

平成27年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年11月4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) 執行役員経営企画部長 (氏名) 山田康志 (TEL) 03-5521-1301
 四半期報告書提出予定日 平成26年11月6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27年3月期第2四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26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	%
27年3月期第2四半期	11,870	67.5	3,012	45.1	2,879	42.5	2,660	42.2
26年3月期第2四半期	7,086	70.0	2,075	148.7	2,021	154.1	1,870	80.0

(注) 包括利益 27年3月期第2四半期 2,662百万円(42.3%) 26年3月期第2四半期 1,871百万円(80.0%)

	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
27年3月期第2四半期	62.21	—
26年3月期第2四半期	43.74	—

(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	%
27年3月期第2四半期	37,156	20,555	54.6
26年3月期	33,910	18,469	53.7

(参考) 自己資本 27年3月期第2四半期 20,305百万円 26年3月期 18,219百万円

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
26年3月期	—	0.00	—	13.50	13.50
27年3月期	—	0.00			
27年3月期(予想)			—	14.00	14.00

(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27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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	26,000	46.3	5,000	10.3	4,600	6.0	4,300	7.0	100.57

(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 一社(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 : 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

27年3月期2Q	42,755,500株	26年3月期	42,755,500株
27年3月期2Q	143株	26年3月期	100株
27年3月期2Q	42,755,380株	26年3月期2Q	42,755,500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3ページ「1.(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	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及び四半期連結包括利益計算書	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、消費増税に伴う駆け込み需要の反動による落ち込みからの回復に若干もたつきが見られたものの、昨年来実施されている政府・日銀によるデフレ脱却を目指した金融・財政政策や円安効果等から緩やかな回復基調が続いております。

当不動産業界においては、企業の積極的な拡張需要もあり、都心オフィスビル市場における空室率の改善傾向が継続している一方、賃料も緩やかながら上昇に転じました。不動産投資市場では、国内投資家に加えアジア等の海外投資家の新たな投資資金が流入するなど活況を呈しており、特に都心の不動産に対しては、東京五輪開催へ向けたインフラ整備の進展に対する期待も相まって、投資ニーズは堅調に推移しています。

このような環境下、当社グループにおきましては、引き続き東京都心部における中小型オフィスビルの活用と流通に特化し、ビルをお持ちのオーナー様の不動産に関する様々なお困りごと解決に取り組んでまいりました。お客様お一人おひとりに対し、ビルの売買仲介からテナント斡旋、ビル管理・メンテナンス、小修繕から大規模リニューアルまでの提案・実行、相続や税務等の相談、賃料滞納に備えた保証の提案等に至るまで、一貫したサービスをワンストップでご提供することで、多面的な収益機会の創出に繋げております。

さらに、これら多様な専門サービスを一気通貫で融合・連鎖・結集させることにより、高付加価値の不動産再生に取り組んでまいりました。土地勘を活かしたテナント斡旋を強みに、地域社会に喜ばれる最適用途やビルの魅力を引き立てる構想力、「美と情緒」を大切にしたりリニューアル力などの付加価値を連鎖させることにより、都心5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)のオフィスビルを中心に再生ノウハウと実績を積み上げてまいりました。また、ビルオーナー様のお困りごと解決への取り組みが物件仕入れの窓口としても機能するなど、全社員の専門力を持ち寄り仕入れルートが多様化を進めてきたことにより、仕入れも着実に増加しております。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高11,870百万円(前年同期比67.5%増)、営業利益3,012百万円(同45.1%増)、経常利益2,879百万円(同42.5%増)、四半期純利益2,660百万円(同42.2%増)となりました。

各セグメントの業績は次のとおりです。

(不動産再生事業)

リブランニング事業においては、仕入・商品化の過程で販売候補先を具体的にイメージし、利回りだけではなく、物件のもつ固有の立地特性や希少性、資産としての安定性、税制面でのメリット等、購入されるお客様からみた「価値」に訴求した商品づくりに取り組み、11棟(前年同期は6棟)の販売を行いました。その結果、前年同期に比べ売上高・利益ともに大幅に増加いたしました。また、当下半期に販売を計画している物件の商品化や翌期以降に販売する物件の仕入れにも注力してまいりました。

賃貸ビル事業においては、商品化中のリブランニング物件が増加したことにより、前年同期に比べ売上高・利益ともに大幅に増加いたしました。

不動産証券化事業等においては、共同投資案件として組成した特別目的会社が保有する物件を売却したことに伴う投資分配収入等があったため、前年同期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

以上の結果、売上高は10,526百万円(前年同期比96.9%増)となり、セグメント利益は3,323百万円(同55.8%増)となりました。

(仲介事業)

売買仲介事業においては、市況が活況を呈し競争が激化する中、成約件数が減少し売上高・利益ともに大幅に減少したものの、リブランニング物件の仕入や販売、さらにはビル管理受託の窓口となることでグループ全体の収益に大きく寄与いたしました。

賃貸仲介事業においては、引き続きビルオーナー様のビル経営に関する様々なお困りごと解決に取り組む、前年同期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。また、自社物件や商品化中のリブランニング物件のテナント斡旋にも注力するなど、グループ全体の収益にも貢献いたしました。

以上の結果、売上高は498百万円(前年同期比27.7%減)となり、セグメント利益は408百万円(同30.8%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、売買・工事・再生等の事業機会の創出を図るべく受託棟数の増大に取り組むとともに、地域密着の土地勘を強みとした賃貸営業と、きめ細やかなテナント様対応により満足度向上を図ることで、高い稼働率を維持してまいりました。また、お客様とより長く深い関係を構築するべく、リブランニング事業や売買仲介事業にて不動産をご購入いただいたお客様に対し、ご購入後の管理業務を受託するなど、関連部署との連携による継続したサービス提供にも取り組んでまいりました。その結果、前年同期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

	平成24年9月末	平成25年9月末	平成26年9月末
受託棟数	174棟	204棟	243棟
稼働率	94.5%	96.2%	96.8%

ビルメンテナンス事業においては、採算性の低い入札案件の新規受注を控える一方、強みである外壁等の高所清掃・補修作業を一段と強化するとともに、プロパティマネジメント事業を始めとした他事業との連携をより深めることにより、案件数の増大を図ってまいりました。その結果、前年同期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

以上の結果、売上高は634百万円（前年同期比17.5%増）となり、セグメント利益は285百万円（同21.7%増）となりました。

(その他)

建設ソリューション事業においては、リブランニング案件が増大する中、社内案件の比重が高まったことにより、前年同期に比べ売上高・利益ともに大幅に減少いたしました。

滞納賃料保証事業においては、新商品プランの市場への浸透や協力会社との連携に注力した結果、取り扱い件数が堅調に推移し、前年同期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

以上の結果、売上高は211百万円（前年同期比58.5%減）となり、セグメント利益は142百万円（同20.5%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第2四半期連結会計期間末における総資産は37,156百万円（前連結会計年度末比9.6%増）、負債は16,601百万円（同7.5%増）となりました。総資産の増加の主な要因は、現金及び預金の増加700百万円及びたな卸資産の増加2,643百万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816百万円及び社債の増加391百万円等があったことによるものであります。

また、純資産は、20,555百万円（同11.3%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577百万円等があったものの、四半期純利益の計上2,660百万円等があったことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成27年3月期の業績につきましては、平成26年5月9日発表の予想値に変更はありません。

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

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)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,180,325	11,880,791
受取手形及び売掛金	285,231	231,718
販売用不動産	3,213,910	4,457,056
仕掛販売用不動産	15,515,223	16,915,755
仕掛工事	-	304
貯蔵品	791	689
繰延税金資産	748,356	752,936
その他	515,005	397,540
貸倒引当金	△12,425	△12,700
流動資産合計	31,446,419	34,624,093
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	919,303	950,184
土地	1,232,679	1,232,143
その他（純額）	12,799	18,812
有形固定資産合計	2,164,782	2,201,140
無形固定資産		
のれん	9,375	5,625
その他	2,331	25,222
無形固定資産合計	11,706	30,847
投資その他の資産		
繰延税金資産	9,575	8,546
その他	283,351	297,226
貸倒引当金	△5,402	△4,878
投資その他の資産合計	287,524	300,894
固定資産合計	2,464,013	2,532,881
資産合計	33,910,433	37,156,975

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	411,085	440,719
短期借入金	347,500	347,500
1年内償還予定の社債	17,014	57,014
1年内返済予定の長期借入金	642,360	1,131,080
未払法人税等	266,448	183,410
賞与引当金	87,499	100,959
役員賞与引当金	20,000	10,000
工事保証引当金	34,800	28,149
保証履行引当金	6,561	10,114
その他	1,190,179	1,211,492
流動負債合計	3,023,449	3,520,440
固定負債		
社債	1,157,986	1,509,479
長期借入金	10,201,660	10,529,280
繰延税金負債	306	937
その他	1,057,505	1,041,611
固定負債合計	12,417,457	13,081,307
負債合計	15,440,906	16,601,748
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,387,211	8,387,211
資本剰余金	2,871,767	2,871,767
利益剰余金	6,958,425	9,041,335
自己株式	△121	△174
株主資本合計	18,217,283	20,300,140
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,749	2,042
為替換算調整勘定	493	3,043
その他の包括利益累計額合計	2,242	5,086
少数株主持分	250,000	250,000
純資産合計	18,469,526	20,555,227
負債純資産合計	33,910,433	37,156,975

(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25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
売上高	7,086,505	11,870,792
売上原価	3,808,712	7,349,475
売上総利益	3,277,792	4,521,317
販売費及び一般管理費	1,201,969	1,509,234
営業利益	2,075,822	3,012,082
営業外収益		
受取利息	1,770	3,217
受取配当金	367	385
還付加算金	1,977	504
助成金収入	1,000	2,520
その他	1,820	482
営業外収益合計	6,935	7,109
営業外費用		
支払利息	52,435	114,134
その他	9,153	25,200
営業外費用合計	61,589	139,334
経常利益	2,021,168	2,879,857
特別利益		
固定資産売却益	-	14,017
特別利益合計	-	14,017
特別損失		
固定資産除却損	83	550
事務所移転費用	1,796	-
特別損失合計	1,879	550
税金等調整前四半期純利益	2,019,288	2,893,324
法人税、住民税及び事業税	181,778	236,299
法人税等調整額	△32,680	△3,082
法人税等合計	149,098	233,217
少数株主損益調整前四半期純利益	1,870,190	2,660,107
少数株主利益	-	-
四半期純利益	1,870,190	2,660,107

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25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,870,190	2,660,107
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△308	293
為替換算調整勘定	1,488	2,550
その他の包括利益合計	1,179	2,843
四半期包括利益	1,871,370	2,662,951
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,871,370	2,662,951
少数株主に係る四半期包括利益	-	-

(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25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26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	2,019,288	2,893,324
減価償却費	86,091	236,316
のれん償却額	24,816	3,750
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△3,750	△248
賞与引当金の増減額(△は減少)	△4,060	13,459
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△7,500	△10,000
工事保証引当金の増減額(△は減少)	7,165	△6,650
保証履行引当金の増減額(△は減少)	4,227	3,553
事務所移転費用引当金の増減額(△は減少)	△3,003	-
受取利息及び受取配当金	△2,138	△3,602
支払利息	52,435	114,134
固定資産売却損益(△は益)	-	△14,017
売上債権の増減額(△は増加)	72,071	83,517
たな卸資産の増減額(△は増加)	△3,454,400	△2,853,680
仕入債務の増減額(△は減少)	380,411	6,134
その他	133,668	125,782
小計	△694,675	591,773
利息及び配当金の受取額	2,134	3,153
利息の支払額	△54,123	△109,091
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△74,883	△317,419
営業活動によるキャッシュ・フロー	△821,548	168,416
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	△1,859,772	△2,059,768
定期預金の払戻による収入	1,353,142	2,036,625
拘束性預金の純増減額(△は増加)	-	64,930
有形固定資産の取得による支出	△7,563	△48,432
有形固定資産の売却による収入	-	17,198
投資有価証券の払戻による収入	-	54,031
その他	△20,341	△113,570
投資活動によるキャッシュ・フロー	△534,535	△48,987
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)	70,000	-
長期借入れによる収入	3,500,000	4,610,000
長期借入金の返済による支出	△1,393,600	△3,793,660
社債の発行による収入	-	389,767
社債の償還による支出	-	△8,507
配当金の支払額	△360,073	△575,845
その他	△12,950	△52
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,803,376	621,702
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,459	1,055
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	448,752	742,186
現金及び現金同等物の期首残高	9,991,433	9,401,600
現金及び現金同等物の四半期末残高	10,440,185	10,143,787

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

(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25年4月1日至平成25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

(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	5,347,151	688,855	540,547	6,576,555	509,950	7,086,505	—	7,086,505
セグメント利益	2,133,220	589,536	234,421	2,957,179	179,128	3,136,307	△1,060,484	2,075,822

(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、建設ソリューション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△1,060,484千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,112,920千円及び支払利息の調整額52,435千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損失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26年4月1日至平成26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

(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	10,526,013	498,121	634,926	11,659,061	211,731	11,870,792	—	11,870,792
セグメント利益	3,323,740	408,239	285,307	4,017,288	142,493	4,159,781	△1,147,698	3,012,082

(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、建設ソリューション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△1,147,698千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,261,833千円及び支払利息の調整額114,134千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損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。