

2013年3月期 第3四半期 決算補足説明資料

2013年2月7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

当四半期(2012年10月～12月)のポイント



1. 業績は計画通り順調に推移

- ◇ 第3四半期累計(4-12月)で売上高 6,045百万円、
経常利益1,334百万円
- ◇ 通期予想に対し、売上高は57.6%、経常利益は86.0%の進捗

2. 投資分配収入が伸長

- ◇ 不動産証券化事業として、以前より取り組んできた共同投資
案件(2件)の売却に伴う投資分配収入が業績に貢献

3. リプランニング物件の仕入が進捗

- ◇ 当四半期では決済ベースで2棟(計141百万円)の仕入、
契約ベースで上記の他4棟(計4,141百万円)を仕入

2013年3月期 第3四半期 連結決算概要



【連結決算概要】

(単位:百万円)

	2012/3期 4~12月期	2013/3期 4~12月期	対前年同期 増減率	2013/3期 業績予想 (2012/11/2修正)
売上高	4,744	6,045	+27.4%	10,500
営業利益	467	1,391	+197.9%	1,600
経常利益	419	1,334	+217.8%	1,550
純利益	386	1,577	+308.7%	1,700

連結損益計算書



【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 4~12月期	2013年3月期 4~12月期		2012年3月期 4~12月期	2013年3月期 4~12月期
売上高	4,744	6,045	営業利益	467	1,391
リプランニング事業	2,833	2,622	営業外収益	10	4
賃貸ビル事業	418	420	営業外費用	57	60
不動産証券化事業	31	532	経常利益	419	1,334
仲介事業	770	1,101	特別利益・損失	▲21	279
プロパティマネジメント事業	334	348	法人税等	12	36
ビルメンテナンス事業	0	504	当期純利益	386	1,577
その他事業	356	515			
売上総利益	1,736	2,996			
リプランニング事業	381	637			
賃貸ビル事業	269	267			
不動産証券化事業	26	519			
仲介事業	644	980			
プロパティマネジメント事業	245	256			
ビルメンテナンス事業	0	116			
その他事業	168	217			
販売費および一般管理費	1,269	1,604			

9月に保有ビル1棟を売却(297百万円)等

不動産市況の回復を背景に各事業で収益が改善

不動産証券化事業において、共同出資案件の売却に伴う投資分配収入が業績に寄与

当期から子会社(株ユービ)の損益を連結取込み

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 3月	2012年 3月	2012年 12月	増減額 (2012年3月比)
流動資産	4,251	6,521	10,001	+3,479
現金及び預金	2,115	3,912	4,989	+1,076
たな卸資産	1,803	1,696	4,201	+2,504
その他流動資産	332	912	810	▲ 101
固定資産	8,536	4,726	2,971	▲ 1,755
有形固定資産	7,965	3,849	2,266	▲ 1,583
無形固定資産	46	451	411	▲ 39
投資その他の資産	524	425	293	▲ 131
資産合計	12,787	11,247	12,972	+1,724

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⇒12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	2012年 3月	2012年 12月	増減額 (2012年3月比)
流動負債	1,810	1,378	1,268	▲110
短期借入金等*	1,100	288	407	+118
未払法人税等	39	22	29	+6
その他流動負債	670	1,066	831	▲235
固定負債	5,422	3,405	3,792	+386
長期借入金・社債	4,795	2,957	3,340	+383
その他固定負債	626	448	451	+3
負債合計	7,232	4,784	5,060	+276
株主資本	5,535	6,463	7,911	+1,448
その他	19	0	1	+0
純資産合計	5,554	6,463	7,912	+1,448
負債・純資産合計	12,787	11,247	12,972	+1,724

* 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	12.3月	12.12月
43.3%	57.5%	61.0%

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⇒12月末3,747百万円)

リプランニング事業

(単位:百万円)	2012/3期 4~12月期	2013/3期 4~12月	増減
売上高	2,833	2,622	▲7.5%
セグメント利益	346	528	+52.7%
利益率	12.2%	20.2%	+7.9%p
仕入物件数	7件	8件	+1件
販売物件数	6件	5件	▲1件
期末在庫物件数	6件	7件	+1件

< リプランニング事業 >

- ・売上高は前年同期比 横ばいも、市況回復の後押しもあり、利益率は改善
- ・第4四半期販売物件に関しても、順調に進捗中

(仕入)

- ・8物件を購入

(販売)

- ・5物件の売却を完了

(在庫)

- ・12月末時点で7棟(4,201百万円)
- ・在庫物件の平均保有期間は128日(12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。

事業別業績

不動産再生事業 ②



賃貸ビル事業

(単位:百万円)	2012/3期 4~12月	2013/3期 4~12月	増減
売上高	418	420	+0.3%
セグメント利益	239	248	+4.1%
利益率	57.1%	59.2%	+2.1%p

< 賃貸ビル事業 >

- ・ 前期(2011年5月末)に保有ビル4棟及び当期(2012年9月末)に1棟を売却したことにより、保有物件からの賃料収入は減少したものの、リプランニング物件からの賃料収入が増加したことにより、前年同期に比べ売上高・利益ともに横ばい

不動産証券化事業

(単位:百万円)	2012/3期 4~12月	2013/3期 4~12月	増減
売上高	31	532	+ 1617.0%
セグメント利益	26	519	+ 1888.2%
利益率	84.2%	97.5%	+ 13.3%p

< 不動産証券化事業 >

- ・ 共同投資事業として取り組んできた3件の売却・償還に伴う投資分配収入があったため、前年同期に比べ売上高・利益ともに増加

事業別業績

不動産サービス事業 ①



売買仲介事業

(単位:百万円)	2012/3期 4~12月	2013/3期 4~12月	増減
売上高	241	547	+126.4%
セグメント利益	213	509	+138.5%
利益率	88.4%	93.1%	+4.7%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 4~12月	2013/3期 4~12月	増減
売上高	528	554	+4.8%
セグメント利益	425	465	+9.5%
利益率	80.4%	84.0%	+3.6%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増加

事業別業績

不動産サービス事業 ②



プロパティマネジメント事業

(単位:百万円)	2012/3期 4~12月	2013/3期 4~12月	増減
売上高	334	348	+4.0%
セグメント利益	245	256	+4.4%
利益率	73.5%	73.8%	+0.2%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に比べ増加
2011年12月末 164棟
2012年12月末 177棟 (前年同期比+13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12月末 93.9%
2012年12月末 94.3% (前年同期比+0.4%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 4~12月	2013/3期 4~12月	増減
売上高	-	504	-
セグメント利益	-	85	-
利益率	-	16.9%	-

< ビルメンテナンス事業 >

- ・ 昨年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 4~12月	2013/3期 4~12月	増減
売上高	356	515	+44.9%
セグメント利益	168	217	+29.3%
利益率	47.3%	42.2%	▲5.1%p

<その他事業>

- ・売上高、セグメント利益ともに前年同期に比べ増加

[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/>