

# 2019年3月會計年度 第2季度 (2018.7 ~ 2018.9) 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。

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| 1 ) 2019年3月會計年度 第2季度決算成果概要 | 1 ~ 10  |
| 2 ) 事業環境                   | 11 ~ 13 |
| 3 ) 上半年度成果總結・未來的發展戰略       | 14 ~ 37 |
| 參考資料                       | 38 ~ 39 |

2018年11月8日



**SUN FRONTIER**

股票代碼：8934

## FY<sup>※1</sup> 2019/3 第2季度 決算成果

### 第 2 季度的營業額及收益皆創歷年新高

|                   | 成果         | 利潤率   | 與去年同期相比    | 增減率    | 全年業績預測     | 成長率   |
|-------------------|------------|-------|------------|--------|------------|-------|
| 營業額               | 33,029百萬日元 | —     | +8,543百萬日元 | +34.9% | 58,000百萬日元 | 56.9% |
| 營業利潤              | 9,040百萬日元  | 27.4% | +3,506百萬日元 | +63.4% | 12,300百萬日元 | 73.5% |
| 利潤總額              | 8,744百萬日元  | 26.5% | +3,403百萬日元 | +63.7% | 11,800百萬日元 | 74.1% |
| 淨利潤 <sup>※2</sup> | 5,976百萬日元  | 18.1% | +2,326百萬日元 | +63.7% | 8,200百萬日元  | 72.9% |

※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<sup>※</sup>事業保持高收益，引導公司業績上升

- 當季度RP事業的**分部利潤率為32.1%**，維持高水準。  
(FY2017/3為27.6%、FY2018/3為29.7%)
- 新物件的收購順利進行中，預計於下年度銷售的物件的購買計劃也大致完成。目前也計劃購買及累積以增加租金收入為目的的物件。
- 截至本季度，RP事業的庫存棟數為57棟，  
**存貨增長至492億日元 (與去年同期相比 +34.5%)**  
(2017年9月底為41棟、365億日元)

### 2 ) 管理營運事業順利成長

- 管理營運事業與去年同期相比營業額增加1.4倍，分部利潤增加1.5倍。
- 第1季度新開業的飯店(旅之宿飯店飛彈高山·佐渡，飯店SKY HEART下關)也開始全面運營，促進營業額的增長。
- 本公司自2年半前發展飯店事業以來，**已擁有10家自營飯店，共計1,191間客房。**
- 隨著10月【Vision Center東京站前】的開業，場地租借事業拓展至**14據點，可容納5000個座位。**(截止2017年9月底共有10據點，約3000個座位)

※「RP」為replanning的縮寫，意旨重新規劃事業。

# 合併損益表

(單位：百萬日元)

|                  | FY2018/3<br>4~9月 | FY2019/3<br>4~9月 |             | FY2018/3<br>4~9月 | FY2019/3<br>4~9月 |
|------------------|------------------|------------------|-------------|------------------|------------------|
| <b>營業額</b>       | <b>24,486</b>    | <b>33,029</b>    | <b>營業利潤</b> | <b>5,534</b>     | <b>9,040</b>     |
| 不動產再生事業          | 21,348           | 29,202           | 營業外收入       | 6                | 37               |
| 重新規劃事業 (含飯店開發)   | 20,199           | 27,750           | 營業外費用       | 199              | 333              |
| 大樓租賃 (包租代管事業)    | 1,149            | 1,452            | <b>利潤總額</b> | <b>5,341</b>     | <b>8,744</b>     |
| 不動產服務事業          | 1,600            | 1,684            | 特別損益        | -                | -                |
| 管理營運事業           | 1,392            | 1,963            | 營所稅等        | 1,700            | 2,768            |
| 其他事業             | 450              | 563              | 非控股股東損益     | ▲9               | ▲0               |
| 調整額              | ▲306             | ▲385             | <b>淨利潤</b>  | <b>3,649</b>     | <b>5,976</b>     |
| <b>營業毛利</b>      | <b>7,863</b>     | <b>11,961</b>    |             |                  |                  |
| 不動產再生事業          | 6,431            | 10,294           |             |                  |                  |
| 重新規劃事業 (含飯店開發)   | 5,993            | 9,627            |             |                  |                  |
| 大樓租賃 (包租代管事業)    | 438              | 666              |             |                  |                  |
| 不動產服務事業          | 1,006            | 1,048            |             |                  |                  |
| 管理營運事業           | 203              | 285              |             |                  |                  |
| 其他事業             | 325              | 379              |             |                  |                  |
| 調整額              | ▲103             | ▲46              |             |                  |                  |
| <b>推銷費用及管理費用</b> | <b>2,329</b>     | <b>2,921</b>     |             |                  |                  |

- RP事業的營業額與去年同期相比增長1.4倍，營業毛利增長1.6倍
- 營業毛利率達到32.3% (去年同期利潤率為29.7%)

- 管理營運事業利潤穩定並持續擴大。  
營業額・營業毛利與去年同期相比皆增長1.4倍

- 營業毛利增長52.1%的同時，因銷管費用的增長率保持25.4%，使營業利潤增加63.3%

# 合併資產負債表

## —資產—



(單位：百萬日元)

|              | 2017年<br>3月底  | 2018年<br>3月底  | 2018年<br>9月底  | 增減額<br>(與上會計年度相比) |
|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| <b>流動資產</b>  | <b>55,195</b> | <b>80,174</b> | <b>85,993</b> | +5,419            |
| 現金及存款        | 16,246        | 23,892        | 23,388        | ▲504              |
| 存貨           | 36,186        | 54,593        | 59,680        | +5,086            |
| 包括) 重新規劃事業   | 26,039        | 45,525        | 49,202        | +3,677            |
| 飯店事業         | 7,254         | 5,291         | 6,878         | +1,587            |
| 海外事業         | 2,892         | 3,775         | 3,584         | ▲191              |
| 其他流動資產       | 2,762         | 1,687         | 2,925         | +1,237            |
| <b>非流動資產</b> | <b>8,458</b>  | <b>11,587</b> | <b>12,267</b> | +680              |
| 有形非流動資產      | 7,288         | 8,565         | 8,953         | +387              |
| 無形非流動資產      | 562           | 474           | 448           | ▲26               |
| 其他非流動資產      | 608           | 2,546         | 2,865         | +318              |
| <b>資產合計</b>  | <b>63,654</b> | <b>91,761</b> | <b>98,260</b> | +6,499            |

由於重新規劃事業的購買物件數超出銷售棟數，存貨增加36億日元。  
另一方面，飯店事業因成功收購沖繩案件用土地，因此存貨增加15億日元。

# 合併資產負債表 –負債、淨資產–



(單位：百萬日元)

|                 | 2017年<br>3月底  | 2018年<br>3月底  | 2018年<br>9月底  | 增減額<br>(與上會計年度相比) |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| <b>流動負債</b>     | <b>8,281</b>  | <b>10,155</b> | <b>11,278</b> | <b>+1,123</b>     |
| 短期借款等           | 3,438         | 2,716         | 2,912         | +196              |
| 應付所得稅等          | 802           | 3,178         | 3,147         | ▲30               |
| 其他流動負債          | 4,040         | 4,260         | 5,218         | +957              |
| <b>固定負債</b>     | <b>19,686</b> | <b>32,756</b> | <b>33,992</b> | <b>+1,236</b>     |
| 長期借款、應負公司稅      | 18,626        | 30,865        | 31,839        | +973              |
| 其他非流動負債         | 1,059         | 1,890         | 2,153         | +262              |
| <b>負債合計</b>     | <b>27,968</b> | <b>42,912</b> | <b>45,271</b> | <b>+2,359</b>     |
| 股本              | 35,528        | 48,750        | 53,093        | +4,343            |
| 其他              | 157           | 99            | ▲105          | ▲203              |
| <b>純資產合計</b>    | <b>35,686</b> | <b>48,849</b> | <b>52,989</b> | <b>+4,139</b>     |
| <b>負債、淨資產合計</b> | <b>63,654</b> | <b>91,761</b> | <b>98,260</b> | <b>+6,499</b>     |

## 自有資本率變化

| 2017年3月底 | 2018年3月底 | 2018年9月底     |
|----------|----------|--------------|
| 56.0%    | 53.2%    | <b>53.9%</b> |

因持續購買RP物件，借款與去年度3月底相比增加11億日元。  
第2季度的計息負債餘額為347億日元。

第2季度淨利潤（59億日元）扣除去年度股利分紅（16億日元）  
後，留存收益增加43億日元。

# 重新規劃(RP)事業

( 重新規劃・飯店開發 )

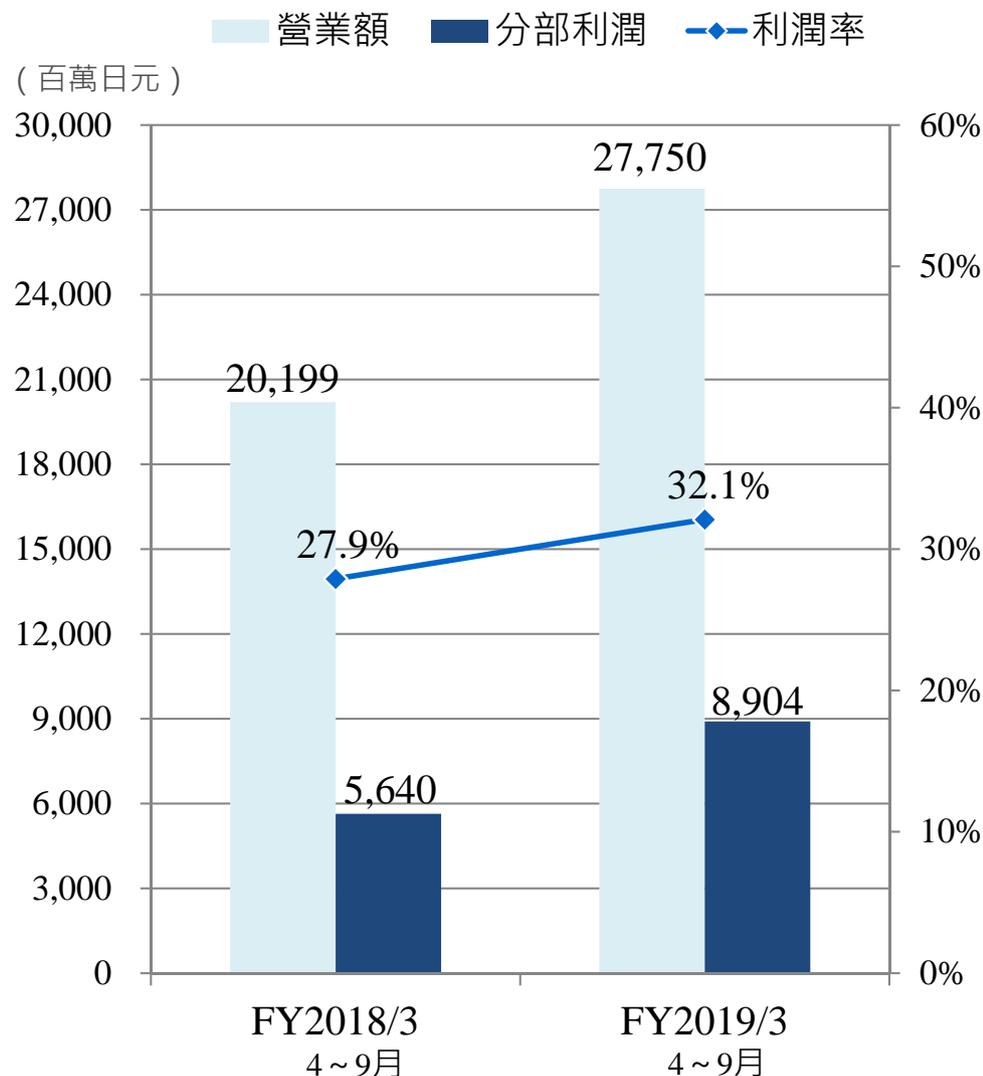


| ( 單位：百萬日元 )          | FY2018/3<br>4~9月    | FY2019/3<br>4~9月    | 增減      |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------|
| 營業額                  | 20,199              | 27,750              | +37.4%  |
| 分部利潤 <sup>(注1)</sup> | 5,640               | 8,904               | +57.9%  |
| 利潤率                  | 27.9%               | 32.1%               | +4.1%pt |
| 購入棟數                 | 24棟                 | 27棟                 | +3棟     |
| 銷售棟數                 | 17棟                 | 18棟                 | +1棟     |
| 截止庫存棟數               | 46棟 <sup>(注2)</sup> | 62棟 <sup>(注2)</sup> | +16棟    |

- 營業額、利潤皆大幅增長。
- 於商品化的過程中發揮創意巧思，並透過增加商品的附加價值讓**利潤率大幅上升**。
- 平均每一案件以342日為一循環週期運作。
- **持續購入新物件，9月底庫存棟數為62棟，558億日元**  
 ( 內含 ) RP事業相關 57棟 492億日元  
 飯店事業相關 5棟 68億日元

※海外事業除外

※上述以外，10月底前的已結算、已簽約物件中**RP物件共12件、約155億日元**



(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庫庫中含購買土地開發案件。

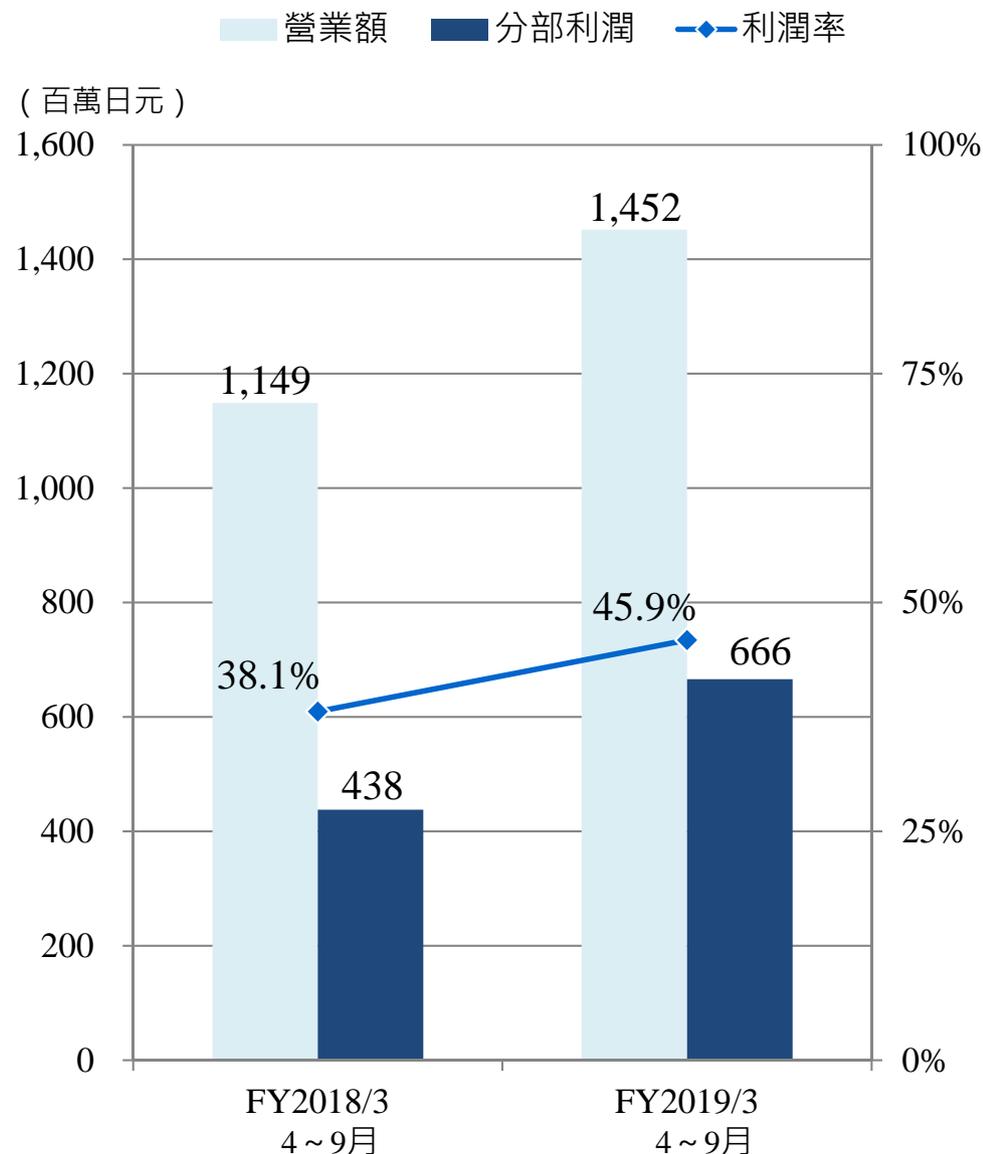
# 大樓租賃事業

(大樓租賃・包租代管)

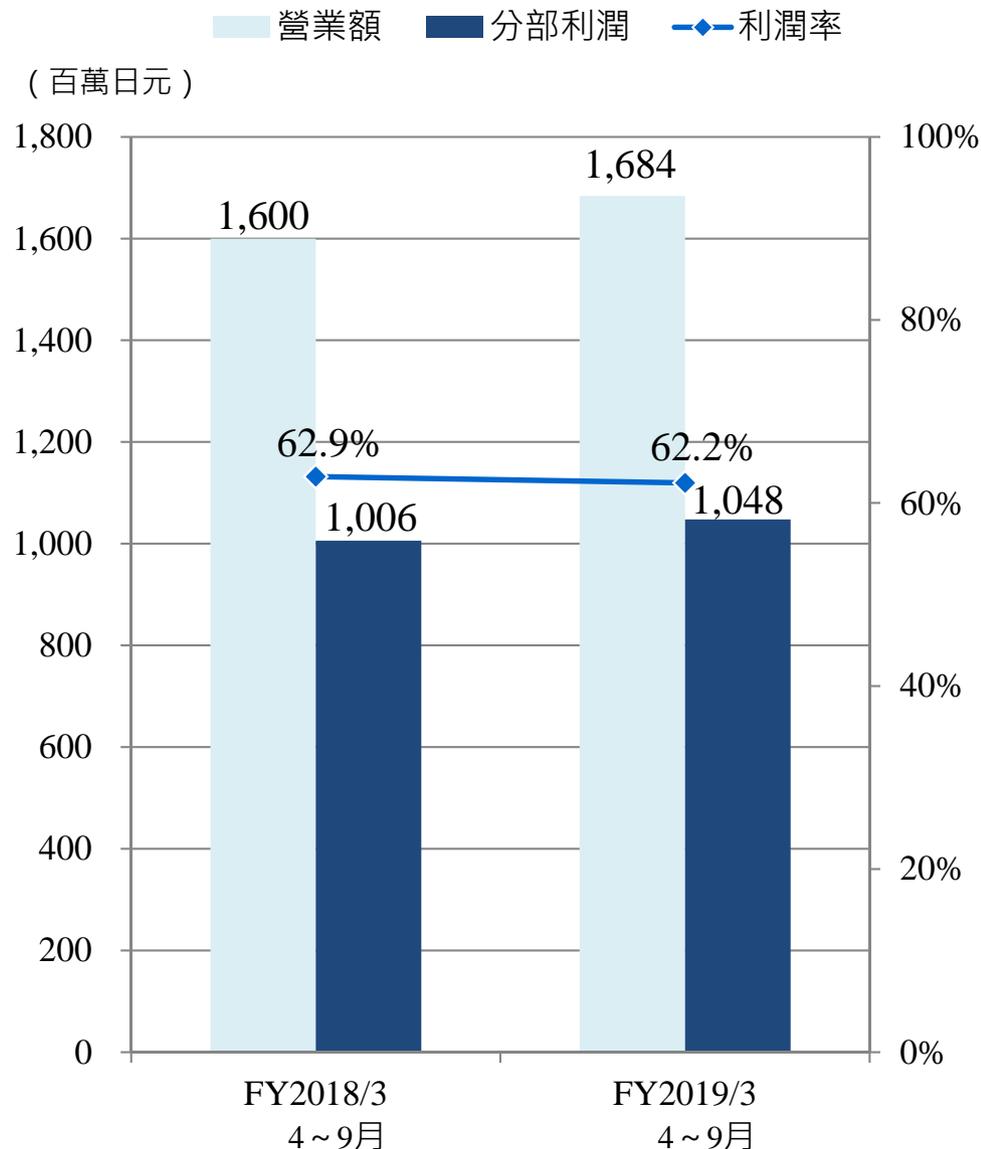


| (單位：百萬日元) | FY2018/3<br>4~9月 | FY2019/3<br>4~9月 | 增減      |
|-----------|------------------|------------------|---------|
| 營業額       | 1,149            | 1,452            | +26.3%  |
| 分部利潤      | 438              | 666              | +52.2%  |
| 利潤率       | 38.1%            | 45.9%            | +7.8%pt |

- RP事業方面，從已完成商品化的大樓物件中收穫的租金收入正不斷增加。
- 從飯店事業方面獲得的租金收入也穩步增長。
- 為了增加穩定收益，我們致力於購買並規劃適合長期持有的大樓。



| ( 單位 : 百萬日元 ) | FY2018/3<br>4~9月 | FY2019/3<br>4~9月 | 增減      |
|---------------|------------------|------------------|---------|
| 營業額           | 1,600            | 1,684            | +5.3%   |
| 分部利潤          | 1,006            | 1,048            | +4.1%   |
| 利潤率           | 62.9%            | 62.2%            | ▲0.7%pt |



< PM \*事業 · BM \*事業 >

為屋主排憂解難，透過積極改善租金及其他契約條件來改善收益，為客戶提供高附加價值的服務，並為穩固集團整體的客戶基礎與事業基礎做出貢獻。

【 PM受委託棟數與運轉率變化】

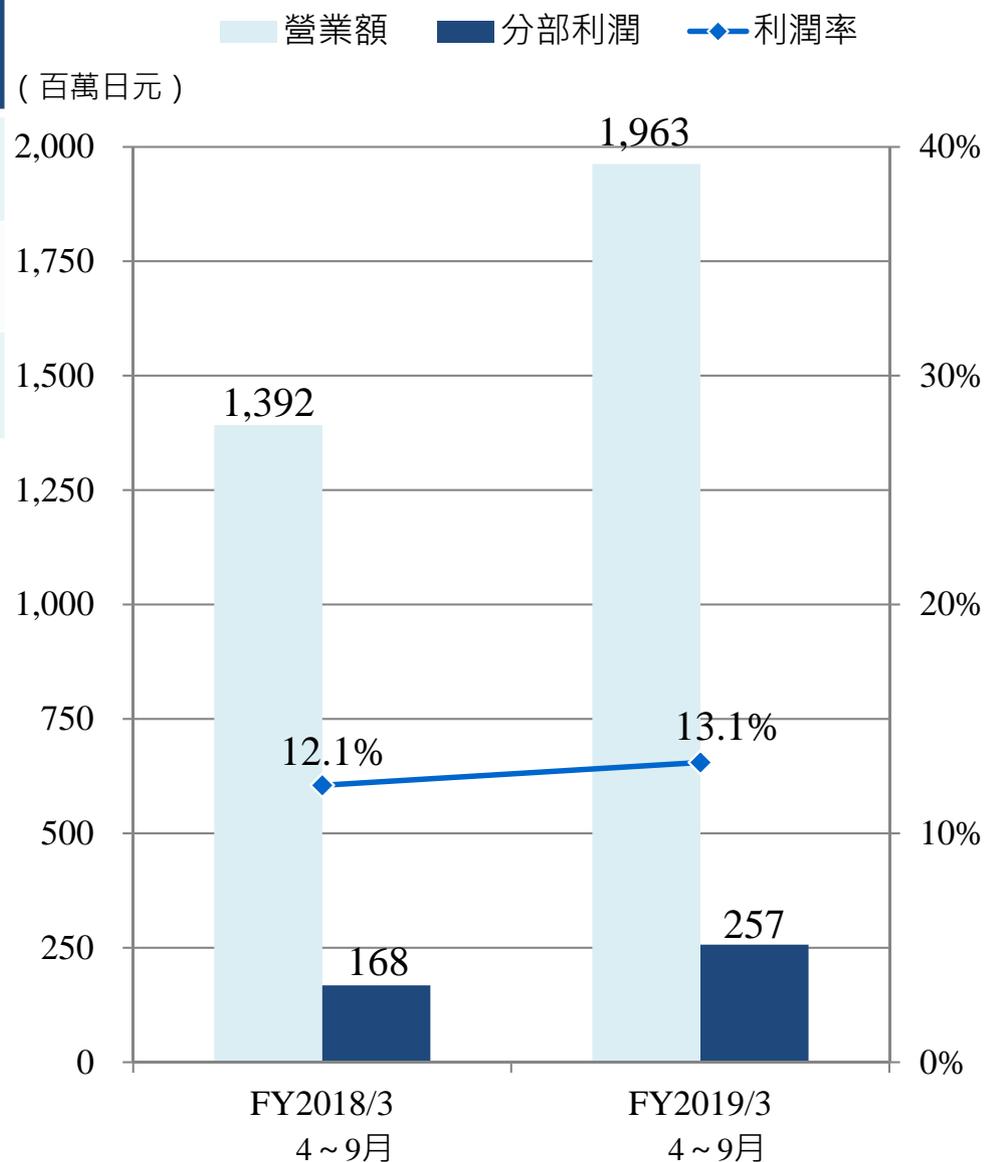
|          | 受委託棟數 | 運轉率   |
|----------|-------|-------|
| 2017年3月底 | 362棟  | 96.6% |
| 2018年3月底 | 372棟  | 95.7% |
| 2018年9月底 | 378棟  | 97.2% |

< 買賣仲介 · 租賃仲介 >

■ 仲介部門在購買RP物件及其商品化、販賣等流程中，成為以客戶視角創造高附加價值商品的原動力，帶動集團整體收益提升。

※ 「PM」為property management的縮寫，意旨物業管理事業。「BM」為building maintenance的縮寫，意旨大樓維修事業。

| ( 單位 : 百萬日元 ) | FY2018/3<br>4~9月 | FY2019/3<br>4~9月 | 增減      |
|---------------|------------------|------------------|---------|
| 營業額           | 1,392            | 1,963            | +40.9%  |
| 分部利潤          | 168              | 257              | +52.1%  |
| 利潤率           | 12.1%            | 13.1%            | +1.0%pt |



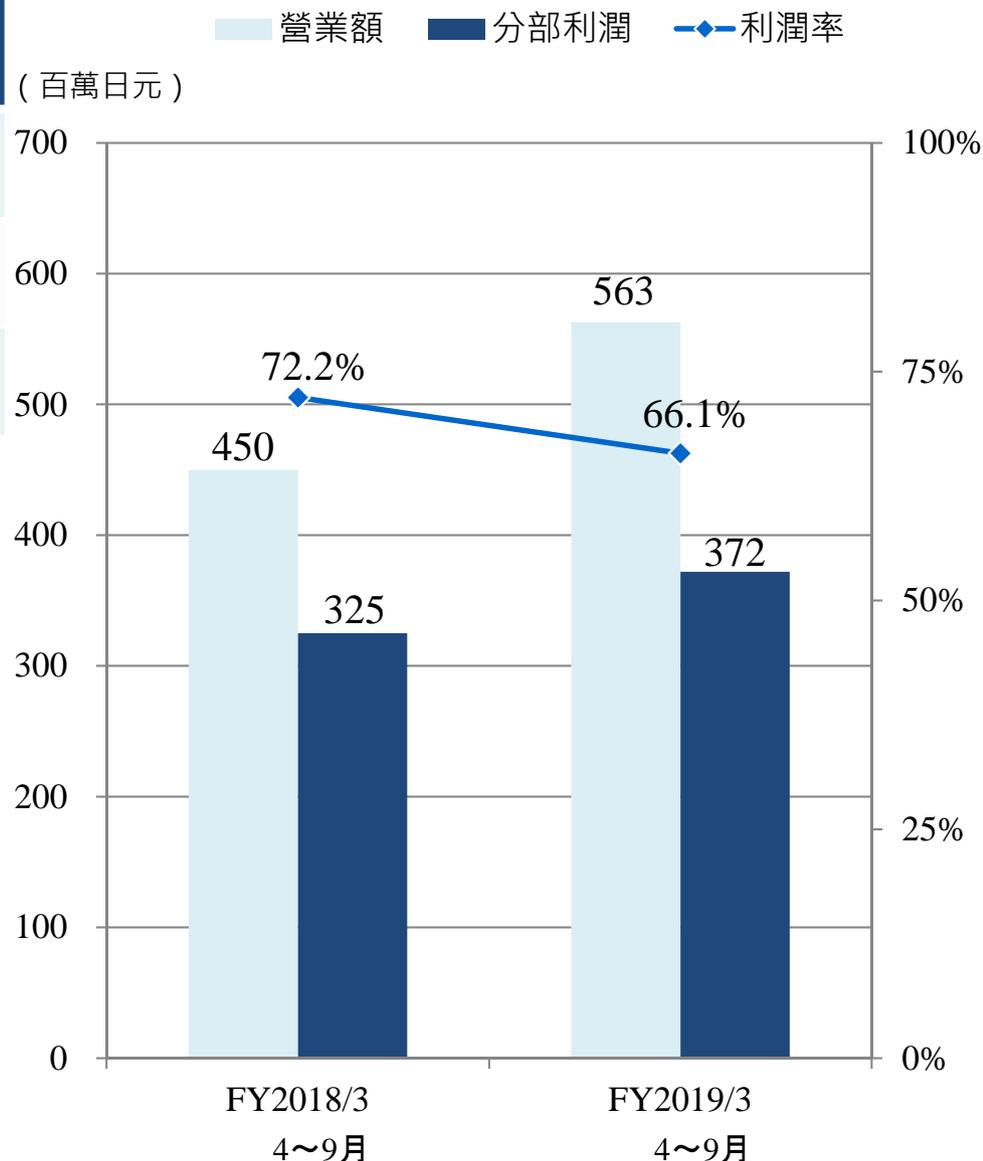
### < 飯店運營事業 >

- 『飯店Sky Heart ( 舊名 : 飯店Sky Court ) 』 『日和飯店舞濱』 『Spring Sunny飯店』的運轉率、客房單價穩定增長，帶動整體營業額及利潤增加。
- 『旅之宿飯店』5月於飛驒高山、7月於佐渡島開幕。並於6月成功收購『VIP南國 ( 現飯店Sky Heart下關 ) 』
- 截至2018年9月底，本公司運營中飯店數量擴大至10據點 ( FY2019/3上半期 營業額15.47億日元，分部利潤1.59億日元 )

### < 場地租借 ( 出租型會議室 ) 事業 >

- 截至2018年10月底，總數擴大至14個據點。( 9家出租型會議室、3家出租型辦公室、2家Coworking Space )。
- 『Vision Center東京站前』於10月29日開始營業。( FY2019/3上半期 營業額4.15億日元，分部利潤0.97億日元 )

| (單位：百萬日元) | FY2018/3<br>4~9月 | FY2019/3<br>4~9月 | 增減      |
|-----------|------------------|------------------|---------|
| 營業額       | 450              | 563              | +25.1%  |
| 分部利潤      | 325              | 372              | +14.6%  |
| 利潤率       | 72.2%            | 66.1%            | ▲6.0%pt |



### < 租金保證事業 >

■ 透過努力提高認知度，**新案件、續約案件的委託數量均穩定成長**，促使營業額及利潤增加。

■ 在2020年民法修訂之前，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，創造提供新附加價值新的機會。

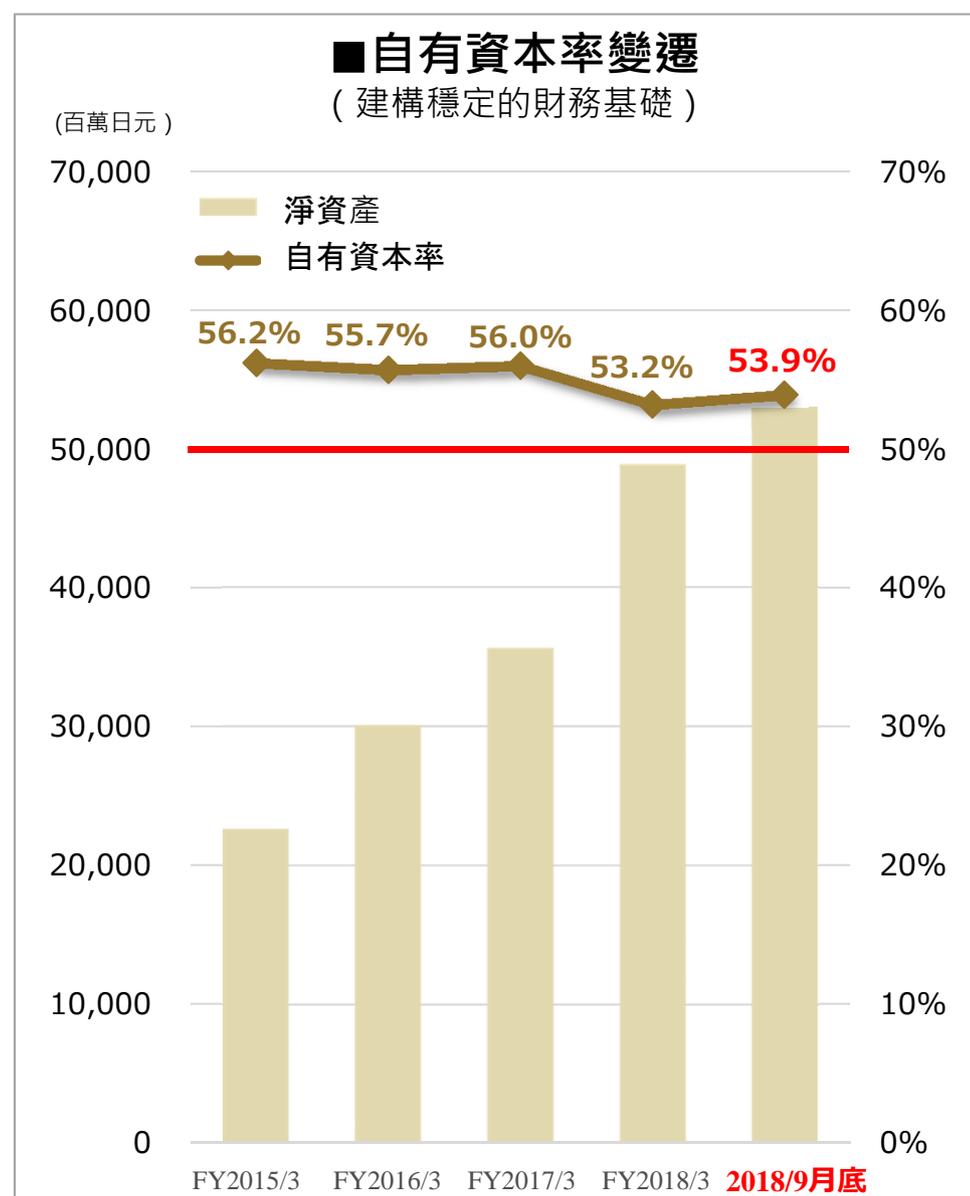
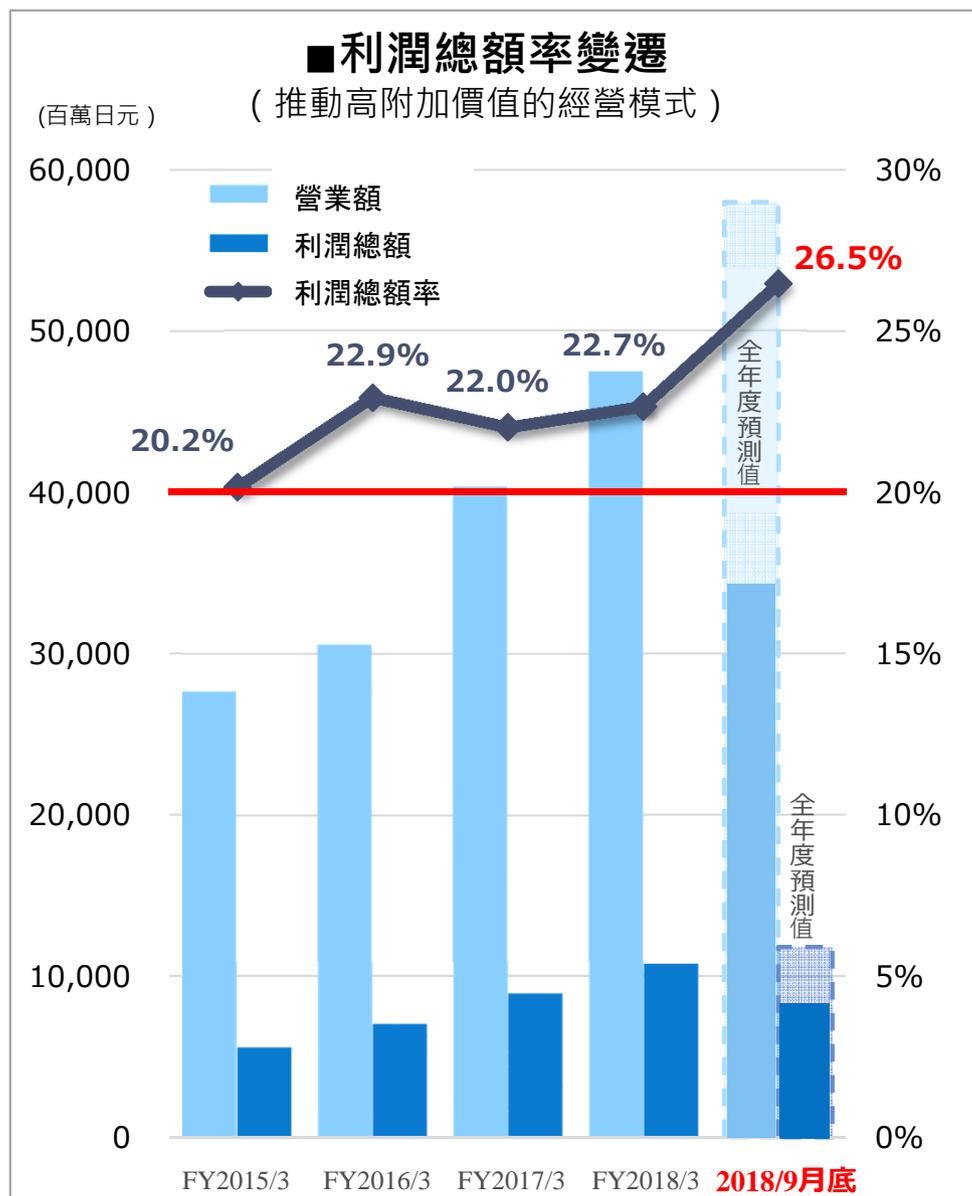
### < 海外事業 >

■ 越南中部最大都市 峴港

28層樓 (306戶) 的公寓大樓『HIYORI Garden Tower』

於今年8月售罄 (預計將於2019年9月完工)

# 管理指標變遷



## 2 ) 事業環境

## 1．全球經濟預計將持續穩步成長，與此同時下行風險也在不斷上升。

- ◆根據IMF的預測，2018及2019年的全球成長率為3.7%，**兩年均比2018年4月的預測值低0.2%**。
- ◆需多加留意**美國加息與中美貿易摩擦加劇**帶來的影響，及引發的下行風險。
- ◆世界民粹主義興起，中東局勢以及英國脫歐問題等，都可能成為**影響政治經濟的幾大隱患**。

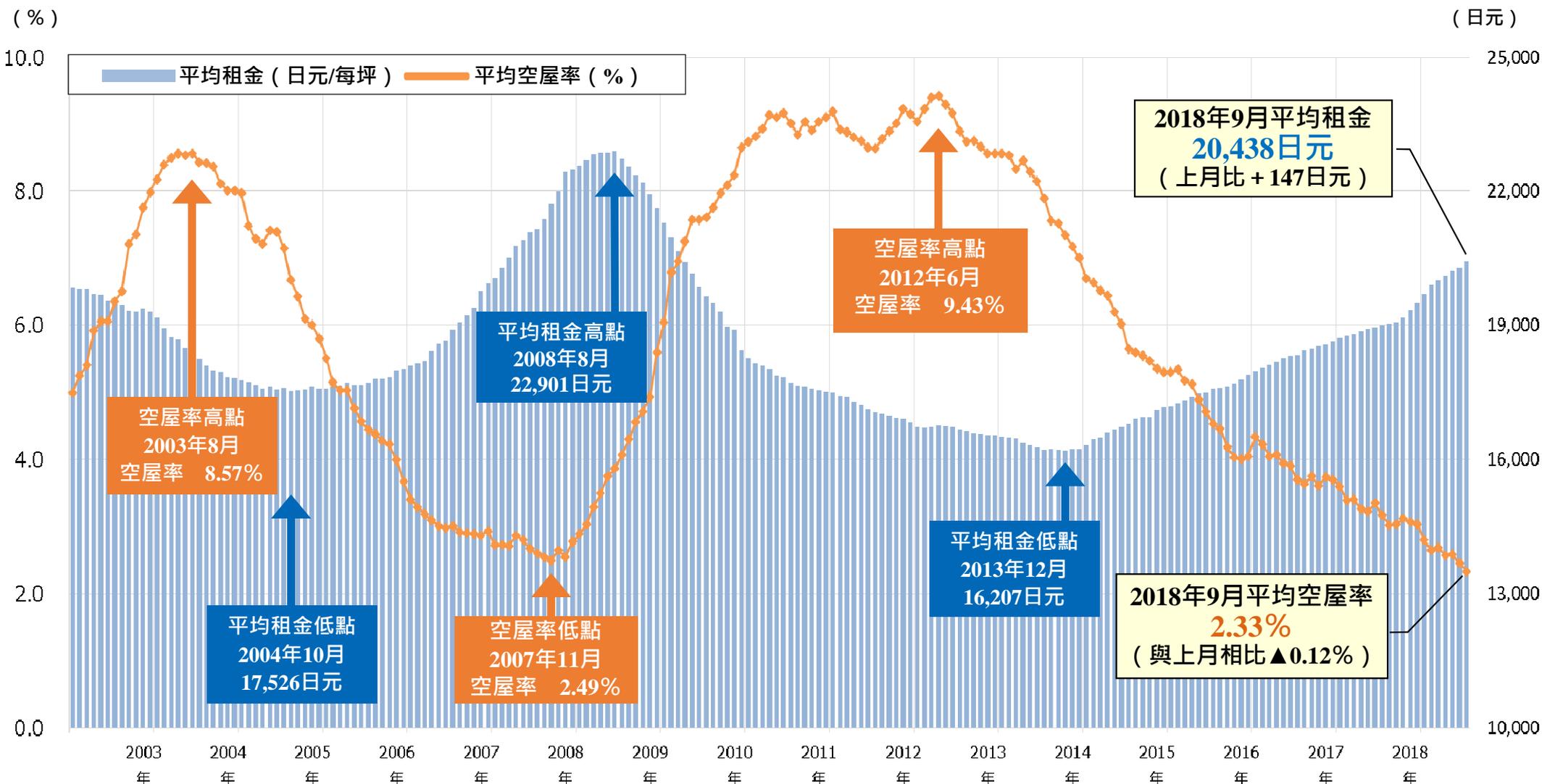
## 2．日本經濟在失業率及所得獲得改善的環境下，預計景氣也能逐步復甦。

- ◆受到**資本投資及外部需求擴大**的支撐，日本經濟的實際成長率維持上升趨勢。
- ◆受天災影響，9月份訪日外國旅客人數一度低於去年同期，但**總體仍保持上升趨勢**。
- ◆須對2019年10月起的**調漲消費稅、金融資本市場的變動，以及石油價格居高不下**等議題保持警惕。

## 3．東京市中心的商業大樓市場，由於各大企業的良好業績，總體需求穩定，呈現好勢頭。

- ◆平均租金保持高位，空屋率維持低水準，租賃辦公室市場的**供不應求**現狀正在擴大。
- ◆**空屋率再創新低**，促使供需仍處於緊張狀態。預計空屋率將持續保持低位。
- ◆東證交易所REIT指數**維持在1750點左右，比2017年底高出約90點**。

# 市中心5大區商業大樓平均租金・空屋率變遷



※出處：根據三鬼商事《Office Report》資料製成・對象為市中心5大區基準層100坪以上商業大樓。

# 上半年度成果總結・未來的發展戰略

## 我們的抱負

「成為一個有助於國家利益發展的企業」

# 不動產再生事業帶動整體業績

## 維持高利潤

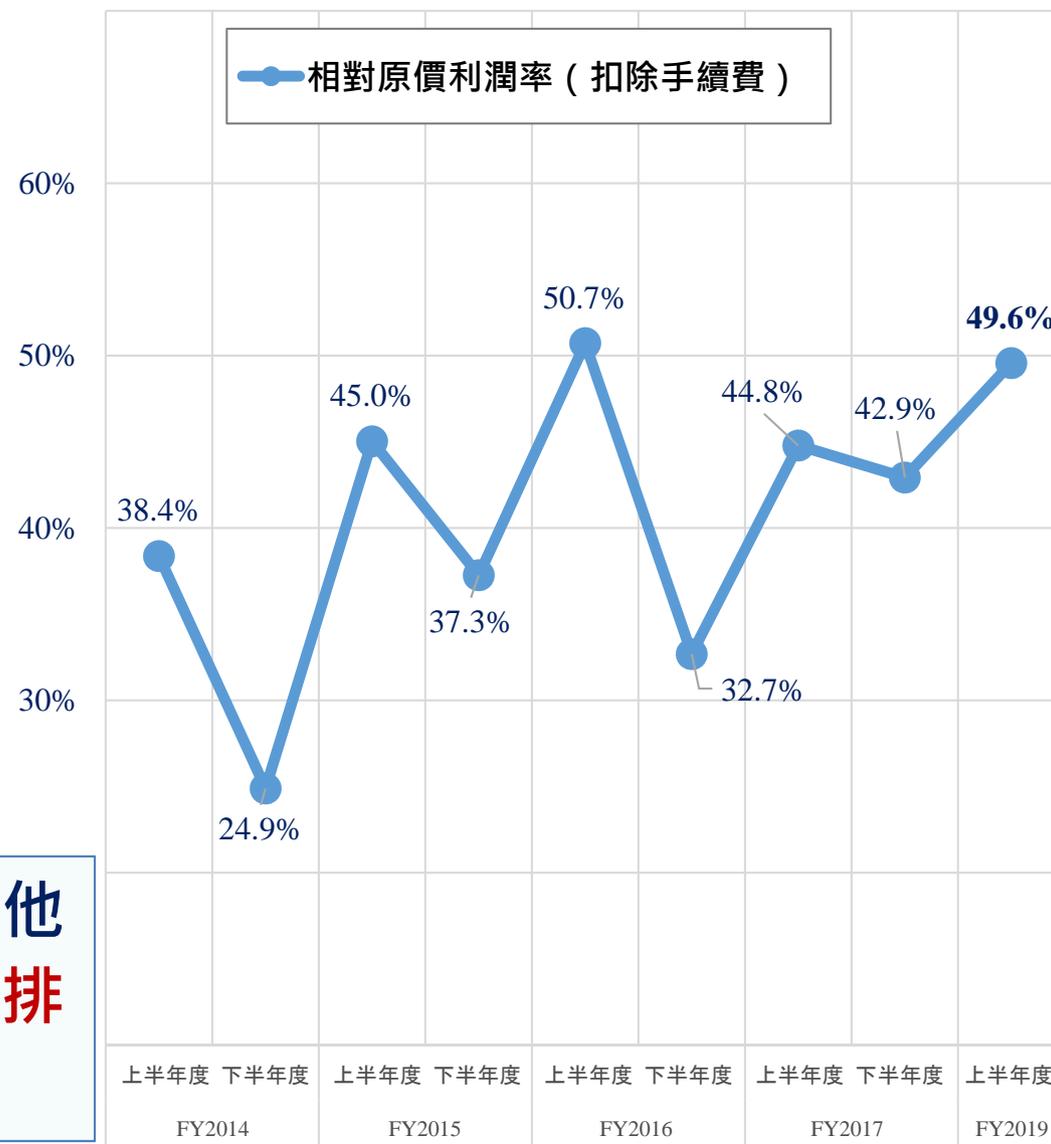
### 1. 「生產力」

利用地區熟知度，充分理解客戶理想與真正需求。創造出高品質與高設計感的商品。

### 2. 「物業管理負責人的人格魅力」

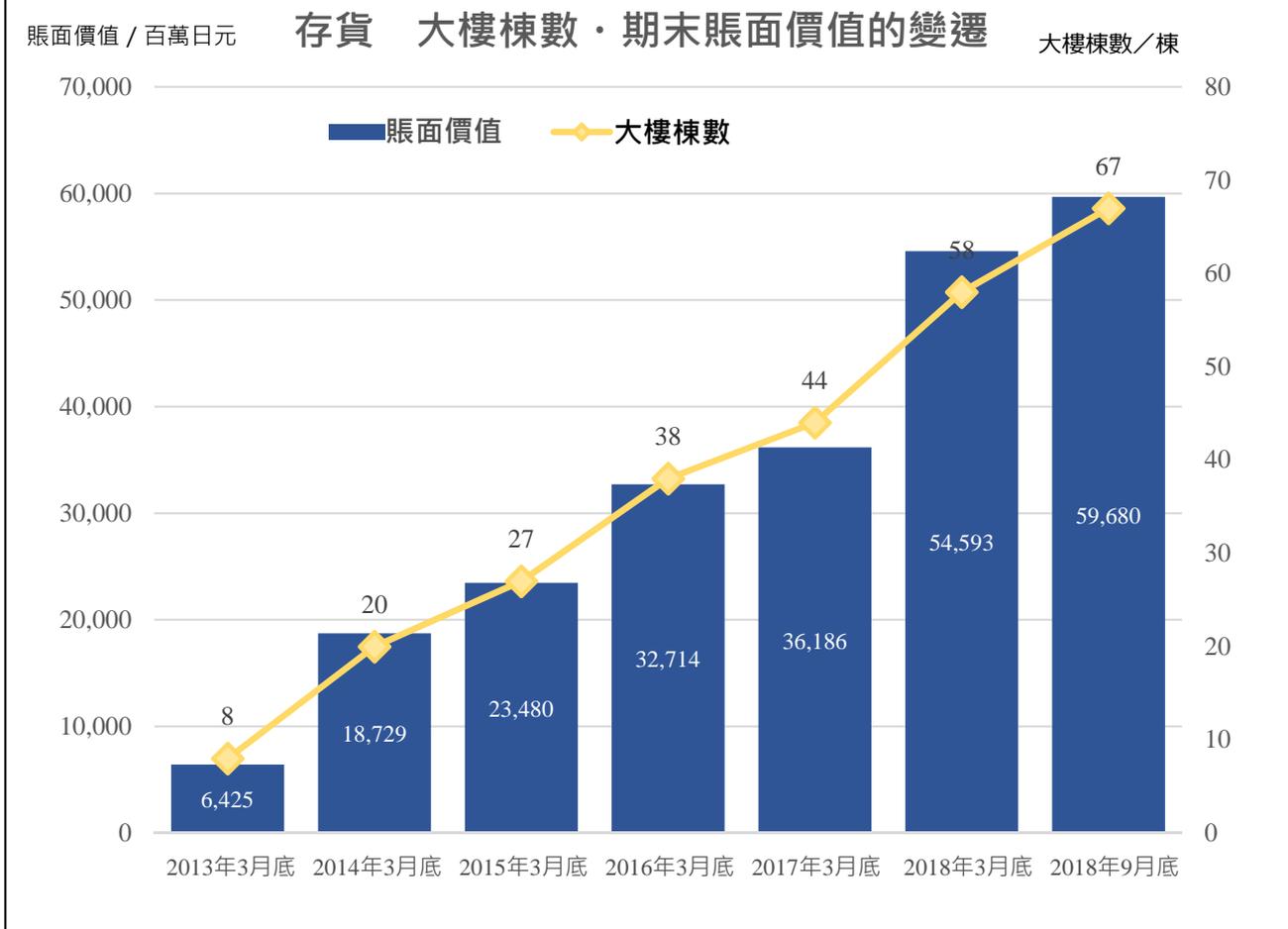
與現有承租商保持良好關係，並透過共享事業價值觀實現價值提升。

從根本上共享哲學理念，具有利他價值觀的員工團結一致，**為客戶排憂解難，創造附加價值。**



# 於下一季度銷售的物件已大致入手

## 日本橋改建大樓



下半年度為「**體現決心的平台**」，鞏固經營基盤。

為了不辜負客戶的期望並進一步發展事業，我們專注於提高商品的附加價值及品質。此外我們還放眼於下一會計年度，著手購買大樓物件，進行商品化。

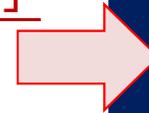
# 中期經營計劃進展

## 2023年3月會計年度 中期經營計劃骨架

基本方針：鎖定市中心事業，拓展開發中市場

### < 三大方針 >

- ① 深耕具高影響力的「市中心商業大樓事業」
- ② 聚焦於具成長潛力的「飯店事業」「亞洲市場」
- ③ 積極利用「公司併購」加速企業成長

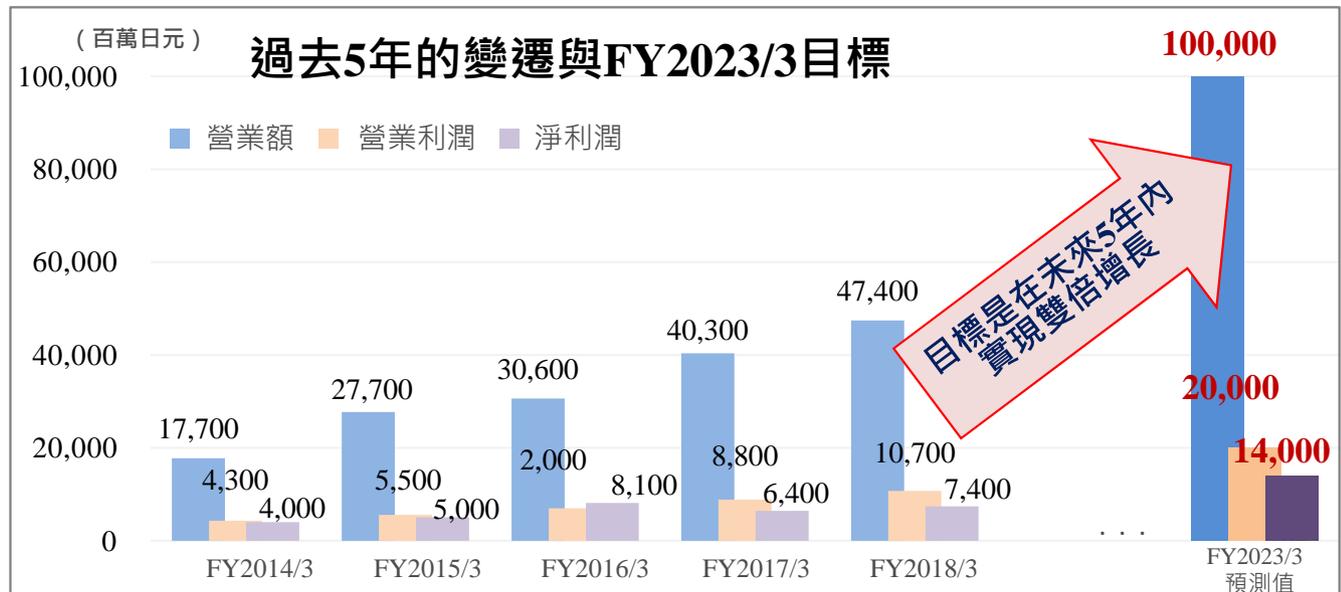


達成中長期穩定成長，  
建立

「兼顧流動事業和存儲事業」  
的盈利架構

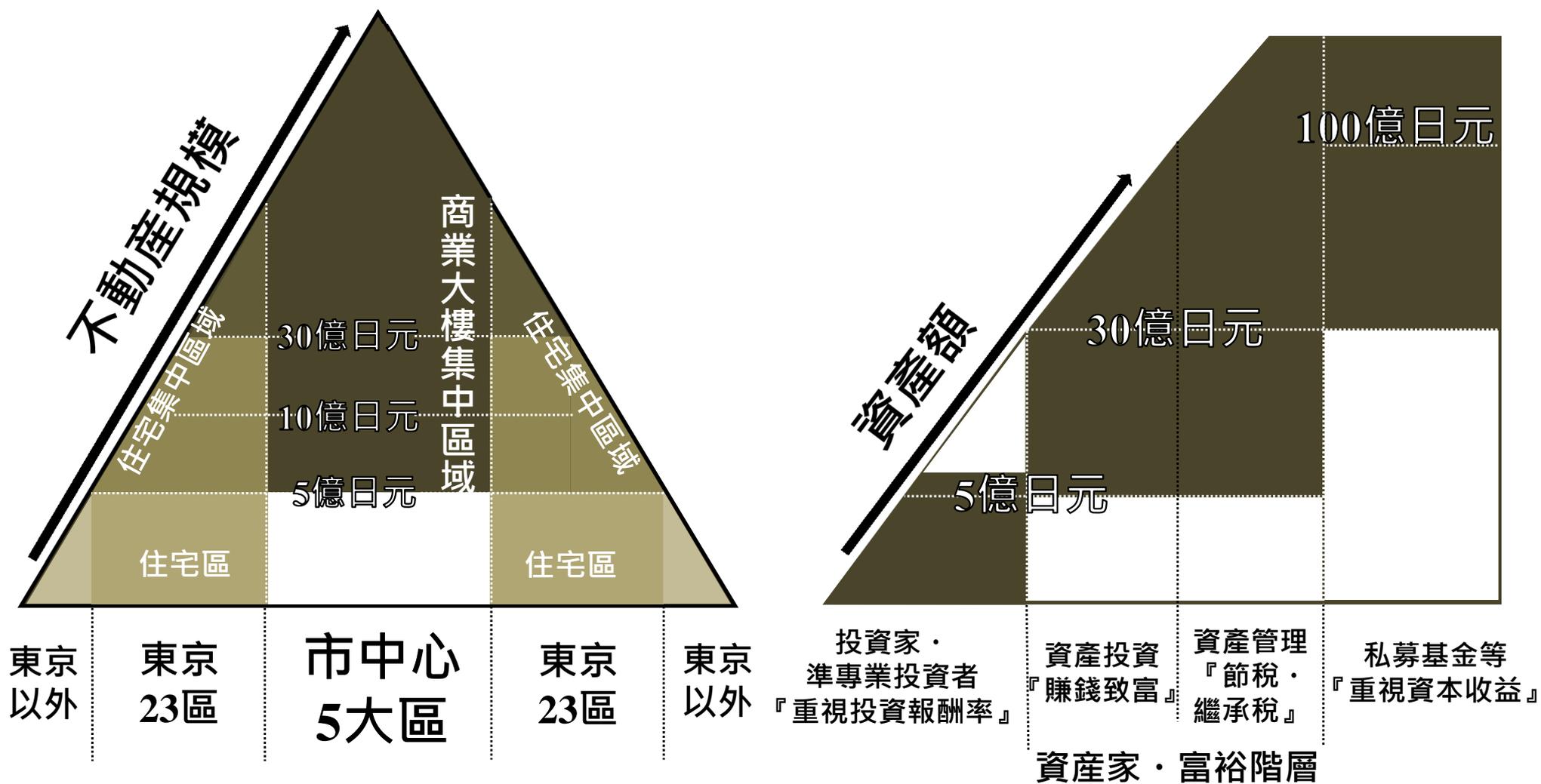
### < 計劃目標 > FY2023/3

|       |          |
|-------|----------|
| 營業額   | 1,000億日元 |
| 利潤總額  | 200億日元   |
| 淨利潤   | 140億日元   |
| 自有資本率 | 50%以上    |
| 利潤總額率 | 20%以上    |



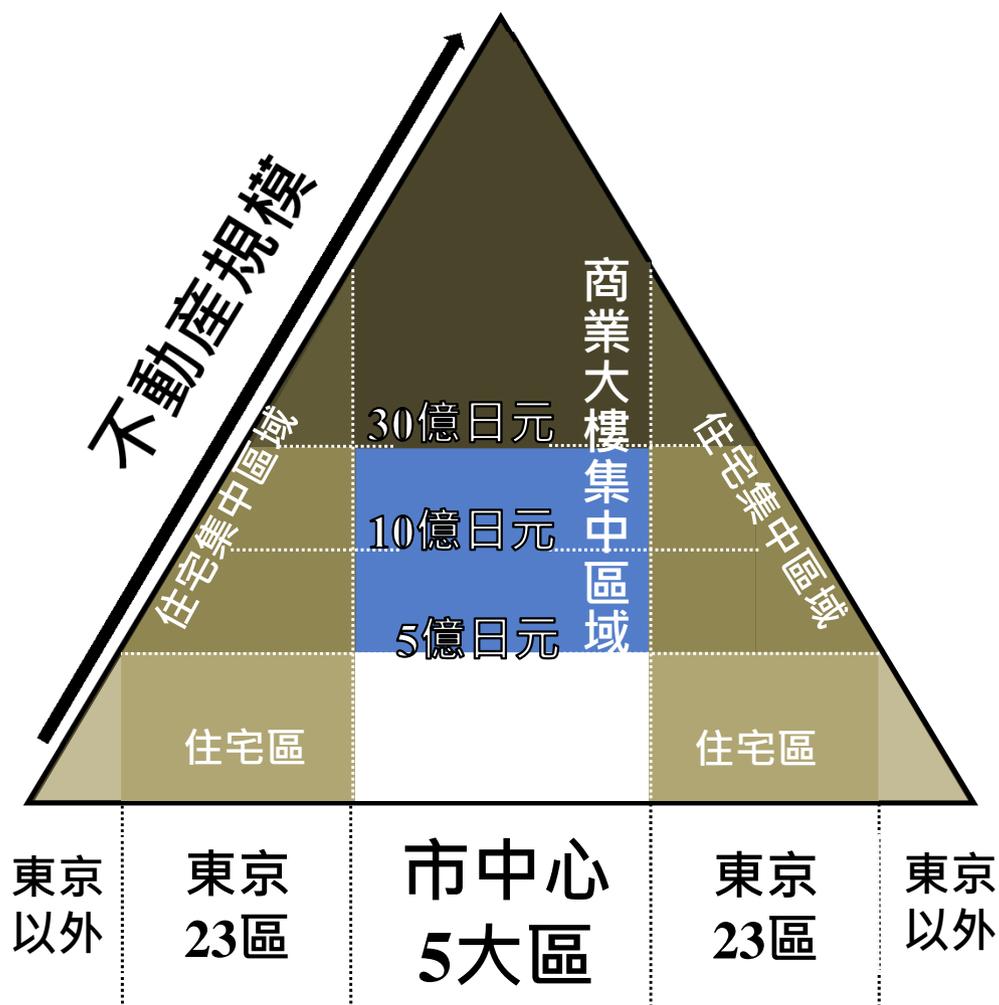
## 商品規模·種類

## 客戶方

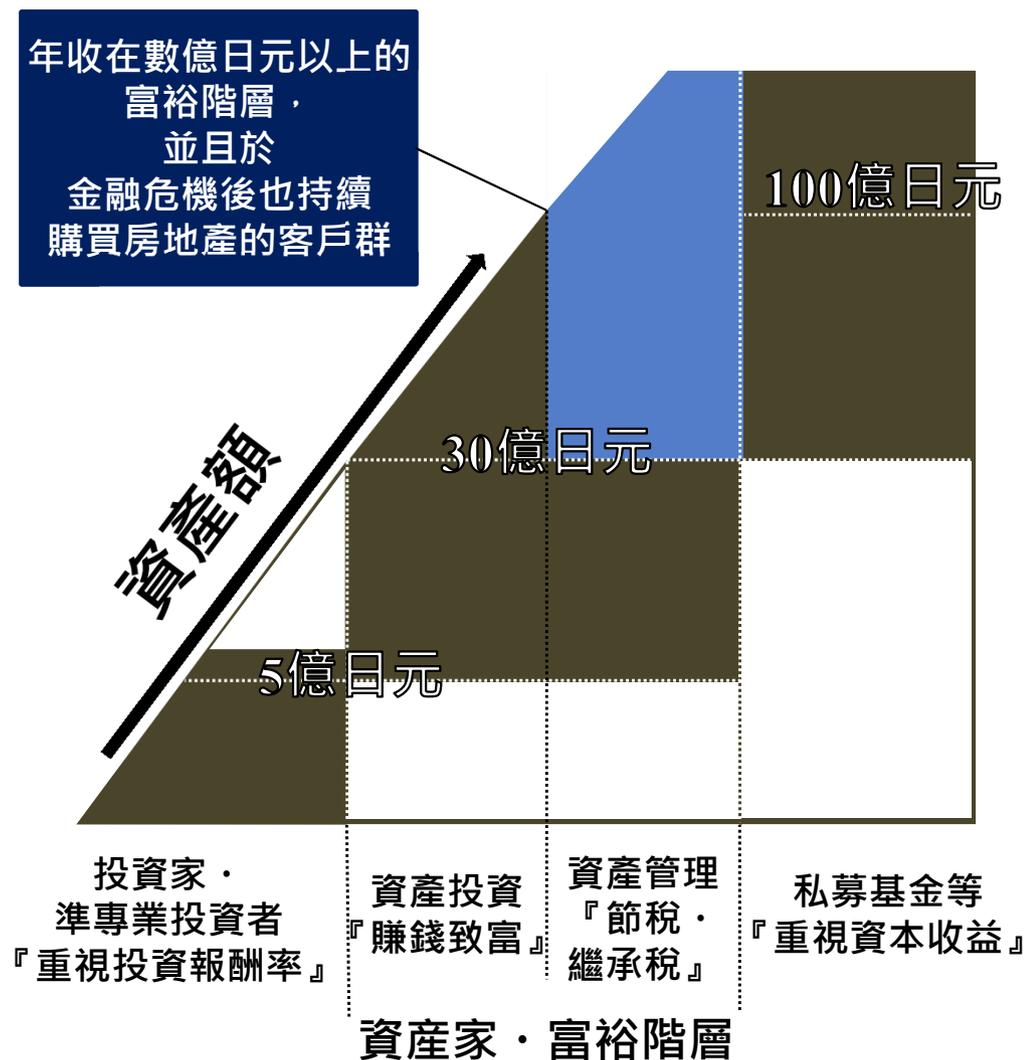


# 商品·客戶定位圖

## 商品規模·種類



## 客戶方



# 成長策略 『陽光四箭』

1 ) 拓展現有版圖

商業大樓事業的  
深耕・拓展

2 ) 飯店事業

鎖定觀光及商務型飯店

3 ) 海外發展

越南・印尼

4 ) 併購事業

收購股份・參與經營  
業務合作

# 1 ) 拓展現有版圖

~ 商業大樓事業的深耕・拓展 ~



商業大樓事業 FY2023/3 營業額目標 800億日元  
( 約是FY2018/3 營業額的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，  
旨在**深耕和拓展商業大樓的再生事業**

## < 不動產服務事業 ( 租賃仲介・物業管理等 ) >

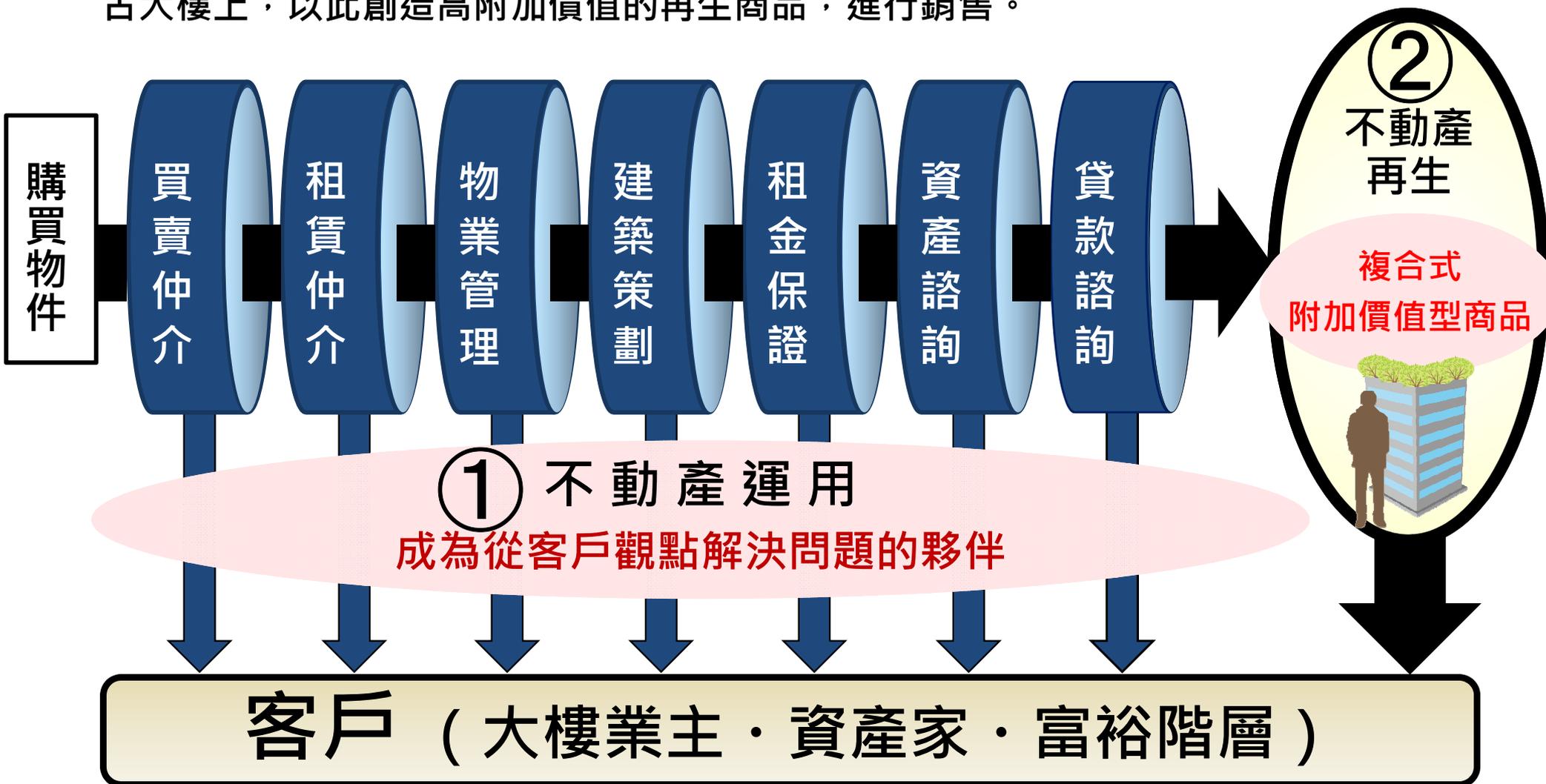
我們提供獨一無二、貼心且專業的服務，為大樓業主盡心盡力。  
透過反覆為客戶排憂解難，加深彼此信任，進而成為客戶能夠  
隨時諮詢，值得信賴的「不動產夥伴及顧問公司」。  
我們的優勢在於「**以市中心的大樓業主為主的客戶群**」。

## < 出租型會議室事業 >

憑藉著創造商業大樓附加價值的豐富經驗，充分運用空置空間與  
時間的出租型會議室等場地共享事業也在迅速發展中。

# 商業大樓事業的商業模式

- ① 在縱向的不動產運用事業方面，透過傾聽客戶的需求，在現場研究並解決客戶的困擾。
- ② 在橫向的不動產再生事業方面，將累積的技能及獲悉的需求，運用到本公司購入的中古大樓上，以此創造高附加價值的再生商品，進行銷售。



# 源源不斷地發揮創意巧思 創造附加價值



## 榮獲 港區 創意街景競賽 佳作！

在現有大樓的重新規劃中首次導入「產官學結合」，讓周邊的人都可在這放鬆身心，完成親水河畔大樓的改建



將停車場的一半  
改建為公共通道  
另一半改建成  
人氣餐飲店



屋齡40年的大樓

### 打造繁華的 親水空間



河堤狀態

與運河旁的  
人行道相連



建築物後門 After



建築物後門 After

階梯式露台

# 領先時代的內裝辦公室

掌握承租方的需求變化，營造舒適且高品質空間的『內裝辦公室』



從內裝辦公室孕育出的4個價值

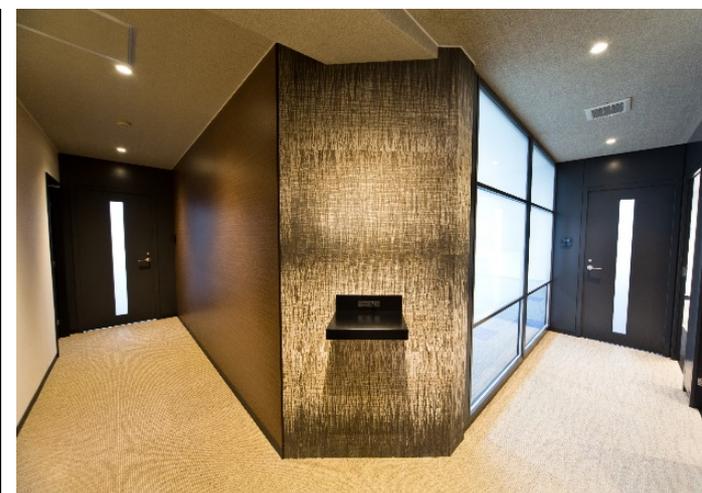
- ① 兼具設計感、機能性、高級感
- ② 減少入住時的花費
- ③ 無須花費心思構思室內裝潢設計
- ④ 吸引人才·提升員工積極性及工作效率



追求設計感與機能性，  
設置接待處及玻璃牆會議室



天花板高度超過5公尺，  
營造高檔寬敞的辦公室空間



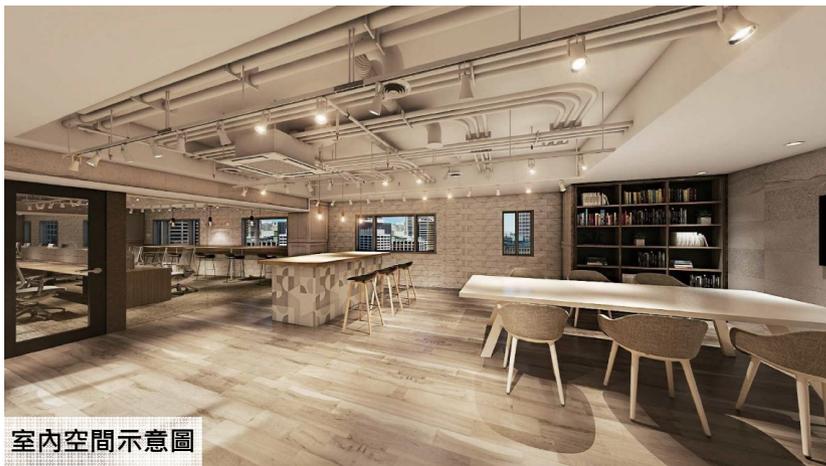
創造能讓人安心工作、隨心使用，  
且充滿設計感的辦公空間

# 追求「員工視角」形成的高科技辦公室



最先進的辦公空間吸引最優質的人才。正是所謂的「辦公室投資 = 公司成長投資」

**引進IoT系統**  
創造全新的高科技辦公空間



室內空間示意圖



辦公室採臉部認證解鎖



Alexa聲控系統

「Alexa，換成早晨的場景！」

## 一台智慧型手機「輕鬆掌控辦公室」！



照明開關



洗手間人數確認



按電梯



空調開關

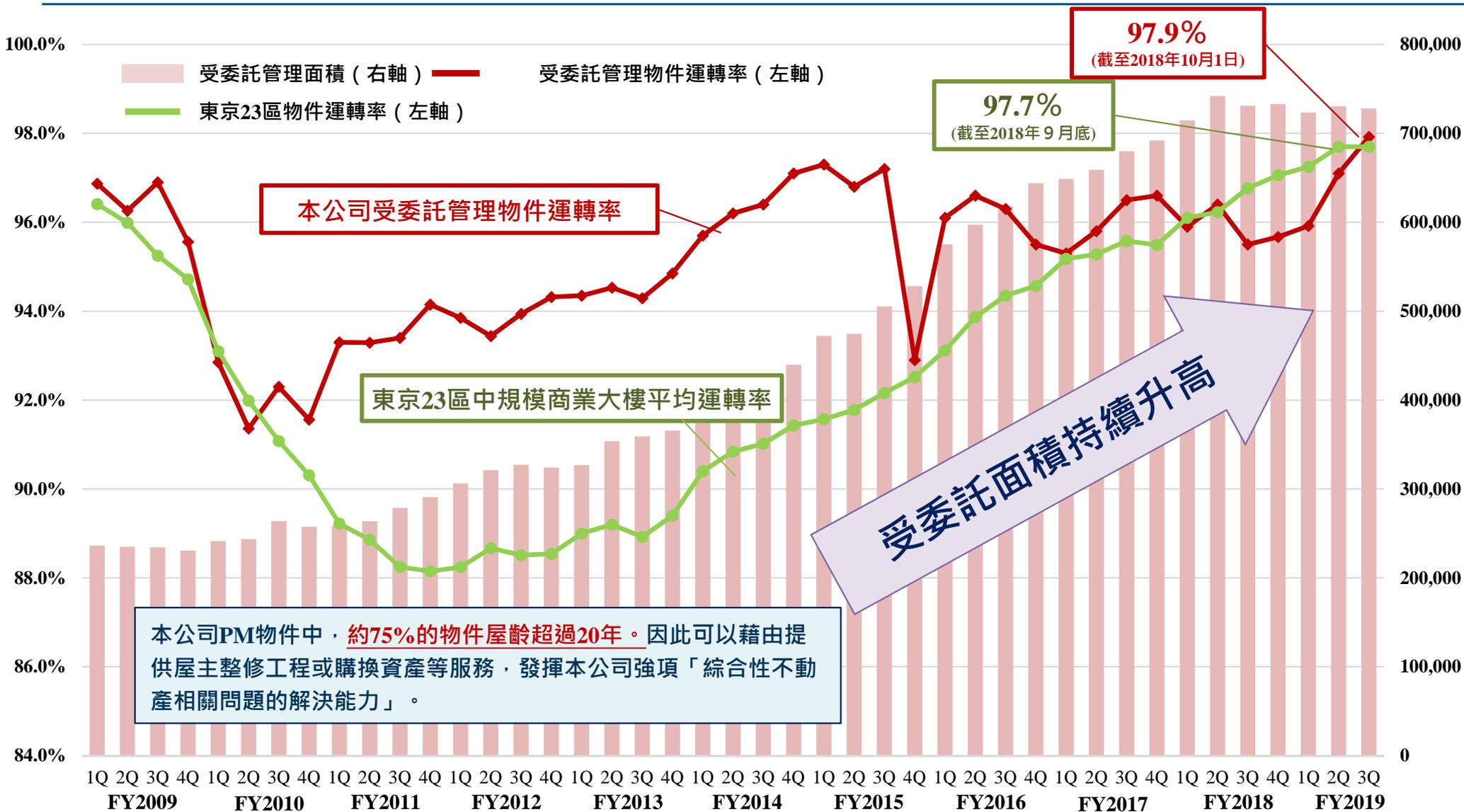


1樓入口開關



電控調光玻璃的操控

# 受委託管理面積與物件運轉率



※東京23區中型大樓平均出租率為本公司依據三幸Estate「Office市場調查月報」數據製作而成。

※運轉率：(總運轉面積) ÷ (可出租總面積)。運轉率及受委託面積包含本公司RP物件。

# 加強深入各區域的問題解決應對能力



## 7月 赤坂店開業・小傳馬町店預計於2019年1月開業

### 1. 深耕東京市中心的 中小型商業大樓

於東京市中心設立**10家**營業據點。深入並以活用情報的招租斡旋力為優勢發展事業。

### 2. 成為隨時提供諮詢， 值得信賴的「不動產夥伴」

成為大樓屋主排憂解難的窗口，盡其所能為業主服務。

### 3. 把握承租商的需求， 為再生事業做出貢獻。

### 4. 再生事業的不動產購買窗口 針對財產繼承，大樓老舊等問題，直接將大樓買下重新規劃。



小傳馬町店外觀



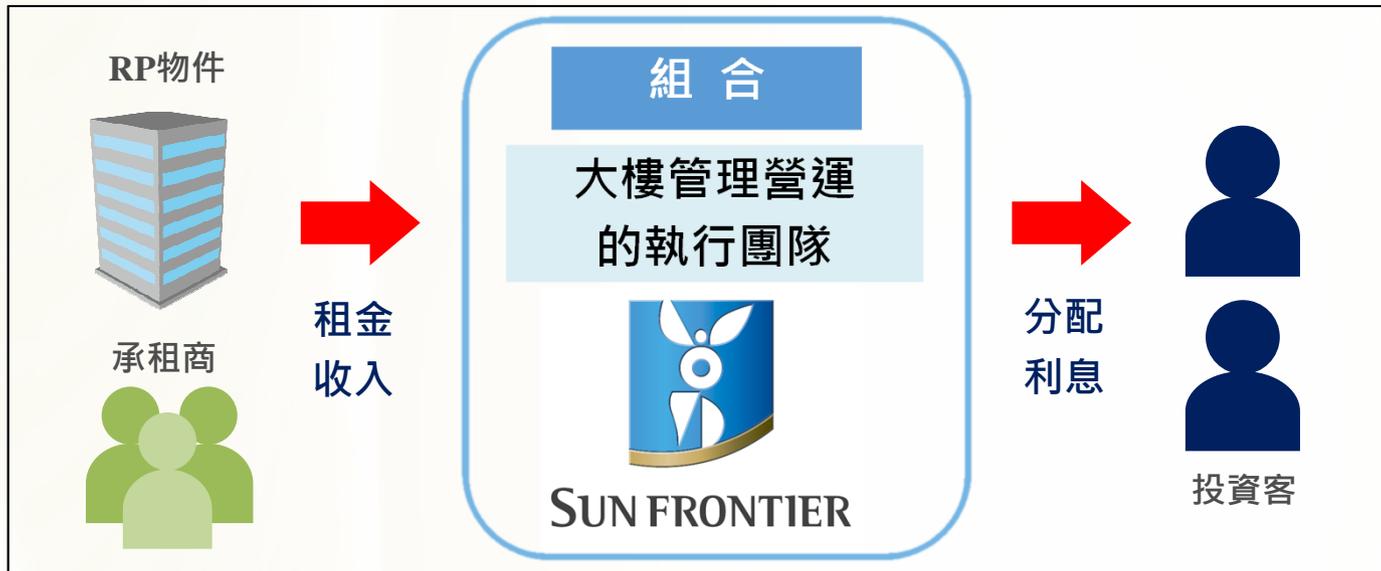
赤坂店外觀

# 實行小額分售不動產商品



10月29日 獲得《不動產特定共同事業法》許可

11月起開始銷售



(意義)  
本商品為能輕易分割的資產商品，因此即便是世世代代繼承，也可以放心運用與規劃。再者，本公司將為您的商品進行投資管理，使商品永久保值。

【目的】 我們貼近您的生活，圓融地為您規劃晚年生活資金及資產，以及下一代的繼承財產。

【特點】 在收取投資報酬的同時，也能運用至贈與稅及繼承稅的節稅措施上，為可靈活運用的小額投資資產。

投資後的商業大樓將由我們為您管理營運，因此完全不耗費您的心力。



## 2) 飯店事業

# 『旅之宿飯店飛驒高山』盛大開幕



傳承大和傳統之美（日本傳統文化），高山地區唯一一家新建木造飯店

「旅之宿飯店（TABINO HOTEL）」為本公司飯店品牌「日和（HIYORI）Hotels & Resorts」中，新創的休閒飯店品牌。『旅之宿飯店飛驒高山』作為1號館，於2018年5月盛大開幕，其大量使用當地木材建造而成。目標是成為一家被大自然包圍的溫馨飯店。飯店的一大優勢就在於交通便捷且地理位置優越，可遊列飯店周邊的觀光景點。



旅之宿飯店1號館『旅之宿飯店飛驒高山』

2018年5月2日  
盛大開幕



飯店外觀 ~ 被大自然包圍的溫馨飯店~



日式格調的迎賓口



雙床房



乾淨且寬廣的浴室



使用當地食材  
製作的自助早餐



充滿古都韻味的正門入口



露天浴場

# 『旅之宿飯店佐渡』 盛大開幕

「旅之宿飯店」的2號館於2018年7月盛大開幕。  
飯店位於佐渡島中心，外觀以當地特色的竹子為設計理念，打造輕鬆且不受拘束的「佐渡之旅的休憩據點」，目標成為一家「賓至如歸的溫馨飯店」。  
同時『旅之宿飯店佐渡』也是本公司地域創生事業的重要一環，因此我們致力於為佐渡的觀光產業做出貢獻。



旅之宿飯店2號館『旅之宿飯店佐渡』

2018年7月20日  
盛大開幕



以竹林為主題而設計的飯店外觀

含有海洋深層水的公共浴池 佐渡產的各式食材



版畫甲子園優秀作品的展出長廊



舒適的日式榻榻米！寬敞的客房



豪華雙人房



地理位置優越・城市風光一覽無遺

# 營運・規劃中飯店一覽表

< 國內飯店客房數 >

|           |               |
|-----------|---------------|
| 營運中       | 1,401間        |
| 興建中       | 756間          |
| 規劃中       | 679間          |
| <b>合計</b> | <b>2,836間</b> |

※截至2018年11月8日止

※「營運中」飯店客房數內含右側紅框內的「營運中」、「出租中」飯店。



(注) 上述開幕時程及規模皆為計劃，今後可能有所變更。

| 現狀  | 開幕(預定)   | 飯店名・飯店地址                | 客房數 |
|-----|----------|-------------------------|-----|
| 營運中 | 2016年4月  | SSH名古屋常滑                | 194 |
| 營運中 | —        | 飯店SKY HEART川崎           | 200 |
| 營運中 | —        | 飯店SKY HEART小岩           | 105 |
| 營運中 | —        | 飯店SKY HEART成田           | 100 |
| 營運中 | —        | 飯店SKY HEART博多           | 159 |
| 營運中 | 2017年4月  | 日和飯店舞濱                  | 80  |
| 出租中 | —        | 富山                      | 210 |
| 營運中 | —        | 佐渡 吾妻                   | 57  |
| 營運中 | 2018年5月  | <b>NEW</b><br>旅之宿飯店飛彈高山 | 80  |
| 營運中 | —        | 飯店SKY HEART下關           | 105 |
| 營運中 | 2018年7月  | 旅之宿飯店佐渡                 | 111 |
| 興建中 | 2019年6月  | 大阪難波                    | 224 |
| 興建中 | 2019年12月 | 銀座東                     | 135 |
| 興建中 | 2019年10月 | 大阪本町                    | 193 |
| 興建中 | 2020年7月  | 沖繩恩納村                   | 204 |
| 規劃中 | 2019年12月 | 項目進行中                   | 155 |
| 規劃中 | 2020年2月  | 項目進行中                   | 190 |
| 規劃中 | 2020年12月 | 京都御池                    | 200 |
| 規劃中 | 2022年4月  | 四條河原町                   | 134 |

# 飯店事業的目標・主題

飯店事業 FY2023/3 目標運轉客房數 5,000間  
( 與FY2018/3相比增加約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 傾聽客戶需求而成長的飯店
- ③ 與在地共同成長的飯店



自力・他力・社會力  
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客房數，以達成5,000間客房的目標 >

- 購買空地來開發本公司的核心飯店品牌「HIYORI HOTELS & RESORTS」，以確立品牌優質性
- 滿足所有客戶層，發展4大品牌（HIYORI、SPRING SUNNY、Sky HEART、其他），以自行開發、租借、重建、併購等各種方法擴大客房數

# 興建中的飯店介紹



**銀座東**      本公司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12月
- 客房數：135間
- 占地面積：551.38㎡ (166.79坪)
- 總面積：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分鐘的雙子塔飯店

外觀 (示意圖)



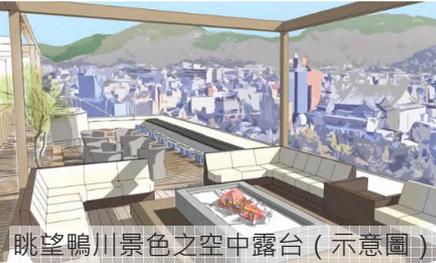
**【飯店簡介】**

- 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層樓地下1層
- 開 幕：預定 2019年6月
- 客房數：224間
- 占地面積：1,281.40㎡ (387.62坪)
- 總面積：6,784.41㎡ (2,052.28坪)

雙子塔飯店內，設有設備完善的各類型餐廳，與時尚咖啡廳。

**京都四條河原町**      河原町通旁的都市型觀光飯店

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4月
- 客房數：146間房
- 占地面積：871.70㎡ (263.68坪)
- 總面積：6,617.83㎡ (2,001.89坪)

最高樓層設有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：預定2019年10月
- 客房數：193間
- 占地面積：754.75㎡ (228.31坪)
- 總面積：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

~ 越南峴港計畫順利進行中 ~



★ 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

28樓306戶  
售罄



峴港夜景



工地現場



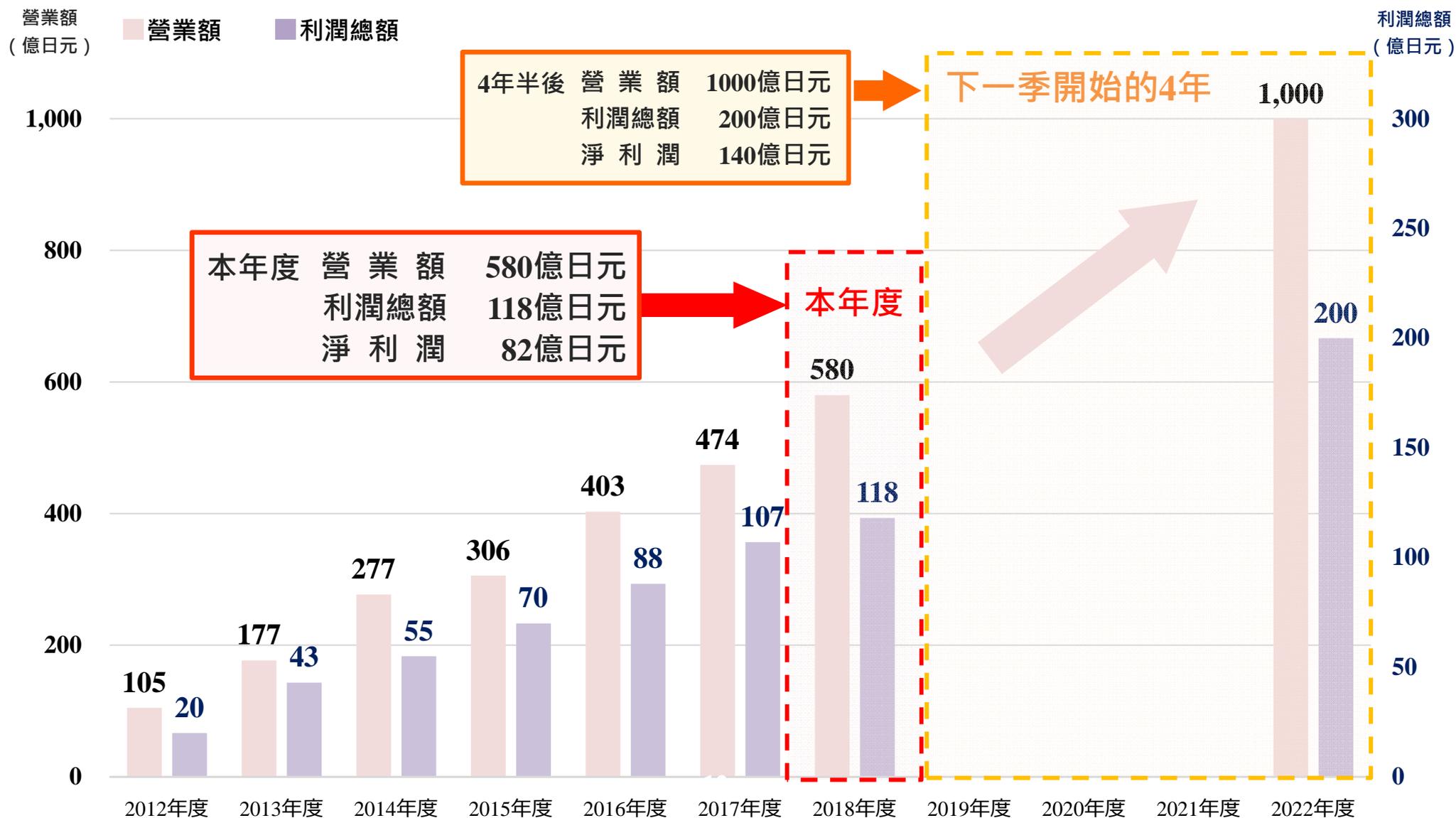
樣品屋 (客廳)

日本直飛峴港航班中，每週5航班從成田機場出發，11航班從關西機場出發。

中國直飛航班每週60航班，  
韓國直飛航班每週134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。

**NEXT PROJECT**  
規劃中

# 4年半後達到1000億日元的事業藍圖



# 願景、方針

## 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

不動產再生與運用

## 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

# 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 )<br>2007年2月26日 ( 東京證券交易所第一部 )                         |
| 資本額※    | 119億6千5百萬日元  |
| 代表人     | 董事長 堀口 智顯  |
| 員工人數※   | 正式員工498名 ( ※含非正式員工共812名 )  |
| 員工平均年齡※ | 32.9歲 ( ※截至2018年9月底 )  |
| 營業項目    | <p>不動產再生</p> <p>不動產服務 ( 不動產的管理・仲介・建築策劃・租金保證<br/>租賃大樓管理・資產諮詢 )</p> <p>飯店開發・運營</p> |
| 會計年度    | 3月   |
| 上市交易所   | 東證一部 ( 股票代碼 8934 )   |



非常感謝您今日的光臨。  
今後也請給予我們支持與指教。

## 免責聲明

◆本資料非以特定商品之招攬・推銷・銷售等為目的，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