

# 2017年3月會計年度 第1季度 (2016.4~2016.6) 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。

公司概要	1
2017年3月會計年度 第1季度決算成果概要	2~12
未來的發展 1) 事業環境	13~15
2) 經營方針與商業模式	16~25
3) 成長戰略	26~37

2016年8月9日



**SUN FRONTIER**

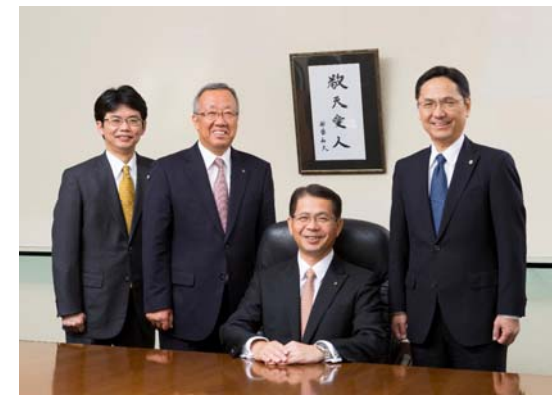
股票代碼：8934

# 公司概要



公司名稱	Sun Frontier 不動産株式會社
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共312名（平均年齡31.9歲）
事業內容	不動産再生 不動産服務 酒店開發・運營
決算月	3月
上市市場	東證一部（股票代碼 8934）

〔不動産の管理・仲介・建築策劃・租金保證〕  
租賃大樓的運營・資產諮詢



（2016年7月末日現在）

# FY 2017/3 第1季度決算成果的概要



## FY<sup>※1</sup> 2017/3 第1季度決算成果

### 第1季度整体业绩中净利润连续三年创下新高

	成果	与上个财年相比	增长率
銷售額	10,403百万円	+4,342百万円	+71.7%
營業利潤	3,570百万円	+2,147百万円	+150.9%
利潤總額 <sup>※2</sup>	3,468百万円	+2,100百万円	+153.7%
淨利潤 <sup>※3</sup>	2,525百万円	+1,341百万円	+113.3%

全财年業績預測
41,000百萬日元
8,500百萬日元
8,200百萬日元
5,600百萬日元

※1 FY为會計年度 Fiscal Year 的缩写，此後均簡稱為 FY ※2 “利潤總額”指的是日本企业会计中的经常利润

※3 屬於母公司股東的淨利潤

## 第1季度的業績要點

### 1) 重新規劃事業的

利潤率提高到了40%

・在物業購入、商品化、銷售流程等所有業務上、公司內各展專業所長，發揮創意用心，努力實現大樓魅力的最大化。

・中期重新規劃項目的中等規模大樓的出售，使利潤額和利潤率都獲得了很大增長。

(和前年同期相比，重新規劃事業的分部利潤率從26.6%增長到了41.0%)

### 2) 新事業的發展順利推進酒店、

時租會議室、海外事業...

・在酒店事業上，4月25日盛大開業的“春秋陽光名古屋常滑酒店”的使用率達到了97.7%。並且，8月1日在越南峴港，新酒店“The Blossom City”也開業了。

・時租會議室伴隨著使用者的增加，收入穩步增長、出租辦公室事業也隨著新物業的增加，事業不斷擴展中。

# 第1季度集團業績的概要

單位：百萬日元

	FY 2016/3 4～6月	FY 2017/3 4～6月	銷售額 利潤率	和前年 同期相比	FY 2017/3 全年業績預期	全年業績預 期的完成率
銷售額	6,060	10,403	—	+71.7%	41,000	25.4%
營業利潤	1,423	3,570	34.3%	+150.9%	8,500	42.0%
利潤總額	1,367	3,468	33.3%	+153.7%	8,200	42.3%
淨利潤	1,183	2,525	24.3%	+113.3%	5,600	45.1%
每股 季度淨利潤※1	27.68円	59.07円	—	+113.3%	130.97円	45.1%

因為中期RP※2案件按計劃完成了銷售，各利潤的階段業績以超過全期計劃40%的水平在推進。

※1 “季度淨利潤”表示屬於母公司股東的季度淨利潤。

※2 “RP”指replanning，此後簡稱為RP

# 集團收支計算書

(單位：百萬日元)

	FY 2016/3 4~6月	FY 2017/3 4~6月
<b>銷售額</b>	<b>6,060</b>	<b>10,403</b>
重新規劃事業	4,665	8,920
不動產證券化事業	—	—
大樓租賃事業	497	436
仲介事業	405	226
物業管理事業	358	430
其他事業	133	388
<b>銷售總利潤</b>	<b>2,191</b>	<b>4,657</b>
重新規劃事業	1,323	3,865
不動產證券化事業	—	—
大樓租賃事業	271	211
仲介事業	368	182
物業管理事業	166	202
其他事業	62	195
<b>銷售費及一般管理費</b>	<b>768</b>	<b>1,086</b>

	FY 2016/3 4~6月	FY 2017/3 4~6月
<b>營業利潤</b>	<b>1,423</b>	<b>3,570</b>
營業外收益	3	5
營業外費用	59	107
<b>利潤總額</b>	<b>1,367</b>	<b>3,468</b>
特別損益	▲10	—
法人稅等	172	942
<b>淨利潤</b>	<b>1,183</b>	<b>2,525</b>

RP事業的銷售額和利潤額分別實現了約2倍和3倍的增長  
 RP銷售利潤率大幅上升，帶動了經常利潤率的上升  
 ・RP事業的季度銷售總利潤率是43.3%，  
 大大超過了上個財年30.1%的利潤率

從去年開始的臨時場所租賃事業和酒店運營事業順利發展，  
 為業績的擴大做出了貢獻

因為利潤額的增長，結轉虧損金得到了消解，從而導致了稅金成本的增加，法人稅等調整金額總共計入了5億7千1百萬日元。

# 集團Balance Sheet - 資產-



(單位：百萬日元)

	2015年 3月末	2016年 3月末	2016年 6月末	增減額 (與2016年3月末比)
流動資產	37,452	51,365	50,902	▲462
現金及存款	12,686	15,413	16,661	+1,247
盤存資產	23,480	32,714	31,396	▲1,317
其他流動資產	1,285	3,237	2,844	▲392
固定資產	2,971	2,718	2,720	+1
有形固定資產	2,483	1,919	1,922	+2
無形固定資產	76	278	273	▲5
投資等其他資產	412	520	525	+4
資產總計	40,424	54,084	53,623	▲460

因為中等規模物業的銷售順利進行，所以盤存資產餘額減少了13億日元  
(本季度中RP商品物業售出5棟，RP開發物業買入7棟)

隨著法人稅等調整額的增加，遞延稅金資產減少了5億7千1百萬日元

# 集團Balance Sheet - 負債・淨資產-



(單位：百萬日元)

	2015年 3月末	2016年 3月末	2016年 6月末	增減額 (2016年3月末比)
<b>流動負債</b>	3,550	7,641	7,663	+22
短期借入資金等	1,004	3,353	4,000	+646
未支付法人稅等	221	973	434	▲538
其他的流動負債	2,324	3,314	3,229	▲84
<b>固定負債</b>	14,172	16,298	14,369	▲1,928
長期借入資金・公司債券	12,988	15,055	13,098	▲1,956
其他固定負債	1,183	1,242	1,270	+27
<b>負債總計</b>	17,723	23,939	22,033	▲1,906
股東資本	22,693	30,144	31,601	+1,456
其他	8	▲0	▲11	▲11
<b>淨資產總計</b>	22,701	30,144	31,590	+1,445
<b>負債・資本總計</b>	40,424	54,084	53,623	▲460

## 自有資本比率的變遷

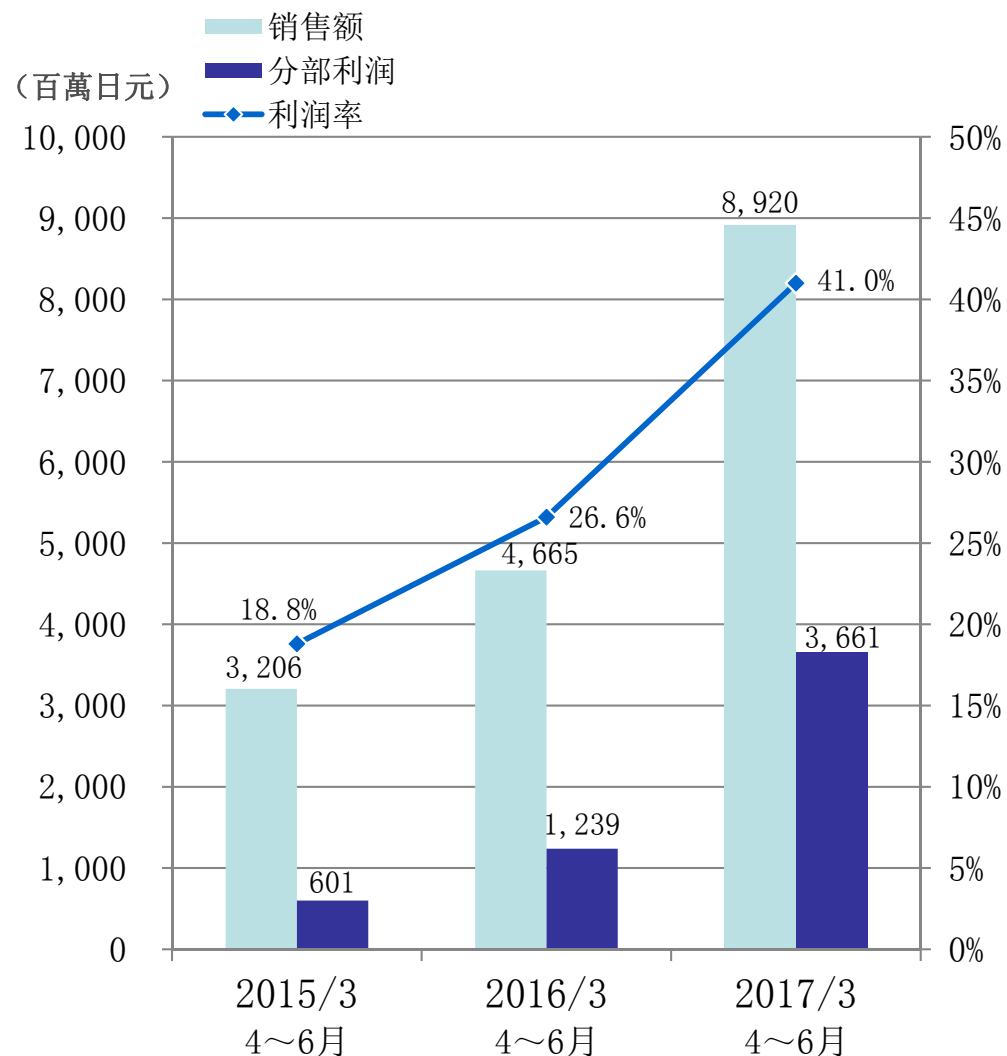
2015年3月末	2016年3月末	2016年6月末
56.2%	55.7%	<b>58.9%</b>

RP物業的銷售形勢很好，有息負債從前期末的184億減少到了170億

季度淨利潤（+25.2億日元）和財年末分紅金額（▲10.6億日元）的差額，即利潤盈餘獲得了增加。

# 重新規劃 (RP) 事業

(單位: 百萬日元)	FY 2016/3 4~6月	FY 2017/3 4~6月	增減
銷售額	4,665	8,920	+91.2%
分部利潤 <sup>(注1)</sup>	1,239	3,661	+195.3%
利潤率	26.6%	41.0%	+14.5%p
買入棟數	5棟	7棟	+2棟
銷售棟數	5棟	5棟	±0棟
財年末庫存棟數	25棟	40棟 <sup>(注2)</sup>	+15棟



■ 為了創造出高附加價值，讓大樓的魅力和價值獲得購買方最大程度的好評，我們會花比較長的時間進行項目推進，并針對特定的客戶，進行提案型的銷售活動。

■ 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，所以利潤率獲得了大幅提升，達到了43%

■ 在出售的5棟大樓中，除去中期RP物業的1棟大樓，平均事業期間是309天。

■ 季度末（6月末）的庫存是40棟（其中酒店事業相關有6棟）、  
盤存資產金額為312億日元（其中酒店事業相關為63億日元）

※除上述以外，7月末買入并完成簽約的案件有，RP物業7棟，總計43億日元，  
酒店用地3塊，共35億日元。

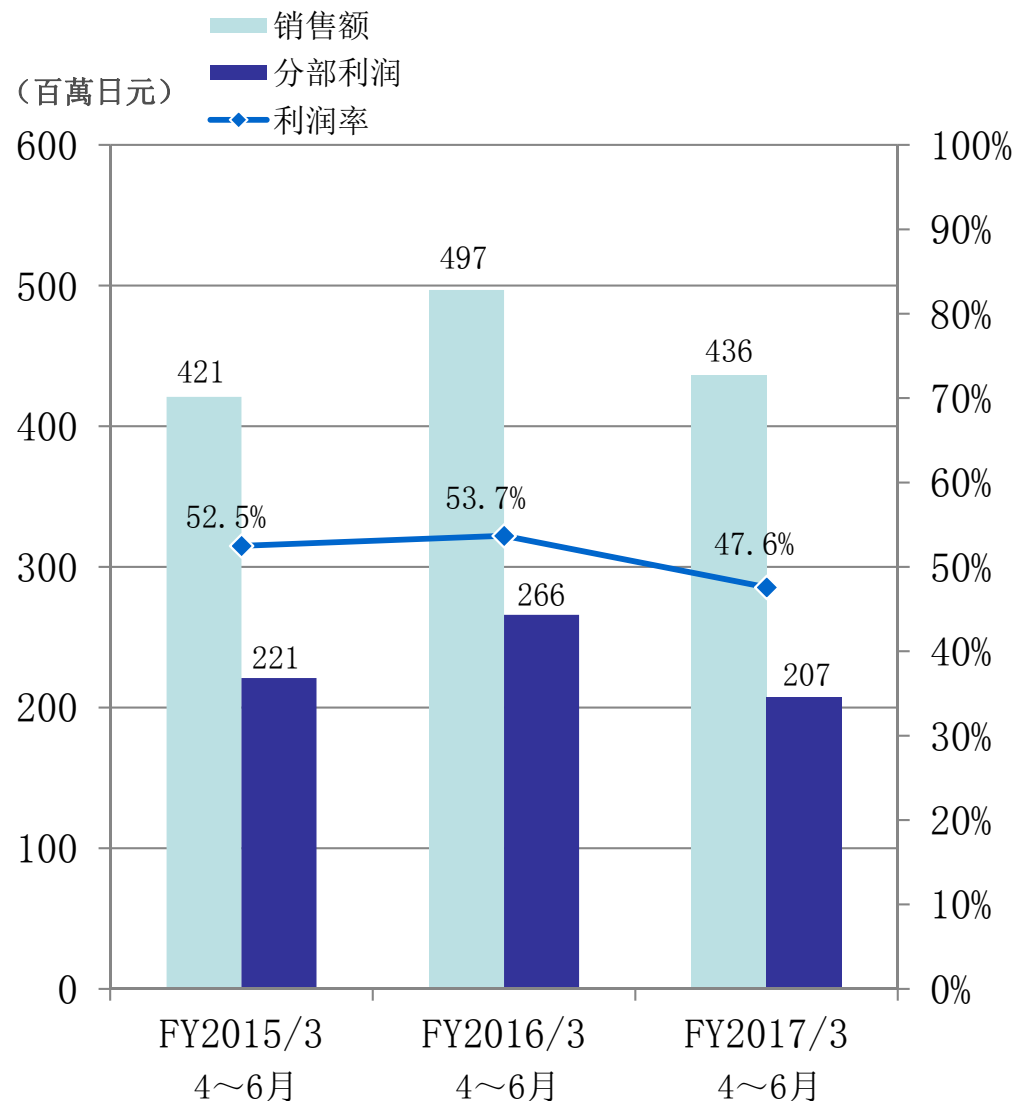
(注1) “分部利潤”，是從銷售總利潤減去支付利息、銷售手續費、商譽折舊金額等各事業所產生的固有費用後算出的

(注2) 土地購入開發案件也包括在RP的庫存中



# 大樓租賃事業

(單位：百萬日元)	FY 2016 /3 4~6月	FY 2017/3 4~6月	增減
銷售額	497	436	▲12.2%
分部利潤	266	207	▲22.1%
利潤率	53.7%	47.6%	▲6.1%p



- 隨著庫存大樓數量，以及所持有大樓金額的增加，我們公司通過發揮集不動產的綜合運營能力，實現了大樓的高出租率，確保了穩定的租金收入。
- 運營數年的高收益的中等規模的大樓，于本財年第1季度成功出售，導致了大樓租賃事業銷售額和利潤額的減少，（但是為重新規劃事業部門的銷售額和利潤額做出了很大貢獻）

# 事業分部業績

## 仲介事業



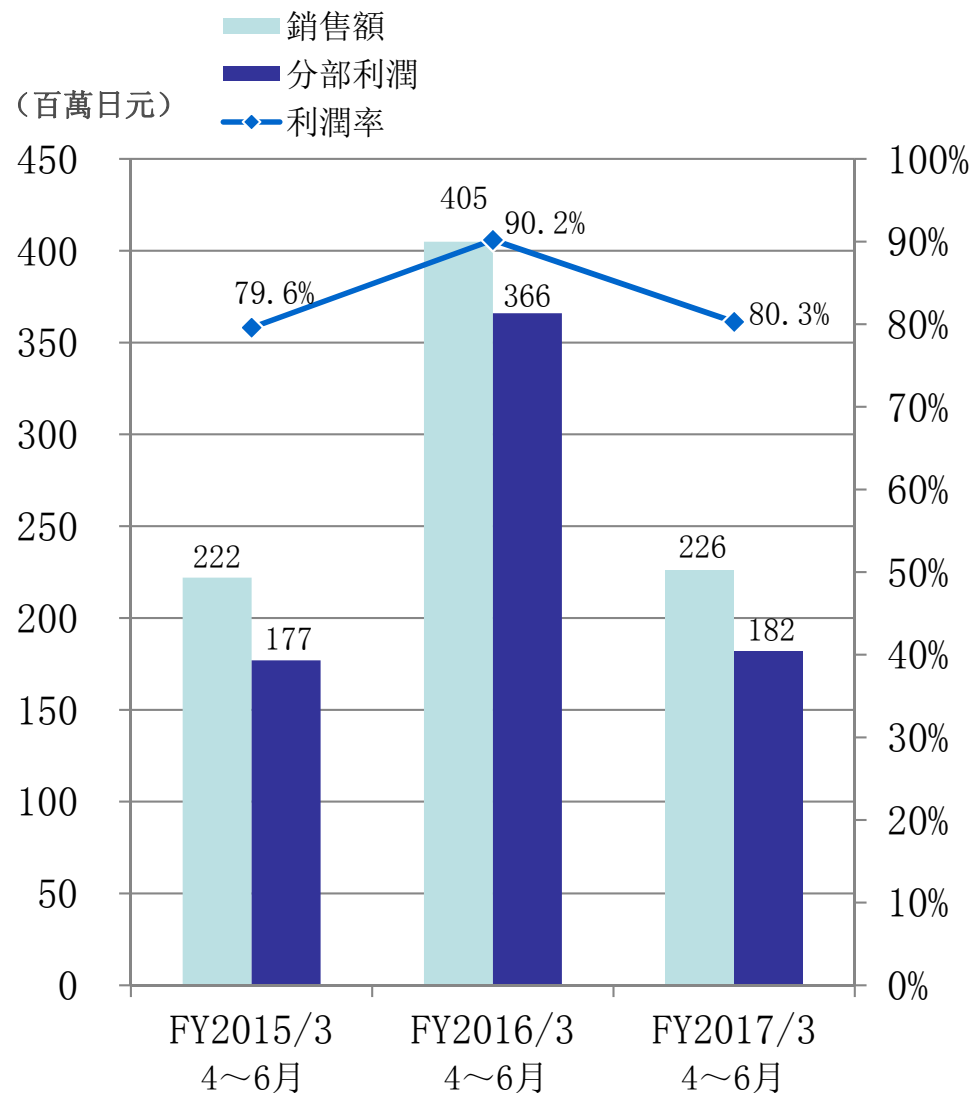
(單位: 百萬日元)	FY 2016/3 4~6月	FY2017/3 4~6月	增減
銷售額	405	226	▲44.1%
分部利益	366	182	▲50.3%
利潤率	90.2%	80.3%	▲9.9%p

### <買賣仲介>

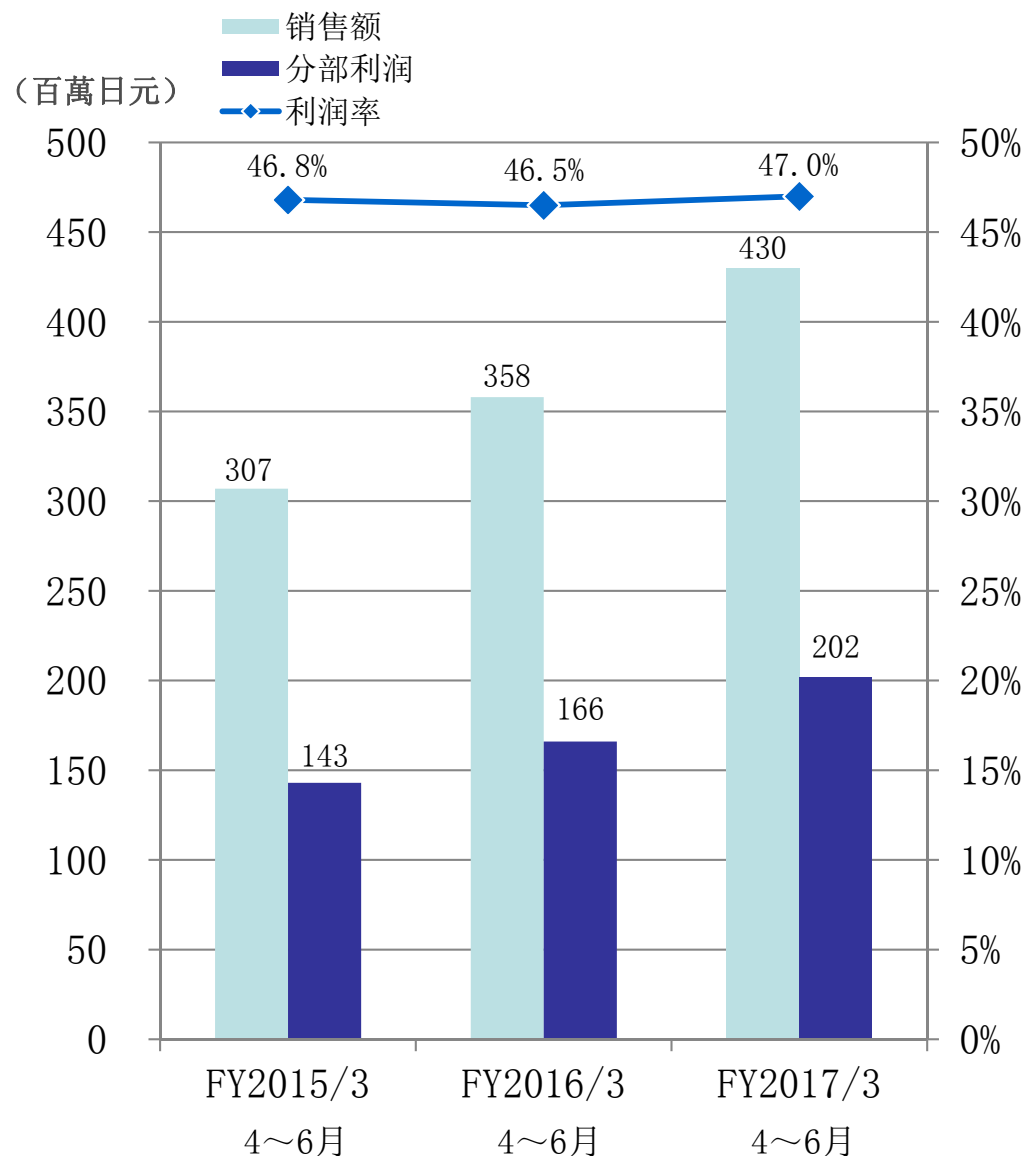
- 在市場環境變化，前景不明朗的情況下，部門的應變能力有所遲緩，導致了簽約數增長緩慢，銷售額和利潤額都有所下降。
- 來自客戶的諮詢案件增加，部門全體成員正對第2季度及以後客戶的需求進行切實的了解和把握，以此來達成各個案件的成功簽約。

### <租賃仲介>

- 以東京中心5區為重點，在每個據點進行深入的地域市場開拓，通過發揮地區熟知度，來進行租賃斡旋，銷售額和利潤都獲得了增長。



(單位：百萬日元)	FY 2016/3 4~6月	FY2017/3 4~6月	增減
銷售額	358	430	+22.2%
分部利潤	166	202	+21.4%
利潤率	46.5%	47.0%	+0.5%p



<物業管理事業>

- 銷售額和利潤都獲得了增長
- 季度末受託棟數為345棟（比上個財年末增加了53棟）
- 出租率95.3%（同▲0.8%p）

【受託棟數與出租率的變遷】

	受託棟數	出租率
2014年6月末	242棟	97.3%
2015年6月末	292棟	96.1%
2016年6月末	345棟	95.3%

因為新受託大樓的增加，大樓出租率出現了暫時性的下降，但隨著租賃仲介活動的開展，出租率有望實現回升。

<大樓維護事業>

- 隨著物業管理受託棟數和大樓維護受託管理棟數的增加，銷售額和利潤都有所增加。

(單位：百萬日元)	FY 2016/3 4~6月	FY2017/3 4~6月	增減
銷售額	133	388	+191.4%
分部利潤	62	195	+211.8%
利益率	47.2%	50.5%	+3.3%p

### <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理解和支持，新客戶的開發取得了很大進步，銷售額和利潤都獲得了增長。

### <建設策劃事業>

- 因為專注于重新規劃事業部門大樓的商品化，公司內部的建設承接業務獲得了增長，但是外部項目數量亦因此而減少，因此銷售額和利潤都有所減少。

### <臨時場所租賃事業>

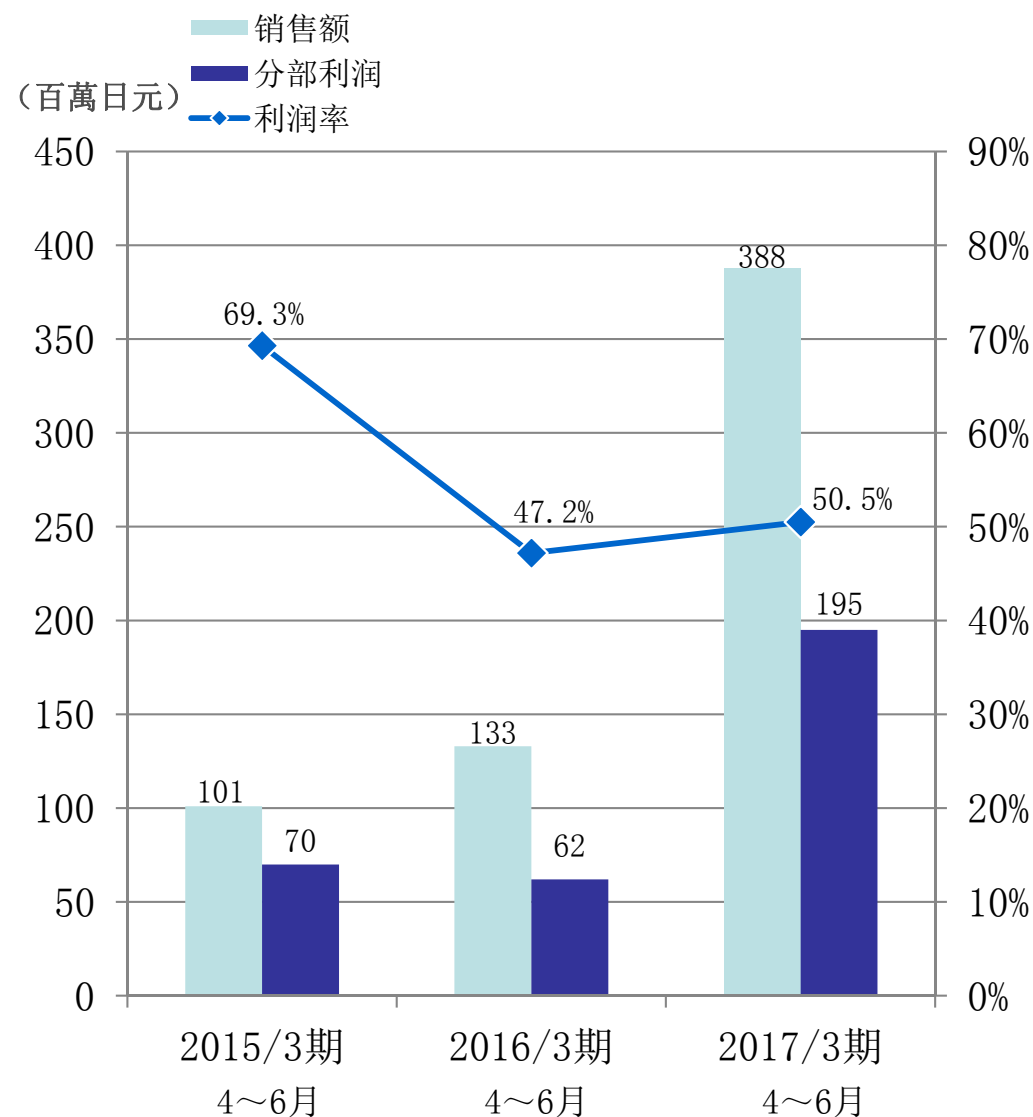
- 新事業開展一年以來，回頭客以及來自老客戶的介紹在穩步增長，銷售額和利潤額實現了大幅的增長

(FY2017/3 的4~6月 銷售額1億1百萬日元，分部利潤4千4百萬日元)

### <酒店運營事業>

- 與春秋集團的共同品牌“春秋陽光”的1號店在4月盛大開業以後，入住率呈高水平增長，客房單價也得到了提高。

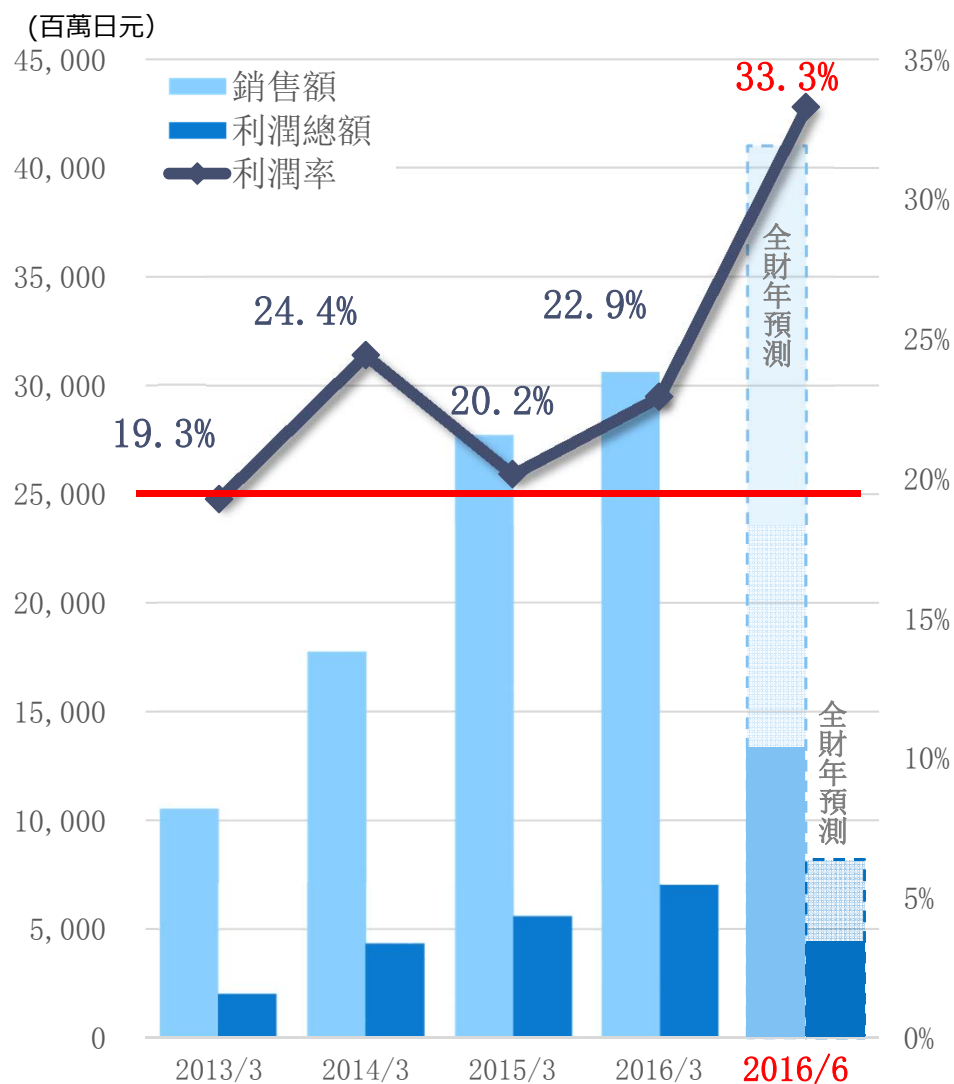
(FY2017/3 的4~6月 銷售額1億5千3百萬日元，分部利潤3千4百萬日元)



# 重要經營指標的變遷

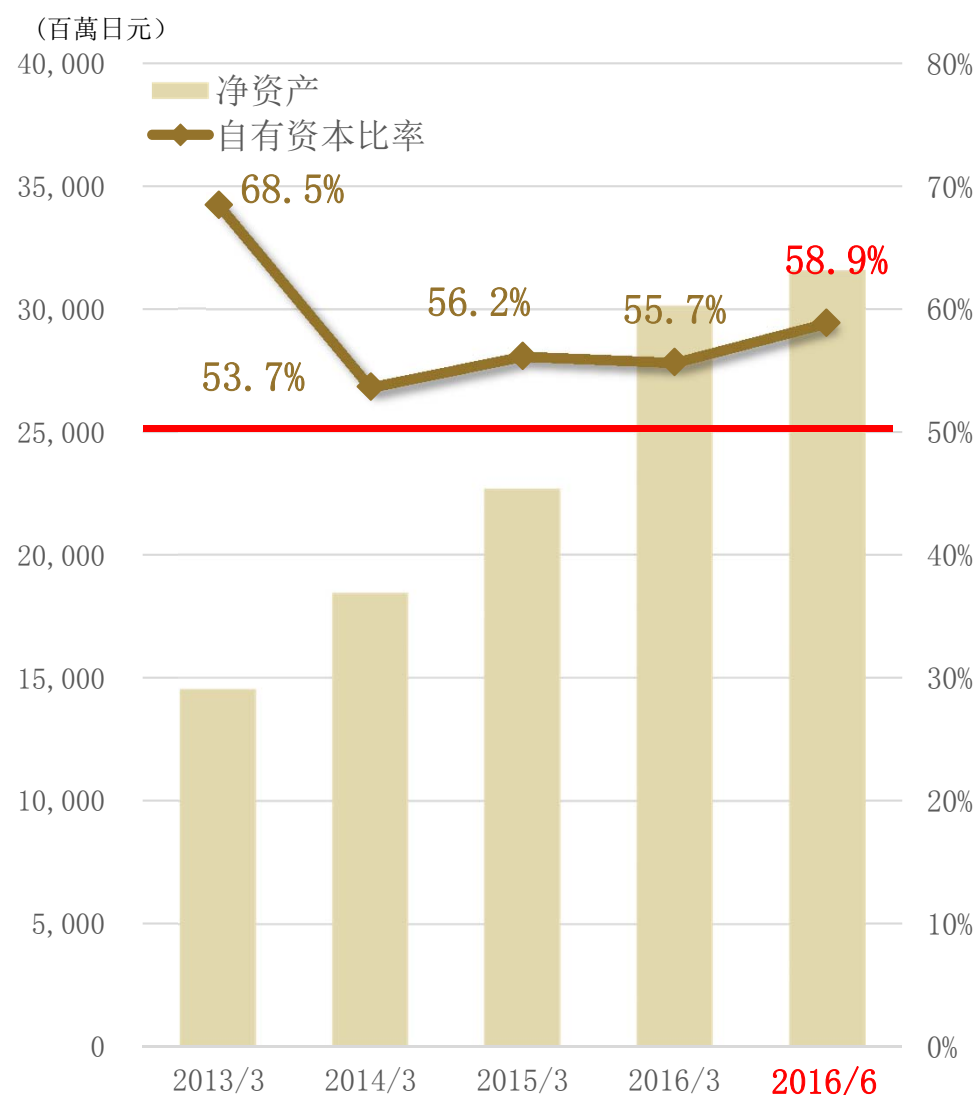
## ■ 利潤率的變遷

(進行著高附加價值的經營)



## ■ 自有資本比率的變遷

(奠定了穩定的財務基礎)



# 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

## 世界經濟呈緩和性增長的同時也伴隨著一些風險

在所得以及僱傭環境持續恢復中的美國的拉動下，以發達國家為中心，世界經濟預計呈緩和性增長。

另一方面，英國的公民投票后支持脫歐，世界經濟的前景越發撲朔迷離。需要關注我國所面臨的經濟風險。以產能過剩的中國為首，發展中國家的經濟呈現低迷狀態，再加上國際紛爭和恐怖主義活動，匯率和股票市場均在很大程度上受到了地緣政治學的影響。

在這樣的環境下，政府提出了2020年實現名義GDP600兆日元的目標，繼續強化迄今為止的經濟三部曲方針，包括28兆日元經濟政策在內的“創造希望的強大經濟”政策繼續得到推進，以期鞏固經濟發展和分配的良性循環。

## 金融政策和簽證政策的日益緩和，訪日旅客急增

日銀金融緩和和政策沒有變化，還在持續中。海外的投資資金也在繼續流入。隨著金融緩和政策的深入，長期利率繼續走低，對不動產的投資慾還在加強，銀行在不動產的融資上將繼續持積極態度。

在社會老齡化以及良好資金調度環境的影響下，以產業繼承，資金運用，預防通貨膨脹為目的的不動產購買欲正在持續。不動產的購入需求依然維持在較高的水準。

## 入境需求開始向服務行業轉變

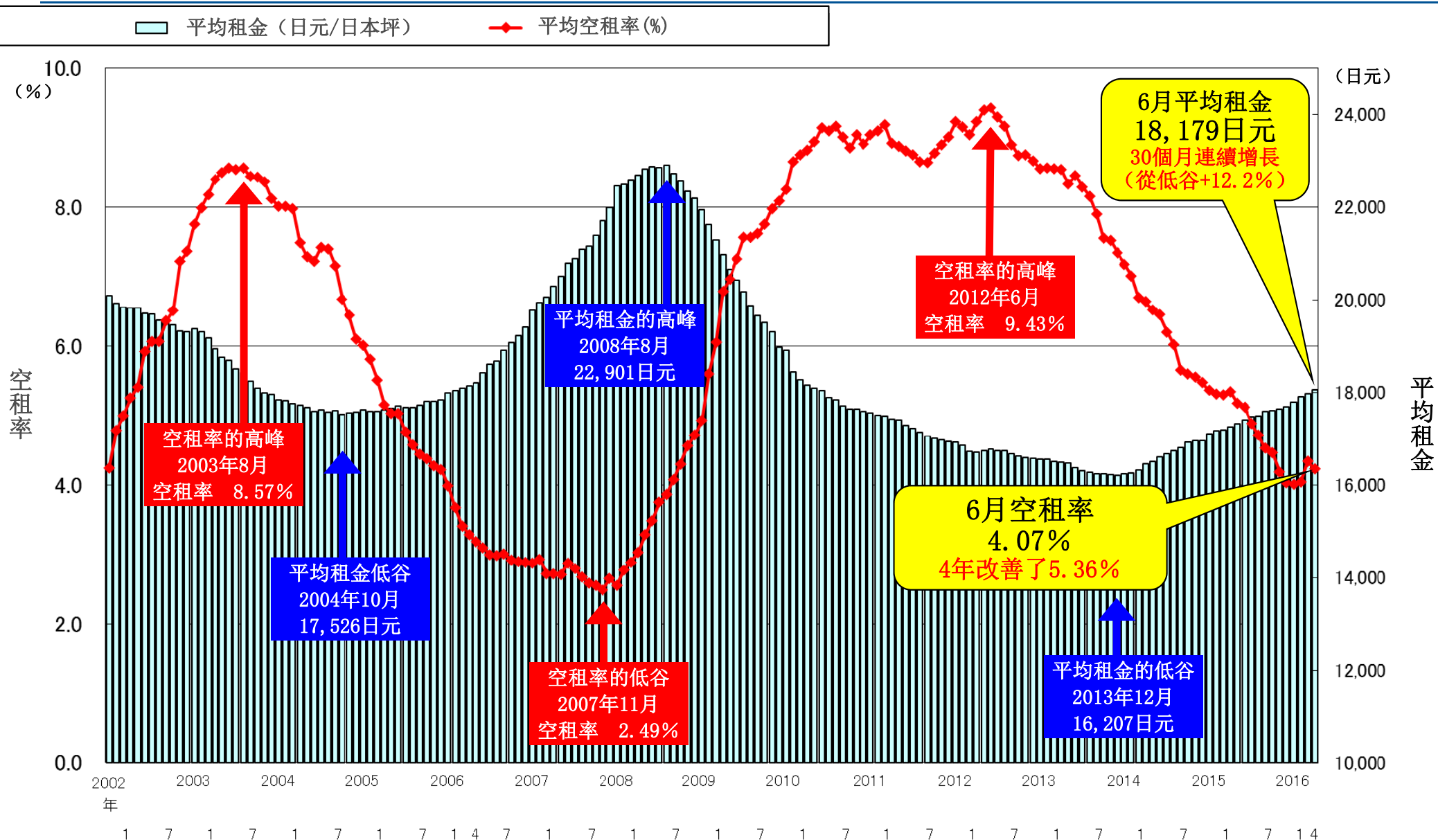
6月訪日人數和前年同期相比，增長了23.9%，達到了198萬6千人。2016年上半年期達到了1171萬3千人，和前年同期相比增加了28.2%，增幅創下新高。政府的觀光目標是，在2020年訪日人數要達到4千萬人，2030年要達到6千萬人，對於這個目標，面向訪日旅客的住宿設施不足成為了需要解決的問題。

## 都心辦公大樓市場持續偏緊

隨著事業規模的擴大，擴張搬遷以及內部擴容等現象持續活躍。都心優質辦公室的供應量還很有限，對空辦公室的諮詢很多，市場整體供需膠著偏緊，空租率穩定在4%左右，租金預計將呈現緩和性增長。

以地段好的都心辦公大樓為中心，資訊通信行業，製造業，金融保險業等的辦公室搬遷需求旺盛，招租時租金提高以及租約更新時的漲租交涉現象增加，但由於國內不動產的還原收益率（CAP RATE）下降餘地減少，投資判斷仍需謹慎。

# 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

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

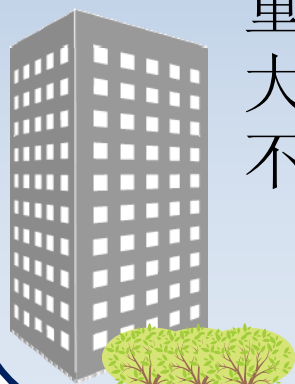
招租  
斡旋力

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  
物業管理  
大樓維護  
租金保證  
建設策劃  
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・販賣

### 海外事業

將來自臺灣的投資引到東京  
印尼的都市住宅開發・服務式公寓  
越南的酒店・住宅開發

# 以專注都心物業的支店網路

## 為客戶排憂解難

### 1. 專注都心

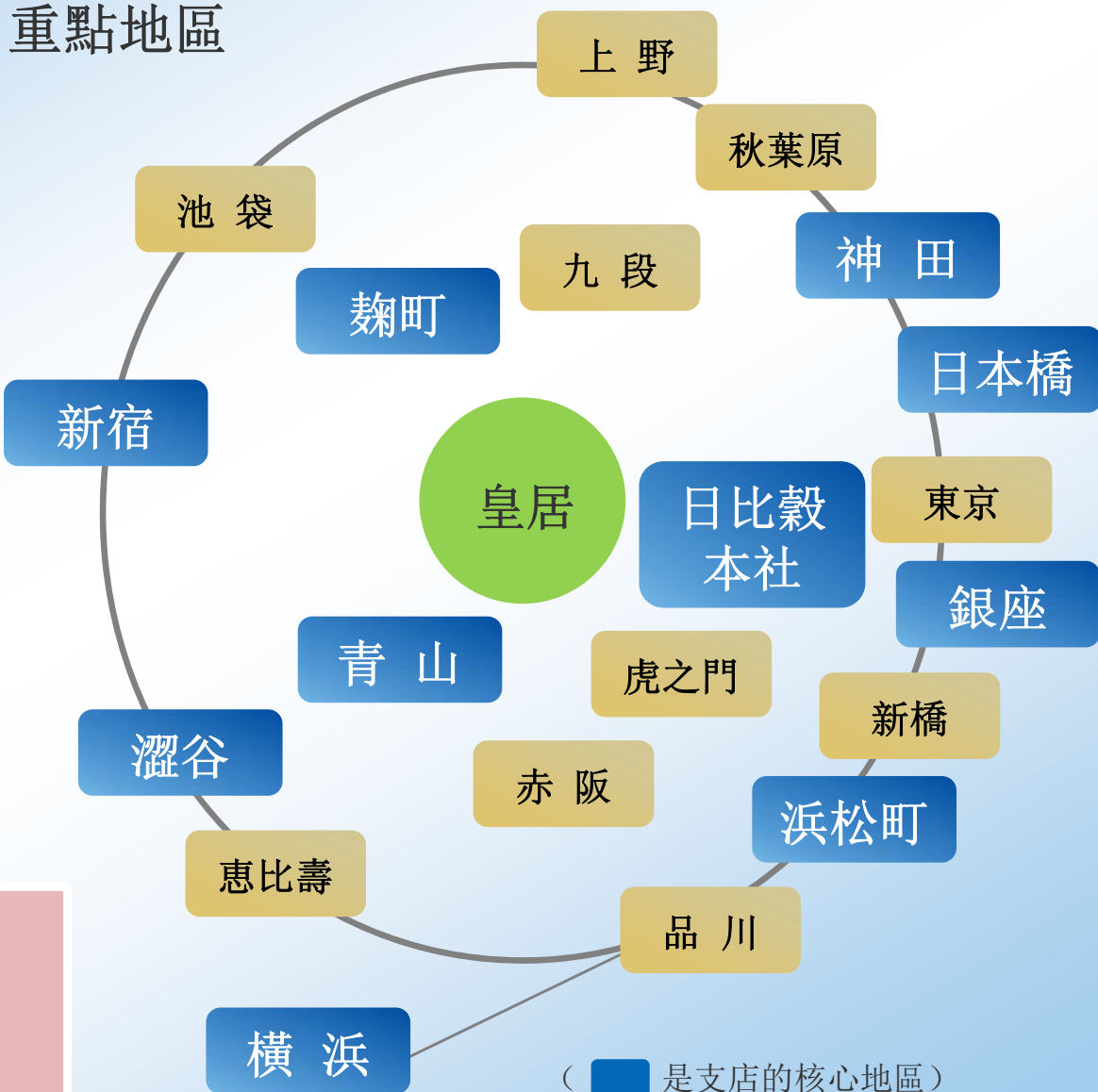
在千代田區・中央區・港區・新宿區・澀谷區和橫濱設立了10個據點，以**地區熟知度為強項**，進行租戶招攬方面的活動。

2. 除了租賃仲介，各個據點同時作為**大樓業主**身邊的諮詢視窗發揮作用，在為業主**排憂解難**的同時也**獲得了業務增長的機會**。

3. 通過締結租賃合約，會收到客戶關於改裝和買賣方面的諮詢，這些據點從而也成為了**不動產RP物業購入的直接交涉窗口**。

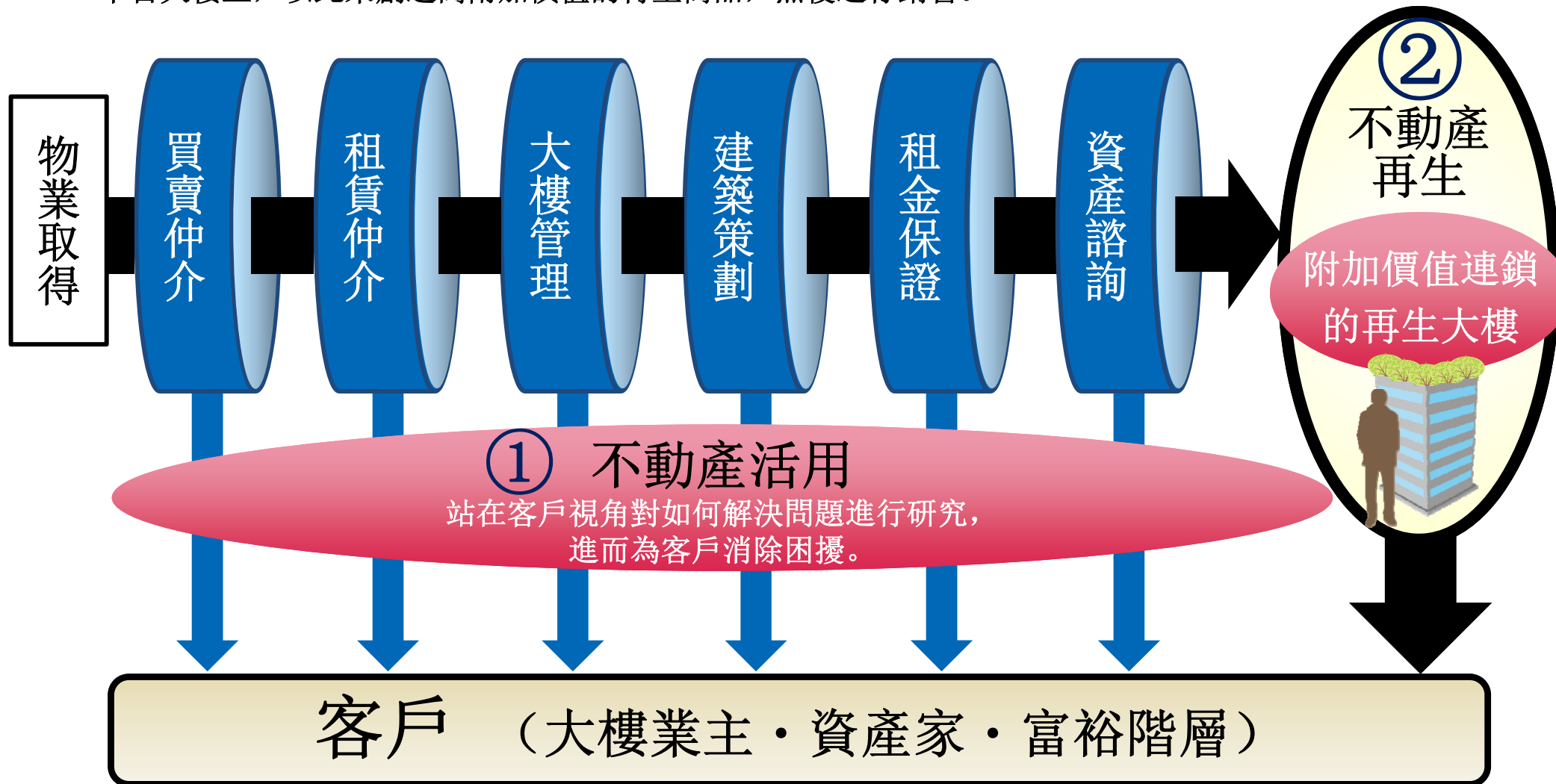
通過“以客之眼解其憂”來做貢獻。

### 重點地區



# 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，在現場解決客戶的不滿，不便和不快。
- 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。



# 強項是「租賃大樓的運營能力」

都心好地段的「一物一價的再生商品」。

通過營造「**高品質與魅力**」來創造出市場價值，以合適的價格銷售給資產家和富裕階層。  
售後服務也是重要的收益機會。

## 售後服務項目

出售再生物業

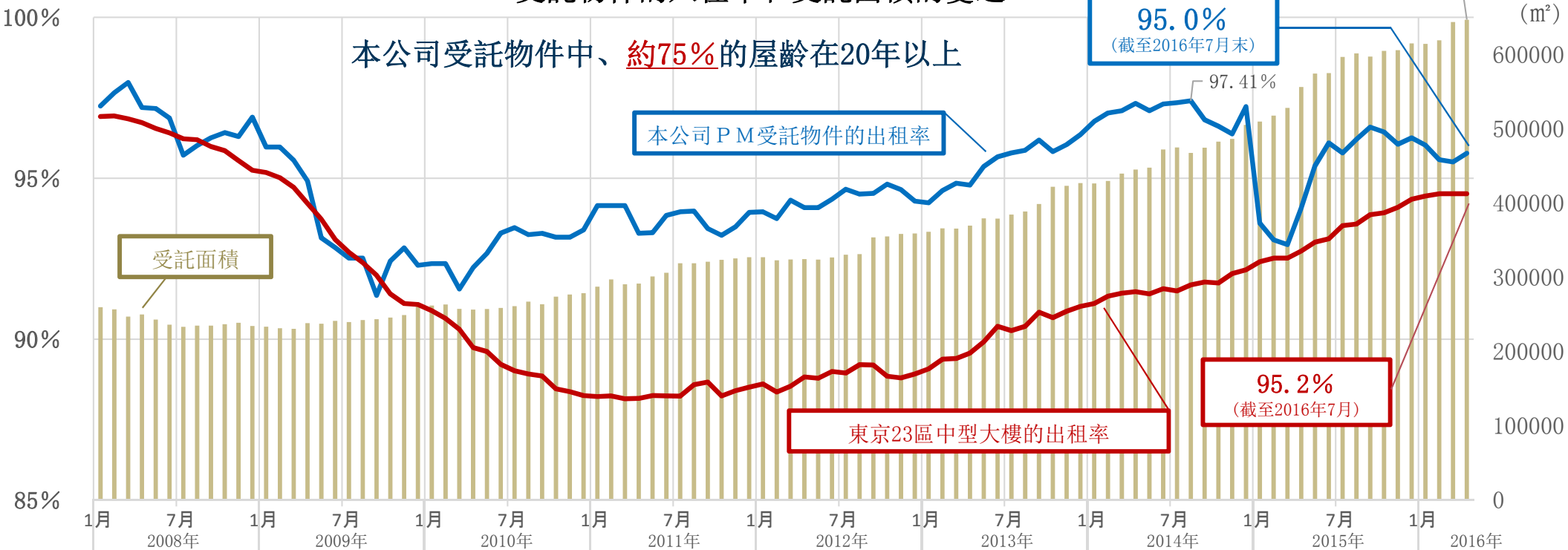
大樓管理 維護	租賃仲介	租賃保證	內部裝修 工程	重新裝修 工程	資產 諮詢	銷售仲介
<ul style="list-style-type: none"><li>進出賬管理</li><li>意見回應</li><li>會計報告</li><li>租戶交涉</li><li>大樓維護</li><li>緊急対応</li><li>設備管理</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>入住斡旋</li><li>全套仲介</li><li>市場行銷</li><li>難題商討</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>一有欠租 立即墊付</li><li>最長18個月 的租金保證</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>內裝企劃</li><li>設計</li><li>內裝施工</li><li>原狀恢復</li><li>租戶工程 承包</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>入口、 空調設備及 外牆的修繕</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>事業承襲</li><li>各種諮詢</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>物業新購</li><li>資產銷售</li><li>事業用換購</li><li>資產的置換</li></ul>

“再生事業”和“租賃大樓運營”的業務

# PM受託面積與客戶數量穩步增長



### 受託物件的入住率和受託面積的變遷



※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

受託面積 排名居上企業 (千m <sup>2</sup> ) ※	2015年	2014年
1 XYMAX	11,800	8,287
2 三井不動產大樓管理	7,854	7,860
3 三菱地所物業管理	6,972	6,510
...		
24 MS大樓支持	749	730
25 福岡地所	718	-
26 陽光不動產	601	474

受託業主的數量 排名居上企業 (社) ※	2015年	2014年
1 Vortex	360	283
2 XYMAX	251	243
3 陽光不動產	207	159
4 RIO CONSULTING	191	-
5 伊藤忠 Urban Community	180	180

※出處：參考《月刊物業管理》2015年11月號信息製成

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

# 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，我們形成了以“樂他人之樂”為共有價值觀的集團。
- 以向客戶提供更大的幸福為目標，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花費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



# 獨一無二的購入能力和高附加價值的創造力



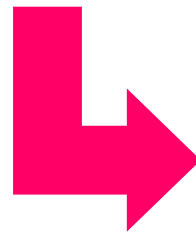
外觀 After



入口 Before

本公司的租賃仲介擔當在10年間，不斷為客戶排憂解難，建立起了深厚的信賴關係，因此有緣得以直接購入該大樓。通過高品質的翻新來發掘該大樓的潛力，同時兩週一次更新入口處的花藝佈置，創造出了媲美一流酒店的高格調空間。

新改造好的招租區間，以與附近高層建築同樣的租金順利簽約。翻新後的增值受到了租戶的好評，租金上升了20%。



入口 After

通過翻新，將拱形吊頂和大理石所醞釀出的高貴大氣做了最大的展示

## 【物業概要】

- 地址：東京都澀谷區代代木
- 結構：鋼筋混凝土，水平屋頂，地下1層地上10層。
- 竣工：1992年（屋齡24年）
- 用途：辦公室・住宅
- 占地面積：153.05m<sup>2</sup>（46.29日本坪）
- 建築面積：1,097.25m<sup>2</sup>（331.92日本坪）



通過兩週一次的花藝佈置更新，喜迎往來賓客。



外觀 After

山手路沿街的好地段



屋頂 After

設置了花園露台來作為租戶的休息場所

①本項目是公司持有了兩年半的中期物業，在長時間創意用心的積累下，我們創造出了高附加價值。

②物業的魅力和價值能最大程度上獲得購買者的好評才算是好的商品，帶著這種想法，我們針對特定的客戶，推行了建議型的銷售模式。

③在大樓服務上，公司提供了能讓客戶省時又安心的內部運營體制，所以買入大樓後，其附加價值也能持續得到提高。

### 【項目概要】

- 地址：東京都目黑區下目黑
- 結構：鋼筋混凝土結構。水平屋頂，地下1層，地上9層
- 竣工：1968年（屋齡48年）  
2010年實施了抗震措施
- 用途：事務所・店鋪
- 占地面積：1,245.42m<sup>2</sup>（376.74日本坪）
- 建築面積：9,582.09m<sup>2</sup>（2,898.58日本坪）



入口 After

開闊的入口大廳



室內 After

戶型方正且沒有立柱的明亮辦公室

## 3 ) 成長戦略

# 成長戰略“三部曲”的具體實施

1) 擴大現有事業

辦公大樓事業的發展・擴大  
+  
酒店事業・加強入境需求應對

2) M & A

資本參與  
業務協作

3) 海外擴展

印尼  
越南

# ～時租會議室・迷你辦公室事業～

Vision Center 東京



JR各線東京站徒歩1分

在1層和2層，引入了從事聯合辦公空間事業的公司，對個人企業家的獨立創業起到了支援作用。

【Vision Center 東京】2015年4月開業後不到半年就實現了盈利、客戶數量切實增加。通過熟知都心情況的租賃部門的介紹、地段好的後續項目也在進行中。

## 2號・3號・4號項目正在進行中

Vision Office 神田



JR各線神田站徒歩1分

Vision Office 新宿



JR各線新宿站徒歩1分

# 春秋陽光名古屋常滑酒店



外觀



## 4月25日 盛大開業

開業慶典上，中國駐名古屋總領事以及中國國家觀光局駐日本代表、常滑市長等眾多嘉賓蒞臨祝賀。多家媒體也紛紛到場，參觀了本公司第一家面向入境遊客的都市型觀光酒店。

通過發揮本公司“基於客戶視角的不動產再生力・運營力”和春秋集團的“客戶聚集力和輸送力”，以打造“溫馨酒店”為目標，來響應急速擴大的內需，并繼續進行酒店開發和運營事業的發展。



鏡開儀式



祝賀花籃



媒體採訪



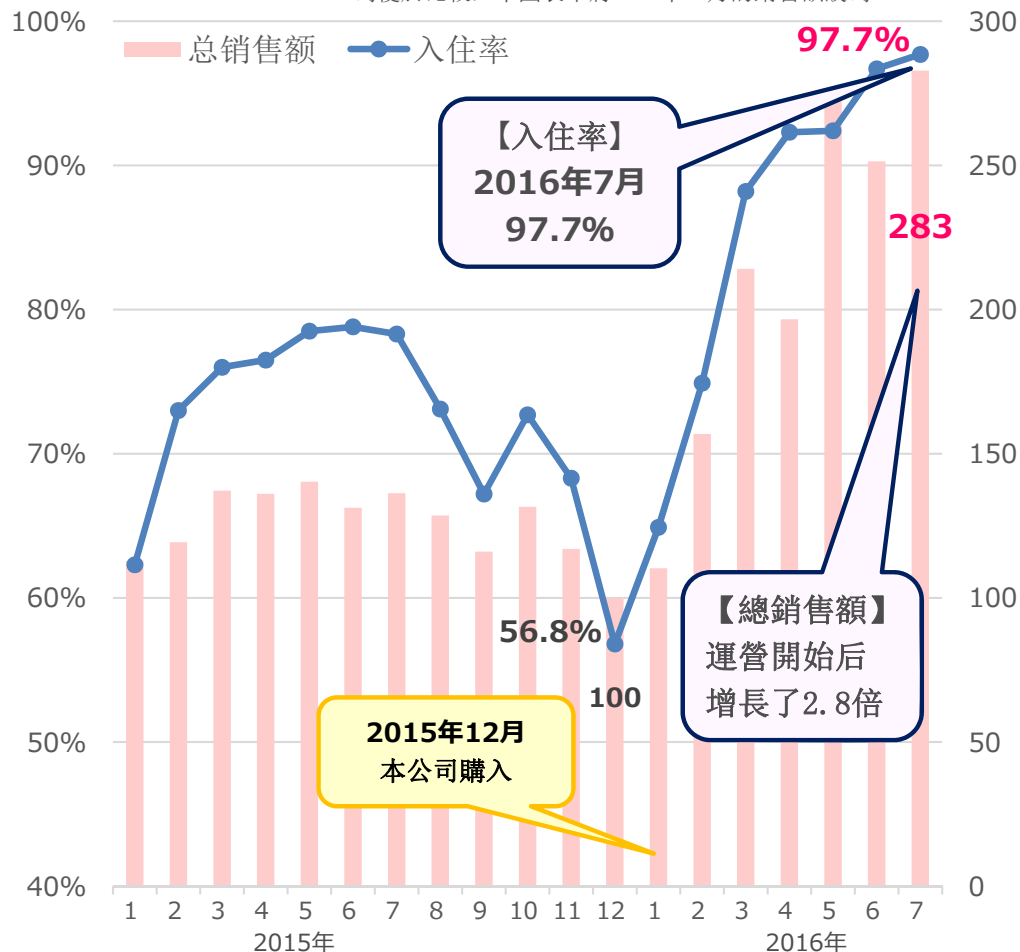
日式雙人間

- 地址：愛知県常滑市新開町  
(從中部國際機場站坐電車3分鐘  
名鐵機場線 常滑車站前)
- 客房數：194間 (設有人工溫泉)
- 竣工：2008年1月 (屋齡8年)

# 銷售額的變遷及主要翻新工程的內容

## 總銷售額\*和入住率的變遷

\*為便於比較，本圖表中將2015年12月的銷售額設為100。



2015年12月  
本公司購入

【入住率】  
2016年7月  
97.7%

【總銷售額】  
運營開始后  
增長了2.8倍

本公司開始運營後實施了翻新工程。以打造“溫馨酒店”為目標的員工在意識上有了很大進步，自主自發的一體化服務品質得到了提高，運營開始后銷售額增加了2.8倍。

## 主要翻新內容

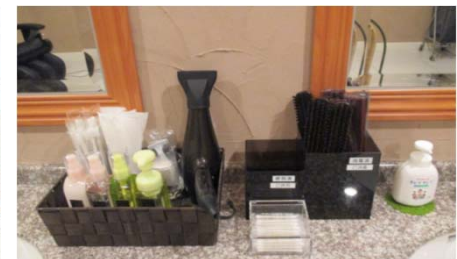
- 安全對策的強化 ● 外牆修繕
- 新增了客房加床設施並換上了使用方便的床頭板
- 入口設計改造 ● 餐廳擴建



- 增設電梯 ● 人工溫泉「MANEKI-YU」



- 配備了可供10輛大型巴士使用的停車場 ● 豐富的酒店備用品



# 訪日外國人數的變遷和訪日人口的比例 SUN FRONTIER

2016年訪日外國人數持續增加，**2016年上半年以前所未有的速度突破了1000萬人。**

從各國總訪日人數的比例來看，訪日中國人數還有很大的增長空間。我們公司會繼續發展符合入境需求的都市型觀光酒店，以訪日遊客為主要目標開展事業。

國家	2014年		2014-2015 增長率	2015年		2016年 (1月~6月)		人口 (百萬人)	
	訪日外國人數	總訪日 人口比率		訪日外國人數	總訪日 人口比率	訪日外國人數	總訪日 人口比率		
1	中國	2,409,158	0.18%	107.28%	4,993,805	0.37%	3,076,640	0.22%	1,367.82
2	韓國	2,755,313	5.46%	45.25%	4,002,094	7.94%	2,382,951	4.73%	50.42
3	台灣	2,829,821	12.08%	29.94%	3,677,065	15.69%	2,155,798	9.20%	23.43
4	香港	925,975	12.75%	64.61%	1,524,291	21.00%	868,148	11.96%	7.26
5	美國	891,668	0.28%	15.88%	1,033,239	0.32%	611,283	0.19%	319.05
6	泰國	657,570	0.96%	21.16%	796,708	1.16%	485,914	0.71%	68.66
7	澳大利亞	302,656	1.28%	24.28%	376,153	1.59%	233,342	0.99%	23.59
8	馬來西亞	249,521	0.82%	22.44%	305,502	1.01%	183,520	0.61%	30.26
9	菲律賓	184,204	0.19%	45.67%	268,339	0.27%	181,330	0.18%	99.43
10	新加坡	227,962	4.17%	35.45%	308,777	5.64%	160,880	2.94%	5.47
—	其他	1,979,619	0.04%	23.83%	2,451,456	0.05%	1,374,010	0.03%	5,109.76
總人數		13,413,467	0.19%	47.15%	19,737,429	0.28%	11,713,816	0.16%	7,105.15

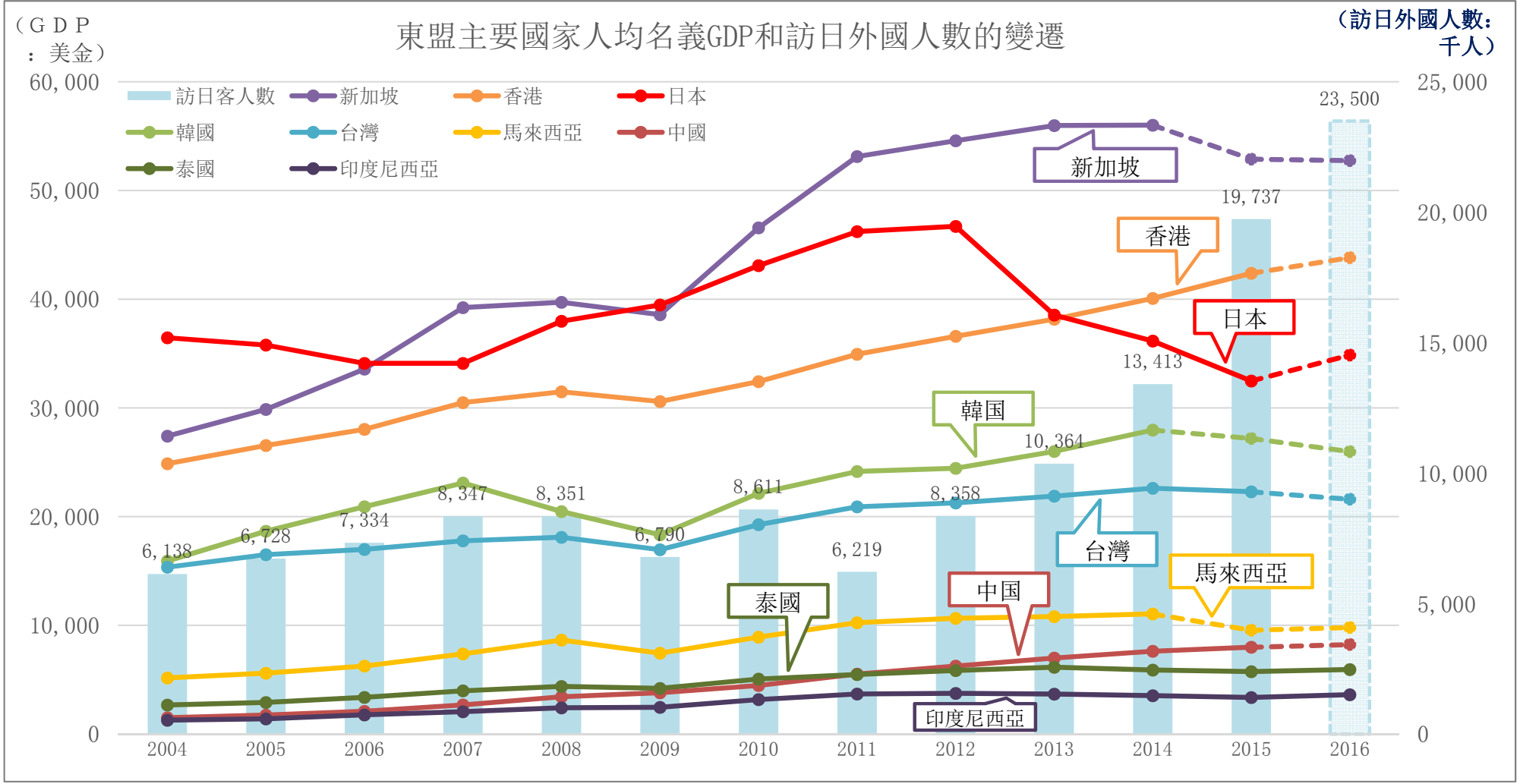
※訪日外國人數參考《日本政府觀光局(J N T O)》的公開資料製成

※各國人口參照IMF《World Economic Outlook Databases》(2015年4月版)製成



# 各國人均GDP以及訪日外國人數的變遷

東盟各主要國家的人均GDP穩步增長，2015年的訪日外國人數和前年相比增長了47.3%。隨著這些國家的收入增長，生活水平提高，旅行需求增加，海外旅客亦穩步增長。在這種形勢下，日本的簽證政策開始緩和，“觀光立國”的政策也初見成效，在日本觀光資源的魅力吸引下，訪日需求預計將呈現更大的增長。



※各國人均名義GDP圖表是根據IMF（世界貨幣基金組織）的資料製成的。主要國家是指2015年度人均GDP前7位的國家（虛線部分是IMF的預測）  
※訪日外國人數參考《日本政府觀光局(J N T O)》的公開資料製成（2016年的數據為JTB的預測）

# ～今後的酒店發展～



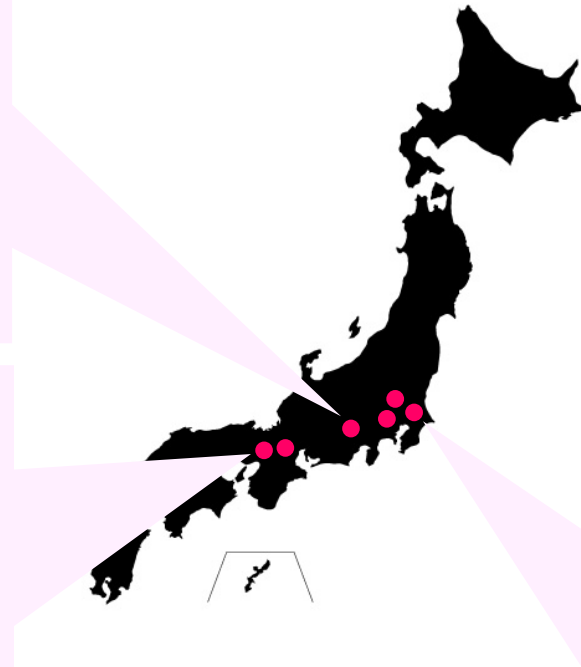
甲府



在開展春秋集團的共同品牌 “**SPRINGSUNNY**” 的同時，面向東京都心中上階層的自有品牌酒店也在計畫和進行中。以建設“面向入境遊客的都市型觀光酒店”為目標開展業務中。

共同品牌酒店

自有品牌酒店



大阪



舞濱



此外，在銀座地區・京都・成田等主要城市也正在推進酒店計畫

# 以成為面向亞洲的招商引資企業為目標

1. 促進海外富裕階層對東京的入境投資  
為亞洲各國客戶提供優質的東京房地產投資項目以及各項相關服務  
(東京陽光不動產 (2013年設立於臺北)、香港・上海・新加坡等)

開發新的投資商品，豐富運營能力，  
以成為面向亞洲富裕階層的招商引資企業  
為成長目標。



2. 在成長顯著的東南亞大城市，投資建設公寓以及酒店，  
積極開展境外發展，為當地人民的幸福和繁榮做貢獻。  
(印尼・越南等)

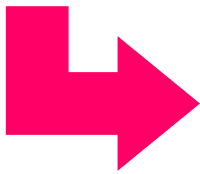


# 越南峴港

## ～都市型酒店「The Blossom City」開業～



外觀 Before



外觀 After

### 2016年8月1日 開業



開業典禮時，越南峴港的政府要人，觀光協會會長以及酒店經營者，日本金融業人士，以及很多嘉賓都到場祝賀，并參觀了剛剛建成的酒店。

我們以“溫馨酒店”為主題，充分發揮臨水而建，景色優美的地段優勢，通過充滿誠意的日本式待客之道，和越南酒店員工充滿服務精神的微笑，為客戶提供乾淨舒適的休閒空間。



房間明麗整潔，可以看到窗外流淌的巨大漢河



明亮的酒店大堂內

- 名稱：The Blossom City
- 所在地：越南峴港Son Tra地區
- 客房數：45間(21~28m<sup>2</sup>)
- 最大接待人數：105名
- 電梯：1個
- 附帶設施：①餐廳酒吧 60個座位  
②停車場 轎車 2 臺・摩托車10輛
- 主要酒店設施：全酒店wifi等
- 能用日語接待的員工人數：5名



開業典禮



從客房望出去的夜景

## ～都市型高層公寓項目～

峴港作為日本人的海外旅行目的地，在2016年黃金周內急速上升的海外觀光都市排名評選中位列第一，是世界矚目的觀光都市。

我們公司在2015年成立了“陽光越南”的當地法人公司，除了“The Blossom City”酒店，第2個都市型高層公寓項目，第三和第四個項目也在推進中。

2016年黃金周 海外急速上升的觀光目的地排名		
排名	都市名	和前年相比
1	峴港（越南）	389%
2	澳門	200%
3	釜山（韓國）	181%
4	高雄（台灣）	167%
5	悉尼（澳大利亞）	162%

※以上表格是根據Expedia Japan的調查資料製成的

日本到越南的直飛航班是從成田出發，每天一個航班，中國到越南的直飛航班是每天14個、韓國到越南的直飛航班是每天8個，可見在亞洲地區，越南也是備受矚目的觀光地。並且，從越南國際機場到市中心只需要10分鐘，到魅力的沿海酒店街區也只需要15分鐘，峴港的地理條件非常優越。

### 第2個項目 高層公寓「Garden Tower」項目

完成效果圖



28層312戶的高層公寓



## ～按戶銷售的都市型公寓事業～

成立當地法人企業“陽光印尼（Sun Frontier Indonesia）”。  
在印尼的首都雅加達的市中心建設**按戶銷售的都市型公寓**。  
從再生・開發業務這兩個方面為印尼事業上的正式開展做準備。

### 第1號項目 按戶銷售的都市型公寓事業 ～建設中～



# 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，請自己判斷和負責。

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



**SUN FRONTIER**