

# 有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成20年4月1日  
(第10期) 至 平成21年3月31日

サンフロンティア不動産株式会社

東京都千代田区有楽町一丁目2番2号

(E04031)

# 目次

頁

表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	4
3. 事業の内容	5
4. 関係会社の状況	9
5. 従業員の状況	10
第2 事業の状況	11
1. 業績等の概要	11
2. 生産、受注及び販売の状況	13
3. 対処すべき課題	14
4. 事業等のリスク	15
5. 経営上の重要な契約等	17
6. 研究開発活動	17
7. 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	18
第3 設備の状況	20
1. 設備投資等の概要	20
2. 主要な設備の状況	20
3. 設備の新設、除却等の計画	21
第4 提出会社の状況	22
1. 株式等の状況	22
(1) 株式の総数等	22
(2) 新株予約権等の状況	22
(3) ライツプランの内容	27
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	28
(5) 所有者別状況	29
(6) 大株主の状況	30
(7) 議決権の状況	32
(8) ストックオプション制度の内容	32
2. 自己株式の取得等の状況	34
3. 配当政策	34
4. 株価の推移	35
5. 役員の状況	36
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	38
第5 経理の状況	43
1. 連結財務諸表等	44
(1) 連結財務諸表	44
(2) その他	80
2. 財務諸表等	81
(1) 財務諸表	81
(2) 主な資産及び負債の内容	101
(3) その他	103
第6 提出会社の株式事務の概要	104
第7 提出会社の参考情報	105
1. 提出会社の親会社等の情報	105
2. その他の参考情報	105
第二部 提出会社の保証会社等の情報	106
[監査報告書]	

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年6月29日
【事業年度】	第10期（自平成20年4月1日至平成21年3月31日）
【会社名】	サンフロンティア不動産株式会社
【英訳名】	Sun Frontier Fudousan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 堀口 智頭
【本店の所在の場所】	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
【電話番号】	03（5521）1301
【事務連絡者氏名】	専務取締役管理本部長 齋藤 清一
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
【電話番号】	03（5521）1301
【事務連絡者氏名】	専務取締役管理本部長 齋藤 清一
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月		平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
売上高	(千円)	—	16,730,890	35,254,545	48,150,224	26,870,706
経常利益又は経常損失 (△)	(千円)	—	3,474,210	8,289,666	6,346,455	△17,794,814
当期純利益又は当期純損失 (△)	(千円)	—	1,744,100	4,853,931	3,650,868	△17,666,675
純資産額	(千円)	—	9,643,327	22,734,782	26,085,642	7,939,826
総資産額	(千円)	—	28,005,030	54,502,686	57,316,156	27,479,697
1株当たり純資産額	(円)	—	99,192.78	68,613.51	78,584.15	23,785.76
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失 (△)	(円)	—	18,914.91	15,192.55	11,014.04	△53,293.94
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	(円)	—	18,747.82	15,134.76	11,011.48	—
自己資本比率	(%)	—	34.4	41.7	45.5	28.7
自己資本利益率	(%)	—	18.1	30.0	15.0	—
株価収益率	(倍)	—	51.7	19.8	2.6	—
営業活動によるキャッシュ・ フロー	(千円)	—	△6,905,260	△13,299,184	△4,955,836	5,483,448
投資活動によるキャッシュ・ フロー	(千円)	—	△557,366	△1,085,497	△388,657	1,515,691
財務活動によるキャッシュ・ フロー	(千円)	—	12,004,037	18,548,639	△36,985	△8,074,731
現金及び現金同等物の期 末残高	(千円)	—	6,005,324	10,169,282	4,787,802	3,712,211
従業員数	(人)	—	134	125	152	141

(注) 1. 第7期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）は含まれておりません。

3. 平成18年4月1日付で、株式1株につき3株の株式分割を行っております。

4. 第10期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

5. 第10期の自己資本利益率及び株価収益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

6. 純資産額の算定にあたり、第8期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
売上高 (千円)	7,760,982	16,525,269	17,228,323	36,504,881	26,906,818
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	1,437,989	3,587,397	3,286,366	1,528,615	△17,656,249
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	764,835	1,890,018	1,962,728	4,669,568	△17,574,779
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	491,150	3,050,911	7,227,668	7,228,308	7,228,308
発行済株式総数 (株)	21,004	96,966	331,303	331,495	331,495
純資産額 (千円)	2,833,416	9,789,555	19,989,808	24,359,368	6,305,447
総資産額 (千円)	12,181,378	20,042,641	40,825,883	56,911,411	27,311,847
1株当たり純資産額 (円)	134,327.57	100,700.82	60,328.12	73,376.61	18,855.44
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	2,000 (—)	1,000 (—)	1,000 (—)	1,500 (—)	— (—)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△) (円)	38,141.45	20,520.41	6,143.24	14,087.28	△53,016.72
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	38,006.66	20,339.14	6,119.87	14,084.01	—
自己資本比率 (%)	23.3	48.8	49.0	42.7	22.9
自己資本利益率 (%)	38.1	29.9	13.1	21.0	—
株価収益率 (倍)	33.5	47.6	49.0	2.1	—
配当性向 (%)	5.2	4.9	16.3	10.6	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△519,267	—	—	—	—
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△2,290,048	—	—	—	—
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,005,378	—	—	—	—
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,453,073	—	—	—	—
従業員数 (人)	96	129	116	136	129

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第7期より連結財務諸表を作成しているため、第7期以降の持分法を適用した場合の投資利益、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・フロー及び現金同等物の期末残高については記載しておりません。

3. 平成17年5月20日付で、株式1株につき4株の株式分割を行っております。

4. 平成18年4月1日付で、株式1株につき3株の株式分割を行っております。

5. 第6期の持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社を有していないため記載しておりません。

6. 第10期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

7. 第10期の自己資本利益率及び株価収益率については、当期純損失であるため記載していません。
8. 純資産額の算定にあたり、第8期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。

## 2 【沿革】

年月	事項
平成11年4月	東京都千代田区神田錦町一丁目4番8号に事業用不動産の売買仲介、賃貸仲介及び管理を事業目的として株式会社サンフロンティアを設立（資本金 10,000千円）
平成11年12月	宅地建物取引業者として建設大臣免許取得（建設大臣（現国土交通大臣）免許（2）第5968号）
平成12年9月	賃貸事業用自社保有ビル第1号（東京都中央区）を取得
平成12年11月	事業内容を明確にする目的のため、サンフロンティア不動産株式会社に商号変更 中古事業用収益一棟ビル第1号（東京都中央区）を売却（再生事業案件）
平成13年1月	リブランニング事業（ビル再生・不良資産活性化事業）に全社的に取組開始
平成13年4月	東京都港区に虎ノ門店（現 新宿店に統合）を開設
平成14年1月	建設業として一般建設業免許取得（東京都知事（般-13）第116846号） 一級建築士事務所登録（東京都知事登録第47115号）
平成14年4月	不動産賃貸仲介事業強化のため、株式会社サンフロンティア（東京都中央区）に資本参加 経営基盤強化を目的として、株式会社サンフロンティア（東京都中央区）を吸収合併 本社（登記上の本店所在地）を東京都中央区銀座三丁目10番4号に移転 東京都千代田区旧本店を神田店として開設、被合併会社株式会社サンフロンティア八重洲店を八重洲店として承継
平成14年6月	新築居住用収益一棟ビル第1号（東京都豊島区）を売却（再生事業案件）
平成15年2月	不動産鑑定業者登録（東京都知事（2）第1843号）
平成15年4月	東京都新宿区に新宿店を開設
平成15年9月	本社業務を東京都中央区銀座三丁目9番11号に移転
平成15年10月	神奈川県横浜市に横浜店を開設
平成15年11月	コンバージョン型居住用収益一棟ビル第1号（東京都港区）を売却（再生事業案件）
平成16年11月	日本証券業協会に株式を店頭登録 一般不動産投資顧問業登録（国土交通大臣登録一般-第732号）
平成16年12月	有限会社S F キャピタル（現在連結子会社）を設立 日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場 再生型不動産ファンド第1号を組成
平成17年4月	本社機能を東京都千代田区有楽町一丁目2番2号に移転 本店を東京都中央区銀座三丁目9番11号に移転
平成17年7月	S F インベストメンツ株式会社、サンフロンティア不動産投資顧問株式会社及びS F ビルサポート株式会社を設立
平成17年8月	信託受益権販売業者登録（関東財務局長（売信）第234号）
平成17年12月	特定建設業の許可（東京都知事許可（特-17）第116846号） サンフロンティア不動産投資顧問株式会社において一般不動産投資顧問業登録（国土交通大臣登録一般-第810号） S F インベストメンツ株式会社において宅地建物取引業者として東京都知事免許取得（東京都知事（1）第85336号）
平成19年2月	東京証券取引所市場第一部に当社株式を上場
平成19年6月	本店を東京都千代田区有楽町一丁目2番2号に移転
平成19年9月	第二種金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第1297号） サンフロンティア不動産投資顧問株式会社において第二種金融商品取引業者及び投資助言・代理業者登録（関東財務局長（金商）第1298号）
平成19年10月	S F インベストメンツ株式会社を吸収合併
平成20年7月	東京都渋谷区に渋谷店を開設

### 3【事業の内容】

当社グループは、当社（サンフロンティア不動産株式会社）と連結子会社3社により構成されており、「不動産再生事業」、「不動産サービス事業」及び「その他不動産事業」を行っております。

都心部の事業用不動産を対象にした「不動産再生事業」に加え、売買仲介、賃貸仲介、プロパティマネジメント（※1）、建築企画、滞納賃料保証事業等、総合的な「不動産サービス事業」を展開しており、事業用不動産に関する顧客ニーズを、実務の現場からタイムリーに把握できることが当社グループの強みとなっております。不動産サービス事業におけるトータルソリューション力を「不動産再生事業」の中で活かし、事業期間6ヶ月程度での早期高稼働型再生や耐震補強・用途変更等を加えた高付加価値型再生に取り組み、「不動産再生事業を中核とする総合不動産サービス」を展開しております。

また、「その他不動産事業」として、私募ファンド（※2）に係るアセットマネジメント（※3）業務の受託や不動産証券化事業にも取り組んでおります。不動産サービス事業で培ったソリューション力を活かし、証券化したファンド物件の価値向上を通してフィージビリティの機会創出に繋げると共に、現物不動産の更なる付加価値創造力に還元するなど、連鎖的・総合的な不動産再生力の向上に繋げるべく取り組んでおります。

なお、事業の種類別セグメントは、次のとおりであります。

#### <不動産再生事業>

事業用不動産の再生を通して空室率を改善し、収益還元法による市場価値を高め、ビルオーナーや投資家に対して適正価格で販売するリブランニング事業、並びに収益不動産を自社で継続して保有する賃貸ビル事業を行っております。

##### (1) リブランニング事業

事業用不動産の再生事業を行っております。借入金返済や自社ビル処分などの理由により売却、或いはその必要に迫られた空室率の高いビルなどを当社で一旦買い取ります。その後、社内で再生企画を練り、エントランスや内外装をデザインし、電気、給排水、空調、エレベーター等の設備改修やOA対応はもとより、屋上緑化や太陽光発電設備の設置等、環境循環型社会のニーズに合致した仕様ヘリノベーション（※4）を行います。そのうえでテナント募集を行い、稼働率の高い賃貸ビルにすることで収益還元法に基づく市場価値を高め、事業用収益一棟ビルとして資金運用を行う投資家や一般事業法人に販売します。事業期間6ヶ月程度の早期完結型のプロジェクトを中心に、より大型または高い企画力を要する事業期間1年程度の中長期プロジェクト及び事業期間2年程度の長期型プロジェクト（新築事業を含む）等多様化した事業を展開しております。

##### (2) 賃貸ビル事業

好立地で将来的にも価値向上が見込めるような高収益ビル等、当社の保有基準に従い物件を購入・保有し、賃貸事業を行っております。当社グループの賃貸仲介、プロパティマネジメント、建築企画、滞納賃料保証事業等で培った総合的な不動産運営能力を活かし、高稼働率を維持し、安定的な賃料収入を確保しております。

また、事業化中のリブランニング物件における売却までの期間に得る家賃収入も当事業の収益となります。



## <不動産サービス事業>

事業用不動産に特化し、都心部における仲介事業（売買仲介、賃貸仲介）、プロパティマネジメント事業、建築企画事業、滞納賃料保証事業等を行っております。

### (1) 仲介事業

#### ① 売買仲介

金融機関や弁護士、サービサー（債権回収会社）等と連携し、事業用収益ビルや収益一棟マンション等の売却情報に対し、迅速に物件評価・査定を行い、購入希望者を紹介するコンサルティング型仲介事業を行っております。信託銀行や不動産会社との連携等、当社のネットワークにより収集した多種多様な物件情報を事業用不動産の購入を希望する、主に個人投資家や投資事業法人に紹介し、取引の仲介を行います。また、蓄積された物件情報のうち、一定要件を満たす物件はリブランニング事業の購入対象物件とするとともに、販売時には再生した物件を販売物件として顧客に紹介する業務を行います。

#### ② 賃貸仲介

都心部の事業用不動産に特化し、エリアを限定した地域密着型のオフィス、店舗の賃貸仲介事業を行っております。貸し手であるビルオーナーからの多くの物件情報と賃借を希望するテナント情報をもとに、双方のニーズを掴み、取引の仲介を行います。また、当社が不動産再生事業にて購入した物件にテナントを獲得し、高稼働・高収益ビルとして再生する業務を担います。ビルオーナーとテナント双方のニーズを追求する日々の仲介業務を通して得られる潜在的なニーズをリブランニング事業にフィードバックすることも重要な役割としております。

### (2) プロパティマネジメント事業

クオリティとコストの両面から「入居者の満足こそオーナーの満足」という信念の下、ビルオーナーの経営パートナーとして、建物管理から入居者管理まで、総合的なプロパティマネジメントを行っております。自社で構築したサポートシステム（※5）の活用により、透明性が高くハイクオリティなビル管理サービスを提供しております。また、不動産再生事業や仲介事業にて不動産をご購入いただいたお客様に対し、継続したサービスの提供により安心してビルを保有していただけるようにしています。サブリース業務ではビルオーナーから不動産を一括して借り上げ、ビルオーナーの事務負担の軽減を図るとともに、自社の賃貸仲介部門を投入し高収益を確保することで、安定的な資産活用を可能とします。

### (3) 建築企画事業

事業用不動産、オフィス、マンション等のリニューアル企画並びに修繕・改修工事等を行っております。テナントの入居・退去による内装工事、原状回復工事のほか、ビルオーナーからの注文工事、リニューアル工事も行います。不動産再生事業では物件をリノベーションする中で設計、監理業務を担い、関連各部門から集めた「テナントの声」等を顧客の視点から建築に反映させ、時代性に合致した魅力的な高収益物件に再生します。

### (4) 滞納賃料保証事業

滞納賃料保証事業は、事業用不動産のテナントの賃料支払債務をビルオーナーに対して保証する業務であり、入居保証金という信用補填制度の経済的負担の軽減に着目したビジネスであります。テナントには、保証金を減額し、資金的な余力をもたらすとともに、信用力をバックアップし、よりハイレベルのオフィスへの入居を可能にします。また、ビルオーナー、ファンド事業者（アセットマネジメント会社）には賃料の滞納や原状回復工事の不安や事務負担を軽減し、賃貸事業本来の安定性を確保することにより、地域社会に安心を提供します。

（主な関係会社）S Fビルサポート㈱

## <その他不動産事業>

私募ファンドへの出資のほか、不動産証券化事業にかかる資産管理業務その他のサービス業務を受託するアセットマネジメント事業を行っております。

### (1) 不動産証券化事業

私募ファンドを企画組成し、出資を行うほか、他社ファンドへの出資等も行っております。証券化手法の活用により、不動産再生事業との関連ではリプランニング事業の企画・出口戦略の多様化を図るとともに、不動産サービス事業との関連では専任物件の増加、大型物件の運営ノウハウの蓄積に繋げております。

(主な関係会社) ㈲S F キャピタル

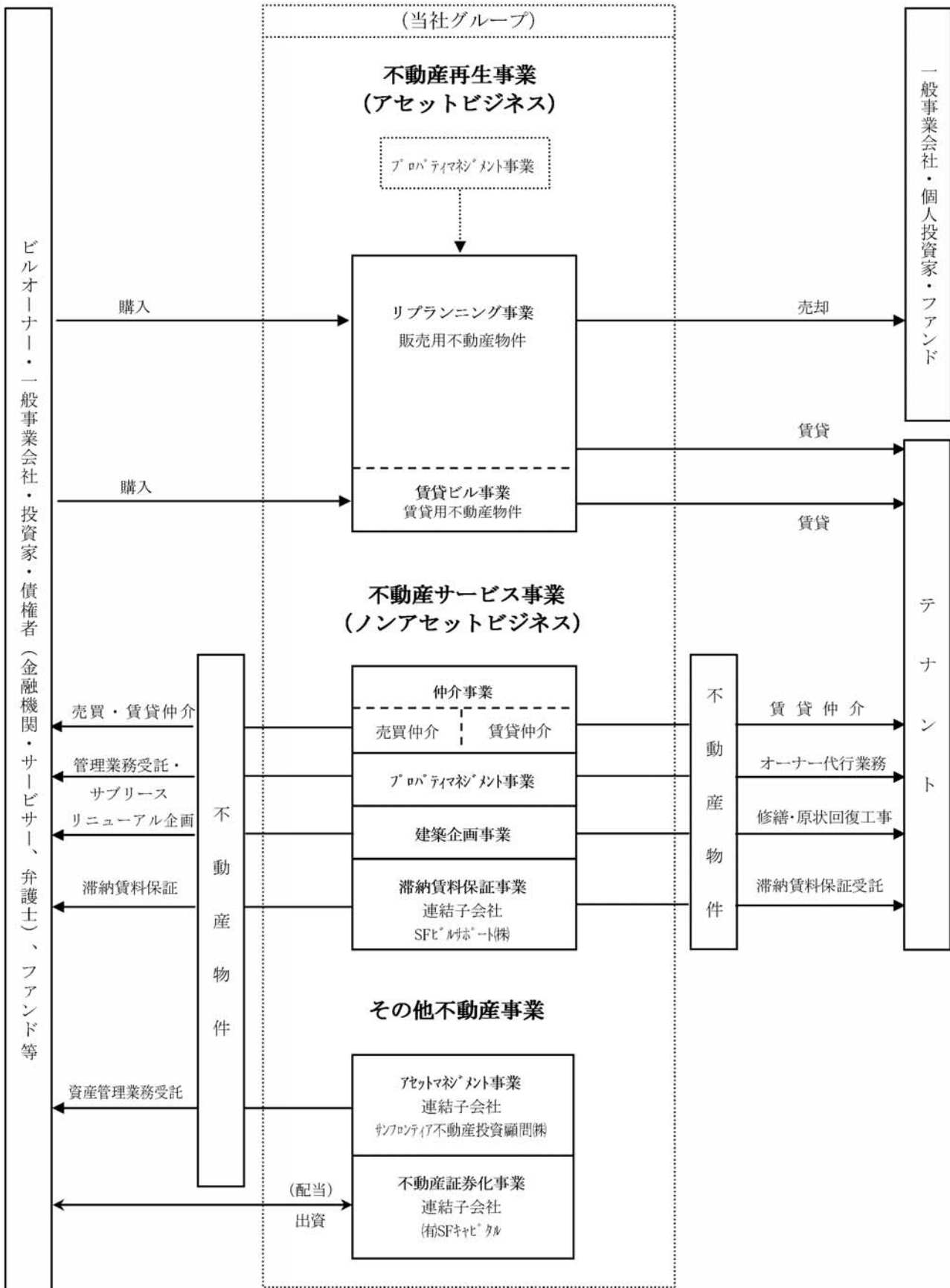
### (2) アセットマネジメント事業

私募ファンドの保有する事業用不動産の資産管理を行うアセットマネジメント業務を受託しております。

(主な関係会社) サンフロンティア不動産投資顧問㈱

- (※1) プロパティマネジメント : 個人ビルオーナーから不動産投資ファンドまで、顧客からビル資産のより効率的で安全な運営、管理を受託する業務
- (※2) 私募ファンド : 金融機関との提携及び個人・法人投資家の出資によるプライベートファンド
- (※3) アセットマネジメント : ファンドの運用物件を管理し、オーナーである投資家の収益向上に貢献する業務。
- (※4) リノベーション : 物件の改増築・改装による価値向上
- (※5) 自社で構築したサポートシステム : 建物管理から入居者管理までのニーズ対応型プロパティマネジメントは、具体的には当社独自のAS ONEサポートシステム（ビル資産運用マネジメント）に基づき以下の8つを柱とした業務を提供しております。
  - アカウンティング : テナントへの管理費等の請求、集金業務、ビルオーナーへの送金業務、資料作成
  - マスターリース : サブリースによるビルオーナーの空室リスクヘッジ、賃料下落リスクヘッジ、事務処理負担の軽減
  - リーシング&マーケティング : ビルの稼働率を高める市場調査、物件調査と賃貸仲介
  - テナントリレーション : テナントの要望等を集め、ビルオーナーにフィードバックして移転・解約の未然防止に努める。
  - レポートイング : レントロール、テナント動向、キャッシュ・フロー等のレポートイング
  - コンストラクションマネジメント : 不動産価値向上のための建築企画
  - ビルメンテナンスオペレーション : 清掃、設備保守、警備等のトータルサービス
  - デューデリジェンス : 物件の適正価値、リスク査定、よりよいポートフォリオのご提案

[事業系統図]



#### 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 有限会社S Fキャピ タル	東京都中央区	80,000	その他不動産事業	100.0	資金の貸付 役員の兼務1名
サンフロンティア不 動産投資顧問株式会 社	東京都千代田区	10,000	その他不動産事業	100.0	役員の兼務1名
S Fビルサポート株 式会社	東京都千代田区	50,000	不動産サービス事 業	100.0	役員の兼務2名
(持分法適用関連会 社) S Fコンバージョン 特定目的会社 (注) 2.	東京都中央区	100	その他不動産事業	—	当社優先出資

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 議決権の所有割合は、100分の20未満であります。実質的な影響力を持っているため関連会社としております。

## 5 【従業員の状態】

### (1) 連結会社の状態

平成21年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）
不動産再生事業	10
不動産サービス事業	111
その他不動産事業	5
全社（共通）	15
合計	141

（注）全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状態

平成21年3月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（才）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
129	30.0	3.5	6,416,534

（注）1. 従業員数は、就業人員であります。  
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

### (3) 労働組合の状態

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円滑に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、米国の金融危機に端を発した世界同時不況の影響で、企業業績の悪化、雇用の調整、消費マインドの冷え込み等が顕在化し、景気が急速に後退しました。これら実体経済の悪化は当社グループが属する不動産業界にも大きく影響し、外資系金融機関のノンリコースローン市場からの実質的な撤退や国内金融機関の融資姿勢の厳格化等と相俟って不動産取引は減少、価格も低調に推移しました。また、企業業績の低迷を背景に3月末現在の都心オフィスビル空室率（民間調査機関調べ）が6%台にまで上昇するなど、オフィス賃貸市場においても悪化傾向が顕著となり、不動産業界は非常に厳しい事業環境にあります。

そのような中、当社グループにおいては財務体質の強化を図るべく、物件売却による有利子負債の圧縮や短期借入金の長期借入金へのシフト等に取り組んでまいりました。特に第4四半期（1～3月）においては、不動産の流動性が急速に低下する中、簿価を下回る水準であっても在庫物件の売却を進めました。また、本社オフィスの統合や広告費の見直し等、経費削減に全社を挙げて取り組み、損益分岐点の引き下げを行うとともに、営業力強化に向けた組織体制の整備を進めてまいりました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高26,870百万円（前年同期比44.2%減）、営業損失17,090百万円（前年同期は営業利益6,960百万円）、経常損失17,794百万円（前年同期は経常利益6,346百万円）、当期純損失17,666百万円（前年同期は当期純利益3,650百万円）となりました。

各事業種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）

リブランニング事業においては、本年1月に見直しいたしました販売計画にもとづき、在庫物件の売却を鋭意進めてまいりました。しかしながら、この間の市況は想定以上に厳しく、そのため販売価格は計画を下回る水準となりましたが、有利子負債の圧縮と手元流動性向上を図るべく物件の売却を進めました。その結果、第4四半期における売却件数は8件、通期合計では30件となり、期末時点の在庫物件数は11件まで減少いたしました。また、当初販売を予定していた物件でもキャッシュ・フローの観点から保有が適当であると判断した物件については売却を見合わせるなど、慎重に検討し選別してまいりました。これらの物件も含め、当第4四半期末においてたな卸資産評価損として2,980百万円を売上原価に追加計上（期末在庫11物件の評価損の通期累計額は9,471百万円）いたしました。その結果、通期のリブランニング事業は売上高23,932百万円、売上総損失15,838百万円となりました。

賃貸ビル事業においては、上記の物件売却に伴う賃料収入の減少はあったものの、固定資産を中心に通年でほぼ満室稼働した物件が寄与し、売上高1,644百万円、売上総利益994百万円となりました。

以上の結果、売上高25,577百万円（前年同期比42.0%減）、営業損失16,111百万円（前年同期は営業利益5,432百万円）となりました。

#### （不動産サービス事業）

売買仲介事業においては、年度を通して営業要員をリブランニング物件の販売活動に集中的に投入してきたことから、外部仲介活動については実質的に休止しておりました。しかしこの販売活動を通して、顧客の開拓・情報の蓄積も図る等、次期以降のフィービジネス強化の土台作りとしてまいりました。

賃貸仲介事業においては、リブランニング物件の商品化（賃貸テナント誘致）を主体に、仲介案件においても量的拡大に努めてまいりました。景気の悪化を受けて空室を多く抱えるビルオーナーが増える一方で、企業の縮小移転ニーズはますます高まり、良質な中小規模物件を求める声が大きくなっております。その結果、当社においては成約率、成約件数ともに堅調に推移いたしました。

プロパティマネジメント事業においては、受託物件の稼働率の向上を図るとともに、顧客満足度向上に向けテナント訪問を強化するなど、空室の発生を抑えるための各種取り組みを推進してまいりました。また、受託棟数の増加を図るとともに、物件の付加価値向上を目指したビルオーナー向け改修提案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。

滞納賃料保証事業においては、厳格な調査と滞納発生時の迅速な対応等により、滞納事故を未然に防止するとともに、積極的な販路の拡大に努めてきた結果、単年度黒字化を実現いたしました。

以上の結果、売買仲介事業の実質的活動休止の影響が大きく、売上高1,128百万円（前年同期比34.3%減）、営業損失423百万円（前年同期は営業利益56百万円）となりました。

(その他不動産事業)

私募ファンドの物件売却による配当金収入等の計上があった前年度に比べ、売上高、営業利益ともに大きく減少いたしました。運用中の案件については年度を通して安定的な収益貢献があり、アセットマネジメント事業、不動産証券化事業は堅調に推移いたしました。

以上の結果、売上高164百万円（前年同期比93.1%減）、営業利益78百万円（同96.6%減）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) キャッシュ・フロー

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、不動産再生事業におけるリブランニング物件の売却、たな卸資産評価損の計上によるたな卸資産の減少及び長期借入れによる収入等はあったものの、税金等調整前当期純損失16,763百万円、短期借入金の純減及び長期借入金の返済等があった結果、期首残高に比べ1,075百万円減少し、当連結会計年度末残高は3,712百万円となりました。

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)

営業活動の結果得られた資金は5,483百万円（前年同期は4,955百万円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前当期純損失16,763百万円、預り保証金の減少1,747百万円及び法人税等の支払額1,502百万円等があったものの、たな卸資産の減少額25,502百万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1,515百万円（前年同期は388百万円の支出）となりました。これは主に、投資有価証券の取得による支出319百万円等はあったものの、有形固定資産の売却による収入1,747百万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8,074百万円（前年同期は36百万円の支出）となりました。これは主に、長期借入れによる収入18,160百万円等があったものの、短期借入金の純減額13,190百万円、長期借入金の返済による支出12,441百万円及び配当金の支払額495百万円等があったことによるものであります。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社グループ（当社及び連結子会社、以下同じ。）は、生産業務を定義することが困難であるため、生産実績の記載は省略しております。

### (2) 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載は省略しております。

### (3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
	金額 (千円)	前年同期比 (%)
不動産再生事業 計	25,577,311	58.0
① リブランニング事業	23,932,898	58.2
② 賃貸ビル事業	1,644,412	55.6
不動産サービス事業 計	1,128,917	65.7
① 仲介事業	498,271	53.0
② プロパティマネジメント・建築 企画事業等	630,646	80.9
その他不動産事業 計	164,477	6.9
合計	26,870,706	55.8

(注) 1. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。なお、当連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、当該割合が100分の10未満のため、記載を省略しております。

相手先	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
(有)DSMI セレス	15,575,000	32.5	—	—

2. 本表の金額には消費税等は含まれておりません。



### 3 【対処すべき課題】

#### (1) 動向と見通し

当不動産業界においては、企業業績悪化に伴うコスト削減や事業の縮小等を背景に、オフィスビルの空室率は上昇傾向を強めております。また、不動産証券化に不可欠なノンリコースローン市場も、実質的には機能不全の状態にあります。一部には、当局の積極的な金融財政政策の効果が現れつつあるものの、不動産取引は依然として低調に推移し価格も低迷していることから、当面は予断を許さない状況が続くものと認識しております。

このような状況のもと、当社グループでは「環境共生・都市再生」を使命として、改めて都心部に特化、当社グループの持つ専門ノウハウを活かせる事業に集中すべく、方針を明確にして取り組んでまいりました。賃貸仲介やプロパティマネジメント、建築企画、滞納賃料保証など、社内の専門機能を有機的に結合させることで、不動産を多面的に捉えた「真に価値あるものづくり」を実現し、社会に有益な事業を創出できるよう努めております。経済の悪化、とりわけオフィスビルの空室率上昇や賃料下落といった不動産市況の悪化は、賃貸仲介・プロパティマネジメント等の不動産マネジメントを得意とする当社にとってはむしろチャンスと認識しております。今後、経営資源をさらに強化し、ビルオーナー、テナント、近隣居住者の視点から「魅力と活力ある街づくり」を実現し、顧客のニーズに適合することで企業価値向上を実現させてまいります。

かかる環境下、不動産流通・価値創造市場において、当社が安定的かつ継続的に事業を発展させていくための具体的課題は以下のとおりであります。

#### (2) 具体的課題と対策

##### ① バランスの取れた事業構造の構築

当社は、不動産サービス事業が成長する過程において、環境配慮型のアセットビジネスを社内プロジェクトとして立ち上げ、不動産再生事業「リブランニング」として育成してまいりました。同事業の伸長の前提には、不動産サービス事業の発展があります。リブランニング物件の購入・売却には売買仲介部門、テナント募集には賃貸仲介部門、リノベーションには建築企画部門がテナントニーズを反映させた室内空間・設備・エントランス、或いは、内外装デザインに替える等、各部門がそれぞれの役割を果たし、高収益を実現してまいりました。販売後は、プロパティマネジメント業務を受託したり、お客様のその時々のご要望に合わせて仲介事業、建築企画事業の展開が可能になります。今後、中長期的に安定的な事業展開を実現するためには、リブランニング事業において更なる付加価値創造力を強化し収益向上を図るとともに、仲介事業やプロパティマネジメント事業等、ノンアセットビジネスの拡充によって、安定した収益基盤を確立することが課題と考えております。

##### ② 経営基盤の強化

環境の急激な変化にも柔軟に対応し、事業を安定的に展開すべく、財務体質の強化を図ることが重要な課題です。上述いたしました事業戦略を一つひとつ着実に実行し収益を積み上げ強固な財務基盤を築いてまいります。また、質の高い不動産サービスの提供を実現するためには、優秀なスタッフの育成が不可欠です。当社の大きな特徴である社員教育制度の更なる充実を図り、フィロソフィと計数感覚、すなわち、人間性と専門知識に秀でた人材育成に努めてまいります。さらに、業務プロセスの継続的改善やコンプライアンス教育の徹底、内部監査機能の充実等、内部管理体制の強化にも努め、強固な経営基盤を構築してまいります。

#### 4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響をおよぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

##### 1. 当社グループを取り巻く事業環境及び当社事業の特性等について

###### (1) 事業環境

当社グループは不動産に関連する「つくる、貸す、売る、サービスする」の4つの要素を中心に事業展開しております。また、企業としての市場競争力を高めるべく、得意分野である都心のオフィスビルまたは商業施設を中心に事業展開しております。しかしながら、経済情勢が悪化し、空室率の上昇や賃料の下落といったように不動産市況が低迷した場合には、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

###### (2) リブランニング事業の特性

① リブランニング事業は、主に事業用不動産の再生事業であり、不稼動又は空室率が高く低収益の事業用不動産を再生することにより高収益を具現化する事業であります。売却先は主に個人投資家や収益不動産への投資を希望する法人等であります。

昨今の金融市場の混乱に伴う信用収縮がさらに長期化した場合、不動産の流通市場が一段と低迷するおそれがあり、リブランニング事業で扱う物件の販売活動が計画通り進まず、当社グループの財政状態及び業績にも影響を及ぼす可能性があります。

② リブランニング事業は、主に金融機関からの借入により資金調達し物件を購入するため、有利子負債残高は物件購入及び売却の状況によって変動します。総資産に占める有利子負債の比率は前連結会計年度末時点44.3%、当連結会計年度末時点64.8%であります。

資金調達に当たりましては、特定の金融機関からの借入に依存することなく、常に複数の金融機関との均衡を図りつつ、安定的、かつ適正な条件での資金調達に努めております。また、エクイティファイナンスや不動産証券化等にも取り組み、有利子負債の増加を抑えつつ不動産の取得・事業化を進めてきております。しかしながら、今後も金融市場における信用収縮の動きが一段と強まる場合には、当事業の展開に必要な資金調達が進まず、当社グループの業績にも影響を及ぼす可能性があります。

③ リブランニング事業は、物件を購入し、リブランニング完了後に売却を行います。当該事業の売上原価及び売上高は物件の売却時に計上されます。また、一取引当たりの金額は、他の仲介手数料収入等に比較して高額となっております。従って、その購入及び売却の時期や金額の変動等により、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

###### (3) 競合の状況

当社グループの事業は、リブランニング事業、賃貸ビル事業、事業用不動産の売買・賃貸仲介、プロパティマネジメント事業、建築企画事業、不動産証券化事業、アセットマネジメント事業及び滞納賃料保証事業から構成されており、これら各事業が有機的に結合し、事業用不動産に関わる一貫したサービスを提供するところにその特徴があります。

そして、各事業部門の機能を融合した総合力及び顧客との広範なネットワーク並びに潜在的優良物件の選択等、こまやかな事業運営により競争力の維持・強化、競合他社との差別化を図っております。しかしながら、この優位性が保たれない場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

###### (4) 災害等について

地震・暴風雨・洪水等の自然災害、戦争、テロ、火災等の人災が発生した場合には、当社グループが保有・管理・投資を行っている不動産の価値が大きく毀損する可能性があります。当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 訴訟等のリスク

当社グループが売買・賃貸・売買又は賃貸の仲介・管理等を行う物件に関連して、取引先又は顧客等による訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容・結果によっては当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

2. 法的規制について

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」「建築士法」「建設業法」「不動産の鑑定評価に関する法律」「不動産投資顧問業登録規程」「金融商品取引法」等による法的規制を受けており、関連許認可を得ております。

当社グループの主要な業務に係る免許や許認可等の有効期限等は下記のとおりであり、現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、万一、将来このような事由が発生した場合、当社グループの事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、今後、これらの関係法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられた場合にも、当社グループの事業が影響を受ける可能性があります。

(1) 有効期間その他の期限が法令、契約等により定められているものは以下のとおりであります。

免許、許可、登録等の別	会社名	有効期間	種類	関連する法律	登録等の交付者
宅地建物取引業者免許	サンフロンティア不動産㈱	平成16年12月29日から平成21年12月28日	—	宅地建物取引業法	国土交通大臣
特定建設業許可	サンフロンティア不動産㈱	平成17年12月26日から平成22年12月25日	建築工事業、屋根工事業、鋼構造物工事業、大工工事業、タイル・れんが・ブロック工事業、内装仕上工事業	建設業法	都道府県知事
一級建築士事務所登録	サンフロンティア不動産㈱	平成19年1月11日から平成24年1月10日	—	建築士法	都道府県知事
不動産鑑定業登録	サンフロンティア不動産㈱	平成20年2月7日から平成25年2月6日	—	不動産の鑑定評価に関する法律	都道府県知事
一般不動産投資顧問業登録	サンフロンティア不動産㈱	平成16年11月3日から平成21年11月2日	—	不動産投資顧問業登録規程	国土交通大臣
	サンフロンティア不動産投資顧問㈱	平成17年12月9日から平成22年12月8日			
第二種金融商品取引業者登録	サンフロンティア不動産㈱	平成19年9月30日登録	—	金融商品取引法	関東財務局長
	サンフロンティア不動産投資顧問㈱	平成19年9月30日登録			
投資助言・代理業者登録	サンフロンティア不動産投資顧問㈱	平成19年9月30日登録	—	金融商品取引法	関東財務局長
適格機関投資家届出	サンフロンティア不動産㈱	平成20年3月1日から平成22年2月28日	—	金融商品取引法	金融庁長官

(2) 不動産証券化事業を行うに当たりましては、資産流動化法に基づく特定目的会社、会社法に基づく株式会社、有限会社法に基づく有限会社（但し、有限会社につきましては、平成18年5月1日以降は株式会社となりましたが、特例有限会社として従前の有限会社と同様の規制が課されております。以下、同様です。）のいずれかにより設立されたSPC（特別目的会社）を利用することになります。この内、資産流動化法に基づく特定目的会社により、証券化事業を行う場合には資産流動化法の規制を受けることとなります。

3. 会計基準・不動産税制の変更について

会計基準、不動産税制に関する変更があった場合、物件の取得、売却のコスト増加等により当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

#### 4. 個人情報保護

当社グループは業務上、ビルオーナー、テナント等の個人情報を保有する「個人情報取扱業者」に該当し、今後の事業拡大につれ関連情報が増加することが予想されます。これに対しましては、情報管理体制を強化し、内部情報管理の徹底を図っておりますが、不測の事態により、顧客情報等個人情報が外部に流失した場合は当社グループの信用を毀損し、業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 5. 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、当連結会計年度におきまして、世界的な金融危機の影響による不動産価格の急激な下落を受け、たな卸資産の売却損並びに評価損の計上を行ったことなどから、営業損失17,090百万円、経常損失17,794百万円、当期純損失17,666百万円となりました。

そのため、当社グループには、継続企業の前提に関する重要事象等が存在しております。しかしながら、後記7「財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」に記載の通り、不動産サービス事業の強化による収益力の向上、大幅なコスト削減の実施による損益分岐点の引き下げ等、業績改善へ向けての各種施策を着実に実行することにより、当該重要事象等は十分に解消できるものと判断いたしております。

#### 5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 6【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社が判断したものであります。

### 1. 財政状態

当連結会計年度末の流動資産は、現金及び預金及びたな卸資産の減少等により、前連結会計年度末に比して29,124百万円減少し、23,836百万円となりました。

現金及び預金は、営業活動によるキャッシュ・フローで5,483百万円の収入、投資活動によるキャッシュ・フローで1,515百万円の収入、財務活動によるキャッシュ・フローで8,074百万円の支出となり、また、預入期間が3ヶ月を超える定期預金が153百万円減少した結果、前連結会計年度末に比して1,228百万円減少し、3,994百万円となりました。

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、売却及びたな卸資産評価損の計上等を行ったことにより、前連結会計年度末に比して25,829百万円減少し、19,575百万円となりました。

固定資産は、有形固定資産の売却を行った結果等により、前連結会計年度末に比して712百万円減少し、3,643百万円となりました。

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29,836百万円減少し、27,479百万円となりました。

当連結会計年度末の負債の合計は、長期借入れによる収入があったものの、短期借入金の純減等により、前連結会計年度末に比して11,690百万円減少し、19,539百万円となりました。また、純資産の合計は、当期純損失17,666百万円により、前連結会計年度末に比して18,145百万円減少し、7,939百万円となりました。

この結果、1株当たり純資産は、23,785円76銭となりました。

### 2. 経営成績

#### (売上高)

当連結会計年度の売上高は、26,870百万円（前年同期比44.2%減）となりました。

不動産再生事業におきましては、25,577百万円（同42.0%減）、不動産サービス事業におきましては、1,128百万円（同34.3%減）、その他不動産事業におきましては、164百万円（同93.1%減）となりました。

不動産再生事業の内訳は、リプランニング事業23,932百万円（同41.8%減）及び賃貸ビル事業1,644百万円（同44.4%減）であります。

この結果、リプランニング事業の全社売上高に占める比率は、89.1%となりました。

不動産サービス事業の内訳は、仲介事業498百万円（同47.0%減）及びプロパティマネジメント・建築企画事業等630百万円（同19.1%減）であります。

#### (売上原価)

不動産再生事業におきましては、リプランニング物件のたな卸資産評価損を計上したことにより、賃貸ビル事業を含む不動産再生事業全体で売上高に対する原価率は158.0%となりました。

不動産サービス事業におきましては、売上高に対する原価率は24.6%となりました。

#### (売上総利益)

以上の結果、売上総損失は、13,881百万円（前年同期は売上総利益10,273百万円）となりました。

#### (販売費及び一般管理費)

人件費等が増加しましたが、広告宣伝費及び支払手数料等が減少したことにより、販売費及び一般管理費は、3,208百万円（前年同期比3.1%減）となりました。

#### (営業損失)

営業損失は、17,090百万円（前年同期は営業利益6,960百万円）となりました。

#### (営業外収益・費用)

営業外費用は、たな卸資産取得に伴う借入金に対する支払利息の他、融資関連費用等が発生し、747百万円（前年同期比8.1%増）となりました。

#### (経常損失)

以上の結果、営業損失に営業外収益・費用を加減算した経常損失は、17,794百万円（前年同期は経常利益6,346百万円）となりました。

#### (特別利益・損失)

特別利益は、固定資産売却益を計上したことにより、1,059百万円（前年同期は17百万円）となりました。

特別損失は、本社オフィス統合に伴う固定資産除却損を計上したことにより、27百万円（前年同期比152.0%増）となりました。

(税金等調整前当期純損失)

経常損失に特別利益・損失を加減算した税金等調整前当期純損失は、16,763百万円（前年同期は税金等調整前当期純利益6,352百万円）となりました。

(当期純損失)

税金等調整前当期純損失から法人税等の税負担を加減算した当期純損失は、17,666百万円（前年同期は当期純利益3,650百万円）となりました。

なお、1株当たり当期純損失は、53,293円94銭となりました。

また、上記のとおり、当連結会計年度におきましては、営業損失、経常損失及び当期純損失と大幅な損失となったことにより、継続企業の前提に関する重要事象等が存在しております。しかしながら、下記施策を着実に実行することにより、当該重要事象等を十分に解消できるものと判断いたしております。

当社グループは、フィー収入による収益力を向上させるため、仲介事業等の不動産サービス事業をより強化する方向へ組織体制の整備を進めております。また、再生販売型のリブランニング事業及び開発型事業等については、中小規模案件（概ね10億円以下）に的を絞りと、リスクを慎重に見定めた上で取り組んでまいります。更には、大幅なコスト削減の実施による損益分岐点の引き下げにも取り組んでおります。

これらを含めた具体的な施策として、以下4点を掲げています。

① 都心エリアに特化した賃貸仲介営業力の更なる強化

東京 千代田区・中央区・港区の中小オフィス集積地や、新宿・渋谷・横浜といった大型ターミナル駅周辺の限られたエリアに特化し、地域密着型の営業を更に強化してまいります。

② 売買仲介ビジネスの強化

リブランニング物件の販売活動を通して蓄積した情報や販売ノウハウ、あるいは賃貸やプロパティマネジメント等の総合力を活かした差別化戦略によって、売買仲介営業を更に強化してまいります。

③ 中小規模案件（概ね10億円以下）のリブランニング事業

当面は、相対的に流動性の高い中小規模案件に限定して事業を行ってまいります。物件のソフト・ハード両面からリスクを抑えつつ、リーシング（賃貸テナント誘致）を強化することで短期間で再生を実現してまいります。また、早期の売却を前提としたリブランニング事業とともに、確実なキャッシュ・フロー創出の観点から、再生後に中長期で保有・運用しつつ、適切な時期を見定めた上で販売する等、柔軟に対応してまいります。

④ 損益分岐点の引き下げに向けた徹底的なコスト削減

収益力回復のため、全社的なコスト削減運動を展開しております。固定費の圧縮及び広告費その他の販売経費の見直し等により、年間約10億円のコスト削減を目指してまいります。

### 3. キャッシュ・フローの分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況は、「第2 事業の状況 1. 業績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、借入金の返済による支出等を主な要因とした財務活動によるキャッシュ・フローにより、1,075百万円減少し、3,712百万円となりました。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における当社の設備投資の総額は、28,415千円であります。その主な内容は、本社オフィスの統合等によるものであります。

また、当連結会計年度において、以下の設備を売却いたしました。

会社名	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	所在地	帳簿価額 (千円)	面積 (㎡)	売却年月	売却による 減少能力
サンフロンティア 不動産㈱	不動産再生事業	フロンティア 銀座ビル (賃貸物件)	東京都 中央区	687,143	252.68	平成20年9月	年間賃貸収入 150,208千円 減少

#### 2【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

平成21年3月31日現在における各事業所の設備、投下資本並びに従業員の配置状況は、次のとおりであります。

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額 (千円)				従業員数 (人)
			建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	不動産再生事業 不動産サービス事業 その他不動産事業	統括事業施設	73,282	— (—)	21,930	95,212	98
店舗 (東京都千代田区・ 新宿区・渋谷区・ 横浜市西区)	不動産サービス事業	営業用施設	15,344	— (—)	1,773	17,117	31
研修所 (千葉県長生郡)	全社	研修施設	73,699	74,751 (5,323.98)	—	148,451	—
賃貸事業用不動産 (東京都中央区・ 港区)	不動産再生事業	賃貸用ビル	766,703	648,021 (637.94)	—	1,414,725	—

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は車両運搬具、工具、器具及び備品であります。なお、帳簿価額には消費税等は含まれておりません。

2. 賃貸事業用不動産の詳細は、次のとおりであります。

所在地	敷地面積 (㎡)	帳簿価額 (千円)	ビル名
東京都港区	362.72	658,274	西新橋JKビル
東京都中央区	275.22	756,450	SFビルディング

(注) 帳簿価額は建物及び土地の合計額であります。

3. 上記のほか、賃借している主要な設備は、以下のとおりであります。

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	賃借面積 (㎡)
本社 (東京都千代田区)	不動産再生事業 不動産サービス事業 その他不動産事業	統括事業施設	1,501.71
神田店 (東京都千代田区)	不動産サービス事業	営業用施設	132.08
新宿店 (東京都新宿区)	不動産サービス事業	営業用施設	79.46
渋谷店 (東京都渋谷区)	不動産サービス事業	営業用施設	99.23
横浜店 (横浜市西区)	不動産サービス事業	営業用施設	99.48
サブリース物件 (東京都中央区)	不動産サービス事業	ビル管理請負施設	733.60

(2) 国内子会社

国内子会社には主要な設備はありません。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

平成21年3月31日現在における設備の新設等の計画は、次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設

特記すべき事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

特記すべき事項はありません。



## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	912,000
計	912,000

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成21年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年6月29日)	上場金融商品取引所名又は 登録認可金融商品取引 業協会名	内容
普通株式	331,495	331,495	東京証券取引所市場第一部	当社は単元株 制度は採用し ておりませ ん。
計	331,495	331,495	—	—

(注) 「提出日現在発行数」欄には、平成21年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

#### (2)【新株予約権等の状況】

平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成16年6月25日定時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数	5個	5個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	一個	一個
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	60株	60株
新株予約権の行使時の払込金額	1株当たり6,667円	1株当たり6,667円
新株予約権の行使期間	平成18年6月26日から 平成26年6月25日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 6,667円 資本組入額 3,334円	発行価格 6,667円 資本組入額 3,334円
新株予約権の行使の条件	(注) 3.	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

- (注) 1. 当社が株式の分割又は併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとします。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端株については、これを切り捨てるものとします。

調整後株式数＝調整前株式数×分割又は併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合、または当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合、当社は必要と認める株式数の調整を行うことができるものとします。

2. 本新株予約権発行後下記の各事項が生じたときは、下記の各算式により1株当たりの払込金額を調整するものとします。(1円未満の端数切り上げ)

- (1) 当社が株式分割又は株式併合を行う場合

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

- (2) 当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合、又は当社が時価を下回る価額で自己株式を処分する場合(以下の算式において、新規発行には処分も含むものとし、その場合の1株当たり払込金額は1株当たり処分価額と読み替えるものとします。)

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

3. 新株予約権行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた者(以下「新株予約権者」という。)のうち、当社の取締役、監査役、従業員については、権利行使時においても、当社の取締役、監査役、従業員の地位にあることを要するものとします。ただし、任期満了による退任、定年退職、会社都合による退任・退職等当社取締役会が特に認めたものに限り新株予約権を行使することができるものとします。また、新株予約権者のうち、社外協力者については、権利行使時においても、当社と取引関係を有することを要するものとします。
- (2) 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとします。ただし、当社取締役会が特に認めたものに限りその相続人が新株予約権を行使できるものとします。
- (3) その他の条件については、平成16年6月25日開催の株主総会決議及び新株予約権発行にかかる平成16年6月25日開催の取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによります。

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

① 平成19年3月2日取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数	754個	754個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	一個	一個
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	754株	754株
新株予約権の行使時の払込金額	1株当たり298,620円	1株当たり298,620円
新株予約権の行使期間	平成22年3月3日から 平成24年3月2日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 298,620円 資本組入額 149,310円	発行価格 298,620円 資本組入額 149,310円
新株予約権の行使の条件	(注) 3.	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 4.	同左

(注) 1. 当社が株式の分割又は併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとします。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端株については、これを切り捨てるものとします。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割又は併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合、または当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合、当社は必要と認める株式数の調整を行うことができるものとします。

2. 本新株予約権発行後下記の各事項が生じたときは、下記の各算式により1株当たりの払込金額を調整するものとします。(1円未満の端数切り上げ)

- (1) 当社が株式分割又は株式併合を行う場合

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

- (2) 当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合、又は当社が時価を下回る価額で自己株式を処分する場合(以下の算式において、新規発行には処分も含むものとし、その場合の1株当たり払込金額は1株当たり処分価額と読み替えるものとします。)

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

3. 新株予約権行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、権利行使時においても、当社又は当社の子会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要するものとします。ただし、任期満了による退任、定年退職、会社都合による退任・退職等当社取締役会が特に認めたものに限り新株予約権を行使することができるものとします。
- (2) 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとします。ただし、当社取締役会が特に認めたものに限りその相続人が新株予約権を行使できるものとします。
- (3) 新株予約権の行使期間開始日前日の株式会社東京証券取引所における当社の株式普通取引の終値が行使価額の1.3倍以上でなければ、新株予約権者は権利行使できないものとします。これを下回る場合、当該新株予約権は、行使期間開始日をもって消滅するものとします。

#### 4. 組織再編成行為時の取扱い

当社が合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下「組織再編成行為」という。）をする場合において、組織再編成行為の効力発生日において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編成対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとします。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編成対象会社は新株予約権を新たに発行するものとします。ただし、以下の条件に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとします。

- (1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数  
残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとします。
- (2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類  
再編成対象会社の普通株式とします。
- (3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数  
組織再編成行為の条件等を勘案のうえ、決定するものとします。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、払込金額を組織再編成行為の条件等を勘案のうえ、調整して得られる再編成後行使価額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とします。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間  
新株予約権を行使することができる期間の初日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の末日までとします。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
組織再編成行為の条件等を勘案のうえ、決定するものとします。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の承認を要するものとします。
- (8) 再編成対象会社が新株予約権を取得することができる事由及び取得の条件  
注5. の新株予約権の取得条項に準じて決定するものとします。

#### 5. 新株予約権の取得条項

- (1) 当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画、又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画の承認の議案が当社の株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、これらを承認する当社の取締役会決議がなされた場合）は、当社の取締役会が別途定める日をもって、当社は同日時点で残存する新株予約権のすべてを無償で取得することができるものとします。
- (2) 新株予約権者が、新株予約権行使の条件を満たさなくなった場合、新株予約権者が新株予約権を放棄した場合又は新株予約権者の新株予約権を相続した者が死亡した場合は、当社の取締役会が別途定める日をもって、当社は当該新株予約権を無償で取得することができるものとします。

② 平成20年7月4日取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数	1,096個	1,096個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	一個	一個
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	1,096株	1,096株
新株予約権の行使時の払込金額	1株当たり67,893円	1株当たり67,893円
新株予約権の行使期間	平成23年7月5日から 平成25年7月4日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 67,893円 資本組入額 33,947円	発行価格 67,893円 資本組入額 33,947円
新株予約権の行使の条件	(注) 3.	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 4.	同左

(注) 1. 当社が株式の分割又は併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとします。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端株については、これを切り捨てるものとします。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割又は併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合、または当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合、当社は必要と認める株式数の調整を行うことができるものとします。

2. 本新株予約権発行後下記の各事項が生じたときは、下記の各算式により1株当たりの払込金額を調整するものとします。(1円未満の端数切り上げ)

- (1) 当社が株式分割又は株式併合を行う場合

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

- (2) 当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合、又は当社が時価を下回る価額で自己株式を処分する場合(以下の算式において、新規発行には処分も含むものとし、その場合の1株当たり払込金額は1株当たり処分価額と読み替えるものとします。)

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

3. 新株予約権行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、権利行使時においても、当社又は当社の子会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要するものとします。ただし、任期満了による退任、定年退職、会社都合による退任・退職等当社取締役会が特に認めたものに限り新株予約権を行使することができるものとします。
- (2) 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとします。ただし、当社取締役会が特に認めたものに限りその相続人が新株予約権を行使できるものとします。
- (3) 新株予約権の行使期間開始日前日の株式会社東京証券取引所における当社の株式普通取引の終値が行使価額の1.3倍以上でなければ、新株予約権者は権利行使できないものとします。これを下回る場合、当該新株予約権は、行使期間開始日をもって消滅するものとします。

#### 4. 組織再編成行為時の取扱い

当社が合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下「組織再編成行為」という。）をする場合において、組織再編成行為の効力発生日において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編成対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとします。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編成対象会社は新株予約権を新たに発行するものとします。ただし、以下の条件に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとします。

- (1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数  
残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとします。
- (2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類  
再編成対象会社の普通株式とします。
- (3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数  
組織再編成行為の条件等を勘案のうえ、決定するものとします。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、払込金額を組織再編成行為の条件等を勘案のうえ、調整して得られる再編成後行使価額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とします。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間  
新株予約権を行使することができる期間の初日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の末日までとします。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
組織再編成行為の条件等を勘案のうえ、決定するものとします。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の承認を要するものとします。
- (8) 再編成対象会社が新株予約権を取得することができる事由及び取得の条件  
注5. の新株予約権の取得条項に準じて決定するものとします。

#### 5. 新株予約権の取得条項

- (1) 当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画、又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画の承認の議案が当社の株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、これらを承認する当社の取締役会決議がなされた場合）は、当社の取締役会が別途定める日をもって、当社は同日時点で残存する新株予約権のすべてを無償で取得することができるものとします。
- (2) 新株予約権者が、新株予約権行使の条件を満たさなくなった場合、新株予約権者が新株予約権を放棄した場合又は新株予約権者の新株予約権を相続した者が死亡した場合は、当社の取締役会が別途定める日をもって、当社は当該新株予約権を無償で取得することができるものとします。

#### (3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額 (千円)	資本準備金残 高 (千円)
平成16年11月18日 (注) 1.	2,000	21,004	382,500	491,150	552,500	552,250
平成17年5月20日 (注) 2.	63,012	84,016	—	491,150	—	552,250
平成17年9月15日 (注) 3.	11,000	95,016	2,174,315	2,665,465	2,174,304	2,726,804
平成17年10月14日 (注) 4.	1,950	96,966	385,446	3,050,911	385,444	3,112,248
平成18年4月1日 (注) 5.	193,932	290,898	—	3,050,911	—	3,112,248
平成18年7月11日 (注) 6.	35,000	325,898	3,799,600	6,850,511	3,799,600	6,911,848
平成18年8月8日 (注) 7.	3,413	329,311	370,515	7,221,027	370,515	7,282,364
平成18年4月1日～ 平成19年3月31日 (注) 8.	1,992	331,303	6,641	7,227,668	6,639	7,289,003
平成19年4月1日～ 平成20年3月31日 (注) 8.	192	331,495	640	7,228,308	639	7,289,643

(注) 1. 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行価格 500,000円

発行価額 382,500円

資本組入額 191,250円

払込金総額 935,000千円

2. 株式分割（1：4）によるものであります。

3. 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行価格 420,010円

発行価額 395,329円

資本組入額 197,665円

払込金総額 4,348,619千円

4. 有償第三者割当（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）

発行価格 395,329円

資本組入額 197,665円

割当先 新光証券㈱

5. 株式分割（1：3）によるものであります。

6. 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行価格 228,920円

発行価額 217,120円

資本組入額 108,560円

払込金総額 7,599,200千円

7. 有償第三者割当（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）

発行価格 217,120円

資本組入額 108,560円

割当先 大和証券エスエムビーシー㈱

8. 新株予約権の行使による増加であります。

9. 平成21年6月26日開催の定時株主総会において、資本準備金を7,289,643千円減少し、欠損填補することを決議しております。

## (5) 【所有者別状況】

平成21年3月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	14	23	93	47	7	8,759	8,943	—
所有株式数 (株)	—	22,352	3,762	5,003	37,875	50	262,453	331,495	—
所有株式数の 割合 (%)	—	6.74	1.13	1.51	11.43	0.02	79.17	100.00	—



## (6) 【大株主の状況】

平成21年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
堀口 智顕	千葉県浦安市	176,392	53.21
ジェーピー モルガン チェ ース バンク 380055 (常任代理人 株式会社みずほコー ポレート銀行兜町証券決済 業務室)	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY 10017, UNITED STATES OF AMERICA (東京都中央区日本橋兜町6-7)	8,086	2.44
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1-2-10	7,385	2.23
日本トラスティ・サービス信 託銀行株式会社 (信託口 4 G)	東京都中央区晴海1-8-11	7,356	2.22
メロン バンク エヌエー アズ エージェント フォー イツ クライアント メロ ン オムニバス ユーエス ペンション (常任代理人 株式会社みずほコー ポレート銀行兜町証券決済 業務室)	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108 (東京都中央区日本橋兜町6-7)	4,561	1.38
堀口 恵子	千葉県浦安市	3,990	1.20
ステート ストリート バン ク アンド トラスト カン パニー 505103 (常任代理人 株式会社みずほコー ポレート銀行兜町証券決済 業務室)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区日本橋兜町6-7)	3,933	1.19
佐々木 啓益	大阪府寝屋川市	3,852	1.16
ロイヤルバンクオブカナダト ラストカンパニー (ケイマ ン) リミテッド (常任代理人 立花証券株)	24 SHEDDEN ROAD PO BOX 1586 GEORGE TOWN GRAND CAYMAN KY1-1110 CAYMAN ISLANDS (東京都中央区日本橋茅場町1-13-14)	3,295	0.99
日本マスタートラスト信託銀 行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	3,082	0.93
計	—	221,932	66.95

(注) 1. 上記日本トラスティ・サービス信託銀行株(信託口4G)の所有株式数のうち信託業務に係る株式数は7,356株であります。なお、それらの内訳は、管理有価証券信託7,356株となっております。

2. 上記日本マスタートラスト信託銀行株(信託口)の所有株式数のうち信託業務に係る株式数は3,082株であります。なお、それらの内訳は、年金信託設定分2,295株、投資信託設定分787株となっております。

3. モルガン・スタンレー証券(株)及びその共同保有者であるモルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インコーポレーテッド、モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッドから、平成21年2月18日付の大量保有報告書の写しの送付があり、平成21年2月13日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
モルガン・スタンレー証券(株)	東京都渋谷区恵比寿4丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	株式 728	0.22
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インコーポレーテッド	1585 Broadway, New York, NY 10036	株式 45	0.01
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA, United Kingdom	株式 190	0.06
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッド	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA, United Kingdom	株式 19,005	5.73

## (7) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

平成21年3月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 331,495	331,495	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	331,495	—	—
総株主の議決権	—	331,495	—

## ② 【自己株式等】

平成21年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—

## (8) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、旧商法及び会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

平成16年6月25日開催定時株主総会決議 (平成16年6月25日開催取締役会決議)

決議年月日	平成16年6月25日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 5名 当社監査役 1名 当社従業員 63名 外部協力者 2名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

平成19年3月2日開催取締役会決議

決議年月日	平成19年3月2日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 5名 当社従業員 113名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。

平成20年7月4日開催取締役会決議

決議年月日	平成20年7月4日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 5名 当社従業員 134名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

## 3 【配当政策】

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。

当社は、原則として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、決定機関は株主総会であります。

当事業年度の配当につきまして、上記の基本方針及び業績を勘案し、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

内部留保金につきましては、今後の経営環境の変化に対応すべく、財務体質の強化及び将来の事業展開に充当する予定であり、資金の有効活用による企業価値向上を図っていく方針であります。

当社は、「取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

#### 4【株価の推移】

##### (1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
最高(円)	1,270,000 ※1 1,040,000 □387,000	1,190,000 □345,000	302,000 ※2 373,000	304,000	126,000
最低(円)	648,000 ※1 631,000 □301,000	289,000 □284,000	255,000 ※2 160,000	28,350	9,700

(注) 1. 最高・最低株価は、平成19年2月26日より東京証券取引所市場第一部、平成16年12月13日より平成19年2月25日まではジャスダック証券取引所における株価を記載しており、それ以前は日本証券業協会における株価を記載しております。なお、第6期の事業年度別最高・最低株価のうち、※1印は日本証券業協会の公表のものであり、第8期の事業年度別最高・最低株価のうち、※2印はジャスダック証券取引所におけるものです。

また、平成16年11月19日付をもって日本証券業協会に株式を登録いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

2. □印は、株式分割による権利落後の株価であります。

##### (2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年10月	11月	12月	平成21年1月	2月	3月
最高(円)	47,500	41,750	31,800	31,500	21,000	21,750
最低(円)	27,000	22,700	19,000	18,600	9,700	12,600

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

## 5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長		堀口 智顕	昭和33年4月21日生	昭和55年4月 三光商事(株)入社 昭和61年5月 カワシマ建設興業(株)入社 平成2年3月 (株)サンフロンティア (被合併会社) 代表取締役社長 平成11年4月 当社設立 代表取締役社長 (現任) 平成16年12月 (有)S F キャピタル取締役 (現任)	(注) 2	普通株式 176,392
専務取締役	管理本部長	齋藤 清一	昭和35年6月9日生	昭和59年4月 株式会社北海道拓殖銀行入行 平成10年2月 シティバンク、エヌ・エイ入社 平成17年9月 当社入社 管理本部副部長 平成17年11月 当社管理本部長 平成18年6月 当社取締役 管理本部長 平成20年6月 当社専務取締役 管理本部長 (現任)	(注) 2	普通株式 85
常務取締役	アセットマネジメント本部長	小瀧 邦宏	昭和18年10月7日生	平成10年4月 (株)地産 常務取締役 関連会社 統括本部長 平成14年11月 当社入社 平成15年1月 当社賃貸営業部長 平成17年7月 当社ビルマネジメント本部長 平成18年4月 当社アセットマネジメント本部 理事 平成20年6月 当社取締役 営業統括 平成20年6月 サンフロンティア不動産投資顧問(株)代表取締役 (現任) 平成20年11月 当社常務取締役 アセットマネジメント本部長 (現任)	(注) 2	普通株式 119
取締役	受託資産運用本部長	中村 泉	昭和27年3月16日生	平成13年4月 (株)三井住友銀行 湘南ブロック 地域個人部長 平成15年6月 東洋ビジネスエンジニアリング (株) ビジネスコンサルティング 部マーケティング部長 平成18年9月 当社入社 受託資産運用本部 営業統括部長 平成20年6月 当社取締役 受託資産運用本部長 (現任)	(注) 2	普通株式 32
常勤監査役	—	下村 紘一郎	昭和13年8月5日生	昭和36年4月 三菱製紙(株)入社 平成7年6月 同社 常勤監査役 平成13年7月 財団法人東京顕微鏡院 常務理事 (事務局長) 平成16年1月 財団法人東京顕微鏡院 専務理事 (事務局長) 平成19年6月 当社常勤監査役 (現任)	(注) 4	普通株式 82
監査役	—	秋田 瑞枝	昭和21年10月11日生	昭和46年4月 弁護士登録 (第二東京弁護士会) 東京法律センター法律事務所入所 昭和54年4月 港総合法律事務所開設 平成7年12月 秋田・戸取法律事務所開設 平成9年4月 ひのき総合法律事務所開設 代表 (現任) 平成18年6月 当社監査役 (現任)	(注) 3	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	—	加瀬 浩彦	昭和36年12月22日生	昭和58年8月 吉田会計事務所入所 昭和59年8月 東京商科学院専門学校入社 昭和61年8月 青山監査法人プライスウォーターハウス入社 平成2年1月 川田公認会計士事務所入所 平成4年12月 加瀬税務経営事務所開設 所長 (現任) 平成6年8月 カセマネジメントコンサルタント(有)設立 代表取締役 (現任) 平成19年6月 当社監査役 (現任)	(注) 4	普通株式 6
計						176,716

(注) 1. 監査役 下村紘一郎氏、秋田瑞枝氏及び加瀬浩彦氏は、会社法第2条第16号に定める「社外監査役」であります。

2. 平成20年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
3. 平成18年6月22日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
4. 平成19年6月22日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 当社は、法令に定める監査役員の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第2項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
守屋 宏一	(昭和35年9月29日生)	平成元年4月 弁護士登録 (第二東京弁護士会) 平成元年4月 本間法律事務所 (現、本間合同法律事務所) 入所 平成12年7月 守屋法律事務所開設 所長 (現任) 平成13年6月 (株)タムラ製作所 監査役 (現任) 平成16年5月 (株)サマンサタバサジャパンリミテッド 監査役 (現任)	普通株式 48



## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社では、全ての役職員が高い倫理観に基づく「人間としての正しさ」を業務遂行上の判断基準とし、実践していくことを企業経営における基本指針としております。その上で、事業活動を通して社会に貢献し公明正大に利益を追求すること、そして、長期的かつ継続的に企業価値を高めていくことによって、株主、顧客及び従業員等ステークホルダーからの揺るぎない信頼を築いていくことが経営の重要な使命であると認識しております。このような認識の下、

1. 透明性の向上と公正性の確保
2. 迅速な意思決定と業務遂行
3. 説明責任の徹底
4. 適時・適切な情報開示
5. コンプライアンス意識の高揚

を基本方針として、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。

なお、今後も社会環境・法制度等の変化に対応すべく、当社にふさわしいコーポレート・ガバナンスのあり方を随時検討し必要な見直しを図っていく方針であります。

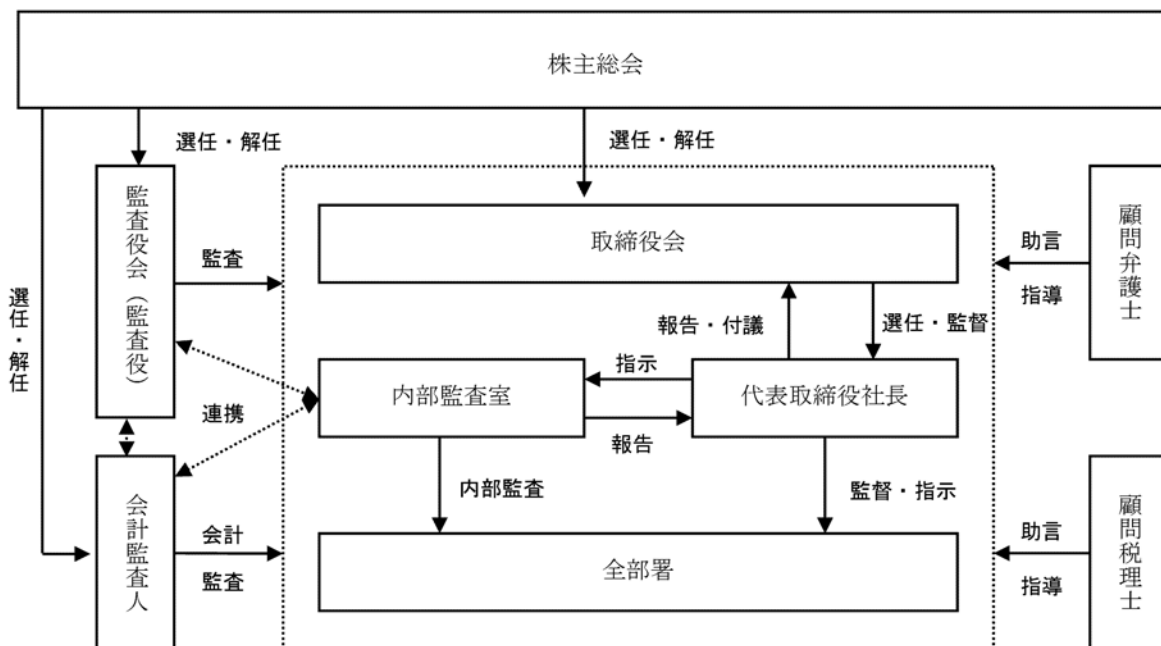
#### ① 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

##### イ 会社の機関の基本説明

**取締役会** 取締役4名（社外取締役はおりません）で構成し、毎月開催される定時取締役会を通じ、法令または定款に規定する事項の決議並びに重要な業務に関する事項についての報告、審議、決議を行うとともに、各取締役の職務執行状況の監督を行っております。また、その他必要に応じて臨時取締役会を開催し、機動的な経営の実現を目指しております。

**監査役会** 当社は監査役制度を採用しております。監査役3名（うち社外監査役3名）で構成し、毎月定例の監査役会を開催しております。各監査役は、各年度に策定する監査計画に従い、取締役会やその他重要な会議への出席、内部監査室及び会計監査人と連携しての業務監査等を行っております。監査役会は、内部監査室及び会計監査を担当する監査法人から適時適切な報告を受ける他、往査時の立会等を通じて十分な意見交換を行っており、独立性確保の前提のもと相互の連携強化を図っております。

ロ 会社の機関・内部統制の関係は、下図のとおりであります。



## ハ 内部統制システムの整備の状況

当社では、全ての役員及び従業員が適正な業務執行を行うための体制を整備し、運用していくことが重要な経営の責務であると認識し、「内部統制システム構築の基本方針」を定めております。その基本的な考え方は、次のとおりであります。

### (a) 取締役及び従業員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

全ての取締役及び従業員が公正で高い倫理観の下、常に法令遵守の精神を具現化し、業務を執行することが企業としての社会的な責務であると認識し、内部管理体制の強化、コンプライアンス意識の啓発等を図り、将来にわたって継続的に社会から信頼される経営体制の確立に努める。

具体的には、代表取締役直轄の内部監査室を設置して、全部署及び当社グループ会社に至るまで例外なき内部監査を定期的を実施する。内部監査においては業務実施状況・体制を把握するとともに、全ての業務が法令・定款及び社内諸規程に準拠して適正に行われているか、及び会社の制度・組織・諸規程が適正・妥当であるかについて公正に調査・検証し、監査結果を代表取締役に報告する。また、法令違反・不正行為による不祥事の防止及び早期発見、自浄プロセスの機動性の向上、風評リスクのコントロール、並びに社会的信頼の確保のために「企業倫理ヘルプライン」を設け、複数の窓口を設置、通報者の保護を徹底した内部通報制度を確立する。更には、コンプライアンス意識の向上を図るため、法務部を設置し、各種研修・教育を実施する。

当社グループは、反社会的勢力とは一切関わりを持たず、不当な要求に対しては毅然とした態度で対応する。

### (b) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役会をはじめとする重要な会議の意思決定に係る記録や、各取締役が「職務権限規程」に基づいて決裁した文書等、取締役の職務の執行に係る情報を適正に記録し、法令及び「文書取扱規程」等に基づき、定められた期間保存し、取締役及び監査役が必要に応じて閲覧可能な状態を維持する。その上で管理本部長を情報の保存及び管理を監督する責任者とする。

### (c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

企業価値の向上・持続的発展を脅かすあらゆるリスクに対処すべく、リスク管理マニュアル等の作成や、万が一不測の事態が発生した場合には、代表取締役を本部長とする対策本部（顧問弁護士等の外部専門家チームの編成を含む）を設置するなど、組織的な危機管理体制の構築に努める。

### (d) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

会社全体の企業ビジョンを確立・実践する指標として、中期経営計画及び単年度の経営計画を策定し、取締役会はその経営計画を実現するため取締役の職務権限と担当業務を明確にし、職務執行の効率性を高める。また、代表取締役及びその他の業務執行を担当する取締役に業務執行の決定を委任された事項については、当社グループ会社を含めて「組織規程」又は「関係会社管理規程」等に基づき必要な決定を行う。これらの規程についても法令の改廃を踏まえ、また職務執行の効率化を目的として、適宜適切に見直すこととする。

### (e) 会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

「関係会社管理規程」に基づき、全ての当社グループ会社における適正な業務執行を確保するための業務管理体制を構築し、適切な経営管理を行う。内部監査室は、当社グループ会社の業務全般にわたる制度・組織・諸規程の有効性と妥当性を確保すべく、全ての当社グループ会社に対し内部監査を実施し、その結果を当社代表取締役等所定の機関に報告することとする。

代表取締役は、財務報告の信頼性を高め、企業価値を向上させるため、公正妥当な会計基準に準拠した財務諸表の作成及び報告を行うこととする。

- (f) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項  
 監査役がその職務を補助すべき従業員を置くことを求めた場合に、監査役付として従業員を配置することとする。監査役付は会計または法律等の知見を十分に有する者から指名し、監査役の指示に従い職務を行うものとする。また、監査役会の事務局も兼務することとする。
- (g) 前項の使用人の取締役からの独立性に関する事項  
 前項の監査役付の独立性を確保するため、当該従業員の人事異動及び人事考課については、事前に監査役へ報告をし、同意を得ることとする。
- (h) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制、その他の監査役への報告に関する体制  
 全ての取締役及び部署長は、監査役が出席する取締役会その他の会議において随時その担当する業務の執行状況の報告を行うこととする。また、監査役が求めたときは、社内のあらゆる会議に出席を認めるものとする。全ての役職員は、会社の信用・業績等に重大な影響を与える事項、若しくはその恐れのある事項、または企業ビジョン・企業行動規範等に対する重大な違反等を発見次第、直ちに監査役に対し報告を行うこととする。
- (i) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制  
 代表取締役は相互の意思疎通を図るため、監査役と定期的な会合をもつこととする。また、内部監査室は「内部監査規程」及び「内部監査実施要領」に基づき、監査役監査及び外部監査人監査が効率的且つ実効的に遂行されるべく、連絡・調整を密にし、協力することとする。

## ニ 内部監査及び監査役監査の状況

内部監査	当社の業務全般の内部管理体制の適切性・有効性を検証することを目的として、代表取締役直轄の内部監査室（2名）が各部門におけるリスクの管理状況を理解した内部監査計画を基に定期的な監査を実施しており、監査指摘事項について改善及び是正を求め、監査結果については内部監査報告書を作成の上、代表取締役へ報告しております。また、監査役や監査法人等と連携することで、内部牽制組織が十分機能するように努めております。
監査役監査	監査役会で策定された監査方針並びに監査計画に基づいて、取締役会等の重要会議へ出席する他、内部監査室及び監査法人等との連携を密にして、取締役の職務遂行を監査しております。

## ホ 会計監査の状況

会計監査は三優監査法人に依頼しており、期末監査に偏ることなく、期中を通じて満遍なく監査が実施されております。また、通常の監査以外にも、会計上の課題・内部統制上の課題等に関しましては随時アドバイスを受けております。

- ・業務を執行した公認会計士の氏名は以下のとおりです。

三優監査法人

代表社員 業務執行社員 杉田 純

代表社員 業務執行社員 久保 幸年

- ・会計監査業務に係る補助者の構成は、以下のとおりです。

公認会計士 3名、その他10名

（注）その他は、会計士補、公認会計士試験合格者、システム監査担当者等であります。

この他、顧問税理士の助言を得て、税務に関する適法性にも留意しております。

## ヘ 社外取締役及び社外監査役との関係

当社では、社外取締役を選任しておりません。また、社外監査役2名は当期末において当社株式（下村紘一郎氏（82株）、加瀬浩壺氏（6株））を保有しておりますが、それ以外の人的関係及び取引関係その他の利害関係はありません。

② リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、各部門でリスク管理を行うとともに、取締役、部門長及び室長が経営上重要な事項（契約・品質・知的財産等）に関して横断的に状況を把握し、必要に応じ取締役及び部長等の構成で毎週開催される部長会において報告・検討されており、緊急時には速やかに臨時取締役会を開催し対処できる体制を整えています。

なお、リスク管理の強化を図るため、内部監査の実施や役員に対する関連諸法令に関する教育研修等の充実に努めるとともに、周知徹底すべく啓蒙活動を行っております。

また、法律上の判断を必要とする案件に対応するため弁護士事務所と顧問契約を結び、適宜、助言及び指導等を受けております。

③ 役員報酬の内容

取締役及び監査役に支払った報酬等の額

	対象人数（名）	報酬額（千円）
取締役 （内社外）	7 （－）	109,044 （－）
監査役 （内社外）	3 （3）	17,380 （17,380）

④ 責任限定契約の内容の概要

当社と社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する金額です。

なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について、善意で且つ重大な過失がないときに限られます。

⑤ 取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨定款に定めております。

⑥ 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、定款に定めております。

⑦ 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める特別決議要件については、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨、定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

⑧ 株主総会決議事項のうち取締役会で決議することができる事項

イ 自己の株式の取得

当社は、自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

ロ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が期待される役割を十分に発揮できるように、会社法第426条第1項の規定に基づき、任務を怠ったことによる取締役及び監査役（取締役及び監査役であった者を含む）の損害賠償責任を法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

ハ 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	—	—	29,000	—
連結子会社	—	—	—	—
計	—	—	29,000	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

また、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成18年12月26日 内閣府令第88号）附則第3項のただし書きにより、改正後の連結財務諸表規則を早期に適用しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、前事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成18年12月26日 内閣府令第88号）附則第3項のただし書きにより、改正後の財務諸表等規則を早期に適用しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）及び当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）及び当事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】  
 (1) 【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20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,222,909	3,994,254
売掛金	55,126	63,380
たな卸資産	※2 45,404,462	—
販売用不動産	—	※2 9,199,348
仕掛販売用不動産	—	※2 10,374,534
貯蔵品	—	1,346
繰延税金資産	988,383	—
その他	1,289,592	208,894
貸倒引当金	△60	△5,586
流動資産合計	52,960,413	23,836,173
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,339,394	1,094,288
減価償却累計額	△201,364	△149,828
建物（純額）	※2 1,138,030	※2 944,459
車両運搬具	9,922	5,210
減価償却累計額	△7,747	△4,309
車両運搬具（純額）	2,174	900
土地	※2 1,261,337	※2 722,773
その他	115,297	71,061
減価償却累計額	△76,139	△48,258
その他（純額）	39,158	22,802
有形固定資産合計	2,440,701	1,690,936
無形固定資産		
その他	73,726	53,018
無形固定資産合計	73,726	53,018
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 1,461,737	※1 1,542,041
その他	383,107	※2 426,208
貸倒引当金	△3,530	△68,680
投資その他の資産合計	1,841,314	1,899,569
固定資産合計	4,355,742	3,643,524
資産合計	57,316,156	27,479,697

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	594,467	201,016
短期借入金	※2 13,190,000	—
1年内償還予定の社債	※2 108,000	※2 108,000
1年内返済予定の長期借入金	※2 7,878,000	※2 3,920,688
未払法人税等	1,490,368	14,666
賞与引当金	90,658	40,459
工事保証引当金	47,500	30,600
保証履行引当金	—	6,700
その他	1,029,977	652,972
流動負債合計	24,428,971	4,975,102
固定負債		
社債	※2 378,000	※2 270,000
長期借入金	※2 3,823,260	※2 13,498,968
繰延税金負債	38,607	567
その他	2,561,674	795,233
固定負債合計	6,801,541	14,564,769
負債合計	31,230,513	19,539,871
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	11,530,043	△6,633,874
株主資本合計	26,047,994	7,884,077
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,259	786
評価・換算差額等合計	2,259	786
新株予約権	35,388	54,962
純資産合計	26,085,642	7,939,826
負債純資産合計	57,316,156	27,479,697



## ②【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
売上高		48,150,224		26,870,706
売上原価	※1	37,877,164	※1	40,752,622
売上総利益又は売上総損失(△)		10,273,059		△13,881,915
販売費及び一般管理費	※2	3,312,218	※2	3,208,974
営業利益又は営業損失(△)		6,960,840		△17,090,889
営業外収益				
受取利息		17,698		10,578
受取配当金		480		509
違約金収入		41,854		10,000
還付加算金		10,748		—
保険解約返戻金		—		18,387
その他		5,753		3,811
営業外収益合計		76,534		43,287
営業外費用				
支払利息		550,419		545,795
融資関連費用		138,662		200,006
その他		1,837		1,410
営業外費用合計		690,920		747,212
経常利益又は経常損失(△)		6,346,455		△17,794,814
特別利益				
固定資産売却益		—	※3	1,059,544
貸倒引当金戻入額		684		—
工事保証引当金戻入額		13,042		—
事業所閉鎖損失引当金戻入額		3,511		—
特別利益合計		17,239		1,059,544
特別損失				
固定資産売却損	※3	7,645		—
固定資産除却損	※4	100	※4	26,336
出資金清算損		3,300		—
その他		—		1,502
特別損失合計		11,046		27,839
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)		6,352,648		△16,763,110
法人税、住民税及び事業税		3,250,910		7,396
法人税等還付税額		—		△54,916
法人税等調整額		△549,129		951,085
法人税等合計		2,701,780		903,565
当期純利益又は当期純損失(△)		3,650,868		△17,666,675

## 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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
前期末残高	7,227,668	7,228,308
当期変動額		
新株の発行	640	—
当期変動額合計	640	—
当期末残高	7,228,308	7,228,308
資本剰余金		
前期末残高	7,289,003	7,289,643
当期変動額		
新株の発行	639	—
当期変動額合計	639	—
当期末残高	7,289,643	7,289,643
利益剰余金		
前期末残高	8,210,477	11,530,043
当期変動額		
剰余金の配当	△331,303	△497,242
当期純利益又は当期純損失(△)	3,650,868	△17,666,675
当期変動額合計	3,319,565	△18,163,917
当期末残高	11,530,043	△6,633,874
株主資本合計		
前期末残高	22,727,149	26,047,994
当期変動額		
新株の発行	1,280	—
剰余金の配当	△331,303	△497,242
当期純利益又は当期純損失(△)	3,650,868	△17,666,675
当期変動額合計	3,320,845	△18,163,917
当期末残高	26,047,994	7,884,077
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	4,714	2,259
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,455	△1,473
当期変動額合計	△2,455	△1,473
当期末残高	2,259	786
評価・換算差額等合計		
前期末残高	4,714	2,259
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,455	△1,473
当期変動額合計	△2,455	△1,473
当期末残高	2,259	786
新株予約権		
前期末残高	2,918	35,388
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	32,469	19,574
当期変動額合計	32,469	19,574
当期末残高	35,388	54,962

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
純資産合計		
前期末残高	22,734,782	26,085,642
当期変動額		
新株の発行	1,280	—
剰余金の配当	△331,303	△497,242
当期純利益又は当期純損失(△)	3,650,868	△17,666,675
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	30,014	18,100
当期変動額合計	3,350,859	△18,145,816
当期末残高	26,085,642	7,939,826

## 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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	6,352,648	△16,763,110
減価償却費	※2 589,164	※2 412,438
新株予約権の増減額(△は減少)	32,469	19,574
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1,276	70,676
賞与引当金の増減額(△は減少)	18,455	△50,198
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△46,000	—
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△78,451	—
工事保証引当金の増減額(△は減少)	△13,600	△16,900
保証履行引当金の増減額(△は減少)	—	6,700
事業所閉鎖損失引当金の増減額(△は減少)	△5,279	—
受取利息及び受取配当金	△18,178	△11,088
支払利息	550,419	545,795
保険解約損益(△は益)	—	△18,387
固定資産売却損益(△は益)	7,645	△1,059,544
固定資産除却損	100	26,336
出資金清算損	3,300	—
売上債権の増減額(△は増加)	220,395	△151,946
たな卸資産の増減額(△は増加)	△8,056,132	25,502,695
仕入債務の増減額(△は減少)	△370,732	576,000
未払消費税等の増減額(△は減少)	△80,510	30,267
未収消費税等の増減額(△は増加)	45,433	186,439
預り保証金の増減額(△は減少)	192,556	△1,747,272
その他	260,415	△88,830
小計	△394,602	7,469,645
利息及び配当金の受取額	20,428	11,032
利息の支払額	△549,819	△495,015
法人税等の還付額	202,417	—
法人税等の支払額	△4,234,260	△1,502,214
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,955,836	5,483,448
<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	△469,435	△800,101
定期預金の払戻による収入	1,035,326	793,164
有形固定資産の取得による支出	△272,780	△29,312
有形固定資産の売却による収入	1,442	1,747,290
無形固定資産の取得による支出	△36,617	△2,199
投資有価証券の取得による支出	△604,700	△319,300
貸付けによる支出	—	△88,633
貸付金の回収による収入	—	17,000
差入保証金の差入による支出	△156,806	△4,831
差入保証金の回収による収入	108,241	163,994
その他	6,671	38,620
投資活動によるキャッシュ・フロー	△388,657	1,515,691

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
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)	5,271,000	△13,190,000
長期借入れによる収入	6,232,000	18,160,000
長期借入金の返済による支出	△11,103,200	△12,441,604
社債の償還による支出	△108,000	△108,000
株式の発行による収入	1,235	—
配当金の支払額	△330,021	△495,127
財務活動によるキャッシュ・フロー	△36,985	△8,074,731
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△5,381,479	△1,075,591
現金及び現金同等物の期首残高	10,169,282	4,787,802
現金及び現金同等物の期末残高	*1 4,787,802	*1 3,712,211

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 3社</p> <p>連結子会社の名称                      有限会社SFキャピタル                      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</p> <p>なお、前連結会計年度において連結の範囲に含めていたSFインベストメンツ株式会社は平成19年10月に当社と合併したため、連結の範囲から除外しましたが、除外までの期間の損益、剰余金及びキャッシュ・フローは連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書に含まれております。</p>	<p>連結子会社の数 3社</p> <p>連結子会社の名称                      有限会社SFキャピタル                      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</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 1社                      持分法適用の関連会社の名称                      SFコンバージョン特定目的会社</p> <p>(2) 持分法を適用していない関連会社（合同会社ルイージ）は、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）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表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。</p> <p>(3) SFコンバージョン特定目的会社は、重要性が増したため、当連結会計年度より持分法の適用範囲に含めております。</p> <p>(4) 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。</p>	<p>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</p> <p>(3) _____</p> <p>(4) 同左</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。</p>	<p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>イ 有価証券          その他有価証券          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）を採用しております。</p> <p>時価のないもの              移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>ただし、匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「4. (5) ロ 匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。</p>	<p>イ 有価証券          その他有価証券          時価のあるもの              同左</p> <p>時価のないもの              同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>ロ たな卸資産 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）を採用しております。</p> <p>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。</p> <p>（会計方針の変更） 当連結会計年度末から「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しております。</p> <p>これにより売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ487,899千円減少しております。</p> <p>なお、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。</p> <p>従って、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、当中間連結会計期間で本会計基準を適用した場合、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益は、それぞれ14,449千円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p>	<p>ロ たな卸資産 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左</p> <hr/> <p>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）を採用しております。</p>



項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)						
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>イ 有形固定資産 定率法を採用しております。 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。</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="523 504 837 604"> <tr> <td>建 物</td> <td>3年～43年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>（会計方針の変更） 法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号））に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産の減価償却の計算方法については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。</p> <p>この変更により営業利益、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。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>（追加情報） 法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号））に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>この変更により営業利益、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。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>ロ 無形固定資産 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。</p>	建 物	3年～43年	車両運搬具	6年	その他	3年～15年	<p>イ 有形固定資産 同左</p> <hr/> <p>ロ 無形固定資産 同左</p>
建 物	3年～43年							
車両運搬具	6年							
その他	3年～15年							

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>イ 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。</p> <p>ロ 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。</p> <p>ハ 役員賞与引当金 役員賞与の支出に備えて、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。 なお、当連結会計年度に係る役員賞与は支給しないため、当連結会計年度においては、役員賞与引当金は計上していません。</p> <p>ニ 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、補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。</p> <p>ホ _____</p> <p>ヘ 役員退職慰労引当金 前連結会計年度において取締役及び監査役の退職慰労金制度を廃止しており、平成19年6月22日開催の定時株主総会において、慰労金の打切り支給議案が承認可決されました。 これにより当連結会計年度において「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打切り支給額の未払い分については固定負債の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>イ 貸倒引当金 同左</p> <p>ロ 賞与引当金 同左</p> <p>ハ 役員賞与引当金 同左</p> <p>ニ 工事保証引当金 同左</p> <p>ホ 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。</p> <p>ヘ _____</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(4) 重要なヘッジ会計の方法	<p>イ ヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の要件を満たすスワップにつき、特例処理を採用しております。</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。</p> <p>    a.ヘッジ手段 金利スワップ     b.ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>ハ ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で、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。</p> <p>ニ 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を契約しております。</p> <p>    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。</p> <p>    II. 金利スワップと長期借入金の契約期間及び満期が一致している。</p> <p>    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。</p> <p>    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。</p> <p>    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。</p> <p>従って、金利スワップの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。</p>	<p>イ ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ハ ヘッジ方針 同左</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>イ 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。</p> <p>ロ 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。</p>	<p>イ 消費税等の会計処理 同左</p> <p>ロ 匿名組合出資金の会計処理 同左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	全面時価評価法を採用しております。	同左
6. 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。	同左

【表示方法の変更】

<p>前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました「保険解約益」(当連結会計年度は3,447千円)は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示することとしました。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度において「保険解約益」として掲記されていたもの(当連結会計年度は3,447千円)は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示することとしました。</p> <p>2. 前連結会計年度において「株式交付費」として掲記されていたもの(当連結会計年度は44千円)は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示することとしました。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日 内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「貯蔵品」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「貯蔵品」は、それぞれ24,913,204千円、20,487,697千円、3,559千円であります。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「還付加算金」(当連結会計年度は2,259千円)は、営業外収益の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示することとしました。</p> <p>2. 「保険解約返戻金」は、前連結会計年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりましたが、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。</p> <p>なお、前連結会計年度における「保険解約返戻金」の金額は3,447千円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>営業活動によるキャッシュ・フローの「保険解約損益(△は益)」は、前連結会計年度は、「その他」に含めて表示しておりましたが、重要性が増したため区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「その他」に含まれる「保険解約損益(△は益)」は△3,447千円であります。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																																						
<p>※1. 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券 1,335,348千円</p> <p>※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。</p> <p>イ) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">31,051,532千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">934,434</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,186,585</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,172,552</td> </tr> </table> <p>ロ) 上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,710,000千円</td> </tr> <tr> <td>一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">108,000</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,158,000</td> </tr> <tr> <td>社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">378,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">長期借入金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,663,260</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,017,260</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務</p> <p>保証債務 (保証先)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額)</td> <td style="text-align: right;">3,915,057千円</td> </tr> <tr> <td>金融機関が行っている不 動産担保ローンに係る顧 客</td> <td style="text-align: right;">1,630,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,545,057</td> </tr> </table>	たな卸資産	31,051,532千円	建物	934,434	土地	1,186,585	計	33,172,552	短期借入金	12,710,000千円	一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000	一年以内返済予定長期借入金	7,158,000	社債 (銀行保証付無担保社債)	378,000	長期借入金	3,663,260	計	24,017,260	滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額)	3,915,057千円	金融機関が行っている不 動産担保ローンに係る顧 客	1,630,000	計	5,545,057	<p>※1. 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券 1,417,547千円</p> <p>※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。</p> <p>イ) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">8,866,828千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,374,534</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">766,703</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">648,021</td> </tr> <tr> <td>長期性預金</td> <td style="text-align: right;">145,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,801,088</td> </tr> </table> <p>ロ) 上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">108,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,800,688</td> </tr> <tr> <td>社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">270,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">長期借入金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,458,968</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,637,656</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務</p> <p>保証債務 (保証先)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額)</td> <td style="text-align: right;">4,747,823千円</td> </tr> <tr> <td>保証履行引当金</td> <td style="text-align: right;">△6,700</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,741,123</td> </tr> </table>	販売用不動産	8,866,828千円	仕掛販売用不動産	10,374,534	建物	766,703	土地	648,021	長期性預金	145,000	計	20,801,088	1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000千円	1年内返済予定の長期借入金	3,800,688	社債 (銀行保証付無担保社債)	270,000	長期借入金	13,458,968	計	17,637,656	滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額)	4,747,823千円	保証履行引当金	△6,700	計	4,741,123
たな卸資産	31,051,532千円																																																						
建物	934,434																																																						
土地	1,186,585																																																						
計	33,172,552																																																						
短期借入金	12,710,000千円																																																						
一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000																																																						
一年以内返済予定長期借入金	7,158,000																																																						
社債 (銀行保証付無担保社債)	378,000																																																						
長期借入金	3,663,260																																																						
計	24,017,260																																																						
滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額)	3,915,057千円																																																						
金融機関が行っている不 動産担保ローンに係る顧 客	1,630,000																																																						
計	5,545,057																																																						
販売用不動産	8,866,828千円																																																						
仕掛販売用不動産	10,374,534																																																						
建物	766,703																																																						
土地	648,021																																																						
長期性預金	145,000																																																						
計	20,801,088																																																						
1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000千円																																																						
1年内返済予定の長期借入金	3,800,688																																																						
社債 (銀行保証付無担保社債)	270,000																																																						
長期借入金	13,458,968																																																						
計	17,637,656																																																						
滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額)	4,747,823千円																																																						
保証履行引当金	△6,700																																																						
計	4,741,123																																																						

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																						
<p>※1. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">1,150,249千円</p>	<p>※1. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">9,471,272千円</p>																						
<p>※2. 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売手数料</td> <td style="text-align: right;">549,674千円</td> </tr> <tr> <td>給与手当</td> <td style="text-align: right;">793,678</td> </tr> <tr> <td>支払手数料</td> <td style="text-align: right;">367,391</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">91,686</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">2,170</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">—————</td> <td></td> </tr> </table>	販売手数料	549,674千円	給与手当	793,678	支払手数料	367,391	賞与引当金繰入額	91,686	貸倒引当金繰入額	2,170	—————		<p>※2. 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売手数料</td> <td style="text-align: right;">515,781千円</td> </tr> <tr> <td>給与及び手当</td> <td style="text-align: right;">943,499</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">40,459</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">68,062</td> </tr> <tr> <td>地代家賃</td> <td style="text-align: right;">348,206</td> </tr> </table>	販売手数料	515,781千円	給与及び手当	943,499	賞与引当金繰入額	40,459	貸倒引当金繰入額	68,062	地代家賃	348,206
販売手数料	549,674千円																						
給与手当	793,678																						
支払手数料	367,391																						
賞与引当金繰入額	91,686																						
貸倒引当金繰入額	2,170																						
—————																							
販売手数料	515,781千円																						
給与及び手当	943,499																						
賞与引当金繰入額	40,459																						
貸倒引当金繰入額	68,062																						
地代家賃	348,206																						
<p>※3. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">7,134千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">511</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">—————</td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">7,645</td> </tr> </table>	建物	7,134千円	その他	511	—————		計	7,645	<p>※3. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">596,349千円</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">760</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">462,434</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">—————</td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">1,059,544</td> </tr> </table>	建物	596,349千円	車両運搬具	760	土地	462,434	—————		計	1,059,544				
建物	7,134千円																						
その他	511																						
—————																							
計	7,645																						
建物	596,349千円																						
車両運搬具	760																						
土地	462,434																						
—————																							
計	1,059,544																						
<p>※4. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">100千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">—————</td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">100</td> </tr> </table>	建物	100千円	—————		計	100	<p>※4. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">25,789千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">502</td> </tr> <tr> <td>電話加入権</td> <td style="text-align: right;">45</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">—————</td> <td></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">26,336</td> </tr> </table>	建物	25,789千円	工具、器具及び備品	502	電話加入権	45	—————		計	26,336						
建物	100千円																						
—————																							
計	100																						
建物	25,789千円																						
工具、器具及び備品	502																						
電話加入権	45																						
—————																							
計	26,336																						

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)	331,303	192	—	331,495
合計	331,303	192	—	331,495
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加192株は、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社(親会社)	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	35,388
連結子会社	—	—	—	—	—	—	—
合計		—	—	—	—	—	35,388

3. 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19年6月22日 定時株主総会	普通株式	331,303	1,000	平成19年3月31日	平成19年6月25日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期になるもの

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	497,242	利益剰余金	1,500	平成20年3月31日	平成20年6月27日



当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	331,495	—	—	331,495
合計	331,495	—	—	331,495
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高 （千円）
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社 （親会社）	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	54,962
連結子会社	—	—	—	—	—	—	—
合計		—	—	—	—	—	54,962

3. 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20年6月26日 定時株主総会	普通株式	497,242	1,500	平成20年3月31日	平成20年6月27日

- (2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期になるもの該当事項はありません。

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																
※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 <div style="text-align: right;">(平成20年3月31日)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">5,222,909千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△435,106</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">4,787,802</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	5,222,909千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△435,106	<hr/>		現金及び現金同等物	4,787,802	※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 <div style="text-align: right;">(平成21年3月31日)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,994,254千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△282,043</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">3,712,211</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	3,994,254千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△282,043	<hr/>		現金及び現金同等物	3,712,211
現金及び預金勘定	5,222,909千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△435,106																
<hr/>																	
現金及び現金同等物	4,787,802																
現金及び預金勘定	3,994,254千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△282,043																
<hr/>																	
現金及び現金同等物	3,712,211																
※2. 減価償却費には、賃貸中のたな卸資産に係る償却費494,129千円が含まれております。	※2. 減価償却費には、賃貸中のたな卸資産に係る償却費326,537千円が含まれております。																

(リース取引関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)及び当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成20年3月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (千円)	連結貸借対照 表計上額 (千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	3,750	7,560	3,810
	小計	3,750	7,560	3,810
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		3,750	7,560	3,810

(注) 減損処理にあたっては、連結会計年度末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には減損処理を行い、30%~50%程度下落した場合には当該金額の重要性、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行うこととしております。

2. 時価評価されていない主な有価証券

内 容	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
匿名組合出資	118,828
関連会社株式	1,335,348

当連結会計年度（平成21年3月31日）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (千円)	連結貸借対照 表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	3,750	5,076	1,326
	小計	3,750	5,076	1,326
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		3,750	5,076	1,326

(注) 減損処理にあたっては、連結会計年度末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には減損処理を行い、30%～50%程度下落した場合には当該金額の重要性、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行うこととしております。

2. 時価評価されていない主な有価証券

内 容	連結貸借対照表計上額 (千円)
その他有価証券	
匿名組合出資	119,417
関連会社株式	1,417,547

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(1)取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2)取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスクを回避することを目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3)取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>①ヘッジ手段とヘッジ対象 当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。 a. ヘッジ手段・・・金利スワップ b. ヘッジ対象・・・借入金利息</p> <p>②ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で、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。</p> <p>③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. 金利スワップと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、金利スワップの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。</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 金利スワップは、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、デリバティブ取引の相手方を信用等级付けが高い金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと判断しております。</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度等を定めた社内ルールに従い、経理部が決裁責任者の承認を得て行っております。</p>	<p>(1)取引の内容 同左</p> <p>(2)取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3)取引の利用目的 同左</p> <p>①ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>②ヘッジ方針 同左</p> <p>③ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度（平成20年3月31日）

期末残高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（平成21年3月31日）

期末残高がないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

<p>前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>1. 採用する退職給付制度の概要 確定拠出型年金制度を採用しております。</p> <p>2. 退職給付費用に関する事項 確定拠出型年金への掛金支払額            12,960千円</p>	<p>1. 採用する退職給付制度の概要 同左</p> <p>2. 退職給付費用に関する事項 確定拠出型年金への掛金支払額            16,170千円</p>

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1. スtock・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名  
販売費及び一般管理費 32,469千円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成16年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 5名 当社の監査役 1名 当社の従業員 63名 外部協力者 2名	当社の取締役 5名 当社の従業員 113名
ストック・オプション数(注) 1.	普通株式 2,520株	普通株式 1,128株
付与日	平成16年6月25日	平成19年3月19日
権利確定条件	(注) 2.	(注) 3.
対象勤務期間	平成16年6月25日から 平成18年6月25日まで	平成19年3月19日から 平成22年3月2日まで
権利行使期間	平成18年6月26日から 平成26年6月25日まで	平成22年3月3日から 平成24年3月2日まで

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。

なお、平成16年ストック・オプションは、平成17年5月20日付で1株を4株、平成18年4月1日付で1株を3株へ分割した後の株式数に換算して記載しております。

2. 平成16年ストック・オプションの権利行使の条件は以下のとおりです。

- ① 新株予約権の割当を受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、権利行使時においても、当社の取締役、監査役、従業員の地位にあることを要するものとする。ただし、任期満了による退任、定年退職、会社都合による退任・退職等当社取締役会が特に認めたものに限り新株予約権を行使することができるものとする。また、新株予約権者のうち、社外協力者については、権利行使時においても、当社と取引関係を有することを要するものとする。
- ② 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとする。ただし、当社取締役会が特に認めたものに限りその相続人が新株予約権を行使できるものとする。
- ③ その他の条件については、平成16年6月25日開催の株主総会決議及び新株予約権発行にかかる平成16年6月25日開催の取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

3. 平成18年ストック・オプションの権利行使の条件は以下のとおりです。

- ① 新株予約権者は、権利行使時においても、当社又は当社の子会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位になくってはならない。ただし、任期満了による退任、定年退職その他当社の取締役会が正当な理由があると認めた場合にはこの限りではない。
- ② 新株予約権者が平成22年3月2日までに死亡した場合は、新株予約権は相続されず、相続人はこれを行使することができない。ただし、当社の取締役会が特に認めたものに限り、その相続人が新株予約権を行使することができる。
- ③ 新株予約権の行使期間開始日前日の株式会社東京証券取引所における当社株式普通取引の終値が行使価額の1.3倍以上でなければ、新株予約権者は権利行使できない。これを下回る場合、当該新株予約権は、行使期間開始日をもって消滅する。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	平成16年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	—	1,128
付与	—	—
失効	—	76
権利確定	—	—
未確定残	—	1,052
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	252	—
権利確定	—	—
権利行使	192	—
失効	—	—
未行使残	60	—

② 単価情報

	平成16年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	6,667	298,620
行使時平均株価 (円)	277,333	—
公正な評価単価 (付与日) (円)	—	93,155

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。



当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

1. ストック・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名  
 販売費及び一般管理費 19,574千円

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成16年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション	平成20年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 5名 当社の監査役 1名 当社の従業員 63名 外部協力者 2名	当社の取締役 5名 当社の従業員 113名	当社の取締役 5名 当社の従業員 134名
ストック・オプション数（注） 1.	普通株式 2,520株	普通株式 1,128株	普通株式 1,326株
付与日	平成16年6月25日	平成19年3月19日	平成20年7月22日
権利確定条件	（注）2.	（注）3.	（注）4.
対象勤務期間	平成16年6月25日から 平成18年6月25日まで	平成19年3月19日から 平成22年3月2日まで	平成20年7月22日から 平成23年7月4日まで
権利行使期間	平成18年6月26日から 平成26年6月25日まで	平成22年3月3日から 平成24年3月2日まで	平成23年7月5日から 平成25年7月4日まで

（注）1. 株式数に換算して記載しております。

なお、平成16年ストック・オプションは、平成17年5月20日付で1株を4株、平成18年4月1日付で1株を3株へ分割した後の株式数に換算して記載しております。

2. 平成16年ストック・オプションの権利行使の条件は以下のとおりです。

- ① 新株予約権の割当を受けた者（以下「新株予約権者」という。）は、権利行使時においても、当社の取締役、監査役、従業員の地位にあることを要するものとする。ただし、任期満了による退任、定年退職、会社都合による退任・退職等当社取締役会が特に認めたものに限り新株予約権を行使することができるものとする。また、新株予約権者のうち、社外協力者については、権利行使時においても、当社と取引関係を有することを要するものとする。
- ② 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとする。ただし、当社取締役会が特に認めたものに限りその相続人が新株予約権を行使できるものとする。
- ③ その他の条件については、平成16年6月25日開催の株主総会決議及び新株予約権発行にかかる平成16年6月25日開催の取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。

3. 平成18年ストック・オプションの権利行使の条件は以下のとおりです。

- ① 新株予約権者は、権利行使時においても、当社又は当社の子会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位になくなくてはならない。ただし、任期満了による退任、定年退職その他当社の取締役会が正当な理由があると認めた場合にはこの限りではない。
- ② 新株予約権者が平成22年3月2日までに死亡した場合は、新株予約権は相続されず、相続人はこれを行使することができない。ただし、当社の取締役会が特に認めたものに限り、その相続人が新株予約権を行使することができる。
- ③ 新株予約権の行使期間開始日前日の株式会社東京証券取引所における当社株式普通取引の終値が行使価額の1.3倍以上でなければ、新株予約権者は権利行使できない。これを下回る場合、当該新株予約権は、行使期間開始日をもって消滅する。

4. 平成20年ストック・オプションの権利行使の条件は以下のとおりです。

- ① 新株予約権者は、権利行使時においても、当社又は当社の子会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位になくなくてはならない。ただし、任期満了による退任、定年退職その他当社の取締役会が正当な理由があると認めた場合にはこの限りではない。
- ② 新株予約権者が平成23年7月4日までに死亡した場合は、新株予約権は相続されず、相続人はこれを行行使することができない。ただし、当社の取締役会が特に認めたものに限り、その相続人が新株予約権を行行使することができる。
- ③ 新株予約権の行使期間開始日前日の株式会社東京証券取引所における当社株式普通取引の終値が行使価額の1.3倍以上でなければ、新株予約権者は権利行使できない。これを下回る場合、当該新株予約権は、行使期間開始日をもって消滅する。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	平成16年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション	平成20年 ストック・オプション
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	—	1,052	—
付与	—	—	1,326
失効	—	298	230
権利確定	—	—	—
未確定残	—	754	1,096
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	60	—	—
権利確定	—	—	—
権利行使	—	—	—
失効	—	—	—
未行使残	60	—	—

② 単価情報

	平成16年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション	平成20年 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	6,667	298,620	67,893
行使時平均株価 (円)	277,333	—	—
公正な評価単価 (付与日) (円)	—	93,155	22,575

### 3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された平成20年ストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

- ① 使用した評価技法                      ブラック・ショールズ式
- ② 主な基礎数値及び見積方法

	平成20年ストック・オプション
株価変動性（注） 1.	79.42%
予想残存期間（注） 2.	4年
予想配当（注） 3.	1,500円
無リスク利子率（注） 4.	1.02%

（注） 1. 3年9ヶ月間（平成16年11月から平成20年7月まで）の株価実績に基づき算定しております。

2. 十分なデータ蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

3. 平成20年3月期の配当実績によっております。

4. 予定残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

### 4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																																																																														
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産 (流動)</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">36,959</td> </tr> <tr> <td>未払費用</td> <td style="text-align: right;">23,354</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">157,215</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">683,825</td> </tr> <tr> <td>預り保証金</td> <td style="text-align: right;">2,645</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">64,660</td> </tr> <tr> <td>工事保証引当金</td> <td style="text-align: right;">19,332</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">4,638</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">992,631</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産 (固定)</td> </tr> <tr> <td>長期未払金</td> <td style="text-align: right;">30,695</td> </tr> <tr> <td>子会社繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">29,589</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">7,388</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">67,672</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△33,838</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,026,466</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金負債 (固定)</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">1,550</td> </tr> <tr> <td>持分法適用会社の留保利益</td> <td style="text-align: right;">75,139</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">76,690</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">76,690</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">949,776</td> </tr> </table>	繰延税金資産 (流動)		賞与引当金	36,959	未払費用	23,354	未払事業税	157,215	たな卸資産	683,825	預り保証金	2,645	租税公課	64,660	工事保証引当金	19,332	その他	4,638	小計	992,631	繰延税金資産 (固定)		長期未払金	30,695	子会社繰越欠損金	29,589	その他	7,388	小計	67,672	評価性引当額	△33,838	繰延税金資産合計	1,026,466	繰延税金負債 (固定)		その他有価証券評価差額金	1,550	持分法適用会社の留保利益	75,139	小計	76,690	繰延税金負債合計	76,690	繰延税金資産純額	949,776	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産 (流動)</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">16,501</td> </tr> <tr> <td>未払費用</td> <td style="text-align: right;">18,879</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">4,372</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">4,036,607</td> </tr> <tr> <td>預り保証金</td> <td style="text-align: right;">577</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">33,442</td> </tr> <tr> <td>工事保証引当金</td> <td style="text-align: right;">12,454</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">10,166</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,132,999</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産 (固定)</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">13,408</td> </tr> <tr> <td>長期未払金</td> <td style="text-align: right;">22,893</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">3,534,436</td> </tr> <tr> <td>子会社繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">14,488</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">7,702</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,592,930</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△7,725,929</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金負債 (固定)</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">539</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">539</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">539</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">539</td> </tr> </table>	繰延税金資産 (流動)		賞与引当金	16,501	未払費用	18,879	未払事業税	4,372	たな卸資産	4,036,607	預り保証金	577	租税公課	33,442	工事保証引当金	12,454	その他	10,166	小計	4,132,999	繰延税金資産 (固定)		貸倒引当金	13,408	長期未払金	22,893	繰越欠損金	3,534,436	子会社繰越欠損金	14,488	その他	7,702	小計	3,592,930	評価性引当額	△7,725,929	繰延税金資産合計	-	繰延税金負債 (固定)		その他有価証券評価差額金	539	小計	539	繰延税金負債合計	539	繰延税金負債純額	539
繰延税金資産 (流動)																																																																																															
賞与引当金	36,959																																																																																														
未払費用	23,354																																																																																														
未払事業税	157,215																																																																																														
たな卸資産	683,825																																																																																														
預り保証金	2,645																																																																																														
租税公課	64,660																																																																																														
工事保証引当金	19,332																																																																																														
その他	4,638																																																																																														
小計	992,631																																																																																														
繰延税金資産 (固定)																																																																																															
長期未払金	30,695																																																																																														
子会社繰越欠損金	29,589																																																																																														
その他	7,388																																																																																														
小計	67,672																																																																																														
評価性引当額	△33,838																																																																																														
繰延税金資産合計	1,026,466																																																																																														
繰延税金負債 (固定)																																																																																															
その他有価証券評価差額金	1,550																																																																																														
持分法適用会社の留保利益	75,139																																																																																														
小計	76,690																																																																																														
繰延税金負債合計	76,690																																																																																														
繰延税金資産純額	949,776																																																																																														
繰延税金資産 (流動)																																																																																															
賞与引当金	16,501																																																																																														
未払費用	18,879																																																																																														
未払事業税	4,372																																																																																														
たな卸資産	4,036,607																																																																																														
預り保証金	577																																																																																														
租税公課	33,442																																																																																														
工事保証引当金	12,454																																																																																														
その他	10,166																																																																																														
小計	4,132,999																																																																																														
繰延税金資産 (固定)																																																																																															
貸倒引当金	13,408																																																																																														
長期未払金	22,893																																																																																														
繰越欠損金	3,534,436																																																																																														
子会社繰越欠損金	14,488																																																																																														
その他	7,702																																																																																														
小計	3,592,930																																																																																														
評価性引当額	△7,725,929																																																																																														
繰延税金資産合計	-																																																																																														
繰延税金負債 (固定)																																																																																															
その他有価証券評価差額金	539																																																																																														
小計	539																																																																																														
繰延税金負債合計	539																																																																																														
繰延税金負債純額	539																																																																																														
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="margin-top: 20px;">法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が、法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="margin-top: 20px;">税金等調整前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。</p>																																																																																														

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1 結合当事企業及びその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

(1) 結合当事企業及びその事業の内容

S F インベストメンツ株式会社

購入価額20億円以上の物件における不動産インベストメント事業

(2) 企業結合の法的形式

吸収合併

(3) 結合後企業の名称

サンフロンティア不動産株式会社

(4) 取引の目的を含む取引の概要

① 合併の目的

不動産再生事業の更なる拡大を図るためには、業務統合による機動的な事業運営が効果的であると判断し、同社を吸収合併いたしました。

② 合併の期日

平成19年10月1日

③ 合併の方法

当社を存続会社、被合併会社である子会社を消滅会社とする吸収合併であります。

④ 合併比率、増加資本等

被合併会社は、当社が直接100%の株式を有する子会社であるため、合併による新株式の発行及び資本金の増加はありません。

2 実施した会計処理の概要

上記合併は、「企業結合に係る会計基準」に定める共通支配下の取引に該当するため、内部取引としてすべて消去しております。したがって、当該会計処理が連結財務諸表に与える影響はありません。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

該当事項はありません。

## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31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)
I. 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上 高	44,063,777	1,719,581	2,366,865	48,150,224	—	48,150,224
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	15,445	—	15,445	(15,445)	—
計	44,063,777	1,735,027	2,366,865	48,165,669	(15,445)	48,150,224
営業費用	38,630,909	1,678,869	72,624	40,382,404	806,979	41,189,384
営業利益	5,432,867	56,157	2,294,240	7,783,265	(822,424)	6,960,840
II. 資産、減価償却費及び資本 的支出						
資産	49,379,573	614,740	1,727,894	51,722,208	5,593,947	57,316,156
減価償却費	39,450	27,952	104	67,506	27,528	95,034
資本的支出	45,326	118,304	1,011	164,641	60,381	225,023

(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 …… 事業用不動産の購入、改修、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  
(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、821,718千円であり、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。

## 4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、5,594,608千円であり、その主なものは、当社での余資運用資金（現金及び有価証券）及び管理部門に係る資産であります。

## 5. 会計方針の変更

## (棚卸資産の評価に関する会計基準)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4. (1) ロに記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、「不動産再生事業セグメント」の営業費用487,899千円が多く計上され、営業利益及び資産が487,899千円少なく計上されております。

## (有形固定資産の減価償却の方法の変更)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4. (2) イに記載のとおり、当連結会計年度より、当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産の減価償却の計算方法については、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。この変更による各セグメントの影響は軽微であります。

## 6. 追加情報

## (有形固定資産の減価償却の方法の変更)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4. (2) イに記載のとおり、当連結会計年度より、当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。この変更による各セグメントの影響は軽微であります。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31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)
<b>I. 売上高及び営業損益</b>						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上 高	25,577,311	1,128,917	164,477	26,870,706	—	26,870,706
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	25,577,311	1,128,917	164,477	26,870,706	—	26,870,706
営業費用	41,689,194	1,552,172	85,956	43,327,323	634,273	43,961,596
営業利益 (又は営業損失)	(16,111,882)	(423,254)	78,521	(16,456,616)	(634,273)	(17,090,889)
<b>II. 資産、減価償却費及び資本 的支出</b>						
資産	21,050,501	618,684	1,738,524	23,407,709	4,071,988	27,479,697
減価償却費	34,908	27,579	921	63,408	22,491	85,901
資本的支出	4,905	14,138	767	19,810	10,302	30,114

(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 …… 事業用不動産の購入、改修、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
- (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、634,273千円であり、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。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、4,072,897千円であり、その主なものは、当社での余資運用資金（現金及び有価証券）及び管理部門に係る資産であります。

#### 【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31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。

#### 【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

#### 【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しております。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	78,584.15円	1株当たり純資産額	23,785.76円
1株当たり当期純利益	11,014.04円	1株当たり当期純損失	53,293.94円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	11,011.48円	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失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。

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失		
当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	3,650,868	△17,666,675
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又は当期純損失(△)(千円)	3,650,868	△17,666,675
期中平均株式数(株)	331,474	331,495
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)	77	—
(うち新株予約権)	(77)	(—)
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19年3月2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 1,052株	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19年3月2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 754株  (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 1,096株



## (重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)														
—————	<p>(資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに剰余金の処分)</p> <p>当社は、平成21年5月25日開催の取締役会において、平成21年6月26日開催の当社第10回定時株主総会に、下記のとおり準備金の額の減少及び剰余金の処分について付議することを決議し、同株主総会にて承認されました。</p> <p>1. 資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに剰余金の処分の目的</p> <p>今後の財務戦略上の柔軟性及び機動性を確保するため、以下のとおり資本準備金及び利益準備金を取り崩し、欠損填補を行うものであります。</p> <p>2. 資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに剰余金の処分の要領</p> <p>(1) 会社法第448条第1項の規定に基づき、次のとおり資本準備金を取り崩し、その他資本剰余金に振り替えるとともに、利益準備金を取り崩し繰越利益剰余金に振り替えるものであります。</p> <p>① 減少する準備金の額</p> <table data-bbox="925 929 1348 996"> <tr> <td>資本準備金 (全額)</td> <td>7,289,643千円</td> </tr> <tr> <td>利益準備金 (全額)</td> <td>9,557千円</td> </tr> </table> <p>② 増加する剰余金の額</p> <table data-bbox="925 1041 1348 1108"> <tr> <td>その他資本剰余金</td> <td>7,289,643千円</td> </tr> <tr> <td>繰越利益剰余金</td> <td>9,557千円</td> </tr> </table> <p>③ 準備金の額の減少がその効力を生ずる日 平成21年6月26日</p> <p>(2) 会社法第452条の規定に基づき、次のとおり上記資本準備金振り替え後のその他資本剰余金及び別途積立金を繰越利益剰余金に振り替えるものであります。</p> <p>① 減少する剰余金の額</p> <table data-bbox="925 1355 1348 1422"> <tr> <td>その他資本剰余金</td> <td>7,289,643千円</td> </tr> <tr> <td>別途積立金</td> <td>160,000千円</td> </tr> </table> <p>② 増加する剰余金の額</p> <table data-bbox="925 1467 1348 1512"> <tr> <td>繰越利益剰余金</td> <td>7,449,643千円</td> </tr> </table>	資本準備金 (全額)	7,289,643千円	利益準備金 (全額)	9,557千円	その他資本剰余金	7,289,643千円	繰越利益剰余金	9,557千円	その他資本剰余金	7,289,643千円	別途積立金	160,000千円	繰越利益剰余金	7,449,643千円
資本準備金 (全額)	7,289,643千円														
利益準備金 (全額)	9,557千円														
その他資本剰余金	7,289,643千円														
繰越利益剰余金	9,557千円														
その他資本剰余金	7,289,643千円														
別途積立金	160,000千円														
繰越利益剰余金	7,449,643千円														

## ⑤【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
サンフロンティア不動産㈱	第3回無担保社債 (㈱みずほ銀行保 証付及び適格機 関投資家限定)	平成17年 9月26日	486,000 (108,000)	378,000 (108,000)	年0.95	無担保社債 に対する銀 行保証	平成24年 9月25日
合計	—	—	486,000 (108,000)	378,000 (108,000)	—	—	—

(注) 1. ( ) 内書きは、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結貸借対照表日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
108,000	108,000	108,000	54,000	—

## 【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	13,190,000	—	—	—
1年以内に返済予定の長期借入金	7,878,000	3,920,688	1.59	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	—	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	3,823,260	13,498,968	2.17	平成22年～25年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	—	—	—	—
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	24,891,260	17,419,656	—	—

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	9,008,688	368,688	368,688	3,752,904

## (2) 【その他】

## 当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成20年4月1日 至平成20年6月30日	第2四半期 自平成20年7月1日 至平成20年9月30日	第3四半期 自平成20年10月1日 至平成20年12月31日	第4四半期 自平成21年1月1日 至平成21年3月31日
売上高(千円)	12,307,199	2,381,579	5,342,488	6,839,440
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)(千円)	296,383	△1,112,675	△11,048,020	△4,898,797
四半期純利益又は四半期純損失(△)(千円)	172,615	△696,154	△12,364,929	△4,778,205
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失(△)(円)	520.71	△2,100.04	△37,300.50	△14,414.11

2 【財務諸表等】  
 (1) 【財務諸表】  
 ① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,902,883	3,744,197
売掛金	52,501	56,854
販売用不動産	※1 24,913,204	※1 9,200,009
仕掛販売用不動産	※1 20,488,358	※1 10,374,534
貯蔵品	3,559	1,346
前渡金	969,451	—
前払費用	110,627	40,443
繰延税金資産	906,236	—
その他	217,195	112,717
貸倒引当金	△60	△1,612
流動資産合計	52,563,958	23,528,491
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,339,394	1,094,288
減価償却累計額	△201,364	△149,828
建物(純額)	※1 1,138,030	※1 944,459
車両運搬具	9,922	5,210
減価償却累計額	△7,747	△4,309
車両運搬具(純額)	2,174	900
工具、器具及び備品	115,107	71,061
減価償却累計額	△76,012	△48,258
工具、器具及び備品(純額)	39,095	22,802
土地	※1 1,261,337	※1 722,773
有形固定資産合計	2,440,637	1,690,936
無形固定資産		
借地権	121	121
ソフトウェア	71,473	51,413
その他	2,063	1,415
無形固定資産合計	73,658	52,949
投資その他の資産		
投資有価証券	126,388	124,493
関係会社株式	140,000	140,000
その他の関係会社有価証券	1,150,730	1,417,547
出資金	6,010	6,010
破産更生債権等	1,427	68,412
長期前払費用	22,318	601
繰延税金資産	36,560	—
差入保証金	344,457	185,294
その他	6,623	※1 165,359
貸倒引当金	△1,359	△68,250
投資その他の資産合計	1,833,156	2,039,469
固定資産合計	4,347,453	3,783,356
資産合計	56,911,411	27,311,847

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年 3月31日)	当事業年度 (平成21年 3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	593,313	201,016
短期借入金	※1 13,190,000	—
関係会社短期借入金	2,000,000	1,600,000
1年内償還予定の社債	※1 108,000	※1 108,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 7,878,000	※1 3,920,688
未払金	99,322	79,035
未払費用	65,785	90,382
未払法人税等	995,500	12,904
前受金	223,670	96,709
預り金	500,000	234,023
賞与引当金	86,238	38,031
工事保証引当金	47,500	30,600
その他	1,775	30,267
流動負債合計	25,789,107	6,441,658
固定負債		
社債	※1 378,000	※1 270,000
長期借入金	※1 3,823,260	※1 13,498,968
繰延税金負債	—	539
長期預り保証金	2,486,256	738,983
その他	75,418	56,250
固定負債合計	6,762,934	14,564,741
負債合計	32,552,042	21,006,399
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	7,228,308	7,228,308
資本剰余金		
資本準備金	7,289,643	7,289,643
資本剰余金合計	7,289,643	7,289,643
利益剰余金		
利益準備金	9,557	9,557
その他利益剰余金		
別途積立金	160,000	160,000
繰越利益剰余金	9,634,212	△8,437,809
利益剰余金合計	9,803,769	△8,268,252
株主資本合計	24,321,721	6,249,698
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,259	786
評価・換算差額等合計	2,259	786
新株予約権	35,388	54,962
純資産合計	24,359,368	6,305,447
負債純資産合計	56,911,411	27,311,847

## ②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
売上高		
不動産再生事業売上高	34,697,291	25,577,311
不動産サービス事業売上高	1,807,589	1,329,507
売上高合計	36,504,881	26,906,818
売上原価		
不動産再生事業原価	※1 30,872,885	※1 40,423,293
不動産サービス事業原価	434,204	307,049
売上原価合計	31,307,090	40,730,342
売上総利益又は売上総損失(△)	5,197,791	△13,823,523
販売費及び一般管理費		
役員報酬	131,935	119,777
給料及び手当	732,207	892,416
賞与	121,921	95,883
法定福利費	120,919	128,344
福利厚生費	69,350	78,136
賞与引当金繰入額	86,238	38,031
販売手数料	519,446	515,781
広告宣伝費	204,927	102,807
支払手数料	344,575	267,514
減価償却費	65,406	61,030
地代家賃	284,482	331,783
租税公課	196,292	204,626
貸倒引当金繰入額	—	69,862
その他	249,908	191,778
販売費及び一般管理費合計	3,127,609	3,097,775
営業利益又は営業損失(△)	2,070,181	△16,921,299
営業外収益		
受取利息	※2 16,230	9,978
受取配当金	480	509
違約金収入	41,854	10,000
還付加算金	10,748	—
保険解約返戻金	—	18,387
その他	5,431	3,126
営業外収益合計	74,744	42,001
営業外費用		
支払利息	470,199	※2 570,537
社債利息	5,611	4,996
融資関連費用	138,662	200,006
その他	1,837	1,410
営業外費用合計	616,311	776,951
経常利益又は経常損失(△)	1,528,615	△17,656,249

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	—	※3 1,059,544
貸倒引当金戻入額	684	—
工事保証引当金戻入額	13,042	—
事業所閉鎖損失引当金戻入額	3,511	—
抱合せ株式消滅差益	3,798,098	—
特別利益合計	3,815,337	1,059,544
特別損失		
固定資産売却損	※3 7,645	—
固定資産除却損	※4 100	※4 26,336
出資金清算損	3,300	—
その他	—	1,502
特別損失合計	11,046	27,839
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	5,332,906	△16,624,544
法人税、住民税及び事業税	1,300,247	5,888
法人税等調整額	△636,909	944,347
法人税等合計	663,337	950,235
当期純利益又は当期純損失 (△)	4,669,568	△17,574,779

【売上原価明細書】

(1) 不動産再生事業原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
土地建物		29,960,574	97.0	39,771,685	98.4
経費		912,311	3.0	651,608	1.6
(うち租税公課)		(201,625)		(151,286)	
(うち減価償却費)		(472,721)		(351,345)	
合計		30,872,885	100.0	40,423,293	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(2) 不動産サービス事業原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
外注費		316,007	72.8	180,074	58.6
人件費		3,271	0.7	—	—
経費		114,925	26.5	126,974	41.4
(うち賃借料)		(81,726)		(72,157)	
合計		434,204	100.0	307,049	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。



## ③【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	7,227,668	7,228,308
当期変動額		
新株の発行	640	—
当期変動額合計	640	—
当期末残高	7,228,308	7,228,308
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	7,289,003	7,289,643
当期変動額		
新株の発行	639	—
当期変動額合計	639	—
当期末残高	7,289,643	7,289,643
資本剰余金合計		
前期末残高	7,289,003	7,289,643
当期変動額		
新株の発行	639	—
当期変動額合計	639	—
当期末残高	7,289,643	7,289,643
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	9,557	9,557
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	9,557	9,557
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	160,000	160,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	160,000	160,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	5,295,946	9,634,212
当期変動額		
剰余金の配当	△331,303	△497,242
当期純利益又は当期純損失(△)	4,669,568	△17,574,779
当期変動額合計	4,338,265	△18,072,022
当期末残高	9,634,212	△8,437,809
利益剰余金合計		
前期末残高	5,465,503	9,803,769
当期変動額		
剰余金の配当	△331,303	△497,242
当期純利益又は当期純損失(△)	4,669,568	△17,574,779
当期変動額合計	4,338,265	△18,072,022
当期末残高	9,803,769	△8,268,252

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	19,982,175	24,321,721
当期変動額		
新株の発行	1,280	—
剰余金の配当	△331,303	△497,242
当期純利益又は当期純損失(△)	4,669,568	△17,574,779
当期変動額合計	4,339,545	△18,072,022
当期末残高	24,321,721	6,249,698
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	4,714	2,259
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,455	△1,473
当期変動額合計	△2,455	△1,473
当期末残高	2,259	786
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	4,714	2,259
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,455	△1,473
当期変動額合計	△2,455	△1,473
当期末残高	2,259	786
<b>新株予約権</b>		
前期末残高	2,918	35,388
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	32,469	19,574
当期変動額合計	32,469	19,574
当期末残高	35,388	54,962
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	19,989,808	24,359,368
当期変動額		
新株の発行	1,280	—
剰余金の配当	△331,303	△497,242
当期純利益又は当期純損失(△)	4,669,568	△17,574,779
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	30,014	18,100
当期変動額合計	4,369,560	△18,053,921
当期末残高	24,359,368	6,305,447

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 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）を採用しております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>ただし、匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「7. (2) 匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。</p>	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p>
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 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）を採用しております。</p> <p>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。</p> <p>（会計方針の変更） 当事業年度末から「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号平成18年7月5日）を適用しております。</p> <p>これにより売上総利益、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ487,899千円減少しております。</p> <p>なお、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。</p> <p>従って、当中間会計期間は従来の方法によっており、当中間会計期間で本会計基準を適用した場合、売上総利益、営業利益、経常利益及び税引前中間純利益は、それぞれ14,449千円減少しております。</p> <p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p>	<p>(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左</p> <p>(2) 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）を採用しております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)						
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法を採用しております。 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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建 物</td> <td>3年～43年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>（会計方針の変更） 法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号））に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産の減価償却の計算方法については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。</p> <p>なお、この変更により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>（追加情報） 法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号））に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>なお、この変更により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 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。</p>	建 物	3年～43年	車両運搬具	6年	工具器具備品	3年～15年	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <hr/> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>
建 物	3年～43年							
車両運搬具	6年							
工具器具備品	3年～15年							

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
4. 繰延資産の処理方法	株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。	—————
5. 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(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事業年度の負担額を計上しております。</p> <p>(3) 役員賞与引当金 役員賞与の支出に備えて、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。 なお、当事業年度に係る役員賞与は支給しないため、当事業年度においては、役員賞与引当金は計上しておりません。</p> <p>(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、補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 前事業年度において取締役及び監査役の退職慰労金制度を廃止しており、平成19年6月22日開催の定時株主総会において、慰労金の打切り支給議案が承認可決されました。 これにより、当事業年度において「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打切り支給額の未払い分については固定負債の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 役員賞与引当金 同左</p> <p>(4) 工事保証引当金 同左</p> <p>(5) —————</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の要件を満たすスワップにつき、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 当事業年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。</p> <p>a. ヘッジ手段・・・金利スワップ b. ヘッジ対象・・・借入利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で、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。</p> <p>(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を契約しております。</p> <p>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. 金利スワップと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。</p> <p>従って、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。</p> <p>(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」及び「その他関係会社有価証券」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」及び「その他関係会社有価証券」を加減する処理をしております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 匿名組合出資金の会計処理 同左</p>

【表示方法の変更】

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>(損益計算書)</p> <p>前期まで区分掲記しておりました「株式交付費」(当事業年度は44千円)は、営業外費用の総額の100分の10以下となったため、営業外費用の「その他」に含めて表示することとしました。</p> <p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(損益計算書)</p> <p>1. 前事業年度まで区分掲記しておりました「還付加算金」(当事業年度は2,259千円)は、営業外収益の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示することとしました。</p> <p>2. 「保険解約返戻金」は、前事業年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりましたが、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。</p> <p>なお、前事業年度における「保険解約返戻金」の金額は3,447千円であります。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)																																																		
<p>※1. 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。</p> <p>イ) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">14,108,110千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">16,943,421</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">934,434</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,186,585</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,172,552</td> </tr> </table> <p>ロ) 上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,710,000千円</td> </tr> <tr> <td>一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">108,000</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,158,000</td> </tr> <tr> <td>社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">378,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">長期借入金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,663,260</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,017,260</td> </tr> </table> <p>2. 債務保証</p> <p>金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">保証先</th> <th style="width: 20%;">金額 (千円)</th> <th style="width: 60%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金融機関が行っている不動産担保ローンに係る顧客</td> <td style="text-align: center;">1,630,000</td> <td style="text-align: center;">借入債務</td> </tr> </tbody> </table>	販売用不動産	14,108,110千円	仕掛販売用不動産	16,943,421	建物	934,434	土地	1,186,585	計	33,172,552	短期借入金	12,710,000千円	一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000	一年以内返済予定長期借入金	7,158,000	社債 (銀行保証付無担保社債)	378,000	長期借入金	3,663,260	計	24,017,260	保証先	金額 (千円)	内容	金融機関が行っている不動産担保ローンに係る顧客	1,630,000	借入債務	<p>※1. 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。</p> <p>イ) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">8,867,489千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,374,534</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">766,703</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">648,021</td> </tr> <tr> <td>長期性預金</td> <td style="text-align: right;">145,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,801,749</td> </tr> </table> <p>ロ) 上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">108,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,800,688</td> </tr> <tr> <td>社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">270,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">長期借入金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,458,968</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,637,656</td> </tr> </table>	販売用不動産	8,867,489千円	仕掛販売用不動産	10,374,534	建物	766,703	土地	648,021	長期性預金	145,000	計	20,801,749	1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000千円	1年内返済予定の長期借入金	3,800,688	社債 (銀行保証付無担保社債)	270,000	長期借入金	13,458,968	計	17,637,656
販売用不動産	14,108,110千円																																																		
仕掛販売用不動産	16,943,421																																																		
建物	934,434																																																		
土地	1,186,585																																																		
計	33,172,552																																																		
短期借入金	12,710,000千円																																																		
一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000																																																		
一年以内返済予定長期借入金	7,158,000																																																		
社債 (銀行保証付無担保社債)	378,000																																																		
長期借入金	3,663,260																																																		
計	24,017,260																																																		
保証先	金額 (千円)	内容																																																	
金融機関が行っている不動産担保ローンに係る顧客	1,630,000	借入債務																																																	
販売用不動産	8,867,489千円																																																		
仕掛販売用不動産	10,374,534																																																		
建物	766,703																																																		
土地	648,021																																																		
長期性預金	145,000																																																		
計	20,801,749																																																		
1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000千円																																																		
1年内返済予定の長期借入金	3,800,688																																																		
社債 (銀行保証付無担保社債)	270,000																																																		
長期借入金	13,458,968																																																		
計	17,637,656																																																		































## 独立監査人の監査報告書

平成20年6月26日

サンフロンティア不動産株式会社

取締役会 御中

### 三優監査法人

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 杉田 純 ㊞

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 久保 幸年 ㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサンフロンティア不動産株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サンフロンティア不動産株式会社及び連結子会社の平成20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

1. 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項4. 会計処理基準に関する事項に記載されているとおり、会社は法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産の減価償却の計算方法については、改正後の法人税法に基づく方法に変更している。
2. 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項4. 会計処理基準に関する事項に記載されているとおり、会社は当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管している。

連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

# 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年6月26日

サンフロンティア不動産株式会社

取締役会 御中

## 三優監査法人

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 杉田 純 ㊞

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 久保 幸年 ㊞

### <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサンフロンティア不動産株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サンフロンティア不動産株式会社及び連結子会社の平成21年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は連結決算日後に資本準備金及び利益準備金の額の減少について定時株主総会に付議することを決議し、同株主総会にて承認されている。

### <内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、サンフロンティア不動産株式会社の平成21年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、サンフロンティア不動産株式会社が平成21年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管している。

連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成20年6月26日

サンフロンティア不動産株式会社

取締役会 御中

### 三優監査法人

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 杉田 純 ㊞

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 久保 幸年 ㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサンフロンティア不動産株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第9期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サンフロンティア不動産株式会社の平成20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

- 重要な会計方針に記載されているとおり、会社は法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産の減価償却の計算方法については、改正後の法人税法に基づく方法に変更している。
- 重要な会計方針に記載されているとおり、会社は当事業年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管している。

財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。



## 独立監査人の監査報告書

平成21年6月26日

サンフロンティア不動産株式会社

取締役会 御中

### 三優監査法人

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 杉田 純 ㊞

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 久保 幸年 ㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサンフロンティア不動産株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの第10期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、サンフロンティア不動産株式会社の平成21年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は決算日後に資本準備金及び利益準備金の額の減少について定時株主総会に付議することを決議し、同株主総会にて承認されている。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管している。

財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。