

平成25年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年2月7日

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 東
 コード番号 8934 URL http://www.sunfrt.co.jp
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 堀口 智顕
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役副社長 (氏名) 齋藤 清一 (TEL) 03-5521-1301
 四半期報告書提出予定日 平成25年2月8日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年3月期第3四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24年12月31日)

(1) 連結経営成績(累計) (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期第3四半期	6,045	27.4	1,391	197.9	1,334	217.8	1,577	308.7
24年3月期第3四半期	4,744	58.3	467	△5.0	419	4.3	386	67.8

(注) 包括利益 25年3月期第3四半期 1,578百万円(309.5%) 24年3月期第3四半期 385百万円(67.4%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
25年3月期第3四半期	4,246.49	4,246.36
24年3月期第3四半期	1,039.12	1,039.09

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
25年3月期第3四半期	12,972	7,912	61.0
24年3月期	11,247	6,463	57.5

(参考) 自己資本 25年3月期第3四半期 7,912百万円 24年3月期 6,463百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
24年3月期	—	0.00	—	350.00	350.00
25年3月期	—	0.00	—		
25年3月期(予想)				700.00	700.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	10,500	51.7	1,600	85.8	1,550	93.9	1,700	83.2	4,575.56

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

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

新規 一社(社名) 、除外 一社(社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(注) 詳細は、添付資料5ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

25年3月期3Q	371,555株	24年3月期	371,495株
25年3月期3Q	一株	24年3月期	一株
25年3月期3Q	371,534株	24年3月期3Q	371,495株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、四半期連結財務諸表に対する四半期レビュー手続が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料4ページ「1. (3) 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	4
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	4
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
3. 四半期連結財務諸表	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	8
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	8
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	9
(3) 継続企業の前提に関する注記	10
(4) セグメント情報等	10
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期連結累計期間(平成24年4月1日～平成24年12月31日)におけるわが国経済は、世界景気の減速等を背景に弱含みで推移してきましたが、12月の新政権誕生を契機に円高の修正や株価上昇の動きがみられるなど、年明け以降景気回復への期待感が高まっています。

当不動産業界においては、平成24年をピークとする大規模オフィスビルの供給が一段落し、都心オフィスビル市場における空室率上昇、賃料下落にも歯止めがかかりつつあります。一方、不動産投資市場においては、金融緩和による不動産への資金流入期待等を背景に、富裕層を中心とした都心の不動産に対する投資ニーズが顕在化し取引が活発化するなど、回復傾向が鮮明になりつつあります。

このような環境下、当社グループにおきましては、東京都心部にビルをお持ちのオーナー様への取り組みを強化してまいりました。ビルオーナー様の不動産に関するお困りごとを幅広く汲み取り、賃貸仲介等の取引から派生する売買・工事・再生等の様々なニーズを取り込んでいくことで、多面的な事業機会の創出に力をいれてまいりました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高6,045百万円(前年同期比27.4%増)、営業利益1,391百万円(同197.9%増)、経常利益1,334百万円(同217.8%増)、四半期純利益1,577百万円(同308.7%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)

リプランニング事業においては、市況の底打ち感を慎重に見極めつつ、物件の仕入活動に注力し、8棟を購入いたしました。一方、販売については5棟にとどまったものの、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、回復しつつある不動産投資市場を背景に、利益率は高い水準で推移いたしました。その結果、前年同期に比べ売上高はほぼ横ばいで推移したものの、利益は増加いたしました。

賃貸ビル事業においては、前期の期中(平成23年5月末)に4棟を売却した影響により保有物件からの賃料収入は減少したものの、商品化中のリプランニング物件からの賃料収入が増加したことにより、売上高・利益は前年同期並みに推移いたしました。

不動産証券化事業等においては、以前より出資事業として取り組んできた大型物件の売却に伴う投資分配収入等があったため、前年同期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

以上の結果、売上高は3,575百万円(前年同期比8.9%増)となり、セグメント利益は1,297百万円(同112.1%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。不動産投資市場の回復等を背景に、取扱い件数・規模ともに増加基調となり、前年同期に比べ売上高・セグメント利益ともに伸長いたしました。

賃貸仲介事業においては、ビルオーナー様への取り組みに注力してまいりました。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を解決していくことで、周辺事業を含めたフィー収入の増強に努めてまいりました。

以上の結果、売上高は1,101百万円(前年同期比43.0%増)となり、セグメント利益は975百万円(同52.6%増)となりました。

(プロパティマネジメント事業)

プロパティマネジメント事業においては、派生する売買・工事・再生等のニーズの取り込みによる事業機会の創出を図るべく、受託物件の増大に努めてまいりました。また、受託物件の稼働率を高めるべく、賃貸営業の強化に加え、受託物件における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空室発生の未然防止にも努めてまいりました。

前連結会計年度末に取得した株式会社ユービ及びその子会社1社が営むビルメンテナンス事業においては、既存事業、特にプロパティマネジメント事業との協働により、案件数の増大に努めてまいりました。また、得意分野である高所清掃業務に注力することにより、利益率の増強を図ってまいりました。

なお、当連結会計年度よりビルメンテナンス事業の損益が連結となり当セグメントに加わったことから、売上高・セグメント利益が大きく伸長いたしました。

以上の結果、売上高は852百万円(前年同期比154.7%増)となり、セグメント利益341百万円(同39.0%増)となりました。

(その他)

建築企画事業においては、仲介事業等の関連部署との連携により、ビル改修のコンストラクション・マネジメントの受託にも積極的に取り組んだ結果、売上高・セグメント利益ともに前年同期比で増加いたしました。

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、新規保証案件数は堅調に推移いたしました。

以上の結果、売上高は515百万円(前年同期比44.9%増)となり、セグメント利益は217百万円(同29.3%増)となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

当第3四半期連結会計期間末における総資産は12,972百万円(前連結会計年度末比15.3%増)、負債は5,060百万円(同5.8%増)となりました。総資産の増加の主な要因は、有形固定資産の減少1,583百万円等があったものの、現金及び預金の増加1,076百万円及びたな卸資産の増加2,505百万円等があったことによるものであります。負債の増加の主な要因は、買掛金の減少93百万円等があったものの、長期借入金の増加383百万円等があったことによるものであります。

また、純資産は7,912百万円(22.4%増)となりました。純資産の増加の主な要因は、期末配当金の支払い130百万円があったものの、四半期純利益の計上1,577百万円があったことによるものであります。この結果、自己資本比率は61.0%となりました。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成25年3月期の連結業績予想については、平成24年11月2日に公表した予想から修正は行っておりません。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

3. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,912,155	4,989,142
売掛金	287,204	271,324
営業投資有価証券	180,000	—
販売用不動産	57,143	—
販売用不動産信託受益権	—	626,763
仕掛販売用不動産	1,633,325	3,574,360
仕掛工事	6,500	—
貯蔵品	—	939
繰延税金資産	166,669	179,451
その他	287,131	369,383
貸倒引当金	△8,577	△10,144
流動資産合計	6,521,551	10,001,220
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,176,800	948,897
減価償却累計額	△275,890	△200,850
建物(純額)	1,900,909	748,046
車両運搬具	11,290	13,654
減価償却累計額	△9,440	△10,718
車両運搬具(純額)	1,849	2,935
土地	1,936,846	1,506,807
その他	64,693	66,067
減価償却累計額	△54,885	△57,796
その他(純額)	9,808	8,271
有形固定資産合計	3,849,414	2,266,061
無形固定資産		
のれん	445,701	408,477
その他	5,542	3,080
無形固定資産合計	451,243	411,557
投資その他の資産		
繰延税金資産	11,067	920
その他	423,790	301,280
貸倒引当金	△9,107	△8,419
投資その他の資産合計	425,749	293,780
固定資産合計	4,726,408	2,971,400
資産合計	11,247,959	12,972,620

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	265,393	171,925
1年内償還予定の社債	54,000	—
1年内返済予定の長期借入金	234,907	235,572
未払法人税等	22,971	29,393
賞与引当金	45,056	46,110
役員賞与引当金	10,000	7,500
工事保証引当金	3,635	27,200
保証履行引当金	5,251	3,651
その他	737,369	746,754
流動負債合計	1,378,585	1,268,107
固定負債		
長期借入金	2,957,050	3,340,362
繰延税金負債	—	533
その他	448,643	451,431
固定負債合計	3,405,693	3,792,327
負債合計	4,784,279	5,060,434
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,515,443	5,515,643
資本剰余金	—	199
利益剰余金	947,614	2,395,307
株主資本合計	6,463,057	7,911,151
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	622	1,034
その他の包括利益累計額合計	622	1,034
純資産合計	6,463,679	7,912,186
負債純資産合計	11,247,959	12,972,620

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

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
売上高	4,744,737	6,045,246
売上原価	3,007,997	3,049,163
売上総利益	1,736,739	2,996,083
販売費及び一般管理費	1,269,635	1,604,788
営業利益	467,104	1,391,294
営業外収益		
受取利息	907	854
受取配当金	331	336
助成金収入	—	845
受取手数料	—	952
受取補償金	4,200	—
その他	5,047	1,036
営業外収益合計	10,486	4,024
営業外費用		
支払利息	49,141	52,690
その他	8,585	8,175
営業外費用合計	57,727	60,866
経常利益	419,863	1,334,453
特別利益		
固定資産売却益	2,702	298,240
新株予約権戻入益	18,893	—
その他	—	2,800
特別利益合計	21,595	301,040
特別損失		
厚生年金基金脱退一時金	—	20,787
デリバティブ解約損	41,510	—
その他	1,596	975
特別損失合計	43,107	21,762
税金等調整前四半期純利益	398,352	1,613,731
法人税、住民税及び事業税	11,947	38,345
法人税等調整額	373	△2,331
法人税等合計	12,320	36,014
少数株主損益調整前四半期純利益	386,031	1,577,716
四半期純利益	386,031	1,577,716

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	386,031	1,577,716
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△638	412
その他の包括利益合計	△638	412
四半期包括利益	385,392	1,578,129
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	385,392	1,578,129

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) セグメント情報等

(セグメント情報)

I 前第 3 四半期連結累計期間 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成23年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

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

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

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

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

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当第 3 四半期連結累計期間 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成24年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

	報告セグメント				その他 (注) 1.	合計	調整額 (注) 2.	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3.
	不動産再生	仲介	プロパティ マネジメント	計				
売上高	3,575,706	1,101,465	852,179	5,529,352	515,894	6,045,246	—	6,045,246
セグメント利益	1,297,083	975,344	341,868	2,614,295	217,640	2,831,936	△1,440,641	1,391,294

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

2. セグメント利益の調整額△1,440,641千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,493,053千円及び支払利息の調整額52,412千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。

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

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、第 1 四半期連結会計期間より、平成24年 4 月 1 日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更したため、報告セグメントの減価償却の方法を改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。

なお、これによる当第 3 四半期連結累計期間のセグメント利益に与える影響額は軽微であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。