



平成20年3月13日

各位

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

平成20年3月期通期業績予想の修正に関するお知らせ

最近の業績の動向を踏まえ、平成20年3月期(平成19年4月1日～平成20年3月31日)の業績予想について、平成19年5月10日付「平成19年3月期決算短信」及び平成19年11月1日付「平成20年3月期中間及び通期業績予想の修正に関するお知らせ」にて発表いたしました業績予想を下記のとおり修正いたします。

1. 平成20年3月期 (連結・個別) 業績予想の修正

(1) 連結(平成19年4月1日～平成20年3月31日)

(単位: 百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回予想(A)	55,000	10,690	9,900	5,200
今回修正(B)	41,300	6,600	6,000	3,200
増減額(B-A)	▲13,700	▲4,090	▲3,900	▲2,000
増減率	▲24.9%	▲38.3%	▲39.4%	▲38.5%

(2) 連結業績予想修正理由

当期の不動産業界においては、改正建築基準法及び金融商品取引法の施行、また金融機関による不動産融資審査の厳格化等の影響が期初より想定はされていたものの、活発な取引に後押しされ都心部を中心とした不動産価格は堅調に推移すると予想されておりました。

しかしながら、米国において夏以降表面化したサブプライムローン問題は年末頃に向けて深刻化の度合いを増し、世界の金融市場全般に信用収縮懸念として広がってまいりました。不動産市場においても、その影響を大きく受け、特に年明け以降の不動産市況の激変は、第3四半期末時点における当社の想定を大きく超えるものとなりました。具体的には、中小不動産ファンドを中心として、資金調達難から物件購入を見送らざるをえない状況が散見されるなど、不動産価格の下落圧力が表面化してきております。特に、30億円前後の中規模の不動産においてはそのような傾向が強く、金融機関におけるノンリコースローンの消極化に伴って、流動性が極端に低下してまいりました。

そのような状況下、当社では年明け以降、中核事業であるリブランニング事業において、販売用不動産の売却を進めるとともに、改めて「都心部のオフィスビルへの特化」という方針を明確に打ち出し、在庫物件の入れ替えを積極的に行ってまいりました。信用収縮懸念を背景に不動産ファンドの物件購入意欲が低下する中、従前からの当社主要取引先であります個人富裕層や一般事業法人、特に事業用資産の買い替えや相続税対策等の目的での購入を希望する顧客層への販売活動を再度強化したことで、販売棟数も当第4四半期においては合計17棟の見込みとなりました。しかしながら、中規模の不動産の販売が伸びず、また、当社の方針に合致しない地方、住居系、区分所有等の物件については、簿価を下回る価格水準であっても売却を進めた結果、6物件で340百万円の売却実現損を計上する見込みとなりました。

また、在庫物件の販売計画を実勢に合わせ個別に見直し、評価減として1,550百万円を原価計上し、簿価の切下げを行うことといたしました。上記の結果、リプランニング事業においては、通期販売棟数39棟（期初計画42棟）、売上高34,500百万円（期初計画49,430百万円、30.2%減）、売上総利益4,550百万円（同10,750百万円、57.7%減）となる見込みであります。

一方、当社連結子会社有限会社S Fキャピタルが出資をしておりました私募ファンドにおいて、物件売却に伴う配当金収入が計上されたことにより、アセットマネジメント・不動産証券化事業は売上高2,180百万円（期初計画180百万円）、売上総利益2,180百万円（同180百万円）となる見込みであります。

以上の結果、通期連結業績予想を上記の通り修正するものであります。

(3) 個別（平成19年4月1日～平成20年3月31日） (単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回予想 (A)	47,000	9,680	9,000	8,538
今回修正 (B)	29,800	1,950	1,350	4,400
増減額 (B-A)	▲17,200	▲7,730	▲7,650	▲4,138
増減率	▲36.6%	▲79.9%	▲85.0%	▲48.5%

(4) 個別業績予想修正理由

連結業績と同様の理由による修正であります。

2. 来期以降の見通しについて

上述の通り、不動産市況は年初以降急激に変化してきております。サブプライムローン問題は未だ解決の糸口を見出せず、欧米金融機関を中心として不動産証券化に不可欠なノンリコースローンに対し積極姿勢を打ち出すまでには、なお時間を要するものと思われれます。昨今の景気後退の懸念は企業のコスト削減意識を高め、オフィスの空室率上昇圧力となって徐々に顕在化しつつあります。正に当社の強みであるリーシング力が発揮できる好機と捉えております。また、建築資材の高騰による新築市場の足踏みも予想される中、再生事業の優位性も考えられます。その上で、当社では現在の不動産市況が今後2～3年は弱含みに推移すると予想し、リプランニング事業において厳格な物件審査と慎重な事業性の吟味が最重要と認識しております。これまで当社が培ってきたリーシング力やプロパティマネジメント力を発揮し、付加価値創造が出来るプロジェクトであるか否かを慎重に判断した上で、将来に向けて物件を厳選し、都心部に特化した事業を行っていく所存です。

来期の業績見通しについては現在策定中であり、平成20年3月期決算発表時に公表を予定しております。

3. ご参考：前期の実績（平成18年4月1日～平成19年3月31日） (単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
連結	35,254	8,708	8,289	4,853
個別	17,228	3,440	3,286	1,962

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

以上