

2018年3月會計年度 第1季度 (2017.4~2017.6) 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。

2018年3月會計年度 第1季度決算成果概要	1~11
未來的發展 1) 事業環境	12~14
2) 經營方針與商業模式	15~24
3) 成長戰略	25~34
公司概要	35~38

2017年8月9日



SUN FRONTIER

股票代碼：8934

FY2018/3 第1季度決算成果的概要

FY^{※1} 2018/3 第1季度決算成果

業績按照計劃推進

(¥ 百萬日元)

	成果	利潤率	与前年同期比	增減率	全財年業績預測	完成率
銷售額	8,909	—	-1,494	-14.4%	50,000	17.8%
營業利潤	2,100	23.6%	-1,470	-41.2%	10,500	20.0%
利潤總額 ^{※2}	2,016	22.6%	-1,452	-41.9%	10,000	20.2%
淨利潤 ^{※3}	1,368	15.4%	-1,157	-45.8%	7,000	19.6%

※1 FY為會計年度 Fiscal Year 的縮寫，此後均簡稱爲 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. 第一季度的業績按計劃進行

- 由於出售了中期RP^{※4}案件，前年同期的業績大幅上揚，所以這個季度的業績的銷售額和銷售總利潤與此相比有所減少，但仍按計劃順利推進中。
- 本季度RP部門利潤率為30.8%，維持著較高的水準。（FY2016/3 27.8% FY2017/3 28.3%）

2. 物業收購順利進行

- FY2018/3會計年度計劃銷售的物業購入已經完成。下個會計年度計劃銷售的物業購入正在進行中。
- 本季度末的RP事業相關的庫存大樓數量是43棟，盤存資產餘額為364億日元。（2016年6月末34棟，248億日元）

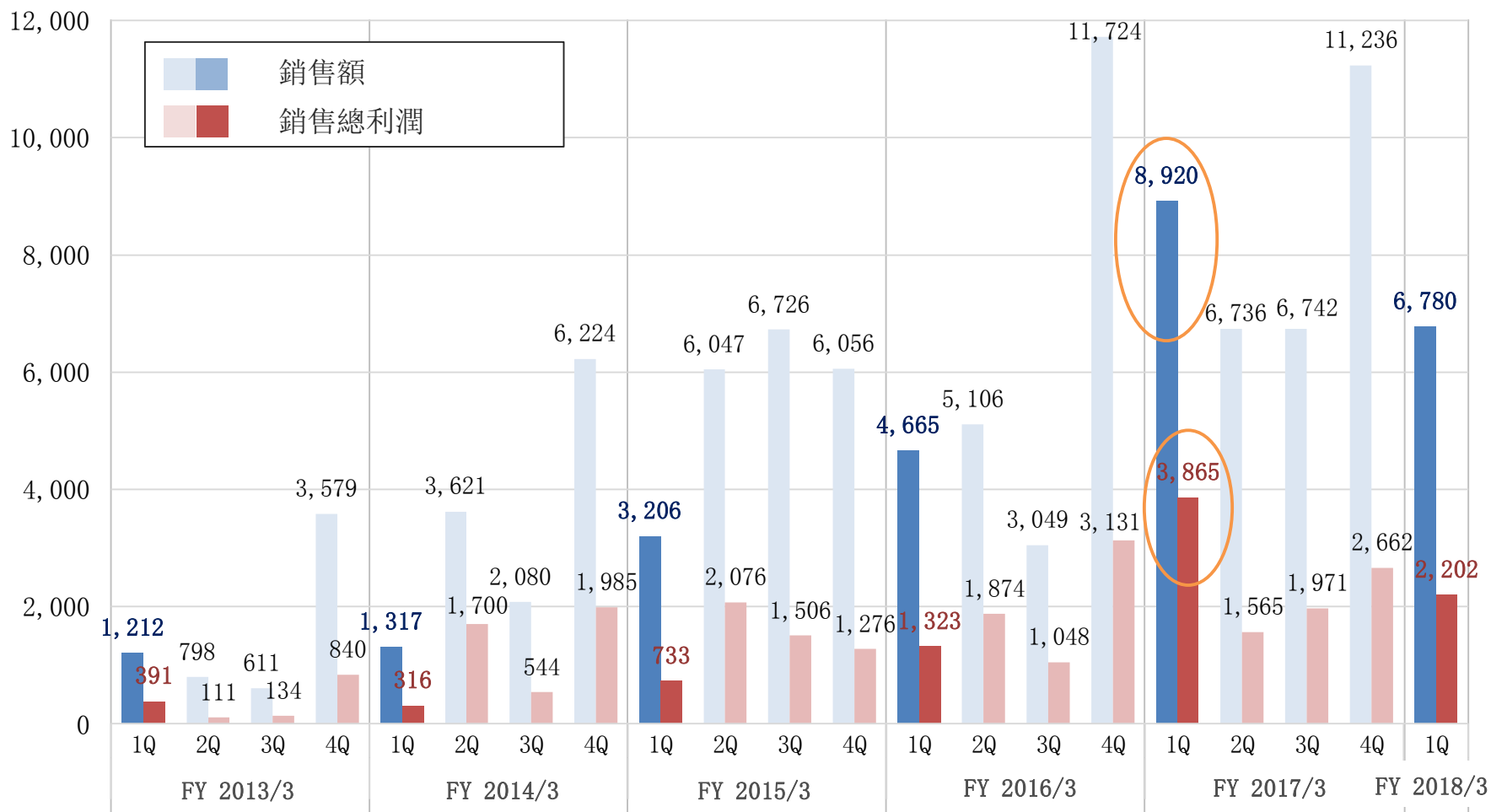
3. 運營事業順利發展

- 第1家自有品牌酒店“日和酒店舞濱店”在7月盛大開張。在大型酒店預訂網站的口碑評價上，這家酒店在舞濱，浦安，船橋，幕張地區的人氣酒店排名中獲得了第2名的高評價。
- 空間租賃事業開設兩家新分店（5月，6月）。8月還將開設兩家新分店。兩年間開設的分店總數達到10家。

RP事業的銷售額和銷售總利潤的季度變遷

RP事業的銷售額和銷售總利潤的季度變遷

(¥ 百萬日元)



合併收支計算書

(¥ 百萬日元)

	FY2017/3 4~6月	FY2018/3 4~6月		FY2017/3 4~6月	FY2018/3 4~6月
銷售額	10,403	8,909	營業利潤	3,570	2,100
不動產再生事業	9,421	7,308	營業外收益	5	3
重新規劃事業	8,920	6,780	營業外費用	107	88
大樓租賃事業	501	527	經常利潤	3,468	2,016
不動產服務事業	714	848	特別損益	0	0
運營事業	255	657	法人稅等	942	647
其他事業	148	225	純利益	2,525	1,368
調整額	-136	-131			
銷售總利潤	4,657	3,200			
不動產再生事業	4,095	2,430			
重新規劃事業	3,865	2,202			
大樓租賃事業	230	227			
不動產服務事業	393	556			
運營事業	57	115			
其他事業	132	171			
調整額	-21	-73			
銷售額和一般管理費	1,086	1,099			

- 由於出售了中期RP案件，前年同期的業績大幅上揚，所以這個季度的銷售額和銷售總利潤與此相比減少了，但仍按計劃順利推進中。
- RP事業本季度的銷售總利潤為32.5%，超過上個會計年度（上個會計年度為29.9%）。

- 重新規劃事業以外的其他各項事業也都順利發展，銷售額和銷售總利潤總計是前年同期的1.5倍。

合併資產負債表 - 資產 -

(¥ 百萬日元)

	2016年 3月末	2017年 3月末	2017年 6月末	增減幅 (與2017年3月末比)
流動資產	51,365	55,195	61,500	+6,304
現金及存款	15,413	16,246	12,121	-4,124
盤存資產	32,714	36,186	47,139	+10,953
明細) 重新規劃事業	27,189	26,039	36,426	+10,386
酒店事業	5,525	7,254	7,804	+550
海外事業等	—	2,892	2,908	+16
其他流動資產	3,237	2,762	2,239	-523
固定資產	2,718	8,458	8,644	+185
有形固定資產	1,919	7,288	7,352	+64
無形固定資產	278	562	541	-21
投資等其他資產	520	608	750	+142
資產總計	54,084	63,654	70,144	+6,490

通過RP物業的購入，**盤存資產增加了109億日元**。
現金和存款減少了41億日元。

上個會計年度末的RP物業的購入結算取得了進展，預付款（物業購入合約的定金）減少了8億日元。此外，應退消費稅增加了3億日元。

合併資產負債表 - 負債・淨資產 -

(¥ 百萬日元)

	2016年 3月末	2017年 3月末	2017年 6月末	增減幅 (與2017年3月比)
流動負債	7,641	8,281	8,137	-143
短期借入資金等	3,353	3,438	3,376	-61
未支付法人稅等	973	802	656	-146
其他的流動負債	3,314	4,040	4,104	+63
固定負債	16,298	19,686	26,358	+6,672
長期借入資金・公司債券	15,055	18,626	25,108	+6,481
其他固定負債	1,242	1,059	1,250	+190
負債總計	23,939	27,968	34,496	+6,528
股東資本	30,144	35,528	35,614	+85
其他	-0	157	33	-123
淨資產總計	30,144	35,686	35,648	-37
負債・資本合計	54,084	63,654	70,144	+6,490

自有資本比率的變遷

2016年3月末	2017年3月末	2017年6月末
55.7%	56.0%	50.8%

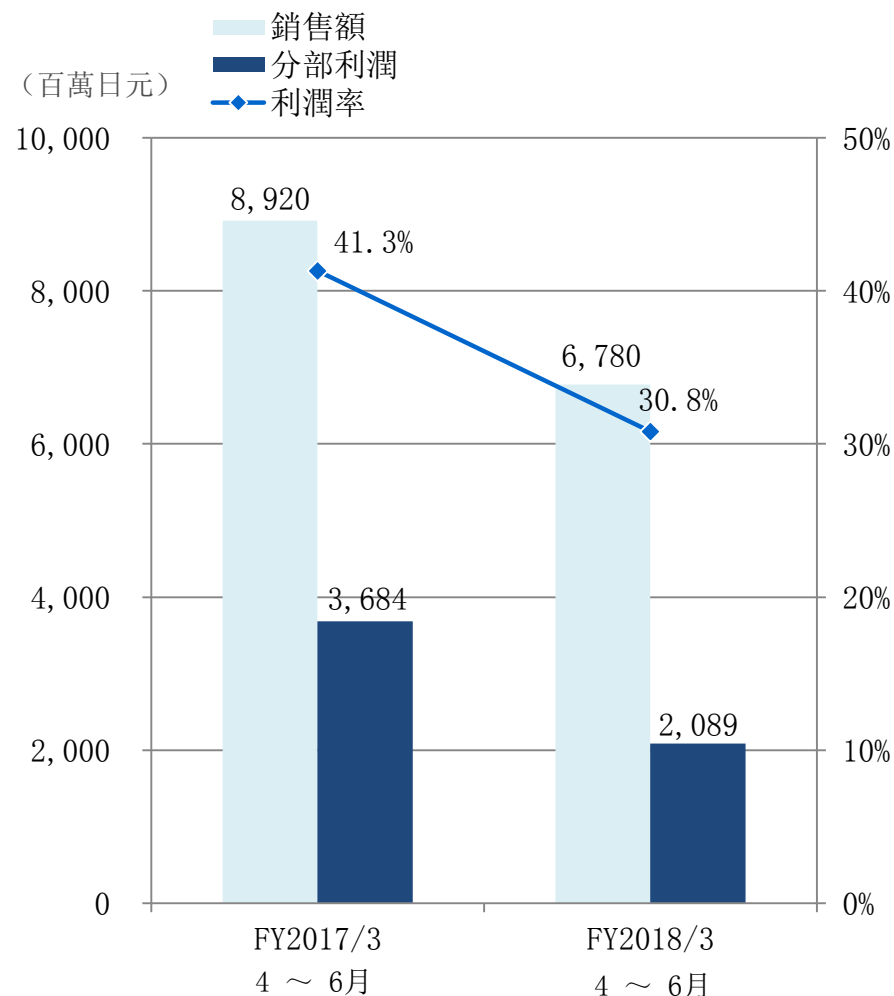
RP物業的購入取得了進展，借入資金比上個會計年度末增加了64億日元，6月末的有息負債餘額為284億日元。

本季度的淨利潤（+13.6億日元）和本會計年度末的分紅金額（-12.8億日元）的差額，即利潤盈餘增加了（8千5百萬日元）。

(單位: 百萬日元)	FY2017/3 4~6月	FY2018/3 4~6月	增減
銷售額	8,920	6,780	-24.0%
分部利潤 ^(注1)	3,684	2,089	-43.3%
利潤率	41.3%	30.8%	-10.5%pt
買入棟數	7棟	16棟	+9棟
銷售棟數	5棟	6棟	+1棟
財年末庫存棟數	40棟 ^(注2)	49棟 ^(注2)	+9棟

<重新規劃事業>

- 由於出售了中期R案件，前年同期的業績大幅上揚，所以這個季度的業績的銷售額和銷售總利潤與此相比有所減少。
- 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，因此利潤率以30%的高水準在持續推進。
- 平均項目操作時間是378天。
對於一部分能比預期創造出更高的附加價值的項目，我們對銷售時期進行了戰略性的調整（項目操作時間超過了500天），因而此項數據受到了影響。
- 物業購入取得了很大進展，期末庫存物業49棟（RP事業相關43棟，酒店相關6棟）。
- 盤存資產為442億日元（RP事業相關為364億日元，和酒店事業相關的為78億日元）。
※海外事業除外。
※除上述以外，7月末買入并完成簽約的案件有RP物業9棟，總計47億日元。

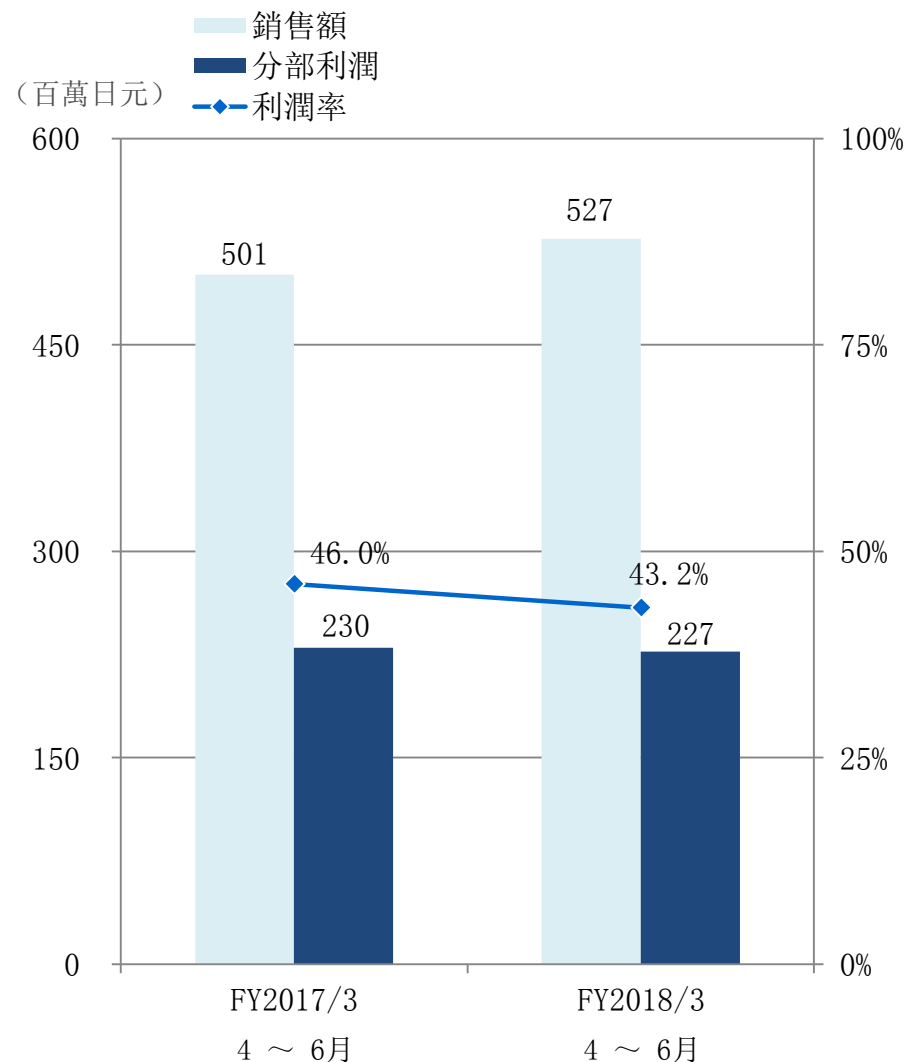


(注1) “分部利潤”，是從銷售總利潤減去支付利息、銷售手續費、商譽折舊金額等各事業所產生的固有費用後算出的。

(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 (大樓租賃・轉租)

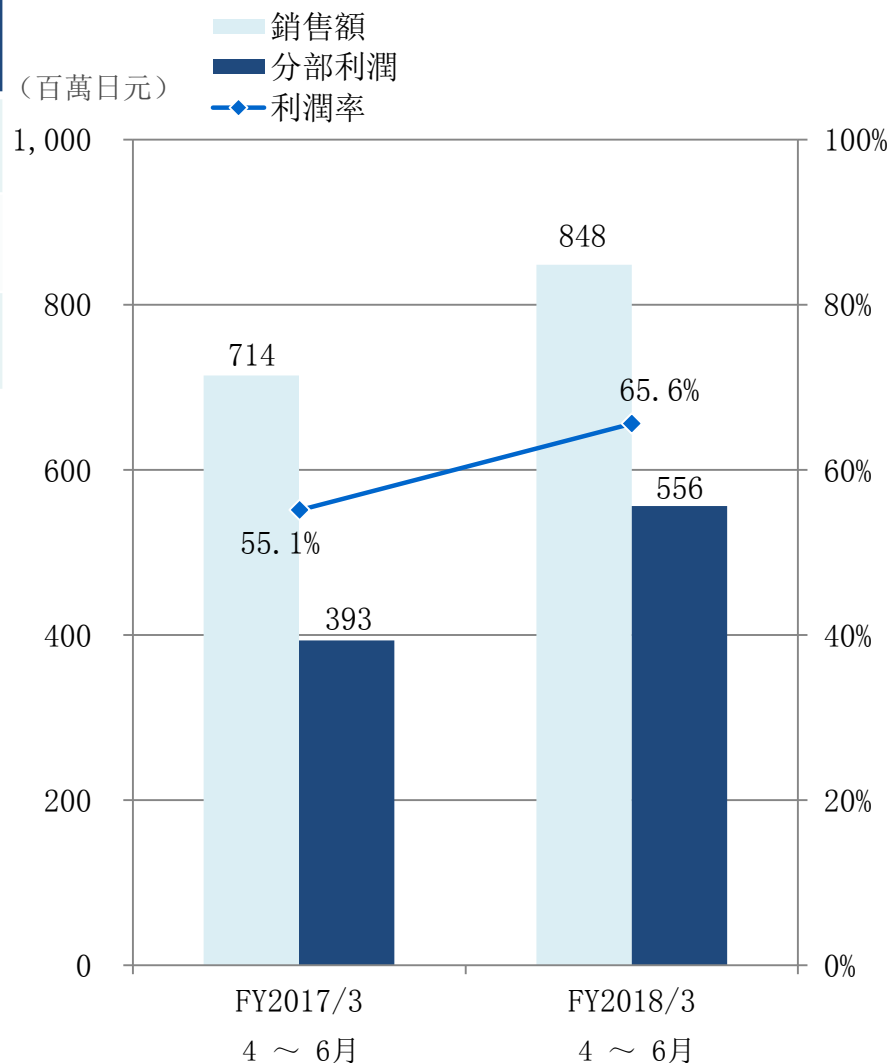
(單位：百萬日元)	FY2017/3 4~6月	FY2018/3 4~6月	增減
銷售額	501	527	5.3%
分部利潤	230	227	-1.1%
利潤率	46.0%	43.2%	-2.8%pt



<大樓租賃事業>

■ 與前年同期相比，包含在盤存資產中的大樓棟數有所增加，但是因為其中一些樓的空置房間較多，所以銷售額和利潤額沒有大的進步。

(單位: 百萬日元)	FY2017/3 4~6月	FY2018/3 4~6月	增減
銷售額	714	848	18.8%
分部利潤	393	556	41.3%
利潤率	55.1%	65.6%	+10.5pt



<買賣仲介事業>

- 和前年同期相比，銷售額和利潤額都獲得了增長。

<租賃仲介事業>

- 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為了提高大樓附加價值，實現早期滿租的原動力，為公司的整體收益做出了貢獻。

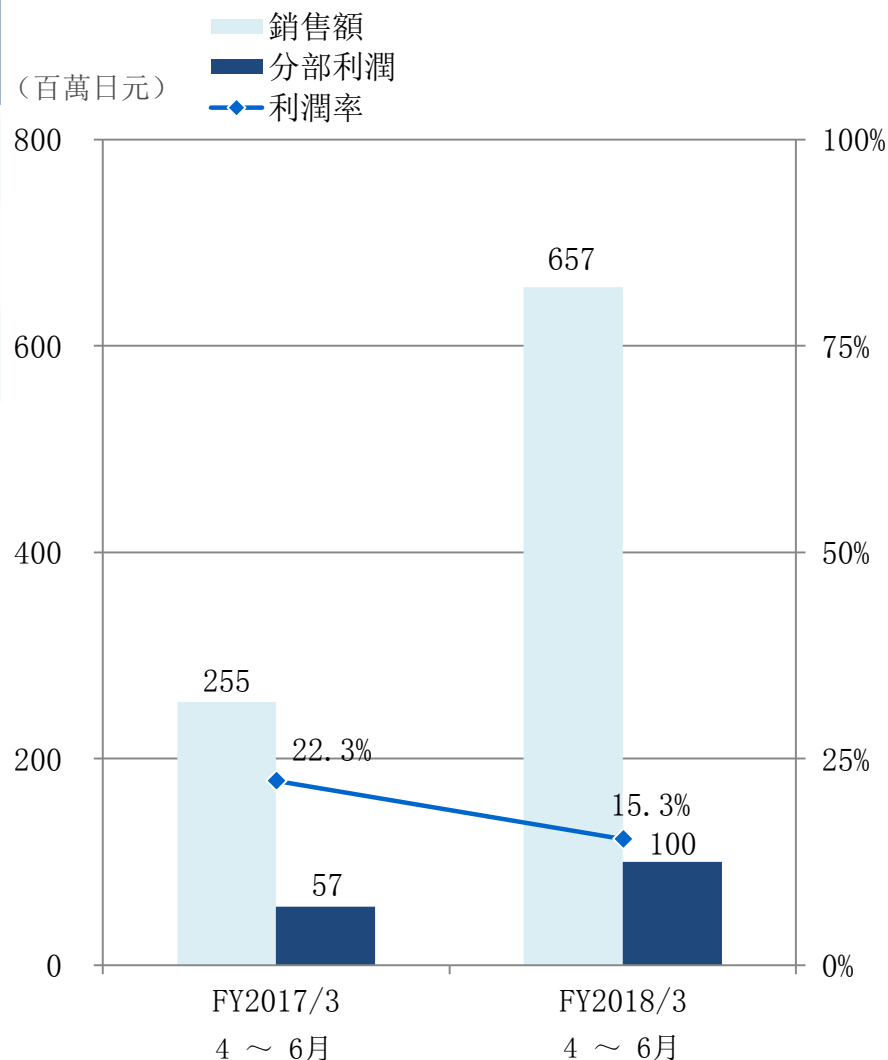
<物業管理事業>

- 受託棟數增加了，並且，因為通過貫徹客戶視點的提案創造出了業務機會，銷售額和利潤額都得到了切實的增加。
- 受託棟數369棟 (比上年度增加了24棟，增長率為7.0%)
- 出租率95.9% (同+0.6%pt)

<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，銷售額和利潤額均實現了增長。

(單位: 百萬日元)	FY2017/3 4~6月	FY2018/3 4~6月	增減
銷售額	255	657	157.2%
分部利潤	57	100	75.9%
利潤率	22.3%	15.3%	-7.1%pt



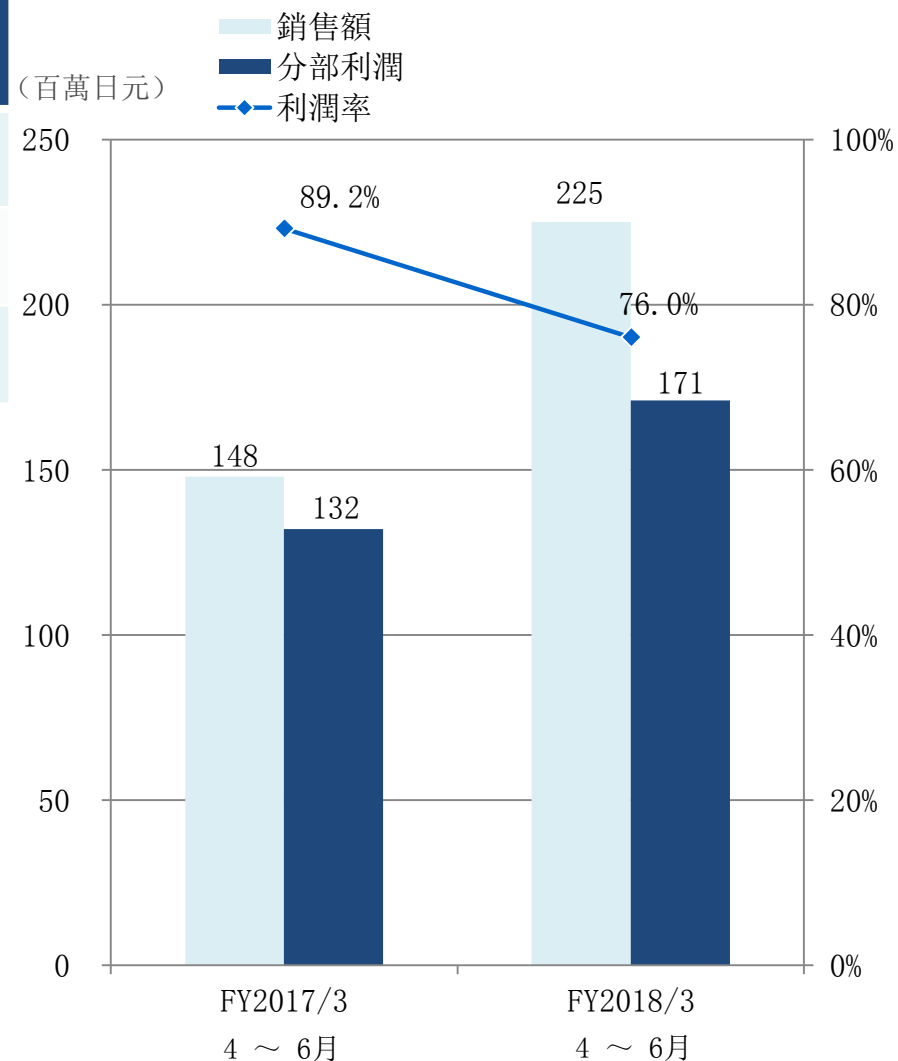
<酒店運營事業>

- 除了中國團隊游客的增加，我們還通過網絡客房銷售等方法大力開發新的銷售渠道，實現了“春秋陽光名古屋常滑酒店” **入住率和客房單價的增長**，銷售額和利潤額均獲提升。
- 第1家自有品牌酒店“日和酒店舞濱店”在7月盛大開張。在大型酒店預訂網站的口碑評價上，這家酒店在舞濱，浦安，船橋，幕張地區的人氣酒店綜合排名中獲得了第2名的高評價。
- 因為日和酒店舞濱店的開業負擔增加了，所以利潤率有所減少。

<空間租賃（出租會議室）事業>

- 5月和6月新開設了兩家新分店，**短期內實現了單月盈利**。
因為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。
- 8月還將開設**兩家新分店**。

(單位：百萬日元)	FY2017/3 4~6月	FY2018/3 4~6月	增減
銷售額	148	225	52.0%
分部利潤	132	171	29.5%
利潤率	89.2%	76.0%	-13.2%pt



<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，新的保證合約，以及保證合約更新的件數穩定增長，銷售額和利潤額均獲得了增長。

<海外事業>

- 加速在持續成長的東南亞的發展事業

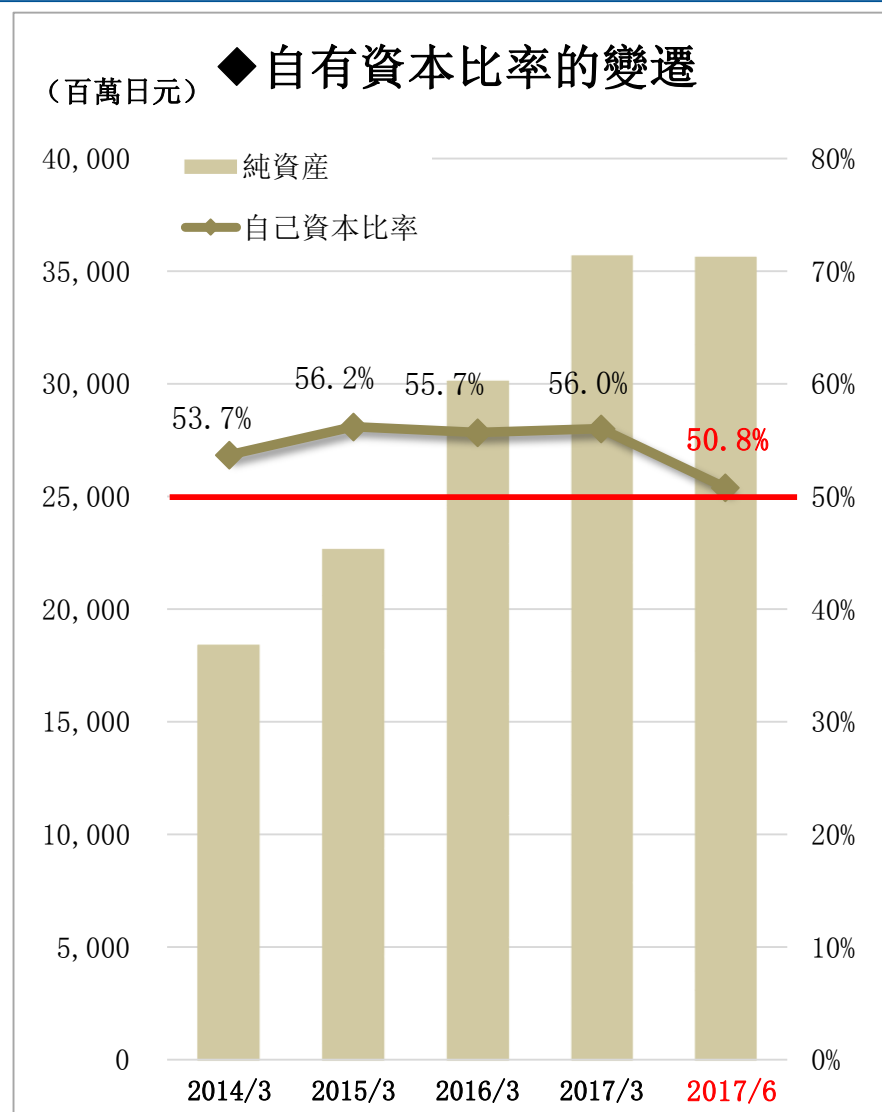
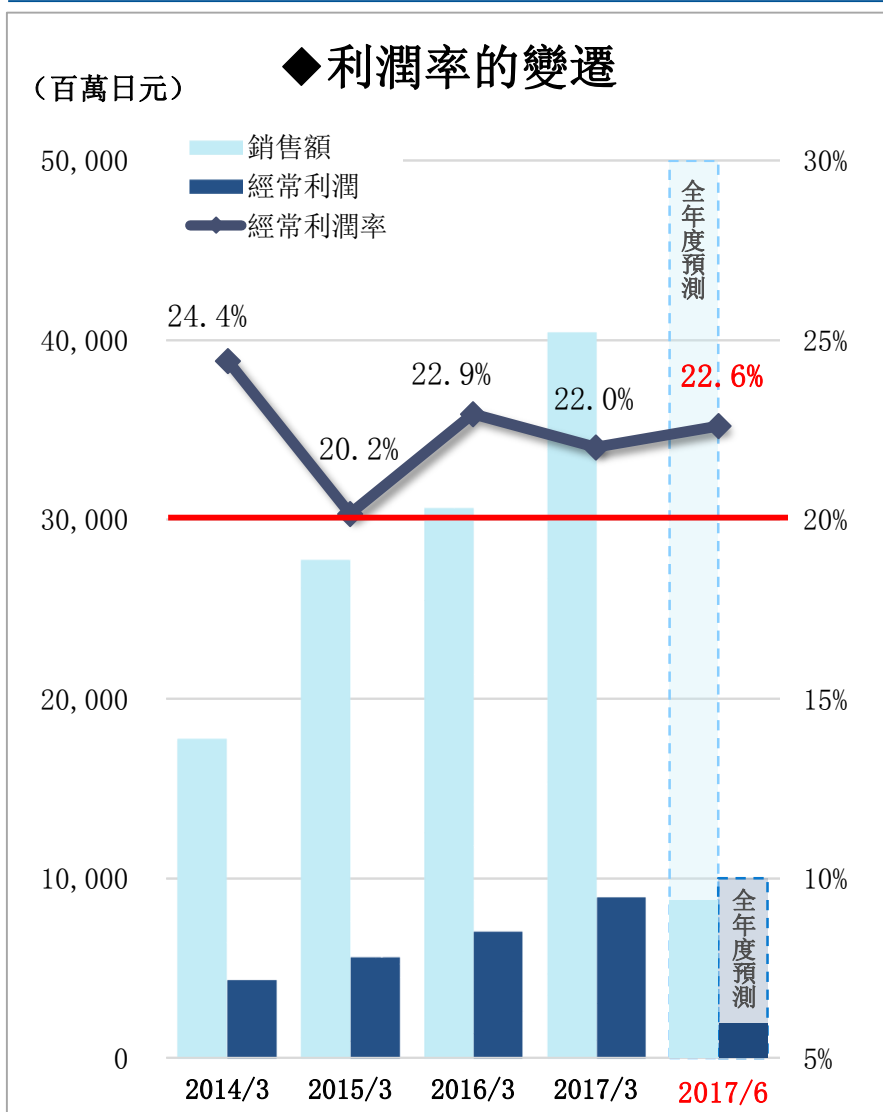
①越南中部最大的城市峴港

- ・ 持有并運營海外第一家酒店 “The Blossom City”。
- ・ 28層（306戶）的公寓 “HIYORI Garden Tower” 開工，樣板房于7月公開。

②印度尼西亞首都雅加達

- ・ 推進都市型住宅的建設。
- ・ 持有和運營酒店式公寓 “京 Serviced Apartment”。

重視的經營指標的變遷



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

世界經濟穩定，景氣在持續恢復中。

由於美國堅挺的股價，僱用情況的改善，歐洲循環性的景氣恢復正在持續中，這些發達國家經濟的發展推動了世界經濟的增長。對於新興國家經濟減速的疑慮有所消退，目前的世界經濟預計將以穩定的態勢實現恢復。

金融資本市場的變動風險，由於保護主義的抬頭導致美國政策不確定性的長期化，由於英國脫歐導致的經濟不安，地緣政治學的風險加劇，較長時間內世界經濟的下行風險將呈現增長的趨勢。

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。

日本經濟在企業良好業績的支撐下，將繼續緩慢增長。

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，銀行方面目前沒有大的變化。另一方面，出於對不動產價格走高的警戒心，一部分金融機構對擔保評估持嚴格的態度。

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，出於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穩定發展。

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，2017年預計還將增長百分之二十，住宿設施的不足成為迫切需要解決的課題。但因為酒店建設計劃的增加和民宿行業的解禁，也需要注意因此產生的對市場行情的負面影響。此外，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。

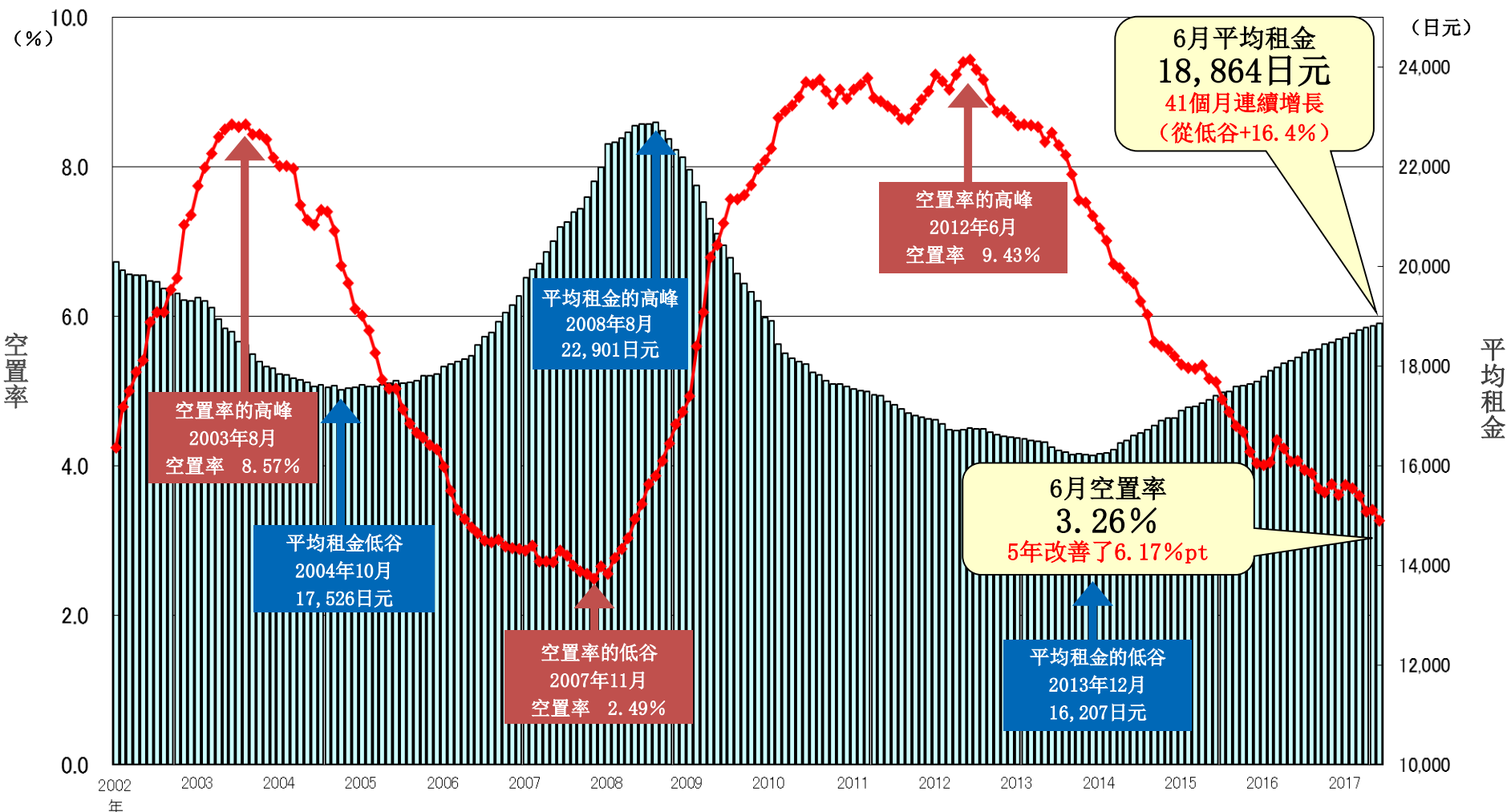
因為企業業績很好，所以對東京都都心的辦公室需求很堅挺，租金呈現穩定增長，但另一方面，因為2018年以後會有大貴規模新大樓的供給，所以平均租金漲幅微小。東京都心5區的平均空置率繼續維持在低水準，並因地區而呈現出一定差異。

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依然在增長，但國內不動產的還原收益率（CAP RATE）的上升出現疑雲，投資判斷仍需謹慎。

都心5區 辦公大樓租金・空租率的變遷



平均租金（日元/日本坪） 平均空租率



※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

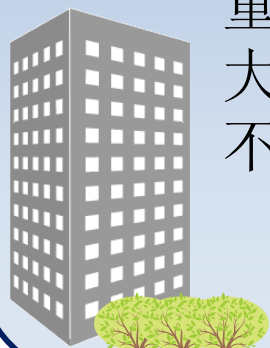
招租
斡旋力

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
資產諮詢
大樓運營・管理・維護
租金保證
建設策劃・內部裝修設計
時租會議室・迷你辦公室

酒店事業

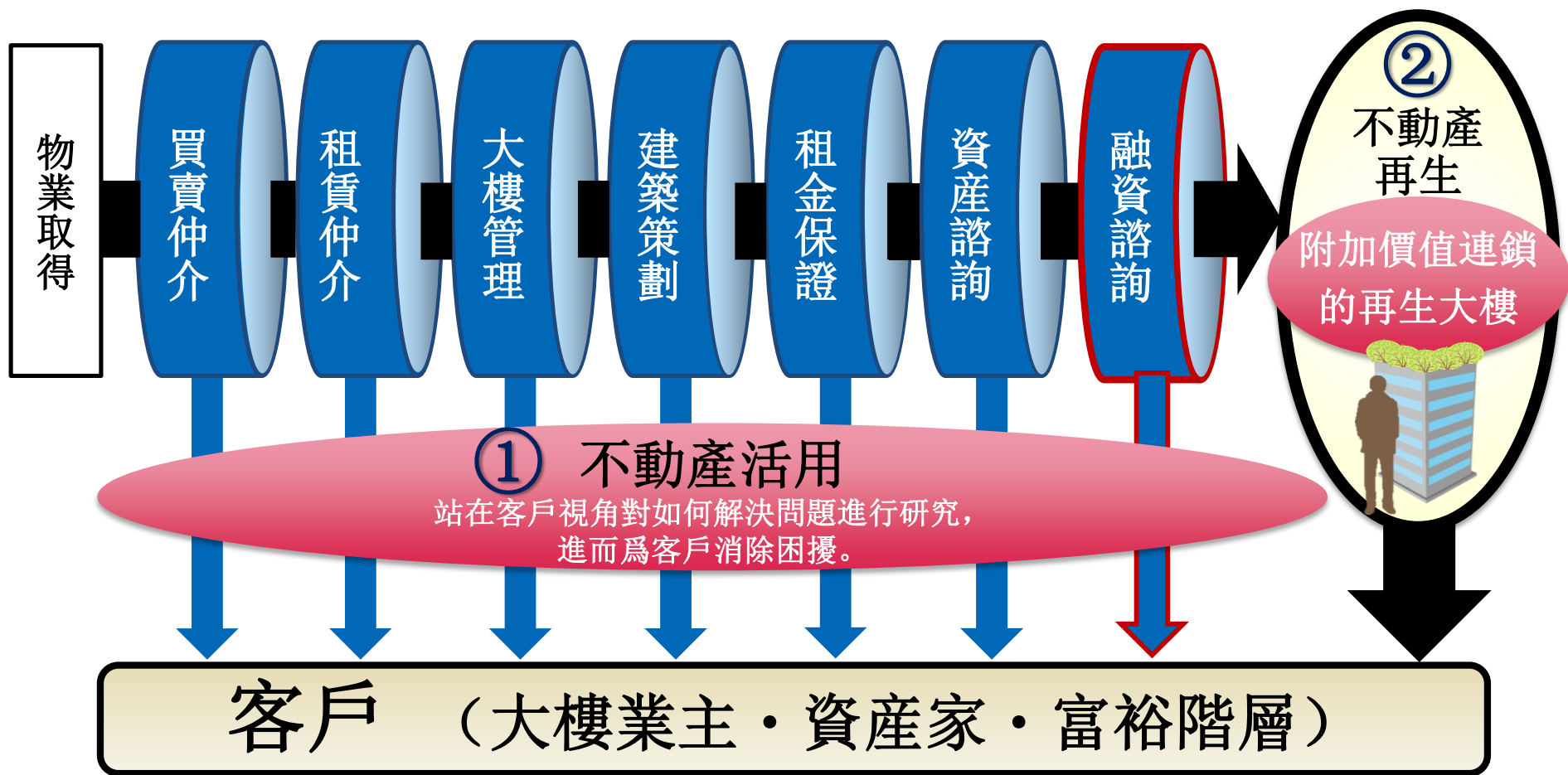
酒店持有・運營
酒店開發・再生・銷售
酒店以及運營公司的M&A

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・酒店式公寓開發
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

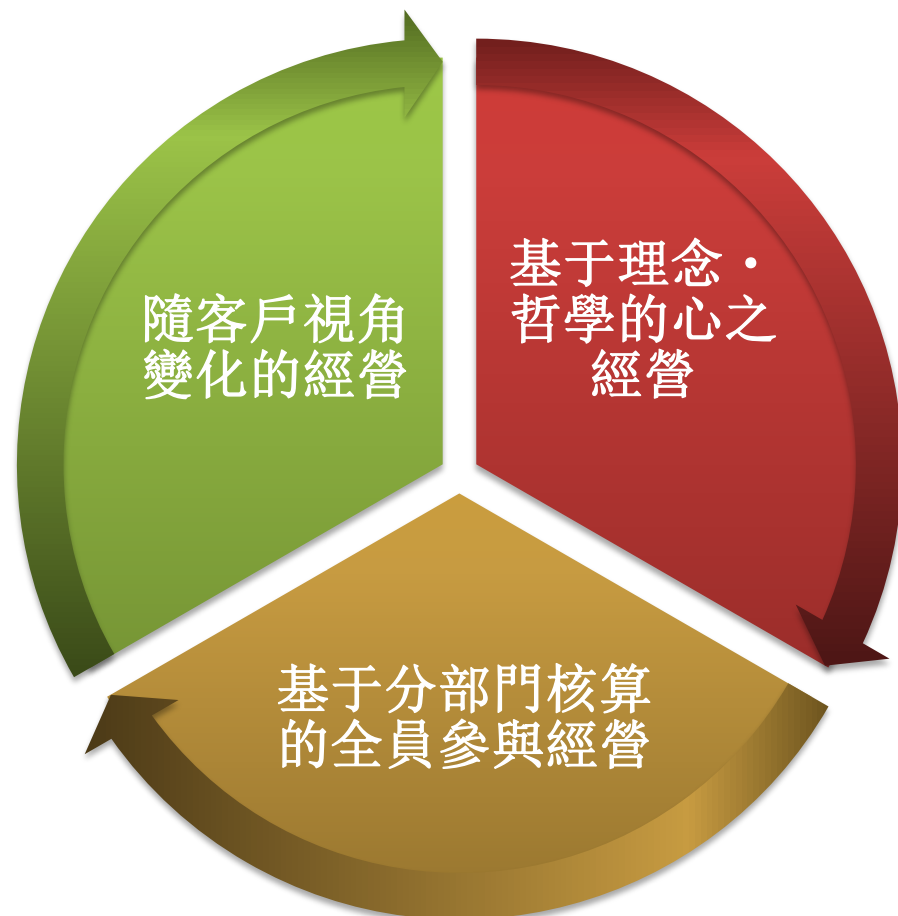
- 本公司創業以來就以“利他”為社訓。
- 通過每天早晨的清掃，哲學手冊的分享朗讀，我們以“樂他人之樂為樂”為共有價值觀，形成了為同僚夥伴的幸福而努力工作的集體。
- 然後以向客戶提供上述10倍的幸福為目標，為創造豐富的社會做貢獻。

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

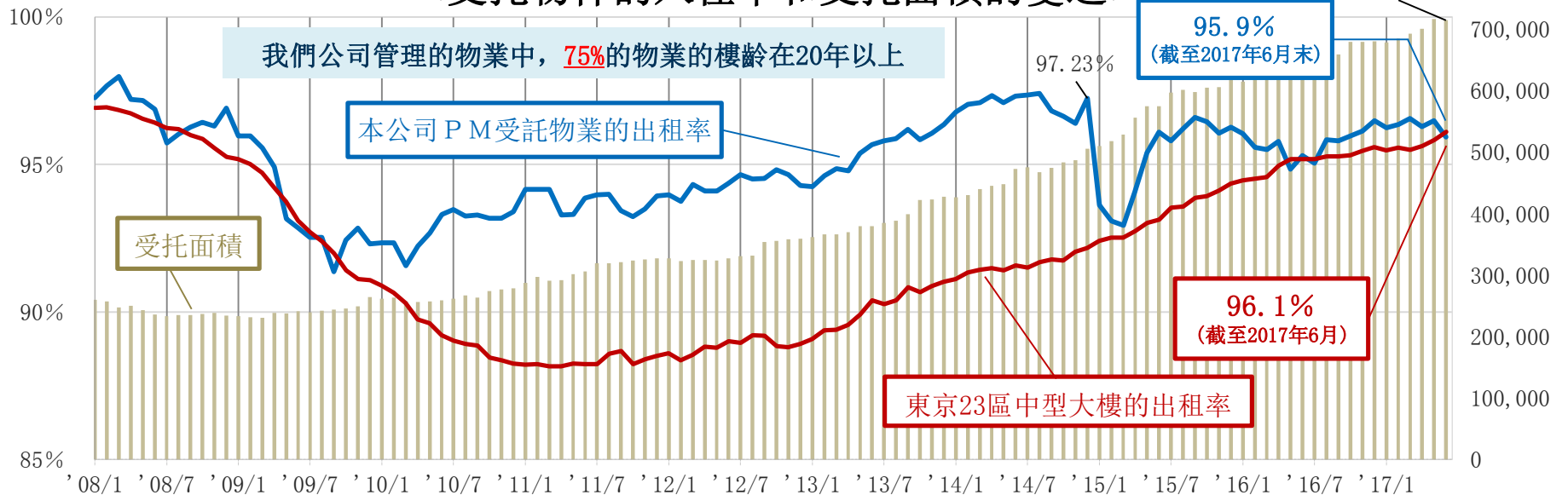
- 真誠傾聽客戶的需求，即便是小困擾也不惜時間和勞力去認真解決。
- 順應客戶的視角不斷變化，挑戰，創造和前進。
- 以各部門共同協作為基礎，以連鎖複合的方式創造出高附加價值。



員工是主角 共振的經營

PM 受托面積與客戶數量穩步增長的同時 繼續維持著高出租率

< 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。

< PM受託面積和客戶數排名 >

受託面積	排名靠前企業 (千m ²) ※	2016年	2015年
1	三井不動產大樓管理	8,270	7,854
2	三菱地所物業管理	7,149	6,972
3	Jones Lang LaSalle	4,640	5,160
29	MS Building Support	680	749
30	星光大樓管理	656	750
31	陽光不動產	650	601

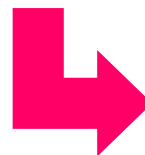
受託業主數量	排名靠前企業 (社) ※	2016年	2015年
1	Vortex	482	360
2	XYMAX	266	251
3	陽光不動產	232	207
4	RIO CONSULTING	209	191
5	Daiwa Information Service	158	158

注：關於本公司
PM受託物業的出租率

2014年第四季，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：此數據是本公司根據“月刊物業管理”2016年11號上的信息製成

把辦公大樓改造成具有較高社會意義的托兒所



【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）



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，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. 和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。

把卡拉OK店改成膠囊酒店

外觀 After



把卡拉OK店改成膠囊酒店

【物業概要】

- 地址：神奈川縣橫濱市西區
- 結構：鋼骨結構，水平屋頂，地上3層。
- 竣工：1993年（屋齡24年）
- 用途：事務所
- 占地面積：387.60m²（117.24日本坪）
- 建築面積：1,872.07m²（566.30日本坪）

室內 After



寬敞明亮的隔間

室內 Before



門廳 After



磚頭構造的門廳

室內 After



模仿豪華遊輪的休息室

1. 購入了卡拉OK店所在的一棟大樓。
2. 根據地區特點，就將其改造為膠囊酒店進行策劃。
3. 與膠囊酒店的策劃運營公司締結了租約。
4. 作為橫濱市的首例，將卡拉OK店改造為膠囊酒店。
5. 直接出售給東京證券交易所上市的地產投資信託基金。

租戶樂於選擇的設計策劃能力

外觀 After



位於通勤距離很短的東京都內一等地段
“惠比壽”的中心

【物業概要】

- 地址：東京都澀谷區惠比壽
- 結構：鋼骨鋼筋混凝土結構，水平屋頂，地下2層，地上9層。
- 竣工：1993年（屋齡24年）
- 用途：事務所
- 占地面積：387.60m²（117.24日本坪）
- 建築面積：1,872.07m²（566.30日本坪）



入口 Before



入口 After

綠植裝飾和光線營造的動線構成印象深刻的大門入口



室內 After

和紙裝飾 具有很高設計感的門廳

1. 購入原本作為總公司的大樓。
2. 在入口設置了特別引人注目的大門。在內部使用了和紙設計師堀木ERIKO的和紙裝飾，**創造出了個性化的門廳。**
3. 在辦公區域，以風投企業和IT企業為目標客戶，設計了**客戶樂於選擇的配套辦公室**。以高於預期價格水準的租金簽成了租約。
4. 在讓原有租戶理解翻新意義和目的基礎上，**實現了高於原有水平4成的租金上漲。**
5. 將大樓銷售給了我們公司的老客戶。

契合客戶需求的配套辦公室

在客戶入駐前就根據其需求進行內部裝修，做成“**配套辦公室**”。
根據地區特性，以敏銳的市場觸覺為依託，以高品質的設計策劃來實現物業的最佳用途。

<示例①> 室內



適合風投和IT企業的接待室

<示例②> 公用部分



時尚的電梯門廳

<示例③> 休息空間



點綴著綠植的溫暖天台



挑高屋頂，空間開闊



媲美豪華酒店的洗手間



在可以感受到習習微風的專屬陽台上小憩放鬆

3) 成長戰略

在“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～

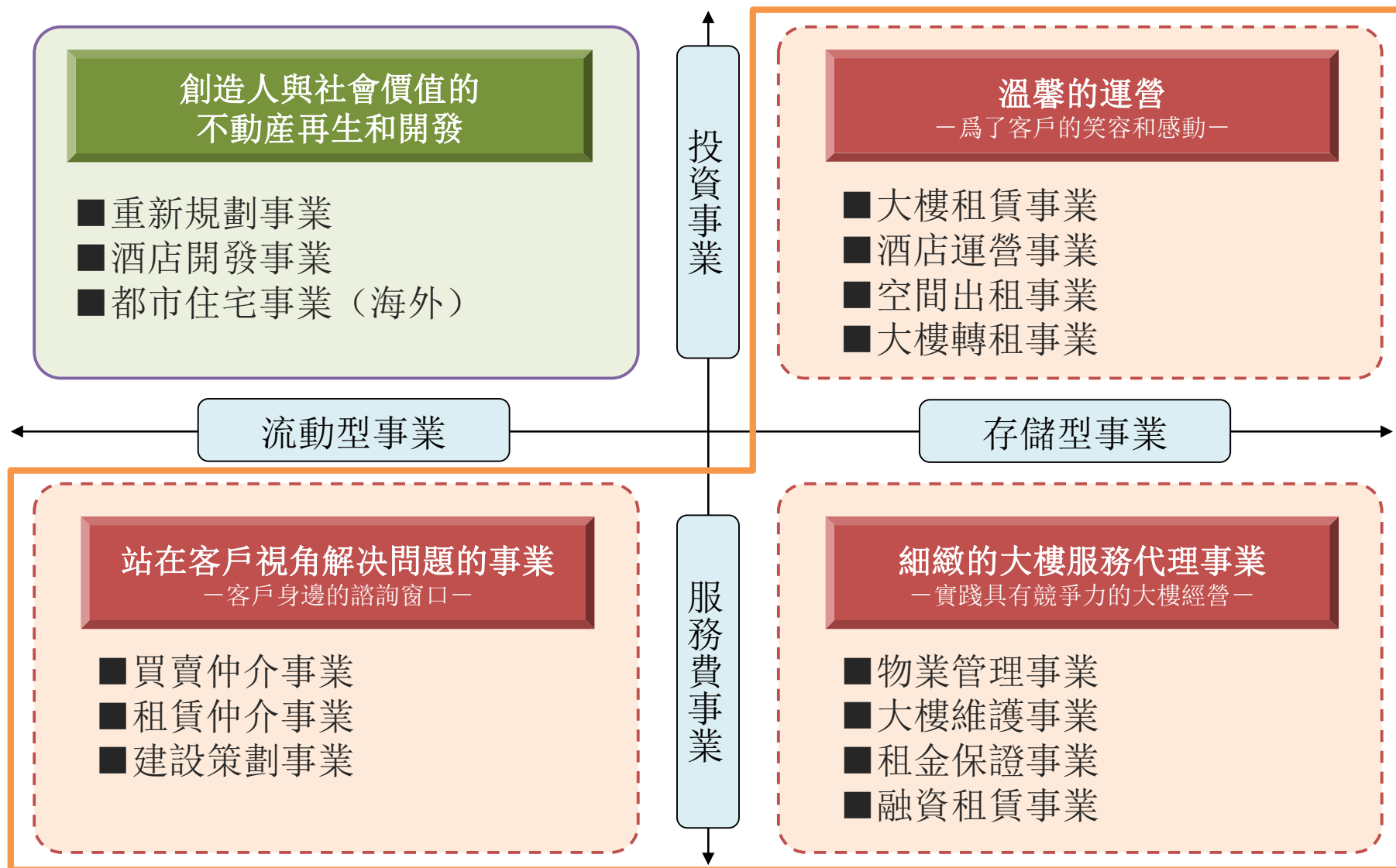


．．． “存儲型事業” 的新訊息。



．．． “流動型事業” 的新訊息。

以“不動產再生和活用”為強項 強化親近客戶的“存儲型事業”



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

越南&印度尼西亞

擴大現有事業 在出租會議室和辦公室事業 的支店數擴大到了10家

出租會議室 (Vision Center)

①Vision Center 東京



2017年
5月11日 開業

⑦Vision Center 東京日本橋

2017年
6月1日 開業

⑧Vision Center東京別館



2017年8月
開業予定

⑤Vision Center
田町



⑥Vision Center
横浜



⑨Vision Center
永田町



2017年8月
開業予定

⑩Vision Center
浜松町

出租辦公室 (Vision Office)

②Vision Office神田



③Vision Center新宿



④Vision Center神田
ANNEX



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啟動中。**

2017年5月和6月在東京車站前開設了兩家分店，短期內實現了單月盈利。並且在8月我們將在永田町和濱松町開設分店。

事業開設兩年間分店總數發展到了10家。

“日和酒店舞濱店”盛大開業

2017年7月1日自有品牌“HIYORI HOTELS & RESORTS(日和酒店與度假地)”第1家酒店“日和酒店舞濱店”在3個月的試運營后盛大開業了。位於離舞濱主題公園5分鐘路程的“日和酒店舞濱店”，把主要客戶定為“家庭，女子聚會和情侶”。除了**兒童可以赤腳走動的琉球榻榻米客房**，豐富的客房用品，所有客房都備有燙髮機，腳底按摩器，鞋子乾燥器等實用物品。我們的目標是建設一家“溫馨酒店”，讓光臨我們酒店的每一位客人感受到**專屬的品質化服務**。



公司第一個自有品牌的酒店
HIYORI HOTEL
MAIHAMA “日和酒店舞濱店”

開幕慶典



2017年7月1日
GRAND OPEN

枕頭自選





高品質的客房洗浴用品

雙床房



四人家庭房





可以赤足放鬆的琉球榻榻米

嬰兒床和嬰兒用品的出租



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 —

主題 “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

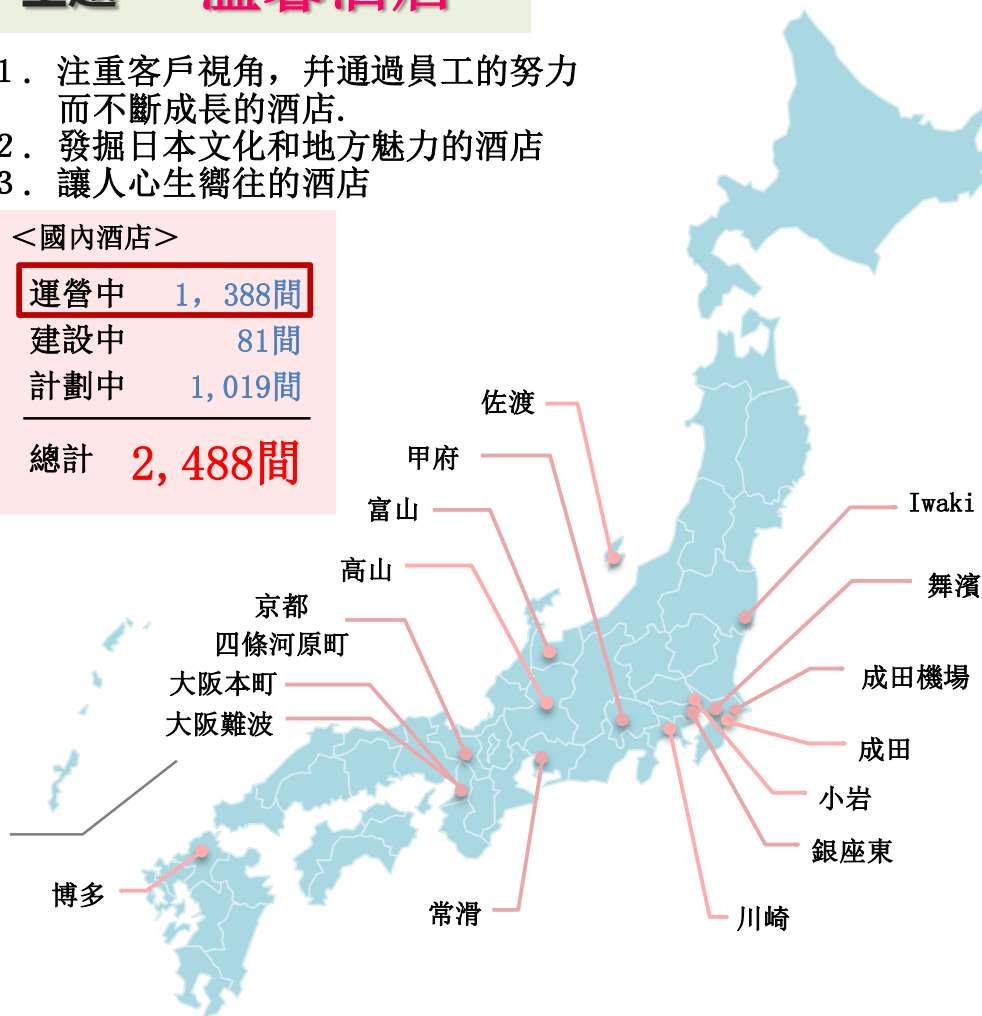
<國內酒店>

運營中 1,388間

建設中 81間

計劃中 1,019間

總計 2,488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(預定)	品牌	酒店名稱·所在地	房間數
出租中	—	他社	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
出租中	—	他社	富山 NEW	210
出租中	2017年9月	他社	甲府	190
建設中	2018年4月	自社	高山	81
計劃中	2018年7月	自社	佐渡	111
計劃中	2019年6月	自社	大阪難波 NEW	224
計劃中	2019年9月	自社	銀座東	135
計劃中	2019年9月	自社	大阪本町	193
計劃中	2019年10月	自社	京都四條河原町	146
計劃中	未定	未定	成田機場	210

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。

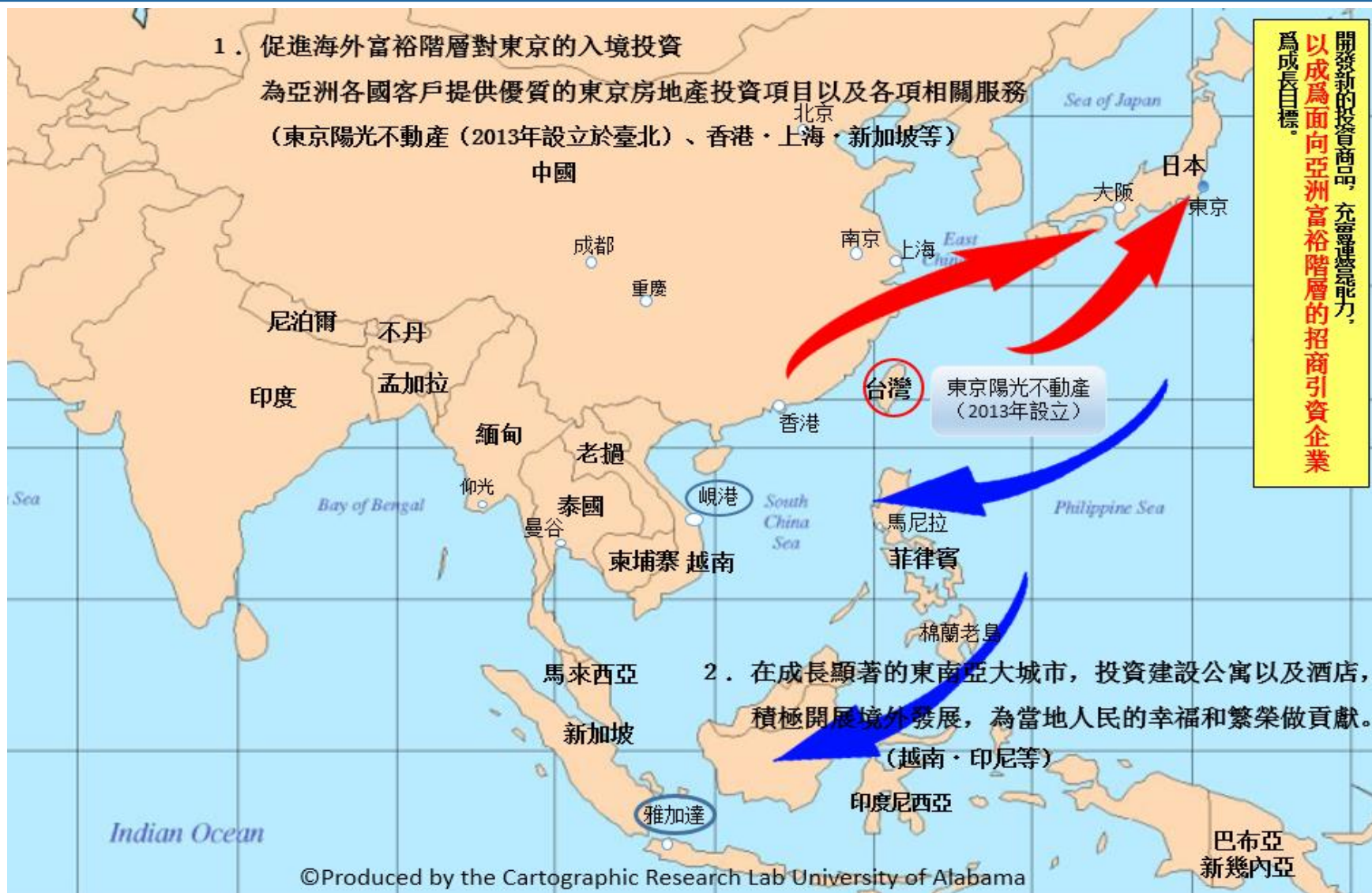
共同品牌
酒店



自有品牌
酒店



以成爲面向亞洲的招商引資企業爲目標



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

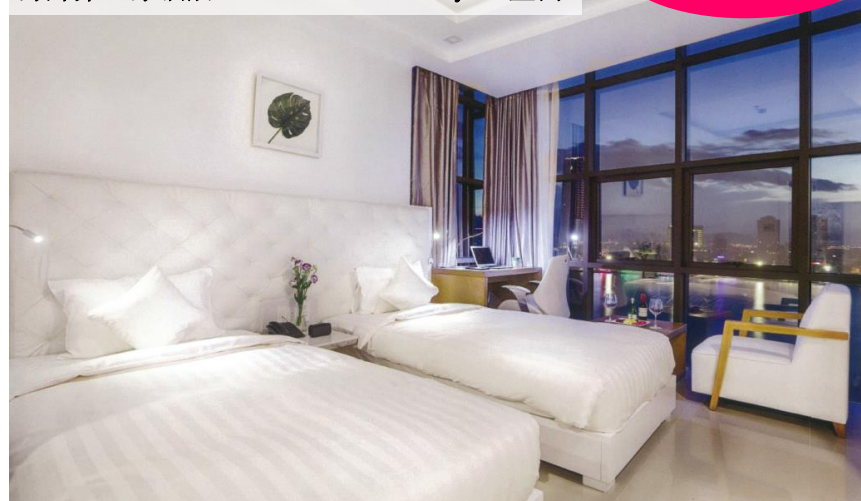
現狀	開業	所在地 / 用途	規模
運營中	2016年8月	峴港 酒店 “The Blossom City”	45 間房
建設中	2019年 上半年	峴港 分銷住宅 “HIYORI Garden Tower”	306戶
計劃中	未定	峴港 綜合商業設施	酒店・酒店式公寓 156 間房 +住宅229戶+商店

Indonesia 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

2016年8月
新開業

海外第一家酒店 “The Blossom City” 室內



可以俯瞰漢河和龍橋



越南峴港 2號項目 ～都市型高層公寓項目～



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6月
306戶開工



樣板房（臥室）



樣板房（起居室）

從日本成田機場起飛到越南的直飛航班開航了。（航班每週5個，8月臨時航班每月15個）
從中國出發的直飛航班，每週有76個。
從韓國出發的直飛航班，每週有77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。
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”



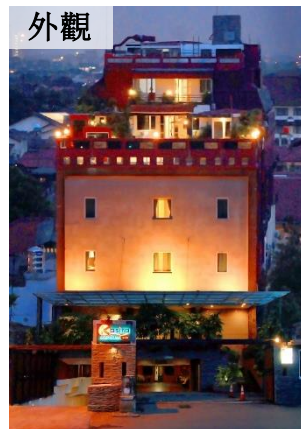
完成效果圖（外觀）

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>



90間房的酒店式公寓



“為了同僚夥伴而努力工作” 的企業文化



合宿運動會



籃球比賽



掰手腕比賽



東西隊對抗拔河



足球

2017年7月7日和8日有269名參加



2017年6月和7月 生日聚餐



員工研修旅行（海外）

越南峴港 參觀推進中項目的施工現場



員工研修旅行（國內）

京都 比叡山延歷寺

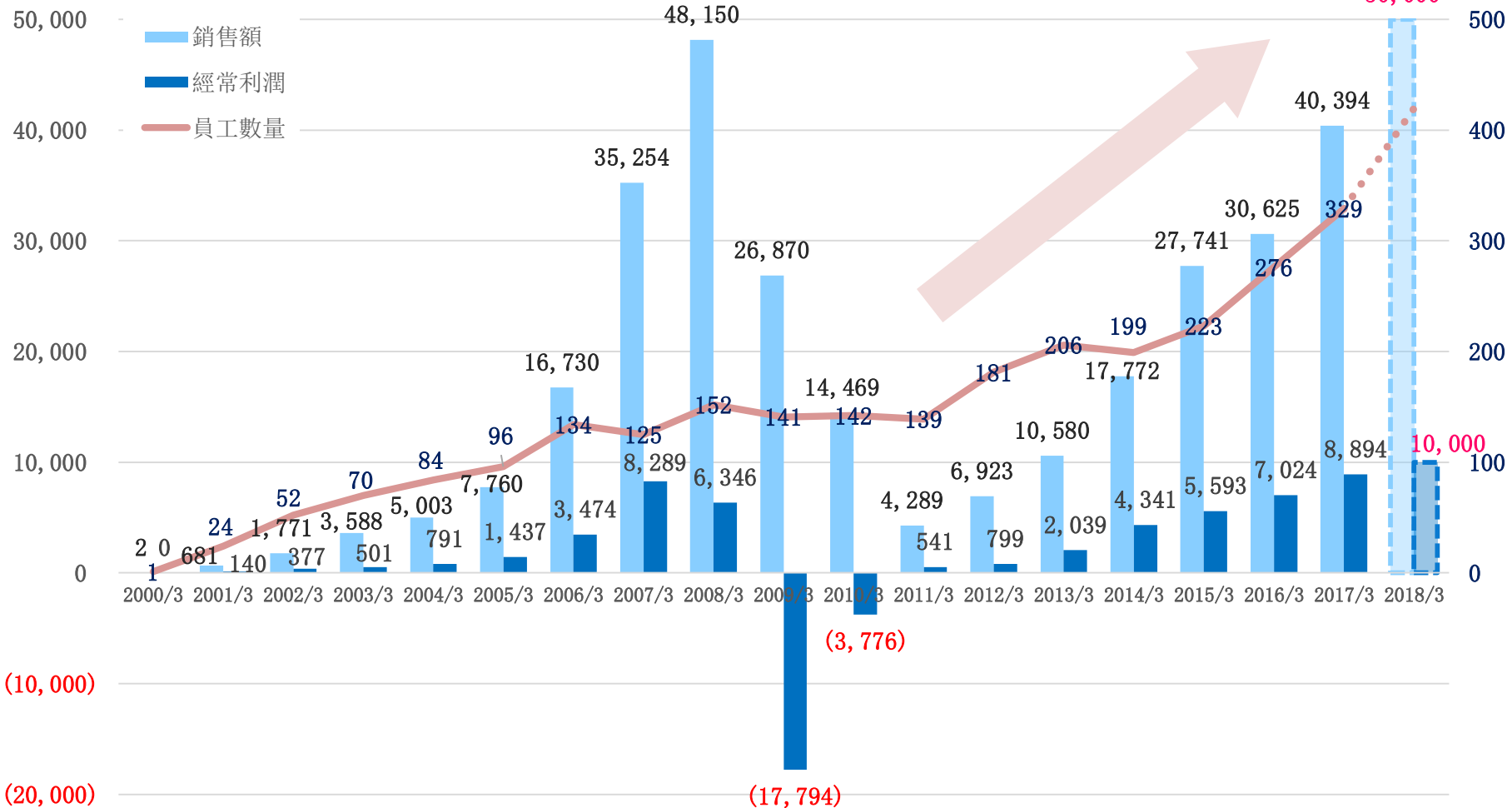
(參考)

銷售額・經常利潤・員工數量的變遷



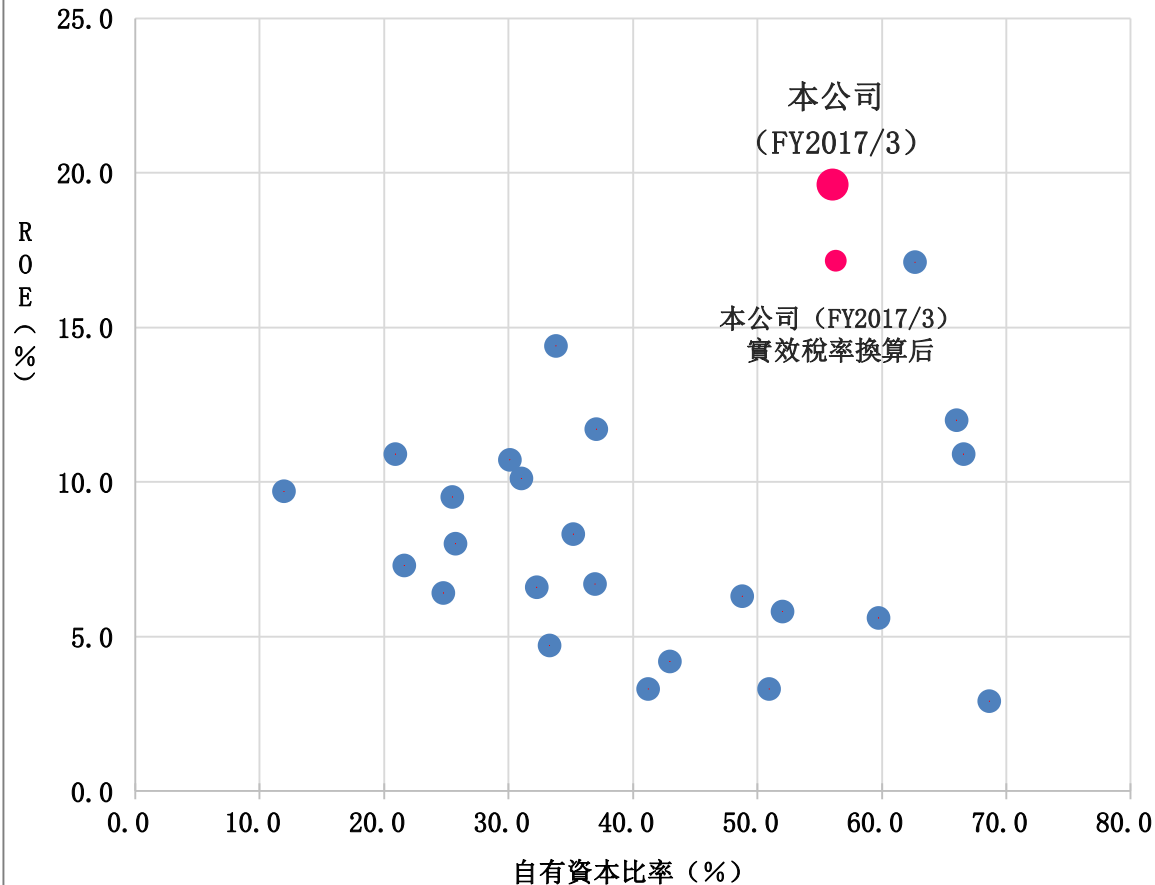
銷售額和利潤穩定提高。員工總數穩定增長。

(百萬日元)



維持著高自有資本比率的同時 實現了高水準的ROE

■ 不動產（非住宅）部門市場總值前25位※1的公司的
自有資本比率和ROE的相關關係圖



市場總值前25位的公司的ROE的排名※2

	公司名	ROE	自有資本比率	經常利潤率
1	陽光不動產	19.6%	56.1%	22.0%
2	Raysum	17.1%	62.7%	19.9%
3	Tosei	14.4%	33.8%	17.0%
4	AEON DELIGHT	12.0%	66.0%	5.9%
5	共立Maintenance	11.7%	37.0%	8.5%
6	住友不動產	10.9%	20.9%	18.1%
7	日本管材	10.9%	66.6%	6.4%
8	Hulic	10.7%	30.1%	23.8%
9	野村不動產HD	10.1%	31.0%	12.1%
10	UNIZO HD	9.7%	11.9%	25.2%
11	三重交通Group HD	9.5%	25.4%	5.3%
12	AEONMALL	8.3%	35.2%	17.2%
13	NTT 都市開發	8.0%	25.7%	15.2%
14	東急不動產HD	7.3%	21.6%	7.9%
15	三井不動產	6.7%	36.9%	12.9%
16	三菱地所	6.6%	32.2%	15.1%
17	東京建物	6.4%	24.8%	12.0%
18	Parco	6.3%	48.8%	4.9%
19	京阪神Building	5.8%	52.0%	33.0%
20	TOC	5.6%	59.7%	30.1%
21	平和不動產	4.7%	33.3%	20.2%
22	DAIBIRU	4.2%	42.9%	24.6%
23	歌舞伎座	3.3%	41.2%	12.7%
24	昭和飛機工業	3.3%	50.9%	7.2%
25	東京樂天地	2.9%	68.6%	13.6%
	平均（本公司除外）	8.2%	40.0%	15.4%

※1 根據QUICK公司的QUICK系統的数据制作而成。不動產公司（非住宅）的分类参照了日本上市公司四季报的规定。市場總值是根据2017年6月19日的最终价值计算得出的。

※2 不動產（非住宅）部門共56家公司中，市場總值前25位的公司的ROE的排名。

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 智顛
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666名）
平均年齡	32.3歲（※2017年7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
上市交易所	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，請自行判斷和負責。

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