

2024年3月會計年度第二季期(2023.4~2023.9) 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。

1)	2024年3月會計年度第二季期 業績摘要	P. 1 - 9
2)	環境概況與業績發展	P. 10 - 16
3)	中長期成長的發展措施	P. 17 - 19
4)	事業發展	P. 20 - 27
5)	中期經營計劃	P. 28 - 34
6)	經營理念與永續發展	P. 35 - 40
7)	商業模式	P. 41 - 48
8)	參考資料	P. 49 - 55

2023年11月9日



SUN FRONTIER

證券代碼:8934

FY2024/3第二季期 業績摘要



辦公大樓事業業績進展超越原計劃，飯店·觀光事業受國內外需求擴大及恢復的影響，業績良好，使整體的營業收入及利益增加

(單位:百萬日元)

	實際成果	淨利率	與去年度相比	增減率
營業收入	48,998	-	+13,664	+38.7%
營業淨利	12,022	24.5%	+3,977	+49.4%
經常利益	11,944	24.4%	+3,909	+48.7%
淨利※	8,463	17.3%	+3,094	+57.7%

業績預測值	達成率
83,000	59.0%
16,500	72.9%
16,000	74.7%
11,000	76.9%

※指歸屬於母公司的本期淨利

業績要點

- 在不動產再生事業，物件銷售進度超越預期，作為維持高淨利率的高收益事業，強力帶動公司集團整體業績
- 在不動產服務事業，場地租借事業因擴大面積及擴建據點使業績維持良好增長。其他事業也穩步發展
- 在飯店·觀光事業，國內旅游需求持續擴大，伴隨著外國旅客觀光需求的恢復，入住率和客房單價都有所提高，飯店運營事業為公司集團的整體業績做出貢獻

合併損益表

(單位:百萬日元)

	FY2023/3 4月 - 9月	FY2024/3 4月 - 9月	增減額	增減率
營業收入	35,333	48,998	+13,664	38.7%
不動產再生事業	26,255	31,984	+5,729	21.8%
重新規劃	25,255	30,728	+5,473	21.7%
大樓租賃	1,000	1,256	+256	25.6%
不動產服務事業	4,367	5,172	+805	18.4%
飯店・觀光事業	4,553	11,329	+6,776	148.8%
飯店開發	0	5,270	+5,270	—
飯店運營等	4,553	6,059	+1,506	33.1%
其他	620	996	+376	60.7%
調整額	▲463	▲484	▲21	—
營業毛利	11,798	16,357	+4,558	38.7%
不動產再生事業	9,618	10,161	+543	5.6%
重新規劃	9,391	9,873	+482	5.1%
大樓租賃	226	287	+61	27.0%
不動產服務事業	2,557	2,914	+357	14.0%
飯店・觀光事業	▲203	3,432	+3,635	—
飯店開發	0	2,200	+2,200	—
飯店運營等	▲203	1,232	+1,435	—
其他	110	155	+45	40.5%
調整額	▲284	▲306	▲22	—
銷售費用及管理費用	3,753	4,334	+580	15.5%
營業淨利	8,044	12,022	+3,977	49.4%
營業外收益	271	193	▲78	▲28.8%
營業外費用	281	271	▲10	▲3.6%
經常利益	8,035	11,944	+3,909	48.7%
淨利	5,368	8,463	+3,094	57.7%

合併損益表要點

<不動產再生事業>

銷售棟數累計共14棟(含NY1棟)・與去年同期相同。但由於物件規模較大及不動產小額分售商品完成第一次組成・使營業收入及利益增加。

<不動產服務事業>

場地租借事業因新據點的增強及高運轉率的維持・業績良好。PM事業因受託物件增加等原因使營業收入及利益增加。兩者帶動整體業績。

<飯店・觀光事業>

除了於第1季期完成結算的物件外・受國內外觀光需求擴大及恢復的影響・入住率和客單價提升・使飯店運營事業的營業收入及利益增加・對整體業績做出貢獻。

<銷售費用及管理費用>

按公司計劃・增加人力資本(包括研修)及IT設備等的投資・因此整體費用比去年同期增加。

合併資產負債表-資產-

<現金及存款> RP物件銷售進度超越原計劃，兌現後現金及存款增加50億日元

<存貨> RP物件的收購及工程進度超越銷售計劃，使存貨增加了21億日元

(單位:百萬日元)	2022年 3月底	2023年 3月底	2023年 9月底	增減額 (與2023年3月底相比)
流動資產	110,920	125,886	132,923	+7,037
現金及存款	30,053	42,016	47,110	+5,094
存貨	77,340	80,182	82,329	+2,147
重新規劃事業	63,424	70,327	74,641	+4,314
飯店	13,516	9,750	7,527	▲2,223
海外等	400	105	161	+56
其他流動資產	3,527	3,688	3,484	▲203
非流動資產	25,591	26,633	26,691	+57
有形非流動資產	18,796	20,410	20,705	+294
無形非流動資產	572	815	887	+72
投資與其他資產	6,222	5,406	5,097	▲308
資產總計	136,512	152,519	159,615	+7,095

合併資產負債表-負債・權益-

<計息負債> 因物件銷售時的還款金額超過物件收購時的借款金額，減少13億日元。還款期限在1年以內的借款增加，使短期借款暫時增加

<股東權益> 儘管支付了股利(12億日元)，但由於計入當期淨利(84億日元)等增加72億日元

自有資本比率的變化

2022年3月底	2023年3月底	2023年9月底
52.2%	52.9%	55.4%

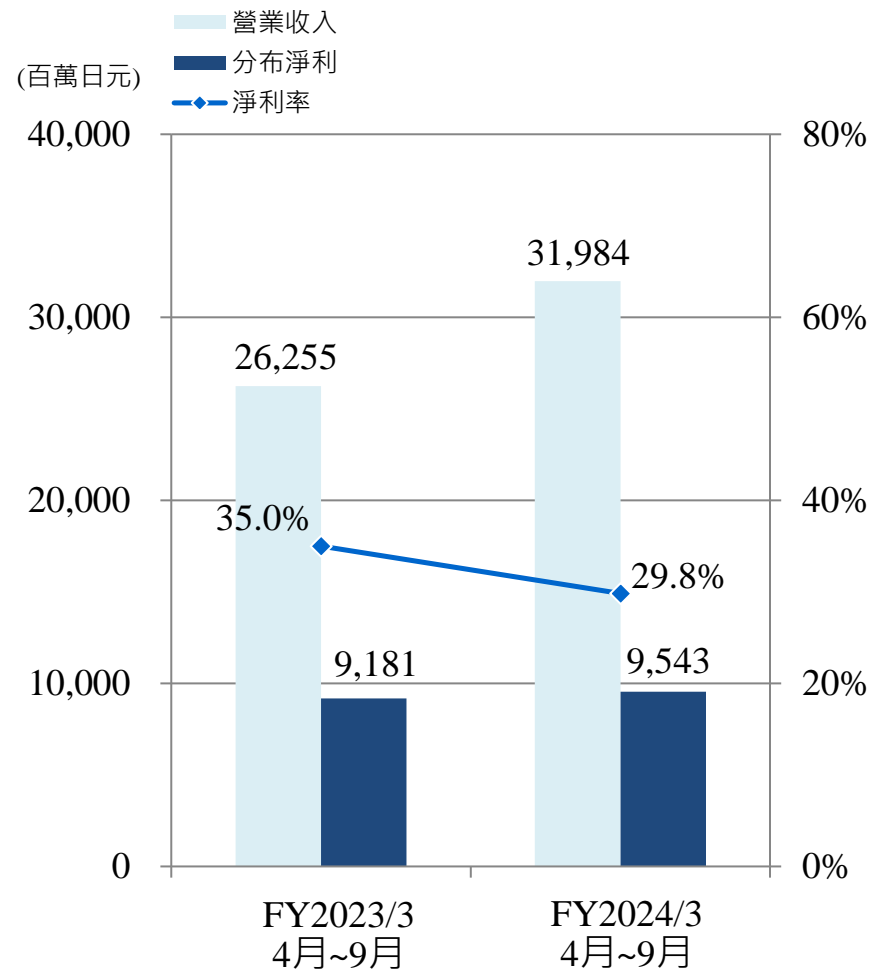
(單位:百萬日元)	2022年 3月底	2023年 3月底	2023年 9月底	增減額 (與2023年3月底相比)
流動負債	16,210	16,363	21,186	+4,822
短期借款等	6,904	5,492	9,668	+4,176
應付法人稅等	3,528	1,699	3,060	+1,361
其他流動負債	5,777	9,172	8,456	▲715
非流動負債	45,849	52,190	46,594	▲5,595
長期借款、公司債券	44,169	50,170	44,648	▲5,522
其他非流動負債	1,680	2,019	1,946	▲72
負債總計	62,060	68,553	67,781	▲772
股東權益	71,260	80,430	87,728	+7,298
其他	3,191	3,535	4,105	+569
權益總計	74,452	83,965	91,833	+7,868
負債權益總計	136,512	152,519	159,615	+7,095

不動產再生事業(重新規劃·租賃大樓)

<重新規劃(RP)事業>

- 銷售數量為14棟(包含1棟紐約物件)。不動產小額分售商品也穩定銷售中。與去年同期相比營業收入及利益增加。分部淨利率維持在30%的高水準
- 平均一案件以514天(較去年度減少116天)為一週期運作。在縮短事業週期的同時，加強收購活動，使季期末的庫存棟數增加

(單位:百萬日元)	FY2023/3 4月~9月	FY2024/3 4月~9月	增減率
營業收入	26,255	31,984	+21.8%
重新規劃事業	25,255	30,728	+21.7%
大樓租賃	1,000	1,256	+25.6%
分部淨利 ^(注1)	9,181	9,543	+4.0%
重新規劃事業	8,954	9,256	+3.4%
大樓租賃	226	287	+27.0%
淨利率	35.0%	29.8%	▲5.1pt
重新規劃事業	35.5%	30.1%	▲5.3pt
大樓租賃	22.6%	22.9%	+0.3pt
銷售棟數	14棟	14棟	+0件
2Q末的庫存棟數	48棟 ^(注2)	60棟 ^(注2)	+12件



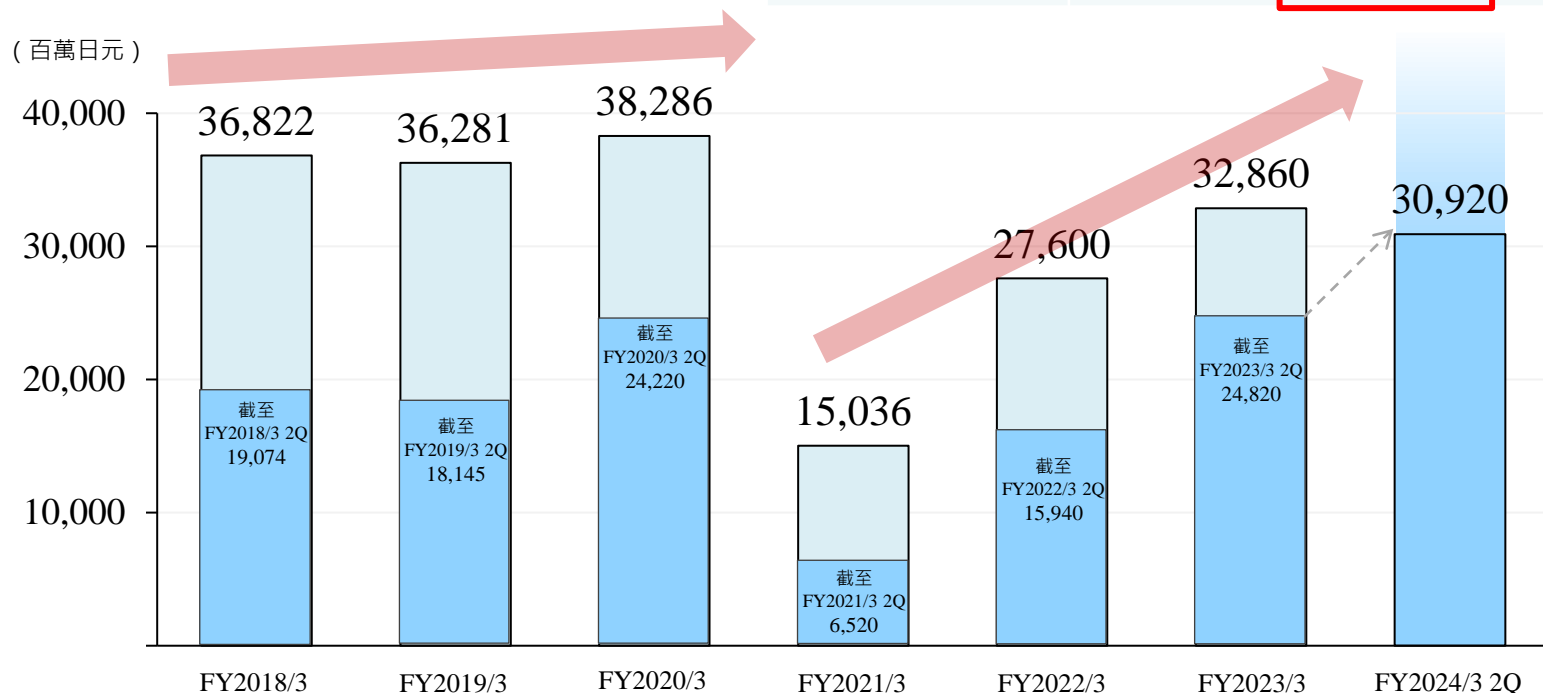
(注1)「分部淨利」計算方式為營業收入減去利息、販賣手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

(注2)包含土地購買開發項目。

<RP物件的收購狀況>

持續加強收購活動。本年度已收購309億日元(包含已簽約但尚未結算的物件)，與去年度相比增加61億日元，接近去年整年的水準

(單位:百萬日元)	FY2023/3 4月~9月	FY2024/3 4月~9月	增減
收購數量	15棟	31棟	+16棟
(已簽約但未付清)	4棟	4棟	0棟
收購總額	24,820	31,230	+6,410
(已簽約但未付清)	15,840	6,000	-9,840



(注)包含非流動資產、不動產小額分售商品、紐約物件

不動產服務事業 (物業管理·大樓維護·買賣仲介·租賃仲介·場地租借·租金保證等)

<物業管理(PM)事業·大樓維護(BM)事業>

- PM事業受託物件的增加，使營業收入及利益增加
- 受消毒業務減少及人員成本增加的影響，BM事業營業收入增加但利益減少

<仲介事業>

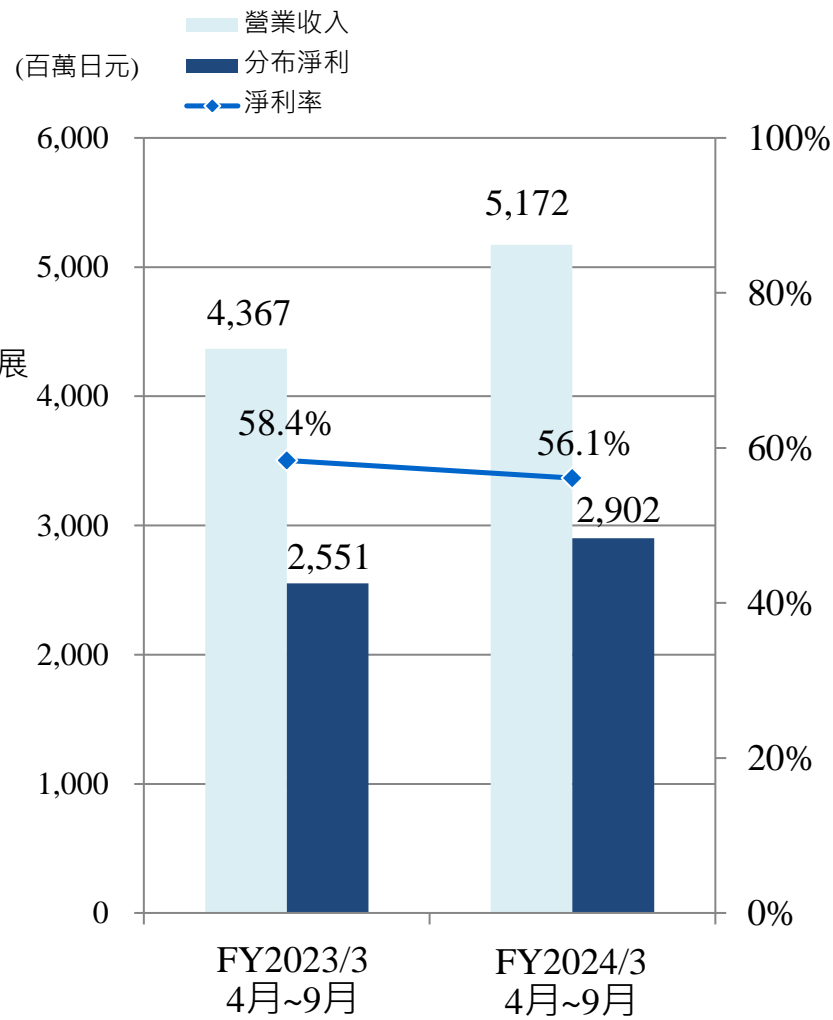
- 因管理物件的仲介件數增加，租賃仲介的營業收入及利益增加
- 買賣仲介雖然受到去年度大型契約的影響業績有所減少，但仍穩定發展

<場地租借>

- 在需求恢復的同時，因擴建據點及擴大面積使營運面積增加，進而為營業收入及利益的增加做出貢獻

<租金保證>

- 整體的營業收入幾乎持平。主業的信用保證事業營業收入增加



(單位:百萬日元)	FY2023/3 4月~9月	FY2024/3 4月~9月	增減率
營業收入	4,367	5,172	+18.4%
分部淨利	2,551	2,902	+13.8%
淨利率	58.4%	56.1%	▲2.3%pt

(注)「分部淨利」計算方式為營業毛利減去利息、販賣手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

飯店·觀光事業(飯店開發·飯店運營等)

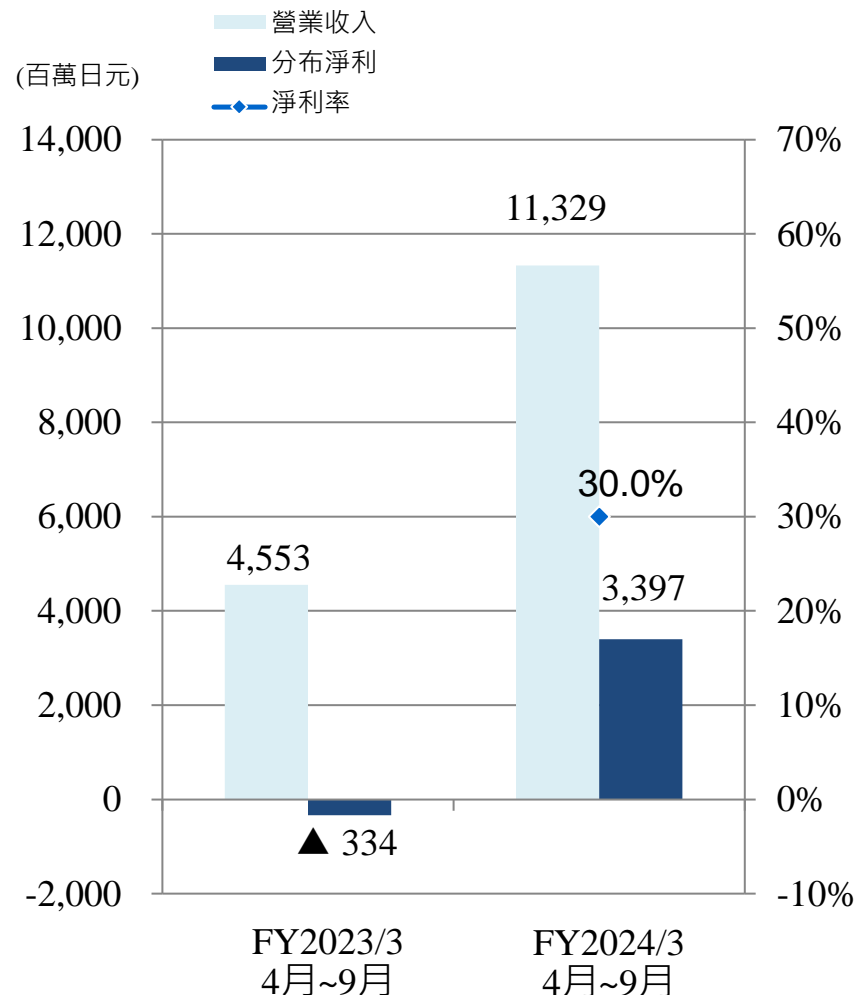
<飯店開發事業>

- 已簽約飯店物件按計劃於第一季度完成結算，使業績大幅增長
- 箱根開發案件及熱海開發案件的土地取得手續中。其他各地也在計劃新案件

<飯店運營事業>

- 國內觀光需求持續擴大，加上外國旅客的觀光需求恢復，使入住率及客房單價上升，帶動營業收入及利益大幅增加

(單位:百萬日元)	FY2023/3 4月~9月	FY2024/3 4月~9月	增減率
營業收入	4,553	11,329	+148.8%
飯店開發事業	0	5,270	—
飯店運營事業等	4,553	6,059	+33.1%
分部淨利	▲ 334	3,397	—
飯店開發事業	▲ 61	2,165	—
飯店運營事業等	▲ 273	1,232	—
淨利率	-	30.0%	—
飯店開發事業	-	41.1%	—
飯店運營事業等	-	20.3%	—



(注)「分部淨利」計算方式為營業毛利減去利息、販賣手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

其他事業 (建築事業·海外開發等)

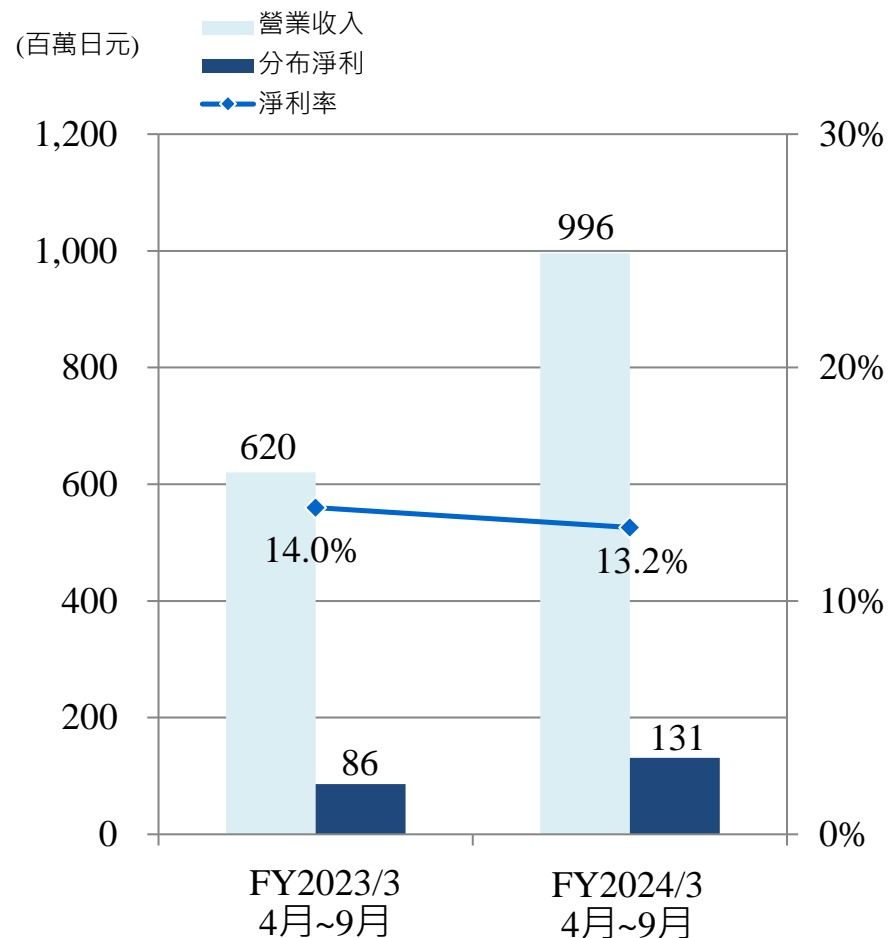
<建築事業>

- 由於集團子公司的訂單增加，且事業整體的工程進展順利，營業收入及利益增加

<海外開發事業>

- 持續開發越南的新案件

(單位:百萬日元)	FY2023/3 4月~9月	FY2024/3 4月~9月	增減率
營業收入	620	996	+60.7%
分部淨利	86	131	+51.6%
淨利率	14.0%	13.2%	▲0.8%pt



(注)「分部淨利」計算方式為營業毛利減去利息、販賣手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

環境概況與業績發展

1. 受中國成長鈍化、地政學風險、金融緊縮的影響，須留意世界經濟減速的風險

- ◆IMF下調了中國的成長預測值，也下調2024年世界實際經濟成長率0.1%pt至2.9%
- ◆美國FRB及ECB皆決定維持現在的利率。為抑制通貨膨脹而啟用的利率上調政策將迎來轉機

2. 在期待日本經濟因正常化而復甦的同時，日元貶值和物價上漲的影響越來越大

- ◆日本銀行放寬長期利率至1%，使長期利率上升。但因與各國的匯率差，日元貶值成常態
- ◆行動限制的放寬促使社會經濟活躍，外國旅客的觀光需求明顯恢復

3. 市中心辦公大樓市場方面，雖然混合工作方式正在扎根，但辦公室需求仍持續恢復

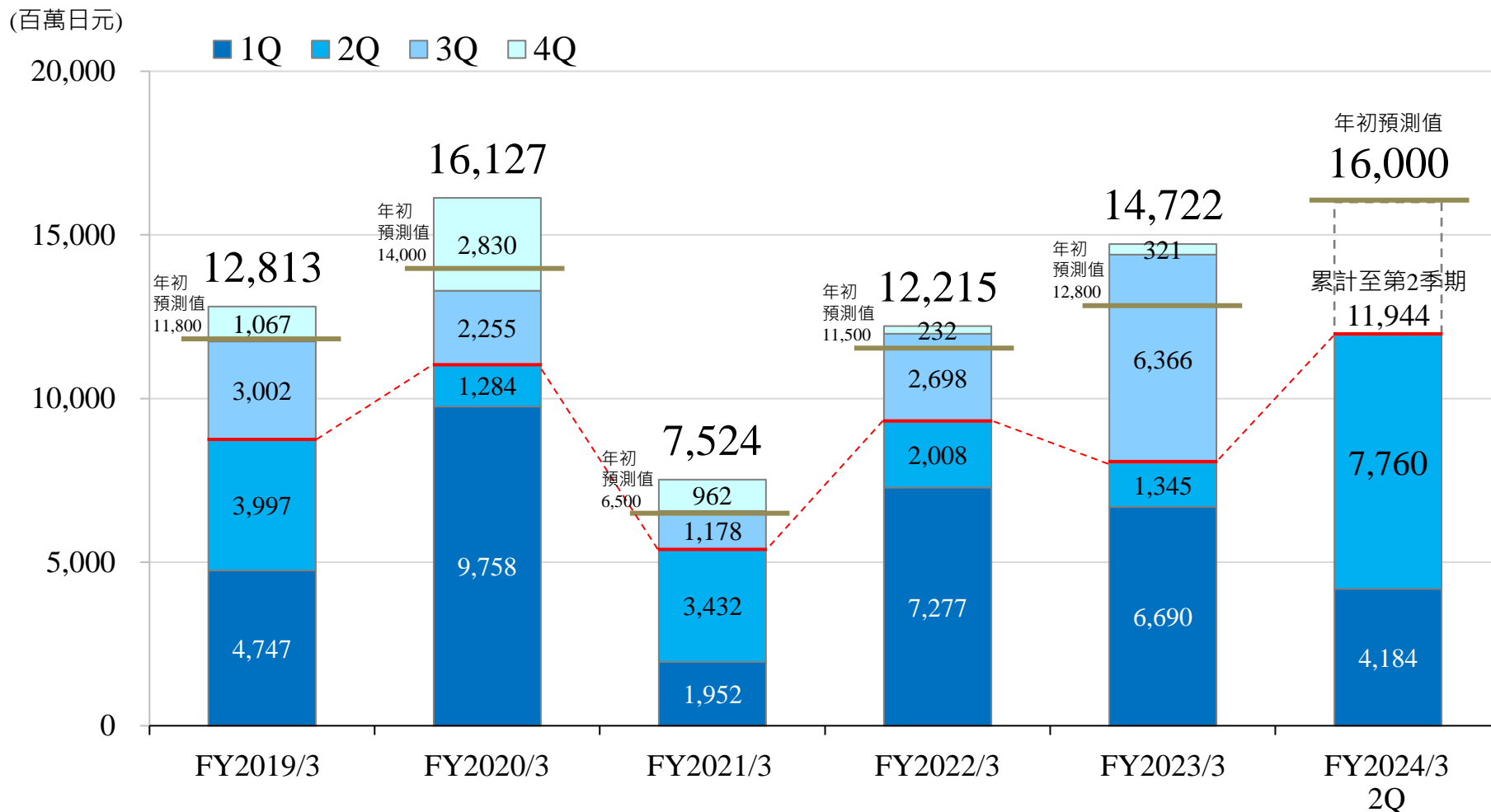
- ◆受新建大樓完工數量增加的影響，市中心辦公室平均空置率持平，平均租金呈緩慢下降趨勢
- ◆由於日元貶值，海外投資者對不動產的投資欲望保持高水準，但需留意利率上升帶來的風險

4. 受國內觀光及外國旅客觀光需求恢復的影響，飯店及觀光市場活躍

- ◆除了國內觀光需求的恢復外，外國旅客的觀光需求也明顯恢復，使運轉率、客房單價持續上升
- ◆隨著觀光需求的急速回溫，需解決勞動力不足及過度觀光導致當地環境惡化的問題

近5年的經常利益變化

第二季期的業績超越原計劃，使業績朝向年初預設值邁進一大步



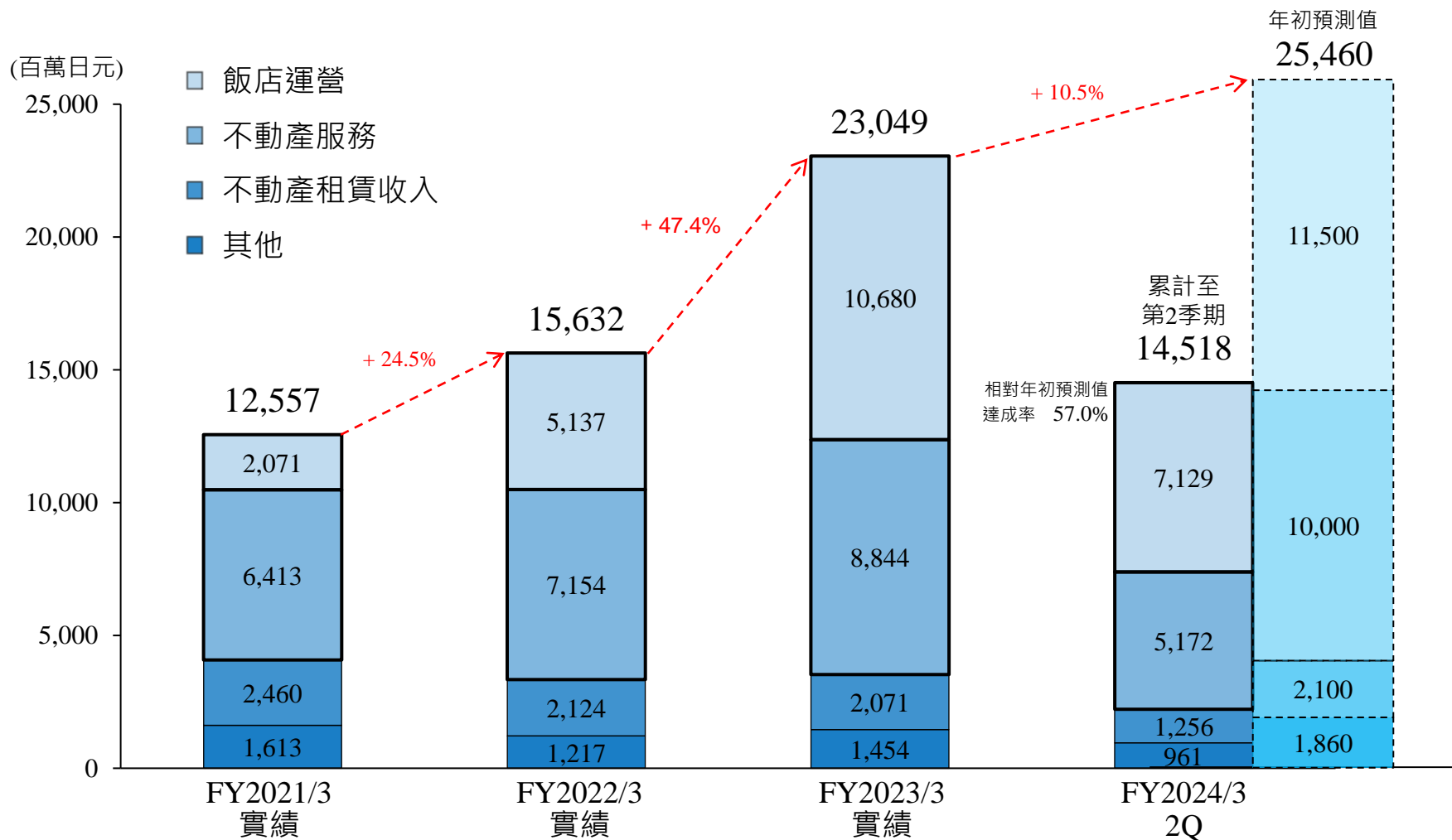
FY2024/3業績達成率

在第二季期，辦公大樓的銷售進度超越原計劃，飯店運營事業業績維持良好的增長，使整體業績相對年度業績預測值的達成率已達74.7%

(單位:百萬日元)	FY2023/3 實際成果	FY2024/3 業績預測值	FY2024/3 2Q	達成率
營業收入	82,777	83,000	48,998	59.0%
(1) 不動產再生事業	50,066	55,100	31,984	58.0%
重新規劃	47,995	53,000	30,728	58.0%
大樓租賃	2,070	2,100	1,256	59.8%
(2) 不動產服務事業	8,843	10,000	5,172	51.7%
(3) 飯店·觀光事業	22,967	16,900	11,329	67.0%
飯店開發事業	13,500	5,400	5,270	97.6%
飯店運營事業等	9,467	11,500	6,059	52.7%
(4) 其他	1,788	1,860	996	53.5%
調整額	▲887	▲860	▲484	56.3%
營業毛利	22,805	25,300	16,357	64.7%
(1) 不動產再生事業	16,122	16,400	10,161	62.0%
重新規劃	15,722	15,900	9,873	62.1%
大樓租賃	399	500	287	57.4%
(2) 不動產服務事業	4,898	5,400	2,914	54.0%
(3) 飯店·觀光事業	1,907	3,800	3,432	90.3%
飯店開發事業	1,506	2,200	2,200	100.0%
飯店運營事業等	400	1,600	1,232	77.0%
(4) 其他	337	400	155	38.8%
調整額	▲461	▲700	▲306	43.7%
銷售費用及管理費用	7,900	8,800	4,334	49.3%
經常利益	14,722	16,000	11,944	74.7%
淨利	11,612	11,000	8,463	76.9%

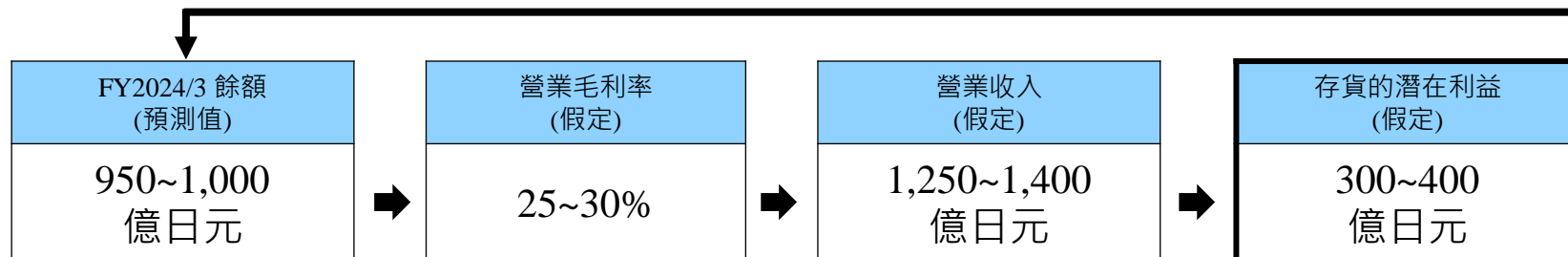
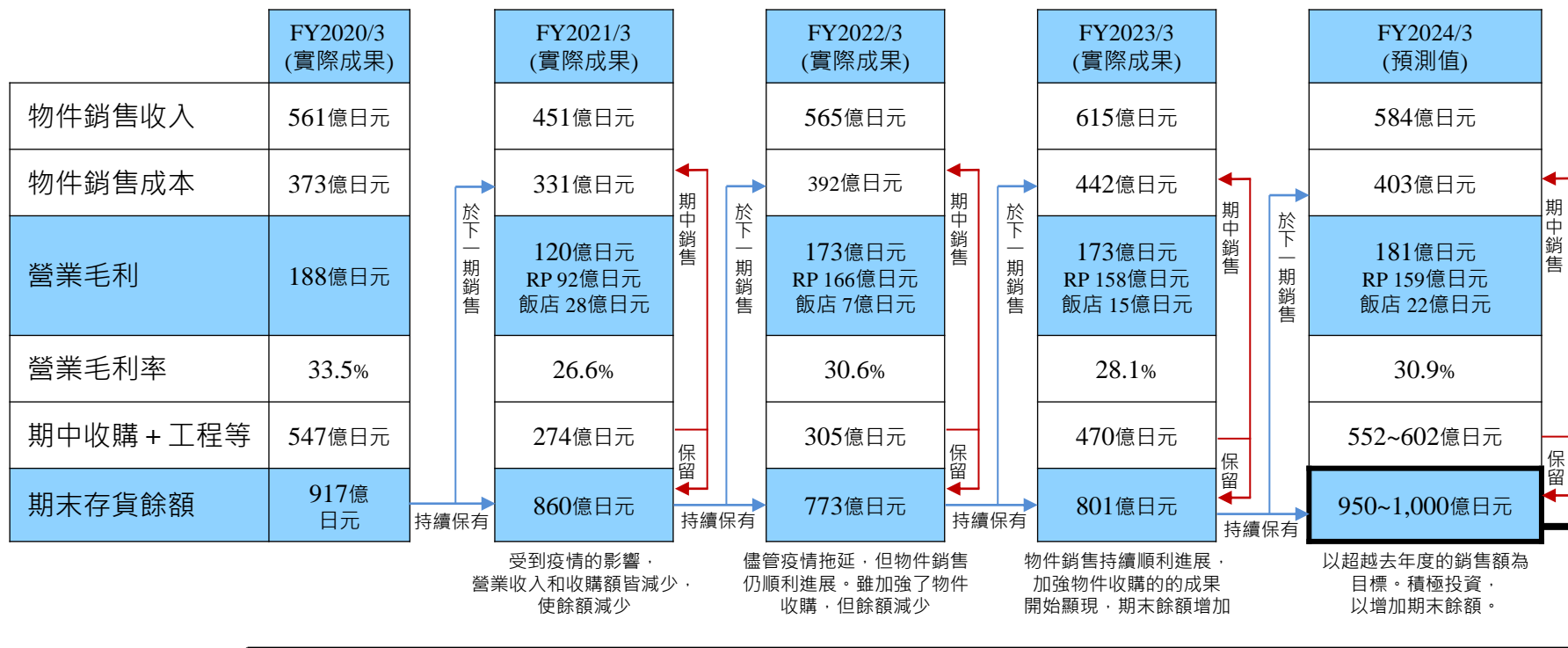
存儲型事業的營業收入變化

不動產服務事業穩定成長，飯店運營事業也對整體業績做出貢獻



存貨及銷售物件營業毛利的變化

積極投資並增加存貨，以創造未來的利益



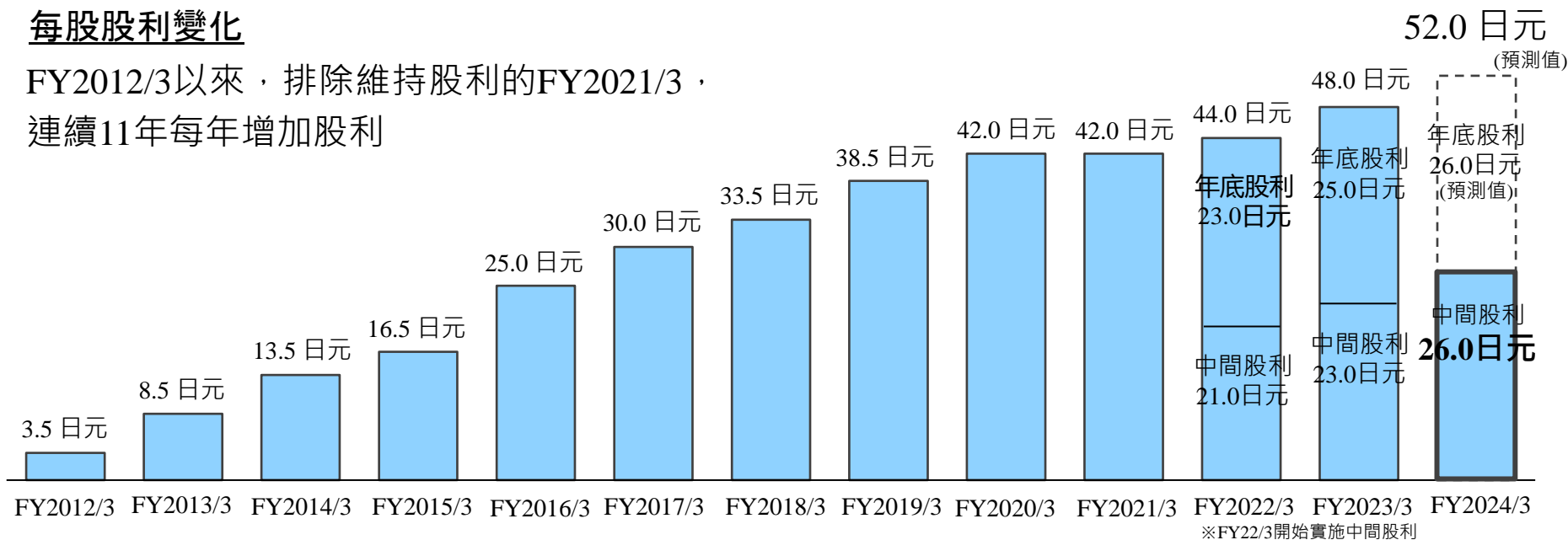
利潤分配(中間股利的發放)

利益分配基本方針

- ①為股東爭取長期且穩定的利潤回報
- ②確保投資資金，以積極發展事業促進公司未來成長
- ③維持財務基礎的穩定

每股股利變化

FY2012/3以來，排除維持股利的FY2021/3，
連續11年每年增加股利



中間股利生效日:2022年12月5日(二)

中長期成長的發展措施與事業發展

事業合作與發行附認股權公司債

透過與Advantest Advisors的業務合作和籌資加速成長



SUN FRONTIER
サンフロンティア不動産

以守護全體員工，追求其物質與精神上的幸福為宗旨，同時秉持共同創造的精神，實現豐富且永續發展的社會

共享基礎理念的
夥伴關係



發行可轉換公司債

Advantage Advisors

アドバンテッジアドバイザーズ

維持基金投資的企業的競爭力，並在為地球環境和社會問題做出貢獻的同時，發展永續成長的企業

透過事業活動，實現社會的永續發展

●募集概要及資金用途

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	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100億日元	轉換價格	每股 1,554 日元 原則上，僅於超過轉換價格的120%時，可請求行使本認股權。但若事業合作期間已結束，則不受此限制
公司債利率	0%		

資金用途	金額
新的飯店開發案的用地取得、建設工程投資	約80億日元
以飯店開發事業與建設事業為主的 M&A 資金	約20億日元

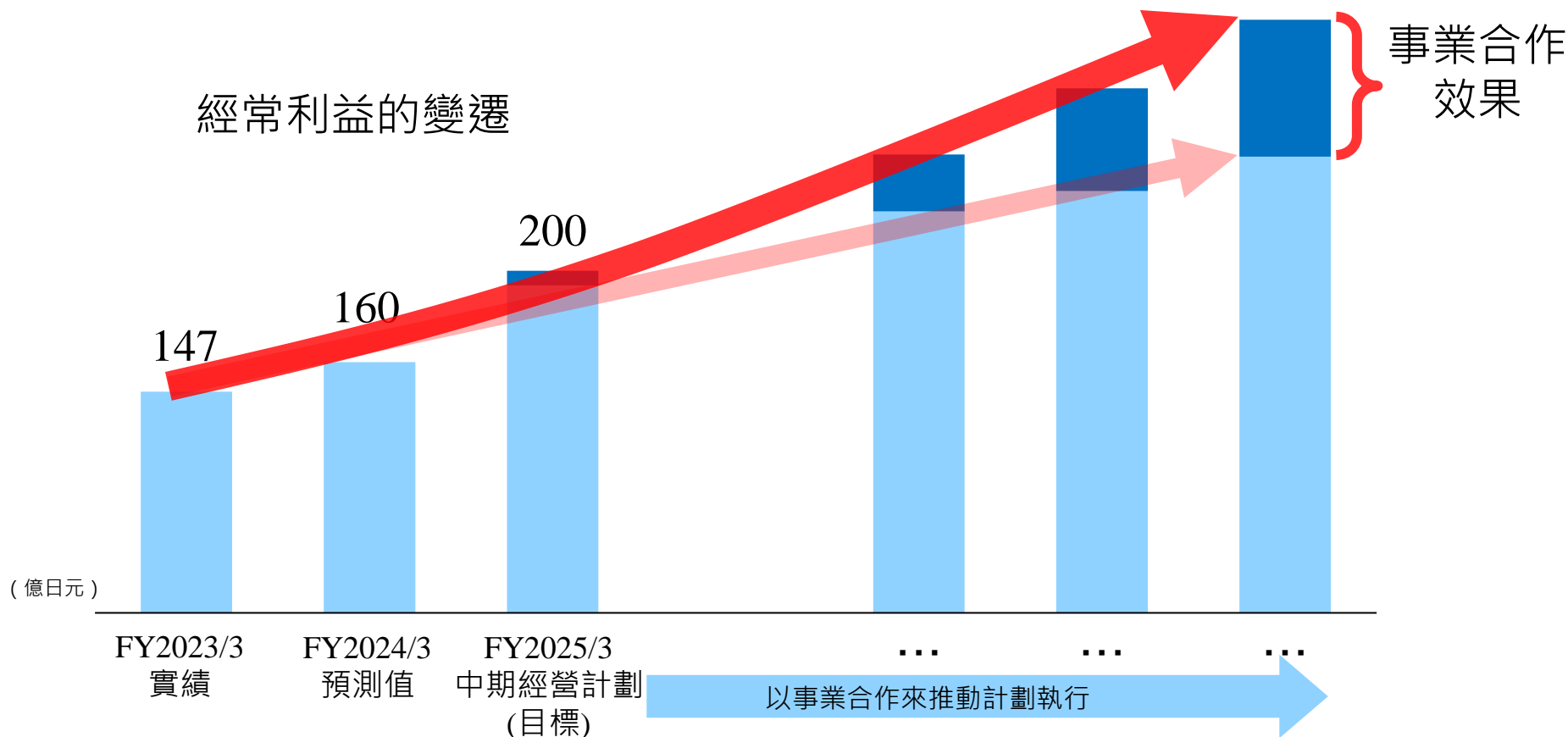
事業成長示意圖



SUN FRONTIER + Advantage Advisors =

透過推動各項計劃
加速事業成長並提升企業價值

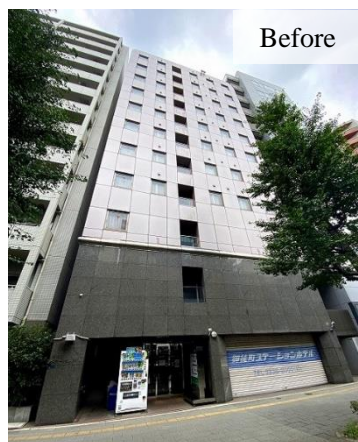
經常利益的變遷



注：本頁內容雖包含未來數值，但因各種風險及不確定因素，可能會與實際業績有大幅差異

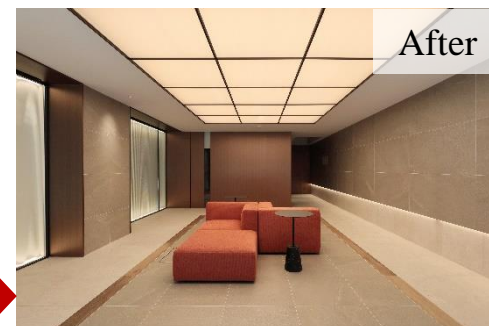
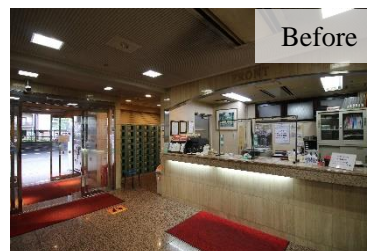
重新規劃(RP)事業事例①

將受疫情影響而結束營業的老舊商務旅館改建為辦公大樓

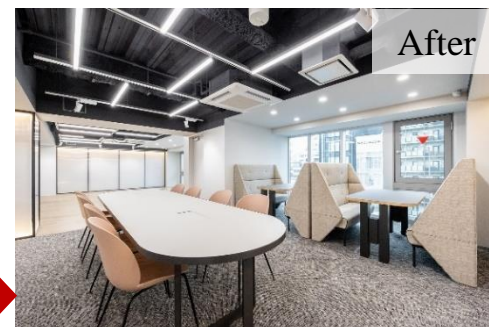
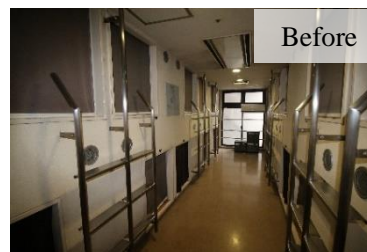


【重新規劃後的外觀】右圖
東京都台東區台東
鋼骨造11層樓

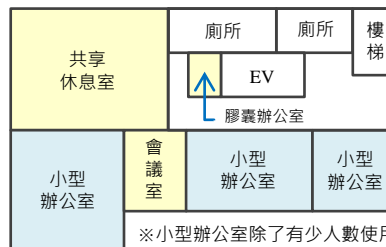
將原本的前台空間重新裝潢為色調沉穩的寬敞大廳



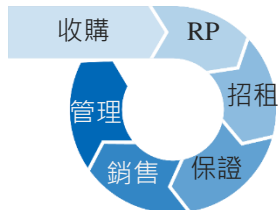
將昏暗且低天花板的膠囊旅館改建為採光佳的辦公室



高層樓採用小型辦公室※以滿足新興企業的需求



※小型辦公室除了有人數使用的專用辦公室，也有休息室、會議室、膠囊辦公室等公共空間



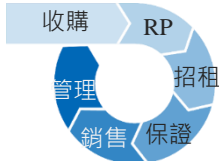
翻新窗戶小且室內昏暗大樓的
外牆，全面裝上玻璃窗，提高
採光，以提升大樓價值

重新規劃(RP)事業事例②

打造「讓人想出勤上班的辦公室」，以促進交流並提升生產效率



【重新規劃後的外觀】
東京都千代田區九段南
鋼骨鋼筋水泥造7層樓



透過遠距上班和出勤上班的混合工作模式，以促進交流，為承租企業的人才招募與離職率降低做出貢獻

推動不動產小額分售商品的銷售

在東京23區的住宅區內，提供以教育和醫療為主題的不動產小額分售商品



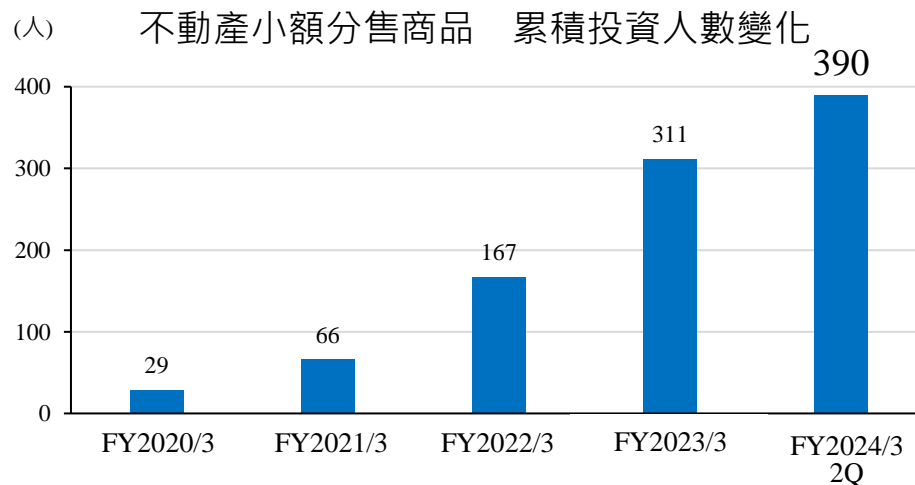
Compass練馬

東京練馬高野台新建認可托兒所

東京都練馬區高野台三丁目15-1
 西武池袋線練馬高野台站 步行8分鐘
 木造2層樓 總面積513.00平方公尺

育兒問題的解決和女性工作機會的提升等，符合SDGs和ESG投資的公認托兒所

第一次組成於第2季期完成
 第二次組成計劃於第4季期進行

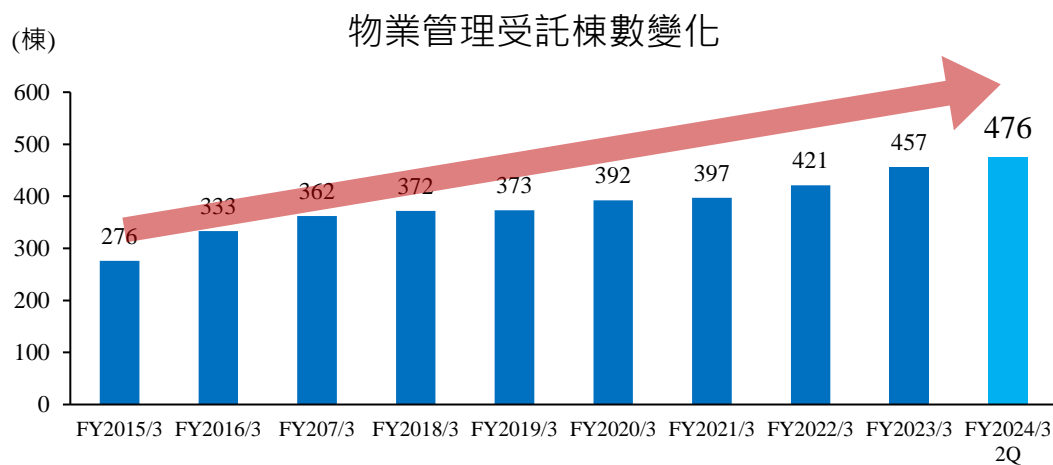


銷售網(稅務師・金融機關)超過185家

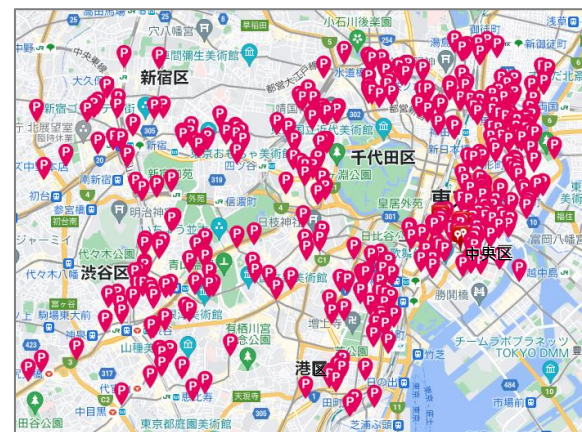
以超過200家為目標持續擴大中

持續擴大不動產服務事業的客戶數量

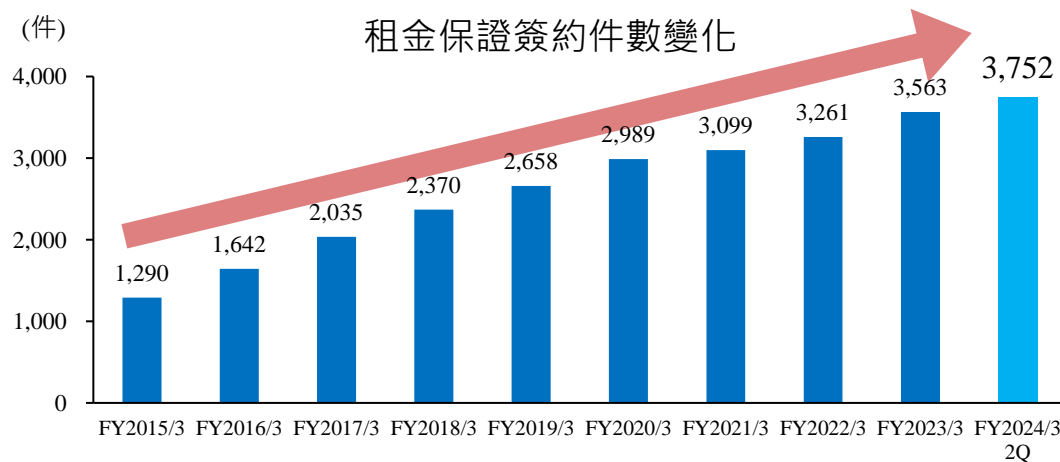
增加以東京市中心為主的不動產服務客戶，強化事業基礎



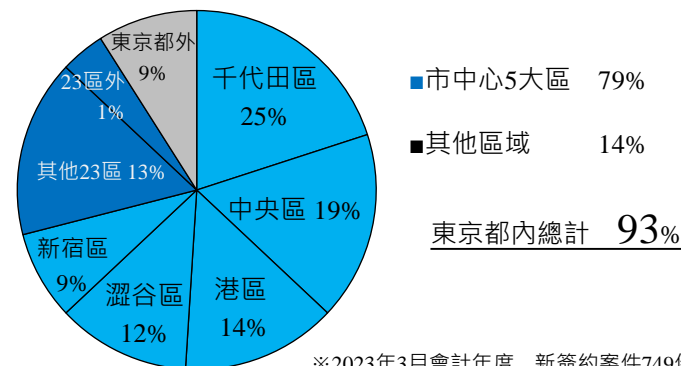
【物業管理受託物件分布圖】



● 本公司管理物件

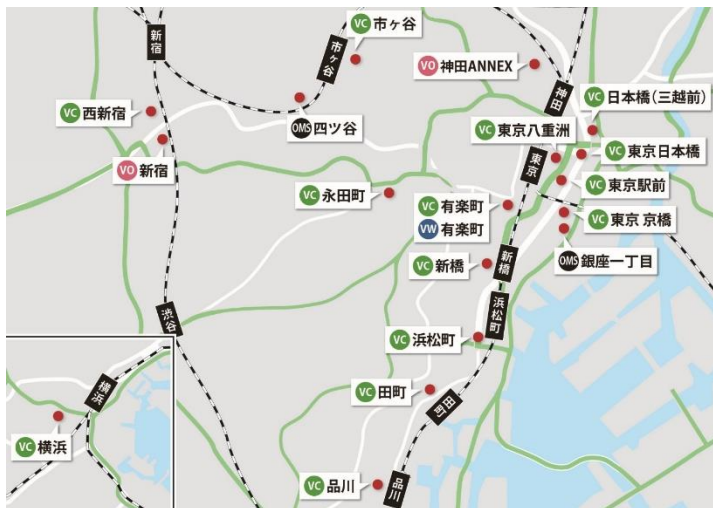


【租金保證 各區域新簽約※案件比例】



新據點的業績良好，積極擴展新據點

受法人回頭客需求增加的影響運轉率良好。計劃11月於新宿，2月於新橋擴展據點



◆新開幕、擴張的據點

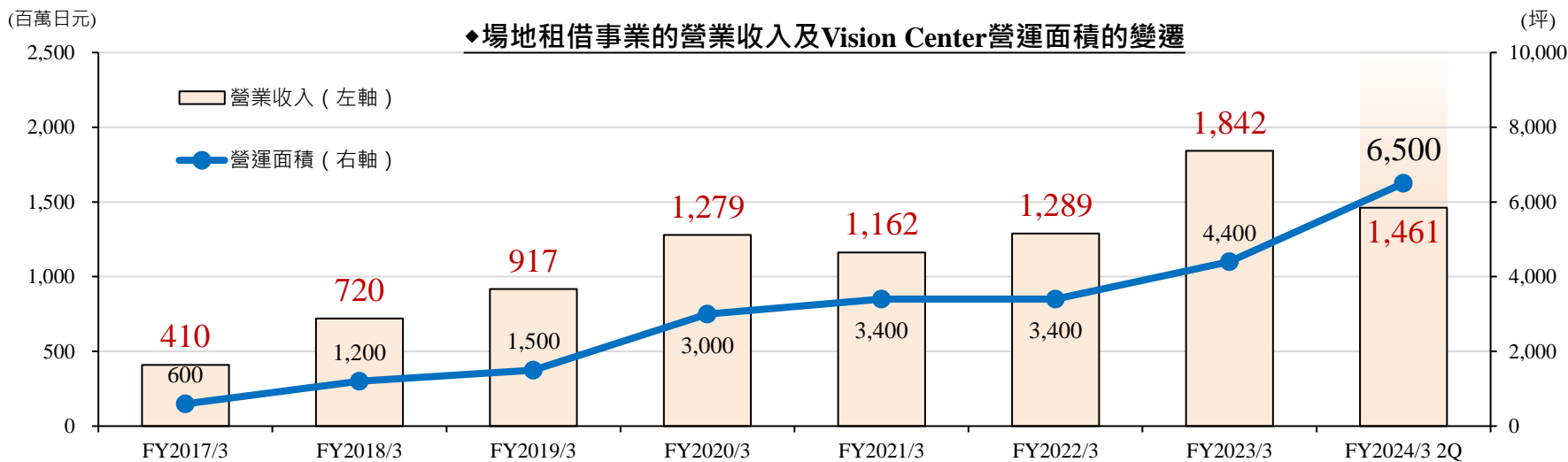
Vision Center東京日本橋	9/1開幕
Vision Center橫濱	9/1擴張
Vision Center新宿minds tower	預計11/16開幕
Vision Center新橋	預計明年2/16開幕



Vision Center新宿 minds tower
與新宿站相連的最佳位置
營運面積 220坪



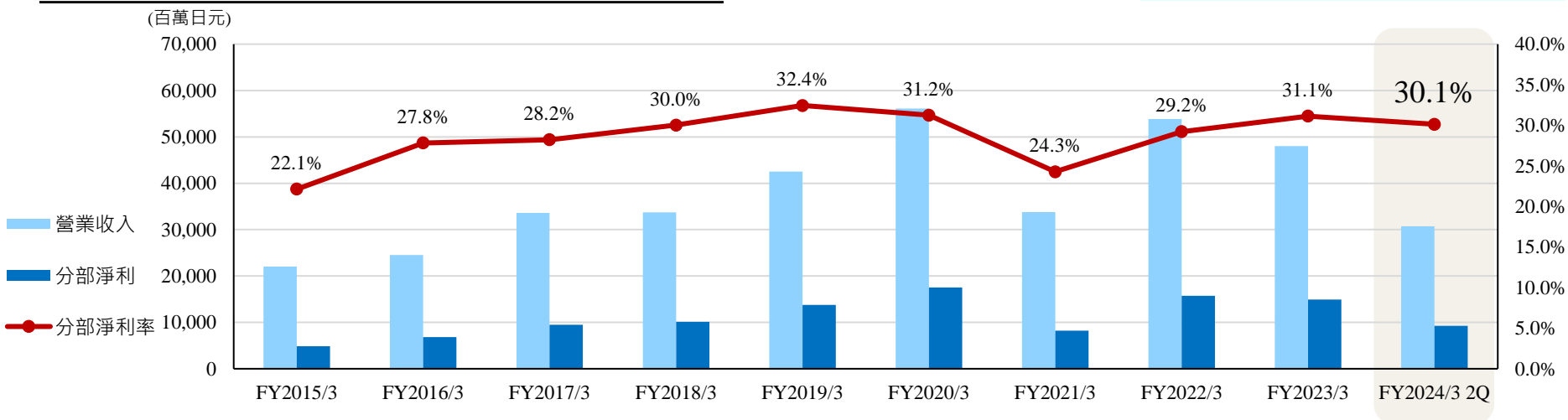
Vision Center新橋
新橋站步行3分鐘
營運面積 390坪



辦公大樓事業維持高收益

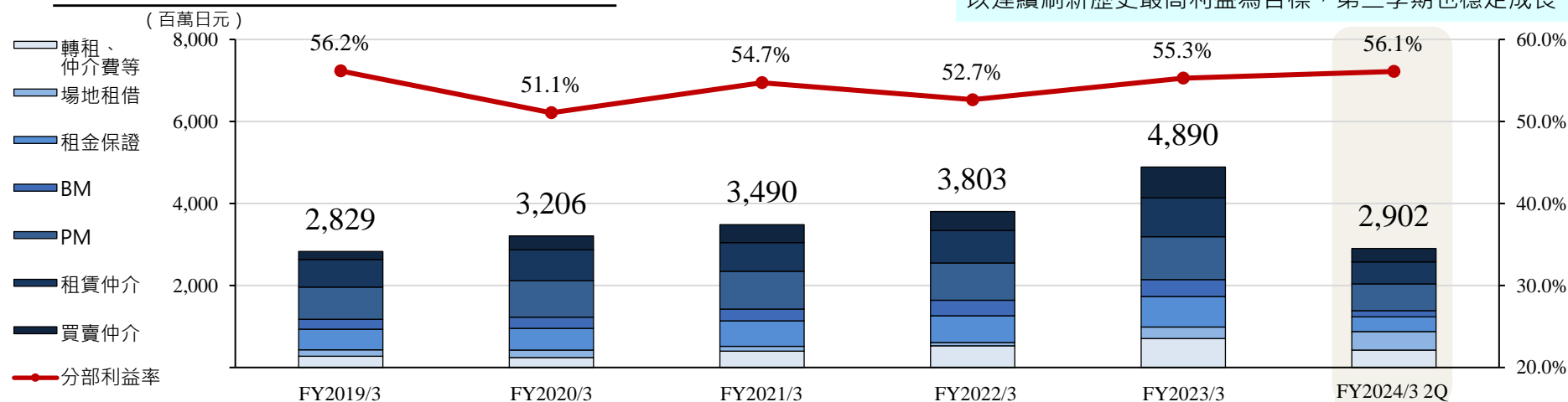
●重新規劃事業分部淨利率維持高水準

做為本公司的核心事業，維持高收益



●不動產服務事業持續穩定成長

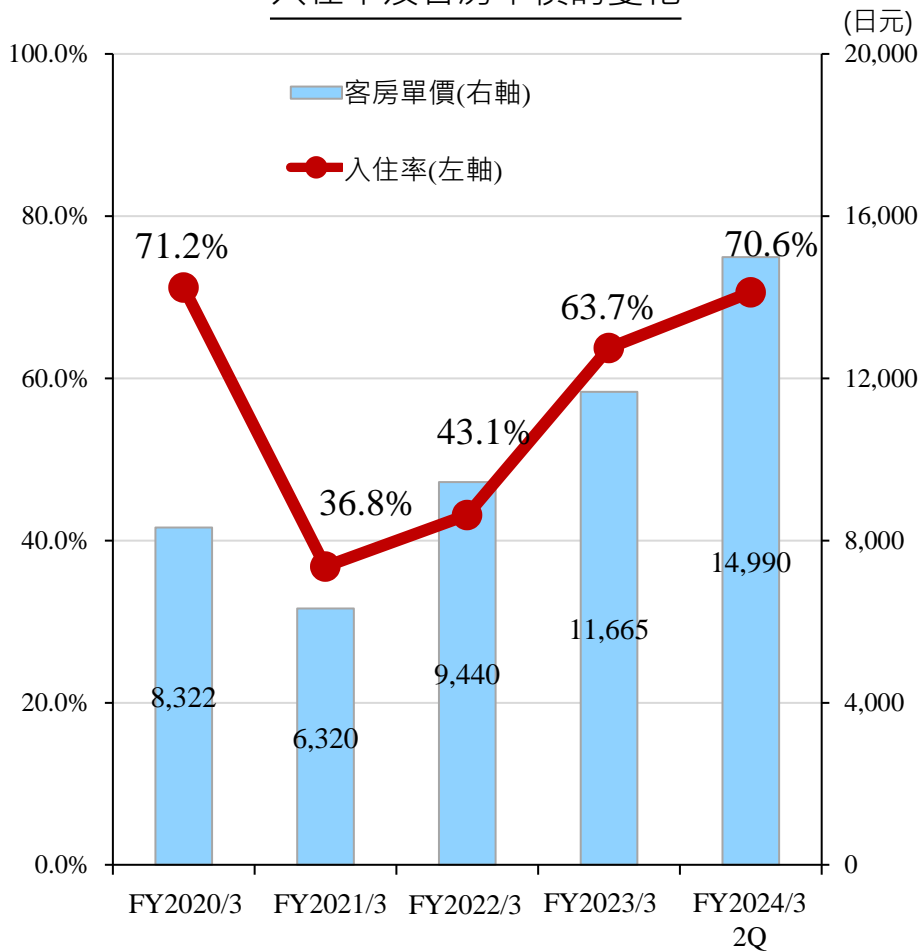
以連續刷新歷史最高利益為目標，第二季期也穩定成長



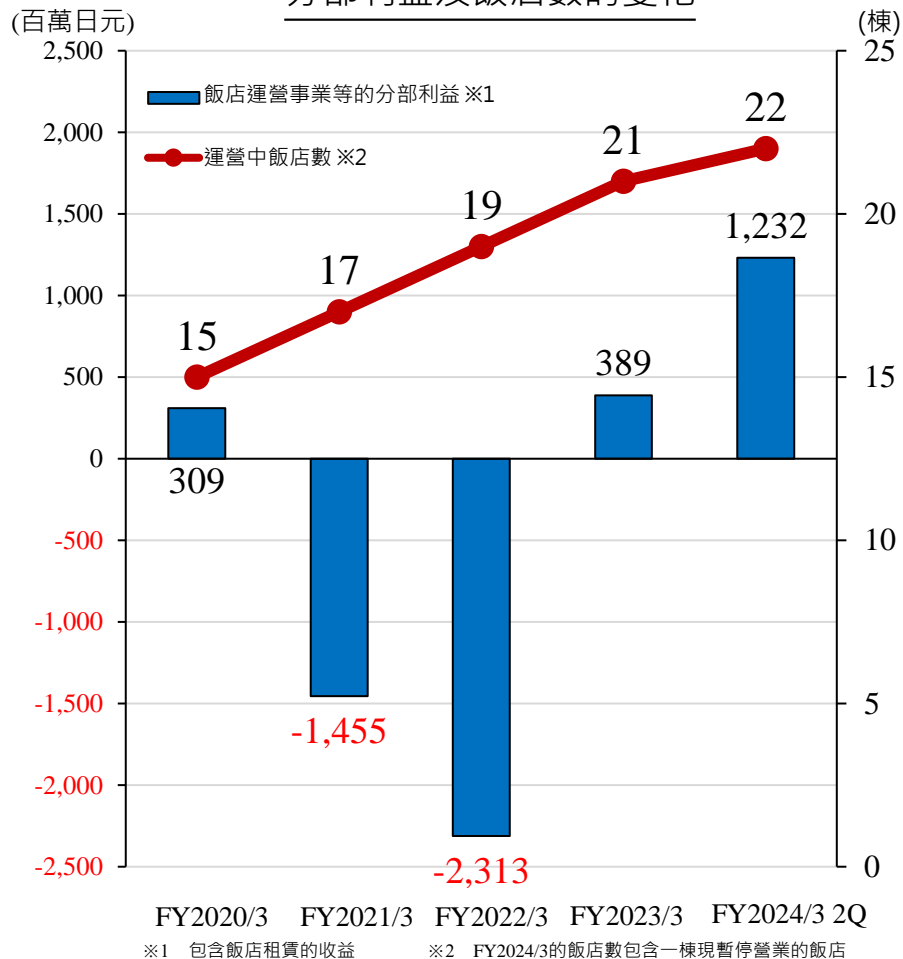
提高入住率及客房單價

持續開發飯店案件，以穩步提升並擴大事業

入住率及客房單價的變化



分部利益及飯店數的變化



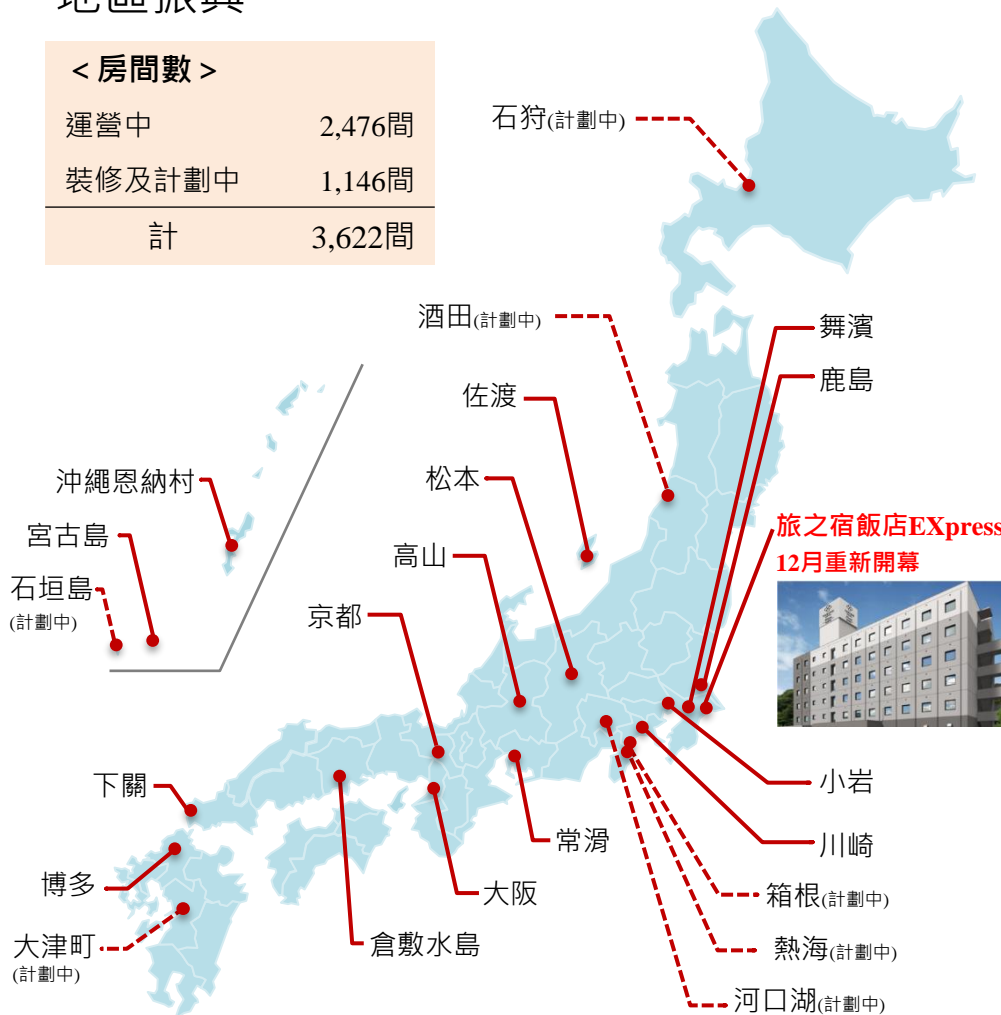
積極投資飯店的開發

配合商務及觀光需求開發新飯店，同時推動地區振興

(截至2023年11月)

< 房間數 >

運營中	2,476間
裝修及計劃中	1,146間
計	3,622間



Luxury Class	房間數
四條河原町溫泉 空庭露台京都別邸	32
日和OCEAN RESORT沖繩	203
熱海飯店PJ ※	200

Upper Class	房間數
四條河原町溫泉 空庭露台京都	102
SADO RESORT HOTEL AZUMA	52
SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO	72
箱根飯店PJ ※	100

Economy Class	房間數
旅之宿飯店飛驒高山	80
旅之宿飯店鹿島	194
旅之宿飯店倉敷水島	155
旅之宿飯店佐渡	111
旅之宿飯店EXpress成田	100
旅之宿飯店石狩 ※	175
旅之宿飯店佐渡熊本大津町 ※	180
ドンデン高原ロッジ 自然度假區佐渡	12

Upper Middle Class	房間數
日和飯店舞濱	80
日和飯店大阪難波站前	224
旅之宿飯店lit松本	176
旅之宿飯店lit宮古島	111
旅之宿飯店Villa宮古島	4
Spring Sunny飯店名古屋常滑站前	194
旅之宿飯店live佐渡	8
旅之宿飯店lit酒田 ※	171
旅之宿飯店lit河口湖 ※	120
旅之宿飯店lit石垣島 ※	200

Budget Class	房間數
飯店SKY HEART小岩	105
飯店SKY HEART川崎	200
飯店SKY HEART博多	157
飯店SKY HEART下關	104

※ 計劃中案件
(包含已取得所有權或已簽約但尚未結算的土地·或是已公告的開發案件)

中期經營計劃

基本方針及發展戰略

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

加速進行物件的收購及商品化，進一步發展招租力以提高收購力

飯店

進一步發展“溫馨且有趣的飯店”，以10年後10,000間客房為目標加速成長

海外

增加台灣客戶的受託資產、發展紐約公寓的重新規劃事業、開發峴港公寓

M&A

積極投資周邊事業及成長領域的新興企業，以擴大既有事業

要點

ESG

數位化

現金流量

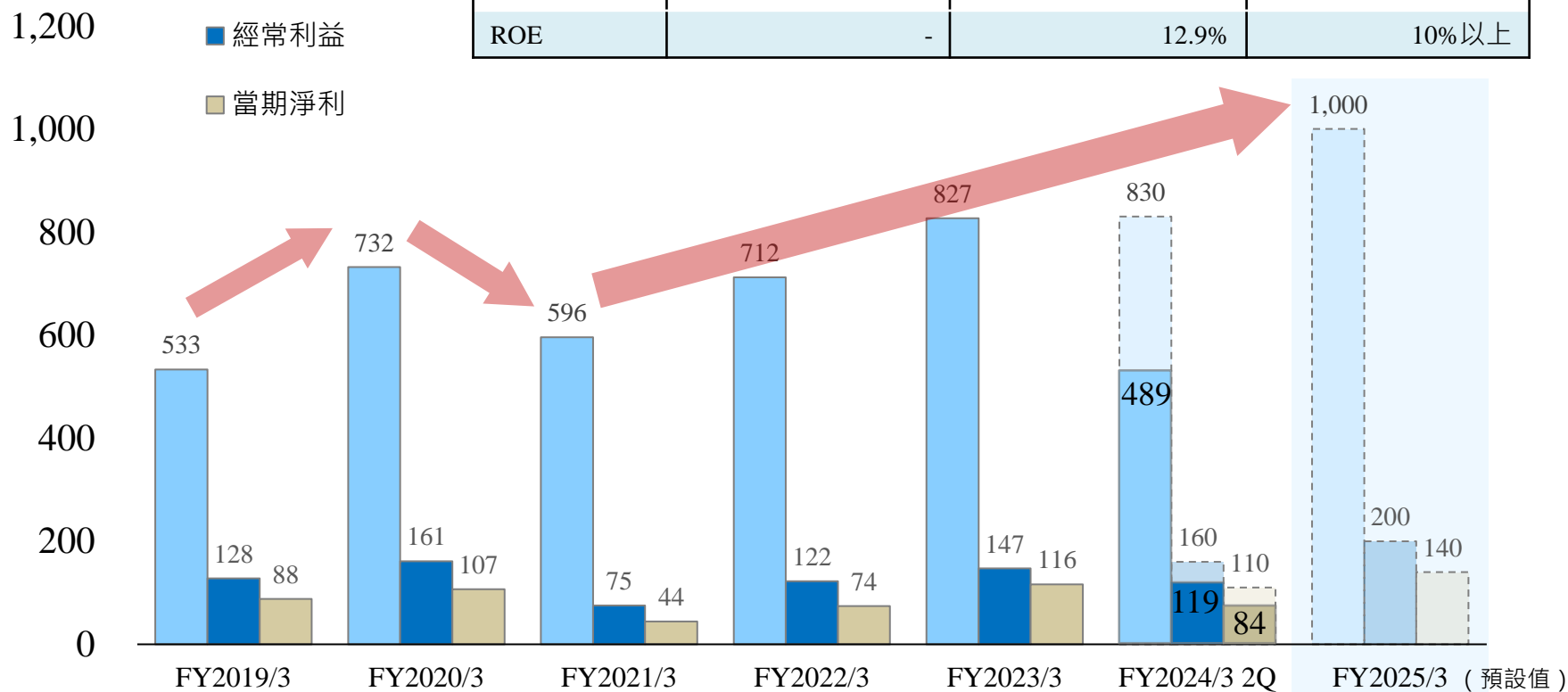
市場行銷

中期經營計劃

	FY2024/3 2Q 成果	FY2024/3 業績預測值	FY2025/3 目標
營業收入	489億日元	830億日元	1,000億日元
經常利益	119億日元	160億日元	200億日元
當期淨利	84億日元	110億日元	140億日元
經常利益率	24.4%	19.4%	20%
自有資本率	55.4%	50%左右	50%左右
ROE	-	12.9%	10%以上

(億日元)

- 營業收入
- 經常利益
- 當期淨利



中期經營計劃投資計劃(FY2022/3至FY2025/3)

辦公大樓事業

<進展、前景>

2021年3月底餘額	728億日元
投資計劃	2,000億日元
投資前景	1,828億日元
2025年3月底餘額	900億日元

計劃性地收購及開發物件，維持高周轉率，
在回收資金的同時，促進事業發展

購過強化物件收購，以達成投資計劃

飯店事業

<進展、前景>

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

按計劃出售飯店以實現資金回收
隨著需求回復，業績明顯恢復

**以10年後10,000間為目標
再次加速投資**

海外事業

<進展、前景>

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

持續並有計劃地投資越南的分售
住宅開發事業

**越南的新建公寓案件第2號
預計明年春天動工**

數位化

<進展、前景>

投資計劃	30億日元
投資前景	40億日元

預計增加投資金額以邁入活用資訊的下一階段

M&A

<進展、前景>

投資計劃	50億日元
投資前景	40億日元

積極進行投資，以達到事業間的相乘效果

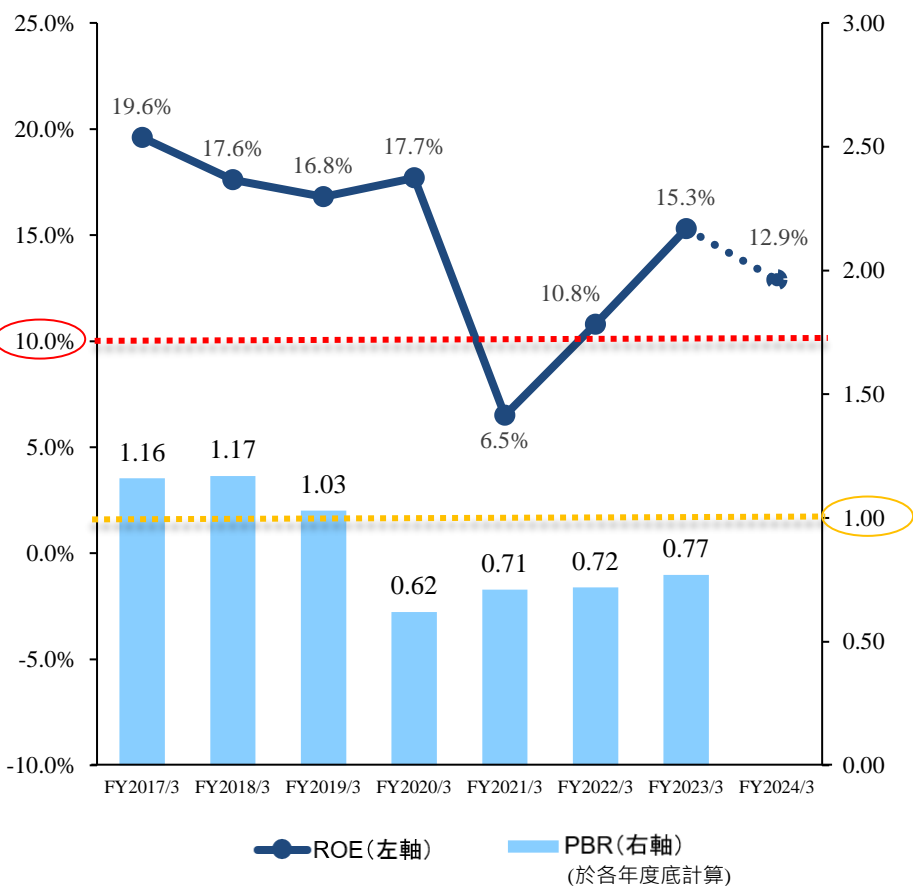
創造自由現金流量

留意自由現金流量，同時根據回收狀況計劃性地進行投資

經營指標變化(ROE)

透過持續發展事業提高收益能力及資本效率，並在維持財務健全的同時提高ROE(股東權益報酬率)，使RBR(股價淨值比)大於1

■ROE、PBR的變化

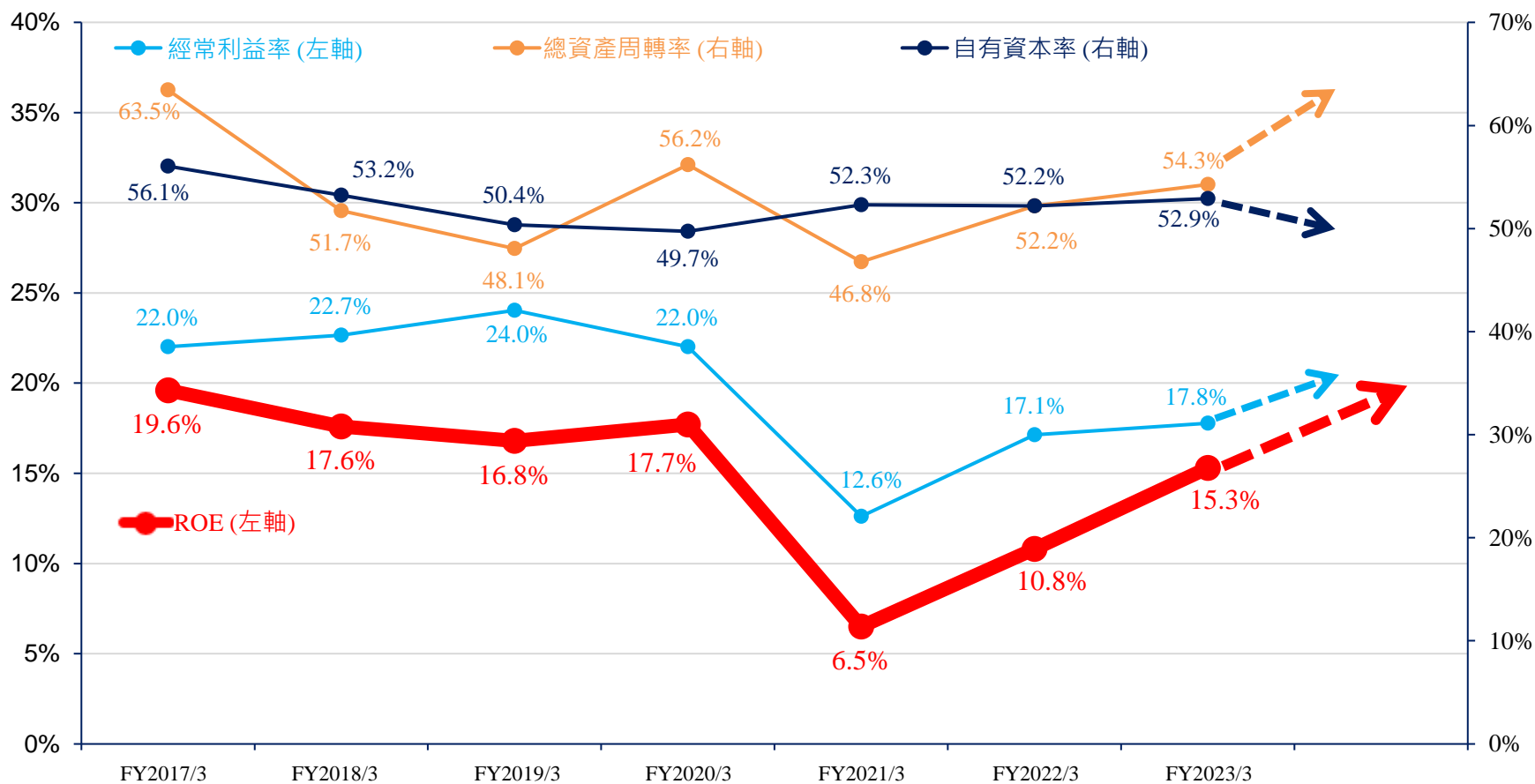
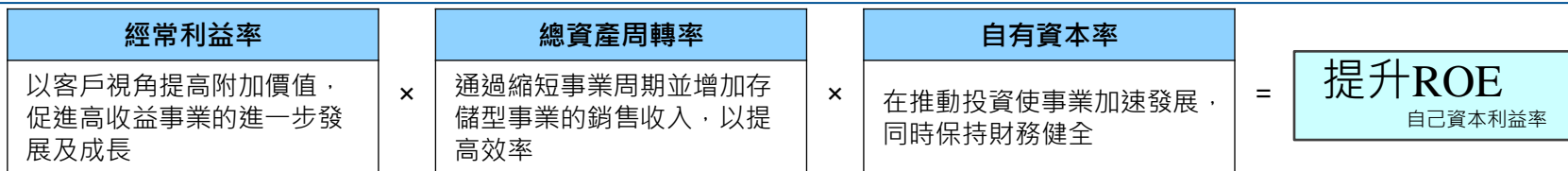


$$ROE = \begin{matrix} \text{收益能力} \\ \text{①營業收入淨利率} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{資本效率} \\ \text{②總資本周轉率} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{財務健全性} \\ \text{③財務槓桿} \end{matrix}$$

◆提高ROE的方針

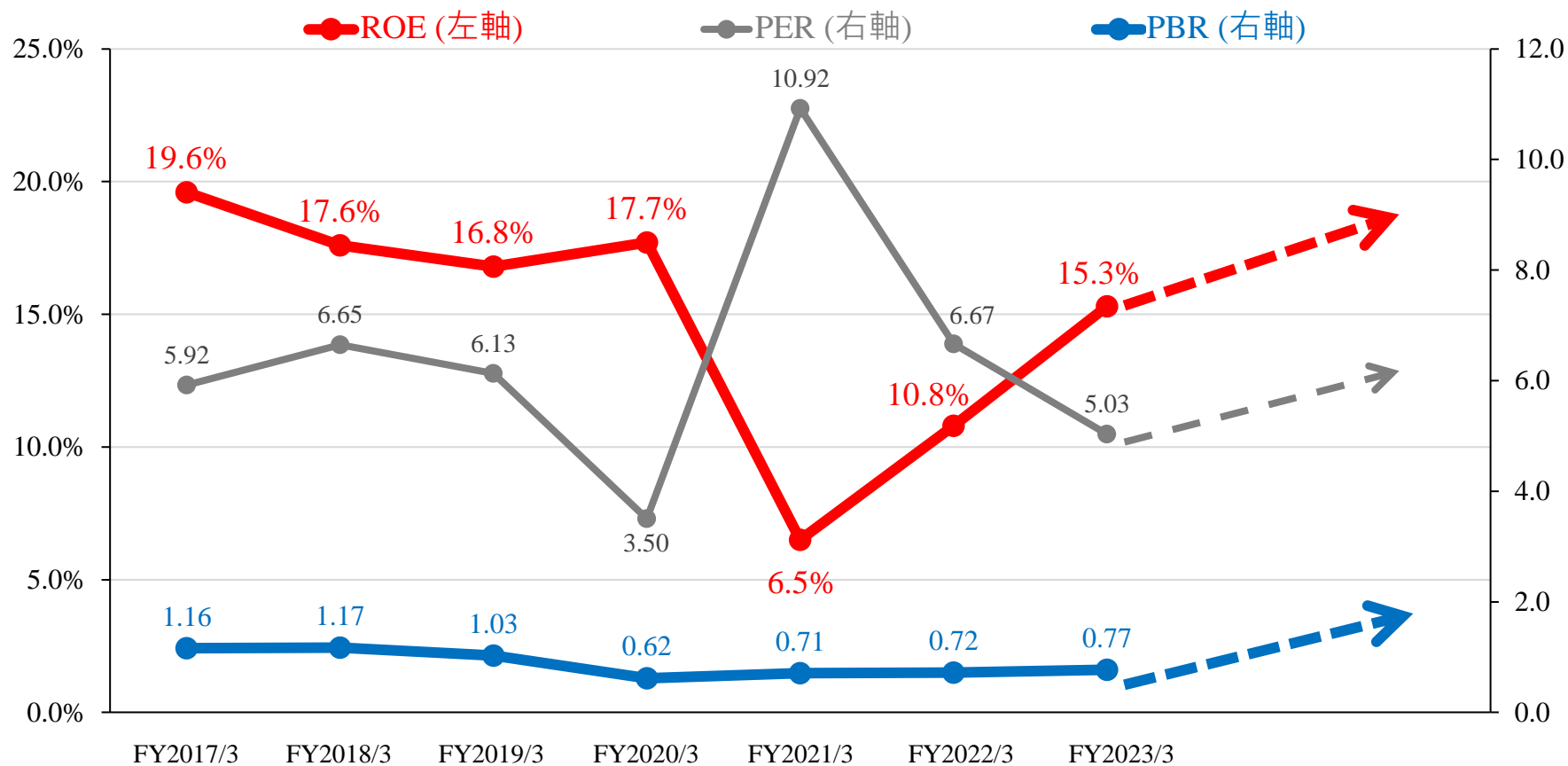
①營業收入淨利率	在加強高收益辦公大樓事業的同時，提高飯店事業的附加價值，以提升收益能力
②總資本周轉率	透過強化各事業間的合作，縮短事業週期，並提高計劃的實現性，以提升效率。
③財務槓桿	為了在加速發展事業的同時，保持財務健全性，致力於維持適當的自有資本率。

各指標變化及提高ROE的措施

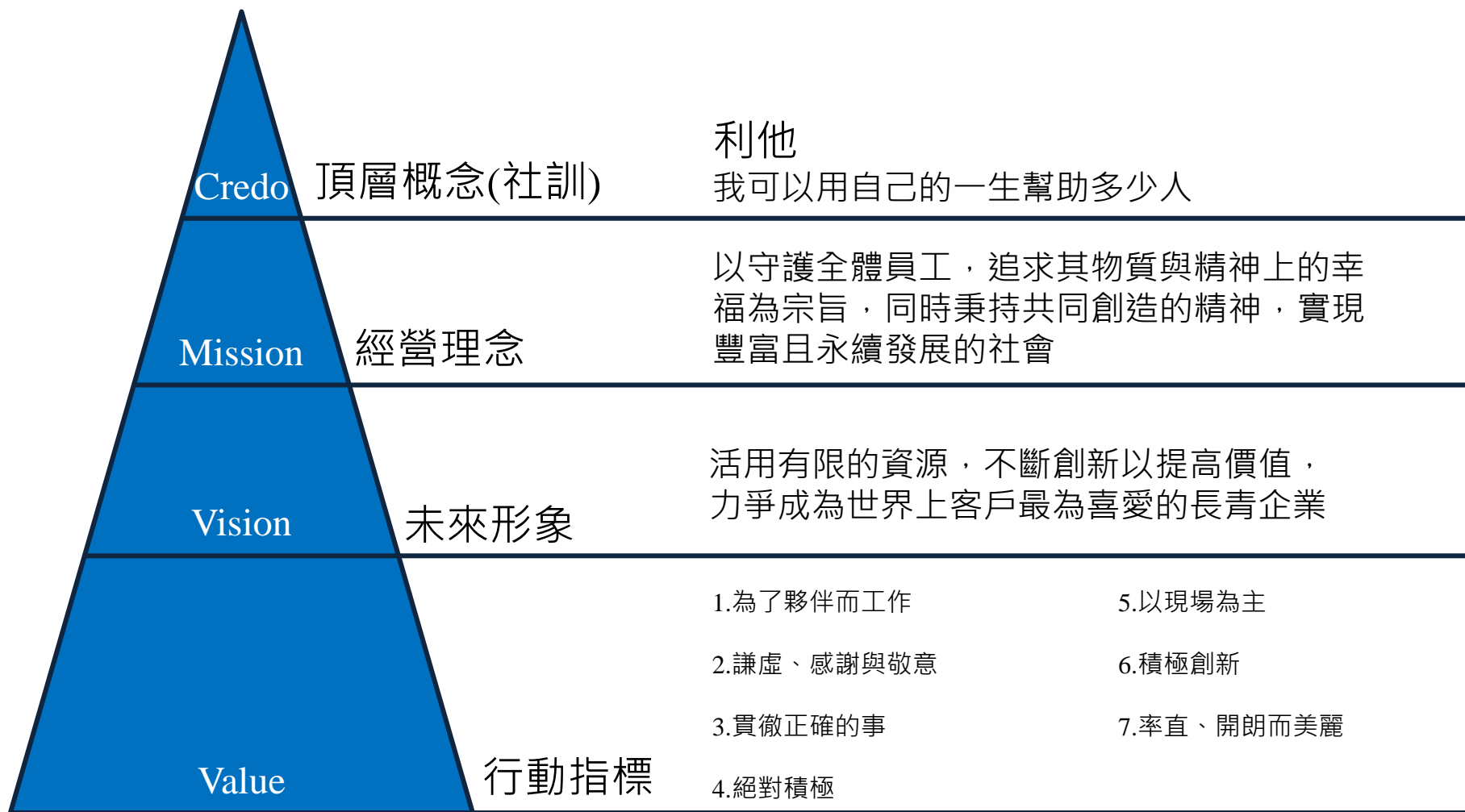


透過提升ROE改善PBR

股東權益報酬率		本益比		股價淨值比
ROE	×	PER	=	PBR
當期淨利		資本市值		資本市值
權益		當期淨利		權益



系統化本公司的哲學理念，加強理念的滲透



透過活用不動產的核心事業，解決社會問題

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

不動產再生

- 重新規劃
- 不動產小額分售
- 租賃大樓

其他

- 建築建設

不動產服務

- 買賣仲介
- 租賃仲介
- 物業管理
- 大樓維護
- 資產諮詢
- 租金保證
- 場地租借

飯店觀光事業

飯店運營

- 運營

飯店開發

- 開發
- 再生
- 銷售

地區振興(夢之島事業)

- 飯店運營、開發
- 觀光事業
計程車、餐飲店、
汽車出租、腳踏車出租

海外事業

台灣

- 買賣仲介

美國 (紐約)

- 重新規劃

越南

- 住宅開發
- 住宅管理

永續發展的重要課題和目標

永續發展願景

本公司Sustainability官網(日文) → <https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/>

遵循社訓的「利他」之心，透過發展事業，為永續社會做出貢獻

重要課題	必須解決的社會課題	主要措施	目標(KPI)	相關SDGs
環境保護	拆解提高大樓價值後還能繼續使用的中小型辦公大樓 = 資源浪費	<ul style="list-style-type: none"> ■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 	<ul style="list-style-type: none"> · 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 · 碳中和100% 	  
	活化地區經濟	<ul style="list-style-type: none"> ■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」 	<ul style="list-style-type: none"> · 於2022年度內制定公司的內部標準(Sun Frontier Wellness Score) · 根據制定的標準，2023年度的RP物件供給比例超過30% · 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	<ul style="list-style-type: none"> ■各地區配合進行防災、減災活動 	<ul style="list-style-type: none"> · 2023年為止5個區域以上 · 於2023年登載所有不動產的防災訊息於官網上(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	<ul style="list-style-type: none"> ■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 	<ul style="list-style-type: none"> · 2025年4月為止，提升女性管理職位比例至12%以上 · 研修總時數占法定工作總時數的12%以上 · 2023年3月會計年度的每小時經常利益較去年增加 	  

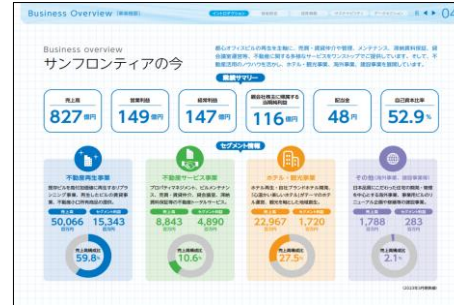
発行 《Sun Frontier Sustainability Report 2023》



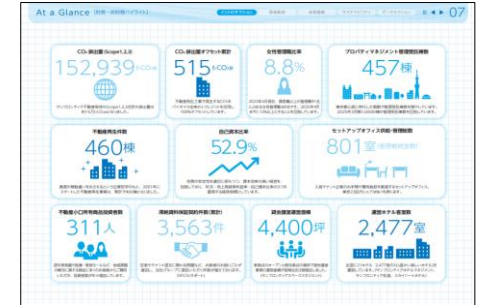
封面



董事長寄語



事業概要



財務・非財務要點



環境保護



地區振興



人才培養

【主要刊登内容】

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

Environment

截至2023年9月30日

RP棟數 成果



共**474**棟

碳中和

累計 **3,003 t**



RE100 / 森之DENKI
計19棟 2,241 t

RP工程
39棟 762



資本業務合作
推動蓄電系統的
利用率



成立SF海洋發電
株式會社



資本業務合作
推動減農業光伏

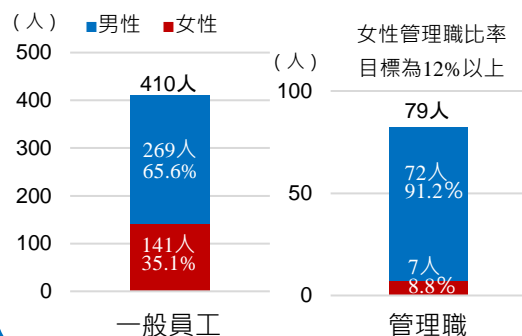


於6棟受託物件
取得BELS認證

Social

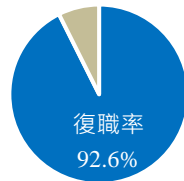
截至2023年9月30日

一般員工和管理職位的男女比例



育嬰假

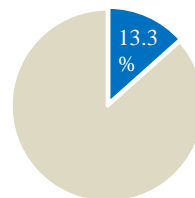
利用率100%



育嬰假後
復職率92.6%

人才培養

目標為超過12%



法定工作時間的
13.3%用於人員培訓

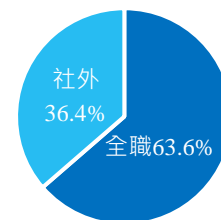
Governance

截至2023年9月30日

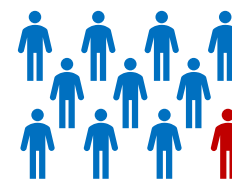
變更為監查等
委員會設置公司
(2022年6月)

董事會
監查等委員會

社外董事比率
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名社外董事



確保透明性和健全性

Sustainability官網(日文)

<https://www.sunfrt.co.jp/sustainability/>

・"RE100"……活用來自再生能源的J-Credit碳補償。在日本為首次可以將大樓拆解為小單位進行的措施。可以以承租商為單位使CO2實際排放清零
・"森林工程"……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

股東和投資者資訊

為實現永續發展和提高中長期的企業價值，公平且即時地對所有利益相關者公開相關訊息。
透過代表董事長親自與股東及投資者進行交流的方式，並於董事會分享相關資訊，以精益求精。

公告資料

決算簡訊	同時公開日文版、英文版及中文版。中文版為摘要	公告網頁(投資者信息庫) 日文版 https://www.sunfirt.co.jp/ir_info/ir_doc/statement-of-accounts/ 英文版 https://www.sunfirt.co.jp/en/ir_info/ir_doc/statement-of-accounts/ 中文版 https://www.sunfirt.co.jp/ch/ir_info/ir_doc/
決算說明資料	同時公開日文版、英文版及中文版	
年報	公告日文版及英文版	日文版 https://www.sunfirt.co.jp/ir_info/ 英文版 https://www.sunfirt.co.jp/en/ir_info/ir_doc/annual_securities_report/
股東大會召集通知	公告日文版及英文版	日文版 https://www.sunfirt.co.jp/ir_info/annual_general_meeting/ 英文版 https://www.sunfirt.co.jp/en/ir_info/annual_general_meeting/
證券分析報告書	FISCO 、 Shared Research	日文版 https://www.sunfirt.co.jp/ir_info/ 英文版 https://www.sunfirt.co.jp/en/ir_info/

IR活動

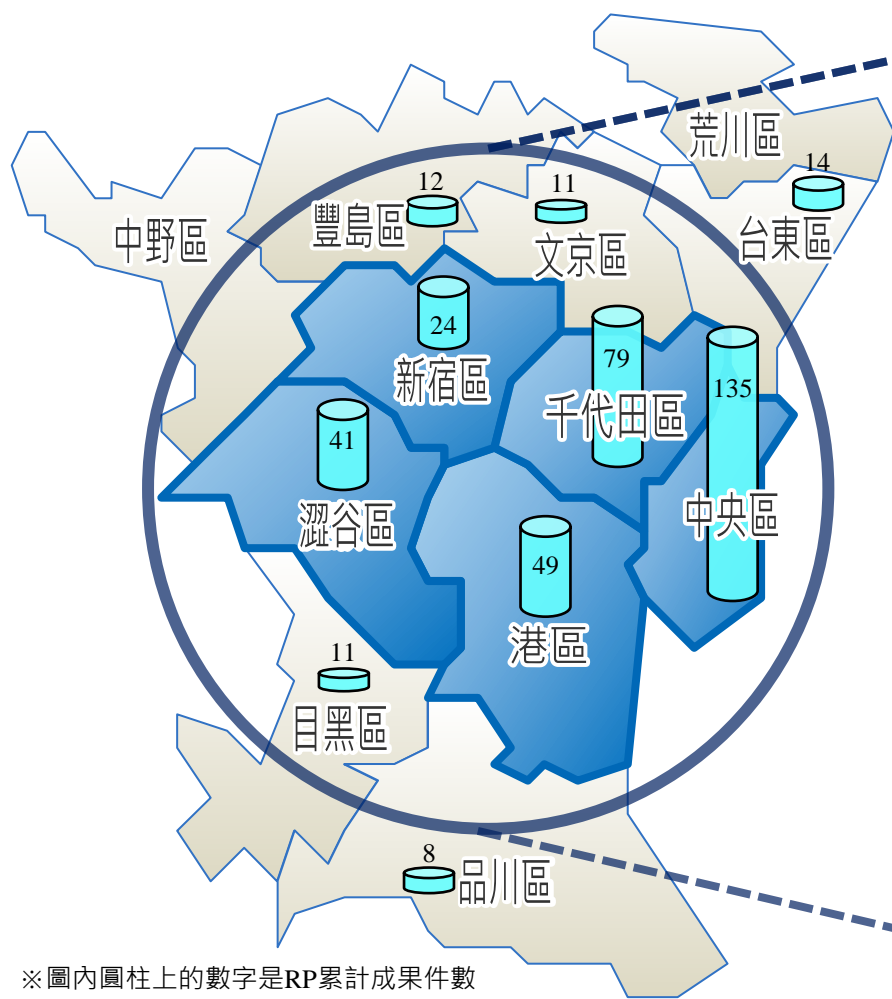
決算說明會	每季期舉辦，代表董事長齋藤清一親自進行說明	影片(日文) https://www.sunfirt.co.jp/ir_info/ir_doc/on-demand.html
個別IR會議	根據個別需求，由專員隨時提供服務	FY2024/3第2季期共舉行了32次個別會議 (FY2023/3:61次)
物件訪問	日和飯店舞濱參觀(於2023年7月12日舉行)、邀請至RP物件參觀會(實施5次) ※專屬證券分析師與機構投資者	
投資者網站	FISCO(日文) https://web.fisco.jp/platform/companies/0893400 IR STREET(日文) https://www.irstreet.com/new/jp/brand/index.php?&contents=brand_whatsnew&brand=398	

股東優待制度

對象	截至每年3月底，在股東登記簿上記載持有1單位(100股)以上本公司股票的股東
優待制度概要	根據持有股份數和持有時間，贈送本公司集團運營的飯店優待折價券
優待制度內容與利用設施	股東優待制度網頁(日文) https://www.sunfirt.co.jp/ir_info/stockholder_benefit_plan/

辦公大樓事業戰略

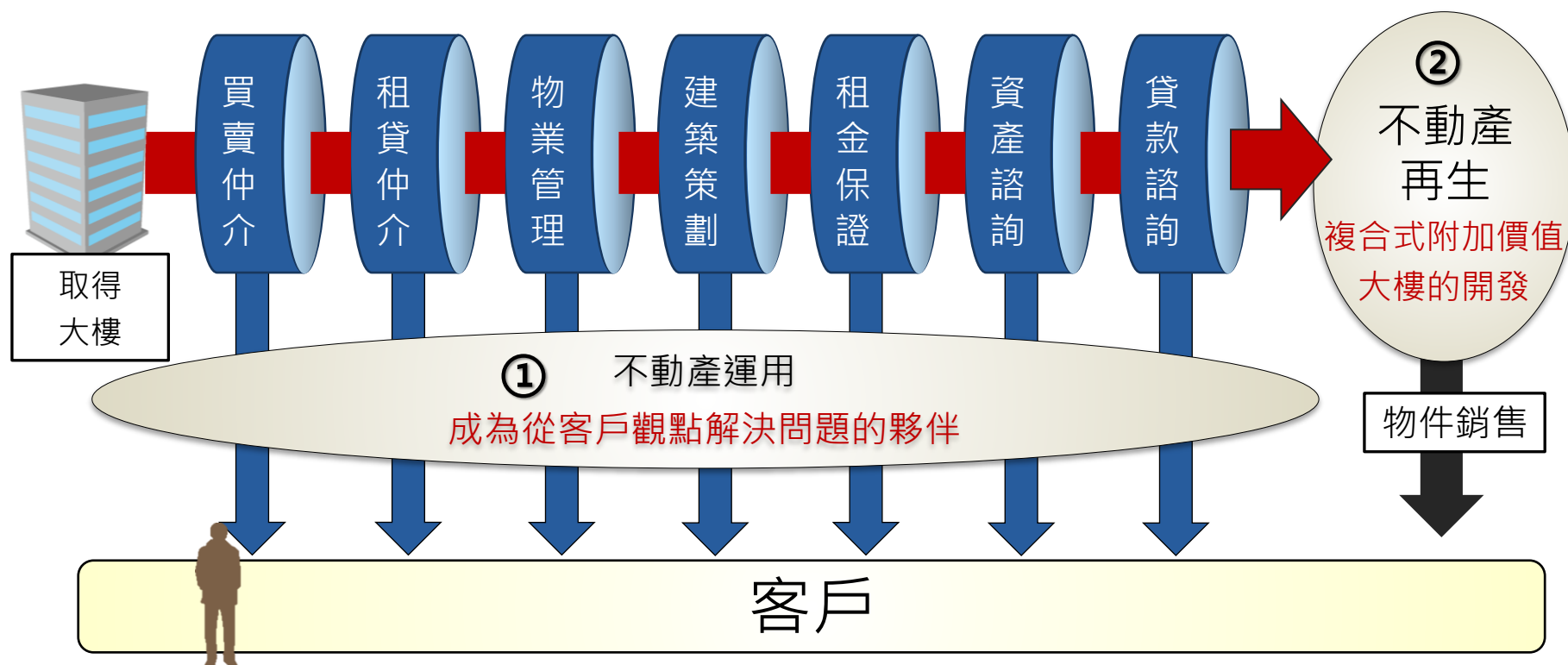
以市中心5大區為主，展開為客戶排憂解難的服務



- RP** RP實績累計超過474棟。其中有80%的物件位於市中心5區及附近行政區
※截至2023年9月底
- 租賃仲介** 具有地域性的10家據點
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** 478棟受託物件，有80%以上的物件位於市中心5區
※截至2023年9月底
- BM** 228棟建築物綜合管理物件中，有85%的物件位於市中心5區
※截至2023年9月底
- 租金保證** 7,523件累計新簽約的保證契約中，有90%的物件位於市中心5區
※截至2023年9月底
- 場地租借** 15個營業據點中，有14個據點位於市中心5區
※截至2023年9月底，剩下1個營業據點位於橫濱

辦公大樓事業的優勢

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

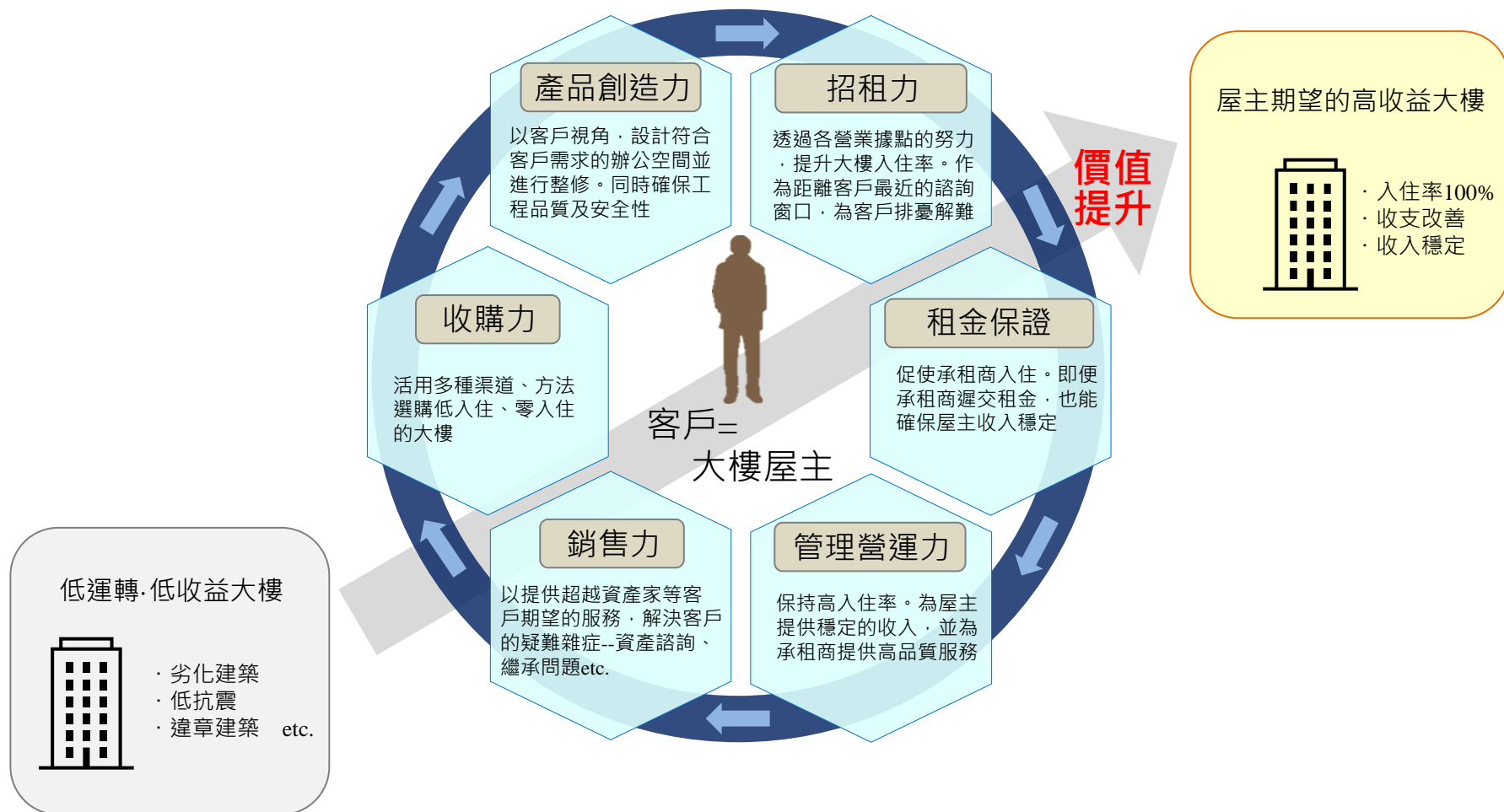


① 不動產運用: 在現場解決客戶的困擾。從客戶的回饋中發掘商品的附加價值

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

重新規劃事業的商業模式

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



內裝辦公室市場占有率

內裝辦公室，為本公司重新規劃後的辦公室。與一般的租賃辦公室不同，內裝辦公室設有接待處、會議室等，並將辦公區域裝潢成具高設計感的空間。以辦公室內已設有基本的家具及設備的狀態進行招租活動

◆對入住承租商四大優點

優點① 減輕經營者負擔

無需構思辦公室的內部裝潢，也無需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

只需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，同時，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

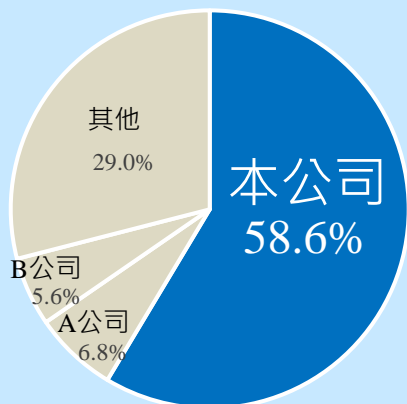
大幅減少辦公室內部裝潢等費用，也沒有需計入公司資產(需算折舊)的裝潢費用

優點④ 人才招聘、工作動力、生產效率的提升

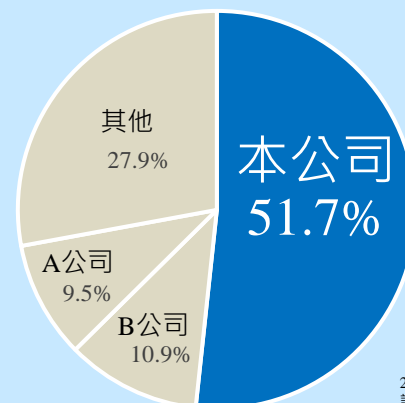
透過追求創意、機能性、多樣化的使用場合，且具有設計感的內裝辦公室，提升員工的工作意願，也吸引新進人才，以提升公司生產力

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



2023年6月實施調查
調查計劃:Sun Frontier不動產
調查實施:H.M.Marketing Research

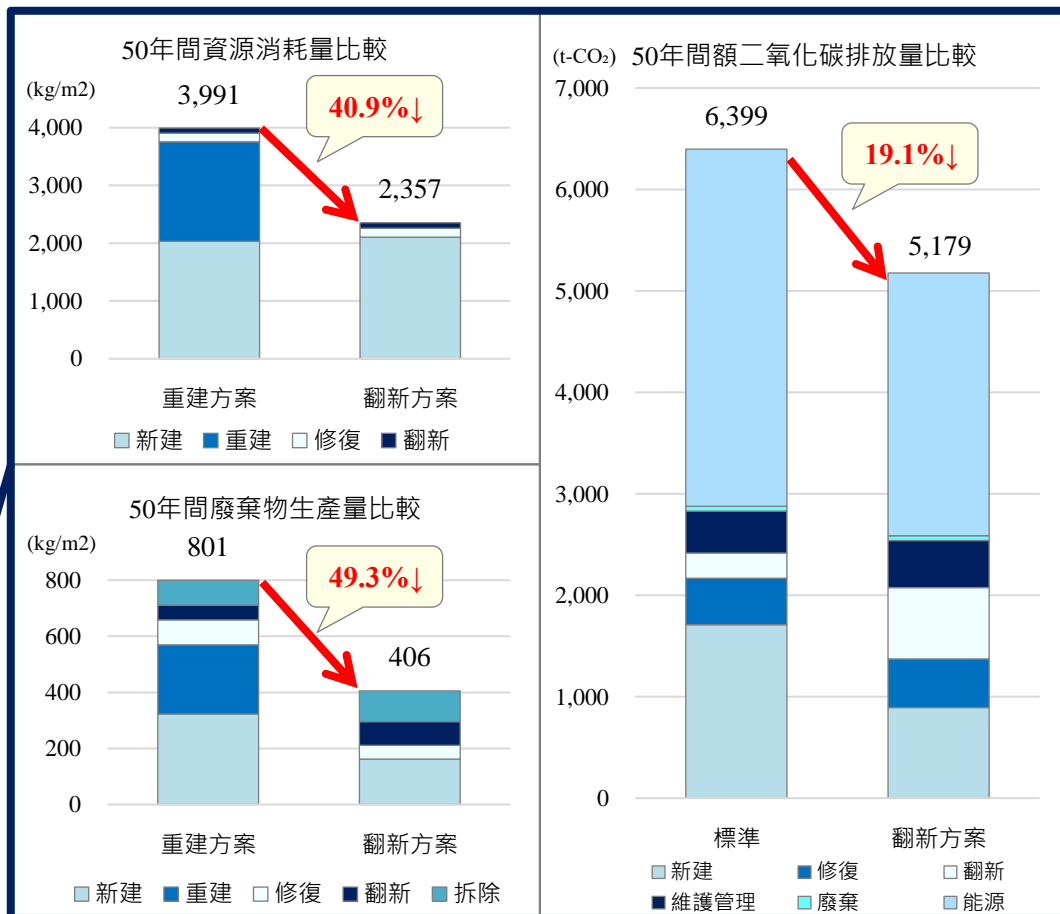
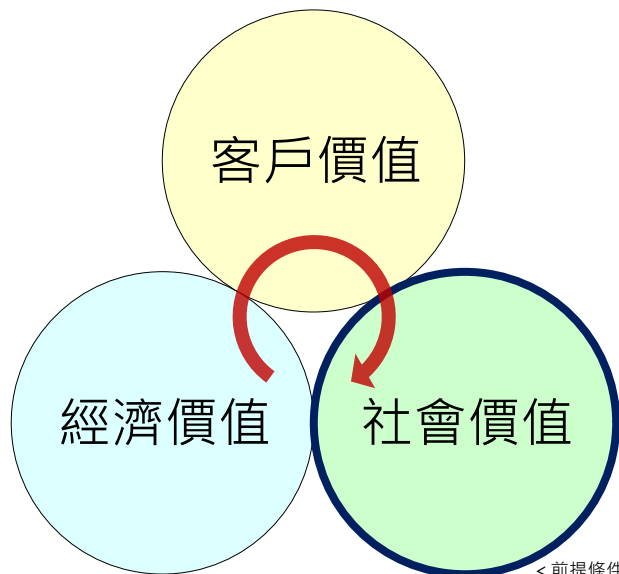
創造客戶價值及社會價值

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

||

活用有限的資源，不斷創新以提高價值，
力爭成為世界上客戶最為喜愛的長青企業



<前提條件・憑據>

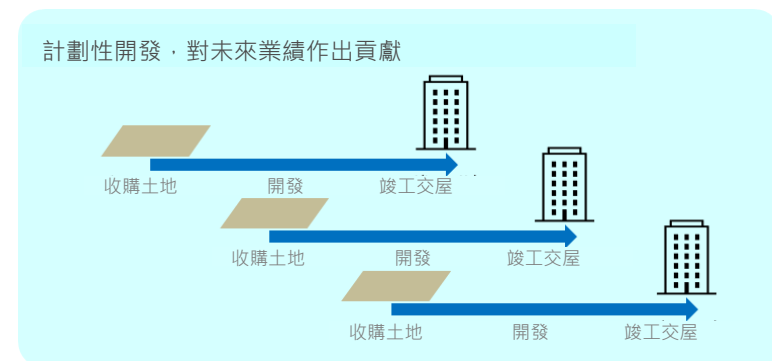
以一棟建齡30年，面積約3,000m²的商業大樓為例，根據日本建築學會LCA指南(※)標準，計算出50年(SRC辦公室使用壽命)的環境貢獻指數
重建：「每35年重建一次大樓」翻新：「保留並翻新老舊大樓(Long-life大樓)」標準：「假設30年間無任何改裝施工的大樓」

※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

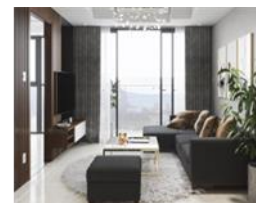
海外事業的商業模式

透過創造客戶的喜悅和幸福，為當地的社會發展作出貢獻

從土地的收購到開發·建設、完工後的交屋，以及管理、仲介等一條龍事業



扎根於越南，與當地的合作夥伴一起維持高施工品質，並打造安全且整潔的施工現場



地區振興事業「夢之島事業」

透過觀光產業讓離島充滿活力！

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



接受日本綜藝節目採訪 (節目名稱：朝だ！生です旅サラダ)

接受日本資訊類綜藝節目的採訪・於「朝だ！生です旅サラダ」(每周六早上於朝日電視台)介紹本集團飯店・四條河原町溫泉 空庭露台京都 別邸、SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO、以及日和OCEAN RESORT沖繩



於2023年10月14日播放「四條河原町溫泉 空庭露台京都 別邸」



日本男藝人コロッケ(Korokke) 出鏡

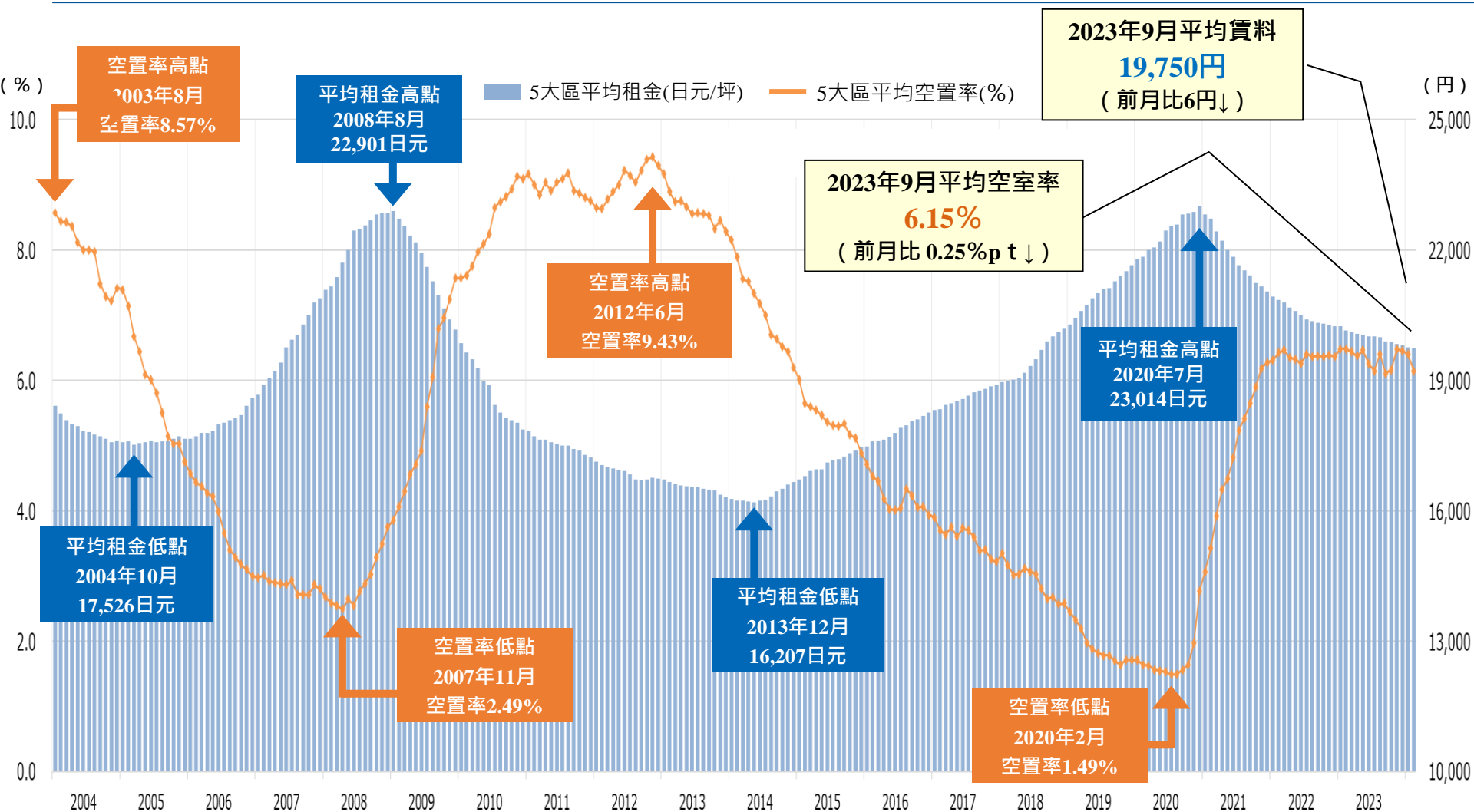


於2023年9月9日播放「SADO NATIONAL PARK HOTEL OOSADO」
日本女歌手丘綠(丘みどり) 出鏡



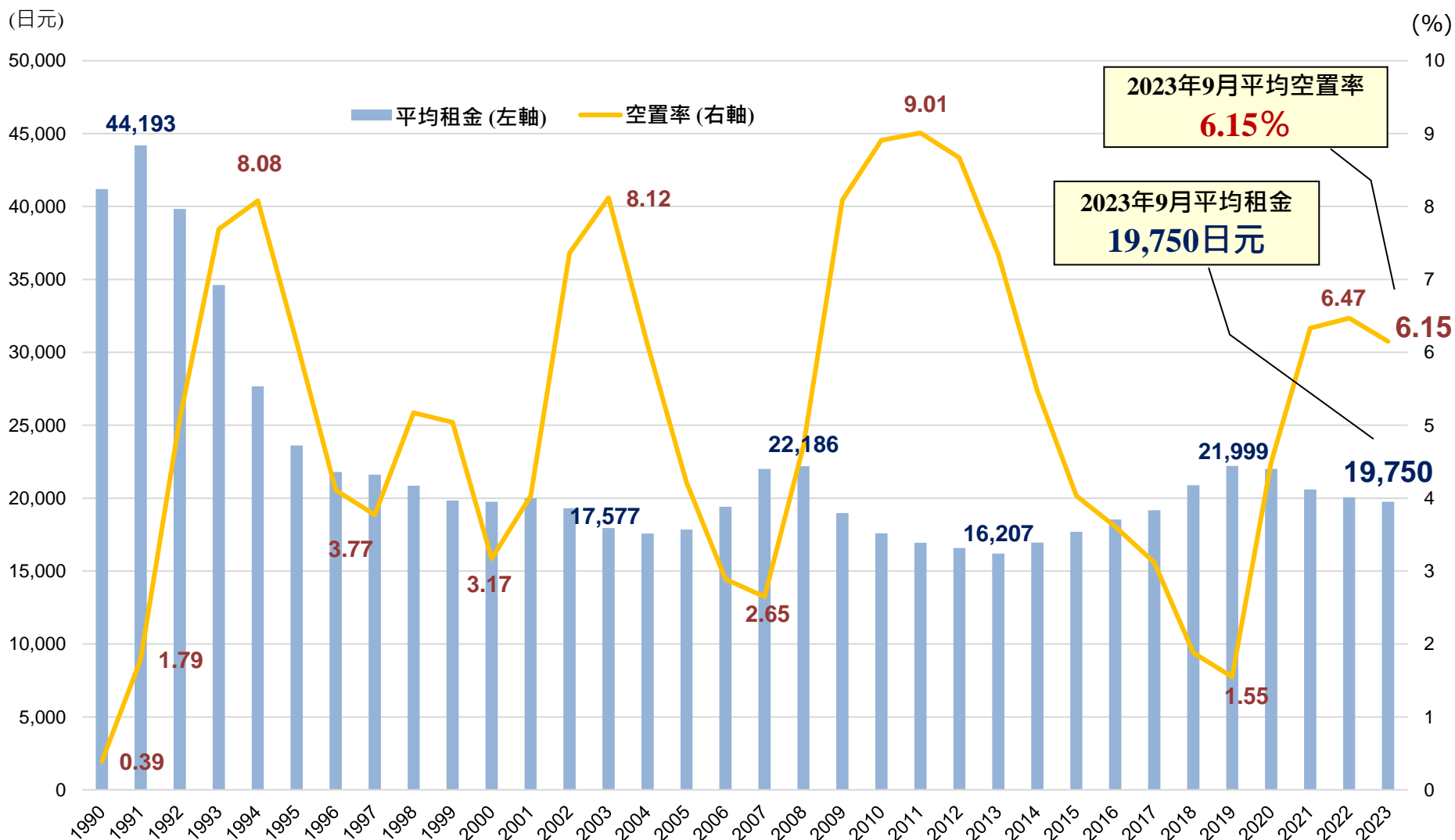
於2021年11月20日播放「日和OCEAN RESORT沖繩」
日本歌演男歌手美川憲一、日本女演員三船美佳 出鏡

中心5大區辦公大樓空置率・租金變化



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

辦公大樓租金、空置率的長期變化

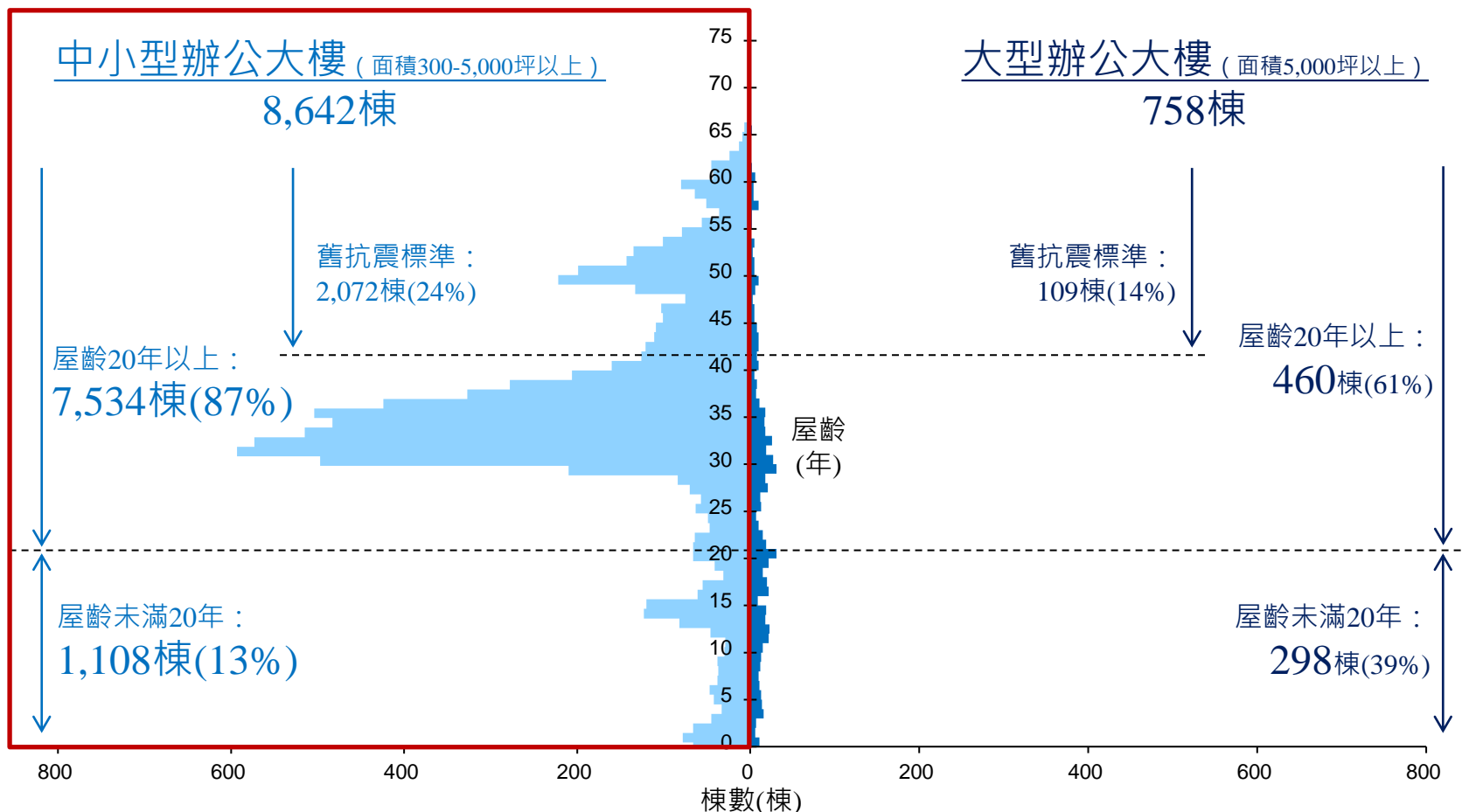


※以三鬼商事「オフィスレポート」為基礎・本公司加工製作。以東京市中心5大區基準層100坪以上的辦公大樓為對象。2021年以前的數值是抽取各年12月的數值

東京23區辦公大樓屋齡分布圖

透過大樓的重新規劃及有效利用，解決中小型大樓老化的社會問題

東京23區9,400棟

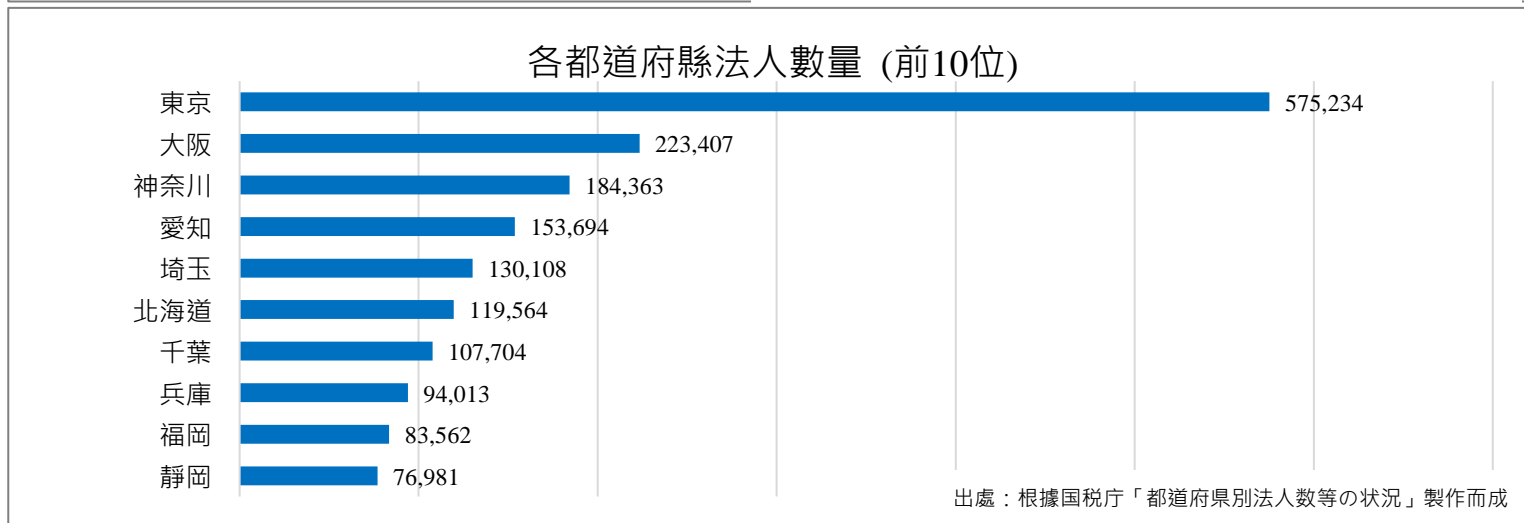
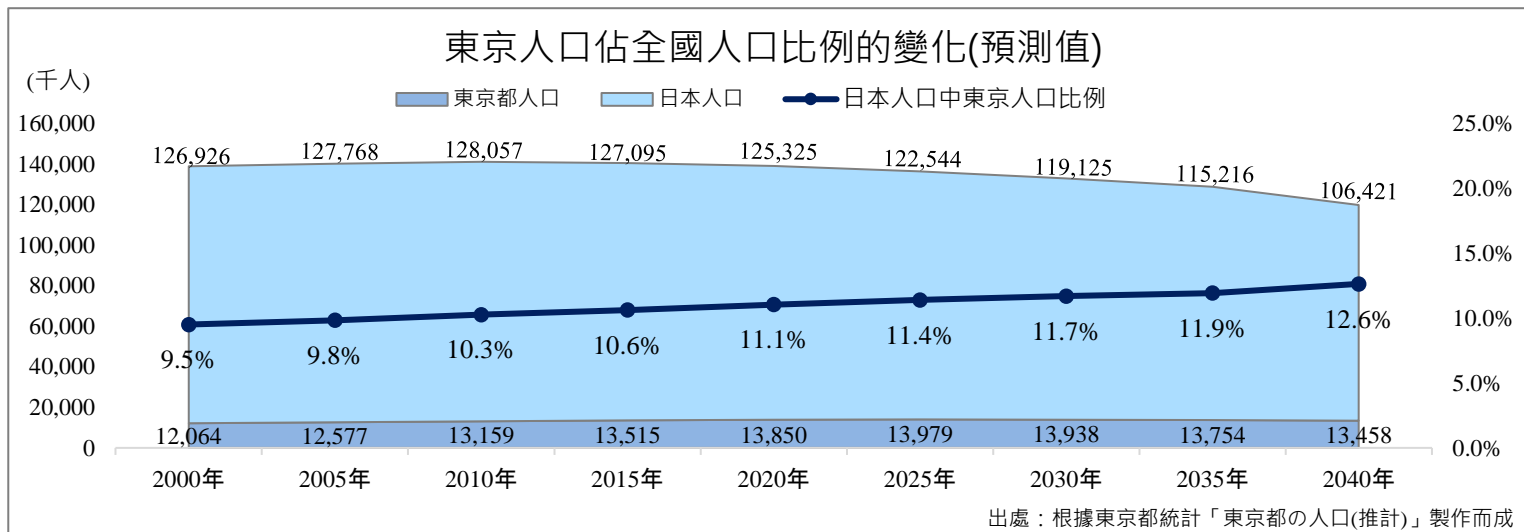


出處：根據「東京23區オフィスピラミッド2022 (棟数ベース)」(XYMAX不動産総合研究所)數據製作而成

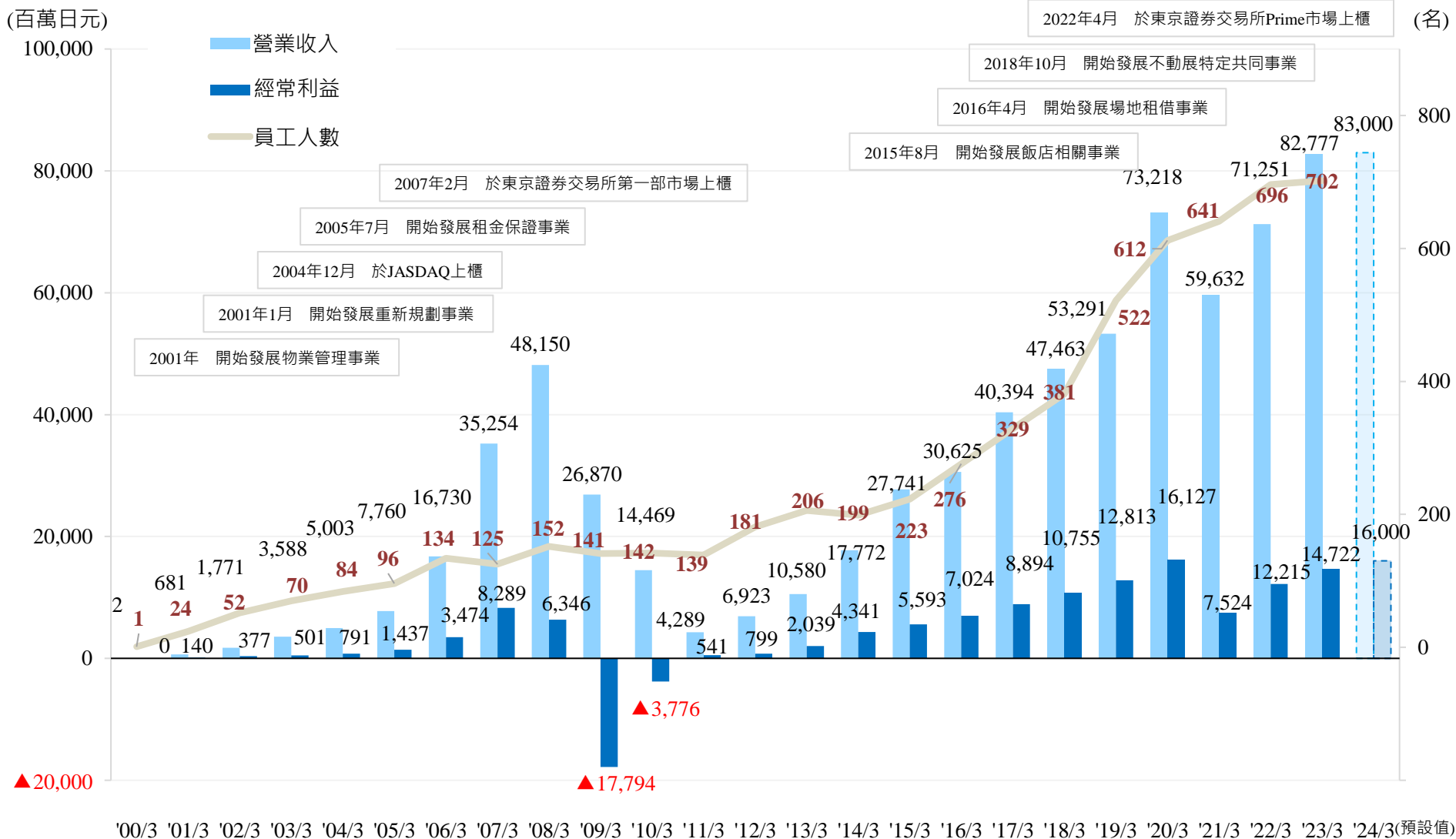
東京的市場規模 人口動態及法人數量



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



歷史變遷



公司名稱	Sun Frontier不動產株式會社
總公司地址	東京都千代田區有樂町1-2-2
成立日期	1999年4月8日
股票上市日期	2007年2月26日 東證交易所第一部 (現東證Prime市場)
資本額※	11,965百萬日元
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731名 (含兼職及打工員工共1,377名)
員工平均年齡※	35.9歲
營業範圍	不動產再生 不動產服務 飯店開發・運營 其他 (不動產管理・仲介・建築企劃・租賃保證) (物業管理・資產諮詢)
會計年度	3月
上市交易所	東證Prime (證券代碼8934)

※截至2023年9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