

# 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21年4月1日  
(第11期) 至 平成22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	3
	3. 事業の内容	4
	4. 関係会社の状況	7
	5. 従業員の状況	8
第2	事業の状況	9
	1. 業績等の概要	9
	2. 生産、受注及び販売の状況	11
	3. 対処すべき課題	12
	4. 事業等のリスク	13
	5. 経営上の重要な契約等	15
	6. 研究開発活動	15
	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	16
第3	設備の状況	18
	1. 設備投資等の概要	18
	2. 主要な設備の状況	18
	3. 設備の新設、除却等の計画	19
第4	提出会社の状況	20
	1. 株式等の状況	20
	(1) 株式の総数等	20
	(2) 新株予約権等の状況	20
	(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	23
	(4) ライツプランの内容	23
	(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	24
	(6) 所有者別状況	25
	(7) 大株主の状況	26
	(8) 議決権の状況	27
	(9) ストックオプション制度の内容	28
	2. 自己株式の取得等の状況	30
	3. 配当政策	30
	4. 株価の推移	31
	5. 役員の状況	32
	6. コーポレート・ガバナンスの状況等	34
第5	経理の状況	40
	1. 連結財務諸表等	41
	(1) 連結財務諸表	41
	(2) その他	82
	2. 財務諸表等	83
	(1) 財務諸表	83
	(2) 主な資産及び負債の内容	104
	(3) その他	105
第6	提出会社の株式事務の概要	106
第7	提出会社の参考情報	107
	1. 提出会社の親会社等の情報	107
	2. その他の参考情報	107
第二部	提出会社の保証会社等の情報	108
	[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22年6月28日
【事業年度】	第11期（自平成21年4月1日至平成22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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
売上高 (千円)	16,730,890	35,254,545	48,150,224	26,870,706	14,469,122
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	3,474,210	8,289,666	6,346,455	△17,794,814	△3,776,569
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	△3,712,338
純資産額 (千円)	9,643,327	22,734,782	26,085,642	7,939,826	5,184,810
総資産額 (千円)	28,005,030	54,502,686	57,316,156	27,479,697	13,359,100
1株当たり純資産額 (円)	99,192.78	68,613.51	78,584.15	23,785.76	13,923.14
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	△10,764.64
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	38.7
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	11,365,220
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	△771,502
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	△10,704,059
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	3,601,870
従業員数 (人)	134	125	152	141	142

(注) 1. 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。

2. 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。

3. 第10期及び第11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。

4. 第10期及び第11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。

5. 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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
売上高 (千円)	16,525,269	17,228,323	36,504,881	26,906,818	14,349,109
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	3,587,397	3,286,366	1,528,615	△17,656,249	△3,841,267
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	1,890,018	1,962,728	4,669,568	△17,574,779	△2,070,627
資本金 (千円)	3,050,911	7,227,668	7,228,308	7,228,308	7,728,308
発行済株式総数 (株)	96,966	331,303	331,495	331,495	371,495
純資産額 (千円)	9,789,555	19,989,808	24,359,368	6,305,447	5,192,143
総資産額 (千円)	20,042,641	40,825,883	56,911,411	27,311,847	13,221,878
1株当たり純資産額 (円)	100,700.82	60,328.12	73,376.61	18,855.44	13,942.88
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	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)	20,520.41	6,143.24	14,087.28	△53,016.72	△6,004.18
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	20,339.14	6,119.87	14,084.01	-	-
自己資本比率 (%)	48.8	49.0	42.7	22.9	39.2
自己資本利益率 (%)	29.9	13.1	21.0	-	-
株価収益率 (倍)	47.6	49.0	2.1	-	-
配当性向 (%)	4.9	16.3	10.6	-	-
従業員数 (人)	129	116	136	129	131

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 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。

3. 第10期及び第11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。

4. 第10期及び第11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。

5. 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（3）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）を開始
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
平成22年3月	有限会社S F キャピタルを吸収合併

### 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2社により構成されており、「不動産再生事業」及び「不動産サービス事業」を行っております。

なお、当連結会計年度から事業の種類別セグメントを変更しております。変更の内容については、「4. 連結財務諸表 注記事項（セグメント情報）」に記載のとおりであります。

また、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>

主に、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、収益不動産を自社で継続して保有する賃貸ビル事業、その他不動産証券化事業等を行っております。

#### (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にリノベーションを行います。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。

#### (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。

#### (3) 不動産証券化事業等

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、リブ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。

なお、主に不動産投資を目的とするSPC等への出資を行っていた有限会社SFキャピタルについては、昨今の市場環境をふまえ、当社グループ経営の更なる効率化を図るため、平成22年3月5日付で当社に吸収合併しております。

##### 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(株)

## <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、サブリースに至るまで、総合的なプロパティマネジメントを行っております。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。

### (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。

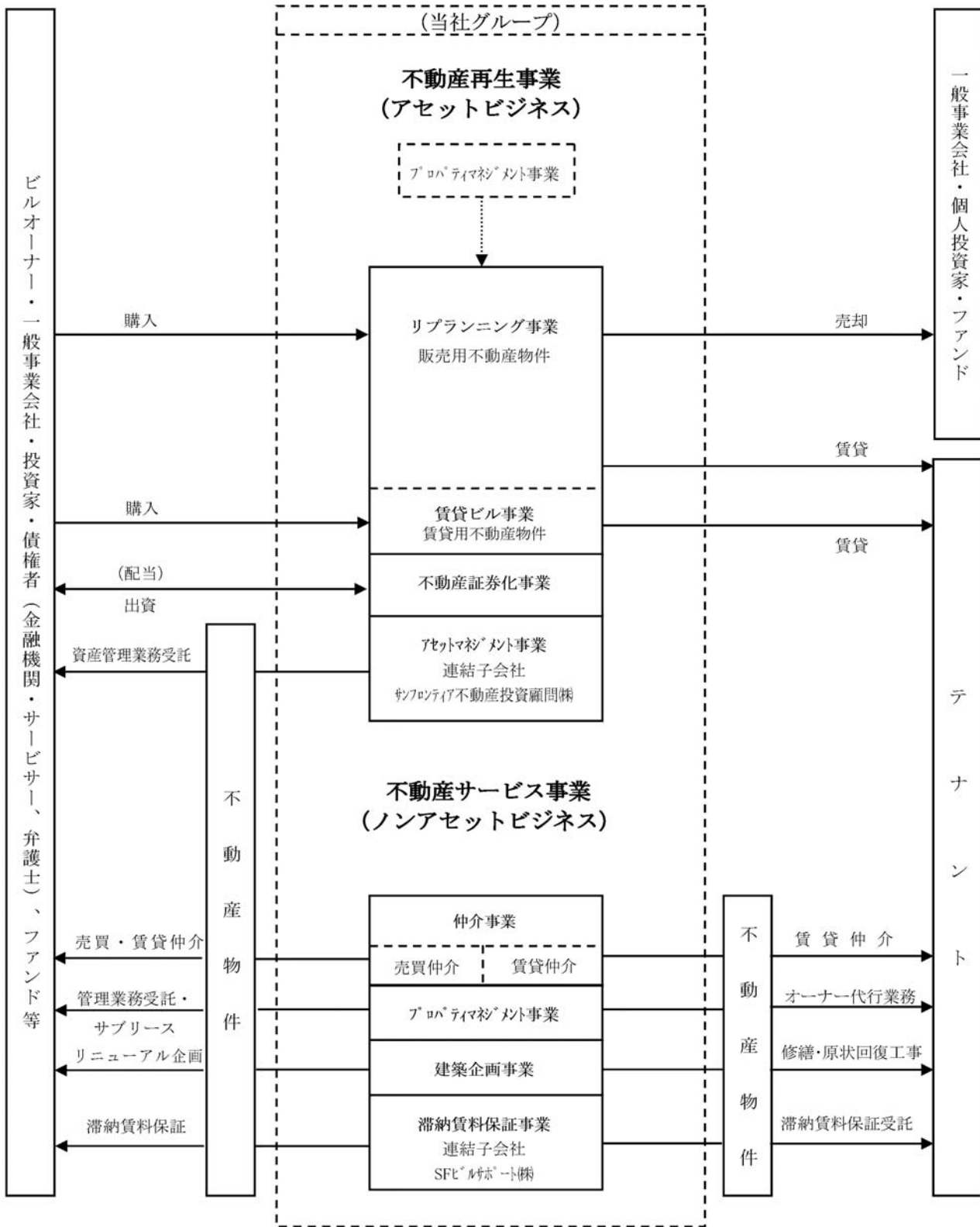
### (4) 滞納賃料保証事業

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同時に、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）SFビルサポート㈱



[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) 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	不動産再生事業	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3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	不動産再生事業	—	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未満ではありますが、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。

3. 前連結会計年度において連結の範囲に含めていた有限会社S Fキャピタルは平成22年3月5日付で当社と合併したため、連結の範囲から除外しております。

## 5 【従業員の状態】

### (1) 連結会社の状態

平成22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	21
不動産サービス事業	105
全社（共通）	16
合計	142

(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22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）
131	31.2	3.8	5,145,926

(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、金融危機の影響が残る年度前半は厳しい景況感が続いたものの、後半に入り実質GDPがプラス基調を示し始めるなど、景気は最悪期を脱し緩やかな回復軌道に戻りつつあります。中国等新興国の力強い景気回復や為替相場の落ち着きを背景に、企業業績は輸出関連を中心に改善傾向を示し、また、政府の景気対策等の政策効果により、個人消費にも持ち直しの動きが見られます。その一方で、デフレや厳しい雇用情勢に大きな改善は見られず、また、欧州における財政不安等世界経済が再び低迷するリスク要因もあり、景気の先行きは依然として不透明な状況にあります。

当社グループの属する不動産業界においても同様に、年度後半には金融機関の融資姿勢にも改善傾向が見られ、個人投資家等による中小型物件の購入や、J-REITにおける物件取得再開など、資金調達環境の改善を背景に回復の兆しが見えつつあります。しかしながら、事業用不動産におきましては、空室率の上昇、賃料の下落が続いており、先行き不透明感の強い市況が続いております。

このような中、当社グループにおいては、財務体質の強化と損益の黒字転換を図るべく、①たな卸資産等の圧縮による有利子負債の削減とバランスシートのスリム化、②不動産サービス事業の強化による安定的収益基盤の確立、③全社レベルでの徹底した経費削減による損益分岐点の引き下げ、④第三者割当増資による資本の増強に取り組んでまいりました。第2四半期における多額の評価損計上等の損失処理により通期の業績を黒字化するまでには至らなかったものの、これらの施策を着実に実行してきたことにより、第3四半期、第4四半期と2四半期連続して四半期純利益を計上しており、足元の業績は回復基調となりました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高14,469百万円（前年同期比46.2%減）、営業損失3,448百万円（前年同期は営業損失17,090百万円）、経常損失3,776百万円（前年同期は経常損失17,794百万円）、当期純損失3,712百万円（前年同期は当期純損失17,666百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

なお、当連結会計年度から事業の種類別セグメントを変更したため、前年同期比較にあたっては、前連結会計年度分を変更後の区分に組替えて行っております。

#### （不動産再生事業）

リプランニング事業においては、有利子負債の圧縮とバランスシートのスリム化を図るべく、引き続き物件の売却を進めてまいりました。その結果、売却件数は通期合計で6件となりました。また、安定的収益基盤拡充の観点から、賃貸ビル事業としての長期保有が適当であると判断したリプランニング物件4棟については固定資産に振替えを行いました。したがって、期末時点の在庫物件数は1件となりました。一方、仕入れについては、市況の底打ち感を慎重に見極めつつ、都心5区エリアの中小型ビルを中心に多数の物件を検討し、第4四半期において約2年ぶりに新たな物件を1件購入し契約を完了いたしました。なお、その決済は5月に完了しております。

賃貸ビル事業においては、商品化が完了した大型のリプランニング物件等の売却が進んだことから賃料収入は減少したものの、固定資産として従来より保有している2棟と長期保有を目的としたリプランニング物件4棟については、期中を通して安定的に高い稼働率を維持してまいりました。

不動産証券化事業においては、第2四半期において、開発型SPCによる事業用不動産新築案件やその他私募ファンドへの投資案件について、合計約30億円の評価損等を計上し損失処理を行っております。

アセットマネジメント事業においては、既存案件からのアセットマネジメント・フィーにより収益は安定的に推移いたしました。

以上の結果、売上高12,748百万円（前年同期比50.5%減）、営業損失3,347百万円（前年同期は営業損失16,033百万円）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、人員、組織体制等の強化を図りつつ、賃貸仲介やプロパティマネジメント事業等社内各部門との連携により、総合力を生かした顧客基盤の強化を進めてまいりました。また、取引実績のある既存顧客の潜在ニーズの掘り起こしにも努めてまいりました。その結果、中小型の物件を中心に着実に成約実績へと繋がりました。

賃貸仲介事業においては、リプランニング物件の商品化（テナント誘致）を進めるとともに、営業人員を増強するなど質的・量的に営業戦略を強化し、外部仲介案件にも注力してまいりました。また、オフィス移転を総合的に支援する関連事業との連携や、賃貸検索サイトの刷新による集客力の強化が実績に繋がってまいりました。その結果、成約件数は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、賃貸市場において空室率が上昇傾向にある中、当社のリーシング業務における成約実績がプロパティマネジメントの新規受託にも繋がり、受託棟数は順調に増加いたしました。受託物件におけるきめ細やかなテナント様対応による顧客満足度向上を図り、空室発生の未然防止に努めるとともに、物件の付加価値向上を目指したリニューアル提案等を積極的に行うなど、新たな収益機会の創出にも注力してまいりました。

滞納賃料保証事業においては、景気の低迷によるビルオーナー様の滞納リスクの回避やテナント様の支出の抑制、及び保証金・敷金を預けるリスクの低減等のニーズを背景に受託件数は安定的に増加し、保証残高も堅調に推移いたしました。また、賃料の滞納については、厳格な事前調査と滞納発生時の迅速かつ毅然とした対応により、十分に抑制することができました。

以上の結果、売上高1,720百万円（前年同期比52.4%増）、営業利益226百万円（前年同期は営業損失423百万円）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プランニング物件の売却、評価損の計上によるたな卸資産の減少及び匿名組合投資損失等はあったものの、税金等調整前当期純損失3,698百万円、長期借入金の返済等により、期首残高に比べ110百万円減少し、当連結会計年度末残高は3,601百万円となりました。

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11,365百万円（前年同期比107.3%増）となりました。これは主に、税金等調整前当期純損失3,698百万円及び利息の支払額365百万円等はあったものの、たな卸資産の減少額12,204百万円及び匿名組合投資損失2,994百万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)

投資活動の結果使用した資金は771百万円（前年同期は1,515百万円の収入）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752百万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10,704百万円（前年同期は8,074百万円の支出）となりました。これは主に、短期借入金の純増額931百万円及び株式の発行による収入994百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出12,520百万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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
	金額 (千円)	前年同期比 (%)
不動産再生事業 計	12,748,592	49.5
① リブランニング事業	11,689,026	48.8
② 賃貸ビル事業	1,034,566	62.9
③ 不動産証券化事業等	25,000	15.2
不動産サービス事業 計	1,720,529	152.4
① 仲介事業	928,262	186.3
② プロパティマネジメント・建築 企画事業等	792,266	125.6
合計	14,469,122	53.8

(注) 1. 当連結会計年度より、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (セグメント情報)」に記載のとおり、事業種類別セグメント区分の方法を変更しております。なお、前年同期比につきましては、前連結会計年度分を変更後の区分へ組替えて算出しております。

2. 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、前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20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
三丸興業株式会社	—	—	4,803,016	33.2
BVK Frontier Ebisu GmbH & Co. KG	—	—	4,680,000	32.3
個人	—	—	1,500,000	10.4

3. 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】

金融市場が落ち着きを取り戻し、景況感が改善傾向を示しつつある中、不動産市場においても資金調達環境の改善を背景に回復の兆しが見えつつあります。しかしながら、事業用不動産におきましては、空室率の上昇や賃料の下落が続いており、当面は不透明感の強い市況が続いていくものと考えております。

このような状況のもと、当社グループでは、市況の変動に左右されにくい、バランスの取れた事業構造を構築していくことが重要な課題であると認識しております。これまでの当社グループの成長過程においては、環境配慮型の不動産再生事業であるリブランニング事業の成長が大きなウエイトを占めておりました。しかしながら、昨今の世界的な金融危機の影響により不動産市場が急激に変化したことを受け、想定していた時期・金額にて物件を売却することができず、前連結会計年度、当連結会計年度と大きな損失を計上することとなりました。それに伴い、当連結会計年度は新規のリブランニング案件には取り組むことができませんでした。今後、中長期的に安定した事業を展開していくためには、不動産サービス事業をさらに強化していくとともに、リブランニング事業においても多様な商品づくり・出口戦略に取り組むことで、バランスの取れた事業構造を構築していく必要があります。

そのために、不動産サービス事業においては、都心部の事業用不動産を中心に、ビルオーナー様とテナント企業様を二大顧客基盤として事業を立体化することで、多様なサービスを提供してまいります。一方、リブランニング事業においては、ファンド向けだけではなく、個人の富裕層や企業の投資・実需ニーズを対象とした中小型ビルや一棟マンションの提供等、商品や販売先の多様化を図り、さらなる付加価値創造に努めてまいります。さらには、賃貸ビル事業を強化していくことや、実需層向け居住用不動産サービス事業へ進出していくことも今後の課題であると認識いたしております。

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。当社グループ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及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部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更に長期化した場合、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64.8%、当連結会計年度末時点45.7%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、事業用不動産に係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、細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。なお、当社は、平成21年12月14日付にて、有限会社D S M I セレスより、不動産取引において損害を被ったとして損害賠償請求訴訟（請求金額581,316千円及び遅延損害金）を東京地方裁判所に提起されております。当社といたしましては、原告からの請求に対し、裁判で当社の正当性を主張し、争っていく方針であります。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はおりませんが、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21年12月29日から平成26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
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21年11月3日から平成26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

(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になります。

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、前連結会計年度におきまして、営業損失17,090百万円、当期純損失17,666百万円を計上しました。また、当連結会計年度におきましても、市場実勢を勘案した上でたな卸資産の評価損を追加計上するとともに、投資有価証券についても評価損等を計上したことから、営業損失3,448百万円、当期純損失3,712百万円となりました。

当社グループでは、収益力向上のための具体的施策として、①都心エリアに特化した賃貸仲介営業力の強化、②賃貸仲介やプロパティマネジメント部門等との連携による総合力を生かした売買仲介営業の強化、③コスト削減の徹底を実行してきております。また、④中小規模のリブランニング案件での収益増強を図るべく、平成21年11月30日付で第三者割当増資（1,000百万円）による資本の増強を行いました。

これらの施策を継続して実行していくことにより、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】

##### 有限会社S Fキャピタルとの合併

当社は、平成22年2月3日開催の取締役会において、当社100%出資連結子会社である有限会社S Fキャピタルを吸収合併することを決議いたしました。また、同日付けで合併契約を締結し、平成22年3月5日をもって、同社を吸収合併いたしました。

詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 (2 財務諸表等 (1) 財務諸表) 注記事項 (企業結合等関係)」に記載のとおりであります。

#### 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グループ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、たな卸資産の減少等により、前連結会計年度末に比して18,907百万円減少し、4,928百万円となりました。

現金及び預金は、営業活動によるキャッシュ・フローで11,365百万円の収入、投資活動によるキャッシュ・フローで771百万円の支出、財務活動によるキャッシュ・フローで10,704百万円の支出となり、また、預入期間が3ヶ月を超える定期預金が56百万円増加した結果、前連結会計年度末に比して53百万円減少し、3,940百万円となりました。

たな卸資産は、主にリブ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、たな卸資産評価損の計上及び保有目的の変更等を行ったことにより、前連結会計年度末に比して18,810百万円減少し、764百万円となりました。

固定資産は、投資有価証券の評価損等を計上したことによる減少はあったものの、たな卸資産の保有目的の変更による有形固定資産の増加等により、前連結会計年度末に比して4,787百万円増加し、8,430百万円となりました。

当連結会計年度末の負債の合計は、長期借入金の返済等により、前連結会計年度末に比して11,365百万円減少し、8,174百万円となりました。また、純資産の合計は、第三者割当増資による資本金及び資本準備金の増加はあったものの、当期純損失3,712百万円により、前連結会計年度末に比して2,755百万円減少し、5,184百万円となりました。

この結果、1株当たり純資産は、13,923円14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、14,469百万円（前年同期比46.2%減）となりました。

不動産再生事業におきましては、12,748百万円（同50.5%減）、不動産サービス事業におきましては、1,720百万円（同52.4%増）となりました。

不動産再生事業の内訳は、リブランニング事業11,689百万円（同51.2%減）、賃貸ビル事業1,034百万円（同37.1%減）及び不動産証券化事業等25百万円（同84.8%減）であります。

この結果、リブランニング事業の全社売上高に占める比率は、80.8%となりました。

不動産サービス事業の内訳は、仲介事業920百万円（同84.7%増）及びプロパティマネジメント・建築企画事業等800百万円（同29.8%増）であります。

#### (売上原価)

不動産再生事業におきましては、リブランニング物件のたな卸資産評価損及び匿名組合出資に係る投資損失等を計上したことにより、不動産再生事業全体で売上高に対する原価率は123.5%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24.7%となりました。

#### (売上総利益)

以上の結果、売上総損失は、1,698百万円（前年同期は売上総損失13,881百万円）となりました。

#### (販売費及び一般管理費)

人件費、販売手数料及び地代家賃等が減少したことにより、販売費及び一般管理費は、1,749百万円（前年同期比45.5%減）となりました。

#### (営業損失)

営業損失は、3,448百万円（前年同期は営業損失17,090百万円）となりました。

#### (営業外収益・費用)

営業外費用は、借入金に対する支払利息等により、332百万円（前年同期比55.5%減）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、3,776百万円（前年同期は経常損失17,794百万円）となりました。

#### (特別利益・損失)

特別利益は、工事保証引当金戻入額及び新株予約権戻入益等を計上したことにより、95百万円（前年同期比91.0%減）となりました。

特別損失は、広告看板の撤去に伴う固定資産除却損等を計上したことにより、17百万円（前年同期比36.8%減）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、3,698百万円（前年同期は税金等調整前当期純損失16,763百万円）となりました。

(当期純損失)

税金等調整前当期純損失に法人税等の税負担を加減算した当期純損失は、3,712百万円（前年同期は当期純損失17,666百万円）となりました。

なお、1株当たり当期純損失は、10,764円64銭となりました。

また、上記のとおり、前連結会計年度に引き続き、当連結会計年度においても営業損失、経常損失及び当期純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、前期掲げた下記施策を継続的に実行していくことにより、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。

当社グループは、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まいりました。また、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まいりました。これらにより、通期の業績を黒字化するまでには至らなかったものの、第3四半期、第4四半期と2四半期連続して四半期純利益を計上しており、足元の業績は回復基調となりました。更に、リブランニング事業においては、中小型物件の収益増強を図るべく、平成21年11月に第三者割当増資による資本増強を行いました。

これらを含めた具体的な施策として、前期に引き続き以下4点に取り組んでまいります。

- ① 都心エリアに特化した賃貸仲介営業力の更なる強化
- ② 売買仲介ビジネスの強化
- ③ 中小規模案件（概ね10億円以下）のリブランニング事業
- ④ 損益分岐点の引き下げに向けた徹底的なコスト削減

### 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、110百万円減少し、3,601百万円となりました。

### 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いて、重要な設備投資はありません。

なお、不動産再生事業において、販売用不動産及び仕掛販売用不動産を保有目的の変更により、有形固定資産（建物3,981,844千円、土地2,470,145千円）に振替えております。

#### 2【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

平成22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	統括事業施設	62,551	— (—)	13,152	75,704	105
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	13,211	— (—)	1,072	14,284	26
研修所 (千葉県長生郡)	全社	研修施設	70,864	74,751 (5,323.98)	—	145,616	—
賃貸事業用不動産 (東京都・神奈川県)	不動産再生事業	賃貸用ビル	4,711,111	3,118,167 (2,331.47)	—	7,829,279	—

(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	1,442.61	4,635,546	西新橋JKビル等
神奈川県	888.86	3,193,732	中央第6関内ビル等

(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	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22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22年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成22年6月28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	371,495	371,495	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	371,495	371,495	—	—

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成22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22年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成22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。

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22年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成22年5月31日)
新株予約権の数	944個	944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	944株	944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) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】  
該当事項はありません。
- (4) 【ライツプランの内容】  
該当事項はありません。

## (5) 【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17年5月20日 (注) 1.	63,012	84,016	—	491,150	—	552,250
平成17年9月15日 (注) 2.	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) 3.	1,950	96,966	385,446	3,050,911	385,444	3,112,248
平成18年4月1日 (注) 4.	193,932	290,898	—	3,050,911	—	3,112,248
平成18年7月11日 (注) 5.	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) 6.	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) 7.	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) 7.	192	331,495	640	7,228,308	639	7,289,643
平成21年6月26日 (注) 8.	—	331,495	—	7,228,308	△7,289,643	—
平成21年11月30日 (注) 9.	40,000	371,495	500,000	7,728,308	500,000	500,000

(注) 1. 株式分割 (1 : 4) によるものであります。

2. 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

3. 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(株)

4. 株式分割 (1 : 3) によるものであります。

5. 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

6. 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(株)

7. 新株予約権の行使による増加であります。

8. 資本準備金の減少は欠損填補によるものであります。

9. 有償第三者割当

発行価格 25,000円

資本組入額 12,500円

割当先 堀口智顕

## (6) 【所有者別状況】

平成22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)	—	19	26	88	39	7	8,390	8,569	—
所有株式数 (株)	—	17,088	5,305	5,172	32,002	25	311,903	371,495	—
所有株式数の 割合 (%)	—	4.60	1.43	1.39	8.61	0.01	83.96	100.00	—

## (7) 【大株主の状況】

平成22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	216,519	58.28
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 ポレート銀行決済営業部)	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY 10017, UNITED STATES OF AMERICA (東京都中央区月島4-16-13)	11,763	3.17
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 ポレート銀行決済営業部)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区月島4-16-13)	6,359	1.71
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	4,331	1.17
佐々木 啓益	大阪府寝屋川市	4,194	1.13
堀口 恵子	千葉県浦安市	3,990	1.07
ジェーピーエムシービー ユ ーエスエー レジデンス ペ ンション ジャスデック レ ンド 385051 (常任代理人 株式会社みずほコー ポレート銀行決済営業部)	270 PARK AVENUE NEW YORK, NY 10017, U. S. A. (東京都中央区月島4-16-13)	2,770	0.75
サンフロンティア社員持株会	東京都千代田区有楽町1-2-2	2,721	0.73
株式会社インターエックス	東京都目黒区自由が丘3-1-8	2,719	0.73
大野 浩司	東京都渋谷区	2,507	0.67
計	—	257,873	69.41

(注) 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12月21日付の大量保有報告書(変更報告書)の写しの送付があり、平成21年12月15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。

なお、その大量保有報告書(変更報告書)の内容は次のとおりであります。

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・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 27,902	7.51

## (8) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

平成22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 371,495	371,495	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	371,495	—	—
総株主の議決権	—	371,495	—

(注) 平成21年11月30日第三者割当増資により発行した株式の取得者 堀口智顕氏から、安定株主として2年以上保有していただく旨の確認書を得ております。なお、当該株式について発行日である平成21年11月30日から有価証券報告書の提出日までの間に、堀口智顕氏による株式の移動は行われておりません。

## ② 【自己株式等】

平成22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	—	—	—	—	—

(9) 【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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
最高(円)	1,190,000 □345,000	302,000 ※ 373,000	304,000	126,000	30,850
最低(円)	289,000 □284,000	255,000 ※ 160,000	28,350	9,700	10,370

(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におけるものであり、それ以前はジャスダック証券取引所におけるものであります。なお、第8期の事業年度別最高・最低株価のうち、※印はジャスダック証券取引所におけるものであります。

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21年10月	11月	12月	平成22年1月	2月	3月
最高(円)	25,300	23,100	16,900	15,200	13,820	13,000
最低(円)	22,510	11,500	12,100	12,540	11,120	10,370

(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	(注) 2	普通株式 216,519
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 149
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) 平成21年11月 S F ビルサポート(株)代表取締役 (現任)	(注) 2	普通株式 151
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 95
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 192
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22年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
3. 平成22年6月25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。

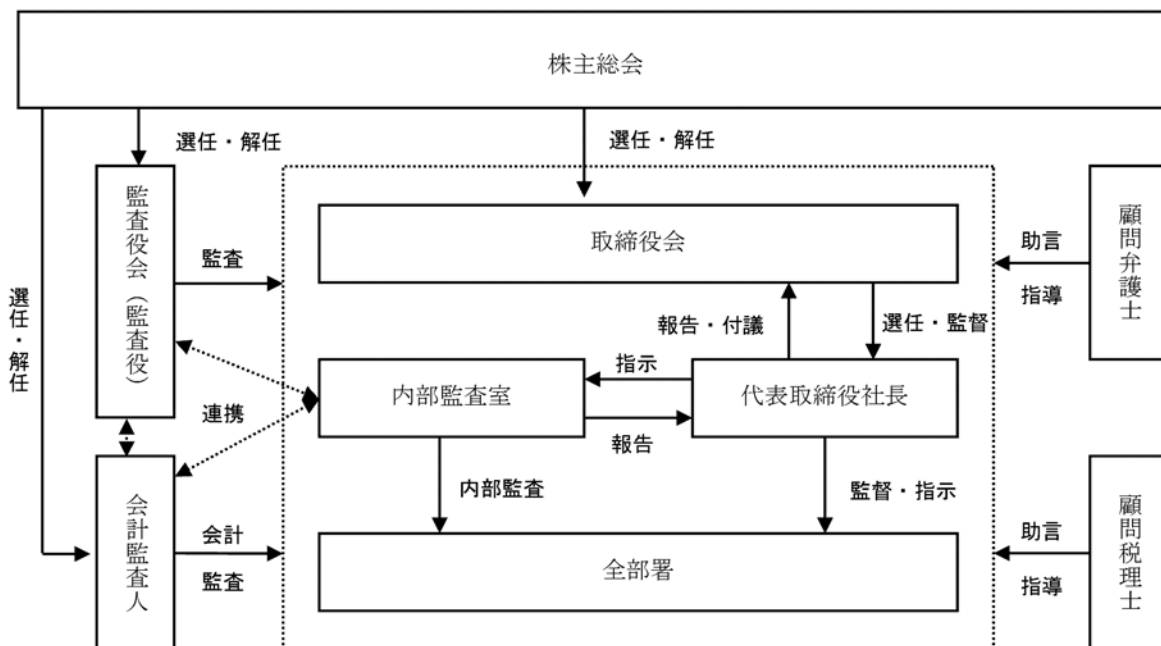
#### ① 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

##### 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。



(現状の体制を採用している理由)

当社がこのような体制を採用している理由は、コーポレート・ガバナンスに関する当社の5つの基本方針を具現化する上で、取締役の相互監視と監査役による経営監視が適切かつ有効に機能する体制であると判断しているからであります。

#### 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（1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 山本 公太

業務執行社員 井上 道明

- ・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7名

（注）その他は、公認会計士試験合格者、システム監査担当者であります。

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。

#### へ 社外取締役及び社外監査役との関係

当社では、監査役3名（うち社外監査役3名）による監査を定期的かつ厳格に実施しており、経営監視体制という面では十分に機能する体制が整っていると判断していることから、社外取締役を選任せず現体制を採用しております。

下村紘一郎氏は、これまで培ってきたビジネス経験および大手企業で監査役を経験していることから、同氏を社外監査役に選任しております。また、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

秋田瑞枝氏は、弁護士として不動産関係を含め様々な分野での法律経験を積まれており、他社の監査役経験もあることから、同氏を社外監査役に選任しております。また、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

加瀬浩老氏は、現在税理士事務所を開業され、税務・会計全般に精通しており、その財務及び会計に関する相当程度の知見により監査体制の強化を図るため、同氏を社外監査役に選任しております。また、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

なお、社外監査役2名は提出日現在当社株式（下村紘一郎氏（192株）、加瀬浩老氏（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おります。

なお、リスク管理の強化を図るため、内部監査の実施や役職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

##### イ. 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック・ オプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	65,351	63,320	2,031	—	4
監査役 (社外監査役を除く。)	—	—	—	—	—
社外役員	16,695	16,695	—	—	3

##### ロ. 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

#### ハ. 使用人兼務役員の使用人分給与のうち、重要なもの

使用人兼務役員が存在しないため、記載しておりません。

#### ニ. 役員の報酬等の額の決定に関する方針

取締役の報酬については、一定金額報酬（基本報酬）と業績連動報酬（取締役賞与）を支給することとしております。一定金額報酬は、取締役の職務の内容及び当社の状況等を勘案し、相当と思われる額としております。業績連動報酬は、連結業績及び取締役の担当事業の業績を勘案して定めることとしております。

なお、取締役の報酬等限度額は、平成18年6月22日開催の第7回定時株主総会において年額180百万円以内（ただし、使用人分給与は含まない）と決議いただいております。

また、業績向上に対する意欲や士気をより一層高めることを目的として、ストック・オプションを付与することがあります。



監査役の報酬については、監査という機能の性格から中立性及び独立性に鑑み、一定金額報酬に一本化しております。

なお、監査役の報酬等限度額は、平成18年6月22日開催の第7回定時株主総会において年額36百万円以内と決議いただいております。

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。

⑨ 株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的の投資株式

該当事項はありません。

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的の上場投資株式

該当事項はありません。

ハ 保有目的が純投資目的の投資株式

該当事項はありません。

ニ 保有目的を変更した投資株式

該当事項はありません。

(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	—	23,000	—
連結子会社	—	—	—	—
計	29,000	—	23,000	—

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20年4月1日から平成21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21年4月1日から平成22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。

(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20年4月1日から平成21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21年4月1日から平成22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。

### 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20年4月1日から平成21年3月31日まで）及び当連結会計年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）及び当事業年度（平成21年4月1日から平成22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。

### 3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構が主催するセミナー等に参加しております。

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21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,994,254	3,940,389
売掛金	63,380	134,534
販売用不動産	※2 9,199,348	※2, ※5 764,318
仕掛販売用不動産	10,374,534	※5 —
貯蔵品	1,346	—
その他	208,894	95,750
貸倒引当金	△5,586	△6,544
流動資産合計	23,836,173	4,928,448
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,094,288	5,072,584
減価償却累計額	△149,828	△210,542
建物(純額)	※2 944,459	※2, ※5 4,862,042
車両運搬具	5,210	5,210
減価償却累計額	△4,309	△4,596
車両運搬具(純額)	900	613
土地	※2 722,773	※2, ※5 3,192,919
その他	71,061	61,165
減価償却累計額	△48,258	△47,553
その他(純額)	22,802	13,611
有形固定資産合計	1,690,936	8,069,186
無形固定資産		
その他	53,018	34,176
無形固定資産合計	53,018	34,176
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 1,542,041	※1 4,830
その他	※2 426,208	※2 390,343
貸倒引当金	△68,680	△67,883
投資その他の資産合計	1,899,569	327,289
固定資産合計	3,643,524	8,430,651
資産合計	27,479,697	13,359,100

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	201,016	79,329
短期借入金	—	※2 931,000
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 3,920,688	※2 408,688
未払法人税等	14,666	14,517
賞与引当金	40,459	36,258
工事保証引当金	30,600	6,100
保証履行引当金	6,700	6,381
事務所移転費用引当金	—	4,870
その他	652,972	614,647
流動負債合計	4,975,102	2,209,792
固定負債		
社債	※2 270,000	※2 162,000
長期借入金	※2 13,498,968	※2 4,490,280
繰延税金負債	567	439
長期未払金	—	※3 766,942
その他	795,233	544,836
固定負債合計	14,564,769	5,964,498
負債合計	19,539,871	8,174,290
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,228,308	7,728,308
資本剰余金	7,289,643	500,000
利益剰余金	△6,633,874	△3,056,570
株主資本合計	7,884,077	5,171,738
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	786	640
評価・換算差額等合計	786	640
新株予約権	54,962	12,431
純資産合計	7,939,826	5,184,810
負債純資産合計	27,479,697	13,359,100

## ②【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
売上高	26,870,706	14,469,122
売上原価	※1 40,752,622	※1 16,167,518
売上総損失(△)	△13,881,915	△1,698,396
販売費及び一般管理費	※2 3,208,974	※2 1,749,847
営業損失(△)	△17,090,889	△3,448,243
営業外収益		
受取利息	10,578	2,493
受取配当金	509	489
違約金収入	10,000	—
保険解約返戻金	18,387	—
その他	3,811	1,125
営業外収益合計	43,287	4,108
営業外費用		
支払利息	545,795	323,761
融資関連費用	200,006	—
その他	1,410	8,673
営業外費用合計	747,212	332,435
経常損失(△)	△17,794,814	△3,776,569
特別利益		
固定資産売却益	※3 1,059,544	—
工事保証引当金戻入額	—	22,625
賞与引当金戻入額	—	17,709
新株予約権戻入益	—	48,777
その他	—	6,585
特別利益合計	1,059,544	95,696
特別損失		
固定資産除却損	※4 26,336	※3 10,761
事務所移転費用引当金繰入額	—	4,870
会員権評価損	—	1,859
その他	1,502	94
特別損失合計	27,839	17,585
税金等調整前当期純損失(△)	△16,763,110	△3,698,458
法人税、住民税及び事業税	7,396	13,638
法人税等還付税額	△54,916	—
法人税等調整額	951,085	241
法人税等合計	903,565	13,880
当期純損失(△)	△17,666,675	△3,712,338

## 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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	7,228,308	7,228,308
当期変動額		
新株の発行	—	500,000
当期変動額合計	—	500,000
当期末残高	7,228,308	7,728,308
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	7,289,643	7,289,643
当期変動額		
新株の発行	—	500,000
欠損填補	—	△7,289,643
当期変動額合計	—	△6,789,643
当期末残高	7,289,643	500,000
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	11,530,043	△6,633,874
当期変動額		
欠損填補	—	7,289,643
剰余金の配当	△497,242	—
当期純損失(△)	△17,666,675	△3,712,338
当期変動額合計	△18,163,917	3,577,304
当期末残高	△6,633,874	△3,056,570
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	26,047,994	7,884,077
当期変動額		
新株の発行	—	1,000,000
剰余金の配当	△497,242	—
当期純損失(△)	△17,666,675	△3,712,338
当期変動額合計	△18,163,917	△2,712,338
当期末残高	7,884,077	5,171,738
<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	2,259	786
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,473	△145
当期変動額合計	△1,473	△145
当期末残高	786	640
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	2,259	786
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,473	△145
当期変動額合計	△1,473	△145
当期末残高	786	640

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<b>新株予約権</b>		
前期末残高	35,388	54,962
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	19,574	△42,531
当期変動額合計	19,574	△42,531
当期末残高	54,962	12,431
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	26,085,642	7,939,826
当期変動額		
新株の発行	—	1,000,000
剰余金の配当	△497,242	—
当期純損失(△)	△17,666,675	△3,712,338
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	18,100	△42,677
当期変動額合計	△18,145,816	△2,755,016
当期末残高	7,939,826	5,184,810



## 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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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損失(△)	△16,763,110	△3,698,458
減価償却費	※2 412,438	※2 249,452
新株予約権の増減額(△は減少)	19,574	△42,531
貸倒引当金の増減額(△は減少)	70,676	161
賞与引当金の増減額(△は減少)	△50,198	△4,200
工事保証引当金の増減額(△は減少)	△16,900	△24,500
保証履行引当金の増減額(△は減少)	6,700	△318
事務所移転費用引当金の増減額(△は減少)	—	4,870
匿名組合投資損益(△は益)	—	2,994,172
受取利息及び受取配当金	△11,088	△2,982
支払利息	545,795	323,761
保険解約損益(△は益)	△18,387	—
固定資産売却損益(△は益)	△1,059,544	—
固定資産除却損	26,336	8,461
売上債権の増減額(△は増加)	△151,946	△74,320
たな卸資産の増減額(△は増加)	25,502,695	12,204,140
仕入債務の増減額(△は減少)	576,000	△136,687
未払消費税等の増減額(△は減少)	30,267	32,355
未収消費税等の増減額(△は増加)	186,439	—
預り保証金の増減額(△は減少)	△1,747,272	△194,147
その他	△88,830	△9,206
小計	7,469,645	11,630,022
利息及び配当金の受取額	11,032	3,038
利息の支払額	△495,015	△365,558
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△1,502,214	97,718
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,483,448	11,365,220
<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	△800,101	△322,475
定期預金の払戻による収入	793,164	281,000
有形固定資産の取得による支出	△29,312	△3,210
有形固定資産の売却による収入	1,747,290	—
無形固定資産の取得による支出	△2,199	△1,623
投資有価証券の取得による支出	△319,300	△752,821
貸付けによる支出	△88,633	—
貸付金の回収による収入	17,000	6,633
差入保証金の差入による支出	△4,831	—
差入保証金の回収による収入	163,994	20,995
その他	38,620	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,515,691	△771,502

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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)	△13,190,000	931,000
長期借入れによる収入	18,160,000	—
長期借入金の返済による支出	△12,441,604	△12,520,688
社債の償還による支出	△108,000	△108,000
株式の発行による収入	—	994,369
配当金の支払額	△495,127	△740
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,074,731	△10,704,059
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,075,591	△110,340
現金及び現金同等物の期首残高	4,787,802	3,712,211
現金及び現金同等物の期末残高	*1 3,712,211	*1 3,601,870

【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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	連結子会社の数 3社 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	連結子会社の数 2社 連結子会社の名称 サンフロンティア不動産投資顧問株式会社 SFビルサポート株式会社 なお、前連結会計年度において連結の範囲に含めていた有限会社SFキャピタルは平成22年3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。
2. 持分法の適用に関する事項	(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 (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。 (3) 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。	(1) 同左 (2) 同左 (3) 同左
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	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。	同左
4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	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。 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。 ただし、匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「4. (6) ロ 匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。	イ 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<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。 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。 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> <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。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建 物 3年～43年 車両運搬具 6年 その他 3年～15年 また、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間均等償却を採用しております。</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> <p>貯蔵品 同左</p> <p>イ 有形固定資産 同左</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> <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>ロ 無形固定資産 同左</p> <p>イ 貸倒引当金 同左</p> <p>ロ 賞与引当金 同左</p>
(3) 重要な引当金の計上基準		

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
(4) 重要な収益及び費用の 計上基準	<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。</p> <p>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 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>—————</p> <p>—————</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 同左</p> <p>ヘ 事務所移転費用引当金 事務所移転に伴い、従来より賃借していた事務所について当連結会計年度において解約申し入れ等を行ったため、これに係る原状回復工事費用等を見積り計上しております。</p> <p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準 イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事 工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を採用しております。 ロ その他の工事 工事完成基準を採用しております。</p> <p>(会計方針の変更) 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用していましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を当連結会計年度より適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響はありません。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
(5) 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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
(6) 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 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」及び固定負債の「長期未払金」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」及び固定負債の「長期未払金」を加減する処理をしております。</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20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</p>
<p>(連結貸借対照表) 「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) 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。 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。 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) 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。 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>	<p>(連結貸借対照表) 前連結会計年度まで固定負債の「その他」に含めて表示しておりました「長期未払金」は、当連結会計年度において、負債及び純資産の合計額の100分の5を超えたため区分掲記しました。 なお、前連結会計年度末の「長期未払金」は56,250千円であります。</p> <p>(連結損益計算書) 1. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「融資関連費用」(当連結会計年度は1,994千円)は、当連結会計年度において、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。 2. 前連結会計年度まで特別損失の「その他」に含めて表示しておりました「会員権評価損」は、当連結会計年度において、特別損失の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。 なお、前連結会計年度における「会員権評価損」の金額は900千円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書) 前連結会計年度まで「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示しておりました「匿名組合投資損益(△は益)」は、重要性が増したため区分掲記しました。 なお、前連結会計年度の「その他」に含まれる「匿名組合投資損益(△は益)」は225,671千円であります。</p>



【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22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 1,417,547千円</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%;"> <tr> <td>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%;"> <tr> <td>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 社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">3,800,688</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">270,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">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	8,866,828千円	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 社債 (銀行保証付無担保社債)	3,800,688		270,000	長期借入金	13,458,968	計	17,637,656	<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 0千円</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%;"> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">764,318千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">4,781,976</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">3,192,919</td> </tr> <tr> <td>長期預金</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;">8,884,213</td> </tr> </table> <p>ロ) 上記に対する債務</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">931,000千円</td> </tr> <tr> <td>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</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金 社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">368,688</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">162,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,490,280</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,059,968</td> </tr> </table> <p>※3. 匿名組合出資に係る投資損失累計額(710,692千円)が含まれております。</p> <p>4. 偶発債務 保証債務 (保証先)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>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;">5,242,729千円</td> </tr> <tr> <td>保証履行引当金</td> <td style="text-align: right;">△6,381</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,236,347</td> </tr> </table> <p>※5. たな卸資産の保有目的の変更 販売用不動産及び仕掛販売用不動産を、保有目的の変更により、有形固定資産(建物3,981,844千円、土地2,470,145千円)に振替えております。</p>	販売用不動産	764,318千円	建物	4,781,976	土地	3,192,919	長期預金	145,000	計	8,884,213	短期借入金	931,000千円	1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000	1年内返済予定の長期借入金 社債 (銀行保証付無担保社債)	368,688		162,000	長期借入金	4,490,280	計	6,059,968	滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額)	5,242,729千円	保証履行引当金	△6,381	計	5,236,347
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 社債 (銀行保証付無担保社債)	3,800,688																																																		
	270,000																																																		
長期借入金	13,458,968																																																		
計	17,637,656																																																		
販売用不動産	764,318千円																																																		
建物	4,781,976																																																		
土地	3,192,919																																																		
長期預金	145,000																																																		
計	8,884,213																																																		
短期借入金	931,000千円																																																		
1年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000																																																		
1年内返済予定の長期借入金 社債 (銀行保証付無担保社債)	368,688																																																		
	162,000																																																		
長期借入金	4,490,280																																																		
計	6,059,968																																																		
滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額)	5,242,729千円																																																		
保証履行引当金	△6,381																																																		
計	5,236,347																																																		

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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;">9,471,272千円</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;">994,405千円</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;">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	<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%;">給与及び手当</td> <td style="text-align: right;">726,629千円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">36,086</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">8,875</td> </tr> <tr> <td>地代家賃</td> <td style="text-align: right;">195,104</td> </tr> </table>	給与及び手当	726,629千円	賞与引当金繰入額	36,086	貸倒引当金繰入額	8,875	地代家賃	195,104
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																		
給与及び手当	726,629千円																		
賞与引当金繰入額	36,086																		
貸倒引当金繰入額	8,875																		
地代家賃	195,104																		
<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="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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	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;">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="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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	<p>※3. 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;">10,761千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,761</td> </tr> </table>	建物	10,761千円	計	10,761						
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	10,761千円																		
計	10,761																		

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22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	40,000	—	371,495
合計	331,495	40,000	—	371,495
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40,000株は、第三者割当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	—	—	—	—	—	12,431
連結子会社	—	—	—	—	—	—	—
	合計	—	—	—	—	—	12,431

3. 配当に関する事項

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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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> ※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。 <div style="text-align: center;">—————</div>	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	※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22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;">3,940,389千円</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;">△338,519</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;">3,601,870</td> </tr> </table> ※2. 減価償却費には、賃貸中のたな卸資産に係る償却費154,781千円が含まれております。 3. 重要な非資金取引の内容 販売用不動産及び仕掛販売用不動産を保有目的の変更により、有形固定資産（建物3,981,844千円、土地2,470,145千円）に振替えております。	現金及び預金勘定	3,940,389千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△338,519	<hr/>		現金及び現金同等物	3,601,870
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	3,940,389千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△338,519																
<hr/>																	
現金及び現金同等物	3,601,870																

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)及び当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

該当事項はありません。

(金融商品関係)

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については、短期的な預金等に限定しております。資金調達については、必要な資金需要の特性、金融市場環境、長期及び短期の償還期間等を総合的に勘案し、銀行借入による間接金融、社債及び株式発行等による直接金融による資金調達を行う方針であります。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主に不動産投資信託の投資口に対する出資及び資産流動化法に基づく特別目的会社に対する匿名組合出資等であり、それぞれ発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、そのほとんどが3ヶ月以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金として資金調達したものであります。変動型の借入金につきましては、金利の変動リスクに晒されております。また、借入金は、主に金融機関から調達しており、当社グループに対する取引姿勢の変化等により、資金調達が制約される流動性リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク(取引相手先の契約不履行に係るリスク)の管理

売上債権管理規程等に基づき、営業債権について、主要な取引先の経営状況を定期的にモニタリングし、財務状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

② 市場リスク(市場価格の変動に係るリスク)の管理

投資有価証券は、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握しております。

デリバティブ取引は、運用規程に定めのない投機目的では行いません。

③ 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループの資金需要に関する情報及び資金繰り状況の的確な把握を行うとともに、取引金融機関と随時リレーションに努め、資金調達手段の多様化を図っております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（注）2. 参照）。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,940,389	3,940,389	—
(2) 投資有価証券			
その他有価証券	4,830	4,830	—
資産計	3,945,219	3,945,219	—
(1) 短期借入金	931,000	931,000	—
(2) 長期借入金（1年内返済予定を含む）	4,898,968	4,665,824	△233,143
負債計	5,829,968	5,596,824	△233,143
デリバティブ取引	—	—	—

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

### 資 産

#### (1) 現金及び預金

現金及び預金の時価については、短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

#### (2) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、取引所の価格によっております。

### 負 債

#### (1) 短期借入金

短期借入金の時価については、短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

#### (2) 長期借入金

長期借入金の時価については、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の合計額(\*)を同様の新規借入において想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(\*) 金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額

### デリバティブ取引

#### ① ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

#### ② ヘッジ会計が適用されているもの

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(1) 匿名組合出資（連結貸借対照表計上額0千円）及び関連会社株式（連結貸借対照表計上額0千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「資産(2) 投資有価証券」には含めておりません。

(2) 長期未払金のうち、匿名組合出資に係る投資損失累計額（連結貸借対照表計上額710,692千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローが約定されていないため、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしておりません。

(注) 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)
現金及び預金	3,940,389	—	—
合計	3,940,389	—	—

(注) 4. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「借入金等明細表」をご参照下さい。

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。



(有価証券関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度(平成22年3月31日)

1. その他有価証券

	種類	連結貸借対照 表計上額 (千円)	取得原価 (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	4,830	3,750	1,080
	小計	4,830	3,750	1,080
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		4,830	3,750	1,080

(注) 匿名組合出資(連結貸借対照表計上額 0千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、有価証券について574,999千円(関係会社株式574,999千円)減損処理を行っております。

なお、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。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (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。</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>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。</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>

2. 取引の時価等に関する事項

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（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当連結会計年度（平成22年3月31日）		
			契約額等 （千円）	契約額等の うち1年超 （千円）	時価 （千円）
金利スワップの特 例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支 払	長期借入金	1,428,568	1,314,280	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
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。	1. 採用する退職給付制度の概要 同左
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	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 17,860千円

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(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 19,574千円

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	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。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22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 6,245千円

2. 権利不確定による失効により利益に計上した金額  
新株予約権戻入益 48,777千円

3. 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	—	754	1,096
付与	—	—	—
失効	—	754	152
権利確定	—	—	—
未確定残	—	—	944
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)	—	—	—
公正な評価単価 (付与日) (円)	—	93,155	22,575



4. 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。

5. 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21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22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;">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; border-top: 1px solid black;">△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;">—</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;">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	<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;">14,786</td> </tr> <tr> <td>未払費用</td> <td style="text-align: right;">17,680</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">1,009</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">637,743</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">8,197</td> </tr> <tr> <td>工事保証引当金</td> <td style="text-align: right;">2,482</td> </tr> <tr> <td>事務所移転費用引当金</td> <td style="text-align: right;">1,982</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">13,880</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">697,762</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;">12,328</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;">5,982,029</td> </tr> <tr> <td>減価償却超過額</td> <td style="text-align: right;">785,011</td> </tr> <tr> <td>土地評価損否認</td> <td style="text-align: right;">549,217</td> </tr> <tr> <td>有価証券評価損否認</td> <td style="text-align: right;">1,206,811</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,123</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,560,415</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△9,258,177</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid 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;">439</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">439</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">439</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">439</td> </tr> </table>	繰延税金資産（流動）		賞与引当金	14,786	未払費用	17,680	未払事業税	1,009	たな卸資産	637,743	租税公課	8,197	工事保証引当金	2,482	事務所移転費用引当金	1,982	その他	13,880	小計	697,762	繰延税金資産（固定）		貸倒引当金	12,328	長期未払金	22,893	繰越欠損金	5,982,029	減価償却超過額	785,011	土地評価損否認	549,217	有価証券評価損否認	1,206,811	その他	2,123	小計	8,560,415	評価性引当額	△9,258,177	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	439	小計	439	繰延税金負債合計	439	繰延税金負債純額	439
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	14,786																																																																																																				
未払費用	17,680																																																																																																				
未払事業税	1,009																																																																																																				
たな卸資産	637,743																																																																																																				
租税公課	8,197																																																																																																				
工事保証引当金	2,482																																																																																																				
事務所移転費用引当金	1,982																																																																																																				
その他	13,880																																																																																																				
小計	697,762																																																																																																				
繰延税金資産（固定）																																																																																																					
貸倒引当金	12,328																																																																																																				
長期未払金	22,893																																																																																																				
繰越欠損金	5,982,029																																																																																																				
減価償却超過額	785,011																																																																																																				
土地評価損否認	549,217																																																																																																				
有価証券評価損否認	1,206,811																																																																																																				
その他	2,123																																																																																																				
小計	8,560,415																																																																																																				
評価性引当額	△9,258,177																																																																																																				
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	439																																																																																																				
小計	439																																																																																																				
繰延税金負債合計	439																																																																																																				
繰延税金負債純額	439																																																																																																				
<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>	<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。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

1 結合当事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) 結合当事業及びその事業の内容

有限会社S F キャピタル

不動産証券化事業

(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

有限会社S F キャピタルは、主に不動産投資を目的とするS P C等への出資業務を行ってまいりましたが、昨今の市場環境の変化をふまえ、当社グループ経営の更なる効率化を図るべく、同社を吸収合併することといたしました。

② 合併期日

平成22年3月5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」(企業会計審議会 平成15年10月31日)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。

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)等を有しております。平成22年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は228,220千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上しています。)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び当連結会計年度末の時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額(千円)			当連結会計年度末の時価 (千円)
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
1,414,725	6,414,553	7,829,279	9,280,000

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。  
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増減額は、保有目的の変更による販売用不動産及び仕掛販売用不動産からの振替え(6,451,989千円)であります。  
3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等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23号 平成20年11月28日)を適用しております。

(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)
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	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)
II. 資産、減価償却費及び資本 的支出						
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。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22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)	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	12,748,592	1,720,529	14,469,122	—	14,469,122
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	657	657	(657)	—
計	12,748,592	1,721,186	14,469,779	(657)	14,469,122
営業費用	16,095,720	1,494,371	17,590,092	327,272	17,917,365
営業利益 (又は営業損失)	(3,347,127)	226,814	(3,120,312)	(327,930)	(3,448,243)
<b>II. 資産、減価償却費及び資本的支出</b>					
資産	8,691,278	686,819	9,378,097	3,981,003	13,359,100
減価償却費	50,301	29,646	79,947	14,722	94,670
資本的支出	5,459	1,934	7,393	171	7,564

(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、私募ファンドの企画・組成・運営、アセットマネジメント

(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. 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、327,272千円であり、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、3,981,003千円であり、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. 不動産再生事業において、販売用不動産及び仕掛販売用不動産を、保有目的の変更により、有形固定資産（建物3,981,844千円、土地2,470,145千円）に振替えております。この振替えによる有形固定資産の増加額は、資本的支出に含めておりません。

6. 会計方針の変更

（工事契約に関する会計基準）

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4. (4)に記載のとおり、当連結会計年度より

「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用しております。

なお、この変更による当連結会計年度の損益及び資産に与える影響はありません。

7. 事業区分の変更

不動産証券化事業及びアセットマネジメント事業は、前連結会計年度まで「その他不動産事業」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度より「不動産再生事業」に含めて表示しております。この変更は、当社が当該事業を営む子会社を吸収合併することを見据え、当第4四半期連結会計期間より社内管理体制及び事業区分の見直しを行った結果、事業区分のより適切な開示のために行ったものであります。

この結果、従来の方法によった場合に比べ「不動産再生事業」の売上高は25,000千円、営業損失は2,969,292千円、資産は36,199千円、減価償却費は781千円及び資本的支出は13千円それぞれ増加しております。

前連結会計年度において、当連結会計年度の事業区分によった場合の事業の種類別のセグメント情報は、以下のとおりであります。

	不動産再生事業 (千円)	不動産サービス事業 (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	25,741,789	1,128,917	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	25,741,789	1,128,917	26,870,706	—	26,870,706
営業費用	41,775,150	1,552,172	43,327,323	634,273	43,961,596
営業利益 (又は営業損失)	(16,033,361)	(423,254)	(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	22,789,025	618,684	23,407,709	4,071,988	27,479,697
減価償却費	35,830	27,579	63,408	22,491	85,901
資本的支出	5,673	14,138	19,810	10,302	30,114

なお、当該事業区分の変更は、子会社の吸収合併を見据え、社内管理体制及び事業区分の見直しを当第4四半期連結会計期間に行ったため、当第3四半期連結累計期間までは従来の方法によっております。そのため当第3四半期連結累計期間の事業の種類別セグメント情報は、変更後の方法に比べ、「不動産再生事業」の売上高は35,011千円、営業損失は2,982,761千円それぞれ少なく、また、「その他不動産事業」の売上高は35,011千円、営業損失は2,982,761千円それぞれ多く計上されております。

**【所在地別セグメント情報】**

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日) 及び当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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20年4月1日 至 平成21年3月31日) 及び当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

（ア）連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
関連会社	合同会社 ルイージ	東京都港区	1,000	不動産等の 所有、運用 等	(所有) 直接 20.0	匿名組合出 資	匿名組合出 資 (注) 1.	579,848	長期未払金 (注) 3.	710,692
							匿名組合出 資 (注) 1. (注) 2.	172,972		

(注) 1. 取引条件ないし取引条件の決定方針等については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様に決定しております。

2. 形式的には合同会社白金への匿名組合出資であります。実質的に合同会社ルイージが営業者となっている匿名組合の借入金に係る担保提供であると認識しております。

3. 匿名組合出資に係る投資損失累計額であります。

（イ）連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	堀口智顕	—	—	当社代表取 締役社長	(被所有) 直接 58.3	当社代表取 締役	第三者割当 増資 (注)	1,000,000	—	—

(注) 発行価格は、当該第三者割当増資に係る取締役会決議の直前営業日までの直近3ヶ月間（平成21年8月11日から平成21年11月10日まで）の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値（24,470円）を参考に、協議の上25,000円といたしました。



## 2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

### (1) 親会社情報

該当事項はありません。

### (2) 重要な関連会社の要約財務情報

当連結会計年度において、重要な関連会社はS Fコンバージョン特定目的会社及び合同会社ルイージであり、両社の財務諸表を合算して作成した要約財務情報は以下のとおりであります。

特定資産合計	16,768,390千円
その他資産合計	1,930,039千円
負債合計	22,683,826千円
純資産合計	△3,985,396千円
売上高	890,489千円
税引前当期純利益	△11,566,259千円
当期純利益	△11,567,792千円

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
1株当たり純資産額	23,785.76円	1株当たり純資産額	13,923.14円
1株当たり当期純損失	53,293.94円	1株当たり当期純損失	10,764.64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いません。		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いません。	

(注) 1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1株当たり当期純損失		
当期純損失(△)(千円)	△17,666,675	△3,712,338
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純損失(△)(千円)	△17,666,675	△3,712,338
期中平均株式数(株)	331,495	344,864
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	<p>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</p> <p>(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</p>	<p>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 一株</p> <p>(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 944株</p> <p>平成19年3月2日当社取締役会の決議による新株予約権は、当事業年度中に失効しております。</p>

## (重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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="284 936 695 999"> <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="284 1043 695 1106"> <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="284 1368 695 1431"> <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="284 1476 695 1507"> <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	<p>—————</p>
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(株)	第3回無担保社債 (株みずほ銀行保 証付及び適格機 関投資家限定)	平成17年 9月26日	378,000 (108,000)	270,000 (108,000)	年0.76	無担保社債 に対する銀 行保証	平成24年 9月25日
合計	—	—	378,000 (108,000)	270,000 (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	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	—	931,000	3.00	—
1年以内に返済予定の長期借入金	3,920,688	408,688	2.02	—
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。)	13,498,968	4,490,280	2.28	平成23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	17,419,656	5,829,968	—	—

(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	368,688	368,688	3,752,904	—

(2) 【その他】

① 当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成21年4月1日 至平成21年6月30日	第2四半期 自平成21年7月1日 至平成21年9月30日	第3四半期 自平成21年10月1日 至平成21年12月31日	第4四半期 自平成22年1月1日 至平成22年3月31日
売上高(千円)	858,472	2,360,730	5,906,757	5,343,160
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)	△139,549	△4,190,446	415,317	216,219
四半期純利益又は四半期純損失(△)(千円)	△142,940	△4,193,715	412,175	212,141
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)	△431.20	△12,650.91	1,193.30	571.04

② 訴訟

当社は、平成21年12月14日付にて、有限会社D S M I セレスより、不動産取引において損害を被ったとして損害賠償請求訴訟(請求金額581,316千円及び遅延損害金)を東京地方裁判所に提起されております。

当社といたしましては、原告からの請求に対し、裁判で当社の正当性を主張し争っていく方針であります。

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21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,744,197	3,747,142
売掛金	56,854	136,357
販売用不動産	※1 9,200,009	※1, ※4 764,318
仕掛販売用不動産	※1 10,374,534	※4 —
貯蔵品	1,346	—
前渡金	—	15,000
前払費用	40,443	31,045
その他	112,717	46,112
貸倒引当金	△1,612	△5,503
流動資産合計	23,528,491	4,734,471
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,094,288	5,072,584
減価償却累計額	△149,828	△210,542
建物(純額)	※1 944,459	※1, ※4 4,862,042
車両運搬具	5,210	5,210
減価償却累計額	△4,309	△4,596
車両運搬具(純額)	900	613
工具、器具及び備品	71,061	61,165
減価償却累計額	△48,258	△47,553
工具、器具及び備品(純額)	22,802	13,611
土地	※1 722,773	※1, ※4 3,192,919
有形固定資産合計	1,690,936	8,069,186
無形固定資産		
借地権	121	121
ソフトウェア	51,413	32,666
その他	1,415	1,388
無形固定資産合計	52,949	34,176
投資その他の資産		
投資有価証券	124,493	4,830
関係会社株式	140,000	60,000
その他の関係会社有価証券	1,417,547	0
出資金	6,010	6,010
破産更生債権等	68,412	67,178
長期前払費用	601	241
長期預金	—	※1 145,000
差入保証金	185,294	164,299
その他	※1 165,359	3,500
貸倒引当金	△68,250	△67,015
投資その他の資産合計	2,039,469	384,043
固定資産合計	3,783,356	8,487,406
資産合計	27,311,847	13,221,878

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年 3月31日)	当事業年度 (平成22年 3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	201,016	79,329
短期借入金	—	※1 931,000
関係会社短期借入金	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 3,920,688	※1 408,688
未払金	79,035	30,519
未払費用	90,382	43,400
未払法人税等	12,904	12,023
前受金	96,709	83,734
預り金	234,023	238,657
賞与引当金	38,031	34,215
工事保証引当金	30,600	6,100
事務所移転費用引当金	—	4,870
その他	30,267	84,698
流動負債合計	6,441,658	2,065,236
固定負債		
社債	※1 270,000	※1 162,000
長期借入金	※1 13,498,968	※1 4,490,280
繰延税金負債	539	439
長期未払金	—	※2, ※3 766,942
長期預り保証金	738,983	544,836
その他	56,250	—
固定負債合計	14,564,741	5,964,498
負債合計	21,006,399	8,029,735
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	7,228,308	7,728,308
資本剰余金		
資本準備金	7,289,643	500,000
その他資本剰余金	—	—
資本剰余金合計	7,289,643	500,000
利益剰余金		
利益準備金	9,557	—
その他利益剰余金		
別途積立金	160,000	—
繰越利益剰余金	△8,437,809	△3,049,236
利益剰余金合計	△8,268,252	△3,049,236
株主資本合計	6,249,698	5,179,071
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	786	640
評価・換算差額等合計	786	640
新株予約権	54,962	12,431
純資産合計	6,305,447	5,192,143
負債純資産合計	27,311,847	13,221,878

## ②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
売上高		
不動産再生事業売上高	25,577,311	12,747,305
不動産サービス事業売上高	1,329,507	1,601,803
売上高合計	26,906,818	14,349,109
売上原価		
不動産再生事業原価	※1 40,423,293	※1 15,767,000
不動産サービス事業原価	307,049	408,781
売上原価合計	40,730,342	16,175,781
売上総損失(△)	△13,823,523	△1,826,672
販売費及び一般管理費		
役員報酬	119,777	80,015
給料及び手当	892,416	685,836
賞与	95,883	46,415
法定福利費	128,344	99,884
福利厚生費	78,136	32,789
賞与引当金繰入額	38,031	34,043
販売手数料	515,781	128,820
広告宣伝費	102,807	35,128
支払手数料	267,514	116,665
減価償却費	61,030	48,736
地代家賃	331,783	186,077
租税公課	204,626	72,226
貸倒引当金繰入額	69,862	8,875
その他	191,778	90,667
販売費及び一般管理費合計	3,097,775	1,666,182
営業損失(△)	△16,921,299	△3,492,854
営業外収益		
受取利息	9,978	1,955
受取配当金	509	489
違約金収入	10,000	—
保険解約返戻金	18,387	—
その他	3,126	780
営業外収益合計	42,001	3,225
営業外費用		
支払利息	※2 570,537	339,801
社債利息	4,996	3,163
融資関連費用	200,006	—
その他	1,410	8,673
営業外費用合計	776,951	351,638
経常損失(△)	△17,656,249	△3,841,267



(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	※3 1,059,544	—
抱合せ株式消滅差益	—	1,699,977
その他	—	94,009
特別利益合計	1,059,544	1,793,987
特別損失		
固定資産除却損	※4 26,336	※2 10,761
事務所移転費用引当金繰入額	—	4,870
会員権評価損	—	1,859
その他	1,502	26
特別損失合計	27,839	17,517
税引前当期純損失(△)	△16,624,544	△2,064,797
法人税、住民税及び事業税	5,888	5,829
法人税等調整額	944,347	—
法人税等合計	950,235	5,829
当期純損失(△)	△17,574,779	△2,070,627

















































## 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22年 6 月 25 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 山本 公太 ㊞

業務執行社員 公認会計士 井上 道明 ㊞

## <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21年4月1日から平成22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22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

セグメント情報の「事業の種類別セグメント情報」の「注7 事業区分の変更」に記載のとおり、会社は、前連結会計年度まで「その他不動産事業」に含めて表示していた不動産証券化事業及びアセットマネジメント事業を、当連結会計年度より「不動産再生事業」に含めて表示している。

## <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22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22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。

## 独立監査人の監査報告書

平成22年 6 月 25 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 山本 公太 ㊞

業務執行社員 公認会計士 井上 道明 ㊞

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21年4月1日から平成22年3月31日までの第11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22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。

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。