

# 2013年3月期 決算補足資料

2013年5月10日(金)

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（通期）のポイント



## 1. 業績が伸長、配当を増額

- ◇ 不動産市況の回復基調等を背景に、業績は増収増益  
売上10,580百万円（前期比52.8%増）純利益は2,483百万円（同167.7%増）
- ◇ 2013年3月期末の配当を1株あたり850円実施予定（前期実績は350円）

## 2. 不動産サービス事業が拡充

- ◇ ビルオーナー様の不動産に関する様々なお困りごと解決への取り組みを強化
- ◇ 仲介・PM等の基盤事業に加え、資産・相続コンサルティングからビル管理まで、ワンストップでお応えできるサービス体制へ事業を強化、拡充
- ◇ 当社初の海外拠点を台湾に設立、海外資産家層へのサービス力を強化

## 3. リプランニング物件仕入れ強化へ、増資を実施\*

- ◇ 市況回復の中、機動的な物件仕入れに取り組むべく約57億円を資金調達
- ◇ 小型物件の早期高稼働再生を一層強化すると共に、資金リスクを慎重にコントロールしつつ中大型物件での中長期リプランニング事業にも積極的に取り組む

\* 増資の詳細につきましては平成25年3月1日公表の「新株式発行及び株式売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

Copyright 2013 Sun Frontier Fudousan Co.,Ltd.

# 2013年3月期 連結業績の概要



## 【連結損益概要】

(単位：百万円)

	2012年3月期	2013年3月期	前期比 増減率	2013年3月期 期初業績予想 (2012/5/10) *
売上高	6,923	10,580	+52.8%	10,500
営業利益	861	2,156	+150.5%	1,120
経常利益	799	2,039	+155.1%	1,050
純利益	928	2,483	+167.7%	950

・業績予想は2012年11月2日及び2013年4月26日に修正を行っております。  
 詳細は同日公表の「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・キャッシュフロー表



## 【 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	2013年3月期
売上高	6,923	10,580
リプランニング事業	4,313	6,201
賃貸ビル事業	539	580
不動産証券化事業	40	538
仲介事業	1,138	1,412
プロパティマネジメント事業	454	1,142
その他事業	437	706
売上総利益	2,618	4,399
リプランニング事業	748	1,477
賃貸ビル事業	345	364
不動産証券化事業	34	524
仲介事業	927	1,249
プロパティマネジメント事業	331	501
その他事業	230	282
販売費および一般管理費	1,757	2,242
営業利益	861	2,156
営業外収益	11	4
営業外費用	73	122
経常利益		
特別利益・損失	▲21	276
法人税等		
当期純利益	928	2,483

	2012年3月期	2013年3月期
営業活動によるキャッシュフロー	743	▲2,161
投資活動によるキャッシュフロー	3,829	1,543
財務活動によるキャッシュフロー	▲2,694	6,991
現金及び現金同等物の期末残高	3,619	9,991

リプランニング物件の利益率が向上  
(売上総利益率17%→23%)

共同出資案件の物件売却に伴う投資分配収入  
等があったことから大きく伸長

保有ビル1棟を売却 (売却益約3億円)

(+)税前当期純利益 (約23億円)  
(-)リプランニング物件の仕入増加 (約41億円)

(+)公募増資による資金調達 (約57億円) を実施

# 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	2013年 3月	増減額 (2012年3月比)
<b>流動資産</b>	<b>4,251</b>	<b>6,521</b>	<b>18,873</b>	<b>+ 12,352</b>
現金及び預金	2,115	3,912	11,008	+ 7,096
たな卸資産	1,802	1,696	6,425	+4,728
その他流動資産	332	912	1,440	+ 528
<b>固定資産</b>	<b>8,536</b>	<b>4,726</b>	<b>2,391</b>	<b>▲2,332</b>
有形固定資産	7,965	3,849	1,627	▲2,221
無形固定資産	46	451	399	▲52
投資その他の資産	524	425	364	▲60
<b>資産合計</b>	<b>12,787</b>	<b>11,247</b>	<b>21,265</b>	<b>+10,017</b>

保有ビル2棟の減少  
 ・横浜の保有ビル1棟売却  
 ・港区保有ビル1棟をたな卸資産へ振り替え

リブランニング物件の仕入れ等により増加 (4棟⇒8棟)

公募増資による資金調達 (約57億円) を本年3月に実施

# 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	2013年 3月	増減額 (2012年3月比)
<b>流動負債</b>	1,810	1,378	1,847	+468
短期借入金等*	1,100	288	404	+115
未払法人税等	39	22	114	+91
その他流動負債	670	1,066	1,328	+262
<b>固定負債</b>	5,422	3,405	4,857	+1,451
長期借入金・社債	4,795	2,957	4,246	+1,289
その他固定負債	626	448	610	+161
<b>負債合計</b>	7,232	4,784	6,704	+1,919
株主資本	5,535	6,463	14,560	+8,097
その他	19	0	0	±0
<b>純資産合計</b>	5,554	6,463	14,560	+8,097
<b>負債・純資産合計</b>	12,787	11,247	21,265	+10,017

\* 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	13.3月
43.3%	57.5%	68.5%

公募増資（約57億円）及び当期純利益（約25億円）

リプランニング物件の仕入れにより有利子負債が増加

# 事業別業績



## リプランニング事業

(単位：百万円)	2012/3期	2013/3期	増減
売上高	4,313	6,201	+43.8%
セグメント利益	663	1,305	+96.9%
利益率	15.4%	21.1%	+5.7%p
仕入物件数	9件	13件	+4件
販売物件数	10件	10件	±0件
期末在庫物件数	4件	8件	+4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 >

販売棟数は変わらないものの、物件の規模が増大し、利益率も向上したため、売上高・セグメント利益ともに前期を上回る

### (仕入)

市況の底打ち感を慎重に見極め、13物件を購入  
(購入契約済みの2物件を含めると合計15物件)

### (販売)

- ・10物件の売却を完了
- ・平均事業期間は184日

### (在庫)

- ・3月末時点で8棟 (6,420百万円)
- ・平均在庫保有期間は96日

# 事業別業績



## 賃貸ビル事業

(単位：百万円)	2012/3期	2013/3期	増減
売上高	539	580	+7.7%
セグメント利益	307	341	+11.3%
利益率	57.0%	58.9%	+1.9%p

### < 賃貸ビル事業 >

- ・9月に保有ビル1棟を売却し固定資産からの賃料収入は減少
- ・一方、RP物件からの賃料収入が増加したため、売上高・セグメント利益ともに前期を上回る

## 不動産証券化事業

(単位：百万円)	2012/3期	2013/3期	増減
売上高	40	538	+1235.8%
セグメント利益	34	524	+1408.1%
利益率	86.4%	97.5%	+11.1%p

### < 不動産証券化事業 >

- ・既存案件からのAMフィーに加え、共同投資案件として取り組んできた大型物件の売却に伴う投資分配収入等があったため前期比大幅増



# 事業別業績



## 仲介事業

(単位：百万円)	2012/3期	2013/3期	増減
売上高	1,138	1,412	+24.0%
セグメント利益	919	1,242	+35.0%
利益率	80.8%	88.0%	+7.2%p

### < 仲介事業 >

売上高・セグメント利益ともに前期を上回る

#### [売買仲介事業]

不動産市場の回復等を背景に、取扱い件数・規模とも増加基調

#### [賃貸仲介事業]

関連部署との連携によりフィー収入が増加

## プロパティマネジメント事業

(単位：百万円)	2012/3期	2013/3期	増減
売上高	454	1,142	+151.1%
セグメント利益	331	459	+38.4%
利益率	73.0%	40.2%	▲32.8%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  
 前期3月末 167棟 (稼働率94.3%)  
 当期3月末 183棟 (稼働率94.8%)  
 (+16棟)

・当期よりビルメンテナンス事業が加わり売上・利益に貢献

# 事業別業績



## その他

(単位：百万円)	2012/3期	2013/3期	増減
売上高	437	706	+61.6%
セグメント利益	230	282	+22.2%
利益率	52.8%	40.0%	▲12.8%p

## <その他事業>

売上高・セグメント利益ともに前期を上回る

### [建築企画事業]

中・大型のCM（コンストラクションマネジメント）業務受託により、売上・利益ともに大幅増

### [滞納賃料保証事業]

受託案件の積み上げにより、売上・利益とも堅調に推移

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

- 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/>