

2017年3月會計年度 第3季度 (2016. 4~2016. 12) 決算說明會資料

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3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	26~38

2017年2月8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 智顕
従業員数	子公司及相關公司在內正式員工共324名 （非正式員工在內共610名）
平均年齡	32.3歲（※2017年1月末現在）
事業內容	不動産再生 不動産服務（ 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 ） 酒店開發・運營
決算月	3月
上市市場	東證一部（股票代碼 8934）



FY 2017/3 第3季度決算成果的概要

FY^{※1} 2017/3 第3季度決算成果

第3季度整體業績按計劃順利增長

	成果	与上个财年相比	增长率
銷售額	27,168百万円	+9,812百万円	+56.5%
營業利潤	6,904百万円	+2,382百万円	+52.7%
利潤總額 ^{※2}	6,534百万円	+2,313百万円	+54.8%
淨利潤 ^{※3}	4,513百万円	+230百万円	+5.4%

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”指的是日本企業會計中的經常利潤

※3 屬於母公司股東的淨利潤

第3季度的業績要點

1) 重新規劃事業以高利潤率持續增長

- 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。
- 重新規劃事業的部門利潤率繼續維持高水準（去年同期30.2% ⇒ 當前**31.3%**）
- 第3季的總體業績，利潤總額和淨利潤都創下了**新高**。

2) 流動收益型事業順利發展

- 合併收購了酒店運營公司“**Sky Court Hotel Co., Ltd**”。
- 在雅加達于12月開始運營面向日本人的酒店式公寓（共90間客房）。
- 面向訪日外國遊客的旅館“Planetyze Hostel” 將於2月13日在東日本橋開業。
- **出租辦公室事業將新開2家分店**，店鋪總數上升到6家。

第3季度集團業績的概要

(單位：百萬日元)

	FY 2016/3 4~12月	銷售額 利潤率	FY 2017/3 4~12月	銷售額 利潤率	FY 2017/3 全年業績預期	全年業績預期的 完成率
銷售額	17,356	—	27,168	—	41,000	66.3%
營業利潤	4,521	26.1%	6,904	25.4%	8,500	81.2%
利潤總額	4,221	24.3%	6,534	24.1%	8,200	79.7%
淨利潤	4,283	24.7%	4,513	16.6%	5,600	80.6%

專注于東京都心的中小型辦公大樓，維持著公司的高收益體質。完成了全年計劃約80%的利潤額。

集團收支計算書

(單位：百萬日元)

	FY 2016/3 4~12月	FY 2017/3 4~12月
銷售額	17,356	27,168
重新規劃事業	12,821	22,399
不動產證券化事業	145	—
大樓租賃事業	1,592	1,285
仲介事業	1,233	922
物業管理事業	1,097	1,280
其他事業	466	1,281
銷售總利潤	7,048	10,012
重新規劃事業	4,246	7,403
不動產證券化事業	145	—
大樓租賃事業	825	698
仲介事業	1,082	744
物業管理事業	499	557
其他事業	248	609
銷售費及一般管理費	2,526	3,108

	FY 2016/3 4~12月	FY 2017/3 4~12月
營業利潤	4,521	6,904
營業外收益	13	7
營業外費用	313	377
利潤總額	4,221	6,534
特別損益	1,245	0
法人稅等	1,186	2,023
非支配股東損益	▲2	▲1
淨利潤	4,283	4,513

RP事業的銷售額和毛利均獲得大幅增長。
利潤率也維持在較高水準，拉動著公司的整體業績。
※RP是replanning的縮寫，指重新規劃事業。

大樓租賃事業和買賣仲介事業減少。

從去年開始的酒店運營以及出租辦公室事業獲得了很大的發展，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12億日元。

集團Balance Sheet - 資產 -



(單位：百萬日元)
增減額
(與2016年3月末比)

	2015年 3月末	2016年 3月末	2016年 12月末	增減額 (與2016年3月末比)
流動資產	37,452	51,365	51,001	▲364
現金及存款	12,686	15,413	15,050	▲363
盤存資產	23,480	32,714	34,143	+1,428
明細) 重新規劃事業	22,340	27,189	26,709	▲480
酒店事業	1,140	5,525	6,134	+608
海外事業等	—	—	1,299	+1,299
其他流動資產	1,285	3,237	1,806	▲1,430
固定資產	2,971	2,718	8,272	+5,553
有形固定資產	2,483	1,919	7,201	+5,281
無形固定資產	76	278	553	+275
投資等其他資產	412	520	517	▲3
資產總計	40,424	54,084	59,273	+5,189

盤存資產方面，酒店事業增加了6億日元，海外案件增加了13億日元。另一方面，在RP事業方面，減少了5億日元（其中RP銷售16棟，RP購入22棟）。

因為結轉虧損金得到了消解，遞延稅金資產減少了12億日元。

隨著以長期持有為目的的酒店開發用地的購入（9月），有形固定資產增加了50億日元。

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 12月末	增減額 (2016年3月末比)
流動負債	3,550	7,641	7,499	▲142
短期借入資金等	1,004	3,353	3,956	+602
未支付法人稅等	221	973	356	▲616
其他的流動負債	2,324	3,314	3,185	▲128
固定負債	14,172	16,298	18,265	+1,967
長期借入資金・公司債券	12,988	15,055	16,945	+1,889
其他固定負債	1,183	1,242	1,320	+77
負債總計	17,723	23,939	25,764	+1,824
股東資本	22,693	30,144	33,589	+3,444
其他	8	▲0	▲80	▲80
淨資產總計	22,701	30,144	33,508	+3,364
負債・資本總計	40,424	54,084	59,273	+5,189

自有資本比率的變遷

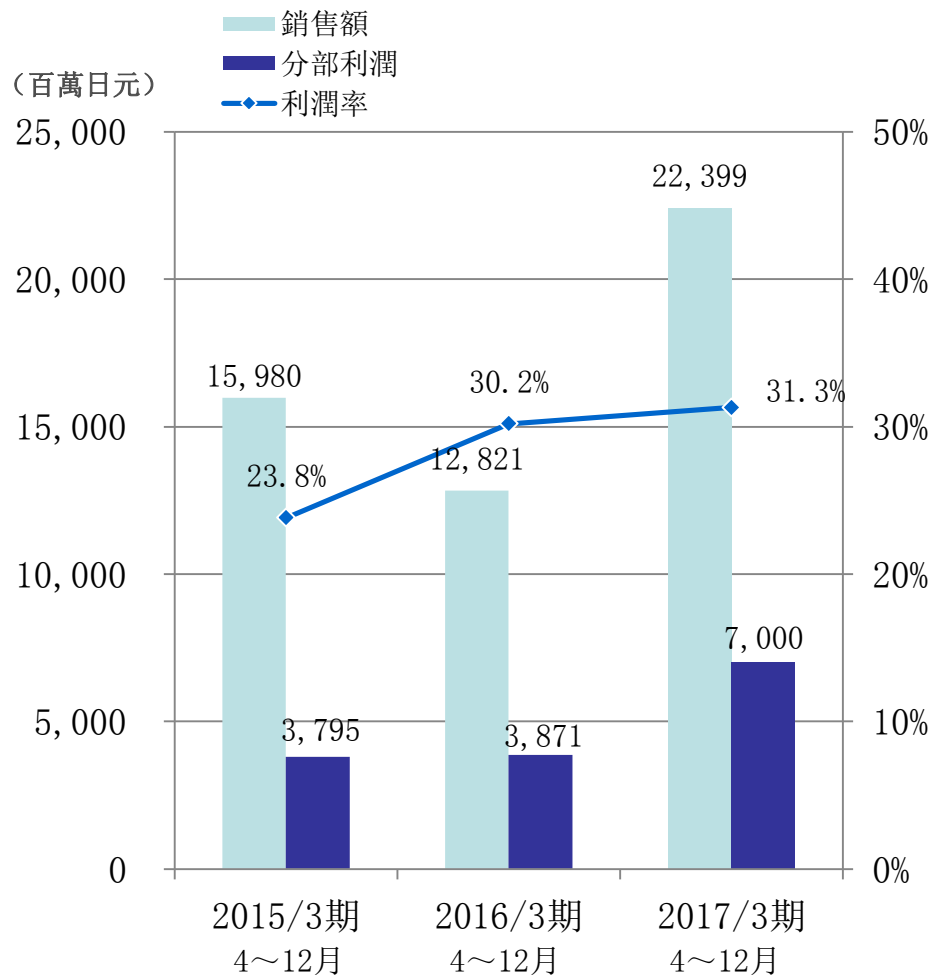
2015年3月末	2016年3月末	2016年12月末
56.2%	55.7%	56.5%

酒店事業項目的借入資金增加了24.9億日元，12月末的有息負債餘額為209億日元。

季度淨利潤（+44.6億日元）和財年末分紅金額（▲10.6億日元）的差額，即利潤盈餘增加了（34.4億日元）。

重新規劃 (RP) 事業

(單位: 百萬日元)	FY 2016/3 4~12月	FY 2017/3 4~12月	增減
銷售額	12,821	22,399	+74.7%
分部利潤 ^(注1)	3,871	7,000	+80.8%
利潤率	30.2%	31.3%	+1.1%p
買入棟數	24棟	22棟	▲2棟
銷售棟數	16棟	16棟	±0棟
財年末庫存棟數	35棟	49棟 ^(注2)	+14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，我們花了約一年時間進行項目推進。對於特定的客戶，我們努力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，與此同時，對我們公司客戶的直接銷售也有了顯著增加，因此**利潤率提高到了33%**。
- 在出售的16棟大樓中，除去中期的RP項目，**平均事業期間是324天**。
- 季度末（12月末）的庫存是49棟（其中酒店事業相關有6棟，海外相關事業4棟）、**盤存資產金額為341億日元**（其中酒店事業相關為61億日元，海外事業相關為13億日元）

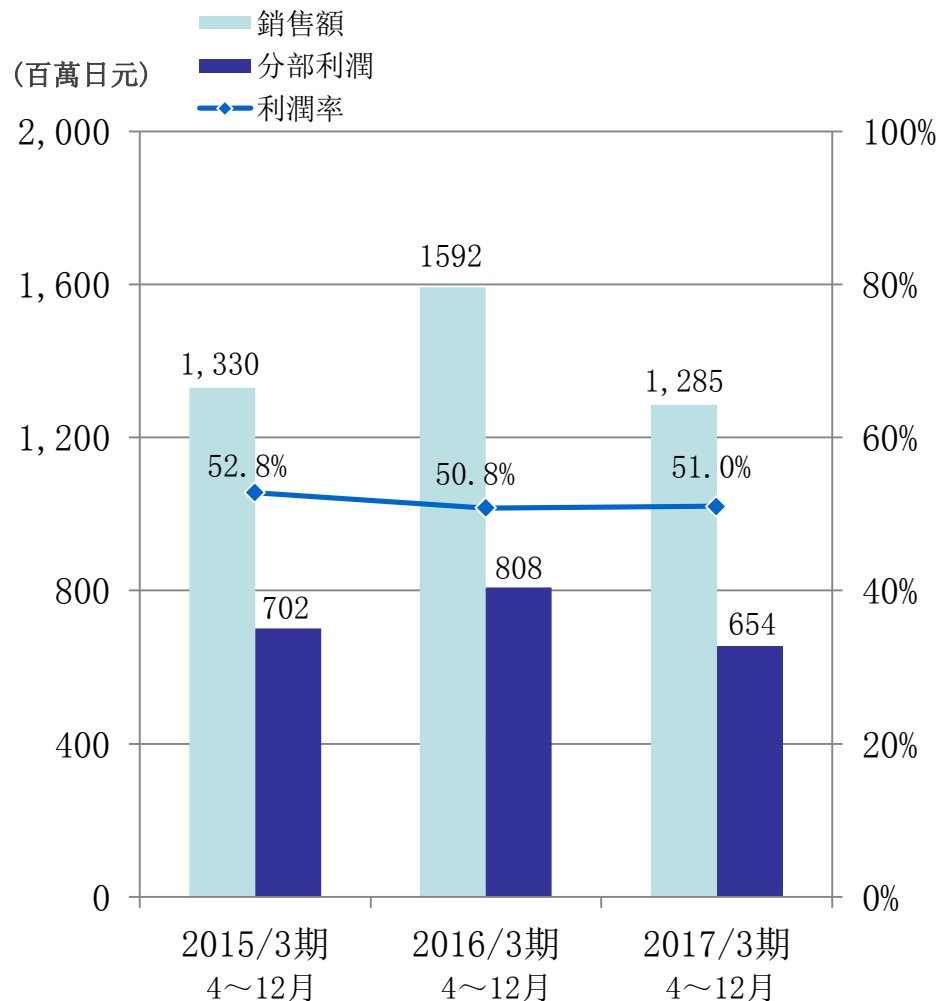
※除上述以外，1月末買入并完成簽約的案件有RP物業8棟，總計39億日元。

(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，但不包括海外項目。

(單位: 百萬日元)	FY 2016 /3 4~12月	FY 2017/3 4~12月	增減
銷售額	1,592	1,285	▲19.3%
分部利潤	808	654	▲19.0%
利潤率	50.8%	51.0%	+0.2%p

- 運營約兩年半的高收益的中等規模的大樓，于本財年第1季度成功出售，因此大樓租賃事業銷售額和利潤額有所減少（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

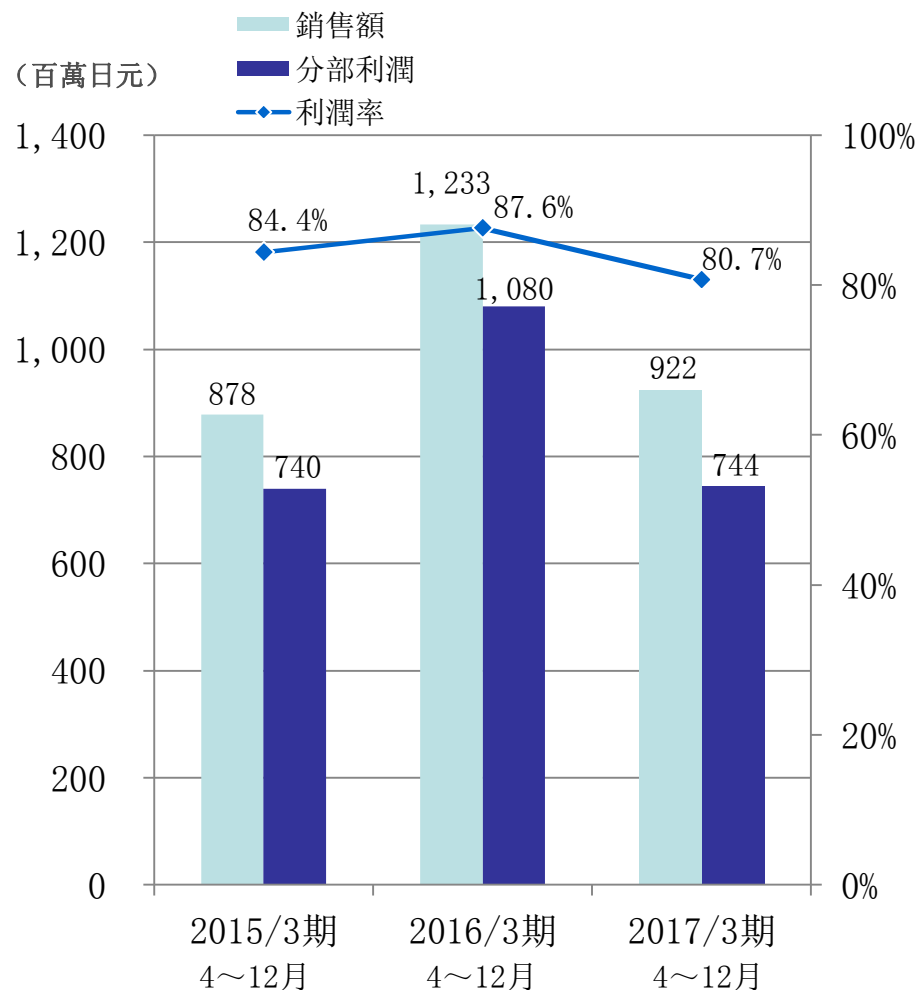
(單位：百萬日元)	FY 2016/3 4~12月	FY2017/3 4~12月	增減
銷售額	1,233	922	▲25.1%
分部利益	1,080	744	▲31.1%
利潤率	87.6%	80.7%	▲7.0%p

<買賣仲介>

- 不動產市場出現局部過熱的情況下，一部分金融機關對不動產投資的融資持謹慎態度。另外由於日元升值，海外投資家處於觀望的態度，在這種情況下我們沒有切實解決客戶真正的需求，銷售額和利潤額均有所減少。

<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，PM受託物業數量增加，銷售額和利潤都獲得了增長。
- 在RP物業的商品化流程中，**立足于租戶視點的高水平企劃能力成為了提高大樓附加價值，早期實現滿租的原動力**，為公司的整體收益做出了貢獻。
。 ※PM是Property Management的縮寫，指物業管理。



(單位：百萬日元)	FY 2016/3 4~12月	FY2017/3 4~12月	增減
銷售額	1,097	1,280	+16.6%
分部利潤	499	594	+18.9%
利潤率	45.5%	46.4%	+0.9%p

<物業管理事業>

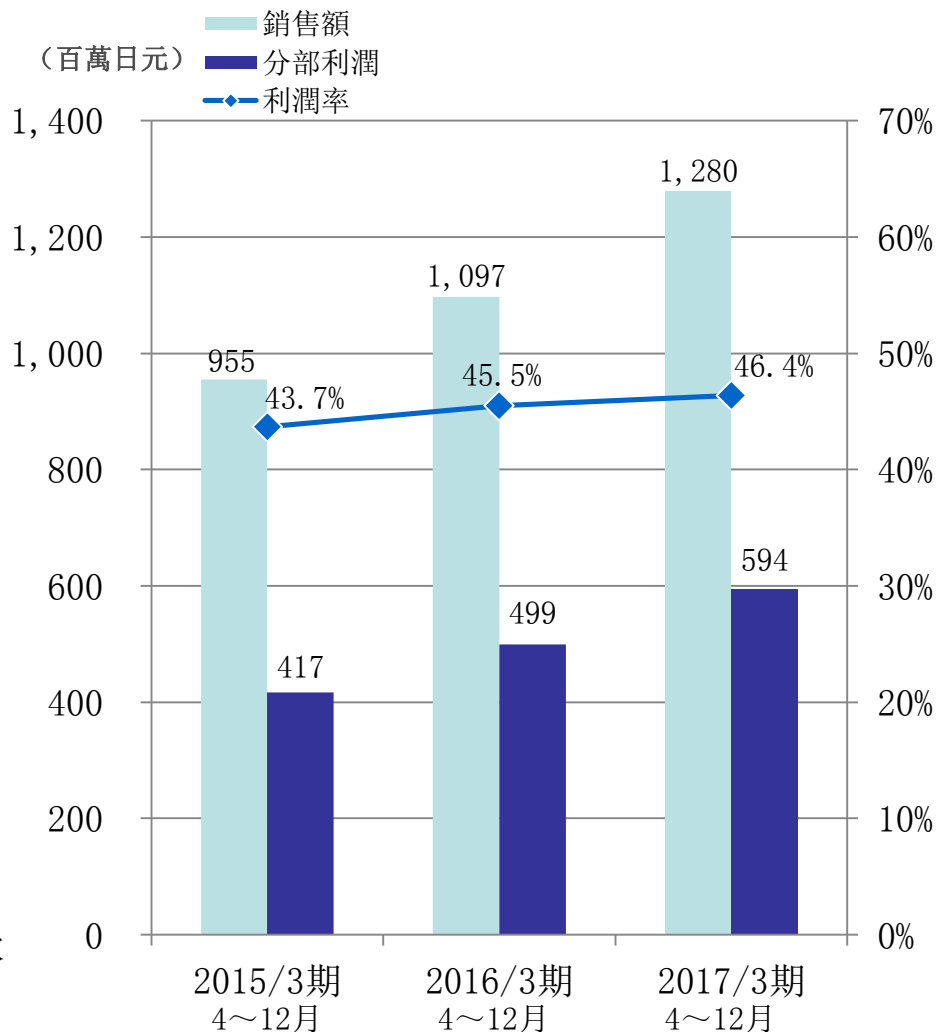
- 銷售額和利潤都獲得了增長
- 季度末受託棟數為356棟（比上個財年末增加了41棟）
- 出租率96.5%（同▲0.2%p）

【受託棟數與出租率的變遷】

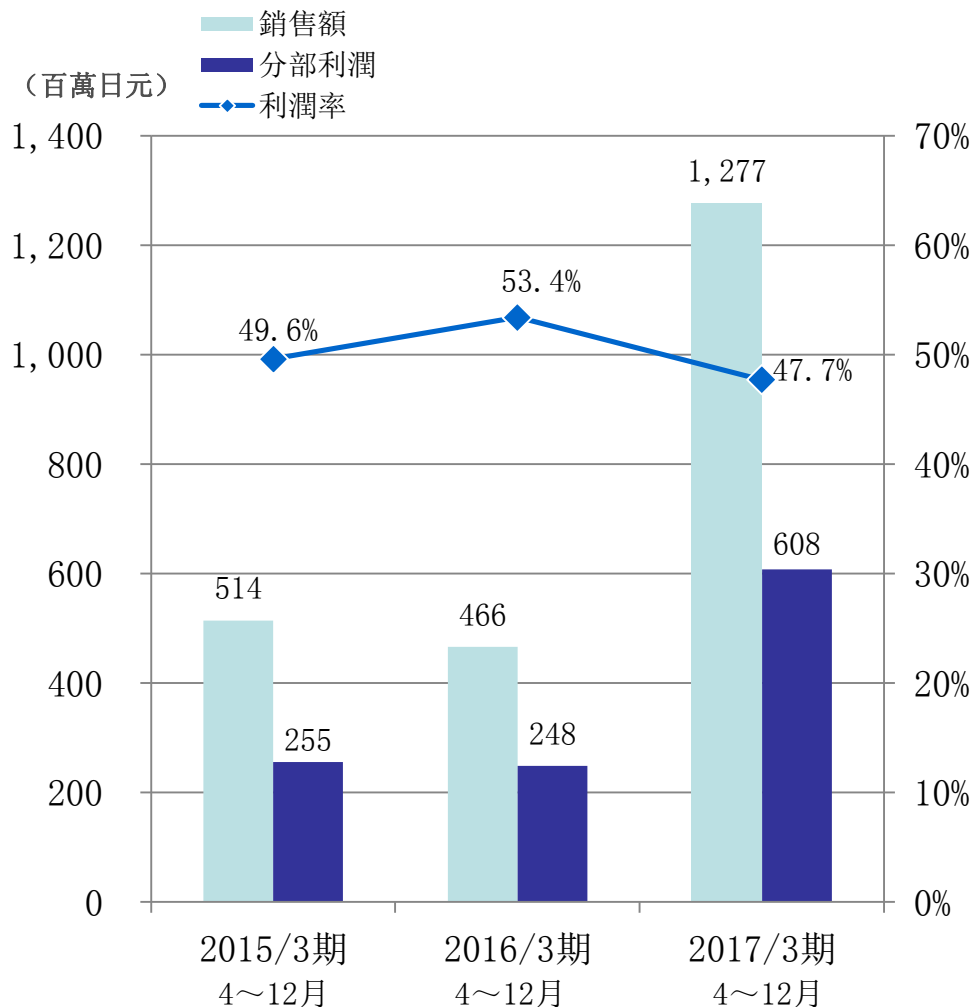
	受託棟數	出租率
2014年12月末	255棟	97.2%
2015年12月末	315棟	96.3%
2016年12月末	356棟	96.5%

<大樓維護事業>

- 隨著物業管理受託棟數，大樓維護受託管理棟數以及單次業務的增加，銷售額和利潤額都獲得了增長。



(單位: 百萬日元)	FY 2016/3 4~12月	FY2017/3 4~12月	增減
銷售額	466	1,277	+174.1%
分部利潤	248	608	+144.8%
利益率	53.4%	47.7%	▲5.7%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了解和支持，並努力加快了保證審查的進度，銷售額和利潤額都獲得了增長。

<建設策劃事業>

- 因為專注於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，銷售額減少，但利潤有小幅增長。

<會議室出租事業>

- **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增長

(FY2017/3 的4~12月 銷售額2億8千1百萬日元，分部利潤8千7百萬日元)

<酒店運營事業>

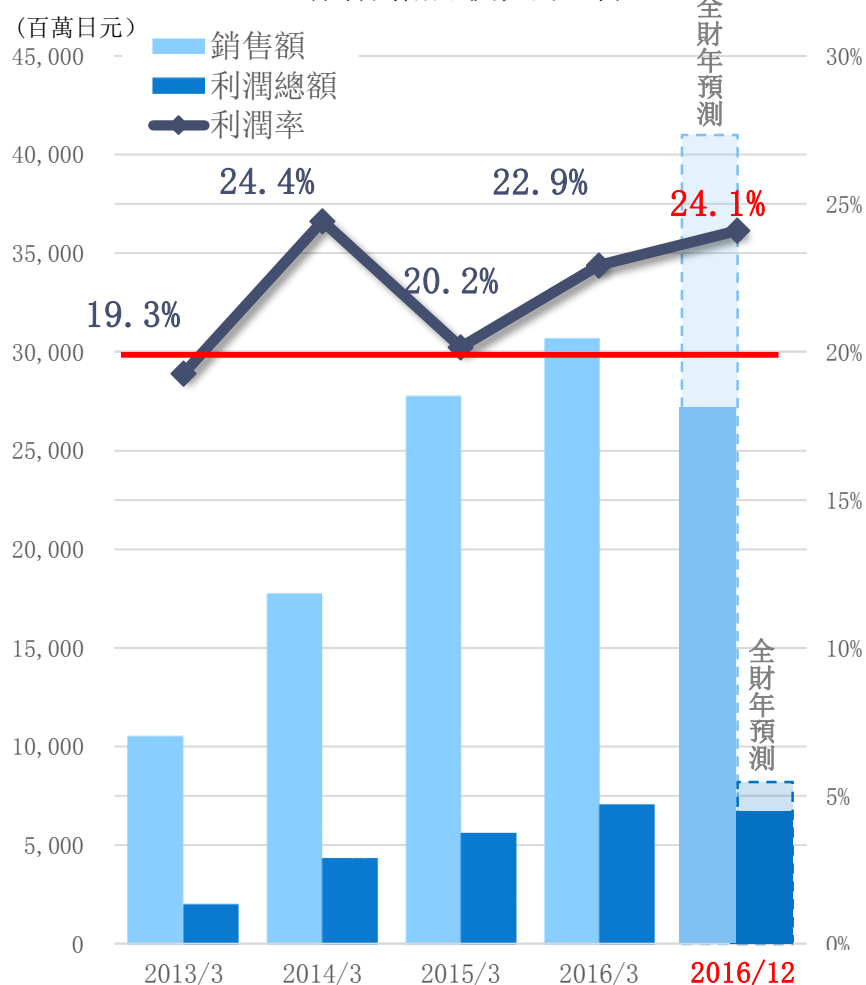
- 與中國春秋集團的共同品牌“春秋陽光”的1號店在4月盛大開業以後，**以96%的高入住率持續增長**，客房單價也得到了提高。銷售額和利潤額均獲增長。

(FY2017/3 的4~12月 銷售額5億4百萬日元，分部利潤1億2千3百萬日元)

重要經營指標的變遷

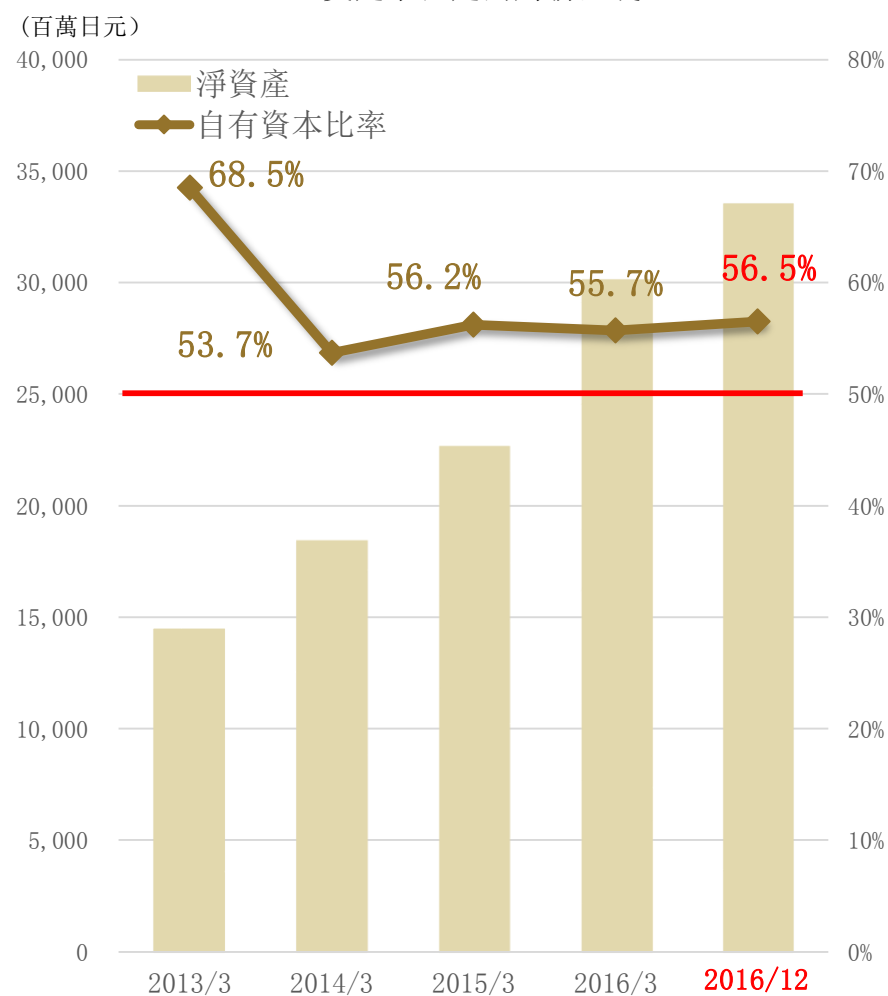
■ 利潤率的變遷

(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

世界經濟緩慢增長， 但前景依然不明朗

美國收入和僱用情況的改善推動了發達國家的經濟增長。今後的世界經濟也將**以發達國家為中心，整體繼續保持緩慢增長的趨勢**。另一方面，以中國為主的發展中國家，經濟下行似乎已經見底，但恢復的腳步依然沉重。

因自己國家最重要這種內向型民粹主義的抬頭，**美國新政權經濟政策的不確定性**，英國脫離歐盟而導致的經濟不安，新興國家的發展鈍化這一系列現象出現，**今後世界經濟形勢的前景依然不明朗**，並且很容易受到政治事件和地緣政治學風險的影響。

日本政府定下了2020年實現名目GDP600兆日元的目標，迄今為止的三支箭目標得到了進一步強化。通過改革工作方式，創造讓女性更容易活躍發展的社會環境，放寬限制，來推進**“一億總活躍”的社會目標**，以強化經濟發展和利潤分配的良好循環。

融資環境持續良好

因為日本銀行金融緩和政策的持續和長期利率走低，對於不動產融資，**銀行方面目前預計還將保持積極的態勢**。此外，對於租賃住宅的融資，一部分金融機構開始顯現消極的態度。

處於都心的中小型的收益性大樓是我們公司業務的一部分，在老齡化和融資環境良好的背景下，出於**海外投資，遺產繼承對策和資金運用這些目的的不動產購買今後也將持續活躍**。

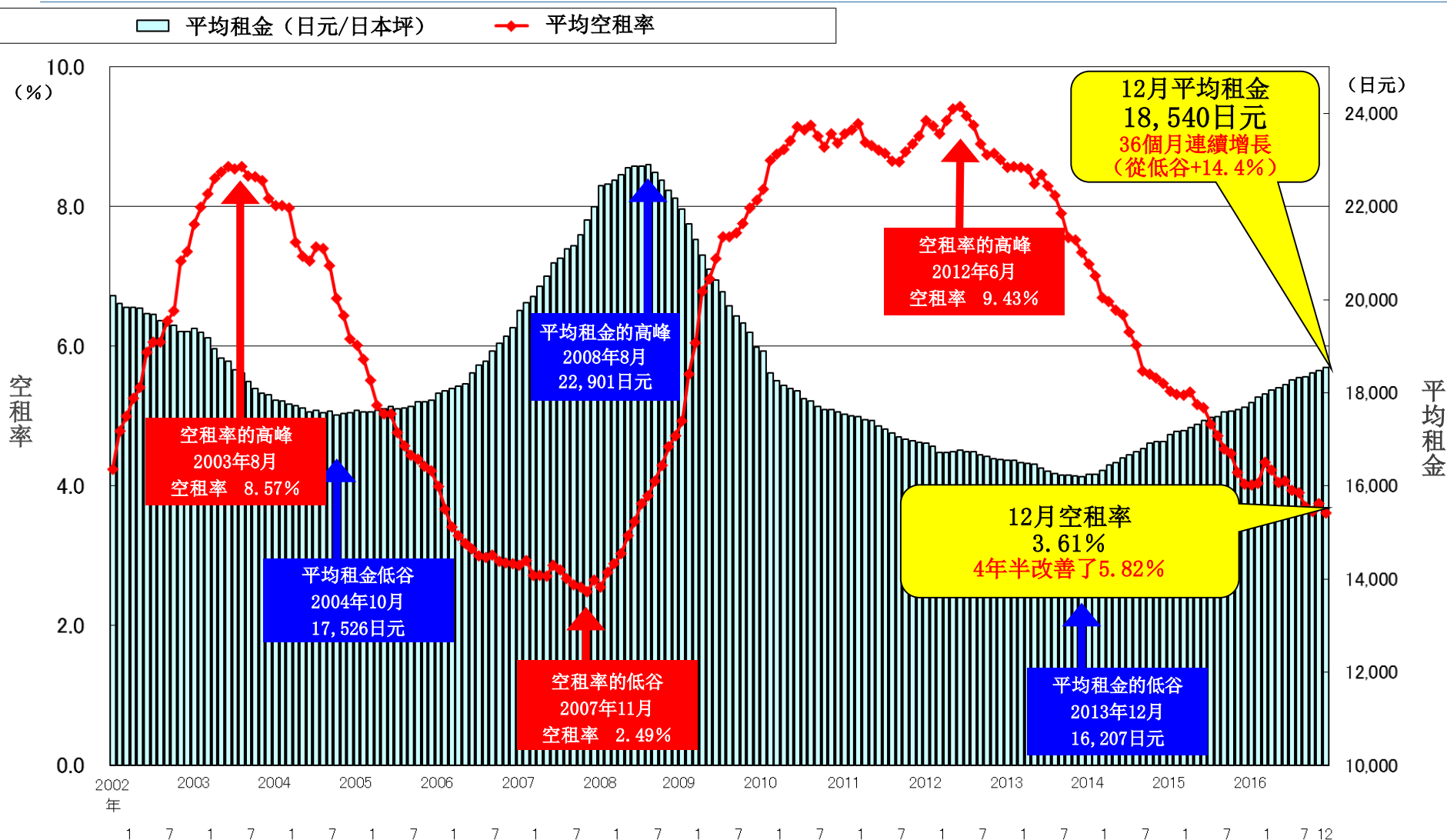
為了實現觀光立國，政府進行旅館行業法的修改。**2016年訪日外國遊客人數達到了2403萬人，住宿設施的不足成為迫切需要解決的課題**。並且，訪日遊客呈現出**從大都市向地方城市分散**的趨向。在住宿總人次方面，地方城市的增長超過了三大都市圈。

東京都心的辦公大樓 市場呈現供需膠著的 狀態

由於業務規模的擴大，企業辦公大樓的搬遷和擴容現象持續活躍，東京都心5區的平均空租率繼續維持在低水準，與此同時，租戶依然具有較高的成本意識，所以平均租金止于小幅增長。此外，供需持續膠著，由於市場的恢復期較長，也出現了租賃市場的循環即將呈現反轉的預測。

以地段優越的東京都心辦公大樓為中心，資訊通信行業，人力資源行業，不動產行業等公司的辦公大樓的搬遷需求旺盛，**招租租金的提高和租約更新時的加租交涉現象有所增長**，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

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，首先為了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

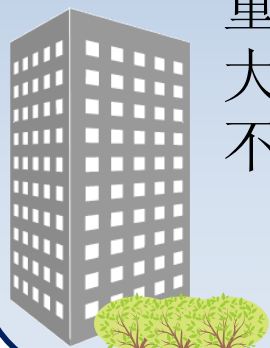
- 真誠傾聽客戶的需求，即便是小困擾也不惜時間和勞力去認真解決。
- 順應客戶的視角不斷變化，挑戰，創造和前進。
- 以各部門共同協作為基礎，以連鎖複合的方式創造出高附加價值。



員工是主角。共振的經營

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

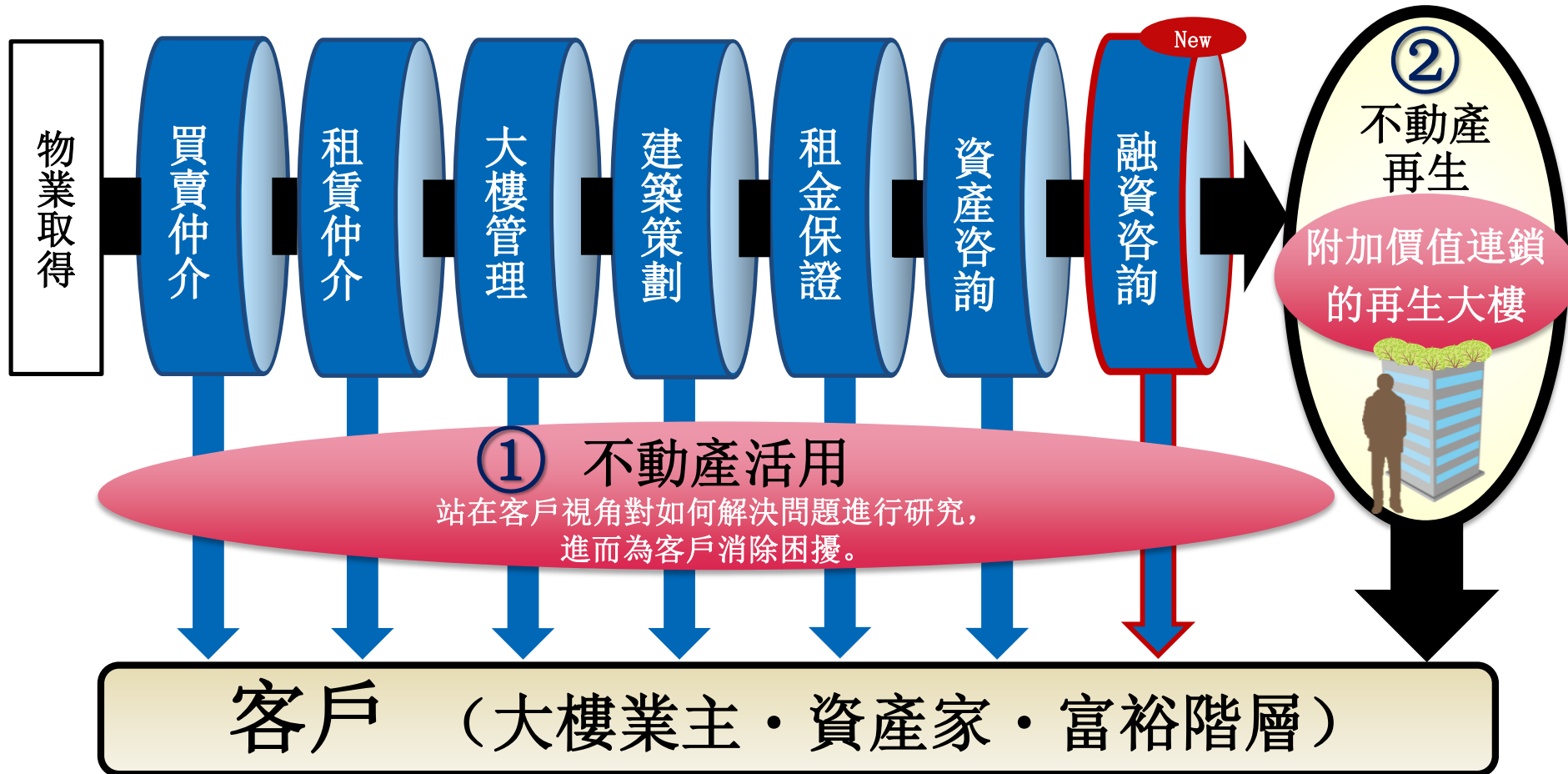
酒店持有・運營
酒店開發・再生・銷售
酒店以及運營公司的M&A

海外事業

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

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。



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」。不斷以客戶視角研究問題，通過營造「**高品質與魅力**」來挖掘出物業本身還未被察覺的市場價值和不動產價值，然後以合適的價格銷售給資產家和富裕階層。售後的溫馨服務能贏得客戶深深的信賴，也可以促成將來的存儲收益。

售後服務項目

出售再生物業

租賃仲介

大樓管理・運營

大樓維護

租賃保證

企劃・設計

重新裝修工程

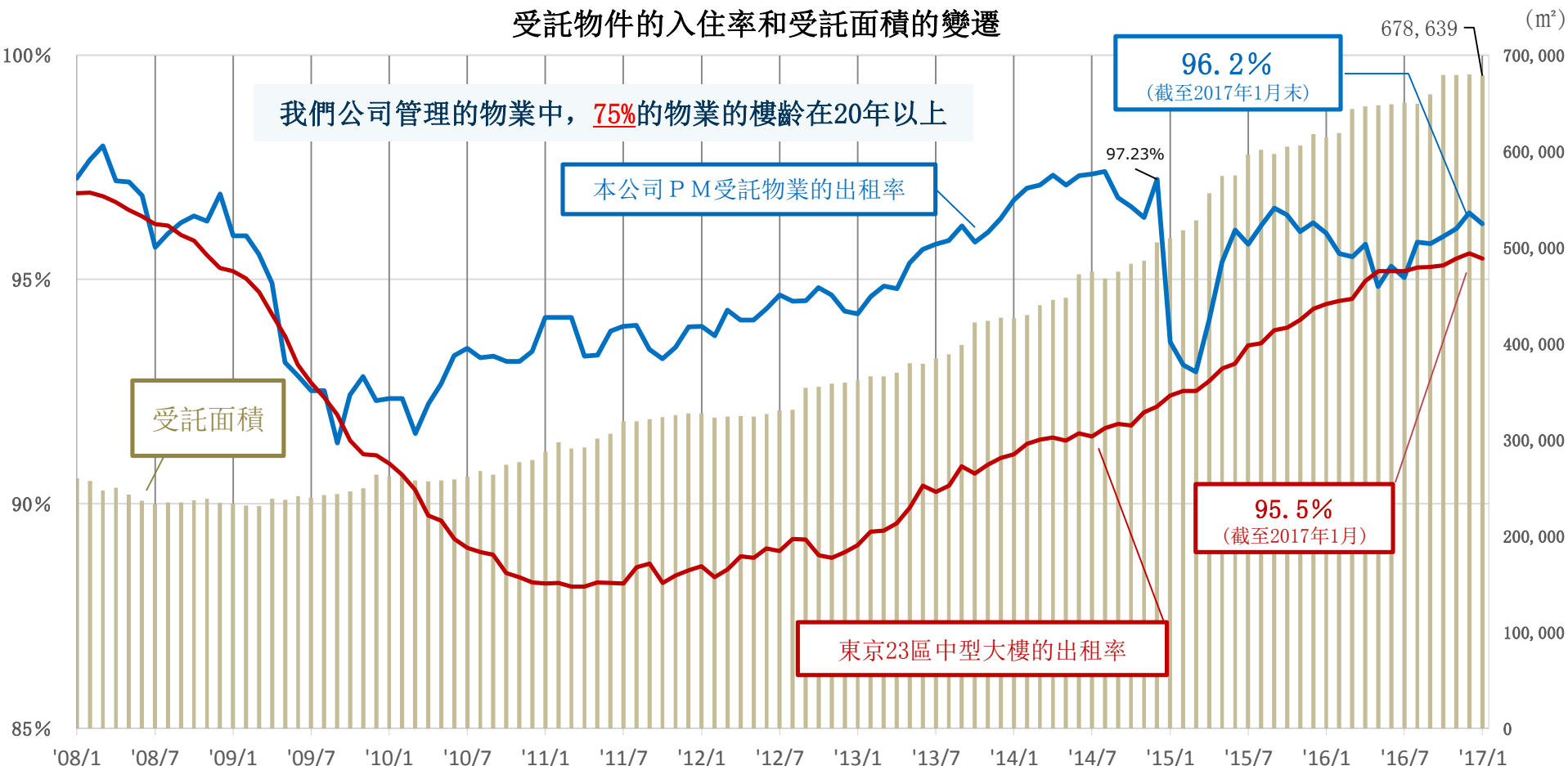
資產諮詢

銷售仲介

“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

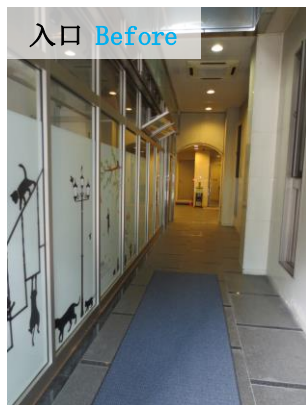
注：關於本公司PM受託物業的出租率

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。

動員公司內部力量 實現物業價值最大化



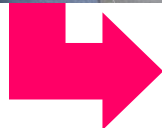
外觀 After



入口 Before



入口 After



※1 業主對建築物內的住宅、經營性用房等專有部分享有所有權，對專有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的權利。

像酒店一樣明亮寬敞

- ①從租賃仲介部門的老客戶那兒購入區分所有權*1的大樓。然後通過整理，成為大樓的唯一業主。
- ②為了升級改造，通過協商讓現有的三個租戶搬出。
- ③解體一樓的店鋪，把門面擴大兩倍，空間擴大2.5倍。改善採光照明，將入口變得明亮寬敞。
- ④通過升級改造，建成了精心設計的辦公室。修正了最頂層的部分，使其符合法律規章的要求。
- ⑤7層原本空著的樓層不到半年時間以高出現有租金3成的租金水平實現了滿租。
- ⑥出售給了曾經有過生意往來的買主。

步行10分鐘範圍內，可利用5個車站9條路線

【物業概要】

- 地址：東京都中央區銀座
- 結構：鋼筋混凝土，鋼筋水平屋頂，地下1層地上10層。
- 竣工：1991年（屋齡26年）
- 用途：辦公室，公寓住宅，店鋪，停車場
- 占地面積：196.04m²（59.30日本坪）
- 建築面積：1,395.66m²（422.18日本坪）



室內 After

精心設計的配套辦公室



室內 After

2016年11月25日

贊助設立在越南國立峴港大學的日語講座。

這個講座面向峴港大學全體在校學生，**以幫助學生掌握日語和學習日本文化為目的**進行授課。對於在越南峴港進行高級專業學習的學生，我們希望通過支援他們的學習，來幫助他們跨越語言的壁壘，掌握日語能力和學習日本文化。越南人民勤勞正直的民族個性和日本非常相近，我們希望通過支援，讓更多的越南人在日本企業中能夠活躍發展。通過贊助日語講座，**增加優秀越南學生在日本就業的機會，加強人與技術的交流**，進而為日越兩國建立強有力的信賴和協作關係做出貢獻。



在峴港大學的簽字儀式

2016年12月14日

我們公司的股票入選了由東京證券交易所和日本經濟新聞社共同算出的**“JPX日經中小股票指數”**的構成股票。

“JPX日經中小股票指數”是在中小股票中，通過考察資本的有效活用，重視投資者的經營觀念等，由**“對於投資者來說有較高投資魅力的公司”**構成的新股價指數。從以東京證券交易所的市場1部，市場2部，Mothers市場，JASDAQ市場為主市場的普通股票中選出200股來構成的這個指數，預計將從2017年3月13日開始計算。

我們公司以東京都心5區為中心，致力於從客戶視角出發的不動產再生和活用。公司的綜合業績，從2012年3月會計年度開始，連續5年實現了銷售額和利潤額的雙增長。並且，當前財年第3季度的自有資本比率是56.5%，經常利潤率達到了24.1%。我們認為這次入選，是對我們公司**持續的發展，健全的財務和高水準收益**的一個肯定。



SUN FRONTIER



3) 成長戰略

在“流動”事業中創造收益，
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

印度尼西亞&越南

在出租會議室和辦公室事業上 新設兩個據點

Vision Center 田町

2017年3月1日
新開業!

從JR“田町”站步行僅需2分鐘

外觀



提供了8個分區，
可供8到126人的使用

Vision Center 橫濱

2017年3月1日
新開業!

從JR“橫濱”站步行僅需5分鐘



提供了6個分區，
可供30到100人的使用



<出租會議室的方針>

隨客戶視角改變自身，
真心實意地傾聽
并實現客戶的需求。



第1處據點“Vision Center 東京”于2015年4月開業，**僅用了半年就實現了盈利**，客戶人數穩定增長。我們有一隻非常了解東京都心地區的租賃仲介隊伍，通過他們的介紹，**地段優越的後續項目**也陸續啟動中。

2017年3月第5和第6家分支
“Vision Center 田町”和“Vision Center 橫濱”
即將開張。

面向訪日外國人的旅社 “Planetyze Hostel” 開業

外觀



把一棟辦公大樓轉變為旅社


2017年2月13日
新開業!



宿舍式的房間



旅社大堂的交流空間

 從都營淺草線“東日本橋”站步行僅需4分鐘（沿靖國路）

2017年2月13日，面向訪日外國人的“Planetyze Hostel”即將在東日本橋開業。這家酒店是我們和Travelience株式會社一起運營的。Travelience公司以歐美國家的遊客為主要對象，提供網上旅行指南的服務。我們公司被選為了復興廳“新東北”擴大交流的模範事業，作為官民聯合一起向東北導入外國遊客的項目，為東北地區的觀光復興作出貢獻。

Planetyze Hostel

【設施概要】

地址：東京都中央區東日本橋2-24-9
構造：鋼筋結構 地上10層
完工年份：1987年（屋齡30年）
用途：簡易旅館（旅社）
佔地面積：109.45 m²（33.10日本坪）
建築面積：784.65 m²（237.35日本坪）
構成：1 F 大堂&咖啡店&酒吧
2 F 辦公室
3 F ~ 10 F 住宿設施
住宿人數：104名
客房類型：雙人房、大床房、
兩層上下床式的宿舍
附帶設施：免費Wi-Fi、咖啡店&酒吧、
自助洗衣機、乾燥機
接待語言：日語、英語、法語、中文
葡萄牙語、泰語

【旅社運行體制】

所有者：陽光不動產株式會社
運營委託者：Sun Frontier Community
Arrangement Co., Ltd.
（陽光不動產的完全控股子公司）
運營受託者：Travelience 株式會社

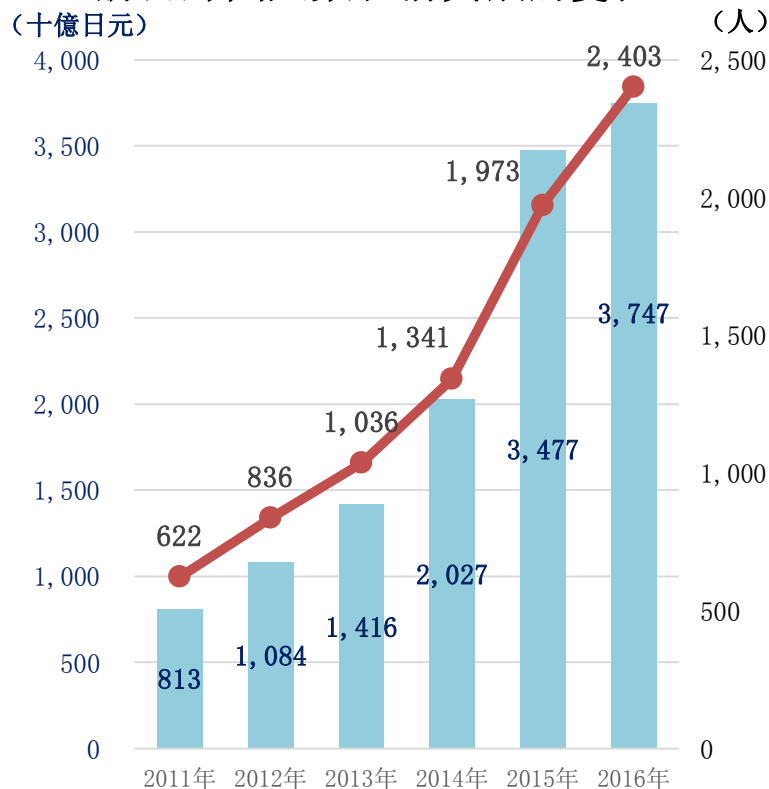
訪日外國人數的變遷和訪日人口的比例



2016年訪日外國人數達到了**突破了2,403萬人（與前年相比增加了21.8%）**。

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擴展事業。

訪日外國人數和消費額的變化



※出處：根據日本政府觀光局和觀光廳的資料製成。

訪日外國人數的變遷和訪日人口的比例

國名	2015年	2016年	增長率 (%)	人口 (百萬人)	總訪日人口比例
1 中國	4,993,689	6,372,984	+27.62	1,373.49	0.46%
2 韓國	4,002,095	5,090,308	+27.19	50.61	10.06%
3 台灣	3,677,075	4,167,429	+13.34	23.49	17.74%
4 香港	1,524,292	1,839,170	+20.66	7.31	25.16%
5 美國	1,033,258	1,242,705	+20.27	321.60	0.39%
6 泰國	796,731	901,426	+13.14	68.83	1.31%
7 澳大利亞	376,075	445,188	+18.38	23.94	1.86%
8 馬來西亞	305,447	394,237	+29.07	31.18	1.26%
9 菲律賓	308,783	361,813	+17.17	5.53	6.54%
10 新加坡	268,361	347,838	+29.62	102.15	0.34%
總數	19,737,409	24,039,001	+21.79	7,206.31	0.33%

※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

酒店事業的理念和開展狀況

— 面向入境遊客的都市型觀光酒店 —

“溫馨酒店”

1. 注重客戶視角，并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

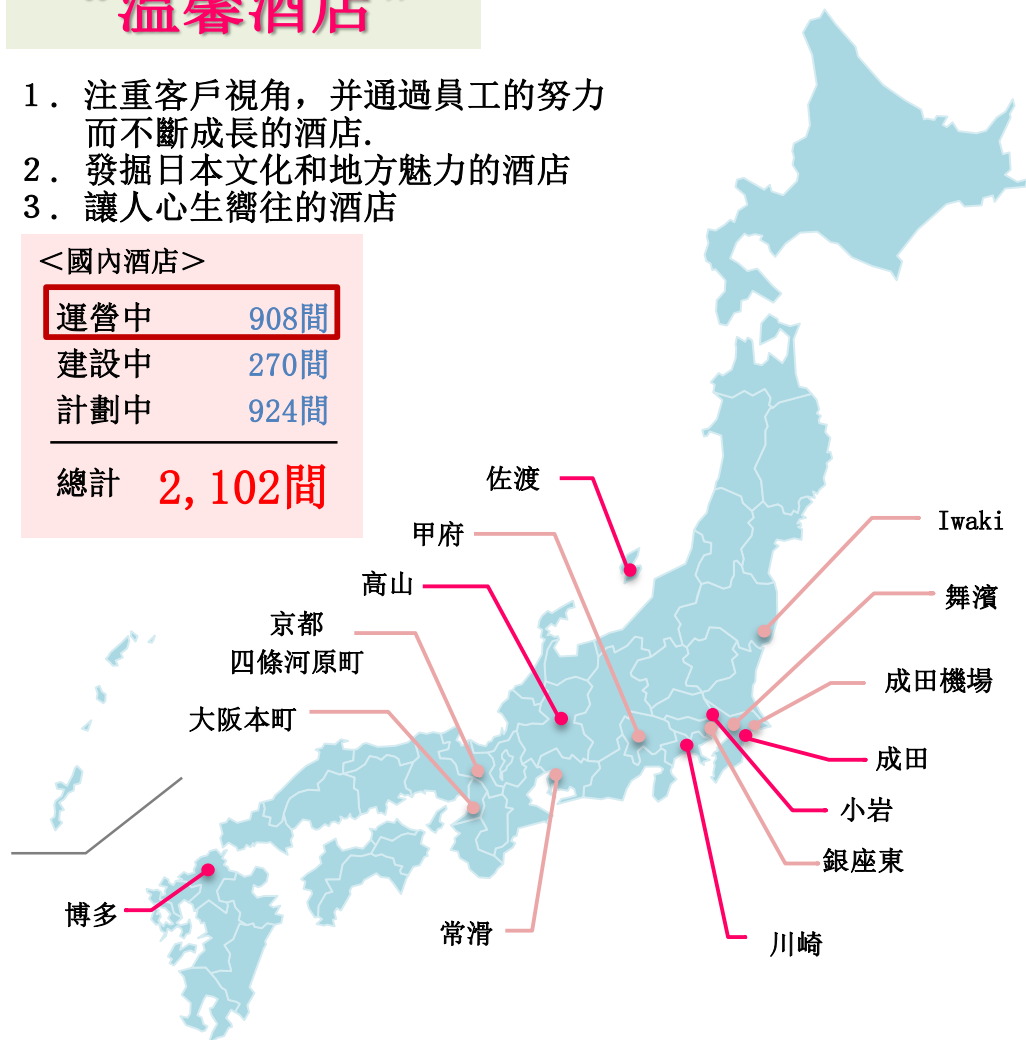
<國內酒店>

運營中 908間

建設中 270間

計劃中 924間

總計 2,102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	—	—	Iwaki	150
運營中	2016年4月	共同	常滑	194
運營中	—	自社	川崎	200
運營中	—	自社	小岩	105
運營中	—	自社	成田	100
運營中	—	自社	博多	159
建設中	2017年4月	自社	舞濱	80
建設中	2017年7月	他社	甲府	190
計劃中	2017年9月	自社	高山	80
計劃中	2018年上期	自社	銀座東	137
計劃中	2018年上期	自社	佐渡	115
計劃中	2018年上期	未定	成田機場	210
計劃中	2018年下期	自社	大阪本町	193
計劃中	2019年上期	自社	京都四條河原町	189

除了與春秋集團的共同品牌“SPRINGSUNNY”，在東京都中心，自有品牌的中高檔酒店也在計劃中。
“針對入境需求的都市型觀光酒店”也在開展中。

共同品牌
酒店



自有品牌
酒店



SUN FRONTIER

以M&A的方式收購了酒店運營公司

“Sky Court Hotel Co., Ltd.”（天空之苑酒店公司）



2016年12月1日，通過我們公司的子公司陽光酒店管理株式會社，取得了“Sky Court Hotel Co., Ltd.”百分之一百的股權。該公司以首都圈為中心，運營著4家酒店。每一家酒店的地理位置和檔次都非常適合接待入境旅行團和自由行遊客。今後我們會努力提高酒店的附加價值，讓顧客更加滿意，同時，也會努力提高酒店的收益，以促進公司整體的成長和發展。

4棟564間客房
2016年12月
開始運營

運營酒店的介紹

川崎天空之苑酒店



- 所在地：神奈川縣川崎市
- 客房數數：200間
- 佔地面積：1,175.09m²
(355.46日本坪)
- 建築面積：4,463.67m²
(1350.26日本坪)

小岩天空之苑酒店



- 所在地：東京都江戸川區
- 客房數數：105間
- 佔地面積：717.34m²
(216.99日本坪)
- 建築面積：2,759.01m²
(834.60日本坪)

成田天空之苑酒店



- 所在地：千葉縣成田市
- 客房數數：100間
- 佔地面積：1,526.04m²
(461.62日本坪)
- 建築面積：2,137.66m²
(646.64日本坪)

博多天空之苑酒店

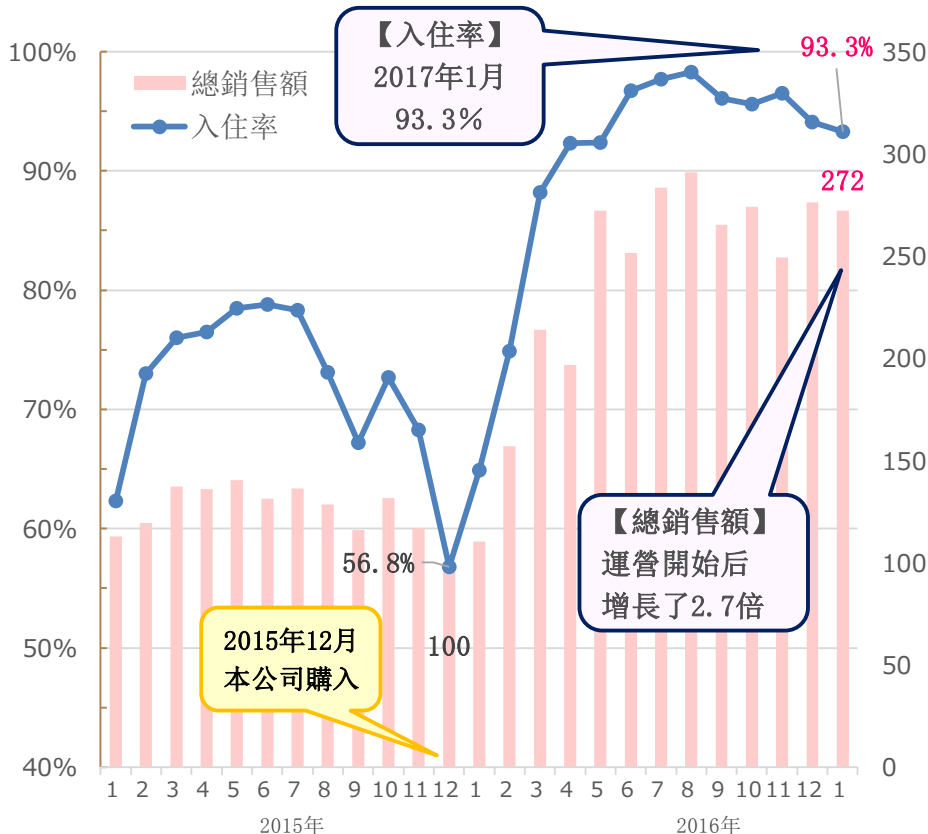


- 所在地：福岡縣福岡市
- 客房數數：159間
- 佔地面積：808.09m²
(244.44日本坪)
- 建築面積：3,383.79m²
(1,023.59日本坪)

總銷售額和入住率的變遷

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】
2017年1月
93.3%

【總銷售額】
運營開始后
增長了2.7倍



外觀



2016年4月25日
開業慶典



頂層的家庭套房

- <主要翻新內容>
- 保安系統的強化
 - 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
 - 酒店正門入口的重新設計
 - 餐廳擴建



擴建的餐廳

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，員工在意識上取得了很大進步，加上春秋集團的客戶輸送力，使自主自發的一體化服務品質得到了提高。酒店入住率以96%的高水準變遷。運營開始后銷售額增加了2.7倍。

<酒店大樓概要>

- 地址：愛知縣常滑市新開町
(從中部國際機場坐電車只需3分鐘，位於名鐵機場線，常滑站前)
- 客房數：194 (人工溫泉大浴場)
- 竣工：2008年1月 (屋齡8年)

2017年預計開業的酒店

舞濱

預計于
2017年4月
開業

效果圖



公司原創品牌 (名稱未定)

目標客戶群是迪士尼遊樂場的遊客

【物業概要】

- 所在地：千葉縣浦安市
- 構造：鋼筋混凝土結構，水平屋頂
地上5層
- 完工：預計2017年4月
- 客房數：80間
- 佔地面積：1,623.11m² (490.99日本坪)
- 建築面積：2,998.55m² (907.06日本坪)

甲府

預計于
2017年7月
開業

效果圖



Dormy Inn 甲府丸之內 (暫定)

Kyoritsu Maintenance運營的高品質商業酒店

【物業概要】

- 所在地：山梨縣甲府市
- 構造：鋼筋結構，水平屋頂
地下1層地上9層
- 完工：預計2017年7月
- 客房數：190間
- 佔地面積：1,476.01m² (446.49日本坪)
- 建築面積：6,320.90m² (1,912.07日本坪)

高山

預計于
2017年9月
開業

效果圖



公司原創品牌 (名稱未定)

深受訪日外國人歡迎的高山區域

【物業概要】

- 所在地：岐阜縣高山市
- 構造：木造鍍鋅鋼板
地上2層
- 完工：預計2017年9月
- 客房數：81間
- 佔地面積：2,421.34m² (732.45日本坪)
- 建築面積：1,848.11m² (559.05日本坪)

(註) 照片和規模等是目前的計劃，今後可能發生變化。

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，充實運營能力，
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)


海外事業的理念和發展狀況

理念 “为了亚洲各国人民的幸福，我们与志同道合的伙伴一起”
在成長顯著的東南亞的大都市開展事業，為當地人的幸福和繁榮做貢獻。

 越南項目一覽表

現狀	開業	所在地 / 用途	規模
運營中	2016年7月	越南 酒店 “The Blossom City”	45 間房
計劃中	2019年 上半年	峴港 分銷住宅	312戶
計劃中	未定	越南 綜合商業設施	酒店·酒店式公寓 156 間房 +住宅229戶+商店
計劃中	未定	胡志明 酒店式公寓	41間房

海外第一家酒店 “The Blossom City” 室內


 印度尼西亞項目一覽表

現狀	開業	所在地 / 用途	規模
銷售中	—	雅加達 按戶銷售	5 戶
建設中	未定	雅加達 按戶銷售	9 戶
運營中	未定	雅加達 住宅 + 酒店式公寓 “Kasira Residence”	90 間房

浴室



窗外夜景





越南峴港 2號項目 ～都市型高層公寓項目～



峴港被選為了2017年亚洲太平洋经济合作组织會議的舉辦地，是受到世界矚目的觀光城市。我們公司在2015年于越南成立了當地法人公司“陽光越南”，除了都市型酒店“The Blossom City”，2號項目的都市型高層公寓項目以及3號和4號項目也在推進中。



2號項目 高層住宅 「Garden Tower」項目

2017年
3月開工



效果圖



2016年黃金周 海外人氣觀光城市排行榜

排名	城市	與前年比
1	峴港	389%
2	澳門	200%
3	釜山	181%
4	高雄	167%
5	悉尼	162%

2017年1月1日開始，從日本成田機場出發到越南的直飛航班，每天有1個。
從中國出發的直飛航班，每天有14個。
從韓國出發的直飛航班，每天有8個。
峴港已經成為亞洲矚目的遊覽勝地。
並且，從峴港國際機場到市中心，開車只需要10分鐘，到美麗的海灘酒店區，開車僅需15分鐘，地段非常優越。



印度尼西亞雅加達

～ 都市型住宅 & 酒店式公寓～



當地法人公司“陽光印度尼西亞”也成立了。
在印度尼西亞的首都雅加達的中心，各個項目正在推進中。



2號項目 都市型住宅 「Gandaria」項目

預計
2017年下半年
完工



效果圖
外觀



效果圖
所有住宅都配有泳池



3號項目 酒店式公寓 「Kasira Residence」項目

2016年12月
開始運營



90間房的酒店式公寓

內部泳池



臥室



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



SUN FRONTIER