

# 有価証券報告書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成13年4月1日  
(第28期) 至 平成14年3月31日

住友不動産販売株式会社

(591152)

# 有価証券報告書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成13年4月1日  
(第28期) 至 平成14年3月31日

関東財務局長 殿

平成14年6月26日提出

会社名	住友不動産販売株式会社
英訳名	Sumitomo Real Estate Sales Co., Ltd.
代表者の役職氏名	代表取締役社長 岩井重人

本店の所在の場所 東京都中央区京橋一丁目10番2号 (同所は登記上の本店所在地で実際の業務は下記で行っております。)

最寄りの連絡場所 (本社) 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号  
電話番号 03(3346)1021(代表)  
取締役  
企画本部  
連絡者 副本部長 荒井 宏

## 有価証券報告書の写しを縦覧に供する場所

名称	所在地
住友不動産販売株式会社 総務本部総務部(関西)	大阪府大阪市北区中之島三丁目2番18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

(注) 上記の総務本部総務部(関西)は、証券取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

# 目 次

	頁
第一部 企業情報 .....	1
第1 企業の概況 .....	2
1 主要な経営指標等の推移 .....	2
2 沿革 .....	4
3 事業の内容 .....	5
4 関係会社の状況 .....	7
5 従業員の状況 .....	8
第2 事業の状況 .....	9
1 業績等の概要 .....	9
2 生産、受注及び販売の状況 .....	11
3 対処すべき課題 .....	12
4 経営上の重要な契約等 .....	12
5 研究開発活動 .....	12
第3 設備の状況 .....	13
1 設備投資等の概要 .....	13
2 主要な設備の状況 .....	14
3 設備の新設、除却等の計画 .....	15
第4 提出会社の状況 .....	16
1 株式等の状況 .....	16
2 自己株式の取得等の状況 .....	19
3 配当政策 .....	20
4 株価の推移 .....	20
5 役員の状況 .....	21
第5 経理の状況 .....	26
監査報告書 .....	27
1 連結財務諸表等 .....	31
監査報告書 .....	55
2 財務諸表等 .....	59
第6 提出会社の株式事務の概要 .....	83
第7 提出会社の参考情報 .....	84
第二部 提出会社の保証会社等の情報 .....	85

## 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) 最近5連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移

回次		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月		平成10年3月	平成11年3月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月
営業収益	(千円)	36,183,738	37,538,757	42,472,998	43,174,379	42,665,739
経常利益	(千円)	5,129,201	5,503,804	8,802,482	10,580,059	9,578,843
当期純利益	(千円)	2,856,278	4,515,356	4,501,782	6,025,920	5,364,283
純資産額	(千円)	14,553,562	22,608,918	27,078,901	29,178,305	36,195,602
総資産額	(千円)	134,377,686	122,526,169	122,711,795	120,528,114	115,852,444
1株当たり純資産額	(円)	582.14	790.52	946.81	1,020.22	1,265.58
1株当たり当期純利益	(円)	114.25	162.30	157.40	210.69	187.56
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)					
自己資本比率	(%)	10.8	18.5	22.1	24.2	31.2
自己資本利益率	(%)	21.0	24.3	18.1	21.4	16.4
株価収益率	(倍)		12.2	16.5	15.9	13.9
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)			9,960,056	5,696,585	7,870,389
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)			55,001	2,788,847	1,223,694
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)			8,541,470	4,826,505	15,447,363
現金及び現金同等物の 期末残高	(千円)		10,708,420	11,721,684	16,083,001	9,980,676
従業員数	(名)			2,098	2,168	2,324

- (注) 1 営業収益には、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27期より、従来「資産の部」に表示しておりました「為替換算調整勘定」(第27期 3,214,974千円、第28期 922,024千円)は、連結財務諸表規則の改正に伴い、「資本の部」に含めて表示する方法に変更しております。
- 3 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、転換社債等潜在株式がないため、記載しておりません。
- 4 当社株式は平成10年6月19日から東京証券取引所に上場されているため、株価収益率については第25期より記載しております。

## (2) 提出会社の最近5事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月		平成10年3月	平成11年3月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月
営業収益	(千円)	33,352,049	34,076,384	38,478,337	40,126,660	40,389,170
経常利益	(千円)	4,583,608	5,874,930	8,038,716	9,760,389	9,019,660
当期純利益	(千円)	2,383,681	3,668,463	3,863,753	5,501,712	5,127,719
資本金	(千円)	1,440,000	2,970,000	2,970,000	2,970,000	2,970,000
発行済株式総数	(株)	25,000,000	28,600,000	28,600,000	28,600,000	28,600,000
純資産額	(千円)	15,679,183	22,887,647	26,715,000	31,506,171	35,995,254
総資産額	(千円)	135,253,853	130,554,001	129,789,283	134,693,328	131,120,886
1株当たり純資産額	(円)	627.16	800.26	934.09	1,101.61	1,258.57
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額)	(円)	10 ( )	14 (5)	16 (5)	20 (10)	22 (10)
1株当たり当期純利益	(円)	95.34	131.86	135.09	192.36	179.29
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)					
自己資本比率	(%)	11.6	17.5	20.6	23.4	27.5
自己資本利益率	(%)	16.3	19.0	15.6	18.9	15.2
株価収益率	(倍)		15.0	19.2	17.4	14.5
配当性向	(%)	10.5	10.9	11.8	10.4	12.3
従業員数	(名)	1,875	1,919	2,072	2,145	2,278

- (注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。  
2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、転換社債等潜在株式がないため、記載しておりません。  
3 第25期の1株当たり配当額14円には、上場記念配当4円を含んでおります。  
4 第27期の1株当たり配当額20円には、創立25周年及び東証第一部上場記念配当2円を含んでおります。  
5 当社株式は平成10年6月19日から東京証券取引所に上場されているため、株価収益率については第25期より記載しております。  
6 従業員数は、平成12年3月期より就業人員数を表示しております。

## 2 沿革

- 昭和50年3月 住友不動産株式会社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等の販売を担当する会社として、東京都千代田区丸の内には泉住宅販売株式会社(資本金5,000千円、同社全額出資)を設立
- 昭和50年7月 住友不動産販売株式会社に商号変更  
本社事務所を東京都新宿区に開設
- 昭和51年6月 住友不動産株式会社以外の事業主が開発・分譲する物件の受託販売を開始
- 昭和54年6月 住友不動産株式会社より不動産仲介業務を譲受け、仲介業務に進出
- 昭和57年6月 CIを導入し、仲介業務の総称を「住友の仲介・Step(ステップ)」に統一
- 昭和61年7月 50店目の仲介店舗を開設
- 昭和62年4月 米国デラウェア州に現地法人米国住友不動産販売インク(連結子会社)を設立
- 平成元年11月 100店目の仲介店舗を開設
- 平成2年10月 米国ニューヨーク州に現地法人S.R.E.S. コロンバスインク(現住友不動産販売N.Y.インク、連結子会社)を設立
- 平成5年10月 六本木ファーストビル、六本木ファーストプラザ・ビュータワーが竣工
- 平成7年3月 150店目の仲介店舗を開設
- 平成7年6月 パルハウジング株式会社(連結子会社)を設立
- 平成10年6月 東京証券取引所市場第二部に上場
- 平成12年9月 東京証券取引所市場第一部に上場
- 平成13年6月 ステップ不動産販売株式会社(連結子会社)、ウエル横浜株式会社(連結子会社)を設立
- 平成13年8月 ステップ・ローン・パートナーズ株式会社(連結子会社)を設立
- 平成13年12月 200店目の仲介店舗を開設

### 3 事業の内容

当社グループは、当社及び子会社7社並びに関連会社1社により構成され、その業務は仲介業務、受託販売業務、賃貸業務、ローン業務、その他の業務であります。

当社の親会社は住友不動産株式会社であり、当社は同社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受け販売しております。また、当社は同社より本社事務所等を賃借しております。

当社グループの業務に係る位置づけ及び事業の種類別セグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、海外については、米国における持株会社である米国住友不動産販売インク(連結子会社)のもと、下記のセグメントにおいて業務を行っております。

#### (1) 仲介業務

当社が、全国の主要都市において、住宅等の仲介業務を行っております。また、住友不動産販売N.Y.インク(連結子会社)が、米国ニューヨーク州及びその周辺において住宅等の仲介業務を行っております。

#### (2) 受託販売業務

当社が、全国の主要都市において、住友不動産株式会社をはじめとするデベロッパー等が開発・分譲するマンション、戸建住宅等の受託販売業務を行っております。また、住友不動産販売N.Y.インクが、米国ニューヨーク州及びその周辺においてデベロッパー等が開発・分譲するコンドミニアム等の受託販売業務を行っております。

なお、ステップ不動産販売株式会社(連結子会社)は、受託販売業務に係る人材の派遣を行っており、当社に対しても人材を派遣しております。

#### (3) 賃貸業務

当社が、首都圏において、オフィスビル、マンション、レジャー施設等の賃貸業務を行っております。

なお、六本木ファーストビル等の管理業務を六本木ファーストビル株式会社(関連会社)に委託しております。

#### (4) ローン業務

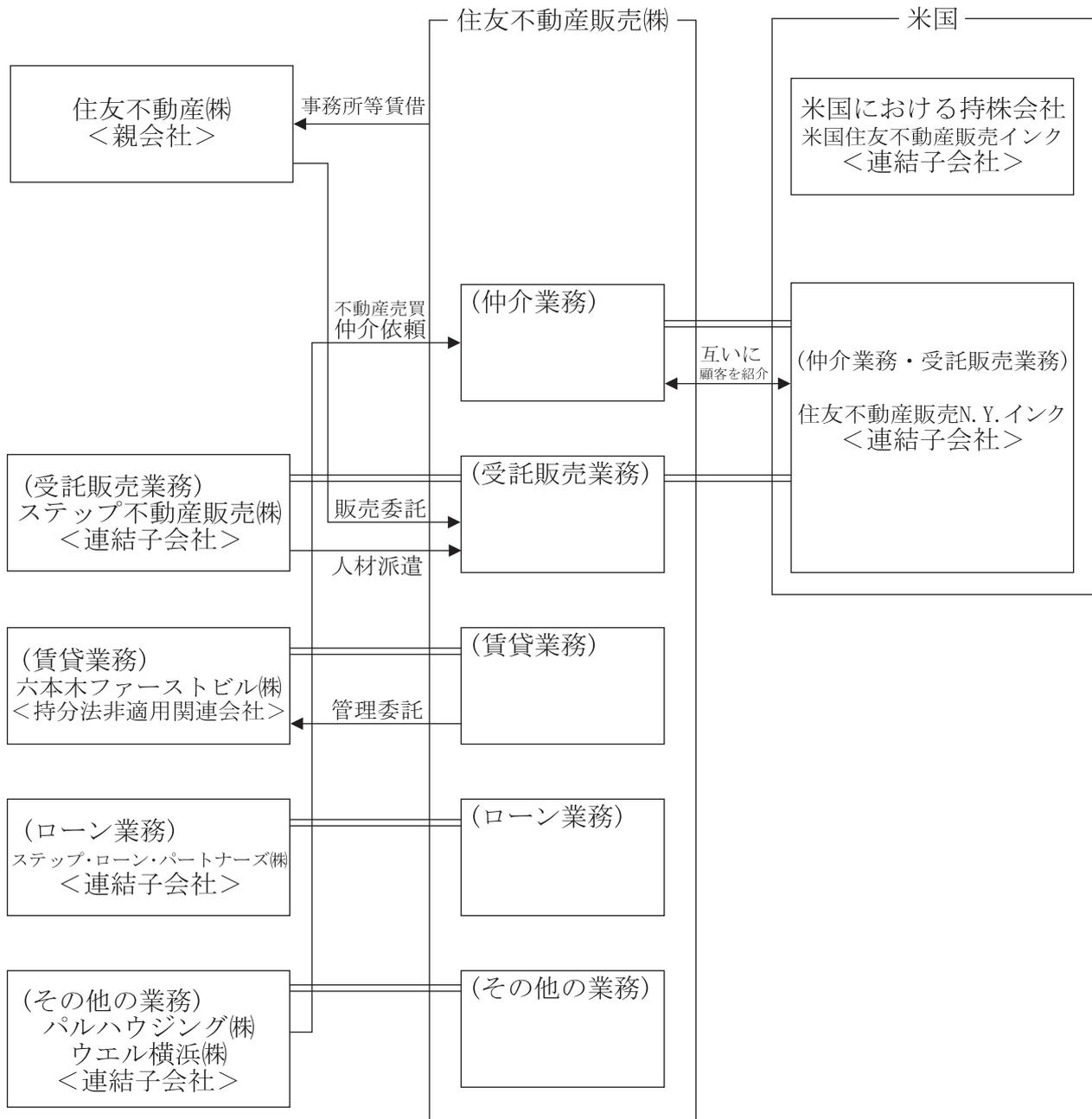
当社が、住宅ローンに係る事務代行業務並びに不動産取引に係るローン業務等を行っております。また、ステップ・ローン・パートナーズ株式会社(連結子会社)が、住宅ローンに係る事務代行業務を行っております。

#### (5) その他の業務

パルハウジング株式会社(連結子会社)及びウエル横浜株式会社(連結子会社)が不動産販売業務を行っております。

なお、パルハウジング株式会社及びウエル横浜株式会社は、当社に不動産売買の仲介依頼をしております。

以上のグループについて図示すると、次のとおりであります。



#### 4 関係会社の状況

名称	住所	資本金又は 出資金	主要な事業 の内容	議決権の 所有又は 被所有割合	関係内容	摘要
(親会社) 住友不動産㈱	東京都新宿区	千円 86,787,350	不動産賃貸 不動産販売	% 70.3	当社は同社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受け販売しております。また、同社より本社事務所等を賃借しております。 役員の兼任 6名	(注) 2
(連結子会社) パルハウジング㈱	東京都新宿区	千円 30,000	不動産販売	100	当社が同社の不動産の仕入・販売を仲介しております。また、同社に短期貸付金を貸し付けております。 役員の兼任 5名	
ステップ不動産 販売㈱	神奈川県横浜市西区	千円 30,000	不動産の受託販売に 係る人材派遣	100	同社は、当社に対して受託販売業務に係る人材の派遣を行っております。また、同社に短期貸付金を貸し付けております。 役員の兼任 4名	
ウエル横浜㈱	神奈川県横浜市西区	千円 30,000	不動産販売	100	当社が同社の不動産の仕入・販売を仲介しております。また、同社に短期貸付金を貸し付けております。 役員の兼任 4名	
ステップ・ローン・ パートナーズ㈱	東京都新宿区	千円 30,000	住宅ローンに係る 事務代行	100	役員の兼任 5名	
米国住友不動産 販売インク	米国デラウェア州 ウィルミントン市	US \$ 115,444千	米国における 持株会社	100	同社より短期借入金を借り入れて おります。 役員の兼任 3名	(注) 1
住友不動産販売 N.Y.インク	米国ニューヨーク州 ニューヨーク市	US \$ 450千	不動産の仲介・ 受託販売	100 (100)	互いに仲介の顧客を紹介して おります。 役員の兼任 3名	

(注) 1 特定子会社であります。

2 有価証券報告書の提出会社であります。

3 「議決権の所有又は被所有割合」欄の(内書)は、間接所有であります。

4 上記のほか、連結子会社が1社あります。

## 5 従業員の状況

### (1) 連結会社の状況

(平成14年3月31日現在)

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)
仲介業務	1,759
受託販売業務	424
賃貸業務	10
ローン業務	22
その他の業務	12
全社(共通)	97
合計	2,324

(注) 従業員数は就業人員であります。

### (2) 提出会社の状況

(平成14年3月31日現在)

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
2,278	34.1	6.9	6,327,656

(注) 1 従業員数は就業人員であります。  
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満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

当連結会計年度のわが国経済は、デフレの進行と個人消費の低迷が続くなど、景況感は悪化の一途を辿ってまいりました。また、IT不況に端を発した世界経済の失速はわが国を代表するハイテク企業にリストラを余儀なくさせ、一部大手企業の倒産や経営危機が相次ぐなど、雇用不安は増大いたしました。こうしたなかで発生したNY同時多発テロ事件は、世界経済を大きく揺るがせましたが、年度末にかけて、世界経済に回復の兆しが見え始める等、わが国経済にも景気回復の期待が見られるようになりました。

当不動産流通業界におきましては、当社グループの業務の柱でもある中古住宅の取引が、失業率の上昇や個人所得の減少を背景に住宅購入並びに住み替え希望者のマインドの冷え込みから総じて低調ではありましたが、一次取得を中心とした若年層や高齢者ニーズを取り込んだことにより、成約件数は微減にとどまりました。物件価格につきましては、前連結会計年度に引き続き下落いたしました。また、新築住宅におけるマンションの取引につきましては、過去最高を記録した前連結会計年度の水準には及びませんでした。超高層マンションをはじめとする大型物件の人気に支えられ、供給戸数は高水準で推移いたしました。

こうした状況のなか、当社グループは、仲介業務につきましては、市場におけるシェアアップを図った結果、取扱件数を増加させることができましたが、1件当たり取扱価格の下落傾向をカバーするには至らず、取扱高並びに仲介収益は前連結会計年度に比べてわずかながら減少いたしました。受託販売業務につきましては、積極的な受託活動の結果、受託販売収益は増収となりましたが、全体収益を押し上げるまでには至らず、営業収益は42,665百万円(前期比1.2%減)となりました。また利益面では、受託販売業務における原価計算制度による減益要因や、IT投資に伴う費用増加要因等がありましたものの、営業利益は10,051百万円(同12.8%減)を計上することができました。営業外損益につきましては、有利子負債の削減により支払利息が大幅に減少、金融収支が改善したことにより、経常利益は9,578百万円(同9.5%減)、当期純利益は5,364百万円(同11.0%減)を計上することができました。

当社グループの状況につきましては、不動産流通事業周辺のニッチ分野において収益の獲得を目指すため、ステップ不動産販売株式会社、ウエル横浜株式会社、ステップ・ローン・パートナーズ株式会社を子会社として設立いたしました。ステップ不動産販売株式会社は、受託販売業務に係る人材派遣を行うことを目的としております。ウエル横浜株式会社は、神奈川県を中心に、小規模な建売住宅を開発・分譲しております。なお、土地の仕入れ、建売住宅の販売については、当社の仲介ネットワークを利用しております。ステップ・ローン・パートナーズ株式会社は、当社グループで発生する民間金融機関のローン事務を代行しております。

#### (セグメント別の概況)

事業の種類別セグメントの業績を示すと次のとおりであります。

#### [ 仲介業務 ]

店舗戦略につきましては、当連結会計年度も店舗展開を積極的に進めてまいりました結果、当連結会計年度末の直営仲介店舗数は201店舗と、目標としておりました「全国200店舗体制」を達成いたしました。当連結会計年度は、首都圏には虎ノ門・宮崎台・逗子・五反田・熱海の5店舗、関西圏には六甲道・東加古川・緑橋の3店舗と計8店舗を開設いたしました。これにより、当連結会計年度末現在の直営ネットワークは、首都圏110店舗、関西圏64店舗、その他27店舗の計201店舗となりました。加えて、法人営業本部におきましても、平成13年12月に関西に拠点を新設いたしました。また、CRM戦略につきましては、当連結会計年度におきまして、平成13年10月までに全店舗・全営業職員へのパソコン配付、導入研修が終了、既に導入から半年以上経過したこともあり、操作にも慣れ、情報の共有化も図られてきております。

当連結会計年度は、引き続き店舗展開による直営ネットワークの拡充と生産性の向上による収益の拡大に努めました。また、金融機関の不良債権処理に関わる案件をはじめとして、法人仲介案件を取り込むことができました。その結果、取扱件数は23,968件(前期比4.0%増)と前連結会計年度に比べて増加いたしました。1件当たり取扱価格の下落が大きく、取扱高は693,561百万円(同1.7%減)と前連結会計年度を下回りました。営業収益につきましては32,726百万円(同0.1%減)、営業利益は9,347百万円(同5.9%減)を計上いたしました。

#### [ 受託販売業務 ]

受託販売業務におきましては、大型物件、都心物件などの引渡が多かったことから、取扱件数4,182件(前期比1.3%増)、取扱高156,450百万円(同0.6%増)、営業収益5,312百万円(同13.9%増)を計上することができました。しかしながら、当連結会計年度は、前連結会計年度に導入した原価計算制度の導入時の影響がなくなり、営業利益は1,292百万円(同30.4%減)となりました。

#### [ 賃貸業務 ]

賃貸業務におきましては、国内オフィス市場は、首都圏における都心の一部地区で需給好転に伴う賃料水準の上昇がみられました。当連結会計年度は、前連結会計年度に売却した米国ワシントンD.C.所在のオフィスの賃料収入がなくなったこと等により、営業収益は2,791百万円(前期比17.4%減)、営業利益は1,487百万円(同10.2%減)を計上するにとどまりました。

#### [ ローン業務 ]

ローン業務におきましては、営業収益558百万円(前期比15.0%増)、営業利益185百万円(同111.9%増)を計上いたしました。

#### [ その他の業務 ]

その他の業務におきましては、国内連結子会社による不動産販売業務等により、営業収益1,276百万円(前期比31.9%減)、営業損失29百万円(前期 営業利益171百万円)を計上いたしました。

### (2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度においては、営業活動によるキャッシュ・フローが増加いたしました。財務体質の改善のため積極的に借入金を返済し、財務活動によるキャッシュ・フローが大幅に減少したこと等により、当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べて6,102百万円減少し、9,980百万円(前期比37.9%減)となりました。

#### [ 営業活動によるキャッシュ・フロー ]

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益9,544百万円、預り金の増加額3,598百万円、法人税等の支払額4,258百万円、未成業務支出金の計上等によるたな卸資産の増加額1,211百万円等により、前連結会計年度に比べて2,173百万円増加し、7,870百万円(前期比38.2%増)となりました。

#### [ 投資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・フローは、投資有価証券の取得、IT関連、仲介業務用店舗の新設・改装等への投資等により、前連結会計年度に比べて4,012百万円減少し、1,223百万円となりました。

#### [ 財務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・フローは、借入金の返済、配当金の支払いにより、前連結会計年度に比べて10,620百万円減少し、15,447百万円となりました。

## 2 生産、受注及び販売の状況

当社グループの主たる事業は、仲介業務、受託販売業務という不動産流通事業であり、役務の提供を主体とする事業の性格上、生産、受注及び販売の実績を区分して把握することは困難であります。

したがって、当連結会計期間における事業の種類別セグメント毎の営業収益を示すと、次のとおりであります。

(単位：千円)

事業の種類別セグメントの名称	営業収益	前期比(%)
		仲介業務
受託販売業務	5,312,962	+ 13.9
賃貸業務	2,791,707	17.4
ローン業務	558,092	+ 15.0
その他の業務	1,276,753	31.9
合計	42,665,739	1.2

(注) 1 セグメント間の取引については相殺消去しております。

2 仲介業務の概要は、次のとおりであります。

(単位：千円)

区分	営業実績					
	件数	前期比(%)	取扱高	前期比(%)	収益	前期比(%)
北海道地方	735 <sup>件</sup>	+ 22.9	11,669,852	+ 17.4	578,082	+ 18.9
東北地方	302	+ 3.4	5,841,732	+ 0.7	302,365	3.7
関東地方	11,204	+ 3.0	395,841,662	2.0	18,878,486	+ 1.6
中部地方	1,251	+ 5.3	29,332,694	+ 5.0	1,530,396	+ 5.1
近畿地方	9,159	+ 3.8	212,663,909	4.7	9,532,344	4.9
中国地方	638	1.5	11,904,329	7.1	545,943	9.3
九州地方	493	+ 16.3	9,268,752	+ 2.6	453,532	4.9
国内における仲介業務計	23,782	+ 4.1	676,522,933	2.3	31,821,149	0.4
海外における仲介業務	186	7.0	17,038,202	+ 27.0	905,073	+ 8.9
合計	23,968	+ 4.0	693,561,136	1.7	32,726,222	0.1

3 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

### 3 対処すべき課題

わが国経済は、最近では、輸出面を中心に回復感がみられるようになってまいりましたが、一方では、構造改革の遅れやデフレ等の懸念が残り、個人消費や雇用情勢の動向は依然として低迷したまま、本格的な景気回復までにはなお時間を要するものと思われま

す。このような環境で、当社グループの対処すべき課題は、以下のとおりであります。

当社グループといたしまして、仲介業務につきましては、目標に掲げていた全国200店舗体制が実現いたしましたので、今後は更なる出店とともに、既存店舗の充実をも目的とした店舗戦略を図ってまいります。これに加え、CRM戦略を積極的に推進し、営業活動における生産性の向上に努めてまいります。

受託販売業務につきましては、企画提案型の営業展開と販売力強化を図っていくことで、引き続き数多くの受託販売物件の獲得と収益拡大に努めてまいります。

平成13年6月に新しい不動産ビジネスの分野において収益の獲得を目指すため、アセット・マネジメント事業本部を新設しております。同本部は、ソリューション事業部とプロパティ・マネジメント事業部からなり、商業系物件のテナント仲介を行ういわゆるリーシングを強化してのプロパティ・マネジメント業務の受託の獲得、デュー・デリジェンス機能等を活かしての大型売り物件の獲得、不動産証券化スキームの提案、サポート等を中心に考えております。当面は、プロパティ・マネジメント業務の受託に向け、リーシング強化を重点課題として取り組んでまいりますが、将来的には、J-REITをはじめとする不動産ファンドに係る業務にも携わってまいりたいと存じます。その足がかりのひとつといたしまして、不動産投資信託運用会社への出資等をいたしました。法人営業本部とこのアセット・マネジメント事業本部のフィールドであるホールセール分野は、不良債権処理等に伴う不動産の処分並びに流動化の需要、さらには運用対象としても需要が高まっております。

また、子会社につきましては、それぞれ不動産流通事業周辺のニッチ分野の収益獲得につなげ、早期に戦力化を図りたいと考えております。

### 4 経営上の重要な契約等

#### 販売業務委託協定

契約会社名	相手方の名称	契約内容	締結年月日	備考
住友不動産販売株式会社 (提出会社)	住友不動産株式会社	住友不動産株式会社が分譲する区分所有建物・土地・一戸建住宅等の販売に際しての当社が委託を受ける業務、委託手数料並びに両者の販売経費の分担等	平成12年4月1日	契約期間は1年間とし、いずれかの申し出がない限り、更に1年間延長。以後同様。

### 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 設備投資等の概要

当連結会計年度の設備投資については、仲介業務用店舗の新設、移転・改装並びにIT関連を中心に、527,814千円の設備投資を行いました。

事業の種類別セグメントの設備投資について示すと、次のとおりであります。

(単位：千円)

事業の種類別セグメントの名称	投資金額
仲介業務	329,620
受託販売業務	102,629
賃貸業務	37,791
ローン業務	8,329
その他の業務	14,253
全社(共通)	35,189
合計	527,814

仲介業務においては、更なる直営ネットワークの拡充を図るため、仲介業務用店舗(営業センター)の新設、既存店舗の移転・改装並びにIT関連等に設備投資を行いました。

受託販売業務においては、IT関連等に設備投資を行いました。

(注) 1 「第3 設備の状況」に記載の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 投資金額には、有形固定資産のほか、無形固定資産のうち「ソフトウェア」、投資その他の資産のうち「差入保証金・敷金」が含まれております。

## 2 主要な設備の状況

### (1) 提出会社

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	面積(m <sup>2</sup> )		帳簿価額(千円)				従業員数 (名)	摘要
			建物	土地	建物及び 構築物	土地	その他	合計		
賃貸業務用設備	賃貸業務	賃貸用ビル・ マンション等	42,853.83 (2,939.99)	136,365.03 (233,356.23)	12,398,593	67,119,877	720,341	80,238,811		
本社営業センター (東京都新宿区) 他200店舗等	仲介業務	仲介業務用店 舗	143.00 (29,568.97)	(229.00)	577,197		4,060,349	4,637,546	1,745	
北海道販売セン ター (北海道札幌市 中央区) 他4店舗等	受託販売業務	受託販売業務 用店舗	(1,065.27)		59,677		197,646	257,323	410	
本社事務所等	賃貸業務 ローン業務 その他の業務 全社(共通)	本社事務所等	456.50 (1,611.55)	314.09	193,453	261,457	360,813	815,724	123	

- (注) 1 面積欄の( )内の数値は、賃借中のものを外数で示しております。  
2 提出会社の主な賃貸業務用設備は、次のとおりであります。

名称 (所在地)	構造・規模	面積(m <sup>2</sup> )		帳簿価額(千円)				竣工又は 取得年月
		建物	土地	建物及び 構築物	土地	その他	合計	
六本木ファース トビル (東京都港区)	鉄骨造 地上20階地下 4階 塔屋2階建							
六本木ファース トプラザ 六本木ビュー タワー (東京都港区)	鉄筋コンクリ ート造 地上20階地下 1階 塔屋2階建	30,802.42	5,212.11	9,022,480	39,445,035	28,214	48,495,730	平成5年 10月

- 3 上記のほか、連結会社以外からの主要な賃借設備の内容は、次のとおりであります。

(単位：千円)

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	台数	リース 期間	年間 リース料	リース 契約残高	摘要
受託営業部 (東京都新宿区)	受託販売業務	ソフトウェア	一式	5年	2,520	1,260	所有権移転外ファイナンス・リース
本社事務所 (東京都新宿区)	全社(共通)	ソフトウェア	一式	5年	3,158	4,399	所有権移転外ファイナンス・リース
		ホスト コンピュータ	一式	4年	25,615	82,435	所有権移転外ファイナンス・リース
		乗用車	1台	3年	1,227	2,966	所有権移転外ファイナンス・リース

### (2) 国内子会社

主要な設備はありません。

### (3) 在外子会社

主要な設備はありません。

### 3 設備の新設、除却等の計画

#### (1) 重要な設備の新設等

(単位：千円)

会社名	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	工期
			総額	既支払額		
提出会社	仲介業務	仲介業務用店舗の新設・改装等	290,000		自己資金	平成14年4月 ～平成15年3月
	仲介業務 受託販売業務 全社(共通)	情報システム 構築等	1,000,000	601,880	自己資金	平成12年4月 ～平成15年3月

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

#### (2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 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
普通株式	100,000,000 株
計	100,000,000

発行済株式

種類	事業年度末現在 発行数 (平成14年3月31日)	提出日現在 発行数 (平成14年6月26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	28,600,000 株	28,600,000 株	東京証券取引所 (市場第一部)	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
計	28,600,000	28,600,000		

#### (2) 新株予約権等の状況

該当事項はありません。

#### (3) 発行済株式総数、資本金等の推移

年月日	発行済株式総数		資本金		資本準備金		摘要
	増減数	残高	増減額	残高	増減額	残高	
平成10年 6月19日	千株 3,600	千株 28,600	千円 1,530,000	千円 2,970,000	千円 2,403,000	千円 3,543,000	有償一般募集 ブックビルディング方式に よる募集 発行株数 3,600千株 発行価格 1,150円 引受価額 1,092円50銭 発行価額 850円 資本組入額 425円

## (4) 所有者別状況

(平成14年3月31日現在)

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等(うち個人)	個人その他	計	
株主数	人	61	15	35	63(2)	2,905	3,079	
所有株式数	単元	36,176	817	202,819	16,297(4)	29,891	286,000	株
割合	%	12.65	0.29	70.91	5.70(0.00)	10.45	100	

(注) 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が1単元含まれております。

## (5) 大株主の状況

(平成14年3月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数	発行済株式総数に対する所有株式数の割合
住友不動産株式会社	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号	20,110.0 <sup>千株</sup>	70.31 <sup>%</sup>
住友不動産販売従業員持株会	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号	1,262.6	4.41
三菱信託銀行株式会社(信託口)	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	649.8	2.27
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン (常任代理人 株式会社富士銀行)	WOOLGATE HOUSE. COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD. ENGLAND (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	404.4	1.41
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	395.3	1.38
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口4G)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	337.8	1.18
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	287.0	1.00
ボストンセーフデポジット ビーエスディーティー トリー ティー クライアーツ オムニバ (常任代理人 株式会社東京三菱銀行)	31 SAINT JAMES AVENUE BOSTON. MASS 02116 U.S.A. (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	251.7	0.88
UFJ信託銀行株式会社(信託勘定A口)	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号	244.9	0.86
日本生命保険相互会社(特別勘定年金口)	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号	175.1	0.61
計		24,118.6	84.33

(注) 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は次のとおりであります。

三菱信託銀行株式会社	649.8千株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	733.1千株
UFJ信託銀行株式会社	244.9千株

(6) 議決権の状況

発行済株式

(平成14年3月31日現在)

区分	株式数	議決権の数	内容
無議決権株式	株	個	
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 28,600,000	286,000	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
単元未満株式			
発行済株式総数	28,600,000		
総株主の議決権		286,000	

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が100株(議決権1個)含まれております。

自己株式等

(平成14年3月31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	他人名義 所有株式数	所有株式数 の合計	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合
		株	株	株	%
計					

(7) ストックオプション制度の内容

該当事項はありません。

## 2 自己株式の取得等の状況

[定時総会決議による自己株式の買受け等、子会社からの自己株式の買受け等又は再評価差額金による消却のための自己株式の買受け等の状況]

- (1) 前決議期間における自己株式の取得等の状況  
該当事項はありません。
- (2) 当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況  
該当事項はありません。

[資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況]

- (1) 前決議期間における自己株式の買受け等の状況  
該当事項はありません。
- (2) 当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等  
該当事項はありません。

### 3 配当政策

当社の配当政策については、株主に対する利益還元を重要課題の一つと考え、業績の状況、内部留保の充実並びに配当性向等を総合的に勘案し決定する方針をとっていきたいと考えております。配当は、安定的な充実を基本とし、記念すべき節目や各期の経営成績等をふまえ実施していく所存であります。

この方針のもと、当期(平成14年3月期)においては、前期に対して2円増配(普通配当としては4円増配)の1株当たり22円(うち中間配当10円)の配当を実施いたしました。

なお、内部留保資金については、財務体質の一層の強化並びに将来の事業展開に役立てることにならばと考えております。

(注) 当期の中間配当に関する取締役会決議日 平成13年11月16日

### 4 株価の推移

最近5年間の事業年度別最高・最低株価	回次	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	
	決算年月	平成10年3月	平成11年3月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月	
	最高	円	2,130	6,000	4,900	3,800	
	最低	円	929	1,890	2,230	2,505	
最近6箇月間の月別最高・最低株価	月別	平成13年10月	11月	12月	平成14年1月	2月	3月
	最高	円	3,400	2,985	2,980	3,150	3,220
	最低	円	2,815	2,580	2,630	2,560	2,505

(注) 最高・最低株価は、平成12年8月までは東京証券取引所市場第二部におけるものであり、平成12年9月からは東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

なお、当社株式は平成10年6月19日から東京証券取引所に上場されておりますので、それ以前の株価については該当ありません。

## 5 役員状況

役名及び職名	氏名 (生年月日)	略歴	所有株式数 千株
取締役会長	安藤 太郎 (明治43年1月3日生)	昭和9年4月 株式会社住友銀行入行 昭和34年6月 同行東京事務所長 昭和34年11月 同行取締役 昭和37年4月 同行常務取締役 昭和42年5月 同行代表取締役専務取締役 昭和47年5月 同行代表取締役副頭取 昭和49年5月 住友不動産株式会社代表取締役社長 昭和53年1月 当社代表取締役社長 昭和60年6月 住友不動産株式会社代表取締役会長 平成5年6月 当社代表取締役会長 平成6年6月 住友不動産株式会社代表取締役相談役 (現在) 平成9年6月 当社取締役会長(現在)	82.9
取締役社長 (代表取締役)	岩井 重人 (昭和5年4月25日生)	昭和24年4月 株式会社住友銀行入行 昭和55年4月 同行川崎支店長 昭和57年3月 当社専務取締役 昭和57年10月 代表取締役専務取締役 昭和58年6月 住友不動産株式会社取締役 昭和61年1月 同社常務取締役 昭和62年4月 米国住友不動産販売インク取締役社長 昭和63年6月 住友不動産株式会社代表取締役専務取締役 昭和63年6月 当社代表取締役副社長 平成5年6月 代表取締役社長(現在) 平成8年6月 住友不動産株式会社取締役(現在) 平成8年7月 米国住友不動産販売インク取締役(現在)	62.9
取締役副社長 (代表取締役)  総務本部長、大阪支社長	宮澤 阿良多 (昭和12年2月26日生)	昭和34年4月 株式会社住友銀行入行 昭和63年1月 同行検査部長 昭和63年10月 住友不動産株式会社開発企画第三部長 平成元年6月 同社取締役 平成3年6月 同社常務取締役 平成5年6月 当社取締役 平成7年6月 取締役退任 平成8年5月 住友不動産株式会社専務取締役 平成8年6月 当社代表取締役副社長(現在) 平成8年6月 住友不動産株式会社取締役(現在) 平成8年7月 米国住友不動産販売インク取締役(現在) 平成13年6月 当社総務本部長委嘱(現在) 平成14年6月 大阪支社長併せ委嘱(現在)	6.4

役名及び職名	氏名 (生年月日)	略歴	所有株式数 千株
常務取締役 (代表取締役) 流通営業本部長	大堀兵衛 (昭和13年11月17日生)	昭和37年4月 名糖株式会社入社 昭和47年3月 住友不動産株式会社入社 昭和55年11月 同社より当社へ出向、営業本部営業第二部長 昭和56年10月 営業第一本部第二部長 昭和57年4月 第一営業本部副本部長 昭和58年4月 住宅第一営業部長 昭和61年6月 取締役、住宅第一営業部長委嘱 昭和63年10月 営業企画部長併せ委嘱 平成5年6月 常務取締役 平成7年7月 住宅営業本部長委嘱 平成9年6月 パルハウジング株式会社代表取締役社長 平成11年6月 当社住宅営業本部長委嘱 平成13年6月 代表取締役常務取締役(現在) 平成14年6月 流通営業本部長委嘱(現在)	20.7
常務取締役 住宅営業本部長	渡辺功 (昭和21年4月16日生)	昭和44年4月 住友不動産株式会社入社 昭和54年6月 同社より当社へ出向 平成2年10月 当社流通第一営業部長 平成5年6月 取締役 平成5年7月 流通第一営業部長委嘱 平成7年6月 パルハウジング株式会社代表取締役 平成7年6月 当社常務取締役(現在) 平成7年7月 流通営業本部長委嘱 平成14年6月 住宅営業本部長委嘱(現在)	10.7
常務取締役 流通営業本部副本部長、関西流通第三営業部長	大西俊二 (昭和22年6月24日生)	昭和45年4月 内外衣料製品株式会社入社 昭和58年4月 当社入社 平成6年7月 関西支店流通第一営業部長兼関西支店法人営業部長 平成7年7月 流通営業本部関西流通第一営業部長 平成8年6月 取締役 流通営業本部副本部長(現在)、関西流通第一営業部長委嘱 平成11年6月 常務取締役(現在) 平成12年11月 関西流通第二営業部長併せ委嘱 平成13年10月 関西流通第三営業部長併せ委嘱(現在)	5.7
常務取締役 企画本部長、アセット・マネジメント事業本部長	市川康生 (昭和23年7月15日生)	昭和46年4月 株式会社住友銀行入行 平成12年5月 同行執行役員、東京第一法人営業本部長兼神奈川法人営業本部長 平成13年4月 当社入社、顧問 平成13年6月 米国住友不動産販売インク取締役(現在) 当社常務取締役(現在) 企画本部長、アセット・マネジメント事業本部長委嘱(現在)	0.2
常務取締役 法人営業本部長、法人第一営業部長	富永英二 (昭和17年5月18日生)	昭和41年4月 東昭観光開発株式会社入社 昭和57年6月 当社入社 平成7年4月 流通第一営業部長 平成7年6月 取締役 平成7年7月 流通営業本部副本部長、流通第一営業部長委嘱 平成9年10月 情報営業部長併せ委嘱 平成11年2月 法人営業本部副本部長、法人営業部長委嘱 平成11年5月 法人第一営業部長併せ委嘱(現在) 平成13年6月 法人営業本部長併せ委嘱(現在) 平成13年12月 関西法人営業部長併せ委嘱 平成14年6月 常務取締役(現在)	8.4

役名及び職名	氏名 (生年月日)	略歴	所有株式数 千株
取締役	高 城 申一郎 (大正15年1月27日生)	昭和22年10月 住友石炭鉱業株式会社入社 昭和43年5月 同社管理部参事 昭和43年6月 住友不動産株式会社入社 昭和48年5月 同社取締役 昭和50年3月 当社取締役 昭和52年12月 住友不動産株式会社常務取締役 昭和53年2月 当社監査役 昭和56年6月 住友不動産株式会社代表取締役専務取締役 昭和59年6月 同社代表取締役副社長 昭和60年6月 同社代表取締役社長 昭和60年12月 当社取締役(現在) 平成6年6月 住友不動産株式会社代表取締役会長(現在)	31.4
取締役	高 島 準 司 (昭和5年4月11日生)	昭和29年4月 住友石炭鉱業株式会社入社 昭和46年9月 住友不動産株式会社入社 昭和54年6月 同社取締役 昭和58年6月 同社常務取締役 昭和60年6月 同社代表取締役専務取締役 昭和61年6月 当社取締役(現在) 平成3年6月 住友不動産株式会社代表取締役副社長 平成6年6月 同社代表取締役社長(現在)	16.4
取締役	井 上 善 正 (昭和13年5月31日生)	昭和32年4月 住友不動産株式会社入社 昭和57年1月 同社より当社へ出向、営業第二本部第三部長 昭和57年4月 第一営業本部副本部長 昭和57年8月 営業本部副本部長 昭和58年4月 住宅第二営業部長 昭和61年6月 取締役、住宅第二営業部長委嘱 昭和63年1月 総務部長併せ委嘱 平成5年6月 常務取締役 平成7年7月 管理本部長、財務部長委嘱 平成13年6月 営業推進本部長委嘱 平成13年8月 ステップ・ローン・パートナーズ株式会社代表取締役社長(現在) 平成14年6月 取締役(現在)	21.0
取締役 流通営業本部副本部長、関西流通第一営業部長	堀 静 (昭和21年8月17日生)	昭和45年4月 大都リッチランド株式会社入社 昭和56年5月 当社入社 平成7年7月 流通営業本部流通第四営業部長 平成9年6月 取締役(現在) 流通営業本部副本部長(現在)、流通第四営業部長委嘱 平成11年4月 流通第三営業部長併せ委嘱 平成14年6月 関西流通第一営業部長併せ委嘱(現在)	5.7
取締役 総務本部副本部長、人事部長	柏 原 三千雄 (昭和23年7月20日生)	昭和46年4月 日立金属株式会社入社 昭和47年4月 住友不動産株式会社入社 昭和54年6月 同社より当社へ出向 平成5年7月 当社企画室長 平成7年7月 管理本部人事部長 平成9年4月 住友不動産株式会社より当社へ移籍 平成11年6月 当社取締役(現在) 管理本部人事部長委嘱 平成13年6月 総務本部副本部長、人事部長委嘱(現在)	11.2

役名及び職名	氏名 (生年月日)	略歴	所有株式数 千株
取締役 流通営業本部副本部長、地方流通営業部長	雨宮 満 (昭和20年12月12日生)	昭和45年5月 宮一繊維株式会社入社 昭和58年6月 当社入社 平成8年4月 流通営業本部地方流通営業部長 平成11年4月 流通営業本部賃貸営業部長 平成11年6月 取締役(現在) 流通営業本部副本部長(現在)、地方流通営業部長(現在)、賃貸営業部長委嘱	10.2
取締役 住宅営業本部副本部長	大森 誠 (昭和24年4月21日生)	昭和47年4月 三洋証券株式会社入社 昭和55年10月 当社入社 昭和63年1月 住友不動産システムコンストラクション株式会社(現住友不動産シスコン株式会社)へ出向 平成6年6月 同社取締役 平成8年4月 当社住宅営業本部受託営業部長 平成12年6月 取締役(現在) 住宅営業本部副本部長委嘱(現在)	9.8
取締役 法人営業本部副本部長、法人業務部長	吉田 成 (昭和18年7月22日生)	昭和42年4月 株式会社住友銀行入行 昭和64年1月 同行浅草橋駅前支店長 平成8年1月 同行より株式会社栄電子へ出向 平成9年6月 同社取締役 平成11年1月 当社入社 平成11年2月 法人営業本部法人業務部長 平成12年6月 取締役(現在) 法人営業本部副本部長、法人業務部長委嘱(現在)	0.2
取締役 住宅営業本部副本部長、関西住宅営業部長	山添 俊作 (昭和24年10月22日生)	昭和47年4月 住友不動産株式会社入社 昭和55年9月 同社より当社へ出向 平成5年7月 当社住宅第一営業部長 平成7年7月 住宅営業本部住宅業務部長 平成8年4月 住宅営業本部住宅営業部長 平成9年4月 住友不動産株式会社より当社へ移籍 平成10年4月 当社住宅営業本部関西住宅営業部長 平成13年6月 取締役(現在) 住宅営業本部副本部長、関西住宅営業部長委嘱(現在)	11.1
取締役 企画本部副本部長、企画部長	荒井 宏 (昭和35年7月11日生)	昭和58年4月 住友不動産株式会社入社 昭和60年7月 同社より当社へ出向 平成7年7月 当社企画室長 平成9年4月 住友不動産株式会社より当社へ移籍 平成13年6月 当社企画本部企画部長 平成13年8月 ステップ・ローン・パートナーズ株式会社監査役(現在) 平成14年6月 当社取締役(現在) 企画本部副本部長、企画部長委嘱(現在)	1.1

役名及び職名	氏名 (生年月日)	略歴	所有株式数 千株
監査役 (常勤)	中澤道明 (昭和7年12月22日生)	昭和26年4月 株式会社住友銀行入行 昭和57年10月 同行高島平支店長 昭和59年11月 当社代表取締役常務取締役 昭和60年4月 開発企画部長、法人営業部長委嘱 昭和60年11月 企画部長委嘱 昭和63年9月 ファイナンス営業部長併せ委嘱 平成5年9月 六本木ファーストビル株式会社監査役 平成7年7月 当社営業開発本部長委嘱 平成8年6月 代表取締役専務取締役 平成8年7月 米国住友不動産販売インク取締役 平成11年2月 当社法人営業本部長併せ委嘱 平成13年6月 監査役(現在) 平成13年8月 ステップ・ローン・パートナーズ株式会社監査役(現在)	26.4
監査役 (常勤)	本郷昌弘 (昭和20年10月11日生)	昭和43年4月 住友不動産株式会社入社 平成6年7月 同社総務本部総務部担当部長 平成7年7月 同社より当社へ出向、管理本部総務部長 平成8年6月 取締役 管理本部総務部長委嘱 平成13年6月 総務本部副本部長、総務部長委嘱 平成14年6月 監査役(現在)	2.5
監査役	多賀谷恒八 (大正14年8月11日生)	昭和18年4月 大蔵省入省 昭和57年6月 熊本国税局長 昭和58年8月 税理士登録 昭和58年9月 八重洲総合事務所代表(現在) 平成6年6月 当社監査役(現在)	6.4
監査役	鶴田哲郎 (昭和14年5月2日生)	昭和38年4月 株式会社住友銀行入行 昭和63年4月 同行公務部長 平成元年4月 住友不動産株式会社開発企画第五部長 平成3年8月 同社情報開発部長 平成4年6月 同社取締役 平成6年6月 当社監査役(現在) 平成8年6月 住友不動産株式会社常務取締役 平成12年6月 同社代表取締役専務取締役(現在)	0.4
計			351.7

(注) 監査役多賀谷恒八、鶴田哲郎は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第1項に定める社外監査役であります。

## 第5 経理の状況

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「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) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、第27期事業年度(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第28期事業年度(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで)及び第27期事業年度(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで)並びに当連結会計年度(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)及び第28期事業年度(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、朝日監査法人により監査を受けております。

# 監査報告書

平成13年6月27日

住友不動産販売株式会社

代表取締役社長 岩井重人 殿

朝日監査法人

代表社員  
関与社員

公認会計士

宇野皓 

代表社員  
関与社員

公認会計士

三浦邦仁 

関与社員

公認会計士

柏崎周弘 

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」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成12年4月1日から平成13年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、連結財務諸表について会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前連結会計年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、連結財務諸表の表示方法は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の連結財務諸表が住友不動産販売株式会社及び連結子会社の平成13年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示しているものと認める。

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

(注) 会社は、当連結会計年度より「追加情報」の注記に記載のとおり、金融商品に係る会計基準、退職給付に係る会計基準及び改訂後の外貨建取引等会計処理基準が適用されることとなるため、これらの会計基準により連結財務諸表を作成している。

以上

# 監査報告書

平成14年6月26日

住友不動産販売株式会社

代表取締役社長 岩井重人 殿

朝日監査法人

代表社員  
関与社員

公認会計士

河本利江 

代表社員  
関与社員

公認会計士

三浦邦仁 

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」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成13年4月1日から平成14年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、連結財務諸表について会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前連結会計年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、連結財務諸表の表示方法は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の連結財務諸表が住友不動産販売株式会社及び連結子会社の平成14年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、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

# 1 連結財務諸表等

## (1) 連結財務諸表

### 連結貸借対照表

(単位：千円)

科目	前連結会計年度 平成13年3月31日現在		当連結会計年度 平成14年3月31日現在	
	金額	構成比	金額	構成比
(資産の部)		%		%
流動資産				
1 現金及び預金	16,083,001		9,974,422	
2 営業未収入金	386,208		722,746	
3 営業貸付金	11,975,897		11,758,810	
4 有価証券			6,254	
5 たな卸資産	1,408,914		2,620,409	
6 繰延税金資産	1,174,815		1,138,968	
7 その他	910,717		779,962	
8 貸倒引当金	28,200		29,900	
流動資産合計	31,911,355	26.5	26,971,675	23.3
固定資産				
1 有形固定資産				
(1) 建物及び構築物	22,917,529		23,029,661	
減価償却累計額	9,084,591	13,832,937	9,741,335	13,288,326
(2) 土地		67,375,905		67,381,334
(3) その他	1,170,541		1,224,905	
減価償却累計額	900,540	270,001	976,303	248,602
有形固定資産合計		81,478,843		80,918,263
2 無形固定資産		593,106		679,797
3 投資その他の資産				
(1) 投資有価証券		395,621		1,015,340
(2) 繰延税金資産		1,289,899		1,445,310
(3) その他		6,049,286		6,036,057
(4) 貸倒引当金		1,190,000		1,214,000
投資その他の資産合計		6,544,808		7,282,708
固定資産合計		88,616,758		88,880,769
資産合計		120,528,114		115,852,444
		100		100

(単位：千円)

科目	前連結会計年度 平成13年3月31日現在		当連結会計年度 平成14年3月31日現在	
	金額	構成比	金額	構成比
(負債の部)		%		%
流動負債				
1 営業未払金	119,344		185,853	
2 短期借入金	27,600,000		38,650,000	
3 未払法人税等	2,396,395		2,296,050	
4 賞与引当金	1,420,400		1,403,000	
5 預り金	10,576,314		14,175,053	
6 その他 2	2,432,764		1,837,228	
流動負債合計	44,545,218	37.0	58,547,186	50.6
固定負債				
1 長期借入金	41,250,000		15,400,000	
2 退職給付引当金	1,425,838		1,578,049	
3 役員退職慰労引当金	164,756		172,929	
4 その他 2	3,963,995		3,958,676	
固定負債合計	46,804,590	38.8	21,109,654	18.2
負債合計	91,349,809	75.8	79,656,841	68.8
(少数株主持分)				
(資本の部)				
資本金	2,970,000	2.5	2,970,000	2.6
資本準備金	3,543,000	2.9	3,543,000	3.0
連結剰余金	25,975,221	21.6	30,746,205	26.5
その他有価証券評価差額金	94,942	0.1	141,578	0.1
為替換算調整勘定	3,214,974	2.7	922,024	0.8
資本合計	29,178,305	24.2	36,195,602	31.2
負債、少数株主持分 及び資本合計	120,528,114	100	115,852,444	100

連結損益計算書

(単位：千円)

科目	前連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで			当連結会計年度 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで		
	金額		百分比	金額		百分比
営業収益		43,174,379	100 %		42,665,739	100 %
営業原価		28,889,746	66.9		29,730,437	69.7
売上総利益		14,284,633	33.1		12,935,301	30.3
販売費及び一般管理費						
1 従業員給料手当	942,731			904,245		
2 賞与引当金繰入額	40,037			48,625		
3 退職給付費用	12,497			18,599		
4 役員退職慰労引当金繰入額	24,372			35,225		
5 賃借料	292,962			353,110		
6 貸倒引当金繰入額	75,145			27,818		
7 その他	1,363,896	2,751,641	6.4	1,495,863	2,883,487	6.7
営業利益		11,532,992	26.7		10,051,813	23.6
営業外収益						
1 受取利息	249,071			85,051		
2 為替差益	389,628			566,869		
3 その他	85,304	724,004	1.7	48,192	700,113	1.6
営業外費用						
1 支払利息	1,660,035			1,118,571		
2 その他	16,901	1,676,936	3.9	54,512	1,173,083	2.7
経常利益		10,580,059	24.5		9,578,843	22.5
特別利益						
1 固定資産売却益	1	123,801				
2 関係会社株式売却益		123,801	0.3	67,865	67,865	0.1
特別損失						
1 固定資産除却損	2	144,993		26,547		
2 借入債務引渡損				55,419		
3 借入金期限前弁済手数料		144,993	0.3	20,000	101,966	0.2
税金等調整前当期純利益		10,558,867	24.5		9,544,742	22.4
法人税、住民税及び事業税	4,283,618			4,166,775		
法人税等調整額	249,327	4,532,946	10.5	13,684	4,180,459	9.8
当期純利益		6,025,920	14.0		5,364,283	12.6

連結剰余金計算書

(単位：千円)

科目	前連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで		当連結会計年度 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで	
	金額		金額	
連結剰余金期首残高		20,565,901		25,975,221
連結剰余金減少高				
1 配当金	600,600		572,000	
2 役員賞与	16,000	616,600	21,300	593,300
当期純利益		6,025,920		5,364,283
連結剰余金期末残高		25,975,221		30,746,205

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	前連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	当連結会計年度 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで
	金額	金額
営業活動によるキャッシュ・フロー		
1 税金等調整前当期純利益	10,558,867	9,544,742
2 減価償却費	933,721	842,722
3 貸倒引当金の増加額(又は減少額)	329,728	25,700
4 賞与引当金の増加額(又は減少額)	131,700	17,400
5 退職給付引当金の増加額	101,419	152,210
6 役員退職慰労引当金の増加額(又は減少額)	5,665	8,173
7 受取利息及び受取配当金	260,298	86,830
8 為替差益	389,236	566,949
9 支払利息	1,660,035	1,118,571
10 固定資産売却益	123,801	
11 関係会社株式売却益		67,865
12 固定資産除却損	144,993	26,547
13 借入債務引渡損		55,419
14 借入金期限前弁済手数料		20,000
15 売上債権の減少額(又は増加額)	365,312	333,604
16 たな卸資産の増加額	1,020,095	1,211,494
17 営業貸付金の減少額	29,564	217,086
18 仕入債務の増加額(又は減少額)	1,342	61,037
19 役員賞与の支払額	16,000	21,300
20 預り金の増加額(又は減少額)	168,642	3,598,739
21 その他営業活動によるキャッシュ・フロー	302,437	98,340
小計	11,913,239	13,267,166
22 利息及び配当金の受取額	351,896	72,719
23 利息の支払額	1,806,567	1,211,154
24 法人税等の支払額	4,761,983	4,258,342
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,696,585	7,870,389
投資活動によるキャッシュ・フロー		
1 有形固定資産の取得による支出	364,562	505,145
2 有形固定資産の売却による収入	3,639,951	
3 投資有価証券の取得による支出	308,014	708,245
4 投資有価証券の売却による収入	70,288	
5 関係会社株式の売却による収入		75,915
6 パートナーシップからの分配金	13,910	
7 その他投資活動によるキャッシュ・フロー	262,725	86,219
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,788,847	1,223,694
財務活動によるキャッシュ・フロー		
1 短期借入金の純増加額(又は純減少額)	4,200,000	3,000,000
2 長期借入れによる収入	3,000,000	13,000,000
3 長期借入金の返済による支出	3,026,399	30,875,419
4 配当金の支払額	600,106	571,944
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,826,505	15,447,363
現金及び現金同等物に係る換算差額	702,389	2,698,343
現金及び現金同等物の増加額(又は減少額)	4,361,317	6,102,324
現金及び現金同等物の期首残高	11,721,684	16,083,001
現金及び現金同等物の期末残高	16,083,001	9,980,676

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

<p>前連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで</p>	<p>当連結会計年度 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで</p>
<p>1 連結の範囲に関する事項 子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、バルハウジング株式会社、米国住友不動産販売インク、住友不動産販売N.Y.インク、S.R.E.S.-ZGPインクの4社です。 なお、ラソラーナD.C.インクは、平成12年11月14日に米国住友不動産販売インクに吸収合併されております。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項 (1) 持分法を適用した関係会社はありません。 (2) 持分法を適用しない関連会社は六本木ファーストビル株式会社1社です。六本木ファーストビル株式会社については、持分法の適用による連結純損益及び連結剰余金に及ぼす影響が軽微であり、かつ重要性がないため、持分法の適用から除外しております。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 在外連結子会社の決算日は12月31日です。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整が行われております。なお、他の連結子会社の決算日は、連結決算日と合致しております。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 a 満期保有目的債券 償却原価法(定額法)によっております。 b 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してあります。)によっております。 ・時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。 デリバティブ 時価法によっております。 たな卸資産 a 販売用不動産 個別法に基づく原価法によっております。 b 未成業務支出金 個別法に基づく原価法によっております。</p> <p>(追加情報) 受託販売業務の原価は、従来、期間原価としておりましたが、当連結会計年度に同業務部門の管理体制の強化を目的として原価計算制度を導入し、受託物件毎に個別原価を集計することとしたため、当連結会計年度末現在、未引渡の物件に対応する原価が「未成業務支出金」(「たな卸資産」に含む。)として965,986千円計上されております。 この結果、従来の方法によった場合に比べ、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965,986千円多く計上されております。 なお、セグメント情報に与える影響は(セグメント情報)に記載しております。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項 子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、バルハウジング株式会社、ステップ不動産販売株式会社、ウエル横浜株式会社、ステップ・ローン・パートナーズ株式会社、米国住友不動産販売インク、住友不動産販売N.Y.インク、S.R.E.S.-ZGPインクの7社です。 ステップ不動産販売株式会社、ウエル横浜株式会社、ステップ・ローン・パートナーズ株式会社は、新規設立により当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項 (1) 同左 (2) 同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 a 満期保有目的債券 同左 b その他有価証券 ・時価のあるもの 同左 ・時価のないもの 同左 デリバティブ 同左 たな卸資産 a 販売用不動産 同左 b 未成業務支出金 個別法に基づく原価法によっております。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで</p>
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 建物(その付属設備は除く。)は定額法、その他は定率法によっております。ただし、在外連結子会社については、すべての有形固定資産に定額法を採用しております。</p> <p>なお、主な耐用年数及び残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>無形固定資産 ソフトウェア(自社利用分)について、社内における見込利用可能期間(5年)による定額法によっております。</p> <p>投資その他の資産 長期前払費用については、均等償却によっております。</p> <p>なお、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 営業未収入金、営業貸付金等の回収事故に対処して、一般債権については原則として貸倒実績率により、破産更生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 従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の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>退職給付引当金 連結財務諸表提出会社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。</p> <p>なお、会計基準変更時差異はありません。</p> <p>また、数理計算上の差異は、その発生年度の翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>役員退職慰労引当金 連結財務諸表提出会社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払いに対処して、内規に基づく期末要支払額を計上しております。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>投資その他の資産 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 連結財務諸表提出会社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。</p> <p>なお、数理計算上の差異は、その発生年度の翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで</p>
<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっております。ただし、金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため、すべて特例処理によっております。 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 ヘッジ対象.....借入金 b ヘッジ手段.....為替予約 ヘッジ対象.....外貨建予定取引 ヘッジ方針 「市場リスク管理規程」及び「リスク別管理要領」等の内部規程に基づき、金利変動リスク及び為替相場変動リスクをヘッジすることとしております。 ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定は省略しております。また、為替予約については、ヘッジ対象の予定取引に関する条件が同一であるため、有効性の判定は省略しております。</p> <p>(6) 消費税等の会計処理について 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜処理によっております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。なお、連結子会社の資産及び負債の評価に当たり、評価差額は発生しておりません。</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項 該当事項はありません。</p> <p>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項 連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。</p> <p>8 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、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、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短期的な投資を資金の範囲としております。</p>	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性の評価方法 同左</p> <p>(6) 消費税等の会計処理について 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項 同左</p> <p>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項 同左</p> <p>8 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、要求払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ヶ月以内に満期日又は償還日が到来する短期的な投資を資金の範囲としております。</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	当連結会計年度 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで
<p>(連結損益計算書関係)</p> <p>前連結会計年度において独立掲記しておりました「パートナーシップ分配益」(当連結会計年度13,910千円)は、営業外収益の総額の百分の十以下となったため、当連結会計年度においては営業外収益「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>前連結会計年度において独立掲記しておりました投資活動によるキャッシュ・フロー「パートナーシップからの分配金」(当連結会計年度1,894千円)は、当連結会計年度においては金額の重要性が乏しいため、「その他投資活動によるキャッシュ・フロー」に含めて表示しております。</p>

追加情報

前連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	当連結会計年度 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで
<p>1 金融商品会計</p> <p>金融商品については、当連結会計年度より金融商品に係る会計基準(「金融商品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11年1月22日))を適用し、有価証券の評価の方法、ヘッジ会計の方法について変更しております。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ183,703千円多く計上されております。</p> <p>また、期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し、1年以内に満期の到来する有価証券は流動資産として、それら以外のものは投資有価証券として表示しております。これにより期首時点において「有価証券」は276,734千円減少し、「投資有価証券」は同額増加しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は(セグメント情報)に記載しております。</p> <p>2 退職給付会計</p> <p>当連結会計年度から退職給付に係る会計基準(「退職給付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10年6月16日))を適用しております。</p> <p>なお、この変更に伴う影響額はありません。</p> <p>また、期首の退職給与引当金は期首において退職給付引当金に含めて表示しております。</p> <p>3 外貨建取引等会計基準</p> <p>当連結会計年度より改訂後の外貨建取引等会計処理基準(「外貨建取引等会計処理基準の改訂に関する意見書」(企業会計審議会 平成11年10月22日))を適用しております。</p> <p>なお、この変更に伴う影響額はありません。</p> <p>また、前連結会計年度において「資産の部」に表示しておりました「為替換算調整勘定」(当連結会計年度 3,214,974千円)は、連結財務諸表規則の改正により、「資本の部」に含めて表示する方法に変更しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は(セグメント情報)に記載しております。</p>	

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 平成13年3月31日現在		当連結会計年度 平成14年3月31日現在	
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(株式) 5,000千円		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(株式) 5,000千円	
2 担保提供資産の状況は次のとおりであります。 (単位：千円)		2 担保提供資産の状況は次のとおりであります。 (単位：千円)	
担保に供している資産		担保に供している資産	
種類	期末帳簿価額	種類	期末帳簿価額
建物	1,434,431	建物	1,380,828
工具、器具及び備品(有形 固定資産「その他」に含 む)	2,775	工具、器具及び備品(有形 固定資産「その他」に含 む)	2,203
計	1,437,207	計	1,383,031
(単位：千円)		(単位：千円)	
対応債務		対応債務	
内容	金額	内容	金額
未払金(流動負債「その 他」に含む)	43,842	未払金(流動負債「その 他」に含む)	45,390
長期未払金(固定負債「そ の他」に含む)	1,938,701	長期未払金(固定負債「そ の他」に含む)	1,893,310
計	1,982,543	計	1,938,701
偶発債務 連結会計年度末日現在の保証債務の内容及び金額は次 のとおりであります。 (単位：千円)		偶発債務 連結会計年度末日現在の保証債務の内容及び金額 は次のとおりであります。 (単位：千円)	
被保証者	保証金額	被保証者	保証金額
ローン利用者	41,584	ローン利用者	33,776
一般顧客	20,500	一般顧客	16,500
計	62,084	計	50,276
(注) 1 ローン利用者に対する保証は、住宅ロー ン利用者の金融機関からの借入金に対す るものであります。 2 一般顧客に対する保証は、仲介取引にお ける買主が売主に支払う契約手付金等 に対するものであります。		(注) 1 ローン利用者に対する保証は、住宅ロー ン利用者の金融機関からの借入金に対す るものであります。 2 一般顧客に対する保証は、仲介取引にお ける買主が売主に支払う契約手付金等 に対するものであります。 下記借入金の引渡取引に関して、フレスコ・アセ ット・ファンディング・コーポレーション東京支 店を債務引受者とする重畳的債務引受契約を締結 しております。 借入先 住友信託銀行株式会社 金額 2,000,000千円 返済期日 平成14年9月30日	

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	当連結会計年度 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで
1 固定資産売却益の主なものは、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。	1
2 固定資産除却損の主なものは、建物及び構築物の除却によるものであります。	2 固定資産除却損の主なものは、建物及び構築物の除却によるものであります。

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	当連結会計年度 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで
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 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表の現金及び預金勘定の金額は一致しております。	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 千円 現金及び預金 9,974,422 有価証券(MMF) 6,254 現金及び現金同等物 9,980,676

## (リース取引関係)

前連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで				当連結会計年度 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで																							
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) 借手側 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円)				1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) 借手側 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円)																							
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																				
その他 (工具、器具及び備品)	44,440	5,186	39,253	その他 (工具、器具及び備品等)	106,144	20,741	85,402																				
無形固定資産 (ソフトウェア)	28,393	17,054	11,338	無形固定資産 (ソフトウェア)	28,393	22,733	5,659																				
合計	72,833	22,241	50,592	合計	134,537	43,475	91,062																				
<p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table> <tr><td>1年以内</td><td>16,788</td></tr> <tr><td>1年超</td><td>33,803</td></tr> <tr><td>合計</td><td>50,592</td></tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr><td>支払リース料</td><td>14,413千円</td></tr> <tr><td>減価償却費相当額</td><td>14,413千円</td></tr> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>				1年以内	16,788	1年超	33,803	合計	50,592	支払リース料	14,413千円	減価償却費相当額	14,413千円	<p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table> <tr><td>1年以内</td><td>30,456</td></tr> <tr><td>1年超</td><td>60,605</td></tr> <tr><td>合計</td><td>91,062</td></tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr><td>支払リース料</td><td>20,378千円</td></tr> <tr><td>減価償却費相当額</td><td>20,378千円</td></tr> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>				1年以内	30,456	1年超	60,605	合計	91,062	支払リース料	20,378千円	減価償却費相当額	20,378千円
1年以内	16,788																										
1年超	33,803																										
合計	50,592																										
支払リース料	14,413千円																										
減価償却費相当額	14,413千円																										
1年以内	30,456																										
1年超	60,605																										
合計	91,062																										
支払リース料	20,378千円																										
減価償却費相当額	20,378千円																										
2 オペレーティング・リース取引 (1) 借手側 未経過リース料				2 オペレーティング・リース取引 (1) 借手側 未経過リース料																							
			千円				千円																				
	1年以内	40,855			1年以内	50,088																					
	1年超	223,167			1年超	225,783																					
	合計	264,022			合計	275,871																					
(2) 貸手側 未経過リース料				(2) 貸手側 未経過リース料																							
			千円				千円																				
	1年以内	97,356			1年以内	89,478																					
	1年超	1,019,424			1年超	922,068																					
	合計	1,116,780			合計	1,011,546																					

(有価証券関係)  
(前連結会計年度)

有価証券

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの(平成13年3月31日現在)

(単位：千円)

区分	連結貸借対照表計上額	時価	差額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債・地方債等	995,346	1,022,289	26,942
合計	995,346	1,022,289	26,942

2 その他有価証券で時価のあるもの(平成13年3月31日現在)

(単位：千円)

区分	取得原価	連結貸借対照表計上額	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	338,031	222,816	115,215
その他	202,875	154,255	48,619
合計	540,906	377,071	163,834

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで)

(単位：千円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
70,642	26,446	

4 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成13年3月31日現在)

その他有価証券

(単位：千円)

内容	連結貸借対照表計上額
非上場株式(店頭売買株式を除く)	18,550
合計	18,550

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額  
(平成13年3月31日現在)

(単位：千円)

区分	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
満期保有目的の債券				
国債・地方債等	158,819	836,526		
その他有価証券				
その他		68,275		
合計	158,819	904,801		

(当連結会計年度)

有価証券

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの(平成14年3月31日現在)

(単位:千円)

区分	連結貸借対照表計上額	時価	差額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債・地方債等	1,045,655	1,063,446	17,790
合計	1,045,655	1,063,446	17,790

2 その他有価証券で時価のあるもの(平成14年3月31日現在)

(単位:千円)

区分	取得原価	連結貸借対照表計上額	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
その他	525	530	5
小計	525	530	5
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	473,501	291,872	181,629
その他	255,125	192,438	62,686
小計	728,626	484,310	244,315
合計	729,151	484,840	244,310

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)

(単位:千円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
76,369	67,865	

4 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成14年3月31日現在)

その他有価証券

(単位:千円)

内容	連結貸借対照表計上額
非上場株式(店頭売買株式を除く)	30,500
非上場債券	500,000
合計	530,500

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額  
 (平成14年3月31日現在)

(単位：千円)

区分	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債券				
国債・地方債等	155,623	890,032		
その他			500,000	
合計	155,623	890,032	500,000	

(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 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	当連結会計年度 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで
<p><b>取引の内容</b> 当社グループは、外貨建借入・運用等の元本及び利息について、為替予約を付しております。 また、変動金利による借入金に対して、固定金利に交換する金利スワップ取引を利用しております。</p> <p><b>取引に対する取組方針</b> 当社グループは、資金の借入・運用等に係る貸借対照表上の資産・負債のいわゆる市場リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を利用しており、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。</p> <p><b>取引の利用目的</b> 為替予約は、外貨建取引等の自国通貨によるキャッシュ・フローを確定させるために利用しております。 金利スワップ取引は、金利変動のリスクに備えるために利用しております。 なお、ヘッジ有効性の評価方法については、金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、また、為替予約はヘッジ対象の予定取引に関する条件が同一であるため、いずれも有効性の判定は省略しております。</p> <p><b>取引に係るリスクの内容</b> 為替予約については為替相場の変動リスクが、また、金利スワップ取引については金利水準の変動リスクがありますが、これらの取引は貸借対照表上の資産及び負債の市場リスクを相殺しており、全体として市場リスクの軽減に寄与していると考えております。 なお、デリバティブ取引における取引相手先は、大手金融機関に限定しておりますので、いわゆる信用リスクは低いものと考えております。</p> <p><b>取引に係るリスクの管理体制</b> デリバティブ取引の実行及び管理については、稟議規程、資金運用規程等の関係規程に従い資金担当部門が行っており、さらに、月ごとにデリバティブ取引内容の報告書を作成し関係各部署に回付しております。</p>	<p><b>取引の内容</b> 当社グループは、外貨建借入・運用等の元本及び利息について、為替予約を付しております。 また、変動金利による借入金に対して、固定金利に交換する金利スワップ取引を利用しております。</p> <p><b>取引に対する取組方針</b> 当社グループは、資金の借入・運用等に係る貸借対照表上の資産・負債のいわゆる市場リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を利用しており、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。</p> <p><b>取引の利用目的</b> 為替予約は、外貨建取引等の自国通貨によるキャッシュ・フローを確定させるために利用しております。 金利スワップ取引は、金利変動のリスクに備えるために利用しております。 なお、ヘッジ有効性の評価方法については、金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、また、為替予約はヘッジ対象の予定取引に関する条件が同一であるため、いずれも有効性の判定は省略しております。</p> <p><b>取引に係るリスクの内容</b> 為替予約については為替相場の変動リスクが、また、金利スワップ取引については金利水準の変動リスクがありますが、これらの取引は貸借対照表上の資産及び負債の市場リスクを相殺しており、全体として市場リスクの軽減に寄与していると考えております。 なお、デリバティブ取引における取引相手先は、大手金融機関に限定しておりますので、いわゆる信用リスクは低いものと考えております。</p> <p><b>取引に係るリスクの管理体制</b> デリバティブ取引の実行及び管理については、稟議規程、資金運用規程等の関係規程に従い資金担当部門が行っており、さらに、月ごとにデリバティブ取引内容の報告書を作成し関係各部署に回付しております。</p>

## 2 取引の時価等に関する事項

(前連結会計年度)

### (1) 通貨関連

為替予約がありますが、ヘッジ会計が適用されております。

### (2) 金利関連

金利スワップがありますが、ヘッジ会計が適用されております。

(当連結会計年度)

当社グループのデリバティブ取引には、ヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありません。

## (退職給付関係)

前連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	当連結会計年度 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで																		
<p>1 採用している退職給付制度の概要 退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。 また、従業員の退職に際して割増退職金を支払う場合があります。</p>	<p>1 採用している退職給付制度の概要 退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。 また、従業員の退職に際して割増退職金を支払う場合があります。</p>																		
<p>2 退職給付債務に関する事項(平成13年3月31日現在) 千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">1,435,322</td> </tr> <tr> <td>未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">9,483</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金( + )</td> <td style="text-align: right;">1,425,838</td> </tr> </table>	退職給付債務	1,435,322	未認識数理計算上の差異	9,483	<hr/>		退職給付引当金( + )	1,425,838	<p>2 退職給付債務に関する事項(平成14年3月31日現在) 千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">1,675,194</td> </tr> <tr> <td>未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">97,145</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金( + )</td> <td style="text-align: right;">1,578,049</td> </tr> </table>	退職給付債務	1,675,194	未認識数理計算上の差異	97,145	<hr/>		退職給付引当金( + )	1,578,049		
退職給付債務	1,435,322																		
未認識数理計算上の差異	9,483																		
<hr/>																			
退職給付引当金( + )	1,425,838																		
退職給付債務	1,675,194																		
未認識数理計算上の差異	97,145																		
<hr/>																			
退職給付引当金( + )	1,578,049																		
<p>3 退職給付費用に関する事項(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで) 千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">143,177</td> </tr> <tr> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">33,009</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>退職給付費用( + )</td> <td style="text-align: right;">176,187</td> </tr> </table>	勤務費用	143,177	利息費用	33,009	<hr/>		退職給付費用( + )	176,187	<p>3 退職給付費用に関する事項(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで) 千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">152,446</td> </tr> <tr> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">35,883</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の差異の 費用処理額</td> <td style="text-align: right;">9,483</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>退職給付費用( + + )</td> <td style="text-align: right;">197,813</td> </tr> </table>	勤務費用	152,446	利息費用	35,883	数理計算上の差異の 費用処理額	9,483	<hr/>		退職給付費用( + + )	197,813
勤務費用	143,177																		
利息費用	33,009																		
<hr/>																			
退職給付費用( + )	176,187																		
勤務費用	152,446																		
利息費用	35,883																		
数理計算上の差異の 費用処理額	9,483																		
<hr/>																			
退職給付費用( + + )	197,813																		
<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">退職給付見込額の 期間配分方法</td> <td style="width: 60%;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>割引率</td> <td style="text-align: center;">2.5%</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の 差異の処理年数</td> <td>1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)</td> </tr> </table>	退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準	割引率	2.5%	数理計算上の 差異の処理年数	1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">退職給付見込額の 期間配分方法</td> <td style="width: 60%;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>割引率</td> <td style="text-align: center;">2.0%</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の 差異の処理年数</td> <td>1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)</td> </tr> </table>	退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準	割引率	2.0%	数理計算上の 差異の処理年数	1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)						
退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準																		
割引率	2.5%																		
数理計算上の 差異の処理年数	1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)																		
退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準																		
割引率	2.0%																		
数理計算上の 差異の処理年数	1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)																		

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 平成13年3月31日現在		当連結会計年度 平成14年3月31日現在	
繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳 (繰延税金資産)		繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳 (繰延税金資産)	
	千円		千円
在外連結子会社の税務上の繰越欠損金	1,983,964	連結子会社の税務上の繰越欠損金	1,982,373
退職給付引当金損金算入限度超過額	465,280	退職給付引当金損金算入限度超過額	525,675
賞与引当金損金算入限度超過額	293,845	賞与引当金損金算入限度超過額	378,148
未払事業税及び事業所税	237,051	未払事業税及び事業所税	226,658
会員権評価損	129,497	受託販売原価	141,920
たな卸資産評価損	101,156	会員権評価損	129,497
受託販売原価	89,589	その他有価証券評価差額金	102,732
その他	341,896	たな卸資産評価損	101,156
繰延税金資産小計	3,642,279	その他	274,054
評価性引当額	1,177,564	繰延税金資産小計	3,862,214
繰延税金資産合計	<u>2,464,715</u>	評価性引当額	1,277,935
		繰延税金資産合計	<u>2,584,278</u>
(注) 繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。		(注) 繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	
流動資産 - 繰延税金資産	1,174,815千円	流動資産 - 繰延税金資産	1,138,968千円
固定資産 - 繰延税金資産	1,289,899千円	固定資産 - 繰延税金資産	1,445,310千円

## (セグメント情報)

## 1 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで)

(単位：千円)

	仲介	受託販売	賃貸	ローン	その他	計	消去 又は全社	連結
営業収益及び 営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に 対する営業 収益	32,768,376	4,664,305	3,381,419	485,482	1,874,796	43,174,379		43,174,379
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	6,480	821	324,835			332,137	(332,137)	
計	32,774,856	4,665,126	3,706,255	485,482	1,874,796	43,506,516	(332,137)	43,174,379
営業費用	22,842,001	2,809,005	2,050,114	397,993	1,703,625	29,802,740	1,838,646	31,641,387
営業利益	9,932,854	1,856,120	1,656,141	87,489	171,170	13,703,775	(2,170,783)	11,532,992
資産、減価償 却費及び資本 的支出								
資産	6,415,886	1,549,132	81,048,879	12,029,510	546,403	101,589,813	18,938,301	120,528,114
減価償却費	156,713	19,673	739,984		195	916,566	17,154	933,721
資本的支出	578,386	191,664	115,661		532	886,244	16,908	903,152

## (注) 1 事業区分の方法

当社グループの事業内容を勘案して区分しております。

## 2 各事業区分の主な内容は次のとおりです。

- 仲介 : 不動産の仲介
- 受託販売 : 不動産の受託販売
- 賃貸 : 不動産の賃貸
- ローン : 住宅ローンに係る事務代行、不動産取引に係るローン等
- その他 : 不動産の売買等

## 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2,153,310千円であり、主として連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用です。

## 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18,940,082千円であり、主として連結財務諸表提出会社の現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産です。

## 5 減価償却費及び資本的支出には長期前払費用とその償却額が含まれております。

## 6 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」の「4 会計処理基準に関する事項」に記載のとおり受託販売業務の原価について原価計算制度の導入と、「追加情報」に記載のとおり金融商品に係る会計基準及び改訂後の外貨建取引等会計処理基準の適用を行っております。

この結果、前連結会計年度と同一の方法によった場合に比べ、「仲介」については資産が186,089千円多く計上され、「受託販売」については営業利益は965,986千円、資産は966,765千円多く計上され、「その他」については資産が104千円多く計上され、「全社」については資産が3,214,974千円少なく計上されております。

当連結会計年度(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)

(単位：千円)

	仲介	受託販売	賃貸	ローン	その他	計	消去 又は全社	連結
営業収益及び 営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に 対する営業 収益	32,726,222	5,312,962	2,791,707	558,092	1,276,753	42,665,739		42,665,739
(2) セグメント 間の内部管 業収益又は 振替高	20,956	360	327,746			349,063	(349,063)	
計	32,747,179	5,313,323	3,119,454	558,092	1,276,753	43,014,803	(349,063)	42,665,739
営業費用	23,399,896	4,021,123	1,631,836	372,735	1,305,781	30,731,373	1,882,551	32,613,925
営業利益 (損失)	9,347,282	1,292,200	1,487,617	185,356	29,027	12,283,429	(2,231,615)	10,051,813
資産、減価償 却費及び資本 的支出								
資産	5,510,763	2,339,660	80,335,632	11,951,123	1,320,101	101,457,281	14,395,162	115,852,444
減価償却費	212,124	63,188	546,639	77	344	822,374	20,347	842,722
資本的支出	249,827	90,776	33,146	1,164	1,890	376,805	34,739	411,544

(注) 1 事業区分の方法

当社グループの事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主な内容は次のとおりです。

- 仲介 : 不動産の仲介
- 受託販売 : 不動産の受託販売
- 賃貸 : 不動産の賃貸
- ローン : 住宅ローンに係る事務代行、不動産取引に係るローン等
- その他 : 不動産の売買等

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2,239,095千円であり、主として連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用です。

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15,344,545千円であり、主として連結財務諸表提出会社の現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産です。

5 減価償却費及び資本的支出には長期前払費用とその償却額が含まれております。

2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度及び当連結会計年度については、全セグメントの営業収益の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

3 海外営業収益

前連結会計年度及び当連結会計年度については、海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

(関連当事者との取引)

前連結会計年度(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで)

親会社及び法人主要株主等

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	住友不動産(株)	東京都新宿区	86,773,583	総合不動産業	直接70.31% 間接	兼任6人 転籍6人	同社が開発・分譲する住宅等の受託販売業務を行っております。	住宅等の受託販売等	2,831,749	営業未収入金 流動資産「その他」 預り金	12,524 660 2,582,400

(注) 取引金額は消費税等抜きの金額で、期末残高は消費税等込みの金額で記載しております。

取引条件ないし取引条件の決定方針等

住宅等の受託販売等の取引条件については、同社との間で交渉の上締結した「販売業務委託協定書」の定めによるほか、市場価格等に基づいて決定しております。

当連結会計年度(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)

親会社及び法人主要株主等

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	住友不動産(株)	東京都新宿区	86,787,350	総合不動産業	直接70.31% 間接	兼任6人 転籍6人	同社が開発・分譲する住宅等の受託販売業務を行っております。	住宅等の受託販売等	2,109,691	営業未収入金 流動資産「その他」 営業未払金 預り金	28,831 333 162 3,157,112

(注) 取引金額は消費税等抜きの金額で、期末残高は消費税等込みの金額で記載しております。

取引条件ないし取引条件の決定方針等

住宅等の受託販売等の取引条件については、同社との間で交渉の上締結した「販売業務委託協定書」の定めによるほか、市場価格等に基づいて決定しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度		当連結会計年度	
1株当たり純資産額	1,020.22円	1株当たり純資産額	1,265.58円
1株当たり当期純利益	210.69円	1株当たり当期純利益	187.56円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、転換社債等潜在株式がないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、転換社債等潜在株式がないため記載しておりません。	

連結附属明細表

a 社債明細表

該当事項はありません。

b 借入金等明細表

(単位：千円)

区分	前期末残高	当期末残高	平均利率	返済期限	摘要
短期借入金		3,000,000	0.4%		
1年以内に返済予定の長期借入金	27,600,000	35,650,000	1.5		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	41,250,000	15,400,000	0.8	平成15～18年	
その他の有利子負債					
未払金(流動負債「その他」に含む。)	43,842	45,390	3.5		
長期未払金(固定負債「その他」に含む。)	1,938,701	1,893,310	4.7	平成15～40年	
合計	70,832,543	55,988,701			

(注) 1 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金及びその他の有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	7,900,000	5,850,000	1,450,000	200,000
その他の有利子負債	44,790	44,358	46,241	48,203

3 当社グループは、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と特定融資枠契約を締結しております。

特定融資枠契約の総額	12,000,000 千円
当連結会計年度末借入残高	千円

(2) その他

該当事項はありません。

# 監査報告書

平成13年6月27日

住友不動産販売株式会社

代表取締役社長 岩井重人 殿

朝日監査法人

代表社員  
関与社員

公認会計士

宇野皓三 

代表社員  
関与社員

公認会計士

三浦邦仁 

関与社員

公認会計士

柏壽周弘 

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」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成12年4月1日から平成13年3月31日までの第27期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前事業年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、財務諸表の表示方法は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が住友不動産販売株式会社の平成13年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を適正に表示しているものと認める。

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

(注) 会社は、当事業年度より「追加情報」の注記に記載のとおり、金融商品に係る会計基準、退職給付に係る会計基準及び改訂後の外貨建取引等会計処理基準が適用されることとなるため、これらの会計基準により財務諸表を作成している。

以上

# 監 査 報 告 書

平成14年 6 月26日

住友不動産販売株式会社

代表取締役社長 岩 井 重 人 殿

朝日監査法人

代表社員  
関与社員

公認会計士

河本知洋 

代表社員  
関与社員

公認会計士

三浦邦仁 

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」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成13年4月1日から平成14年3月31日までの第28期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前事業年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、財務諸表の表示方法は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が住友不動産販売株式会社の平成14年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、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

## 2 財務諸表等

### (1) 財務諸表

#### 貸借対照表

(単位：千円)

科目	第27期 平成13年3月31日現在		第28期 平成14年3月31日現在	
	金額	構成比	金額	構成比
(資産の部)		%		%
流動資産				
1 現金及び預金	15,260,335		9,812,996	
2 営業未収入金	366,215		617,089	
3 営業貸付金	11,975,897		11,758,810	
4 販売用不動産	53,600		53,600	
5 未成業務支出金	965,986		1,587,917	
6 前払費用	409,067		434,363	
7 繰延税金資産	681,000		803,000	
8 未収収益	121		368	
9 関係会社短期貸付金	188,000		946,500	
10 その他	190,348		207,258	
11 貸倒引当金	28,000		29,000	
流動資産合計	30,062,571	22.3	26,192,905	20.0
固定資産				
1 有形固定資産				
(1) 建物	21,163,307		21,244,883	
減価償却累計額	8,210,372	12,952,935	8,778,908	12,465,974
(2) 構築物	1,682,288		1,697,931	
減価償却累計額	859,655	822,633	934,985	762,946
(3) 機械及び装置	63,228		63,228	
減価償却累計額	52,199	11,028	53,915	9,312
(4) 車両運搬具	9,023		9,023	
減価償却累計額	3,812	5,210	5,475	3,548
(5) 工具、器具及び備品	1,037,951		1,081,350	
減価償却累計額	809,701	228,249	865,275	216,075
(6) 土地		67,375,905		67,381,334
有形固定資産合計		81,395,962		80,839,192
2 無形固定資産				
(1) 借地権		37,118		37,118
(2) ソフトウェア		41,230		517,418
(3) ソフトウェア仮勘定		392,801		4,830
(4) 電話加入権		118,227		117,341
無形固定資産合計		589,377		676,708
		0.5		0.5

(単位：千円)

科目	第27期 平成13年3月31日現在		第28期 平成14年3月31日現在	
	金額	構成比	金額	構成比
3 投資その他の資産		%		%
(1) 投資有価証券	390,621		1,010,340	
(2) 関係会社株式	16,654,109		16,744,109	
(3) 破産債権・更生債権 その他これらに準ずる 債権	1,230,190		1,243,285	
(4) 長期前払費用	31,055		28,326	
(5) 繰延税金資産	799,000		910,000	
(6) 差入保証金・敷金	4,628,156		4,587,965	
(7) その他	102,281		102,052	
(8) 貸倒引当金	1,190,000		1,214,000	
投資その他の資産合計	22,645,416	16.8	23,412,080	17.9
固定資産合計	104,630,757	77.7	104,927,981	80.0
資産合計	134,693,328	100	131,120,886	100

(単位：千円)

科目	第27期 平成13年3月31日現在		第28期 平成14年3月31日現在	
	金額	構成比	金額	構成比
(負債の部)		%		%
流動負債				
1 営業未払金	78,652		112,398	
2 短期借入金	12,200,000		18,700,000	
3 一年内返済予定 長期借入金	27,600,000		35,650,000	
4 未払金	499,405		193,836	
5 未払費用	1,052,891		907,915	
6 未払法人税等	2,411,496		2,309,607	
7 未払消費税等	459,489		457,602	
8 前受金	62,362		107,026	
9 預り金	10,576,311		14,174,434	
10 前受収益	24,955		12,095	
11 賞与引当金	1,417,000		1,391,000	
流動負債合計	56,382,566	41.9	74,015,916	56.4
固定負債				
1 長期借入金	41,250,000		15,400,000	
2 退職給付引当金	1,425,838		1,578,049	
3 役員退職慰労引当金	164,756		172,929	
4 長期未払金	1,938,701		1,893,310	
5 預り保証金・敷金	2,025,294		2,065,425	
固定負債合計	46,804,590	34.7	21,109,714	16.1
負債合計	103,187,156	76.6	95,125,631	72.5
(資本の部)				
資本金	2,970,000	2.2	2,970,000	2.3
資本準備金	3,543,000	2.6	3,543,000	2.7
利益準備金	179,500	0.2	210,100	0.2
その他の剰余金				
1 任意積立金				
(1) 別途積立金	19,000,000		24,000,000	
2 当期末処分利益	5,908,613		5,413,733	
その他の剰余金合計	24,908,613	18.5	29,413,733	22.4
その他有価証券評価差額金	94,942	0.1	141,578	0.1
資本合計	31,506,171	23.4	35,995,254	27.5
負債資本合計	134,693,328	100	131,120,886	100

損益計算書

(単位：千円)

科目	第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで			第28期 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで		
	金額		百分比	金額		百分比
営業収益			%			%
1 仲介収益	31,942,361			31,838,601		
2 受託販売収益	4,665,126			5,312,915		
3 賃貸収益	2,973,690			2,792,067		
4 その他の事業収益	545,482	40,126,660	100	445,585	40,389,170	100
営業原価						
1 仲介原価	21,963,149			22,403,577		
2 受託販売原価	2,809,005			3,997,274		
3 賃貸原価	1,417,300			1,304,450		
4 その他の事業原価	462,482	26,651,936	66.4	335,420	28,040,722	69.4
売上総利益		13,474,723	33.6		12,348,447	30.6
販売費及び一般管理費						
1 役員報酬	219,873			228,125		
2 従業員給料手当	738,102			707,638		
3 賞与引当金繰入額	36,637			39,325		
4 退職給付費用	12,497			18,599		
5 役員退職慰労引当金繰入額	24,372			35,225		
6 福利厚生費	218,627			220,720		
7 通信費	79,912			127,761		
8 減価償却費	15,677			20,347		
9 賃借料	244,798			286,630		
10 貸倒引当金繰入額	73,873			27,118		
11 その他	476,928	2,141,299	5.4	526,967	2,238,458	5.6
営業利益		11,333,423	28.2		10,109,989	25.0
営業外収益						
1 受取利息	30,516			11,971		
2 有価証券利息	32,792			21,610		
3 受取配当金	23,226			13,778		
4 投資有価証券売却益	26,446					
5 その他	43,978	156,960	0.4	52,079	99,439	0.2
営業外費用						
1 支払利息	1,718,740			1,187,503		
2 その他	11,254	1,729,994	4.3	2,264	1,189,768	2.9
経常利益		9,760,389	24.3		9,019,660	22.3

(単位：千円)

科目	第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで			第28期 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで		
	金額		百分比	金額		百分比
特別利益			%			%
1 関係会社株式売却益				67,865	67,865	0.2
特別損失						
1 固定資産除却損	2	144,783		26,547		
2 借入債務引渡損				55,419		
3 借入金期限前弁済手数料		144,783	0.3	20,000	101,966	0.3
税引前当期純利益		9,615,605	24.0		8,985,559	22.2
法人税、住民税及び 事業税		4,226,000		4,057,000		
法人税等調整額 (減算)		112,107	10.3	199,159	3,857,840	9.5
当期純利益		5,501,712	13.7		5,127,719	12.7
前期繰越利益		721,500			572,013	
中間配当額		286,000			286,000	
中間配当に伴う 利益準備金積立額		28,600				
当期末処分利益		5,908,613			5,413,733	

仲介原価明細書

(単位：千円)

科目	第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで		第28期 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで	
	金額	構成比	金額	構成比
直接原価 (仲介支払手数料)	240,776	1.1%	308,472	1.4%
人件費	12,049,502	54.9	12,447,468	55.5
諸経費	9,672,870	44.0	9,647,636	43.1
合計	21,963,149	100	22,403,577	100

(注) 諸経費の主なものは次のとおりです。

	第27期	第28期
広告費	4,706,949千円	4,496,038千円
賃借料	2,236,365千円	2,361,704千円
減価償却費	153,975千円	188,199千円

受託販売原価明細書

(単位：千円)

科目	第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで		第28期 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで	
	金額	構成比	金額	構成比
直接原価 (支払手数料)	108,693	2.9%	224,538	4.8%
人件費	2,734,446	72.4	2,913,268	63.1
諸経費	931,851	24.7	1,481,399	32.1
合計	3,774,991	100	4,619,206	100
期首未成業務支出金			965,986	
期末未成業務支出金	965,986		1,587,917	
当期受託販売原価	2,809,005		3,997,274	

(注) 1 諸経費の主なものは次のとおりです。

	第27期	第28期
広告費	46,232千円	288,279千円
賃借料	225,406千円	229,252千円
減価償却費	7,903千円	63,030千円

2 第27期より原価計算制度を導入し、個別原価計算により受託販売原価を計算しております。

賃貸原価明細書

(単位：千円)

科目	第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで		第28期 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで	
	金額	構成比	金額	構成比
直接原価	725,891	51.2%	646,377	49.6%
人件費	95,712	6.8	82,765	6.3
諸経費	595,695	42.0	575,307	44.1
合計	1,417,300	100	1,304,450	100

(注) 1 直接原価の主なものは次のとおりです。

	第27期	第28期
賃借料	128,347千円	99,737千円
減価償却費	597,543千円	546,639千円

2 諸経費の主なものは次のとおりです。

	第27期	第28期
租税公課	187,322千円	186,024千円

その他の事業原価明細書

(単位：千円)

科目	第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで		第28期 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで	
	金額	構成比	金額	構成比
直接原価	64,488	14.0%		%
人件費	122,276	26.4	120,165	35.8
諸経費	275,716	59.6	215,255	64.2
合計	462,482	100	335,420	100

(注) 1 直接原価の主なものは次のとおりです。

	第27期	第28期
不動産販売原価	64,488千円	千円

2 諸経費の主なものは次のとおりです。

	第27期	第28期
支払利息	258,832千円	193,391千円

利益処分計算書

(単位：千円)

株主總會承認年月日	第27期 平成13年6月27日		第28期 平成14年6月26日	
科目	金額		金額	
当期末処分利益		5,908,613		5,413,733
利益処分額				
1 利益準備金	30,600			
2 配当金	286,000		343,200	
3 役員賞与金 (うち監査役賞与金)	20,000 (1,400)		20,000 (1,400)	
4 任意積立金				
別途積立金	5,000,000	5,336,600	4,500,000	4,863,200
次期繰越利益		572,013		550,533

重要な会計方針

項目	第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	第28期 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 満期保有目的債券 償却原価法(定額法)によっております。</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法によっております。</p> <p>(3) その他有価証券 ・時価のあるもの 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してしております。)によっております。 ・時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。</p>	<p>(1) 満期保有目的債券 同左</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(3) 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 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	<p>(1) デリバティブ 時価法によっております。</p>	<p>(1) デリバティブ 同左</p>
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 販売用不動産 個別法による原価法によっております。</p> <p>(2) 未成業務支出金 個別法による原価法によっております。 (追加情報) 受託販売業務の原価は、従来、期間原価としておりましたが、当期に同業務部門の管理体制の強化を目的として原価計算制度を導入し、受託物件毎に個別原価を集計することとしたため、当期末現在、未引渡の物件に対応する原価が「未成業務支出金」として965,986千円計上されております。 この結果、従来の方法によった場合に比べ、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ965,986千円多く計上されております。</p>	<p>(1) 販売用不動産 同左</p> <p>(2) 未成業務支出金 個別法による原価法によっております。</p>
4 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 建物(その付属設備は除く。)は定額法、その他は定率法によっております。 なお、耐用年数及び残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p>

項目	第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	第28期 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで
	(2) 無形固定資産 ソフトウェア(自社利用分)について、社内における見込利用可能期間(5年)による定額法によっております。 (3) 長期前払費用 均等償却によっております。 なお、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。	(2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
5 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 営業未収入金、営業貸付金等の回収事故に対処して、一般債権については原則として貸倒実績率により、破産更生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。 (2) 賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当期の負担額を計上しております。 (3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 なお、会計基準変更時差異はありません。 また、数理計算上の差異は、当期の発生額を翌期に一括費用処理する方法によっております。 (4) 役員退職慰労引当金 役員の退任に伴う退職慰労金の支払いに対処して、内規に基づく期末要支払額を計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左 (3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 なお、数理計算上の差異は、当期の発生額を翌期に一括費用処理する方法によっております。 (4) 役員退職慰労引当金 同左
6 リース取引の処理方法	借手としてのリース及び貸手としてのリース双方の場合において、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
7 ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため、すべて特例処理によっております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左

項目	第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	第28期 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで
	<p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 当期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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ヘッジ手段...金利スワップ</li> <li>・ヘッジ対象...借入金</li> </ul> <p>(3) ヘッジ方針 「市場リスク管理規程」及び「リスク別管理要領」等の内部規程に基づき、金利変動リスクをヘッジすることとしております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定は省略しております。</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) ヘッジ有効性の評価方法 同左</p>
8 その他財務諸表作成のための重要な事項	消費税等の会計処理について 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜処理によっております。	消費税等の会計処理について 同左

## 表示方法の変更

第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	第28期 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで
<p>「有価証券利息」は営業外収益の百分の十を超えたため、区分掲記することといたしました。なお、前期は営業外収益「その他」に35,429千円含まれております。</p>	

## 追加情報

第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	第28期 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで
<p>1 金融商品会計                      金融商品については、当期より金融商品に係る会計基準(「金融商品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11年1月22日))を適用し、有価証券の評価の方法、ヘッジ会計の方法について変更しております。                      この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ183,599千円多く計上されております。                      また、期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し、1年以内に満期の到来する有価証券は流動資産として、それら以外のものは投資有価証券として表示しております。これにより期首時点において「有価証券」は276,734千円減少し、「投資有価証券」は同額増加しております。</p> <p>2 退職給付会計                      当期から退職給付に係る会計基準(「退職給付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10年6月16日))を適用しております。                      なお、この変更に伴う影響額はありません。                      また、期首の退職給与引当金は期首において退職給付引当金に含めて表示しております。</p> <p>3 外貨建取引等会計基準                      当期より改訂後の外貨建取引等会計処理基準(「外貨建取引等会計処理基準の改訂に関する意見書」(企業会計審議会 平成11年10月22日))を適用しております。                      なお、この変更に伴う影響額はありません。</p>	

注記事項

(貸借対照表関係)

第27期 平成13年3月31日現在		第28期 平成14年3月31日現在	
1 担保提供資産の状況は次のとおりであります。 (単位：千円)		1 担保提供資産の状況は次のとおりであります。 (単位：千円)	
担保に供している資産		担保に供している資産	
種類	期末帳簿価額	種類	期末帳簿価額
建物	1,434,431	建物	1,380,828
工具、器具及び備品	2,775	工具、器具及び備品	2,203
計	1,437,207	計	1,383,031
(単位：千円)		(単位：千円)	
対応債務		対応債務	
内容	金額	内容	金額
未払金	43,842	未払金	45,390
長期未払金	1,938,701	長期未払金	1,893,310
計	1,982,543	計	1,938,701
2 過年度に取得した資産のうち国庫補助金等による圧縮記帳額は、「工具、器具及び備品」878千円であり、貸借対照表計上額は、この圧縮記帳額を控除しております。		2 過年度に取得した資産のうち国庫補助金等による圧縮記帳額は、「工具、器具及び備品」878千円であり、貸借対照表計上額は、この圧縮記帳額を控除しております。	
3 会社が発行する株式の総数は100,000,000株、発行済株式総数は28,600,000株であります。		3 会社が発行する株式の総数は100,000,000株、発行済株式総数は28,600,000株であります。	
4 区分掲記されたもの以外で各科目に含まれている関係会社に対する主なものは次のとおりであります。		4 区分掲記されたもの以外で各科目に含まれている関係会社に対する主なものは次のとおりであります。	
短期借入金	12,200,000千円	短期借入金	15,700,000千円
預り金	2,582,400千円	預り金	3,157,112千円
偶発債務		偶発債務	
期末日現在の保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。		期末日現在の保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。	
(単位：千円)		(単位：千円)	
被保証者	保証金額	被保証者	保証金額
ローン利用者	41,584	ローン利用者	33,776
一般顧客	20,500	一般顧客	16,500
計	62,084	計	50,276
(注) 1 ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。		(注) 1 ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。	
2 一般顧客に対する保証は、仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金等に対するものであります。		2 一般顧客に対する保証は、仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金等に対するものであります。	
		下記借入金の引渡取引に関して、フレスコ・アセット・ファンディング・コーポレーション東京支店を債務引受者とする重畳的債務引受契約を締結しております。	
		借入先 住友信託銀行株式会社	
		金額 2,000,000千円	
		返済期日 平成14年9月30日	

## (損益計算書関係)

第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	第28期 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで														
<p>1 関係会社に係る注記 「受取利息」には、関係会社との取引により発生したものが、18,491千円含まれております。</p> <p>2 「固定資産除却損」の内訳は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">82,849</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">3,747</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品ほか</td> <td style="text-align: right;">58,186</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">144,783</td> </tr> </table>	建物	82,849	構築物	3,747	工具、器具及び備品ほか	58,186	計	144,783	<p>1 関係会社に係る注記 「受取利息」には、関係会社との取引により発生したものが、8,763千円含まれております。</p> <p>2 「固定資産除却損」の内訳は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">20,852</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品ほか</td> <td style="text-align: right;">5,694</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">26,547</td> </tr> </table>	建物	20,852	工具、器具及び備品ほか	5,694	計	26,547
建物	82,849														
構築物	3,747														
工具、器具及び備品ほか	58,186														
計	144,783														
建物	20,852														
工具、器具及び備品ほか	5,694														
計	26,547														

## (リース取引関係)

第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで				第28期 平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで																							
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) 借手側 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円)				1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) 借手側 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円)																							
	取得価額 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額		取得価額 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額																				
工具、器具及び 備品	44,440	5,186	39,253	工具、器具及び 備品	102,461	20,025	82,435																				
ソフトウェア	28,393	17,054	11,338	車両運搬具	3,682	716	2,966																				
合計	72,833	22,241	50,592	ソフトウェア	28,393	22,733	5,659																				
				合計	134,537	43,475	91,062																				
<p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table> <tr> <td>1年以内</td> <td>16,788</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>33,803</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>50,592</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>14,413千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>14,413千円</td> </tr> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>				1年以内	16,788	1年超	33,803	合計	50,592	支払リース料	14,413千円	減価償却費相当額	14,413千円	<p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table> <tr> <td>1年以内</td> <td>30,456</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>60,605</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>91,062</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>20,378千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>20,378千円</td> </tr> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>				1年以内	30,456	1年超	60,605	合計	91,062	支払リース料	20,378千円	減価償却費相当額	20,378千円
1年以内	16,788																										
1年超	33,803																										
合計	50,592																										
支払リース料	14,413千円																										
減価償却費相当額	14,413千円																										
1年以内	30,456																										
1年超	60,605																										
合計	91,062																										
支払リース料	20,378千円																										
減価償却費相当額	20,378千円																										
2 オペレーティング・リース取引 (1) 貸手側 未経過リース料				2 オペレーティング・リース取引 (1) 貸手側 未経過リース料																							
			千円				千円																				
1年以内			97,356	1年以内			89,478																				
1年超			1,019,424	1年超			922,068																				
合計			1,116,780	合計			1,011,546																				

(有価証券関係)

第27期(平成13年3月31日現在)

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。

第28期(平成14年3月31日現在)

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。

(税効果会計関係)

第27期 平成13年3月31日現在		第28期 平成14年3月31日現在	
繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳 (繰延税金資産)		繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳 (繰延税金資産)	
	千円		千円
退職給付引当金損金算入 限度超過額	465,280	退職給付引当金損金算入 限度超過額	525,675
賞与引当金損金算入限度超過額	293,148	賞与引当金損金算入限度超過額	373,780
未払事業税及び事業所税	233,069	未払事業税及び事業所税	223,505
会員権評価損	129,497	受託販売原価	141,920
受託販売原価	89,589	会員権評価損	129,497
役員退職慰労引当金	69,279	その他有価証券評価差額金	102,732
その他有価証券評価差額金	68,892	役員退職慰労引当金	72,716
その他	131,245	その他	143,174
繰延税金資産合計	<u>1,480,000</u>	繰延税金資産合計	<u>1,713,000</u>

(1株当たり情報)

第27期		第28期	
1株当たり純資産額	1,101.61円	1株当たり純資産額	1,258.57円
1株当たり当期純利益	192.36円	1株当たり当期純利益	179.29円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、転換社債等潜在株式がないため記載していません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、転換社債等潜在株式がないため記載していません。	

附属明細表

a 有価証券明細表

(単位：株、口、千円)

投資有価証券	その他 有価証券	株式	銘柄	株式数	貸借対照表計上額
			日本電信電話(株)	450	226,800
			(株)三重銀行	77,000	38,731
			(株)南都銀行	71,000	26,341
			日本総合ファンド(株)	400	20,000
			不動産信用保証(株)	550	5,500
			計	149,400	317,372
	その他	種類及び銘柄	投資口数等	貸借対照表計上額	
		証券投資信託受益証券(4銘柄)	341,677,051	192,968	
		商業不動産担保証券(1銘柄)	500,000,000	500,000	
計	841,677,051	692,968			
その他有価証券合計				1,010,340	
投資有価証券合計				1,010,340	
保証差入有価証券	満期保有 目的の債券	債券	銘柄	券面総額	貸借対照表計上額
			第112回割引国庫債券	250,500	246,168
			第117回割引国庫債券	141,000	138,577
			第114回割引国庫債券	123,000	120,705
			第3回割引国庫債券	91,500	91,234
			第122回割引国庫債券	72,500	69,954
			第118回割引国庫債券	67,500	66,016
			第110回割引国庫債券	65,000	63,861
			第111回割引国庫債券	50,000	49,196
			第108回割引国庫債券	36,500	36,132
			第120回割引国庫債券	36,000	35,096
			第124回割引国庫債券	35,000	34,309
			割引国庫債券(7銘柄)	86,500	84,629
			満期保有目的の債券合計		
	保証差入有価証券合計				1,035,881

(注) 上記の保証差入有価証券は、宅地建物取引業法に基づく営業保証供託金として差入れており、貸借対照表の「固定資産 3 投資その他の資産 (6) 差入保証金・敷金」に含めて表示しております。

b 有形固定資産等明細表

(単位：千円)

資産の種類	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は償却累計額		差引 当期末残高	摘要	
						当期償却額			
有形 固定 資産	建物	21,163,307	137,760	56,184	21,244,883	8,778,908	602,024	12,465,974	
	構築物	1,682,288	20,067	4,425	1,697,931	934,985	75,535	762,946	
	機械及び装置	63,228			63,228	53,915	1,715	9,312	
	車両運搬具	9,023			9,023	5,475	1,662	3,548	
	工具、器具及び備品	1,037,951	63,607	20,208	1,081,350	865,275	65,711	216,075	
	土地	67,375,905	5,926	497	67,381,334			67,381,334	
	建設仮勘定		18,720	18,720					
	計	91,331,705	246,083	100,036	91,477,751	10,638,559	746,650	80,839,192	
無形 固定 資産	借地権			37,118				37,118	
	ソフトウェア			597,020	79,601	58,188	517,418		
	ソフトウェア仮勘定			4,830			4,830		
	電話加入権			117,341			117,341		
	計			756,309	79,601	58,188	676,708		
長期前払費用	613,657	13,769	539,066	88,360	60,034	13,333	28,326		
繰延 資産									
	計								

(注) 無形固定資産の金額は、資産の総額の百分の一以下であるため、「前期末残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

c 資本金等明細表

(単位：千円)

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	摘要
資本金		2,970,000			2,970,000	
うち既発行株式	普通株式	(28,600,000株) 2,970,000	(株)	(株)	(28,600,000株) 2,970,000	
	計	(28,600,000株) 2,970,000	(株)	(株)	(28,600,000株) 2,970,000	
資本準備金及び その他の資本剰余金	資本準備金					
	株式払込剰余金	3,543,000			3,543,000	
	計	3,543,000			3,543,000	
利益準備金及び 任意積立金	利益準備金	179,500	30,600		210,100	(注)1
	任意積立金					
	別途積立金	19,000,000	5,000,000		24,000,000	(注)2
	計	19,179,500	5,030,600		24,210,100	

(注) 1 当期増加額は、前期決算の利益処分によるものであります。

2 当期増加額は、前期決算の利益処分によるものであります。

d 引当金明細表

(単位：千円)

区分	前期末残高	当期増加額	当期減少額		当期末残高	摘要
			目的使用	その他		
貸倒引当金	1,218,000	1,243,000	3,564	1,214,435	1,243,000	
賞与引当金	1,417,000	1,391,000	1,417,000		1,391,000	
役員退職慰労引当金	164,756	35,225	27,052		172,929	

(注) 貸倒引当金の当期減少額「その他」のうち、960千円は債権回収による取崩額であり、1,213,475千円は洗替えによる戻入額であります。

(2) 主な資産及び負債の内容

資産の部

イ 現金及び預金

(単位：千円)

区分		金額	摘要
現金		65,722	
預金の種類	当座預金	6,367,515	
	普通預金	3,379,631	
	外貨普通預金	0	
	別段預金	127	
	計	9,747,274	
合計		9,812,996	

ロ 営業未収入金

(イ)業務別内訳

(単位：千円)

区分	金額
仲介	265,398
受託販売	308,703
賃貸	14,193
その他	28,794
合計	617,089

(ロ)相手先別内訳

(単位：千円)

相手先	金額
丸紅不動産販売(株)	67,126
武田薬品工業(株)	56,595
扶桑レクセル(株)	51,883
日本たばこ産業(株)	51,450
住友石炭鉱業(株)	40,186
その他	349,847
合計	617,089

## (八)営業未収入金滞留状況

(単位：千円)

期首残高 (A)	当期発生高 (B)	当期回収高 (C)	当期末残高 (D)	回収率 $\frac{(C)}{(A)+(B)}$	滞留期間 $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
366,215	6,682,956	6,432,082	617,089	91.2%	26.9日

(注) 消費税等の会計処理は税抜処理によっておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

## 八 営業貸付金

(単位：千円)

区分	金額
不動産担保ローン	11,667,710
買い替えつなぎ融資等	91,100
合計	11,758,810

## 二 販売用不動産

## (イ)形態別内訳

(単位：千円)

内訳	面積	金額	摘要
土地	534.00 <sup>m</sup>	53,600	
合計	534.00	53,600	

## (ロ)地域別内訳

(単位：千円)

地域	面積	金額
	土地	
神奈川県	534.00 <sup>m</sup>	53,600
合計	534.00	53,600

## ホ 未成業務支出金

(単位：千円)

区分	金額
人件費	1,113,749
経費	474,168
合計	1,587,917

(注) 未成業務支出金は、未引渡の受託物件に係る原価であります。

へ 関係会社株式

(単位：千円)

銘柄	金額
パルハウジング㈱	30,000
ステップ不動産販売㈱	30,000
ウエル横浜㈱	30,000
ステップ・ローン・パートナーズ㈱	30,000
米国住友不動産販売インク	16,619,109
六本木ファーストビル㈱	5,000
合計	16,744,109

負債の部  
 イ 営業未払金  
 (イ)業務別内訳

(単位：千円)

区分	金額
仲介	25,513
受託販売	86,884
合計	112,398

(ロ)相手先別内訳

(単位：千円)

相手先	金額
(株)エム・エムツェンティーフォー	18,007
(株)オフィスアーク	14,635
アドバンクレスト(株)	10,607
ステップ不動産販売(株)	7,008
武田薬品不動産(株)	4,200
その他	57,939
合計	112,398

ロ 短期借入金

(単位：千円)

借入先	金額	摘要		
		資金用途	返済期限	担保
米国住友不動産販売インク	15,700,000	運転資金	平成14年4月25日	なし
(株)静岡銀行	2,000,000	"	平成14年6月28日	"
(株)南都銀行	1,000,000	"	平成14年4月15日	"
小計	18,700,000			
1年内返済予定長期借入金	35,650,000			
合計	54,350,000			

## 八 預り金

(単位：千円)

区分	金額
顧客からの預り金	2,142,030
受託販売の事業主からの預り金	11,882,691
その他	149,712
合計	14,174,434

## 二 長期借入金

(単位：千円)

借入先	金額
(株)三井住友銀行	4,750,000
(株)静岡銀行	3,000,000
(株)あおぞら銀行	2,000,000
(株)群馬銀行	2,000,000
その他 5 行	3,650,000
合計	15,400,000

### (3) その他

該当事項はありません。

## 第6 提出会社の株式事務の概要

決算期	3月31日	定時株主総会	6月中
株主名簿閉鎖の期間		基準日	3月31日
株券の種類	100,000株券 100株券 10,000株券 100株未満券 1,000株券	中間配当基準日	9月30日
		1単元の株式数	100株
株式の名義書換え	取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部	
	代理人	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社	
	取次所	住友信託銀行株式会社 全国本支店	
	名義書換手数料	無料	新券交付手数料
単元未満株式の買取り	取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部	
	代理人	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社	
	取次所	住友信託銀行株式会社 全国本支店	
	買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額	
公告掲載新聞名	日本経済新聞		
株主に対する特典	なし		

(注) 決算公告については、第28期より当社ホームページ(<http://www.stepon.co.jp>)に掲載しております。

## 第7 提出会社の参考情報

当事業年度の開始日から有価証券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<br>及びその添付書類 | 事業年度<br>(第27期) | 自<br>至 | 平成12年4月1日<br>平成13年3月31日 | 平成13年6月27日<br>関東財務局長に提出  |
| (2) 半期報告書               | (第28期中)        | 自<br>至 | 平成13年4月1日<br>平成13年9月30日 | 平成13年12月19日<br>関東財務局長に提出 |

## 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。