



平成27年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年8月6日 東

上場会社名 サンフロンティア不動産株式会社 上場取引所
 コード番号 8934 URL <http://www.sunftrt.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 堀口智顕
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 経営企画部長 (氏名) 山田康志 (TEL) 03-5521-1301
 四半期報告書提出予定日 平成26年8月7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 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年3月期第1四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26年6月30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	%
27年3月期第1四半期	4,661	105.3	1,026	268.7	957	274.6	887	250.9
26年3月期第1四半期	2,270	7.5	278	△35.7	255	△38.7	252	△38.1

(注) 包括利益 27年3月期第1四半期 888百万円(250.2%) 26年3月期第1四半期 253百万円(△38.0%)

	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
27年3月期第1四半期	20.76	—
26年3月期第1四半期	5.91	—

(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株当たり四半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
	百万円	百万円	%
27年3月期第1四半期	35,099	18,780	52.8
26年3月期	33,910	18,469	53.7

(参考) 自己資本 27年3月期第1四半期 18,530百万円 26年3月期 18,219百万円

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
26年3月期	—	0.00	—	13.50	13.50
27年3月期	—	—	—	—	—
27年3月期(予想)	—	0.00	—	14.00	14.00

(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、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	26,000	46.3	5,000	10.3	4,600	6.0	4,300	7.0	100.57

(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 -社(社名) 、除外 -社(社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	27年3月期1Q	42,755,500株	26年3月期	42,755,500株
② 期末自己株式数	27年3月期1Q	100株	26年3月期	100株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	27年3月期1Q	42,755,400株	26年3月期1Q	42,755,500株

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。

※ 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、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3ページ「1.(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、昨年来実施されている政府・日銀によるデフレ脱却を目指した金融・財政政策の効果もあり、企業収益や雇用情勢に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いております。

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の進展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おける中小型オフィスビルの活用と流通に特化し、ビルをお持ちのオーナー様の不動産に関するお困りごと解決に取り組んでまいりました。お客様お一人おひとりに対し、売買仲介・賃貸仲介・ビル管理・建築企画・滞納賃料保証等の一貫したサービスをワンストップでご提供することで、多面的な収益機会を創出してまいりました。

そして、お客様に対するお困りごと解決への取り組みから生まれる機会・信用をベースに、内製化された各サービス部門がお客様視点で知恵を出し合い、専門力を連鎖・結集させることにより、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力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、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高4,661百万円（前年同期比105.3%増）、営業利益1,026百万円（同268.7%増）、経常利益957百万円（同274.6%増）、四半期純利益887百万円（同250.9%増）となりました。

各セグメントの業績は次のとおりです。

(不動産再生事業)

リブランニング事業においては、仕入・商品化の過程で販売候補先を具体的にイメージし、利回りだけではなく、物件のもつ固有の立地特性や希少性、資産としての安定性、税制面でのメリット等、購入されるお客様からみた「価値」に訴求した商品づくりに取り組み、6棟（前年同期は3棟）の販売を行いました。その結果、前年同期に比べ売上高・利益ともに大幅に増加いたしました。また、当期に販売を計画している物件の商品化や翌期以降に販売を計画する物件の仕入れにも注力してまいりました。

賃貸ビル事業においては、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、前年同期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

不動産証券化事業等においては、以前より共同投資案件として取り組んできた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4,030百万円（前年同期比168.4%増）となり、セグメント利益は1,225百万円（同222.1%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きたものの、前年同期に比べ成約件数が減少し、案件規模も縮小したため、売上高・利益ともに大幅に減少いたしました。

賃貸仲介事業においては、引き続きビルオーナー様のビル経営に関する様々なお困りごと解決に取り組む、前年同期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。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も貢献いたしました。

以上の結果、売上高は222百万円（前年同期比22.9%減）となり、セグメント利益は177百万円（同26.0%減）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、リブランニング事業や売買仲介事業にて不動産をご購入いただいたお客様に対し、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、前年同期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

	平成24年6月末	平成25年6月末	平成26年6月末
受託棟数	165棟	190棟	242棟
稼働率	94.4%	95.7%	97.3%

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。その結果、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307百万円（前年同期比13.0%増）となり、セグメント利益は143百万円（同27.3%増）となりました。

(その他)

建設ソリューション事業においては、他部門との相乗効果を図るべく組織体制・人員体制の見直しを行い、リブランニング物件等の社内案件を中心に活動を行ったこと等により、前年同期に比べ売上高・利益ともに大幅に減少いたしました。

滞納賃料保証事業においては、新商品プランの市場への浸透や協力会社との連携に注力した結果、取り扱い件数が堅調に推移し、前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101百万円（前年同期比51.4%減）となり、セグメント利益は70百万円（同10.1%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における総資産は35,099百万円（前連結会計年度末比3.5%増）、負債は16,319百万円（同5.7%増）となりました。総資産の増加の主な要因は、現金及び預金の減少637百万円等があったものの、たな卸資産の増加1,929百万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、未払法人税等の減少227百万円等があったものの、社債の増加395百万円及び長期借入金の増加762百万円等があったことによるものであります。

また、純資産は、18,780百万円（同1.7%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577百万円があったものの、四半期純利益の計上887百万円があったことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成27年3月期の業績につきましては、平成26年5月9日発表の予想値に変更はありません。

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
該当事項はありません。

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26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,180,325	10,542,722
受取手形及び売掛金	285,231	286,281
販売用不動産	3,213,910	2,839,259
仕掛販売用不動産	15,515,223	17,819,493
貯蔵品	791	889
繰延税金資産	748,356	745,662
その他	515,005	485,608
貸倒引当金	△12,425	△13,264
流動資産合計	31,446,419	32,706,652
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	919,303	911,757
土地	1,232,679	1,232,598
その他(純額)	12,799	14,996
有形固定資産合計	2,164,782	2,159,352
無形固定資産		
のれん	9,375	7,500
その他	2,331	5,736
無形固定資産合計	11,706	13,236
投資その他の資産		
繰延税金資産	9,575	9,060
その他	283,351	216,744
貸倒引当金	△5,402	△5,402
投資その他の資産合計	287,524	220,403
固定資産合計	2,464,013	2,392,992
資産合計	33,910,433	35,099,644

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	411,085	382,830
短期借入金	347,500	200,000
1年内償還予定の社債	17,014	57,014
1年内返済予定の長期借入金	642,360	728,360
未払法人税等	266,448	38,468
賞与引当金	87,499	52,295
役員賞与引当金	20,000	5,000
工事保証引当金	34,800	40,400
保証履行引当金	6,561	11,512
その他	1,190,179	1,302,516
流動負債合計	3,023,449	2,818,397
固定負債		
社債	1,157,986	1,513,732
長期借入金	10,201,660	10,878,320
繰延税金負債	306	319
その他	1,057,505	1,108,288
固定負債合計	12,417,457	13,500,659
負債合計	15,440,906	16,319,057
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,387,211	8,387,211
資本剰余金	2,871,767	2,871,767
利益剰余金	6,958,425	7,268,961
自己株式	△121	△121
株主資本合計	18,217,283	18,527,819
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,749	2,158
為替換算調整勘定	493	609
その他の包括利益累計額合計	2,242	2,767
少数株主持分	250,000	250,000
純資産合計	18,469,526	18,780,587
負債純資産合計	33,910,433	35,099,644

(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1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
売上高	2,270,265	4,661,649
売上原価	1,399,396	2,907,441
売上総利益	870,869	1,754,207
販売費及び一般管理費	592,443	727,746
営業利益	278,425	1,026,461
営業外収益		
受取利息	548	1,499
受取配当金	243	242
還付加算金	1,818	345
助成金収入	-	2,520
その他	92	210
営業外収益合計	2,703	4,818
営業外費用		
支払利息	23,554	55,736
その他	2,052	18,296
営業外費用合計	25,606	74,033
経常利益	255,521	957,246
特別利益		
固定資産売却益	-	6,674
特別利益合計	-	6,674
特別損失		
固定資産除却損	-	525
事務所移転費用引当金繰入額	2,006	-
特別損失合計	2,006	525
税金等調整前四半期純利益	253,515	963,394
法人税、住民税及び事業税	24,461	72,666
法人税等調整額	△23,908	2,994
法人税等合計	553	75,660
少数株主損益調整前四半期純利益	252,962	887,734
少数株主利益	-	-
四半期純利益	252,962	887,734

四半期連結包括利益計算書
第1四半期連結累計期間

	(単位：千円)	
	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	252,962	887,734
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△586	409
為替換算調整勘定	1,302	115
その他の包括利益合計	715	525
四半期包括利益	253,678	888,259
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	253,678	888,259
少数株主に係る四半期包括利益	-	-

(3) 四半期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。

(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。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年6月30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

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)1.	合計	調整額 (注)2.	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3.
	不動産再生	仲介	プロパティ マネジメン ト	計				
売上高	1,501,776	288,466	272,019	2,062,262	208,003	2,270,265	—	2,270,265
セグメント利益	380,530	239,323	112,920	732,774	77,992	810,767	△532,342	278,425

(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. セグメント利益の調整額△532,342千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△555,896千円及び支払利息の調整額23,554千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損失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1四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26年6月30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

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)1.	合計	調整額 (注)2.	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3.
	不動産再生	仲介	プロパティ マネジメン ト	計				
売上高	4,030,653	222,453	307,376	4,560,484	101,164	4,661,649	—	4,661,649
セグメント利益	1,225,816	177,063	143,770	1,546,650	70,137	1,616,788	△590,326	1,026,461

(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. セグメント利益の調整額△590,326千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△646,063千円及び支払利息の調整額55,736千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損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。