



## ●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2四半期 決算説明会  
2010年11月11日(木)**

サンフロンティア不動産株式会社



## 1. 四半期純利益が4四半期連続で黒字

- ◇ 前第3四半期、第4四半期に続き、当第1四半期、第2四半期も黒字
- ◇ 市況の底打ちとバランスシートの改善により、収支が安定

## 2. 不動産サービスメニューの拡充

- ◇ 既存事業の強化を図りつつ、関連する新規ビジネスを創造
- ◇ 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. 小型ビルの早期再生が進捗

- ◇ 4-9月で7棟を購入し、うち4棟の売却が完了（契約ベース）
- ◇ 物件の商品化に様々な工夫を重ね、早期高稼働再生を実現

# 2011年3月期 第2四半期累計 連結決算概要



## 【連結決算概要】

(単位:百万円)

	2010/3期 4~9月期	(参考) 2010/3期 10~3月期	2011/3期 4~9月期	対前年同期 増減率	2011/3期 通期業績予想
売上高	3,219	11,249	1,967	▲38.9%	9,200
営業利益	▲4,185	737	229	—	860
経常利益	▲4,376	600	170	—	720
純利益	▲4,336	624	160	—	700

# 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)

	2009年 9月	2009年 12月	2010年 3月	2010年 6月	2010年 9月	増減額 (2010年6月比)
<b>流動資産</b>	<b>19,385</b>	<b>15,761</b>	<b>4,928</b>	<b>4,899</b>	<b>4,645</b>	<b>▲254</b>
現金及び預金	2,640	3,758	3,940	3,782	3,350	▲432
たな卸資産	16,518	11,812	764	923	887	▲36
その他流動資産	226	189	224	194	407	+213
<b>固定資産</b>	<b>2,035</b>	<b>2,008</b>	<b>8,430</b>	<b>8,379</b>	<b>8,370</b>	<b>▲9</b>
有形固定資産	1,666	1,646	8,069	8,025	7,985	▲40
無形固定資産	44	39	34	30	61	+31
投資その他の資産	324	323	327	324	323	▲1
<b>資産合計</b>	<b>21,420</b>	<b>17,770</b>	<b>13,359</b>	<b>13,279</b>	<b>13,015</b>	<b>▲264</b>

# 連結貸借対照表 ー 負債・純資産 ー



## 【 連結貸借対照表 ー 負債・純資産 ー 】

(単位:百万円)

	2009年 9月	2009年 12月	2010年 3月	2010年 6月	2010年 9月	増減額 (2010年6月比)
<b>流動負債</b>	10,420	6,651	2,209	2,838	2,657	▲181
短期借入金等※	9,676	5,677	1,447	1,522	1,293	▲229
未払法人税等	21	18	14	9	24	+15
その他流動負債	722	956	747	1,306	1,340	+34
<b>固定負債</b>	7,382	6,086	5,964	5,156	5,009	▲147
長期借入金・社債	4,890	4,798	4,652	4,560	4,413	▲147
その他固定負債	2,492	1,288	1,312	596	595	▲1
<b>負債合計</b>	17,803	12,738	8,174	7,995	7,667	▲328
株主資本	3,547	4,959	5,171	5,269	5,332	+63
その他	69	71	13	14	16	+2
<b>純資産合計</b>	3,617	5,031	5,184	5,283	5,348	+65
<b>負債・純資産合計</b>	21,420	17,770	13,359	13,279	13,015	▲264

※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 》 16.6%      27.9%      38.7%      39.7%      41.0%

# 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 4～9月期	2011/3期 4～9月期	増減率
売上高	1,840	716	▲61.1%
売上総利益	▲1,274	149	—
売上高総利益率	—	20.8%	—
販売棟数	2件	3件	+1

### < 仕入 >

- ・ 販売出口を見据えた短期プロジェクト型の物件を中心に検討し、7棟を購入  
(うち3棟は10月に仕入決済)

### < 販売 >

- ・ 期中に仕入れた4棟が売却完了  
(うち1棟は10月に引き渡し)

# 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 4～9月期	2011/3期 4～9月期	増減率
売上高	532	393	▲26.1%
売上総利益	321	239	▲25.5%
売上高総利益率	60.3%	61.0%	+0.7p

## < 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、前年同期と比べ減少
- ・ 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  
(9月末実績 95.4%)

## AM・不動産証券化事業

(単位:百万円)	2010/3期 4～9月期	2011/3期 4～9月期	増減率
売上高	28	47	+67.9%
売上総利益	▲2,974	47	-
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 4～9月期	2011/3期 4～9月期	増減率
売上高	481	416	▲13.5%
売上総利益	415	364	▲12.3%
売上高総利益率	86.3%	87.4%	+1.1p

## < 仲介事業 >

- ・売上高、売上総利益ともに前期を下回る
- ・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
- ・「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の業績伸長に貢献

## PM事業

(単位:百万円)	2010/3期 4～9月期	2011/3期 4～9月期	増減率
売上高	176	194	+10.2%
売上総利益	131	143	+9.2%
売上高総利益率	74.4%	73.8%	▲0.6p

## < PM事業 >

- ・受託棟数が増加したことに伴い、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 4～9月期	2011/3期 4～9月期	増減率
売上高	161	199	+23.6%
売上総利益	73	82	+12.3%
売上高総利益率	45.3%	41.6%	▲3.7p

## < 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  
(ビルオーナー様側)  
滞納リスクの回避  
(テナント様側)  
保証金預託リスクの軽減

# 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、一部に緩やかな回復傾向も

- ⇒ 不動産投資市場では、資金調達環境が改善する中、複数のJ-REITや私募ファンドにおいて物件取得の動きがみられる
- ⇒ 日銀から包括的金融緩和政策が発表され、買入対象資産にJ-REIT(500億円程度)が含まれる等、金融政策への期待感が高まる

## ▶ビル賃貸市場に需給改善の兆し

- ⇒ 空室率の上昇傾向には歯止めがかかりつつある  
2010年8月末 9.17%→2010年9月末 9.01%(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4四半期連続の黒字
- ⇒ 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事業の早期再生プロジェクトに注力

- ⇒ 市況の底打ちを見極めつつ、小型物件から新たな不動産再生に再挑戦
- ⇒ 物件の商品化に様々な工夫を重ね、早期高稼働再生を実現

# 今後の戦略 ～対象は東京の不動産～



## 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
- ・ 1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  
“賃貸仲介はエリア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～

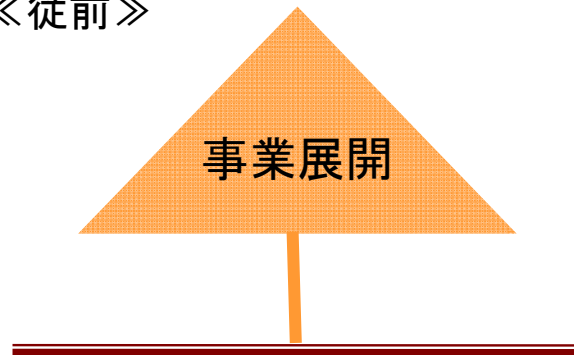
## 3. 中小型不動産再生の再開

- ・ 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~



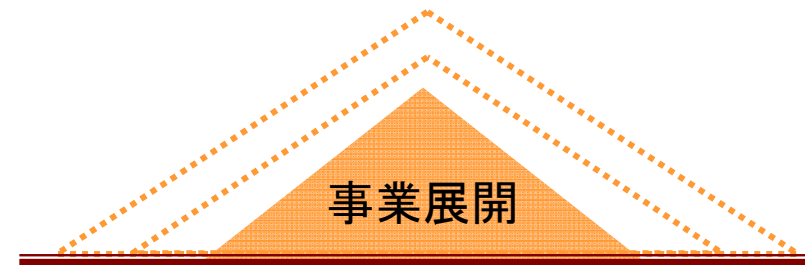
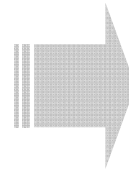
《従前》



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600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

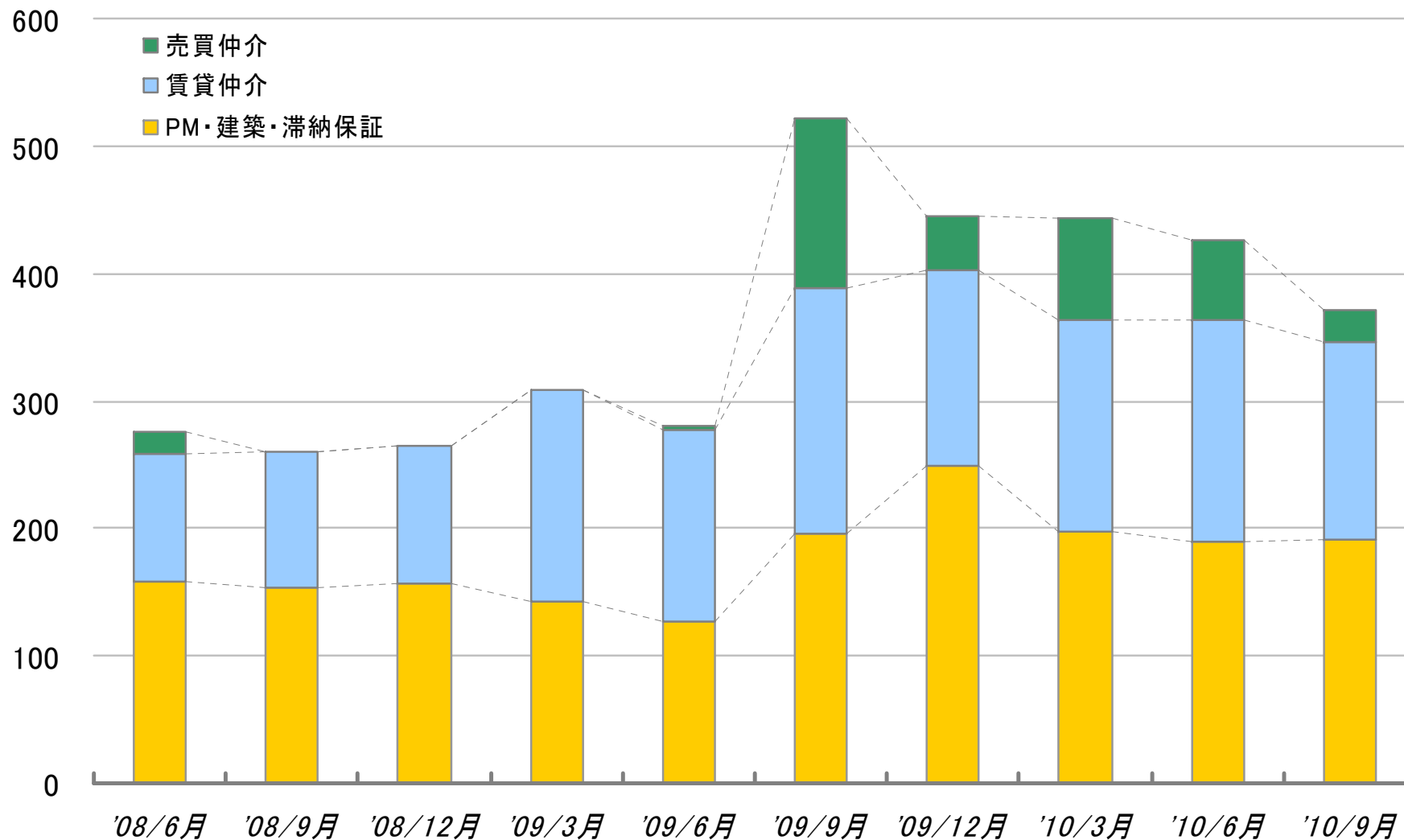
ビル賃貸業  
自己保有

すべての目的は  
お客様にお喜び頂くこと

# フィービジネスの実績推移 ～ 売上高 ～

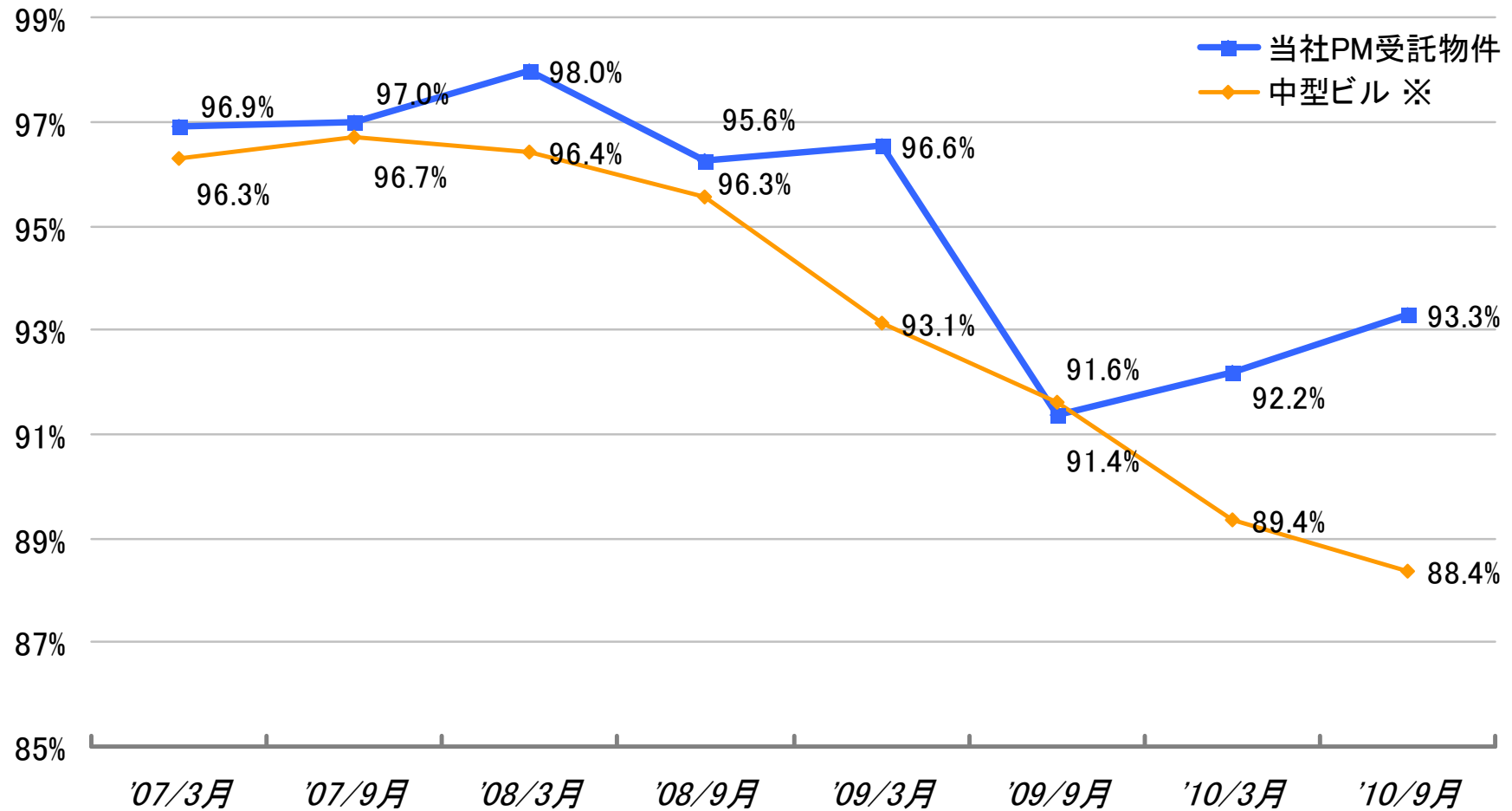


(百万円)





# 当社PM受託物件と都心5区の稼働率推移



※ 出所)三鬼商事

注) 中型ビル: 基準階面積50-100坪



# 当社のサービスメニュー

—お客様からのご要望にお応えするべく、多様なサービスをご用意しております—



1 賃貸仲介(オフィス・店舗)

2 プロパティマネジメント

3 リフォーム・原状回復

4 ビルメンテナンス

5 滞納賃料保証

6 トータルプロデュース

7 サブリース

8 そのまんまオフィス

9 居抜き店舗仲介

10 トータルソリューション

11 スマートサポート

12 売買仲介(オフィス・レジデンス)

13 不動産再生・リブランニング

14 不動産コンサルティング

15 アセットマネジメント

16 海外投資家誘致(アジア)

17 マンション仲介

18 事業承継・相続対策

# フィービジネス拡充への取り組み ①

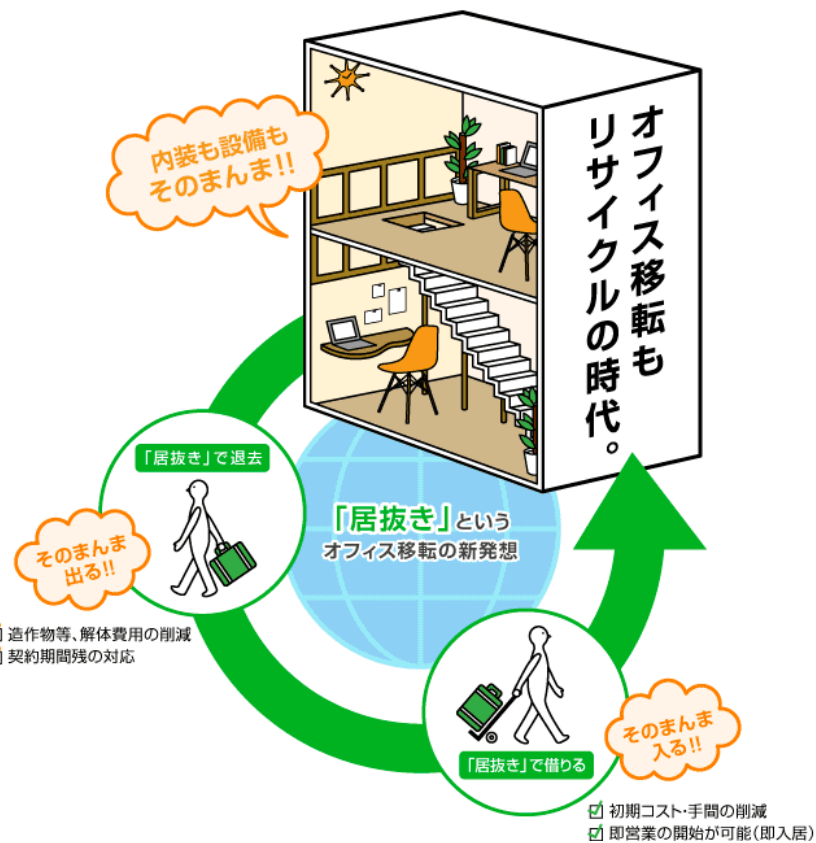
～居抜きオフィス流通市場「そのまんまオフィス！」の運営開始～



株式会社リンクゲートアドバイザーより  
事業を譲受け、平成22年7月29日から  
運営を開始しました。

## 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://www.so-office.jp/>



# フィービジネス拡充への取り組み ②

## ～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。

我們對生存的目的在於「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精神。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確立。

我們認為在三大方針的指導下，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。獲得「企業的根本是以人為本」這一我所信仰之道，希望能夠成為追求以「作為人、什麼才是正確的？」為判斷標準的企業。

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，並認為這是唯一的存在價值。

從人類的視角來看，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利用二氧化碳的排放，乃至抑制地球上的化石資源使用不審所導致的浪費。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，不拘泥於現有的架構，通過創意導研、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】**

我們公司員工通過工作以滿腔的熱忱提供知識、技能、人格，藉通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

**經營理念字句**  
確立了「本企業的發展即「利他」為根本的共有行動準則之經營哲學。



アジアの投資家様に  
東京の不動産を  
提供してまいります

### 【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

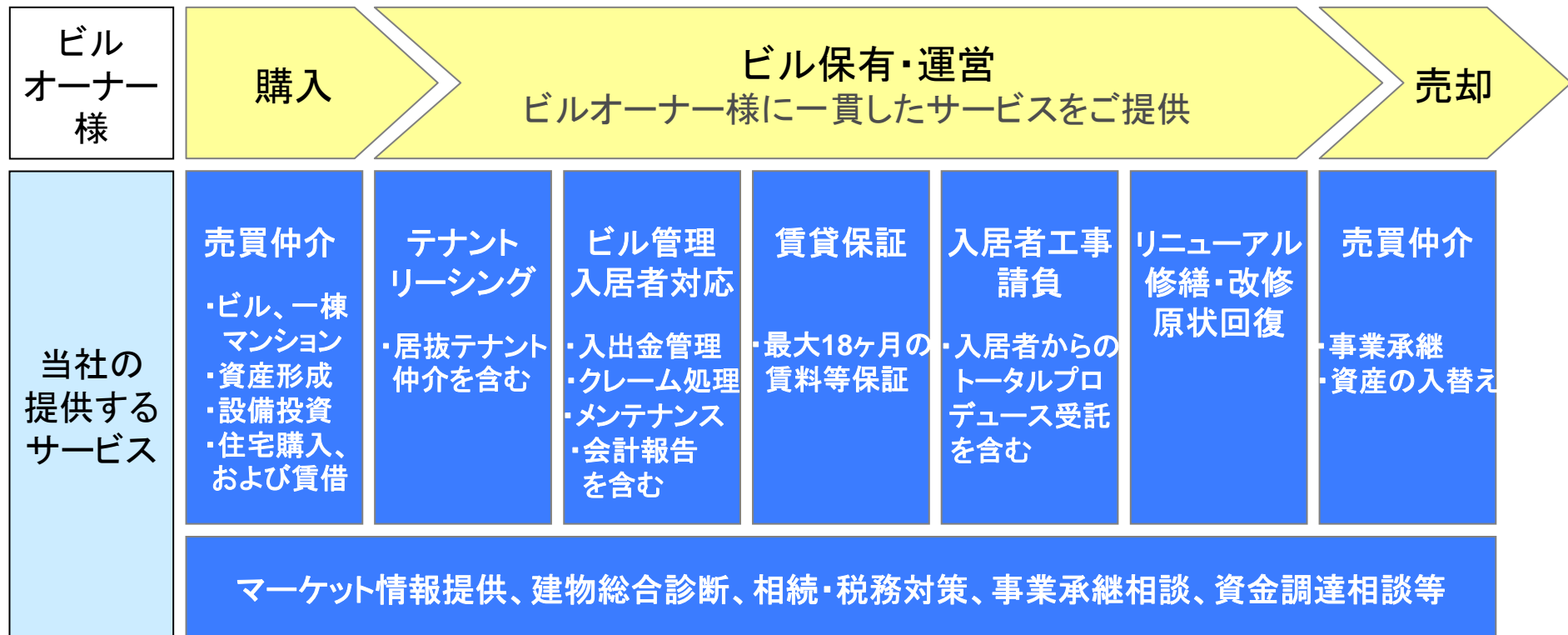
2010年度版 公司簡介 (English)

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2009年11月30日)
代表取締役社長	堀口智顯

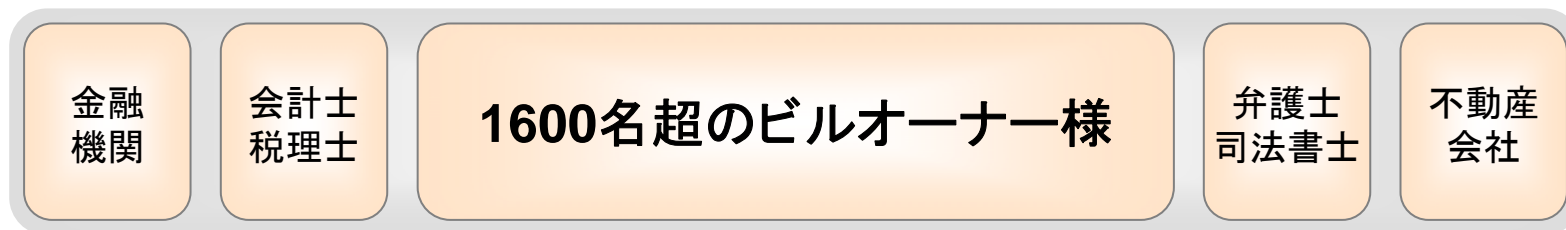
尋找買賣房產的客戶  
不動產投資的綜合資訊網站  
請在 Sun Frontier 來尋找

英語、中国語、韓国語で  
対応いたします

# サービス事業におけるビジネスモデル



ご支援・ご愛顧

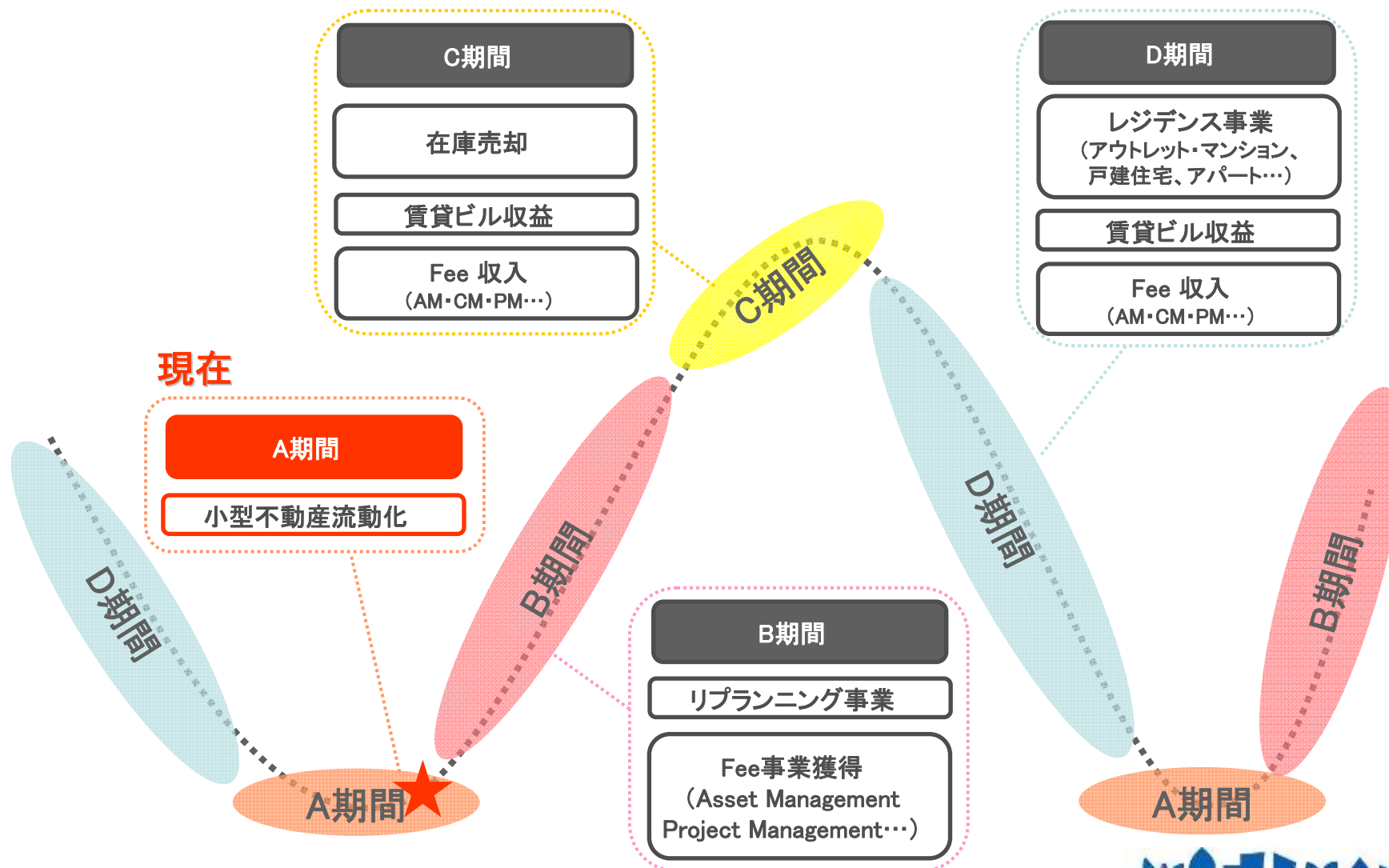


# 新たな不動産再生

～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





# リプランニング事業具体例 『As One 白金高輪』



- 所在 : 東京都港区三田
- 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
- 竣工 : 昭和 60 年
- 用途 : 店舗・事務所・共同住宅
- 敷地面積 : 171.07 m<sup>2</sup>(51.74 坪)
- 延床面積 : 683.23 m<sup>2</sup>(206.67 坪)

- ◆ 事業期間 : 90日 ◆ 稼働率41%から満室へ
- ◆ リニューアル内容
  - ・ 住居間取り変更、事務所空調・設備改修
  - ・ エントランス・駐車場の部分改修
  - ・ バイク置場新設 ・ 屋上防水
  - ・ 外壁クリーニング、鉄部塗装 他

① 品質の強化

② ホスピタリティの追求

③ サービスメニューの拡充

－ 3つの約束事 －

- ① 笑顔
- ② “Yes”の言動
- ③ 尽くして 尽くして  
尽くしまくる

## 経営理念・哲学

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

都心に不動産をお持ちの方、借りていらっしゃる方に  
一番喜ばれる不動産サービス企業へ

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。