

平成22年3月期 第1四半期決算短信

平成21年8月6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
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理本部長
 四半期報告書提出予定日 平成21年8月13日
 配当支払開始予定日 —

(氏名) 堀口 智顕
 (氏名) 齋藤 清一

TEL 03-5521-1301

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第1四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21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	%
22年3月期第1四半期	858	△93.0	△75	—	△167	—	△142	—
21年3月期第1四半期	12,307	—	514	—	296	—	172	—

	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
22年3月期第1四半期	△431.20	—
21年3月期第1四半期	520.71	520.63

(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
22年3月期第1四半期	26,285	7,803	29.5	23,354.35
21年3月期	27,479	7,939	28.7	23,785.76

(参考) 自己資本 22年3月期第1四半期 7,741百万円 21年3月期 7,884百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
22年3月期	—				
22年3月期(予想)		0.00	—	0.00	0.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間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2四半期連結累計期間	7,100	△51.7	△160	—	△350	—	△350	—	△1,055.82
通期	14,600	△45.7	450	—	110	—	110	—	331.83

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

4. その他

(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) 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 有
(注)詳細は、5ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 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(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)に記載されるもの

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注)詳細は、5ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(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) 22年3月期第1四半期 331,495株 21年3月期 331,495株

② 期末自己株式数 22年3月期第1四半期 一株 21年3月期 一株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 22年3月期第1四半期 331,495株 21年3月期第1四半期 331,495株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 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仮定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【定性的情報・財務諸表等】3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

定性的情報・財務諸表等

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、昨年来の世界的金融危機の影響で極度に萎縮していた状態にも変化の兆しが現れ、生産や輸出の持ち直し、株式市況の底打ち感などを背景に景況感が改善しつつあります。しかしながら、雇用情勢や消費マインドは低迷しており、景気の先行きは引き続き不透明な状態にあります。

当不動産業界におきましても、価格の低下を反映したマンション市場や中小規模のオフィスビル市場等を中心に売買取引が戻り始めてきております。また、J-REIT市場における官民ファンド（不動産市場安定化ファンド）等各種支援策にも具体的な進展が見え始めてきたことなどから、市況の底打ち感が現れつつあります。一方で、足元の景気を反映した空室率の上昇や賃料の低下は続いており、先行きについては依然として予断を許さない状況にあります。

このような環境下、当社グループにおきましては、安定的収益基盤の確立と早期黒字化を目指し、不動産サービス事業の強化や経費削減等、期初に掲げた各種施策を着実に実行してまいりました。それにより当四半期におきましては、販売費及び一般管理費において前年同期比59.1%減と、営業経費の大幅削減を実現しております。一方、収入面では、仲介手数料等のフィー収入は回復しつつあるものの、リブランニング事業における売上的大幅な減少（前年同期比97.0%減）を補うには至らず、営業損失の状態にあります。なお、これらの業績は今期の利益計画において、概ね計画通りとなっております。

以上の結果、当第1四半期連結会計期間の業績は、売上高858百万円（前年同期比93.0%減）、営業損失75百万円（前年同期は営業利益514百万円）、経常損失167百万円（前年同期は経常利益296百万円）、四半期純損失142百万円（前年同期は四半期純利益172百万円）となりました。

各事業種類別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は、前連結会計年度（以下「前期」）において、たな卸資産の大幅な圧縮を進めたことなどから、当第1四半期における物件の売却は1件のみとなりました。そのため、当四半期の売上高は340百万円となり、前年同期実績（10件売却、売上高11,409百万円）に比べ大きく減少いたしました。また、上述の通り不透明感の強い市況が続いていたため、仕入れは行いませんでした。一方で、既存物件（仕掛中案件）の商品化、特に、リニューアルが完了した物件において、満室化のためのテナント誘致に注力した結果、第2四半期以降の販売に向けた商品化は着実に進捗いたしました。

賃貸ビル事業においては、きめ細やかなテナント対応等により長期保有物件の稼働率は高い水準を維持したものの、前期に実施した保有ビルの売却やたな卸資産の圧縮、仕入れの見送り等により賃料収入が減少いたしました。

以上の結果、売上高569百万円（前年同期比95.2%減）、営業利益69百万円（前年同期比90.8%減）となりました。

（不動産サービス事業）

売買仲介事業においては、前期におけるリブランニング物件の販売活動を通して蓄積した新規の顧客情報や取引実績のある既存顧客の情報をもとに、ターゲットを個人富裕層や一般事業法人等に絞り、より深い信頼関係を構築することに注力し活動を行ってまいりました。その結果、動きがスタートした中小規模の物件において取引機会が拡がり、安定的な収益源としての顧客基盤が整いつつあります。

賃貸仲介事業においては、リブランニング物件の商品化（テナント誘致）を進めるとともに、外部仲介案件に力を注いでまいりました。改めて地域密着・地域深堀りを追求するとともに、営業人員を増加するなど、質的・量的に営業戦略を強化してまいりました。その結果、オフィスの縮小・統合移転のみならず、一部には増床等の積極的な大型案件も取り込むことができ、業績は順調に伸張いたしました。

プロパティマネジメント事業においては、受託物件におけるきめ細やかなテナント対応による顧客満足度向上を図り、空室の発生防止に努めてまいりました。それにより、縮小移転等による解約の抑制や新規テナント誘致が進捗し、特に、オフィス系物件の稼働率においては高い水準を維持いたしました。また、市場ではコスト抑制等を目的とした管理会社の見直しが進む中、新規受託の獲得に向け積極的に営業を展開した結果、受託物件数の増加に繋げることができました。しかしながら、賃料改定手数料等が減少したことから、当事業全体としては前年同期に比べ減収となりました。

滞納賃料保証事業においては、保証会社の破綻・撤退、賃貸借契約に関わるリスク回避のニーズの高まり等により、受託件数は増加傾向にあり、保証残高は堅調に推移いたしました。また、景気後退の影響で増加傾向にあったテナントの賃料滞納も、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ております。

以上の結果、売上高281百万円（前年同期比2.3%減）、営業損失28百万円（前年同期は営業損失99百万円）となりました。

(その他不動産事業)

その他不動産事業においては、アセットマネジメント収入（AMフィー）は若干増加したものの、出資する私募ファンドにおける賃料収入減少等を背景に、当該ファンドからの配当金収入が減少いたしました。なお、当第1四半期において、新たなAM受託及び出資等を行っておりません。

以上の結果、売上高7百万円（前年同期比83.2%減）、営業損失16百万円（前年同期は営業利益20百万円）となりました。

所在地別セグメントの業績につきましては、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、記載しておりません。

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26,285百万円（前連結会計年度末比4.3%減）、負債は18,482百万円（同5.4%減）となっております。総資産の減少の主な要因は、現金及び預金の減少888百万円及びたな卸資産の減少243百万円等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872百万円及び買掛金の減少131百万円等によるものであります。

また、純資産は7,803百万円（同1.7%減）となり、純資産の減少の主な要因は、四半期純損失の計上142百万円等によるものであります。この結果、自己資本比率は29.5%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、物件売却による収入等があったものの、長期借入金の返済による支出及び利息の支払等があった結果、期首残高に比べ915百万円減少し、当第1四半期連結会計期間末残高は、2,796百万円となりました。

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58百万円（前年同期は503百万円の収入）となりました。これは主に、減価償却費67百万円、物件売却によるたな卸資産の減少額193百万円及び預り保証金の増加額55百万円等があったものの、税金等調整前四半期純損失139百万円、仕入債務の減少額131百万円及び利息の支払額103百万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14百万円（前年同期は418百万円の支出）となりました。これは主に、差入保証金の回収による収入20百万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872百万円（前年同期は2,751百万円の収入）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出872百万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

当第1四半期における業績は、概ね計画通りに推移しており、平成21年5月14日に公表いたしました第2四半期累計期間及び通期の連結業績予想については変更ありません。

なお、本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が本資料の発表日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、実際の業績等はさまざまな要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

4. その他

- (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）

該当事項はありません。

- (2) 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

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。

- (3) 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

会計処理基準に関する事項の変更

（完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更）

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」

（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を当第1四半期連結会計期間より適用し、当第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第1四半期連結会計期間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については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

なお、この変更による当第1四半期連結会計期間の損益に与える影響はありません。

- (4) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、前連結会計年度におきまして、世界的な金融危機の影響による不動産価格の急激な下落を受け、たな卸資産等の売却損並びに評価損の計上を行ったことなどから、営業損失となりました。また、当第1四半期連結累計期間におきましても、営業損失75百万円となり、継続的な営業損失が発生しております。

しかしながら、不動産サービス事業の強化による収益力の向上、大幅なコスト削減の実施による損益分岐点の引き下げ等、業績改善のための各種施策は概ね計画通りに進捗しており、当該重要事象等は十分に解消できるものと判断しております。

5. 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21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21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,105,737	3,994,254
売掛金	98,832	63,380
販売用不動産	8,843,520	9,199,348
仕掛販売用不動産	10,487,330	10,374,534
貯蔵品	1,346	1,346
その他	188,885	208,894
貸倒引当金	△7,185	△5,586
流動資産合計	22,718,467	23,836,173
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	934,788	944,459
車両運搬具(純額)	829	900
土地	722,773	722,773
その他(純額)	20,507	22,802
有形固定資産合計	1,678,898	1,690,936
無形固定資産		
その他	48,232	53,018
無形固定資産合計	48,232	53,018
投資その他の資産		
投資有価証券	1,520,621	1,542,041
その他	383,723	426,208
貸倒引当金	△64,309	△68,680
投資その他の資産合計	1,840,034	1,899,569
固定資産合計	3,567,165	3,643,524
資産合計	26,285,633	27,479,697
負債の部		
流動負債		
買掛金	69,250	201,016
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	10,270,688	3,920,688
未払法人税等	10,945	14,666
賞与引当金	10,874	40,459
工事保証引当金	22,900	30,600
保証履行引当金	6,656	6,700
その他	584,350	652,972
流動負債合計	11,083,664	4,975,102
固定負債		
社債	270,000	270,000
長期借入金	6,276,796	13,498,968
繰延税金負債	518	567
その他	851,192	795,233
固定負債合計	7,398,506	14,564,769
負債合計	18,482,171	19,539,871

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,228,308	7,228,308
資本剰余金	—	7,289,643
利益剰余金	512,827	△6,633,874
株主資本合計	7,741,136	7,884,077
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	715	786
評価・換算差額等合計	715	786
新株予約権	61,610	54,962
純資産合計	7,803,461	7,939,826
負債純資産合計	26,285,633	27,479,697

(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20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第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)
売上高	12,307,199	858,472
売上原価	10,749,612	508,002
売上総利益	1,557,586	350,470
販売費及び一般管理費	1,043,189	426,320
営業利益又は営業損失(△)	514,397	△75,850
営業外収益		
受取利息	79	335
受取配当金	240	240
その他	148	78
営業外収益合計	469	653
営業外費用		
支払利息	128,464	91,421
融資関連費用	89,655	—
その他	363	781
営業外費用合計	218,483	92,202
経常利益又は経常損失(△)	296,383	△167,399
特別利益		
賞与引当金戻入額	—	17,709
工事保証引当金戻入額	—	7,529
その他	—	4,370
特別利益合計	—	29,609
特別損失		
会員権評価損	—	1,759
特別損失合計	—	1,759
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(△)	296,383	△139,549
法人税、住民税及び事業税	1,515	3,391
法人税等調整額	122,252	—
法人税等合計	123,767	3,391
四半期純利益又は四半期純損失(△)	172,615	△142,940

(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20年4月1日 至 平成20年6月30日)	当第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)
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(△)	296,383	△139,549
減価償却費	119,528	67,061
新株予約権の増減額(△は減少)	5,227	6,647
貸倒引当金の増減額(△は減少)	6	△2,772
賞与引当金の増減額(△は減少)	△71,489	△29,585
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	9,250	—
工事保証引当金の増減額(△は減少)	13,300	△7,700
保証履行引当金の増減額(△は減少)	—	△43
受取利息及び受取配当金	△320	△575
支払利息	128,464	91,421
売上債権の増減額(△は増加)	△58,884	△32,259
たな卸資産の増減額(△は増加)	2,171,260	193,309
仕入債務の増減額(△は減少)	552,148	△131,765
未払消費税等の増減額(△は減少)	893	△20,516
未収消費税等の増減額(△は増加)	△28,166	—
預り保証金の増減額(△は減少)	△1,052,807	55,958
その他	△64,446	△741
小計	2,020,348	48,889
利息及び配当金の受取額	320	630
利息の支払額	△85,444	△103,539
法人税等の支払額	△1,432,009	△4,216
営業活動によるキャッシュ・フロー	503,215	△58,235
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	△126,062	△48,155
定期預金の払戻による収入	36,000	36,000
有形固定資産の取得による支出	△2,446	△130
無形固定資産の取得による支出	△839	△385
投資有価証券の取得による支出	△319,300	—
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	△6,013	—
差入保証金の回収による収入	157	20,995
その他	△337	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△418,840	14,958
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)	11,500	—
長期借入れによる収入	8,800,000	—
長期借入金の返済による支出	△5,629,500	△872,172
配当金の支払額	△430,734	△224
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,751,265	△872,396
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,835,639	△915,673
現金及び現金同等物の期首残高	4,787,802	3,712,211
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,623,441	2,796,537

(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20年4月1日 至平成20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	11,972,035	287,880	47,283	12,307,199	—	12,307,199
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	11,972,035	287,880	47,283	12,307,199	—	12,307,199
営業利益(又は営業損失)	754,118	(99,517)	20,467	675,068	(160,670)	514,397

当第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 …… リブランニング、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20年4月1日 至平成20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。

当第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20年4月1日 至平成20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。

当第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。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当社は、平成21年6月26日開催の株主総会決議により欠損填補を行い、資本剰余金から利益剰余金へ7,289,643千円を振替えております。

6. その他の情報

該当事項はありません。