



平成21年11月11日

各位

会社名 サンフロンティア不動産株式会社
 代表者名 代表取締役社長 堀口智顕
 (コード番号: 8934 東証第一部)
 問合せ先 専務取締役管理本部長 齋藤清一
 TEL: 03-5521-1551

平成22年3月期 第2四半期累計期間連結業績予想との差異及び
 通期業績予想の修正に関するお知らせ

最近の業績の動向等を踏まえ、平成21年5月14日に公表いたしました平成22年3月期第2四半期累計期間(平成21年4月1日～平成21年9月30日)連結業績予想との差異及び平成22年3月期通期(平成21年4月1日～平成22年3月31日)の連結業績予想について修正いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

1. 平成22年3月期第2四半期連結累計期間業績予想との差異(平成21年4月1日～平成21年9月30日)

(単位:百万円)

	売上高	営業損失(△)	経常損失(△)	四半期純損失(△)
前回予想(A)	7,100	△160	△350	△350
実績値(B)	3,219	△4,185	△4,376	△4,336
差額(B-A)	△3,881	△4,025	△4,026	△3,986
差額率	△54.7%	-%	-%	-%
(ご参考)前期実績 (平成21年3月期第2四半期)	14,688	△1,400	△1,875	△523

2. 差異の理由

当社グループが事業を展開する不動産市場では、景気の底打ち感などを背景に、一部には市況の回復を印象付けるような取引も見受けられ、変化の兆しが現れ始めております。しかしながら、市場全体、特に当社が注力するオフィスビル市場における流動性回復の動きは鈍く、また、賃料相場も下落傾向にあるなど、厳しい事業環境が続いております。このような環境下、当社グループにおきましては、不動産サービス事業における手数料収入等の増強、全社レベルでの徹底した経費削減、そしてリブランニング物件の売却等、業績改善に向けた各種施策に鋭意取り組んでまいりました。

しかしながら、市況の回復は鈍く、当第2四半期中に予定していたリブランニング物件の売却が下期にずれ込んだことなどから、売上高は3,219百万円に止まりました。

また、当該物件を含め、リブランニング事業において保有する販売用不動産等全9物件のうち6物件について、現在の市況に鑑み、たな卸資産評価損として合計1,340百万円を原価計上いたしました。一方、不動産証券化事業においては、2年程前より取り組んでまいりました開発型SPCによる事業用ビル新築案件(1件)につき、匿名組合投資損失2,282百万円を原価計上いたしております。また同様に、その他の不動産私募ファンド等への投資(2件)についても、投資有価証券評価損等として691百万円を原価計上いたしました。これらリブランニング事業及び不動産証券化事業における評価損等の合計額4,314百万円の影響により、上記のとおり営業損失等の業績予想に差異が生じております。

なお、各事業別の評価損等の詳細につきましては、本日発表の「平成22年3月期第2四半期決算短信」をご参照下さい。

3. 平成22年3月期通期連結業績予想の修正（平成21年4月1日～平成22年3月31日）

（単位：百万円）

	売上高	営業利益又は 営業損失（△）	経常利益又は 経常損失（△）	当期純利益又は 当期純損失（△）
前回予想（A）	14,600	450	110	110
今回修正（B）	14,200	△3,700	△4,050	△4,000
増減額（B－A）	△400	△4,150	△4,160	△4,110
増減率	△2.7%	－%	－%	－%
（ご参考）前期実績 （平成21年3月期）	26,870	△17,090	△17,794	△17,666

4. 修正の理由

当第2四半期連結累計期間における業績並びに今後の市況見通しを踏まえ、平成22年3月期通期連結業績予想を上記の通り修正するものであります。なお、上期より持ち越しとなった物件を含め、今期中に売却を計画している3物件につきましては、売却がほぼ確定し、現在、最終調整を行っております。

5. 今後の方針

当社グループは昨年来の急激な不動産市況の悪化の影響を受け、前連結会計年度（平成21年3月期）に続き、当第2四半期連結累計期間におきましても、純損失を計上いたしました。これらの損失の主な要因は、たな卸資産の評価損及び売却損、そして投資有価証券の評価損等の計上によるものであります。これらは全て、昨年9月の金融危機発生以前に仕入れを行ったリプランニング物件（販売用不動産）や開発型SPCへの投資等から生じたものであります。

この間、当社グループでは、各案件につき市場実勢を適切に反映すべく評価損を計上するとともに、商品化が完了した物件や開発を中止した案件等については、損失を伴うものであっても早期売却に努め、有利子負債の削減を図ってまいりました。また、長期保有が適切と判断する物件については、金融機関のご協力を得て短期借入金を長期借入金にシフトするなどキャッシュフローの安定化を図ってまいりました。さらに、今般、当四半期末においては、上述いたしましたように、投資有価証券（不動産私募ファンド等への投資案件）について、減損処理等を行っております。これら評価損の計上、物件の売却、借入金の長期シフト等一連の施策により、当社グループのバランスシートは、不安定な市況の中でも十分に耐えうる構造に改善されてきております。

また、今期期初より取り組んでおります不動産サービス事業の強化による収益力の向上、大幅なコスト削減の実施による損益分岐点の引き下げ等、業績改善のための各種施策は着実に進捗しており、当第2四半期におけるたな卸資産評価損等（合計4,314百万円）を除いたベースでの当第2四半期連結累計期間の営業損益は128百万円の黒字となっております。

当社グループでは、今後も引き続き収益力向上のための具体策として、①都心エリアに特化した賃貸仲介営業力の強化、②賃貸仲介やプロパティマネジメント部門等との連携による総合力を生かした売買仲介営業の強化、③全社レベルでの徹底したコスト削減を実行してまいります。さらに、④中小規模のリプランニング案件での収益増強へ向けて、今般新たに⑤増資による資本増強を行うことといたしました。これにより、財務基盤が一段と安定し、収益力強化へ向けての各種施策において、より実効性が増すものと考えております。なお、増資の詳細につきましては、本日発表の「第三者割当により発行される株式の募集に関するお知らせ」をご参照下さい。

上述いたしましたように、昨年の金融危機以前に仕入れを行った既存案件に対する財務的対応は、現状において全て完了いたしております。従って今後は、不動産サービス事業における安定的収益基盤をしっかりと確立してゆくとともに、リプランニング事業において、新たな成長の布石とすべく新規案件への取り組みにも挑戦してまいります。そして、早期に業績を回復し、株主様はじめステークホルダーの皆様方の信頼に添えてまいります。

（注）上記の業績予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいて作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

以 上