



## 平成24年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年8月10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23年8月11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

(氏名) 堀口 智顕

(氏名) 齋藤 清一

配当支払開始予定日

未定

TEL 03-5521-1301

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成24年3月期第1四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23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	%
24年3月期第1四半期	2,120	124.5	197	54.5	173	74.8	130	33.6
23年3月期第1四半期	944	10.1	127	—	99	—	97	—

(注) 包括利益 24年3月期第1四半期 130百万円 (34.0%) 23年3月期第1四半期 97百万円 (—%)

	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
24年3月期第1四半期	351.10	351.09
23年3月期第1四半期	262.83	262.80

#### (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	%
24年3月期第1四半期	9,977	5,686	56.8
23年3月期	12,787	5,554	43.3

(参考) 自己資本 24年3月期第1四半期 5,666百万円 23年3月期 5,535百万円

### 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
23年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
24年3月期	—	—	—	—	—
24年3月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00

(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24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24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)	3,100	57.6	250	8.9	210	22.8	180	12.0	484.52
通期	5,500	28.2	360	△45.7	300	△44.6	250	△31.2	672.95

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

#### 4. その他

(1) 当四半期連結累計期間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) 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)	24年3月期1Q	371,495 株	23年3月期	371,495 株
② 期末自己株式数	24年3月期1Q	— 株	23年3月期	— 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	24年3月期1Q	371,495 株	23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「1. (3)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. 四半期連結財務諸表 .....	4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	4
(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 .....	6
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	7
(3) 継続企業の前提に関する注記 .....	8
(4) セグメント情報等 .....	8
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 .....	8

## 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、東日本大震災の影響により生産及び消費が一旦は大きく落ち込んだものの、サプライチェーンの急速な復旧により徐々に回復傾向にあります。しかしながら、電力供給懸念の全国的な広がりや福島原発事故の収束の長期化に加え、急速な円高や脆弱な欧米経済等の影響により、景気が下振れするリスクが存在しています。

当不動産業界においては、震災による影響は当初懸念されたほど大きくはないものの、空室率は高止まりし、引き続き賃料は下落傾向にあるなど、東京都心部におけるオフィス賃貸市場は厳しい状況が続いています。一方、不動産投資市場においては、富裕層を中心とした都心不動産に対する潜在的な投資意欲は依然として強いものの、価格の乖離が縮まらず、全体としての取引量は低水準で推移しています。

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オフィス・商業ビルを対象に、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事業展開してまいりました。不動産サービス事業においては、長期的かつ安定的にビジネスを拡大すべく、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・再生等のニーズの取り込みによる事業機会の創出に力をいれてまいりました。一方、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に仕入・販売活動に注力するとともに、賃貸用ビルについては中期的に競争力のあるビルへ保有資産の入れ替えを進めています。また、経費についても引き続き圧縮に取り組んでまいりました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高2,120百万円（前年同期比124.5%増）、営業利益197百万円（同54.5%増）、経常利益173百万円（同74.8%増）、四半期純利益130百万円（同33.6%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。当社の得意とする都心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、1棟を購入いたしました。また、仕入から改修・販売までのプロセスを含めた商品化に様々な工夫を重ね、早期高稼働再生を実現し、1棟を売却いたしました。なお、以前より保有していた物件（土地）については、当四半期にて売却を完了いたしました。

賃貸ビル事業においては、期中を通じて高い稼働率を維持したものの、5月に賃貸用ビル4棟を売却し新たに1棟を購入するなど、保有資産の入れ替えを行ったこと等により、賃料収入は減少いたしました。

以上の結果、売上高は1,723百万円（前年同期比236.4%増）となり、セグメント利益は318百万円（同78.9%増）となりました。

#### (仲介事業)

売買仲介事業においては、人員、組織体制等の強化を図りつつ、アジアを中心とした海外投資家との取引機会の拡充にも力をいれてまいりました。富裕層を中心とした東京都心部の収益ビルに対する購入意欲は比較的強いものの、価格の乖離が縮まらず、また、一部の売主においてはリファイナンスで対応するなどの動きも見られた結果、売買仲介事業における成約件数は低調に推移しました。

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、「そのまんまオフィス！」や、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184百万円（前年同期比22.1%減）となり、セグメント利益は159百万円（同22.4%減）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、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、受託物件の増大につとめてまいりました。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106百万円（前年同期比12.7%増）となり、セグメント利益は77百万円（同12.3%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」の業績が堅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保証金・敷金を預けるリスクの低減等のニーズを背景に、業績は安定的に推移いたしました。

以上の結果、売上高は106百万円（前年同期比5.2%増）となり、セグメント利益は46百万円（同13.1%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9,977百万円（前連結会計年度末比22.0%減）、負債は4,290百万円（同40.7%減）となりました。総資産の減少の主な要因は、現金及び預金の増加2,142百万円等があったものの、有形固定資産の減少4,132百万円及びたな卸資産の減少664百万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、長期借入金の減少2,373百万円及び短期借入金の減少600百万円等によるものであります。

また、純資産は5,686百万円（同2.4%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130百万円の計上等によるものであります。

なお、平成23年6月30日付で、資本金及び資本準備金の額の減少並びに剰余金の処分を行っておりますが、純資産内の振替処理となりますので、純資産の額に変動はありません。詳細につきましては、平成23年5月17日に公表いたしました「資本金及び資本準備金の額の減少並びに剰余金の処分に関するお知らせ」をご参照ください。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成24年3月期の連結業績予想につきましては、第2四半期累計期間の業績予想を開示いたしますとともに、通期の業績予想を修正いたしました。詳細につきましては、本日（平成23年8月10日）公表いたしました「平成24年3月期第2四半期累計期間連結業績予想の公表及び通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 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23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,115,547	4,257,893
売掛金	147,498	176,654
販売用不動産	787,243	508,916
仕掛販売用不動産	1,015,584	630,353
貯蔵品	600	—
その他	191,352	123,758
貸倒引当金	△6,583	△8,142
流動資産合計	4,251,244	5,689,433
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	4,697,732	1,878,737
車両運搬具（純額）	2,650	2,380
土地	3,192,919	1,938,898
建設仮勘定	62,500	—
その他（純額）	9,804	13,450
有形固定資産合計	7,965,607	3,833,467
無形固定資産		
その他	46,180	41,988
無形固定資産合計	46,180	41,988
投資その他の資産		
その他	530,792	418,513
貸倒引当金	△6,351	△6,351
投資その他の資産合計	524,440	412,161
固定資産合計	8,536,228	4,287,617
資産合計	12,787,473	9,977,050
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	102,674	93,069
短期借入金	600,000	—
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	392,688	490,320
未払法人税等	39,510	4,928
賞与引当金	39,360	10,333
工事保証引当金	800	800
保証履行引当金	6,896	8,499
その他	520,801	725,426
流動負債合計	1,810,730	1,441,376
固定負債		
社債	54,000	54,000
長期借入金	4,741,592	2,368,220
繰延税金負債	451	393
その他	626,094	426,751
固定負債合計	5,422,138	2,849,364
負債合計	7,232,869	4,290,741

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,728,308	5,515,443
資本剰余金	500,000	—
利益剰余金	△2,693,256	150,042
株主資本合計	5,535,052	5,665,485
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	658	572
その他の包括利益累計額合計	658	572
新株予約権	18,893	20,249
純資産合計	5,554,603	5,686,308
負債純資産合計	12,787,473	9,977,050

(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22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第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)
売上高	944,765	2,120,950
売上原価	419,064	1,492,659
売上総利益	525,700	628,291
販売費及び一般管理費	397,812	430,685
営業利益	127,888	197,605
営業外収益		
受取利息	423	101
受取配当金	240	240
受取遅延損害金	1,587	—
還付加算金	—	2,173
未払配当金除斥益	855	2,063
その他	233	241
営業外収益合計	3,340	4,820
営業外費用		
支払利息	31,677	23,605
その他	201	5,126
営業外費用合計	31,879	28,731
経常利益	99,349	173,694
特別利益		
固定資産売却益	—	339
貸倒引当金戻入額	4,027	—
工事保証引当金戻入額	1,500	—
その他	934	—
特別利益合計	6,461	339
特別損失		
デリバティブ解約損	—	41,510
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	3,291	41,510
税金等調整前四半期純利益	102,519	132,522
法人税、住民税及び事業税	4,879	2,088
法人税等合計	4,879	2,088
少数株主損益調整前四半期純利益	97,640	130,433
四半期純利益	97,640	130,433

(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22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	97,640	130,433
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△359	△85
その他の包括利益合計	△359	△85
四半期包括利益	97,280	130,348
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	97,280	130,348

(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。

(注) 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ていない全社費用△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。

(注) 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。

II 当第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)

(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	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。

(注) 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。

(注) 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。

(5) 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23年6月30日付で、欠損填補のため、資本金及び資本準備金の額の減少並びに剰余金の処分を行っております。この結果、当第1四半期連結累計期間において、資本金が2,212,865千円、資本剰余金が500,000千円減少し、利益剰余金が2,712,865千円増加しております。