

平成21年3月期 第1四半期決算短信

平成20年7月30日

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 (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
 四半期報告書提出予定日 平成20年8月13日

上場取引所 東

TEL 03-5521-1301

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第1四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20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	%
21年3月期第1四半期	12,307	—	514	—	296	—	172	—
20年3月期第1四半期	2,951	△42.3	586	△19.4	448	△27.2	230	20.7

	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
21年3月期第1四半期	520.71	520.63
20年3月期第1四半期	695.13	694.84

(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	%	百万円	%	円 銭	%
21年3月期第1四半期	57,170	—	25,766	—	45.0	—	77,604.76	—
20年3月期	57,316	—	26,085	—	45.5	—	78,584.15	—

(参考) 自己資本 21年3月期第1四半期 25,725百万円 20年3月期 26,050百万円

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
20年3月期	—	—	—	1,500.00	1,500.00
21年3月期	—	—	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	1,500.00	1,500.00

(注)配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21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	21,000	△1.9	1,100	△76.3	600	△86.5	340	△86.3	1,025.65
通期	57,000	18.4	7,600	9.2	6,500	2.4	3,700	1.4	11,161.55

(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、4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、4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) 21年3月期第1四半期 331,495株 20年3月期 331,495株

② 期末自己株式数 21年3月期第1四半期 一株 20年3月期 一株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年3月期第1四半期 331,495株 20年3月期第1四半期 331,433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。

2. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

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、サブプライムローン問題や原油価格の高騰などを背景とした米国景気後退懸念の影響を受け、円高・商品価格の高騰・株式市場の低迷という形で、経済全般に不透明感が顕在化してきております。一方、不動産市場においては、地方物件や居住用物件を中心に価格の下落基調が鮮明となってきました。しかしながら、都心のオフィスビルについては、サブプライムローン問題の影響による全体的な停滞感はあるものの、海外ファンド等からの投資意欲には引き続き根強いものがあり、立地や物件種別による市場の二極化が今後一段と進むものと考えられます。

このような状況のもと、当社グループでは改めて都心部に特化した不動産ビジネスに集中することで、リーシング力やプロパティマネジメント力など、当社グループの持つ専門ノウハウを有機的に結合し、付加価値の高い事業の創造に取り組んでまいりました。そのような中、当第1四半期においては、年初より基本方針として取り組んでまいりました既存在庫物件の積極的な売却活動を進め、事業観のたつプロジェクトへ集中できる環境整備に注力いたしました。

以上の結果として、当第1四半期連結会計期間の業績は、売上高12,307,199千円（前年同期比317.0%増）、営業利益514,397千円（同12.3%減）、経常利益296,383千円（同34.0%減）、四半期純利益172,615千円（同25.1%減）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）

当社グループの中核事業であるリブランニング事業においては、当社の取り組むべきエリアや物件種別、価格帯を明確にし、方針に合致しない物件の売却を進めるとともに、既存在庫の入れ替えを進めてまいりました。それにより、前期12月末現在のたな卸資産55棟の内、本年1月からの6ヶ月間で合計35棟の売却が完了いたしました。

当四半期の売却物件は、前期末にたな卸資産評価損を計上した物件を含めて、その多くが簿価と同水準での売却となりました。従ってリブランニング事業における粗利率は低水準となっております。当四半期におけるリブランニング事業の売上高は10棟で11,409,010千円、売上総利益948,111千円（売上総利益率8.3%）となりました。売却先の内訳としては、個人富裕層5件、一般事業法人3件、不動産業者1件、開発目的のファンド1件となっております。

仕入については価格下落傾向にある市場動向を注視し、出口を見据えた上で厳正に検討を行いつつ、当社支店周辺の都心部において付加価値創造の余地の大きい、採算性の高い物件の購入にフォーカスしております。当四半期においては大型空室ビル1棟を仕入れました。また、都心部のターミナル駅前にて、新築ビル開発用地1件の購入契約が完了（引渡しは9月予定）いたしました。なお、当社に持ち込まれる売却物件情報数は、6月以降大幅に増加しております。

賃貸ビル事業においては、長期保有物件については賃料の増額改定を行い、安定的に稼動しております。一方で、たな卸資産については、当社が最も得意とする低稼働物件（収益拡大余地の大きい物件）への入れ替えを積極的に進めてまいりました。そのため、賃料収入は全体として減少し、売上高563,024千円、売上総利益358,713千円（売上総利益率63.7%）となりました。

以上の結果として、売上高11,972,035千円（前年同期比349.6%増）、営業利益754,118千円（同14.8%減）となりました。

(不動産サービス事業)

不動産サービス事業においては、売買・賃貸の両仲介部門及びプロパティマネジメント、建築企画ともに、不動産再生事業の一層の強化を図るべく、特定エリア内市場への浸透と優位性の獲得、技術・品質・サービスの向上に注力してまいりました。

仲介事業においては、引き続きリブランニング事業の物件売却活動を中心として、仕入、商品化プロセスの一層の迅速化を図ってまいりました。また、賃貸仲介部門においては得意エリアの更なる深耕を進めてまいりました。その結果、仲介事業全体としては減収となったものの、グループ内での貢献度は大きく増してきております。一方、プロパティマネジメント事業においては、リーシング力を始めとしたグループ内のシナジーを活かせるエリアへの集中特化を進めるため、受託物件の入れ替えを進めてまいりました。同時に、継続的な取り組みとして物件の大型化を進め、サービスと採算性の向上を図ってまいりました。

建築企画事業においては、リブランニング事業の商品化プロセス（リニューアル工事等）に集中特化することで、事業推進の迅速化、品質の向上を図ってまいりました。滞納賃料保証事業においては、引き続き外部仲介会社への営業活動を積極的に進め、事業モデルの市場浸透を図っており、受託件数、保証極度額ともに堅調に推移いたしました。

以上の結果として、売上高287,880千円（前年同期比3.3%増）、営業損失99,517千円（同17.1%減）となりました。

(その他不動産事業)

アセットマネジメント事業及び不動産証券化事業においては、当社グループが出資する私募ファンドからのアセットマネジメント報酬及び配当金収入が安定的に計上され、堅調に推移いたしました。

以上の結果として、売上高47,283千円（前年同期比191.1%増）、営業利益20,467千円（同933.2%増）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57,170,119千円（前連結会計年度末比0.3%減）、負債は31,403,912千円（同0.6%増）となっております。総資産の減少の主な要因は、現金及び預金の増加2,925,702千円、たな卸資産の減少2,267,918千円及び流動資産その他（前渡金等）の減少799,792千円等によるものであります。負債の減少の主な要因は、有利子負債の増加3,182,000千円、買掛金の減少315,286千円、未払法人税等の減少1,475,665千円及び固定負債その他（預り保証金等）の減少1,106,039千円等によるものであります。また、純資産は25,766,207千円（同1.2%減）となり、純資産の減少の主な要因は、四半期純利益の計上172,615千円及び配当金の支払497,242千円等によるものであります。この結果、自己資本比率は45.0%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、預り保証金の減少額、法人税等の支払額及び長期借入金の返済による支出等があったものの、不動産再生事業におけるリブランニング物件売却によるたな卸資産の減少額、仕入債務の増加額及び長期借入による収入等があった結果、期首残高に比べ2,835,639千円増加し、当第1四半期連結会計期間末残高は、7,623,441千円となりました。

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)

営業活動の結果得られた資金は503,215千円（前年同期は、15,943,113千円の使用）となりました。これは主に、預り保証金の減少額1,052,807千円及び法人税等の支払額1,432,009千円等があったものの、税金等調整前四半期純利益296,383千円、たな卸資産の減少額2,171,260千円及び仕入債務の増加額552,148千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418,840千円（前年同期は、242,934千円の収入）となりました。これは主に、定期預金等の払戻による収入36,000千円等があったものの、定期預金等の預入による支出126,062千円及び投資有価証券の取得による支出319,300千円等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2,751,265千円(前年同期比72.3%減)となりました。これは主に、長期借入れによる収入8,800,000千円等があったものの、長期借入金の返済による支出5,629,500千円及び配当金の支払額430,734千円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、計画通り順調に推移しており、平成20年5月8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額の算定方法

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

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

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20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20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,148,611	5,222,909
売掛金	65,847	55,126
販売用不動産	19,759,308	24,913,204
仕掛販売用不動産	23,372,502	20,487,697
貯蔵品	4,732	3,559
繰延税金資産	808,040	988,383
その他	489,800	1,289,592
貸倒引当金	△67	△60
流動資産合計	52,648,775	52,960,413
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1,127,115	1,138,030
車両運搬具（純額）	2,001	2,174
土地	1,261,337	1,261,337
その他（純額）	35,663	39,158
有形固定資産合計	2,426,117	2,440,701
無形固定資産		
その他	69,187	73,726
無形固定資産合計	69,187	73,726
投資その他の資産		
投資有価証券	1,620,760	1,461,737
繰延税金資産	19,507	—
その他	389,300	383,107
貸倒引当金	△3,530	△3,530
投資その他の資産合計	2,026,037	1,841,314
固定資産合計	4,521,343	4,355,742
資産合計	57,170,119	57,316,156
負債の部		
流動負債		
買掛金	279,180	594,467
短期借入金	13,201,500	13,190,000
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	2,769,428	7,878,000
未払法人税等	14,703	1,490,368
賞与引当金	19,168	90,658
役員賞与引当金	9,250	—
工事保証引当金	60,800	47,500
その他	967,306	1,029,977

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20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20年3月31日)
流動負債合計	17,429,338	24,428,971
固定負債		
社債	378,000	378,000
長期借入金	12,102,331	3,823,260
繰延税金負債	—	38,607
その他	1,494,242	2,561,674
固定負債合計	13,974,573	6,801,541
負債合計	31,403,912	31,230,513
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	7,289,643
利益剰余金	11,205,415	11,530,043
株主資本合計	25,723,367	26,047,994
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,223	2,259
評価・換算差額等合計	2,223	2,259
新株予約権	40,615	35,388
純資産合計	25,766,207	26,085,642
負債純資産合計	57,170,119	57,316,156

(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)

	当第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)
売上高	12,307,199
売上原価	10,749,612
売上総利益	1,557,586
販売費及び一般管理費	1,043,189
営業利益	514,397
営業外収益	
受取利息	79
受取配当金	240
その他	148
営業外収益合計	469
営業外費用	
支払利息	128,464
融資関連費用	89,655
その他	363
営業外費用合計	218,483
経常利益	296,383
税金等調整前四半期純利益	296,383
法人税、住民税及び事業税	1,515
法人税等調整額	122,252
法人税等合計	123,767
四半期純利益	172,615

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

当第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)

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	296,383
減価償却費	119,528
新株予約権の増減額 (△は減少)	5,227
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	6
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△71,489
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
受取利息及び受取配当金	△320
支払利息	128,464
売上債権の増減額 (△は増加)	△58,884
たな卸資産の増減額 (△は増加)	2,171,260
仕入債務の増減額 (△は減少)	552,148
未払消費税等の増減額 (△は減少)	893
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
その他	△64,446
小計	2,020,348
利息及び配当金の受取額	320
利息の支払額	△85,444
法人税等の支払額	△1,432,009
営業活動によるキャッシュ・フロー	503,215
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
定期預金の払戻による収入	36,000
有形固定資産の取得による支出	△2,446
無形固定資産の取得による支出	△839
投資有価証券の取得による支出	△319,300
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
その他	△337
投資活動によるキャッシュ・フロー	△418,840
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
配当金の支払額	△430,734
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,751,265
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,835,639
現金及び現金同等物の期首残高	4,787,802
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,623,441

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(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

a. 事業の種類別セグメント情報

当第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

(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 …… 再生型中古事業用ビルの購入、賃貸、販売

(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、不動産融資保証事業

(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

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、160,670千円であり、主として親会社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

b. 所在地別セグメント情報

当第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。

c. 海外売上高

当第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。

(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。

「参考資料」

前四半期に係る財務諸表等

(1) (要約) 四半期連結損益計算書

科目	前年同四半期 (平成20年3月期 第1四半期)
	金額(千円)
I 売上高	2,951,041
II 売上原価	1,689,370
売上総利益	1,261,670
III 販売費及び一般管理費	675,307
営業利益	586,363
IV 営業外収益	1,739
V 営業外費用	139,105
経常利益	448,997
VI 特別利益	6,027
VII 特別損失	100
税金等調整前四半期純利益	454,924
税金費用	224,533
四半期純利益	230,391

(2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	前年同四半期 (平成20年3月期 第1四半期)
区分	金額(千円)
I 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	454,924
減価償却費	120,870
新株予約権の増加額	8,756
賞与引当金の減少額	△53,168
役員賞与引当金の増加額	13,000
工事保証引当金の減少額	△3,200
事業所閉鎖損失引当金の減少額	△9,996
受取利息及び受取配当金	△1,607
支払利息	117,549
株式交付費	44
固定資産除却損	5,136
売上債権の減少額	272,810
たな卸資産の増加額	△14,712,392
仕入債務の増加額	274,924
未払消費税等の減少額	△80,405
未収消費税等の増加額	△318,188
預り保証金の増加額	497,280
役員賞与の支払額	△46,000
その他	240,882
小計	△13,218,780
利息の支払額	△107,456
法人税等の支払額	△2,616,875
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15,943,113

	前年同四半期 (平成20年3月期 第1四半期)
区分	金額(千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金等の預入による支出	△231,125
定期預金等の払戻による収入	1,092,484
有形固定資産の取得による支出	△27,129
無形固定資産の取得による支出	△16,890
投資有価証券の取得による支出	△586,700
差入保証金の払戻による収入	9,843
その他	2,451
投資活動によるキャッシュ・フロー	242,934
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増額	10,319,500
長期借入金の返済による支出	△101,700
株式の発行による収入	1,235
配当金の支払額	△300,679
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,918,356
IV 現金及び現金同等物の減少額	△5,781,821
V 現金及び現金同等物の期首残高	10,169,282
VI 現金及び現金同等物の期末残高	4,387,460

(3) セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

前年同四半期（平成20年3月期第1四半期）

	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	2,663,056	278,708	16,245	2,958,010	(6,968)	2,951,041
営業費用	1,777,442	398,724	14,264	2,190,431	174,246	2,364,678
営業利益（又は営業 損失）	885,614	(120,016)	1,981	767,578	(181,215)	586,363

b. 所在地別セグメント情報

前年同四半期（平成20年3月期第1四半期）

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。

c. 海外売上高

前年同四半期（平成20年3月期第1四半期）

海外売上高がないため該当事項はありません。