

2017年3月會計年度 第2季度 (2016.4~2016.9) 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2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11月9日



SUN FRONTIER

股票代碼：8934

公司概要

公司名稱	Sun Frontier 不動產株式會社
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 智顯
従業員数	子公司及相關公司在內共312名（平均年齡32.1歲）
事業內容	不動產再生 不動產服務 酒店開發・運營
	〔不動產的管理・仲介・建築策劃・租金保證〕 租賃大樓的運營・資產諮詢
決算月	3月
上市市場	東證一部（股票代碼 8934）

（更新于2016年10月末）



FY 2017/3 第2季度決算成果的概要



FY^{※1} 2017/3 第2季度決算成果

第2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
銷售額	18,906百万円	+6,049百万円	+47.1%
營業利潤	5,174百万円	+1,614百万円	+45.4%
利潤總額 ^{※2}	4,840百万円	+1,502百万円	+45.0%
淨利潤 ^{※3}	3,420百万円	+703百万円	+25.9%

全財年業績預測
41,000百萬日元
8,500百萬日元
8,200百萬日元
5,600百萬日元

※1 FY为會計年度 Fiscal Year 的缩写，此後均簡稱為 FY ※2 “利潤總額”指的是日本企業會計中的經常利潤

※3 屬於母公司股東的淨利潤

第2季度的業績要點

1) 高附加價值的重新規劃事業的利潤率提高到了33%

- 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。
- 重新規劃事業的部門利潤率和前期同期相比有了更大的提高（去年同期30.1% ⇒ 當前**33.0%**）
- 第2季的總體業績，利潤總額和淨利潤都創下了**新高**。

2) 購入了酒店用地，海外事業順利開展，出租辦公室事業也為集團收益做出了貢獻。

- 在**越南峴港**，海外的第1家酒店“The Blossom City”于8月開業。
- 在**舞濱**，80個房間的住宿專用酒店預定于4月開業。
- 在**京都市**內最大的繁華地帶四條和原町，我們購買了土地，開始了旗艦高級酒店的開發事業。
- 出租辦公室事業開設了第4處據點，實現了穩定的收益。

第2季度集團業績的概要

(單位：百萬日元)

	FY 2016/3 4~9月	銷售額 利潤率	FY 2017/3 4~9月	銷售額 利潤率	FY 2017/3 全年業績預期	全年業績預期的 完成率
銷售額	12,857	—	18,906	—	41,000	46.1%
營業利潤	3,559	27.7%	5,174	27.4%	8,500	60.9%
利潤總額	3,337	26.0%	4,840	25.6%	8,200	59.0%
淨利潤	2,717	21.1%	3,420	18.1%	5,600	61.1%

專注于東京都心的中小型辦公大樓，維持著公司的高收益體質。完成了全年計劃60%的利潤額。

集團收支計算書

(單位：百萬日元)

	FY 2016/3 4~9月	FY 2017/3 4~9月
銷售額	12,857	18,906
重新規劃事業	9,771	15,656
不動產證券化事業	145	—
大樓租賃事業	1,020	857
仲介事業	919	698
物業管理事業	729	854
其他事業	270	839
銷售總利潤	5,199	7,236
重新規劃事業	3,198	5,431
不動產證券化事業	145	—
大樓租賃事業	551	465
仲介事業	817	553
物業管理事業	342	368
其他事業	144	417
銷售費及一般管理費	1,639	2,062

	FY 2016/3 4~9月	FY 2017/3 4~9月
營業利潤	3,559	5,174
營業外收益	10	10
營業外費用	232	344
利潤總額	3,337	4,840
特別損益	▲11	351
法人稅等	609	1,420
淨利潤	2,717	3,420

RP事業的銷售額增加了60%，毛利增加了70%。
RP毛利率也實現了大幅增長。

※RP是replanning的縮寫，指重新規劃事業。

從去年開始的出租辦公室事業以及酒店運營獲得了很大的發展，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，從而導致了税金成本的增加，法人稅等調整金額總共計入了8億2千7百萬日元。

集團Balance Sheet - 資產 -



(單位：百萬日元)

	2015年 3月末	2016年 3月末	2016年 9月末	增減額 (與2016年3月末比)
流動資產	37,452	51,365	51,113	▲252
現金及存款	12,686	15,413	15,464	+50
盤存資產	23,480	32,714	33,611	+897
其他流動資產	1,285	3,237	2,036	▲1,200
固定資產	2,971	2,718	7,866	+5,147
有形固定資產	2,483	1,919	7,065	+5,146
無形固定資產	76	278	271	▲6
投資等其他資產	412	520	528	+7
資產總計	40,424	54,084	58,979	▲4,895

盤存資產方面，由於酒店用地的購入和建設費，增加了14億日元。另一方面，在RP物業方面，因為大規模物業的銷售，減少了5億日元（其中RP銷售11棟，RP購入16棟）。

因為結轉虧損金得到了消解，遞延稅金資產減少了8億2千7百萬日元

隨著以長期持有為目的的酒店開發用地的購入，有形固定資產增加了50億日元。

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 9月末	增減額 (2016年3月末比)
流動負債	3,550	7,641	8,342	+701
短期借入資金等	1,004	3,353	4,471	+1,117
未支付法人稅等	221	973	688	▲284
其他的流動負債	2,324	3,314	3,182	▲131
固定負債	14,172	16,298	18,173	+1,875
長期借入資金・公司債券	12,988	15,055	16,894	+1,838
其他固定負債	1,183	1,242	1,278	+36
負債總計	17,723	23,939	26,516	+2,576
股東資本	22,693	30,144	32,496	+2,351
其他	8	▲0	▲33	▲33
淨資產總計	22,701	30,144	32,463	+2,318
負債・資本總計	40,424	54,084	58,979	+4,895

自有資本比率的變遷

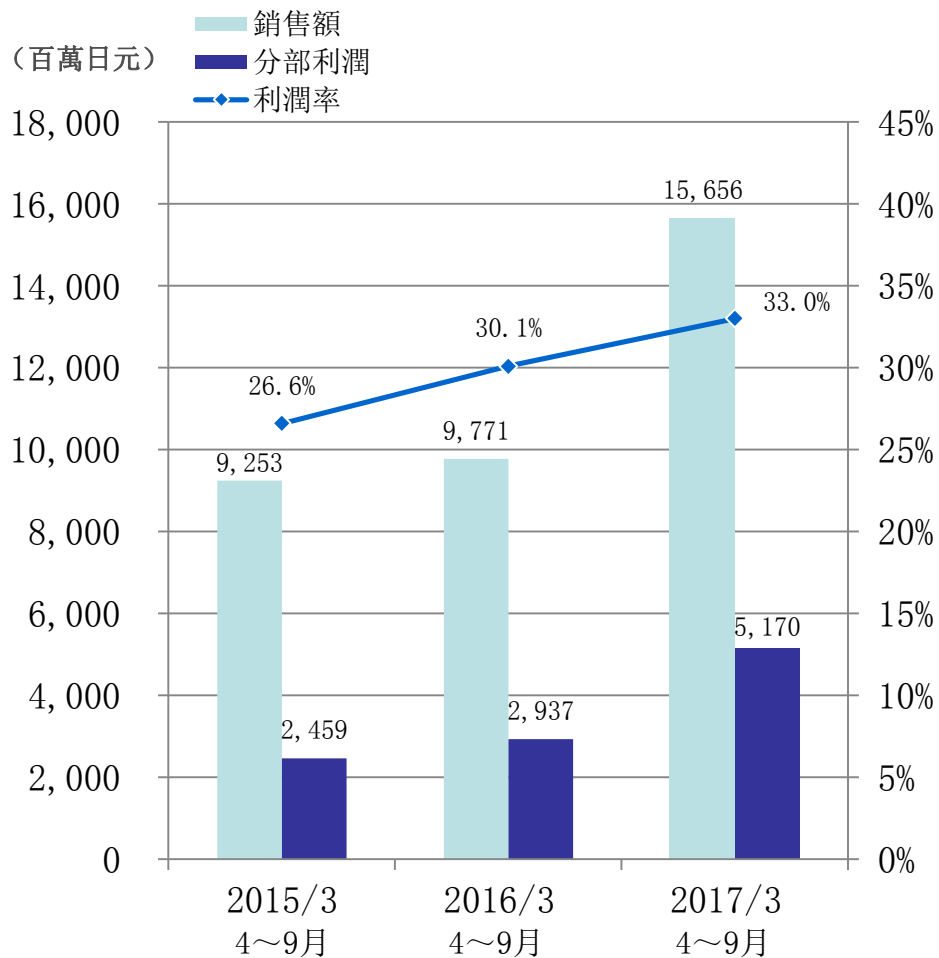
2015年3月末	2016年3月末	2016年9月末
56.2%	55.7%	55.0%

伴隨著酒店事業資產的購入，有息負債增加了29億日元。

季度淨利潤（+34.2億日元）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 4~9月	FY 2017/3 4~9月	增減
銷售額	9,771	15,656	+60.2%
分部利潤 ^(注1)	2,937	5,170	+76.0%
利潤率	30.1%	33.0%	+3.0%p
買入棟數	10	16	+6
銷售棟數	12	11	▲1
財年末庫存棟數	25	44	+19



- 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，並針對特定的客戶，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，並且因為對回頭客的銷售有了顯著增加，**利潤率提高到了33%**。
- 在出售的11棟大樓中，除去中期RP項目的1棟大樓和用途變更PJ項目的一棟大樓，**平均事業期間是312天**。
- 季度末（9月末）的庫存是44棟（其中酒店事業相關有8棟）、**盤存資產金額為336億日元**（其中酒店事業相關為69億日元）

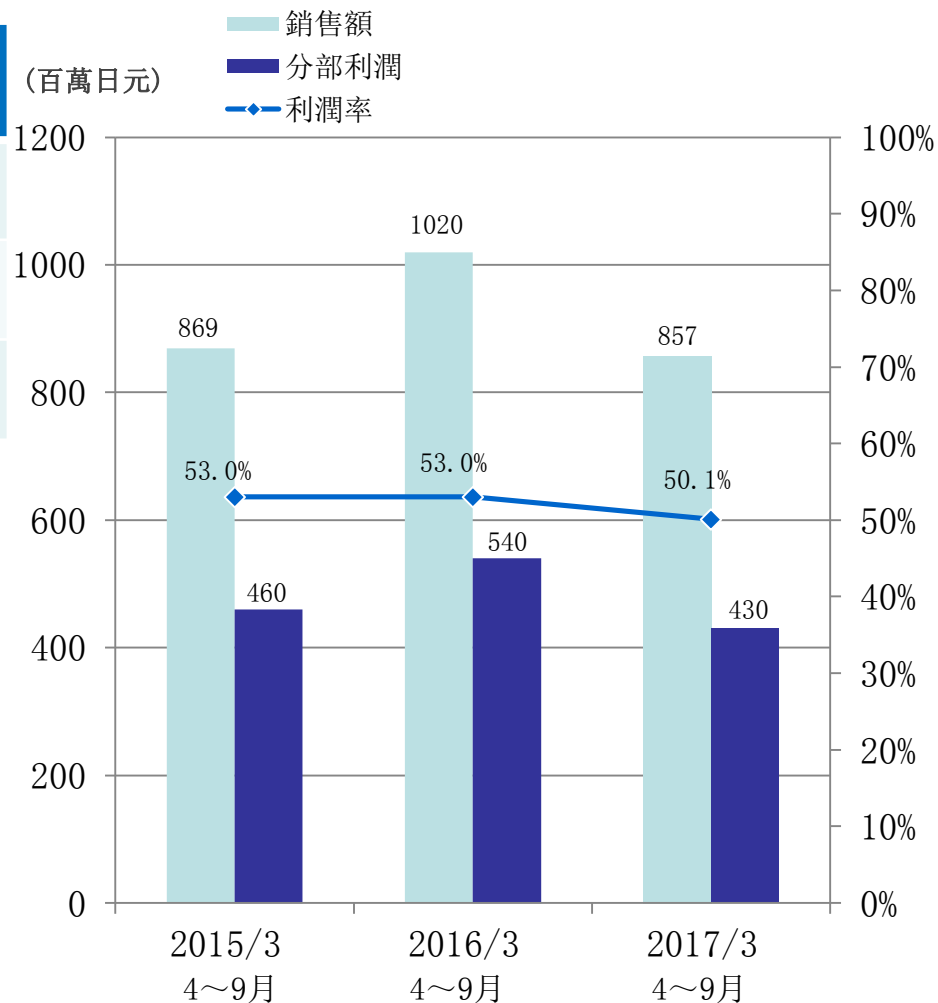
※除上述以外，10月末買入並完成簽約的案件有RP物業7棟，總計21億日元。

(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，但不包括海外項目。

大樓租賃事業

(單位: 百萬日元)	FY 2016 /3 4~9月	FY 2017/3 4~9月	增減
銷售額	1,020	857	▲15.9%
分部利潤	540	430	▲20.4%
利潤率	53.0%	50.1%	▲2.8%p



- 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，因此大樓租賃事業銷售額和利潤額有所減少（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 4~9月	FY2017/3 4~9月	增減
銷售額	919	698	▲24.0%
分部利益	815	553	▲32.1%
利潤率	88.7%	79.2%	▲9.5%p

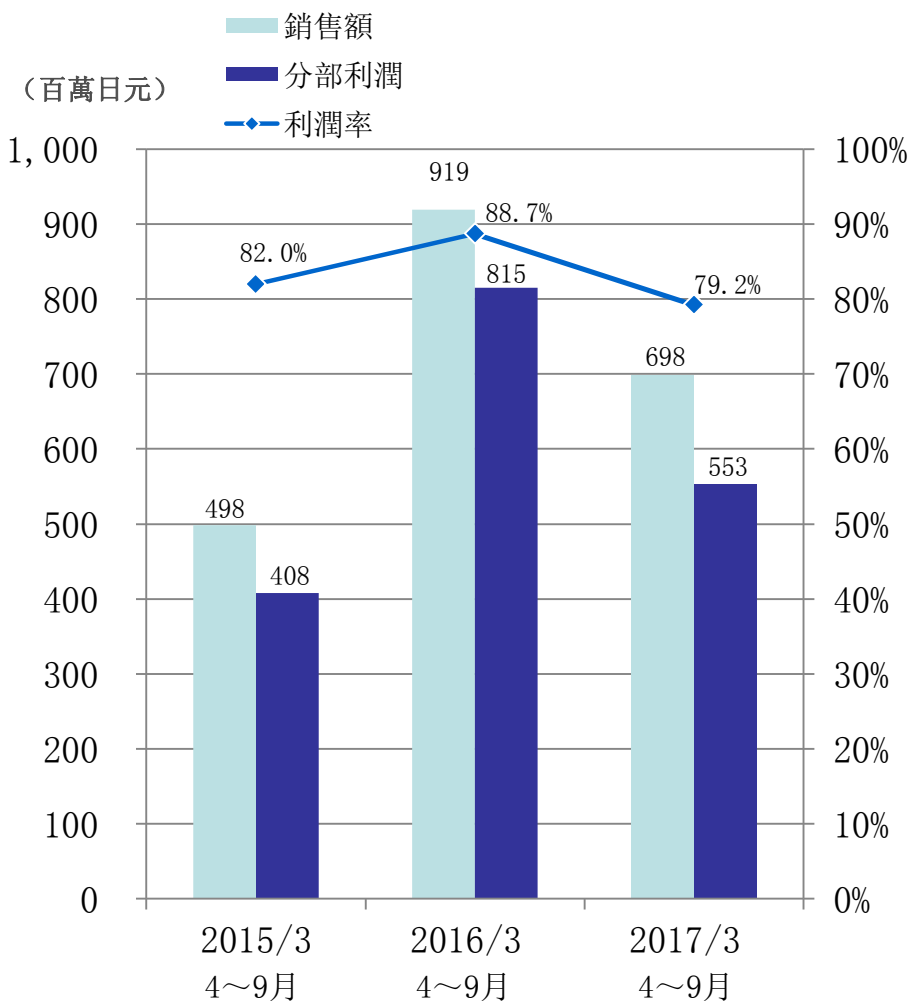
<買賣仲介>

- 在不動產市場前景不明朗的情況下，一部分金融機關對不動產投資的融資持謹慎態度，加上沒有切實抓住客戶真正的需求，案件規模變小，並且成功簽約的案件數量增長遲緩。銷售額和利潤額均有所減少。

<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。
- RP物業和PM物業的招租活動成為了實現早期高出租率的原動力，為集團的整體收益做出了貢獻。

※PM是Property Management的縮寫，指物業管理。



(單位：百萬日元)	FY 2016/3 4~9月	FY2017/3 4~9月	增減
銷售額	729	854	+17.1%
分部利潤	342	397	+15.9%
利潤率	46.9%	46.5%	▲0.5%p

<物業管理事業>

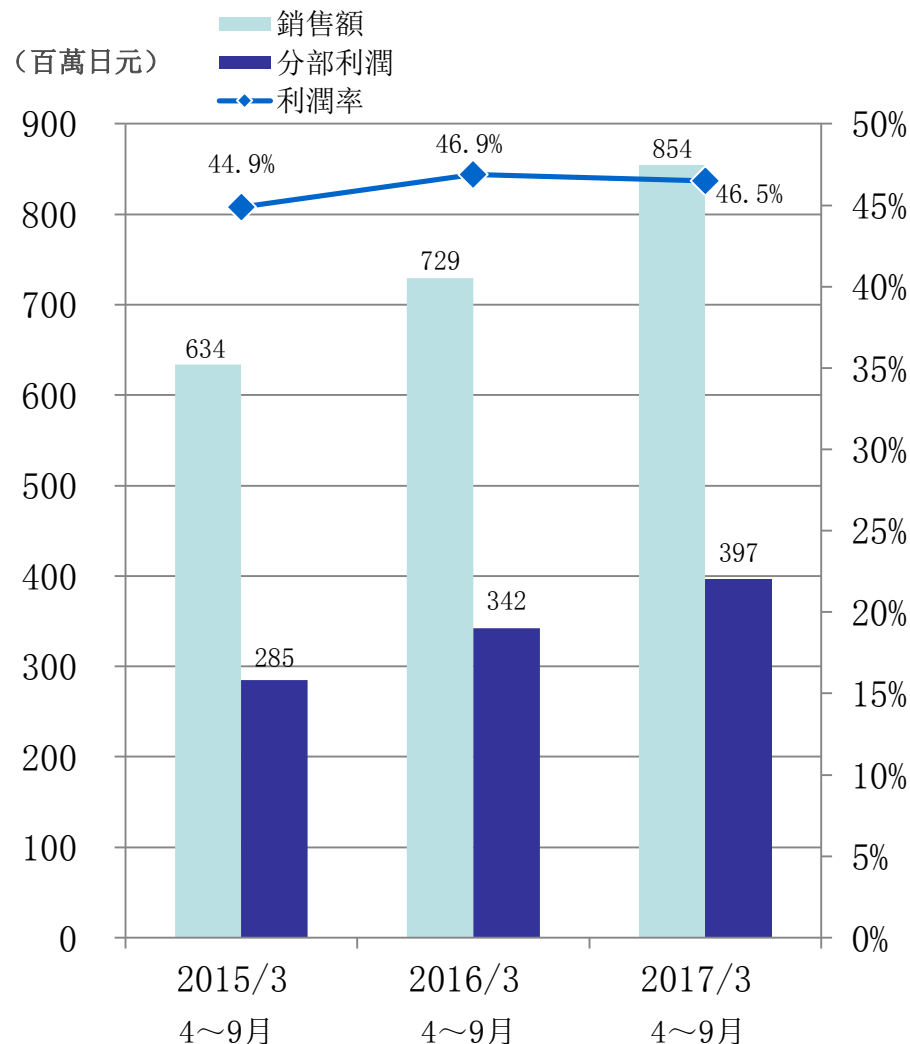
- 銷售額和利潤都獲得了增長
- 季度末受託棟數為350棟（比上個財年末增加了44棟）
- 出租率95.8%（同▲0.8%p）

【受託棟數與出租率的變遷】

	受託棟數	出租率
2014年9月末	243棟	96.8%
2015年9月末	306棟	96.6%
2016年9月末	350棟	95.8%

<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，人工費也增加了，銷售額獲得了增長，但利潤額變化不大。



(單位: 百萬日元)	FY 2016/3 4~9月	FY2017/3 4~9月	增減
銷售額	270	839	+210.2%
分部利潤	144	417	+187.8%
利益率	53.6%	49.7%	▲3.9%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了解和支持，並努力加快了保證審查的進度，銷售額和利潤都獲得了增長。

<建設策劃事業>

- 因為專注於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，銷售額減少，但利潤保持增長。

<會議室出租事業>

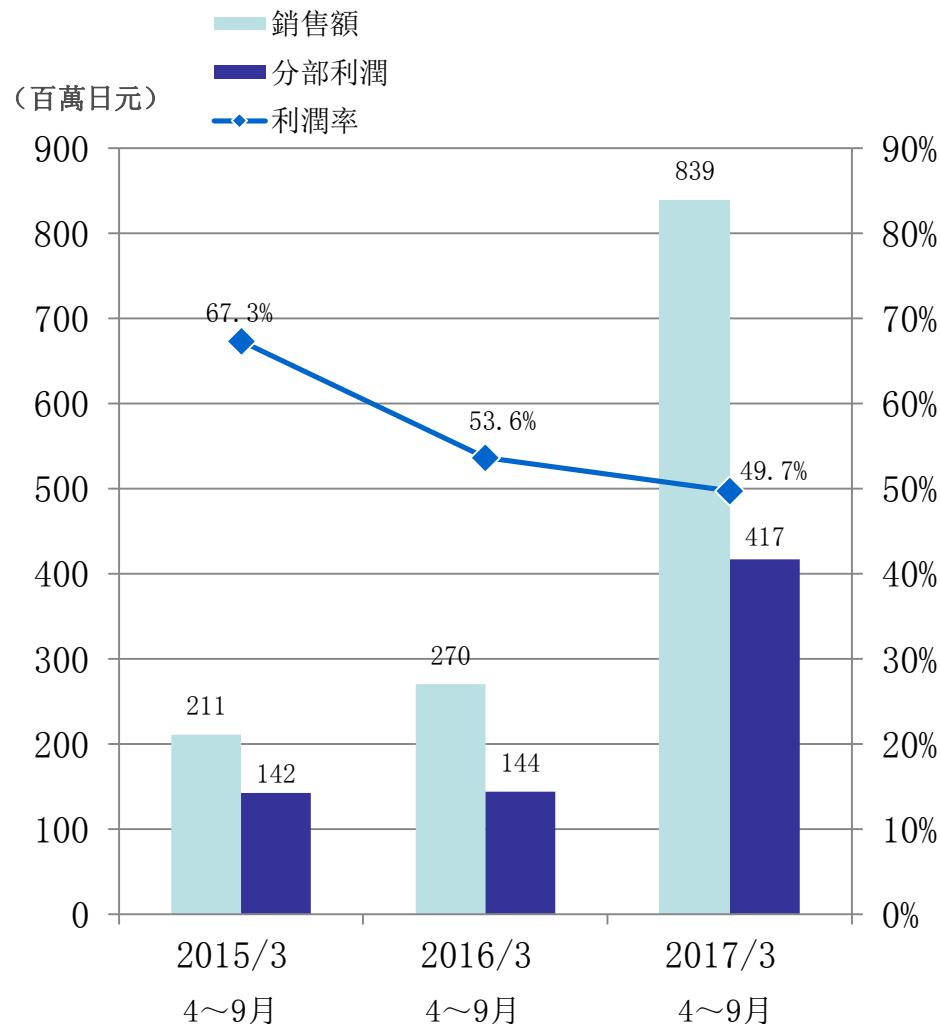
- 新事業開展一年以來，**回頭客以及來自老客戶的介紹在穩步增長**，銷售額和利潤額實現了大幅的增長

(FY2017/3 的4~9月 銷售額1億8千1百萬日元，分部利潤6千8百萬日元)

<酒店運營事業>

- 與中國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，**以96%的高入住率持續增長**，客房單價也得到了提高。

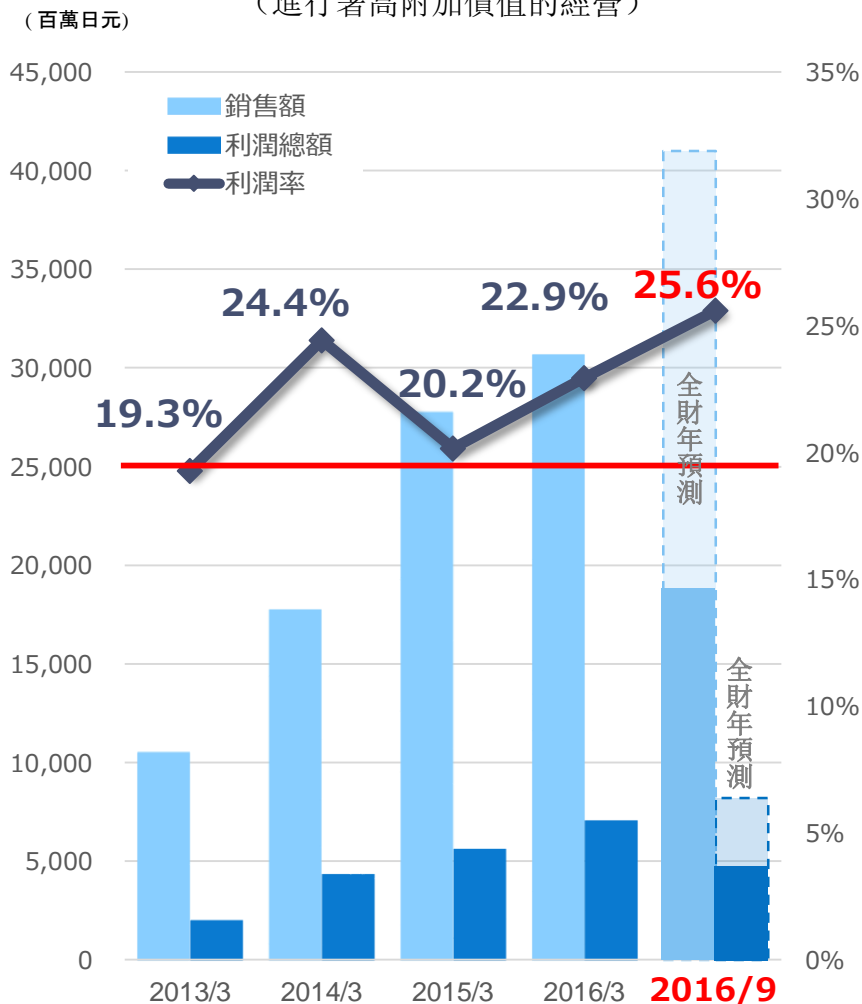
(FY2017/3 的4~9月 銷售額3億3千3百萬日元，分部利潤8千萬日元)



重要經營指標的變遷

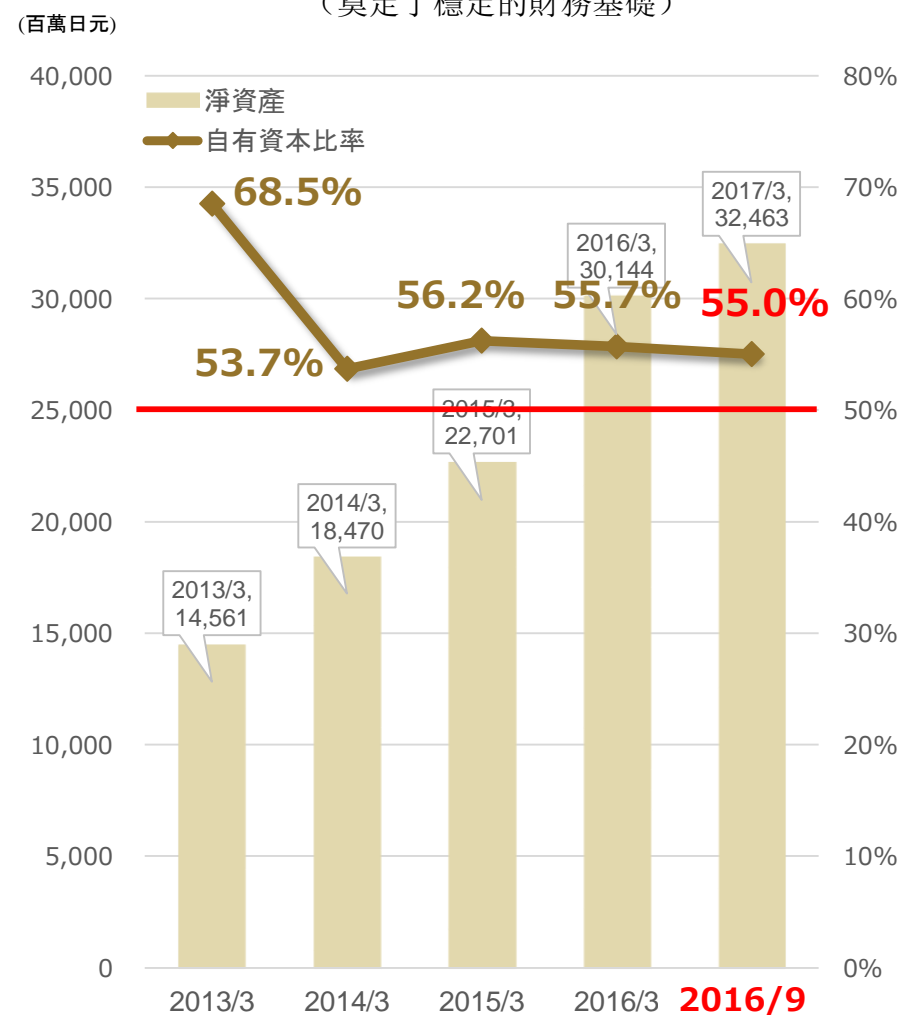
■ 利潤率的變遷

(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

世界經濟在伴隨風險的同時，也在緩慢地恢復中

在個人消費的主導下，美國經濟呈緩慢恢復趨勢，由於產能過剩而導致經濟下滑的中國經濟也暫時趨於平穩，**總體來看，以發達國家為中心，世界經濟整體將繼續保持緩慢增長的趨勢。**

新興國家的發展停滯，由於英國脫歐導致的經濟不安，**因美國總統大選而導致的經濟政策的不確定性**，由於這一系列的因素，經濟形勢的前景依然不明朗，外匯和股票市場很容易受到政治事件和地緣政治學風險的影響。

日本政府定下了2020年實現名目GDP600的目標，迄今為止的三支箭目標得到了進一步強化，通過推進包括28兆日元經濟對策的“**孕育希望的強大經濟**”，以強化經濟發展和利潤分配的良好循環。

融資環境持續良好

因為日本銀行金融緩和政策的持續和長期利率走低，對於不動產融資，**銀行方面目前預計還將保持積極的態勢**，但由於不動產交易量不足，再加上對價格動向方面的擔心，不動產交易整體上不太活躍。

我們公司主要的業務核心是東京都心的中小型收益大樓，在老齡化和融資環境良好的背景下，出於**海外投資，遺產繼承對策和資金運用這些目的的不動產購買今後也將持續活躍。**

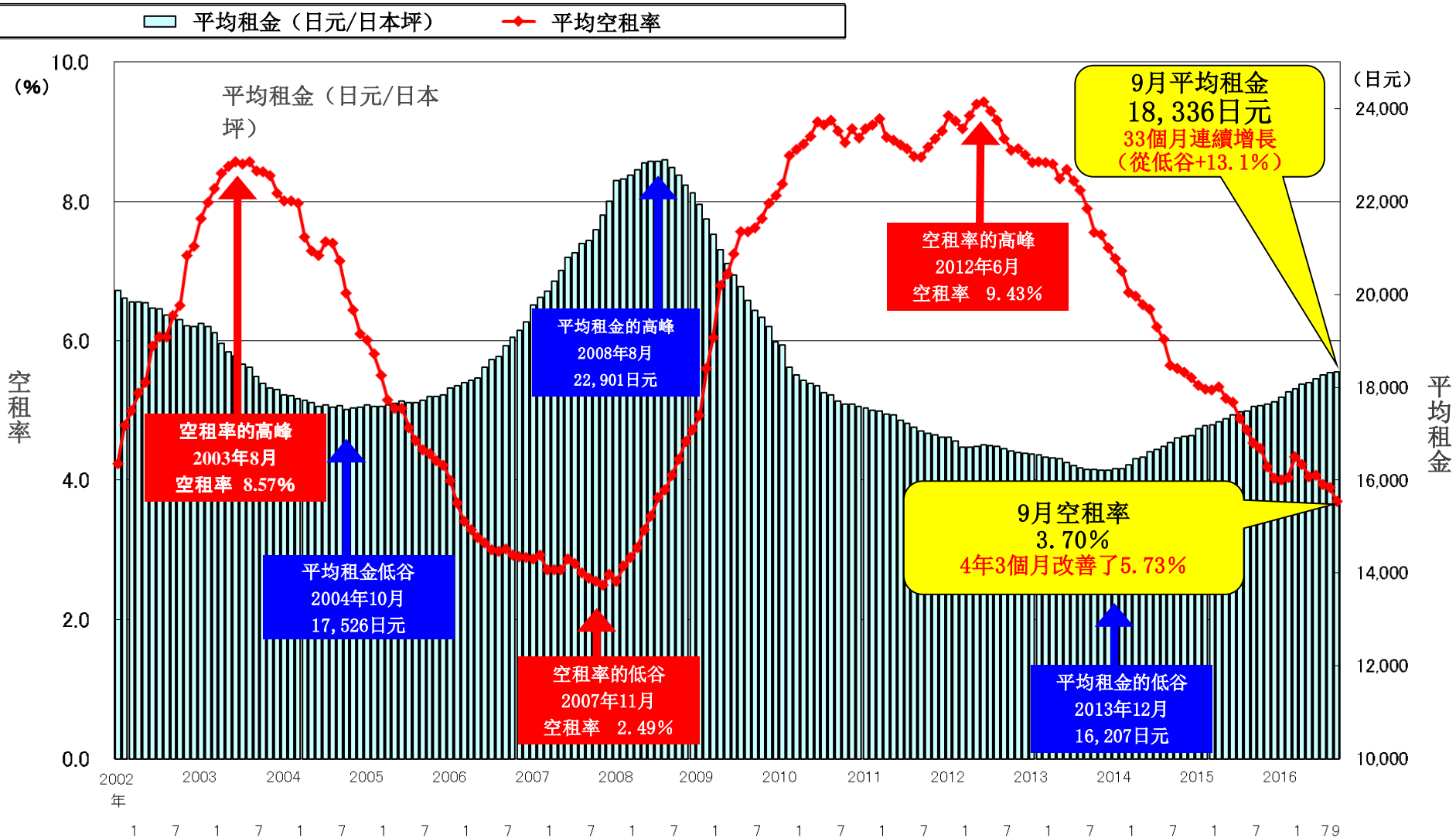
為了實現觀光立國，政府進行旅館行業法的修改。訪日外國遊客在今年10月30日超過了2000萬，**預計全年將超過2400萬人。住宿設施的不足成為迫切需要解決的課題。**並且，訪日遊客呈現出從大都市向地方城市分散的趨向。在住宿總人次方面，地方城市的增長超過了三大都市圈。

東京都心的辦公大樓市場呈現供需膠著的狀態

由於業務規模的擴大，企業辦公大樓的搬遷和擴容現象活躍，對未出租辦公室的商洽諮詢非常火熱。一方面供需持續膠著，另一方面，由於市場的恢復期較長，加上對企業業績下行的擔憂，**出現了租賃市場的循環即將呈現反轉的預測。**

以地段優越的東京都心辦公大樓為中心，資訊通信行業，製造業，金融保險業等公司的辦公大樓的搬遷需求旺盛，**招租租金的提高和租約更新時的加租交涉現象有所增長**，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 SUN FRONTIER



※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

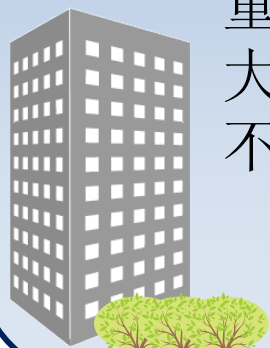
招租
斡旋力

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

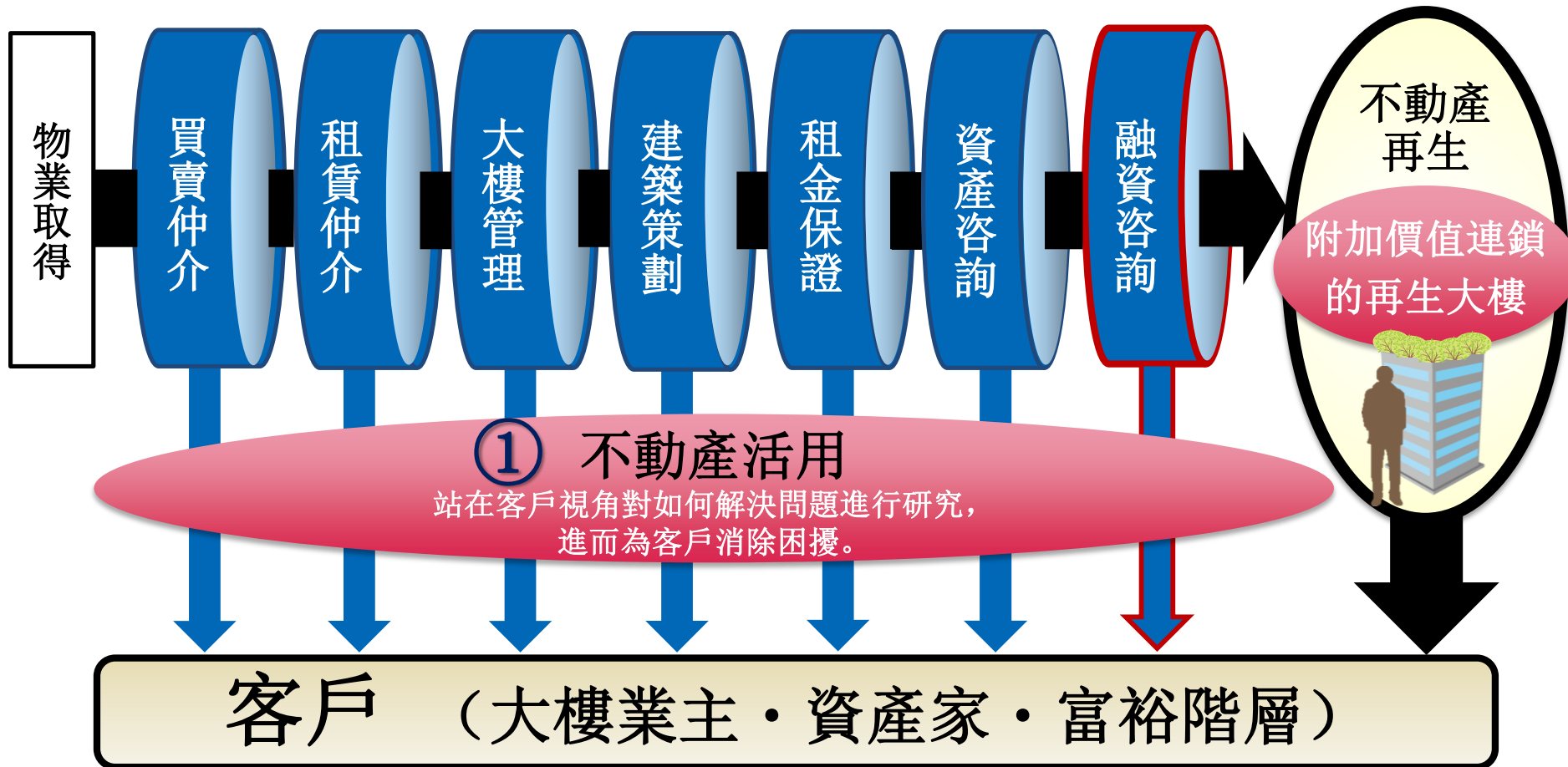
酒店持有・運營
酒店開發・再生・銷售
酒店以及運營公司的M&A

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

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，在現場解決客戶的困擾。
- 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。



專注于都心物業的支店網路

三大功能



1. 專注都心中小型辦公大樓

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，租賃業務隊伍有72名，管理隊伍有79名員工，深入了解租戶的需求，以地區熟知度為強項，進行租戶招攬方面的活動。

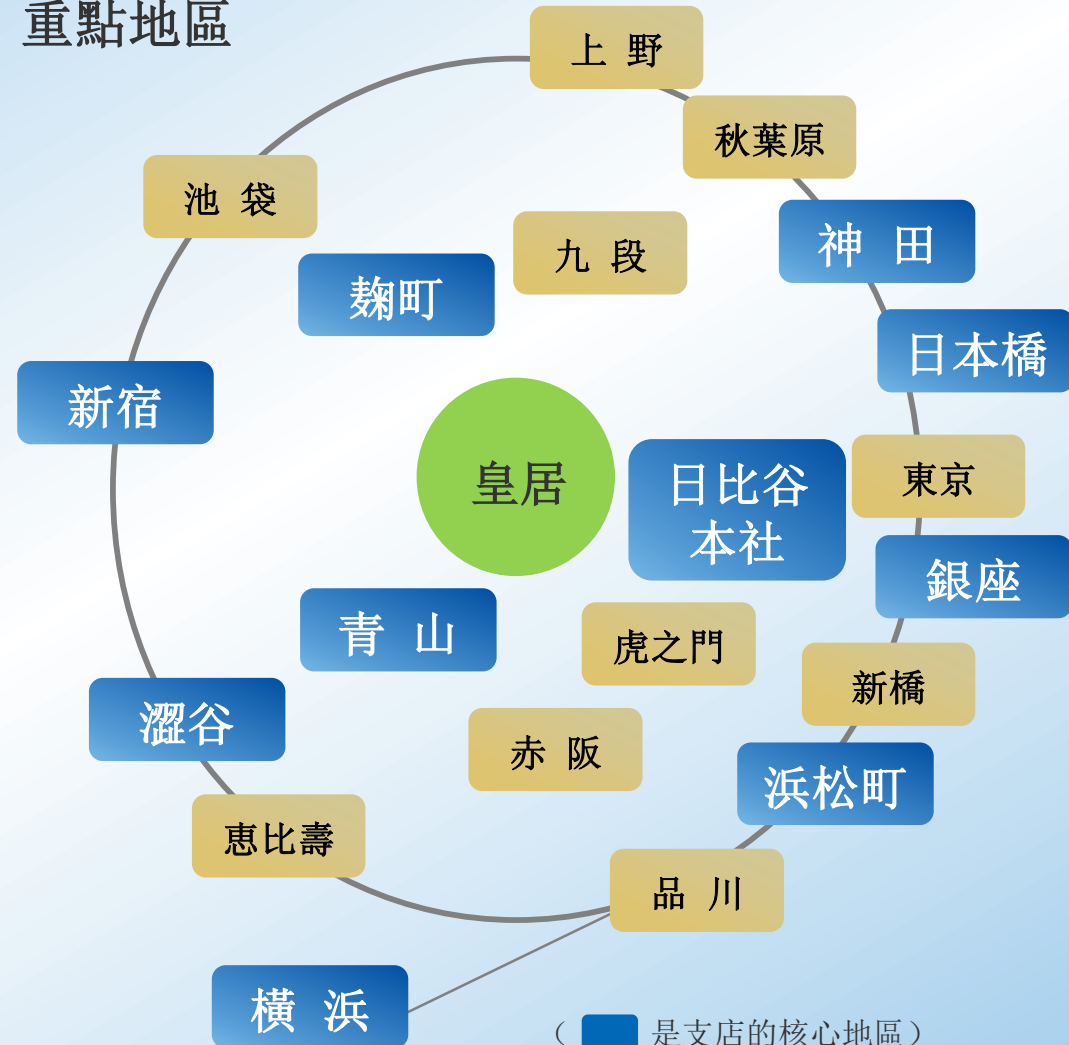
2. 以業主視角為業主解決問題的窗口

除了租賃仲介，我們也努力傾聽業主的疑難問題，並聯合公司各部門的力量為其解決困擾。

3. 促進“大樓的有效活用事業”

為了順應社會的劇烈變化，我們開始了大樓的有效活用事業。在我們公司整體租下的前提下，合作銀行願意給予追加融資。從翻新工程到大樓運營，我們公司全權代理。以大樓業主・銀行・我們公司三位一體的態勢讓大樓重新煥發出生機。

重點地區



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

租賃仲介

大樓管理・運營

大樓維護

租賃保證

企劃・設計

重新裝修工程

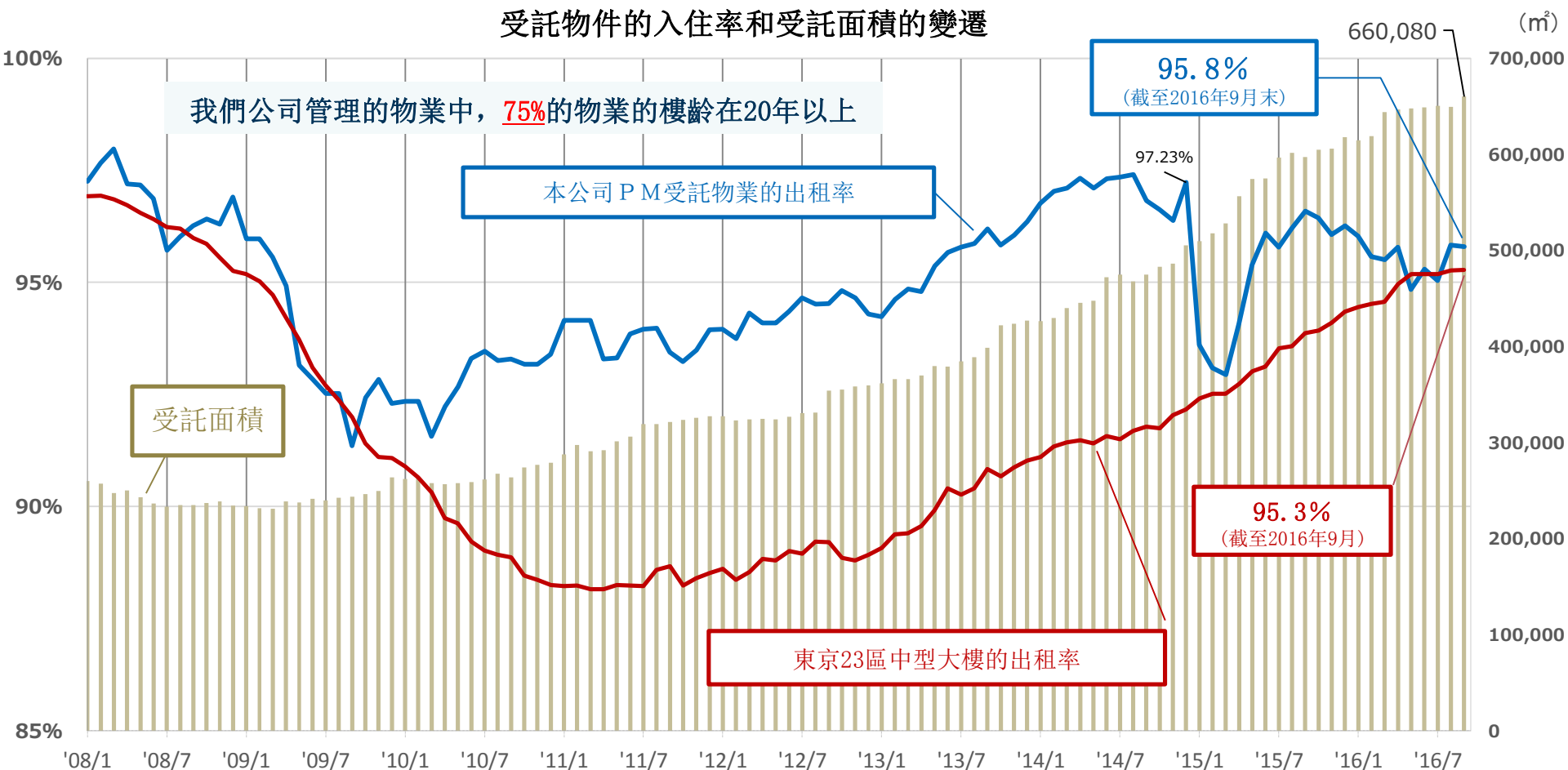
資產諮詢

銷售仲介

“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

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。

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

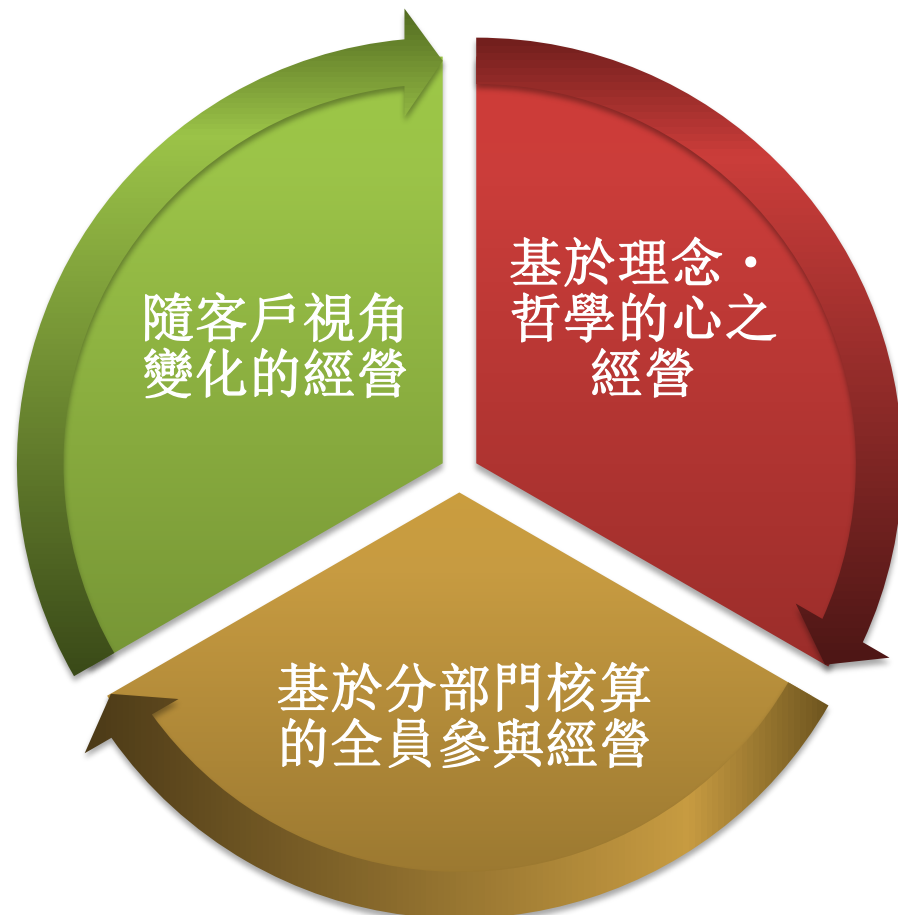
- 本公司創業以來就以“**利他**”為社訓。
- 通過每天早晨的清掃，哲學手冊的分享朗讀，我們形成了以“**樂他人之樂**”為共有價值觀的集團。
- 以向客戶提供更大的幸福為目標，為創造豐富的社會做貢獻。

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

面向社區未來的不動產再生

外觀 After



外觀 Entrance

到達五反田站僅需步行3分鐘的優良地段

內部 After



所有房間都配備了寫字桌

- ① 直接購入PM部門管理的物業
- ② 通過協商，讓中間樓層的租戶搬出后，變更大樓用途，進行改造。
- ③ 充分發揮地段優勢，獲得了東證一部優良運營商旗下的新型膠囊酒店的進駐。
- ④ 新型膠囊酒店的入住率超過了90%。
- ⑤ 作為具有30年長期租賃合約的穩定收益物業，向老客戶出售。



走廊



更衣室

室內 Before



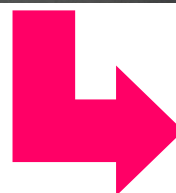
室內 After



柏樹香味的大浴場

【物業概要】

- 地址：東京都品川區東五反田
- 結構：鋼筋混凝土，水平屋頂，地下1層地上8層。
- 竣工：1987年（屋齡29年）
- 用途：店鋪・辦公室
- 占地面積：277.21m²（83.85日本坪）
- 建築面積：1,372.20m²（415.09日本坪）



2016年10月21日

公司贊助的大學課程開講了。
在“**京都大學經營管理研究生院**”，
堀口社長給學生做了演講。

以“志向是指引人生的燈塔”為題，堀口社長向本科生為主的京都大學126名學生進行了演講。演講內容是以“社長的志向”這一重要的經營要素為焦點，圍繞我們公司的歷史和堀口社長的生平展開的。“胸懷遠大志向，為社會做貢獻，這種思想讓我深有感觸。”“現在每天都在學習抽象的經營理念，能夠聽到自己創立公司并慢慢發展起來的企業家的演講，覺得非常有意義。”學生們的態度很積極，并給予了我們這樣的反饋。

進行了自由開放的討論



2016年9月3日

由我們公司贊助的**佐渡國際鐵人三項賽**順利召開。
我們公司有5名員工參賽。



沖線后的選手和應援團

在嚴酷的國際A型（游泳3.8公里，自行車190公里，跑步42公里，參賽人數990）比賽中，我們公司有5名員工參與了挑戰。這5名選手把周圍的應援化成了內在的動力，順利沖線。

2016年8月3日

我們公司被經濟雜誌“**Forbes**”的亞洲版“**Forbes Asia**”選為了“**銷售額10美金以下的亞洲優良企業200強**”。

評選的標準是，從亞太地區年銷售額在500萬美金到10億美金之間的17000家上市公司中，選出了過去三年收益和發展都很堅挺的200家公司。今年日本有13家公司入選，我們是其中一家。

<Forbes Site URL> <http://www.forbes.com/asia200>

3) 成長戰略

流動收益和存儲收益兩手抓的 經濟模式

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～

時租會議室 (Vision Center)

Vision Center 東京



距離可乘坐JR各線的東京站步行只需要1分鐘 多功能空間廣受全國客戶的好評

“Vision Center 東京” 于2015年4月開業，僅用了**半年就實現了盈利**，客戶人數穩定增長。我們有一隻非常了解東京都心地區的租賃仲介隊伍，通過他們的介紹，**地段優越的後續項目**也陸續啟動中。
7月，第4家空間租賃據點將在神田開業。

迷你辦公室 (Vision Office)

Vision Office 神田



到神田站步行只需1分鐘，帶有配套家具且具有設計感的辦公室

Vision Office 新宿



到新宿站步行僅需要1分鐘，在南出口前的辦公室

Vision Office 神田 ANNEX



July 2016
New Open!

到神田站步行僅需要1分鐘

酒店事業的理念和開展狀況

— 面向入境遊客的都市型觀光酒店 —

“溫馨酒店”

1. 注重客戶視角，并通過員工的努力而不斷發展的酒店。
2. 發掘日本文化和地方魅力的酒店
3. 讓人心生嚮往的酒店

運營中 **496**
 建設中 **270**
 計劃・準備中 **1,375**

總計 2,141間

※此外，海外運營中的有45間，運營準備中的有306間



(注) 上述時間和規模皆處於計劃中，今後可能有所變化。

<國內酒店一覽表>

現狀	開業 (預計)	所在地	房間數
出租中	—	Iwaki	150
出租中	—	沼津	152
運營中	2016年4月	常滑	194
建築中	2017年4月	舞濱	80
建築中	2017年7月	甲府	190
計劃中	2018年上半年	東銀座	137
計劃中	2018年上半年	成田機場	210
計劃中	2018年下半年	大阪本町	195
計劃中	2019年上半年	京都 四條河原町	189

除了與春秋集團的共同品牌“SPRINGSUNNY”，在東京都中心，自有品牌的中高檔酒店也在計劃中。
“面向入境遊客的都市型觀光酒店0”也在開展中。

共同品牌
酒店



自有品牌
酒店

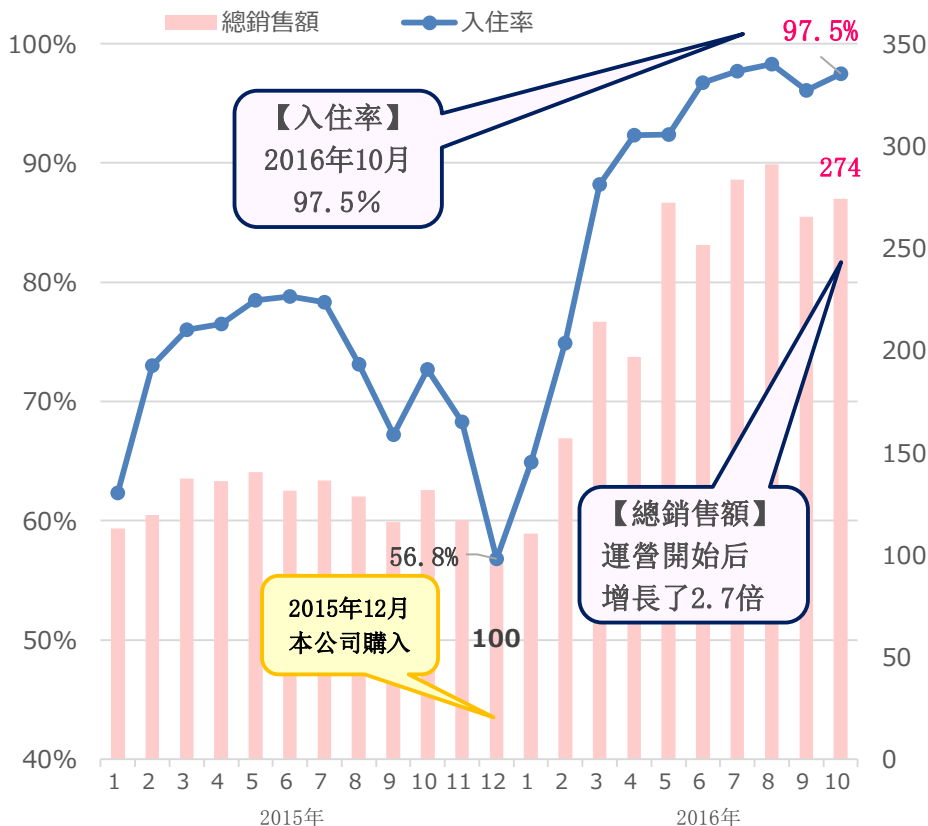


SUN FRONTIER

總銷售額和入住率的變遷

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10月
97.5%

【總銷售額】
運營開始后
增長了2.7倍

2015年12月
本公司購入



外觀



2016年4月25日
開業慶典



頂層的家庭套房

<主要翻新內容>

- 保安系統的強化
- 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
- 酒店正門入口的重新設計
- 餐廳擴建



擴建的餐廳

<酒店大樓概要>

- 地址：愛知縣常滑市新開町
(從中部國際機場坐電車只需3分鐘，位於名鐵機場線，常滑站前)
- 客房數：194 (人工溫泉大浴場)
- 竣工：2008年1月 (8年)

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，員工在意識上取得了很大進步，加上春秋集團的客戶輸送力，使自主自發的一體化服務品質得到了提高。酒店入住率以96%的高水準變遷。運營開始后銷售額增加了2.7倍。

開發中的酒店項目介紹

舞濱

預定在2017年
4月開業



效果圖



酒店大堂

東銀座

預定在2018年
上半年開業



效果圖

大阪本町

預定在2018年
下半年開業



效果圖

京都

預定在2019年
上半年開業



項目土地

最適合京都觀光的地段

成田機場

預定在2018年
上半年開業



效果圖

(注) 照片是效果圖，今後可能有所變化。

訪日外國人數的變遷和訪日人口的比例



2016年訪日外國人數持續增加，截止10月30日**突破了2000萬人**。

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。

		2014年		2014-2015 增長率	2015年		2016年 (1月~9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%	5,007,173	0.49%	1,367.82
2	韓國	2,755,313	5.46%	45.25%	4,002,094	7.94%	3,719,412	9.84%	50.42
3	台灣	2,829,821	12.08%	29.94%	3,677,065	15.69%	3,233,516	18.40%	23.43
4	香港	925,975	12.75%	64.61%	1,524,291	21.00%	1,343,026	24.67%	7.26
5	美國	891,668	0.28%	15.88%	1,033,239	0.32%	914,452	0.38%	319.05
6	泰國	657,570	0.96%	21.16%	796,708	1.16%	626,517	1.22%	68.66
7	澳大利亞	302,656	1.28%	24.28%	376,153	1.59%	322,895	1.83%	23.59
8	馬來西亞	249,521	0.82%	22.44%	305,502	1.01%	249,819	1.10%	30.26
9	菲律賓	184,204	0.19%	45.67%	268,339	0.27%	239,828	0.32%	99.43
10	新加坡	227,962	4.17%	35.45%	308,777	5.64%	216,201	0.45%	64.51
—	其他	1,979,619	0.04%	23.83%	2,451,456	0.05%	2,104,824	0.06%	5,050.72
總人數		13,413,467	0.19%	47.15%	19,737,429	0.28%	17,977,663	0.34%	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

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，充實運營能力，
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)

理念

在成長顯著的東南亞的大都市開展事業，為當地人的幸福和繁榮做貢獻。

★ 越南項目一覽表

現狀	開業	所在地 / 用途	規模
運營中	2016年7月	越南 酒店	45 間房
計劃中	2019年 上半年	峴港 分銷住宅	312戶
計劃中	未定	越南 綜合商業設施	酒店·酒店式公寓 156 間房 +住宅229戶+商店
計劃中	未定	胡志明 酒店式公寓	41間房

印度尼西亞項目一覽表

現狀	開業	所在地 / 用途	規模
銷售中	—	雅加達 按戶銷售	5 戶
建設中	未定	雅加達 按戶銷售	9 戶
計劃中	未定	雅加達 住宅 + 酒店式公寓	90 間房



峴港3號項目的效果圖

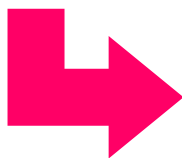


越南峴港 1號項目

～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，可以看到窗外流淌著的寬廣漢河



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台
- 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



越南峴港 2號項目 ～都市型高層公寓項目～



峴港被選為了2017年亚洲太平洋经济合作组织會議的舉辦地，也是2016年日本黄金周海外人氣觀光城市排行榜的第1名，已經成為了世界矚目的觀光城市。我們公司在2015年于越南成立了當地法人公司“陽光越南”，除了都市型酒店“The Blossom City”，2號項目的都市型高層公寓項目以及3號和4號項目也在推進中。



2號項目 高層住宅 「Garden Tower」 PJ



效果圖
總共28層，312戶的高層公寓

效果圖



2016年黄金周
海外人氣觀光城市排行榜

排名	城市	與前年比
1	峴港	389%
2	澳門	200%
3	釜山	181%
4	高雄	167%
5	悉尼	162%

從日本成田機場起飛的直飛航班，每週5有。從中國出發的直飛航班，每天有14個。從韓國出發的直飛航班，每天有8個。峴港已經成為亞洲矚目的遊覽勝地。並且，從峴港國際機場到市中心，開車只需要10分鐘，到美麗的海灘酒店區，開車僅需15分鐘，地段非常優越。



印度尼西亞雅加達

～ 都市型住宅 & 酒店式公寓～



當地法人公司“陽光印度尼西亞”也成立了。
在印度尼西亞的首都雅加達的中心，各個項目正在推進中。



2號項目 都市型住宅 「Gandaria」項目



效果圖
外觀



效果圖
所有住宅都配有泳池



3號項目 酒店式公寓 「Kasira Residence」項目



外觀

90間房的酒店式公寓



內部泳池



臥室

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