

2018年3月會計年度 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。

1) 2018年3月會計年度 決算成果概要	1-11
2) 2019年3月會計年度 業績預測	12-14
3) 2023年3月會計年度 5年中期經營計劃	15-34
4) 公司簡介	35-43
5) 參考資料	44-46

2018年5月9日



SUN FRONTIER

股票代碼：8934

FY^{※1} 2018/3 決算成果

連續7年達成營業利潤與利潤總額正成長。營業額&利潤總額、股利皆創過去新高

(幣別：日圓)

	成果	與前年同期比	增減率	年初預測的業績	達成率
營業額	474.63億	+70.69億	+17.5%	500.00億	94.9%
營業利潤	112.39億	+18.59億	+19.8%	105.00億	107.0%
利潤總額	107.55億	+18.61億	+20.9%	100.00億	107.6%
淨利潤 ^{※2}	74.20億	+9.67億	+15.0%	70.00億	106.0%
每股平均股利(預定)	33.5	+3.5	+11.7%	32.0	104.7%

※1 「FY」為會計年度Fiscal Year的縮寫，此後均簡稱為FY ※2 「淨利潤」意指歸屬於總公司股東的本期淨利潤。

業績要點

1) RP事業維持高收益的水平

- **重新規劃事業維持高收益。**
(分部利潤 前年度27.6%⇒**本年度29.7%**)
- 無論是物件購入、商品化、銷售或其餘流程，各部門人員均具備專業知識，從客戶的觀點致力於追求具有獨創性的附加價值，不斷深耕本公司獨創的事業模式，以最大限度發揮建築物的魅力。
- 物件購入方面，本期預定銷售數量已達標。目前致力於購買下一期的物件，及以增加租金收入為目的的中長期案件物件。

2) 營運管理業務穩定成長

- 截至本年度末，場地租借事業從前年度末的6個據點擴增至**12個據點**。今年5月Coworking Space預定於有樂町隆重開幕。
- 『飯店Sky Court』於全會計年度創造穩定收益，加上新開幕飯店的運作等，飯店營運事業的營業額、利潤皆大幅成長。截至本年度末，**國內營運中的飯店共8家、1,105間客房**。「旅之宿飯店飛驒高山」預定於今年5月2日開幕，「旅之宿飯店佐渡」則是預定於7月開幕。

合併業績的變遷

營業利潤、利潤總額皆連續2期創造新高。股利連續6期增加盈餘分配
 利潤總額率以超過20%的水準成長

單位：百萬日圓

	FY2014/3	FY2015/3	FY2016/3	FY2017/3	FY2018/3	營業額 利潤率
營業額	17,772	27,741	30,625	40,394	47,463	—
營業利潤	4,531	5,850	7,387	9,380	11,239	23.7%
利潤總額 (利潤總額率)	4,341 (24.4%)	5,593 (20.2%)	7,024 (22.9%)	8,894 (22.0%)	10,755	22.7%
淨利潤*	4,020	5,053	8,157	6,452	7,420	15.6%
本年度 平均每股淨利潤	94.03日圓	118.18日圓	190.78日圓	150.92日圓	167.62日圓	—
平均每股股利	13.50日圓	16.50日圓	25.00日圓	30.00日圓	33.50日圓 (預定)	

※「淨利潤」意指歸屬於總公司股東的本期淨利潤。

合併損益表



(單位：百萬日元)

	FY2017/3	FY2018/3		FY2017/3	FY2018/3
營業額	40,394	47,463	營業利潤	9,380	11,239
不動產再生事業	35,636	40,997	營業外收入	15	16
重新規劃事業 (含飯店開發)	33,635	38,642	營業外費用	501	500
大樓租賃、包租代管事業	2,000	2,355	利潤總額	8,894	10,755
不動產服務事業	3,141	3,225	特別損益	1	0
管理營運事業	1,330	2,898	營所稅等	2,444	3,344
其他事業	689	931	非控股股東損益	-2	-9
調整額	-403	-589	淨利潤	6,452	7,420
營業毛利	13,700	16,264			
不動產再生事業	11,026	13,334			
重新規劃事業 (含飯店開發)	10,012	12,324			
大樓租賃、包租代管事業	1,013	1,010			
不動產服務事業	1,900	1,993			
管理營運事業	203	387			
其他事業	533	586			
調整額	36	-37			
銷售費用及一般管理費	4,319	5,024			

• RP事業 (含飯店開發) 的營業利潤率為31.9% (前年同期利潤率29.8%)

• 管理營運事業、其他事業均穩定擴大。總營業額為38.2億日圓，與去年同期相比成長1.9倍，營業總利潤的9.7億日圓則是成長1.3倍

合併資產負債表 —資產—



(單位：百萬日元)

	2016年 3月末	2017年 3月末	2018年 3月末	比較增減 (與上會計年度相比)
流動資產	51,365	55,195	80,893	+25,698
現金及存款	15,413	16,246	23,892	+7,646
存貨	32,714	36,186	54,593	+18,407
包括) 重新規劃事業	27,189	26,039	45,525	+19,486
飯店事業	5,525	7,254	5,291	-1,963
海外事業等	-	2,892	3,775	+883
其他流動資產	3,237	2,762	2,407	-355
非流動資產	2,718	8,458	10,867	+2,410
有形非流動資產	1,919	7,288	8,565	+1,277
無形非流動資產	278	562	474	-87
其他非流動資產	520	608	1,827	1,218
資產合計	54,084	63,654	91,761	+28,106

存貨整體增加184億日圓。其中，RP事業物件增加194億日圓。飯店事業因出售2件案件等而減少19億日圓。

2017年8月以增加租金收入為目的而購置了1件飯店，再加上順利進展中的「旅之宿飯店飛驒高山」等興建工程，有形非流動資產增加約13億日圓。其他非流動資產則因飯店開發衍生的抵押保證金等而增加12億日圓。

現金及存款因公開募股等的資金運用增加76億日圓。

合併資產負債表-負債、淨資產-



(單位：百萬日元)

	2016年 3月末	2017年 3月末	2018年 3月末	比較增減 (與上會計年度相比)
流動負債	7,641	8,281	10,155	+1,873
短期借款等	3,353	3,438	2,716	-721
應付所得稅等	973	802	3,178	+2,375
其他流動負債	3,314	4,040	4,260	+220
非流動負債	16,298	19,686	32,756	+13,069
長期借款・應付公司債	15,055	18,626	30,865	+12,238
其他非流動負債	1,242	1,059	1,890	+831
負債總計	23,939	27,968	42,912	+14,943
股本	30,144	35,528	48,750	+13,221
其他	-0	157	99	-58
淨資產總計	30,144	35,686	48,849	+13,163
負債、資本合計	54,084	63,654	91,761	+28,106

自有資本率之變化

2016年 3月末	2017年 3月末	2018年 3月末
55.7%	56.0%	53.2%

因RP物件的購買進展順利，借款自前年度末增加約115億日圓，計息負債餘額為335億日圓。

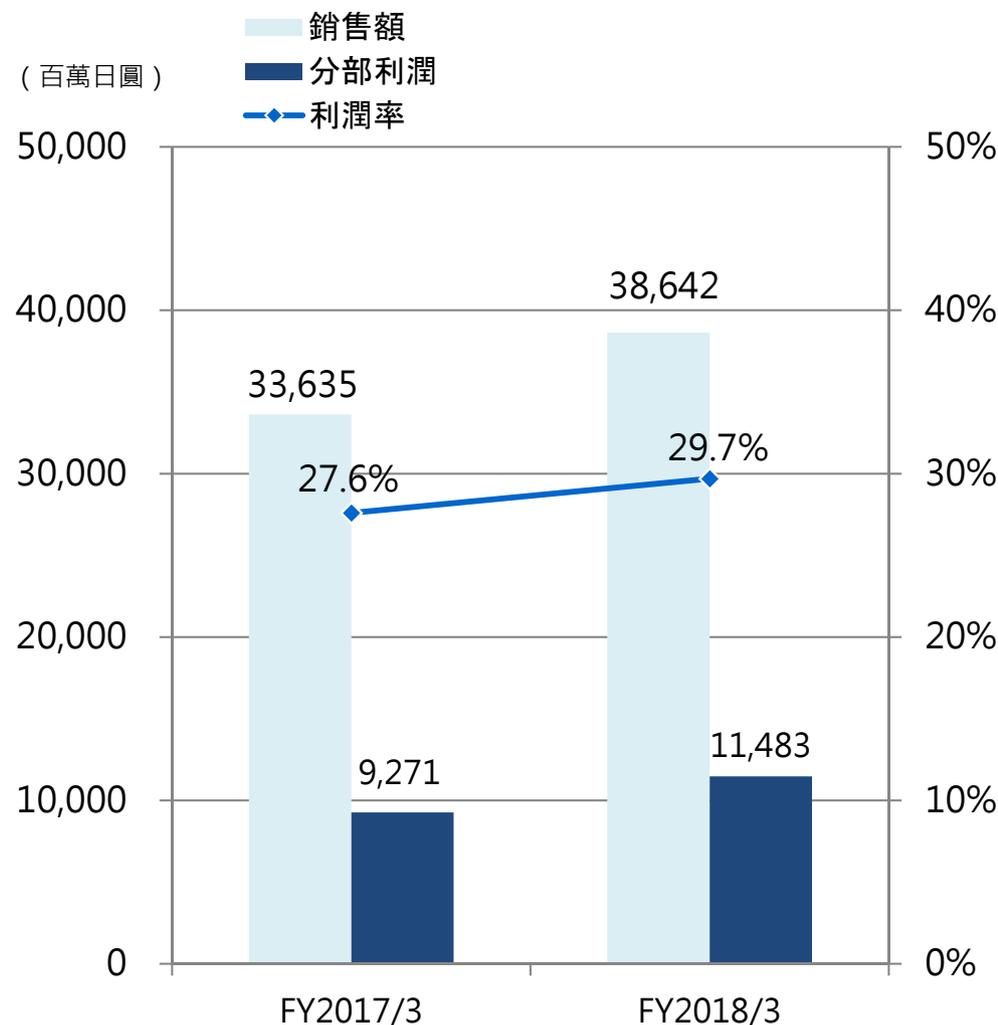
因計算了本年度淨利潤（74.2億日圓）、前年度的股利支付（-12.8億日圓）以及公募增資（71.5億日圓），股東資本增加132億日圓。

(單位：百萬日元)	FY2017/3	FY2018/3	增減
營業額	33,635	38,642	+14.9%
分部利潤 ^(注1)	9,271	11,483	+23.9%
利潤率	27.6%	29.7%	+2.1%pt
買入棟數	31件	49件	+18件
銷售棟數	30件	35件	+5件
年末庫存棟數	39件	53件 ^(注2)	+14件

- 營業額及利潤雙雙成長。
- 在物件購入、商品化及銷售各環節中發揮創意與巧思的同時，採用針對本公司客戶直接銷售的方式，讓RP事業在扣除飯店開發外之**分部利潤率仍維持在29.7%的高水準**。
- 存貨平均銷售天數為344天（飯店開發除外）。
- 物件購入進展順利，期末庫存53棟（RP事業相關49棟、飯店事業相關4棟）
- **存貨餘額為508億日圓**
（RP事業部門為455億日圓，飯店事業部門為52億日圓）。

※海外事業除外

※上述以外，4月底前的已結算、已簽約物件中**RP物件共10件、約64.7億日圓**



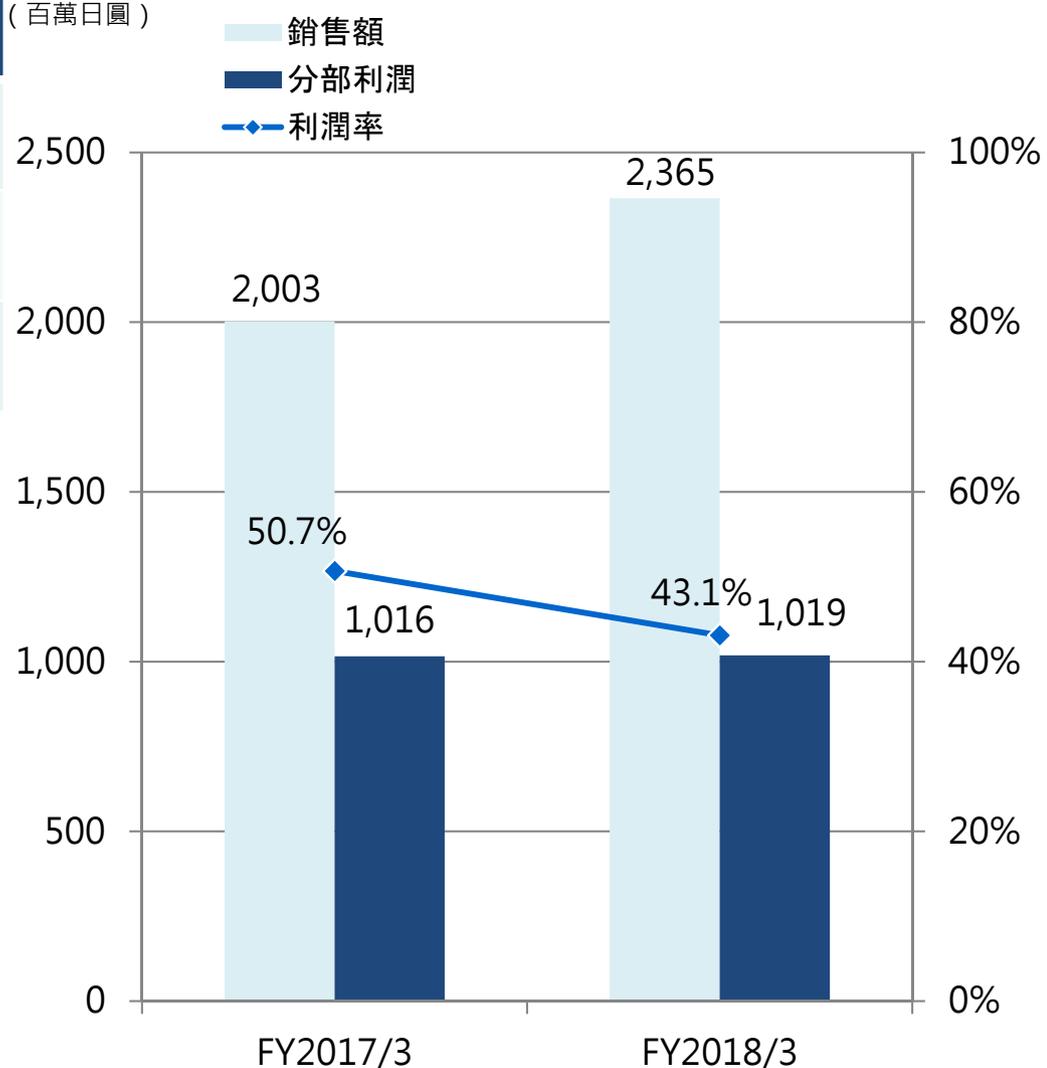
(注1) 「分部利潤」計算方式為營業利潤減去利息、銷售手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

(注2) RP庫存中含土地購買開發案件。

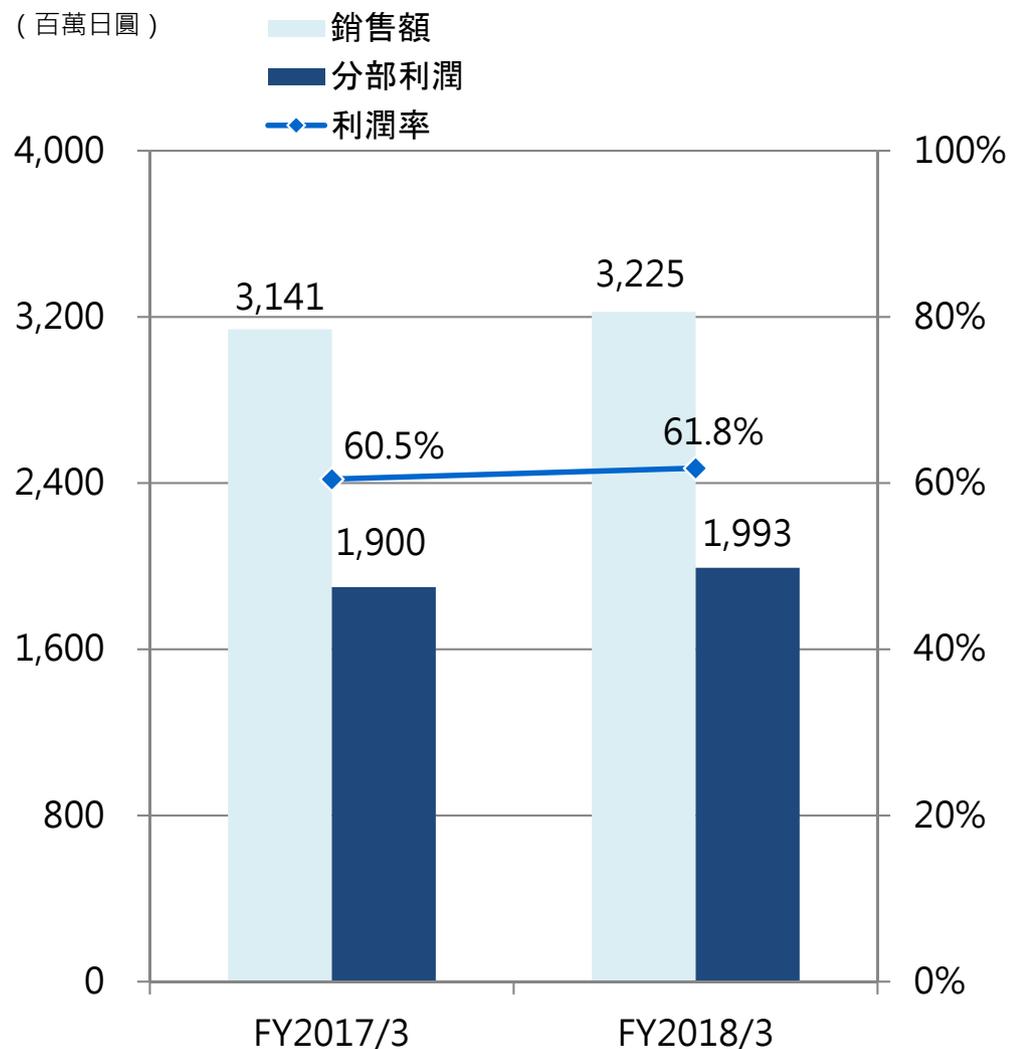
大樓租賃事業 (大樓租賃、包租代管)

(單位：百萬日圓)	FY2017/3	FY2018/3	增減
營業額	2,000	2,355	+17.7%
分部利潤	1,013	1,010	-0.3%
利潤率	50.7%	42.9%	-7.8%pt

- 因順利購入重新規劃事業用的物件，庫存的租金收入增加。加上飯店物件的租金收入，營業額增長。
- 另一方面，適於重新規劃事業，空屋偏多的大樓比例相當高，折舊費等因營業成本率上升，導致利潤持平、利潤率下滑。
- 2017年8月以增加租金收益為目的，購入富山車站前的既有飯店物件作為固定資產。
- 致力於購買以增加租金收益為目的的中長期重新規劃物件。



(單位：百萬日元)	FY2017/3	FY2018/3	增減
營業額	3,141	3,225	+2.7%
分部利潤	1,900	1,993	+4.9%
利潤率	60.5%	61.8%	+1.3%pt



< PM事業&BM事業 >

- 為屋主排憂解難，及積極改善租金及其他契約條件等，PM事業及BM事業提供高附加價值服務，為穩固集團整體的**客戶基礎與事業基礎**做出貢獻。

【PM受託棟數與出租率之變化】

	受委託棟數	出租率
2016年3月底	333棟	95.5%
2017年3月底	362棟	96.6%
2018年3月底	372棟	95.7%

< 買賣仲介・租賃仲介 >

- 仲介事業之營業額與利潤雖有下滑，但在購入RP物件、商品化與銷售的過程中，透過**以客戶視角為出發點創造高附加價值**，帶動集團整體收益。

各部門營運成果

管理營運事業 (飯店營運、場地租借)



(單位：百萬日元)	FY2017/3	FY2018/3	增減
營業額	1,330	2,898	+117.8%
分部利潤	189	326	+72.9%
利潤率	14.2%	11.3%	-2.9%pt

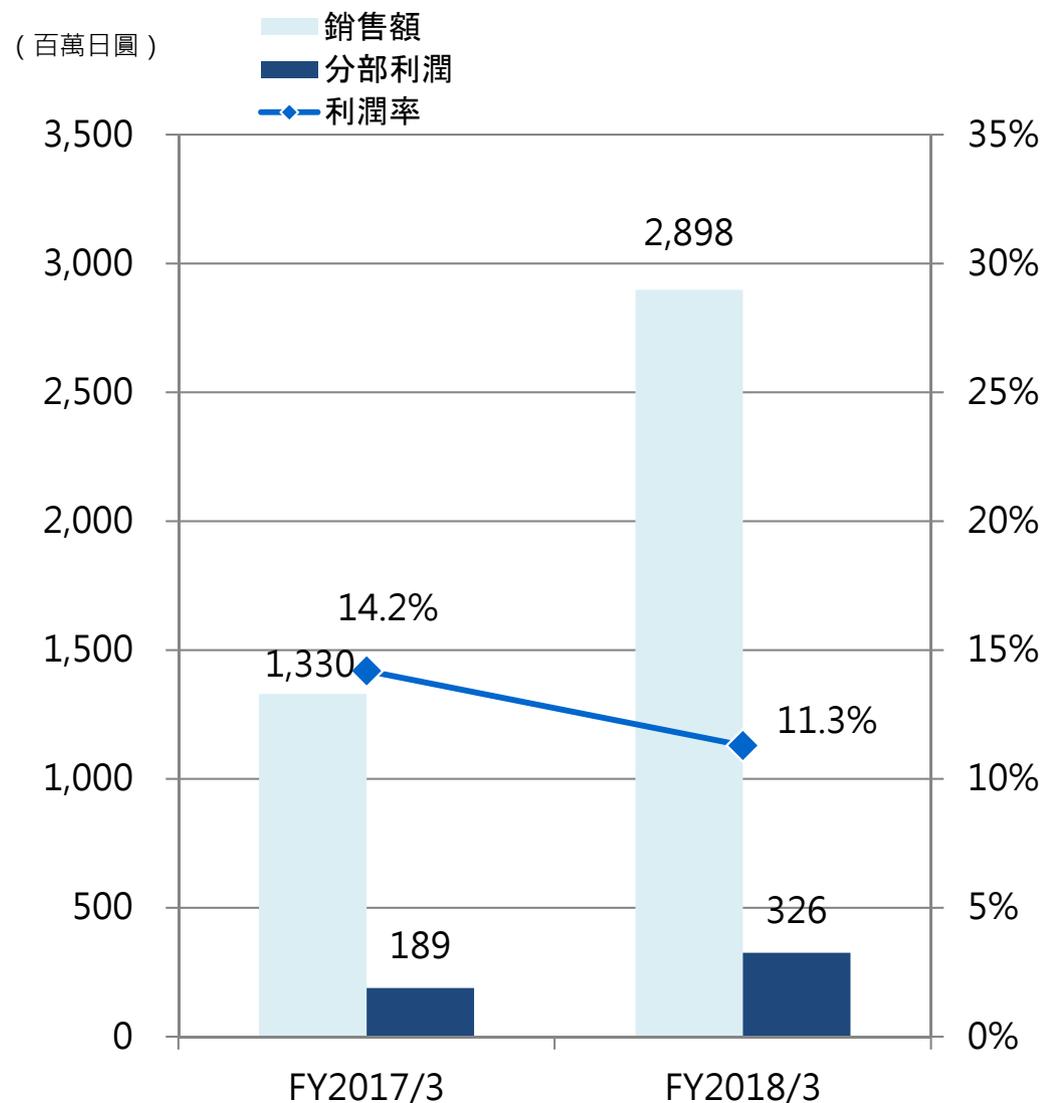
- ◆ 營業額、利潤皆大幅的增加。
- ◆ 包括飯店營運事業、場地租借事業在內，在陸續增加新設施之餘，訂房率、客房單價跟著上升，業績也穩定的成長。
- ◆ 預計今後將加速促成新設施的營運。
雖然因暫時受到的營運費用影響，使利潤率難以上升，但藉由營運設施大幅的增加暨事業的擴大，將帶動未來利潤率成長。

< 飯店營運事業 >

- 『飯店Sky Court』於全會計年度創造穩定收益、『Spring Sunny 飯店』、『日和飯店舞濱』的訂房率、客房單價也穩定增長
- 『飯店吾妻』於今年4月重碩品牌開幕、5月2日には『旅之宿飯店飛驒高山』開幕、『旅之宿飯店佐渡』預定於7月開幕。

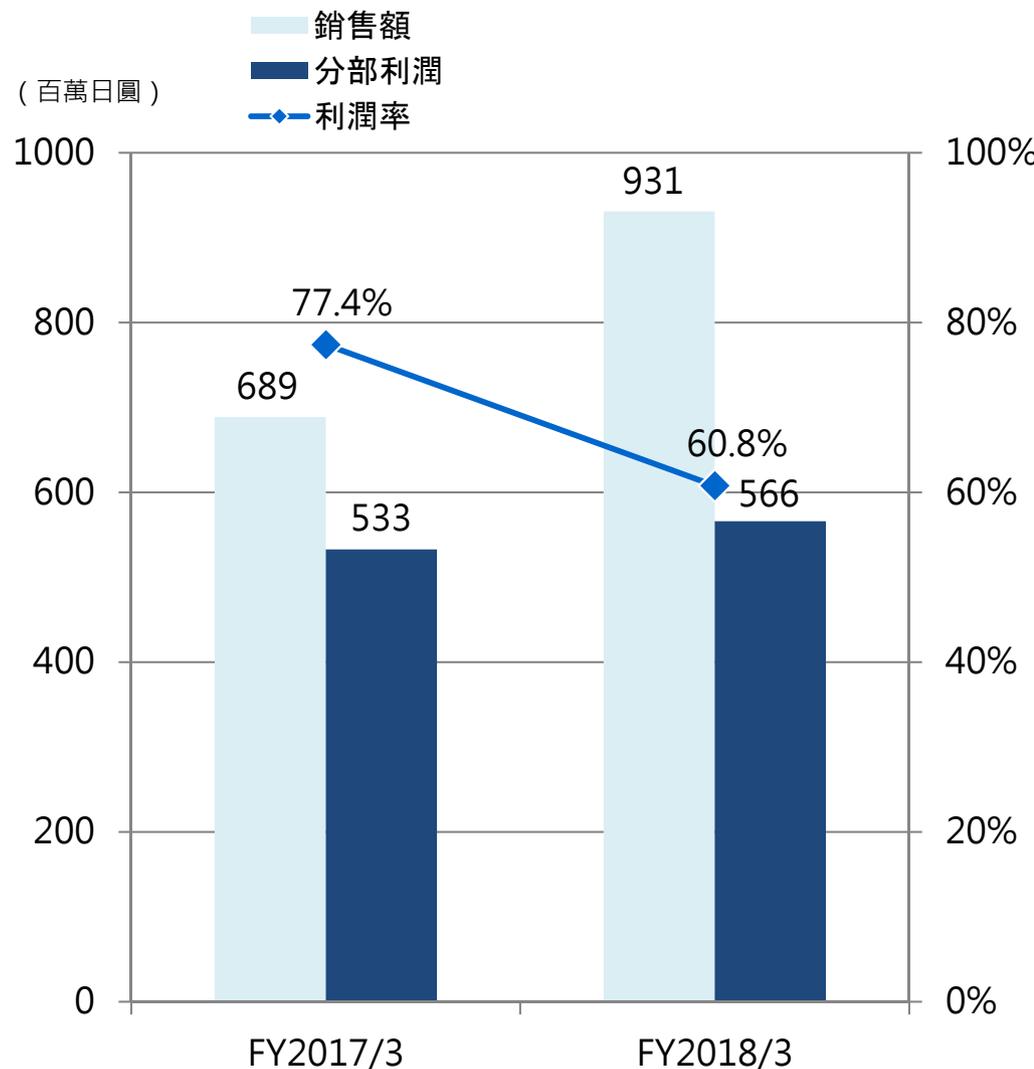
< 場地租借 (出租型會議室) 事業 >

- 2018年3月底，合計擴大至12個據點 (一年內增加至2倍) 。
Coworking Space 『Vision Works有樂町』預定於5月14日開幕



其他事業 (租金保證、海外事業等)

(單位：百萬日元)	FY2017/3	FY2018/3	增減
營業額	689	931	+35.1%
分部利潤	533	566	+6.3%
利潤率	77.4%	60.8%	-16.6%pt



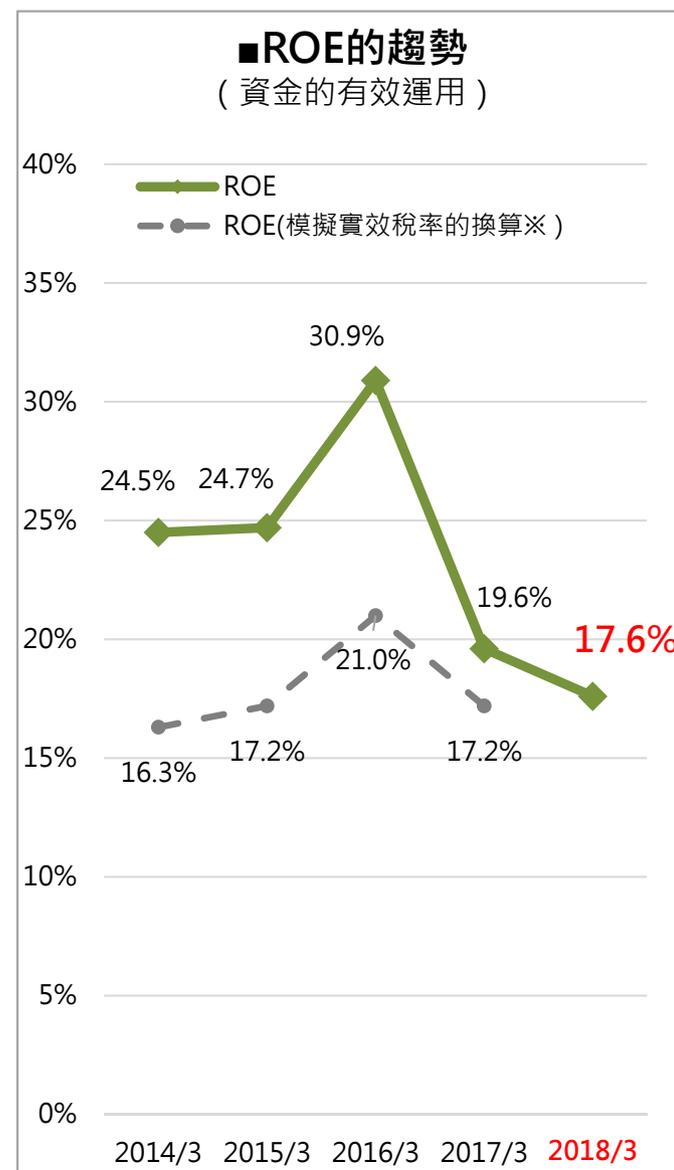
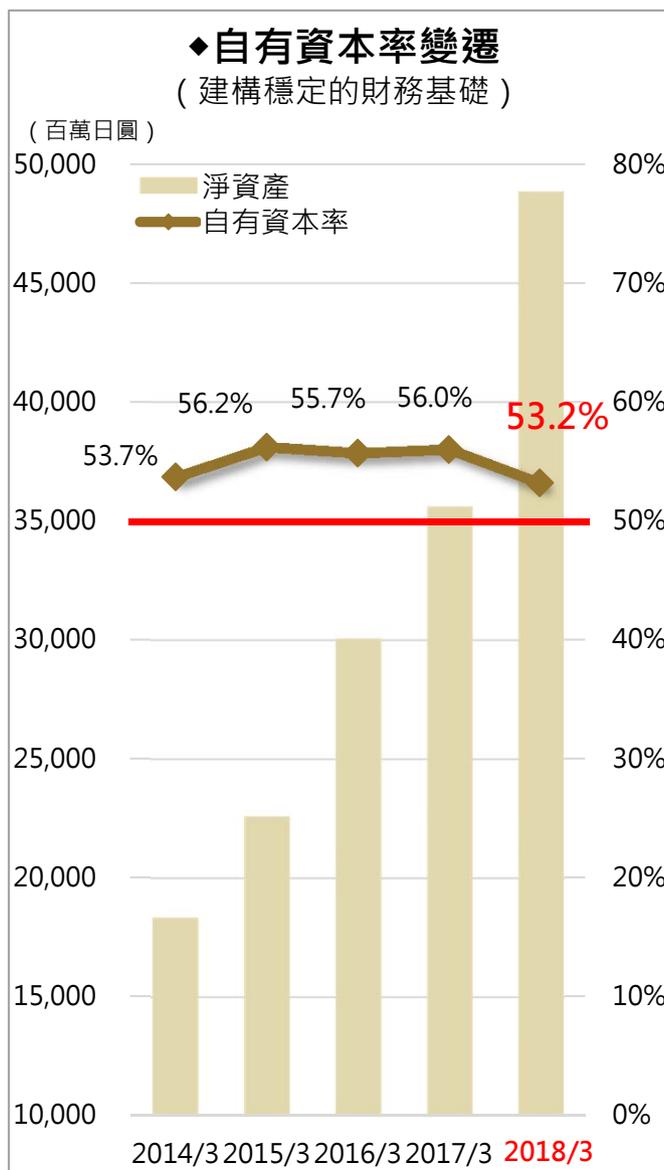
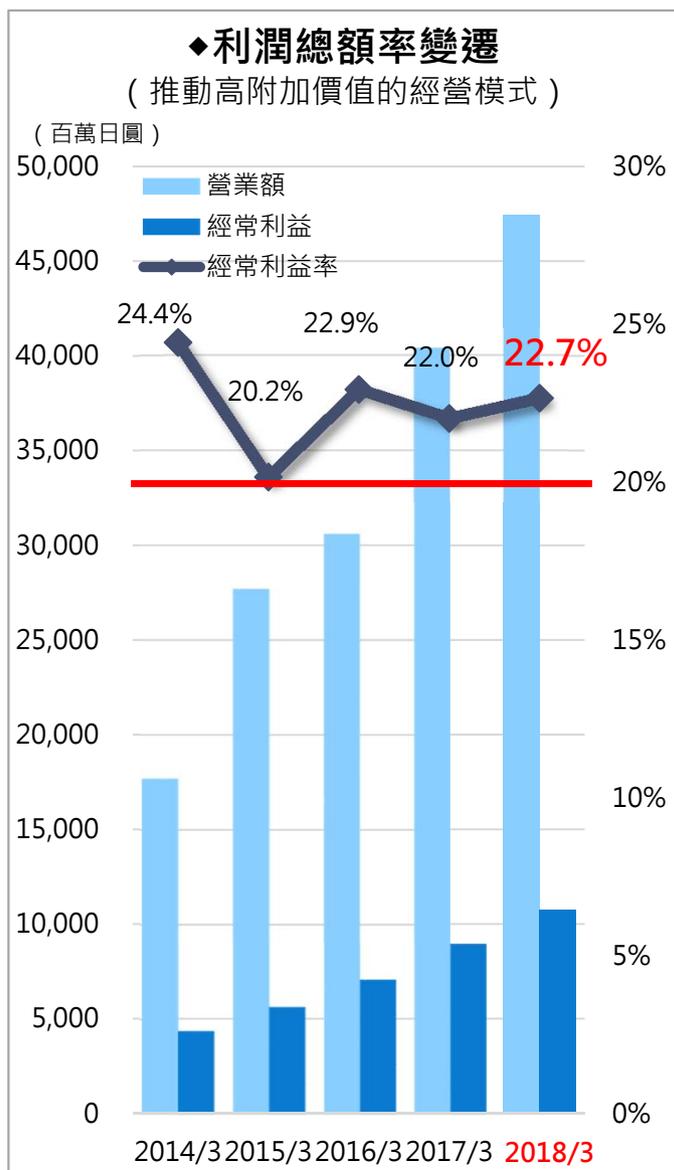
< 租金保證事業 >

- 承租方遲繳租金時，不僅提供屋主租金保證，也為大樓屋主提供訴訟、清點暨後續的招募承租方等一條龍的服務。在不斷累積實績之下，**新案件、續約案件的委託數量均穩定成長**。營業額、利潤皆大幅的增加。
- 隨著睽違121年的民法修訂（2020年施行），預計租金保證事業的需求會持續升高，因此加強以大樓屋主為對象的研討會，創造全新附加價值的服務。

< 海外事業 >

- 透過提供日本高規格品質與規劃的優良住宅，順應當地對住宅與住宿的強烈需求，刺激當地經濟發展。
 - ①越南中部最大都市 峴港
 - 持有海外第1號飯店『The Blossom City』與其經營權
 - 28層樓（306戶）的公寓大樓『HIYORI Garden Tower』於去年6月開始施工
 - ②印尼首都雅加達
 - 推動建造都市型住宅
 - 持有長期滯留飯店「京 Serviced Apartment」與其經營權

管理指標的變遷



※換算實效稅率後...排除因稅務上結轉虧損而減輕稅金負擔的影響，暫定各會計年度被徵收實效稅率 (FY2017/3 : 30.86%) 時的試算。

2) 2019年3月會計年度 業績預測

	FY2018/3	FY2019/3的 預測	增減率
營業額	47,463	58,000	+22.2%
(1) 不動產再生事業	40,997	47,734	+16.4%
其中的RP事業 (含飯店開發)	38,642	45,015	+16.5%
其中的大樓租賃事業	2,355	2,719	+15.4%
(2) 不動產服務事業	3,225	3,972	+23.1%
(3) 營運管理業務	2,898	3,801	+31.1%
(4) 其他事業	931	2,951	+216.7%
調整額	-589	-458	-
營業毛利	16,264	18,566	+14.2%
(1) 不動產再生事業	13,334	14,784	+10.9%
其中的RP事業 (含飯店開發)	12,324	13,543	+9.9%
其中的大樓租賃事業	1,010	1,241	+22.8%
(2) 不動產服務事業	1,993	2,464	+23.6%
(3) 營運管理業務	387	438	+13.1%
(4) 其他事業	586	880	+50.0%
調整額	-37	-	-
銷售費用及一般管理費	5,024	6,266	+24.7%
營業收入	11,239	12,300	+9.4%
利潤總額	10,755	11,800	+9.7%
本期淨利潤	7,420	8,200	+10.5%
每股平均股利 (日圓)	33.50	34.50	+3.0%

- 核心事業為市中心的商業大樓相關事業。
- 全公司團結一心，穩定拓展重新規劃(RP)事業。
- 加強包括大樓出租在內的持續型事業。邁向穩定的收益架構。

- 持續擴大管理營運事業及其他事業。

- 以租金持平，預計將保持現狀的未來市場為前提而設定RP利潤率。
FY2017/3：29.8%
FY2018/3：31.9%
⇒ **FY2019/3：30.0%**

- 銷售手續費預估為11.1億日圓 (FY2018/3 5.0億日圓)
- 預估增加60名人員。

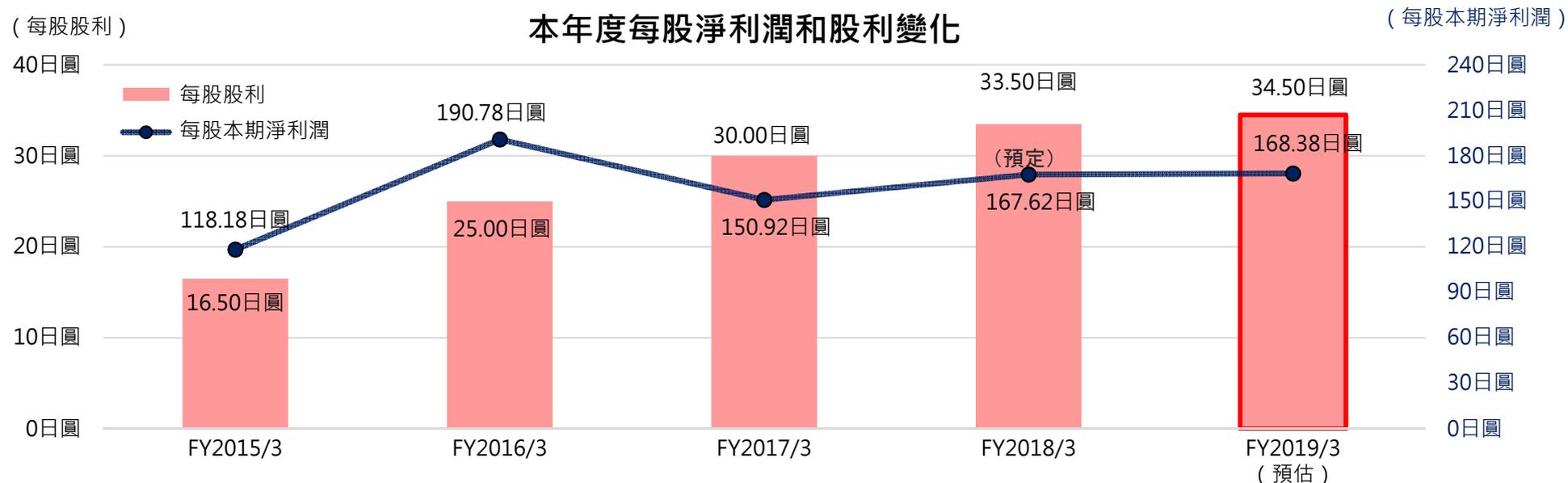
- 預測盈餘分配增加1.0日圓，股利達到約**34.5日圓**。

盈餘分配的基本方針

本公司基本方針為①致力於提供股東長期且穩定的盈餘分配，同時②確保公司今後成長所需的投資資金，以便積極勇敢地挑戰飯店及海外事業，並③強化財務穩定性，以維護股東權益。

FY2019/3的**本年度平均每股淨利潤為168.38日圓**，連續2年上升，**平均每股股利為34.50日圓**，預測將連續4年增加盈餘分配。

	FY2015/3	FY2016/3	FY2017/3	FY2018/3	FY2019/3 (預估)
每股本年度淨利潤	118.18日圓	190.78日圓	150.92日圓	167.62日圓	168.38日圓
每股股利	16.50日圓	25.00日圓	30.00日圓	33.50日圓 (預定)	34.50日圓
分紅率	14.0%	13.1%	19.9%	20.0%	20.5%
參考分紅率 (換算有效稅率後)	19.7%	19.3%	20.9%	-	-



3) 2023年3月會計年度 5年中期經營計劃

我們的抱負

「成為一個有助於國家利益的企業」

基本方針：鎖定市中心的事業，發展與拓展開發中市場

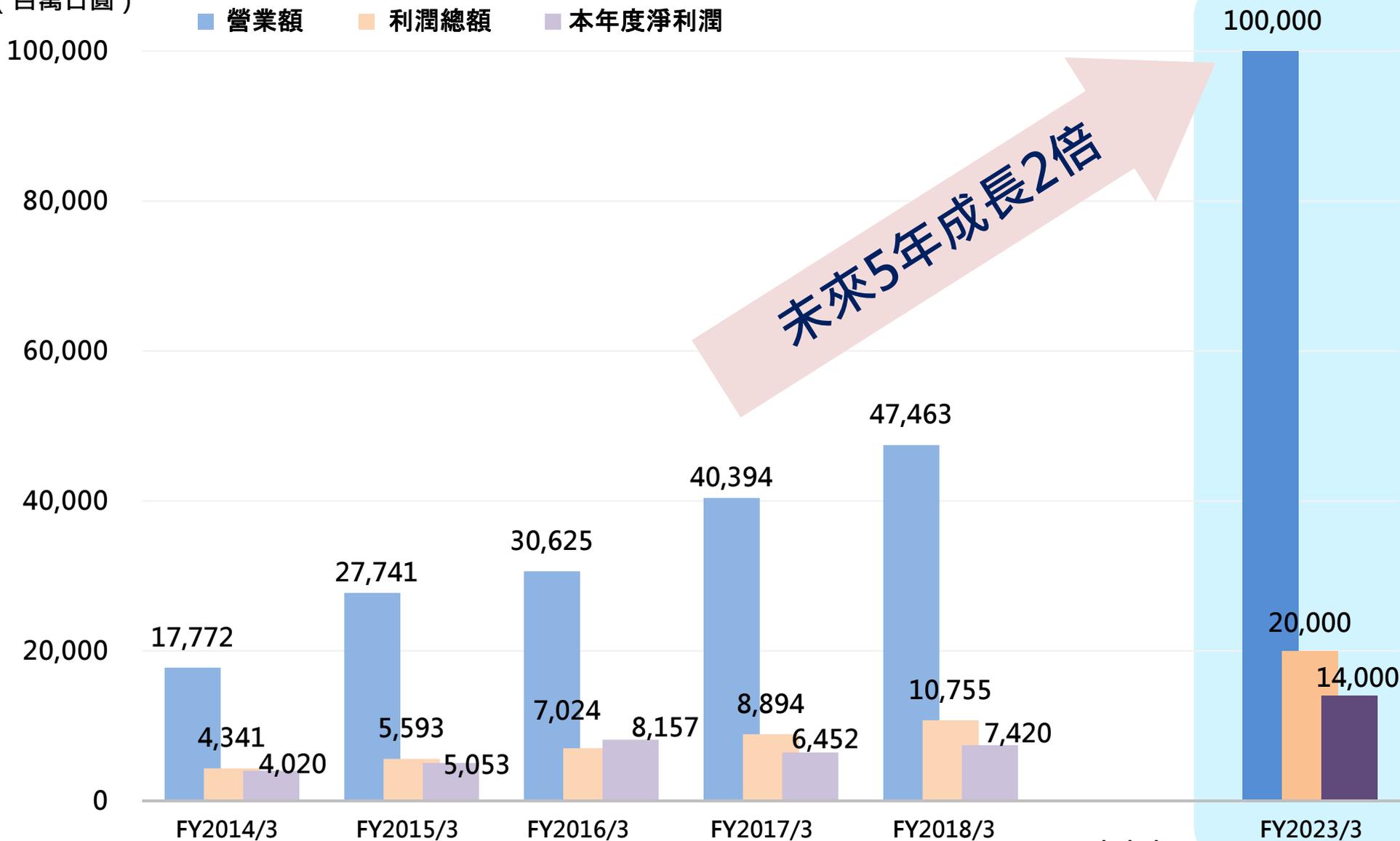
< 3大策略 >

- ① 本公司的優勢為佈局於具有壓倒性影響力的市中心，創造具有差別性的附加價值，讓核心事業的「市中心商業大樓相關事業」不斷成長
- ② 專注且積極的發展，開發中市場的「飯店事業」與「亞洲市場」
- ③ 積極運用「M&A」來加速成長

確立為達成中長期穩定成長，
企劃的「兼顧流動型事業與持續型事業」盈利架構。

近期5年的變遷與FY2023/3目標

(百萬日圓)



FY2023/3 定量目標

FY2018/3 実績		➔	FY2023/3 目標	
【營收計劃】			【營收計劃】	
營業額	47,463百萬日圓		100,000百萬日圓	
利潤總額	10,755百萬日圓		20,000百萬日圓	
本年度淨利潤	7,420百萬日圓		14,000百萬日圓	
【經營指標】		【經營指標】		
自有資金比率	53.2%		50.0%以上	
營業額利潤總額率	22.7%		20.0%以上	

成長策略「四部曲」

1) 拓展現有事業

商業大樓事業的
發展與擴大

2) 飯店事業

鎖定觀光及商務
附早餐型飯店

3) 海外事業

越南・印尼

4) M & A

收購股份・參與經營
業務合作

1) 拓展現有事業

~ 商業大樓事業的發展與擴大 ~



商業大樓事業 FY2023/3 營業額目標 800億日圓
(與FY2018/3相比成長約2倍)

< 重新規劃事業 >

鎖定東京市中心地區的中小型商業大樓，以再生事業與開發事業的深耕與擴大為目標

< 不動產服務事業 (LM、PM等) >

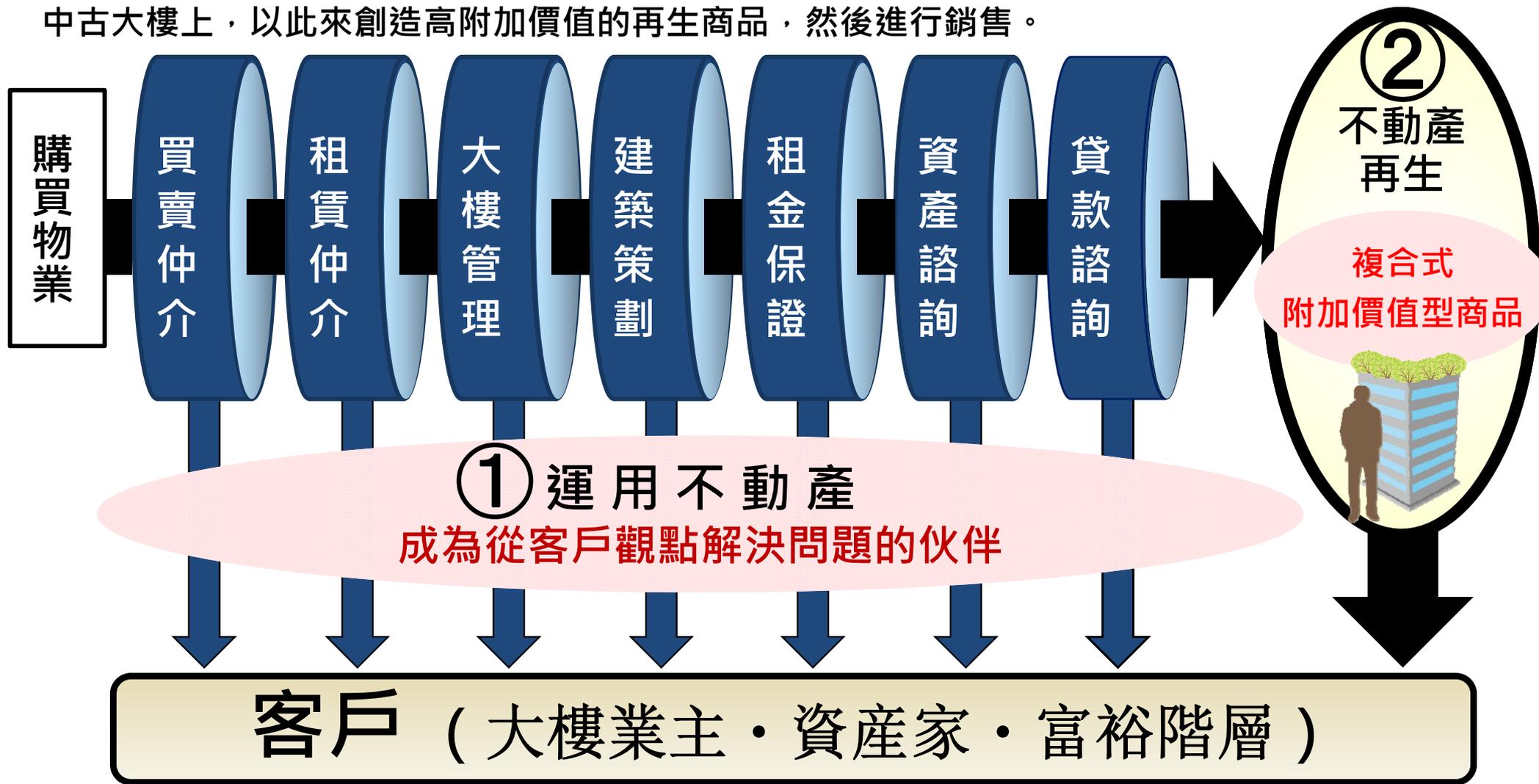
透過提供其他同業所沒有的貼心且專業的服務，無論大小事，皆為大樓屋主排憂解難，藉以加深彼此的信任，發展成為全方位的「不動產的伙伴及顧問公司」。作為商業大樓事業的顧客基礎，擴大客戶圈。

< 場地租借事業 >

運用提高商業大樓附加價值所獲得的經驗，擴大出租型會議室或 Coworking Space等場地的共享事業

商業大樓不動產事業的商業模式

- 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。



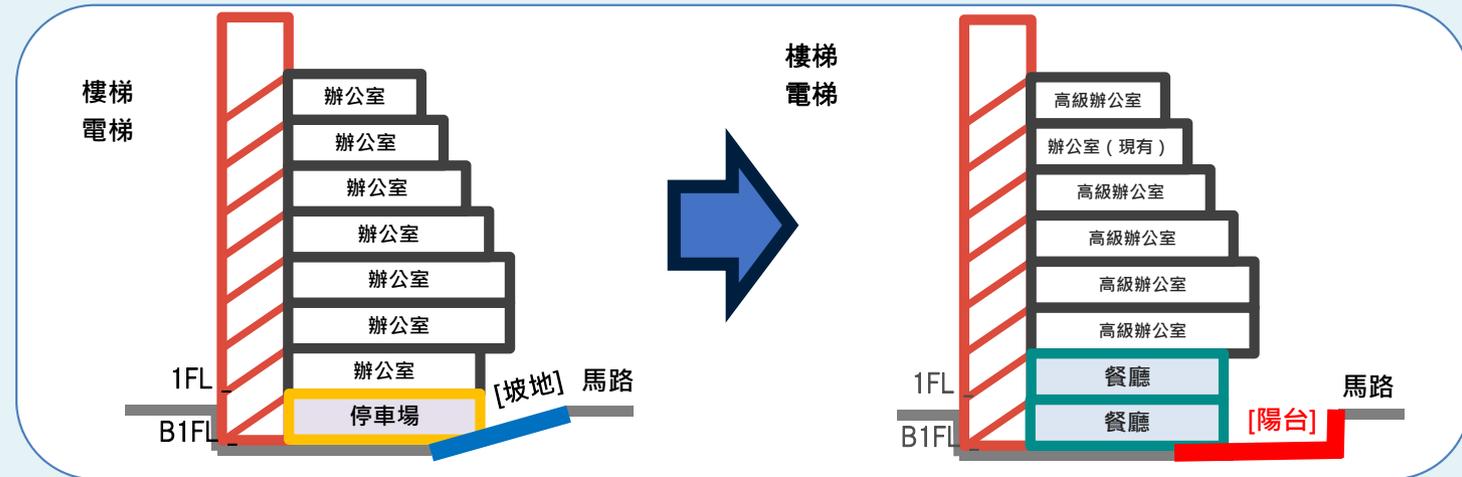
藉由源源不絕的創意巧思建立附加價值



外觀 After

【重點】

- ◆將原本是停車場的半地下室及1樓辦公室部份轉型成為餐飲商家
- ◆將通往停車場的坡地部份修改為店家專用的陽台與樓梯出入口
- ◆以不改變大樓用途為前提，在確保排煙順暢並以綠色植物裝飾後，將半地下室的停車場搖身一變為風格俐落的燒烤店。



【物件概要】

- 住 址：東京都中央區東日本橋
- 構 造：鋼筋鋼骨混凝土
平頂樓房 7層樓地下1樓
- 完 工：1991年 (屋齡27年)
- 用 途：商店、辦公室
- 占地面積：169.51㎡ (51.27坪)
- 權狀面積：822.61㎡ (248.83坪)



高樓層的內裝辦公室 (會議場地、辦公室)



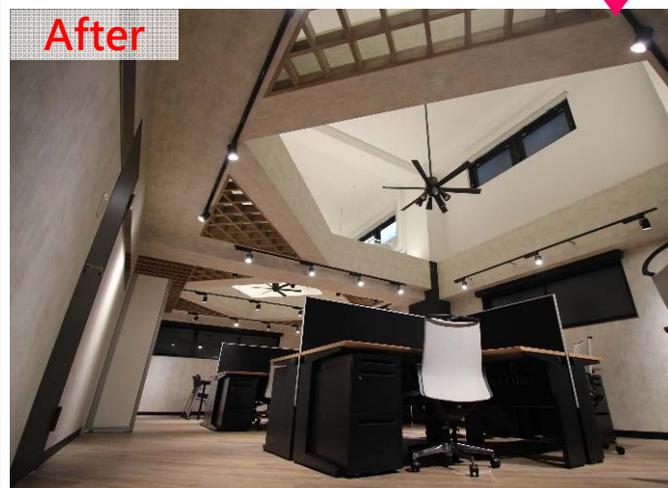
店家專用的陽台

引領時代變遷的內裝辦公室

掌握承租方需求的變化，營造舒適、優質空間的『的內裝辦公室』



有鑑於眾多工匠居住的地區性，以「純手工」、「溫馨」、「採光好」為概念製作



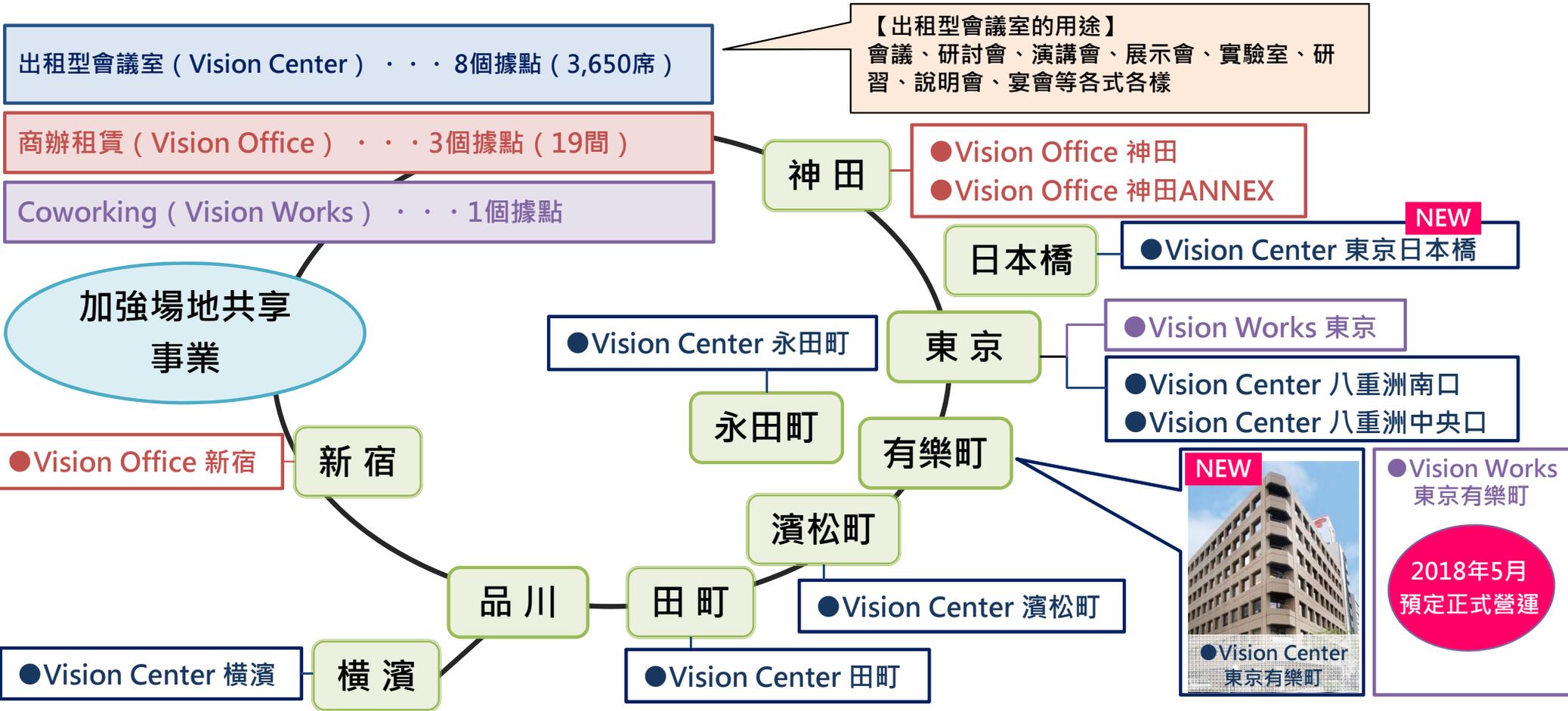
天花板高度超過5公尺，營造寬敞的辦公室空間



營造舒適放鬆、使用方便、設計感十足的空間

擴大運用空間的場地共享事業

充滿熱忱精神的本公司運用具一定影響力的市中心的優勢，迅速增加**出租型會議室**



- ◆ 全新開幕的『Vision Center 東京日本橋』及『Vision Center 東京有樂町』於第1個月即展現優異的成績
- ◆ 有樂町附近的全新Coworking設施預定於2018年5月正式營運
- ◆ 2023年3月底，據點數計劃**擴大至45個據點**

※出租型會議室的座位數多以3人座長桌計算。其餘則以口字形計算座位數。

2) 飯店事業

~ 鎖定觀光&商務的附早餐型飯店 ~



飯店事業 FY2023/3 目標運轉客房數5,000間
(與FY2018/3相比成約4.5倍)

< 主題 「溫馨飯店」 >

- ① 仰賴員工的團隊精神而成長的飯店
- ② 仰賴客戶的口碑而成長的飯店
- ③ 在地共同成長的飯店



在這三股力量聚集下，
日益精進。

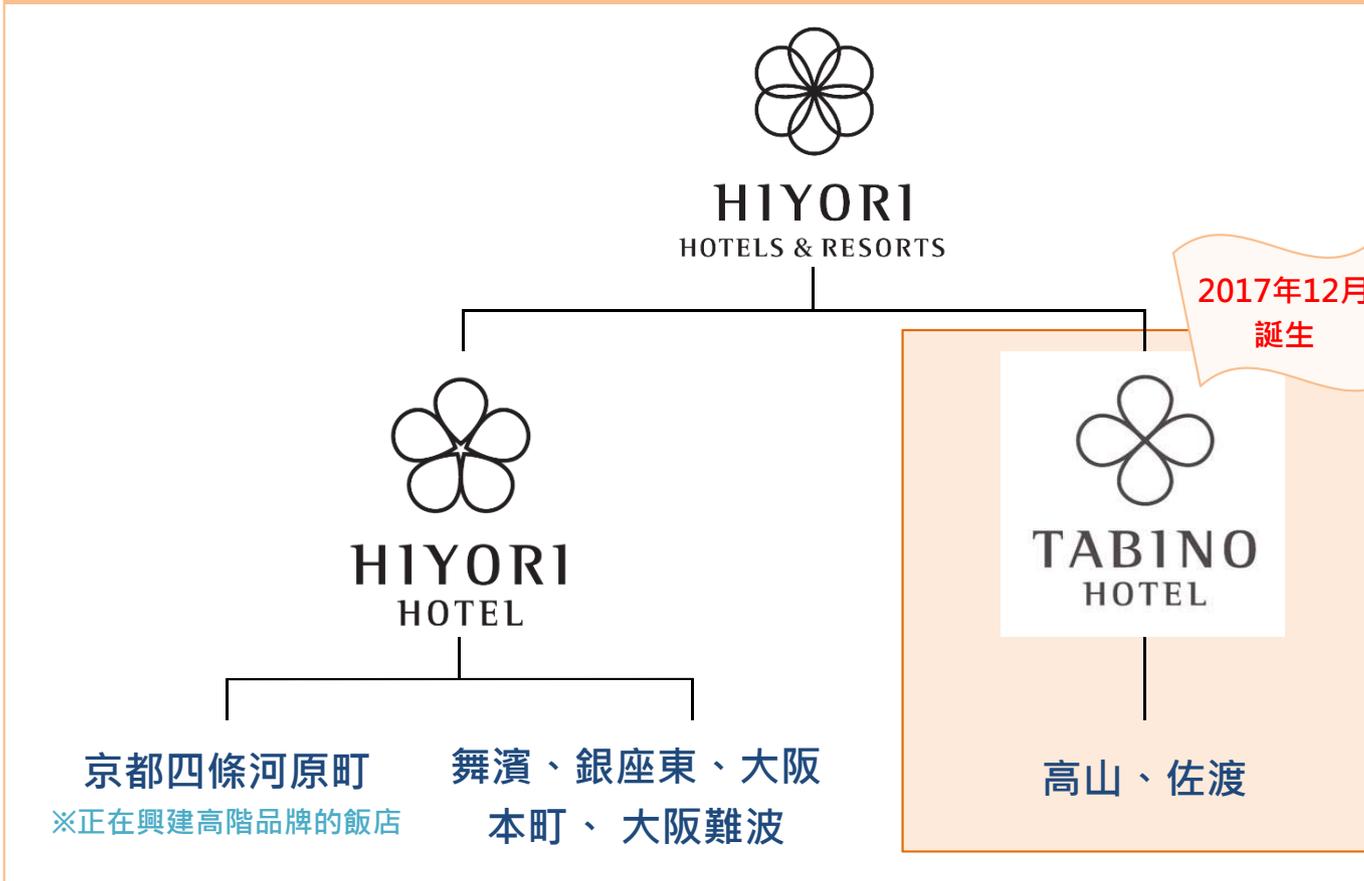
站在客戶的觀點，
由熱心的員工提供優質、溫馨的服務，並兼具客製化的飯店

< 運用各式各樣的方法擴大營運房數，以達成5,000間客房的目標 >

- 購買空地來開發的本公司核心飯店品牌「HIYORI HOTELS & RESORTS」，以確立品牌優質性
- 發展4大品牌 (HIYORI、SPRING SUNNY、Sky Court、其他)，本公司自行開發、租借、重建、M&A等，以各種方法擴大客房數

本公司營運飯店品牌之相關資訊

自有飯店品牌「HIYORI HOTELS & RESORTS」



共有飯店品牌「SPRING SUNNY Hotels & Resorts」

與中國春秋集團合作的品牌
Spring Sunny飯店名古屋常滑



Sky Court Hotel

透過M&A方式取得既有的連鎖飯店
飯店Sky Court
(川崎・成田・小岩・博多)



高級飯店

20,000日圓 ~ 50,000日圓

中價位飯店

12,000日圓 ~ 20,000日圓

經濟型旅館

8,000日圓 ~ 12,000日圓

廉價旅店

~ 10,000日圓

本公司集團國內飯店一覽表



FY2023/3目標客房數：5,000間

策略性集中於東京、京都、大阪、福岡、沖繩，及其他觀光區或商業都市

< 國內飯店客房數 >

營運中 1,185間

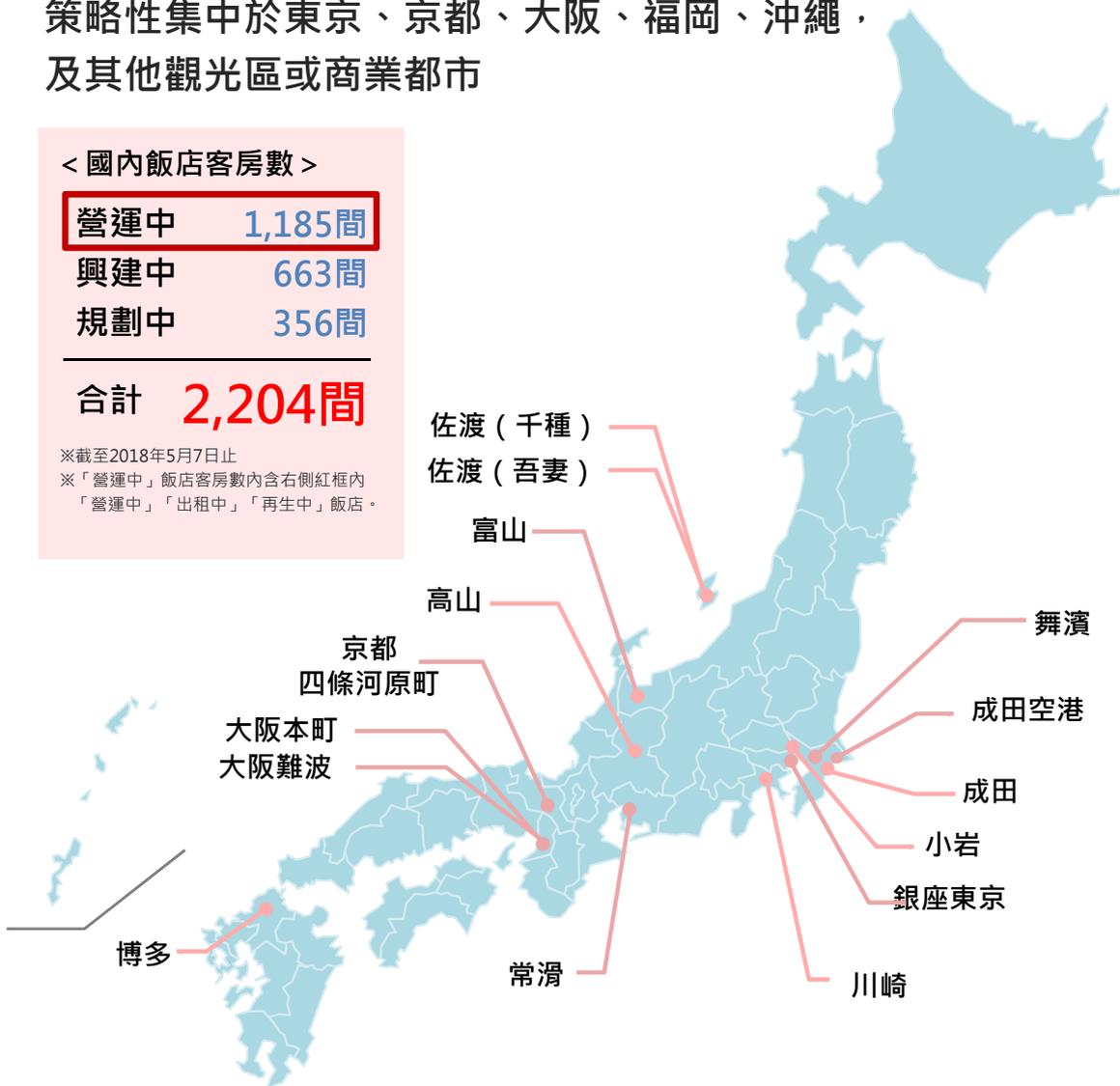
興建中 663間

規劃中 356間

合計 2,204間

※截至2018年5月7日止

※「營運中」飯店客房數內含右側紅框內「營運中」、「出租中」、「再生中」飯店。



(注) 上述開幕時程及規模皆為計劃，今後可能有所變更。

< 國內飯店一覽表 >

現狀	開幕 (預定)	品牌	飯店地址	客房數
營運中	2016年4月	共同	常滑	194
營運中	-	自有	川崎	200
營運中	-	自有	小岩	105
營運中	-	自有	成田	100
營運中	-	自有	博多	159
營運中	2017年4月	自有	舞濱	80
出租中	-	其他品牌	富山	210
營運中	-	自有	佐渡(吾妻)	57
營運中	2018年5月	自有	高山	80
興建中	2018年7月	自有	佐渡(千種)	111
興建中	2019年6月	自有	大阪難波	224
興建中	2019年11月	自有	銀座東京	135
興建中	2019年9月	自有	大阪本町	193
規劃中	2022年2月	自有	京都四條河原町	146
規劃中	未定	未定	成田機場	210

其他考察中物件：下關 (105間)、沖繩 (205間)、京都 (200間) 等

以下介紹預定於2018年開幕的飯店

『旅之宿飯店飛驒高山』



泥水匠 挾土秀平
設計的大廳牆面



露天溫泉

【飯店簡介】

- 地 址：岐阜縣高山市
- 構 造：木造鍍鋅鋼板屋頂 2層樓
- 開 幕：2018年5月2日
- 客房數：80間
- 占地面積：2,421.34 m² (732.45坪)
- 權狀面積：1,848.11 m² (559.05坪)

2018年5月2日
GRAND OPEN

『旅之宿飯店佐渡』



外觀示意圖



公共浴池示意圖

【飯店簡介】

- 地 址：新潟縣佐渡市千種
- 構 造：鋼骨混凝土 5層樓
- 開 幕：預計 2018年7月
- 客房數：111間
- 占地面積：3,010.07 m² (910.54坪)
- 權狀面積：2,998.00 m² (907.11坪)

『旅之宿飯店』將焦點集於擁有日本文化、歷史及自然，以當地特有的魅力為題，著重於開發當地創生型飯店事業。作為可機動性享受日本各地的旅遊據點，目標在於建立能輕鬆入住數日且設有大型公共浴室的新型飯店。作為與地方共生的飯店，運用當地特色和資源，強化能與當地人深入交流的魅力，在這溫馨的環境下，開發深受客戶喜愛並為當地做出貢獻的飯店事業。

興建中的飯店介紹

銀座東

銀座地區首件飯店開發案

外觀 (示意圖)



【飯店簡介】

- 地 址：東京都中央區
- 結 構：鋼筋混凝土 11層樓
- 開 幕：預定2019年11月
- 客房數：135間
- 占地面積：551.38㎡ (166.79坪)
- 權狀面積：3,725.00㎡ (1,126.81坪)

最高樓層設有配備完善的露天溫泉與大型浴池，可眺望銀座與晴空塔

大阪難波

南海線「難波站」步行1分鐘之雙子塔飯店

外觀 (示意圖)



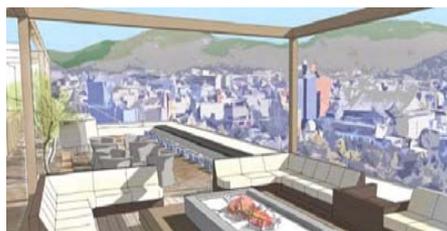
【飯店簡介】

- 地 址：大阪府大阪市浪速區
- 結 構：(北側)鋼骨混凝土 10層樓地下1層
(南側)鋼骨混凝土 9層樓(加B1)
- 開 幕：預計 2019年6月
- 客房數：224間
- 占地面積：1,281.40㎡ (387.62坪)
- 權狀面積：6,784.41㎡ (2,052.28坪)

雙子塔飯店內含設備完善的各類型餐廳與時尚咖啡廳

京都四條河原町

河原町通沿線、交通便利之都市型觀光飯店



眺望鴨川景色之空中露台 (示意圖)



附露天溫泉之客房空間 (示意圖)

【飯店簡介】

- 地 址：京都府京都市下京區
- 結 構：鋼筋混凝土
9層樓地下1層
- 開 幕：預定2022年2月
- 客房數：146間房
- 占地面積：871.70㎡ (263.68坪)
- 權狀面積：6,617.83㎡ (2,001.89坪)

最高樓層設置配備完善的露天溫泉與大型浴池，可眺望鴨川、祇園、東山

大阪本町

大阪中心部的海外品牌飯店

外觀 (示意圖)



【飯店簡介】

- 地 址：大阪府大阪市中央區
- 結 構：鋼骨混凝土・一部分鋼筋混凝土
17層樓地下1層
- 開 幕：預計2019年9月
- 客房數：193間
- 占地面積：754.75㎡ (228.31坪)
- 權狀面積：8,194.32㎡ (2,478.78坪)

邀請知名主廚進駐的餐廳、設施完善的健身房、大型浴池與露天溫泉。

※ 照片、時程及規模皆為計畫，今後可能有所變更。

3) 海外事業

~ 積極發展越南中 ~



以『與有志一同的夥伴攜手合作，為亞洲人民帶來幸福』為理念
透過提供日本高品質與企劃的優良住宅，順應當地對住宅與住宿的強烈需求，刺激當地經濟發展。

重點投資（200億日圓）於越南、印尼的住宅事業，確立受到當地民眾支持的品牌

★ 越南開發計畫

現況	正式營運	地址/用途	規模
營運中	2016年8月	峴港飯店 『The Blossom City』	45間客房
興建中	2019年上半年	峴港高層集合住宅 『HIYORI Garden Tower』	306戶
規劃中	未定	峴港 住商複合式大樓	飯店・飯店式公寓 156間客房+ 住宅229戶+店面



越南 峴港 第2號案件

~ 都市型摩天大樓PJ ~

★ 第2號 高樓住宅

『HIYORI Garden Tower』

完工示意圖 (外觀)
28層樓之高樓住宅

2017年6月
306戶開工



樣品屋 (臥房)



日本直飛峴港航班中，每週1航班從成田機場出發，每週4航班從關西機場出發。

中國直飛航班每週26航班，韓國直飛航班每週164航班。峴港除了是企業進駐的高需求區域外，同時也是亞洲備受矚目的渡假勝地之一。

峴港國際機場地理位置優越，前往市中心車程僅需10分鐘，前往海景飯店區也只需15分鐘。

樣品屋 (客廳)



為加速成長而積極運用周邊事業的「M&A」，
5年內，實施200億日圓以上的M&A

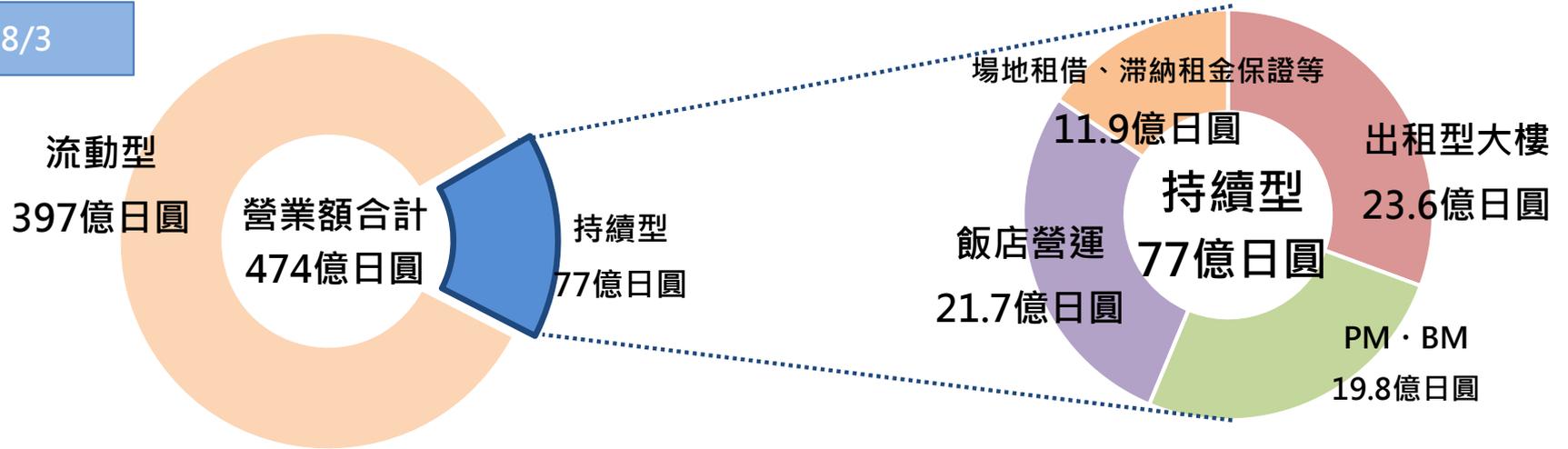
< 加速現有事業&全新事業的成長 >

我們在短時間內把人力資源、技術與平台融入本公司集團，
擴充能夠順應環境變化的最佳服務，再
逐步擴展到周邊事業。

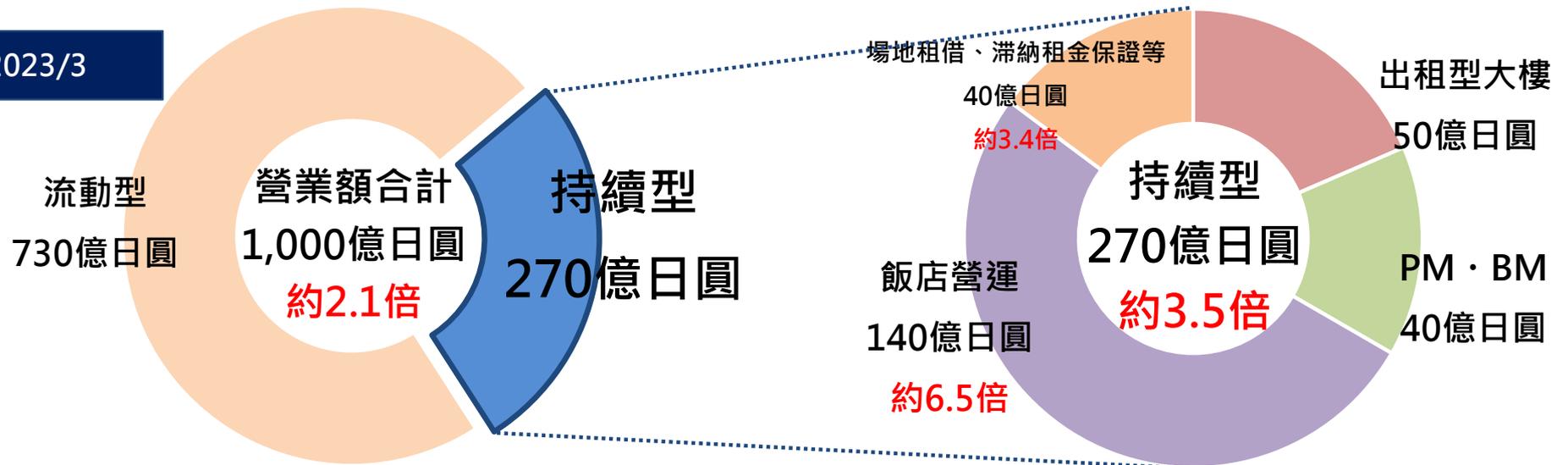


持續型事業的5年後的營業額成長示意圖

FY2018/3



FY2023/3



今後5年內的投資計劃

今後5年內，展開合計3,500億日圓的全新投資。

	商業大樓事業	飯店營運事業	海外事業	合計
投資額	2,950億日圓	350億日圓	200億日圓	3,500億日圓
本金收回金額	2,300億日圓	-	180億日圓	2,480億日圓
淨投資額	650億日圓	350億日圓	20億日圓	1,020億日圓
投資報酬率	78.0%	-	90.0%	70.9%

【商業大樓事業：2,950億日圓】

RP事業2,550億日圓、出租型大樓400億日圓

加上投資核心事業的RP事業，以確立穩定的盈利構造為目標，積極的投資購置出租型大樓。

【飯店營運事業：350億日圓】

飯店營運事業280億日圓、租賃&租借70億日圓

為達成5,000間客房，靈活運用資金，透過本公司自行開發、租借、再生、M&A等各種形態，擴大客房數。

【海外事業：200億日圓】

重點投資住宅事業、200億日圓

以越南、印尼的住宅事業為主積極投資，透過提供優質的住宅，建立一個受到當地民眾支持的品牌。

- ※ 1. 投資金額從第一個會計年度（FY2019/3）開始，階段性的增加，最終會計年度（FY2023/3）為最多。本金收回金額為該5年內的合計金額，投資報酬率也是據此計算。投資金額與本金收回金額的差額為次會計年度以後的事業資產。
- ※ 2. 根據本投資的計劃，累計營業額在該5年內為4,000億日圓，按照各個的投資收回投入的資金。
- ※ 3. 根據計劃，商業大樓事業當中主要之重新規劃事業的投資報酬期間為1個專案、12個月以內。
- ※ 4. 從長期來看，飯店營運事業的投資額將透過營運收入獲取投資報酬。
- ※ 5. 飯店的開發相關投資額、投報金額含在商業大樓事業。

4) 公司簡介

公司簡介



公司名稱	Sun Frontier不動產株式會社
總公司地址	東京都千代田區有樂町1-2-2
設立日期	1999年4月8日
股票上市日期	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※	119億6千5百萬日圓
代表人	董事長 堀口 智顯
員工人數※	正式員工410名 (※含非正式員工共769名)
員工平均年齡※	33.2歲 (※截至2018年4月底止)
營業項目	不動產再生 不動產服務 (不動產仲介・管理・建築規劃・租金滯納保證 物業管理・資產顧問) 飯店開發・營運
會計年度	每年4月至隔年3月31日
上市交易所	東證一部 (股票代號 8934)



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	變更商號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	合併株式會社YUBI（現 SF大樓維修株式會社），使其成為子公司
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	場地租賃事業（出租型會議室租賃和出租辦公室的營運）開始
	陽光飯店管理株式會社（飯店營運）成立
	以飯店業務合作夥伴關係與中國春秋集團合作
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）
	「春秋陽光名古屋常滑酒店」於愛知縣常滑市開幕
	海外第一家酒店「The Blossom City」於越南中部的最大城市峴港開幕
2017年	合併Sky Court飯店株式會社（飯店營運），使其成為子公司
	於印尼首都雅加達管理經營長期滯留飯店「京Serviced Apartment」
	被選為「JPX日經中小戶型股票指數」構成股
2018年	公司自有飯店品牌1號店「日和酒店舞濱店」開幕
	峴港市內高樓住宅『HIYORI Garden Tower』開工
2018年	設立Sun Frontier佐渡株式會社（地域創生）
2018年	「旅之宿飯店飛驒高山」開幕

※“重新規劃”為陽光不動產株式會社的註冊商標。

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 智顕

企業方針

利他

經營理念

照顧全體員工，追求物質與精神上的幸福，
同時秉持共生精神，促進人類和社會繁榮。

三大方針

1. 利他主義優於利己主義
2. 貫徹正確的事
3. 絕對積極

〈經營理念守則〉



願景

作為「不動產運用專家」，
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。

客群

大樓業主，資本家，富裕階層。

本業

不動產重劃與運用

方針

不逐利，惟求信。
聚焦於人而非物件，
始終站在客戶視角為其排憂解難。

戰略

都心

辦公室

優勢

招租
斡旋力

重新
規劃力

大樓
管理力

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

不動產運用事業

買賣仲介、租賃仲介
大樓管理、維護
建築策劃、裝潢設計
資產諮詢
租金保證
會議室、辦公室場地租借

酒店事業

飯店投資、營運
飯店開發、再生、銷售

海外事業

越南 飯店營運、住宅開發
印尼 飯店營運、住宅開發
協助台灣客戶投資東京不動產

深耕市中心的三大佈局

1. 鎖定東京市中心中小型辦公大樓

在千代田區、中央區、港區、新宿區、澀谷區、品川區以及橫濱等設立了**10個據點**。

透過84位租賃、105位管理部門員工*的**長期在地耕耘，掌握租賃需求**，提供優質租賃仲介與大樓管理服務。

(※包括非正職人員)

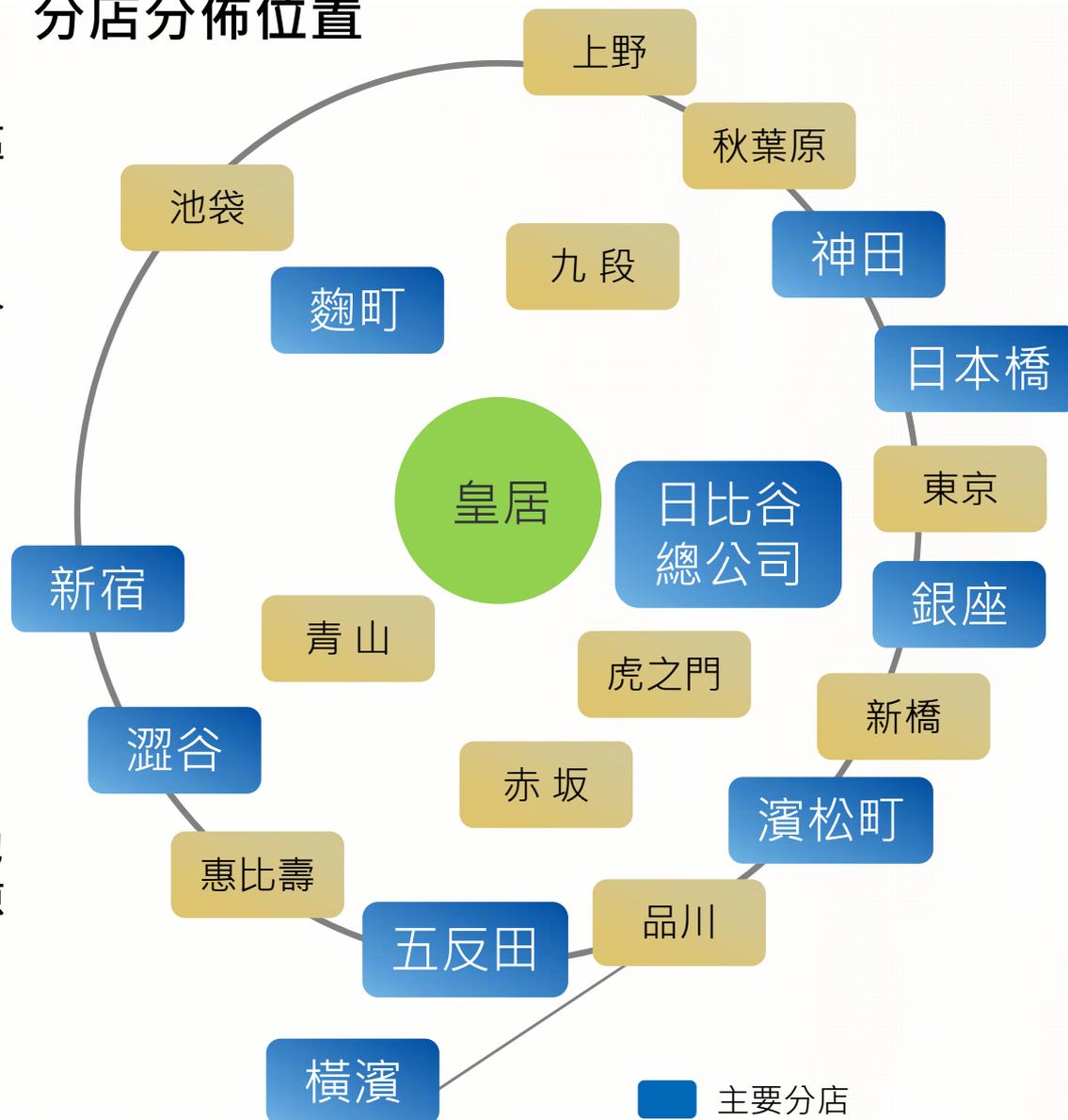
2. 從客戶視角出發的全方位服務

服務內容不侷限於租賃仲介，**積極傾聽客戶需求**，並整合各部門資源解決有關不動產的各種疑難雜症。

3. 重新規劃事業的物件購入窗口

與客戶溝通過程中，因應需求委託由本公司包租管理，或因繼承、屋齡老舊或疲於經營等原因，**由本公司收購的情形**也時常發生。

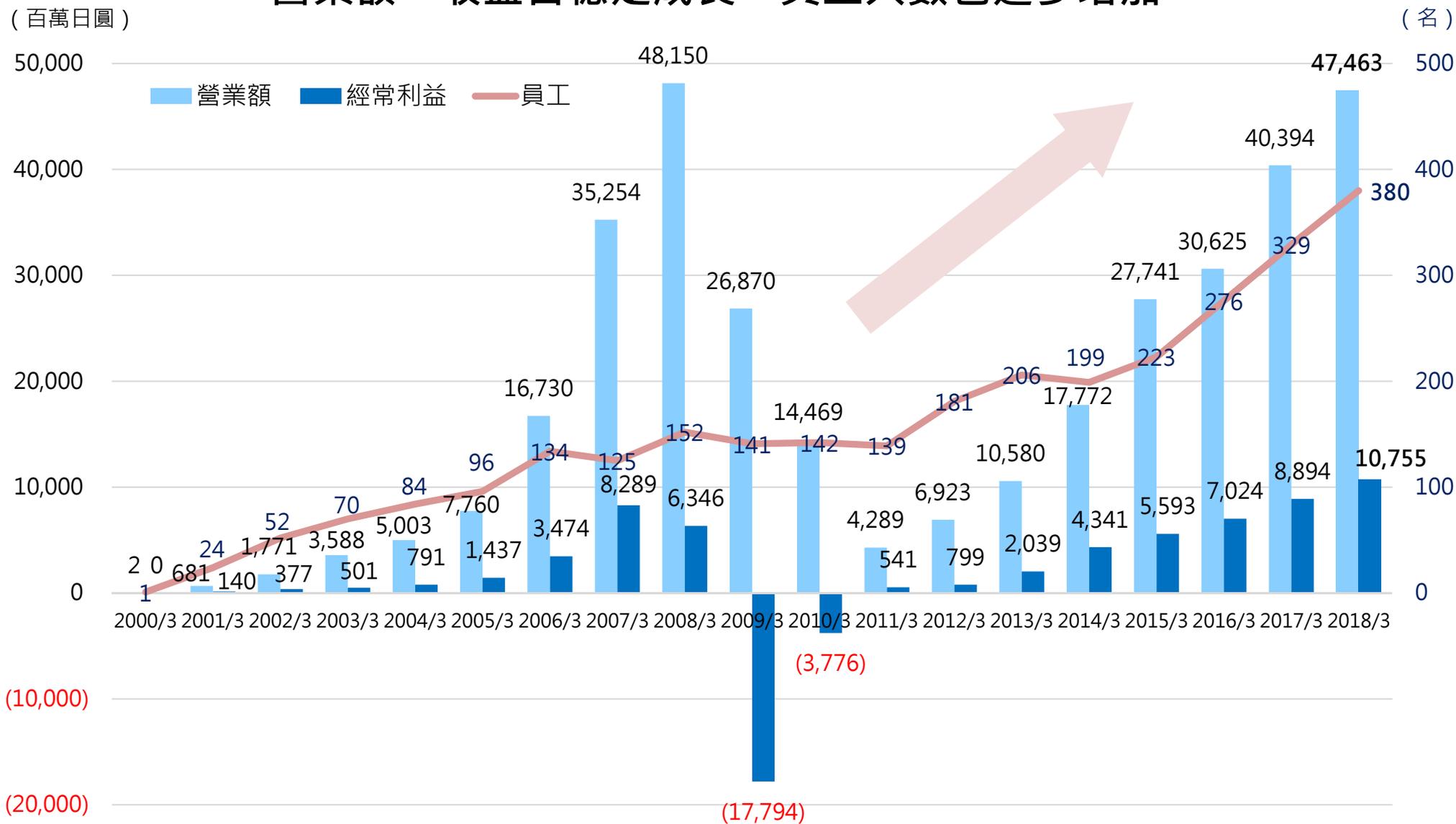
分店分佈位置



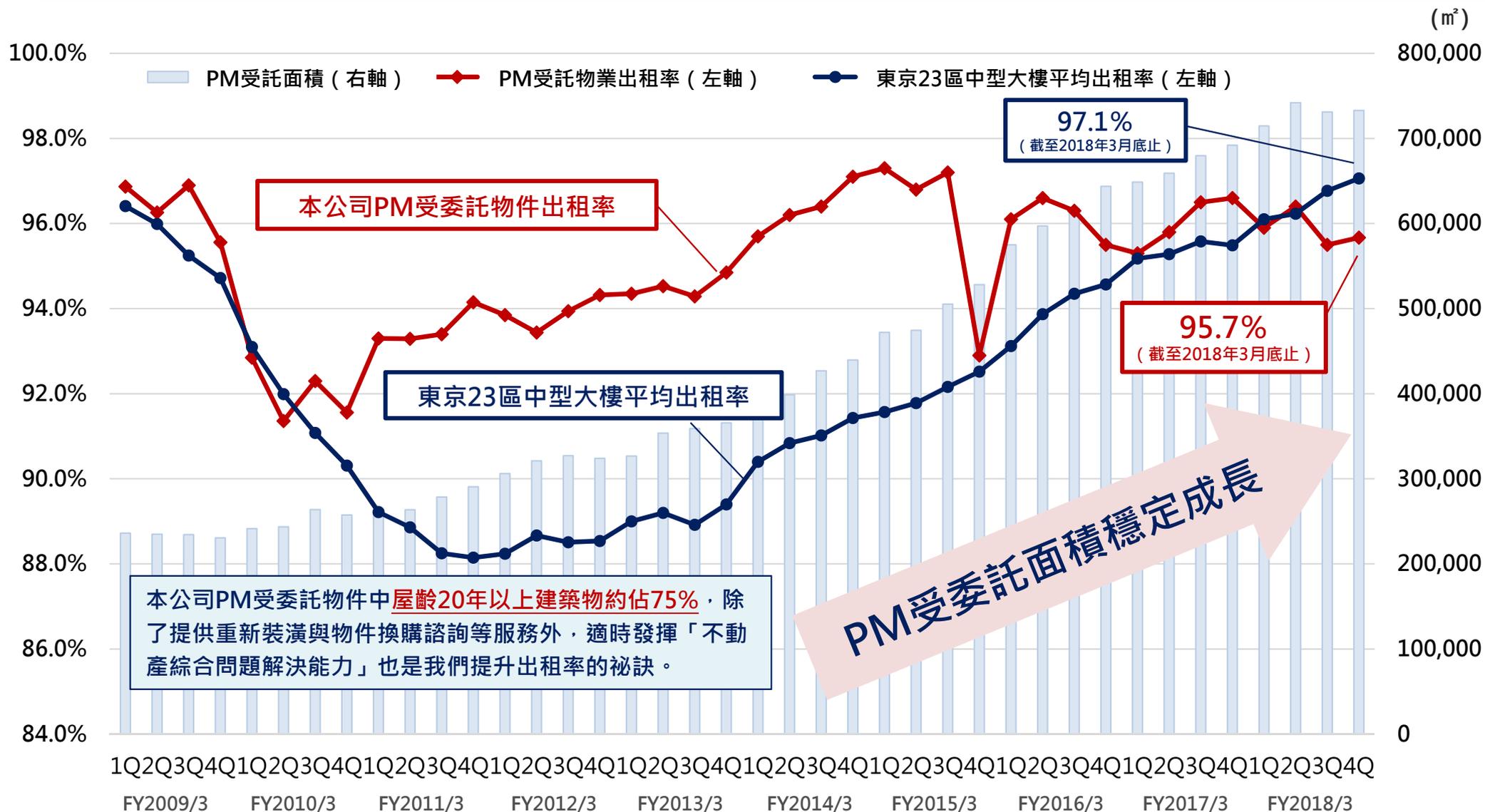
營業額、利潤總額、員工人數變化



營業額、收益皆穩定成長。員工人數也逐步增加。



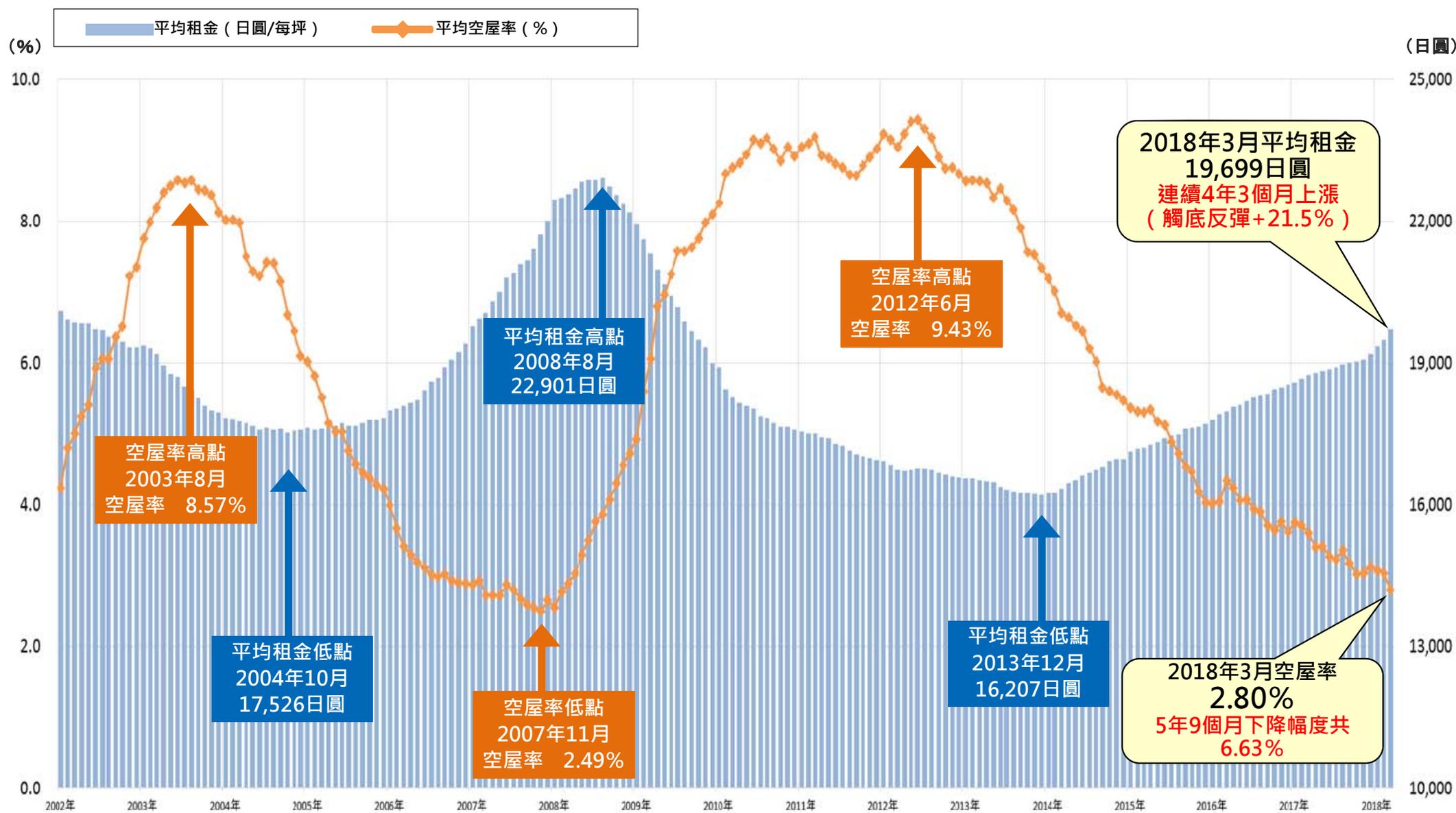
PM受委託物件營運率與受委託面積變化



※ 東京23區中型大樓平均出租率為本公司依據三幸Estate「辦公室市場調查月報」數據製作而成
 ※ 出租率：(出租總面積) / (可出租總面積)。出租率及受委託面積包含本公司RP物件在內

5) 參考資料

市中心5大區 辦公大樓平均租金・空屋率

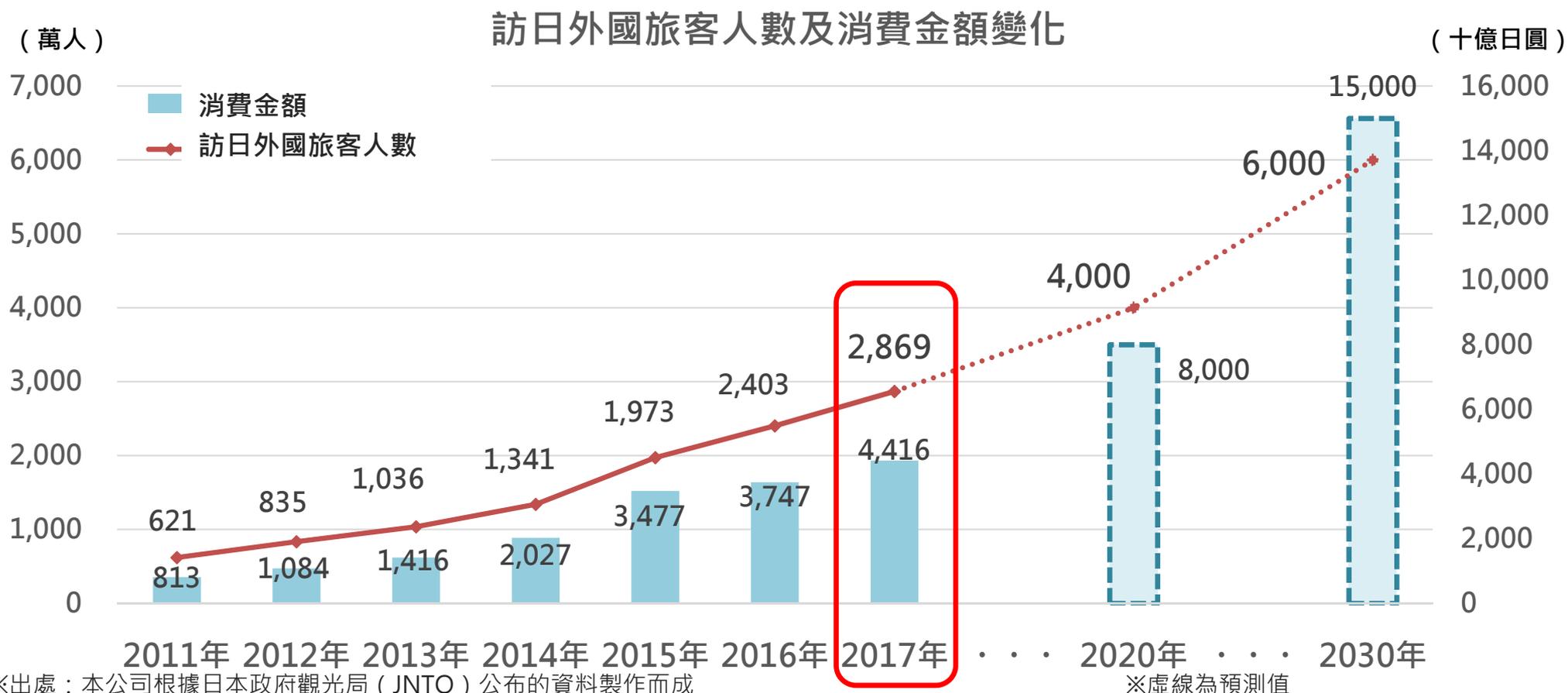


※出處：根據三鬼商事《辦公室報告》資料製成，對象為市中心5大區基準層100坪以上辦公大樓。

訪日外國旅客人數與消費金額變化

2017年的訪日外國旅客人數與前年相比增加19.3%，達到2,869萬人，創歷史新高。旅遊消費金額與前年相比增加約17.8%，達到4.4兆日圓，連續5年創歷史新高，首度超過4兆日圓。

政府公布訪日外國旅客人數的目標為2020年達到4,000萬人次、2030年達到6,000萬人次，消費金額的目標則為2020年達到8兆日圓、2030年達到15兆日圓。在目標達成上，如何增加遠低於亞洲的歐美訪日旅客是個極大的挑戰。



免責聲明

◆本資料非以特定商品之招攬・推銷・販售等為目的，所提供之資訊僅供參考。

投資人應自行評估可承受之風險、於申購時謹慎考量。有關本公司股票申購事宜請洽詢各大證券商。

◆本資料所提供之資訊，不完全符合金融商品交易法、宅地建物取引（交易）業法及東京證券交易法之上市規範等相關法規。

◆本資料內容中所記載業績展望僅為預估值，不代表未來績效保證。

◆本資料內容已力求完整，惟不保證其正確性及準確性。

此外，內容可能未經預告逕行變更或刪除，敬請見諒。

<諮詢窗口>

陽光不動產株式會社

經營企劃部

聯絡電話：+81-3-5521-1551

公司網站：<https://www.sunfrt.co.jp/ch/>

電子信箱：ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER