



●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 決算説明会
2011年5月18日(水)

サンフロンティア不動産株式会社



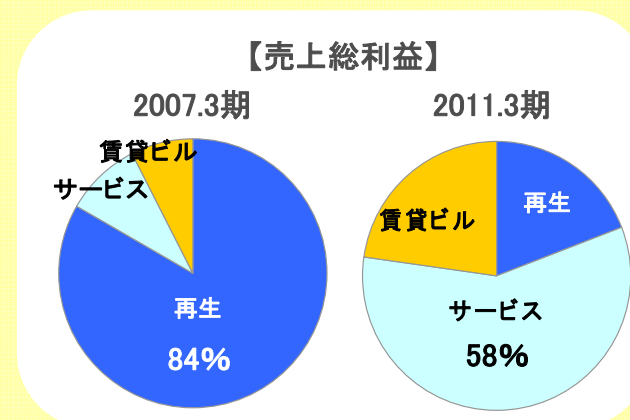
1. 黒字転換

◇ 3期振りに通期損益が黒字転換（四半期純利益は6四半期連続で黒字に）

2. バランスのとれた事業構造へシフト

～キャピタルゲインからフィー収入中心の収益構成へ～

◇ 不動産市況、特にキャピタルゲインに依存したビジネスモデルから、不動産サービス事業、賃貸ビル事業、再生事業によるバランスのとれた組み合わせへシフト



3. 新たな不動産再生がスタート

- ◇ この1年間で10棟を購入（2010年3月期は0棟）、うち6棟を期中に売却
- ◇ 小型不動産再生事業（2～3億円規模）、共同出資Replanning事業への取り組み

2011年3月期 通期連結決算概要



【連結決算概要】

(単位:百万円)

	2010/3期	2011/3期	前期比 増減率	2011/3期 通期業績予想
売上高	14,469	4,289	▲70.4%	4,150
営業利益	▲3,448	662	—	580
経常利益	▲3,776	541	—	410
純利益	▲3,712	363	—	350

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)

	2010年3月期	2011年3月期
売上	14,469	4,289
リブランニング事業	11,689	1,450
賃貸ビル事業	1,034	824
仲介事業	921	964
PM事業	373	400
建築・滞納賃料保証事業等	425	395
AM・証券化事業	25	253
売上総利益	▲ 1,698	2,267
リブランニング事業	▲ 699	198
賃貸ビル事業	649	515
仲介事業	810	853
PM事業	274	296
建築・滞納賃料保証事業等	210	168
AM・証券化事業	▲ 2,944	235
販売管理費	1,749	1,604
営業利益	▲ 3,448	662
営業外収益・費用	▲ 328	▲ 120
経常利益	▲ 3,776	541
特別利益・損失	78	▲ 146
法人税等	▲ 13	▲ 31
当期純利益	▲ 3,712	363

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位:百万円)

	2010年3月期	2011年3月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,365	▲ 722
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 771	▲ 934
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 10,704	▲ 203
現金及び現金同等物の期末残高	3,601	1,740

現預金減少(約18億円)の主な要因

- ▶ リブランニング資産の増加: 約12億円
(たな卸資産 10億円、投資有価証券 2億円)
- ▶ 開発型SPCにつき、物件売却完了に伴い5.5億円(ネット)を支出
(匿名組合債務の履行)

訴訟和解金: 1.5億円含む

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月に和解が成立

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 3月	2010年 3月	2011年 3月	前期比 増減額
流動資産	23,836	4,928	4,251	▲677
現金及び預金	3,994	3,940	2,115	▲1,824
たな卸資産	19,575	764	1,802	+1,038
その他流動資産	266	223	332	+109
固定資産	3,643	8,430	8,536	+105
有形固定資産	1,690	8,069	7,965	▲103
無形固定資産	53	34	46	+12
投資その他の資産	1,899	327	524	+197
資産合計	27,479	13,359	12,787	▲571

リプランニング資産(5物件)の増加

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 3月	2010年 3月	2011年 3月	前期比 増減額
流動負債	4,975	2,209	1,810	▲399
短期借入金等*	4,028	1,447	1,100	▲347
未払法人税等	14	14	39	+24
その他流動負債	931	747	670	▲77
固定負債	14,564	5,964	5,422	▲542
長期借入金・社債	13,768	4,652	4,795	+143
その他固定負債	795	1,312	626	▲686
負債合計	19,539	8,174	7,232	▲941
株主資本	7,884	5,171	5,535	363
その他	55	13	19	+6
純資産合計	7,939	5,184	5,554	369
負債・純資産合計	27,479	13,359	12,787	▲571

* 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

《 自己資本比率の推移 》

09.3月	10.3月	11.3月
28.7%	38.7%	43.3%

匿名組合債務の減少 (710百万円)

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	2011/3期	増減率
売上高	11,689	1,450	▲87.6%
売上総利益	▲699	198	—
売上高総利益率	—	13.7%	—
販売棟数	6棟	6棟	±0棟
仕入棟数	0棟	10棟	+10棟
期末在庫棟数	1棟	5棟	+4棟

< 仕入 >

- ・ 短期プロジェクト型の物件を中心に検討し、10棟を購入

< 販売 >

- ・ 小型不動産を中心に再生事業に取り組み、期中に仕入れた10棟中、6棟を売却

< 評価損 >

- ・ たな卸資産評価損78百万円を売上原価に計上

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	2011/3期	増減率
売上高	1,034	824	▲20.2%
売上総利益	649	515	▲20.7%
売上高総利益率	62.7%	62.5%	▲0.2%p

< 賃貸ビル事業 >

- ・ たな卸資産からの賃料収入は、10/3期に大型物件を売却したことにより減少
- ・ 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
(3月末稼働率実績95.4%)

AM・不動産証券化事業

(単位:百万円)	2010/3期	2011/3期	増減率
売上高	25	253	+914.0%
売上総利益	▲2,944	235	-
売上高総利益率	-	92.8%	-

< AM・不動産証券化事業 >

- ・ 前期(10/3期)に匿名組合投資損失を原価計上した開発型SPCによる事業用ビル新築案件につき、物件の売却が完了したことに伴い、分配益154百万円(売上及び売上総利益)を計上

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	2011/3期	増減率
売上高	921	964	+4.7%
売上総利益	810	853	+5.3%
売上高総利益率	88.0%	88.5%	+0.5%p

< 仲介事業 >

- ・ 売上高、売上総利益ともに前期を若干上回る
- ・ PM事業、建築企画事業等 各事業からの連携案件が増加
- ・ 「移転トータルプロデュース」等、オフィスを総合的に支援する関連事業との連携を強化

PM事業

(単位:百万円)	2010/3期	2011/3期	増減率
売上高	373	400	+7.4%
売上総利益	274	296	+7.6%
売上高総利益率	73.5%	73.9%	+0.4%p

< PM事業 >

- ・ 受託棟数が増加(124棟→143棟)したことに伴い、売上高、売上総利益ともに前期を上回る
- ・ 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(3月末実績 94.0%)
- ・ 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	2011/3期	増減率
売上高	425	395	▲7.0%
売上総利益	210	168	▲19.7%
売上高総利益率	49.4%	42.7%	▲6.7%p

< 建築企画事業 >

- ・ 10/3期は大型プロジェクトのコンストラクションマネジメントフィーがあったため、前期比では減少
- ・ 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」の業績は順調に伸長

< 滞納賃料保証事業 >

- ・ 売上高、売上総利益ともに安定的に推移

事業戦略・未来へ向けて

1. 東京オフィス市場は底打ち感から、東日本大震災を契機に一転不透明に

- ・ 昨年末から今年初にかけて稼働率の底打ち感が高まったが、東日本大震災を契機に先行き不透明に
- ・ オフィス賃料回復は、来期以降に遅延する見通し

2. ビル賃貸市場は二極化の加速が予想

- ・ 築古で耐震性能や設備面で劣る中小型ビルは一段と厳しい局面に
- ・ ビルのハード面のみならず維持・管理・運営に伴うソフト面もクローズアップ

3. 不動産投資市場は一旦様子見に

- ・ 国内・海外共に投資の積極化の兆しが見られたが、震災を契機に一旦震災及びそれに伴う今後の景気・不動産市況の行方を見極める動きに
- ・ ベースとなる投資家の買い意欲は底堅く、徐々に取引成立に期待

⇒ 東京オフィス市場は賃貸・売買ともに、一旦、停滞感が強まっているが、夏場以降の市場の回復に期待。

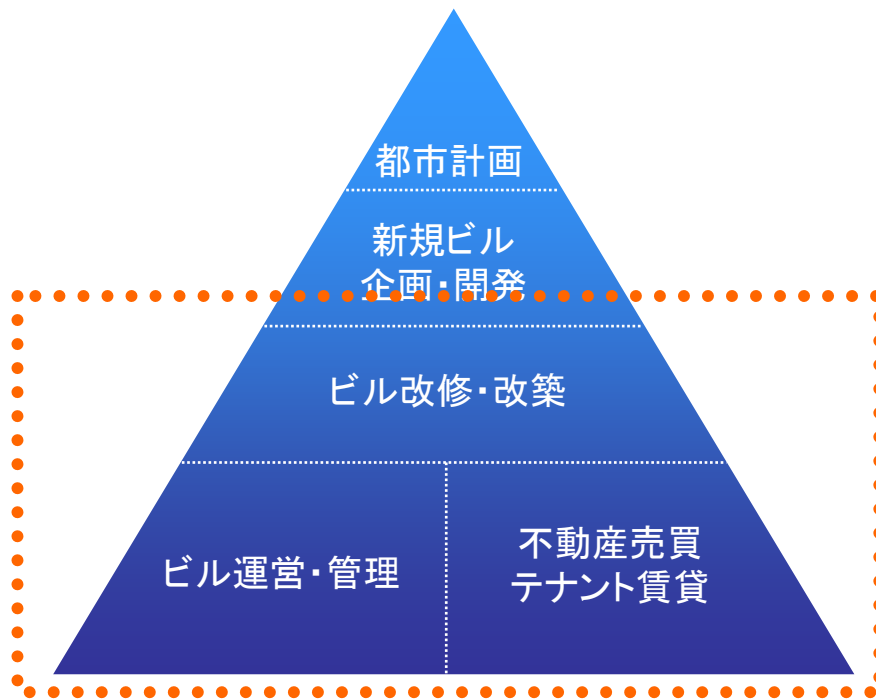
当社事業のメインターゲット



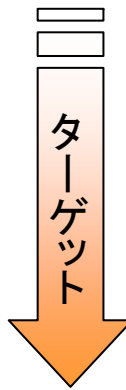
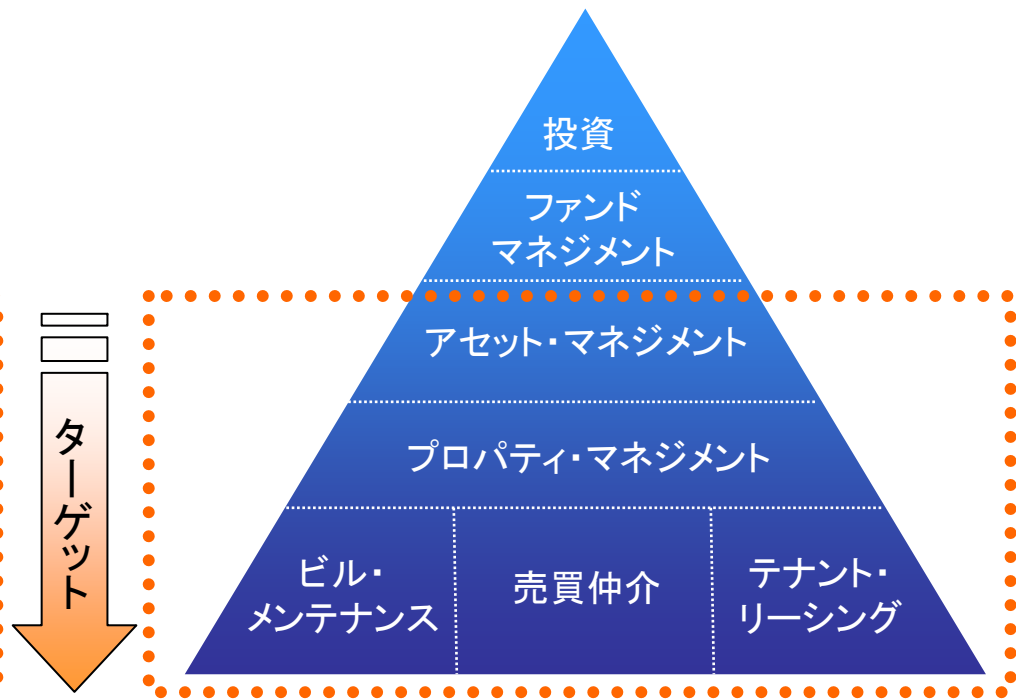
メイン・ターゲット

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する

【不動産開発市場】



【不動産投資市場】



1. 品質の強化

- ① 人材育成 — 問題解決力・専門知識・技術の向上、
ホスピタリティの向上、集団知・集団力の活用
- ② システム対応 — レポート・提案書作成、顧客・物件情報等
- ③ リスク管理・精度向上 — 品質管理室の機能拡充、災害時対応、
コンプライアンスの徹底

2. 経営基盤の強化

- ① 顧客基盤の強化 — ビルオーナーとテナントが2大顧客
- ② 財務基盤の強化 — CF重視、資金調達の多様化

3. 事業の立体化 ～幸福創造企業へ～

- ① 真の総合不動産会社へ — 顧客の多様なニーズに対応
- ② ロイヤル・カスタマーの創造 — 顧客の不動産パートナーへ

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エクスポージャーを限定し、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

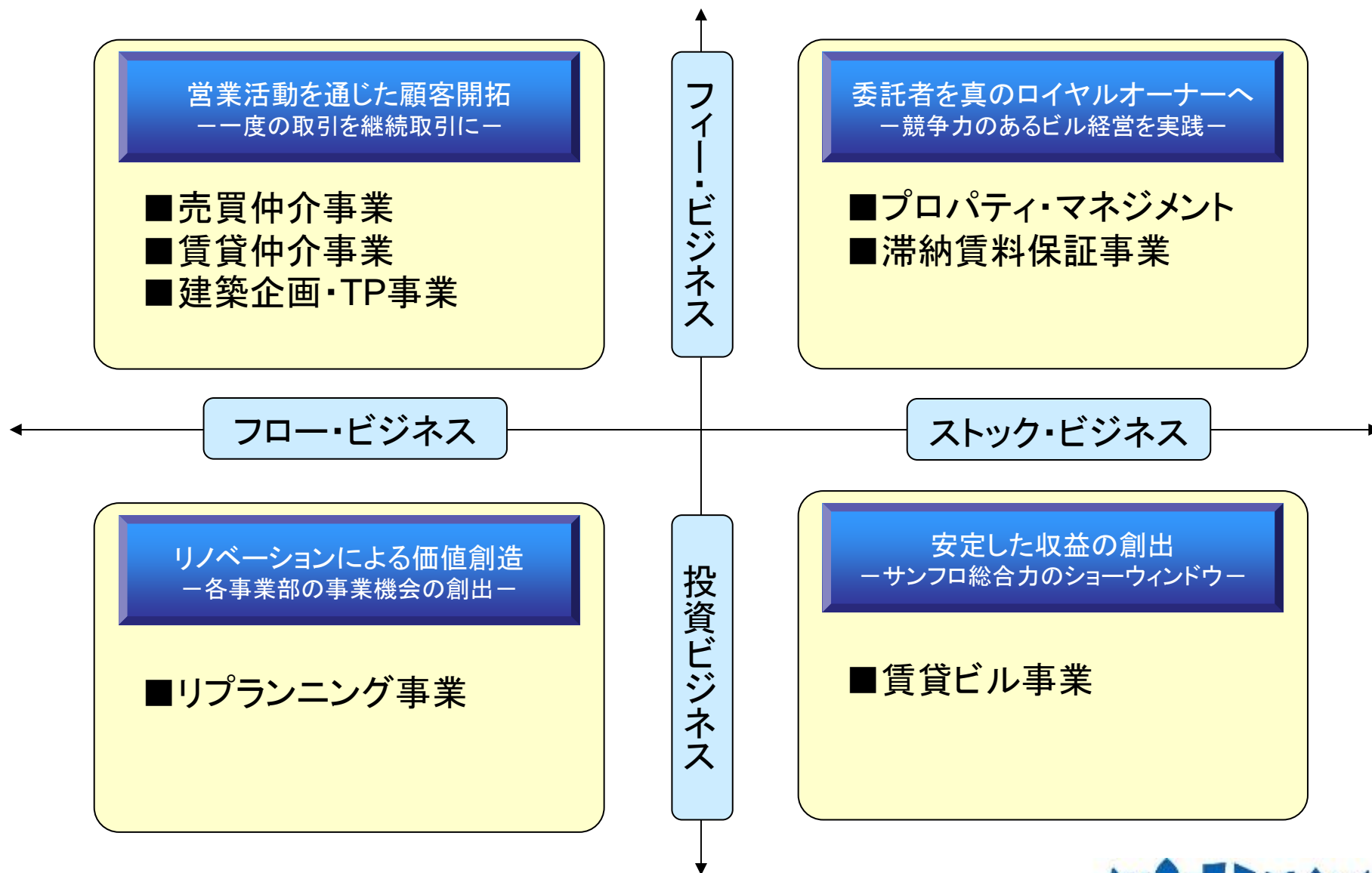
- ・ 中期的に競争力のあるビルへの資産の入れ替え

財務方針

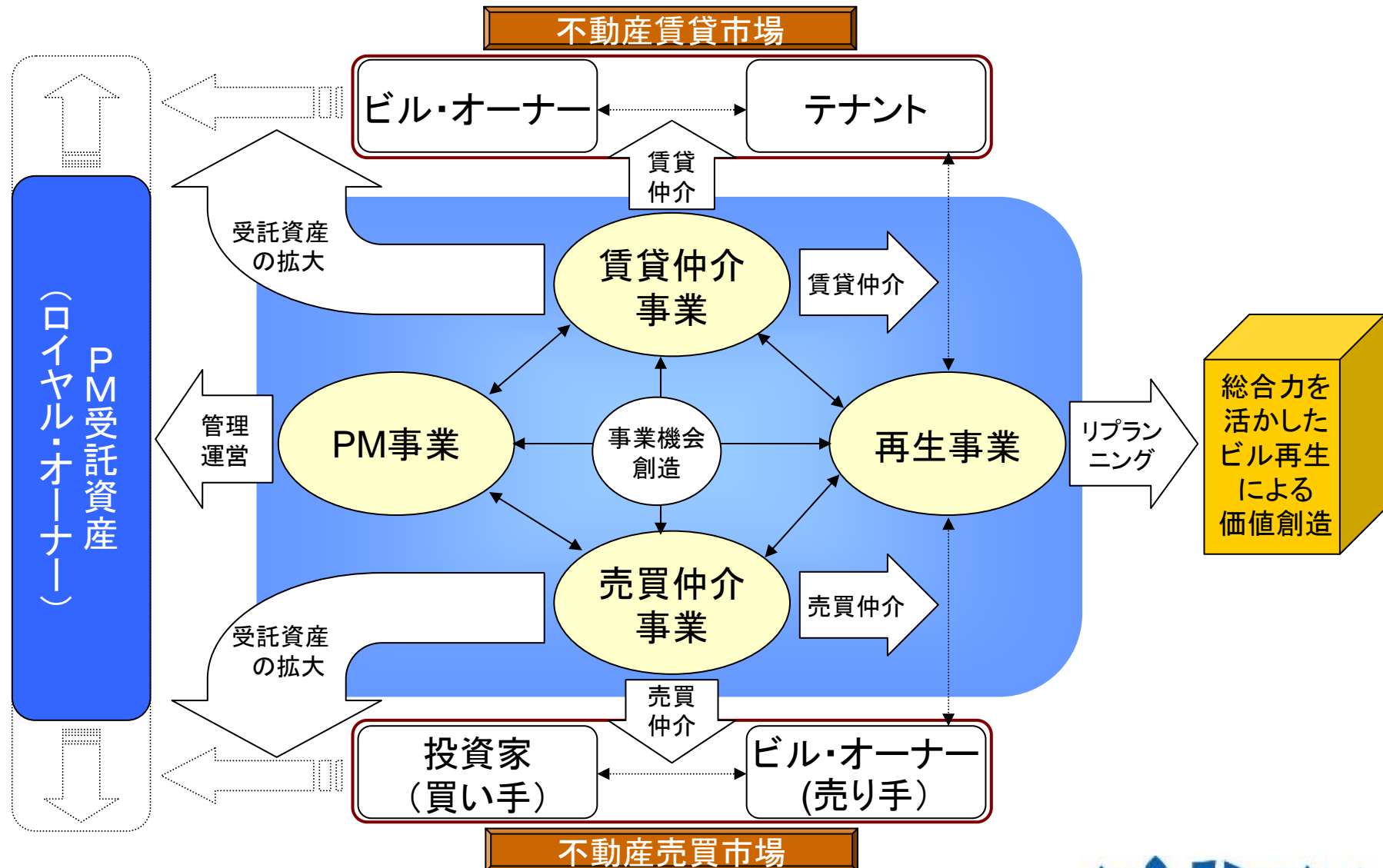
- ・ 減資による欠損填補を行い、配当が可能な資本構造へ*
- ・ CFを重視し、保守的なレバレッジを維持

*平成23年5月17日リリース参照

当社の事業ポートフォリオ



当社の事業連携－PM受託資産の拡大を通じた立体化の推進－

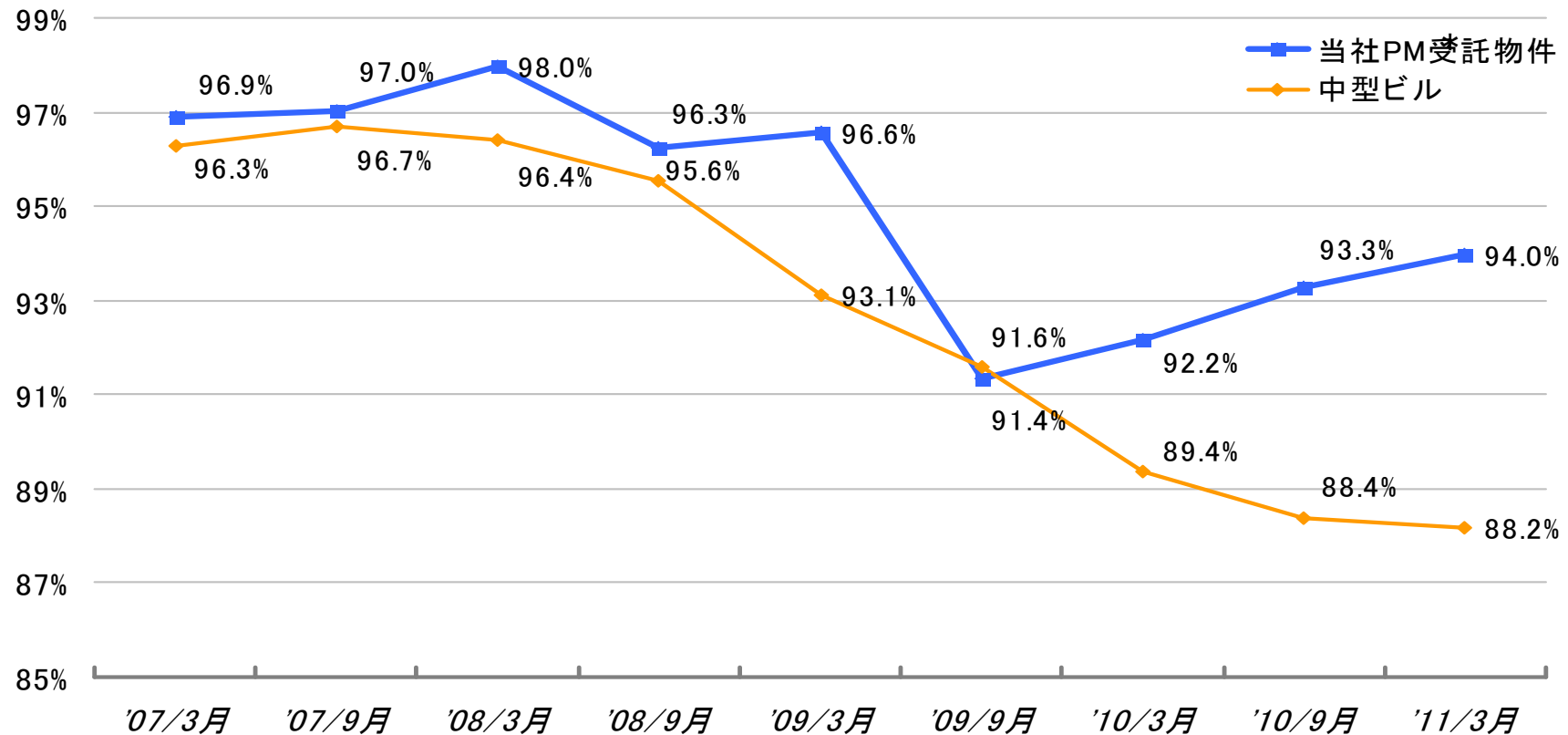


PM受託物件の稼働率推移

ビルオーナーの最大の期待は、稼働率の維持・向上

⇒月1回のテナント訪問により高い満足度を創造し、入居を維持

⇒150棟を超える再生実績を有する「リプランニング部隊」と連携した約60名の「賃貸営業部隊」が新規入居を推進

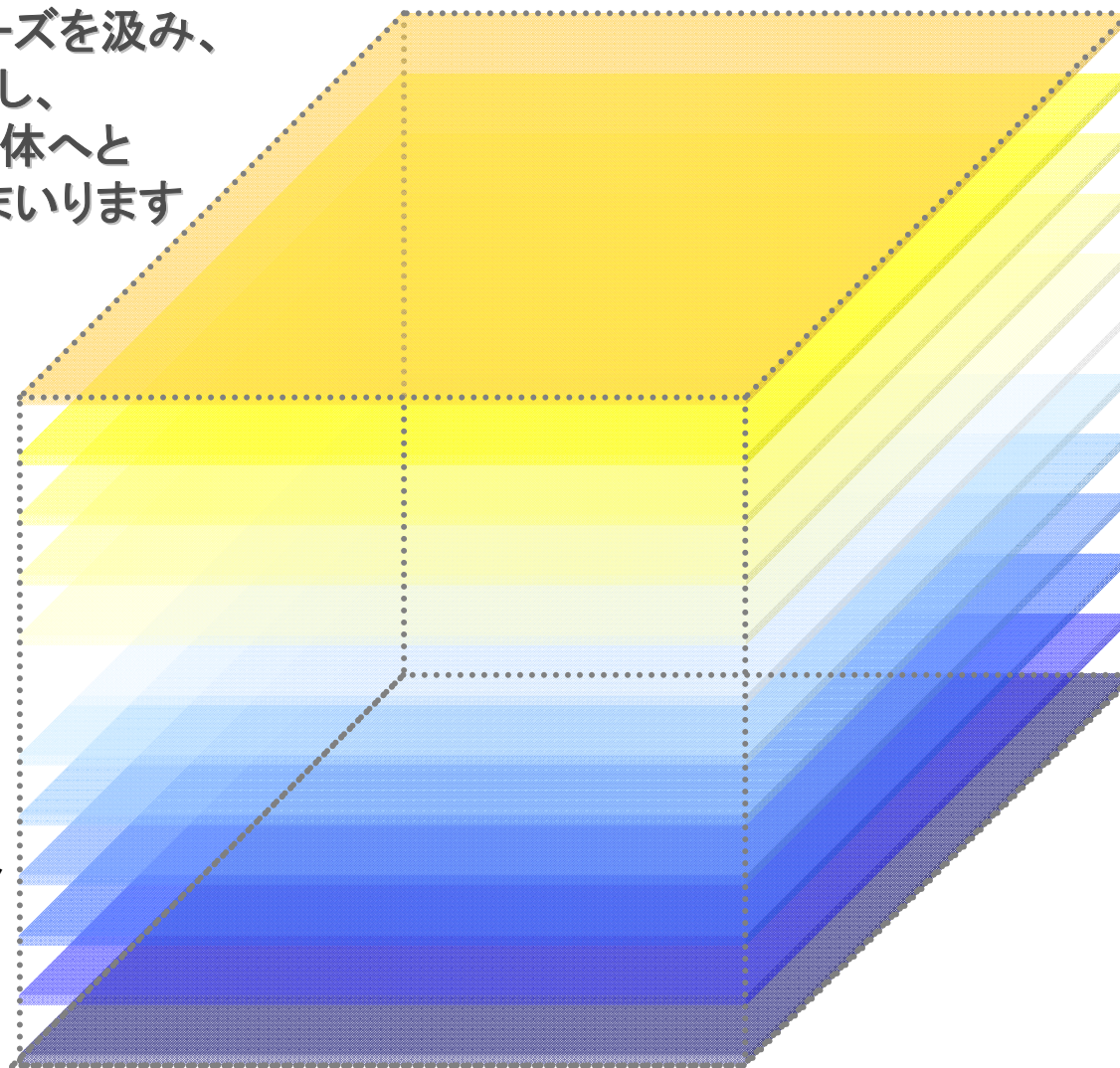


出所)三鬼商事 * 中型ビル:基準階面積50-100坪

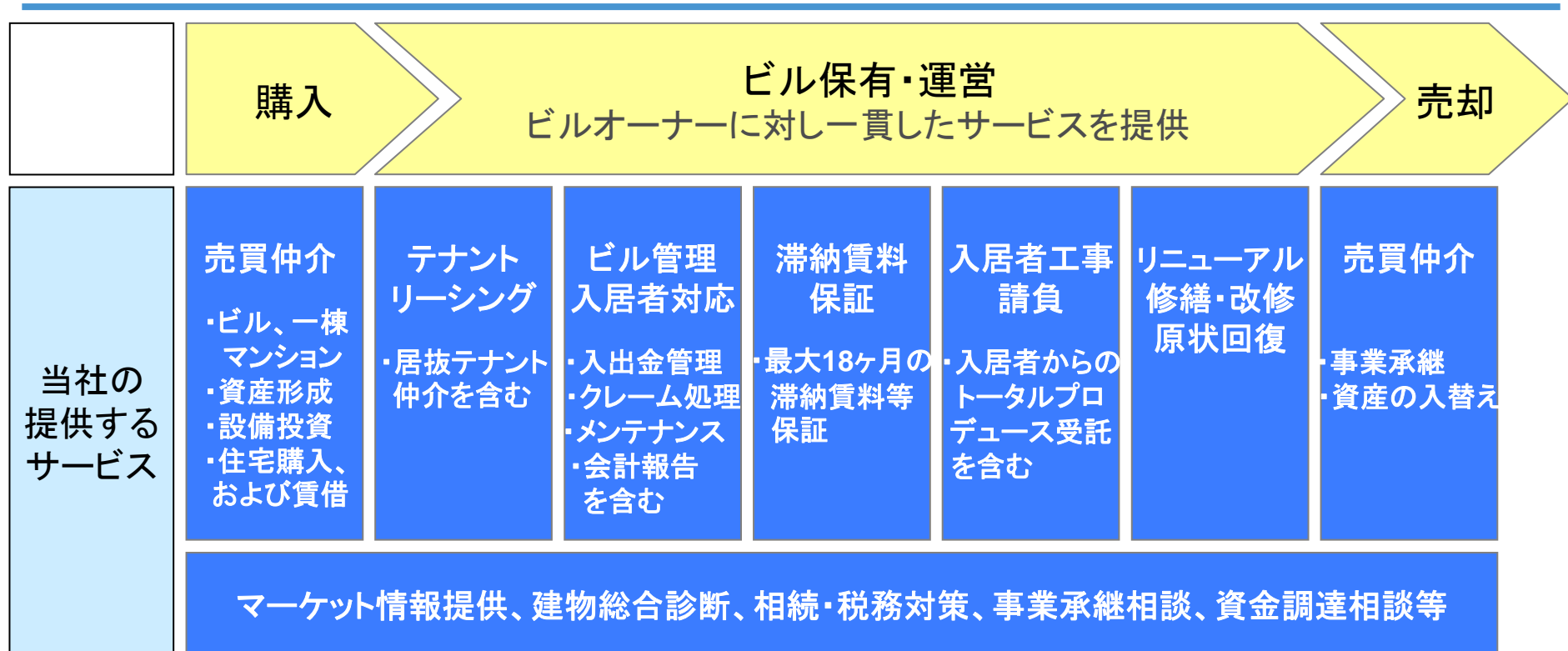
事業の立体化イメージ

いただく機会を大切に顧客ニーズを汲み、社内各部門の専門力を引き出し、点から線、線から面、面から立体へとサービスを総合的に提供してまいります

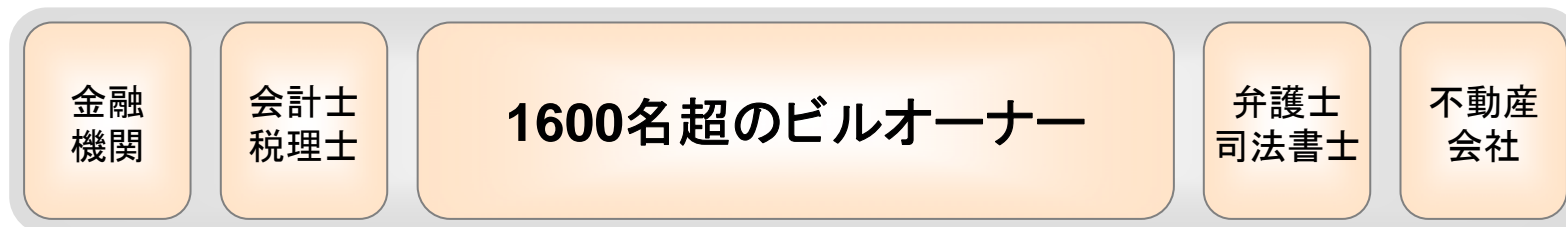
- 社内経営資源 ↑
- 12 ビル再生
 - 11 商業施設PM
 - 10 不動産コンサルティング
 - 9 トータルソリューション
 - 8 AM・証券化
 - 7 そのまんまオフィス
 - 6 サブリース
 - 5 売買仲介
 - 4 プロパティマネジメント
 - 3 建築・トータルプロデュース
 - 2 滞納賃料保証
 - 1 リーシング



ビルオーナー向けのバリューチェーン例



ご支援・ご愛顧



5つの新規取組みの紹介

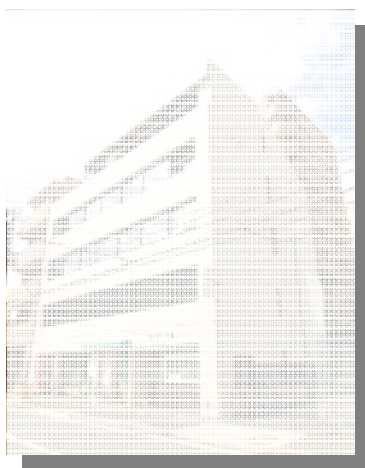
- ① 小型不動産再生事業
- ② 共同出資Replanning
- ③ 居抜きオフィス・店舗の流通市場づくり
- ④ グローバル化対応
- ⑤ 耐震コンサルティング事業

小型不動産再生事業 ～新規の取組み①～



1. 主として個人富裕層向けに「手頃な価格帯」の安心できる投資商品を提供
2. 事業サイクルを短縮することにより市場変動リスクを回避（3～5ヶ月程度）

▼ プロジェクト実績例



- ◆ 所在地：東京都港区
- ◆ 用途：店舗・事務所・住居
- ◆ 事業期間：92日
- ◆ 稼働率：【購入時】41%
⇒【売却時】100%



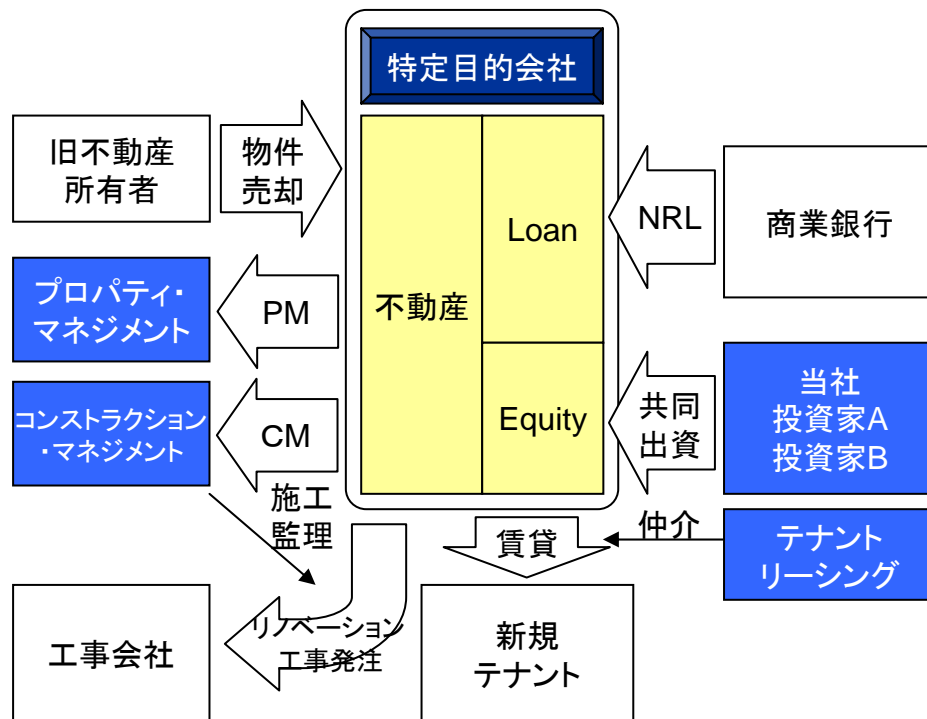
- ◆ 所在地：東京都千代田区
- ◆ 用途：店舗・事務所
- ◆ 事業期間：124日
- ◆ 稼働率：【購入時】44%
⇒【売却時】100%（申込ベース）



- ◆ 所在地：東京都中央区
- ◆ 用途：事務所
- ◆ 事業期間：154日
- ◆ 稼働率：【購入時】80%
⇒【売却時】100%

1. 親密取引先との共同出資によるリプランニング事業の取組み
2. リスクエクスポージャーを抑えて中大型案件のバリューアップを実行

【中大型ビル再生事業のスキーム例】



当社の役割例

- ✓ 共同エクイティ投資家
- ✓ プロパティ・マネジメント
- ✓ コンストラクション・マネジメント
(リノベーション企画・施工監理等)
- ✓ テナント・リーシング 等

1. オフィス・店舗の家具や内装を再利用する環境配慮型の事業
2. テナントの入退去時の移転費用の大幅ダウンを可能にし、ビルオーナーにとっては空室期間の短縮に寄与
3. ビルオーナーとの信頼関係が鍵

オフィス移転も、リサイクルの時代です。



そのまま使うと
地球にもやさしい

「居抜き」で退去

「居抜き」で入居

内装もオフィスもそのままなら、
解体費 〇 円、造作費 〇 円！



1. 海外投資家への情報発信機能を強化

- ・「アジア室」を新設し、英語・中国語・韓国語で対応可能なスタッフを配置
 - ・ 英語版に加え中国語版の会社案内・ホームページ等を整備
 - ・ 現地にて不動産セミナー等を開催するなど、情報発信を強化
- (主な活動)
- ・台湾における日本不動産セミナーの開催(2010年8月及び12月)
 - ・上海不動産セミナーへの出展(2011年3月)

2. 安心して日本の不動産に投資していただける環境を整備

総合不動産会社としての一貫した不動産サービスにより、
投資物件の購入・管理・運営・売却までを完璧にサポート

- ・ 通訳なしでの意思疎通が可能
- ・ 中国・台湾の金融機関とのネットワーク
- ・ 英語・中国語でのPMLレポート作成
- ・ きめ細やかなテナントリレーション
- ・ 税理士・司法書士等のバックアップ体制

(この1年の主な活動実績)
売買仲介案件 5件
PM受託案件 5件

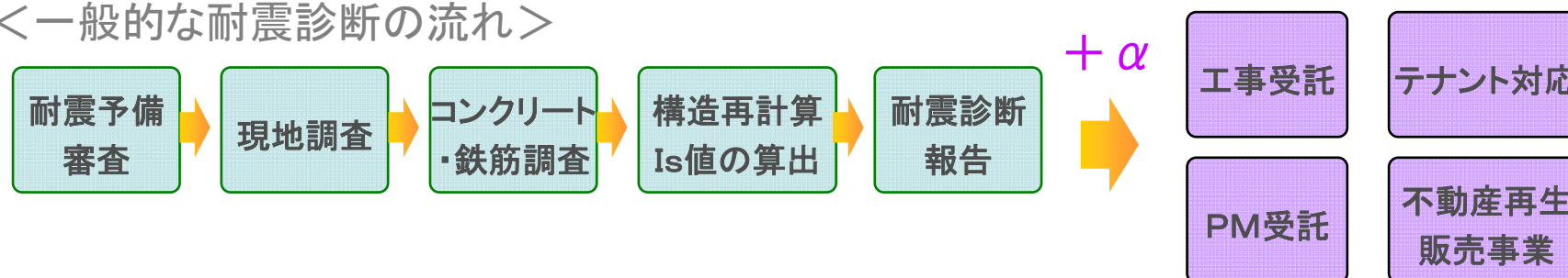
1. 新たに耐震に関するコンサルティング業務を開始

- ・ 東京都の一部の建物では耐震診断の義務化が検討されており、今後需要が見込まれる
- ・ 東日本大震災の影響により、耐震性に対するリスク意識が向上
- ・ 耐震診断に加え、遵法性診断、劣化診断、環境診断(アスベスト・PCB・土壌汚染等)の総合的な建物診断を実施

2. 耐震診断から、お客様の幅広いニーズにもお応えします

- ・ 耐震に関するコンサルティングだけではなく、お客様ご所有の不動産の現状について、総合的な建物診断を行い、潜むリスクの改善や事業収益の向上に向け様々な提案を行い、真にテナントニーズに合ったリノベーションをサポート

<一般的な耐震診断の流れ>



固定資産の売却について



中期的な視点で、事業の安定化と発展を目的に
固定資産4物件を売却

(平成23年5月12日リリース参照)

① キャッシュフローの増加

⇒ 新規保有ビルおよび新規リプラン
ニング物件の購入資金に充当

譲渡価格	(+) 54.3億円
借入金返済	(-) 32.1億円
スワップ解約精算金	(-) 0.4億円
預かり保証金返還	(-) 3.2億円
キャッシュフローインパクト	(+) 18.4億円

② 賃貸ビル収入の減少

⇒ 資金効率の高い新規保有ビルを取得

平成23年3月期 固定資産賃料粗利実績	約5億円
固定資産売却に伴う 粗利の減少額(想定)	約▲2.5億円

2012年3月期 業績予想



単位: 百万円	2010/3期 実績	2011/3期 実績	2012/3期 計画
【売上高】	14,469	4,289	4,500
不動産再生事業	12,748	2,528	2,600
内リプランニング事業 (AM・証券化事業を含む)	11,714	1,704	2,120
内賃貸ビル事業	1,034	824	480
仲介事業	921	964	1,050
プロパティマネジメント事業	373	400	450
その他	425	395	400
【売上総利益】	▲1,698	2,267	2,000
不動産再生事業	▲2,994	948	600
内リプランニング事業 (AM・証券化事業を含む)	▲3,643	433	300
内賃貸ビル事業	649	515	300
仲介事業	810	853	900
プロパティマネジメント事業	274	296	300
その他	210	168	200
【営業利益】	▲3,448	662	280
【経常利益】	▲3,776	541	200
【当期純利益】	▲3,712	363	150

すべてはお客様のために



すべてに優先して お客様満足度を高めます

ビル経営のプロフェッショナルとして 最高のサービスを提供します

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います。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/>