

# 2016年3月期 第1季度 決算説明會資料

我們希望可以成為，世界上最受客戶喜愛的，  
並為客戶所選擇的不動產公司

Executive Summary 2016年3月期第1季度 決算成果概要	2-15
未來的發展	
1 ) 事業環境	16-20
2 ) 經營方針與商業模式	21-33
3 ) 成長戰略	34-40
參考資料	42-45

2015年8月6日



**SUN FRONTIER**

股票代號：8934

# 公司概要



公司名稱	Sun Frontier 不動産株式會社
總公司地址	東京都千代田区有樂町1-2-2號
設立日期	1999年4月8日
資本額	8,387百万日圓
法人代表	董事長 堀口 智顯
員工人數	合併267名 (平均年齡 33.2歲)
事業內容	不動産再生事業 不動産服務 ( 不動産的管理・仲介・建築策劃・租金保證 租賃管理・資産顾问 )
決算月	3月
上市市場	東証一部 ( 股票代號 8934 ) ( 截至2015年6月末 )



Executive Summary  
2016年3月期 第1季度 決算成果概要

# 2016年3月期 第1季度成果彙總



## 2016年3月期 第1季度 決算成果

### 業績整體趨勢見漲

	成果	與去年同期相比	增長率
銷售額	6,060百万日圓	+ 1,398百万日圓	+30.0%
營業利潤	1,423百万日圓	+ 396百万日圓	+38.7%
經常利潤	1,367百万日圓	+ 410百万日圓	+42.8%
純利潤(※)	1,183百万日圓	+ 296百万日圓	+33.4%

(※) 屬於控股公司股東的純利潤

## 第1季度的重點

### 1) 第1季度的業績連續2年刷新最高收益

與去年同期相比  
銷售額增長30% (+ 13億日圓)  
營業利潤增長39% (+ 3億日圓)  
經常利潤增長43% (+ 4億日圓)

### 2) 以再生事業領頭利潤率提高

在深度了解招租需求后提高附加價值的產出力，經常利潤提高到22.6%  
(去年同期的經常利潤率為20.2%)

### 3) 進攻型經營『3大成長戰略』

擴大現場業務、M&A、開拓海外市場海、進軍酒店事業。朝著未來創造新的收益基盤的落實前進。

# 第1季度 集团業績概要



( 單位：百万日圓 )

	2015年3月期 4 ~ 6月	2016年3月期 4 ~ 6月	銷售額 利潤率	與去年同期 相比	2016年3月期 期初業績預期	相比期初預 期的增長率
銷售額	4,661	6,060	-	+ 30.0%	33,000	18.4%
營業利潤	1,026	1,423	23.5%	+ 38.7%	6,300	22.6%
經常利潤	957	1,367	22.6%	+ 42.8%	6,000	22.8%
純利潤	887	1,183	19.5%	+ 33.4%	5,300	22.3%

# 集團收支計算書



(單位：百万日圓)

	2015年3月期 4~6月	2016年3月期 4~6月		2015年3月期 4~6月	2016年3月期 4~6月
<b>銷售額</b>	<b>4,661</b>	<b>6,060</b>	<b>營業利潤</b>	<b>1,026</b>	<b>1,423</b>
重新規劃事業	3,206	4,665	營業外收益	4	3
不動產證券化事業	403	0	營業外費用	74	59
租賃大樓事業	421	497	<b>經常利潤</b>	<b>957</b>	<b>1,367</b>
仲介事業	222	405	特別損益	6	▲10
資產管理事業	307	358	法人稅等	75	172
其他事業	101	133	<b>當期純利潤</b>	<b>887</b>	<b>1,183</b>
<b>銷售總利潤</b>	<b>1,754</b>	<b>2,191</b>			
重新規劃事業	733	1,323			
不動產證券化事業	403	0			
租賃大樓事業	224	271			
仲介事業	178	368			
資產管理事業	143	166			
其他事業	70	62			
<b>買賣費及一般管理費</b>	<b>727</b>	<b>768</b>			

RP事業的利潤率上升，帶動了經常利潤率的提高。  
 ・RP事業的本季度銷售額總利潤率為28.4%，  
 去年第1季度的利潤率為22.9%，以及去年同期的利潤率上升至25.4%水平

穩定的收益通過收取銷售管旅費的收支結構來持續  
 ・租賃大廈、不動產服務事業的收益（868百万日圓）超出  
 銷售管理費（除去RP銷售手續費）的金額（732百万日圓）

# 集團BS -資產-



(單位：百万日圓)

	2014年 3月末	2015年 3月末	2015年 6月末	增減額 (與2015年3月末相比)
流動資產	31,446	37,452	36,639	▲ 813
現金及存款	11,180	12,686	12,010	▲ 676
盤存資產	18,729	23,479	23,305	▲ 174
其他流動資產	1,536	1,285	1,322	+36
固定資產	2,464	2,971	3,585	+614
有形固定資產	2,164	2,483	3,056	+573
無形固定資產	11	76	92	+16
投資其他的資產	287	412	436	+24
資產總計	33,910	40,424	40,225	▲ 199

盤存資產餘額基本處於平穩狀態 (本季度中的R P銷售5棟、購入4棟+土地1處)  
然而，其他完成購入合同的物件 (含固定資產) 在7月末的時間點，有122億日圓。

購入合同時的保證金有一定程度的增加，與此同時則現金存款減少。

# 集团BS -負債・純資産-



(單位：百万日圓)

	2014年 3月末	2015年 3月末	2015年 6月末	增減額 (與2015年3月末相比)
流動負債	3,023	3,550	3,855	+305
短期借入資金等	1,006	1,004	1,117	+113
未支付法人稅等	266	221	177	▲43
其他流動負債	1,750	2,324	2,560	+235
固定負債	12,417	14,172	13,187	▲984
長期借入資金・公司債券	11,359	12,988	12,129	▲859
其他固定負債	1,057	1,183	1,058	▲125
負債總計	15,440	17,723	17,043	▲679
股東資本	18,217	22,693	23,171	+478
其他	252	8	9	1
純資産總計	18,469	22,701	23,181	+480
負債・資本總計	33,910	40,424	40,225	▲199

## 自備資本比例的發展

2014年3月末	2015年3月末	2015年6月末
53.7%	56.2%	57.6%

RP物件的銷售增加・有利子負債從前期末的139億減少到132億

季度純利潤(+11.8億日圓)和期末股息分紅支付(▲7.0億日圓)的差額為利潤盈餘增加

# 事業分類業績 再生事業

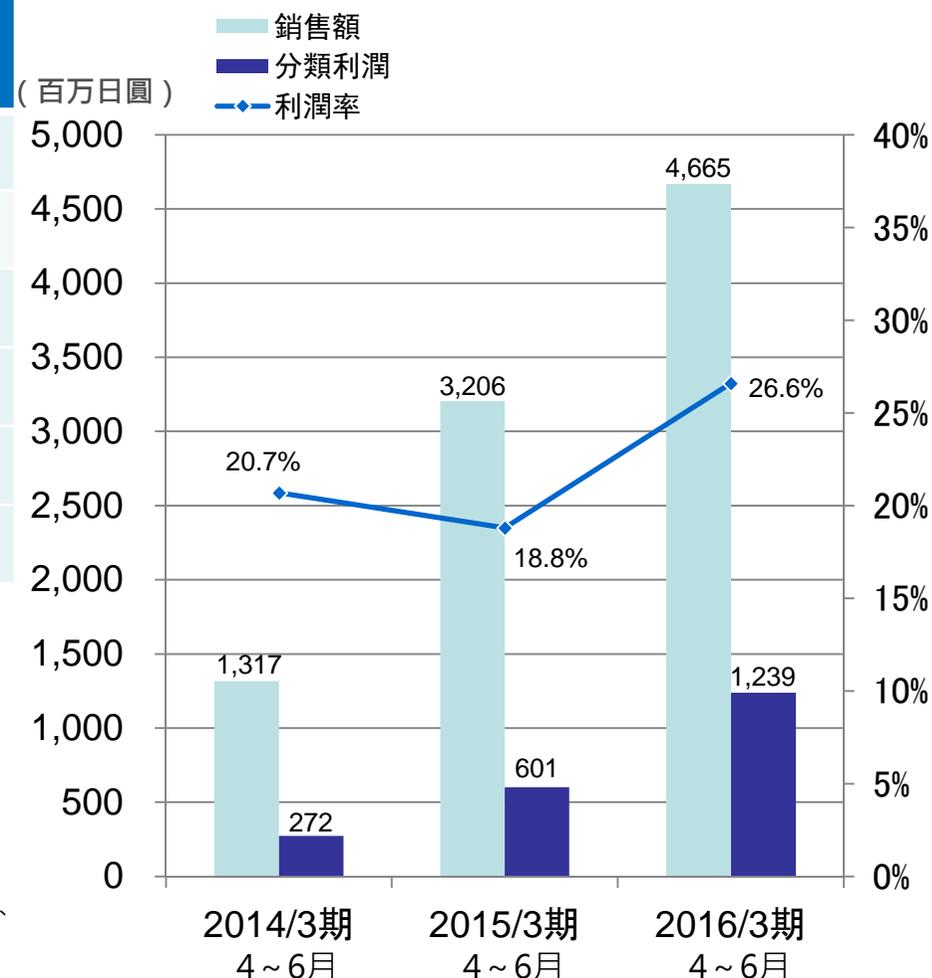


(單位：百万日圓)	2015/3期 4~6月	2016/3期 4~6月	増減
銷售額	3,206	4,665	+45.5%
分類利潤 <sup>(注1)</sup>	601	1,239	+106.2%
利潤率	18.8%	26.6%	+7.8%p
買入棟數	7棟	5棟	▲2棟
銷售棟數	6棟	5棟	▲1棟
期末庫存棟數	22棟	25棟 <sup>(注2)</sup>	+3棟

- 銷售額、利潤同步增長，利潤率大幅增加
- 買入（RP用）4棟+土地（酒店用）1處、銷售5棟  
銷售物件的平均事業期間為224日
- 第1季度RP庫存為25棟 221億日圓<sup>(注2)</sup>

※截至7月末除上述以外已完成合同未完成合同的買入物件

RP用4棟計38億日圓。其他酒店用土地建築物1棟+酒店用地2處、  
固定資產（租賃大樓）1棟計84億日圓。合計122億日圓。



(注1) “分類利潤” 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后的差值計算得出

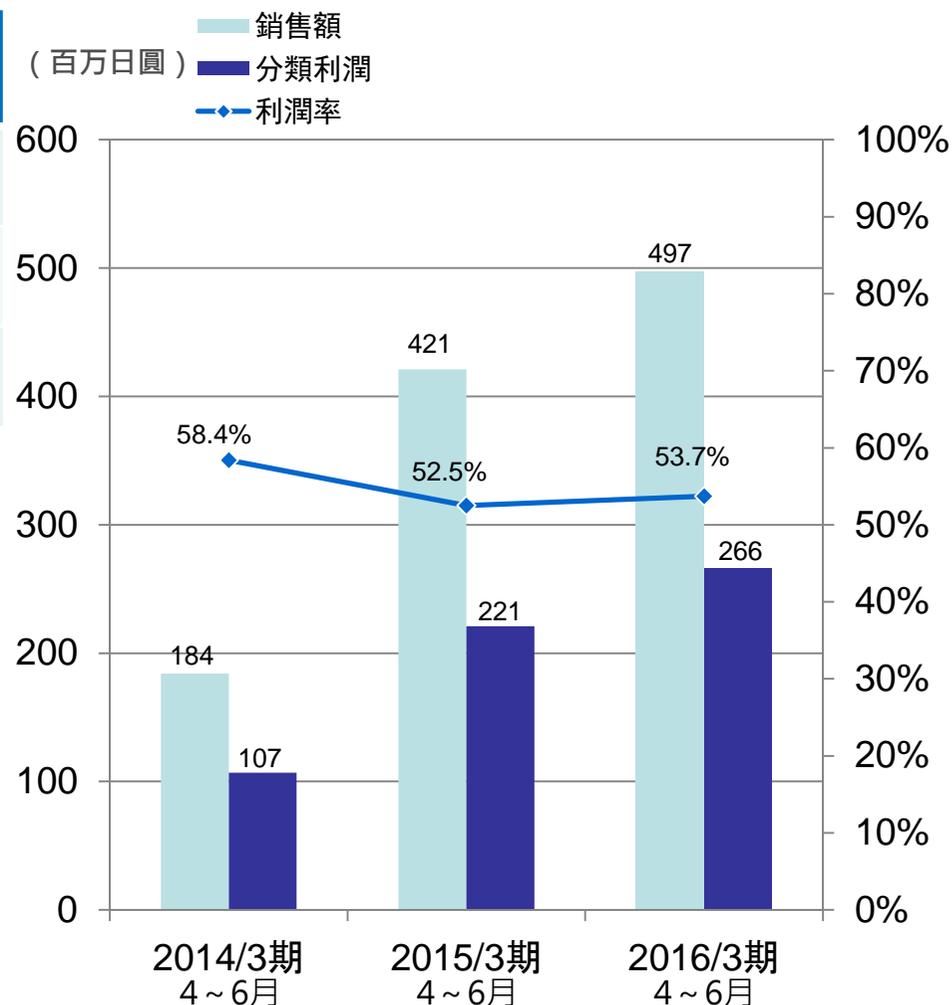
(注2) 土地買入開發案例也包含在RP庫存中

# 事業分類業績

## 大樓租賃事業



(單位：百万日圓)	2015/3期 4~6月	2016/3期 4~6月	増減
銷售額	421	497	+18.0%
分類利潤	221	266	+20.7%
利潤率	52.5%	53.7%	+1.2%p



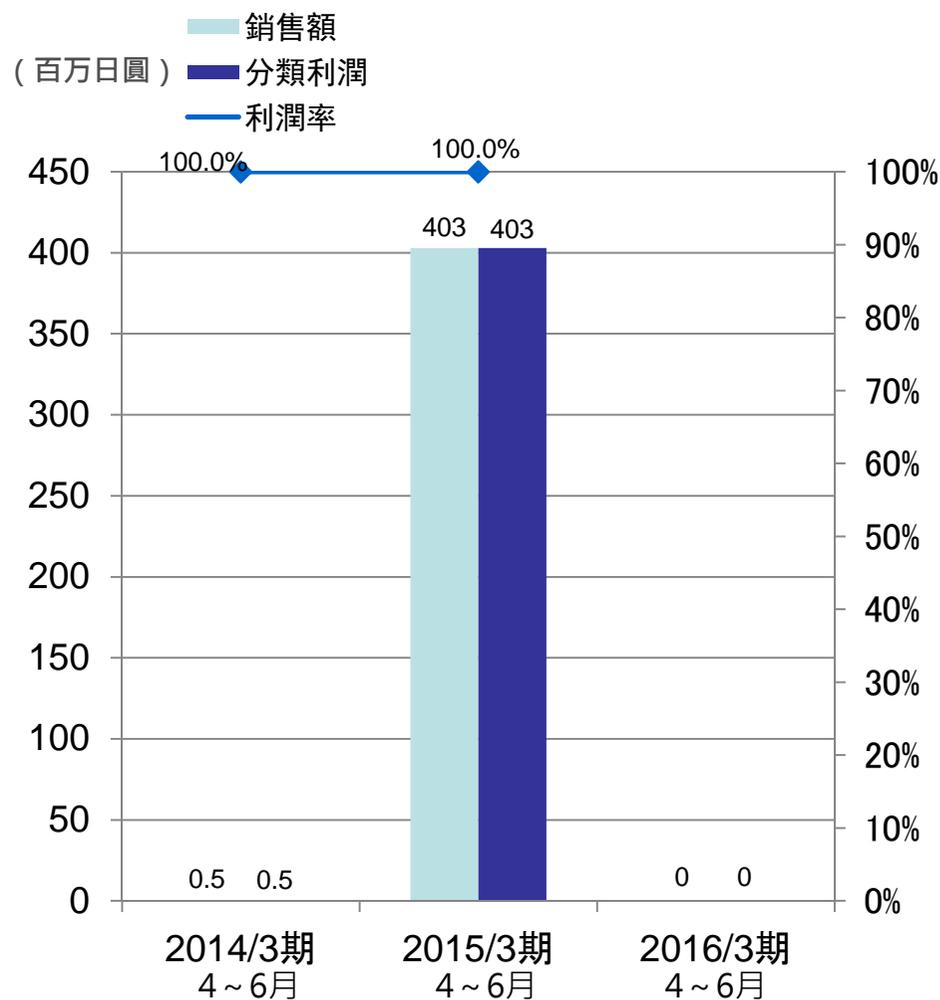
- 銷售額、利潤同步見漲，擴大穩定收益
- 中長期重新規劃物件的租金收入增加也作出了貢獻

# 事業分類業績 不動産証券化事業



(単位：百万日圓)	2015/3期 4～6月	2016/3期 4～6月	増減
銷售額	403	0	▲100.0%
分類利潤	403	0	▲100.0%
利潤率	100.0%	-	-

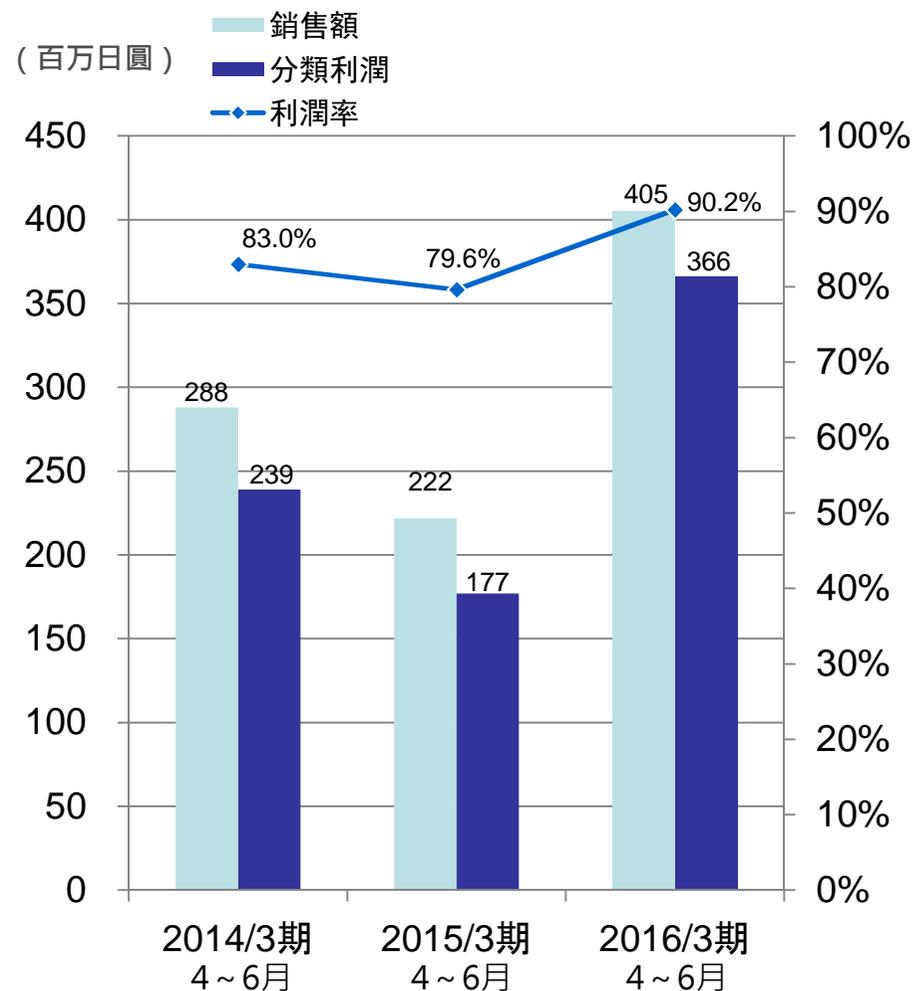
- 去年同期在共同投資項目賣出的同時，也提高了投資分配收入，本第1季度無相應項目



# 事業分類業績 仲介事業



(單位：百万日圓)	2015/3期 4~6月	2016/3期 4~6月	増減
銷售額	222	405	+82.5%
分類利潤	177	366	+106.8%
利潤率	79.6%	90.2%	+10.6%p



## < 買賣仲介 >

- 在活躍的買賣市場基礎上，與去年同期相比簽訂合同數量增加，項目規模也大型化，銷售額、利潤也同時大幅增加
- 與以台灣為中心的海外投資家之間的交易有增加趨勢

## < 租賃仲介 >

- 銷售額、利潤同步緩慢發展，致力於解決房主的困難以及RP等持有物件的出租交涉，為未來的公司收益創造貢獻。

# 事業分類業績

## 物業管理事業



(單位：百万日圓)	2015/3期 4~6月	2016/3期 4~6月	增減
銷售額	307	358	+16.6%
分類利潤	143	166	+15.9%
利潤率	46.8%	46.5%	▲0.3%p

### < 財產管理事業 >

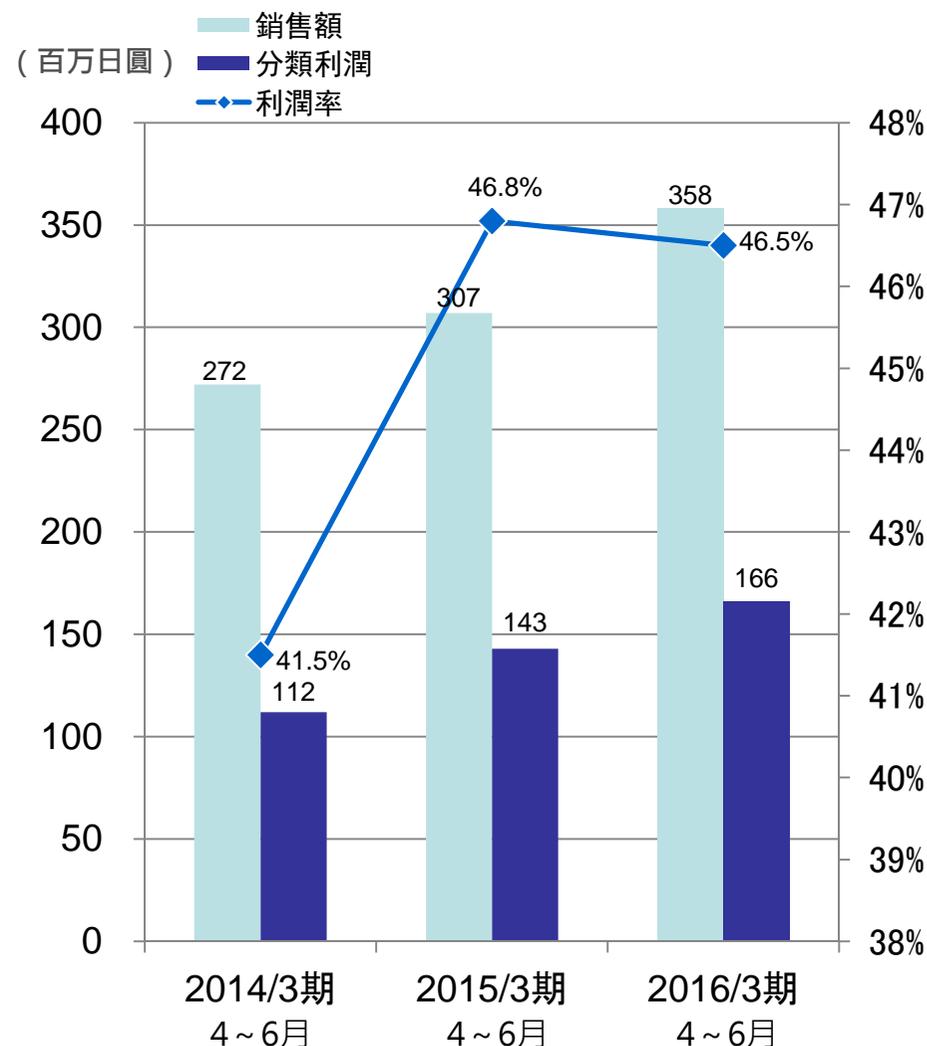
- 銷售額、利潤同步增長超過15%
- 託管棟數292棟 (與去年同期相比+50棟)
- 出租率96.1% (同▲1.2%p)

#### 【託管棟數與出租率的趨勢】

	託管棟數	出租率
2013年6月末	190棟	95.7%
2014年6月末	242棟	97.3%
2015年6月末	292棟	96.1%

### < 大樓維護事業 >

- 協助其他事業一起，通過增加項目數量，同步增長銷售額和利潤。



# 事業分類業績

## 其他（租金保證、设计顾问、临时辦公室）」



(單位：百万日圓)	2015/3期 4~6月	2016/3期 4~6月	增減
銷售額	101	133	+31.7%
分類利潤	70	62	▲10.4%
利潤率	69.3%	47.2%	▲22.1%p

### < 租金保證事業 >

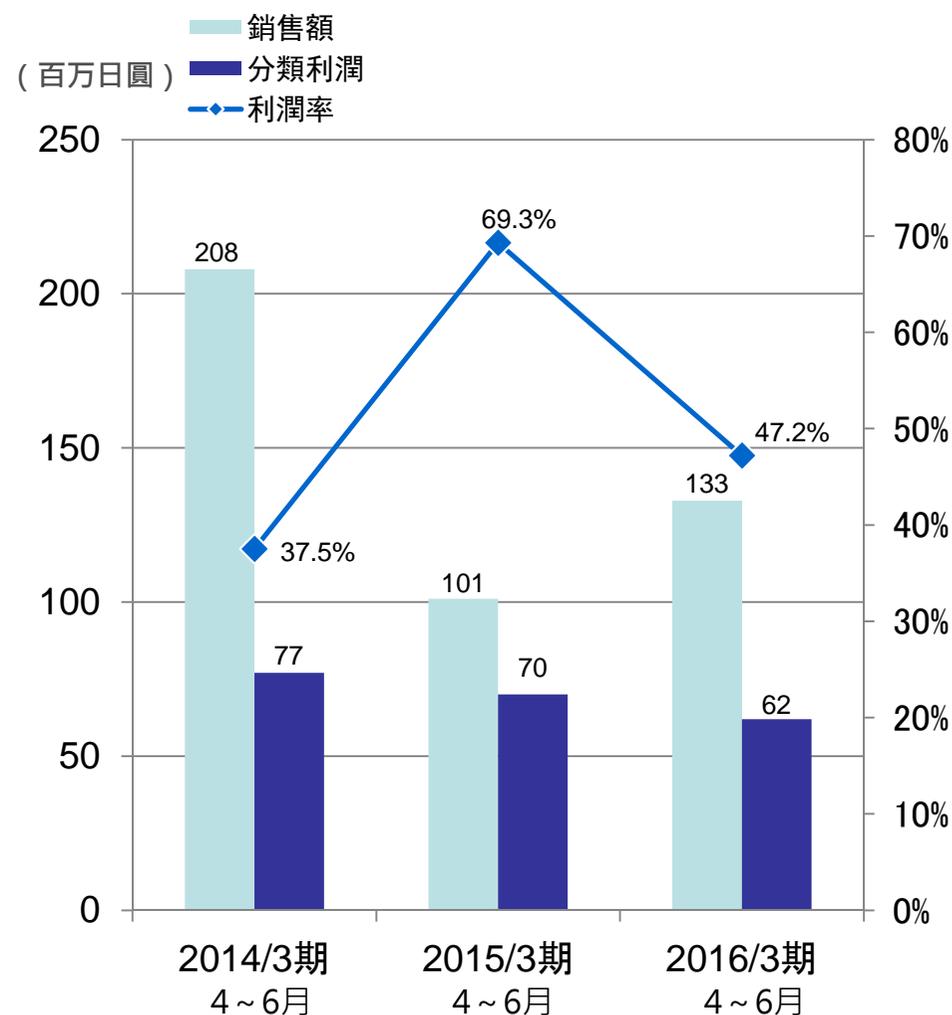
- 致力於社內介紹以及與強大公司之間協作，簽訂合同件數超過40%，銷售額與利潤同步增長

### < 设计顾问事業 >

- 通過每一件訂單施工金額的增加，銷售額與利潤同步增長

### < 临时辦公室事業 >

- 作為新興事業，今年4月開始的“VISION CENTER 東京”使用者數目有增加的傾向，而在收支層面上仍處於赤字狀態



# 重要經營指標



[ 高附加價值經營 ]

1 ) 銷售額經常利潤率 20%以上

[ 穩定的財務基盤 ]

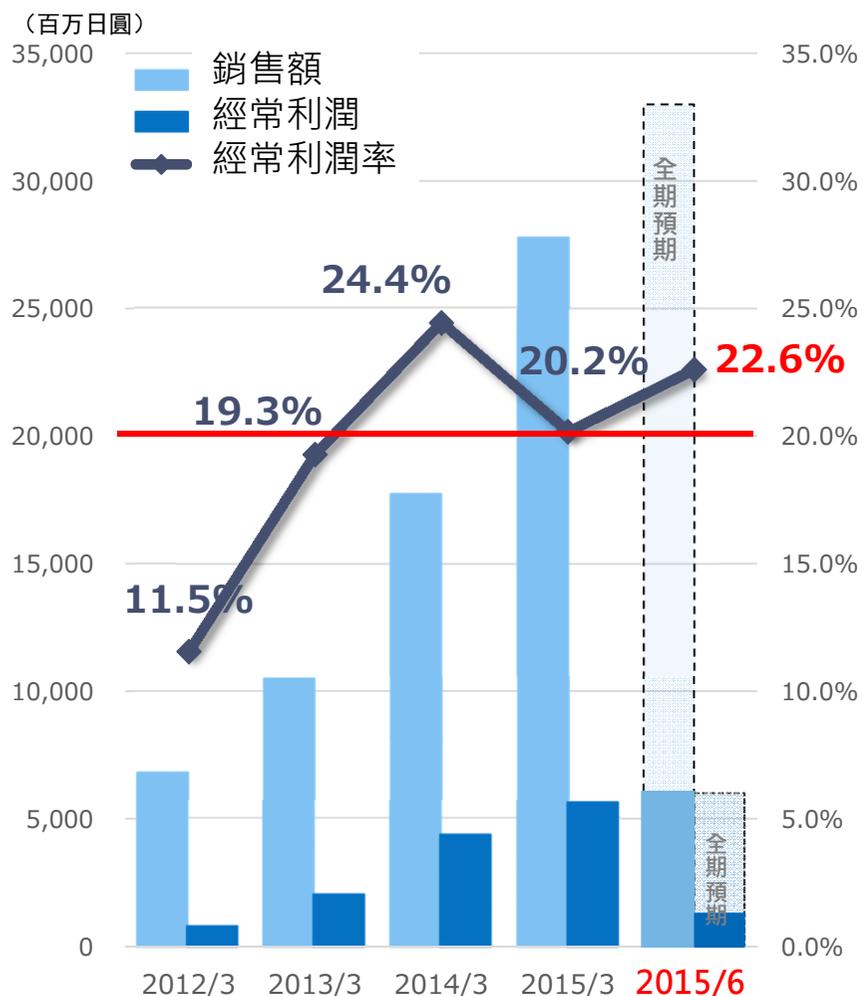
2 ) 自備資本比例 50%以上

我們研究客戶所追求的價值觀、關注點，吸收大膽的構想  
通過高附加價值的服務，以及提高商品的品質，  
**重視銷售額與利潤、風險管理的同時尋求自身變化，不斷前進**

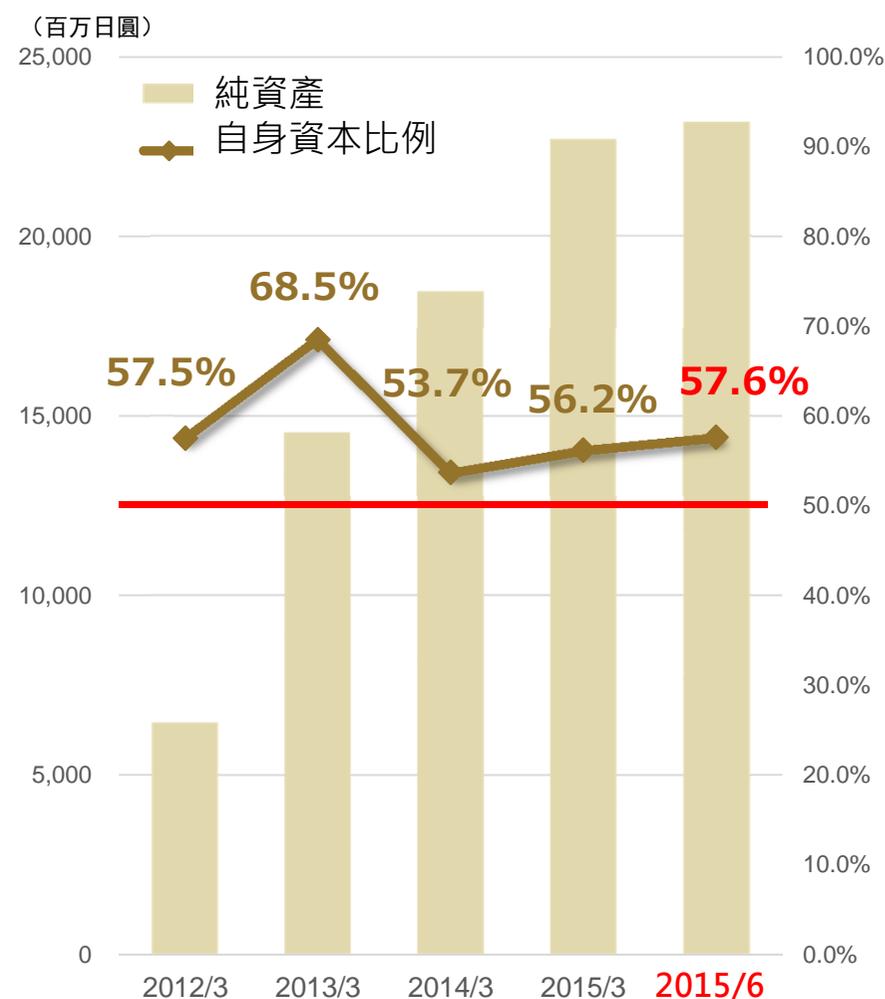
# 重要經營指標的發展趨勢



## ■銷售額經常利潤率的發展趨勢



## ■自身資本比例的發展趨勢



# 未來的發展

- 1 ) 事業環境
- 2 ) 經營方針與事業模式
- 3 ) 成長戰略

## 世界經濟正在持續平緩成長

世界經濟在原油降價與處於上升趨勢的美國經濟帶動下，預計會繼續平緩的成長，但需要注意中國經濟成長鈍化、歐洲的低迷、美國利息上升的影響等這些懸念因素。

日本經濟朝著擺脫通貨緊縮方向發展，而金融緩和政策的繼續和日元貶值等之後，可以看到企業業績、僱傭形勢、收入也有所改善，將繼續平緩回覆的基調。

2020年的東京五輪作為一次飛躍，將揭示未來的畫像，城市公共建設設施強化，環境、安全、便利性等最具魅力的“世界第一都市・東京”正在逐步實現。

## 國內外的資金流入、人才流入

由於高齡化進程以及歷史性的低利息，在良好的資金調度環境的背景下，繼承政策、資金運用、以及為今後所預期的通貨膨脹做準備，不動產的購入意欲不斷上漲。

日本的成長政策和日元貶值的影響，以及亞洲經濟成長的背景下，海外投資家的資金流入傾向日益顯著，不動產獲得需求越發增長。

因訪日外國人觀光客而增大了“入境消費”，商業設施以及住宿設施繼續擴大需求。

## 中心地區辦公大樓市場有改善傾向

在持續上漲的企業業績基礎下，由於連續的業務量擴大，加上擴張轉移以及館內增加面積等動作頻發，市中心5區從供給量減少到供求緊張，租金上升，可以預見對一時的空置率將有所改善。

以好地段的市中心辦公大樓為中心，募集租金的漲價以及更新時入住租賃的租金增額交涉增加等，形勢朝對房東有利的方向發展。

# 世界各個城市圈GDP排名

城市名稱		GDP (單位：10億美元)	城市名稱		GDP (單位：10億美元)
1	東京 (日本)	1,616.8	16	香港	416.0
2	紐約 (美國)	1,403.5	17	達拉斯 (美國)	412.7
3	洛杉磯 (美國)	860.5	18	墨西哥城 (墨西哥)	403.6
4	首爾-仁川 (韓國)	845.9	19	廣州 (中國)	380.3
5	倫敦 (英國)	835.7	20	天津 (中國)	372.0
6	巴黎 (法國)	715.1	21	新加坡 (新加坡)	365.9
7	大阪-神戶 (日本)	671.3	22	名古屋 (日本)	363.8
8	上海 (中國)	594.0	23	深圳 (中國)	363.2
9	芝加哥 (美國)	563.2	24	波士頓 (美國)	360.1
10	莫斯科 (俄羅斯)	553.3	25	伊斯坦布爾 (土耳其)	348.7
11	北京 (中國)	506.1	26	費城 (美國)	346.5
12	科隆-杜塞爾多夫 (德國)	485.2	27	蘇州 (中國)	339.0
13	休斯頓 (美國)	483.2	28	洛杉磯 (美國)	331.0
14	華盛頓 (美國)	442.2	29	台北 (台灣)	327.3
15	聖保羅 (巴西)	430.5	30	雅加達 (印度尼西亞)	321.3

東京力壓紐約  
成為世界各個城市圈GDP第1位的巨大市場。  
相當於韓國一個國家的實質GDP  
(1兆2000億美元)  
東京就是我們的主戰場。

※出處：在BREAKINGS研究所發表的資料基礎上由本公司製作完成。“2013・2014年的各個城市圈GDP排行”(購買力基於平價)

《東京出發到達的新幹線班次》・・・17班/小時 (旺季的早上8點時候) ※N700系的坐席數為1,323個 (22,491個/小時)



車向形式	N700系	700系	N700系	700系	700系	N700系	N700系	700系	N700系	N700系	N700系	700系	700系	N700系	700系	N700系	500系	N700系	700系	N700系	N700系	700系	700系		
編成両數	16両	16両	16両	16両	16両	16両	8両	16両	16両	16両	16両	16両	16両	16両	8両	16両	16両	16両	16両	16両	16両	16両	16両		
列車名	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ	のぞみ		
	207	463	15	155	305	209	553	307	639	17	505	211	157	157	585	309	103	741	311	641	213	465	19	159	
運轉日注意	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇		
東 京 發	800	803	810	813	813	820	...	823	826	830	833	...	840	840	840	...	847	850	...	853	856	900	903	910	913

# 訪日外國人數以及消費額



亞洲的經濟增長，隨著日圓貶值，相對價格降低，簽證等制度放寬，對外宣傳的強化，打造對外國人親切友好的街道以及接納態勢的配置等，以亞洲各國為中心，訪日外國人以及國內消費額急劇增長。2020年預計也將大幅超過政府目標的2,000萬人，達到2,500萬人。



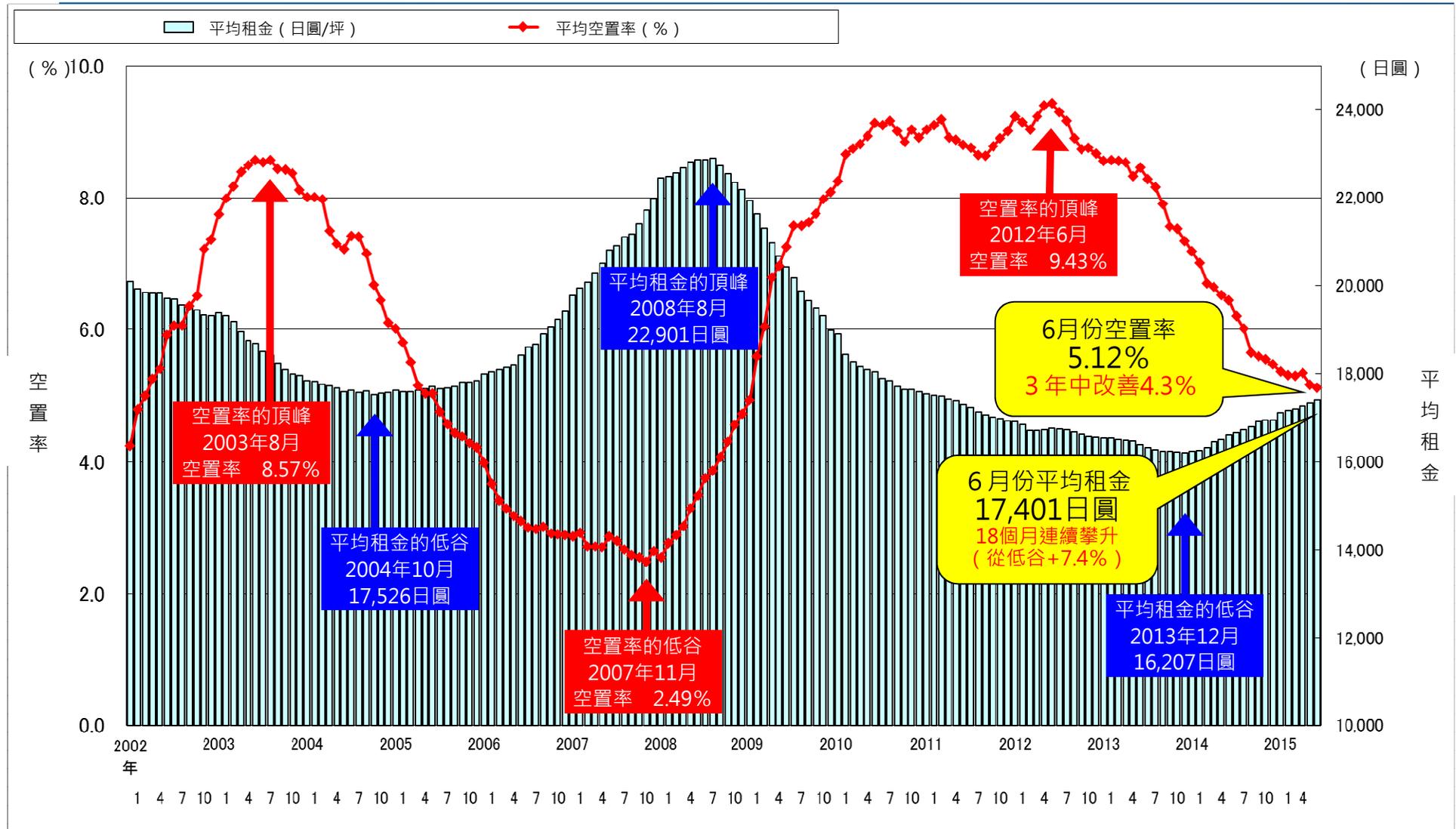
### 訪日人數前10位的國家、人數及消費額(2014年)

排名	國籍、地區	訪日人數 (人)		旅行消費金額 (億日圓)		每人旅行支出 (日圓/人)
1	台灣	2,829,821	21.1%	3,544	17.5%	125,248
2	韓國	2,755,313	20.5%	2,090	10.3%	75,852
3	中國	2,409,158	18.0%	5,583	27.5%	231,753
4	香港	925,975	6.9%	1,370	6.8%	147,958
5	美國	891,668	6.6%	1,475	7.3%	165,381
6	泰國	657,570	4.9%	960	4.7%	146,029
7	澳大利亞	302,656	2.3%	690	3.4%	227,823
8	馬來西亞	249,521	1.9%	363	1.8%	145,466
9	新加坡	227,962	1.7%	355	1.8%	155,792
10	英國	220,060	1.6%	412	2.0%	187,239
排名前10總計		11,469,704	85.5%	16,842	83.1%	

※出處：觀光廳發表資料的基礎上由本公司製作完成

※出處：截至2014年的數據是以日本政府觀光局（JNTO）發表資料為基礎，2015年的訪日外國人數的預想是在野村證券發表資料的基礎上由本公司製作完成

# 都心5區 辦公室租金、空置率走勢



※出處：三鬼商事“辦公報導”的基礎上本公司製作完成 以市中心5區的標準層100坪以上的辦公大樓為對象

## 2) 經營方針與事模式

# Sun Frontier的願景、方針

## 願景

作為“**綜合不動產領域的專家**”  
目標成為“**世界上最受客戶喜愛，并能為客戶所選擇的不動產會社**”

## 客戶群

大樓樓主、資本家、富裕層

## 本業

不動產再生（利用）

## 方針

關注人而非不動產  
貫徹客戶視點，解決客戶難題

## 戰略

都心

辦公

## 優勢

高效的  
出租率

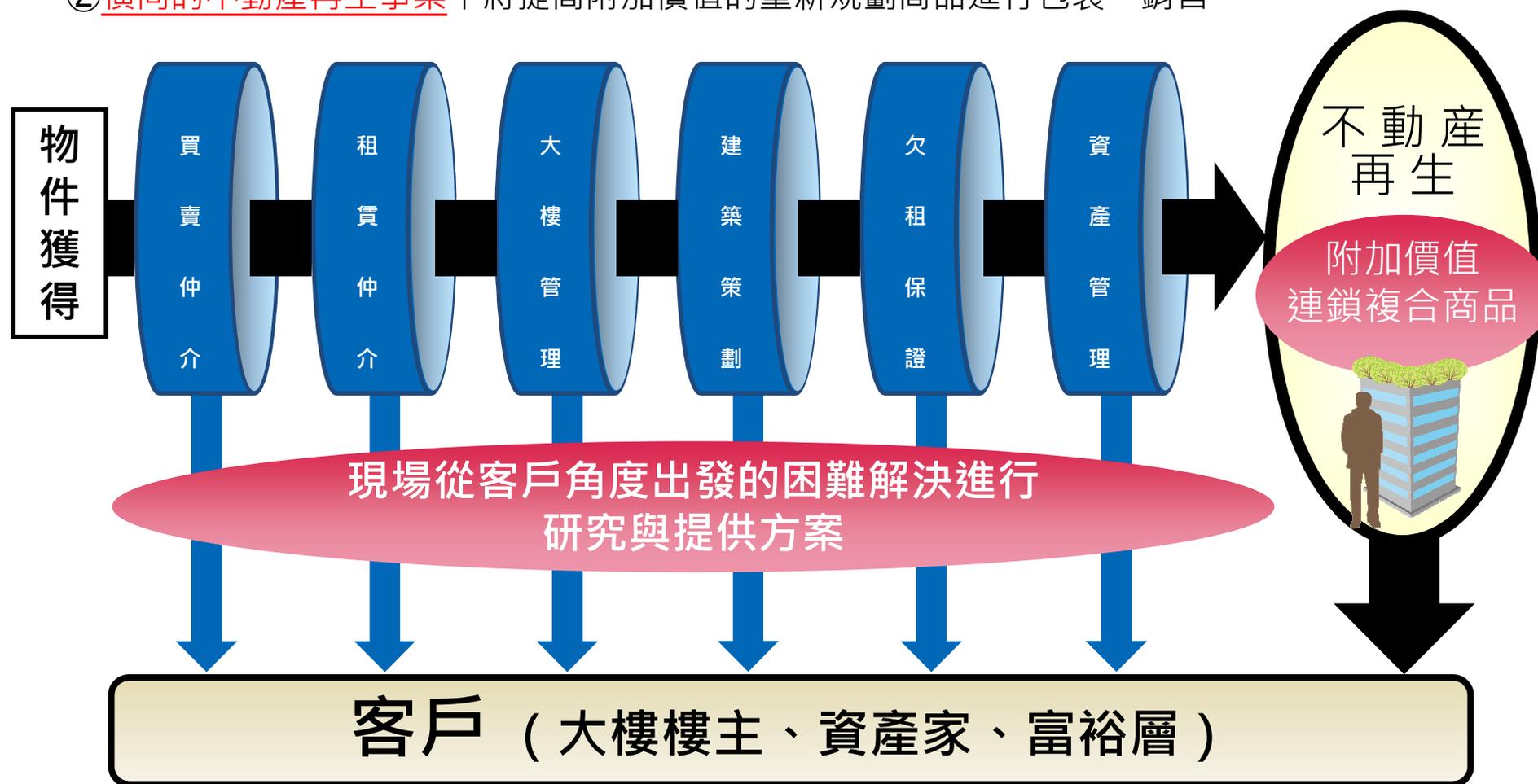
不動產  
再生力

大樓管理

# Sun Frontier的事業結構



- ① 縱向的服務事業中、站在客戶的角度，通過現場研究、實際解決難題。把這些KNOW HOW以及了解到的需求進行連鎖複合，將此模式引入公司持有的中古大樓中
- ② 橫向的不動產再生事業中將提高附加價值的重新規劃商品進行包裝、銷售。



# 有效利用空間，提供舒適的辦公生活



外觀 Before



外觀 After



租賃入住前修繕內裝“配套辦公”

站在入住者角度的修繕實施

空房間的租金與市價相比、約高3成簽訂合同

## 【項目概要】

- 地址：東京都千代田区平河町
- 結構：鋼結構鋼筋混凝土・輕量鋼結構・輕量鉄骨造平屋頂  
地下1層 地上9層
- 竣工：1984年（房齡31年）
- 用途：店鋪・事務所・共同住宅・車庫・住居
- 用地面積：186.17㎡（56.31坪）
- 建築面積：1,222.53㎡（369.81坪）



在未能有效利用的屋頂設置休憩場所，為入住者創造舒適的時光

# 不動產再生案例

## 全新修繕的形式

### PSO ~ 高級配套辦公室 ~



從地段的特性以及市場的動向出發，根據入住租賃制定修繕計劃。  
**在中小規模的大樓里創造最上乘的空間。**



營造流水潺潺的意向  
極富高級感的入口空間



最上層入住租賃專享的屋頂休息平台，  
營造舒適的辦公空間



去除吊頂，  
充滿開放感的辦公空間



採用下射燈令人安心的辦公室



持證職業較多區域的項目中  
準備了具有厚重感的接待室



猶如酒店一般的洗手間



明亮的電梯廳

# ~ 銀座 A 大樓・B 大樓 ~

《外觀》



- 地址：東京都中央区銀座1-6-5
- 結構：鋼結構鋼筋混凝土、鋼筋混凝土造平屋頂  
地下1層 地上9層
- 竣工：1982年(房齡33年)※已進行抗震補強
- 用途：店舖・事務所
- 用地面積：740.37㎡(223.96坪)
- 建築面積：5,277.05㎡(1,596.30坪)

《入口》

- 東京地鐵銀座線、日比谷線、丸之內線 “銀座” 站徒步 5 分
- J R 各線 “有樂町” 站徒步 5 分
- J R 各線 “東京” 站徒步 10 分
- 東京地鐵有樂町線 “銀座一丁目” 站徒步 2 分



《地圖》

是業擁  
非繁有  
常華銀  
具性座  
有要住  
訴求所  
力高的  
的尊  
的地企  
段業感  
來對  
說商

利用本公司的優勢・通過置換・提高不動產的利用效率  
・為地域的發展貢獻一己之力。



# 新店介紹 ~ 日本橋分店 ~



## 《入住大樓地圖》



## 《入住大樓外觀》



永代大道臨街的1層店舖

## 《所在地》

東京都中央区日本橋兜町13-1  
兜町借成大樓別館1階

## 《入口》

- 東京地鐵東西線、日比谷線  
“茅場町”站徒步1分
- 東京地鐵東西線、銀座線 都營淺草線  
“日本橋”站徒步3分
- JR各線  
“東京”站徒步10分

## 《日本橋店成員》



店舖位於日本橋區域不管何處都可以在10分鐘以內到達的地段。  
**緊貼最中心區域**、基於地域土地價值充分發揮其優勢，通過解決與不動產有關的一切難題，目標成為該地區最受大家喜愛的店舖。

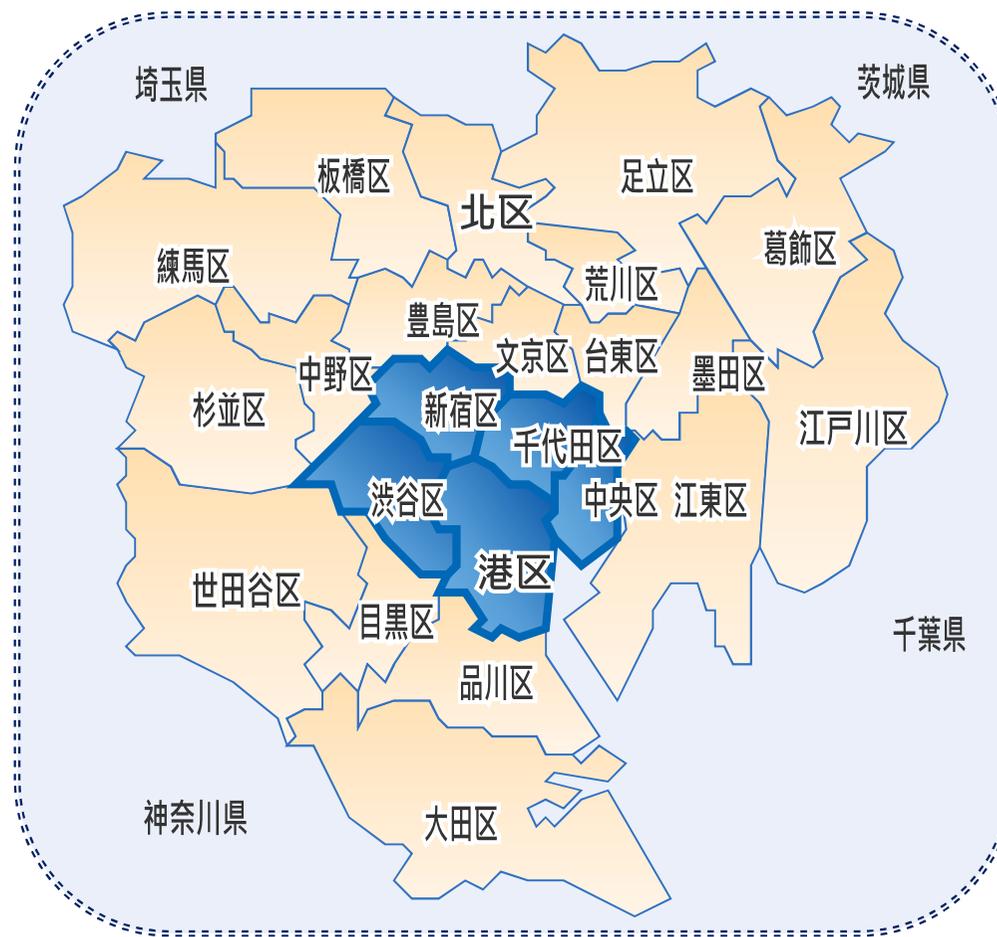
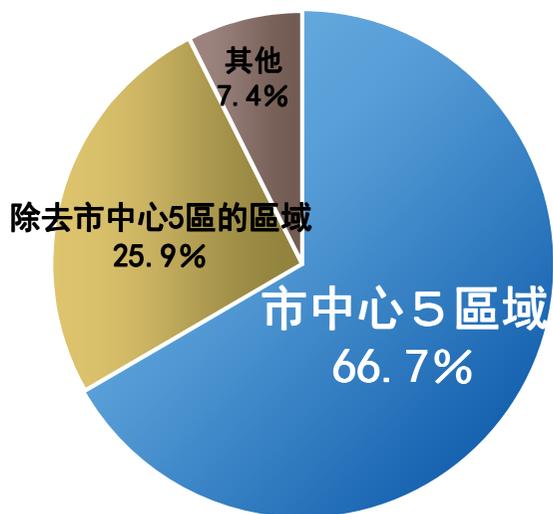
# 強化都心

## 高品質的管理體制



通過地域與營業緊密結合的方式，在出租交涉上機具優勢，67%集中於都心5區

本公司PM託管項目 區域分別分布 (截至2015年4月末)		
都心5區域、	188棟	66.7%
除去都心5區的區域	73棟	25.9%
其他	21棟	7.4%
合計	282棟	100%



本公司託管項目中，約75%的項目房齡在20年以上。

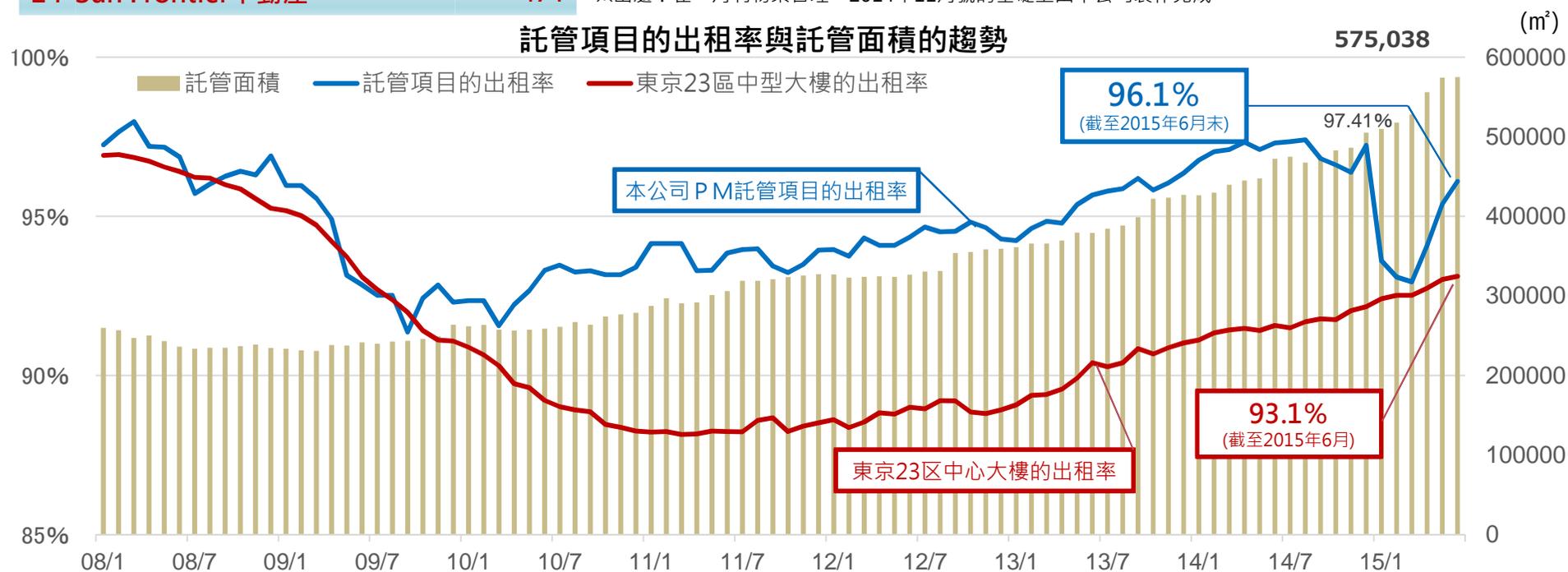
# PM託管面積與顧客數穩步增長



託管面積 上榜企業※s (千㎡)		託管樓主數 上榜企業(社)※ 2014年	
1 XYMAX	8,327	1 三菱地所物業管理	400
2 三井不動産大樓管理	7,860	2 VORTEX	283
3 三菱地所物業管理	6,510	3 XYMAX	243
...		4 伊藤忠URBAN COMMUNITY	180
22 大成有樂不動産	615	5 Sun Frontier不動産	159
23 BMS	566		
24 Sun Frontier不動産	474		

注：本公司託管項目的出租率  
 2014年度第4季度中、由於發生大量租賃的擴張轉移，產生空房間，因此截至期末出租率有一時的低下。  
 在那之後，順利的提高了租賃的入住，出租率得以恢復。

※出處：在“月刊物業管理”2014年11月號的基礎上由本公司製作完成



# 我們的優勢是對租賃大樓的運營能力 而在售後服務中亦可創造收益機會



在市中心這樣的地段優越的“一物一價的再生商品”。  
通過優越的品質與不斷創造魅力，引導出市場價值，用合適的價格銷售給資產家、富裕層。  
在那之後的售後服務也是重要收益機會。

重新 規劃 項目 的 銷售	售後服務目錄						
	大樓管理 修繕	租賃仲介	租賃保證	內裝施工	重新裝修 施工	資產管理	買賣仲介
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 出入金管理</li> <li>· 意見回應</li> <li>· 會計報告</li> <li>· 租賃交涉</li> <li>· 大樓修繕</li> <li>· 緊急對應</li> <li>· 設備管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 入住交涉</li> <li>· 全套仲介</li> <li>· 市場營銷</li> <li>· 困難商議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 若有欠租 立即因應及付款</li> <li>· 最多18個月 的欠租等保證</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 內裝規劃</li> <li>· 設計</li> <li>· 內裝施工</li> <li>· 原狀恢復</li> <li>· 修繕施工承 包</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 入口、空調 設備、外牆 等的修繕</li> <li>· 改修</li> <li>· 建築物診斷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 專業諮詢</li> <li>· 繼承對策</li> <li>· 資產運用</li> <li>· 事業繼承</li> <li>· 各種諮詢</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 新房購入</li> <li>· 資產銷售</li> <li>· 事業用換買</li> <li>· 資產的置換</li> </ul>

## 再生事業與租賃大樓的管理業務

# 以基本理念為中心，全員參與的經營 變化與挑戰 ~ Sun Frontier經營 3 個中心 ~



## 1. 理念 基於哲學的用心經營

- 本社創業以來以“利他”為公司宗旨。
- 通過每天早上的打掃、一同朗讀哲學手冊，員工形成了“以人之樂而樂”的價值觀。
- 以為客戶提供最大的幸福為目的，為實現社會發展做出貢獻。

## 2. 通過部門分別採算全民參與經營

- 構築小規模部門分別採算制度（阿米巴經營），并徹底落實，提高了職工的經費意識，每個人都有經營者的意識，調動全員共同參與經營。

## 3. 站在客戶的角度進行變化的經營

- 認真對待客戶的需求，即便是再小的難題，也不惜時間與勞力，給予真摯的處理解決。
- 站在客戶的角度不斷從自身改變、挑戰、創造、前進。
- 在各部門共同協作的基礎上，採用連鎖複合型創造出高附加價值。



所有職員都是主角。共同發展的經營

# 企業文化介紹



每天早上的清掃活動



2015年7月3・4日 全員參加的運動合宿



每天早上一同朗讀哲學手冊



新進員工培訓



棒球部



2015年1月 社内生日聯歡會



網球部

## 3 ) 3大成長戦略の具體内容

### 3大成長戦略

- 1 ) 擴大現有事業
- 2 ) M&A
- 3 ) 海外擴張

# ~ 位於東京站前的臨時辦公室開業 ~



外觀

## 【經過設想的用途】

- ①可容納**300名以上**活動大廳
- ②超過10個房間的各種大小的**租賃空間**
- ③**複數的自治體**共同開展的特產物試吃活動以及觀光嚮導用空間（地下1層）



東京站南口  
徒歩2分

建築物名稱：VISION CENTER東京  
地址：東京都中央区八重洲  
KI興産東京大樓

施設規模：計 2,043.69㎡ ( 618.19坪 )  
地下1階 267.98㎡ ( 81.06坪 ) 4階 463.65㎡ ( 140.25坪 )  
5階 463.65㎡ ( 140.25坪 ) 6階 465.07㎡ ( 140.67坪 )  
7階 383.34㎡ ( 115.96坪 )



研討教室



辦公室



活動中心



會議室

~ 通過酒店租賃事業發展酒店管理開發 ~



酒店開疆拓土盤城



客房



大浴場



- 地 址：福島県盤城平字大工町  
( J R 常磐線盤城站出来徒歩6分 )
- 客房數：150間 ( 有大浴場・岩盤浴・黄土浴等設備 )
- 建築房齡：2007年3月 ( 房齡8年 )

三交 I N N 沼津駅前



眺望



客房



客房



- 地 址：静岡県沼津市大手町  
( J R 東海道本線沼津站出来徒歩2分 )
- 客房數：152間 ( 1、2層 店舗 )
- 建築房齡：2007年11月 ( 房齡8年 )

# 酒店開發、再生事業與酒店管理事業

有關酒店的運營，至今為止不斷重複進行市場調查以及策劃，事業化研討，抓住湧入日本的外國人留宿者持續增長這一大好時機，充分運用目前培養起來的KNOW HOW，從而推進酒店的開發、再生。並且整備集團內的運營體制，向包含日本在內的亞洲富裕層提供全新的投資商品。為此成立酒店策劃、運營公司。

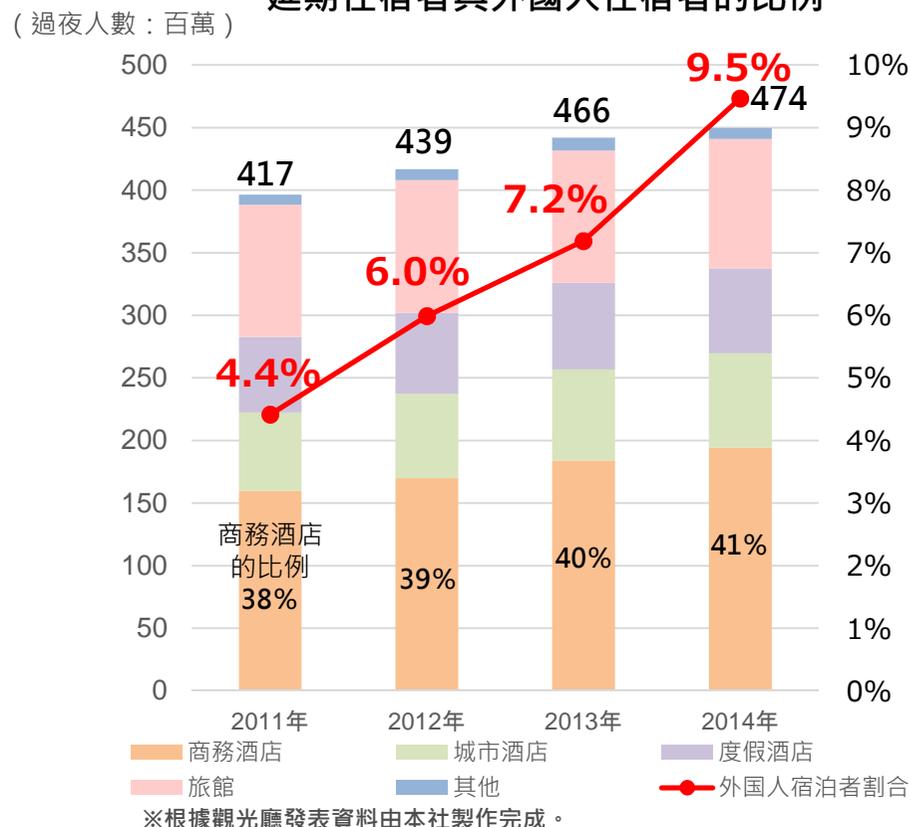
## 【設立公司的概要】

- 公司名稱：Sun Frontier酒店管理株式会社
- 法人代表：堀口 智顕
- 地址：東京都中央区
- 設立時間：2015年8月(預定)
- 資本額：8,000万日圓
- 出資比例：本公司90% 瑞穂商事10%
- 事業內容：酒店等住宿設施的策劃、運營

## 關於株式会社瑞穂商事

- 法人代表：石井 寿夫
- 地址：島根県邑智郡
- 資本額：7,675万日圓
- 事業內容：酒店旅館運營、滑雪場運營

延期住宿者與外國人住宿者的比例



# ~ 資產顧問・住宅管理公司的子公司化 ~



## 【出資方的概要】

- 商 号：株式会社POWER CONSULTING NETWORKS
- 總 部 地 址：東京都渋谷区神宮前6-12-20
- 事 業 內 容：不動産諮詢、租售管理、研討事業等
- 資 本 額：75 百万日圓 ( 其他用途資本準備金35 百万日圓 )
- 員 工 數：單體50 名 ( 集團整體105 名 )
- 所持股份數：已發行股票的20%

在事業領域及顧客基盤都迥異的兩家公司通過協力合作，  
**發揮自家所長，給客戶提供更高的附加價值。**  
努力提高企業價值。

總部入住大樓



### 租賃住宅中心



有效利用提案力

諮詢力

租賃住宅管理力

### 辦公大樓中心



不動産再生力

操作力

辦辦公租賃交涉力

相乘效果

# ①目標成為可接收亞洲投資家的企業



## ②在印度尼西亞與越南的投資項目



印度尼西亞 雅加達  
~ 都市型住宅分戶出售事業 ~

《建設中分戶出售住宅的效果圖》

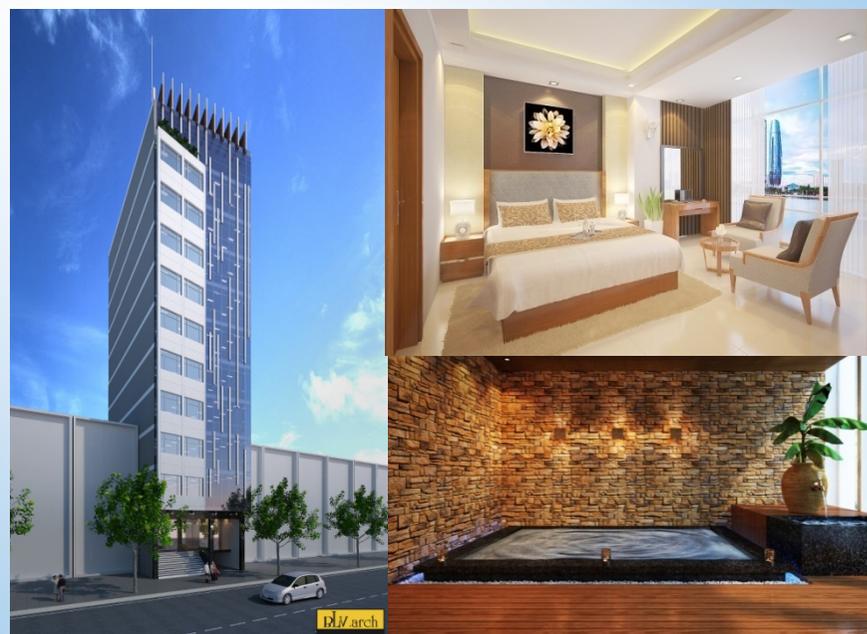


位於雅加達市中心的**都市型分戶出售住宅**建設中。  
印度尼西亞事業正式全面展開，  
現場法人設立準備中。



越南 峴港  
~ 都市型酒店事業 ~

《建設中商務酒店的效果圖》



以越南中部最大城市峴港的河岸邊的**小規模酒店**  
**開發項目為起點**朝著**實業化發展**。  
現場法人設立準備中。

( 參考資料 )

# 關於股東分紅

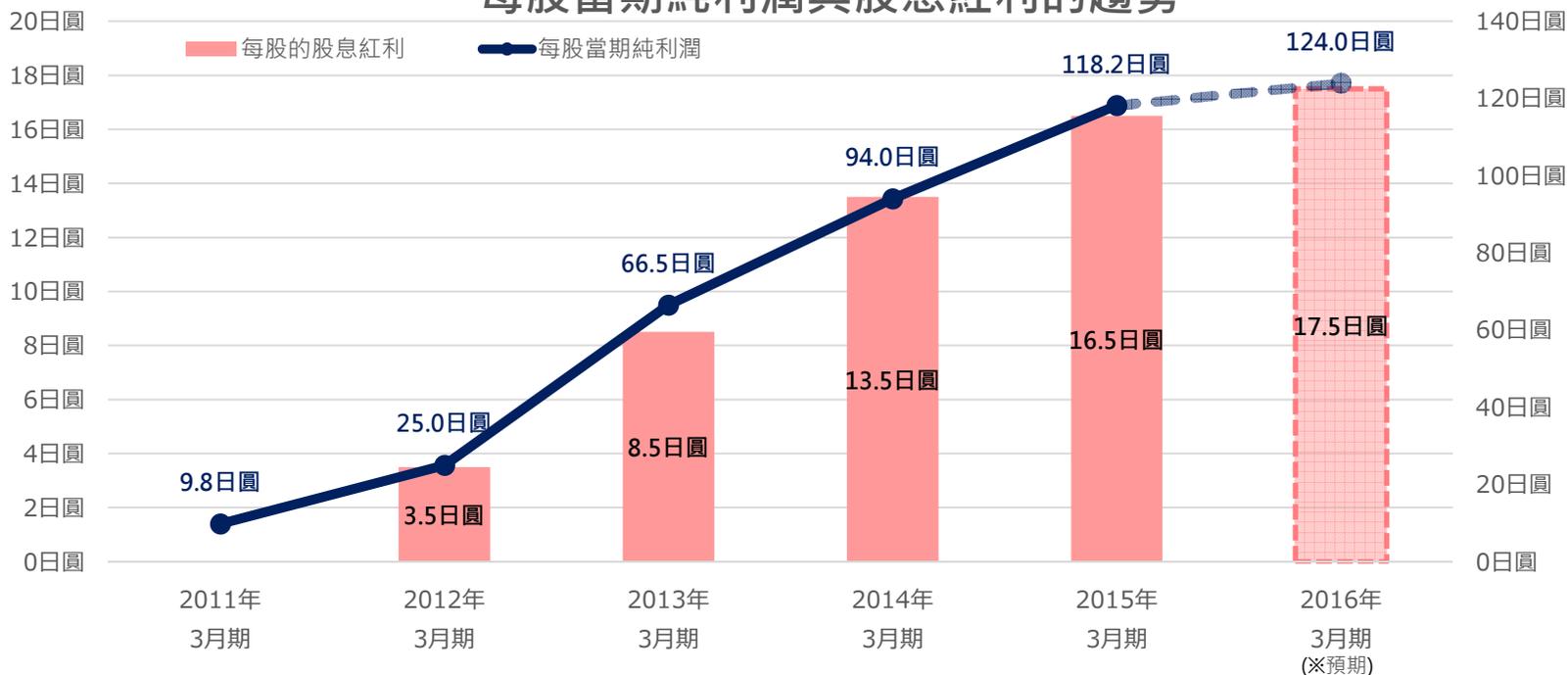


	2011年 3月期	2012年 3月期	2013年 3月期	2014年 3月期	2015年 3月期	2016年 3月期 (※預期)
當期純利潤	363	928	2,483	4,020	5,053	5,300
1份股票的 當期純利潤	9.8日圓	25.0日圓	66.5日圓	94.0日圓	118.2日圓	124.0日圓
1份股票的 股息紅利	0.0日圓	3.5日圓	8.5日圓	13.5日圓	16.5日圓	17.5日圓

雷曼事件後  
的最高收益

回復分紅後  
紅利穩定增長

### 每股當期純利潤與股息紅利的趨勢



( 參考資料 )

# 充實企業管理



## 4名社外董事的選任理由

### 高原利雄 ( 社外董事 )

- 作為“株式會社UNICHARM”的經營者，擁有提升事業發展的實績與豐富的經驗。
- 在確定擔任社外董事之後，從進行業務執行的經營方面到獨立的立場，希望都能有效且適當的建言。

### 久保幸年 ( 社外董事 )

- 作為東京證券交易所的前上市審查部長，擁有公認的會計師資格，金融商品交易法以及公司法、以及財務相關的專業知識與經驗豐富。
- 在確定出任社外董事之後，從進行業務執行的經營方面到獨立的立場，希望能提出公平公正、恰如其分的意見建議。

### 加瀨浩吉 ( 社外監事 )

- 作為註冊稅務師精通稅務、會計，以其在財務以及會計相關方面的見識，在董事的業務執行方面進行嚴格的監督審查。
- 作為盛和塾的學生，在哲學以及阿米巴經營方面造詣極深。

### 守屋宏一 ( 社外監事 )

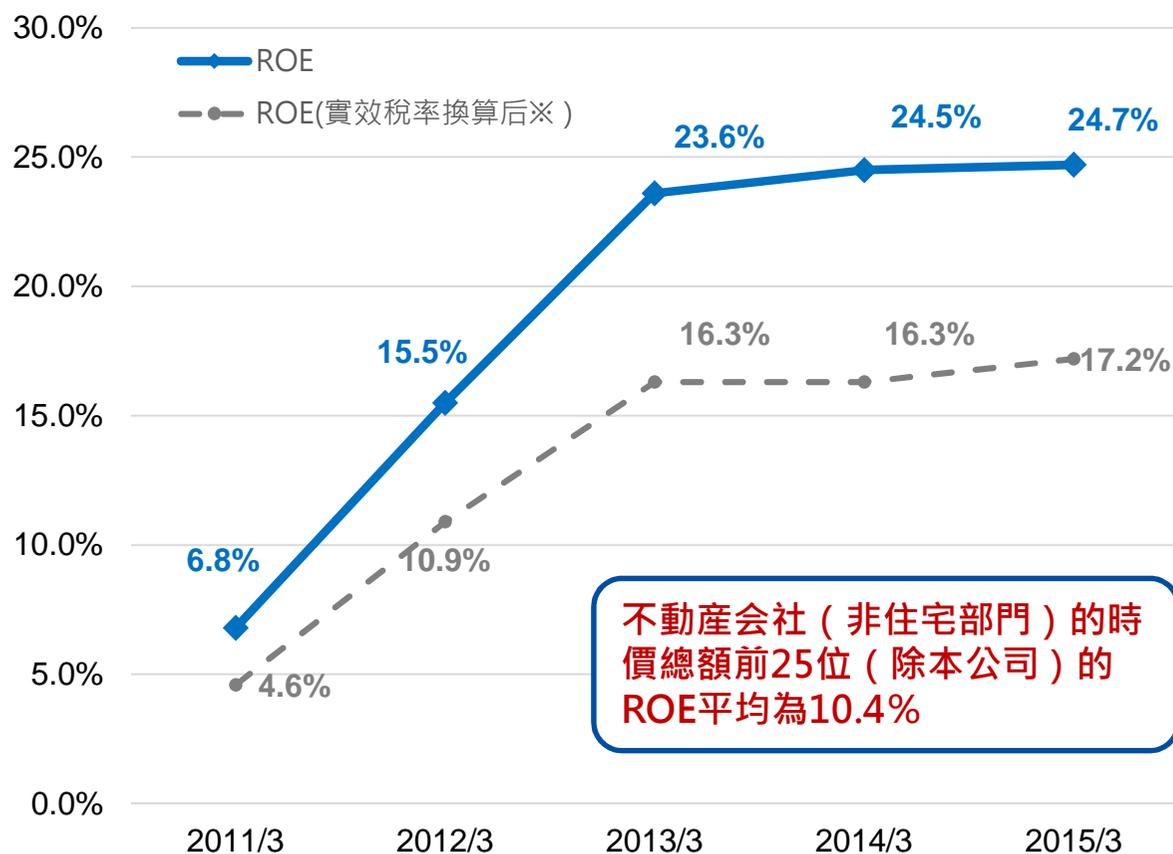
- 作為律師在不動產關係以及金融關係這些拿手領域里，及I類的豐富經驗，希望在法令遵守體制的強化上能有適當的建議。
- 作為“株式會社TAMURA製作所” “株式會社SAMANTHA JAPAN LIMITED”的社外監事，經驗豐富。

(參考資料)

# ROE (資本利潤率) 的發展趨勢



通過市中心特化・辦公室等優勢特化的事業，由『高收益率』與『早期再生』形成資本週轉率，從而產生高ROE。



不動產会社 (非住宅部門) 的時價總額前25位 (除本公司) 的ROE平均為10.4%

不動產會社 (非住宅部門) 的時價總額前25位的ROE排名

排名	公司名稱	ROE (%)
1	日本商業開發	35.3
2	東京建物	33.2
3	Sun Frontier不動產會社	24.7
4	RAYSAM	20.9
5	IONN DELIGHT	12.0
6	日本管財	12.0
7	HULIC	11.8
8	共立維護	10.8
9	住友不動產	10.5
10	野村不動產HLD	10.3
11	常和HLD	9.8
12	三重交通集團H	9.4
13	TOSEI	9.2
14	NTT都市開發	8.4
15	永旺夢樂城	7.9
16	東急不動產HLD	6.6
17	三井不動產	6.4
18	TOC	6.0
19	PARCO	5.7
20	京阪神大樓	5.5
21	三菱地所	5.2
22	DAIBIRU	3.8
23	昭和飛行機工業	3.1
24	歌舞伎座	3.0
25	平和不動產	2.8

■根據四季度報表由本公司製作完成 (時價總額為2015年8月4日的最終數值計算得出)

※由於稅務上的結轉虧損金排除稅金負擔減輕的影響，實效稅率 (35.64%) 是假定為課稅進行的試算。

( 參考資料 )  
銀座一丁目項目的介紹

外觀



地圖



洗手間



辦公室



屋頂平台



【項目概要】

- 地址：東京都中央区銀座1-19-12
- 結構：鋼結構 地下1層 地上9層
- 竣工：1980年 ( 房齡35年 )
- 用途：店鋪、事務所
- 用地面積：98.17㎡ ( 29.69坪 )
- 建築面積：763.01㎡ ( 230.81坪 )

誠摯歡迎您今天的到來。  
今後也請不吝賜教并多多關照。

- ◆ 本資料所提供信息的目的，並非為特定商品進行募集、勸誘、營業等。在進行投資行為時，請投資者根據自身的判斷及責任來進行投資。本公司股份的購入請諮詢各證券公司。
  - ◆ 本資料中所提供的信息，並非完全依據金融商品交易法、土地建築物經紀人管理法等的相關法律，以及東京證券交易所上市規則等。
  - ◆ 本資料的內容中，雖然包含有未來業績有關的敘述，但並非能保證未來能達到所述業績。
  - ◆ 關於本資料中的內容，我們雖然能盡可能完整，但不能保證其內容的正確性及確實性。
- 另外，有可能在不另行通知的情況下變更內容從而廢止此資料的情況發生，請予以諒解。

<關於本資料的諮詢>

Sun Frontier不動産株式會社

經營企劃部

Phone:03-5521-1551

URL:<http://www.sunfrt.co.jp/>

Mail: [ir-contact@sunfrt.co.jp](mailto:ir-contact@sunfrt.co.jp)



SUN FRONTIER