



## ●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2四半期 決算説明会**  
**2009年11月12日**

サンフロンティア不動産株式会社 (8934)



・ 2010年3月期 第2四半期 決算サマリー

# 業績説明

## 評価損4,314百万円の計上

- ・投資有価証券を全額損失処理
- ・長期保有予定物件はNOI利回り約9%水準に

## 不動産サービス事業が黒字化

- ・売上は前年同期(4~9月)比で1.5倍に

## 経費削減進捗

- ・販売管理費は前年同期比51%減

評価損を除く営業利益が128百万円のプラスに

# 2010年3月期第2四半期累計 連結決算サマリー



(単位:百万円)	2009/3期 2Q累計	2010/3期 2Q累計	対前年同期 増減率	2010/3期 通期予想 (修正後)	2010/3期 3Q~4Q 累計予想
売上高	14,688	3,219	78.1%	14,200	10,981
営業利益	1,400	4,185	-	3,700	485
経常利益	1,875	4,376	-	4,050	326
純利益	523	4,336	-	4,000	336

- 売上は、RP売却物件数の減少により、前年同期比で78.1%減
- 営業損益は、RP事業及び不動産証券化事業における評価損等(合計4,314百万円)の計上によりマイナスに
- 通期の業績予想を修正

# 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 2Q累計	2010/3期 2Q累計
リプランニング事業	13,001	1,840
賃貸ビル事業	1,007	532
仲介事業	223	481
PM・建築・滞納賃料保証事業	330	335
AM・証券化事業	125	28
売上	14,688	3,219
リプランニング事業	▲794	▲1,274
賃貸ビル事業	650	321
仲介事業	179	415
PM・建築・滞納賃料保証事業	248	203
AM・証券化事業	100	▲2,974
売上総利益	384	▲3,308
販売管理費	1,785	877
営業利益	▲1,400	▲4,185
営業外収益・費用	▲474	▲190
経常利益	▲1,875	▲4,376
特別利益・損失	1,058	46
法人税等	3	6
法人税等調整額	▲296	—
四半期純利益	▲523	▲4,336

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位:百万円)

	2009/3期 2Q累計	2010/3期 2Q累計
営業活動による キャッシュ・フロー	▲2,899	1,835
投資活動による キャッシュ・フロー	1,599	2
財務活動による キャッシュ・フロー	962	▲3,231
現金及び現金同等物 の増減額	▲338	▲1,393
現金及び現金同等物 の期首残高	4,787	3,712
現金及び現金同等物 の期末残高	4,449	2,318

- RP物件の売却による在庫の減少により、  
営業キャッシュフローはプラス
- 借入金の返済に伴い、  
財務キャッシュフローはマイナス

仲介事業が大きく伸長

# 連結貸借対照表 資産



(単位: 百万円)	2008年9月	2008年12月	2009年3月	2009年6月	2009年9月	増減額 (2009.6月末比)
流動資産	50,630	33,968	23,836	22,718	19,385	3,333
現金及び預金	4,639	3,940	3,994	3,105	2,640	465
たな卸資産	44,414	29,795	19,575	19,330	16,518	2,812
その他流動資産	1,576	232	266	281	226	55
固定資産	3,849	3,864	3,643	3,567	2,035	1,532
有形固定資産	1,723	1,704	1,690	1,678	1,666	12
無形固定資産	64	58	53	48	44	4
投資その他の資産	2,061	2,100	1,899	1,840	324	1,516
資産合計	54,480	37,833	27,479	26,285	21,420	4,865

<たな卸資産>

- ・評価損1,340百万円計上
- ・第2四半期にて1件売却

<投資その他の資産>

- ・投資有価証券: 匿名組合出資3件につき、  
全額減損(1,501百万円)

# 連結貸借対照表 負債・純資産

(単位:百万円)	2008年9月	2008年12月	2009年3月	2009年6月	2009年9月	増減額 (2009.6月末比)
流動負債	12,103	7,927	4,975	11,083	10,420	663
<b>短期借入金等</b>	<b>10,921</b>	<b>6,913</b>	<b>4,028</b>	<b>10,378</b>	<b>9,676</b>	<b>702</b>
未払法人税等	28	10	14	10	21	+11
その他流動負債	1,153	1,003	931	694	722	+28
固定負債	17,298	17,191	14,564	7,398	7,382	16
<b>長期借入金・社債</b>	<b>15,913</b>	<b>16,143</b>	<b>13,768</b>	<b>6,546</b>	<b>4,890</b>	<b>1,656</b>
その他固定負債	1,385	1,047	795	851	2,492	+1,641
<b>負債合計</b>	<b>29,401</b>	<b>25,119</b>	<b>19,539</b>	<b>18,482</b>	<b>17,083</b>	<b>1,399</b>
株主資本	25,027	12,662	7,884	7,741	3,547	4,194
その他	51	51	55	62	69	+7
<b>純資産合計</b>	<b>25,078</b>	<b>12,714</b>	<b>7,939</b>	<b>7,803</b>	<b>3,617</b>	<b>4,186</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>54,480</b>	<b>37,833</b>	<b>27,479</b>	<b>26,285</b>	<b>21,420</b>	<b>4,865</b>

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
自己資本比率	28.7%	29.5%	16.6%
有利子負債比率	64.8%	64.4%	68.0%
D/Eレシオ	2.26	2.19	4.11
当座比率	81.6%	28.9%	26.7%

長短借入金の減少は  
RP物件売却分

開発型SPCの出資分につき  
将来損失見込額1,472百万円を  
負債(匿名組合債務)に計上

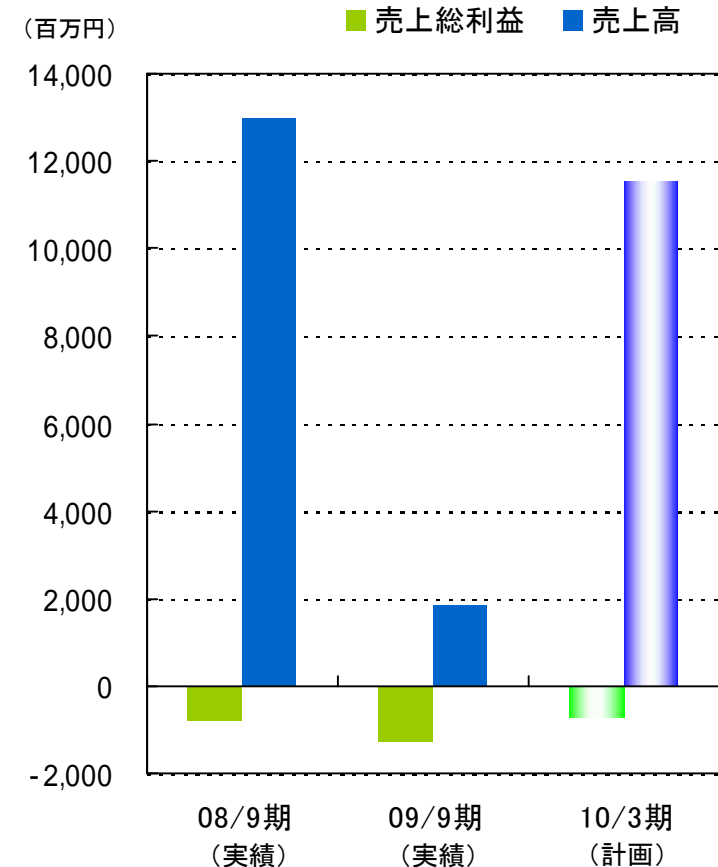
←各種指標は悪化しているが、  
増資と物件売却等により回復見込

四半期純損失4,336百万円により  
純資産が4,186百万円減少

# リプランニング事業

< 第2Q累計比較 2009年4月～2009年9月 >

(単位:百万円)	2009/3期 2Q累計	2010/3期 2Q累計	前年同期比 増減	2010/3期 通期(計画)
売上高	13,001	1,840	85.8%	11,554
売上総利益	794	1,274	-	685
売上高総利益率	6.1%	69.3%	-	5.9%
売上総利益 (評価損含まず)	1,141	65	98.9%	162
売上高総利益率	8.8%	3.6%	5.2p	14.0%
販売棟数	14件	2件	12件	6件



## <商品化>

土地2件を除く全7物件、テナント誘致が順調に進捗(稼働率92.5%)

## <販売>

第2Qの売却実績は土地1件のみ、第2Q累計では2件  
注力物件1件は下期へ繰越し

## <購入>

多数の物件につき具体的検討を重ねたが仕入実績なし  
下期に本格化

## <たな卸資産の評価損計上>

在庫9物件のうち6物件につき、1,340百万円の評価損を原価に計上



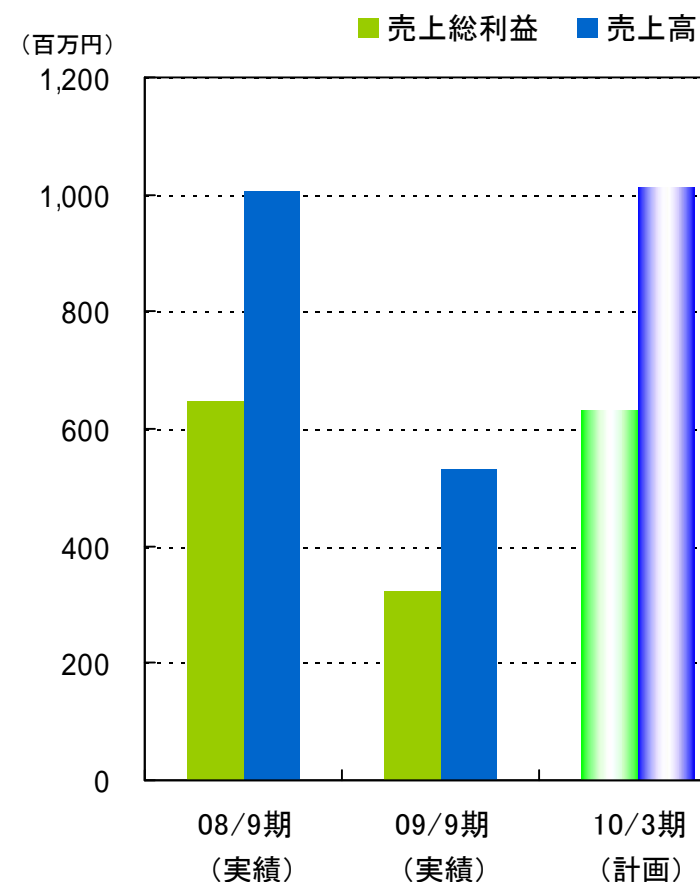
# 賃貸ビル事業



< 第2Q累計比較 2009年4月～2009年9月 >

(単位: 百万円)	2009/3期 2Q累計	2010/3期 2Q累計	前年同期比 増減	2010/3期 通期(計画)
売上高	1,007	532	47.1%	1,013
売上総利益	650	321	50.6%	631
売上高総利益率	64.5%	60.3%	4.2p	62.3%

- ・たな卸資産については、商品化が進み、稼働率は上昇したものの、保有物件数の減少により、前年同期比では減収
- ・固定資産(長期保有ビル)は満室稼働で安定的に推移したものの、前期(9月)に1棟売却したことにより、前年同期比では減収
- ・商品化中物件(賃料発生前)の減価償却費負担の影響により、利益率が低下
- ・“環境と経済性に配慮した新しいオフィスづくり”をテーマに、中古オフィス市場で事業展開するベンチャー企業3社との共同プロジェクトが話題を呼び、テナント誘致が成功

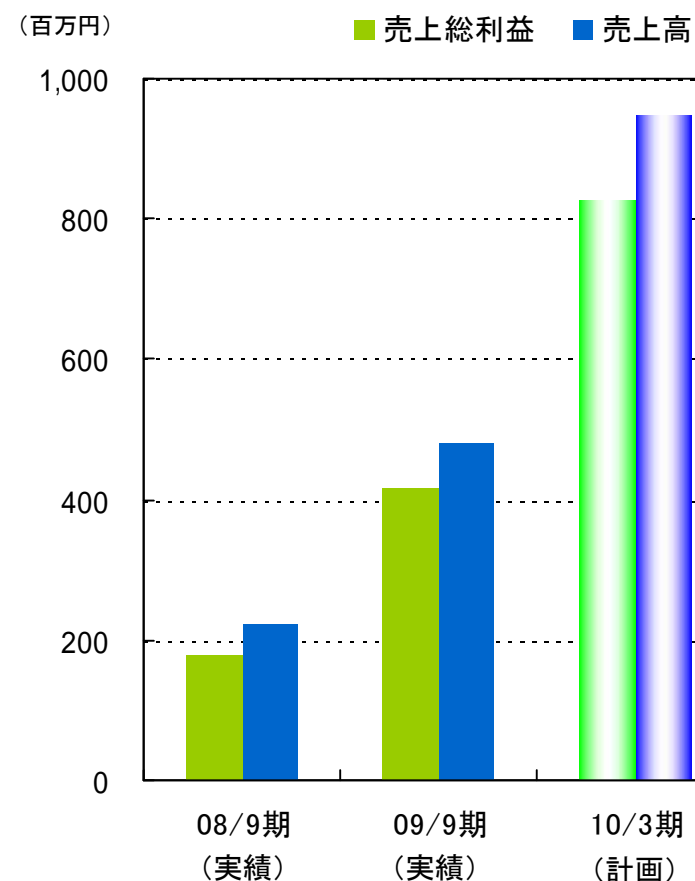


# 仲介事業



<第2Q累計比較 2009年4月～2009年9月>

(単位:百万円)	2009/3期 2Q累計	2010/3期 2Q累計	前年同期比 増減	2010/3期 通期(計画)
売上高	223	481	+115.2%	949
売上総利益	179	415	+130.3%	826
売上高総利益率	80.1%	86.3%	+6.2p	87.0%



## <売買仲介>

- ・前期は、売買仲介部門の人員がRP物件の売却活動に専念
- ・今期4月より人員・組織体制を強化
- ・賃貸仲介やPM等社内各部門との連携による顧客開拓を展開  
⇒着実な成約実績へ

## <賃貸仲介>

- ・今期4月より注力エリア(港区・八重洲エリア)及び人員を拡充  
⇒順調に収益拡大
- ・第2Qより本格始動した関連事業(『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』)等との連携による顧客創造も奏功

# PM・建築企画・滞納賃料保証事業

<第2Q累計比較 2009年4月～2009年9月>

(単位:百万円)	2009/3期 2Q累計	2010/3期 2Q累計	前年同期比 増減	2010/3期 通期(計画)
売上高	330	335	+1.5%	641
売上総利益	248	203	17.2%	449
売上高総利益率	75.1%	60.5%	14.6p	70.0%

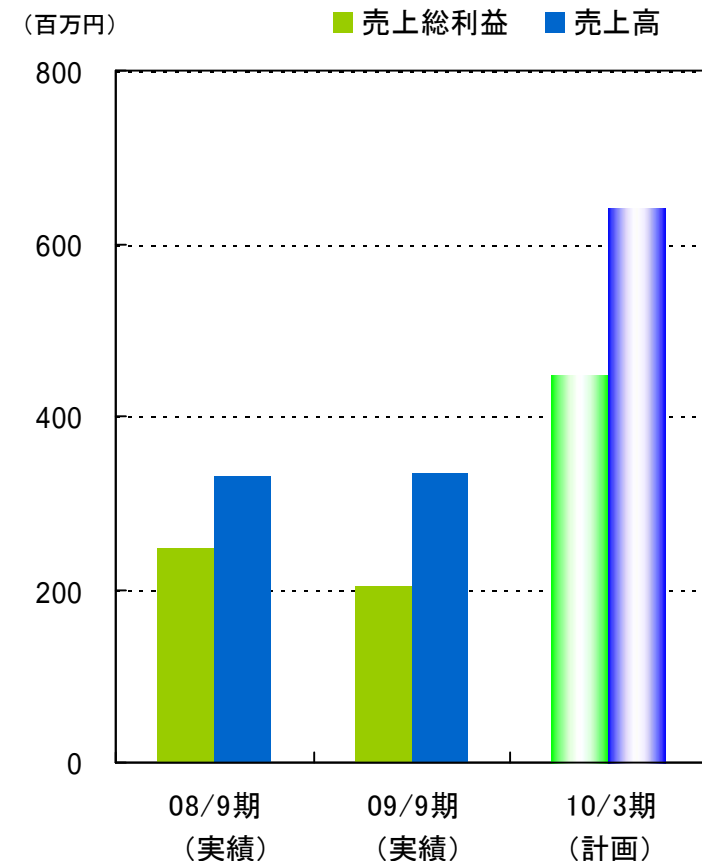
建築事業関連での売上が増加したものの、PM事業における賃料改定手数料等が減少し、利益率が低下

## <PM事業>

- ・賃料改定手数料の影響により減収
- ・管理手数料収入は安定的に収益貢献
- ・リーシング業務における成約実績で新規受託へ

## <滞納賃料保証事業>

- ・受託件数・保証残高は堅調に推移  
景気の低迷による顧客ニーズの拡大  
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低減(テナント様側)
- ・引き続き、滞納事故は低水準



# AM・不動産証券化事業

<第2Q累計比較 2009年4月～2009年9月>

(単位:百万円)	2009/3期 2Q累計	2010/3期 2Q累計	前年同期比 増減	2010/3期 通期(計画)
売上高	125	28	77.0%	43
売上総利益	100	2,974	-	2,960
売上高総利益率	80.1%	-	-	-

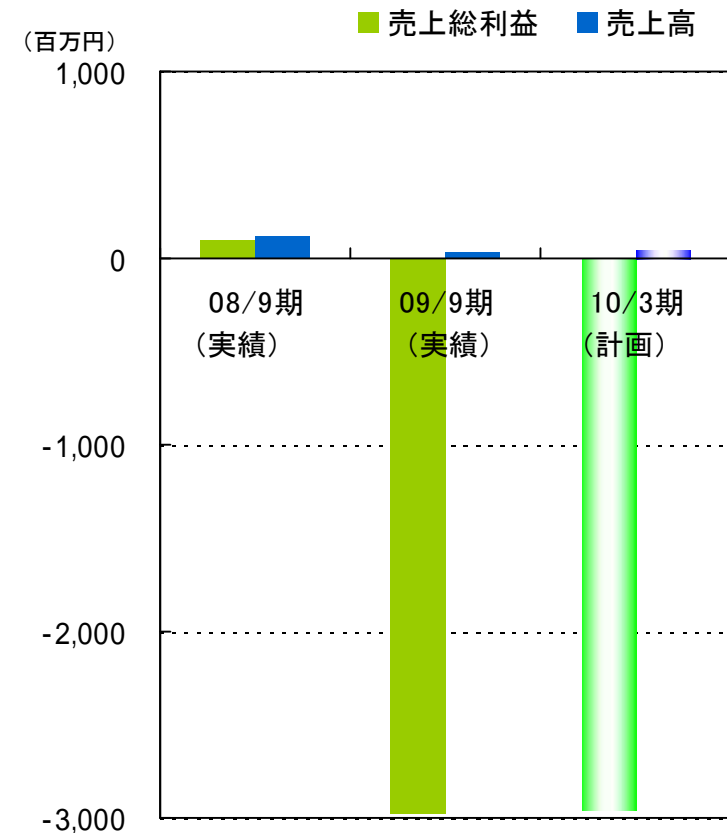
## <不動産証券化事業>

賃料相場下落の影響により、2,974百万円の評価損を計上

- ・開発型SPCによる新築案件(1件)への投資で、2,282百万円  
出資持分に応じた評価損の損益取り込みを行い、  
出資額を超える部分(1,472百万円)については、  
匿名組合債務として負債に計上
- ・不動産私募ファンド(2件)への投資で、691百万円  
出資額につき全額減損(損失処理)

## <AM事業>

既存案件からのAMフィーが安定的に推移



・ 2010年3月期 第2四半期 決算サマリー

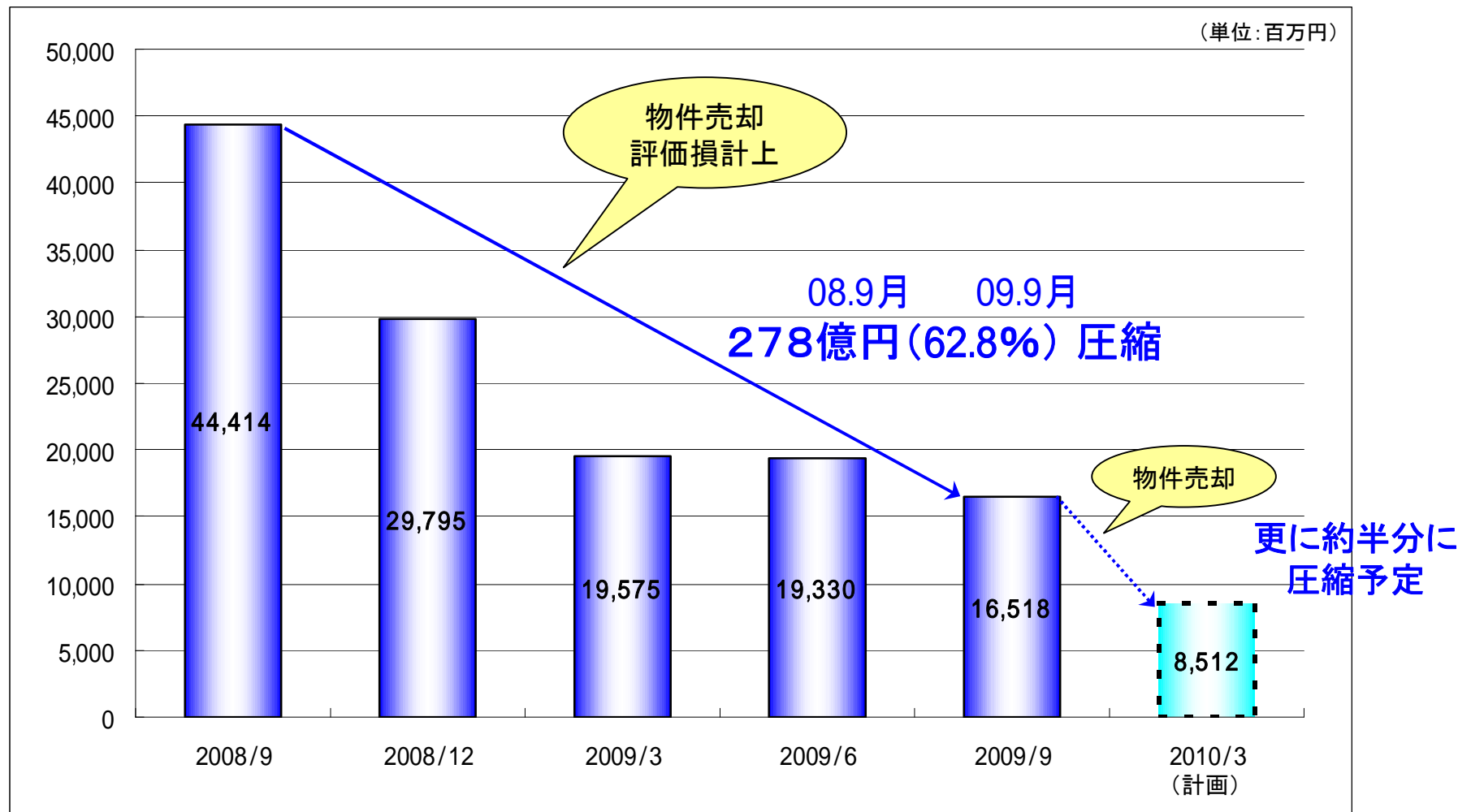
# 業績改善のための施策 ～バランスシートの改善～

危機対応は終了

～不安定な市況の中でも耐えうるバランスシートに～

# バランスシートの健全化 ～ 資産の圧縮①～

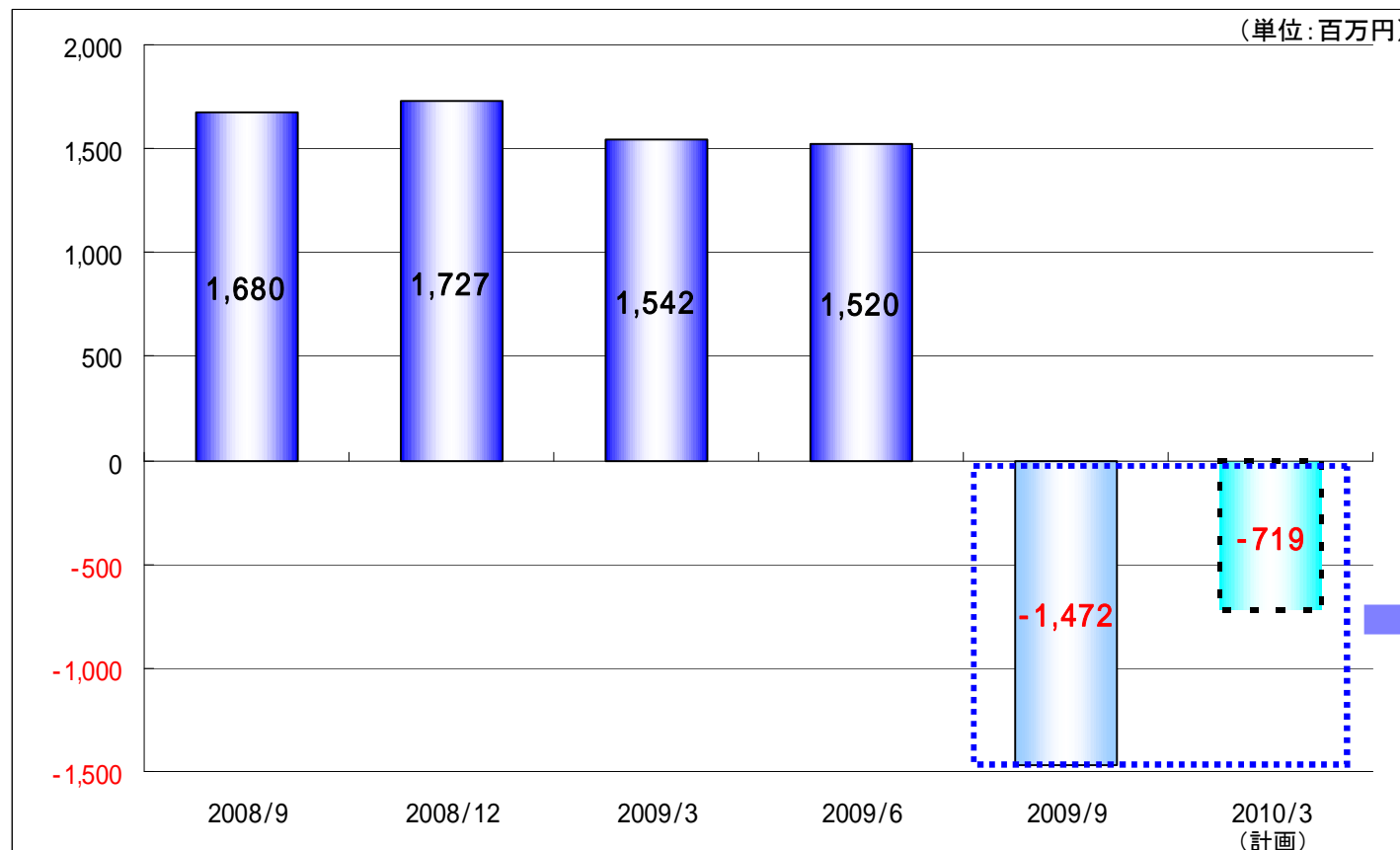
## 【たな卸資産 残高推移】



# バランスシートの健全化 ～ 資産の圧縮②～

## 【投資有価証券 残高推移】

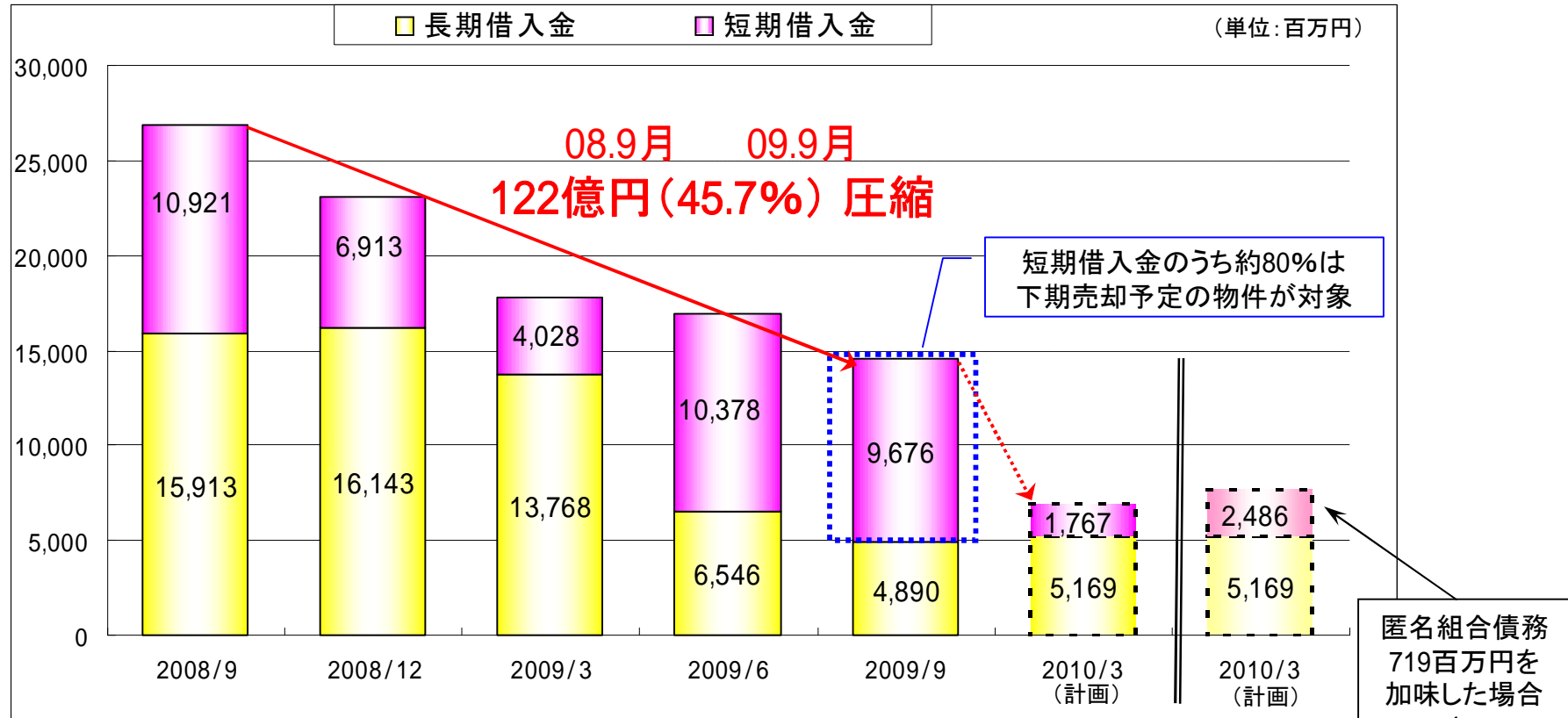
不動産証券化事業における投資案件につき、評価損を計上  
簿価を全額損失処理すると共に、出資額を超える部分については負債に計上



将来の損失見込額  
1,472百万円を  
負債に計上

# バランスシートの健全化 ～有利子負債の圧縮～

## 【(長期・短期別)有利子負債残高推移】



	2008/9	2008/12	2009/3	2009/6	2009/9	2010/3(計画)	2010/3(計画)
有利子負債比率	49.3%	60.9%	64.8%	64.4%	68.0%	49.5%	54.6%
D/Eレシオ	1.07	1.82	2.26	2.19	4.11	1.41	1.55
当座比率	38.9%	50.8%	81.6%	28.9%	26.7%	135.8%	105.1%

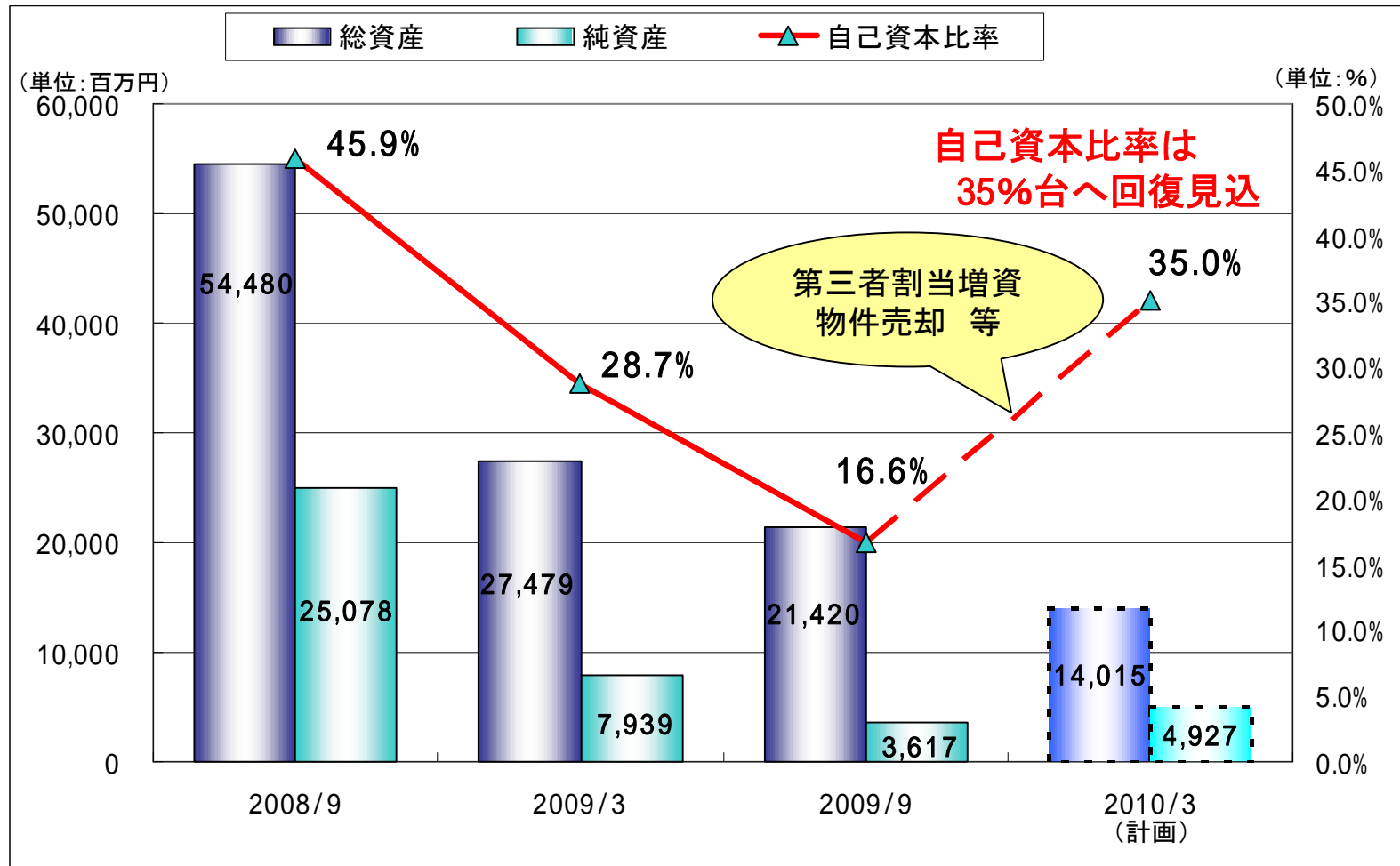


# バランスシートの健全化 ～自己資本比率の改善～



- 第三者割当増資(10億円)を11月に実施
- 下期販売予定物件の売却完遂

資本増強  
総資産の圧縮



# 『未来へ向けて』

“事業体制”と“経費構造”の变革



“顧客基盤の重要性”と“社員の問題意識”の高まり

## フィービジネスの強化

### 徐々に進捗 安定的な収益基盤に

- ）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～

## 徹底的な経費削減

### 順調に進捗 更にもう一步踏み込む

- ）前期より取り組んだ3Kプロジェクト(経費・工事費・購入費)の効果
- ）販売管理費を年間12億円削減目標(10億円から上積み修正)

## 新たな「不動産再生」 下期以降に本格化

- ）当社の社会的使命として、市場が落ち着けば打って出る
- ）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
仲介事業	88	90	85	124	130	284
PM・建築・保証事業	129	119	113	99	99	103
AM事業	2	5	6	6	6	6
合計	220	215	204	229	236	395

- ・3四半期連続で伸長
- ・前期は売買仲介を休止していたこともあり、仲介事業が大幅に伸長
- ・PM事業の収益力・再構築が課題

リーシング力を武器にした競争力強化により、着実な受託棟数増を図っていく  
 周辺関連ビジネスへ積極展開し、収益源の多様化を実現していく

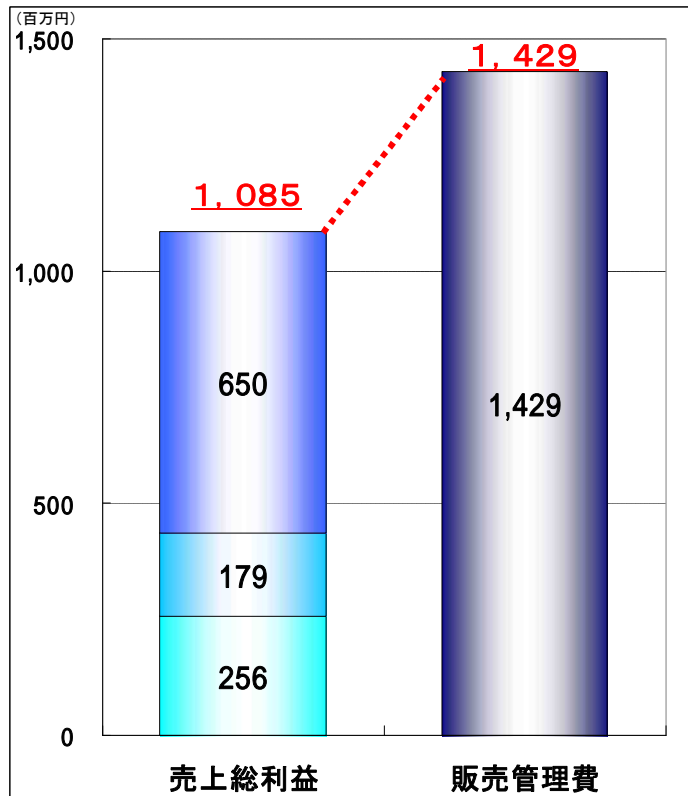
# 経費削減 進捗状況

(単位:百万円)	2009/3期 2Q累計	2010/3期 2Q累計		増減額
人件費	799	530	前年同期比で 人件費が66%	268
一般経費	629	313	一般経費は50%	316
【一般経費内訳】広告宣伝費	71	20		51
支払手数料	126	60		66
地代家賃	187	100		87
租税公課	134	60		74
その他経費	110	72		38
RP販売手数料	355	32	前年同期の 49%水準	322
販売管理費 合計	1,785	877		907

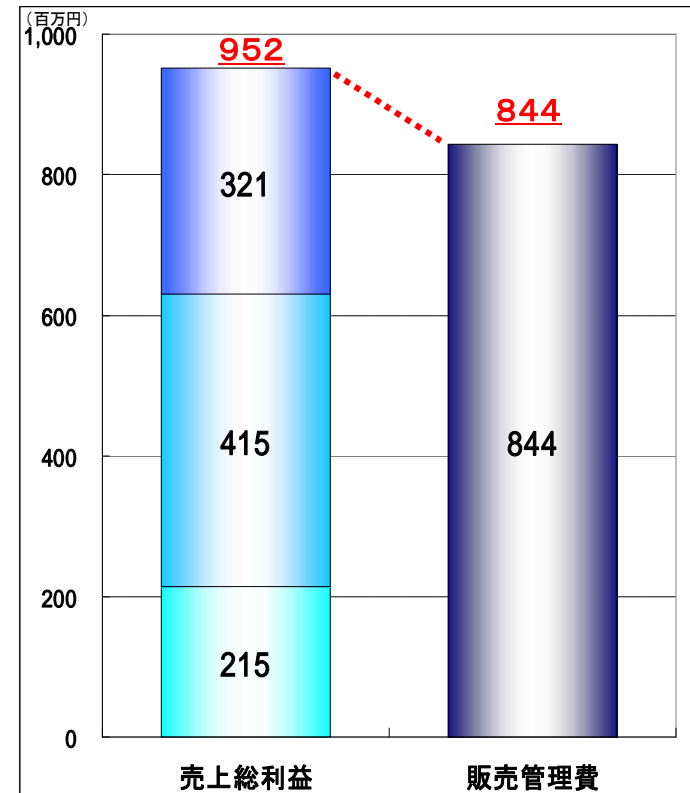
# 売上総利益 (RP・証券化事業除く) と販売管理費の関係

フィービジネスの強化と経費削減により、安定的利益で経費を賄える状態に

【前期 2Q累計】



【今期 2Q累計】

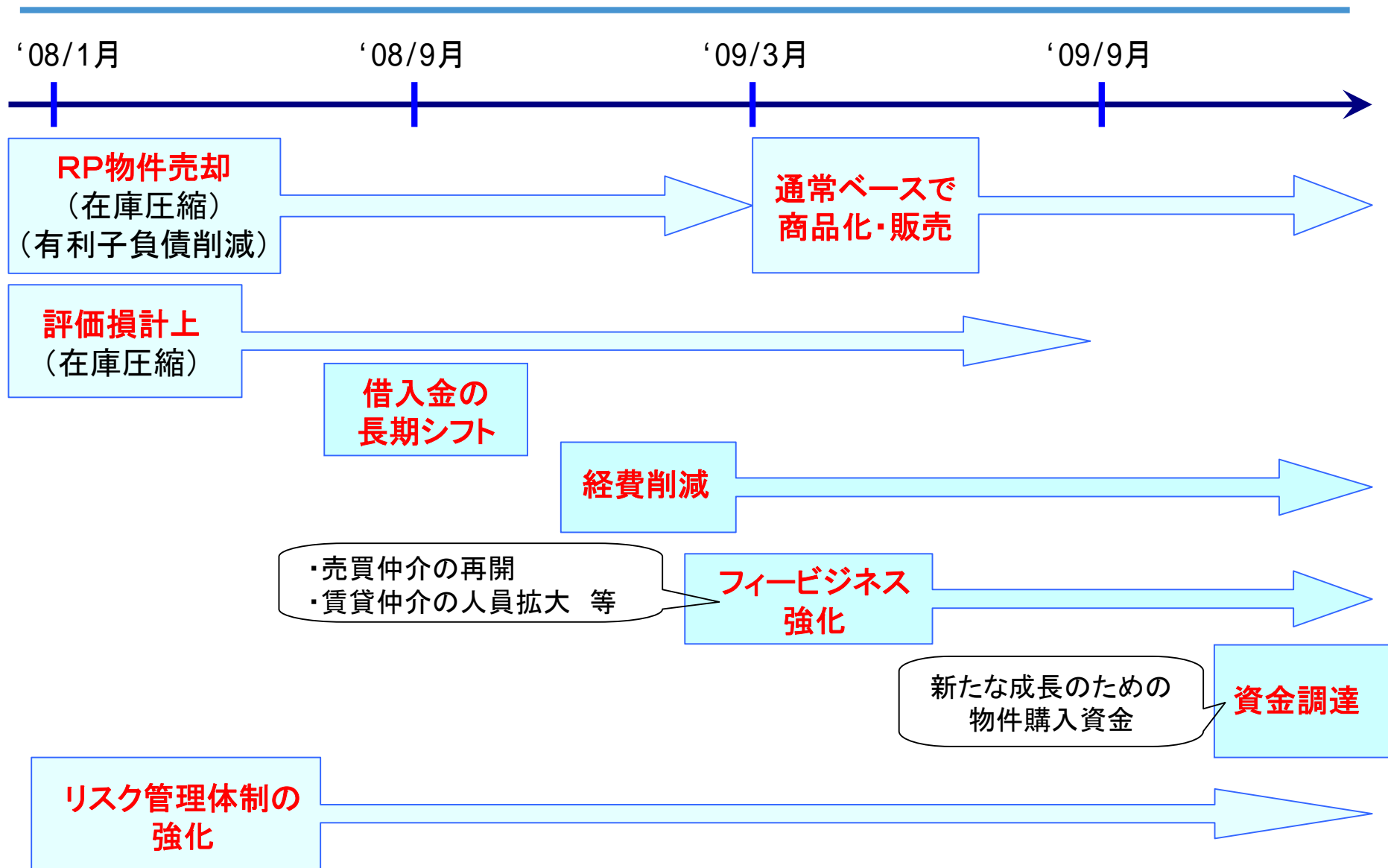


<売上総利益> ■ 賃貸ビル ■ 仲介 ■ PM・建築・保証・AM等

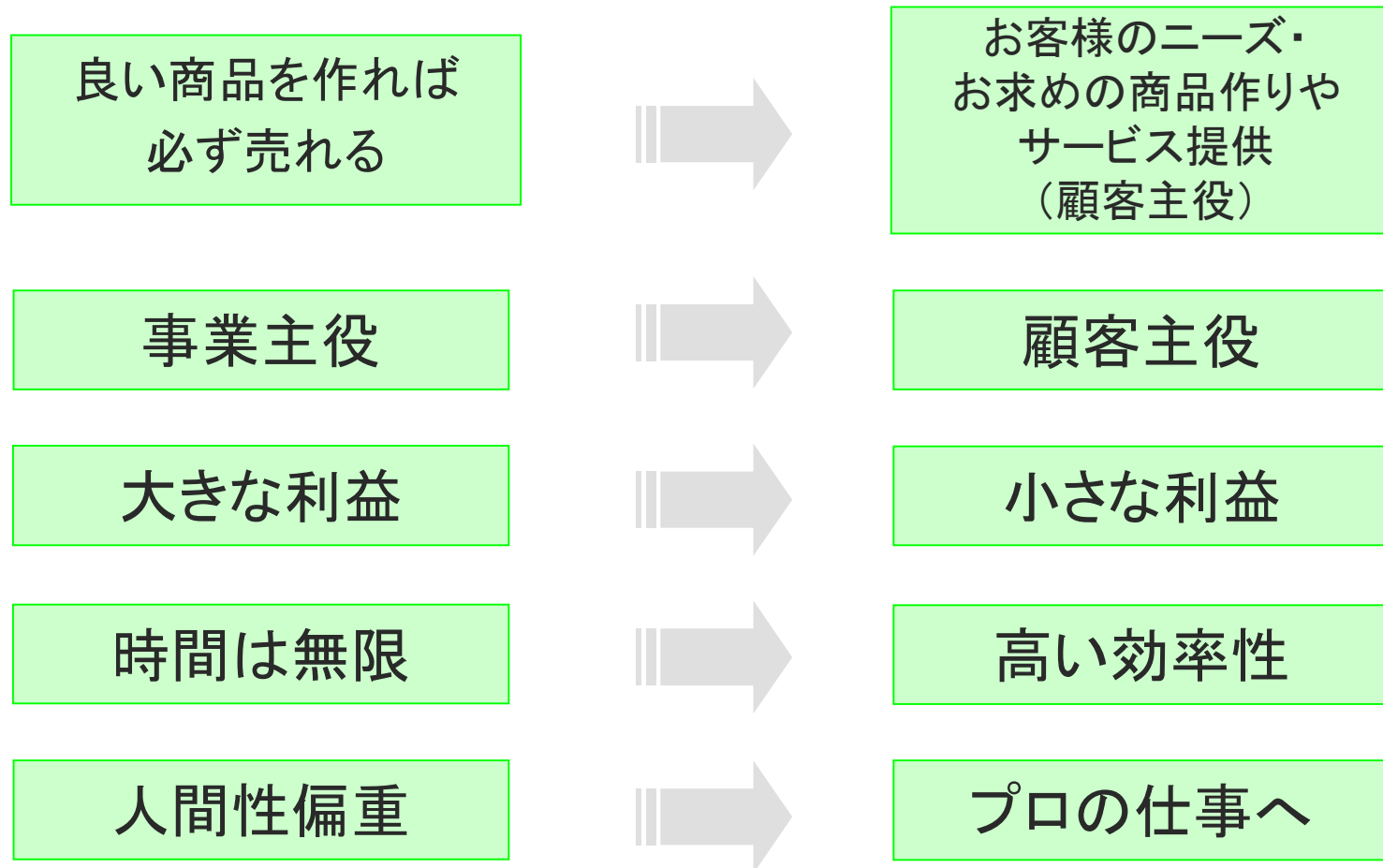
安定的利益

<販売管理費> ■ 販売管理費 (RP販売手数料を除く)

# この2年間でやってきたこと



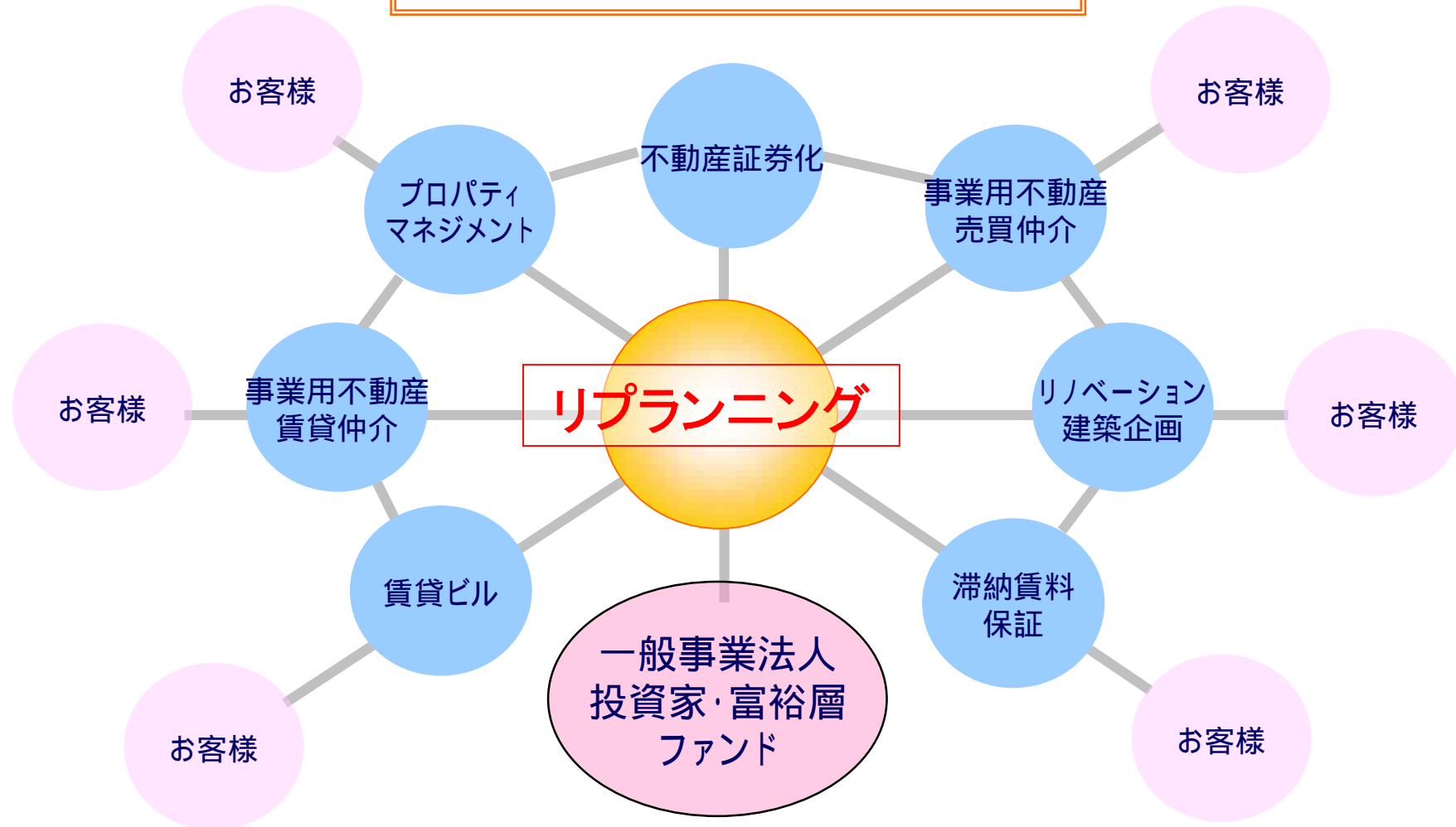
# 社員の意識改革





# 従前の事業体制 ～提供する“事業”が主役～

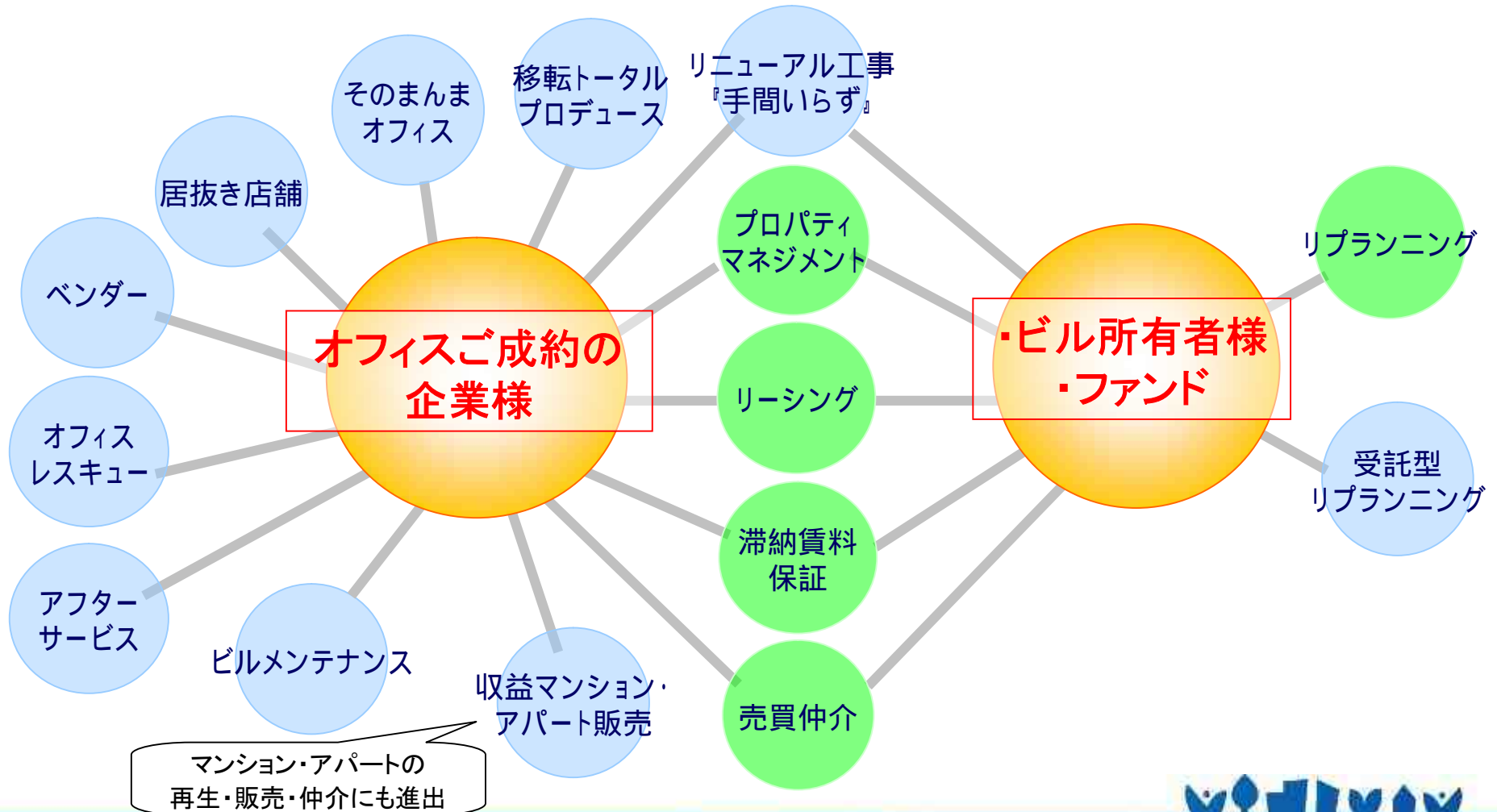
“リプランニング事業”が核



# 今後の事業体制 ～“お客様”が主役～

## “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



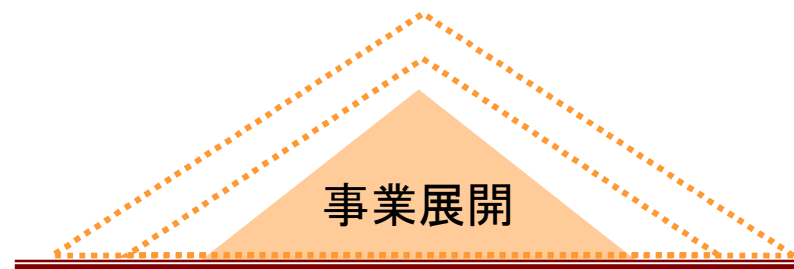
# 今後の事業体制

《従前》

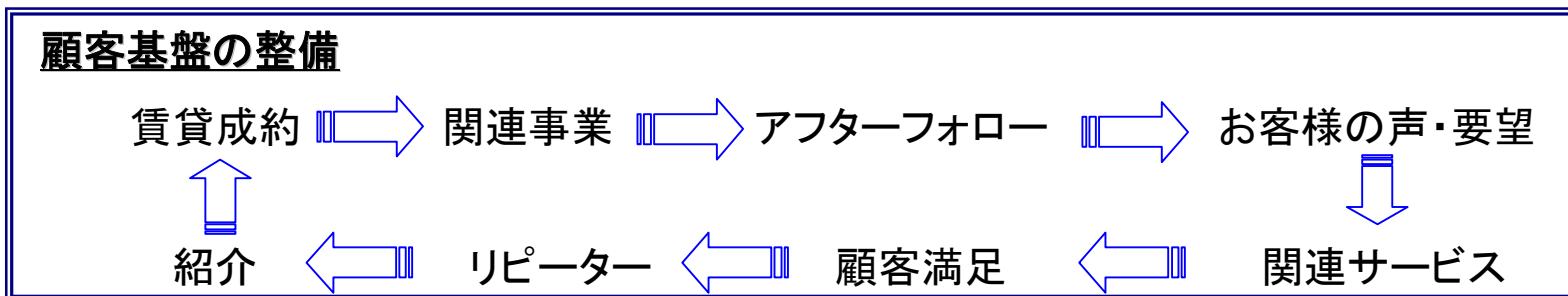


アセット(資産)と景気に依存のビジネスモデル  
不安定な財務

《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件に及ぶ貸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

# 財務基盤は安定 — 今期の予想 —

今期末は、JASDAQ上場後の初決算(2005/3月期)時以上に  
安定した財務基盤になる予定 JASDAQ上場:2004年11月

《連結損益計算書》 (単位:百万円)

	2005/3期	今期予想
売上高	7,760	14,200
売上総利益	2,972	1,740
販売管理費(RP販売手数料含む)	1,359	1,960
営業利益	1,612	3,700
経常利益	1,437	4,050
当期純利益	764	4,000

RP・証券化事業以外の売上総利益	1,531	1,928
------------------	-------	-------

《連結貸借対照表》 (単位:百万円)

	2005/3期	今期予想
資本金	491	7,728
純資産	2,833	4,927
総資産	12,181	14,015
自己資本比率	23.3%	35.0%
有利子負債比率	63.4%	49.5%
従業員数(人)	96	156

記載の予想数値は、当社が現時点で入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

# 当社の使命



事業用不動産に特化、それも支店周辺の都心部に集中し、

**つくる 貸す 売る サービスする**

この4つに経営資源を投入してきました。

事業の目的を明確に、社員の意識教育を徹底し、  
空室が目立ち始めた今、余計な事業に手を出さず、  
リーシング力から不動産再生力へ経営資源を集中します。

これからの一年は“**慎重と積極**”のバランスをテーマに  
失敗経験を活かし、リスク管理された「衆知経営」を実行します。

**“全てはお客様の喜びのために”**

**資源の無駄遣いを抑え、  
不動産ストックの活用と流通に専念することにより  
21世紀型の不動産事業を創造して参ります**

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。



## ●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2四半期 決算説明会**  
**2009年11月12日**

サンフロンティア不動産株式会社 (8934)



不動産業界

- ファイナンス環境は、案件を選別しながらもやや改善
- キャップレートに反転の兆し。本年3月末比で20%程度改善か？
- 空室率は上昇し賃料は下落基調にあるものの、景気の底打ちを模索する動きに
- 税制改正や財政出動の効果が現れているが、本格化するか否かは注視が必要
- 一棟・区分ともに、住居系物件は改善傾向に。品薄のエリアも出現している
- J-REIT市場は官民ファンド設立の具体化等により、資金調達懸念が薄れ、回復基調に。J-REITの配当利回りは、9.9%(昨年10月)→約5.9%(10月)に
- 市場に売却物件情報は多いが、売出希望価格はあまり下がっていない

当社

## ～収益改善に向けて、着実に一歩ずつ進捗中～

- フィービジネスの強化による安定的収益基盤づくりが進捗中
- 取り組み中のRP物件の販売は、クロージング段階へ
- 市場の混乱から空室ビルも増え、RPノウハウが活かせる流れが出始めている  
中小オフィスビル等の売れ筋物件の取得に注力
- 1人ひとりの営業力・仕事力強化と、新規関連事業で収益力アップ

## 第3四半期以降の重点的取り組み(まとめ)

R P	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 売却・・・商品化が完了した物件の販売 今期中にクロージングへ</li><li>➤ 在庫・・・完全満室稼働に向け、引き続きテナント誘致</li><li>➤ 新規・・・中小オフィスビル等を取得 早期再生に取り組む</li></ul>
フィー ビジネス	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 売買仲介・・・リピーターや個人富裕層・一般事業法人の更なる深掘りを中心に、収益不動産取引を拡大</li><li>➤ 賃貸仲介・・・スピードとホスピタリティで顧客密着度を高め、オフィス仲介で都心特化の地域ナンバー1を目指す</li><li>➤ P M ...リーシング力を武器に引き続き受託数の増加に注力</li><li>➤ 保証 ...慎重な調査による滞納事故を抑えつつ、賃貸仲介と連携を強化し契約高の拡大に注力</li><li>➤ 建築 ...新規に外部受託スタート。新サービスの「原状回復『手間いらず』」や、リプランニングで培ったノウハウを活かしたりリニューアルを請負う</li><li>➤ 新規事業・・・第2Qより実績が出始める。 お客様の要望から、裾野の広い不動産領域で周辺関連事業を創造</li></ul>
経 費	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 更に一步踏み込み、徹底的な経費削減を実施</li></ul>