



## 平成24年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年11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

(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

TEL 03-5521-1301

四半期報告書提出予定日 平成23年11月11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24年3月期第2四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23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	%
24年3月期第2四半期	3,349	70.2	317	38.2	285	67.0	254	58.3
23年3月期第2四半期	1,967	△38.9	229	—	170	—	160	—

(注) 包括利益 24年3月期第2四半期 254百万円 (58.6%) 23年3月期第2四半期 160百万円 (—%)

	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2四半期	684.96	684.94
23年3月期第2四半期	432.59	432.56

#### (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2四半期	9,992	5,790	57.9
23年3月期	12,787	5,554	43.3

(参考) 自己資本 24年3月期第2四半期 5,790百万円 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	—	0.00	—	—	—
24年3月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00

(注) 直前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、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	6,300	46.9	500	△24.5	440	△18.8	400	10.1	1,076.73

(注) 直前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2Q	371,495 株	23年3月期	371,495 株
② 期末自己株式数	24年3月期2Q	— 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2Q	371,495 株	23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2四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間 .....	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	8
(4) 継続企業の前提に関する注記 .....	9
(5) セグメント情報等 .....	9
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 .....	9

## 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、東日本大震災の影響で大きく落ち込んだ生産や消費も、その後のサプライチェーンの復旧等により全般的には持ち直しの動きがみられたものの、欧米諸国の財政問題や急速な円高の進行等により、景気の先行きは不透明な状況にあります。

当不動産業界においては、空室率は高止まりし、賃料は引き続き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依然として厳しい状況が続いております。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の不動産に対する潜在的なニーズは依然として強く、事業法人等による自己使用目的の実需ニーズも顕在化してきており、乖離のあった売値と買値の価格水準も一部では改善傾向がみられるなど、低水準で推移していた取引量にも徐々に回復の兆しがみられます。

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・商業ビルを中心に、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をしております。仲介事業・プロパティマネジメント事業においては、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増加を図るとともに、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入れてまいりました。一方、不動産再生事業においては、市場の流動性が高い数億円規模の中小型物件を中心に仕入・販売活動に注力してまいりました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高3,349百万円（前年同期比70.2%増）、営業利益317百万円（同38.2%増）、経常利益285百万円（同67.0%増）、四半期純利益254百万円（同58.3%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・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、3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、4棟を売却いたしました。

賃貸ビル事業においては、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、前年同期に比べ賃料収入は減少いたしました。

以上の結果、売上高は2,432百万円（前年同期比110.1%増）となり、セグメント利益は455百万円（同23.8%増）となりました。

#### (仲介事業)

売買仲介事業においては、アジアを中心とした海外投資家との取引機会の拡充に力をいれるなど、引き続き顧客基盤の強化を進めてまいりました。富裕層を中心とした都心の不動産に対する潜在的なニーズは依然として強く、事業法人等による自己使用目的の実需ニーズも顕在化してきており、乖離のあった売値と買値の価格水準も一部では改善傾向がみられたことなどから、売買仲介の成約件数は増加基調にあります。

賃貸仲介事業においては、引き続き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努めてまいりました。

以上の結果、売上高は461百万円（前年同期比10.8%増）となり、セグメント利益は387百万円（同7.0%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、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、受託物件の増大に努めてまいりました。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219百万円（前年同期比12.8%増）となり、セグメント利益は160百万円（同12.0%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235百万円（前年同期比18.4%増）となり、セグメント利益は109百万円（同31.9%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9,992百万円（前連結会計年度末比21.9%減）、負債は4,201百万円（同41.9%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2,220百万円等があったものの、有形固定資産の減少4,150百万円、たな卸資産の減少777百万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2,135百万円、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5,790百万円（同4.2%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254百万円の計上等によるものであります。この結果、自己資本比率は57.9%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、長期借入金の返済による支出3,623百万円、定期預金の預入による支出1,154百万円、及び有形固定資産の取得による支出1,317百万円等があったものの、有形固定資産の売却による収入5,413百万円、長期借入れによる収入1,300百万円等があった結果、期首残高に比べ1,202百万円増加し、当第2四半期連結会計期間末残高は、2,943百万円となりました。

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)

営業活動の結果得られた資金は959百万円（前年同期は131百万円の支出）となりました。これは主に、たな卸資産の減少額769百万円、税金等調整前四半期純利益263百万円等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3,220百万円（前年同期は84百万円の支出）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出1,154百万円、有形固定資産の取得による支出1,317百万円等があったものの、有形固定資産の売却による収入5,413百万円、定期預金の払戻しによる収入281百万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)

財務活動の結果使用した資金は2,977百万円（前年同期比658.5%増）となりました。これは主に、長期借入れによる収入1,300百万円があったものの、長期借入金の返済による支出3,623百万円、短期借入金の純減額600百万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24年3月期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を踏まえ、平成23年8月10日に公表いたしました通期の業績予想の修正いたしました。詳細につきましては、本日（平成23年11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との差異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2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,115,547	4,336,100
売掛金	147,498	180,934
販売用不動産	787,243	—
仕掛販売用不動産	1,015,584	1,026,051
貯蔵品	600	—
その他	191,352	202,551
貸倒引当金	△6,583	△12,767
流動資産合計	4,251,244	5,732,871
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	4,697,732	1,862,125
車両運搬具（純額）	2,650	2,109
土地	3,192,919	1,938,898
建設仮勘定	62,500	—
その他（純額）	9,804	12,048
有形固定資産合計	7,965,607	3,815,182
無形固定資産		
その他	46,180	36,515
無形固定資産合計	46,180	36,515
投資その他の資産		
その他	530,792	413,625
貸倒引当金	△6,351	△6,151
投資その他の資産合計	524,440	407,473
固定資産合計	8,536,228	4,259,172
資産合計	12,787,473	9,992,043
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	102,674	107,975
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	205,320
未払法人税等	39,510	14,671
賞与引当金	39,360	39,813
工事保証引当金	800	3,293
保証履行引当金	6,896	7,951
その他	520,801	667,118
流動負債合計	1,810,730	1,154,144
固定負債		
社債	54,000	—
長期借入金	4,741,592	2,605,640
繰延税金負債	451	424
その他	626,094	441,702
固定負債合計	5,422,138	3,047,767
負債合計	7,232,869	4,201,912

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9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	274,069
株主資本合計	5,535,052	5,789,512
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	658	619
その他の包括利益累計額合計	658	619
新株予約権	18,893	—
純資産合計	5,554,603	5,790,131
負債純資産合計	12,787,473	9,992,043

(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22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当第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)
売上高	1,967,379	3,349,020
売上原価	940,428	2,180,498
売上総利益	1,026,950	1,168,522
販売費及び一般管理費	797,398	851,277
営業利益	229,552	317,244
営業外収益		
受取利息	1,133	485
受取配当金	343	331
受取補償金	—	4,200
還付加算金	21	2,236
未払配当金除斥益	778	2,054
受取遅延損害金	1,587	—
その他	521	493
営業外収益合計	4,386	9,801
営業外費用		
支払利息	62,586	35,233
その他	403	6,353
営業外費用合計	62,989	41,587
経常利益	170,949	285,458
特別利益		
新株予約権戻入益	—	18,893
貸倒引当金戻入額	4,010	—
工事保証引当金戻入額	1,520	—
その他	933	2,702
特別利益合計	6,463	21,595
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	—
その他	105	1,596
特別損失合計	3,396	43,107
税金等調整前四半期純利益	174,016	263,947
法人税、住民税及び事業税	13,309	9,019
法人税等調整額	—	467
法人税等合計	13,309	9,486
少数株主損益調整前四半期純利益	160,706	254,460
四半期純利益	160,706	254,460

(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22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	160,706	254,460
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△263	△39
その他の包括利益合計	△263	△39
四半期包括利益	160,443	254,421
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	160,443	254,421

## (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22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当第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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	174,016	263,947
減価償却費	109,590	75,044
新株予約権の増減額 (△は減少)	3,365	△18,893
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3,696	5,983
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,831	453
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	△2,000	2,493
保証履行引当金の増減額 (△は減少)	△681	1,054
事務所移転費用引当金の増減額 (△は減少)	△2,765	—
受取利息及び受取配当金	△1,477	△816
支払利息	62,586	35,233
デリバティブ解約損	—	41,510
固定資産売却損益 (△は益)	—	△2,702
売上債権の増減額 (△は増加)	16,492	△64,069
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△180,000	—
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△124,747	769,742
仕入債務の増減額 (△は減少)	△8,538	△15,933
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△62,309	88,912
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△33,147	113,796
預り保証金の増減額 (△は減少)	△6,117	△185,592
その他	△14,274	△18,361
小計	△70,874	1,091,804
利息及び配当金の受取額	1,477	820
利息の支払額	△62,211	△65,037
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)	167	△26,673
営業活動によるキャッシュ・フロー	△131,441	959,404
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△66,352	△1,154,621
定期預金の払戻による収入	48,000	281,480
有形固定資産の取得による支出	△19,480	△1,317,391
有形固定資産の売却による収入	—	5,413,951
無形固定資産の取得による支出	△37,998	—
差入保証金の差入による支出	△14,013	—
差入保証金の回収による収入	5,536	—
その他	△262	△3,054
投資活動によるキャッシュ・フロー	△84,570	3,220,364
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△214,000	△600,000
長期借入れによる収入	100,000	1,300,000
長期借入金の返済による支出	△224,344	△3,623,320
社債の償還による支出	△54,000	△54,000
配当金の支払額	△208	△36
財務活動によるキャッシュ・フロー	△392,552	△2,977,356
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△608,564	1,202,412
現金及び現金同等物の期首残高	3,601,870	1,740,676
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,993,305	2,943,088

(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22年4月1日至平成22年9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	1,157,461	416,581	194,241	1,768,284	199,094	1,967,379	—	1,967,379
セグメント利益	367,881	362,272	143,383	873,536	82,867	956,404	△726,851	229,552

(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△726,851千円には、各報告セグメントに配分していない全社費用△788,424千円及び支払利息の調整額61,573千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)

(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	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。

(注) 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。

(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。

(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、第1四半期連結会計期間において、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。