

2018年3月會計年度 第2季度 (2017.4~2017.9) 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。

2018年3月會計年度 第2季度決算成果概要	1~10
未來的發展 1) 事業環境	11~13
2) 經營方針與商業模式	14~22
3) 成長戰略	23~32
公司概要	33~38

2017年11月9日



SUN FRONTIER

股票代碼：8934

FY2018/3 第2季度決算成果的概要



FY^{※1} 2018/3 第2季度決算成果

在第2季度創造了累計利潤的歷史最高記錄

(¥ 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	24,486	—	+5,579	+29.5%	50,000	49.0%
營業利潤	5,534	22.6%	+359	+7.0%	10,500	52.7%
利潤總額 ^{※2}	5,341	21.8%	+500	+10.3%	10,000	53.4%
淨利潤 ^{※3}	3,649	14.9%	+229	+6.7%	7,000	52.1%

※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) 業績按計劃進展

- 第2季度業績，在銷售額和利潤方面均創造了歷史最高記錄。
- 整個會計年度的業績完成率預測也超過了50%，進展順利。
- RP事業^{※4}牽動整體的業績增長，利潤率繼續維持在20%以上的高水準。

2. 物業收購順利進行

- 下一會計年度計劃銷售物業的購入已完成超過一半。
- 同時，為提高大樓租賃事業的效益，正在推進物業購入。
- 本季度末的RP事業相關的庫存大樓數量為41棟，盤存資產餘額為365億日元（與前年同期末相比增加了36.9%）（2016/9月末為36棟，267億日元）。

3. 營運事業順利發展

- 營運事業的銷售額增長至前年同期的2.7倍，利潤達到1.7倍。
- 首家自有品牌酒店【日和酒店舞濱店】在7月盛大開幕。
至今，本公司營運的酒店總計8棟（國內6棟、國外2棟）。
- 空間租賃事業在半年內開設了4個新據點。
2年內新開設的據點總數擴大至10個。

合併收支計算書

(¥ 百萬日元)

	FY2017/3 4~9月	FY2018/3 4~9月		FY2017/3 4~9月	FY2018/3 4~9月
銷售額	18,906	24,486	營業利潤	5,174	5,534
不動產再生事業	16,655	21,348	營業外收益	10	6
重新規劃事業（包括酒店開發）	15,656	20,199	營業外費用	344	199
大樓租賃・轉租事業	998	1,149	經常利潤	4,840	5,341
不動產服務事業	1,662	1,600	特別損益	0	0
營運事業	514	1,392	法人稅等	1,420	1,691
其他事業	344	450	純利益	3,420	3,649
調整額	-270	-306			
銷售總利潤	7,236	7,863			
不動產再生事業	5,898	6,431			
重新規劃事業（包括酒店開發）	5,414	5,993			
大樓租賃・轉租事業	484	438			
不動產服務事業	984	1,006			
營運事業	99	203			
其他事業	286	325			
調整額	—	-103			
銷售額和一般管理費	2,062	2,329			

• RP事業（包括酒店開發）的本季度**銷售總利潤率為29.7%**（上個會計年度利潤率為29.9%）。

• 營運事業及其他各項新開發事業方面均進展順利。**與前年同期相比，總計銷售額將增至2倍(18.4億日元)，銷售總利潤將達到1.4倍(5.2億日元)。**

合併資產負債表 - 資產 -



	2016年 3月末	2017年 3月末	2017年 9月末	(¥ 百萬日元) 增減幅度 (與2017年3月末比)
流動資產	51,365	55,195	63,940	+8,744
現金及存款	15,413	16,246	16,086	-159
盤存資產	32,714	36,186	45,621	+9,435
明細) 重新規劃事業	27,189	26,039	36,568	+10,529
酒店事業	5,525	7,254	5,522	-1,731
海外事業等	—	2,892	3,530	+637
其他流動資產	3,237	2,762	2,232	-530
固定資產	2,718	8,458	9,371	+912
有形固定資產	1,919	7,288	8,158	+869
無形固定資產	278	562	517	-45
投資等其他資產	520	608	696	+88
資產總計	54,084	63,654	73,311	+9,657

隨著RP物業的順利銷售、購入及商品化亦進展順利，RP物業的盤存資產增加了105億日元。
酒店物業銷售了1棟，盤存資產減少了17億日元。

為增加租金收入，購入酒店1棟（約7億日元）作為固定資產。

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 9月末	增減幅度 (與2017年3月比)
流動負債	7,641	8,281	7,782	-499
短期借入資金等	3,353	3,438	1,979	-1,458
未支付法人稅等	973	802	1,895	+1,092
其他的流動負債	3,314	4,040	3,907	-132
固定負債	16,298	19,686	27,608	+7,921
長期借入資金・公司債券	15,055	18,626	26,091	+7,464
其他固定負債	1,242	1,059	1,516	+456
負債總計	23,939	27,968	35,390	+7,421
股東資本	30,144	35,528	37,895	+2,367
其他	-0	157	25	-132
淨資產總計	30,144	35,686	37,921	+2,235
負債・資本合計	54,084	63,654	73,311	+9,657

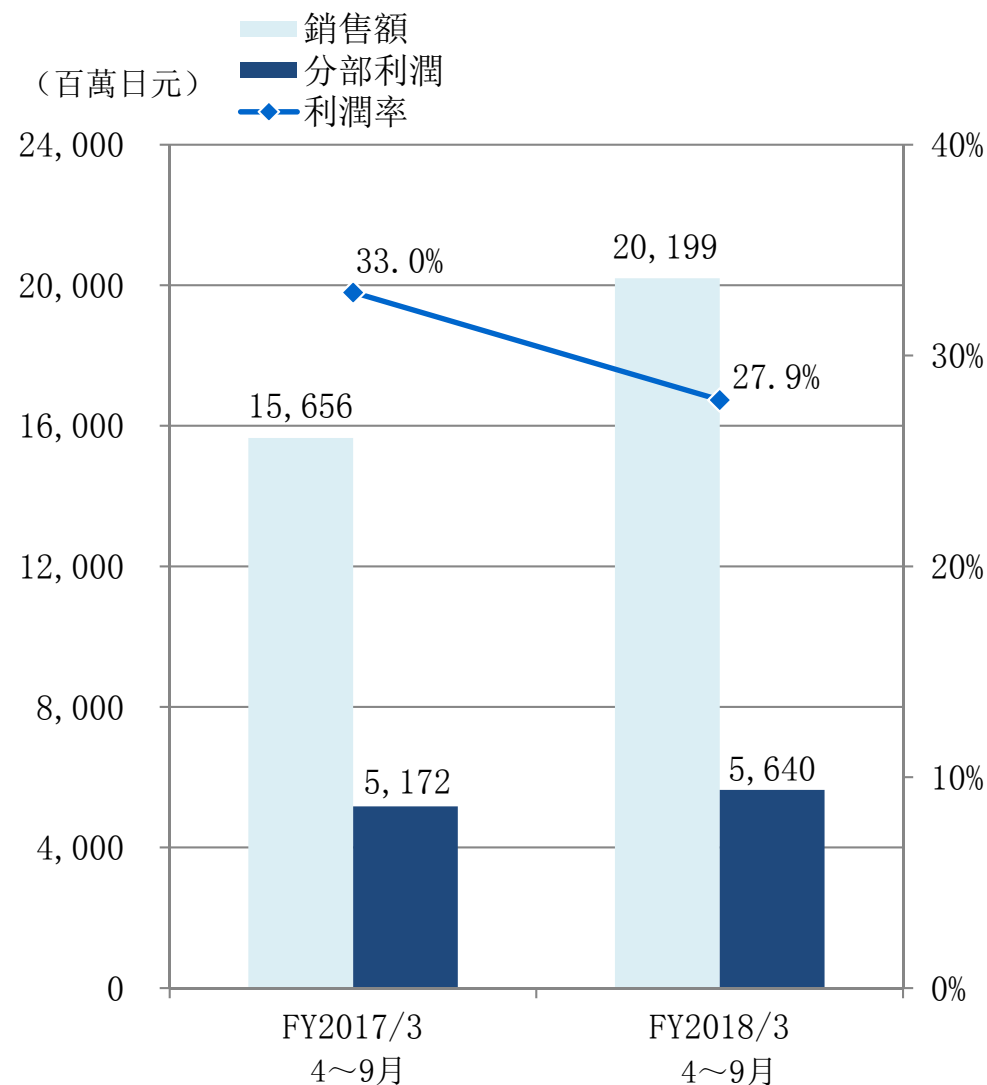
自有資本比率的變遷

2016年3月末	2017年3月末	2017年9月末
55.7%	56.0%	51.7%

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60億日元，9月末的有息負債餘額為280億日元。

本季度的淨利潤(+36.4億日元)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(約24億日元)。

(單位: 百萬日元)	FY2017/3 4~9月	FY2018/3 4~9月	增減
銷售額	15,656	20,199	+29.0%
分部利潤 ^(注1)	5,172	5,640	+9.0%
利潤率	33.0%	27.9%	-5.1%pt
買入棟數	15棟	24棟	+9棟
銷售棟數	11棟	17棟	+6棟
9月末庫存棟數	43棟 ^(注2)	46棟 ^(注2)	+3棟



＜重新規劃事業・酒店開發＞

- 與前年同期相比，銷售額及利潤均取得增長。
- 在購入、商品化及銷售的各個流程中，我們花了很多創意和心思，同時還直接向本公司的客戶進行銷售。透過這些努力，RP事業(除酒店開發之外)之**利潤率持續維持在30.6%的高水準**。
- 平均項目操作期間為339天(酒店開發除外)。
- 物業購入取得進展，期末庫存物業46棟(RP事業相關41棟，酒店事業相關5棟)。
- **盤存資產為420億日元**(RP事業相關為365億日元，酒店事業相關為55億日元)。

※海外事業除外

※除上述以外，截至10月末，在**9棟合計57億日元的RP物業之追加購入方面**取得進展

(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。

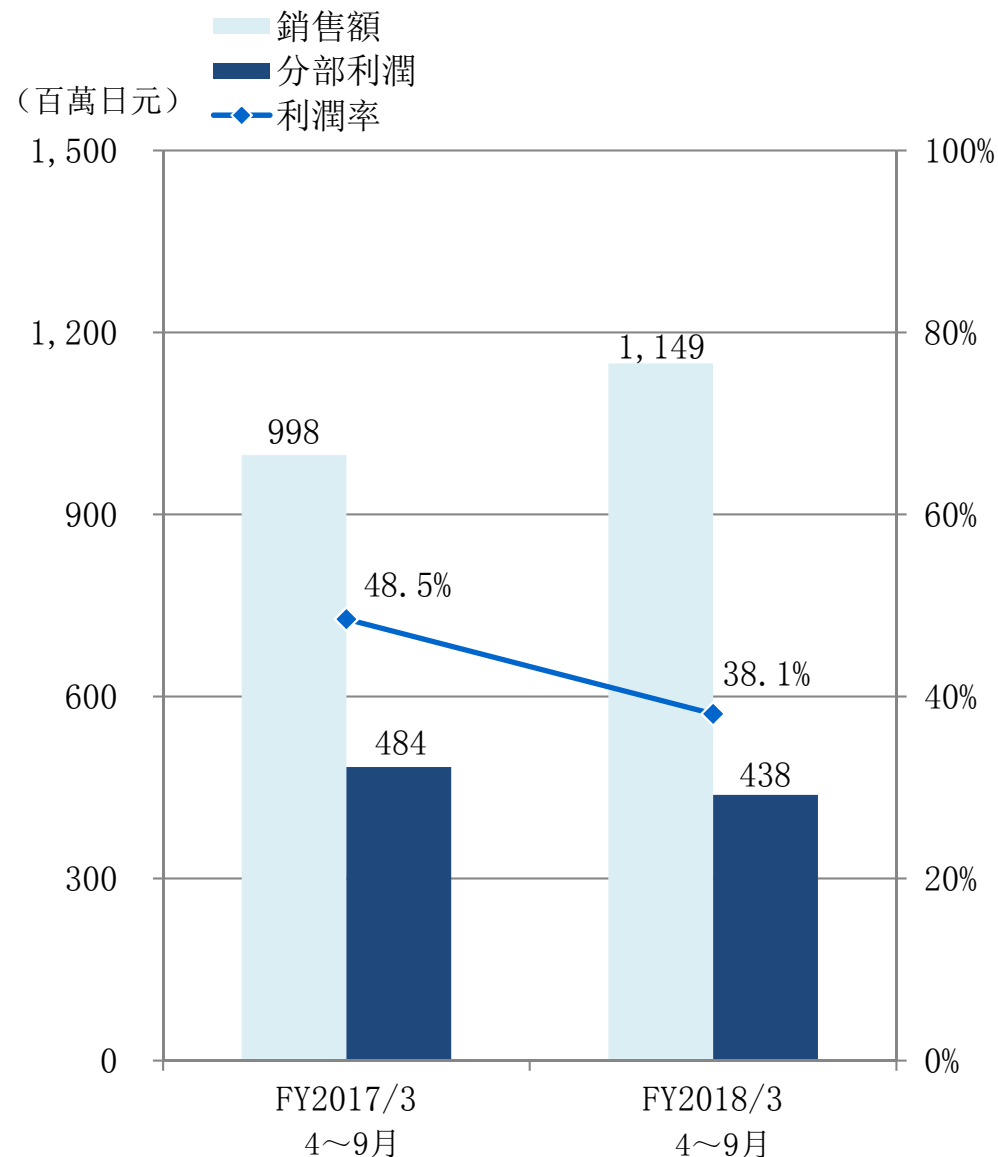
(注2) 土地購入開發案件也包括在RP的庫存中，但不包括海外項目。

大樓租賃事業 (大樓租賃・轉租)

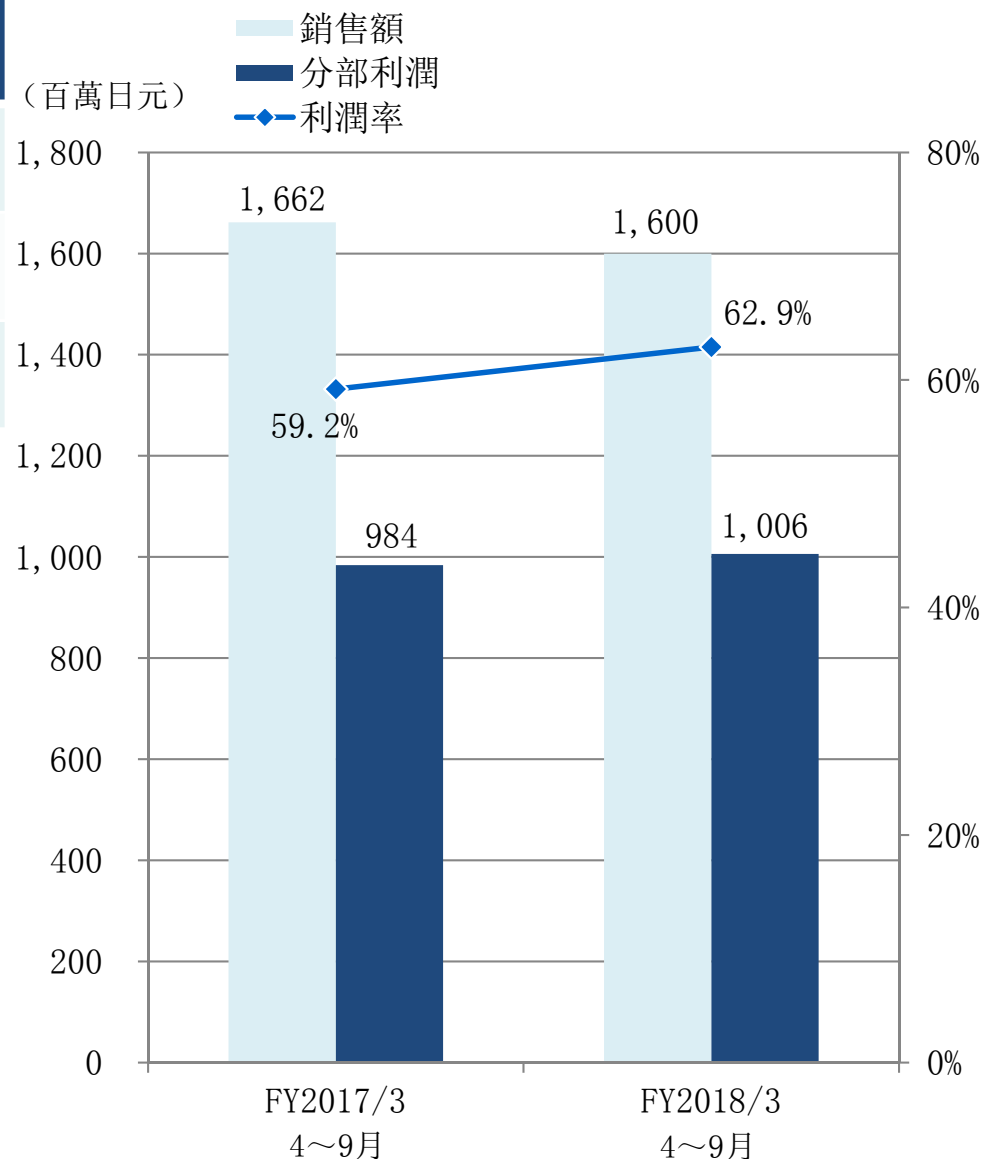
(單位: 百萬日元)	FY2017/3 4~9月	FY2018/3 4~9月	增減
銷售額	998	1,149	+15.1%
分部利潤	484	438	-9.6%
利潤率	48.5%	38.1%	-10.4%pt

<大樓租賃事業>

- 伴隨著庫存大樓數量的增加，帶來了銷售額的增長
- 在新購置的物業中，由於房屋空置率較高，適合用於從事重新規劃事業之商品化操作的大樓佔較高比例，因而增加了折舊等費用，使銷售成本的增加超過了銷售額的增長，造成利潤下降。



(單位: 百萬日元)	FY2017/3 4~9月	FY2018/3 4~9月	增減
銷售額	1,662	1,600	-3.7%
分部利潤	984	1,006	+2.3%
利潤率	59.2%	62.9%	+3.7%pt



<買賣仲介事業>

- 銷售額和利潤額雖然都與前年同期持平，但作為不動產諮詢的一環，成為RP物業的購入與銷售的起點，也為其他部門創造出新案件。

<租賃仲介事業>

- 由於致力於RP物業的招租活動，使得外部的仲介案件數減少，因而導致銷售額和利潤額均有所減少。
- 在RP物業的商品化流程中，**立足於租戶視點的高水平企劃能力成為了提高大樓附加值，實現早期滿租的原動力**，因此為公司的整體收益增長做出了相當大的貢獻。

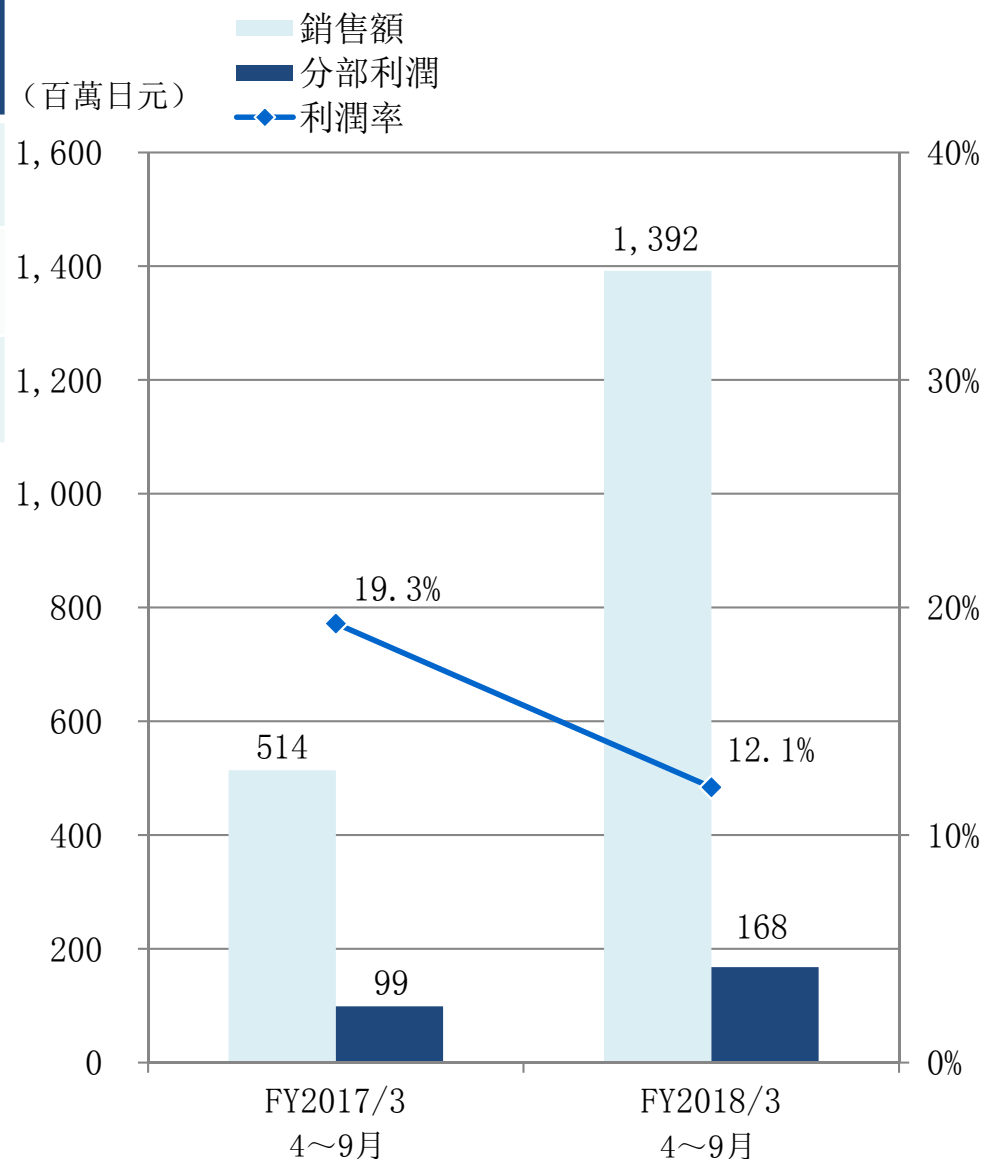
<物業管理事業>

- 在受託棟數的增加下，我們貫徹於進行立足於客戶視點的提案，並以此創造出許多業務機會，因而使得銷售額和利潤額皆得到了穩定的增加。
- **期末受託棟數381棟（比上年度增加了31棟，增長率為8.9%）。**
- 出租率96.4%（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 4~9月	FY2018/3 4~9月	增減
銷售額	514	1,392	+170.7%
分部利潤	99	168	+69.5%
利潤率	19.3%	12.1%	-7.2%pt



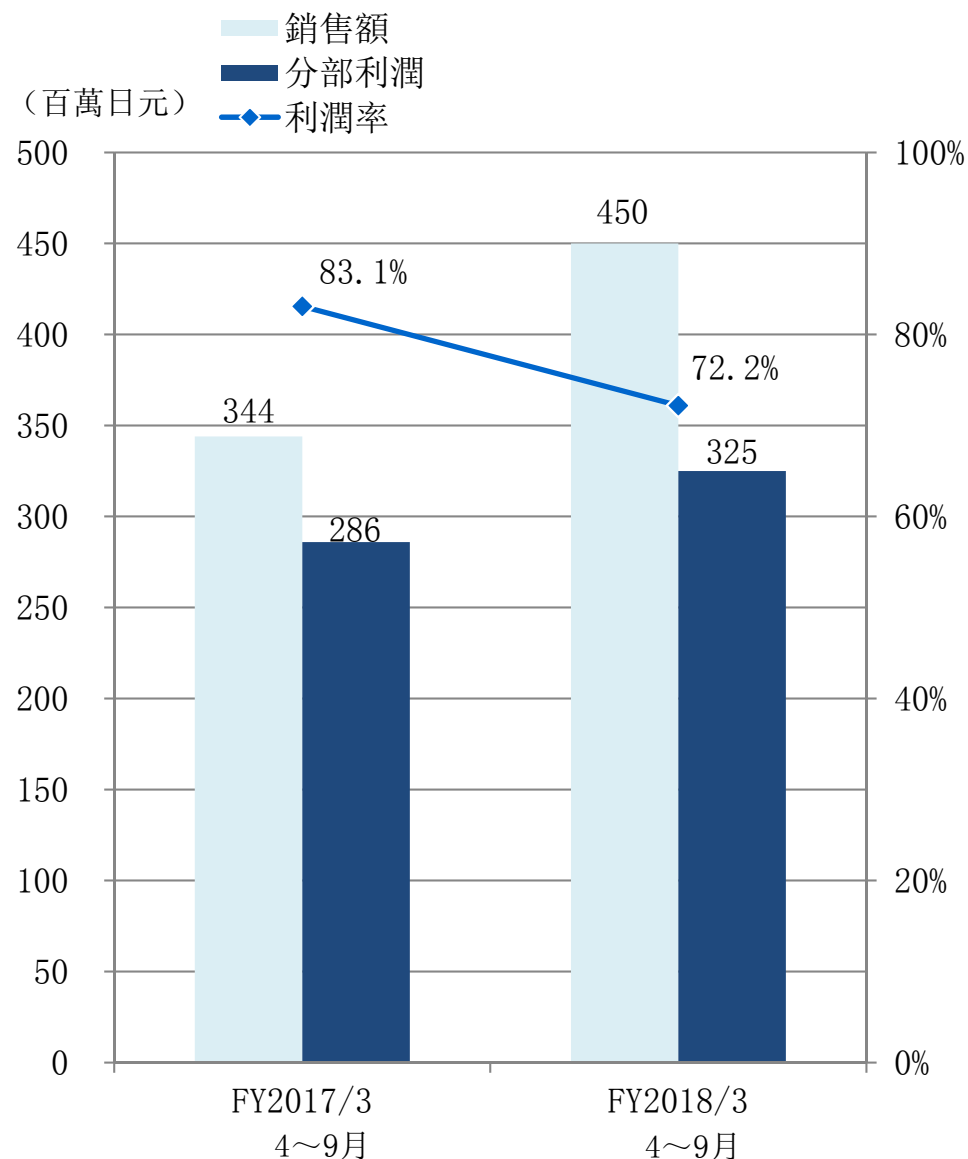
<酒店營運事業>

- 基於去年末對『天空之苑酒店 (Sky Court Hotel Co., Ltd.)』實施的M&A, 以及『日和酒店舞濱店』的開幕等影響下, 銷售額和利潤額均獲得大幅增長。
- 『天空之苑酒店』和『春秋陽光名古屋常滑酒店』在入住率和客房單價方面均呈現穩定增長。
- 『日和酒店舞濱店』在大型酒店預訂網站的口碑評價榜上, 獲得當地人氣酒店綜合排名中第2名的高評價。

<空間租賃 (出租會議室) 事業>

- 在半年內新開設了 4 個據點 (日本橋、八重洲、永田町、濱松町)。同時, 6 月份新開設的『Vision Center 東京 別館』也將在11月擴大店鋪面積。
- 由於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大幅度的增長。

(單位: 百萬日元)	FY2017/3 4~9月	FY2018/3 4~9月	增減
銷售額	344	450	+30.8%
分部利潤	286	325	+13.6%
利潤率	83.1%	72.2%	-11.0%pt



<租金保證事業>

- 透過向大樓業主和合作公司舉辦說明會，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的更新件數呈現穩定增長，銷售額和利潤額因此獲得了成長。

<海外事業>

- 加速發展在東南亞持續成長的事業

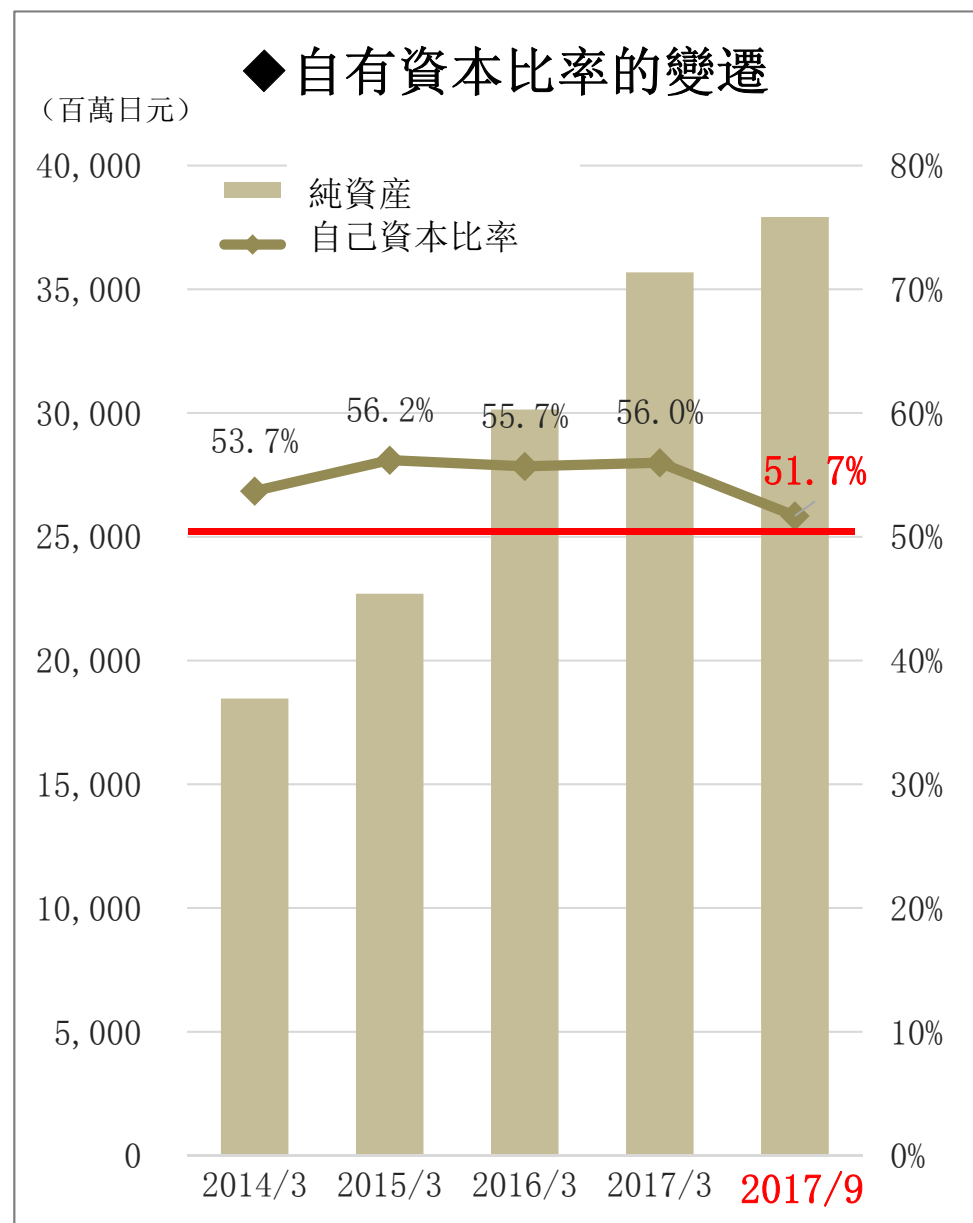
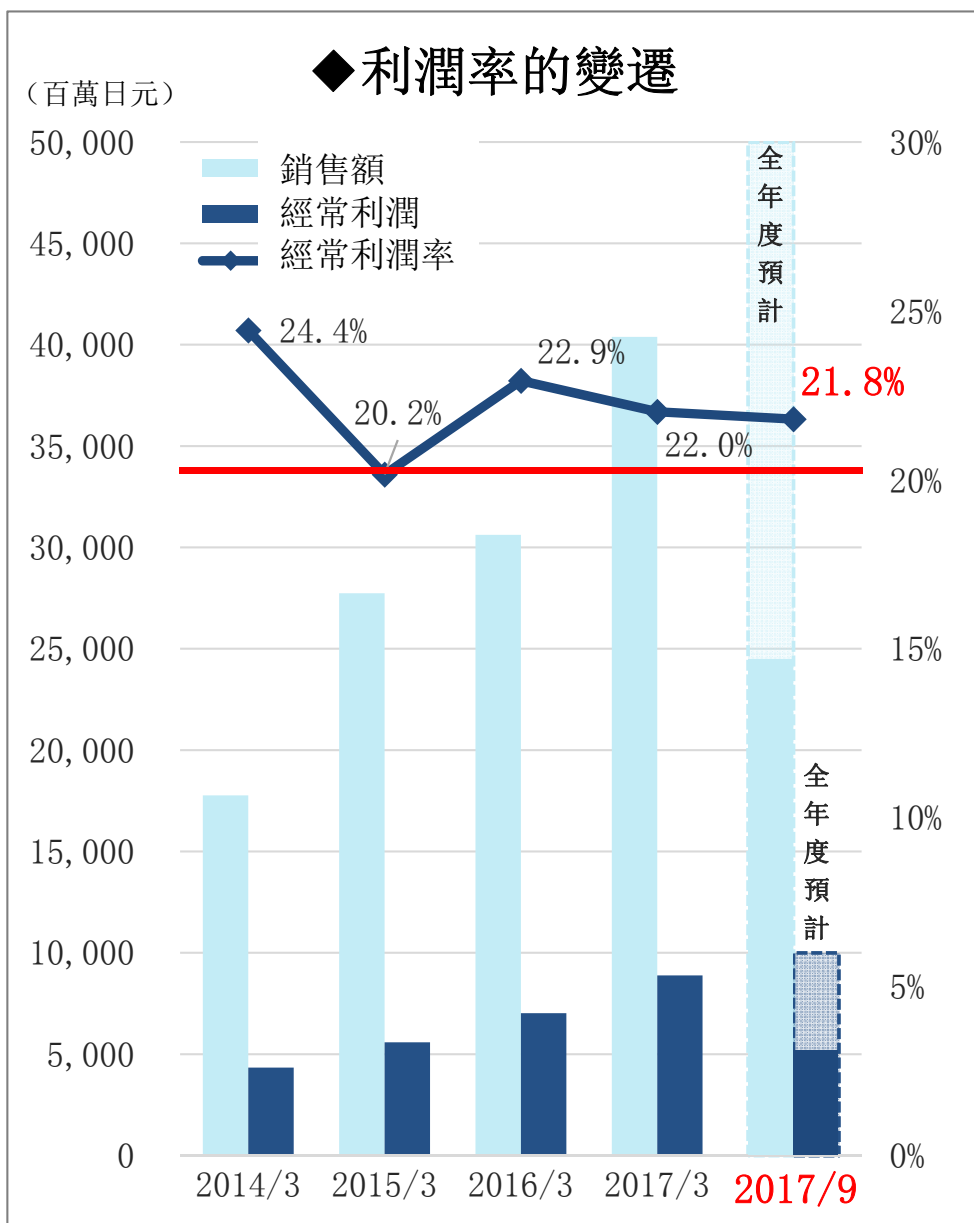
①越南中部最大的城市峴港

- ・ 持有並營運海外第一家酒店“*The Blossom City*”。
- ・ 28層(306戶)分售住宅『*HIYORI Garden Tower*』已於今年6月開工。

②印尼首都雅加達

- ・ 推進都市型住宅的建設。
- ・ 持有並營運酒店式公寓“*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。

美國、EU、日本、亞洲各國、歐洲新興市場各國以及俄羅斯等各國的經濟成長，正在推動著世界經濟的發展。對於新興國家經濟減速的疑慮有所消退，世界經濟正在加快步伐邁進一個週期性的上升局面，而目前的世界經濟預計將以穩定的態勢實現景氣的恢復。

有鑑於金融資本市場的變動風險、保護主義抬頭所導致的美國政策之不確定性以及存在於歐洲和北朝鮮之地緣政治學風險的加劇，有必要關注世界經濟今後的動向。

日本經濟在海外經濟成長的背景下，景氣將會持續復甦。

日本政府制定了2020年實現名目GDP600兆日元的目標，透過改革工作方式，放寬法規限制，以及充分利用IT技術等來推動「一億總活躍社會」之目標的實現，使得迄今為止的成長戰略得到了進一步的強化。

日經平均股價創下了戰後最長連漲16天的記錄，時隔26年後再次刷新了泡沫經濟破滅後的最高值。有鑑於東京都心附近的房地產價格呈現超越泡沫經濟時代的態勢，日本經濟在海外經濟逐漸成長，並在寬鬆的金融環境和政府的經濟政策的影響下，預計景氣將持續復甦。

日本政府為了實現旅遊立國的目標，計劃在2020年之前將訪日外國旅客人數增加至4,000萬。目前訪日外國旅客的人數在2016年達到2,403萬，而2017年截止到9月末已達2,119萬人，以歷史最快速度突破了2,000萬人次。雖然住宿設施不足成為了一大課題，但應該注意到今後的新增建築計畫以及民宿解禁所帶來的一些畸曲走勢。此外，訪日旅客的消費動向也由「購物消費」逐漸轉變為「體驗消費」。

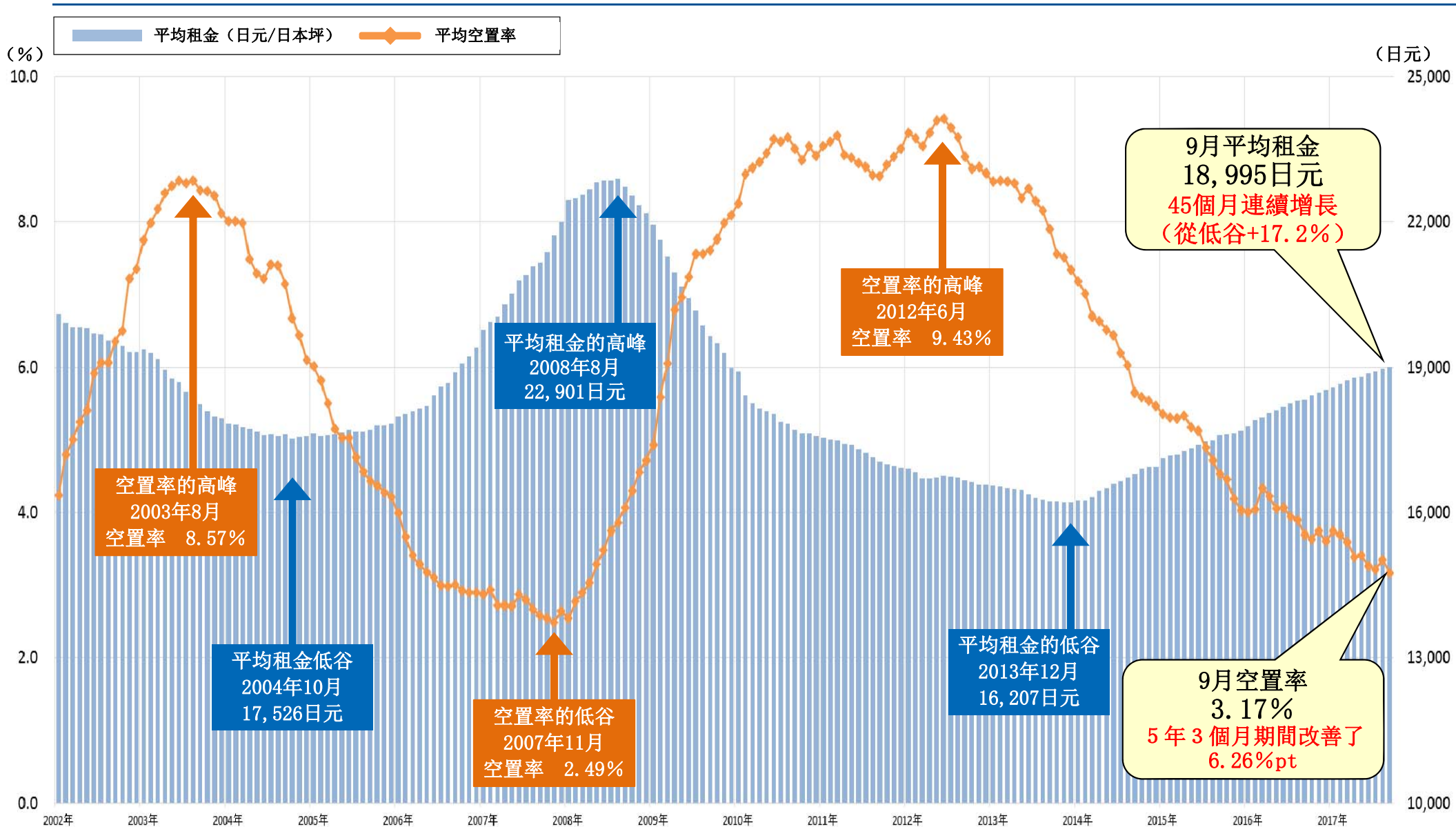
東京都心的辦公大樓市場雖然對價格居高不下抱有戒心，但依然呈現一片繁榮盛況。

受到企業良好業績的支持，位於東京都都心的辦公樓需求依舊堅挺，租金呈現穩定增長。然而，由於2018年之後將會有大規模新大樓的供給，平均租金的上升幅度因而受限，預計將呈小幅上漲。東京都心5區的平均房屋空置持續維持在低水準，並因地區而呈現一定的差異。

都心地區的中小型大樓為本公司的事業重心之一，在人口高齡化及融資環境良好的背景下，出於遺產繼承對策和資金運用等目的之不動產購買需求將會持續穩定發展。然而，在不動產價格高漲以及東證REIT指數下降的隱憂下，應慎重進行投資判斷。

在日本銀行金融緩和政策的持續以及長期利率持續走低的情況下，預計銀行對於不動產融資的態度並不會出現太大的改變。另一方面，出於對不動產市場行情走高的警戒心，一部份金融機構將對擔保評估持嚴格的態度。

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

不逐利，惟求信。
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

辦公室買賣仲介・租賃仲介
大樓管理・維護
建設策劃・內部裝修設計
資產諮詢
租金保證
出租會議室・出租辦公室

酒店事業

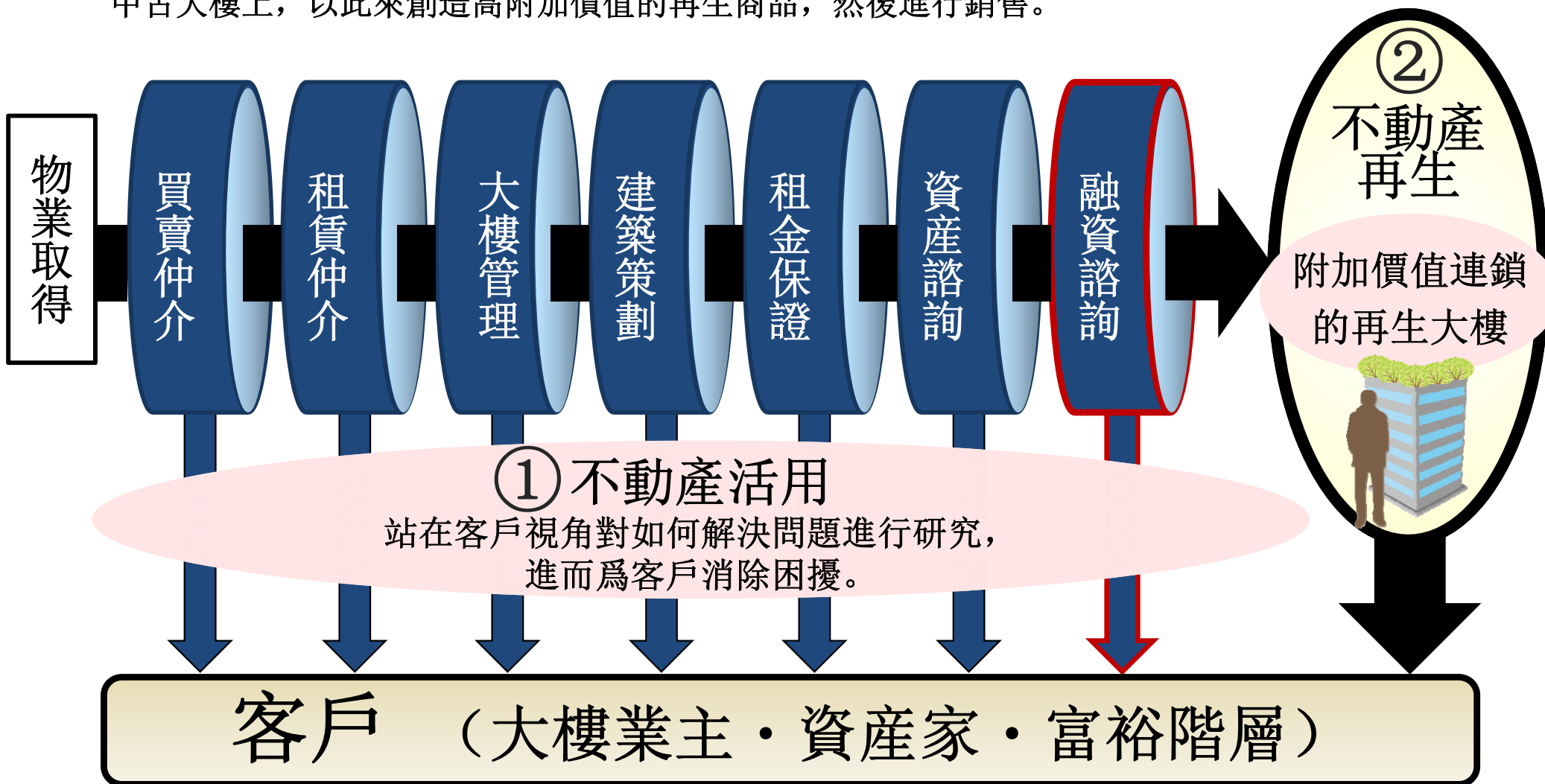
酒店持有・營運
酒店開發・再生・銷售

海外事業

在越南的酒店營運・住宅開發
在印尼的酒店營運・獨棟住宅開發
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

在東京都都心強化分店網建設的 三個主要任務

1. 強化東京都中心區域、中小型辦公大樓 業主們的租戶仲介

在千代田區、中央區、港區、新宿區、澀谷區、品川區以及橫濱設立了10個據點。

在租賃團隊84名、管理團隊105名員工*的協力下，強化了對業主們的租戶仲介和管理，並以地區熟知度為強項，發揮租戶招攬斡旋力。

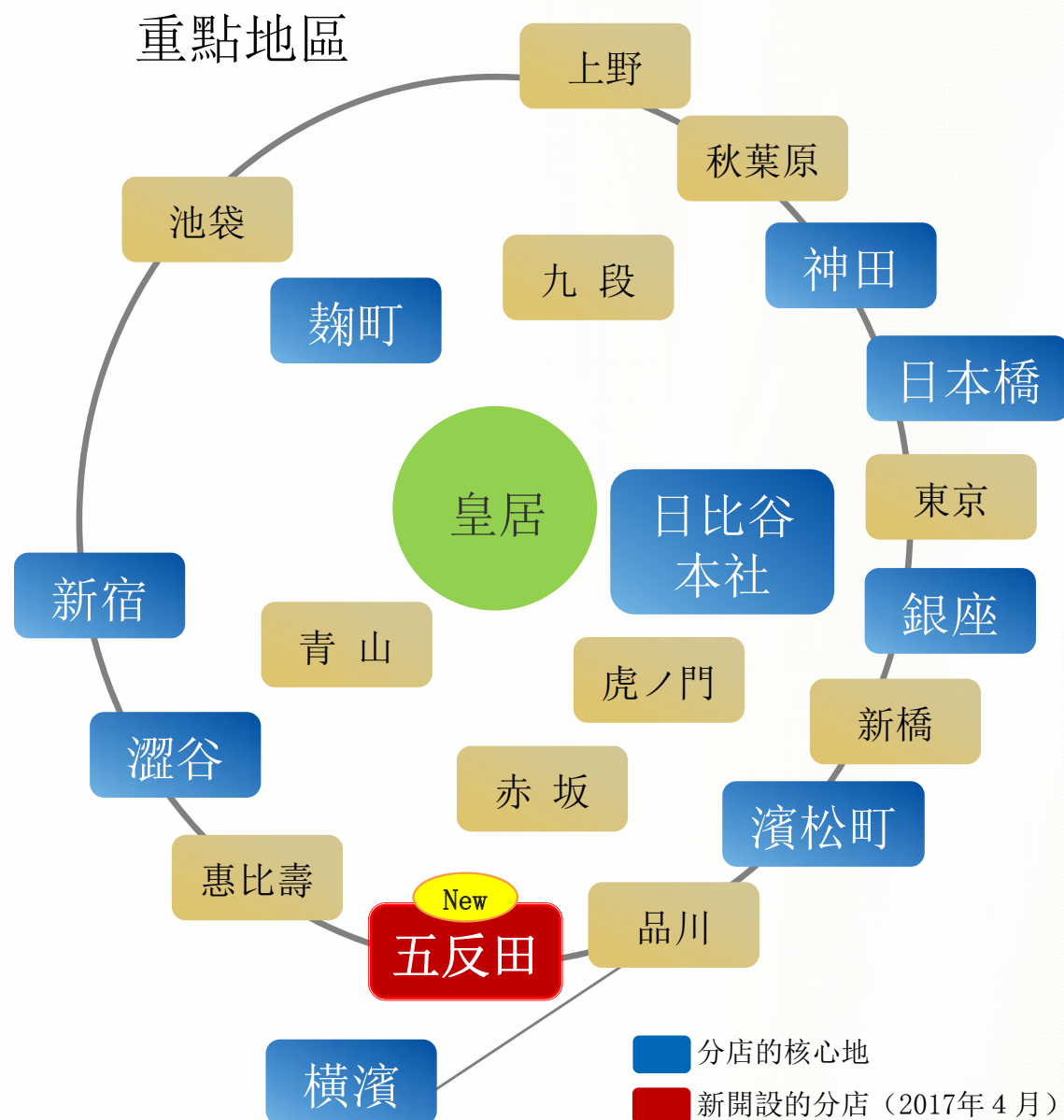
(※包括臨時工、鐘點工、派遣員工)

2. 站在業主的立場，設立了綜合服務窗口

不僅僅侷限於租賃仲介，還透過服務窗口為業主排疑解難，匯集各部門的綜合力量為客戶提供有關不動產的綜合服務。

3. 不動產再生事業的購入窗口

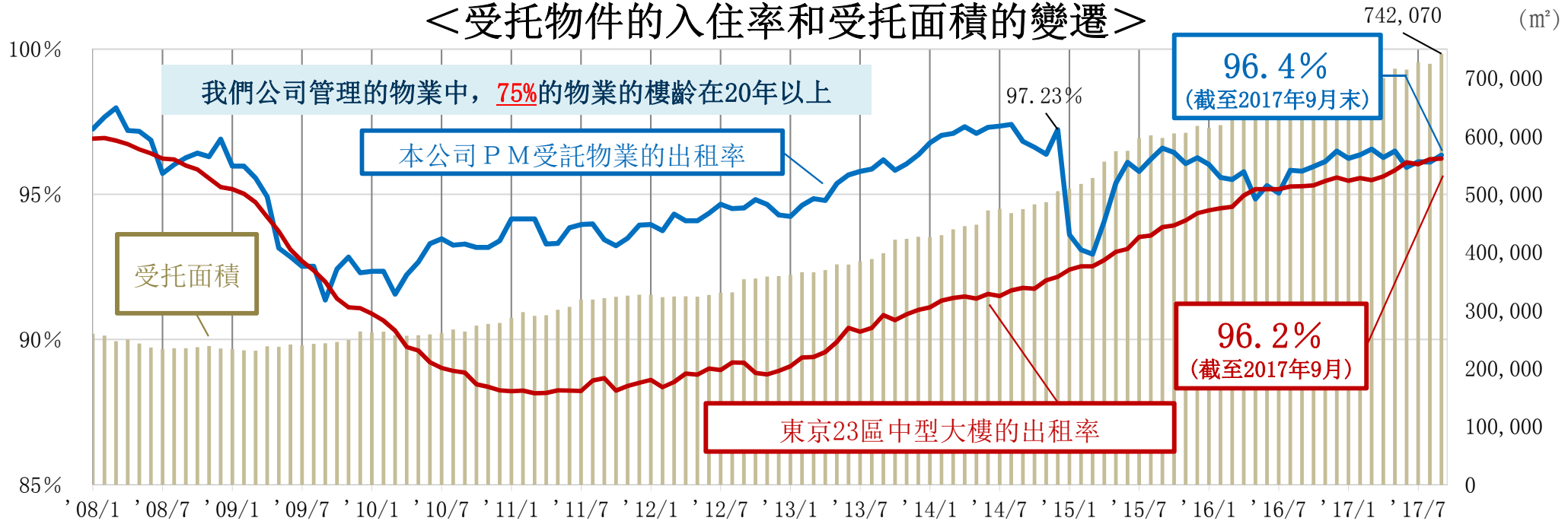
在商談過程中，根據業主的需求，由本公司進行整棟大樓的租借，或是由於繼承事由的產生、物業的陳舊老化以及對大樓的經營漸趨疲憊等情況下而由本公司直接進行大樓的購入。



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)※	2017年	2016年
1	三菱地所物業管理	7,882	7,149
2	三井不動產大樓管理	7,114	8,270
3	CBRE	4,780	3,800
26	Tosei Community	857	705
27	KENEDIX Property Management	830	864
28	陽光不動產	727	650

受託業主數量	排名靠前企業(社)※	2017年	2016年
1	Vortex	606	482
2	XYMAX	422	266
3	陽光不動產	268	232
4	RIO CONSULTING	222	209
5	Earth, Wind	173	—

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：此數據是本公司根據“月刊物業管理”2017年11號上的信息製成

將南牆改造成全景落地窗，享受公園的四季之趣



外觀 Before



外觀 After

陽光灑落在全景落地窗上的外觀



從物業背面的「櫻川公園」可感受四季之美

物業北側



出租間 After

租戶專用的露天陽臺



出租間 Before



出租間 After

- ① 老客戶向本物業賣主推薦了本公司，並達成購買的協議。
- ② 在1~3樓的金融機構退租後，對全館實施了裝修，運用背面緊鄰「櫻川公園」之地理優勢，打造出得以感受自然之美的空間。
- ③ 5個樓面的空置房經裝修後，以比以往高5成的租金租出，並成功達成滿租。
- ④ 以回頭客為對象進行銷售。

【物業概要】

- 地址：東京都中央區八丁堀
- 結構：鋼筋混凝土平頂結構 5層樓
- 竣工：1986年（屋齡31年）
- 用途：工廠、辦公室、住宅
- 占地面積：217.60m²（65.82日本坪）
- 建築面積：861.60m²（260.63日本坪）

發揮位處主要街道這一地理優勢之絕佳改造

外觀 After



室內 After



屋頂上 After



永代通沿街屋頂平台

- ① 買下整棟總公司大樓
- ② 在遵循法規的同時，有效擴增建築容積率。充分發揮位處永代通沿街這一地理優勢，並將1樓的停車場改建為店鋪（便利超商）。
- ③ 鎖定上部樓層的租戶為目標，將其改造成具有「河川水面」印象的門廳，以及能感受「和」之氛圍的出租間。
- ④ 1樓和上部樓層均以**超過原先設定租金之2成的定價成功達成滿租。**
- ⑤ 以回頭客為對象進行銷售

【物業概要】

- 地址： 東京都中央區新川
- 結構： 鋼骨鋼筋混凝土平頂結構 9層樓
- 竣工： 1986年（屋齡31年）
- 用途： 辦公室、店鋪
- 占地面積： 277.12m²（83.82日本坪）
- 建築面積： 1,855.28m²（561.22日本坪）

門廳 Before



門廳 After



貼有藍色和紙的門廳

3) 成長戰略

在“流動”事業中打基礎，
用於擴大“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

越南&印尼

透過與市場的對話，積極強化在需求高漲領域的業務



1. 提高東京的
國際地位



2. 閒餘資金、不斷擴
大的投資運用資金
的有效利用



3. 訪日旅客・
入境旅遊領域



4. 成長顯著的
亞洲領域

出租會議室和出租辦公室事業 總計擴張至10個據點

出租會議室 (Vision Center)

①Vision Center
東京



⑤Vision Center
田町



⑥Vision Center
橫濱



⑦Vision Center
東京日本橋



⑧Vision Center
東京別館



⑨Vision Center
永田町



⑩Vision Center
濱松町



出租辦公室 (Vision Office)

②Vision Office
神田



③Vision Office
新宿



④Vision Office
神田ANNEX



我們有一個非常瞭解東京都心地區的租賃仲介團隊，通過他們的介紹，**地段優越的後續項目**也陸續啓動中。

我們於2017年5月和6月在東京車站前新開設了2個據點，並在短期內實現單月盈利。隨後在8月時，我們各在永田町和濱松町開設了新據點，並預計將在11月時擴大「**Vision Center東京別館**」的店鋪面積。

自事業開始後兩年，已陸續擴展至10個據點。

酒店事業的理念和開展狀況

— 針對入境旅客需求的都市型觀光酒店 —

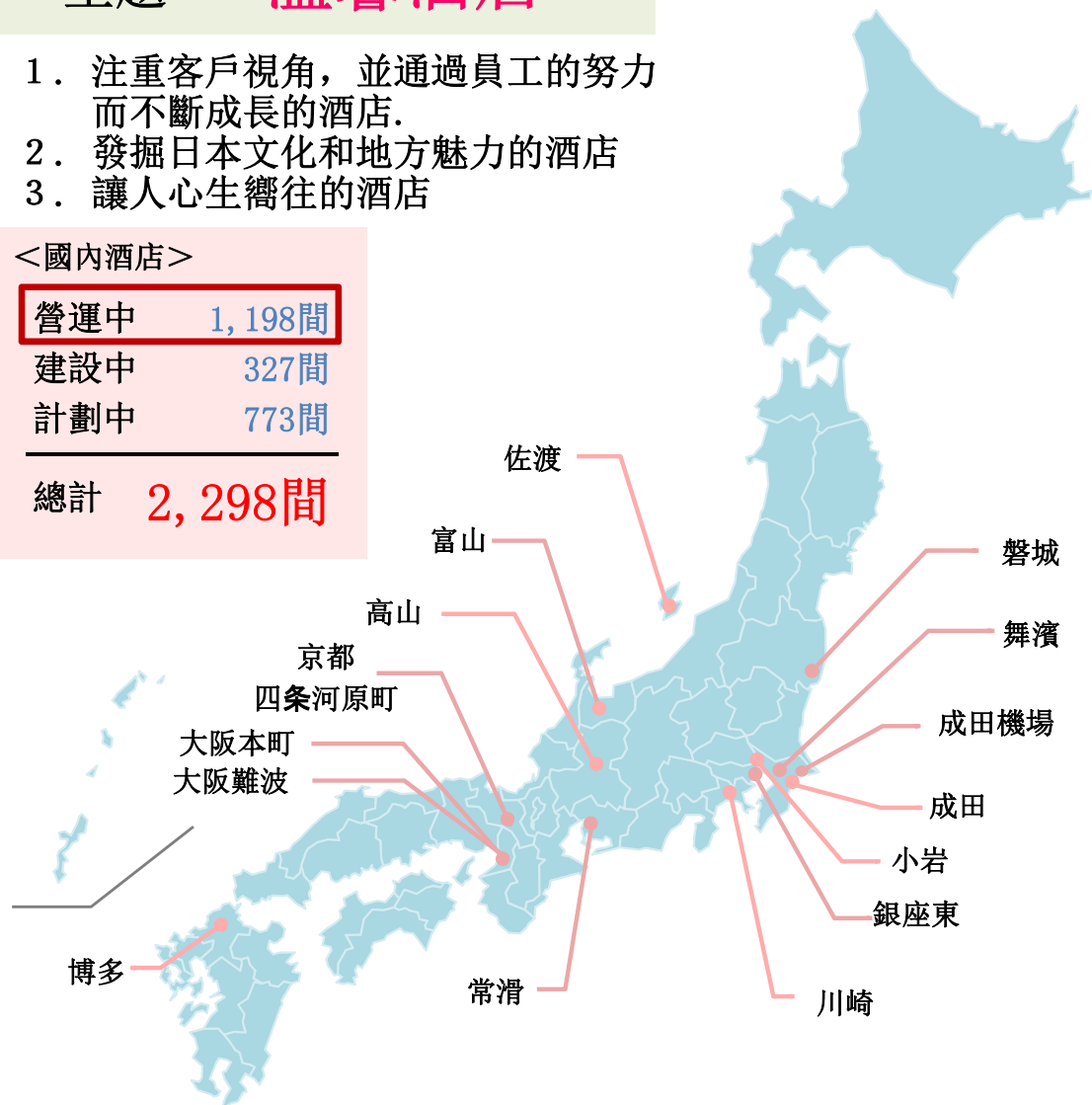


主題 “溫馨酒店”

1. 注重客戶視角，並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>

營運中	1,198間
建設中	327間
計劃中	773間
總計	2,298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	磐城	150
營運中	2016年4月	共同	常滑	194
營運中	—	自社	川崎	200
營運中	—	自社	小岩	105
營運中	—	自社	成田	100
營運中	—	自社	博多	159
營運中	2017年4月	自社	舞濱	80
出租中	—	他社	富山	210
建設中	2018年4月	自社	高山	81
建設中	2018年7月	自社	佐渡	111
計劃中	2019年6月	自社	大阪難波	224
建設中	2019年8月	自社	銀座東	135
計劃中	2019年9月	自社	大阪本町	193
計劃中	2021年6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 Hotels & Resorts」外，自有品牌酒店「HIYORI HOTELS & RESORTS」也在主要都市和觀光都市計劃和發展中。

共同品牌
酒店



自有品牌
酒店



『日和酒店舞濱店』營運順利 『Dormy inn甲府丸之內』完成出售



自有酒店品牌 一號店 『日和酒店舞濱店』盛大開幕

外觀



2017年7月1日
GRAND OPEN

在樂天旅遊舉辦的「早餐節」活動中，榮獲千葉地區第3位的殊榮



【物業概要】

- 地址：千葉縣浦安市
- 結構：鋼筋混凝土・部分鋼骨結構 5層樓
- 竣工：2017年4月
- 客房數：80間房
- 占地面積：2,998.55m² (907.06日本坪)
- 建築面積：1,623.07m² (491.11日本坪)



酒店開發事業 一號店 『Dormy inn甲府丸之內』出售

酒店外觀



2017年8月
完成出售

露天浴池



【物業概要】

- 地址：山梨縣甲府市
- 結構：鋼骨結構 9層樓
- 竣工：2017年7月
- 客房數：190間房
- 占地面積：1,476.01m²
(447.53日本坪)
- 建築面積：6,297.58m²
(1,905.01日本坪)

新建酒店項目陸續迎來開工

高山

2017年8月開工
預計2018年4月開幕

外觀圖



日和酒店飛驒高山店（暫名）

在訪日外國旅客中具有高人氣的高山地區

【物業概要】

- 地址：岐阜縣高山市
- 結構：木結構鍍鋅鋼板屋頂
2層樓
- 竣工：預計2018年4月
- 客房數：81間房
- 占地面積：2,421.34m²（732.45日本坪）
- 建築面積：1,848.11m²（559.05日本坪）

佐渡

2017年6月開工
預計2018年7月開幕

外觀圖



日和酒店佐渡店（暫名）

為地方創生奠定基礎的酒店

【物業概要】

- 地址：新潟縣佐渡市
- 結構：鋼骨結構
5層樓
- 竣工：預計2018年6月
- 客房數：111間房
- 占地面積：3,010.07m²（910.76日本坪）
- 建築面積：2,998.88m²（907.38日本坪）

銀座東

2017年10月開工
預計2019年8月開幕

外觀圖



日和酒店銀座東店（暫名）

本公司在銀座地區的首件酒店開發案

【物業概要】

- 地址：東京都中央區
- 結構：鋼筋混凝土結構
11層樓
- 竣工：預計2019年7月
- 客房數：135間房
- 占地面積：551.38m²（166.83日本坪）
- 建築面積：3,725.00m²（1,127.08日本坪）

（注）上述時間和規模皆處於計劃中，今後可能有所變化。

以成爲亞洲的招商引資企業爲目標

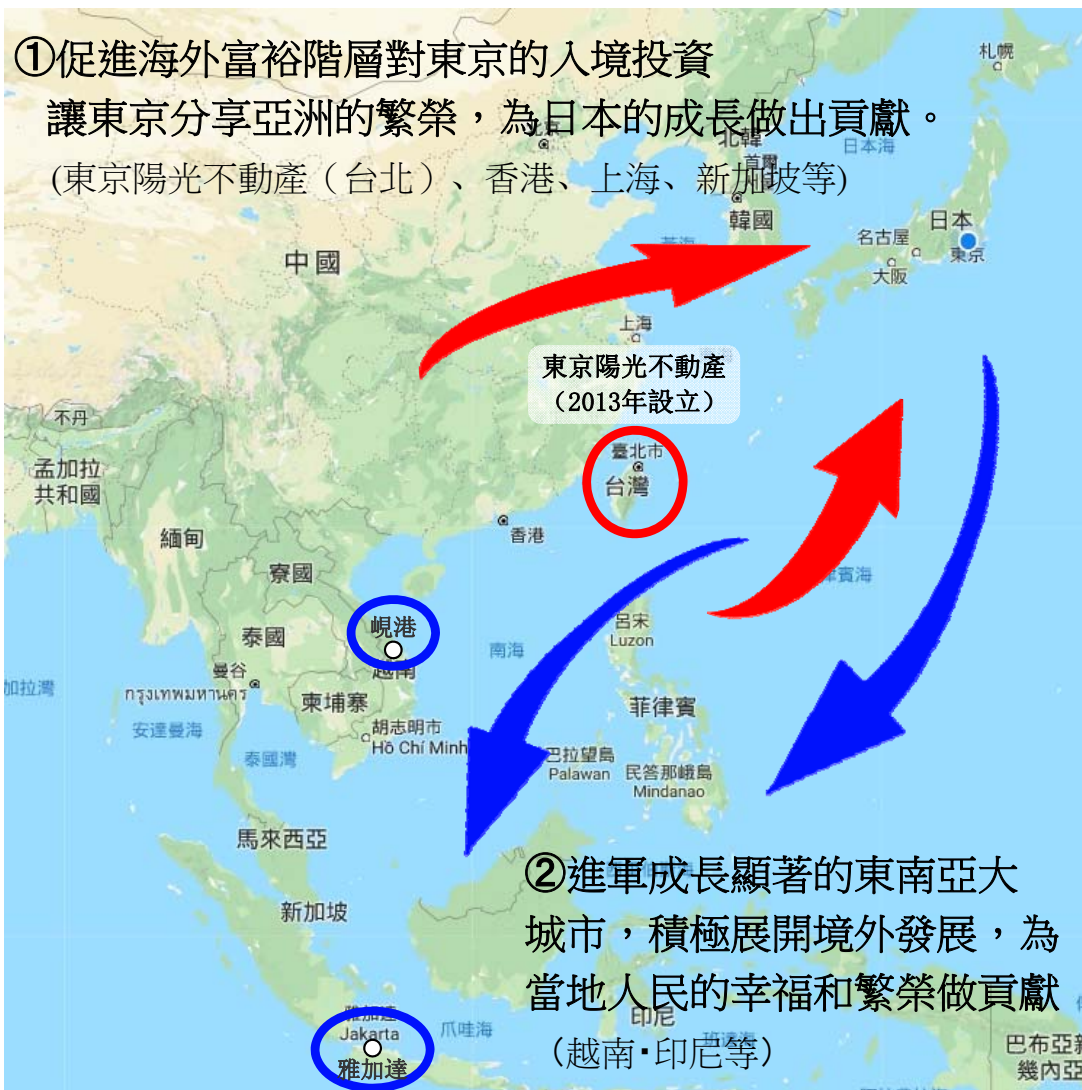
理念『為了亞洲各國人民的幸福，我們與志同道合的夥伴一起努力』

★ 越南案件一覽表

現況	開業	所在地/用途	規模
營運中	2016年 8月	峴港酒店 【The Blossom City】	45間房
建設中	2019年 上半年	峴港分售住宅 【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

印尼案件一覽表

現況	開業	所在地/用途	規模
售罄		雅加達 獨棟分售住宅	5戶
建設中	未定	雅加達 獨棟分售住宅 【CASA EMERALD GANDARIA】	9戶
營運中		雅加達 住宅+酒店式公寓 【京Serviced Apartment】	90間房



①促進海外富裕階層對東京的入境投資
讓東京分享亞洲的繁榮，為日本的成長做出貢獻。
(東京陽光不動產(台北)、香港、上海、新加坡等)

東京陽光不動產
(2013年設立)

②進軍成長顯著的東南亞大城市，積極展開境外發展，為當地人民的幸福和繁榮做貢獻
(越南・印尼等)



越南峴港 2號項目

～都市型高層分售住宅項目～



峴港被選為2017年亞洲太平洋經濟合作組織會議的舉辦地，是一個受到世界矚目的觀光城市。本公司於2015年成立了當地法人公司“陽光越南”，並於2016年8月開幕了第一家海外酒店「The Blossom City」。此外，第2號項目之都市型高層分售住宅『HIYORI Garden Tower』也於6月份正式開工。



2號項目 高層分售住宅 『HIYORI Garden Tower』

完成效果圖（外觀）
28層高層分售住宅



2017年6月
306戶開工



樣品屋（臥室）



樣品屋（起居室）

日本飛往峴港的直達航班中，從成田機場起飛的每週有5班，從關西機場起飛的每週有4班。

而從中國起飛的直達航班每週有76班，從韓國起飛的直達航班每週則有77班。

峴港不僅是一個企業進駐需求高的熱門地區，同時還是一個在亞洲備受矚目的度假勝地。

此外，峴港國際機場離市中心僅有10分鐘的車程，開車到美麗的海灘酒店區也僅需15分鐘，地理位置十分優越。



印尼 雅加達

～都市型獨棟分售住宅&酒店式公寓～



成立了當地法人公司“陽光印尼”。

各個項目正在印尼首都雅加達的中心地區推進中。



2號項目 都市型獨棟分售住宅
『CASA EMERALD GANDARIA』

完成效果圖
全戶具備泳池

9戶 正在建造中



完成效果圖（室內）

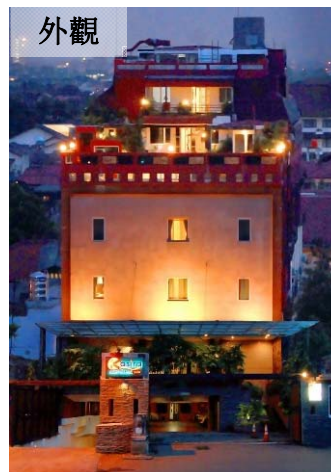


完成效果圖（外觀）



3號項目 酒店式公寓
『京 Serviced Apartment』

外觀



室內泳池



2016年12月
開始營運

<標誌>



共90間房的酒店式公寓



客戶感恩晚宴

—真心表達感謝之意—
2017年10月25日(星期三)



董事長堀口智顯致詞感謝所有的客戶



400名客戶光臨盛宴



總部長們(照片為專務董事中村泉)向客戶問候



太鼓集團「鼓童」的特別表演



員工以手製相冊報告公司的活動內容

深耕企業文化的具體實施

每日早晨的清掃活動



每日早晨的哲學手冊朗讀



每週一的全體員工晨會



公司總部的晨會



由董事長親自擔任講師的新進員工培訓



(參考)

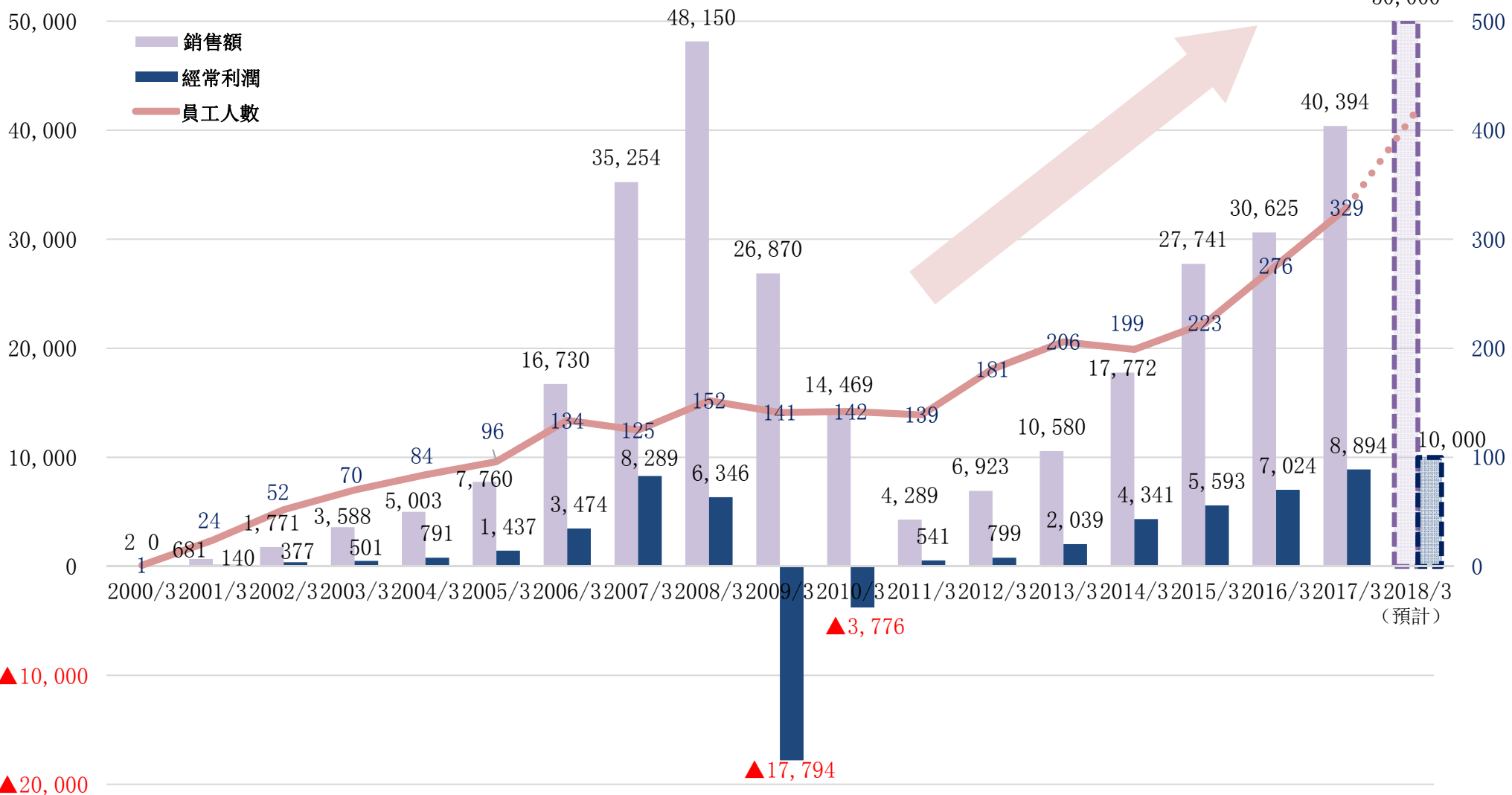
銷售額・經常利潤・員工人數的變遷



實現銷售額及利潤之連續 6 個會計年度的增長。員工人數也穩定增加中。

(百萬日元)

(名)



(參考)

利益分配之基本方針



本公司集團的基本方針為①致力於對股東長期穩定的盈餘分配、②為了公司今後的發展，確保投資基金，用於積極並果斷地挑戰酒店事業及海外事業、③兼顧到財務上的穩定及強化的同時，綜合性地貢獻於股東的利益。

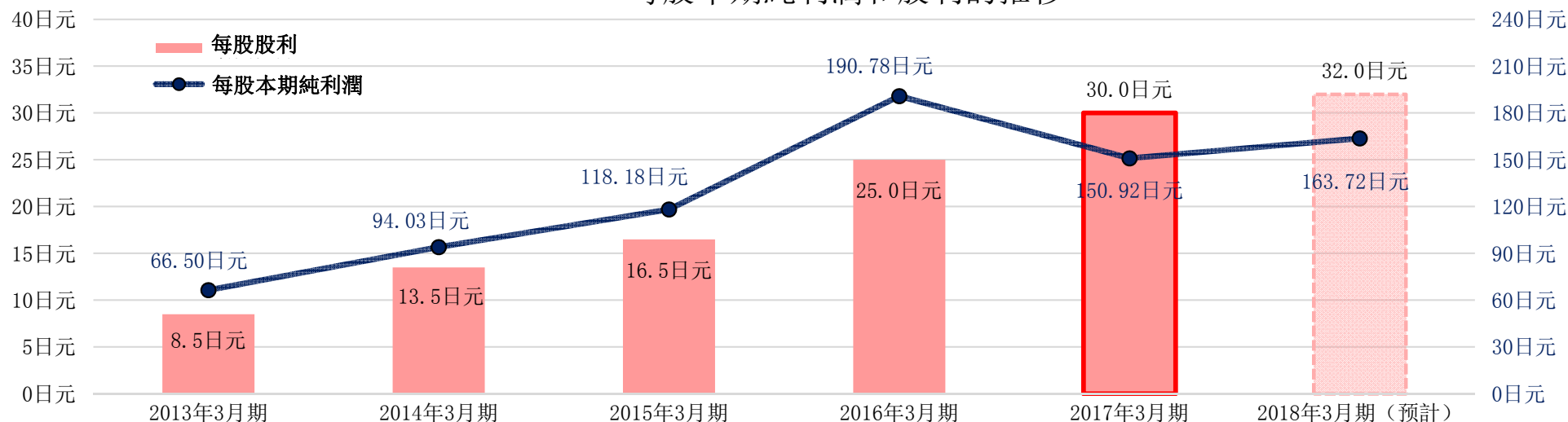
	2013年3月期	2014年3月期	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期 (預計)
每股本期純利潤	66.50日元*	94.03日元	118.18日元	190.78日元	150.92日元	163.72日元
每股股利	8.50日元*	13.50日元	16.50日元	25.00日元	30.00日元	32.00日元
分紅率	12.8%	14.4%	14.0%	13.1%	19.9%	19.5%
參考分紅率 (經有效稅率換算後)	22.1%	23.3%	19.7%	19.3%	20.9%	—

*本公司於2013年10月1日對普通股票實施分割，將1股分割為100股。因此，為了方便比較，在此以100分之一計算每股股利。

(每股股利)

每股本期純利潤和股利的推移

(每股本期純利潤)



(參考)

公司沿革



1999年	株式會社陽光不動產成立（現為成立後第19年）
2000年	商號變更為陽光不動產株式會社
2001年	重新規劃※事業（不動產再生）開始
2004年	於日本證券業協會（現JASDAQ）掛牌上市（公司成立5年7個月後）
2007年	東證一部上市（JASDAQ上市2年3個月後）
2012年	對株式會社YUBI（大樓維護）實施M&A 合併為子公司
2013年	在台灣設立當地法人（東京陽光不動產股份有限公司）
2015年	空間租賃事業（出租會議室租賃和出租辦公室的營運）開始
	陽光酒店管理株式會社（酒店營運）成立
	以酒店業務合作夥伴關係與中國春秋集團展開業務合作
2016年	在越南設立當地法人（SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD）
	在印尼設立當地法人（PT. SUN FRONTIER INDONESIA）
	在愛知縣常滑市開幕「春秋陽光名古屋常滑酒店」
	在越南中部的最大城市峴港開幕海外第一家酒店「The Blossom City」
	對天空之苑酒店株式會社（酒店營運）實施M&A 合併為子公司
2017年	在印尼首都雅加達開始營運酒店服務型公寓「京Serviced Apartment」
	被選為「JPX日經中小戶型股票指數」構成股
	本公司自有酒店品牌1號店「日和酒店舞濱店」開幕
	峴港市內都市型高層分售住宅【HIYORI Garden Tower】開工

※“重新規劃”系陽光不動產株式會社註冊商標。

公司名稱的由來

SUN FRONTIER

太陽

開拓者

陽光不動產這一公司名稱中，寓含著「宛如太陽一般，為了人類，為了社會幸福，時時刻刻為眾人釋放愛之光芒」、「以強勁的生命力閃耀光芒」，為此，建設一個「滿懷著志向，擁抱著夢想，像開拓者一般不斷挑戰未來的公司」是我們寄託於其中的理想。



董事長 堀口 智頭

(參考)

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
従業員數	子公司及相關公司在內之正式員工共358名 (非正式員工在內共679名)
平均年齡	32.4歲 (※2017年10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 租賃大樓的營運・資產諮詢) 酒店開發・營運
決算月	3月
上市交易所	東證一部 (股票代碼 8934)



免責聲明

◆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/ch/>

Mail: ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER