

平成25年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年8月9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24年8月10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1四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24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	%
25年3月期第1四半期	2,111	△0.4	433	119.3	417	140.1	408	213.5
24年3月期第1四半期	2,120	124.5	197	54.5	173	74.8	130	33.6

(注) 包括利益 25年3月期第1四半期 408百万円(213.7%) 24年3月期第1四半期 130百万円(34.0%)

	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
25年3月期第1四半期	円 銭 1,100.68	円 銭 1,100.57
24年3月期第1四半期	351.10	351.09

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
25年3月期第1四半期	百万円 12,451	百万円 6,742	% 54.1
24年3月期	11,247	6,463	57.5

(参考) 自己資本 25年3月期第1四半期 6,742百万円 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
24年3月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 350.00	円 銭 350.00
25年3月期	—	—	—	—	—
25年3月期(予想)	—	0.00	—	400.00	400.00

(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、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) 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4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1Q	371,495株	24年3月期	371,495株
25年3月期1Q	一株	24年3月期	一株
25年3月期1Q	371,495株	24年3月期1Q	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	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	3
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	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
(4) 追加情報	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
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	8
(3) 継続企業の前提に関する注記	9
(4) セグメント情報等	9
(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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、引き続き東日本大震災の復興需要等を背景とした生産や消費の持ち直しの動きがみられるものの、欧州における財政不安の長期化等から世界経済に減速感が広がるなど、先行きは依然として不透明な状況にあります。

当不動産業界においては、平成20年以降下落を続けていた都心オフィスビルの賃料にも底打ち感がみられ、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、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、不動産活用の分野において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。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・販売活動に注力いたしました。一方、不動産サービス事業においては、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。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高2,111百万円（前年同期比0.4%減）、営業利益433百万円（同119.3%増）、経常利益417百万円（同140.1%増）、四半期純利益408百万円（同213.5%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、4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、2棟を販売いたしました。その結果、前年同期に比べ売上高は減少したものの、セグメント利益は増加いたしました。

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、昨年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1,345百万円（前年同期比21.9%減）となり、セグメント利益は426百万円（同33.7%増）となりました。

(仲介事業)

売買仲介事業においては、引き続き顧客基盤の強化を進めるとともに、関連部署や金融機関・税理士等からの紹介案件の成約率向上に努めてまいりました。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、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317百万円（前年同期比72.5%増）となり、セグメント利益は274百万円（同72.1%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、オフィスビルの管理・運営の受託を促進するとともに、派生する建築・工事・売買等の事業機会の創出を図ってまいりました。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2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。

以上の結果、売上高は286百万円（前年同期比168.0%増）となり、セグメント利益は110百万円（同41.2%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、ビル改修のコンストラクション・マネジメント業務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、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162百万円（前年同期比52.3%増）となり、セグメント利益は82百万円（同75.9%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1四半期連結会計期間末における総資産は12,451百万円（前連結会計年度末比10.7%増）、負債は5,709百万円（同19.3%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108百万円等があったものの、たな卸資産の増加1,384百万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、長期借入金の減少101百万円等があったものの、1年内返済予定の長期借入金の増加1,091百万円等があったことによるものであります。

また、純資産は6,742百万円（4.3%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408百万円があったことによるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成25年3月期の業績につきましては、平成24年5月10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

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

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当第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、これによる当第1四半期連結累計期間の営業利益、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。

(4) 追加情報

固定資産の譲渡について

当社は、平成24年6月26日開催の取締役会において、下記のとおり固定資産を譲渡することについて決議するとともに、同日、契約を締結しております。

① 譲渡の理由

当社は、賃貸用ビル資産におけるポートフォリオの最適化の観点から、固定資産を含めた保有不動産の入れ替えを適宜行ってきており、今般、下記固定資産を譲渡することとしました。

② 譲渡資産の内容

以下の建物及び土地等

資産の名称及び所在地	帳簿価額(千円) (注)	現況
名 称：中央第6 関内ビル 所在地：神奈川県横浜市	1,553,408	賃貸用ビル

(注) 帳簿価額は、平成24年6月30日時点の金額を記載しております。

③ 譲渡の相手先の概要

個人3名及びその資産管理会社3社

具体的名称等については、先方の意向により公表を控えさせていただきます。

なお、譲渡先と当社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

④ 譲渡の時期

物件引渡日 平成24年9月（予定）

⑤ 譲渡価額

2,040,000千円

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1四半期連結会計期間 (平成24年 6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,912,155	3,803,173
売掛金	287,204	309,233
営業投資有価証券	180,000	180,000
販売用不動産	57,143	659,644
仕掛販売用不動産	1,633,325	1,878,085
仕掛販売用不動産信託受益権	—	542,572
仕掛工事	6,500	—
貯蔵品	—	1,116
繰延税金資産	166,669	52,284
その他	287,131	200,733
貸倒引当金	△8,577	△9,789
流動資産合計	6,521,551	7,617,053
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,176,800	2,176,800
減価償却累計額	△275,890	△294,673
建物(純額)	1,900,909	1,882,127
車両運搬具	11,290	13,654
減価償却累計額	△9,440	△9,417
車両運搬具(純額)	1,849	4,236
土地	1,936,846	1,936,846
その他	64,693	66,229
減価償却累計額	△54,885	△55,877
その他(純額)	9,808	10,351
有形固定資産合計	3,849,414	3,833,562
無形固定資産		
のれん	445,701	433,293
その他	5,542	3,906
無形固定資産合計	451,243	437,200
投資その他の資産		
繰延税金資産	11,067	147,633
その他	423,790	425,370
貸倒引当金	△9,107	△9,107
投資その他の資産合計	425,749	563,896
固定資産合計	4,726,408	4,834,659
資産合計	11,247,959	12,451,712

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年 3 月31日)	当第 1 四半期連結会計期間 (平成24年 6 月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	265,393	205,198
1年内償還予定の社債	54,000	54,000
1年内返済予定の長期借入金	234,907	1,326,569
未払法人税等	22,971	35,963
賞与引当金	45,056	11,499
工事保証引当金	3,635	3,845
保証履行引当金	5,251	5,705
その他	747,369	861,967
流動負債合計	1,378,585	2,504,750
固定負債		
長期借入金	2,957,050	2,855,974
その他	448,643	348,492
固定負債合計	3,405,693	3,204,467
負債合計	4,784,279	5,709,217
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,515,443	5,515,443
利益剰余金	947,614	1,226,488
株主資本合計	6,463,057	6,741,931
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	622	563
その他の包括利益累計額合計	622	563
純資産合計	6,463,679	6,742,495
負債純資産合計	11,247,959	12,451,712

(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23年4月1日 至平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)
売上高	2,120,950	2,111,909
売上原価	1,492,659	1,159,070
売上総利益	628,291	952,838
販売費及び一般管理費	430,685	519,560
営業利益	197,605	433,278
営業外収益		
受取利息	101	399
受取配当金	240	243
助成金収入	—	845
還付加算金	2,173	—
未払配当金除斥益	2,063	—
その他	241	233
営業外収益合計	4,820	1,721
営業外費用		
支払利息	23,605	15,412
その他	5,126	2,498
営業外費用合計	28,731	17,911
経常利益	173,694	417,088
特別利益		
固定資産売却益	339	—
特別利益合計	339	—
特別損失		
固定資産売却損	—	73
デリバティブ解約損	41,510	—
会員権評価損	—	26
特別損失合計	41,510	99
税金等調整前四半期純利益	132,522	416,989
法人税、住民税及び事業税	2,088	30,241
法人税等調整額	—	△22,149
法人税等合計	2,088	8,092
少数株主損益調整前四半期純利益	130,433	408,897
四半期純利益	130,433	408,897

(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23年 4 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成24年 6 月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	130,433	408,897
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△85	△58
その他の包括利益合計	△85	△58
四半期包括利益	130,348	408,839
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	130,348	408,839

(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1四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23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

	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	1,723,168	184,085	106,907	2,014,161	106,789	2,120,950	—	2,120,950
セグメント利益	318,760	159,511	77,993	556,264	46,805	603,070	△405,464	197,605

(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△405,464千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△428,810千円及び支払利息の調整額23,345千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1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24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

	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	1,345,223	317,557	286,477	1,949,259	162,650	2,111,909	—	2,111,909
セグメント利益	426,050	274,594	110,148	810,793	82,350	893,143	△459,864	433,278

(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△459,864千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△475,108千円及び支払利息の調整額15,243千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、当第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1四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。