

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成25年4月1日
(第15期) 至 平成26年3月31日

サンフロンティア不動産株式会社

(E04031)

第15期（自平成25年4月1日 至平成26年3月31日）

有価証券報告書

- 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書に添付された監査報告書及び上記の有価証券報告書と併せて提出した内部統制報告書・確認書を末尾に綴じ込んでおります。

サンフロンティア不動産株式会社

目 次

	頁
第15期 有価証券報告書	
【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	5
4 【関係会社の状況】	8
5 【従業員の状況】	9
第2 【事業の状況】	10
1 【業績等の概要】	10
2 【生産、受注及び販売の状況】	13
3 【対処すべき課題】	14
4 【事業等のリスク】	14
5 【経営上の重要な契約等】	17
6 【研究開発活動】	17
7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	18
第3 【設備の状況】	20
1 【設備投資等の概要】	20
2 【主要な設備の状況】	20
3 【設備の新設、除却等の計画】	21
第4 【提出会社の状況】	22
1 【株式等の状況】	22
2 【自己株式の取得等の状況】	26
3 【配当政策】	26
4 【株価の推移】	27
5 【役員の状況】	28
6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	30
第5 【経理の状況】	39
1 【連結財務諸表等】	40
2 【財務諸表等】	74
第6 【提出会社の株式事務の概要】	87
第7 【提出会社の参考情報】	88
1 【提出会社の親会社等の情報】	88
2 【その他の参考情報】	88
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	89
監査報告書	
内部統制報告書	
確認書	

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成26年6月23日

【事業年度】 第15期(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

【会社名】 サンフロンティア不動産株式会社

【英訳名】 Sun Frontier Fudousan Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 堀 口 智 顕

【本店の所在の場所】 東京都千代田区有楽町一丁目2番2号

【電話番号】 03(5521)1301

【事務連絡者氏名】 執行役員 経営企画部長 山 田 康 志

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区有楽町一丁目2番2号

【電話番号】 03(5521)1301

【事務連絡者氏名】 執行役員 経営企画部長 山 田 康 志

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成22年 3月	平成23年 3月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月
売上高 (千円)	14,469,122	4,289,998	6,923,522	10,580,554	17,772,333
経常利益又は 経常損失(△) (千円)	△3,776,569	541,755	799,496	2,039,360	4,341,553
当期純利益又は 当期純損失(△) (千円)	△3,712,338	363,313	928,005	2,483,874	4,020,381
包括利益 (千円)	—	363,331	927,969	2,484,212	4,021,564
純資産額 (千円)	5,184,810	5,554,603	6,463,679	14,561,404	18,469,526
総資産額 (千円)	13,359,100	12,787,473	11,247,959	21,265,638	33,910,433
1株当たり純資産額 (円)	13,923.14	14,901.17	17,399.10	340.57	426.13
1株当たり当期純利益 又は1株当たり当期 純損失(△) (円)	△10,764.64	977.97	2,498.02	66.50	94.03
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	977.90	2,497.91	66.50	—
自己資本比率 (%)	38.7	43.3	57.5	68.5	53.7
自己資本利益率 (%)	—	6.8	15.5	23.6	24.5
株価収益率 (倍)	—	9.1	7.0	18.5	15.1
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	11,365,220	△722,810	743,660	△2,161,509	△6,827,582
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△771,502	△934,408	3,829,269	1,543,433	△1,338,145
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	△10,704,059	△203,975	△2,694,025	6,991,574	7,573,633
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	3,601,870	1,740,676	3,619,580	9,991,433	9,401,600
従業員数 〔ほか、平均臨時雇用人員〕 (人)	142	139	181 〔167〕	206 〔162〕	199 〔65〕

- (注) 1 売上高には、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）は含まれておりません。
- 2 第11期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
- 3 第11期の自己資本利益率及び株価収益率については、当期純損失であるため記載しておりません。
- 4 第15期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 5 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。第14期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、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) 提出会社の経営指標等

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成22年 3月	平成23年 3月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月
売上高 (千円)	14,349,109	4,115,748	6,766,909	9,621,122	17,152,633
経常利益又は 経常損失(△) (千円)	△3,841,267	490,094	764,294	1,910,281	4,501,399
当期純利益又は 当期純損失(△) (千円)	△2,070,627	336,371	899,611	2,434,516	4,063,142
資本金 (千円)	7,728,308	7,728,308	5,515,443	8,387,211	8,387,211
発行済株式総数 (株)	371,495	371,495	371,495	427,555	42,755,500
純資産額 (千円)	5,192,143	5,534,994	6,415,676	14,465,690	18,164,432
総資産額 (千円)	13,221,878	12,607,692	10,862,164	20,812,091	32,065,848
1株当たり純資産額 (円)	13,942.88	14,848.38	17,269.88	338.33	424.84
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	350.00 (—)	850.00 (—)	13.50 (—)
1株当たり当期純利益 又は1株当たり当期 純損失(△) (円)	△6,004.18	905.45	2,421.59	65.18	95.03
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	905.39	2,421.48	65.18	—
自己資本比率 (%)	39.2	43.8	59.1	69.5	56.7
自己資本利益率 (%)	—	6.3	15.1	23.3	24.9
株価収益率 (倍)	—	9.8	7.2	18.8	15.0
配当性向 (%)	—	—	14.5	14.9	14.2
従業員数 (人)	131	124	124	150	149

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第11期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

3 第11期の自己資本利益率及び株価収益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

4 第15期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

5 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。第14期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、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 【沿革】

年月	事項
平成11年4月	東京都千代田区神田錦町一丁目4番8号に事業用不動産の売買仲介、賃貸仲介及び管理を事業目的として株式会社サンフロンティアを設立(資本金 10,000千円)
平成11年12月	宅地建物取引業者として建設大臣免許取得(建設大臣(現国土交通大臣)免許(3)第5968号)
平成12年9月	賃貸事業用自社保有ビル第1号(東京都中央区)を取得
平成12年11月	事業内容を明確にする目的のため、サンフロンティア不動産株式会社に商号変更 中古事業用収益一棟ビル第1号(東京都中央区)を売却(再生事業案件)
平成13年1月	リブランニング事業(ビル再生・不良資産活性化事業)を開始
平成13年4月	東京都港区に虎ノ門店(現 新宿店に統合)を開設
平成14年1月	建設業として一般建設業免許取得(東京都知事(般-13)第116846号) 一級建築士事務所登録(東京都知事登録第47115号)
平成14年4月	不動産賃貸仲介事業強化のため、株式会社サンフロンティア(東京都中央区)に資本参加 経営基盤強化を目的として、株式会社サンフロンティア(東京都中央区)を吸収合併 本社(登記上の本店所在地)を東京都中央区銀座三丁目10番4号に移転 東京都千代田区旧本店を神田店として開設、被合併会社株式会社サンフロンティア八重洲店を八重洲店として承継
平成14年6月	新築居住用収益一棟ビル第1号(東京都豊島区)を売却(再生事業案件)
平成15年2月	不動産鑑定業者登録(東京都知事(2)第1843号)
平成15年4月	東京都新宿区に新宿店を開設
平成15年9月	本社業務を東京都中央区銀座三丁目9番11号に移転
平成15年10月	神奈川県横浜市に横浜店を開設
平成15年11月	コンバージョン型居住用収益一棟ビル第1号(東京都港区)を売却(再生事業案件)
平成16年11月	日本証券業協会に株式を店頭登録 一般不動産投資顧問業登録(国土交通大臣登録一般-第732号)
平成16年12月	有限会社SFキャピタルを設立 日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場 再生型不動産ファンド第1号を組成
平成17年4月	本社機能を東京都千代田区有楽町一丁目2番2号に移転 本店を東京都中央区銀座三丁目9番11号に移転
平成17年7月	SFインベストメンツ株式会社、サンフロンティア不動産投資顧問株式会社及びSFビルサポート株式会社を設立
平成17年8月	信託受益権販売業者登録(関東財務局長(売信)第234号)
平成17年12月	特定建設業の許可(東京都知事許可(特-17)第116846号) サンフロンティア不動産投資顧問株式会社において一般不動産投資顧問業登録(国土交通大臣登録一般-第810号) SFインベストメンツ株式会社において宅地建物取引業者として東京都知事免許取得(東京都知事(1)第85336号)
平成19年2月	東京証券取引所市場第一部に当社株式を上場
平成19年6月	本店を東京都千代田区有楽町一丁目2番2号に移転
平成19年9月	第二種金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第1297号) サンフロンティア不動産投資顧問株式会社において第二種金融商品取引業者及び投資助言・代理業者登録(関東財務局長(金商)第1298号)
平成19年10月	SFインベストメンツ株式会社を吸収合併
平成20年7月	東京都渋谷区に渋谷店を開設
平成22年3月	有限会社SFキャピタルを吸収合併
平成22年11月	一級建築士事務所登録(東京都知事登録第56681号)
平成22年12月	一般建設業の許可(東京都知事許可(般-17)第116846号)
平成23年1月	東京都中央区に銀座店を開設
平成24年1月	株式会社ユービを連結子会社化しビルメンテナンス事業を開始
平成25年3月	台湾(台北市)に現地法人東京陽光不動産股份有限公司を設立
平成25年7月	東京都港区に青山店を開設
平成25年11月	一般社団法人 日本経済団体連合会に加盟

3 【事業の内容】

当社グループは、当社(サンフロンティア不動産株式会社)と連結子会社5社により構成されており、「不動産再生事業」及び「不動産サービス事業」を行っております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

なお、各事業の内容及び区分は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であり、不動産再生事業、不動産サービス事業のうち仲介事業及びプロパティマネジメント事業の3事業を報告セグメントとしております。

<不動産再生事業>

主に、事業用不動産の再生を通して空室率を改善し、収益還元法による市場価値を高め、ビルオーナーや投資家に対して適正価格で販売するリブランニング事業、収益不動産を自社で継続して保有する賃貸ビル事業、その他不動産証券化事業等を行っております。

(1) リブランニング事業

稼働率の低い不動産やリニューアルを要する建物を一旦当社で購入し、その後、社内で再生企画を練り、エントランスや内外装をデザインし、電気、給排水、空調、エレベーター等の設備改修やOA対応はもとより、屋上緑化や太陽光発電設備の設置等、環境循環型社会のニーズに合致した仕様にリノベーションを行います。そのうえでテナント募集を行い、稼働率の高い不動産に再生させ、富裕層や資産家、事業法人の皆様に販売します。

また、販売後もプロパティマネジメント事業にて管理受託することで、お客様と深く長いお付き合いができる関係づくりに取り組んでおります。

(2) 賃貸ビル事業

好立地で将来的にも価値向上が見込めるような高収益ビル等、当社の保有基準に従い物件を購入・保有し、賃貸事業を行っております。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。

また、事業化中のリブランニング物件における売却までの期間に得る家賃収入も当事業の収益となります。

(3) 不動産証券化事業等

私募ファンドへの出資のほか、不動産証券化事業にかかる資産管理業務その他のサービス業務を受託するアセットマネジメント事業を行っております。

① 不動産証券化事業

私募ファンドを企画組成し、出資を行うほか、他社ファンドへの出資等も行っております。証券化手法の活用により、リブランニング事業の企画・出口戦略の多様化を図るとともに、不動産サービス事業との関連では専任媒介物件の増加、大型物件の運営ノウハウの蓄積に繋げております。

② アセットマネジメント事業

私募ファンドの保有する事業用不動産の資産管理を行うアセットマネジメント業務を受託しております。

(主な関係会社) サンフロンティア不動産投資顧問㈱

<不動産サービス事業>

事業用不動産に特化し、都心部における仲介事業、プロパティマネジメント事業、建設ソリューション事業、滞納賃料保証事業等を行っております。

(1) 仲介事業

① 売買仲介事業

金融機関や弁護士、サービサー（債権回収会社）等と連携し、事業用収益ビルや一棟収益マンション等の売却情報に対し、迅速に物件評価・査定を行い、購入希望者を紹介するコンサルティング型仲介事業を行っております。また、蓄積された物件情報のうち、一定要件を満たす物件はリブランニング事業の購入対象物件とするともに、販売時には再生した物件を販売物件として顧客に紹介する業務を行っております。

（主な関係会社）東京陽光不動産股份有限公司

② 賃貸仲介事業

都心部の事業用不動産に特化し、エリアを限定した地域密着型のオフィス、店舗の賃貸仲介事業を行っております。また、当社が購入した物件にテナントを獲得し、高稼働・高収益ビルとして再生する業務を担います。ビルオーナーとテナント双方のニーズを追求する日々の仲介業務を通して得られる潜在的なニーズをリブランニング事業にフィードバックすることも重要な役割としております。

(2) プロパティマネジメント事業

① プロパティマネジメント事業

ビルオーナーの経営パートナーとして、建物管理から入居者管理、サブリースに至るまで、総合的なプロパティマネジメントを行っております。また、リブランニング事業や仲介事業にて不動産をご購入いただいたお客様に対し、継続したサービスの提供により安心してビルを保有していただけるようにしております。

② ビルメンテナンス事業

清掃等の環境衛生管理業務から、警備等の保安管理業務、保守点検等の設備管理業務に至るまで、建物の総合メンテナンス業務を行っております。

（主な関係会社）㈱ユービ

(3) 建設ソリューション事業

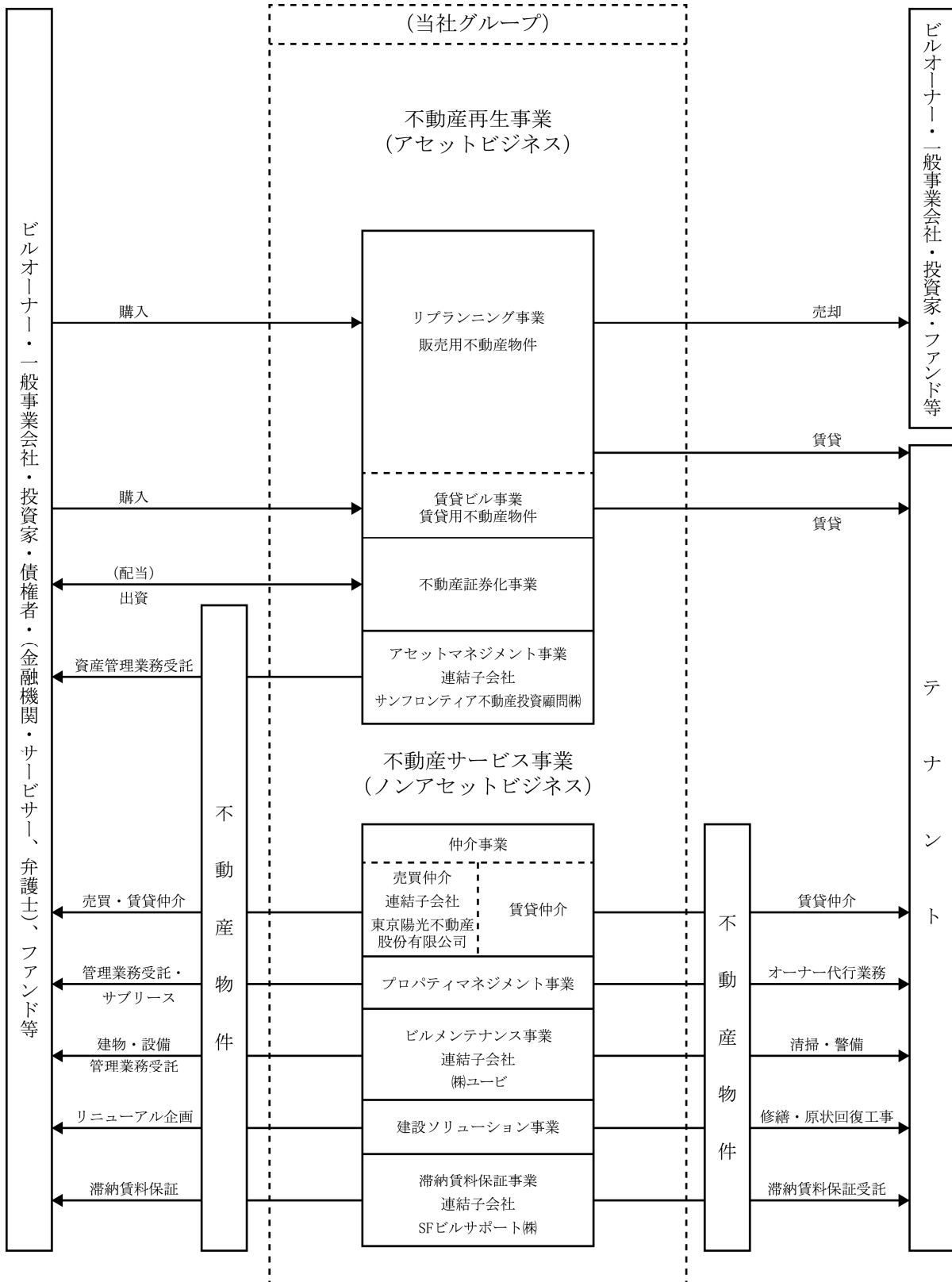
事業用不動産、オフィス、マンション等のリニューアル企画並びに修繕・改修工事等を行っております。テナントの入居・退去による内装工事、原状回復工事のほか、ビルオーナーからの注文工事、リニューアル工事も行っております。

(4) 滞納賃料保証事業

滞納賃料保証事業は、事業用不動産のテナントの賃料支払債務をビルオーナーに対して保証する業務であり、入居保証金という信用補填制度の経済的負担の軽減に着目したビジネスであります。テナントには、保証金を減額し、資金的な余力をもたらすとともに、信用力をバックアップし、よりハイレベルのオフィスへの入居を可能にします。また、ビルオーナー、ファンド事業者（アセットマネジメント会社）には賃料の滞納や原状回復工事の不安や事務負担を軽減し、賃貸事業本来の安定性を確保することにより、地域社会に安心を提供します。

（主な関係会社）SFビルサポート㈱

〔事業系統図〕



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) サンフロンティア不動産 投資顧問株式会社	東京都千代田区	10,000	不動産再生事業	100.0	役員の兼務 1名
SFビルサポート株式会社	東京都千代田区	50,000	その他	100.0	役員の兼務 3名
株式会社ユービ	東京都墨田区	20,000	プロパティマネ ジメント事業	100.0	役員の兼務 1名
東京陽光不動産股份有限公司	台湾台北市	10,000 千台湾ドル	仲介事業	100.0	役員の兼務 2名
その他 1社	—	—	—	—	—

(注) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産再生事業	23 (2)
仲介事業	70 (3)
プロパティマネジメント事業	72 (57)
報告セグメント 計	165 (62)
その他	17
全社(共通)	17 (3)
合計	199 (65)

- (注) 1 従業員数は、就業人員であります。
 2 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。
 3 臨時従業員には、パートタイマー及び嘱託契約の従業員を含み、派遣社員を除いております。
 4 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成26年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
149	32.2	4.7	6,129,214

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産再生事業	21
仲介事業	69
プロパティマネジメント事業	40
報告セグメント 計	130
その他	5
全社(共通)	14
合計	149

- (注) 1 従業員数は、就業人員であります。
 2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 3 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円滑に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府・日銀による経済政策や大胆な金融緩和の効果もあり、個人消費や企業収益に持ち直しの動きがみられるなど、景気回復の実感が広がりつつあります。

当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の改善傾向が鮮明となり、賃料にも反転の動きがみられます。一方、不動産投資市場では、国内投資家に加えアジア等の海外投資家の新たな投資資金が流入するなど活況を呈しており、特に都心の不動産に対する投資ニーズは、東京五輪開催へ向けたインフラ整備需要に対する期待も相まって、急速に高まってきております。

このような環境下、当社グループにおきましては、引き続き東京都心部にビルをお持ちのオーナー様の不動産に関するお困りごと解決に取り組み、仲介・管理・保証・工事・賃貸・売買等の一貫したサービスをワンストップで提供してまいりました。具体的には、空室でお困りのビルオーナー様に対し、入居テナントの早期斡旋等で得た信頼から管理受託・工事受注に発展した事例や、リブランニング物件を購入されたお客様に対し、購入後の管理受託による継続したお付き合いから、その後売却される際の売買仲介にも携わらせていただいた事例など、お客様お一人おひとりに深く取り組んでいくことで多面的な収益機会を創出してまいりました。

そして、これらの各サービスの専門力を結集し、お客様視点でアイデアを出し合い、構想力をもって事業を立体的に組み立てることにより、付加価値連鎖型の「不動産再生」に取り組んでまいりました。地域に密着した土地勘を強みに、テナント動向の把握力、最適用途やビルの魅力を引き立てる構想力、「美と情緒」を大切にしたりリニューアルなどの付加価値を連鎖させることにより、都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）のオフィスビルを中心に再生ノウハウと実績を積み上げてまいりました。また、ビルオーナー様のお困りごと解決への取り組みが物件仕入れの窓口としても機能するなど、全社員の専門力を持ち寄り仕入れルートの多様化を進めてきたことにより、仕入れも着実に増加してまいりました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高17,772百万円（前期比68.0%増）、営業利益4,531百万円（同110.1%増）、経常利益4,341百万円（同112.9%増）、当期純利益4,020百万円（同61.9%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。なお、従来「その他」の区分の「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。変更は名称のみであり、セグメント区分等の変更はありません。

（不動産再生事業）

リブランニング事業においては、19棟（前期は10棟）の販売を行いました。市況の追い風に加え、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たことにより、利益率も大きく向上いたしました。その結果、前期に比べ売上高・利益ともに大幅に増加いたしました。また、翌期以降に販売する物件の仕入・商品化にも注力してまいりました。

賃貸ビル事業においては、一棟あたり20～30億円程度の中期再生物件の仕入が進捗するとともに、商品化中のリブランニング物件からの賃料収入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。

以上の結果、売上高は14,321百万円（前期比95.7%増）となり、セグメント利益は4,691百万円（同115.9%増）となりました。

(仲介事業)

売買仲介事業においては、関連部署や金融機関等からの紹介案件への取り組みを強化してまいりました。不動産取引の活発化に伴い、件数・規模ともに増加基調となり、前期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

賃貸仲介事業においては、引き続きビルオーナー様への取り組みに注力してまいりました。セグメントの売上高・利益については前期とほぼ横ばいとなったものの、関連部署と連携し、オーナー様のビル経営に関する様々なお困りごとの解決に取り組み、また、自社物件や商品化中のリプランニング物件のテナント斡旋に注力するなど、グループ全体の収益に貢献いたしました。

以上の結果、売上高は1,620百万円（前期比14.8%増）となり、セグメント利益は1,267百万円（同2.1%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、売買・工事・再生等の事業機会の創出を図るべく受託棟数の増大に取り組むとともに、地域密着の土地勘を強みとした賃貸営業と、きめ細やかなテナント様対応により顧客満足度向上を図ることで、高い稼働率を維持してまいりました。また、お客様とより長く深い関係を構築するべく、リプ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に対し、ご購入後の管理業務を受託するなど、関連部署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。

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、既存事業との相乗効果を図るべく、特にプロパティマネジメント事業との協働により案件数の増大に取り組むことで、収益体質の改善に取り組んでまいりました。しかしながら、既存大型案件の解約の影響等もあり、前期に比べ売上高・利益ともに減少いたしました。

以上の結果、売上高は1,099百万円（前期比3.7%減）となり、セグメント利益は473百万円（同3.1%増）となりました。

また、平成24年3月末に連結子会社とした株式会社ユービののれんに関しては、今後の利益計画による回収可能性等を鑑み、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、当期において一括償却を行っております。なお、当該のれんの一括償却による損失は、上記のセグメント利益には含まれておりません。

(その他)

建設ソリューション事業においては、売上高・利益ともに前期とほぼ横ばいになりました。

滞納賃料保証事業においては、既存のサービスメニューに加え、新商品プランの提案等によるお客様の潜在ニーズの掘り起こしにも注力した結果、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730百万円（前期比3.4%増）となり、セグメント利益は312百万円（同10.8%増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

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10,970百万円、税金等調整前当期純利益4,002百万円、社債の発行による収入1,159百万円等があったものの、たな卸資産の増加額12,543百万円、長期借入金の返済による支出4,647百万円等があった結果、期首残高に比べ589百万円減少し、当連結会計年度末残高は9,401百万円となりました。

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)

営業活動の結果使用した資金は6,827百万円（前期は2,161百万円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益4,002百万円、預り保証金の増加額477百万円、のれん償却額386百万円等があったものの、たな卸資産の増加額12,543百万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1,338百万円（前期は1,543百万円の収入）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入2,062百万円等があったものの、定期預金の預入による支出2,583百万円、有形固定資産の取得による支出571百万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7,573百万円（前期は6,991百万円の収入）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出4,647百万円等があったものの、長期借入れによる収入10,970百万円、社債の発行による収入1,159百万円等があったことによるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループ(当社及び連結子会社、以下同じ。)は、生産業務を定義することが困難であるため、生産実績の記載は省略しております。

(2) 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載は省略しております。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
	金額(千円)	前年同期比(%)
不動産再生事業 計	14,321,890	195.7
①リブランニング事業	13,242,948	213.5
②賃貸ビル事業	1,044,796	180.0
③不動産証券化事業等	34,145	6.3
仲介事業	1,620,526	114.8
プロパティマネジメント事業	1,099,480	96.3
報告セグメント 計	17,041,898	172.6
その他	730,435	103.4
合計	17,772,333	168.0

(注) 1 セグメント間の取引については相殺消去しております。

2 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。なお、当連結会計年度の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、当該割合が100分の10未満のため、記載を省略しております。

相手先	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
合同会社SHIBUYA CREEK	1,414,000	13.4	—	—
株式会社青山財産ネットワ ークス	1,131,703	10.7	—	—
株式会社エル・エス管財	1,083,193	10.2	—	—

3 本表の金額には消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

不動産市場をとりまく環境は、政府・日銀による大胆な金融緩和の効果等により回復基調が鮮明となり、当業界内においても新規参入企業の増加等により競争がますます厳しくなることが想定されます。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。当社では、お役に立たせていただくお客様をビルオーナー様、資産家、富裕層の方々と定め、常にお客様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。そして、都心オフィスビルの不動産再生という分野において、ビルで働く人や地域社会に温かさを生み出す「美や情緒」という感性を大切に、地域に根ざした土地勘やテナント斡旋力、企画・構想力といった社内の専門力を持ち寄ることで、独自の付加価値連鎖型の不動産再生に取り組んでいます。

また、不動産の仕入活動においても、物件の取得競争が一層厳しくなることが想定されます。市場の利回りや価格競争で競い合う仕入活動ではなく、お客様に寄り添い、お客様のお困りごとを解決していく過程での多面的な取り組みの中から仕入に繋げていくなど、お客様との接点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。

4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

1. 当社グループを取り巻く事業環境及び当社事業の特性等について

(1) 事業環境

当社グループは、東京都心部を中心に「不動産再生」に取り組み、企業としての市場競争力を高めるべく得意分野である都心部のオフィスビル及び商業ビルを主体に、仲介・管理・保証・工事・賃貸・売買等の一貫したサービスをワンストップで展開しております。しかしながら、経済情勢が悪化し、空室率の上昇や賃料の下落といったように不動産市況が低迷した場合には、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

(2) リブランニング事業の特性

① リブランニング事業は、主に事業用不動産を対象とした再生事業であり、不稼動又は空室率が高く低収益の事業用不動産を再生することにより収益の改善を具現化する事業であります。売却先は主に不動産収入を目的とした投資を行う個人・法人等であります。

経済情勢の悪化や信用収縮等により金融市場に混乱が発生した場合、不動産の流通市場が低迷するおそれがあり、リブランニング事業で扱う物件のたな卸資産としての評価額が下がり、また、販売活動が計画通り進まず、当社グループの財政状態及び業績にも影響を及ぼす可能性があります。

② リブランニング事業は、主に金融機関からの借入により資金調達し物件を購入するため、有利子負債残高は物件購入及び売却の状況によって変動します。総資産に占める有利子負債の比率は前連結会計年度末時点21.9%、当連結会計年度末時点36.5%であります。

資金調達に当たりましては、特定の金融機関からの借入に依存することなく、常に複数の金融機関との均衡を図りつつ、安定的、かつ適正な条件での資金調達に努めております。また、エクイティファイナンスや不動産証券化等にも取り組み、有利子負債の増加を抑えつつ不動産の取得・事業化を進めてきております。しかしながら、信用収縮等による金融市場の混乱が発生した場合には、事業の展開に必要な資金調達が進まず、当社グループの業績にも影響を及ぼす可能性があります。

③ リブランニング事業は、物件を購入し、リブランニング完了後に売却を行います。当該事業の売上原価及び売上高は物件の売却時に計上されます。また、一取引当たりの金額は、他の仲介手数料収入等に比較して高額となっております。従って、その購入及び売却の時期や金額の変動等により、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

(3) 競合の状況

当社グループの事業は、リブランニング事業、賃貸ビル事業、不動産証券化事業、アセットマネジメント事業、事業用不動産の売買仲介・賃貸仲介、プロパティマネジメント事業、ビルメンテナンス事業、建設ソリューション事業及び滞納賃料保証事業から構成されており、これら各事業が有機的に結合し、事業用不動産に係る一貫したサービスを提供するところにその特徴があります。

そして、各事業部門の機能を融合した総合力及び顧客との広範なネットワーク並びに潜在的優良物件の選択等、細やかな事業運営により競争力の維持・強化、競合他社との差別化を図っております。しかしながら、この優位性が保たれない場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 災害等について

地震・暴風雨・洪水等の自然災害、戦争、テロ、火災等の人災が発生した場合には、当社グループが保有・管理・投資を行っている不動産の価値が大きく毀損する可能性があります。当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 訴訟等のリスク

当社グループが売買・賃貸・売買又は賃貸の仲介・管理等を行う物件に関連して、取引先又は顧客等による訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容・結果によっては当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

2. 法的規制について

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」「建築士法」「建設業法」「不動産の鑑定評価に関する法律」「不動産投資顧問業登録規程」「金融商品取引法」「警備業法」「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」等による法的規制を受けており、関連許認可を得ております。

当社グループの主要な業務に係る免許や許認可等の有効期限等は下記のとおりであり、現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、万一、将来このような事由が発生した場合、当社グループの事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、今後、これらの関係法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられた場合にも、当社グループの事業が影響を受ける可能性があります。

(1) 有効期間その他の期限が法令、契約等により定められているものは以下のとおりであります。

免許、許可、登録等の別	会社名	有効期間	種類	関連する法律	登録等の交付者
宅地建物取引業者免許	サンフロンティア不動産㈱	平成21年12月29日から 平成26年12月28日	—	宅地建物取引業法	国土交通大臣
特定建設業許可	サンフロンティア不動産㈱	平成24年7月20日から 平成29年7月19日	建築工事業、 屋根工事業、 鋼構造物工事業、 大工工事業、 タイル・れんが・ ブロック工事業、 内装仕上工事業	建設業法	都道府県知事
一般建設業許可	㈱ユービ	平成22年10月30日から 平成27年10月29日	内装仕上工事業	建設業法	一般建設業許可
不動産鑑定業登録	サンフロンティア不動産㈱	平成25年2月7日から 平成30年2月6日	—	不動産の鑑定評価 に関する法律	都道府県知事
一般不動産投資顧問 業登録	サンフロンティア不動産㈱	平成21年11月3日から 平成26年11月2日	—	不動産投資顧問業 登録規程	国土交通大臣
	サンフロンティア不動産投 資顧問㈱	平成22年12月9日から 平成27年12月8日			
第二種金融商品取引 業者登録	サンフロンティア不動産㈱	平成19年9月30日登録	—	金融商品取引法	関東財務局長
	サンフロンティア不動産投 資顧問㈱	平成19年9月30日登録			
投資助言・代理業者 登録	サンフロンティア不動産投 資顧問㈱	平成19年9月30日登録	—	金融商品取引法	関東財務局長
一級建築士事務所登 録	サンフロンティア不動産㈱	平成22年11月10日から 平成27年11月9日	—	建築士法	一般社団法人東 京都建築士事務 所協会
警備業認定	サンフロンティア不動産㈱	平成23年12月26日から 平成28年12月25日	—	警備業法	都道府県公安委 員会
	㈱ユービ	平成26年4月5日から 平成31年4月4日			
マンション管理業登 録	㈱ユービ	平成24年1月8日から 平成29年1月7日	—	マンションの管理 の適正化の推進に 関する法律	国土交通大臣
賃貸住宅管理業登録	㈱ユービ	平成24年2月1日から 平成29年1月31日	—	賃貸住宅管理業者 登録規程	国土交通省関東 地方整備局長
消防設備業届出	㈱ユービ	—	—	東京都火災予防条 例	東京消防庁消防 総監
建築物環境衛生総合 管理業登録	㈱ユービ	平成21年9月18日から 平成27年9月17日	—	建築物における衛 生的環境の確保に 関する法律	都道府県知事
建築物飲料水貯水槽 清掃業登録	㈱ユービ	平成24年6月29日から 平成30年6月28日	—	建築物における衛 生的環境の確保に 関する法律	都道府県知事

(2) 不動産証券化事業を行うに当たりましては、資産流動化法に基づく特定目的会社、会社法に基づく株式会社・合同会社、有限会社法に基づく有限会社（但し、有限会社につきましては、平成18年5月1日以降は株式会社となりましたが、特例有限会社として従前の有限会社と同様の規制が課されております。）のいずれかにより設立されたSPC（特別目的会社）を利用することになります。この内、資産流動化法に基づく特定目的会社により、証券化事業を行う場合には資産流動化法の規制を受けることとなります。

3. 会計基準・不動産税制の変更について

会計基準、不動産税制に関する変更があった場合、物件の取得、売却のコスト増加等により当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

4. 個人情報保護

当社グループは業務上、ビルオーナー、テナント等の個人情報を保有する「個人情報取扱事業者」に該当し、今後の事業拡大につれ関連情報が増加することが予想されます。これに対しましては、情報管理体制を強化し、内部情報管理の徹底を図っておりますが、不測の事態により、顧客情報等個人情報が外部に流失した場合は当社グループの信用を毀損し、業績に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

1. 財政状態

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12,572百万円増加し、31,446百万円となりました。

現金及び預金は、営業活動によるキャッシュ・フローで6,827百万円の支出、投資活動によるキャッシュ・フローで1,338百万円の支出、財務活動によるキャッシュ・フローで7,573百万円の収入となり、また、預入期間が3ヶ月を超える定期預金等が761百万円増加した結果、前連結会計年度末に比して171百万円増加し、11,180百万円となりました。

たな卸資産は、主にリブ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12,304百万円増加し、18,729百万円となりました。

固定資産は、連結子会社ののれんの一括償却等があったものの、有形固定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72百万円増加し、2,464百万円となりました。

当連結会計年度末の負債の合計は、長期借入金の増加、社債の増加、固定負債のその他に含まれている長期預り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8,736百万円増加し、15,440百万円となりました。また、純資産の合計は、当期純利益の計上等による利益剰余金の増加、少数株主持分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3,908百万円増加し、18,469百万円となりました。

この結果、1株当たり純資産は、426円13銭となりました。

2. 経営成績

(売上高)

当連結会計年度の売上高は、17,772百万円(前期比68.0%増)となりました。

不動産再生事業におきましては、14,321百万円(同95.7%増)、仲介事業におきましては、1,620百万円(同14.8%増)、プロパティマネジメント事業におきましては、1,099百万円(同3.7%減)となりました。

(売上原価)

売上高に対する原価率は、不動産再生事業におきましては64.2%、仲介事業におきましては21.3%、プロパティマネジメント事業におきましては53.1%となりました。

(売上総利益)

以上の結果、売上総利益は、7,229百万円(前期比64.3%増)となりました。

(販売費及び一般管理費)

販売費及び一般管理費は、人件費及び販売手数料等が増加したことにより、2,698百万円(前期比20.3%増)となりました。

(営業利益)

営業利益は、4,531百万円(前期比110.1%増)となりました。

(営業外収益・費用)

営業外収益は、12百万円(前期比170.5%増)となりました。

営業外費用は、支払利息等が増加したことにより、202百万円(前期比65.7%増)となりました。

(経常利益)

以上の結果、営業利益に営業外収益・費用を加減算した経常利益は、4,341百万円(前期比112.9%増)となりました。

(特別利益・損失)

特別利益は、固定資産売却益の減少により、0百万円(前期比100.0%減)となりました。

特別損失は、連結子会社である株式会社ユービののれんの一括償却を行ったこと等により、339百万円(前期は24百万円)となりました。

(税金等調整前当期純利益)

経常利益に特別利益・損失を加減算した税金等調整前当期純利益は、4,002百万円(前期比72.9%増)となりました。

(当期純利益)

税金等調整前当期純利益に法人税等の税負担及び少数株主損益を加減算した当期純利益は、4,020百万円(前期比61.9%増)となりました。

なお、1株当たり当期純利益は、94円03銭となりました。

3. キャッシュ・フローの分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況は、「第2 事業の状況 1. 業績等の概要(2) キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、589百万円減少し、9,401百万円となりました。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度における当社の設備投資の総額は、571,544千円であり、その主な内容は以下のとおりです。

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	取得価額 (千円)	面積 (㎡)
サンフロンティア 不動産㈱	賃貸事業用不動産 (福島県いわき市)	不動産再生事業	ホテル施設	521,705	909.16

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成26年3月31日現在における各事業所の設備、投下資本並びに従業員の配置状況は、次のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
			建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	不動産再生事業、仲介事業、プロパティマネジメント事業、その他、全社(共通)	統括事業施設	38,608	— (—)	8,897	47,506	111
店舗 (東京都千代田区・中央区・港区・新宿区・横浜市中区)	仲介事業	営業用施設	9,388	— (—)	1,867	11,256	38
研修所 (千葉県長生郡)	全社(共通)	研修施設	60,343	74,751 (5,323.98)	—	135,095	—
賃貸事業用不動産 (東京都)	不動産再生事業	賃貸用ビル	351,170	1,091,693 (477.32)	92	1,442,955	—
賃貸事業用不動産 (福島県)	不動産再生事業	ホテル施設	455,192	65,372 (909.16)	—	520,564	—

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は車両運搬具、工具、器具及び備品であります。なお、帳簿価額には消費税等は含まれておりません。

2 上記のほか、賃借している主要な設備は、以下のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	賃借面積(㎡)
本社 (東京都千代田区)	不動産再生事業、仲介事業、プロパティマネジメント事業、その他、全社(共通)	統括事業施設	1,501.71
神田店 (東京都千代田区)	仲介事業	営業用施設	132.08
銀座店 (東京都中央区)	仲介事業	営業用施設	99
新宿店 (東京都新宿区)	仲介事業	営業用施設	82.97
青山店・渋谷店 (東京都港区)	仲介事業	営業用施設	153.55
横浜店 (横浜市中区)	仲介事業	営業用施設	111.62
サブリース物件 (東京都中央区)	プロパティマネジメント事業	ビル管理請負施設	733.60

(2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
				建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
(株)ユービ	本社 (東京都墨田区)	プロパティマ ネジメント事 業	統括事業施 設	2,542	— (—)	1,942	4,484	32 (51)

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は車両運搬具、工具、器具及び備品であります。なお、帳簿価額には消費税等は含まれておりません。

2 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。

3 臨時従業員には、パートタイマー及び嘱託契約の従業員を含み、派遣社員を除いております。

4 上記のほか、連結会社以外から賃借している主要な設備は以下のとおりであります。

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	賃借面積(㎡)
(株)ユービ	本社 (東京都墨田区)	プロパティマネジメント事業	統括事業施設	233.81

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

平成26年3月31日現在における設備の新設等の計画は、次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設

特記すべき事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

特記すべき事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	91,200,000
計	91,200,000

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成26年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年6月23日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	42,755,500	42,755,500	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数は100株でありま す。
計	42,755,500	42,755,500	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成21年6月26日 (注) 1	—	331,495	—	7,228,308	△7,289,643	—
平成21年11月30日 (注) 2	40,000	371,495	500,000	7,728,308	500,000	500,000
平成23年6月30日 (注) 3	—	371,495	△2,212,865	5,515,443	△500,000	—
平成24年7月3日 (注) 4	60	371,555	200	5,516,643	199	199
平成25年3月18日 (注) 5	49,000	420,555	2,512,622	8,028,265	2,512,622	2,512,821
平成25年3月28日 (注) 6	7,000	427,555	358,946	8,387,211	358,946	2,871,767
平成25年10月1日 (注) 7	42,327,945	42,755,500	—	8,387,211	—	2,871,767

(注) 1 資本準備金の減少は欠損填補によるものであります。

2 有償第三者割当

発行価格 25,000円

資本組入額 12,500円

割当先 堀口智頭

3 資本金及び資本準備金の減少は欠損填補によるものであります。

4 新株予約権の権利行使による増加であります。

5 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行価格 107,628円

引受価額 102,556円

資本組入額 51,278円

払込金総額 5,025百万円

6 有償第三者割当（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）

発行価格 102,556円

資本組入額 51,278円

割当先 大和証券㈱

7 平成25年9月30日の株主名簿に記録された株主に対し、1株につき100株の割合をもって分割いたしました。

(6) 【所有者別状況】

平成26年3月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	22	34	78	106	10	7,101	7,351	—
所有株式数 (単元)	—	82,273	6,828	185,360	49,718	180	103,181	427,540	1,500
所有株式数 の割合(%)	—	19.24	1.59	43.35	11.63	0.04	24.13	100.00	—

(注) 自己株式100株は、「個人その他」に1単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成26年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
株式会社報恩	千葉県浦安市舞浜2-41-8	17,957,500	42.00
堀口智顕	千葉県浦安市	3,755,300	8.78
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	3,323,700	7.77
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	1,323,100	3.09
野村信託銀行株式会社(投信 口)	東京都千代田区大手町2-2-2	1,041,600	2.44
資産管理サービス信託銀行株式 会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	735,500	1.72
BNYML-NON TREATY ACCOUNT (常任代理人 株式会社三菱東京 UFJ銀行)	VERTIGO BUILDING-POLARIS 2-4 RUE EUGENE RUPPERT L-2453 LUXEMBOURG GRAND DUCHY OF LUXEMBOURG	542,277	1.27
大野浩司	東京都渋谷区	465,900	1.09
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1-2-10	457,100	1.07
堀口恵子	千葉県浦安市	399,000	0.93
計	—	30,000,977	70.17

(注) 1. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は次のとおりであります。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	3,320,100株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	1,295,800株
野村信託銀行株式会社	1,041,600株

2. インベスコ投信投資顧問株式会社から、平成26年1月9日付の大量保有報告書の写しの送付があり、平成25年12月31日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
インベスコ投信投資顧問株式 会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	2,193,300	5.13
合計		2,193,300	5.13

3. JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社及びその共同保有者であるジェー・エフ・アセット・マネジメント・リミテッド、ジェー・ピーモルガン・アセット・マネジメント(タイワン)リミテッドから、平成26年3月6日付の大量保有報告書(変更報告書)の写しの送付があり、平成26年2月28日現在で以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書(変更報告書)の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
JPモルガン・アセット・マ ネジメント株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番 3号	1,671,100	3.91
ジェー・エフ・アセット・ マネジメント・リミテッド	香港、セントラル、コーノート・ ロード8	370,500	0.87
ジェー・ピーモルガン・ア セット・マネジメント(タ イワン)リミテッド	中華民国、110 台湾、台北、シ ンイ区、ソンジ・ロード1号	43,800	0.10
合計		2,085,400	4.88

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成26年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 100	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 42,753,900	427,539	—
単元未満株式	普通株式 1,500	—	—
発行済株式総数	42,755,500	—	—
総株主の議決権	—	427,539	—

② 【自己株式等】

平成26年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式 数(株)	他人名義 所有株式 数(株)	所有株式 数の合計 (株)	発行済株 式総数に 対する所 有株式 の割合 (%)
(自己保有株式) サンフロンティア不動産株 式会社	東京都千代田区有楽町一丁目 2番2号	100	—	100	0.0
計	—	100	—	100	0.0

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	100	121
当期間における取得自己株式	—	—

(注) 当期間における取得自己株式には、平成26年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他(—)	—	—	—	—
保有自己株式数	100	—	100	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成26年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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。

当社は、原則として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、決定機関は株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき期末配当を1株当たり13円50銭といたしました。

内部留保資金の用途につきましては、今後の経営環境の変化に対応すべく、財務体質の強化及び将来の事業展開に充当する予定であり、資金の有効活用による企業価値向上を図っていく方針であります。

なお、当社は、「取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成26年6月20日 定時株主総会決議	577,197	13.50

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
最高(円)	30,850	17,900	19,490	133,400	152,900 ※1,764
最低(円)	10,370	7,630	6,930	13,400	64,000 ※1,002

- (注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。
2. ※印は、株式分割（平成25年10月1日、1株→100株）による権利落後の株価であります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年10月	11月	12月	平成26年1月	2月	3月
最高(円)	1,285	1,497	1,764	1,667	1,612	1,462
最低(円)	1,002	1,070	1,353	1,351	1,098	1,191

- (注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	—	堀 口 智 顕	昭和33年4月21日生	平成2年3月 ㈱サンフロンティア(被合併会社) 代表取締役社長 平成11年4月 当社設立 代表取締役社長(現任) 平成24年1月 ㈱ユービ取締役会長 平成25年3月 東京陽光不動産股份有限公司 董 事長(現任)	(注)3	3,755,300
代表取締役副社長	管理本部長	齋 藤 清 一	昭和35年6月9日生	平成17年9月 当社入社 平成17年11月 当社管理本部長 平成18年6月 当社取締役 管理本部長 平成20年6月 当社専務取締役 管理本部長 平成24年6月 当社取締役副社長 管理本部長 平成26年6月 当社代表取締役副社長 管理本 部長(現任)	(注)3	45,400
専務取締役	アセットマ ネジメント 本部長	小 瀧 邦 宏	昭和18年10月7日生	平成14年11月 当社入社 平成20年6月 当社取締役 営業統括 平成20年6月 サンフロンティア不動産投資顧問 (㈱代表取締役(現任)) 平成20年11月 当社専務取締役 アセットマネジ メント本部長 平成21年11月 SFビルサポート(㈱代表取締役 平成24年6月 当社専務取締役 アセットマネジ メント本部長(現任)	(注)3	36,200
常務取締役	受託資産 運用本部長	中 村 泉	昭和27年3月16日生	平成18年9月 当社入社 受託資産運用本部営業 統括部長 平成20年6月 当社取締役 受託資産運用本部長 平成24年6月 SFビルサポート(㈱代表取締役(現 任)) 平成24年6月 当社常務取締役 受託資産運用本 部長(現任) 平成25年11月 ㈱ユービ代表取締役(現任)	(注)3	40,000
取締役	—	高 原 利 雄	昭和14年9月18日生	昭和37年4月 大成化工株式会社(現、ユニチャ ーム株式会社)取締役 昭和49年7月 ユニ・チャーム株式会社取締役 昭和51年4月 同社常務取締役 昭和54年9月 同社専務取締役 昭和61年10月 同社取締役副社長 平成2年5月 ユニ・チャーム ペットケア株式 会社取締役 平成4年4月 同社代表取締役社長 ユニ・チャーム株式会社取締役 平成13年6月 ユニ・チャーム ペットケア株式 会社代表取締役会長 平成16年6月 同社取締役会長 平成19年6月 同社相談役 平成26年6月 当社取締役(現任)	(注)3	—
常勤監査役	—	大 澤 伸 次	昭和23年1月31日生	昭和46年4月 東洋信託銀行(㈱(現、三菱UFJ信託 銀行(㈱))入社 昭和50年3月 不動産鑑定士登録 平成18年5月 当社入社 当社法務部長 平成19年6月 SFビルサポート(㈱監査役(現任)) 平成23年6月 当社監査役(現任)	(注)4	600

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	—	加瀬 浩 壱	昭和36年12月22日生	昭和58年8月 吉田会計事務所入所 昭和59年8月 東京商科学院専門学校入社 昭和61年8月 青山監査法人プライスウオーターハウス入社 平成2年1月 川田公認会計士事務所入所 平成4年12月 加瀬税務経営事務所開設 所長(現任) 平成6年8月 カセマネジメントコンサルタント(株)設立 代表取締役(現任) 平成19年6月 当社監査役(現任)	(注)4	600
監査役	—	守屋 宏 一	昭和35年9月29日生	平成元年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 平成元年4月 本間法律事務所(現、本間合同法律事務所)入所 平成12年7月 守屋法律事務所開設 所長(現任) 平成13年6月 株式会社タムラ製作所社外監査役(現任) 平成16年5月 株式会社サマンサタバサジャパンリミテッド社外監査役(現任) 平成26年6月 当社監査役(現任)	(注)5	4,800
計						3,882,900

- (注) 1 取締役 高原利雄は、「社外取締役」であります。
2 監査役 加瀬浩壱及び守屋宏一は、「社外監査役」であります。
3 平成26年6月20日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
4 平成23年6月24日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5 平成26年6月20日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6 当社は、法令に定める監査役員の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第2項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
土屋 文 男	(昭和27年7月26日生)	昭和60年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 平成元年4月 土屋綜合法律事務所(現、本間合同法律事務所)開設 所長(現任)	—

- 7 当社は、経営の意思決定・監督機能と業務執行機能の分離による効率化を図るとともに、業務執行機能の強化を図るため、執行役員制度を導入しております。
執行役員は、以下の通り7名であります。

氏 名	役 名	職 名
※ 齋 藤 清 一	副社長執行役員	管理本部長
※ 小 瀧 邦 宏	専務執行役員	アセットマネジメント本部長
※ 中 村 泉	常務執行役員	受託資産運用本部長
水 野 伊知郎	執行役員	流通事業部長
山 田 康 志	執行役員	経営企画部長
本 田 賢 二	執行役員	プロパティマネジメント事業部長
二 宮 光 広	執行役員	人事総務部長

※は、取締役を兼務する執行役員であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社では、全ての役職員が高い倫理観に基づく「人間としての正しさ」を業務遂行上の判断基準とし、実践していくことを企業経営における基本指針としております。その上で、事業活動を通して社会に貢献し公明正大に利益を追求すること、そして、長期的かつ継続的に企業価値を高めていくことによって、株主、顧客及び従業員等ステークホルダーからの揺るぎない信頼を築いていくことが経営の重要な使命であると認識しております。このような認識の下、

1. 透明性の向上と公正性の確保
2. 迅速な意思決定と業務遂行
3. 説明責任の徹底
4. 適時・適切な情報開示
5. コンプライアンス意識の高揚

を基本方針として、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。

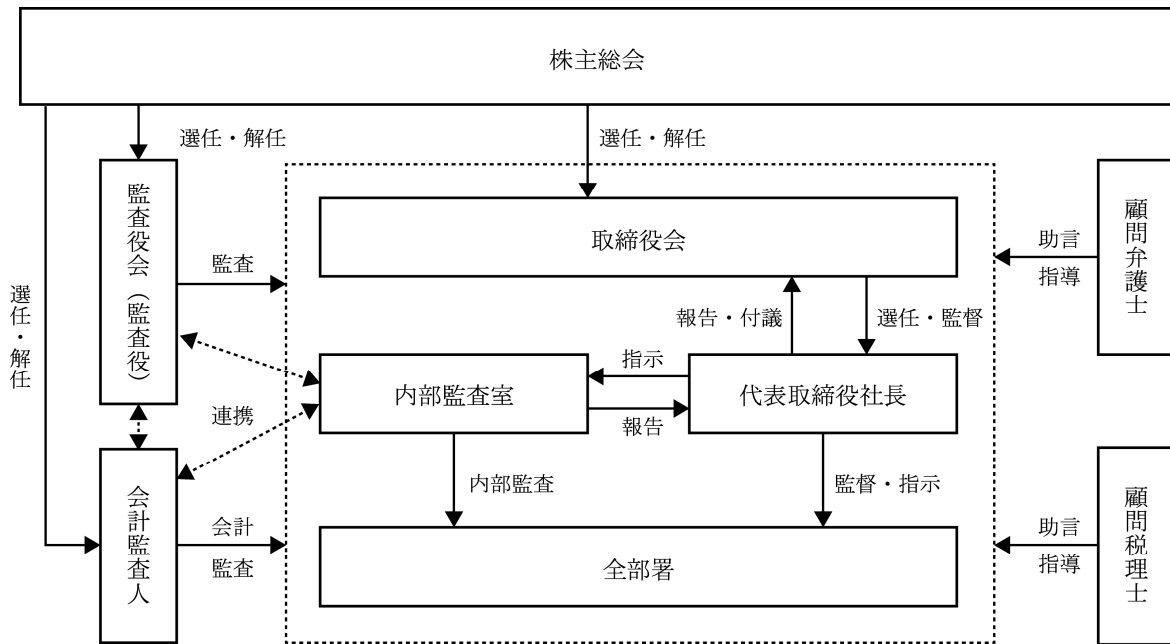
① 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

イ 会社の機関の基本説明

取締役会 取締役5名(うち社外取締役1名)で構成し、毎月開催される定時取締役会を通じ、法令または定款に規定する事項の決議並びに重要な業務に関する事項についての報告、審議、決議を行うとともに、各取締役の職務執行状況の監督を行っております。また、その他必要に応じて臨時取締役会を開催し、機動的な経営の実現を目指しております。

監査役会 当社は監査役制度を採用しております。監査役3名(うち社外監査役2名)で構成し、毎月定例の監査役会を開催しております。各監査役は、各年度に策定する監査計画に従い、取締役会やその他重要な会議への出席、内部監査室及び会計監査人と連携しての業務監査等を行っております。監査役会は、内部監査室及び会計監査人から適時適切な報告を受ける他、往査時の立会等を通じて十分な意見交換を行っており、独立性確保の前提のもと相互の連携強化を図っております。

ロ 会社の機関・内部統制の関係は、下図のとおりであります。



(現状の体制を採用している理由)

当社がこのような体制を採用している理由は、コーポレート・ガバナンスに関する当社の5つの基本方針を具現化する上で、取締役の相互監視と監査役による経営監視が適切かつ有効に機能する体制であると判断しているからであります。

ハ 内部統制システムの整備の状況

当社では、全ての役員及び従業員が適正な業務執行を行うための体制を整備し、運用していくことが重要な経営の責務であると認識し、「内部統制システム構築の基本方針」を定めております。その基本的な考え方は、次のとおりであります。

(a) 取締役及び従業員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

全ての取締役及び従業員が公正で高い倫理観の下、常に法令遵守の精神を具現化し、業務を執行することが企業としての社会的な責務であると認識し、内部管理体制の強化、コンプライアンス意識の啓発等を図り、将来にわたって継続的に社会から信頼される経営体制の確立に努める。

具体的には、代表取締役社長直轄の内部監査室を設置して、全部署及び当社グループ会社に至るまで例外なき内部監査を定期的実施する。内部監査においては業務実施状況・体制を把握するとともに、全ての業務が法令・定款及び社内諸規程に準拠して適正に行われているか、及び会社の制度・組織・諸規程が適正・妥当であるかについて公正に調査・検証し、監査結果を代表取締役社長に報告する。また、法令違反・不正行為による不祥事の防止及び早期発見、自浄プロセスの機動性の向上、風評リスクのコントロール並びに社会的信頼の確保のために「企業倫理ヘルプライン」を設け、複数の窓口を設置、通報者の保護を徹底した内部通報制度を確立する。更には、コンプライアンス意識の向上を図るため、法務部を設置し、各種研修・教育を実施する。

当社グループは、反社会的勢力とは一切関わりを持たず、不当な要求に対しては毅然とした態度で対応する。

(b) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役会をはじめとする重要な会議の意思決定に係る記録や、各取締役が「職務権限規程」に基づいて決裁した文書等、取締役の職務の執行に係る情報を適正に記録し、法令及び「文書取扱規程」等に基づき、定められた期間保存し、取締役及び監査役が必要に応じて閲覧可能な状態を維持する。その上で管理本部長を情報の保存及び管理を監督する責任者とする。

(c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

企業価値の向上・持続的発展を脅かすあらゆるリスクに対処すべく、リスク管理マニュアル等の作成や、万が一不測の事態が発生した場合には、代表取締役社長を本部長とする対策本部(顧問弁護士等の外部専門家チームの編成を含む。)を設置するなど、組織的な危機管理体制の構築に努める。

(d) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

会社全体の企業ビジョンを確立・実践する指標として、中期経営計画及び単年度の経営計画を策定し、取締役会はその経営計画を実現するため取締役の職務権限と担当業務を明確にし、職務執行の効率性を高める。また、代表取締役社長及びその他の業務執行を担当する取締役に業務執行の決定を委任された事項については、当社グループ会社を含めて「組織規程」及び「関係会社管理規程」等に基づき必要な決定を行う。これらの規程についても法令の改廃を踏まえ、また職務執行の効率化を目的として、適宜適切に見直すこととする。

(e) 会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

「関係会社管理規程」に基づき、全ての当社グループ会社における適正な業務執行を確保するための業務管理体制を構築し、適切な経営管理を行う。内部監査室は、当社グループ会社の業務全般にわたる制度・組織・諸規程の有効性と妥当性を確保すべく、全ての当社グループ会社に対し内部監査を実施し、その結果を当社代表取締役社長等所定の機関に報告することとする。

代表取締役社長は、財務報告の信頼性を高め、企業価値を向上させるため、公正妥当な会計基準に準拠した財務諸表の作成及び報告を行うこととする。

(f) 監査役がその職務を補助すべき従業員を置くことを求めた場合における当該従業員に関する事項

監査役がその職務を補助すべき従業員を置くことを求めた場合に、監査役付として従業員を配置することとする。監査役付は会計または法律等の知見を十分に有する者から指名し、監査役の指示に従い職務を行うものとする。また、監査役会の事務局も兼務することとする。

(g) 前項の従業員の取締役からの独立性に関する事項

前項の監査役付の独立性を確保するため、当該従業員の人事異動及び人事考課については、事前に監査役へ報告をし、同意を得ることとする。

(h) 取締役及び従業員が監査役に報告するための体制、その他の監査役への報告に関する体制

全ての取締役及び部署長は、監査役が出席する取締役会その他の会議において随時その担当する業務の執行状況の報告を行うこととする。また、監査役が求めたときは、社内のあらゆる会議に出席を認めるものとする。全ての役職員は、会社の信用・業績等に重大な影響を与える事項、若しくはその恐れのある事項、または企業ビジョン・企業行動規範等に対する重大な違反等を発見次第、直ちに監査役に対し報告を行うこととする。

(i) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

代表取締役社長は相互の意思疎通を図るため、監査役と定期的な会合をもつこととする。また、内部監査室は「内部監査規程」及び「内部監査実施要領」に基づき、監査役監査及び外部監査人監査が効率的且つ実効的に遂行されるべく、連絡・調整を密にし、協力することとする。

ニ 内部監査及び監査役監査の状況

内部監査 当社の業務全般の内部管理体制の適切性・有効性を検証することを目的として、代表取締役社長直轄の内部監査室(1名)が各部門におけるリスクの管理状況を理解した内部監査計画を基に定期的な監査を実施しており、監査指摘事項について改善及び是正を求め、監査結果については内部監査報告書を作成の上、代表取締役へ報告しております。また、監査役や監査法人等と連携することで、内部牽制組織が十分機能するように努めております。

監査役監査 監査役会で策定された監査方針並びに監査計画に基づいて、取締役会等の重要会議へ出席する他、内部監査室及び会計監査人等との連携を密にして、取締役の職務遂行を監査しております。

ホ 会計監査の状況

会計監査は三優監査法人に依頼しており、期末監査に偏ることなく、期中を通じて満遍なく監査が実施されております。また、通常の監査以外にも、会計上の課題・内部統制上の課題等に関しましては随時アドバイスを受けております。

・業務を執行した公認会計士の氏名は以下のとおりです。

三優監査法人

代表社員 業務執行社員 山本 公太

業務執行社員 井上 道明

・会計監査業務に係る補助者の構成は、以下のとおりです。

公認会計士5名、その他3名

(注) その他は、公認会計士試験合格者であります。

この他、顧問税理士の助言を得て、税務に関する適法性にも留意しております。

へ 社外取締役及び社外監査役との関係

有価証券報告書提出日現在における社外取締役1名及び社外監査役2名との関係については以下のとおりであります。

高原利雄氏は、会社経営者としての豊富な業務経験を有しており、取締役会の意思決定を行う上で業務執行を行う経営陣から独立した立場での適切な助言と提言が可能であると判断しているため、社外取締役として選任しております。また、当社は、同氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。なお、当社は、同氏が代表取締役を務める資産管理会社の保有する不動産の管理業務を受託しておりますが、当該取引は、通常の取引条件と同水準であり、取引額も寡少であるため、特別の利害関係はなく、独立性に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。当社との間でそれ以外の人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

加瀬浩老氏は、現在税理士事務所を開業され、税務・会計全般に精通しており、その財務及び会計に関する相当程度の知見により監査体制の強化を図るため、同氏を社外監査役に選任しております。また、当社は、同氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。なお、加瀬浩老氏は、提出日現在当社株式(600株)を保有しておりますが、当社との間でそれ以外の人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

守屋宏一氏は、弁護士として不動産関係を含め様々な分野での法律経験を積まれており、他社の監査役経験もあることから、社外監査役に選任しております。また、当社は、同氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。なお、同氏は、提出日現在当社株式(4,800株)を保有しておりますが、当社との間でそれ以外の人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

以上のとおり、社外取締役及び社外監査役は、その期待される機能・役割を発揮していただいております。社外取締役及び社外監査役の選任状況は十分であると考えております。

なお、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針はないものの、選任にあたっては、株式会社東京証券取引所の独立役員に関する判断基準を参考にしております。

② リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、各部門でリスク管理を行うとともに、取締役、部門長及び室長が経営上重要な事項(契約・品質・知的財産等)に関して横断的に状況を把握し、必要に応じ取締役及び部長等の構成で毎週開催される部長会において報告・検討されており、緊急時には速やかに臨時取締役会を開催し対処できる体制を整えております。

なお、リスク管理の強化を図るため、内部監査の実施や役職員に対する関連諸法令に関する教育研修等の充実に努めるとともに、周知徹底すべく啓蒙活動を行っております。

また、法律上の判断を必要とする案件に対応するため弁護士事務所と顧問契約を結び、適宜、助言及び指導等を受けております。

③ 役員報酬の内容

イ. 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック・ オプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	104,300	84,300	—	20,000	4
監査役 (社外監査役を除く。)	7,200	7,200	—	—	1
社外役員	6,480	6,480	—	—	2

ロ. 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ. 使用人兼務役員の使用人分給与のうち、重要なもの

使用人兼務役員が存在しないため、記載しておりません。

ニ. 役員の報酬等の額の決定に関する方針

取締役の報酬については、一定金額報酬(基本報酬)と業績連動報酬(取締役賞与)を支給することとしております。一定金額報酬は、取締役の職務の内容及び当社の状況等を勘案し、相当と思われる額としております。業績連動報酬は、連結業績及び取締役の担当事業の業績を勘案して定めることとしております。

なお、取締役の報酬等限度額は、平成18年6月22日開催の第7回定時株主総会において年額180百万円以内(ただし、使用人分給与は含まない。)と決議いただいております。

また、業績向上に対する意欲や士気をより一層高めることを目的として、ストック・オプションを付与することがあります。

監査役の報酬については、監査という機能の性格から中立性及び独立性に鑑み、一定金額報酬に一本化しております。

なお、監査役の報酬等限度額は、平成18年6月22日開催の第7回定時株主総会において年額36百万円以内と決議いただいております。

④ 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する金額です。

なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役及び社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について、善意で且つ重大な過失がないときに限られます。

⑤ 取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨定款に定めております。

⑥ 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、定款に定めております。

⑦ 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める特別決議要件については、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨、定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

⑧ 株主総会決議事項のうち取締役会で決議することができる事項

イ 自己の株式の取得

当社は、自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

ロ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が期待される役割を十分に発揮できるように、会社法第426条第1項の規定に基づき、任務を怠ったことによる取締役及び監査役(取締役及び監査役であった者を含む)の損害賠償責任を法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

ハ 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

⑨ 株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的の投資株式

銘柄数 1 銘柄

貸借対照表計上額の合計額 1,500千円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的の上場投資株式

前事業年度及び当事業年度

該当事項はありません。

ハ 保有目的が純投資目的の投資株式

前事業年度及び当事業年度

該当事項はありません。

ニ 保有目的を変更した投資株式

該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
提出会社	29,800	2,000	29,000	—
連結子会社	—	—	—	—
計	29,800	2,000	29,000	—

② 【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度及び当連結会計年度

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務である、コンフォートレターの作成業務についての対価を支払っております。

当連結会計年度

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構が主催するセミナー等に参加しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,008,528	※2, ※3 11,180,325
受取手形及び売掛金	324,426	285,231
販売用不動産	※2 589,712	※2 3,213,910
仕掛販売用不動産	※2 5,834,510	※2, ※3 15,515,223
貯蔵品	916	791
繰延税金資産	481,722	748,356
その他	640,490	※2, ※3 515,005
貸倒引当金	△6,347	△12,425
流動資産合計	18,873,960	31,446,419
固定資産		
有形固定資産		
建物	549,034	1,047,527
減価償却累計額	△101,760	△128,223
建物（純額）	※2 447,273	※2 919,303
土地	※2 1,167,307	※2 1,232,679
その他	81,849	83,717
減価償却累計額	△68,810	△70,918
その他（純額）	13,038	12,799
有形固定資産合計	1,627,618	2,164,782
無形固定資産		
のれん	396,068	9,375
その他	2,993	2,331
無形固定資産合計	399,062	11,706
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 163,920	77,968
繰延税金資産	-	9,575
その他	207,494	205,383
貸倒引当金	△6,417	△5,402
投資その他の資産合計	364,997	287,524
固定資産合計	2,391,678	2,464,013
資産合計	21,265,638	33,910,433

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	380,782	411,085
短期借入金	※2 130,000	※2 347,500
1年内償還予定の社債	-	※2, ※3 17,014
1年内返済予定の長期借入金	※2 274,320	※2 642,360
未払法人税等	114,639	266,448
賞与引当金	90,555	87,499
工事保証引当金	26,955	34,800
保証履行引当金	2,700	6,561
事務所移転費用引当金	3,140	-
その他	823,943	1,210,179
流動負債合計	1,847,036	3,023,449
固定負債		
社債	-	※2, ※3 1,157,986
長期借入金	※2 4,246,860	※2 10,201,660
繰延税金負債	30,646	306
その他	579,691	1,057,505
固定負債合計	4,857,197	12,417,457
負債合計	6,704,234	15,440,906
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	3,301,465	6,958,425
自己株式	-	△121
株主資本合計	14,560,445	18,217,283
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,606	1,749
為替換算調整勘定	△1,647	493
その他の包括利益累計額合計	959	2,242
少数株主持分	-	250,000
純資産合計	14,561,404	18,469,526
負債純資産合計	21,265,638	33,910,433

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24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月 31日)
売上高	10,580,554	17,772,333
売上原価	6,180,898	10,542,797
売上総利益	4,399,656	7,229,536
販売費及び一般管理費	※1 2,242,750	※1 2,698,160
営業利益	2,156,905	4,531,375
営業外収益		
受取利息	1,242	3,893
受取配当金	430	470
還付加算金	66	1,977
助成金収入	845	2,800
受取手数料	1,637	396
その他	454	3,114
営業外収益合計	4,677	12,652
営業外費用		
支払利息	73,412	144,117
融資関連費用	8,230	36,910
株式交付費	39,947	1,434
その他	632	20,012
営業外費用合計	122,222	202,474
経常利益	2,039,360	4,341,553
特別利益		
固定資産売却益	※2 298,273	※2 79
その他	2,800	-
特別利益合計	301,073	79
特別損失		
固定資産除却損	※3 40	※3 286
のれん償却額	-	※4 337,061
厚生年金基金脱退一時金	20,787	-
事務所移転費用引当金繰入額	3,140	-
その他	934	1,796
特別損失合計	24,902	339,144
税金等調整前当期純利益	2,315,531	4,002,488
法人税、住民税及び事業税	106,095	288,281
法人税等調整額	△274,438	△306,075
法人税等合計	△168,343	△17,793
少数株主損益調整前当期純利益	2,483,874	4,020,281
少数株主損失(△)	-	△100
当期純利益	2,483,874	4,020,381

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,483,874	4,020,281
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,984	△857
為替換算調整勘定	△1,647	2,140
その他の包括利益合計	※ 337	※ 1,282
包括利益	2,484,212	4,021,564
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,484,212	4,021,664
少数株主に係る包括利益	-	△100

③ 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)

(単位：千円)

	株主資本			株主資本合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	
当期首残高	5,515,443	—	947,614	6,463,057
当期変動額				
新株の発行	2,871,768	2,871,767		5,743,536
剰余金の配当			△130,023	△130,023
当期純利益			2,483,874	2,483,874
自己株式の取得				
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	2,871,768	2,871,767	2,353,851	8,097,387
当期末残高	8,387,211	2,871,767	3,301,465	14,560,445

	その他の包括利益累計額			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	622	—	622	6,463,679
当期変動額				
新株の発行				5,743,536
剰余金の配当				△130,023
当期純利益				2,483,874
自己株式の取得				
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	1,984	△1,647	337	337
当期変動額合計	1,984	△1,647	337	8,097,724
当期末残高	2,606	△1,647	959	14,561,404

当連結会計年度(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					
新株の発行					
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					
新株の発行					
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

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24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26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	2,315,531	4,002,488
減価償却費	※2 120,720	※2 273,261
のれん償却額	49,632	386,693
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△4,920	5,063
賞与引当金の増減額 (△は減少)	45,499	△3,055
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	23,319	7,845
保証履行引当金の増減額 (△は減少)	△2,551	3,861
事務所移転費用引当金の増減額 (△は減少)	3,140	△2,381
持分法による投資損益 (△は益)	△404,620	-
受取利息及び受取配当金	△1,673	△4,364
支払利息	73,412	144,117
株式交付費	39,947	1,434
固定資産売却損益 (△は益)	△297,365	△79
固定資産除却損	40	286
売上債権の増減額 (△は増加)	6,257	185,874
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△4,148,716	△12,543,734
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	180,000	-
仕入債務の増減額 (△は減少)	△167,832	327,359
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△96,083	△4,456
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△71,655	△86,521
預り保証金の増減額 (△は減少)	132,248	477,814
その他	164,175	267,654
小計	△2,041,493	△6,560,839
利息及び配当金の受取額	1,673	4,365
利息の支払額	△70,787	△144,438
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△50,901	△126,668
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,161,509	△6,827,582

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26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	△875,280	△2,583,886
定期預金の払戻による収入	157,459	2,062,492
有形固定資産の取得による支出	△28,789	△571,112
有形固定資産の売却による収入	1,845,902	142
無形固定資産の取得による支出	△1,150	△159
投資有価証券の取得による支出	△71,500	-
投資有価証券の払戻による収入	520,000	-
拘束性預金の純増減額 (△は増加)	-	△240,235
その他	△3,207	△5,387
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,543,433	△1,338,145
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)	130,000	217,500
長期借入れによる収入	5,525,000	10,970,000
長期借入金の返済による支出	△4,195,778	△4,647,160
社債の発行による収入	-	1,159,174
社債の償還による支出	△54,000	-
株式の発行による収入	5,715,892	-
少数株主からの払込みによる収入	-	248,666
配当金の支払額	△129,540	△361,475
その他	-	△13,071
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,991,574	7,573,633
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,647	2,261
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,371,852	△589,832
現金及び現金同等物の期首残高	3,619,580	9,991,433
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,991,433	※1 9,401,600

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

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
- ・SF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

上記のうち、SC CHORD1特定目的会社については、当連結会計年度において新たに出資したため、連結の範囲に含めております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用した非連結子会社数 0社

前連結会計年度まで、持分法を適用した非連結子会社であったSFコンバージョン特定目的会社は、当連結会計年度において清算終了したため、持分法の適用範囲から除外しております。

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

株式交付費

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 事務所移転費用引当金

事務所移転に伴い発生が見込まれる費用に備えるため、旧事務所の賃料等の移転関連費用の合理的な見積額を計上しております。なお、当連結会計年度において該当事項はありません。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

① ファイナンス・リース取引に係わる収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。なお、当連結会計年度において該当事項はありません。

② 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年から10年間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り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

当連結会計年度から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)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「有形固定資産」の「車両運搬具(純額)」は、金額的重要性が乏しいため、当連結会計年度においては「その他(純額)」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、「有形固定資産」の「車両運搬具(純額)」に表示していた2,232千円は、「その他(純額)」として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
投資有価証券	84,620千円	一千円

※2 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産及び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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金	一千円	240,235千円
販売用不動産	589,712	3,080,491
仕掛販売用不動産	5,199,596	15,515,223
建物	326,885	351,262
土地	1,091,693	1,091,693
その他	—	40,899
計	7,207,888	20,319,806

(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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26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	一千円	384,000千円

(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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	130,000千円	347,500千円
1年内償還予定の社債 (一般担保付特定社債) (注)	—	17,014
1年内返済予定の長期借入金	274,320	642,360
社債 (一般担保付特定社債) (注)	—	1,157,986
長期借入金	4,246,860	10,201,660
計	4,651,180	12,366,520

(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。

※3 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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26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	一千円	17,014千円
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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
--	-------------------------	-------------------------

現金及び預金	一千円	240,235千円
仕掛販売用不動産	—	1,530,181
その他	—	40,899
計	—	1,811,316

4 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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26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)	8,035,716千円	10,135,850千円
保証履行引当金	△2,700	△6,561
計	8,033,016	10,129,289

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
販売手数料	120,830千円	290,791千円
給与及び手当	852,889	947,619
退職給付費用	26,324	29,694
賞与引当金繰入額	86,589	83,017
役員賞与引当金繰入額	15,000	20,000
貸倒引当金繰入額	△5,303	△859

※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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物及び土地	298,273千円	—千円
車両運搬具	—	79
計	298,273	79

※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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	—千円	181千円
工具、器具及び備品	40	75
その他	—	30
計	40	286

※4 のれん償却額

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。

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	3,084千円	△1,332千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	3,084	△1,332
税効果額	△1,099	474
その他有価証券評価差額金	1,984	△857
為替換算調整勘定		
当期発生額	△1,647	2,140
その他の包括利益合計	337	1,282

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25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)	371,495	56,060	—	427,555

(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。

新株予約権の権利行使による増加	60株
公募増資による新株の発行による増加	49,000株
第三者割当増資による新株の発行による増加	7,000株

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

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24年6月27日 定時株主総会	普通株式	130,023	350.00	平成24年3月31日	平成24年6月28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25年6月20日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	363,421	850.00	平成25年3月31日	平成25年6月21日

当連結会計年度(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

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

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	11,008,528千円	11,180,325千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△1,017,095	△1,538,489
拘束性預金	—	△240,235
現金及び現金同等物	9,991,433	9,401,600

※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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
	57,017千円	238,948千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については、短期的な預金等に限定しております。資金調達については、必要な資金需要の特性、金融市場環境、長期及び短期の償還期間等を総合的に勘案し、銀行借入による間接金融、社債及び株式発行等による直接金融による資金調達を行う方針であります。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避又は一定の範囲に限定するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主に不動産投資信託の投資口に対する出資及び資産流動化法に基づく特別目的会社に対する匿名組合出資等であり、それぞれ発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、そのほとんどが3ヶ月以内の支払期日であります。

借入金は、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として資金調達したものであります。変動型の借入金につきましては、金利の変動リスクに晒されております。また、借入金は、主に金融機関から調達しており、当社グループに対する取引姿勢の変化等により、資金調達が制約される流動性リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク(取引相手先の契約不履行に係るリスク)の管理

売上債権管理規程等に基づき、営業債権について、主要な取引先の経営状況を定期的にモニタリングし、財務状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

② 市場リスク(市場価格の変動に係るリスク)の管理

投資有価証券は、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握しております。

デリバティブ取引は、運用規程に定めのない投機目的では行いません。

③ 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループの資金需要に関する情報及び資金繰り状況の的確な把握を行うとともに、取引金融機関との関係強化に努め、資金調達手段の多様化を図っております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注)2参照)。

前連結会計年度(平成25年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	11,008,528	11,008,528	—
(2) 投資有価証券			
其他有価証券	7,800	7,800	—
資産計	11,016,328	11,016,328	—
長期借入金(1年内返済 予定を含む)	4,521,180	4,457,530	△63,649
負債計	4,521,180	4,457,530	△63,649
デリバティブ取引	—	—	—

当連結会計年度(平成26年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	11,180,325	11,180,325	—
(2) 投資有価証券			
其他有価証券	6,468	6,468	—
資産計	11,186,793	11,186,793	—
長期借入金(1年内返済 予定を含む)	10,844,020	10,828,970	△15,049
負債計	10,844,020	10,828,970	△15,049
デリバティブ取引	—	—	—

(注) 1 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

現金及び預金の時価については、短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、取引所の価格のあるものに関しては当該価格によっております。

負 債

長期借入金

長期借入金の時価については、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の合計額(*)を同様の新規借入において想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(*) 金利スワップの特例処理に準じた金利キャップの処理の対象とされた長期借入金については、当該金利キャップと一体として処理された元利金の合計額

デリバティブ取引

① ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

金利スワップの特例処理に準じた金利キャップは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(注) 2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額
(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
非上場株式	1,500	1,500
匿名組合出資	70,000	70,000
関係会社株式	84,620	—

上記については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため「(2)投資有価証券」には含めておりません。

(注) 3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度 (平成25年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	11,008,528	—	—	—
合計	11,008,528	—	—	—

当連結会計年度 (平成26年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	11,180,325	—	—	—
合計	11,180,325	—	—	—

(注) 4 長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度 (平成25年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
長期借入金	274,320	2,655,580	896,880	694,400
合計	274,320	2,655,580	896,880	694,400

当連結会計年度 (平成26年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
長期借入金	642,360	6,751,440	2,826,380	623,840
合計	642,360	6,751,440	2,826,380	623,840

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度(平成25年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	—	—	—
債券	—	—	—
その他	7,800	3,750	4,050
小計	7,800	3,750	4,050
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
債券	—	—	—
その他	—	—	—
小計	—	—	—
合計	7,800	3,750	4,050

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額1,500千円)及び匿名組合出資(連結貸借対照表計上額70,000千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(平成26年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	—	—	—
債券	—	—	—
その他	6,468	3,750	2,718
小計	6,468	3,750	2,718
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
債券	—	—	—
その他	—	—	—
小計	—	—	—
合計	6,468	3,750	2,718

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額1,500千円)及び匿名組合出資(連結貸借対照表計上額70,000千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引
該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引
金利関連

前連結会計年度(平成25年3月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)
金利スワップの特例処理に準じた処理	金利キャップ取引	長期借入金	877,680	810,960	(注)

(注) 金利スワップの特例処理に準じた金利キャップは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(平成26年3月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)
金利スワップの特例処理に準じた処理	金利キャップ取引	長期借入金	810,960	744,240	(注)

(注) 金利スワップの特例処理に準じた金利キャップは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループは確定拠出型年金制度を採用しております。

なお、一部の連結子会社において、総合設立型厚生年金基金に加入しておりましたが、平成24年9月付けで任意脱退いたしました。

2. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
確定拠出型年金への掛金支払額(千円)	25,162	29,694
厚生年金基金拠出金(千円)	2,057	—
厚生年金基金脱退一時金(千円)	20,787	—
合計	48,007	29,694

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
(1) 流動資産		
繰越欠損金	348,741千円	600,343千円
たな卸資産	10,944	67,875
賞与引当金	34,420	31,184
未払費用	29,276	27,027
未払事業税	17,396	26,519
租税公課	11,268	20,795
未払金	16,239	19,840
工事保証引当金	10,245	12,402
その他	9,035	7,499
計	487,568	813,489
(2) 固定資産		
繰越欠損金	6,018,626千円	4,798,666千円
長期未払金	20,047	20,047
有価証券評価損否認	486,889	1,123
その他	18,137	29,183
計	6,543,700	4,849,020
評価性引当金	△6,548,486	△4,903,914
繰延税金資産合計	482,782千円	758,594千円

(繰延税金負債)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
固定負債		
その他有価証券評価差額金	△1,443千円	△968千円
持分法による投資利益	△30,263	—
計	△31,707	△968
繰延税金負債合計	△31,707千円	△968千円
差引：繰延税金資産純額	451,075千円	757,625千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6	0.4
住民税均等割等	0.3	0.2
評価性引当額の増減	△43.6	△41.1
復興特別法人税分の税率差異	△2.9	△1.8
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	—	1.3
のれんの償却	0.7	3.6
その他	△0.4	△1.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△7.3	△0.4

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年 法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異について、前連結会計年度の38.0%から35.6%に変更されております。

その結果、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が50,416千円減少し、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が50,416千円増加しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

当社グループでは、主に不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復に係る債務を資産除去債務として認識しております。なお、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関する敷金及び保証金について、回収が最終的に見込めないと認められる金額(賃借建物の原状回復費用)を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用計上する方法によっております。

また、当連結会計年度の負担に属する金額は、見込まれる入居期間に基づいて算定しております。

(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25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208,525千円(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、売却損益は297,699千円(特別利益に計上しております。)であります。

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。

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	3,629,389	1,418,791
	期中増減額	△2,210,598	544,728
	期末残高	1,418,791	1,963,520
期末時価		1,585,585	2,069,564

- (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減少額は売却(1,543,200千円)及び仕掛販売用不動産への振替(636,472千円)であります。
当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。
- 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。

(セグメント情報等)

【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24年4月1日 至 平成25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	7,320,096	1,412,019	1,142,244	9,874,360	706,194	10,580,554	—	10,580,554
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	7,320,096	1,412,019	1,142,244	9,874,360	706,194	10,580,554	—	10,580,554
セグメント利益	2,172,317	1,242,180	459,384	3,873,882	282,175	4,156,058	△1,999,152	2,156,905
セグメント資産	7,913,014	16,875	626,869	8,556,759	—	8,556,759	12,708,879	21,265,638
セグメント負債	4,651,180	—	—	4,651,180	—	4,651,180	2,053,054	6,704,234
その他の項目								
減価償却費	98,916	—	62	98,978	—	98,978	21,742	120,720
のれん償却額	—	7,500	42,132	49,632	—	49,632	—	49,632
支払利息	73,134	—	—	73,134	—	73,134	278	73,412
持分法投資損益 (△は損失)	438,393	—	—	438,393	—	438,393	—	438,393
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	11,133	—	—	11,133	—	11,133	13,275	24,409

(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△1,999,152千円には、各報告セグメントに配分しない全社費用2,072,286千円及び支払利息の調整額△73,134千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12,708,879千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産12,708,879千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2,053,054千円には、各報告セグメントに配分しない全社負債2,053,054千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21,742千円には、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21,742千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13,275千円には、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13,275千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。

当連結会計年度(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
持分法投資損益 (△は損失)	—	—	—	—	—	—	—	—
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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社SHIBUYA CREEK	1,414,000	不動産再生
株式会社青山財産ネットワークス	1,131,703	不動産再生
株式会社エル・エス管財	1,083,193	不動産再生

(注) 株式会社青山財産ネットワークスは、平成24年7月5日に株式会社船井財産コンサルタンツから商号を変更しております。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	不動産再生	仲介	プロパティ マネジメント	計			
当期末残高	—	16,875	379,193	396,068	—	—	396,068

(注) のれん償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(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	全社・消去	合計
	不動産再生	仲介	プロパティ マネジメント	計			
当期末残高	—	9,375	—	9,375	—	—	9,375

(注) のれん償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

①連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

記載すべき重要な事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

記載すべき重要な事項はありません。

②連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

記載すべき重要な事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

記載すべき重要な事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	340.57円	426.13円
1株当たり当期純利益金額	66.50円	94.03円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	66.50円	—円

- (注) 1 当連結会計年度の潜在株式調整後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及び潜在株式調整後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及び潜在株式調整後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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	2,483,874	4,020,381
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)	2,483,874	4,020,381
普通株式の期中平均株式数(株)	37,349,587	42,755,454
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	883	—
(うち新株予約権(株))	(883)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

- 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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	14,561,404	18,469,526
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)	14,561,404	18,219,526
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)	42,755,500	42,755,400

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
SC CHORD1 特定目的会社	第1回一般担保付特定社債	平成26年 1月31日	— (—)	1,175,000 (17,014)	年1.579	担保付社債	平成33年 1月29日
合計	—	—	— (—)	1,175,000 (17,014)	—	—	—

(注) 1 ()内書きは、1年以内の償還予定額であります。

2 当該社債は、ノンリコース債務に該当します。

3 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
ノンリコース社債	17,014	17,014	17,014	17,014	17,014

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	130,000	347,500	1.750	—
1年以内に返済予定の長期借入金	274,320	642,360	1.876	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	—	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,246,860	10,201,660	1.775	平成27年～45年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	—	—	—	—
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	4,651,180	11,191,520	—	—

(注) 1 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	3,208,860	1,108,360	735,360	1,698,860

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	2,270,265	7,086,505	10,492,890	17,772,333
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (千円)	253,515	2,019,288	2,641,891	4,002,488
四半期(当期)純利益 (千円)	252,962	1,870,190	2,521,544	4,020,381
1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	5.91	43.74	58.97	94.03

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり 四半期純利益 (円)	5.91	37.82	15.23	35.05

(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。当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株当たり四半期純利益を算定しております。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,541,057	10,456,906
受取手形	-	21,357
売掛金	207,073	192,430
販売用不動産	※1 589,712	※1 3,213,910
仕掛販売用不動産	※1 5,834,510	※1 13,985,042
繰延税金資産	464,111	731,408
その他	617,628	428,715
貸倒引当金	△1,418	△1,504
流動資産合計	18,252,675	29,028,267
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 444,911	※1 914,703
土地	※1 1,166,445	※1 1,231,817
その他	12,630	10,857
有形固定資産合計	1,623,986	2,157,378
無形固定資産		
のれん	16,875	9,375
その他	1,948	1,286
無形固定資産合計	18,823	10,661
投資その他の資産		
投資有価証券	79,300	77,968
関係会社株式	638,047	212,386
その他の関係会社有価証券	0	※1 384,000
繰延税金資産	1,517	-
その他	203,953	200,428
貸倒引当金	△6,212	△5,241
投資その他の資産合計	916,605	869,541
固定資産合計	2,559,416	3,037,581
資産合計	20,812,091	32,065,848

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	308,239	356,955
短期借入金	※1 130,000	※1 347,500
1年内返済予定の長期借入金	※1 274,320	※1 642,360
未払法人税等	95,331	261,608
預り金	351,838	571,300
賞与引当金	75,563	70,407
役員賞与引当金	15,000	20,000
工事保証引当金	26,955	34,800
事務所移転費用引当金	3,140	-
その他	239,463	377,935
流動負債合計	1,519,850	2,682,868
固定負債		
長期借入金	※1 4,246,860	※1 10,201,660
長期預り保証金	523,441	960,330
繰延税金負債	-	306
その他	56,250	56,250
固定負債合計	4,826,551	11,218,547
負債合計	6,346,401	13,901,415
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,387,211	8,387,211
資本剰余金		
資本準備金	2,871,767	2,871,767
資本剰余金合計	2,871,767	2,871,767
利益剰余金		
利益準備金	13,002	13,002
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,191,102	6,890,823
利益剰余金合計	3,204,104	6,903,825
自己株式	-	△121
株主資本合計	14,463,083	18,162,683
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,606	1,749
評価・換算差額等合計	2,606	1,749
純資産合計	14,465,690	18,164,432
負債純資産合計	20,812,091	32,065,848

② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月 31日)
売上高	9,621,122	17,152,633
売上原価	5,644,802	10,105,527
売上総利益	3,976,319	7,047,106
販売費及び一般管理費	※2 1,948,308	※2 2,378,148
営業利益	2,028,011	4,668,957
営業外収益		
受取利息	1,148	3,776
受取配当金	427	467
還付加算金	2	1,766
助成金収入	845	2,800
受取手数料	1,376	396
その他	415	1,904
営業外収益合計	4,214	11,111
営業外費用		
支払利息	72,964	141,025
社債利息	169	-
融資関連費用	8,230	36,910
株式交付費	39,947	-
その他	632	734
営業外費用合計	121,944	178,670
経常利益	1,910,281	4,501,399
特別利益		
固定資産売却益	297,435	-
その他	2,800	-
特別利益合計	300,235	-
特別損失		
固定資産除却損	40	251
固定資産売却損	908	-
関係会社株式評価損	-	425,660
事務所移転費用引当金繰入額	3,140	-
特別損失合計	4,089	425,912
税引前当期純利益	2,206,427	4,075,486
法人税、住民税及び事業税	76,326	277,341
法人税等調整額	△304,415	△264,997
法人税等合計	△228,088	12,344
当期純利益	2,434,516	4,063,142

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産再生事業原価					
土地建物		4,724,276	83.7	8,700,989	86.1
経費		227,859	4.0	496,400	4.9
(うち租税公課)		(66,159)		(98,261)	
(うち減価償却費)		(98,916)		(250,172)	
不動産再生事業原価 計		4,952,135	87.7	9,197,389	91.0
不動産サービス事業原価					
外注費		638,935	11.4	837,000	8.3
人件費		6,392	0.1	5,432	0.0
経費		47,338	0.8	65,703	0.7
(うち賃借料)		(23,222)		(31,672)	
不動産サービス事業原価 計		692,666	12.3	908,137	9.0
売上原価		5,644,802	100.0	10,105,527	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金		
当期首残高	5,515,443	—	—	—	899,611	899,611	6,415,054
当期変動額							
新株の発行	2,871,768	2,871,767	2,871,767				5,743,536
剰余金の配当				13,002	△143,025	△130,023	△130,023
当期純利益					2,434,516	2,434,516	2,434,516
自己株式の取得							
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	2,871,768	2,871,767	2,871,767	13,002	2,291,490	2,304,493	8,048,029
当期末残高	8,387,211	2,871,767	2,871,767	13,002	3,191,102	3,204,104	14,463,083

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	622	622	6,415,676
当期変動額			
新株の発行			5,743,536
剰余金の配当			△130,023
当期純利益			2,434,516
自己株式の取得			
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	1,984	1,984	1,984
当期変動額合計	1,984	1,984	8,050,013
当期末残高	2,606	2,606	14,465,690

当事業年度(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							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金					
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	8,387,211	2,871,767	2,871,767	13,002	3,191,102	3,204,104	—	14,463,083	
当期変動額									
新株の発行									
剰余金の配当					△363,421	△363,421		△363,421	
当期純利益					4,063,142	4,063,142		4,063,142	
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	—	—	—	—	3,699,721	3,699,721	△121	3,699,599	
当期末残高	8,387,211	2,871,767	2,871,767	13,002	6,890,823	6,903,825	△121	18,162,683	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	2,606	2,606	14,465,690
当期変動額			
新株の発行			
剰余金の配当			△363,421
当期純利益			4,063,142
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	△857	△857
当期変動額合計	△857	△857	3,698,742
当期末残高	1,749	1,749	18,164,432

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

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)

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

ただし、匿名組合出資金は個別法(詳細は「8. (2) 匿名組合出資金の会計処理」に記載)

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

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。

3. 固定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。

4. 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。なお、当事業年度においては、該当事項はありません。

5. 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事業年度の負担額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えて、当事業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) 事務所移転費用引当金

事務所移転に伴い発生が見込まれる費用に備えるため、旧事務所の賃料等の移転関連費用の合理的な見積額を計上しております。なお、当事業年度において該当事項はありません。

6. 収益及び費用の計上基準

(1) ファイナンス・リースに係わる収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。なお、当事業年度において該当事項はありません。

(2) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- ① 当事業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。
- ② その他の工事
工事完成基準を採用しております。

7. 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、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。

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等は発生事業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

当事業年度から連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産とこれに対応する債務は次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
販売用不動産	589,712千円	3,080,491千円
仕掛販売用不動産	5,199,596	13,985,042
建物	326,885	351,262
土地	1,091,693	1,091,693
計	7,207,888	18,508,489

(2) 関係会社の債務（社債の引受け及び保証）の担保に供している資産

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
その他関係会社有価証券	一千円	384,000千円

(3) 上記に対する債務

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	130,000千円	347,500千円
1年内返済予定の長期借入金	274,320	642,360
長期借入金	4,246,860	10,201,660
計	4,651,180	11,191,520

2 関係会社に対する資産及び負債

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期金銭債権	12,463千円	23,809千円
短期金銭債務	3,733	48,984

(損益計算書関係)

1 関係会社との営業取引及び営業取引以外の取引の取引高の総額

	前事業年度		当事業年度	
	(自	平成24年4月1日	(自	平成25年4月1日
	至	平成25年3月31日)	至	平成26年3月31日)
営業取引 (収入分)		462,728千円		107,224千円
営業取引 (支出分)		16,063		71,989
営業取引以外の取引 (支出分)		8,838		—

※2 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。

	前事業年度		当事業年度	
	(自	平成24年4月1日	(自	平成25年4月1日
	至	平成25年3月31日)	至	平成26年3月31日)
販売手数料		120,830千円		290,761千円
支払手数料		159,120		264,119
給与及び手当		738,437		812,574
賞与引当金繰入額		75,230		70,095
役員賞与引当金繰入額		15,000		20,000
貸倒引当金繰入額		△5,303		△859
減価償却費		28,998		23,735
おおよその割合				
販売費		6.2%		12.2%
一般管理費		93.8%		87.8%

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

区分	(単位：千円)	
	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
子会社株式	638,047	596,386
関連会社株式	—	—
計	638,047	596,386

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
(1) 流動資産		
繰越欠損金	348,741千円	598,419千円
たな卸資産	10,944	67,875
未払事業税	15,781	25,802
賞与引当金	28,721	25,093
未払費用	22,233	21,894
租税公課	11,268	20,795
未払金	15,833	19,279
工事保証引当金	10,245	12,402
その他	6,187	537
計	469,958	792,101
(2) 固定資産		
繰越欠損金	6,018,626千円	4,797,005千円
有価証券評価損否認	488,789	152,221
長期未払金	20,047	20,047
その他	14,802	14,545
計	6,542,265	4,983,820
評価性引当金	△6,545,151	△5,043,851
繰延税金資産合計	467,073千円	732,070千円

(繰延税金負債)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
固定負債		
その他有価証券評価差額金	△1,443千円	△968千円
計	△1,443	△968
繰延税金負債合計	△1,443千円	△968千円
差引：繰延税金資産純額	465,629千円	731,102千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6	0.4
住民税均等割等	0.3	0.2
評価性引当額の増減	△45.8	△36.8
復興特別法人税分の税率差異	△3.0	△1.5
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	—	1.2
その他	△0.4	△1.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△10.3	0.3

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年 法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異について、前事業年度の38.0%から35.6%に変更されております。

その結果、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が48,902千円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額が48,902千円増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④ 【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	444,911	497,941	318	27,830	914,703	127,282
	土地	1,166,445	65,372	—	—	1,231,817	—
	その他	12,630	2,989	44	4,716	10,857	64,863
	計	1,623,986	566,302	363	32,547	2,157,378	192,146
無形固定資産	のれん	—	—	—	7,500	9,375	28,125
	その他	—	—	—	821	1,286	3,831
	計	—	—	—	8,321	10,661	31,956

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	ランドホテルいわき	456,333千円
土地	ランドホテルいわき	65,372千円

2 無形固定資産の金額は、重要性が乏しいため、「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	7,630	131	1,015	6,746
賞与引当金	75,563	70,407	75,563	70,407
役員賞与引当金	15,000	20,000	15,000	20,000
工事保証引当金	26,955	11,276	3,431	34,800
事務所移転費用引当金	3,140	—	3,140	—

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	—
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載しております。 当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 http://www.sunfrt.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を有しておりません。
 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利
 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第14期(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

平成25年6月21日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成25年6月21日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第15期第1四半期(自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)

平成25年8月8日関東財務局長に提出

第15期第2四半期(自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日)

平成25年11月6日関東財務局長に提出

第15期第3四半期(自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日)

平成26年2月6日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権の行使結果）の規定に基づく臨時報告書

平成25年6月26日関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年 6 月20日

サンフロンティア不動産株式会社
取締役会 御中

三優監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 山 本 公 太 ㊞

業務執行社員 公認会計士 井 上 道 明 ㊞

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサンフロンティア不動産株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サンフロンティア不動産株式会社及び連結子会社の平成26年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、サンフロンティア不動産株式会社の平成26年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、サンフロンティア不動産株式会社が平成26年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年6月20日

サンフロンティア不動産株式会社
取締役会 御中

三優監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 山 本 公 太 ㊞

業務執行社員 公認会計士 井 上 道 明 ㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサンフロンティア不動産株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの第15期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サンフロンティア不動産株式会社の平成26年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

【表紙】

【提出書類】 内部統制報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の4第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成26年6月23日

【会社名】 サンフロンティア不動産株式会社

【英訳名】 Sun Frontier Fudousan Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 堀口 智顕

【最高財務責任者の役職氏名】 代表取締役副社長 齋藤 清一

【本店の所在の場所】 東京都千代田区有楽町一丁目2番2号

【縦覧に供する場所】 株式会社東京取引証券所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長 堀口智顕及び代表取締役副社長 齋藤清一は、当社及び連結子会社（以下「当社グループ」という。）の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用している。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものである。このため、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当連結会計年度の末日である平成26年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠した。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定している。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行った。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、会社並びに連結子会社及び持分法適用会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定した。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、会社及び連結子会社3社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定した。なお、連結子会社2社については、金額的及び質的影響の観点から僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めていない。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の当連結会計年度の売上高（連結会社間取引消去後）の金額が高い拠点から合算していき、当連結会計年度の連結売上高の概ね2／3に達している事業拠点を「重要な事業拠点」とした。選定した重要な事業拠点においては、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として売上高、売上原価及びたな卸資産に至る業務プロセスを評価の対象とした。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、重要な虚偽記載の発生可能性が高く、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスやリスクが大きい取引を行っている事業又は業務に係る業務プロセスを財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加している。

3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当連結会計年度末日時点において、当社グループの財務報告に係る内部統制は有効であると判断した。

4 【付記事項】

該当事項はありません。

5 【特記事項】

該当事項はありません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年6月23日
【会社名】	サンフロンティア不動産株式会社
【英訳名】	Sun Frontier Fudousan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 堀口 智顕
【最高財務責任者の役職氏名】	代表取締役副社長 齋藤 清一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長堀口智顕及び代表取締役副社長齋藤清一は、当社の第15期(自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。