



●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 決算補足説明資料

2012年5月10日(木)

サンフロンティア不動産株式会社



2012年3月期(通期)のポイント



1. 4期ぶりの復配へ

- ◇収益基盤の拡充により、当期純利益は928百万円と前期比155.4%増加
- ◇2012年3月期末は1株当たり350円の配当を実施予定

* 詳細は2012/2/8公表の「配当予想の修正(復配)に関するお知らせ」ご参照ください

2. リプランニング事業が回復軌道へ

- ◇販売件数10件(前期は6件)、売上高43億円(前期は14億円)
セグメント利益率15.4%(前期は5.5%)
- ◇仲介事業・PM事業との協働により、早期高稼働再生を実現

3. 不動産サービス事業強化の取組みが進捗

- ◇PM事業における受託資産が着実に増大(前期比24棟増)
- ◇M&Aによりビルメンテナンス会社を取得し、サービスメニューを拡充

* 詳細は2011/12/27公表の「株式会社ユービの株式の取得(子会社化)に関するお知らせ」をご参照ください

2012年3月期 連結決算概要



【連結決算概要】

(単位:百万円)

	2011/3期	2012/3期	前期比 増減率	2012/3期 業績予想 (2012/4/25修正)
売上高	4,289	6,923	+61.4%	6,920
営業利益	662	861	+30.0%	860
経常利益	541	799	+47.6%	790
純利益	363	928	+155.4%	910

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】

※2012年1月6日にM&Aを行い、㈱ユービーを当連結会計年度より連結子会社としております。
但し、みなし取得日を当年度末としているため、当年度は貸借対照表のみを連結しております。

(単位:百万円)

	2011年3月期	2012年3月期
売上高	4,289	6,923
リプランニング事業	1,450	4,313
賃貸ビル事業	824	539
不動産証券化事業	※1 253	40
仲介事業	964	1,138
プロパティマネジメント事業	400	454
その他事業	395	437
売上総利益	2,267	2,618
リプランニング事業	198	748
賃貸ビル事業	515	345
不動産証券化事業	※1 235	34
仲介事業	853	927
プロパティマネジメント事業	296	331
その他事業	168	230
販売費および一般管理費	1,604	1,757
営業利益	662	861
営業外収益	5	11
営業外費用	126	73
経常利益	541	799
特別利益・損失	※2 ▲146	▲21
法人税等	31	▲150
当期純利益	363	928

	2011年3月期	2012年3月期
営業活動によるキャッシュフロー	▲722	743
投資活動によるキャッシュフロー	▲934	3,829
財務活動によるキャッシュフロー	▲203	▲2,694
現金及び現金同等物の期末残高	1,740	3,619

リプランニング事業の回復とサービス事業の着実な伸長により収益が改善

繰り延べ税金資産の計上に伴い、法人税等調整額に▲169百万円を計上
(税務上の繰越欠損金により法人税負担は寡少)

保有ビルの売却に伴い有利子負債が減少し、現預金が増加

※1 開発型SPCにより取り組んだ事業用ビルの売却があり、2010年11月に154百万円の売上・利益を計上

※2 2009年12月に不動産取引に関して提起されていた損害賠償請求訴訟において、2010年12月に裁判上の和解が成立(和解金155百万円)

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	2012年 3月	増減額 (2011年3月比)
流動資産	4,928	4,251	6,521	+2,270
現金及び預金	3,940	2,115	3,912	+1,796
たな卸資産	764	1,802	1,696	▲106
その他流動資産	223	332	912	+580
固定資産	8,430	8,536	4,726	▲3,809
有形固定資産	8,069	7,965	3,849	▲4,116
無形固定資産	34	46	451	+405
投資その他の資産	327	524	425	▲98
資産合計	13,359	12,787	11,247	▲1,539

2011年5月に保有ビルの入替(4棟売却、1棟購入)を行ったこと等により固定資産が減少し、現預金が増加

株式会社ユービのM&Aに伴うのれんの計上(421百万円)

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	2012年 3月	増減額 (2011年3月比)
流動負債	2,209	1,810	1,378	▲432
短期借入金等*	1,447	1,100	288	▲811
未払法人税等	14	39	22	▲16
その他流動負債	747	670	1,066	+396
固定負債	5,964	5,422	3,405	▲2,016
長期借入金・社債	4,652	4,795	2,957	▲1,838
その他固定負債	1,312	626	448	▲177
負債合計	8,174	7,232	4,784	▲2,448
株主資本	5,171	5,535	6,463	+928
その他	13	19	0	▲18
純資産合計	5,184	5,554	6,463	+909
負債・純資産合計	13,359	12,787	11,247	▲1,539

* 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	12.3月
38.7%	43.3%	57.5%

2011年5月に保有ビルの入替(4棟売却、1棟購入)を行ったこと等により有利子負債が減少

事業別業績



リプランニング事業

(単位:百万円)	2011/3期	2012/3期	増減
売上高	1,450	4,313	+197.3%
セグメント利益	79	663	+738.6%
利益率	5.5%	15.4%	+9.9%p
仕入物件数	10件	9件	▲1件
販売物件数	6件	10件	+4件
期末在庫物件数	5件	4件	▲1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 >

- ・ 販売物件の規模・棟数ともに前期を上回ったことにより、売上高、セグメント利益ともに増加

(仕入)

短期プロジェクト型の物件を中心に検討し、9物件を購入
(購入契約済みの3物件を含めると合計12物件)

(販売)

- ・ 10物件の売却を完了
(銀座土地1件を含む)

(在庫)

- ・ 3月末時点で4棟(1,690百万円)
- ・ 在庫物件の平均保有期間は104日(3月末時点)

事業別業績



賃貸ビル事業

(単位:百万円)	2011/3期	2012/3期	増減
売上高	824	539	▲34.6%
セグメント利益	483	307	▲36.5%
利益率	58.6%	57.0%	▲1.6%p

< 賃貸ビル事業 >

- ・ 5月に保有ビル4棟を売却(1棟購入)したため、前期に比べ賃料収入が減少
- ・ 保有ビル

	棟数	稼働率
2011年3月末	6棟	95.4%
2012年3月末	3棟	94.5%

不動産証券化事業

(単位:百万円)	2011/3期	2012/3期	増減
売上高	253	40	▲84.1%
セグメント利益	235	34	▲85.2%
利益率	92.8%	86.4%	▲6.4%p

< 不動産証券化事業 >

- ・ 前期には、開発型SPCによる事業用ビルの売却に伴う売上計上があったが当期はAM報酬のみ

事業別業績



仲介事業

(単位:百万円)	2011/3期	2012/3期	増減
売上高	964	1,138	+18.0%
セグメント利益	848	919	+8.4%
利益率	87.9%	80.8%	▲7.1%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]

年度後半にかけて取扱い件数・金額ともに増加基調となるなど改善傾向がみられた

[賃貸仲介事業]

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

(単位:百万円)	2011/3期	2012/3期	増減
売上高	400	454	+13.5%
セグメント利益	296	331	+12.0%
利益率	73.9%	73.0%	▲0.9%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 143棟
当期3月末 167棟 (前期比+ 24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
前期3月末 94.0%
当期3月末 94.3% (前期比+ 0.3%p)

事業別業績



その他

(単位:百万円)	2011/3期	2012/3期	増減
売上高	395	437	+10.5%
セグメント利益	168	230	+36.9%
利益率	42.7%	52.8%	+10.1%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〕

オフィス移転に付随する受託工事や様々な課題を解決する「移転トータルプロデュース」を中心に、耐震改修提案等の新規ビジネスに取り組む

〔滞納賃料保証事業〕

新商品プランの提案等によるお客様の潜在ニーズ掘り起こしにも注力した結果、新規保証案件数は堅調に推移

- 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、音道

TEL：03-5521-1551 FAX：03-5521-1421

URL：<http://www.sunfrt.co.jp/>