

2019年3月會計年度 第1季度(2018.4~2018.6) 決算簡訊補充資料

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。

1) 2019年3月會計年度 第1季度決算成果概要	1~10
2) 事業環境	11~13
3) 不動產再生事業 (重新規劃事業) 的決算成果	14~16
4) 奠定RP事業發展基礎的資產	17~31
5) 新開幕飯店介紹	32~34
6) 參考資料	35~38

2018年8月8日



SUN FRONTIER

股票代碼：8934

FY※1 2019/3 第1季度 決算成果

第1季度的營業額及收益皆創歷年新高

	成果	利潤率	與前年同期比	增減率	全年業績預測	成長率
營業額	18,211百萬日元	—	+9,302百萬日元	+104.4%	58,000百萬日元	31.4%
營業利潤	4,839百萬日元	26.6%	+2,738百萬日元	+130.4%	12,300百萬日元	39.3%
利潤總額	4,747百萬日元	26.1%	+2,731百萬日元	+135.5%	11,800百萬日元	40.2%
淨利潤※2	3,258百萬日元	17.9%	+1,890百萬日元	+138.1%	8,200百萬日元	39.7%

※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※事業引導全公司業績上升

- 因銷售多棟中規模的RP物件，**營業額與利潤增加2倍**。
- 當季度RP事業(含飯店開發)的分部利潤率**為30.5%**，維持高水準。
(FY2017/3為27.6%、FY2018/3為29.7%)

2) 順利購買新物件

- 購買預計於下年度販售的物件。
- 第1季度已購買了86億日元。7月底約有61億日元的已結算、已簽約案件。**
- 截至本季度，RP事業的庫存棟數為53棟，存貨為451億日元(飯店開發除外)
(2017年6月底為43棟，364億日元)

3) 管理營運事業順利成長

- 『飯店Sky Court』業績持續增長，帶動飯店運營事業的業績。
- 5月『旅之宿飯店飛驒高山』，7月『旅之宿飯店佐渡』盛大開幕，**運營中飯店數量達到10據點1911間客房。**
- 場地租借事業拓展至13據點。**7月於田町建立新據點。

※「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 4~6月	FY2019/3 4~6月
營業額	8,909	18,211
不動產再生事業	7,308	16,394
重新規劃事業 (含飯店開發)	6,780	15,636
大樓租賃、包租代管事業	527	757
不動產服務事業	848	788
管理營運事業	657	903
其他事業	225	303
調整額	▲131	▲177
營業毛利	3,200	6,221
不動產再生事業	2,430	5,424
重新規劃事業 (含飯店開發)	2,202	5,047
大樓租賃、包租代管事業	227	376
不動產服務事業	556	463
管理營運事業	115	144
其他事業	171	199
調整額	▲73	▲7
銷售費用及一般管理費	1,099	1,382

	FY2018/3 4~6月	FY2019/3 4~6月
營業利潤	2,100	4,839
營業外收入	3	19
營業外費用	88	111
利潤總額	2,016	4,747
特別損益	-	-
營所稅等	652	1,489
非控股股東損益	▲4	▲0
淨利潤	1,368	3,258

- RP事業的營業額及營業毛利皆增長2.3倍。
- 營業毛利率達到32.3%，超過去年整年度水準(31.9%)。

- 存儲型事業的大樓租賃及管理營運事業持續擴大。
- 大樓租賃及管理營運事業的合併營業額，與去年同期相比增加1.4倍，營業毛利則增加1.5倍。

合併資產負債表

—資產—



(單位：百萬日元)

	2017年 3月底	2018年 3月底	2018年 6月底	增減額度 (與上會計年度比)
流動資產	55,195	80,174	79,632	▲541
現金及存款	16,246	23,892	22,854	▲1,038
存貨	36,186	54,593	55,439	+846
包括) 重新規劃事業	26,039	45,525	45,149	▲375
飯店事業	7,254	5,291	6,747	+1,455
海外事業	2,892	3,775	3,542	▲234
其他流動資產	2,762	1,687	1,337	▲350
非流動資產	8,458	11,587	11,864	+277
有形非流動資產	7,288	8,565	8,942	+376
無形非流動資產	562	474	450	▲24
其他非流動資產	608	2,546	2,471	▲75
資產合計	63,654	91,761	91,496	▲264

重新規劃事業於第1季度銷售多棟中規模物件，同時持續購買新物件，因此存貨減少約3億日元。
另一方面，飯店事業因購入一件物件，因此存貨增加約14億日元。

合併資產負債表 –負債、淨資產–



(單位：百萬日元)

	2017年 3月底	2018年 3月底	2018年 6月底	增減額度 (與上會計年度比)
流動負債	8,281	10,155	8,975	▲1,180
短期借款等	3,438	2,716	2,657	▲58
應負所得稅等	802	3,178	1,400	▲1,778
其他流動負債	4,040	4,260	4,916	+656
固定負債	19,686	32,756	32,300	▲456
長期借款、應負公司稅	18,626	30,865	30,342	▲522
其他非流動負債	1,059	1,890	1,957	+66
負債合計	27,968	42,912	41,275	▲1,636
股本	35,528	48,750	50,375	+1,625
其他	157	99	▲154	▲253
淨資產合計	35,686	48,849	50,221	+1,371
負債、淨資產合計	63,654	91,761	91,496	▲264

自有資本率變化

2017年3月底	2018年3月底	2018年6月底
56.0%	53.2%	54.9%

因持續販售RP物件，借款與去年度3月底相比減少5億日元。
第1季度的計息負債餘額為330億日元。

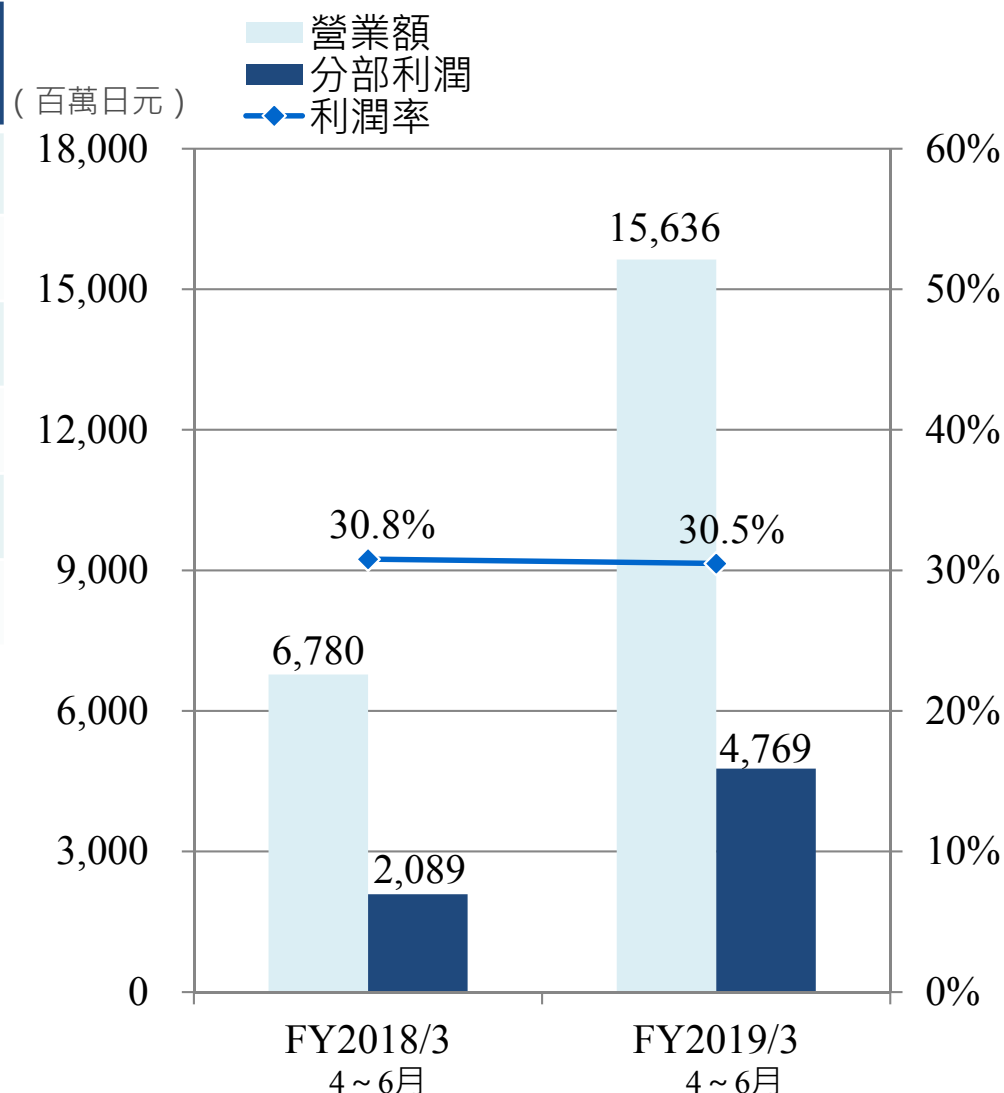
第1季度淨利潤(+32億日元)扣除去年度股利分紅(▲16億日元)後，
留存收益增加16億日元。

重新規劃(RP)事業

(重新規劃 · 飯店開發)



(單位：百萬日元)	FY2018/3 4~6月	FY2019/3 4~6月	增減
營業額	6,780	15,636	+130.6%
分部利潤 ^(注1)	2,089	4,769	+128.2%
利潤率	30.8%	30.5%	▲0.3%pt
購入大樓數	16棟	13棟	▲3棟
銷售棟數	6棟	8棟	+2棟
截止庫存棟數	49棟 ^(注2)	58棟 ^(注2)	+9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，並增加針對本公司客戶的直接銷售，讓利潤率維持高於30%的水準。
- 平均每一案件以351日為一循環週期運作。
- 持續購入新物件，6月底庫存棟數為58棟、518億日元
 (內含) RP事業相關 53棟 451億日元
 飯店事業相關 5棟 67億日元

※海外事業除外

※上述以外，7月底前的已結算、已簽約物件中RP物件共9件、約61億日元

(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。

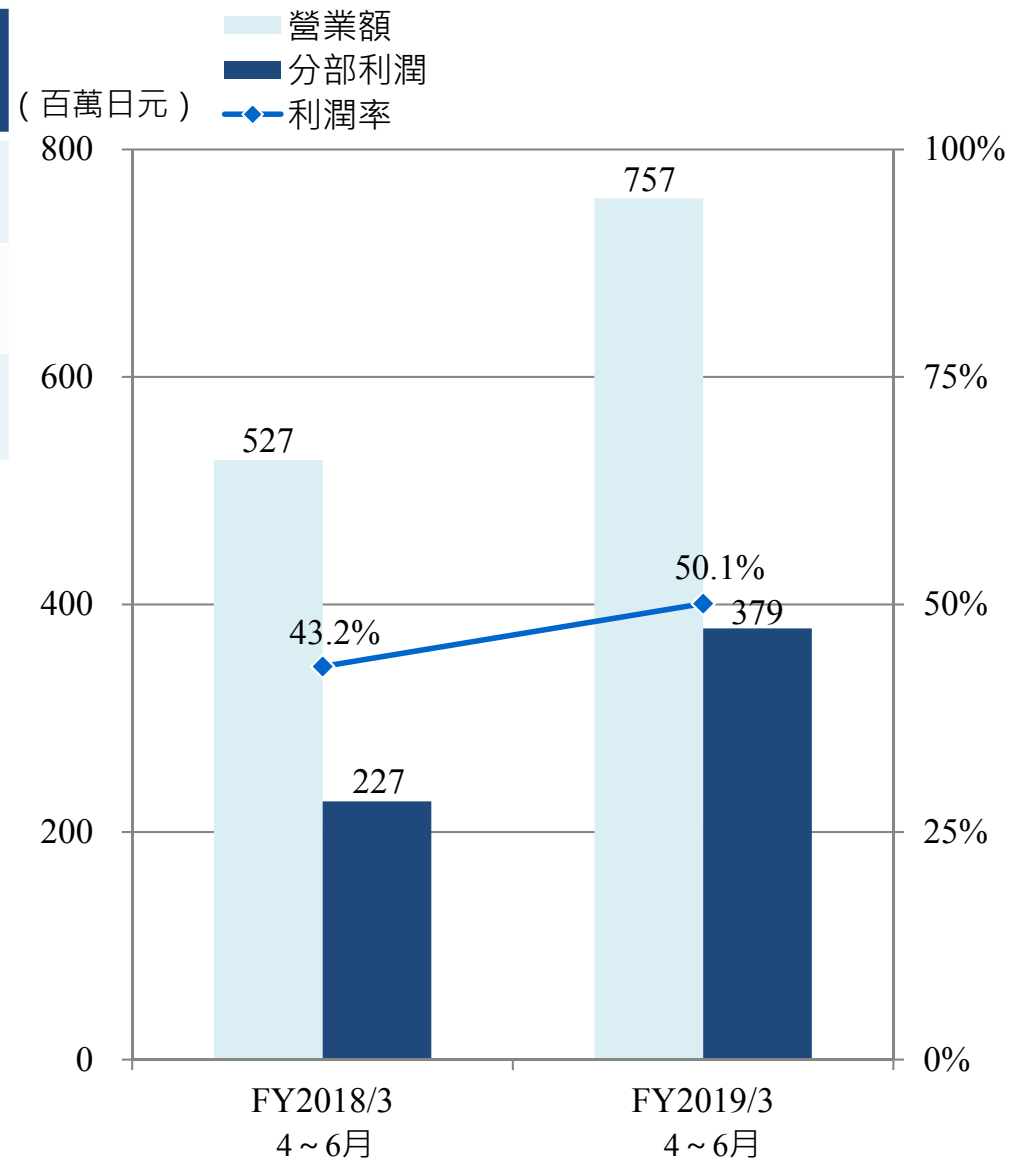
(注2) RP庫存中含購買土地開發案件。

大樓租賃事業

(大樓租賃・包租代管)

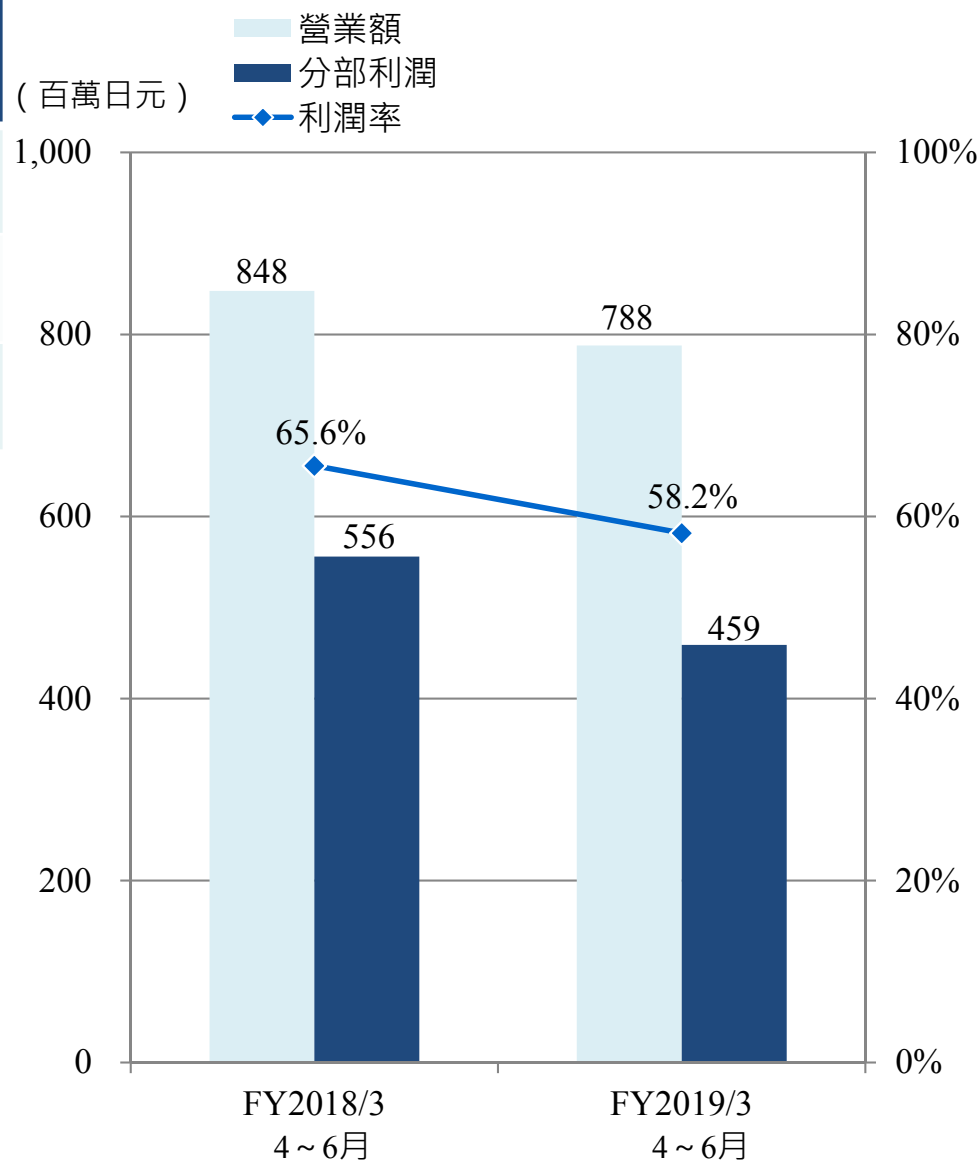


(單位：百萬日元)	FY2018/3 4~6月	FY2019/3 4~6月	增減
營業額	527	757	+43.5%
分部利潤	227	379	+66.6%
利潤率	43.2%	50.1%	+7.0%pt



- RP事業方面，為了維持高利潤率，我們最大限度減少銷售數量，計畫性累積已完成商品化的RP物件，以增加租金收入，提高營業額及利潤。
- 從飯店事業方面獲得的租金收入，也提升了整體營業額及利潤。

(單位：百萬日元)	FY2018/3 4~6月	FY2019/3 4~6月	增減
營業額	848	788	▲7.1%
分部利潤	556	459	▲17.5%
利潤率	65.6%	58.2%	▲7.3%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受委託棟數與運轉率變化】

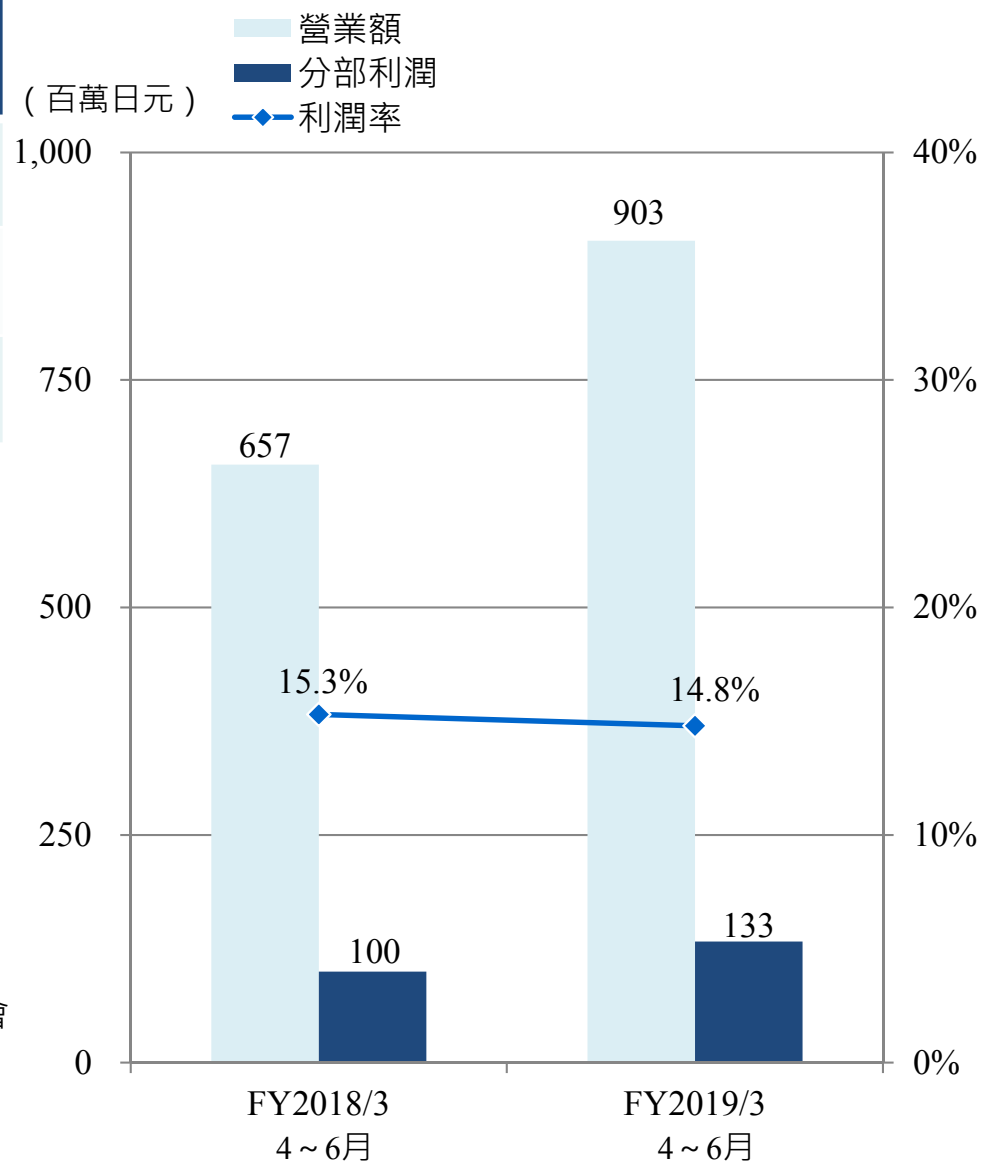
	受委託棟數	運轉率
2016年6月底	345棟	95.3%
2017年6月底	369棟	95.9%
2018年6月底	381棟	95.9%

< 買賣仲介・租賃仲介 >

■ 雖然買賣仲介的營業額及利潤減少，但仲介部門在購買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 4~6月	FY2019/3 4~6月	增減
營業額	657	903	+37.4%
分部利潤	100	133	+32.7%
利潤率	15.3%	14.8%	▲0.5%pt



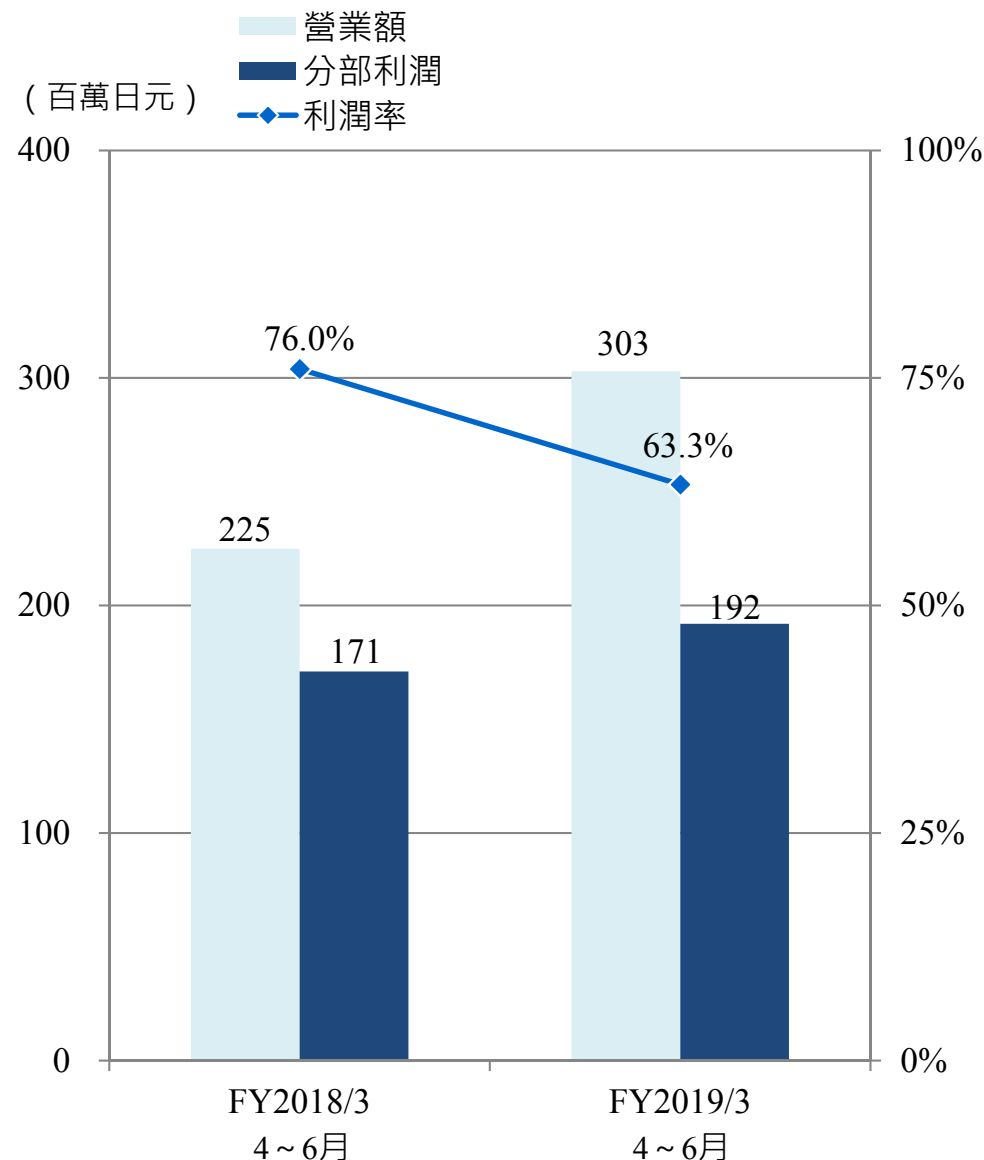
< 飯店運營事業 >

- 『飯店Sky Court』的業績持續增長，『日和飯店舞濱』『Spring Sunny飯店』的運轉率、客房單價也穩定增長，帶動整體營業額及利潤增加。
- 飯店品牌『旅之宿飯店』5月於飛驒高山、7月於佐渡島開幕。截至2018年7月底，本公司運營中飯店數量擴大至10據點。
(FY2019/3第1季度 營業額6.83億日元，分部利潤0.55億日元)

< 場地租借 (出租型會議室) 事業 >

- 截至2018年7月底，合計擴大至13個據點。(8家出租型會議室、3家出租型辦公室、2家Coworking Space)。
- 『Vision Center田町』於7月23日完成擴建。
(FY2019/3第1季度 營業額219百萬日元，分部利潤77百萬日元)

(單位：百萬日元)	FY2018/3 4~6月	FY2019/3 4~6月	增減
營業額	225	303	+34.5%
分部利潤	171	192	+12.0%
利潤率	76.0%	63.3%	▲12.7%pt



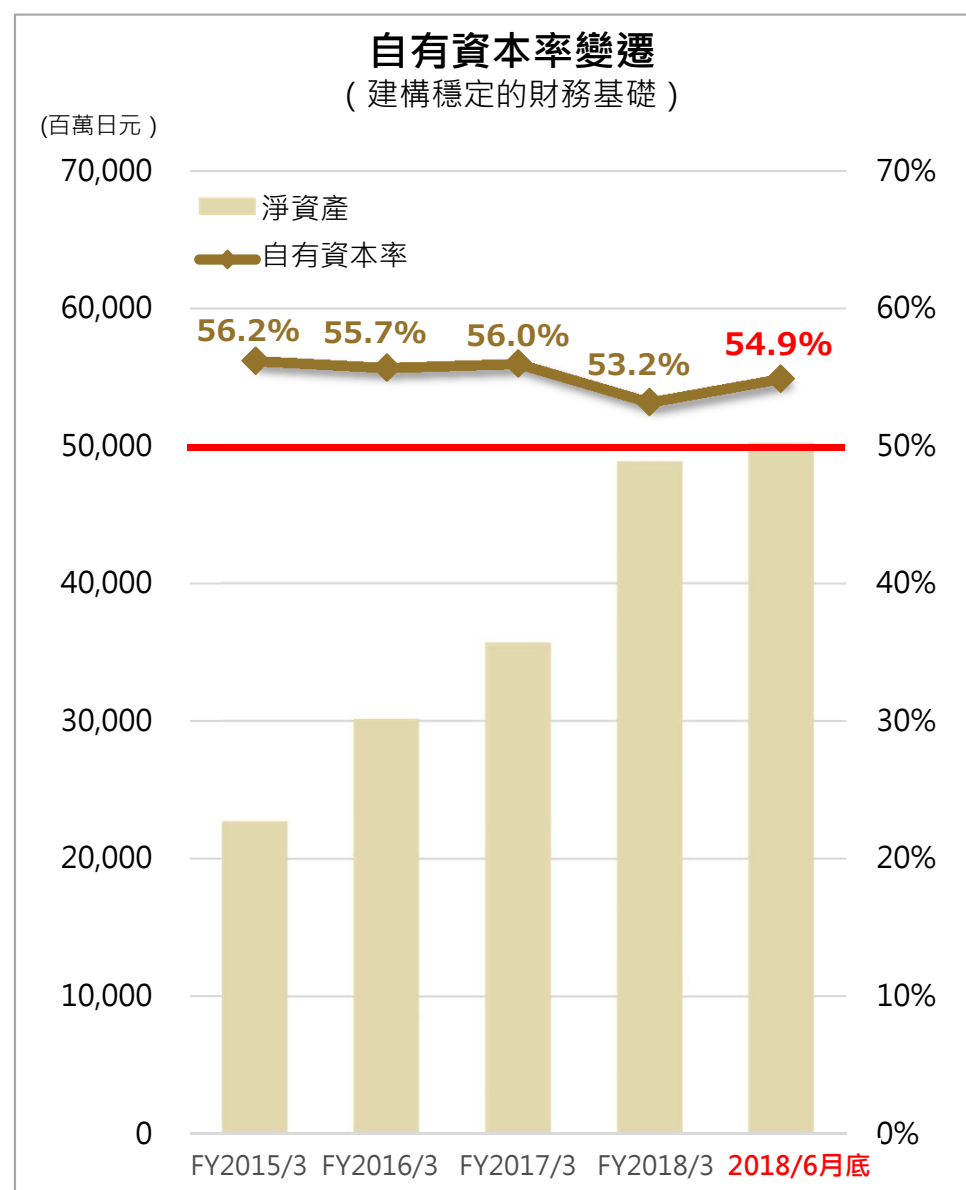
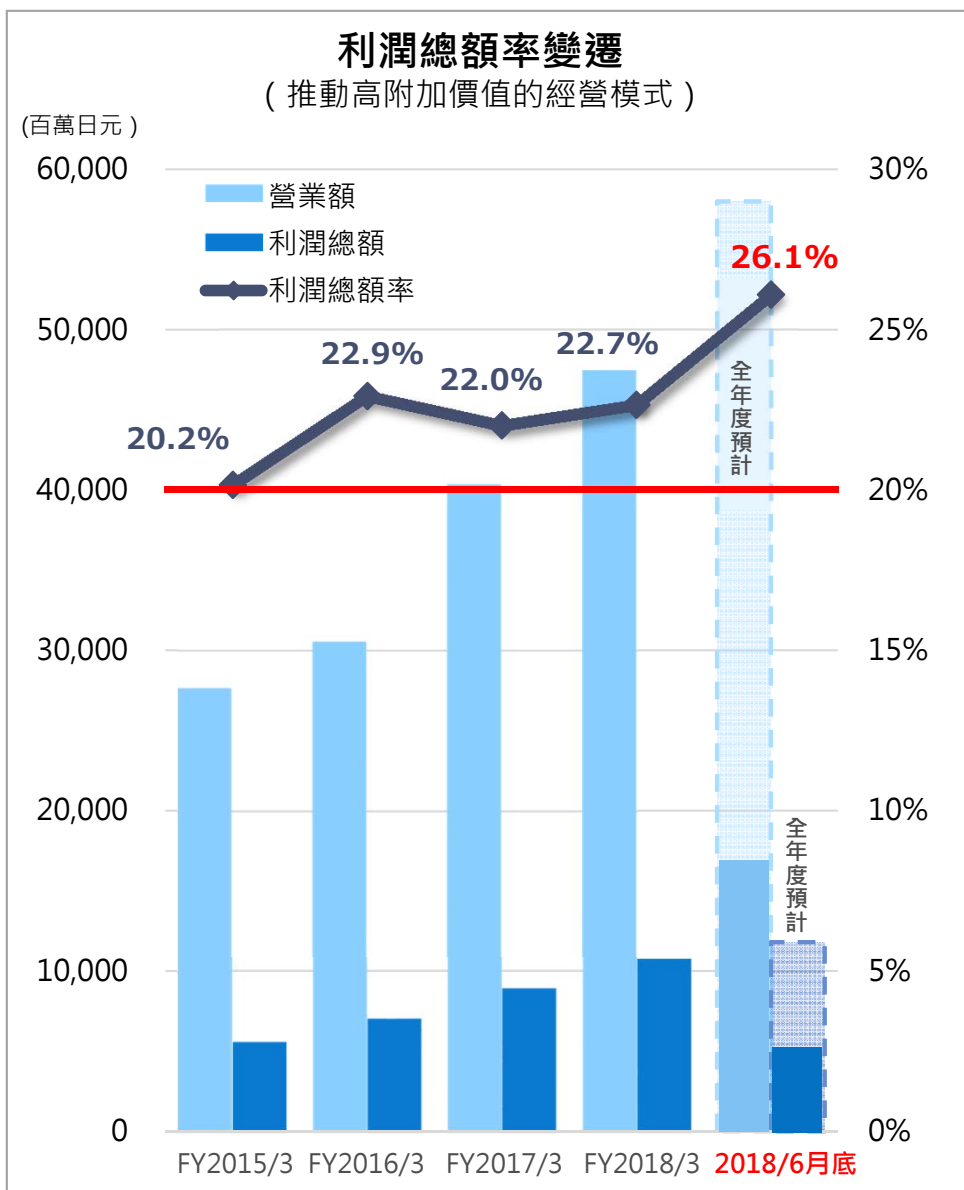
< 租金保證事業 >

- 透過提高大樓業主、合作公司等對保證系統的認知度，**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。
- 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。

< 海外事業 >

- 加速開發中地區東南亞的事業發展
 - 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

管理指標變遷



2) 事業環境

1．世界經濟漸漸回暖。2018年預計將成長3.9%（與去年相比+0.1%）。

◆根據IMF的統計，2017年世界各地的經濟皆迅速成長，預估2018年也會維持相同成長率。

◆6月美國開始提高長期利率，並有加速趨勢，須多加留意今後動向。

◆世界各國保護主義抬頭。中美貿易摩擦加劇，須對經濟成長遲緩的風險保持警惕。

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，日本經濟的實際增長率維持成長趨勢。

◆2018年4至6月的訪日外國旅客消費金額為1兆1,233億日元，創歷年同期新高。

◆對海外經濟發展的不穩定性、金融資本市場的變動，以及石油價格居高不下的現狀都必須多加留意。

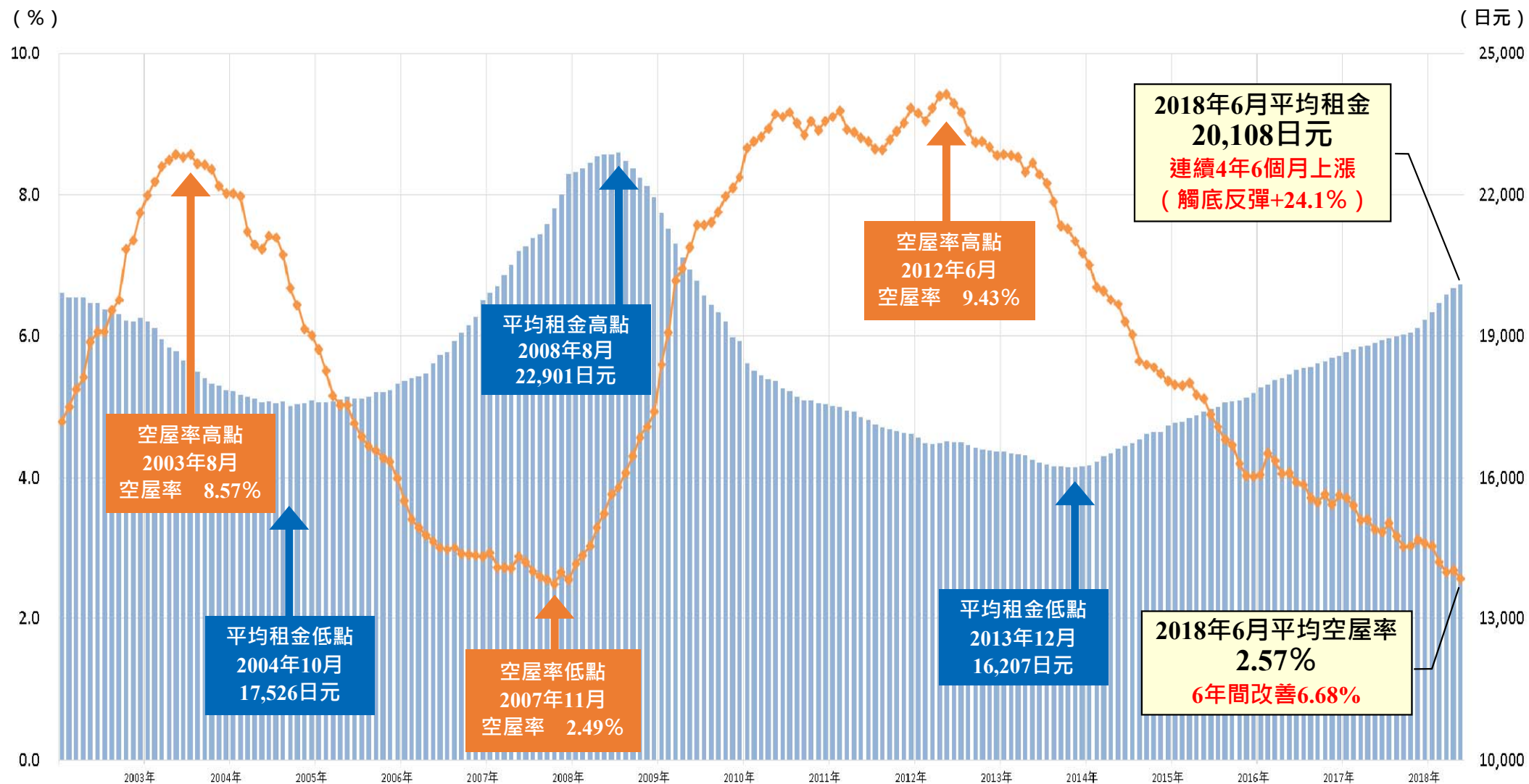
3．東京市中心的商業大樓市場，由於各大企業的良好業績，總體需求穩定，呈現好勢頭。

◆平均租金小幅提升，空屋率保持低水準，預計今後也能平穩發展。

◆空屋率雖逐漸走向最低點，但供需仍能維持良好的平衡。

◆J-REIT的每月分配型投資信託資金雖呈現過量流出狀態，但總體來看各大企業的業績仍基本穩定。

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。

3) 不動産再生事業 (RP) 決算成果

深耕於市中心中小型商業大樓的再生事業成果



市中心中小型商業大樓
再生成果

No.1

再生件數

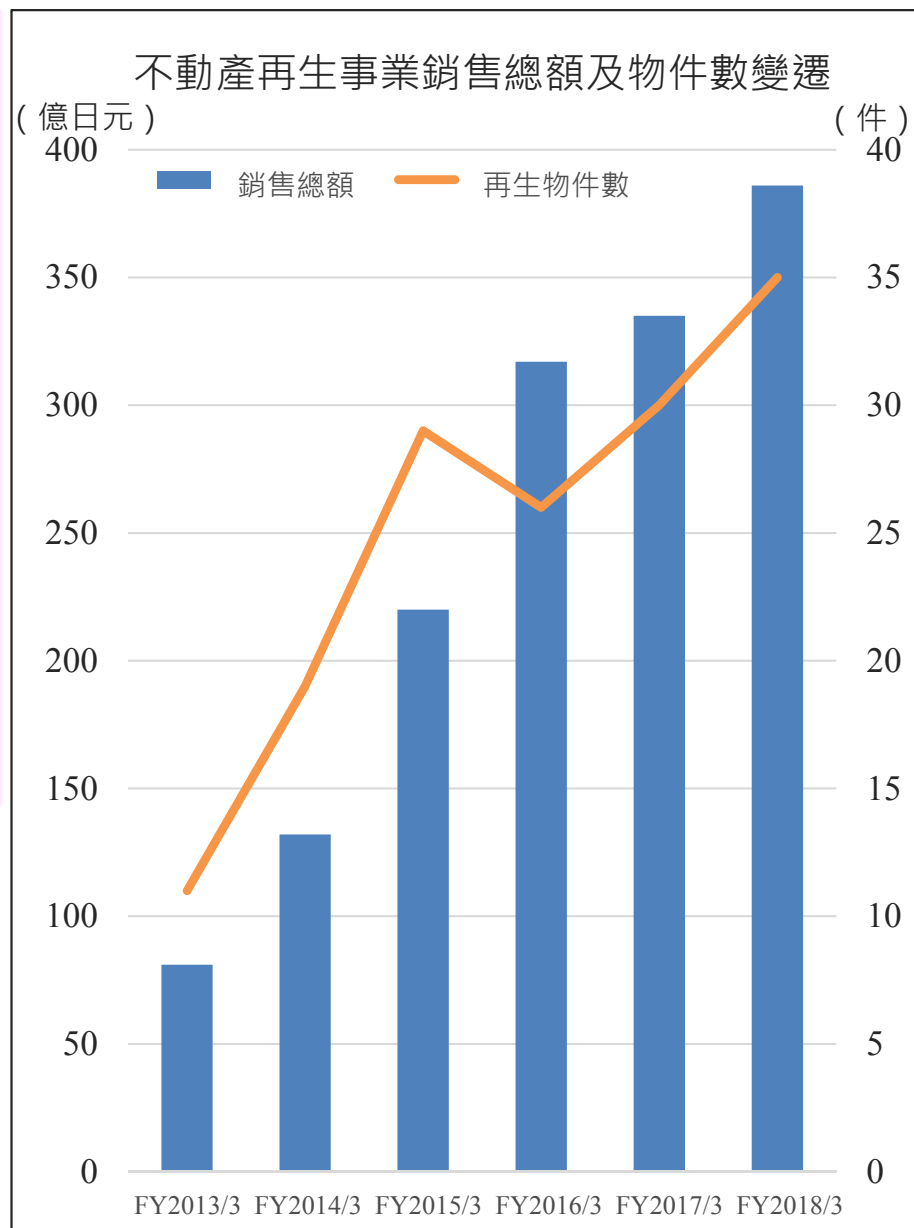
334件

銷售總額

3,204億日元

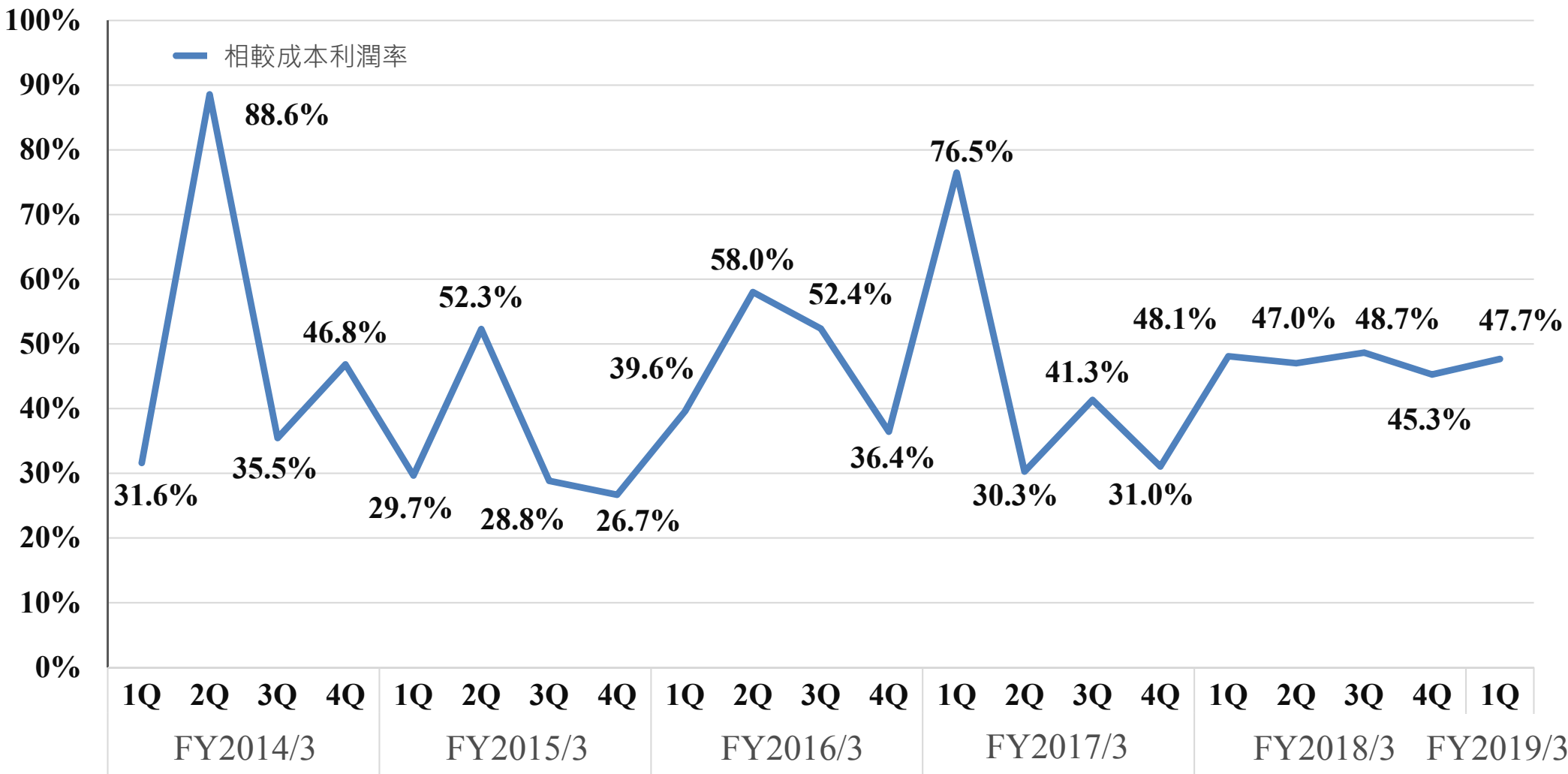
(公司內部統計)

持續18年
發展不動產再生事業



不動產再生事業的利潤率

不動產再生事業利潤率變遷



※相較成本利潤率...以 (營業收益) ÷ (營業成本) 計算，顯示相對於RP事業成本的高利潤率。

※不動產再生事業包含「重新規劃(RP)事業」、「不動產證券化事業」及「飯店開發事業」。

4) 奠定RP事業發展基礎的資產

與RP事業共同發展公司優勢的四大要素



租賃仲介

營業據點

10家

員工人數

81人

物業管理

受委託大樓數

381棟

管理人員

105人

租金保證

保證契約件數 (累計)

3,925件

退房相關提告率※

2.6%

建築企劃

「維持」大樓機能的整修工程

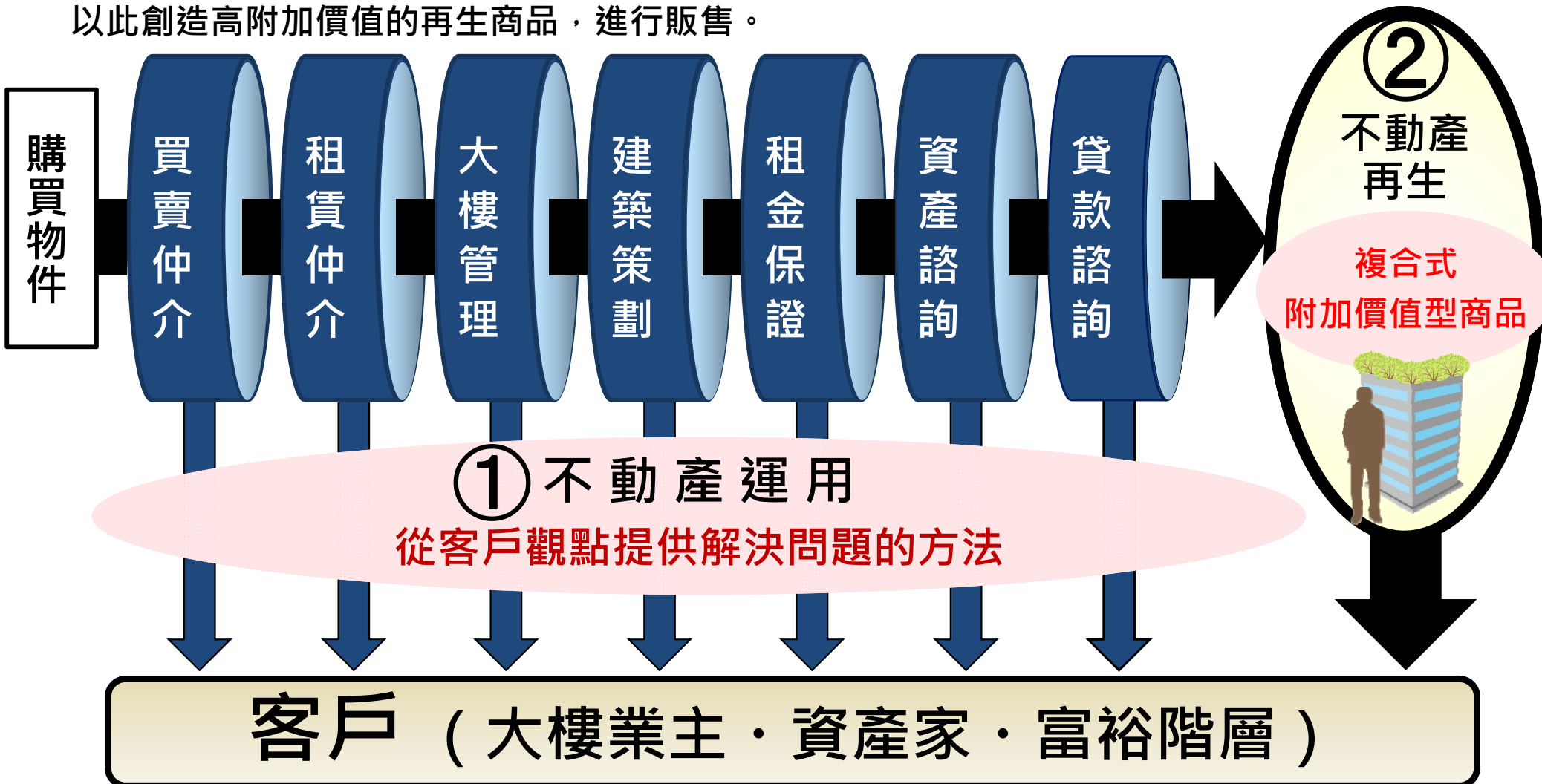
交易後也安心・安全・不費心力

提升大樓價值的改裝工程

根據社會潮流規劃・設計

※退房相關提告率：(退房相關提告件數) ÷ (保證契約件數)

- 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，進行販售。



深入並活用各區域情報的招租斡旋力

1. 深化東京市中心的中小型商業大樓

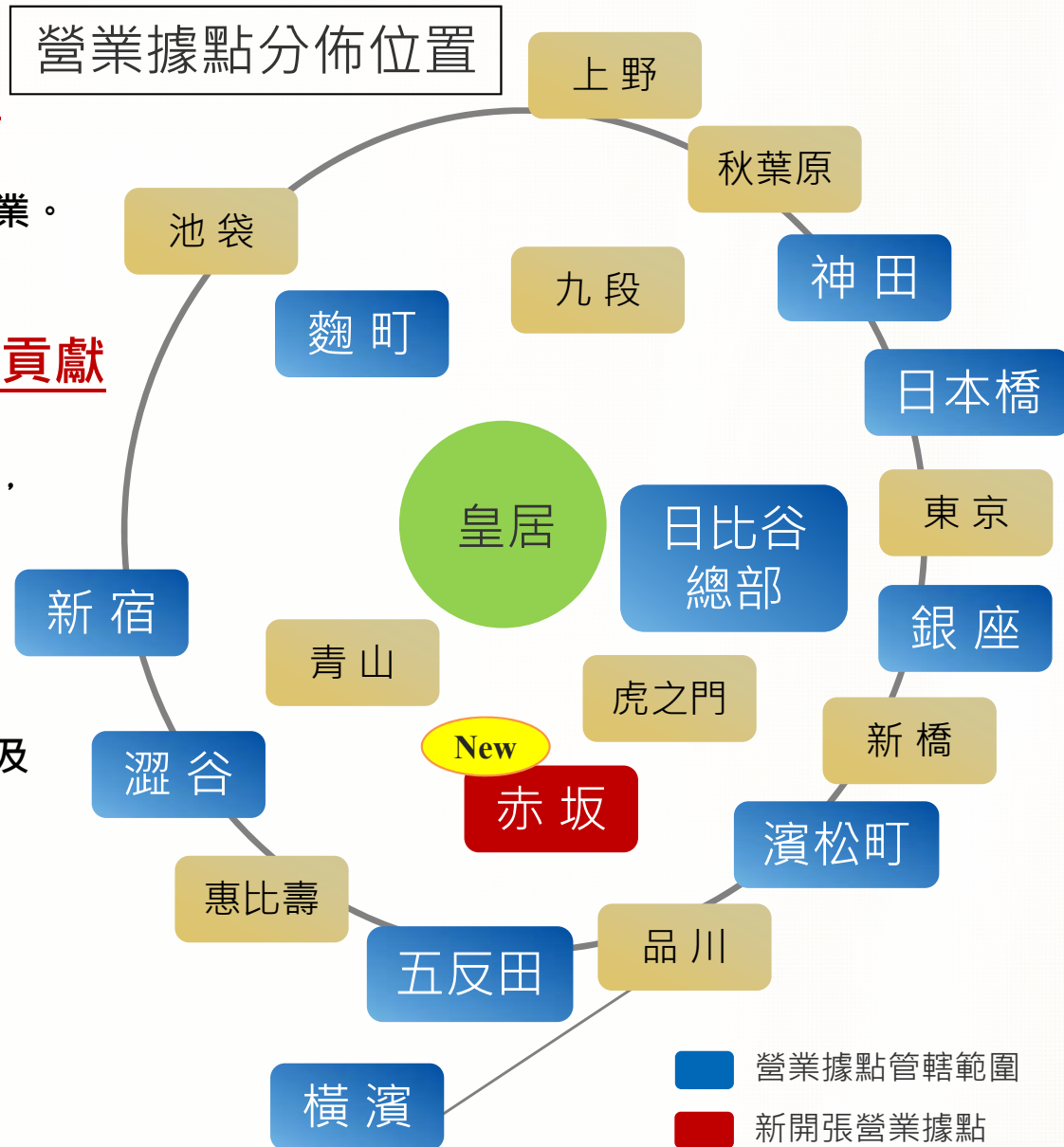
於東京市中心設立**10家**營業據點。
深入並以活用情報的招租斡旋力為優勢發展事業。

2. 為再生事業高附加價值的大樓做出貢獻

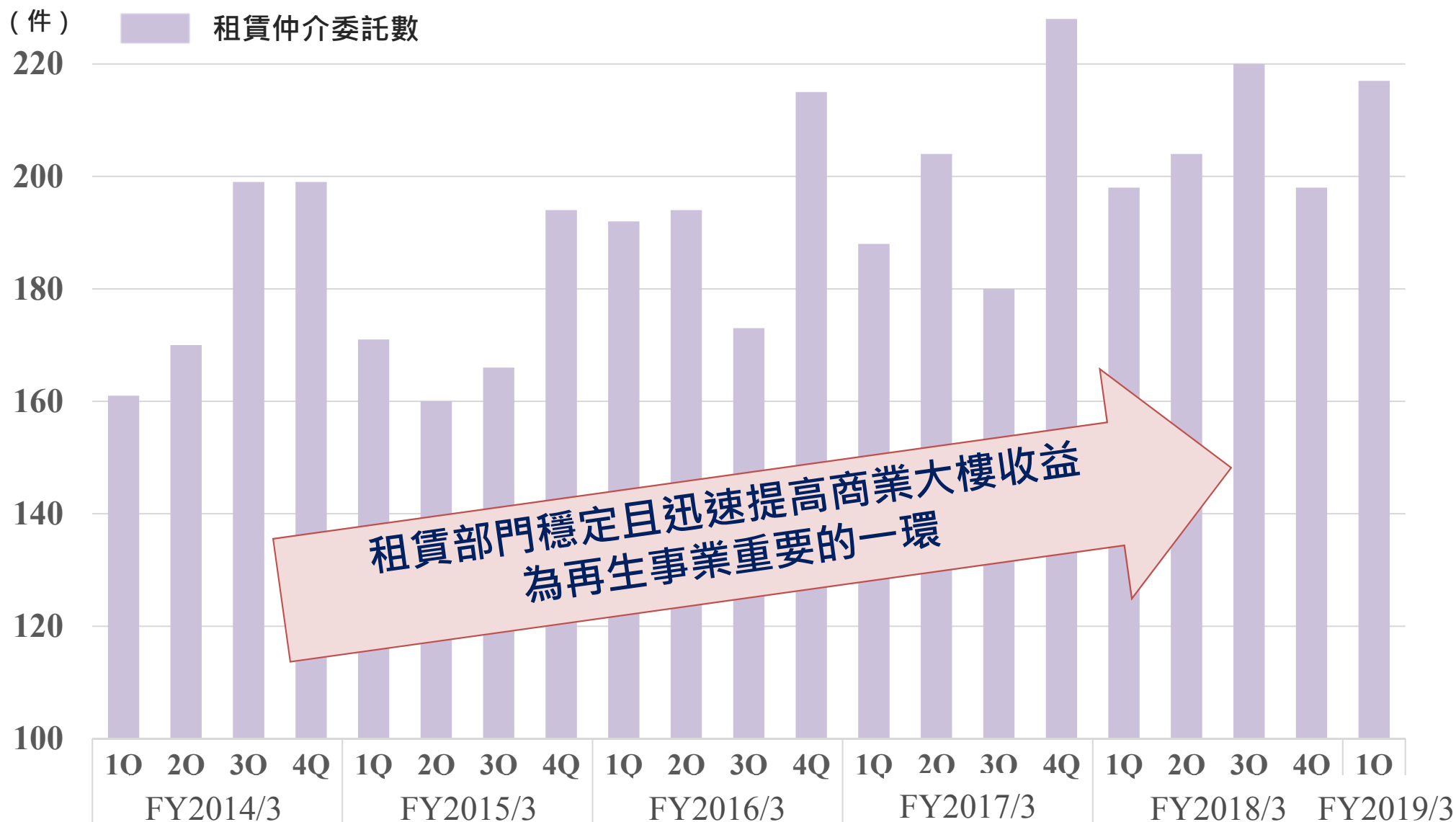
活用市中心5大區情報的招租斡旋力，
為再生事業做出貢獻。同時抓住承租商的需求，
設計出符合社會潮流的商業大樓。

3. 不動產再生事業的購買窗口

作為為大樓屋主排憂解難的窗口，常於屋主論及
繼承、大樓老舊、疲於管理等問題時，**直接**
將大樓買下重新規劃。

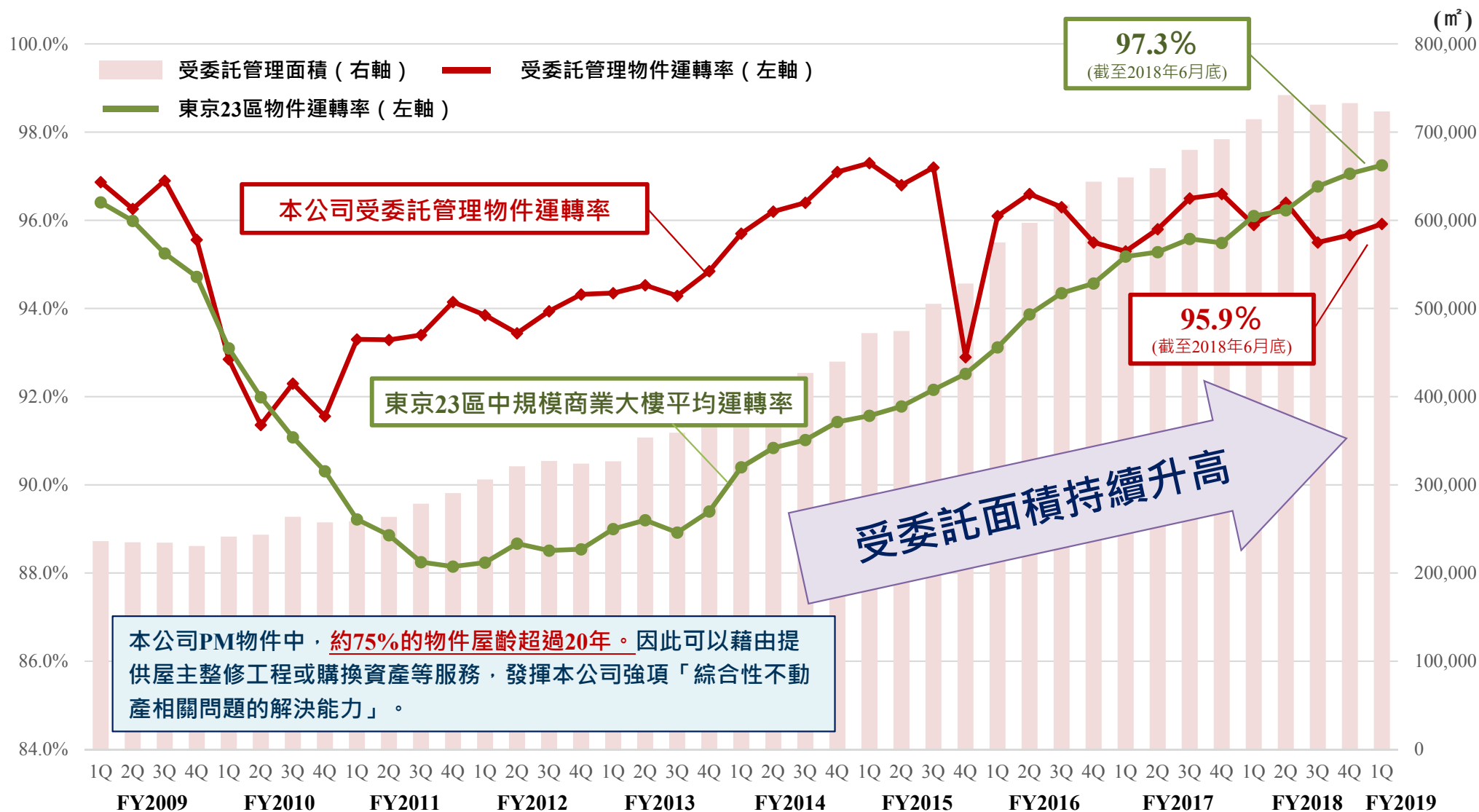


租賃仲介委託數變遷



※包含RP物件等公司自有物件的租賃委託數。

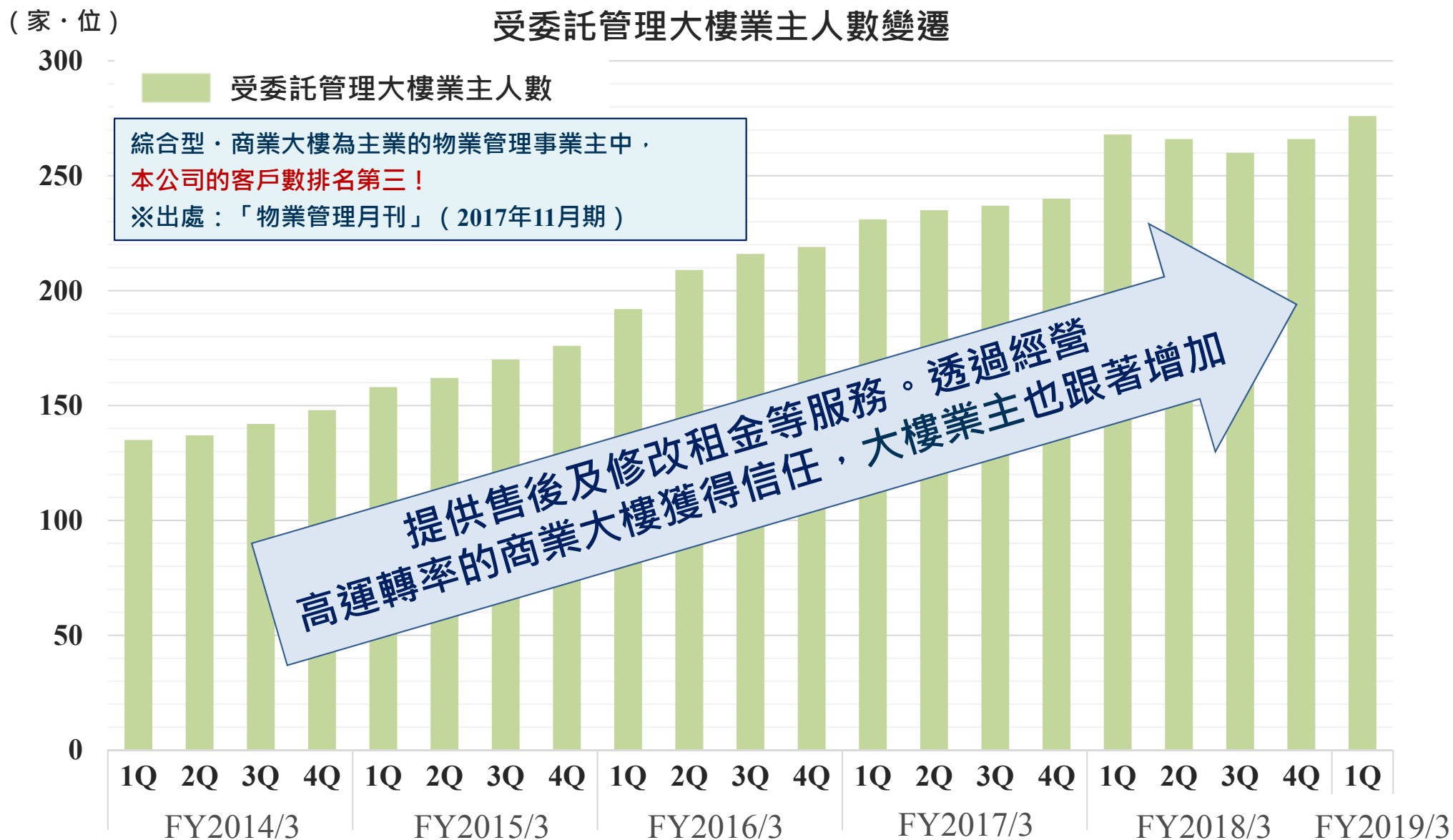
受委託管理面積與物件運轉率



※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。

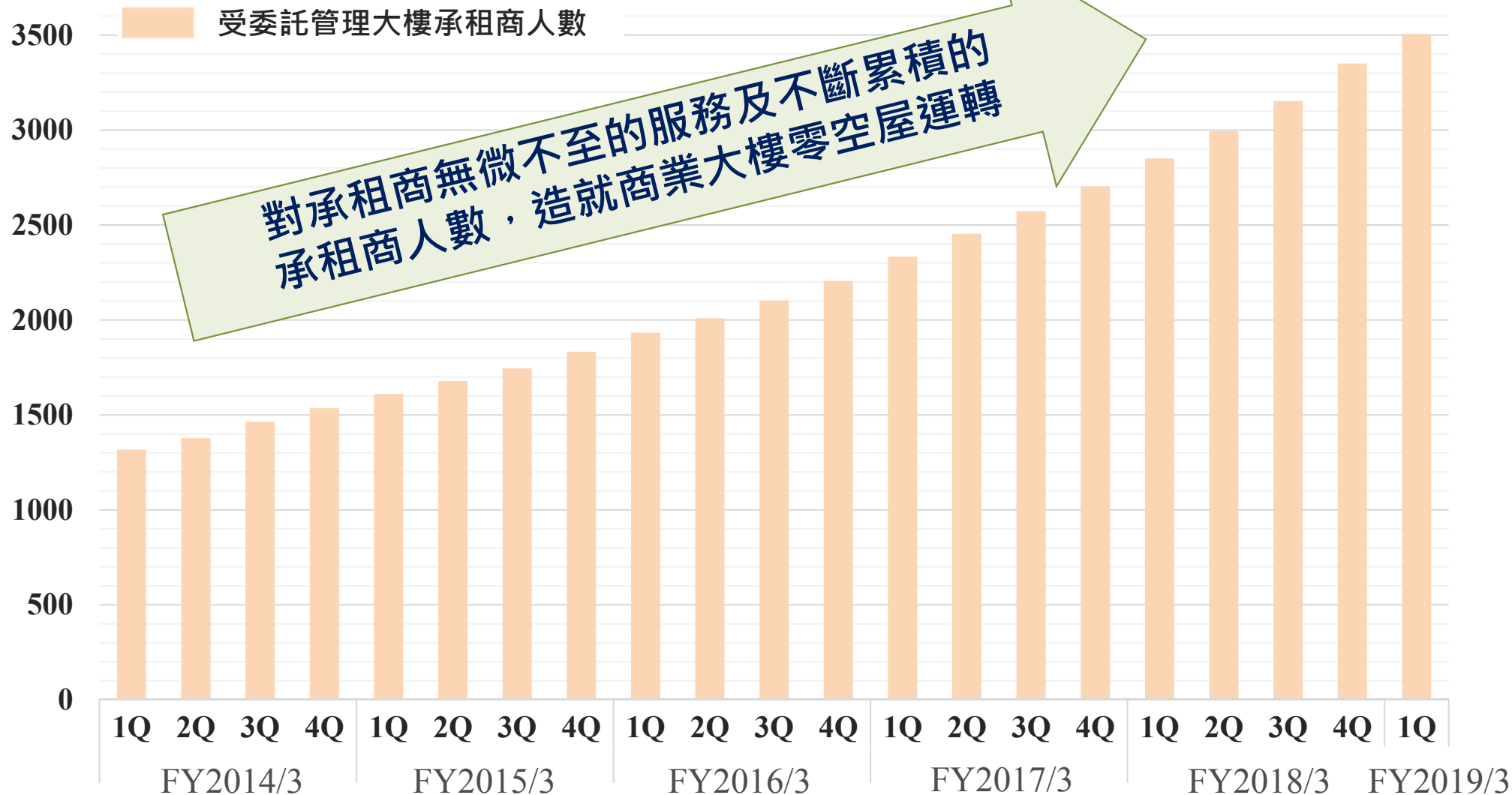
大樓業主增加



承租商增加

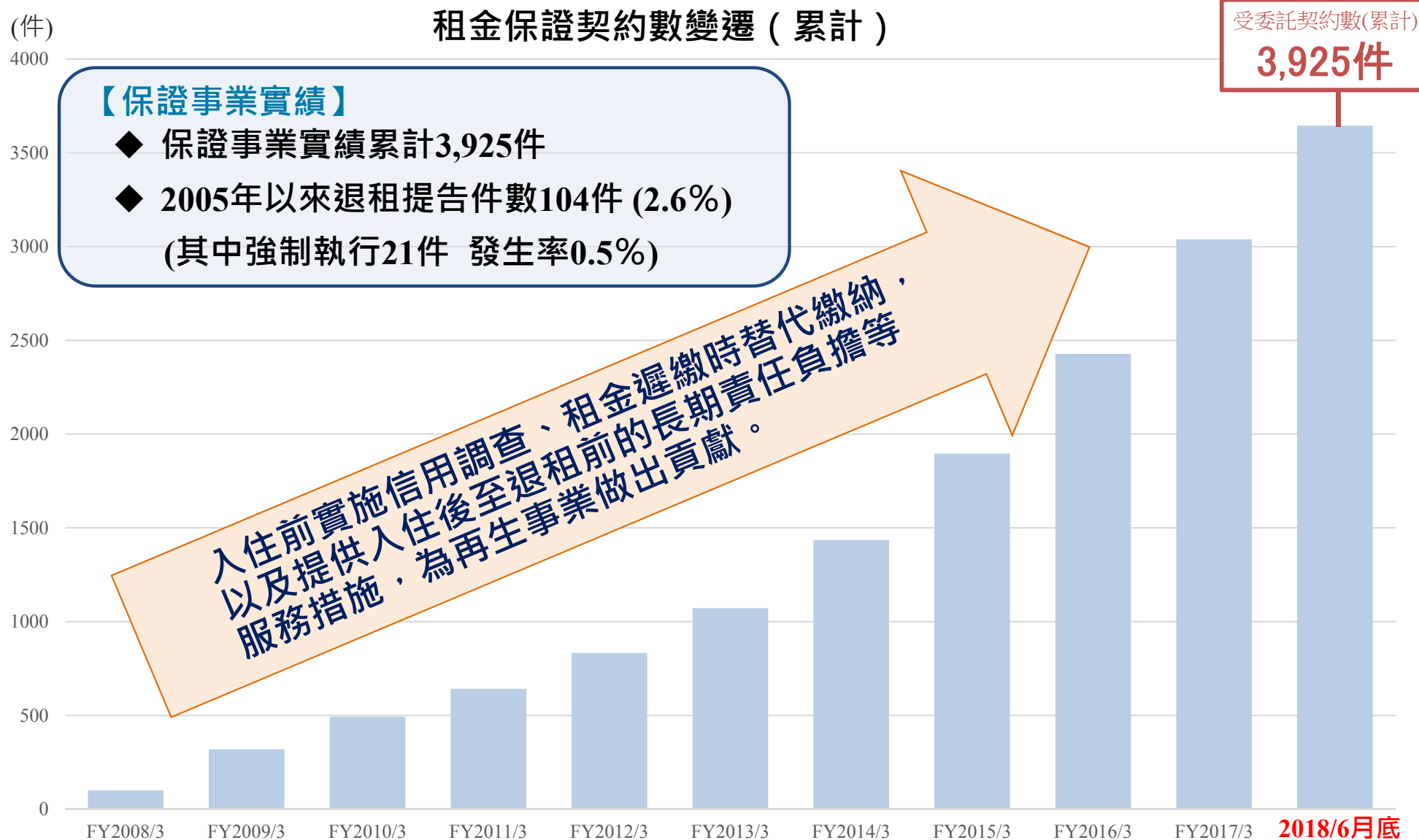
受委託管理大樓承租商人數變遷

(公司・個人)



對承租商無微不至的服務及不斷累積的承租商人數，造就商業大樓零空屋運轉

租金保證契約數



發揮大樓價值

【陽光不動產的工程】

1. 「維持」大樓機能（保值）的整修工程

→①外牆整修（防漏、美化）、②空調設備、③電梯翻新 等

購入大樓後5~10年不需進行大規模整修。

售後服務保證期間為交屋後3個月，期間內免費整修。

2. 「提升」大樓價值（機能性、舒適性）的改裝工程

→翻新洗手間、電梯大廳、加高辦公室天花板，設置屋頂花園、大樓大廳 等
整體改裝工程。花費成本，積極實施其他公司不進行的工程。

→創造差別性，使客戶願意選擇我們的商品，避免市場競爭，
穩定、迅速且以比市場價格高的租金出租給承租方。



掌握社會潮流，客戶視角的設計企劃力

【內裝辦公室】

鎖定範圍，研究並掌握承租方及社會上的需求變化。

以客戶視角設計的辦公室內部裝潢，其美感及便利性成為客戶決定入住的主因。
完善自我，不受景氣左右，實現長期高收益及高運轉率。



Before



After

追求設計感與機能性，
設置接待處及玻璃牆會議室



Before



After

天花板高度超過5公尺，
營造寬敞的辦公室空間

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提升員工積極性及生產力



After

以「和」為主題，從地板至天花板
皆散發出高級且有質感的設計

以無形成長資產為基礎

創造高銷售利益的不動產再生事業。

其基礎為「**無形**(未紀錄在資產負債表上)**成長資產的累積**」

< 無形成長資產 >

- ① 鎖定地區的招租斡旋力
- ② 反映於實績上的高入住率帶來的安心感
- ③ 客戶數 (承租方、大樓業主)
- ④ 營運商業大樓相關的問題解決能力
- ⑤ 穩定且安心的租金保證服務
- ⑥ 客戶視角的設計企劃能力
- ⑦ 不斷累積發掘大樓特色的專業技術

客製化服務為再生事業奠定基礎。

本公司獨創且不斷累積的「無形成長資產」，帶動提高再生事業附加價值。

最大限度活用面向青山通的立面寬度



外觀 After



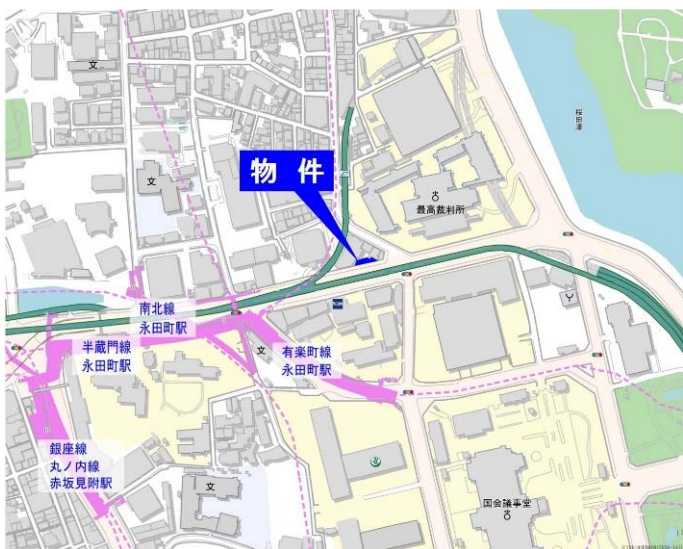
1樓室內 After

活用地理位置，將1樓改建為展示空間，地下1樓改建為辦公室

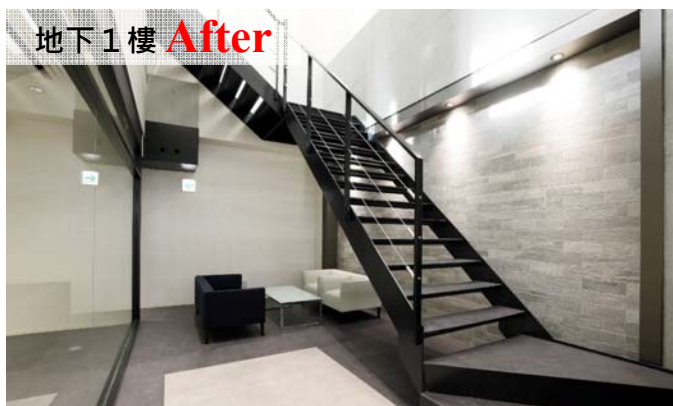


屋頂 After

設置可以眺望市中心的綠色屋頂花園



物件



地下1樓 After

7m高的天花板，採光極佳的開放空間

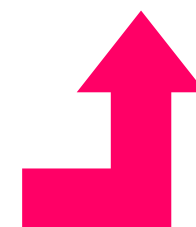


入口 After

改修成帶有和平及信賴氛圍的入口



入口 Before



【建築物概要】

- 住 址：東京都千代田区平河町
- 構 造：鋼筋鋼骨混凝土 平頂樓房
8層樓地下1樓
- 竣 工：1982年（屋齡36年）

- 用 途：辦公室
- 占地面積：266.79m²（80.70坪）
- 總 面 積：1,915.68m²（579.49坪）

串連當地與運河，再造休閒空間



外觀 Before



外觀 After



實施加強耐震工程

1樓 Before



1樓 After



將停車場改建為餐飲店

建築物後門 Before



建築物後門 After

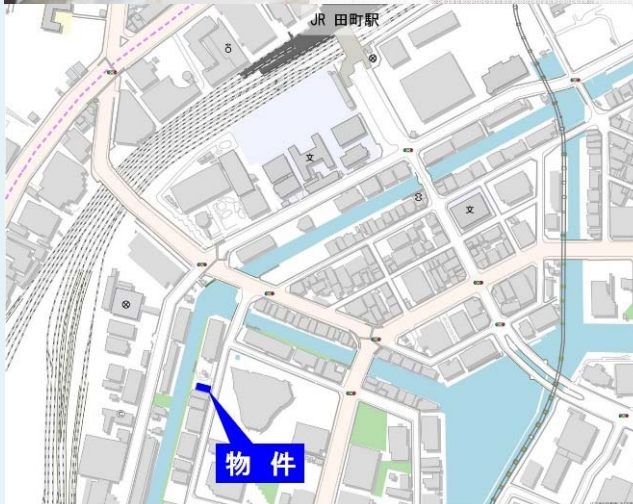


設立階梯長椅，與運河旁的人行道相連

建築物後門 After



串連當地與運河，創造休閒空間



【建築物概要】

- 所在：東京都港區芝浦
- 構造：鋼筋鋼骨混凝土 平頂樓房 7層樓
- 竣工：1976年（屋齡42年）
- 用途：辦公室、公寓、店鋪
- 占地面積：306.55m²（92.73坪）
- 總面積：1339.99m²（405.34坪）

變身為對社會做出貢獻的幼兒園



外觀 After



室內 Before



室內 After

使用檜木建造0歲幼兒的溫馨空間

考慮地域環境及社會需求・改造並吸引政府認證幼兒園進駐



物件

新宿線
浜町駅

淺草線
人形町駅

日比谷線
人形町駅



入口 Before



室內 After



入口 After

【建築物概要】

- 竣工：1986年（屋齡31年）
- 用途：辦公室・車庫・倉庫
- 住址：東京都中央區日本橋富澤町
- 構造：鋼筋混凝土
- 佔地面積：306.94m²（92.84坪）
- 總面積：852.46m²（257.86坪）
- 4層樓地下1樓

5) 新開幕飯店介紹

『旅之宿飯店飛驒高山』盛大開幕



「**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2日盛大開幕。其交通便捷且地理位置優越，可遊列飯店周邊的多處觀光景點。我們注重所有細節，以旅客的視角打造「被大自然包圍的溫馨飯店」，為此提供免費的自助早餐及天然溫泉的浴場等，多種設施與服務。



旅之宿飯店1號館『旅之宿飯店飛驒高山』

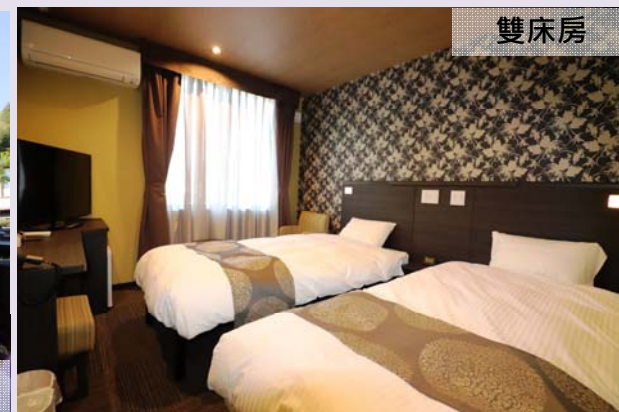
2018年5月2日
盛大開幕



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
免費自助早餐



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

本公司自有品牌「旅之宿飯店」2號館『旅之宿飯店佐渡』於2018年7月20日盛大開幕。飯店於佐渡島中心，我們精心將其設計成輕鬆且不受拘束的旅遊休憩據點，進而營造出「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其中一環，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』



6) 參考資料

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※	119億6千5百萬日元
代表人	董事長 堀口 智顯
員工人數※	正式員工447名 (※含非正式員工共811名)
員工平均年齡※	33.8歲 (※截至2018年6月底)
營業項目	不動產再生 不動產服務 飯店開發・運營
會計年度	每年4月1日至隔年3月31日
上市交易所	東證一部 (股票代號 : 8934)



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

東京都心

辦公室

優勢

招租
斡旋力

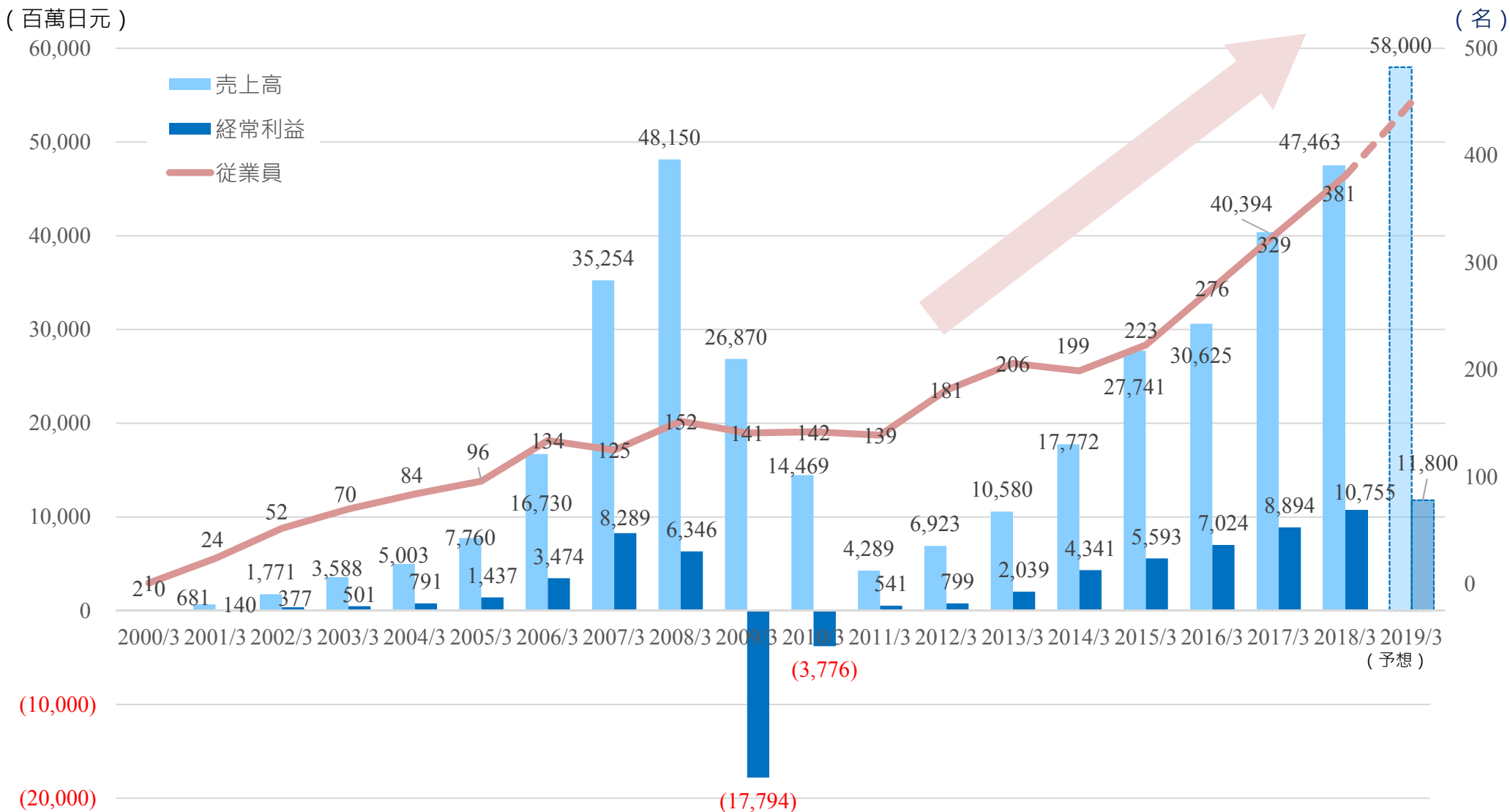
重新
規劃力

大樓
管理力

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。



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・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

電話：+81-3-5521-1551

網址：<https://www.sunfrt.co.jp/ch/>

信箱：ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER