

平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年5月10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
 定時株主総会開催予定日 平成25年6月20日 配当支払開始予定日 平成25年6月21日
 有価証券報告書提出予定日 平成25年6月21日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 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月期の連結業績(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	10,580	52.8	2,156	150.5	2,039	155.1	2,483	167.7
24年3月期	6,923	61.4	861	30.0	799	47.6	928	155.4

(注) 包括利益 25年3月期 2,484百万円(167.7%) 24年3月期 927百万円(155.4%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年3月期	6,650.35	6,650.21	23.6	12.5	20.4
24年3月期	2,498.02	2,497.91	15.5	6.7	12.4

(参考) 持分法投資損益 25年3月期 404百万円 24年3月期 一百万円

(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	%	円 銭
25年3月期	21,265	14,561	68.5	34,057.38
24年3月期	11,247	6,463	57.5	17,399.10

(参考) 自己資本 25年3月期 14,561百万円 24年3月期 6,463百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年3月期	△2,161	1,543	6,991	9,991
24年3月期	743	3,829	△2,694	3,619

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
24年3月期	—	0.00	—	350.00	350.00	130	14.0	2.0
25年3月期	—	0.00	—	850.00	850.00	363	12.8	3.3
26年3月期(予想)	—	0.00	—	850.00	850.00		14.0	

3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通 期	16,000	51.2	2,950	36.8	2,800	37.3	2,600	4.7	6,081.08

※ 注記事項

(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) 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)当連結会計年度より減価償却方法の変更を行っており、「会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合」に該当しております。詳細は、添付資料19ページ 3. 連結財務諸表（5）連結財務諸表に関する注記事項をご覧ください。

(3) 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）	25年3月期	427,555株	24年3月期	371,495株
② 期末自己株式数	25年3月期	—株	24年3月期	—株
③ 期中平均株式数	25年3月期	373,495株	24年3月期	371,495株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成25年3月期の個別業績（平成24年4月1日～平成25年3月31日）

(1) 個別経営成績 (%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	9,621	42.2	2,028	145.4	1,910	149.9	2,434	170.6
24年3月期	6,766	64.4	826	35.2	764	55.9	899	167.4

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
25年3月期	6,518.20	6,518.06
24年3月期	2,421.59	2,421.48

(2) 個別財政状態

	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		%		円 銭	
25年3月期	20,812		14,465		69.5		33,833.51	
24年3月期	10,862		6,415		59.1		17,269.88	

(参考) 自己資本 25年3月期 14,465百万円 24年3月期 6,415百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続を実施していません。

※ 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、4ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析（1）経営成績に関する分析（次期の見通し）」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 経営方針	7
(1) 会社の経営の基本方針	7
(2) 目標とする経営指標	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略	7
(4) 会社の対処すべき課題	8
3. 連結財務諸表	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	17
(表示方法の変更)	22
(連結貸借対照表関係)	23
(連結損益計算書関係)	24
(連結包括利益計算書関係)	24
(連結株主資本等変動計算書関係)	25
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	27
(賃貸等不動産関係)	28
(セグメント情報等)	29
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	32

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、世界景気の減速等を背景に弱含みで推移してきましたが、昨年末の新政権誕生を契機に円高の修正や株価上昇の動きがみられるなど、景気回復への期待感が高まってきております。

当不動産業界においては、平成24年をピークとする大規模オフィスビルの供給が一段落し、都心オフィスビル市場における空室率の上昇や賃料の下落にも歯止めがかかりつつあります。一方、不動産投資市場においては、金融緩和による不動産への資金流入期待等を背景に、富裕層を中心とした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、回復傾向が鮮明になりつつあります。

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管理・売買・工事・再生等の様々なニーズに取り組むことによって、多面的な事業機会の創出を図ってまいりました。また、リブランニング事業においては、回復基調にある不動産市況を背景に、物件の仕入・販売活動を強化してまいりました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高10,580百万円（前期比52.8%増）、営業利益2,156百万円（同150.5%増）、経常利益2,039百万円（同155.1%増）、当期純利益2,483百万円（同167.7%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、10棟の販売を行いました。販売棟数は前期と変わらないものの、1棟あたりの規模が増大したことにより、前期に比べ売上高が増加いたしました。また、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早期高稼働再生を実現し、加えて不動産市況の後押し等もあり、利益が大きく増加いたしました。

賃貸ビル事業においては、昨年9月に賃貸用ビル1棟を売却したものの、商品化中のリブランニング物件からの賃料収入が増加したことにより、前期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

不動産証券化事業等においては、既存案件からのアセット・マネジメントフィーに加え、共同投資案件として取り組んできた大型物件の売却に伴う投資分配収入等があったことにより、前期に比べ売上高・利益ともに大幅に増加いたしました。

以上の結果、売上高は7,320百万円（前期比49.6%増）となり、セグメント利益は2,172百万円（同116.1%増）となりました。

(仲介事業)

売買仲介事業においては、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となり、前期に比べ売上高・利益ともに増加いたしました。

賃貸仲介事業においては、ビルオーナー様への取り組みに注力してまいりました。関連部署と連携し、オーナー様のビル経営に関する様々なお困りごとの解決に取り組んでいくことにより、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1,412百万円(前期比24.0%増)となり、セグメント利益は1,242百万円(同35.0%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、管理業務から派生する売買・工事・再生等のニーズの取り込みによる事業機会の創出を図るべく、受託棟数の増大に努めてまいりました。また、賃貸営業の強化に加え、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、受託物件の稼働率を高めるとともに空室発生 of 未然防止にも努めてまいりました。

前連結会計年度末に取得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、既存事業、特にプロパティマネジメント事業との協働により、案件数の増大に努めてまいりました。また、得意分野である高所清掃業務に注力することにより、利益率の向上を図ってまいりました。

なお、当連結会計年度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1,142百万円(前期比151.1%増)となり、セグメント利益459百万円(同38.4%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・利益ともに前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、売上高・利益とも堅調に推移いたしました。

以上の結果、売上高は706百万円(前期比61.6%増)となり、セグメント利益は282百万円(同22.2%増)となりました。

(次期の見通し)

わが国経済は、欧州債務問題等海外経済の下振れリスクに伴う先行き懸念はあるものの、昨年末に誕生した新政権のデフレ脱却へ向けた各種政策の効果等により、経済状況は徐々に好転していくことが期待されます。

当不動産業界においては、政府・日銀による経済政策や大胆な金融緩和策等を背景とした価格上昇期待による売買取引の一段の活発化が見込まれ、当面堅調な市場環境が継続すると見込まれます。不動産賃貸市場においても、需給の悪化による長期間にわたる空室率上昇、賃料下落のトレンドにも反転の兆しがみられ、改善に向かうものと予想されます。

このような中、当社グループにおいては、引き続き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す。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管理・売買・工事・再生等の様々なニーズに取り組んでいくことにより、多面的な事業機会の創出に力をいれてまいります。また、本年3月に実施したエクイティファイナンスによる資金の活用等により、リプランニング物件の仕入強化を図るとともに、お客様への更なるサービスの充実を図るべく、新たな事業への取り組みも視野に入れ一段の成長を目指してまいります。

不動産再生事業においては、リプランニング事業における中小型物件の早期高稼働再生を主軸に、エクイティファイナンスの資金を活用し、10～20億円程度の中型物件の再生や共同投資形式による案件にも積極的に取り組んでまいります。

仲介事業においては、人員・組織体制の強化を図るとともに、ビルオーナー様に寄り添い、徹底したお客様視点でお困りごと解決に取り組んでいくことにより、ビルオーナー様とのパートナーシップを強化してまいります。また、資産家・富裕層のネットワークの拡充を図るとともに、本年3月に開設した台湾拠点と連携し、アジアを中心とした海外投資家の開拓にも努めてまいります。

プロパティマネジメント事業においては、当社事業のプラットフォーム（基盤）と位置付け、受託資産の一層の増大に取り組むとともに、仲介事業やビルメンテナンス事業との相乗効果を高め、事業の拡大を図ってまいります。

以上の諸施策を進めることにより、更なる事業の成長と業績の向上を図ってまいります。平成26年3月期の連結業績予想につきましては、売上高16,000百万円（当期比51.2%増）、営業利益2,950百万円（同36.8%増）、経常利益2,800百万円（同37.3%増）、当期純利益2,600百万円（同4.7%増）を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の流動資産は、現金及び預金の増加、たな卸資産の増加等があったことにより、前連結会計年度末に比して12,352百万円増加し、18,873百万円となりました。

現金及び預金は、営業活動によるキャッシュ・フローで2,161百万円の支出、投資活動によるキャッシュ・フローで1,543百万円の収入、財務活動によるキャッシュ・フローで6,991百万円の収入となり、また、預入期間が3ヶ月を超える定期預金が724百万円増加した結果、前連結会計年度末に比して7,096百万円増加し、11,008百万円となりました。

たな卸資産は、主にリプランニング事業における販売用不動産・仕掛販売用不動産であり、物件の仕入を推進したことにより、前連結会計年度末に比して4,728百万円増加し、6,425百万円となりました。

固定資産は、有形固定資産の減少等により、前連結会計年度末に比して2,334百万円減少し、2,391百万円となりました。

当連結会計年度末の負債の合計は、長期借入金の増加、長期預り保証金の増加等があったことにより、前連結会計年度末に比して1,919百万円増加し、6,704百万円となりました。また、純資産の合計は、増資による資本金、資本剰余金の増加、及び当期純利益2,483百万円の計上等により、前連結会計年度末に比して8,097百万円増加し、14,561百万円となりました。

この結果、1株当たり純資産は、34,057円38銭となりました。

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比して10,017百万円増加し、21,265百万円となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度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4,148百万円、長期借入金の返済による支出4,195百万円等があったものの、長期借入による収入5,525百万円、株式の発行による収入5,715百万円、税金等調整前当期純利益2,315百万円等があった結果、期首残高に比べ6,371百万円増加し、当連結会計年度末残高は9,991百万円となりました。

当連結会計年度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2,161百万円(前期は743百万円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益2,315百万円等があったものの、たな卸資産の増加額4,148百万円、持分法による投資利益404百万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1,543百万円(前期は3,829百万円の収入)となりました。これは主に、定期預金の預入による支出875百万円等があったものの、有形固定資産の売却による収入1,845百万円、投資有価証券の払戻による収入520百万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6,991百万円(前期は2,694百万円の支出)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出4,195百万円等があったものの、長期借入による収入5,525百万円、株式の発行による収入5,715百万円等があったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
自己資本比率	28.7	38.7	43.3	57.5	68.5
時価ベースの自己資本比率	23.2	33.5	25.8	57.8	246.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	3.2	0.5	—	4.4	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	11.1	31.1	—	7.9	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数により算出しております。

(注2) 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

(注3) 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(注4) 平成23年3月期及び平成25年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主への長期的かつ安定的な利益還元を努めるとともに、事業環境の変化に柔軟に対応すべく内部留保の充実に努めることを基本方針としております。

平成25年3月期の配当金につきましては、上記方針に基づき期末配当を1株当たり850円といたしたいと存じます。

なお、本件につきましては、平成25年6月に開催予定の定時株主総会に付議する予定であります。

また、次期(平成26年3月期)は、1株あたり850円の配当を予想しております。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、以下の企業哲学を経営の基本方針として事業に取り組んでおります。

(企業哲学)

「我々社員は仕事を通して知識・技能・人格を溢れる熱意で向上させ、不動産ストックの活用と流通に専念することにより、再生産不可能な資源の無駄遣いをおさえ、永続的な地球上の人類や動植物の繁栄に寄与する。」

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、長期的な視点に立った永続的な成長を目指し、財務の安全性の観点から自己資本比率を、また、収益性・生産性の観点から売上高経常利益率等を重視しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、景気や市況に左右されにくい安定的な経営基盤を確立するとともに、ビルオーナー様の不動産に関するあらゆるお困りごとに対し一つひとつ丁寧に取り組んでいくことで、「ビル経営と不動産活用で、世界一お客様に愛され選んでいただける不動産会社」を目指しています。その実現ため、以下の中長期戦略を展開してまいります。

第一に、「お客様のお困りごと解決力の向上」です。お客様からのビル経営や不動産活用に関するあらゆるお困りごとをしっかりと解決するべく、お客様お一人おひとりにフォーカスした取り組みを強化してまいります。内製化されたプロパティマネジメント・ビルメンテナンス・売買仲介・賃貸仲介・建築企画等様々な社内の力を結集し、加えて高度な専門技能をもつ人員を配置し、多面的に事業を組み立てることにより、お客様のお困りごと解決にワンストップで取り組んでまいります。そして、これらの取り組みによるお客様との密接な関係がリプランニング事業の基盤強化にも繋がり、安定的な仕入れや販売ルートの確保、事業パートナーとの連携等を通じて、リスクを低減しながら事業を拡大することに寄与するものと考えております。

第二に、「お客様視点の徹底と人材育成」です。お客様からのご要望に対し高いレベルでお応えしご満足いただけるよう、品質の高いサービス・商品の提供を目指してまいります。そのために、常にお客様視点で考え、徹底した人材育成や社内体制の強化に取り組んでまいります。具体的には、不動産実務のプロとしての専門知識に加え、お客様から長期にわたってご安心・ご信頼いただけるホスピタリティ溢れる人材の育成を目指します。また、精緻な契約書類や各種レポートの作成はもちろんのこと、より質の高いきめ細やかなサービスを提供するため、お客様に対するアフターサービス体制の拡充にも取り組み、一度のご縁を生涯のご信頼に繋げられるよう社内体制を強化してまいります。

第三に、「バランスある成長と高収益体質の強化」です。顧客基盤・財務基盤をより強化していくことで、市況の変動に左右されにくい企業を目指します。そのため、過度にリプランニング事業に偏ることなく、プロパティマネジメント・ビルメンテナンス・売買仲介・賃貸仲介等、安定的な収益が見込める部門をさらに強化し伸ばしていくことで、組織としてバランスのとれた成長を図ってまいります。また、お客様のお困りごとに対する問題解決力・専門力を高め、付加価値の高いサービスを提供していくことで、高収益の企業体質を目指してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

不動産市場をとりまく環境は、政府・日銀による大胆な金融緩和策の効果等により回復傾向が鮮明になりつつあり、当業界内においても新規参入企業の増加等により競争がますます厳しくなることが想定されます。このような中、事業の方針・戦略を明確にし、同業他社と差別化を図ることによって、お客様から選んでいただける企業になることが重要であると認識しております。当社では、第一にお役に立たせていただくお客様をビルオーナー様、資産家、富裕層の方々と定めています。徹底したお客様視点でビル経営と不動産活用の分野でさらに専門性を高め尖っていくことにより、お客様のお困りごと解決にワンストップで取り組むことができる体制づくりを一段と強化してまいります。

また、不動産の仕入活動においても、物件の取得競争が一層厳しくなることが想定されます。市場の利回りや価格競争で競い合う仕入活動ではなく、お客様に寄り添い、お客様のお困りごとを解決していく過程での多面的な取り組みの中から仕入に繋げていくなど、お客様との接点をベースとした仕入ルートの拡充を図ってまいります。

3. 連結財務諸表
(1) 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)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,912,155	11,008,528
売掛金	287,204	324,426
営業投資有価証券	※1 180,000	—
販売用不動産	※2 57,143	※2 589,712
仕掛販売用不動産	※2 1,633,325	※2, ※4 5,834,510
仕掛工事	6,500	—
貯蔵品	—	916
繰延税金資産	166,669	481,722
その他	287,131	640,490
貸倒引当金	△8,577	△6,347
流動資産合計	6,521,551	18,873,960
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,176,800	549,034
減価償却累計額	△275,890	△101,760
建物(純額)	※2 1,900,909	※2, ※4 447,273
車両運搬具	11,290	12,368
減価償却累計額	△9,440	△10,136
車両運搬具(純額)	1,849	2,232
土地	※2 1,936,846	※2, ※4 1,167,307
その他	64,693	69,480
減価償却累計額	△54,885	△58,674
その他(純額)	9,808	※4 10,806
有形固定資産合計	3,849,414	1,627,618
無形固定資産		
のれん	445,701	396,068
その他	5,542	2,993
無形固定資産合計	451,243	399,062
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 204,716	※1 163,920
繰延税金資産	11,067	—
その他	219,074	207,494
貸倒引当金	△9,107	△6,417
投資その他の資産合計	425,749	364,997
固定資産合計	4,726,408	2,391,678
資産合計	11,247,959	21,265,638

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	265,393	380,782
短期借入金	—	※2 130,000
1年内償還予定の社債	※2 54,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※2 234,907	※2 274,320
未払法人税等	22,971	114,639
賞与引当金	45,056	90,555
工事保証引当金	3,635	26,955
保証履行引当金	5,251	2,700
事務所移転費用引当金	—	3,140
その他	747,369	823,943
流動負債合計	1,378,585	1,847,036
固定負債		
長期借入金	※2 2,957,050	※2 4,246,860
繰延税金負債	—	30,646
その他	448,643	579,691
固定負債合計	3,405,693	4,857,197
負債合計	4,784,279	6,704,234
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,515,443	8,387,211
資本剰余金	—	2,871,767
利益剰余金	947,614	3,301,465
株主資本合計	6,463,057	14,560,445
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	622	2,606
為替換算調整勘定	—	△1,647
その他の包括利益累計額合計	622	959
純資産合計	6,463,679	14,561,404
負債純資産合計	11,247,959	21,265,638

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上高	6,923,522	10,580,554
売上原価	4,304,845	6,180,898
売上総利益	2,618,677	4,399,656
販売費及び一般管理費	※1 1,757,483	※1 2,242,750
営業利益	861,193	2,156,905
営業外収益		
受取利息	1,841	1,242
受取配当金	422	430
還付加算金	2,236	66
助成金収入	—	845
受取手数料	499	1,637
受取補償金	4,200	—
未払配当金除斥益	2,045	—
その他	489	454
営業外収益合計	11,734	4,677
営業外費用		
支払利息	64,763	73,412
融資関連費用	8,242	8,230
株式交付費	—	39,947
その他	424	632
営業外費用合計	73,431	122,222
経常利益	799,496	2,039,360
特別利益		
固定資産売却益	※2 2,702	※2 298,273
新株予約権戻入益	18,893	—
その他	—	2,800
特別利益合計	21,595	301,073
特別損失		
固定資産除却損	※3 207	※3 40
厚生年金基金脱退一時金	—	20,787
事務所移転費用引当金繰入額	—	3,140
デリバティブ解約損	41,510	—
その他	1,388	934
特別損失合計	43,107	24,902
税金等調整前当期純利益	777,985	2,315,531
法人税、住民税及び事業税	19,026	106,095
法人税等調整額	△169,046	△274,438
法人税等合計	△150,020	△168,343
少数株主損益調整前当期純利益	928,005	2,483,874
当期純利益	928,005	2,483,874

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	928,005	2,483,874
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△36	1,984
為替換算調整勘定	—	△1,647
その他の包括利益合計	※ △36	※ 337
包括利益	927,969	2,484,212
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	927,969	2,484,212

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	7,728,308	5,515,443
当期変動額		
新株の発行	—	2,871,768
減資	△2,212,865	—
当期変動額合計	△2,212,865	2,871,768
当期末残高	5,515,443	8,387,211
資本剰余金		
当期首残高	500,000	—
当期変動額		
新株の発行	—	2,871,767
減資	2,212,865	—
欠損填補	△2,712,865	—
当期変動額合計	△500,000	2,871,767
当期末残高	—	2,871,767
利益剰余金		
当期首残高	△2,693,256	947,614
当期変動額		
剰余金の配当	—	△130,023
欠損填補	2,712,865	—
当期純利益	928,005	2,483,874
当期変動額合計	3,640,870	2,353,851
当期末残高	947,614	3,301,465
株主資本合計		
当期首残高	5,535,052	6,463,057
当期変動額		
新株の発行	—	5,743,536
剰余金の配当	—	△130,023
減資	—	—
欠損填補	—	—
当期純利益	928,005	2,483,874
当期変動額合計	928,005	8,097,387
当期末残高	6,463,057	14,560,445

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	658	622
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△36	1,984
当期変動額合計	△36	1,984
当期末残高	622	2,606
為替換算調整勘定		
当期首残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	△1,647
当期変動額合計	—	△1,647
当期末残高	—	△1,647
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	658	622
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△36	337
当期変動額合計	△36	337
当期末残高	622	959
新株予約権		
当期首残高	18,893	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△18,893	—
当期変動額合計	△18,893	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
当期首残高	5,554,603	6,463,679
当期変動額		
新株の発行	—	5,743,536
剰余金の配当	—	△130,023
当期純利益	928,005	2,483,874
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△18,929	337
当期変動額合計	909,076	8,097,724
当期末残高	6,463,679	14,561,404

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	777,985	2,315,531
減価償却費	※2 126,216	※2 120,720
のれん償却額	7,500	49,632
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)	4,750	△4,920
賞与引当金の増減額 (△は減少)	395	45,499
工事保証引当金の増減額 (△は減少)	2,835	23,319
保証履行引当金の増減額 (△は減少)	△1,645	△2,551
事務所移転費用引当金の増減額 (△は減少)	—	3,140
持分法による投資損益 (△は益)	—	△404,620
匿名組合投資損益 (△は益)	3,152	—
受取利息及び受取配当金	△2,263	△1,673
支払利息	64,763	73,412
株式交付費	—	39,947
固定資産売却損益 (△は益)	△2,702	△297,365
固定資産除却損	207	40
デリバティブ解約損	41,510	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△2,329	6,257
たな卸資産の増減額 (△は増加)	89,390	△4,148,716
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△180,000	180,000
仕入債務の増減額 (△は減少)	△39,567	△167,832
未払消費税等の増減額 (△は減少)	92,141	△96,083
未収消費税等の増減額 (△は増加)	113,796	△71,655
預り保証金の増減額 (△は減少)	△178,651	132,248
その他	18,189	164,175
小計	916,781	△2,041,493
利息及び配当金の受取額	2,266	1,673
利息の支払額	△93,607	△70,787
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)	△40,269	△50,901
営業活動によるキャッシュ・フロー	743,660	△2,161,509

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
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	△1,172,621	△875,280
定期預金の払戻による収入	1,411,480	157,459
有形固定資産の取得による支出	△1,388,966	△28,789
有形固定資産の売却による収入	5,413,951	1,845,902
無形固定資産の取得による支出	△327	△1,150
投資有価証券の取得による支出	△3,152	△71,500
投資有価証券の払戻による収入	—	520,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	※3 △430,392	—
その他	△702	△3,207
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,829,269	1,543,433
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	130,000
長期借入れによる収入	2,830,000	5,525,000
長期借入金の返済による支出	△4,815,980	△4,195,778
社債の償還による支出	△108,000	△54,000
株式の発行による収入	—	5,715,892
配当金の支払額	△45	△129,540
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,694,025	6,991,574
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△1,647
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,878,904	6,371,852
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期末残高	※1 3,619,580	※1 9,991,433

(5) 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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

- ・サンフロンティア不動産投資顧問株式会社
- ・SFビルサポート株式会社
- ・株式会社ユービ
- ・東京陽光不動産股份有限公司

上記のうち、東京陽光不動産股份有限公司については、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

前連結会計年度まで連結子会社であった有限会社マイスター及び匠工房有限会社は株式会社ユービを存続会社とする吸収合併により解散したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社の数 1社

非連結子会社の名称

- ・SFコンバージョン特定目的会社

連結の範囲に含めない理由

前連結会計年度まで持分法適用関連会社としておりましたが、当連結会計年度において出資比率が高まったものの、支配が清算終了までの一時的な状況に過ぎないため、持分法適用非連結子会社としております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した非連結子会社数 1社

持分法適用の非連結子会社の名称

- ・SFコンバージョン特定目的会社

(2) 持分法を適用した関連会社数 0社

前連結会計年度まで持分法適用関連会社であった特定目的会社VTFAウィルは、当連結会計年度中に出資の払戻しにより影響力が低下したため、持分法の適用範囲から除外しております。

(3) 持分法を適用しない関連会社の名称

- ・合同会社ルイージ

持分法を適用しない理由

当期純利益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

(4) 持分法の適用の手続について特に記載する必要があると認められる事項

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券(営業投資有価証券を含む)

イ 時価のあるもの

連結決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

ロ 時価のないもの

移動平均法による原価法

ただし、匿名組合出資金は個別法(詳細は「4.(10)② 匿名組合出資金の会計処理」に記載)

② たな卸資産

a 販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)
なお、賃貸中のものについては、有形固定資産に準じて償却を行っております。

b 仕掛工事

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

c 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法によっております。ただし、建物(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	3年～29年
車両運搬具	3年～6年
その他	3年～15年

また、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間均等償却を採用しております。

(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)

当社及び国内連結子会社は、法人税法改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後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を変更しております。

なお、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

② 無形固定資産

定額法によっております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

③ 役員賞与引当金

役員賞与の支給に備えて、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。

④ 工事保証引当金

販売用不動産に係る補修費用の支出に備えるため、発生額を個別に見積ることができる費用については当該費用を、その他については補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。

⑤ 保証履行引当金

滞納賃料保証事業に係る損失に備えるため、過去の実績保証履行損失率を勘案し、損失負担見込額を計上しております。

⑥ 事務所移転費用引当金

事務所移転に伴い発生が見込まれる費用に備えるため、旧事務所の賃料等の移転関連費用の合理的な見積額を計上しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

① ファイナンス・リース取引に係わる収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

② 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を採用しております。

ロ その他の工事

工事完成基準を採用しております。

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社の資産及び負債並びに収益及び費用は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

金利キャップ取引については、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

(ヘッジ手段) (ヘッジ対象)

金利キャップ 借入金の利息

③ ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避、又は将来の金利上昇が支払利息に与える影響を一定の範囲に限定する目的で、デリバティブ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

リスク管理方針に従って以下の条件を満たす金利スワップ及び金利キャップを契約しております。

I 金利スワップの想定元本と長期借入金の元本金額が一致している。

II 金利スワップの長期借入金の契約期間及び満期が一致している。

III 長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスが一致している。

IV 長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。

V 金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。

従って、特例処理の要件を満たしているため、連結決算日における有効性の評価を省略しております。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

5年から10年間で均等償却しております。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

① 消費税等の会計処理

税抜方式を採用しております。

なお、控除対象外消費税等は発生連結会計年度の期間費用としております。

② 匿名組合出資金の会計処理

当社は匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を投資その他の資産の「投資有価証券」に計上しております。

営業目的の匿名組合出資から生じる利益又は損失は、それぞれ純額で売上高又は売上原価に計上しております。

また、これに対応して投資その他の資産の「投資有価証券」を加減する処理をしております。

③ 連結納税制度の適用

当社及び国内連結子会社は、平成26年3月期より連結納税制度の適用を受けることについて、国税庁長官の承認を受けております。このため、当連結会計年度より「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い(その1)」(実務対応報告第5号 平成23年3月18日)及び「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い(その2)」(実務対応報告第7号 平成22年6月30日)に基づき、連結納税制度の適用を前提とした会計処理及び表示を行っております。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取手数料」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた989千円は、「受取手数料」499千円、「その他」489千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
営業投資有価証券	180,000千円	—千円
投資有価証券	200,000千円	84,620千円

※2 担保に供している資産とこれに対応する債務は次のとおりであります。

イ) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
販売用不動産	—千円	589,712千円
仕掛販売用不動産	1,633,325	5,199,596
建物	1,768,073	326,885
土地	1,861,232	1,091,693
計	5,262,631	7,207,888

ロ) 上記に対する債務

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	—千円	130,000千円
1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)	54,000	—
1年内返済予定の長期借入金	222,820	274,320
長期借入金	2,925,480	4,246,860
計	3,202,300	4,651,180

3 偶発債務

滞納賃料保証事業に係る顧客に対して、次のとおり債務保証を行っております。

保証債務

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
(保証先)		
滞納賃料保証事業に係る顧客 (保証限度相当額)	6,886,289千円	8,035,716千円
保証履行引当金	△5,251	△2,700
計	6,881,037	8,033,016

※4 固定資産の保有目的の変更

当連結会計年度において、従来、有形固定資産として保有しておりました建物285,767千円、土地339,500千円及びその他11,204千円を保有目的の変更により、仕掛販売用不動産へ振替えております。

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
給与及び手当	744,609千円	852,889千円
賞与引当金繰入額	39,563千円	86,589千円
役員賞与引当金繰入額	10,000千円	15,000千円
貸倒引当金繰入額	2,739千円	△5,303千円

※2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物及び土地	2,702千円	298,273千円

※3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物	207千円	一千円
工具、器具及び備品	—	40
計	207	40

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△144千円	3,084千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	△144	3,084
税効果額	107	△1,099
その他有価証券評価差額金	△36	1,984
為替換算調整勘定		
当期発生額	—	△1,647
その他の包括利益合計	△36	337

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	371,495	—	—	371,495

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	—	—	—	—

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	—
合計			—	—	—	—	—

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	130,023	350.00	平成24年3月31日	平成24年6月28日

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	371,495	56,060	—	427,555

(変動事由の概要)

普通株式の増加数の内訳は、次のとおりであります。

新株予約権の権利行使による増加 60株
 公募増資による新株の発行による増加 49,000株
 第三者割当による新株の発行による増加 7,000株

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	—	—	—	—

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	
合計			—	—	—	—	

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年6月27日 定時株主総会	普通株式	130,023	350.00	平成24年3月31日	平成24年6月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの次のとおり決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月20日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	363,421	850.00	平成25年3月31日	平成25年6月21日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

- ※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
現金及び預金勘定	3,912,155千円	11,008,528千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△292,574	△1,017,095
現金及び現金同等物	3,619,580	9,991,433

- ※2 減価償却費に含まれる賃貸中のたな卸資産に係る償却費は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
	17,069千円	57,017千円

- ※3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度において、株式の取得により新たに株式会社ユービ並びにその連結子会社である匠工房有限会社及び有限会社マイスターを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式会社ユービ株式の取得金額と株式の取得による支出との関係は次のとおりであります。

流動資産	279,057千円
固定資産	14,613
のれん	421,326
流動負債	△138,527
固定負債	△31,570
ユービ株式の取得価額	544,900
現金及び現金同等物	△114,507
差引：株式の取得による支出	△430,392

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)を有しております。

平成24年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は279,755千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上しています。)であり、売却損益は2,702千円(特別利益に計上しています。)であります。

平成25年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は208,525千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上しています。)であり、売却損益は297,699千円(特別利益に計上しています。)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	7,678,418	3,629,389
	期中増減額	△4,049,028	△2,210,598
	期末残高	3,629,389	1,418,791
期末時価		4,949,000	1,585,585

(注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2 期中増減額のうち前連結会計年度の主な増加額は新規取得(1,443,672千円)であり、主な減少額は売却(5,411,248千円)及び減価償却(81,451千円)であります。

当連結会計年度の主な減少額は売却(1,543,200千円)及び仕掛販売用不動産への振替(636,472千円)であります。

3 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、もしくは一定の評価額や指標を用いて調整した金額であります。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社で製品・サービスの種類別に包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、本社で定めた製品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産再生事業」、「仲介事業」及び「プロパティマネジメント事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産再生事業」は、リプランニング事業、賃貸ビル事業及び不動産証券化事業等を行っております。「仲介事業」は、売買仲介事業及び賃貸仲介事業を行っております。「プロパティマネジメント事業」は、プロパティマネジメント事業及びビルメンテナンス事業を行っております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は第三者間取引価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸表 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								
外部顧客への売上高	4,892,622	1,138,783	454,982	6,486,388	437,134	6,923,522	—	6,923,522
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	6,998	6,998	△6,998	—
計	4,892,622	1,138,783	454,982	6,486,388	444,132	6,930,521	△6,998	6,923,522
セグメント利益	1,005,224	919,995	331,910	2,257,131	230,919	2,488,050	△1,626,857	861,193
セグメント資産	5,699,857	24,375	714,997	6,439,230	6,500	6,445,730	4,802,228	11,247,959
セグメント負債	3,202,300	—	—	3,202,300	—	3,202,300	1,581,979	4,784,279
その他の項目								
減価償却費	98,521	—	—	98,521	—	98,521	27,695	126,216
のれん償却額	—	7,500	—	7,500	—	7,500	—	7,500
支払利息	64,763	—	—	64,763	—	64,763	—	64,763
匿名組合投資損益 (△は損失)	△3,152	—	—	△3,152	—	△3,152	—	△3,152
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,443,672	—	421,326	1,864,998	—	1,864,998	10,881	1,875,880

(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 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,626,857千円には、各報告セグメントに配分しない全社費用△1,691,621千円及び支払利息の調整額64,763千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。
- (2) セグメント資産の調整額4,802,228千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産4,802,228千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(現金預金及び有価証券)及び管理部門に係る資産であります。
- (3) セグメント負債の調整額1,581,979千円には、各報告セグメントに配分しない全社負債1,581,979千円が含まれております。
- (4) その他の項目の減価償却費の調整額27,695千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産に係る減価償却費27,695千円が含まれております。
- (5) その他の項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額10,881千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産に係る有形固定資産及び無形固定資産の増加額10,881千円が含まれております。

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 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								
外部顧客への売上高	7,320,096	1,412,019	1,142,244	9,874,360	706,194	10,580,554	—	10,580,554
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	27,155	27,155	7,686	34,842	△34,842	—
計	7,320,096	1,412,019	1,169,400	9,901,516	713,880	10,615,397	△34,842	10,580,554
セグメント利益	2,172,317	1,242,180	459,384	3,873,882	282,175	4,156,058	△1,999,152	2,156,905
セグメント資産	7,913,014	16,875	626,869	8,556,759	—	8,556,759	12,708,879	21,265,638
セグメント負債	4,651,180	—	—	4,651,180	—	4,651,180	2,053,054	6,704,234
その他の項目								
減価償却費	98,916	—	62	98,978	—	98,978	21,742	120,720
のれん償却額	—	7,500	42,132	49,632	—	49,632	—	49,632
支払利息	73,134	—	—	73,134	—	73,134	278	73,412
持分法投資損益(△は損失)	438,393	—	—	438,393	—	438,393	—	438,393
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	11,133	—	—	11,133	—	11,133	13,275	24,409

(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 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,999,152千円には、各報告セグメントに配分しない全社費用2,072,286千円及び支払利息の調整額△73,134千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。
- (2) セグメント資産の調整額12,708,879千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産12,708,879千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(現金預金及び有価証券)及び管理部門に係る資産であります。
- (3) セグメント負債の調整額2,053,054千円には、各報告セグメントに配分しない全社負債2,053,054千円が含まれております。
- (4) その他の項目の減価償却費の調整額21,742千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産に係る減価償却費21,742千円が含まれております。
- (5) その他の項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額13,275千円には、各報告セグメントに配分しない全社資産に係る有形固定資産及び無形固定資産の増加額13,275千円が含まれております。

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	17,399.10円	34,057.38円
1株当たり当期純利益	2,498.02円	6,650.35円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	2,497.91円	6,650.21円

(注)1. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	928,005	2,483,874
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	928,005	2,483,874
期中平均株式数(株)	371,495	373,495
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	17	8
(うち新株予約権)(株)	(17)	(8)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づく新株予約権 (平成20年7月4日当社取締役会の決議によるもの) 潜在株式の種類及び数 普通株式 一株 平成20年7月4日当社取締役会の決議による新株予約権は、前連結会計年度中に失効しております。	—

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	6,463,679	14,561,404
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
(うち新株予約権)	(—)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	6,463,679	14,561,404
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	371,495	427,555

(重要な後発事象)

該当事項はありません。