



平成24年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年2月8日

上場取引所 東

上場会社名 サンフロンティア不動産株式会社
 コード番号 8934 URL <http://www.sunfrt.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理本部長
 四半期報告書提出予定日 平成24年2月9日
 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(氏名) 堀口 智顕
 (氏名) 齋藤 清一

TEL 03-5521-1301

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年3月期第3四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23年12月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年3月期第3四半期	4,744	58.3	467	△5.0	419	4.3	386	67.8
23年3月期第3四半期	2,997	△67.2	491	—	402	—	230	—

(注) 包括利益 24年3月期第3四半期 385百万円 (67.4%) 23年3月期第3四半期 230百万円 (—%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
24年3月期第3四半期	1,039.12	1,039.09
23年3月期第3四半期	619.36	619.32

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
24年3月期第3四半期	11,121	5,921	53.2
23年3月期	12,787	5,554	41.5

(参考) 自己資本 24年3月期第3四半期 5,921百万円 23年3月期 5,535百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
23年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
24年3月期	—	0.00	—	—	—
24年3月期(予想)	—	—	—	350.00	350.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	6,300	46.9	500	△24.5	440	△18.8	400	10.1	1,076.73

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

4. その他

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	24年3月期3Q	371,495 株	23年3月期	371,495 株
② 期末自己株式数	24年3月期3Q	— 株	23年3月期	— 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	24年3月期3Q	371,495 株	23年3月期3Q	371,495 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続を実施しています。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、【添付資料】3ページ「1. (3)業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	3
2. 四半期連結財務諸表	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 継続企業の前提に関する注記	8
(4) セグメント情報等	8
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	8
(6) 重要な後発事象	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるものの、サプライチェーンの立て直しにより生産や消費に持ち直しの動きがみられるなど、緩やかな回復傾向にあります。しかしながら、欧州の債務危機などを背景とした海外経済の下振れ懸念や、それに伴う急速な円高の進行等の影響により、景気の先行きは不透明な状況にあります。

当不動産業界においては、空室率は高止まりし、賃料は引き続き下落傾向にあるなど、東京都心部におけるオフィス賃貸市場は依然として厳しい状況が続いております。一方、不動産投資市場においては、富裕層を中心とした都心の不動産に対する投資ニーズが顕在化してきているなど、徐々に回復の兆しがみられます。

このような環境下、当社グループにおきましては、東京都心部におけるオフィス・商業ビルを対象に、プロパティマネジメント・売買仲介・賃貸仲介等、不動産事業における中流から下流域の事業をメインターゲットとして展開してまいりました。不動産サービス事業においては、長期的かつ安定的にビジネスを拡大すべく、プロパティマネジメント事業における受託資産を拡大することにより、賃貸仲介等の取引から派生する売買・工事・再生等のニーズの取り込みによる事業機会の創出に力をいれてまいりました。一方、不動産再生事業においては、市場の流通性が高い数億円規模の中小型物件を中心に仕入・販売活動に注力してまいりました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高4,744百万円（前年同期比58.3%増）、営業利益467百万円（同5.0%減）、経常利益419百万円（同4.3%増）、四半期純利益386百万円（同67.8%増）となりました。

各セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産再生事業)

リプランニング事業においては、市況の底打ち感を慎重に見極めつつ、物件の仕入・販売活動に注力してまいりました。当社の得意とする都心5区エリアにおいて、短期プロジェクト型の物件を中心に慎重に検討を行い、7棟を購入いたしました。また、テナント誘致や改修等の商品化プロセスに様々な工夫を重ね、早期高稼働再生を実現し、5棟を売却いたしました。

賃貸ビル事業においては、中長期的に競争力のある賃貸用ビルへの入れ替えと新規リプランニング物件の仕入資金拡充を図るべく、5月に賃貸用ビル4棟を売却（同月1棟購入）したため、前年同期に比べ賃料収入は減少いたしました。

以上の結果、売上高は3,283百万円（前年同期比90.9%増）となり、セグメント利益は611百万円（同7.1%減）となりました。

(仲介事業)

売買仲介事業においては、アジアを中心とした海外投資家との取引機会の拡充に力をいれるなど、引き続き顧客基盤の増強を進めてまいりました。富裕層を中心とした都心の不動産に対する潜在的なニーズは依然として強く、事業法人等による自己使用目的の実需ニーズも顕在化してきており、乖離のあった売値と買値の価格水準も一部では改善傾向がみられたことなどから、売上・利益ともに増加基調にあります。

賃貸仲介事業においては、引き続き仲介営業力の強化に注力する一方、「そのまんまオフィス！」や、オフィス移転を総合的に支援する関連事業との連携など、周辺事業を含めたフィー収入の増強に努めてまいりました。

以上の結果、売上高は770百万円（前年同期比13.2%増）となり、セグメント利益は639百万円（同7.9%増）となりました。

(プロパティマネジメント事業)

プロパティマネジメント事業においては、派生する売買・工事・再生等のニーズの取り込みによる事業機会の創出を図るべく、受託物件の増大に努めてまいりました。また、受託物件における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とともに、物件の付加価値向上を目指したリニューアル提案等を積極的に行うなど、新たな収益機会の創出にも注力してまいりました。

以上の結果、売上高は334百万円（前年同期比12.9%増）となり、セグメント利益は245百万円（同12.3%増）となりました。

(その他)

建築企画事業においては、レイアウト提案、内装造作、原状回復工事等、オフィス移転に関する様々な課題を解決する「移転トータルプロデュース」の業績が堅調に推移いたしました。

滞納賃料保証事業においては、景気の低迷によるビルオーナー様の賃料滞納リスクの回避やテナント様の保証金・敷金を預けるリスクの低減等のニーズを背景に、業績は安定的に推移いたしました。

以上の結果、売上高は356百万円（前年同期比18.2%増）となり、セグメント利益は168百万円（同36.3%増）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

当第3四半期連結会計期間末における総資産は11,121百万円（前連結会計年度末比13.0%減）、負債は5,200百万円（同28.1%減）となりました。総資産の減少の主な要因は、現金及び預金の増加2,016百万円、たな卸資産の増加534百万円等があったものの、有形固定資産の減少4,112百万円等があったことによるものであります。負債の減少の主な要因は、1年内返済予定の長期借入金の増加326百万円等があったものの、短期借入金の減少600百万円、長期借入金の減少1,657百万円等があったことによるものであります。

また、純資産は5,921百万円（同6.6%増）となりました。純資産の増加の主な要因は、四半期純利益386百万円の計上等によるものであります。この結果、自己資本比率は53.2%となりました。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成24年3月期の連結業績予想については、平成23年11月10日に公表した予想から修正は行っておりません。

2. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,115,547	4,131,820
売掛金	147,498	183,255
販売用不動産	787,243	352,979
仕掛販売用不動産	1,015,584	1,984,993
貯蔵品	600	—
その他	191,352	180,287
貸倒引当金	△6,583	△12,088
流動資産合計	4,251,244	6,821,248
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	4,697,732	1,904,293
車両運搬具（純額）	2,650	1,839
土地	3,192,919	1,935,984
建設仮勘定	62,500	—
その他（純額）	9,804	10,780
有形固定資産合計	7,965,607	3,852,897
無形固定資産		
その他	46,180	32,808
無形固定資産合計	46,180	32,808
投資その他の資産		
その他	530,792	422,809
貸倒引当金	△6,351	△8,184
投資その他の資産合計	524,440	414,625
固定資産合計	8,536,228	4,300,332
資産合計	12,787,473	11,121,580
負債の部		
流動負債		
買掛金	102,674	131,493
短期借入金	600,000	—
1年内償還予定の社債	108,000	108,000
1年内返済予定の長期借入金	392,688	719,570
未払法人税等	39,510	4,331
賞与引当金	39,360	10,499
工事保証引当金	800	1,300
保証履行引当金	6,896	11,234
その他	520,801	687,656
流動負債合計	1,810,730	1,674,086
固定負債		
社債	54,000	—
長期借入金	4,741,592	3,084,060
繰延税金負債	451	10
その他	626,094	442,320
固定負債合計	5,422,138	3,526,391
負債合計	7,232,869	5,200,477

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,728,308	5,515,443
資本剰余金	500,000	—
利益剰余金	△2,693,256	405,639
株主資本合計	5,535,052	5,921,083
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	658	19
その他の包括利益累計額合計	658	19
新株予約権	18,893	—
純資産合計	5,554,603	5,921,102
負債純資産合計	12,787,473	11,121,580

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
(四半期連結損益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
売上高	2,997,561	4,744,737
売上原価	1,294,544	3,007,997
売上総利益	1,703,016	1,736,739
販売費及び一般管理費	1,211,178	1,269,635
営業利益	491,837	467,104
営業外収益		
受取利息	1,145	907
受取配当金	343	331
受取補償金	—	4,200
受取遅延損害金	1,587	—
還付加算金	21	2,236
その他	1,729	2,811
営業外収益合計	4,827	10,486
営業外費用		
支払利息	93,323	49,141
その他	693	8,585
営業外費用合計	94,017	57,727
経常利益	402,648	419,863
特別利益		
新株予約権戻入益	—	18,893
貸倒引当金戻入額	3,634	—
工事保証引当金戻入額	3,220	—
その他	1,221	2,702
特別利益合計	8,075	21,595
特別損失		
デリバティブ解約損	—	41,510
訴訟和解金	155,000	—
その他	6,053	1,596
特別損失合計	161,053	43,107
税金等調整前四半期純利益	249,670	398,352
法人税、住民税及び事業税	19,578	11,947
法人税等調整額	—	373
法人税等合計	19,578	12,320
少数株主損益調整前四半期純利益	230,092	386,031
四半期純利益	230,092	386,031

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	230,092	386,031
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	99	△638
その他の包括利益合計	99	△638
四半期包括利益	230,191	385,392
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	230,191	385,392

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) セグメント情報等

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1.	合計	調整額 (注) 2.	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3.
	不動産再生	仲介	プロパティ マネジメント	計				
売上高	1,719,813	680,387	296,210	2,696,410	301,150	2,997,561	—	2,997,561
セグメント利益	658,226	592,463	219,074	1,469,764	123,506	1,593,271	△1,101,433	491,837

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建築企画事業及び滞納賃料保証事業等を含んでおります。

(注) 2. セグメント利益の調整額△1,101,433千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,194,756千円及び支払利息の調整額93,323千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

(注) 3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1.	合計	調整額 (注) 2.	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3.
	不動産再生	仲介	プロパティ マネジメント	計				
売上高	3,283,705	770,453	334,539	4,388,697	356,039	4,744,737	—	4,744,737
セグメント利益	611,463	639,061	245,981	1,496,506	168,353	1,664,860	△1,197,755	467,104

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建築企画事業及び滞納賃料保証事業等を含んでおります。

(注) 2. セグメント利益の調整額△1,197,755千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,246,897千円及び支払利息の調整額49,141千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

(注) 3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当社は平成23年6月30日付で、欠損填補のため、資本金及び資本準備金の額の減少並びに剰余金の処分を行っております。この結果、第1四半期連結会計期間において、資本金が2,212,865千円、資本剰余金が500,000千円減少し、利益剰余金が2,712,865千円増加しております。

(6) 重要な後発事象

当第3四半期連結会計期間
(自 平成23年9月1日
至 平成23年12月31日)

(株式取得による会社等の買収)

当社は、平成23年12月27日開催の取締役会において、株式会社ユービの株式を取得し、子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結した後、平成24年1月6日に同社の全株式を取得しております。

1. 株式取得の目的

株式会社ユービを子会社化することにより、既存事業、特にプロパティマネジメント事業とのシナジー効果が見込まれるとともに、ビル運営に関連する機能やサービスの拡充を目指している当社にとって、不動産実務の現場に近いビルメンテナンス事業に取り組んでいくことは、ビルの総合運営力を一層強化し、不動産サービス分野における競争力を高めることに寄与するものと考えております。

2. 株式取得の相手会社の名称

ダイヤモンドファシリティ株式会社

3. 買収する会社の名称、事業内容、規模

(1) 名称 株式会社ユービ

(2) 事業内容 建築物の管理に関する一切の業務
建築物に附随する設備機器の保守点検・設備工事に関する業務
建築工事の設計・監理・施工及び営繕に関する業務 等

(3) 規模 資本金 20,000千円 (平成23年5月31日現在)

総資産 460,398千円 (平成23年5月31日現在)

売上高 1,025,059千円 (平成23年5月期)

4. 株式取得の時期

平成24年1月6日

5. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

(1) 取得株式数 40,000株

(2) 取得価額 510,000千円

(3) 取得後の持分比率 100%

6. 支払資金の調達方法

自己資金