

2017年3月會計年度 (2016.4~2017.3) 決算說明會資料

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。

2017年3月會計年度 決算成果概要	1-13
2018年3月會計年度 業績預測	14-17
未來的發展 1) 事業環境	18-20
2) 經營方針與商業模式	21-31
3) 成長戰略	32-43
參考資料・公司概要	44-46

2017年5月10日



SUN FRONTIER

股票代碼：8934

FY2017/3 全年決算成果的概要

FY^{※1}2017/3決算成果

連續6個財年實現銷售額和經常利潤的連續增長。經常利潤和股票分紅創下新高。

	成果	與上個財年相比	增長率
銷售額	40,394百萬日元	+9,768百萬日元	+31.9%
營業利潤	9,380百萬日元	+1,993百萬日元	+27.0%
利潤總額 ^{※2}	8,894百萬日元	+1,869百萬日元	+26.6%
淨利潤 ^{※3}	6,452百萬日元	▲1,704百萬日元	▲20.9%
每股股息	30.0日元	+5.0日元	+20.0%

財年初的業績預期	預期的達成率
41,000百萬日元	98.5%
8,500百萬日元	110.4%
8,200百萬日元	108.5%
5,600百萬日元	115.2%
28.0日元	107.1%

※1 FY為會計年度 Fiscal Year 的縮寫，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 ※4 RP事業指的是Replanning Business，重新規劃事業。

業績要點

1) 營業利潤和經常利潤創下了新高

- 營業利潤和經常利潤創下了10年來的新高（自2007/3財年開始）。
- 每股預計分紅從28日元上調到了30日元（與前期相比增長了20%）。
- 稅務上的結轉虧損金得到了消解，稅負擔增加，淨利潤比前期減少了17億日元。

2) RP^{※4}事業以高利潤率持續發展

- RP事業維持著高利潤率（前期27.8%⇒當期28.3%）
- RP事業的3要素
①購入 ②商品化 ③銷售
公司在所有流程上深耕動作，全體部門各展所長，發揮創意用心增加附加價值，努力實現大樓魅力的最大化。


3) 存儲型事業順利發展

- 被分類到其他事業的存儲型事業的分部利潤比前期增加了2.6倍。
- 合并收購了酒店運營公司“Sky Court Hotel Co., Ltd”。
- 出租辦公室事業于3月1日新開了兩家分店（田町，橫濱），店鋪總數擴大到了6家。
- 原創酒店品牌的第一家酒店“日和酒店舞濱店”于4月28日開張。

集團業績的變遷

單位：百萬日元

	FY 2013/3	FY 2014/3	FY 2015/3	FY 2016/3	FY 2017/3	銷售額 利潤率
銷售額	10,580	17,772	27,741	30,625	40,394	—
營業利潤	2,156	4,531	5,850	7,387	9,380	23.2%
利潤總額	2,039	4,341	5,593	7,024	8,894	22.0%
淨利潤	2,483	4,020	5,053	8,157	6,452	16.0%
每股淨利潤	66.50日元*2	94.03日元	118.18日元	190.78日元	150.92日元	—
每股股息	8.50日元*2	13.50日元	16.50日元	25.00日元	30.00日元	


 20% up

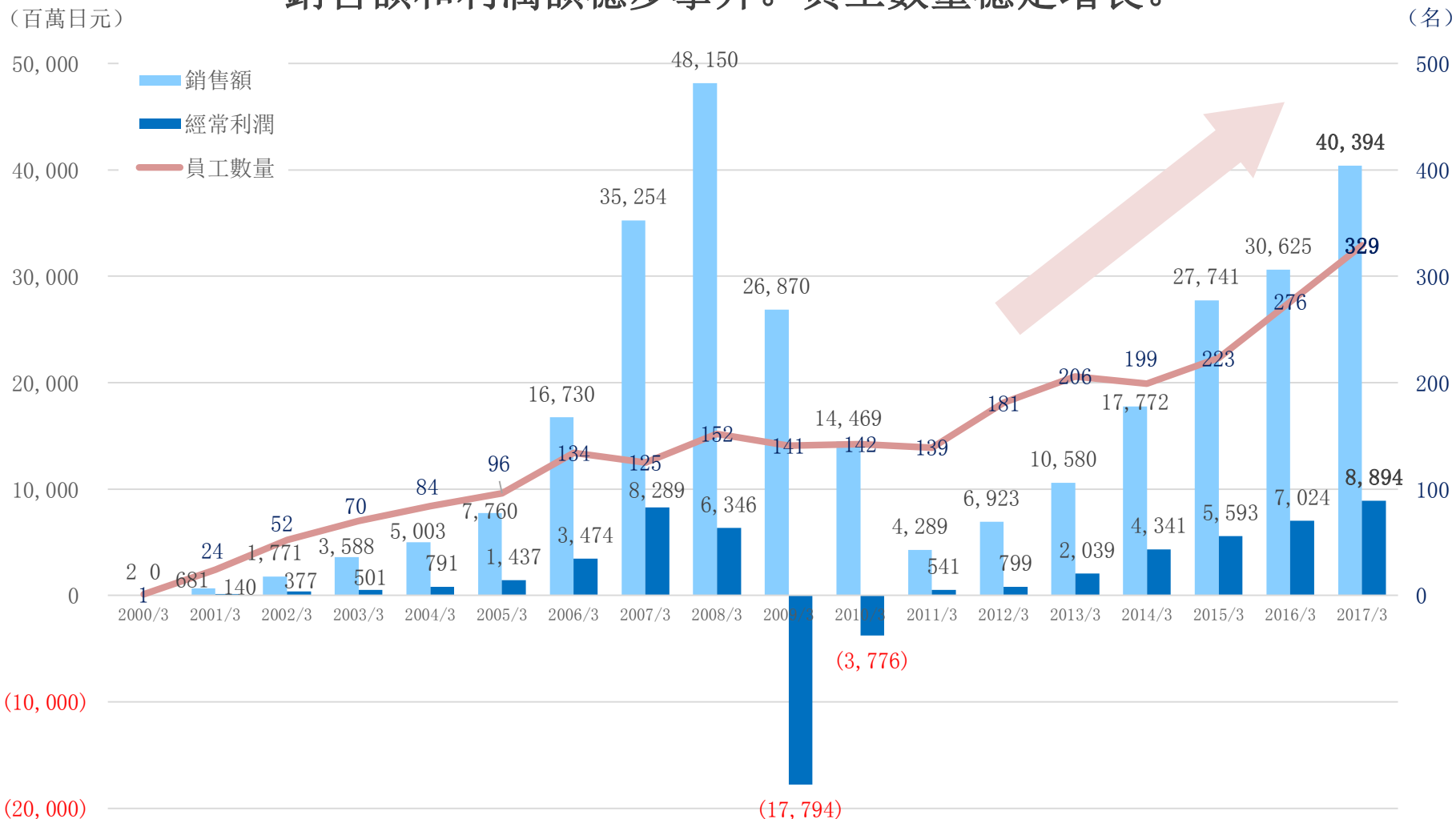
※1 “淨利潤”表示屬於母公司股東的淨利潤。

※2 本公司從2013年10月1日開始，以每一普通股分成一百股的方式進行了拆股。
因此，為了便于比較，這裏按每股的百分之一來表示每股股息。

銷售額・經常利潤・從業員人數的變遷



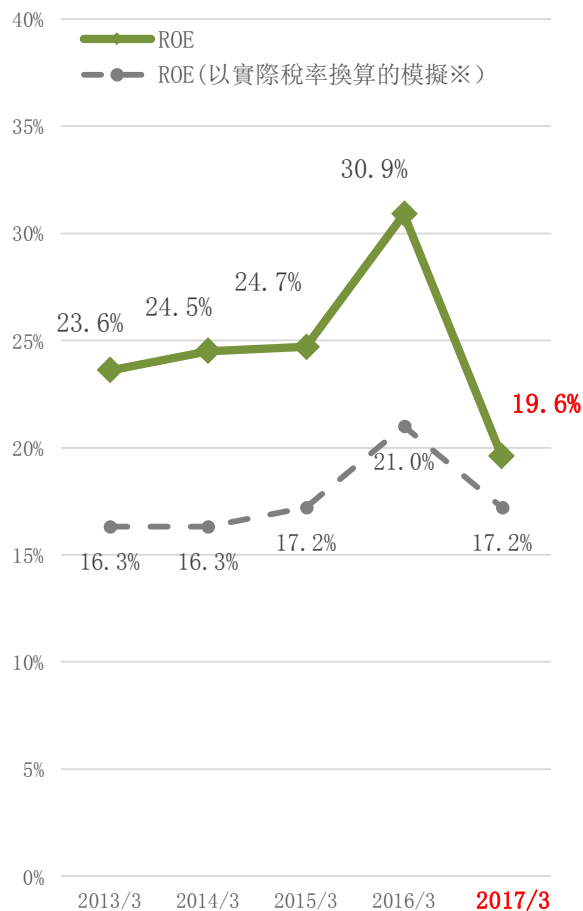
銷售額和利潤額穩步攀升。員工數量穩定增長。



重視的經營指標的變遷

ROE的變遷

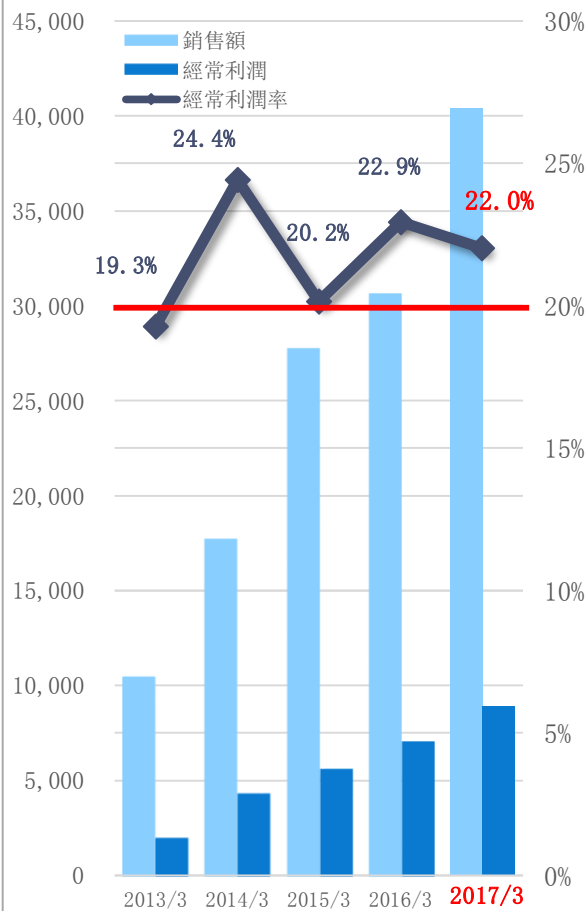
(進行著資金的有效運用)



利潤率的變遷

(進行著高附加價值的經營)

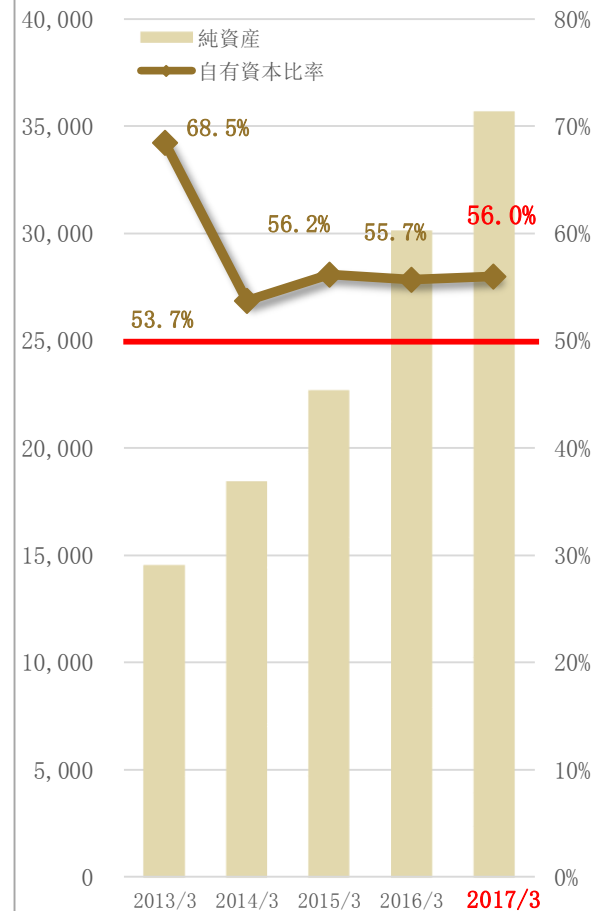
(百萬日元)



自有資本比率的變遷

(奠定了穩定的財務基礎)

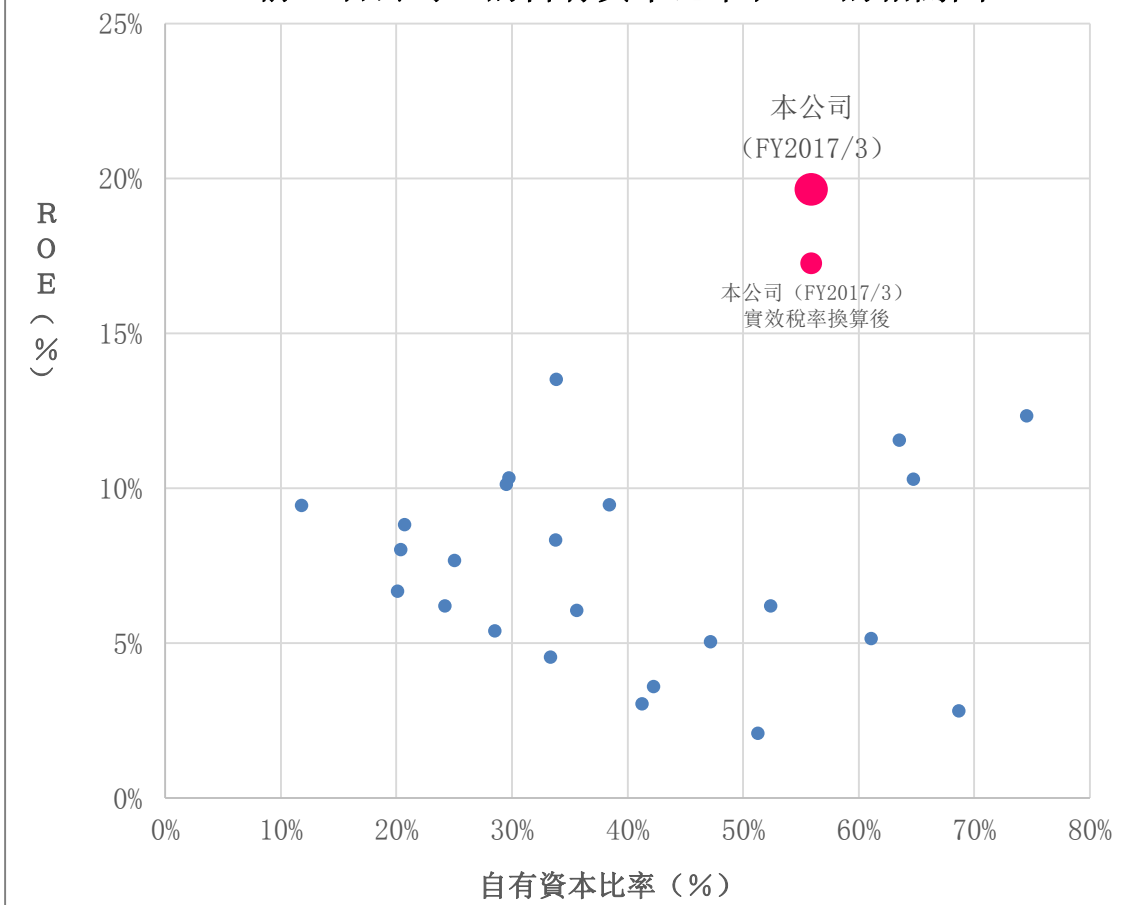
(百萬日元)



※實效稅率換算後：結轉虧損金的存在可以讓公司減輕納稅負擔，以實效稅率換算的意思是，在這種影響不存在的假設下，按照各個事業年度實際的納稅稅率來試算的結果。

在維持著高自有資本率的同時， 也實現了高水準的ROE（自有資本利潤率）

■ 不動産（非住宅）部門の市場總值
前25名公司*1の自有資本比率和ROEの相關圖



市場總值前25名的ROE*2排名

	公司名	ROE	自有資本比率	經常利潤率
1	陽光不動産	19.6%	56.0%	22.0%
2	TOSEI	13.5%	33.8%	17.0%
3	RAYSUM	12.4%	74.5%	19.0%
4	AEON delight	11.6%	63.5%	5.9%
5	Hulic	10.4%	29.7%	23.8%
6	日本管財	10.3%	64.7%	6.4%
7	野村不動産H D	10.2%	29.5%	12.8%
8	Kyoritsu Maintenance	9.5%	38.4%	7.2%
9	UNIZO Holdings Company	9.5%	11.7%	26.2%
10	住友不動産	8.8%	20.7%	17.4%
11	永旺購物中心	8.3%	33.8%	17.2%
12	N T T都市開發	8.0%	20.3%	18.5%
13	三重交通Group H D	7.7%	25.0%	4.7%
14	東急不動産H D	6.7%	20.0%	6.9%
15	京阪神Building	6.2%	52.4%	32.0%
16	東京建物	6.2%	24.2%	12.0%
17	三井不動産	6.1%	35.6%	11.6%
18	三菱地所	5.4%	28.5%	14.4%
19	TOC	5.2%	61.1%	28.0%
20	PARCO	5.1%	47.1%	4.5%
21	平和不動産	4.6%	33.3%	18.1%
22	DAIBIRU	3.6%	42.2%	21.4%
23	歌舞伎座	3.1%	41.2%	12.7%
24	東京樂天地	2.8%	68.6%	13.6%
25	昭和飛行機工業	2.1%	51.2%	4.6%
	平均（不包括本公司）	7.4%	39.6%	14.8%

※1 其他公司的數字是根據到2017年2月會計年度為止的的企業決算簡訊算出的（本公司的數值是2017年3月會計年度的數字）。
 不動産公司（非住宅）的分類參照了日本上市公司四季報的規定。市場總值是根據2017年4月28日的最終價值計算得出的。

※2 自有資本利潤率是淨利潤除以會計年度末的自有資本（本公司的數值是會計年度的的平均數值）

(單位：百萬日元)

	FY2016/3	FY2017/3
銷售額	30,625	40,394
不動產再生事業	26,835	35,369
重新規劃事業	24,546	33,635
大樓租賃事業	2,144	1,717
其他再生事業	145	17
仲介事業	1,537	1,314
物業管理事業	1,483	1,707
其他事業	769	2,003
銷售總利潤	10,959	13,700
不動產再生事業	8,640	10,994
重新規劃事業	7,377	10,065
大樓租賃事業	1,117	937
其他再生事業	145	▲8
仲介事業	1,314	1,082
物業管理事業	675	750
其他事業	328	872
銷售費及一般管理費	3,572	4,319

	FY2016/3	FY2017/3
營業利潤	7,387	9,380
營業外收益	25	15
營業外費用	389	501
經常利潤	7,024	8,894
特別損益	1,245	0
法人稅等	115	2,444
非支配股東損益	▲2	▲2
純利益	8,157	6,452

RP※事業的銷售額和毛利均獲得大幅增長。
 利潤率也維持在較高水準，拉動著公司的整體業績。
 ※RP是replanning的縮寫，指重新規劃事業。

大樓租賃事業和買賣仲介事業減少。

存儲型事業的酒店運營事業和出租會議室事業得到了發展。銷售額和利潤額是上個財年的2.6倍數。

因為利潤額的增長，結轉虧損金得到了消解，遞延稅金資產減少了12億日元，從而導致了稅金成本的增加。

合併資產負債表 - 資產 -

(單位：百萬日元)

	2015年 3月末	2016年 3月末	2017年 3月末	增減幅 (與2016年3月末比)
流動資產	37,452	51,365	55,195	+3,830
現金及存款	12,686	15,413	16,246	+832
盤存資產	23,480	32,714	36,186	+3,472
明細) 重新規劃事業	22,340	27,189	26,039	▲1,150
酒店事業	1,140	5,525	7,254	+1,728
海外事業等	—	—	2,892	+2,892
其他流動資產	1,285	3,237	2,762	▲474
固定資產	2,971	2,718	8,458	+5,740
有形固定資產	2,483	1,919	7,288	+5,368
無形固定資產	76	278	562	+284
投資等其他資產	412	520	608	+87
資產總計	40,424	54,084	63,654	+9,570

盤存資產方面，酒店事業增加了17億日元，海外案件增加了28億日元。另一方面，在RP事業方面，減少了11億日元（其中RP銷售30棟，RP購入30棟）。

遞延稅金資產減少了12億日元。預付款（包括購入RP物業的簽約押金等）增加了10億日元。

隨著以長期持有為目的的酒店開發用地的購入（9月），有形固定資產增加了50億日元。

合併資產負債表 - 負債・淨資產-

(單位：百萬日元)

	2015年 3月末	2016年 3月末	2017年 3月末	增減幅 (2016年3月末比)
流動負債	3,550	7,641	8,281	+639
短期借入資金等	1,004	3,353	3,438	+84
未支付法人稅等	221	973	802	▲170
其他的流動負債	2,324	3,314	4,040	+725
固定負債	14,172	16,298	19,686	+3,388
長期借入資金・公司債券	12,988	15,055	18,626	+3,571
其他固定負債	1,183	1,242	1059	▲182
負債總計	17,723	23,939	27,968	+4,028
股東資本	22,693	30,144	35,528	+5,383
其他	8	▲0	157	+157
淨資產總計	22,701	30,144	35,686	+5,541
負債・資本合計	40,424	54,084	63,654	9,570

自有資本比率的變遷

2015年3月末	2016年3月末	2017年3月末
56.2%	55.7%	56.0%

RP事業相關的借入資金減少了10億日元，另一方面，酒店事業項目的借入資金增加了46億日元，3月末的有息負債餘額為220億日元。

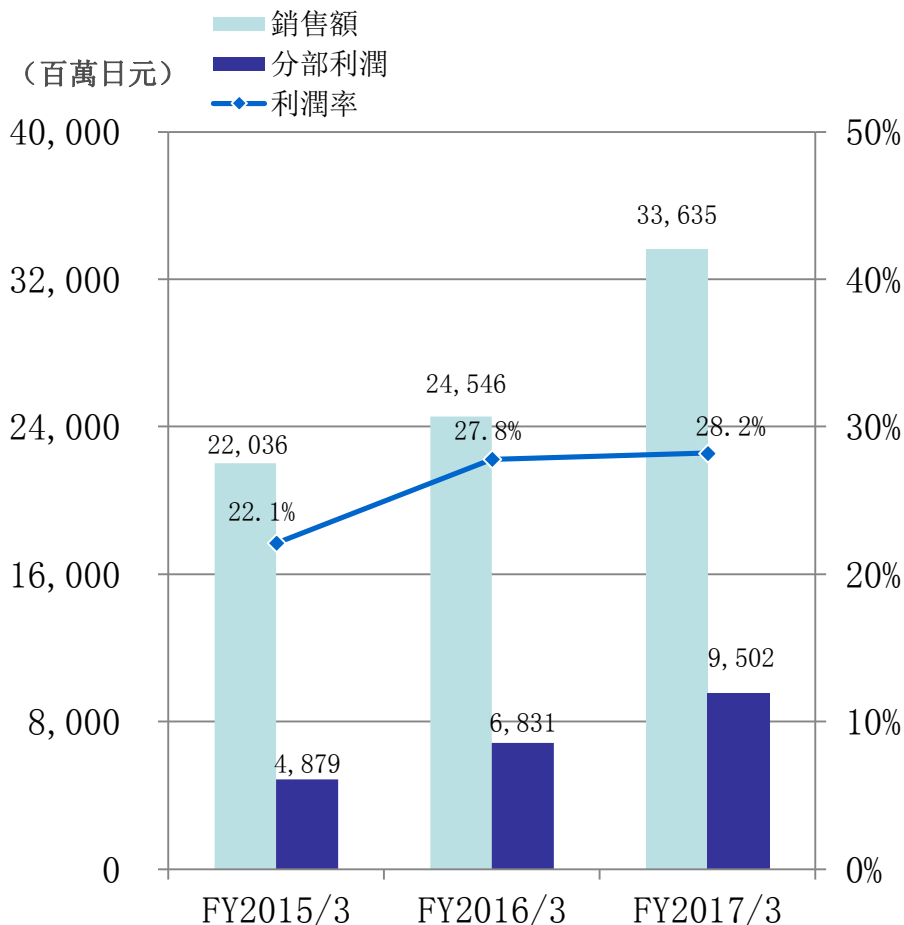
當前會計年度的淨利潤（+64.5億日元）和上個會計年度的分紅金額（▲10.6億日元）的差額，即利潤盈餘增加了（53.8億日元）。

重新規劃 (RP) 事業

(單位: 百萬日元)	FY2016/3	FY2017/3	增減
銷售額	24,546	33,635	+37.0%
分部利潤 ^(注1)	6,831	9,502	+39.1%
利潤率	27.8%	28.3%	+0.4%p
買入棟數	34棟	30棟	▲4棟
銷售棟數	24棟	30棟	+6棟
財年末庫存棟數	38棟	44棟 ^(注2)	+6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，從使用者的視角創造物業的魅力和價值，我們花了約一年時間進行項目推進。對於特定的客戶，我們努力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，與此同時，對我們公司客戶的直接銷售也有了顯著增加，因此**利潤率維持著高水準**。
- 直接銷售給客戶的項目數量和上一個會計年度相比從37.5%增長到了43.3%。
- 在出售的30棟大樓中，除去中期的RP項目，**平均事業期間是310天**。
- 會計年度末（3月）的庫存是44棟（其中酒店事業相關有6棟，海外相關事業5棟）、**盤存資產金額為361億日元**（其中酒店事業相關為72億日元，海外事業相關為28億日元）

※除上述以外，4月末買入并完成簽約的案件有**RP物業18棟**，總計**131億日元**。

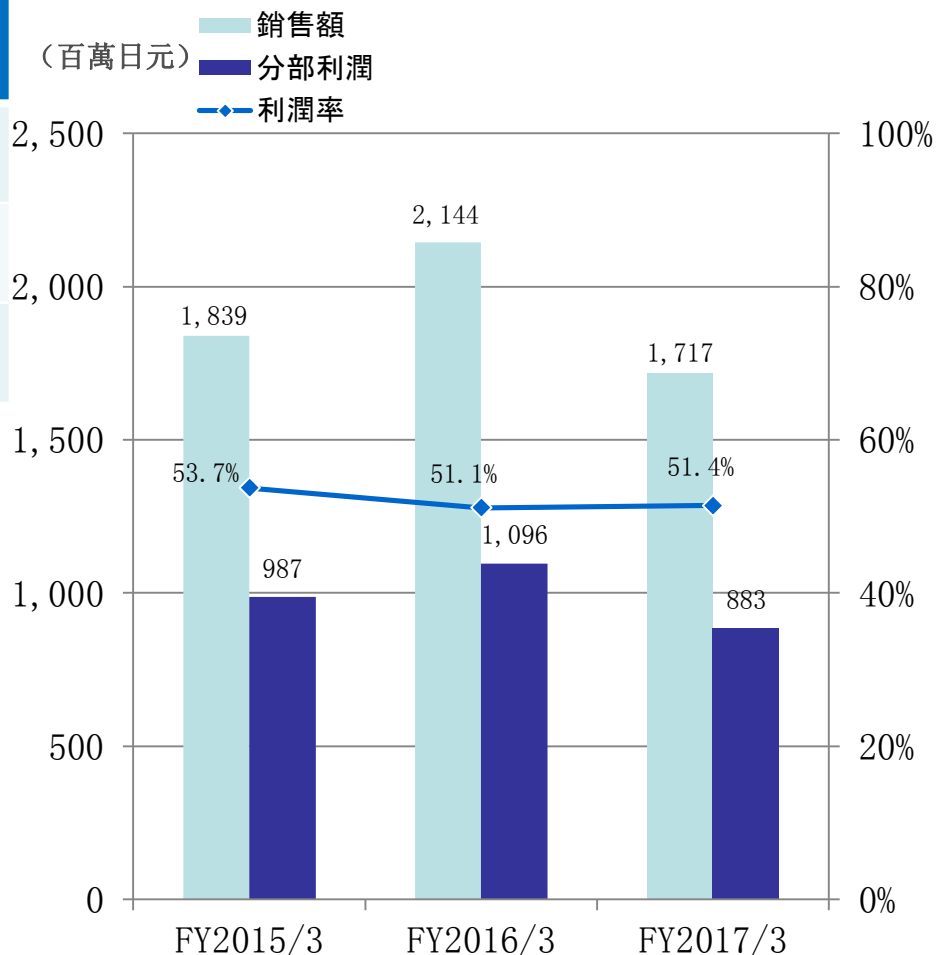


(注1) “分部利潤”，是從銷售總利潤減去支付利息、銷售手續費、商譽折舊金額等各事業所產生的固有費用後算出的。

(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)	FY2016/3	FY2017/3	增減
銷售額	2,144	1,717	▲19.9%
分部利潤	1,096	883	▲19.4%
利潤率	51.1%	51.4%	+0.3%p



- 長期運營的中等規模的大樓，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。

事業分部業績 仲介事業

(單位：百萬日元)	FY2016/3	FY2017/3	增減
銷售額	1,536	1,314	▲14.5%
分部利益	1,312	1,082	▲17.5%
利潤率	85.4%	82.4%	▲3.1%p

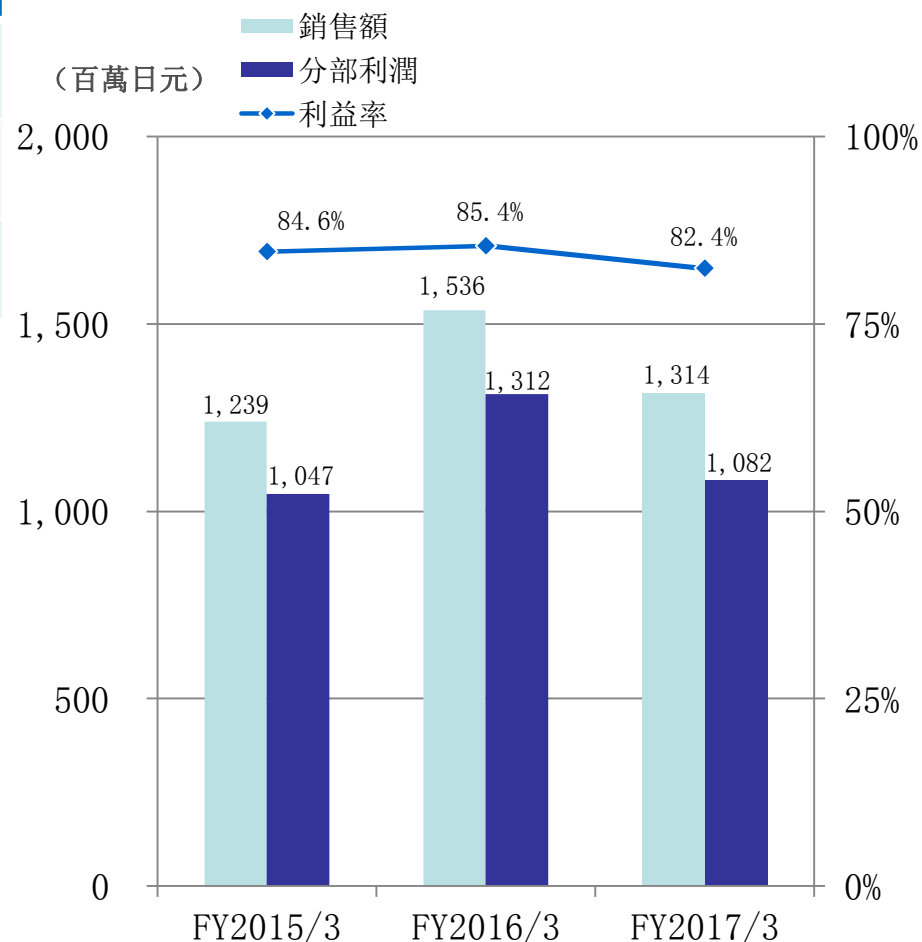
<買賣仲介>

- 前半個財年因日元升值和市場停滯而低迷的景氣在下半年並沒有獲得好轉，銷售額和利潤額都減少了。

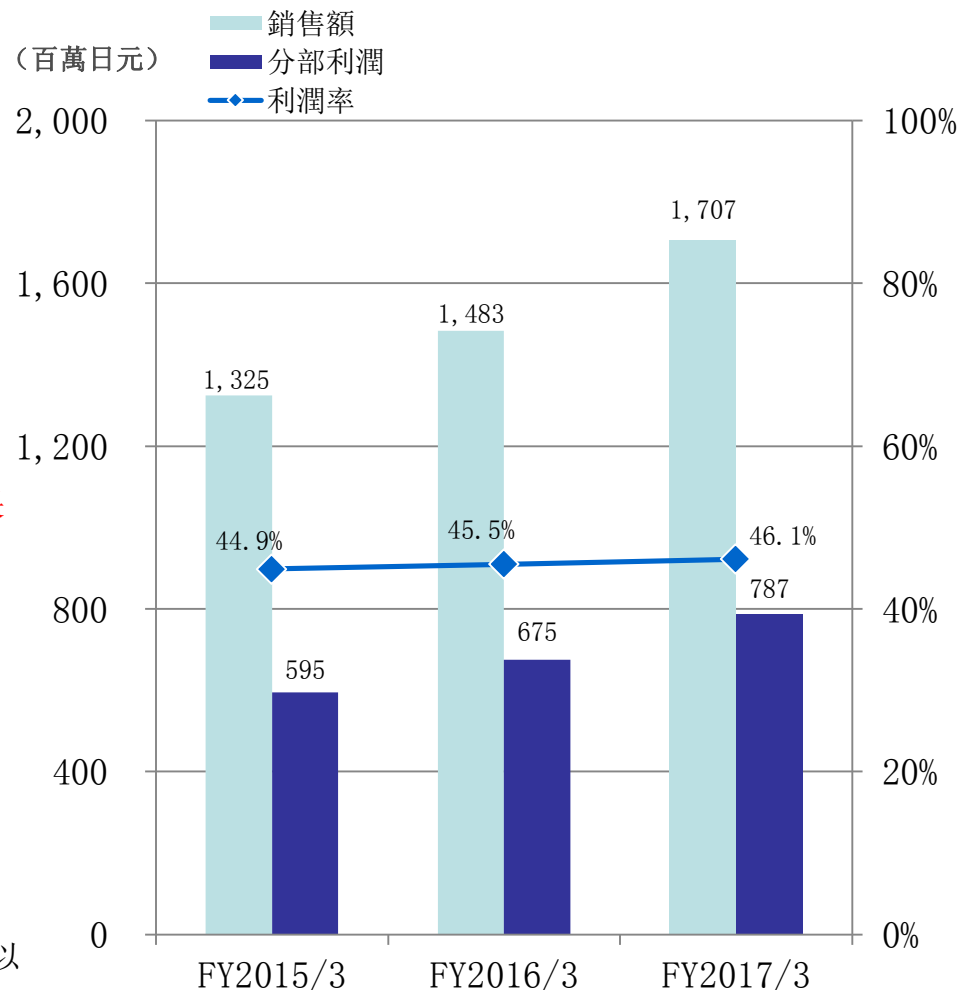
<租賃仲介>

- 以東京中心5區為重點，以地區熟知度為強項，我們**致力“於從客戶視角入手來為其排憂解難”**，這樣努力的結果就是，部門間的協同效果得到了提高，銷售額和利潤額都增長了。
- 在RP物業的商品化流程中，**立足于租戶視點的高水平企劃能力成爲了提高大樓附加價值，早期實現滿租的原動力**，為公司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)	FY2016/3	FY2017/3	增減
銷售額	1,483	1,707	+15.1%
分部利潤	675	787	+16.5%
利潤率	45.5%	46.1%	+0.6%p



<物業管理事業>

- 銷售額和利潤都獲得了增長
- 此次財年末受託棟數為362棟（比上年度增加了29棟，增長率為8.7%）受J-REIT委托管理共8棟。
- 出租率96.6%（同+1.1%p）

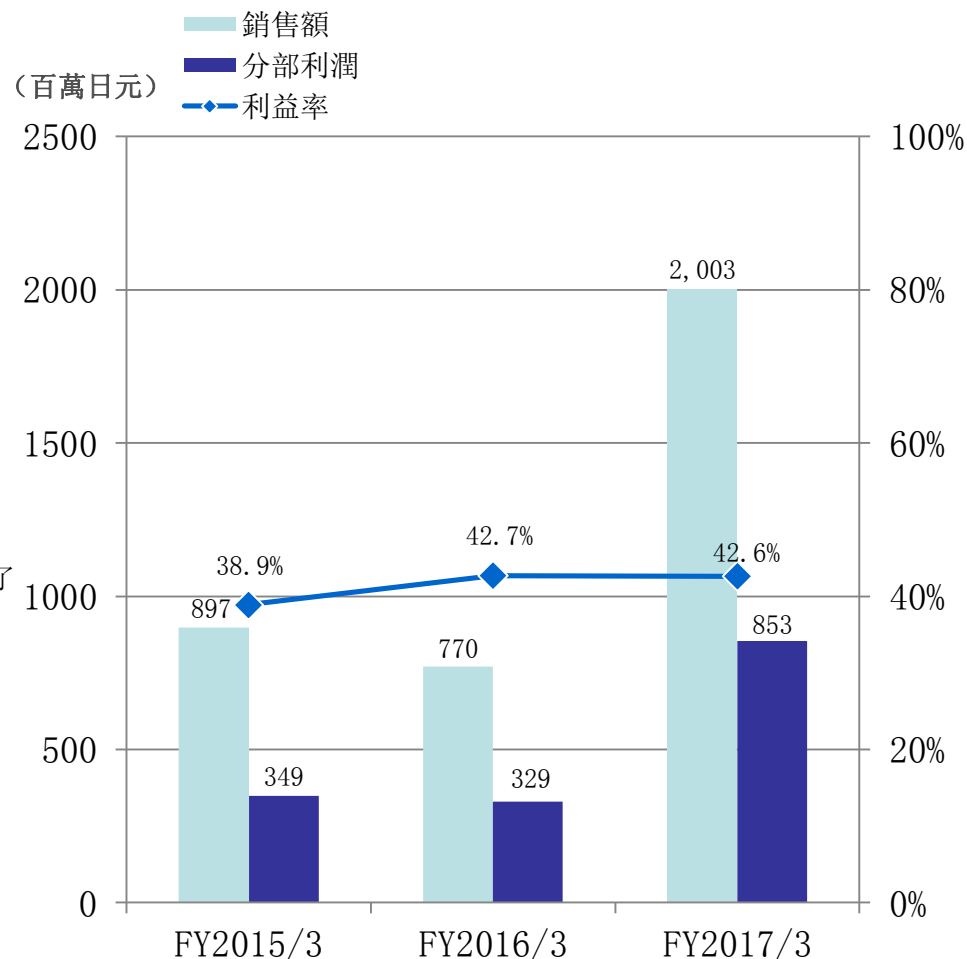
【受託棟數與出租率的變遷】

	受託棟數	出租率
2015年3月末	276棟	92.9%
2016年3月末	333棟	95.5%
2017年3月末	362棟	96.6%

<大樓維護事業>

- 物業管理受託棟數的增加也帶來了大樓維護受託管理棟數以及單次業務的增加，銷售額和利潤額有超過20%的增長。

(單位: 百萬日元)	FY2016/3	FY2017/3	增減
銷售額	770	2,003	+160.0%
分部利潤	329	853	+159.0%
利益率	42.7%	42.6%	(0.2%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瞭解和支持，並努力加快了保證審查的進度，**銷售額增長了25%，利潤額增長了36%**。

<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，但利潤實現了增長。

<會議室出租事業>

■**回頭客以及來自老客戶的介紹穩步增長**，銷售額和利潤額都實現了增長 (FY2017/3 銷售額4億1千萬日元，分部利潤1億2千6百萬日元)

<酒店運營事業>

■“春秋陽光名古屋常滑酒店” **以95%的高入住率持續增長**，客房單價也得到了提高。銷售額和利潤額均獲增長。

■從1月開始，此分部中加入了“天空之苑酒店”的銷售額和利潤額。發展形勢很好。

(FY2017/3 銷售額9億2千萬日元，分部利潤1億7千8百萬日元)

2018財年 業績予測

2017. 4～2018. 3

FY2018/3 業績預測

	FY2017/3	FY2018/3 預測	增減率
銷售額	40,394	50,000	+23.8%
(1) 不動產再生事業	35,636	43,716	+22.7%
其中RP事業（包含酒店開發等）	33,635	41,400	+23.1%
其中大樓租賃事業	1,868	2,171	+16.2%
(2) 不動產服務事業	3,042	3,060	+0.6%
(3) 運營事業	1,330	2,530	+90.1%
(4) 其他事業	689	1,095	+58.8%
調整額	▲304	▲401	—
銷售總利潤	13,700	16,200	+18.2%
(1) 不動產再生事業	11,027	13,006	+17.9%
其中RP事業（包含酒店開發等）	10,012	11,900	+18.9%
其中大樓租賃事業	971	1,071	+10.3%
(2) 不動產服務事業	1,913	2,170	+13.4%
(3) 運營事業	221	418	+89.3%
(4) 其他事業	539	605	+12.0%
銷售費以及一般管理費	4,319	5,700	+32.0%
營業利潤	9,380	10,500	+11.9%
利潤總額	8,894	10,000	+12.4%
淨利潤	6,452	7,000	+8.5%
實際稅額負擔率	27.45%	—	—
每股分紅（日元）	30.00	32.00	+6.7%

- 東京辦公大樓事業是本公司的核心事業。
- 其中，我們集結全公司力量著力發展再生事業。
- 在此基礎上我們強化存儲型事業，建立穩定的收益結構。

- 在租金平穩、市場維持現狀的前提下，我們對RP的毛利率做了預測。
 FY2016/3: 30.1%
 FY2017/3: 29.8%
 ⇒ **FY2018/3 : 28.7%**

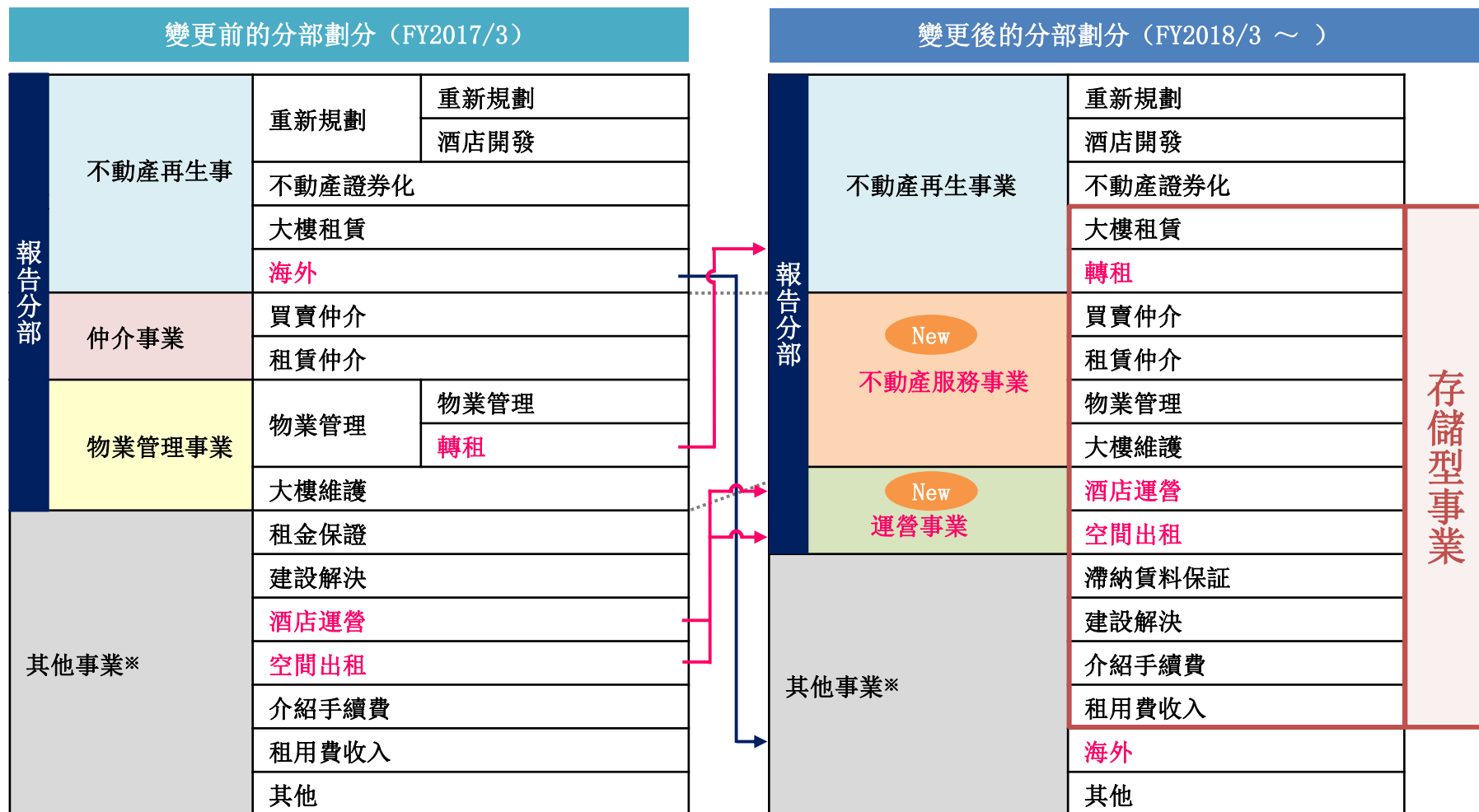
- 預估銷售手續費為9億日元（FY2017/3 3.6億日元）
- 預計增加60名員工。

- 稅務上的結轉虧損金得到了消解，稅負擔率轉為實際稅率（30.86%）。

- 每股分紅預計增加2日元，達到**32日元**。

關於財務報告分部的變化

爲了中長期的穩定發展，我們開始強化存儲型的不動產服務事業和運營事業。
從FY2018/3開始，我們變更了財務報告中的分部劃分和名稱。



存儲型事業

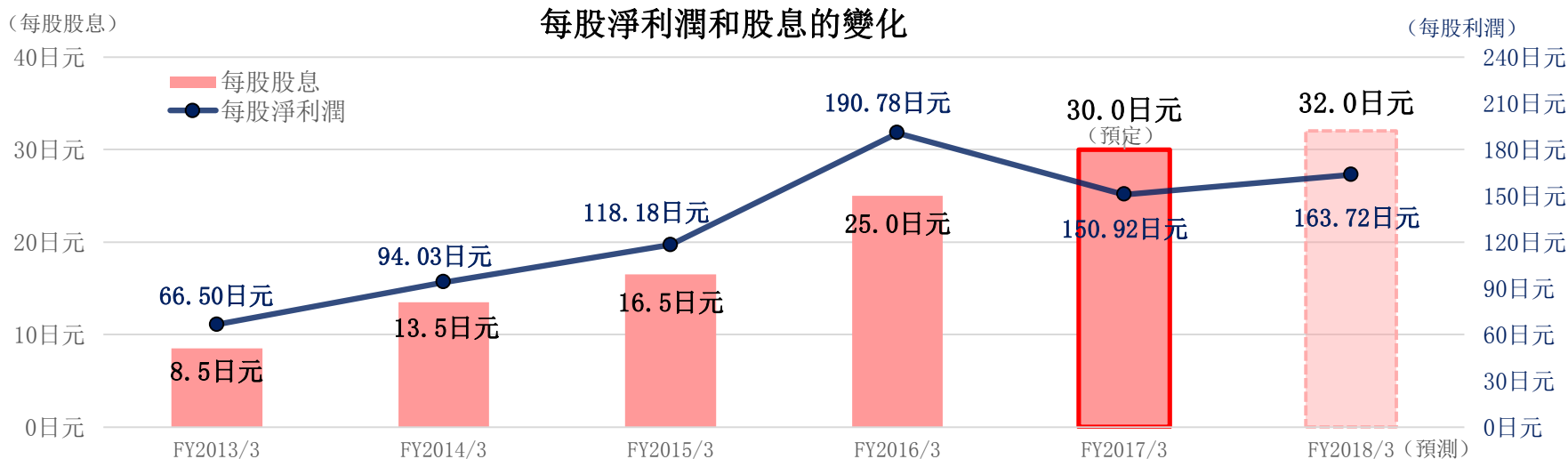
※ “其他事業” 是指不包含在報告分部中的事業。

關於利益分配的基本方針

我們公司集團，①為了能給股東帶來**長期和穩定的利潤回報**一直在不斷努力，②同時考慮到公司未來的發展，我們也在努力確保足夠的投資資金，以便為公司在酒店事業和海外事業上的**積極挑戰**做後備。③利潤分配上，在**財務的穩定和強化**中，**為股東提供綜合性的利潤回報**是我們的**基本方針**。

	FY2013/3	FY2014/3	FY2015/3	FY2016/3	FY2017/3	FY2018/3 (預測)
每股淨利潤	66.50日元*	94.03日元	118.18日元	190.78日元	150.92日元	163.72日元
每股股息	8.50日元*	13.50日元	16.50日元	25.00日元	30.00日元	32.00日元
派息比率	12.8%	14.4%	14.0%	13.1%	19.9%	19.5%
參考派息比率 (實效稅率換算後)	22.1%	23.3%	19.7%	19.3%	20.9%	—

※本公司從2013年10月1日開始，以每一普通股分成一百股的方式進行了拆股。因此，為了便于比較，這裏按每股的百分之一來表示每股股息。



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

世界經濟緩慢增長，但前景愈加不明朗

美國收入和僱用情況的改善推動了發達國家的經濟增長。新興國家的經濟顯示出從經濟減速中恢復的徵兆。今後的世界經濟也將**以發達國家為中心，整體繼續保持緩慢增長的趨勢。**

因自己國家最重要這種內向型民粹主義的抬頭而導致的美國經濟政策的不確定性，英國脫離歐盟而導致的經濟不安，新興國家的發展鈍化，以及地緣政治學的風險加劇，**這一系列的現象使得今後世界經濟形勢的前景愈加不明朗。**

日本政府定下了2020年實現名目GDP600兆日元的目標，迄今為止的發展戰略得到了進一步強化。通過改革工作方式，創造讓女性更容易活躍發展的社會環境，放寬限制，來推進**“一億總活躍”**的社會目標，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。**此外，對於出租住宅貸款的融資，一部分金融機構開始顯現消極的態度。

處于都心的中小型的收益性大樓是我們公司業務的一部分，在老齡化和融資環境良好的背景下，**出于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。**

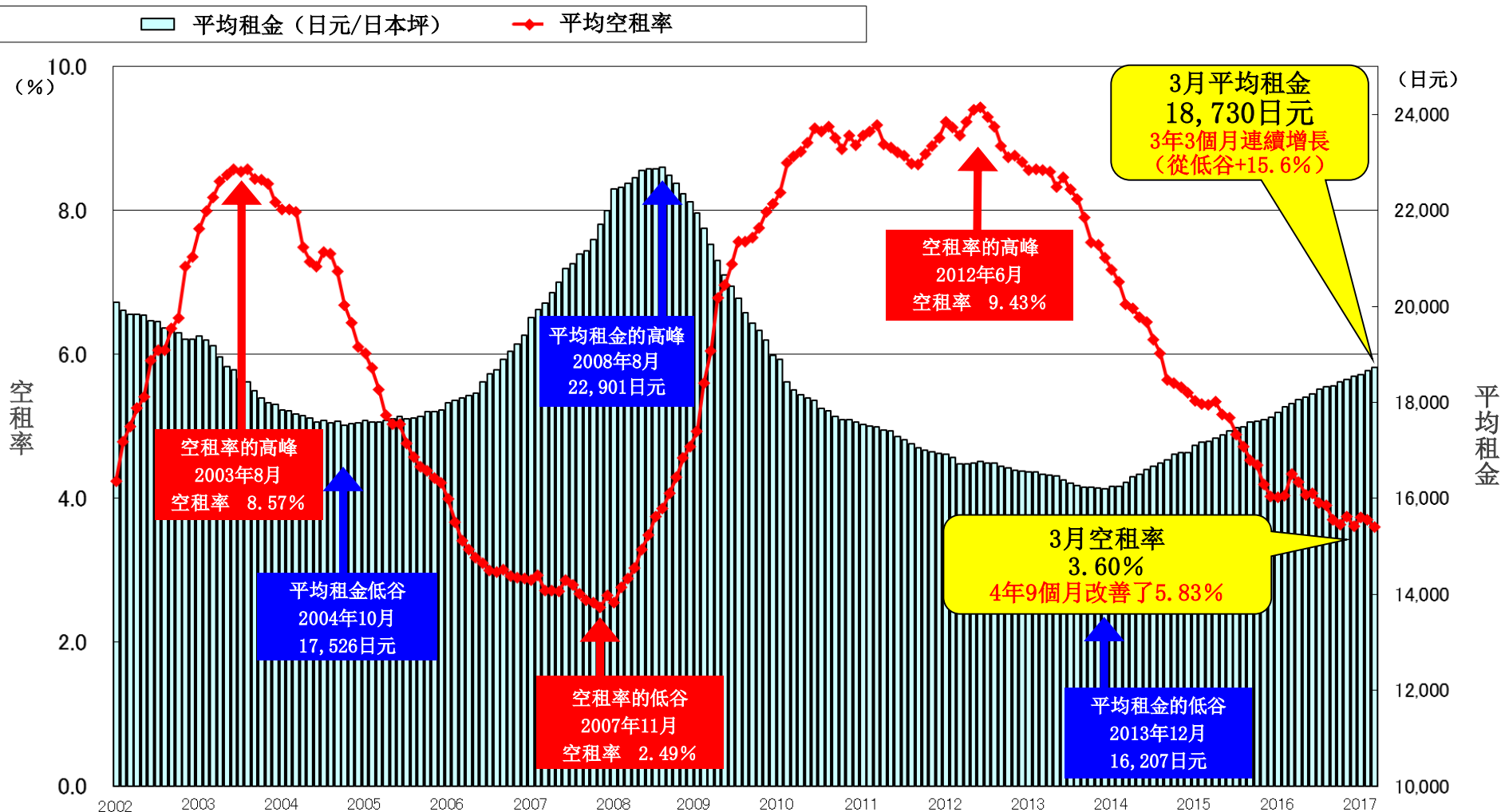
為了實現觀光立國，政府進行旅館行業法的修改。**2016年訪日外國游客人數達到了2403萬人，住宿設施的不足成為迫切需要解決的課題。**並且，訪日游客開始從經濟型團隊旅游轉向個人自由行，消費需求也正在從**“購物消費”**向**“體驗消費”**轉變中。

東京都心的辦公大樓市場呈現供需膠著的狀態

因為企業業績很好，所以對東京都都心的辦公室需求很高。東京都心5區的平均空租率繼續維持在低水準，但另一方面，因為2018年以後會有大貴規模新大樓的供給，所以平均租金漲幅微小。

以地段優越的東京都心辦公大樓為中心，資訊通信行業，人力資源行業，不動產行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，**但由于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

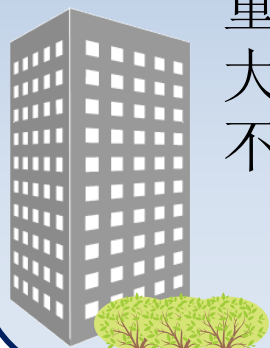
招租
斡旋力

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

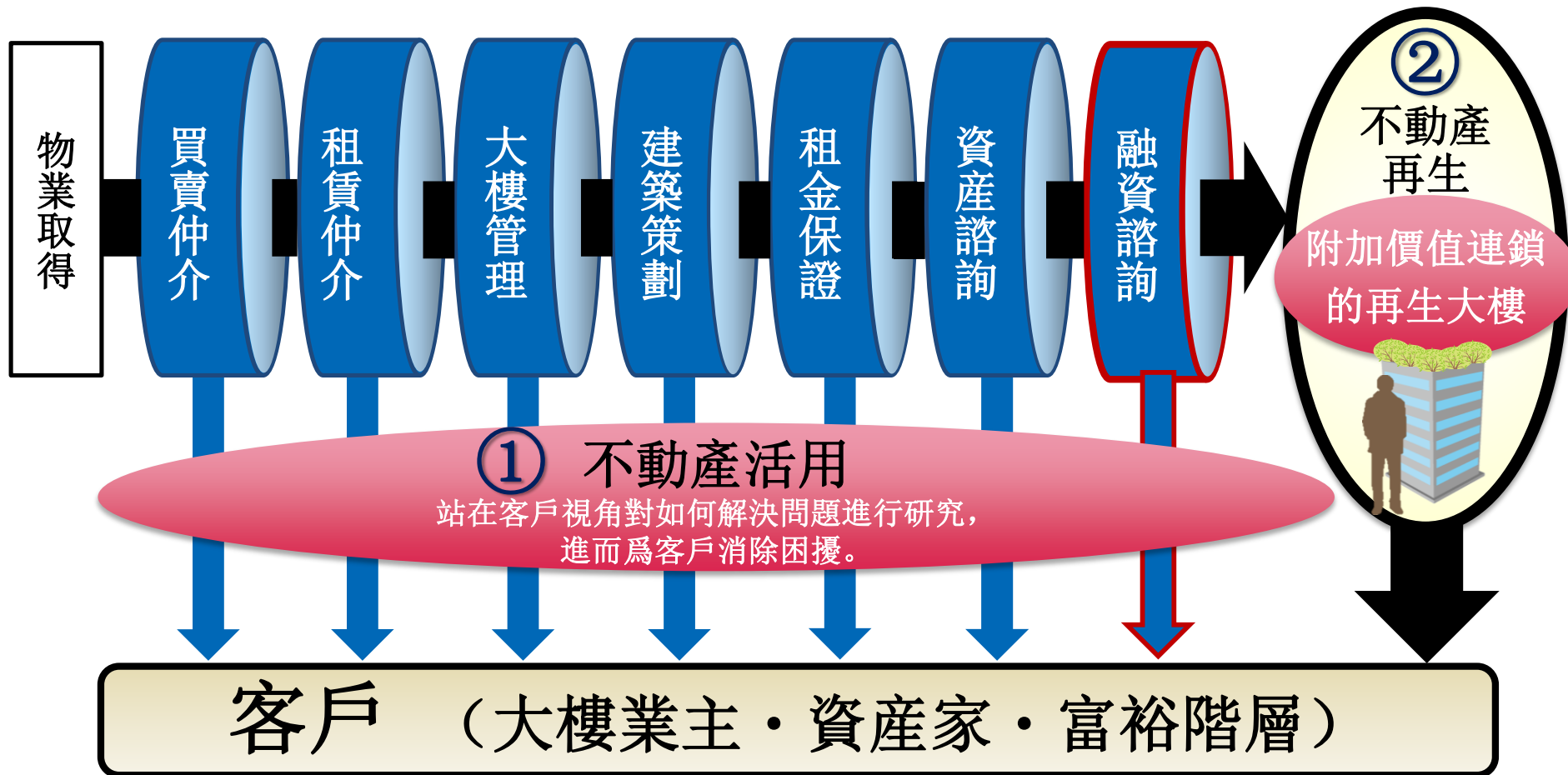
酒店持有・運營
酒店開發・再生・銷售
酒店以及運營公司的M&A

海外事業

在越南的酒店・住宅開發
在印度尼西亞的
都市住宅開發・服務式公寓開發
將來自臺灣的投資引到東京

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。



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. 基于理念・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，首先為了同僚夥伴的幸福而努力工作的集體。
- 然後以向客戶提供上述10倍的幸福為目標，為創造豐富的社會做貢獻。

2. 基于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，由此推進全員工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

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，深入瞭解租戶的需求，**以地區熟知度為強項**，進行租戶招攬方面的活動。

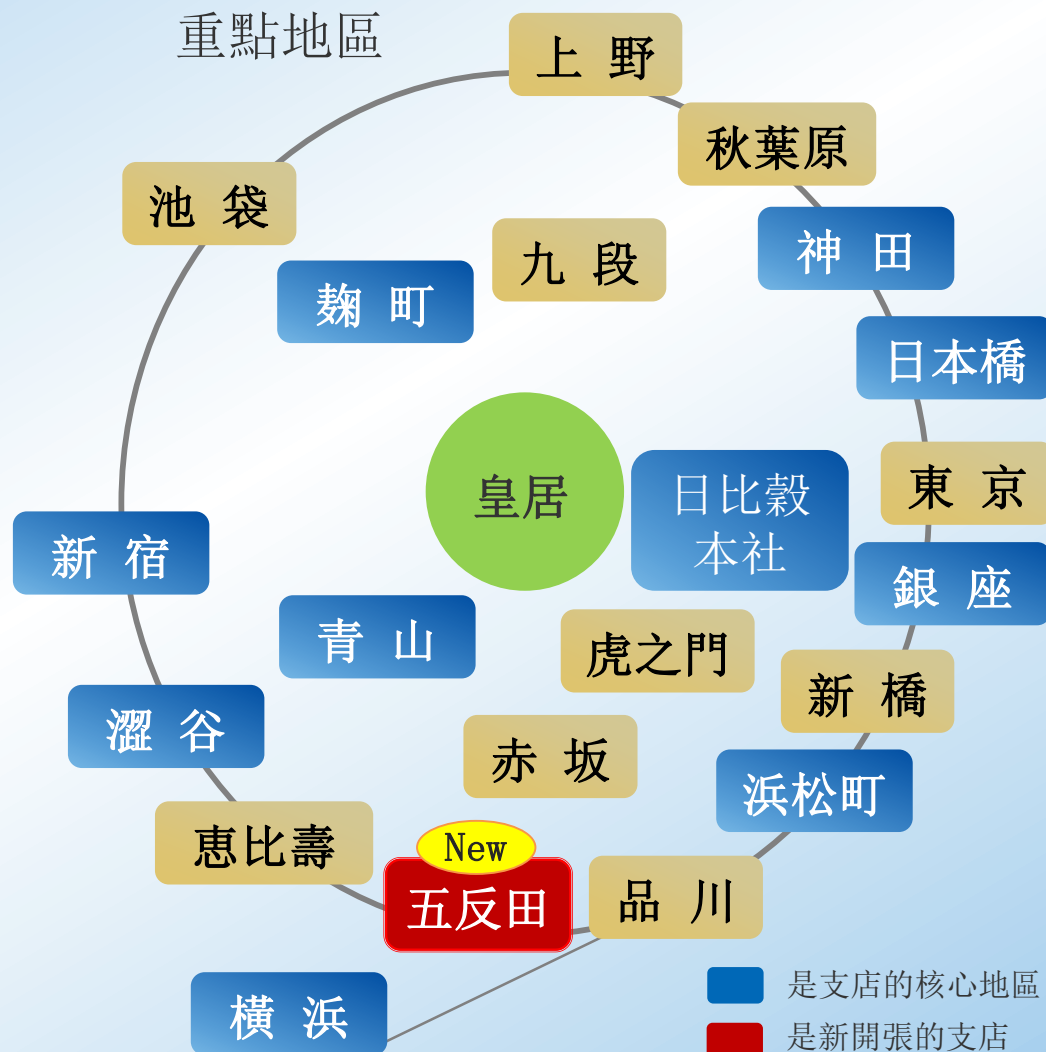
(※包括非正式員工)

2. 以業主視角為其解決問題的窗口

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

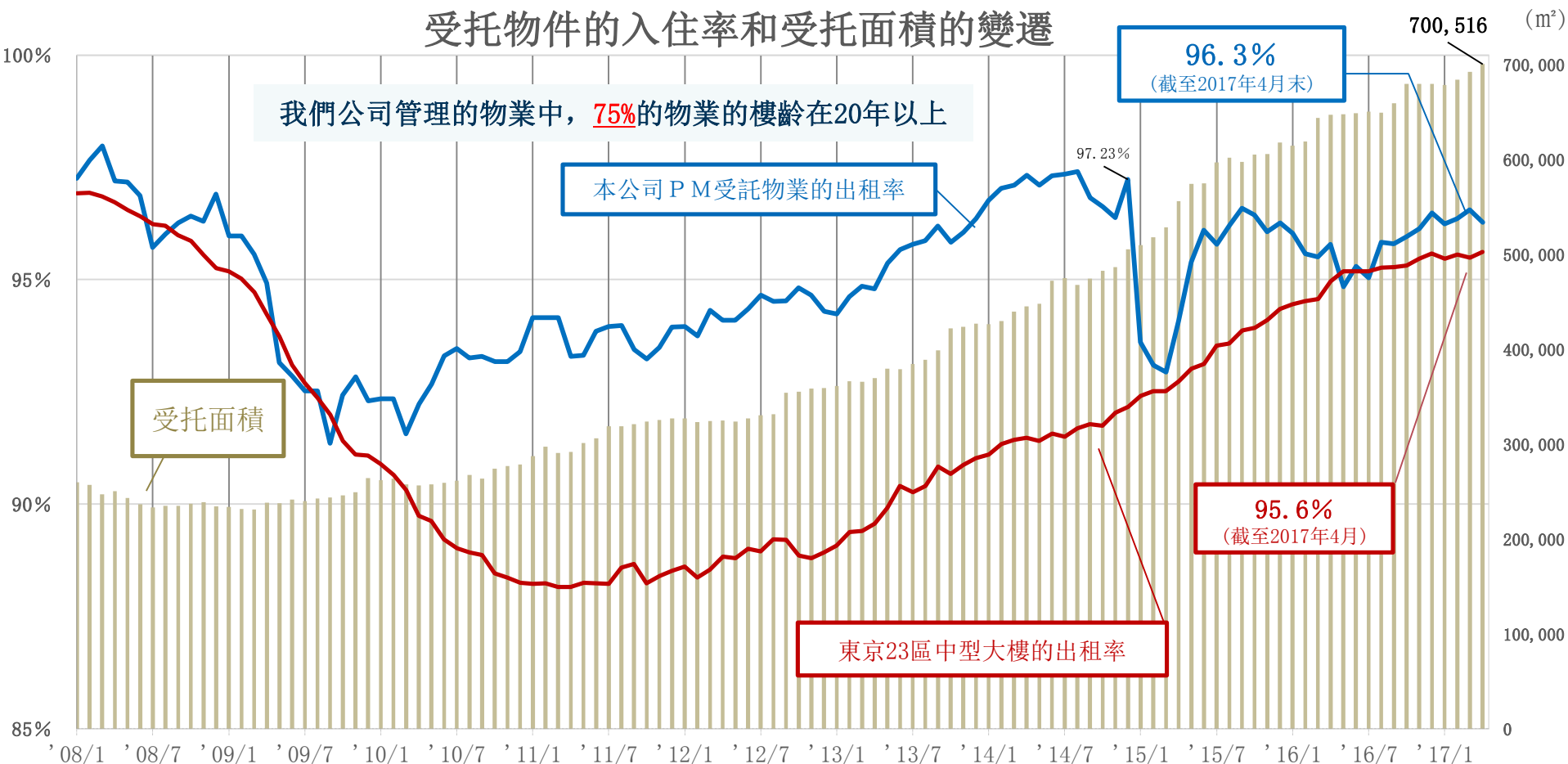
3. 促進“大樓的有效活用事業”

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。因為在**我們公司整體租下**的前提下，合作**銀行願意給予追加融資**。所以我們利用這個優勢，從翻新工程到大樓運營，替業主解決一系列問題。通過大樓業主・銀行・我們公司這種三位一體的態勢讓大樓重新煥發出生機。



PM 受托面積與客戶數量穩步增長

受托物件的入住率和受托面積的變遷



※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受托物業的出租率

2014年第4季度，由于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。

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」。不斷以客戶視角研究問題，通過營造「**高品質與魅力**」來挖掘出物業本身還未被察覺的市場價值和不動產價值，然後以合適的價格銷售給資產家和富裕階層。售後的溫馨服務能贏得客戶深深的信賴，也可以促成將來的存儲收益。

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

把辦公大樓改造成具有較高社會意義的托兒所



外觀 After

有三個車站4條綫路可利用，地理位置優越



室內 Before



室內 After

以大量柏樹為天然材質的地板，色調和材質溫和，適合不滿1歲的兒童



入口 Before



入口 After



【物業概要】

- 地址：東京都中央區日本橋富沢町
- 結構：鋼筋混凝土，地下1層地上4層。
- 竣工：1986年（屋齡31年）
- 用途：辦公室，車庫，倉庫
- 占地面積：306.94m²（92.84日本坪）
- 建築面積：852.46m²（257.86日本坪）



室內 After

- ①購入曾是某公司本部的一棟大樓
- ②從地區特點和社會需要出發，我們把這個項目的意義定為“女性回歸社會和減少待入托兒童”，引入了政府認可的托兒所作為租戶。
- ③把辦公大樓改造為托兒所
- ④有效利用政府補助金用于完善設施和運營。
- ⑤租用該大樓的托兒所簽訂了30年的定期租約，我們把這棟既有穩定收益，又對社會有貢獻意義的大樓銷售給了富裕階層。

迎合租戶需求的配套辦公室

在租戶入駐之前，根據客戶需求進行內部裝修，做成“**配套辦公室**”。
憑藉地區特點和對當地市場的把握，我們通過高品質的設計企劃，實現了物業的最佳用途。

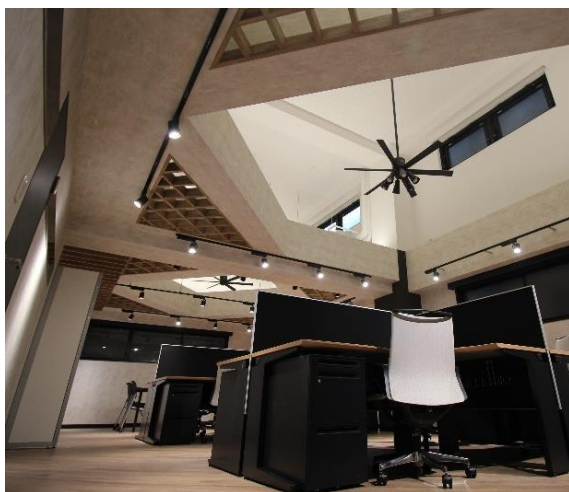
<Case①> 西新橋一棟收益大樓



<Case②> 秋葉一棟原收益大樓



<Case③> 銀座一棟收益大樓



2017年3月會計年度 公司勇于挑戰新領域的主要新聞

年	月日	類別	新聞
2016	4/1	CSR	為京都大學經營管理研究生院的管理會計課程提供贊助。
	4/25	酒店事業	國內第一家酒店“春秋陽光名古屋常滑酒店”在愛知縣常滑開張，194間客房開始運營。
	8/1	海外事業	海外第一家酒店“The Blossom City”在越南峴港開張，45間客房開始運營。
	9/29	酒店事業	作為固定資產，取得了京都四條河原町的酒店用地京。
	10/7	現有事業的擴大	以旅社和旅館的企劃和運營事業為目的，成立了子公司“Sun Frontier Community Arrangement Co., Ltd”。
	11/25	CSR	為越南峴港大學的日語習得講座提供贊助。
	12/1	海外事業	海外第一家酒店式公寓“京Serviced Apartment”在雅加達開業，90間客房開始運營。
	12/1	M&A	獲得了Sky Court Hotel Co., Ltd. 的股份 該公司旗下4棟酒店（564間客房）成為我們集團的運營酒店。
	12/15	其他	入選“JPX日經中小型股票指數”。
2017	1/5	海外事業	都市型住宅“CASA EMERALD GANDARIA”的9戶住宅于雅加達開工。
	2/1	現有事業的擴大	面向外國人的住宿設施“Planetyze Hostel”開業。
	3/1	現有事業的擴大	時租會議室“Vision Center田町”和“Vision Center橫濱”開業。
	4/3	現有事業的擴大	新開設了五反田支店。
	4/28	酒店事業	第一家公司自有品牌“日和酒店和度假地”的“日和舞濱酒店”開業，80間客房開始運營。
	5/8	海外事業	住宅“HIYORI Garden Tower”在越南峴港開工。

擴大現有事業的同時，
發展戰略也取得了進步。



2016. 10. 21 堀口社長在京都大學演講



2016. 11. 25 在峴港大學的簽字儀式



2017. 4. 3 五反田新支點的成員

3) 成長戰略

通過“流動”事業中打基礎，
用于擴大“存儲”事業。

～ “流動”收益和“存儲”收益兩手抓的經濟模式～



．．． “存儲型事業” 的新訊息。



．．． “流動型事業” 的新訊息。

成長戰略“四部曲”的具體實施

1) 擴大現有事業

辦公室事業的
發展和擴大

2) 酒店事業

針對入境需求的
都市型觀光酒店

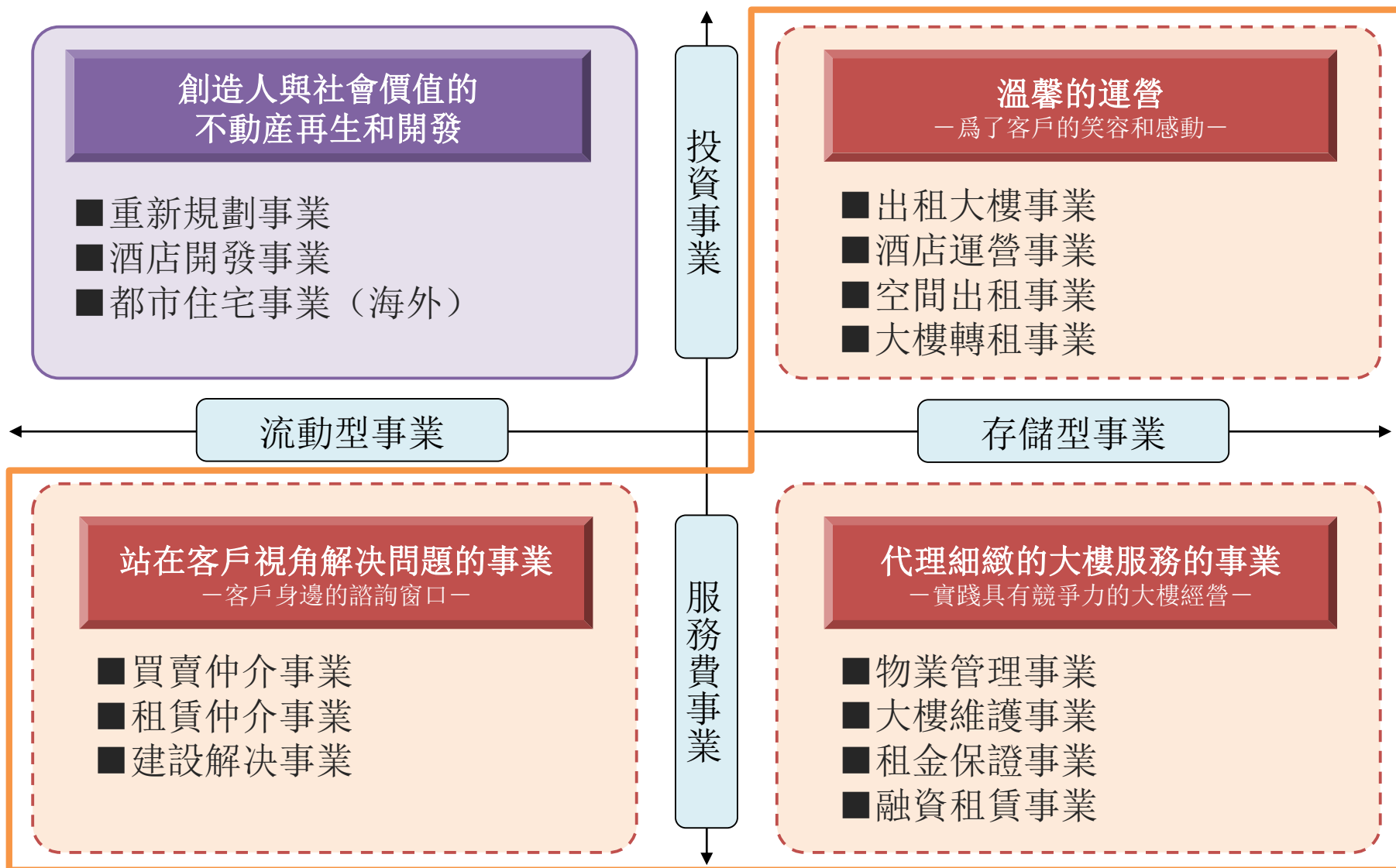
3) M&A

獲得股份&資本參與
&業務合作

4) 海外發展

印度尼西亞&越南

以“不動產再生和活用”為強項、 強化親近客戶的“存儲型事業”



“HIYORI HOTELS & RESORTS (日和酒店與度假地) 誕生



由我們公司自主開發和運營的自有公司品牌“日和酒店與度假地”誕生了。

“日和”酒店品牌是以中高檔消費層為對象的“面向入境訪客需求的都市型觀光酒店”。為了能讓來自國內乃至世界上因商業或者觀光出行的客人能够在酒店獲得更舒適的住宿體驗，我們以建設“溫馨酒店”為目標，做出了各種努力。在我們的酒店，客人能體驗到日本特有的待客之道，當地特有的氛圍，以及極具文化的家庭般的服務。2017年4月28日，自有品牌的第1家酒店“日和酒店舞濱店開業了”。



公司第一個自有品牌的酒店
“日和酒店舞濱店”

琉球榻榻米的雙人房



2017年4月28日
新開業

枕頭吧



酒店大堂



自助早餐



高品質的洗漱用品



家庭房



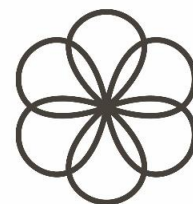
外觀



酒店正門



< “日和酒店與度假地” 品牌商標 >



HIYORI HOTELS & RESORTS

品牌商標，是用日本的花朵作為主題來表現日本的待客之心。用簡約和現代的圖案來表現日本傳統的花朵，象徵“日和酒店”傳統和先進的融合。不同檔次的酒店用不同的花朵圖案來表現，以此形成可以涵蓋各類檔次酒店的綜合酒店品牌。

酒店事業的理念和開展狀況

— 面向入境游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成長的酒店。
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

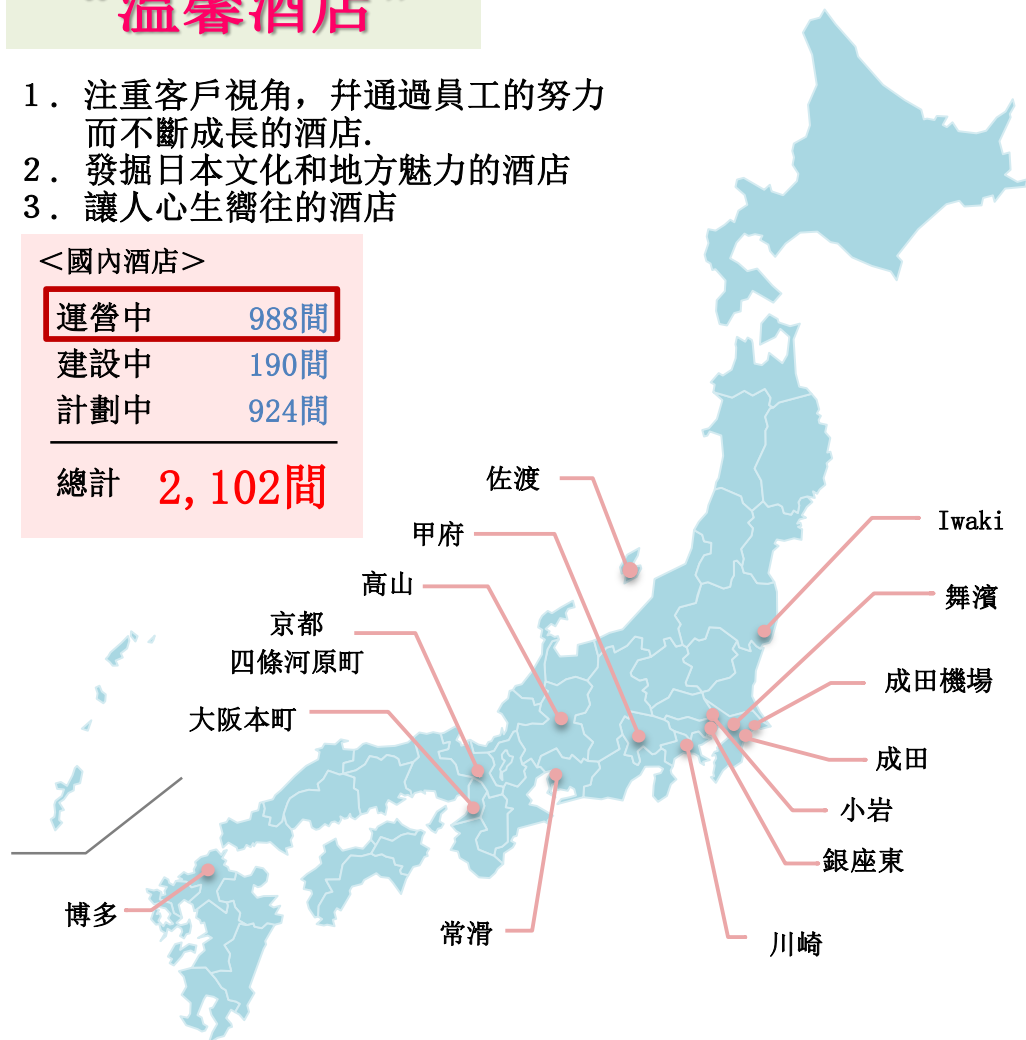
<國內酒店>

運營中 988間

建設中 190間

計劃中 924間

總計 2,102間



(注) 上述時間和規模皆處于計劃中，今後可能有所變化。

<國內酒店一覽表>

現狀	開業 (預定)	品牌	酒店名稱・所在地	房間數
出租中	—	—	Iwaki	150
運營中	2016年4月	共同	常滑	194
運營中	—	自社	川崎	200
運營中	—	自社	小岩	105
運營中	—	自社	成田	100
運營中	—	自社	博多	159
運營中	2017年4月	自社	舞濱	80
建設中	2017年7月	他社	甲府	190
計劃中	2018年4月	自社	高山	80
計劃中	2018年上半年	自社	銀座東	137
計劃中	2018年上半年	自社	佐渡	115
計劃中	2018年上半年	未定	成田機場	210
計劃中	2018年下半年	自社	大阪本町	193
計劃中	2019年上半年	自社	京都四條河原町	189

除了與春秋集團的共同品牌“SPRINGSUNNY”，在主要都市和觀光都市，自有品牌酒店“日和酒店和度假地”也在計劃和發展中。

共同品牌
酒店



自有品牌
酒店



以M&A的方式收購了酒店運營公司

“Sky Court Hotel Co., Ltd.”（天空之苑酒店公司）



2016年12月1日，通過我們公司的子公司陽光酒店管理株式會社，

取得了“Sky Court Hotel Co., Ltd.”百分之一百的股權。該公司以首都圈為中心，運營著4家酒店。每一家酒店的地理位置和檔次都非常適合接待入境旅行團和自由行游客。今後我們會努力提高酒店的附加價值，讓顧客更加滿意，同時，也會努力提高酒店的收益，以促進公司整體的成長和發展。

4棟564間客房
2016年12月
開始運營

運營酒店的介紹

川崎天空之苑酒店



- 所在地：神奈川縣川崎市
- 客房數數：200間
- 占地面積：1,175.09m²
(355.46日本坪)
- 建築面積：4,463.67m²
(1350.26日本坪)

小岩天空之苑酒店



- 所在地：東京都江戸川區
- 客房數數：105間
- 占地面積：717.34m²
(216.99日本坪)
- 建築面積：2,759.01m²
(834.60日本坪)

成田天空之苑酒店



- 所在地：千葉縣成田市
- 客房數數：100間
- 占地面積：10,734.70m²
(3,247.25日本坪)
- 建築面積：2,137.66m²
(646.64日本坪)

博多天空之苑酒店



- 所在地：福岡縣福岡市
- 客房數數：159間
- 占地面積：808.09m²
(244.44日本坪)
- 建築面積：3,383.79m²
(1,023.59日本坪)

在出租會議室和辦公室事業上 新增了兩個據點，總支店數量達到6家

出租會議室 (Vision Center)

Vision Center 東京

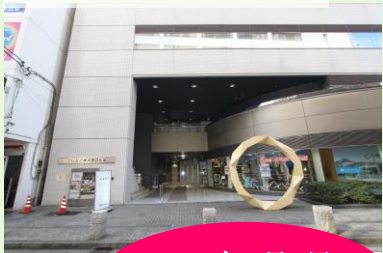


Vision Center 田町



2017年3月1日
新開業

Vision Center 橫濱



2017年3月1日
新開業

出租辦公室 (Vision Office)

Vision Office 神田



Vision Office 新宿



Vision Office 神田
ANNEX



第一處據點“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。我們有一隻非常瞭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啓動中**。

2017年3月第五和第六家分支

“Vision Center 田町”和“Vision Center 橫濱”開張了。

位于東京都心的3家新分支也在計劃中。

面向訪日外國人的旅社 “Planetyze Hostel” 開業

外觀



把一棟辦公大樓轉變為旅社


2017年2月13日
新開業



宿舍式的房間



旅社大堂的交流空間

 從都營淺草綫“東日本橋”站步行僅需4分鐘（沿靖國路）

2017年2月13日，面向訪日外國人的“Planetyze Hostel”在東日本橋開業。這家酒店是我們和Travelience株式會社一起運營的。Travelience公司以歐美國家的游客為主要對象，提供網上旅行指南的服務。

Planetyze Hostel

【設施概要】

地址：東京都中央區東日本橋2-24-9
構造：鋼筋結構 地上10層
完工年份：1987年（屋齡30年）
用途：簡易旅館（旅社）
占地面積：109.45 m²（33.10日本坪）
建築面積：784.65 m²（237.35日本坪）
構成：1 F 大堂&咖啡店&酒吧
2 F 辦公室
3 F ~ 10 F 住宿設施
住宿人數：104名
客房類型：雙人房、大床房、
兩層上下床式的宿舍
附帶設施：免費Wi-Fi、咖啡店&酒吧、
自助洗衣機、乾燥機
接待語言：日語、英語、法語、中文
葡萄牙語、泰語

【旅社運行體制】

所有者：陽光不動產株式會社
運營委托者：Sun Frontier Community
Arrangement Co., Ltd.
（陽光不動產的完全控股子公司）
運營受托者：Travelience 株式會社

以成爲面向亞洲的招商引資企業爲目標

1. 促進海外富裕階層對東京的入境投資
爲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年設立于臺北)、香港・上海・新加坡等)


開發新的投資商品，充實運營能力，
以成爲面向亞洲富裕階層的招商引資企業
爲成長目標。



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，爲當地人民的幸福和繁榮做貢獻。
(印度尼西亞・越南等)

海外事業的理念和發展狀況

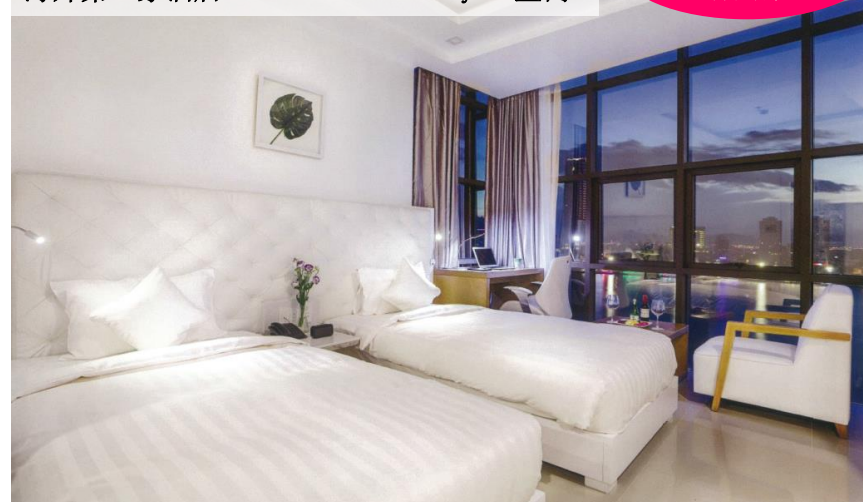

理念 “爲了亞洲各國人民的幸福，我們與志同道合的夥伴一起”
在成長顯著的東南亞的大都市開展事業，爲當地人的幸福和繁榮做貢獻。

 越南項目一覽表

現狀	開業	所在地 / 用途	規模
運營中	2016年8月	峴港 酒店 “The Blossom City”	45 間房
建設中	2019年 上半年	峴港 分銷住宅 “HIYORI Garden Tower”	306戶
計劃中	未定	峴港 綜合商業設施	酒店·酒店式公寓 156 間房 +住宅229戶+商店

2016年8月
新開業

海外第一家酒店“The Blossom City” 室內


 印度尼西亞項目一覽表

現狀	開業	所在地 / 用途	規模
售罄		雅加達 按戶銷售	5 戶
建設中	2017年9月	雅加達 按戶銷售 “CASA EMERALD GANDARIA”	9 戶
運營中		雅加達 住宅 + 酒店式公寓 “京 Serviced Apartment”	90 間房

注：SA 指 Serviced Apartment
是酒店式公寓。

浴室



窗外夜景





越南峴港 2號項目 ～都市型高層公寓～



峴港被選爲了2017年亞洲太平洋經濟合作組織會議的舉辦地，是受到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”于2016年8月開業，2號項目的都市型高層公寓項目以及3號項目也在推進中。

★ 2號項目 高層公寓 「HIYORI Garden Tower」

完成效果圖（外觀）
28層的高層公寓



2017年3月
306戶開工

完成效果圖（室內）



2017年3月10日 開工慶典

從日本成田機場起飛到越南的直飛航班開航了。
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。
峴港是企業發展的熱門地區，同時也是亞洲矚目的遊覽勝地。
并且，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地區，各個項目正在推進中。



2號項目 都市型住宅 『CASA EMERALD GANDARIA』



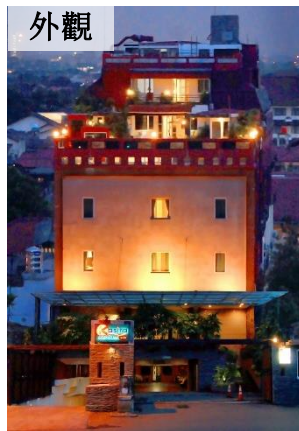
完成效果圖（外觀）

2017年9月～
9戶 預計依次竣工

完成效果圖（室內）



3號項目 酒店式公寓 『京 Serviced Apartment』



外觀



內部泳池

2016年12月
運營開始

<商標>



Serviced Apartment
Jakarta

90間房的酒店式公寓

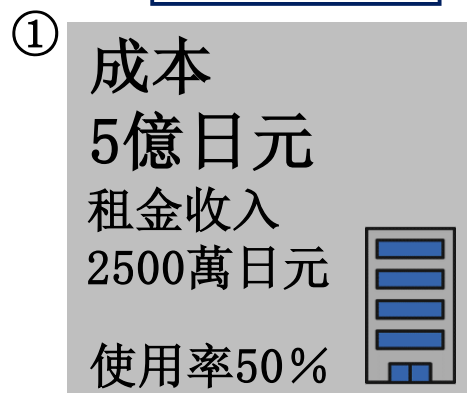


(參考) 關於我們公司核心的 重新規劃事業

我們購入使用率低或需要翻新的大樓，對大樓正面和入口進行規劃和設計，除了空調，排水，以及電梯等設備的改造翻新，在內部裝修上我們也用心設計，建設配套辦公室和屋頂綠色花園，使大樓實現符合人與社會需求的最佳用途，然後銷售給資產家和富裕階層。

這個財年的平均事業期間**大約為10個月**

10億日元



收益率
5%

設備・室內
門廳・公用部分
外牆・綠化等



③ 實現滿租

收益率
5%

屋齡20年左右的大樓

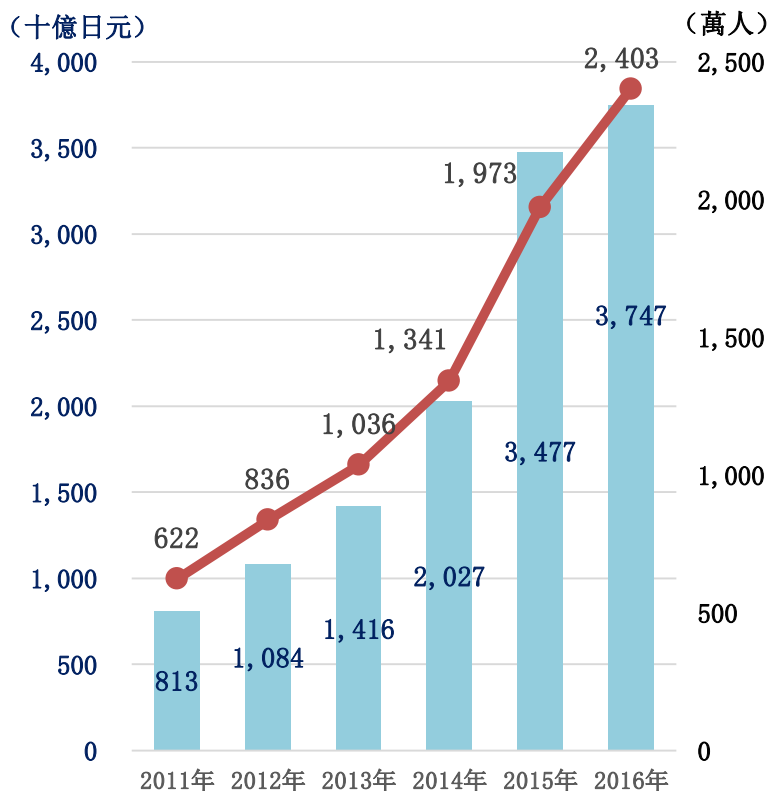
翻新設計，規格和設備，
并通過發揮地區設置度的租賃營銷活動來增加價值

訪日外國人數的變遷和訪日人口的比例

2016年訪日外國人數達到了**突破了2,403萬人**（與前年相比增加了**21.8%**）。

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，以訪日游客為主要目標擴展事業。

訪日外國人數和消費額的變化



※出處：根據日本政府觀光局和觀光廳的資料製成。

訪日外國人數的變遷和訪日人口的比例

國名	2015年	2016年	增長率	人口 (百萬人)	總訪日人口比例
1 中國	4,993,689	6,372,948	+27.62%	1,378.98	0.55%
2 韓國	4,002,095	5,090,302	+27.19%	50.82	12.02%
3 台灣	3,677,075	4,167,504	+13.34%	23.55	21.23%
4 香港	1,524,292	1,839,189	+20.66%	7.36	30.00%
5 美國	1,033,258	1,242,702	+20.27%	323.98	0.46%
6 泰國	796,731	901,458	+13.14%	68.98	1.57%
7 澳大利亞	376,075	445,237	+18.39%	24.36	2.19%
8 馬來西亞	305,447	394,262	+29.08%	31.72	1.49%
9 新加坡	308,783	361,804	+17.17%	5.59	7.77%
10 菲律賓	268,361	347,860	+29.62%	104.20	0.40%
總數	19,737,409	24,039,053	+21.79%	7,206.31	0.40%

※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》(2016年10月版)製成

公司概要

公司名稱	陽光不動產株式會社
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 智顕
從業員數	子公司及相關公司在內正式員工共352名 （非正式員工在內共605名）
平均年齡	31.8歲（※2017年4月末現在）
事業內容	不動產再生 不動產服務（ 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 ） 酒店開發・運營
決算月	3月
上市市場	東證一部（股票代碼 8934）



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/ch/>

Mail: ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER