

平成21年3月期 決算短信

平成21年5月14日
上場取引所 東

上場会社名 サンフロンティア不動産
 コード番号 8934 URL <http://www.sunfrt.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理本部長
 定時株主総会開催予定日 平成21年6月26日
 配当支払開始予定日 —

(氏名) 堀口 智顕
 (氏名) 齋藤 清一
 TEL 03-5521-1301
 有価証券報告書提出予定日 平成21年6月29日

(百万円未満切捨て)

1. 21年3月期の連結業績(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	26,870	△44.2	△17,090	—	△17,794	—	△17,666	—
20年3月期	48,150	36.6	6,960	△20.1	6,346	△23.4	3,650	△24.8

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
21年3月期	△53,293.94	—	△104.1	△42.0	△63.6
20年3月期	11,014.04	11,011.48	15.0	11.4	14.5

(参考) 持分法投資損益 21年3月期 一百万円 20年3月期 184百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年3月期	27,479	7,939	28.7	23,785.76
20年3月期	57,316	26,085	45.5	78,584.15

(参考) 自己資本 21年3月期 7,884百万円 20年3月期 26,050百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	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	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年3月期	5,483	1,515	△8,074	3,712
20年3月期	△4,955	△388	△36	4,787

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
20年3月期	—	0.00	—	1,500.00	1,500.00	497	13.6	2.0
21年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0	—	—
22年3月期 (予想)	—	0.00	—	0.00	0.00		—	

3. 22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	7,100	△51.7	△160	—	△350	—	△350	—	△1,055.82
通期	14,600	△45.7	450	—	110	—	110	—	331.83

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無
 新規 ー社 (社名) 除外 ー社 (社名)
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)
 ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
 ② ①以外の変更 無
- (3) 発行済株式数(普通株式)
 ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年3月期 331,495株 20年3月期 331,495株
 ② 期末自己株式数 21年3月期 ー株 20年3月期 ー株
 (注) 1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、47ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 21年3月期の個別業績(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	26,906	△26.3	△16,921	—	△17,656	—	△17,574	—
20年3月期	36,504	111.9	2,070	△39.8	1,528	△53.5	4,669	137.9

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期	△53,016.72	—
20年3月期	14,087.28	14,084.01

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	%	百万円	%		
21年3月期	27,311	22.9	6,305	22.9	18,855.44	
20年3月期	56,911	42.7	24,359	42.7	73,376.61	

(参考) 自己資本 21年3月期 6,250百万円 20年3月期 24,323百万円

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)
 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、4ページ「1. 経営成績(1)経営成績の分析」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度における日本経済は、世界的な金融危機が国内経済にも波及し、企業業績の悪化、雇用の調整、消費マインドの冷え込み等が顕在化してまいりました。加えて世界的な景気後退の長期化、株式市場の混乱など、引き続き景気は不安定な状態が続くと見られております。これら実体経済の悪化は当社グループが属する不動産業界にも大きく影響し、外資系金融機関のノンリコースローン市場からの実質撤退や国内金融機関の融資姿勢の厳格化等と相俟って不動産取引は減少し、価格も低調に推移しております。また、企業業績の低迷を背景に3月末現在の都心オフィスビル空室率（民間調査機関調べ）が6%台にまで上昇するなど、オフィス賃貸市場においても悪化傾向が顕著となり、不動産市場は依然として厳しい事業環境にあります。

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

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

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

（不動産再生事業）

リブランニング事業においては、本年1月に見直しいたしました販売計画にもとづき、在庫物件の売却を鋭意進めてまいりました。しかしながら、この間の市況は想定以上に厳しく、そのため販売価格は計画を下回る水準となりましたが、有利子負債の圧縮と手元流動性向上を図るべく物件の売却を進めました。その結果、第4四半期における売却件数は8件、通期合計では30件となり、期末時点の在庫物件数は11件まで減少いたしました。また、当初販売を予定していた物件でもキャッシュ・フローの観点から保有が適当であると判断した物件については売却を見合わせるなど、慎重に検討し選別してまいりました。これらの物件も含め、当四半期末においてたな卸資産評価損として2,980百万円を売上原価に追加計上（期末在庫11物件の評価損の通期累計額は9,471百万円）いたしました。その結果、通期のリブランニング事業は売上高23,932百万円、売上総損失15,838百万円となりました。

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

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

（不動産サービス事業）

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

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

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

滞納賃料保証事業においては、景気悪化を受け一般的には滞納発生率が上昇している中、厳格な調査と滞納発生時の迅速な対応等により、滞納事故を未然に防止するとともに、積極的な販路の拡大に努めてきた結果、単年度黒字化を実現いたしました。

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

(その他不動産事業)

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

以上の結果、売上高164百万円（前年同期比93.1%減）、営業利益78百万円（同96.6%減）となりました。

所在地別セグメントの業績につきましては、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、記載しておりません。

(次期の見通し)

発表日現在、各種指標の数値からは引き続き実体経済の悪化が見られる一方で、米国では金融機関の業績回復や住宅価格の下落率鈍化、国内においても当局の積極的な財政出動の効果が徐々に現れつつあるとの認識も広がってきております。しかしながら不動産市場においては、企業業績悪化に伴うコスト削減や事業の縮小等を背景に、オフィスの空室率は上昇傾向を強めており、不動産価格は依然として低水準で推移するなど、当面は予断を許さない状況が続くものと認識しております。

そのような中、当社グループにおいては、安定的なキャッシュ・フローの獲得を重視した経営管理体制の確立と、不動産サービス事業の強化による収益力向上に努めております。資源の無駄遣いを抑えつつ、経済の活性化に寄与するリブランニング事業は、環境循環型事業として今後ますます社会的要請が高まることと思料いたします。また、賃貸営業や総合的な不動産再生を得意とする当社グループにとっては、オフィス賃料が下落傾向にある現在の市況は、更なる価値向上に取り組むことのできる大きなチャンスであると認識しております。しかしながら、上記の通り現在の市況は依然として不透明感が強いことから、今後、再生販売型のリブランニング事業、および開発型事業等については、中小規模案件（概ね10億円以下）に的を絞り、リスクを慎重に見定めた上で取り組んでまいります。一方で、長期保有の賃貸ビル収入等のストック型事業（プロパティマネジメント事業や滞納賃料保証事業、再生保有型のリブランニング事業等を含む）、および仲介事業等のノンアセット型事業をより強化する方向へシフトしております。これらを含めた具体的な戦略として、以下4点を掲げております。

① 都心エリアに特化した賃貸仲介営業力の更なる強化

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

② 売買仲介ビジネスの強化

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

③ 損益分岐点の引き下げに向けた徹底的なコスト削減

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

④ 中小規模案件（概ね10億円以下）のリブランニング事業

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

これらの諸施策の確実な実行によって、世界同時不況という難局を乗り切り、一日も早い収益回復を実現してまいります。

以上により、平成22年3月期の連結業績予想につきましては、売上高14,600百万円（前年同期比45.7%減）、営業利益450百万円（前年同期は営業損失17,090百万円）、経常利益110百万円（前年同期は経常損失17,794百万円）、当期純利益110百万円（前年同期は当期純損失17,666百万円）を見込んでおります。

※ 上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後、様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

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

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

たな卸資産は、主にリブランニング事業における販売用不動産・仕掛販売用不動産であり、売却及びたな卸資産評価損の計上等を行ったことにより、前連結会計年度末に比して25,829百万円減少し、19,575百万円となりました。

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

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

この結果、1株当たり純資産は、23,785円76銭となりました。

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比して29,836百万円減少し、27,479百万円となりました。

② キャッシュ・フローの状況

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

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は5,483百万円（前年同期は4,955百万円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前当期純損失16,763百万円、預り保証金の減少1,747百万円及び法人税等の支払額1,502百万円等があったものの、たな卸資産の減少額25,502百万円等があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果得られた資金は1,515百万円（前年同期は388百万円の支出）となりました。これは主に、投資有価証券の取得による支出319百万円等があったものの、有形固定資産の売却による収入1,747百万円等があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果使用した資金は8,074百万円（前年同期は36百万円の支出）となりました。これは主に、長期借入れによる収入18,160百万円等があったものの、短期借入金の純減額13,190百万円、長期借入金の返済による支出12,441百万円及び配当金の支払額495百万円等があったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期
自己資本比率 (%)	—	34.4	41.7	45.5	28.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	338.6	183.0	16.8	23.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	—	—	3.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	—	11.1

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。なお、平成18年3月期より連結財務諸表を作成しておりますので、それ以前については記載しておりません。

(注2) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数により算出しております。

(注3) 営業キャッシュ・フローは、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・フローを使用しております。

(注4) 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(注5) 平成20年3月期以前のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主への長期的かつ安定的な利益還元を努めるとともに、事業環境の変化に柔軟に対応すべく内部留保の充実に努めることを基本方針としております。

なお、当期（平成21年3月期）は大幅な損失を計上したため、誠に遺憾ながら配当を見送らせていただくことといたします。また、次期（平成22年3月期）につきましても、配当を見送らせていただく予定であります。

今後できるだけ早期に配当を再開すべく、全社一丸となって業績の改善および財政状況の改善に努めてまいります。

(4) 事業等のリスク

当グループの経営成績、財政状態及び株価等に影響を及ぼす可能性がある事項には、以下のようなものがあります。

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

a. 事業環境

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

b. リブランニング事業の特性

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

なお、リブランニング事業の一手法として、会社を取得し、所有する不動産を売却後に当該会社を清算するケースもあります。

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

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

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

- (c) 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が、当該事業の売上原価及び売上高は物件の売却時に計上されます。また、一取引当たりの金額は、他の仲介手数料収入等に比較して高額となっております。従って、その購入及び売却の時期や金額の変動等により、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

c. 競合の状況

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

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

d. 災害等について

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

e. 訴訟等のリスク

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

② 法的規制について

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

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

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

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

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

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

③ 会計基準・不動産税制の変更について

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

④ 個人情報保護について

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。

2. 企業集団の状況

最近の有価証券報告書（平成20年6月27日提出）における「事業等系図」（事業の内容）及び「関係会社の状況」から重要な変更がないため開示を省略しております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「人間のエゴから地球上で自然破壊、資源の枯渇、環境問題が進む現在、不動産を開発型ではなく、再生型として世の中に新たな付加価値を創造し、産業廃棄物の減少や二酸化炭素の放出削減に取り組み、更に地球上の化石資源の無駄遣いを抑える」ことを事業ポリシーとしており、既存資源の再生活動を通しての付加価値創造の結果として、人類や社会の進歩・発展に貢献してまいりたいと考えております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、長期的な視点に立った持続的な成長を目指し、財務の安定性の観点から自己資本比率を、また、収益性・生産性の観点から売上高経常利益率、総資産経常利益率（ROA）並びに従業員一人当たりの経常利益等を重視しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当年度の経験を細かく反省し、今後の経営の力として活かすと同時に、お客様により役立たせていただくため、以下の中長期戦略を展開してまいります。

まず第1に、社員教育による人材育成であります。人間性に秀でた優秀な人材を獲得、育成し、理念・哲学の共有をベースに互いが力を出し合い協調し、厳しくも思いやりに溢れた経営ができる企業風土を拡大発展させてまいります。

第2に、「基本に忠実に、強みを更に強く」を基本方針として取り組みます。ビル事業や再生事業の核は賃貸営業力にあります。活動の中心拠点である都心3区（千代田・中央・港）や、新宿・渋谷・横浜といった主要ターミナル駅周辺にエリアを絞り込み、人材を集中的に投入した中小型ビル賃貸仲介力を事業展開の中心に据えてまいります。賃貸オフィスの稼働率は、平成19年をピークに下落に転じ、今年に入ってその傾向が強まる中で、それぞれのビルが持つ競争力の差が顕著に現れつつあります。地域に密着した活動からビルオーナーのパートナーとなり、一方でテナントのニーズをいち早く精緻に掴むことで、双方にとって満足度の高い仕事を目指します。リブランニング事業では、個人投資家や一般事業法人の投資ニーズが高い都心部のオフィスビル、特に価格帯として概ね10億円程度までの中小規模物件に絞り込んで取り組んでまいります。空室率が上昇し賃料も下落傾向にある現状においては、新築や築年数の浅い物件も含め収支の悪化に苦慮するビルオーナーや開発事業主が多く存在しており、今後は物件の売却圧力がますます強まるものと予想されます。それらに対し、賃貸ニーズを熟知した営業力をベースに、購入から売却まで短期間で再生を実現してまいります。そして、ビルと街の活性化のために、着実に実績を積み上げてまいります。また、プロパティマネジメント事業におきましては、上記のような自社の賃貸仲介力を活かせるエリアを重点に管理業務の営業力強化に努め、受託規模の拡大を図ってまいります。

第3に、安定的な収益基盤の確立を目指します。賃貸ビル事業においてビルの長期保有による賃料収入の増強を図るとともに、プロパティマネジメント事業や滞納賃料保証事業等のストック型ビジネスで顧客基盤を丁寧に構築してまいります。

第4に、新規事業の創出です。「地球環境保護・資源の有効活用」という分野で同じ志を持つ、関連性の高い企業と連携し、事業領域の拡大を図ってまいります。お客様の言葉の背景にある「本質的なニーズ」を大満足に変えられるよう、不動産サービスマニエールを充実させ、継続性と社会性の高い事業を創造してまいります。

当社グループは、資源の無駄遣いや環境破壊を極力抑えた循環型ビジネスモデルの探求とその実現によって、投資効率、収益性の高い事業構築を目指し、不動産業界にあって環境配慮型企業のパイオニアとなるべく、地道な努力を積み重ねてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

① 動向と見通し

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

このような状況のもと、当社グループでは「環境共生・都市再生」を企業使命として、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。賃貸仲介やプロパティマネジメント、建築企画、滞納賃料保証など、社内の専門機能を有機的に結合させることで、不動産を多面的に捉えた「真に価値あるものづくり」を実現し、社会に有益な事業を創出できるよう努めております。経済の悪化、とりわけオフィスビルの空室率上昇や賃料下落といった不動産市況の変化は、賃貸仲介・プロパティマネジメント等の不動産マネジメントを得意とする当社にとってはむしろチャンスと認識しております。今後とも社内資源を強化し、ビルオーナー、テナント、近隣居住者の視点から「魅力と活力ある街づくり」を実現し、顧客のニーズに適合することで企業価値向上を実現させてまいります。かかる環境下、不動産流通・価値創造市場において、当社が安定的かつ継続的に事業を発展させていくための具体的課題は以下のとおりであります。

② 具体的課題と対策

a. 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「リブランニング」として育成してまいりました。同事業の伸長の前提には、不動産サービス事業の発展があります。リブランニング物件の購入・売却時点での売買仲介部門、テナント募集には賃貸仲介部門、リノベーションには建築企画部門がテナントニーズを反映させた室内空間・設備・エントランス、或いは、内外装デザインに替える等、それぞれの役割を果たし、高収益を実現してまいりました。販売後は、プロパティマネジメント業務を受託したり、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、中長期的に安定的な事業展開を実現するためには、リブランニング事業において更なる付加価値創造力の強化により収益向上を図るとともに、仲介事業やプロパティマネジメント事業等、ノンアセットビジネスの拡充によって、安定収益基盤を確立することが課題と考えております。

b. 経営基盤の強化

環境の急激な変化にも柔軟に対応し、事業を安定的に展開すべく、財務体質の強化を図ることが重要な課題です。上述いたしました事業戦略を一つ一つ着実に実行し収益を積み上げてまいります。また、質の高い不動産サービスの提供を実現するためには、優秀なスタッフの育成が不可欠です。当社の大きな特徴である社員教育制度の更なる充実を図り、フィロソフィと計数感覚、すなわち、人間性と専門知識に秀でた人材育成に努めてまいります。さらに、業務プロセスの継続的改善やコンプライアンス教育の徹底、内部監査機能の充実等、内部管理体制の強化にも努め、強固な経営基盤を構築してまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	594,467	201,016
短期借入金	※2 13,190,000	—
1年内償還予定の社債	※2 108,000	※2 108,000
1年内返済予定の長期借入金	※2 7,878,000	※2 3,920,688
未払法人税等	1,490,368	14,666
賞与引当金	90,658	40,459
工事保証引当金	47,500	30,600
保証履行引当金	—	6,700
その他	1,029,977	652,972
流動負債合計	24,428,971	4,975,102
固定負債		
社債	※2 378,000	※2 270,000
長期借入金	※2 3,823,260	※2 13,498,968
繰延税金負債	38,607	567
その他	2,561,674	795,233
固定負債合計	6,801,541	14,564,769
負債合計	31,230,513	19,539,871
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,228,308	7,228,308
資本剰余金	7,289,643	7,289,643
利益剰余金	11,530,043	△6,633,874
株主資本合計	26,047,994	7,884,077
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,259	786
評価・換算差額等合計	2,259	786
新株予約権	35,388	54,962
純資産合計	26,085,642	7,939,826
負債純資産合計	57,316,156	27,479,697

(2) 連結損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況
該当事項はありません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 3社</p> <p>連結子会社の名称 有限会社SFキャピタル サンフロンティア不動産投資顧問株式会社 SFビルサポート株式会社</p> <p>なお、前連結会計年度において連結の範囲に含めていたSFインベストメンツ株式会社は平成19年10月に当社と合併したため、連結の範囲から除外しましたが、除外までの期間の損益、剰余金及びキャッシュ・フローは連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書に含まれております。</p>	<p>連結子会社の数 3社</p> <p>連結子会社の名称 有限会社SFキャピタル サンフロンティア不動産投資顧問株式会社 SFビルサポート株式会社</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 1社 持分法適用の関連会社の名称 SFコンバージョン特定目的会社</p> <p>(2) 持分法を適用していない関連会社（合同会社ルイージ）は、当期純利益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。</p> <p>(3) SFコンバージョン特定目的会社は、重要性が増したため、当連結会計年度より持分法の適用範囲に含めております。</p> <p>(4) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p>	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 1社 持分法適用の関連会社の名称 SFコンバージョン特定目的会社</p> <p>(2) 同左</p> <p>(3) —————</p> <p>(4) 同左</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。</p>	<p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>イ 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>ただし、匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「4. (5) ロ 匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。</p> <p>ロ たな卸資産 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。</p> <p>なお、賃貸中のものについては、有形固定資産に準じて償却を行っております。</p>	<p>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 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)						
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>(会計方針の変更)</p> <p>当連結会計年度末から「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を適用しております。</p> <p>これにより売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ487,899千円減少しております。</p> <p>なお、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。</p> <p>従って、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、当中間連結会計期間で本会計基準を適用した場合、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益は、それぞれ14,449千円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p> <p>イ 有形固定資産 定率法を採用しております。 ただし、建物(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="544 1451 863 1554"> <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	<p>貯蔵品 最終仕入原価法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。</p> <p>イ 有形固定資産 同左</p>
建 物	3年～43年							
車両運搬具	6年							
その他	3年～15年							

項目	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
	<p>(会計方針の変更)</p> <p>法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律 平成19年 3月30日 法律第6号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年 3月30日 政令第83号））に伴い、平成19年 4月 1日以降に取得した有形固定資産の減価償却の計算方法については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。</p> <p>この変更により営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(追加情報)</p> <p>法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律 平成19年 3月30日 法律第6号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年 3月30日 政令第83号））に伴い、平成19年 3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>この変更により営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>ロ 無形固定資産</p> <p>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>_____</p> <p>_____</p> <p>ロ 無形固定資産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>イ 貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>ロ 賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。</p> <p>ハ 役員賞与引当金 役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。 なお、当連結会計年度に係る役員賞与は支給しないため、当連結会計年度においては、役員賞与引当金は計上していません。</p> <p>ニ 工事保証引当金 販売用不動産に係る補修費用の支出に備えるため、補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。</p> <p>ホ _____</p> <p>ヘ 役員退職慰労引当金 前連結会計年度において取締役及び監査役の退職慰労金制度を廃止しており、平成19年6月22日開催の定時株主総会において、慰労金の打切り支給議案が承認可決されました。 これにより当連結会計年度において「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打切り支給額の未払い分については固定負債の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>イ 貸倒引当金 同左</p> <p>ロ 賞与引当金 同左</p> <p>ハ 役員賞与引当金 同左</p> <p>ニ 工事保証引当金 同左</p> <p>ホ 保証履行引当金 滞納賃料保証事業に係る損失に備えるため、過去の実績保証履行損失率を勘案し、損失負担見込額を計上しております。</p> <p>ヘ _____</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(4) 重要なヘッジ会計の方法	<p>イ ヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の要件を満たすスワップにつき、特例処理を採用しております。</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。</p> <p> a.ヘッジ手段 金利スワップ b.ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>ハ ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で、デリバティブ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の方法 リスク管理方針に従って以下の条件を満たす金利スワップを契約しております。</p> <p> I. 金利スワップの想定元本と長期借入金の元本金額が一致している。</p> <p> II. 金利スワップと長期借入金の契約期間及び満期が一致している。</p> <p> III. 長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスが一致している。</p> <p> IV. 長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。</p> <p> V. 金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。</p> <p>従って、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、連結決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	<p>イ ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ハ ヘッジ方針 同左</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>イ 消費税等の会計処理 税抜方式を採用しております。 なお、控除対象外消費税等は発生連結会計年度の期間費用としております。</p> <p>ロ 匿名組合出資金の会計処理 当社は匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を投資その他の資産の「投資有価証券」に計上しております。 営業目的の匿名組合出資から生じる利益又は損失は、それぞれ純額で売上高又は売上原価に計上しております。 また、これに対応して投資その他の資産の「投資有価証券」を加減する処理をしております。</p>	<p>イ 消費税等の会計処理 同左</p> <p>ロ 匿名組合出資金の会計処理 同左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	全面時価評価法を採用しております。	同左
6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

表示方法の変更

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

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																																						
<p>※1. 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券 1,335,348千円</p> <p>※2. 担保に供している資産とこれに対応する債務は次のとおりであります。</p> <p>イ) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">31,051,532千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">934,434</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,186,585</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,172,552</td> </tr> </table> <p>ロ) 上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,710,000千円</td> </tr> <tr> <td>一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">108,000</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,158,000</td> </tr> <tr> <td>社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">378,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">長期借入金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,663,260</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,017,260</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務</p> <p>保証債務</p> <p>(保証先)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額)</td> <td style="text-align: right;">3,915,057千円</td> </tr> <tr> <td>金融機関が行っている不 動産担保ローンに係る顧 客</td> <td style="text-align: right;">1,630,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,545,057</td> </tr> </table>	たな卸資産	31,051,532千円	建物	934,434	土地	1,186,585	計	33,172,552	短期借入金	12,710,000千円	一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000	一年以内返済予定長期借入金	7,158,000	社債 (銀行保証付無担保社債)	378,000	長期借入金	3,663,260	計	24,017,260	滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額)	3,915,057千円	金融機関が行っている不 動産担保ローンに係る顧 客	1,630,000	計	5,545,057	<p>※1. 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券 1,417,547千円</p> <p>※2. 担保に供している資産とこれに対応する債務は次のとおりであります。</p> <p>イ) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">8,866,828千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,374,534</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">766,703</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">648,021</td> </tr> <tr> <td>長期性預金</td> <td style="text-align: right;">145,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,801,088</td> </tr> </table> <p>ロ) 上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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;">3,800,688</td> </tr> <tr> <td>社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">270,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">長期借入金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,458,968</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,637,656</td> </tr> </table> <p>3. 偶発債務</p> <p>保証債務</p> <p>(保証先)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額)</td> <td style="text-align: right;">4,747,823千円</td> </tr> <tr> <td>保証履行引当金</td> <td style="text-align: right;">△6,700</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,741,123</td> </tr> </table>	販売用不動産	8,866,828千円	仕掛販売用不動産	10,374,534	建物	766,703	土地	648,021	長期性預金	145,000	計	20,801,088	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	3,800,688	社債 (銀行保証付無担保社債)	270,000	長期借入金	13,458,968	計	17,637,656	滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額)	4,747,823千円	保証履行引当金	△6,700	差引	4,741,123
たな卸資産	31,051,532千円																																																						
建物	934,434																																																						
土地	1,186,585																																																						
計	33,172,552																																																						
短期借入金	12,710,000千円																																																						
一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000																																																						
一年以内返済予定長期借入金	7,158,000																																																						
社債 (銀行保証付無担保社債)	378,000																																																						
長期借入金	3,663,260																																																						
計	24,017,260																																																						
滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額)	3,915,057千円																																																						
金融機関が行っている不 動産担保ローンに係る顧 客	1,630,000																																																						
計	5,545,057																																																						
販売用不動産	8,866,828千円																																																						
仕掛販売用不動産	10,374,534																																																						
建物	766,703																																																						
土地	648,021																																																						
長期性預金	145,000																																																						
計	20,801,088																																																						
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	3,800,688																																																						
社債 (銀行保証付無担保社債)	270,000																																																						
長期借入金	13,458,968																																																						
計	17,637,656																																																						
滞納賃料保証事業に係る 顧客(保証限度相当額)	4,747,823千円																																																						
保証履行引当金	△6,700																																																						
差引	4,741,123																																																						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																
<p>※1. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">1,150,249千円</p> <p>※2. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>販売手数料</td> <td style="text-align: right;">549,674千円</td> </tr> <tr> <td>給与手当</td> <td style="text-align: right;">793,678</td> </tr> <tr> <td>支払手数料</td> <td style="text-align: right;">367,391</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">91,686</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">2,170</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> </table> <p>※3. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">7,134千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">511</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black;">7,645</td> </tr> </table> <p>※4. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">100千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black;">100</td> </tr> </table>	販売手数料	549,674千円	給与手当	793,678	支払手数料	367,391	賞与引当金繰入額	91,686	貸倒引当金繰入額	2,170	計		建物	7,134千円	その他	511	計	7,645	建物	100千円	計	100	<p>※1. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">9,471,272千円</p> <p>※2. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>販売手数料</td> <td style="text-align: right;">515,781千円</td> </tr> <tr> <td>給料及び手当</td> <td style="text-align: right;">943,499</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">40,459</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">68,062</td> </tr> <tr> <td>地代家賃</td> <td style="text-align: right;">348,206</td> </tr> </table> <p>※3. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">596,349千円</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">760</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">462,434</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black;">1,059,544</td> </tr> </table> <p>※4. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">25,789千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">502</td> </tr> <tr> <td>電話加入権</td> <td style="text-align: right;">45</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black;">26,336</td> </tr> </table>	販売手数料	515,781千円	給料及び手当	943,499	賞与引当金繰入額	40,459	貸倒引当金繰入額	68,062	地代家賃	348,206	建物	596,349千円	車両運搬具	760	土地	462,434	計	1,059,544	建物	25,789千円	工具、器具及び備品	502	電話加入権	45	計	26,336
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																																																
計																																																	
建物	7,134千円																																																
その他	511																																																
計	7,645																																																
建物	100千円																																																
計	100																																																
販売手数料	515,781千円																																																
給料及び手当	943,499																																																
賞与引当金繰入額	40,459																																																
貸倒引当金繰入額	68,062																																																
地代家賃	348,206																																																
建物	596,349千円																																																
車両運搬具	760																																																
土地	462,434																																																
計	1,059,544																																																
建物	25,789千円																																																
工具、器具及び備品	502																																																
電話加入権	45																																																
計	26,336																																																

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期になるもの

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

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

(リース取引関係)

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

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成20年3月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

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

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

2. 時価評価されていない主な有価証券

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

当連結会計年度（平成21年3月31日）

1. その他有価証券で時価のあるもの

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

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

2. 時価評価されていない主な有価証券

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

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(1)取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2)取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスクを回避することを目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3)取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>①ヘッジ手段とヘッジ対象 当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。 a. ヘッジ手段・・・金利スワップ b. ヘッジ対象・・・借入金利息</p> <p>②ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で、デリバティブ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。</p> <p>③ヘッジ有効性評価の方法 リスク管理方針に従って以下の条件を満たす金利スワップを契約しております。 I. 金利スワップの想定元本と長期借入金の元本金額が一致している。 II. 金利スワップと長期借入金の契約期間及び満期が一致している。 III. 長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスが一致している。 IV. 長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。 V. 金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。 従って、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため連結決算日における有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 金利スワップは、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、デリバティブ取引の相手方を信用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>①ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>②ヘッジ方針 同左</p> <p>③ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度（平成20年3月31日）

期末残高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（平成21年3月31日）

期末残高がないため、該当事項はありません。

（退職給付関係）

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

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1. スtock・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名

販売費及び一般管理費 32,469千円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。

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

2. 平成16年ストック・オプションの権利行使の条件は以下のとおりです。

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

3. 平成18年ストック・オプションの権利行使の条件は以下のとおりです。

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

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

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

① ストック・オプションの数

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

② 単価情報

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

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

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

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

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

（注）1. 株式数に換算して記載しております。

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

2. 平成16年ストック・オプションの権利行使の条件は以下のとおりです。

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

3. 平成18年ストック・オプションの権利行使の条件は以下のとおりです。

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

4. 平成20年ストック・オプションの権利行使の条件は以下のとおりです。

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

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

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

① スtock・オプションの数

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

② 単価情報

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

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

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

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

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

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

2. 十分なデータ蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。
3. 平成20年3月期の配当実績によっております。
4. 予定残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

(税効果会計関係)

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

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

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

(1) 結合当事企業及びその事業の内容

S F インベストメンツ株式会社

購入価額20億円以上の物件における不動産インベストメント事業

(2) 企業結合の法的形式

吸収合併

(3) 結合後企業の名称

サンフロンティア不動産株式会社

(4) 取引の目的を含む取引の概要

① 合併の目的

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

② 合併の期日

平成19年10月1日

③ 合併の方法

当社を存続会社、被合併会社である子会社を消滅会社とする吸収合併であります。

④ 合併比率、増加資本等

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

2 実施した会計処理の概要

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

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	不動産再生 事業 (千円)	不動産サー ビス事業 (千円)	その他不動 産事業 (千円)	計(千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
I. 売上高及び営業利益						
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
II. 資産、減価償却費及び資本 的支出						
資産	49,379,573	614,740	1,727,894	51,722,208	5,593,947	57,316,156
減価償却費	39,450	27,952	104	67,506	27,528	95,034
資本的支出	45,326	118,304	1,011	164,641	60,381	225,023

(注) 1. 事業の区分は社内管理上使用している区分によっております。

2. 各区分の主な商品等

(1) 不動産再生事業 …… 事業用不動産の購入、改修、賃貸、販売

(2) 不動産サービス事業 …… 売買仲介、賃貸仲介、プロパティマネジメント、建築企画、滞納賃料保証

(3) その他不動産事業 …… アセットマネジメント、私募ファンドの企画、組成、運営

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

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

5. 会計方針の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

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

(有形固定資産の減価償却の方法の変更)

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

6. 追加情報

(有形固定資産の減価償却の方法の変更)

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

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

	不動産再生 事業 (千円)	不動産サー ビス事業 (千円)	その他不動 産事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
I. 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上 高	25,577,311	1,128,917	164,477	26,870,706	—	26,870,706
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	25,577,311	1,128,917	164,477	26,870,706	—	26,870,706
営業費用	41,689,194	1,552,172	85,956	43,327,323	634,273	43,961,596
営業利益（又は営業損失）	(16,111,882)	(423,254)	78,521	(16,456,616)	(634,273)	(17,090,889)
II. 資産、減価償却費及び資本 的支出						
資産	21,050,501	618,684	3,338,524	25,007,709	2,471,988	27,479,697
減価償却費	34,908	27,579	921	63,408	22,491	85,901
資本的支出	4,905	14,138	767	19,810	10,302	30,114

(注) 1. 事業の区分は社内管理上使用している区分によっております。

2. 各区分の主な商品等

(1) 不動産再生事業 …… 事業用不動産の購入、改修、賃貸、販売

(2) 不動産サービス事業 …… 売買仲介、賃貸仲介、プロパティマネジメント、建築企画、滞納賃料保証

(3) その他不動産事業 …… アセットマネジメント、私募ファンドの企画、組成、運営

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、634,273千円であり、主として親会社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

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

b. 所在地別セグメント情報

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

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 海外売上高

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

海外売上高がないため該当事項はありません。

(関連当事者情報)

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

該当事項はありません。

(追加情報)

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

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

(1株当たり情報)

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

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

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失		
当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	3,650,868	△17,666,675
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	3,650,868	△17,666,675
期中平均株式数(株)	331,474	331,495
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	77	—
(うち新株予約権)	(77)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づく新株予約権 (平成19年3月2日当社取締役会の決議によるもの) 潜在株式の種類及び数 普通株式 1,052株	会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づく新株予約権 (平成19年3月2日当社取締役会の決議によるもの) 潜在株式の種類及び数 普通株式 754株 (平成20年7月4日当社取締役会の決議によるもの) 潜在株式の種類及び数 普通株式 1,096株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. 個別財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況
該当事項はありません。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>ただし、匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「7. (2) 匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。</p>	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p>
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。</p> <p>なお、賃貸中のものについては、有形固定資産に準じて償却を行っております。</p> <p>（会計方針の変更） 当事業年度末から「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号平成18年7月5日）を適用しております。</p> <p>これにより売上総利益、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ487,899千円減少しております。</p> <p>なお、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。</p> <p>従って、当中間会計期間は従来の方法によっており、当中間会計期間で本会計基準を適用した場合、売上総利益、営業利益、経常利益及び税引前中間純利益は、それぞれ14,449千円減少しております。</p> <p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p>	<p>(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)						
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法を採用しております。 ただし、建物（建物附属設備を除く）については定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="544 483 836 584"> <tr> <td>建 物</td> <td>3年～43年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>また、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間均等償却を採用しております。</p> <p>（会計方針の変更） 法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律 平成19年 3月30日 法律第6号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年 3月30日 政令第83号））に伴い、平成19年 4月 1日以降に取得した有形固定資産の減価償却の計算方法については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。</p> <p>なお、この変更により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>（追加情報） 法人税法の改正（（所得税法等の一部を改正する法律 平成19年 3月30日 法律第6号）及び（法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年 3月30日 政令第83号））に伴い、平成19年 3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>なお、この変更により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p>	建 物	3年～43年	車両運搬具	6年	工具器具備品	3年～15年	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <hr/> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>
建 物	3年～43年							
車両運搬具	6年							
工具器具備品	3年～15年							

項目	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
4. 繰延資産の処理方法	株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。	—————
5. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。</p> <p>(3) 役員賞与引当金 役員賞与の支出に備えて、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。 なお、当事業年度に係る役員賞与は支給しないため、当事業年度においては、役員賞与引当金は計上しておりません。</p> <p>(4) 工事保証引当金 販売用不動産に係る補修費用の支出に備えるため、補修実績率に基づく補修見込額を計上しております。</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 前事業年度において取締役及び監査役の退職慰労金制度を廃止しており、平成19年6月22日開催の定時株主総会において、慰労金の打切り支給議案が承認可決されました。 これにより、当事業年度において「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打切り支給額の未払い分については固定負債の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 役員賞与引当金 同左</p> <p>(4) 工事保証引当金 同左</p> <p>(5) —————</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の要件を満たすスワップにつき、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 当事業年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。</p> <p style="margin-left: 20px;">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。</p> <p style="margin-left: 20px;">I. 金利スワップの想定元本と長期借入金の元本金額が一致している。 II. 金利スワップと長期借入金の契約期間及び満期が一致している。 III. 長期借入金の変動金利のインデックスと金利スワップで受払いされる変動金利のインデックスが一致している。 IV. 長期借入金と金利スワップの金利改定条件が一致している。 V. 金利スワップの受払い条件がスワップ期間を通して一定である。</p> <p>従って、金利スワップの特例処理の要件を満たしている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>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。 なお、控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。</p> <p>(2) 匿名組合出資金の会計処理 当社は匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を投資その他の資産の「投資有価証券」及び「その他関係会社有価証券」に計上しております。 営業目的の匿名組合出資から生じる利益又は損失は、それぞれ純額で売上高又は売上原価に計上しております。 また、これに対応して投資その他の資産の「投資有価証券」及び「その他関係会社有価証券」を加減する処理をしております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 匿名組合出資金の会計処理 同左</p>

表示方法の変更

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>
<p>(損益計算書)</p> <p>前期まで区分掲記しておりました「株式交付費」(当事業年度は44千円)は、営業外費用の総額の100分の10以下となったため、営業外費用の「その他」に含めて表示することとしました。</p>	<p>(損益計算書)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 前事業年度まで区分掲記しておりました「還付加算金」(当事業年度は2,259千円)は、営業外収益の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示することとしました。 2. 「保険解約返戻金」は、前事業年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりましたが、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。 <p style="margin-left: 2em;">なお、前事業年度における「保険解約返戻金」の金額は3,447千円であります。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)																																																		
<p>※1. 担保に供している資産とこれに対応する債務は次のとおりであります。</p> <p>イ) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">14,108,110千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">16,943,421</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">934,434</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,186,585</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,172,552</td> </tr> </table> <p>ロ) 上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,710,000千円</td> </tr> <tr> <td>一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">108,000</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,158,000</td> </tr> <tr> <td>社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">378,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">長期借入金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,663,260</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,017,260</td> </tr> </table> <p>2. 債務保証</p> <p>金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">保証先</th> <th style="width: 30%;">金額 (千円)</th> <th style="width: 40%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金融機関が行っている不動産担保ローンに係る顧客</td> <td style="text-align: center;">1,630,000</td> <td style="text-align: center;">借入債務</td> </tr> </tbody> </table>	販売用不動産	14,108,110千円	仕掛販売用不動産	16,943,421	建物	934,434	土地	1,186,585	計	33,172,552	短期借入金	12,710,000千円	一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000	一年以内返済予定長期借入金	7,158,000	社債 (銀行保証付無担保社債)	378,000	長期借入金	3,663,260	計	24,017,260	保証先	金額 (千円)	内容	金融機関が行っている不動産担保ローンに係る顧客	1,630,000	借入債務	<p>※1. 担保に供している資産とこれに対応する債務は次のとおりであります。</p> <p>イ) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">8,867,489千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,374,534</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">766,703</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">648,021</td> </tr> <tr> <td>長期性預金</td> <td style="text-align: right;">145,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,801,749</td> </tr> </table> <p>ロ) 上記に対する債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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;">3,800,688</td> </tr> <tr> <td>社債 (銀行保証付無担保社債)</td> <td style="text-align: right;">270,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">長期借入金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,458,968</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,637,656</td> </tr> </table>	販売用不動産	8,867,489千円	仕掛販売用不動産	10,374,534	建物	766,703	土地	648,021	長期性預金	145,000	計	20,801,749	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	3,800,688	社債 (銀行保証付無担保社債)	270,000	長期借入金	13,458,968	計	17,637,656
販売用不動産	14,108,110千円																																																		
仕掛販売用不動産	16,943,421																																																		
建物	934,434																																																		
土地	1,186,585																																																		
計	33,172,552																																																		
短期借入金	12,710,000千円																																																		
一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)	108,000																																																		
一年以内返済予定長期借入金	7,158,000																																																		
社債 (銀行保証付無担保社債)	378,000																																																		
長期借入金	3,663,260																																																		
計	24,017,260																																																		
保証先	金額 (千円)	内容																																																	
金融機関が行っている不動産担保ローンに係る顧客	1,630,000	借入債務																																																	
販売用不動産	8,867,489千円																																																		
仕掛販売用不動産	10,374,534																																																		
建物	766,703																																																		
土地	648,021																																																		
長期性預金	145,000																																																		
計	20,801,749																																																		
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	3,800,688																																																		
社債 (銀行保証付無担保社債)	270,000																																																		
長期借入金	13,458,968																																																		
計	17,637,656																																																		

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>※1. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">1,150,249千円</p> <p>※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。</p> <p style="padding-left: 20px;">関係会社からの受取利息 3,929千円</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>※3. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 7,134千円</p> <p style="padding-left: 20px;">工具器具備品 511</p> <p style="padding-left: 20px;">計 7,645</p> <p>※4. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 100千円</p> <p style="padding-left: 20px;">計 100</p>	<p>※1. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">9,471,272千円</p> <p>※2. 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。</p> <p style="padding-left: 20px;">関係会社への支払利息 29,739千円</p> <p>※3. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 596,349千円</p> <p style="padding-left: 20px;">車両運搬具 760</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 462,434</p> <p style="padding-left: 20px;">計 1,059,544</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>※4. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 25,789千円</p> <p style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品 502</p> <p style="padding-left: 20px;">電話加入権 45</p> <p style="padding-left: 20px;">計 26,336</p>

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）及び当事業年度（自 平成20年4月1日 至 平成21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19年4月1日 至 平成20年3月31日)及び当事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)及び当事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21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20年3月31日)	当事業年度 (平成21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	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)	(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 35,099	賞与引当金 15,479
未払費用 22,045	未払費用 17,811
未払事業税 75,639	未払事業税 4,260
たな卸資産 683,825	たな卸資産 4,036,607
預り保証金 2,645	預り保証金 577
租税公課 64,660	租税公課 33,442
工事保証引当金 19,332	工事保証引当金 12,454
その他 2,989	その他 5,328
小計 906,236	小計 4,125,959
繰延税金資産（固定）	繰延税金資産（固定）
長期未払金 30,695	貸倒引当金 13,227
その他 7,415	長期未払金 22,893
小計 38,111	繰越欠損金 3,534,436
繰延税金資産合計 944,347	その他 6,452
繰延税金負債（固定）	小計 3,577,010
その他有価証券評価差額金 1,550	評価性引当額 △7,702,970
小計 1,550	繰延税金資産合計 —
繰延税金負債合計 1,550	繰延税金負債（固定）
繰延税金資産純額 942,796	その他有価証券評価差額金 539
	小計 539
	繰延税金負債合計 539
	繰延税金負債純額 539
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%	
(調整)	税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。
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 0.1%	
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 0.0%	
抱合せ株式消滅差益 △29.2%	
その他 △0.0%	
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19年4月1日 至 平成20年3月31日)

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

(1) 結合当事企業及びその事業の内容

S F インベストメンツ株式会社

購入価額20億円以上の物件における不動産インベストメント事業

(2) 企業結合の法的形式

吸収合併

(3) 結合後企業の名称

サンフロンティア不動産株式会社

(4) 取引の目的を含む取引の概要

① 合併の目的

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

② 合併の期日

平成19年10月1日

③ 合併の方法

当社を存続会社、被合併会社である子会社を消滅会社とする吸収合併であります。

④ 合併比率、増加資本等

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

2 実施した会計処理の概要

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。

当事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	73,376.61円	1株当たり純資産額	18,855.44円
1株当たり当期純利益	14,087.28円	1株当たり当期純損失	53,016.72円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	14,084.01円	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	

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

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失		
当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	4,669,568	△17,574,779
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	4,669,568	△17,574,779
期中平均株式数(株)	331,474	331,495
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	77	—
(うち新株予約権)	(77)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づく新株予約権 (平成19年3月2日当社取締役会の決議によるもの) 潜在株式の種類及び数 普通株式 1,052株	会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づく新株予約権 (平成19年3月2日当社取締役会の決議によるもの) 潜在株式の種類及び数 普通株式 754株 (平成20年7月4日当社取締役会の決議によるもの) 潜在株式の種類及び数 普通株式 1,096株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の異動

該当事項はありません。

(2) 生産、受注及び販売の状況

① 生産実績

当社グループは、生産業務を定義することが困難であるため、生産実績の記載は省略しております。

② 受注実績

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

③ 販売実績

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

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

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

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

2. 本表の金額には消費税等は含まれておりません。