



## ●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 決算説明会**  
**2010年5月14日(金)**

サンフロンティア不動産株式会社



2010年3月期 決算サマリー

# 業績説明

# 2010年3月期 連結決算サマリー (通期総括)



【 連結決算概要・累計期間 】

(単位:百万円)

	2009年3月期	2010年3月期	2010年3月期 業績予想*	業績予想 との差異
売上高	26,870	14,469	14,200	+269
営業利益	▲17,090	▲3,448	▲3,700	+252
経常利益	▲17,794	▲3,776	▲4,050	+274
当期純利益	▲17,666	▲3,712	▲4,000	+288

(\* 2009年11月11日修正後)

- ◇ 金融危機の影響が残る年度前半の市況低迷により、第2四半期に約43億円の評価損等を計上(損失処理)
- ◇ 下半期には、一部に市況の底打ち感もみられ業況は落ち着き、物件売却が計画通りに進捗するとともに、サービス事業の拡充と経費削減の効果等により、第3四半期からは四半期ベースで黒字基調に転換
- ◇ 物件売却による有利子負債の圧縮と増資による資本増強により財務体質を強化(自己資本比率は38.7%へ)
- ◇ 第4四半期には、新規リプランニング物件の購入を約2年ぶりに再開(3月に購入契約1件)

# 2010年3月期 連結決算サマリー（四半期業績の推移）



【 連結決算概要・会計期間 】

(単位:百万円)

	2009/3期 4Q	2010/3期 1Q	2010/3期 2Q	2010/3期 3Q	2010/3期 4Q
売上高	6,839	858	2,360	5,906	5,345
営業利益	▲4,809	▲75	▲4,110	527	210
経常利益	▲4,897	▲167	▲4,209	432	168
当期純利益	▲4,778	▲142	▲4,193	412	212

◇リプランニング物件の売却、サービス事業の伸長、経費削減等により、第3四半期で6四半期ぶりに黒字転換。  
四半期ベースでは2四半期連続で黒字に

# 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年3月期	2010年3月期
売上	26,870	14,469
リプランニング事業	23,932	11,689
AM・証券化事業	164	25
賃貸ビル事業	1,644	1,034
仲介事業	498	928
PM・建築・滞納賃料保証事業	630	792
売上総利益	▲ 13,881	▲ 1,698
リプランニング事業	▲ 15,838	▲ 699
AM・証券化事業	111	▲ 2,944
賃貸ビル事業	994	648
仲介事業	389	817
PM・建築・滞納賃料保証事業	461	478
販売管理費	3,208	1,749
営業利益	▲ 17,090	▲ 3,448
営業外収益・費用	▲ 703	▲ 328
経常利益	▲ 17,794	▲ 3,776
特別利益・損失	1,031	78
法人税等	▲ 47	13
法人税等調整額	951	0
当期純利益	▲ 17,666	▲ 3,712

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位:百万円)

	2009年3月期	2010年3月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,483	11,365
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,515	▲ 771
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 8,074	▲ 10,704
現金及び現金同等物の期末残高	3,712	3,601

第2四半期において評価損等43億円の損失処理

仲介事業は前年比2.1倍

RP・証券化事業等を除くベースでは  
195百万円の黒字

RP物件売却を進め有利子負債を圧縮

# 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	前期比 増減率
<b>流動資産</b>	23,836	4,928	▲79.3%
現金及び預金	3,994	3,940	
たな卸資産	19,575	764	
その他流動資産	268	223	
<b>固定資産</b>	3,643	8,430	+131.4%
有形固定資産	1,690	8,069	
無形固定資産	53	34	
投資その他の資産	1,899	327	
<b>資産合計</b>	27,479	13,359	▲51.4%

◇たな卸資産の売却、匿名組合出資の損失処理等によりバランスシートがスリム化

◇安定的収益基盤拡充を目的にRP物件4棟(64.5億円)を固定資産に保有目的変更を行い賃貸ビルは6棟に

◇賃貸ビル6棟、合計の簿価は78.3億円、時価(鑑定評価額)は92.8億円

# 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)

	2009年3月	2010年3月	増減率
<b>流動負債</b>	4,975	2,209	▲55.6%
短期借入金等※	4,028	1,447	
未払法人税等	14	14	
その他流動負債	931	748	
<b>固定負債</b>	14,564	5,964	▲59.0%
長期借入金・社債	13,768	4,652	
その他固定負債	795	1,312	
<b>負債合計</b>	19,539	8,174	▲58.2%
株主資本	7,884	5,171	
その他	55	13	
<b>純資産合計</b>	7,939	5,184	▲34.7%
<b>負債・純資産合計</b>	27,479	13,359	▲51.4%

◇たな卸資産の売却、借入金返済により有利子負債を大幅に圧縮

◇純資産は、第2四半期末に評価損等の損失処理により約36億円まで減少したものの、増資(10億円)と下半期純利益(約6億円)により51億円台へ回復

※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

## リプランニング事業

(単位:百万円)	2009/3期	2010/3期	増減率
売上高	23,932	11,689	▲51.1%
売上総利益	▲15,838	▲699	-
売上高総利益率	-	-	-
販売棟数	30件	6件	▲24件

### <販売>

- ・注力物件6件の売却が  
計画通り完了(オフィス3件、土地3件)

### <購入>

- ・第4四半期より約2年ぶりに物件の購入を再開。  
3月に1棟の購入契約が完了。

## AM・不動産証券化事業\*

(単位:百万円)	2009/3期	2010/3期	増減率
売上高	164	25	▲84.8%
売上総利益	111	▲2,944	-
売上高総利益率	68.1%	-	-

### <不動産証券化事業>

- ・第2四半期において、開発型SPCや私募ファンドへの投資につき約30億円の評価損を計上、損失処理を行った。

\*事業区分の見直しを行い、不動産証券化事業及びAM事業については「その他不動産事業」から、「不動産再生事業」にセグメントを変更。



## 賃貸ビル事業

(単位: 百万円)	2009/3期	2010/3期	増減率
売上高	1,644	1,034	▲37.0%
売上総利益	994	649	▲34.7%
売上高総利益率	60.5%	62.7%	+2.2p

### <賃貸ビル>

- ・商品化が完了したRP物件3棟の売却により賃料収入は減少
- ・従来より保有している固定資産2棟と3月に振替えを行ったRP物件4棟については、期中を通して安定的に高い稼働率を維持

## 仲介事業

(単位:百万円)	2009/3期	2010/3期	増減率
売上高	498	928	+84%
売上総利益	389	817	+108%
売上高総利益率	78.1%	88.0%	+9.8p

### <仲介事業>

- ・売上総利益が前年比約2倍に大きく伸長
- ・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
- ・賃貸検索サイトの刷新による集客力の向上
- ・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・建築企画・滞納賃料保証事業

(単位:百万円)	2009/3期	2010/3期	増減率
売上高	630	792	+25.7%
売上総利益	461	478	+3.7%
売上高総利益率	73.2%	60.3%	▲12.9p

### <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>

- ・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、空室発生の未然防止に努める
- ・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
- ・他部門に相乗効果を生み出す

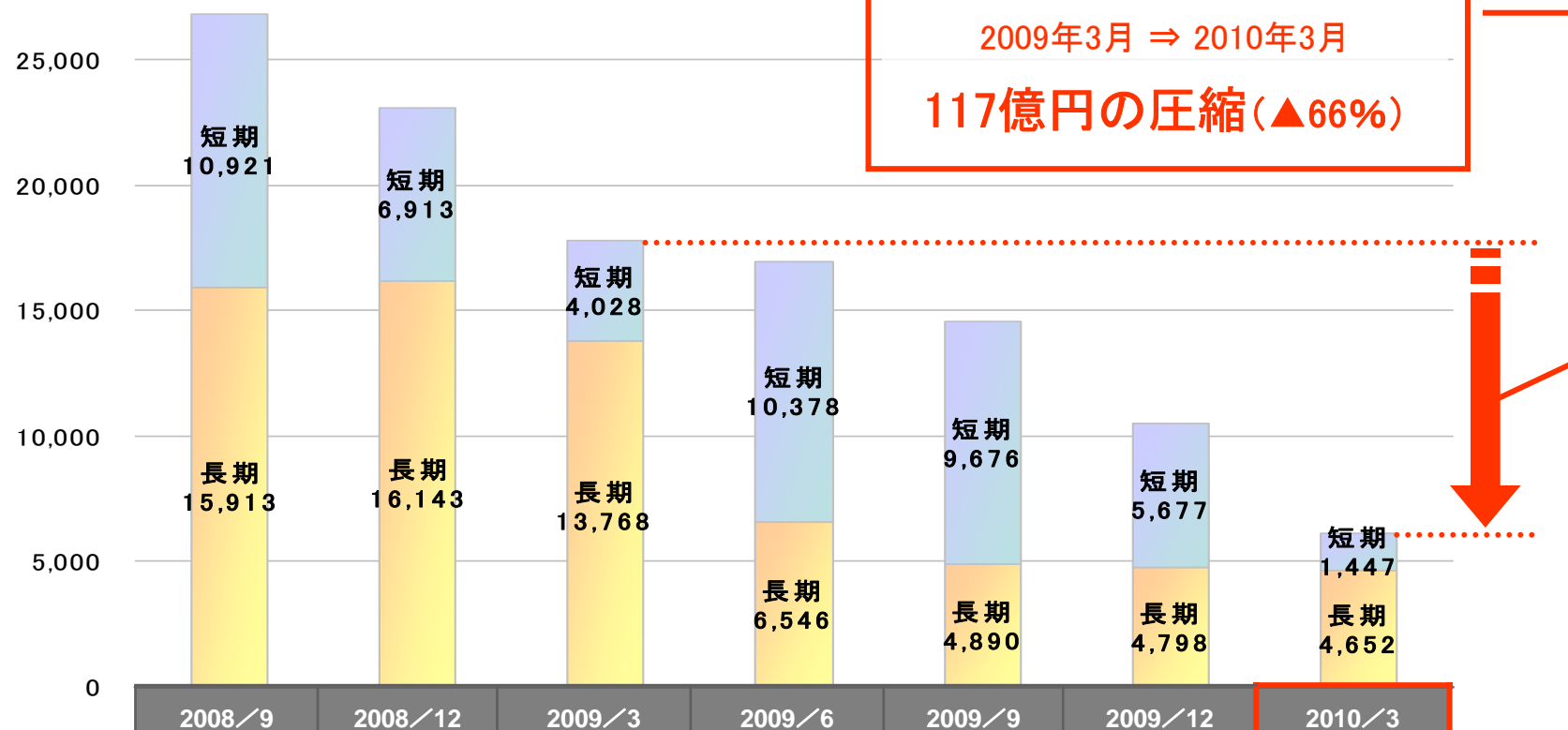
### <滞納賃料保証事業>

- ・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(発生率:約1.4%)

# バランスシートの健全化 ～有利子負債の圧縮～

## 【有利子負債残高推移】 有利子負債の圧縮による財務の安定性向上

(百万円)



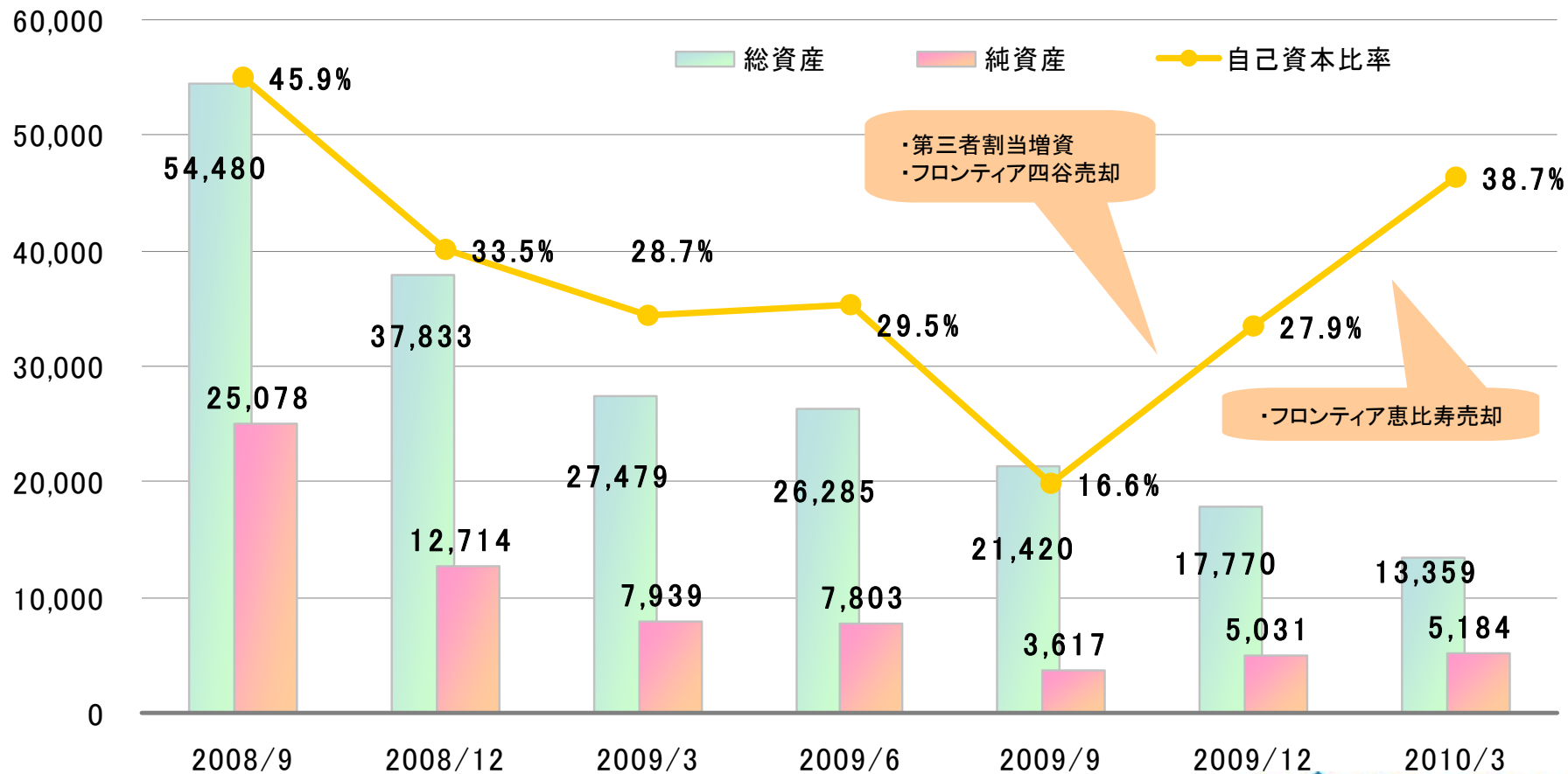
	2008/9	2008/12	2009/3	2009/6	2009/9	2009/12	2010/3
有利子負債依存度	49.3%	60.9%	64.8%	64.4%	68.0%	60.0%	45.7%
D/Eレシオ	1.07	1.82	2.26	2.19	4.11	2.11	1.18

# バランスシートの健全化 ～自己資本比率の改善～

## 【自己資本比率等の推移】

総資産の圧縮と自己資本の増強により、自己資本比率は38.7%へ改善

(単位:百万円)



# 今後の事業戦略

1. RP事業の今後について
2. 力を入れている分野と内容
3. 2011年3月期業績予想

## ➤市況は底打ち感、一部に流動性回復の動き

- ⇒ 金融機関の融資姿勢は徐々に改善
- ⇒ J-REITの再編等が進み、一部銘柄では公募増資も実施される等、資金調達環境が改善、新規取得物件も増加（東証リート指数は、1年間(2009/4～2010/3)に12%上昇、予想配当利回りは7.2%から5.5%水準に低下）
- ⇒ 個人富裕層・事業法人等による、中小規模ビルへの根強い投資ニーズが顕在化
- ⇒ 住宅市場では、住宅ローン減税等の政策効果により、一次取得者や買替えの動きは活発

## ➤オフィスの賃料水準は低下、空室率は上昇傾向が続いている

- ⇒ 2009年3月末空室率6.05%→2010年3月末空室率8.75%（東京都心5区100坪以上、三鬼商事「オフィスレポート」）
- ⇒ オフィス需要は引き続き弱く、賃料は低下、空室率は上昇傾向にあるも徐々に収束の兆し
- ⇒ 回復基調にある景況感には遅行性のある動き

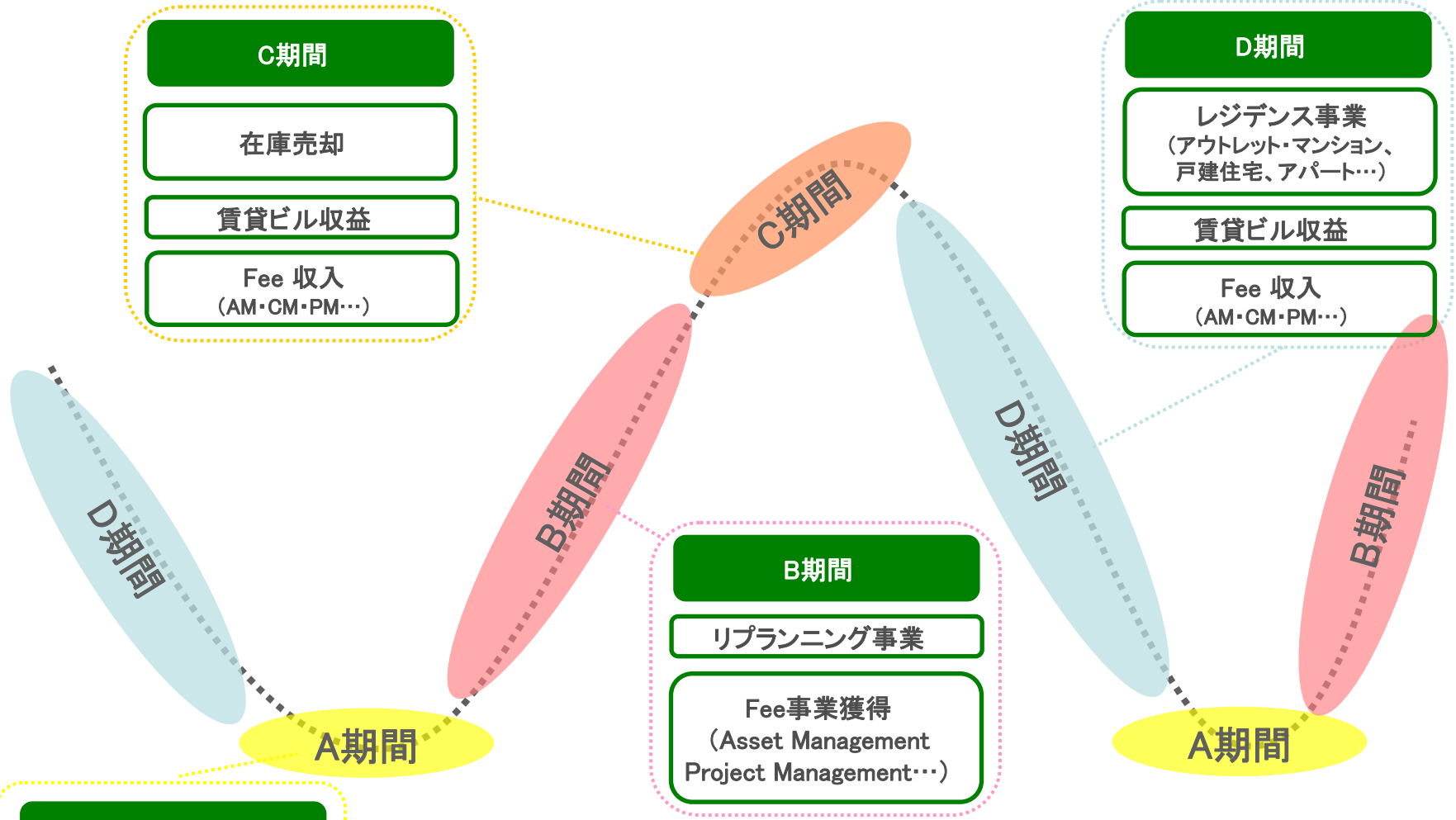
## ➤財務状況が改善

- ⇒ RP物件の売却完了、有利子負債の削減、匿名組合出資等の損失処理終了、増資による資本増強実施
- ⇒ 市況の変動に大きな影響を受けにくい財務体質へ
- ⇒ 新たな事業機会に挑戦できる環境に

## ➤足元の収支は黒字基調

- ⇒ 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
- ⇒ 社内各部の専門性を複合的に組み合わせ事業を立体化しお客様への提案に総合力を発揮
- ⇒ RP事業においては、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

# 景気のステージに合わせたリプランニング事業の展開

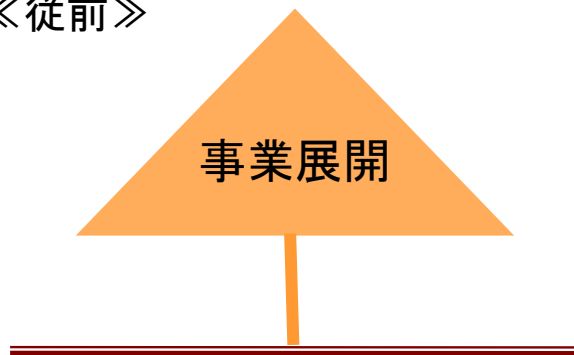


景気の動向(先行き)を、各種経済指標や現場の事象から注意深く予測し、迅速に事業モデルを切り替える。

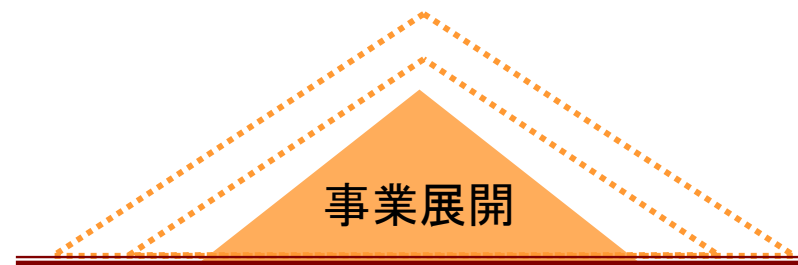


# 事業の中長期的な方針

《従前》



《現在～将来》



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

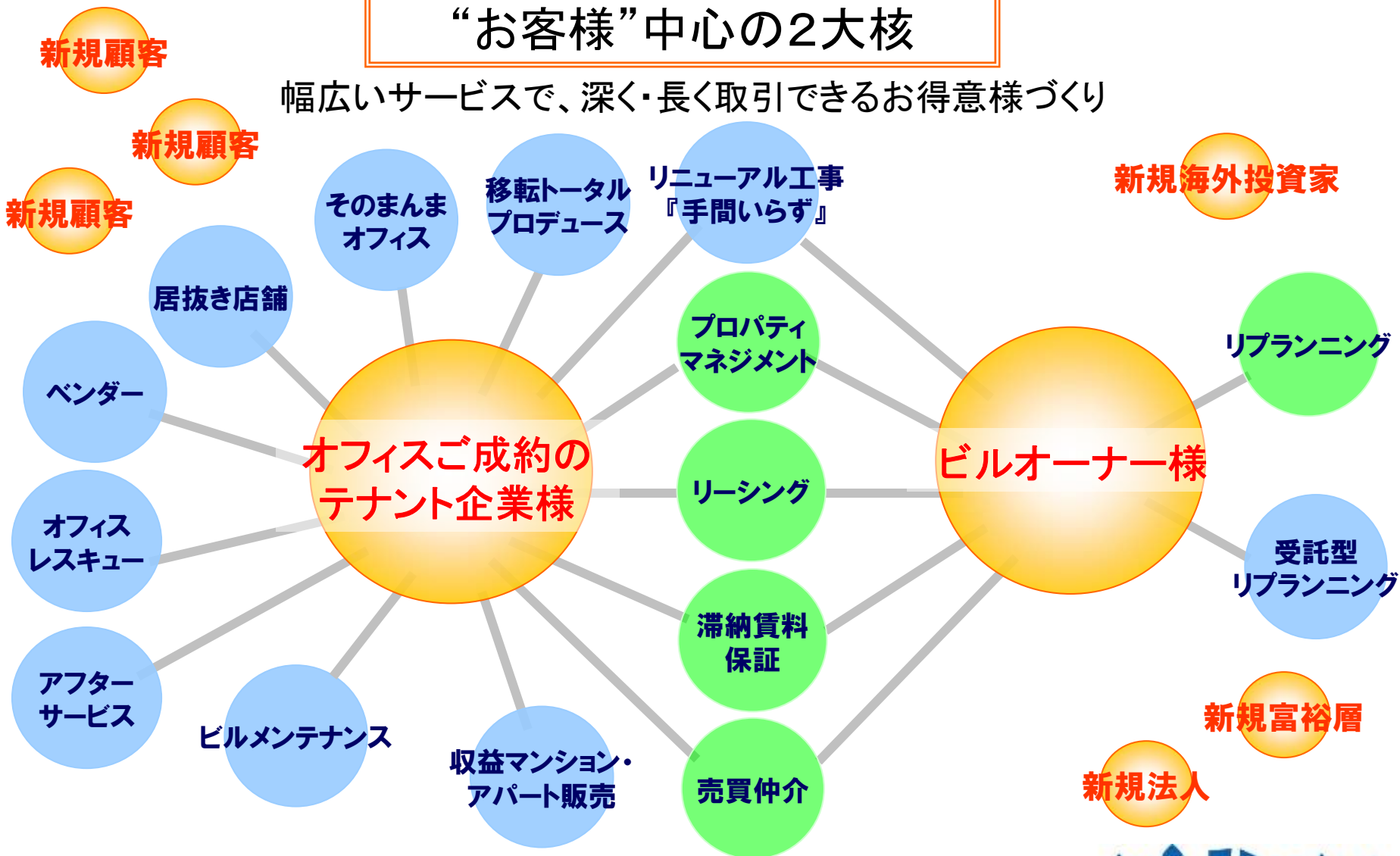
サービス事業で増え続ける取引から  
顧客基盤・経営基盤を確立するビジネスモデル

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

## “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



## 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

## 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

# 1. 品質の強化



商品



レポート



接客

提供者側からの品質ではなく、お客様目線の品質を追求

San Frontier Real Estate  
東証一部上場: 8934

サンフロンティアについて > 事業内容 > 社会・環境活動 > IR情報 > 採用情報

お問い合わせ English > サイトマップ

Web

全てはお客様の喜びのために  
「すぐやる」「必ずやる」「できるまでやる」  
創業期からの精神です

**お探しの方**

オフィス・店舗をお探しの方  
オフィス・店舗検索サイト  
サンフロQ賃貸で探す

売買物件をお探しの方  
不動産投資の総合情報サイト  
サンフロQ売買で探す

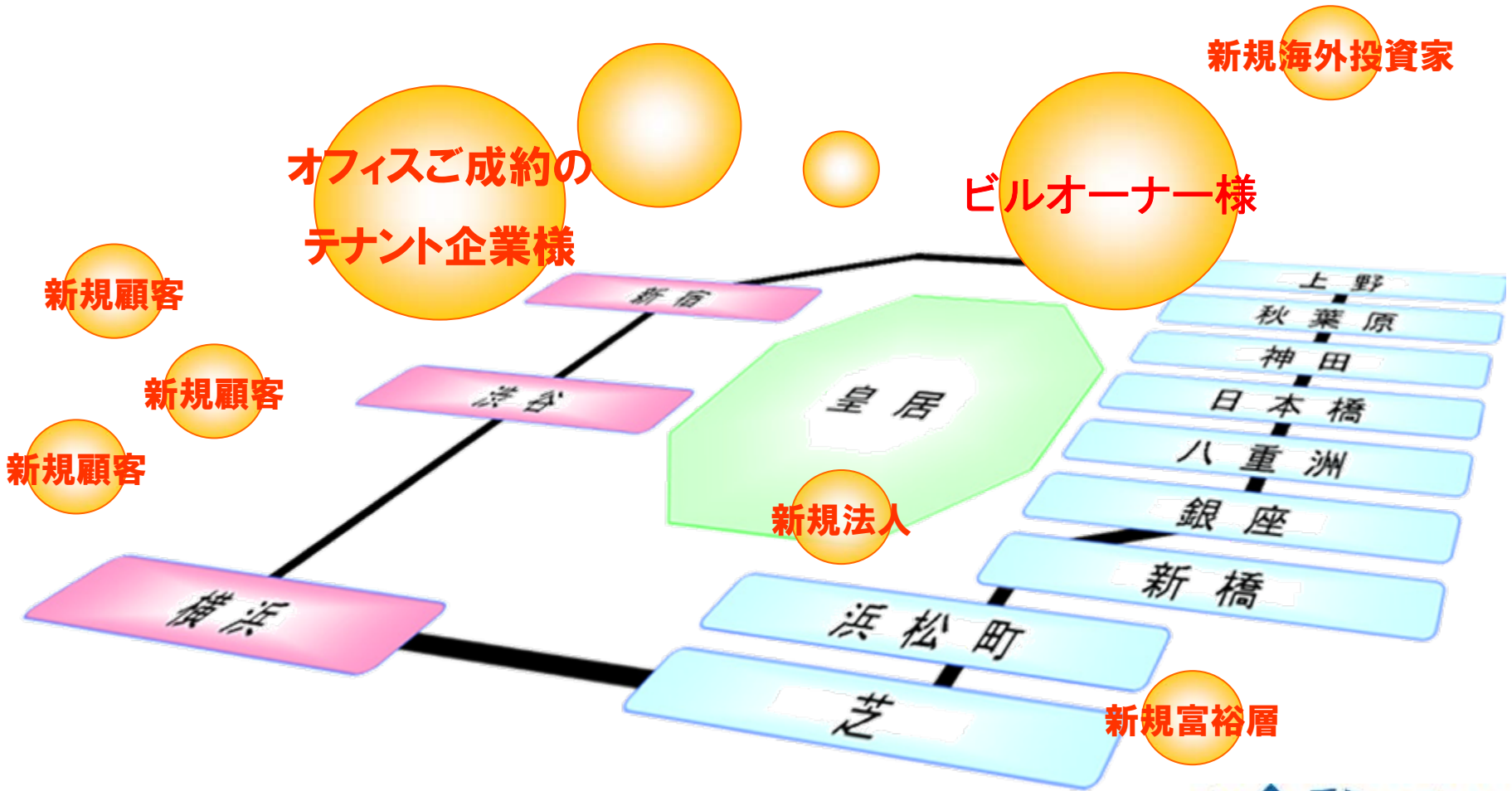
**オーナーの方**

ビルを貸したい  
ビルの管理をお願いしたい  
ビルを売りたい

オフィス・店舗の賃貸保証システム

## 2. 経営の基盤強化

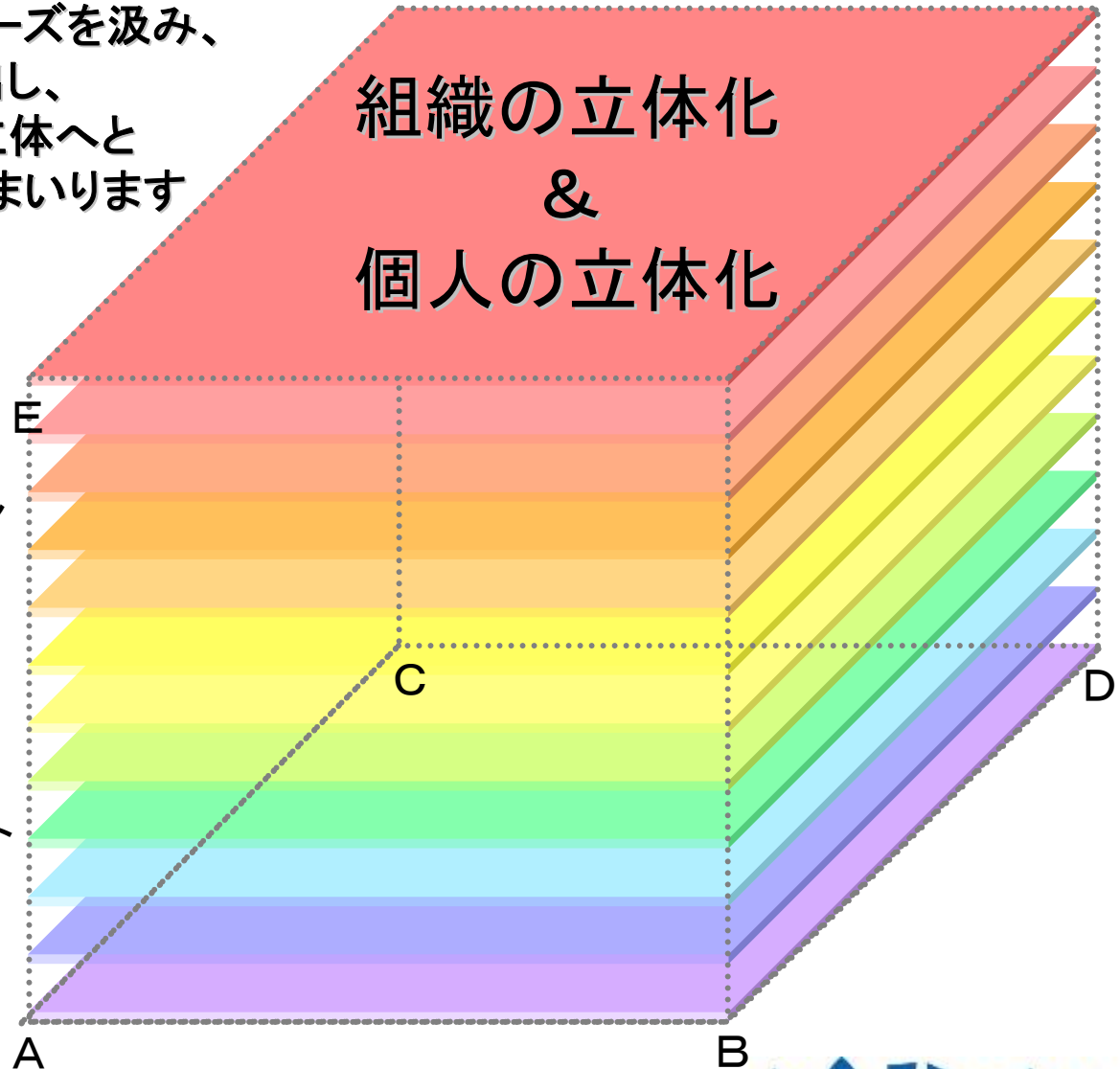
営業基盤は都心のオフィスが中心、顧客基盤はテナント企業様とオーナー様  
 一度のご縁を生涯のご縁に、市況の変動に左右されにくい企業体へ



# 3. 事業の立体化

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 ビル買取・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



# 大切にしている人材育成の取組み



社長研修



不動産金融セミナーの開催

天の時、地の利、  
人の和



雪中の社内行事



コンパ



# 2011年3月期 業績予想

(単位:百万円)	2009/3期	2010/3期	2011/3期 計画
<b>【売上高】</b>	26,870	14,469	9,200
リプランニング事業*	24,096	11,714	6,159
賃貸ビル事業	1,644	1,034	803
仲介事業	498	928	1,180
PM・建築企画・滞納保証事業	630	792	1,058
<b>【売上総利益】</b>	▲13,881	▲1,698	3,000
リプランニング事業*	▲15,719	▲3,643	910
賃貸ビル事業	944	649	508
仲介事業	389	817	1,057
PM・建築企画・滞納保証事業	461	478	525
<b>【営業利益】</b>	▲17,090	▲3,448	860
<b>【経常利益】</b>	▲17,794	▲3,776	720
<b>【当期純利益】</b>	▲17,666	▲3,712	700

## <売上>

- RP事業では、都心部の小規模物件を中心に、通期で10件程度の新規案件に取り組む予定
- 賃貸ビル事業は現在保有中の6物件からの賃料収入見込み
- サービス事業の売上は3割の増加を見込む

## 粗利率

リプランニング事業*	14.8%
賃貸ビル事業	63.3%
仲介事業	89.6%
PM・建築企画・滞納保証事業	49.6%

\* AM・証券化事業を含む

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。



## ●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 決算説明会**  
**2010年5月14日(金)**

サンフロンティア不動産株式会社

