



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」

2010年3月期 第3四半期 決算概要 (補足説明資料)

サンフロンティア不動産株式会社 (8934)



. 2010年3月期 第3四半期 決算サマリー

業績説明

1. 注力物件の売却完了

注力物件3件の売却完了により売上5,169百万円を計上
フロンティア恵比寿は1月22日売却決済完了(第4四半期に計上予定)

2. 自己資本比率の改善

第三者割当増資(1,000百万円)による資本増強と、
棚卸資産の売却による有利子負債の削減により
自己資本比率は第2四半期末の16.6%から27.9%に回復

3. 四半期純利益(10~12月期)の黒字化

2008年4~6月期以来、6四半期ぶりに黒字(四半期純利益412百万円)

2010年3月期 第3四半期 連結決算概要



【連結決算概要・累計期間】

(単位:百万円)

(単位:百万円)	2009/3期 4～12月期	2010/3期 4～12月期	対前年同期 増減率	2010/3期 通期業績予想
売上高	20,031	9,125	54.4%	14,200
営業利益	12,281	3,658	-	3,700
経常利益	12,897	3,944	-	4,050
四半期純利益	12,888	3,924	-	4,000

【連結決算概要・会計期間】

(単位:百万円)

(単位:百万円)	2009/3期 10～12月期	2010/3期 10～12月期	対前年同期 増減率
売上高	5,342	5,906	+10.6%
営業利益	10,899	523	-
経常利益	11,040	428	-
四半期純利益	12,364	412	-

売上高は
R P売却物件の減少により
前年同期比で54.4%減
通期業績は
概ね計画通りに着地の見込み

2008年4～6月期以来、
6四半期ぶりの黒字

連結損益計算書・連結キャッシュフロー計算書



【連結損益計算書】

(単位:百万円)

	2009/3期 4～12月期	2010/3期 4～12月期
売上	20,031	9,125
リプランニング事業	17,645	7,009
賃貸ビル事業	1,375	811
仲介事業	331	680
PM・建築・滞納賃料保証事業	488	590
AM・証券化事業	189	35
売上総利益	9,683	2,283
リプランニング事業	11,326	773
賃貸ビル事業	861	499
仲介事業	264	588
PM・建築・滞納賃料保証事業	361	364
AM・証券化事業	155	2,963
販売管理費	2,598	1,374
営業利益	12,281	3,658
営業外収益・費用	615	285
経常利益	12,897	3,944
特別利益・損失	1,033	29
法人税等	5	9
法人税等調整額	1,018	-
四半期純利益	12,888	3,924

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位:百万円)

	2009/3期 4～12月期	2010/3期 4～12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	168	6,804
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,521	763
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,814	6,327
現金及び現金同等物の期末残高	3,663	3,425

フィービジネスの強化により仲介事業が大きく伸長

物件売却に伴う
たな卸資産の減少 および 有利子負債の減少

匿名組合債務の減少

連結貸借対照表 - 資産 -

【 連結貸借対照表 - 資産 - 】

(単位:百万円)

	2008年12月	2009年3月	2009年6月	2009年9月	2009年12月	増減額 (2009.9月比)
流動資産	33,968	23,836	22,718	19,385	15,761	3,623
現金及び預金	3,940	3,994	3,105	2,640	3,758	1,118
たな卸資産	29,795	19,575	19,330	16,518	11,812	4,705
その他流動資産	232	268	281	226	189	36
固定資産	3,864	3,643	3,567	2,035	2,008	26
有形固定資産	1,704	1,690	1,678	1,666	1,646	20
無形固定資産	58	53	48	44	39	5
投資その他の資産	2,100	1,899	1,840	324	323	0
資産合計	37,833	27,479	26,285	21,420	17,770	3,650

たな卸資産の売却と第三者割当増資により、現預金が30億円台後半に回復
たな卸資産等の圧縮によりバランスシートがスリム化

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)

	2008年12月	2009年3月	2009年6月	2009年9月	2009年12月	増減額 (2009.9月比)
流動負債	7,927	4,975	11,083	10,420	6,651	3,768
短期借入金等	6,913	4,028	10,378	9,676	5,677	3,999
未払法人税等	10	14	10	21	18	3
その他流動負債	1,003	931	694	722	956	234
固定負債	17,191	14,564	7,398	7,382	6,086	1,295
長期借入金・社債	16,143	13,768	6,546	4,890	4,798	92
その他固定負債	1,047	795	851	2,492	1,288	1,203
負債合計	25,119	19,539	18,482	17,803	12,738	5,064
株主資本	12,662	7,884	7,741	3,547	4,959	1,412
その他	51	55	62	69	71	2
純資産合計	12,714	7,939	7,803	3,617	5,031	1,414
負債・純資産合計	37,833	27,479	26,285	21,420	17,770	3,650

短期借入金等: 短期借入金・一年内償還予定社債・一年内返済予定長期借入金

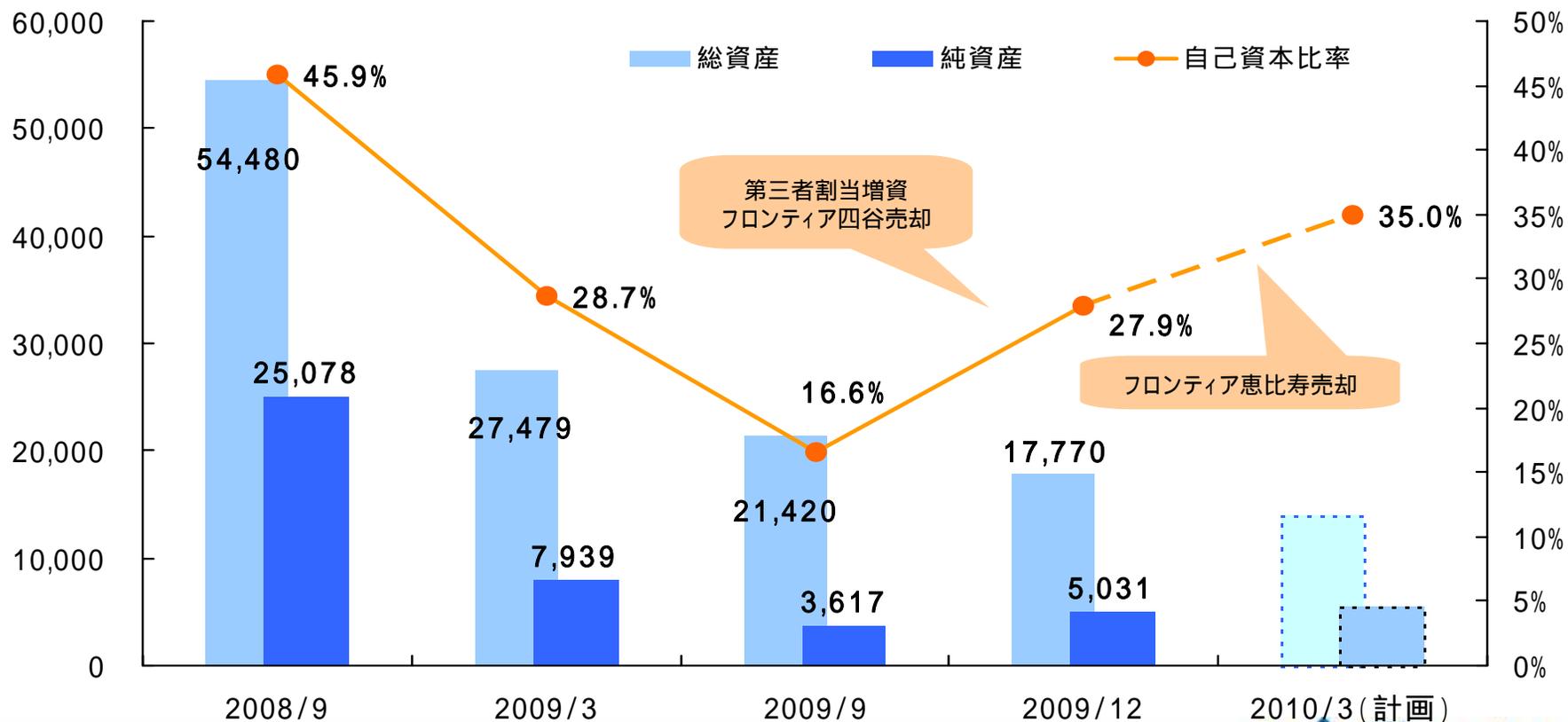
	09.3月	09.6月	09.9月	09.12月
自己資本比率	28.7%	29.5%	16.6%	27.9%
有利子負債比率	64.8%	64.4%	68.0%	60.0%
D/Eレシオ	2.26	2.19	4.11	2.11
当座比率	81.6%	28.9%	26.7%	58.6%

第三者割当増資 および 四半期純利益により
純資産が増加
各種指標も改善へ

自己資本比率の改善(財務の安定化)

第三者割当増資(10億円)・四半期純利益(4億円)
物件の売却完遂・有利子負債の削減
自己資本比率は27.9%へ回復、 期末には35%台へ
自己資本拡充
総資産の圧縮

(単位:百万円)



リブランニング事業

累計比較 (単位:百万円)	2009/3期 4~12月期	2010/3期 4~12月期	前年同期比 増減	2010/3期 通期 (計画)
売上高	17,645	7,009	+ 39.2%	11,554
売上総利益	11,326	773	-	685
売上高総利益率	-	-	-	-
販売棟数	19件	5件	14件	6件

< 販売 >

- ・販売を予定していた3物件の売却が計画通り完了(オフィス2件、土地1件)
- ・フロンティア恵比寿は1月22日に売却決済が完了、第4四半期に計上予定

第3Q比較 (単位:百万円)	2009/3期 10~12月期	2010/3期 10~12月期	前年同期比 増減
売上高	4,644	5,169	+ 11.3%
売上総利益	10,532	301	-

< 購入 >

- ・多数の物件につき具体的検討を重ねるも仕入れ実績なし

賃貸ビル事業

累計比較 (単位:百万円)	2009/3期 4~12月期	2010/3期 4~12月期	前年同期比 増減	2010/3期 通期 (計画)
売上高	1,375	811	38.3%	1,013
売上総利益	861	499	42.0%	631
売上高総利益率	62.6%	60.3%	2.3p	62.3%

< 賃貸ビル >

- ・たな卸資産の売却等により賃料収入は減少

仲介事業

累計比較 (単位:百万円)	2009/3期 4~12月期	2010/3期 4~12月期	前年同期比 増減	2010/3期 通期 (計画)
売上高	331	680	+105%	949
売上総利益	264	588	+122%	826
売上高総利益率	79.7%	86.5%	+6.8p	87.0%

< 仲介事業 >

- ・PM事業、建築企画事業等
- ・社内各部門との連携による総合力を生かした顧客基盤の拡充を推進
- ・周辺分野における新しい取組み
(『移転トータルプロデュース』、居抜き仲介『そのまんまオフィス』等)により収益機会を拡大
- ・物件検索サイトの本格稼働により集客力を強化

PM・建築企画・滞納賃料保証事業

累計比較 (単位:百万円)	2009/3期 4~12月期	2010/3期 4~12月期	前年同期比 増減	2010/3期 通期 (計画)
売上高	488	590	+20%	641
売上総利益	361	364	0%	449
売上高総利益率	74.1%	53.5%	+20.6p	70.0%

< 建築企画事業 >

- ・大型プロジェクトの企画・立案にかかるコンストラクション・マネジメント業務からテナントの移転に伴う内装工事まで多面的に業務を展開

< PM事業 >

- ・リーシング業務の成約実績を強みに受託棟数は順調に増加

・事業戦略について

常に“お客様主役”の事業

1. フィービジネスの強化

) 既存ビジネスの強化

“賃貸仲介はエリアNo.1に” “売買仲介は中小不動産に注力”

) 都心のビルオーナー様 + 賃貸成約企業様 を顧客基盤に

) 新規ビジネスの創造 ~ 顧客基盤を軸に周辺関連業務から展開 ~

2. 徹底的な経費削減

) 3Kプロジェクト(経費・工事費・購入費の大幅削減)の推進

) 販売管理費を年間12億円削減

3. 新たな「不動産再生」

) 当社の社会的使命として、市場の推移を見て打って出る

) 先ず、買い手が多い中小オフィスビルを早期再生

フィービジネス 進捗状況

【フィービジネスの実績推移(粗利ベース)】

(単位:百万円)	2009/3期 1Q	2009/3期 2Q	2009/3期 3Q	2009/3期 4Q	2010/3期 1Q	2010/3期 2Q	2010/3期 3Q
仲介事業	88	90	85	124	130	284	173
PM・建築・保証事業	129	119	113	99	99	103	161
AM事業	2	5	6	6	6	6	6
合計	220	215	204	229	236	395	340

・売買仲介事業において価格が見合わず取引が不調であったため減収となるも、前年同期比では着実に伸張している(前年同期比 66%増)

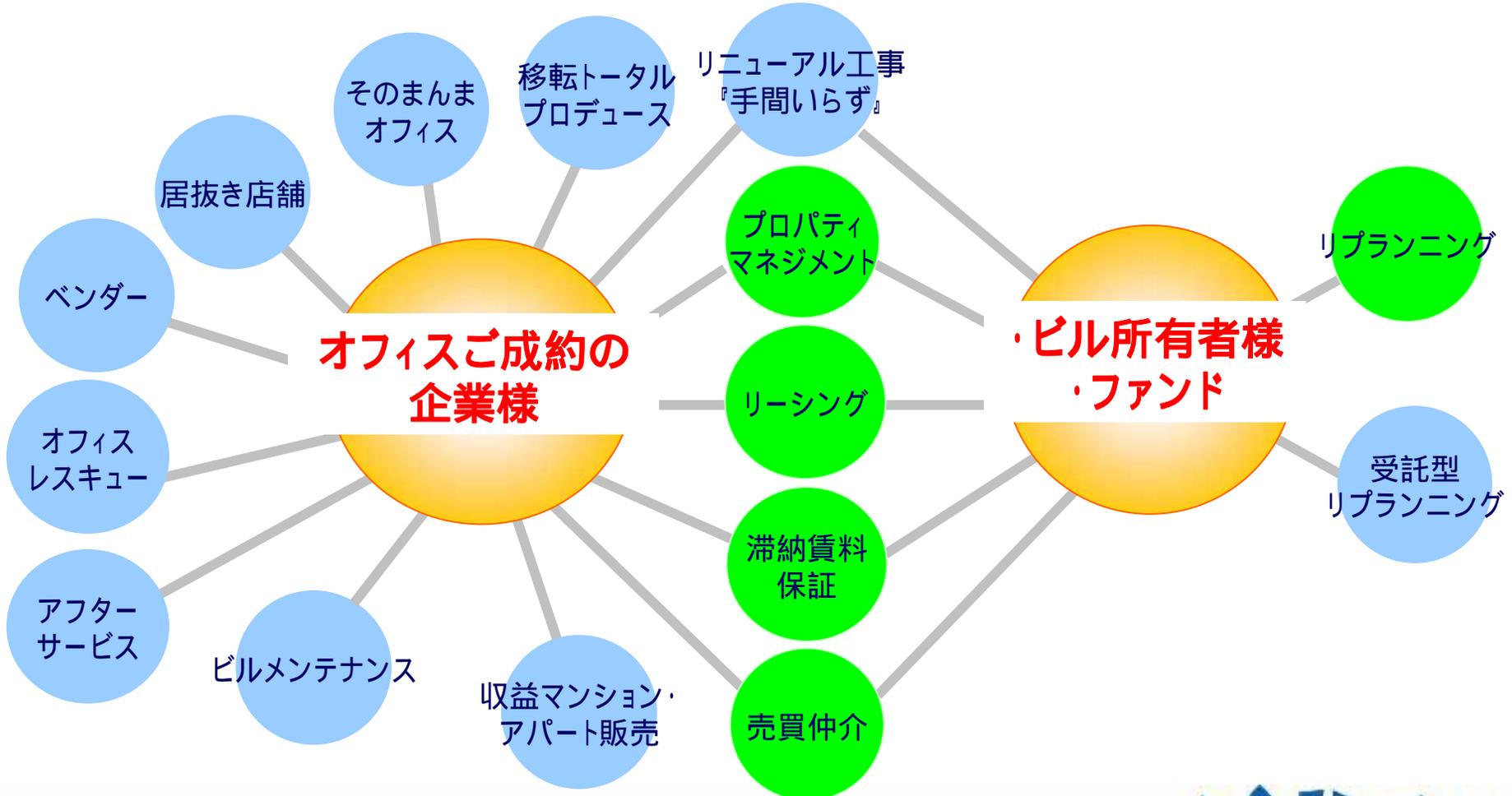
経費削減 進捗状況

(単位:百万円)	2009/3期 4~12月期	2010/3期 4~12月期		増減額
人件費	1,108	793	前年同期に比べ 人件費は 71%の水準	315
一般経費	1,490	452		1,038
(内訳) 広告宣伝費	94	25	一般経費は 30%の水準	69
支払手数料	183	56		128
地代家賃	281	147		134
租税公課	177	82		95
その他経費	755	141		614
RP販売手数料	442	129	販管費全体 では 52%の水準	313
販売管理費 合計	2,598	1,374		1,224

常に“お客様主役”の事業を展開

“お客様”中心の2大核

幅広いサービスで、深く・長く取引できるお客様づくり



事業の体制

従前

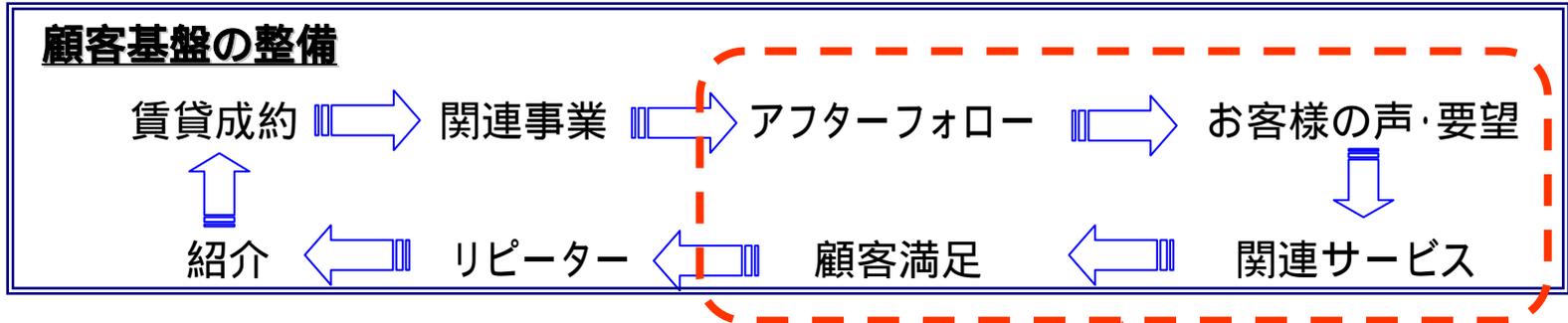


アセット(資産)と景気に依存のビジネスモデル
不安定な財務

現在～将来



増え続ける取引から顧客基盤を築くビジネスモデル
安定的な財務



約1600名に及ぶお得意先のビルオーナー様と
年間約700件に及ぶ賃貸成約企業様を顧客基盤に、
幅広いサービスの提供で、深く・長くお取引できる関係を目指す

多岐にわたり新たなビジネス
チャンスが生まれている