

平成25年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年11月7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11月8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25年3月期第2四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24年9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2四半期	4,169	24.5	834	163.1	795	178.6	1,039	308.4
24年3月期第2四半期	3,349	70.2	317	38.2	285	67.0	254	58.3

(注) 包括利益 25年3月期第2四半期 1,039百万円(308.5%) 24年3月期第2四半期 254百万円(58.6%)

	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
25年3月期第2四半期	2,797.19	2,797.06
24年3月期第2四半期	684.96	684.94

(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	%
25年3月期第2四半期	13,131	7,373	56.2
24年3月期	11,247	6,463	57.5

(参考) 自己資本 25年3月期第2四半期 7,373百万円 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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
24年3月期	—	0.00	—	350.00	350.00
25年3月期	—	0.00	—	—	—
25年3月期(予想)	—	—	—	700.00	700.00

(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、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	10,500	51.7	1,600	85.8	1,550	93.9	1,700	83.2	4,575.56

(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 — 社 (社名) 、 除外 — 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5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2Q	371,555株	24年3月期	371,495株
25年3月期2Q	—株	24年3月期	—株
25年3月期2Q	371,524株	24年3月期2Q	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4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	4
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	4
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	5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
3. 四半期連結財務諸表	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	9
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	10
(4) 継続企業の前提に関する注記	11
(5) セグメント情報等	11
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	11

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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、震災復興需要が景気を下支えし、一部では緩やかな回復傾向が続いているものの、欧州債務問題に起因する世界経済の減速懸念や長期化する円高の影響から、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きた都心オフィスビルの賃料水準にもようやく底打ち感がみられるようになり、また、大規模オフィスビルの新規供給も来年以降はしばらく減少する見通しにあるなど、需給バランスの改善が期待されています。一方、不動産投資市場においては、世界的な金融緩和を背景に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、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、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。ビルオーナー様の不動産に関するお困りごとを幅広く汲み取り、賃貸仲介等の取引から派生する売買・工事・再生等の様々なニーズに取り組んでいくことで、多面的な事業機会の創出に力をいれてまいりました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高4,169百万円（前年同期比24.5%増）、営業利益834百万円（同163.1%増）、経常利益795百万円（同178.6%増）、四半期純利益1,039百万円（同308.4%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に注力し、上半期（平成24年4月～9月）で合計6棟を購入いたしました。一方、販売については3棟にとどまったものの、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、回復しつつある不動産投資市場を背景に、利益率は高い水準で推移いたしました。その結果、前年同期に比べ売上高は横ばいで推移したものの、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、前期の期中（平成23年5月末）に賃貸用ビル4棟を売却した影響により、前年同期に比べ賃料収入は減少いたしました。

不動産証券化事業等においては、受託しているファンドの物件売却に伴うアセット・マネジメント報酬があったため、前年同期に比べ売上高・セグメント利益ともに増加いたしました。

以上の結果、売上高は2,374百万円（前年同期比2.4%減）となり、セグメント利益は655百万円（同44.0%増）となりました。

(仲介事業)

売買仲介事業においては、社内の関連部署や金融機関等からの紹介案件への取り組みを強化してまいりました。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であることに加え、共同投資事業における大型物件の売買仲介の成約等があったことから、前年同期に比べ売上高・セグメント利益ともに大きく伸長いたしました。

賃貸仲介事業においては、社内関連部署と密接に連携し、ビルオーナー様が抱えるビル経営に関する様々なお困りごとの解決に取り組み、顧客基盤強化に努めてまいりました。

以上の結果、売上高は827百万円（前年同期比79.2%増）となり、セグメント利益は743百万円（同91.9%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、当社の事業のプラットフォーム（基盤）と位置付け、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、受託物件の増大に取り組んでまいりました。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子会社化した株式会社ユービが営むビルメンテナンス事業においては、プロパティマネジメント事業を中心とした既存事業との協働により案件数の増大を図るとともに、得意分野である高所清掃業務に注力し、利益率の増強を図ってまいりました。

なお、当期よりビルメンテナンス事業の損益が連結となり当セグメントに加わったことから、売上高・セグメント利益が大きく伸長いたしました。

以上の結果、売上高は558百万円（前年同期比155.0%増）となり、セグメント利益は218百万円（同36.3%増）となりました。

(その他)

建築企画事業においては、仲介事業等の関連部署との連携により、ビル改修のコンストラクション・マネジメントの受託にも積極的に取り組んだ結果、売上高・セグメント利益ともに前年同期比で増加いたしました。

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407百万円（前年同期比73.0%増）となり、セグメント利益は161百万円（同47.4%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2四半期連結会計期間末における総資産は13,131百万円（前連結会計年度末比16.7%増）、負債は5,757百万円（同20.3%増）となりました。総資産の増加の主な要因は、有形固定資産の減少1,584百万円及び営業投資有価証券の減少180百万円等があったものの、たな卸資産の増加2,725百万円及び現金及び預金の増加1,136百万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、長期借入金の増加591百万円及び1年内返済予定の長期借入金の増加162百万円等があったことによるものであります。

また、純資産は7,373百万円（同14.1%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1,039百万円等があったことによるものであります。この結果、自己資本比率は56.2%となりました。

キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、たな卸資産の増加額2,743百万円及び長期借入金の返済による支出2,140百万円等があったものの、税金等調整前四半期純利益1,071百万円、有形固定資産の売却による収入1,886百万円及び長期借入による収入2,895百万円等があった結果、期首残高に比べ817百万円増加し、当第2四半期連結会計期間末残高は、4,437百万円となりました。

当第2四半期連結累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1,307百万円（前年同期は959百万円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益1,071百万円等があったものの、たな卸資産の増加額2,743百万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1,552百万円（前年同期比51.8%減）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出456百万円等があったものの、定期預金の払戻による収入136百万円及び有形固定資産の売却による収入1,886百万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)

財務活動の結果得られた資金は572百万円（前年同期は2,977百万円の支出）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出2,140百万円及び配当金の支払額128百万円等があったものの、長期借入による収入2,895百万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25年3月期の業績につきましては、平成24年11月2日付公表の「平成25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」に記載のとおり、売上高10,500百万円（前期比51.7%増）、営業利益1,600百万円（同85.8%増）、経常利益1,550百万円（同93.9%増）、当期純利益1,700百万円（同83.2%増）と予想しております。

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

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、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。

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2四半期連結会計期間 (平成24年 9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,912,155	5,048,826
受取手形及び売掛金	287,204	248,571
営業投資有価証券	180,000	—
販売用不動産	57,143	470,023
仕掛販売用不動産	1,633,325	3,353,191
仕掛販売用不動産信託受益権	—	598,270
仕掛工事	6,500	—
貯蔵品	—	866
繰延税金資産	166,669	182,903
その他	287,131	122,420
貸倒引当金	△8,577	△9,402
流動資産合計	6,521,551	10,015,672
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,176,800	938,004
減価償却累計額	△275,890	△192,368
建物 (純額)	1,900,909	745,635
車両運搬具	11,290	13,654
減価償却累計額	△9,440	△10,066
車両運搬具 (純額)	1,849	3,587
土地	1,936,846	1,506,807
その他	64,693	66,067
減価償却累計額	△54,885	△56,784
その他 (純額)	9,808	9,282
有形固定資産合計	3,849,414	2,265,313
無形固定資産		
のれん	445,701	420,885
その他	5,542	3,804
無形固定資産合計	451,243	424,689
投資その他の資産		
繰延税金資産	11,067	8,074
その他	423,790	425,853
貸倒引当金	△9,107	△8,299
投資その他の資産合計	425,749	425,628
固定資産合計	4,726,408	3,115,632
資産合計	11,247,959	13,131,304

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年 3 月31日)	当第 2 四半期連結会計期間 (平成24年 9 月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	265,393	224,938
1年内償還予定の社債	54,000	—
1年内返済予定の長期借入金	234,907	397,572
未払法人税等	22,971	54,071
賞与引当金	45,056	77,527
役員賞与引当金	10,000	5,000
工事保証引当金	3,635	23,181
保証履行引当金	5,251	3,551
その他	737,369	1,018,337
流動負債合計	1,378,585	1,804,180
固定負債		
長期借入金	2,957,050	3,548,755
その他	448,643	404,875
固定負債合計	3,405,693	3,953,630
負債合計	4,784,279	5,757,811
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,515,443	5,515,643
資本剰余金	—	199
利益剰余金	947,614	1,856,816
株主資本合計	6,463,057	7,372,659
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	622	834
その他の包括利益累計額合計	622	834
純資産合計	6,463,679	7,373,493
負債純資産合計	11,247,959	13,131,304

(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2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)
売上高	3,349,020	4,169,308
売上原価	2,180,498	2,275,508
売上総利益	1,168,522	1,893,799
販売費及び一般管理費	851,277	1,059,214
営業利益	317,244	834,584
営業外収益		
受取利息	485	739
受取配当金	331	336
助成金収入	—	845
受取補償金	4,200	—
未払配当金除斥益	2,054	—
その他	2,729	700
営業外収益合計	9,801	2,621
営業外費用		
支払利息	35,233	33,637
その他	6,353	8,160
営業外費用合計	41,587	41,797
経常利益	285,458	795,408
特別利益		
固定資産売却益	2,702	298,300
新株予約権戻入益	18,893	—
特別利益合計	21,595	298,300
特別損失		
厚生年金基金脱退一時金	—	20,787
デリバティブ解約損	41,510	—
その他	1,596	975
特別損失合計	43,107	21,762
税金等調整前四半期純利益	263,947	1,071,946
法人税、住民税及び事業税	9,019	46,080
法人税等調整額	467	△13,359
法人税等合計	9,486	32,720
少数株主損益調整前四半期純利益	254,460	1,039,225
四半期純利益	254,460	1,039,225

四半期連結包括利益計算書
第 2 四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第 2 四半期連結累計期間 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成23年 9 月30日)	当第 2 四半期連結累計期間 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成24年 9 月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	254, 460	1, 039, 225
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△39	212
その他の包括利益合計	△39	212
四半期包括利益	254, 421	1, 039, 437
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	254, 421	1, 039, 437

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第 2 四半期連結累計期間 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成23年 9 月 30 日)	当第 2 四半期連結累計期間 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成24年 9 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	263,947	1,071,946
減価償却費	71,294	60,940
のれん償却額	3,750	24,816
新株予約権の増減額 (△は減少)	△18,893	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	5,983	17
賞与引当金の増減額 (△は減少)	453	32,471
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	2,493	19,546
保証履行引当金の増減額 (△は減少)	1,054	△1,699
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	△5,000
受取利息及び受取配当金	△816	△1,076
支払利息	35,233	33,637
固定資産売却損益 (△は益)	△2,702	△297,392
デリバティブ解約損	41,510	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△64,069	43,900
たな卸資産の増減額 (△は増加)	769,742	△2,743,183
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	—	180,000
仕入債務の増減額 (△は減少)	△15,933	86,774
その他	△1,244	237,249
小計	1,091,804	△1,257,051
利息及び配当金の受取額	820	1,068
利息の支払額	△65,037	△32,464
デリバティブ取引解約による支払額	△41,510	—
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△26,673	△18,983
営業活動によるキャッシュ・フロー	959,404	△1,307,430
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	△1,154,621	△456,830
定期預金の払戻による収入	281,480	136,544
有形固定資産の取得による支出	△1,317,391	△10,161
有形固定資産の売却による収入	5,413,951	1,886,862
その他	△3,054	△3,537
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,220,364	1,552,878
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)	△600,000	—
長期借入れによる収入	1,300,000	2,895,000
長期借入金の返済による支出	△3,623,320	△2,140,631
社債の償還による支出	△54,000	△54,000
株式の発行による収入	—	400
配当金の支払額	△36	△128,630
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,977,356	572,137
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,202,412	817,585
現金及び現金同等物の期首残高	1,740,676	3,619,580
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,943,088	4,437,166

(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) セグメント情報等

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9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	2,432,343	461,744	219,200	3,113,289	235,731	3,349,020	—	3,349,020
セグメント利益	455,404	387,629	160,624	1,003,658	109,285	1,112,944	△795,699	317,244

(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△795,699千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△830,414千円及び支払利息の調整額34,714千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2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9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	2,374,828	827,566	558,985	3,761,380	407,927	4,169,308	—	4,169,308
セグメント利益	655,627	743,962	218,861	1,618,451	161,112	1,779,563	△944,979	834,584

(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△944,979千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△978,338千円及び支払利息の調整額33,359千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、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2四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。

(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。