

2023年3月期 中期5カ年経営計画

志すところは
「国益に資する事業をもって立つ企業」

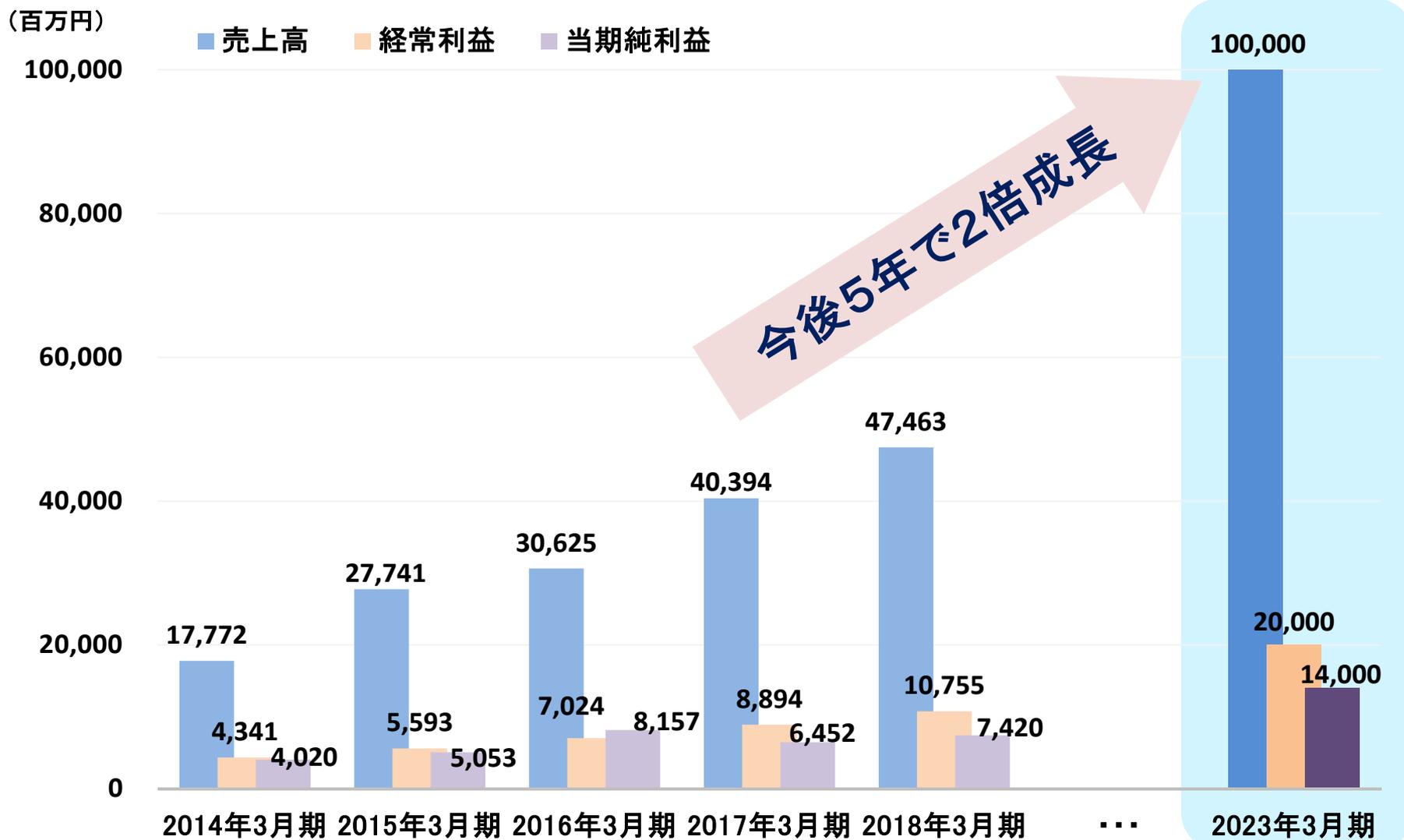
基本方針：都心特化ビジネスと成長市場への展開

<3つの戦略>

- ① 当社の強みであり、影響力が強い都心に尖り、差別化された付加価値づくりで、中核事業である「都心オフィスビル事業」を伸ばす
- ② 成長市場である「ホテル」と「アジア」にフォーカスし、積極果敢に展開する
- ③ 成長を加速させるために「M&A」を積極的に活用する

結果、中長期的に安定した成長を遂げるための
「フローとストックの両足で立つ」収益構造を確立する

直近5カ年の推移と2023年3月期目標



2023年3月期 定量目標

2018年3月期 実績		➔	2023年3月期 目標	
【利益計画】			【利益計画】	
売上高	47,463百万円		100,000百万円	
経常利益	10,755百万円		20,000百万円	
当期純利益	7,420百万円		14,000百万円	
【経営指標】			【経営指標】	
自己資本比率	53.2%		50.0%以上	
売上高経常利益率	22.7%		20.0%以上	

成長戦略『4本の矢』

1) 現業の拡大

オフィスビル事業の
深化・拡大

2) ホテル事業

観光・ビジネスに向けた
宿泊特化型ホテル

3) 海外展開

ベトナム・インドネシア

4) M & A

株式譲受・資本参加
業務提携

1) 現業の拡大

～オフィスビル事業の深化・拡大～



オフィスビル事業 2023年3月期 売上高目標 800億円
(2018年3月期比で約2倍)

<リプランニング事業>

東京都心部の中小型オフィスビルに特化し、再生事業と開発事業の深化と拡大を目指す

<不動産サービス事業(LM・PM等)>

同業他社にはない身近な専門サービスで、ビルオーナー様に貢献し、小さなお困りごと解決の繰り返しで絆を深め、何でも相談できる「不動産のパートナー・コンサル会社」へと進展する。オフィスビル事業の顧客基盤としてお客様の裾野を広げる

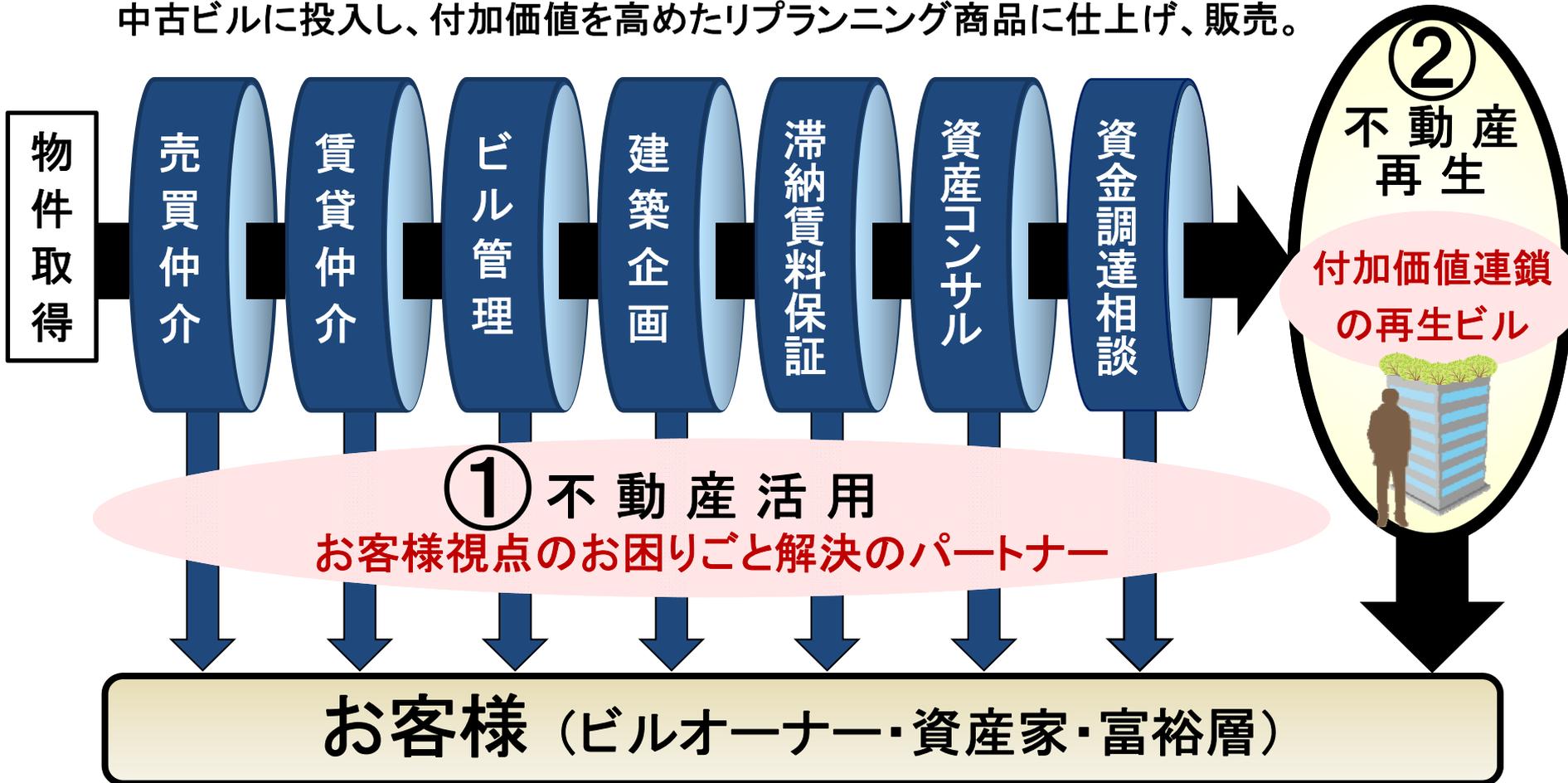
<スペースレンタル事業>

オフィスビルの付加価値向上の経験値を活かし、貸会議室やコワーキングスペース等のシェアリングビジネスを急拡大する

差別化された付加価値を生み出す

オフィスビル事業のビジネス構造

- ① 縦の不動産活用事業で、お客様の声からお困りごとを現場で研究・解決する。
- ② 横の不動産再生事業で、そのノウハウや掘んだニーズを連鎖複合させ、自社で取得した中古ビルに投入し、付加価値を高めたリプランニング商品に仕上げ、販売。



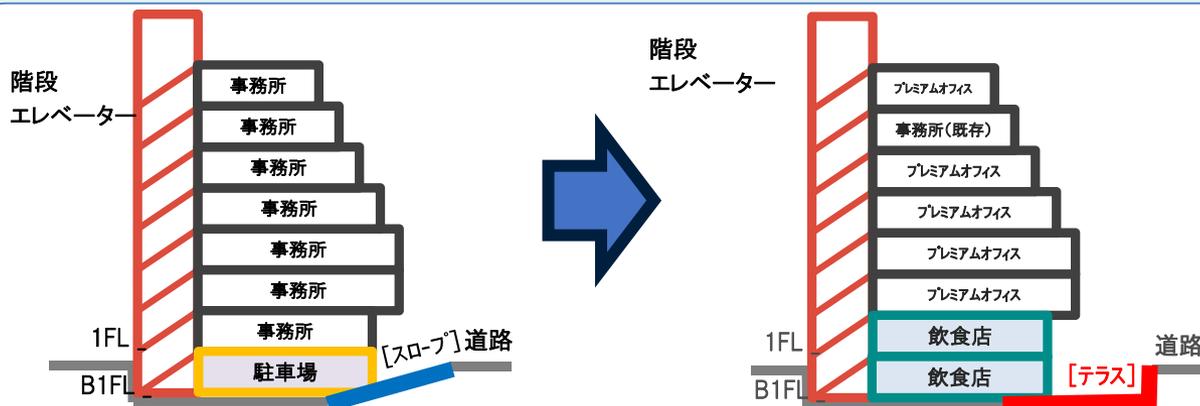
弛まぬ創意工夫による付加価値作り



外観 After

【ポイント】

- ◆ 駐車場だった半地下及び1階事務所部分を、飲食店舗にコンバージョン
- ◆ 駐車場へのスロープ部分を店舗専用テラスと階段状入り口に改修
- ◆ 半地下の駐車場を100㎡以下の店舗として用途変更なしで店舗に改修。
自然排煙を確保し、緑を配置し、スタイリッシュな焼肉店に生まれ変わらせた



【物件概要】

- 所 在 : 東京都中央区東日本橋
- 構 造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根 地下1階付7階建
- 竣 工 : 1991年(築27年)
- 用 途 : 店舗、事務所
- 敷地面積 : 169.51㎡(51.27坪)
- 延床面積 : 822.61㎡(248.83坪)



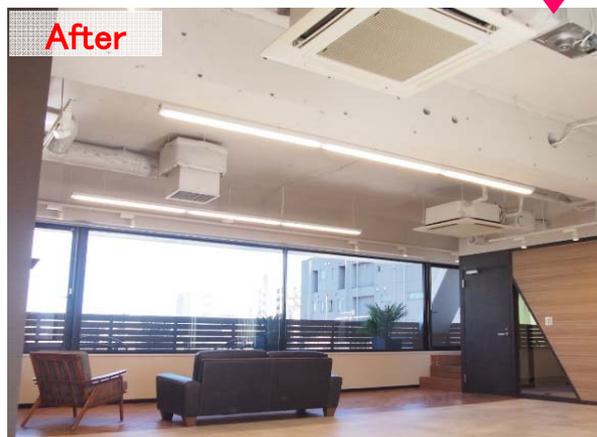
上層階のセットアップオフィス(ミーティングスペース、執務室)



飲食店舗専用テラス

時代を先読みするセットアップオフィス

テナントニーズの変化を汲み上げ、快適で上質な空間を作りこむ『セットアップオフィス』



職人が多く住む地域性に鑑み、「手作り」、「温かみ」、「明るさ」をコンセプトに作りこみ



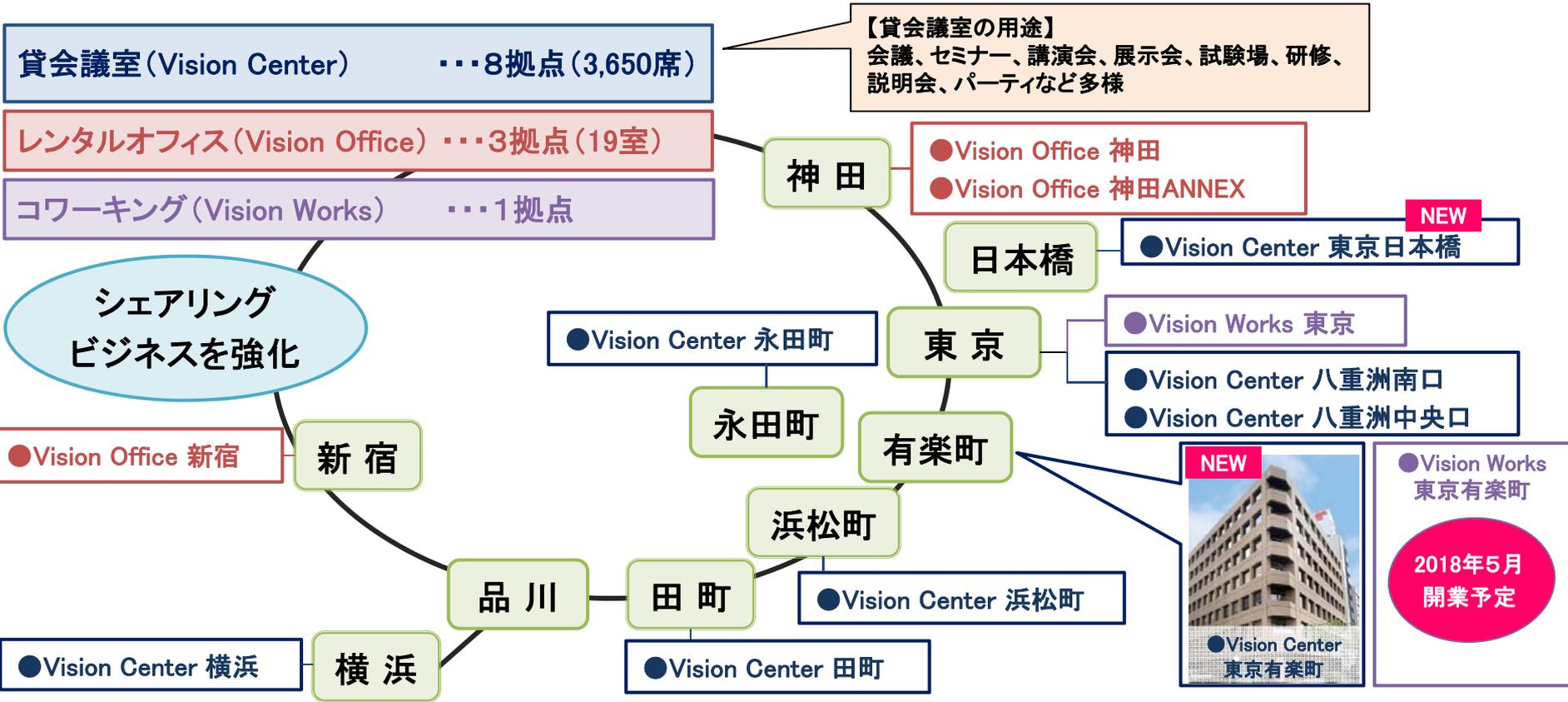
天井高5mを超える、開放感のあるオフィス空間を創出



落ち着きがあり、使い勝手が良く、デザイン性の高い空間を創出

空間を活用したシェアリングビジネスを拡大 SUN FRONTIER

ホスピタリティ精神溢れる当社が、影響力のある都心で強みを活かし、**貸会議室を急増させる**



- ◆ 新規にオープンした『Vision Center 東京日本橋』及び『Vision Center 東京有楽町』は、1ヶ月目で黒字化を達成
- ◆ 2018年5月には有楽町でコワーキング施設を新規開業予定
- ◆ 2023年3月末時点では拠点数を**45拠点へ拡大する**計画

※貸会議室の席数はスクール形式(3人掛け)で算出。スクール形式が出来ない部屋については口の字型の座席数を加算。

2) ホテル事業

～観光・ビジネスに向けた宿泊特化型ホテル～



ホテル事業 2023年3月期 稼働客室数目標5,000室
(2018年3月期比で約4.5倍)

<テーマ「心温かいホテル」>

- ① 従業員の力によって成長するホテル
- ② お客様の声によって成長するホテル
- ③ 地域と共に成長するホテル



3つの力で日々成長
してまいります

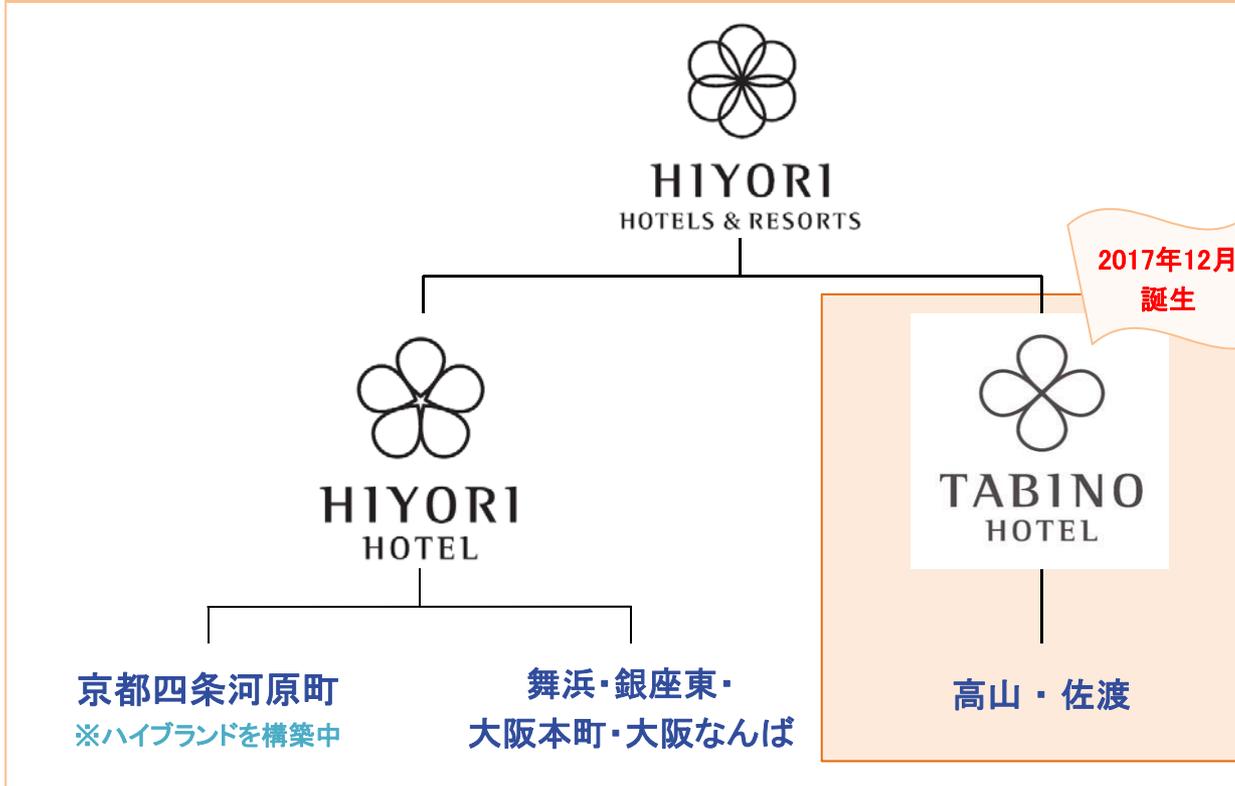
お客様視点で
心温かい従業員が提供する上質で心地よい、パーソナル感のあるホテル

< 5,000室を達成するために多様な方法で運営室数を拡大 >

- 中核の自社ホテルブランド「HIYORI HOTELS & RESORTS」は、更地から開発し、アッパーブランドを確立する
- 4ブランド(HIYORI・SPRINGSUNNY・スカイコート・その他)で展開し、自社開発、賃借、再生、M&Aなどの多様な方法で客室数を拡大

自社運用ホテルのブランド体系について SUN FRONTIER

自社ホテルブランド「HIYORI HOTELS & RESORTS」



共同ホテルブランド 「SPRINGSUNNY Hotels & Resorts」

中国春秋グループとの共同ブランド
スプリングサニーホテル名古屋常滑



SPRINGSUNNY
Hotels & Resorts

スカイコートホテル

既存ホテルチェーンをM&Aにより取得
ホテルスカイコート
(川崎・成田・小岩・博多)



スカイコートホテル株式会社
SKY COURT HOTEL Co.,Ltd.

アッパー

25,000円～50,000円

アッパーミドル

15,000円～25,000円

エコノミー

8,000円～12,000円

バジェット

～10,000円

当社グループの国内ホテル一覧

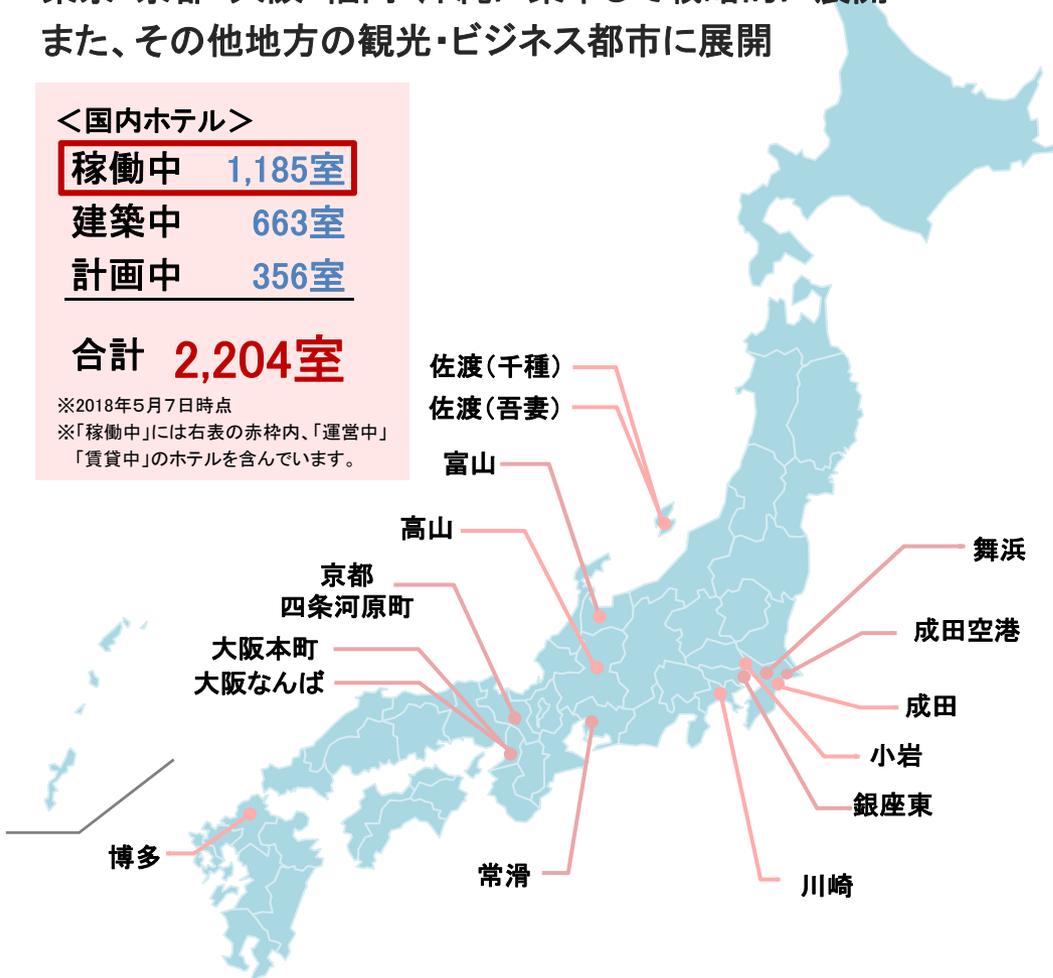


2023年3月期に客室数目標5,000室を目指す
 東京・京都・大阪・福岡・沖縄に集中して戦略的に展開
 また、その他地方の観光・ビジネス都市に展開

<国内ホテル>

稼働中	1,185室
建築中	663室
計画中	356室
合計	2,204室

※2018年5月7日時点
 ※「稼働中」には右表の赤枠内、「運営中」「賃貸中」のホテルを含んでいます。



<国内ホテル一覧>

現状	開業(予定)	ブランド	ホテル所在地	客室数
運営中	2016年4月	共同	常滑	194
運営中	—	自社	川崎	200
運営中	—	自社	小岩	105
運営中	—	自社	成田	100
運営中	—	自社	博多	159
運営中	2017年4月	自社	舞浜	80
賃貸中	—	他社	富山	210
運営中	—	自社	佐渡(吾妻)	57
運営中	2018年5月	自社	高山	80
建築中	2018年7月	自社	佐渡(千種)	111
建設中	2019年6月	自社	大阪なんば	224
建築中	2019年11月	自社	銀座東	135
建築中	2019年9月	自社	大阪本町	193
計画中	2022年2月	自社	京都四条河原町	146
計画中	未定	未定	成田空港	210

…その他、下関(105室)、沖縄(205室)、京都(200室)等を検討中

※スケジュール・規模等は現在の計画であり、今後変更となる可能性があります。

2018年開業予定ホテルのご紹介

『たびのホテル飛騨高山』



左官士 挾土秀平氏による
デザイン壁面ロビー



露天風呂

【物件概要】

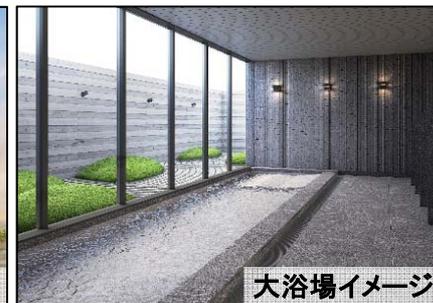
- 所 在 : 岐阜県高山市
- 構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
- 開 業 : 2018年5月2日
- 客室数 : 80室
- 敷地面積 : 2,421.34㎡(732.45坪)
- 延床面積 : 1,848.11㎡(559.05坪)

2018年5月2日
GRAND OPEN

『たびのホテル佐渡』



外観イメージ



大浴場イメージ

【物件概要】

- 所 在 : 新潟県佐渡市千種
- 構 造 : 鉄骨造陸屋根 5階建
- 開 業 : 2018年7月予定
- 客室数 : 111室
- 敷地面積 : 3,010.07㎡(910.54坪)
- 延床面積 : 2,998.00㎡(907.11坪)

『たびのホテル』は、日本が秘める文化や歴史、自然の魅力を持つ地方に視点を向け、その地域ならではの魅力や特長をテーマにした**地域創生型ホテル事業**として取り組みます。

日本各地をアクティブに満喫する**旅の拠点**として、気軽に連泊滞在できる格式ばらない、大浴場付きの新しい宿泊特化型ホテルを目指しています。そして、地域と共創するホテルとして、その地域の特産や資源を活かし、地元の方々と話し合いながら魅力を進化させ、心温かい空気の中で、お客様に愛され、地域に貢献するホテル事業を展開してまいります。

進行中ホテル案件のご紹介

銀座東 **銀座エリアで当社初となるホテル開発案件**

外観(イメージ)



【物件概要】

- 所 在：東京都中央区
- 構 造：鉄筋コンクリート造 11階建
- 開 業：2019年11月予定
- 客室数：135室
- 敷地面積：551.38㎡(166.79坪)
- 延床面積：3,725.00㎡(1,126.81坪)

最上階に銀座やスカイツリーを眺める
露天風呂と大浴場を完備

大阪なんば **南海線「なんば駅」徒歩1分のツインタワーホテル**

外観(イメージ)



【物件概要】

- 所 在：大阪府大阪市浪速区
- 構 造：(北敷地)鉄骨造 地下1階付10階建
(南敷地)鉄骨造 地下1階付 9階建
- 開 業：2019年6月予定
- 客室数：224室
- 敷地面積：1,281.40㎡(387.62坪)
- 延床面積：6,784.41㎡(2,052.28坪)

ツインタワーにタイプの異なるレストランと
おしゃれなカフェバーを完備

京都四条河原町 **河原町通沿い好立地の都市型観光ホテル**

鴨川の景観を楽しむ屋上テラス(イメージ)



露天風呂付の客室(イメージ)



【物件概要】

- 所 在：京都府京都市下京区
- 構 造：鉄筋コンクリート造
地下1階付 9階建
- 開 業：2022年2月予定
- 客室数：146室
- 敷地面積：871.70㎡(263.68坪)
- 延床面積：6,617.83㎡(2,001.89坪)

最上階に鴨川や祇園、東山を臨む
露天風呂と大浴場を完備

大阪本町 **大阪中心部の海外ブランドホテル**

外観(イメージ)



【物件概要】

- 所 在：大阪府大阪市中央区
- 構 造：鉄骨造一部鉄筋コンクリート造
地下1階付 17階建
- 開 業：2019年9月予定
- 客室数：193室
- 敷地面積：754.75㎡(228.31坪)
- 延床面積：8,194.32㎡(2,478.78坪)

有名シェフのレストランにフィットネスジム、
大浴場と露天風呂を完備

※ 写真・スケジュール・規模等は現在の計画であり、今後変更となる可能性があります。

3) 海外展開

～ベトナムが進展中～

<理念「アジアの人々を幸せに、同志と共に」>

日本仕様の高い品質と企画で、良質な住宅を供給することを通じて、現地の高まる住宅・宿泊需要に応え、経済発展に寄与する。

ベトナム・インドネシアの住宅事業に重点投資（投資200億円）し、地元の人々に支持されるブランドを確立する



ベトナム案件一覧

現状	開業	所在地/用途	規模
運営中	2016年8月	ダナン ホテル 『The Blossom City』	45室
建築中	2019年上期	ダナン 分譲レジデンス 『HIYORI Garden Tower』	306戸
計画中	未定	ダナン 複合施設	ホテル・SA156室 +レジ229戸+店舗



ベトナム ダナン 第2号案件 ～都市型高層マンションPJ～



第2号 高層分譲マンション 『HIYORI Garden Tower』

完成予想パース(外観)
28階建の高層マンション

2017年6月
306戸着工

モデルルーム(寝室)



モデルルーム(リビング)

ダナンへは成田空港から1日1便、
関西国際空港から週4便の直行便が
就航しています。

中国から直行便は60便/週、
韓国から直行便は134便/週 と、
企業の進出ニーズが高いエリアであると同時に、アジアから注目されるリゾート地です。

また、ダナン国際空港は都心部まで
車で10分、美しいビーチのホテル街まで
車で15分で到着する好立地に位置
しています。

成長を加速させるために周辺事業の「M&A」を積極的に活用し、5年間で200億円以上のM&Aを実施する

＜既存事業・新規事業の成長を加速＞

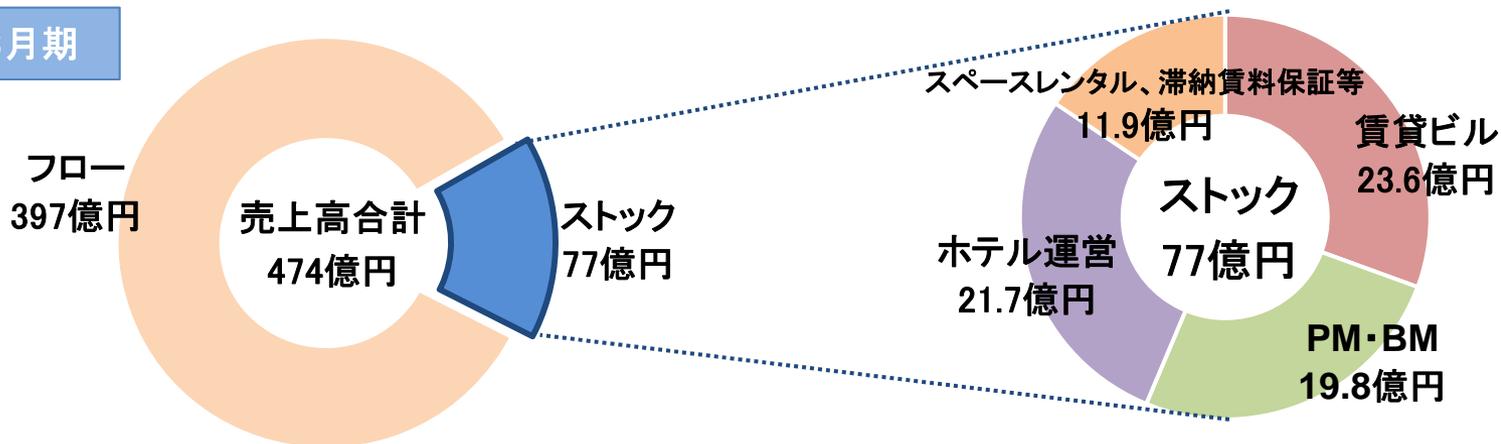
事業における人財、技術、プラットフォームを短期間で当社グループに取り込み、環境の変化に合わせた最適なサービスを拡充し、周辺事業の拡大を図っていく



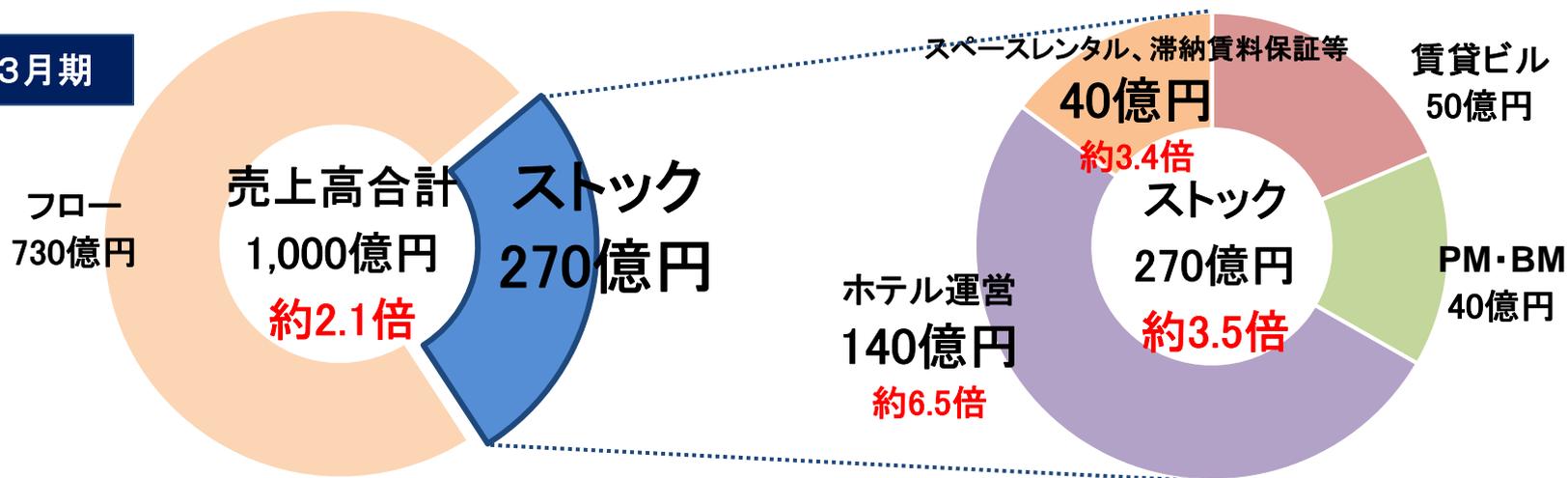
フローとストックの両足で立つ収益構造へ

ストックビジネスの5年後の売上高成長イメージ

2018年3月期



2023年3月期



今後5年間の投資計画

今後5年間で合計3,500億円の新規投資を行います。

	オフィスビル事業	ホテル運営事業	海外事業	合計
投資額	2,950億円	350億円	200億円	3,500億円
元本回収額	2,300億円	—	180億円	2,480億円
ネット投資額	650億円	350億円	20億円	1,020億円
投資回収率	78.0%	—	90.0%	70.9%

【オフィスビル事業:2,950億円】

RP事業2,550億円、賃貸ビル400億円

中核事業であるRP事業への投資に加え、安定的な収益構造の確立を目指し、賃貸ビルの購入に向け積極的な投資を行ってまいります。

【ホテル運営事業:350億円】

ホテル運営事業280億円、賃貸借上70億円
5,000室を達成するために資金を活用し、自社開発、賃借、再生、M&A等の多様な形態で客室数を拡大してまいります。

【海外事業:200億円】

住宅事業に重点投資、200億円

ベトナム・インドネシアの住宅事業を中心に投資を行い、良質な住宅を供給することを通じて、地元の人々に支持されるブランドの確立を目指します。

- ※ 1. 投資額は、初年度(2019年3月期)から段階を追って増加し、最終年度(2023年3月期)が最も多くなります。元本回収額は当該5年間の合計金額であり、投資回収率もこれをもとに計算されることとなります。投資額と元本回収額の差額は、翌年度以降の事業資産となります。
- ※ 2. 本投資の当該5年間における累計売上高は4,000億円を計画しており、各投資に見合っただけの資金を回収していきます。
- ※ 3. オフィスビル事業のうち主たるリプランニング事業の投資回収期間は1プロジェクト12ヶ月以内を計画しております。
- ※ 4. ホテル運営事業の投資額は長期にわたって、運営収入で回収していきます。
- ※ 5. ホテルの開発にかかる投資額・回収額はオフィスビル事業に含まれています。