

2019年3月會計年度(2018.04 ~ 2019.03) 決算說明資料

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 決算成果概要 | 1-11 |
| 2) 2020年3月會計年度 業績預測 | 12-14 |
| 3) 事業環境 | 15-17 |
| 4) 年度成果總結・未來發展策略 | 18-39 |
| 5) 公司簡介・參考資料 | 40-46 |

2019年5月10日



SUN FRONTIER

股票代碼：8934

2019年3月會計年度 決算成果概要



FY※1 2019/3 年度決算成果

營業額及利潤連續8年正成長。利潤與股息創歷年新高。

| | 成果 | 與去年同期相比 | 增減率 | 年度業績預測 | 達成率 |
|-----------|----------------------|-------------|--------|------------|--------|
| 營業額 | 53,291百萬日元 | + 5,828百萬日元 | +12.3% | 58,000百萬日元 | 91.9% |
| 營業利潤 | 13,305百萬日元 | + 2,066百萬日元 | +18.4% | 12,300百萬日元 | 108.2% |
| 利潤總額 | 12,813百萬日元 | + 2,058百萬日元 | +19.1% | 11,800百萬日元 | 108.6% |
| 淨利潤※2 | 8,783百萬日元 | +1,363百萬日元 | +18.4% | 8,200百萬日元 | 107.1% |
| 每股股息 (預計) | 38.5日元 (含紀念分紅2日元) | + 5.0日元 | +14.9% | 34.5日元 | 111.6% |

※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當年度淨利潤

業績要點

1) RP※事業保持高收益

- **RP事業維持高利潤率。**
(分部利潤率 上年度29.7%⇒本年度32.1%)
- **發掘附加價值的泉源**，除了以客戶視角出發，於提升商品附加價值中發揮創意巧思之外，也透過匯集公司所有部門的專業知識，最大發揮大樓魅力，加強本公司獨特的商業模式。
- 預計於本年度 (FY2020/3) 販售的物件已收購完畢。目前致力於購買以增加租金收入為目的的中長期物件。

※「RP」為Replaning的縮寫，意旨不動產再生事業。

2) 管理營運事業順利成長

- 飯店事業方面，由於客房單價上漲及入住率提升，營業額增長36%，利潤增長51%。截至當年度末，本公司於日本國內建有**11家飯店，共1,401間客房**。今年5月底「日和飯店大阪難波」將隆重開幕，此外包括大阪在內的5家飯店將於年內陸續開業。
- 場地共享事業方面，截至當年度末，已擴展至**13個據點(4700個座位)**。預計今年6月於新宿開設Vision Center新據點。(合計達到6000個座位)

總業績變遷

營業利潤、利潤總額**連續3年創歷史新高**，淨利潤也達至**歷年最高水平**。
股息**連續7年增長**，利潤總額率則是**連續6年維持20%以上**的高水準。

單位：百萬日元

| | FY2015/3 | FY2016/3 | FY2017/3 | FY2018/3 | FY2019/3 | 營業額 利潤率 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------------|--------------|
| 營業額 | 27,741 | 30,625 | 40,394 | 47,463 | 53,291 | - |
| 營業利潤 | 5,850 | 7,387 | 9,380 | 11,239 | 13,305 | 25.0% |
| 利潤總額 (利潤總額率) | 5,593 (20.2%) | 7,024 (22.9%) | 8,894 (22.0%) | 10,755 (22.7%) | 12,813 | 24.0% |
| 淨利潤※ | 5,053 | 8,157 | 6,452 | 7,420 | 8,783 | 16.5% |
| 每股淨利潤 | 118.18円 | 190.78円 | 150.92円 | 167.62円 | 180.35円 | - |
| 每股股息 | 16.50円 | 25.00円 | 30.00円 | 33.50円 | 38.50円 (預測) | |

※「淨利潤」意指歸屬於總公司股東的本期淨利潤

合併損益表

(單位：百萬日元)

| | FY2018/3 | FY2019/3 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 營業額 | 47,463 | 53,291 |
| 不動產再生事業 | 40,997 | 45,490 |
| 重新規劃(含飯店開發) | 38,642 | 42,507 |
| 大樓租賃・場地共享 | 2,355 | 2,983 |
| 不動產服務事業 | 3,225 | 3,179 |
| 管理營運事業 | 2,898 | 3,898 |
| 其他事業 | 931 | 1,508 |
| 調整額 | ▲589 | ▲784 |
| 營業毛利 | 16,264 | 19,192 |
| 不動產再生事業 | 13,334 | 16,048 |
| 重新規劃(含飯店開發) | 12,324 | 14,712 |
| 大樓租賃・場地共享 | 1,010 | 1,336 |
| 不動產服務事業 | 1,993 | 1,898 |
| 管理營運事業 | 387 | 476 |
| 其他事業 | 586 | 829 |
| 調整額 | ▲37 | ▲60 |
| 銷售費用以及管理費用 | 5,024 | 5,886 |

| | FY2018/3 | FY2019/3 |
|-------------|---------------|---------------|
| 營業利潤 | 11,239 | 13,305 |
| 營業外收入 | 16 | 63 |
| 營業外費用 | 500 | 555 |
| 利潤總額 | 10,755 | 12,813 |
| 特別損益 | 0 | 0 |
| 營所稅等 | 3,344 | 4,293 |
| 非控股股東損益 | ▲9 | 1 |
| 淨利潤 | 7,420 | 8,783 |

• RP事業(含飯店開發)的**營業毛利率為34.6%**。
(去年同期利潤率為31.9%)

• 管理運營事業及其他事業領域的業績穩步提升。
總營業額為54億日元，較去年同期增長了41%，
毛利為13億日元，較去年同期增長34%。

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 | 2019年 3月底 | 增減額 (與上年度相比) |
|--------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|
| 流動資產 | 55,195 | 80,174 | 97,149 | +16,974 |
| 現金及存款 | 16,246 | 23,892 | 20,257 | ▲ 3,635 |
| 存貨 | 36,186 | 54,593 | 74,329 | +19,736 |
| 包括) 重新規劃事業 | 26,039 | 45,525 | 62,143 | +16,618 |
| 飯店事業 | 7,254 | 5,291 | 7,552 | +2,261 |
| 海外事業等 | 2,892 | 3,775 | 4,634 | +859 |
| 其他流動資產 | 2,762 | 1,687 | 2,562 | +874 |
| 非流動資產 | 8,458 | 11,587 | 13,749 | +2,162 |
| 有形非流動資產 | 7,288 | 8,565 | 9,339 | +773 |
| 無形非流動資產 | 562 | 474 | 863 | +388 |
| 其他非流動資產 | 608 | 2,546 | 3,546 | +1,000 |
| 資產合計 | 63,654 | 91,761 | 110,898 | +19,137 |

存貨增加197億日元。
其中RP事業相關增加166億日元。飯店事業相關增加22億日元。

有形非流動資產增加約7億日元。
其他非流動資產增加10億日元，其主要原因為因併購而提高的“商譽”及飯店開業等長期存出保證金的增加。

因RP事業的物件購買的順利進行，現金及存款減少36億日元。

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 | 2019年 3月底 | 增減額 (與上年度相比) |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|
| 流動負債 | 8,281 | 10,155 | 12,859 | +2,703 |
| 短期借款等 | 3,438 | 2,716 | 2,248 | ▲467 |
| 應付所得稅等 | 802 | 3,178 | 2,661 | ▲516 |
| 其他流動負債 | 4,040 | 4,260 | 7,949 | +3,688 |
| 固定負債 | 19,686 | 32,756 | 42,179 | +9,422 |
| 長期借款、公司債券 | 18,626 | 30,865 | 39,751 | +8,885 |
| 其他非流動負債 | 1,059 | 1,890 | 2,428 | +537 |
| 負債合計 | 27,968 | 42,912 | 55,038 | +12,126 |
| 股本 | 35,528 | 48,750 | 55,900 | +7,149 |
| 其他 | 157 | 99 | ▲40 | ▲139 |
| 淨資產合計 | 35,686 | 48,849 | 55,860 | +7,010 |
| 負債、淨資產合計 | 63,654 | 91,761 | 110,898 | +19,137 |

自有資本率變化

| 2017年3月底 | 2018年3月底 | 2019年3月底 |
|----------|----------|--------------|
| 56.0% | 53.2% | 50.3% |

因RP事業持續購買新物件，借款與上年度末相比增加84億日元，計息負債餘額則為419億日元。

由於計入當年度淨利潤（87.8億日元）並分發去年度股利分紅（▲16.3億日元），股本增加71億日元。

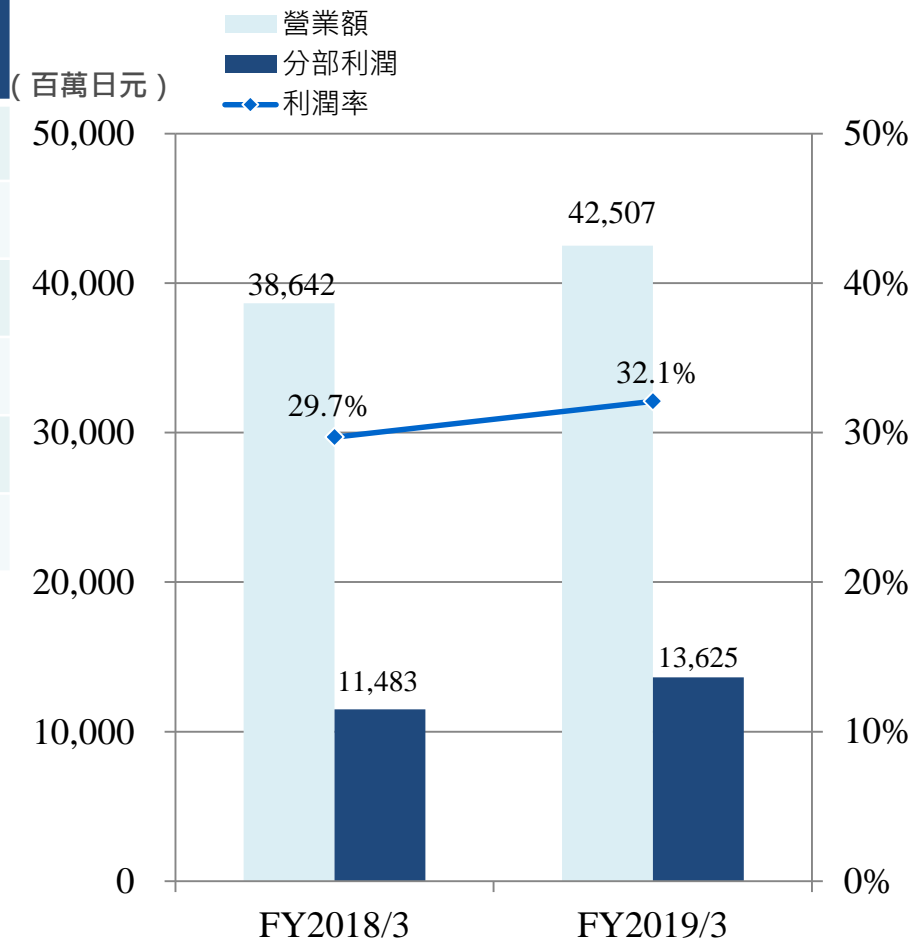
重新規劃事業 (重新規劃・飯店開發)

| (單位：百萬日元) | FY2018/3 | FY2019/3 | 增減 |
|----------------------|----------|---------------------|---------|
| 營業額 | 38,642 | 42,507 | +10.0% |
| 分部利潤 ^(注1) | 11,483 | 13,625 | +18.7% |
| 利潤率 | 29.7% | 32.1% | +2.4%pt |
| 購入棟數 | 49棟 | 47棟 | ▲2棟 |
| 銷售棟數 | 35棟 | 31棟 | ▲4棟 |
| 截止庫存棟數 | 53棟 | 69棟 ^(注2) | +16棟 |

- 營業額及利潤大幅增長
- 在提升商品附加價值中發揮創意巧思，使**分部利潤率達到32.1%・創歷史新高**。
- 平均每一案件以351日為一循環週期運作。
- 購買新物件的計劃進展順利，本年度末庫存棟數為69棟 (RP事業相關63棟，飯店事業相關6棟)
- **庫存餘額為696億日元** (其中RP事業相關621億日元，飯店事業相關75億日元)

※海外事業除外

※上述以外，4月底前的已結算，已簽約物件中**RP物件共10棟，約85.8億日元**



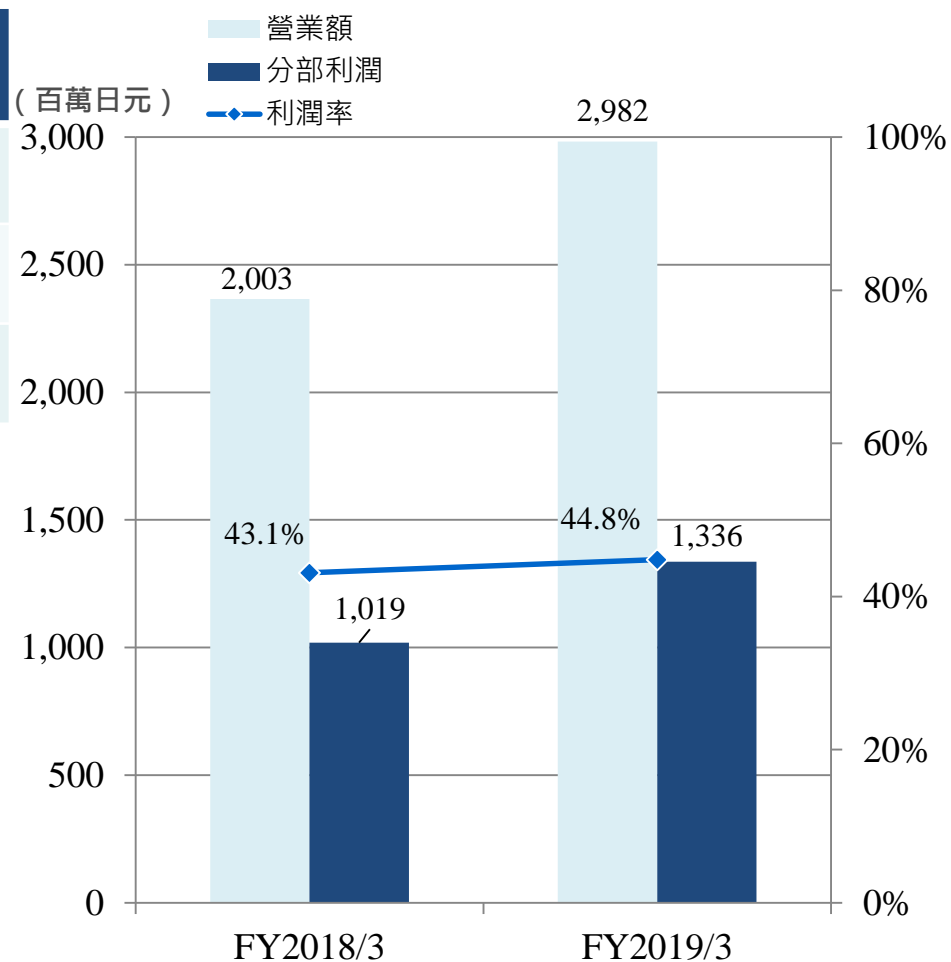
(注1) 「分部利潤」計算方式為營業利潤減去利息、販賣手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

(注2) RP庫中含購買土地開發案件。

大樓租賃事業 (大樓租賃・場地共享)

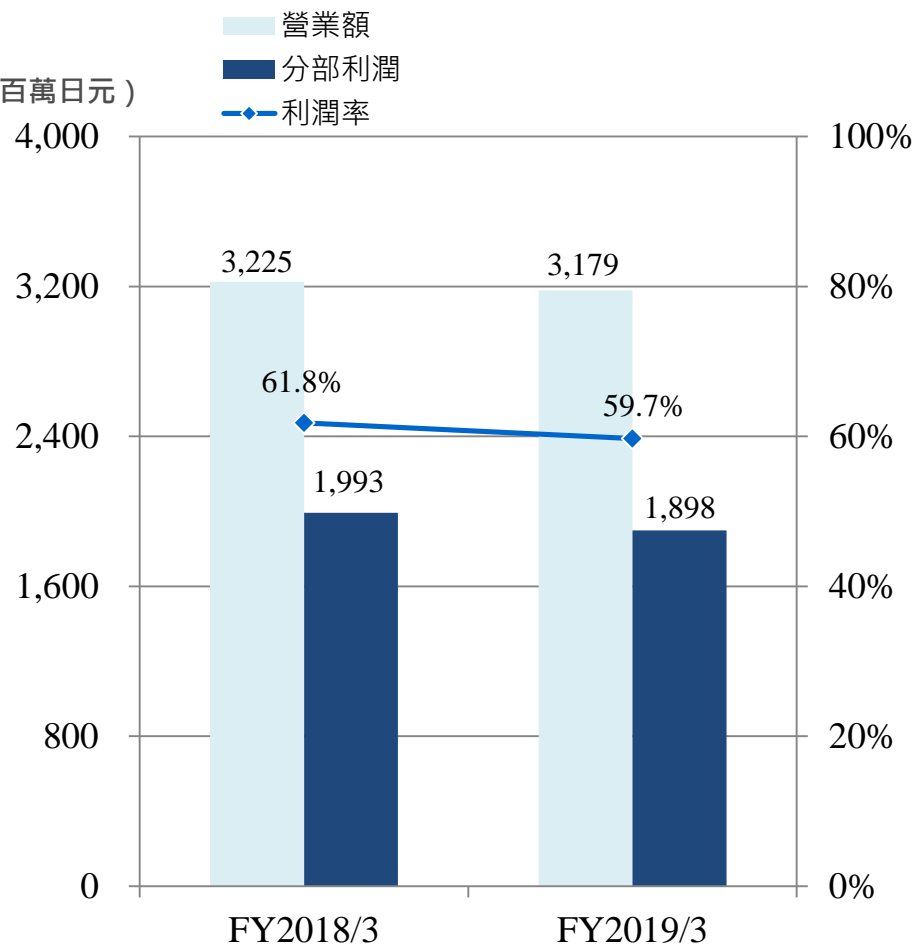
| (單位：百萬日元) | FY2018/3 | FY2019/3 | 增減 |
|-----------|----------|----------|---------|
| 營業額 | 2,355 | 2,983 | +26.6% |
| 分部利潤 | 1,010 | 1,336 | +32.3% |
| 利益率 | 42.9% | 44.8% | +1.9%pt |

- 購買RP物件的計劃進展順利，庫存物件的租金收入增加。再加上飯店租賃事業中的租金收入，營業額穩步增長。
- 為了增加租金收入，著眼於購買適合中長期持有的RP物件。



| (單位：百萬日元) | FY2018/3 | FY2019/3 | 增減 |
|-----------|----------|----------|---------|
| 營業額 | 3,225 | 3,179 | ▲1.4% |
| 分部利潤 | 1,993 | 1,898 | ▲4.7% |
| 利益率 | 61.8% | 59.7% | ▲2.1%pt |

(百萬日元)



< PM※事業・BM※事業 >

■ 在PM・BM事業中，為屋主排憂解難，透過變更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% |
| 2019年3月底 | 373棟 | 97.6% |

< 買賣仲介・租賃仲介 >

■ 雖然仲介事業的營業額，利潤均有所下滑，但在RP物件的購買、商品化及販賣的流程中，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，意旨大樓維護事業。

| (單位：百萬日元) | FY2018/3 | FY2019/3 | 增減 |
|-----------|----------|----------|---------|
| 營業額 | 2,898 | 3,898 | +34.5% |
| 分部利潤 | 326 | 412 | +26.3% |
| 利益率 | 11.3% | 10.6% | ▲0.7%pt |

◆ 營業額、利潤均大幅增長

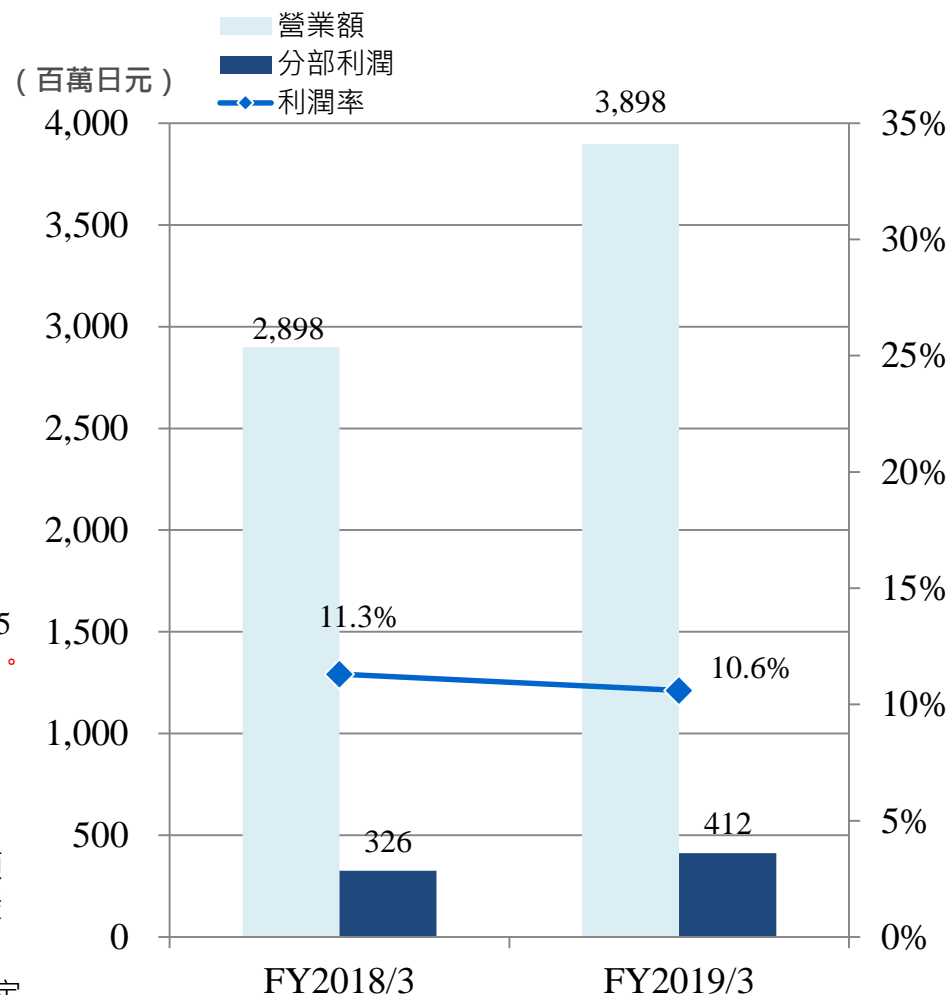
< 飯店運營事業 >

- 現有飯店、『日和飯店舞濱』、『飯店Sky Heart』、『Spring Sunny』的客房單價及入住率均穩步上升。
- 『旅之宿飯店飛彈高山』及『旅之宿飯店佐渡』分別於2018年5月和7月開幕。『日和飯店大阪難波』預定於今年5月盛大開幕。(※『日和飯店大阪難波』已於4月開始試營運)

本年度預計共有5家飯店將開始營業

< 出租型會議室 (場地共享) 事業 >

- 截至2019年3月底，擴大至13個據點。現有設施的擴建工程也順利進展中。今年4月我們將公司獨立，其做為東京市中心企業發展的基礎設施，進一步擴大事業版圖。
- 『Vision Center新宿』預計在今年6月開始營業。此外，我們鎖定於都心5區，進一步加速新設施的開業。

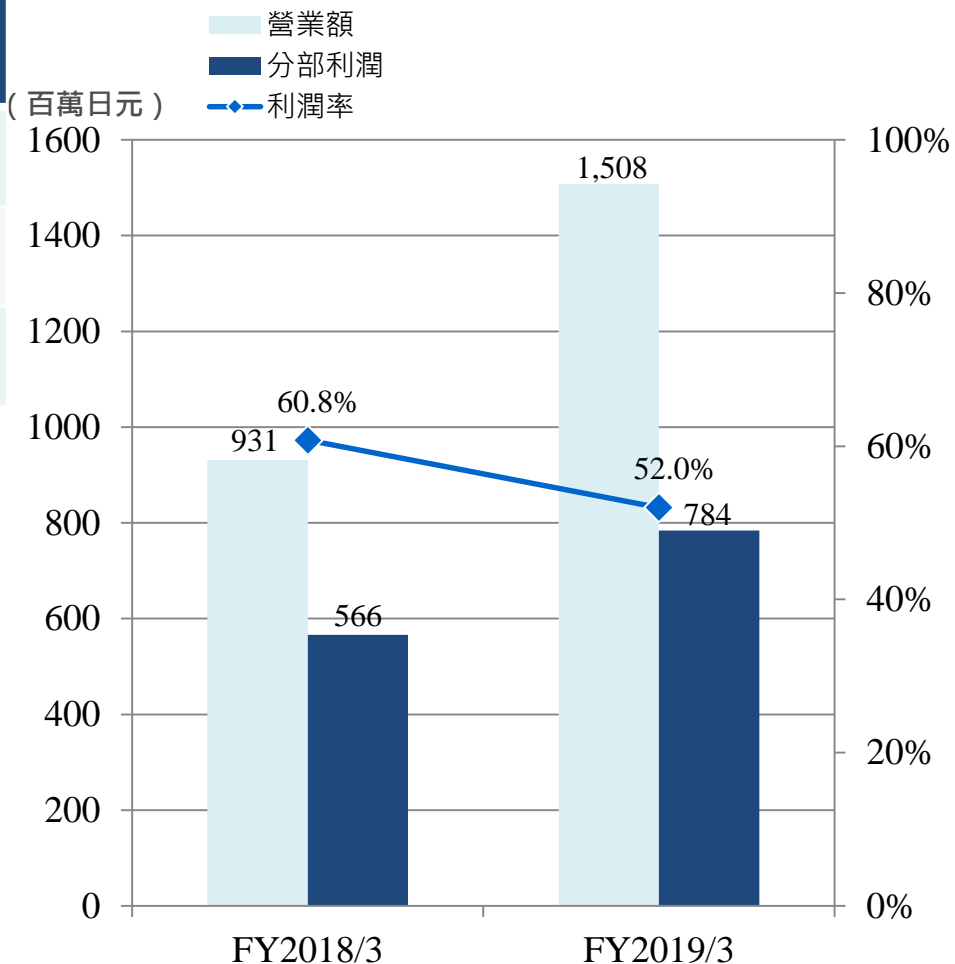


各部門營運成果

其他事業（租金保證・建築建設・海外事業等）



| (單位：百萬日元) | FY2018/3 | FY2019/3 | 增減 |
|-----------|----------|----------|---------|
| 營業額 | 931 | 1,508 | +61.9% |
| 分部利潤 | 566 | 784 | +38.5% |
| 利益率 | 60.8% | 52.0% | ▲8.8%pt |



< 租金保證 >

- 新案件、續約案件的委託數量穩定成長，促使營業額及利潤增加。隨著債權相關法規的修訂（2020年實施），預計租金保證事業的需求將會增加，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的機會。

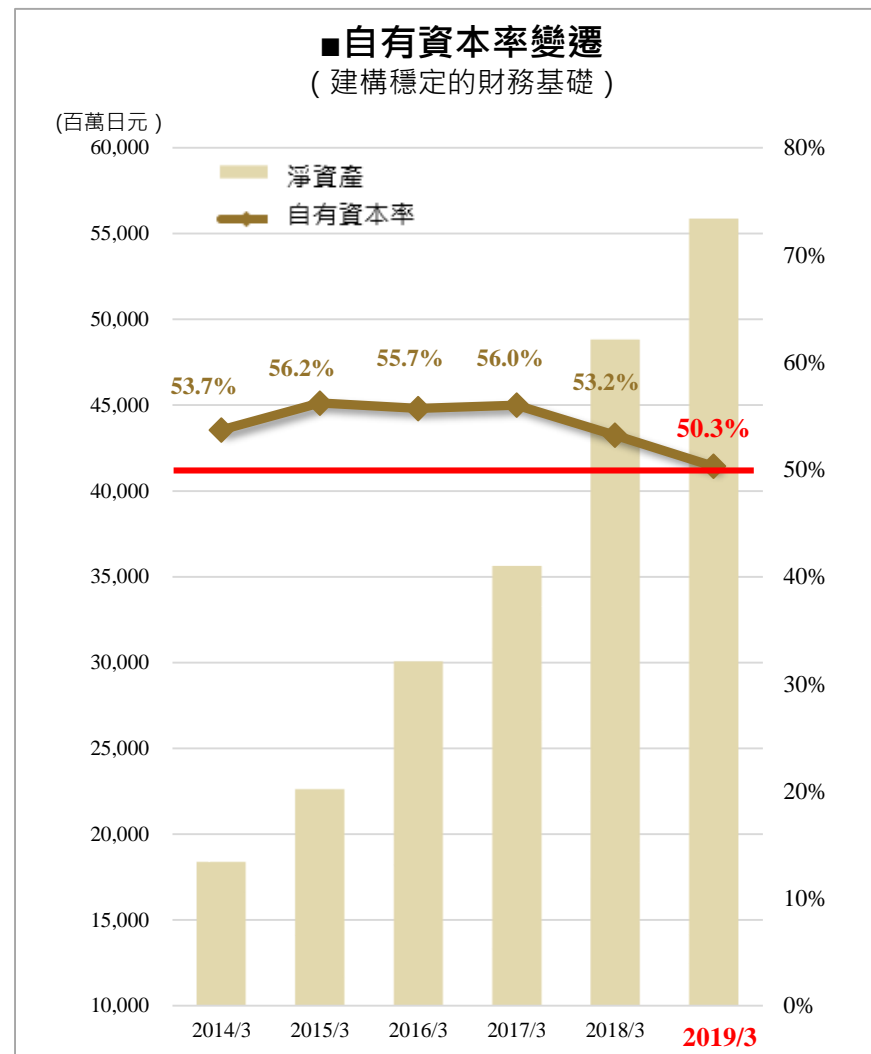
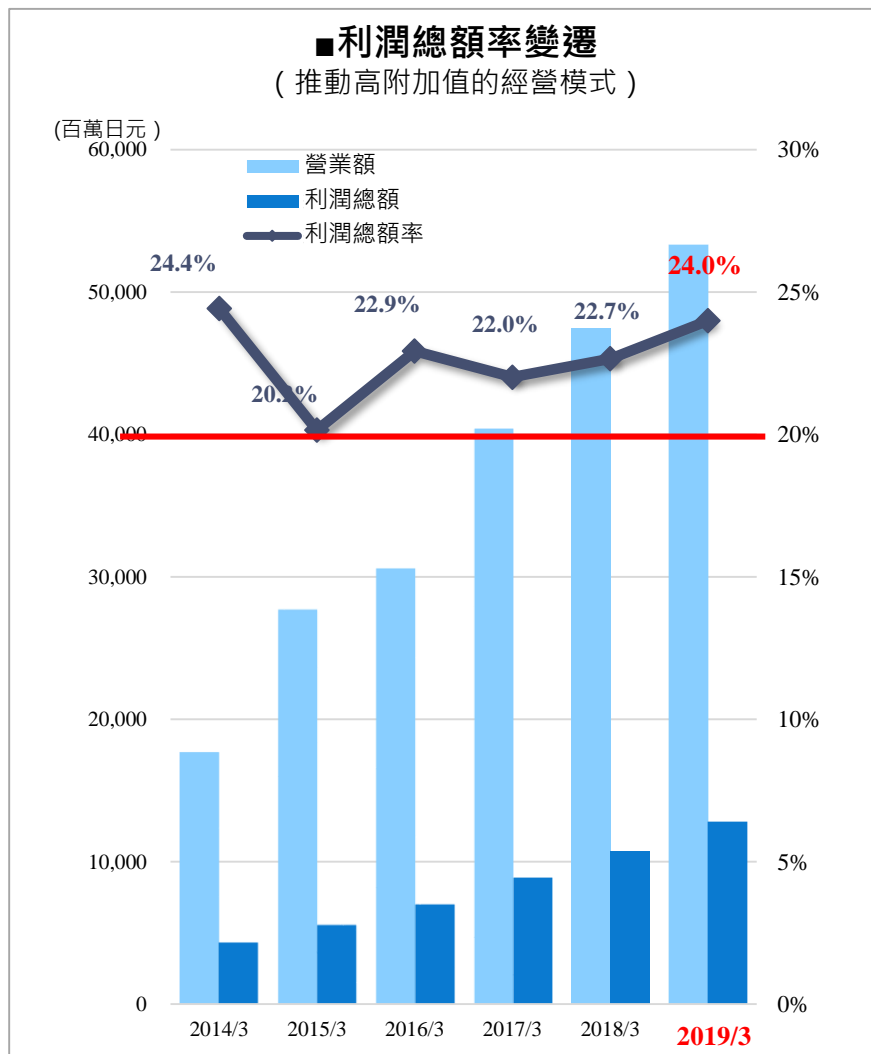
< 建築建設 >

- 合計併購成為子公司的「光和工業」的營業額，建築建設事業的營業額、利潤均有增長。和負責辦公室裝修、翻新等業務的建築設計部合作，拓展事業範圍。

< 海外事業 >

- 在越南峴港、印尼雅加達，提供日式高品質、高設計感的優良住宅，促進當地經濟發展。
- 在峴港建造的28層樓高（306戶）高樓住宅『HIYORI Garden Tower』於今年1月上樑，並預計在同年9月完工。

經營指標變遷



2) 2020年會計年度 業績預測

2020年3月會計年度 業績預測

| | FY2019/3 | FY2020/3FY 預測 | 增減率 |
|------------------|----------|------------------|---------|
| 營業額 | 53,291 | 70,000 | +31.4% |
| (1) 不動產再生事業 | 45,490 | 52,340 | +15.1% |
| 重新規劃 (含飯店開發) | 42,507 | 48,559 | +14.2% |
| 大樓租賃 | 2,982 | 3,781 | +26.8% |
| (2) 不動產服務事業 | 3,179 | 3,550 | +11.6% |
| (3) 管理營運事業 | 3,898 | 6,710 | +72.1% |
| (4) 其他事業 | 1,508 | 8,479 | +462.2% |
| 調整額 | ▲784 | ▲1,080 | - |
| 營業毛利 | 19,192 | 21,450 | +11.8% |
| (1) 不動產再生事業 | 16,048 | 16,657 | +3.8% |
| 重新規劃 (含飯店開發) | 14,712 | 15,058 | +2.3% |
| 大樓租賃 | 1,336 | 1,599 | +19.6% |
| (2) 不動產服務事業 | 1,898 | 2,233 | +17.6% |
| (3) 管理營運事業 | 476 | 760 | +59.8% |
| (4) 其他事業 | 829 | 1,798 | +116.8% |
| 調整額 | ▲60 | - | - |
| 銷售費用及管理費用 | 5,886 | 6,950 | +18.1% |
| 營業利潤 | 13,305 | 14,500 | +9.1% |
| 利潤總額 | 12,813 | 14,000 | +9.3% |
| 當年度淨利潤 | 8,783 | 9,500 | +8.2% |
| 每股股息 (日元) | 38.50 | 39.50 | +2.6% |

- 我們的**核心事業**為東京都心的辦公大樓事業。
- 集結全公司的能力穩步發展再生事業。
- 在此基礎上強化大樓租賃等存儲型事業，建立穩定的盈利結構。

- **拓展**管理營運事業·其他事業等，**新興事業的事業範圍**。
- 飯店營運事業，場地共享事業的營業額預計與去年度相比增加23億日元。
- 海外事業與建築設計事業的營業額也預計與去年度相比增加70億日元。

- **RP**毛利率的設定受租金的穩定與否及當前的市場環境影響。
- 2018年會計年度：31.9%**
- 2019年會計年度：34.6%**
- ⇒**2020年會計年度：31.0%**

- 包含預估的RP販售手續費8.0億日元 (2019年會計年度為5.8億日元)

- 預計股息將上漲1.0日元，達到**39.5日元**

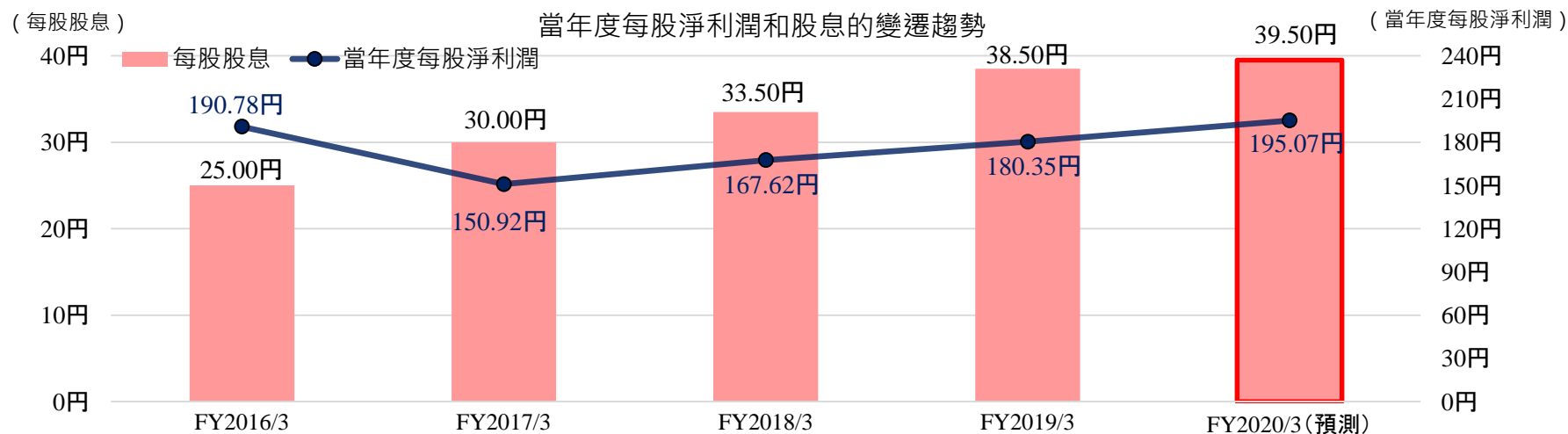
盈餘分配的基本方針

本公司基本方針為，『①為股東爭取長期而穩定的利潤回報，②並確保投資資金，以便未來能夠積極挑戰飯店與海外事業的同時，③加強財務穩定，全方位創造利益回饋股東』。

預計2019年3月會計年度的**每股股息為38.50日元**（定期紅利36.50日元，紀念紅利2.0日元）

預測2020年3月會計年度的**每股股息為39.50日元**，連續8年保持增長。

| | FY2016/3 | FY2017/3 | FY2018/3 | FY2019/3 | FY2020/3 (預測) |
|----------------------|----------|----------|----------|----------------------------------|------------------|
| 本年度每股淨利潤 | 190.78日元 | 150.92日元 | 167.62日元 | 180.35日元 | 195.07日元 |
| 每股股息 | 25.00日元 | 30.00日元 | 33.50日元 | 38.50日元(預測) (含紀念紅利2日元) | 39.50日元 |
| 支付比率 | 13.1% | 19.9% | 20.0% | 21.3% | 20.2% |
| 支付比率參考 (換算為有效稅率後) | 19.3% | 20.9% | - | - | - |



3) 事業環境

1．世界經濟的成長速度雖漸趨緩，但急速下降的風險較小。目前仍將持續緩慢成長局面。

◆IMF預測2019年的全球成長率為3.3%，**連續3年，合計向下修正了0.6pt**，成長速度仍有減緩趨勢。

◆應加強關注**中美貿易摩擦**的白熱化及**中國與歐洲經濟成長趨緩的局勢**，並留意其引發的下行風險。

◆世界民粹主義興起，由英國脫歐等引發的一系列問題，都可能成為**影響政治經濟的隱患**。

2．儘管日本經濟持續緩慢增長，但受到世界經濟影響，今後的不確定因素正增加。

◆日本經濟雖保持著戰後以來最長的成長勢頭，但仍不能對全球經濟趨緩可能帶來的後果掉以輕心。

◆2019年的訪日外國旅客人數創歷史新高，其中回流客人數增長顯著。

◆需對今年10月**消費稅提升後的經濟變動以及金融市場波動**採取謹慎態度。

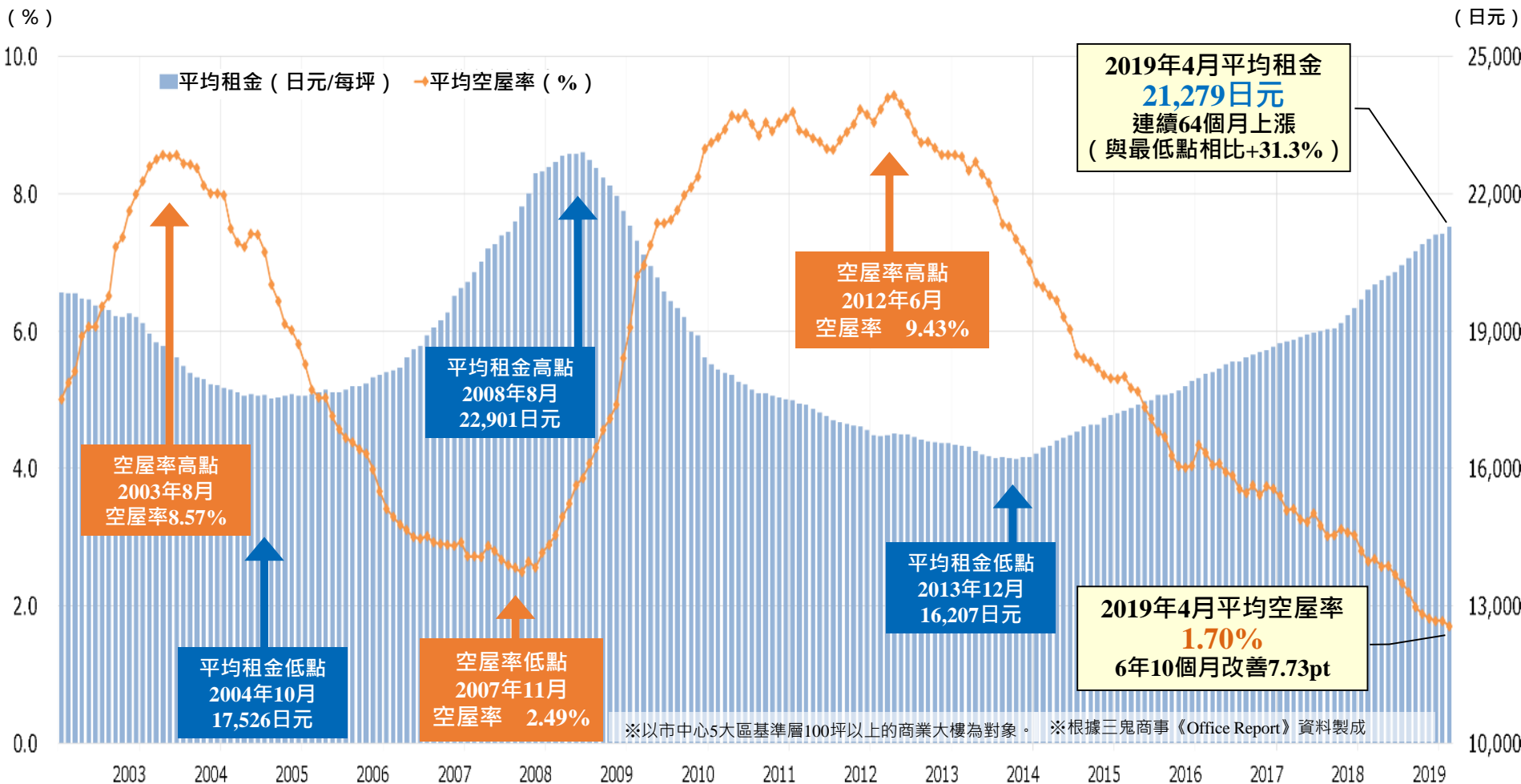
3．由於各大企業業績良好，東京市中心的商業大樓市場總體需求穩定，呈現好勢頭。

◆由於穩定的經濟成長和**共享辦公室的盛行**，**辦公室的需求穩固**，預計**租金將持續上漲**。

◆**睽違28年，空屋率降至1991年以來的最低點**。雖已有觸底反彈的徵兆，但供不應求的狀態仍將持續。

◆部分金融機構對於**不動產投資開始採取謹慎態度**，減少買賣交易量。需留意今後發展。

市中心5大區商業大樓平均租金・空屋率變遷



※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坪以上的商業大樓。

4) 2019會計年度成果總結與未來發展策略

我們的理念

~ 不逐利，惟求信 ~

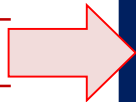
所謂企業，就是貢獻度的競爭
竭盡所能為更多的人做出貢獻

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 深耕具高度影響力的「市中心商業大樓事業」
- ② 聚焦於具成長潛力的「飯店事業及亞洲市場」
- ③ 積極利用「M&A」 加速企業成長



達成中長期穩定成長，
創造不動產價值，強化管理，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 |

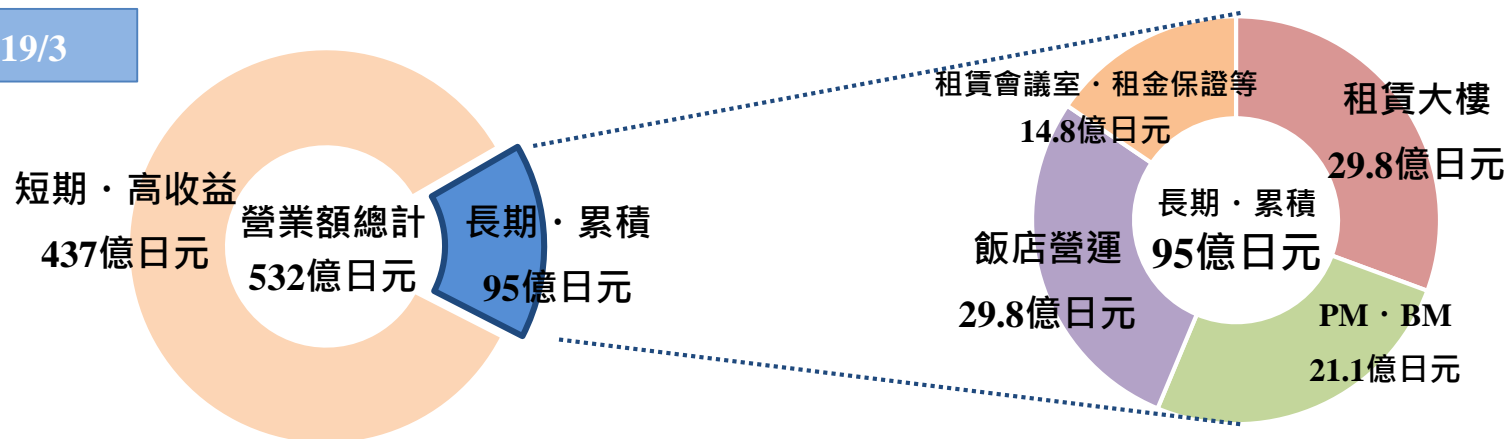
過去5年的變遷與FY2023/3目標



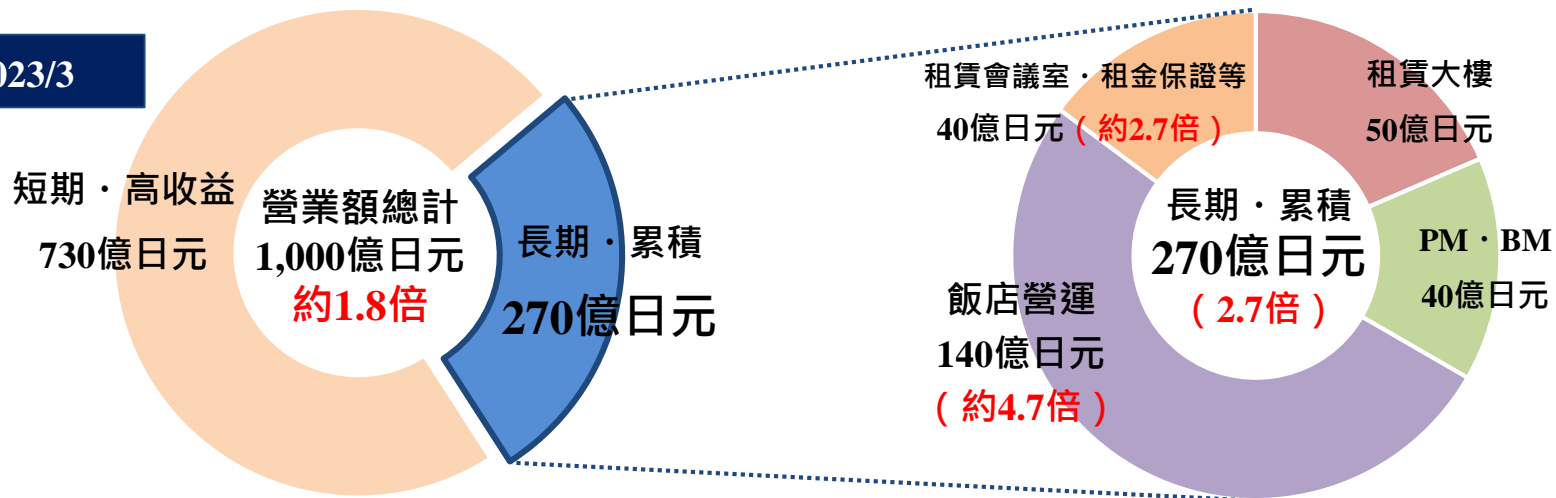
「流動型（短期・高收益）」和「存儲型（長期・累積）」 共同發展的盈利架構

4年後存儲型事業的營業額增長預想圖

FY2019/3



FY2023/3



成長策略『陽光四箭』

1) 拓展事業版圖

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) M&A

擴大現有事業範圍
拓展相關服務

拓展本業（核心事業）
～ 商業大樓事業的深耕・拓展～

1) 拓展事業版圖

~ 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

< RP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**，同時積極挑戰新建事業。

< 不動產服務事業 (租賃仲介·物業管理等) >

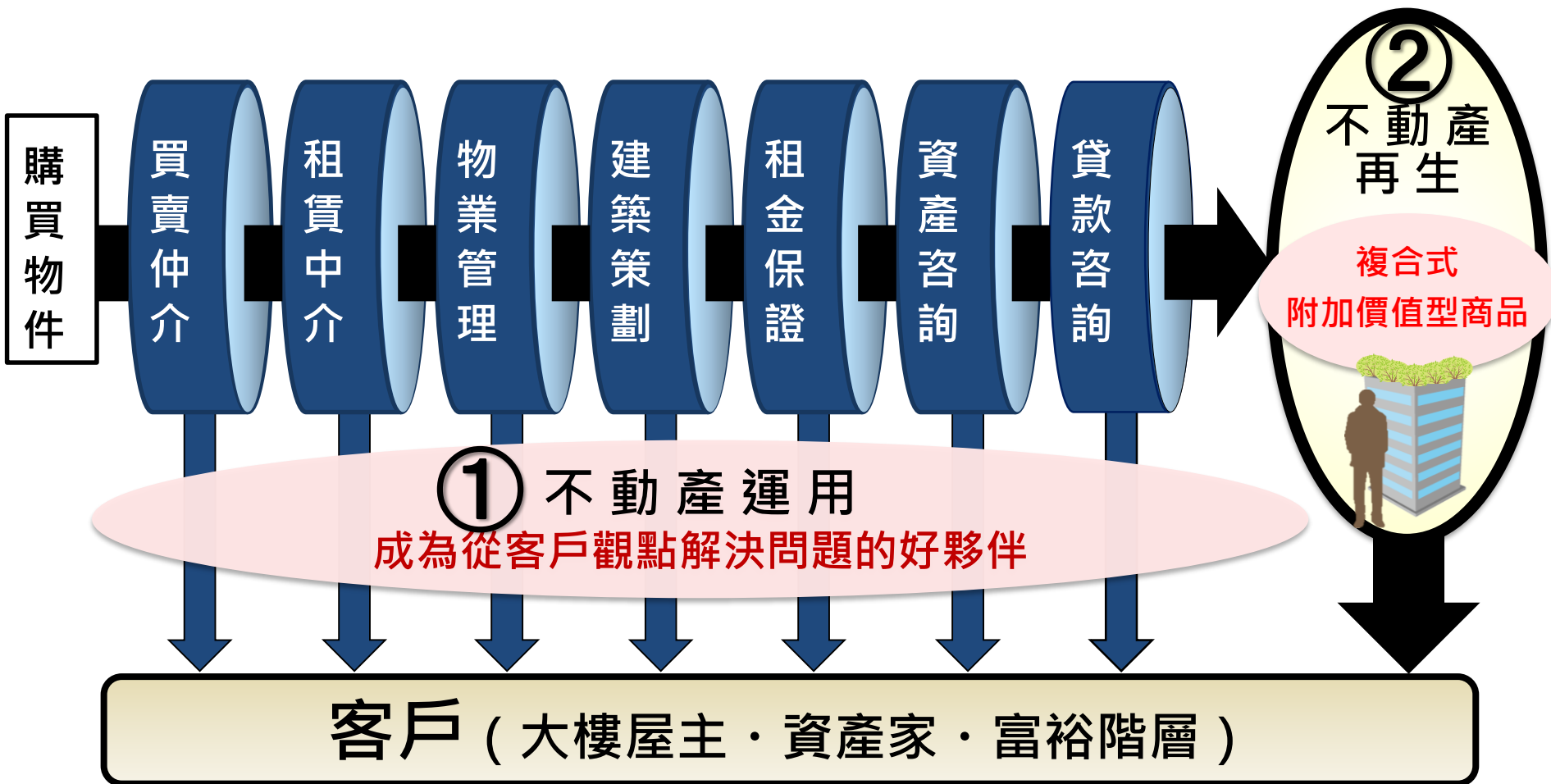
提供獨一無二、親切貼心的專業服務，並為大樓屋主盡心盡力是我們的工作理念。透過不斷為客戶排憂解難，加深彼此信任，進而成為客戶能夠隨時諮詢、值得信賴的「不動產夥伴及顧問公司」。
我們的優勢在於「**以市中心的大樓屋主為主要客戶群**」。

< 出租型會議室事業 >

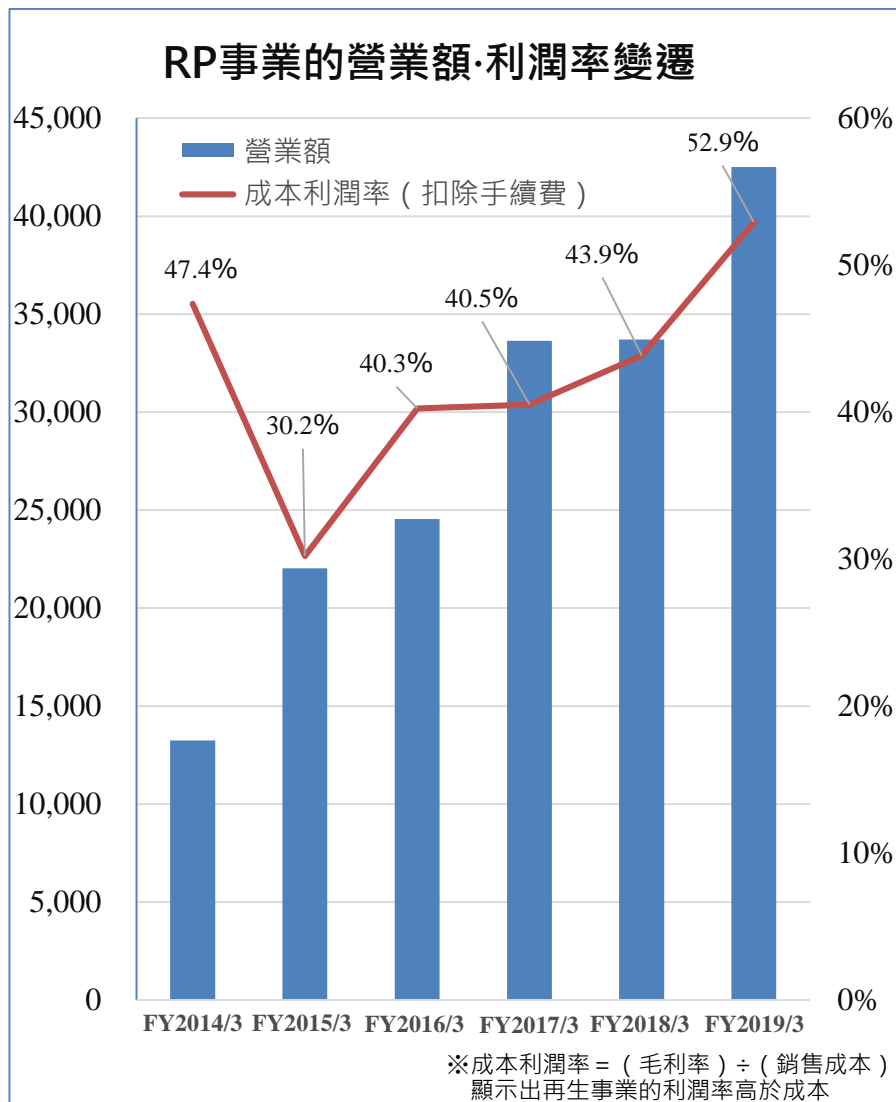
憑藉著創造商業大樓附加價值的豐富經驗，充分運用空置空間與時間的**出租型會議室等**，**場地共享事業也在迅速發展**。

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，進行販售。



RP事業帶動整體業績



創造高附加價值的4大要素

1. 「生產力」

具備從客戶角度出發的企劃能力，滿足客戶真正的需求，將其理想具體化、現實化，並創造出具市場競爭力的高品質、高設計感商品。

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，提升不動產價值。

3. 「租戶斡旋力」

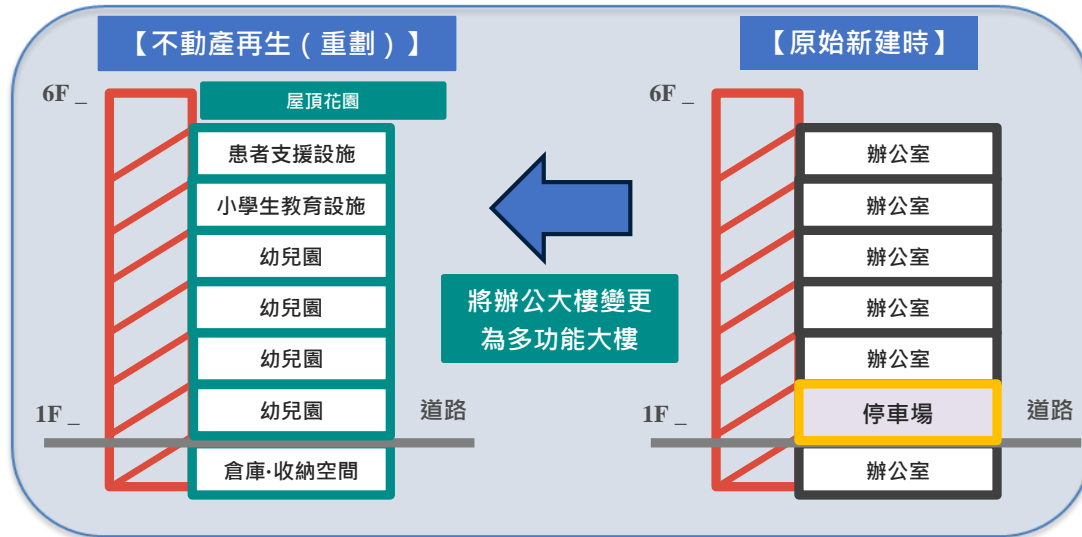
將事業集中於市中心，運用地區熟知度深入當地，為客戶提供專業服務，穩定並快速提高大樓盈利。

4. 「效率再生」

各個專業部門共享價值觀，透過團隊合作提升效率。

陪伴您人生每個階段的不動產再生事業

將整棟大樓出租給幼兒園營運公司，並將B1~4樓做為**幼兒園**，5樓做為小學生**教育設施**，6樓則做為**癌症患者支援中心**。本公司與**陪伴您人生每個階段的企業**攜手，共創合作事業，為社區提供其所需的再生大樓。



▲遊戲室



▲樓梯



▲外觀





以高品質和高設計感製造差異性的「創造力」

4米高天花板與生氣蓬勃的辦公空間，採用花崗岩的高品位大樓為IT、軟體業界的新興企業提供拓展事業的據點



外觀



1F After

4公尺高的天花板營造寬敞空間



1F Before

1樓的停車場
變更為辦公室



8F After

迎合各種工作型態的室內裝潢



8F After

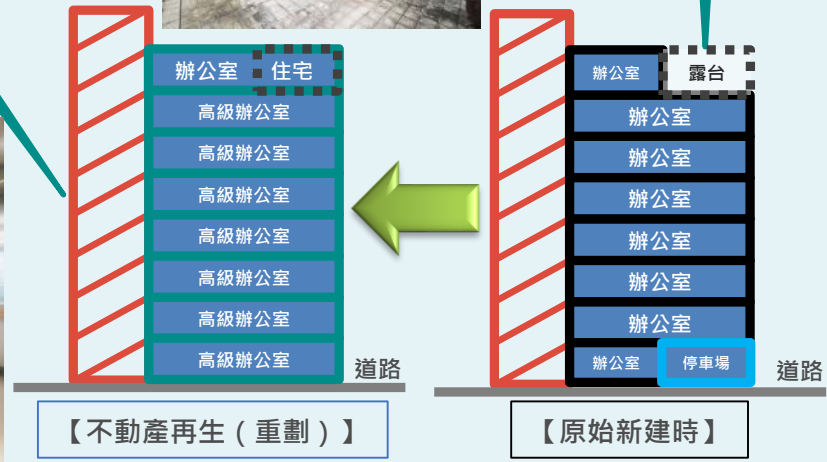
8樓的露台
改造成住宅·辦公室



採光好、設計感十足，辦公環境舒適



彰顯品位的接待空間



深入地區，擴大深耕於都心的據點網

1. 深耕東京市中心中小型商業大樓

於東京市中心設立**11家**營業據點。
深入地區，並以活用情報的招租斡旋力
為優勢，發展事業。

2. 隨時為客戶提供親切周到的服務

成為值得信賴的「不動產夥伴」
為客戶所信賴，隨時提供諮詢服務，
盡其所能為屋主排憂解難。

3. 把握承租商的需求， 為再生事業做出貢獻。

4. 不動產再生事業的購買窗口

本公司承接過「提供財產繼承、大樓
老舊等問題的諮詢服務後，直接將大
買下重新規劃」的案例。

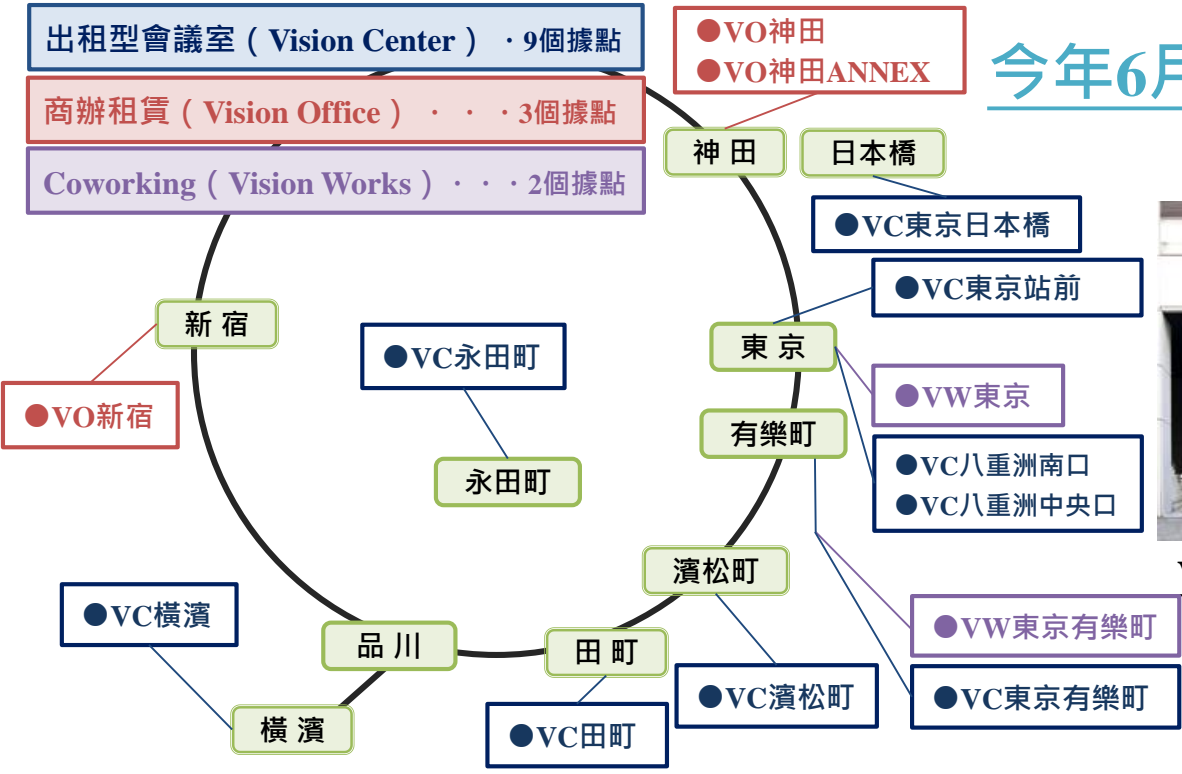


擴大活用空間的場地共享事業

為了達成「**成為支撐東京市中心的企業發展的基礎設施，並為日本經濟發展作出貢獻**」的目標，並擴大場地共享事業的範圍，本公司將其獨立，成立**Sun Frontier Space Management株式會社**

- 出租型會議室 (Vision Center) · 9個據點
- 商辦租賃 (Vision Office) · · · 3個據點
- Coworking (Vision Works) · · · 2個據點

今年6月將達到**6000**個座位！



大樓外觀

VC橫濱 4月擴建



大樓外觀

VC新宿 6月開幕(預定)

※出租型會議室的座位數多以3人座長桌計算。部分以口字形計算座位數。

計劃於2023年3月底，擴大至**45**個據點



飯店事業

～ 積極發展開發中市場 ～

2) 飯店事業

~ 積極發展開發中市場 ~

飯店事業 FY2023/3 目標運轉客房數 5,000間

抓住訪日旅客增加的好時機，積極發展都市觀光及區域性觀光

< 主題 > 「溫馨飯店」

- ① 仰賴員工團隊精神而成長的飯店
- ② 傾聽客戶需求而成長的飯店
- ③ 地域共生而成長的飯店



自力・他力・社會力
在這三股力量聚集下，
日益精進。

從客戶視角出發

以員工貼心溫暖的服務打造優質、舒適的客製化飯店。

< 擴大營運客房數的兩大策略 >

- ① 購買空地建造本公司的核心飯店品牌「HIYORI HOTELS & RESORTS」，確立品牌優質性，努力打造高端飯店品牌。
- ② 靈活運用重新規劃、併購以及品牌變更等滿足不同需求及市場的方法，擴大客房數。

「日和飯店」2號店試營運

直達機場的溫馨酒店

『日和飯店大阪難波』開幕



飯店坐落於南海難波站前徒步2分鐘的便利之處。從關西機場搭乘南海電鐵特急rapi:t只需38分鐘即可到達。隨著5月30日SAKURA棟完工，總計224間客房的大規模飯店開始營業。飯店內備有著名主廚進駐的意式餐廳，及提供現烤麵包的咖啡廳，更為您提供舒適的客房空間，讓每位旅客都擁有高品質的住宿體驗。以「溫馨酒店」為主題，我們努力提供讓旅客流連忘返、賓至如歸的服務，使每位入住的旅客都能擁有「下次還想住在這裡」、「還想再見到這裡的員工」的美好回憶。

SAKURA棟
5月盛大開業



外觀 (示意圖)

MOMIJI棟
4月開始試營運



熱情好客・來自世界各地的員工迎接您的到來



全客房採用榻榻米風格地板(家庭雙床房)

現烤麵包咖啡廳完成示意圖

今年度大規模飯店將陸續開幕



預計
2019年10月
開幕

大阪本町六福萬怡酒店

位於大阪市中心的海外品牌飯店

【飯店簡介】

- 地 址：大阪府大阪市中央區
- 結 構：鋼骨結構・一部分鋼筋混凝土
17層樓地下1層
- 客房數：193間
- 占地面積：754.75㎡ (228.31坪)
- 總面積：8,194.32㎡ (2,478.78坪)

邀請知名主廚進駐餐廳，並設有健身房、大型浴池與露天溫泉。

外觀 (示意圖)

Sky Heart Hotel Premier 倉敷水島

預計
2020年02月
開幕



外觀 (示意圖)

■地址：岡山縣倉敷市 ■客房數：155間



預計
2019年12月
開幕

日和飯店銀座東

本公司銀座地區首件飯店開發案件

【飯店簡介】

- 地 址：東京都中央區
- 結 構：鋼筋混凝土11層樓
- 客房數：135間
- 占地面積：551.38㎡ (166.79坪)
- 總面積：3,725.00㎡ (1,126.81坪)

頂樓設有露天溫泉與大型浴池，可眺望銀座與晴空塔。

外觀 (示意圖)

Sky Heart Hotel Premier 鹿島

預計
2020年03月
開幕



外觀 (示意圖)

■地址：茨城縣神栖市 ■客房數：194間

※照片、時程及規模皆為預想，今後可能有所變更。

「日和OCEAN RESORT沖繩」PJ

飯店外觀示意圖



坐落於能夠一覽大海美景的絕佳地理位置



樣品房



連接大廳和大海的水池



HIYORI
OCEAN RESORT
OKINAWA

營運・規劃中飯店一覽表



目標是在FY2023/3，達到客房數5,000間

< 國內飯店客房數 >

營運中 1,501間

興建中 1,005間

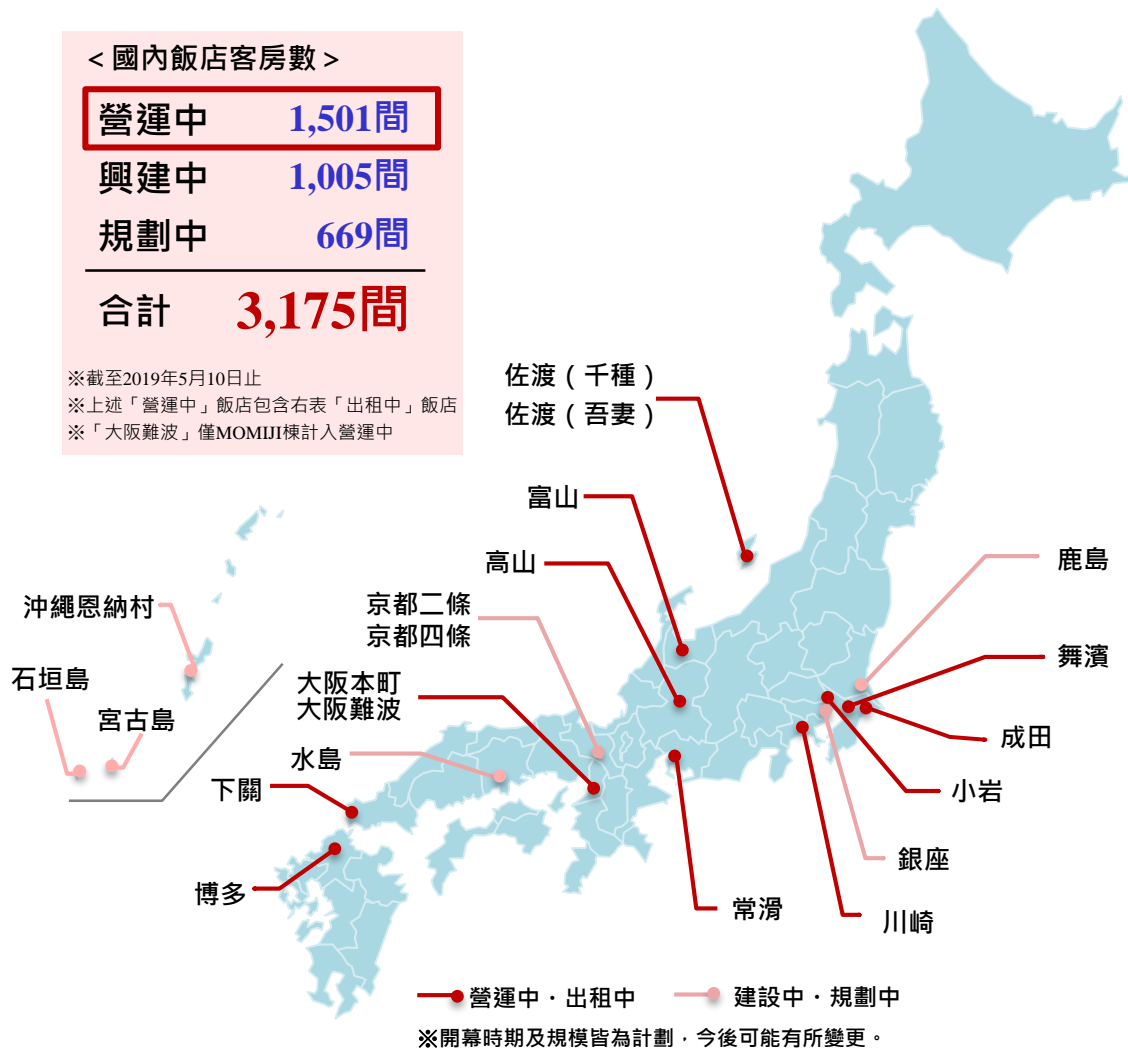
規劃中 669間

合計 3,175間

※截至2019年5月10日止

※上述「營運中」飯店包含右表「出租中」飯店

※「大阪難波」僅MOMIJI棟計入營運中



| 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 | 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 |
| ※ | 2019年5月 | 大阪難波 | 224 |
| 興建中 | 2019年10月 | 大阪本町 | 193 |
| 興建中 | 2019年12月 | 銀座東 | 135 |
| 興建中 | 2020年2月 | 倉敷水島 | 155 |
| 興建中 | 2020年3月 | 茨城鹿島 | 194 |
| 興建中 | 2020年9月 | 沖繩恩納村 | 204 |
| 規劃中 | 2020年12月 | 京都二條河原町 | 205 |
| 規劃中 | 2021年4月 | 宮古島 | 120 |
| 規劃中 | 2022年4月 | 京都四條河原町 | 134 |
| 規劃中 | 2022年12月 | 石垣島 | 210 |

※ MOMIJI棟 (100間客房) 試營業中。

SAKURA棟 (124間客房) 預計於5月末完工並盛大開幕

3) 海外事業

~ 越南峴港案件順利進行中 ~



< 「為了亞洲各國人民的幸福，我們與志同道合的夥伴一起」 >

透過提供日式高品質、高設計感的優良住宅，
滿足當地日益增高的住房需求，促進當地經濟發展。



第2號 高樓住宅 『HIYORI Garden Tower』



日本直飛峴港航班中，
每週7航班從成田機場出發，
7航班從關西機場出發。

中國每週24班直飛航班，
韓國每週247班直飛航班。

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。

4) M&A (公司併購)

~ 擴大現有事業範圍與拓展相關服務 ~

將事業中的人財、技術、平台引進本公司集團內，擴展能順應環境變化的最佳服務，加速周邊相關事業的發展。

< 過去的併購・事業轉讓成果 >

| | 年 | 公司名稱・事業名稱 | 業務內容 |
|------------------------------|-------|---|----------------------|
| ① | 2010年 | Just as it is OFFICE ! ※ | Just as it is辦公室專用網站 |
| ② | 2012年 | Yubi (現SF Building Maintenance) | 大樓維護 |
| ③ ④ ⑤ | 2016年 | Vision Center・Vision Office | 出租會議室、租賃辦公室 |
| | | 飯店AU常滑 (現Spring Sunny飯店名古屋常滑) | 飯店 |
| | | Sky Court Hotel (現Sky Heart Hotel) | 飯店 |
| ⑥ ⑦ ⑧ | 2018年 | 飯店吾妻 | 老字號日式旅館 (佐渡島) |
| VIP南國 (現Sky Heart Hotel下關) | | 飯店 | |
| Okesa觀光出租車 | | 出租車、旅遊巴士 (佐渡島) | |
| ⑨ ⑩ | 2019年 | 光和工業 | 辦公室等的內裝施工 |
| 佐渡日和 | | 佐渡島的情報網站 | |



※ Just as it is OFFICE ! 即直接交屋的辦公室。故交屋後無需進行室內裝潢工程，退租時也無需遷空返還之物件。

⇒ 透過共享與滲透哲學理念，提高員工自我意識及動力，發展事業

地區振興事業

~ 積極推廣佐渡島事業 ~

< 觀光產業讓佐渡充滿活力！ >

發展區域經濟，就是發展日本。被日本的文化、歷史、自然風光、美食、溫泉、獨特的待客之道等魅力深深吸引的外國旅客不斷增加，我們聚焦於集「日本之美」於一身的地區，以該地區特有的魅力與優勢為主題，挑戰地區振興事業。**首先從我們最熟悉的佐渡島開始。**

Sun Frontier 佐渡

飯店事業

飯店吾妻



旅之宿飯店
佐渡



交通運輸事業

Okesa觀光出租車



觀光歇腳處



汽車租賃事業



“發現佐渡” 事業

觀光·旅遊事業

気軽に
レンタカー
Kigaranu Rent a Car

網路宣傳事業

旅行社

佐渡日和

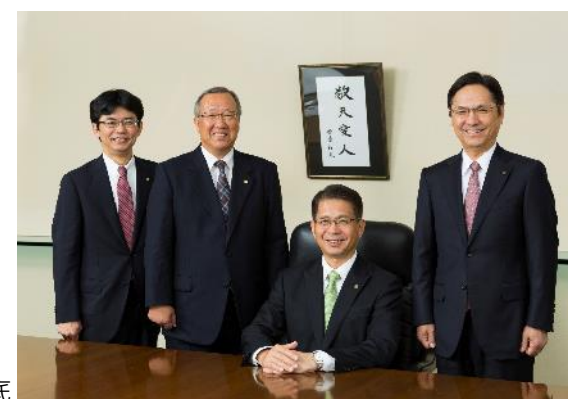


5) 公司簡介・參考資料

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 |
| 成立日期 | 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 |
| 公司代表 | 董事長 堀口智顯 |
| 員工人數※ | 正式員工522名（※含非正式員工共850名） |
| 員工平均年齡※ | 33.6歲 |
| 營業範圍 | 不動產再生 不動產服務 飯店開發・運營 <small>（ 不動產管理・仲介・建築策劃・租金保證 租賃大樓管理・資產諮詢 ）</small> |
| 會計年度 | 3月 |
| 上市交易所 | 東證一部（股票代碼 8934） |



※資料統計截至2019年3月底

發展歷史

| | |
|-------|--|
| 1999年 | 成立株式會社Sun Frontier (至今年4月成立滿20週年) |
| 2000年 | 變更公司名稱為Sun Frontier株式會社 |
| 2001年 | 發展重新規劃(RP)事業 (即不動產再生事業) |
| 2004年 | 於日本證券業協會 (現JASDAQ) 上市 (成立後5年7個月) |
| 2007年 | 於東京證券交易所一部上市 (JASDAQ上市後2年3個月) |
| 2012年 | 併購株式會社Yubi (現SF Building Maintenance(株))，成為旗下子公司 |
| 2013年 | 於台灣成立子公司 (東京陽光不動產股份有限公司) |
| 2015年 | 成立Sun Frontier Hotel Management株式會社 (發展飯店營運事業) 成立越南子公司 (SUN FRONTIER VIETNAM CO., LTD) |
| 2016年 | 接手出租會議室、租賃辦公室事業 |
| | 成立印尼子公司 (PT.SUN FRONTIER INDONESIA) 第一家海外飯店「The Blossom City」，於越南中部最大城市峴港開幕 併購Sky Court Hotel株式會社 (現Sky Heart Hotel(株))，成為旗下公司 |
| 2017年 | 第一家自有品牌飯店「日和飯店舞濱」正式開幕 |
| | 位於越南峴港的都市型高樓住宅『HIYORI Garden Tower』開始動工 成立Sun Frontier佐渡株式會社，發展地區振興事業 |
| 2018年 | 「旅之宿飯店飛彈高山」、「旅之宿飯店佐渡」開幕 |
| | 成立Sun Frontier沖繩株式會社，「日和Ocean Resort沖繩」開始動工 |
| 2019年 | 「日和飯店舞濱」榮獲Ozmall Award 2019年度口碑排行榜全國第一 |
| | 分離場地共享事業，成立Sun Frontier Space Management株式會社 旗艦飯店品牌「日和」系列的2號店「日和飯店大阪難波」開幕 |

※「重新規劃」(RP) 事業為本公司的註冊商標。

公司名稱由來

SUN FRONTIER

太陽 開拓者

Sun Frontier這一公司名稱中，寓含著「宛如太陽一般，為了人類及社會幸福，時時刻刻釋放愛的光芒」、「以強勁的生命力綻放光芒」之意，為此我們期望成為一家「滿懷志向，擁抱夢想，並如同開拓者一般不斷接受挑戰」的公司。



董事長 堀口 智頭

社訓

利他

經營理念

以守護全體員工，追求其物質與精神上的幸福為宗旨，
同時秉持共生精神，為人類和社會繁榮做出貢獻。

三大方針

- 1．先利人後利己
- 2．貫徹正道
- 3．絕對積極

< 經營理念手冊 >



願 景

做為「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

大樓屋主，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
始終站在客戶視角為其排憂解難
- ・ 聚焦於人而非物件

戰 略

都 心

辦 公 室

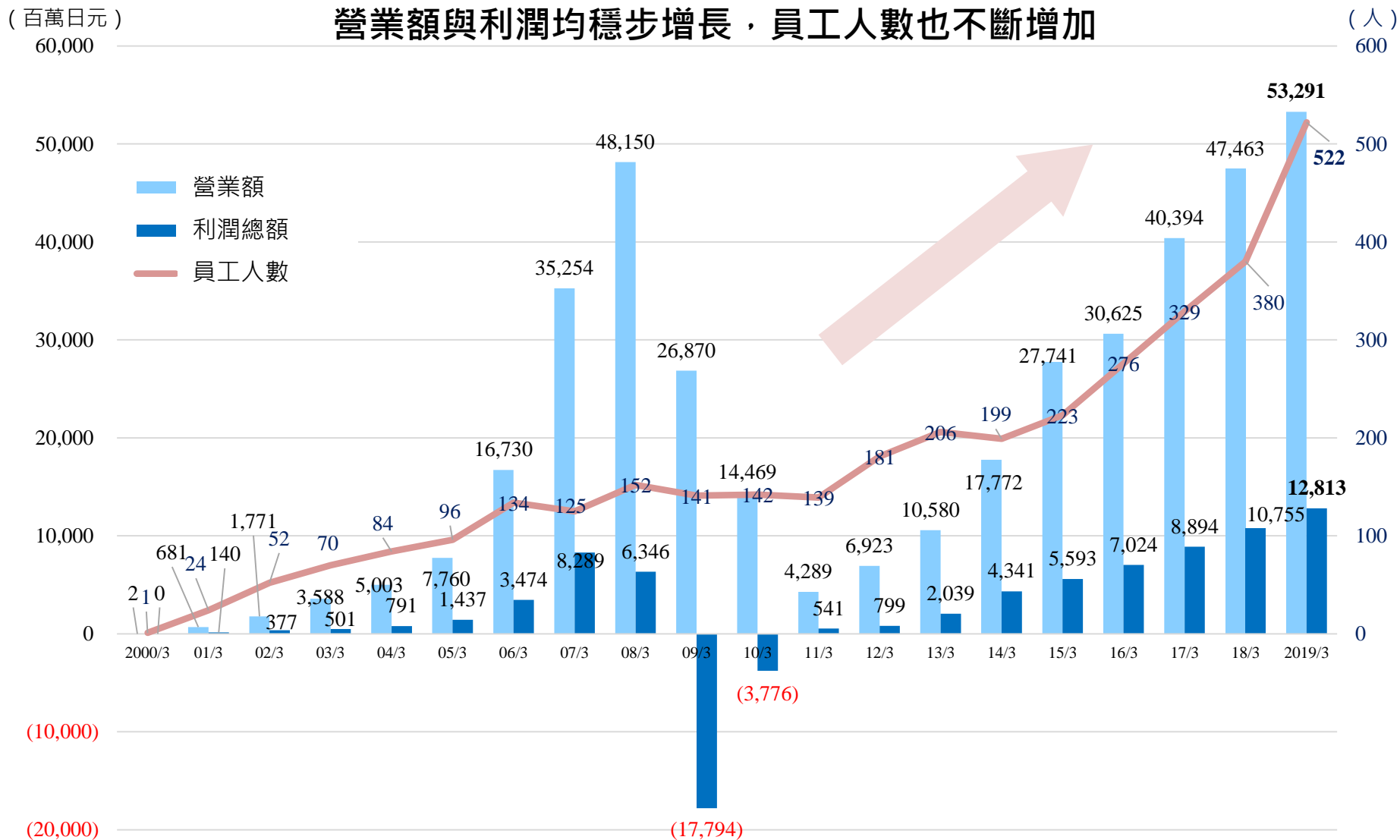
優 勢

招 租
斡 旋 力

重 新
規 劃 力

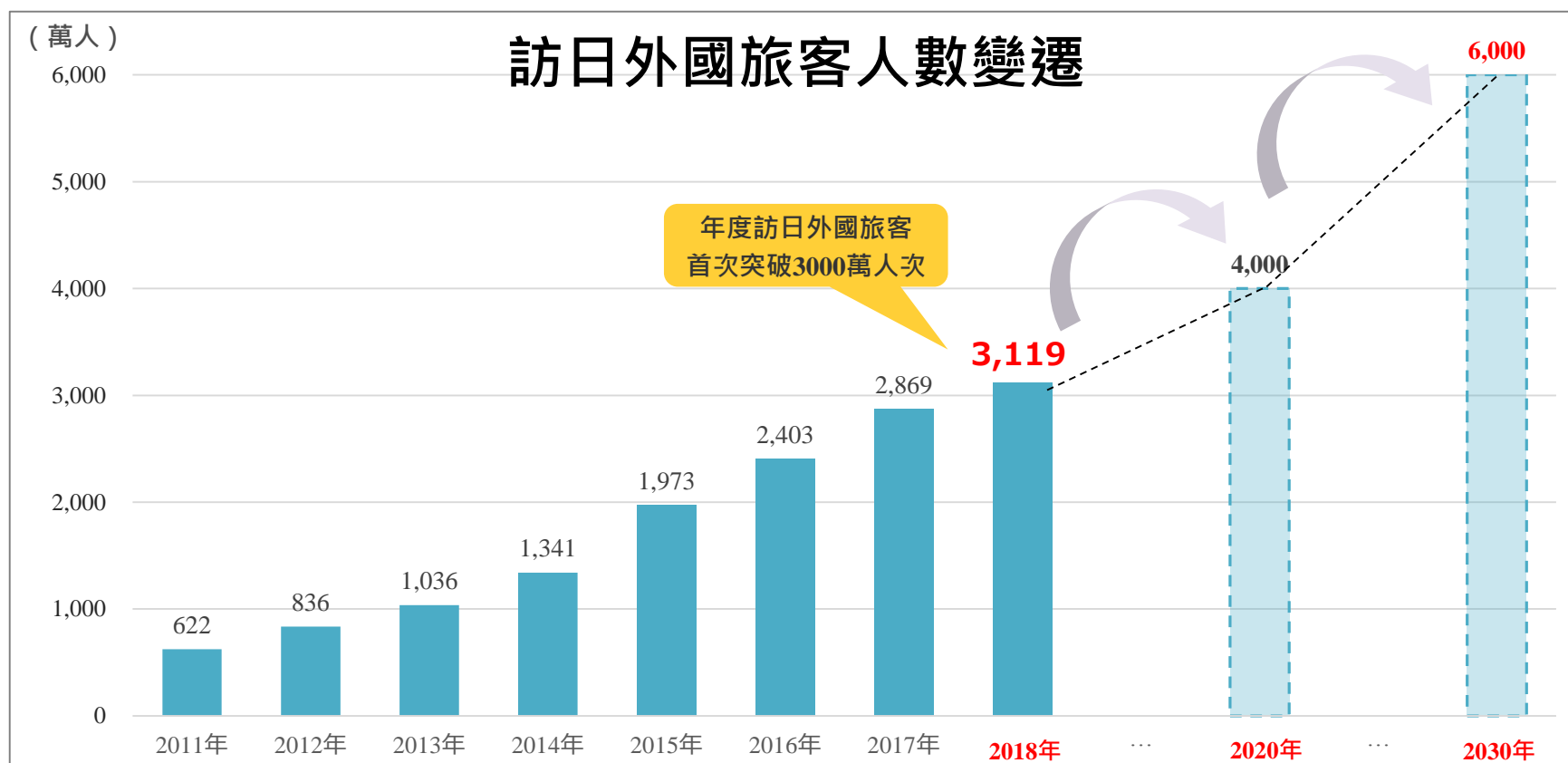
大 樓
管 理 力

營業額・利潤總額・員工人數的變遷



訪日外國旅客人數變遷

受到簽證簽發要求的放寬以及收入水平的上漲等諸多因素影響，自2013年外國遊客數突破1,000萬人以來，每年的人數都在快速增長中。2018年更是突破了3,000萬人次。日本政府計劃在2020年達到4,000萬人次，更是將2030年的遊客目標定在了6,000萬人次。



※根據日本政府觀光局 (JNTO) 的官方資料製成

今後也請給予我們支持與指教。

◆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>

Sun Frontier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