



●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2四半期 決算説明会資料

2011年11月16日(水)

サンフロンティア不動産株式会社



当四半期(7月~9月)のポイント



1. 通期連結業績予想を上方修正

* カッコ内は、8/10発表値との比較

売上高 6,300百万円(14.5%増) 営業利益 500百万円(38.9%増)
経常利益 440百万円(46.7%増) 当期純利益 400百万円(60.0%増)

2. 不動産サービス部門*が堅調に推移

* 仲介事業・PM事業・その他事業の合計

◇ 売上高(7-9月)は前年同四半期比で38%増加
(377百万円 ⇒ 518百万円)

3. リプランニング事業の仕入・販売が進捗

- ◇ 4物件の仕入が完了(うち2物件は10月以降に決済予定)
- ◇ 3物件の売却決済が完了

2012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)

	2011/3期 4～9月期	2012/3期 4～9月期	対前年同期 増減率	2012/3期 通期 業績予想 (11/10修正*)	2012/3期 通期 業績予想 (8/10修正)
売上高	1,967	3,349	+70.2%	6,300	5,500
営業利益	229	317	+38.2%	500	360
経常利益	170	285	+67.0%	440	300
純利益	160	254	+58.3%	400	250

* 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 4～9月期	2012年3月期 4～9月期		2011年3月期 4～9月期	2012年3月期 4～9月期
売上高	1,967	3,349	販売費および一般管理費	797	851
リプランニング事業	716	2,105	営業利益	229	317
賃貸ビル事業	393	304	営業外収益	4	9
不動産証券化事業	47	22	営業外費用	62	41
仲介事業	416	461	経常利益	170	285
プロパティマネジメント事業	194	219	特別利益	6	21
その他事業	199	235	特別損失	3	43
売上総利益	1,026	1,168	法人税等	13	9
リプランニング事業	149	288	四半期純利益	160	254
賃貸ビル事業	239	200			
不動産証券化事業	47	18			
仲介事業	364	391			
プロパティマネジメント事業	143	160			
その他事業	82	109			

前年同期比でサービス部門は着実に伸長



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	増減額 (2011年6月比)
流動資産	4,928	4,251	5,689	5,732	+43
現金及び預金	3,940	2,115	4,257	4,336	+78
たな卸資産	764	1,803	1,139	1,026	▲113
その他流動資産	223	332	292	370	+78
固定資産	8,430	8,536	4,287	4,259	▲28
有形固定資産	8,069	7,965	3,833	3,815	▲18
無形固定資産	34	46	41	36	▲5
投資その他の資産	327	524	412	407	▲4
資産合計	13,359	12,787	9,977	9,992	+14

リプランニング物件の販売が進んだことにより、
たな卸資産が減少(仕入2棟、販売3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	増減額 (2011年6月比)
流動負債	2,209	1,810	1,441	1,154	▲287
短期借入金等*	1,447	1,100	598	313	▲285
未払法人税等	14	39	4	14	+9
その他流動負債	747	670	838	826	▲11
固定負債	5,964	5,422	2,849	3,047	+198
長期借入金・社債	4,652	4,795	2,422	2,605	+183
その他固定負債	1,312	626	427	442	+14
負債合計	8,174	7,232	4,290	4,201	▲88
株主資本	5,171	5,535	5,665	5,789	+124
その他	13	19	20	0	▲20
純資産合計	5,184	5,554	5,686	5,790	+103
負債・純資産合計	13,359	12,787	9,977	9,992	+14

* 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
38.7 %	43.3 %	56.8 %	57.9 %

- ・ 物件の販売に伴い、短期借入金等が減少
- ・ 新たな物件の購入により長期借入金（借入期間：1.5年）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 4~9月期	2012/3期 4~9月期	増減
売上高	716	2,105	+193.8%
セグメント利益	128	259	+102.4%
利益率	17.9%	12.3%	▲5.6%p
販売物件数	3件	5件	+2件
購入物件数	4件	3件	▲1件
期末在庫物件数	2件	3件	+1件

< 仕入 >

- ・ 短期プロジェクト型の物件を中心に検討し、3物件を購入
(契約ベースではプラス2物件購入しており、合計5物件)

< 販売 >

- ・ 早期高稼働再生を実現し、4物件を売却
- ・ 6月に、以前より保有していた銀座の土地を売却(これにより、リーマン・ショック以前に取得したたな卸物件は全て売却が完了)

事業別業績は、今回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。「セグメント利益」は、売上原価に加え、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。

事業別業績



賃貸ビル事業

(単位:百万円)	2011/3期 4~9月期	2012/3期 4~9月期	増減
売上高	393	304	▲22.7%
セグメント利益	192	177	▲7.5%
利益率	48.9%	58.5%	+9.6%p

< 賃貸ビル事業 >

- ・ 5月に賃貸用ビル4棟を売却し、新たに1棟を購入するなど、保有資産の入れ替えを行ったこと等により賃料収入は減少
- ・ 保有ビル 2010年9月末 6棟
2011年9月末 3棟

不動産証券化事業

(単位:百万円)	2011/3期 4~9月期	2012/3期 4~9月期	増減
売上高	47	22	▲52.9%
セグメント利益	47	18	▲62.0%
利益率	100%	80.6%	▲19.4%p

事業別業績



仲介事業

(単位:百万円)	2011/3期 4~9月期	2012/3期 4~9月期	増減
売上高	416	461	+10.8%
セグメント利益	362	387	+7.0%
利益率	87.0%	84.0%	▲3.0%p

プロパティマネジメント事業

(単位:百万円)	2011/3期 4~9月期	2012/3期 4~9月期	増減
売上高	194	219	+12.8%
セグメント利益	143	160	+12.0%
利益率	73.8%	73.3%	▲0.5%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
- ・ 売買仲介事業においては、事業法人等による自己使用目的の実需ニーズも顕在化してきており、乖離のあった売値と買値の価格水準も一部では改善傾向がみられたことなどから、成約件数は増加基調
- ・ 賃貸仲介事業においては、「そのまんまオフィス！」等の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 >

- ・ 受託棟数が増加したことにより、売上高、セグメント利益ともに前年同期を上回る(9月末:131棟 ⇒ 164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(9月末:93.4%)

事業別業績



その他

(単位:百万円)	2011/3期 4~9月期	2012/3期 4~9月期	増減
売上高	199	235	+18.4%
セグメント利益	82	109	+31.9%
利益率	41.6%	46.4%	+4.8%p

< 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急速な円高の進行が リスク要因としてクローズアップ

- ・ 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全般的には持ち直しの動きがみられた。
- ・ 一方で、欧米諸国の財政問題や急速な円高の進行等により、景気の下振れリスクが台頭

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

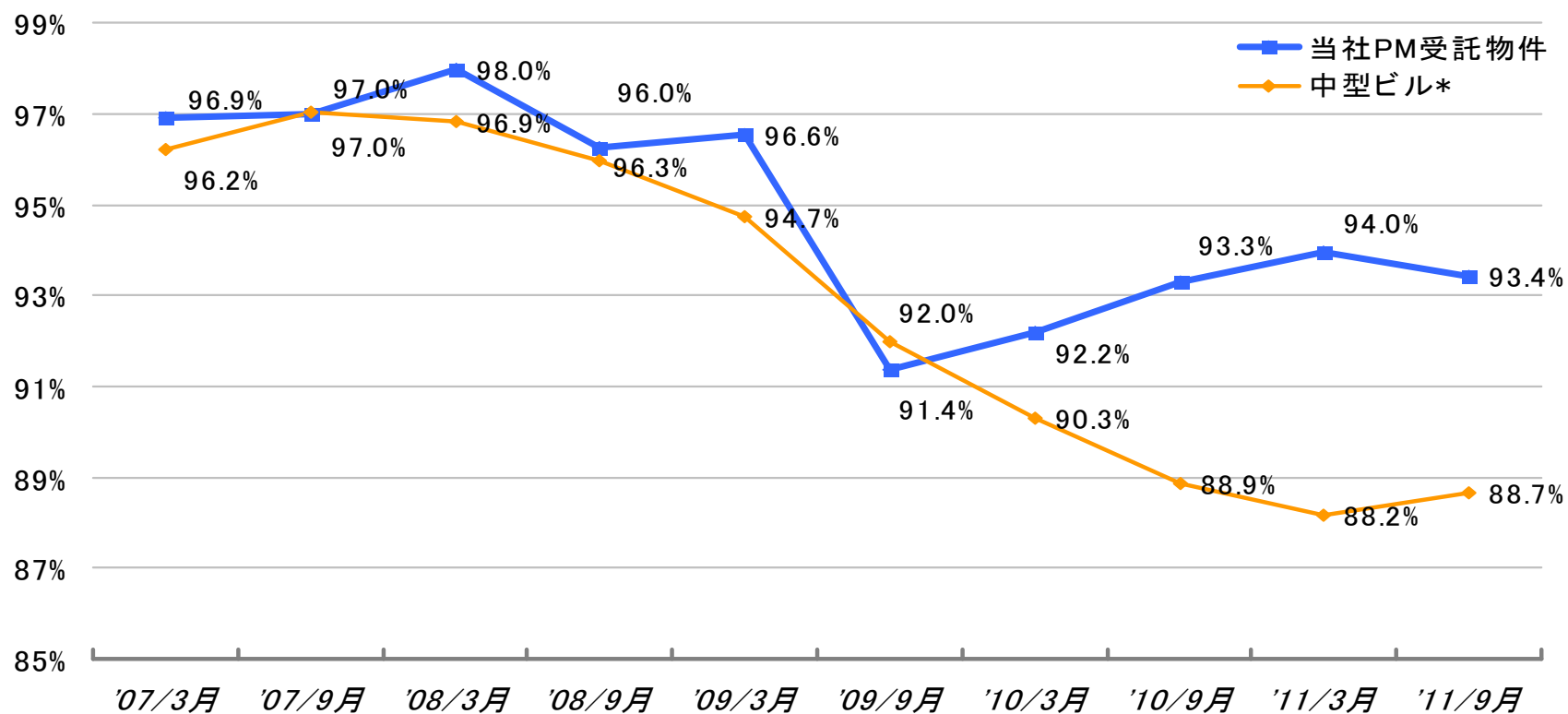
- ・ 富裕層を中心とした都心不動産に対する潜在的なニーズは依然として強く、乖離のあった売りと買いの価格水準に改善傾向がみられ、低水準で推移していた取引量にも回復の兆し。また、自己使用目的で購入する企業も目立っている。

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

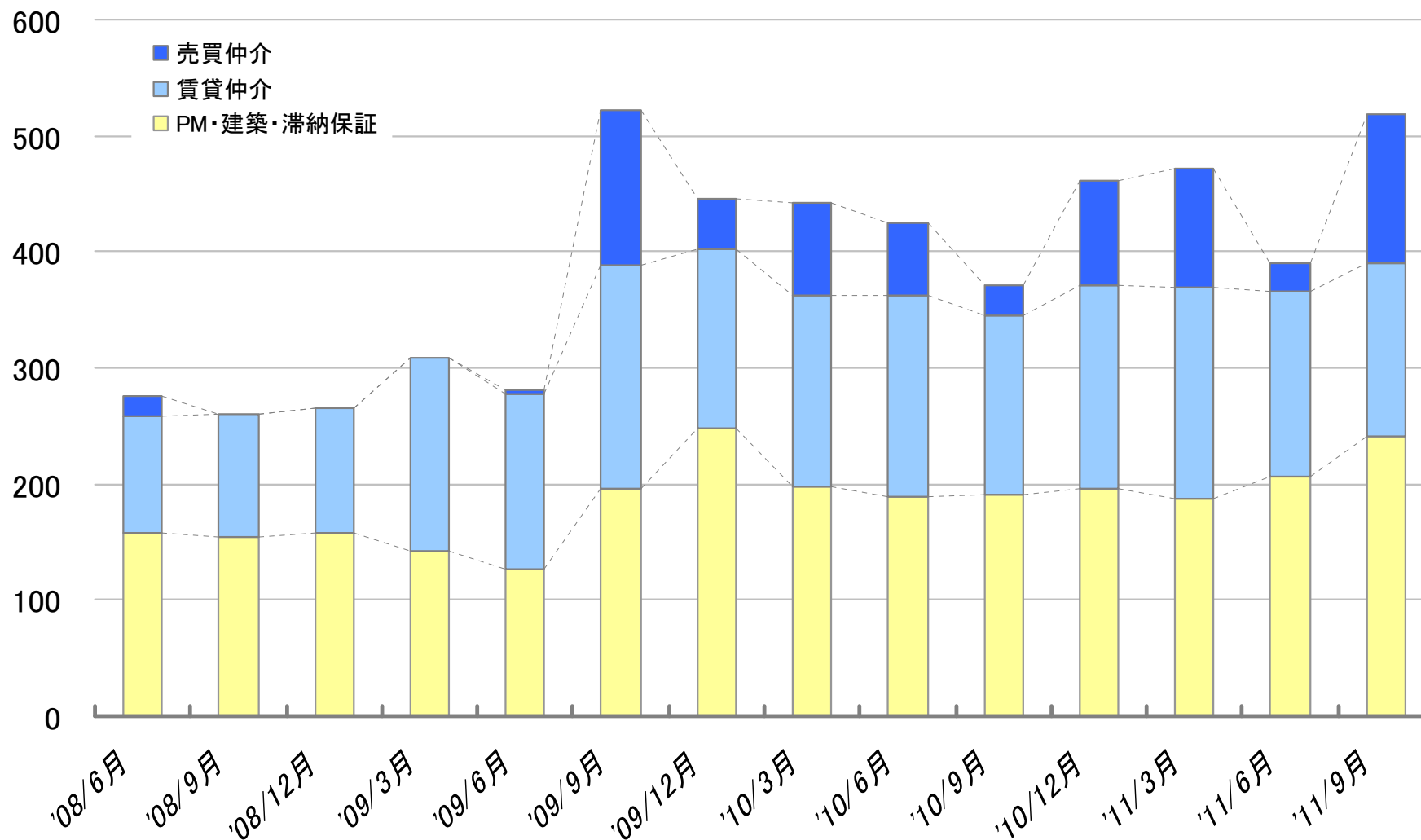


出所) 三幸エステート * 中型ビル: 基準階面積50-100坪(東京23区)

不動産サービス事業の実績推移 ～ 売上高 ～



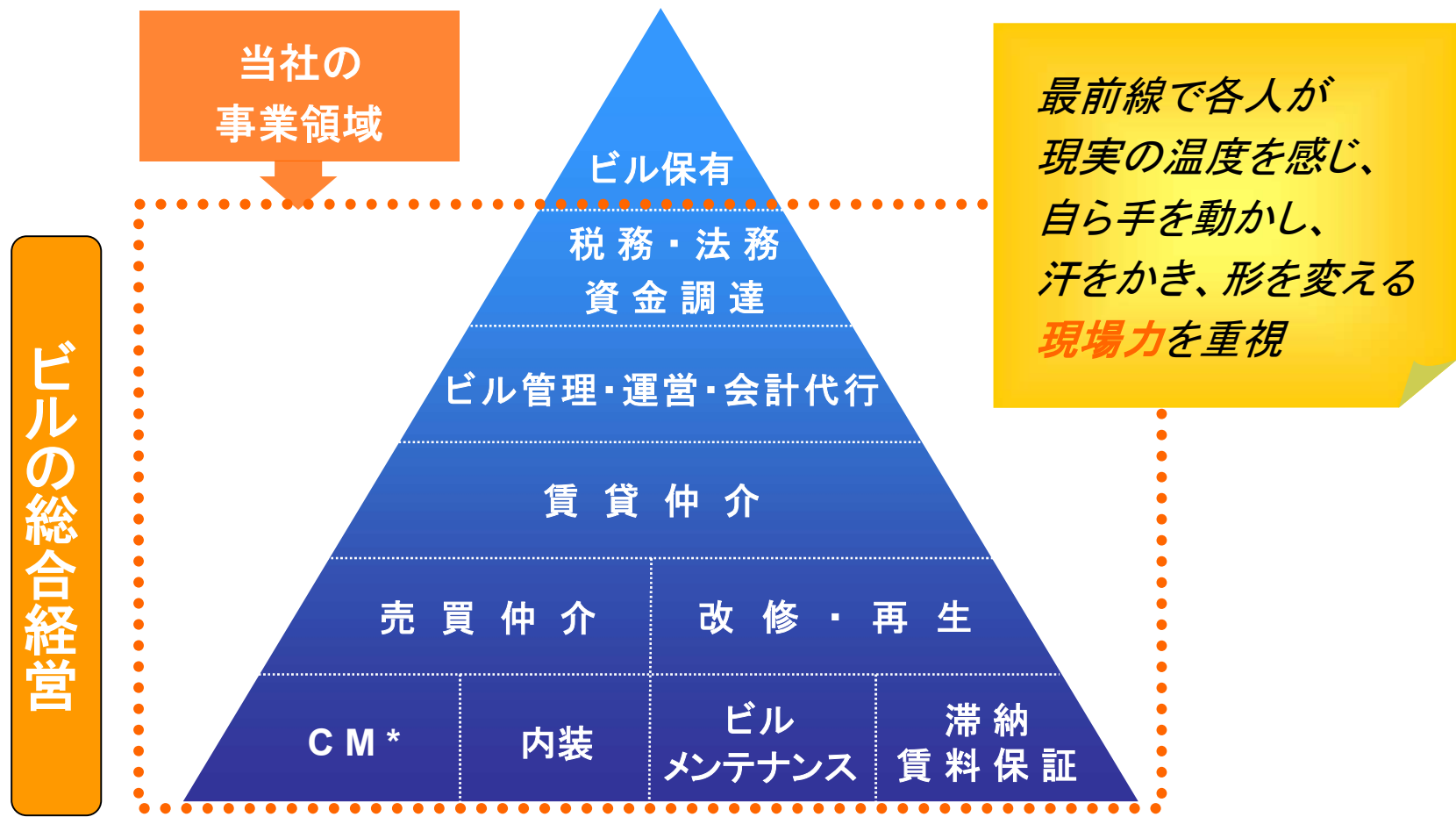
(百万円)



当社事業のメインターゲット

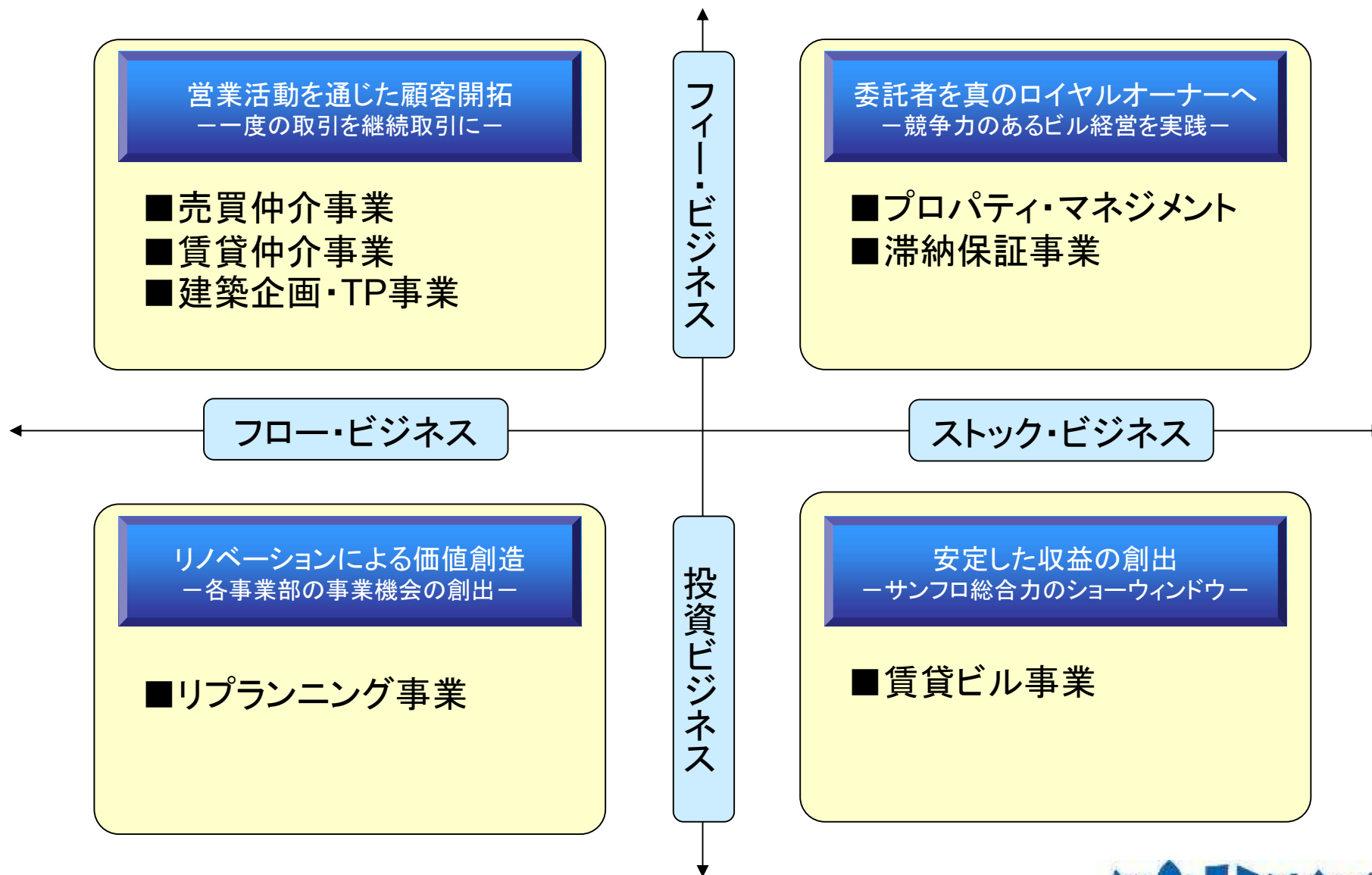


東京都心部(特に都心5区)におけるオフィス・商業ビルを対象に、不動産事業における中流から下流域の事業をメイン・ターゲットとして展開しています



* 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



今期の重点方針



不動産 サービス事業

- ・ PM受託資産の拡大によるストック収益の積上げと、受託資産や賃貸仲介などの取引から派生する売買・工事・再生等のニーズの取り込みによる事業機会創出機能の強化
- ・ 徹底した地域密着営業による、ビルオーナーとのパートナー関係の強化
- ・ 投資家・資産家・富裕層ネットワークの拡大
- ・ アジアを中心とした海外投資家の開拓

リプランニング 事業

- ・ 小型不動産再生プロジェクトの推進
- ・ ファンド等のパートナーとの共同で中大型案件への取組み(マイナー投資でリスクを限定し、得意の賃貸・PM・売買等の事業機会を創出)
- ・ ビル再生事業の経験とノウハウを活用したフィービジネスの展開

賃貸ビル事業

- ・ 中期的に競争力のあるビルへの資産の入れ替え

財務方針

- ・ 減資による欠損填補を行い、配当が可能な資本構造へ
- ・ CFを重視し、保守的なレバレッジを維持

安定した収益構造へ変革



サービス事業で顧客基盤・経営基盤を永続的に確立していく事業構造へ

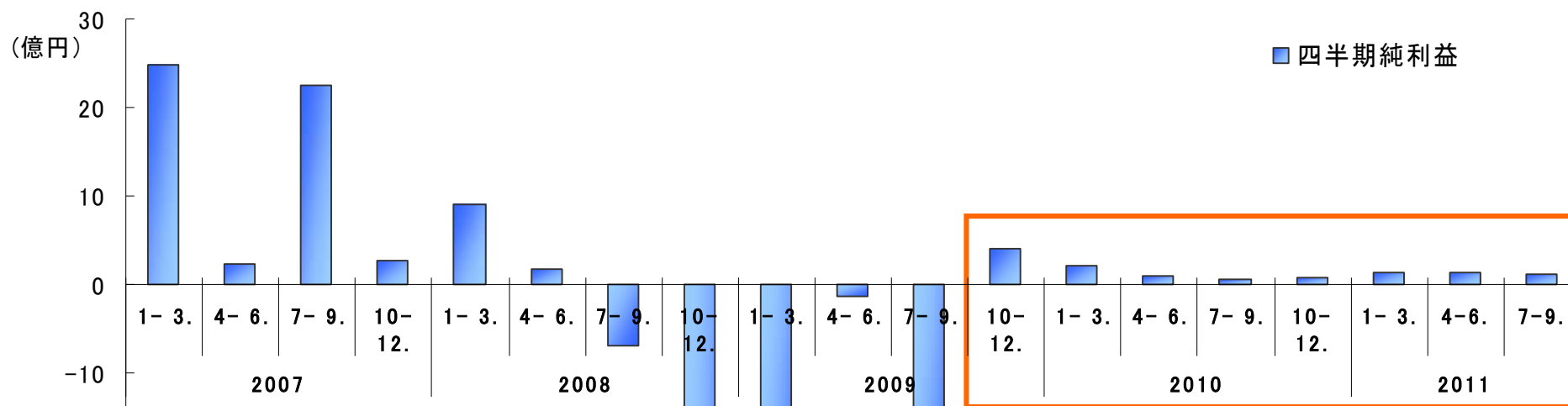
金融危機までは、リプランニング事業に偏りすぎており、利益も大きかったが損失も大きかった。



サービス事業を強化することで、着実に利益を積み上げることのできる事業構造へと変革
直近では四半期純利益の額は小さいながらも8四半期連続で黒字

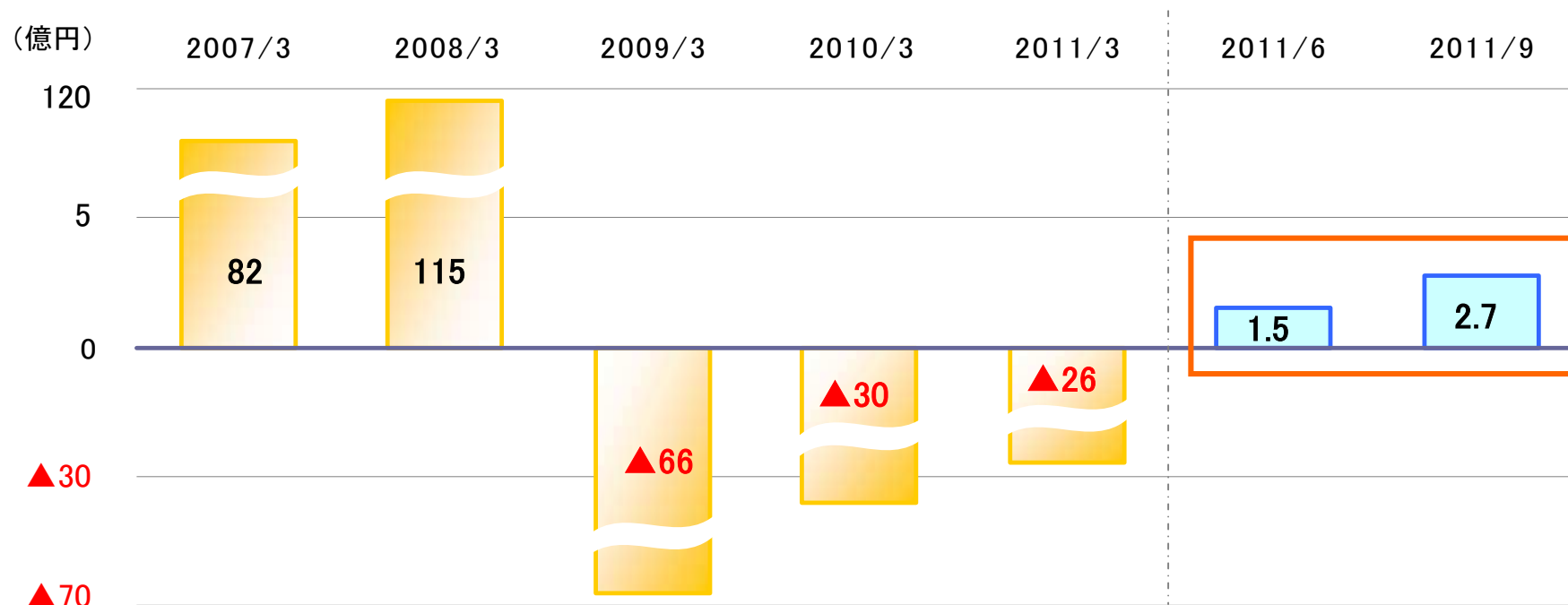


今後は小型の早期再生リプランニング事業とサービス事業によりバランスの取れた成長へ



利益剰余金の推移

<過去5年間の利益剰余金の推移>



- ◇ 収益構造の改善
- ◇ 2011年6月に減資による欠損填補を行い、利益剰余金のマイナスを解消

業績を着実に積み上げ、
早期の復配を目指します。

社会貢献活動の取組み



スポーツを通して、人材の育成を支援しました。



佐渡国際トライアスロン



日台黒潮泳断チャレンジ



- 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/>