



平成27年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年2月4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) 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27年2月5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3四半期の連結業績(平成26年4月1日~平成26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	%
27年3月期第3四半期	20,062	91.2	4,587	67.5	4,390	66.1	3,878	53.8
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

(注) 包括利益 27年3月期第3四半期 3,971百万円(57.3%) 26年3月期第3四半期 2,524百万円(60.0%)

	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3四半期	90.71	—
26年3月期第3四半期	58.97	—

(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3四半期	38,177	21,864	56.4
26年3月期	33,910	18,469	53.7

(参考) 自己資本 27年3月期第3四半期 21,525百万円 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	—	0.00	—	—	—
27年3月期(予想)	—	—	—	16.50	16.50

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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)

	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	27,500	54.7	5,600	23.6	5,400	24.4	4,900	21.9	114.60

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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)	27年3月期3Q	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3Q	143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3Q	42,755,372株	26年3月期3Q	42,755,472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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、個人消費など一部には弱さがみられるものの、一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・財政政策の拡大や円安効果等から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、企業の積極的なオフィス拡張需要等により、都心オフィスビル市場における空室率の改善傾向が継続し、賃料も緩やかながら上昇が続いております。不動産投資市場では、良好な資金調達環境や為替の円安等を背景に国内投資家に加えアジア等の海外投資家からの資金流入がみられるなど、特に都心の不動産に対する投資ニーズは高い水準で推移しております。

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様々な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、ビルの賃貸および売買仲介、ビル管理・メンテナンス、小修繕から大規模リニューアルまでの提案・受注、専門家による相続や税務等の相談、賃料滞納に備えた保証の提案等に至るまで、一貫したサービスをワンストップでご提供することで、多面的な収益機会の創出に繋げております。

さらに、自己資金を投入し空室の多いビルなどを取得し、これら多様な専門サービスを一貫通貫で連鎖させることにより、高付加価値の不動産再生に取り組んでおります。土地勘を活かしたテナント斡旋を強みに、地域社会に喜ばれる最適用途の創出や入居者の快適性を大切にしたりリニューアルなど、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。仕入れに関しては、大手不動産会社や信託銀行からの優良物件情報の入手に加え、当社独自の協力会社ネットワークである「共栄会」からの紹介が増加しております。さらに、ビルオーナー様のご自宅等へ訪問して直接伺う不安や不満などの「お困りごと解決」への社員の一貫した取り組みが、結果的に直接の物件仕入れに結びつくなど、供給者側(売り手)により近い立ち位置に立つことで仕入の確実性が高まり、加熱する不動産市場においても、再生による高い価値を認めていただける競争力のあるビルの仕入れが進捗いたしております。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高20,062百万円(前年同期比91.2%増)、営業利益4,587百万円(同67.5%増)、経常利益4,390百万円(同66.1%増)、四半期純利益3,878百万円(同53.8%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)

当社の再生ビルは支店による賃貸マーケットの経験値を元に市場を熟知し、調査し、仕入れの段階から最適な用途の実現に向けた「ものづくり」が始まります。企画やビル管理、建設など社内各部門の経験、技術、知識を投入・連鎖させ、高い精度の企画を練りこんでまいります。ポリシーとして「購入者の満足はテナント様の満足から」を大切にす私たちは、入居者との頻繁な対話を通じて教えていただく快適性や利便性をどこまでも追求し、潜在的な不を事前にキャッチし、手前手前で解決することにより退去を防止し、高い入居率を実現しています。さらに販売後においては、クイックレスポンスを重視したビルのハード管理、ソフト管理、建設的瑕疵担保責任、オーナー様のお困りごと解決や新たな要望に応えるなど、アフターフォローに至るまであらゆるところに付加価値を付け加えることで一つの商品として仕上げております。

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、20棟(前年同期は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、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・利益ともに大幅に増加いたしました。

不動産証券化事業等においては、共同投資案件として出資していた特別目的会社の保有物件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17,714百万円(前年同期比129.2%増)となり、セグメント利益は4,901百万円(同79.8%増)となりました。

(仲介事業)

売買仲介事業においては、市場が活況を呈し競争が激化する中、買い手主導の市場から売り手主導の変化への対応に遅れが生じ(成約利回りの急速な低下への対応の遅れ)、成約件数が減少しました。それにより売上高・利益ともに大幅に減少しました。

賃貸仲介事業においては、市場における空室率が改善する中、テナント斡旋だけではなく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み、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878百万円(前年同期比32.5%減)となり、セグメント利益は740百万円(同26.6%減)となりました。

なお、両事業とも自社物件の仕入・販売や商品化中のリブランニング物件のテナント斡旋、さらにはビル管理受託の窓口となることでグループ全体の収益に貢献しております。

(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、日々のテナント訪問から現場に隠れる不の事前解消に取り組むことによる入居者満足度の向上を通じ、結果として受託ビル入居率の高さを生み出しています。この入居率の高さを背景に引き続き受託棟数の増大に取り組み、売買仲介や工事受注、適正賃料への契約変更等の事業機会の創出に努めるとともに、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更なる満足度向上を図ってまいりました。また、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から、ご購入後の管理業務を一任されるなど、他事業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12月末	平成25年12月末	平成26年12月末
受託棟数	177棟	214棟	255棟
稼働率	94.3%	96.4%	97.2%

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、強みである外壁等の高所清掃・補修作業を一段と強化するとともに、プロパティマネジメント事業を始めとした他事業との連携をより深めることにより、案件数の増大を図ってまいりました。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955百万円(前年同期比17.4%増)となり、セグメント利益は417百万円(同18.0%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、リブランニング案件が増大する中、社内案件の比重が高まったことにより、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514百万円(前年同期比20.8%減)となり、セグメント利益は255百万円(同1.4%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38,177百万円(前連結会計年度末比12.6%増)、負債は16,313百万円(同5.6%増)となりました。総資産の増加の主な要因は、現金及び預金の増加1,618百万円及びたな卸資産の増加2,445百万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、社債の減少795百万円等があったものの、長期借入金の増加1,522百万円等があったことによるものであります。

また、純資産は、21,864百万円(同18.4%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577百万円等があったものの、四半期純利益の計上3,878百万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27年3月期の業績につきましては、平成26年5月9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27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26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,180,325	12,798,471
受取手形及び売掛金	285,231	416,979
販売用不動産	3,213,910	4,123,949
仕掛販売用不動産	15,515,223	17,032,353
仕掛工事	-	18,200
貯蔵品	791	928
繰延税金資産	748,356	740,082
その他	515,005	549,888
貸倒引当金	△12,425	△17,716
流動資産合計	31,446,419	35,663,137
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	919,303	937,588
土地	1,232,679	1,232,143
その他（純額）	12,799	17,674
有形固定資産合計	2,164,782	2,187,406
無形固定資産		
のれん	9,375	3,750
その他	2,331	27,397
無形固定資産合計	11,706	31,147
投資その他の資産		
繰延税金資産	9,575	-
その他	283,351	300,438
貸倒引当金	△5,402	△4,902
投資その他の資産合計	287,524	295,535
固定資産合計	2,464,013	2,514,090
資産合計	33,910,433	38,177,227

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	411,085	639,821
短期借入金	347,500	147,500
1年内償還予定の社債	17,014	40,000
1年内返済予定の長期借入金	642,360	1,018,280
未払法人税等	266,448	133,109
賞与引当金	87,499	56,537
役員賞与引当金	20,000	15,000
工事保証引当金	34,800	21,300
保証履行引当金	6,561	8,443
その他	1,190,179	1,355,894
流動負債合計	3,023,449	3,435,886
固定負債		
社債	1,157,986	340,000
長期借入金	10,201,660	11,348,660
繰延税金負債	306	93,535
その他	1,057,505	1,095,068
固定負債合計	12,417,457	12,877,263
負債合計	15,440,906	16,313,149
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	10,259,642
自己株式	△121	△174
株主資本合計	18,217,283	21,518,447
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	2,251
為替換算調整勘定	493	5,246
その他の包括利益累計額合計	2,242	7,497
少数株主持分	250,000	338,132
純資産合計	18,469,526	21,864,077
負債純資産合計	33,910,433	38,177,227

(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25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)
売上高	10,492,890	20,062,447
売上原価	5,894,088	13,209,428
売上総利益	4,598,802	6,853,018
販売費及び一般管理費	1,859,965	2,265,246
営業利益	2,738,837	4,587,772
営業外収益		
受取利息	2,674	5,609
受取配当金	367	385
還付加算金	1,977	508
助成金収入	2,800	5,080
その他	3,265	3,082
営業外収益合計	11,083	14,665
営業外費用		
支払利息	94,513	180,654
その他	11,694	31,290
営業外費用合計	106,208	211,944
経常利益	2,643,713	4,390,493
特別利益		
固定資産売却益	79	14,017
特別利益合計	79	14,017
特別損失		
固定資産除却損	105	637
事務所移転費用	1,796	-
特別損失合計	1,901	637
税金等調整前四半期純利益	2,641,891	4,403,872
法人税、住民税及び事業税	239,660	326,525
法人税等調整額	△119,313	110,799
法人税等合計	120,346	437,325
少数株主損益調整前四半期純利益	2,521,544	3,966,547
少数株主利益	-	88,132
四半期純利益	2,521,544	3,878,414

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25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	2,521,544	3,966,547
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△293	502
為替換算調整勘定	3,442	4,753
その他の包括利益合計	3,149	5,255
四半期包括利益	2,524,693	3,971,802
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,524,693	3,883,670
少数株主に係る四半期包括利益	-	88,132

(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)

【セグメント情報】

I 前第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。

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。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26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	17,714,323	878,205	955,684	19,548,212	514,234	20,062,447	—	20,062,447
セグメント利益	4,901,436	740,860	417,539	6,059,836	255,719	6,315,555	△ 1,727,782	4,587,772

(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△1,727,782千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,908,437千円及び支払利息の調整額180,654千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。