



私たちは  
ビル経営と不動産活用で  
世界一お客様に愛され  
選んでいただける不動産会社を目指します

2013年3月期 第1四半期  
決算補足説明資料

2012年8月9日(木)

サンフロンティア不動産株式会社



# 当四半期(2012年4月～6月)のポイント



## 1. 不動産投資市場の回復を受け、収益が伸長

- ◇経常利益 417百万円を計上(前年同期比 約2.4倍)
- ◇金融環境の緩和により、不動産投資市場での取引が活発化し、リプランニング事業、売買仲介事業を中心に、収益が伸長

## 2. 小型不動産リプランニング事業を積極推進

- ◇2物件売却し、4物件を購入
- ◇小型不動産の早期高稼働再生に注力  
市場の動きを先取りし、慎重かつ積極的に展開

## 3. 不動産サービス事業が着実に伸長

- ◇売上高が前年同期比で約2倍に(397百万円⇒766百万円)  
当期からビルメンテナンス事業が寄与
- ◇賃貸仲介や管理受託物件のオーナー様等からの売買仲介、建築工事等、ビル経営に関わる業務のご紹介で多面的な事業機会が増加

# 2013年3月期 第1四半期 連結決算概要



【連結決算概要】

(単位:百万円)

	2012/3期 4~6月期	2013/3期 4~6月期	前期比 増減率	2013/3期 業績予想
売上高	2,120	2,111	▲0.4%	10,500
営業利益	197	433	+119.3%	1,120
経常利益	173	417	+140.1%	1,050
純利益	130	408	+213.5%	950

# 連結損益計算書



【連結損益計算書】 (単位:百万円)

	2012年3月期 4~6月期	2013年3月期 4~6月期		2012年3月期 4~6月期	2013年3月期 4~6月期
<b>売上高</b>	<b>2,120</b>	<b>2,111</b>	<b>販売費および一般管理費</b>	<b>430</b>	<b>519</b>
リプランニング事業	1,530	1,212	<b>営業利益</b>	<b>197</b>	<b>433</b>
賃貸ビル事業	177	122	営業外収益・費用	▲ 23	▲ 16
不動産証券化事業	15	9	<b>経常利益</b>	<b>173</b>	<b>417</b>
仲介事業	184	317	特別利益・損失	▲ 41	▲ 0
プロパティマネジメント事業	106	116	法人税等	▲ 2	▲ 8
ビルメンテナンス事業	-	170	<b>四半期純利益</b>	<b>130</b>	<b>408</b>
その他事業	106	162			
<b>売上総利益</b>	<b>628</b>	<b>952</b>			
リプランニング事業	218	391	リプランニング事業の利益が伸長		
賃貸ビル事業	108	73	賃貸ビルの売却により、賃料収入は減少		
不動産証券化事業	14	9			
仲介事業	161	276	不動産投資市場の回復を背景に 取扱い件数・規模ともに増加		
プロパティマネジメント事業	77	84			
ビルメンテナンス事業	0	36	当期から損益を連結に取込む		
その他事業	46	82			



# 連結貸借対照表 — 資産 —



## 【 連結貸借対照表 — 資産 — 】

(単位: 百万円)

	2011年 6月	2011年 9月	2011年 12月	2012年 3月	2012年 6月	増減額 (2012年3月比)
<b>流動資産</b>	<b>5,689</b>	<b>5,732</b>	<b>6,821</b>	<b>6,521</b>	<b>7,617</b>	<b>+1,095</b>
現金及び預金	4,257	4,336	4,131	3,912	3,803	▲ 108
たな卸資産	1,139	1,026	2,337	1,696	3,081	+1,384
その他流動資産	292	370	351	912	732	▲ 179
<b>固定資産</b>	<b>4,287</b>	<b>4,259</b>	<b>4,300</b>	<b>4,726</b>	<b>4,834</b>	<b>+108</b>
有形固定資産	3,833	3,815	3,852	3,849	3,833	▲ 15
無形固定資産	41	36	32	451	437	▲ 14
投資その他の資産	412	407	414	425	563	+138
<b>資産合計</b>	<b>9,977</b>	<b>9,992</b>	<b>11,121</b>	<b>11,247</b>	<b>12,451</b>	<b>+1,203</b>

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2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)

	2011年 6月	2011年 9月	2011年 12月	2012年 3月	2012年 6月	増減額 (2012年3月比)
<b>流動負債</b>	1,441	1,154	1,674	1,378	2,504	+ 1,126
短期借入金等*	598	313	827	288	1,380	+ 1,091
未払法人税等	4	14	4	22	35	+ 12
その他流動負債	838	826	842	1,066	1,088	+ 21
<b>固定負債</b>	2,849	3,047	3,526	3,405	3,204	▲ 201
長期借入金・社債	2,422	2,605	3,084	2,957	2,855	▲ 101
その他固定負債	427	442	442	448	348	▲ 100
<b>負債合計</b>	4,290	4,201	5,200	4,784	5,709	+ 924
株主資本	5,665	5,789	5,921	6,463	6,741	+ 278
その他	20	0	0	0	0	▲ 0
<b>純資産合計</b>	5,686	5,790	5,921	6,463	6,742	+ 278
<b>負債・純資産合計</b>	9,977	9,992	11,121	11,247	12,451	+ 1,203

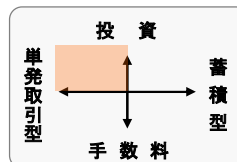
\* 短期借入金等：短期借入金・一年内償還予定の社債・一年内返済予定の長期借入金の合計

### 《 自己資本比率の推移 》

11.6月	11.9月	11.12月	12.3月	12.6月
56.8%	57.9%	53.2%	57.5%	54.1%

- ・固定資産売却契約に伴い、長期から短期へ(1,051百万円)
- ・物件の仕入に伴う長期借入金の増加(1,411百万円)
- ・物件の売却に伴う長期借入金の減少(432百万円)

### リプランニング事業



(単位:百万円)	2012/3期 4~6月	2013/3期 4~6月	増減
売上高	1,530	1,212	▲20.7%
セグメント利益	210	351	+66.8%
利益率	13.8%	29.0%	+15.2%p
仕入物件数	1件	4件	+3件
販売物件数	2件	2件	±0件
期末在庫物件数	4件	6件	+2件

### < リプランニング事業 >

- ・売上高は減少したものの、市況回復の後押しもあり、利益率は改善

#### (仕入)

- ・短期プロジェクト型の物件を中心に検討し、4物件を購入

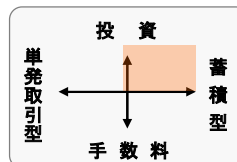
#### (販売)

- ・2物件の売却を完了

#### (在庫)

- ・6月末時点で6棟(3,080百万円)
- ・在庫物件の平均保有期間は62日(6月末時点)

### 賃貸ビル事業



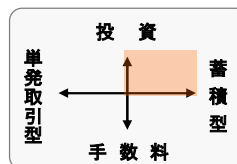
(単位:百万円)	2012/3期 4~6月	2013/3期 4~6月	増減
売上高	177	122	▲31.1%
セグメント利益	93	65	▲29.8%
利益率	52.6%	53.6%	+1.0%p

### < 賃貸ビル事業 >

- ・ 昨年5月に保有ビル4棟を売却したため、賃料収入が減少
- ・ 保有ビル
 

	棟数	稼働率
2011年6月末	3棟	90.40%
2012年6月末	3棟	94.51%

### 不動産証券化事業



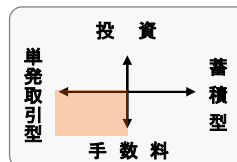
(単位:百万円)	2012/3期 4~6月	2013/3期 4~6月	増減
売上高	15	9	▲36.4%
セグメント利益	14	9	▲37.9%
利益率	96.2%	94.0%	▲2.2%p

### < 不動産証券化事業 >

- ・ 前期から引き続き、売上計上はAM報酬のみ



### 売買仲介事業



(単位:百万円)	2012/3期 4~6月	2013/3期 4~6月	増減
売上高	24	127	+429.3%
セグメント利益	16	114	+586.2%
利益率	69.6%	90.3%	+25.6%p

### < 売買仲介事業 >

- ・ 不動産投資市場の回復等を背景に取扱いが拡大し、売上高・セグメント利益ともに前年に比べ大きく伸長
- ・ 関連部署や金融機関・税理士等からの紹介営業が奏功し、顧客基盤が拡充

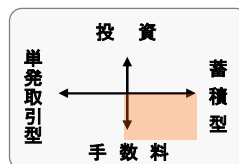
### 賃貸仲介事業

(単位:百万円)	2012/3期 4~6月	2013/3期 4~6月	増減
売上高	160	190	+19.0%
セグメント利益	142	159	+11.9%
利益率	89.2%	83.9%	▲5.3%p

### < 賃貸仲介事業 >

- ・ 関連事業との連携によりフィー収入が安定化

### プロパティマネジメント事業

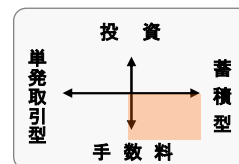


(単位:百万円)	2012/3期 4~6月	2013/3期 4~6月	増減
売上高	106	116	+8.6%
セグメント利益	77	84	+8.3%
利益率	73.0%	72.7%	▲0.5%p

### < 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期を上回る  
2011年6月末 155棟  
2012年6月末 165棟 (前期比+ 10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  
2011年6月末 93.85%  
2012年6月末 94.34% (前期比+ 0.49%p)

### ビルメンテナンス事業

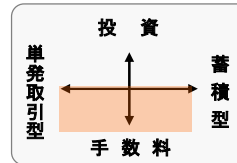


(単位:百万円)	2012/3期 4~6月	2013/3期 4~6月	増減
売上高	-	170	-
セグメント利益	-	25	-
利益率	-	15.1%	-

### < ビルメンテナンス事業 >

- ・プロパティマネジメント事業とその他の不動産サービス事業との協働により、案件数が増加
- ・今年1月に取得した(株)ユービ及びその子会社2社が営むビルメンテナンス事業の損益が当期より連結
- ・得意分野である高所清掃業務に注力し、利益率増強を図る

### その他



(単位:百万円)	2012/3期 4~6月	2013/3期 4~6月	増減
売上高	106	162	+52.3%
セグメント利益	46	82	+75.9%
利益率	43.8%	50.6%	+6.8%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〕

賃貸仲介事業等の関連事業との連携により、ビル改修のコンストラクションマネジメント受託が増加

#### 〔滞納賃料保証事業〕

既存のサービスメニューに加え、新商品プランの提案等によるお客様の潜在ニーズ掘り起こしにも注力した結果、新規保証案件数は堅調に推移