



平成23年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成22年8月11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) 専務取締役管理本部長 (氏名) 齋藤 清一 (TEL) 03 (5521) 1301
 四半期報告書提出予定日 平成22年8月12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23年3月期第1四半期の連結業績（平成22年4月1日～平成22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	%
23年3月期第1四半期	944	10.1	127	—	99	—	97	—
22年3月期第1四半期	858	△93.0	△75	—	△167	—	△142	—

	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
23年3月期第1四半期	262	83	262	80
22年3月期第1四半期	△431	20	—	—

(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	
23年3月期第1四半期	13,279		5,283		39.7	14,185	00	
22年3月期	13,359		5,184		38.7	13,923	14	

(参考) 自己資本 23年3月期第1四半期 5,269百万円 22年3月期 5,172百万円

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
22年3月期	—	—	0	00	—	—	0	00
23年3月期	—	—	—	—	—	—	—	—
23年3月期(予想)	—	—	0	00	—	—	0	00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無：無

3. 平成23年3月期の連結業績予想（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、第2四半期（累計）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	9,200	△36.4	860	—	720	—	700	—	1,884	27

(注) 当四半期における業績予想の修正有無：無

4. その他（詳細は、[添付資料] P. 4「その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動：無

新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

（注）当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用：有

（注）簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更：有

② ①以外の変更：無

（注）「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載される四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の有無となります。

(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）

23年3月期1Q	371,495株	22年3月期	371,495株
② 期末自己株式数	一株	22年3月期	一株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	371,495株	22年3月期1Q	331,495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報告書の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、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続を実施しています。

※ 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、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「(3) 業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

なお、平成23年3月期第2四半期連結累計期間の業績予想は、市場の変化等の不確実性が多いため記載しておりません。

○添付資料の目次

1. 当四半期の連結業績等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. その他の情報	4
(1) 重要な子会社の異動の概要	4
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	4
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	4
(4) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要	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	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 継続企業の前提に関する注記	9
(5) セグメント情報	9
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	10

1. 当四半期の連結業績等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1四半期連結会計期間におけるわが国経済は、アジアを中心に回復基調にある海外経済の影響や緊急経済対策等の政策効果を背景に、景気は持ち直しの動きが続いています。しかしながら、デフレや厳しい雇用情勢には大きな変化が見られず、また、米国・欧州を中心とした海外景気の下振れ懸念もあり、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、不動産投資市場では、複数のJ-REITにおいて合併等による再編が進み、物件取得再開の動きがみられるなど、投資環境全般としては改善傾向にあります。一方、ビル賃貸市場においては、引き続きオフィスの縮小や集約移転等、テナントのコスト削減の動きを背景に空室率の上昇、賃料の下落は続いているものの、徐々に収束の兆しが見えつつあります。

このような環境下、当社グループにおきましては、長期的・安定的にビジネスを拡大すべく、顧客基盤と経営基盤の強化に努めるとともに、不動産サービス事業を拡充することにより、既存事業の伸長と周辺分野での新たな収益機会の創出に努めてまいりました。また、不動産再生事業においては、リブランニング物件の仕入れを再開し、当第1四半期には1～2億円規模の小型ビルを購入し事業化に取り組んでまいりました。これらにより当第1四半期も黒字となり、前第3四半期、第4四半期に続き、3四半期連続して四半期純利益を計上いたしました。

以上の結果、当第1四半期連結会計期間の業績は、売上高944百万円（前年同四半期比10.1%増）、営業利益127百万円（前年同四半期は営業損失75百万円）、経常利益99百万円（前年同四半期は経常損失167百万円）、四半期純利益97百万円（前年同四半期は四半期純損失142百万円）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。

なお、当第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号平成20年3月21日）を適用したため、各セグメントの対前年同四半期との金額比較は記載しておりません。

(不動産再生事業)

リブランニング事業においては、市況の底打ち感を慎重に見極めつつ、物件の仕入れ活動に注力してまいりました。当社の得意とする都心5区エリアにおいて、販売出口を見据えた短期プロジェクト型で取り組める物件を中心に検討し、2棟を購入いたしました。また、改修工事やテナント誘致等の商品化を進めると同時に、販売活動にも鋭意取り組み、1棟の売却を完了いたしました。

賃貸ビル事業においては、期中を通して高い稼働率を維持したことにより、賃料収入は安定的に推移いたしました。

以上の結果、売上高は512百万円となり、セグメント利益は178百万円となりました。

(仲介事業)

売買仲介事業においては、引き続き組織体制の強化を図りつつ、賃貸仲介やプロパティマネジメント事業等社内各部門との連携により、総合力を生かした顧客基盤の拡充を進めてまいりました。

賃貸仲介事業においては、営業人員を増強するなど仲介営業力の強化に注力する一方、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も努めてまいりました。

以上の結果、売上高は236百万円となり、セグメント利益は205百万円となりました。

(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、賃貸市場において空室率が上昇傾向にある中、地域に密着した地道なリーシング営業活動が功を奏し、受託物件の稼働率は堅調に回復してまいりました。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94百万円となり、セグメント利益は69百万円となりました。

(その他)

建築企画事業においては、オフィス移転仲介に加え、レイアウト提案、内装造作、原状回復工事等、オフィス移転に付随する様々な課題を総合的に支援する「移転トータルプロデュース」の受託件数が伸長し、業績は順調に推移いたしました。

滞納賃料保証事業においては、景気の低迷によるビルオーナー様の賃料滞納リスクの回避やテナント様の敷金・保証金を預けるリスクの低減等のニーズを背景に受託件数は安定的に増加し、保証残高も堅調に推移いたしました。また、賃料の滞納については、厳格な事前調査と滞納発生時の迅速かつ毅然とした対応により、十分に抑制することができました。

以上の結果、売上高は101百万円となり、セグメント利益は41百万円となりました。

(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13,279百万円（前連結会計年度末比0.6%減）、負債は7,995百万円（同2.2%減）となりました。総資産の減少の主な要因は、たな卸資産の増加159百万円があったものの、現金及び預金の減少158百万円、及び有形固定資産の減少43百万円等があったことによるものであります。負債の減少の主な要因は、有利子負債の減少17百万円等によるものであります。

また、純資産は5,283百万円（同1.9%増）となりました。純資産の増加の主な要因は、四半期純利益97百万円の計上等によるものであります。この結果、自己資本比率は39.7%となりました。

キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、不動産再生事業におけるリプランニング物件取得によるたな卸資産の増加等があった結果、期首残高に比べ167百万円減少し、当第1四半期連結会計期間末残高は、3,434百万円となりました。

当第1四半期連結会計期間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)

営業活動の結果使用した資金は120百万円（前年同四半期比107.5%増）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益102百万円及び減価償却費53百万円があったものの、たな卸資産の増加額160百万円及び未払消費税の減少額45百万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)

投資活動の結果使用した資金は29百万円（前年同四半期は14百万円の収入）となりました。これは主に、差入保証金の回収による収入5百万円があったものの、定期預金の預入による支出11百万円、有形固定資産の取得による支出11百万円及び差入保証金の差入による支出13百万円等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17百万円（前年同四半期比98.0%減）となりました。これは主に、短期借入金の純増額105百万円があったものの、長期借入金の返済による支出122百万円等があったことによるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成23年3月期の連結業績予想については、概ね予想通りに推移しているため、平成22年5月13日に公表した連結業績予想から修正は行っておりません。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

1. 一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第1四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。

2. 固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している固定資産の減価償却費については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定しております。

3. 繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法

繰延税金資産の回収可能性の判断に関して、前連結会計年度末以降に経営環境等に著しい変化が生じておらず、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められる場合には、前連結会計年度末において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法により算定しております。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

1. 会計処理の変更

(1) 資産除去債務に関する会計基準の適用

当第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。

これにより、営業利益及び経常利益はそれぞれ406千円、税金等調整前四半期純利益は3,697千円減少しております。

(2) 「持分法に関する会計基準」及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」の適用

当第1四半期連結会計期間より、「持分法に関する会計基準」（企業会計基準第16号 平成20年3月10日公表分）及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」（実務対応報告第24号 平成20年3月10日）を適用しております。なお、これによる影響はありません。

2. 表示方法の変更

(四半期連結貸借対照表)

前第1四半期連結会計期間において、区分掲記しておりました「投資有価証券」（当第1四半期連結会計期間は4,224千円）は、資産総額の100分の10以下となったため、投資その他の資産の「その他」に含めて表示することといたしました。

(四半期連結損益計算書)

(1) 前第1四半期連結累計期間において、特別利益の「その他」に含めて表示しておりました「貸倒引当金戻入額」は、特別利益の総額の100分の20を超えたため、当第1四半期連結累計期間より区分掲記することとしました。なお、前第1四半期連結累計期間の特別利益の「その他」に含まれる「貸倒引当金戻入額」は4,370千円であります。

(2) 「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成20年12月26日）に基づく「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成21年3月24日 内閣府令第5号）の適用に伴い、当第1四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目を表示しております。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要

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)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,782,174	3,940,389
売掛金	132,318	134,534
販売用不動産	764,318	764,318
仕掛販売用不動産	159,623	—
その他	66,958	95,750
貸倒引当金	△5,822	△6,544
流動資産合計	4,899,570	4,928,448
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	4,819,168	4,862,042
車両運搬具(純額)	564	613
土地	3,192,919	3,192,919
その他(純額)	12,644	13,611
有形固定資産合計	8,025,296	8,069,186
無形固定資産		
その他	30,026	34,176
無形固定資産合計	30,026	34,176
投資その他の資産		
投資有価証券	—	4,830
その他	388,897	390,343
貸倒引当金	△64,633	△67,883
投資その他の資産合計	324,263	327,289
固定資産合計	8,379,586	8,430,651
資産合計	13,279,156	13,359,100
負債の部		
流動負債		
買掛金	78,415	79,329
短期借入金	1,036,000	931,000
1年内償還予定の社債	108,000	108,000
1年内返済予定の長期借入金	378,688	408,688
未払法人税等	9,997	14,517
賞与引当金	9,999	36,258
工事保証引当金	4,200	6,100
保証履行引当金	5,700	6,381
その他	1,207,725	619,517
流動負債合計	2,838,726	2,209,792
固定負債		
社債	162,000	162,000
長期借入金	4,398,108	4,490,280
繰延税金負債	192	439
その他	596,428	1,311,778
固定負債合計	5,156,729	5,964,498
負債合計	7,995,455	8,174,290

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,728,308	7,728,308
資本剰余金	500,000	500,000
利益剰余金	△2,958,930	△3,056,570
株主資本合計	5,269,378	5,171,738
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	281	640
評価・換算差額等合計	281	640
新株予約権	14,041	12,431
純資産合計	5,283,701	5,184,810
負債純資産合計	13,279,156	13,359,100

(2) 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21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)
売上高	858,472	944,765
売上原価	508,002	419,064
売上総利益	350,470	525,700
販売費及び一般管理費	426,320	397,812
営業利益又は営業損失(△)	△75,850	127,888
営業外収益		
受取利息	335	423
受取配当金	240	240
受取遅延損害金	—	1,587
未払配当金除斥益	—	855
その他	78	233
営業外収益合計	653	3,340
営業外費用		
支払利息	91,421	31,677
その他	781	201
営業外費用合計	92,202	31,879
経常利益又は経常損失(△)	△167,399	99,349
特別利益		
貸倒引当金戻入額	—	4,027
賞与引当金戻入額	17,709	—
工事保証引当金戻入額	7,529	1,500
その他	4,370	934
特別利益合計	29,609	6,461
特別損失		
会員権評価損	1,759	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	3,291
特別損失合計	1,759	3,291
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△139,549	102,519
法人税、住民税及び事業税	3,391	4,879
法人税等合計	3,391	4,879
少数株主損益調整前四半期純利益	—	97,640
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△142,940	97,640

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△139,549	102,519
減価償却費	67,061	53,694
新株予約権の増減額(△は減少)	6,647	1,610
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△2,772	△3,972
賞与引当金の増減額(△は減少)	△29,585	△26,258
工事保証引当金の増減額(△は減少)	△7,700	△1,900
保証履行引当金の増減額(△は減少)	△43	△681
事務所移転費用引当金の増減額(△は減少)	—	△2,765
受取利息及び受取配当金	△575	△663
支払利息	91,421	31,677
固定資産除却損	—	756
売上債権の増減額(△は増加)	△32,259	4,543
たな卸資産の増減額(△は増加)	193,309	△160,224
仕入債務の増減額(△は減少)	△131,765	14,086
未払消費税等の増減額(△は減少)	△20,516	△45,450
預り保証金の増減額(△は減少)	55,958	△4,658
その他	△741	△46,130
小計	48,889	△83,817
利息及び配当金の受取額	630	663
利息の支払額	△103,539	△31,419
法人税等の支払額	△4,216	△6,290
営業活動によるキャッシュ・フロー	△58,235	△120,863
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	△48,155	△11,199
定期預金の払戻による収入	36,000	2,007
有形固定資産の取得による支出	△130	△11,123
無形固定資産の取得による支出	△385	△498
貸付金の回収による収入	6,633	—
差入保証金の差入による支出	—	△13,998
差入保証金の回収による収入	20,995	5,520
投資活動によるキャッシュ・フロー	14,958	△29,290
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)	—	105,000
長期借入金の返済による支出	△872,172	△122,172
配当金の支払額	△224	△81
財務活動によるキャッシュ・フロー	△872,396	△17,253
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△915,673	△167,406
現金及び現金同等物の期首残高	3,712,211	3,601,870
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,796,537	3,434,463

(4) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(5) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

前第1四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日）

	不動産 再生事業 (千円)	不動産 サービス事業 (千円)	その他 不動産事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	569,471	281,034	7,966	858,472	—	858,472
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	152	—	152	(152)	—
計	569,471	281,187	7,966	858,625	(152)	858,472
営業利益（又は営業損失）	69,616	(28,605)	(16,234)	24,775	(100,626)	(75,850)

(注) 1. 事業の区分は社内管理上使用している区分によっております。

2. 各区分の主な商品等

(1) 不動産再生事業 …… リプランニング、自社保有不動産の賃貸

(2) 不動産サービス事業 …… 売買仲介、賃貸仲介、プロパティマネジメント、建築企画、滞納賃料保証

(3) その他不動産事業 …… アセットマネジメント、私募ファンドの企画、組成、運営

[所在地別セグメント情報]

前第1四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

[海外売上高]

前第1四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

[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・サービス別について国内の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、不動産再生事業、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を行っております。

2. 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

当第1四半期連結累計期間（自平成22年4月1日 至平成22年6月30日）

(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	512,201	236,202	94,825	843,230	101,535	944,765	—	944,765
セグメント利益	178,214	205,497	69,436	453,148	41,382	494,530	△366,642	127,888

(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△366,642千円には、各報告セグメントに配分しない全社費用△397,812千円及び支払利息の調整額31,170千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。

3. 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。

(6) 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。