



●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3四半期 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



1. 黒字が定着

- ◇ 四半期純利益が5四半期連続で黒字
- ◇ 経費の圧縮とバランスシートの改善により、収支が安定

2. RP事業の仕入が進捗

- ◇ 10-12月で6棟を購入、2棟を売却 *
- (4-12月では10棟購入、5棟売却 *)

* 購入のうち1棟は2月決済、売却のうち1棟は1月決済

3. 通期業績見通しについて下方修正

- ◇ 期初想定に比し、事業用不動産市場における流動性回復に遅れ
- ◇ 物件仕入の規模、件数ともに期初の計画を下回る水準で推移

2011年3月期 第3四半期累計 連結決算概要



【連結決算概要】

(単位:百万円)

	2010/3期 4~12月期	2011/3期 4~12月期	対前年同期 増減率	2011/3期 通期業績予想 (修正後*)
売上高	9,125	2,997	▲67.2%	4,150
営業利益	▲3,658	491	—	580
経常利益	▲3,944	402	—	410
純利益	▲3,924	230	—	350

* 2011年2月9日公表の「平成23年3月期 通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください

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)

	2010/3期 4～12月期	2011/3期 4～12月期
売上	9,125	2,997
リブランニング事業	7,009	900
賃貸ビル事業	811	602
仲介事業	675	680
PM事業	273	296
建築・滞納賃料保証事業等	321	301
AM・証券化事業	35	216
売上総利益	▲ 2,283	1,703
リブランニング事業	▲ 773	173
賃貸ビル事業	499	374
仲介事業	584	596
PM事業	203	219
建築・滞納賃料保証事業等	165	123
AM・証券化事業	▲ 2,963	216
販売管理費	1,374	1,211
営業利益	▲ 3,658	491
営業外収益・費用	▲ 285	▲ 89
経常利益	▲ 3,944	402
特別利益・損失	29	▲ 152
法人税等	9	19
四半期純利益	▲ 3,924	230

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位:百万円)

	2010/3期 4～12月期	2011/3期 4～12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,804	▲ 1,053
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 763	▲ 652
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 6,327	114
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,425	2,010

たな卸資産の増加(1,174百万円)

開発型SPCにつき、物件売却完了に伴い
556百万円を支出(匿名組合債務の履行)

訴訟和解金155百万円*

* 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月に裁判上の和解が成立

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 12月	2010年 3月	2010年 12月	増減額 (2010年3月比)
流動資産	15,761	4,928	4,702	▲226
現金及び預金	3,758	3,940	2,376	▲1,563
たな卸資産	11,812	764	1,935	+1,171
その他流動資産	189	223	389	+165
固定資産	2,008	8,430	8,324	▲106
有形固定資産	1,646	8,069	7,947	▲122
無形固定資産	39	34	51	+17
投資その他の資産	323	327	325	▲2
資産合計	17,770	13,359	13,026	▲333

たな卸資産 5棟の増加

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 12月	2010年 3月	2010年 12月	増減額 (2010年3月比)
流動負債	6,651	2,209	2,076	▲133
短期借入金等*	5,677	1,447	1,316	▲131
未払法人税等	18	14	25	+11
その他流動負債	956	747	733	▲13
固定負債	6,086	5,964	5,529	▲434
長期借入金・社債	4,798	4,652	4,897	+245
その他固定負債	1,288	1,312	631	▲680
負債合計	12,738	8,174	7,606	▲568
株主資本	4,959	5,171	5,401	+230
その他	71	13	18	+4
純資産合計	5,031	5,184	5,419	+235
負債・純資産合計	17,770	13,359	13,026	▲333

* 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 》

09.12月	10.3月	10.12月
27.9%	38.7%	41.5%

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 4～12月期	2011/3期 4～12月期	増減率
売上高	7,009	900	▲87.2%
売上総利益	▲773	173	—
売上高総利益率	—	19.3%	—
販売棟数	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、9棟を購入（契約ベースでは10棟）

< 販売 >

- ・ 期中に仕入れた4棟が売却完了（契約ベースでは5棟）

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 4～12月期	2011/3期 4～12月期	増減率
売上高	811	602	▲25.7%
売上総利益	499	374	▲25.2%
売上高総利益率	61.6%	62.1%	+0.5p

< 賃貸ビル >

- ・ たな卸資産からの賃料収入は、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
(12月末稼働率実績 92.7%)

AM・不動産証券化事業

(単位:百万円)	2010/3期 4～12月期	2011/3期 4～12月期	増減率
売上高	35	216	+518.7%
売上総利益	▲2,963	216	-
売上高総利益率	-	100.0%	-

< AM・不動産証券化事業 >

- ・ 前期(2010/3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、154百万円の売上/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 4～12月期	2011/3期 4～12月期	増減率
売上高	675	680	+0.7%
売上総利益	584	596	+2.1%
売上高総利益率	86.4%	87.6%	+1.2p

< 仲介事業 >

- ・ 売上高、売上総利益ともに前年同期をやや上回る
- ・ 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との連携を強化

PM事業

(単位:百万円)	2010/3期 4～12月期	2011/3期 4～12月期	増減率
売上高	273	296	+8.4%
売上総利益	203	219	+7.6%
売上高総利益率	74.5%	74.0%	▲0.5p

< PM事業 >

- ・ 受託棟数が増加(124棟→136棟)したことに伴い、売上高、売上総利益ともに前年同期を上回る
- ・ 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(12月末実績 93.4%)
- ・ 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 4～12月期	2011/3期 4～12月期	増減率
売上高	321	301	▲6.4%
売上総利益	165	123	▲25.4%
売上高総利益率	51.5%	41.0%	▲10.5p

< 建築企画事業 >

- ・ 前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、前年同期比では減少
- ・ 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

事業環境の認識



不動産業界

➤市況は底打ち感、一部に緩やかな回復傾向も

- ⇒ J-REITにおける物件取得の動きが徐々に散見される
- ⇒ 日本銀行による資産買入等の基金創設等を契機にREIT指数が大幅に上昇するなど、足もとでは市場の回復を織り込んだ動きが見られる

➤ビル賃貸市場に需給改善の兆し

- ⇒ 賃料は引き続き下落基調が続くことが予想されているものの、稼働率については底打ち感が広がりつつあり、回復の兆しが見られる

当社

➤収支は黒字が定着

- ⇒ 四半期純利益が5四半期連続の黒字
- ⇒ 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
- ⇒ 第3四半期に入り、仕入れ物件が増加
- ⇒ 物件の商品化に様々な工夫を重ね、早期高稼働再生に取り組む

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、ビル賃貸事業が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” “売買仲介は中小型不動産に注力”
- ・ 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

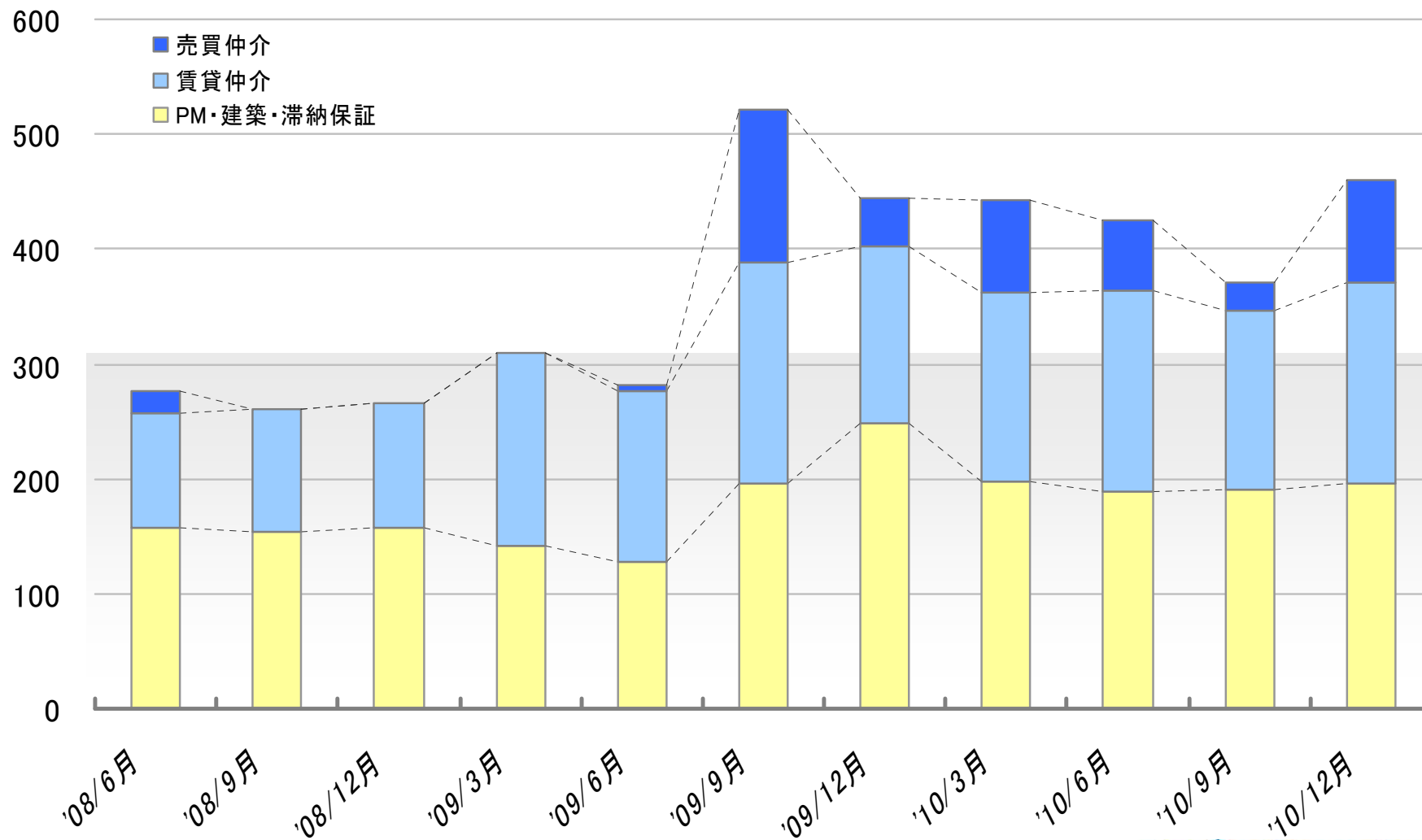
ビル賃貸事業
自己保有

すべての目的は
お客様にお喜び頂くこと

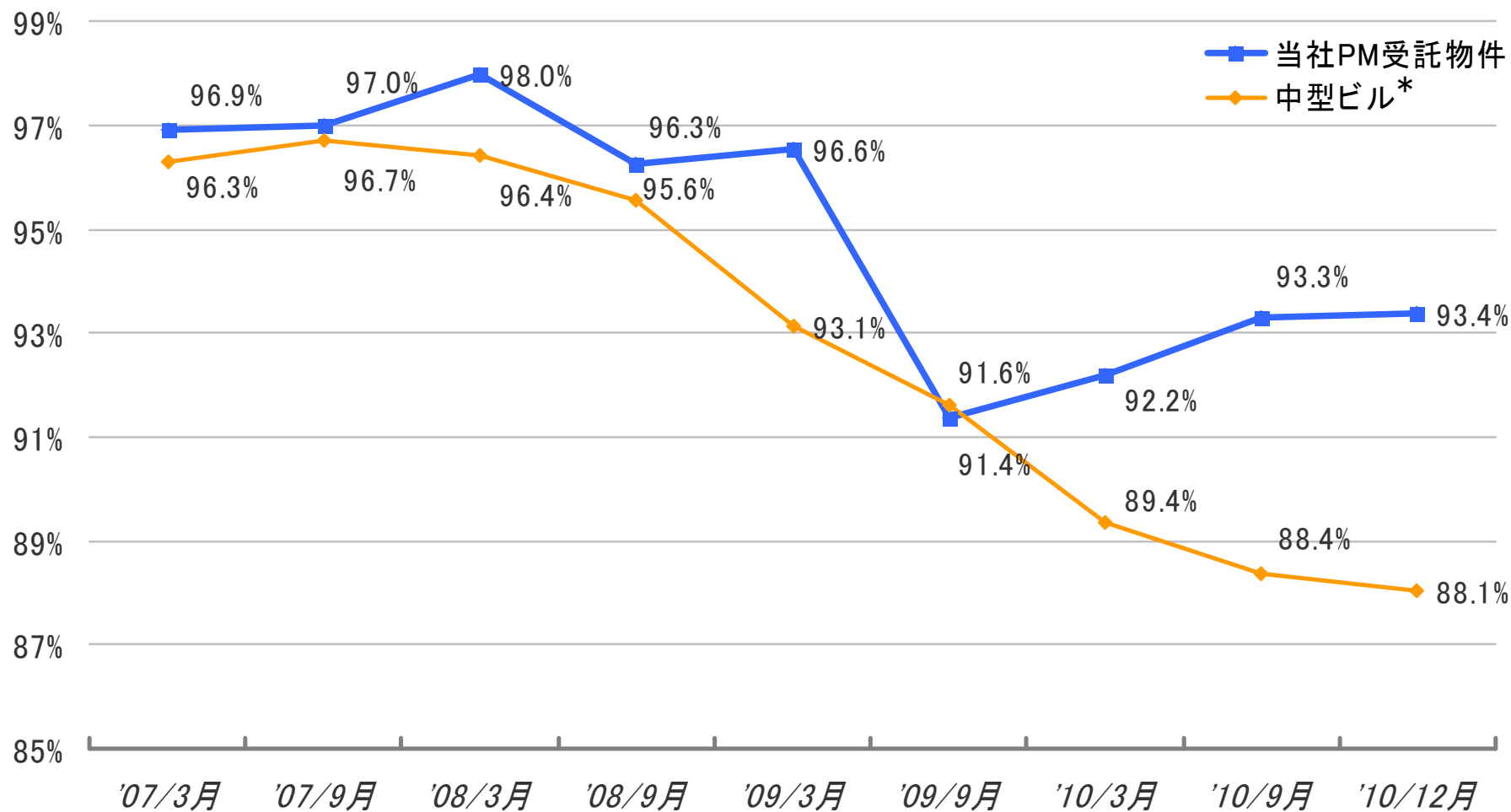
フィービジネスの実績推移 ～ 売上高 ～



(百万円)



当社PM受託物件と中型ビル*との稼働率の比較



出所)三鬼商事

* 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

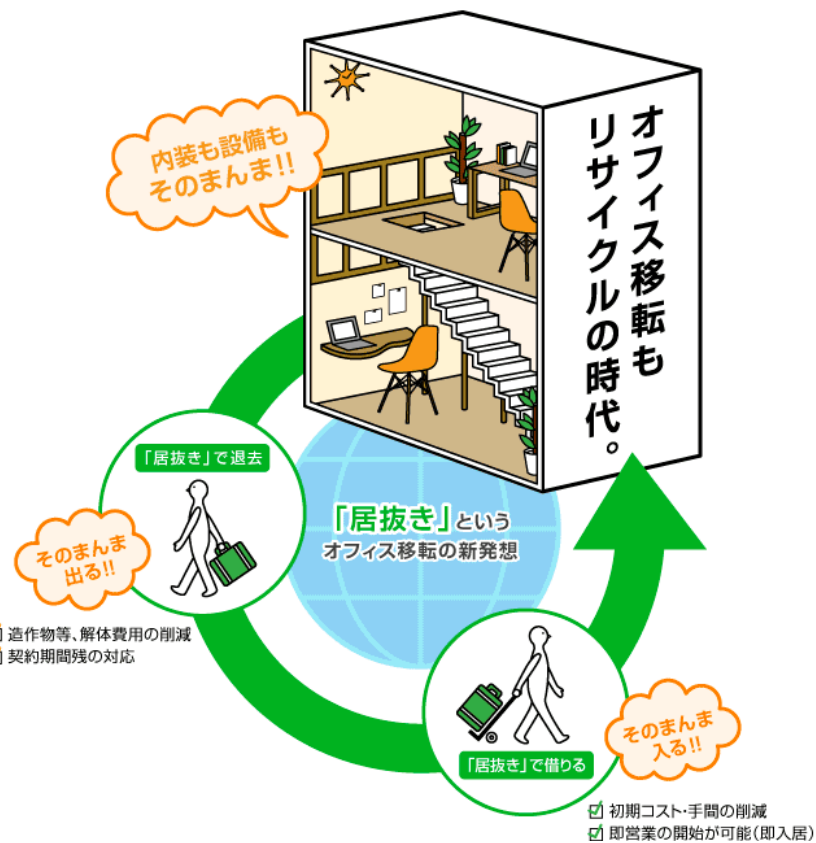
～居抜きオフィス流通市場「そのまんまオフィス！」の運営開始～



株式会社リンクゲートアドバイザーズより
事業を譲受け、2010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終生目的的精神。在此基礎上，本公司為了明確公司全體員工工作為集團應追求之目的的方向性，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」這三點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。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，藉助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「本企業的宗旨即「利他」為根本的共有行動準則之經營哲學。

01 公司概況



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

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 | 中文 | サイトマップ

文字サイズ 大 中 小

【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)

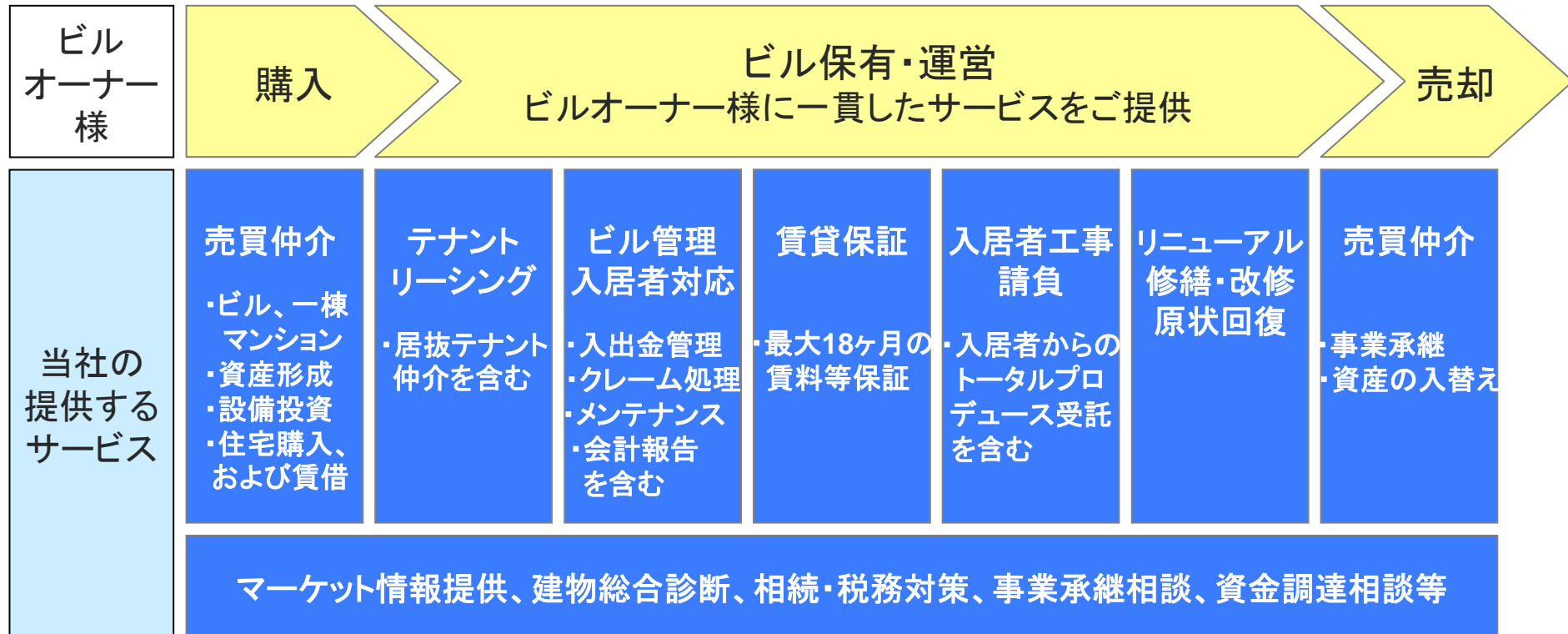
公司名稱	Sun Frontier 不動產株式会社 (Sun Frontier Fudousan Co., Ltd.)
總店地址	東京都千代田區有樂町一丁目2番2號
成立	1999年4月8日
股票上市	2007年2月26日 東京證券交易所市場第一部上市 (證券代碼 8934)
資本金	7,728百萬日圓(截至2009年11月30日)
代表取締役社長	堀口智顯

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

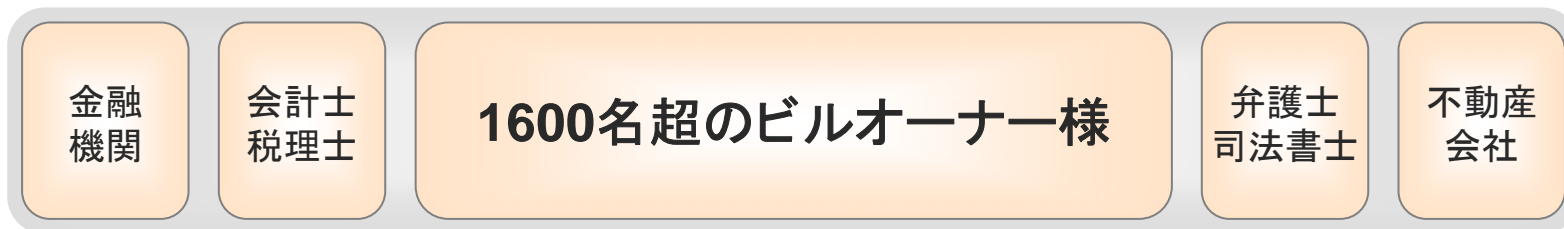
英語、中国語、韓国語で
対応いたします



サービス事業におけるビジネスモデル



ご支援・ご愛顧

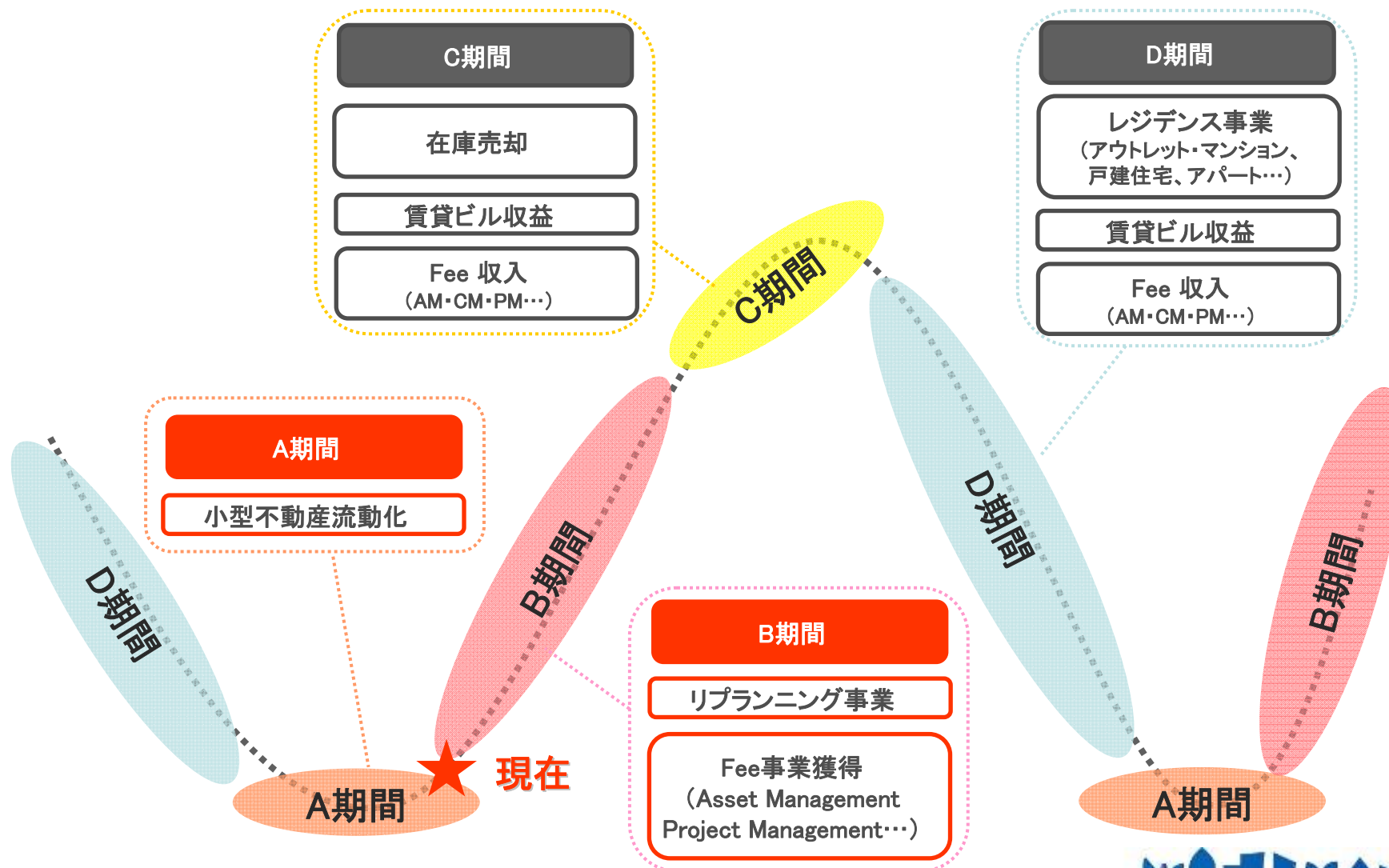


新たな不動産再生

～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 ① 『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 m²(51.74 坪)
- 延床面積 : 683.23 m²(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

リプランニング事業具体例 ② 『As One 神田小川町』



Before

稼働率 : 44%



After



稼働率 : 100%



- 所在 : 東京都千代田区神田小川町
- 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
- 竣工 : 昭和 48 年
- 用途 : 店舗・事務所
- 敷地面積 : 80.55 m²(24.36坪)
- 延床面積 : 403.70m²(122.11 坪)

- ◆ 事業期間 : 124日
- ◆ 稼働率44%から満室へ
- ◆ リニューアル内容
 - ・ エントランス改修
 - ・ 外壁、鉄部塗装
 - ・ 屋上防水
 - ・ 事務所コンバージョン工事(5F)

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。