

# 2013年3月期 第2四半期 決算説明会資料

2012年11月8日(木)

私たちは  
ビル経営と不動産活用で  
世界一お客様に愛され  
選んでいただける不動産会社を目指します



サンフロンティア不動産株式会社

# 当四半期(2012年7月～9月)のポイント



## 1. 市況の回復を背景に、収益が伸長

- ◇不動産市況の回復基調を背景に、リプランニング事業、売買仲介事業を中心に事業全体として収益が伸長。
- ◇第2四半期累計(4～9月)で、経常利益が前年同期比178.6%増、当期純利益が308.4%増

## 2. 業績予想および配当予想を上方修正

- ◇通期連結業績予想を 経常利益で期初計画比 47.6%、当期純利益で78.9%上方修正。
- ◇期末配当予想を400円から700円(前期実績350円)へ上方修正。

## 3. 不動産サービス事業の裾野が拡充

- ◇企画提案型の建設ソリューションビジネスの展開や、ビルメンテナンス事業のグループでの本格起動により、ワンストップサービスの事業基盤が拡充

# 2013年3月期 第2四半期 連結決算概要



## 【連結決算概要】

(単位:百万円)

	2012/3期 4～9月期	2013/3期 4～9月期	対前年同期 増減率	2013/3期 業績予想 (11/2修正*)	2013/3期 業績予想 (5/10公表)
売上高	3,349	4,169	+24.5%	10,500	10,500
営業利益	317	834	+163.1%	1,600	1,120
経常利益	285	795	+178.6%	1,550	1,050
純利益	254	1,039	+308.4%	1,700	950

\* 詳細につきましては、2012年11月2日公表の「平成25年3月期 通期連結業績予想の修正及び配当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・キャッシュフロー計算書



## 【 連結損益計算書・キャッシュフロー計算書 】

(単位:百万円)

	2012年3月期 4～9月期	2013年3月期 4～9月期
<b>売上高</b>	3,349	4,169
リプランニング事業	2,105	2,011
賃貸ビル事業	304	272
不動産証券化事業	22	91
仲介事業	461	827
プロパティマネジメント事業	219	231
ビルメンテナンス事業	0	327
その他事業	235	407
<b>売上総利益</b>	1,168	1,893
リプランニング事業	288	502
賃貸ビル事業	200	164
不動産証券化事業	18	77
仲介事業	391	747
プロパティマネジメント事業	160	169
ビルメンテナンス事業	0	70
その他事業	109	161
販売費および一般管理費	851	1,059
<b>営業利益</b>	317	834
営業外収益	9	2
営業外費用	41	41
<b>経常利益</b>	285	795
特別利益・損失	▲21	276
法人税等	9	32
<b>当期純利益</b>	254	1,039

	2012年3月期 4～9月期	2013年3月期 4～9月期
<b>営業活動によるキャッシュフロー</b>	959	▲1,307
投資活動によるキャッシュフロー	3,220	1,552
財務活動によるキャッシュフロー	▲2,977	572
現金及び現金同等物の期末残高	2,943	4,437

⑤  
 ・リプランニング物件の仕入増加により、  
 営業キャッシュフローがマイナス  
 ・保有ビル売却により投資キャッシュフローがプラス

①  
 リプランニング事業の利益率が伸長

②  
 売買仲介事業において、大型物件の成約等があったことから、  
 大きく伸長

③  
 当期から子会社(株ユービ)の損益を連結取込み

④  
 保有ビルの売却益(297百万円)等

# 連結貸借対照表 — 資産 —



## 【 連結貸借対照表 — 資産 — 】

(単位:百万円)

	2011年 3月	2011年 9月	2012年 3月	2012年 9月	増減額 (2012年3月比)
<b>流動資産</b>	<b>4,251</b>	<b>5,732</b>	<b>6,521</b>	<b>10,015</b>	<b>+3,494</b>
現金及び預金	2,115	4,336	3,912	5,048	+ 1,136
たな卸資産	1,802	1,026	1,696	4,422	<b>+2,726</b>
その他流動資産	332	370	912	544	▲ 368
<b>固定資産</b>	<b>8,536</b>	<b>4,259</b>	<b>4,726</b>	<b>3,115</b>	<b>▲ 1,611</b>
有形固定資産	7,965	3,815	3,849	2,265	<b>▲ 1,584</b>
無形固定資産	46	36	451	424	▲ 27
投資その他の資産	524	407	425	425	±0
<b>資産合計</b>	<b>12,787</b>	<b>9,992</b>	<b>11,247</b>	<b>13,131</b>	<b>+1,884</b>

横浜の保有ビル1棟の売却により減少

リプランニング物件の仕入れにより、たな卸資産が増加(3月末 4棟⇒9月末 7棟)

# 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)

	2011年 3月	2011年 9月	2012年 3月	2012年 9月	増減額 (2012年3月比)
<b>流動負債</b>	1,810	1,154	1,378	1,804	+ 426
短期借入金等*	1,100	313	288	397	+ 109
未払法人税等	39	14	22	54	+ 32
その他流動負債	670	826	1,066	1,352	+ 286
<b>固定負債</b>	5,422	3,047	3,405	3,953	+ 548
長期借入金・社債	4,795	2,605	2,957	3,548	+ 591
その他固定負債	626	442	448	404	▲ 44
<b>負債合計</b>	7,232	4,201	4,784	5,757	+ 973
株主資本	5,535	5,789	6,463	7,372	+ 909
その他	19	0	0	0	+ 0
<b>純資産合計</b>	5,554	5,790	6,463	7,373	+ 910
<b>負債・純資産合計</b>	12,787	9,992	11,247	13,131	+ 1,884

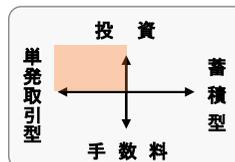
\* 短期借入金等：短期借入金・一年内償還予定の社債・一年内返済予定の長期借入金の合計

### 《 自己資本比率の推移 》

11.3月	11.9月	12.3月	12.9月
43.3%	57.9%	57.5%	56.2%

リプランニング物件の仕入れにより有利子負債が増加  
(3月末3, 245百万円⇒9月末3, 946百万円)

### リプランニング事業



(単位:百万円)	2012/3期 4~9月期	2013/3期 4~9月	増減
売上高	2,105	2,011	▲4.5%
セグメント利益	259	427	+64.7%
利益率	12.3%	21.3%	+9.0%p
仕入物件数	3件	6件	+3件
販売物件数	5件	3件	▲2件
期末在庫物件数	3件	7件	+4件

### < リプランニング事業 >

- ・売上高は横ばいであるが、市況回復の後押しもあり、利益率は改善

#### (仕入)

- ・短期プロジェクト型の物件を中心に6物件を購入(うち1物件は中期リプランニング物件)

#### (販売)

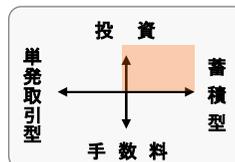
- ・3物件の売却を完了

#### (在庫)

- ・9月末時点で7棟(4,421百万円)
- ・在庫物件の平均保有期間は92日(9月末時点)

事業別業績は、2012年3月期第2四半期より、決算短信等の記載に合わせ、「売上総利益」ではなく「セグメント利益」で表示しています。なお、「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出しています。

### 賃貸ビル事業

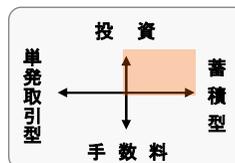


(単位:百万円)	2012/3期 4~9月	2013/3期 4~9月	増減
売上高	304	272	▲10.5%
セグメント利益	177	150	▲15.4%
利益率	58.5%	55.2%	▲3.3%p

### < 賃貸ビル事業 >

- ・ 昨年5月末に保有ビル4棟を売却したことにより、全体として賃料収入は前年同期比減少
- ・ 下期は、中期リプランニング物件の賃料収入等が下支えに寄与し、通期ベースでは前年並に回復する見込み

### 不動産証券化事業

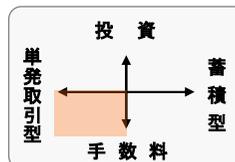


(単位:百万円)	2012/3期 4~9月	2013/3期 4~9月	増減
売上高	22	91	+ 308.0%
セグメント利益	18	77	+ 330.9%
利益率	80.6%	85.2%	+ 4.6%p

### < 不動産証券化事業 >

- ・ 共同投資事業の物件売却に伴うAM報酬により増収増益

### 売買仲介事業

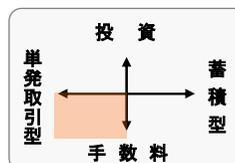


(単位:百万円)	2012/3期 4~9月	2013/3期 4~9月	増減
売上高	151	459	+202.7%
セグメント利益	131	434	+231.7%
利益率	86.3%	94.5%	+8.2%p

### < 売買仲介事業 >

- 不動産市場の取引の活発化に伴い、取扱量が拡大。大型物件の成約もあり、売上高・セグメント利益共に前年同期に比べ大きく伸長
- 関連部署や金融機関等からの紹介営業が奏功し、顧客基盤が拡充。

### 賃貸仲介事業

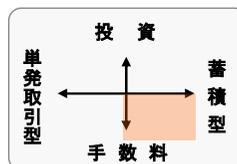


(単位:百万円)	2012/3期 4~9月	2013/3期 4~9月	増減
売上高	309	367	+18.7%
セグメント利益	256	309	+19.4%
利益率	82.8%	84.1%	+1.3%p

### < 賃貸仲介事業 >

- 紹介・リピーター営業の推進 および PM受託物件のリーシング強化により、売上高・セグメント利益とも伸長。

### プロパティマネジメント事業

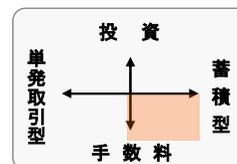


(単位:百万円)	2012/3期 4~9月	2013/3期 4~9月	増減
売上高	219	231	+5.7%
セグメント利益	160	169	+5.8%
利益率	73.3%	73.4%	+0.1%p

### < プロパティマネジメント事業 >

- ・ 受託棟数の増加により、売上高、セグメント利益ともに前年同期を上回る  
2011年9月末 164棟  
2012年9月末 174棟 (前年同期比+10棟)
- ・ 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  
2011年9月末 93.4%  
2012年9月末 94.5% (前年同期比+ 1.1%p)
- ・ 当社事業のプラットフォームとして、売買・工事・再生等の事業機会創出に貢献

### ビルメンテナンス事業

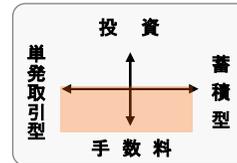


(単位:百万円)	2012/3期 4~9月	2013/3期 4~9月	増減
売上高	-	327	-
セグメント利益	-	48	-
利益率	-	15.0%	-

### < ビルメンテナンス事業 >

- ・ 今年1月に子会社化した(株)ユービのビルメンテナンス事業の損益を当期より連結取り込み。

### その他



(単位:百万円)	2012/3期 4~9月	2013/3期 4~9月	増減
売上高	235	407	+73.0%
セグメント利益	109	161	+47.4%
利益率	46.4%	39.5%	▲6.9%p

### <その他事業>

- ・売上高、セグメント利益ともに前年同期を上回る

#### 〔建築企画事業〕

売買仲介、賃貸仲介、PM事業との連携により、改修の企画提案型コンサルティングから事業機会を創出、売上・利益ともに貢献

#### 〔滞納賃料保証事業〕

取扱い件数・売上高とも、計画通り安定的に推移

# 中長期の成長イメージ(売上総利益)

売上総利益

不動産サービス事業では  
強固な顧客基盤・事業基盤を築き  
収益の安定化を図る

不動産再生事業では  
損失を出さないリスク管理体制を築き  
市場の変化に柔軟に対応し  
高収益を追求する

決して無理をしない  
“堅実な利益成長”を目指す

**確実に安定的な成長**

グループ全体

不動産再生事業

- ・自己投資、販売
- ・賃貸保有

不動産サービス事業

- ・顧客基盤の強化
- ・多様な不動産サービスを提供

10年後

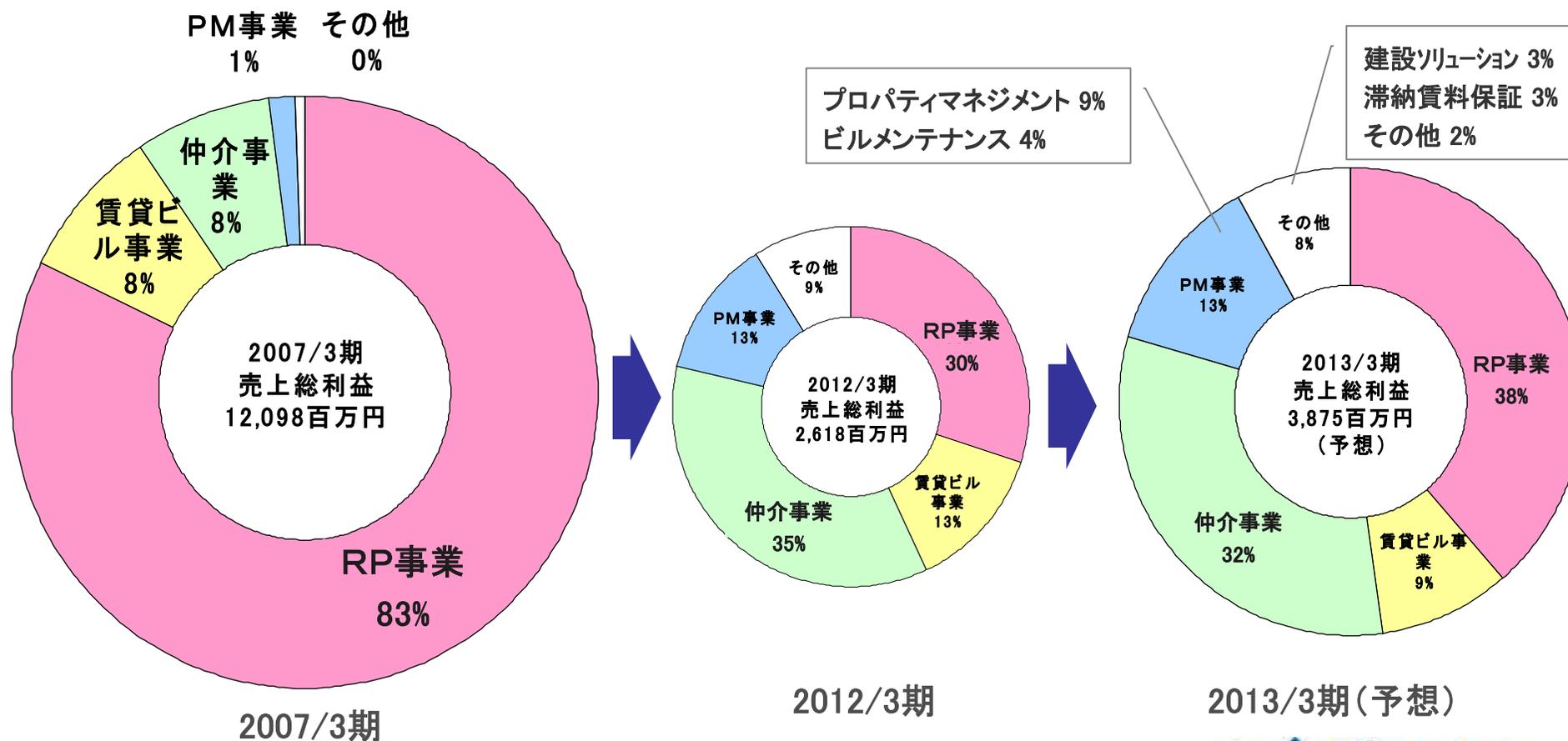
20年後

# 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



# 2013年3月期 業績予想



単位: 百万円	2011/3期 実績	2012/3期 実績	2013/3期 計画(修正)
<b>【売上高】</b>	4,289	6,923	10,500
<b>不動産再生事業</b>	2,528	4,892	7,061
内リプランニング事業 (AM・証券化事業を含む)	1,704	4,313	6,545
内賃貸ビル事業	824	539	516
<b>仲介事業</b>	964	1,138	1,242
<b>プロパティマネジメント事業</b> (2013/3期よりビルメンテナンス事業を含む)	400	454	1,570
<b>その他</b>	395	437	625
<b>【売上総利益】</b>	2,267	2,618	3,875
<b>不動産再生事業</b>	948	1,128	1,847
内リプランニング事業 (AM・証券化事業を含む)	433	748	1,491
内賃貸ビル事業	515	345	355
<b>仲介事業</b>	853	927	1,225
<b>プロパティマネジメント事業</b> (2013/3期よりビルメンテナンス事業を含む)	296	331	491
<b>その他</b>	168	230	309
<b>【営業利益】</b>	662	861	1,600
<b>【経常利益】</b>	541	799	1,550
<b>【当期純利益】</b>	363	928	1,700

## 1. 国内景気は先行き不透明

- ◆ 日本国内の景況感は、震災復興需要が下支えとなり、緩やかな回復傾向が続いているものの、円高や欧州債務問題の長期化により、アジアを中心とした新興国経済にも減速感が拡がりつつあり、先行き不透明な状況にある

## 2. 世界的な金融緩和状態は当面続く見通し

- ◆ 長期化する欧州債務問題を背景に、先進国のみならず新興国においても金融政策は当面大幅な緩和状態が続くものと見られる

## 3. 不動産市況は回復基調

[不動産投資市場]

- ◆ 都心の不動産に対する投資ニーズが顕在化し、売買取引が活発化
- ◆ 駅近・築浅の中小型レジデンシャル物件は人気が高く、品薄感も生じてきている

[オフィスビル賃貸市場]

- ◆ 都心オフィスビルの賃料水準にも底打ち感が見られる
- ◆ 大規模オフィスビルの新規供給は一巡し、需給バランスの改善が期待される

## 1. 不動産再生事業

リプランニング事業・賃貸ビル事業・不動産証券化事業

## 2. 不動産サービス事業

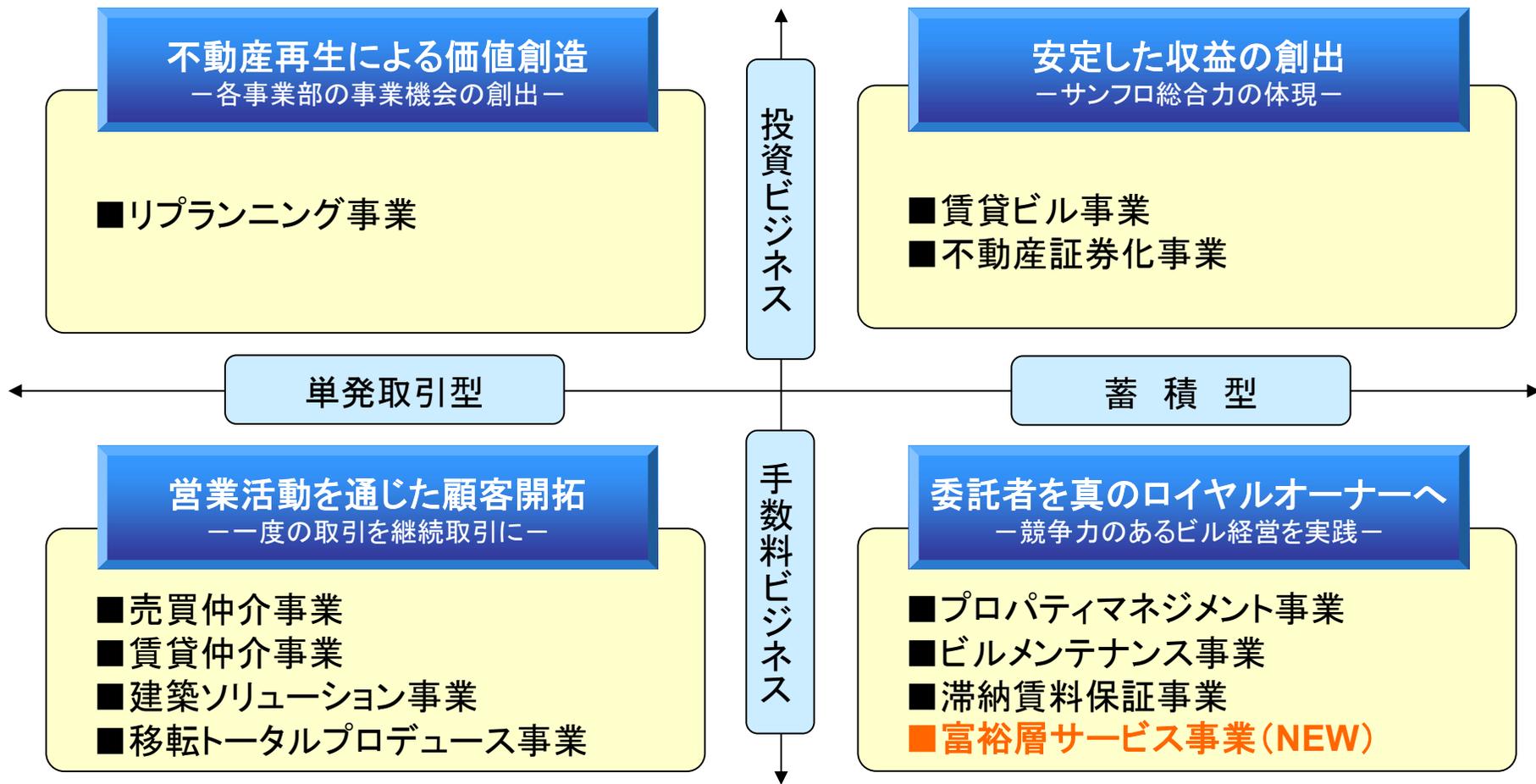
プロパティマネジメント事業・ビルメンテナンス事業  
賃貸仲介事業・売買仲介事業・建設ソリューション事業  
土地有効活用事業・滞納賃料保証事業

## 3. 富裕層サービス事業

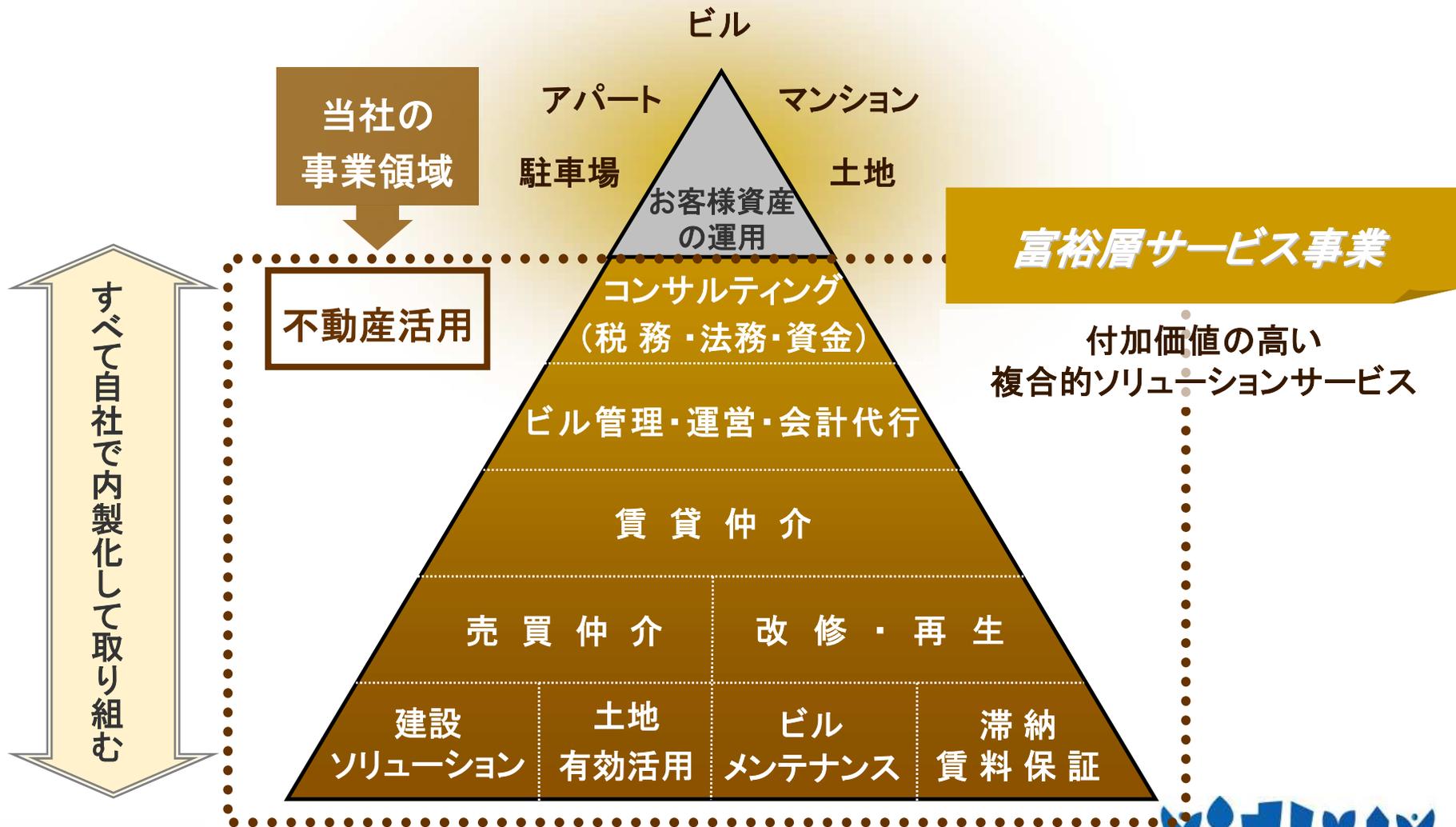
資産コンサルティング事業

# 当社事業の構成 ～事業の多面化を推進～

お客様視点で不動産活用をサポートすべく、相互作用しあって、どの事業からも他分野の仕事が生まれる協働関係を推進しています。



私たちのお客様は『ビルオーナー様・資産家・富裕層』の方々です

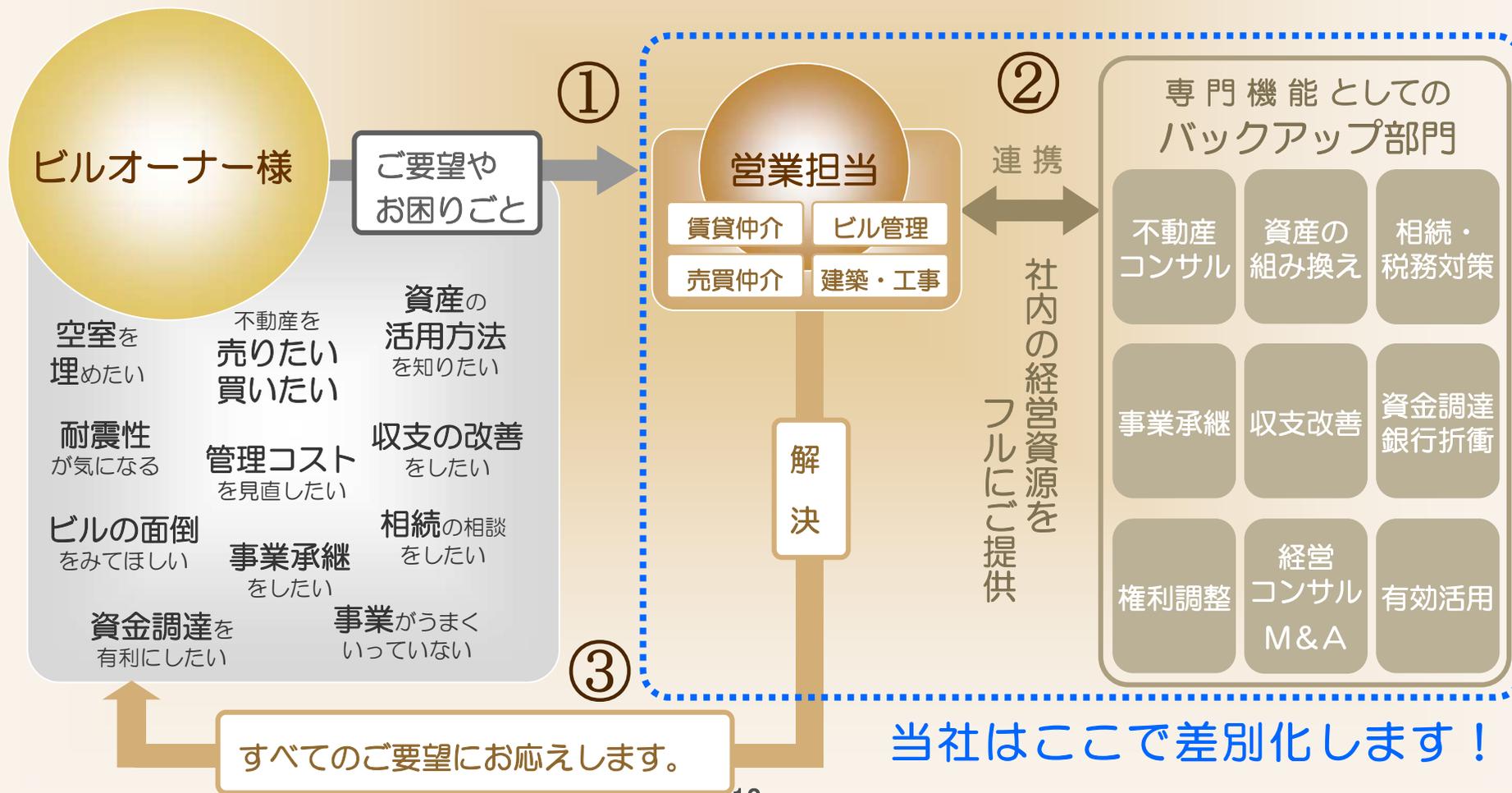


当社の事業内容

# 富裕層サービス事業

— 私たちは、ワンストップで  
ビル経営と不動産活用の力になります —

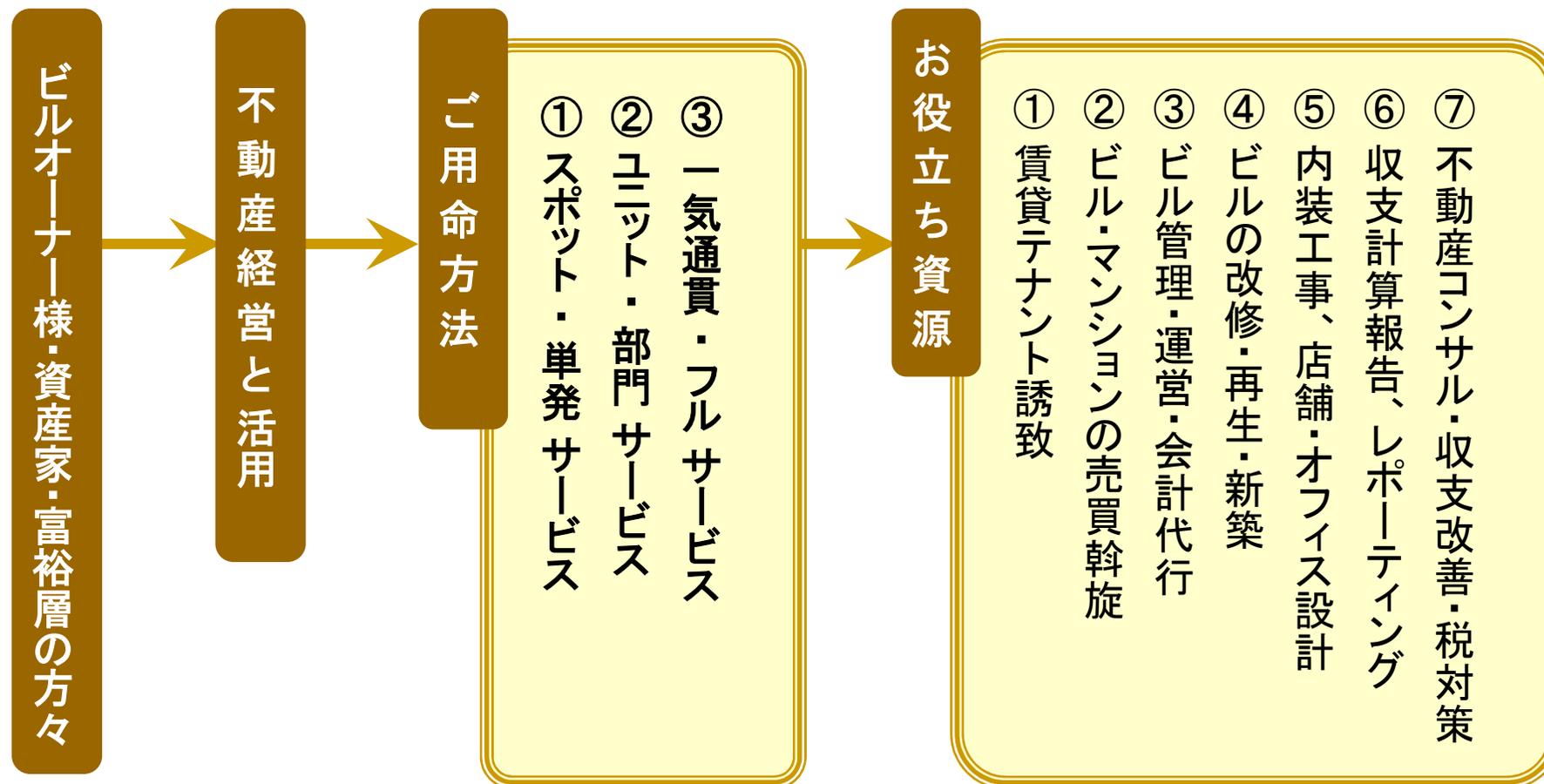
空室のテナント斡旋・管理から相続・事業承継まで、  
ビルオーナー様の資産の防衛・活用のパートナーとなります



# お客様感謝の夕べ ～2012年10月25日開催～



# 不動産経営のすべてをお任せいただけます



不動産のあらゆるサービス機能を社内で一元化。  
お客様の不動産経営と活用のすべてをお任せいただけます。

## 当社の強み

都心中小型オフィスビルの“テナント斡旋力”を強みとして、  
「ビル経営」と「不動産活用」にワンストップで誠実に取り組む会社

当  
社  
の  
強  
み

- ① 東京に強い
- ② 担当者の背後に専門バックアップ体制
- ③ 不況に強い、高い入居率
- ④ 全て任せていただける面倒見（フルパッケージで）
- ⑤ 質量のともなった肌感覚の情報をいち早くご提供
- ⑥ 売りも、買いもできます
- ⑦ 「誠実」にお客様に取り組めます



当社の強み：不況に強い・高い入居率 で安定収入を維持する2つの要因

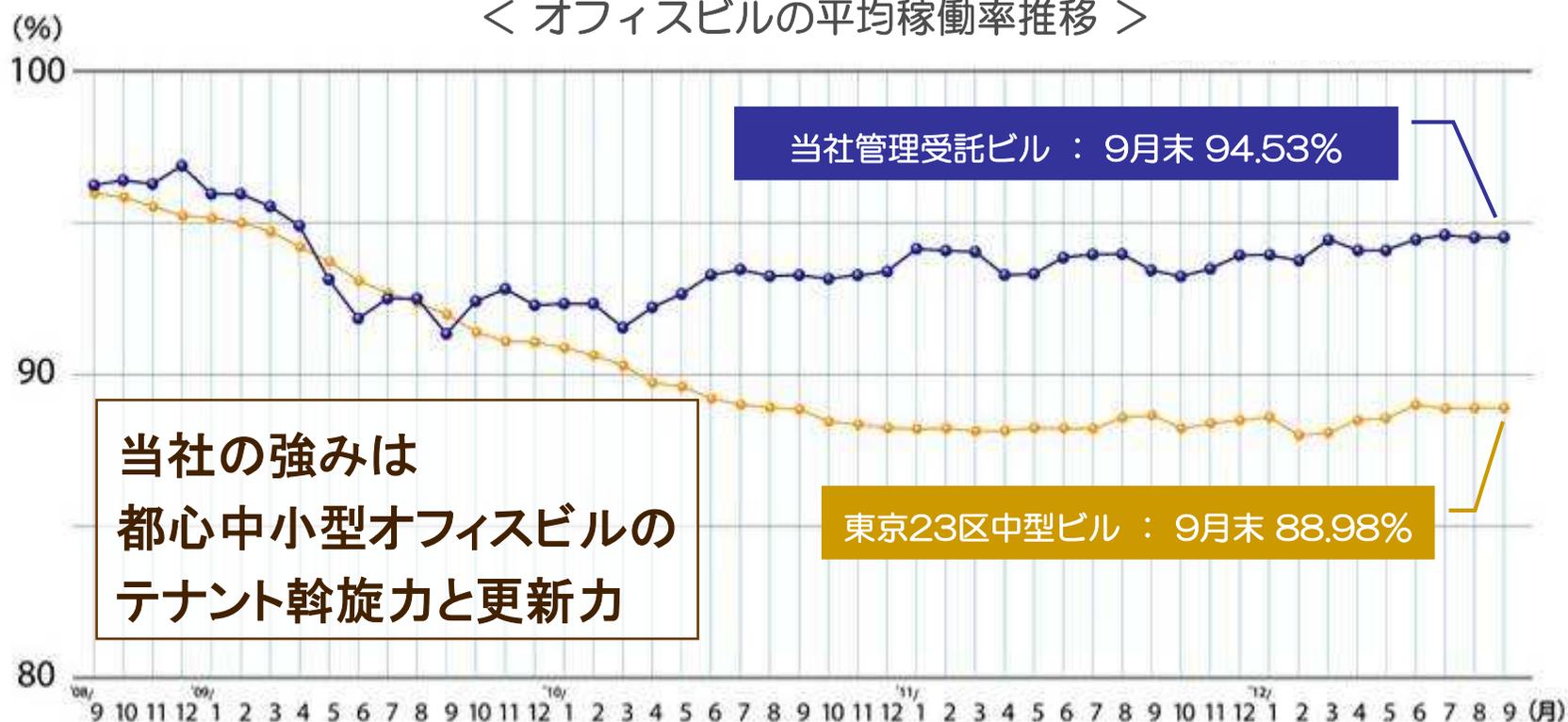


## 当社管理受託ビルの入居率

### ビルオーナー様の最大の期待は、空室の少なさ(=安定収入)

- ① 入居推進力 ⇒ 約60名の都心中心の「オフィスリーシング営業部隊」が新規入居を推進
- ② 高い更新力 ⇒ ビル担当者が1ヶ月に一度必ずテナント様を訪問し、コミュニケーションを密にする「寄り添い」で更新を促進

＜ オフィスビルの平均稼働率推移 ＞



当社の強みは  
都心中小型オフィスビルの  
テナント斡旋力と更新力

当社管理受託ビル：9月末 94.53%

東京23区中型ビル：9月末 88.98%

出所：東京 23 区中型ビルの入居率については、三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報」を基に当社作成

## 更新率の高さ

ビルオーナー様の年間収益は  
賃貸稼働面積 × 坪単価 × 稼働期間  
で求められる

私たちが  
大切にするとこ

- ① 空室を作らない
- ② 坪単価を維持する

管理担当者の月1回のテナント様訪問により、声になっていないお客様の声を事前にキャッチし、即座にお応えすることで満足度の向上を図る

テナント様満足度を高くする

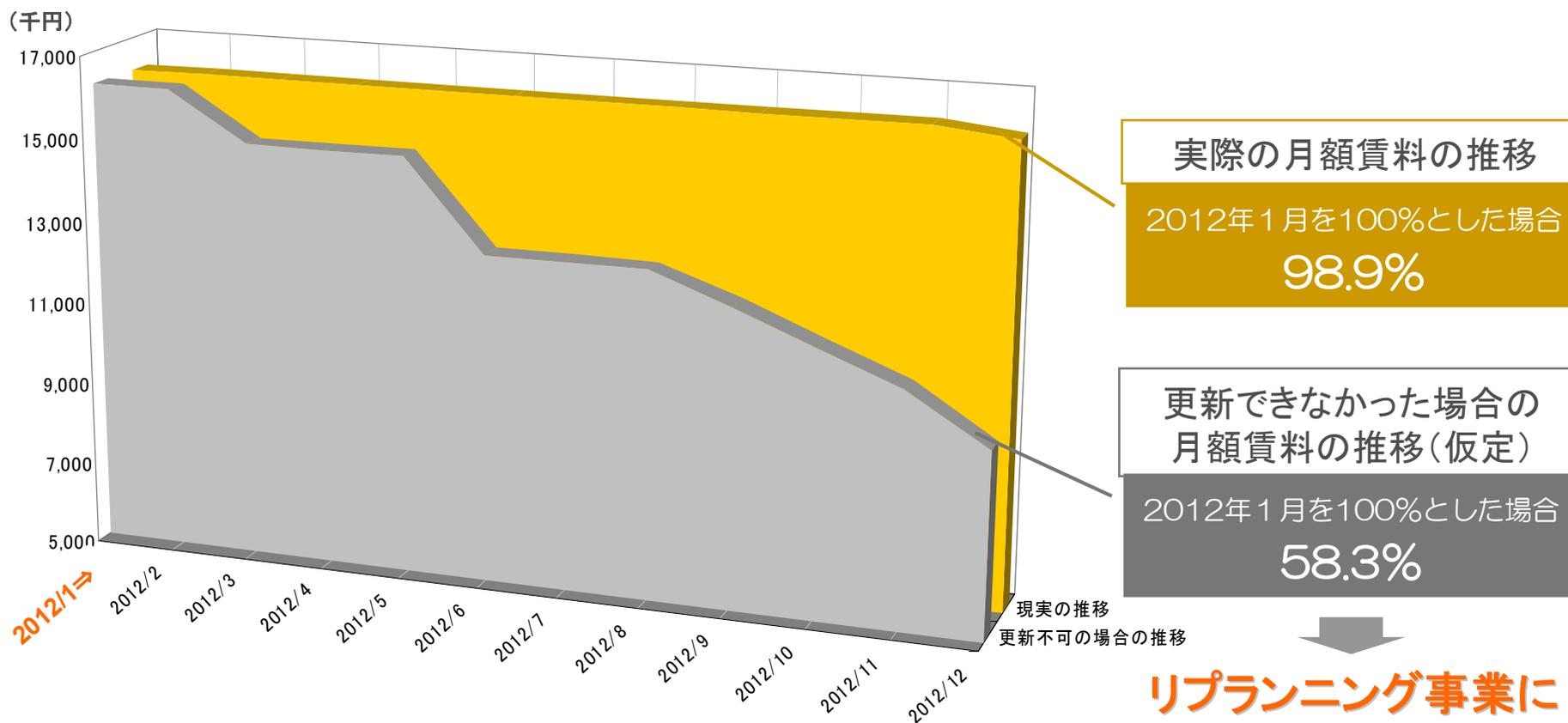
契約の更新率を上げる

賃料収入を安定させる

# 〔具体例〕当社保有ビルの場合

## ＜ 2012年1月～12月までの月額賃料収入の推移(一部予定)＞

全テナント18社中、2012年中に更新時期を迎えたテナントは6社  
うち更新して頂いたものは6社(更新率100%)

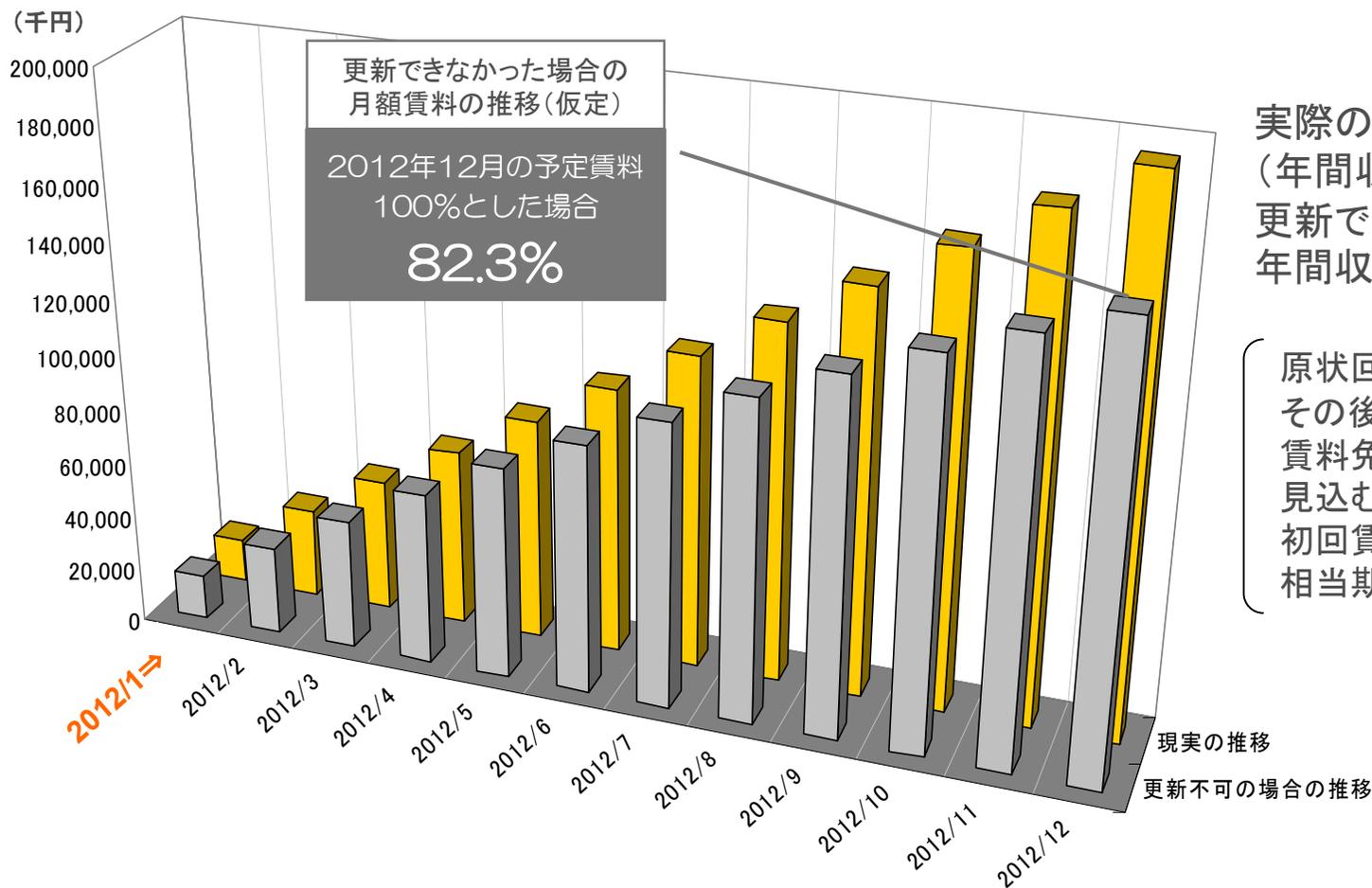


リプランニング事業に  
つなげています



# 〔具体例〕当社保有ビルの場合

## ＜ 2012年1月～12月までの累計賃料収入の推移(一部予定) ＞



実際の年間賃料総額(年間収入)に比べ、更新できなかった場合の年間収入は**約2割**減少する

原状回復に1ヶ月、その後の募集期間や賃料免除期間の設定などを見込むと、次テナントの初回賃料受領までに相当期間、無収入となるため

### この「入居維持サービス」をPM受託ビルに提供しています

# 今期・来期のリプランニング事業の取組み方針



- 当社の強みを活かせる都心のオフィスビルを中心に積極的に展開
  - 市場の変化に対応した事業構築と、使用資金枠設定により、全体のリスクをコントロール
- ⇒ **物件規模により3つに分類、方針を明確にして取組み**

	規模	重点ポイント	方法	事業期間
I	小型再生 (3億円程度以下)	早期高稼働再生 (スピード重視)	自己ポジション	3~6ヶ月
II	中小型再生 (10億円程度以下)	事業観と創り込み	自己ポジション	6~12ヶ月
III	中型~大型再生 (10億円超)	共同投資で強みを活かしつつ、リスク限定	SPC等の活用	1~3年

物件によっては、中期的な取組みとして保有し安定的な賃料収入の底上げを図る

# リプランニング事業 小型再生 取り組み事例



リニューアル後



購入時



～ 107日間でリニューアル工事完了、同期間で満室稼働実現へ～

- 所在 : 東京都中央区日本橋小舟町
- 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
- 竣工 : 1974年
- 用途 : 事務所・店舗
- 敷地面積 : 161.58㎡(48.87坪)
- 延床面積 : 834.06㎡(252.30坪)

- ◆ 稼働率 42%から100%へ
- ◆ リニューアル概要
  - ・外装改修工事(外壁塗装、屋上防水工事等)
  - ・エントランス改修工事(デザインゲート新設等)
  - ・屋上テラス 新設工事(床新設、ウッドフェンス新設等)

# リプランニング事業 中小型再生 取り組み事例①



リニューアル後



購入時



↑  
エントランス  
リノベーション



↑  
エントランスホール  
リノベーション



↑  
屋上グリーンテラス  
新設工事

～「緑と共に働くオフィス」をコンセプトに、グレード感溢れるビルにリノベーション工事後 95日間で満室へ～

- 所在：東京都千代田区九段北
- 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造  
陸屋根9階建
- 竣工：1986年
- 用途：事務所・居宅
- 敷地面積：345.14 m<sup>2</sup>(104.40 坪)
- 延床面積：2,027.93 m<sup>2</sup>(613.44 坪)

- ◆ 稼働率 35%から100%へ
- ◆ リニューアル概要
  - ・ 空調設備 交換、OAフロア敷設、トイレ改修工事
  - ・ エントランスリノベーション(緑化・照明計画・ソファ新設等)
  - ・ 屋上グリーンテラス新設工事等

# リプランニング事業 中小型再生 取り組み事例②



- 所在：東京都渋谷区渋谷
- 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
- 竣工：1991年
- 用途：事務所
- 敷地面積：443.95 m<sup>2</sup>(134.29 坪)
- 延床面積：2,545.31 m<sup>2</sup>(769.95 坪)
- 現況稼働率：85.5 %

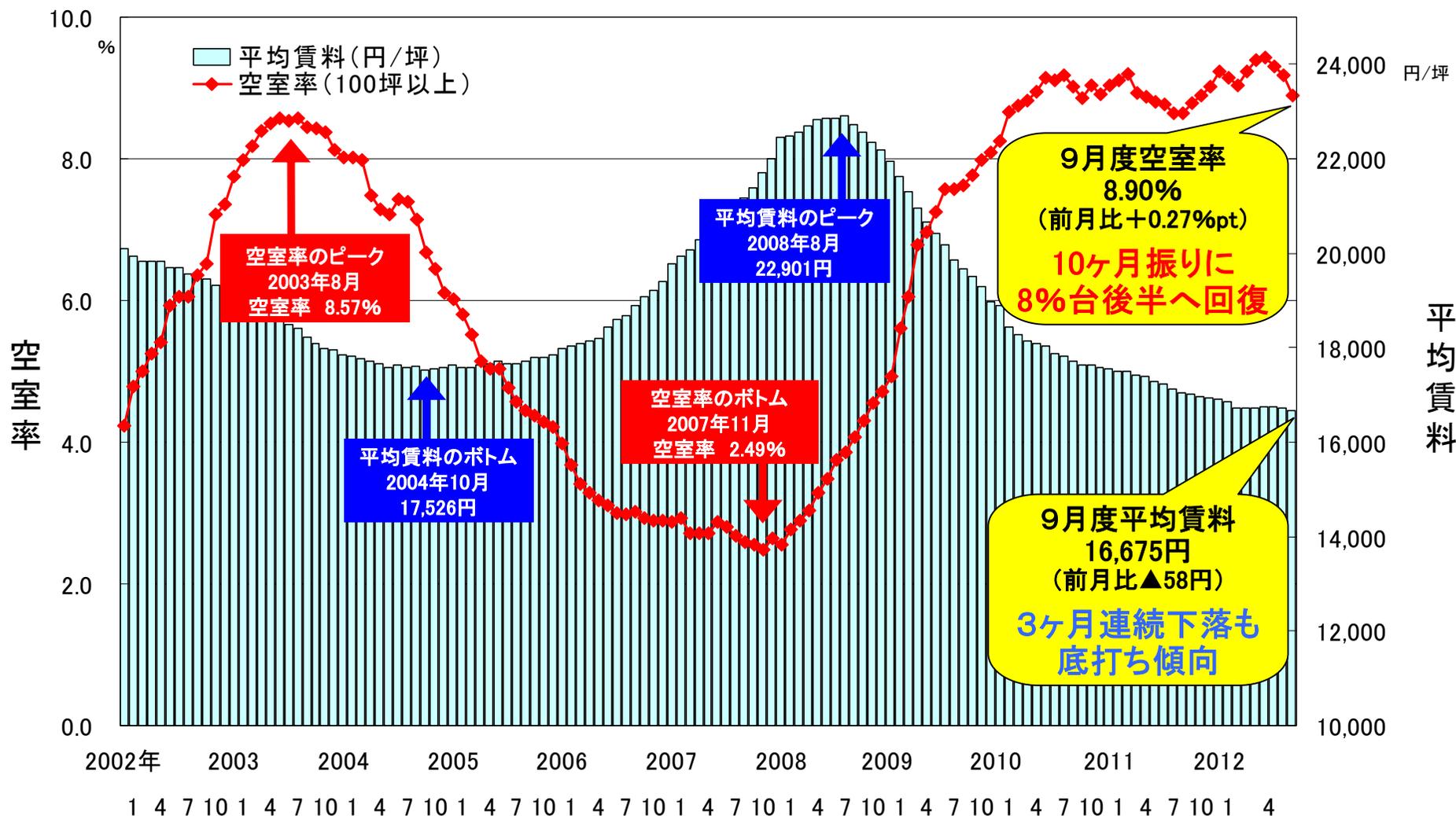


- 所在：東京都北区志茂
- 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根スレート葺地下1階付6階建
- 竣工：1993年
- 用途：共同住宅
- 敷地面積：1,702.42m<sup>2</sup>(514.98坪)
- 延床面積：3,031.63m<sup>2</sup>(917.07坪)
- 現況稼働率：94.3 %

# (参考) 東京都心5区\*のオフィス空室率・賃料の推移



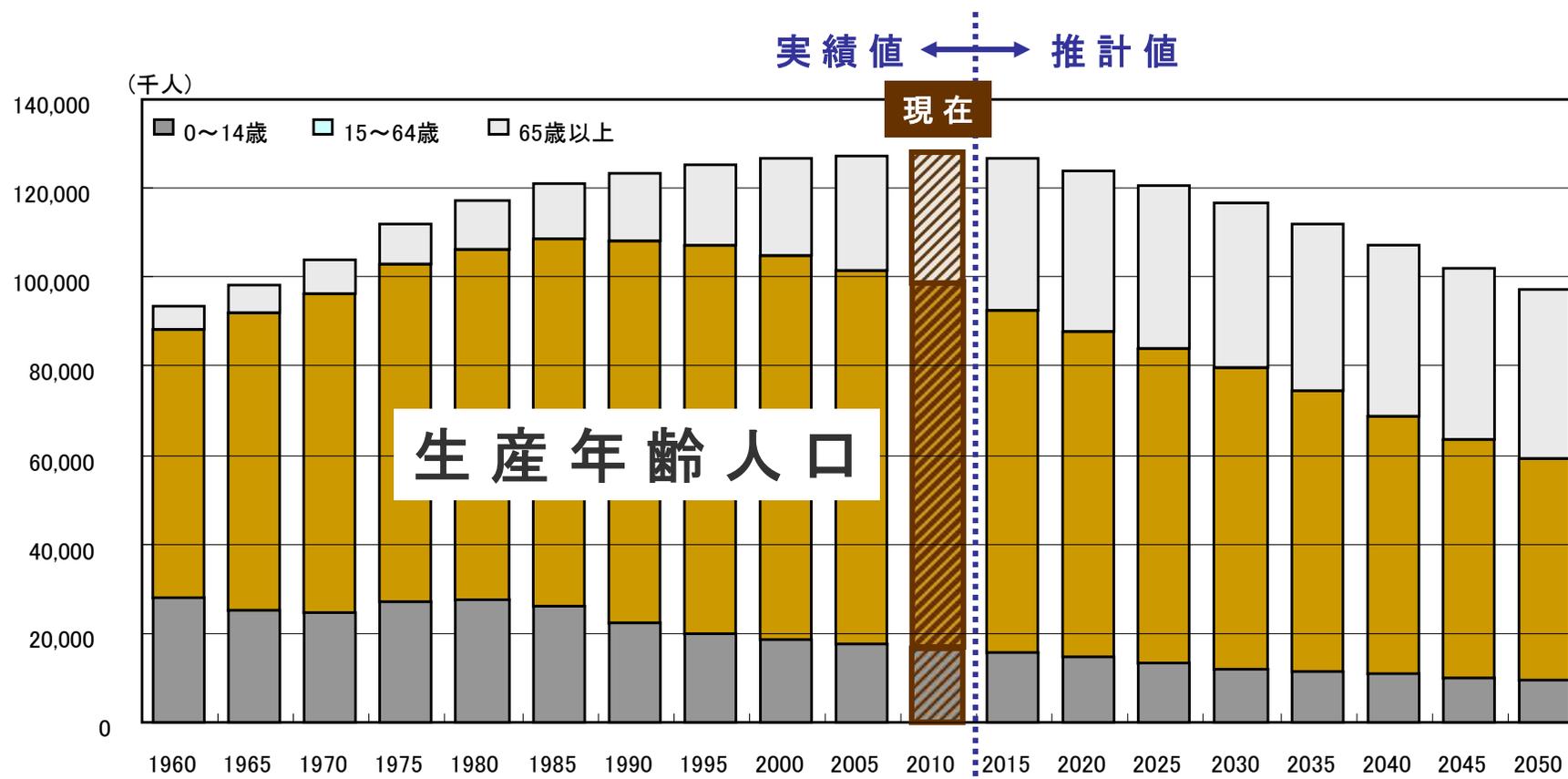
\* 東京都心5区 … 千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区



出所: 三鬼商事「オフィスレポート」を基に当社作成 都心5区の基準階100坪以上のオフィスビルが対象

## (参考) 生産年齢人口は減少傾向

生産年齢人口(15歳以上65歳未満の人口)は、  
2010年の8,100万人が2050年には5,000万人まで減少する見通し。



出所) 人口問題研究所の資料より当社作成

# (参考) 都市別GDPランキング

## 《2008年実績》

【JPYベース】

## 《2025年予想》

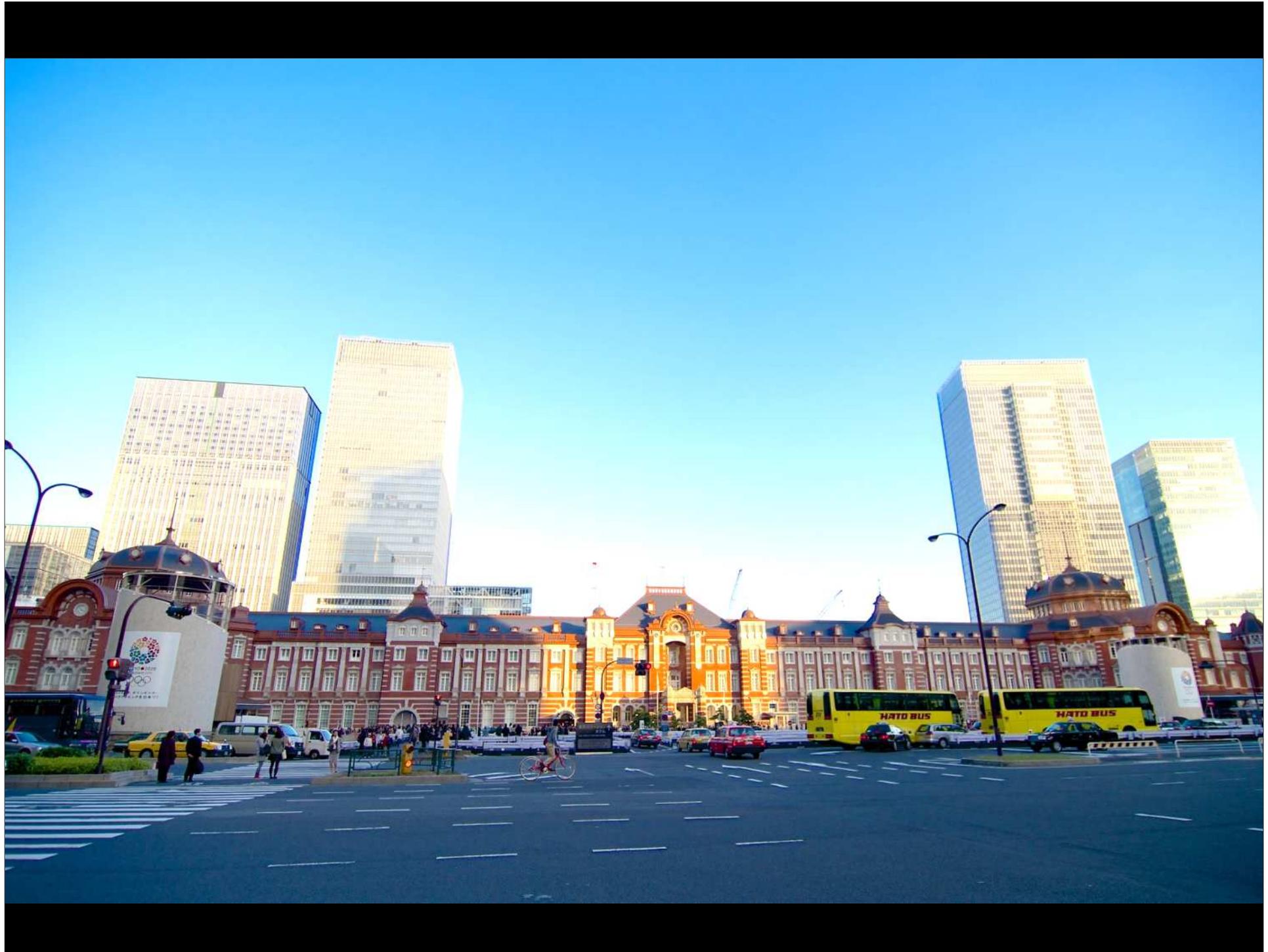
【JPYベース】

GDP順位		都市名(圏)	推定GDP (2008年) (10億円)	人口 (百万人)	一人当り GDP (千円)
2008	(2005)				
1	(1)	東京	173,043	35.83	4,830
2	(2)	ニューヨーク	164,502	19.18	8,577
3	(3)	ロスアンゼルス	92,664	12.59	7,360
4	(4)	シカゴ	67,158	9.07	7,404
5	(6)	ロンドン	66,105	8.59	7,696
6	(5)	パリ	65,988	9.92	6,652
7	(7)	大阪/神戸	48,789	11.31	4,314
8	(8)	メキシコ・シティ	45,630	19.18	2,379
9	(9)	フィラデルフィア	45,396	5.54	8,194
10	(19)	サンパウロ	45,396	19.09	2,378

GDP順位		都市名(圏)	推定GDP (2025年) (10億円)	人口 (百万人)	GDP成長率 (2008-25) (%/年)
2025	(2008)				
1	(1)	東京	231,777	36.40	1.7%
2	(2)	ニューヨーク	224,055	20.63	1.8%
3	(3)	ロスアンゼルス	121,212	13.67	1.6%
4	(5)	ロンドン	96,057	8.62	2.2%
5	(4)	シカゴ	95,589	9.93	2.1%
6	(10)	サンパウロ	91,494	21.43	4.2%
7	(8)	メキシコ・シティ	87,165	21.01	3.9%
8	(6)	パリ	86,697	10.04	1.6%
9	(25)	上海	80,964	19.41	6.6%
10	(13)	ブエノス・アイレス	76,167	13.77	3.5%

出所)PwC「UK Economic Outlook November 2009」を基に、当社作成

注)各国の為替換算は購買力平価ベース(PPP)に基づく。1USD=117円(OECDによるPPP2008年)







# 私たちは変わります

- 真にお客様の視点に立ち、  
お客様の立場から考える会社に
- 「ビル経営」と「不動産活用」で  
ビルオーナー様から必要とされる会社に
- お客様の不動産を中心とした  
「資産のお困りごと解決業」の会社に

そして、ビル経営と不動産活用で

世界一お客様に愛され  
選んでいただける不動産会社に

懸命に努力してまいります

- 本資料は、当社および当社グループ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。

＜ 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、福田、音道

TEL：03-5521-1551 FAX：03-5521-1421

URL：<http://www.sunfrt.co.jp/>