

平成26年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年2月5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26年2月6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26年3月期第3四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25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	%
26年3月期第3四半期	10,492	73.6	2,738	96.9	2,643	98.1	2,521	59.8
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

(注) 包括利益 26年3月期第3四半期 2,524百万円(60.0%) 25年3月期第3四半期 1,578百万円(309.5%)

	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
26年3月期第3四半期	58.97	—
25年3月期第3四半期	42.46	42.46

(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及び潜在株式調整後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	%
26年3月期第3四半期	28,609	16,722	58.5
25年3月期	21,265	14,561	68.5

(参考) 自己資本 26年3月期第3四半期 16,722百万円 25年3月期 14,561百万円

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
25年3月期	—	0.00	—	850.00	850.00
26年3月期	—	0.00	—	—	—
26年3月期(予想)	—	—	—	11.50	11.50

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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。平成26年3月期(予想)の期末配当は、当該株式分割を考慮しております。

3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26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	16,000	51.2	3,900	80.8	3,700	81.4	3,500	40.9	81.86

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

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。平成26年3月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益は、当該株式分割を考慮しております。

※ 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 : 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)	26年3月期3Q	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3Q	100株	25年3月期	—株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	26年3月期3Q	42,755,472株	25年3月期3Q	37,153,470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「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。
- 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。なお、配当の状況における平成26年3月期 (予想) の期末配当及び平成26年3月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益は、当該株式分割を考慮しております。

○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
(重要な後発事象)	10

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 3 四半期連結累計期間におけるわが国経済においては、政府・日銀による経済対策や大胆な金融緩和の効果等を背景に、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は徐々に低下してきており、賃料にも反転の兆しがみられます。一方、不動産投資市場においては、金融緩和による良好な資金調達環境を背景に、J-REITによる積極的な物件取得が行われるなど、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、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により信頼を高めることで管理受託・工事受注に繋げたり、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くなど、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。賃貸仲介のもつ土地勘を活かしたリニューアル企画力や、プロパティマネジメントのもつ細やかなテナントリレーションによる高い契約更新力など、各部門の力を連鎖させることにより、早期高稼働再生を実現してまいりました。

以上の結果、当第 3 四半期連結累計期間の業績は、売上高10,492百万円（前年同期比73.6%増）、営業利益2,738百万円（同96.9%増）、経常利益2,643百万円（同98.1%増）、四半期純利益2,521百万円（同59.8%増）となりました。

各セグメントの業績は次のとおりです。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、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るなど、販売物件の価値最大化に努め、11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、より一層の回復が見込まれる市場の動向をとらえ、第 4 四半期連結会計期間以降に販売する物件の仕入と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、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。

以上の結果、売上高は7,729百万円（前年同期比116.2%増）となり、セグメント利益は2,725百万円（同110.1%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成約件数が増加し、前年同期に比べ売上高・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。前年同期に比べ売上高・利益ともに減少したものの、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ております。

以上の結果、売上高は1,300百万円（前年同期比18.1%増）となり、セグメント利益は1,009百万円（同3.5%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、管理業務から派生する売買・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、受託棟数の増大に努めてまいりました。お客様とより長く深い関係を構築するべく、リプランニングや売買仲介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。

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取り組んだものの、既存大型案件の解約の影響等もあり、前年同期に比べ売上高・利益ともに減少いたしました。

以上の結果、売上高は814百万円（前年同期比4.5%減）となり、セグメント利益は353百万円（同3.5%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、管理物件からの受注工事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。

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、新商品プランの取扱い件数も堅調に推移した結果、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648百万円（前年同期比25.8%増）となり、セグメント利益は252百万円（同15.9%増）となりました。

（2）財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末における総資産は28,609百万円（前連結会計年度末比34.5%増）、負債は11,887百万円（同77.3%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804百万円及び流動資産のその他に含まれる前渡金の減少293百万円等があったものの、たな卸資産の増加8,386百万円等があったことによるものであります。負債の増加の主な原因は、物件取得の増加に伴う借入金の増加4,833百万円及び固定負債のその他に含まれる長期預り保証金の増加281百万円等があったことによるものであります。

また、純資産は、16,722百万円（同14.8%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363百万円等があったものの、四半期純利益の計上2,521百万円等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26年3月期の業績につきましては、平成25年5月10日付にて発表いたしました数値を修正しております。修正内容につきましては本日発表しております「平成26年3月期 通期連結業績予想の修正及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,008,528	10,203,996
売掛金	324,426	275,465
販売用不動産	589,712	3,661,094
仕掛販売用不動産	5,834,510	9,669,933
仕掛販売用不動産信託受益権	—	1,479,766
貯蔵品	916	828
繰延税金資産	481,722	112,814
その他	640,490	459,730
貸倒引当金	△6,347	△11,036
流動資産合計	18,873,960	25,852,593
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	447,273	471,823
土地	1,167,307	1,167,307
その他(純額)	13,038	13,066
有形固定資産合計	1,627,618	1,652,196
無形固定資産		
のれん	396,068	358,844
その他	2,993	2,524
無形固定資産合計	399,062	361,369
投資その他の資産		
繰延税金資産	—	457,736
その他	371,415	291,446
貸倒引当金	△6,417	△5,670
投資その他の資産合計	364,997	743,513
固定資産合計	2,391,678	2,757,079
資産合計	21,265,638	28,609,673

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	380,782	234,559
短期借入金	130,000	349,000
1年内返済予定の長期借入金	274,320	1,104,400
未払法人税等	114,639	213,609
賞与引当金	90,555	46,749
役員賞与引当金	15,000	11,250
工事保証引当金	26,955	22,294
保証履行引当金	2,700	7,699
事務所移転費用引当金	3,140	—
その他	808,943	1,005,097
流動負債合計	1,847,036	2,994,660
固定負債		
長期借入金	4,246,860	8,031,180
繰延税金負債	30,646	—
その他	579,691	861,277
固定負債合計	4,857,197	8,892,457
負債合計	6,704,234	11,887,118
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	5,459,588
自己株式	—	△121
株主資本合計	14,560,445	16,718,446
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	2,313
為替換算調整勘定	△1,647	1,795
その他の包括利益累計額合計	959	4,108
純資産合計	14,561,404	16,722,555
負債純資産合計	21,265,638	28,609,673

(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24年 4 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当第 3 四半期連結累計期間 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成25年12月31日)
売上高	6,045,246	10,492,890
売上原価	3,049,163	5,894,088
売上総利益	2,996,083	4,598,802
販売費及び一般管理費	1,604,788	1,859,965
営業利益	1,391,294	2,738,837
営業外収益		
受取利息	854	2,674
受取配当金	336	367
助成金収入	845	2,800
還付加算金	66	1,977
その他	1,922	3,265
営業外収益合計	4,024	11,083
営業外費用		
支払利息	52,690	94,513
その他	8,175	11,694
営業外費用合計	60,866	106,208
経常利益	1,334,453	2,643,713
特別利益		
固定資産売却益	298,240	79
その他	2,800	—
特別利益合計	301,040	79
特別損失		
事務所移転費用	—	1,796
厚生年金基金脱退一時金	20,787	—
その他	975	105
特別損失合計	21,762	1,901
税金等調整前四半期純利益	1,613,731	2,641,891
法人税、住民税及び事業税	38,345	239,660
法人税等調整額	△2,331	△119,313
法人税等合計	36,014	120,346
少数株主損益調整前四半期純利益	1,577,716	2,521,544
四半期純利益	1,577,716	2,521,544

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24年 4 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当第 3 四半期連結累計期間 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成25年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,577,716	2,521,544
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	412	△293
為替換算調整勘定	—	3,442
その他の包括利益合計	412	3,149
四半期包括利益	1,578,129	2,524,693
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,578,129	2,524,693

(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

(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	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△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3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25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

(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	7,729,018	1,300,890	814,025	9,843,934	648,955	10,492,890	—	10,492,890
セグメント利益	2,725,718	1,009,297	353,919	4,088,935	252,171	4,341,106	△1,602,269	2,738,837

(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 セグメント利益の調整額△1,602,269千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,696,783千円及び支払利息の調整額94,513千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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。