

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年4月9日
【会社名】	サンフロンティア不動産株式会社
【英訳名】	Sun Frontier Fudousan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 堀口 智顕
【本店の所在の場所】	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
【電話番号】	03(5521)1301
【事務連絡者氏名】	取締役副社長 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】	取締役副社長 齋藤 清一
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	一般募集 7,640,136,000円 オーバーアロットメントによる売出し 1,138,392,000円

（注）1 募集金額は、会社法上の払込金額（以下、本有価証券届出書において「発行価額」という。）の総額であり、平成26年4月2日（水）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。  
ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

2 売出金額は、売出価額の総額であり、平成26年4月2日（水）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

【安定操作に関する事項】

- 1 今回の募集及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
- 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。

【縦覧に供する場所】

株式会社東京証券取引所  
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	5,600,000株	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 単元株式数 100株

- (注) 1 平成26年4月9日(水)開催の取締役会決議によります。
- 2 本募集(以下、「一般募集」という。)に伴い、その需要状況等を勘案し、800,000株を上限として大和証券株式会社が当社株主より借受ける当社普通株式の売出し(以下、「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。  
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。
- 3 一般募集とは別に、平成26年4月9日(水)開催の取締役会において、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の大和証券株式会社を割当先とする当社普通株式800,000株の第三者割当増資(以下、「本件第三者割当増資」という。)を行うことを決議しております。
- 4 一般募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 ロックアップについて」をご参照下さい。
- 5 振替機関の名称及び住所  
株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

#### 2【株式募集の方法及び条件】

平成26年4月16日(水)から平成26年4月21日(月)までの間のいずれかの日(以下、「発行価格等決定日」という。)に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

##### (1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当			
その他の者に対する割当			
一般募集	5,600,000株	7,640,136,000	3,820,068,000
計(総発行株式)	5,600,000株	7,640,136,000	3,820,068,000

- (注) 1 全株式を金融商品取引業者の買取引受けにより募集します。
- 2 発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。
- 3 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とします。
- 4 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、平成26年4月2日(水)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## (2)【募集の条件】

発行価格(円)	発行価額(円)	資本組入額(円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金(円)	払込期日
未定 (注)1、2 (発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。)	未定 (注)1、2	未定 (注)1	100株	自 平成26年4月22日(火) 至 平成26年4月23日(水) (注)3	1株につき発行価格と同一の金額	平成26年4月28日(月) (注)3

- (注)1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成26年4月16日(水)から平成26年4月21日(月)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に、一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受取る金額)及び資本組入額を決定いたします。なお、資本組入額は、前記「(1)募集の方法」に記載の資本組入額の総額を前記「1 新規発行株式」に記載の発行数で除した金額となります。今後、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売価格及び引受人の手取金をいう。以下同じ。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] [http://www.sunftr.co.jp/news\\_release/index.html](http://www.sunftr.co.jp/news_release/index.html)) (以下、「新聞等」という。)において公表します。発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。
- 2 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- 3 申込期間及び払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定であります。なお、上記申込期間及び払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成26年4月15日(火)から平成26年4月21日(月)までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成26年4月16日(水)から平成26年4月21日(月)までを予定しております。

したがって、

発行価格等決定日が平成26年4月16日(水)の場合、申込期間は「自 平成26年4月17日(木) 至 平成26年4月18日(金)」、払込期日は「平成26年4月24日(木)」

発行価格等決定日が平成26年4月17日(木)の場合、申込期間は「自 平成26年4月18日(金) 至 平成26年4月21日(月)」、払込期日は「平成26年4月24日(木)」

発行価格等決定日が平成26年4月18日(金)の場合、申込期間は「自 平成26年4月21日(月) 至 平成26年4月22日(火)」、払込期日は「平成26年4月25日(金)」

発行価格等決定日が平成26年4月21日(月)の場合は上記申込期間及び払込期日のとおり、  
となりますのでご注意ください。

- 4 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- 5 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当します。
- 6 申込証拠金には、利息をつけません。
- 7 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。

したがって、

発行価格等決定日が平成26年4月16日(水)の場合、受渡期日は「平成26年4月25日(金)」

発行価格等決定日が平成26年4月17日(木)の場合、受渡期日は「平成26年4月25日(金)」

発行価格等決定日が平成26年4月18日(金)の場合、受渡期日は「平成26年4月28日(月)」

発行価格等決定日が平成26年4月21日(月)の場合、受渡期日は「平成26年4月30日(水)」

となりますのでご注意ください。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

### (3) 【申込取扱場所】

後記「3 株式の引受け」に記載の引受人及びその委託販売先である金融商品取引業者の本店及び国内各支店で申込みの取扱いをいたします。

### (4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 本店	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

### 3 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	4,088,000株	1 買取引受けによります。 2 引受人は新株式払込金として、払込期日に払込取扱場所へ発行価額と同額を払込むことといたします。 3 引受手数料は支払われません。ただし、一般募集における価額(発行価格)と発行価額との差額は引受人の手取金となります。
いちよし証券株式会社	東京都中央区八丁堀二丁目14番1号	840,000株	
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	560,000株	
ドイツ証券株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	112,000株	
計		5,600,000株	

## 4【新規発行による手取金の使途】

## (1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
7,640,136,000	48,000,000	7,592,136,000

(注) 1 引受手数料は支払われないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税等は含まれておりません。

2 払込金額の総額(発行価額の総額)は、平成26年4月2日(水)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## (2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額7,592,136,000円については、一般募集と同日付をもって取締役会で決議された本件第三者割当増資の手取概算額上限1,083,448,000円と合わせた手取概算額合計上限8,675,584,000円について、全額を平成27年3月期末までにリプランニング事業における物件取得資金(物件取得に伴うリニューアル工事費用等を含む。)に充当する予定であります。

なお、リプランニング事業では、事業用不動産の再生事業を行っております。稼働率の低い不動産やリニューアルを要する建物を一旦当社で購入し、その後、設備改修やOA対応はもとより、屋上緑化や太陽光発電設備の設置等、環境循環型社会のニーズに合致した仕様にリノベーションを行います。そのうえでテナント募集を行い、稼働率の高い不動産に再生させ、資産運用を行う投資家や一般事業法人に販売する事業です。今回の調達資金は当社で物件を購入する際の取得資金とすることを企図したものです。

## 第2【売出要項】

## 1【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】

種類	売出数	売出価額の総額(円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	800,000株	1,138,392,000	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 大和証券株式会社

(注)1 オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、800,000株を上限として大和証券株式会社が当社株主より借受ける当社普通株式の売出しであります。上記の売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額)について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト( [ URL ]

[http://www.sunfrt.co.jp/news\\_release/index.html](http://www.sunfrt.co.jp/news_release/index.html) ) (新聞等)において公表します。発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

## 2 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## 3 売出価額の総額は、平成26年4月2日(水)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## 2【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】

売出価格(円)	申込期間	申込単位	申込証拠金(円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注)1	自 平成26年 4月22日(火) 至 平成26年 4月23日(水) (注)1	100株	1株につき 売出価格と 同一の金額	大和証券株式会社及びその委託販売先である金融商品取引業者の本店及び国内各支店		

(注)1 売出価格及び申込期間については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される発行価格及び申込期間とそれぞれ同一といたします。

2 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

3 申込証拠金には、利息をつけません。

4 株式の受渡期日については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」における株式の受渡期日と同一といたします。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、800,000株を上限として大和証券株式会社が当社株主より借受ける当社普通株式（以下、「貸借株式」という。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、当社は平成26年4月9日（水）開催の取締役会において、大和証券株式会社を割当先とする当社普通株式800,000株の第三者割当増資（本件第三者割当増資）を平成26年5月21日（水）を払込期日として行うことを決議しております。また、同取締役会において、本件第三者割当増資について、会社法上の払込金額は、一般募集における発行価額と同一の金額とすること、会社法上の増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げること、及び会社法上の増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とすることを決議しております。

大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間（以下、「申込期間」という。）中、当社普通株式について安定操作取引を行う場合があります、当該安定操作取引で買付けた株式の全部又は一部を貸借株式の返還に充当する場合があります。

また、大和証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から平成26年5月16日（金）までの間（以下、「シンジケートカバー取引期間」という。（注））、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数を上限として、株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け（以下、「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります、当該シンジケートカバー取引で買付けられた株式は全て貸借株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、大和証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数から上記の安定操作取引及びシンジケートカバー取引に係る貸借株式の返還に充当する株式数を減じた株式数について、本件第三者割当増資に係る割当に応じる予定であります。

したがって、本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、大和証券株式会社による上記当社株主からの当社普通株式の借受けは行われません。したがって、この場合には、大和証券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当に応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当増資における新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注） シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が平成26年4月16日（水）の場合、「平成26年4月19日（土）から平成26年5月16日（金）までの間」

発行価格等決定日が平成26年4月17日（木）の場合、「平成26年4月22日（火）から平成26年5月16日（金）までの間」

発行価格等決定日が平成26年4月18日（金）の場合、「平成26年4月23日（水）から平成26年5月16日（金）までの間」

発行価格等決定日が平成26年4月21日（月）の場合、「平成26年4月24日（木）から平成26年5月16日（金）までの間」

となります。

## 2 ロックアップについて

一般募集に関連して、当社株主である堀口智顕及び株式会社報恩は、大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間（以下、「ロックアップ期間」という。）中、大和証券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式、当社株式に転換若しくは交換されうる証券又は当社株式を取得若しくは受領する権利を表章する証券の売却等を行わない旨合意しております。

また、当社は、大和証券株式会社に対し、ロックアップ期間中、大和証券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式、当社株式に転換若しくは交換されうる証券又は当社株式を取得若しくは受領する権利を表章する証券の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当増資及び株式分割による新株式発行等を除く。）を行わない旨合意しております。

上記のいずれの場合においても、大和証券株式会社は、ロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しております。

## 第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

## 第4【その他の記載事項】

特に新株式発行並びに株式売出届出目論見書に記載しようとしている事項は次のとおりであります。

・表紙に当社のロゴ  **SUN FRONTIER** を記載いたします。

・表紙裏に以下の内容を記載いたします。

### 1 募集又は売出しの公表後における空売りについて

（1）金融商品取引法施行令（以下、「金商法施行令」という。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下、「取引等規制府令」という。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（3）の決済を行うことはできません。

（2）金融商品取引業者等は、（1）に規定する投資家が行った空売り（2）に係る有価証券の借入れ（3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成26年4月10日（木）から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成26年4月16日（水）から平成26年4月21日（月）までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）、投資法人債券等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売による空売り

3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みません。



- 2 今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格及び引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、資本組入額の総額、差引手取概算額、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] [http://www.sunfrt.co.jp/news\\_release/index.html](http://www.sunfrt.co.jp/news_release/index.html)）（以下、「新聞等」という。）において公表します。発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

・表紙の次に、以下に掲げる「1．会社概要」から「3．事業の内容」までの内容をカラー印刷したものを記載いたします。

## 1. 会社概要

### ■ 会社概要（平成26年2月28日現在）

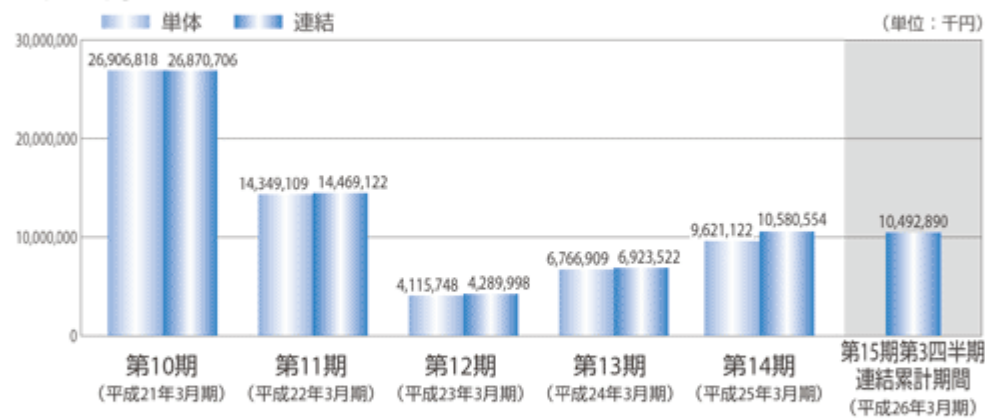
会社名	サンフロンティア不動産株式会社 (Sun Frontier Fudousan Co.,Ltd.)
設立	平成11年4月8日
本店所在地	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
代表者	代表取締役社長 堀口智顕
事業内容	不動産再生事業（不動産の売買・賃貸・証券化等） 不動産サービス事業（不動産の管理・仲介・建築企画等）
グループ会社	連結子会社：5社
資本金	8,387,211千円
従業員数	連結224名 単体166名

### ■ 沿革

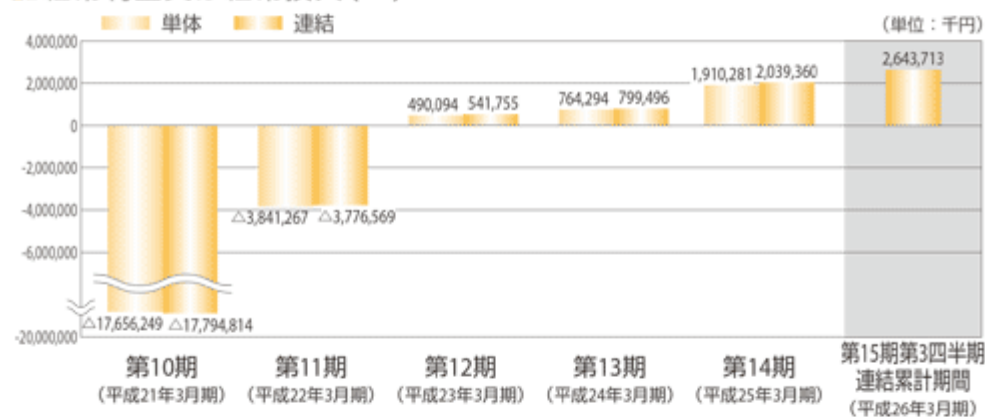
年月	事項
平成11年 4月	東京都千代田区神田錦町一丁目4番8号に事業用不動産の売買仲介、賃貸仲介及び管理を事業目的として株式会社サンフロンティアを設立
平成12年 9月	賃貸事業用自社保有ビル第1号（東京都中央区）を取得
平成12年11月	サンフロンティア不動産株式会社に商号変更 中古事業用収益一棟ビル第1号（東京都中央区）を売却（再生事業案件）
平成14年 4月	本店を東京都中央区銀座三丁目10番4号に移転
平成15年11月	コンバージョン型居住用収益一棟ビル第1号（東京都港区）を売却（再生事業案件）
平成16年11月	日本証券業協会に株式を店頭登録
平成16年12月	日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場 再生型不動産ファンド第1号を組成
平成17年 4月	本社機能を東京都千代田区有楽町一丁目2番2号に移転
平成17年 7月	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を設立
平成19年 2月	東京証券取引所市場第一部に当社株式を上場
平成19年 6月	本店を東京都千代田区有楽町一丁目2番2号に移転
平成24年 1月	株式会社ユービを連結子会社化しビルメンテナンス事業を開始
平成25年 3月	台湾（台北市）に現地法人東京陽光不動産股份有限公司を設立
平成25年 7月	東京都港区に青山店を開設
平成25年11月	一般社団法人日本経済団体連合会に加盟

## 2. 財務ハイライト

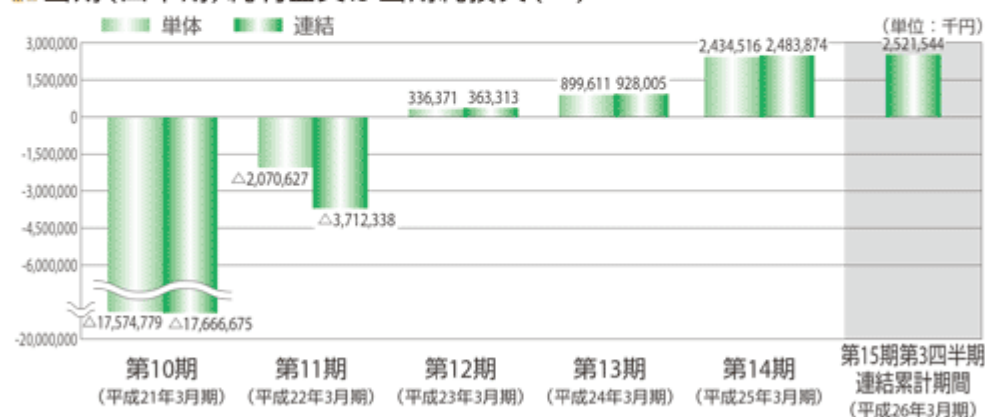
### 売上高



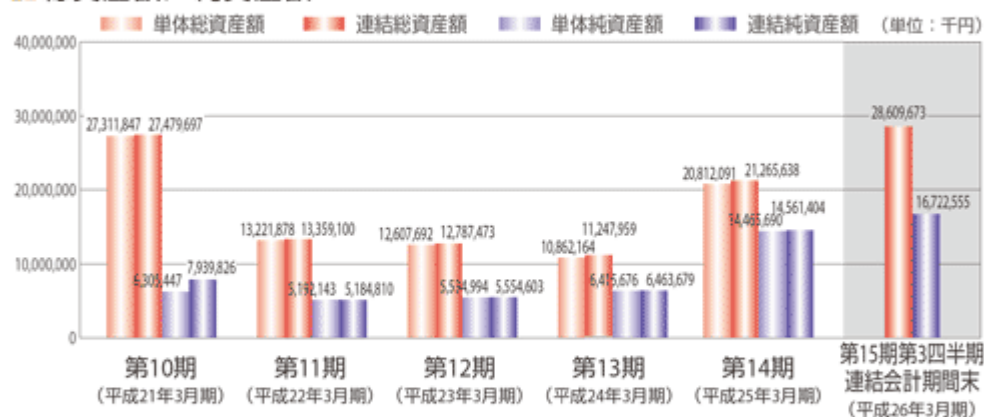
### 経常利益又は経常損失(△)



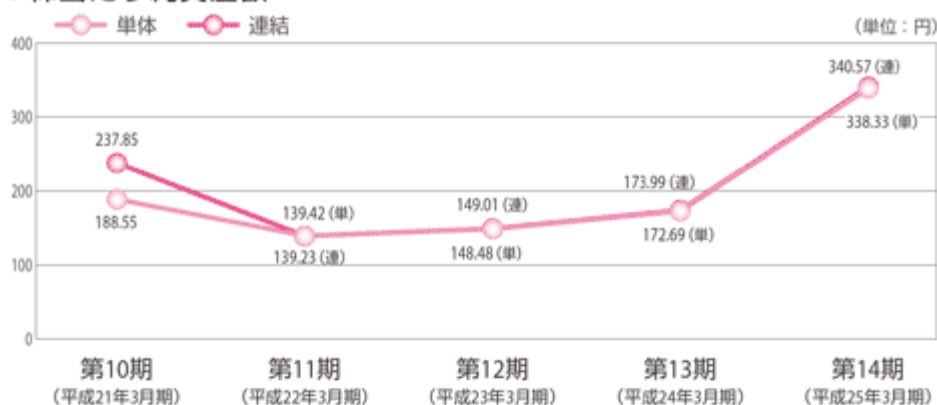
### 当期(四半期)純利益又は当期純損失(△)



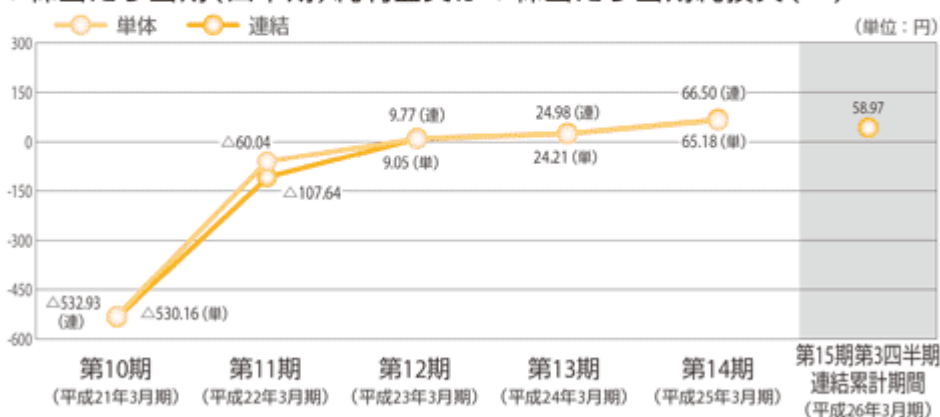
### ■ 総資産額／純資産額



### ■ 1株当たり純資産額



### ■ 1株当たり当期(四半期)純利益又は1株当たり当期純損失(△)



(注) 当社は、平成25年10月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。第10期(平成21年3月期)乃至第14期(平成25年3月期)の1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失は、当該株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の数値を記載しております。

### 3. 事業の内容

付加価値連鎖型の「不動産再生」に取り組んでいます。

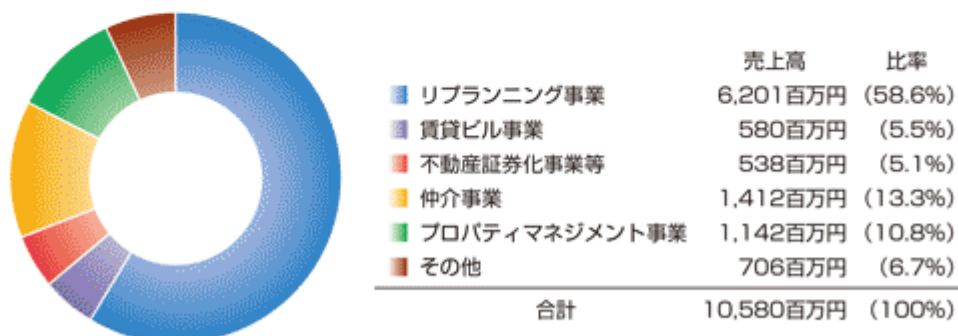
当社グループは、東京都心部にビルをお持ちのオーナー様の不動産に関するお困りごと解決に取り組み、仲介・管理・保証・工事・賃貸・売買等の一貫したサービスをワンストップで提供しています。具体的には、空室でお困りのビルオーナー様に対し、入居テナントの早期斡旋により信任を高め管理受託・工事受注に繋げたり、リブランニング物件を購入されたお客様に対し、購入後の管理受託による継続したお付き合いから、その後売却される際の売買仲介にも携わらせていただくなど、お客様お一人おひとりに深く取り組んでいくことで多面的な収益機会を創出しています。

そして、これらの各サービスの専門力を結集し、お客様視点でアイデアを出し合い、構想力をもって事業を立体的に組み立てることにより、付加価値連鎖型の「不動産再生」に取り組んでいます。賃貸仲介のもつ土地勘を活かしたリニューアル企画力や、プロパティマネジメントのもつテナントリレーションによる契約更新力など、各部門の力を連鎖させることにより、早期高稼働再生の実現を目指しています。



#### 【事業別売上高構成比】

(平成25年3月期 連結売上高)



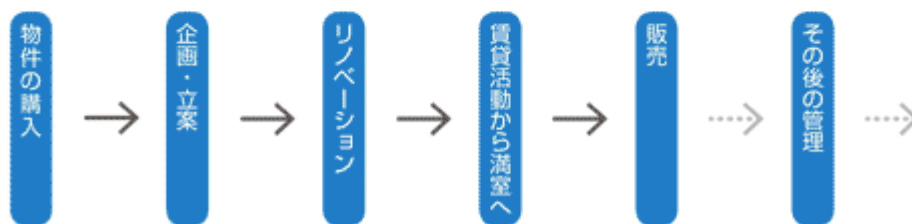
(注) 1 セグメント間の取引については相殺消去しています。  
2 上記金額には消費税等は含まれていません。

## <不動産再生事業>

### ● リブランニング事業

稼働率の低い不動産やリニューアルを要する建物を一旦当社で購入し、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、エレベーター等の設備改修やOA対応はもとより、屋上緑化や太陽光発電設備の設置等、環境循環型社会のニーズに合致した仕様にリノベーションを行います。そのうえでテナント募集を行い、稼働率の高い不動産に再生させ、富裕層や資産家、事業法人の皆様販売しています。

また、販売後もプロパティマネジメント事業にて管理受託することで、お客様と深く長いお付き合いができる関係づくりに取り組んでいます。



## ● 賃貸ビル事業

好立地で将来的にも価値向上が見込めるような高収益ビル等、当社の保有基準に従い物件を購入・保有し、賃貸事業を行っています。当社グループの賃貸仲介事業、プロパティマネジメント事業、建設ソリューション事業、滞納賃料保証事業等で培った総合的な不動産運営能力を活かし、高稼働率を維持し、安定的な賃料収入を確保しております。

また、商品化中のリブランニング物件における販売までの期間に得る家賃収入も当事業の収益となります。



保有ビル（東京都港区）

## ● 不動産証券化事業等

### ●不動産証券化事業

私募ファンドを企画組成し、出資を行うほか、他社ファンドへの出資等も行っております。証券化手法の活用により、リブランニング事業の企画・出口戦略の多様化を図るとともに、仲介事業、プロパティマネジメント事業、建設ソリューション事業、滞納賃料保証事業との関連では専任物件の増加、大型物件の運営ノウハウの蓄積に繋げております。

### ●アセットマネジメント事業

私募ファンドの保有する事業用不動産の資産管理を行うアセットマネジメント業務を受託しております。



証券化案件（東京都千代田区）

## <不動産サービス事業>

### ● 仲介事業

#### ●売買仲介

金融機関や弁護士、サービサー（債権回収会社）等と連携し、事業用収益ビルや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います。また、蓄積された物件情報のうち、一定要件を満たす物件はリブ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販売物件として顧客に紹介する業務を行います。

#### ●賃貸仲介

都心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います。また、当社が購入した物件にテナントを誘致し、高稼働・高収益ビルとして再生する業務を担います。ビルオーナーとテナント双方のニーズを追求する日々の仲介業務を通して得られる潜在的なニーズをリブ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しております。

---

## ● プロパティマネジメント事業

### ● プロパティマネジメント事業

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、サブリースに至るまで、総合的なプロパティマネジメントを行っております。また、リブランニング事業や仲介事業にて不動産をご購入いただいたお客様に対し、継続したサービスの提供により安心してビルを保有していただけるようにしています。

### ● ビルメンテナンス事業

清掃等の環境衛生管理業務から、警備等の保安管理業務、保守点検等の設備管理業務に至るまで、建物の総合メンテナンス業務を行っています。

## ● 建設ソリューション事業

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、ビルオーナーからの注文工事、リニューアル工事も行います。

## ● 滞納賃料保証事業

事業用不動産のテナントの賃料支払債務をビルオーナーに対して保証し、入居保証金という信用補填制度の経済的負担の軽減に着目したビジネスであります。テナントには、保証金を減額し、資金的な余力をもたらすとともに、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、ファンド事業者（アセットマネジメント会社）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、賃貸事業本来の安定性を確保することにより、地域社会に安心を提供します。

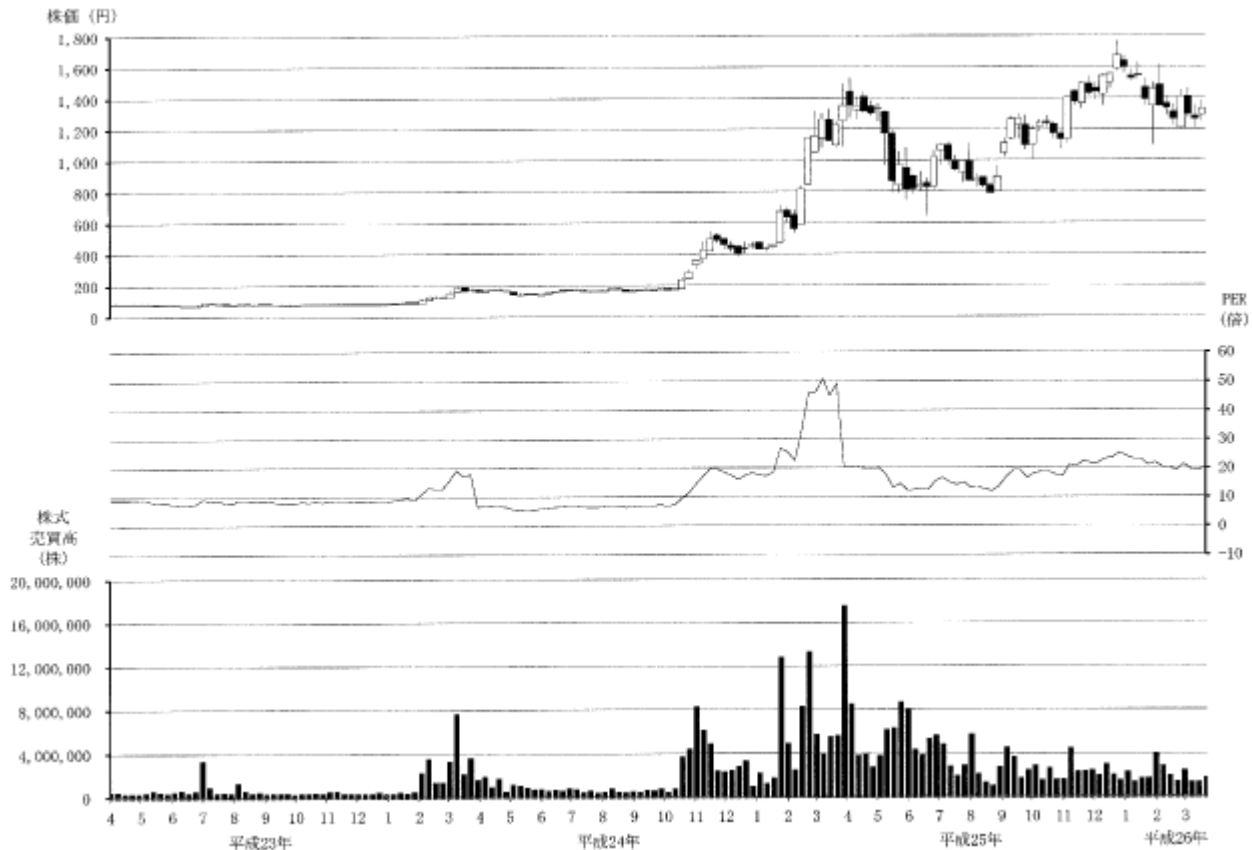


・第一部 証券情報の直前に以下の内容を記載いたします。

[ 株価情報等 ]

1 【 株価、P E R 及び株式売買高の推移 】

平成23年4月4日から平成26年3月28日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R 及び株式売買高の推移(週単位)は以下のとおりであります。



- (注) 1 当社は平成25年9月30日を基準日とし、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、株価、P E R 及び株式売買高の推移(週単位)については、下記(注)2乃至4記載のとおり、当該株式分割を考慮したものとしております。
- 2 ・株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。  
 なお、株式分割の権利落ち前の株価については、当該株価を100で除した数値を株価としております。  
 ・始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。  
 ・終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。
- 3 P E R の算出は、以下の算式によります。

$$P E R (倍) = \frac{\text{週末の終値}}{1 \text{ 株当たり当期純利益(連結)}}$$

平成23年4月4日から平成24年3月31日については、平成23年3月期有価証券報告書の平成23年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を100で除した数値を使用。

平成24年4月1日から平成25年3月31日については、平成24年3月期有価証券報告書の平成24年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を100で除した数値を使用。

平成25年4月1日から平成26年3月28日については、平成25年3月期有価証券報告書の平成25年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を100で除した数値を使用。

- 4 株式売買高について、株式分割の権利落ち前は当該株式売買高に100を乗じて得た数値を株式売買高としております。

## 2【大量保有報告書等の提出状況】

平成25年10月9日から平成26年4月3日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出状況は、以下のとおりであります。

提出者(大量保有者)の氏名又は名称	報告義務発生日	提出日	区分	保有株券等の総数(株)	株券等の保有割合(%)
JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社	平成25年11月15日	平成25年11月21日	大量保有報告書 (注)1	1,738,200	4.07
ジェー・エフ・アセット・マネジメント・リミテッド (JF Asset Management Limited)				370,500	0.87
ジェー・ピー・モルガン・アセット・マネジメント(台湾)リミテッド (JPMorgan Asset Management (Taiwan) Limited)				43,800	0.10
JPモルガン証券株式会社				20,677	0.05
ジェー・ピー・モルガン・クリアリング・コーポレーション (J.P.Morgan Clearing Corp.)				49,600	0.12
JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社	平成25年12月31日	平成26年1月9日	変更報告書 (注)2	2,376,400	5.56
ジェー・エフ・アセット・マネジメント・リミテッド (JF Asset Management Limited)				370,500	0.87
ジェー・ピー・モルガン・アセット・マネジメント(台湾)リミテッド (JPMorgan Asset Management (Taiwan) Limited)				43,800	0.10
ジェー・ピー・モルガン・クリアリング・コーポレーション (J.P.Morgan Clearing Corp.)				53,700	0.13
インベスコ投信投資顧問株式会社	平成25年12月31日	平成26年1月9日	大量保有報告書	2,193,300	5.13
JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社	平成26年2月28日	平成26年3月6日	変更報告書 (注)3	1,671,100	3.91
ジェー・エフ・アセット・マネジメント・リミテッド (JF Asset Management Limited)				370,500	0.87
ジェー・ピー・モルガン・アセット・マネジメント(台湾)リミテッド (JPMorgan Asset Management (Taiwan) Limited)				43,800	0.10

提出者(大量保有者)の氏名又は名称	報告義務発生日	提出日	区分	保有株券等の総数(株)	株券等の保有割合(%)
堀口 智顕	平成26年3月28日	平成26年4月3日	変更報告書 (注)4	3,755,300	8.78
堀口 恵子				399,000	0.93
株式会社報恩				17,957,500	42.00

- (注) 1 JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社、ジェー・エフ・アセット・マネジメント・リミテッド (JF Asset Management Limited)、ジェー・ピー・モルガン・アセット・マネジメント(台湾)リミテッド (JPMorgan Asset Management (Taiwan) Limited)、JPモルガン証券株式会社及びジェー・ピー・モルガン・クリアリング・コーポレーション (J.P.Morgan Clearing Corp.) は共同保有者であります。
- 2 JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社、ジェー・エフ・アセット・マネジメント・リミテッド (JF Asset Management Limited)、ジェー・ピー・モルガン・アセット・マネジメント(台湾)リミテッド (JPMorgan Asset Management (Taiwan) Limited) 及びジェー・ピー・モルガン・クリアリング・コーポレーション (J.P.Morgan Clearing Corp.) は共同保有者であります。
- 3 JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社、ジェー・エフ・アセット・マネジメント・リミテッド (JF Asset Management Limited) 及びジェー・ピー・モルガン・アセット・マネジメント(台湾)リミテッド (JPMorgan Asset Management (Taiwan) Limited) は共同保有者であります。
- 4 堀口智顕、堀口恵子及び株式会社報恩は共同保有者であります。
- 5 上記大量保有報告書等は関東財務局に、また大量保有報告書等の写しは当社普通株式が上場されている株式会社東京証券取引所に備置され、一般の縦覧に供されております。

## 第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

## 第三部【参照情報】

### 第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第14期（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日） 平成25年6月21日関東財務局長に提出

#### 2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第15期第1四半期（自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日） 平成25年8月8日関東財務局長に提出

#### 3【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第15期第2四半期（自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日） 平成25年11月6日関東財務局長に提出

#### 4【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第15期第3四半期（自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日） 平成26年2月6日関東財務局長に提出

#### 5【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（平成26年4月9日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を平成25年6月26日に関東財務局長に提出

### 第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書（以下、「有価証券報告書等」という。）に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本有価証券届出書提出日（平成26年4月9日）までの間において変更及び追加すべき事項が生じております。以下の内容は当該「事業等のリスク」を一括して記載したものであり、当該変更及び追加箇所については、\_\_\_\_\_ 〆で示しております。

また、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は本有価証券届出書提出日（平成26年4月9日）現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

#### [事業等のリスク]

有価証券報告書等に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日（平成26年4月9日）現在において当社グループが判断したものであります。

## 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

### (1) 事業環境

当社グループは、東京都心部を中心に「不動産活用」の専門サービスを提供しております。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部のオフィスビル及び商業ビルを主体に、プロパティマネジメント・売買仲介・賃貸仲介等の不動産事業における中流から下流域の事業をメインターゲットとして展開しております。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が影響を受ける可能性があります。

### (2) リブランニング事業の特性

リブランニング事業は、主に事業用不動産を対象とした再生事業であり、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収益の改善を具現化する事業であります。売却先は主に不動産収入を目的とした投資を行う個人・法人等であります。

経済情勢の悪化や信用収縮等により金融市場に混乱が発生した場合、不動産の流通市場が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たな卸資産としての評価額が下がり、また、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。

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第13期連結会計年度末時点28.9%、第14期連結会計年度末時点21.9%、第15期第3四半期連結会計期間末時点33.2%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、信用収縮等による金融市場の混乱が発生した場合には、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。

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。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が影響を受ける可能性があります。

### (3) 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、ビルメンテナンス事業、建設ソリューション事業、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、事業用不動産に係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、細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。

### (4) 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、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (5) 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、財政状態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」「警備業法」「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」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、本有価証券届出書提出日（平成26年4月9日）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いませんが、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。

## (1) 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(株)	平成21年12月29日から 平成26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(株)	平成24年7月20日から 平成29年7月19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
一般建設業許可	(株)ユービ	平成22年10月30日から 平成27年10月29日	内装仕上工事業	建設業法	一般建設業許可
不動産鑑定業登録	サンフロンティア不動産(株)	平成25年2月7日から 平成30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(株)	平成21年11月3日から 平成26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(株)	平成22年12月9日から 平成27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(株)	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(株)	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(株)	平成19年9月30日登録		金融商品取引法	関東財務局長
一級建築士事務所登 録	サンフロンティア不動産(株)	平成22年11月10日から 平成27年11月9日		建築士法	一般社団法人東 京都建築士事務 所協会

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
警備業認定	サンフロンティア不動産(株)	平成23年12月26日から 平成28年12月25日		警備業法	都道府県公安委員会
	(株)ユービ	平成26年4月5日から 平成31年4月4日			
マンション管理業登録	(株)ユービ	平成24年1月8日から 平成29年1月7日		マンションの管理の適正化の推進に関する法律	国土交通大臣
賃貸住宅管理業登録	(株)ユービ	平成24年2月1日から 平成29年1月31日		賃貸住宅管理業者登録規程	国土交通省関東地方整備局長
消防設備業届出	(株)ユービ			東京都火災予防条例	東京消防庁消防総監
建築物環境衛生総合管理業登録	(株)ユービ	平成21年9月18日から 平成27年9月17日		建築物における衛生的環境の確保に関する法律	都道府県知事
建築物飲料水貯水槽清掃業登録	(株)ユービ	平成24年6月29日から 平成30年6月28日		建築物における衛生的環境の確保に関する法律	都道府県知事

(2) 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・合同会社、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。)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になります。

### 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、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### 4. 個人情報保護

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「個人情報取扱事業者」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。

## 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

サンフロンティア不動産株式会社 本店  
(東京都千代田区有楽町一丁目2番2号)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

#### 第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

#### 第五部【特別情報】

該当事項はありません。