

第1四半期報告書

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第1四半期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 【事業の内容】	3
3 【関係会社の状況】	3
4 【従業員の状況】	3
第2 【事業の状況】	4
1 【生産、受注及び販売の状況】	4
2 【経営上の重要な契約等】	5
3 【財政状態及び経営成績の分析】	5
第3 【設備の状況】	7
第4 【提出会社の状況】	8
1 【株式等の状況】	8
(1) 【株式の総数等】	8
【株式の総数】	8
【発行済株式】	8
(2) 【新株予約権等の状況】	8
(3) 【ライツプランの内容】	12
(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】	12
(5) 【大株主の状況】	12
(6) 【議決権の状況】	13
【発行済株式】	13
【自己株式等】	13
2 【株価の推移】	13
【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】	13
3 【役員の状況】	13
第5 【経理の状況】	14
1 【四半期連結財務諸表】	15
(1) 【四半期連結貸借対照表】	15
(2) 【四半期連結損益計算書】	17
【第1四半期連結累計期間】	17
(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】	18
【簡便な会計処理】	19
【注記事項】	19

【事業の種類別セグメント情報】	21
【所在地別セグメント情報】	21
【海外売上高】	21
2 【その他】	24
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	25
レビュー報告書	巻末

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年8月13日
【四半期会計期間】	第10期第1四半期（自平成20年4月1日至平成20年6月30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】

回次	第10期 第1四半期連結 累計(会計)期間	第9期
会計期間	自平成20年 4月1日 至平成20年 6月30日	自平成19年 4月1日 至平成20年 3月31日
売上高(千円)	12,307,199	48,150,224
経常利益(千円)	296,383	6,346,455
四半期(当期)純利益(千円)	172,615	3,650,868
純資産額(千円)	25,766,207	26,085,642
総資産額(千円)	57,170,119	57,316,156
1株当たり純資産額(円)	77,604.76	78,584.15
1株当たり四半期(当期)純利益 金額(円)	520.71	11,014.04
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額(円)	520.63	11,011.48
自己資本比率(%)	45.0	45.5
営業活動による キャッシュ・フロー(千円)	503,215	4,955,836
投資活動による キャッシュ・フロー(千円)	418,840	388,657
財務活動による キャッシュ・フロー(千円)	2,751,265	36,985
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高(千円)	7,623,441	4,787,802
従業員数(人)	187	152

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載していません。

2. 売上高には、消費税等は含んでおりません。

2【事業の内容】

当第1四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

3【関係会社の状況】

当第1四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年6月30日現在

従業員数（人）	187
---------	-----

（注）従業員数が当第1四半期連結会計期間において35名増加したのは、主に業容の拡大に伴う新卒採用によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成20年6月30日現在

従業員数（人）	173
---------	-----

（注）従業員数が当第1四半期会計期間において37名増加したのは、主に業容の拡大に伴う新卒採用によるものであります。

第2【事業の状況】

1【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、不動産売買（仲介）、賃貸（仲介）、プロパティマネジメント、建築企画事業を主体としており、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

当第1四半期連結会計期間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	当第1四半期連結会計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)
	金額(千円)
不動産再生事業 計	11,972,035
リブランニング事業	11,409,010
賃貸ビル事業	563,024
不動産サービス事業 計	287,880
仲介事業	117,609
プロパティマネジメント・建築 企画事業等	170,270
その他不動産事業 計	47,283
合計	12,307,199

(注) 1. 当第1四半期連結会計期間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	当第1四半期連結会計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)	
	金額(千円)	割合(%)
京王電鉄株式会社	2,475,834	20.1
福岡天神開発特定目的会社	2,230,000	18.1
株式会社イースト・ケイ	1,872,124	15.2
スリーアロー住販株式会社	1,311,703	10.7

2. 本表の金額には消費税等は含まれておりません。

2【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3【財政状態及び経営成績の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第1四半期連結会計期間におけるわが国経済は、サブプライムローン問題や原油価格の高騰などを背景とした米国景気後退懸念の影響を受け、円高・商品価格の高騰・株式市場の低迷という形で、経済全般に不透明感が顕在化してきております。一方、不動産市場においては、地方物件や居住用物件を中心に価格の下落基調が鮮明となってきております。しかしながら、都心のオフィスビルについては、サブプライムローン問題の影響による全体的な停滞感はあるものの、海外ファンド等からの投資意欲には引き続き根強いものがあり、立地や物件種別による市場の二極化が今後一段と進むものと考えられます。

このような状況のもと、当社グループでは改めて都心部に特化した不動産ビジネスに集中することで、リーシング力やプロパティマネジメント力など、当社グループの持つ専門ノウハウを有機的に結合し、付加価値の高い事業の創造に取り組んでまいりました。そのような中、当第1四半期においては、年初より基本方針として取り組んでまいりました既存在庫物件の積極的な売却活動を進め、事業観のたつ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、当第1四半期連結会計期間の業績は、売上高12,307,199千円（前年同期比317.0%増）、営業利益514,397千円（同12.3%減）、経常利益296,383千円（同34.0%減）、四半期純利益172,615千円（同25.1%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、当社の取り組むべきエリアや物件種別、価格帯を明確にし、方針に合致しない物件の売却を進めるとともに、既存在庫の入れ替えを進めてまいりました。それにより、前期12月末現在のたな卸資産55棟の内、本年1月からの6ヶ月間で合計35棟の売却が出来ました。

当四半期の売却物件は、前期末にたな卸資産評価損を計上した物件を含めて、その多くが薄価と同水準での売却となりました。従ってリブランニング事業における粗利率は低水準となっております。リブランニング事業の売上高は10棟で11,409,010千円、売上総利益948,111千円（売上総利益率8.3%）となりました。売却先の内訳としては、個人富裕層5件、一般事業法人3件、不動産業者1件、開発目的のファンド1件となっております。

仕入については価格下落傾向にある市場動向を注視し、出口を見据えた上で厳正に検討を行いつつ、当社支店周辺の都心部において付加価値創造の余地の大きい、採算性の高い物件の購入にフォーカスしております。当四半期においては大型空室ビル1棟を仕入れました。また、都心部のターミナル駅前にて、新築ビル開発用地1件の購入契約が完了（引渡しは9月予定）いたしました。なお、当社に持ち込まれる売却物件情報数は、6月以降大幅に増加しております。

賃貸ビル事業においては、長期保有物件については賃料の増額改定を行い、安定的に稼働しております。一方で、たな卸資産については、当社が最も得意とする低稼働物件（収益拡大余地の大きい物件）への入れ替えを積極的に進めてまいりました。そのため、賃料収入は全体として減少し、売上高563,024千円、売上総利益358,713千円（売上総利益率63.7%）となりました。

以上の結果として、売上高11,972,035千円（前年同期比349.6%増）、営業利益754,118千円（同14.8%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、不動産再生事業の一層の強化を図るべく、特定エリア内市場への浸透と優位性の獲得、技術・品質・サービスの向上に注力してまいりました。

仲介事業においては、引き続きリブランニング事業の物件売却活動を中心として、仕入、商品化プロセスの一層の迅速化を図ってまいりました。また、賃貸仲介部門においては得意エリアの更なる深耕を進めてまいりました。その結果、仲介事業全体としては減収となったものの、グループ内での貢献度は大きく増してきております。一方、プロパティマネジメント事業においては、リーシング力を始めとしたグループ内のシナジーを活かせるエリアへの集中特化を進めるため、受託物件の入れ替えを進めてまいりました。同時に、継続的な取り組みとして物件の大型化を進め、サービスと採算性の向上を図ってまいりました。

建築企画事業においては、リブランニング事業の商品化プロセス(リニューアル工事等)に集中特化することで、事業推進の迅速化、品質の向上を図ってまいりました。滞納賃料保証事業においては、引き続き仲介会社への営業活動を積極的に進め、事業モデルの市場浸透を図っており、受託件数、保証極度額ともに堅調に推移いたしました。

以上の結果として、売上高287,880千円(前年同期比3.3%増)、営業損失99,517千円(同17.1%減)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及び不動産証券化事業においては、当社グループが出資する私募ファンドからのアセットマネジメント報酬及び配当金収入が安定的に計上され、堅調に推移いたしました。

以上の結果として、売上高47,283千円(前年同期比191.1%増)、営業利益20,467千円(同933.2%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・フローの状況

当第1四半期連結会計期間における現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、預り保証金の減少額、法人税等の支払額及び長期借入金の返済による支出等があったものの、不動産再生事業におけるリブランニング物件売却によるたな卸資産の減少額、仕入債務の増加額及び長期借入による収入等があった結果、期首残高に比べ2,835,639千円増加し、当第1四半期連結会計期間末残高は、7,623,441千円となりました。

当第1四半期連結会計期間における各キャッシュ・フロー及びそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は503,215千円(前年同期は、15,943,113千円の使用)となりました。これは主に、預り保証金の減少額1,052,807千円及び法人税等の支払額1,432,009千円等があったものの、税金等調整前四半期純利益296,383千円、たな卸資産の減少額2,171,260千円及び仕入債務の増加額552,148千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418,840千円(前年同期は、242,934千円の収入)となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入36,000千円等はあったものの、定期預金の預入による支出126,062千円及び投資有価証券の取得による支出319,300千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)

財務活動の結果得られた資金は2,751,265千円(前年同期比72.3%減)となりました。これは主に、長期借入れによる収入8,800,000千円等があったものの、長期借入金の返済による支出5,629,500千円及び配当金の支払額430,734千円があったことによるものであります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第1四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第1四半期連結会計期間において、前連結会計年度末に計画した重要な設備の新設、除却等について重要な変更はありません。また、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

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	第1四半期会計期間末現在発行数(株) (平成20年6月30日)	提出日現在発行数(株) (平成20年8月13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8月1日からこの四半期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】

旧商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16年6月25日定時株主総会決議

区分	第1四半期会計期間末現在 (平成20年6月30日)
新株予約権の数(個)	5
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	60
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり6,667
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
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(円)	発行価格 6,667 資本組入額 3,334
新株予約権の行使の条件	(注)3.
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。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

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

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割又は併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合又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	第1四半期会計期間末現在 (平成20年6月30日)
新株予約権の数(個)	981
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	981
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり298,620
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
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(円)	発行価格 298,620 資本組入額 149,310
新株予約権の行使の条件	(注)3.
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。
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.

(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、又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。)

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

3. 新株予約権行使の条件

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

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

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

4. 組織再編成行為時の取扱い

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

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

5. 新株予約権の取得条項

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

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数 (株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増減額 (千円)	資本準備金残高 (千円)
平成20年4月1日～ 平成20年6月30日	-	331,495	-	7,228,308	-	7,289,643

(5) 【大株主の状況】

モルガン・スタンレー証券株式会社及びその共同保有者であるモルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インコーポレーテッド、モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッド、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インクから平成20年6月20日付で大量保有報告書(変更報告書)の写しの送付があり、平成20年6月13日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿の記載内容が確認できないため、当社として実質所有株式数の確認ができません。

なお、その大量保有報告書(変更報告書)の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	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 (%)
モルガン・スタンレー証券株式会社	東京都渋谷区恵比寿4丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレスタワー	3,094	0.93
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インコーポレーテッド	1585 Broadway, New York, NY 10036	510	0.15
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー	25 Cabot Square Canary Wharf London E14 4QA U.K	5,380	1.62
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッド	25 Cabot Square Canary Wharf London E14 4QA U.K	4,310	1.30
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インク	522 Avenue of the Americas, New York, NY 10036, USA	11,144	3.36

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成20年3月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成20年6月30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6月30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	-	-	-	-	-

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年4月	5月	6月
最高(円)	55,700	126,000	117,000
最低(円)	27,250	55,100	62,300

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

3 【役員状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書提出日までにおいて、役員の変動はありません。

第5【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、三優監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】
 (1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,148,611	5,222,909
売掛金	65,847	55,126
販売用不動産	² 19,759,308	² 24,913,204
仕掛販売用不動産	² 23,372,502	² 20,487,697
貯蔵品	4,732	3,559
繰延税金資産	808,040	988,383
その他	489,800	1,289,592
貸倒引当金	67	60
流動資産合計	52,648,775	52,960,413
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	¹ 1,127,115	^{1, 2} 1,138,030
車両運搬具(純額)	¹ 2,001	¹ 2,174
土地	1,261,337	² 1,261,337
その他(純額)	¹ 35,663	¹ 39,158
有形固定資産合計	2,426,117	2,440,701
無形固定資産		
その他	69,187	73,726
無形固定資産合計	69,187	73,726
投資その他の資産		
投資有価証券	1,620,760	1,461,737
繰延税金資産	19,507	-
その他	389,300	383,107
貸倒引当金	3,530	3,530
投資その他の資産合計	2,026,037	1,841,314
固定資産合計	4,521,343	4,355,742
資産合計	57,170,119	57,316,156
負債の部		
流動負債		
買掛金	279,180	594,467
短期借入金	13,201,500	² 13,190,000
1年内償還予定の社債	108,000	² 108,000
1年内返済予定の長期借入金	2,769,428	² 7,878,000
未払法人税等	14,703	1,490,368
賞与引当金	19,168	90,658
役員賞与引当金	9,250	-
工事保証引当金	60,800	47,500
その他	967,306	1,029,977
流動負債合計	17,429,338	24,428,971

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
固定負債		
社債	378,000	² 378,000
長期借入金	12,102,331	² 3,823,260
繰延税金負債	-	38,607
その他	1,494,242	2,561,674
固定負債合計	13,974,573	6,801,541
負債合計	31,403,912	31,230,513
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,228,308	7,228,308
資本剰余金	7,289,643	7,289,643
利益剰余金	11,205,415	11,530,043
株主資本合計	25,723,367	26,047,994
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,223	2,259
評価・換算差額等合計	2,223	2,259
新株予約権	40,615	35,388
純資産合計	25,766,207	26,085,642
負債純資産合計	57,170,119	57,316,156

(2)【四半期連結損益計算書】
【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)
売上高	12,307,199
売上原価	10,749,612
売上総利益	1,557,586
販売費及び一般管理費	1,043,189
営業利益	514,397
営業外収益	
受取利息	79
受取配当金	240
その他	148
営業外収益合計	469
営業外費用	
支払利息	128,464
融資関連費用	89,655
その他	363
営業外費用合計	218,483
経常利益	296,383
税金等調整前四半期純利益	296,383
法人税、住民税及び事業税	1,515
法人税等調整額	122,252
法人税等合計	123,767
四半期純利益	172,615

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当第1四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	296,383
減価償却費	119,528
新株予約権の増減額(は減少)	5,227
貸倒引当金の増減額(は減少)	6
賞与引当金の増減額(は減少)	71,489
役員賞与引当金の増減額(は減少)	9,250
工事保証引当金の増減額(は減少)	13,300
受取利息及び受取配当金	320
支払利息	128,464
売上債権の増減額(は増加)	58,884
たな卸資産の増減額(は増加)	2,171,260
仕入債務の増減額(は減少)	552,148
未払消費税等の増減額(は減少)	893
未収消費税等の増減額(は増加)	28,166
預り保証金の増減額(は減少)	1,052,807
その他	64,446
小計	2,020,348
利息及び配当金の受取額	320
利息の支払額	85,444
法人税等の支払額	1,432,009
営業活動によるキャッシュ・フロー	503,215
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	126,062
定期預金の払戻による収入	36,000
有形固定資産の取得による支出	2,446
無形固定資産の取得による支出	839
投資有価証券の取得による支出	319,300
差入保証金の差入による支出	6,013
差入保証金の回収による収入	157
その他	337
投資活動によるキャッシュ・フロー	418,840
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額(は減少)	11,500
長期借入れによる収入	8,800,000
長期借入金の返済による支出	5,629,500
配当金の支払額	430,734
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,751,265
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,835,639
現金及び現金同等物の期首残高	4,787,802
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,623,441

【簡便な会計処理】

	当第1四半期連結会計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)
1. 一般債権の貸倒見積額の算定方法	当第1四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)																																						
<p>1. 有形固定資産の減価償却累計額は、302,082千円です。</p> <p>2. 担保資産 担保に供されている資産で、事業の運営において重要なものであり、かつ、前連結会計年度の末日に比べて著しい変動が認められるものは、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">14,862,145千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">22,285,532千円</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務 保証債務 (保証先)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>滞納賃料保証事業に係る顧客(保証限度相当額)</td> <td style="text-align: right;">4,288,737千円</td> </tr> <tr> <td>金融機関が行っている不動産担保ローンに係る顧客</td> <td style="text-align: right;">1,630,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,918,737千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	14,862,145千円	仕掛販売用不動産	22,285,532千円	滞納賃料保証事業に係る顧客(保証限度相当額)	4,288,737千円	金融機関が行っている不動産担保ローンに係る顧客	1,630,000千円	計	5,918,737千円	<p>1. 有形固定資産の減価償却累計額は、285,251千円です。</p> <p>2. 担保に供している資産とこれに対応する債務は次のとおりであります。</p> <p>イ) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">14,108,110千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">16,943,421千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">934,434千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,186,585千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,172,552千円</td> </tr> </table> <p>ロ) 上記に対する債務</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,710,000千円</td> </tr> <tr> <td>一年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">108,000千円</td> </tr> <tr> <td>一年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,158,000千円</td> </tr> <tr> <td>社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">378,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,663,260千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,017,260千円</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務 保証債務 (保証先)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>滞納賃料保証事業に係る顧客(保証限度相当額)</td> <td style="text-align: right;">3,915,057千円</td> </tr> <tr> <td>金融機関が行っている不動産担保ローンに係る顧客</td> <td style="text-align: right;">1,630,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,545,057千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	14,108,110千円	仕掛販売用不動産	16,943,421千円	建物	934,434千円	土地	1,186,585千円	計	33,172,552千円	短期借入金	12,710,000千円	一年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000千円	一年内返済予定の長期借入金	7,158,000千円	社債 (銀行保証付無担保社債)	378,000千円	長期借入金	3,663,260千円	計	24,017,260千円	滞納賃料保証事業に係る顧客(保証限度相当額)	3,915,057千円	金融機関が行っている不動産担保ローンに係る顧客	1,630,000千円	計	5,545,057千円
販売用不動産	14,862,145千円																																						
仕掛販売用不動産	22,285,532千円																																						
滞納賃料保証事業に係る顧客(保証限度相当額)	4,288,737千円																																						
金融機関が行っている不動産担保ローンに係る顧客	1,630,000千円																																						
計	5,918,737千円																																						
販売用不動産	14,108,110千円																																						
仕掛販売用不動産	16,943,421千円																																						
建物	934,434千円																																						
土地	1,186,585千円																																						
計	33,172,552千円																																						
短期借入金	12,710,000千円																																						
一年内償還予定の社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000千円																																						
一年内返済予定の長期借入金	7,158,000千円																																						
社債 (銀行保証付無担保社債)	378,000千円																																						
長期借入金	3,663,260千円																																						
計	24,017,260千円																																						
滞納賃料保証事業に係る顧客(保証限度相当額)	3,915,057千円																																						
金融機関が行っている不動産担保ローンに係る顧客	1,630,000千円																																						
計	5,545,057千円																																						

(四半期連結損益計算書関係)

当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)	
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	328,346千円
給料手当	245,639
賞与引当金繰入額	19,168
役員賞与引当金繰入額	9,250

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)	
現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期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 6 月30日現在)	
(千円)	
現金及び預金勘定	8,148,611
預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金	525,169
現金及び現金同等物	7,623,441

(株主資本等関係)

当第 1 四半期連結会計期間末 (平成20年 6 月30日) 及び当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数

普通株式 331,495株

2. 自己株式の種類及び株式数

普通株式 - 株

3. 新株予約権等に関する事項

ストック・オプションとしての新株予約権

新株予約権の四半期連結会計期間末残高 親会社 40,615千円

(注) スtock・オプションとしての新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

4. 配当に関する事項

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	配当の原資
平成20年 6 月26日 定時株主総会	普通株式	497,242	1,500	平成20年 3 月31日	平成20年 6 月27日	利益剰余金

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30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						
(1) 外部顧客に対する売上高	11,972,035	287,880	47,283	12,307,199	-	12,307,199
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	11,972,035	287,880	47,283	12,307,199	-	12,307,199
営業利益(又は営業損失)	754,118	(99,517)	20,467	675,068	(160,670)	514,397

(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 | 再生型中古事業用ビルの購入、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、不動産融資保証事業 |
| (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 |

【所在地別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30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】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)

海外売上高がないため該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

1 . 1 株当たり純資産額

当第 1 四半期連結会計期間末 (平成20年 6 月30日)		前連結会計年度末 (平成20年 3 月31日)	
1 株当たり純資産額	77,604.76円	1 株当たり純資産額	78,584.15円

2 . 1 株当たり四半期純利益金額等

当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)	
1 株当たり四半期純利益金額	520.71円
潜在株式調整後 1 株当たり四半期 純利益金額	520.63円

(注) 1 株当たり四半期純利益金額及び潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおり
であります。

	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)
1 株当たり四半期純利益金額	
四半期純利益 (千円)	172,615
普通株主に帰属しない金額 (千円)	-
普通株式に係る四半期純利益 (千円)	172,615
期中平均株式数 (株)	331,495
潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額	
四半期純利益調整額 (千円)	-
普通株式増加数 (株)	55
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当 たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株 式で、前連結会計年度末から重要な変動があったも のの概要	-

(重要な後発事象)

当第1四半期連結会計期間
(自平成20年4月1日
至平成20年6月30日)

1. 取締役に対するストック・オプションの発行

当社は平成20年7月4日開催の取締役会において、平成20年6月26日開催の当社第9回定時株主総会決議に基づき、当社取締役に対して、ストック・オプション(新株予約権)の付与を決議し、平成20年7月22日付けで付与しております。

ストック・オプションの概要は次のとおりであります。

(1) スtock・オプションとしての新株予約権を発行する理由

当社取締役の業績向上に対する意欲や士気を高め、当社の企業価値向上に資することを目的とするものです。

(2) 新株予約権の総数 350個

(3) 新株予約権の内容

目的となる株式の種類及び数

普通株式 350株

発行価額

新株予約権と引換えに金銭の払込を要しない。

割当日 平成20年7月22日

権利行使価額 67,893円

(4) 割当て対象者、人数及び割当てる新株予約権の数
当社取締役 5名 350個(350株)

2. 従業員に対するストック・オプションの発行

当社は平成20年7月4日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第240条に基づき、当社従業員に対して、ストック・オプションとしての新株予約権の発行を決議し、平成20年7月22日付けで付与しております。

ストック・オプションの概要は次のとおりであります。

(1) スtock・オプションとしての新株予約権を発行する理由

当社従業員の業績向上に対する意欲や士気を高めること、また、優秀な人材の獲得・維持を目的とするものです。

(2) 新株予約権の総数 976個

(3) 新株予約権の内容

目的となる株式の種類及び数

普通株式 976株

発行価額

新株予約権と引換えに金銭の払込を要しない。

割当日 平成20年7月22日

権利行使価額 67,893円

(4) 割当て対象者、人数及び割当てる新株予約権の数
当社従業員 134名 976個(976株)

2【その他】

該当事項はありません。

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成20年 8月12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項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているサンフロンティア不動産株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期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四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、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実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、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6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成20年7月4日開催の取締役会決議に基づき、取締役及び従業員に対して、ストック・オプションとしての新株予約権を平成20年7月22日付けで付与している。

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

(注) 1. 上記は、四半期レビュー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、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. 四半期連結財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれていません。