



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」

2011年3月期 第1四半期 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



. 2011年3月期 第1四半期 決算サマリー

業績説明

1. RP物件の仕入れ再開

RP物件の仕入れを約2年ぶりに再開
1～2億円規模の物件を2棟購入

2. 不動産サービス事業が順調に拡大

売上が1.5倍強(前年同四半期比)

- ・仲介事業 153 236百万円
- ・PM事業・建築企画事業・滞納賃料保証事業 127 196百万円

3. 四半期純利益が3四半期連続で黒字化

前第3四半期、第4四半期に続き、当第1四半期も黒字へ

これにより、前期決算短信に記載しておりました継続企業の前提に関する重要事象等については、当第1四半期より該当事項がなくなりました。

2011年3月期 第1四半期 連結決算概要



【連結決算概要】

(単位:百万円)

	2010/3期 4～6月期	2011/3期 4～6月期	対前年同期 増減率	2011/3期 通期業績予想
売上高	858	944	+10.0%	9,200
営業利益	75	127	-	860
経常利益	167	99	-	720
四半期純利益	142	97	-	700

連結貸借対照表 - 資産 -



【 連結貸借対照表 - 資産 - 】

(単位:百万円)

	2009年 6月	2009年 9月	2009年 12月	2010年 3月	2010年 6月	増減額 (2010年3月比)
流動資産	22,718	19,385	15,761	4,928	4,899	28
現金及び預金	3,105	2,640	3,758	3,940	3,782	158
たな卸資産	19,330	16,518	11,812	764	923	+ 159
その他流動資産	281	226	189	224	194	30
固定資産	3,567	2,035	2,008	8,430	8,379	51
有形固定資産	1,678	1,666	1,646	8,069	8,025	43
無形固定資産	48	44	39	34	30	4
投資その他の資産	1,840	324	323	327	324	3
資産合計	26,285	21,420	17,770	13,359	13,279	79

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)

	2009年 6月	2009年 9月	2009年 12月	2010年 3月	2010年 6月	増減額 (2010年3月比)
流動負債	11,083	10,420	6,651	2,209	2,838	+ 628
短期借入金等	10,378	9,676	5,677	1,447	1,522	+ 75
未払法人税等	10	21	18	14	9	4
その他流動負債	694	722	956	747	1,306	+ 558
固定負債	7,398	7,382	6,086	5,964	5,156	807
長期借入金・社債	6,546	4,890	4,798	4,652	4,560	92
その他固定負債	851	2,492	1,288	1,312	596	715
負債合計	18,482	17,803	12,738	8,174	7,995	178
株主資本	7,741	3,547	4,959	5,171	5,269	+ 97
その他	62	69	71	13	14	+ 1
純資産合計	7,803	3,617	5,031	5,184	5,283	+ 98
負債・純資産合計	26,285	21,420	17,770	13,359	13,279	79

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

事業別業績 ~ 不動産再生事業 ~



リプランニング事業

(単位:百万円)	2010/3期 4~6月期	2011/3期 4~6月期	増減率
売上高	340	282	17.0%
売上総利益	10	54	+ 414.5%
売上高総利益率	3.1%	19.4%	+ 16.3p
販売棟数	1件	1件	0

< 販売 >

- ・ 1棟の売却が完了

< 購入 >

- ・ 約2年ぶりに物件の購入を再開
販売出口を見据え、短期プロジェクト型で取り組める物件を中心に検討し、2棟を購入

事業別業績 ~ 不動産再生事業 ~



賃貸ビル事業

(単位:百万円)	2010/3期 4~6月期	2011/3期 4~6月期	増減率
売上高	229	194	15.3%
売上総利益	119	118	0.8%
売上高総利益率	52.2%	61.1%	+ 8.9p

<賃貸ビル>

- ・ たな卸資産からの賃料収入は、前期の大型物件売却等により、売上高は前年同期比減少
- ・ 固定資産からの賃料収入は、期中を通して高い稼働率を維持し、安定的に推移

AM・不動産証券化事業

(単位:百万円)	2010/3期 4~6月期	2011/3期 4~6月期	増減率
売上高	7	35	+ 347.9%
売上総利益	10	35	-
売上高総利益率	-	100.0%	-

事業別業績 ~ 不動産サービス事業 ~



仲介事業

(単位:百万円)	2010/3期 4~6月期	2011/3期 4~6月期	増減率
売上高	153	236	+ 53.6%
売上総利益	130	205	+ 57.1%
売上高総利益率	85.1%	87.0%	+1.9p

< 仲介事業 >

- ・ 売上総利益が前年同期比約1.5倍に伸長
- ・ 人員、組織体制の強化
- ・ 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向上
- ・ オフィス移転を総合的に支援する関連事業や、造作付仲介等が奏功

PM

(単位:百万円)	2010/3期 4~6月期	2011/3期 4~6月期	増減率
売上高	94	94	+ 0.5%
売上総利益	71	69	2.5%
売上高総利益率	75.5%	73.2%	2.3p

< PM事業 >

- ・ きめ細やかなテナント様対応による顧客満足度向上を図り、空室発生 of 未然防止に努めた
- ・ 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回復
- ・ 他部門に相乗効果を生み出す

事業別業績 ~ 不動産サービス事業 ~



その他

(単位:百万円)	2010/3期 4~6月期	2011/3期 4~6月期	増減率
売上高	32	101	+ 208.1%
売上総利益	28	41	+ 45.1%
売上高総利益率	86.5%	40.8%	45.7p

< 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」の受託件数が増加し、業績は順調に伸張

< 滞納賃料保証事業 >

- ・ 景気低迷によるお客様のニーズの拡大
滞納リスクの回避(ビルオーナー様側)
保証金預託リスクの軽減(テナント様側)
受託件数・保証残高ともに堅調に推移
- ・ 厳格な事前調査と滞納発生時の迅速な対応により、滞納事故は低水準

・事業戦略について

常に“お客様主役”の事業

➤市況は底打ち感、緩やかな回復傾向に

不動産投資市場では、複数のJ-REITの合併等による再編が進み、物件取得再開の動きが見られるなど、投資環境全体としては改善傾向
住宅市場においては、政府の政策効果により一時取得や買換えの動きが活発化。
マンション契約率は順調に推移。新規販売戸数は増加傾向。

➤ビル賃貸市場に底打ちの兆し

空室率は前月比で2年6ヶ月ぶりの下落
2010年6月末 9.14% 2010年7月末 9.10% (東京都心5区100坪以上、三鬼商事「オフィスレポート」)
賃料は引き続きオフィスの縮小や集約移転等、
テナントのコスト削減の動きを背景に下落が続いているものの徐々に収束の兆し

➤収支は黒字基調

四半期純利益が3四半期連続の黒字化
不動産サービス事業の拡充により、既存事業の伸長と周辺分野での新たな収益機会の創出

➤RP事業の再開

RP事業においては、物件の仕入れを約2年ぶりに再開。
市況の底打ちを見極めつつ、小規模物件から新たな不動産再生に再挑戦

1. バランスの取れた事業構造の確立

- ・ 不動産サービス事業、リプランニング事業、ビル賃貸業が3本柱
- ・ 一本の柱に偏らず、3本の柱を安定的に成長させる

2. フィービジネスの拡充

- ・ 既存ビジネスの強化
“賃貸仲介エリアはNo.1を目指す” “売買仲介は中小不動産に注力”
- ・ 新規ビジネスの創造
顧客基盤を軸に、既存業務に関連する新サービスを展開
～ 居抜きオフィス流通市場「そのまんまオフィス！」の運営開始～

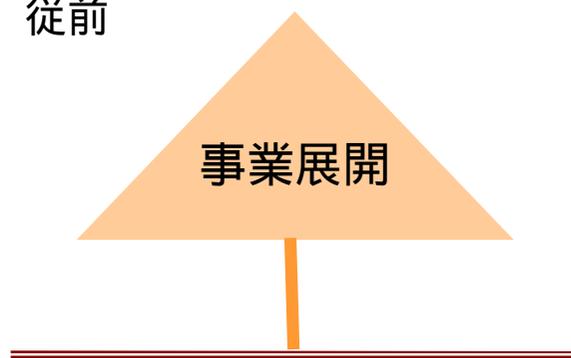
3. 新たな「不動産再生」

- ・ 景気のステージに合わせたリプランニング事業の展開
- ・ 今期は、買い手が多い中小型ビルの早期再生に注力

バランスの取れた事業構造の確立 ~ 中長期的方針 ~



従前



アセット(資産)と景気に依存のビジネスモデル

急成長につながるも環境の変化で
不安定な財務を露呈

現在 ~ 将来



サービス事業で増え続ける取引から
顧客基盤・経営基盤を確立するビジネスモデル

財務バランス重視で安定的で長期的に
ビジネスを拡大

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

バランスの取れた事業構造の確立 ~ 事業展開の3本柱 ~



キーワード

- ・ビジネスバランス
- ・世の中の循環
- ・やりすぎない

不動産サービス事業拡大
周辺関連ビジネス

RP再生事業
自己資本投資

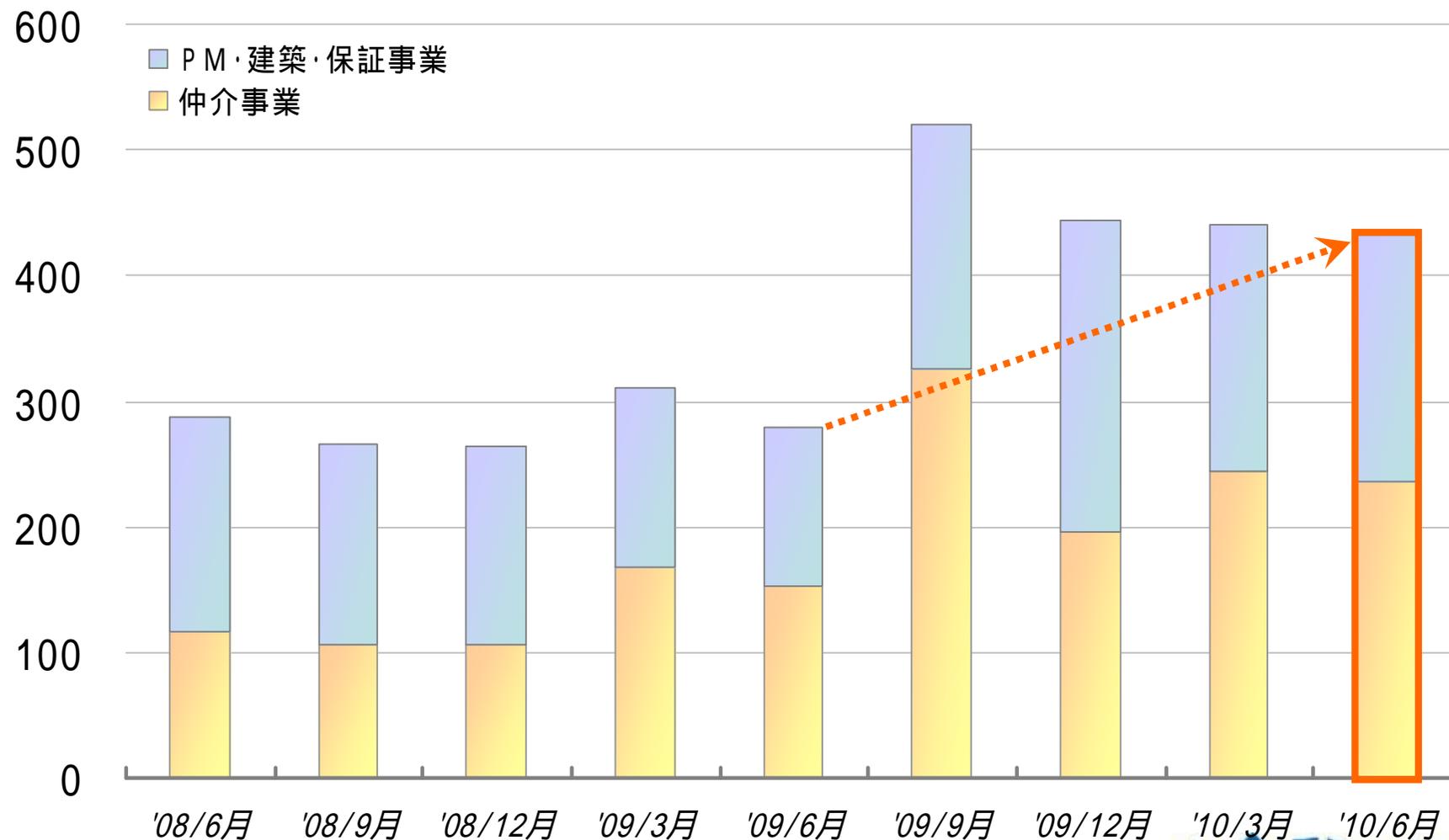
ビル賃貸業
自己保有

フィービジネスの拡充 ～実績推移（売上高）～



フィービジネスは順調に拡大、売上高は前年同四半期比1.5倍超に

(百万円)



フィービジネス拡充への取り組み

～居抜きオフィス流通市場「そのまんまオフィス！」の運営開始～



そのまんまオフィス！とは・・・

移転費用の大幅ダウンを可能にし、オフィス移転に関わる関係者それぞれにメリットが生まれる上に、地球環境にも配慮したビジネスモデルです



より詳しい情報はWEBサイトをご覧ください
<http://so-office.jp/>



フィービジネス拡充への取り組み ～ 中国語版 会社案内・ホームページの作成～



【 中国語版会社案内 】

公司致詞

Sun Frontier 不動產從商業用不動產的買賣仲介服務、租賃仲介服務、大樓管理事業起家，現在正以不動產再生事業「RePlanning」為首，多元化地推進商業用不動產的相關事業，展開綜合性不動產服務事業。

我們對生存的目的與「終其一生，能給眾人作出了多大的貢獻？」這一點上，並且期望在精神層面與公司員工共享生存目的的體悟。在此基礎上，本公司為了明確公司全體員工工作為集團發展追求之目標的方向性，將「利他主義基於利己主義」、「不輸給任何人的努力」，以及「絕對的積極性」這一想法作為三大方針加以建立。

我們認為在這三大方針的指導下，提高公司每位員工的人性化，才能給客戶帶來基礎的一切工作的出發點。從「企業的根本是以人為本」這一我所信仰之道，希望能成為追求以「作為人、什麼才是正確的？」為判斷基準的企業。

此外，本公司將「社會貢獻」這一作為上市公司的使命定位在「通過自身業務為客戶提供幫助，最終追求令客戶實現」上，並認為這才是唯一的存在價值。

從人類的獨特角度來看，在地球上，大自然遭受破壞、資源的枯竭、環境問題正逐步日趨嚴重的現在，不動產不僅是開發型，且採用再生型，在世上創造新的附加價值，進而致力於減少產業廢棄物與削減二氧化碳的排放，乃至抑制地球上的化石資源使用不當所造成的浪費。這是本公司的事業政策，最終目的在於為人類和社會的進步，發揮做出貢獻。

一切都是為了讓客戶滿意，不利於現有的架構，通過創意思考、改良完善，構築新型的事業模式，提供多樣化的不動產服務。

【 企業哲學 】
我們公司員工透過工作以滿腔的熱忱提供知識、技能、人格，
透過專注於不動產資本的靈活運用和流通，抑制不可再生資源的使用浪費，
為地球上的人類和動植物的持久繁榮做出貢獻。

堀口智顯
代表取締役社長

經營理念
「利他」
為本公司共同行動準則之經營哲學。

01 公司概況



**アジアの投資家様の
不動産投資ニーズにも
お応えしてまいります**

【 中国語版ホームページ 】

SUN FRONTIER サンフロンティア不動産
東証一部上場：8934

ホーム > 關於我們 > 会社概況

點選這裡可瀏覽 2010 年度版 Sun Frontier 不動產公司簡介

2010年度版 公司簡介 (English)

公司名稱	Sun Frontier 不動產株式會社 (Sun Frontier Fudousan Co., Ltd.)
總店地址	東京都千代田區有樂町一丁目2番2號
成立	1999年4月8日
股票上市	2007年2月26日 東京證券交易所市場第一部上市 (證券代碼 8934)
資本金	7,728百萬日圓(截至2008年11月30日)
代表取締役社長	堀口智顯

尋找買賣房產的客戶
不動產投資的綜合資訊網站
請在 Sun Frontier 來尋找

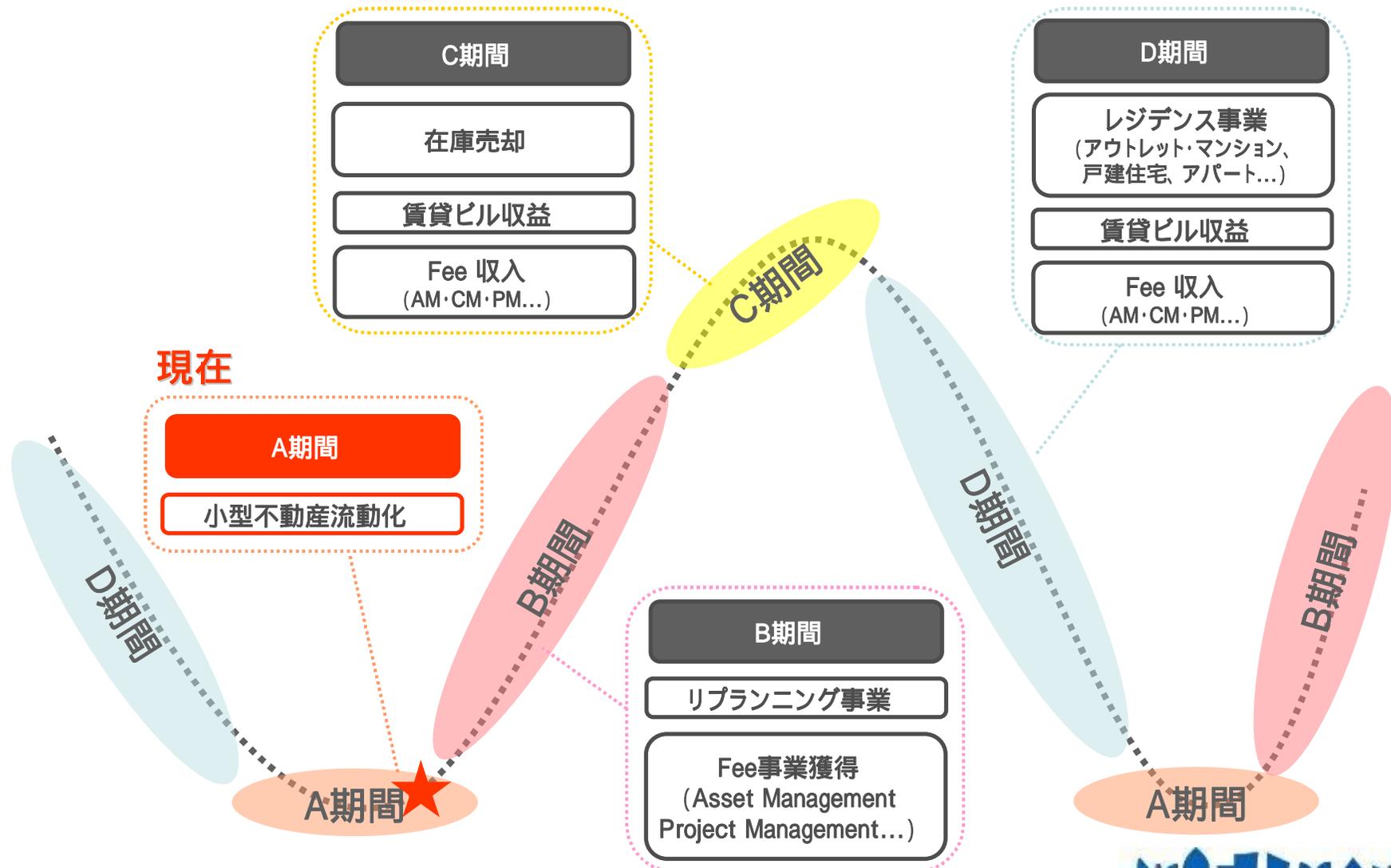


新たな不動産再生

～ 販売出口を見据えた短期プロジェクト型再生事業に注力～

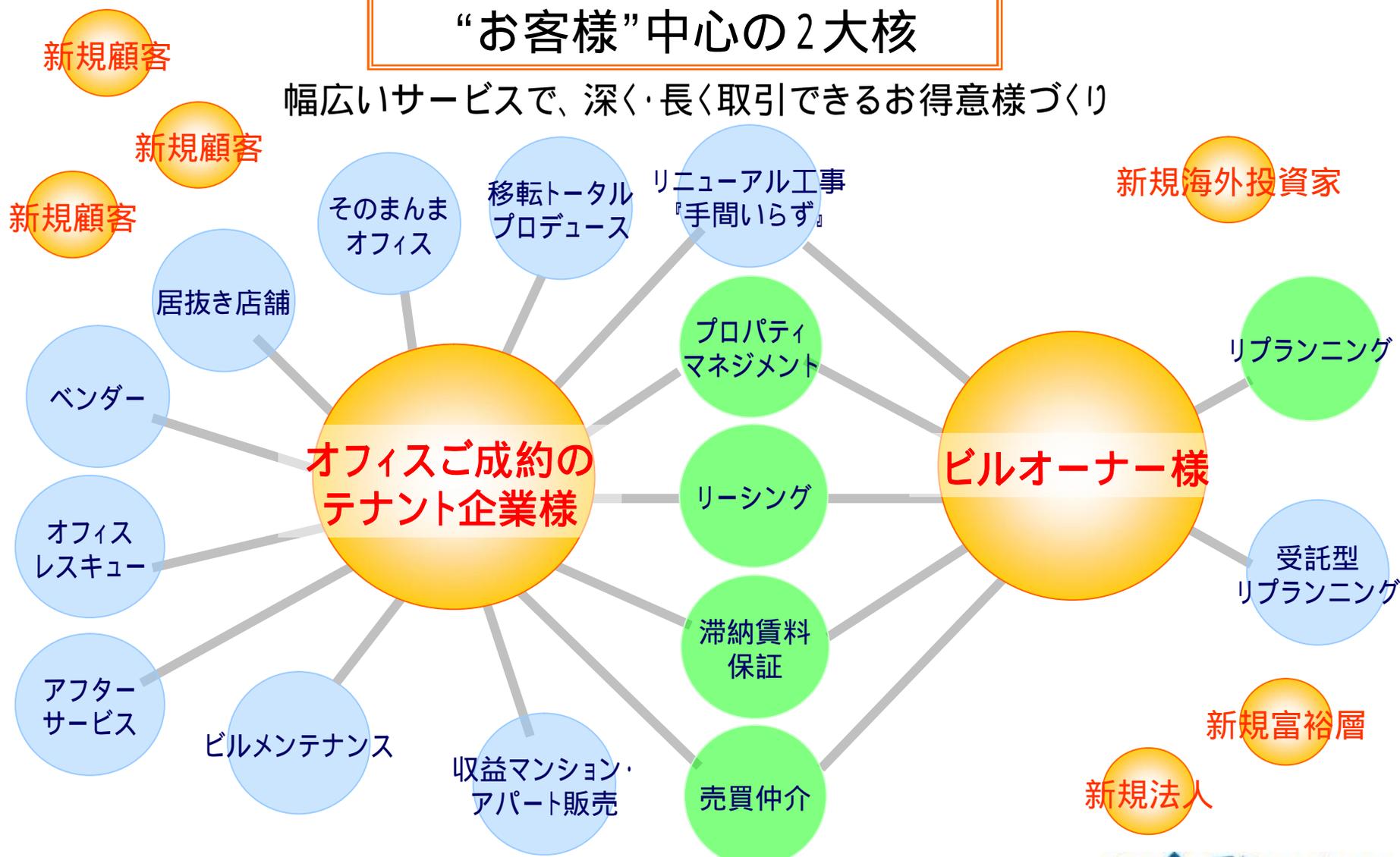


景気のステージに合わせたリプランニング事業の展開



“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



3つの経営方針



品質の強化

商品・レポート・サービス・
Web・契約関連等
提供者からの品質
ではなく
お客様目線の品質を追求

経営の基盤強化

顧客基盤・営業基盤
フィー部門を更に
強化しアップダウンの
少ない企業体に

事業の立体化

都心不動産に関する
ご要望を汲み
小回りよく
総合不動産サービス
をご提供

お客様主役

すべてはお客様のために



お客様を生涯、大切にしていける精神 Customer is King

都心に不動産を持っている方、借りている方の
一番の総合サービス企業へ
(Real Estate Service Provider)

「私たちにできないことはありません」と言える企業へ

本資料は、当社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。