

## 【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成17年12月22日

【中間会計期間】 第7期中（自 平成17年4月1日 至 平成17年9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】 東京都中央区銀座三丁目9番11号

【電話番号】 03(5521)1301  
(同所は登記上の本店所在地であり、実際の業務は下記の場所で行っております。)

【事務連絡者氏名】 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】 管理本部長 齋藤 清一

【縦覧に供する場所】 株式会社ジャスダック証券取引所  
(東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号)

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次	第5期中	第6期中	第7期中	第5期	第6期
会計期間	自平成15年 4月1日 至平成15年 9月30日	自平成16年 4月1日 至平成16年 9月30日	自平成17年 4月1日 至平成17年 9月30日	自平成15年 4月1日 至平成16年 3月31日	自平成16年 4月1日 至平成17年 3月31日
売上高 (千円)	-	-	7,541,148	-	-
経常利益 (千円)	-	-	1,041,111	-	-
中間純利益 (千円)	-	-	555,671	-	-
純資産額 (千円)	-	-	7,683,575	-	-
総資産額 (千円)	-	-	20,619,039	-	-
1株当たり純資産額 (円)	-	-	80,866.12	-	-
1株当たり中間純利益 (円)	-	-	6,539.07	-	-
潜在株式調整後1株 当たり中間純利益 (円)	-	-	6,478.24	-	-
自己資本比率 (%)	-	-	37.3	-	-
営業活動によるキャ ッシュ・フロー (千円)	-	-	3,353,473	-	-
投資活動によるキャ ッシュ・フロー (千円)	-	-	37,995	-	-
財務活動によるキャ ッシュ・フロー (千円)	-	-	7,525,872	-	-
現金及び現金同等物 の中間期末残高 (千円)	-	-	5,674,308	-	-
従業員数 (人)	-	-	127	-	-

(注) 1. 売上高には、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)は含まれておりません。

2. 第7期中より中間連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第5期中	第6期中	第7期中	第5期	第6期
会計期間	自平成15年 4月1日 至平成15年 9月30日	自平成16年 4月1日 至平成16年 9月30日	自平成17年 4月1日 至平成17年 9月30日	自平成15年 4月1日 至平成16年 3月31日	自平成16年 4月1日 至平成17年 3月31日
売上高 (千円)	-	-	7,607,866	5,003,943	7,760,982
経常利益 (千円)	-	-	1,139,411	791,016	1,437,989
中間(当期)純利益 (千円)	-	-	655,703	418,685	764,835
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	-	-	2,665,465	108,650	491,150
発行済株式総数 (株)	-	-	95,016	19,004	21,004
純資産額 (千円)	-	-	7,783,918	1,178,122	2,833,416
総資産額 (千円)	-	-	18,171,119	6,828,485	12,181,378
1株当たり純資産額 (円)	-	-	81,922.19	61,625.04	134,327.57
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	-	-	7,716.24	21,663.08	38,141.45
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	-	-	7,644.45	-	38,006.66
1株当たり中間(年間)配当額 (円)	-	-	-	2,000	2,000
自己資本比率 (%)	-	-	42.8	17.3	23.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	701,080	519,267
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	1,345,444	2,290,048
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	1,591,703	4,005,378
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (千円)	-	-	-	257,011	1,453,073
従業員数 (人)	-	-	124	84	96

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、第7期中が半期報告書の提出初年度であるため、それ以前については記載しておりません。

3. 持分法を適用した場合の投資利益については、第6期以前は、関連会社を有していないため記載しておりません。また、第7期中は、中間連結財務諸表を作成しているため記載しておりません。

4. 第5期の潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

5. 平成17年5月20日付で、普通株式1株を4株に株式分割を行っております。

6. 当社は、第7期中より中間連結財務諸表を作成しているため、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の中間期末残高については記載しておりません。

## 2【事業の内容】

当社グループは、サンフロンティア不動産株式会社（当社）と連結子会社4社により構成されており、「不動産再生事業」、「不動産サービス事業」及び「その他不動産事業」を行っております。

主力事業は、都市部の事業用不動産に特化した「不動産再生事業（アセットビジネス）」であります。売買仲介、賃貸仲介、プロパティマネジメント（ 1 ）、建築企画等、総合的な「不動産サービス事業（ノンアセットビジネス）」を行っており、事業用不動産に関する各市場のニーズや体温を、現場を通してタイムリーに把握できることが当社グループの強みとなっております。総合的なサービス事業が、トータルソリューション力を「不動産再生事業」の中に応用することで、リブランニング事業等、早期完結型の事業展開を可能としており、「不動産再生事業を中核とする総合不動産サービス」の基盤を構成しております。また、証券化事業を行っており、「その他不動産事業（ノンアセットビジネス）」として自社で出資する私募ファンド（ 2 ）運営にかかるアセットマネジメント（ 3 ）業務の受託を行っております。ファンドで保有する事業用ビルを通して総合不動産サービス事業のソリューション力を高め、更にフィービジネスを強化するとともに、ノンアセットビジネスとしての新たな不動産再生に取り組んでおります。

なお、当社グループは当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しておりますが、事業の種類別セグメントは、次のとおりであります。

### <不動産再生事業>

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

#### (1) リブランニング事業

##### リブランニング

中古事業用ビルの再生事業を行っております。借入金返済、自社ビル処分などの理由により売却あるいはその必要に迫られた空室率の高いビルなどを当社で一旦買い取ります。その後、社内で再生企画を練り、エントランスや内外装をデザインし、電気、給排水、空調、昇降機等の設備改修、O A 対応、大容量通信化時代に適合する仕様への変更等のリノベーション（ 4 ）を行います。そのうえでテナント募集を行い、稼働率の高い賃貸ビルにすることで収益還元法に基づく市場価値を高めます。空室率の高いビルを高収益ビルに甦らせ、事業用収益一棟ビルとして投資家あるいはビルファンドに適正価格で販売します。事務所ビルや寮などから住居や商業系施設等にコンバージョン（用途変換）し、新たなバリューを創出することも、環境保護を社会使命とするリブランニング事業の多様なスタイルのひとつであります。

##### 不動産インベストメント

従来、富裕層等、個人投資家を主たる販売先としてまいりましたが、知名度や資金力の向上に伴い、購入検討物件等、物件の大型化が進んでおります。販売先の資金量に応じて、リブランニング物件の商品ラインナップの充実を図るため、かかる中・大型（購入価額20億円以上を目安）の物件取得につきましては、ファンドあるいは上場R E I T 等、販売先のターゲット層として専門的に開拓する必要性が生じたため、平成17年7月S F インベストメンツ(株)を設立し、対応する方針いたしました。高額案件につきましては、築浅の物件であったり、コンバージョン型の「モノ作り」の企画案件であったりと多様ではあります。従来、当社グループの不動産サービス事業のトータルソリューション力を結集することは、リブランニングと同様であります。従来、比較的の小型案件を対象とするリブランニング事業と並行して、より大型の案件につきましても創意工夫により高付加価値をつけ、不動産再生事業の更なる拡がり、可能性を追求する方針であります。

（主な関係会社）S F インベストメンツ(株)

#### (2) 賃貸ビル事業

当社で再生し高付加価値をつけたビルのうち、一部を自社保有し賃貸ビル事業を行っております。好立地等で将来的にも価値の認められる高収益ビルを継続して保有します。空室の発生した場合等は、自社の賃貸仲介・プロパティマネジメント・建築企画部門を積極的に投入し、安定的な利回りを確保します。

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

## <不動産サービス事業>

総合不動産事業会社を指向して、都市部における事業用不動産に特化し、仲介事業（売買仲介事業、賃貸仲介事業）、プロパティマネジメント事業、建築企画事業を行っております。

### (1) 仲介事業

#### 売買仲介事業

金融機関や弁護士、サービサー（債権回収会社）等と連携し、事業用収益ビル、収益一棟マンション等の売却情報に対し、迅速に物件評価・査定を行い、購入希望者を紹介するコンサルティング型仲介事業を行っております。信託銀行や不動産会社との連携等、当社のネットワークにより収集した多種多様な物件情報と事業用不動産の購入を希望する、主に個人投資家や投資事業法人にマッチングさせます。蓄積された物件情報のうち、一定要件を満たす案件につきリプランニング事業の購入対象物件とするとともに、販売時には再生した物件を顧客にご紹介する業務を行います。

#### 賃貸仲介事業

都市部の事業用不動産に特化し、エリアを限定した地域密着型のオフィス、店舗の賃貸仲介事業を行っております。その特性を生かし地域内企業の成長にリンクした法人向け中・大型ビルの仲介も行っております。多くの物件（貸し手であるビルオーナーの）情報と賃借を希望するテナント情報をもとに、双方のニーズを掴み、マッチングさせます。不動産再生事業では事業物件をテナントで埋め、更なる高収益ビルに再生する業務を担います。日頃からビルオーナーとテナントのニーズを追求する結果、ビルオーナーとともに物件の再生方法を検討したり、テナントの視点から潜在的ニーズをリプランニング事業にフィードバックすることも重要な役割となっています。

### (2) プロパティマネジメント

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

### (3) 建築企画

事業用不動産、オフィス、マンション等のリニューアル企画並びに修繕・改修工事等を行っております。テナントの入居・退去による内装工事、原状回復工事のほか、ビル所有者からの注文工事、リニューアル工事も行います。不動産再生事業では物件をリノベーションする中で設計、監理業務を担い、関連各部門から集めた「賃貸入居者の声」等を建築の視点に反映させ、時代性に合致する魅力的な高収益物件に再生します。

### (4) 賃貸サポート

賃貸サポート（保証）事業は、ビルの賃借人の賃料支払債務を賃貸人に対して保証する業務であり、保証金という制度の社会的な経済費用の軽減に着目したビジネスであります。テナントには、保証金を減額するメリットを与える一方、信用力をバックアップし、よりハイレベルのオフィスへの入居を可能にします。また、ビルオーナーには賃料の滞納や原状回復工事の不安や事務負担を軽減し、地域社会に安心を提供します。

（主な関係会社）S Fビルサポート(株)

<その他不動産事業>

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

(1) 不動産証券化事業

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

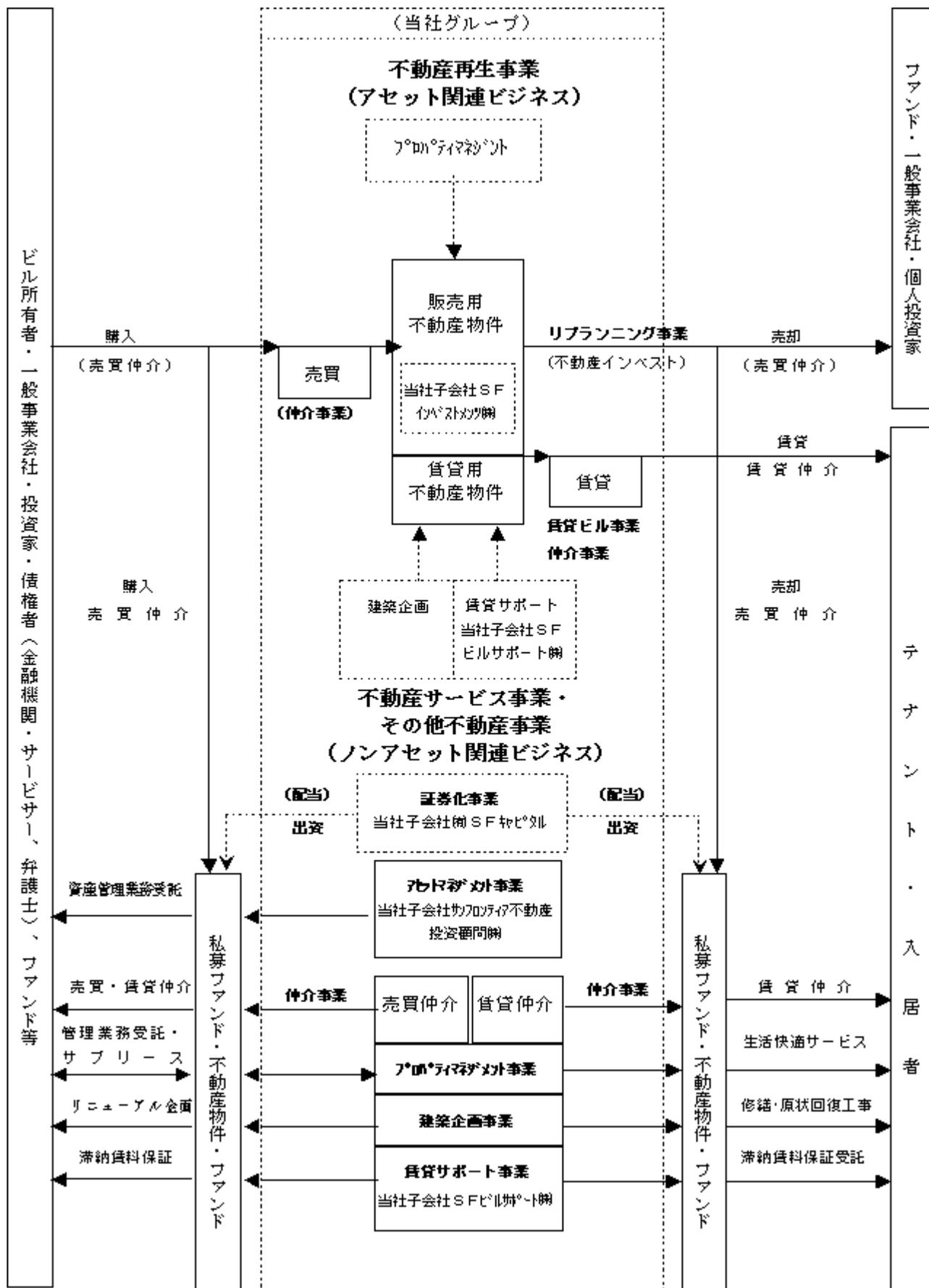
(2) アセットマネジメント

自社で出資し組成した私募ファンドからのアセットマネジメント業務を受託しております。

(主な関係会社) サンフロンティア不動産投資顧問(株)、(有)S F キャピタル

- ( 1 ) プロパティマネジメント :  
個人ビルオーナーから不動産投資ファンドまで、顧客から資産のより効率的で安全な運営、管理を受託する業務であります。
- ( 2 ) 私募ファンド :  
金融機関との提携及び個人・法人投資家の出資によるプライベートファンドであります。当社は、100%子会社を通してS P C (特別目的会社) に劣後匿名組合出資を行う一方、プロパティマネジメント・アセットマネジメント業務を受託しております。
- ( 3 ) アセットマネジメント :  
ファンドの運用物件を管理し、オーナーである投資家の収益向上に貢献する業務を行っております。
- ( 4 ) リノベーション : 物件の改増築
- ( 5 ) 自社で構築したサポートシステム :  
建物管理から入居者管理までのニーズ対応型プロパティマネジメントは、具体的には当社独自のA S O N E サポートシステム (ビル資産運用マネジメント) に基づき提供されます。以下の8つを柱としております。
  - アカウンティング : テナントへの管理費等の請求、入金業務、ビルオーナーへの送金業務、資料作成
  - マスターリース : サブリースによるビルオーナーの空室リスクヘッジ、賃料下落リスクヘッジ、事務処理負担の軽減
  - リーシング&マーケティング : ビルの稼働率を高める市場調査、物件調査と賃貸仲介
  - テナントリレーション : テナントの要望等を集め、ビルオーナーにフィードバックし移転・解約の未然防止
  - レポートニング : レントロール、テナント動向、キャッシュ・フロー、調査等のレポートニング
  - コンストラクションマネジメント : 不動産価値向上のための建築企画
  - ビルメンテナンスオペレーション : 清掃、設備保守等のトータルサービス
  - デューデリジェンス : 物件の適正価値、リスク査定、よりよいポートフォリオのご提案

〔事業系統図〕



### 3【関係会社の状況】

当社グループは、当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しております。当中間連結会計期間において、以下の会社が提出会社の関係会社となっております。

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 有限会社SFキャ ピタル(注)2.	東京都中央区	80,000	その他不動産事業	100.0	資金の貸付 役員の兼務1名
SFインベストメ ンツ株式会社 (注)3.	東京都千代田区	10,000	不動産再生事業	100.0	資金の貸付、債務 保証 役員の兼務4名
サンフロンティア 不動産投資顧問株 式会社(注)3.	東京都千代田区	10,000	その他不動産事業	100.0	役員の兼務4名
SFビルサポート 株式会社 (注)3.	東京都千代田区	50,000	不動産サービス事 業	100.0	役員の兼務3名

(注)1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 重要性が増したため、当中間連結会計期間より連結の範囲に含めております。

3. 新規設立により子会社となったため、当中間連結会計期間より連結の範囲に含めております。

#### 4【従業員の状況】

##### (1) 連結会社の状況

平成17年9月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
不動産再生事業	20
不動産サービス事業	89
その他不動産事業	1
全社(共通)	17
合計	127

(注) 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

##### (2) 提出会社の状況

平成17年9月30日現在

従業員数	124人
------	------

(注) 1. 従業員数は、就業人員であります。

2. 従業員数が当中間会計期間において28名増加しておりますが、主として業容拡大に伴う定期及び期中採用による増加であります。

##### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円滑に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、原油価格の高騰やアジア向けを中心に輸出の鈍化懸念といった課題を残したものの、好調な企業収益に支えられ設備投資の増加や雇用情勢の改善から、景気は引き続き緩やかな回復基調にて推移しております。当不動産業界におきましては、超低金利を背景に上場REIT、私募ファンドの運用残高がともに2兆円を上回る推計が出されるなど、需要の増大による投資向け不動産の不足感から取引価額の上昇が顕著になっております。オフィスビル賃貸市場におきましては、企業の設備投資の増加基調に支えられ、またとくに都心5区については大型ビルの大量供給が一巡したことを受け、空室率低下の傾向を示し、賃料相場の下落傾向に歯止めがかかるなど、底入れ感もみられました。

このような状況のもと、当社では、「環境共生・都市再生」を企業使命として、主として都市部の事業用ビルに特化して総合不動産サービスを展開しております。不動産再生事業の核となるリブランニング事業に賃貸ビル事業、不動産サービス事業として売買仲介、賃貸仲介、プロパティマネジメント・建築企画、その他不動産事業として証券化・アセットマネジメント事業を通して都市空間、ビルオーナー、テナントのニーズを徹底的に考え、全社一丸となって不動産に関するトータルソリューション業務を行っております。

上記の事業環境におきまして、当社グループは、各事業が総力をあげて取扱物件の増加並びに大型化に向き合い、トータルソリューション力の向上を図りました。この結果、当中間連結会計期間の業績は、売上高は、7,541,148千円、経常利益1,041,111千円、中間純利益555,671千円となりました。

なお、当中間連結会計期間から子会社であるSFインベストメンツ株式会社、サンフロンティア不動産投資顧問株式会社、SFビルサポート株式会社、有限会社SFキャピタルの4社を連結子会社として連結決算を開始いたしました。

なお、当中間連結会計期間は中間連結財務諸表の作成初年度であるため、前年同期との比較分析は行っておりません。(以下「(2)キャッシュ・フローの状況」及び「2 生産、受注及び販売の状況」においても同じ。)

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)

リブランニング事業では、事業者の資産リストラやファンド等の旺盛な購入ニーズが追い風となり、仕入・売却物件ともに質・規模両面の向上と販売棟数の増加を図ることができました。とりわけ購入価額20億円以上の中古事業用ビルの売却が完了したこと、また下半期売却予定の物件が、早期に高稼働ビルに生まれ変わった結果、当中間連結会計期間に売却されるなど、順調に推移いたしました。大型物件への取り組みにおきましては、当社の企画組成するファンドへの納入、当社子会社SFインベストメンツ株式会社における仕入ともに計画どおり推移し、来期以降の収益向上のための準備を進めることができました。また物件の大型化を受け、賃貸ビル事業も伸長したことにより、売上高6,833,753千円、営業利益1,434,332千円となりました。

#### (不動産サービス事業)

仲介事業は、市場の活況を追い風に堅調に推移する一方、売買、賃貸仲介ともに、より大型の案件に取り組み伸長いたしました。プロパティマネジメント事業におきましても、他社ファンドにかかる大型案件の業務を受託するなど、堅調に推移したことにより、売上高698,018千円、営業利益68,915千円となりました。

#### (その他不動産事業)

前期に企画組成したファンドからアセットマネジメント収入や配当金が計上されたことにより、売上高9,376千円、営業利益2,576千円となりました。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当中間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、不動産再生事業におけるリブランニング物件取得によるたな卸資産の増加等がありましたが、税金等調整前中間純利益1,015,436千円が寄与し、また、借入れによる収入に伴う資金の増加、株式発行による収入に伴う資金の増加等があり、結果期首残高に比べ4,210,394千円増加し、当中間連結会計期間末残高は、5,674,308千円となりました。

また、当中間会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は3,353,473千円となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益1,015,436千円等であったものの、たな卸資産の増加3,753,392千円及び法人税等の支払額488,505千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）

投資活動の結果得られた資金は37,995千円となりました。これは主に、定期預金等の預入による支出767,083千円等であったものの、定期預金等の払戻しによる収入902,137千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7,525,872千円となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出888,400千円であったものの、長期借入れによる収入2,500,000千円、短期借入金の純増額1,015,000千円、株式の発行による収入4,317,794千円等があったことによるものであります。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1)生産実績

当社グループは、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

当中間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	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	
	金額(千円)	前年同期比(%)
不動産再生事業 計	6,833,753	-
リブランニング事業	6,393,429	-
賃貸ビル事業	440,323	-
不動産サービス事業 計	698,018	-
仲介事業	456,575	-
プロパティマネジメント・建築 企画事業	241,443	-
その他不動産事業 計	9,376	-
合計	7,541,148	-

(注) 1. 当中間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	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	
	金額(千円)	割合(%)
GEリアル・エステート㈱	3,487,378	46.2
アパマンション㈱	1,164,226	15.4

2. 本表の金額には消費税等は含まれておりません。

## 3【対処すべき課題】

当中間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、重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

## 4【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、新たに締結した経営上の重要な契約等はありません。

## 5【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】

当中間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】

当中間連結会計期間において、前事業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	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	304,000
計	304,000

##### 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (平成17年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成17年12月22日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	95,016	96,966	ジャスダック証券取引所	(注)1.
計	95,016	96,966	-	-

(注)1. すべて完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。

2. 平成17年8月23日開催の取締役会決議に基づき、平成17年10月14日付で第三者割当増資による新株式1,950株を発行しております。

#### (2)【新株予約権等の状況】

商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成16年6月25日定時株主総会決議

区分	中間会計期間末現在 (平成17年9月30日)	提出日の前月末現在 (平成17年11月30日)
新株予約権の数(個)	210	210
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	840	840
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり20,000	同左
新株予約権の行使期間	平成18年6月26日から 平成26年6月25日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 20,000 資本組入額 10,000	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3.	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには 取締役会の承認を要する。	同左

(注)1. 当社が株式の分割または併合を行う場合、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 × 分割または併合の比率

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

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

当社が株式分割または株式併合を行う場合

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

当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合、または、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およ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。
4. 平成17年3月1日開催の取締役会決議に基づき、平成17年5月20日をもって普通株式1株を4株に分割しております。これにより、新株予約権の目的となる株式の株は210株から840株(新株予約権1個につき4株)に、発行価格は80,000円から20,000円に、資本組入額は40,000円から10,000円に、新株予約権の行使時の一株当たり払込金額は80,000円から20,000円にそれぞれ調整されております。

### (3)【発行済株式総数、資本金等の状況】

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17年5月20日 (注)1.	63,012	84,016	-	491,150	-	552,500
平成17年9月15日 (注)2.	11,000	95,016	2,174,315	2,665,465	2,174,304	2,726,804

(注)1. 1株を4株に株式分割いたしました。

#### 2. 有償一般募集

発行価格	420,010円
発行価額	395,329円
資本組入額	197,665円
払込金総額	4,348,619千円

3. 平成17年8月23日開催の取締役会決議に基づき、平成17年10月14日付で第三者割当増資による新株式を発行しており、これにより発行済株式総数が1,950株、資本金が385,446千円、資本準備金が385,444千円増加しております。

## (4) 【大株主の状況】

平成17年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
堀口 智顕	千葉県浦安市舞浜2-41-8	61,074	64.28
堀口 恵子	千葉県浦安市舞浜2-41-8	2,280	2.40
長谷川 進一	東京都中央区晴海1-8-5-1704	1,868	1.97
小林 剛	東京都中央区築地4-14-1 モンテベルデ802	1,844	1.94
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	1,470	1.55
メロンバンク トリーティー クライアンツ オムニバス (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108 (東京都中央区日本橋3-11-1)	1,278	1.34
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	1,235	1.30
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2-2-2	950	1.00
サンフロンティア社員持株会	東京都中央区銀座3-10-4	859	0.90
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウ ンツ イー アイエスジー (常任代理人 株式会社東京三菱銀行カスタディ業務部)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2-7-1)	766	0.81
計	-	73,624	77.49

## (5) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成17年9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 95,016	95,016	-
端株	-	-	-
発行済株式総数	95,016	-	-
総株主の議決権	-	95,016	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が10株含まれております。また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数10個が含まれております。

【自己株式等】

平成17年9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】

【当該中間会計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成17年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	360,000	463,000	400,000	540,000	543,000	470,000
最低(円)	305,000	289,000	307,000	361,000	426,000	424,000

(注) 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所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後、当半期報告書の提出日までの役員の変動は、次のとおりであります。

(1) 新任役員

該当事項はありません。

(2) 退任役員

役名	職名	氏名	退任年月日
取締役	管理本部長	中村 一紀	平成17年10月31日

(3) 役職の変動

新役名及び職名		旧役名及び職名		氏名	異動年月日
常務取締役	-	常務取締役	ピルマネジメント本部長	小林 剛	平成17年7月1日

## 第5【経理の状況】

### 1 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間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11年大蔵省令第24号。以下「中間連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号。以下「中間財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。
- (3) 当半期報告書は、最初に提出するものでありますので、前年同期との対比は行っておりません。

### 2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、当中間連結会計期間（平成17年4月1日から平成17年9月30日まで）の中間連結財務諸表及び当中間会計期間（平成17年4月1日から平成17年9月30日まで）の中間財務諸表について、三優監査法人により中間監査を受けております。

1 【中間連結財務諸表等】

(1) 【中間連結財務諸表】

【中間連結貸借対照表】

		当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)
(資産の部)				
流動資産				
1. 現金及び預金			7,109,556	
2. 売掛金			179,643	
3. たな卸資産	2		8,599,639	
4. その他			730,631	
貸倒引当金			3,938	
流動資産合計			16,615,533	80.6
固定資産				
1. 有形固定資産	1			
(1)建物及び構築物	2	1,585,272		
(2)土地	2	1,963,835		
(3)その他		35,370	3,584,477	
2. 無形固定資産			26,057	
3. 投資その他の資産		394,987		
貸倒引当金		2,016	392,970	
固定資産合計			4,003,506	19.4
資産合計			20,619,039	100.0

		当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)			
流動負債			
1. 買掛金		211,682	
2. 短期借入金	2	5,034,000	
3. 一年以内償還予定社債	2	328,000	
4. 一年以内返済予定長期借入金	2	926,300	
5. 未払法人税等		500,047	
6. 賞与引当金		51,763	
7. 工事保証引当金		51,700	
8. その他	3	373,537	
流動負債合計		7,477,030	36.2
固定負債			
1. 社債	2	1,418,000	
2. 長期借入金	2	3,292,860	
3. 役員退職慰労引当金		70,003	
4. その他		677,570	
固定負債合計		5,458,433	26.5
負債合計		12,935,464	62.7
(資本の部)			
資本金		2,665,465	13.0
資本剰余金		2,726,804	13.2
利益剰余金		2,290,082	11.1
その他有価証券評価差額金		1,223	0.0
資本合計		7,683,575	37.3
負債・資本合計		20,619,039	100.0

【中間連結損益計算書】

		当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		百分比 (%)
売上高			7,541,148	100.0
売上原価			5,378,134	71.3
売上総利益			2,163,013	28.7
販売費及び一般管理費	1		955,939	12.7
営業利益			1,207,074	16.0
営業外収益				
1. 受取利息		301		
2. 受取配当金		281		
3. その他		449	1,033	0.0
営業外費用				
1. 支払利息		87,252		
2. 新株発行費		30,824		
3. 社債発行費		22,716		
4. その他		26,203	166,996	2.2
経常利益			1,041,111	13.8
特別利益				
特別損失				
1. 金利スワップ解約手数料		24,764		
2. その他		910	25,675	0.3
税金等調整前中間純利益			1,015,436	13.5
法人税、住民税及び事業税		486,894		
法人税等調整額		27,128	459,765	6.1
中間純利益			555,671	7.4

【中間連結剰余金計算書】

		当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	
(資本剰余金の部)			
資本剰余金期首残高			552,500
資本剰余金増加高			
1.増資による新株の発行		2,174,304	2,174,304
資本剰余金中間期末残高			2,726,804
(利益剰余金の部)			
利益剰余金期首残高			1,788,419
利益剰余金増加高			
1.中間純利益		555,671	555,671
利益剰余金減少高			
1.配当金		42,008	
2.役員賞与		12,000	54,008
利益剰余金中間期末残高			2,290,082

【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

		当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・ フロー		
税金等調整前中間純利益		1,015,436
減価償却費		72,976
貸倒引当金の増加額		2,383
賞与引当金の増加額		16,217
役員退職慰労引当金の増加 額		7,816
工事保証金引当金の増加額		38,600
受取利息及び受取配当金		583
支払利息		87,252
新株発行費		30,824
社債発行費		22,716
売上債権の増加額		5,792
たな卸資産の増加額		3,753,392
営業出資金の増加額		120,000
仕入債務の減少額		170,416
未払消費税等の増加額		11,810
未収消費税等の増加額		84,863
預り保証金の増加額		65,677
役員賞与の支払額		12,000
その他		671
小計		2,776,009
利息及び配当金の受取額		583
利息の支払額		89,541
法人税等の支払額		488,505
営業活動によるキャッシュ・ フロー		3,353,473

		当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)
区分	注記 番号	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金等の預入による支出		767,083
定期預金等の払戻による収入		902,137
有形固定資産の取得による支出		87,509
差入保証金の増加による支出		73,166
差入保証金の減少による収入		75,742
その他		12,125
投資活動によるキャッシュ・フロー		37,995
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額		1,015,000
長期借入れによる収入		2,500,000
長期借入金の返済による支出		888,400
社債の発行による収入		733,284
社債の償還による支出		110,000
株式の発行による収入		4,317,794
配当金の支払額		41,806
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,525,872
現金及び現金同等物の増加額		4,210,394
現金及び現金同等物の期首残高		1,463,913
現金及び現金同等物の中間期末残高		5,674,308

[次へ](#)

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 4社</p> <p>連結子会社の名称                      有限会社S Fキャピタル                      S Fインベストメンツ株式会社                      サンフロンティア不動産投資顧問株式会社                      S Fビルサポート株式会社</p> <p>なお、有限会社S Fキャピタルについては、重要性が増加したこと、及びS Fインベストメンツ株式会社、サンフロンティア不動産投資顧問株式会社及びS Fビルサポート株式会社については、当連結会計期間において新たに設立したことにより連結の範囲に含めております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	持分法を適用する会社はありません。
3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項	連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券                      その他有価証券                      時価のあるもの                      中間連結決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本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。                      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を採用しております。                      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>貯蔵品                      最終仕入原価法を採用しております。</p>

項目	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)				
	<p>(2) 固定資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 定率法を採用しております。</p> <p>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"> <tr> <td>建 物</td> <td>3年～43年</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2年～10年</td> </tr> </table> <p>また、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間均等償却を採用しております。</p> <p>無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 引当金の計上基準</p> <p>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>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中間連結会計期間の負担額を計上しております。</p> <p>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>役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく中間連結期末要支給額を計上しております。</p>	建 物	3年～43年	その他	2年～10年
建 物	3年～43年				
その他	2年～10年				

項目	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)
	<p>(4) ヘッジ会計の方法</p> <p>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>ヘッジ手段とヘッジ対象 当中間連結会計期間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>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>ヘッジ有効性評価の方法 リスク管理方針に従って以下の条件を満たす金利スワップを契約しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <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中間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>(5) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>消費税等の会計処理 税抜方式を採用しております。</p> <p>なお、控除対象外消費税等は発生中間連結会計期間の期間費用としております。</p>

項目	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)
	<p>繰延資産の処理方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。 平成17年9月15日付一般募集による新株式の発行(11,000株)は、引受会社が引受価額(395,329円)で買取引受を行い、これを引受価額と異なる発行価格(420,010円)で一般投資家に販売するスプレッド方式によっております。 スプレッド方式では、発行価格と引受価額との差額271,491千円が事実上の引受手数料であり、引受価額と同一の発行価格で一般投資家に販売する従来の方式であれば新株発行費として処理されたものであります。このため、従来の方式によった場合に比べ、新株発行費の額と資本金及び資本準備金合計額は、それぞれ271,491千円少なく計上され、経常利益及び税金等調整前中間純利益は同額多く計上されております。</li> <li>・社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</li> </ul>
5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

[次へ](#)

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	
1.有形固定資産の減価償却累計額	158,181千円
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。	
イ)担保に供している資産	
販売用不動産	1,279,831千円
仕掛販売用不動産	7,046,149千円
建物	1,509,356千円
土地	1,963,835千円
計	11,799,172千円
ロ)上記に対する債務	
短期借入金	4,581,000千円
一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)	328,000千円
一年以内返済予定長期借入金 社債 (銀行保証付無担保社債)	1,418,000千円
長期借入金	3,242,260千円
計	10,453,260千円
3.消費税等の取扱い	
仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺のうえ、金額的重要性が乏しいため、流動負債の「その他」に含めて表示しております。	

(中間連結損益計算書関係)

当中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)	
1.販売費及び一般管理費の主要項目	
給与手当	287,951千円
地代家賃	110,753千円
賞与引当金繰入額	51,229千円
役員退職慰労引当金繰入額	8,099千円
貸倒引当金繰入額	2,383千円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間連結会計期間  
(自 平成17年4月1日  
至 平成17年9月30日)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対  
照表に掲記されている科目の金額との関係

(平成17年9月30日)

現金及び預金勘定	7,109,556千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,435,248千円
現金及び現金同等物	<u>5,674,308千円</u>

[次へ](#)

(リース取引関係)

当中間連結会計期間(自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)

該当事項はありません。

[次へ](#)

(有価証券関係)

当中間連結会計期間末(平成17年9月30日)

その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価(千円)	中間連結貸借対照表 計上額(千円)	差額(千円)
株式	3,750	5,814	2,064
合計	3,750	5,814	2,064

(注) 減損処理にあたっては、中間連結会計期間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。

(デリバティブ取引関係)

当中間連結会計期間末(平成17年9月30日)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益の状況

当社は、期中にデリバティブ取引を解約しており、当中間連結会計期間末において、契約残高がないため記載していません。なお、ヘッジ会計が適用されている金利スワップ取引は除いております。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当中間連結会計期間(自 平成17年4月1日 至 平成17年9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	6,833,753	698,018	9,376	7,541,148	-	7,541,148
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	90,935	-	90,935	(90,935)	-
計	6,833,753	788,953	9,376	7,632,083	(90,935)	7,541,148
営業費用	5,399,421	720,038	6,799	6,126,258	207,815	6,334,073
営業利益(又は営業損失)	1,434,332	68,915	2,576	1,505,825	(298,750)	1,207,074

(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、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、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. 当中間連結会計期間における営業費用のうち、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209,346千円であり、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。

【所在地別セグメント情報】

当中間連結会計期間(自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)

当中間連結会計期間において、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】

当中間連結会計期間(自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)

当中間連結会計期間において、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 )

当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	
1株当たり純資産額	80,866.12円
1株当たり中間純利益	6,539.07円
潜在株式調整後1株当たり中間純利益	6,478.24円

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

		当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)
1株当たり中間純利益金額		
中間純利益	(千円)	555,671
普通株主に帰属しない金額	(千円)	-
普通株式に係る中間純利益	(千円)	555,671
期中平均株式数	(株)	84,977
潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額		
中間純利益調整額	(千円)	-
普通株式増加数	(株)	798
(うち新株予約権)	(株)	(798)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

当中間連結会計期間  
(自 平成17年4月1日  
至 平成17年9月30日)

1. 第三者割当増資

平成17年8月23日開催の取締役会において、オーバーアロットメントによる売出し(新光証券株式会社が当社株主から1,950株を上限として借入れる当社普通株式の売出し)に関連する第三者割当増資による新株式の発行を次のとおり決議し、平成17年10月14日に払込が完了いたしました。

この結果、平成17年10月14日付で資本金は3,050,911千円、発行済株式総数は96,966株となっております。

割当先	: 新光証券株式会社
発行する株式の種類及び数	: 普通株式1,950株
発行価額	: 1株につき395,329円 (資本金組入額197,665円)
発行価額の総額	: 770,891千円
資本金組入額の総額	: 385,446千円
払込期日	: 平成17年10月14日
配当起算日	: 平成17年10月1日
資金の使途	: 全額をリブランニング 事業に関わる物件取得 等に伴う費用の一部に 充当する予定であります。

2. 多額な資金の借入

連結子会社であるS F インベストメンツ株式会社は、平成17年10月18日開催の取締役会において、多額な資金の借入を決議しております。当該資金借入の概要は以下のとおりであります。

(1) 資金使途	: 販売用不動産信託受益 権の購入資金
(2) 借入先の名称	: 株式会社三井住友銀行
(3) 借入金額	: 3,000,000千円
(4) 借入金利	: 1.50%
(5) 返済条件	: 返済期日に一括返済
(6) 実施時期	: 平成17年10月28日
(7) 返済期限	: 平成18年3月31日
(8) 担保提供資産	: 販売用不動産信託受益 権を担保として質権設 定契約を締結しており ます。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【中間財務諸表等】

(1) 【中間財務諸表】

【中間貸借対照表】

区分	注記 番号	当中間会計期間末 (平成17年9月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成17年3月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1. 現金及び預金		6,477,416		3,029,376		
2. 売掛金		180,194		120,580		
3. たな卸資産	2	5,868,968		4,877,733		
4. その他		455,630		141,673		
貸倒引当金		3,938		2,470		
流動資産合計			12,978,271	71.4	8,166,894	67.0
固定資産						
1. 有形固定資産	1					
(1)建物	2	1,585,272		1,539,487		
(2)土地	2	1,963,835		1,963,835		
(3)その他		35,370		24,360		
有形固定資産合計			3,584,477	19.7	3,527,683	29.0
2. 無形固定資産			26,057	0.2	30,053	0.2
3. 投資その他の資産						
(1)関係会社長期貸付金		1,040,000		-		
(2)その他		544,329		457,849		
貸倒引当金		2,016		1,101		
投資その他の資産合計			1,582,312	8.7	456,748	3.8
固定資産合計			5,192,847	28.6	4,014,484	33.0
資産合計			18,171,119	100.0	12,181,378	100.0

区分	注記 番号	当中間会計期間末 (平成17年9月30日)		前事業年度の要約貸借対照表 (平成17年3月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
流動負債						
1. 買掛金		210,837		122,189		
2. 短期借入金	2	5,034,000		4,019,000		
3. 一年以内償還予定社債	2	328,000		220,000		
4. 一年以内返済予定長期 借入金	2	806,300		1,591,800		
5. 賞与引当金		51,763		35,545		
6. 工事保証引当金		51,700		13,100		
7. その他	3	868,666		813,884		
流動負債合計			7,351,266	40.5	6,815,519	55.9
固定負債						
1. 社債	2	1,418,000		880,000		
2. 長期借入金	2	922,860		1,015,760		
3. 役員退職慰労引当金		70,003		62,186		
4. その他		625,070		574,496		
固定負債合計			3,035,933	16.7	2,532,443	20.8
負債合計			10,387,200	57.2	9,347,962	76.7
(資本の部)						
資本金						
資本剰余金						
1. 資本準備金		2,726,804		552,500		
資本剰余金合計			2,726,804	15.0	552,500	4.6
利益剰余金						
1. 利益準備金		9,557		9,557		
2. 任意積立金		160,000		160,000		
3. 中間(当期)未処分利益		2,220,868		1,619,173		
利益剰余金合計			2,390,425	13.1	1,788,730	14.7
その他有価証券評価差額 金			1,223	0.0	1,035	0.0
資本合計			7,783,918	42.8	2,833,416	23.3
負債・資本合計			18,171,119	100.0	12,181,378	100.0

【中間損益計算書】

区分	注記 番号	当中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)		前事業年度の要約損益計算書 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)			
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)		
売上高			7,607,866	100.0	7,760,982	100.0	
売上原価			5,372,661	70.6	4,788,870	61.7	
売上総利益			2,235,205	29.4	2,972,112	38.3	
販売費及び一般管理費			953,327	12.5	1,359,799	17.5	
営業利益			1,281,877	16.9	1,612,313	20.8	
営業外収益	1		3,280	0.0	6,482	0.0	
営業外費用	2		145,747	1.9	180,806	2.3	
経常利益			1,139,411	15.0	1,437,989	18.5	
特別利益			-	-	-	-	
特別損失			25,675	0.4	21,754	0.3	
税引前中間(当期)純利益			1,113,736	14.6	1,416,235	18.2	
法人税、住民税及び事業税		485,013			680,139		
法人税等調整額		26,980	458,033	6.0	28,740	651,399	8.4
中間(当期)純利益			655,703	8.6	764,835	9.8	
前期繰越利益			1,565,165		854,337		
中間(当期)未処分利益			2,220,868		1,619,173		

## 【中間キャッシュ・フロー計算書】

		前事業年度の要約 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・ フロー		
税引前当期純利益		1,416,235
減価償却費		83,932
貸倒引当金の増加額		1,844
賞与引当金の増加額		1,600
役員退職慰労引当金の増加 額		16,928
工事保証金引当金の増加額		13,100
受取利息及び受取配当金		642
支払利息		123,296
社債利息		4,339
社債発行費		14,000
新株発行費		13,774
固定資産除却損		911
金利キャップ評価損		412
事務所移転費用		16,964
売上債権の増加額		52,097
たな卸資産の増加額		1,866,091
仕入債務の減少額		4,426
前渡金の増加額		656
前払費用の増加額		9,459
未払費用の増加額		6,165
未払消費税等の増加額		23,263
前受金の増加額		48,945
預り保証金の増加額		210,509
役員賞与の支払額		7,000
その他		34,949
小計		90,796

		前事業年度の要約 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)
利息及び配当金の受取額		642
利息の支払額		118,379
法人税等の支払額		492,327
営業活動によるキャッシュ・ フロー		519,267
投資活動によるキャッシュ・ フロー		
定期預金等の預入による支 出		1,261,723
定期預金等の払戻による収 入		536,000
有形固定資産の取得による 支出		1,288,433
無形固定資産の取得による 支出		5,950
関係会社出資金の払込によ る支出		80,000
差入保証金の増加による支 出		180,905
その他		9,035
投資活動によるキャッシュ・ フロー		2,290,048
財務活動によるキャッシュ・ フロー		
短期借入金の純増減額		1,836,000
長期借入れによる収入		1,735,000
長期借入金の返済による支 出		1,434,840
社債の発行による収入		1,086,000
社債の償還による支出		100,000
株式の発行による収入		921,226
配当金の支払額		38,008
財務活動によるキャッシュ・ フロー		4,005,378

前事業年度の要約 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)
現金及び現金同等物の増加額		1,196,062
現金及び現金同等物の期首残高		257,011
現金及び現金同等物の期末残高		1,453,073

[次へ](#)

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

項目	当中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 有価証券</p> <p>子会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>子会社出資金 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のあるもの 中間決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本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>(2)</p> <p>(3) 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>貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p>	<p>(1) 有価証券</p> <p>子会社株式</p> <p>子会社出資金 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>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（評価差額は全部資本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 同左</p> <p>(2) デリバティブ 時価法を採用しております。</p> <p>(3) たな卸資産 販売用不動産、仕掛販売用不動産 同左</p> <p>貯蔵品 同左</p>
2. 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。</p> <p>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> <p>建物 3年～43年 その他 2年～10年</p> <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>(1) 有形固定資産 同左</p>

項目	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
3. 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中間会計期間の負担額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</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>

項目	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>(3) 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>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく中間期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(3) 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>(追加情報) 販売不動産に係る補修費用は、従来支出時に費用処理しておりましたが、当事業年度より補修実績率に基づく補修見込額を工事保証引当金として計上する方法に変更しております。</p> <p>この変更は、リブランニング事業の拡大に伴い販売不動産に係る瑕疵担保責任(2年間)に基づく補修費用の重要性が増してきたこと及びリブランニング事業開始から4年経過し、適切な補修実績率の算定が可能となったことから、適正な期間損益計算及び財務の健全化を図るために行ったものであります。</p> <p>なお、この変更により工事保証引当金13,100千円を流動負債に計上するとともに、当事業年度の発生額13,100千円は売上原価に計上し、過年度相当額3,878千円は特別損失に計上しております。</p> <p>この結果、従来の方法に比較して売上総利益、営業利益及び経常利益は9,221千円、税引前当期純利益は、13,100千円それぞれ減少しております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>

項目	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
4. 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 当中間会計期間にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。 a. ヘッジ手段 金利スワップ b. ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で、デリバティブ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 リスク管理方針に従って以下の条件を満たす金利スワップを契約しております。  <ul style="list-style-type: none"> <li>. 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。</li> <li>. 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。</li> <li>. 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。</li> <li>. 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。</li> <li>. 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。</li> </ul> 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中間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 当事業年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。 a. ヘッジ手段 金利スワップ b. ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</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。  <ul style="list-style-type: none"> <li>. 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。</li> <li>. 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。</li> <li>. 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。</li> <li>. 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。</li> <li>. 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。</li> </ul> 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決算日における有効性の評価を省略しております。</p>
5. 中間キャッシュ・フロー計算書(キャッシュ・フロー計算書)における資金の範囲		<p>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。</p>

項目	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
6. その他中間財務諸表(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中間会計期間の期間費用としております。</p> <p>(2) 繰延資産の処理方法 新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。 平成17年9月15日付一般募集による新株式の発行(11,000株)は、引受会社が引受価額(395,329円)で買取引受を行い、これを引受価額と異なる発行価格(420,010円)で一般投資家に販売するスプレッド方式によっております。 スプレッド方式では、発行価格と引受価額との差額271,491千円が事実上の引受手数料であり、引受価額と同一の発行価格で一般投資家に販売する従来の方式であれば新株発行費として処理されたものであります。このため、従来の方式によった場合に比べ、新株発行費の額と資本金及び資本準備金合計額は、それぞれ271,491千円少なく計上され、経常利益及び税引前中間純利益は同額多く計上されております。 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<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) 繰延資産の処理方法 新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。 平成16年11月18日付一般募集による新株式の発行(2,000株)は、引受会社が引受価額(467,500円)で買取引受を行い、これを引受価額と異なる発行価格(500,000円)で一般投資家に販売するスプレッド方式によっております。 スプレッド方式では、発行価格と引受価額との差額65,000千円が事実上の引受手数料であり、引受価額と同一の発行価格で一般投資家に販売する従来の方式であれば新株発行費として処理されたものであります。このため、従来の方式によった場合に比べ、新株発行費の額と資本金及び資本準備金合計額は、それぞれ65,000千円少なく計上され、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。 社債発行費 同左</p>

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>当中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)</p>	<p>前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)</p>
<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当中間会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年 8月 9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 6号 平成15年10月31日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p>	

追加情報

<p>当中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)</p>	<p>前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)</p>
	<p>(外形標準課税) 法人事業税の付加価値割及び資本割については、実務対応報告第12号「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(企業会計基準委員会(平成16年 2月13日))に基づき、「販売費及び一般管理費」(12,464千円)に計上しております。</p>

[次へ](#)

注記事項

(中間貸借対照表関係)

当中間会計期間末 (平成17年9月30日)	前事業年度末 (平成17年3月31日)
1. 有形固定資産の減価償却累計額 158,181千円	1. 有形固定資産の減価償却累計額 137,807千円
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。	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。
イ) 担保に供している資産	イ) 担保に供している資産
販売用不動産                    1,279,831千円	販売用不動産                    1,936,893千円
仕掛販売用不動産                4,315,477千円	仕掛販売用不動産                2,713,060千円
建物                            1,509,356千円	建物                            1,510,191千円
土地                            1,963,835千円	土地                            1,963,835千円
計                              9,068,501千円	計                              8,123,980千円
ロ) 上記に対する債務	ロ) 上記に対する債務
短期借入金                      4,581,000千円	短期借入金                      3,819,000千円
一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)          328,000千円	一年以内償還予定社債 (銀行保証付無担保社債)          220,000千円
一年以内返済予定長期借入金 社債                            1,418,000千円 (銀行保証付無担保社債)	一年以内返済予定長期借入金 社債                            880,000千円 (銀行保証付無担保社債)
長期借入金                      872,260千円	長期借入金                      944,260千円
計                              7,963,260千円	計                              7,412,260千円
3. 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺のうえ、金額的重要性が乏しいため、流動負債の「その他」に含めて表示しております。	3.

(中間損益計算書関係)

当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1. 営業外収益の主要項目	1. 営業外収益の主要項目
受取利息                        2,557千円	受取利息                        267千円
受取配当金                      281千円	受取配当金                      375千円
	還付金収入                      3,064千円
	雇用助成金                      1,228千円
2. 営業外費用の主要項目	2. 営業外費用の主要項目
支払利息                        81,013千円	支払利息                        123,296千円
新株発行費                      30,824千円	公開準備費用                    19,960千円
社債発行費                      22,716千円	
3. 減価償却実施額	3. 減価償却実施額
有形固定資産                    36,846千円	有形固定資産                    56,613千円
無形固定資産                    4,345千円	無形固定資産                    7,644千円

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度  
(自 平成16年4月1日  
至 平成17年3月31日)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(平成17年3月31日)

現金及び預金勘定	3,029,376千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1,576,302千円
現金及び現金同等物	1,453,073千円

[次へ](#)

(リース取引関係)

当中間会計期間(自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)

該当事項はありません。

前事業年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

該当事項はありません。

[次へ](#)

(有価証券関係)

当中間会計期間末(平成17年9月30日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

なお、当中間会計期間末に係る「有価証券関係」(子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものを除く)は、中間連結財務諸表における注記事項として記載しております。

前事業年度末(平成17年3月31日)

その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価(千円)	貸借対照表計上額 (千円)	差額(千円)
株式	3,750	5,496	1,746
合計	3,750	5,496	1,746

(注) 減損処理にあたっては、期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。

(デリバティブ取引関係)

当中間会計期間については中間連結財務諸表の注記事項として記載しているため該当事項はありません。

前事業年度末(平成17年3月31日)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益の状況

対象物の種類	取引の種類	契約額等(千円)	時価(千円)	評価損益(千円)
金利	キャップ取引	400,000	910	7,827

(注) ヘッジ会計が適用されている金利スワップ取引は除いております。

[次へ](#)

(持分法損益等)

当中間会計期間(自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)

中間連結財務諸表を作成しているため、記載しておりません。

前事業年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

当社は、関連会社を有していないため、該当事項はありません。

( 1株当たり情報 )

当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)		前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
1株当たり純資産額	81,922.19円	1株当たり純資産額	134,327.57円
1株当たり中間純利益	7,716.24円	1株当たり当期純利益	38,141.45円
潜在株式調整後1株当たり中間純利益	7,644.45円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	38,006.66円
<p>当社は、平成17年5月20日付で株式1株につき4株の株式分割を行っております。</p> <p>なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p>			
前事業年度			
1株当たり純資産額	33,581.89円		
1株当たり当期純利益	9,535.36円		
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	9,501.67円		

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

	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額		
中間(当期)純利益 (千円)	655,703	764,835
普通株主に帰属しない金額 (うち利益処分による役員賞与金) (千円)	- ( - )	12,000 (12,000)
普通株式に係る中間(当期)純利益 (千円)	655,703	752,835
期中平均株式数 (株)	84,977	19,738
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額		
中間(当期)純利益調整額 (千円)	-	-
普通株式増加数 (株)	798	70
(うち新株予約権) (株)	(798)	(70)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)								
<p>1. 第三者割当増資</p> <p>平成17年8月23日開催の取締役会において、オーバーアロットメントによる売出し(新光証券株式会社が当社株主から1,950株を上限として借入れる当社普通株式の売出し)に関連する第三者割当増資による新株式の発行を次のとおり決議し、平成17年10月14日に払込が完了いたしました。</p> <p>この結果、平成17年10月14日付で資本金は3,050,911千円、発行済株式総数は96,966株となっております。</p> <p>割当先 : 新光証券株式会社 発行する株式の種類 : 普通株式1,950株及び数 発行価額 : 1株につき395,329円 (資本金組入額197,665円)</p> <p>発行価額の総額 : 770,891千円 資本金組入額の総額 : 385,446千円 払込期日 : 平成17年10月14日 配当起算日 : 平成17年10月1日 資金の用途 : 全額をリブランニング事業に関わる物件取得等に伴う費用の一部に充当する予定であります。</p>	<p>1. 株式分割</p> <p>平成17年3月1日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。</p> <p>A 平成17年5月20日付をもって普通株式1株につき4株に分割します。</p> <p>(1) 分割により増加する株式数 普通株式 63,012株</p> <p>(2) 分割方法 平成17年3月31日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載された株式の所有株式数を、1株につき4株の割合をもって分割します。</p> <p>B 配当起算日 平成17年4月1日</p> <p>当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当事業年度における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">前事業年度</th> <th style="text-align: center;">当事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産 15,406.26円</td> <td>1株当たり純資産 33,581.89円</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益 5,415.77円</td> <td>1株当たり当期純利益 9,535.36円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益 9,501.67円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p>	前事業年度	当事業年度	1株当たり純資産 15,406.26円	1株当たり純資産 33,581.89円	1株当たり当期純利益 5,415.77円	1株当たり当期純利益 9,535.36円		潜在株式調整後1株当たり当期純利益 9,501.67円
前事業年度	当事業年度								
1株当たり純資産 15,406.26円	1株当たり純資産 33,581.89円								
1株当たり当期純利益 5,415.77円	1株当たり当期純利益 9,535.36円								
	潜在株式調整後1株当たり当期純利益 9,501.67円								
<p>2. 多額な資金の貸付</p> <p>平成17年10月18日開催の取締役会において、子会社であるS Fインベストメンツ株式会社に対して、販売用不動産信託受益権の取得等の目的で貸付を行うことを決議し、平成17年10月28日付で貸付を行いました。</p> <p>なお、概要については次のとおりであります。</p> <p>(1) 貸付金額 3,500,000千円 (2) 返済期日 平成18年3月31日 (3) 返済条件 最終期限に一括返済 (4) 利率 1.50%</p>	<p>2. 多額な資金の借入</p> <p>平成17年5月25日開催の取締役会において、多額な資金の借入を決議しております。</p> <p>その概要は以下のとおりであります。</p> <p>(1) 資金用途 販売用不動産信託受益権の購入資金 (2) 借入先の名称 株式会社みずほ銀行 (3) 借入金額 2,200,000千円 (4) 利率 1.30% (5) 返済条件 平成17年6月30日を第1回目として毎月10,000千円、最終返済期日に残額一括返済 (6) 実施時期 平成17年5月31日 (7) 返済期限 平成18年5月31日 (8) 担保提供資産 販売用不動産信託受益権</p>								
<p>3. 保証債務</p> <p>平成17年10月18日開催の取締役会において、当社の子会社であるS Fインベストメンツ株式会社の銀行からの借入3,000,000千円に対して、債務保証を行うことを決議し、実行しております。</p>									

(2) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1)有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第6期）（自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日）平成17年6月30日関東財務局長に提出。

(2)有価証券届出書（有償一般募集増資及び売出しに係る届出書）及びその添付書類

平成17年8月23日関東財務局長に提出。

(3)有価証券届出書（第三者割当増資に係る届出書）及びその添付書類

平成17年8月23日関東財務局長に提出。

(4)有価証券届出書の訂正届出書

平成17年9月7日関東財務局長に提出。

上記(2)の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

(5)有価証券届出書の訂正届出書

平成17年9月7日関東財務局長に提出。

上記(3)の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

## 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。

## 独立監査人の中間監査報告書

平成17年12月21日

サンフロンティア不動産 株式会社

取締役会 御中

### 三 優 監 査 法 人

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 杉田 純 印

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 久保 幸年 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサンフロンティア不動産株式会社の平成17年4月1日から平成18年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成17年4月1日から平成17年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結剰余金計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間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中間連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間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17年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成17年4月1日から平成17年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

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

以 上

---

上記は、中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は半期報告書提出会社が別途保管しております。

# 独立監査人の中間監査報告書

平成17年12月21日

サンフロンティア不動産 株式会社

取締役会 御中

## 三 優 監 査 法 人

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 杉田 純 印

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 久保 幸年 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているサンフロンティア不動産株式会社の平成17年4月1日から平成18年3月31日までの第7期事業年度の中間会計期間（平成17年4月1日から平成17年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。この中間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中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間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の平成17年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成17年4月1日から平成17年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

### 追記情報

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載のとおり、会社は、当中間会計期間から固定資産の減損に係る会計基準を適用しているため、当該会計基準により中間財務諸表を作成している。

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

以 上

---

上記は、中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は半期報告書提出会社が別途保管しております。