

有価証券報告書

本書は、EDINET (Electronic Disclosure for Investors' NETwork) システムを利用して金融庁に提出した有価証券報告書の記載事項を、紙媒体として作成したものであります。

サンフロンティア不動産株式会社

(E04031)

目 次

【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	5
3 【事業の内容】	6
4 【関係会社の状況】	10
5 【従業員の状況】	11
第2 【事業の状況】	12
1 【業績等の概要】	12
2 【生産、受注及び販売の状況】	15
3 【対処すべき課題】	16
4 【事業等のリスク】	17
5 【経営上の重要な契約等】	21
6 【研究開発活動】	21
7 【財政状態及び経営成績の分析】	22
第3 【設備の状況】	24
1 【設備投資等の概要】	24
2 【主要な設備の状況】	24
3 【設備の新設、除却等の計画】	25
第4 【提出会社の状況】	26
1 【株式等の状況】	26
(1) 【株式の総数等】	26
【株式の総数】	26
【発行済株式】	26
(2) 【新株予約権等の状況】	26
(3) 【ライツプランの内容】	29
(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】	30
(5) 【所有者別状況】	31
(6) 【大株主の状況】	32
(7) 【議決権の状況】	33
【発行済株式】	33
【自己株式等】	33
(8) 【ストックオプション制度の内容】	33
2 【自己株式の取得等の状況】	35

【株式の種類等】	35
(1) 【株主総会決議による取得の状況】	35
(2) 【取締役会決議による取得の状況】	35
(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】	35
(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】	35
3 【配当政策】	35
4 【株価の推移】	36
(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】	36
(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】	36
5 【役員の状況】	37
6 【コーポレート・ガバナンスの状況】	39
第5 【経理の状況】	44
1 【連結財務諸表等】	45
(1) 【連結財務諸表】	45
【連結貸借対照表】	45
【連結損益計算書】	47
【連結株主資本等変動計算書】	48
【連結キャッシュ・フロー計算書】	50
【事業の種類別セグメント情報】	77
【所在地別セグメント情報】	79
【海外売上高】	79
【関連当事者との取引】	79
【連結附属明細表】	82
【社債明細表】	82
【借入金等明細表】	82
(2) 【その他】	82
2 【財務諸表等】	83
(1) 【財務諸表】	83
【貸借対照表】	83
【損益計算書】	87
【株主資本等変動計算書】	90
【附属明細表】	106
【有価証券明細表】	106
【有形固定資産等明細表】	106
【引当金明細表】	107
(2) 【主な資産及び負債の内容】	108
(3) 【その他】	110
第6 【提出会社の株式事務の概要】	111
第7 【提出会社の参考情報】	112

1 【提出会社の親会社等の情報】	112
2 【その他の参考情報】	112
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	113
監査報告書	巻末

【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20年6月27日
【事業年度】	第9期（自平成19年4月1日至平成20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 智顕
【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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
売上高 (千円)	-	-	16,730,890	35,254,545	48,150,224
経常利益 (千円)	-	-	3,474,210	8,289,666	6,346,455
当期純利益 (千円)	-	-	1,744,100	4,853,931	3,650,868
純資産額 (千円)	-	-	9,643,327	22,734,782	26,085,642
総資産額 (千円)	-	-	28,005,030	54,502,686	57,316,156
1株当たり純資産額 (円)	-	-	99,192.78	68,613.51	78,584.15
1株当たり当期純利益 (円)	-	-	18,914.91	15,192.55	11,014.04
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
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
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	557,366	1,085,497	388,657
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
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
従業員数 (人)	-	-	134	125	152

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

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

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

4. 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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
売上高 (千円)	5,003,943	7,760,982	16,525,269	17,228,323	36,504,881
経常利益 (千円)	791,016	1,437,989	3,587,397	3,286,366	1,528,615
当期純利益 (千円)	418,685	764,835	1,890,018	1,962,728	4,669,568
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	108,650	491,150	3,050,911	7,227,668	7,228,308
発行済株式総数 (株)	19,004	21,004	96,966	331,303	331,495
純資産額 (千円)	1,178,122	2,833,416	9,789,555	19,989,808	24,359,368
総資産額 (千円)	6,828,485	12,181,378	20,042,641	40,825,883	56,911,411
1株当たり純資産額 (円)	61,625.04	134,327.57	100,700.82	60,328.12	73,376.61
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	2,000 (-)	2,000 (-)	1,000 (-)	1,000 (-)	1,500 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	21,663.08	38,141.45	20,520.41	6,143.24	14,087.28
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	38,006.66	20,339.14	6,119.87	14,084.01
自己資本比率 (%)	17.3	23.3	48.8	49.0	42.7
自己資本利益率 (%)	42.6	38.1	29.9	13.1	21.0
株価収益率 (倍)	-	33.5	47.6	49.0	2.1
配当性向 (%)	9.2	5.2	4.9	16.3	10.6
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	701,080	519,267	-	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,345,444	2,290,048	-	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,591,703	4,005,378	-	-	-
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	257,011	1,453,073	-	-	-
従業員数 (人)	84	96	129	116	136

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

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

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

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

6. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第5期は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

7. 第5期の株価収益率については、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。
8. 純資産額の算定にあたり、第8期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。

2【沿革】

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

3【事業の内容】

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

中核は、都市部の事業用不動産に特化した「不動産再生事業（アセットビジネス）」であります。売買仲介、賃貸仲介、プロパティマネジメント（1）事業、建築企画事業等、総合的な「不動産サービス事業（ノンアセットビジネス）」を行っており、事業用不動産に関する各市場のニーズや体温を、現場を通してタイムリーに把握できることが当社グループの強みとなっております。不動産サービス事業におけるトータルソリューション力を「不動産再生事業」の中に応用することで、事業期間6ヶ月程度という早期完結型のリプランニング事業の展開を可能としており、「不動産再生事業を中核とする総合不動産サービス」の基盤を構成しております。物件の大型化、再生手法の複雑化等に伴い、事業期間のより長いプロジェクトも手掛け、早期完結型の案件と同時並行して取り組んでおります。

また、不動産証券化事業を行っており、「その他不動産事業（ノンアセットビジネス）」として私募ファンド（2）運営にかかるアセットマネジメント（3）業務の受託を行っております。ファンドで保有する事業用不動産を通して総合不動産サービス事業のソリューション力を高め、更にフィービジネスを強化するとともに、ノンアセットビジネスとしての新たな不動産再生に取り組んでおります。アセットビジネスの物件大型化は、不動産証券化事業の可能性を広げることにつながり、再生という独自の取り組みを生かし、他社のファンド事業者との差別化、独自性を重視する方針であります。

なお、事業の種類別セグメントは、次のとおりであります。

<不動産再生事業>

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

なお、中・大型物件を対象とした不動産再生事業を目的としておりましたS F インベストメンツ株式会社については、市場の変化に対応し、業務統合による機動的な事業運営を図るため、平成19年10月1日付にて当社に吸収合併しております。

(1) リプランニング事業

事業用不動産の再生事業を行っております。借入金返済、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、昇降機等の設備改修、O A 対応、大容量通信化時代に適合する仕様への変更等のリノベーション（4）を行います。そのうえでテナント募集を行い、稼働率の高い賃貸ビルにすることで収益還元法に基づく市場価値を高めます。空室率の高いビルを高収益ビルに甦らせ、事業用収益一棟ビルとして投資家、或いはビルファンドに適正価格で販売します。事務所ビルや寮などから住居や商業系施設等にコンバージョン（用途変換）し、新たなバリューを創出することも、環境保護を社会使命とするリプランニング事業の多様なスタイルのひとつであります。従来、事業期間6ヶ月程度の早期完結型のプロジェクトを中心に事業を組み立ててまいりましたが、より大型または高い企画力を要する物件に対し、そのノウハウを生かす過程で、事業期間約1年程度の中期型プロジェクト及び事業期間2年程度の長期型プロジェクト（新築事業を含む）も、あわせて事業化しております。

(2) 賃貸ビル事業

当社一定基準以上の物件を自社保有し、賃貸事業を行っております。好立地等で将来的にも価値の認められる高収益ビルを継続して保有します。空室の発生した場合等は、当社グループの賃貸仲介、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の社内ソースを積極的に投入し、安定的な利回りを確保します。

また、販売用のリプランニング物件の多くからも、事業期間中においては売却までの間、家賃収入が発生します。

<不動産サービス事業>

総合不動産事業会社を指向して、都市部における事業用不動産に特化し、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、建築企画事業等を行っております。

(1) 仲介事業

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。蓄積された物件情報のうち、一定要件を満たす案件につきリプ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顧客にご紹介する業務を行います。

賃貸仲介

都市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。その特性を生かし地域内企業の成長にリンクした法人向け中・大型ビルの仲介も行っております。多くの物件（貸し手であるビルオーナーの）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。不動産再生事業では事業物件をテナントで埋め、更なる高収益ビルに再生する業務を担います。日頃からビルオーナーとテナントのニーズを追求する結果、ビルオーナーとともに物件の再生方法を検討したり、テナントの視点から潜在的ニーズをリプ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なっています。

(2) プロパティマネジメント事業

クオリティとコスト両面から「入居者の満足こそオーナーの満足」という信念の下、ビルオーナーの経営パートナーとして、建物管理から入居者管理までのニーズ対応型プロパティマネジメントを行っております。自社で構築したサポートシステム（５）の活用により、透明性の高いハイクオリティなビルマネジメントを可能にします。不動産再生事業や仲介事業によりご購入いただいた不動産においても、「ご安心」をモットーに継続してサービスの提供を行います。サブリース業務ではビルオーナーから不動産を一括して借り上げ、事務負担の軽減を図るとともに、自社の賃貸仲介部門を投入し高収益を確保することで、安定的な資産活用を可能とします。

(3) 建築企画事業

事業用不動産、オフィス、マンション等のリニューアル企画並びに修繕・改修工事等を行っております。テナントの入居・退去による内装工事、原状回復工事のほか、ビルオーナーからの注文工事、リニューアル工事も行います。不動産再生事業では物件をリノベーションする中で設計、監理業務を担い、関連各部門から集めた「賃貸入居者の声」等を建築の視点に反映させ、時代性に合致する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賃貸人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、資金的に余裕をもたらすとともに、信用力をバックアップし、よりハイレベルのオフィスへの入居を可能にします。また、ビルオーナー、ファンド事業者（AM会社）には賃料の滞納や原状回復工事の不安や事務負担を軽減し、賃貸事業本来の安定性を確保することにより、地域社会に安心を提供します。

（主な関係会社）S Fビルサポート㈱

<その他不動産事業>

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

(1) 不動産証券化事業

私募ファンドを企画組成し、出資を行っております。証券化事業により、より大型物件の事業化に本格的に取り組む方針であります。不動産再生事業との関連では、リブランニング事業の企画・出口戦略の多様化を図ることにつながり、またファンドに物件を直接納入する場合、不動産サービス事業との関連ではノウハウの蓄積、専任物件の増加といったトータルソリューション力の向上につながります。運用の結果として、付加価値を高収益の金融商品として一般投資家に提供することにもつながります。リブランニング事業で培ってきたリノベーションのノウハウを活かし、独自性を追求するとともに、投資家に対しては長期安定収入を維持し配当面でも差別化を図っております。

(主な関係会社) (有)S F キャピタル

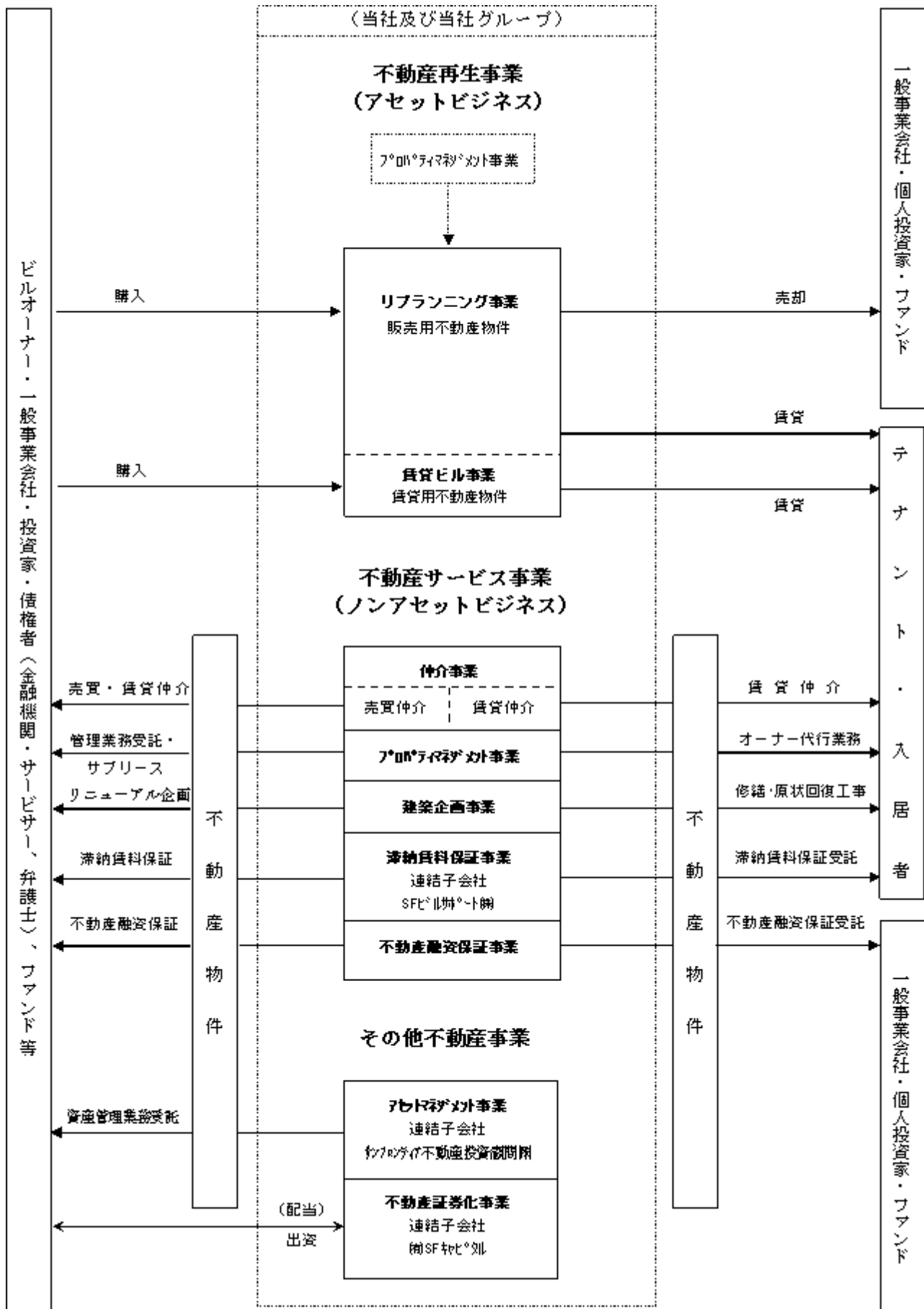
(2) アセットマネジメント事業

私募ファンドの保有する事業用不動産の資産管理を行い、より高利回りを追求する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)

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

〔事業系統図〕



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 有限会社S Fキャピタル	東京都中央区	80,000	その他不動産事業	100.0	資金の貸付 役員の兼務1名
サンフロンティア不動産投資顧問株式会社	東京都千代田区	10,000	その他不動産事業	100.0	役員の兼務3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)3.	東京都中央区	100	不動産流動化事業	-	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. 前連結会計年度において連結の範囲に含めていたS Fインベストメンツ株式会社は平成19年10月1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。

3. 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。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20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	27
不動産サービス事業	96
その他不動産事業	8
全社(共通)	21
合計	152

(注) 1. 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. 従業員数が前連結会計年度末に比べ27名増加したのは、業容拡大に伴う定期及び期中採用によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成20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)
136	30.5	3.0	6,730,892

(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. 従業員数が前期末に比べ20名増加したのは、業容拡大に伴う定期及び期中採用によるものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円滑に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、米国発の住宅バブル崩壊懸念、サブプライムローン問題の顕在化による金融不安を背景とした株安・ドル安・資源高の影響を大きく受けております。それに伴って個人消費が減速し、企業の設備投資意欲も減退するなど、経済全般に不透明感が増してきております。当不動産業界におきましては、それまでの不動産価格高騰を牽引してきたJ-REITや私募ファンドの資金調達難から、特に30億円前後の中規模の不動産においては、市場流動性が低下してきております。また、不動産証券化に不可欠なノンリコースローン等も減少し、市場全般に停滞感が広がってまいりました。一方で比較的小規模の物件においては、依然として活発に取引されており、投資用不動産の二極化は一層顕著になってきております。

このような状況のもと、当社グループでは「環境共生・都市再生」を企業使命として、改めて都心部に特化、当社グループの持つ専門ノウハウを活かせる事業に集中すべく、方針を明確にして取り組んでまいりました。リーシングやプロパティマネジメント、建築企画、滞納賃料保証など、社内の専門機能を有機的に結合することで、不動産を多面的に捉えた「真に価値あるものづくり」を実現し、不動産流通を通して社会に潤いのある有益な事業を創出できるよう努めております。そのための基盤づくりとして、特に第4四半期においては、既存在庫物件の入れ替えを進め、当社グループが取り組むべきプロジェクトへ集中できる環境整備に注力いたしました。

以上の結果として、当連結会計年度の業績は、売上高48,150,224千円（前年同期比36.6%増）、営業利益6,960,840千円（同20.1%減）、経常利益6,346,455千円（同23.4%減）、当期純利益3,650,868千円（同24.8%減）となりました。

各事業種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

（不動産再生事業）

当社グループの中核事業であるリブランニング事業においては、改めて「都心部のオフィスビルへの特化」という方針を明確に打ち出し、販売用不動産の売却を進めるとともに、在庫物件の入れ替えを積極的に行ってまいりました。特に、当社グループの事業方針に合致しない地方・住居・区分所有等市場流動性の低い物件や当社のリーシング力を十分に発揮できない物件、また、耐震工事を行う際の既存テナントとの権利調整に長期間（3～5年程度）必要となる物件等につきましては、昨今の市況に鑑み、早期の売却・資金化が肝要と判断し、簿価を下回る水準でも売却を断行いたしました。一方、信用収縮懸念を背景に不動産ファンドの物件購入意欲が減退する中、従前からの当社グループの主要取引先であります個人富裕層や一般事業法人、特に事業用資産の買い替えや相続税対策等の目的での購入を希望する顧客層への販売活動を強化した結果、販売棟数も第1～3四半期の累計が22棟であったのに対し、第4四半期のみで25棟の販売を実行するなど、大幅に伸ばいたしました。更に「棚卸資産の評価に関する会計基準」を早期適用し、該当する在庫11物件についても合計13.3億円のたな卸資産評価損を計上、損失の可能性を前倒して処理しております。一方で従前から重要視して取り組んできた、都心部において社内経営資源の「もちより力」を活かし得たプロジェクトについては、計画通りの利益確保が可能であったことから、当社グループが取り組むべき事業の優位性が明確となりました。

仕入については通期合計で40棟を購入（内23棟については期中売却済み）しております。とりわけ第4四半期に仕入れた4物件については、当社グループが得意とする都心部で空室が多いものなど、当社グループの事業観が存分に発揮できる物件となっております。

賃貸ビル事業においては、長期保有物件については通年で安定的に稼働しており、また、たな卸資産からの賃料収入についても堅調に推移しております。

以上の結果、売上高44,063,777千円（前年同期比34.9%増）、営業利益5,432,867千円（同36.2%減）となりました。

(不動産サービス事業)

不動産サービス事業においては、売買・賃貸の両仲介部門及びプロパティマネジメント、建築企画とともに、不動産再生事業の更なる品質向上に向けた取り組みに注力してまいりました。

仲介事業においては、賃貸仲介部門を中心として不動産価値の源泉たる賃貸という観点からの付加価値創造を図り、質に拘ったものづくりを側面支援することで、早期の商品化に取り組んでまいりました。また、売買仲介部門におきましても、再生物件の販売を進めるとともに、外部仲介物件の大型化を図ったことで、取引件数自体は減少傾向にあるものの、1件当たり手数料ベースで2億円を超える案件成約に成功するなど、堅調に推移いたしました。また、当期においては、J - R E I T向け仲介案件も成約するなど、質的にも大きく向上しております。

プロパティマネジメント事業においては、引き続き受託物件の大型化を積極的に推進しており、受託棟数は微減となったものの、1棟当たりの規模は拡大し、結果として受託面積は増大しております。また、賃料改定手数料など新たな収益源の創出によって、収益性の向上も図ることができました。

建築企画事業においては、不動産再生事業における取り扱い物件数の増加に伴い、再生事業の商品化中心へと転換を図ることで、再生物件の質の向上を強力に推進しております。

滞納賃料保証事業においては、グループ内部からの紹介営業とともに、外部仲介会社へ積極的に働きかけた結果、取り扱い件数、保証極度額ともに堅調に推移しております。

以上の結果として、売上高1,719,581千円(前年同期比4.4%増)、営業利益56,157千円(同51.1%増)となりました。

(その他不動産事業)

アセットマネジメント事業においては、私募ファンドの物件売却に伴うアセットマネジメント収入が計上されるなど大きく収益に貢献しております。

不動産証券化事業においても、同じく私募ファンドの物件売却等に伴う配当金収入が計上されました。

以上の結果として、売上高2,366,865千円(前年同期比150.5%増)、営業利益2,294,240千円(同158.8%増)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、税金等調整前当期純利益6,352,648千円等であったものの、不動産再生事業におけるリプランニング物件取得によるたな卸資産の増加及び法人税等の支払額の増加等があった結果、期首残高に比べ5,381,479千円減少し、当連結会計年度末残高は、4,787,802千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フロー及びそれらの要因は、次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は4,955,836千円（前年同期比62.7%減）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益6,352,648千円等であったものの、たな卸資産の増加額8,056,132千円及び法人税等の支払額4,234,260千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388,657千円（前年同期比64.2%減）となりました。これは主に、定期預金等の払戻による収入1,035,326千円等であったものの、定期預金等の預入による支出469,435千円及び投資有価証券の取得による支出604,700千円等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36,985千円（前年同期は18,548,639千円の収入）となりました。これは主に、短期借入金の純増額5,271,000千円、長期借入れによる収入6,232,000千円等であったものの、長期借入金の返済による支出11,103,200千円及び配当金の支払額330,021千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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
	金額(千円)	前年同期比(%)
不動産再生事業 計	44,063,777	134.9
リブランニング事業	41,104,796	131.5
賃貸ビル事業	2,958,980	209.5
不動産サービス事業 計	1,719,581	104.4
仲介事業	940,395	97.8
プロパティマネジメント・建築 企画事業等	779,186	113.7
その他不動産事業 計	2,366,865	250.5
合計	48,150,224	136.6

(注) 1. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
(有)DSMIセレス	-	-	15,575,000	32.5
SFコンバージョン特定目的会社	11,501,657	32.6	9,979	0.0
デンヨー(株)	3,504,261	9.9	280	0.0

2. 本表の金額には消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

(1) 動向と見通し

今後の市況は依然として厳しい状態が続くものと予想しております。サブプライムローン問題は、当局の積極的な関与とともに金融機関における大胆な損失計上によって、一旦は先行き不透明感が拭われたものの、本格的な解決に至るには引き続き予断を許さない状況であります。また、原油や鉄鉱石などの資源価格も高騰を続けており、实体经济に対する影響も顕在化しつつあり、市場全般に停滞感をもたらしております。不動産業界においても、景気後退局面における都心部と郊外・地方物件、あるいはオフィスビルと居住用物件との景気感応格差により、需要の2極化はより鮮明になってきております。賃料水準については、都心部のS～Aクラスビルを中心として空室率は上昇傾向にあるものの、既存テナントの賃料と現行市場賃料水準にはなお開きがあり、当面は徐々に上昇する傾向がづくものと予想されます。

そのような中で、当社グループの取り組む不動産再生ビジネスは、化石資源の無駄遣いを抑え、環境に配慮したビジネスモデルとして、その優位性が認知されつつあり、当社グループにとっては良好な事業環境と言えます。当社グループでは目に見えるハード面ばかりではなく、目に見えにくい「ソフト面の不動産価値」の追求から、「真に求められるものづくり」に拘ってまいりました。「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を展開し、建物ハード面としての品質はもとより、リーシングやプロパティマネジメント、売買仲介、滞納賃料保証など、グループ内に有する様々な機能を最大限活かしたソフト面での質の向上を図ることで、真の不動産価値創造に繋げてまいります。

上記のような厳しい環境を背景として、今後市場には私募ファンド等から多くの物件が放出されることが予想され、本質的な不動産価値を創出できる「賃貸市場に精通した再生力」が更に重要になってきます。改めて営業店を中核とする得意エリアである都心部のオフィスビルに集中特化することを基本方針として、地域NO.1（銀座、神田、新宿、横浜、7月に渋谷開設予定）を目指す戦略を実行し、企業規模の拡大を図ってまいります。かかる環境下、不動産流動化・価値創造市場において、当社が安定的かつ継続的に事業を発展させていくための具体的課題は以下のとおりであります。

(2) 具体的課題と対策

バランスの取れた事業構成の構築

当社は、不動産サービス事業が成長する過程において、環境配慮型のアセットビジネスを社内プロジェクトとして立ち上げ、不動産再生事業として育成してまいりました。リブランニング事業の伸長の前提には、不動産サービス事業の発展があります。リブランニング物件購入・売却時点で売買仲介部門、テナント募集には賃貸仲介部門、リニューアルには建築企画部門がテナントニーズを反映させた室内空間・設備・エントランス、或いは内外装デザインに替える等、それぞれの役割を果たし、高収益を実現しております。販売後は、プロパティマネジメント業務を受託したり、顧客のその時々のご要望に合わせて仲介事業、建築企画事業の展開が可能になります。今後、リブランニング事業の成長スピードはそのままに、更なる収益性の向上を図るためには、ビルオーナー等が抱える問題を個別に解決するトータルソリューション力をフルに発揮できる仲介事業やプロパティマネジメント事業、不動産証券化事業などノンアセットビジネスを拡充することが課題と考えております。安定的なキャッシュ・フローを獲得するアセットビジネスと、他人資本を利用しながら自己資本効率を上げるノンアセットビジネスを車の両輪と考え、事業ポートフォリオの最適化を図り企業価値増大に努めてまいります。

経営基盤の強化

当社は、総合不動産サービスを行っているため、不動産業務に関する広範囲のスキルが必要であり、優秀なスタッフの確保が不可欠です。新卒・中途採用を積極的に進め、当社の大きな特徴である教育制度並びにフィロソフィと計数感覚、そして専門知識に秀でた人材育成のためのプログラムの更なる充実を図ります。また、持株会のほか、インセンティブのひとつとしてストック・オプションの付与など従業員のモチベーション向上を更に図るとともに優秀な人材の獲得・育成に注力してまいります。

一方、組織の面では、内部管理体制の更なる充実、財務面では、自己資本の充実・財務体質の一層の強化を図ってまいります。

4【事業等のリスク】

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

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

1. 当社グループを取り巻く事業環境及び当社事業の特性等について

(1) 事業環境

当不動産業界におきましては、経済・社会の成熟化が進行する中、オフィスビルや商業施設のテナント等のニーズは多様化・高度化の度合いを強める一方、個人投資家や機関投資家の投資ポートフォリオにおける不動産のポジションも年々高まってきており、高度な投資商品開発、不動産運営に対するニーズが増大しております。かかる環境下において当社グループは不動産再生事業のパイオニアとして、「活用」に特化した優良投資資産の創造を図ってまいりました。

一方で、ここ数年来、企業のオフィスビルの需要拡大、また不動産投資市場への流入資金増加等により、都心部を中心に地価上昇が続く、一部には過熱感も出てきておりました。現在、都心部を含め大幅な地価上昇には歯止めがかかりつつあるものの、当面は低金利環境が予想される状況下において、引き続き不動産取引件数、金額とも堅調に推移するものと予想されます。

しかしながら、将来、不動産市況・長期的な景気・金利等マクロ経済に大幅な変動が生じた場合には当社グループ事業において取引規模の縮小、取引条件の悪化等により、当社グループの業績が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

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、不稼働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。

リブランニング事業にて販売する物件は、昨今の低金利環境下においては投資収益商品として内外投資家の関心も根強く、販売活動も堅調に推移することが見込まれます。しかしながら将来的に金利或いは不動産価格が急激に上昇する等の事態が発生した場合には、販売活動に困難を伴う恐れがあり、当社グループの業績が影響を受ける可能性があります。

リブランニング事業は、物件購入時に購入価額相当額を主に金融機関からの借入れにより調達をしているため、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が、現状総資産に占める有利子負債の比率は高水準であり、前連結会計年度末時点46.0%、当連結会計年度末時点44.3%で推移しております。

資金調達に当たりましては特定の金融機関に依存することなく、各金融機関の均衡を保ちつつ、有利な調達に努める一方、エクイティファイナンス及び証券化による資産オフバランス化に伴う有利子負債の削減も併行的に進めますが、金融情勢の変動等により、金融機関の貸出姿勢に変化が生じ、当社グループが計画する新規の資金調達またはリファイナンスに支障を来すような場合は、同事業の展開及び当社グループの業績が影響を受ける可能性があります。

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・金額の変動等により、当社グループの業績が影響を受ける可能性があります。

(3) 新規事業の本格的始動について

当社は事業用不動産の再生や活用、運営、流動化に特化した仲介事業、プロパティマネジメント事業等をベースとし、安定的な収益基盤を築いてまいりましたが、戦略的な成長分野として、不動産証券化事業、アセットマネジメント事業、滞納賃料保証事業に、子会社を通じて進出しております。

具体的には、不動産証券化事業は(有)S Fキャピタル、アセットマネジメント事業はサンフロンティア不動産投資顧問(株)、滞納賃料保証事業はS Fビルサポート(株)がそれぞれ事業を展開しております。

これらの事業は、当社がこれまでに蓄積してきた経験、ノウハウ等を活かして展開する予定であり、既に実績を上げているものもあります。しかし、今後、予測と異なる状況が発生するなどにより、計画どおりに事業展開ができず、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 競合の状況

当社グループの事業は、上記のとおりリプランニング事業、賃貸ビル事業、事業用不動産の売買・賃貸仲介、プロパティマネジメント事業、建築企画事業、不動産証券化事業、アセットマネジメント事業及び滞納賃料保証事業から構成されており、これら各事業が有機的に結合し、事業用不動産に関わる一貫したサービスを提供するところにその特徴があります。しかしながら、今後リプランニング事業で扱う物件取得等において競争がより激化する可能性があります。

このようなリスクに対しましては、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、きめこまかな事業運営により競争力の維持・強化を図って参ります。また、不動産証券化事業におきましてもリプランニング事業で培ったノウハウを活かし、再生型ファンド事業の推進を図ることにより、競合他社との差別化を促進しますが、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。

(5) 不動産証券化事業及びアセットマネジメント事業の特性

不動産証券化事業及びアセットマネジメント事業におきましては、アセットマネージャーとして運用資産残高に応じてアセットマネジメントフィーを受け取るほか、ファンドの運用益に応じてインセンティブフィー等を受け取りますが、不動産ファンドは出資金の元本や収益を投資家に保証するものではなく、あくまでも投資家の自己責任原則が前提となっております。しかしながら、ファンドの運用成績が悪化した場合等には、アセットマネージャーとしての当社グループに対するパフォーマンス評価が低下し、結果的に当社グループの業績及び財政状態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、取消事由の有無及び免許取消条項等は下記のとおりであり、現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、万一、将来このような事由が発生した場合、当社グループの事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、今後、これらの関係法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられた場合にも、当社グループの事業に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	免許取消条項
宅地建物取引業者免許	サンフロンティア不動産㈱	平成16年12月29日から平成21年12月28日		宅地建物取引業法	国土交通大臣	第66条、第67条
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	第29条、第29条の2
一級建築士事務所登録	サンフロンティア不動産㈱	平成19年1月11日から平成24年1月10日		建築士法	都道府県知事	第26条
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	第41条
一般不動産投資顧問業登録	サンフロンティア不動産㈱	平成16年11月3日から平成21年11月2日		不動産投資顧問業登録規程	国土交通大臣	第30条
	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	第52条
	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	第52条
適格機関投資家届出	サンフロンティア不動産㈱	平成20年3月1日から平成22年2月28日		金融商品取引法	金融庁長官	

(2) 不動産証券化事業、アセットマネジメント事業を遂行するに当たりましては、以下法令の制約を受けることとなり、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、また、関連する会計制度が変更された場合には、当社グループの事業が影響を受ける可能性があります。

資産の流動化に関する法律

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、株式会社となりますが、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ることとなります。以下、同様です。）のいずれかにより設立されたSPC（特別目的会社）を利用することになります。この内、資産流動化法に基づく特定目的会社により、証券化事業を行う場合には資産流動化法の規制を受けることとなります。

金融商品取引法

平成19年9月30日施行の金融商品取引法により、当社は第二種金融商品取引業者とみなされていましたが、この度、正式に届出が受理されたことにより第二種金融商品取引業者として登録されました。同様に当社完全子会社であるサンフロンティア不動産投資顧問株式会社についても、第二種金融商品取引業者及び投資助言・代理業者としての登録が完了いたしました。よって、当社及び当該子会社が信託受益権販売等の金融商品取引業を行う際には、同法の規制を受けることとなります。また、逆に、当社は適格機関投資家の届出を行いましたので、自己の責任に基づいて投資判断ができ投資機会が拡大する一方で、当社が金融商品を購入する際には同法の規制による保護を受けることができないこととなります。

3．代表取締役社長堀口智顕への依存度について

当社の代表取締役である堀口智顕は、不動産売買仲介及び賃貸仲介事業で培った経験を基に当社の主力事業であるリブランニング事業を立ち上げ、会社経営の最高責任者として経営戦略・事業戦略の決定及びその推進者として重要な役割を果たしております。

このため当社グループでは、同氏に対する過度な依存を回避するため、他の経営陣の育成に努める等経営体制の整備を図っておりますが、未だ同氏に対する依存度が高いため、同氏が何らかの理由で経営者としての業務の遂行に支障をきたした場合には、当社グループの業績・事業の推進に影響を及ぼす可能性があります。

4．減損会計導入による影響について

当社グループでは、現時点において、経営成績及び財政状態に影響を与えるような減損が生じる固定資産はないものと判断しております。しかしながら、今後の経済情勢に伴う賃料水準の低下や空室率の上昇等により、減損損失の計上が必要となった場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

5．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。

6．構造計算書等の偽造について

平成17年11月に発覚した構造計算書偽造事件は建築物全般に対する社会的な不信感として影響を与えました。当社においては、事件発覚後速やかに既販売物件並びに保有物件につき建築経緯の調査等を行い、全物件に関して当該事件における関係各社が関与した事実はないことを確認しております。しかしながら、今後、万一同様の問題が発生した場合、また、それに伴う法令強化による工期の長期化や費用の増加等が生じることとなった場合には、不動産投資市場の低迷により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

S F インベストメンツ株式会社との合併

当社及び当社の連結子会社であるS F インベストメンツ株式会社は、平成19年8月1日開催の各社の取締役会において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19年10月1日をもって、同社を吸収合併いたしました。

(1) 合併の目的

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

(2) 合併する会社の名称と主な事業の内容

S F インベストメンツ株式会社

購入価額20億円以上の物件における不動産インベストメント事業

(3) 合併の方法、合併後の会社の名称

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。なお、当社においては、会社法第796条第3項（簡易合併）の規定により、株主総会決議を省略しております。

合併後の会社の名称

サンフロンティア不動産株式会社

(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。

(5) 実施した会計処理の概要

「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）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号最終改正平成19年11月15日）に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。

(6) 引き継いだ資産・負債の額

S F インベストメンツ株式会社から引き継いだ資産及び負債の額は、以下のとおりであります。

資産合計 10,856,882千円

負債合計 7,048,784千円

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

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

1．財政状態

当連結会計年度の流動資産は、現金及び預金の減少及びたな卸資産の増加により、前連結会計年度末に比して1,892,655千円増加し、52,960,413千円となりました。

現金及び預金は、営業活動によるキャッシュ・フローで4,955,836千円の支出、投資活動によるキャッシュ・フローで388,657千円の支出、財務活動によるキャッシュ・フローで36,985千円の支出となり、また、預入期間が3ヶ月を超える定期預金が565,892千円減少した結果、前連結会計年度末に比して5,947,371千円減少し、5,222,909千円となりました。

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、次期の業績拡大に向けての在庫手当として、前連結会計年度末に比して7,564,119千円増加し、45,404,462千円となりました。

固定資産は、投資有価証券の取得を行った結果等により、前連結会計年度末に比して920,813千円増加し、4,355,742千円となりました。

当連結会計年度末の負債の合計は、たな卸資産取得に伴う短期借入金純増加及び長期借入金の返済により、前連結会計年度末に比して537,390千円減少し、31,230,513千円となりました。また、純資産の合計は、当期純利益3,650,868千円により、前連結会計年度末に比して3,350,859千円増加し、26,085,642千円となりました。

この結果、1株当たり純資産は、78,584円15銭となりました。

リブランニング事業の実績を積み上げたことにより、資金調達も円滑に実行できるようになりました。その結果、たな卸資産の仕入が進み、当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比して2,813,469千円増加し、57,316,156千円となりました。

2．経営成績

(売上高)

当連結会計年度の売上高は、48,150,224千円（前年同期比36.6%増）となりました。

不動産再生事業におきましては、44,063,777千円（同34.9%増）、不動産サービス事業におきましては、1,719,581千円（同4.4%増）、その他不動産事業におきましては、2,366,865千円（同150.5%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における41,104,796千円（同31.5%増）及び賃貸ビル事業における2,958,980千円（同109.5%増）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、85.4%となりました。

不動産サービス事業の内訳は、仲介事業における940,395千円（同2.2%減）及びプロパティマネジメント・建築企画事業等における779,186千円（同13.7%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規模拡大に伴い、売上原価も増加し、更に「棚卸資産の評価に関する会計基準」を早期適用し、たな卸資産評価損を計上したことにより、賃貸ビル事業を含む不動産再生事業全体で売上高に対する原価率は85.0%となりました。

不動産サービス事業におきましては、プロパティマネジメント・建築企画等の売上原価が抑えられたことにより、不動産サービス事業全体で売上高に対する原価率は23.9%となりました。

(売上総利益)

以上の結果、売上総利益は、10,273,059千円（同15.1%減）となり、売上高総利益率は21.3%となりました。

(販売費及び一般管理費)

人員増強に伴い人件費が上昇の他、販売手数料、支払手数料等が増加しましたが、前連結会計年度にありましたのれん償却額が当連結会計年度では発生しないこと等により、販売費及び一般管理費は、3,312,218千円（同2.3%減）となりました。

(営業利益)

営業利益は、6,960,840千円（同20.1%減）となり、売上高営業利益率は14.5%となりました。

(営業外収益・費用)

営業外費用は、たな卸資産取得に伴う借入金に対する支払利息の他、融資関連費用等が発生し、690,920千円(同59.6%増)となりました。

(経常利益)

以上の結果、営業利益に営業外収益・費用を加減算した経常利益は、6,346,455千円(同23.4%減)となり、売上高経常利益率は13.2%となりました。

(税金等調整前当期純利益)

経常利益に特別利益・損失を加減算した税金等調整前当期純利益は、6,352,648千円(同23.3%減)となりました。

(当期純利益)

税金等調整前当期純利益から法人税等の税負担を加減算した当期純利益は、3,650,868千円(同24.8%減)となり、売上高当期純利益率は7.6%となりました。

なお、1株当たり当期純利益は、11,014円04銭、自己資本当期純利益率は15.0%、総資産経常利益率は11.4%となりました。

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、リブランニング物件の取得によるたな卸資産の増加を主な要因とした営業活動によるキャッシュ・フローにより、5,381,479千円減少し、4,787,802千円となりました。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における当社の設備投資の総額は、294,412千円であります。その主な内容は、研修施設の建物及び土地の購入152,320千円、本社増床81,215千円及びシステム関連装置の購入9,925千円のほか、管理用ソフトウェア等導入・カスタマイズ30,240千円等であります。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成20年3月31日現在における各事業所の設備、投下資本並びに従業員の配置状況は、次のとおりであります。

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
			建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	不動産再生事業 不動産サービス事業 その他不動産事業	統括事業施設	112,206	- (-)	38,617	150,823	117
店舗 (東京都千代田区・ 新宿区・横浜市西区)	不動産サービス事業	営業用施設	16,864	- (-)	2,653	19,517	19
研修所 (千葉県長生郡)	全社	研修施設	76,406	74,751 (5,323.98)	-	151,850	-
賃貸事業用不動産 (東京都中央区・港区)	不動産再生事業	賃貸用ビル	934,434	1,186,585 (890.62)	-	2,121,020	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は車両運搬具、工具器具備品であります。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
東京都中央区	252.68	692,133	フロンティア銀座ビル
東京都港区	362.72	665,335	西新橋JKビル
東京都中央区	275.22	763,551	SFビルディング

(注) 帳簿価額は建物及び土地の合計額であります。

3. 上記のほか、賃借している主要な設備は、以下のとおりであります。

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	賃借面積 (㎡)
本社 (東京都千代田区)	不動産再生事業 不動産サービス事業 その他不動産事業	統括事業施設	2,828.79
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
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 (東京都大田区他)	不動産サービス事業 その他不動産事業	ビル管理請負施設	2,063.68

(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20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】

【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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成20年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成20年6月27日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	331,495	331,495	東京証券取引所市場第一部	-
計	331,495	331,495	-	-

(注) 「提出日現在発行数」欄には、平成20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20年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成20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	- 個	- 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。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割又は併合の比率}$$

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19年3月2日取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成20年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成20年5月31日)
新株予約権の数	1,052個	1,046個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	- 個	- 個
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	1,052株	1,046株
新株予約権の行使時の払込金額	1株当たり298,620円	1株当たり298,620円
新株予約権の行使期間	平成22年3月3日から 平成24年3月2日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 298,620円 資本組入額 149,310円	発行価格 298,620円 資本組入額 149,310円
新株予約権の行使の条件	(注)3.	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには 取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4.	同左

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

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割又は併合の比率

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

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

(1) 当社が株式分割又は株式併合を行う場合

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

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

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

3. 新株予約権行使の条件

(1) 新株予約権の割当を受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、権利行使時においても、当社又は当社の子会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要するものとします。ただし、任期満了による退任、定年退職、会社都合による退任・退職等当社取締役会が特に認めたものに限り新株予約権を行使することができるものとします。

(2) 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとします。ただし、当社取締役会が特に認めたものに限りその相続人が新株予約権を行使できるものとします。

- (3) 新株予約権の行使期間開始日前日の株式会社東京証券取引所における当社の株式普通取引の終値が行使価額の1.3倍以上でなければ、新株予約権者は権利行使できないものとします。これを下回る場合、当該新株予約権は、行使期間開始日をもって消滅するものとします。

4. 組織再編成行為時の取扱い

当社が合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下「組織再編成行為」という。）をする場合において、組織再編成行為の効力発生日において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編成対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。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する。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する。

(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する。

(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する。

(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。

(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する。

(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する。

(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。

(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する。

(8) 再編成対象会社の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。

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。

- (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。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

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

(注)1. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 500,000円

発行価額 382,500円

資本組入額 191,250円

払込金総額 935,000千円

2. 株式分割(1:4)によるものであります。

3. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 420,010円

発行価額 395,329円

資本組入額 197,665円

払込金総額 4,348,619千円

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

発行価格 395,329円

資本組入額 197,665円

割当先 新光証券(株)

5. 株式分割(1:3)によるものであります。

6. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 228,920円

発行価額 217,120円

資本組入額 108,560円

払込金総額 7,599,200千円

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

発行価格 217,120円

資本組入額 108,560円

割当先 大和証券エスエムピーシー(株)

8. 新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

平成20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)	-	28	27	93	77	4	8,961	9,190	-
所有株式数 (株)	-	31,055	5,926	4,121	42,302	39	248,052	331,495	-
所有株式数の割合 (%)	-	9.37	1.79	1.24	12.76	0.01	74.83	100.00	-

(6) 【大株主の状況】

平成20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 智頭	千葉県浦安市	176,322	53.19
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	10,414	3.14
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	9,300	2.81
メロン バンク エヌエー アズ エージェント フォー イツ クライアント メロ ン オムニバス ユーエス ペンション (常任代理人 香港上海銀行東 京支店)	ONE BOSTON PLACE, BOSTON, MA 02108 (東京都中央区日本橋3-11-1)	5,603	1.69
ジェーピーエムシービー オ ムニバス ユーエス ペンシ ョン トリーティー ジャス デック 380052 (常任代理人 ㈱みずほコー ポレート銀行兜町証券決済 業務室)	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY 10017, U.S.A. (東京都中央区日本橋兜町6-7)	5,556	1.68
長谷川 進一	東京都港区	5,257	1.59
ジェーピー モルガン チェ ース バンク 380055 (常任代理人 ㈱みずほコー ポレート銀行兜町証券決済 業務室)	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY 10017, UNITED STATES OF AMERICA (東京都中央区日本橋兜町6-7)	4,209	1.27
小林 剛	東京都中央区	4,143	1.25
堀口 恵子	千葉県浦安市	3,990	1.20
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン 610 (常任代理人 ドイツ証券株式 会社)	TAUNUSANLAGE 12, D-60325 FRANKFURT AM MAIN, FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY (東京都千代田区永田町2-11-1 山王パ ークタワー)	2,342	0.70
計	-	227,136	68.52

- (注) 1. 上記日本トラスティ・サービス信託銀行(株)の所有株式数のうち信託業務に係る株式数は9,582株であります。なお、それらの内訳は、年金信託設定分3,999株、投資信託設定分5,583株となっております。
2. 上記日本マスタートラスト信託銀行(株)の所有株式数のうち信託業務に係る株式数は5,097株であります。なお、それらの内訳は、年金信託設定分3,390株、投資信託設定分1,707株となっております。
3. J Pモルガン・アセット・マネジメント(株)、ジェー・ピー・モルガン・ホワイトフライヤーズ・インク及びジェー・ピー・モルガン・セキュリティーズ・リミテッドから、平成20年3月31日付の大量保有報告書の写しの送付があり、同日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として期末時点における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
J Pモルガン・アセット・マ ネジメント(株)	東京都千代田区丸の内2丁目7番3号 東京ビルディング	株式 8,826	2.66
ジェー・ピー・モルガン・ホ ワイトフライヤーズ・インク	アメリカ合衆国デラウェア州 19713 ニュ ーアーク・スタントン・クリスティア ナ・ロード500	株式 410	0.12
ジェー・ピー・モルガン・セ キュリティーズ・リミテッド	英国、ロンドン、EC2Y 5AJ、ロンドン・ ウォール 125	株式 303	0.09

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20年3月31日現在

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

【自己株式等】

平成20年3月31日現在

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

(8) 【ストックオプション制度の内容】

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

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

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

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

平成19年3月2日開催取締役会決議

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

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、株主への永続的かつ安定的な利益還元を行うことを重要な経営上の課題と考えております。また、企業成長力の強化と経営効率の向上を目指すための内部留保の蓄積を勘案しながら各期の業績を考慮に入れて決定することを基本方針としております。

また、当社の配当につきましては、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。

なお、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。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額	1株当たり配当額
平成20年6月26日 定時株主総会決議	497,242千円	1,500円

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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
最高(円)	-	1,270,000 1 1,040,000 387,000	1,190,000 345,000	2 302,000 373,000	304,000
最低(円)	-	1 648,000 631,000 301,000	289,000 284,000	2 255,000 160,000	28,350

(注) 1. 最高・最低株価は、平成19年2月26日より東京証券取引所市場第一部、平成16年12月13日より平成19年2月25日まではジャスダック証券取引所における株価を記載しており、それ以前は日本証券業協会における株価を記載しております。

なお、第6期の事業年度別最高・最低株価のうち、1印は日本証券業協会の公表のものであり、第8期の事業年度別最高・最低株価のうち、2印はジャスダック証券取引所におけるものであります。

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

2. 1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19年10月	11月	12月	平成20年1月	2月	3月
最高(円)	263,000	269,000	220,000	175,000	117,000	71,000
最低(円)	195,000	165,000	166,000	101,000	72,000	28,350

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

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長		堀口 智顕	昭和33年4月21日生	昭和55年4月 三光商事(株)入社 昭和61年5月 カワシマ建設興業(株)入社 平成2年3月 (株)サンフロンティア(被合併会社)代表取締役社長 平成11年4月 当社設立 代表取締役社長(現任) 平成16年12月 (有)S F キャピタル取締役(現任)	(注)2	176,322
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	29
常務取締役	アセットマネジメント本部長	望月 雅博	昭和47年10月26日生	平成9年4月 都市科学エンジニアリング(株)入社 平成11年2月 (株)サンフロンティア(被合併会社)入社 平成12年9月 当社入社 平成15年4月 当社リプランニング事業部長 平成16年6月 当社取締役 リプランニング事業部長 平成18年2月 大成ビル(有)取締役 平成18年4月 当社取締役 アセットマネジメント本部長 平成18年6月 当社常務取締役 アセットマネジメント本部長(現任)	(注)2	445
取締役	営業統括	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長 平成20年6月 当社取締役 営業統括(現任) 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)	(注)2	60
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	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
常勤監査役	-	下村 統一郎	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	7
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	-
監査役	-	加瀬 浩吉	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オーターハウス入社 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	6
計						176,869

- (注) 1. 監査役 下村統一郎氏、秋田瑞枝氏及び加瀬浩吉氏は、会社法第2条第16号に定める「社外監査役」であります。
2. 平成20年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
3. 平成18年6月22日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
4. 平成19年6月22日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 当社は、法令に定める監査役の数に欠ける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)	48

6【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正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、

- 透明性の向上と公正性の確保
- 迅速な意思決定と業務遂行
- 説明責任の徹底
- 適時・適切な情報開示
- 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。

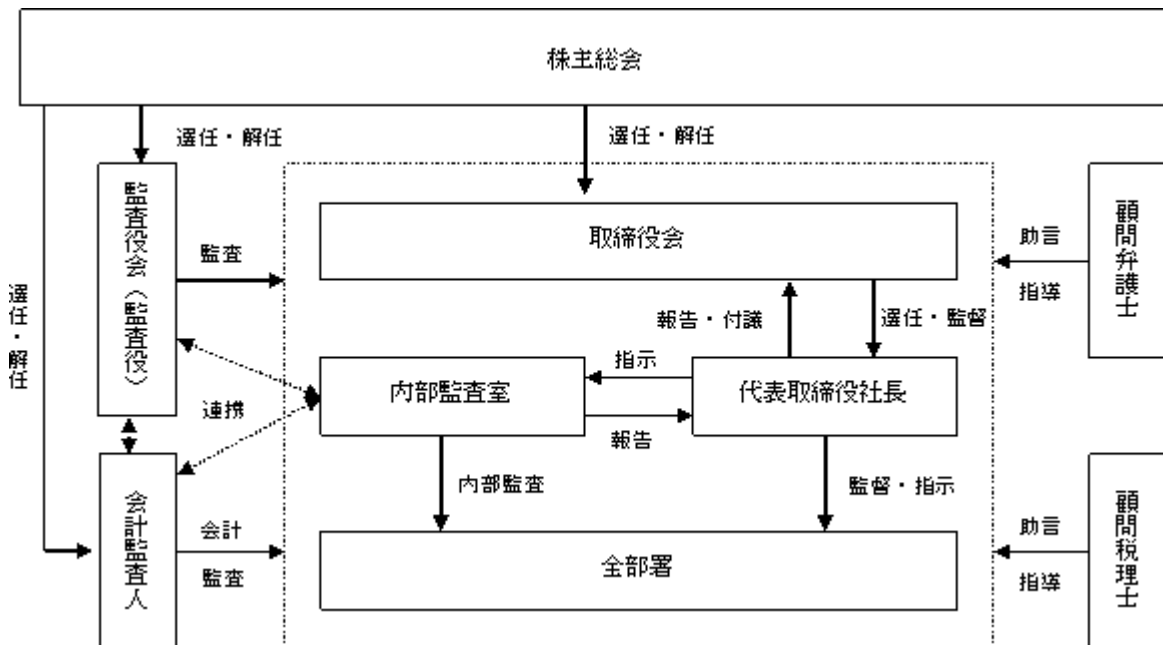
なお、今後も社会環境・法制度等の変化に対応すべく、当社にふさわしいコーポレート・ガバナンスのあり方を随時検討し必要な見直しを図っていく方針であります。

(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

会社の機関の基本説明

- 取締役会** 取締役5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。

会社の機関・内部統制の関係は、下図のとおりであります。



内部統制システムの整備の状況

当社では、全ての役員およ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。

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（3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。

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。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。

- ・業務を執行した公認会計士の氏名は以下のとおりです。

三優監査法人

代表社員 業務執行社員 杉田 純

代表社員 業務執行社員 久保 幸年

- ・会計監査業務に係る補助者の構成は、以下のとおりです。

公認会計士4名、会計士補等10名

社外取締役及び社外監査役との関係

当社では、社外取締役を選任しておりません。また、社外監査役2名は当期末において当社株式（下村紘一郎氏（7株）、加瀬浩吾氏（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員に対する関連諸法令に関する教育研修等の充実に努めるとともに、周知徹底すべく啓蒙活動を行っております。

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

(3) 役員報酬の内容

取締役及び監査役に支払った報酬等の額

	対象人数（名）	報酬額（千円）
取締役 （内社外）	5 （ - ）	127,980 （ - ）
監査役 （内社外）	3 （ 3 ）	10,500 （ 10,500 ）

(4) 監査報酬の内容

	当事業年度決算に係るもの（千円） （自 平成19年7月1日 至 平成20年6月30日）
公認会計士法第2条1項に規定する業務に基づく報酬	18,000
上記以外の業務に基づく報酬	5,000

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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

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。

取締役及び監査役の実任免除

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。

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。

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18年4月1日から平成19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19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

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

なお、前事業年度（平成18年4月1日から平成19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19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

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

2. 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）の連結財務諸表及び前事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）の財務諸表について、並びに、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)			
		金額(千円)		構成比 (%)	金額(千円)		構成比 (%)
(資産の部)							
流動資産							
1.現金及び預金			11,170,280			5,222,909	
2.売掛金			242,424			55,126	
3.たな卸資産	2		37,840,343			45,404,462	
4.繰延税金資産			366,206			988,383	
5.その他			1,449,510			1,289,592	
貸倒引当金			1,006			60	
流動資産合計			51,067,757	93.7		52,960,413	92.4
固定資産							
1.有形固定資産							
(1)建物	2	1,216,875			1,339,394		
減価償却累計額		164,254	1,052,621		201,364	1,138,030	
(2)車両運搬具		9,922			9,922		
減価償却累計額		6,729	3,193		7,747	2,174	
(3)土地	2		1,186,585			1,261,337	
(4)その他		90,921			115,297		
減価償却累計額		56,098	34,822		76,139	39,158	
有形固定資産合計			2,277,222	4.2		2,440,701	4.3
2.無形固定資産							
(1)その他			64,413			73,726	
無形固定資産合計			64,413	0.1		73,726	0.1
3.投資その他の資産							
(1)投資有価証券	1		722,756			1,461,737	
(2)その他			339,089			383,107	
(3)繰延税金資産			32,755			-	
貸倒引当金			1,307			3,530	
投資その他の資産合計			1,093,293	2.0		1,841,314	3.2
固定資産合計			3,434,929	6.3		4,355,742	7.6
資産合計			54,502,686	100.0		57,316,156	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1. 買掛金		775,838		594,467	
2. 短期借入金	2	7,919,000		13,190,000	
3. 一年以内償還予定社債	2	108,000		108,000	
4. 一年以内返済予定長期 借入金	2	8,363,200		7,878,000	
5. 未払法人税等		2,434,210		1,490,368	
6. 賞与引当金		72,203		90,658	
7. 役員賞与引当金		46,000		-	
8. 工事保証引当金		61,100		47,500	
9. 事業所閉鎖損失引当金		10,575		-	
10. その他		910,365		1,029,977	
流動負債合計		20,700,493	38.0	24,428,971	42.6
固定負債					
1. 社債	2	486,000		378,000	
2. 長期借入金	2	8,209,260		3,823,260	
3. 繰延税金負債		-		38,607	
4. 役員退職慰労引当金		78,451		-	
5. その他		2,293,699		2,561,674	
固定負債合計		11,067,410	20.3	6,801,541	11.9
負債合計		31,767,904	58.3	31,230,513	54.5
(純資産の部)					
株主資本					
1. 資本金		7,227,668	13.3	7,228,308	12.6
2. 資本剰余金		7,289,003	13.4	7,289,643	12.7
3. 利益剰余金		8,210,477	15.0	11,530,043	20.1
株主資本合計		22,727,149	41.7	26,047,994	45.4
評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差 額金		4,714	0.0	2,259	0.0
評価・換算差額等合計		4,714	0.0	2,259	0.0
新株予約権		2,918	0.0	35,388	0.1
純資産合計		22,734,782	41.7	26,085,642	45.5
負債純資産合計		54,502,686	100.0	57,316,156	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月 31日)			当連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月 31日)		
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
売上高			35,254,545	100.0		48,150,224	100.0
売上原価	1		23,155,684	65.7		37,877,164	78.7
売上総利益			12,098,860	34.3		10,273,059	21.3
販売費及び一般管理費	2		3,390,702	9.6		3,312,218	6.8
営業利益			8,708,157	24.7		6,960,840	14.5
営業外収益							
1. 受取利息		7,294			17,698		
2. 受取配当金		411			480		
3. 保険解約益		3,587			-		
4. 違約金収入		-			41,854		
5. 還付加算金		-			10,748		
6. その他		3,093	14,387	0.0	5,753	76,534	0.1
営業外費用							
1. 支払利息		286,024			550,419		
2. 融資関連費用		70,500			138,662		
3. その他		76,353	432,878	1.2	1,837	690,920	1.4
経常利益			8,289,666	23.5		6,346,455	13.2
特別利益							
1. 貸倒引当金戻入益		1,074			684		
2. 工事保証引当金戻入益		8,540			13,042		
3. 事業所閉鎖損失引当金戻入益		-	9,614	0.0	3,511	17,239	0.0
特別損失							
1. 固定資産売却損	3	-			7,645		
2. 固定資産除却損	4	1,197			100		
3. 事業所閉鎖損失引当金繰入額		10,575			-		
4. 出資金清算損		-	11,773	0.0	3,300	11,046	0.0
税金等調整前当期純利益			8,287,507	23.5		6,352,648	13.2
法人税、住民税及び事業税		4,056,679			3,250,910		
法人税等調整額		623,103	3,433,576	9.7	549,129	2,701,780	5.6
当期純利益			4,853,931	13.8		3,650,868	7.6

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成18年3月31日 残高 (千円)	3,050,911	3,112,248	3,478,512	9,641,673
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	4,176,756	4,176,754		8,353,511
剰余金の配当(注)			96,966	96,966
利益処分による役員賞与 (注)			25,000	25,000
当期純利益			4,853,931	4,853,931
株主資本以外の項目の連結会 計年度中の変動額(純額)				
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	4,176,756	4,176,754	4,731,965	13,085,476
平成19年3月31日 残高 (千円)	7,227,668	7,289,003	8,210,477	22,727,149

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日 残高 (千円)	1,654	1,654	-	9,643,327
連結会計年度中の変動額				
新株の発行				8,353,511
剰余金の配当(注)				96,966
利益処分による役員賞与 (注)				25,000
当期純利益				4,853,931
株主資本以外の項目の連結会 計年度中の変動額(純額)	3,059	3,059	2,918	5,978
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	3,059	3,059	2,918	13,091,455
平成19年3月31日 残高 (千円)	4,714	4,714	2,918	22,734,782

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成19年3月31日 残高 (千円)	7,227,668	7,289,003	8,210,477	22,727,149
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	640	639		1,280
剰余金の配当			331,303	331,303
当期純利益			3,650,868	3,650,868
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）				
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	640	639	3,319,565	3,320,845
平成20年3月31日 残高 (千円)	7,228,308	7,289,643	11,530,043	26,047,994

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
平成19年3月31日 残高 (千円)	4,714	4,714	2,918	22,734,782
連結会計年度中の変動額				
新株の発行				1,280
剰余金の配当				331,303
当期純利益				3,650,868
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	2,455	2,455	32,469	30,014
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	2,455	2,455	32,469	3,350,859
平成20年3月31日 残高 (千円)	2,259	2,259	35,388	26,085,642

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		8,287,507	6,352,648
減価償却費	2	291,314	589,164
のれん償却額		473,078	-
新株予約権の増加額		2,918	32,469
貸倒引当金の増減額		1,074	1,276
賞与引当金の増加額		15,742	18,455
役員賞与引当金の増減額		46,000	46,000
役員退職慰労引当金の増減額		3,866	78,451
工事保証引当金の減少額		12,100	13,600
事業所閉鎖損失引当金の増減額		10,575	5,279
受取利息及び受取配当金		7,706	18,178
支払利息		286,024	550,419
保険解約益		3,587	-
株式交付費		42,928	-
固定資産売却損		-	7,645
固定資産除却損		1,197	100
出資金清算損		-	3,300
売上債権の減少額		173,973	220,395
たな卸資産の増加額		21,949,630	8,056,132
仕入債務の増減額		861,676	370,732
未払消費税等の減少額		51,115	80,510
未収消費税等の減少額		7,834	45,433
預り保証金の増加額		1,764,901	192,556
役員賞与の支払額		25,000	-
その他		136,090	260,415
小計		9,644,583	394,602
利息及び配当金の受取額		5,504	20,428
利息の支払額		291,673	549,819
還付法人税等の受領額		-	202,417
法人税等の支払額		3,368,432	4,234,260
営業活動によるキャッシュ・フロー		13,299,184	4,955,836

		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金等の預入による支出		395,268	469,435
定期預金等の払戻による収入		116,000	1,035,326
有形固定資産の取得による支出		48,035	272,780
有形固定資産の売却による収入		-	1,442
無形固定資産の取得による支出		42,343	36,617
投資有価証券の取得による支出		713,804	604,700
差入保証金の増加による支出		14,213	156,806
差入保証金の減少による収入		-	108,241
その他		12,168	6,671
投資活動によるキャッシュ・フロー		1,085,497	388,657
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		1,804,000	5,271,000
長期借入れによる収入		15,960,000	6,232,000
長期借入金の返済による支出		2,833,300	11,103,200
社債の償還による支出		988,000	108,000
株式の発行による収入		8,310,583	1,235
配当金の支払額		96,643	330,021
財務活動によるキャッシュ・フロー		18,548,639	36,985
現金及び現金同等物の増減額		4,163,957	5,381,479
現金及び現金同等物の期首残高		6,005,324	10,169,282
現金及び現金同等物の期末残高	1	10,169,282	4,787,802

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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 4社</p> <p>連結子会社の名称 有限会社S Fキャピタル 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 S Fビルサポート株式会社</p> <p>なお、前連結会計年度において連結の範囲に含めていた大成ビル有限会社は平成18年12月に清算終了したため、連結の範囲から除外しましたが、除外までの期間の損益、剰余金及びキャッシュ・フローは連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書に含まれております。</p>	<p>連結子会社の数 3社</p> <p>連結子会社の名称 有限会社S Fキャピタル サンフロンティア不動産投資顧問株式会社 S Fビルサポート株式会社</p> <p>なお、前連結会計年度において連結の範囲に含めていたS Fインベストメンツ株式会社は平成19年10月に当社と合併したため、連結の範囲から除外しましたが、除外までの期間の損益、剰余金及びキャッシュ・フローは連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書に含まれております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 - 社</p> <p>(2) 持分法を適用していない関連会社（S Fコンバージョン特定目的会社）は、当期純利益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。</p>	<p>(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 S Fコンバージョン特定目的会社</p> <p>(2) 持分法を適用していない関連会社（合同会社ルイージ）は、当期純利益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。</p> <p>(3) S Fコンバージョン特定目的会社は、重要性が増したため、当連結会計年度より持分法の適用範囲に含めております。</p> <p>(4) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。</p>	<p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>イ 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>ただし、匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「4.(5)ロ 匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。</p> <p>ロ たな卸資産 販売用不動産、仕掛販売用不動産、仕掛工事 個別法による原価法を採用しております。</p> <p>なお、賃貸中のものについては、有形固定資産に準じて償却を行っております。</p>	<p>イ 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>ロ たな卸資産 販売用不動産、仕掛販売用不動産</p> <p>個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。</p> <p>なお、賃貸中のものについては、有形固定資産に準じて償却を行っております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)												
(2) 重要な減価償却資産の 減価償却の方法	<p>貯蔵品 最終仕入原価法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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建 物</td> <td>3年～43年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>3年～10年</td> </tr> </table> <p>また、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間均等償却を採用しております。</p>	建 物	3年～43年	車両運搬具	6年	その他	3年～10年	<p>（会計方針の変更） 当連結会計年度末から「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しております。 これにより売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ487,899千円減少しております。 なお、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。 従って、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、当中間連結会計期間で本会計基準を適用した場合、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益は、それぞれ14,449千円減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>貯蔵品 同左</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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建 物</td> <td>3年～43年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>また、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間均等償却を採用しております。</p>	建 物	3年～43年	車両運搬具	6年	その他	3年～15年
建 物	3年～43年													
車両運搬具	6年													
その他	3年～10年													
建 物	3年～43年													
車両運搬具	6年													
その他	3年～15年													

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>□ 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>(会計方針の変更) 法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日法律第6号) 及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日政令第83号)) に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産の減価償却の計算方法については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 この変更により営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日法律第6号) 及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日政令第83号)) に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 この変更により営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>□ 無形固定資産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>イ 貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>ロ 賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。</p> <p>ハ 役員賞与引当金 役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。 (会計方針の変更) 当連結会計年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。 これにより、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ46,000千円減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>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 事業所閉鎖損失引当金 収益構造の抜本的改善のため、当連結会計年度中に閉鎖を決定した事務所の閉鎖により、今後発生すると見込まれる損失について、合理的に見積られる金額を計上しております。</p> <p>ヘ 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく連結会計年度末要支給額を計上しております。 なお、平成18年8月22日開催の取締役会及び監査役会において、平成18年9月30日付で役員退職慰労金制度の廃止を決定しております。</p>	<p>イ 貸倒引当金 同左</p> <p>ロ 賞与引当金 同左</p> <p>ハ 役員賞与引当金 役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。 なお、当連結会計年度に係る役員賞与は支給しないため、当連結会計年度においては、役員賞与引当金は計上していません。</p> <p>ニ 工事保証引当金 同左</p> <p>ホ</p> <p>ヘ 役員退職慰労引当金 前連結会計年度において取締役及び監査役の退職慰労金制度を廃止しており、平成19年6月22日開催の定時株主総会において、慰労金の打切り支給議案が承認可決されました。 これにより当連結会計年度において「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打切り支給額の未払い分については固定負債の「その他」に含めて表示しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
(4) 重要なヘッジ会計の方法	<p>イ ヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の要件を満たすスワップにつき、特例処理を採用しております。</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。</p> <p style="margin-left: 2em;">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> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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>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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>イ 消費税等の会計処理 税抜方式を採用しております。 なお、控除対象外消費税等は発生連結会計年度の期間費用としております。</p> <p>ロ 匿名組合出資金の会計処理 当社及び連結子会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流動資産の「その他」又は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、これに対応して流動資産の「その他」又は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」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>
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. のれんの償却に関する事項	のれんの償却については、連結子会社の実態に基づき7ヶ月間で均等償却を行っております。	
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当連結会計年度より、「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。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は、22,731,864千円であります。</p> <p>なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p> <p>(繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い) 当連結会計年度より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第19号 平成18年8月11日)を適用しております。</p> <p>前連結会計年度において、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローに計上した「新株発行費」は当連結会計年度より、「株式交付費」として表示しております。</p> <p>(ストック・オプション等に関する会計基準) 当連結会計年度より、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成18年5月31日)を適用しております。</p> <p>これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、2,918千円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響については当該箇所に記載しております。</p>	

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度において営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「保険解約益」(前連結会計年度は319千円)については、営業外収益総額の100分の10超となったため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>2. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「講演料収入」(当連結会計年度は746千円)は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示することとしました。</p> <p>3. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「新株発行費」(当連結会計年度は42,928千円)は、営業外費用の総額の100分の10以下となったため、営業外費用の「その他」に含めて表示することとしました。</p> <p>4. 前連結会計年度において特別損失の「その他」に含めて表示しておりました「固定資産除却損」(前連結会計年度は347千円)については、特別損失総額の100分の10超となったため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>前連結会計年度において、「連結調整勘定償却額」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「のれん償却額」と表示しております。</p>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました「保険解約益」(当連結会計年度は3,447千円)は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示することとしました。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度において「保険解約益」として掲記されていたもの(当連結会計年度は3,447千円)は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示することとしました。</p> <p>2. 前連結会計年度において「株式交付費」として掲記されていたもの(当連結会計年度は44千円)は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示することとしました。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20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。</p> <p>投資有価証券 575,000千円</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> <p>たな卸資産 32,013,010千円</p> <p>建物 964,059</p> <p>土地 1,186,585</p> <hr/> <p>計 34,163,655</p> <p>ロ) 上記に対する債務</p> <p>短期借入金 7,919,000千円</p> <p>一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債) 108,000</p> <p>一年以内返済予定長期借入金 社債 8,331,000</p> <p>(銀行保証付無担保社債) 486,000</p> <p>長期借入金 8,209,260</p> <hr/> <p>計 25,053,260</p> <p>3. 偶発債務</p> <p>保証債務</p> <p>滞納賃料保証事業に係る保証極度相当額であります。</p> <p>保証極度相当額 1,619,692千円</p>	<p>1. 関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p>投資有価証券 1,335,348千円</p> <p>2. 担保に供している資産とこれに対応する債務は次のとおりであります。</p> <p>イ) 担保に供している資産</p> <p>たな卸資産 31,051,532千円</p> <p>建物 934,434</p> <p>土地 1,186,585</p> <hr/> <p>計 33,172,552</p> <p>ロ) 上記に対する債務</p> <p>短期借入金 12,710,000千円</p> <p>一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債) 108,000</p> <p>一年以内返済予定長期借入金 社債 7,158,000</p> <p>(銀行保証付無担保社債) 378,000</p> <p>長期借入金 3,663,260</p> <hr/> <p>計 24,017,260</p> <p>3. 偶発債務</p> <p>保証債務</p> <p>(保証先)</p> <p>滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額) 3,915,057千円</p> <p>金融機関が行っている不 動産担保ローンに係る顧 客 1,630,000</p> <hr/> <p>計 5,545,057</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1 .	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。 1,150,249千円
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。 販売手数料 394,214千円 給与手当 720,206 賞与引当金繰入額 71,625 役員賞与引当金繰入額 46,000 役員退職慰労引当金繰入額 14,331 のれん償却額 473,078	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。 販売手数料 549,674千円 給与手当 793,678 支払手数料 367,391 賞与引当金繰入額 91,686 貸倒引当金繰入額 2,170
3 .	3 . 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 建物 7,134千円 その他 511 <hr/> 計 7,645
4 . 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物 584千円 その他 522 無形固定資産 91 (ソフトウェア) <hr/> 計 1,197	4 . 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物 100千円 <hr/> 計 100

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)	96,966	234,337	-	331,303
合計	96,966	234,337	-	331,303
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234,337株は、株式分割(1:3)による新株の発行による増加193,932株、公募増資による新株の発行による増加35,000株、第三者割当による新株の発行による増加3,413株、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加1,992株であります。

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	-	-	-	-	-	2,918
連結子会社	-	-	-	-	-	-	-
合計		-	-	-	-	-	2,918

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18年6月22日 定時株主総会	普通株式	96,966	1,000	平成18年3月31日	平成18年6月23日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期になるもの

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月22日 定時株主総会	普通株式	331,303	利益剰余金	1,000	平成19年3月31日	平成19年6月25日

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成19年6月22日 定時株主総会	普通株式	331,303	1,000	平成19年3月31日	平成19年6月25日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期になるもの

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

(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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1. 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 (平成19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 (平成20年3月31日)
現金及び預金勘定 11,170,280千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 1,000,998	現金及び預金勘定 5,222,909千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 435,106
現金及び現金同等物 10,169,282	現金及び現金同等物 4,787,802
2. 減価償却費には、賃貸中のたな卸資産に係る償却 費212,130千円が含まれております。	2. 減価償却費には、賃貸中のたな卸資産に係る償却 費494,129千円が含まれております。

(リース取引関係)

前連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)及び当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成19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	11,700	7,950
	小計	3,750	11,700	7,950
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	11,700	7,950

(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	136,056
関連会社株式	575,000

当連結会計年度（平成20年3月31日）

1. その他有価証券で時価のあるもの

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

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

2. 時価評価されていない主な有価証券

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

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

<p>前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>(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。 ヘッジ手段とヘッジ対象 当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。 a. ヘッジ手段・・・金利スワップ b. ヘッジ対象・・・借入金利息 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。 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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。 従って、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため連結決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 金利スワップは、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、デリバティブ取引の相手方を信用格付けが高い金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと判断しております。</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度等を定めた社内ルールに従い、経理部が決裁責任者の承認を得て行っております。</p>	<p>(1)取引の内容 同左</p> <p>(2)取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3)取引の利用目的 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度（平成19年3月31日）

期末残高がないため、該当事項はありません。なお、ヘッジ会計が適用されている金利スワップ取引は除いてお
ります。

当連結会計年度（平成20年3月31日）

期末残高がないため、該当事項はありません。

（退職給付関係）

前連結会計年度 （自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）
1. 採用する退職給付制度の概要 確定拠出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 確定拠出年金への掛金支払額 10,180千円	2. 退職給付費用に関する事項 確定拠出年金への掛金支払額 12,960千円

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19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 2,918千円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

(注)1. 株式数に換算して記載しております。

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

2. 平成16年ストック・オプションの権利行使の条件は以下のとおりです。

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。

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する。

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。

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。

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。

新株予約権の行使期間開始日前日の株式会社東京証券取引所における当社株式普通取引の終値が行使価額の1.3倍以上でなければ、新株予約権者は権利行使できない。これを下回る場合、当該新株予約権は、行使期間開始日をもって消滅する。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

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

ストック・オプションの数

	平成16年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	1,128
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	1,128
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	840	-
権利確定	-	-
分割による増加	1,680	-
権利行使	1,992	-
失効	276	-
未行使残	252	-

(注) 平成18年4月1日付で普通株式1株を3株へ分割しております。

単価情報

	平成16年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	6,667	298,620
行使時平均株価 (円)	234,250	-
公正な評価単価(付与日) (円)	-	93,155

(注) 平成18年4月1日付で普通株式1株を3株へ分割しており、平成16年ストック・オプション付与時の権利行使価格の調整を行っております。

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18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通りであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	平成18年ストック・オプション
株価変動性 (注) 1 .	45.80%
予想残存期間 (注) 2 .	3年11ヶ月
予想配当 (注) 3 .	333円 / 株
無リスク利率 (注) 4 .	0.956%

(注) 1 . 2年5ヶ月間(平成16年11月から平成19年3月まで)の株価実績に基づき算定しております。

2 . 十分なデータの蓄積がなく、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18年3月期の配当実績によっております。

4 . 予想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いません。

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

1. ストック・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 32,469千円

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

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

（注）1. 株式数に換算して記載しております。

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

2. 平成16年ストック・オプションの権利行使の条件は以下のとおりです。

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。

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する。

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。

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。

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。

新株予約権の行使期間開始日前日の株式会社東京証券取引所における当社株式普通取引の終値が行使価額の1.3倍以上でなければ、新株予約権者は権利行使できない。これを下回る場合、当該新株予約権は、行使期間開始日をもって消滅する。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

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

ストック・オプションの数

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

単価情報

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

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
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 (単位:千円)	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 (単位:千円)
繰延税金資産(流動)	繰延税金資産(流動)
賞与引当金 29,386	賞与引当金 36,959
未払費用 25,297	未払費用 23,354
未払事業税 213,995	未払事業税 157,215
たな卸資産 41,819	たな卸資産 683,825
預り保証金 3,997	預り保証金 2,645
租税公課 21,004	租税公課 64,660
工事保証引当金 24,867	工事保証引当金 19,332
その他 5,837	その他 4,638
小計 366,206	小計 992,631
繰延税金資産(固定)	繰延税金資産(固定)
役員退職慰労引当金 31,929	長期末払金 30,695
子会社繰越欠損金 36,570	子会社繰越欠損金 29,589
その他 4,061	その他 7,388
小計 72,561	小計 67,672
評価性引当額 36,570	評価性引当額 33,838
繰延税金資産合計 402,196	繰延税金資産合計 1,026,466
繰延税金負債(固定)	繰延税金負債(固定)
その他有価証券評価差額金 3,235	その他有価証券評価差額金 1,550
小計 3,235	持分法適用会社の留保利益 75,139
繰延税金負債合計 3,235	小計 76,690
繰延税金資産純額 398,961	繰延税金負債合計 76,690
	繰延税金資産純額 949,776
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 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が、法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	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 同左

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19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19年4月1日 至 平成20年3月31日)

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

(1) 結合当事企業及びその事業の内容

S F インベストメンツ株式会社

購入価額20億円以上の物件における不動産インベストメント事業

(2) 企業結合の法的形式

吸収合併

(3) 結合後企業の名称

サンフロンティア不動産株式会社

(4) 取引の目的を含む取引の概要

合併の目的

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

合併の期日

平成19年10月1日

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。

合併比率、増加資本等

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

2 実施した会計処理の概要

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

(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18年4月1日至平成19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)
・売上高及び営業利益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上 高	32,662,679	1,647,087	944,777	35,254,545	-	35,254,545
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	-	223,628	-	223,628	(223,628)	-
計	32,662,679	1,870,715	944,777	35,478,173	(223,628)	35,254,545
営業費用	24,151,905	1,833,555	58,258	26,043,719	502,668	26,546,387
営業利益	8,510,774	37,160	886,518	9,434,453	(726,296)	8,708,157
・資産、減価償却費及び資本 的支出						
資産	42,499,828	864,914	1,780,272	45,145,016	9,357,670	54,502,686
減価償却費	33,249	27,478	234	60,961	18,221	79,183
資本的支出	16,480	27,786	419	44,685	14,375	59,061

(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、672,852千円であり、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、9,424,981千円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び有価証券)及び管理部門に係る資産であります。

5. 会計方針の変更

(役員賞与に関する会計基準)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(3)に記載のとおり、役員賞与については、当連結会計年度より発生時に販売費及び一般管理費として処理する方法に変更しております。この結果、従来の方法によった場合と比較して、営業費用が不動産再生事業において7,301千円、不動産サービス事業において13,873千円、その他不動産事業において7,301千円、消去又は全社において17,523千円それぞれ増加し、営業利益がそれぞれ同額減少しております。

(ストックオプション等に関する会計基準)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より同会計基準を適用しております。これによる各セグメントへの影響は軽微であります。

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	不動産再生 事業 (千円)	不動産サー ビス事業 (千円)	その他不動 産事業 (千円)	計(千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
・売上高及び営業利益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上 高	44,063,777	1,719,581	2,366,865	48,150,224	-	48,150,224
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	-	15,445	-	15,445	(15,445)	-
計	44,063,777	1,735,027	2,366,865	48,165,669	(15,445)	48,150,224
営業費用	38,630,909	1,678,869	72,624	40,382,404	806,979	41,189,384
営業利益	5,432,867	56,157	2,294,240	7,783,265	(822,424)	6,960,840
・資産、減価償却費及び資本 的支出						
資産	49,379,573	614,740	1,727,894	51,722,208	5,593,947	57,316,156
減価償却費	39,450	27,952	104	67,506	27,528	95,034
資本的支出	45,326	118,304	1,011	164,641	60,381	225,023

(注) 1. 事業の区分は社内管理上使用している区分によっております。

2. 各区分の主な商品等

- (1) 不動産再生事業 事業用不動産の購入、改修、賃貸、販売
(2) 不動産サービス事業 売買仲介、賃貸仲介、プロパティマネジメント、建築企画、滞納賃料保証
(3) その他不動産事業 アセットマネジメント、私募ファンドの企画、組成、運営

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、821,718千円であり、主として親会社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

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

5. 会計方針の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

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

(有形固定資産の減価償却の方法の変更)

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

6. 追加情報

(有形固定資産の減価償却の方法の変更)

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

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20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18年4月1日 至 平成19年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20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。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	68,613.51円	1株当たり純資産額	78,584.15円
1株当たり当期純利益	15,192.55円	1株当たり当期純利益	11,014.04円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	15,134.76円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	11,011.48円
<p>当社は、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。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度における1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p>			
前連結会計年度			
1株当たり純資産額	33,064.26円		
1株当たり当期純利益	6,304.97円		
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	6,249.27円		

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

	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	4,853,931	3,650,868
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	4,853,931	3,650,868
期中平均株式数(株)	319,494	331,474
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	1,220	77
(うち新株予約権)	(1,220)	(77)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づく新株予約権(平成19年3月2日当社取締役会の決議によるもの) 潜在株式の種類及び数 普通株式 1,128株	会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づく新株予約権(平成19年3月2日当社取締役会の決議によるもの) 潜在株式の種類及び数 普通株式 1,052株

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>多額な資金の借入</p> <p>平成19年4月17日開催の当社取締役会において、多額な資金の借入を決議しております。</p> <p>その概要は以下のとおりであります。</p> <p>(1) 資金使途 販売用不動産の購入</p> <p>(2) 借入先の名称 株式会社みずほ銀行</p> <p>(3) 借入金額 5,000,000千円</p> <p>(4) 借入金利 1ヶ月TIBOR + 0.75%</p> <p>(5) 返済条件 平成20年5月2日に一括返済</p> <p>(6) 実施時期 平成19年5月2日</p> <p>(7) 返済期限 平成20年5月2日</p> <p>(8) 担保提供資産 販売用不動産</p>	

【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	594,000 (108,000)	486,000 (108,000)	年0.70	無担保社債 に対する銀 行保証	平成24年 9月25日
合計	-	-	594,000 (108,000)	486,000 (108,000)	-	-	-

(注) 1. () 内書きは、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結貸借対照表日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
108,000	108,000	108,000	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	7,919,000	13,190,000	1.93	-
1年以内に返済予定の長期借入金	8,363,200	7,878,000	1.77	-
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。)	8,209,260	3,823,260	1.81	平成21年~31年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他の有利子負債	-	-	-	-
計	24,491,460	24,891,260	-	-

(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	3,230,000	118,000	78,000	78,000

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1. 現金及び預金		8,756,578		4,902,883		
2. 売掛金		241,024		52,501		
3. 販売用不動産	1	1,253,779		24,913,204		
4. 仕掛販売用不動産	1	25,350,188		20,488,358		
5. 仕掛工事		106,263		-		
6. 貯蔵品		4,741		3,559		
7. 前渡金		780,090		969,451		
8. 前払費用		128,992		110,627		
9. 繰延税金資産		139,043		906,236		
10. その他		491,581		217,195		
貸倒引当金		1,006		60		
流動資産合計		37,251,276	91.2	52,563,958	92.4	
固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物	1	1,216,875		1,339,394		
減価償却累計額		164,254	1,052,621	201,364	1,138,030	
(2) 車両運搬具		9,922		9,922		
減価償却累計額		6,729	3,193	7,747	2,174	
(3) 工具器具備品		90,731		115,107		
減価償却累計額		56,035	34,696	76,012	39,095	
(4) 土地	1		1,186,585		1,261,337	
有形固定資産合計			2,277,095		2,440,637	4.3
2. 無形固定資産						
(1) 借地権			121		121	
(2) ソフトウェア			50,106		71,473	
(3) ソフトウェア仮勘定			12,054		-	
(4) その他			2,063		2,063	
無形固定資産合計			64,345		73,658	0.1

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
3. 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		147,756		126,388	
(2) 関係会社株式		150,000		140,000	
(3) その他の関係会社有 価証券		575,000		1,150,730	
(4) 出資金		9,510		6,010	
(5) 破産更生債権等		1,372		1,427	
(6) 長期前払費用		20,369		22,318	
(7) 繰延税金資産		32,727		36,560	
(8) 差入保証金		285,892		344,457	
(9) その他		11,844		6,623	
貸倒引当金		1,307		1,359	
投資その他の資産合計		1,233,165	3.0	1,833,156	3.2
固定資産合計		3,574,606	8.8	4,347,453	7.6
資産合計		40,825,883	100.0	56,911,411	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1.買掛金		592,351		593,313	
2.短期借入金	1	3,719,000		13,190,000	
3.関係会社短期借入金		-		2,000,000	
4.一年以内償還予定社債	1	108,000		108,000	
5.一年以内返済予定長期 借入金	1	8,123,200		7,878,000	
6.未払金		170,224		99,322	
7.未払費用		70,537		65,785	
8.未払法人税等		19,856		995,500	
9.前受金		250,318		223,670	
10.預り金		301,440		500,000	
11.賞与引当金		72,203		86,238	
12.役員賞与引当金		46,000		-	
13.工事保証引当金		61,100		47,500	
14.事業所閉鎖損失引当金		10,575		-	
15.その他		494		1,775	
流動負債合計		13,545,301	33.2	25,789,107	45.3
固定負債					
1.社債	1	486,000		378,000	
2.長期借入金	1	4,669,260		3,823,260	
3.役員退職慰労引当金		78,451		-	
4.預り保証金		2,057,061		2,486,256	
5.その他		-		75,418	
固定負債合計		7,290,772	17.8	6,762,934	11.9
負債合計		20,836,074	51.0	32,552,042	57.2

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(純資産の部)						
株主資本						
1. 資本金			7,227,668	17.7	7,228,308	12.7
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		7,289,003			7,289,643	
資本剰余金合計			7,289,003	17.9	7,289,643	12.8
3. 利益剰余金						
(1) 利益準備金		9,557			9,557	
(2) その他利益剰余金						
別途積立金		160,000			160,000	
繰越利益剰余金		5,295,946			9,634,212	
利益剰余金合計			5,465,503	13.4	9,803,769	17.2
株主資本合計			19,982,175	49.0	24,321,721	42.7
評価・換算差額等						
1. その他有価証券評価差額金			4,714	0.0	2,259	0.0
評価・換算差額等合計			4,714	0.0	2,259	0.0
新株予約権			2,918	0.0	35,388	0.1
純資産合計			19,989,808	49.0	24,359,368	42.8
負債純資産合計			40,825,883	100.0	56,911,411	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)			当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)		
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
売上高							
1. 不動産再生事業売上高		15,376,733			34,697,291		
2. 不動産サービス事業売上高		1,851,589	17,228,323	100.0	1,807,589	36,504,881	100.0
売上原価							
1. 不動産再生事業原価	1	10,554,571			30,872,885		
2. 不動産サービス事業原価		512,739	11,067,310	64.2	434,204	31,307,090	85.8
売上総利益			6,161,012	35.8		5,197,791	14.2
販売費及び一般管理費							
1. 役員報酬		117,890			131,935		
2. 給料手当		670,011			732,207		
3. 賞与		165,465			121,921		
4. 法定福利費		129,565			120,919		
5. 福利厚生費		94,363			69,350		
6. 賞与引当金繰入額		71,625			86,238		
7. 役員賞与引当金繰入額		46,000			-		
8. 販売手数料		345,214			519,446		
9. 広告宣伝費		196,430			204,927		
10. 支払手数料		270,218			344,575		
11. 減価償却費		49,383			65,406		
12. 地代家賃		246,271			284,482		
13. 租税公課		134,525			196,292		
14. 役員退職慰労引当金繰入額		14,331			-		
15. その他		169,576	2,720,873	15.8	249,908	3,127,609	8.5
営業利益			3,440,139	20.0		2,070,181	5.7
営業外収益							
1. 受取利息	2	68,186			16,230		
2. 受取配当金		411			480		
3. 違約金収入		-			41,854		
4. 還付加算金		-			10,748		
5. その他		5,242	73,840	0.4	5,431	74,744	0.2
営業外費用							
1. 支払利息		123,069			470,199		
2. 社債利息		6,191			5,611		
3. 株式交付費		42,928			-		
4. 上場関連費用		29,187			-		
5. 融資関連手数料		-			138,662		
6. その他		26,238	227,614	1.3	1,837	616,311	1.7
経常利益			3,286,366	19.1		1,528,615	4.2

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
特別利益							
1. 貸倒引当金戻入益		1,074			684		
2. 工事保証引当金戻入益		8,540			13,042		
3. 事業所閉鎖損失引当金 戻入益		-			3,511		
4. 抱合せ株式消滅差益		-	9,616	0.0	3,798,098	3,815,337	10.4
特別損失							
1. 固定資産売却損	3	-			7,645		
2. 固定資産除却損	4	1,197			100		
3. 関係会社整理損失	5	353,395			-		
4. 事業所閉鎖損失引当金 繰入額		10,575			-		
5. 出資金清算損		-	365,169	2.1	3,300	11,046	0.0
税引前当期純利益			2,930,811	17.0		5,332,906	14.6
法人税、住民税及び事 業税		898,717			1,300,247		
法人税等調整額		69,365	968,082	5.6	636,909	663,337	1.8
当期純利益			1,962,728	11.4		4,669,568	12.8

売上原価明細書

(1) 不動産再生事業原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地建物		10,256,360	97.2	29,960,574	97.0
経費		298,210	2.8	912,311	3.0
(うち租税公課)		(82,156)		(201,625)	
(うち減価償却費)		(125,476)		(472,721)	
合計		10,554,571	100.0	30,872,885	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(2) 不動産サービス事業原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		411,877	80.3	316,007	72.8
人件費		9,462	1.9	3,271	0.7
経費		91,399	17.8	114,925	26.5
(うち賃借料)		(91,399)		(81,726)	
合計		512,739	100.0	434,204	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金			株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金		利益剰余金合計	
					別途積立金	繰越利益剰余金		
平成18年3月31日 残高 (千円)	3,050,911	3,112,248	3,112,248	9,557	160,000	3,455,183	3,624,740	9,787,901
事業年度中の変動額								
新株の発行	4,176,756	4,176,754	4,176,754					8,353,511
剰余金の配当(注)						96,966	96,966	96,966
利益処分による役員賞与 (注)						25,000	25,000	25,000
当期純利益						1,962,728	1,962,728	1,962,728
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計 (千円)	4,176,756	4,176,754	4,176,754	-	-	1,840,762	1,840,762	10,194,274
平成19年3月31日 残高 (千円)	7,227,668	7,289,003	7,289,003	9,557	160,000	5,295,946	5,465,503	19,982,175

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日 残高 (千円)	1,654	1,654	-	9,789,555
事業年度中の変動額				
新株の発行				8,353,511
剰余金の配当(注)				96,966
利益処分による役員賞与 (注)				25,000
当期純利益				1,962,728
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	3,059	3,059	2,918	5,978
事業年度中の変動額合計 (千円)	3,059	3,059	2,918	10,200,252
平成19年3月31日 残高 (千円)	4,714	4,714	2,918	19,989,808

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益 準備金	利益剰余金		利益 剰余金 合計	
		資本 準備金	資本 剰余金 合計		その他利益剰余金			
					別途 積立金	繰越利益 剰余金		
平成19年3月31日 残高 (千円)	7,227,668	7,289,003	7,289,003	9,557	160,000	5,295,946	5,465,503	19,982,175
事業年度中の変動額								
新株の発行	640	639	639					1,280
剰余金の配当						331,303	331,303	331,303
当期純利益						4,669,568	4,669,568	4,669,568
株主資本以外の項目の事業年 度中の変動額（純額）								
事業年度中の変動額合計 (千円)	640	639	639	-	-	4,338,265	4,338,265	4,339,545
平成20年3月31日 残高 (千円)	7,228,308	7,289,643	7,289,643	9,557	160,000	9,634,212	9,803,769	24,321,721

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
平成19年3月31日 残高 (千円)	4,714	4,714	2,918	19,989,808
事業年度中の変動額				
新株の発行				1,280
剰余金の配当				331,303
当期純利益				4,669,568
株主資本以外の項目の事業年 度中の変動額（純額）	2,455	2,455	32,469	30,014
事業年度中の変動額合計 (千円)	2,455	2,455	32,469	4,369,560
平成20年3月31日 残高 (千円)	2,259	2,259	35,388	24,359,368

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>ただし、匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「7.(2) 匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。</p>	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p>
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産、仕掛工事 個別法による原価法を採用しております。</p> <p>なお、賃貸中のものについては、有形固定資産に準じて償却を行っております。</p>	<p>(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。</p> <p>なお、賃貸中のものについては、有形固定資産に準じて償却を行っております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p>	<p>(会計方針の変更) 当事業年度末から「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を適用しております。 これにより売上総利益、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ487,899千円減少しております。 なお、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。 従って、当中間会計期間は従来の方法によっており、当中間会計期間で本会計基準を適用した場合、売上総利益、営業利益、経常利益及び税引前中間純利益は、それぞれ14,449千円減少しております。</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p>
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法を採用しております。 ただし、建物(建物附属設備を除く)については定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建 物 3年~43年 車両運搬具 6年 工具器具備品 3年~10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>(1) 有形固定資産 定率法を採用しております。 ただし、建物(建物附属設備を除く)については定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建 物 3年~43年 車両運搬具 6年 工具器具備品 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>

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p>	<p>(会計方針の変更) 法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日法律第6号) 及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日政令第83号)) に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産の減価償却の計算方法については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 なお、この変更により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日法律第6号) 及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日政令第83号)) に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 なお、この変更により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
4. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 株式交付費</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>平成18年7月11日付の有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）による新株式発行（35,000株）及び平成18年8月8日付のオーバー・アロットメントによる売出に関連して行われた第三者割当増資による新株式発行（3,413株）は、引受証券会社が引受価額で引受けを行い、これを引受価額と異なる発行価格で一般投資家に販売するスプレッド方式の買取引受方式によっております。</p> <p>スプレッド方式では、発行価格と引受価額との差額453,273千円が事実上の引受手数料となりますので、引受証券会社に対する引受手数料の支払いはありません。このため、株式交付費に引受手数料は含まれておりません。</p>	<p>(1) 株式交付費</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。</p>
5. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金</p> <p>債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金</p> <p>従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。</p> <p>(3) 役員賞与引当金</p> <p>役員賞与の支出に備えて、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>（会計方針の変更）</p> <p>当事業年度より、「役員賞与に関する会計基準」（企業会計基準第4号平成17年11月29日）を適用しております。</p> <p>これにより、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ46,000千円減少しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>(2) 賞与引当金</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>(3) 役員賞与引当金</p> <p>役員賞与の支出に備えて、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>なお、当事業年度に係る役員賞与は支給しないため、当事業年度においては、役員賞与引当金は計上しておりません。</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>(4) 工事保証引当金 販売用不動産に係る補修費用の支出に備えるため、補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。</p> <p>(5) 事業所閉鎖損失引当金 収益構造の抜本的改善のため、当事業年度中に閉鎖を決定した事務所の閉鎖により、今後発生すると見込まれる損失について、合理的に見積られる金額を計上しております。</p> <p>(6) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。 なお、平成18年8月22日開催の取締役会及び監査役会において、平成18年9月30日付で役員退職慰労金制度の廃止を決定しております。</p>	<p>(4) 工事保証引当金 同左</p> <p>(5)</p> <p>(6) 役員退職慰労引当金 前事業年度において取締役及び監査役の退職慰労金制度を廃止しており、平成19年6月22日開催の定時株主総会において、慰労金の打切り支給議案が承認可決されました。 これにより、当事業年度において「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打切り支給額の未払い分については固定負債の「その他」に含めて表示しております。</p>
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の要件を満たすスワップにつき、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 当事業年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。 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>(3) ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で、デリバティブ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 リスク管理方針に従って以下の条件を満たす金利スワップを契約しております。 ・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。 ・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>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>・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>・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>・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ので決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。</p> <p>(2) 匿名組合出資金の会計処理 当社は匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」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しております。 また、これに対応して「投資有価証券」を加減する処理をしてしております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 匿名組合出資金の会計処理 当社は匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を投資その他の資産の「投資有価証券」及び「その他関係会社有価証券」に計上してしております。 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しております。 また、これに対応して投資その他の資産の「投資有価証券」及び「その他関係会社有価証券」を加減する処理をしてしております。</p>

会計処理方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当事業年度より、「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。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は、19,986,889千円であります。</p> <p>なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p> <p>(繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い) 当事業年度より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第19号 平成18年8月11日)を適用しております。</p> <p>前事業年度において、損益計算書の営業外費用に計上した「新株発行費」は、当事業年度より「株式交付費」として表示しております。</p> <p>(ストック・オプション等に関する会計基準) 当事業年度より、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成18年5月31日)を適用しております。</p> <p>これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、2,918千円減少しております。</p>

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
	<p>(損益計算書) 前期まで区分掲記しておりました「株式交付費」(当事業年度は44千円)は、営業外費用の総額の100分の10以下となったため、営業外費用の「その他」に含めて表示することとしました。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)																																																								
<p>1. 担保に供している資産とこれに対応する債務は次のとおりであります。</p> <p>イ) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,074,531千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">19,813,108</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">964,059</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,186,585</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,038,284</td> </tr> </table> <p>ロ) 上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,719,000千円</td> </tr> <tr> <td>一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">108,000</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,091,000</td> </tr> <tr> <td>社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">486,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">長期借入金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,669,260</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,073,260</td> </tr> </table> <p>2. 債務保証 次の関係会社について、金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">保証先</th> <th style="width: 20%;">金額(千円)</th> <th style="width: 60%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SFインベストメンツ(株)</td> <td style="text-align: center;">7,980,000</td> <td style="text-align: center;">借入債務</td> </tr> </tbody> </table>	販売用不動産	1,074,531千円	仕掛販売用不動産	19,813,108	建物	964,059	土地	1,186,585	計	23,038,284	短期借入金	3,719,000千円	一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000	一年以内返済予定長期借入金	8,091,000	社債 (銀行保証付無担保社債)	486,000	長期借入金	4,669,260	計	17,073,260	保証先	金額(千円)	内容	SFインベストメンツ(株)	7,980,000	借入債務	<p>1. 担保に供している資産とこれに対応する債務は次のとおりであります。</p> <p>イ) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">14,108,110千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">16,943,421</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">934,434</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,186,585</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,172,552</td> </tr> </table> <p>ロ) 上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,710,000千円</td> </tr> <tr> <td>一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">108,000</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,158,000</td> </tr> <tr> <td>社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">378,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">長期借入金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,663,260</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,017,260</td> </tr> </table> <p>2. 債務保証 金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">保証先</th> <th style="width: 20%;">金額(千円)</th> <th style="width: 60%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金融機関が行っている不動産担保ローンに係る顧客</td> <td style="text-align: center;">1,630,000</td> <td style="text-align: center;">借入債務</td> </tr> </tbody> </table>	販売用不動産	14,108,110千円	仕掛販売用不動産	16,943,421	建物	934,434	土地	1,186,585	計	33,172,552	短期借入金	12,710,000千円	一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000	一年以内返済予定長期借入金	7,158,000	社債 (銀行保証付無担保社債)	378,000	長期借入金	3,663,260	計	24,017,260	保証先	金額(千円)	内容	金融機関が行っている不動産担保ローンに係る顧客	1,630,000	借入債務
販売用不動産	1,074,531千円																																																								
仕掛販売用不動産	19,813,108																																																								
建物	964,059																																																								
土地	1,186,585																																																								
計	23,038,284																																																								
短期借入金	3,719,000千円																																																								
一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000																																																								
一年以内返済予定長期借入金	8,091,000																																																								
社債 (銀行保証付無担保社債)	486,000																																																								
長期借入金	4,669,260																																																								
計	17,073,260																																																								
保証先	金額(千円)	内容																																																							
SFインベストメンツ(株)	7,980,000	借入債務																																																							
販売用不動産	14,108,110千円																																																								
仕掛販売用不動産	16,943,421																																																								
建物	934,434																																																								
土地	1,186,585																																																								
計	33,172,552																																																								
短期借入金	12,710,000千円																																																								
一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000																																																								
一年以内返済予定長期借入金	7,158,000																																																								
社債 (銀行保証付無担保社債)	378,000																																																								
長期借入金	3,663,260																																																								
計	24,017,260																																																								
保証先	金額(千円)	内容																																																							
金融機関が行っている不動産担保ローンに係る顧客	1,630,000	借入債務																																																							

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)
1 .	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。 <div style="text-align: right;">1,150,249千円</div>
2 . 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 関係会社からの受取利息 62,205千円	2 . 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 関係会社からの受取利息 3,929千円
3 .	3 . 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 建物 7,134千円 工具器具備品 511 <hr/> 計 7,645
4 . 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物 584千円 工具器具備品 522 ソフトウェア 91 <hr/> 計 1,197	4 . 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 建物 100千円 <hr/> 計 100
5 . 関係会社整理損失は、清算配当金1,017,932千円を相殺しております。	5 .

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日) 及び当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)及び当事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)及び当事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

子会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)
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 (単位:千円)	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 (単位:千円)
繰延税金資産(流動)	繰延税金資産(流動)
賞与引当金 29,386	賞与引当金 35,099
未払費用 25,297	未払費用 22,045
未払事業税 6,694	未払事業税 75,639
たな卸資産 24,369	たな卸資産 683,825
預り保証金 3,997	預り保証金 2,645
租税公課 18,592	租税公課 64,660
工事保証引当金 24,867	工事保証引当金 19,332
その他 5,837	その他 2,989
小計 139,043	小計 906,236
繰延税金資産(固定)	繰延税金資産(固定)
役員退職慰労引当金 31,929	長期未払金 30,695
その他 4,033	その他 7,415
小計 35,962	小計 38,111
繰延税金資産合計 175,006	繰延税金資産合計 944,347
繰延税金負債(固定)	繰延税金負債(固定)
その他有価証券評価差額金 3,235	その他有価証券評価差額金 1,550
小計 3,235	小計 1,550
繰延税金負債合計 3,235	繰延税金負債合計 1,550
繰延税金資産純額 171,770	繰延税金資産純額 942,796
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	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
法定実効税率 40.7%	法定実効税率 40.7%
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目 0.1%	交際費等永久に損金に算入されない項目 0.1%
住民税均等割 0.2%	住民税均等割 0.1%
同族会社の留保金課税 5.3%	同族会社の留保金課税 0.7%
受取配当金等永久に益金に参入されない項目 14.1%	受取配当金等永久に益金に参入されない項目 0.0%
役員賞与引当金 0.6%	抱合せ株式消滅差益 29.2%
その他 0.2%	その他 0.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 33.0%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 12.4%

(企業結合等関係)

前事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1 結合当事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

S F インベストメンツ株式会社

購入価額20億円以上の物件における不動産インベストメント事業

(2) 企業結合の法的形式

吸収合併

(3) 結合後企業の名称

サンフロンティア不動産株式会社

(4) 取引の目的を含む取引の概要

合併の目的

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

合併の期日

平成19年10月1日

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。

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

S F インベストメンツ株式会社の合併期日(平成19年10月1日)の前日に付された適正な帳簿価格により引き継いだ資産及び負債と、当社の保有する子会社株式の帳簿価格との差額(抱合せ株式消滅差額)を当事業年度損益計算書上の特別利益に「抱合せ株式消滅差益」として3,798,098千円計上しております。これにより、税引前当期純利益が同額増加しております。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	60,328.12円	1株当たり純資産額	73,376.61円
1株当たり当期純利益	6,143.24円	1株当たり当期純利益	14,087.28円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	6,119.87円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	14,084.01円
<p>当社は、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。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p>			
前事業年度			
1株当たり純資産額	33,566.94円		
1株当たり当期純利益	6,840.13円		
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	6,779.71円		

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

	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	1,962,728	4,669,568
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,962,728	4,669,568
期中平均株式数(株)	319,494	331,474
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	1,220	77
(うち新株予約権)	(1,220)	(77)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	<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)</p> <p>潜在株式の種類及び数 普通株式 1,128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)</p> <p>潜在株式の種類及び数 普通株式 1,052株</p>

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>多額な資金の借入</p> <p>平成19年4月17日開催の当社取締役会において、多額な資金の借入を決議しております。</p> <p>その概要は以下のとおりであります。</p> <p>(1) 資金用途 販売用不動産の購入</p> <p>(2) 借入先の名称 株式会社みずほ銀行</p> <p>(3) 借入金額 5,000,000千円</p> <p>(4) 借入金利 1ヶ月TIBOR + 0.75%</p> <p>(5) 返済条件 平成20年5月2日に一括返済</p> <p>(6) 実施時期 平成19年5月2日</p> <p>(7) 返済期限 平成20年5月2日</p> <p>(8) 担保提供資産 販売用不動産</p>	

【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	1,216,875	148,819	26,300	1,339,394	201,364	49,504	1,138,030
車両運搬具	9,922	-	-	9,922	7,747	1,018	2,174
工具器具備品	90,731	27,497	3,120	115,107	76,012	22,520	39,095
土地	1,186,585	74,751	-	1,261,337	-	-	1,261,337
有形固定資産計	2,504,114	251,069	29,421	2,725,762	285,124	73,042	2,440,637
無形固定資産							
借地権	-	-	-	121	-	-	121
ソフトウェア	-	-	-	128,231	56,757	21,929	71,473
その他	-	-	-	2,063	-	-	2,063
無形固定資産計	-	-	-	130,416	56,757	21,929	73,658
長期前払費用	20,369	5,409	3,460	22,318	-	-	22,318
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 無形固定資産の金額は、資産の総額の1%以下であるため、「前期末残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	2,313	112	209	796	1,419
賞与引当金	72,203	86,238	72,203	-	86,238
工事保証引当金	61,100	-	557	13,042	47,500
役員退職慰労引当金	78,451	-	3,032	75,418	-
役員賞与引当金	46,000	-	46,000	-	-
事務所閉鎖損失引当金	10,575	-	7,064	3,511	-

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」の欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

2. 工事保証引当金の当期減少額の「その他」欄の金額は、引当額の戻入れによるものであります。

3. 役員退職慰労引当金の当期減少額の「その他」欄の金額は、役員退職慰労金制度の廃止及び退職慰労金打切り支給を決議したことに伴い、役員退職慰労引当金を取崩し、打切り支給額の未払分を固定負債の「その他」に振り替えたことによるものであります。

なお、役員退職慰労金制度の廃止については、平成18年8月22日開催の取締役会及び監査役会にて決定し、退職慰労金打切り支給については、平成19年6月22日開催の定時株主総会にて承認可決されております。

4. 事務所閉鎖損失引当金の当期減少額の「その他」欄の金額は、引当額の戻入れによるものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,155
預金の種類	
当座預金	263
普通預金	4,463,789
別段預金	84
定期預金	396,106
定期積立預金	39,000
その他流動性預金	2,483
小計	4,901,727
合計	4,902,883

ロ．売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)第一ビルディング	3,473
Core Plus Daikanyama Investment 特定目的会社	3,388
(株)ダイイチホールディングス	2,647
藤産業(株)	2,244
(有)ARMリーシング	1,680
その他	39,067
合計	52,501

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{(B)}$ 366
241,024	4,788,089	4,976,612	52,501	99.0	11.2

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

八．販売用不動産

品目	面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都	5,330.46	18,137,266
神奈川県	761.42	2,736,626
千葉県	879.28	2,593,409
埼玉県	592.72	1,445,902
合計	7,563.88	24,913,204

(注) 面積欄には敷地面積を記載しております。

二．仕掛販売用不動産

品目	面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都	5,103.66	15,952,149
神奈川県	477.90	2,797,409
福岡県	1,154.79	1,738,798
合計	6,736.35	20,488,358

(注) 面積欄には敷地面積を記載しております。

ホ．貯蔵品

品目	金額 (千円)
アニュアルレポート等	3,559
合計	3,559

流動負債

イ．買掛金

相手先	金額 (千円)
東京都等 (不動産取得税等)	159,254
大成温調㈱	140,226
松下電工エンジニアリング㈱	128,995
戸田リフォーム㈱	32,443
㈱早野組	30,767
その他	101,626
合計	593,313

ロ．短期借入金

借入先	金額（千円）
㈱三井住友銀行	2,970,000
㈱りそな銀行	2,500,000
三井住友ファイナンス&リース㈱	2,000,000
㈱横浜銀行	1,705,000
㈱みずほ銀行	1,571,000
その他	2,444,000
合計	13,190,000

ハ．一年以内返済予定長期借入金

相手先	金額（千円）
㈱みずほ銀行	4,640,000
㈱りそな銀行	1,500,000
㈱三井住友銀行	940,000
メリルリンチ日本ファイナンス㈱	600,000
城北信用金庫	120,000
その他	78,000
合計	7,878,000

二．長期借入金

相手先	金額（千円）
㈱三菱東京UFJ銀行	2,382,000
㈱千葉銀行	650,000
中小企業金融公庫	631,260
城北信用金庫	160,000
合計	3,823,260

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	100株券、10株券及び1株券の株式数を表示した株券
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
単元未満株式の買取り	
取扱場所	
株主名簿管理人	
取次所	
買取手数料	
公告掲載方法	日本経済新聞
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第8期）（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）平成19年6月25日関東財務局長に提出。

(2) 有価証券報告書の訂正報告書

平成19年11月2日関東財務局長に提出。

上記(1)の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

(3) 臨時報告書

平成19年11月30日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第7号の3（吸収合併）の規定に基づく臨時報告書であります。

(4) 半期報告書

（第9期中）（自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日）平成19年12月21日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成19年 6月22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、証券取引法第193条の2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18年4月1日から平成19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19年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項4. 会計処理基準に関する事項(3)八に記載のとおり、会社は当連結会計年度より役員賞与については、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号)を適用している。
2. 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載のとおり、会社は当連結会計年度より、貸借対照表の純資産の部については、「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)、ストック・オプションについては、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号)を適用している。
3. 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重要な資金の借入を実施している。
会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成20年 6 月26日

サンフロンティア不動産株式会社

取締役会 御中

三優監査法人

代表社員 公認会計士 杉田 純 (印)
業務執行社員

代表社員 公認会計士 久保 幸年 (印)
業務執行社員

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

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

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

追記情報

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

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成19年 6月22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 (印)

代表社員
業務執行社員 公認会計士 久保 幸年 (印)

当監査法人は、証券取引法第193条の2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18年4月1日から平成19年3月31日までの第8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19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

1. 重要な会計方針 5. 引当金の計上基準(3)に記載のとおり、会社は当事業年度より役員賞与については、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号)を適用している。
2. 会計処理方法の変更に記載のとおり、会社は当事業年度より貸借対照表の純資産の部については、「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)、ストック・オプションについては、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号)を適用している。
3. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は決算日後に重要な資金の借入を実施している。

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成20年 6月26日

サンフロンティア不動産株式会社

取締役会 御中

三優監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 杉田 純 (印)

代表社員
業務執行社員 公認会計士 久保 幸年 (印)

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

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

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

追記情報

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

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

以上

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