



平成22年3月期 決算
IR会社説明会
(配布資料)

株式会社 **サンケイビル**

平成22年5月19日

平成22年3月期 決算概要



[単位:百万円(単位未満切捨て)]

連結

	H22年3月期	H21年3月期	前期対比	
	決算	決算	(増減率)	
売上高	32,239	31,664	575	1.8%
営業利益	3,934	2,420	1,514	62.5%
経常利益	2,293	1,136	1,157	101.9%
税金等調整前当期純利益	2,160	1,068	1,092	102.1%
当期純利益	1,171	1,296	125	9.7%

	H22年3月期 決算	H21年3月期 決算	前期対比	増減率
売上高	32,239	31,664	575	1.8%
ビル賃貸事業	17,189	15,149	2,040	13.5%
資産開発事業	166	2,542	2,376	93.4%
住宅分譲事業	8,220	5,306	2,914	54.9%
飲食事業	2,274	2,333	59	2.6%
建築内装事業	2,317	3,944	1,627	41.3%
ビルマネジメント事業	4,074	4,418	344	7.8%
その他の事業	564	948	384	40.5%
消去又は全社	2,568	2,980	412	-
営業利益	3,934	2,420	1,514	62.5%
ビル賃貸事業	5,701	4,385	1,316	30.0%
資産開発事業	369	700	1,069	-
住宅分譲事業	710	2,134	1,424	-
飲食事業	90	34	124	-
建築内装事業	22	116	138	-
ビルマネジメント事業	85	141	56	39.6%
その他の事業	7	31	24	74.4%
消去又は全社	666	854	188	-



平成23年3月期 業績予想

増収増益

連結

[単位:百万円(単位未満切捨て)]

	H23年3月期 通期予想	H22年3月期 実績	前期対比 (増減率)	
売上高	33,000	32,239	761	2.4%
営業利益	4,400	3,934	466	11.8%
経常利益	2,600	2,293	307	13.4%
当期純利益	1,400	1,171	229	19.6%

今後の事業領域の拡大を踏まえ、セグメント名称変更

- ・ビル賃貸事業
- ・住宅分譲事業
- ・ビルマネジメント事業
- ビル事業
 - ・サッケ化ビルマネジメント(AM/PM事業)をビル事業へ
- 住宅事業
- ビルメンテナンス事業



平成23年3月期 業績予想(ビル事業)

売上高 : 17,500百万円 (311百万円増、1.8%増)
営業利益 : 5,400百万円 (301百万円減、5.3%減)

- JAビル、経団連会館、日本橋・品川サンケイビルの本格寄与
- サンケイビルマネジメントのAM/PM事業の売上計上



(右) 経団連会館
(中央) JAビル



日本橋サンケイビル



品川サンケイビル



平成23年3月期 業績予想 (資産開発事業)

売上高 : 100百万円 (66百万円減、39.8%減)
営業損失 : 450百万円 (81百万円減)

大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業



完成予想パース(右 A棟)

特定施設建築物(A棟)概要	
所在地	千代田区大手町一丁目
特定建築者	NTT都市開発・三菱地所 東京建物・サンケイビル
主要用途	事務所、店舗、駐車場等
敷地面積	全体: 約14,100㎡ (約4,300坪)
延床面積	A棟: 約110,000㎡ (約33,000坪) 全体: 約242,500㎡ (約73,400坪)
建物規模	A棟: 地上31階 (建物全体 35階) 地下4階
最高高さ	A棟: 約154m (建物全体 約177m)
スケジュール	工事着工 平成22年4月1日 工事完了(予定) 平成24年9月末日



平成23年3月期 業績予想 (資産開発事業)

(仮称) 青海Q街区計画

開発コンセプトは
『劇場型都市空間』

フジテレビジョンがイベントプロデューサー、施設全体の賑わいを創出・情報発信



完成予想パース

プロジェクト概要	
所在地	江東区青海1丁目1番地
事業者	事業主体 青海Q区画特定目的会社 (三井不動産・大和ハウス工業・サンケイビル) プロデュース フジテレビジョン
敷地面積	約32,904㎡(約9,953坪)
構造規模	商業施設・駐車場部分:SRC造 地下1階地上9階建 オフィス部分:S造(一部RC造)地下1階地上21階建
延床面積	商業施設・駐車場部分:約140,200㎡(約42,410坪) オフィス部分:約64,880㎡(約19,626坪)
貸付面積	商業施設部分:約49,600㎡(約15,000坪) オフィス部分:約44,000㎡(約13,300坪)
施設概要	商業施設部分:ファストファッション・フードコート・エンターテインメント施設を誘致 オフィス部分:フジテレビジョンを核として、快適なビジネス空間を提供
スケジュール	着工 平成22年4月16日 竣工・開業予定 平成24年春



平成23年3月期 業績予想 (住宅事業)

売上高 : 8,700百万円 (480百万円増、5.8%増)
営業利益 : 150百万円 (860百万円増)

「ルフオン」コンセプト再定義 〈3つのP〉

- ・【Place】交通利便性や生活利便性に優れた良好な住環境
- ・【Price】販売価格帯は実需層をターゲットとした
4,000万円～6,000万円
- ・【Plan】お客様のニーズにあった面積・間取り
安心安全に加え、環境配慮の設備を備えたプラン



平成23年3月期 業績予想 (住宅事業)

平成23年3月期: 151戸販売予定

(ルフォン飛鳥山・宮前平・吉祥寺・御殿山)

・「ルフォン飛鳥山」「ルフォン宮前平」は竣工前契約完売

ルフォン飛鳥山

(北区滝野川2丁目)
京浜東北線「王子」駅徒歩4分

引渡し(予定)	平成22年6月
総戸数	76戸



完成イメージ

ルフォン宮前平

(川崎市宮前区小台1丁目)
東急田園都市線「宮前平」駅徒歩2分

引渡し(予定)	平成22年8月
総戸数	44戸



完成イメージ



平成22年3月期 決算説明



平成22年3月期 決算概要

連結

[単位:百万円(単位未満切捨て)]

	H22年3月期 決算	H21年3月期 決算	前期比		前回予想比(H22年1月発表)	
			(増減率)		(増減率)	
売上高	32,239	31,664	575	1.8%	1,360	4.0%
売上原価	25,590	25,767	177	0.7%		
売上総利益	6,648	5,896	752	12.8%		
販売費および一般管理費	2,714	3,475	761	21.9%		
営業利益	3,934	2,420	1,514	62.5%	284	7.8%
営業外収益	219	152	67	43.6%		
営業外費用	1,860	1,437	423	29.4%		
経常利益	2,293	1,136	1,157	101.9%	543	31.1%
特別利益	-	10	10	-		
特別損失	133	78	55	71.3%		
税金等調整前当期純利益	2,160	1,068	1,092	102.1%		
当期純利益	1,171	1,296	125	9.7%	170	17.1%

前期: 税務上の損金算入案件のため、法人税等調整額がマイナスとなり、経常利益より当期純利益の方が大きかったため



平成22年3月期 決算(セグメント別)

連結

[単位:百万円(単位未満切捨て)]

	H22年3月期 決算	H21年3月期 決算	前期対比	増減率
売上高	32,239	31,664	575	1.8%
ビル賃貸事業	17,189	15,149	2,040	13.5%
資産開発事業	166	2,542	2,376	93.4%
住宅分譲事業	8,220	5,306	2,914	54.9%
飲食事業	2,274	2,333	59	2.6%
建築内装事業	2,317	3,944	1,627	41.3%
ビルマネジメント事業	4,074	4,418	344	7.8%
その他の事業	564	948	384	40.5%
消去又は全社	2,568	2,980	412	-
営業利益	3,934	2,420	1,514	62.5%
ビル賃貸事業	5,701	4,385	1,316	30.0%
資産開発事業	369	700	1,069	-
住宅分譲事業	710	2,134	1,424	-
飲食事業	90	34	124	-
建築内装事業	22	116	138	-
ビルマネジメント事業	85	141	56	39.6%
その他の事業	7	31	24	74.4%
消去又は全社	666	854	188	-
経常利益	2,293	1,136	1,157	101.9%
当期純利益	1,171	1,296	125	9.7%

フリーセクター-通期稼働、JABビル・経団連会館の新規稼働や、東京サンケイビルの賃料改定が寄与

前期のサンケイビルファンド2号への収益用不動産売却収入の反動減

販売戸数の増で大幅増収

景気悪化によるケーティングや既存店の不振

前期にあった大型内装工事の反動減、景気悪化に伴う展示会設営受注の減少

前期にあった大型設備工事の反動減。保守管理清掃業務の減収

新規ビル稼働に伴う減価償却増があったが、フリーセクター-開業関連費用減、コスト削減効果

販売価格調整、たな卸資産の評価損計上により営業損失計上
前期比較では評価損減少により、営業損失幅縮小

新店舗 利益計上に至らず



平成22年3月期 貸借対照表

連結

[単位:百万円(単位未満切捨て)]

	H22年3月末	H21年3月末	増 減
流動資産	19,263	30,567	11,304
現金・預金	3,811	5,112	1,301
たな卸資産	12,949	20,015	7,066
その他	2,502	5,440	2,938
固定資産	151,358	153,740	2,382
有形固定資産	135,054	136,999	1,945
無形固定資産	172	189	17
投資その他の資産	16,131	16,550	419
繰延資産	38	49	11
資産合計	170,660	184,357	13,697
流動負債	18,050	42,017	23,966
固定負債	101,260	91,466	9,794
負債合計	119,311	133,484	14,173
株主資本	41,503	41,056	447
資本金	14,120	14,120	-
資本剰余金	12,975	12,974	1
利益剰余金	15,830	15,388	442
自己株式	1,423	1,426	3
評価・換算差額等	9,845	9,816	29
少数株主持分	-	0	0
純資産合計	51,348	50,873	475
有利子負債残高	84,479	98,546	14,067
自己資本比率	30.1%	27.6%	

住宅の販売進捗等によるたな卸資産の減少, 法人税等の還付に伴う、その他流動資産の減少

減価償却の進捗に伴う有形固定資産の減少

短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金の返済による減少

長期借入金の増と新規稼働ビルの預かり敷金増による増加



賃貸等不動産の時価

賃貸等不動産部分

(単位: 百万円)

連結貸借対照表 計上額 (A)	時価 (B)	倍率 (B / A)
121,538	194,955	1.60

時価評価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士、
その他の大型物件については、社内の不動産鑑定士による不動産鑑定評価。



平成23年3月期 業績予想

連結

[単位:百万円(単位未満切捨て)]

	H23年3月期 通期予想	H22年3月期 実績	前期対比 (増減率)	
売上高	33,000	32,239	761	2.4%
営業利益	4,400	3,934	466	11.8%
経常利益	2,600	2,293	307	13.4%
当期純利益	1,400	1,171	229	19.6%

前期営業損失計上の事業が黒字転換、
増収増益



平成23年3月期 業績予想(セグメント別)

連結

[単位:百万円(単位未満切捨て)]

	H23年3月期 通期予想	H22年3月期 実績	前期対比	増減率
売上高	33,000	32,239	761	2.4%
ビル事業	17,500	17,189	311	1.8%
資産開発事業	100	166	66	39.8%
住宅事業	8,700	8,220	480	5.8%
飲食事業	2,150	2,274	124	5.5%
建築内装事業	2,600	2,317	283	12.2%
ビルメンテナンス事業	3,800	4,074	274	6.7%
その他の事業	700	564	136	24.1%
消去又は全社	2,550	2,568	18	-
営業利益	4,400	3,934	466	11.8%
ビル事業	5,400	5,701	301	5.3%
資産開発事業	450	369	81	-
住宅事業	150	710	860	-
飲食事業	15	90	105	-
建築内装事業	25	22	47	-
ビルメンテナンス事業	40	85	45	52.9%
その他の事業	5	7	2	28.6%
消去又は全社	785	666	119	-
経常利益	2,600	2,293	307	13.4%
当期純利益	1,400	1,171	229	19.6%

アセットマネジメント・プロパティマネジメントがビル事業にセグメント変更となり増収

販売戸数151戸を予定、新規販売2物件

不採算店の閉店などリストラを進め減収

組織再編で営業体制強化。受注増を目指す

アセットマネジメント・プロパティマネジメントがセグメント変更となり減収

空室を埋めるための賃料調整見込む
営繕修理、固定資産税等コスト増加で減益

利益率改善、評価損計上がなくなり増益

リストラ効果により利益改善

セグメント名称変更

- ・ビル賃貸事業 ビル事業 … サンケイビルマネジメント(AM/PM事業)をビル事業へ
- ・住宅分譲事業 住宅事業
- ・ビルメンテナンス事業 ビルメンテナンス事業



人を動かす、人を揺さぶる。

株式会社 サンケイビル

THE SANKEI BUILDING CO.,LTD.

本資料に記載されているサンケイビルの計画・見通しのうち歴史的事実でないものは、将来の業績に関する見通しであり、これらは現時点で入手可能な情報から得られたサンケイビルの経営者の判断に基づいております。
実際の業績は、さまざまな重要な要素により、これら業績見通しとは異なる結果となり得ることを御承知おきください。