



平成24年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年5月10日
上場取引所 東

上場会社名 サンフロンティア不動産株式会社
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) 専務取締役管理本部長 (氏名) 齋藤 清一

TEL 03-5521-1301
平成24年6月28日

定時株主総会開催予定日 平成24年6月27日 配当支払開始予定日
有価証券報告書提出予定日 平成24年6月28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24年3月期の連結業績(平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	6,923	61.4	861	30.0	799	47.6	928	155.4
23年3月期	4,289	△70.4	662	—	541	—	363	—

(注) 包括利益 24年3月期 927百万円 (155.4%) 23年3月期 363百万円 (—%)

	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	%	%	%
24年3月期	2,498.02	2,497.91	15.5	6.7	12.4
23年3月期	977.97	977.90	6.8	4.1	15.5

(参考) 持分法投資損益 24年3月期 ー百万円 23年3月期 ー百万円

(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
24年3月期	11,247	6,463	57.5	17,399.10
23年3月期	12,787	5,554	43.3	14,901.17

(参考) 自己資本 24年3月期 6,463百万円 23年3月期 5,535百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年3月期	743	3,829	△2,694	3,619
23年3月期	△722	△934	△203	1,740

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	%	%
23年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
24年3月期	—	0.00	—	350.00	350.00	130	14.0	2.0
25年3月期(予想)	—	0.00	—	400.00	400.00		15.6	

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、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	10,500	51.7	1,120	30.1	1,050	31.3	950	2.4	2,557.23

※ 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)
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

24年3月期	371,495 株	23年3月期	371,495 株
24年3月期	— 株	23年3月期	— 株
24年3月期	371,495 株	23年3月期	371,495 株

(参考) 個別業績の概要

平成24年3月期の個別業績(平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	6,766	64.4	826	35.2	764	55.9	899	167.4
23年3月期	4,115	△71.3	611	—	490	—	336	—

	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
24年3月期	2,421.59	2,421.48
23年3月期	904.45	905.39

(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	%	百万円	%	円 銭	
24年3月期	10,862	—	6,415	59.1	—	—	17,269.88	
23年3月期	12,607	—	5,534	43.8	—	—	14,848.38	

(参考) 自己資本 24年3月期 6,415百万円 23年3月期 5,516百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、4ページ「1. 経営成績(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	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. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	8
（1）会社の経営の基本方針	8
（2）目標とする経営指標	8
（3）中長期的な会社の経営戦略	8
（4）会社の対処すべき課題	9
4. 連結財務諸表	10
（1）連結貸借対照表	10
（2）連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	13
（3）連結株主資本等変動計算書	14
（4）連結キャッシュ・フロー計算書	16
（5）継続企業の前提に関する注記	18
（6）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	18
（7）表示方法の変更	22
（8）追加情報	22
（9）連結財務諸表に関する注記事項	23
（連結貸借対照表関係）	23
（連結損益計算書関係）	24
（連結包括利益計算書関係）	24
（連結株主資本等変動計算書関係）	25
（連結キャッシュ・フロー計算書関係）	27
（企業結合等関係）	28
（賃貸等不動産関係）	30
（セグメント情報）	31
（1株当たり情報）	34
（重要な後発事象）	34
5. その他	35
生産、受注及び販売の状況	35

1. 経営成績

（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、東日本大震災の影響から期初に大きく減速したものの、その後のサプライチェーンの復旧等により生産や消費に持ち直しの動きがみられるなど、緩やかな回復傾向にあります。しかしながら、欧州の金融不安や原油の高騰等を背景とした海外経済の下振れ懸念が払拭されるには至っておらず、また、為替市場においては引き続き円高基調にあるなど、景気の先行きは依然として不透明な状況にあります。

当不動産業界におけるオフィスビル賃貸市場では、空室率は高止まりし、賃料は引き続き下落傾向にあるなど、依然として厳しい状況が続いております。一方、不動産投資市場においては、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、徐々に回復の兆しがみられております。

このような環境下、当社グループにおきましては、東京都心部におけるオフィス・商業ビルを中心に、プロパティマネジメント・売買仲介・賃貸仲介等、不動産事業における中流から下流域の事業をメインターゲットとして展開してまいりました。不動産再生事業においては、市場の流通性が高い数億円規模の中小型物件を中心とした仕入・販売活動に注力しました。一方、不動産サービス事業においては、長期的かつ安定的にビジネスを拡大すべく、プロパティマネジメント事業における受託資産を拡大することにより、賃貸仲介等の取引から派生する売買・工事・再生等のニーズを取り込み、多面的な事業機会の創出に力を入れてまいりました。これらの施策が功を奏し、業績は2期連続の黒字となり、当連結会計年度において4期ぶりに復配の見通しとなりました。また、今後の業績推移に鑑み、繰延税金資産の回収可能性について慎重に検討した結果、当連結会計年度末より繰延税金資産を計上することといたしました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高6,923百万円（前期比61.4%増）、営業利益861百万円（同30.0%増）、経常利益799百万円（同47.6%増）、当期純利益928百万円（同155.4%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）

リブ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・販売活動に注力してまいりました。主に当社の得意とする都心5区エリアにおいて、短期プロジェクト型の物件を中心に慎重に検討を行い、9棟を購入いたしました。また、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、早期高稼働再生を実現し、9棟を売却いたしました。

賃貸ビル事業においては、中長期的に競争力のある賃貸用ビルへの入れ替えと新規リブランニング物件の購入資金の拡充を図るべく、5月に賃貸用ビル4棟を売却（同月1棟購入）したため、前年同期に比べ賃料収入は減少いたしました。

以上の結果、売上高は4,892百万円（前期比93.5%増）となり、セグメント利益は1,005百万円（同26.0%増）となりました。

（仲介事業）

売買仲介事業においては、アジアを中心とした海外投資家との取引機会の拡充に力をいれるなど、引き続き顧客基盤の増強を進めてまいりました。不動産投資市場の回復等を背景に、当年度後半にかけては取扱い件数・金額ともに増加基調となるなど、前年同期に比べ売上・利益ともに増加いたしました。

賃貸仲介事業においては、東京都心部におけるオフィス賃貸市場は依然として厳しい状況が続いている中、「そのまんまオフィス！」や、オフィス移転を総合的に支援する関連事業との連携など、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1,138百万円（前期比18.0%増）となり、セグメント利益は919百万円（同8.4%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、受託物件におけるきめ細やかなテナント様対応による顧客満足度向上を図り、空室発生の未然防止に努めるとともに、物件の付加価値向上を目指したリニューアル提案等を積極的に行うなど、新たな収益機会の創出にも注力してまいりました。

以上の結果、売上高は454百万円（前期比13.5%増）となり、セグメント利益は331百万円（同12.0%増）となりました。

（その他）

建築企画事業においては、レイアウト提案、内装造作、原状回復工事等、オフィス移転に関する様々な課題を解決する「移転トータルプロデュース」を中心に、耐震改修提案等の新規ビジネスにも取り組んでまいりました。

滞納賃料保証事業においては、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437百万円（前期比10.5%増）となり、セグメント利益は230百万円（同36.9%増）となりました。

（次期の見通し）

わが国経済は、今後もしばらくは東日本大震災の復興需要等を背景に持ち直し傾向が続くことが期待されるものの、電力供給の制約や海外経済の下振れ懸念等もあり、先行きは予断を許さない状況が続くものと思われま

す。当不動産業界においては、東京都心部におけるオフィスの大量の新規供給が見込まれるなど、早期の需給の改善は難しく、テナント誘致が一段と厳しさを増していくことが想定されます。一方、不動産投資市場においては、これまで乖離のあった売値と買値の価格水準にも徐々に改善がみられ、取引件数も増加基調にあり、次期においても中小型物件を中心に活発な動きが期待されます。

このような中、当社グループにおいては、引き続き不動産サービス事業の収益力向上に取り組み、市況の変動に左右されにくい企業体質を強化していくとともに、品質向上と顧客対応力の強化に努めることで、お客様からのご要望に対し、質の高い不動産活用の専門サービスご提供してまいります。

不動産再生事業においては、リブランニング事業を主軸に、出口戦略を明確にした早期高稼働再生を基本モデルとして、市場流動性が高い中小型物件を中心に取り組んでまいります。また、中・大型物件については、これまで培ったリブランニング事業における企画・再生ノウハウを活かし、事業パートナーとの共同出資による資金リスクを抑えたビジネスモデルとして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、徹底した地域密着営業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、投資家、資産家、富裕層のネットワークの拡充を図るとともに、アジアを中心とした海外投資家の開拓にも努めてまいります。

プロパティマネジメント事業においては、受託資産の一層の増大に取り組むとともに、本年1月に株式を100%取得し子会社化したビルメンテナンス会社との相乗効果を高め、事業の拡大を図ってまいります。また、ビルメンテナンス事業においては、得意分野であるガラス・外壁清掃等の高所作業に注力していくとともに、業務の更なる拡大を図るべく、人材育成を強化してまいります。

以上の諸施策を進めることにより、平成25年3月期の連結業績予想につきましては、売上高10,500百万円（前期比51.7%増）、営業利益1,120百万円（同30.1%増）、経常利益1,050百万円（同31.3%増）、当期純利益950百万円（同2.4%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、たな卸資産の減少等があったものの、現金及び預金の増加、有価証券の増加、繰延税金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2,270百万円増加し、6,521百万円となりました。

現金及び預金は、営業活動によるキャッシュ・フローで743百万円の収入、投資活動によるキャッシュ・フローで3,829百万円の収入、財務活動によるキャッシュ・フローで2,694百万円の支出となり、また、預入期間が3ヶ月を超える定期預金が82百万円減少した結果、前連結会計年度末に比して1,796百万円増加し、3,912百万円となりました。

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、物件の販売等を行ったことにより、前連結会計年度末に比して106百万円減少し、1,696百万円となりました。

固定資産は、のれんの増加等があったものの、有形固定資産の減少等により、前連結会計年度末に比して3,809百万円減少し、4,726百万円となりました。

当連結会計年度末の負債の合計は、買掛金の増加等があったものの、短期借入金の返済、長期借入金の返済等により、前連結会計年度末に比して2,448百万円減少し、4,784百万円となりました。また、純資産の合計は、当期純利益928百万円の計上等により、前連結会計年度末に比して909百万円増加し、6,463百万円となりました。

この結果、1株当たり純資産は、17,399円10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1,539百万円減少し、11,247百万円となりました。

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、長期借入金の返済による支出4,815百万円、有形固定資産の取得による支出1,388百万円等があったものの、有形固定資産の売却による収入5,413百万円、長期借入れによる収入2,830百万円等があった結果、期首残高に比べ1,878百万円増加し、当連結会計年度末残高は3,619百万円となりました。

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果得られた資金は743百万円（前期は722百万円の支出）となりました。これは主に、営業投資有価証券の増加額180百万円、預り保証金の減少額178百万円等があったものの、税金等調整前当期純利益777百万円、減価償却費の計上126百万円、未収消費税の減少額113百万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）

投資活動の結果得られた資金は3,829百万円（前期は934百万円の支出）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出1,388百万円、定期預金の預入による支出1,172百万円等があったものの、有形固定資産の売却による収入5,413百万円、定期預金の払戻しによる収入1,411百万円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）

財務活動の結果使用した資金は2,694百万円（前期は203百万円の支出）となりました。これは、長期借入による収入2,830百万円があったものの、長期借入金の返済による支出4,815百万円、短期借入金の純減額600百万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20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期
自己資本比率（%）	45.5	28.7	38.7	43.3	57.5
時価ベースの自己資本比率（%）	16.8	23.2	33.5	25.8	57.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	—	3.2	0.5	—	4.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	11.1	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。

（注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。

（注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。

（注4）平成20年3月期及び平成23年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

（3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

平成24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350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24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。

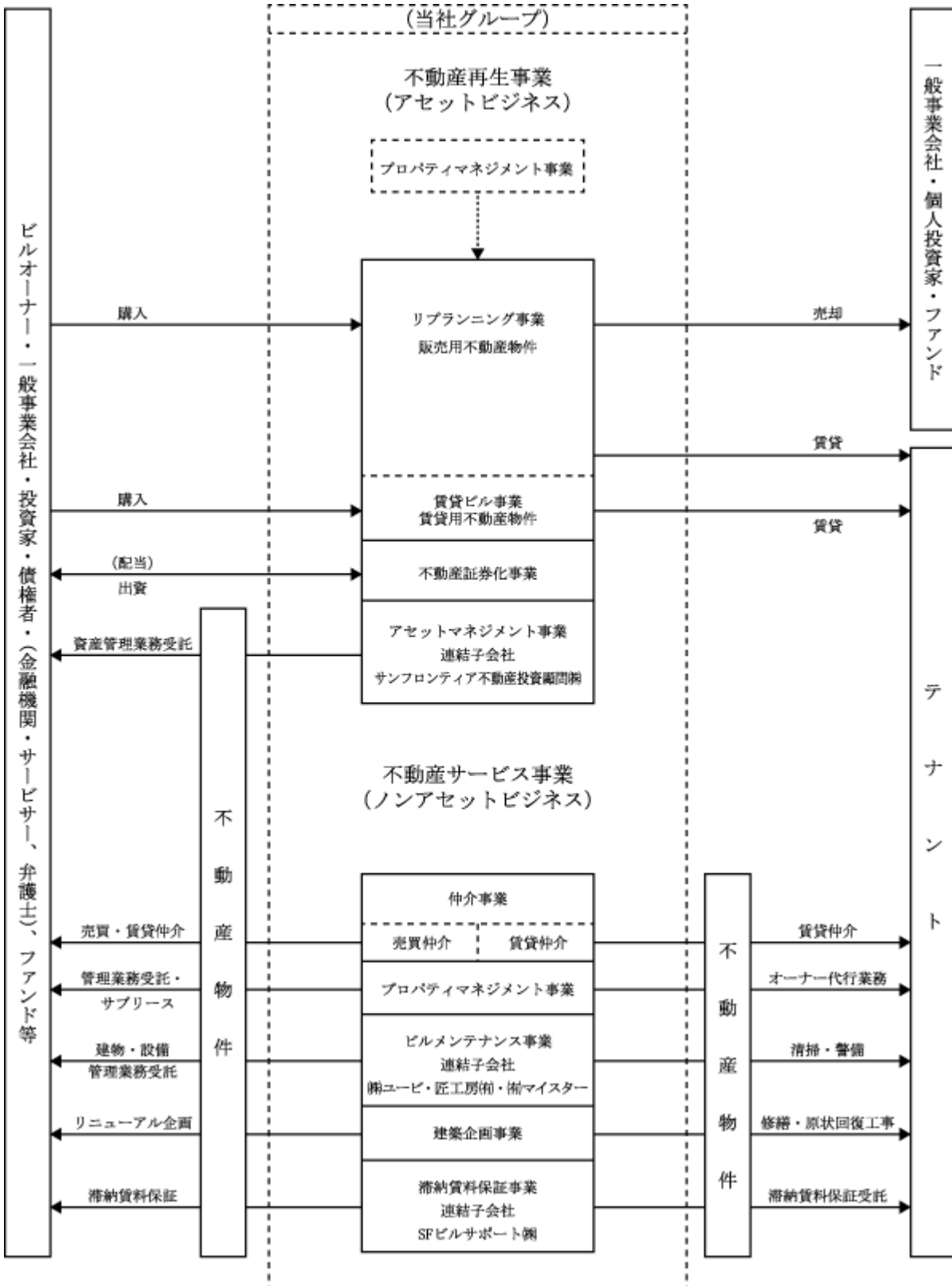
また、次期（平成25年3月期）は、1株当たり400円の配当を予想しております。

2. 企業集団の状況

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。

なお、各事業の内容及び区分は、「4. 連結財務諸表（9）連結財務諸表に関する注記事項（セグメント情報）」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。

〔事業系統図〕



3. 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。

（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、景気や市況に左右されにくい安定的な経営基盤を確立するとともに、ビルオーナー様をはじめ、お客様の不動産に関するあらゆるお困りごとに対し一つひとつ丁寧に取り組んでいくことで、生涯にわたって頼りにしていただけるパートナーとなることを目指しています。その実現ため、以下の中長期戦略を展開してまいります。

第一に、品質の強化です。お客様からのご要望に対し高いレベルでお応えしご満足いただくため、品質の高いサービス・商品の提供を目指してまいります。そのために、常にお客様主役の考え方を徹底した人材育成や社内体制の強化に取り組んでまいります。具体的には、不動産実務のプロとしての専門知識に加え、お客様から長期にわたってご安心・ご信頼いただけるホスピタリティ溢れる人材の育成を目指します。また、精緻な契約書類や各種レポートの作成はもちろんのこと、より質の高いきめ細やかなサービスを提供するため、お客様に対するアフターサービス体制の拡充にも取り組み、一度のご縁を生涯のご信頼に繋げられるよう社内体制を強化してまいります。

第二に、顧客対応力の強化です。お客様からの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、プロとしての専門知識はもちろんのこと、組織として、お客様一人ひとりに取り組んでいく仕組みづくりに注力してまいります。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、不動産事業における中流から下流域のサービスメニューをフルラインナップで揃え、そこに従事する関連部門の総合力を引き出し、事業を立体的に組み立てていくことで、お客様に対し多様な不動産サービスをワンストップでご提供してまいります。そして、これらの取り組みがリブランニング事業の基盤強化にも繋がり、安定的な仕入れや販売ルートの確保、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寄与するものと考えております。

第三に、経営基盤の強化です。組織として顧客基盤・財務基盤をより強化することを重視し、市況の変動に左右されにくい企業体を目指します。そのため、プロパティマネジメント、ビルメンテナンス、賃貸仲介、売買仲介と、安定的な収益が見込める部門をさらに強化し伸ばしてまいります。また、賃貸ビル事業におけるビルの長期保有による賃料収入の増強を図るとともに、プロパティマネジメント事業や滞納賃料保証事業等のストック型ビジネスで顧客基盤を拡充してまいります。

（4）会社の対処すべき課題

不動産市場をとりまく環境は、足もとでは一時の低迷状態から徐々に持ち直しの動きがみられるものの、急速な少子高齢化の進行や、それに伴う生産年齢人口の減少に伴うオフィス就業者数の減少等により、中長期的には市場が収縮していく傾向が想定されます。このような状況のもと、当連結会計年度においては2期連続の黒字となったものの、今後中長期的に安定した事業を展開していくためには、不動産サービス事業を一層強化していくとともに、リブランニング事業においても多様な商品づくり・出口戦略に取り組み、更なる収益力の強化に努めることが課題であると認識しております。そのため、今後とも事業環境の変化に柔軟に対応するべく組織力の向上を図っていくとともに、常にお客様視点で「自らが変わり、ご要望にお応えしていく」経営姿勢を貫き、お客様のニーズに真に合致した質の高い不動産サービスの提供を目指してまいります。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,115,547	3,912,155
売掛金	147,498	287,204
営業投資有価証券	—	※1 180,000
販売用不動産	※2 787,243	※2 57,143
仕掛販売用不動産	※2 1,015,584	※2 1,633,325
仕掛工事	—	6,500
貯蔵品	600	—
繰延税金資産	—	166,669
その他	191,352	287,131
貸倒引当金	△6,583	△8,577
流動資産合計	4,251,244	6,521,551
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,097,622	2,176,800
減価償却累計額	△399,889	△275,890
建物（純額）	※2 4,697,732	※2 1,900,909
車両運搬具	5,421	11,290
減価償却累計額	△2,771	△9,440
車両運搬具（純額）	2,650	1,849
土地	※2 3,192,919	※2 1,936,846
建設仮勘定	62,500	—
その他	56,652	64,693
減価償却累計額	△46,847	△54,885
その他（純額）	9,804	9,808
有形固定資産合計	7,965,607	3,849,414
無形固定資産		
のれん	31,875	445,701
その他	14,305	5,542
無形固定資産合計	46,180	451,243
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 204,860	※1 204,716
繰延税金資産	—	11,067
その他	※2 325,932	219,074
貸倒引当金	△6,351	△9,107
投資その他の資産合計	524,440	425,749
固定資産合計	8,536,228	4,726,408
資産合計	12,787,473	11,247,959

（単位：千円）

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	102,674	265,393
短期借入金	※2 600,000	—
1年内償還予定の社債	※2 108,000	※2 54,000
1年内返済予定の長期借入金	※2 392,688	※2 234,907
未払法人税等	39,510	22,971
賞与引当金	39,360	45,056
工事保証引当金	800	3,635
保証履行引当金	6,896	5,251
その他	520,801	747,369
流動負債合計	1,810,730	1,378,585
固定負債		
社債	※2 54,000	—
長期借入金	※2 4,741,592	※2 2,957,050
繰延税金負債	451	—
その他	626,094	448,643
固定負債合計	5,422,138	3,405,693
負債合計	7,232,869	4,784,279
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,728,308	5,515,443
資本剰余金	500,000	—
利益剰余金	△2,693,256	947,614
株主資本合計	5,535,052	6,463,057
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	658	622
その他の包括利益累計額合計	658	622
新株予約権	18,893	—
純資産合計	5,554,603	6,463,679
負債純資産合計	12,787,473	11,247,959

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
売上高	4,289,998	6,923,522
売上原価	※1 2,022,515	4,304,845
売上総利益	2,267,482	2,618,677
販売費及び一般管理費	※2 1,604,842	※2 1,757,483
営業利益	662,639	861,193
営業外収益		
受取利息	1,802	1,841
受取配当金	436	422
還付加算金	21	2,236
受取遅延損害金	1,587	—
受取補償金	196	4,200
未払配当金除斥益	771	2,045
その他	862	989
営業外収益合計	5,678	11,734
営業外費用		
支払利息	125,691	64,763
融資関連費用	—	8,242
その他	870	424
営業外費用合計	126,562	73,431
経常利益	541,755	799,496
特別利益		
固定資産売却益	※3 1,656	※3 2,702
貸倒引当金戻入額	3,634	—
工事保証引当金戻入額	4,552	—
新株予約権戻入益	—	18,893
その他	933	—
特別利益合計	10,776	21,595
特別損失		
固定資産除却損	※4 2,898	※4 207
会員権評価損	100	—
訴訟和解金	151,368	—
デリバティブ解約損	—	41,510
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	3,291	—
その他	—	1,388
特別損失合計	157,658	43,107
税金等調整前当期純利益	394,872	777,985
法人税、住民税及び事業税	31,559	19,026
法人税等調整額	—	△169,046
法人税等合計	31,559	△150,020
少数株主損益調整前当期純利益	363,313	928,005
当期純利益	363,313	928,005

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	363,313	928,005
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	17	△36
その他の包括利益合計	17	※1 △36
包括利益	363,331	927,969
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	363,331	927,969

（3）連結株主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	7,728,308	7,728,308
当期変動額		
減資	—	△2,212,865
当期変動額合計	—	△2,212,865
当期末残高	7,728,308	5,515,443
資本剰余金		
当期首残高	500,000	500,000
当期変動額		
減資	—	2,212,865
欠損填補	—	△2,712,865
当期変動額合計	—	△500,000
当期末残高	500,000	—
利益剰余金		
当期首残高	△3,056,570	△2,693,256
当期変動額		
欠損填補	—	2,712,865
当期純利益	363,313	928,005
当期変動額合計	363,313	3,640,870
当期末残高	△2,693,256	947,614
株主資本合計		
当期首残高	5,171,738	5,535,052
当期変動額		
当期純利益	363,313	928,005
当期変動額合計	363,313	928,005
当期末残高	5,535,052	6,463,057
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	640	658
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17	△36
当期変動額合計	17	△36
当期末残高	658	622
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	640	658
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17	△36
当期変動額合計	17	△36
当期末残高	658	622

（単位：千円）

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
新株予約権		
当期首残高	12,431	18,893
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,462	△18,893
当期変動額合計	6,462	△18,893
当期末残高	18,893	—
純資産合計		
当期首残高	5,184,810	5,554,603
当期変動額		
当期純利益	363,313	928,005
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,479	△18,929
当期変動額合計	369,793	909,076
当期末残高	5,554,603	6,463,679

（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22年4月1日 至 平成23年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成23年4月1日 至 平成24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	394,872	777,985
減価償却費	※2 221,232	※2 126,216
のれん償却額	5,625	7,500
新株予約権の増減額（△は減少）	6,462	△18,893
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△2,708	4,750
賞与引当金の増減額（△は減少）	3,101	395
工事保証引当金の増減額（△は減少）	△5,300	2,835
保証履行引当金の増減額（△は減少）	515	△1,645
事務所移転費用引当金の増減額（△は減少）	△2,014	—
匿名組合投資損益（△は益）	△156,309	3,152
受取利息及び受取配当金	△2,239	△2,263
支払利息	125,691	64,763
固定資産売却損益（△は益）	△1,656	△2,702
固定資産除却損	2,898	207
訴訟和解金	151,368	—
デリバティブ解約損	—	41,510
売上債権の増減額（△は増加）	△14,297	△2,329
たな卸資産の増減額（△は増加）	△1,046,764	89,390
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）	38,345	△39,567
未払消費税等の増減額（△は減少）	△61,548	92,141
未収消費税等の増減額（△は増加）	△113,796	113,796
預り保証金の増減額（△は減少）	25,008	△178,651
その他	△12,794	18,189
小計	△444,307	916,781
利息及び配当金の受取額	2,239	2,266
利息の支払額	△125,173	△93,607
訴訟和解金の支払額	△151,368	—
デリバティブ取引解約による支払額	—	△41,510
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△4,199	△40,269
営業活動によるキャッシュ・フロー	△722,810	743,660

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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	△84,352	△1,172,621
定期預金の払戻による収入	48,000	1,411,480
有形固定資産の取得による支出	△99,094	△1,388,966
有形固定資産の売却による収入	6,345	5,413,951
無形固定資産の取得による支出	△37,998	△327
投資有価証券の取得による支出	△929,729	△3,152
匿名組合出資金の払戻による収入	172,972	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	※3 △430,392
差入保証金の差入による支出	△17,477	—
差入保証金の回収による収入	7,037	—
その他	△112	△702
投資活動によるキャッシュ・フロー	△934,408	3,829,269
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)	△331,000	△600,000
長期借入れによる収入	1,000,000	2,830,000
長期借入金の返済による支出	△764,688	△4,815,980
社債の償還による支出	△108,000	△108,000
配当金の支払額	△287	△45
財務活動によるキャッシュ・フロー	△203,975	△2,694,025
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,861,194	1,878,904
現金及び現金同等物の期首残高	3,601,870	1,740,676
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,740,676	※1 3,619,580

（5）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（6）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

（1）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
- ・匠工房有限会社
- ・有限会社マイスター

株式会社ユービ並びにその連結子会社である匠工房有限会社及び有限会社マイスターは、平成24年1月6日の株式会社ユービ株式の取得に伴い、当連結会計年度より連結子会社としております。なお、みなし取得日を当連結会計年度末としているため、当連結会計年度は貸借対照表のみを連結しております。

2．持分法の適用に関する事項

（1）持分法を適用した関連会社数

2社

持分法適用の関連会社の名称

- ・SFコンバージョン特定目的会社
- ・特定目的会社VTF Aウィル

（2）持分法を適用しない関連会社等の名称

- ・合同会社ルイージ
- ・合同会社ロングブレス

持分法を適用しない理由

当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

（3）持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3．連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、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）を採用しております。

ロ 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によっており、詳細は「4. (8) ② 匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。

② たな卸資産

a 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）を採用しております。

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。

b 仕掛工事

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）を採用しております。

c 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）を採用しております。

(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

定率法を採用しております。

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～43年
車両運搬具	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

役員賞与の支出に備えて、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、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。

(4) 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。

② 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

a 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。

b その他の工事

工事完成基準を採用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

金利スワップ及び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

当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。

I	ヘッジ手段	金利スワップ及び金利キャップ
II	ヘッジ対象	借入金利息

③ ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で、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スワップ及び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 金利スワップと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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(7) 表示方法の変更

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「無形固定資産」の「その他」に含めていた「のれん」は、資産の総額の100分の1を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「無形固定資産」の「その他」に表示していた46,180千円は、「のれん」31,875千円、「その他」14,305千円として組み替えております。

(連結損益計算書関係)

① 前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「還付加算金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた1,079千円は、「還付加算金」21千円、「その他」1,058千円として組み替えております。

② 前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取補償金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた1,079千円は、「受取補償金」196千円、「その他」883千円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「減価償却費」に含めていた「のれん償却額」は、連結貸借対照表に計上されている「のれん」の金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「減価償却費」に表示していた226,857千円は、「減価償却費」221,232千円、「のれん償却額」5,625千円として組み替えております。

(8) 追加情報

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

(9) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

※1 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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
営業投資有価証券	一千円	180,000千円
投資有価証券	200,000千円	200,000千円

※2 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。

イ) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
販売用不動産	686,000千円	一千円
仕掛販売用不動産	1,015,584	1,633,325
建物	4,628,113	1,768,073
土地	3,192,919	1,861,232
長期預金	145,000	—
計	9,667,616	5,262,631

ロ) 上記に対する債務

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
短期借入金	600,000千円	一千円
1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000	54,000
1年内返済予定の長期借入金	392,688	222,820
社債 (銀行保証付無担保社債)	54,000	—
長期借入金	4,741,592	2,925,480
計	5,896,280	3,202,300

3 偶発債務

保証債務

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24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)	5,834,660千円	6,886,289千円
保証履行引当金	△6,896	△5,251
計	5,827,763	6,881,037

（連結損益計算書関係）

- ※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
売上原価	78,318千円	一千円

- ※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。

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
給与及び手当	724,019千円	744,459千円
賞与引当金繰入額	39,072千円	39,563千円
役員賞与引当金繰入額	一千円	10,000千円
貸倒引当金繰入額	586千円	2,739千円

- ※3 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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
建物	288千円	2,702千円
車両運搬具	1,368	—
計	1,656	2,702

- ※4 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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
建物	一千円	207千円
工具、器具及び備品	292	—
ソフトウェア	2,606	—
計	2,898	207

（連結包括利益計算書関係）

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

- ※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金

当期発生額	△144千円
組替調整額	—
税効果調整前	△144
税効果額	107
その他有価証券評価差額金	△36
その他の包括利益合計	△36

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	371,495	—	—	371,495
合計	371,495	—	—	371,495
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約 権	—	—	—	—	—	18,893
合計			—	—	—	—	18,893

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	371,495	—	—	371,495
合計	371,495	—	—	371,495
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約 権	—	—	—	—	—	—
合計			—	—	—	—	—

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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

次の通り決議を予定しています。

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

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
現金及び預金勘定	2,115,547千円	3,912,155千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△374,871	△292,574
現金及び現金同等物	1,740,676	3,619,580

※2 （前連結会計年度）

減価償却費には、賃貸中のたな卸資産に係る償却費7,654千円が含まれております。

（当連結会計年度）

減価償却費には、賃貸中のたな卸資産に係る償却費17,069千円が含まれております。

※3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たに株式会社ユービ並びにその連結子会社である匠工房有限会社及び有限会社マイスターを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式会社ユービ株式の取得価額と株式の取得による支出との関係は次のとおりであります。

流動資産	279,057 千円
固定資産	14,613
のれん	421,326
流動負債	△138,527
固定負債	△31,570
ユービ株式の取得価額	544,900
現金及び現金同等物	△114,507
差引：株式の取得による支出	△430,392

（企業結合等関係）

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1. 取得による企業結合

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社ユービ
事業の内容 ビルメンテナンス事業

②企業結合を行った主な理由

株式会社ユービのビルメンテナンス事業と当社の既存業務であるプロパティマネジメント業務とのシナジー効果によるビルの総合運営力強化を図り、もって不動産サービス分野における競争力を高めるべく、同社及びその子会社2社を当社の子会社とすることといたしました。

③企業結合日

平成24年1月6日

④企業結合の法的形式

現金を対価とする株式の取得

⑤結合後企業の名称

株式会社ユービ

⑥取得した議決権比率

100%

⑦取得企業を決定するに至った根拠

当社による現金を対価とする株式の取得であることによります。

(2) 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

みなし取得日を当連結会計年度末としているため、当連結会計年度の連結財務諸表に被取得企業の業績は含まれておりません。

(3) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	企業結合日に交付した金銭	510,000千円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	34,900
取得原価		544,900

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

①発生したのれんの金額

421,326千円

②発生原因

主として株式会社ユービのビルメンテナンス業務と当社のプロパティマネジメント業務とのシナジー効果によって期待される超過収益力であります。

③償却方法及び償却期間

10年間で均等償却

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	279,057 千円
固定資産	14,613
資産合計	293,671
流動負債	138,527 千円
固定負債	31,570
負債合計	170,097

(6) 企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	1,073,261 千円
営業利益	31,581 千円
経常利益	27,042 千円
税金等調整前当期純利益	27,959 千円
当期純利益	10,797 千円
1株当たり当期純利益	29.06 円

(概算額の算定方法)

株式会社ユービ及びその子会社2社における、当連結会計年度に相当する期間に係る各損益計算書項目の見積額（売上高については、グループ内取引を控除後）の合計額を影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

（賃貸等不動産関係）

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

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。）等を有しております。平成23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486,963千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上しています。）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、当連結会計年度増減額及び当連結会計年度末の時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額(千円)			当連結会計年度末の時価 (千円)
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
7,829,279	△150,860	7,678,418	9,244,000

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
 2 当連結会計年度増減額のうち、主な減少額は、減価償却(176,725千円)であります。
 3 当連結会計年度末の時価は、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。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

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。）等を有しております。平成24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279,755千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上しています。）であり、売却損益は2,702千円（特別利益に計上しています。）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、当連結会計年度増減額及び当連結会計年度末の時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額(千円)			当連結会計年度末の時価 (千円)
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
7,678,418	△4,049,028	3,629,389	4,949,000

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
 2 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は新規取得(1,443,672千円)であり、主な減少額は売却(5,411,248千円)及び減価償却(81,451千円)であります。
 3 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、もしくは一定の評価額や指標を用いて調整した金額であります。

（セグメント情報）

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

「不動産再生事業」は、リプランニング事業、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。セグメント間の内部売上高又は振替高は第三者間取引価格に基づいております。

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

(1) 前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23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	2,528,741	964,782	400,943	3,894,468	395,529	4,289,998	—	4,289,998
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	4,740	4,740	△4,740	—
計	2,528,741	964,782	400,943	3,894,468	400,270	4,294,738	△4,740	4,289,998
セグメント利益	797,886	848,337	296,418	1,942,641	168,702	2,111,343	△1,448,704	662,639
セグメント資産	9,743,746	31,875	—	9,775,621	—	9,775,621	3,011,852	12,787,473
セグメント負債	5,896,280	—	—	5,896,280	—	5,896,280	1,336,589	7,232,869
その他の項目								
減価償却費(注4)	184,386	—	—	184,386	—	184,386	36,846	221,232
のれん償却額(注4)	—	5,625	—	5,625	—	5,625	—	5,625
支払利息	125,691	—	—	125,691	—	125,691	—	125,691
たな卸資産評価損	78,318	—	—	78,318	—	78,318	—	78,318
匿名組合投資損益	156,309	—	—	156,309	—	156,309	—	156,309
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	88,364	37,500	—	125,864	—	125,864	8,186	134,051

(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 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△1,448,704千円には、各報告セグメントに配分しない全社費用△1,574,395千円及び支払利息の調整額125,691千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3,011,852千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産3,011,852千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1,336,589千円には、各報告セグメントに配分しない全社負債1,336,589千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36,846千円には、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36,846千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8,186千円には、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8,186千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 前連結会計年度まで「その他の項目」の「減価償却費」に含めておりました「のれん償却額」は、資産計上されている「のれん」の重要性が増したため区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度のセグメント情報の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度のセグメント情報において「その他の項目」の「減価償却費」に含めていた226,857千円は「のれん償却額」5,625千円、「減価償却費」221,232千円に組み替えております。

(2)当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24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	4,892,622	1,138,783	454,982	6,486,388	437,134	6,923,522	—	6,923,522
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	6,998	6,998	△6,998	—
計	4,892,622	1,138,783	454,982	6,486,388	444,132	6,930,521	△6,998	6,923,522
セグメント利益	1,005,224	919,995	331,910	2,257,131	230,919	2,488,050	△1,626,857	861,193
セグメント資産	5,699,857	24,375	714,997	6,439,230	6,500	6,445,730	4,802,228	11,247,959
セグメント負債	3,202,300	—	—	3,202,300	—	3,202,300	1,581,979	4,784,279
その他の項目								
減価償却費	98,521	—	—	98,521	—	98,521	27,695	126,216
のれん償却額	—	7,500	—	7,500	—	7,500	—	7,500
支払利息	64,763	—	—	64,763	—	64,763	—	64,763
たな卸資産評価損	—	—	—	—	—	—	—	—
匿名組合投資損益 (△は損失)	△3,152	—	—	△3,152	—	3,152	—	△3,152
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,443,672	—	421,326	1,864,998	—	1,864,998	10,881	1,875,880

(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 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△1,626,857千円には、各報告セグメントに配分しない全社費用△1,691,621千円及び支払利息の調整額64,763千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4,802,228千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産4,802,228千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1,581,979千円には、各報告セグメントに配分しない全社負債1,581,979千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27,695千円には、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27,695千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10,881千円には、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10,881千円が含まれております。

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
1株当たり純資産額	14,901.17円	17,399.10円
1株当たり当期純利益	977.97円	2,498.02円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	977.90円	2,497.91円

（注）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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	363,313	928,005
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)	363,313	928,005
期中平均株式数(株)	371,495	371,495
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	26	17
(うち新株予約権)(株)	(26)	(17)
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	会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づく新株予約権 (平成20年7月4日当社取締役会の決議によるもの) 潜在株式の種類及び数 普通株式 913株	会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づく新株予約権 (平成20年7月4日当社取締役会の決議によるもの) 潜在株式の種類及び数 普通株式 一株 平成20年7月4日当社取締役会の決議による新株予約権は、当連結会計年度中に失効しております。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

5. その他

生産、受注及び販売の状況

① 生産実績

当社グループは、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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
	金額(千円)	前年同期比(%)
不動産再生事業 計	4,892,622	193.5
① リプランニング事業	4,313,245	297.3
② 賃貸ビル事業	539,090	65.4
③ 不動産証券化事業等	40,286	15.9
仲介事業	1,138,783	118.0
プロパティマネジメント事業	454,982	113.5
その他	437,134	110.5
合計	6,923,522	161.4

(注) 本表の金額には消費税等は含まれておりません。