



## ●企業哲学

仕事を通して知識・技能・人格を溢れる熱意で向上させ、  
不動産ストックの活用と流通に専念することにより、  
再生産不可能な資源の無駄遣いをおさえ、  
永続的な地球上の人類や動植物の繁栄に寄与する

**当社の社是は「利他」**

# 2012年3月期 第3四半期 決算補足説明資料

2012年2月8日(水)

サンフロンティア不動産株式会社



## 1. M&Aにより、ビルメンテナンス会社を取得

- ◇東京都内を中心に約300施設を受託し、ビルメンテナンス事業を展開
- ◇PM事業とのシナジーにより、不動産サービス分野の競争力を強化

\* 詳細は12/27公表の「株式会社ユービの株式の取得(子会社化)に関するお知らせ」をご参照ください

## 2. リプランニング物件の仕入が順調に進捗

- ◇10～12月で4棟(計1,810百万円)の仕入決済
- ◇四半期ベースでは、リーマンショック以降で最も大きい仕入額

## 3. 4期ぶりに復配へ

- ◇2012年3月期末は1株当たり350円の配当を実施予定
- ◇通期業績予想に対し、足元の業績は堅調に推移

\* 詳細は2/8公表の「配当予想の修正(復配)に関するお知らせ」をご参照ください

# 2012年3月期 第3四半期累計 連結決算概要



## 【連結決算概要】

(単位:百万円)

	2011/3期 4~12月期	2012/3期 4~12月期	対前年同期 増減率	2012/3期 通期 業績予想 (11/10修正*)
売上高	2,997	4,744	+58.3%	6,300
営業利益	491	467	▲5.0%	500
経常利益	402	419	+4.3%	440
純利益	230	386	+67.8%	400

\* 詳細につきましては、2011年11月10日公表の「平成24年3月期第2四半期累計期間連結業績予想との差異及び通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

# 連結損益計算書



【連結損益計算書】 (単位:百万円)

	2011年3月期 4~12月期	2012年3月期 4~12月期		2011年3月期 4~12月期	2012年3月期 4~12月期
<b>売上高</b>	<b>2,997</b>	<b>4,744</b>	<b>販売費および一般管理費</b>	<b>1,211</b>	<b>1,269</b>
リプランニング事業	900	2,833	<b>営業利益</b>	<b>491</b>	<b>467</b>
賃貸ビル事業	602	418	営業外収益	4	10
不動産証券化事業	※1 216	31	営業外費用	94	57
仲介事業	680	770	<b>経常利益</b>	<b>402</b>	<b>419</b>
プロパティマネジメント事業	296	334	特別利益	8	21
その他事業	301	356	特別損失	※2 161	43
<b>売上総利益</b>	<b>1,703</b>	<b>1,736</b>	法人税等	19	12
リプランニング事業	173	381	<b>四半期純利益</b>	<b>230</b>	<b>386</b>
賃貸ビル事業	374	269			
不動産証券化事業	※1 216	26			
仲介事業	596	644			
プロパティマネジメント事業	219	245			
その他事業	123	168			

リプランニング物件の販売が進捗(4棟⇒6棟)

保有ビルが減少(6棟⇒3棟)したことに伴い、賃貸ビル事業の売上総利益が105百万円減少した一方、支払利息も43百万円減少した

※1 開発型SPCにより取り組んだ事業用ビルの売却があり、154百万円の売上/利益を計上  
 ※2 2009年12月に不動産取引に関して提起されていた損害賠償請求訴訟において、2010年12月に裁判上の和解が成立(和解金155百万円)



# 連結貸借対照表 ー 資産 ー



## 【 連結貸借対照表 ー 資産 ー 】

(単位:百万円)

	2010年 3月	2011年 3月	2011年 6月	2011年 9月	2011年 12月	増減額 (2011年9月比)
<b>流動資産</b>	4,928	4,251	5,689	5,732	6,821	+1,089
現金及び預金	3,940	2,115	4,257	4,336	4,131	▲205
たな卸資産	764	1,803	1,139	1,026	2,337	+1,311
その他流動資産	223	332	292	370	351	▲19
<b>固定資産</b>	8,430	8,536	4,287	4,259	4,300	+41
有形固定資産	8,069	7,965	3,833	3,815	3,852	+37
無形固定資産	34	46	41	36	32	▲4
投資その他の資産	327	524	412	407	414	+7
<b>資産合計</b>	13,359	12,787	9,977	9,992	11,121	+1,129

リプランニング物件の仕入が進んだことにより、  
たな卸資産が増加(仕入4棟、販売1棟)

# 連結貸借対照表 — 負債・純資産 —



## 【 連結貸借対照表 — 負債・純資産 — 】

(単位:百万円)

	2010年 3月	2011年 3月	2011年 6月	2011年 9月	2011年 12月	増減額 (2011年9月比)
<b>流動負債</b>	2,209	1,810	1,441	1,154	1,674	+520
短期借入金等*	1,447	1,100	598	313	827	+514
未払法人税等	14	39	4	14	4	▲10
その他流動負債	747	670	838	826	842	+16
<b>固定負債</b>	5,964	5,422	2,849	3,047	3,526	+479
長期借入金・社債	4,652	4,795	2,422	2,605	3,084	+479
その他固定負債	1,312	626	427	442	442	±0
<b>負債合計</b>	8,174	7,232	4,290	4,201	5,200	+999
株主資本	5,171	5,535	5,665	5,789	5,921	+132
その他	13	19	20	0	0	±0
<b>純資産合計</b>	5,184	5,554	5,686	5,790	5,921	+131
<b>負債・純資産合計</b>	13,359	12,787	9,977	9,992	11,121	+1,129

\* 短期借入金等：短期借入金・一年内償還予定の社債・一年内返済予定の長期借入金の合計

### 《 自己資本比率の推移 》

10.3月	11.3月	11.6月	11.9月	11.12月
38.7%	43.3%	56.8%	57.9%	53.2%

物件の仕入に伴い、借入金が増加

# 事業別業績



## リプランニング事業

(単位:百万円)	2011/3期 4~12月期	2012/3期 4~12月期	増減
売上高	900	2,833	+214.7%
セグメント利益	139	346	+148.3%
利益率	15.5%	12.2%	▲3.3%p
仕入物件数	9件	7件	▲2件
販売物件数	4件	6件	+2件
期末在庫物件数	6件	6件	±0件

事業別業績は、2012年3月期第2四半期より、決算短信等の記載に合わせ、「売上総利益」ではなく「セグメント利益」で表示しています。なお、「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出しています。

### < リプランニング事業 >

- ・ 販売物件の規模・棟数ともに前年同期を上回ったことにより、売上高、セグメント利益ともに増加

#### (仕入)

短期プロジェクト型の物件を中心に検討し、7物件を購入  
(購入契約済みの1物件を含めると合計8物件)

#### (販売)

- ・ 6物件の売却を完了
- ・ 販売物件の平均保有期間は254日  
(銀座土地は除く)

#### (在庫)

- ・ 12月末時点で6棟(2,337百万円)
- ・ 在庫物件の平均保有期間は49日  
(12月末時点)

# 事業別業績



## 賃貸ビル事業

(単位:百万円)	2011/3期 4~12月期	2012/3期 4~12月期	増減
売上高	602	418	▲30.5%
セグメント利益	302	239	▲20.9%
利益率	50.1%	57.1%	+7.0%p

### < 賃貸ビル事業 >

- ・ 5月に保有ビル4棟を売却(1棟購入)したため、前期に比べ賃料収入が減少
- ・ 保有ビル
 

2010年12月末	6棟
2011年12月末	3棟

## 不動産証券化事業

(単位:百万円)	2011/3期 4~12月期	2012/3期 4~12月期	増減
売上高	216	31	▲85.7%
セグメント利益	216	26	▲87.9%
利益率	100%	84.2%	▲15.8%p

### < 不動産証券化事業 >

- ・ 前期には、開発型SPCによる事業用ビルの売却(154百万円の売上/利益)があったが当期はAM報酬のみ



# 事業別業績



## 仲介事業

(単位:百万円)	2011/3期 4~12月期	2012/3期 4~12月期	増減
売上高	680	770	+13.2%
セグメント利益	592	639	+7.9%
利益率	87.1%	82.9%	▲4.1%p

## < 仲介事業 >

- ・ 売上高、セグメント利益ともに前年同期を上回る

### [売買仲介事業]

乖離があった売値と買値の価格水準にも徐々に改善傾向がみられた

### [賃貸仲介事業]

関連事業との連携によりフィー収入の増強に努める

## プロパティマネジメント事業

(単位:百万円)	2011/3期 4~12月期	2012/3期 4~12月期	増減
売上高	296	334	+12.9%
セグメント利益	219	245	+12.3%
利益率	74.0%	73.5%	▲0.5%p

## < プロパティマネジメント事業 >

- ・ 受託棟数の増加により、売上高、セグメント利益ともに前年同期を上回る  
前期12月末 136棟  
今期12月末 164棟 (前期比+28棟)
- ・ 地域に密着した地道なリーシング営業活動により稼働率は堅調に推移  
前期12月末 93.4%  
今期12月末 93.9% (前期比+0.5%p)

# 事業別業績



## その他

(単位:百万円)	2011/3期 4~12月期	2012/3期 4~12月期	増減
売上高	301	356	+18.2%
セグメント利益	123	168	+36.3%
利益率	41.0%	47.3%	+6.3%p

### <その他事業>

- ・売上高、セグメント利益ともに前年同期を上回る

#### [建築企画事業]

オフィス移転に付随する様々な課題を総合的に支援する「移転トータルプロデュース」の業績が堅調に推移

#### [滞納賃料保証事業]

売上高、セグメント利益ともに安定的に推移

## 1. 欧米諸国の財政問題や円高の長期化などにより 引き続き景気の下振れリスクがある

- ・ 東日本大震災の影響で大きく落ち込んだ生産や消費は、その後のサプライチェーンの復旧等により回復基調にある。
- ・ 一方で、欧米諸国の財政問題や円高の長期化などにより、景気の下振れリスクがある。

## 2. ビル賃貸市場では借り手優位な状況が継続

- ・ 震災による影響は当初懸念されたほど大きくはなかった。しかしながら、企業のコスト削減意識は強く、空室率は高止まりし、需給の関係から、引き続き賃料は下落傾向にある。
- ・ したがって、テナント誘致においては、賃料等の経済的条件の柔軟化だけでなく、地域、立地、構造、設備、管理等の内容もより厳しく問われるようになってきている。

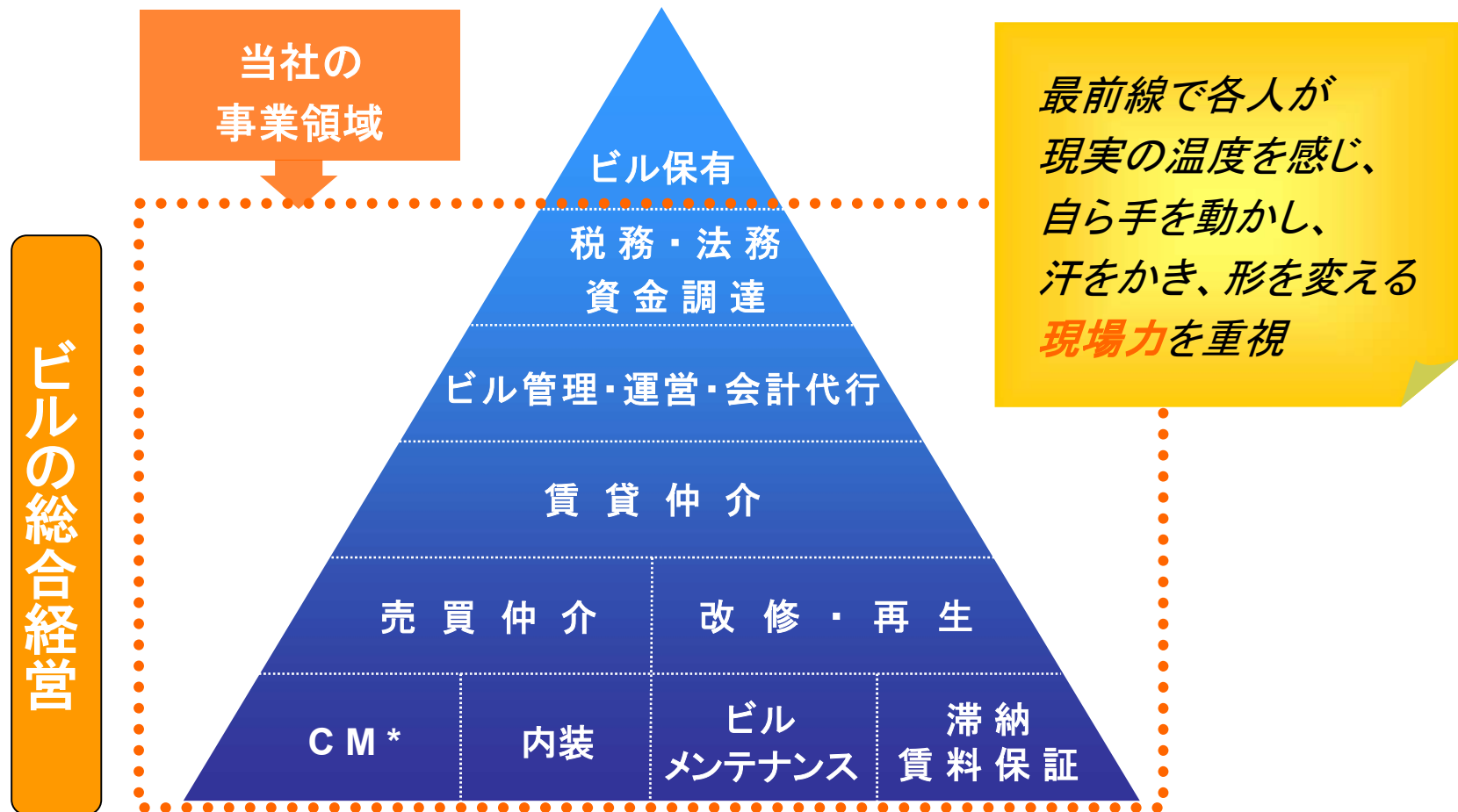
## 3. 不動産投資市場の取引量は徐々に回復の兆し

- ・ 富裕層を中心とした都心不動産に対する潜在的なニーズは依然として強く、乖離のあった売りと買いの価格水準に改善傾向がみられ、低水準で推移していた取引量にも回復の兆し。また、自己使用目的で購入する企業も目立っている。

# 当社事業のメインターゲット

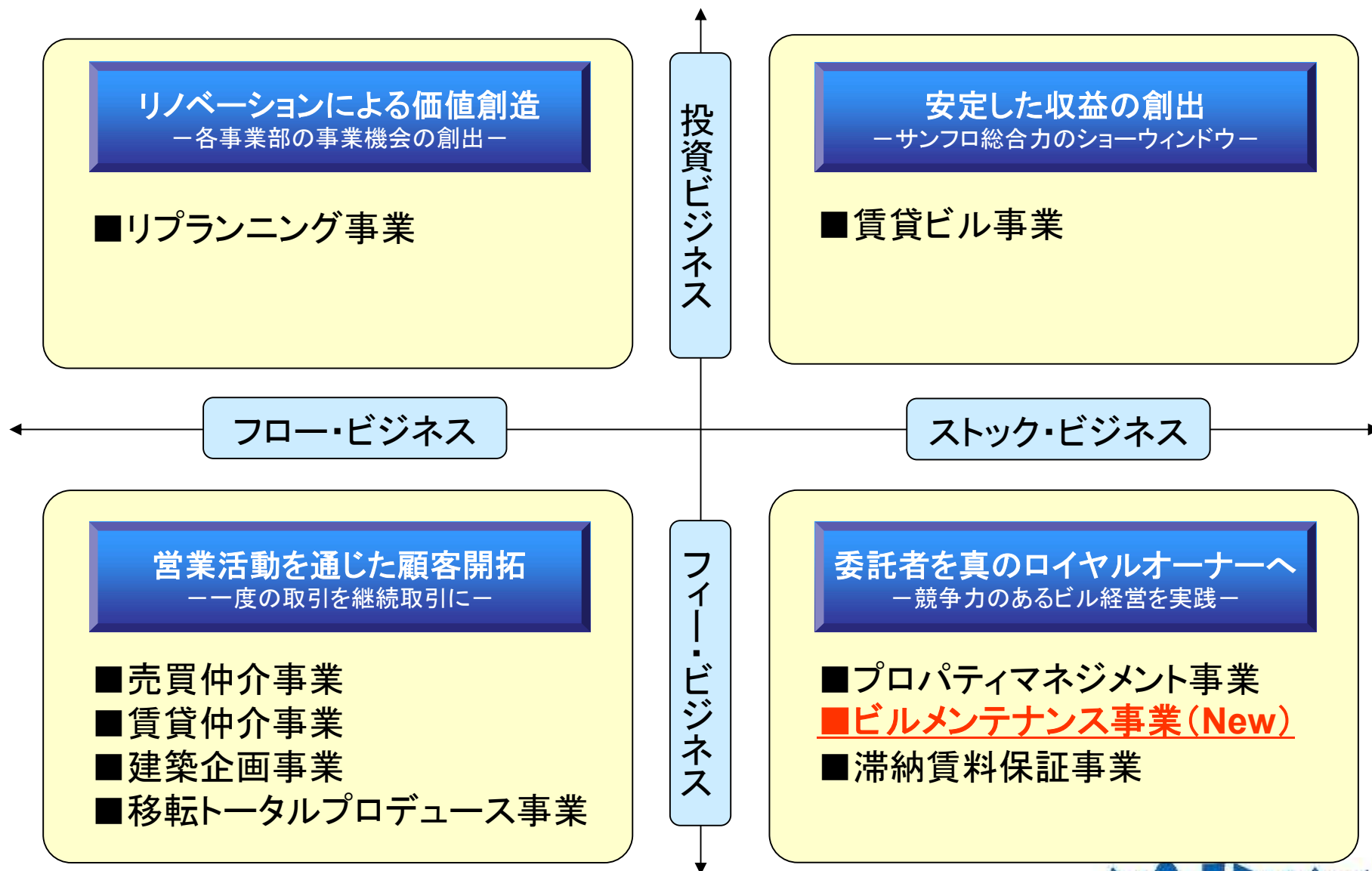


東京都心部(特に都心5区)における中小型のオフィス・商業ビルを対象に、不動産事業における中流から下流域の事業をメイン・ターゲットとして展開しています



\* CM・・・建築工事企画管理(コンストラクション・マネジメント)の略称

# 当社の事業ポートフォリオ



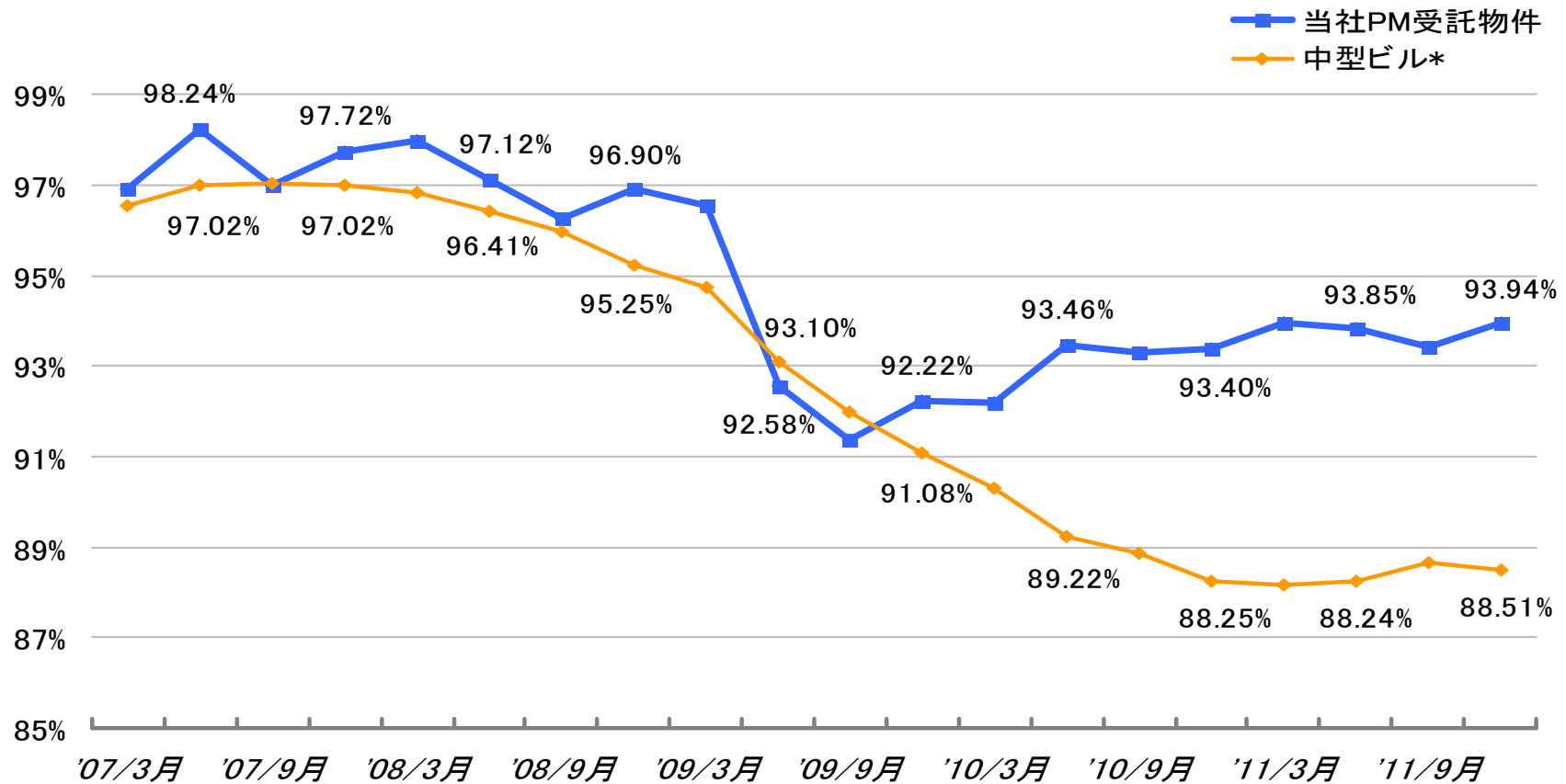
# PM受託物件の稼働率推移



## ビルオーナーの最大の期待は、稼働率の維持・向上

入居維持 ⇒ 管理担当者の月1回のテナント訪問により、声になっていないお客様の声を事前にキャッチし、それにお応えすることで満足度の向上を図る

入居推進 ⇒ 約60名の「賃貸営業部隊」が新規入居を推進

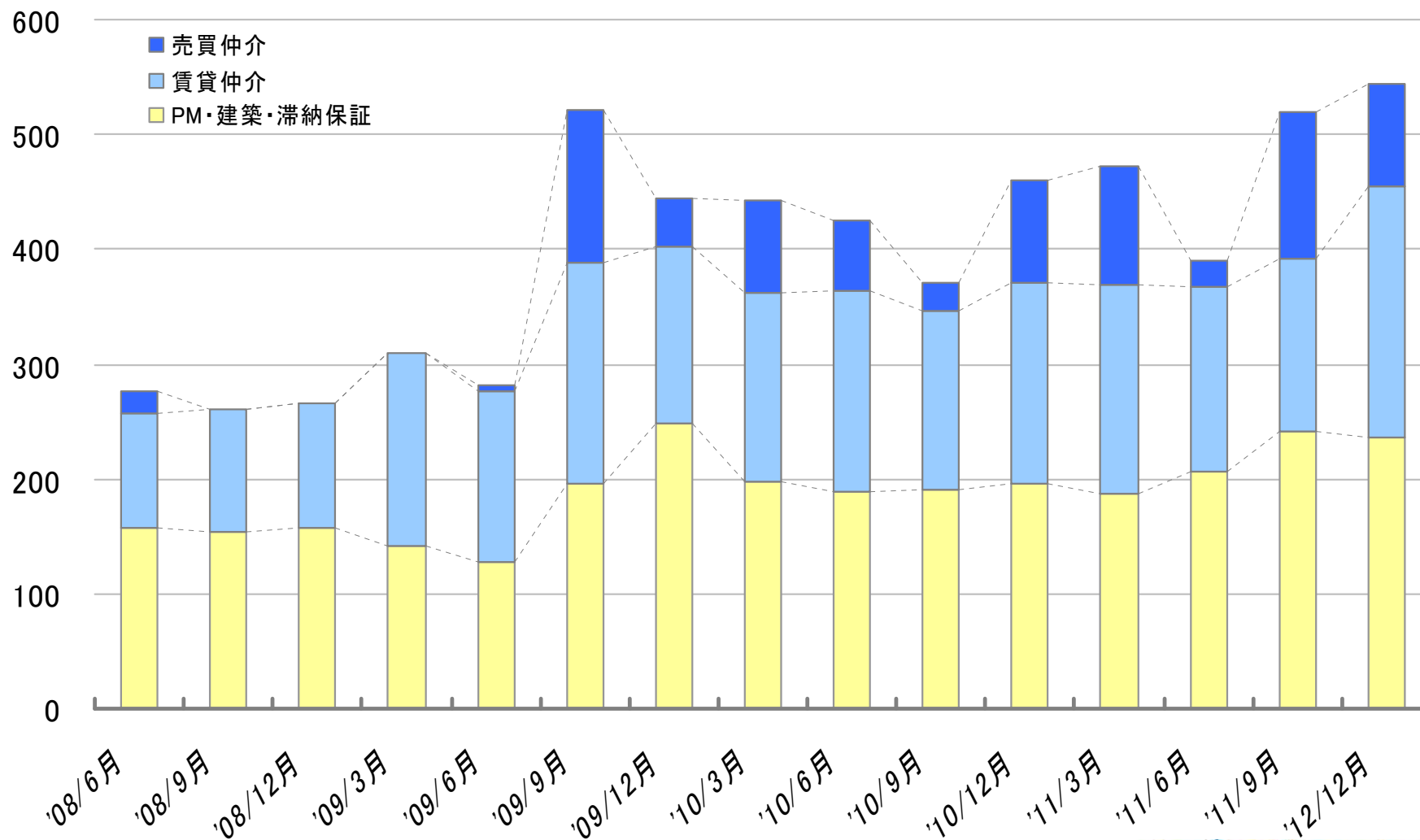


出所) 三幸エステート \* 中型ビル: 基準階面積50-100坪(東京23区)

# 不動産サービス事業の売上高推移

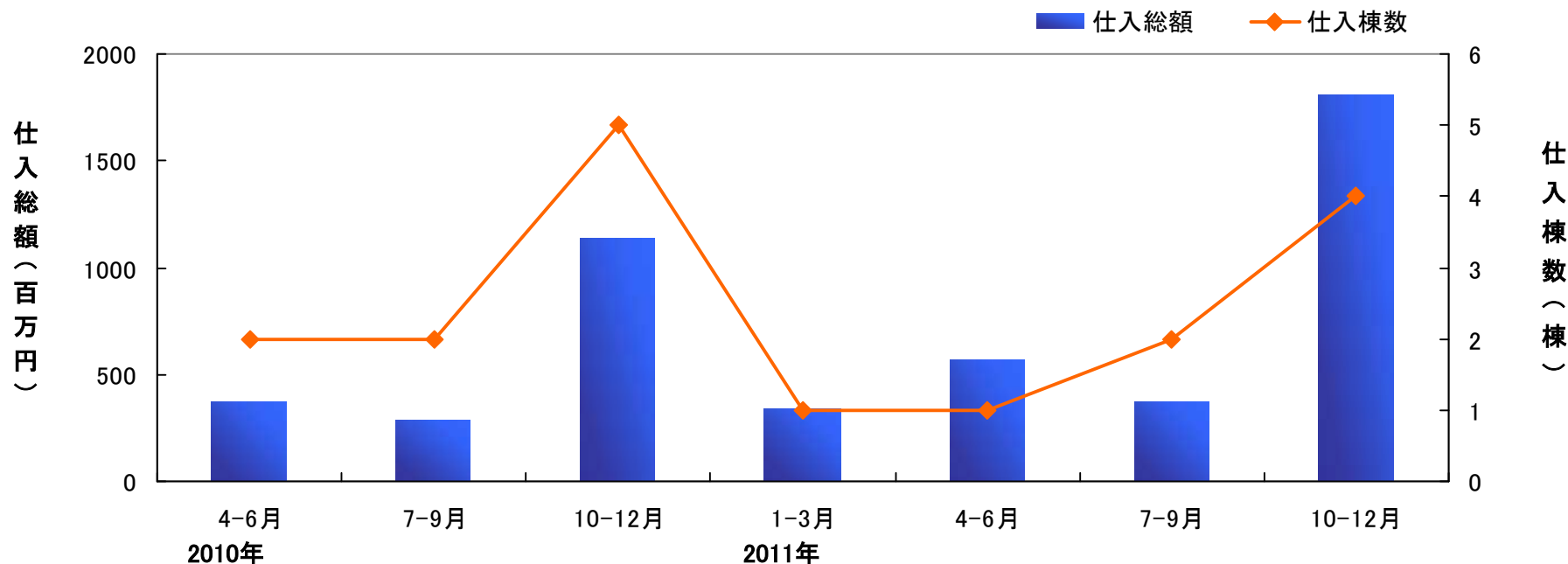


(百万円)



# リプランニング物件の仕入状況

## ＜ 直近2年間の四半期別リプランニング物件仕入状況 ＞



### ■ 10-12月は、四半期ベースでは、リーマンショック以降で最も大きい仕入額

⇒仕入ルートの拡充と市場ニーズに合致した商品作りの工夫により仕入が進捗  
また、2011年5月の保有物件売却により、仕入資金も拡充

### ■ 今後も、市況の底打ち感を慎重に見極めつつ、物件の仕入に注力

⇒ 小型不動産再生を中心に、事業サイクルを短縮することにより  
市場変動リスクを抑えた事業を展開



# リプランニング事業具体例 ①



- 所在 : 東京都文京区小石川
- 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
- 竣工 : 1978年
- 用途 : 事務所・共同住宅
- 敷地面積 : 579.00 m<sup>2</sup>(175.14 坪)
- 延床面積 : 1,329.43 m<sup>2</sup>(402.15 坪)

- ◆ 事業期間 : 204日
- ◆ 稼働率62%から満室へ
- ◆ リニューアル内容
  - ・ エントランス・共用部・室内リノベーション
  - ・ 外壁塗装、屋上防水 他

# リプランニング事業具体例 ②

Before

稼働率 : 30%



After

稼働率 : 92%



- 所在 : 東京都港区赤坂
- 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
- 竣工 : 1993年
- 用途 : 店舗・事務所
- 敷地面積 : 282.57 m<sup>2</sup>(85.47 坪)
- 延床面積 : 862.53 m<sup>2</sup>(260.91 坪)

- ◆ 事業期間 : 123日
- ◆ リニューアル内容
  - ・ 4階オーナー住居 ⇒ 事務所へコンバージョン
  - ・ 1階物販店舗 ⇒ 飲食対応工事
  - ・ 屋上防水、外壁補修工事 他

# 新規子会社のご紹介



## 【会社概要】

会社名	株式会社ユービ
本店所在地	東京都墨田区
事業内容	ビルメンテナンス事業
設立年月日	1979年2月20日
資本金	20百万円(2011年5月期)
総資産	460百万円(2011年5月期)
売上高	1,025百万円(2011年5月期)
従業員数	237名(2012年1月末現在) (子会社2社含む。パート社員等含む)



株式会社ユービ <http://www.kk-yubi.co.jp/>

## 【特長】

- ・約300施設を受託(うち約2割は官公庁からの受託)
- ・東京都内を中心に事業を展開(約9割が都内の施設)
- ・30年以上の業務実績の蓄積、品質の維持により、強固な事業基盤を確立
- ・地域に根ざした強い信頼関係をベースに営業を展開(受注先は紹介・リピーターが大半を占める)
- ・高所清掃等の専門的分野において高い技術力とノウハウを保持

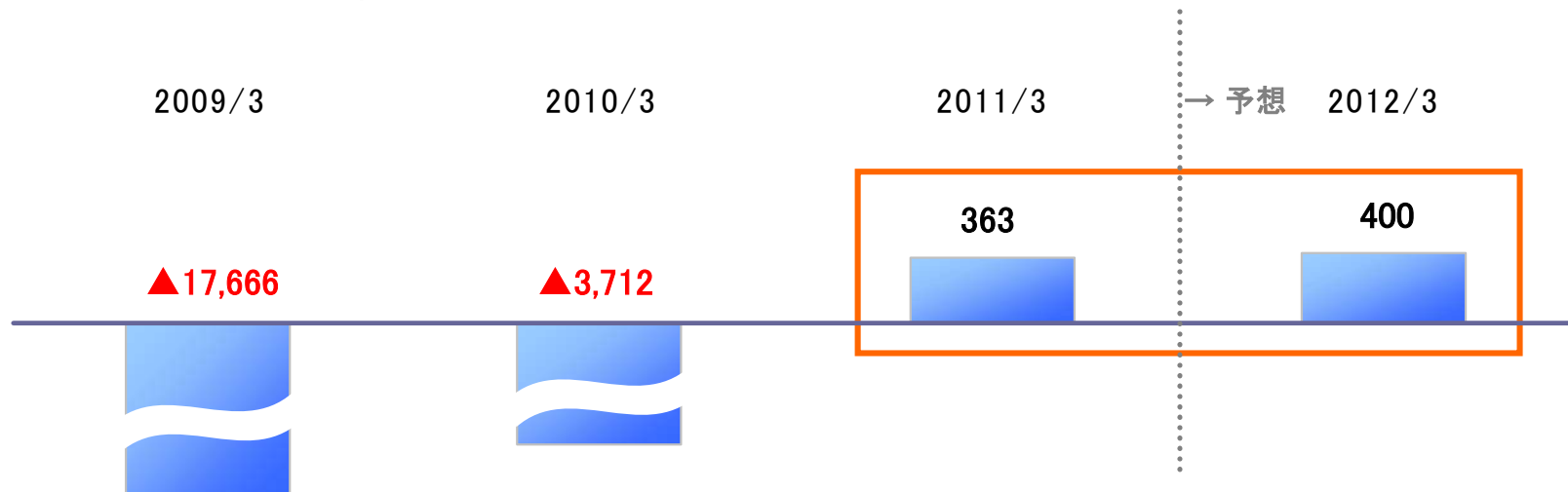
# 2012年3月期 期末配当について



配当予定額 : 1株当たり 350円

- ・2008年の米国発の金融危機及びその後の世界同時不況による厳しい経営環境の中で、2009年3月期以降、3期連続で無配
- ・その間、不動産サービス事業を拡充し収益力の強化に取り組むとともに、昨年6月には、欠損填補を行い利益剰余金のマイナスを解消、財務体質を健全化
- ・2012年3月期は2期連続での黒字見通しとなり、着実に利益を積み上げることができる事業構造への変革が進捗

<参考> 過去3年間の純利益の推移 (単位:百万円)



- 本資料は、当社および当社グループの企業説明に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資の勧誘を目的としたものではありません。
- 本資料は、発表日現在のデータに基づいて作成されております。
- 本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証、あるいは約束するものではなく、また今後、予告なしに変更されることがあります。

＜ 本資料に関するお問い合わせ先 ＞

サンフロンティア不動産 経営企画部 担当：山田、音道

TEL：03-5521-1551 FAX：03-5521-1421

URL：<http://www.sunfrt.co.jp/>