1)不動產再生事業	55,958	56,700	+1.3%
重新規劃	53,834	54,700	+1.6%
租賃大樓	2,124	2,000	▲5.8%
(2)不動產服務事業	7,154	7,300	+2.0%
(3)飯店・觀光事業	6,911	18,600	+169.1%
(4)其他	1,695	1,900	+12.1%
調整額	▲467	▲500	-
營業毛利	19,344	22,000	+13.7%
(1)不動產再生事業	17,053	16,000	▲6.2%
重新規劃	16,517	15,500	▲6.2%
租賃大樓	535	500	▲6.5%
(2)不動產服務事業	3,822	3,900	+2.0%
(3)飯店・觀光事業	▲1503	1,800	-
(4)其他	171	300	+75.4%
調整額	▲199	0	-
銷售費用及管理費用	7,216	8,700	+20.6%
營業利益	12,127	13,300	+9.7%
經常利益	12,215	12,800	+4.8%
當期淨利	7,415	8,300	+11.9%
EPS(每股當期淨利)	152.26日元	170.44日元	+11.9%

業績預測要點

<不動產再生事業>

- 營業收入、營業毛利均與去年度持平。至去年度末期累積購買的物件，將於下一期以後進行商品化並銷售

<飯店・觀光事業>

- 由於有計劃銷售飯店物件，因此預測利益將增加
- 預計住宿需求恢復，提升飯店運營的入住率

<銷管費>

- 人才招聘、數位化、市場行銷等，根據公司發展戰略的投資計劃，預測銷管費將增加

2023年3月會計年度 股利預測

根據本公司的利益分配基本方針，綜合性地為股東的利益做出貢獻。今年，本公司需在與疫情共存的環境下謀求事業的成長，同時留意公債殖利率的上升。再者，除了確保保留盈餘以維持財務穩定外，還需滿足各位股東的期望。因此今年度的股利發放預測值將維持去年度期末股利的每股23.0日元。中間股利23.0日元，期末股利23.0日元，總計46.0日元

利益分配基本方針

- 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未來成長
- ③維持財務基礎的穩定，綜合性的為股東的利益做出貢獻

	FY2020/3	FY2021/3	FY2022/3	FY2023/3(預測值)
每股淨利	219.03日元	87.77日元	152.26日元	170.44日元
每股股利	42.00日元	42.00日元	44.00日元	46.00日元
股票配息率	19.2%	47.9%	28.9%	27.0%

中期經營計劃

中期經營計劃的基本方針和發展戰略

基本方針

提供「人們願意聚集於此進行溝通，並創造社會發展與人類幸福的場所」

發展戰略

辦公大樓

深耕與拓展辦公大樓事業

飯店

設計各飯店特有的概念，提供超越滿足與感動的服務

海外

在越南發展住宅相關事業

M&A

擴大現有事業，積極投資周邊事業及成長領域的新企業

要點

ESG

數位化

現金流量

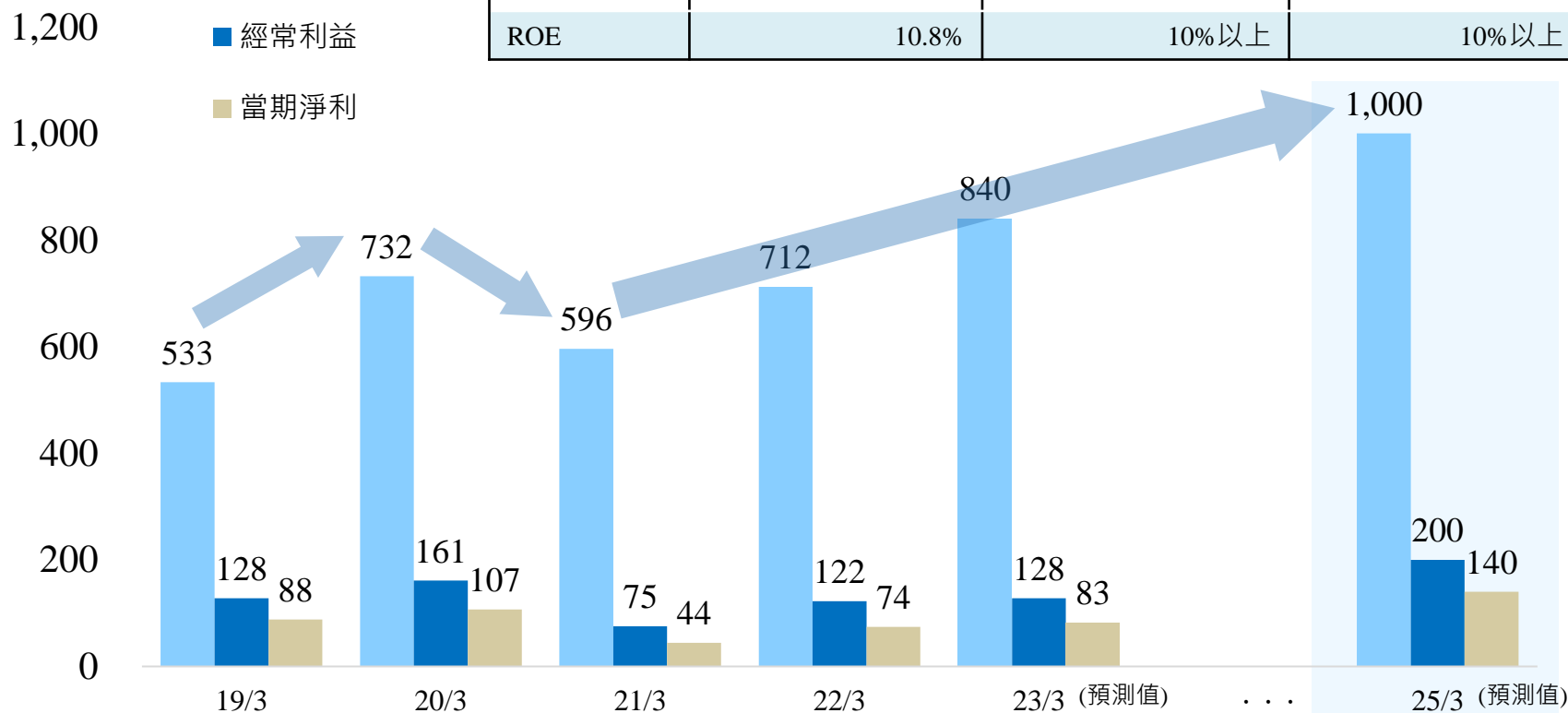
市場行銷

中期經營計劃

	FY2022/3 成果	FY2023/3 業績預測值	FY2025/3 目標
營業收入	712億日元	840億日元	1,000億日元
經常利益	122億日元	128億日元	200億日元
當期淨利	74億日元	83億日元	140億日元
經常利益率	17.1%	15.2%	20%
自有資本率	52.2%	50%水平	50%水平
ROE	10.8%	10%以上	10%以上

(億日元)

- 營業收入
- 經常利益
- 當期淨利



中期投資計劃(FY2022/3-FY2025/3)

辦公大樓事業

2021年3月底餘額	728億日元
投資額	2,000億日元
回收額	1,828億日元
2025年3月底餘額	900億日元

計劃性購買及開發物件，以一定周轉率回收資本，
提升事業發展

抑制疫情引起的混亂局面，重新致力於購買物件
平衡投資短期、中長期、新建物件

飯店事業

2021年3月底餘額	218億日元
投資額	70億日元
回收額	58億日元
2025年3月底餘額	230億日元

完成建設中的飯店，運營現有飯店創造
利益，同時透過銷售土地及現有飯店回
收資本，並有效運用

計劃中飯店完工
銷售、回收、再投資

海外事業

2021年3月底餘額	6億日元
投資額	80億日元
回收額	25億日元
2025年3月底餘額	61億日元

著眼於未來，持續並有計劃地投資
分售住宅開發事業

進行下一個開發案件的
土地取得手續

數位化 30億日元

繼續積極投資，實現數據驅動型運營

數據庫製作中
無人機AI圖像解析開發中

M&A 50億日元

擴大現有事業，有計畫地投資周邊事業及成長領域的新企業

創造業務協同效應
開拓新客戶、事業多元化



創造自由現金流量

透過計劃性投資及回收資本，確保自由現金流量維持正值

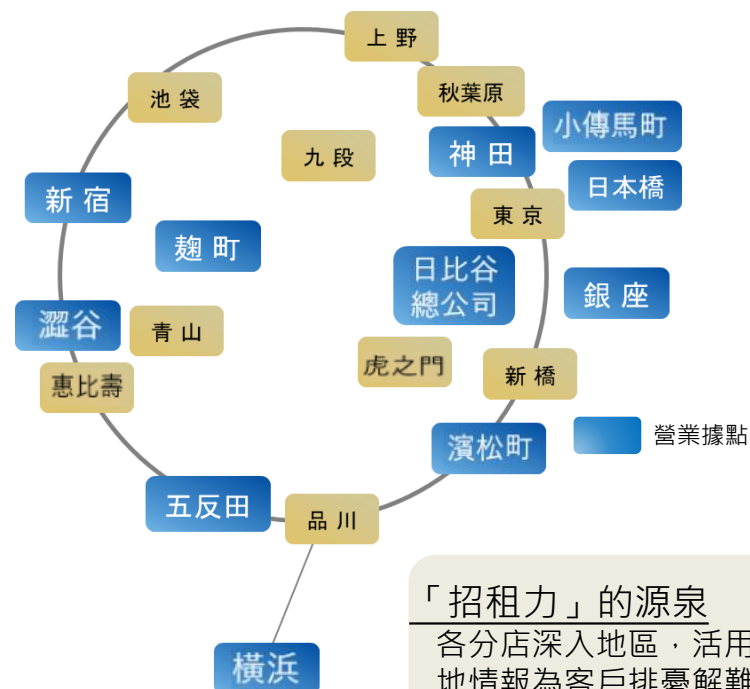
事業發展

創造高附加價值，提升業績

出售4棟中長期物件，為業績做出巨大貢獻
為往後的事業做準備，新購入5棟中長期大樓

於疫情中透過能掌握新需求的「產品創造力」，將物件重新規劃為高附加價值大樓

於疫情中發揮「招租力」，並銷售高入住率和高收益的大樓



新建辦公大樓的完工

為超越傳統概念，追求新時代的多樣工作型態而建
富有高雅氛圍的「+SHIFT」完工

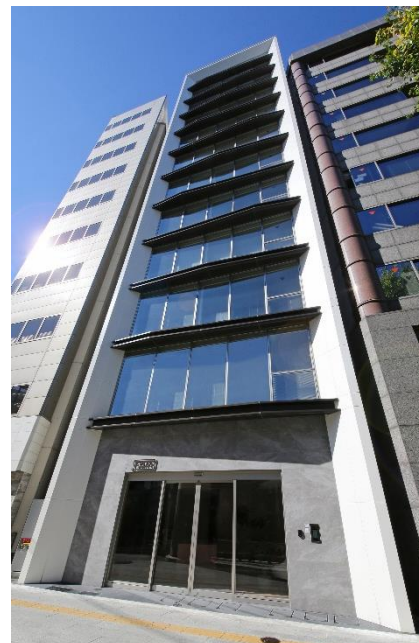


「+SHIFT NOGIZAKA」2021年4月OPEN



東京都港区赤坂8-11-26
東京地鐵千代田線 乃木坂站 步行1分鐘
13層樓 總面積1,308.40平方公尺

「+SHIFT KANDA」2021年8月OPEN



東京都千代田區神田岩本町4-7
都營地鐵新宿線 岩本町站 步行2分鐘
地下1層地上8層樓 總面積1,045.67平方公尺

強化不動產小額分售商品的買賣

為地區、社會做出貢獻，將托兒所、醫療、教育商場作為不動產小額分售商品進行銷售

售罄



第3號商品「世田谷區新建認證托兒所」

東京都世田谷區松原5-52-11
京王井之頭線 東松原站 步行5分鐘
京王線·京王井之頭線 明大前站 步行8分鐘
3層樓 總面積524.86平方公尺

發展ESG事業，為政府認證托兒所數量不足的問題做出貢獻。
打造「育兒方便的城市」，提升世田谷區的城市價值。

好評銷售中



第4號商品「大田區新建醫療·教育商場」

東京都大田區北馬込2-28-4
都營淺草線 馬込站 步行2分鐘
3層樓 總面積1,327.25平方公尺

引進以透析療法聞名的知名醫療法人及設有處方籤領藥處的藥妝店，同時邀請安親班、英語會話教室等進駐，打造以「醫療及教育」為主題的大樓。

第5號商品積極籌辦中！

◆不動產小額分售商品的商業模式



不動產小額分售商品的魅力

- ①Sun Frontier不動產為您選定符合小額分售的不動產商品
- ②以小額進行不動產投資，並獲得利益(股利)

◆具有差別性的商品設計能力

根據市場狀況反應客戶需求

長期的 定期租賃契約 穩定收益	新建物件 適合長期所有	有誠信的承租商 為地區做出貢獻
-----------------------	----------------	--------------------

把握需求，增加新據點及擴建

推出各種符合「與疫情共存」、「後疫情」時代需求的服務
設置線上會議、網路廣播等設備，以符合不同且多元的工作型態

2021年8月18日

Vision Center西新宿 開幕

2022年1月14日擴建

因收穫許多好評，預定2022年5月再擴建

JR新宿站南口・西口步行5分鐘
東京Metro・都營地鐵新宿站
地下道7號出口步行1分鐘

不只東京都內，從其他城市前往Vision Center西新宿也十分方便

共7間，24~288個座位

〒160-0023東京都新宿區西新宿1-22-2
新宿サンエービル 1F・2F・7F(接待處位於1F)

<https://www.visioncenter.jp/nishishinjuku/>



2022年1月14日

Vision Center田町 擴建開幕

JR田町站步行2分鐘
都營地鐵三田站
步行1分鐘

地理位置佳，搭乘新幹線
或前往機場皆十分便利

共26間，8~360個座位

〒108-0014東京都港區芝5-31-19
ラウンドクロス田町 2F・4F(接待處位於4F)

<https://www.visioncenter.jp/tamachi/>



2022年2月25日

Vision Center橫濱 空間擴展開幕

JR東海道線・京浜東北線
・橫須賀線・
相模鐵道本線橫濱站(西
口)步行5分鐘

不只東京都內，從其他
城市前往Vision Center橫
濱也十分方便

共15間，6~245個座位

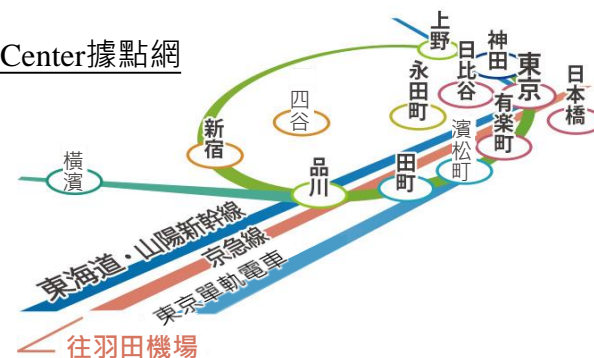
〒220-0004神奈川縣橫濱市西區北幸2-5-15
プレミアム横浜西口ビル 3F・4F(接待處位於3F)

<https://www.visioncenter.jp/yokohama/>



- ・ 時租Vision Center：9據點
 - ・ 周租・月租Order Made Space：6據點
 - ・ 月租辦公室(Vision Works、Vision Office)：4據點
- 共19據點營業中

◆Vision Center據點網



4家新飯店按原計劃完工

2021年6月
OPEN

HIYORI CHAPTER京都 Tribute Portfolio Hotel



京都府京都市中京區
河原通二条上清水町341

京都市營地下鐵東西線
京都市役所站步行4分鐘

總客房數 203間

2021年6月
OPEN

旅之宿飯店lit宮古島



宮古島平良西裏596

駕車從宮古機場前往需要約
14分鐘

搭乘巴士至西裏通入口站步
行4分鐘

客房數 111間

2021年7月
OPEN

旅之宿飯店lit松本



松本市深志1-4-5

搭乘電車至松本站 城口出口步行4分鐘

搭乘巴士至松本巴士總站步行1分鐘

駕車至長野自動車道松本IC後約11分鐘

客房數 176間

2022年2月完工
預計於2022年6月試營運

四条河原町溫泉空庭TERRACE京都·別邸鴨川



京都府京都市下京區河原町通
四條順流而下2丁目稻荷町324番地
阪急電鐵京都河原町站步行1分鐘
空庭TERRACE京都102間/別邸鴨川32間



「別邸鴨川」豪華雙人房



「空庭TERRACE京都」豪華雙人房



遙望東山全景的頂樓陽台「空庭TERRACE」

致力於開發商務及旅遊都適用的
「旅之宿飯店」系列



TABINO
HOTEL



旅之宿飯店佐渡



旅之宿飯店飛驒高山



旅之宿飯店鹿島

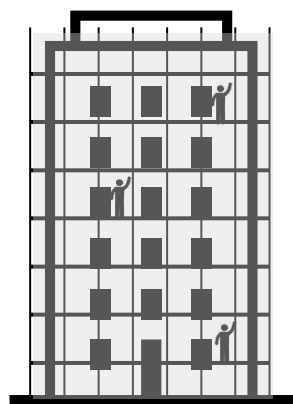


旅之宿飯店倉敷水島

推動外壁調查數位化

以無人機進行外壁調查。調查報告書的製作過程將有7成自動化。

傳統外壁調查



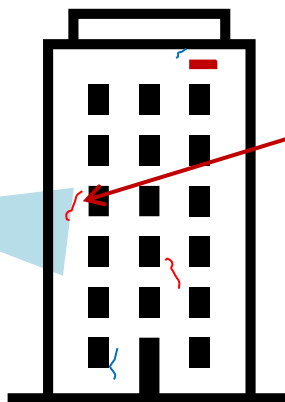
需設置鷹架

調查成本高

商品生命週期成本高

無人機外壁調查

①以無人機拍攝圖像

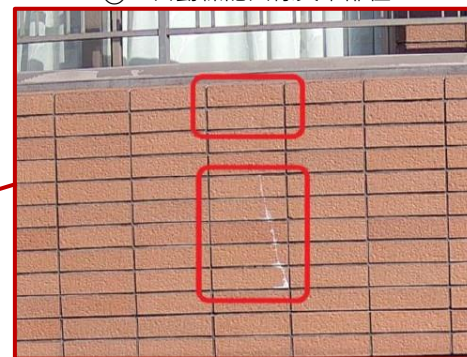


無需設置鷹架

調查成本低
最多減少80%*

商品生命週期成本低

②AI自動標記圖像異常部位

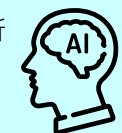


開發中

③分析圖像



圖像解析
AI工具
開發中



④由解析員最終確認



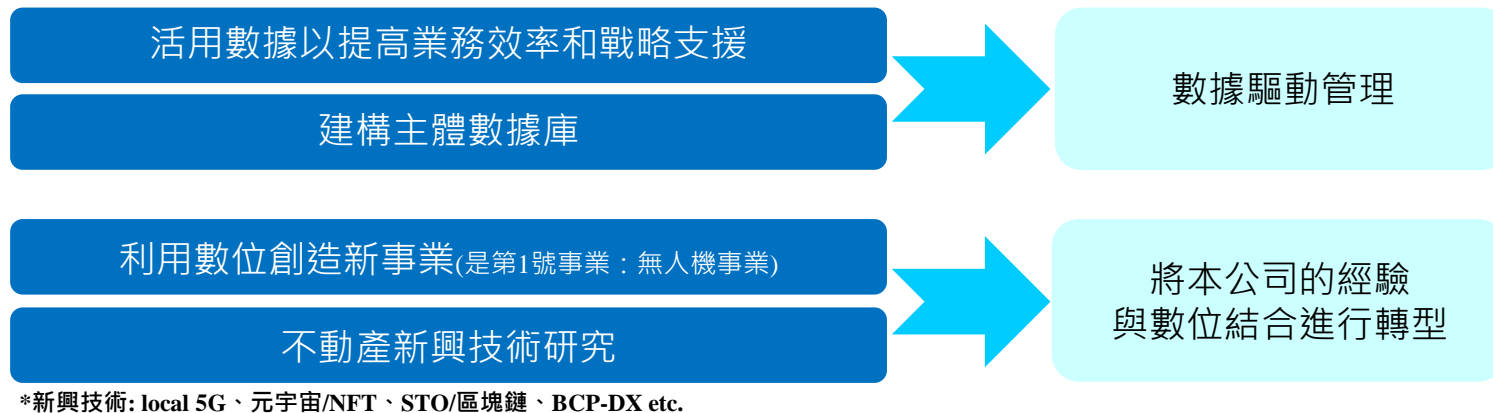
使用AI工具
以減少工作量

⑤繳交報告書

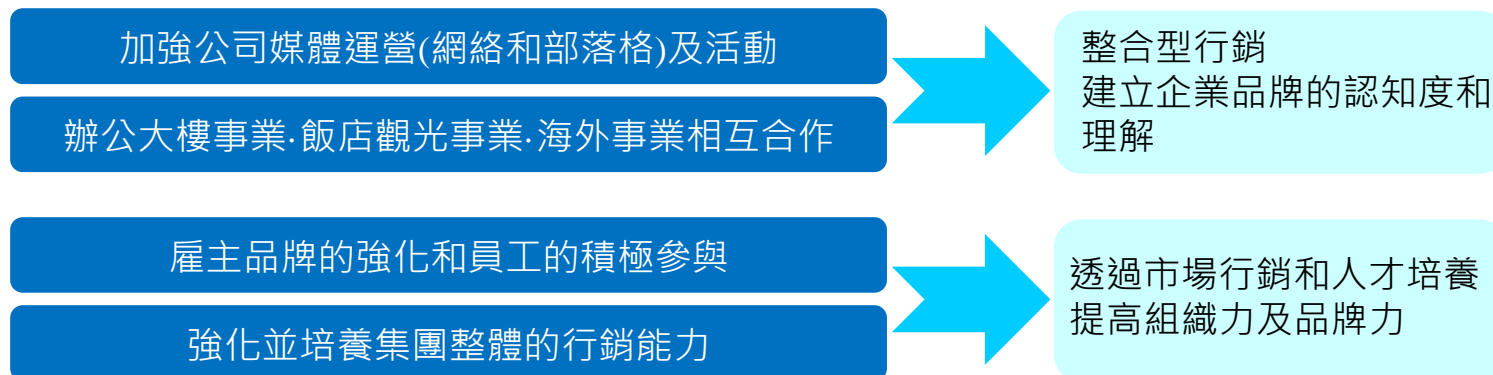
*與設置鷹架時相比

加強數位化及市場行銷

在數位領域加快投資速度，提高業務效率並進行戰略支援，創造新事業



加強市場行銷，提升企業品牌的社會認知度及價值



透過提高認知度及擴大客群促進企業長期成長，為解決社會問題做出貢獻

經營理念・永續發展

理念體系

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。
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，為地球上的人類及動植物永續作出貢獻。
願景	作為不動產活用的專家，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」
大方針	不逐利，惟求信 改變自己，以客戶觀點為其排憂解難，並提供客戶超越期望的服務。

永續發展願景

我們遵循社訓的「利他」之心，透過發展事業，為永續社會做出貢獻。

重要性(重要課題)

重要課題	目標	措施	主要相關SDGs
環境保護	作為不動產再生事業的開拓者，大幅削減廢棄物和溫室氣體排放，從而提高環境永續性	<ul style="list-style-type: none"> ■不動產壽命延長 ■不動產再生帶來的「節能」「降低環境負荷」 ■擴大再生能源的利用 	  
地區振興	作為永續發展地區振興事業的開拓者，透過辦公大樓、飯店和觀光事業，發展區域經濟的永續成長	<ul style="list-style-type: none"> ■建設有利於經濟成長的大樓、辦公室或空間，以提升「工作價值」、「創造性」 ■各地域配合進行防災、減災 ■創造並促進社區活性以解決地區問題 	  
人才培養	作為哲學經營的開拓者，為實現永續發展的社會，推廣不可或缺「利他」思想	<ul style="list-style-type: none"> ■創造具有「工作價值」、「創造性」、「成長機會」的工作環境 ■尊重並活用多元化 ■為培養新一代經營者，積極分享哲學經營等情報 	  

透過主要事業—不動產運用—為解決社會問題做出貢獻

永續發展的社會

環境保護

人才培養

地區振興

辦公大樓事業

飯店事業

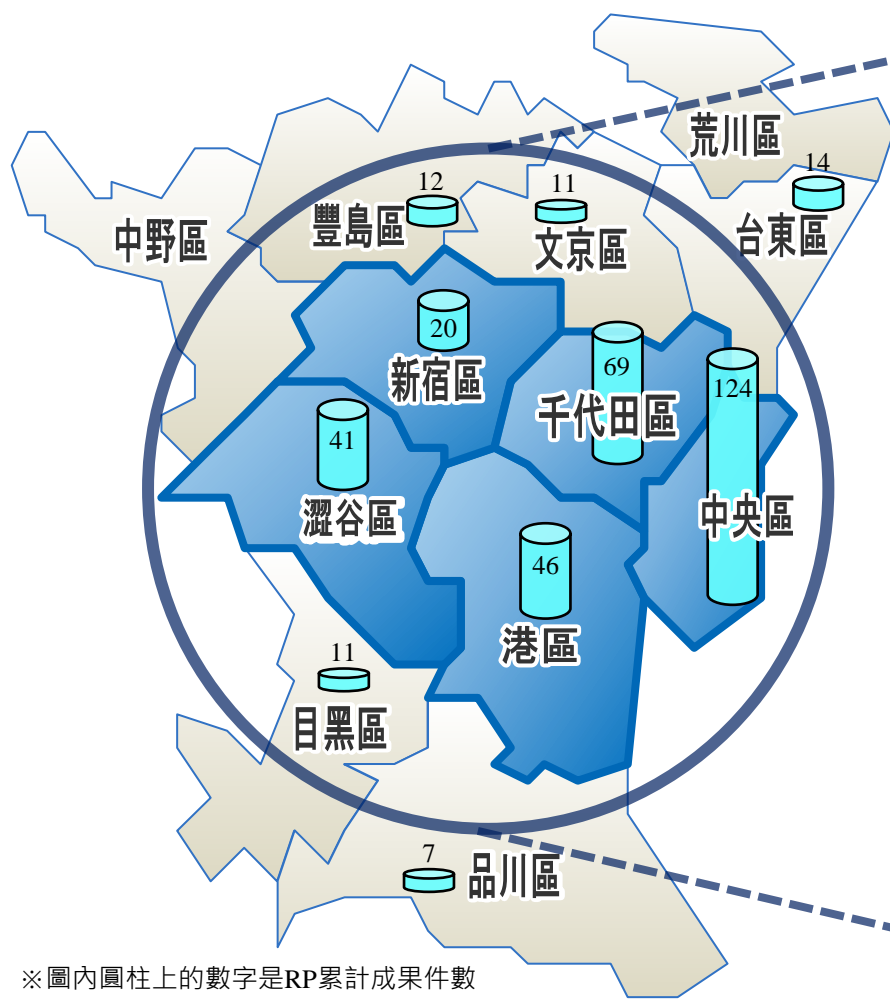
夢之島事業

海外事業

商業模式

辦公大樓事業戰略

以市中心5大區為主，展開為客戶排憂解難的服務

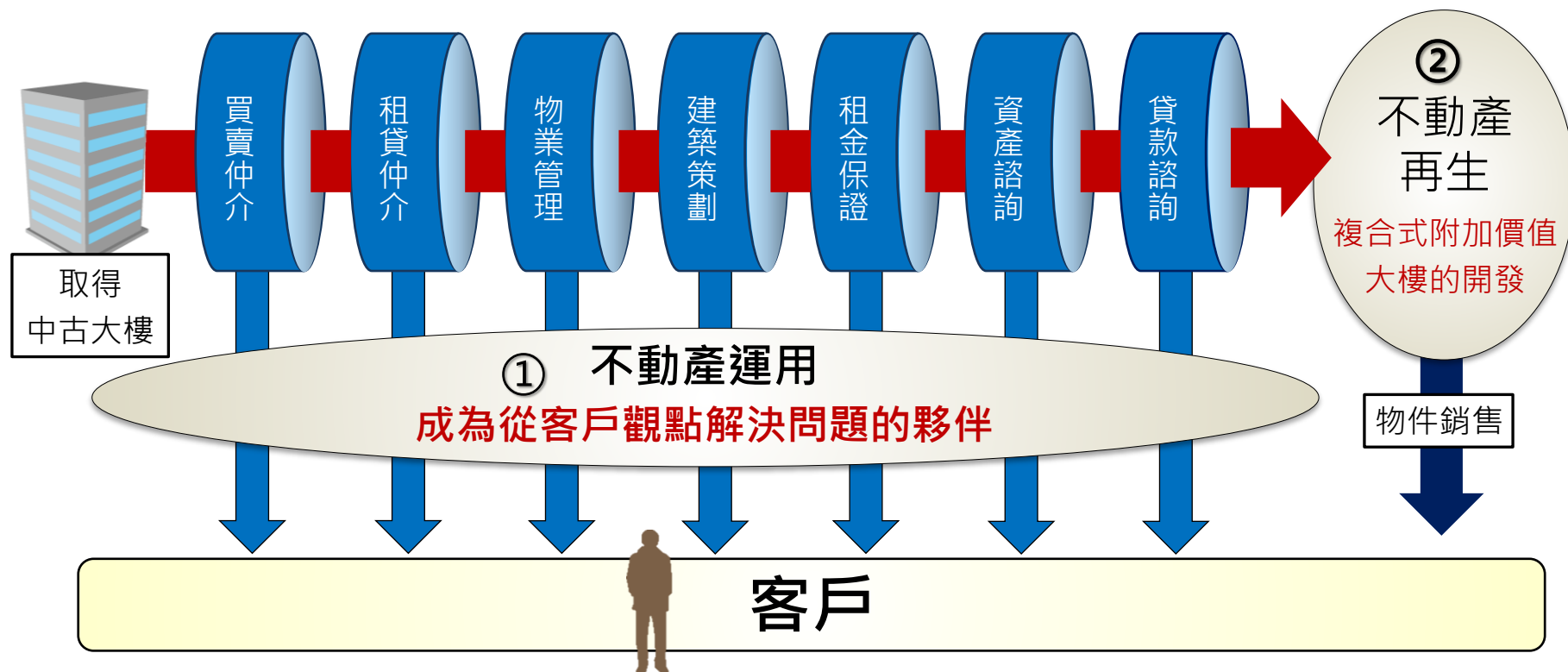


※圖內圓柱上的數字是RP累計成果件數

- RP** RP累積成果超過440棟。其中有80%的物件位於市中心5大區及附近行政區
※截至22年3月底
- 租賃仲介** 具有地域性的10家分店
銀座・神田・日本橋・小傳馬町・麹町・新宿・澀谷・五反田・濱松町・橫濱
- PM** 421棟受托物件中，有80%以上的物件位於市中心5大區 ※截至22年3月底
- BM** 在203棟建築物綜合管理物件中，有85%的物件位於市中心5大區
※截至22年3月底
- 租金保證** 在652件新簽約的保證契約中，有90%的簽約物件位於東京都內
※22年3月為止的成果
- 場地租借** 19個營業據點中，有18個據點位於市中心5大區。
※截至22年3月底，剩下1個營業據點位於橫濱

辦公大樓事業的優勢

本公司內包從大樓選購、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

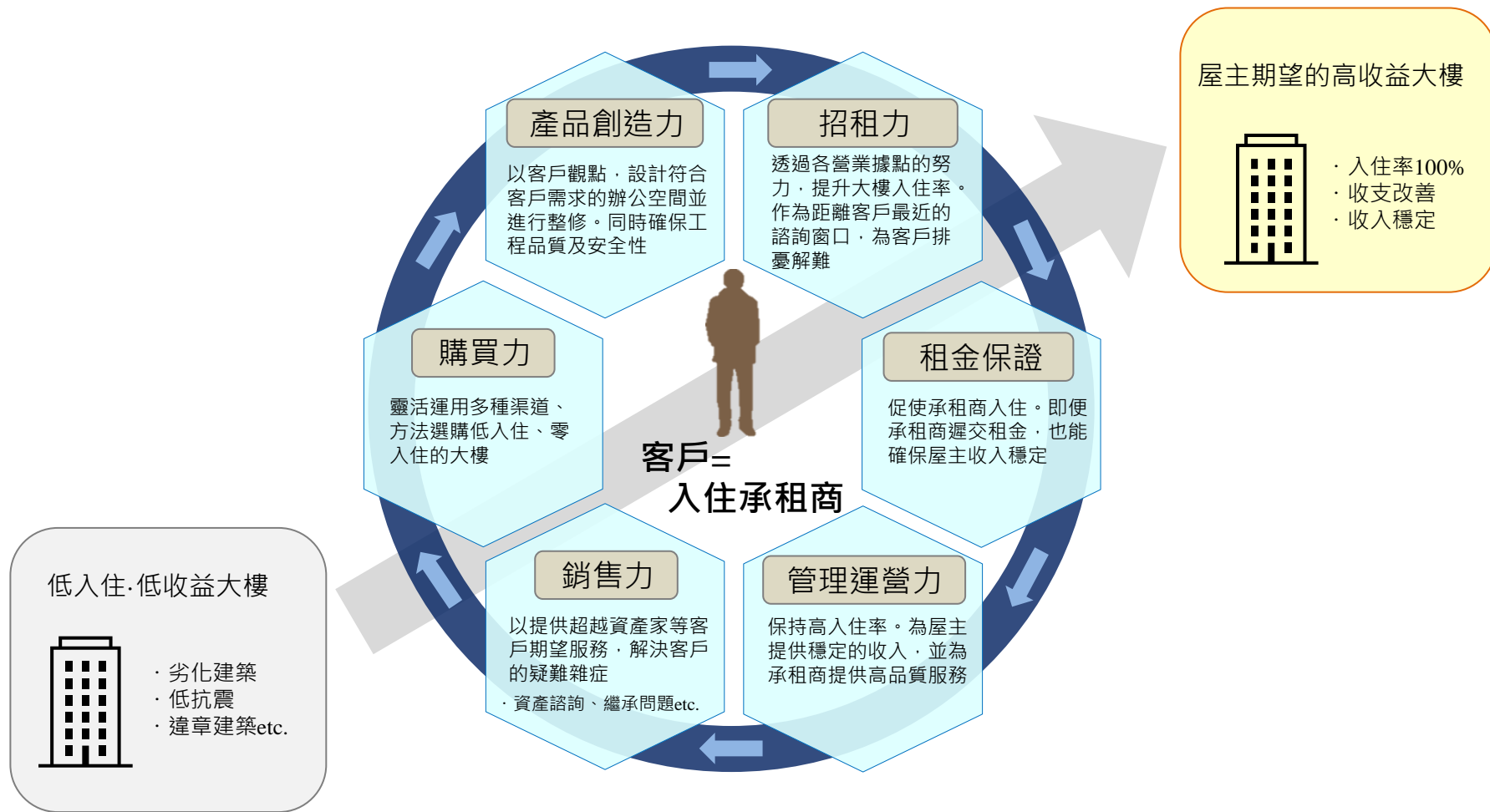


① 不動產運用: 現場解決客戶的困擾。從客戶的回饋中發掘商品的附加價值

② 不動產再生: 將提升資產價值的知識和掌握的需求運用到商品中，創造高附加價值的再生商品進行販售

重新規劃事業的商業模式

購買低入住率、需要大規模整修的辦公大樓，並以「客戶觀點」進行裝修，重新規劃成社會所需的高附加價值不動產。

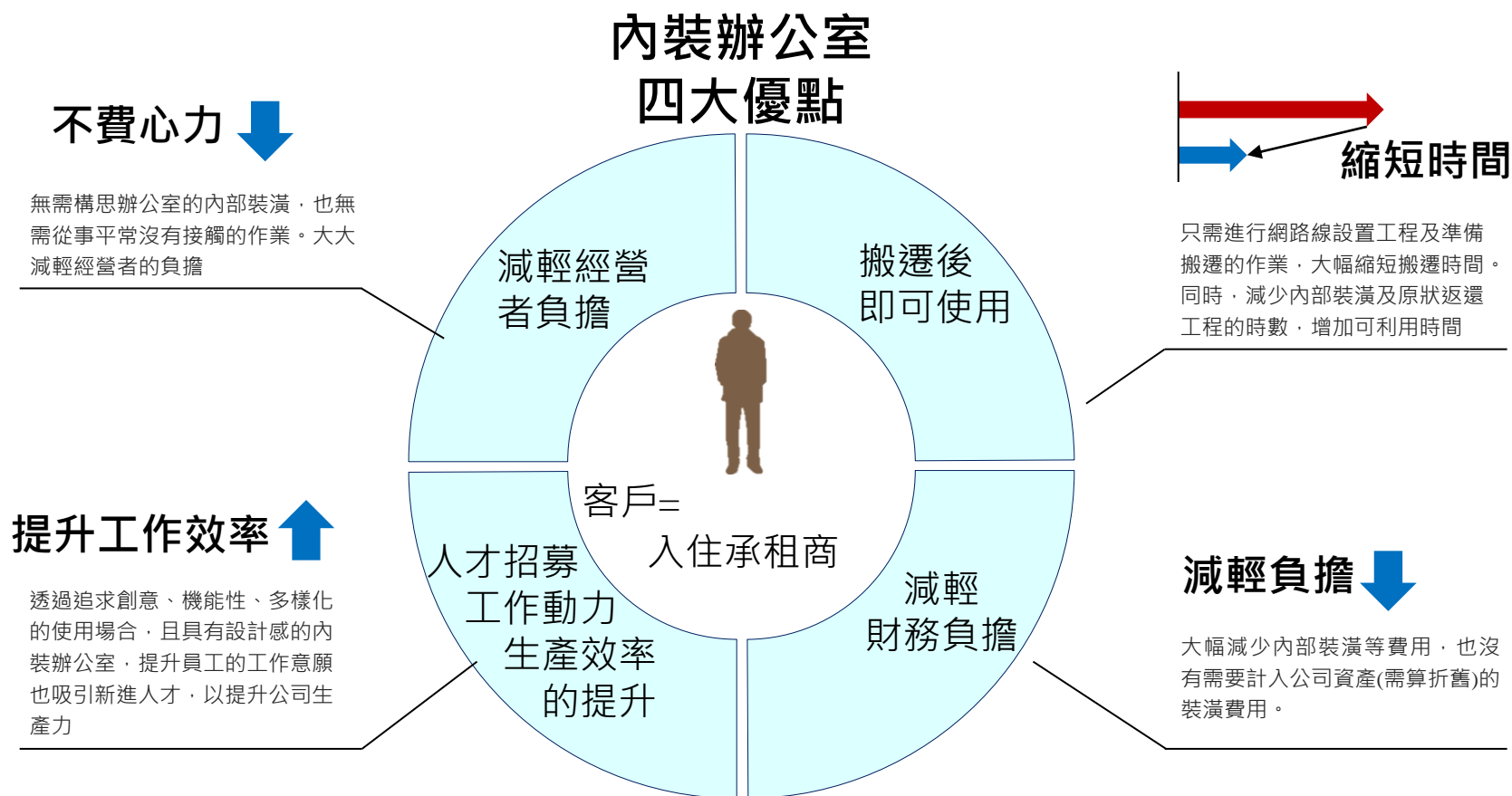


促進承租商的企業發展

致力於以客戶觀點設計的內裝辦公室，加速承租商的事業發展。

內裝辦公室

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，一部分的物件甚至事先準備好辦公用設備等，提供客戶使用。



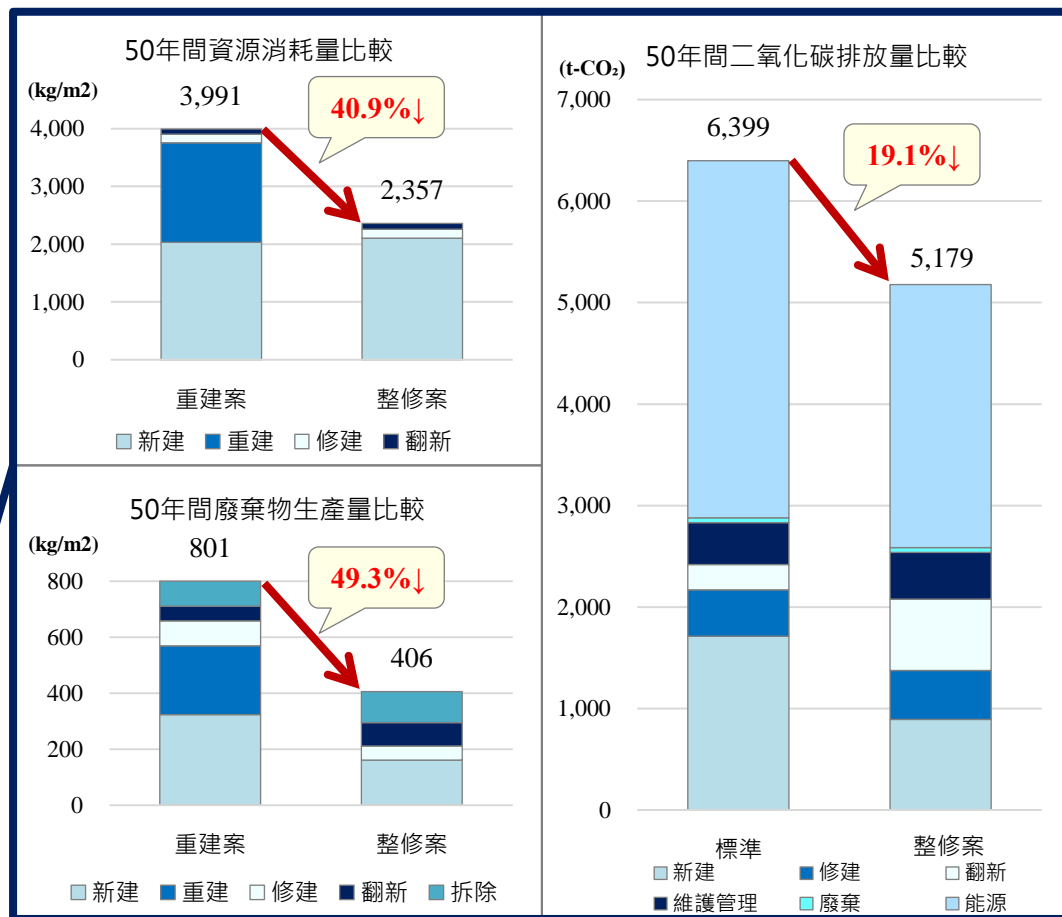
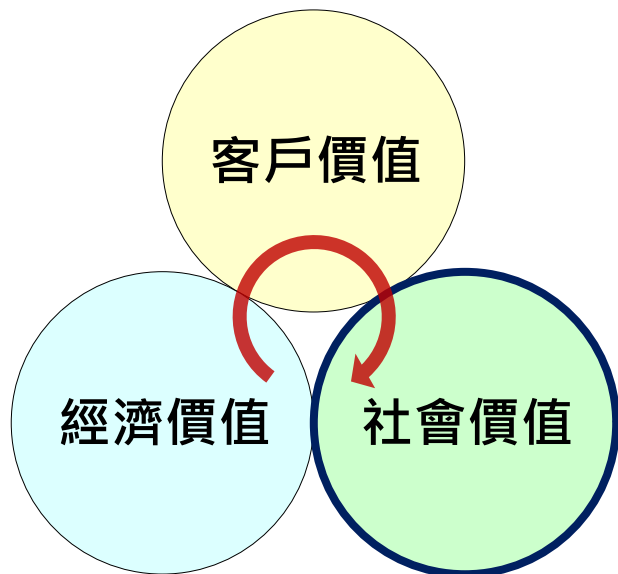
創造客戶價值及社會價值

透過對客戶事業的貢獻，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

||

抑制不可再生資源的消耗，
為地球上的人類及動植物永續作出貢獻。

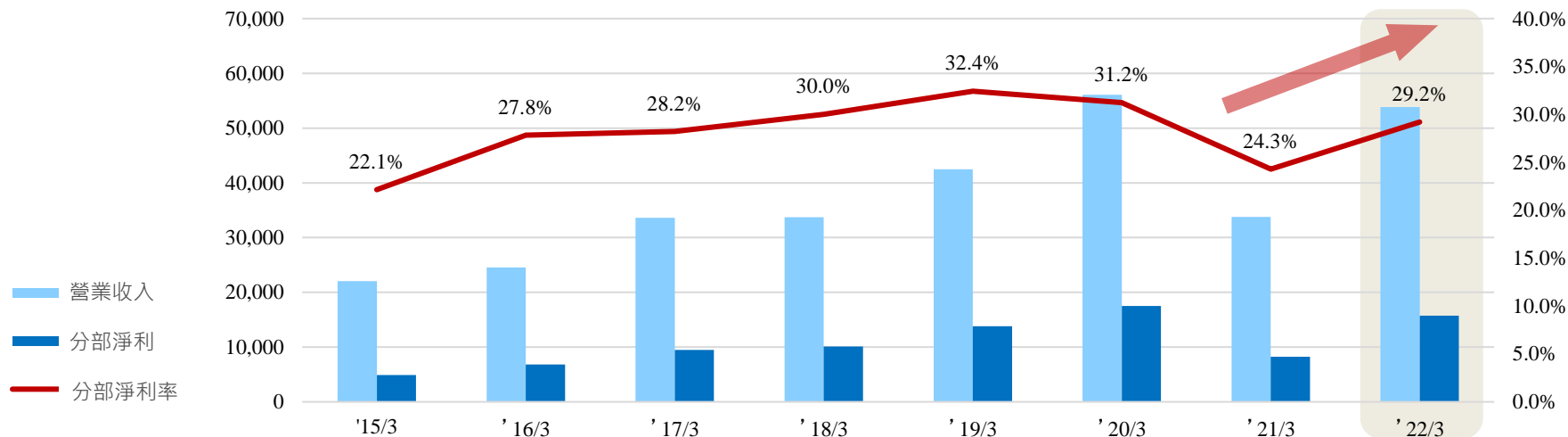


< 前提條件・憑據 > 以一棟建齡30年・面積約3,000m²的商業大樓為例，根據日本建築學會LCA指南(※)標準，計算出50年(SRC辦公室使用壽命)的環境貢獻指數
 重建：「每35年重建一次大樓」翻新：「保留並翻新老舊大樓(Long-life大樓)」標準：「假設30年間無任何改裝施工的大樓」
 ※日本建築學會「建築物的LCA Tool Ver5.0 - 溫室效應・資源消耗・有害物質影響的評估指南 - 」與株式會社ERS合作得出估算結果

辦公大樓事業維持高收益

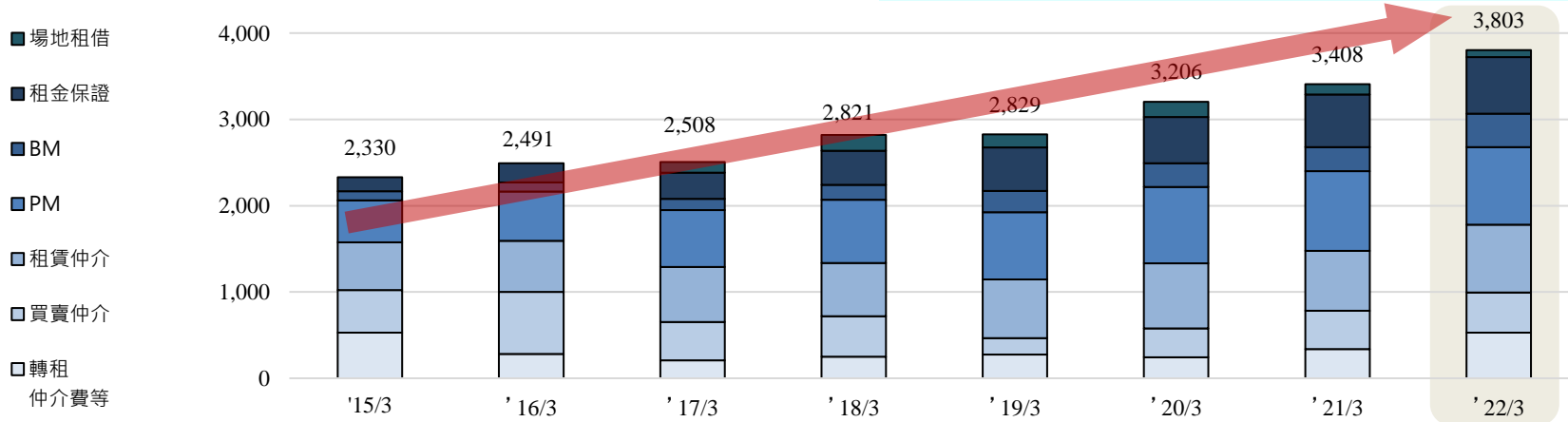
● 重新規劃事業分部淨利率維持高水準

儘管受到市場環境及條件的影響，重新規劃事業仍維持高分部淨利率，同時保有持續成長的底蘊



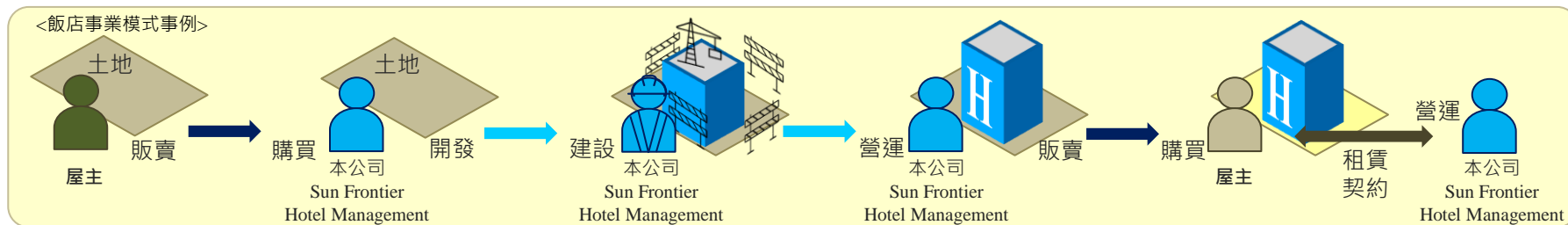
● 不動產服務事業持續穩定成長

除了買賣仲介、租賃仲介、PM之外，我們還納入BM事業、租金保證事業、場地租借事業等，以提升存儲型事業收入

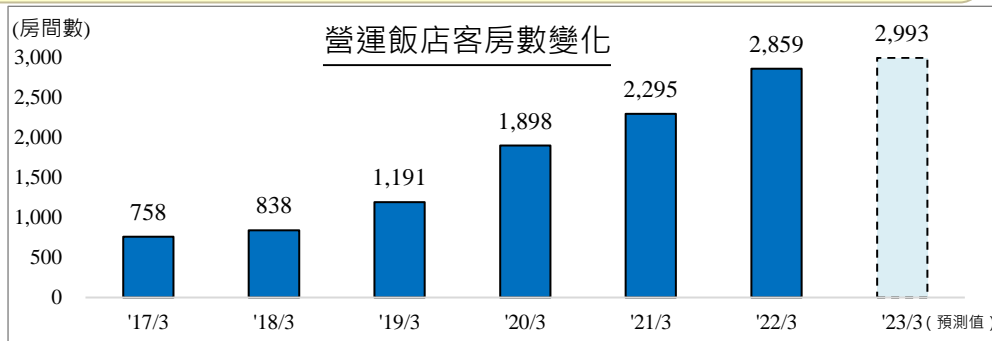


飯店事業的商業模式

除了運營所獲的收益外，本公司也自行開發、購買飯店，提高其附加價值後進行銷售。使運營收益與銷售收益相乘，促進飯店成長。



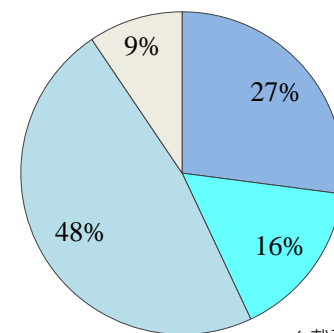
飯店名稱及地址	房數	購買・開業	形式
Spring Sunny飯店名古屋常滑	194	2016.4	購買 持有
飯店SKY HEART4家(下關除外)	564	2016.12	購買 租賃
日和飯店舞濱	80	2017.4	新建 售後回租
佐渡度假區 飯店吾妻	57	2018.4	購買 持有
旅之宿飯店飛驒高山	80	2018.5	新建 持有(借地權)
飯店SKY HEART下關	105	2018.6	購買 持有
旅之宿飯店佐渡	111	2018.7	新建 租賃
日和飯店大阪難波站前	224	2019.5	新建 租賃
萬宜酒店大阪本町	193	2019.10	新建 租賃
日和飯店東京銀座EAST	135	2019.12	新建 持有
旅之宿飯店倉敷水島	155	2020.2	新建 租賃
旅之宿飯店鹿島	194	2020.4	新建 持有(借地權)
HIYORI OCEAN RESORT沖繩	203	2021.2	新建 售後回租
飯店大佐渡	74	2021.4	購買 持有
HIYORI CHAPTER 京都	203	2021.6	新建 持有(借地權)
旅之宿飯店lit宮古島	111	2021.6	新建 持有
旅之宿飯店lit松本	176	2021.7	新建 租賃
京都四條河原町	134	2022.6(預計)	新建 持有



本公司持有的2,993間客房數中，約9%的客房為「開發→運營→銷售→回租持續運營」此商業模式的實際案例。

各型式的客房比例
(客房總數2,993間)

- 持有
- 持有(借地權)
- 租賃
- 售後回租



(截至2022年5月底)

飯店營運事業致力於培養狂熱粉

提供超越客戶期望的服務，持續致力於培養狂熱粉。

飯店品牌

Luxury Class
四條河原町溫泉 別邸鴨川
HIYORI OCEAN RESORT沖繩



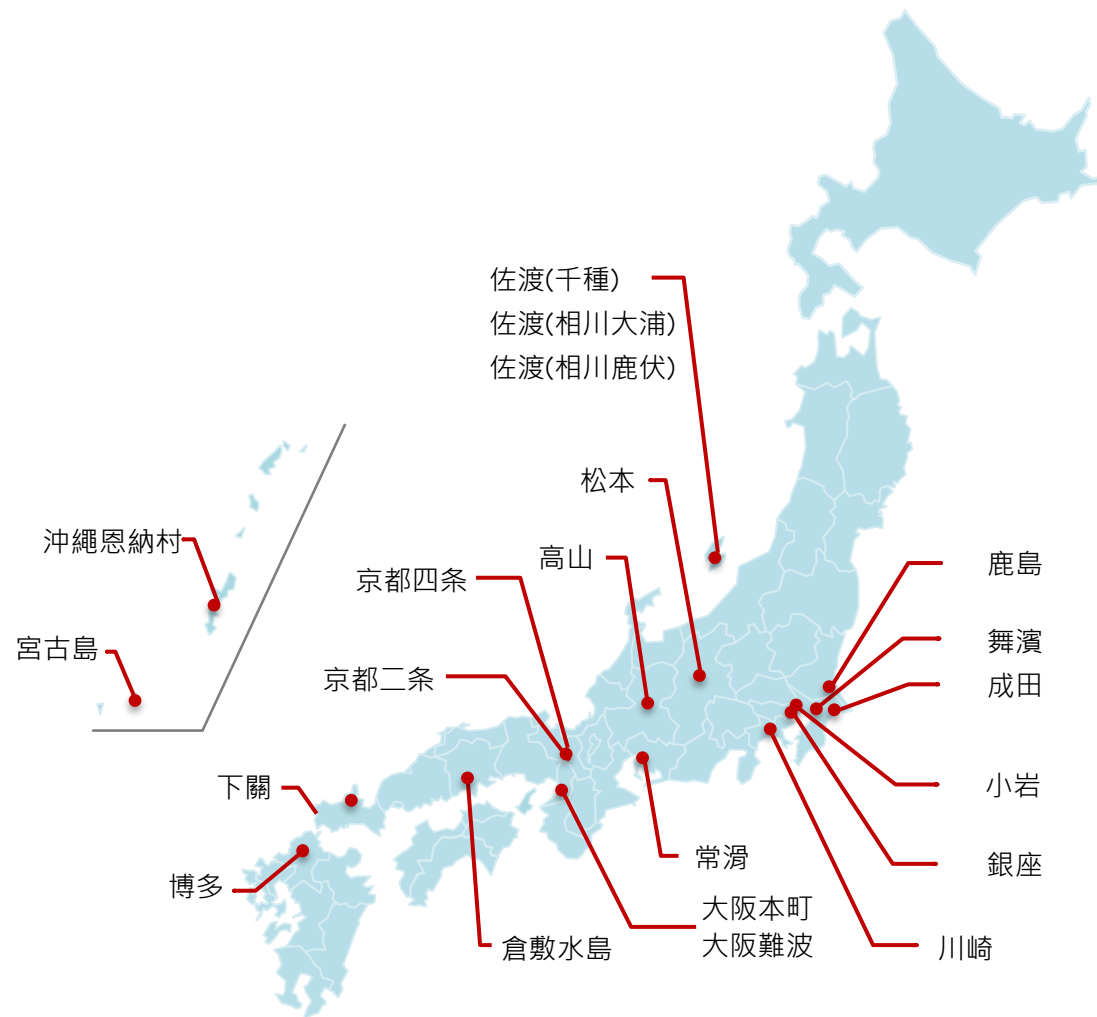
HIYORI
HOTELS & RESORTS

Upper Class
春日崎溫泉 飯店大佐渡
佐渡度假區 飯店吾妻
HIYORI CHAPTER京都
四條河原町溫泉 空庭TERRACE京都
萬宜酒店大阪本町

Upper Middle Class
日和飯店東京銀座EAST
日和飯店舞濱
日和飯店大阪難波站前
旅之宿飯店lit松本
旅之宿飯店lit宮古島
Spring Sunny飯店名古屋常滑站前

Economy Class
ドンデン高原ロッジ自然度假佐渡
旅之宿飯店佐渡
旅之宿飯店飛驒高山
旅之宿飯店鹿島
旅之宿飯店倉敷水島

Budget Class
飯店SKY HEART成田
飯店SKY HEART小岩
飯店SKY HEART川崎
飯店SKY HEART博多
飯店SKY HEART下關



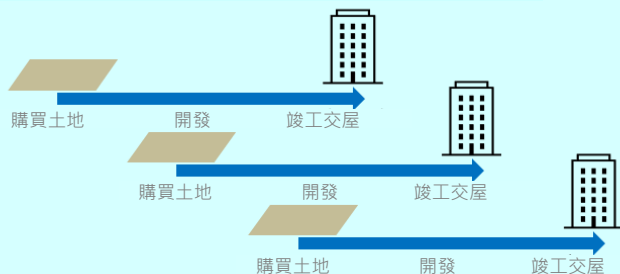
海外事業商業模式

創造新事業，帶給客戶喜悅和幸福，為社會發展做出貢獻

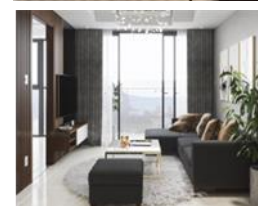
從土地的購買到開發・建設、完工後的交屋，以及管理、仲介等一條龍事業



開始有計畫性的持續開發，對未來業績作出貢獻



在越南與當地的合作夥伴一起實現高施工水平且安全整頓的建設工地現場



積極籌備下一個案件中！

地區振興事業"夢之島事業"

<透過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。受日本的文化、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各地遊客不斷增加，我們聚焦集「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。2021年4月收購飯店大佐渡，12月新設佐渡Outdoor Base，加速事業發展。



SADO OUTDOOR BASE

佐渡Outdoor Base



・水龍頭



・咖啡館



・物品租賃



・出租自行車

Sun Frontier佐渡

飯店事業

旅之宿飯店佐渡



飯店吾妻



交通運輸事業

おけさ観光タクシー (計程車)

気軽にレンタカー (出租車)



NEW 2021年4月

飯店大佐渡



「發現佐渡」事業

咖啡廳餐館 あなぐち亭



ル・ブルー佐渡
SAWANE (民宿)



觀光・旅遊事業

ハッピー佐渡トラベル (旅行社)



ドンデン高原ロッジ
(小木屋旅館)



影片:「從ドンデン高原ロッジ看雲海」

網路宣傳事業

佐渡日和 (佐渡島情報網)



NEW 2021年12月

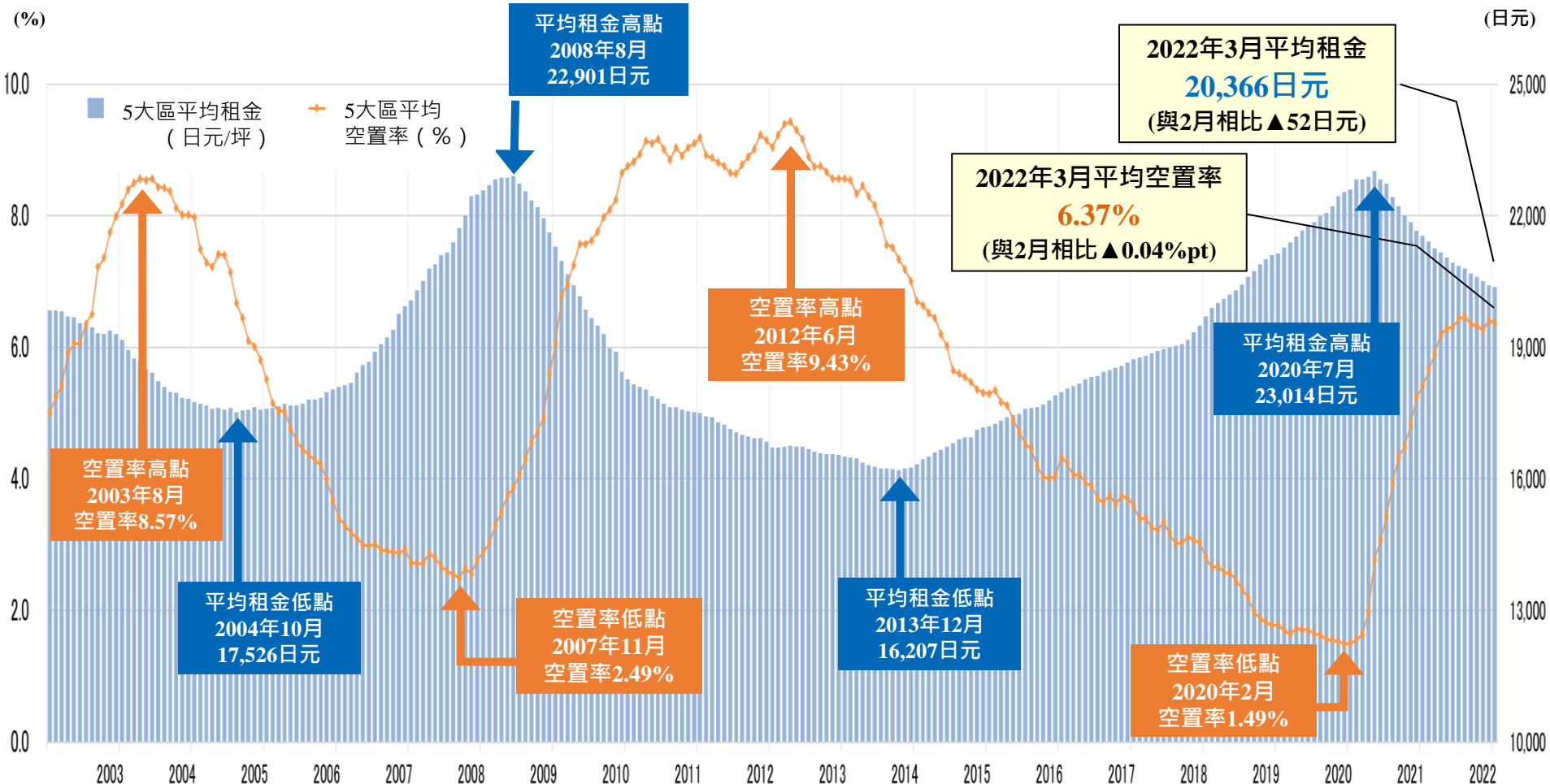
佐渡Outdoor Base



影片:「Adventure Island SADO」

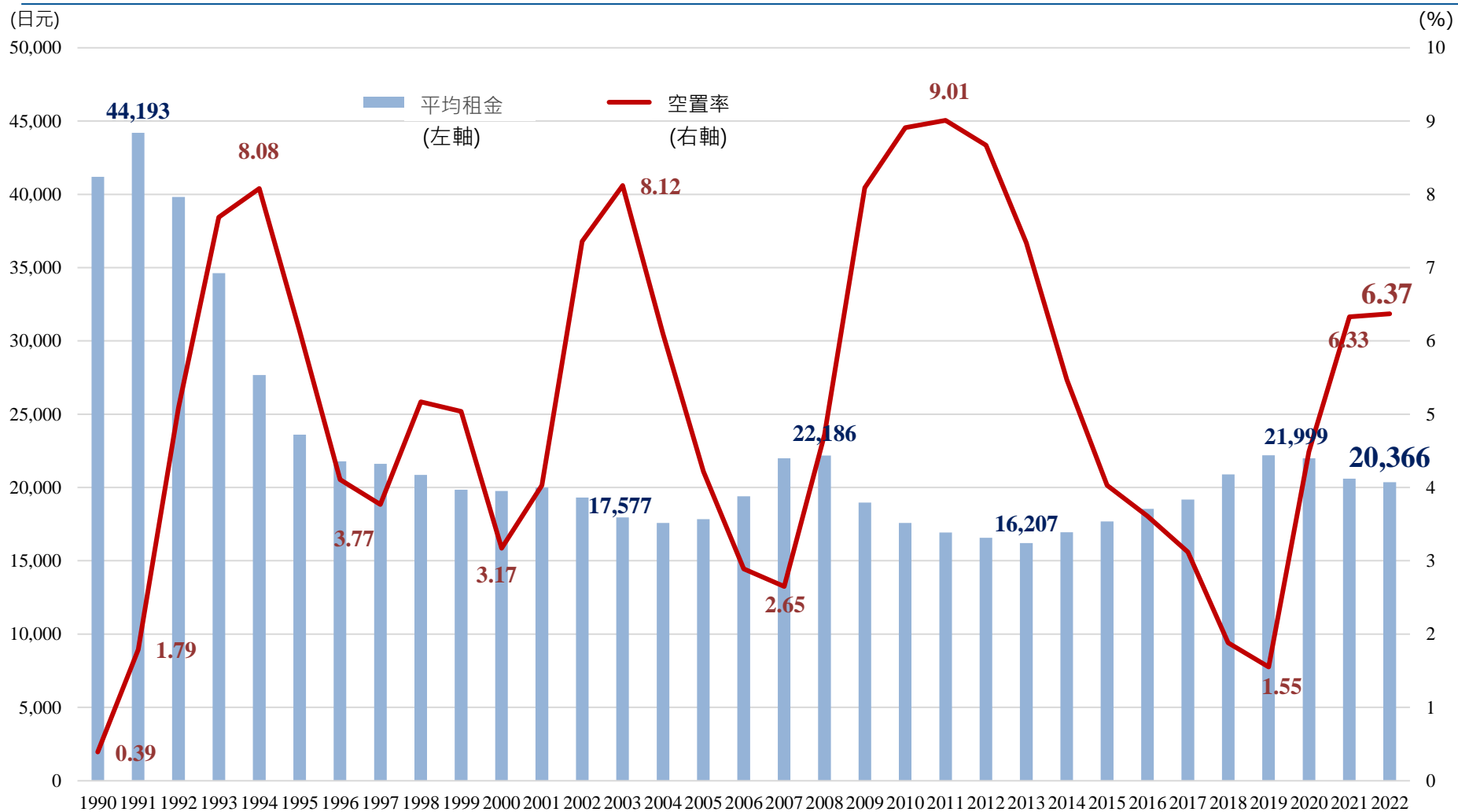
参考資料

中心5大區辦公室空置率・租金變化



※根據三鬼商事「オフィスレポート」資料製成・對象為中心5大區基準層100坪以上的辦公大樓。

辦公大樓平均租金、平均空置率的長期變化 SUN FRONTIER

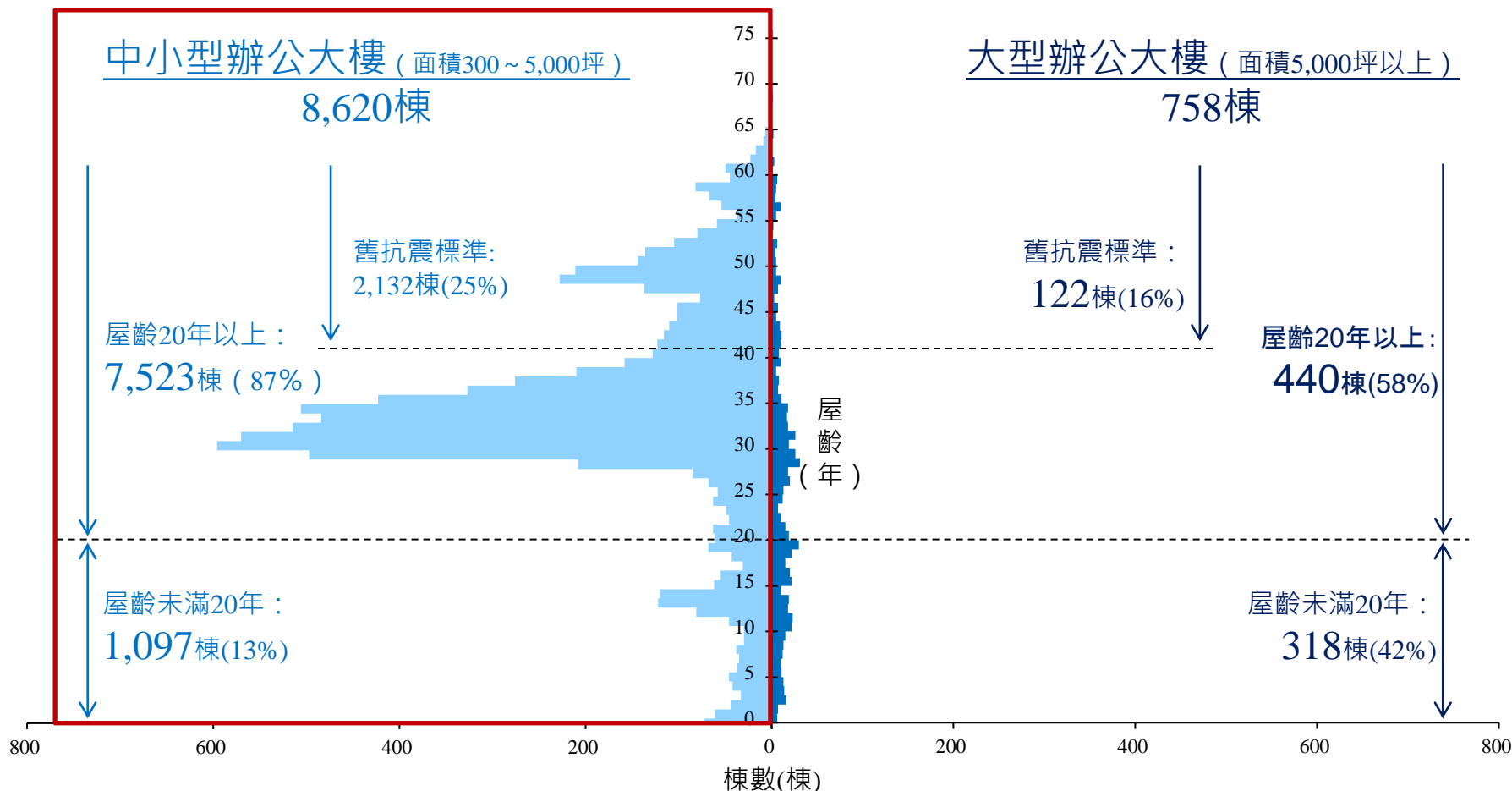


※以三鬼商事「オフィスレポート」為基礎・本公司加工製作。以東京市中心5大區基準層100坪以上的辦公大樓為對象
2021年以前的數值是抽取各年12月的數值

東京23區辦公大樓數量(按屋齡)

透過大樓的重新規劃及有效利用，解決老舊中小型大樓過多的社會問題。

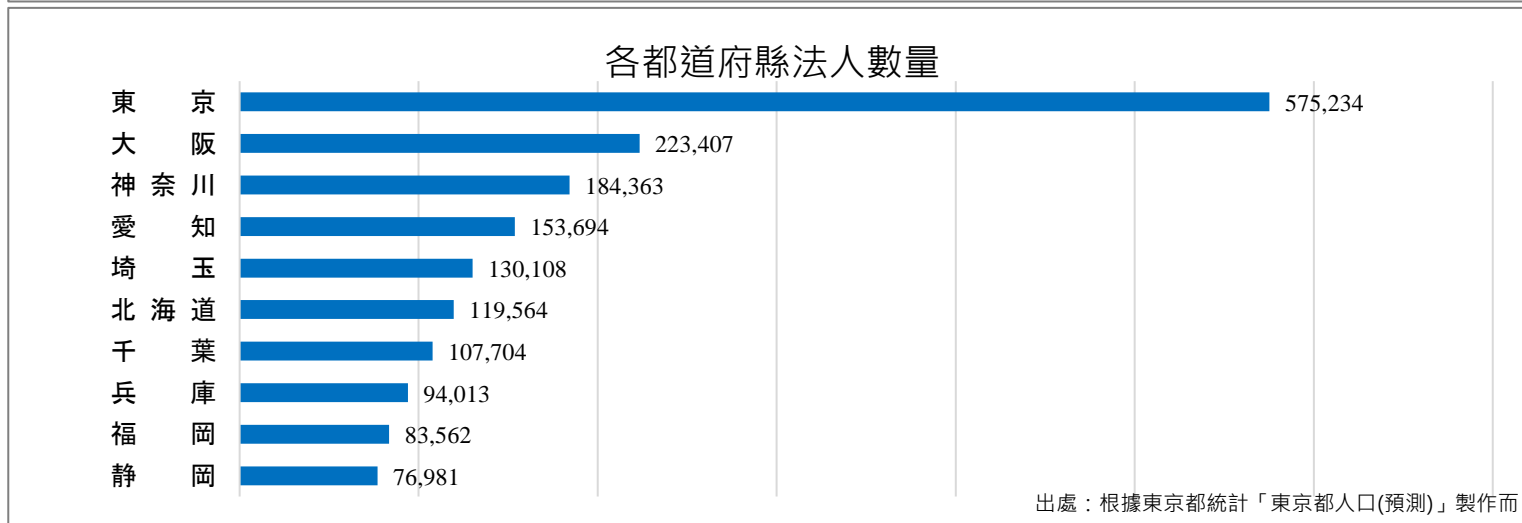
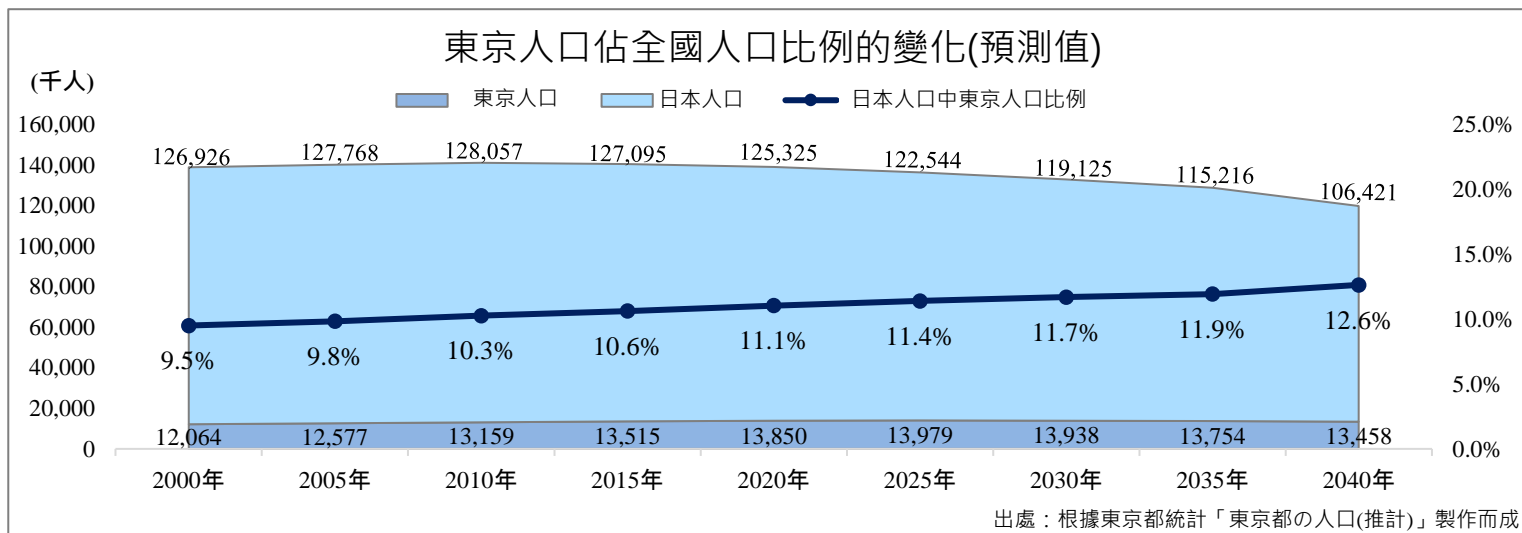
東京23區 9,378棟



※根據「東京23區オフィスピラミッド2021 (棟数ベース)」(XYMAX不動産総合研究所)數據製作而成

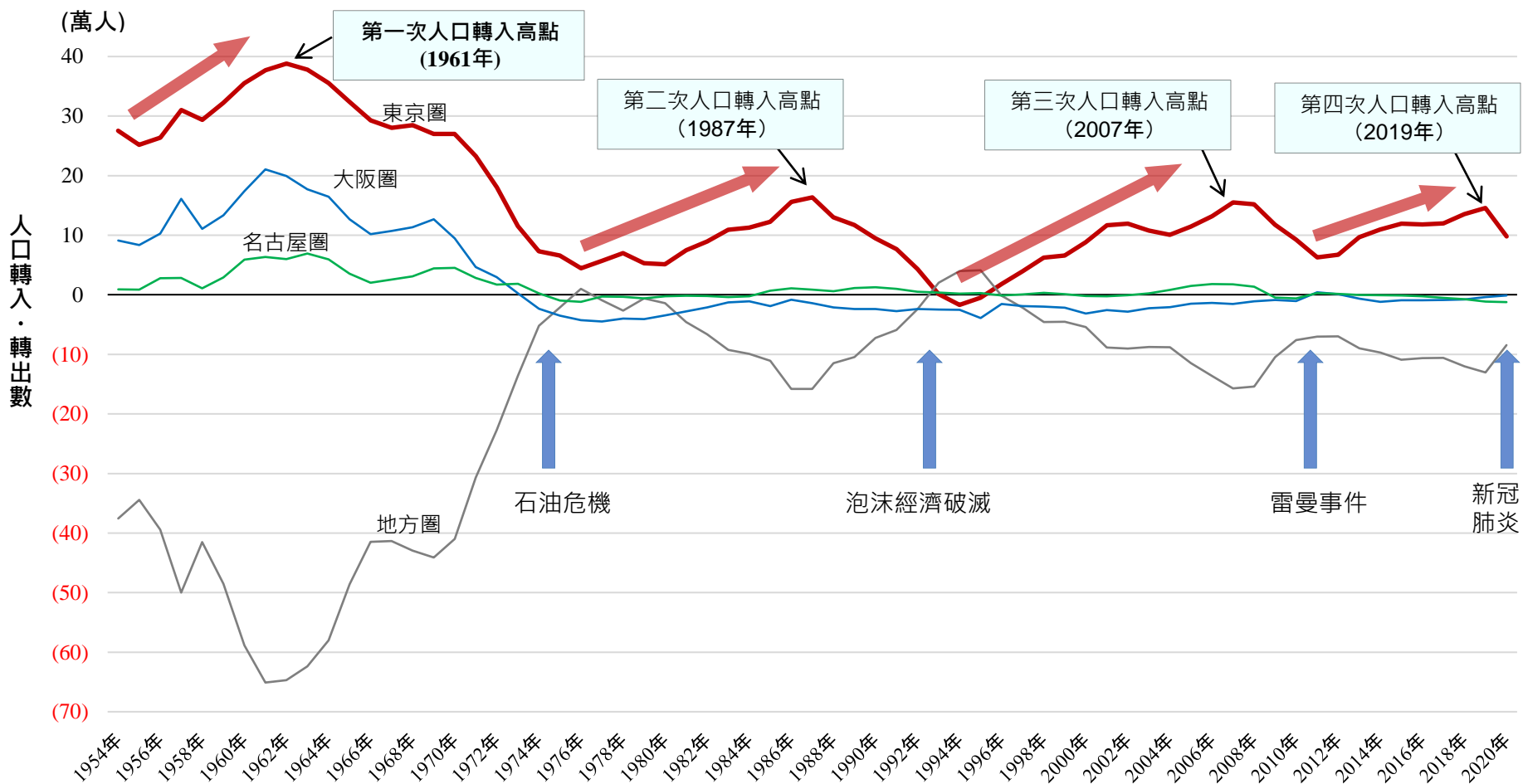
東京的市場規模 動態及法人數量

於東京——人群與企業聚集的城市——為社會發展及人類幸福做出貢獻。



三大都市圈、地方圈的人口動態變化

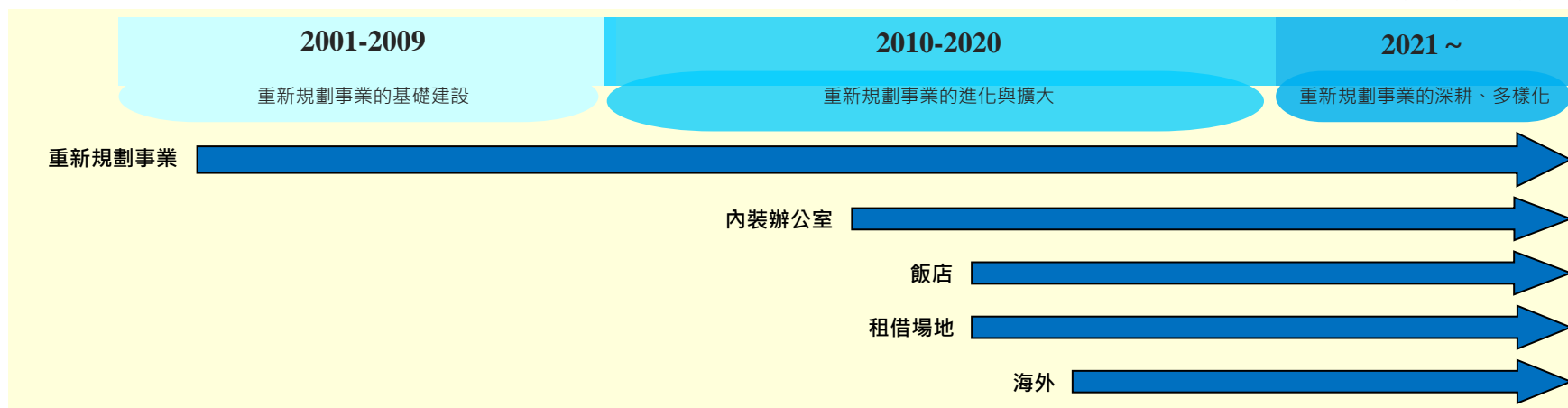
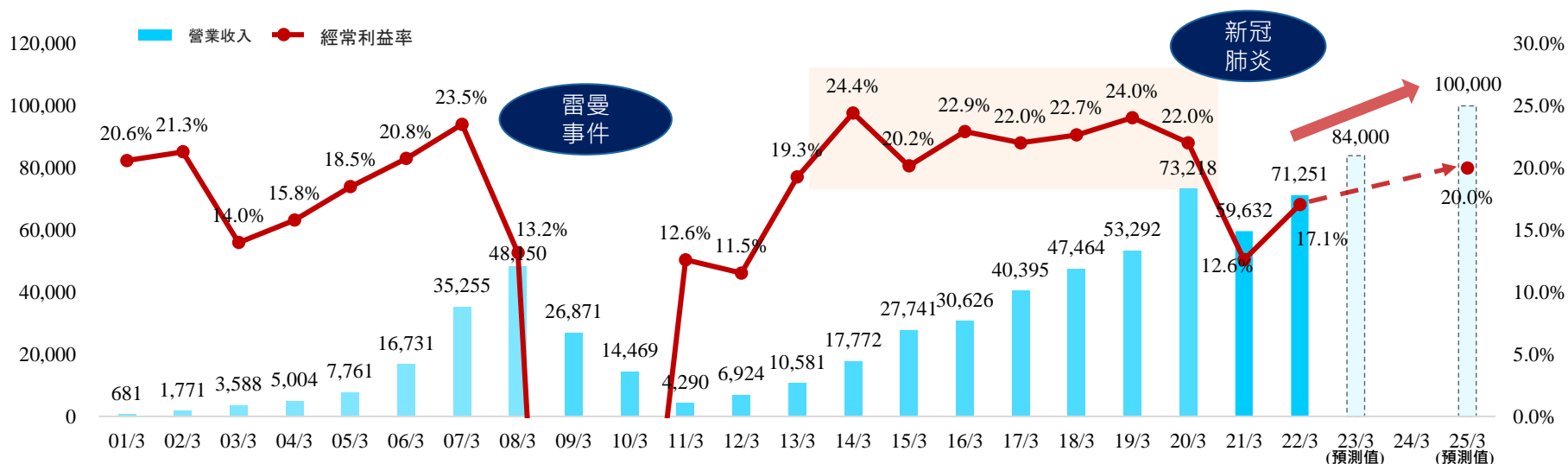
歷史中，經濟危機皆成為東京都轉入人口數超過轉出人口的契機



※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

歷史變遷和現在的位置

以Frontier Spirit(開拓者精神)，改變、挑戰、創造新價值而成長



公司概要



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（東京證券交易所第一部）
資本額※	11,965百万日元
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696名（含兼職及打工員工共1,228名）
員工平均年齡※	36.2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 物業管理・資產諮詢 ） 飯店開發・運營
會計年度	3月
上市交易所	東證Prime市場（證券代碼8934）

※截至2022年3月底



常務董事
前排左起:董事長齋藤清一・董事長堀口智顯
後排左起:董事二宮光廣・專務董事山田康志・董事副社長中村泉・董事本田賢

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: 03-5521-1551

公司網站: <https://www.sunfrt.co.jp/>

電子信箱: ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER