

# 2013年3月期 第2四半期 決算説明会資料

2012年11月8日(木)

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



サンフロンティア不動産株式会社

# 当四半期(2012年7月～9月)のポイント



## 1. 市況の回復を背景に、収益が伸長

- ◇不動産市況の回復基調を背景に、リプランニング事業、売買仲介事業を中心に事業全体として収益が伸長。
- ◇第2四半期累計(4～9月)で、経常利益が前年同期比178.6%増、当期純利益が308.4%増

## 2. 業績予想および配当予想を上方修正

- ◇通期連結業績予想を 経常利益で期初計画比 47.6%、当期純利益で78.9%上方修正。
- ◇期末配当予想を400円から700円(前期実績350円)へ上方修正。

## 3. 不動産サービス事業の裾野が拡充

- ◇企画提案型の建設ソリューションビジネスの展開や、ビルメンテナンス事業のグループでの本格起動により、ワンストップサービスの事業基盤が拡充

# 2013年3月期 第2四半期 連結決算概要



## 【連結決算概要】

(単位:百万円)

	2012/3期 4～9月期	2013/3期 4～9月期	対前年同期 増減率	2013/3期 業績予想 (11/2修正*)	2013/3期 業績予想 (5/10公表)
売上高	3,349	4,169	+24.5%	10,500	10,500
営業利益	317	834	+163.1%	1,600	1,120
経常利益	285	795	+178.6%	1,550	1,050
純利益	254	1,039	+308.4%	1,700	950

\* 詳細につきましては、2012年11月2日公表の「平成25年3月期 通期連結業績予想の修正及び配当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・キャッシュフロー計算書



## 【 連結損益計算書・キャッシュフロー計算書 】

(単位:百万円)

	2012年3月期 4～9月期	2013年3月期 4～9月期
<b>売上高</b>	3,349	4,169
リプランニング事業	2,105	2,011
賃貸ビル事業	304	272
不動産証券化事業	22	91
仲介事業	461	827
プロパティマネジメント事業	219	231
ビルメンテナンス事業	0	327
その他事業	235	407
<b>売上総利益</b>	1,168	1,893
リプランニング事業	288	502
賃貸ビル事業	200	164
不動産証券化事業	18	77
仲介事業	391	747
プロパティマネジメント事業	160	169
ビルメンテナンス事業	0	70
その他事業	109	161
販売費および一般管理費	851	1,059
<b>営業利益</b>	317	834
営業外収益	9	2
営業外費用	41	41
<b>経常利益</b>	285	795
特別利益・損失	▲21	276
法人税等	9	32
<b>当期純利益</b>	254	1,039

	2012年3月期 4～9月期	2013年3月期 4～9月期
<b>営業活動によるキャッシュフロー</b>	959	▲1,307
投資活動によるキャッシュフロー	3,220	1,552
財務活動によるキャッシュフロー	▲2,977	572
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	2,943	4,437

⑤  
 ・リプランニング物件の仕入増加により、  
 営業キャッシュフローがマイナス  
 ・保有ビル売却により投資キャッシュフローがプラス

①  
 リプランニング事業の利益率が伸長

②  
 売買仲介事業において、大型物件の成約等があったことから、  
 大きく伸長

③  
 当期から子会社(株ユービ)の損益を連結取込み

④  
 保有ビルの売却益(297百万円)等



# 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)

	2011年 3月	2011年 9月	2012年 3月	2012年 9月	増減額 (2012年3月比)
<b>流動資産</b>	<b>4,251</b>	<b>5,732</b>	<b>6,521</b>	<b>10,015</b>	<b>+3,494</b>
現金及び預金	2,115	4,336	3,912	5,048	+ 1,136
たな卸資産	1,802	1,026	1,696	4,422	<b>+2,726</b>
その他流動資産	332	370	912	544	▲ 368
<b>固定資産</b>	<b>8,536</b>	<b>4,259</b>	<b>4,726</b>	<b>3,115</b>	<b>▲ 1,611</b>
有形固定資産	7,965	3,815	3,849	2,265	<b>▲ 1,584</b>
無形固定資産	46	36	451	424	▲ 27
投資その他の資産	524	407	425	425	±0
<b>資産合計</b>	<b>12,787</b>	<b>9,992</b>	<b>11,247</b>	<b>13,131</b>	<b>+1,884</b>

横浜の保有ビル1棟の売却により減少

リプランニング物件の仕入れにより、たな卸資産が増加(3月末 4棟⇒9月末 7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 3月	2011年 9月	2012年 3月	2012年 9月	増減額 (2012年3月比)
<b>流動負債</b>	1,810	1,154	1,378	1,804	+ 426
短期借入金等*	1,100	313	288	397	+ 109
未払法人税等	39	14	22	54	+ 32
その他流動負債	670	826	1,066	1,352	+ 286
<b>固定負債</b>	5,422	3,047	3,405	3,953	+ 548
長期借入金・社債	4,795	2,605	2,957	3,548	+ 591
その他固定負債	626	442	448	404	▲ 44
<b>負債合計</b>	7,232	4,201	4,784	5,757	+ 973
株主資本	5,535	5,789	6,463	7,372	+ 909
その他	19	0	0	0	+ 0
<b>純資産合計</b>	5,554	5,790	6,463	7,373	+ 910
<b>負債・純資産合計</b>	12,787	9,992	11,247	13,131	+ 1,884

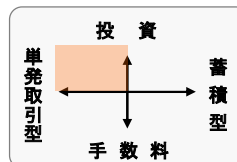
\* 短期借入金等 : 短期借入金・一年内償還予定の社債・一年内返済予定の長期借入金の合計

### 《 自己資本比率の推移 》

11.3月	11.9月	12.3月	12.9月
43.3%	57.9%	57.5%	56.2%

リプランニング物件の仕入れにより有利子負債が増加  
(3月末3, 245百万円⇒9月末3, 946百万円)

### リプランニング事業



(単位:百万円)	2012/3期 4~9月期	2013/3期 4~9月	増減
売上高	2,105	2,011	▲4.5%
セグメント利益	259	427	+64.7%
利益率	12.3%	21.3%	+9.0%p
仕入物件数	3件	6件	+3件
販売物件数	5件	3件	▲2件
期末在庫物件数	3件	7件	+4件

### < リプランニング事業 >

- ・売上高は横ばいであるが、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6物件を購入(うち1物件は中期リプランニング物件)

#### (販売)

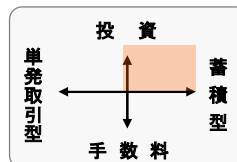
- ・3物件の売却を完了

#### (在庫)

- ・9月末時点で7棟(4,421百万円)
- ・在庫物件の平均保有期間は92日(9月末時点)

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、のれん償却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。

### 賃貸ビル事業

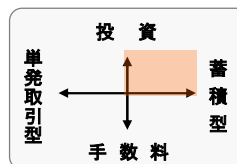


(単位:百万円)	2012/3期 4~9月	2013/3期 4~9月	増減
売上高	304	272	▲10.5%
セグメント利益	177	150	▲15.4%
利益率	58.5%	55.2%	▲3.3%p

### < 賃貸ビル事業 >

- ・ 昨年5月末に保有ビル4棟を売却したことにより、全体として賃料収入は前年同期比減少
- ・ 下期は、中期リプランニング物件の賃料収入等が下支えに寄与し、通期ベースでは前年並に回復する見込み

### 不動産証券化事業



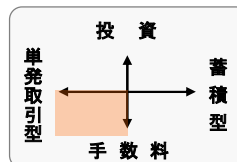
(単位:百万円)	2012/3期 4~9月	2013/3期 4~9月	増減
売上高	22	91	+ 308.0%
セグメント利益	18	77	+ 330.9%
利益率	80.6%	85.2%	+ 4.6%p

### < 不動産証券化事業 >

- ・ 共同投資事業の物件売却に伴うAM報酬により増収増益



### 売買仲介事業

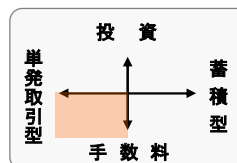


(単位:百万円)	2012/3期 4~9月	2013/3期 4~9月	増減
売上高	151	459	+202.7%
セグメント利益	131	434	+231.7%
利益率	86.3%	94.5%	+8.2%p

### < 売買仲介事業 >

- 不動産市場の取引の活発化に伴い、取扱量が拡大。大型物件の成約もあり、売上高・セグメント利益共に前年同期に比べ大きく伸長
- 関連部署や金融機関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

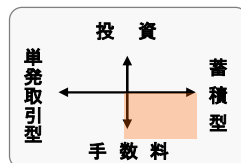


(単位:百万円)	2012/3期 4~9月	2013/3期 4~9月	増減
売上高	309	367	+18.7%
セグメント利益	256	309	+19.4%
利益率	82.8%	84.1%	+1.3%p

### < 賃貸仲介事業 >

- 紹介・リピーター営業の推進 および PM受託物件のリーシング強化により、売上高・セグメント利益とも伸長。

### プロパティマネジメント事業

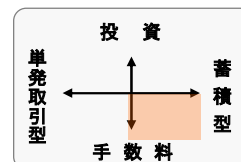


(単位:百万円)	2012/3期 4~9月	2013/3期 4~9月	増減
売上高	219	231	+5.7%
セグメント利益	160	169	+5.8%
利益率	73.3%	73.4%	+0.1%p

### < 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  
2011年9月末 164棟  
2012年9月末 174棟 (前年同期比+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9月末 93.4%  
2012年9月末 94.5% (前年同期比+ 1.1%p)
- ・ 当社事業のプラットフォームとして、売買・工事・再生等の事業機会創出に貢献

### ビルメンテナンス事業

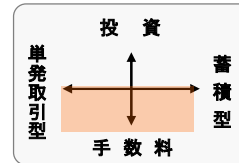


(単位:百万円)	2012/3期 4~9月	2013/3期 4~9月	増減
売上高	-	327	-
セグメント利益	-	48	-
利益率	-	15.0%	-

### < ビルメンテナンス事業 >

- ・ 今年1月に子会社化した(株)ユービのビルメンテナンス事業の損益を当期より連結取り込み。

### その他



(単位:百万円)	2012/3期 4~9月	2013/3期 4~9月	増減
売上高	235	407	+73.0%
セグメント利益	109	161	+47.4%
利益率	46.4%	39.5%	▲6.9%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〕

売買仲介、賃貸仲介、PM事業との連携により、改修の企画提案型コンサルティングから事業機会を創出、売上・利益ともに貢献

#### 〔滞納賃料保証事業〕

取扱い件数・売上高とも、計画通り安定的に推移

- 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、福田、音道

TEL：03-5521-1551 FAX：03-5521-1421

URL：<http://www.sunfrt.co.jp/>