

2017年3月會計年度 第1季度 (2016.4~2016.6) 決算說明會

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。

公司概要	1
2017年3月會計年度 第1季度決算成果概要	2~12
未來的發展 1) 事業環境	13~15
2) 經營方針與商業模式	16~25
3) 成長戰略	26~37

2016年8月9日



SUN FRONTIER

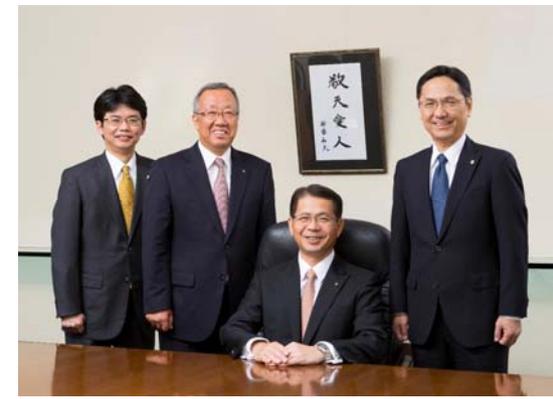
股票代碼：8934

公司概要



公司名稱	Sun Frontier 不動産株式會社
總部所在地	東京都千代田區有樂町1-2-2
設立日期	1999年4月8日
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	8,387百萬日元
代表者	董事長 堀口 智顛
從業員數	子公司及相關公司在內共312名（平均年齡31.9歲）
事業內容	不動産再生 不動産服務 酒店開發・運營
決算月	3月
上市市場	東證一部（股票代碼 8934）

〔不動産的管理・仲介・建築策劃・租金保證〕
租賃大樓的運營・資產諮詢



（2016年7月末日現在）

FY 2017/3 第1季度決算成果的概要



FY^{※1} 2017/3 第1季度決算成果

第1季度整体业绩中净利润连续三年创下新高

	成果	与上个财年相比	增长率	全财年業績預測
銷售額	10,403百万円	+4,342百万円	+71.7%	41,000百万日元
營業利潤	3,570百万円	+2,147百万円	+150.9%	8,500百万日元
利潤總額 ^{※2}	3,468百万円	+2,100百万円	+153.7%	8,200百万日元
淨利潤 ^{※3}	2,525百万円	+1,341百万円	+113.3%	5,600百万日元

※1 FY为會計年度 Fiscal Year 的缩写，此後均簡稱為 FY ※2 “利润总额”指的是日本企业会计中的经常利润

※3 屬於母公司股東的淨利潤

第1季度的業績要點

1) 重新規劃事業的

利潤率提高到了40%

・在物業購入、商品化、銷售流程等所有業務上、公司內各展專業所長，發揮創意用心，努力實現大樓魅力的最大化。

・中期重新規劃項目的中等規模大樓的出售，使利潤額和利潤率都獲得了很大增長。

(和前年同期相比，重新規劃事業的分部利潤率從26.6%增長到了41.0%)

2) 新事業的發展順利推進酒店、

時租會議室、海外事業...

・在酒店事業上，4月25日盛大開業的“春秋陽光名古屋常滑酒店”的使用率達到了97.7%。並且，8月1日在越南峴港，新酒店“The Blossom City”也開業了。

・時租會議室伴隨著使用者的增加，收入穩步增長、出租辦公室事業也隨著新物業的增加，事業不斷擴展中。

第1季度集團業績的概要

單位：百萬日元

	FY 2016/3 4～6月	FY 2017/3 4～6月	銷售額 利潤率	和前年 同期相比	FY 2017/3 全年業績預期	全年業績預 期的完成率
銷售額	6,060	10,403	—	+71.7%	41,000	25.4%
營業利潤	1,423	3,570	34.3%	+150.9%	8,500	42.0%
利潤總額	1,367	3,468	33.3%	+153.7%	8,200	42.3%
淨利潤	1,183	2,525	24.3%	+113.3%	5,600	45.1%
每股 季度淨利潤※1	27.68円	59.07円	—	+113.3%	130.97円	45.1%

因為中期RP※2案件按計劃完成了銷售，各利潤的階段業績以超過全期計劃40%的水平在推進。

※1 “季度淨利潤”表示屬於母公司股東的季度淨利潤。

※2 “RP”指replanning，此後簡稱為RP

集團收支計算書

(單位：百萬日元)

	FY 2016/3 4~6月	FY 2017/3 4~6月
銷售額	6,060	10,403
重新規劃事業	4,665	8,920
不動產證券化事業	—	—
大樓租賃事業	497	436
仲介事業	405	226
物業管理事業	358	430
其他事業	133	388
銷售總利潤	2,191	4,657
重新規劃事業	1,323	3,865
不動產證券化事業	—	—
大樓租賃事業	271	211
仲介事業	368	182
物業管理事業	166	202
其他事業	62	195
銷售費及一般管理費	768	1,086

	FY 2016/3 4~6月	FY 2017/3 4~6月
營業利潤	1,423	3,570
營業外收益	3	5
營業外費用	59	107
利潤總額	1,367	3,468
特別損益	▲10	—
法人稅等	172	942
淨利潤	1,183	2,525

RP事業的銷售額和利潤額分別實現了約2倍和3倍的增長
 RP銷售利潤率大幅上升，帶動了經常利潤率的上升
 ・RP事業的季度銷售總利潤率是43.3%，
 大大超過了上個財年30.1%的利潤率

從去年開始的臨時場所租賃事業和酒店運營事業順利發展，
 為業績的擴大做出了貢獻

因為利潤額的增長，結轉虧損金得到了消解，從而導致了稅金成本的增加，法人稅等調整金額總共計入了5億7千1百萬日元。

集團Balance Sheet - 資產-



(單位：百萬日元)

	2015年 3月末	2016年 3月末	2016年 6月末	增減額 (與2016年3月末比)
流動資產	37,452	51,365	50,902	▲462
現金及存款	12,686	15,413	16,661	+1,247
盤存資產	23,480	32,714	31,396	▲1,317
其他流動資產	1,285	3,237	2,844	▲392
固定資產	2,971	2,718	2,720	+1
有形固定資產	2,483	1,919	1,922	+2
無形固定資產	76	278	273	▲5
投資等其他資產	412	520	525	+4
資產總計	40,424	54,084	53,623	▲460

因為中等規模物業的銷售順利進行，所以盤存資產餘額減少了13億日元
(本季度中RP商品物業售出5棟，RP開發物業買入7棟)

隨著法人稅等調整額的增加，遞延稅金資產減少了5億7千1百萬日元

集團Balance Sheet - 負債・淨資產-



(單位：百萬日元)

	2015年 3月末	2016年 3月末	2016年 6月末	增減額 (2016年3月末比)
流動負債	3,550	7,641	7,663	+22
短期借入資金等	1,004	3,353	4,000	+646
未支付法人稅等	221	973	434	▲538
其他的流動負債	2,324	3,314	3,229	▲84
固定負債	14,172	16,298	14,369	▲1,928
長期借入資金・公司債券	12,988	15,055	13,098	▲1,956
其他固定負債	1,183	1,242	1,270	+27
負債總計	17,723	23,939	22,033	▲1,906
股東資本	22,693	30,144	31,601	+1,456
其他	8	▲0	▲11	▲11
淨資產總計	22,701	30,144	31,590	+1,445
負債・資本總計	40,424	54,084	53,623	▲460

自有資本比率的變遷

2015年3月末	2016年3月末	2016年6月末
56.2%	55.7%	58.9%

RP物業的銷售形勢很好，有息負債從前期末的184億減少到了170億

季度淨利潤（+25.2億日元）和財年末分紅金額（▲10.6億日元）的差額，即利潤盈餘獲得了增加。

重新規劃 (RP) 事業

(單位: 百萬日元)	FY 2016/3 4~6月	FY 2017/3 4~6月	增減
銷售額	4,665	8,920	+91.2%
分部利潤 ^(注1)	1,239	3,661	+195.3%
利潤率	26.6%	41.0%	+14.5%p
買入棟數	5棟	7棟	+2棟
銷售棟數	5棟	5棟	±0棟
財年末庫存棟數	25棟	40棟 ^(注2)	+15棟

■ 為了創造出高附加價值，讓大樓的魅力和價值獲得購買方最大程度的好評，我們會花比較長的時間進行項目推進，并針對特定的客戶，進行提案型的銷售活動。

■ 除了銷售，對於大樓的商品化和物業購入的流程，我們也花了很多創意和心思，所以利潤率獲得了大幅提升，達到了43%

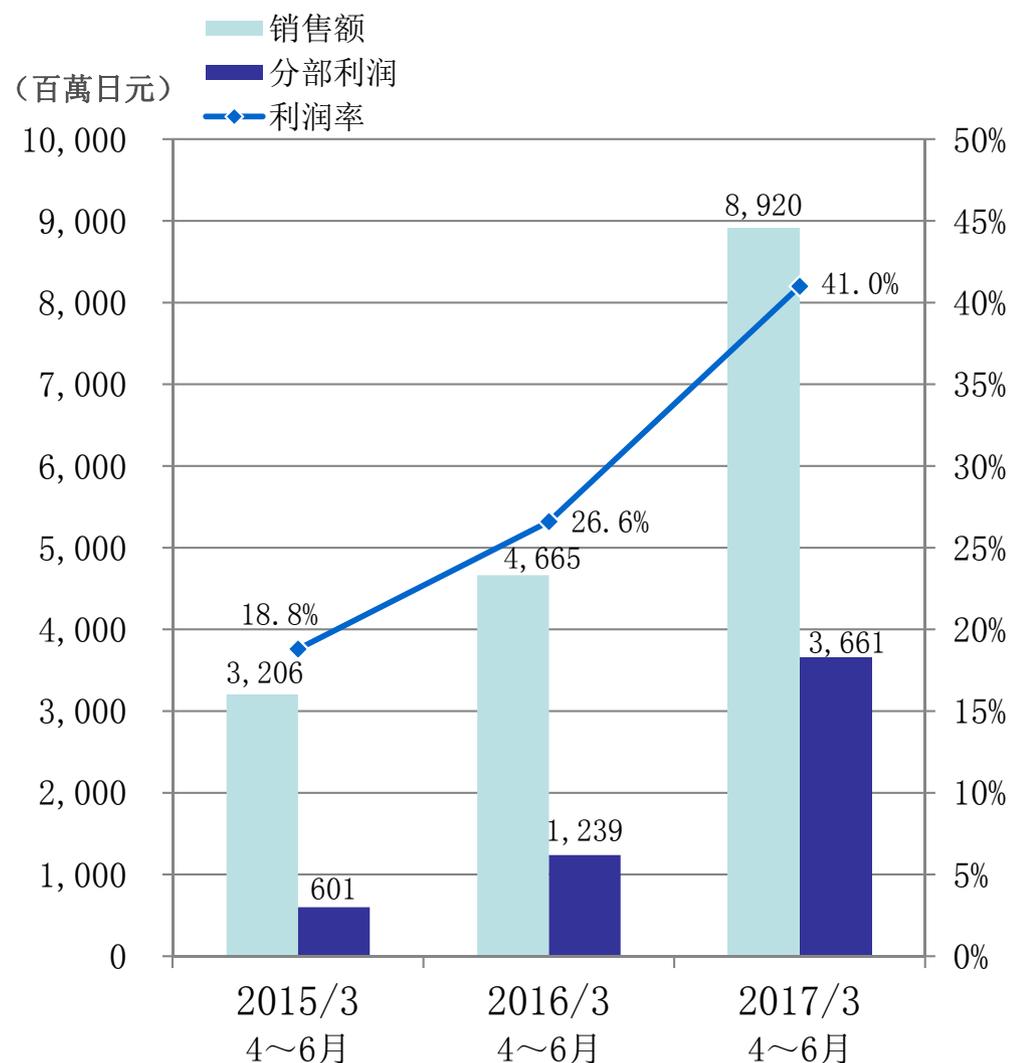
■ 在出售的5棟大樓中，除去中期RP物業的1棟大樓，平均事業期間是309天。

■ 季度末（6月末）的庫存是40棟（其中酒店事業相關有6棟）、
盤存資產金額為312億日元（其中酒店事業相關為63億日元）

※除上述以外，7月末買入并完成簽約的案件有，RP物業7棟，總計43億日元，
酒店用地3塊，共35億日元。

(注1) “分部利潤”，是從銷售總利潤減去支付利息、銷售手續費、商譽折舊金額等各事業所產生的固有費用後算出的

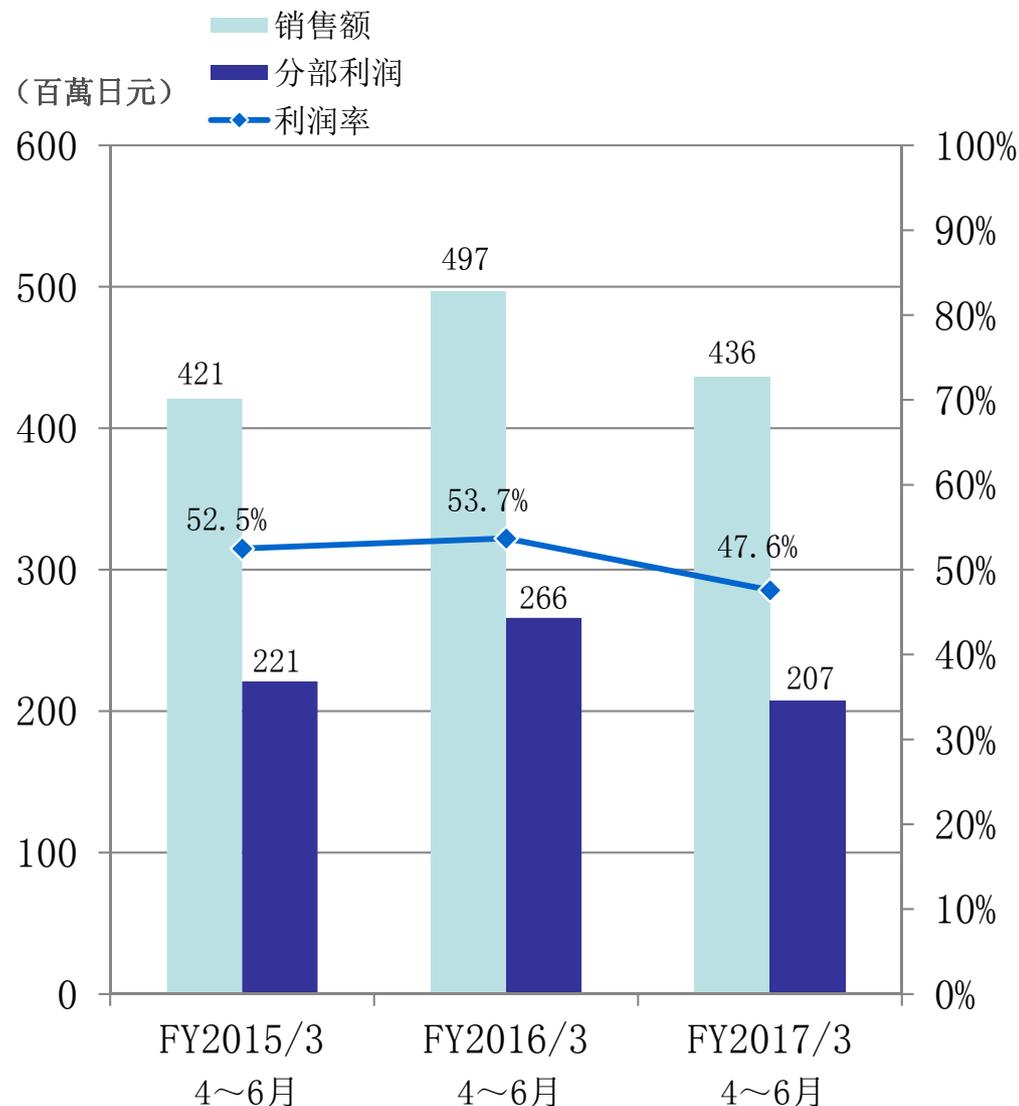
(注2) 土地購入開發案件也包括在RP的庫存中



大樓租賃事業

(單位：百萬日元)	FY 2016 /3 4~6月	FY 2017/3 4~6月	增減
銷售額	497	436	▲12.2%
分部利潤	266	207	▲22.1%
利潤率	53.7%	47.6%	▲6.1%p

- 隨著庫存大樓數量，以及所持有大樓金額的增加，我們公司通過發揮集不動產的綜合運營能力，實現了大樓的高出租率，確保了穩定的租金收入。
- 運營數年的高收益的中等規模的大樓，于本財年第1季度成功出售，導致了大樓租賃事業銷售額和利潤額的減少，（但是為重新規劃事業部門的銷售額和利潤額做出了很大貢獻）



事業分部業績

仲介事業



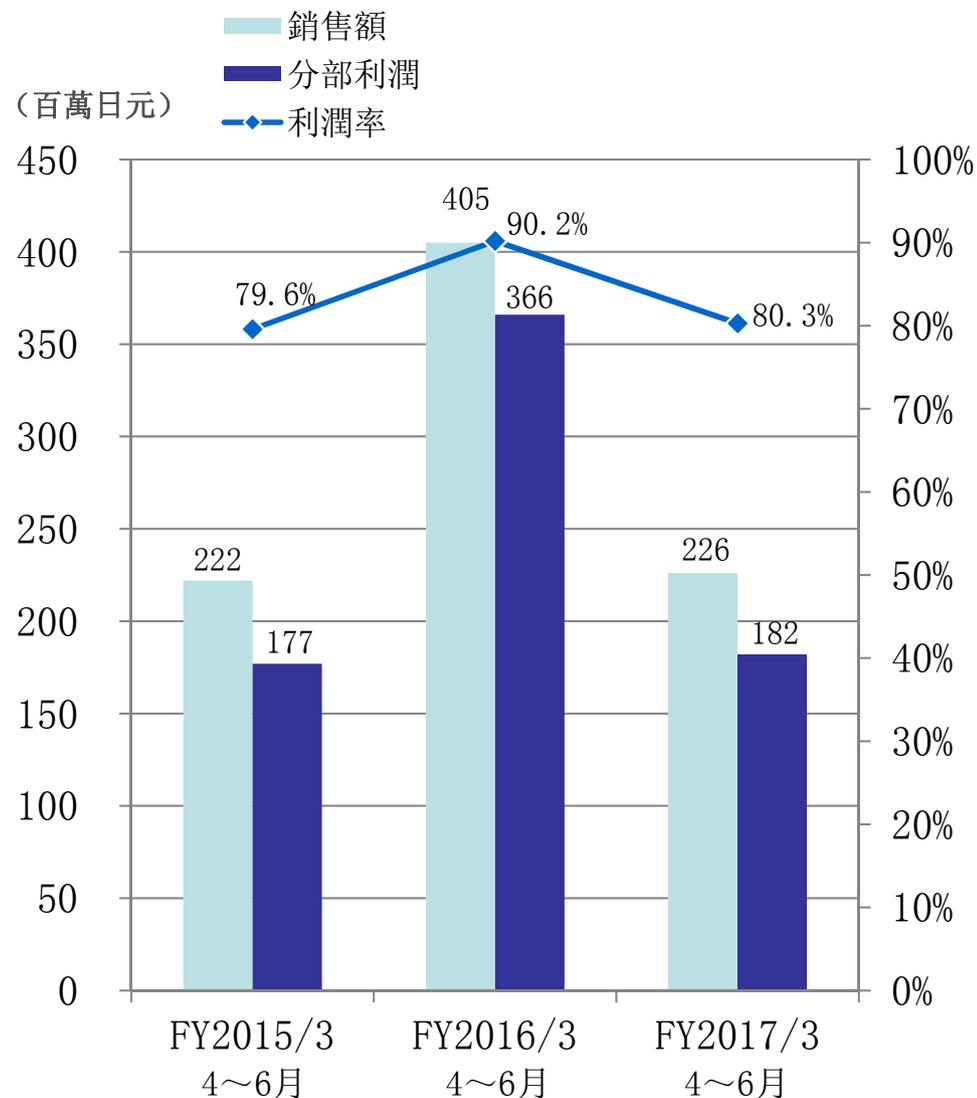
(單位: 百萬日元)	FY 2016/3 4~6月	FY2017/3 4~6月	增減
銷售額	405	226	▲44.1%
分部利益	366	182	▲50.3%
利潤率	90.2%	80.3%	▲9.9%p

<買賣仲介>

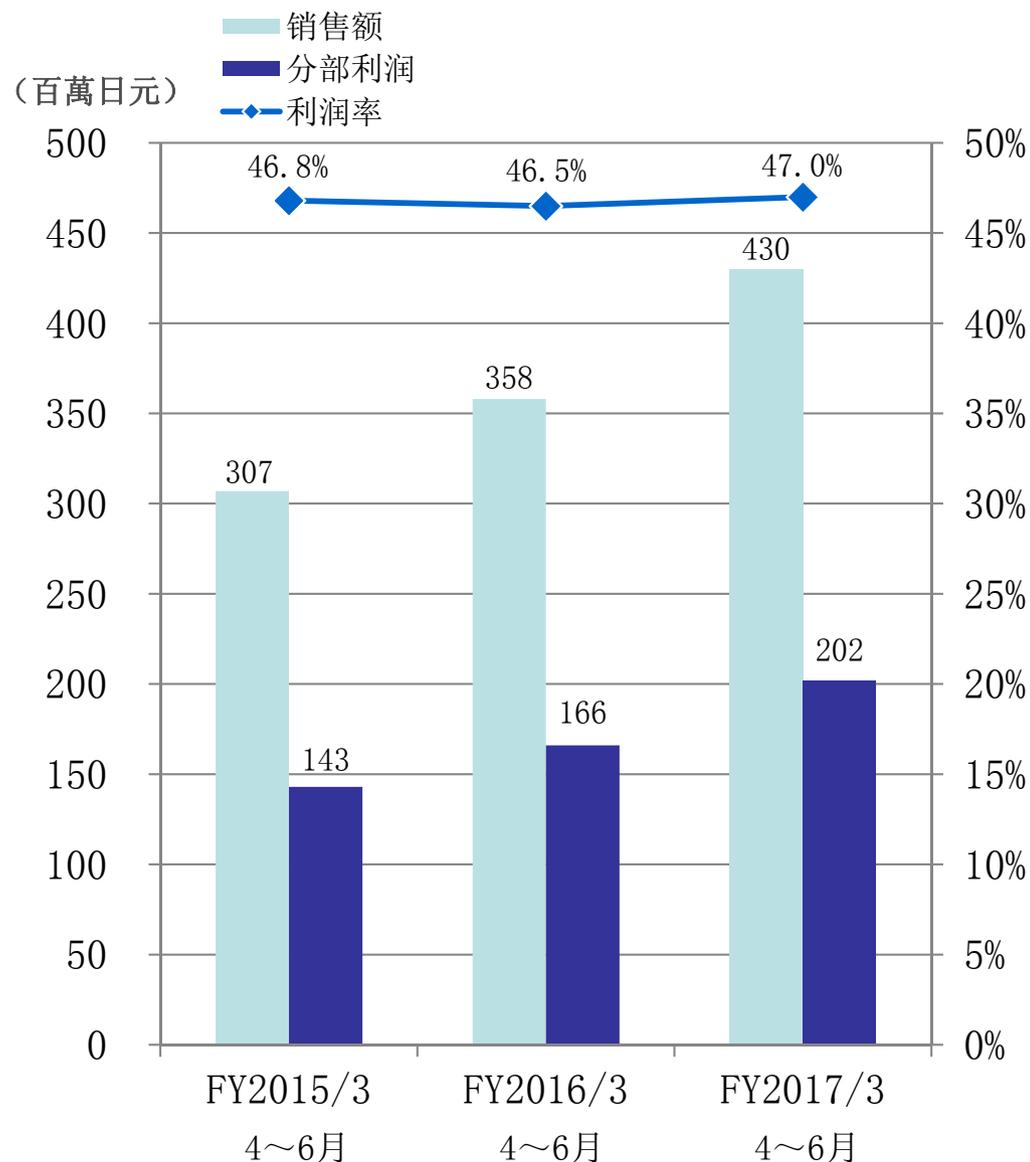
- 在市場環境變化，前景不明朗的情況下，部門的應變能力有所遲緩，導致了簽約數增長緩慢，銷售額和利潤額都有所下降。
- 來自客戶的諮詢案件增加，部門全體成員正對第2季度及以後客戶的需求進行切實的了解和把握，以此來達成各個案件的成功簽約。

<租賃仲介>

- 以東京中心5區為重點，在每個據點進行深入的地域市場開拓，通過發揮地區熟知度，來進行租賃斡旋，銷售額和利潤都獲得了增長。



(單位：百萬日元)	FY 2016/3 4~6月	FY2017/3 4~6月	增減
銷售額	358	430	+22.2%
分部利潤	166	202	+21.4%
利潤率	46.5%	47.0%	+0.5%p



<物業管理事業>

- 銷售額和利潤都獲得了增長
- 季度末受託棟數為345棟（比上個財年末增加了53棟）
- 出租率95.3%（同▲0.8%p）

【受託棟數與出租率的變遷】

	受託棟數	出租率
2014年6月末	242棟	97.3%
2015年6月末	292棟	96.1%
2016年6月末	345棟	95.3%

因為新受託大樓的增加，大樓出租率出現了暫時性的下降，但隨著租賃仲介活動的開展，出租率有望實現回升。

<大樓維護事業>

- 隨著物業管理受託棟數和大樓維護受託管理棟數的增加，銷售額和利潤都有所增加。

(單位：百萬日元)	FY 2016/3 4~6月	FY2017/3 4~6月	增減
銷售額	133	388	+191.4%
分部利潤	62	195	+211.8%
利益率	47.2%	50.5%	+3.3%p

<租金保證事業>

- 通過向大樓業主和合作公司開展說明會，租金保證系統獲得了更多的理解和支持，新客戶的開發取得了很大進步，銷售額和利潤都獲得了增長。

<建設策劃事業>

- 因為專注于重新規劃事業部門大樓的商品化，公司內部的建設承接業務獲得了增長，但是外部項目數量亦因此而減少，因此銷售額和利潤都有所減少。

<臨時場所租賃事業>

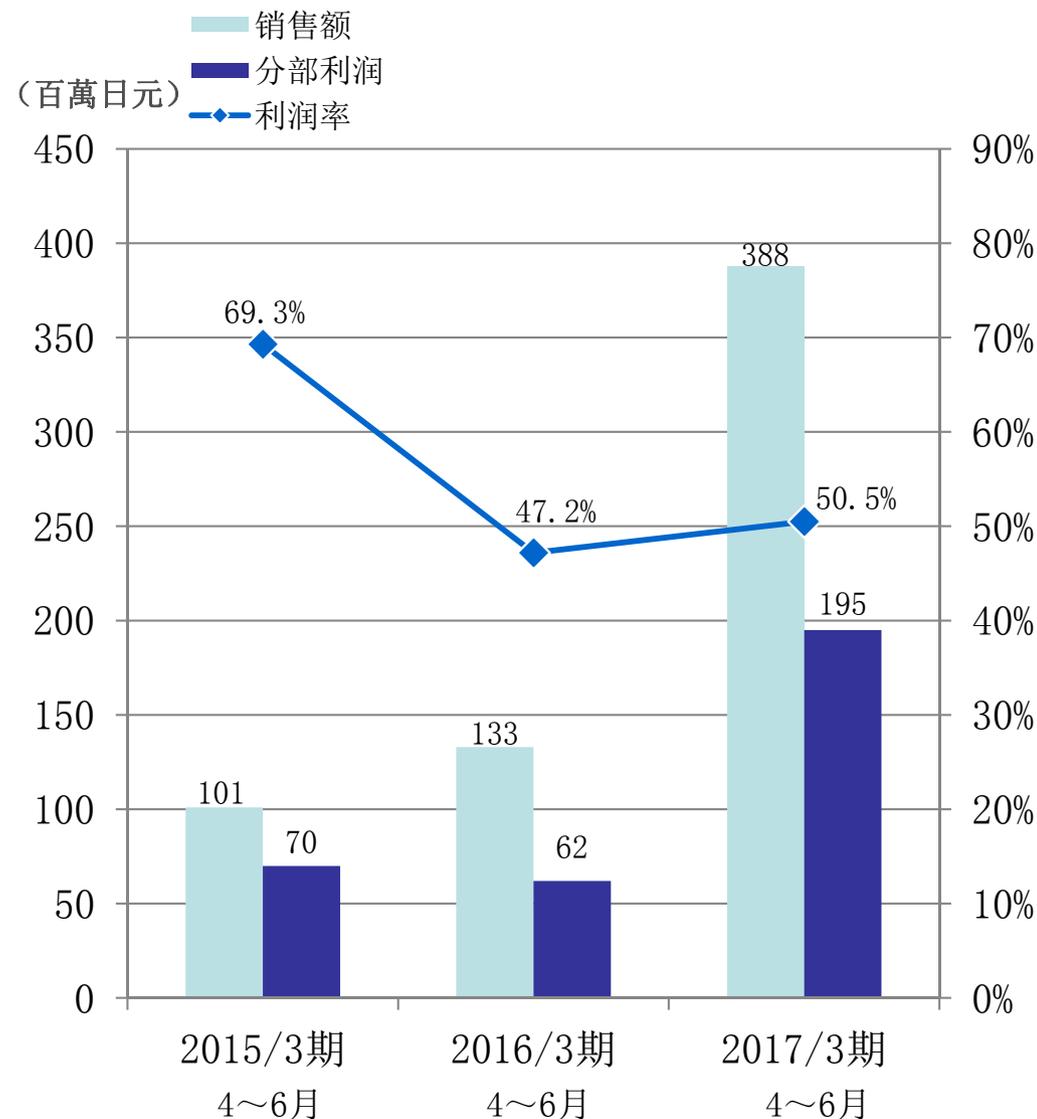
- 新事業開展一年以來，回頭客以及來自老客戶的介紹在穩步增長，銷售額和利潤額實現了大幅的增長

(FY2017/3 的4~6月 銷售額1億1百萬日元，分部利潤4千4百萬日元)

<酒店運營事業>

- 與春秋集團的共同品牌“春秋陽光”的1號店在4月盛大開業以後，入住率呈高水平增長，客房單價也得到了提高。

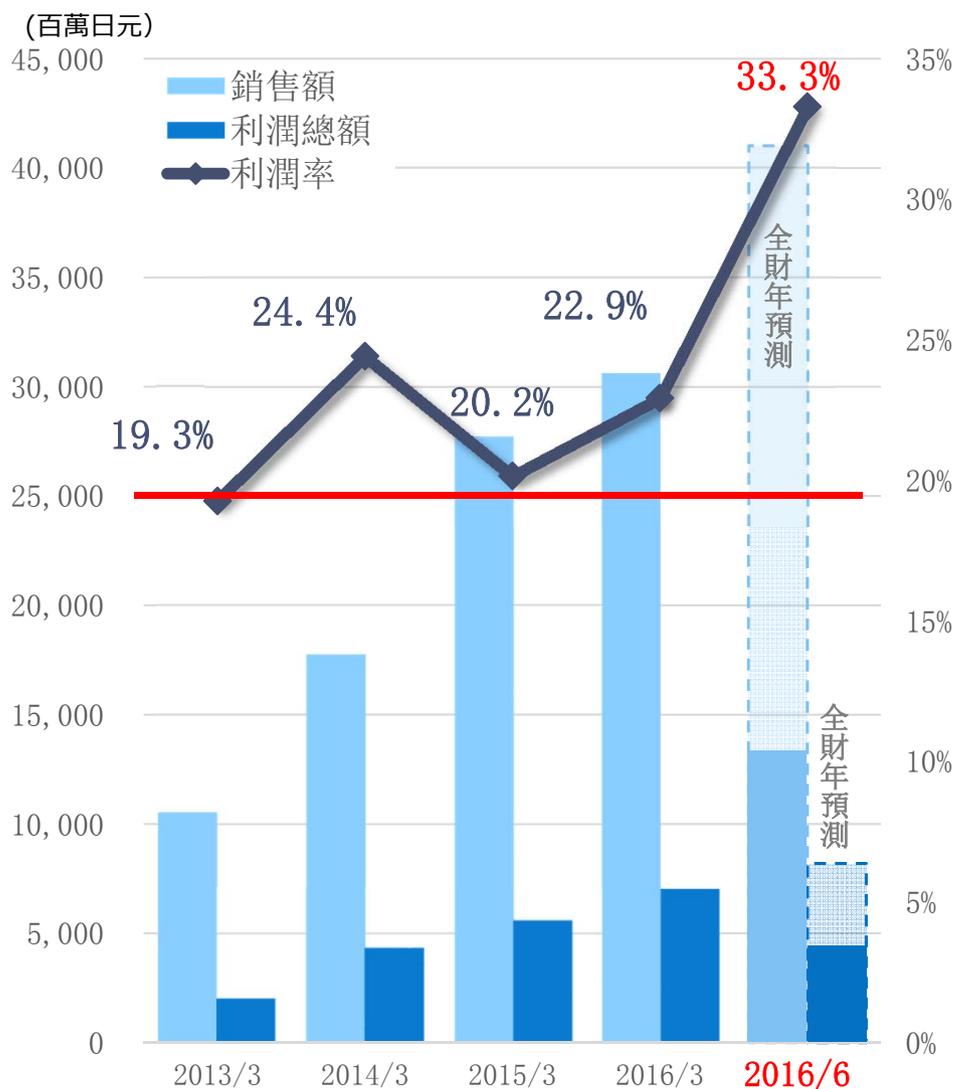
(FY2017/3 的4~6月 銷售額1億5千3百萬日元，分部利潤3千4百萬日元)



重要經營指標的變遷

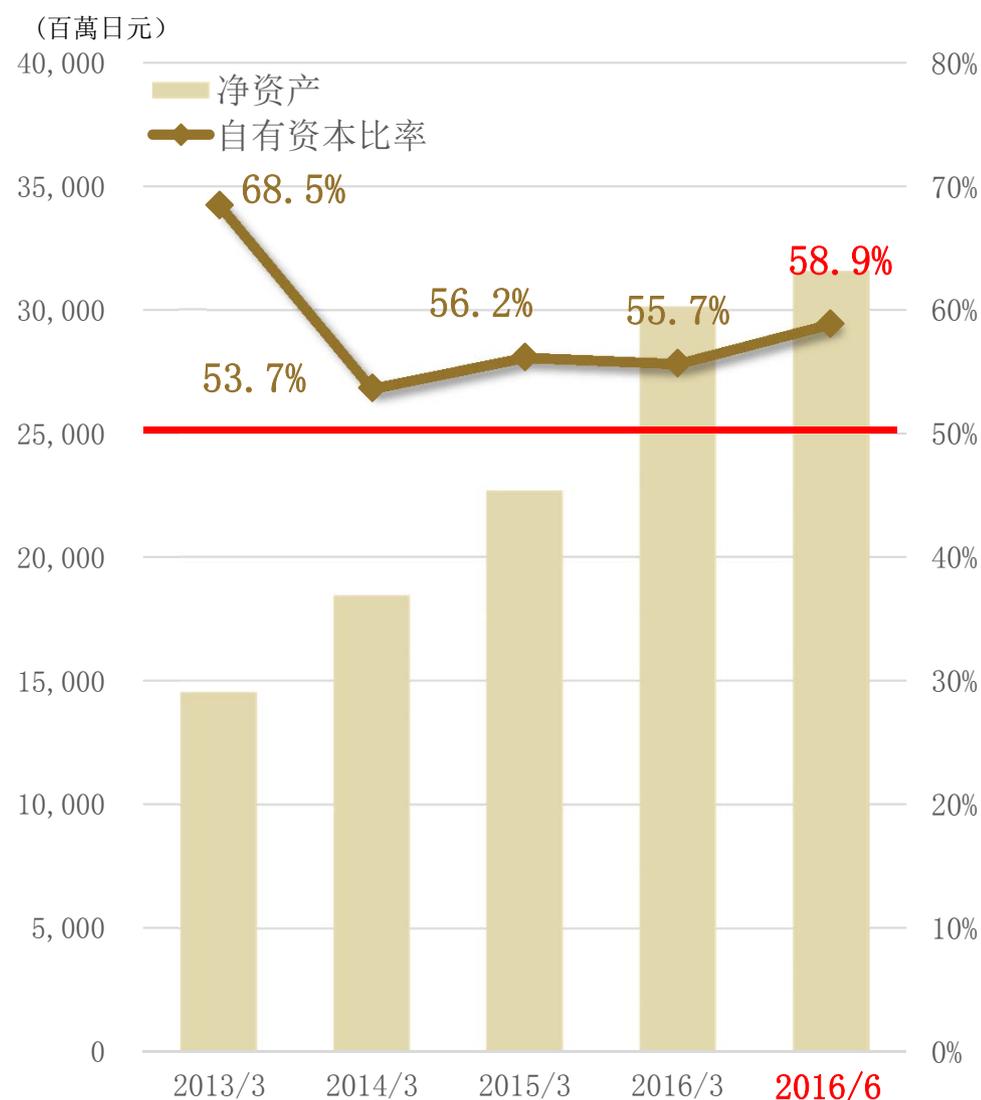
■ 利潤率的變遷

(進行著高附加價值的經營)



■ 自有資本比率的變遷

(奠定了穩定的財務基礎)



未來的發展

- 1) 事業環境
- 2) 經營方針與商業模式
- 3) 成長戰略

世界經濟呈緩和性增長的同時也伴隨著一些風險

在所得以及僱傭環境持續恢復中的美國的拉動下，以發達國家為中心，世界經濟預計呈緩和性增長。

另一方面，英國的公民投票后支持脫歐，世界經濟的前景越發撲朔迷離。需要關注我國所面臨的經濟風險。以產能過剩的中國為首，發展中國家的經濟呈現低迷狀態，再加上國際紛爭和恐怖主義活動，匯率和股票市場均在很大程度上受到了地緣政治學的影響。

在這樣的環境下，政府提出了2020年實現名義GDP600兆日元的目標，繼續強化迄今為止的經濟三部曲方針，包括28兆日元經濟政策在內的“創造希望的強大經濟”政策繼續得到推進，以期鞏固經濟發展和分配的良性循環。

金融政策和簽證政策的日益緩和，訪日旅客急增

日銀金融緩和和政策沒有變化，還在持續中。海外的投資資金也在繼續流入。隨著金融緩和政策的深入，長期利率繼續走低，對不動產的投資慾還在加強，銀行在不動產的融資上將繼續持積極態度。

在社會老齡化以及良好資金調度環境的影響下，以產業繼承，資金運用，預防通貨膨脹為目的的不動產購買欲正在持續。不動產的購入需求依然維持在較高的水準。

入境需求開始向服務行業轉變

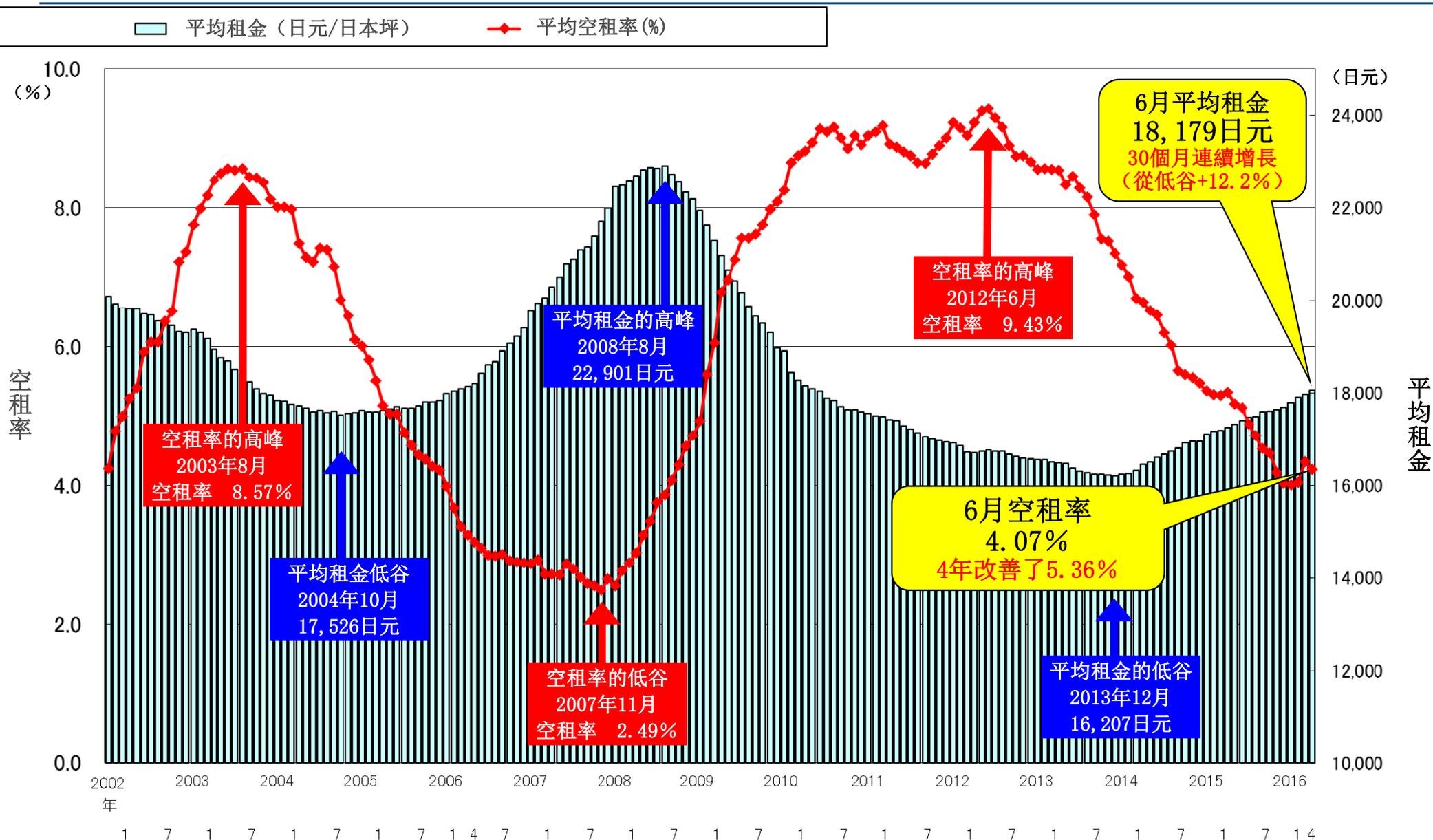
6月訪日人數和前年同期相比，增長了23.9%，達到了198萬6千人。2016年上半年期達到了1171萬3千人，和前年同期相比增加了28.2%，增幅創下新高。政府的觀光目標是，在2020年訪日人數要達到4千萬人，2030年要達到6千萬人，對於這個目標，面向訪日旅客的住宿設施不足成為了需要解決的問題。

都心辦公大樓市場持續偏緊

隨著事業規模的擴大，擴張搬遷以及內部擴容等現象持續活躍。都心優質辦公室的供應量還很有限，對空辦公室的諮詢很多，市場整體供需膠著偏緊，空租率穩定在4%左右，租金預計將呈現緩和性增長。

以地段好的都心辦公大樓為中心，資訊通信行業，製造業，金融保險業等的辦公室搬遷需求旺盛，招租時租金提高以及租約更新時的漲租交涉現象增加，但由於國內不動產的還原收益率（CAP RATE）下降餘地減少，投資判斷仍需謹慎。

都心5區 辦公大樓租金・空租率的變遷



※出處：根據三鬼商事《辦公室報告》的資料製成，以都心5區基準層100日本坪以上的辦公大樓為對象。

2) 經營方針和商業模式

～ 不逐利、惟求信 ～

己先變，以客之眼解其憂

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。

客戶群

大樓業主，資產家，富裕階層

本業

不動產的再生與活用

方針

聚焦於人而非物業，
始終站在客戶視角為其排憂解難。

戰略

都 心

辦公室

強項

招租
斡旋力

不動產
再生力

大樓管理能力

辦公大樓事業

不動產再生事業



重新規劃
大樓租賃
不動產證券化

不動產活用事業

辦公室租賃仲介・買賣仲介
物業管理
大樓維護
租金保證
建設策劃
時租會議室・迷你辦公室

酒店事業

酒店持有・運營
酒店開發・再生・販賣

海外事業

將來自臺灣的投資引到東京
印尼的都市住宅開發・服務式公寓
越南的酒店・住宅開發

以專注都心物業的支店網路 為客戶排憂解難

1. 專注都心

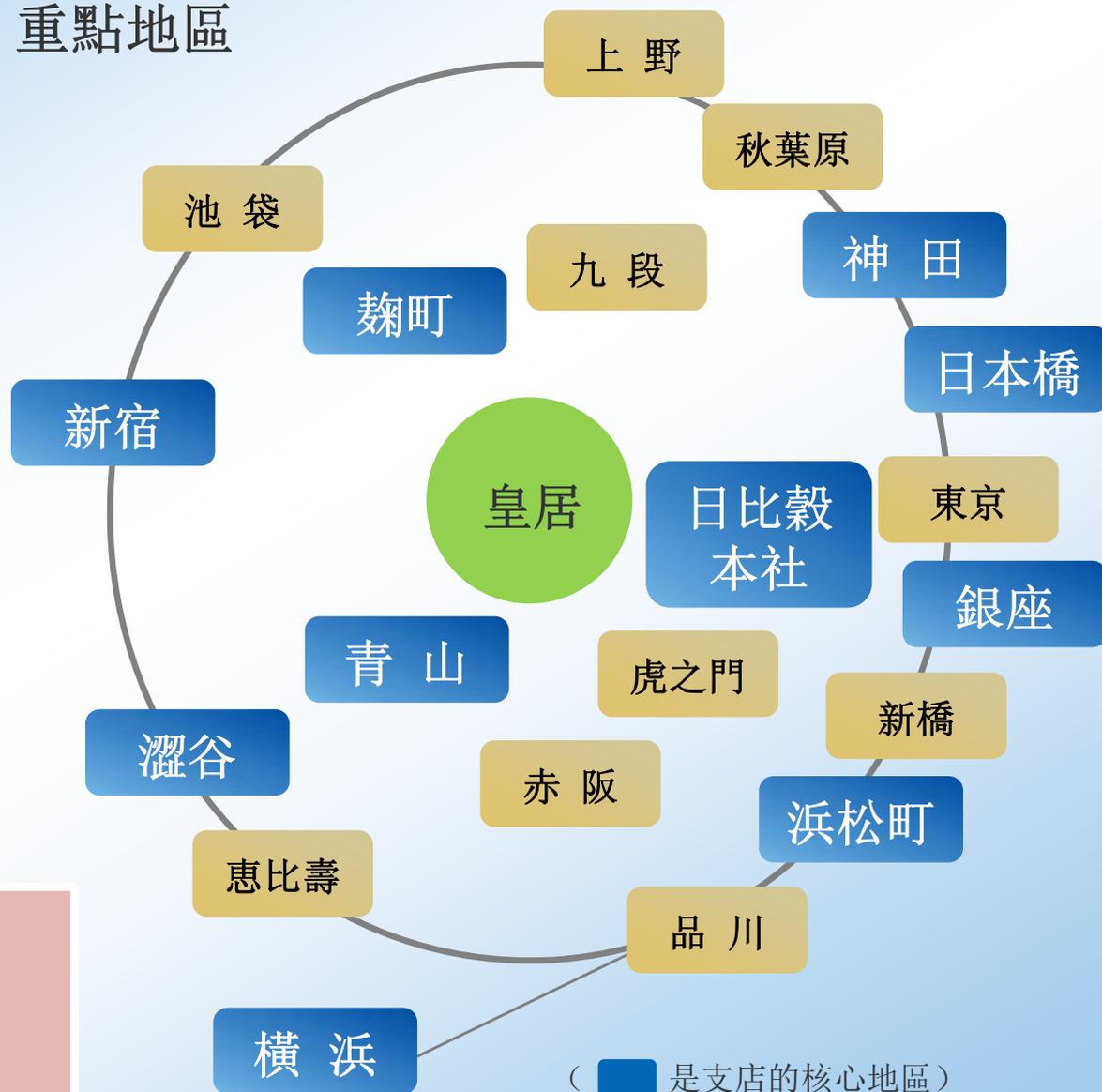
在千代田區・中央區・港區・新宿區・澀谷區和橫濱設立了10個據點，以**地區熟知度為強項**，進行租戶招攬方面的活動。

2. 除了租賃仲介，各個據點同時作為**大樓業主**身邊的諮詢視窗發揮作用，在為業主**排憂解難**的同時也**獲得了業務增長的機會**。

3. 通過締結租賃合約，會收到客戶關於改裝和買賣方面的諮詢，這些據點從而也成為了**不動產RP物業購入的直接交涉窗口**。

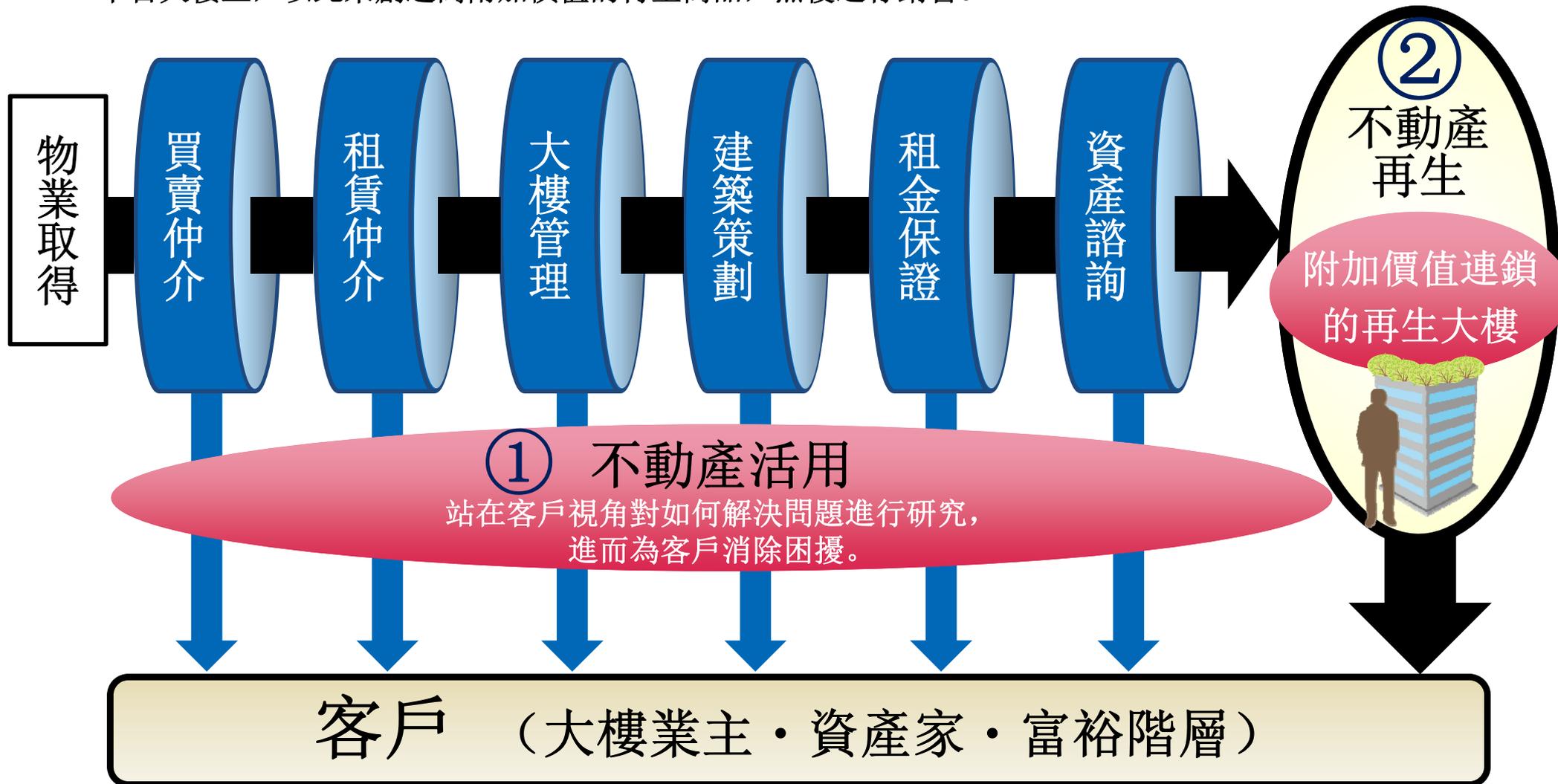
通過“以客之眼解其憂”來做貢獻。

重點地區



辦公大樓事業的業務構造

- ① 在縱向的不動產活用事業方面，通過傾聽客戶的需求，在現場解決客戶的不滿，不便和不快。
- ② 在橫向的不動產再生事業方面，將積累的技能 and 獲悉的需求連鎖複合，運用到自己公司購入的中古大樓上，以此來創造高附加價值的再生商品，然後進行銷售。



強項是「租賃大樓的運營能力」

都心好地段的「一物一價的再生商品」。

通過營造「**高品質與魅力**」來創造出市場價值，以合適的價格銷售給資產家和富裕階層。
售後服務也是重要的收益機會。

售後服務項目

出售再生物業

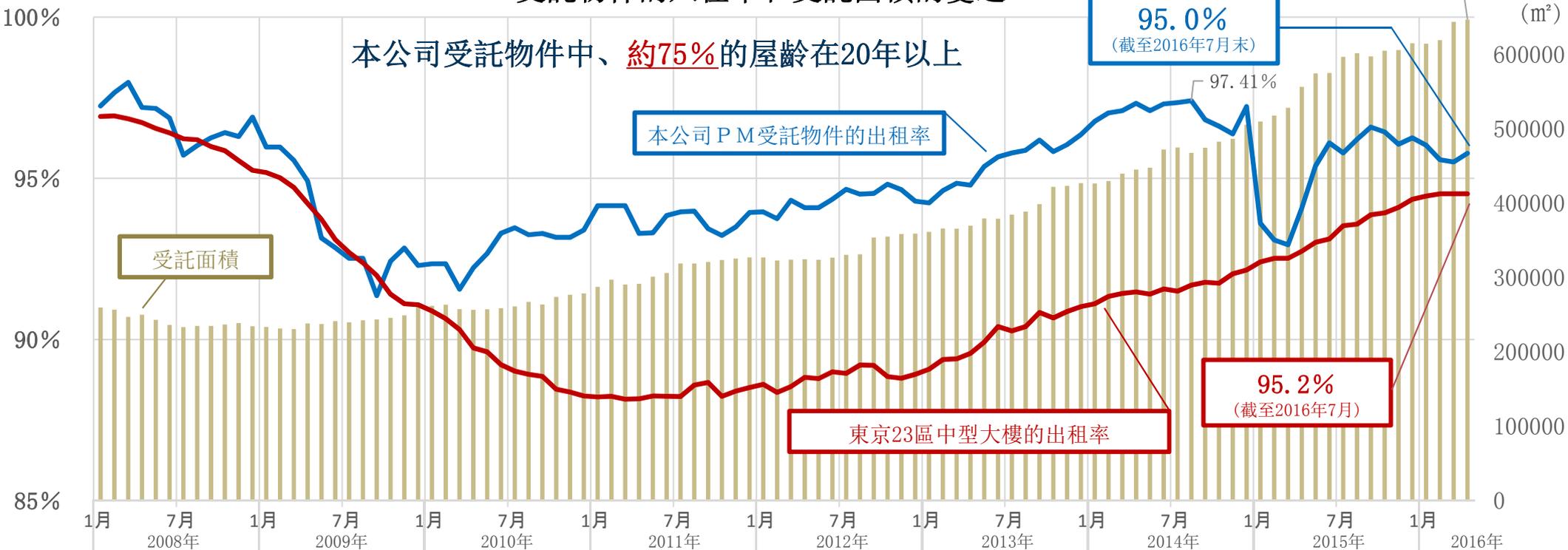
大樓管理 維護	租賃仲介	租賃保證	內部裝修 工程	重新裝修 工程	資產 諮詢	銷售仲介
<ul style="list-style-type: none">進出賬管理意見回應會計報告租戶交涉大樓維護緊急対応設備管理	<ul style="list-style-type: none">入住斡旋全套仲介市場行銷難題商討	<ul style="list-style-type: none">一有欠租 立即墊付最長18個月 的租金保證	<ul style="list-style-type: none">內裝企劃設計內裝施工原狀恢復租戶工程 承包	<ul style="list-style-type: none">入口、 空調設備及 外牆的修繕改修建築物診斷	<ul style="list-style-type: none">專業諮詢繼承對策資產運用事業承襲各種諮詢	<ul style="list-style-type: none">物業新購資產銷售事業用換購資產的置換

“再生事業”和“租賃大樓運營”的業務

PM受託面積與客戶數量穩步增長



受託物件的入住率和受託面積的變遷



※出處：東京23區中型大樓的平均出租率是參照三幸ESTATE的《Office Market調查月報》製成

受託面積 排名居上企業 (千m²) ※	2015年	2014年
1 XYMAX	11,800	8,287
2 三井不動產大樓管理	7,854	7,860
3 三菱地所物業管理	6,972	6,510
...		
24 MS大樓支持	749	730
25 福岡地所	718	-
26 陽光不動產	601	474

受託業主的數量 排名居上企業 (社) ※	2015年	2014年
1 Vortex	360	283
2 XYMAX	251	243
3 陽光不動產	207	159
4 RIO CONSULTING	191	-
5 伊藤忠 Urban Community	180	180

注：關於本公司PM受託物業的出租率
2014年第4季度、由於大租戶因擴張而搬出，導致期末出租率暫時下降。
其後，別的租戶順利入駐，出租率正恢復中

※出處：參考《月刊物業管理》2015年11月號信息製成

以基本理念為核心，全體員工參加經營 變化和挑戰 ～陽光經營的三大核心～

1. 基於理念・哲學的心之經營

- 本公司創業以來就以“利他”為社訓。
- 通過每天早晨的清掃，哲學手冊的分享朗讀，我們形成了以“樂他人之樂”為共有價值觀的集團。
- 以向客戶提供更大的幸福為目標，為創造豐富的社會做貢獻。

2. 基於分部門核算的全員參與經營

- 通過構築和深入實行分部門的核算制度（阿米巴經營）來提高員工的核算意識，由此推進全員參加的公司經營模式。

3. 隨客戶視角變化的經營

- 真誠傾聽客戶的需求，即便是小困擾也不惜花費時間和勞力去認真解決。
- 順應客戶的視角不斷變化，挑戰，創造和前進。
- 以各部門共同協作為基礎，以連鎖複合的方式創造出高附加價值。



員工是主角。共振的經營

獨一無二的購入能力和高附加價值的創造力



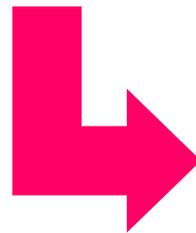
外觀 After



入口 Before

本公司的租賃仲介擔當在10年間，不斷為客戶排憂解難，建立起了深厚的信賴關係，因此有緣得以直接購入該大樓。通過高品質的翻新來發掘該大樓的潛力，同時兩週一次更新入口處的花藝佈置，創造出了媲美一流酒店的高格調空間。

新改造好的招租區間，以與附近高層建築同樣的租金順利簽約。翻新後的增值受到了租戶的好評，租金上升了20%。



入口 After

通過翻新，將拱形吊頂和大理石所醞釀出的高貴大氣做了最大的展示

【物業概要】

- 地址：東京都澀谷區代代木
- 結構：鋼筋混凝土，水平屋頂，地下1層地上10層。
- 竣工：1992年（屋齡24年）
- 用途：辦公室・住宅
- 占地面積：153.05m²（46.29日本坪）
- 建築面積：1,097.25m²（331.92日本坪）



通過兩週一次的花藝佈置更新，喜迎往來賓客。



外觀 After

山手路沿街的好地段



屋頂 After

設置了花園露台來作為租戶的休息場所

①本項目是公司持有了兩年半的中期物業，在長時間創意用心的積累下，我們創造出了高附加價值。

②物業的魅力和價值能最大程度上獲得購買者的好評才算是好的商品，帶著這種想法，我們針對特定的客戶，推行了建議型的銷售模式。

③在大樓服務上，公司提供了能讓客戶省時又安心的內部運營體制，所以買入大樓後，其附加價值也能持續得到提高。

【項目概要】

- 地址：東京都目黑區下目黑
- 結構：鋼筋混凝土結構。水平屋頂，地下1層，地上9層
- 竣工：1968年（屋齡48年）
2010年實施了抗震措施
- 用途：事務所・店鋪
- 占地面積：1,245.42m²（376.74日本坪）
- 建築面積：9,582.09m²（2,898.58日本坪）



入口 After

開闊的入口大廳



室內 After

戶型方正且沒有立柱的明亮辦公室

3) 成長戦略

成長戰略“三部曲”的具體實施

1) 擴大現有事業

辦公大樓事業的發展・擴大
+
酒店事業・加強入境需求應對

2) M & A

資本參與
業務協作

3) 海外擴展

印尼
越南

～時租會議室・迷你辦公室事業～



Vision Center 東京



JR各線東京站徒歩1分

在1層和2層，引入了從事聯合辦公空間事業的公司，對個人企業家的獨立創業起到了支援作用。

【Vision Center 東京】2015年4月開業後不到半年就實現了盈利、客戶數量切實增加。通過熟知都心情況的租賃部門的介紹、地段好的後續項目也在進行中。

2號・3號・4號項目正在進行中

Vision Office 神田



JR各線神田站徒歩1分

Vision Office 新宿



JR各線新宿站徒歩1分

春秋陽光名古屋常滑酒店



外觀



4月25日 盛大開業

開業慶典上，中國駐名古屋總領事以及中國國家觀光局駐日本代表、常滑市長等眾多嘉賓蒞臨祝賀。多家媒體也紛紛到場，參觀了本公司第一家面向入境遊客的都市型觀光酒店。

通過發揮本公司“基於客戶視角的不動產再生力・運營力”和春秋集團的“客戶聚集力和輸送力”，以打造“溫馨酒店”為目標，來響應急速擴大的內需，并繼續進行酒店開發和運營事業的發展。



鏡開儀式



祝賀花籃

■地址：愛知県常滑市新開町
(從中部國際機場站坐電車3分鐘
名鐵機場線 常滑車站前)

■客房數：194間 (設有人工溫泉)

■竣工：2008年1月 (屋齡8年)



媒體採訪

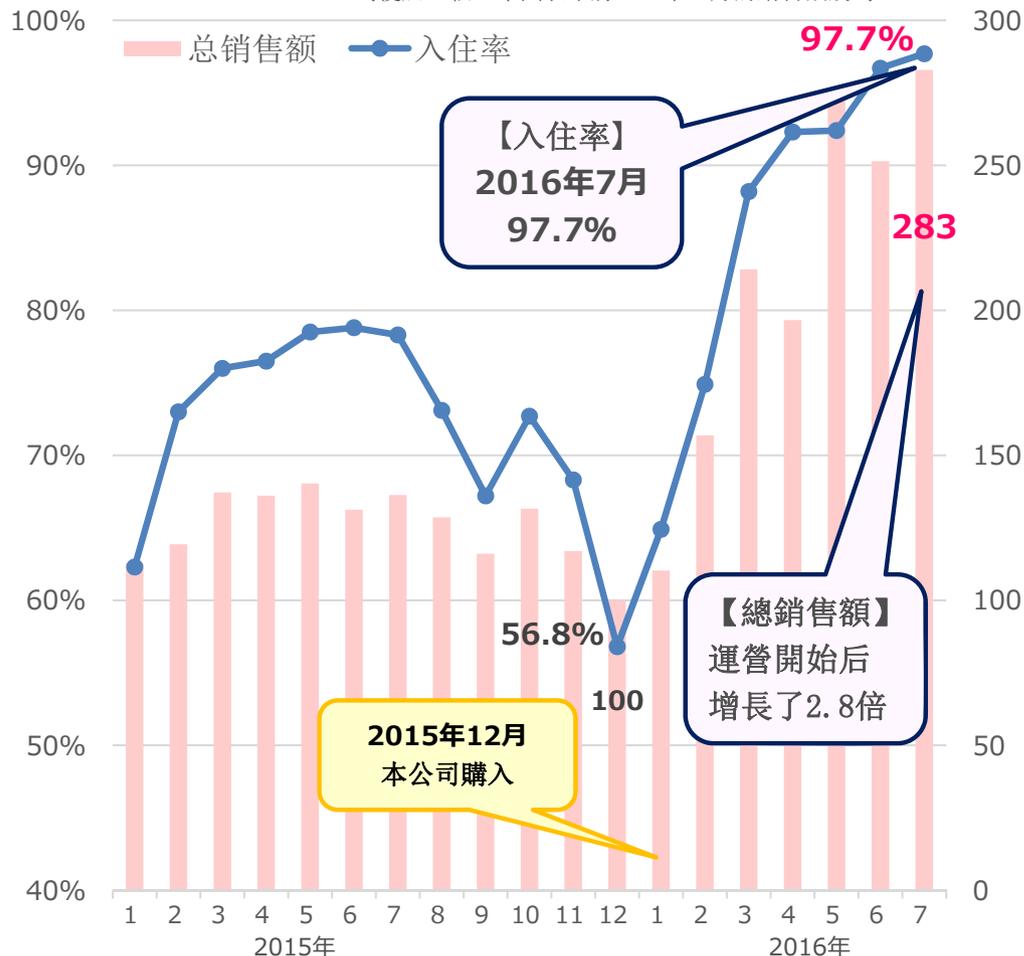


日式雙人間

銷售額的變遷及主要翻新工程的內容

總銷售額*和入住率的變遷

*為便於比較，本圖表中將2015年12月的銷售額設為100。



【入住率】
2016年7月
97.7%

【總銷售額】
運營開始后
增長了2.8倍

2015年12月
本公司購入

本公司開始運營後實施了翻新工程。以打造“溫馨酒店”為目標的員工在意識上有了很大進步，自主自發的一體化服務品質得到了提高，運營開始后銷售額增加了2.8倍。

主要翻新內容

- 安全對策的強化 ● 外牆修繕
- 新增了客房加床設施並換上了使用方便的床頭板
- 入口設計改造 ● 餐廳擴建



- 增設電梯 ● 人工溫泉「MANEKI-YU」



- 配備了可供10輛大型巴士使用的停車場 ● 豐富的酒店備用品



訪日外國人數的變遷和訪日人口的比例 SUN FRONTIER

2016年訪日外國人數持續增加，**2016年上半年以前所未有的速度突破了1000萬人。**

從各國總訪日人數的比例來看，訪日中國人數還有很大的增長空間。我們公司會繼續發展符合入境需求的都市型觀光酒店，以訪日遊客為主要目標開展事業。

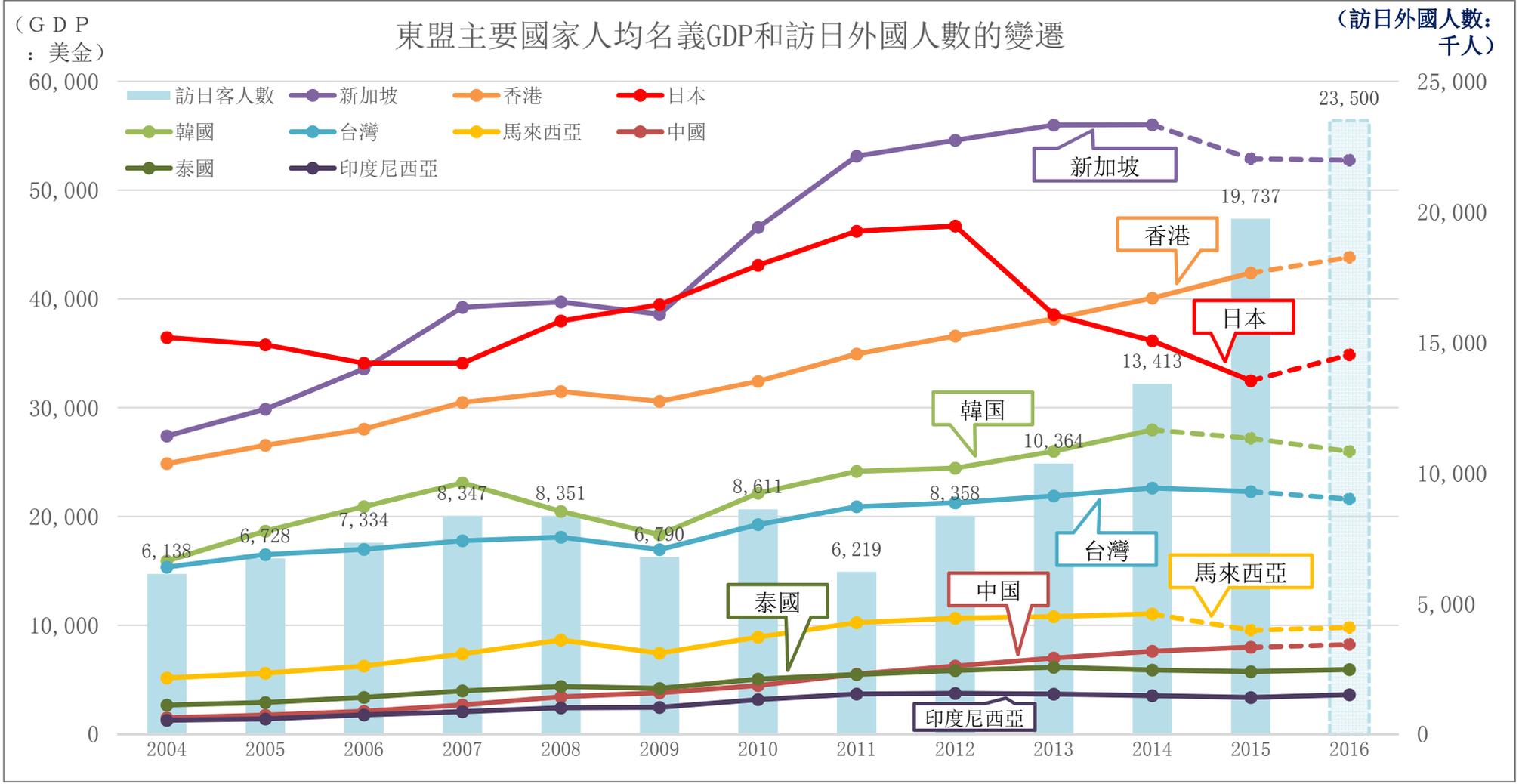
國家	2014年		2014-2015 增長率	2015年		2016年 (1月~6月)		人口 (百萬人)	
	訪日外國人數	總訪日 人口比率		訪日外國人數	總訪日 人口比率	訪日外國人數	總訪日 人口比率		
1	中國	2,409,158	0.18%	107.28%	4,993,805	0.37%	3,076,640	0.22%	1,367.82
2	韓國	2,755,313	5.46%	45.25%	4,002,094	7.94%	2,382,951	4.73%	50.42
3	台灣	2,829,821	12.08%	29.94%	3,677,065	15.69%	2,155,798	9.20%	23.43
4	香港	925,975	12.75%	64.61%	1,524,291	21.00%	868,148	11.96%	7.26
5	美國	891,668	0.28%	15.88%	1,033,239	0.32%	611,283	0.19%	319.05
6	泰國	657,570	0.96%	21.16%	796,708	1.16%	485,914	0.71%	68.66
7	澳大利亞	302,656	1.28%	24.28%	376,153	1.59%	233,342	0.99%	23.59
8	馬來西亞	249,521	0.82%	22.44%	305,502	1.01%	183,520	0.61%	30.26
9	菲律賓	184,204	0.19%	45.67%	268,339	0.27%	181,330	0.18%	99.43
10	新加坡	227,962	4.17%	35.45%	308,777	5.64%	160,880	2.94%	5.47
—	其他	1,979,619	0.04%	23.83%	2,451,456	0.05%	1,374,010	0.03%	5,109.76
總人數		13,413,467	0.19%	47.15%	19,737,429	0.28%	11,713,816	0.16%	7,105.15

※訪日外國人數參考《日本政府觀光局(J N T O)》的公開資料製成

※各國人口參照IMF《World Economic Outlook Databases》(2015年4月版)製成

各國人均GDP以及訪日外國人數的變遷

東盟各主要國家的人均GDP穩步增長，2015年的訪日外國人數和前年相比增長了47.3%。隨著這些國家的收入增長，生活水平提高，旅行需求增加，海外旅客亦穩步增長。在這種形勢下，日本的簽證政策開始緩和，“觀光立國”的政策也初見成效，在日本觀光資源的魅力吸引下，訪日需求預計將呈現更大的增長。



※各國人均名義GDP圖表是根據IMF（世界貨幣基金組織）的資料製成的。主要國家是指2015年度人均GDP前7位的國家（虛線部分是IMF的預測）
※訪日外國人數參考《日本政府觀光局(J N T O)》的公開資料製成（2016年的數據為JTB的預測）

～今後的酒店發展～



甲府



在開展春秋集團的共同品牌 “**SPRINGSUNNY**” 的同時，面向東京都心中上階層的自有品牌酒店也在計畫和進行中。以建設“面向入境遊客的都市型觀光酒店”為目標開展業務中。

共同品牌酒店

自有品牌酒店



大阪



舞濱



此外，在銀座地區・京都・成田等主要城市也正在推進酒店計畫

以成為面向亞洲的招商引資企業為目標

1. 促進海外富裕階層對東京的入境投資
為亞洲各國客戶提供優質的東京房地產投資項目以及各項相關服務
(東京陽光不動產 (2013年設立於臺北)、香港・上海・新加坡等)

開發新的投資商品，豐富運營能力，
以成為面向亞洲富裕階層的招商引資企業
為成長目標。



2. 在成長顯著的東南亞大城市，投資建設公寓以及酒店，
積極開展境外發展，為當地人民的幸福和繁榮做貢獻。
(印尼・越南等)

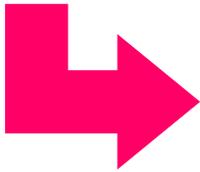


越南峴港

～都市型酒店「The Blossom City」開業～



外觀 Before



外觀 After

2016年8月1日 開業



開業典禮時，越南峴港的政府要人，觀光協會會長以及酒店經營者，日本金融業人士，以及很多嘉賓都到場祝賀，并參觀了剛剛建成的酒店。

我們以“溫馨酒店”為主題，充分發揮臨水而建，景色優美的地段優勢，通過充滿誠意的日本式待客之道，和越南酒店員工充滿服務精神的微笑，為客戶提供乾淨舒適的休閒空間。



房間明麗整潔，可以看到窗外流淌的巨大漢河



明亮的酒店大堂內

- 名稱 : The Blossom City
- 所在地 : 越南峴港Son Tra地區
- 客房數 : 45間 (21~28m²)
- 最大接待人數 : 105名
- 電梯 : 1個
- 附帶設施 : ①餐廳酒吧 60個座位
②停車場 轎車 2 臺・摩托車10輛
- 主要酒店設施 : 全酒店wifi等
- 能用日語接待的員工人數 : 5 名



開業典禮



從客房望出去的夜景

～都市型高層公寓項目～

峴港作為日本人的海外旅行目的地，在2016年黃金周內急速上升的海外觀光都市排名評選中位列第一，是世界矚目的觀光都市。

我們公司在2015年成立了“陽光越南”的當地法人公司，除了“The Blossom City”酒店，第2個都市型高層公寓項目，第三和第四個項目也在推進中。

2016年黃金周 海外急速上升的觀光目的地排名		
排名	都市名	和前年相比
1	峴港（越南）	389%
2	澳門	200%
3	釜山（韓國）	181%
4	高雄（台灣）	167%
5	悉尼（澳大利亞）	162%

※以上表格是根據Expedia Japan的調查資料製成的

日本到越南的直飛航班是從成田出發，每天一個航班，中國到越南的直飛航班是每天14個、韓國到越南的直飛航班是每天8個，可見在亞洲地區，越南也是備受矚目的觀光地。並且，從越南國際機場到市中心只需要10分鐘，到魅力的沿海酒店街區也只需要15分鐘，峴港的地理條件非常優越。

第2個項目 高層公寓「Garden Tower」項目

完成效果圖

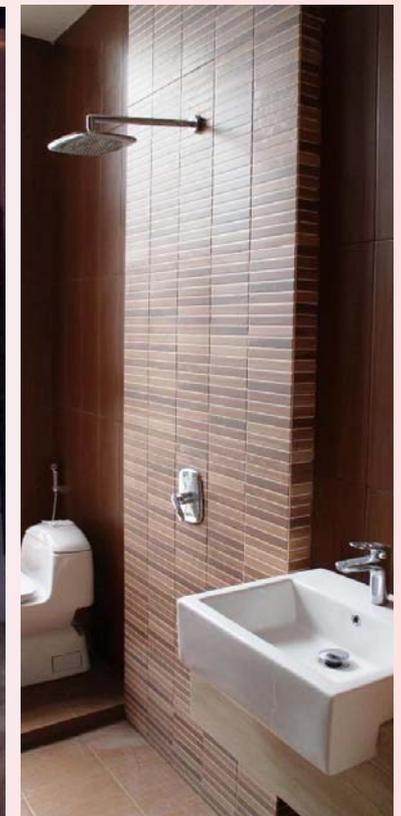
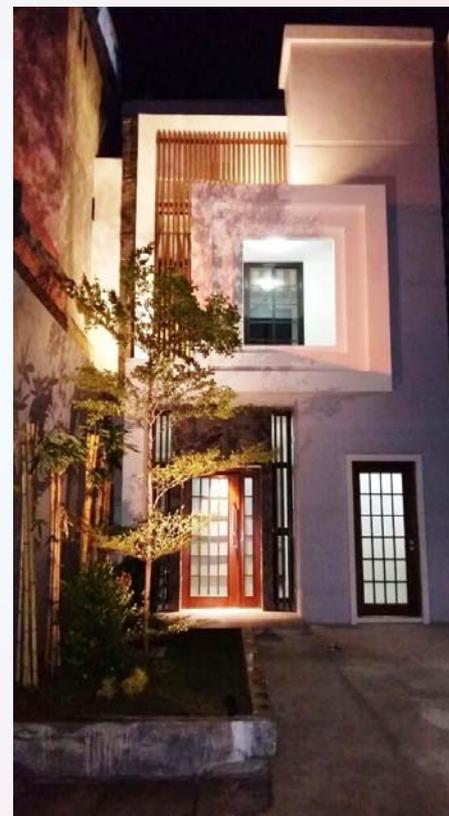


28層312戶的高層公寓

～按戶銷售的都市型公寓事業～

成立當地法人企業“陽光印尼（Sun Frontier Indonesia）”。
在印尼的首都雅加達的市中心建設**按戶銷售的都市型公寓**。
從再生・開發業務這兩個方面為印尼事業上的正式開展做準備。

第1號項目 按戶銷售的都市型公寓事業 ～建設中～



真誠感謝您今天的到場。 今後也請多多支持和關照。

◆本資料以提供資訊為目的，與特定商品的徵購，推銷和營業無關。投資時，請自己判斷和負責。

本公司股票的購買請諮詢各證券公司。

◆本資料提供的資訊，不一定全部符合金融商品交易法，房地產行業交易法以及東京證券交易所上市規則。

◆本資料內容中所包含的對將來業績的表述僅為預測。

◆本資料的內容力求完美，但無法保證百分之百精確。

並且，也有可能在無提前通知的情況下變更或取消，還請諒解。

<關於本資料的諮詢>

陽光不動產株式會社

經營企劃部

Phone:+81-3-5521-1551

URL:<http://www.sunfrt.co.jp/>

Mail: ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER