

平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年5月9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.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  
 定時株主総会開催予定日 平成26年6月20日 配当支払開始予定日 平成26年6月23日  
 有価証券報告書提出予定日 平成26年6月23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26年3月期の連結業績 (平成25年4月1日～平成26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	%
26年3月期	17,772	68.0	4,531	110.1	4,341	112.9	4,020	61.9
25年3月期	10,580	52.8	2,156	150.5	2,039	155.1	2,483	167.7
(注) 包括利益	26年3月期 4,021百万円 (61.9%)		25年3月期 2,484百万円 (167.7%)					

	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	%	%	%
26年3月期	94.03	—	24.5	15.7	25.5
25年3月期	66.50	66.50	23.6	12.5	20.4

(参考) 持分法投資損益 26年3月期 一百万円 25年3月期 404百万円

(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
26年3月期	33,910	18,469	53.7	426.13
25年3月期	21,265	14,561	68.5	340.57

(参考) 自己資本 26年3月期 18,219百万円 25年3月期 14,561百万円

(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株当たり純資産を算定しております。

(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
26年3月期	△6,827	△1,338	7,573	9,401
25年3月期	△2,161	1,543	6,991	9,991

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	%	%
25年3月期	—	0.00	—	850.00	850.00	363	12.8	3.3
26年3月期	—	0.00	—	13.50	13.50	577	14.4	3.5
27年3月期(予想)	—	0.00	—	14.00	14.00		13.9	

(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27年3月期の連結業績予想 (平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

通 期	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
	26,000	46.3	5,000	10.3	4,600	6.0	4,300	7.0	100.57

※ 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）	26年3月期	42,755,500株	25年3月期	42,755,500株
② 期末自己株式数	26年3月期	100株	25年3月期	—株
③ 期中平均株式数	26年3月期	42,755,454株	25年3月期	37,349,500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26年3月期の個別業績（平成25年4月1日～平成26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	%
26年3月期	17,152	78.3	4,668	130.2	4,501	135.6	4,063	66.9
25年3月期	9,621	42.2	2,028	145.4	1,910	149.9	2,434	170.6

	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
26年3月期	95.03	—
25年3月期	65.18	65.18

(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
26年3月期	32,065	18,164	56.6	424.84
25年3月期	20,812	14,465	69.5	338.33

(参考) 自己資本 26年3月期 18,164百万円 25年3月期 14,465百万円

(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株当たり純資産を算定しております。

※ 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	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
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	7
(4) 会社の対処すべき課題	7
3. 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)	18
(連結貸借対照表関係)	19
(連結損益計算書関係)	21
(連結包括利益計算書関係)	21
(連結株主資本等変動計算書関係)	22
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	23
(賃貸等不動産関係)	24
(セグメント情報等)	24
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	27

## 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、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が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ブ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。

(次期の見通し)

わが国経済は、中国経済の減速懸念や新興国の不安定な金融情勢など、海外経済の下振れリスクに伴う先行き懸念があるものの、政府によるデフレ脱却を目指した金融・財政政策の効果等による下支えもあり、回復基調が続くものと期待されます。

当不動産業界においては、政府・日銀による大胆な金融緩和等の効果を取引し不動産価格が上昇した当期の急速な回復基調の流れを受け、引き続き都心不動産に対する投資ニーズや実需層による購入意欲は旺盛であり、また、賃貸市場においても需給の改善による賃料の反転傾向がみられるなど、次期においても堅調に推移するものと予想されます。

このような中、当社グループにおいては、引き続きビルオーナー様、資産家、富裕層の方々への取り組みを強化し、お客様視点でお困りごとを幅広く汲み取ることで、仲介・管理・保証・工事・賃貸・売買等の一貫したワンストップサービスを提供してまいります。そして、各部門の専門力を結集した「不動産再生」においては、東京都心部に密着した土地勘を強みに、徹底したお客様視点で構想力を磨き、社内の専門力を持ち寄り、付加価値を高め続けていくことにより、付加価値連鎖型の不動産再生ビジネスを推し進めてまいります。

不動産再生事業においては、引き続きリプランニング事業における中小型物件の早期高稼働再生を主軸とした、高付加価値の商品づくりを目指してまいります。また、一棟あたり20億円程度の中期再生案件にも取り組み、早期再生案件と組み合わせることで、賃料収入の底上げを図ってまいります。さらに、海外投資家等の投資ニーズにも幅広くお応えするべく、区分店舗等の小型物件を一旦当社で仕入れ、早期に販売していくという買取・販売も手がけていくことで、幅広い層のお客様にご提供できる商品づくりに取り組んでまいります。

仲介事業においては、人員・組織体制の強化を図るとともに、ビルオーナー様に寄り添い、徹底したお客様視点でお困りごと解決に取り組んでいくことにより、ビルオーナー様とのパートナーシップを強化してまいります。また、資産家・富裕層のネットワークの拡充を図るとともに、台湾拠点と連携し、アジアを中心とした海外投資家の開拓を推進してまいります。

プロパティマネジメント事業においては、引き続き当社事業のプラットフォーム（基盤）と位置付け、受託資産の一層の増大に取り組むとともに、仲介事業やビルメンテナンス事業との相乗効果を高め、事業の拡大を図ってまいります。

以上の諸施策を進めることにより、更なる事業の成長と業績の向上を図ってまいります。平成27年3月期の連結業績予想につきましては、売上高26,000百万円（当期比46.3%増）、営業利益5,000百万円（同10.3%増）、経常利益4,600百万円（同6.0%増）、当期純利益4,300百万円（同7.0%増）を見込んでおります。

## (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、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。

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12,644百万円増加し、33,910百万円となりました。

### 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。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成22年3月期	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
自己資本比率	38.7	43.3	57.5	68.5	53.7
時価ベースの自己資本比率	33.5	25.8	57.8	246.9	179.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	0.5	—	4.4	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	31.1	—	7.9	—	—

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に努めるとともに、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26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13.5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26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27年3月期)は、1株当たり14.0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持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解決に取り組むことで、「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。その実現のため、以下の中長期戦略を展開しております。

#### 1. お客様視点の徹底とお困りごと解決力の向上

お客様からいただく不動産に関するあらゆるお困りごとをしっかりと解決するべく、徹底したお客様視点により、お客様一人おひとりにフォーカスした取り組みを強化してまいります。内製化されたプロパティマネジメント・ビルメンテナンス・売買仲介・賃貸仲介等様々な社内の力を結集し、自ら柔軟に変化し多面的に事業を組み立てることにより、お客様のお困りごと解決にワンストップで取り組んでまいります。そして、これらの取り組みによるお客様との密接な関係がリブランニング事業の基盤強化にも繋がり、仕入・販売ルートが多様化・安定化に寄与するとともに、事業パートナーとの連携等を通じてリスクを低減しながら事業を拡大することに繋がっていくものと考えております。

#### 2. 不動産再生力の強化

引き続き都心のオフィスビルに特化し、社内の各サービスの専門力を結集した付加価値連鎖型の「不動産再生」への取り組みを強化してまいります。そのために、強みである地域に密着した土地勘に一段の磨きをかけ、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力などの付加価値を高め続けていくことにより、新たな人間価値・事業価値・社会価値の創出に取り組んでまいります。また、仕入においても、お客様のお困りごと解決力の更なる向上を図り、解決していく過程での多面的な取り組みから仕入に繋げていくことで、安定的な仕入ルートの拡充を一段と進めてまいります。

#### 3. 人材育成への取り組み

未来に向けて堅実に成長していくためには、人材を育成し人間力を高めていくことが核となります。当社では、知識、技能、経験を高め、専門分野における問題解決力を向上させるべく、プロ意識の醸成に努めています。加えて、生きる目的・人間としてのあり方を追求したフィロソフィ教育の徹底と、独自の部門別採算制度であるアメーバ経営による市場直結型の変化に強い全員参加の経営体制の一層の強化により、事業の基盤となる人材の育成に取り組んでいます。これら一人ひとりの事業推進力の高まりが、当社独自の付加価値連鎖型の不動産再生の力となり、高い付加価値の創出に繋がっていくものと考えております。

#### 4. バランスある成長と高収益体質の強化

顧客基盤・財務基盤をより強化していくことで、市況の変動に左右されにくい企業を目指します。本業である不動産再生を主軸としつつも、プロパティマネジメント・ビルメンテナンス・売買仲介・賃貸仲介等、安定的な収益が見込める部門をさらに強化し伸ばしていくことで、組織としてバランスのとれた成長を図ってまいります。また、主軸である不動産再生においては、都心オフィスビルに特化し、地域に根ざした土地勘を強みに、社内の各専門力を持ち寄ることで、付加価値連鎖型のビジネスを展開してまいります。最適用途を生み出す構想力に一段の磨きをかけ、内装付オフィスへの取り組みなど、商品化プロセスに様々な工夫を重ねた付加価値の高い商品づくり・販売に取り組むことにより、高収益の企業体質を目指してまいります。

### (4) 会社の対処すべき課題

不動産市場をとりまく環境は、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。

## 3. 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)
<b>資産の部</b>		
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)
<b>負債の部</b>		
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
<b>純資産の部</b>		
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
少数株主利益又は少数株主損失(△)	-	△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
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
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					
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

## (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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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

(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
- ・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
車両運搬具	3年～6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。

(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います。

(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区分掲記しておりました「車両運搬具」(当連結会計年度2,312千円)については、重要性が乏しいため、当連結会計年度において有形固定資産の「その他」に含めて表示しております。

(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	290,761千円
給与及び手当	852,889	947,619
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	一千円
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	一千円	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

## (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 (注) 4	—	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。

## (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いません。
- 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
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。