



平成27年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年5月8日 東

上場会社名 サンフロンティア不動産株式会社 上場取引所
 コード番号 8934 URL <http://www.sunftrt.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 堀口智顕
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理本部長 (氏名) 山田康志 (TEL) 03-5521-1301
 定時株主総会開催予定日 平成27年6月26日 配当支払開始予定日 平成27年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成27年6月29日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年3月期の連結業績(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期	27,741	56.1	5,850	29.1	5,593	28.8	5,053	25.7
26年3月期	17,772	68.0	4,531	110.1	4,341	112.9	4,020	61.9
(注) 包括利益	27年3月期		5,147百万円(28.0%)		26年3月期		4,021百万円(61.9%)	

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年3月期	118.18	—	24.7	18.1	21.1
26年3月期	94.03	—	24.5	15.7	25.5

(参考) 持分法投資損益 27年3月期 一百万円 26年3月期 一百万円

(注) 当社は、平成25年10月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年3月期	40,424	22,701	56.2	530.95
26年3月期	33,910	18,469	53.7	426.13

(参考) 自己資本 27年3月期 22,701百万円 26年3月期 18,219百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年3月期	1,382	△276	701	11,212
26年3月期	△6,827	△1,338	7,573	9,401

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
26年3月期	—	0.00	—	13.50	13.50	577	14.4	3.5
27年3月期	—	0.00	—	16.50	16.50	705	14.0	3.4
28年3月期(予想)	—	0.00	—	17.50	17.50		14.1	

(注) 当社は、平成25年10月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。

3. 平成28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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	33,000	19.0	6,300	7.7	6,000	7.3	5,300	4.9	123.96

※ 注記事項

- (1) 期中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) 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
- (3) 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）	27年3月期	42,755,500株	26年3月期	42,755,500株
② 期末自己株式数	27年3月期	143株	26年3月期	100株
③ 期中平均株式数	27年3月期	42,755,368株	26年3月期	42,755,454株

(注)当社は、平成25年10月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して発行済株式数（普通株式）を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成27年3月期の個別業績（平成26年4月1日～平成27年3月31日）

(1) 個別経営成績 (%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期	25,012	45.8	5,594	19.8	5,359	19.1	4,940	21.6
26年3月期	17,152	78.3	4,668	130.2	4,501	135.6	4,063	66.9

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
27年3月期	115.56	—
26年3月期	95.03	—

(注)当社は、平成25年10月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年3月期	39,801	22,528	56.6	526.91
26年3月期	32,065	18,164	56.6	424.84

(参考) 自己資本 27年3月期 22,528百万円 26年3月期 18,164百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続を実施していません。

※ 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、4ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1) 経営成績に関する分析(次期の見通し)」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	6
(4) 会社の対処すべき課題	7
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
4. 連結財務諸表	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	16
(表示方法の変更)	19
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	21
(連結包括利益計算書関係)	22
(連結株主資本等変動計算書関係)	23
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	24
(賃貸等不動産関係)	25
(セグメント情報等)	25
(1株当たり情報)	28
(重要な後発事象)	28

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、平成26年4月の消費税増税後の個人消費の回復にややもたつきが見られたものの、日銀による積極的な金融緩和や機動的な財政政策等に加え、円安や原油価格の下落等による影響から、企業収益のみならず設備投資や雇用情勢にも改善がみられ、緩やかな回復基調に転じました。

当社および連結子会社（以下、「当社グループ」という。）の属する不動産業界においては、都心オフィスビル市場における空室率が一段と改善するとともに、賃料水準も緩やかな上昇傾向にあります。また、不動産投資市場は、良好な資金調達環境や円安等を背景に、国内投資家に加え海外投資家からの資金流入が増加しました。とりわけ都心の優良不動産は一段の利回り低下がみられるなど、投資家の投資意欲は依然として高水準で推移しております。

当社グループでは、こうした環境下において、前年度に引き続き東京都心部における中小型オフィスビルの活用と流通に特化し、ビルをお持ちのオーナー様の不動産に関する様々なお困りごとの解決に真摯に取り組んでまいりました。フィロソフィをベースにしたビジネスモデルを基盤とし、お客様一人おひとりに対し、ビルの賃貸および売買仲介、ビル管理・メンテナンス、小修繕から大規模リニューアルまでの企画・実施、専門家とタイアップした相続や税務等の相談、賃料滞納に備えた保証の提供等に至るまで、一貫したサービスをワンストップでご提供することで、多面的な収益機会の獲得に繋げてまいりました。

さらに、これら多様なサービスを提供する過程で培った知見やノウハウを活かし、多様なサービス機能を連鎖させることによって高い付加価値を創造する不動産再生事業を積極的に展開してまいりました。地域密着による土地勘を活かしたテナント斡旋力を強みに、街に活気をもたらすための最適な用途変更や入居者の快適性を重視したリニューアルなど、都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）を中心にオフィスビルの再生ノウハウと実績を積み上げてまいりました。平成26年7月1日には、地域に密着したサービスの一層の充実を目指し、新たに「麹町店」を開設いたしました。

不動産の仕入れに関しては、大手不動産会社や信託銀行からの優良物件情報の入手に加え、当社独自の協会社ネットワークである「共栄会」からの紹介が増加しております。さらに、ビルオーナー様から直接伺うご不安やご不満などの「お困りごと解決」への一貫した取り組みが結果的に直接の物件仕入れの機会につながるなど、競争力のある物件仕入れルートの構築に努めてまいりました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高27,741百万円（前期比56.1%増）、営業利益5,850百万円（同29.1%増）、経常利益5,593百万円（同28.8%増）、当期純利益5,053百万円（同25.7%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）

当社グループは、仕入れの段階から最適な用途の実現に向けた「ものづくり」を始めております。賃貸市場を日々入念に調査して知見を広め、企画やビル管理、建設など社内各部門の経験、技術、知識を投入し、これらを連鎖させ、高い精度の企画を練りこんでまいります。また、当社グループは入居者の満足度を高めることがオーナー様の満足につながることを重視しており、入居者との頻繁な対話を通じて入居者の目線での快適性や利便性をどこまでも追求し、課題を素早く且つ丁寧に解決することにより途中退去を防止し、高い稼働率を実現しております。

このように、稼働率の低い不動産やリニューアルを要する建物であっても、オーナー様や社会のニーズに合致した仕様にリノベーションを行い、稼働率の高い不動産に再生させ、不動産が生み出す利益の極大化を図った上で、富裕層や資産家、事業法人の皆様へ販売します。

また販売後においても、当社グループは即応性を重視したサービス（不動産のハード管理、ソフト管理、積極的な不具合対応、オーナー様のお困りごと解決や新たな要望に応えるなど）を提供することにより、アフターフォローに至るまでの一連の付加価値連鎖複合型商品として仕上げております。

リブランニング事業においては、仕入・商品化の過程で販売候補先を具体的にイメージし、利回りだけではなく、物件のもつ固有の立地特性や希少性、資産としての安定性、税制面でのメリット等、購入されるお客様からみた「価値」に訴求した商品づくりに取り組んでまいりました。その結果、期中における販売実績は29棟（前期は19棟）となり、前期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。また、当期に販売を計画している物件の商品化や翌期以降に販売する物件の仕入れにも注力してまいりました。

賃貸ビル事業においては、当社の保有基準に則って物件を購入・保有し、当社グループの賃貸仲介、プロパティマネジメント、建設ソリューション、滞納賃料保証事業等で培った総合的な不動産運営能力を活かし、高稼働率を維持し、安定的な賃料収入を確保しております。当期においては、事業化の過程にあるリブランニング物件の家賃収入等が増加したことにより、前期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

不動産証券化事業等においては、共同投資案件として出資していた特別目的会社の保有物件売却に伴う投資分配収入等があったため、前期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

以上の結果、売上高は24,279百万円（前期比69.5%増）となり、セグメント利益は6,270百万円（同33.7%増）となりました。

（仲介事業）

売買仲介事業においては、市場が活況を呈し競争が激化する中、買い手主導の市場から売り手主導の市場へ変化したことへの対応に遅れが生じ（成約利回りの急速な低下への対応の遅れ）、成約件数が減少しました。それにより売上高・利益ともに減少しました。

賃貸仲介事業においては、市場における空室率が改善する中、テナント斡旋だけではなくビルオーナー様のビル経営に関する様々なお困りごと解決に取り組み、売上高・利益ともに前期とほぼ横ばいとなりました。

以上の結果、売上高は1,239百万円（前期比23.5%減）となり、セグメント利益は1,047百万円（同17.4%減）となりました。

なお、両事業とも自社物件の仕入・販売や商品化中のリブランニング物件のテナント斡旋、さらにはビル管理受託の窓口となることでグループ全体の収益に貢献しております。

（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、きめ細かな入居者対応を通じて入居者満足度の向上を図り、受託したビルの稼働率を高い水準で維持しております。この高稼働率の実績を背景に、受託棟数の増加に取り組んだ結果、当期末時点の受託棟数は下表のとおり前期末より49棟増加（21.6%増）しました。さらに、売買仲介や工事受注、適正賃料への契約変更等の事業機会の創出に努め、地域密着の土地勘を強みとした賃貸営業を進めてまいりました。これらの取り組みにより、お客様数が順調に増加しております。なお、今年に入り一部大口テナントの移転による空室が発生したことから当期末時点においては一時的に稼働率が低下いたしておりますが、その後、徐々に新テナントの入居契約も進み稼働率は回復してきております。また、リブランニング事業や売買仲介事業にて不動産をご購入いただいたお客様から、ご購入後の管理業務を一任されるなど、他事業との連携による継続したサービス提供にも取り組んでまいりました。その結果、前期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

	平成25年3月末	平成26年3月末	平成27年3月末
受託棟数	183棟	227棟	276棟
稼働率	94.9%	97.1%	92.9%

ビルメンテナンス事業においては、採算性の低い入札案件の新規受注を控える一方、強みである外壁等の高所清掃・補修作業を一段と強化するとともに、プロパティマネジメント事業を始めとした他事業との連携をより深めることにより、案件数の増大を図ってまいりました。その結果、前期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

以上の結果、売上高は1,325百万円（前期比20.6%増）となり、セグメント利益は595百万円（同25.7%増）となりました。

（その他）

建設ソリューション事業においては、リブランニング案件が増大するなか、社内案件の比重が高まり、前期に比べ売上高は増加、利益は減少いたしました。

滞納賃料保証事業においては、新商品プランの市場への浸透や協力会社との連携に注力した結果、取り扱い件数が堅調に推移し、前期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

以上の結果、売上高は897百万円（前期比22.8%増）となり、セグメント利益は349百万円（同11.7%増）となりました。

(次期の見通し)

わが国の経済状況は、日銀による金融緩和の継続や政府による成長戦略の着実な実行が引き続き経済成長への下支えとなる一方、企業収益の増大や人手不足を背景とした賃金上昇が個人消費の拡大へ結びつくことが期待されるなど、総じて堅調に推移することが見込まれています。

当社グループの属する不動産業界を取り巻く環境については、回復基調にある企業業績に後押しされ、稼働率は継続的に高水準で推移すると思われます。また、訪日外国人旅行者の増加により都市型商業施設等が活気づいており、国内のみならずアジアをはじめ海外からの不動産への投資資金の流入はさらに勢いづくと考えられます。

このような中、当社グループは、不動産活用のプロフェッショナルとして、引き続き多様な専門サービスを一通貫で連鎖させることに注力し、内部体制を強化することで更なる品質の向上に努め、ビルオーナー様・資産家・富裕層が求めるサービス・商品作りを徹底して追求し、利益重視・リスクを管理して前進を続ける高収益企業として堅実な成長を図ってまいります。

これらにより平成28年3月期の連結業績予想につきましては、売上高33,000百万円（前期比19.0%増）、営業利益6,300百万円（前期比7.7%増）、経常利益6,000百万円（前期比7.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益5,300百万円（前期比4.9%増）を見込んでおります。

なお、上記の業績予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成しております。実際の業績は、今後様々な要因により予想数値と異なる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の流動資産は、たな卸資産の増加等があったことにより、前連結会計年度末に比して6,006百万円増加し、37,452百万円となりました。

現金及び預金は、営業活動によるキャッシュ・フローで1,382百万円の収入、投資活動によるキャッシュ・フローで276百万円の支出、財務活動によるキャッシュ・フローで701百万円の収入となり、また、預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び拘束性預金が304百万円減少した結果、前連結会計年度末に比して1,506百万円増加し、12,686百万円となりました。

たな卸資産は、主にリプランニング事業における販売用不動産・仕掛販売用不動産であり、物件の仕入を推進したことにより、前連結会計年度末に比して4,750百万円増加し、23,480百万円となりました。

固定資産は、有形固定資産の増加や投資その他の資産のその他に計上されている長期差入保証金の増加等があったことにより、前連結会計年度末に比して507百万円増加し、2,971百万円となりました。

当連結会計年度末の負債の合計は、社債の減少等があったものの、長期借入金の増加等があったことにより、前連結会計年度末に比して2,282百万円増加し、17,723百万円となりました。また、純資産の合計は、少数株主持分の減少等があったものの、当期純利益の計上等による利益剰余金の増加等があったことにより、前連結会計年度末に比して4,231百万円増加し、22,701百万円となりました。

この結果、1株当たり純資産は、530円95銭となりました。

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比して6,514百万円増加し、40,424百万円となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、長期借入れによる収入11,155百万円、税金等調整前当期純利益5,574百万円等があったものの、たな卸資産の増加額5,200百万円、長期借入金の返済による支出8,385百万円等があった結果、期首残高に比べ1,810百万円増加し、当連結会計年度末残高は11,212百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フロー及びそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は1,382百万円（前期は6,827百万円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益5,574百万円、減価償却費509百万円、仕入債務の増加額308百万円等があったものの、たな卸資産の増加額5,200百万円等があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は276百万円（前期は1,338百万円の支出）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入3,546百万円等があったものの、定期預金の預入による支出3,482百万円、有形固定資産の取得による支出375百万円等があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果得られた資金は701百万円（前期は7,573百万円の収入）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出8,385百万円、社債の償還による支出1,195百万円等があったものの、長期借入れによる収入11,155百万円等があったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期
自己資本比率	43.3	57.5	68.5	53.7	56.2
時価ベースの自己資本比率	25.8	57.8	246.9	179.5	117.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	4.4	—	—	1,012.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	7.9	—	—	5.9

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数により算出しております。

2 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

3 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

4 平成23年3月期、平成25年3月期及び平成26年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主への長期的かつ安定的な利益還元を努めるとともに、事業環境の変化に柔軟に対応すべく内部留保の充実に努めることを基本方針としております。

平成27年3月期の配当金につきましては、上記方針に基づき期末配当を1株当たり16.5円といたしたいと存じます。

なお、本件につきましては、平成27年6月に開催予定の定時株主総会に付議する予定であります。

また、次期（平成28年3月期）は、1株当たり17.5円の配当を予想しております。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、以下の経営理念と企業哲学を経営の基本方針として事業に取り組んでおります。

(経営理念)

「全従業員を守り、物心の幸福を追求することを旨とし、同時に共生の心をもって人類・社会の繁栄に貢献する。」

(企業哲学)

「我々社員は仕事を通して知識・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。」

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、長期的な視点に立った永続的な成長を目指し、財務の安全性の観点から自己資本比率を、また、収益性・生産性の観点から売上高経常利益率等を重視しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、お客様をビルオーナー様、資産家、富裕層の方々と定め、お客様に寄り添い、不動産に関するあらゆるお困りごとの解決に取り組むことにより、不動産活用のプロフェッショナルとして「世界一お客様に愛され選んでいただける不動産会社」を目指しています。東京都心の中小型ビルをメインの対象とするも、物件そのものではなく、その物件の所有者であるオーナー様の幸せ創り、およびそのオーナー様のお困り事解決にフォーカスすることを方針として取り組んでおります。そのもとには、「利他」に代表されるフィロソフィをベースとした社員教育を通じて、人の幸せを一番大切に考えることができる、社会に有益な人財（当社は「人は人財」と考え、「人財」と表記しています）を育成し、お客様から信頼を得られるよう努めております。

当社を取り巻く環境は、都心オフィスビルにおける空室率が一段と改善するとともに、賃料水準も緩やかな上昇傾向が続いており、良好な資金調達環境と為替の円安等を背景に、海外投資家を中心とした日本の不動産の購入意欲は引き続き高い水準で推移しております。さらに、①デフレ・マインドからインフレ・マインドへの転換、②訪日外国人旅行者の増加等に見られるアジア諸国を中心とした海外との結びつきの一層の強化、③東京オリンピック開催に向けての都市改造の進展等の中期的な環境変化、これらを捉えた未来を作る成長戦略として「3本の矢」を以下のとおり定めました。①現業の拡大 ②M&A ③海外展開 の推進です。

1. 現業の拡大

世界一の大都市圏である東京都心部のオフィス市場を主戦場とし、更なる事業の深耕を図ってまいります。

支店網の拡充、各種サービスの品質向上に継続的に取り組むとともに、お客様の顕在化しているニーズのみならず潜在的なニーズを捉え、サービス・ラインナップの拡充を図ってまいります。さらに、お客様の満足度をより高めていくために、お客様一人ひとりを熟知し、お客様お一人おひとりにあった最適なお提案ができる人財の育成を図るとともに、顧客システムを含む仕組み向上に取り組んでまいります。

加えて、お客様の持つ資産の有効活用のため、また都市構造の変化に対応し社会的なインフラストックの有効活用を通じて都市を活性化していくため、スペース活用・運営事業にも取り組んでまいります。既に、平成26年9月には御徒町にスモールオフィス事業33室を開始し（本書の日付現在満室稼働）、平成27年4月には、レンタルスペース事業として、東京駅前に時間貸しのイベントスペース・貸会議室をオープンいたしました。このようにビルを単なる賃貸物件として捉えるのではなく、ポテンシャルを深く考え付加価値を生み出し、複合させ連鎖させることで新たなビル事業を提案してまいります。

2. M&A

お客様視点のサービス力を向上させるために、更なる前進を目指すとき、M&Aの活用は有効な選択肢として捉えています。

当社グループの事業領域が膨らむ中で、その周辺領域である建築施工、設備、住宅管理等の未整備分野は、当社が進化する中で進歩しなければならない重要な位置づけです。事業におけるプラットフォームと人材と技術を短期間で獲得し、環境の変化に合わせた最適なサービスをお客様にご提供できるよう、資本提携や業務提携を進め、成長と発展を目指してまいります。

3. 海外展開

海外事業を始めて2年が経過し、当社グループでは海外の資産家や富裕層のお客様が増えております。更なる飛躍を目指し、主としてアジアを対象に、以下の2方向での展開を図ってまいります。

- ① アジアの増大する富裕層の方々へ、世界一の経済規模を誇る東京の不動産投資機会を提供することにより、インバウンド投資を一層促進します。
- ② 日本の富裕層の方々に対し成長著しいアジアの大都市への不動産投資機会を提供すること、および地元の都市・経済発展への貢献を目指し、高所得者層向けの事業展開により、現地の皆様の幸せ創りに貢献することを目的としたアウトバウンド投資を図ってまいります。

社員一人ひとりが「挑戦による満足」を得る組織を目指し、社員の变化と前進を強く推奨しています。方針を明確に示し、社員の力を引き出し、社外協力者を増やし、資産家のお困りごと解決力を磨き、アジア富裕層の投資受け皿企業としてアジアの成長を取り込んでまいります。

今後も売上高経常利益率20%以上を継続することを目指し、リスクを管理しながら自ら変化し、ニッチに積極的に挑戦し、売上よりも利益重視で、前進し続けてまいります。

私たちは、お客様に寄り添い、不動産に関するあらゆるお困りごと解決への取り組みを通じて、「不動産活用のプロフェッショナル」としてお客様お一人おひとりから世界一頼りにされる企業を目指しています。そして、社員一丸となり、顧客ニーズを研究し、最大限の付加価値を提供し、お客様満足度を高めていくことにより、持続的な企業価値の向上に努めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

不動産市場をとりまく環境は、資金調達環境が引き続き良好であるため、ディベロッパーや事業会社等の取得意欲が強く、また円安基調を背景に海外投資家の需要も高まるものと考えられています。加えて、東京オリンピックの開催を5年後に控え、都市再生が進む東京都心では、不動産の有効活用がさらに活発化するものと思われます。

このような中、事業の方針・戦略を明確にし、同業他社と差別化を図ることによって、お客様から愛され選んでいただける企業になることが重要であると認識しております。

当社グループは、お客様をビルオーナー様、資産家、富裕層の方々として定め、常にお客様の視点でお客様お一人おひとりに寄り添い、お困りごとを解決していくことに力を注いでいます。お客様との対話を重ねることで得た情報からニーズや課題を抽出し、事業部門の枠を超えた連携によってこれを解決し、それぞれのお客様に最適なサービスと商品を提供してまいります。当社グループの優位性は、このようにお客様に満足と付加価値を提供し続け、お客様からの信頼を得ることによって築かれるものと考えております。

なお、今後は物件の取得競争が一層厳しくなることが想定されますが、期待利回り等の指標のみから判断するのではなく、お客様との密接で多面的なコミュニケーションをベースとした仕入ルートの拡充を一段と強化してまいります。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1, ※2 11, 180, 325	12, 686, 800
受取手形及び売掛金	285, 231	233, 535
販売用不動産	※1 3, 213, 910	※1 1, 599, 420
仕掛販売用不動産	※1, ※2 15, 515, 223	※1 21, 880, 382
貯蔵品	791	730
繰延税金資産	748, 356	774, 725
その他	※1, ※2 515, 005	297, 082
貸倒引当金	△12, 425	△19, 882
流動資産合計	31, 446, 419	37, 452, 794
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 047, 527	1, 399, 882
減価償却累計額	△128, 223	△173, 745
建物（純額）	※1 919, 303	※1 1, 226, 136
土地	※1 1, 232, 679	※1 1, 232, 143
その他	83, 717	95, 603
減価償却累計額	△70, 918	△70, 433
その他（純額）	12, 799	25, 169
有形固定資産合計	2, 164, 782	2, 483, 449
無形固定資産		
のれん	9, 375	1, 875
その他	2, 331	74, 388
無形固定資産合計	11, 706	76, 263
投資その他の資産		
繰延税金資産	9, 575	2, 083
その他	283, 351	414, 572
貸倒引当金	△5, 402	△4, 587
投資その他の資産合計	287, 524	412, 069
固定資産合計	2, 464, 013	2, 971, 783
資産合計	33, 910, 433	40, 424, 577

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	411,085	606,061
短期借入金	※1 347,500	-
1年内償還予定の社債	※1,※2 17,014	※1 40,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 642,360	※1 964,484
未払法人税等	266,448	221,154
賞与引当金	87,499	109,208
役員賞与引当金	20,000	30,000
工事保証引当金	34,800	22,100
保証履行引当金	6,561	22,361
その他	1,190,179	1,535,214
流動負債合計	3,023,449	3,550,585
固定負債		
社債	※1,※2 1,157,986	※1 340,000
長期借入金	※1 10,201,660	※1 12,648,786
繰延税金負債	306	-
訴訟損失引当金	-	31,000
その他	1,057,505	1,152,905
固定負債合計	12,417,457	14,172,691
負債合計	15,440,906	17,723,276
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,387,211	8,387,211
資本剰余金	2,871,767	2,871,767
利益剰余金	6,958,425	11,434,300
自己株式	△121	△174
株主資本合計	18,217,283	22,693,105
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,749	2,253
為替換算調整勘定	493	5,941
その他の包括利益累計額合計	2,242	8,195
少数株主持分	250,000	-
純資産合計	18,469,526	22,701,300
負債純資産合計	33,910,433	40,424,577

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高	17,772,333	27,741,197
売上原価	10,542,797	18,757,583
売上総利益	7,229,536	8,983,613
販売費及び一般管理費	※1 2,698,160	※1 3,133,004
営業利益	4,531,375	5,850,609
営業外収益		
受取利息	3,893	8,219
受取配当金	470	477
還付加算金	1,977	508
助成金収入	2,800	5,040
その他	3,510	1,105
営業外収益合計	12,652	15,350
営業外費用		
支払利息	144,117	235,614
融資関連費用	36,910	20,989
株式交付費	1,434	-
その他	20,012	16,013
営業外費用合計	202,474	272,618
経常利益	4,341,553	5,593,341
特別利益		
固定資産売却益	※2 79	※2 14,017
特別利益合計	79	14,017
特別損失		
固定資産除却損	※3 286	※3 647
訴訟損失引当金繰入額	-	31,000
のれん償却額	※4 337,061	-
その他	1,796	1,220
特別損失合計	339,144	32,867
税金等調整前当期純利益	4,002,488	5,574,492
法人税、住民税及び事業税	288,281	452,566
法人税等調整額	△306,075	△19,292
法人税等合計	△17,793	433,274
少数株主損益調整前当期純利益	4,020,281	5,141,217
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△100	88,145
当期純利益	4,020,381	5,053,072

連結包括利益計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	4,020,281	5,141,217
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△857	503
為替換算調整勘定	2,140	5,448
その他の包括利益合計	※ 1,282	※ 5,952
包括利益	4,021,564	5,147,170
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,021,664	5,059,025
少数株主に係る包括利益	△100	88,145

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	8,387,211	2,871,767	3,301,465	—	14,560,445
当期変動額					
剰余金の配当			△363,421		△363,421
当期純利益			4,020,381		4,020,381
自己株式の取得				△121	△121
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	3,656,959	△121	3,656,838
当期末残高	8,387,211	2,871,767	6,958,425	△121	18,217,283

	その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	2,606	△1,647	959	—	14,561,404
当期変動額					
剰余金の配当					△363,421
当期純利益					4,020,381
自己株式の取得					△121
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△857	2,140	1,282	250,000	251,282
当期変動額合計	△857	2,140	1,282	250,000	3,908,121
当期末残高	1,749	493	2,242	250,000	18,469,526

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	8,387,211	2,871,767	6,958,425	△121	18,217,283
当期変動額					
剰余金の配当			△577,197		△577,197
当期純利益			5,053,072		5,053,072
自己株式の取得				△52	△52
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	4,475,875	△52	4,475,822
当期末残高	8,387,211	2,871,767	11,434,300	△174	22,693,105

	その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	1,749	493	2,242	250,000	18,469,526
当期変動額					
剰余金の配当					△577,197
当期純利益					5,053,072
自己株式の取得					△52
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	503	5,448	5,952	△250,000	△244,047
当期変動額合計	503	5,448	5,952	△250,000	4,231,774
当期末残高	2,253	5,941	8,195	—	22,701,300

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,002,488	5,574,492
減価償却費	※2 273,261	※2 509,235
のれん償却額	386,693	7,500
貸倒引当金の増減額(△は減少)	5,063	6,641
賞与引当金の増減額(△は減少)	△3,055	21,708
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	5,000	10,000
工事保証引当金の増減額(△は減少)	7,845	△12,700
保証履行引当金の増減額(△は減少)	3,861	15,800
事務所移転費用引当金の増減額(△は減少)	△2,381	-
訴訟損失引当金の増減額(△は減少)	-	31,000
受取利息及び受取配当金	△4,364	△8,696
支払利息	144,117	235,614
株式交付費	1,434	-
固定資産売却損益(△は益)	△79	△14,017
固定資産除却損	286	647
売上債権の増減額(△は増加)	185,874	191,578
たな卸資産の増減額(△は増加)	△12,543,734	△5,200,257
仕入債務の増減額(△は減少)	327,359	308,373
預り保証金の増減額(△は減少)	477,814	95,400
預り金の増減額(△は減少)	218,845	181,048
その他	△47,169	160,064
小計	△6,560,839	2,113,435
利息及び配当金の受取額	4,365	5,671
利息の支払額	△144,438	△234,472
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△126,668	△501,965
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,827,582	1,382,668

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△2,583,886	△3,482,882
定期預金の払戻による収入	2,062,492	3,546,825
有形固定資産の取得による支出	△571,112	△375,036
有形固定資産の売却による収入	142	17,198
無形固定資産の取得による支出	△159	△71,231
差入保証金の差入による支出	△16,747	△147,449
拘束性預金の純増減額 (△は増加)	△240,235	240,235
その他	11,360	△4,031
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,338,145	△276,372
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	217,500	△347,500
長期借入れによる収入	10,970,000	11,155,000
長期借入金の返済による支出	△4,647,160	△8,385,750
社債の発行による収入	1,159,174	389,767
社債の償還による支出	-	△1,195,000
少数株主からの払込みによる収入	248,666	-
少数株主への払戻による支出	-	△250,000
少数株主への配当金の支払額	-	△88,145
配当金の支払額	△361,475	△576,358
その他	△13,071	△52
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,573,633	701,961
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,261	2,254
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△589,832	1,810,511
現金及び現金同等物の期首残高	9,991,433	9,401,600
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,401,600	※1 11,212,112

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 5社

連結子会社の名称

- ・サンフロンティア不動産投資顧問株式会社
- ・S Fビルサポート株式会社
- ・株式会社ユービ
- ・東京陽光不動産股份有限公司
- ・SC CHORD1特定目的会社

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券（営業投資有価証券を含む）

イ 時価のあるもの

連結決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

ロ 時価のないもの

移動平均法による原価法

ただし、匿名組合出資金は個別法（詳細は「4. (10)② 匿名組合出資金の会計処理」に記載）

② たな卸資産

イ 販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

なお、賃貸中のものについては、有形固定資産に準じて償却を行っております。

ロ 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法によっております。ただし、建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～34年

その他 3年～15年

また、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間均等償却を採用しております。

② 無形固定資産

定額法によっております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

① 株式交付費

支出時に全額費用処理しております。なお、当連結会計年度において該当事項はありません。

② 社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

③ 役員賞与引当金

役員賞与の支給に備えて、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。

④ 工事保証引当金

販売用不動産に係る補修費用の支出に備えるため、発生額を個別に見積ることができる費用については当該費用を、その他については補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。

⑤ 保証履行引当金

滞納賃料保証事業に係る損失に備えるため、発生額を個別に見積ることができる損失については当該損失額を、その他については過去の実績保証履行損失率を勘案し、損失負担見込額を計上しております。

⑥ 訴訟損失引当金

係争中の訴訟に対する損失等に備えるため、将来発生する可能性のある損失を見積もり、当連結会計年度末において必要と認められる金額を計上しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を採用しております。

ロ その他の工事

工事完成基準を採用しております。

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社の資産及び負債並びに収益及び費用は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

金利キャップ取引については、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

(ヘッジ手段)	(ヘッジ対象)
金利キャップ	借入金の利息

③ ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避、又は将来の金利上昇が支払利息に与える影響を一定の範囲に限定する目的で、デリバティブ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

リスク管理方針に従って以下の条件を満たす金利キャップを契約しております。

- I 金利スワップの想定元本と長期借入金の元本金額が一致している。
- II 金利スワップの長期借入金の契約期間及び満期が一致している。
- III 長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスが一致している。
- IV 長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。
- V 金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。

従って、特例処理の要件を満たしているため、連結決算日における有効性の評価を省略しております。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

5年で均等償却しております。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

① 消費税等の会計処理

税抜方式を採用しております。

なお、控除対象外消費税等は発生連結会計年度の期間費用としております。

② 匿名組合出資金の会計処理

当社は匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を投資その他の資産の「投資有価証券」に計上しております。

営業目的の匿名組合出資から生じる利益又は損失は、それぞれ純額で売上高又は売上原価に計上しております。

また、これに対応して投資その他の資産の「投資有価証券」を加減する処理をしております。

③ 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「投資その他の資産」の「投資有価証券」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「投資その他の資産」に表示していた「投資有価証券」77,968千円、「その他」205,383千円は、「その他」283,351千円として組み替えております。

前連結会計年度において、「流動負債」の「その他」に含めていた「役員賞与引当金」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「その他」に表示していた1,210,179千円は、「役員賞与引当金」20,000千円、「その他」1,190,179千円として組み替えております。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「受取手数料」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「受取手数料」396千円、「その他」3,114千円は、「その他」3,510千円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「役員賞与引当金の増減額」、「預り金の増減額」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度から独立掲記しております。

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「未収消費税等の増減額」、「未払消費税等の増減額」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。これらの表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた267,654千円は、「役員賞与引当金の増減額」5,000千円、「預り金の増減額」218,845千円、「その他」△47,169千円として組み替えております。

前連結会計年度において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「差入保証金の差入による支出」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度から独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「投資活動にキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△5,387千円は、「差入保証金の差入による支出」△16,747千円、「その他」11,360千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	240,235千円	一千円
販売用不動産	3,080,491	1,355,125
仕掛販売用不動産	15,515,223	20,941,883
建物	351,262	1,073,363
土地	1,091,693	1,157,391
その他	40,899	—
計	20,319,806	24,527,764

(2) 上記のほか、連結消去されている以下の資産を担保に供しております。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
連結消去されている その他の関係会社有価証券	384,000千円	一千円

(3) 担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
短期借入金	347,500千円	一千円
1年内償還予定の社債 (一般担保付特定社債) (注)	17,014	—
1年内償還予定の社債	—	40,000
1年内返済予定の長期借入金	642,360	964,484
社債 (一般担保付特定社債) (注)	1,157,986	—
社債	—	340,000
長期借入金	10,201,660	12,648,786
計	12,366,520	13,993,270

(注) SC CHORD1特定目的会社は、保有資産を社債(特定社債)1,175,000千円の一般担保に供しております。

※2 ノンリコース債務

(1) ノンリコース債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1年内償還予定の社債のうち、 ノンリコース債務	17,014千円	一千円
社債のうち、ノンリコース債務	1,157,986	—
計	1,175,000	—

(2) ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	240,235千円	一千円
仕掛販売用不動産	1,530,181	—
その他	40,899	—
計	1,811,316	—

3 偶発債務

滞納賃料保証事業に係る顧客に対して、次のとおり債務保証を行っております。

保証債務

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
(保証先)		
滞納賃料保証事業に係る顧客 (保証限度相当額)	10,135,850千円	13,601,853千円
保証履行引当金	△6,561	△22,361
計	10,129,289	13,579,491

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
販売手数料	290,791千円	478,067千円
給与及び手当	947,619	1,039,836
退職給付費用	29,694	30,972
賞与引当金繰入額	83,017	103,517
役員賞与引当金繰入額	20,000	30,000
貸倒引当金繰入額	△859	△2,219

※2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物及び土地	一千円	14,017千円
車両運搬具	79	—
計	79	14,017

※3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物	181千円	414千円
工具、器具及び備品	75	233
その他	30	—
計	286	647

※4 のれん償却額

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

当社の個別財務諸表上、関係会社株式評価損を計上したことに伴い、「連結財務諸表における資本連結手続に関する実務指針」(会計制度委員会報告第7号 平成23年1月12日公表分)第32項に従って、のれんを償却したものであります。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△1,332千円	612千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	△1,332	612
税効果額	474	△108
その他有価証券評価差額金	△857	503
為替換算調整勘定		
当期発生額	2,140	5,448
その他の包括利益合計	1,282	5,952

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	427,555	42,327,945	—	42,755,500

(変動事由の概要)

普通株式の増加数の内訳は、次のとおりであります。

株式分割の実施による増加 42,327,945株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	—	100	—	100

(変動事由の概要)

普通株式の増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 100株

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年6月20日 定時株主総会	普通株式	363,421	850.00	平成25年3月31日	平成25年6月21日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年6月20日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	577,197	13.50	平成26年3月31日	平成26年6月23日

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	42,755,500	—	—	42,755,500

(変動事由の概要)

該当事項はありません。

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	100	43	—	143

(変動事由の概要)

普通株式の増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 43株

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年6月20日 定時株主総会	普通株式	577,197	13.50	平成26年3月31日	平成26年6月23日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

次のとおり決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	705,463	16.50	平成27年3月31日	平成27年6月29日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
現金及び預金勘定	11,180,325千円	12,686,800千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△1,538,489	△1,474,687
拘束性預金	△240,235	—
現金及び現金同等物	9,401,600	11,212,112

※2 減価償却費に含まれる賃貸中のたな卸資産に係る償却費は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
	238,948千円	449,649千円

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)及びホテル施設(土地を含む。)を有しております。

平成26年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は106,855千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上しております。)であります。

平成27年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は184,895千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上しております。)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	1,418,791	1,963,520
	期中増減額	544,728	295,283
	期末残高	1,963,520	2,258,804
期末時価		2,069,564	2,972,000

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち前連結会計年度の主な増加額は新規取得(521,705千円)及び設備工事(40,157千円)であり、減少額は減価償却費(17,134千円)であります。
当連結会計年度の主な増加額は追加取得(269,797千円)及び設備工事等(59,674千円)であり、減少額は減価償却費(34,188千円)であります。
- 3 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、もしくは一定の評価額や指標を用いて調整した金額であります。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社で製品・サービスの種類別に包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、本社で定めた製品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産再生事業」、「仲介事業」及び「プロパティマネジメント事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産再生事業」は、リブランニング事業、賃貸ビル事業及び不動産証券化事業等を行っております。「仲介事業」は、売買仲介事業及び賃貸仲介事業を行っております。「プロパティマネジメント事業」は、プロパティマネジメント事業及びビルメンテナンス事業を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3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	連結財務諸表 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								
外部顧客への売上高	14,321,890	1,620,526	1,099,480	17,041,898	730,435	17,772,333	—	17,772,333
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	14,321,890	1,620,526	1,099,480	17,041,898	730,435	17,772,333	—	17,772,333
セグメント利益	4,691,063	1,267,713	473,683	6,432,461	312,563	6,745,024	△2,213,648	4,531,375
セグメント資産	20,762,654	9,375	210,146	20,982,176	—	20,982,176	12,928,256	33,910,433
セグメント負債	12,366,520	—	—	12,366,520	—	12,366,520	3,074,386	15,440,906
その他の項目								
減価償却費	256,082	—	50	256,132	—	256,132	17,129	273,261
のれん償却額	—	7,500	379,193	386,693	—	386,693	—	386,693
支払利息	144,117	—	—	144,117	—	144,117	—	144,117
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	561,862	—	—	561,862	—	561,862	9,681	571,544

(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、建設ソリューション事業及び滞納賃料保証事業等を含んでおります。なお、従来「建築企画事業」としていた事業セグメントは、内部管理上の呼称を変更したことに伴い、第1四半期連結会計期間より「建設ソリューション事業」に名称を変更しております。当該セグメントの名称変更によるセグメント情報に与える影響はありません。

2 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△2,213,648千円には、各報告セグメントに配分しない全社費用2,357,766千円及び支払利息の調整額△144,117千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。
- (2) セグメント資産の調整額12,928,256千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産12,928,256千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(現金預金及び有価証券)及び管理部門に係る資産であります。
- (3) セグメント負債の調整額3,074,386千円には、各報告セグメントに配分しない全社負債3,074,386千円が含まれております。
- (4) その他の項目の減価償却費の調整額17,129千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産に係る減価償却費17,129千円が含まれております。
- (5) その他の項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額9,681千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産に係る有形固定資産及び無形固定資産の増加額9,681千円が含まれております。

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4 のれん償却額386,693千円は、販売費及び一般管理費の「のれん償却額」49,632千円と特別損失の「のれん償却額」337,061千円であります。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3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	連結財務諸表 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								
外部顧客への売上高	24,279,229	1,239,141	1,325,618	26,843,989	897,208	27,741,197	—	27,741,197
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	24,279,229	1,239,141	1,325,618	26,843,989	897,208	27,741,197	—	27,741,197
セグメント利益	6,270,239	1,047,691	595,492	7,913,423	349,007	8,262,430	△2,411,821	5,850,609
セグメント資産	25,741,772	1,875	299,146	26,042,794	—	26,042,794	14,381,783	40,424,577
セグメント負債	13,993,270	—	—	13,993,270	—	13,993,270	3,730,006	17,723,276
その他の項目								
減価償却費	487,793	—	25	487,818	—	487,818	21,416	509,235
のれん償却額	—	7,500	—	7,500	—	7,500	—	7,500
支払利息	235,614	—	—	235,614	—	235,614	—	235,614
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	329,471	—	—	329,471	—	329,471	125,446	454,918

(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、建設ソリューション事業及び滞納賃料保証事業等を含んでおります。

2 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△2,411,821千円には、各報告セグメントに配分しない全社費用2,647,436千円及び支払利息の調整額△235,614千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。
- (2) セグメント資産の調整額14,381,783千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産14,381,783千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(現金預金及び有価証券)及び管理部門に係る資産であります。
- (3) セグメント負債の調整額3,730,006千円には、各報告セグメントに配分しない全社負債3,730,006千円が含まれております。
- (4) その他の項目の減価償却費の調整額21,416千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産に係る減価償却費21,416千円が含まれております。
- (5) その他の項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額125,446千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産に係る有形固定資産及び無形固定資産の増加額125,446千円が含まれております。

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり純資産額	426.13円	530.95円
1株当たり当期純利益金額	94.03円	118.18円

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
 2 当社は、平成25年10月1日付で普通株式1株につき、100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額を算定しております。
 3 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	4,020,381	5,053,072
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	4,020,381	5,053,072
普通株式の期中平均株式数(株)	42,755,454	42,755,368

- 4 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	18,469,526	22,701,300
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	250,000	—
(うち少数株主持分(千円))	(250,000)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	18,219,526	22,701,300
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	42,755,400	42,755,357

(重要な後発事象)

該当事項はありません。